

郑州房地产市场周报

【2025年第33期】

(08月11日-08月17日)

目录



政策动态



土地规划



楼市表现



开盘动态



新盘动态

1.1 政策动态：货币政策持续巩固地产稳定态势，助力地产发展新模式

8月15日，央行发布2025年第二季度中国货币政策执行报告，2025年货币政策适度宽松，服务实体经济高质量发展；将着力推动保障性住房再贷款等金融政策措施落地见效；下阶段，持续巩固房地产市场稳定态势，助力构建房地产发展新模式

货币政策多维度发力，从五方面精准施策（重提振实体经济）：

一、保持货币信贷合理增长

5月降低存款准备金率0.5个百分点，向市场提供长期流动性约1万亿元，并综合运用公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现等工具，引导金融机构提升服务实体经济质效

二、推动社会综合融资成本下降

健全市场化的利率调控框架，5月下调政策利率0.1个百分点，下调结构性货币政策工具利率0.25个百分点，降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，强化利率政策执行，带动存贷款利率下行

三、引导信贷结构调整优化

5月设立5000亿元服务消费与养老再贷款，增加科技创新和技术改造再贷款额度3000亿元，创设科技创新债券风险分担工具，加力支持提振消费、科技创新等重点内需领域，落实好存续的结构性货币政策工具，持续做好金融“五篇大文章”

