

郑州房地产市场周报

【2025年第22期】

(05月26日-06月01日)

目录



城市动态



楼市表现



开盘加推



新盘概况

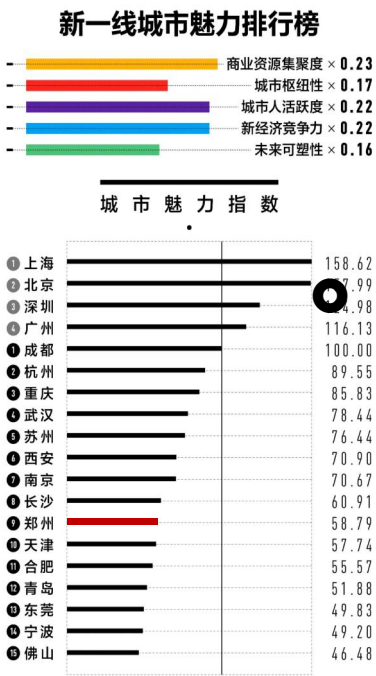
1.1城市动态： 郑州城市魅力排行榜/小李庄火车站工程启动

郑州位列2025“新一线城市魅力”排行榜中第九位，较上一年前进了一个位次，反映了郑州在区域经济、交通、创新等领域的显著进步；如近期交通方面，推动小李庄火车站的建设启动，落实郑州交通枢纽的发展，巩固交通枢纽地位，带动经济联动发展

◆ 2025“新一线城市魅力”排行榜中排列第九位

在《2025新一线城市魅力排行榜》中，**郑州位列新一线城市中的第九位。**
郑州在新一线城市中的排名较上一年前进了一个位次，连续八年位居前十；

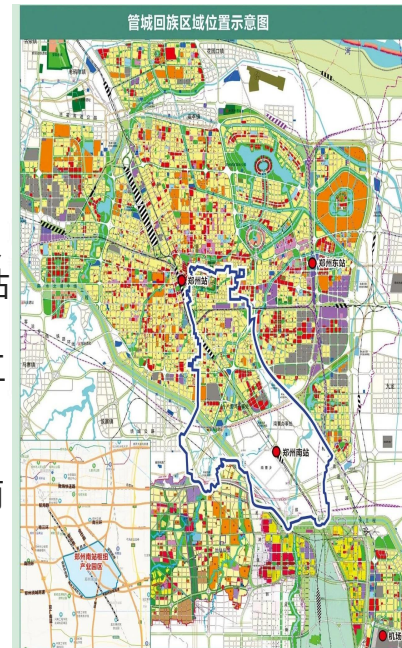
自2013年首次发布以来，新一线城市排行榜已经成为国内影响力最大的媒体发布的城市榜单。“新一线城市”的概念，也逐渐为大众熟知乃至接受。
如今，郑州能够取得第九位排名，是**通过了商业资源集聚度、城市枢纽性、城市人活跃度、新经济竞争力、未来可塑性五大一级维度**，综合评价城市在近年中的努力与成就，同时通过提供就业机会和居住保障留住青年人才，①就业方面通过优化产业结构、吸引外资和鼓励创业等方式，提供了更多的就业机会；②居住安置方面政府加大了对保障性住房的建设力度，改善了居民的居住条件，提升了城市的宜居，吸引人才与投资，提升城市的魅力和竞争力，助力郑州在新一线城市中保持了较好的排名。



◆ 郑州南站“小李庄火车站”相关工程全线征迁工作启动

近期，郑州发布了《郑州市2025年国民经济和社会发展规划》明确提到，**今年要力争新建郑州南站**及相关工程全线征迁工作启动，先开工程进入实质性建设阶段。

河南**郑州定位为“国际性综合交通枢纽集群核心”**，对于**郑州南站的部署早在2022年就已经发出建设动员令**，直至今年**明确列为2025年重点建设项目**。郑州南站配套建设京广铁路南阳寨站至郑州站三四线工程、陇海外绕线工程、大关庄联络线工程。分为7个标段施工单位已进场，**总投资约300亿元**，该工程总占地面积7535亩；**郑州南站及相关工程总投资238.34亿元**，建设工期4年，总规模为8台19线，跨越11条河流、两大普铁干线、5条高铁、14条铁路专线、4条地铁线，还要上跨下穿 351 条市政道路，建设工程巨大；但建成后将有效分担郑州站的普速客运功能，使郑州的铁路枢纽布局更加均衡合理。



1. 2城市动态一土地成交：大郑州成交住宅地块1宗

本周大郑州成交1宗住宅用地，位于中原区碧沙岗板块，占地共40.27亩，建面13.42万㎡，容积率上限为5，被河南国信乐达房地产有限公司（万科）底价获取，成交楼面价为3934元/㎡，为万科山河道三期地块。



