

郑州房地产市场周报

【2025年第48期】

(11月24日-11月30日)

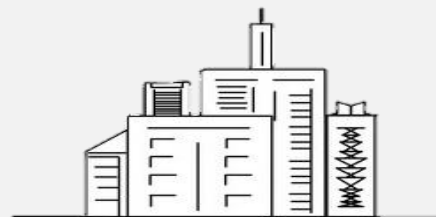
目录



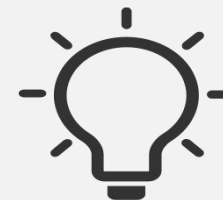
政策动态



土地市场



楼市表现



楼盘动态

核心结论

1 政策动态

发改委正积极推动基础设施REITs（不动产投资信托基金）进一步扩围，此次扩围重点领域：城市更新设施、酒店、体育场馆、商业办公设施等更多行业领域和资产类型。

2 土地市场

本周登封市集中供应7宗土地其中3块住宅用地，4块商业用地
住宅用地共占地224.38亩，建面19.39万m²
商业用地共占地169.39亩，建面8.89万m²

3 楼市表现

本周市场成交环比微降4%，总认购271套，其中旧规产品168套，新规产品103套；榜单TOP15项目成交149套，门槛值为7套；
整体市场表现：旧规项目以价换量、新规项目稳定且去化效率更高，热销项目靠“产品 + 性价比”及优惠政策撬动成交。

1.1 政策动态：基础设施REITs（不动产投资信托基金）再迎重大扩围

11月27日，国家发改委政策研究室副主任李超在11月份新闻发布会上宣布，发改委正积极推动基础设施REITs进一步扩围至城市更新设施、酒店、体育场馆、商业办公设施等更多行业领域和资产类型

