

郑州房地产市场周报

【2025年第34期】

(08月18日-08月24日)

目录



政策动态



土地动态



楼市表现



开盘动态

1.1 政策动态：进一步明确“房地产市场止跌回稳”四大信号

8月18日，国务院总理李强会议中进一步明确“采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势”，另外强调，要系统清理消费领域限制性措施，住房消费的限制性措施有望进一步调整优化。

中央多次明确城市更新的重要性,要高质量开展城市更新，土地、金融等更多配套政策。本次李强总理强调结合城市更新推进城中村和危旧房改造；在城中村和危旧房改造过程中，强化货币化或房票安置，收储存量商品房用于安置房等将对房地产销售形成重要支撑，预计相关资金卡点将进一步畅通。

为家庭减负，鼓励“投资于人”的政策落地，有望进一步提高“人”的消费能力，而“服务于民生”中，住房的重要性或进一步凸显，在此过程中，针对需要保障的人群，实施“补人头”政策或也是重要方向，加大购房补贴力度，促进住房消费，若购房补贴与房票政策结合，并打通“房票-地票”链条，将有利于进一步促进房地产进入新循环。

◆ 采取有力措施巩固房地产市场止跌回稳态势，新一轮政策有望开启

◆ 结合城市更新推进城中村和危旧房改造，更多配套政策或将落地

◆ 多管齐下释放改善性需求，供需两端政策或将协同发力

◆ 适应需求变化更多投资于人、服务于民生，将为房地产带来利好

进一步明确了“止跌回稳”依然是房地产政策目标，有利于稳定市场预期。强调要“系统清理消费领域限制性措施”，住房消费的限制性措施有望进一步调整优化。另外要“及时回应市场关切，稳定市场预期”，预计中央层面也存在政策进一步发力空间，新一轮支持政策有望开启。

改善性住房需求包括以小换大、以旧换新等需求，供给端引导、需求端支持均将有利于释放改善性住房需求。预计将通过“好房子”引导改善性需求；通过提高公积金贷款额度、降低公积金首付比例、加大购房补贴力度等方式给予多孩家庭更大购房支持，降低购房门槛、提高购房能力等，协同发力。

2.1 土地动态——供应：郑东新区/龙湖北板块，新增供应住宅用地1宗

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

地块位于郑东新区龙润西路南、龙源路西，占地81.72亩，容积率上限1.5，计容建面8.17万㎡，起始价15.24亿元，起拍楼面价18643元/㎡；对比北岸（保利璞岸/万科拾谧森语/保利璞悦）三宗地，此地块性价比较高



供应日期	2025/8/21
成交日期	2025/9/24
区域	郑东新区（龙湖北板块）
土地编号	郑政东出〔2025〕11号（网）
地块位置	龙润西路南、龙源路西
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）	81.72
计容建面(万㎡)	8.17
容积率上限	1.5
起始价（万元）	152350
起始单价（万元/亩）	1864
起始楼面价（元/㎡）	18643

竞品	保利璞岸（成交时间2021年9月）	
	楼面地价（元/㎡）	23657
	容积率上限	1.69

竞品	万科拾谧森语（成交时间2021年6月）	
	楼面地价（元/㎡）	24642
	容积率上限	1.69

竞品	保利璞悦（成交时间2022年6月）	
	楼面地价（元/㎡）	20663
	容积率上限	1.69

数据来源：郑州市及各县区公共资源交易中心，泰辰顾问监控中心

2.2 土地规划——成交： 巩义市兴瑞置业溢价6%拿下高新区五龙口地块

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周大郑州成交1宗住宅用地，位于高新区/五龙口板块，东风路北、育林路西（郑轨云麓北侧），用地面积1.9万㎡（28.52亩），容积率<2.5，建面4.75万㎡，由巩义市兴瑞置业有限公司6%溢价摘得，成交价22389万元



