

郑州房地产市场周报

【2025年第43期】

(10月20日-10月26日)

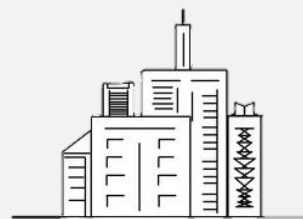
目录



政策动态



项目规划



楼市表现



新盘动态

核心结论

1 政策动态

本次四中全会为“十五五”时期的房地产发展定调：从规模扩张转向质量提升，从经济引擎转向民生保障，从单一调控转向系统改革；围绕“高质量发展”主线，推动供需匹配、区域协调、制度改革和住房品质提升，行业将迎来结构性转型与长期健康发展。

2 项目规划

万祥紫境位于经开区滨河国际新城板块，占地50亩，容积率2.49，住宅规划为1栋11F洋房，6栋17F小高层产品，1栋25F高层产品，四代产品；距离地铁3号线滨河新城站1.1Km，周边蝶湖森林公园+蝶湖小学（教育资源丰富，但商业匮乏）。

3 楼市表现

- 一、对比三季度周均值，市场恢复至八成水平，认购总量306套，环比+15%，与去年同期涨幅相同；
- 二、3代项目依赖促销政策，传统节日后成交乏力，3.5+4代项目产品力及恢复力较强，占比为60%：40%；
- 三、本周市场销售TOP15项目共成交157套（上周120套）上升+31%，榜单门槛为7套。

4 新盘动态

西美招商雲启为第四代年轻化社区住宅，规划10栋27/33F高层，8栋17层小高层，分两期开发，共五个户型（103/120m²三房/134/143m²四房/175m²五房），定位刚改改善，得房率101%-134%；并规划约800m²架空层+约1800m²地下会所+约400m²下沉庭院+高新首个中央车站+双学府(郑大实验小学/复新实验中学)。

1.1 政策动态：“十五五”定调房地产向稳积极信号，明确居住属性优先

cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本次四中全会为“十五五”时期的房地产发展定调：从规模扩张转向质量提升，从经济引擎转向民生保障，从单一调控转向系统改革；围绕“高质量发展”主线，推动供需匹配、区域协调、制度改革和住房品质提升，行业将迎来结构性转型与长期健康发展

□ 10月20日至23日，中国共产党第二十届中央委员会第四次全体会议在北京举行，提出“推动房地产高质量发展”，明确将其纳入“十五五”时期经济社会发展重点任务。

一、房地产首次被纳入“民生保障”板块，定位转向高质量发展

- 相比“十四五”规划，本次全会公报首次将房地产相关内容纳入“加大保障和改善民生力度”部分，明确提出“推动房地产高质量发展”。
- 这表明中央对房地产行业的定位已从“经济支柱”转向“民生保障”，强调其在提升人民生活品质中的作用，未来政策将更加注重质量提升而非规模扩张

二、“以新需求引领新供给”，住房供需关系将重构

- 全会提出“以新需求引领新供给，以新供给创造新需求”，反映出中央对当前住房市场结构性变化的回应。
- 近年来，改善性住房需求上升，居民对“好房子”的标准提升（如功能结构、物业服务、居住环境等），政策将鼓励开发更符合高品质生活需求的住宅产品，推动供需良性互动。

三、“投资于人”政策加码，人口端释放住房潜力

- 全会强调“投资于物和投资于人紧密结合”，预计“十五五”期间将有更多育儿补贴、教育减负等政策落地，从人口端激发住房需求。
- 同时，提出“完善收入分配制度”，有望提升居民购买力，为房地产市场提供长期支撑。



四、区域协调与城镇化战略叠加，利好城市群房地产发展

- 明确“发挥重点区域增长极作用”，强调城市群和都市圈的发展优势，预计“十五五”期间将进一步推动人口和资源向核心城市群集聚，带动区域房地产市场发展。
- 目前全国19个城市群贡献了约85%的GDP，未来政策将强化其人口吸纳与产业承载能力，房地产将作为区域发展配套重点。

五、破除市场堵点，推动资源要素高效配置

- 提出“坚决破除阻碍全国统一大市场建设的卡点堵点”，预示未来将在户籍、土地、财税、金融等方面深化改革，为房地产市场提供更高效的政策与资源支持

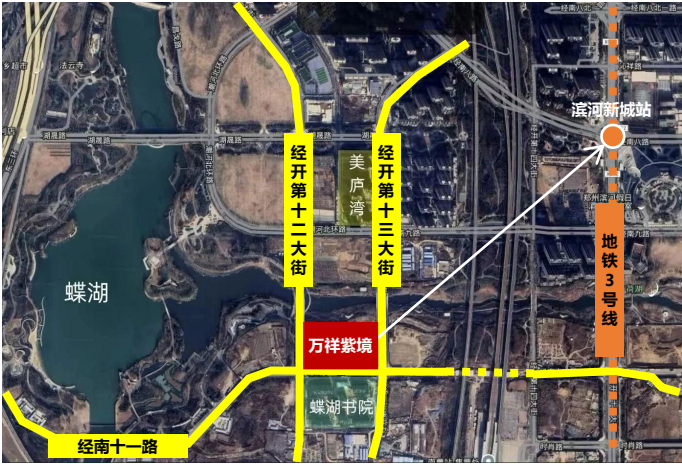
六、“好房子”建设将成为行业发展核心抓手

- 住建部已明确“十五五”期间将以“城市更新、住房保障、好房子建设”为抓手，构建房地产发展新模式。
- 行业将从“有没有”转向“好不好”，高品质住宅、绿色建筑、智慧社区将成为开发重点，推动房地产业向“品质化、绿色化、人文化”转型。