◆ REITs 发展历程与现状

发展里程碑

2020年：基础设施 REITs 试点启动

2021年6月21日：首批9单公募 REITs上市，标志试点正式落地

2024年：进入常态化发行阶段

截至2025年中：市场总规模**超1800亿元**，市值突破2000亿元，上市产品达68只

现行覆盖范围

已涵盖12大行业的52个资产类型，其中10个行业领域的18个资产类型已实现首单发行上市。

已发行领域（部分）：

初期纳入：仓储物流、收费公路、市政设施、产业园区

后续增加：清洁能源、数据中心、保障性租赁住房、水利设施、文化旅游、消费基础设施

◆ 此次扩围的核心内容

新增扩围领域

城市更新设施：老旧小区改造、城中村改造等城市更新项目

酒店：各类经营性酒店物业

体育场馆：大型体育赛事场馆、全民健身中心等

商业办公设施：写字楼、商场、购物中心等

李超表示，国家发改委将继续加强与证监会协同配合，**优化申报推荐流程，动态完善项目申报要求**，确保扩围工作平稳有序推进。

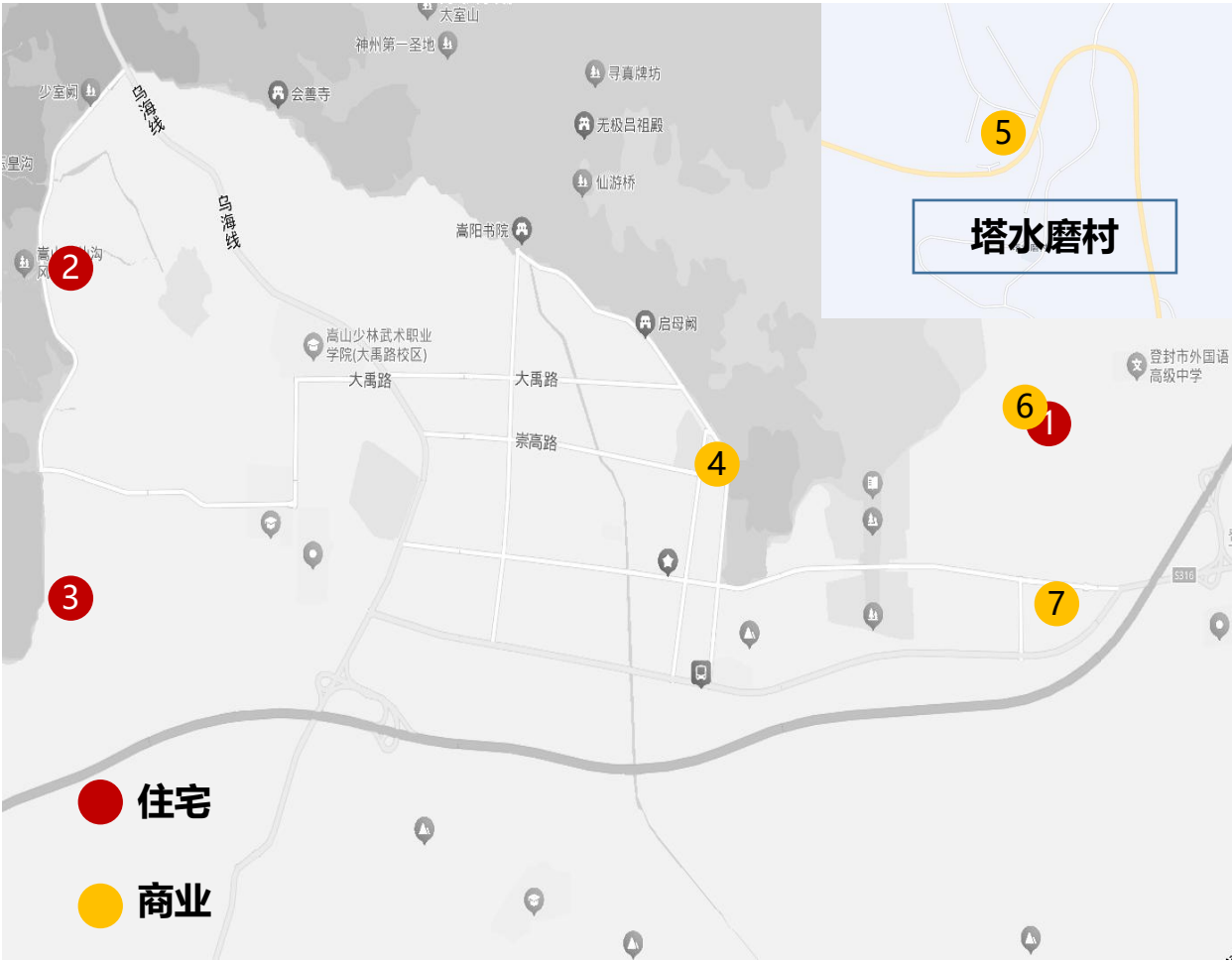
◆ 市场影响前瞻

- 1、吸引更多社会资本参与城市更新和公共服务设施建设
- 2、房企、酒店集团、体育产业运营商等有望成为新的REITs发行主体
- 3、丰富投资者组合，分散风险
- 4、推动相关行业专业化、规范化运营

2.1 土地市场一供应：登封市集中供应7宗土地

本周登封市供应7宗土地其中3宗住宅用地，4宗商业用地
其中住宅（1-3号）地块共占地224.38亩，建面19.39万㎡，指标共性明显，容积率1.2-1.5、单宗面积70-83亩、起始楼面价1962-1970元/㎡，对应洋房、叠拼等改善型住宅产品

序号	行政区域	供应日期	土地编号	土地位置	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/㎡)
1	登封市	2025/11/26	登政出〔2025〕22号（网）	太室路与环岛路交叉口东南角	住宅	71.68	7.17	1.5	14121	197	1970
2	登封市	2025/11/25	登政出〔2025〕23号（网）	旅游环路与规划二路交叉口西南角	住宅	82.63	6.61	1.2	12972.91	157	1962
3	登封市	2025/11/25	登政出〔2025〕24号（网）	南环二路与旅游环路交叉口西北角	住宅	70.07	5.61	1.2	11000.99	157	1962
4	登封市	2025/11/25	登政出〔2024〕8号（网）	守敬路与环嵩山旅游公路交叉口东南区域	商业	5.70	0.49	1.3	723.9	127	1465
5	登封市	2025/11/25	登政出〔2025〕14号（网）	唐庄镇北部塔水磨村内，省道S235北侧	商业	5.77	0.77	2	328.89	57	427
6	登封市	2025/11/25	登政出〔2025〕18号（网）	太室路与环岛路围合区域内	商业	134.29	4.48	0.5	12354.83	92	2760
7	登封市	2025/11/26	登政出〔2025〕1号（网）	少林大道与卢鸿路交叉口东南角	商业兼商务	23.63	3.15	2	3190	135	1012