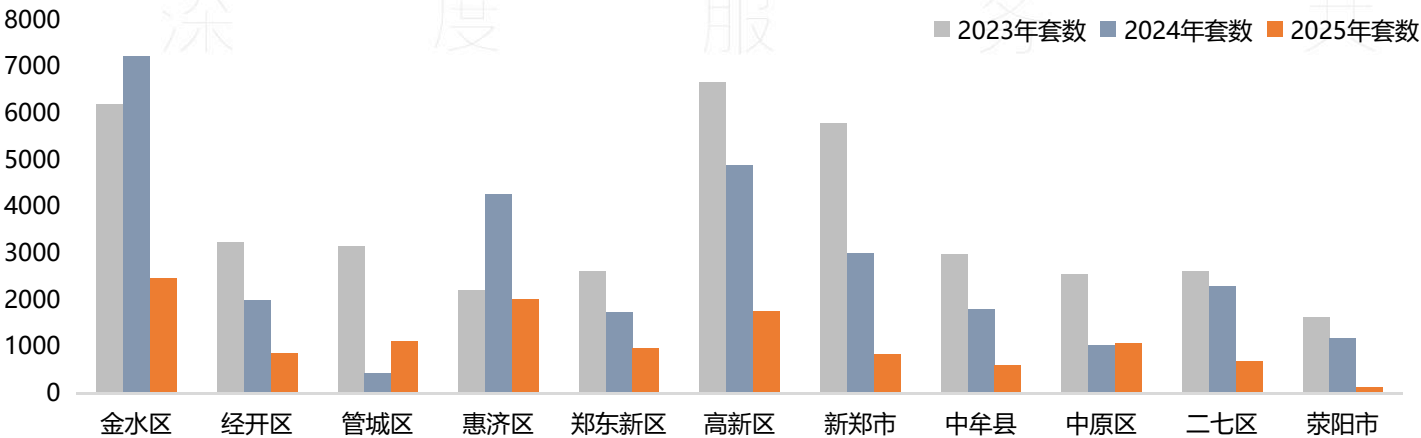
供应日期	2025/4/24
成交日期	2025/5/28
区域	中原区（碧沙岗板块）
土地编号	郑政出〔2025〕5号（网）
地块位置	颍河西路南、冠云路（洛达路）东
土地用途	城镇住宅（地下交通服务场站）
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	40.27
计容建面(万㎡)	13.42
容积率上限	5
成交价（万元）	52804
溢价率	0%
成交楼面价（元/㎡）	3934
竞得单位	河南国信乐达房地产有限公司（万科）
备注	万科山河道三期

2.1楼市表现—预售前：大郑州3个项目预售前公示，共6.28万方

本周大郑州3个项目预售前公示：惠济区铁建投城发花栖樾1.47万㎡78套；高新区中建泊悦府2.55万㎡168套，郑东新区璞云别院2.26万㎡114套，3个项目共360套，6.28万㎡，均待售

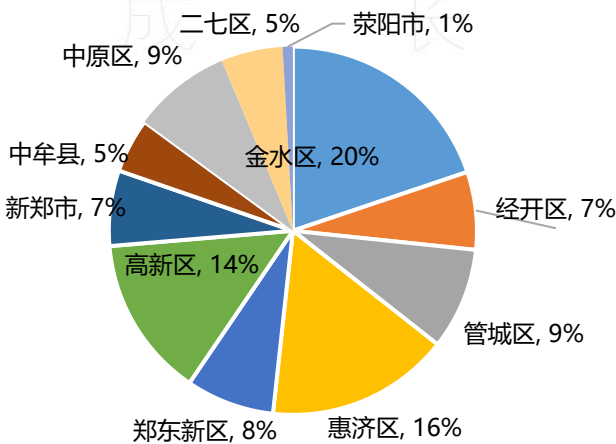
公示时间	项目名称	区域/板块	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万㎡）	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
2025.5.26/2023.12.12	铁建投城发花栖樾	惠济区/迎宾路板块	3/6#	78	1.47	洋房173/280㎡四房、小高155-208㎡四房、高层131㎡三房-212㎡四房	项目总占地89.26亩，容积率2.85，规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，面积区间131-280㎡	在售
2025.5.28/2024.10.9	中建泊悦府	高新区/高新新城板块	6/11/12/15/17#	168	2.55	洋房127-188㎡	占地83.2亩，建面9.43万方，容积率1.7，规划17栋洋房，面积127-188㎡	在售
2025.5.29/2024.12.23	璞云别院	郑东新区龙湖南板块	1/7/8/9/16#	114	2.26	172/197/230/265/306m五个面积段，洋房四代住宅	占地64.9亩，容积率1.69，规划16栋5-8F纯洋房社区364套，容积率为1.7，建筑密度为28%，建筑高度为24米，绿地率为35%	待售
合计				360	6.28	/		

