

# 郑州房地产市场周报

【2025年第47期】

( 11月17日-11月23日 )

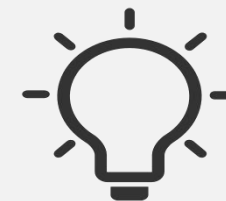
# 目录



土地动态



楼市表现



楼盘动态

# 核心结论

## 1 土地动态

临近年底，郑州市区集中供应8宗涉宅用地，建面75.18万 $\text{m}^2$ ，为25年供应峰值，其中容积率2.5及以下住宅优质地块集中放量7宗；2025年涉宅土地成交14宗，平均值约47亩，容积率2.8，且多数位于三环内，行业从“规模竞争”转向“控量提质”

## 2 楼市表现

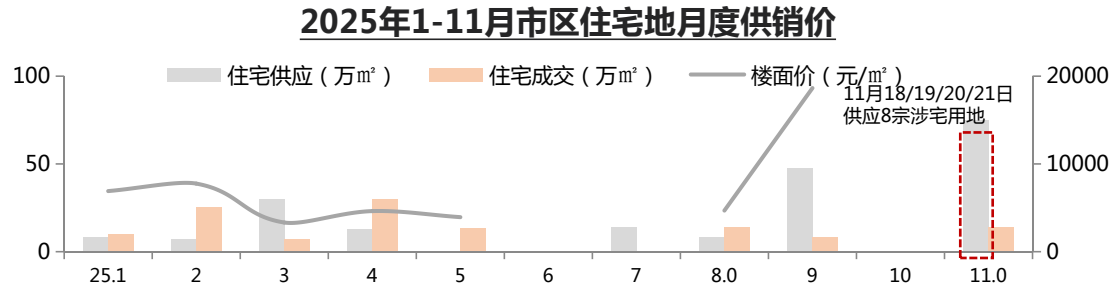
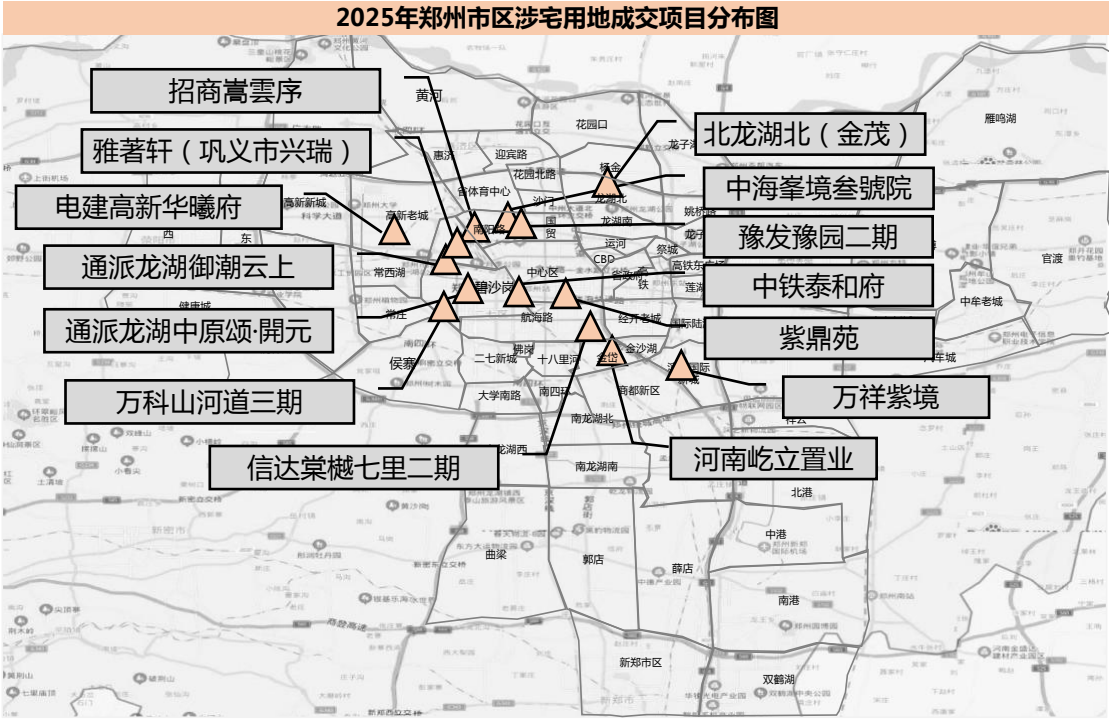
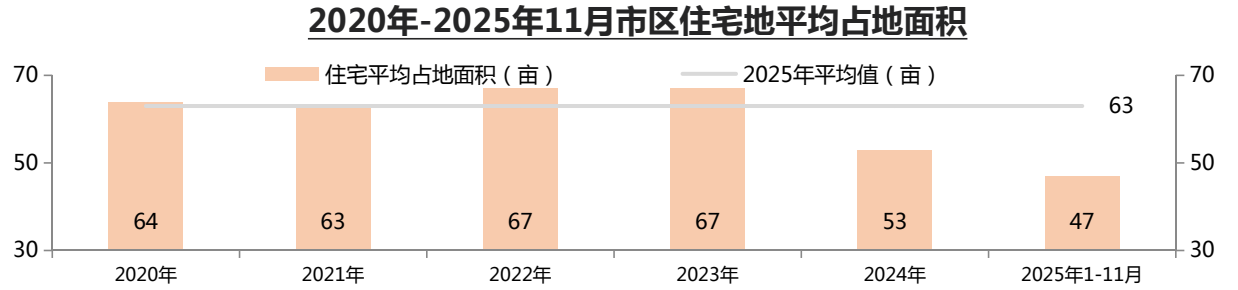
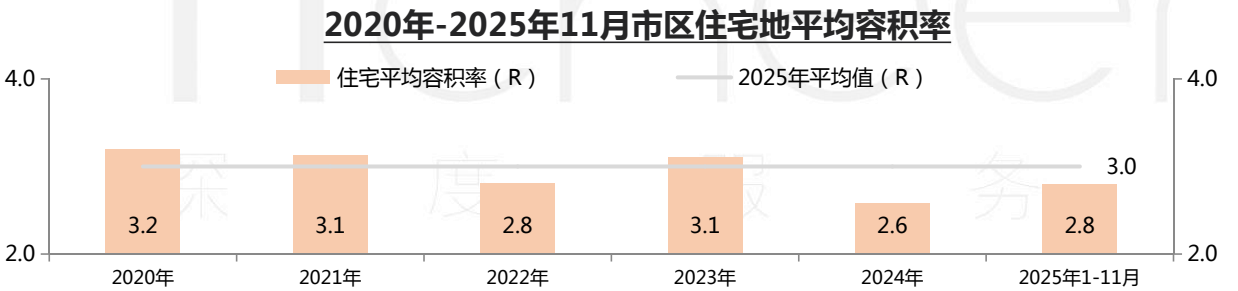
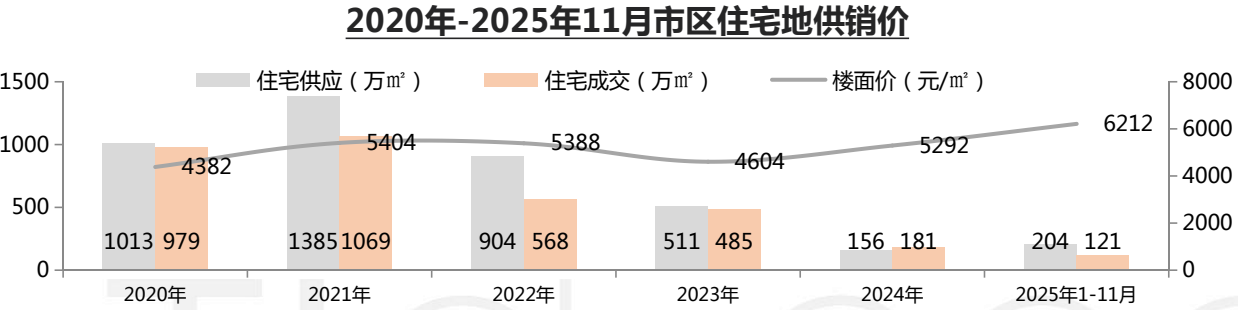
本周供应端预售公示6个项目，释放888套，其中5个为新规（四代）项目，下半年以来买方市场特征持续强化，客户可选择的新规产品增加，对标周期拉长，对于产品端来说未来“微创新”将成为市场突破点；本周整体市场热度微降，认购总量281套，环比下降-1%，仍处于下半年低谷阶段。

