

# 郑州房地产市场周报

【2025年第38期】

(09月15日-09月21日)

# 目录



政策动态



土地动态



楼市表现



楼市动态

# 核心结论

## 1 政策动态

近期国务院再次发布重磅批复，10个地区的要素市场化配置综合改革试点，郑州入选，获得国家授予的“先行先试”特权；可以在土地、劳动力、资本、技术、数据等关键生产要素的配置上进行大胆改革和创新，破除体制机制障碍，从而激发城市经济活力。

## 2 土地动态

近2年郑州市土地供销节奏明显放缓，存量土地未消化，房企拿地偏慎重；但迫于土地财政压力，多区组织集中推介土地，其中惠济区集中推介26宗住宅地块亮相，共计1415亩。

## 3 楼市表现

本周受开盘加推项目带动，整体访交上扬；中秋、十一临近，各项目借助“双节提前购”节点全面铺开，新入市项目、新产品，主推项目自身“优越禀赋+强产品力”，造势热销、顺势加推；老产品以自身配套+现房+特价优惠+赠送等组合策略，进行客户引入，借势双节加速出清。

# 1.1 政策动态：郑州入选全国要素改革试点，获“先行先试”特权

郑州入选国务院批准的十个要素市场化配置综合改革试点，意味着获得国家授予的“先行先试”特权，可以在土地、劳动力、资本、技术、数据等关键生产要素的配置上进行大胆改革和创新，破除体制机制障碍，从而激发城市经济活力

## ◆郑州市要素市场化配置综合改革试点实施方案

重点	核心内容	具体解读
一、推动技术要素市场创新发展	加强科技成果转化和产权保护 优化创新资源配置方式和管理机制 促进技术要素与资本要素融合发展 加强科技创新合作	技术变现
二、提高土地要素市场化配置效率	提高产业用地利用效率 加快盘活存量土地 建立健全城乡统一的建设用地市场	用地灵活 土地可换新 农土盘活
三、推动人力资源要素合理畅通有序流动	进一步深化户籍制度改革 加快畅通劳动力和人才社会性流动渠道 完善技术技能评价制度 加大人才引进力度	落户、就业更简单
四、探索建立数据要素流通规则	完善公共数据开放共享机制 建立健全数据流通交易规则 拓展规范化数据开发利用场景	数据透明 共享提速
五、推动资本要素服务实体经济发展	激发资本市场活力 增强金融服务实体经济能力	企业融资更方便 实体经济有底气
六、加强资源环境市场制度建设	完善资源市场化交易机制 加快构建绿色要素交易机制	激励绿色发展
七、全面提高要素协同配置效率	强化新业态新领域和服务业要素保障 数字化赋能要素协同配置 完善按要素分配机制	

## ◆关于提高土地要素市场化配置效率

### (一) 提高产业用地利用效率。

采用**长期租赁、先租后让、弹性年期**供应等方式**推进产业用地供应**，完善土地弹性供应配套政策。

推动**原有限制类、产能落后淘汰类、低效利用类**产业**存量土地升级转型**为新型用地。

### (二) 加快盘活存量土地。

全面**推进开发区低效用地**认定、处置工作。探索**推进城镇低效用地**分类调查、认定、评估和再开发工作。**推进国有企事业单位存量土地**盘活利用，鼓励经营主体通过建设用地整理等方式**促进用地再开发**。

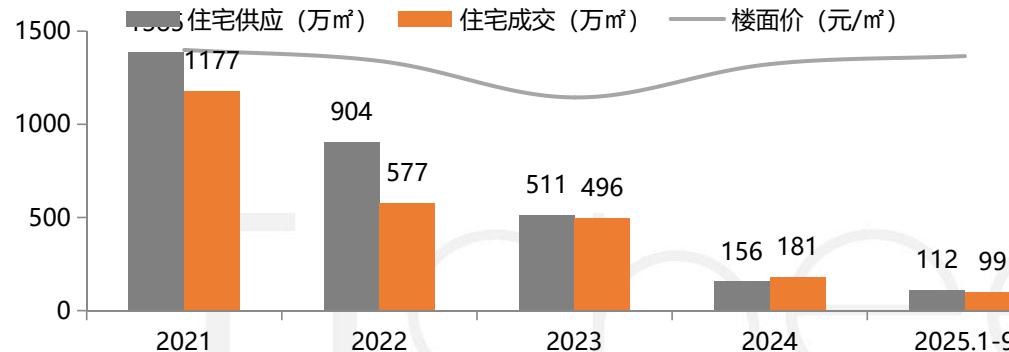
### (三) 建立健全城乡统一的建设用地市场。

**有序推进农村集体经营性**建设用地入市改革，探索建立产权流转和增值收益分配制度，推动农村集体经营性建设用地入市全程联合监管。探索**通过出租、入股、合作**等方式盘活利用闲置农房的有效路径。

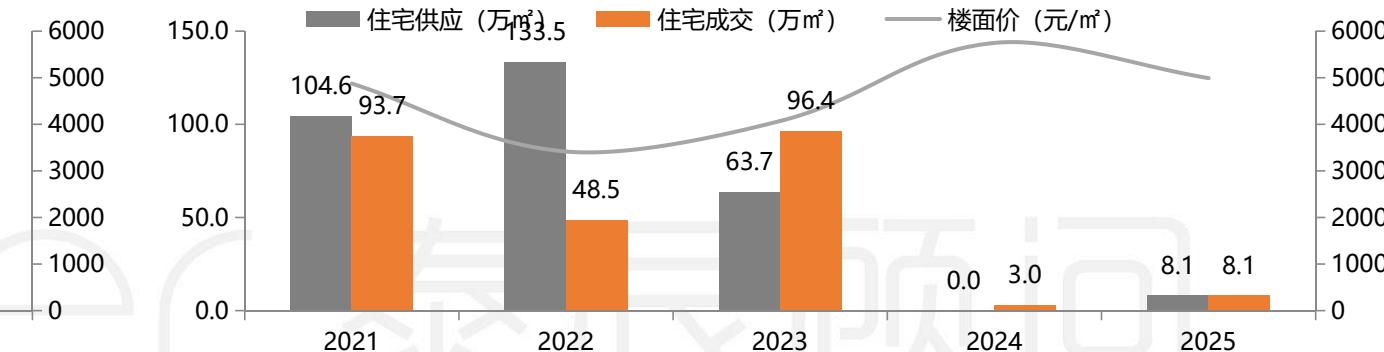
## 2.1 土地动态：土地供销节奏放缓 存量土地未消化 房企拿地谨慎

近两年郑州市区土地供销节奏明显放缓，供销均呈下滑趋势；2025年截止目前仅成交11宗住宅地；迫于土地财政压力，近期多区举办土地推介会；以惠济区为例，已成交未入市地块11宗，约549亩、100万m<sup>2</sup>，25年惠济区仅成交1宗住宅地（招商嵩云序）