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㎡)	4.75
容积率上限	2.5
成交价（万元）	22389
成交地价(万元/亩)	785
溢价率	6%
成交楼面价（元/㎡）	4709
竞得单位	巩义市兴瑞置业有限公司
备注	位于郑轨云麓北侧

竞品	郑轨云麓（成交时间2022/6/22）	
	成交地价(万元/亩)	805
	成交楼面价（元/㎡）	4025
	容积率上限	3

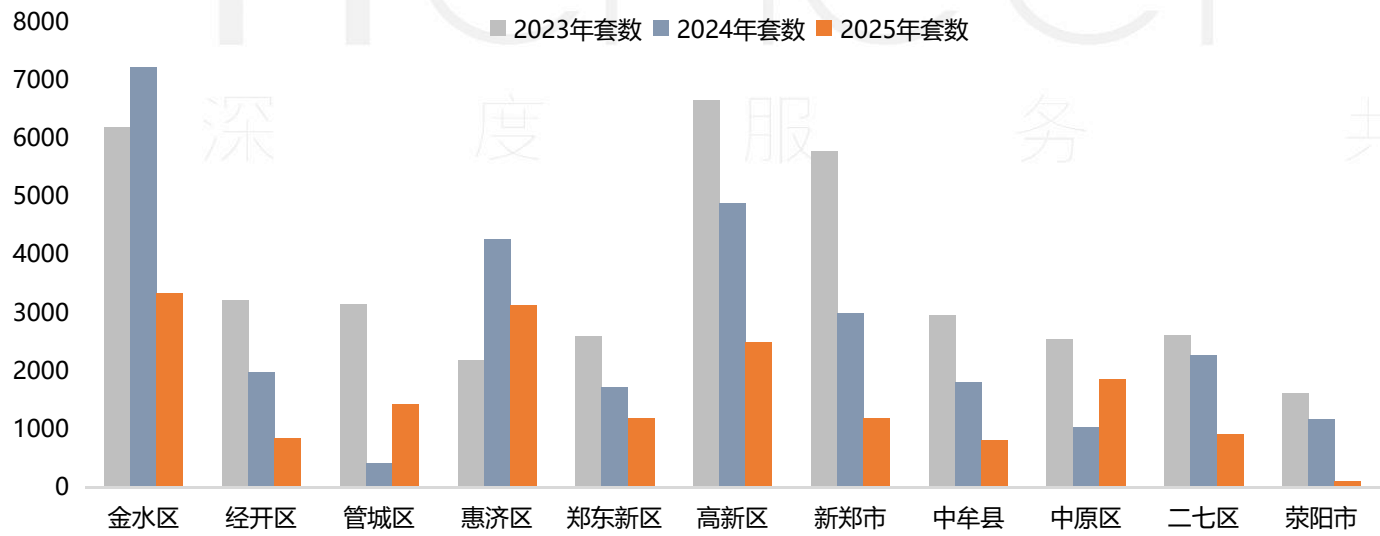
数据来源：郑州市及各县区公共资源交易中心，泰辰顾问监控中心

3.1楼市表现—预售前：公示项目2个，共450套房源，5.41万 m²

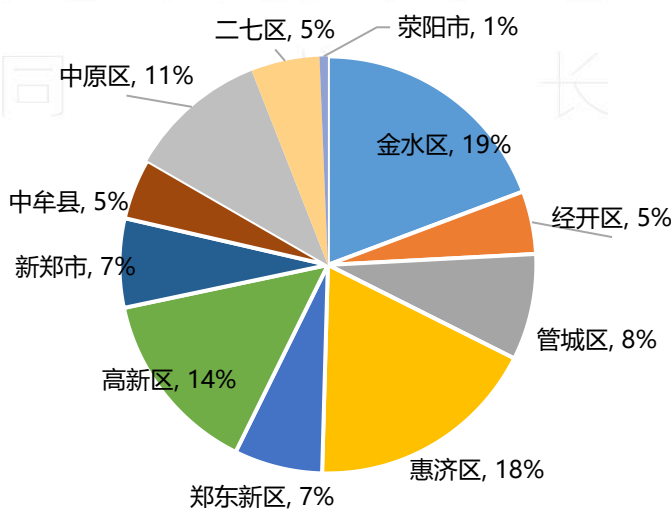
本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别位于金水区/信达天樾九章，新郑南龙湖/碧桂园双湖城，共计450套房源，5.41万 m²