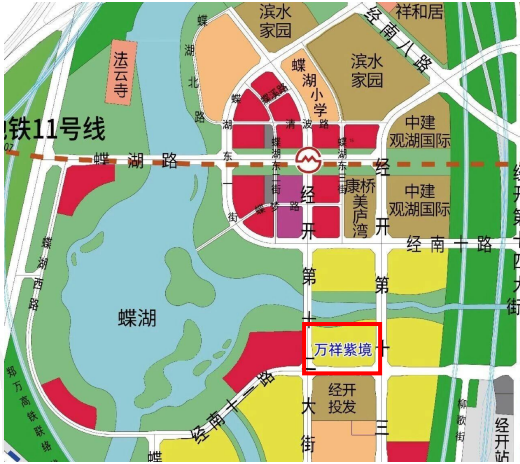
2.1 项目规划：滨河国际新城板块/四代项目/万祥紫境

项目位于经开区滨河国际新城板块，占地50亩，容积率2.49，住宅规划为1栋11F洋房+6栋17F小高层+1栋25F高层，四代产品；距离地铁3号线滨河新城站1.1Km，周边蝶湖森林公园+蝶湖小学（教育资源丰富，但商业匮乏）

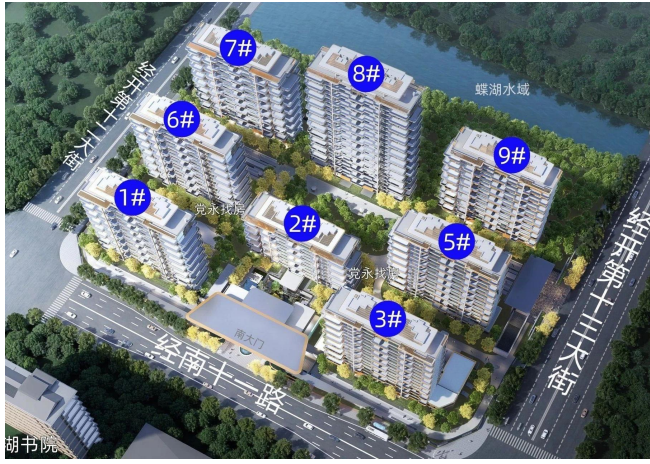
地块：郑政经开出(2025)1号(网)



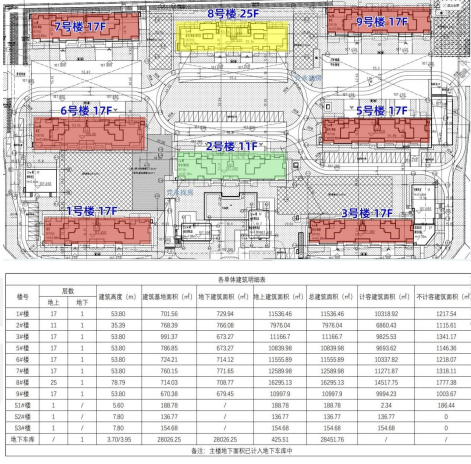
项目规划图位置



项目鸟瞰图



楼栋分布及信息



2025年4月22日，万祥房地产以总价4.47亿元，楼面价5367元/㎡，溢价率4%获取郑政经开出(2025)1号(网)地块。

使用权面积 (亩)	计容建面	用途	容积率	成交总价 (万元)
50	8.31	住宅用地	< 2.5	44722
成交楼面价 (元 /㎡)	溢价率	买受人		成交时间
5367	4%	河南万祥房地产有限公司		2025.4.22

项目名称：		万祥紫境	
用地位置：		经开第十二大街以东经南十一路以北	用地类别：住宅
地上总建筑面积：		9.35万㎡	计容建筑面积：8.31万㎡
总建筑面积：		12.19万㎡	容积率：2.49
其中	办公建筑面积：	0.00万㎡	绿地率：38%
	商业建筑面	0.00万㎡	建筑密度：19.85
	住宅建筑面积：	8.21万㎡	总户数：542
	公共服务面积：	0.1万㎡	停车位：736