2021-2025年9月郑州市区住宅地供销价走势



2021-2025年9月惠济区住宅地供销价走势



惠济区2021年后拿地未入市项目

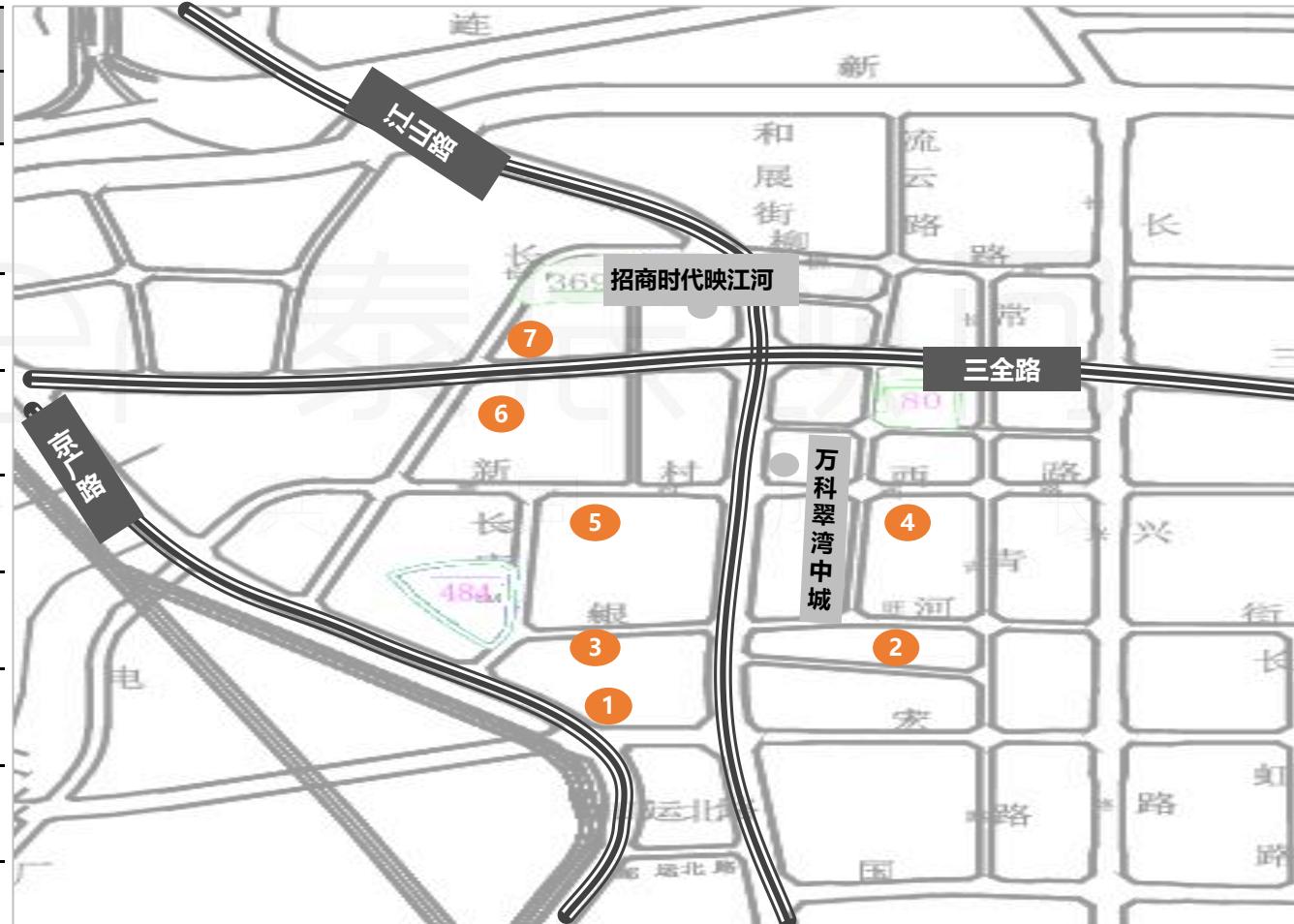
序号	成交日期	土地编号	买受人	项目名称	板块	土地用途	使用权面积 (亩)	计容建面(万m <sup>2</sup> )	容积率
1	2021/6/3	郑政出〔2021〕41号 (网)	郑州聚合房地产开发有限公司	天伦北城 (退地)	黄河板块	住宅	68.8	13.8	>1.1, <3
2	2021/11/19	郑政出〔2021〕58号 (网)	河南立川房地产开发有限公司	惠济城投地块	省体育中心板块	住宅	31.8	8.5	>1.1, <4
3	2021/12/27	郑政出〔2021〕74号 (网)	河南众乐房地产开发有限公司	招商揽阅居	惠济板块	住宅	65.1	10.8	>1.1, <2.5
4	2022/6/22	郑政出〔2022〕11号 (网)	郑州惠盛房地产开发有限公司	惠济城投地块	古荥板块	住宅	76.4	14.8	>1.1, <2.9
5	2022/9/21	郑政出〔2022〕23号 (网)	郑州惠康房地产开发有限公司	惠济城投地块	古荥板块	住宅	67.5	12.6	>1.1, <2.8
6	2022/9/21	郑政出〔2022〕24号 (网)	郑州惠实房地产开发有限公司	惠济城投地块	古荥板块	住宅	33.4	6.5	>1.1, <2.9
7	2022/11/25	郑政出〔2022〕39号 (网)	郑州泰旭房地产开发有限公司	惠济城投地块	古荥板块	住宅	13.4	2.2	>1.1, <2.5
8	2022/11/25	郑政出〔2022〕40号 (网)	郑州泰泽房地产开发有限公司	惠济城投地块	古荥板块	住宅	47.5	7.9	>1.1, <2.5
9	2022/11/25	郑政出〔2022〕53号 (网)	郑州泰恒房地产开发有限公司	招商春江观澜二期	惠济板块	住宅	33.9	4.5	>1, <2
10	2023/11/24	郑政出〔2023〕29号 (网)	郑州惠之泰房地产开发有限公司	惠济城投地块	古荥板块	住宅	82.7	16.0	>1.1, <2.9
11	2024/2/2	郑政出〔2023〕53号 (网)	郑州惠通房地产开发有限公司	招商迎宾瑞景园	迎宾路板块	住宅	28.2	3.0	<1.6
合计							548.7	100.6	/

数据来源：泰辰市场监控中心；

## 2.1 土地动态：惠济区集中推介26宗住宅地块亮相，共计1415亩

三全路板块——共7宗居住用地244亩，除5号地，其他地块占地均不超40亩，规模较小；周边在售万科翠湾中城与招商时代映江河2个项目，单盘月均流速35套左右，备案均价13200-13900元/m<sup>2</sup>

惠济区拟推介住宅地块清单					
序号	板块	项目名称（控规编号）	地块位置	面积（亩）	规划用地性质
1	三全路板块	老鸦陈水产所北(29-B17-02)	江山路西、银河街南	33.38	二类居住用地
2		老鸦陈29-C10-01地块	流云路东、南河路南	39.73	二类居住用地
3		老鸦陈粮所地块2(29-B16-02)	江山路西、南河路南	40.09	二类居住用地
4		老鸦陈29-C8-01	流云路东、新村西路南	22.86	二类居住用地
5		老鸦陈粮所地块1(29-B14-01)	江山路西、新村西路南	62.17	二类居住用地
6		老鸦陈29-B7-01地块	长柳路东、三全路南	16.76	二类居住用地
7		老鸦陈29-029-K01-01地块	长柳路东、三全路北	29.26	二类居住用地
合计			244.25	—	

