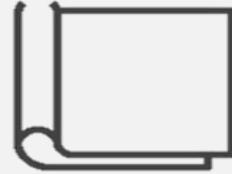


# 郑州房地产市场周报

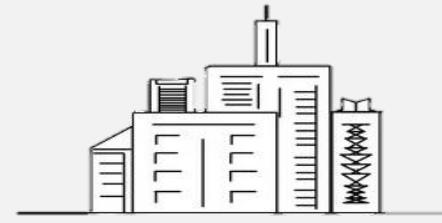
【2025年第51期】

(12月15日-12月21日)

# 目录



政策解读



项目规划



楼市表现

# 核心结论

## 1 政策解读

12月10日郑州发布城市更新三年行动计划（2025-2027），聚焦空间提质与民生服务，统筹居住/设施/生态等升级，分阶段推进城市高品质发展；12月16日住建部明确房地产由“三高”旧模式，转向高质量发展，以租购并举、现房销售等为核心构建行业新模式；双政策从城市端、行业端推动地产及城市的高质量转型

## 2 项目规划

新增两个住宅规划：中原常西湖华瑞珑樾天境（53亩、容积率4.0），规划7栋高层/洋房，定位四代宅；惠济南阳路台隆合园后期地块（龙湖代建），规划15栋高层共1601套，定位高得房率/四代宅

## 3 楼市表现

置业端观望延续，年终促销效果有限，成交环比降3%；2025年累计认购较去年降37%；新规盘2025年成交累计占三成，旧规盘年终促销带动单盘周度环比微升；认购榜单中，项目借年终促销发力，TOP15前5项目中，仅越秀为首开未成交锁定，其余靠特价房/性价比，郑轨云麓以16套居首

# 1.1 政策动态：城市更新三年行动-聚焦空间提质与民生服务升级

郑州城市更新以规划引领、民生优先为核心，聚焦居住、设施、生态等领域升级，通过优化城市空间、补齐配套短板、修复生态环境、传承历史文脉，系统破解发展难题，最终打造宜居宜业、智慧韧性的高品质城市

## ◆ 郑州市城市更新三年行动计划（2025-2027年）



**发布时间：**2025年12月10日（征求意见稿）

**编制范围：**郑东新区、高新区等8个核心区域

**核心理念：**规划引领、以人为本、集约高效、品质升级

### 核心任务

- ◆ 居住环境提升：老旧小区 / 城中村改造、完整社区、“好房子”建设
- ◆ 设施配套完善：15分钟生活圈、防洪排涝、海绵城市等基建补短板
- ◆ 生态与文化赋能：“两轴多带”生态优化、历史文化资源保护利用
- ◆ 存量与智慧升级：低效资产盘活、智能建造、城市运行管理平台建设

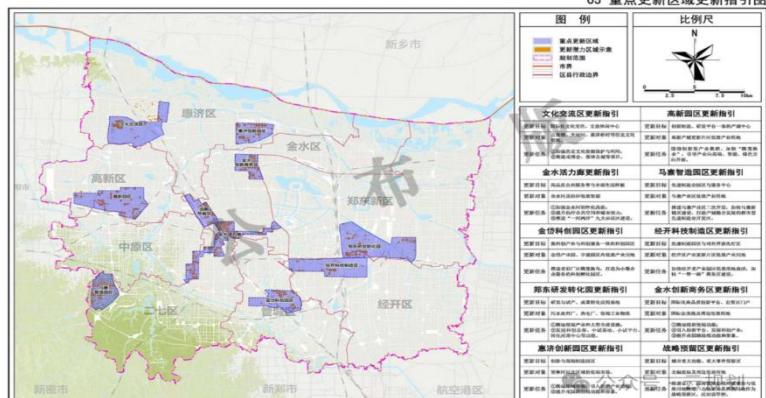
### 创新亮点

#### 机制创新

1+2+N政策体系+三库一单  
项目管理

### 分阶段目标

时间节点	核心目标	关键成果
2025年	政策体系成型，项目起步	“1+2+N”政策框架落地，部分项目显效
2026年	深化成效，民生改善	物业服务全覆盖，生态与功能品质提升
2027年	示范引领，基础夯实	标志性项目落地，城市治理“一网统管”
2030年（远景）	体系完善，经验推广	形成可复制的郑州城市更新模式



