

郑州房地产市场周报

【2025年第28期】

(07月07日-07月13日)

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号



泰辰顾问咨询助理



泰辰顾问-郑州市场VIP群已建立，129元/年起，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

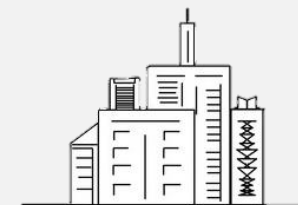
目录



行业政策



楼市表现



新盘动态

1.1 行业政策：《河南管城经济技术开发区国土空间规划（2024-2035 年）》

7月1日郑州管城区政府发布《河南管城经济技术开发区国土空间规划（2024-2035 年）》对管城经开区的发展做出全面规划，目标形成“三核引领，一轴贯穿，水绿成网，多区协同”的空间结构

规划范围：规划范围为管城经开区四至边界，**面积1188.59公顷，包括王城遗址、金岱、郑州南站三个片区。**研究范围为经开区围合范围，面积18.07平方公里。

目标定位：王城遗址片区是商都文化复兴核心区，金岱片区为产业转型升级示范区，郑州南站片区是郑南枢纽经济智造园。发展目标是依托现有产业优势，将开发区建设成郑州产业转型与枢纽融合示范区、文化创新引领区。

国土空间格局：形成“三核引领，一轴贯穿，水绿成网，多区协同”的空间结构。以三个片区核心功能区为三核，紫荆山路-紫辰路为串联轴，借助周边水系和交通干道防护绿地构建水绿体系，促进各片区协同发展。建设用地分为多种类型，留白用地需严格管控，论证明确用途后方可启动控规。

产业发展与布局：构建“3+4”产业生态体系，做优做强汽车及零部件、现代商贸服务、新一代信息技术三大主导产业，培育智能制造等四大高成长性产业。**产业用地面积744.98公顷，占比62.68%，划定604公顷工业用地红线以保障发展。**

综合交通规划：形成快速路、主干路、次干路、支路四级道路网络，**2035年道路网总密度达8公里/平方公里以上。规划范围内有8条轨道线路**，分别是2号线，3号线，4号线，12号线，17号线，18号线，19号线，以及市域快线K1线。将形成纵横交织的轨道交通系统。