四、保持汇率基本稳定

坚持市场在汇率形成中起决定性作用，发挥好汇率对宏观经济、国际收支的调节功能，综合施策，促进预期平稳，在复杂形势下保持人民币汇率基本稳定

五、加强风险防范化解

稳妥有序化解重点领域金融风险，持续完善金融风险监测、评估、预警体系

政策对房地产市场影响（稳定态势）：

一、信贷资源持续分流

房地产贷款占比从2016年28%降至2025年6月18.7%（央行口径），新增贷款主要流向科技、绿色等领域

二、债务风险未完全出清

政策重点为“保交付”而非“救房企”，部分高负债房企仍面临债务重组压力。

房企债券违约率：2025年上半年为5.1%（较2024年同期降2.3%），但中小房企风险仍存。

三、需求端政策未突破

6月商品房销售面积同比-12.4%（政策刺激效果边际递减）

下阶段房地产发展方向：托底与转型并行（构建新模式）

短期：保交楼和低房贷利率托底市场避免硬着陆，但难以扭转销售疲软；

长期：信贷资源持续从地产撤出，行业进入“量缩质升”阶段，幸存房企转向运营服务、城市更新赛道

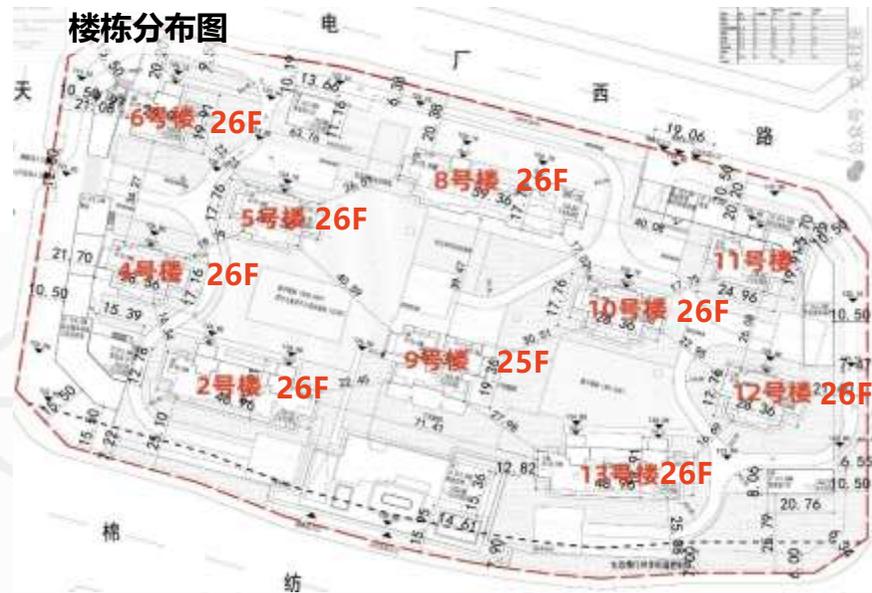
转型方向

1、租赁住房：政策鼓励REITs融资（保障房REITs扩容至12只），6月二手房成交占比首次突破65%，存量市场主导，中介服务、城市更新成为新增长点

2、轻资产运营：万科、龙湖代建业务占比升至15-20%（毛利率超40%）

2.1 土地规划——项目：中原区/央璟阁（通派热电厂地块）

项目位于中原区-碧沙岗板块（三环内），占地54亩，容积率2.49，规划10栋25/26F高层产品，地块成交楼面价5016元/m²，三环内配套醇熟，紧邻地铁1号线秦岭路站，锦艺城、王府井大型商业，西流湖、东陈伍寨公园等生态资源，中原区名校资源丰富



地块信息：郑政出〔2024〕25号（网）

使用权面积 (亩)	计容建面 (万m ²)	用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	成交时间
54.49	9.06	住宅	2.49%	836	5016	0%	郑州豫城文臻置业有限公司	2025/2/8

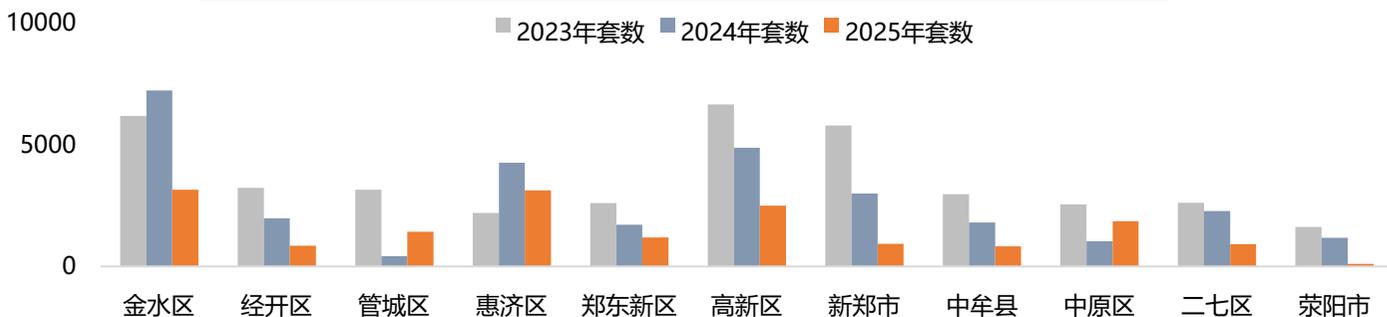
项目名称:	央璟阁	
建设/用地单位:	郑州豫城文臻置业有限公司	
用地类别:	城市建设用地	
用地位置:	棉纺西路北、天山东路	
总建筑面积:	135784.36m ²	
地上总建筑面积:	108609.54m ²	
计容建筑面积:	90602.04m ²	
住宅建筑面积:	88566.02m ²	
其中	架空层面积:	530.28m ²
	绿化阳台:	12544.95m ²
容积率:	2.49	
绿地率:	35.01%	
建筑密度:	19.99%	
总户数:	671套	
停车位:	810个	

3.1 楼市表现—预售前：大郑州5个项目取证，共1126套，14.96万方

本周大郑州5个项目预售前公示，分别为中牟华强国际公馆、二七区豫书苑，中原区中原颂二期和汇泉西悦城（政府回购做人才公寓），惠济区铁建投城发花栖樾，本周共取证1126套，合计14.96万方

