

郑州房地产市场周报

【2025年第37期】

(09月08日-09月14日)

目录



政策动态



楼市表现



新盘动态

1.1 政策动态：河南出台12条楼市新政支持住房消费

通过政府补贴、企业让利、金融支持等方式降低购房成本、有效满足刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产平稳健康发展

9月12日，河南省建厅、中共河南省委金融委员会办公室等八部门联合印发《关于支持住房消费的若干措施》（以下简称《若干措施》），重点围绕加大购房补贴力度、支持多子女家庭购房、合理提高住房公积金个人住房贷款额度等12个方面推出一揽子举措：

一、持续开展房产展销活动

各地要利用“金九银十”等传统消费旺季和节假日，2025年底前通过线上线下等方式全省累计开展不少于100场房展会、购房节等展销活动，积极搭建房产超市等一站式服务平台，引导房地产企业集中推出一批位置好、品质高的优质房源，搭配家电家装大礼包等让利优惠措施，持续降低居民购房成本

二、加大购房补贴力度

各地对2025年9月1日至12月31日期间购买首套和第二套新建商品住房的家庭，可给予购房补贴等政策支持。已出台的各类补贴政策可根据需要延续到2025年底，并可进一步延长

三、落实基本公共服务支持政策

已购买商品住房并实际入住的家庭凭网签备案合同，可享受义务教育阶段适龄子女免试就近入学等基本公共服务

四、支持多子女家庭购房

在当地已有一套住房的多子女家庭再次购买商品住房的，可认定为首套住房，金融机构按相应政策执行

五、合理提高住房公积金个人住房贷款额度

各地在原有政策基础上可将住房公积金个人贷款额度再上浮10%，最高贷款额不超过购房总价款与首付款差额

六、拓宽住房公积金使用范围

缴存人可凭5年内的自住商品房网签备案合同（不动产权证书）提取住房公积金个人账户余额用于所购住房装修

七、加大金融支持力度

金融机构可创新个人住房信贷模式，面向无房青年群体推出匹配度更高的特色住房金融产品，更好满足青年群体多元化住房信贷需求

八、加力推进收购存量商品房用作保障房

用好保障性住房再贷款、地方政府专项债等资金，加大收购存量商品房用作保障房力度，各地可使用住房公积金增值收益收购存量商品房用作公租房，2025年郑州市力争收购存量商品房100万m²，其他地市可结合实际积极开展收购工作

九、鼓励货币化安置

各地在城中村改造、城市更新和城市危旧房改造中优先采取以购代建等方式进行安置

十、加快存量土地盘活利用

已出让尚未建设的房地产开发用地在符合公共服务设施和基础配套设施承载力要求的前提下，可依法依规调整规划后建设高品质住房

十一、加大“好房子”建设供给

新出让土地上建设的房地产开发项目应严格执行《住宅项目规范》和绿色建筑标准，建造安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。优先推动基础设施、商业、教育等配套齐全的地块供应，对道路、管线等基础设施尚不完善的在建项目，各地应加快完善配套，提高项目交付品质