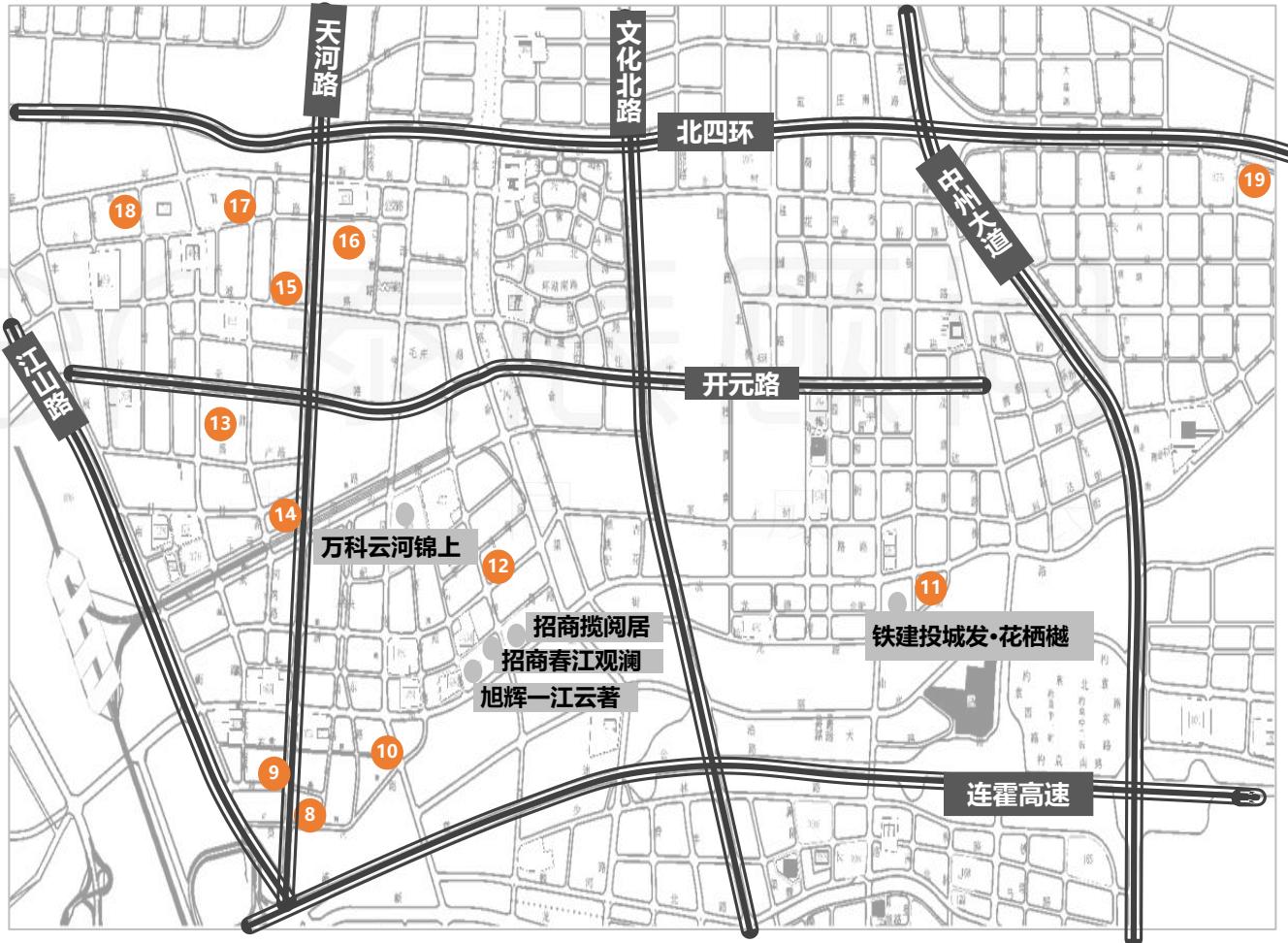


数据来源：泰辰市场监控中心；2.0板块；单月均流速为项目近半年备案数据；

## 2.1 土地动态：惠济区集中推介26宗住宅地块亮相，共计1415亩

**北京大学城+杨金板块——共12宗居住用地668亩，地块周边较为成熟，周边在售项目招商/旭辉/万科等，货源充足，存竞争压力；片区单盘月均流速33套左右，备案均价12300-14300元/m<sup>2</sup>**

惠济区拟推介住宅地块清单					
序号	板块	项目名称（控规编号）	地块位置	面积（亩）	规划用地性质
8	北京大学城板块	苏屯F-02-02地块	坡阳路南、天河路东	49.38	二类居住用地
9		下坡杨G-05地块	坡阳路北、天河路西	30.02	二类居住用地
10		苏屯30-150-K04-01	坡杨路南、天河路东	67.37	二类居住用地
11		金洼S4-4	滨河路南、银通路东	45.39	二类居住用地
12		固城A04-01地块	香苑路南、固城路东	51.74	二类居住用地
13		杜庄30-095-K01-01	河湾路西、天元路南	55.46	二类居住用地
14		杜庄30-088-K02-01	天河路西、科技路南	47.65	二类居住用地
15		弓寨政府储备地	天河路西、新城路北	70.00	二类居住用地
16		弓寨GZY-07	弓寨路西、新兴街南	21.09	二类居住用地
17		弓寨GZY-05-01	新兴街南、胖庄路西	57.57	二类居住用地
18		胖庄A-01-02	新兴街南、胖新西街西	115.64	二类居住用地
19	杨金板块	花园口H04-05-01地块	祥云大道北、金京东环西	56.90	二类居住用地
合计			668.2	—	

