

郑州房地产市场研究报告

【2025年1-2月刊】

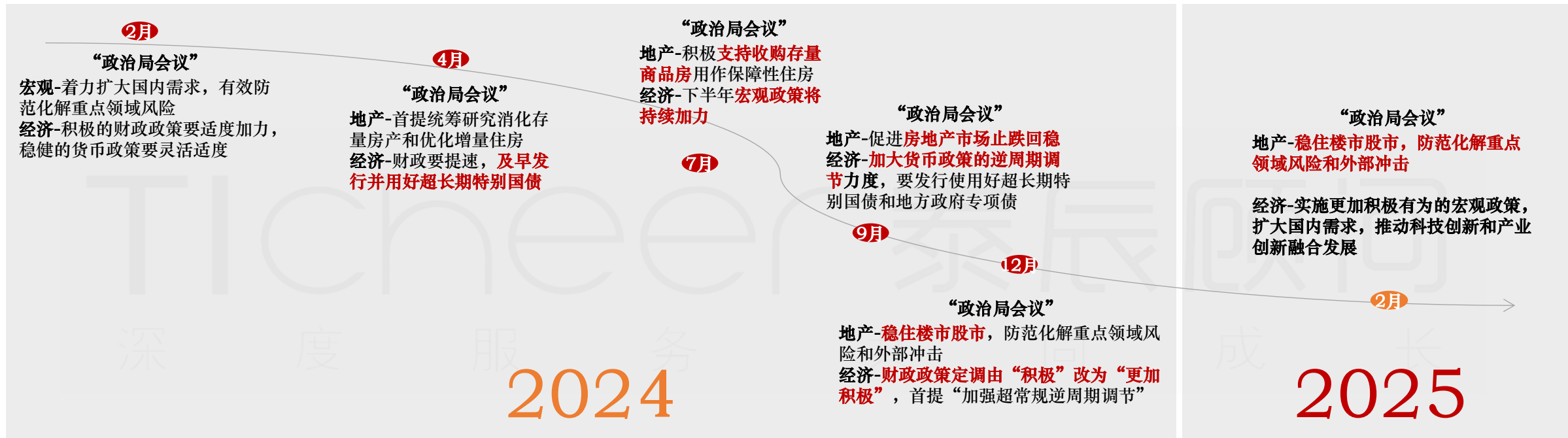
市场研究部

目录

contents

- [01] 行业动态表现
- [02] 郑州住宅市场表现
- [03] 郑州楼市特征表现
- [04] 郑州土地动态

2025年2月28，中共中央政治局召开会议，会议强调，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础



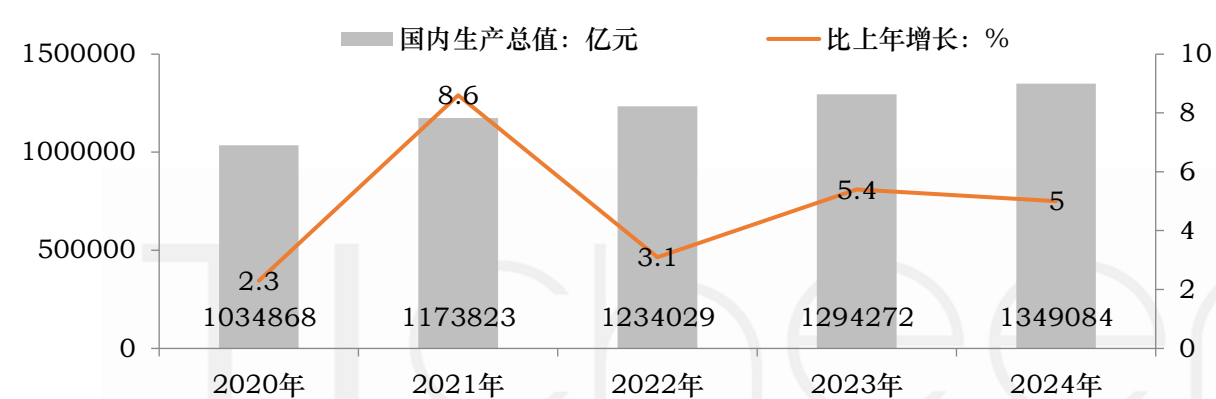
- 此次会议重申“稳住楼市”，向市场传递出政府稳定房地产市场的坚定决心，预计后续在金融、土地、税收等方面会继续完善相关政策，推动房地产市场持续回稳向好。
- 此外，政府强调稳住楼市，会促使金融机构对房地产行业的态度更加积极，此前受困于融资难的房企，尤其是头部优质房企，融资渠道将进一步拓宽，融资成本可能会有所降低。

