

郑州房地产市场周报

【2025年第36期】

(09月01日-09月07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：《登封市综合交通体系规划》和《登封市公共交通专项规划》

《登封市综合交通体系规划》与《登封市公共交通专项规划》（2023-2035年），以登封市行政辖区为范围、中心城区为重点，围绕融入郑州都市圈、建设世界历史文化旅游名城目标，构建含轨道（S2线、T5线等）、公路、公交等的多层次交通体系

规划基础信息		重点内容	《登封市综合交通体系规划》
规划范围	登封市行政辖区（1216.84km ² ） 重点为中心城区	多层次交通网络	航空：依托登封通用机场，开通长短途摆渡航线，发展低空经济 轨道： 轨道交通 K2 线 + 低运量轨道交通 + 铁路专用线 公路：市域“6+7”网（6条放射高速 + 7条国省干线） 城市道路：“八横十纵”主干路（横：大禹路、少林大道等；纵：滨河路、登封大道等）
规划期限	2023-2035年	配套交通系统	公共汽电车：干线 + 普线 + 特色公交，衔接轨道实现无缝换乘 慢行交通：结合山水人文资源，打造文化特色慢行系统 停车系统：统筹资源，形成“供需有序、发展可持续”格局
核心思路	1、统筹存量与增量，推动多交通方式融合 2、优化公交线网，推进“公交一体化 + 游运一体化” 3、加强公交智能化，落实公交优先	重点内容	《登封市公共交通专项规划》
总体目标	1、构建集约区域交通，融入郑州都市圈 2、打造绿色城市交通，支撑“宜居宜业宜游”旅游名城 3、形成多层次公交体系（轨道 + 公交快线为骨干）	公交体系：轨道交通 + 城乡公交 + 城市公交 + 旅游公交 重点轨道： 市域快线 S2 （5站：卢店站、中岳庙站、少林站、 君召站（新增） 、颍阳站）； 低运量轨道 T5 线 线路规划：城乡公交：11条干线（强化轨道衔接）；城市公交：31条（含5条特色旅游线路） 枢纽与场站：枢纽：市级 + 片区级 + 乡镇级（3级）；场站：枢纽站 + 首末站 + 停保场（共10处） 多元化发展：公交智能化、定制公交、出租车 / 网约车协同、公交应急体系	

2.1 土地动态——供应：原申泰中原印象的二期地块

本周大郑州供应1宗住宅用地，位于金水区/中心区板块，红专路南、政七街东，占地面积5.7万m²（85.5亩），容积率<5.5，建面31.35万m²，起拍楼面价3959元/m²，此地块为安开混合地块，其中安置面积不超过148846m²



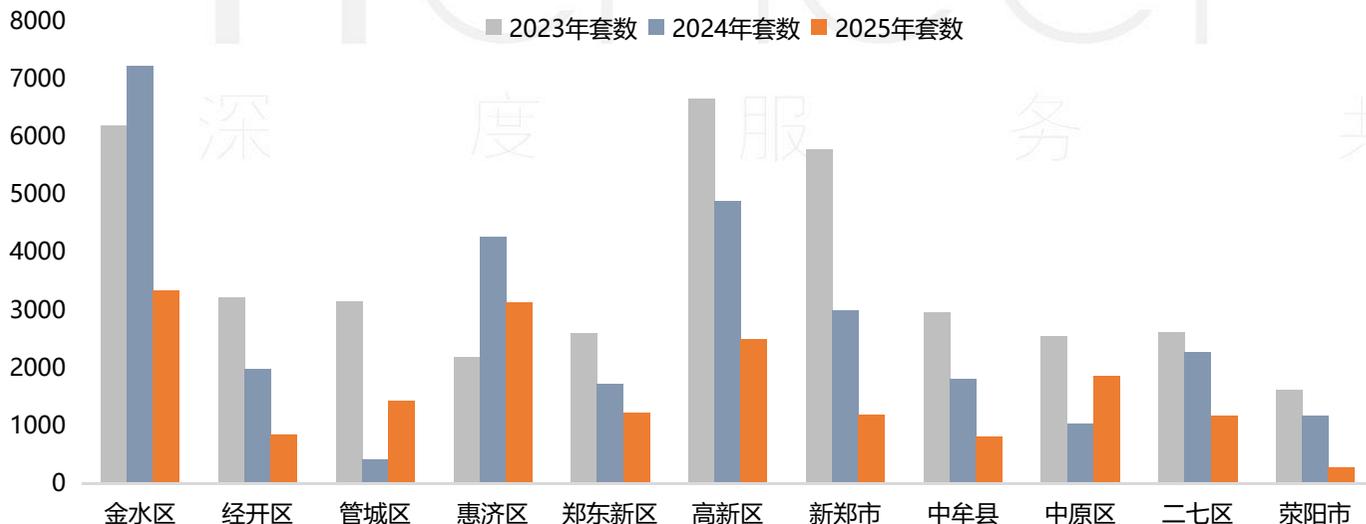
供应日期	2025/9/3
成交日期	2025/10/13
区域	金水区（中心区板块）
土地编号	郑政出〔2025〕15号（网）
地块位置	红专路南、政七街东
土地用途	城镇住宅、商务金融（地下交通服务场站）
出让年限	70（40）
占地面积（亩）	85.5
计容建面(万m ²)	31.35
容积率上限	5.5
起始价（万元）	124129
起始地价(万元/亩)	1452
起始楼面价（元/m ² ）	3959
备注	安开混合地块（不超过148846m ² ） 原申泰中原印象的二期地块