8号楼立面图

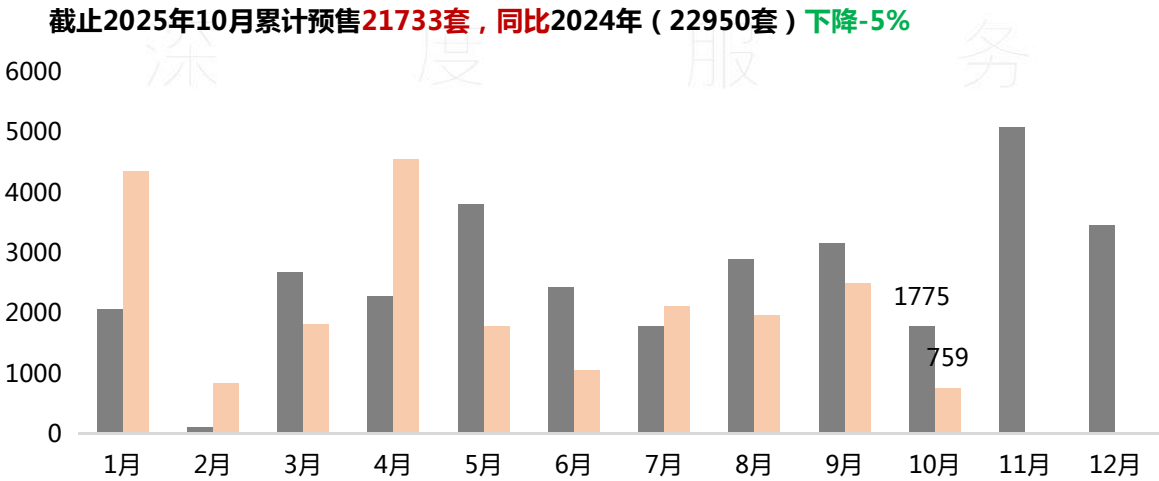


3.1 楼市表现—预售前：公示1个项目，释放234套，约3.19万m²

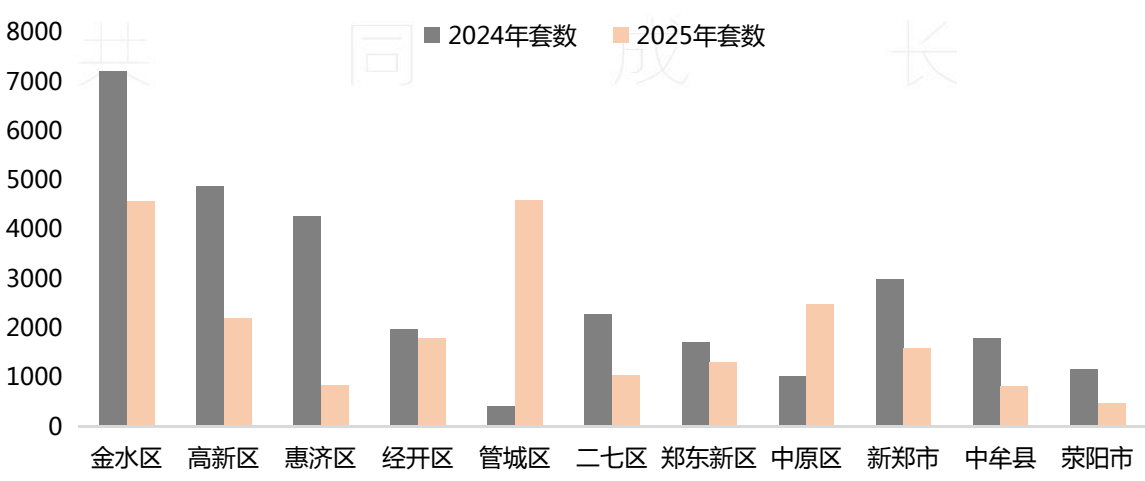
本周大郑州新增1个项目预售前公示，位于金水区保利缦城和颂，共计234套房源，约3.19万m²

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m²）	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
金水区	2025/10/24	保利缦城和颂	花园北路板块	37#、41#	234	3.19	124-143-165m²	三期总建筑面积14.96万m²，容积率2.89，规划有9栋（778套）产品定位以刚改及改善	待售
合计					234	3.19	/		

2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比（预售前）



2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



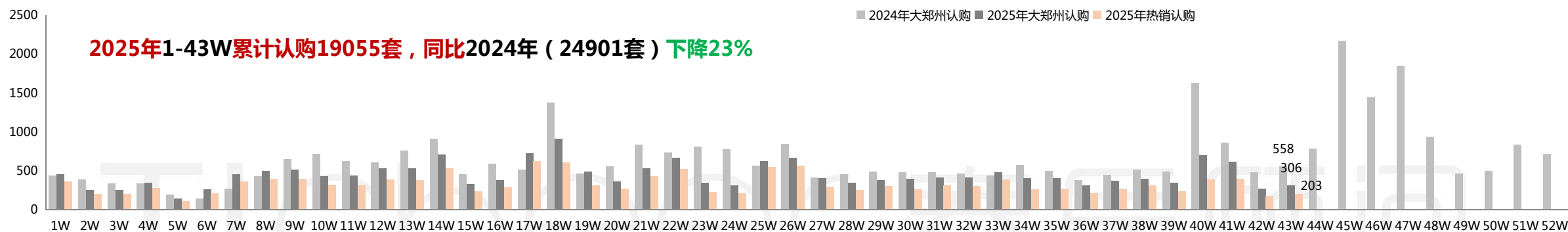
数据来源：10月4周（10.20-10.26）泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