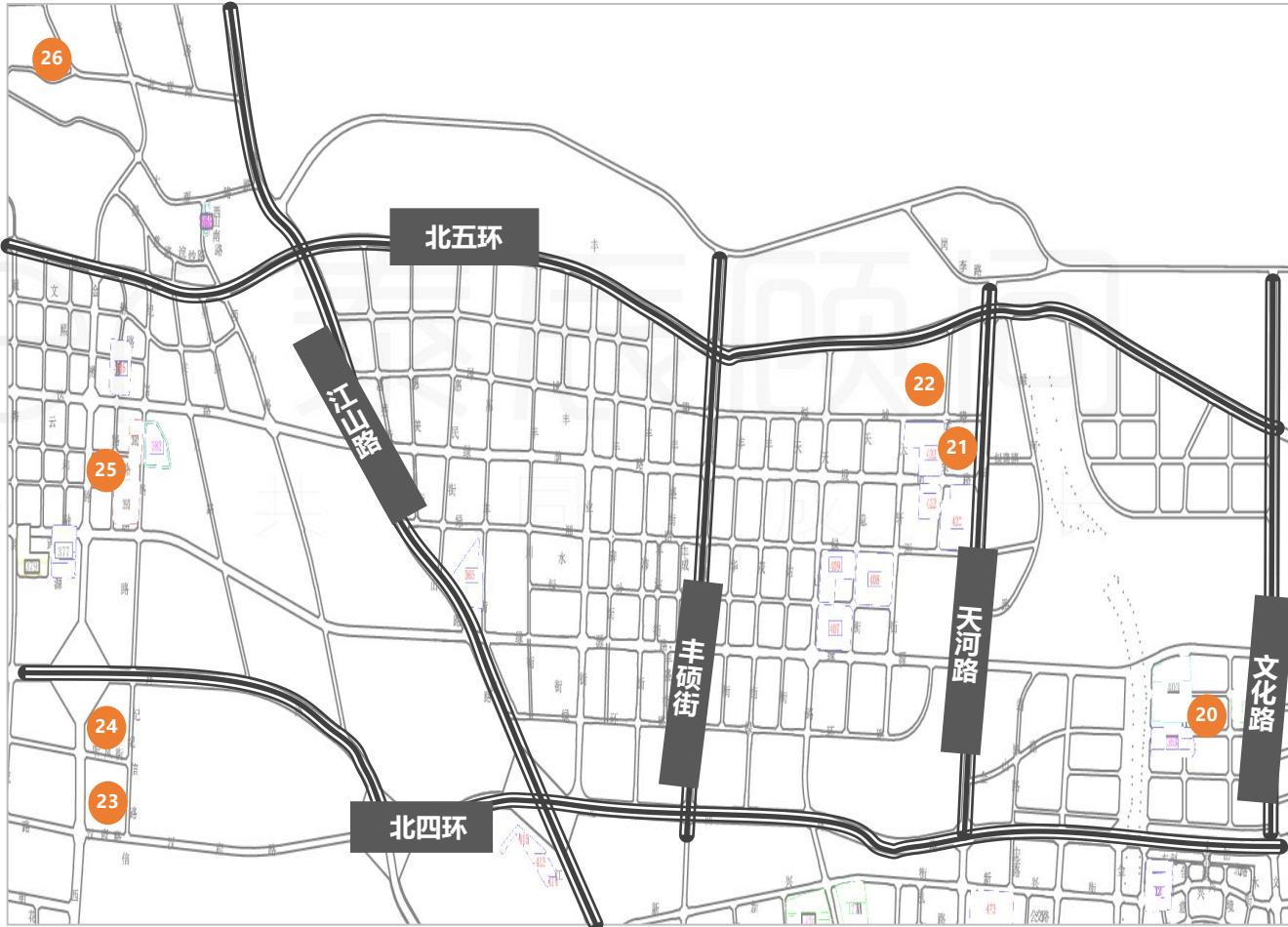


数据来源：泰辰市场监控中心；2.0板块；单月均流速为项目近半年备案数据；

## 2.1 土地动态：惠济区集中推介26宗住宅地块亮相，共计1415亩

古荥+黄河板块——共7宗居住用地503亩，位于北四环北部，周边环境优美；但板块内暂无在售楼盘，多为停工停售状态，库存房源量大，历史遗留问题较多

惠济区拟推介住宅地块清单					
序号	板块	项目名称（控规编号）	地块位置	面积（亩）	规划用地性质
20	黄河路板块	东赵B02-2	绿源路南、旺佳路西	69.30	二类居住用地
21	黄河路板块	岗李31-124-K01-01	天河路西、绿城路南	83.61	二类居住用地
22	黄河路板块	岗李31-071-K01-02	绿城路北、天轩街东	109.30	二类居住用地
23	古荥板块	古荥10-115-K01-02	纪信路西、听风街南	20.67	二类居住用地
24	古荥板块	古荥10-114-K01-02	纪信路西、听风街北	114.29	二类居住用地
25	古荥板块	古荥镇NGX-D02-02	金樽路东、颐和路南	69.53	二类居住用地
26	古荥板块	小刘沟09-087-K01-08	苗圃路西、刘沟路北	35.85	二类居住用地
合计			502.55	—	



数据来源：泰辰市场监控中心；2.0板块；单月均流速为项目近半年备案数据；

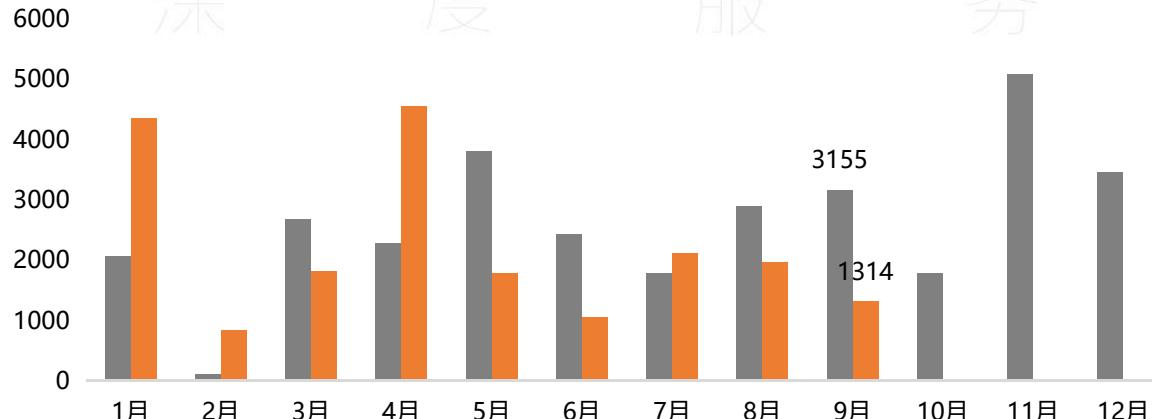
### 3.1 楼市表现—预售前：公示项目3个，共610套房源，8.47万m<sup>2</sup>

本周大郑州新增3个项目预售前公示，分别位于惠济区万科翠湾中城MAX，金水区越秀金水观萃/绿城春月锦庐，共计610套房源，8.47万m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
惠济区	2025.9.15	万科翠湾中城MAX	省体育中心板块	5#	204	2.40	高层100m <sup>2</sup> 三房、118/132m <sup>2</sup> 四房	翠湾三期占地31.5亩，规划5栋33-34层高层，2T3/2T4户，户型面积约100-132m <sup>2</sup>	待售
金水区	2025.9.18	越秀金水观萃	中心区板块	1/2#	95	1.50	高层128m <sup>2</sup> 三房、143/169m <sup>2</sup> 四房，195m <sup>2</sup> 五房	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	待售
		绿城春月锦庐	杨金板块	9/10/11/15/16/17#	311	4.58	小高层产品117/127m <sup>2</sup> 三室两厅两卫，143m <sup>2</sup> 四室两厅两卫，170/190m <sup>2</sup> 四室两厅三卫	占地97亩，容积率2.49，规划19栋14-16F小高产品	待售
<b>合计</b>				<b>610</b>	<b>8.47</b>	/			

2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比（预售前）

截止2025年9月累计预售19800套，同比2024年（21175套）下降-6%



2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）

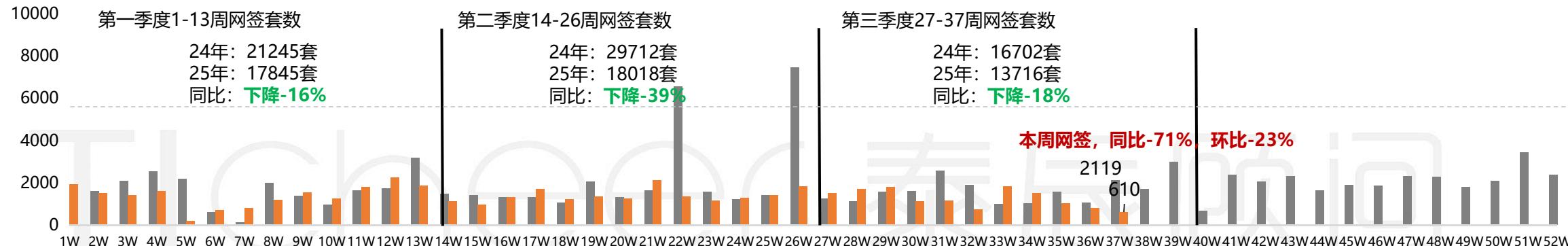


### 3.2 楼市表现一网签：2025年累计新房网签同比-27%，二手房+1%

9月中上旬处新蓄客周期，网签数据下滑趋势；本周新房网签同环比均下降；今年累计同比-27%  
二手房刚需客多轮洗礼，低价刺激疲软，本周网签数据同环比均下行，但全年看累计网签数据同比持平