3.1 楼市表现—预售前：公示项目2个，共285套房源，3.78万m²

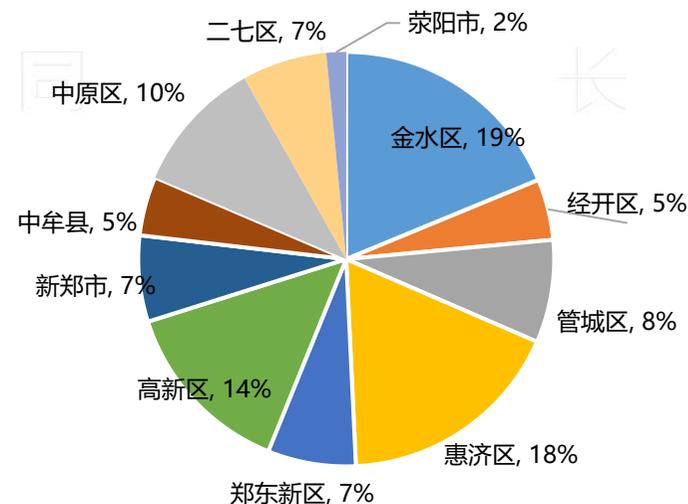
本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别位于惠济区招商嵩雲序，二七区亚星观樾，共计285套房源，3.78万m²，其中亚星观樾预计本月20日首开

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 ²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025.9.2	招商嵩雲序	惠济区/惠济板块	7#	31	0.52	高层面积约135m ² ，洋房面积约165m ²	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	待售
	2025.9.2	亚星观樾	二七区/二七新城板块	2/3#	254	3.26	115/125三房/145四房；	占地58.59亩，容积率2.99，规划7栋31层/32层高层+3栋7层洋房	待售
合计					285	3.78	/		

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9月第1周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)



数据来源：9月1周 (9.1-9.7) 泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

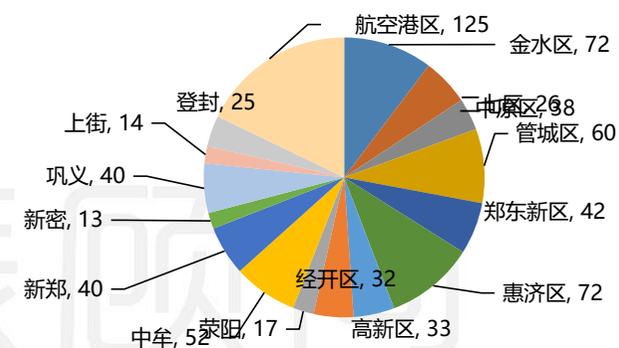
3.2 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-27%，二手房+1%