全国超大特大城市的国土空间总体规划已全部由国务院批复，北上广深占位全球城市，重庆、天津巩固全国中心城市，郑州定位中部地区重要的中心城市，城镇开发边界控制面积2075平方千米，排名全国城市第六、大区级中心城市第三位

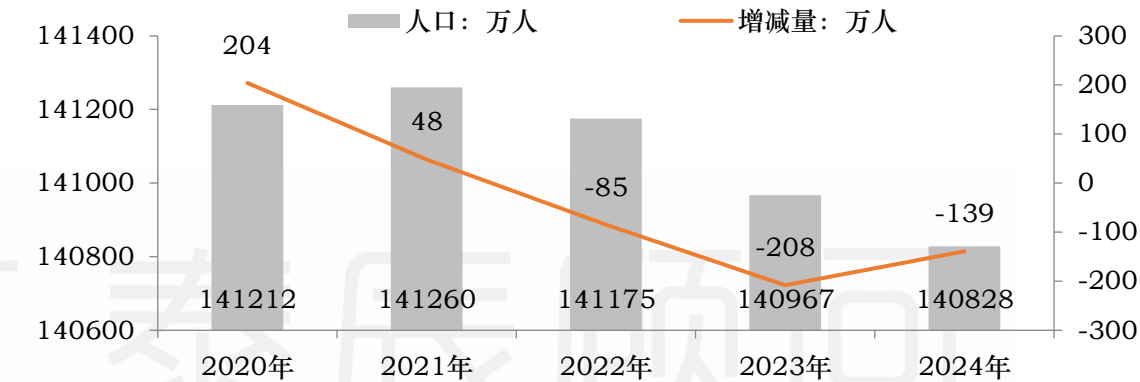
级别	城市	定性	站位	边界控制： 平方千米	定位	功能
国家级中心城市	上海	直辖市	全球	3200	国家历史文化名城，国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心	成为创新之城、人文之城、生态之城，卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市
	北京	首都		2760	全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心	建设伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都
	广州	省会		2135	我国重要的中心城市，国家历史文化名城，彰显海洋特色的现代化城市，国际性综合交通枢纽城市，科技教育文化中心	发挥国际商贸中心、全国先进制造业基地、综合性门户、国际科技创新中心重要承载地等功能，发挥粤港澳大湾区核心引擎优势
	深圳	经济特区		1131	国家创新型城市，现代海洋城市，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国性经济中心、全国先进制造业基地、对外开放门户、国际科技创新中心重要承载地等功能
	重庆	直辖市	全国	2490	我国重要的中心城市，国家历史文化名城和国际性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造业基地、西部科技创新中心和对外开放门户、长江上游航运中心等功能
	天津	直辖市		1885	我国重要的中心城市，国家历史文化名城，现代海洋城市，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区等功能，建设改革开放先行区和社会主义现代化大都市
大区级中心城市	苏州	地级市	东部	2651	东部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，全国性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造业和高新技术产业基地、区域性科技创新高地、综合型现代物流中心、具有江南水乡特色的国际旅游目的地等功能
	成都	省会	西部	2361	西部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥西部经济中心、西部科技创新中心、西部对外交往中心、全国先进制造业基地等功能
	郑州	省会	中部	2075	中部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥中部先进制造业基地、商贸物流中心、对外开放门户和区域性科技创新高地等功能
	武汉	省会	中部	1813	中部地区的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥中部经济中心、科技创新中心、商贸物流中心、对外交往中心以及长江中游航运中心等功能
	杭州	省会	东部	1648	东部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国数字经济创新中心和区域性科技创新高地、先进制造业基地、东部现代服务业中心、国际旅游目的地等功能
	沈阳	省会	东北亚	1578	东北亚国际化中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造业基地、东北现代服务业中心、区域性科技创新高地等功能
	南京	省会	东部	1493	东部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市	发挥全国先进制造业基地、东部产业创新中心和区域性科技创新高地、东部现代服务业中心、区域性航运物流中心等功能
	西安	省会	西部	1410	西部地区重要的中心城市，国家历史文化名城，国际性综合交通枢纽城市，国家重要科研和文教中心	发挥西部经济中心、科技创新中心、先进制造业基地、对外交往中心以及国际旅游目的地等功能