## 3 楼盘动态

招商嵩雲序11月22日加推高层8#136 $\text{m}^2$ 四室两厅两卫，共计116套房源，去化24套，去化率21%，成交均价17000-19000元/ $\text{m}^2$ 精装；本次加推蓄客时间不足两周，且8#位置处于北侧相对较差，去化效果一般

# 1.1 土地动态—1-11月情况：从“规模竞争”转向“控量提质”

临近年底，郑州市区住宅土地供应完成率仅16%，受此影响本周集中供应8宗涉宅用地，建面75.18万㎡，为25年供应峰值；2025年涉宅土地成交14宗，平均值约47亩，容积率2.8，且多数位于三环内，行业从“规模竞争”转向“控量提质”

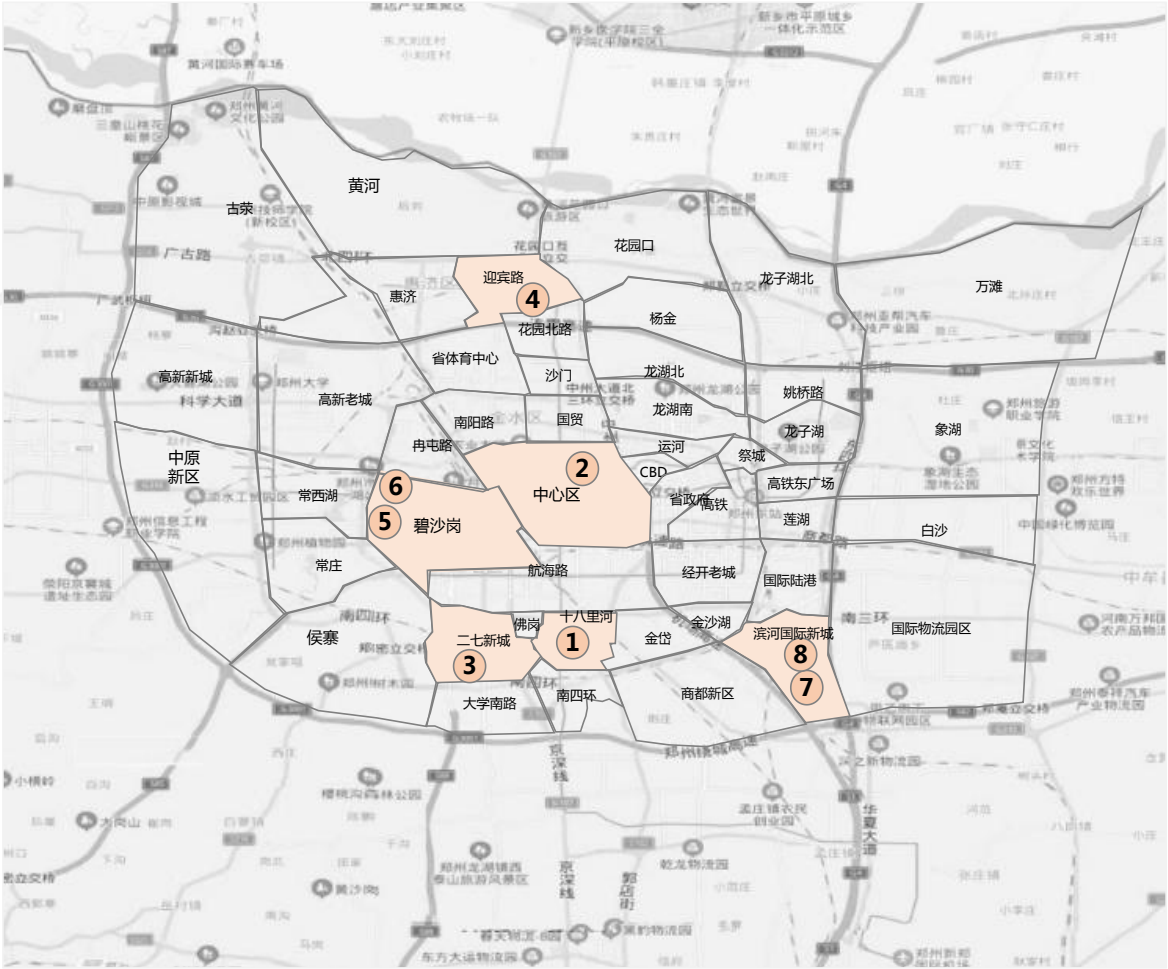


数据来源：泰辰顾问监控中心，郑州市及各县区公共资源交易中心；2025年郑州市区商品住宅土地供应计划5892亩，2025年1-11月23日实际涉宅用地供应962亩，计划完成率16%，预计整年完成率不超20%，历年最低水平

1.2 土地动态一供应：R2.5及以下优质地块集中放量

本周供应8宗涉宅用地，从土地指标来看，其中7宗容积率为R2.5及以下，优质地块集中放量；管城区1宗为绿都澜湾后期地块、金水区1宗为原申泰中原印象二期地块（10月流拍一次），二七区1宗为亚星观樾西侧地块，惠济区1宗铁建投意向拿地（花栖樾二期），中原区1宗为二砂地块、1宗为热电厂地块（电建/华润/通派有拿地意向），经开区2宗位于滨河国际新城板块

序号	行政区域	板块	供应日期	土地编号	土地用途	占地面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	容积率上 限	起始价 (万元)	起始地价 万元/亩	起始楼面 价(元/ ㎡)	备注
1	管城区	十八里河 板块	2025/11 /18	郑政出〔2025〕23 号(网)	住宅	41.15	5.49	2	30207	734	5505	绿都澜湾后期 地块
2	金水区	中心区板 块	2025/11 /18	郑政出〔2025〕24 号(网)	住宅兼 商务	85.50	31.35	5.5	124129	1452	3959	原申泰中原印 象二期地块