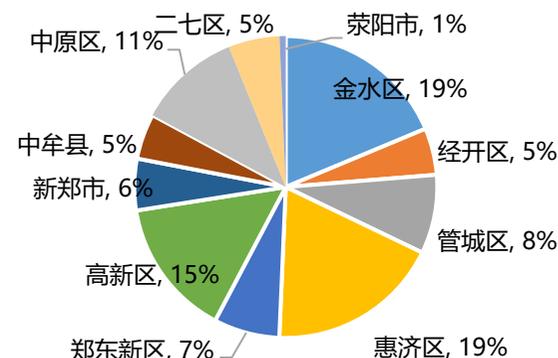
区域	公示时间	项目名称	区域/板块	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
中牟县	2025.8.12	华强国际公馆	中牟县/绿博板块	13#	32	0.45	高层、洋房87-128㎡	占地58.23亩，容积率2.2，规划6栋7-13层花园洋房和5栋高层，共计700套住宅	在售
二七区	2025.8.14	豫书苑	二七区/大学南路板块	1/2#	223	2.46	高层99-121㎡的三室两厅	占地8.85亩，容积率4.99，绿化率31%，项目规划两栋高层，目前营销中心开放	待售
中原区	2025.8.14	通派龙湖中原颂·開元	中原区/碧沙岗板块	3#	104	1.72	高层165㎡、洋房189㎡	占地28亩，容积率2.49，规划5栋住宅（2栋高层+2栋小高+1栋洋房），项目总计276套（高层208套洋房68套）	待售
中原区	2025.8.15	汇泉西悦城	中原区/中原新区板块	6#/8#/9#	415	5.20	高层72-126㎡二室-四室	占地1473亩，容积率3.1，一期12栋，二期8栋，三期18栋楼（13栋住宅，2栋商业，2栋物业用楼，1栋幼儿园）	政府回购做人才公寓
惠济区	2025.8.15	铁建投城发花栖樾	惠济区/迎宾路板块	13#16#17#18#	352	5.13	洋房173/280㎡四房、小高155-208㎡四室、高层131㎡三室-212㎡四室	项目总占地89.25亩，容积2.8，规划14栋17-21层高层和3栋11层洋房，共1019套，主力户型155平以上，占比近70%	待售
合计					1126	14.96	/	/	

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：8月2周（8.11-8.17）泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

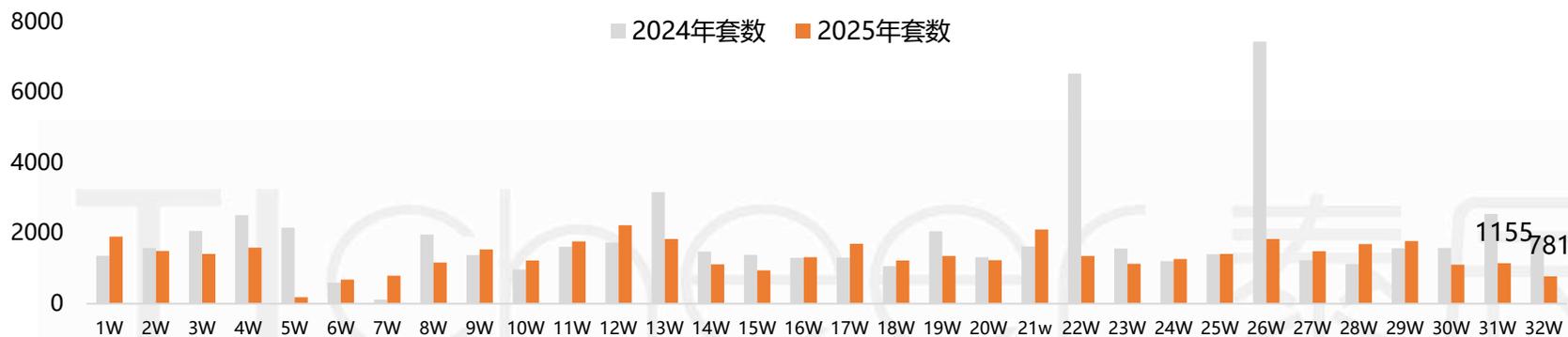
2025年截至8月第2周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)



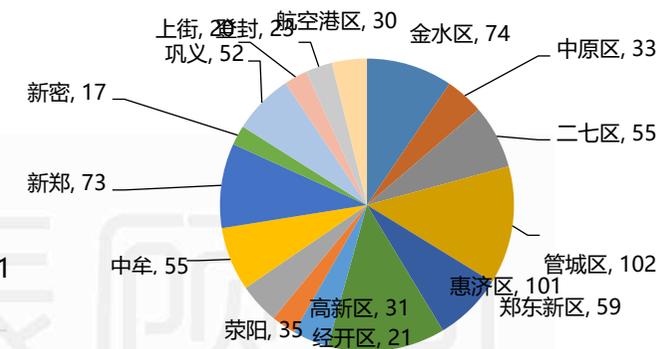
3.2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-28%，二手房+3%