2024年国内GDP总额134.9万亿元，同比增长5.0%，三产占比稳步提升，经济运行总体平稳；人口总量较上年减少，但整体保持14亿，城镇化率持续提升；16-59岁青壮年为主力，但少子化、老龄化趋势进一步上升

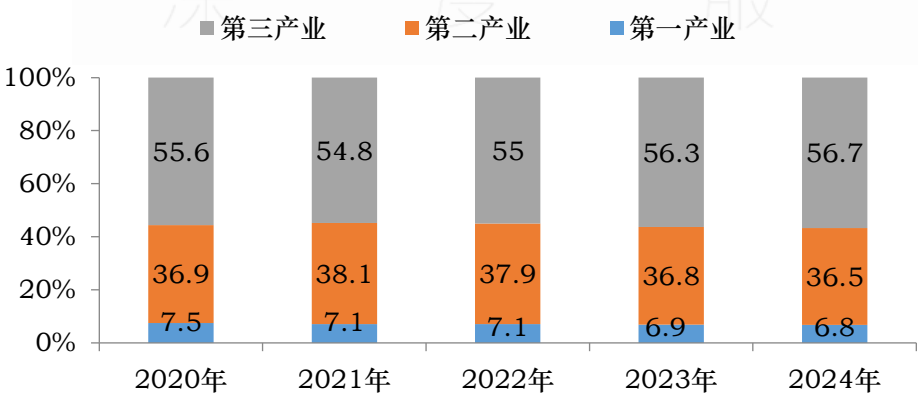
2020-2024年国内生产总值及其增长速度



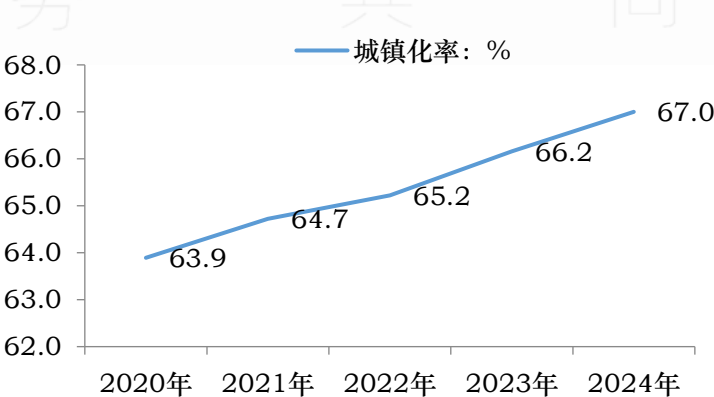
2020-2024年末人口数量及其增减量



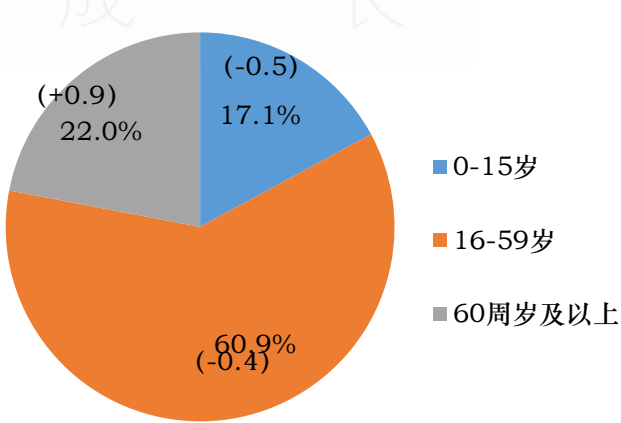