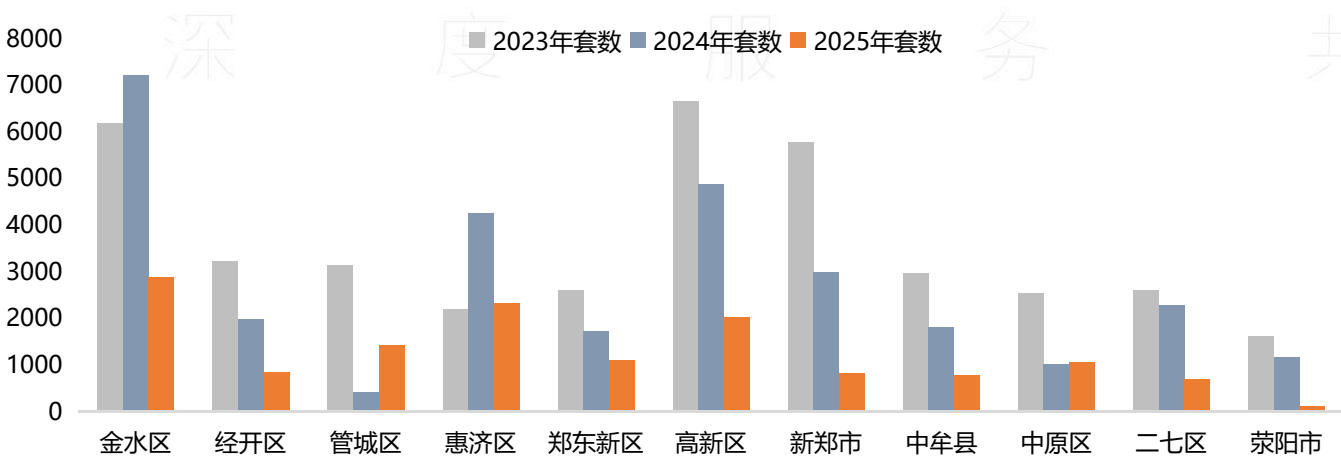


2.1楼市表现—预售前：大郑州2个项目取证，共2.49万方

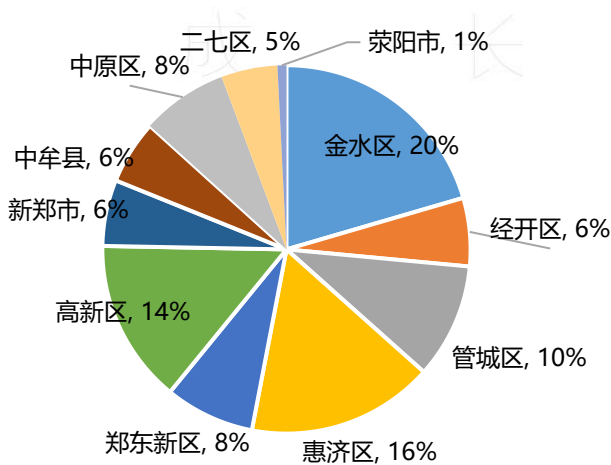
本周大郑州共计2个项目预售前公示，分别为郑东新区北龙湖片区首个四代住宅金茂璞逸云湖预售3#楼，39套，0.7万㎡；中牟县润泓望园预售7/11#楼，153套，1.79万㎡，2个项目共计住宅192套，建面2.49万㎡

区域	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
郑东新区	2025.7.7	金茂璞逸云湖	郑东新区/龙湖南板块	3#	39	0.70	172/197/230/265/306m五个面积段，洋房产品，四代住宅产品	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
中牟县	2025.7.9	润泓望园	中牟县/绿博板块	7/11#	153	1.79	建面约71-142m高层，137-177m洋房	项目占地578.73亩，容积率2.5	待售
合计					192	2.49	/		

