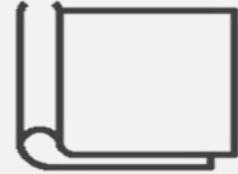


郑州房地产市场周报

【2025年第52期】

(12月22日-12月28日)

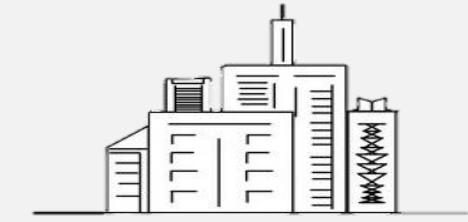
目录



政策动态



土地动态



楼市表现

核心结论

1 政策解读

①12月10日全国住建部工作会议，"十五五"房地产定调，从"规模扩张"全面转向"品质导向、存量更新、安全韧性"新赛道。
②12月24日北京市住建委网站发布通知，为更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，现就进一步优化调整房地产相关政策，本轮"降门槛+加杠杆+提效率"三箭齐发，新政从"托底"转向"温和刺激"。

2 土地动态

2025年郑州市主城区涉宅土地整体呈现"总量收缩+回归核心+低容高质"趋势。
本周集中成交8宗涉宅用地，总占地357亩，总建面75万m²，总金额34.55亿元，其中2宗为溢价成交。地市房企南阳鑫联及安阳纬地首次进驻郑州，而鹤壁万祥经开区内再下第三子，年末郑州市场房企竞争格局重塑，豫系新势力与国央企对碰。

3 楼市表现

本周为2025年12月最后一周，多数项目政策已提前释放，但叠加年终大关促销下，成交量环比上升12%；年终营销节点逼定，促使部分刚性客户下场，短期成效明显。TOP榜单前5项目中，中原华曦府著宸先降价，后以年终交付为节点进行客户逼定，其余项目均为年终冲刺/特价房/送家装等持续性政策促成交。

12月22日至23日全国住建部工作会议，“十五五”方向：聚焦城市安全韧性、绿色低碳转型，推动房地产与建筑业高质量发展，建设宜居智慧城市。

2025年“成绩单”

- 1>城市更新：完善城市体检与更新一体化机制，推进老旧小区改造、电梯更新、地下管网改造等项目，完成县级城市黑臭水体治理，加强历史文化保护传承，开展县城体检试点。
- 2>保交房：打赢保交房攻坚战，落实政策组合拳，推进城中村和危旧房改造，增加保障性住房供给，推动房地产融资“白名单”扩围。
- 3>建筑业发展：推广智能建造、绿色建造，建筑企业“走出去”成果显著，整治建筑市场秩序，提升住宅工程质量。
- 4>“好房子”建设：实施《住宅项目规范》，举办设计大赛，推动新型建材应用，开展房屋全生命周期安全管理试点，推进完整社区建设。
- 5>基础支撑：推进“十五五”规划编制，建成“数字住建”平台，完善法规标准，加强人才和科技创新。

2026年总体思路

主线：推进现代化人民城市建设

方针：因城施策控增量、去库存、优供给，两条腿走路——“稳市场” + “构建新模式”

类别	2026年重点工作
1>推进现代化人民城市建设	<ul style="list-style-type: none">① 实施城市更新行动——老旧小区、老旧电梯、地下管网、污水处理“四个改造”同步推进。② 加快宜居县城建设——开展县城体检试点，完善县域垃圾污水、绿道公园、适老化设施。③ 强化历史文化保护——30座国家名城第三方评估、143座名城动态监测，推进老城区、老街区专项调查。
2>着力稳定房地产市场	<ul style="list-style-type: none">④ 控增量——合理调控商品住宅用地供应，严控高库存城市新增供地。⑤ 去库存——收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房。⑥ 优供给——支持“好房子”建设，推动绿色、低碳、智能住宅。⑦ 深化住房公积金制度改革——扩大灵活就业人员参缴试点，提高资金使用效率。
3>加快建筑业提质升级	<ul style="list-style-type: none">⑧ 培育现代化建筑产业链——大力发展战略性新兴产业，推广工程总承包、全过程咨询。⑨ 筑牢安全底线——建立房屋全生命周期安全管理制度，2026年再扩大试点城市范围。⑩ 标准与法规升级——启动《建筑法》修订，发布一批新型建材、装配式、绿色建筑标准。
4>夯实高质量发展基础支撑	<ul style="list-style-type: none">⑪ 数字住建——完善部、省、市三级CIM平台，推进AI+勘察设计、智慧工地、智慧市政。⑫ 人才与国际合作——实施“建设英才”选拔、建筑工匠培育，提升“中国建造”国际竞争力。