2020-2024年三次产业增加值占国内生产总值比重



2020-2024年末常住人口城镇化率

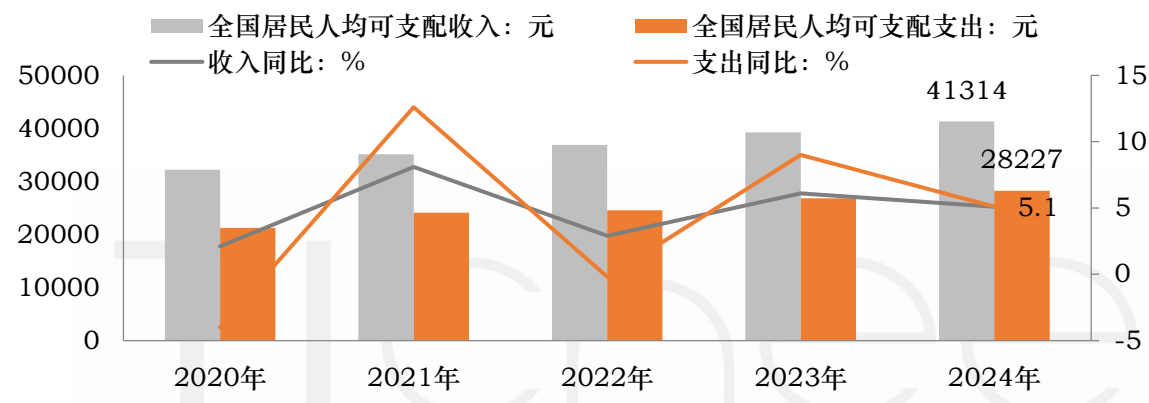


2024年末人口年龄段占比

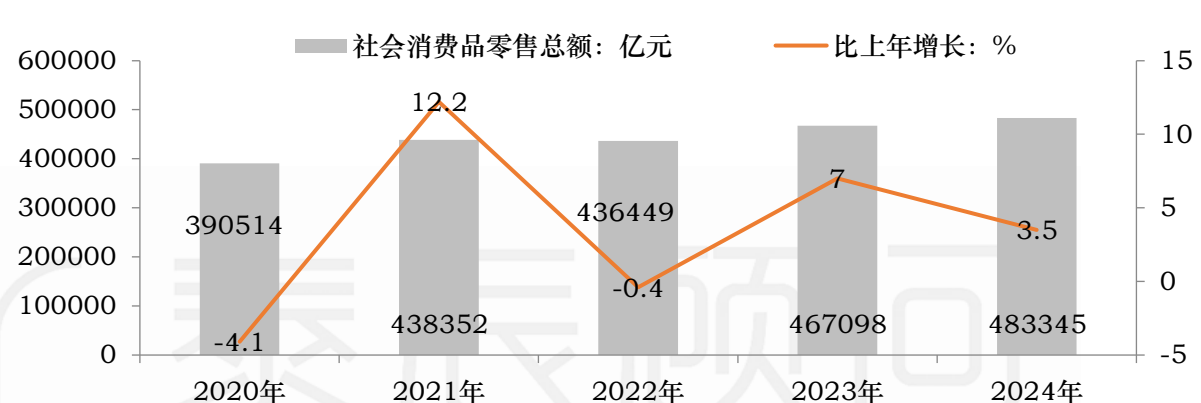


全年全国居民人均可支配收入41314元，人均消费支出28227元，同比均上涨5.1%；消费动能上涨不足，生活必需品为主要开支；银行储蓄上涨，增速虽同比收缩但高于社销，反映客户当前储蓄意愿强于消费

