

郑州房地产市场周报

【2025年第35期】

(08月25日-08月31日)

目录



政策动态



土地动态



楼市表现



新盘动态

1.1 政策动态：市场进入“存量更新+品质提升”的新周期

8月28日，中共中央、国务院发布《关于推动城市高质量发展的意见》，核心是“存量提质增效”，把“城市更新”作为首要抓手，把“好房子—完整社区—宜居城市”作为主线，并首次在中央文件层面提出“加快构建房地产发展新模式”

重点内容

《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》

8月28日，《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》公布：

- ◆ 系统推进“好房子”和完整社区建设。
- ◆ 加快构建房地产发展新模式，更好满足群众刚性和多样化改善性住房需求全链条提升住房设计、建造、维护、服务水平大力推进安全、舒适、绿色、智慧的“好房子建设。
- ◆ 实施物业服务质量提升行动。
- ◆ 稳步推进城中村和危房改造，支持老旧住房自主更新、原拆原建。持续推动城镇老旧小区改造。
- ◆ 坚持人口产业、城镇、交通一体规划，建设创新型产业社区、商务社区。
- ◆ 加快建设完整社区，完善城市社区嵌入式服务设施，构建城市便民生活圈。
- ◆ 科学制定实施城市更新专项规划，一体化推进城市体检和城市更新，创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好城市环境，促进产城融合、职住平衡。

需求定位

刚性住房+多样化改善性住房并重，首次在中央层面把“改善性”提到与“刚性”同等高度

产品标准

安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，同步建设完整社区

供给机制

超大特大城市“做精核心功能”，中小城市“提高承载力”，意味着一二线继续控规模，三四线以存量盘活为主

商业模式

开发销售“投资-改造-运营-服务”长周期运营，倒逼房企向“城市综合运营商”转型

2.1 土地动态——成交：河南屹立置业溢价18%拿下管城区金岱地块

本周大郑州成交1宗住宅用地，位于管城区/金岱板块，市场南街北、金岱路西（4号线金岱站南侧），用地面积3.6万㎡（54.53亩），容积率<2.5，建面9.09万㎡，由河南屹立置业有限公司（新乡）18%溢价摘得，成交价42513万元