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m²）	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025/8/19	信达天樾九章	金水区/花园北路板块	12#	186	2.51	109-188m²高层	总占地115亩，总建面30万方，容积率4.19，共规划15栋高层住宅，面积109-188m²	待售
近郊	2025/8/18	碧桂园双湖城	新郑市/南龙湖南板块	36#	264	2.90	高层94-139m²三房-四房；洋房129m²-139m²四房	总建面76万m²，容积率3.4	待售
合计					450	5.41	/		

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8月第3周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

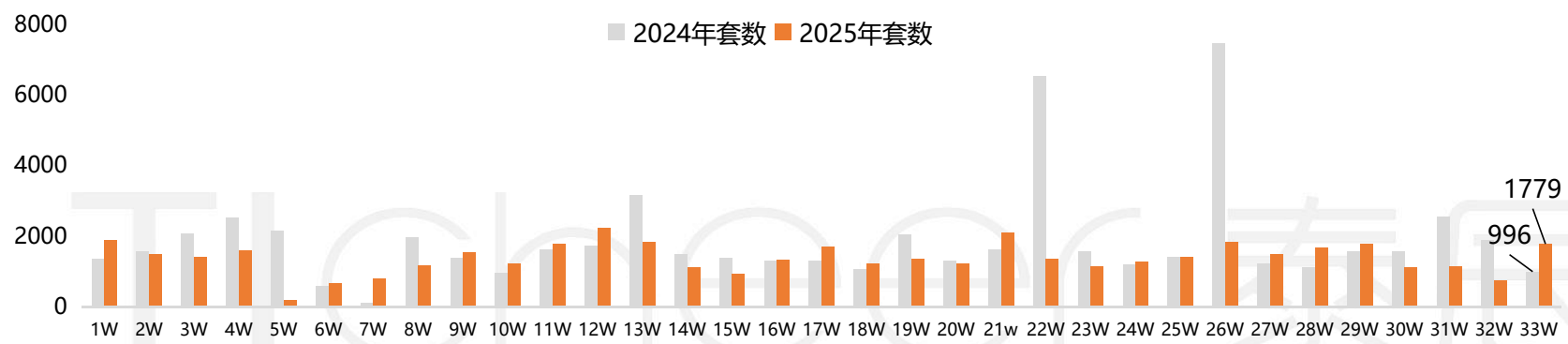


数据来源：8月3周（8.18-8.24）泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

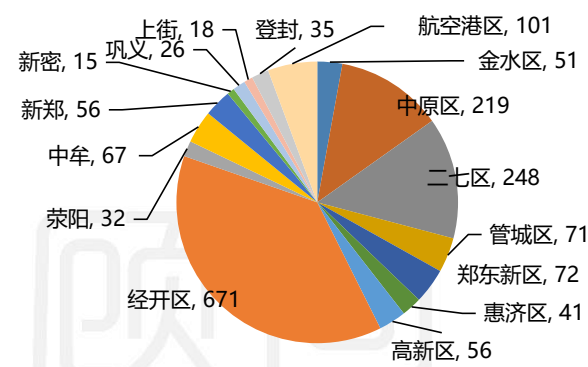
3.2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-26%，二手房+3%