上周新房网签781套，环比-32%，二手房网签1630套，环比-25%；今年累计新房网签43872套，同比-28%，二手房累计网签61453套，同比+3%

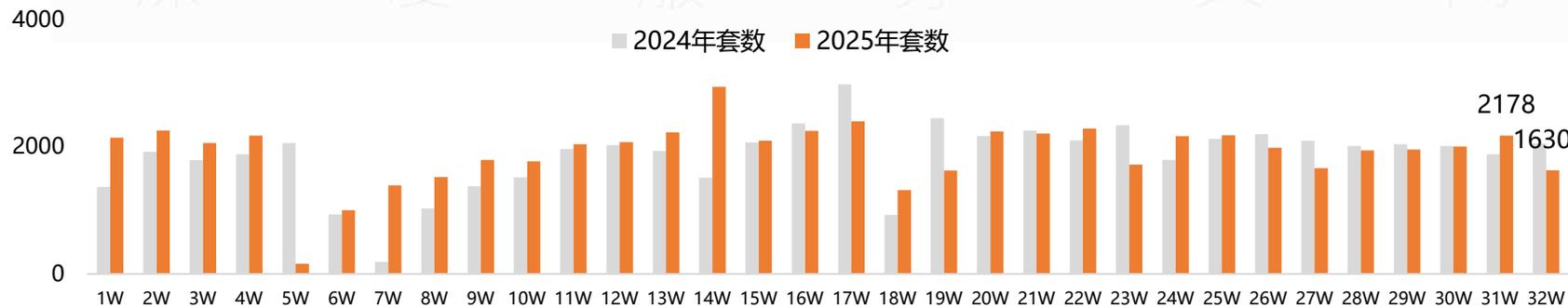
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