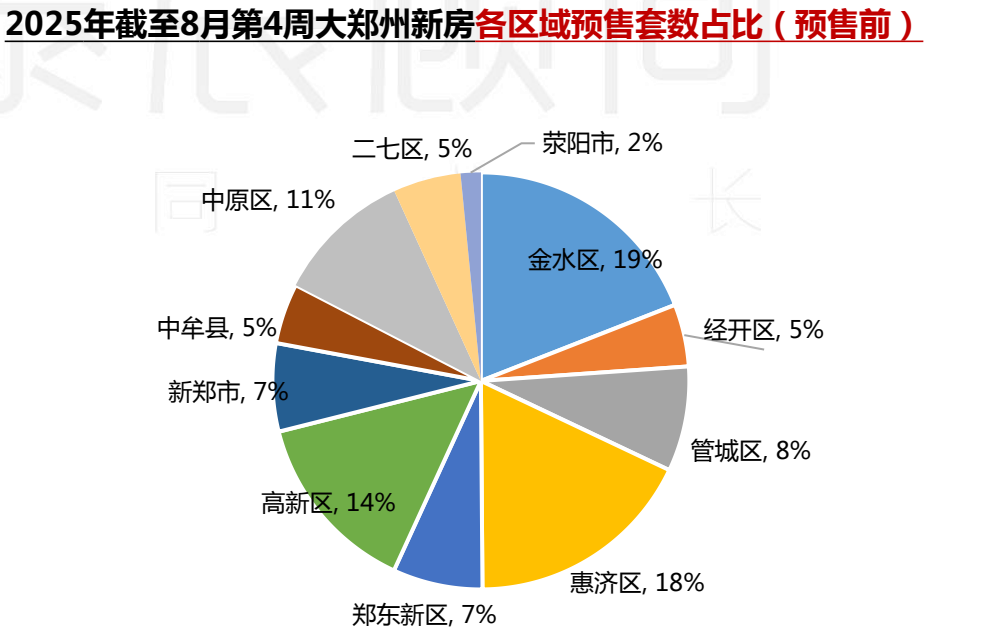
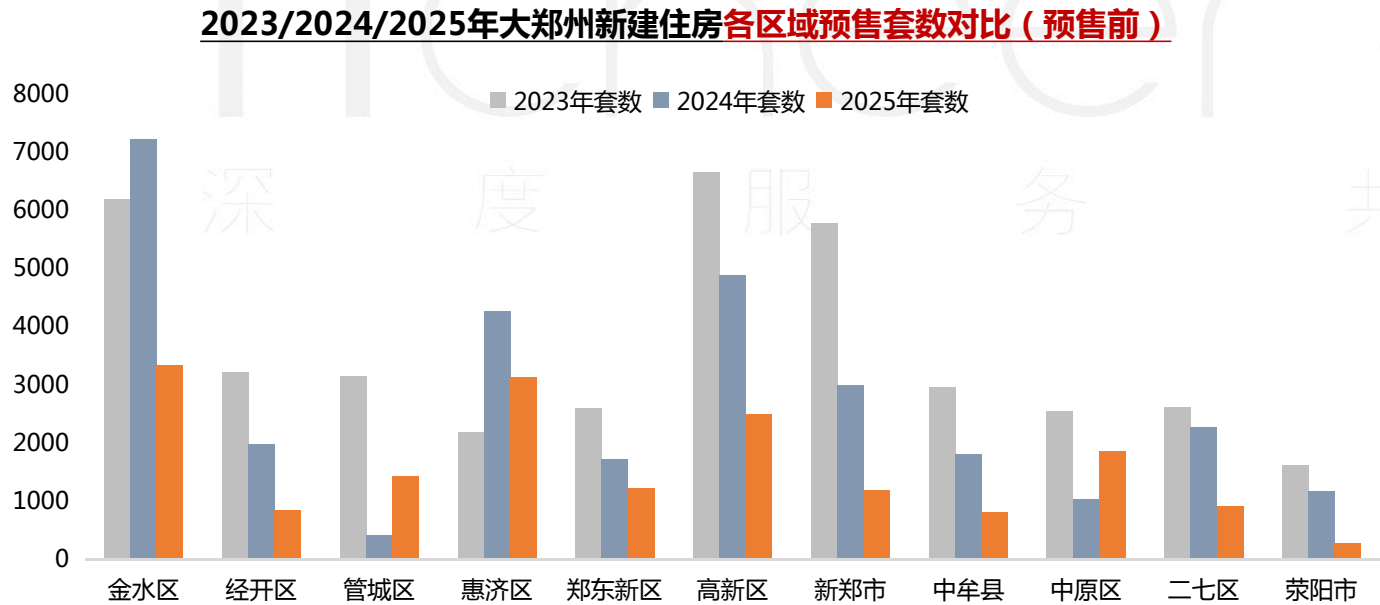
供应日期	2025/7/24
成交日期	2025/8/27
区域	管城区（金岱板块）
土地编号	郑政出〔2025〕10号（网）
地块位置	市场南街北、金岱路西
土地用途	城镇住宅（地下交通服务场站）
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	54.53
计容建面(万㎡)	9.09
容积率上限	2.5
成交价（万元）	42513
成交地价(万元/亩)	780
溢价率	18%
成交楼面价（元/㎡）	4678
竞得单位	河南屹立置业有限公司（新乡）
备注	/

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196套房源，2.29万m²

本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别位于东区/SIC超级总部中心·润府二期，荥阳/山水云庭，共计196套房源，2.29万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	2025.8.27	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区/高铁东板块	8#	34	0.66	小高层产品179/199m²四房	润府二期占地62.37亩，建面10.06万方，容积率2.42，规划6栋17F小高层（1T1）+2栋26F高层（2T2），共473套房源，整体定位改善	在售
近郊	2025.8.29	山水云庭	荥阳市/荥泽东板块	5#	162	1.63	高层89/105/115/130m²三房	占地63亩，容积率2.76，规划8栋15-27层住宅以及6栋沿街独立商业	在售
合计					196	2.29	/		