#### 模式创新

成片更新与背街小巷“微更新”兼顾

#### 方向创新

深度融合绿色低碳、智慧化转型  
与文脉赓续

# 1.2 政策动态：房地产行业逐步由“三高”旧模式转向高质量发展新阶段

cheer 泰辰顾问  
度 服 务 共 同 成 长

2025年12月16日，住建部部长倪虹在《人民日报》发表署名文章《推动房地产高质量发展》，系统阐述行业转型方向，提出构建房地产发展新模式的战略框架与实施路径，标志着行业逐步由高负债/高杠杆/高周转旧模式，转向高质量发展新阶段

## 背景介绍

- ◆ 民生需求升级：住房矛盾从总量短缺转向结构性与品质不足，需建设更安全、绿色、智能的“好房子”，推动“住有所居”向“住有优居”升级
- ◆ 经济支撑作用：房地产业与建筑业占GDP比重达13%，需通过供需平衡、结构优化助力经济高质量发展
- ◆ 行业内生变革：传统开发模式难以为继，需转向“产品与服务驱动”，构建全生命周期运营体系

## 政策实施框架与核心举措

**政策目标：**建立“人、房、地、钱”要素联动机制，形成租购并举、市场与保障并行的住房供应体系

**实施方法：**平衡长期与短期、中央与地方、市场与保障等五大关系，强化法律、标准、技术、人才四大支撑

### ➤ 重点任务：

- ① 完善保障房体系，精准满足基本住房需求；
- ② 改革开发、融资、销售制度，推行现房销售与资金闭环管理以防范烂尾风险；
- ③ 推进“好房子”建设，覆盖住房、小区、社区、城区全链条品质提升；
- ④ 建立房屋体检、维修资金、安全保险等全生命周期管理制度。

## 制度创新亮点

### 开发模式：

推行房地产项目公司制+资金专户闭环监管机制，由合作银行对项目资金实行全流程监控，严控资金违规挪用

### 销售改革：

逐步推进现房销售，规范预售资金监管；

### 安全机制：

规范房屋公共维修资金缴存、使用与监管机制，保障资金安全高效用于房屋维修

## 行业影响与未来方向

1. 房企竞争重心转向产品力、服务力与信用力；
2. 居民将获得更安全、舒适的居住体验；
3. 房地产回归民生属性，助力城市可持续发展

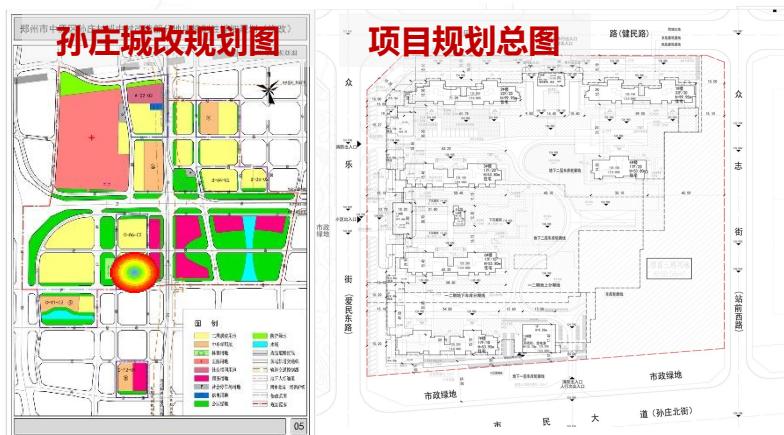
## 2.1 新增规划：中原区/常西湖板块-华瑞珑樾天境

项目占地53亩，容积率4.0，2023年2月由中原城投托底拿地，楼面价3649元/m<sup>2</sup>，2025年6月股权转让至华瑞；规划7栋住宅（622套），目前规划已出6栋（含2栋32F高层和4栋17楼洋房）共490户，定位中原区高端纯改善四代宅产品



