

# 郑州房地产市场周报

【2025年第39期】

( 09月22日-09月28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

河南省公布首批38个“好房子”建设项目案例，郑州入选10个项目案例，未来“好房子”将成为市场主流供给，房企已将“好房子”理念纳入新项目开发标准，且市场需求转变，购房者从“价格导向”转向“品质导向”，130m<sup>2</sup>以上改善型产品占比持续上升，绿色、智能、舒适成为核心诉求。

## 2 土地动态

本周位于郑东新区/龙湖北板块的纯住宅地块，由郑州茂辉置业有限公司（金茂）底价摘得，占地81.72亩，容积率<1.5，建面8.17万m<sup>2</sup>，成交价152350万元，楼面价18643元/m<sup>2</sup>，相比2022年的保利璞悦地块（容积率<1.7），成交楼面价下降了约2000元/m<sup>2</sup>。

## 3 楼市表现

三季度以来二手房极致性价比效果减弱，总量同比下降-9%；新房方面，项目推盘节奏放缓，整体访交下滑，本周认购总量345套，环比-12%；而分项目类型看，3.5+4代项目占比拉升，量价水平处于高位；TOP10热销项目节前蓄力，现阶段政策基本不变，效果减弱；本周1个项目首开去化低位，四代产品热度下降明显。

## 4 楼市动态

2025年9月26日“越秀·郑轨金水观萃”产品发布会正式开启，举办地点为郑州丹尼斯大卫城洲际酒店8楼宴会厅，活动核心定位：主城高端人居的价值升维宣言。

# 1.1 政策动态：以“好房子”为契机，持续完善体系，加强示范引领

9月22日，河南省公布首批“好房子”建设项目案例，共38个项目，分为保障性住房、既有住宅改造、已竣工新建住宅、在建新建住宅四类；郑州入选10个项目案例，并以此为契机，持续完善政策体系，加强示范引领，未来“好房子”将成为市场主流供给。

## ◆河南省公布首批38个“好房子”建设项目案例，郑州入选10个项目

序号	项目名称	项目所在地	申报单位	项目类型	序号	项目名称	项目所在地	申报单位	项目类型
1	荥泽苑	郑州	郑州国谊住宅集团有限公司	保障性住房	20	博创云庭	焦作	焦作博创置业有限公司	已竣工新建住宅
2	玉轩人才公寓	郑州	郑州城发供应链科技有限公司		21	龙湖书院	濮阳	台前县众成开发置业有限公司	
3	兴达美寓人才公寓	郑州	郑州城发安居有限公司		22	长风壹号院（濮阳县阳光花园四期）	濮阳	河南长风置业有限公司	
4	郑州市青年人才公寓沁河苑1号院	郑州	郑州国投置业有限公司		23	鑫联·山河印象	南阳	河南鑫联宏发置业有限公司	
5	新密市双洎河安置区项目	郑州	郑州市市政工程勘测设计研究院有限公司		24	金沙壹号院	商丘	徐辉设计股份有限公司	
6	平顶山市卫东区魏寨棚户区改造项目	平顶山	平顶山市卫东区住房和城乡建设局		25	麒麟府（二期）	周口	西华县三槐置业有限公司	
7	新投玉兰花园	新乡	新乡新投城市发展建设集团有限公司		26	中豫·湖城印象	郑州	中豫置业（郑州）有限公司	
8	焦煤集团矿中街楼院搬迁安置小区（和正苑）	焦作	焦作市正阳置业有限责任公司		27	花栖樾院	郑州	郑州惠鑫房地产开发有限公司	
9	代书胡同片区老旧小区改造	郑州	管城回族区住房保障服务中心、北下街街道办事处		28	九樾云筑	郑州	徐辉设计股份有限公司	
10	陇海北三街老旧小区改造	郑州	管城回族区住房保障服务中心、陇海马路街道办事处		29	铁建投城发龙城	洛阳	洛阳铁建投城发置业有限公司	
11	金康苑老旧小区改造	开封	开封市示范区金明池街道金康社区		30	江山著小区	安阳	安阳铁建投城发置业有限公司	
12	幸福花苑小区	平顶山	平顶山市新华区矿工路街道幸福街社区		31	尚城时代	鹤壁	鹤壁市浚县汇达置业有限公司	
13	淇县天天花园小区	鹤壁	淇县住房和城乡建设局		32	建润森林湖	濮阳	台前县建润城市建设有限公司	
14	范县老旧小区改造项目-杏和苑小区	濮阳	范县住房和城乡建设局		33	华信越秀幸福城	濮阳	濮阳政濮置业有限公司	
15	川汇区七一办事处文明片区连片改造项目	周口	川汇区住房和城乡建设局		34	美好未来社区	信阳	信阳美好未来社区开发运营有限公司	
16	学苑小区家属院改造项目	济源	济源市沁园街道办事处		35	华信未来城·空中院子	信阳	信阳博信置业有限公司	
17	济源示范区2023年老旧小区改造项目-七标段（市政家属院）	济源	济源市沁园街道办事处		36	羲皇一号院（南院）	周口	周口祥建置业有限公司	
18	半山云尚	平顶山	平顶山市建昌房地产开发有限公司	已竣工新建住宅	37	合生·嘉和府	济源	济源市和畅置业有限公司	
19	淇水花园	鹤壁	鹤壁经开实业集团有限公司		38	华宏城	济源	济源金宏置业有限公司	