上周新房网签701套，环比-27%，二手房网签1444套，环比-20%；今年累计新房网签47277套，同比-27%，二手房累计网签65850套，同比+1%

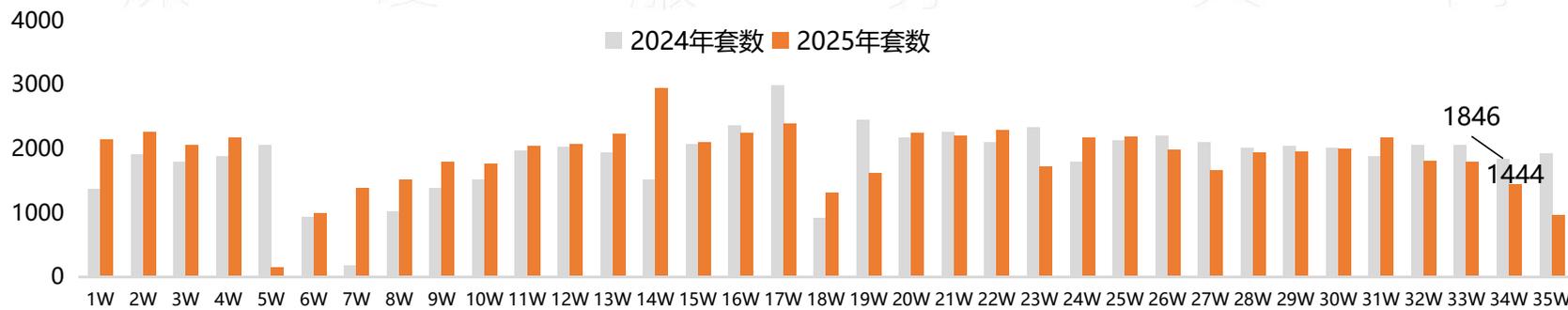
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