十二、加强房地产中介机构监管

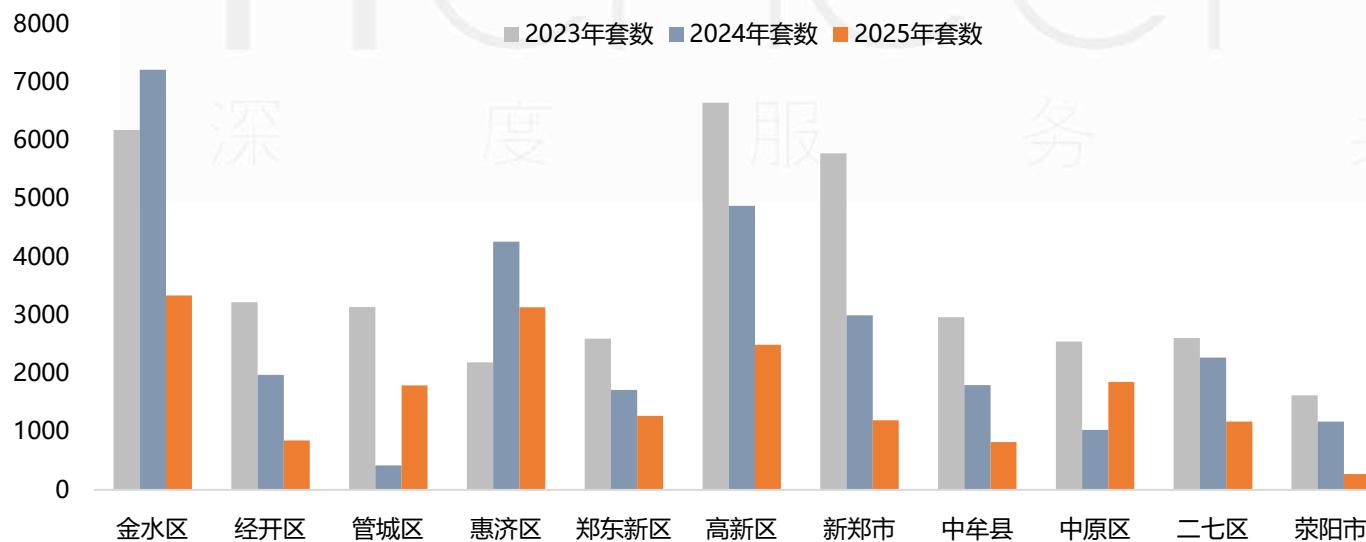
各地要积极引导房地产中介机构合理降低房屋买卖中介服务费用，规范房源、价格等交易信息发布管理。对发布虚假信息、干扰市场正常交易等违法违规行为，一经发现将采取约谈通报、责令改正、暂停网签资格、计入信用档案等方式严肃查处

2.1 楼市表现—预售前：公示项目2个，共419套房源，5.17万m²

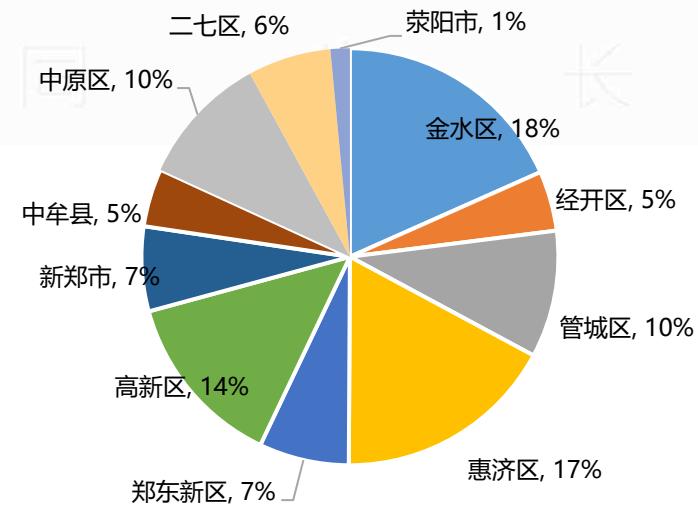
本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别位于郑东新区金茂璞逸云湖，管城区远洋瑞林宸章，共计419套房源，5.17万m²

| 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m ²) | 预售楼栋产品面积 | 项目概况 | 楼栋动态 |
|-----------|-----------|--------|------------|----------|------------|------------------------|--|--|------|
| 市区 | 2025.9.9 | 金茂璞逸云湖 | 郑东新区/龙湖南板块 | 6#12#14# | 51 | 1.20 | 197m ² 、265m ² 、306m ² ，洋房产品，四代住宅产品 | 占地64.9亩，容积率1.69，规划16栋5-8F纯洋房社区364套，容积率为1.7，建筑密度为28%，建筑高度为24米，绿地率为35% | 待售 |
| | 2025.9.12 | 远洋瑞林宸章 | 管城区/航海路板块 | 8# | 368 | 3.97 | 89/91/118/123/146m ² 三室/四房 | 占地61亩，规划8栋高层（20-34层），建面约89-168m ² ，总户数1665户，容积率4.89，梯户比2T2/3T5户，毛坯交付，1#2#3#4#6#交付时间2026年12月30日，5#7#8#交付时间2027年6月30日 | 待售 |
| 合计 | | | | | 419 | 5.17 | / | | |

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2周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