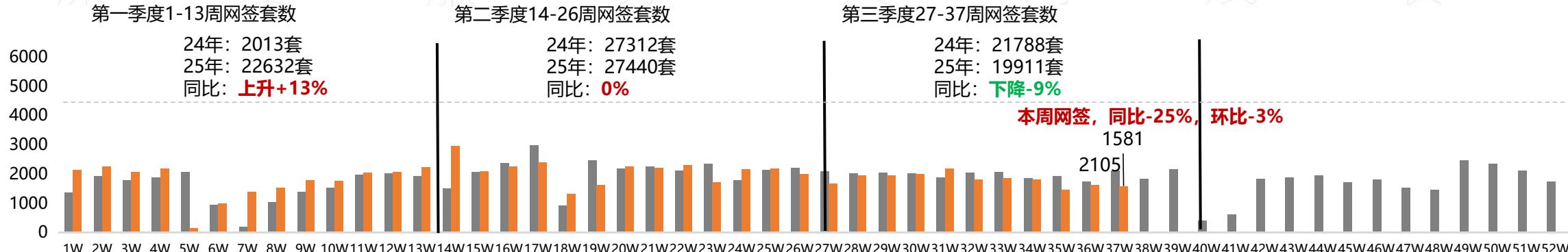
2024/2025年郑州市新房周度网签走势

◆ 累计网签49579套，同比2024年（67659套）**下降-27%**



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势

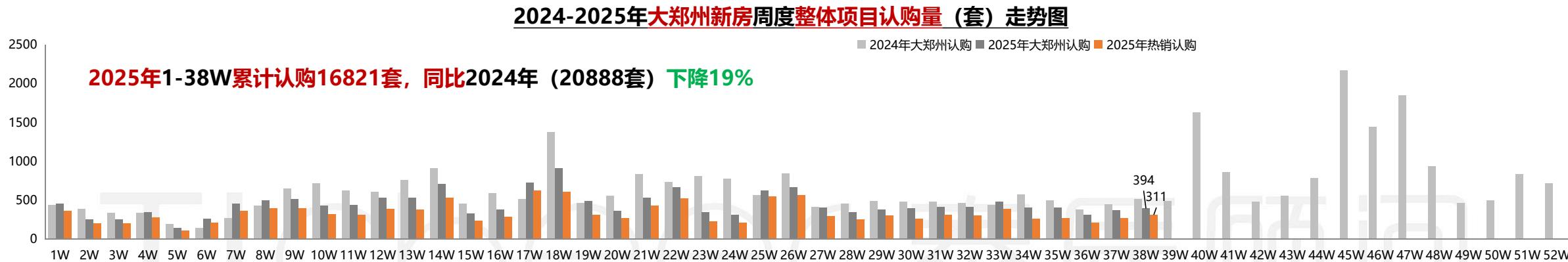
◆ 累计网签69983套，同比2024年（69113套）**上升+1%**



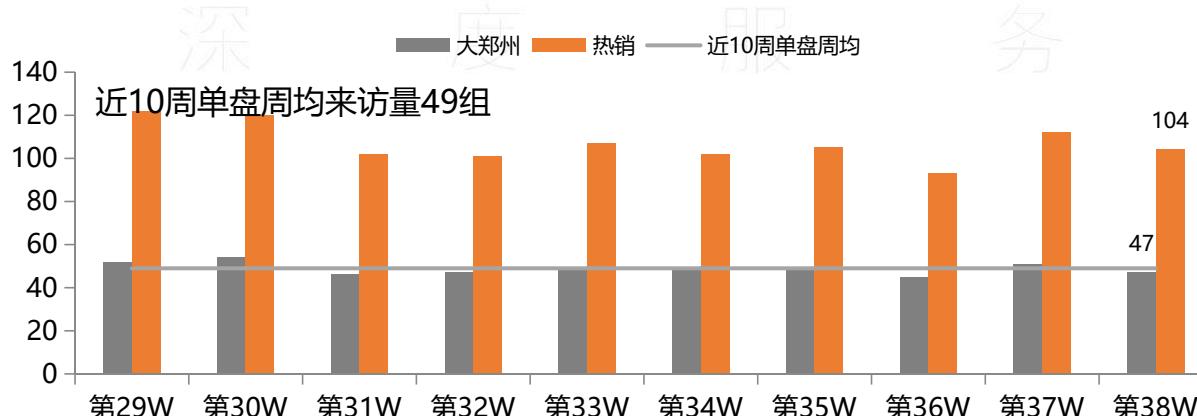
注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，37W网签总数为日签之和（9.8-9.14）

### 3.3 楼市表现—认购总量：开盘加推带动，整体访交上扬

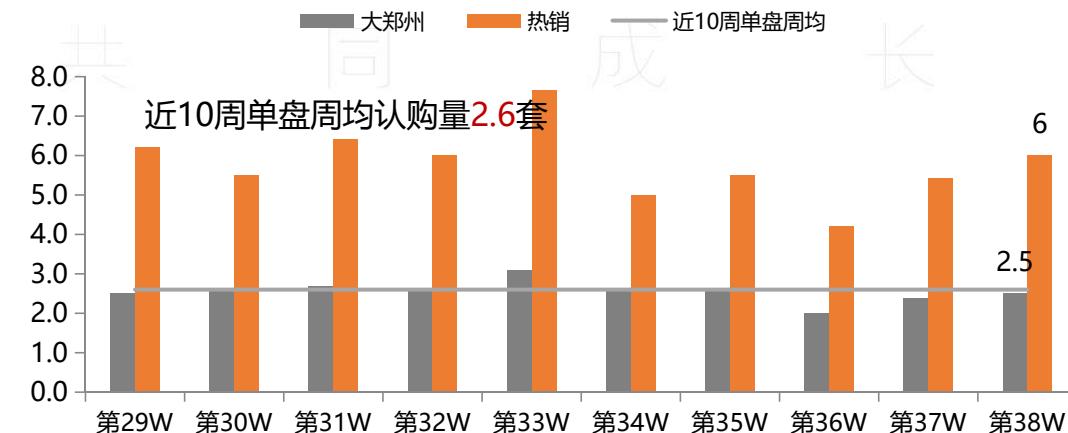
本周受开盘加推项目带动，整体访交上扬，认购总量394套，环比+7%，其中热销盘占总成交79%  
单盘周均来访47组，环比-3%，成交2.5套，环比+1%



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3周（9.15-9.21），大郑州实际监控在售项目156个；热销项目52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：四代首开、强产品力+三代特价、高佣促销

本周市场销售TOP15项目共成交305套（上周174套），榜单门槛为7套；由朗悦凤栖云阶和亚星观樾首期开盘拉动整体数据位列前二，其他项目多依靠特价叠加高佣促销上榜；

