

郑州房地产市场周报

【2025年第29期】

(07月14日-07月20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

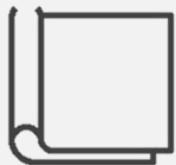
泰辰顾问咨询助理



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



政策动态



土地规划



楼市表现



新盘动态

1.1 行业政策：中央城市工作会议召开，加快构建房地产发展新模式

7月14-15日，中央城市工作会议在北京举行，以推动城市高质量发展为主题，会议共提出了7个方面的重点任务，其中关于房地产方面要加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造，继续推进“好房子”，提升城市发展质量

会议部署城市工作7个方面的重点任务：

1、着力优化现代化城市体系

- ◆ 着眼于提高城市对人口和经济社会发展的综合承载能力，发展组团式、网络化的现代化城市群和都市圈，分类推进以县城为重要载体的城镇化建设，继续推进农业转移人口市民化，促进大中小城市和小城镇协调发展，促进城乡融合发展。

2、着力建设富有活力的创新城市

- ◆ 精心培育创新生态，在发展新质生产力上不断取得突破；依靠改革开放增强城市动能，高质量开展城市更新，充分发挥城市在国内国际双循环中的枢纽作用。

3、着力建设舒适便利的宜居城市

- ◆ 坚持人口、产业、城镇、交通一体规划，优化城市空间结构；**加快构建房地产发展新模式，稳步推进城中村和危旧房改造；大力发展生活性服务业，提高公共服务水平，牢牢兜住民生底线。**

4、着力建设绿色低碳的美丽城市

- ◆ 巩固生态环境治理成效，采取更有效措施解决城市空气治理、饮用水源地保护、新污染物治理等方面的问题，推动减污降碳扩绿协同增效，提升城市生物多样性。

5、着力建设安全可靠的韧性城市

- ◆ 推进城市基础设施生命线安全工程建设，加快老旧管线改造升级；严格限制超高层建筑，全面提升房屋安全保障水平；强化城市自然灾害防治，统筹城市防洪体系和内涝治理；加强社会治安整体防控，切实维护城市公共安全。