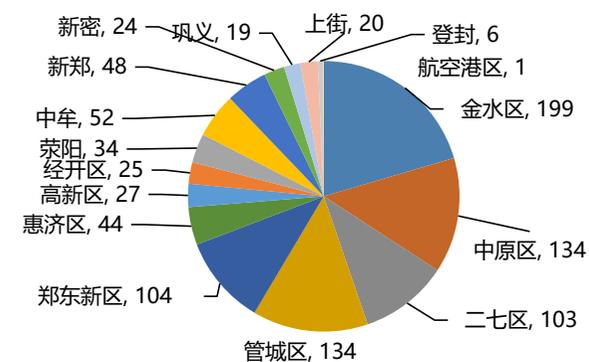
35W新房各区域网签套数



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



35W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，35W网签总数为日签之和（8.25-8.31）

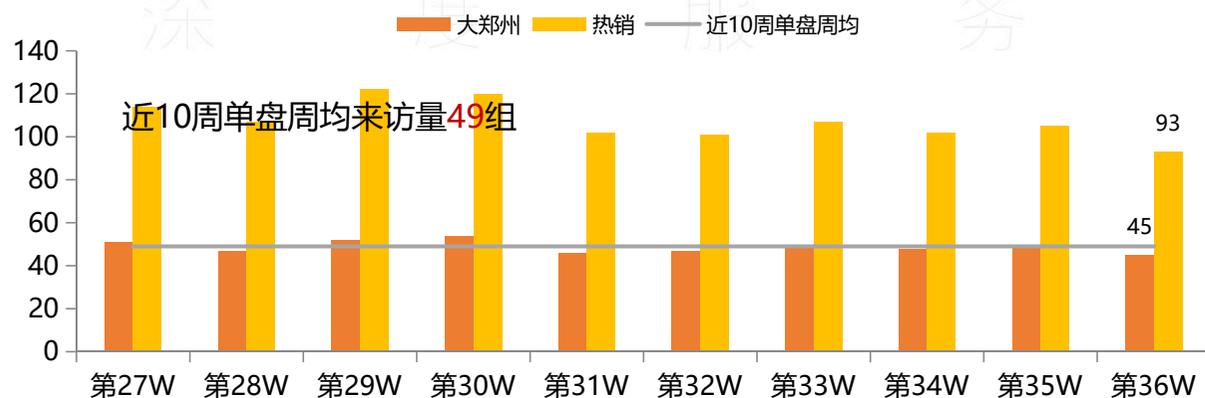
3.3 楼市表现—认购总量：访交环比呈现下行走势

八月传统营销淡季，近两周无项目开盘加推，访交环比呈现下行趋势
本周认购总量312套，环比-23%；热销项目50个，成交208套，占总成交66%；

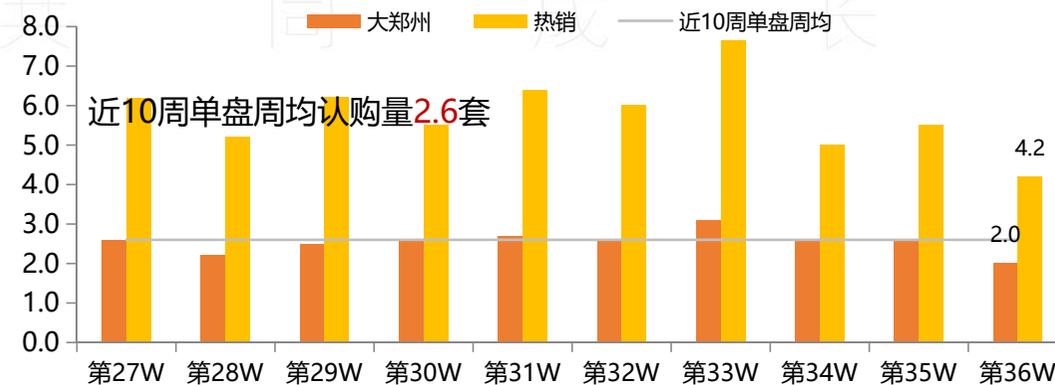
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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：9月1周（9.1-9.7），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：整体市场仍处于调整阶段，成交下降

本周市场销售榜单TOP15项目合计成交144套（上周成交193套）；TOP15门槛值6套，对比上周下降1套；美盛大港湾凭借房票位居第一，泉舜上城依赖渠道聚焦，华发峰景湾靠精装+性价比吸引客户位居前列

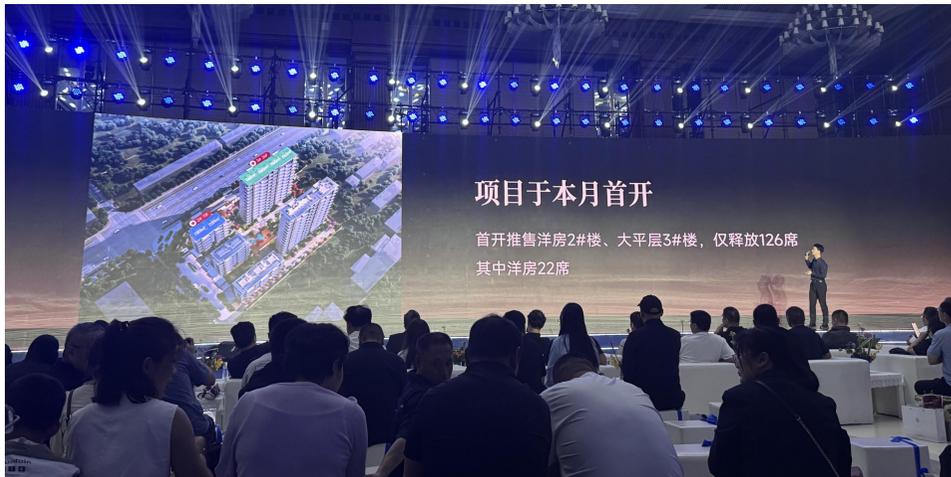
2025年9月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

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	美盛大港湾(中环+臻湾)	金水区	省体育中心板块	17 (房票7套)	42%	特价房+房票	臻湾高层毛坯17000-19000; 中环高层精装18000-18500	月供补贴15个月, 最高补贴1万、1.2万/月, 可折合房款单价下调200-300; 分销: 58/贝壳, 2.5-3%, 全民和老带新1.5%	×	
1	泉舜上城	金水区	中心区板块	15	/	渠道聚焦	毛坯13500-15500元/㎡	1、三套小户型精装样板间开放; 2、可以高评高贷, 首付1万签约; 3、59-64㎡, 精装均价9700-9900元/㎡; 4、渠道聚焦, 3.6万/套	×	
2	华发峰景湾	经开区	滨河国际新城板块	15	-44%	精装+性价比	均价11000-13000元/㎡(精装)	分销贝壳独家, 渠道佣金3%	×	
4	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	11	22%	区位+产品	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%	√	
5	佳源名门橙邦	二七区	航海路板块	10	-60%	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	×	
6	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	10	-33%	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	√	
7	正弘序	高新区	高新老城板块	10	-38%	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%	√	
8	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	8	14%	性价比+现房	亚星九邸12800, 学府印象11800起(精装), 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	×	
9	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	8	-38%	分销高佣	均价10500-13800元/㎡(毛坯)	佣金7%+2万对赌	√	
10	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	8	14%	区位+产品	整体精装均价4.73万元/㎡, 标准层均价4.59万元/㎡	无首付分期; 全民经纪人1%	×	
11	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	7	0%	区位+产品	高层14000-17200元/㎡(精装)	分销: 贝壳, 佣金2%, 无分期	√	
12	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	7 (房票2套)	-42%	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%	√	
13	永丰乐城	新郑	南龙湖北板块	7	600%	分销成交奖	公园里价格5600-6000元/㎡	58爱房, 贝壳; 高层3万/套+5000元/套成交奖, 买房送车位+抽奖送宏光mini	×	
14	富田城九鼎公馆	管城区	金岱板块	6	0%	高佣+性价比	均价9500元/㎡, 特价房8999元/㎡	首付1万, 剩余全贷款; 分销58爱房&贝壳, 佣金4%, 认购送负二车位一个	×	
15	旭辉一江雲著	惠济区	惠济板块	6	-45%	政策+贝壳独家	高层11900元/㎡(精装)	1万定房, 成交送车位+家装包, 价值51888元	√	
合计				144	-25%			/		