2023/2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



数据来源：5月5周（5.26-6.01）泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

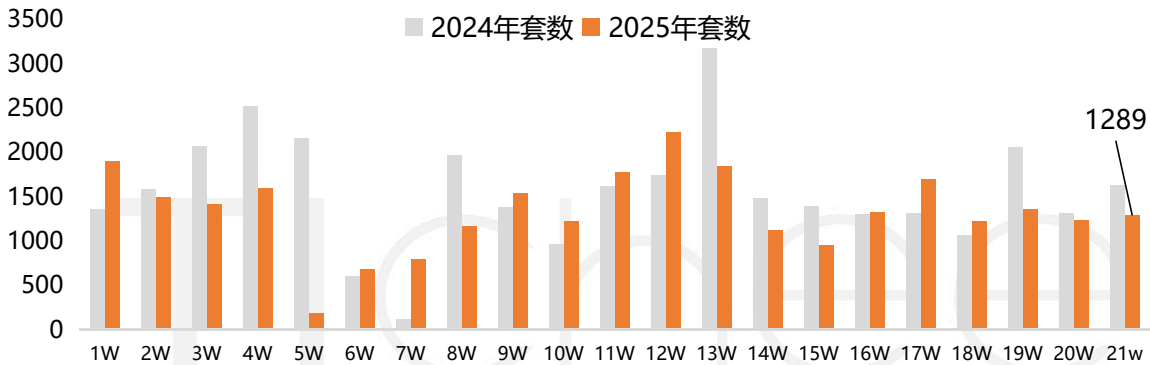
2025年截至5月第5周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



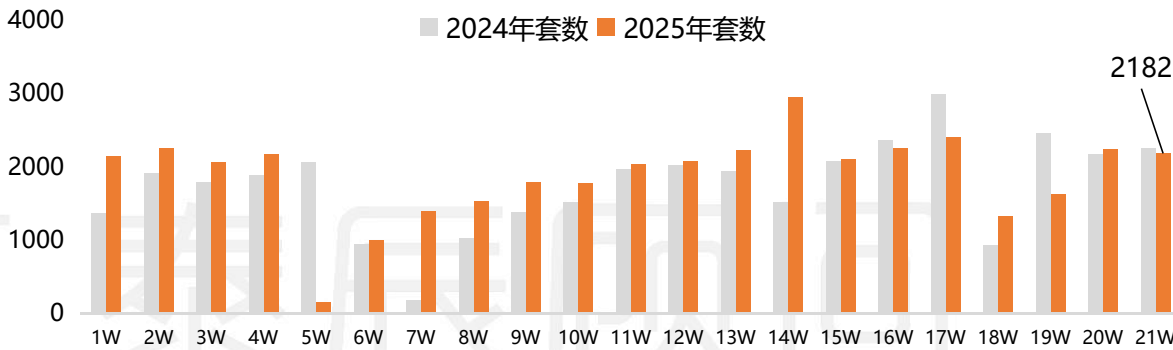
2. 2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-15%，二手房+8%

本周二手房网签环比上周有微降，但整体表现持续高于新房，占市场需求总量的63%；新房网签1289套，环比+4%，二手房网签2182套，环比-3%；今年累计新房网签28038套，同比-15%，二手房累计网签39700套，同比+8%

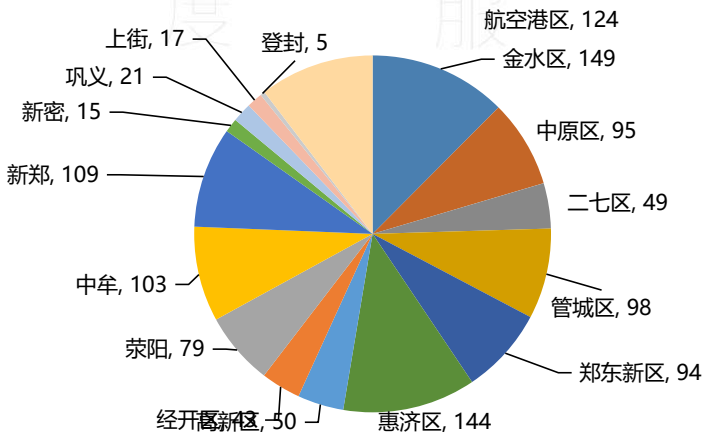
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