6、着力建设崇德向善的文明城市

- ◆ 完善历史文化保护传承体系，完善城市风貌管理制度，保护城市独特的历史文脉、人文地理、自然景观；加强城市文化软实力建设，提高市民文明素质。

7、着力建设便捷高效的智慧城市

- ◆ 坚持党建引领，坚持依法治市，创新城市治理的理念、模式、手段，用好市民服务热线等机制，高效解决群众急难愁盼问题。

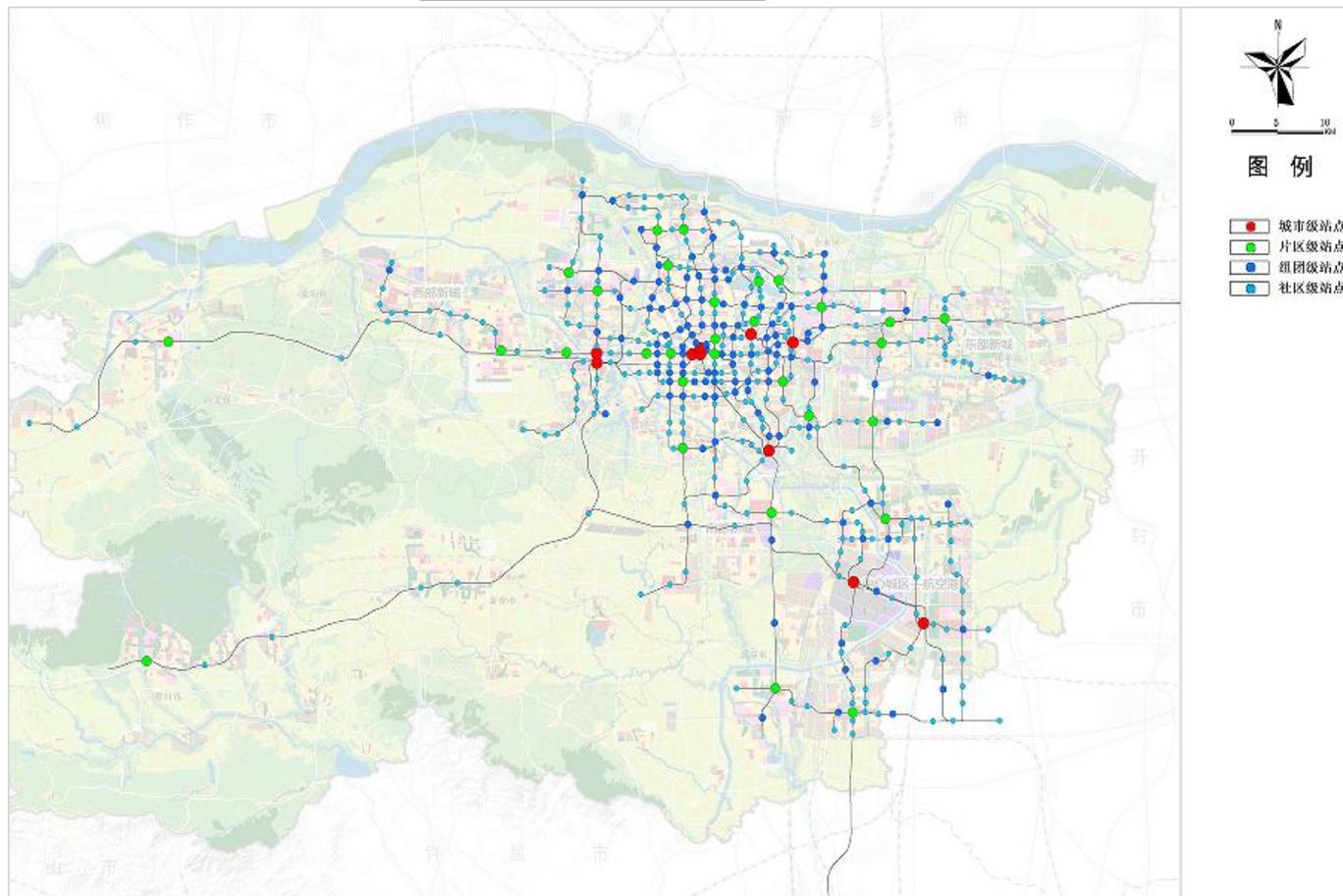
两次中央城市工作会议总体要求、重点任务对比

	总体要求	重点任务
2015年中央城市工作会议 (2015.12月)	<ul style="list-style-type: none">◆ 着力解决城市病等突出问题，不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力，建设和谐宜居、富有活力、各具特色的现代化城市，提高新型城镇化水平，走出一条中国特色城市发展道路。	<ol style="list-style-type: none">1、尊重城市发展规律2、统筹空间、规模、产业三大结构，提高城市工作全局性3、统筹规划、建设、管理三大环节，提高城市工作的系统性4、统筹改革、科技、文化三大动力，提高城市发展持续性5、统筹生产、生活、生态三大布局，提高城市发展的宜居性。要深化城镇住房制度改革，继续完善住房保障体系，加快城镇棚户区和危房改造，加快老旧小区改造6、统筹政府、社会、市民三大主体，提高各方推动城市发展的积极性。力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。推进城市绿色发展，提高建筑标准和工程质量，高度重视做好建筑节能。
2025年中央城市工作会议 (2025.7月)	<ul style="list-style-type: none">◆ 坚持因地制宜、分类指导，以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，以推动城市高质量发展为主题，以坚持城市内涵式发展为主线，以推进城市更新为重要抓手，大力推动城市结构优化、动能转换、品质提升、绿色转型、文脉赓续、治理增效，牢牢守住城市安全底线，走出一条中国特色城市现代化新路子。	

- ◆ “城市更新”写入总体要求，城市发展正从大规模增量扩张阶段转向存量提质增效为主的阶段。**本次会议将进一步强化地方政府对城市更新的重视程度，有利于放大城市更新在稳投资、扩内需方面的作用。**
- ◆ 加快构建房地产发展新模式成为城市工作重点之一。
- ◆ 再次强调稳步推进城中村和危旧房改造，未来房票安置相关政策有望进一步落位。
- ◆ 着力建设绿色低碳的美丽城市，**继续推进“好房子”，提升城市发展质量。**