会议首次提出“十五五”住建事业导向体系，为今后五年定调：

1个根本目的：提供高品质建筑产品与宜居城市环境。

4条工作主线：以城市更新带动存量空间焕新、以“好房子”建设引领居住品质升级、以智能+绿色建造推动建筑业新质生产力、以数字化治理提升城市安全韧性。

1.2 政策动态：北京本轮新政“降门槛+加杠杆+提效率”三箭齐发

12月24日，北京市住建委网站发布通知，为更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，现就进一步优化调整房地产相关政策，本轮“降门槛+加杠杆+提效率”三箭齐发，新政从“托底”转向“温和刺激”。

◆ **北京住房限购新政**——2025年12月24日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市发展和改革委员会、中国人民银行北京市分行、北京住房公积金管理中心关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知，为促进房地产市场平稳健康发展，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，现就进一步优化调整房地产相关政策通知如下：

TO1 政策内容

一、非本市户籍居民家庭购买五环内商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，**调整为购房之日起连续缴纳满2年及以上；购买五环外商品住房的，缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日起连续缴纳满1年及以上。**

二、对二孩及以上的多子女居民家庭（包括本市户籍和非本市户籍居民家庭），在执行现有住房限购政策基础上，可在五环内再多购买一套商品住房。

三、各银行业金融机构根据北京地区市场利率定价自律机制要求和本机构经营状况、客户风险状况等因素，在利率定价机制安排方面不再区分首套住房和二套住房，合理确定每笔商业性个人住房贷款的具体利率水平。

四、借款申请人使用公积金贷款购买二套住房的，最低首付款比例不低于25%。

五、为进一步优化营商环境，将通过招拍挂拿地的房地产开发项目（包括商品住宅、酒店、写字楼等）立项方式由市区分级核准调整为区级备案。

TO2 政策出台背景

- 贯彻2025年中央经济工作会议“持续用力推动房地产市场止跌回稳”；
- 北京二手房成交量已连续4个月环比负增长，库存去化周期拉长；
- 前期政策仅“降首付+降利率”，未触及“资格门槛”，亟需需求侧松绑。

TO3 政策前后对比

指标	新政前	新政后	变化幅度
非京籍五环内社保	连续3年	连续2年	-33%
非京籍五环外社保	连续2年	连续1年	-50%
京籍多孩家庭五环内套数上限	2套	3套	+1套
非京籍多孩家庭五环内套数上限	1套	2套	+1套
商贷利率定价	首/二套差异化	统一自主定价	取消限制
公积金二套首付	40%	25%	-15 p.p.