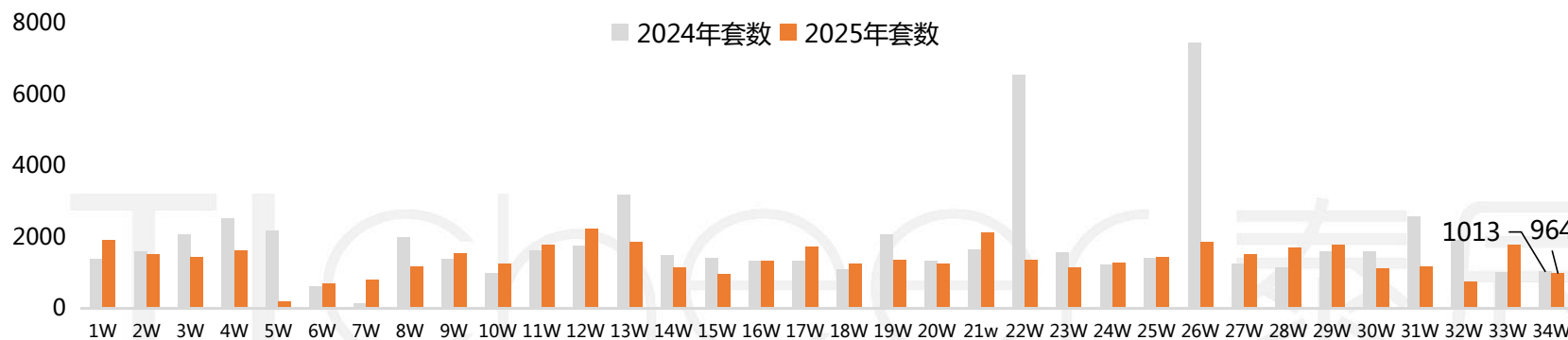


数据来源：8月4周（8.25-8.31）泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

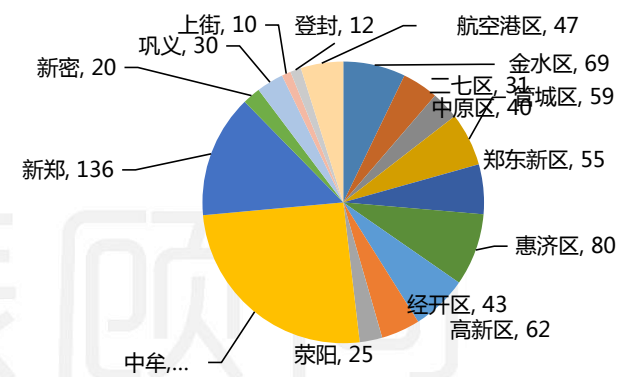
3.2 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-26%，二手房+2%

上周新房网签964套，环比-46%，二手房网签1444套，环比-20%；今年累计新房网签46576套，同比-26%，二手房累计网签64876套，同比+2%

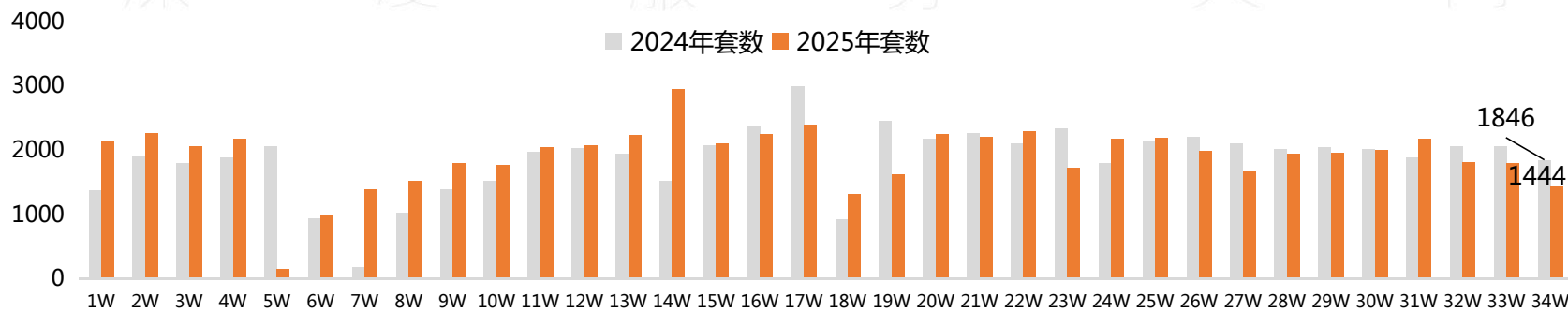
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