项目位置	中原区/常西湖板块-乐民路（健民路）南、众志街（站前西路）西										
开发商	郑州市文瀚置业有限公司（中原城投拿地，2025年6月股权转让给华瑞）										
项目概况	占地53亩，总建面14.17万方，容积率4.0										
项目规划	项目共计7栋住宅（622套），规划已出6栋住宅产品，2栋32F高层和4栋17F洋房，共计490户，停车位819个										

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m <sup>2</sup> )	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	成交价(万元)	溢价率
2023/2/7	郑政出[2022]63号(网)	住宅	53.14亩	>1.1, <4	14.17	10342	51710	973	3649	51710	0%



物业类型	面积	层数	
		单元	高层
高层	1#	32F	2D
	2#	32F	2D
小高	3#	17F	2D
	4#	17F	1D
小高	6#	17F	2D
	7#	17F	2D

## 2.2 新增规划：惠济区/南阳路板块-台隆合园后期地块

**2002年9月拿地，开发商台隆地产，截止目前剩余44年使用年限，一期3栋楼已交付，二三四期规划28-33F高层住宅15栋，共计1601套住宅，龙湖代建，打造高得房率/四代宅产品**

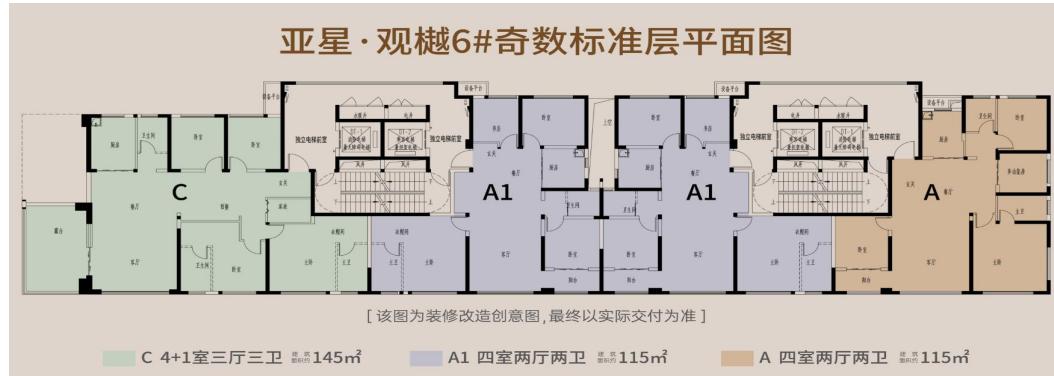


项目位置	惠济区/南阳路板块-南阳路西、拖厂北路南		
开发商	郑州台隆房地产开发有限公司，龙湖代建		
项目概况	项目总占地127亩（二、三、四期一共95亩），总建面30万方，一期1#2#3#已开发，容积率3.49，绿化率30%，总户数1601套（含一期共2360套），车位配比1: 1.4		
期数	二期	三期	四期
住宅建面	8.85万m <sup>2</sup> (住宅6.43万m <sup>2</sup> )	12.34万m <sup>2</sup> (住宅8.21万m <sup>2</sup> )	8.78万m <sup>2</sup> (住宅6.25万m <sup>2</sup> )
楼栋	5#6#10#12#13#	7#8#9#15#16#	17#18#20#22#23#
户数/车位个数	519户/460个	576户/1134个	506户/305个
平层图			

