

郑州房地产市场周报

【2025年第41期】

(10月06日-10月12日)

目录



政策动态



楼市动态

核心结论

1 政策动态

10月11日，国务院新闻办公室在北京举行“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会，其中住房和城乡建设部相关负责人集中披露“十四五”时期住建领域关键成果“城市更新、住房保障、房地产发展新模式，通过出政策、明底线，推试点、抓项目，城市更新推动高质量发展取得显著成效。

2 楼市动态

本周作为国庆中秋双节末，各项目持续分销涨佣+限时优惠+特价房+首付分期等政策支持进行房源去化，认购总量处高位（3代项目拉升整体市场），但同环比下降；认购总量618套，环比-12%，同比去年858套-28%。

1.1政策动态：住建部“十四五”期间“高质量发展”取得成效

10月11日，国务院新闻办公室在北京举行“高质量完成‘十四五’规划”系列主题新闻发布会，其中住房和城乡建设部相关负责人集中披露“十四五”时期住建领域关键成果“城市更新、住房保障、房地产发展新模式，通过出政策、明底线，推试点、抓项目，城市更新推动高质量发展取得显著成效

◆ “十四五”时期工作开展和成效

城市发展方向	标准化	落地重点
城市更新	坚持体检先行 坚持统筹推进 坚持机制创新	一是坚持体检先行，找准城市更新的着力点； 二是坚持统筹推进，加快重点任务落地见效； 三是坚持机制创新，建立可持续城市更新模式；
“好房子”建设	好的标准 好的设计 好的材料 好的建造 好的运维	一是《住宅项目规范》已经正式实施，涉及如层高从2.8米提升至3米，4层以上都要加装电梯，楼板隔音降低10个分贝等等14项新的标准，提高住房品质； 二是依照好的标准，做出好的设计； 三是提升绿色建材、智慧安防、全屋智能等在“好房子”中的应用； 四是明确提及了“好房子”样板； 五是建立房屋全生命周期的安全管理制度，实施提升物业服务行动；
房地产发展新模式	推动形成供应体系健全、要素配置合理、监管制度规范、行业经营稳健的房地产发展新格局	一是完善住房供应体系“保障+市场”； 二是建立“人、房、地、钱”要素联动机制； 三是改革完善房地产开发、融资、销售制度；

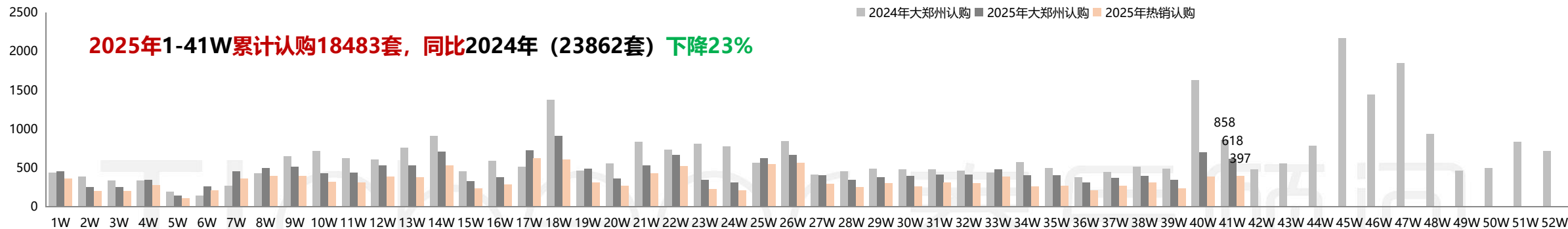
“十四五”时期，全国累计销售新建商品住宅面积约50亿平方米，建设筹集各类保障性住房和城中村、城市危旧房改造等安置住房1100多万套（间）、惠及3000多万群众。实施城中村改造项目2387个，启动城市危旧房改造17.5万套（间），累计改造城镇老旧小区24万多个，改造老旧小区6500多个、老旧厂区700多个，推进“四好”建设；全国750多万套已售难交付的住房实现交付。