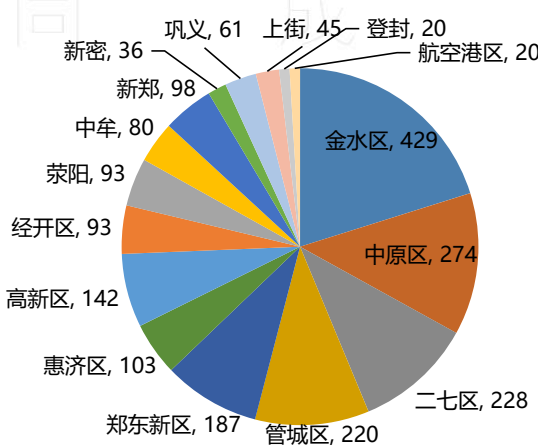
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



20W新房各区域网签套数



20W二手房各区域网签套数

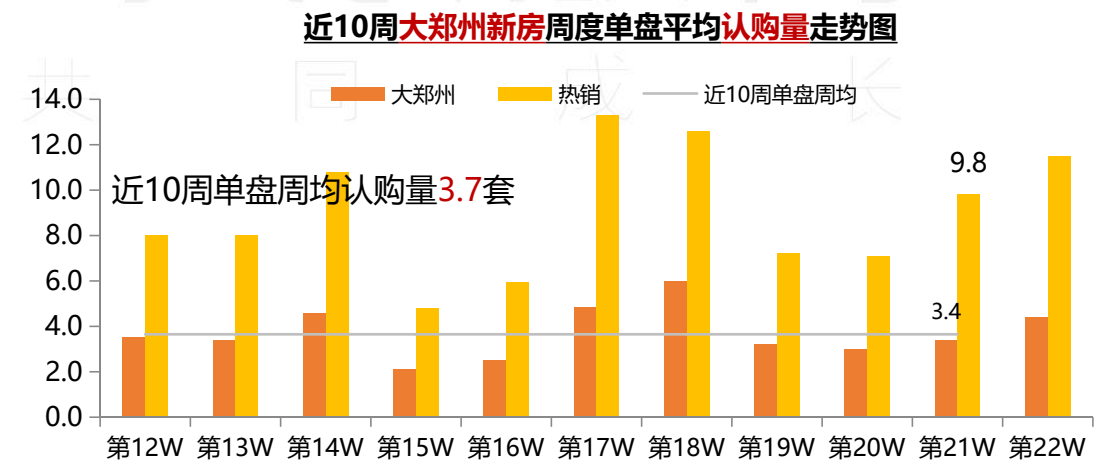
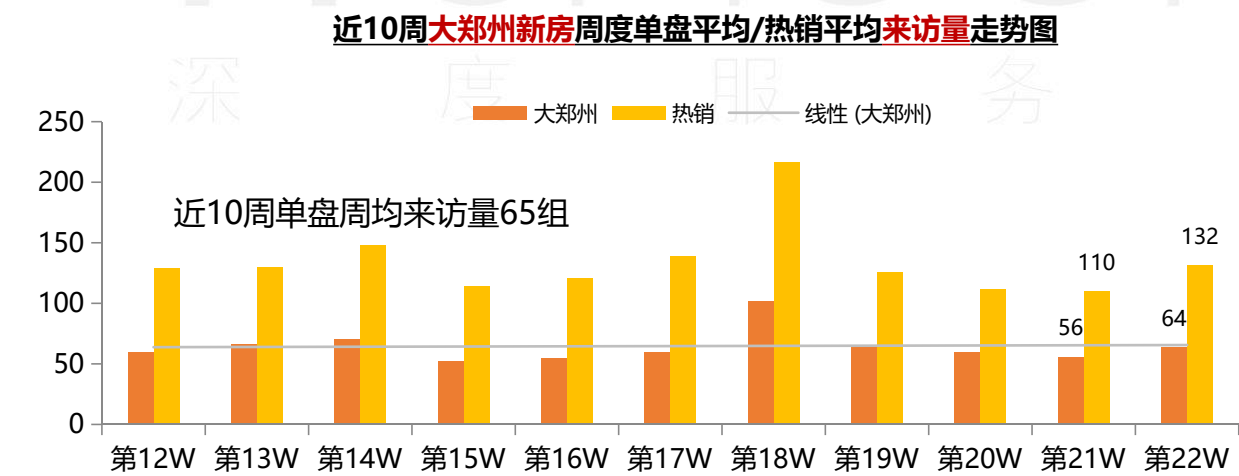
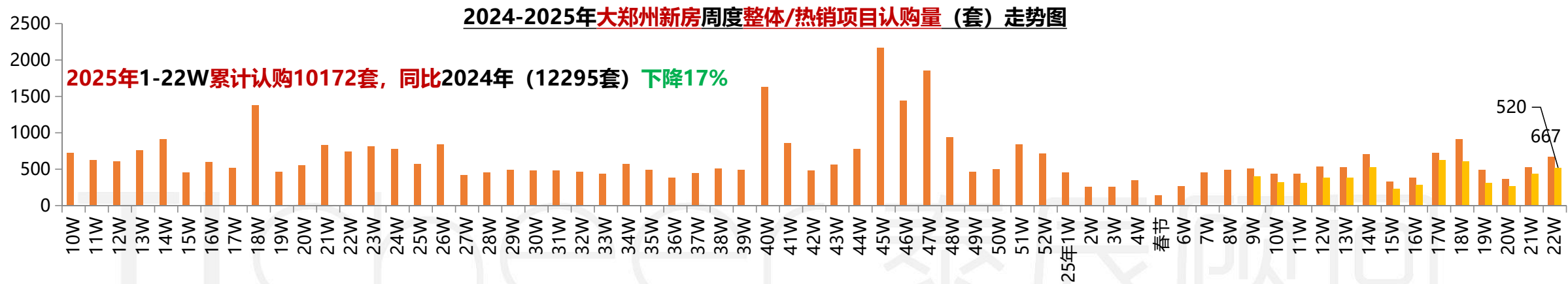