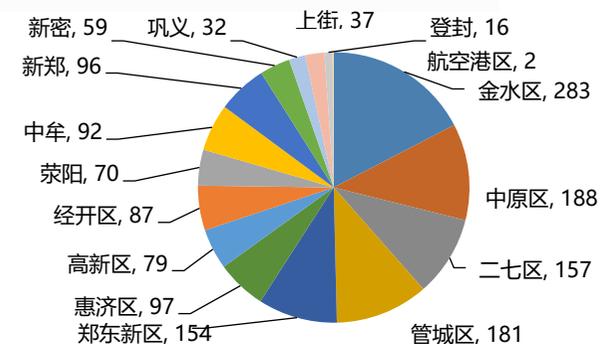
32W新房各区域网签套数



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



32W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，32W网签总数为日签之和（8.4-8.10）

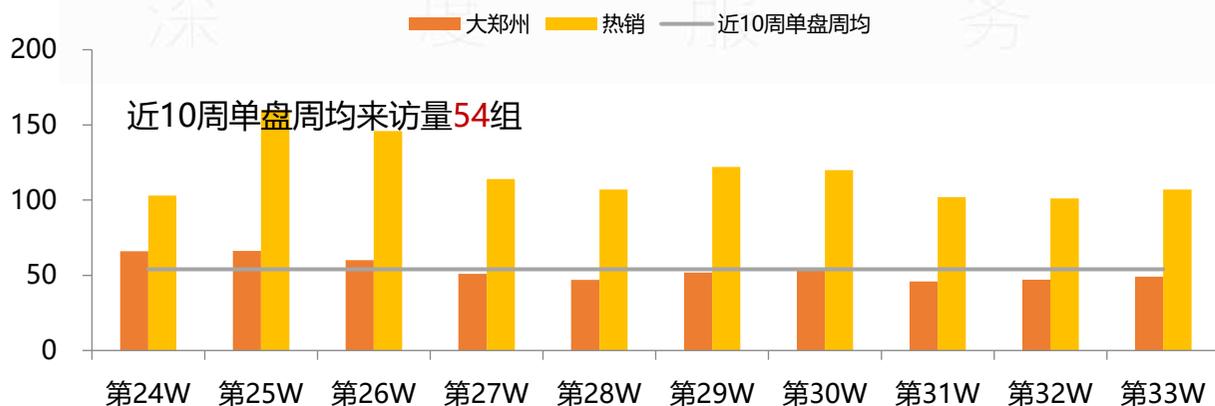
3.3 楼市表现—认购总量：开盘/加推等典型项目带动市场整体销量上升

本周市场受开盘/加推等典型项目影响，带动市场整体销量上升，认购总量483套，环比上涨18%；热销项目50个，成交383套，占总成交79%；平均单盘来访54组，环比持平，成交2.9套，环比上升4%

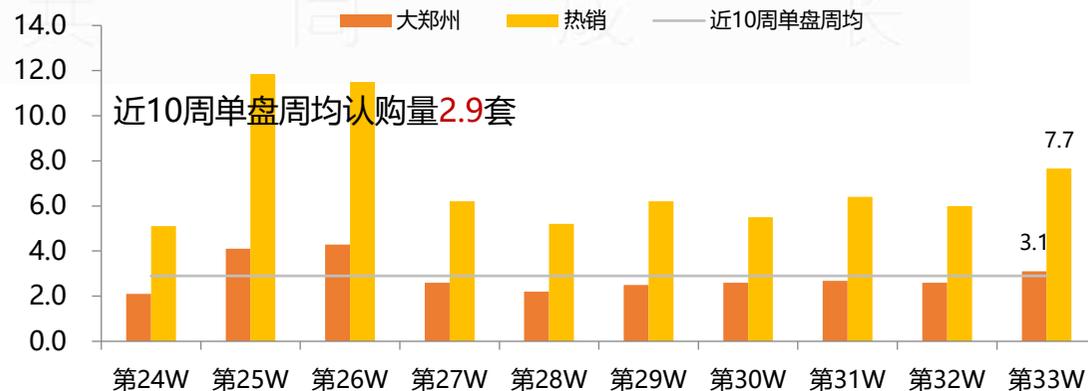
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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：8月2周（8.11-8.17），大郑州实际监控在售项目158个；热销项目50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：特价房连发+分销高佣+四代宅组合拳抢量