上周新房网签1779套，环比+140%，二手房网签1800套，环比持平；今年累计新房网签45612套，同比-26%，二手房累计网签63432套，同比+3%

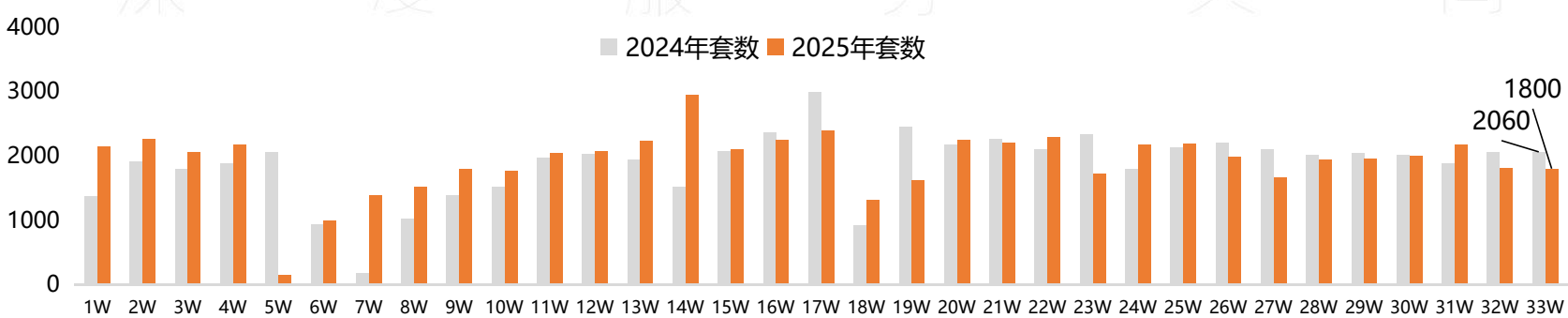
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