2.1 楼市表现—认购分析：跨节数据叠加，认购总量处高位，但同环比下降

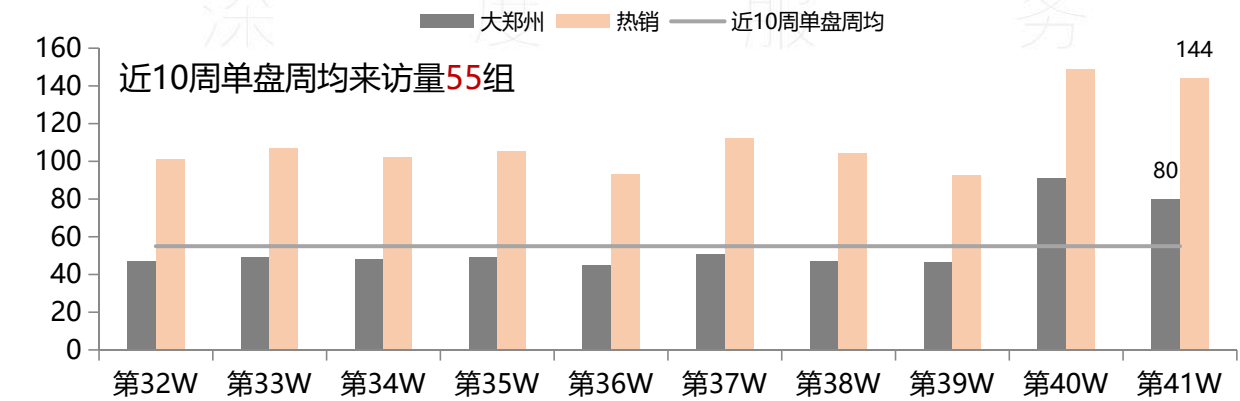
heer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

国庆中秋双节尾声收官周，认购总量618套，环比-12%，同比去年858套-28%
其中热销盘占总成交64%，单盘周均来访80组，环比-11%，成交5.0套，环比-11%

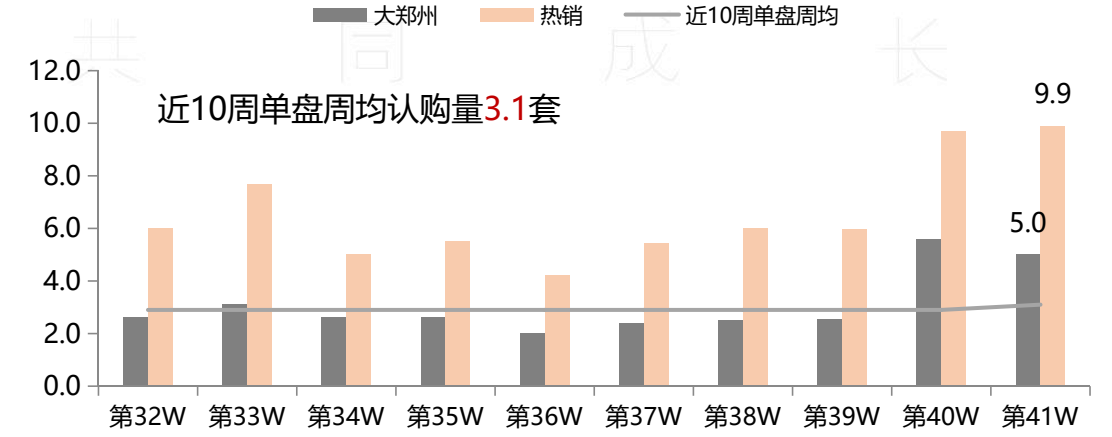
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