3.2 楼市表现—认购分析：市场恢复至八成水平，与去年同期涨幅相同

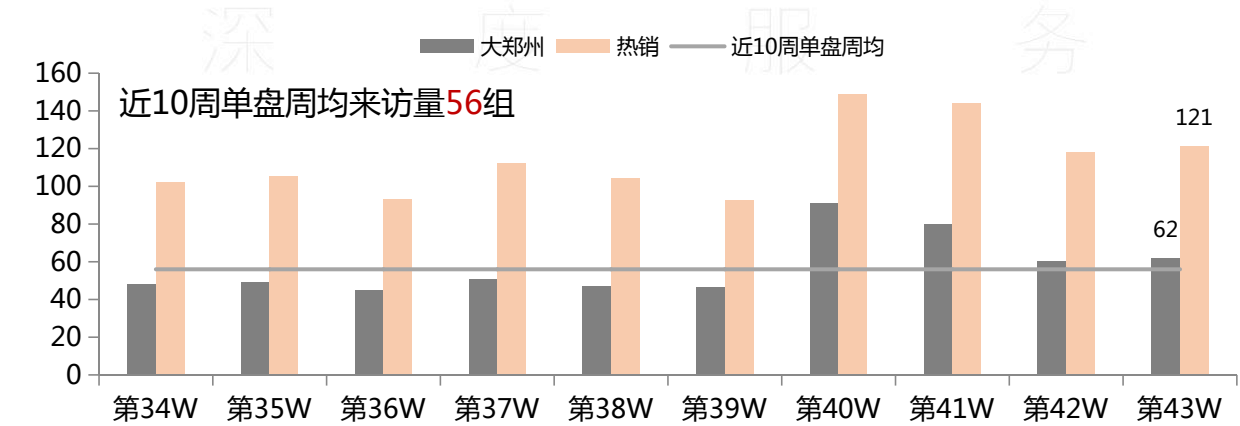
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

市场恢复至八成水平（对比三季度周均），认购总量306套，环比+15%，同比去年558套-45%，其中热销盘占总成交66%；
单盘周均来访62组，环比+3%，成交2.5套，环比+19%

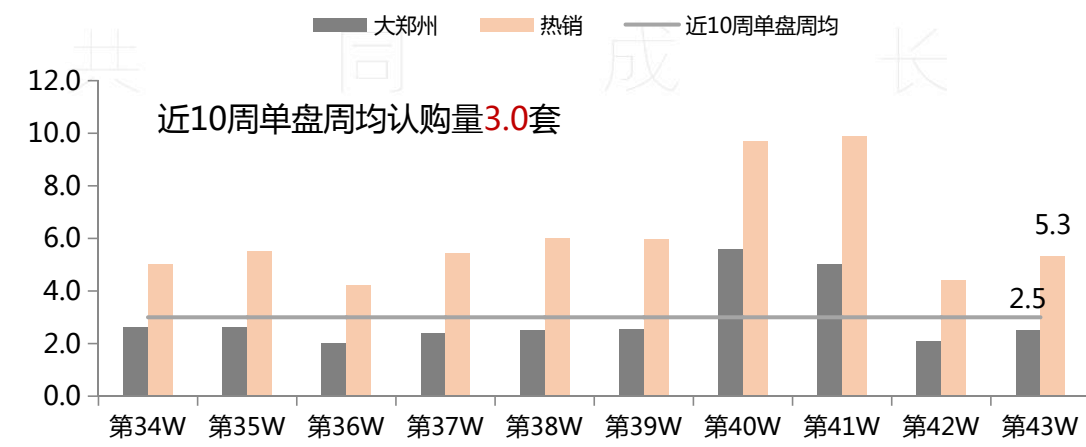
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

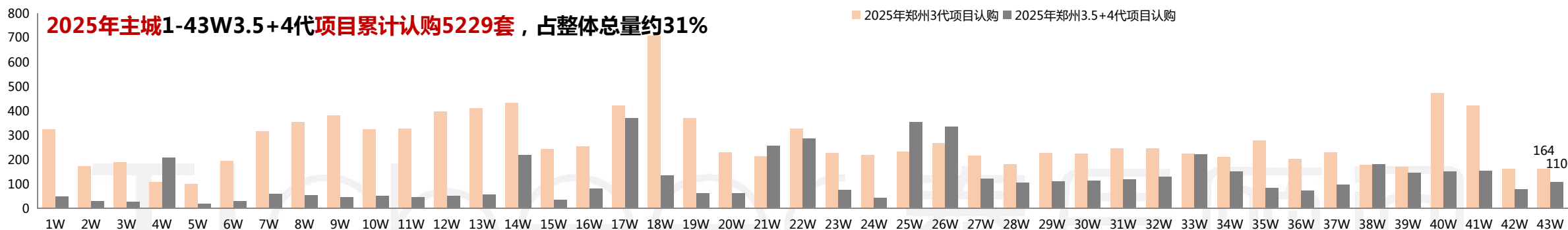


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：10月4周（10.20-10.26），大郑州实际监控在售项目158个；热销项目39个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

