

# 郑州房地产市场周报

**【2025年第30期】**

(07月21日-07月27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**



**加推表现**

# 1.1 行业政策：河南将新增3座高铁站 “平漯周高铁” 全长约199.7公里

7月25日河南省发改委发文，河南将新建3座高铁站，全线设6座车站，分别是：平顶山西站、平顶山南站、舞阳北站、漯河西站、周口西站、周口东站，高铁建成后，可形成我国西北地区途经中原腹地至长三角地区新的大通道。

平漯周高铁设计时速350公里，起自郑万高铁平顶山西站，南进北出引入京广高铁漯河西站，终至郑阜高铁周口东站，全长199.7公里

平顶山至漯河至周口高速铁路（简称平漯周高铁）最新进展！

7月18日，**漯商特大桥上部结构的施工已拉开序幕**，对加快项目建设进度具有里程碑式意义。平漯周高铁建成后，可形成我国西北地区途经中原腹地至长三角地区新的大通道。平漯周高铁全线设6座车站，分别是：平顶山西站、平顶山南站、舞阳北站、漯河西站、周口西站、周口东站。其中，平顶山南站、舞阳北站、周口西站为新建车站。车站站房的设计，将本土文化和现代美学相融合，旨在让来往旅客感受到城市独特的过往与蓬勃的未来。

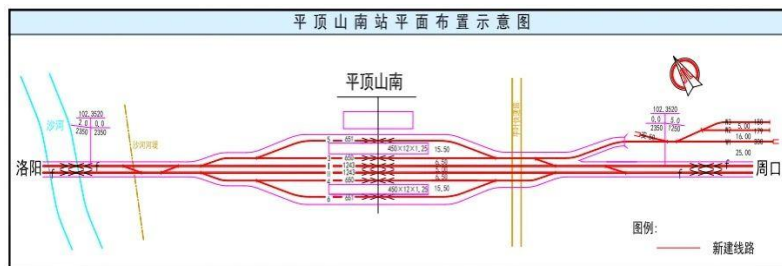


图 2.1-4 平顶山南站平面布置示意图

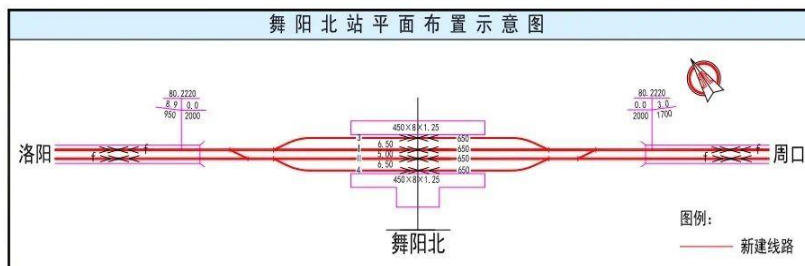


图 2.1-5 舞阳北站平面布置示意图

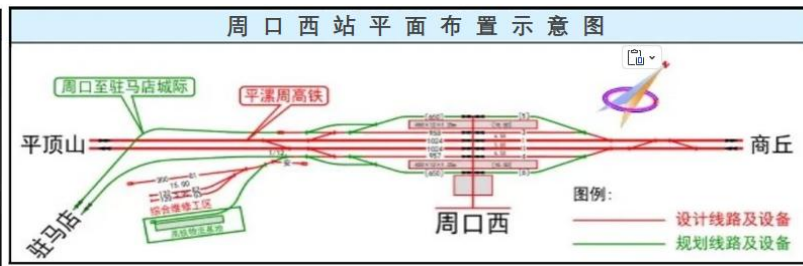


图 2.1-7 周口西站平面布置示意图

## 2.1 土地规划—土地供应：郑州市挂牌1宗住宅用地，共54.53亩

本周大郑州供应1宗住宅用地，地块位于管城区市场南街北、金岱路西，占地54.53亩，容积率2.5，计容建面9.09万 $m^2$ ，起始价36113万元，起拍楼面价3974元/ $m^2$