7月15日，郑州市自然资源和规划局发布《郑州市轨道交通沿线用地梳理及综合开发专项规划》，以“轨道上的郑州”为总目标，围绕轨道站点形成落实TOD理念的“358”圈层布局模式，实现轨道交通可持续发展，进一步推进核心站点区域发展

轨道交通站点分级示意图



一、项目名称

《郑州市轨道交通沿线用地梳理及综合开发专项规划》

二、规划思路

贯彻落实黄河流域生态保护和高质量发展、新时代推动中部地区高质量发展国家战略要求，践行**以公共交通为导向的发展模式(TOD)**。充分发挥轨道交通对**新区开发及旧城更新的带动作用**，通过科学引导轨道交通场站及周边土地综合开发工作，实现轨道交通可持续发展，推进建设“轨道上的郑州”。

三、规划范围与规划年限

规划范围为郑州市域。近期为2025-2027年，远期至2035年。

四、发展目标

以**“轨道上的郑州”为总目标**，通过有效的沿线土地管控、站点综合开发引导，使轨道交通线沿线综合开发成为引领城市发展和品质建设的驱动极核、带动产业经济的黄金纽带、联系千万郑州人的温情网络、支撑可持续发展的战略途径。

五、规划策略与方案内容

促进协调发展：以TOD模式促进轨道交通与城市建设协调发展。针对未建设站点，引导人口、岗位、经济要素在轨道站点周边高效配置，支撑城市生产和生活功能区建设。针对已建设站点，充分挖掘周边潜力更新土地价值，推动“TOD+城市更新一体化”开发模式。

引导功能布局：建立“城市级-片区级-组团级-社区级”四级体系。强化城市各级中心、重要节点的功能集聚，**围绕轨道站点形成落实TOD理念的“358”圈层布局模式**。城市级与片区级核心区半径为500m，辐射影响区半径为800m；组团级核心区半径为300m，辐射影响区半径为800m；社区级核心区半径为300m，辐射影响区半径为500m。

2.1 土地规划—土地供应：郑轨云麓北侧挂牌1宗住宅用地，占地28.52亩

本周大郑州供应1宗住宅用地，地块位于高新区冉屯路板块东风路北、育林路西，郑轨云麓北侧；共占地28.52亩，建面4.75万m²，容积率2.5，起始楼面价4457元/m²

土地位置分布图



土地供应信息

供应日期	2025/7/17
成交日期	2025/8/20
区域	高新区（冉屯路板块）
土地编号	郑政高出〔2025〕10号（网）
地块位置	东风路北、育林路西
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）	28.52
计容建面（万m ² ）	4.75
容积率上限	2.5
起始价（万元）	21189
起始单价（万元/亩）	743
起始楼面价（元/m ² ）	4457
地块要求	1、工程建设投资总额要求：不低于9937万元； 2、该宗地开发部分采用装配式建筑技术进行建设； 3、该地块应按照地上总建筑面积的8%配建防空地下室。

郑轨云麓项目信息：占地144亩，容积率3.0，规划18栋住宅，其中8栋9-18层小高层，3栋19层中高层，7栋33层的高层，共2343户，7个户型，高层101/112/118/119m²三房，小高132/133/144m²四房；

项目地价信息：2022年6月22日摘地，楼面价4025元/m²；

项目销售信息：2023年11月首开，截止2025年6月累计备案1239套，均价毛坯高层12248元/m²，小高14092元/m²，备案月均流速62套。

2.2 土地规划一项目：惠济区/招商固城项目（招商揽阅居）

项目位于惠济区惠济板块（春江观澜东侧），占地65亩，容积率2.49，规划9栋8-12F小高层及3栋28-33F高层，共767户；其中高层面积约122、139m²，洋房面积约143、170m²，核心卖点：河景低密四代产品，生态资源优质；预计10月底首开入市



项目名称:	揽阅居
建设/用地单位:	河南众乐房地产开发有限公司
用地类别:	城市建设用地
用地位置:	纪元路（苏屯路）南、金杯北路（固城路）东
总建筑面积:	152506.78m ²
住宅建筑面积:	114227.00m ² (住宅94219.96m ² , 阳台9129.04m ² , 立体绿化阳台6331.46m ²)
容积率	2.49
绿地率	35.01%
建筑密度	24.65 %
总户数	767户
停车位:	876个
架空层:	654.86m ²