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：龙湖中原颂開元举办产品发布会

9月5日，龙湖中原颂開元在裕达国贸举办产品发布会，项目位于中原区文化宫路东、中原路南，占地28亩，建面7.3万方，容积率2.49，规划5栋住宅（2栋高层+3栋洋房），户型设计高层165m²、洋房189m²，四代住宅设计



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
绿化率	35%
土地信息	2025年1月拿地，溢价率23.9%，楼面价8459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洋房；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+3栋洋房）
装修	毛坯
得房率	最高142%
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9月底中旬开盘 首开洋房2#楼，高层3#楼共126套房源

宗地编号	使用权面积(亩)	使用权面积(m ²)	计容建面(万m ²)	位置	用途/性质	容积率	起始价(万元)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m ²)	溢价率	买受人	出让方式	成交时间	名称
郑政出[2024]34号(网)	27.9	18627.4	4.65	中原路南、文化宫路东	住宅	2.5	31791	39391	1410	8459	24%	河南通派房地产开发有限公司	招拍挂	2025年1月24日	中原颂2期

4.1 新盘动态：龙湖中原颂開元户配分析

项目规划3栋8-11F洋房及2栋26F高层，共计房源276套。均为2T2户，户型设计仅高层165m²，洋房189m²两个面积段，其中165m²占比76%，189m²占比24%

分楼栋户配

物业类型	楼栋	梯户比	层数	户型排列	面积 (m ²)	户型	规划套数	占比
高层	3#	2T2	26F	165+165+165 +165	165	四室两厅两卫	104	38%
高层	5#	2T2	26F	165+165+165 +165	165	四室两厅两卫	104	38%
洋房	1#	2T2	11F	189+189	189	四室两厅三卫	22	8%
洋房	2#	2T2	11F	189+189	189	四室两厅三卫	22	8%
洋房	6#	2T2	8F	189+189+189	189	四室两厅三卫	24	8%
							276	100%

分面积占比

物业类型	面积 (m ²)	户型	规划套数	占比
高层	165	四室两厅两卫	208	76%
洋房	189	四室两厅三卫	68	24%
			276	100%



4.2 新盘动态：汇泉西悦城9号院启动认筹

9月6日汇泉西悦城9号院启动认筹，项目占地116亩，规划16栋高层，产品设计120/122㎡三房，139㎡四房，预计月底开盘，认筹享额外2%优惠，开盘首推9号院2期（6/8/9#楼），预计开盘均价7800元/㎡左右



占地面积	116.43亩
容积率	3.49
建筑面积	27.17万方
绿化率	30%
规划	共规划16栋楼，其中14栋住宅，2栋商业。
产品	建面约120/122㎡三房、建面约139㎡四房
物业类型	16栋23-33层高层住宅
装修	毛坯
得房率	综合得房率约96—100%
交付时间	暂定2027年10月底
目前阶段	9.6日启动认筹，预计月底开盘，认筹享额外2%优惠，开盘首推9号院2期（6/8/9#楼），预计开盘均价7800元/㎡左右

物业类型	楼栋	梯户比	层数	户型排列	面积 (㎡)	户型	规划套数
高层	6#	2T4	33F	139+120+120+139	139	四室两厅两卫	66
					120	三室两厅两卫	66
	8#	2T4	29F	139+120+120+139	139	四室两厅两卫	58
					120	三室两厅两卫	58
	9#	2T4	23/2 6F	139+120+120+122+122+120+139	139	四室两厅两卫	49
					122	三室两厅两卫	49
120					三室两厅两卫	75	
合计							421

4.2 新盘动态：汇泉西悦城9号院平层分析

9号楼西单元(2单元): 总高26层, 2梯4户, 面积约120m²中间户, 122-139m²边户;
9号楼东单元(1单元): 总高23层, 2梯3户, 面积约119m²中间户, 约123-128m²边户;
6/8号楼(独栋独单元): 6号楼总高33层, 8号楼总高29层, 2梯4户, 面积约120m²中间户, 139m²边户。

