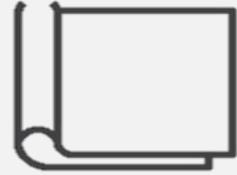


郑州房地产市场周报

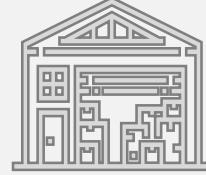
【2025年第49期】

(12月01日-12月07日)

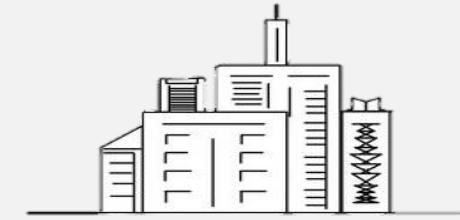
目录



政策动态



行业动态



楼市表现

核心结论

1 政策动态

12月3日国务院专题会议中再次提及稳楼市，并首次提出把城市更新和消除安全隐患相结合，延续核心定调，新增安全底线；12月8日河南省“十五五”发布，地产行业坚持建好房；中央政治局会议召开，2026年财政及货币端延续积极调性。

2 行业动态

2025年截止11月，行业新房累计成交弱于同期，典型30城新房供销累计同比分别下降-17%、-12%；二手房累计销售回正微涨，同比+3%，其中一线城市涨幅领先，上海、深圳分别涨幅10%。

3 楼市表现

本周市场认购总量258套，环比微降-5%，其中旧规产品172套，新规产品86套；榜单TOP15项目成交133套，门槛值为6套；
整体市场表现：本周处于年终月初阶段，房企大促未全面展开，客户保持理性观望；旧规项目流速稳定，新规热度阶段下滑。

1.1 政策动态：中央再提稳楼市，首次要求把城市更新和消除安全隐患相结合

年末政策力度放缓，12月3日国务院专题会议中再次提及稳楼市，并首次提出把城市更新和消除安全隐患相结合，延续核心定调，新增安全底线

全国动态	全国	12月3日，国务院以“深入推进以人为本的新型城镇化，着力构建城乡融合发展新格局”为主题，进行第十七次专题学习。会议提出，要深入实施城市更新行动， 把城市更新和消除安全隐患、稳楼市等工作结合起来，扎实推进好房子建设和房地产高质量发展。 再度强调“稳楼市”，表明政策的延续性以及发力的确定性。“将城市更新、消除安全隐患与稳楼市结合”，则是延续了过往核心抓手，又新增安全底线要求，贴合现实需求
	重庆	12月1日，重庆市出台《重庆市支持“好房子”加快发展十条措施》，《措施》提出， 加大优质地块供应，中心城区新供土地原则上为“好房子”产品供地。 中心城区新出让未开工的优质商品住宅地块，鼓励按照“好房子”标准进行开发建设。严格执行商品住宅类用地供应与周边基本设施建设挂钩机制， 确保规划先行、基础先行、配套先行、生态先行和景观先行 ，全面打造宜居环境。通过“教共体”“医共体”方式，加大教育、医疗等优质资源配置支持。 同时，鼓励“好房子”项目申报智能建造试点，对纳入智能建造试点的“好房子”项目采用综合评估法评标，将投标人的智能建造技术研发能力、工程实践经验作为投标资格或商务条件。深化BIM技术在“好房子”项目设计、招投标、生产、施工、运维等全过程应用。
城市动态	福建省泉州市洛江区	2025年11月29日至2026年6月30日，开展新建商品住房购房补贴活动，每套最高可补贴7万元。本次活动实施范围为洛江区辖区内房地产项目取得商品房预售许可或现售备案的新建商品住房，不含商业、办公、车位。
	深圳住房公积金管理委员会	购买首套住房，可提取额不超过住房公积金账户余额，且不超过购房总价款；第二套及以上住房，可提取额不超过住房公积金账户余额的百分之六十；2010年9月30日以后，购买第三套及以上住房的，不予提取。

1.2 政策动态：河南省“十五五”发布，地产行业坚持建好房

12月8日河南省“十五五”规划建议发布，全文共13个部分，锚定2035年人均地区生产总值接近或达到中等发达国家水平的目标，围绕高质量发展和高效能治理作出全面部署，关于地产方面，与全国十五五步调一致，坚持建好房