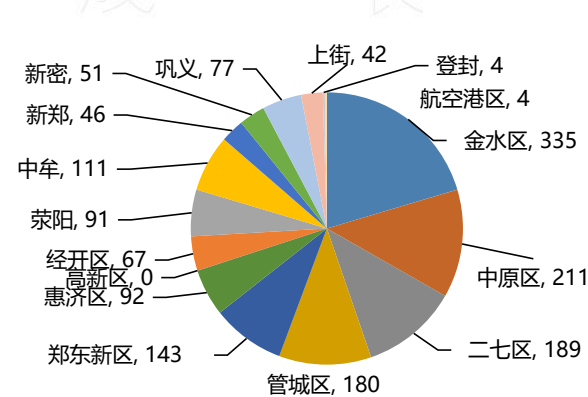
33W新房各区域网签套数



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



33W二手房各区域网签套数

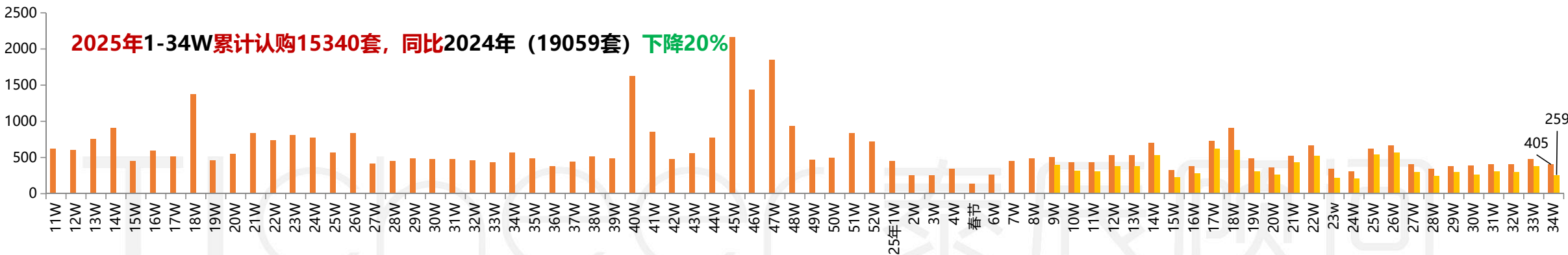


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，33W网签总数为日签之和（8.11-8.17）

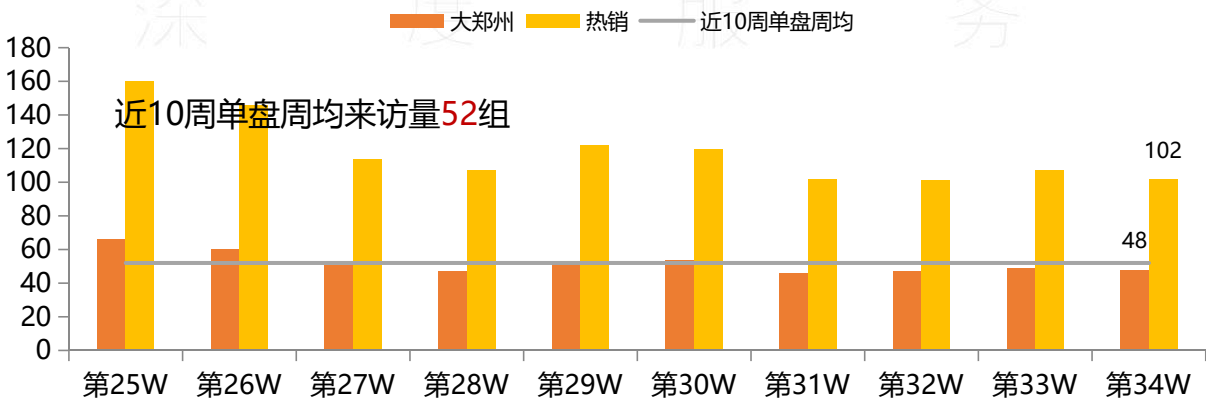
3.3楼市表现—认购总量：市场促销政策疲软，访交环比呈现下降趋势

本周市场促销政策疲软，周市场访交环比呈现下行走势，认购总量405套，环比下降-16%；热销项目49个，成交259套，占总成交64%；平均单盘来访48组，环比下降-2%，成交2.6套，环比下降-16%

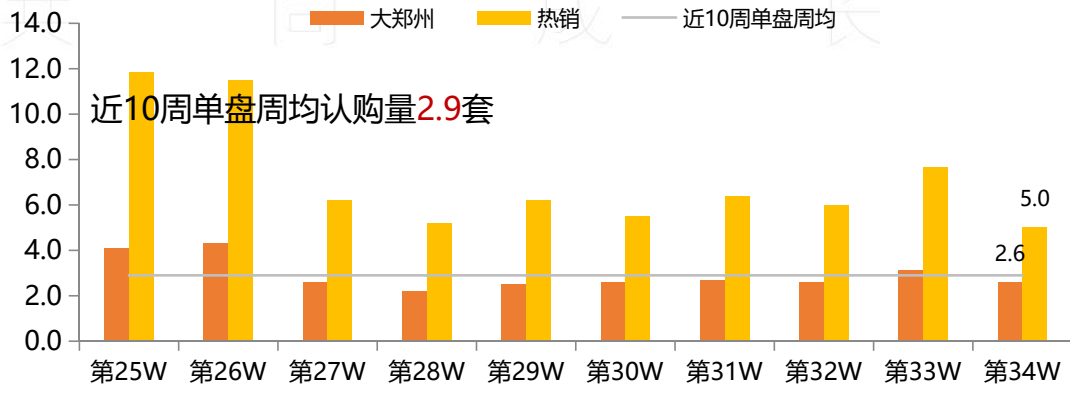
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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3周（8.18-8.24），大郑州实际监控在售项目156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：新盘首开补货+热盘特价促销+分销高佣维持

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周市场销售榜单TOP15项目合计成交218套（上周成交296套）；TOP15门槛值8套，对比上周上升1套；绿城锦棠天地首开排名第一，华润置地中原润府加推以区域价值排名第二，信达棠樾七里加推以高性价比排名第三