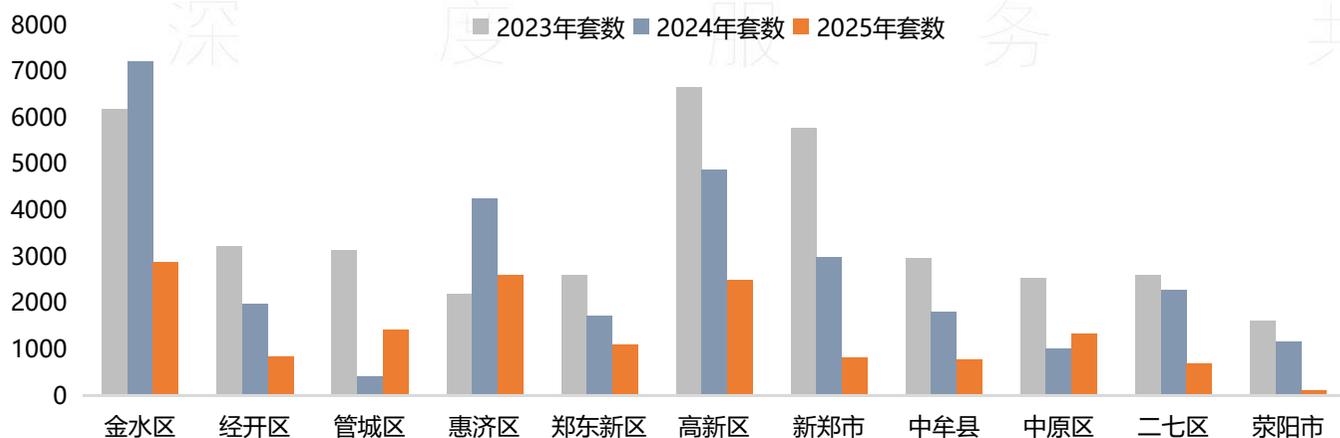
土地编号	成交日期	买受人	板块	土地位置	使用权面积(亩)	容积率上限	土地计容建面(万m ²)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率
郑政出〔2021〕74号(网)	2021/12/27	河南众乐房地产开发有限公司(天河投资)后续由招商蛇口收购	惠济板块(三环-四环)	纪元路(苏屯路)南、金杯北路(固城路)东	65.09	2.49	10.85	4924	0%

3.1 楼市表现—预售前：住宅供应加速，新盘持续入市

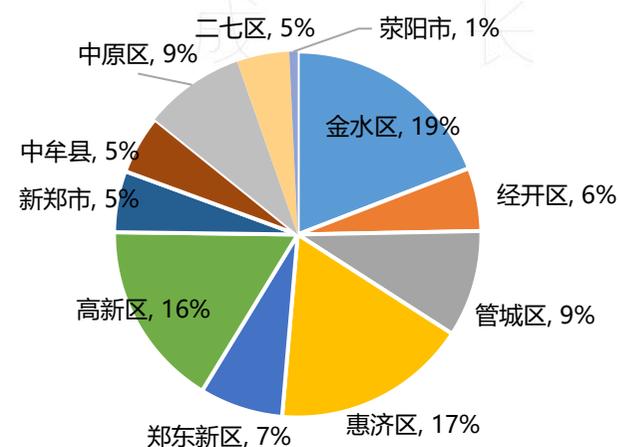
本周大郑州共计5个市区项目预售前公示，共计住宅1022套，建面15.02万m²，除万科民安雲河锦上以外均为四代改善产品；通派龙湖中原颂二期、电建高新华曦府均为新盘待售