## ◆推进“好房子”建设的主要目的

### （一）满足居民高品质居住需求

随着生活水平的提高，居民对住房的需求从“有没有”转向“好不好”，“好房子”建设旨在提升居民居住品质。

### （二）推动房地产转型

通过构建房地产开发新模式，如推广现房销售试点，完善标准体系，加强质量安全监管，促进房地产业健康发展。

### （三）增强市场信心

高品质项目的推出和政策的支持，有助于稳定市场预期，增强消费者和投资者的信心。

## ◆郑州目前“好房子”发展阶段

**试点期**—2023年的万科翠湾中城率先探索“第四代住宅”设计，**规范期**—2025年3月政策明确明确“好房子”标准（安全、舒适、绿色、智慧），**落地期**—2025年9月郑州10个项目入选“好房子”案例。

**未来趋势**：“好房子”将成为市场主流供给：主流房企已将“好房子”理念纳入新项目开发标准，且市场需求转变，购房者从“价格导向”转向“品质导向”，130m<sup>2</sup>以上改善型产品占比持续上升，绿色、智能、舒适成为核心诉求。

## 2.1 土地动态——成交：金茂底价拿下龙湖北板块纯住宅地块

本周大郑州成交1宗住宅用地，位于郑东新区/龙湖北板块，龙润西路南、龙源路西（4号线龙湖北站西侧），用地面积5.4万 $m^2$  ( 81.72 亩 )，容积率 < 1.5，建面8.17万 $m^2$ ，由郑州茂辉置业有限公司（金茂）底价摘得，成交价152350万元



### 市场信号：

- 1) 从本次参与拿地的房企仅金茂一家来看，北龙湖虽然为郑州价值高地，但目前市场预期较低下，房企摘地依旧保持理性和谨慎。
- 2、相对于2022年成交的保利璞悦地块（容积率<1.7,限高24M,起拍价19132元/ $m^2$ , 成交楼面价20663元/ $m^2$ ），郑政东出〔2025〕11号（网）地块成交楼面价下降了约2000元/ $m^2$ 。

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	郑东新区龙湖区域龙润西路南、龙源路西
土地用途	城镇住宅用地（地下停车设施用地）
出让年限	70 ( 50 )
占地面积（亩）	81.72
计容建面(万 $m^2$ )	8.17
容积率上限	1.5
成交价（万元）	152350
成交地价(万元/亩)	1864
溢价率	0%
成交楼面价 ( 元/ $m^2$ )	18643
竞得单位	郑州茂辉置业有限公司（金茂）
备注	/

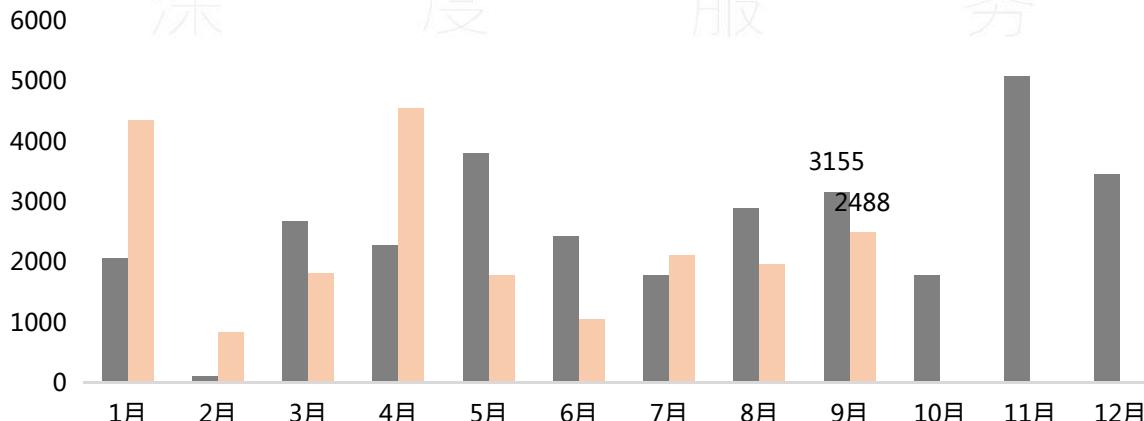
### 3.1 楼市表现—预售前：公示8个，集中释放共1174套，约15.98万m<sup>2</sup>