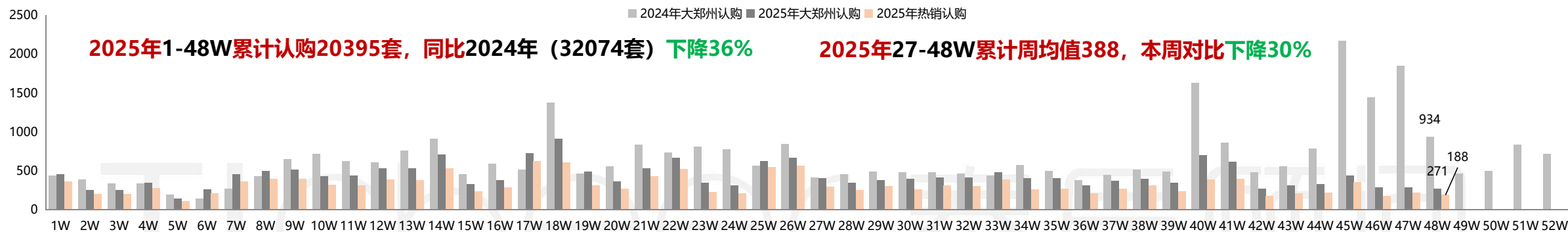


数据来源：泰辰顾问监控中心，郑州市及各县区公共资源交易中心

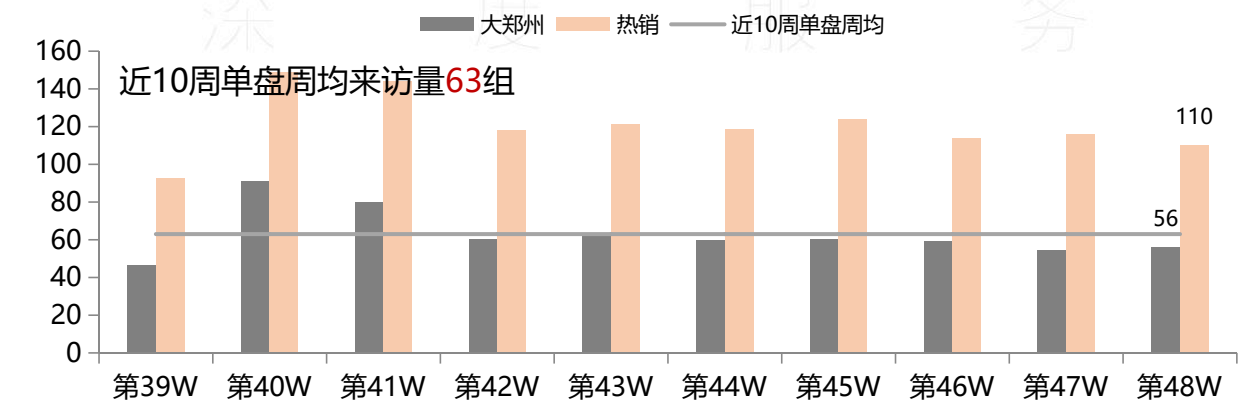
3.1 楼市表现—认购分析：市场成交环比微降，延续持平状态

本周认购总量271套，环比微降-4%，成交延续前两周持平水平，其中热销盘占总成交69%
2025年截至48周的累计认购20395，较2024年同期仍维持36%同比降幅

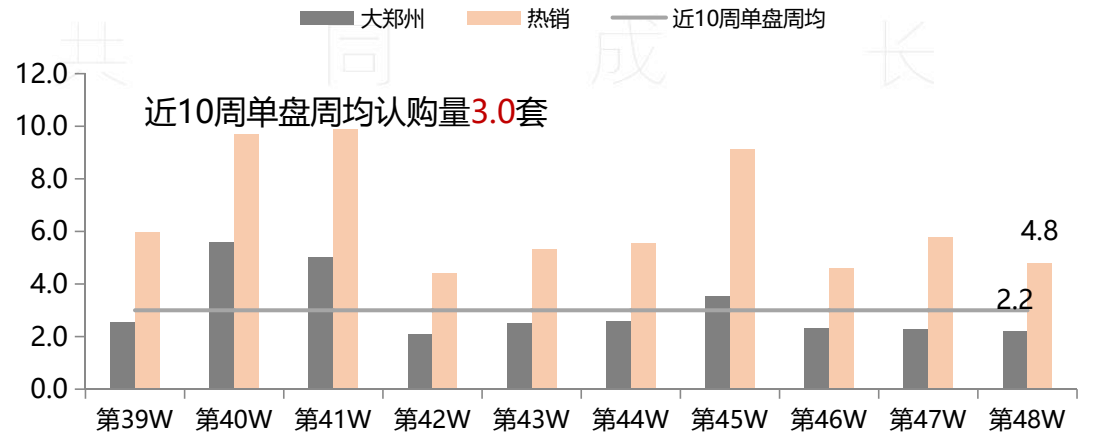
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