本周市场销售榜单TOP15项目合计成交296套（上周成交218套）；TOP15门槛值7套，对比上周上升1套；电建颐城高新华曦府首开排名第一，金茂璞逸云湖加推以区域价值及产品力排名第二，郑轨云麓高性价比及对客展示面持续优化排名第三
2025年8月1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	电建颐城·高新华曦府	高新区	高新老城板块	115 (含上周落位50套)	130%	8月16日首开	132㎡均价13400; 143㎡均价14500; 169㎡均价15600	无首付分期; 分销佣金2%; 认筹优惠1%, 开盘优惠2%	—	
2	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	37	640%	加推+区域价值+产品	整体精装均价4.73万元/㎡, 标准层均价4.59万元/㎡	加推洋房5#13#; 认筹享受1%; 开盘认购1.5%; 限时折扣1% (开盘当天); 无首付分期; 全民经纪人1%	×	
3	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	15	114%	性价比+展示面	高层毛坯12500-13000, 小高层毛坯14100-14300	示范区开放专享2%优惠; 10套限时特惠好房	√	
4	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	14	133%	低价+分销高佣	3期雅园11500起; 4期天园11000-12500	福园优惠价格最高9200元/㎡, 送装修+储藏室; 分销: 贝壳, 5万/套	×	
5	正弘序	高新区	高新老城板块	14	-7%	区位+产品	毛坯高层17100-19700, 楼王20700-23000	认筹优惠2%, 开盘2%, 签约1%; 分销: 贝壳、58, 佣金: 1.3%	√	
6	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	12	50%	区位	高层14000-17200 (精装)	分销: 贝壳, 佣金2%, 无分期	√	
7	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	12	-20%	分销聚焦	均价10500-13800 (毛坯)	佣金7%+2万对赌, 分销聚焦	×	
8	旭辉一江雲著	惠济区	惠济板块	12 (含4套房票)	50%	政策+贝壳独家+房源落位	高层11900 (装修)	(8.15日前) 司庆优惠: 15套特价房, 成交送车位+家装包价值51888元 (贝壳独家) + 10号楼落位房源	×	
9	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	12	-14%	特价房	三期价格14000-15500	818热浪购房节, 限时特价房120xx起 (限8套)	√	
10	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	11	120%	特价房	高层精装:12000-14000, 洋房精装:18000-19000; 洋房: 18600-19000 (装修)	818热浪购房节, 限时特价房115XX起	×	
11	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	10	0%	特价房	一期: 13000-15300; (毛坯) 二期三期: 12800-14500 (毛坯)	每天5套一口价房源限时抢购, 成交享超值特惠2%(仅眼前10名, 成交送"时代领航号"精美船模, 成交送万元家电大礼包, 成交即享5000元装修基金, 砸金蛋赢豪礼)	√	
12	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	9	-10%	限时优惠2%	高层17000-19000; 洋房22000-25000	招商置业2%, 全民高层4万洋房6万 58/贝壳, 点位2%	√	
13	华发峰景湾	经开区	滨河国际新城板块	9	-74%	性价比	均价10500-11500 (精装)	分销贝壳, 渠道佣金3%	×	
14	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	7	-53%	加推+性价比+现房	亚星九邸12800, 学府印象 11800起 (毛坯)	祥泰苑3号楼洋房均价11000 九邸分销佣金2.5%, 学府印象佣金4万, 8月分销佣金额外3000元奖励; 房款+1万送 10万家装礼包	×	
15	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	7	40%	性价比+低密	高层 1.2-1.3万; 小高层: 1.4-1.6万; 洋房: 1.6万-1.8万	分销是1.5跳1.8; 全民是1.2	×	
合计				292	34%			/		

数据来源: 泰辰市场监控中心, TOP15环比为对比上周TOP15

4.1 电建颐城·高新华曦府：首开推出149套，去化115套，去化率77%

2025年8月16日首开，推出18#、21#，共计149套房源，去化115套，去化率77%，成交价格13000-16400
 核心卖点：静音四代宅+高得房率97-112%+双会所高配+智慧社区



开盘分析：去化效果较好

- 1) 产品力强：项目为中原第三座华曦府，打造高新区静音四代宅社区，外立面通过铝板、金属线条等材质，营造简洁而富有层次的建筑审美；户型设计上空中露台花园加上室内多处赠送空间，综合得房率97%-118%，层高约3-3.15m及270°双全景；
- 2) 社区配套强：项目为智慧社区，并设计双会所制，约1300㎡下沉会所+约1200㎡架空层泛会所，涵盖运动健身、休闲会客、恒温泳池、邻里、童趣、阅读等专属圈层的生活场；以及约50000㎡森氧园林。
- 3) 蓄客充足：本次项目8月8日提前落位，截至8月16日开盘前蓄客约320组。

所属区域	高新区	所属板块	高新老城板块
项目位置	药厂街北、银屏路西	开发公司	河南泛悦置业有限公司 (电建地产) 郑州高屋置业有限公司 (颐城控股)
占地	115亩	计容建面	21.52万㎡
营售团队	自销	交房时间	2027.05.31
容积率		容积率	2.79
核心卖点	静音四代宅+产品力 (项目高得房率118%+1300㎡架空层会所+50000㎡森氧园林+智慧社区)		
蓄客及到访	截止开盘前认筹约320组，本次开盘采取线上开盘		
推出	149套	去化	115套
成交价格	132㎡13000-13700元/㎡，143㎡13900-14900元/㎡，169㎡14300-16400元/㎡		
营销政策	【营销政策】开盘优惠2% 【分销政策】分销贝壳/58,点位2% 【首付分期政策】无首付分期		
取证情况	2025.7.23, 18/21#取证, 共计149套房源		