1	“十五五”时期是河南基本实现社会主义现代化的关键时期	“十五五”时期在基本实现社会主义现代化进程中具有承前启后的重要地位，是夯实基础、全面发力的关键时期，也是河南扬长补短、全面崛起的关键阶段
2	“十五五”时期河南经济社会发展的总体要求和主要目标	到二〇三五年实现我省经济实力、科技实力、综合国力大幅提升，人均地区生产总值接近或达到中等发达国家水平，与全国同步基本实现社会主义现代化
3	推动实体经济高质量发展，建设现代化产业体系	巩固壮大实体经济、促进实体经济和数字经济深度融合、促进现代服务业与先进制造业融合发展、积极推动现代金融高质量发展、深化产业园区改革发展、发挥郑州航空港区在全省园区改革发展中的示范引领作用
4	加快加强创新驱动，因地制宜发展新质生产力	推动科技创新和产业创新深度融合、强化企业创新主体地位、一体推进教育科技人才改革发展
5	深化改革厚植优势，建设全国统一大市场循环枢纽	打通融入服务全国统一大市场卡点堵点、构建现代市场基础设施体系、全面提升市场枢纽功能、激发各类经营主体活力、增强消费需求动力
6	持续扩大对内对外开放，打造国内国际市场双循环支点	以重大战略牵引深化国内区域合作、建设高水平开放平台、推动内外贸一体化发展、积极扩大利用外资
7	加快农业农村现代化，扎实推进乡村全面振兴	持续提升粮食综合生产能力、把农业建成现代化大产业、强化农业科技和装备支撑、完善便捷高效的农业社会化服务体系、建设宜居宜业和美乡村
8	促进城乡区域协调发展，推进以人为本的新型城镇化	优化国土空间发展格局，优化现代化城市体系，坚持城市内涵式发展，推动中原城市群一体化和郑州都市圈同城化，构建“一主两副、一圈两带、四域多点”的发展格局，形成多中心、组团式、网络化的空间形态，促进大中小城市和小城镇协调发展，推动区域协同联动发展
9	推动文化繁荣兴盛，加快文旅深度融合	围绕发展新时代中国特色社会主义文化，激发文化创新创造活力，以文化赋能经济社会发展，发展壮大文化旅游业，建设文旅强省
10	着力保障和改善民生，扎实推进共同富裕	突出就业优先导向、着力增加居民收入、办好人民满意的教育、健全社会保障体系、 推动房地产高质量发展加快构建房地产发展新模式，完善商品房开发、融资、销售等基础制度。优化保障性住房供给，满足城镇工薪群体和各类困难家庭基本住房需求。因城施策增加改善性住房供给。建设安全舒适绿色智慧的“好房子”，实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。建立房屋全生命周期安全管理制度
11	坚持“双碳”引领全面绿色转型，建设美丽河南	推动绿色低碳转型和生态保护治理
12	全面加强社会治理，建设高水平平安河南	防范化解重点领域风险
13	凝心聚力，团结奋斗，为奋力谱写中原大地推进中国式现代化新篇章提供坚强保障	统筹推进高质量发展高效能治理，最大程度凝聚各方面力量，确保“十五五”经济社会发展主要目标和战略任务顺利实现

1.3 政策动态：中央政治局会议召开，2026年财政及货币端延续积极调性

cheer 泰辰顾问
度 服 务 共 同 成 长

12月8日中共中央政治局召开，分析研究2026年经济工作，作为“十五五”开局之年，要坚持稳中求进、提质增效，继续实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策

会议重点内容提炼：

总体要求	<p>以推动高质量发展为核心，坚持稳中求进工作总基调，统筹国内经济工作与国际经贸斗争、发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，增强政策前瞻性针对性协同性，持续扩大内需、优化供给，做优增量、盘活存量，因地制宜发展新质生产力，纵深推进全国统一大市场建设，持续防范化解重点领域风险，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，保持社会和谐稳定，实现“十五五”良好开局</p>
	<p>继续实施更积极的财政政策和适度宽松的货币政策，发挥存量与增量政策的集成效应，加大逆周期和跨周期调节力度，提升宏观经济治理效能；坚持协调发展，促进城乡融合和区域联动；坚持守牢底线，积极稳妥化解重点领域风险</p>
	<p>确定八大坚持方向：</p> <ul style="list-style-type: none">① 坚持稳中求进：财政更积极、货币适度宽松② 坚持内需主导：建设“强大国内市场”③ 坚持创新驱动：培育新动能、发展新质生产力④ 坚持改革攻坚：激发市场主体活力⑤ 坚持对外开放：多领域合作共赢⑥ 坚持协调发展：城乡融合与区域联动⑦ 坚持双碳导向：绿色转型继续推进⑧ 坚持民生为大+守住底线：稳就业、稳市场主体、防风险