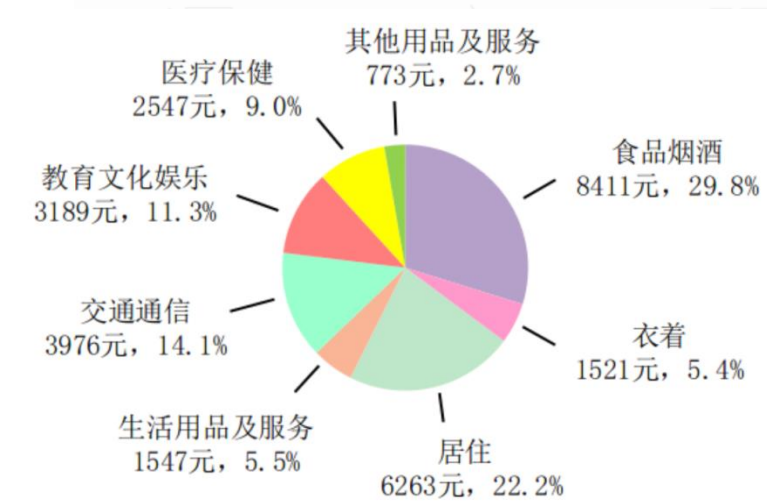
2020-2024年全国居民人均可支配收入及其增长速度



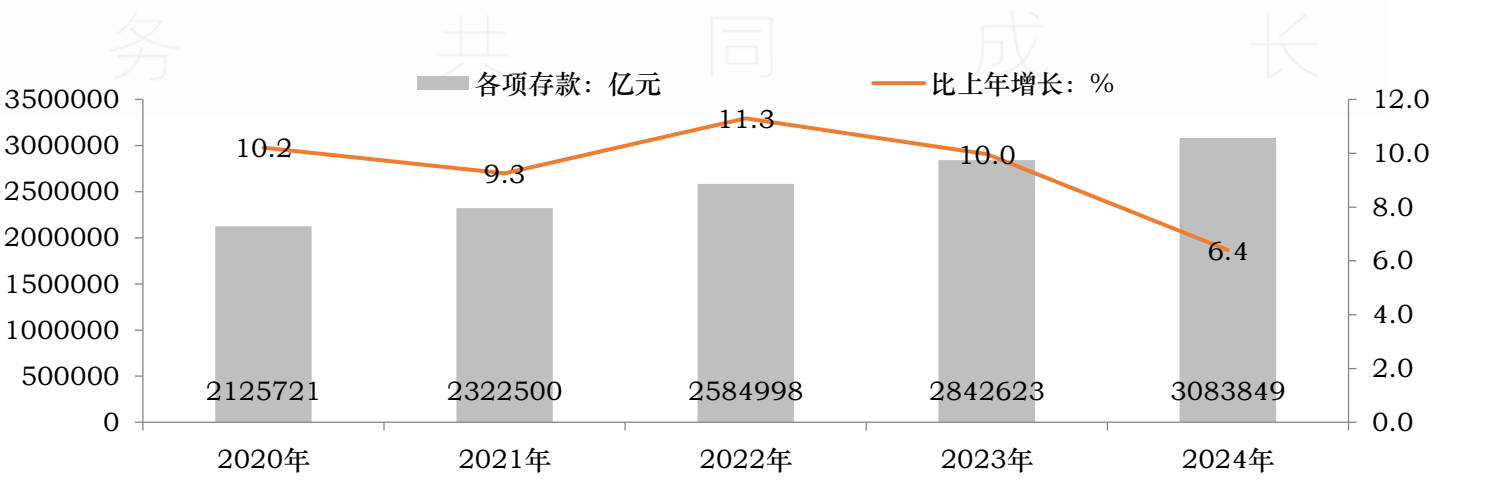
2020-2024年社会消费品零售总额及其增长速度



2024年全国居民人均消费支出及其构成



2020-2024年金融机构本外币存贷款余额及其增长速度



数据来源：泰辰市场监控中心，国家统计局

2025年2月8日郑州市第十六届人民代表大会第三次会议开幕，郑州政府工作报告印发：2024年地区生产总值超1.45万亿元、增长5.7%，增速位居9个国家中心城市前列；2025年地区生产总值增长6%左右；固定资产投资增长8%，规模以上工业增加值增长10%以上，进出口稳中提质，单位生产总值能耗完成“十四五”考核目标