2023/2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



2025年截至7月第2周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

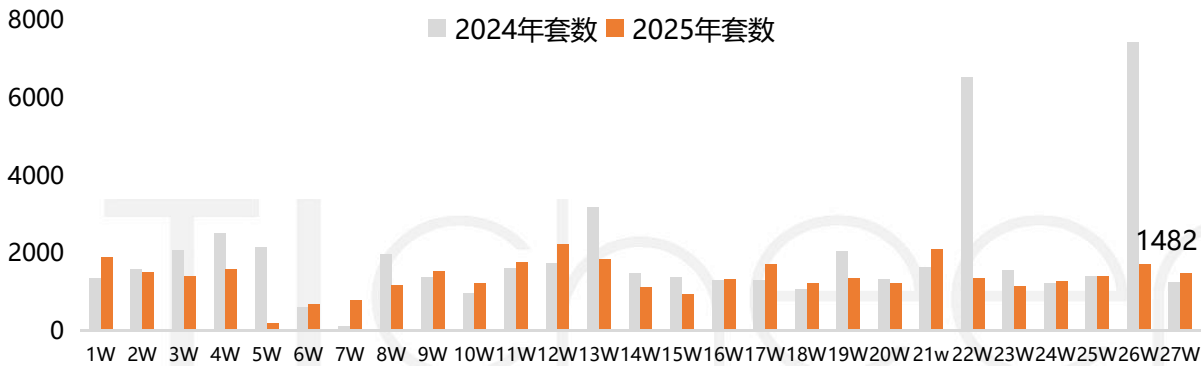


数据来源：7月2周（7.7-7.13）泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

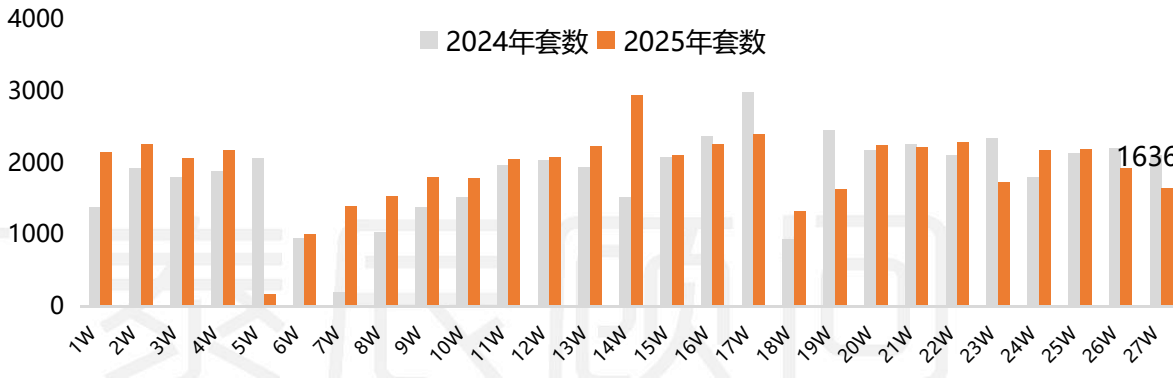
2. 2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-29%，二手房+4%

本周新房网签1482套，环比-13%，二手房网签1923套，环比-12%；今年累计新房网签37213套，同比-29%，二手房累计网签51645套，同比+4%

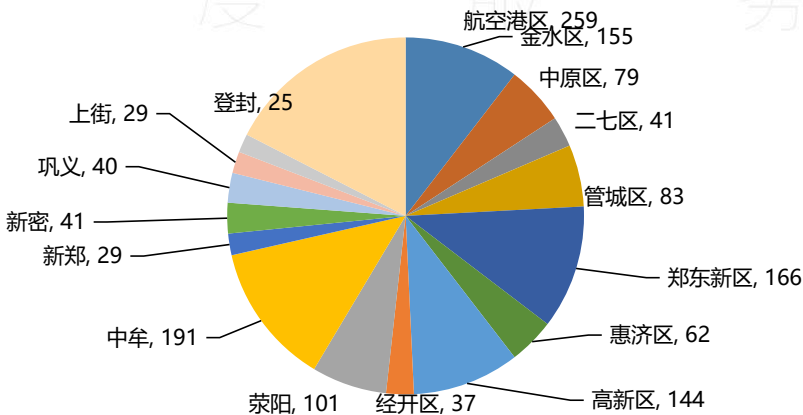
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



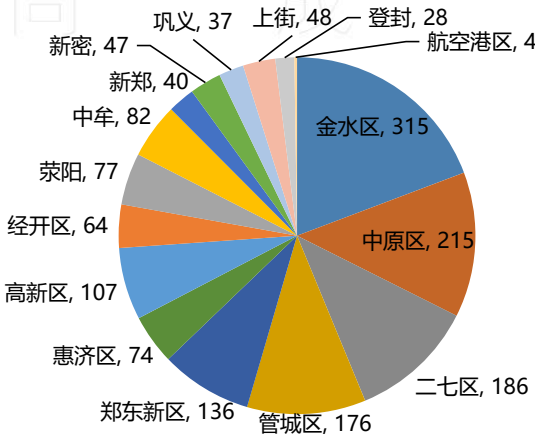
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