#### 2025年9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)	热销分析	售价(元/m²)	政策/分期(异动标红)	特价房	分销
1	朗悦凤栖云阶	高新区	高新老城板块	118	首开	毛坯高层15000-18100元/m²	开盘优惠1%，认筹优惠1%	——	贝壳/58佣金2.6%
2	亚星观樾	二七区	二七新城板块	72	首开	高层毛坯11400-13700元/m²	1万认筹享开盘98折	——	贝壳/58高层佣金2%
3	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	11	特价房	三期价格14000-15500元/m²	限时2%优惠	特价房120xx元/m²起(限8套)	分销佣金4%
4	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	11	性价比	高层毛坯12500-13000元/m² 小高层毛坯14100-14300元/m²	专享2%优惠；	10套限时特惠好房	贝壳/58佣金2% 全民佣金1%
5	绿都东澜岸	经开区	国际物流园区板块	10	清盘特惠	价格7200-7800元/m²	88平送基础装修	特价房7000元/m²起	分销贝壳4.2万/套 带看奖200元
6	电建颐城高新华曦府	高新区	高新老城板块	10	性价比+产品	132m²均价13400元/m²；143m²均价14500元/m²；169m²均价15600元/m²	认购优惠2% 分销聚焦，9月22日起涨价500元/m²	——	分销佣金2%
7	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	9	区位+产品	毛坯18000-22000元/m²	开盘优惠2%	——	贝壳佣金2%
8	城发和府	郑东新区	象湖板块	9	高佣+现房	高层均价10000元/m² 洋房标准层14000-15000元/m²	按时签约优惠1%	——	贝壳/58佣金4.5-6万
9	澳海上坤四季风华	新郑	南龙湖北板块	9	特价房+高佣	高层均价5500元/m²，洋房6700元/m²	0首付，剩余全部贷，非标楼层5100元/m²， 小高层4楼以下5259元/m²	小高层一口价5499元/m² 洋房价格6600元/m²	高佣4万跳5万 10套跳6万
10	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	8	特价房	高层精装12000-14000元/m²，洋房精装18000-19000元/m²	限时3%优惠	特价房115XX元/m²起	分销佣金4%
11	正弘序	高新区	高新老城板块	8	区位+产品	高层17100-19700元/m²，楼王20700-23000元/m²(毛坯)	开盘2%，签约1%	——	贝壳、58佣金1.3%
12	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	8	区位+产品	精装高层14000-17200元/m²	限时优惠2%	——	贝壳佣金2%
13	富田城九鼎公馆	管城区	金岱板块	8	高佣+性价比	均价9500-10500元/m²	首付1万，剩余全贷款， 认购送负二车位一个	特价房8999元/m²起	分销58爱房&贝壳，佣金4%
14	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	7	性价比+低密	高层12000-13000元/m²；小高层：14000-16000元/m²；洋房：16000-18000元/m²	限时优惠2%	——	分销是佣金1.2%+成交奖励5万(阶段性)；全民1.2%
15	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	7	区位+产品	高层毛坯13800-15500元/m²	认购2%优惠	——	贝壳/58佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
合计				305	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，TOP15环比为对比上周TOP15

### 3.4 开盘表现：本周2个项目首开，推出238套，去化178套，去化率75%

Tcheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

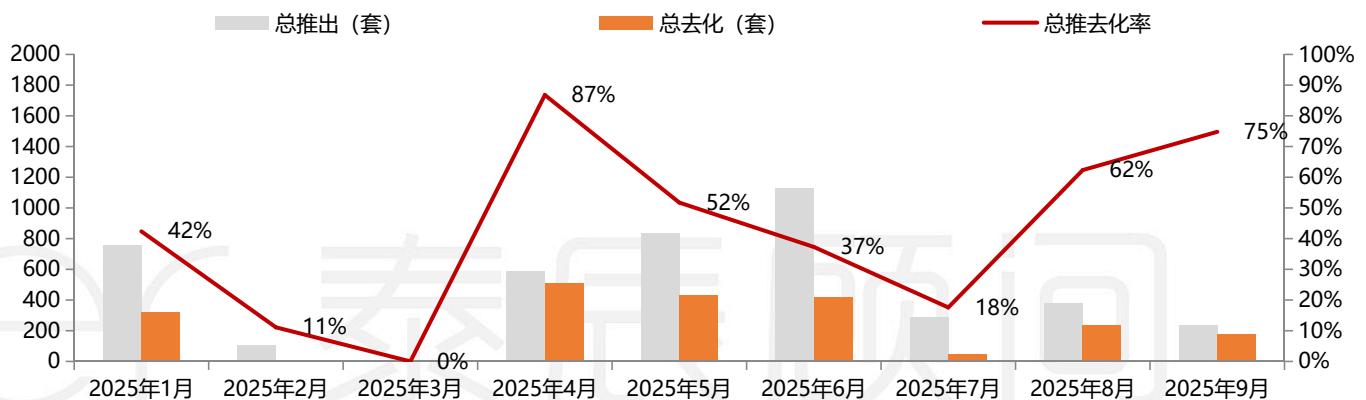
二季度开始四代宅集中入市，单看各项目首开去化表现，4月份去化率达小高峰，6月份个别项目仍去化高位，其他项目热度有所下降，8月份首开项目去化断崖式下降；现阶段四代宅全面推售，形成多维竞争格局，分化持续加剧