区域	预售时间/取地时间	项目名称	区域/板块	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025.7.16/2024.10.9	中建泊悦府	高新区/高新新城板块	4/5/10/18/7/13/14/16#	314	4.46	洋房127-188m ²	项目占地83.2亩，建面9.43万方，容积率1.7，规划17栋洋房，面积127-188m ²	待售
	2025.7.17/2023.2.7	万科民安雲河锦上	惠济区/惠济板块	1/19/20/21/26#	291	3.40	高层102/119/123m ² 三房、130/143m ² 四房，洋房143m ² 四房	为毛庄城中村改造用地，占地178.98亩，容积率2.99，规划11栋高层，12栋洋房，共2848户，精装交付	
	2025.7.17/2023.7.7	电建中原华曦府著宸	中原区/冉屯路板块	10/14#	246	4.49	高层143/170m ² 三房225m ² 四房	项目占地面积约116亩，容积率3.8，建筑密度25%，二期共计8栋楼，房源909套	
	2025.7.17/2025/1/24	通派龙湖中原颂二期	中原区/碧沙岗板块	2#	22	0.43	高层165m ² 四房、洋房189m ² 四房	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	新盘待售
	2025.7.17/2025/4/7	电建高新华曦府	高新区/高新老城板块	18/21#	149	2.24	高层132/143/169/229 m ² ，得房率约118%	占地115.3亩，容积率2.79，规划17栋25-26层高层2栋17层小高层，共1408套	
合计					1022	15.02			

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3周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)



数据来源：7月3周 (7.14-7.20) 泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

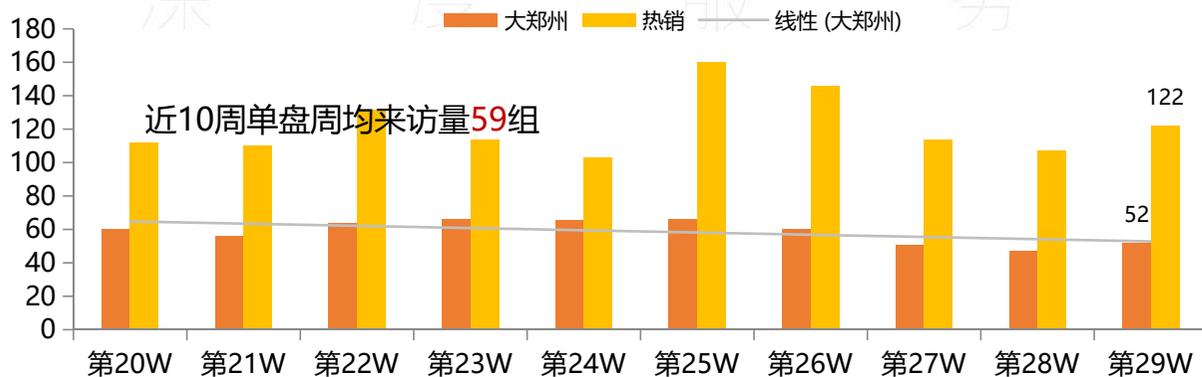
3.2 楼市表现—认购总量：典型热盘促销发力支撑，访交环比上涨

受典型热盘促销发力影响，本周市场整体访交环比上涨，认购总量380套，环比+10%，热销项目48个，成交298套，占总成交78%（环比上涨6%）；平均单盘来访52组，环比+10%，成交2.5套，环比+14%

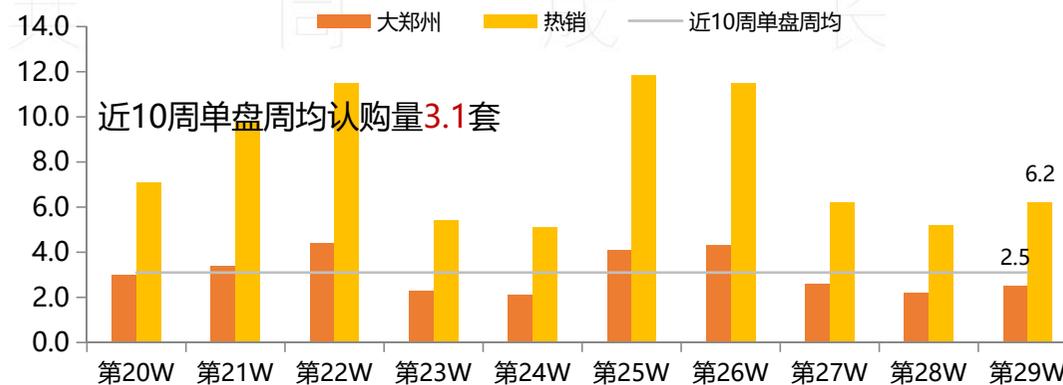
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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3周（7.14-7.20），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）