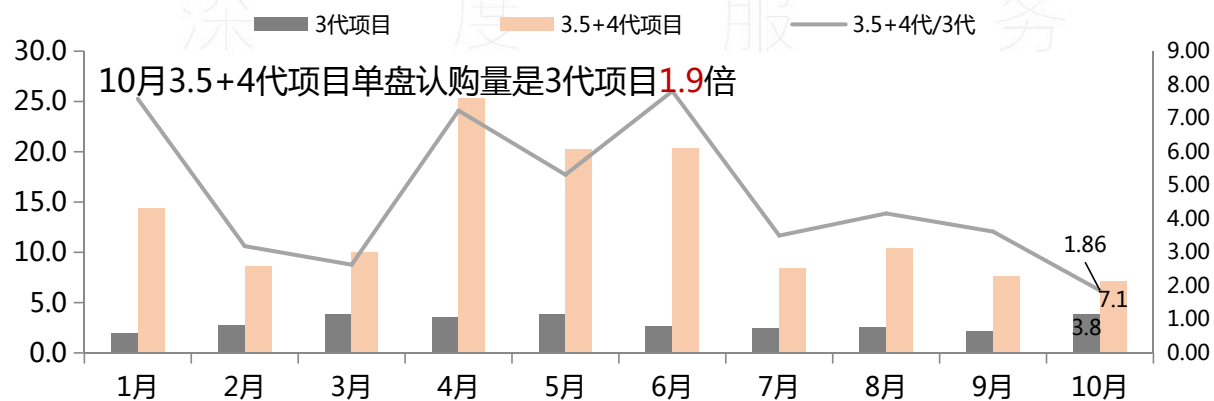
3.3 楼市表现—结构分析：3代依赖传统促销，3.5+4代产品韧性更强

3代项目依赖促销政策，传统节日后成交乏力，本周认购总量164套，环比+1%，占比60%；
3.5+4代项目产品力及恢复力较强，本周认购总量110套，环比+38%，占比上升40%

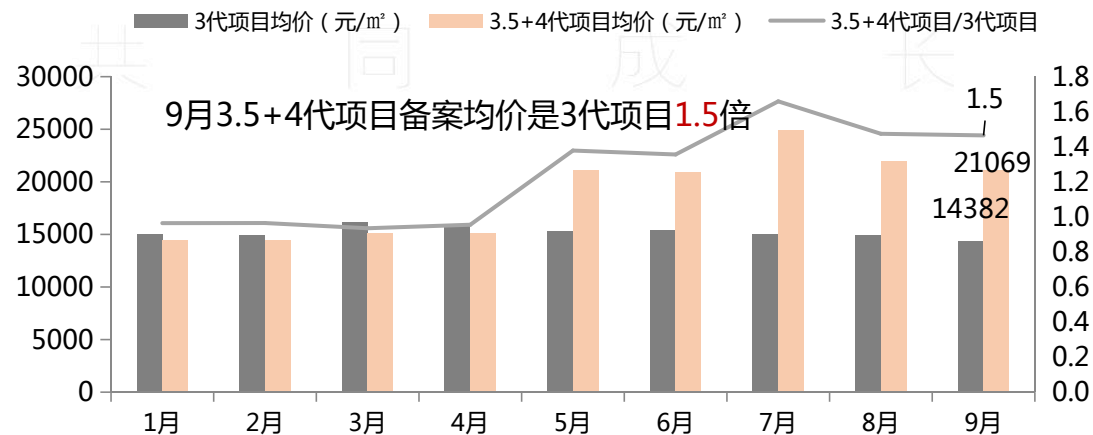
2025年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



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4周（10.20-10.26），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

3.4 楼市表现—认购榜单：节后市场低位回升，政策调整幅度较小

本周市场销售TOP15项目共成交157套（上周120套）上升+31%，榜单门槛为7套；金茂璞逸云湖加推成交25套占位榜首

2025年10月4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	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	25	产品+加推	精装均价47300 标准层均价45900	加推洋房197/230㎡，均价4.5-4.7万/㎡	——	全民经纪人1%
2	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	18	区位+产品	精装高层14000-17200	限时优惠2%	成交包含润园，润园降价后价格10200-10500元/㎡	贝壳，佣金2%
3	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	13	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠1%	——	贝壳/58，分销2%，全民佣金1%
4	万科翠湾中城三期	惠济区	省体育中心板块	12	特价房+高佣	均价14000-15500	限时优惠2%	特价房11500-13500元/㎡/起	贝壳/58，涨佣3跳3.5%
5	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	10	区位+产品	毛坯17500-22000	——	降价1000元/㎡至17500元/㎡	贝壳佣金上涨0.5%至3.0%
6	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	10	限时优惠+涨佣	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	限时3%优惠	特价房10999起精装	贝壳，58，涨佣3.0跳3.5%
7	美盛大港湾（中环+臻湾）	金水区	省体育中心板块	9	区位+分期	毛坯17400-18500	5万网签，剩余首付交房前付清	——	分销：58/贝壳，2.5-3%
8	保利缦城和颂	金水区	花园北路板块	9	特价房	高层精装15500-18000 洋房精装21000-24500	——	10套一口价房源16xxx元起	58/贝壳，120㎡户型3.0%，其他户型2.5%
9	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	8	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
10	正弘序	高新区	高新老城板块	8	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯)楼王20700-23000	开盘2%，签约1%	——	贝壳/58，佣金1.3%
11	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	7	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
12	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	认购2%优惠	——	贝壳/58佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
13	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	7	限时优惠+高佣	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
14	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	7	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	特价房10066元/㎡	贝壳，佣金6-8%
15	城发和府	郑东新区	象湖板块	7	高佣+现房	高层均价10000 洋房标准层14000-15000	——	——	贝壳/58佣金4.5-6万
合计				157					