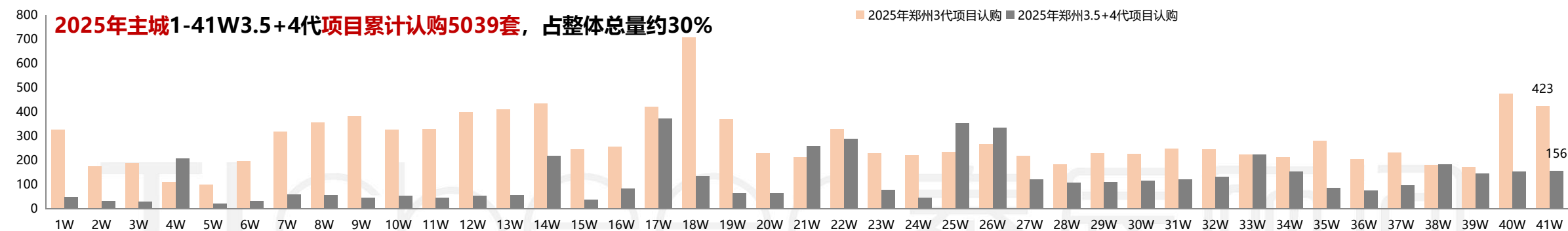


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：10月2周（10.6-10.12），大郑州实际监控在售项目158个；热销项目41个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

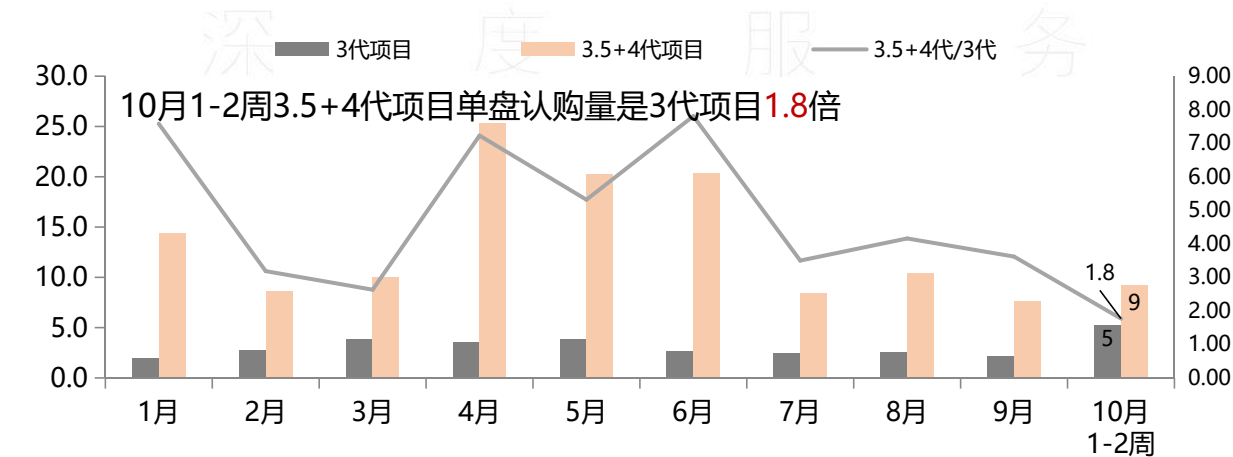
2.2 楼市表现—结构分析：3代高基数拉高总量，3.5+4代总量缩减

近两周以传统3代项目甩货促销为主，拉高市场总量，本周3代项目认购总量423套，占比73%；
3.5+4代项目单盘认购量仍居高位，但低基数下总量占比缩减，占比仅27%

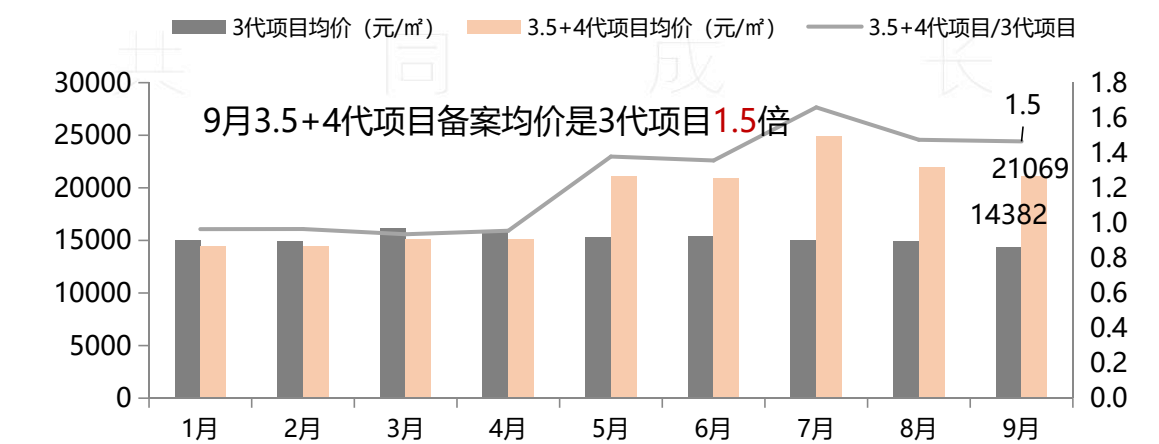
2025年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