3. 3楼市表现—认购榜单：典型楼盘促销+加推带动TOP榜单总量回升

本周市场销售榜单TOP15项目合计成交200套（上周成交153套），环比上涨31%；TOP15门槛值7套，较上周+1套；泉舜上城高评+渠道高佣聚集+低特价刺激成交第一；其次金茂璞逸云湖持续加推房源认购第二；正弘/万科/招商等房企持续保持稳定流速
2025年7月3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	泉舜上城	金水区	中心区板块	40	567%	高评高贷+渠道聚焦+低价	高层毛坯11000, 本周特价9700-9900元/㎡送精装	高评高贷, 首付1万签约, 59-64㎡, 精装均价9700-9900元/㎡, 渠道聚焦, 3.6万/套	×	
2	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	33	560%	区位+产品+加推	整体精装均价47300, 标准层均价45900 7.16加推洋房3号楼172㎡四房精装45000-48000	全民经纪人1%	×	
3	正弘序	高新区	高新老城板块	16	0%	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	城发和府	郑东新区	象湖板块	15	50%	品牌+区位	高层均价10000, 洋房标准层14000-15000(毛坯)	分销: 58、贝壳, 4.5-6万	×	
5	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	11	38%	区位+产品	43㎡中间户18000-18500元/㎡, 边户19000-19500元/㎡(毛坯)	分销: 贝壳, 2%	×	
6	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	11	22%	团购限时优惠	高层12000-14000, 洋房18000-19000(均精装)	双盘联动大客户团购限时优惠2%, 分销: 贝壳/58, 2.5%	✓	
7	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	10	-38%	区位+精装	精装均价14000-17200(精装)	认购优惠2%, 贝壳2%	×	
8	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	10	25%	特价房+限时优惠	二期三期 12800-14500(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	✓	
9	铁建投城发花栖榭	惠济区	迎宾路板块	9	0%	区位+产品+限时优惠	均价15500(毛坯)	限时优惠2%	✓	
10	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	8	-60%	区位+产品	均价13800-15500, 167㎡均价16500(毛坯)	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%	×	
11	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	8	-20%	团购限时优惠	三期13000-15500(精装)	双盘联动大客户团购限时优惠2%, 分销: 贝壳/58, 2.5%	✓	
12	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	8	-20%	7.16分销踩盘, 启动蓄客	高层17000-19000, 洋房22000-25000(均精装)	无分销, 无分期	×	
13	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	7	40%	特价+高佣	3期雅园11500起; 4期天园11000-12500元/㎡(毛坯)	分销: 贝壳, 5万/套, 三期现房清盘10600拎包入住	×	
14	正弘璟云筑	金水区	杨金板块	7	250%	特价+低首付+高佣+送物业费	高层14500-15000, 精装特价14xxx元(精装)	首付5万网签, 送5年物业费, 分销佣金4%-5%, 6套起跳, 成交奖10000元	×	
15	中建元熙府	经开区	滨河国际新城板块	7	17%	高性价比	高层毛坯13000-14500特价房12500(精装)	无分期; 分销贝壳, 佣金2%, 购房送5万车位券(车位售价10万/个)	×	
合计				200	31%			/		

4.1 新盘动态一项目：通派龙湖·中原颂二期【開元】户型释放

项目位于中原碧沙岗板块，龙湖、通派合作开发，最高120%得房率，现处于定存阶段，计划8月底开盘，释放高层22000-24000元/m²；洋房标准层26000-30000元/m²；一楼带院35000元/m²