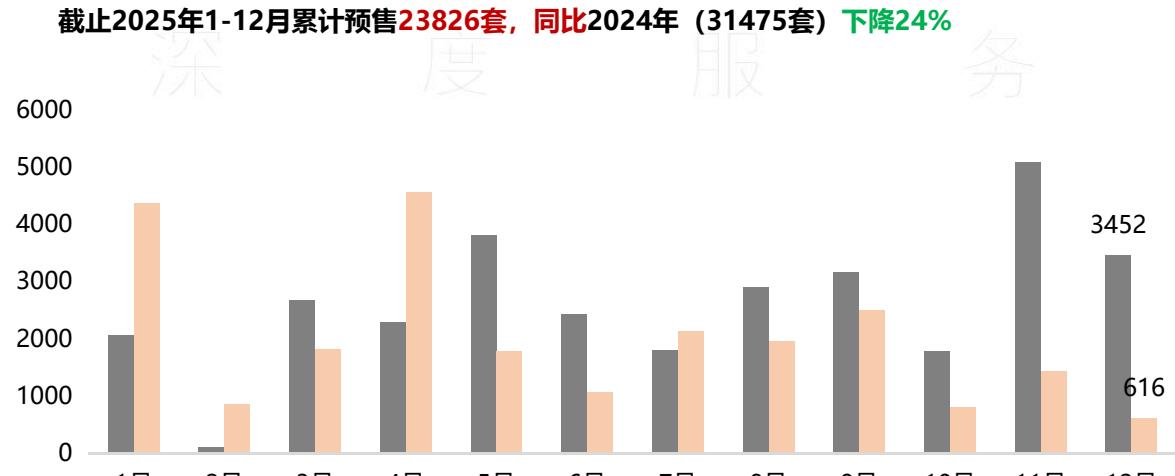
### 3.1 楼市表现—预售前：公示1个项目，释放120套，约1.49万m<sup>2</sup>

本周仅亚星观樾项目预售前公示，预售楼栋高层6#楼，共120套住宅，分别是115m<sup>2</sup>高得房率/145m<sup>2</sup>四代产品，均为四房设计，其中115m<sup>2</sup>得房率94%-98%，145m<sup>2</sup>得房率118%-120%（不含电梯厅）

公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况
2025/12/15	二七区	二七新城板块	亚星观樾	高层6#	120	1.49	115m <sup>2</sup> 四室两厅两卫30套(边户) 115m <sup>2</sup> 四室两厅两卫60套(中间户) 145m <sup>2</sup> 四房两厅两卫30套(四代)	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
合计					120	1.49	6号楼一楼为底商	



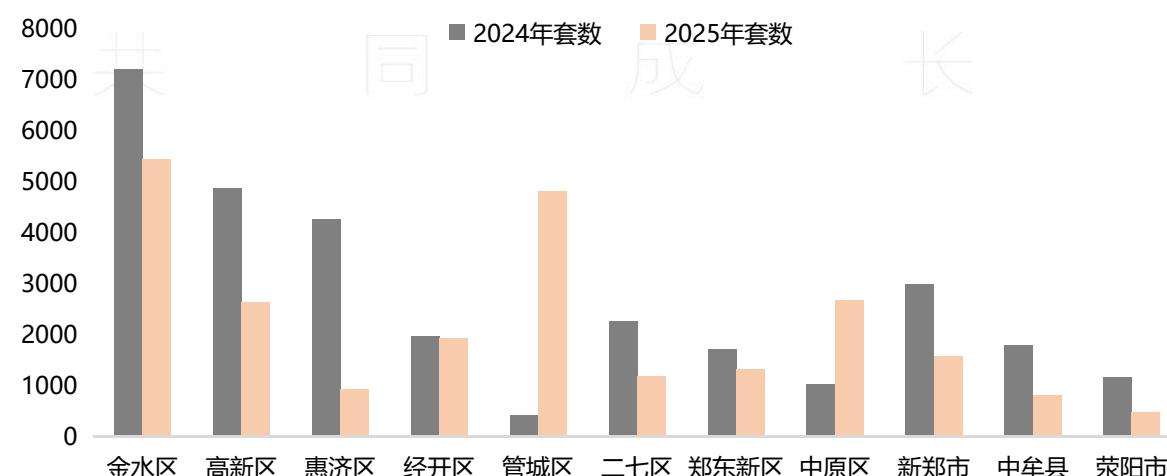
#### 2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比 (预售前)