本周大郑州新增8个项目预售前公示，分别位于金水区中海峯境叁號院，高新区电建高新华曦府/西美招商·雲启，荥阳市阳光雅居，新郑市万科星图/澳海云熙赋/正商智慧城/正商公主湖，共计1174套房源，15.98万m<sup>2</sup>

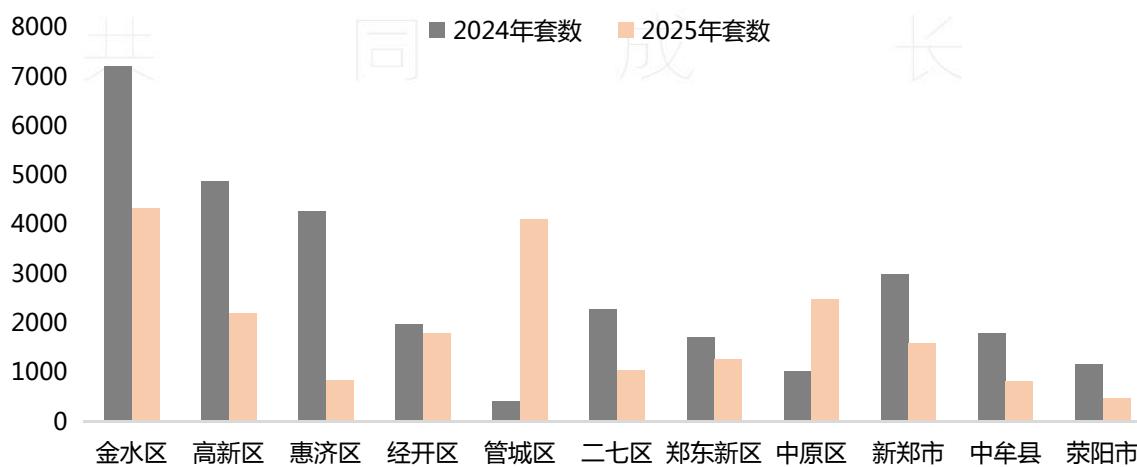
区域	公示时间	项目名称	区域/板块	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
金水区	2025/9/22	中海峯境叁號院	南阳路板块	1/2/5/6#	289	5.44	高层173-205m <sup>2</sup> 四房；洋房220-249m <sup>2</sup> 四房	占地47.64亩，容积率2.49，建筑密度19.95%，规划4栋26F高层+2栋5-10F洋房	待售
高新区		电建高新华曦府	高新老城板块	5/20#	152	2.48	高层132/229 m <sup>2</sup> 四房	占地115.3亩，容积率2.79，规划17栋25-26层高层2栋17层小高层，共1408套	待售
		西美招商·雲启	高新新城板块	8#	32	0.46	小高层117/127m <sup>2</sup> 三室，143/170/190 m <sup>2</sup> 四室	占地87.5亩，容积率2.99，绿地率30.01%，建筑密度19.11%，18栋住宅（9栋33层高层、1栋27层高层、8栋17层小高）规划总户数1349户	待售
荥阳市	2025/9/24	阳光雅居	荥阳市	1#	197	2.13	暂无公示	总用地面积21813.5平方米，总建筑面积8.06万m <sup>2</sup> ，规划4栋楼，518户	待售
新郑市	2025/9/25	万科星图	孟庄板块	17#	170	1.54	高层89-120m <sup>2</sup> 三房	规划18栋20-34F纯高层，总计3293户，多为2T4设计（西侧一排2T5）	待售
		澳海云熙赋	新郑市区板块	2#	112	1.24	洋房125-152m <sup>2</sup> 三房/四房	建面16万m <sup>2</sup> ，容积率1.99，规划6栋小高、9栋洋房和6栋叠拼	待售
		正商智慧城	南龙湖北板块	13#	180	2.15	高层112-142m <sup>2</sup>	五期占地90亩，住宅78亩，售楼部12亩为后期配套花园，容积率2.5，绿化率30%，规划13栋，洋房7栋，高层6栋。	待售
		正商公主湖	新郑市区板块	9#	42	0.54	高层103-128m <sup>2</sup>	占地525亩，建筑面积80万m <sup>2</sup> ，容积率1.99	待售
		合计			1174	15.98		/	