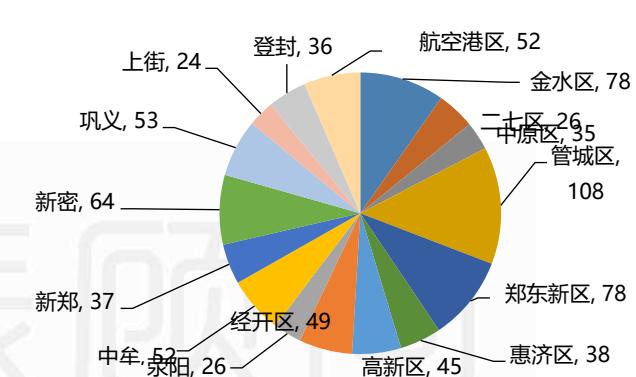
2.2 楼市表现一网签：新房同环比均缩两成，二手房环比升同比跌

上周新房网签801套，环比-21%，同比-23%，今年累计48973套，同比-25%，新房延续两成收缩；二手房1633套，环比+12%，同比-6%，累计68402套，同比+5%，二手房承接刚性需求；新房+二手房总量同比-10%，市场总量同比收缩

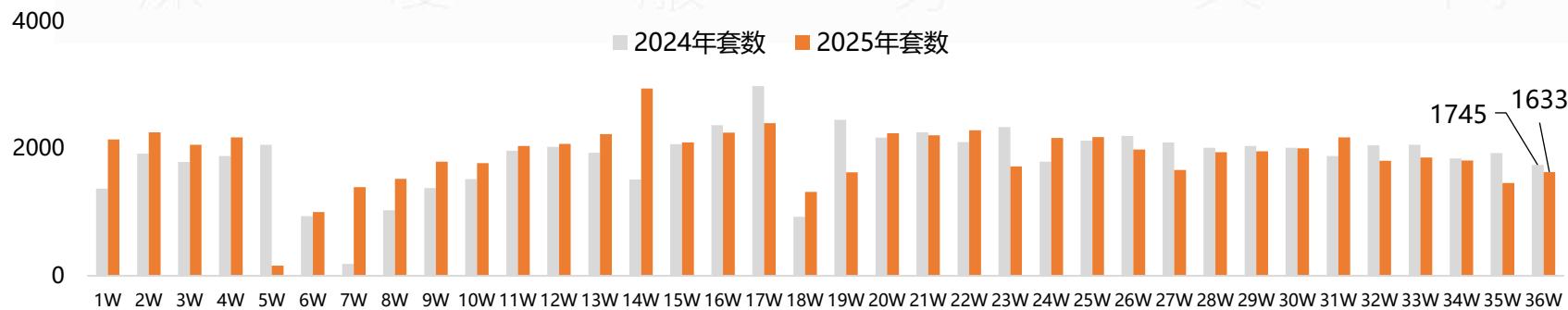
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



