

# 郑州房地产市场周报

【2025年第44期】

(10月27日-11月02日)

# 目录



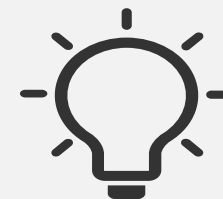
政策动态



预售表现



楼市表现



新盘动态

# 核心结论

## 1 政策动态

《推动房地产高质量发展》推进现房销售制，多维度举措驱动行业向质量、民生、创新转型，重塑市场信任与发展模式

## 2 预售表现

本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别位于二七区亚星观樾及金水区朗悦宸栖院，共计40套房源，约0.6万m²

## 3 楼市表现

1. 25年同比降24%，周认购受月末政策带动，环比微涨
2. 3代项目促销发力，3.5+4代产品销量占比回落
3. 认购榜单项目多延续前期政策优势抢占市场

## 4 新盘动态

【越秀金水观萃】项目为金水核心四代宅，规划2栋11-15F小高、4栋23-26F高层，定位改善，核心卖点金水老城核心地段+双地铁TOD+双学区（优胜路小学+七中）+四代宅；10月26日实景示范区开放，预计11月初首开，高层均价2.25~2.45万元/m²

1.1 政策动态：《推动房地产高质量发展》现房销售驱动行业向质量民生创新转型

Ticheer 泰辰顾问  
深 度 研 究 专 业 服 务 共 同 成 长

10月31日，住房和城乡建设部部长倪虹在《〈中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议〉辅导读本》发表文章，提出：  
**以“满足人民安居需求、推进中国式现代化、促进行业转型发展”为纲领，推动行业从“规模扩张”转向“质量+民生+创新”发展逻辑**

任务维度	核心举措	关键意义
优化保障性住房供给	完善“公租房 + 保租房 + 配售型保障房”体系，精准对接城镇工薪/ 困难家庭需求，坚持健全申请机制，退出管理机制提升保障效能	从“住有所居”到“住有宜居”
促进市场健康发展	建立“人房地钱”联动机制，因城施策调政策，规范租赁市场，培育专业化住房租赁企业，提高行业监管和服务能力	推动“租购并举”，激活市场活力
改革三大基础制度	开发：做实项目公司制（禁抽挪资金）；融资：推行主办银行制（利益共享、风险共担）； <b>销售：推进现房销售制（规范预售资金监管），实现所见即所得，从制度上降低购房交付风险</b>	从源头规范开发、融资、销售全流程， <b>现房销售制重塑市场信任，推动销售模式向品质交付转型</b>
提升房屋品质	建“安全、舒适、绿色、智慧”好房子，推进“好房子+好小区+好社区+好城区”建设（含旧改、加装电梯等）	升级居住品质，满足美好生活需求
升级物业服务	党建引领“居委会 + 业委会 + 物业”协同，探索“物业服务+ 生活服务（延伸养老、托幼等）	从基础运维转向生活生态构建
全生命周期安全管理	建立“房屋安全体检+安全管理资金（个人+公共账户）+ 质量安全保险”制度	强化住房长期安全保障

**核心意义：**

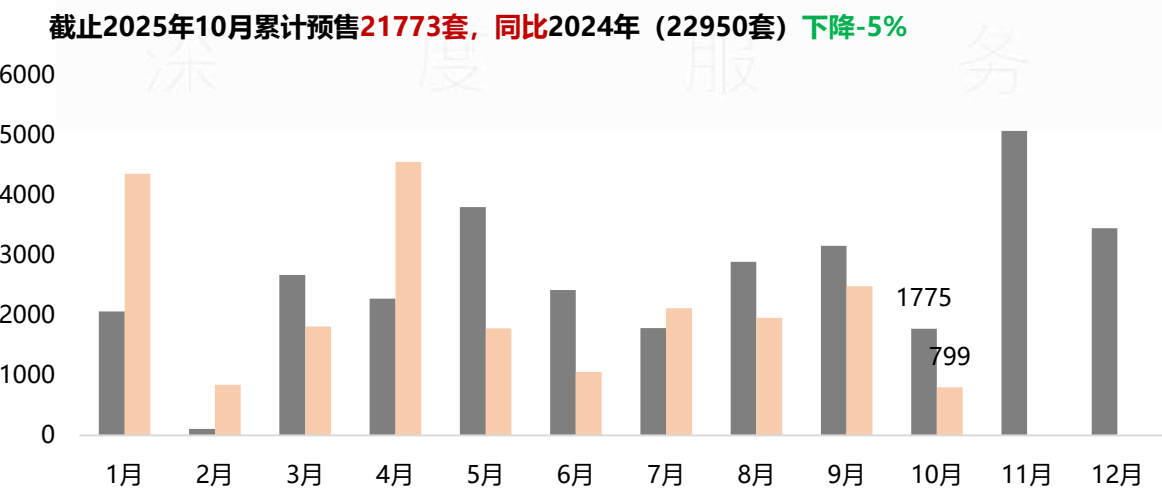
**民生维度：**实现“住有所居”向“住有宜居、住有优居”升级,全方位满足人民安居需求；**现代化维度：**以住房供给与建筑创新筑牢城乡建设根基，服务中国式现代化；**行业维度：**推动从“规模扩张”到“质量提升+服务增值”的转型，现房销售制等制度改革重塑行业信任与发展模式。