土地位置分布图



土地供应信息

供应日期	2025/7/24
成交日期	2025/8/27
区域	管城区（金岱板块）
土地编号	郑政出〔2025〕10号（网）
地块位置	市场南街北、金岱路西
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）	54.53
计容建面(万 $m^2$ )	9.09
容积率上限	2.5
起始价（万元）	36113
起始单价（万元/亩）	662
起始楼面价（元/ $m^2$ ）	3974

优势：地块综合素质良好，容积率需小于2.5，绿地率大于35%，建筑密度小于20%，建筑高度小于80米，具备改善地块因素；

交通：区位优势突出，紧邻南三环、南四环、中州大道等主干道4号地铁线及规划中的17号地铁线；

教育：项目南侧300米为已招生的管城区星火路小学，西侧500米为嵩阳中学，但整体教育资源一般；

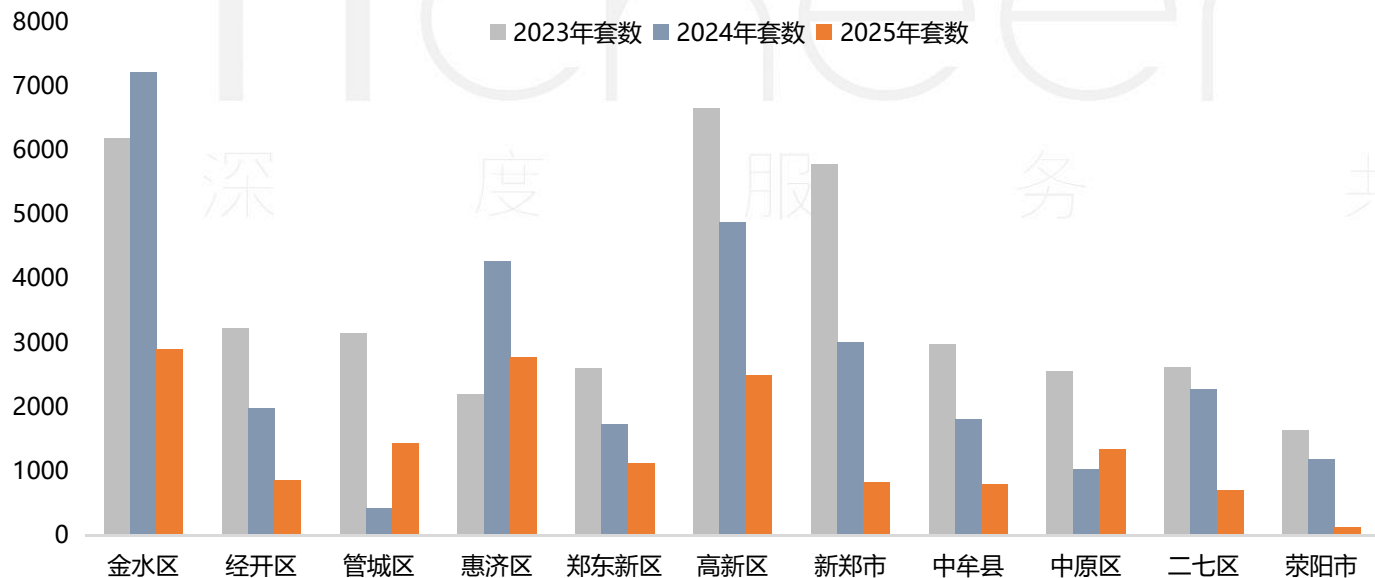
医疗：医疗资源上，项目向南2公里有仁济医院，向东北3公里有第七人民医院，可满足基本医疗需求。