TO4 对市场的意义

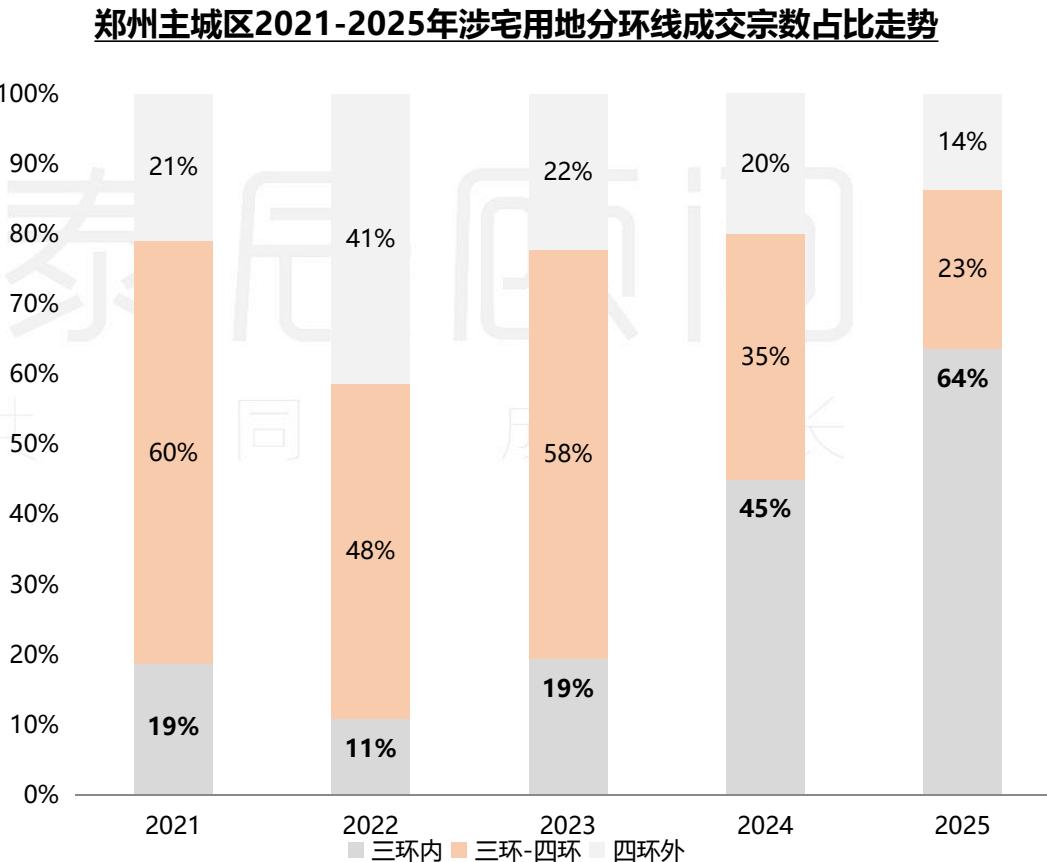
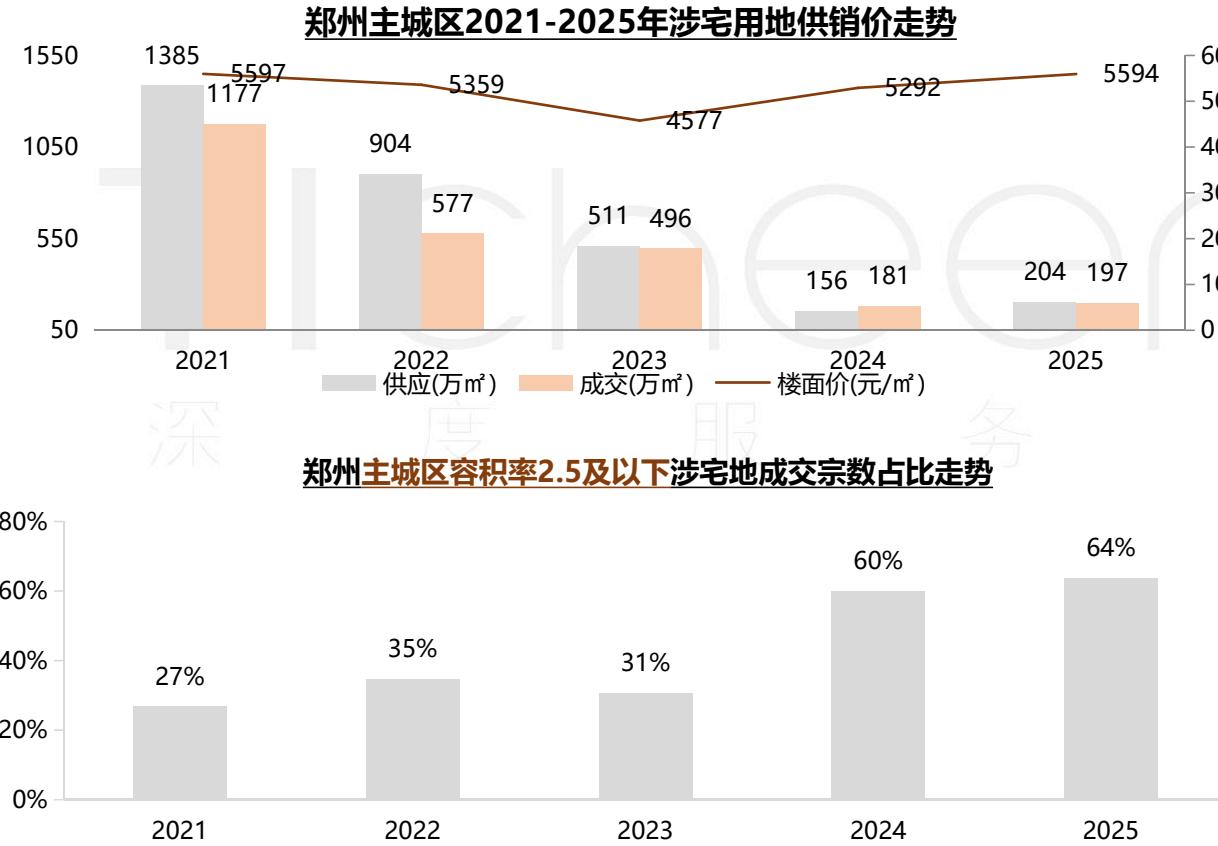
- 精准匹配北京“二手房刚需主导、新房改善提升”的存量时代特征，把需求留在一城、把土地财政留在区级，兼顾“促消费、防风险、稳投资”三重目标；
- “降门槛+加杠杆+提效率”三箭齐发，政策从“托底”转向“温和刺激”。

2.1 土地动态—1-12月情况：整体呈现“总量收缩+回归核心+低容高质”

深度服务 共同成长
Tcheer 泰辰顾问

土地市场遵循“控增量、优供给”原则，供地规模低位稳定，明显向三环内集中，容积率2.5以内优质地块成交占比超六成

- 2025年郑州主城区涉宅地供应204万m²，成交197万m²、成交同比+8%，楼面价5594元/m²、同比+6%；
- 三环内宅地成交占比从2021-2023年的10%-20%提升到2024年的45%，2025年进一步提升至64%；近5年2.5及以下容积率地块占比由27%提升至64%。