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，21W网签总数为日签之和，各区域成交套数暂时更新至20W（5.19-5.25）

2.3楼市表现—认购总量：“儿童节 + 端午节” 双节，周成交上涨26%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周叠加 “儿童节 + 端午节” 双节，个别项目推出专属优惠，刺激客户入市，且受信达棠樾七里开盘带动，成交上涨26%，总认购667套，热销项目45个，成交431套，占总成交82%



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：5月5周（5.26-6.1），大郑州实际监控在售项目154个；热销项目45个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2. 4楼市表现—认购榜单：限时优惠及特价房刺激TOP环比+15%

本周市场销售排名TOP15项目共成交405套（上周353套）环比上涨15%，虽有端午假期政策加持，但上周开盘项目较多，基数大上涨浮动小；典型项目延续平销期低首付、佣金提点等政策，额外增加限时优惠和特价房刺激促成交

2025年5月5周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

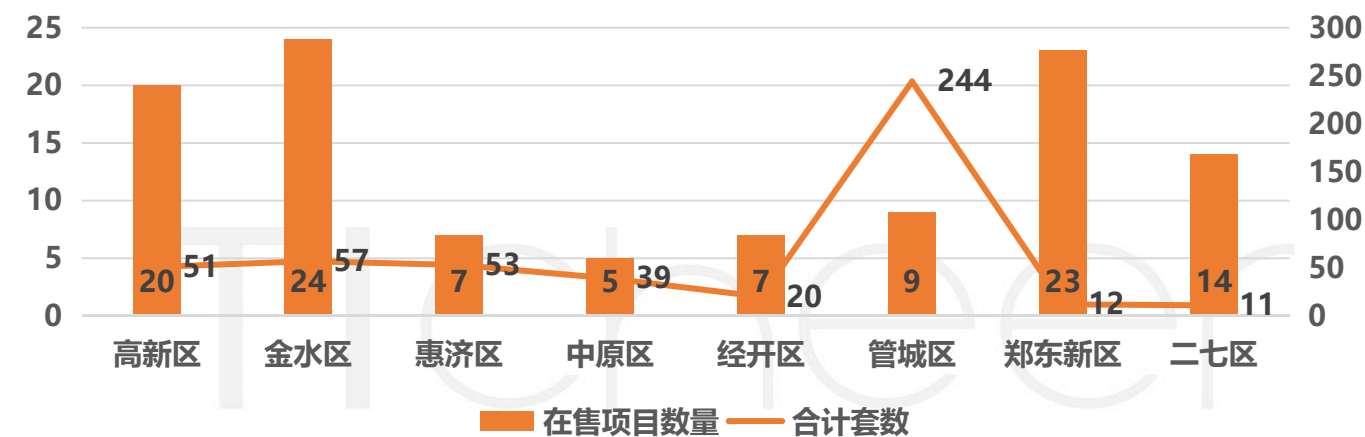
排名	项目	区域	板块	本周成交 (套)	环比	热销分析	售价 (元/㎡)	政策/分期/分销	近四周 连续上榜	近四周成交 走势 (套)
1	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	220	/	首开+区位+产品	价格13800-15500元/㎡ (毛坯)	开盘优惠: 定存优惠2%，升筹优惠2%；分销渠道: 58爱房&贝壳，佣金1.6-2% (80套跳点)；全民经纪人1.3%	×	
2	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	28 (房票5)	180%	区位+产品+限时优惠	均价15500 (毛坯)	30经纪人集中踩盘，端午促销政策2%优惠，全民提点位，原0.8%，现在1.2%	√	
3	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	18	38%	区位+性价比	高层毛坯12500-13000，小高层毛坯14100-14300	包装加推16#西单元，限时享2%优惠，分销: 贝壳/58，点位2%，全民佣金1%	√	
4	裕华城	中原区	常西湖板块	15	67%	性价比+高佣	高层11500-12000 (毛坯)	无首付分期。分销: 贝壳，58，佣金4.5%	√	
5	越秀天悦江湾	金水区	花园北路板块	15 (房票2)	400%	区位+产品+提佣	高层15700-17000元/㎡ (毛坯) 100平户型 特价房15xxx元/㎡，117㎡162XX元/㎡起	端午节额外98折，最高优惠15万，分销成交送1万会所权益卡，分销: 贝壳/58，2.5%，19#楼跳点，2.5%，20套3%，40套4%	×	