3	二七区	二七新城 板块	2025/11 /19	郑政出〔2025〕30 号(网)	住宅	25.01	4.17	2.5	15015	600	3602	亚星观樾西侧 地块
4	惠济区	迎宾路板 块	2025/11 /20	郑政出〔2025〕31 号(网)	住宅	44.07	7.34	2.5	32880	746	4477	铁建投意向 花栖樾二期
5	中原区	碧沙岗板 块	2025/11 /20	郑政出〔2025〕32 号(网)	住宅	23.31	3.88	2.5	23238	997	5982	二砂地块
6	中原区	碧沙岗板 块	2025/11 /20	郑政出〔2025〕33 号(网)	住宅	50.97	8.49	2.5	41225	809	4853	热电厂地块 电建/华润/通 派意向
7	经开区	滨河国际 新城板块	2025/11 /21	郑政经开出〔2025〕 25号(网)	住宅	37.24	6.21	2.5	30868	829	4974	——
8	经开区	滨河国际 新城板块	2025/11 /21	郑政经开出〔2025〕 26号(网)	住宅	49.47	8.24	2.5	40977	828	4970	——
合计						356.71	75.18	—	338539	949	4503	——



数据来源：泰辰顾问监控中心，郑州市及各县区公共资源交易中心



**Ticheer 泰辰顾问**  
深度服务 共同成长

[illegible]

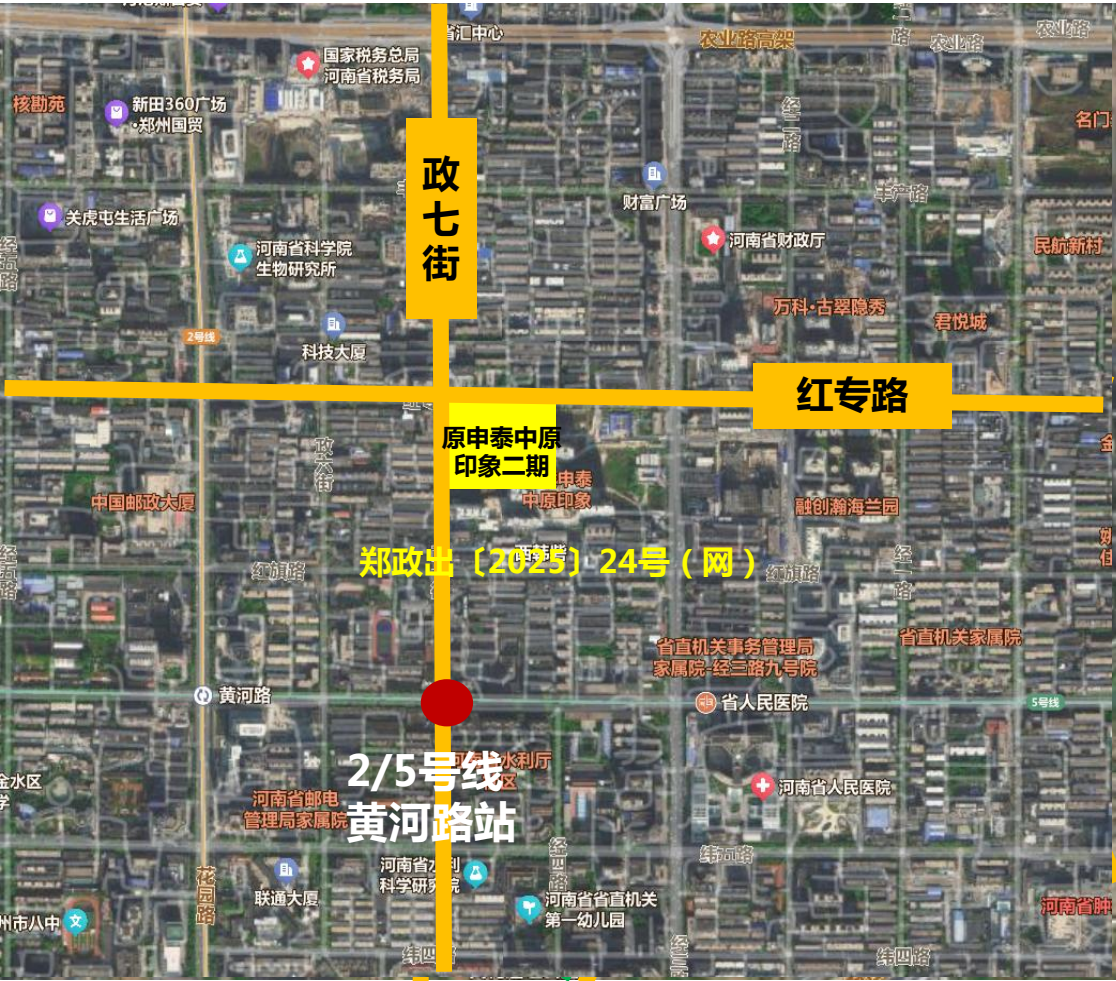
供应日期	2025/11/18
成交日期	2025/12/22
区域	管城区/十八里河板块
土地编号	郑政出〔2025〕23号（网）
地块位置	宇通路南、霞飞西路东
土地用途	住宅
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	41.15
计容建面(万㎡)	5.49
容积率上限	2.0
起始价（万元）	30207
起始地价(万元/亩)	734
起始楼面价（元/㎡）	5505
备注	绿都澜湾后期地块