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20974套，同比2024年（21175套）下降-1%



2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）

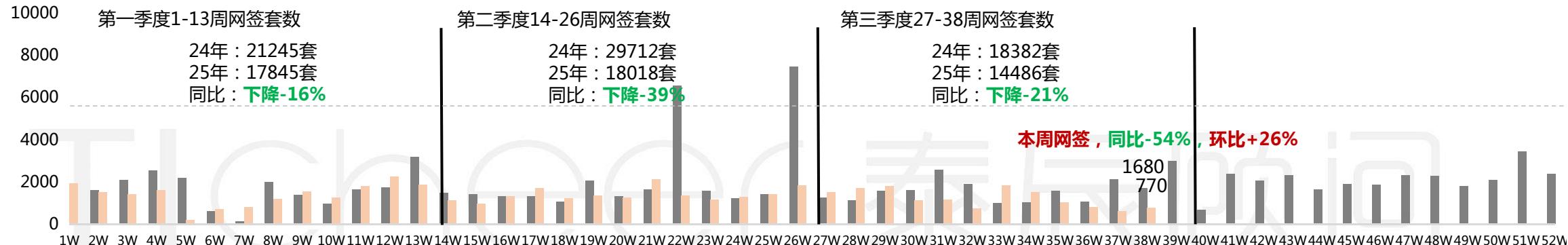


### 3.2 楼市表现一网签：2025年累计新房网签同比-27%，二手房+1%

9月下旬处节前动员阶段，网签数据呈上升趋势；本周新房网签环比上升同比下降；今年累计同比-27%  
三季度以来二手房极致性价比效果减弱，总量同比下降-9%，全年累计同比+1%

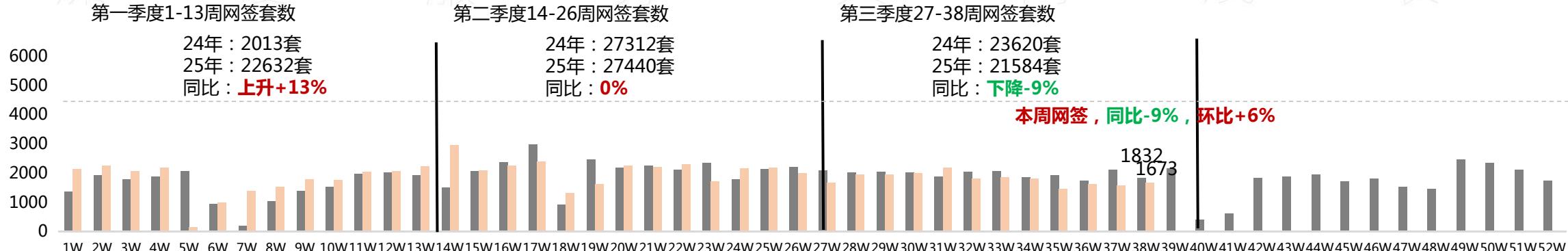
2024/2025年郑州市新房周度网签走势

◆ 累计网签50349套，同比2024年（69339套）下降-27%



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势

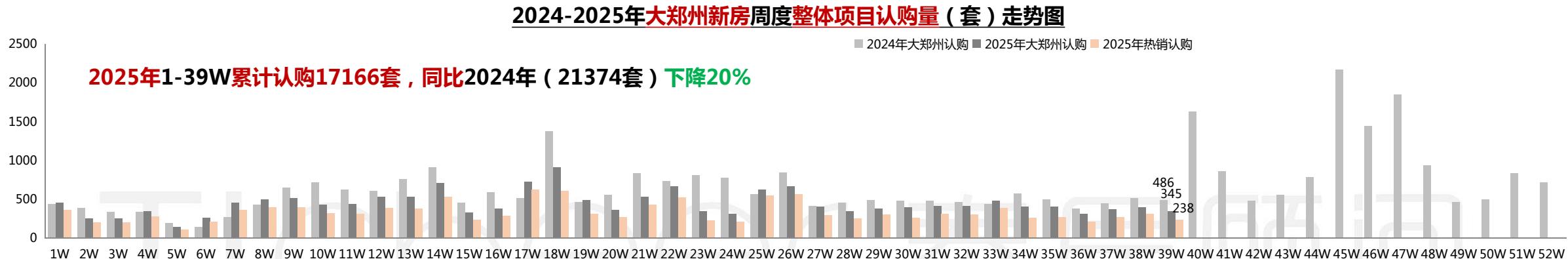
◆ 累计网签71656套，同比2024年（70945套）上升+1%



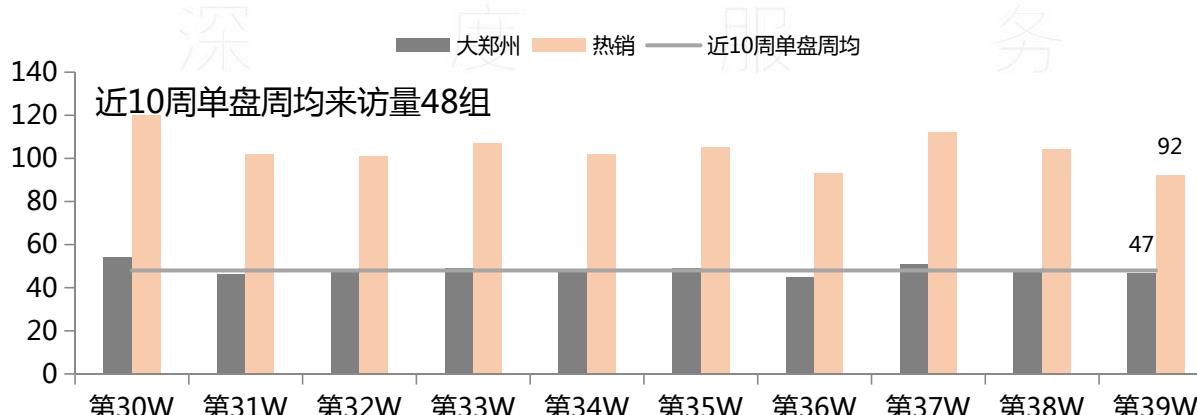
注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，38W网签总数为日签之和（9.15-9.21）