6	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	高铁东广场板块	15	-81%	区位+产品	均价26800 (精装)	优惠2%，全民3-4万/套	√	
7	美盛大港湾 (中环+臻湾)	金水区	省体育中心板块	13	44%	学区+区位	均价17400-18500 (毛坯)	臻湾126和151㎡17400，174㎡18500，5万网签，剩余首付交房前付清，分销: 58/贝壳，2.5-3%，全民和老带新1.5%	×	
8	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	12	71%	特价+高佣	3期雅园11500起；4期天园11000-12500元/㎡	分销: 贝壳，5万/套	×	
9	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	11 (房票2)	10%	特价房+限时优惠	二期三期 12800-14500	补货5#02户98户型，端午限时上新优惠2%优惠，10套特价房13000起，分销佣金3%	√	
10	信达天樾九章	金水区	花园北路板块	11	38%	性价比+高佣	高层毛坯15000-16500	分销: 分销佣金，4.5跳5%，单渠道30套；首付1万，交房前2次付清	√	
11	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	10	0%	现房+低首付+性价比	祥泰苑10300；亚星九邸12500-14000	3万网签，剩余两年四次；佣金: 3万/2%，最高成交奖1万+	√	
12	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	10 (房票2)	25%	区位+产品	高层精装:12000-14000，洋房精装:18000-19000；洋房: 18600-19000 (装修)	营销总双节特批:限时5套一口价好房，分销:贝壳，58，2.5%+5000元成交奖	√	
13	中海云著湖居	郑东新区	龙湖北板块	10	100%	区位+产品	精装33000-36000，首层58000	1万订房，可延期3-6个月；分销1.5%	×	
14	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	9	200%	低首付+性价比	三期价格14000-15500元/㎡	分销: 贝壳/58/朴邻2.5%，首付5%，月供利息贴息 (12个月)	√	
15	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	9	-90%	区位+产品	43㎡中间户18000-18500元/㎡，边户19000-19500元/㎡ (毛坯)	分销: 贝壳，2%	×	
合计				405	15% (环比上周TOP15)	/				