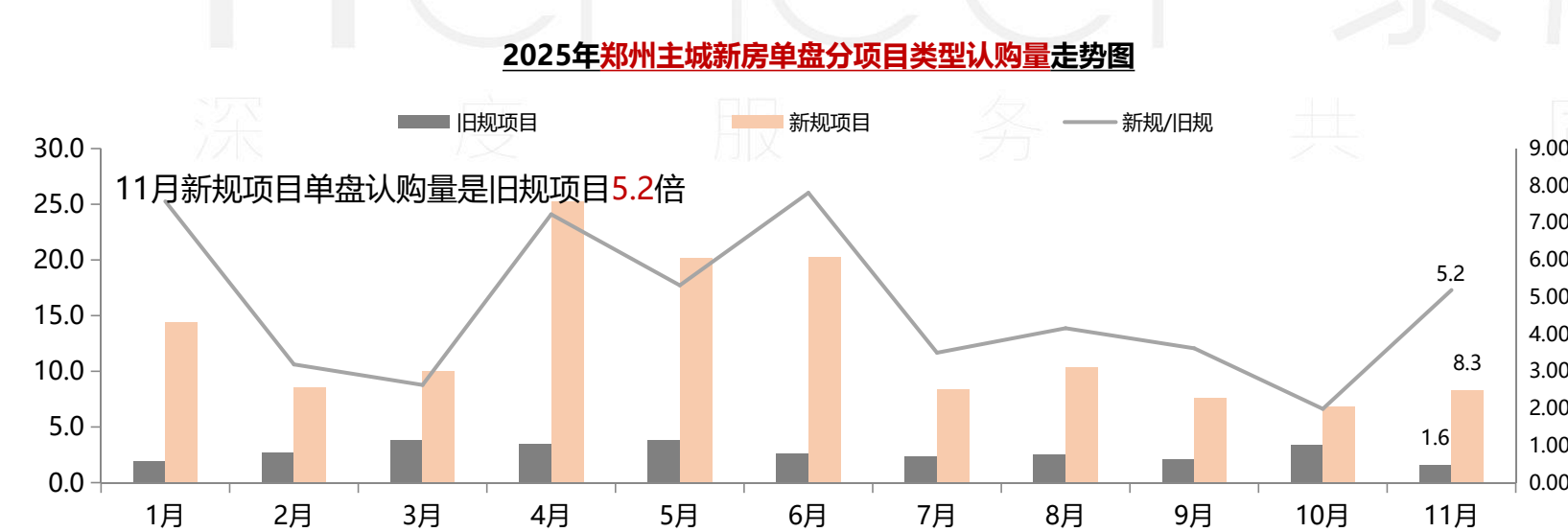
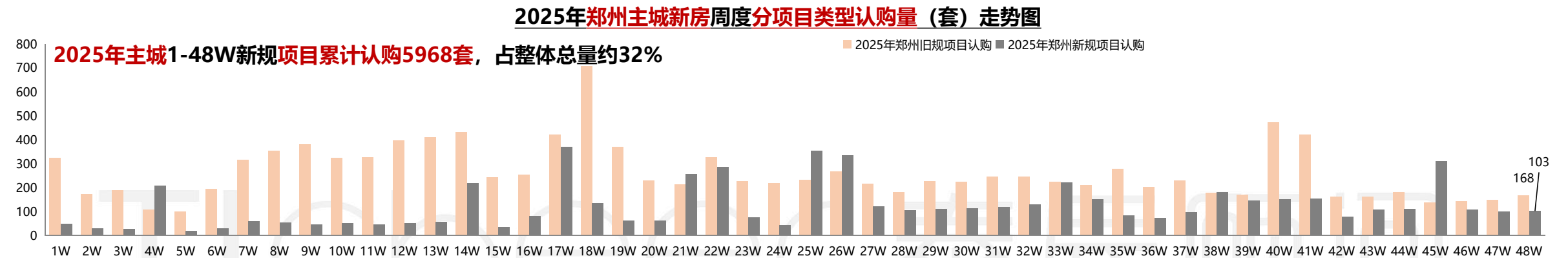
近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



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4周（11.24-11.30）

3.2 楼市表现—结构分析：旧规项目特价换量，新规产品稳定去化

本周旧规项目持续推出“特价房源”以价换量，认购168套，新规项目则保持常规去化节奏，认购总量103套，环比微增1%



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4周（11.24-11.30）

3.3 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149套（上周138套）环比上升8%，榜单门槛为7套，热销驱动依靠“价格 + 产品”核心逻辑，特价房、限时优惠为主要抓手，撬动成交