- 数据来源：泰辰顾问监控中心，郑州市及各县区公共资源交易中心



1.2 土地动态一供应：原申泰中原印象二期地块（意向拿地）

地块位于金水区/中心区板块，红专路南、政七街东，占地面积5.7万㎡（85.5亩），容积率<5.5，建面31.35万㎡，起拍楼面价3959元/㎡；此地块区位加持下，配套醇熟，但属性为安开混合，自身指标素质较差，预计产品为高层+商务塔楼



供应日期	2025/11/18
成交日期	2025/12/22
区域	金水区/中心区板块
土地编号	郑政出〔2025〕24号（网）
地块位置	红专路南、政七街东
土地用途	住宅兼商务
出让年限	70、40（50）
占地面积（亩）	85.50
计容建面(万㎡)	31.35
容积率上限	5.5
起始价（万元）	124129
起始地价(万元/亩)	1452
起始楼面价（元/㎡）	3959
备注	安开混合地块（不超过148846㎡）申泰中原印象的二期地块

- ① 道路：位于郑州二环核心区域，周边主干道包括红专路、政七街、经三路等，地块距离地铁2号线与5号线换乘站“黄河路站”约900米，交通便利。
- ② 教育：周边“郑州八中”和“纬五路二小”，2公里范围内有多所重点中小学，具备一定教育吸引力。
- ③ 医疗：1公里河南省人民医院、1.6公里河南省肿瘤医院，医疗资源丰富。
- ④ 商业：周边商圈成熟，如经三路商圈、花园路商圈等。
- ⑤ 地块分析：按照容积率上限5.5，住宅兼容商务，属性安开混合，预计物业类型为高层+商务塔楼产品，项目容积率过高，且含安置指标，客户抗性较大,但区位及配套游戏明显，（周边绿城锦棠天地高层价格16400元/㎡，敏捷江山誉高层16900元/㎡）。

数据来源：泰辰顾问监控中心，郑州市及各县区公共资源交易中心



# 1.2 土地动态一供应：亚星观樾西侧地块

地块位于二七区/二七新城板块，占地面积25.01亩，容积率< 2.5，建面4.17万m²，起拍楼面价3602元/m²；地块指标较好，主干道+地铁7号线通达性十足，但片区整体尚处于开发阶段，配套仅基础满足，预计打造四代高层+洋房产品



供应日期	2025/11/19
成交日期	2025/12/23
区域	二七区/二七新城板块
土地编号	郑政出〔2025〕30号（网）
地块位置	郁江路（芳仪路）南、铜山北路（荆胡路）西
土地用途	住宅
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	25.01
计容建面(万m²)	4.17
容积率上限	2.5
起始价（万元）	15015
起始地价(万元/亩)	600
起始楼面价（元/m²）	3602
备注	亚星观樾西侧地块

- ① 道路：地块东侧为已修建规划市政道路铜山路，北侧为规划未修建道路，距离地铁7号线南环公园站0.5Km。
- ② 教育：片区周边已建成并开始招生的有四季路二小、省实验小学、榕江路学校、沪华国庆学校、绿地爱华学校等。
- ③ 医疗：郑州市第二人民医院南院区，距离为0.7Km。
- ④ 商业：南向鑫苑都汇广场（0.9Km）、西北向嵩南印象城（1.1Km）。
- ⑤ 环境：地块东侧0.5Km为南环公园，环境优美。
- ⑥ 地块分析：按照容积率上限2.5，可打造产品与亚星观樾类似，为四代高低配产品（高层+洋房）（周边竞品亚星观樾高层售价11700元/m²，洋房16800元/m²）。



Ticheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

2号线金达路

郑政出〔2025〕31号（网）

花栖樾

地块

贾鲁河

缦城山水

金达路

花园路

连霍高速

- ① 道路：北侧紧邻滨河路，西行约3 km可直上连霍高速；南侧1 km即为开元路，距离地铁2号线金达路站0.9Km。
- ② 教育：1km范围内已有惠济区实验幼儿园（公办）、东南侧1.3km为惠济区外国语学校（九年一贯制）、北侧2 km有开元路小学（老牌区重点）。
- ③ 医疗：东南方向2.5km郑州大学第一附属医院惠济院区。
- ④ 商业：地块大型商业配套缺乏，距离惠济万达约3.5Km。
- ⑤ 环境：地块南侧紧邻贾鲁河。
- ⑥ **地块分析**：按照容积率上限2.5，低于花栖樾2.85，结合竞品缦城山水的四代优势，具备打造“河景功改/改善盘”的外部资源（周边竞品花栖樾高层售价12500元/m<sup>2</sup>，小高层15800元/m<sup>2</sup>）。