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：10月2周（10.6-10.12），3代实际监控在售项目136个；3.5+4代项目22个，区域包含市内八区

3.1 楼市表现—认购榜单：双节末，政策延续+返场，逼定销售

本周市场销售TOP15项目共成交338套（上周367套），榜单门槛为14套；华发峰景湾以45套位居榜首，各项目仍借双节促销，分销涨佣+限时优惠+特价房+首付分期等政策支持进行房源去化

2025年10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)	热销分析	售价 (元/㎡)	政策/分期 (异动标红)	特价房	分销
1	华发峰景湾	经开区	滨河国际新城板块	45	性价比	高层10500-11500 小高12000-12500	——	——	分销贝壳独家，渠道佣金3%
2	保利缦城和颂	金水区	花园北路板块	32	特价房	高层精装15500-18000 洋房精装21000-24500	——	10号楼/18号楼精装修特价房14xxx起	58/贝壳，98㎡户型4.5%，其他户型3%
3	泉舜上城	金水区	中心区板块	32	高评高贷+聚焦	毛坯13000-15500	三套小户型精装样板间开放； 可以高评高贷，首付1万签约；	59-64㎡，精装均价9700-9900元/㎡	渠道聚焦，3.6万/套
4	万科翠湾中城三期	惠济区	省体育中心板块	30	特价房+涨佣	均价14000-15500	双节限时优惠2%	特价房11500-13500元/㎡起	贝壳/58，涨佣3.8跳4%
5	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	22	低价+限时优惠	均价9000-10000	购买5#、6#楼房源送价值约1200元/㎡' 圣都家装，购买1#、4#楼房源送负二标准车位1个， 购房即享98折超值钜惠	——	贝壳，5万/套
6	大正水晶森林	高新区	高新新城板块	22	特价房+清货促销	11900-12300	——	特价房8900-10500元/㎡起	分销佣金最高6万元
7	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	21	限时优惠+特价房	一期13000-15300 二期14100-17000 三期13300-14550	双节限时优惠2%	5套一口价房源，98平约12000元/㎡	58/贝壳，佣金3%，全民2-4万
8	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	21	限时优惠+涨佣	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	双节限时3%优惠	特价房10999起精装	贝壳，58，涨佣3.8跳4%
9	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	20	特价房	均价10500-13800	不限楼层；+1万送车位 分期情况：首付2万，剩余全贷款	20套特价房10066元/㎡	贝壳，佣金7%
10	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	16	区位+产品	精装高层14000-17200	限时优惠2%	——	贝壳，佣金2%
11	正弘序	高新区	高新老城板块	16	区位+产品	高层17100-19700 楼王20700-23000 (毛坯)	开盘2%，签约1%	——	贝壳/58，佣金1.3%
12	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	16	区位+产品	高层毛坯13800-15500	认购2%优惠	——	贝壳/58佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
13	越秀天悦江湾	金水区	花园北路板块	16	降价+涨佣	高层毛坯14300-18300	临连霍楼栋最低至13800元；127、143户型降价3%至15500元；新增4门冰箱认购奖	——	贝壳/58，2.5%，19#楼跳点，2.5%，20套3%，40套4%，新增500元成交奖
14	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	15	限时优惠+涨佣	高层12000-13000 小高层14000-16000 洋房16000-18000	限时优惠2%+成交送客户最高1万京东家电	——	佣金1.2%+成交奖4.5/5.5万随佣发
15	裕华城	中原区	常西湖板块	14	特价房	10500-11300	制定钜惠房源一口价，89㎡10500元起，95-106㎡10800起，115㎡11000起，132-143㎡11300起限时买指定房源送圣都装修	——	分销58/贝壳，4.5%佣金
				338					

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
13653868757