2.1 楼市表现—预售前：公示2个项目，释放40套，约0.6万㎡

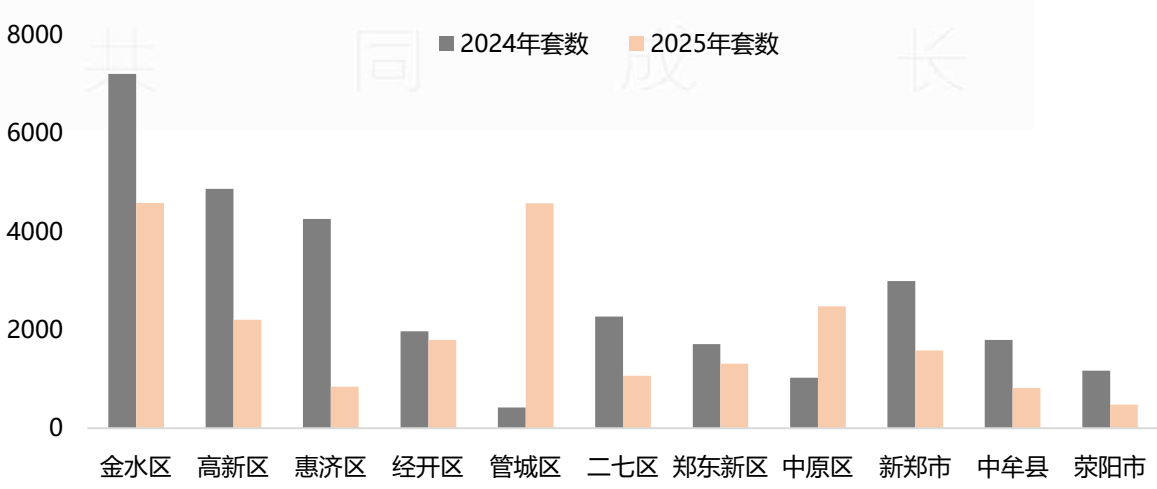
本周大郑州新增2个项目预售前公示，分别位于二七区亚星观樾及金水区朗悦宸栖院，共计40套房源，约0.6万㎡

区域	公示时间	项目名称	板块	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
二七区	2025/10/29	亚星观樾	二七新城板块	9/10#	28	0.43	洋房145㎡四房	占地58.59亩，容积率2.99，规划7栋31层/32层高层+3栋7层洋房	待售
金水区	2025/10/29	朗悦宸栖院	中心区板块	10#	12	0.17	洋房141㎡四房	项目占地21亩，住宅体量6.8㎡，容积率7.29，规划2栋34F高层和1栋7F洋房，面积段60-141㎡	待售
合计					40	0.60	/		

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)



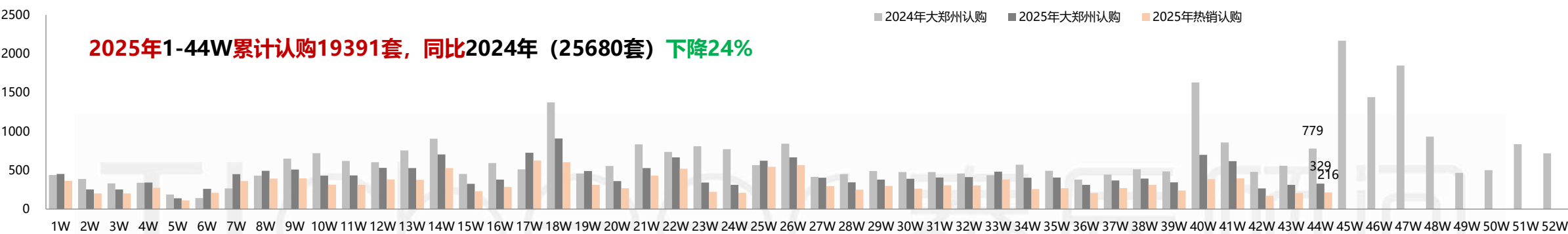
数据来源：10月5周 (10.27-11.02) 泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