4.1 电建颐城·高新华曦府—涵盖132/143/169㎡四房，得房率97-112%

本次推出18#为2个单元，2T2户，26F，面积涵盖132㎡四房两卫（得房率97-98%）、143㎡四房两卫（得房率99-106%）；
 21#为1个单元，2T2户，26F，面积为169㎡四房三卫（得房率109-112%）；

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	18#	2D	2T2	26F	132	四室两厅两卫	49	115	77%	13000-13700
					143	四室两厅三卫	48			13900-14900
	21#	1D	2T2	26F	169	四室两厅三卫	52			14300-16400
合计							149	115	77%	/

高层：132㎡四室两厅两卫

高层：143㎡四室两厅两卫

高层：169㎡四室两厅三卫



132㎡户型：约11.3米南向三面宽，南北通透，独立电梯厅入户，综合得房率97%

143㎡户型：私属电梯厅入户，270°IMAX全景环幕采光，LDKG一体，南北双向阳台，综合得房率106%

169㎡户型：15.7-18.7米面宽，独立电梯厅入户，270°IMAX环幕宽厅，LDKG一体，综合得房率112%

4.1 金茂璞逸云湖—加推表现：加推洋房42套，去化36套，去化率86%

2025年8月15日于售楼部线上选房，推出洋房5#和13#1单元，共计42套房源，去化约36套，去化率86%
 8月10日启动认筹，截止开盘前认筹约60组，开盘标准层单价4.15-5.09万，首层单价5.54-6.67万

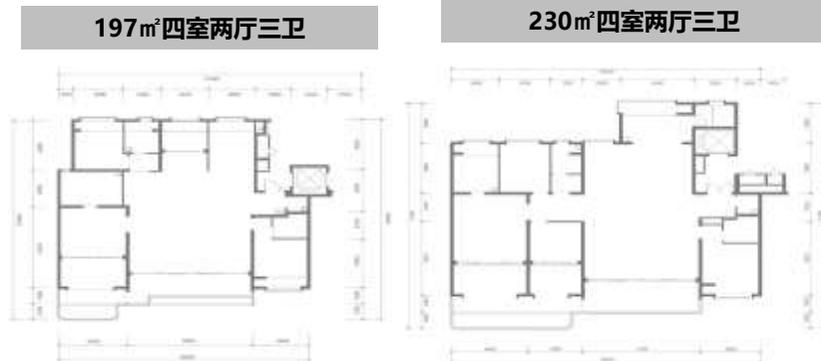


开盘分析：开盘去化优秀

- 稀缺性：**北龙湖南岸首个四代洋房产品，综合得房率105-140%；
- 配置高：**金茂12大科技系统，150米宽大门，4大主题架空层+20个专享场景，立体山水会所；
- 供应窗口期：**目前正处于北龙湖南岸洋房断供期，片区高端购买力持续释放。

所属区域	郑东新区	所属板块	北龙湖南板块
项目位置	如意河东二街南、九如路东	开发公司	郑州宸茂置业有限公司（金茂）
占地	64.9亩	计容建面	7.36万㎡
容积率		容积率	1.7
营售团队	自销	物业及费用	金茂物业，6.99元/㎡/月
蓄客及到访	8月10日启动认筹，截止开盘前认筹约60组		
成交价格	洋房精装：197㎡标准层41500-45300，230㎡标准层47500-50900，首层54400-66700		
营销政策	营销政策： 认筹享受1%；开盘认购1.5%；限时折扣1%（开盘当天） 首付分期： 无 全民政策： 全民经纪人1%		
客户来源	成交客户以郑东新区高端改善客户为主，东区客户占7成		
取证情况	2025年8月5日，4#、5#、13#取证，共计74套		

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (m²)	户型	得房率	层高	推出套数	销售套数	去化率
洋房	5#	2D	1T2&T2	7F	197+197+230+230	197四室两厅三卫	115%	首层3.3 标准层3.15	14	36	86%
						230四室两厅三卫	120%		12		
	13#	2D	1T2	8F	197+197+197+197	197四室两厅三卫	115%		16		
合计									42	36	86%