27W新房各区域网签套数



27W二手房各区域网签套数

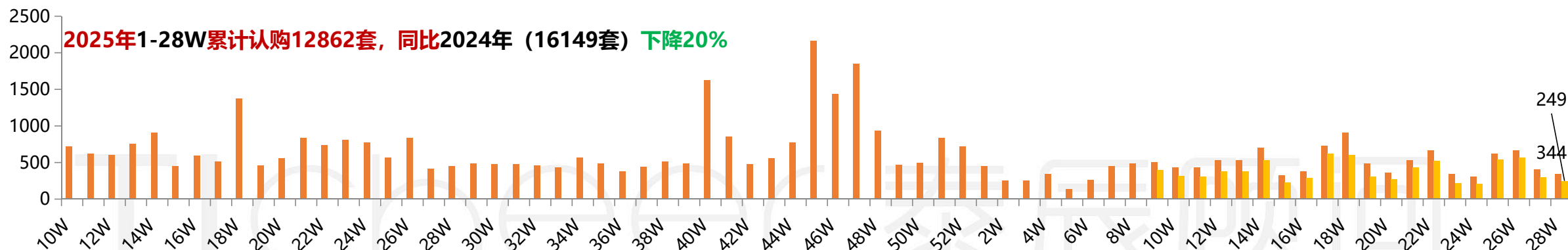


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，27W网签总数为日签之和（6.30-7.6）

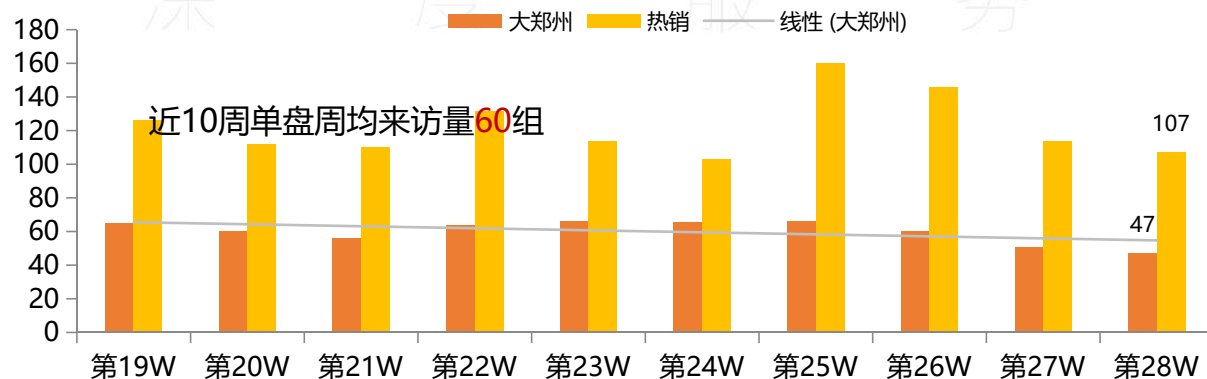
2.3楼市表现—认购总量：市场成交量持续下降

本周市场整体成交量持续下降，认购总量344套，环比-15%，热销项目48个，成交249套，占总成交72%；平均单盘来访47组，环比-8%，成交2.2套，环比-15%

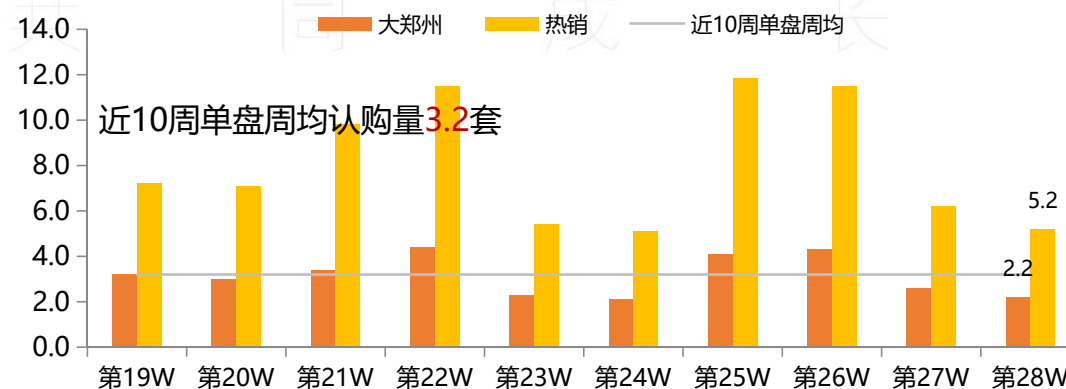
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