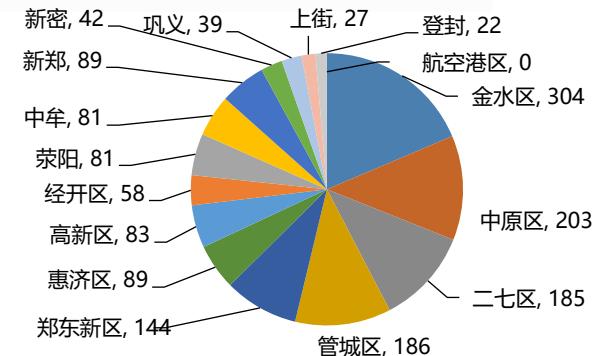
36W新房各区域网签套数



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



36W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，36W网签总数为日签之和（9.1-9.7）

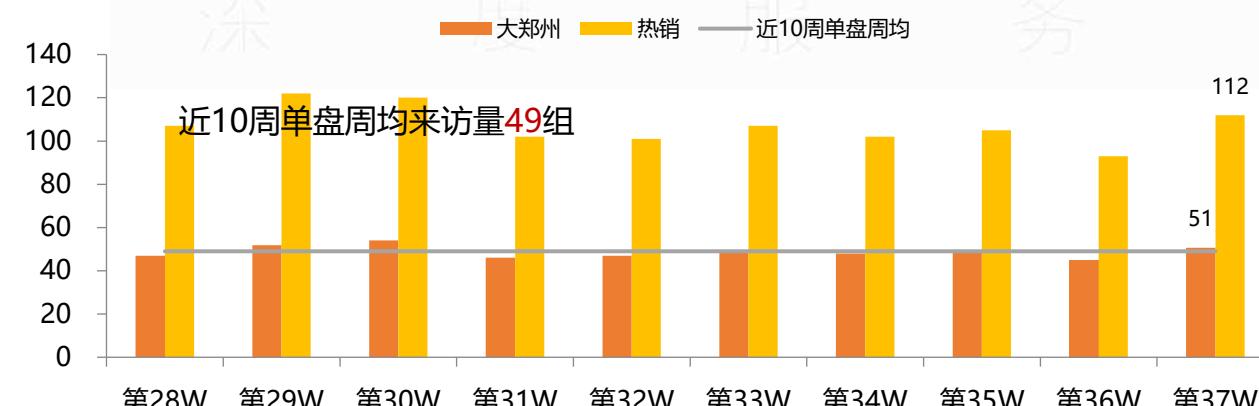
2.3 楼市表现—认购总量：热点项目带动总体访交提升，但年度仍处低位

本周进入9月行业旺季，典型项目政策频出，带动整体访交提升明显，认购总量368套，环比+18%（其中热销项目50个，成交271套，占总成交74%）；但市场年度总量同比下降19%，整体仍低位运行

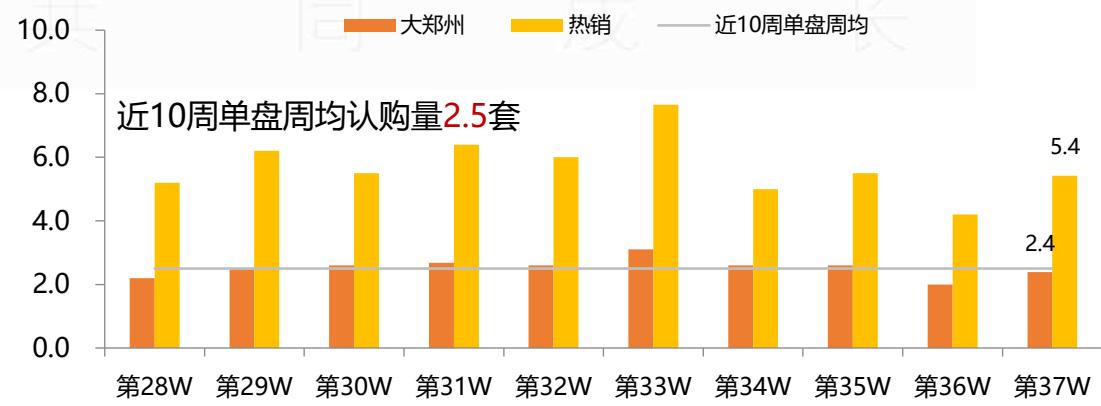
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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2周（9.8-9.14），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）

2.4 楼市表现—认购榜单：以价换量/分销刺激/强产品力驱动成交

本周市场销售TOP15项目共成交174套（上周144套），门槛升至8套（环比+2套）；美盛大港湾凭借月供补贴和分销高佣政策，以及陈砦房票客户释放位列榜首；万科翠湾中城推出特价房及分销刺激位列第二；华发峰景湾以高性价比排名第三