3.1楼市表现—认购分析：25年同比降24%，周认购受月末政策带动，环比微涨

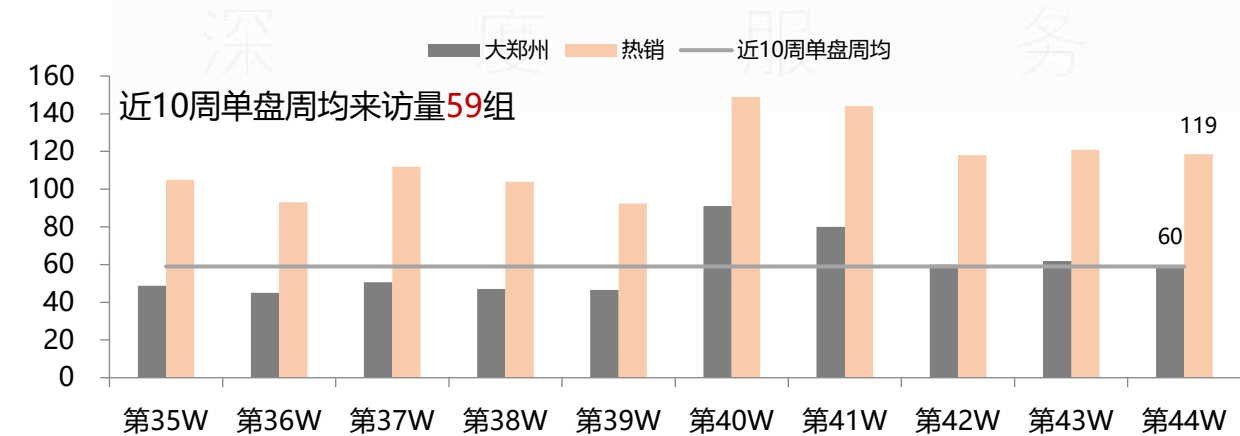
泰辰顾问

25年市场整体同比去年下降24%；周认购总量329套，环比+5%，同比去年779套-58%，其中热销盘占总成交66%；单盘周均来访60组，环比-4%，成交2.6套，环比+4%

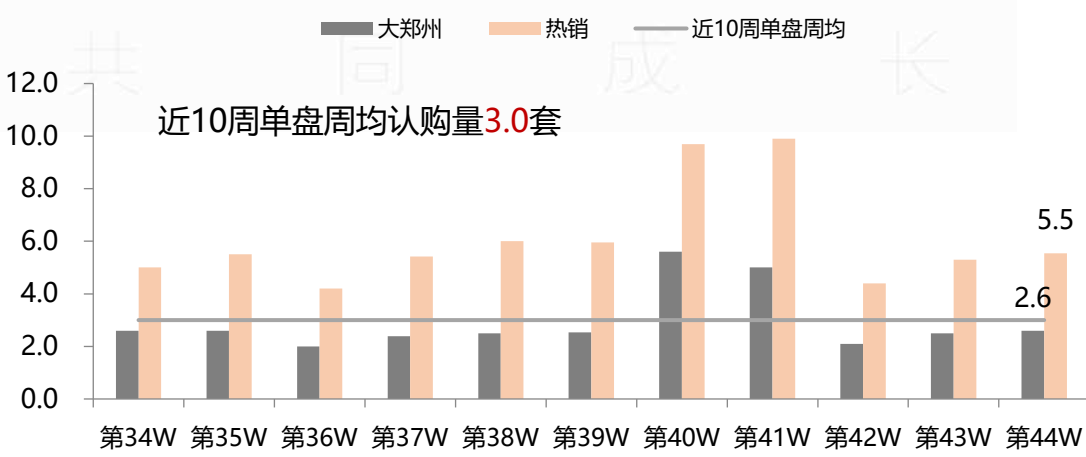
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