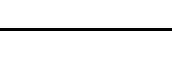
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：7月2周（7.07-7.13），大郑州实际监控在售项目158个；热销项目48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：TOP榜单成交下降，门槛值6套

本周市场销售榜单TOP15项目合计成交153套（上周成交194套），环比下降-21%；TOP15门槛值6套，较上周-2套；信达棠樾七里新加推167㎡房源成交20套位居榜首，其余热销项目主要以限时优惠政策逼定成交

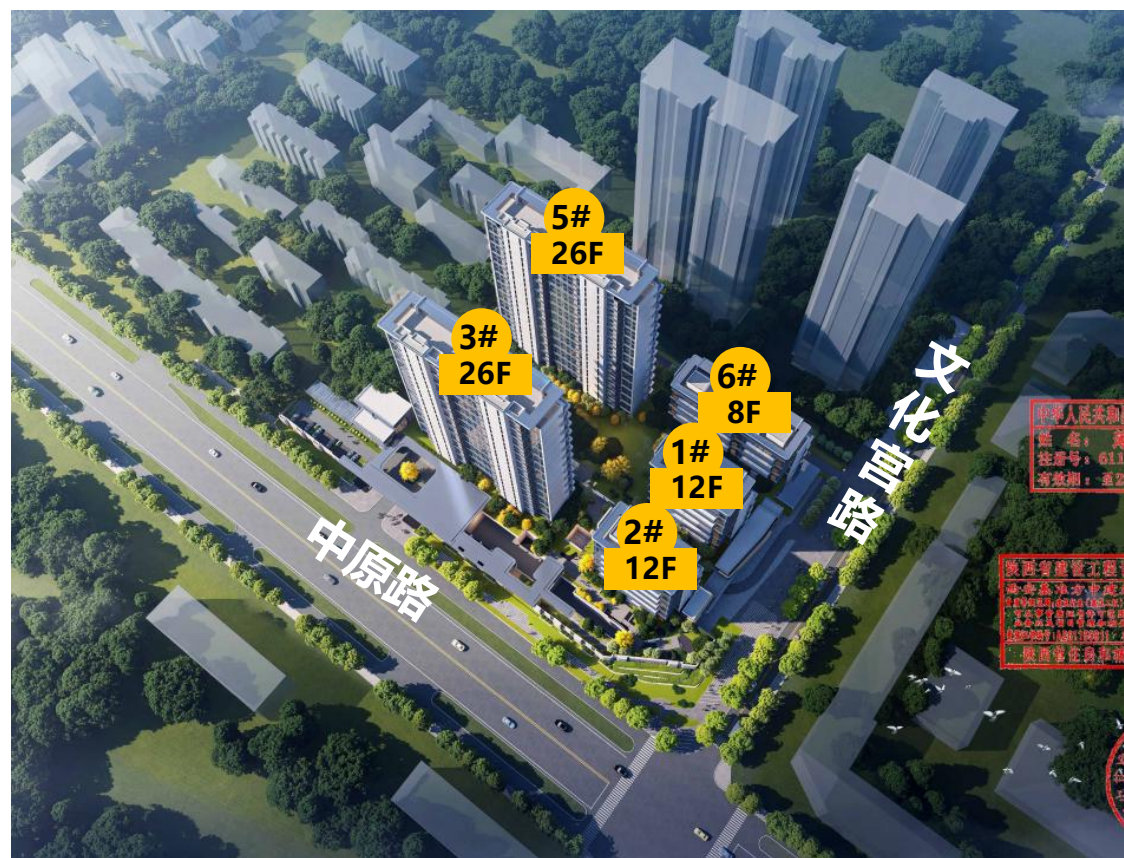
2025年7月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