数据来源：泰辰市场监控中心

4.1 新盘动态—西美招商雲启，招商代建，高新年轻化四代住宅

2017年4月恒大底价摘得，占地88亩、容积率2.99、成交楼面价2109元/m²；地块原为恒大城五期白桦园，高新城投接手后，招商蛇口介入代建；规划10栋27/33F高层，8栋17层小高层；计划11月底首开



开发商	高新城投/招商代建
项目位置	高新区 关庄路东、新龙路南
项目概况	占地88亩，计容建面17.51万m²
项目规划	规划10栋高层（27/33层）、8栋小高层（17层），一期9栋，二期9栋
交房标准	毛坯
容积率	2.99
项目产品	高层：103m²三室两厅两卫，120m²三室两厅两卫，134m²四室两厅两卫，小高层：143m²四室两厅三卫，175m²五室两厅三卫
销售价格	预计价格12500-15000元/m²
开盘时间	预计11月初售楼部开放，2025年11月底首开
交付时间	待定
销售团队	自销

摘地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积 (亩)	容 积 率	建筑规模 (万m²)	保证金 (万元)	起始价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	起始楼面 地价(元 /m²)	成交价 (万元)	溢价率	成交单价 (万元/ 亩)	成交楼面 地价(元 /m²)	买受人	备注
2017/4/26	郑政出(2017)8号	关庄路东、新龙路南	高新区	居住用地	88	2.99	17.51	36926	36926	422	2109	36926	0%	422	2109	郑州玖智房地产开发有限公司	原恒大城五期地块

4.1 新盘动态—规划10栋27-33F高层、8栋17F小高层

项目规划10栋27-33F高层、8栋17F小高层，规划房源共计518套，后分二期开发，一期小高层四房产品为主，共103/120/134/143/175m²五个户型；二期以高层三房/四房产品为主，面积为103/134/143m²三个户型



产品面积占比情况				
物业类型	面积	户型	套数	套数占比
小高层17F	143	四室两厅三卫	230	17%
	175	五室两厅三卫	32	2%
高层27-33F	103	三室两厅两卫	444	33%
	120	三室两厅两卫	66	5%
	134	四室两厅两卫	577	43%
合计			1349	100%

产品分期面积占比情况					
期数	物业类型	面积	户型	套数	套数占比
一期	高层33F	103	三室两厅两卫	130	25%
		120	三室两厅两卫	66	13%
		134	四室两厅两卫	128	25%
	小高层17F	143	四室两厅三卫	162	31%
		175	五室两厅三卫	32	6%
	合计			518	100%
二期	高层27-33F	103	三室两厅两卫	314	38%
		134	四室两厅两卫	449	54%
	小高层17F	143	四室两厅三卫	68	8%
	合计			831	100%

4.1 新盘动态—产品103-175m²的三房/四/五房，综合得房率101-134%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

奇偶层布局，露台进深2.4米，均为独立出挑空间，保留阳台场景；其中103m²/120m²赠送面积30-40m²，得房率101%；134m²/143m²户型赠送面积55-60m²，得房率达110%，175m²户型为全景舱方厅设计，赠送面积100m²，得房率达134%。

高层：103三室两厅两（中厅）

高层：120m²三室两厅两卫（边厅）

高层：134m²四室两厅两卫（边厅）

小高层：143m²四室两厅三卫

小高层：175m²五室两厅三卫



面积	户型	层数	梯户比	得房率	位置	面宽	横厅	赠送面积				南露台		北阳台		飘窗		客卫
								合计	偷面积【标红】	北卧阳台【标蓝】	飘窗【标黄】	开间数	开间*进深（m）	偷面积	交付是否整改到位	飘窗数	能否打	
103m²	三室两厅两卫	27/33F	1T2/2T3/2T4	101%	中	3	×	30	√	×	√	×	/	√	×	/	√	两段式
120m²	三室两厅两卫	33F	2T4	101%	边	3	×	30-40	√	×	√	×	/	√	×	/	√	两段式
134m²	四室两厅两卫	27/33F	1T1/2T3/2T4	110%	边	4	×	55	√	×	√	2	3.5*2.4+3.3*1.2	√	×	/	√	三段式
143m²	四室两厅三卫	17F	1T1	110%	中/边	4	×	60	√	×	√	3	3.3*2.4+5.8*1.2	√	×	/	√	三段式
175m²	五室两厅三卫	17F	1T1	134%	中/边	3	√	100	√	√	√	1（北）	/	√	×	/	√	三段式