数据来源：泰辰顾问监控中心，郑州市及各县区公共资源交易中心



## 1.2 土地动态一供应：碧沙岗二砂地块

地块位于中原区/碧沙岗板块，占地面积23.31亩，容积率<2.5，建面3.88万m²，起拍楼面价5982元/m²；地块位置优势突出，且商业配套中原万达，但整体地块较小，可打造的产品配置优势较弱，预计物业类型为四代小高层/中高层



供应日期	2025/11/20
成交日期	2025/12/24
区域	中原区/碧沙岗板块
土地编号	郑政出〔2025〕32号（网）
地块位置	冠云路东、洛河西路北
土地用途	住宅
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	23.31
计容建面(万m²)	3.88
容积率上限	2.5
起始价（万元）	23238
起始地价(万元/亩)	997
起始楼面价（元/m²）	5982
备注	二砂地块

- ① 道路：北向约0.2Km即中原中路，西向0.3km为西三环，距离地铁10号线西流湖公园南0.4Km。
- ② 教育：教育资源丰富，郑州市第六十九中学、中原区特色实验小学、伏牛路小学等。
- ③ 医疗：距离郑州市中原中医院约0.8km。
- ④ 商业：地块大型商业配套中原万达，距离约1.5Km。
- ⑤ 环境：地块南侧紧邻二砂文化创意产业园。
- ⑥ 地块分析：按照容积率上限2.5，地块指标远高于万科山河道三期，但整体地块较小，可打造的产品配置优势较弱，预计为小高层/中高层物业类型（周边竞品中海时光之境高层售价18000元/m²）。



## 1.2 土地动态一供应：热电厂地块（电建/华润/通派意向参与）

地块位于中原区/碧沙岗板块，占地面积50.97亩，容积率<2.5，建面8.49万m²，起拍楼面价4853元/m²；地块指标较优，教育配套优质，电建/华润/通派均有意向参与，预计物业类型为四代中高层产品



供应日期	2025/11/20
成交日期	2025/12/24
区域	中原区/碧沙岗板块
土地编号	郑政出〔2025〕33号（网）
地块位置	工农路（天山路）东、热电厂西路北
土地用途	住宅
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	50.97
计容建面(万m²)	8.49
容积率上限	2.5
起始价（万元）	41225
起始地价(万元/亩)	809
起始楼面价（元/m²）	4853
备注	热电厂地块，电建/华润/通派意向参与

① 道路：西侧西三环主干道，东侧紧邻秦岭路，北侧为金水西路，距离地铁1号线（西三环站1.3Km），外部交通编辑，内部道路多为规划小路。

② 教育：东侧0.2Km为中原区锦艺小学（48班，区重点），东侧0.4km有伊河路小学西校区（市重点分校），东南侧0.5Km郑州市第六十六中学，教育配套优质。

③ 医疗：北侧一路之隔为郑州大学第一附属医院西院区（三级甲等，床位1500张），步行3分钟，医疗等级及距离在郑州主城罕有。

④ 商业：东南2km为锦艺城购物中心（体量20万m²，含王府井百货、CGV影院）。

⑤ 环境：地块北侧紧邻东陈伍寨公园。

⑥ **地块分析**：按照容积率上限2.5，地块指标与通派龙湖御潮云上基本类同，产品相差不大，预计为中高层物业类型（周边暂无参考竞品）。



**Ticheer 泰辰顾问**  
深度服务 共同成长

[illegible]

供应日期	2025/11/21	2025/11/21
成交日期	2025/12/25	2025/12/25
区域	经开区/滨河国际新城	经开区/滨河国际新城
土地编号	郑政经开出〔2025〕25号（网）	郑政经开出〔2025〕26号（网）
地块位置	经开第十五大街以西、经南十二路以北	经开第十五大街以西、经南十一路以北
土地用途	住宅	住宅
出让年限	70（50）	70（50）
占地面积（亩）	37.24	49.47
计容建面(万㎡)	6.21	8.24
容积率上限	2.5	2.5
起始价（万元）	30868	40977
起始地价(万元/亩)	829	828
起始楼面价（元/㎡）	4974	4970