### 3.3 楼市表现—认购总量：推盘节奏放缓，整体访交下滑

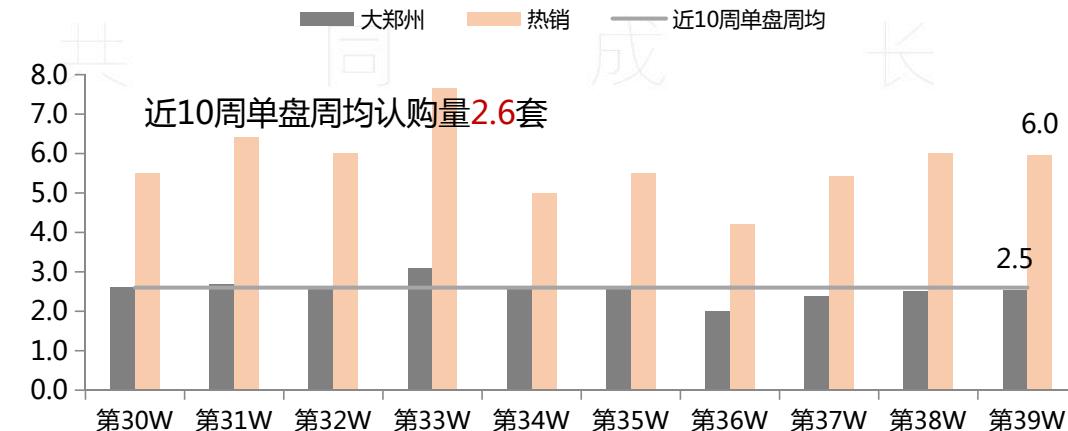
本周项目推盘节奏放缓，整体访交下滑，认购总量345套，环比-12%，其中热销盘占总成交69%  
单盘周均来访47组，环比-1%，成交2.5套，环比+1%



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

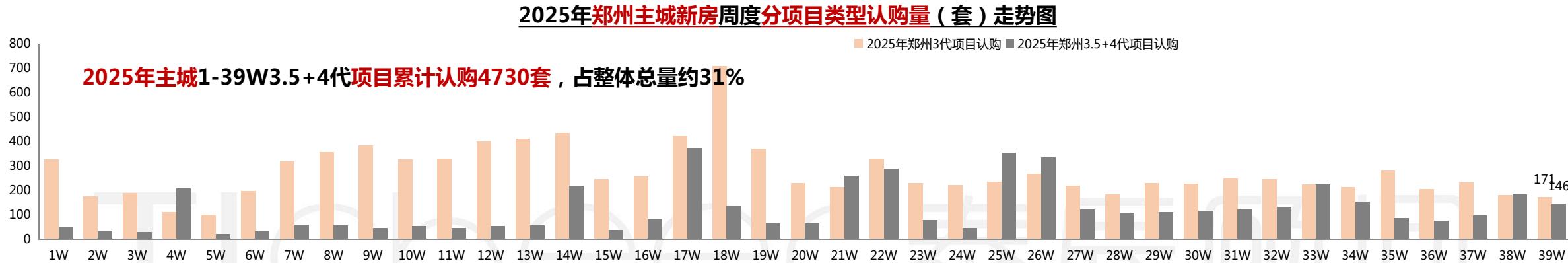


数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月4周(9.22-9.28)，大郑州实际监控在售项目137个；热销项目41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—结构分析：3.5+4代项目占比拉升，量价水平处于高位