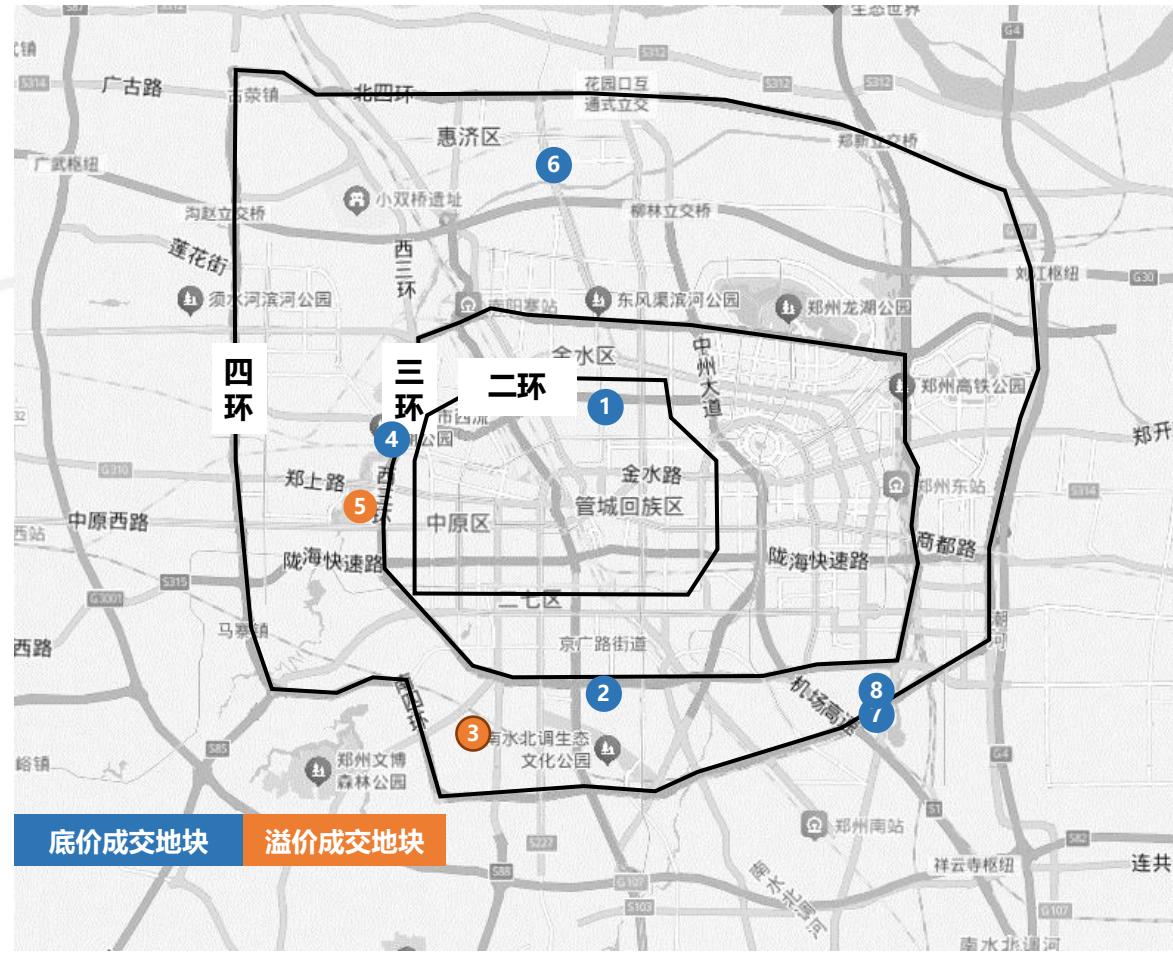
数据来源：泰辰市场监控中心、中国土地市场网、剔除安置等非经营性土地，时间截止2025年12月25日

2.2 土地动态—成交：年末房企格局重塑，豫系新势力与国央企对碰

本周集中成交8宗涉宅用地，总占地357亩，总建面75万m²，总金额34.55亿元，其中2宗为溢价成交

(郑政出〔2025〕30号(网)为二七新城板块,由亚星溢价12%获取;郑政出〔2025〕32号(网)为碧沙岗板块,由南阳鑫联溢价22%获取;地市房企南阳鑫联及安阳纬地首次进驻郑州,而鹤壁万祥经开区内再下第三子,未来郑州市市场竞争格局又添一角。