2025年9月2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/m²) | 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 | 22(含10套房票) | 54% | 政策+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，3%，全民和老带新1.5% | × | |
| 2 | 万科翠湾中城 | 惠济区 | 省体育中心板块 | 20 | 400% | 特价房 | 三期价格14000-15500元/m² | 限时特价房120xx元/m²起(限8套)；5号楼落位；分销：涨佣3.8跳4； | × | |
| 3 | 华发峰景湾 | 经开区 | 滨河国际新城板块 | 19 | 27% | 性价比 | 均价11000-13000元/m²(精装) | 分销贝壳独家，渠道佣金3% | × | |
| 4 | 铁建投城发花栖樾 | 惠济区 | 迎宾路板块 | 13 | 117% | 性价比+低密 | 高层12000-13000；小高层：14000-16000；洋房：16000-18000 | 限时优惠2%，分销是佣金1.2%+成交奖励5万(阶段性)；全民是1.2% | × | |
| 5 | 郑轨云麓 | 高新区 | 冉屯路板块 | 11 | 10% | 性价比 | 高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300元/m² | 专享2%优惠；10套限时特惠好房 | √ | |
| 6 | 万科民安雲河锦上 | 惠济区 | 惠济板块 | 10 | 150% | 特价房 | 高层精装:12000-14000，洋房精装:18000-19000 | 限时3%优惠，特价房115XX起 分销：涨佣3.8跳4 | × | |
| 7 | 华润置地中原润府 | 中原区 | 冉屯路板块 | 10 | 43% | 区位+产品 | 高层14000-17200元/m²(精装) | 分销：贝壳，佣金2%，无分期 | √ | |
| 8 | 信达棠樾七里 | 管城区 | 航海路板块 | 10 | -9% | 区位+产品 | 均价13800-15500元/m²(毛坯)，167m²均价16500元/m²，143m²均价15500元/m² | 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% | √ | |
| 9 | 越秀天悦江湾 | 金水区 | 花园北路板块 | 9 | 200% | 产品+特价房 | 高层毛坯14300-18300 | 团购限时特惠97折，143XX元/m²起：价值万元家电礼包(冰箱、洗衣机、吸尘器) | × | |
| 10 | 富田城九鼎华府 | 管城区 | 商都新区板块 | 9 | 350% | 工抵特价房 | 7号院工抵特价8600元/m²；10号院工抵特价8260元/m² | 首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，分销佣金4.5% | × | |
| 11 | 招商嵩云序 | 惠济区 | 南阳路板块 | 9 | 80% | 产品+特价房 | 高层精装17000-19000元/m² 洋房精装22000-25000元/m² | 限时优惠2%，7#楼洋房三人成团98折 分销：招商置业/58/贝壳/CPS佣金2%，全民高层4万洋房6万 | × | |
| 12 | 亚星锦绣山河 | 二七区 | 二七新城板块 | 8 | 0% | 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3%，学府印象佣金4万，8月分销佣金额外2000元奖励；房款+1万送10万家装礼包 | × | |
| 13 | 正弘序 | 高新区 | 高新老城板块 | 8 | -20% | 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% | √ | |
| 14 | SIC超级总部中心·润府二期 | 郑东新区 | 高铁东广场板块 | 8 | 60% | 区位+产品 | 高层139m²24600-27700元/m²(精装) 小高层25800-29400元/m²(精装) | 全民经纪人3-4万 | × | |
| 15 | 城发和府 | 郑东新区 | 象湖板块 | 8 | 33% | 高佣+现房+区位 | 高层均价10000元/m² 洋房标准层14000-15000元/m² | 分销：58、贝壳，4.5-6万 | × | |
| 合计 | | | | 174 | 21% | | / | | | |

数据来源：泰辰市场监控中心，TOP15环比为对比上周TOP15

3.1 新盘动态：招商揽阅居-招商/天河联合开发四代宅+双会所，计划10月中旬首开

项目占地65亩，规划12栋住宅产品（3栋28-33F高层+9栋8-12F洋房）；核心卖点：招商/天河联合开发+河景低密四代宅+至高得房率145%+酒店式双会所；预计10月中旬开盘，高层均价13500元/m²，洋房18000元/m²



| | |
|------|--|
| 开发商 | 招商（河南众乐房地产开发有限公司） |
| 项目位置 | 纪元路（苏屯路）南、金杯北路（固城路）东 |
| 项目概况 | 占地65亩，容积率2.49，计容建面10.85万m ² |
| 项目规划 | 规划9栋8-12F洋房及3栋28-33F高层，共767户 |
| 交房标准 | 毛坯 |
| 容积率 | 2.49 |
| 项目产品 | 高层面积约123/137m ² ，洋房面积约142/168m ² |
| 开盘时间 | 预计10月中旬首开 |
| 交付时间 | 待定 |
| 销售团队 | 自销 |

| 摘地日期 | 土地编号 | 物业用途 | 面积(亩) | 容积率 | 计容建面(万m ²) | 保证金(万元) | 起始价(万元) | 起始单价(万元/亩) | 起始楼面地价(元/m ²) | 成交价(万元) | 溢价率 | 成交单价(万元/亩) | 成交楼面地价(元/m ²) |
|------------|-----------------|------|-------|------|------------------------|---------|---------|------------|---------------------------|---------|-----|------------|---------------------------|
| 2021/12/27 | 郑政出[2021]74号(网) | 住宅 | 65.09 | 2.49 | 10.85 | 26712 | 53424 | 821 | 4924 | 53424 | 0% | 821 | 4924 |