备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网

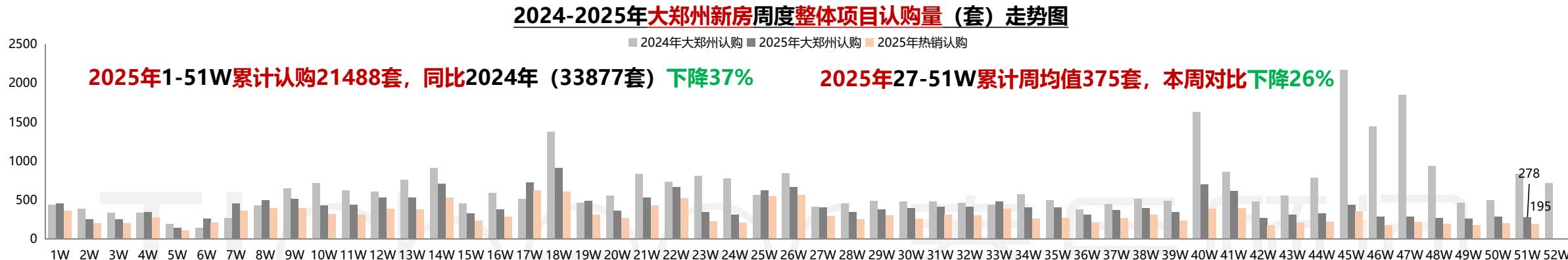
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：12月2周（12.15-12.21）