序号	行政区域	板块	成交日期	土地编号	土地用途	占地面积(亩)	计容建面(万m ²)	容积率上限	成交始价(万元)	地价(万元/亩)	楼面价(元/m ²)	溢价率	拿地企业
1	管城区	十八里河板块	2025/12/22	郑政出〔2025〕23号(网)	住宅	41.15	5.49	2	30207	734	5505	0%	绿都(绿都澜湾后期)
2	金水区	中心区板块	2025/12/22	郑政出〔2025〕24号(网)	住宅兼商务	85.50	31.35	5.5	124129	1452	3959	0%	申泰(申泰中原印象后期)
3	二七区	二七新城板块	2025/12/23	郑政出〔2025〕30号(网)	住宅	25.01	4.17	2.5	16815	672	4033	12%	亚星(亚星观樾西侧)
4	惠济区	迎宾路板块	2025/12/24	郑政出〔2025〕31号(网)	住宅	44.07	7.34	2.5	32880	746	4477	0%	安阳纬地
5	中原区	碧沙岗板块	2025/12/24	郑政出〔2025〕32号(网)	住宅	23.31	3.88	2.5	28438	1220	7321	22%	南阳鑫联
6	中原区	碧沙岗板块	2025/12/24	郑政出〔2025〕33号(网)	住宅	50.97	8.49	2.5	41225	809	4853	0%	中原城投(热电厂地块)
7	经开区	滨河国际新城板块	2025/12/25	郑政经开出〔2025〕25号(网)	住宅	37.24	6.21	2.5	30868	829	4974	0%	鹤壁万祥
8	经开区	滨河国际新城板块	2025/12/25	郑政经开出〔2025〕26号(网)	住宅	49.47	8.24	2.5	40977	828	4970	0%	中建七局
合计						356.71	75.18	—	345539	—	—	—	—



数据来源：泰辰市场监控中心，郑州市及各县区公共资源交易中心

2.2 土地动态一成交：绿都澜湾四代住宅后期地块

郑政出〔2025〕23号（网）为商改住，位于管城区/十八里河板块，占地41.15亩，容积率<2.0，建面5.49万m²，成交楼面价5505元/m²，由绿都底价获取；项目通达性较好（地铁2号线），配套齐全（资质中等），预计打造高低配四代住宅产品



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m ²)	5.49
容积率上限	2.0
成交价 (万元)	30207
成交地价(万元/亩)	734
成交楼面价 (元/m ²)	5505
溢价率	0%
拿地企业	绿都

- ① 道路：地块四周为现状市政道路，北侧为宇通路，西侧为霞飞西路，道路通达性较好，项目西北角有地铁2号线站马屯站，现已通车。
- ② 教育：项目南侧 200 米为创新小学澜湾校区(已招生)，南侧300米为管城回族区回民初级中学教育集团(已招生)。
- ③ 医疗：项目向北2 公里黄河科技大学附属医院。
- ④ 商业：紫荆山南路西侧为商业盒子（预计2027年底运营）、橄榄城乐享茂（2公里）。
- ⑤ **地块分析：**按照容积率上限2，物业类型可为**高低配小高层+洋房产品/或者纯小高层产品**，打造**四代高赠送住宅产品**（周边无小高层及洋房竞品，商都高层售价10000元/m²，远洋高层10700元/m²）。

2.2 土地动态一成交：申泰中原印象二期地块

郑政出〔2025〕24号（网）位于金水区/中心区板块，红专路南、政七街东，占地面积85.5亩，容积率<5.5，建面31.35万m²，楼面价3959元/m²，由申泰底价获取；区位加持下，地块配套醇熟，但自身指标素质较差，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m ²)	31.35
容积率上限	5.5
成交价(万元)	124129
成交地价(万元/亩)	1452
成交楼面价(元/m ²)	3959
溢价率	0%
拿地企业	申泰/安开混合地块(不超过148846m ²)

- 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，属性安排混合，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/㎡）。

2.2 土地动态一成交：亚星溢价12%获取观樾西侧地块

郑政出〔2025〕30号（网）位于二七区/二七新城板块，占地25.01亩，容积率<2.5，建面4.17万m²，成交楼面价4033元/m²，由亚星溢价12%获取；地块指标较好，主干道+地铁7号线通达性十足，但片区整体开发一般，配套仅满足基础需求



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m ²)	4.17
容积率上限	2.5
成交价 (万元)	16815
成交地价(万元/亩)	672
成交楼面价 (元/m ²)	4033
溢价率	12%
拿地企业	亚星

- 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。
- 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。
- 医疗：郑州市第二人民医院南院区，距离为0.7Km。
- 商业：南向鑫苑都汇广场 (0.9Km)、西北向嵩南印象城 (1.1Km)。
- 环境：地块东侧0.5Km为南环公园，环境优越。
- 地块分析：**亚星溢价12%获取亚星观樾西侧地块，深度布局二七西南片区，未来可实现大片区资源的协同开发整合，预计产品为四代高低配产品（高层+洋房）（周边竞品亚星观樾高层售价11700元/m²，洋房16800元/m²）。