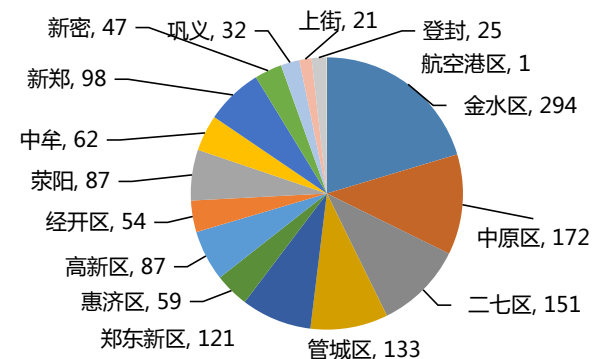
34W新房各区域网签套数



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



34W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，34W网签总数为日签之和（8.18-8.24）

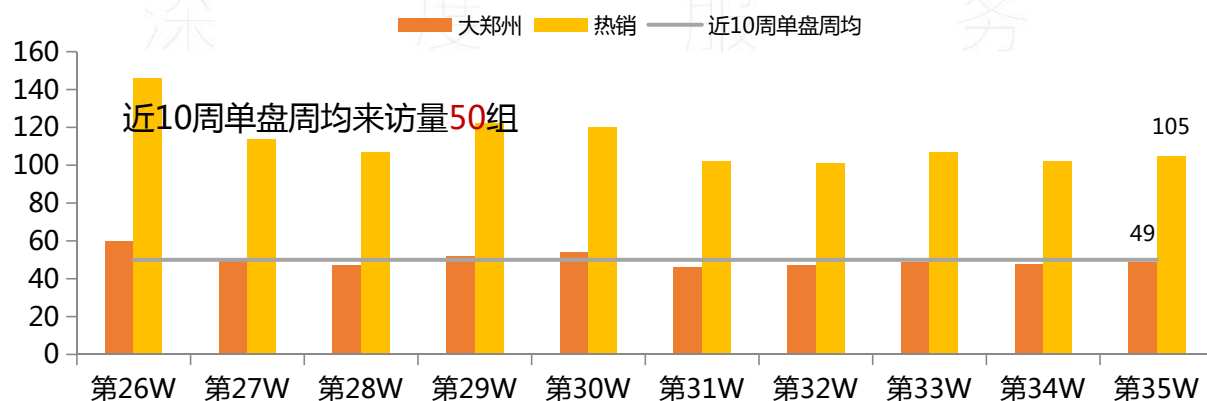
3.3 楼市表现—认购总量：月底政策延续，访交表现平稳

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407套，环比持平；热销项目50个，成交270套，占总成交66%；平均单盘来访49组，环比上升+2%，成交2.6套，环比持平

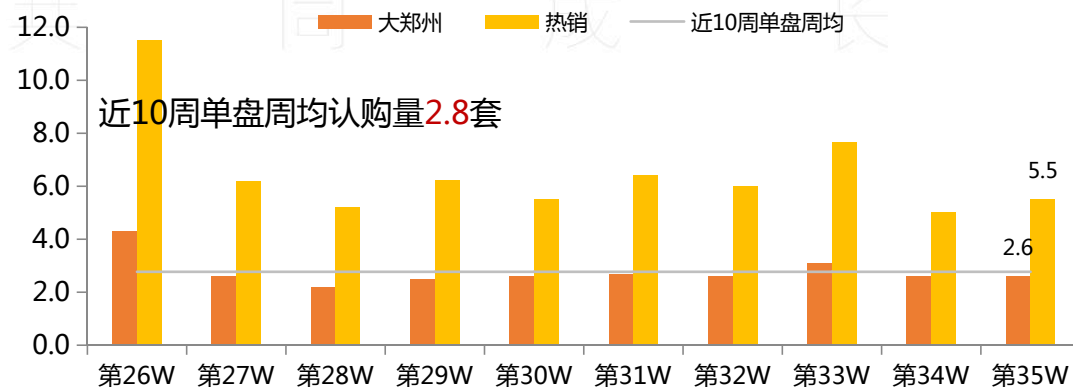
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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4周（8.25-8.31），大郑州实际监控在售项目156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：老盘加推补货+低价高佣促销+月末冲刺逼定

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193套（上周成交218套）；TOP15门槛值7套，对比上周下降1套；华发峰景湾低价加推认购排名第一，佳源名门橙邦特价房和高佣政策组合下排名第二，其他典型项目以月末逼定+特价房促进成交