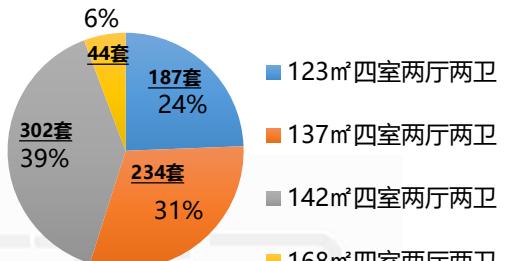
3.1 新盘动态：招商揽阅居-767套高低配改善产品，全系四房

高低配设计，主打改善型客户需求，总计767套房源
其中高层421套（占比55%），123m²/137m²四房；洋房346套（占比45%），142m²/168m²四房



| 类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户 | 楼层 | 面积 (m ²) | 户型 | 分楼栋套数 | 占比 | 分类型套数 | 占比 |
|----|-----|----|-----|-----|----------------------|--------|-------|-----|-------|-----|
| 洋房 | 1# | 2D | 1T2 | 11F | 142 | 四室两厅两卫 | 44 | 6% | 346 | 45% |
| | 2# | 2D | 1T2 | 11F | 142 | 四室两厅两卫 | 44 | 6% | | |
| | 3# | 2D | 1T2 | 11F | 142 | 四室两厅两卫 | 42 | 5% | | |
| | 5# | 1D | 1T2 | 11F | 142 | 四室两厅两卫 | 22 | 3% | | |
| | 8# | 2D | 2T2 | 11F | 168 | 四室两厅两卫 | 44 | 6% | | |
| | 10# | 2D | 1T2 | 11F | 142 | 四室两厅两卫 | 44 | 6% | | |
| | 11# | 2D | 1T2 | 11F | 142 | 四室两厅两卫 | 42 | 5% | | |
| | 12# | 2D | 1T2 | 8F | 142 | 四室两厅两卫 | 32 | 4% | | |
| | 13# | 2D | 1T2 | 8F | 142 | 四室两厅两卫 | 32 | 4% | | |
| 高层 | 6# | 1D | 3T6 | 33F | 123 | 四室两厅两卫 | 187 | 24% | 421 | 55% |
| | 9# | 1D | 2T4 | 33F | 137 | 四室两厅两卫 | 124 | 16% | | |
| | 15# | 1D | 2T4 | 28F | 137 | 四室两厅两卫 | 110 | 14% | | |
| 合计 | | | | | | | | 767 | 100% | — |

各面积段产品套数/占比



123m²四室两厅两卫



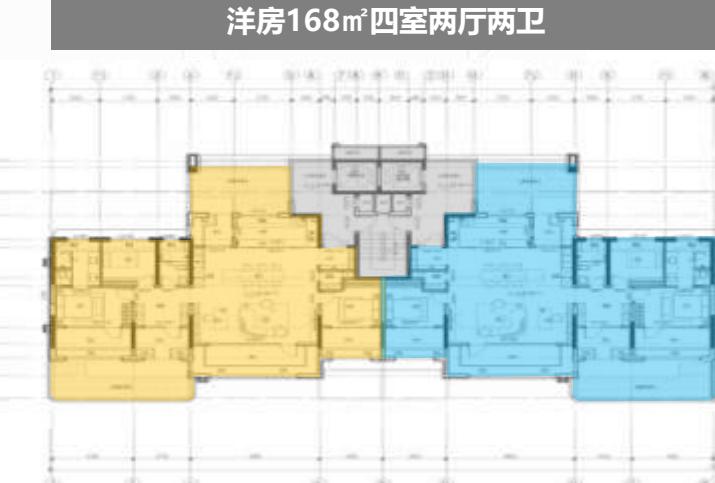
137m²四室两厅两卫



142m²四室两厅两卫



洋房168m²四室两厅两卫



3.1 新盘动态：招商揽阅居-酒店式前场+双会所

超150米酒店式归家前场+约3500m²酒店式双会所 (约1500m²下沉庭院, 约2000m²度假会所+架空层)



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