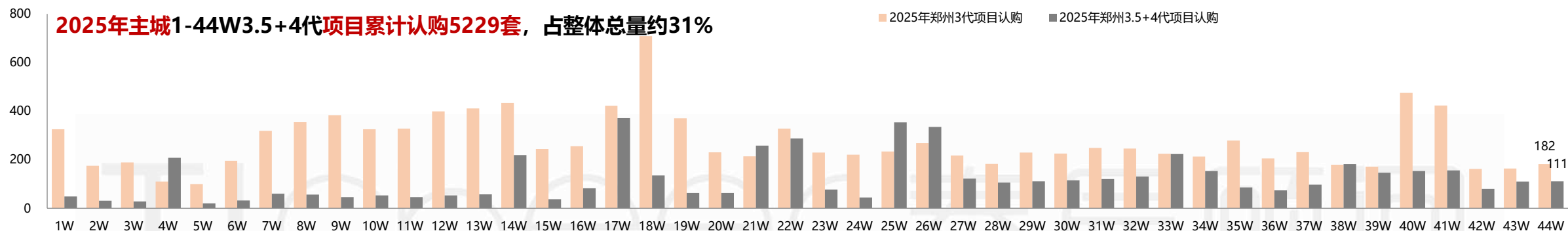


数据来源：泰辰市场监控中心  
数据范围：10月5周（10.27-11.2），大郑州实际监控在售项目158个；热销项目39个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

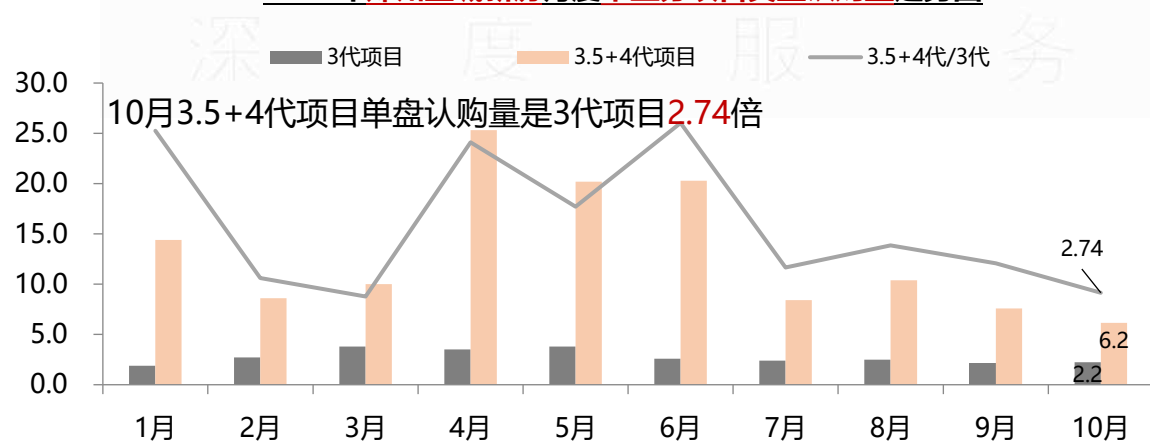
## 3.2 楼市表现—结构分析：3代促销发力，3.5+4代销量占比下降

3代项目依托促销政策，本周月末政策包装助力，认购总量182套，环比+11%，占比62%；  
3.5+4代项目成交相对稳定，本周认购总量111套，环比+1%，占比38%；

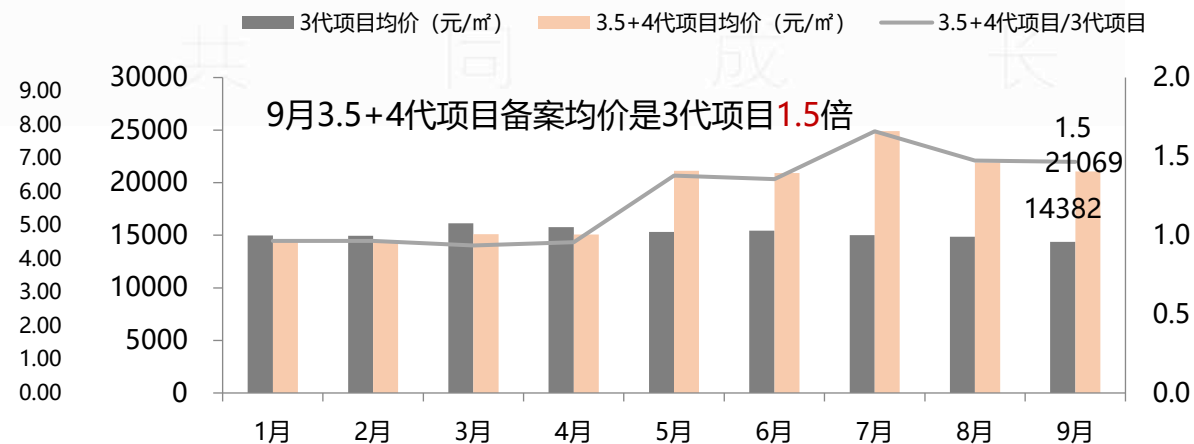
2025年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