### 3.1 楼市表现—预售前：大郑州1个项目取证，共166套，2.25万方

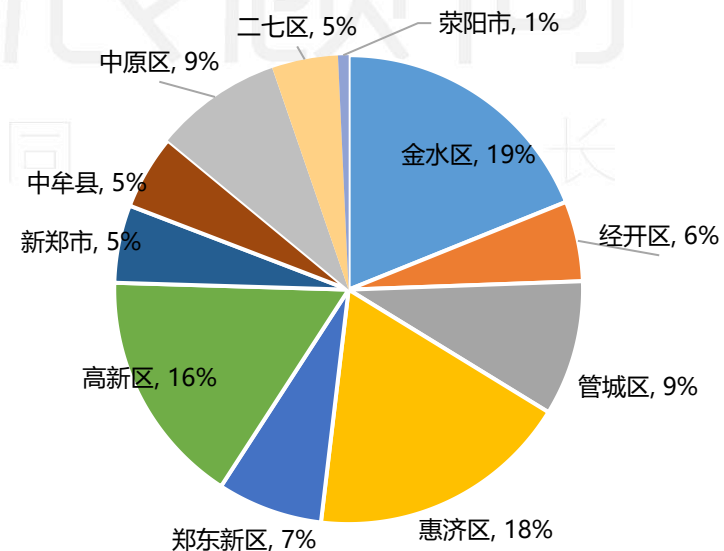
本周大郑州1个项目预售前公示，位于三环内惠济区，本次取证166套，建面2.25万m<sup>2</sup>，为招商嵩雲序1#高层住宅136m<sup>2</sup>四房；

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m <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
惠济区	2025.7.22	招商嵩雲序	惠济区/惠济板块	1#	166	2.25	高层面积约135m <sup>2</sup> ，洋房面积约165m <sup>2</sup>	占地40.38亩，容积率2.99，规划3栋31层/26层高层+3栋8F洋房	已推
合计					166	2.25	/		

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4周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)

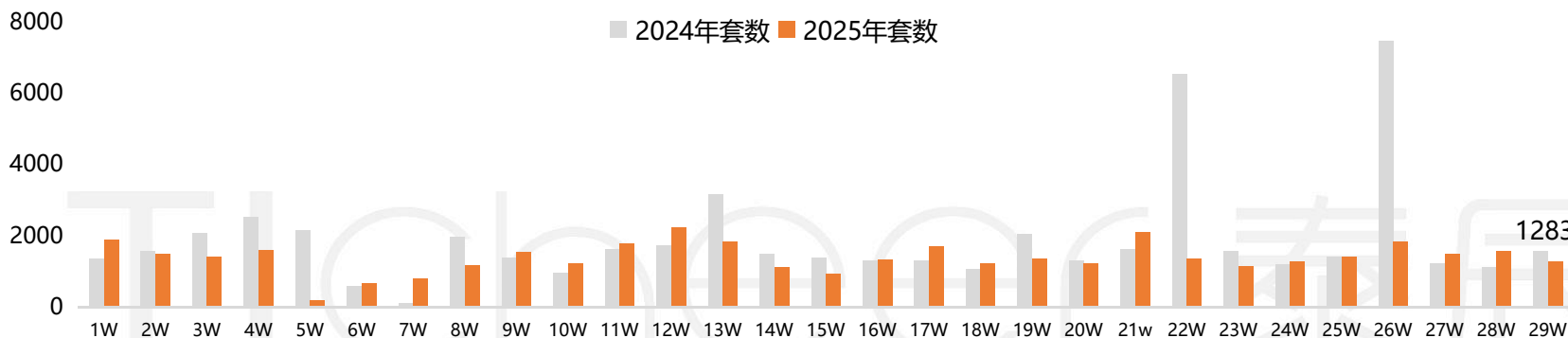


数据来源：7月4周 (7.21-7.27) 泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

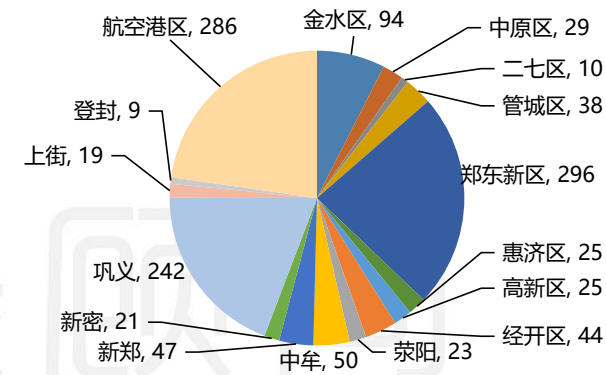
### 3.2 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-27%，二手房+2%