数据来源: 泰辰市场监控中心

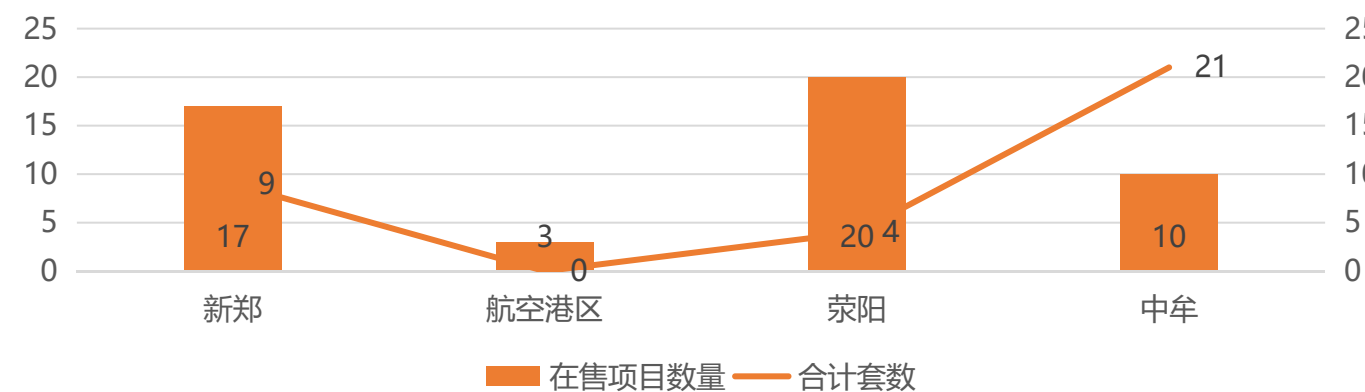
2. 5楼市表现—端午假期：大郑州合计认购532套，TOP15占比71%

端午假期三天大郑州监控在售项目148个（市区98个项目，近郊50个项目），合计认购532套（扣除信达棠樾七里220套，认购312套）；相比上个小长假（清明假期合计成交319套）几乎持平，TOP15项目累计认购380套，占比71%

端午假期郑州主城区各区在售项目数量及成交套数表现



端午假期近郊各区域在售项目数量及成交套数表现



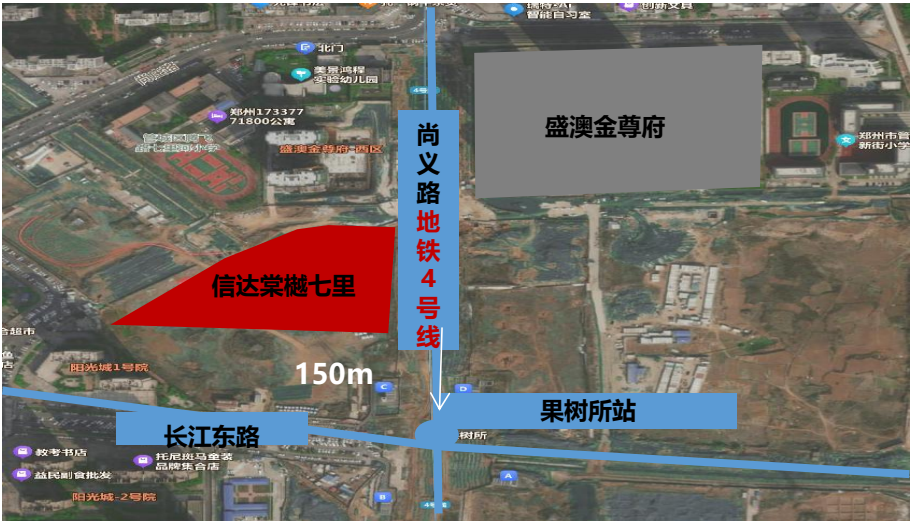
数据来源：泰辰市场监控中心

2025年端午假期（5月31日-6月2日）大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	假期期间成交（套）
1	管城区	航海路板块	信达棠樾七里	220
2	惠济区	迎宾路板块	铁建投城发花栖樾	36
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	17
4	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	15
5	中原区	冉屯路板块	中原华曦府著宸	12
6	中原区	常西湖板块	裕华城	12
7	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府二期	12
8	金水区	省体育中心板块	美盛大港湾（中环+臻湾）	10
9	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	9
10	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	9
11	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	7
12	管城区	航海路板块	电建洛悦融园	6
13	高新区	高新新城板块	中建泊悦府	5
14	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	5
15	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	5
合计				380

3.1信达棠樾七里一首开表现：推出292套房源，当天去化率70%

2025年5月31日首开，推出2#、5#，共计292套房源，当天去化205套，去化率70%，成交价格13800-15500元/㎡
项目核心卖点：管城首个四代宅+0公摊+二环边+地铁口



开盘分析：去化效果优良

- 1) 管城区三环内，区位优势明显，距离4号线果树所站直线距离150m，标准地铁盘，同时周边生活教育配套齐全；
- 2) 是管城区第一个四代宅项目，得房率96-110%，产品优势明显；前期蓄客周期长达一个半月，客户量相对充足，开盘价格1.38-1.55万/㎡较前期释放1.45-1.6万/㎡偏低，凸显性价比；
- 3) 周边在售竞品少，产品老旧，棠樾七里竞争优势明显，整体开盘去化良好，尤其是105㎡小面积低总价产品及127㎡东边户（独立电梯）基本去化完毕，127㎡西边户非独立电梯入户去化较差，143㎡产品总价偏高，客户基数较少，去化一般。