2.2 土地动态一成交：安阳纬地首次进驻郑州

郑政出〔2025〕31号（网）地块位于惠济区/迎宾路板块，占地面积44.07亩，容积率<2.5，建面7.34万m²，成交楼面价4477元/m²，由安阳纬地置业集团有限公司获取；地块缺乏大型配套，核心优势为“河景功改/改善盘”的外部资源



供应日期	2025/11/20
成交日期	2025/12/24
区域	惠济区/迎宾路板块
土地编号	郑政出〔2025〕31号（网）
地块位置	银通路东、滨河路南
土地用途	住宅
出让年限	70 (50)
占地面积 (亩)	44.07
计容建面(万m ²)	7.34
容积率上限	2.5
成交价 (万元)	32880
成交地价(万元/亩)	746
成交楼面价 (元/m ²)	4477
溢价率	0%
拿地企业	安阳纬地置业集团有限公司

- 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。
- 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）。
- 医疗：东南方向2.5km郑州大学第一附属医院惠济院区。
- 商业：地块大型商业配套缺乏，距离惠济万达约3.5Km。
- 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/m²，小高层15800元/m²）。

2.2 土地动态一成交：南阳鑫联溢价22%，承压进军碧沙岗

郑政出〔2025〕32号（网）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，成交楼面价7321元/m²，由南阳市鑫汇房地产开发有限公司22%溢价获取；地块小而精，且位置优势突出，商业配套中原万达等



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m ²)	3.88
容积率上限	2.5
成交价 (万元)	28438
成交地价(万元/亩)	1220
成交楼面价 (元/m ²)	7321
溢价率	22%
拿地企业	南阳市鑫汇房地产开发有限公司 (南阳鑫联/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（城改三期楼面价3934元/m² /二期4642元/m²），略高于中海时光之境（净地楼面价6821/7281元/m²），地块规模小而精，后期适合低密改善住宅。（周边竞品中海时光之境高层售价18000元/m²）。

2.2 土地动态一成交：中原区城投托底热电厂地块

郑政出〔2025〕33号（网）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，成交楼面价4853元/m²，由郑州市豫房新盛建设有限公司获取（中原城投）；地块指标较优，教育配套优质，但周边环境相对较差



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m ²)	8.49
容积率上限	2.5
成交价 (万元)	41225
成交地价(万元/亩)	809
成交楼面价 (元/m ²)	4853
溢价率	0%
拿地企业	郑州市豫房新盛建设有限公司 (中原城投/热电厂地块)

- 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。
- 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。
- 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。
- 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）。
- 环境：地块北侧紧邻东陈伍寨公园。
- 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（周边暂无参考竞品）。

2.2 土地动态一成交：万祥经开三子区域深耕，老牌国企中建稳扎稳打 **TICHEER** 泰辰顾问

郑政出〔2025〕25/26号（网）均位于经开区/滨河国际新城板块，占地面积37.24/49.47亩，容积率均<2.5，建面6.21/8.24万m²，成交楼面价4974/4970元/m²，25号由万祥底价获取（经开第三子），26号则为中建底价获取；26号地块相比25号地块位置更佳，环境更优，未来竞争或将从产品差异和超维配套提升优势

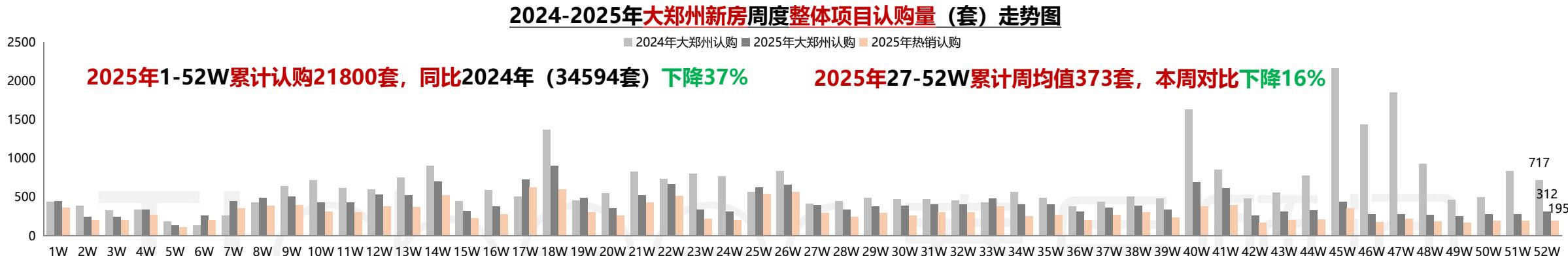


供应日期	2025/11/21	2025/11/21
成交日期	2025/12/25	2025/12/25
区域	经开区/滨河国际新城	经开区/滨河国际新城
土地编号	郑政经开出〔2025〕25号(网)	郑政经开出〔2025〕26号(网)
地块位置	经开第十五大街以西、经南十二路以北	经开第十五大街以西、经南十一路以北
土地用途	住宅	住宅
出让年限	70 (50)	70 (50)
占地面积(亩)	37.24	49.47
计容建面(万m ²)	6.21	8.24
容积率上限	2.5	2.5
成交价(万元)	30868	40977
成交地价(万元/亩)	829	828
成交楼面价(元/m ²)	4974	4970
溢价率	0%	0%
拿地企业	河南万祥房地产有限公司	中建七局城市投资运营管理有限公司