会议要点分析：

对比	2025年12月会议	2024年12月会议
核心基调	立足“十五五”开局的关键节点，提出稳中求进、提质增效的基调。 更强调宏观政策的集成效应与治理效能 ，要求发挥存量与增量政策合力，加大逆周期和跨周期调节力度，核心是推动经济实现质的有效提升和量的合理增长，为“十五五”开好局	聚焦高质量完成“十四五”规划目标任务，基调为稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破。侧重通过“超常规逆周期调节”和政策“组合拳”稳住经济回升态势，政策更侧重短期托底与风险化解的力度
内需与市场建设	明确坚持内需主导，建设强大国内市场，将其作为核心任务之一，且结合“十五五”规划中“居民消费率明显提高”的目标，侧重通过破除统一大市场卡点堵点等长效机制扩大内需	强调大力提振消费、提高投资效益，以全方位扩大国内需求，举措更偏向短期发力，如依赖政策刺激消费、扩大投资规模等
风险防范重点	聚焦重点领域风险的积极稳妥化解，与全国统一大市场建设、新质生产力发展等长期任务协同推进，未单独提及具体市场领域	明确提出稳住楼市股市，将其作为防范化解重点领域风险的关键内容，针对性应对当时资本市场与房地产市场的波动压力

一、会议提出宏观政策“再积极化”：财政更积极、货币适度宽松。财政向结构性倾斜(科技、制造业升级、保民生)；货币向实体有效流动，**更侧重精准落点**；

二、“新质生产力”写入年度经济工作：2025是“新质生产力”政策设计年；2026将进入落地年；会议继续强调“强大国内市场”，说明“内需主导”依旧是重点。

2.1 行业动态：截止11月30城新房累计成交同比-12%，二手房回正同比+3%

2025年截止11月，行业新房累计成交弱于同期，典型30城新房供销累计同比分别下降-17%、-12%；二手房累计销售回正微涨，同比+3%，其中一线城市涨幅领先，上海、深圳分别涨幅10%。

城市能级	典型城市	新房累计供应：万㎡	累计同比：%	新房累计成交：万㎡	累计同比：%
一线城市	北京	402	6%	408	1%
	上海	462	-31%	503	-20%
	广州	531	-5%	655	-5%
	深圳	331	-16%	338	-14%
合计		1725	-14%	1904	-10%
二三线城市	成都	929	-21%	1088	-10%
	西安	614	-22%	592	-15%
	杭州	521	-11%	548	-12%
	天津	558	-3%	601	-19%
	武汉	500	-10%	573	-7%
	南京	212	-17%	271	-27%
	重庆	256	-4%	446	-1%
	苏州	220	-12%	260	-28%
	青岛	250	-27%	640	-3%
	长沙	308	-16%	294	-15%
	昆明	248	26%	323	9%
	福州	110	31%	94	-6%
	合肥	184	-16%	219	1%
	郑州	245	-7%	304	-22%
	东莞	102	-24%	143	-25%
	宁波	130	-29%	166	-22%
	佛山	261	-30%	351	-26%
	南宁	175	-17%	268	5%
	济南	123	-64%	313	-22%
	厦门	132	30%	122	-20%
	惠州	125	-52%	314	-12%
	常州	85	-29%	131	-20%
	长春	205	13%	249	-17%
	无锡	161	-2%	145	-11%
	珠海	81	-51%	171	4%
	徐州	45	-48%	122	-9%
合计		6780	-18%	8747	-13%
总计		8506	-17%	10652	-12%