4.1 新盘动态—外立面为铝板+玻璃晶幕，大门设计110米*7.8米

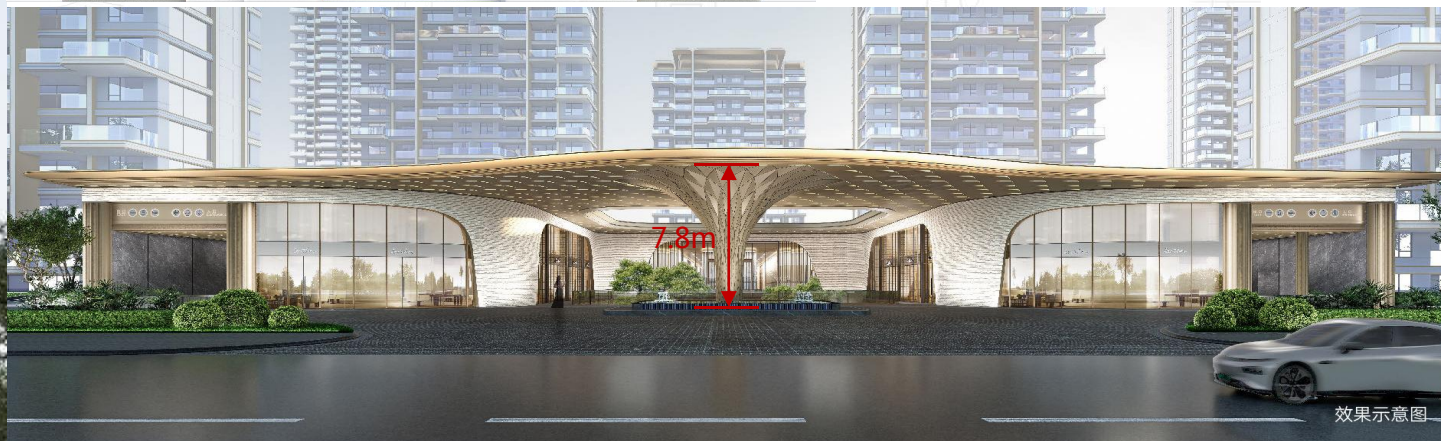
项目层高3.1m，建筑风格为现代简约，立面主体采用为铝板+玻璃晶幕，搭配金属线条等用材，形成强烈的现代感和科技感；大门设计近110米城市旗舰门厅，约7.8米奢阔高度，专属环岛落客区，构建一体化城市界面