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(异动标红)	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	20	-43%	加推+区位+产品	均价13800-15500元/㎡(毛坯), 167㎡均价16500元/㎡	新加推167㎡房源 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	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	16	60%	区位+精装	精装均价14000-17200元/㎡	认购优惠2%, 贝壳2%	×	
3	正弘序	高新区	高新老城板块	16	33%	区位+产品	高层17100-19700, 楼王20700-23000(毛坯)	认筹2%, 签约1%; 分销: 贝壳、58, 佣金1.3%	×	
4	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	10	-29%	团购限时优惠	三期14000-15500(精装)	大客户团购限时优惠2%	√	
5	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	10	-23%	区位+产品	高层17000-19000, 洋房22000-25000(均精装)	无分销, 无分期	×	
6	城发和府	郑东新区	象湖板块	10	25%	品牌+区位	高层均价10000, 洋房标准层14000-15000元/㎡	分销: 58、贝壳, 4.5-6万	×	
7	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	9	-25%	区位+性价比	高层12500-13000, 小高层14100-14300(毛坯)	限时享2%优惠, 分销: 贝壳/58, 点位2%, 全民佣金1%	√	
8	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	9	-25%	团购限时优惠	高层12000-14000, 洋房18000-19000(均精装)	大客户团购限时优惠2%, 3套一口价房源	√	
9	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	9	-10%	持续返场优惠	均价15500元/㎡(毛坯)	限时优惠2%	√	
10	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	8	33%	区位+产品	43㎡中间户18000-18500元/㎡, 边户19000-19500元/㎡(毛坯)	分销: 贝壳, 2%	×	
11	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	8	33%	区位+低价+分销	均价10500-13800元/㎡	分销贝壳: 5%-8% (20套起跳), 成交奖: 8000-15000元/套; 分期情况: 首付2万, 剩余全贷款	×	
12	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	8	-33%	年中特惠返场	二期三期 12800-14500元/㎡(毛坯)	限时优惠2%; 分销: 58/贝壳, 三期3%, 二期天宸128和143正常客户佣金4%, (房票客户143㎡4%, 128佣金3.2%) 老带新最高5万, 全民2-4万	√	
13	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	7	-13%	现房+低首付+性价比	亚星九邸12800, 学府印象 11800起(毛坯)	九邸分销佣金2.5%, 学府印象佣金4万, 房款+1万送 10万家装礼包	×	
14	保利缦城和颂	金水区	花园北路板块	7	40%	限时优惠+产品	高层精装17000-18500, 洋房精装24000	特价房16xxx元起, 分销: 58/贝壳, 120㎡3%, 其他户型2.5%	×	
15	泉舜上城	金水区	中心区板块	6	200%	特价房	小户型均价9999元/㎡—13000元/㎡;	贝壳聚焦+小户型特价房送精装输出 19号楼, 全部送至都精装	×	
合计				153	-21%					

数据来源: 泰辰市场监控中心

3.1 项目动态—新盘动态：通派龙湖中原颂二期启动0元入会

龙湖中原颂二期7月7日（周一）启动0元入会，该项目二期占地27.94亩，容积率2.49，规划1栋8F洋房、2栋12F小高层及2栋26F高层，共276户，面积涵盖高层165m²、洋房189m²，预计7月19日前开放展厅，8月底至九月初左右开盘



3.2 项目动态—新盘动态：西美招商云启

高新区招商代建项目西美招商云启7月12日（周六）城市展厅开放，位于高新区正弘序3号门一楼，项目总占地88亩，容积率2.99，规划8栋小高层、10栋高层，面积段涵盖高层103-134m²、小高143-175m²四代住宅，得房率100-134%，定位刚需刚改，预计首开103、134、143m²三个面积段



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