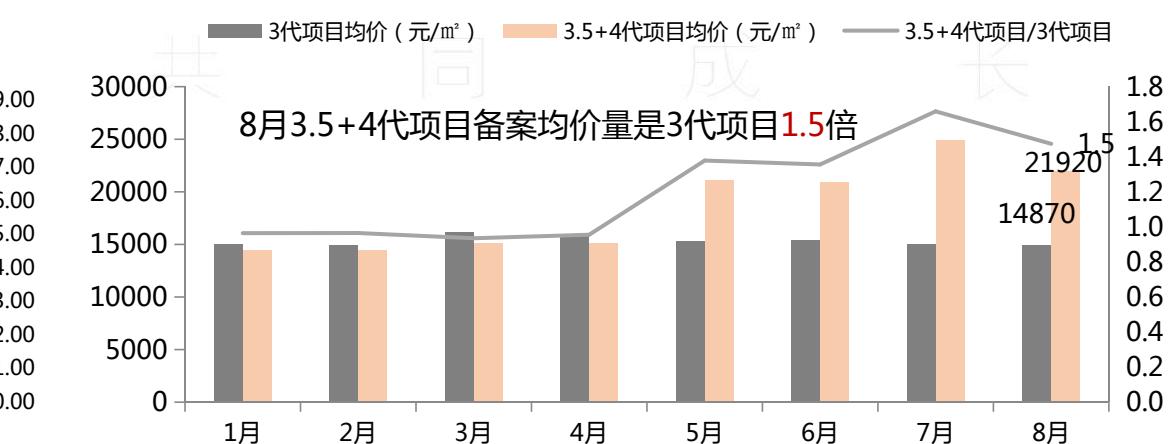
3.5+4代项目成交占比逐渐拉升，本周认购总量146套，环比-20%，占总量认购约46%，今年累计占比31%  
9月3.5+4代项目单盘认购量约为3代项目的3.6倍，8月备案均价约为1.5倍，整体量价优势较大



2025年郑州主城新房月度单盘分项目类型认购量走势图



2025年郑州主城新房月度分项目类型备案价格走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：9月4周 (9.22-9.28)，3代实际监控在售项目115个；3.5+4代项目22个，区域包含市内八区

### 3.5 楼市表现—认购榜单：节前营销蓄力，政策效果减弱

本周市场销售TOP10项目共成交149套（上周175套），榜单门槛为7套；其中通派龙湖中原颂開元首开，亚星观樾继上周首开后再次加推，认购数据位列前二，其他项目多以节前限时优惠促销，实际政策变动不大，效果一般

2025年9月4周大郑州项目认购套数TOP10成交排名

排名	项目	区域	板块	本周成交(套)	热销分析	售价(元/m <sup>2</sup> )	政策/分期(异动标红)	特价房	分销
1	通派龙湖中原颂開元	中原区	碧沙岗板块	35	首开	高层毛坯20500元/m <sup>2</sup> 洋房毛坯26500元/m <sup>2</sup>	开盘95折优惠	—	分销贝壳，点位1%
2	亚星观樾	二七区	二七新城板块	30	加推+产品	高层毛坯11400-13700元/m <sup>2</sup>	1万认筹享开盘98折，加推3#	—	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	17	特价房	三期价格14000-15500元/m <sup>2</sup>	国庆限时2%优惠	特价房120xx元/m <sup>2</sup> 起(限8套)	分销佣金4%
4	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	12	性价比	高层毛坯12500-13000元/m <sup>2</sup> 小高层毛坯14100-14300元/m <sup>2</sup>	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	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	11	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	房款+1万送10万家装礼包	—	九邸分销佣金3%，学府印象佣金4万
6	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	11	加推+产品	精装均价47300万元/m <sup>2</sup> 标准层均价45900元/m <sup>2</sup>	6号楼王加推，265m <sup>2</sup> 均价57000元/m <sup>2</sup> ，310m <sup>2</sup> 均价60000元/m <sup>2</sup>	—	全民经纪人1%
7	正弘序	高新区	高新老城板块	10	区位+产品	高层17100-19700元/m <sup>2</sup> ，楼王20700-23000元/m <sup>2</sup> (毛坯)	开盘2%，签约1%	—	贝壳、58佣金1.3%
8	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	9	性价比+低密	高层12000-13000元/m <sup>2</sup> ；小高层14000-16000元/m <sup>2</sup> ；洋房16000-18000元/m <sup>2</sup>	限时优惠2%	—	分销佣金1.2%+成交奖励5万(阶段性)；全民1.2%
9	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/m <sup>2</sup>	认购2%优惠	—	贝壳/58佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
10	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	7	特价房	高层精装12000-14000元/m <sup>2</sup> ，洋房精装18000-19000元/m <sup>2</sup>	限时3%优惠	特价房115XX元/m <sup>2</sup> 起	分销佣金4%
合计				149	/				