外立面特点：现代简约风格，整体造型简洁流畅，高窗墙比设计，并通过大面积玻璃幕墙与金属线条的组合，营造出时尚、大气的视觉效果。

公建化元素，香槟金铝型材的使用，搭配玻璃幕墙，形成强烈的现代感和科技感。

大门特点：近110米城市旗舰门厅，约7.8米奢阔高度，专属环岛落客区。



4.1 新盘动态—约0.6米遮挡挑板+约1.7米磨砂玻璃栏板+约2.3米分户墙Icheer 泰辰顾问

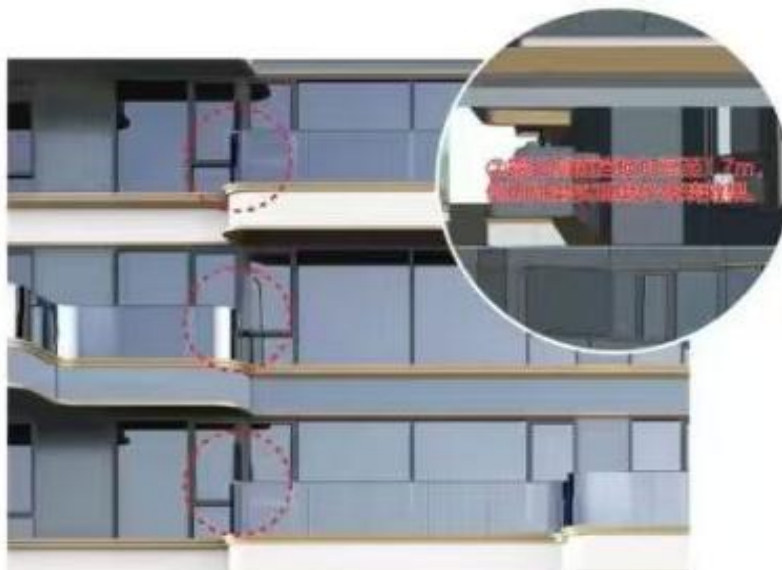
深度服务共同成长

针对四代产品隐私问题，上下层间约0.6米视线遮挡挑板，左右户约1.7米磨砂玻璃栏板，中间户有约2.3米、约20公分厚度的分户墙，保护隐私



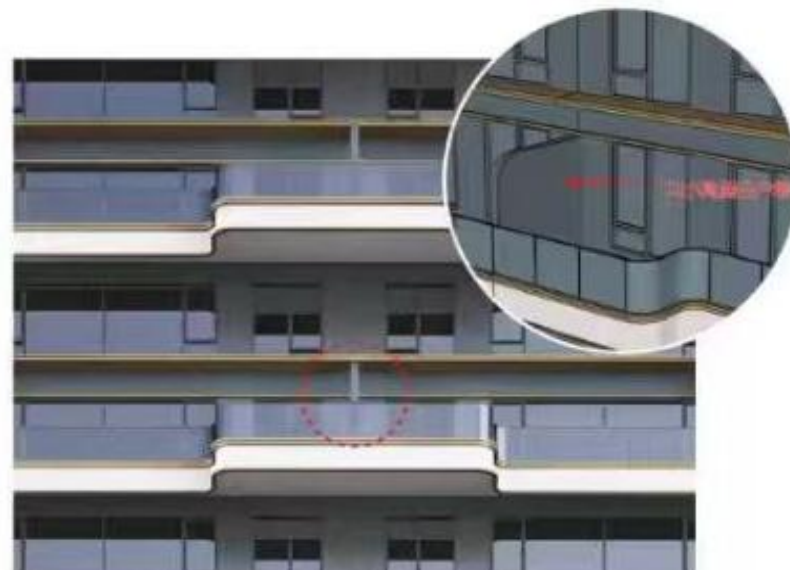
上下层约60cm超宽挑檐

经全国众多四代宅经验考究，露台下方增加约60cm挑檐，既考虑采光，又注重隐私，最大可遮挡3米进深露台视野，规避上下层之间(下对上，上对下)视线干扰，给予每个家庭独处的生活享受。



上下层约1.7米磨砂玻璃栏板

上下错层露台，侧面采用约1.7m透光不透人的磨砂玻璃栏板，切断来自上层的俯视干扰，保障生活的私密性。



左右约2.3米的静音分户墙

两户露台之间，打造砌体分户墙，结合造型弧形倒角，保障隐私与安静的同时融合美观设计，并且具有防火性能。

4.1 新盘动态—高新首个「中央车站」

高新首个「中央车站」，星级酒店礼宾体验；打造交通、便民、公共活动空间的“超级玄关”，营造归家的超级礼序感



效果示意图

1、交通便捷枢纽

作为地下空间设计，它整合了交通功能，方便居民进出小区，可能包含停车、换乘等设施，提升日常出行效率。

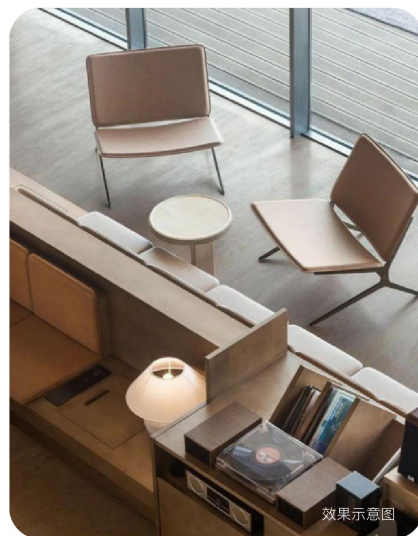
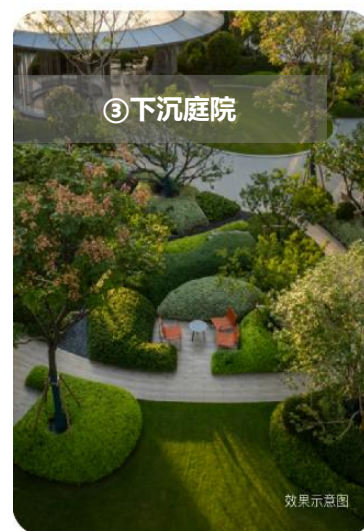
2、礼仪与归家体验

提供星级酒店式的礼宾服务，营造高端归家仪式感，如专属落客区、引导服务等，增强居住者的尊崇感。

3、公共活动空间

打造集交通、便民服务、社交等功能于一体的“超级玄关”，可用于举办社区活动、临时展览等，丰富居民生活。

4.1 新盘动态—地下会所1800m²+架空层800m²+下沉庭院400m²



- ①地下会所约1800m²，六大隐逸场景，打造流云咖啡间、尊崇服务站、影音微剧场、望雲茶舍、童境云阁、拾光艺术廊的全龄娱乐社交场
- ②约800m²架空层泛会所，童伴聚场—亲子嗨玩天地、燃力聚场—健康运动场域、悦享聚场—理想邻里空间，延展随地可享受、可走进、可参与、可互动的第二客厅
- ③利用地势高差，打造约400m²下沉庭院立体化功能布局；花境园林、岛屿水景、下沉卡座一览无余，给予细水长流的情绪加法

优势

- **四代住宅**：第四代生态社区住宅，由西美置业与招商建管联合开发，主打年轻化社区概念。
- **产品设计**：规划10栋27/33F高层，8栋17层小高层，分两期开发，共五个户型（103/120m²三房/134/143m²四房/175m²五房），定位刚改改善；露台赠送面积较大，得房率101%-134%。
- **公区配置**：高端配置，近2万m²中央景观区，规划约800m²架空层泛会所，约1800m²地下会所，约400m²下沉庭院，公建化建筑立面，约7.8米高、100米奢宽大门；高新首个「中央车站」，星级酒店礼宾体验。
- **双学府**：项目位于高新区老城板块，拥有优渥的教育资源，一路之隔郑大实验小学(恒大城校区)、复新实验中学，距枫杨外国语约1公里，距郑州外国语约2.3公里。

劣势

- **噪音影响**：项目北侧临近主干道连霍高速，后续可能会有噪音影响；
- **位置较偏**：项目位于关庄路东、新龙路南，处于高新区最北部，周边商业配套多在2.5KM以外。

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