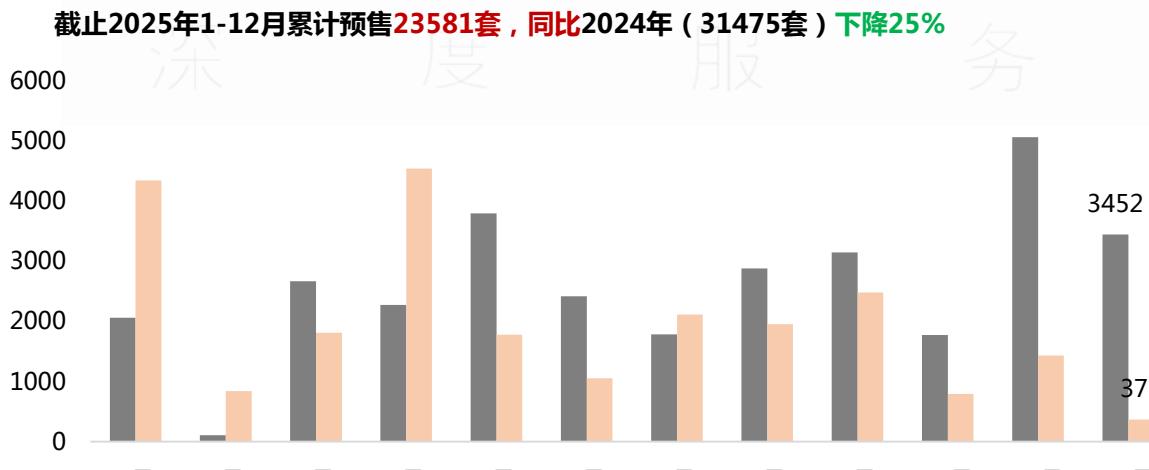
城市能级	典型城市	二手房累计成交：万㎡	累计同比：%
一线城市	北京	1435	0%
	上海	1755	10%
	广州	913	0%
	深圳	506	10%
合计		4609	5%
二线	成都	1761	13%
	重庆	1147	15%
	武汉	937	5%
	天津	1130	-3%
	杭州	791	3%
	南京	748	-9%
	合肥	626	17%
	长沙	641	-9%
	青岛	587	-4%
	苏州	633	5%
	西安	919	17%
	郑州	563	-7%
	长春	500	-6%
	昆明	449	9%
	济南	422	-4%
	南宁	302	7%
	福州	264	-7%
	大连	247	-9%
	宁波	241	-33%
	厦门	184	2%
合计		13093	2%
三四线	佛山	554	-7%
	常州	291	1%
	无锡	362	-6%
	东莞	303	21%
	烟台	155	59%
	扬州	140	3%
合计		1805	3%
总计		19506	3%

3.1 楼市表现—预售前：公示3个项目，释放371套，约6.08万m²

本周大郑州新增3个项目预售前公示，市区高新区朗悦凤栖云阶1号楼105-130m²三室；郑东新区建业松苑230-520m²三-四室

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m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况
2025/12/3	郑东新区	龙湖南板块	建业松苑	净地	14/16/17#	84	2.21	230/306m ² 三房，520m ² 四房	总占地97亩，建面约11万m ² ，容积率1.7，规划18栋6/7F洋房大平层
2025/12/4					15/18#	28	0.87		
2025/12/5	高新区	高新老城板块	朗悦凤栖云阶	城改	1#	191	2.31	105/125/130m ² 三室两厅两卫	项目占地137亩，计容建面约32.9万方，容积率3.59，规划19栋22-34F高层，产品面积130-230m ² 环幕雅宅，主力产品为105m三房，占比约50%
2025/12/3	新郑市	孟庄板块	万林上院	净地	3#	68	0.70	91m ² 两室一厅两卫，110/114m ² 三室两厅两卫	项目占地面积88亩，容积率1.99，总建面16.9万m ² ，规划3栋9层洋房、13栋17层的小高层，总共1074户，主打第四代住宅概念
合计						371	6.08	—	—