本周新房网签1283套，环比-18%，二手房网签1498套，环比-5%；今年累计新房网签40208套，同比-27%，二手房累计网签54811套，同比+2%

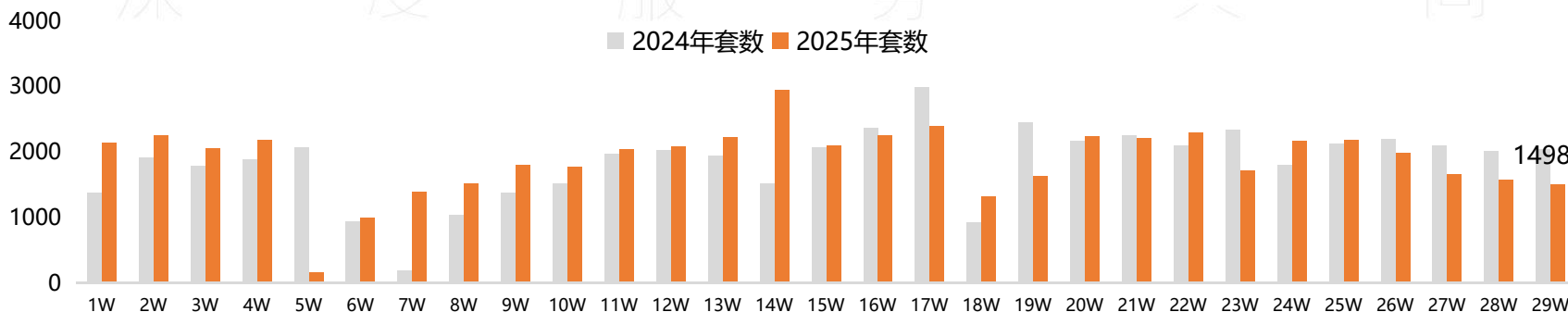
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