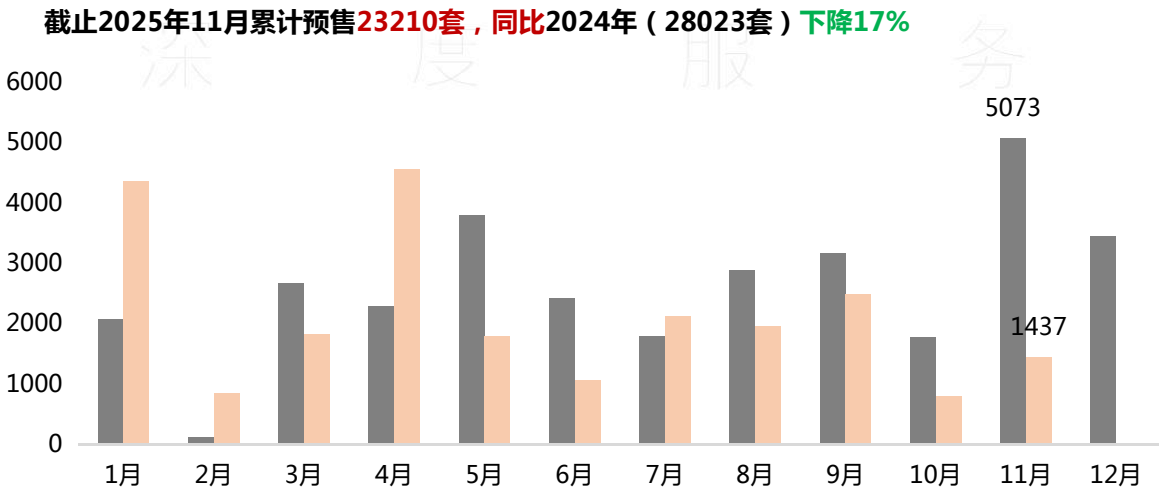
- 数据来源：泰辰顾问监控中心，郑州市及各县区公共资源交易中心

2.1 楼市表现—预售前：公示6个项目，释放888套，约13.72万m²

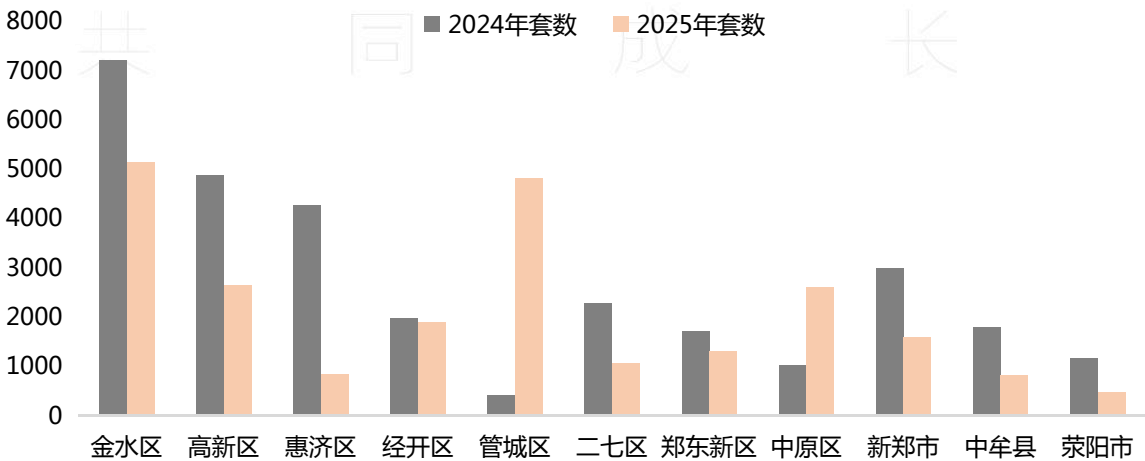
本周大郑州新增6个项目预售前公示，分别是金水区四代越秀金水云启、美盛金水印，惠济区3.5代铁建投城发花栖樾，管城区四代建中九樾云筑，高新区四代正弘序/电建高新华曦府，共计888套房源，供应端集中放量，门槛拉高，四代项目同台竞技

公示时间	区域	板块	项目名称	类型	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万㎡）	预售楼栋产品面积	项目概况
2025/11/17	金水区	花园北路板块	越秀金水云启	4代	7、9#	148	1.92	面积段108-129-149-189㎡，总户数956户	占地56亩、容积率2.49、建筑高度小于80米、成交楼面价4700元/㎡。地块原为金水区路砦城改安开混合用地，安置总建面3.86万㎡
2025/11/20		省体育中心板块	美盛金水印	3代	1#	354	5.45	高层115㎡三房，145/165㎡四房，188㎡的4+1房	占地35亩，容积率5.49，规划5栋高层，定位纯改善，公建化外立面，打造6米落差瀑布景观，以及158米风雨连廊
2025/11/19	惠济区	迎宾路板块	铁建投城发花栖樾	3.5代	2、11#	78	1.51	洋房173/280㎡四房、小高155-208㎡四房、高层131㎡三房-212㎡四房	项目总占地89.26亩，容积率2.85，规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，面积区间131-280㎡
2025/11/18	管城区	商都新区板块	建中九樾云筑	4代	1/2#	102	1.75	规划137-180-216-256㎡，总户数575户	占地66.24亩，总建筑面积16.21万方，容积率2.49
2025/11/20	高新区	高新老城板块	正弘序	4代	1#	102	1.60	一期一批次大面积改善为主，共规划149/179/210㎡三个户型	项目总占地78亩，容积率2.49，规划10栋20-26F高层，为正弘四代系作品，一期分两批次开发，一批次共三个户型，149/179/210四房
2025/11/20		高新老城板块	电建高新华曦府	4代	1#	104	1.49	高层132/143/169/229㎡，得房率约118%	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
合计						888	13.72	——	

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）

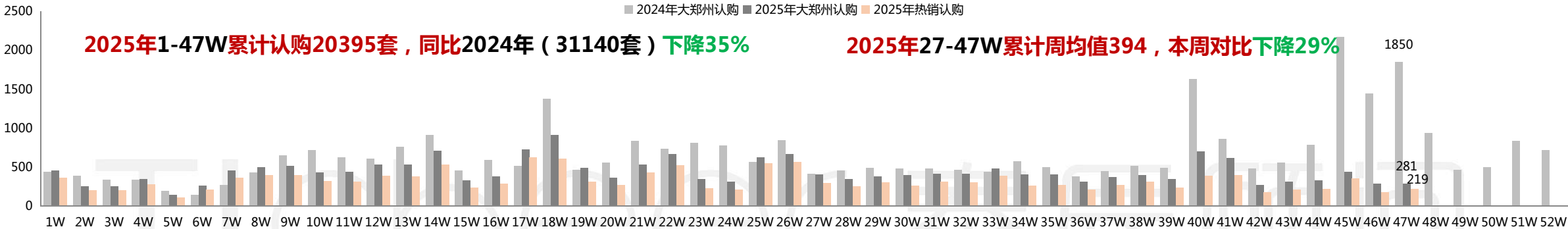


备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网  
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：11月3周（11.17-11.23）