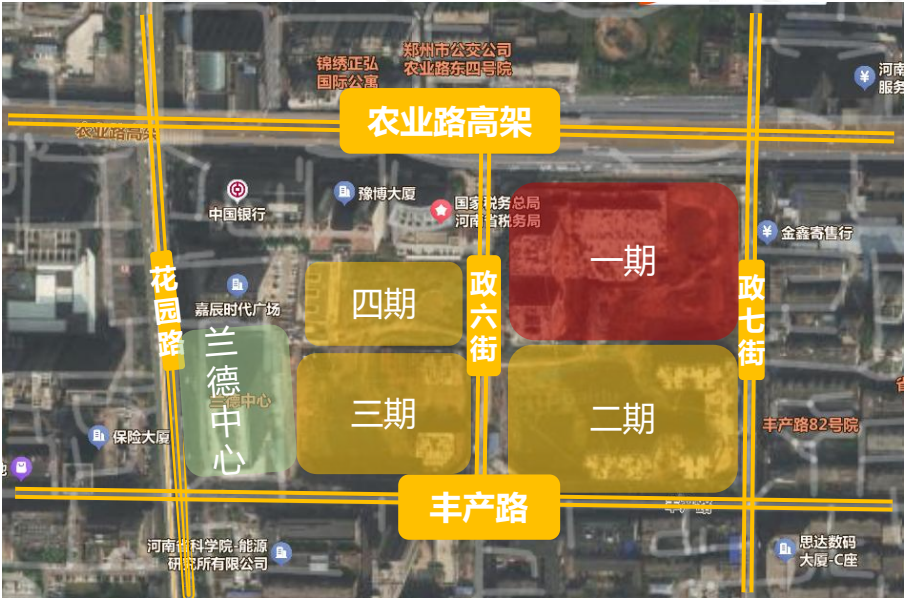
2025年8月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

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	绿城锦棠天地	金水区	国贸板块	46	—	首开	成交均价15900元/㎡	营销政策：首开优惠2万，按时签约2万； 分销政策：贝壳&58爱房，2.8%+10000成交奖	×	
2	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	26	117%	区位+加推	高层14000-17200元/㎡(精装)	润府加推118㎡户型，均价15000元/㎡起 分销：贝壳，佣金2%，无分期	√	
3	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	17	183%	区位+产品+加推	均价13800-15500元/㎡(毛坯)，167㎡均价16500元/㎡，143㎡均价15500元/㎡	加推3#东单元143㎡。均价均价15500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%	×	
4	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	15	0%	性价比+展示面	高层毛坯12500-13000，小高层毛坯14100-14300元/㎡	示范区开放专享2%优惠；10套限时特惠好房	√	
5	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	13	8%	分销聚焦	均价10500-13800元/㎡(毛坯)	佣金7%+2万对赌	√	
6	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	12	71%	性价比+现房	亚星九邸12800，学府印象11800起(精装) 本周新增加推特价房11XXX	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	×	
7	城发和府	郑东新区	象湖板块	12	140%	高佣+现房+区位	高层均价10000元/㎡；洋房标准层14000-15000元/㎡	分销：58、贝壳，4.5-6万	×	
8	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	11	22%	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%	√	
9	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	10	43%	性价比+低密	高层12000-13000；小高层：14000-16000；洋房：16000-18000	分销是1.5跳1.8；全民是1.2	×	
10	正弘序	高新区	高新老城板块	10	-29%	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%	√	
11	旭辉一江雲著	惠济区	惠济板块	10	-17%	政策+贝壳独家+房源落位	高层11900元/㎡(精装)	本周惠济外国语团购总价98万起，1万定房，成交送家装包，价值51888元，10号楼落位	×	
12	中建元熙府	经开区	滨河国际新城板块	10	233%	特价房	高层毛坯13000-14500元/㎡ 特价房12500元/㎡(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)	×	
13	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	9	-20%	特价房	三期价格14000-15500元/㎡	限时特价房120xx起(限8套)	√	
14	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	9	-11%	特价房	高层精装:12000-14000，洋房精装:18000-19000；洋房：18600-19000(装修)	限时特价房115XX起	×	
15	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	8 (含3套房票)	-20%	特价房	一期：13000-15300；(毛坯)二期三期：12800-14500(毛坯)	每天5套一口价房源限时购，成交享特惠2%(仅前10名)	√	
合计				218	-26%	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，TOP15环比为对比上周TOP15