大郑州9月3周住宅项目开盘分布

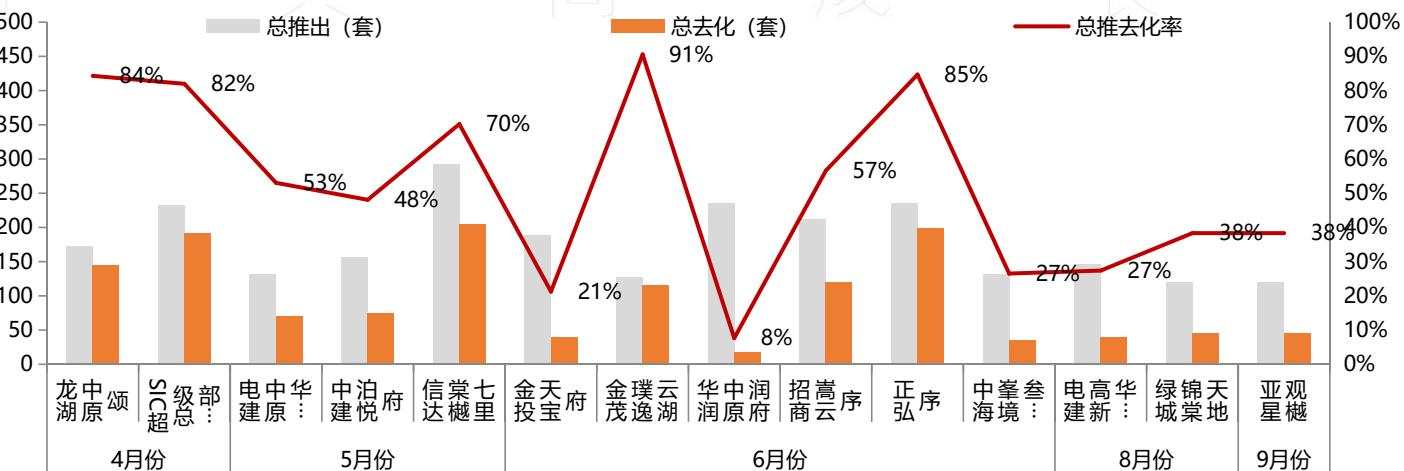


数据来源：泰辰市场监控中心

2025年月度大郑州住宅开盘+加推推售表现

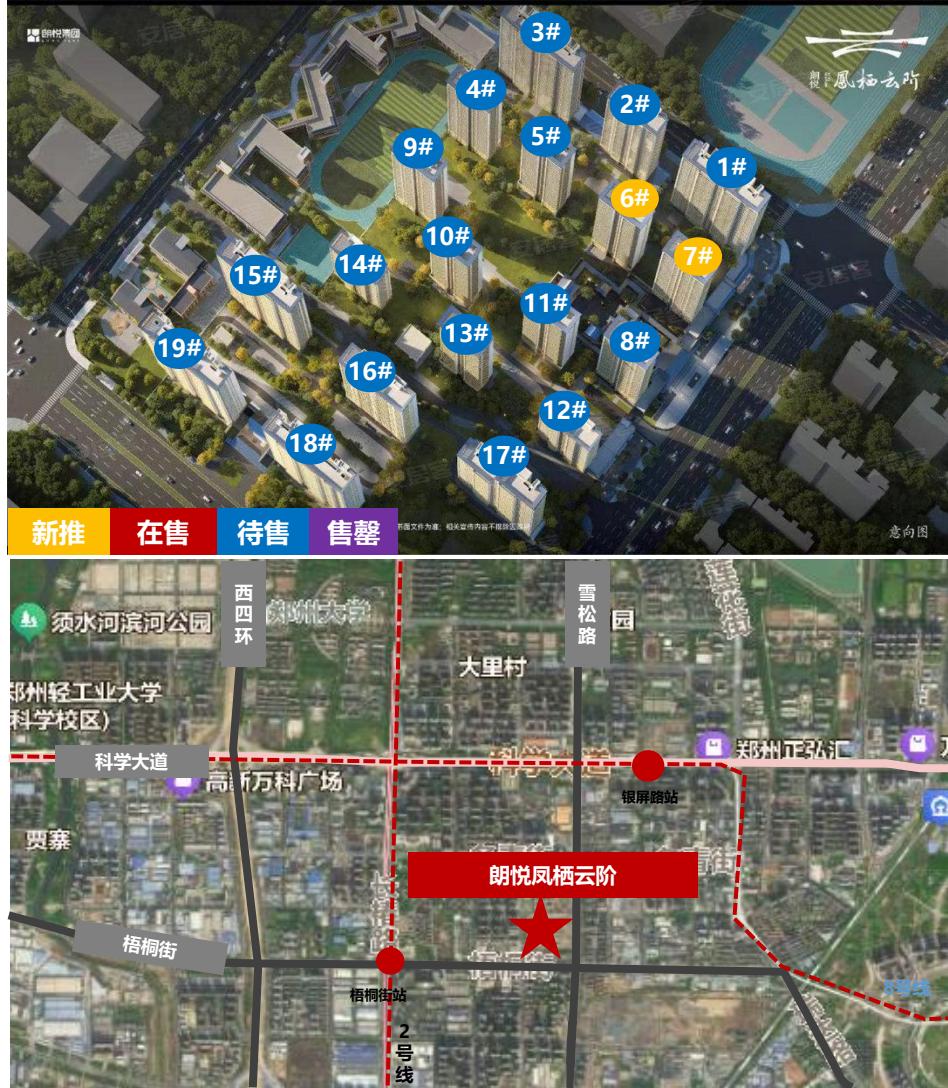


2025年4-9月份热点项目首开情况



### 3.5 朗悦凤栖云阶：首开推出118套，去化106套，去化率90%

2025年9月15日首开，推出6#、7#（中间户未推），共计118套房源，去化106套，去化率90%，成交价格15000-18100元/m<sup>2</sup>  
核心卖点：双名校+会所/架空层+产品高赠送（得房率99-104%）



#### 开盘分析：去化效果较好

- 区位配套成熟：项目临近科学大道、雪松路等城市主干道，距离地铁1号线梧桐街站步行约1.1公里，且周边名校资源丰富，500米范围内有郑州中学附属小学（冬青街校区）和河南省第二实验中学（高新区校区）；商业方面3公里范围内有正弘汇、高新万达、朗悦公园茂等多个大型商业体；
- 产品力较强：项目配备约2000m<sup>2</sup>地下会所+2400m<sup>2</sup>架空层泛会所空间；产品方面主打130-230m<sup>2</sup>改善户型，得房率超100%，部分户型带私享电梯厅、L型环幕阳台，提升居住舒适度。
- 蓄客充足：项目前期宣传铺垫时间较长，8月15日正式启动认筹，截至开盘前累计认筹约300组。

所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块			
项目位置	雪松路西、梧桐街北		开发公司	河南朗泰置业有限公司			
占地	137亩	计容建面	32.86万m <sup>2</sup>	容积率	3.59		
营销团队	泰辰		交房时间	2027.07.31			
核心卖点	双名校+会所/架空层+产品高赠送（得房率99-104%）						
蓄客及到访	8月15日开始认筹，截至开盘前累计认筹约300组						
推出	118套	去化	106套				
成交价格	130m <sup>2</sup> : 15000 ~ 15500元/m <sup>2</sup> , 150m <sup>2</sup> : 15800 ~ 16300元/m <sup>2</sup> , 180m <sup>2</sup> : 16600 ~ 17300元/m <sup>2</sup> , 230m <sup>2</sup> : 17000 ~ 18100元/m <sup>2</sup>						
营销政策	【营销政策】开盘优惠1%，认筹优惠1% 【分销政策】分销贝壳/58,点位2.6% 【首付分期政策】无首付分期						
取证情况	2025.7.3, 6/7#取证，共计158套房源						

### 3.5 朗悦凤栖云阶：130 m<sup>2</sup>三房 / 150/180/230 m<sup>2</sup>四房，得房率99-104%

泰辰顾问  
深漫服务 共同成长

本次推出7#为1个单元，2T3户，33F，面积为130 m<sup>2</sup>三房两卫（得房率99%）、150 m<sup>2</sup>四房两卫（得房率104%）

6#为1个单元，2T2户，32F，面积涵盖180 m<sup>2</sup>四房三卫（得房率99%）、230 m<sup>2</sup>四房三卫（得房率103%）；

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 m <sup>2</sup>	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交价格: 元/m <sup>2</sup>
高层	7#	1D	2T3	33F	130	三室两厅两卫	30	106	90%	15000-15500
					150	四室两厅两卫	30			15800-16300
	6#	1D	2T2	32F	180	四室两厅三卫	29			16600-17300
					230	四室两厅三卫	29			17000-18100
	合计						118	106	90%	/

高层：130 m<sup>2</sup>三室两厅两卫



高层：150 m<sup>2</sup>四室两厅两卫



高层：180 m<sup>2</sup>四室两厅三卫



高层：230 m<sup>2</sup>四室两厅三卫



### 3.6 亚星观樾：首开推出2#120套，去化72套，去化率60%

2025年9月20日首开，推出高层2#，共计120套房源，去化72套，去化率60%，成交价格1.14-1.37万元/m<sup>2</sup>

核心卖点：配套（地铁口、南环公园旁）+产品（二七区唯一在售四代宅）



开盘分析：去化效果较好

项目优势：

- 房企亚星：深耕二七区多年、老业主基础大
- 公园、地铁配套：与约370亩南环公园一路之隔；临近地铁7号线南环公园站
- 产品高赠送：高低配设计；多飘窗及阳台+花池赠送提升得房率，综合得房率约95-108%，附加得房率（含私家电梯厅）103-120%；高层145m<sup>2</sup>左右做四代户型，角厅+山墙露台设计，兼顾私密性和实用性
- 高配置：阔尺门厅、内部规划约1500m<sup>2</sup>下沉式会所+约500m<sup>2</sup>架空层，满足不同年龄段休闲娱乐等需求