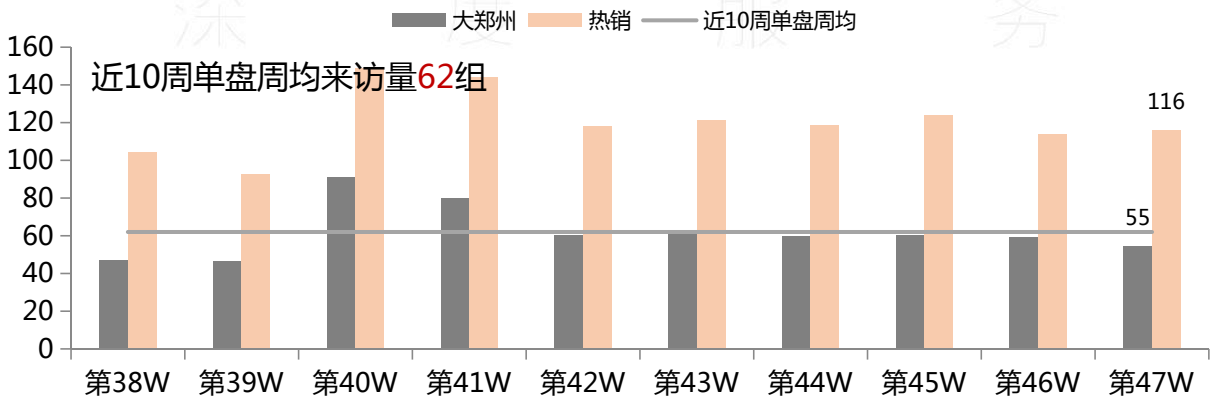
2.2 楼市表现—认购分析：市场成交环比微降，处下半年低谷阶段

本周认购总量281套，环比下降-1%，其中热销盘占总成交78%  
市场热度平稳，延续上周成交水平，但对比下半年周均值处于低谷阶段-29%，且同比去年周认购1850套下降-85%

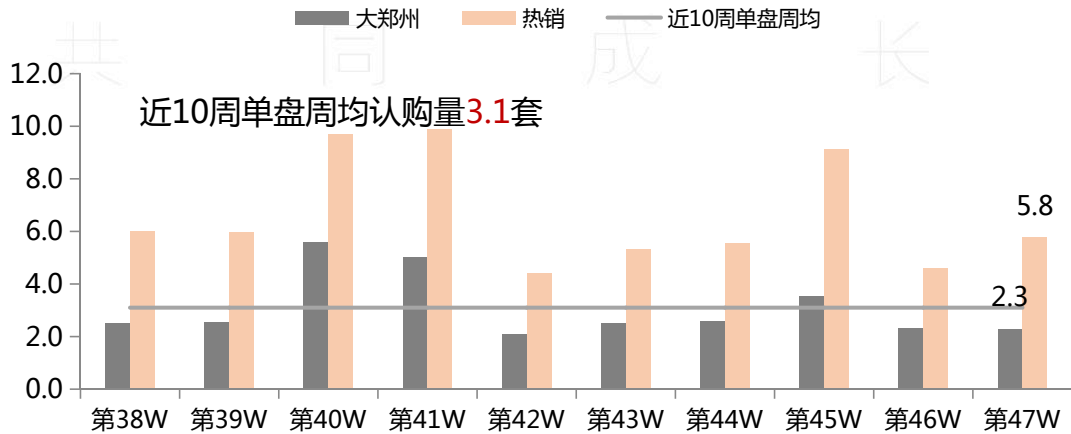
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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：大郑州实际监控在售项目124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），数据时间：11月3周（11.17-11.23）

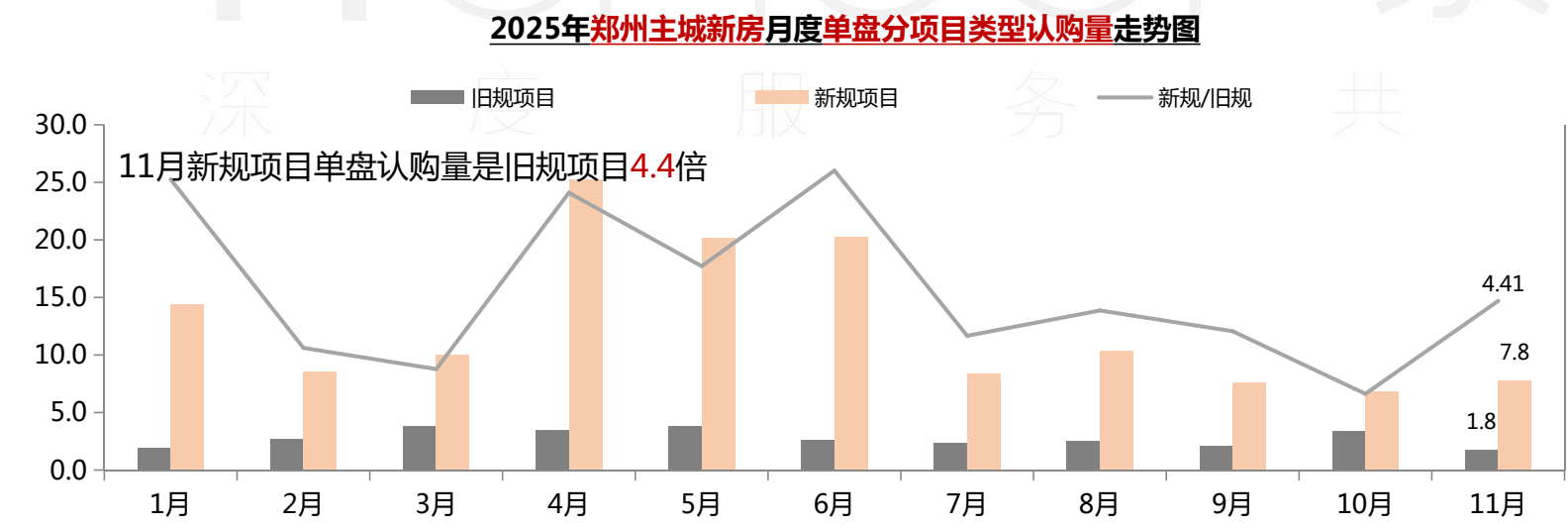
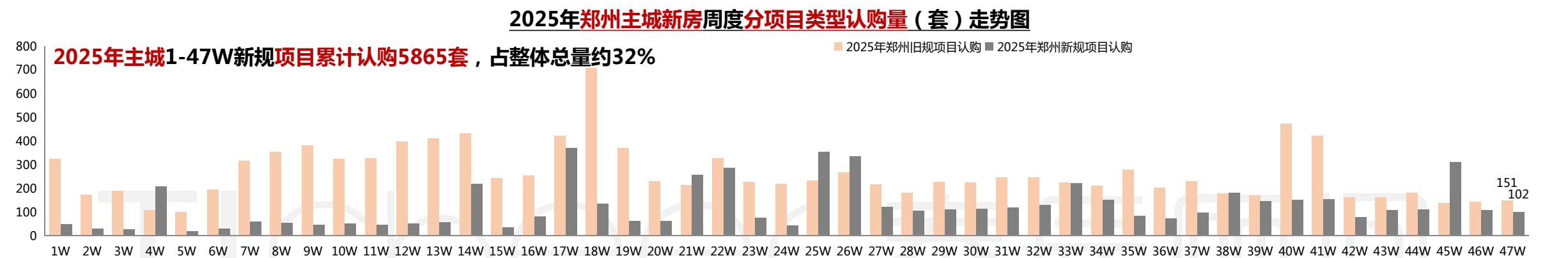