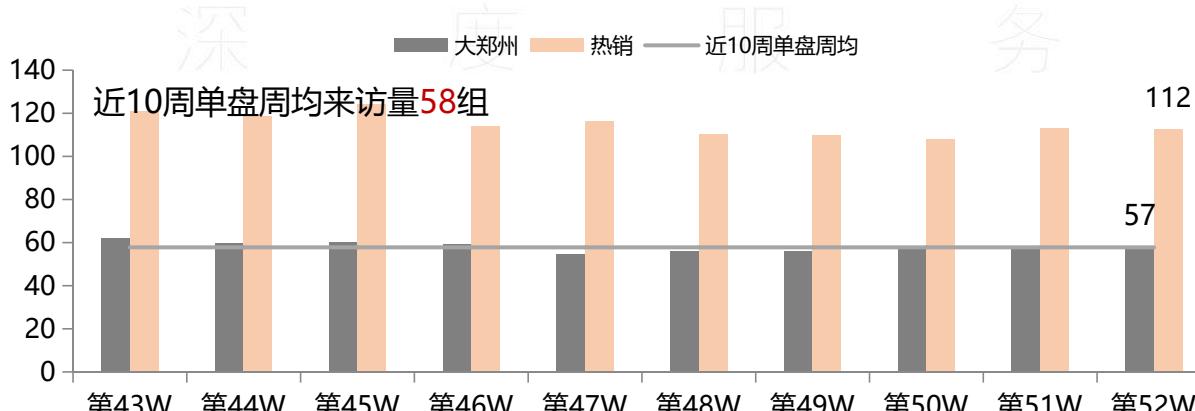
- ① 道路：地块东侧临近经开第十五大街，东西道路为京南十一路，25号地紧邻3号线司赵·市七院滨河院站，26号地距离0.5Km。
- ② 教育：东北侧1km为郑州经开区实验小学（区重点，48班）；东南侧1.3km有经开第一小学；西侧1.5 km即郑州经开区第六中学，实现九年一贯到高中全覆盖。
- ③ 医疗：东南方向2.5 km有郑州市第七人民医院（三级甲等，床位1200张）。
- ④ 商业：片区缺乏社区商业及大型商业配套。
- ⑤ 环境：26号地块北侧紧邻蝶湖公园支流和滨河新城城市公园。
- ⑥ **地块分析：**万祥再拿第三子（25号地），房企“区域深耕”的战略明确。26号地是由“经开老牌国企”中建拿下，两宗地均为底价获取，从地块素质看相差无几，但从位置上来看26号地块相比25号地块位置更佳，环境更优。

3.1 楼市表现—认购分析：营销端节点逼定，短期成效明显

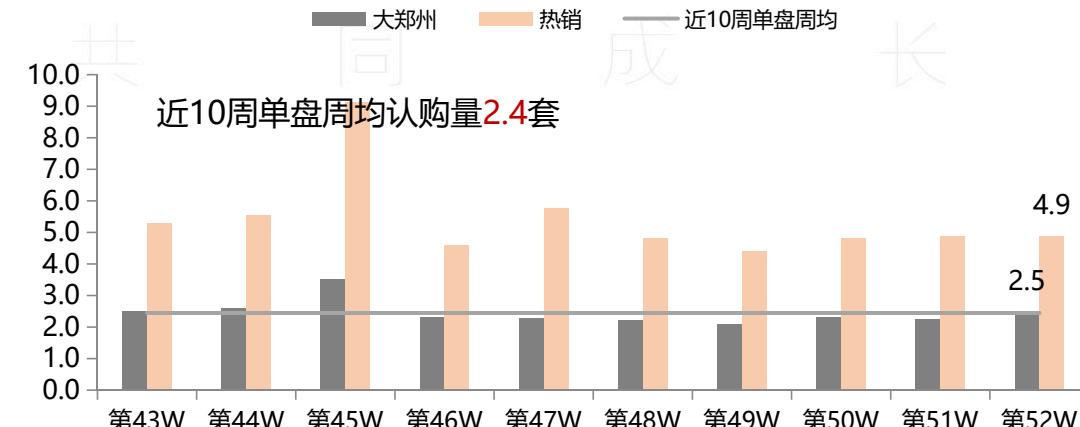
年终营销节点逼定，促使部分刚性客户下场，短期成效明显；本周延续特价房、限时优惠等政策，并叠加年终大关促销，成交312套，环比上升12%；其中热销盘占总成交63%，2025年截至52周累计认购21800套，较2024年同期下降37%