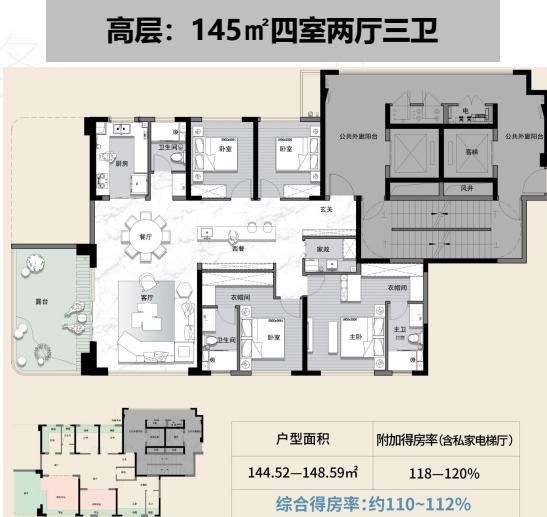
项目劣势：区位分割，与市区接驳度不高；交房时间晚，2027年7月底交房；精装样板间未开，整体呈现无惊艳感；115为边户面积小总价低但户数少基本去化完毕；而125为中间拼接户、户数多，145面积大总价高200万左右客户基础不足去化一般。

所属区域	二七区	所属板块	二七新城板块
项目位置	郁江路（芳仪路）南、铁三官庙街（南四环路辅道）西	开发公司	郑州市二七区新地至和开发建设有限公司
占地	58.6亩	计容建面	11.11万m <sup>2</sup>
营销团队	自销	容积率	2.99
核心卖点	配套（地铁口、南环公园旁）+产品（二七区唯一在售四代宅）	交房时间	2027.07.31
蓄客及到访	9月7日售楼部开放，同时启动交1万认筹，截止开盘前认筹160组（其中115认筹比近3:1，125及145认筹比不足1:1；当天到访客户135组）	推出	120套
成交价格	高层115m <sup>2</sup> 1.16元/m <sup>2</sup> , 125m <sup>2</sup> 1.14元/m <sup>2</sup> , 145m <sup>2</sup> 1.37元/m <sup>2</sup>	去化	72套
营销政策	【营销政策】1万认筹享开盘98折 【分销政策】分销贝壳/58, 点位高层2%, 洋房1.5% 【首付分期政策】无首付分期		
取证情况	2025.6.19, 洋房11#取证, 共计28套房源, 8月中旬开始落位, 标准层1.5万、顶复1.7万、一楼带院2.2万 2025.9.2, 高层2/3#取证, 共计254套房源, 本次仅推出2#		

### 3.6 亚星观樾—115 m<sup>2</sup>基本去化完毕，125/145 m<sup>2</sup>去化欠佳

本次推出高层面积涵盖115 m<sup>2</sup>三房两卫（得房率97-98%）、125 m<sup>2</sup>三房两卫（得房率95-97%）、145 m<sup>2</sup>四房三卫（得房率99-106%，做四代户型）；115为边户面积小总价低但户数少基本去化完毕；而125为中间拼接户、户数多，145面积大、总价高200万左右、客户基础不足，去化一般

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 m <sup>2</sup>	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交价格：元/m <sup>2</sup>
高层	2#	2D	2T2	31F	115	三室两厅两卫	30	27	90%	11600
					125	三室两厅两卫	60	30	50%	11400
					145	四室两厅三卫	30	15	50%	13700
合计							120	72	60%	/



**高层115 m<sup>2</sup>三房**附加得房率（含私家电梯厅）106-108%，综合得房率约97-98%；  
**高层125 m<sup>2</sup>三房**附加得房率（含私家电梯厅）103-106%，综合得房率约95-97%  
**高层145 m<sup>2</sup>四房**附加得房率（含私家电梯厅）118-120%，综合得房率约110-112%；做四代户型，南向18.3m多面宽、双套房、角厅+山墙露台设计，兼顾私密性和实用性，得房率最高

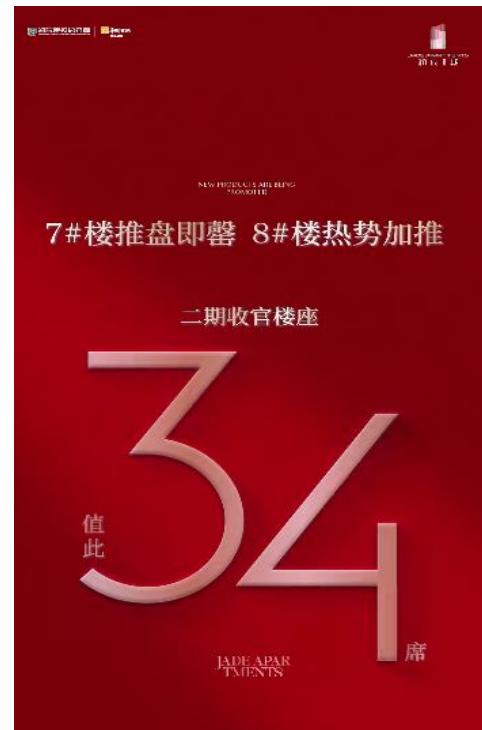
# 4.1 楼市动态—本周开启“双节提前购”，新项目节点全面铺开

TIcheer 泰辰顾问  
深 度 服 务 共 同 成 长

本周多项目开启“双节提前购”，其中新入市项目、新产品，主推项目自身“优越禀赋+强产品力”优势，造势热销、顺势加推、涨价锁定客户成交

## SIC超级总部中心·润府二期

7#收官楼座  
领势续燃 **8#热势加推**



## 绿城锦棠天地

金水必看盘，花园路黄金地段  
项目接收房票客户  
3#即将清盘 **即将加推4号楼**



## 招商嵩雲序

中秋遇国庆 双节提前购  
臻享五重礼 珍藏正当时  
**7#主城墅境洋房即将加推**



## 电建高新华曦府

2025年9月22日起  
未售房源价格上涨500元/m<sup>2</sup>  
**新品加推在即**



# 4.1 楼市动态—老三代产品主推特价、加速出清

老产品项目主推学区配套+现房+特价优惠+赠车位或其他附加值等组合策略，进行客户引入，借势双节加速出清

## 旭辉一江云著

**99XX起买河景房**

**送负二车位**

送价值51888家装礼包

送1万元天猫家具包代金券



## 商都阜园

**9XXX起买国企现房**

认购额外优惠2%

**送负二车位**

双节让利首付9万起



## 富田城九鼎公馆

**限量劲爆价8999起！**

三环边 实景现房

**首付1万起+1万送车位**

楼下4号线地铁口直达CBD



## 华瑞紫韵城

**总价98万起**

主城 双名校 三地铁

建面101/120/130/146

均价9800-11000



## 电建洺悦天玺

**一口价6660/平**

**总价59-78万**

大学路 现房 央企 地铁口



大学路一口价 6660/平!  
面积: 89平、116平、117平  
总价: 59万-77万-78万  
总高: 20层 (小高层, 1梯2户)  
现房、央企开发、地铁口  
看业主已经崩溃, 甩完! !

收起



## 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