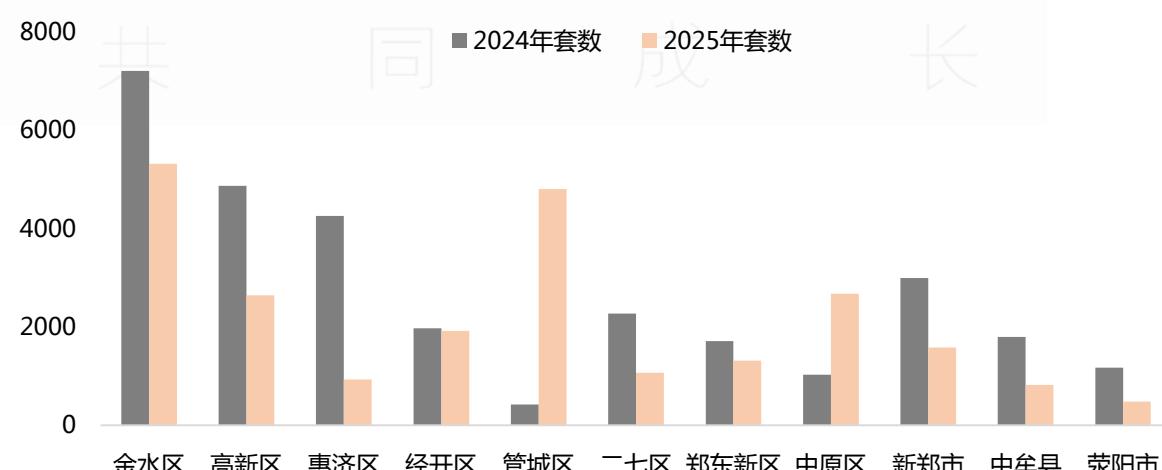
2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比(预售前)



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：12月1周 (12.01-12.07)

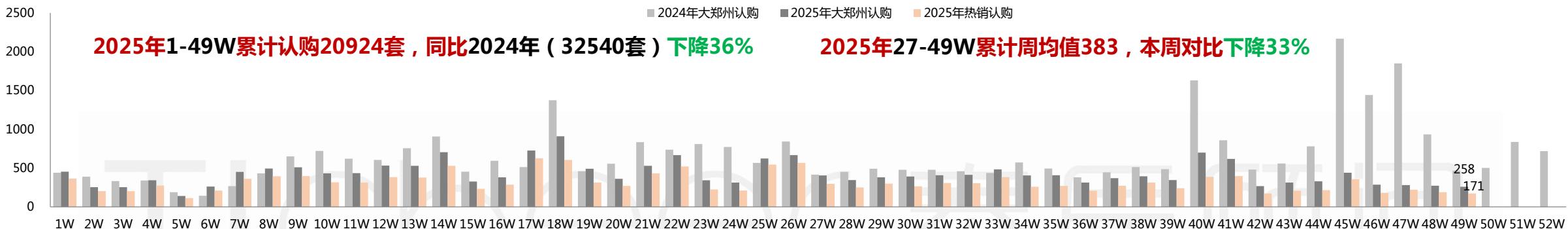
2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比(预售前)