2025年11月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

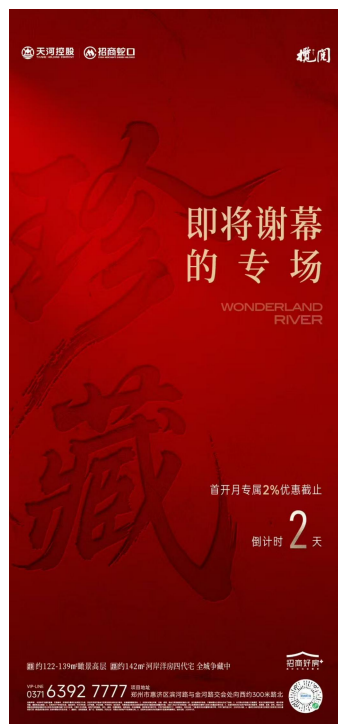
排名	项目	产品	区域	板块	本周成交 (套)	热销分析	售价 (元/㎡)	政策/分期 (异动标红)	特价房 (元/㎡)	分销
1	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	16	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠1%	——	贝壳/58, 分销提佣4%, 全民佣金1%
2	大正水晶森林	三代	高新区	高新新城板块	15	现房	11900-12300, 特价房7500-8500	——	一二期顶底特价房7500-8500	分销: 贝壳、58, 3万/套
3	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	12	特价房+产品	均价14000-15500	限时优惠2%	特价房11500-13500起	贝壳/58, 3跳3.5%
4	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	11	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	——	——	贝壳/58, 佣金1.3%
5	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	11	性价比+产品	高层11500-13500 洋房16000-18000	首开98折 (11月30日截止) 逼定收客	——	大客渠道带访+贝壳/58佣金3%
6	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	10	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%
7	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	10	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%
8	美盛大港湾 (中环+臻湾)	3.5代	金水区	省体育中心板块	10	地段+教育+政策	臻湾毛坯16000-19000 中环精装18000-18500、	年度冲刺指定房源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	中环: 集团特批额外97折优惠, 分销点位3% 臻湾一品: 集团特批1%, 5#楼额外2%	分销点位3% 分销5千购物卡
9	金茂璞逸云湖	四代	郑东新区	龙湖南板块	9	稀缺地段+产品力	精装均价47300 标准层均价45900	——	——	全民经纪人1%
10	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	8	区位+性价比	均价10500-13800	+2万送车位, 贝壳双十一家装节专场 (成交可享5万团装礼), 分销加5000成交奖	特价房10066	贝壳, 佣金6-8%
11	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	8	限时优惠+特价房	一期13000-15300 二期14100-17000 三期13300-14550	清栋特惠2%, 推荐成交立享3-5万元/套;	推出5套特价房, 二期工抵101XX元起128-143㎡, 三期98㎡11XXX元/㎡	58/贝壳三期3%, 二期4%
12	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	8	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%
13	裕华城	三代	中原区	常西湖板块	7	性价比	均价10500-11300	买指定房源送圣都装修	——	分销: 贝壳, 58, 佣金4.5%
14	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	7	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%
15	信达棠樾七里	3.5代+四代	管城区	航海路板块	7	区位+产品	高层毛坯14500-16500	认购2%优惠	——	贝壳/58佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
合计					149					

4.1 楼市动态—临近月底，多个楼盘集中推出冲刺促销活动

本周处于11月末时间节点，多个楼盘集中推出促销优惠，其中优惠主要含价格折扣、补贴、车位/家装等赠送；且大多数设置房源及名额限量，营造紧迫感、推动成交

招商揽阅

11月首开月专属2%优惠
(月底截止) 逼定收客



信达天樾九章

11.27-11.30, 5重购房福利:
1、价值800元/m'全屋定制精装补贴 (仅限前五名)
2、月供补贴5000元/月 直补6万元
3、总经理特批限时额外95折
4、价值2万元会所权益卡
5、幸运砸金蛋赢好礼



万科民安雲河锦上

月末大冲刺，即将交付
仅剩5套一口价房源
高层：10999元/m²起
洋房：15XXX元/m²起



旭辉·一江雲著

万元家装包+赠送车位
三个名额



美盛臻湾一品

11.29-11.30指定房源享3重壕礼:
1、15个月月供(15-18万元)
2、赠送负二层车位
3、赠送物业费



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