备注：数据来源于泰辰行及市场调研

5.1 新盘动态：金水观萃/金水老城+优教+四代宅，计划10月底首开

项目位于金水区中心区板块（二环内），占地31.38亩，容积率2.52，规划2栋11-15F小高产品，4栋23-26F高层产品
 地块成交楼面价6801元/m²，核心卖点：金水老城核心地段+ 学区（优胜路小学 + 七中）+ 四代宅
 项目计划9月底产品发布会，10月底会所呈现，项目首开，该项目处于前期咨询阶段，主推1号楼47套房源



位置	优胜南路南、南阳路东		
占地面积 (亩)	31.38	容积率	2.52
总建筑面积 (万m ²)	8.83 (住宅建面 5.06)	开发商	郑轨&越秀
绿地率	35%	总户/车位	256个
物业类型	高层、洋房	装修情况	毛坯
总户数	336		
配套 (学校)	优胜路小学+七中		
核心卖点	金水核心+双学区+四代住宅		
销售节点	目前处于前期咨询阶段，价格未释放，预计9月底产品发布会，10月底首开，推出1号楼47套房源		

地块信息：郑政出〔2024〕25号（网）

使用权面积 (亩)	计容建面 (万m ²)	用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	买受人	成交时间
31.38	5.28	住宅兼商业	2.52 (住宅 2.49)	1179	6801	0%	郑州轨道交通石桥房地产开发有限公司	2024/12/6

超百米海派一体化门廊+1500m²下沉会所+垂直立体景观



5.1 新盘动态：金水观萃/项目共计4个产品户型，主推143/169四室

产品面积段128-195m²，共4个产品户型，整盘143m²/169m²四室两厅三卫为产品主力，其中143m²四室两厅三卫共计172套占比51%，169m²四室两厅三卫96套占比29%，项目产品得房率117%-130%



楼栋	层数	梯户	单元	产品排布	产品户型	套数	楼栋套数	占比
1	26F+25F	2T2	1	143+169端厅	143m ² 四室两厅三卫	24	47	14%
					169m ² 端厅四室两厅三卫	23		
2	26F	2T2	1	143+169端厅	143m ² 四室两厅三卫	24	48	14%
					169m ² 端厅四室两厅三卫	24		
3	26F	2T2	2	143+143+143+169南厅	143m ² 四室两厅三卫	78	104	31%
					169m ² 南厅四室两厅三卫	26		
4	11F+7F	2T2	2	195+195+195+195	195m ² (暂不对外销售)	36	36	11%
5	24F+23F	2T2	1	143+169端厅	143m ² 四室两厅三卫	22	45	13%
					169m ² 端厅	23		
6	15F+13F	2T2	2	143+128+128+143	128m ² (暂不对外销售)	32	56	17%
					143m ² 四室两厅三卫	24		
合计						336	336	100%

出街户型展示

169m²四室两厅三卫
(偶数层)



169m²四室两厅三卫
(奇数层)



143m²四室两厅三卫
(偶数层)



143m²四室两厅三卫
(奇数层)

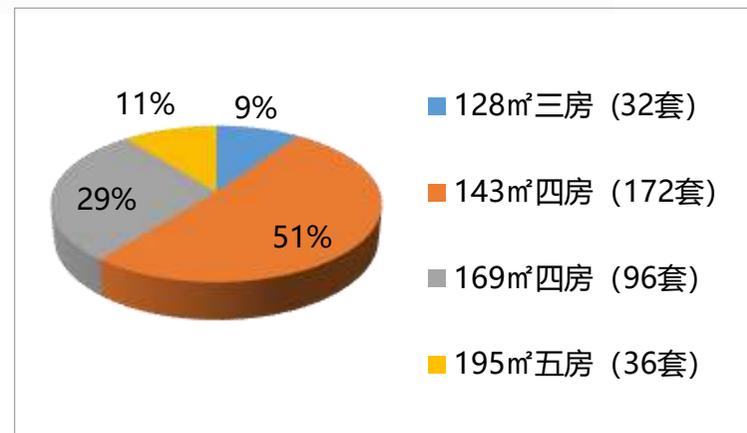


此区线100%不计入产权面积

此区线50%不计入产权面积

独立电梯前室

整体户型配比



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