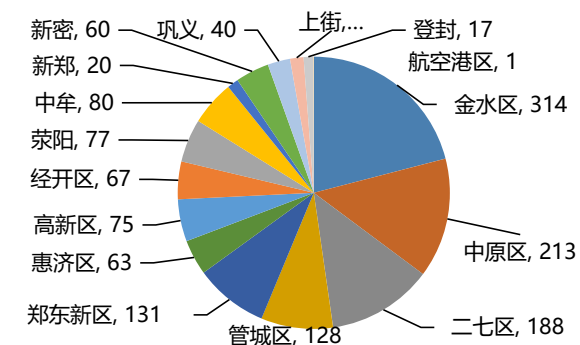
29W新房各区域网签套数



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



29W二手房各区域网签套数

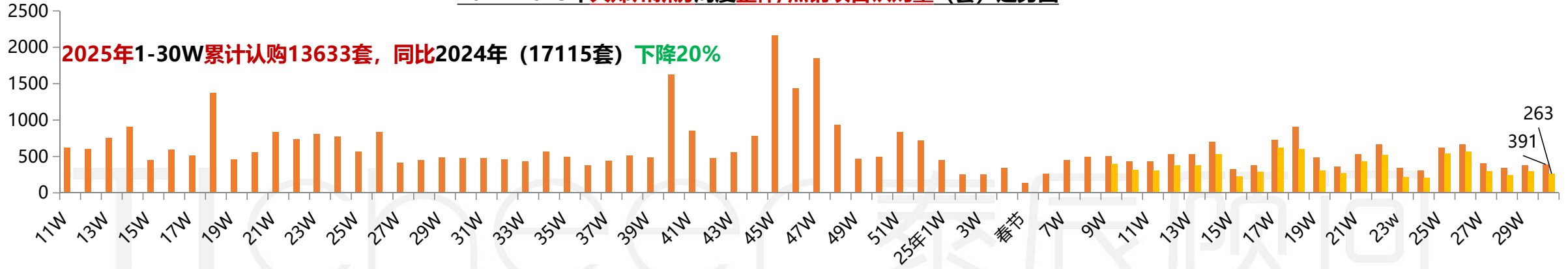


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，29W网签总数为日签之和（7.14-7.20）

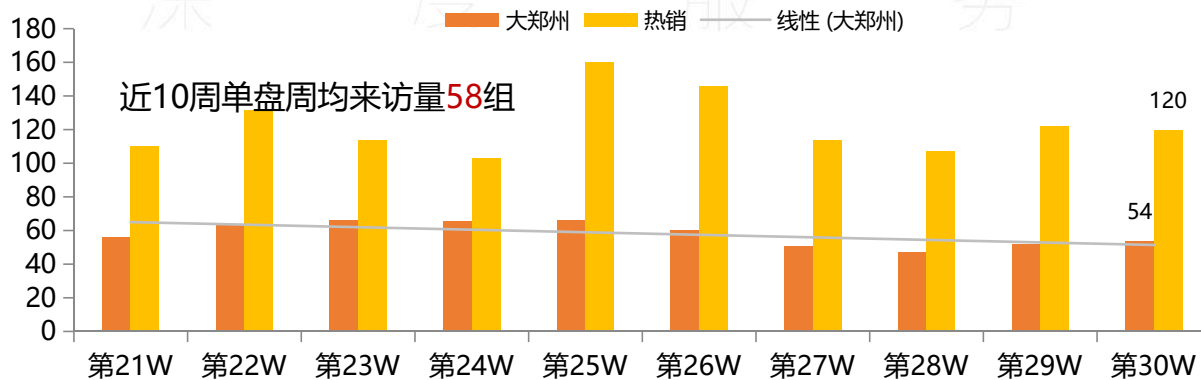
### 3.3楼市表现—认购总量：典型盘补货+热盘促销发力，访交环比微涨

典型项目补货推售+热盘促销，本周市场整体访交环比上涨，认购总量391套，环比上涨+3%，热销项目49个，成交263套，占总成交67%；平均单盘来访54组，环比上涨+4%，成交2.6套，环比上涨+4%

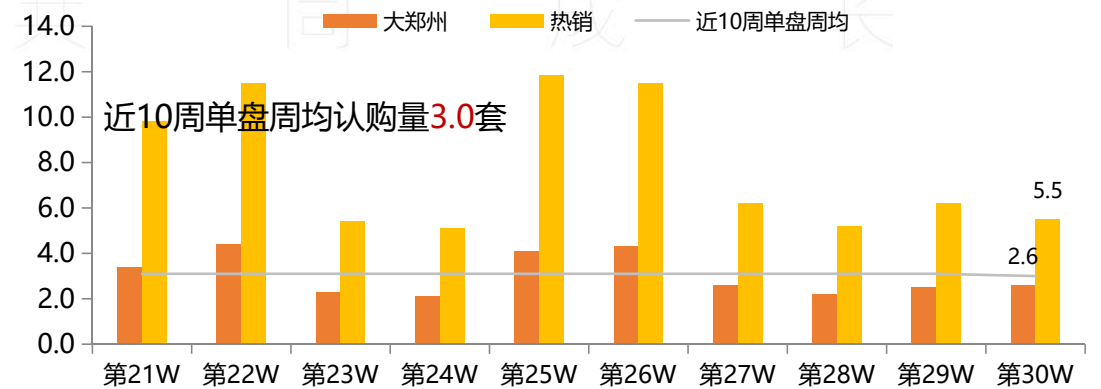
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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4周（7.21-7.27），大郑州实际监控在售项目154个；热销项目49个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）