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



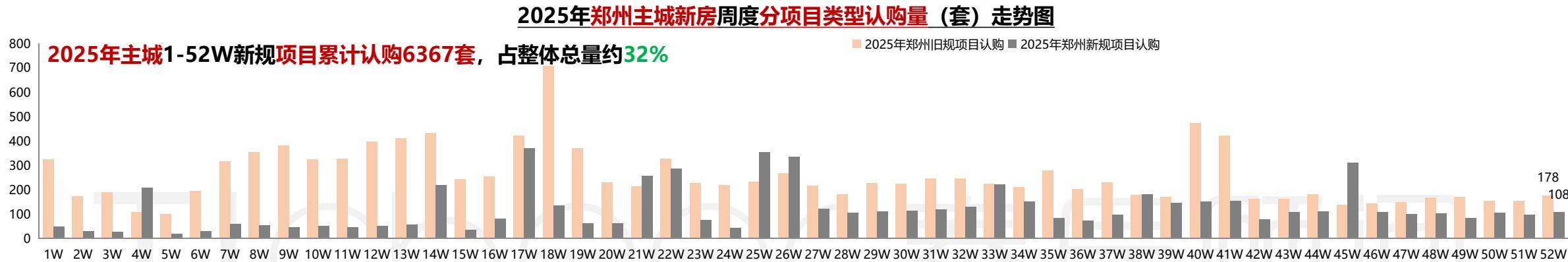
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目128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4周（12.22-12.28）

3.2 楼市表现一结构分析：新规盘成交高位平稳，旧规盘冲刺去化提升

TiCheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2025年主城新规项目累计认购6367套、持续占整体成交量三成；新规项目除开盘增量外，日常政策力度较弱，成交表现平稳，旧规项目依靠政策去库存，本身高性价比、醇熟配套加分，带动单盘成交量上升



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：旧規（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4周（12.22-12.28）

郑州市四代/高得房率住宅分布图



3.3 楼市表现—认购榜单：年终激活部分市场活力，但需求基础仍然薄弱

cheer 泰辰顾问

本周为2025年12月最后一周，多数项目年终政策已提前释放；TOP榜单前5项目中，中原华曦府著宸先降价，后以年终交付为节点进行客户逼定，其余项目均为年终冲刺/特价房/送家装等持续性政策促成交

2025年12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/m ²)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/m ²)	分销
1	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	24	价格+区位+产品	毛坯17500-22000	年终逼定，部分楼栋交付	降价1000至17500	贝壳佣金上涨0.5%至3.0%
2	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%
3	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	15	性价比+产品	高层11500-13500 洋房16000-18000	认购享98折，按时签约98折	—	大客渠道带访+贝壳/58佣金3%
4	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、	5#楼额外2%，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%， 指定房源，车房同购送负二层车位	分销点位3% 分销5千购物卡
5	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	14	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%
6	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	12	低价+限时优惠	均价11000-12000	购房2%优惠，送1000元/m ² 圣都家装，认购146m ² 房源送负二层标准车位一个	—	贝壳，5万/套
7	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	12	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	年终冲刺2%优惠，成交享1000元家电礼、云南旅游双飞套票	特价房105XX起精装5套清栋一口价房源	贝壳/58，佣金4%
8	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	10	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	润园：前期房票清退房源释放 润府：顶底和特殊房源有额外优惠	润园10200-10500 润府顶层房源13000起	贝壳，佣金2%
9	亚星观樾	3.5代+四代	二七区	二七新城板块	10	产品	高层11200-13500 洋房16800	加推6#，认筹一万可享额外98折优惠	—	贝壳/58佣金1.5%
10	绿都东澜岸	三代	经开区	国际物流园区板块	10	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
11	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	9	特价房+产品	均价14000-15500	年终冲刺额外2%优惠，认购享1000元成交家电礼	特价房11500-13500起	贝壳/58，涨幅3.5%
12	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%
13	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	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128-143m ² ， 三期98m ² 11XXX	特价房，二期工抵 101XX元起128-143m ² ， 三期98m ² 11XXX	58/贝壳三期3%，二期4%
14	城发和府	三代	郑东新区	象湖板块	8	性价比	高层均价10000	—	—	分销：58、贝壳，4.5-6万
15	大正水晶森林	三代	高新区	高新新城板块	7	精装现房+性价比	高层现房10500-11000 特价房7500起	1-2期，首付1万，剩余全贷款，3期，+1万送装修，+1万送车位	特价房7500起	分销：贝壳、58，3万/套

数据来源：泰辰市场监控中心 实际监控数据

数据时间：12月4周 (12.22-12.28)

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