开发商	通派+龙湖联合开发
占地面积	28亩
容积率	2.49
建筑面积	7.3万方
绿地率	35%
土地信息	2025年1月拿地，溢价率23.9%，楼面价3949元/m ²
总户数	276套（高层208套洋房68套） 3#楼、5#楼为26F高层；1#、2#为12F小高；6#为8F洋房
产品	高层165m ² 、洋房189m ²
物业类型	5栋住宅（2栋高层+2栋小高+1栋洋房）
装修	毛坯交付
得房率	最高120%
物业公司	龙湖物业
内部配套	<ul style="list-style-type: none"> 双会客中庭：6.9m高差琉光客厅；林庭下的室外谧林客厅 三大下沉庭院：折叠剧场+沉思禅庭+林隙客厅 会馆：私家泳池、禅意茶室、VIP私宴厅、健身区、棋牌室、书吧等6大私属空间
目前阶段	目前处于前期定存阶段，预计8月底开盘 释放价格：高层22000-24000；洋房标准层26000-30000；一楼带院35000

相比一期，二期位置更加优越

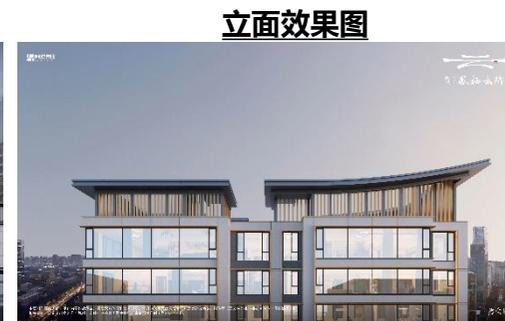
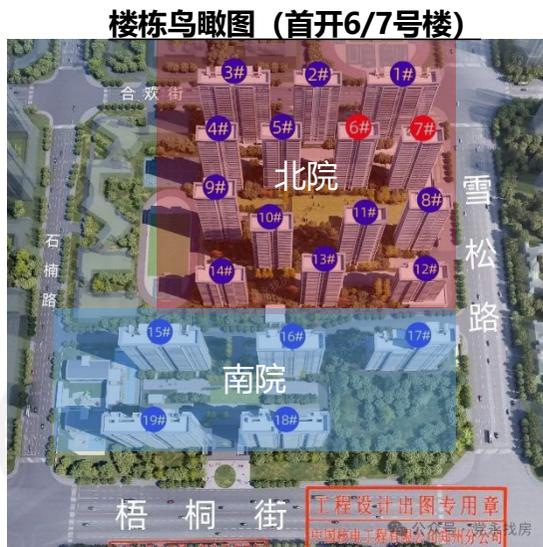
- ◆ 靠近城市形象干道，城市界面更优异，
- ◆ 距离地铁5/10号线更近，交通更便利；
- ◆ 二期周边学术氛围更浓，居住舒适感更强。



4.2新盘动态一项目：朗悦凤栖云阶周日售楼部开放启动入会

7月20日，朗悦凤栖云阶售楼部开放并启动0元入会；项目位于高新老城区核心位置，共规划19栋高层住宅，面积段涵盖105-230㎡三、四房；综合得房率99-105%，核心卖点：郑州首家完整建制宋韵山水庭院+三大会所体系合计约8600㎡+双名校

开发商	河南朗泰置业有限公司
占地面积	137亩
容积率	3.59
建筑面积	32.86万㎡ (住宅31.50万㎡)
绿地率	35.21%
土地信息	2021/12/27摘地，溢价率0%，楼面价3949元/㎡
总户数	2370户
产品	高层105-230㎡
物业类型	19栋高层住宅
装修	毛坯交付
得房率	99%-105% (通过花池+飘窗+阳台等形式叠加赠送面积)
物业公司	朗悦物业



130㎡三室两厅两卫

150㎡四室两厅两卫

180㎡四室两厅三卫

230㎡四室两厅三卫



半面积赠送 全面积赠送

核心卖点	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 郑州首家完整建制宋韵山水庭院，约8600㎡泛会所空间（其中架空层2374㎡，地下会所2000㎡，4200㎡西园雅集会所），约2万方核心景观（约30亩）； ➢ 双名校学区（郑州中学附属小学冬青街校区、河南省第二实验中学高新校区）； ➢ 建面约105-230㎡宋韵环幕雅宅，套内综合得房率超100%（99%-105%），阳台赠送LOW-E三玻钢化玻璃系统窗封窗，全屋地暖通铺
目前阶段	2025年7月20日项目售楼部开放，启动0元入会，享5000元优惠，开盘价格暂未释放

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