4.1 绿城·锦棠天地一首开：推出120套，去化46套，去化率38%

2025年8月23日首开，推出3#，共计120套房源，去化46套，去化率38%，成交价格15900元/㎡
核心卖点：“绿城”联合“中交”双强运作，品牌品质加持，金水区核心地段、周边配套醇熟



开盘分析：去化效果一般

- 1) 项目于2025年4月13日启动2万定存，5月25日升级为交2万认筹，8月23日首开，截止开盘累计认筹130组，整体客户蓄客周期长，期间市区优质项目相继入市开盘，客户分流严重；
- 2) 项目规划有4栋公寓+6栋住宅+3栋安置房，居住纯粹度低，客户有一定的抗性；
- 3) 项目为农科路小学学位房，且仅有1个学位，无优质中学教育资源；
- 4) 项目位于农业路高架旁，有一定噪音污染，影响后期居住舒适度；

所属区域	金水区		所属板块	国贸板块	
项目位置	花园路与农业路东200米		开发公司	绿城&中交	
占地	78.29亩	计容建面	35.99万㎡	容积率	6.89
营售团队	绿城房地产建设管理集团		交房时间	2027年下半年	
核心卖点	核心地段、品牌品质、优质配套及价格优势				
蓄客及到访	2025年4月13日启动定存，5月25日2万认筹，累计认筹130组客户，本次开盘售楼部现场选房				
推出	120套		去化	46套	
成交价格	125㎡15500-16200元/㎡；135㎡16000-16900元/㎡				
营销政策	【营销政策】首开优惠2万，按时签约2万 【分销政策】贝壳&58爱房，2.8%+10000成交奖 【首付分期政策】无				
取证情况	2025.8.11，3#4#取证，共计262套房源				

4.1 绿城·锦棠天地一首开： 涵盖120/135㎡三房，得房率93-96%

本次推出3#为1个单元，2T4户，32F（其中1-2层为商业），面积涵盖120㎡三房两卫（得房率93%）、135㎡三房两卫（得房率96%）

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	3#	1D	2T4	32F	120	三室两厅两卫	60	46	38%	15500-16200
					135	三室两厅两卫	60			16000-16900
合计							120	46	38%	/

高层：120㎡三室两厅两卫



高层：135㎡三室两厅两卫



120㎡户型：三开间朝南，南向三面宽大露台，赠送约18.75㎡，综合得房率93%

135㎡户型：三开间朝南，户型方正，赠送约27㎡，综合得房率96%

平面图



4.2信达棠樾七里一加推表现：推出66套，去化率26%

8月23日推出高层3#143㎡四房66套房源，当天去化17套，去化率26%，成交均价毛坯15500元/㎡；本次为平推，价格较首开上涨500元/㎡，整体去化一般

- ◆ 推售情况：2025年8月23日加推高层3#，推出东单元66套，去化17套，去化率26%
 - ◆ 加推户型：143㎡四室两厅两卫66套（得房率100%）
 - ◆ 价格情况：毛坯均价15500元/㎡（区间15000-16200元/㎡）
 - ◆ 首付分期：无
 - ◆ 分销政策：58爱房&贝壳，佣金1.6%跳2%；全民经纪人1.3%
 - ◆ 加推分析：去化效果一般
- 1) 管城区三环内，区位交通优势明显，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，143㎡得房率100%，产品优势明显；但本次为平推，未集中蓄客，另外本次新推3号楼均价1.55万/㎡较首开2号楼1.5万/㎡上涨500元/㎡，客户观望情绪加重，去化一般。

时间	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
2025.8.23	高层	3#	2 (本次仅推东单元)	2T2	33F	143	四室两厅两卫	15500	66	17	26%
合计									66	17	26%



信达地产·棠樾七里 2/3号楼标准层装修示意图



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