### 3. 4楼市表现—认购榜单：热盘加推+特价促销支撑，TOP15持平与上周

本周市场销售榜单TOP15项目合计成交186套（上周成交200套）；TOP15门槛值7套，持平上周；招商嵩雲序加推补货成交第一，泉舜上城高评+渠道高佣聚集+低特价刺激成交第二；其次招商时代/大正/万科等房企以特价房+促销紧追其后；

#### 2025年7月4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	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	25	213%	加推+落位	高层17500-19500, 洋房22000-25000 (均精装)	分销: 贝壳/58, 佣金2%, 7.26加推1#高层166套136㎡四房, 7#洋房交2万可落位	√	
2	泉舜上城	金水区	中心区板块	21	-48%	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	×	
3	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	19	90%	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%, 清盘行动, 破价11XXX元/㎡起	√	
4	大正水晶森林	高新区	高新新城板块	16	433%	特价房+清货促销	大正一期特价房8999元/㎡起 三期特价房10999元/㎡起	分销佣金4万 房款+1万送负二层车位, 加3万送负一层(仅限1期)	×	
5	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	15	88%	高佣+清盘特价	三期13000-15500 (精装)	涨佣金, 所有户型佣金3.8%, 分销成交奖1800元(7.23-7.31非房票)	√	
6	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	11	10%	产品	高层14000-17200 (精装)	分销: 贝壳, 佣金2%, 无分期	×	
7	正弘序	高新区	高新老城板块	10	-9%	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%	√	
8	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	10	-9%	限时特价房源	高层12000-14000, 洋房18000-19000 (均精装)	特价房: 限时2%优惠, 精装高层11xxx起, 精装洋房16xxx起	√	
9	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	10	11%	区位+产品+限时优惠	均价15500 (毛坯)	限时优惠2%	√	
10	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	9	80%	现房+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	√	
11	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	9	80%	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%	√	
12	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	9	13%	区位+产品	均价13800-15500元/㎡ (毛坯), 167㎡均价16500元/㎡	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%	√	
13	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	8	-27%	区位+产品	43㎡中间户18000-18500元/㎡, 边户19000-19500元/㎡ (毛坯)	分销: 贝壳, 2%	×	
14	中海时光之境	中原区	碧沙岗板块	7	250%	产品	高层18500-20500元/㎡, 洋房标准层24000起, 均价25500元/㎡ (高层洋房均精装交付)	分销贝壳、58, 2-2.5%	×	
15	绿都东澜岸	经开区	国际物流园区板块	7	75%	特价房	价格7200-7800 (特价房7000)	政策: 88平送基础装修; 分销贝壳佣金4万	×	
合计				186	-0.07%			/		

## 4.1招商嵩雲序一加推表现：推出166套，去化率15%

7月26日推出高层1#136㎡四室两厅两卫，共计166套房源，当天去化25套，去化率15%，成交均价17500-19500元/㎡精装；本次加推蓄客周期较短，且价格较上次首开上涨600-800元/㎡左右，整体去化较差

- ◆ 推售情况：2025年7月26日加推高层1#，推出166套，去化25套，去化率15%
- ◆ 加推户型：136㎡四室两厅两卫166套（得房率108%）
- ◆ 价格情况：精装136㎡17500-19500元/㎡
- ◆ 优惠政策：2万认筹直接选楼层，按顺序选房，先到先得
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：58爱房&贝壳，佣金2%；
- ◆ 加推分析：**去化效果较差**

1) 区位配套全：项目位于惠济区北三环内南阳路板块，临近地铁3/8号线同乐路站（0.1km）；教育、商业资源环绕，2) 项目四代宅产品，高得房率108-122%，但前期蓄客周期短，客户量有限，另外本次加推仅1号楼高层136㎡产品补货，价格1.75-1.95万/㎡较首次开盘上涨600-800元/㎡，客户观望情绪加重，去化较差。



1#楼奇数层平面图



时间	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (m²)	户型	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
2025.7.26	高层	1#	3	2T2	30F/26F	136	四室两厅两卫	17500-19500	166	25	15%
合计									166	25	15%

## 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