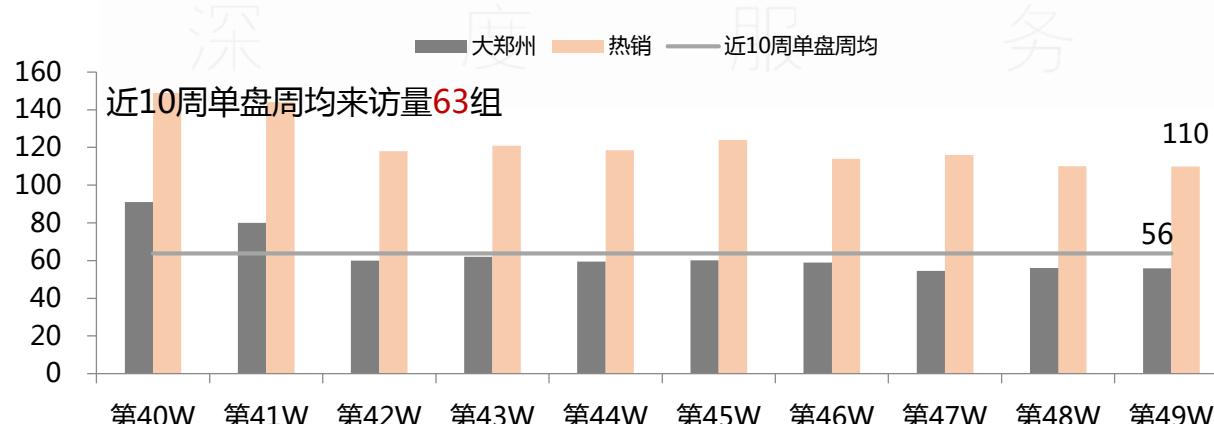
3.2 楼市表现—认购分析：客户保持理性观望，总量微降5%

本周处于年终月初阶段，房企大促未全面展开，客户保持理性观望，认购总量258套，环比微降-5%，其中热销盘占总成交66%，2025年截至49周累计认购20924，较2024年同期仍维持36%同比降幅

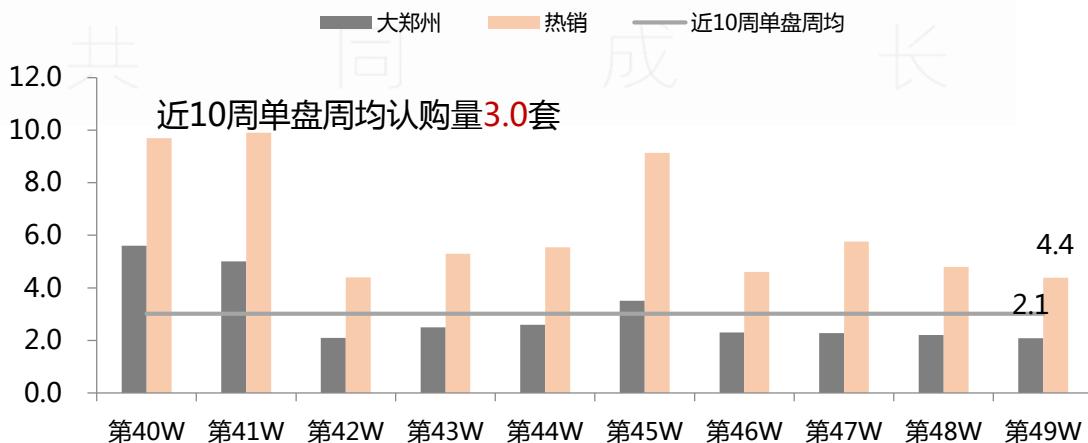
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量(套)走势图



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

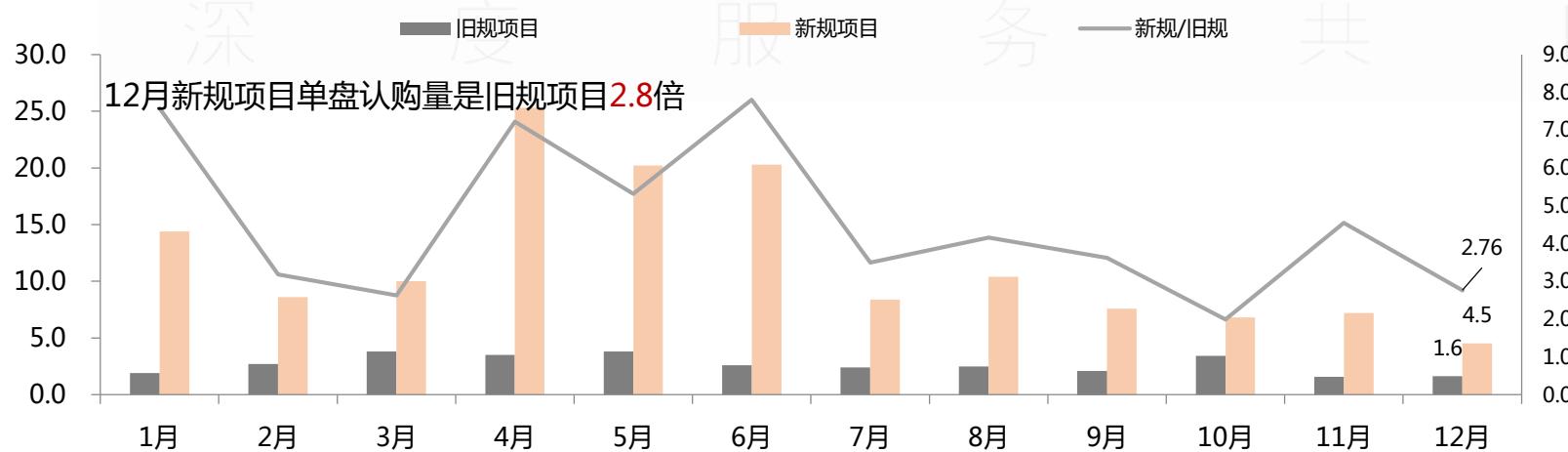
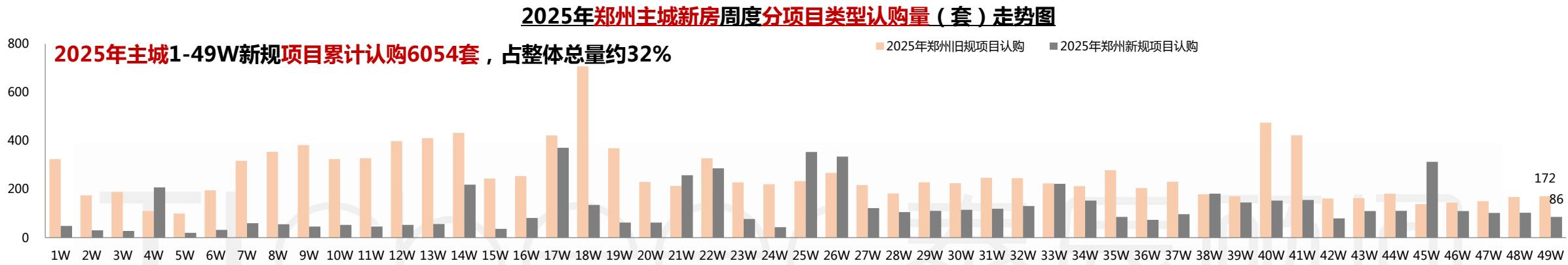