2025年8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	华发峰景湾	经开区	滨河国际新城板块	27	440%	精装+低价+加推	小高层10500-11500 (精装)	加推12和13号楼小高层，分销贝壳独家，渠道佣金3%	×	
2	佳源名门橙邦	二七区	航海路板块	25	—	特价房	高层9899-11500元/㎡ (毛坯)	特价房9899-11500元/㎡， 分销贝壳、58，佣金120以上6万，120以下5万	×	
3	正弘序	高新区	高新老城板块	16	60%	区位+产品	高层17100-19700，楼王20700-23000 (毛坯)	开盘2%，签约1%；分销：贝壳、58，佣金：1.3%	√	
4	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	15	0%	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300元/㎡	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	0%	分销高佣	均价10500-13800元/㎡ (毛坯)	月底冲刺，政策收回逼定，佣金7%+2万对赌	√	
6	城发和府	郑东新区	象湖板块	13	8%	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	×	
7	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	12 (房票5)	50%	房票+限时优惠	一期：13000-15300 (毛坯) 二期三期：12800-14500 (毛坯)	限时优惠2%	√	
8	美盛大港湾 (中环+臻湾)	金水区	省体育中心板块	12	200%	特价房	臻湾126㎡/151㎡17400，174㎡18500	5万网签，剩余首付交房前付清 (名额20个)， 分销：58/贝壳，2.5-3%，全民和老带新1.5%	×	
9	旭辉一江雲著	惠济区	惠济板块	11 (2套)	10%	政策+贝壳独家+房源落位	高层11900元/㎡ (精装)	月末冲刺1万定房，成交送车位+家装包，价值51888元	√	
10	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	9	-47%	区位+产品+加推	均价13800-15500元/㎡ (毛坯)，167㎡均价16500元/㎡，143㎡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%	√	
11	SIC超级总部中心润府二期	郑东新区	高铁东广场板块	9	50%	区位+产品	高层139㎡24600-27700元/㎡ (精装) 小高层25800-29400元/㎡ (精装)	全民经纪人3-4万	×	
12	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	8	33%	特价房	三期价格14000-15500元/㎡	限时特价房120xx元/㎡起 (限8套)	√	
13	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	8	33%	特价房	高层精装:12000-14000，洋房精装:18000-19000；洋房：18600-19000 (装修)	月末冲刺3%优惠，限时特价房115XX起	√	
14	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	8	-27%	性价比+低密	高层 12000-13000；小高层：14000-16000；洋房：16000-18000	限时优惠2%，分销是1.5跳1.8；全民是1.2	×	
15	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	7	-73%	区位+产品	高层14000-17200元/㎡ (精装)	分销：贝壳，佣金2%，无分期	√	
合计				193	-11%	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，TOP15环比为对比上周TOP15

4.1 新盘动态：绿城春月锦庐/双会所+优教+高赠送，计划9月中下旬首开

cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

项目位于金水区杨金板块，占地97亩，容积率2.49，规划19栋14-16F小高产品，分三期开发
核心卖点：双学区（纬五路一小 + 四十七中）+ 双会所+高赠送，项目计划9月中下旬首开



哈哓乐园-春知学堂、儿童攀爬区、大型构架区、山地草坪



南北双立面-玻璃幕墙下沉庭院-景观廊架-共享草坪



开发商	河南绿波置业有限公司
推广名	绿城春月锦庐
项目位置	金城大道-洋槐路-京水路-杨金路
容积率	2.49
占地面积 (m²)	64974
占地面积 (亩)	97
总建筑面积 (m²)	215387.14
计容面积 (m²)	16.24
绿化率 (%)	30%
建筑密度 (%)	23.25%
总户数	1087
车位数	1318
产品	建筑面积约117~190m²宽奢小高层 19栋14-16F纯粹小高层，分三期开发
拿地价格	5119元/m²
均价 (元/m²)	释放价格15000-16000
卖点	低密-改善-学校

4.1 新盘动态：绿城春月锦庐/共计5个产品户型，主推127m²/143m²四室Icheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

产品面积段117-190m²，共5个产品户型，整盘127m²/143m²三/四室两厅两卫为产品主力，其中143m²四室两厅两卫共计240套占比50%，127m²三室两厅两卫240套占比22%



物业类型	面积 (m²)	户型排布	套数	占比
小高层	117m²	三室两厅两卫	128	12%
	127m²	三室两厅两卫	240	22%
	143m²	四室两厅两卫	535	50%
	170m²	四室两厅三卫	92	8%
	190m²	四室两厅三卫	92	8%
合计			1096	100%

户型展示



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