所属区域	管城区		所属板块	航海路板块		
项目位置	尚义路(腾飞路)西、长江东路北		开发公司	郑州达诺置业有限公司		
占地	35亩	计容建面	8.27万㎡（住宅7.89万㎡）		容积率	3.49
营售团队	自销		交房时间	预计2027年年底交付		
核心卖点	管城首个四代宅+0公摊+二环边+地铁口					
蓄客及到访	4月13日样板间开放同时启动定存2-5万，前期定存约700组；5月24日5万升筹，累计升筹300组					
推出	292套		去化		205套	
成交价格	105㎡13800-14500元/㎡，127㎡14500-15200元/㎡，143㎡14500-15500元/㎡（毛坯）					
营销政策	开盘优惠：定存优惠2%，升筹优惠2% 首付分期：无 分销渠道：58爱房&贝壳，佣金1.6-2%（80套跳点）；全民经纪人1.3%					
客户来源	管城区地缘性刚需刚改客户群体					
取证情况	2025.5.16，取2/5#楼预售证，共292套					

3. 1信达棠樾七里一首开表现： 涵盖105/127/143三房四房， 得房率96-100%

本次推出2#为2个单元，2T2户，33F，均为143㎡四房两卫（得房率100%），5#为1个单元，3T5户，33F，面积涵盖105㎡三房两卫（得房率96%）、127㎡四房两卫（得房率100%），105㎡小面积低总价产品及127㎡东边户（独立电梯）基本去化完毕

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积㎡	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交价格：元/㎡
高层	2#	2D	2T2	33F	143	四室两厅两卫	132	80	61%	14500-15500
	5#	1D	3T5	33F	105	三室两厅两卫	96	93	97%	13800-14500
					127	四室两厅两卫	64	32	50%	14500-15200
	合计						292	205	70%	/



4. 1新盘概况： 亚星·观樾居

项目位于二七区南四环二七新城板块内，占地58.59亩，容积率2.99，规划7栋31层/32层高层+3栋7层洋房；
核心卖点为区域深耕企业+强产品力（四代宅高得房率、1500㎡下沉式会所、500㎡架空层）+配套（地铁口、南环公园）



位置	二七区-二七新城板块-郁江路（芳仪路）南、铁三官庙街（南四环路辅道）西		
占地面积	58.59亩	容积率	2.99
总建筑面积	11.72万㎡（地上住宅11.11万㎡）	开发商	郑州市二七区新地至和开发建设有限公司
绿化率	31%	车位	976（车位配比：1：1.12）
物业公司	盛世物业	装修情况	毛坯
户数	868户		
物业类型	规划7栋31-32F高层+3栋7F洋房115/125/145㎡住宅产品		
核心卖点输出	1、亚星二七区深耕企业，在售组团较多； 2、高配住区及产品升级打造，115-148㎡面积区间，多飘窗及阳台+花池赠送提升得房率，综合得房率约95-108%，附加得房率（含私家电梯厅）103-120%；层层端户露台，确保空间私密性；高层所有楼栋2T2户设计，全明独立电梯厅内部规划约1500㎡下沉式会所（健身、瑜伽、会客、书吧）；约500㎡架空层，满足不同年龄段休闲娱乐等需求 3、紧邻地铁口、南环公园		
当前阶段	临时接待中心（二七区桂江路与铜山北路交会处南100米路东）已开放，预计9月底10月初首开		

4.1新盘概况： 亚星·观樾居

项目共计规划868套房源，其中洋房56套、高层812套；产品以多飘窗及阳台+花池赠送提升得房率，综合得房率约95-108%，附加得房率（含私家电梯厅）103-120%；高层145左右做四代户型，南向18.3m多面宽、双套房、角厅+山墙露台设计，兼顾私密性和实用性，得房率最高118-120%；目前临时接待中心已开放，预计9月底10月初首开



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（m²）	户型	规划套数	占比
高层	1/6#	2	2T2	31F	125+115+115+145	115	三室两厅两卫	124	14%
						125	三室两厅两卫	62	7%
						145	四室两厅两卫	62	7%
	2/3/7/8#	2	2T2	32F 2#31F	125+115+115+145	115	三室两厅两卫	250	29%
						125	三室两厅两卫	125	14%
						145	四室两厅两卫	125	14%
洋房	5#	1	2T2	32F	115+125	115	三室两厅两卫	32	4%
						125	三室两厅两卫	32	4%
	9/10#	1	1T2	7F	145+145	145	四室两厅两卫	28	3%
	11#	2	1T2	7F	145+145+145+145	145	四室两厅两卫	28	3%
合计								868	100%

144-148m²
高层四室两厅两卫

附加得房率（含私家电梯厅）
118-120%
综合得房率约110-112%

145m²
洋房4+1室两厅两卫

附加得房率（含私家电梯厅）
113-114%
综合得房率约108%

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰顾问-市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

THANKS!
感谢观看!



泰小辰 :19937764728



周先生 :15738881218