数据来源：泰辰市场监控中心

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：12月1周(12.01-12.07)

3.3 楼市表现—结构分析：旧规项目流速稳定，新规热度阶段下滑

旧规项目认购172套，环比+2%，延续高性价比持续走量，流速稳定；新规项目热度下滑，认购总量86套，环比-17%



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：12月1周（12.01-12.07）

郑州市四代/高得房率住宅分布图



3.4 楼市表现—认购榜单：月初促销尚未发力，总量认购环比下降

本周销售TOP15项目成交133套（上周149套）环比下降11%，榜单门槛为6套（降1套），月初促销尚未发力，仅少量项目分销提力，刺激效果一般，TOP前5项目以高性价比实现高成交

2025年12月1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/m ²)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/m ²)	分销
1	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	15	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	美盛大港湾(中环+臻湾)	三代	金水区	省体育中心板块	13	地段+教育+政策	臻湾毛坯16000-19000 中环精装18000-18500、	双十二提前购指定房源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
3	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	10	分销提佣3%	132m ² 13000-13700元/m ² , 143m ² 13900-14900元/m ² , 169m ² 14300-16400元/m ²	无首付分期	—	分销佣金3%
4	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	10	性价比+产品	高层11500-13500 洋房16000-18000	双12提前购，认购享98折，按时签约98折	—	大客渠道带访+贝壳/58佣金3%
5	招商嵩云序	四代	惠济区	南阳路板块	10	产品+特价	高层精装17000-19000 洋房精装22000-25000	限时98折优惠，成交砸金蛋，签约享10节高端私教	—	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
6	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	9	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5套清栋一口价	贝壳/58，佣金4%
7	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%
8	保利漫城和颂	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，98m ² 户型4.5%，其他户型3%
9	泰宏阳光里	三代	新郑	南龙湖南板块	8	低价+区域无竞品	高层5300	100m以下优惠2万、100m以上优惠3万(购房送车位)	—	高层4万/套
10	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	8	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%
11	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	7	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%
12	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%
13	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	7	区位+性价比+聚焦	均价10500-13800	6-7号认购并完成网签即赠送华为mate80Promax(仅限四房户型，每日限前2名)	特价房10066	贝壳，佣金6-8%
14	城发和府	三代	郑东新区	象湖板块	7	性价比	高层均价10000	—	—	分销：58、贝壳，4.5-6万
15	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	6	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%

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