九号院6、8#楼平层图



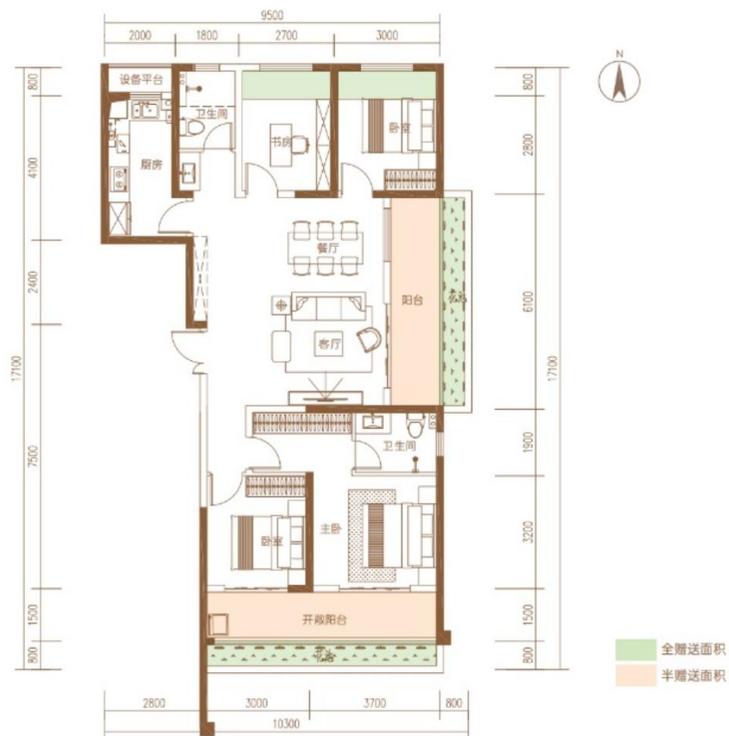
九号院9#楼平层图



4.2 新盘动态：汇泉西悦城9号院户型分析

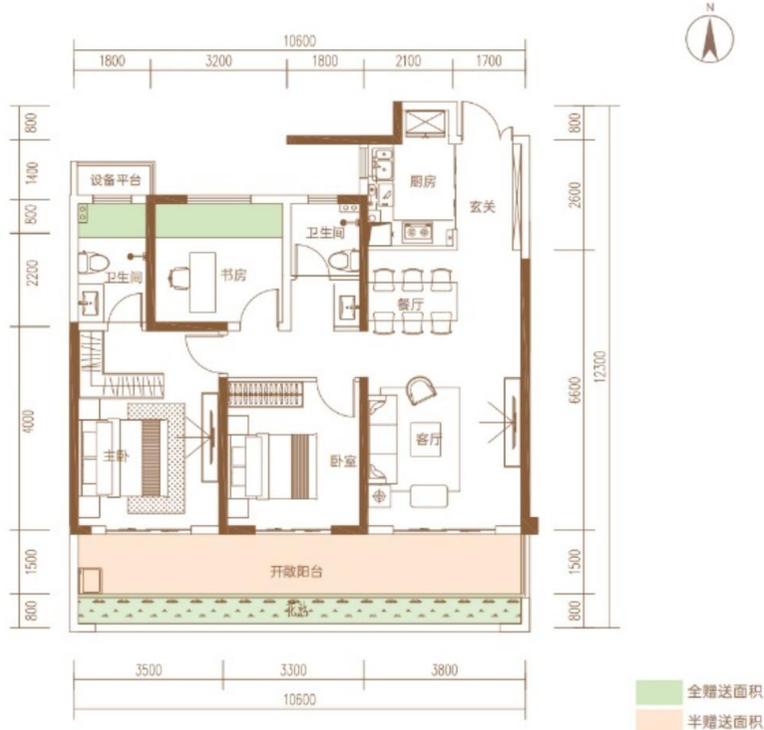
产品面积段120/122m²三房，139m²四房，共3个产品户型，综合得房率约96—100%，属于最初四代户型产品

139m²四室两厅两卫



户型分析：
南北通透，餐客一体，
双大连通阳台，主卧带私卫
双开间南向布局

120m²三室两厅两卫



户型分析：
南北通透，餐客一体，
连通开敞大阳台，主卧带私卫
三开间南向布局

122m²三室两厅两卫



户型分析：
南北通透，餐客一体，
南向连通大阳台，主卧带私卫
双开间南向布局

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