#### 2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)

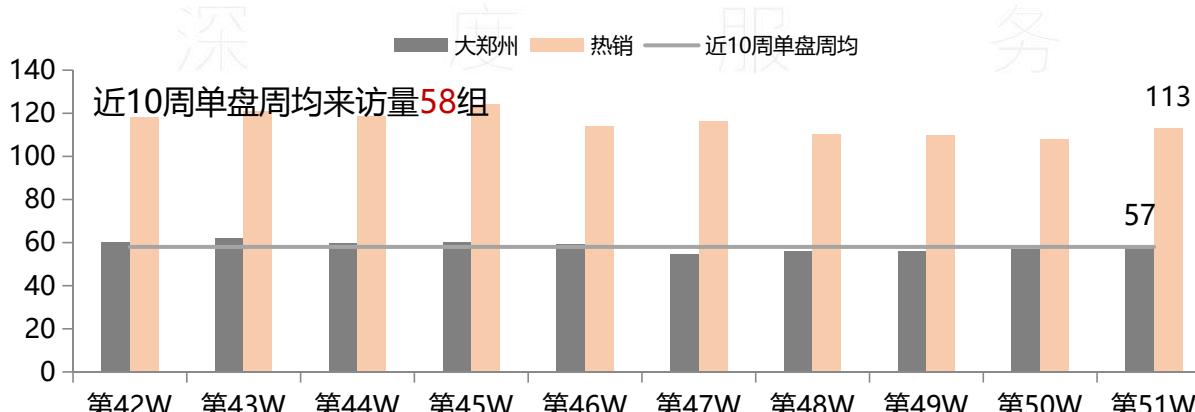


### 3.2 楼市表现—认购分析：置业端观望持续，年终促销未见起色

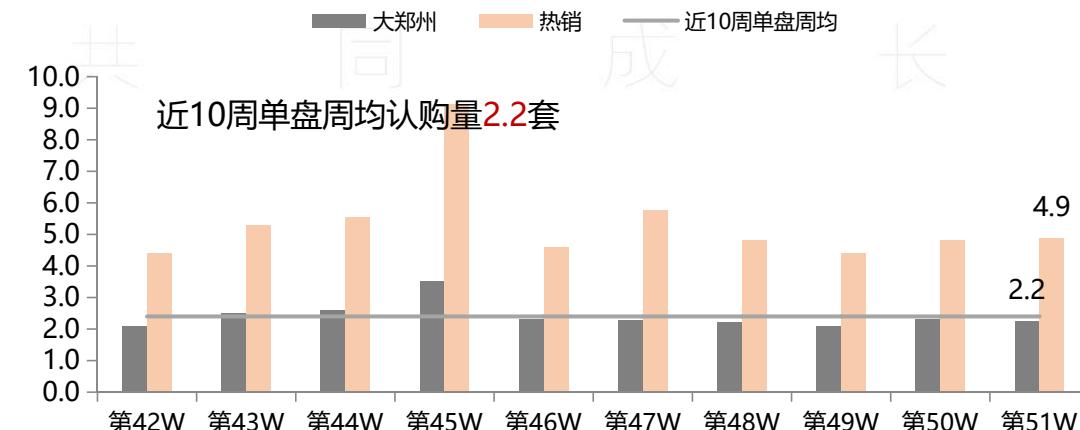
上周个别项目首开、加推短暂带动成交；本周多项目借年终节点推出特价房、优惠政策等促销组合拳，但客户观望情绪未减，成交量环比下降3%；其中热销盘占总成交70%，2025年截至51周累计认购21488套，较2024年同期下降37%



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

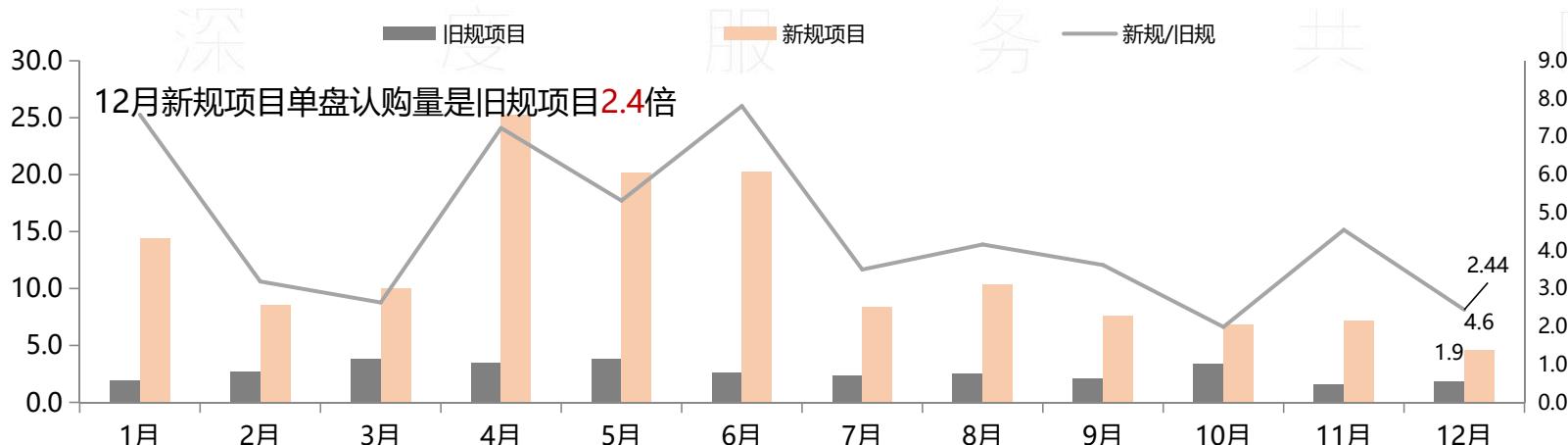
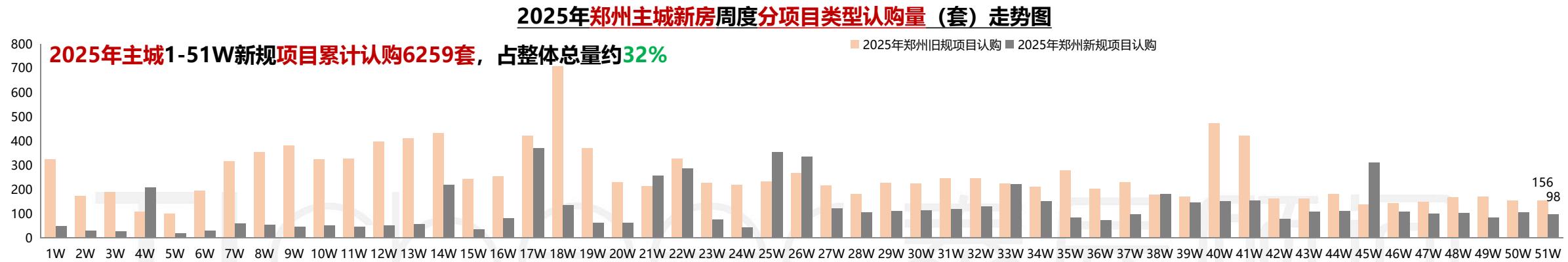