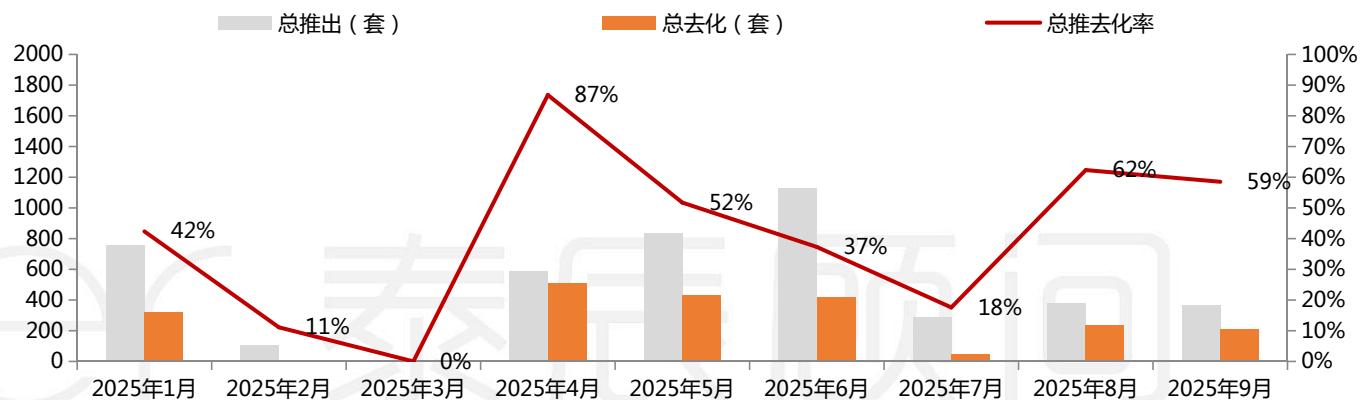
### 3.6 开盘表现：本周1个项目首开去化低位，四代产品降温明显

三季度以来四代产品项目入市数量骤减，9月份仅2个项目首开，去化率均处于低位水平，热度下降明显；现阶段客户不在盲目跟风，对于产品的适配性要求较高，四代住宅通道逐渐步入验证环节

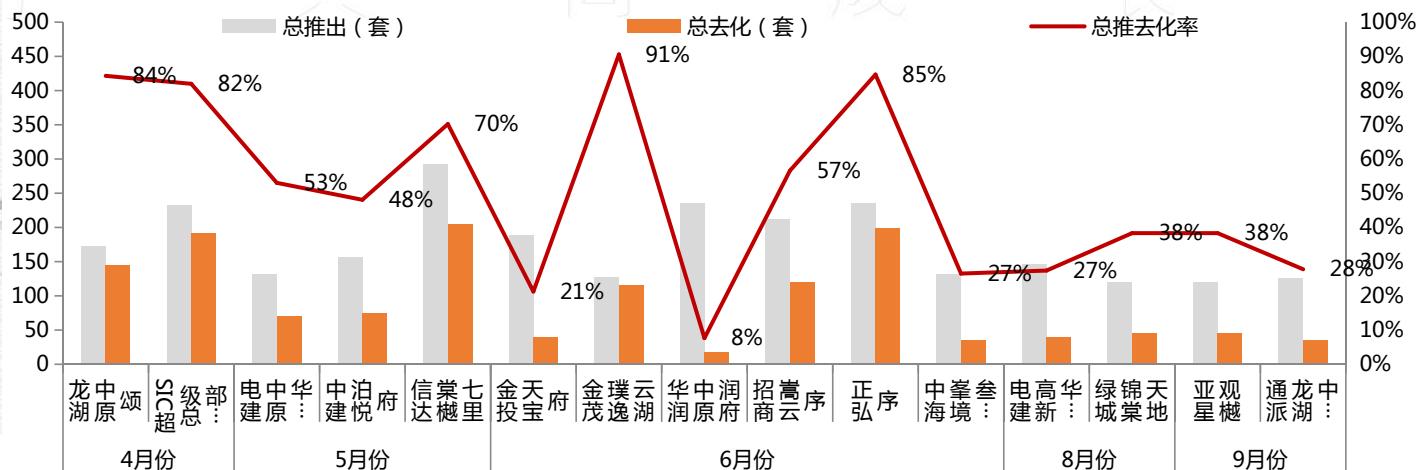
大郑州9月4周住宅项目开盘分布



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



### 3.7 通派龙湖中原颂開元：首开推出2/3#126套，去化35套，去化率28% TICheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

2025年9月26日首开，推出洋房2#楼，高层3#楼，共计126套房源，去化35套，去化率28%，毛坯成交均价高层165m<sup>2</sup> 20500元/m<sup>2</sup>；洋房189m<sup>2</sup> 26500元/m<sup>2</sup>



#### 开盘分析：去化效果较差

- 1) 项目地理位置优越，周边配套完善，紧邻地铁5/10号线市中心医院站，周边多个一流院校（互助路小学、伊河路小学、郑州市第十九中学、郑州市桐柏一中），拥有丰富优质的教育资源，商业医疗方面2公里内有万达广场、保利玖街、市中心医院等，二期位置对比一期更加优越。
- 2) 产品方面：对比一期项目各个方面均有升级，采用高低配设计规划主城区稀缺洋房，户型设计南北双绿化阳台，高层得房率110%，洋房得房率120%，会所升级配置泳池，提升整体的会所功能空间。
- 3) 大户型+高单价导致总价门槛较高，按均价计算，高层单套总价约338万元，洋房单套总价约499万元，均属于高总价改善产品，大户型客群基数本身较小，导致本项目客群筛选范围收窄前期排号客户较少。且项目占地仅约28亩，体量相对较小，同时南侧临超高层项目恒大云玺，采光或有一定影响。