2.3 楼市表现—结构分析：旧规项目促销三板斧，新规项目对标周期拉长

cheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

本周旧规项目仍以限时优惠+高佣+特价房“三板斧换量”认购151套，而新规项目下半年以来多点开花，买方市场特征强化，客户可选择产品增加，对标周期拉长，认购总量102套，环比-7%



数据来源：泰辰市场监控中心  
数据范围：旧规（3代）实际监控在售项目80个；新规（3.5+4代）项目19个，区域包含市内八区，数据时间：11月3周（11.17-11.23）

2.4 楼市表现—认购榜单：优质产品+高性价比为核心竞争力

本周销售TOP15项目成交138套（上周136套）上升+1%，榜单门槛为6套，市场回归理性，产品为基础下高性价比项目更优

2025年11月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	产品	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 (元/㎡)	分销
1	招商嵩雲序	四代	惠济区	南阳路板块	29	加推8#	高层精装17000-19000 洋房精装22000-25000	限时98折优惠订房礼，成交送价值1600元私教券，成交砸金蛋礼送精美品牌家电，直播间抢18888元购房优惠券		招商置业/58/贝壳/CPS分销佣金2%，全民经纪人佣金高层4万洋房6万
2	美盛大港湾 (中环+臻湾)	三代	金水区	省体育中心板块	15	地段+教育+月供补贴	中环壹号毛坯15600-18500 臻湾一品精装16400-16600、	指定房源15个月月供补贴立省15-18万，赠送负二车位一个，额外专属破底优惠 首付分期5万，26年九月前付清	中环：年度冲刺97折 臻湾一品：年度冲刺1%，5#楼额外2%	分销点位3% 分销5千购物卡
3	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	15	工抵房+性价比	高层10500-11500 小高12000-12500	推出30套工抵房（小高层89㎡10700左右，119㎡11000左右）		分销贝壳独家，渠道佣金3%
4	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	14	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠1%	——	贝壳/58，分销提佣4%，全民佣金1%
5	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	12	性价比+产品	高层11500-13500 洋房16000-18000	认购优惠98折，按时签约再享98折	——	大客渠道带访+贝壳/58佣金3%
6	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	12	限时优惠+特价房	一期13000-15300 二期14100-17000 三期13300-14550	清栋特惠2%	特价房源98㎡120万	推荐成交立享3-5万元/套； 分销58/贝壳，三期3%
7	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	12	特价房+产品	均价14000-15500	限时优惠2%	特价房11500-13500起	贝壳/58，涨佣3跳3.5%
8	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	10	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	限时3%优惠	特价房105XX起精装3套清栋一口价房源	贝壳/58，佣金4%
9	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	9	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%
10	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	8	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	——	——	贝壳/58，佣金1.3%
11	城发和府	三代	郑东新区	象湖板块	8	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
12	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	8	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%
13	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	8	低价+限时优惠	均价11000-12000	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
14	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	6	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%
15	保利缦城和颂	三代	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%
合计					138			——		

数据来源：泰辰市场监控中心

3. 1招商嵩雲序一加推表现：推出116套，去化率21%

11月22日推出高层8#136m²四室两厅两卫，共计116套房源，去化24套，去化率21%，成交均价17000-19000元/m²精装；本次加推储备时间不足两周，8#为项目最后一栋高层产品位置靠北，对比1#加推时低500元/m²，本次去化效果一般

- ◆ 推售情况：2025年11月22日加推高层8#，推出116套，去化24套，去化率21%
  - ◆ 加推户型：136m²四室两厅两卫116套（得房率108%）
  - ◆ 价格情况：精装136m²17000-19000元/m²
  - ◆ 优惠政策：先到先得
  - ◆ 首付分期：无
  - ◆ 分销政策：58爱房&贝壳&CPS分销，佣金2%，全民经纪人佣金4万/套
  - ◆ 加推分析：去化效果较一般
- 1）区位配套全：项目位于惠济区北三环内南阳路板块，临近地铁3/8号线同乐路站（0.1km）；教育、商业资源环绕，2）项目四代宅产品，高得房率108-122%，本次加推前期蓄客周期短，客户量有限；另外，加推的8#位于小区内侧最靠北一栋，价格1.7-1.9万/m²，对比1#加推时低500元/m²，但客户相对理性，对比项目较多，本次去化效果一般



时间	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (m²)	户型	成交价格 (元/m²)	推出套数	销售套数	去化率
2025.11.22	高层	8#	2	2T2	31F	136	四室两厅两卫	17000-19000	116	24	21%
合计									116	24	21%



## 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