数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目125个；热销项目41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3周（12.15-12.21）

3.3 楼市表现—结构分析：临近年关，旧规盘借年终节点促销，成交量微升

2025年主城新规项目累计认购6259套、占整体成交量三成；旧规盘借年终节点，通过特价房、分销政策加码促销，带动单盘成交量微升



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21个，区域包含市内八区。数据时间：12月3周（12.15-12.21）

## 郑州市四代/高得房率住宅分布图



### 3.4 楼市表现—认购榜单：年终节点，多项目借机促销发力

**本周多项目以年终节点为契机，促销发力；TOP榜单前5项目中，越秀金水云启为首开未成交客户逼定，其余项目均为特价房/性价比等价格优势助力成交**

**2025年12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/m²)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/m²)	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	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	14	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	—	润园10200-10500 润府顶层房源13000起	贝壳，佣金2%
3	中原华曦府著宸	四代	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	越秀金水云启	四代	金水区	金水北板块	12	首开未成交客户逼定	成交均价15800-17100	定存优惠2%，认筹优惠2%	—	3-3.5% (15套起跳)
5	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	10	限时优惠+特价房	二期11500-12500 三期12000-13000	二期清栋特惠2%，推荐成交立享3-5万元/套；101XX元起128-143m²，三期98m²11XXX	特价房，二期工抵	58/贝壳三期3%，二期4%
6	美盛大港湾（中环+臻湾）	三代	金水区	省体育中心板块	10	地段+教育+月供补贴	中环壹号毛坯15600-18500 臻湾一品精装16400-16600、	装修补贴立减10万 指定房源，车房同购送负二层车位	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
7	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	10	特价房+产品	均价14000-15500	限时优惠2%	特价房11500-13500起	贝壳/58，涨幅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	限时优惠3%	特价房105XX起精装 3套清栋一口价房源	贝壳/58，佣金4%
9	绿都东澜岸	三代	经开区	国际物流园区板块	9	清盘内购	正常价格7200-7800 (特价房7000)	清盘内购	内购价格低于7000	贝壳佣金4万
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	信达天樾九章	3.5代	金水区	花园北路板块	7	价格	13000-15000	首付5万剩余交房前付清 限量送车位（小户型1个，大户型2个）	126xx起+送车位	贝壳、58爱房、CPS 佣金：4.3%，成交奖1000元
12	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	6	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	—	—	贝壳/58，佣金1.3%
13	铁建投城发花栖樾	3.5代	惠济区	迎宾路板块	6	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	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	6	品质+政策	精装20500-22000	贝壳家装政策：针对115户型推出10套家装赠送市场价14.5万博洛尼软装（成本价约7万）	—	贝壳+58，点位3%
15	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	6	精装现房+性价比	高层10500-11500 小高12000-12500	年终优惠	—	分销贝壳独家，渠道佣金3%

## 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