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5周（10.27-11.2），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



3.3 楼市表现—认购榜单：榜单项目多延续前期政策优势抢占市场

本周销售TOP15项目共成交149套（上周157套）下降5%，榜单门槛为6套；华润置地中原润府降价后，销量持续两周榜单前列

2025年10月5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	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	25	价格+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	贝壳，佣金2%
2	万科翠湾中城三期	惠济区	省体育中心板块	15	特价房+高佣	均价14000-15500	限时优惠2%	特价房11500-13500起	贝壳/58，涨佣3跳3.5%
3	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	12	价格+区位+产品	毛坯17500-22000	——	降价1000至17500	贝壳佣金上涨0.5%至3.0%
4	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	11	低价+限时优惠	均价9000-10000	购买5#、6#楼房源送价值约1200元/m' 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
5	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	8	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跳3.5%
6	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%
7	富田城九鼎公馆	管城区	金岱板块	8	特价房	8600起	首付1万，剩余可全款；买房送车位	特价房8600起	贝壳/58，佣金4-4.5%；成交前五3000元成交奖
8	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	8	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%
9	华发峰景湾	经开区	滨河国际新城板块	8	性价比	精装11000-13000	——	——	分销贝壳独家，渠道佣金3%
10	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	7	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%
11	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
12	美盛大港湾（中环+臻湾）	金水区	省体育中心板块	7	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%
13	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
14	保利缦城和颂	金水区	花园北路板块	6	特价房	高层精装15500-18000 洋房精装21000-24500	——	10套一口价房源16xxx起	58/贝壳，120㎡户型3.0%，其他户型2.5%
15	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	6	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	贝壳，佣金6-8%
14	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	6	稀缺地段+产品力	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%
合计				149	——				

数据来源：泰辰市场监控中心



4.1 新盘动态—金水观萃-实景示范区及样板间正式开放

项目位于金水区中心区板块（二环内），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  
地块成交楼面价6801元/m²，核心卖点：金水老城核心地段+学区（优胜路小学 + 七中）+ 四代宅



地块信息：郑政出〔2024〕25号（网）

使用权面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	成交时间
31.38	5.28	住宅兼商业	2.52 (住宅2.49)	1179	6801	0%	郑州轨道石桥 房地产开发有 限公司	2024/12/6

位置	优胜南路南、南阳路东		
占地面积 (亩)	31.38	容积率	2.52
总建筑面积 (万㎡)	5.28	开发商	郑轨&越秀
绿地率	35%	总户/车位	256个
物业类型	高层、洋房	装修情况	毛坯
总户数	336		
配套 (学校)	优胜路小学+七中		
核心卖点	金水核心+双学区+四代住宅		
销售节点	预计11月初首开，推出1号楼47套房源		

## 4.1 新盘动态—金水观萃-实景示范区及样板间正式开放

项目于10月26日正式开放展示实景示范区，同步呈现实景大门、1800m<sup>2</sup>精装会所及143m<sup>2</sup>清水样板间  
预计11月初首开，推出1号楼47套房源，目前释放高层均价2.25~2.45万元/m<sup>2</sup>

实景大门



实景



售楼部实景



私宴厅



会所



样板间





## 4.1 新盘动态—金水观萃-项目价值点

位于金水核心，金一环位置，拥有完善的生活配套，划片优胜路小学和郑州七中王牌双学区，3号线/7号线双地铁口TOD项目，3公里范围内有丹尼斯大卫城，郑州市人民公园等优质配套

TOD项目



顶级商业



优质景观



王牌双学区





## 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