所属区域	中原区	所属板块	碧沙岗板块
项目位置	文化宫路东、中原路南	开发公司	河南通派房地产开发有限公司
占地	27.9亩	计容建面	4.65万m <sup>2</sup>
营销政策	自销	交房时间	2027.6
核心卖点	三环醇熟配套（一流学府环绕+地铁口）+产品（四代宅+主城稀缺洋房）		
蓄客及到访	冻资10-20万享开盘95折优惠，截止开盘累计冻资约130余组，开盘当天现场签到约60组左右		
推出	126套	去化	35套
成交价格	成交均价高层165m <sup>2</sup> 20500元/m <sup>2</sup> ；洋房189m <sup>2</sup> 26500元/m <sup>2</sup>		
营销政策	【营销政策】冻资10—20万（9月13日后升级为20万）享开盘95折优惠 【分销政策】分销贝壳，点位1% 【首付分期政策】无首付分期		
取证情况	项目于2025年7月17日，2#楼取得预售证，2025年8月14日3#楼取得预售证。		

### 3.7 通派龙湖中原颂開元—高层165m<sup>2</sup>/洋房189m<sup>2</sup>去化均在28%左右

本次推出洋房面积189m<sup>2</sup>四房三卫（得房率120%）、高层面积165m<sup>2</sup>四房三卫（得房率110%）；两个户型去化率均在28%左右，洋房189m<sup>2</sup>高总价原因导致客户基础不足，去化仅个位数。

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	26F	165	四室两厅三卫	104	29	28%	20500
洋房	3#	1D	1T2	12F	189	四室两厅三卫	22	6	27%	26500
合计							126	35	28%	/



**高层165m<sup>2</sup>四房三卫**综合得房率约110%；  
奇数层：南露台北阳台（南侧约22m<sup>2</sup>露台连接客厅），双套房，南向面宽约16米，双套房三卫生间设计  
偶数层：南露台北阳台（南侧约21m<sup>2</sup>露台连接主卧），双套房，南向面宽约16米，双套房三卫生间设计  
**洋房189m<sup>2</sup>四房三卫**附加得房率（含私家电梯厅）140-142%，综合得房率约120%  
奇数层：南露台北阳台（南侧约23m<sup>2</sup>露台连接客厅），双套房，南向面宽约18米，双套房三卫生间设计  
偶数层：约31m<sup>2</sup>南北双露台（南侧连接主卧，北侧连接次卧），双套房，南向面宽约18米，双套房三卫生间设计

# 4.1 楼市动态—9月26日开启越秀·郑轨金水观萃产品发布会

2025年9月26日“天萃郑心 共观山海”产品发布会正式开启，举办地点为郑州丹尼斯大卫城洲际酒店8楼宴会厅，活动核心定位：主城高端人居的价值升维宣言

## 2025年9月26日“天萃郑心 共观山海”产品发布会正式开启

举办地点为郑州丹尼斯大卫城洲际酒店8楼宴会厅。此次活动汇聚了越秀地产及郑州交通发展投资集团有限公司领导、行业精英、媒体朋友以及许多客户朋友，通过一场沉浸式的“未来生活感知体验会”，共同见证了主城心脏作品的焕新登场。

近期优惠：可享受1%购房优惠，开盘前定存5万，开盘选房享2%额外优惠。主力户型143-169 $m^2$ ，得房率110%-130%左右，价格待定，周边楼盘售价22000元/ $m^2$ 左右。



## 活动核心定位：主城高端人居的价值升维宣言

- 1) **市场定位**：瞄准郑州金水区断供十年后的“终极改善”需求，以“主城心脏作品”姿态填补高端人居空白。
- 2) **受众聚焦**：精准覆盖三类核心人群——关注地段价值的高净值客户、深耕郑州的行业精英、以及追踪市场动态的主流媒体。
- 3) **目标达成**：通过“未来生活感知体验会”形式，将“双国企背书 + 四代住宅3.0 + 主城核心资源”的抽象价值，转化为可感知的生活场景。
- 4) **价值分层解读**：设计大咖与房企高管形成“产品力 + 地段力”双轮输出——汇张思总裁聚焦“空间为场景服务”，详解270°空中庭院等设计；王东总则强调“三公里无新增供地”的资源独占性。

## 核心价值传递：三大市场维度

价值维度	关键传递点	市场意义
地段基因	金水区大石桥片区，十年断供后首推地块，毗邻十大城市地标	锚定“主城终极改善”的稀缺定位
产品革新	四代住宅3.0，含独立电梯前室、LDKGB一体化动线、169 $m^2$ 空中庭院等十大赋能	定义郑州高端住宅的产品新标杆
品牌背书	越秀地产（央企）+郑州交通发展投资集团（国企）双强联合，TOD+POD双驱动模式	降低市场信任成本，强化抗风险属性



## 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