2024年经济完成及2025年经济目标预期

2025年重点工作方向

	2024年目标	2024年实现值	2025年目标
进出口	平稳增长	5565.8亿元	稳中提质
地区生产总值	增长7%左右	5.7%	6%左右
城镇新增就业	/	13.93万人	12.8万人
居民消费价格	涨幅3%左右	0.5%	2.5%左右
固定资产投资	增长8%以上	5.3%	8%
规模以上工业增加值	增长9%以上	10.5%	10%以上
建筑业总产值增长	增长10%以上	/	8%以上
一般公共预算收入	增长3%以上	/	2%左右
社会消费品零售总额	增长8%以上	4.7%	6%以上
全社会研发投入强度	达到2.8%	2.8%	达到3%

- 一、突出扩大内需（全力保持经济稳定增长）：
- ① 持续提高投资效益：抓好已谋划3320个项目建设；固定资产投资完成5300亿元

② 加大程放消费潜力：加力扩围实施“两新”政策；带动消费300亿元以上

③ 促进市场主体高质量发展：新增市场主体10万户以上

④ 大力开展招商引资：全市招商引资新签约项目总额8400亿元以上；新开工项目投资额6100亿元以上
- 二、强化创新驱动（以科技创新塑造发展新优势）：
- ① 持续完善科创布局：融入全省“三足鼎立”科创大格局

② 持续打造创新平台矩阵：新建省级以上创新平台超100家；成立郑州产业技术研究院

③ 持续强化创新主体培育：新增高企1000家以上；入库国家科技型中小企业超7000家

④ 持续发力人才引育：引育创新创业团队50个；支持优秀青年人才项目60个以上
- 三、聚焦转型升级（加快培育发展新质生产力）：
- ① 深化产业建圈强链：新增千亿级企业1家、百亿级企业2家以上；新培育“链主”企业30家以上；新增省级产业集群5个以上；全市新签约亿元以上工业项目270个以上；签约额2600亿元以上

② 壮大主导产业集群：创建智能终端国家先进制造业集群；产业规模突破9000亿元

③ 全面布局未来产业：形成“4+N”未来产业空间格局；产业规模达到2000亿元

④ 提质发展现代服务业：新增上市企业10家以上；直接融资超1000亿元

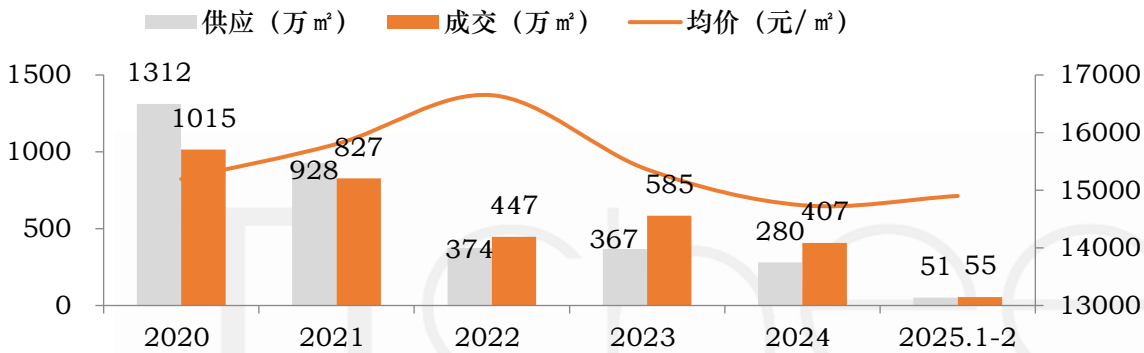
⑤ 大力发展数字经济：数字经济规模增长10%以上

⑥ 拓展产业发展空间：建设专业园区100个以上；建成小微企业园40个以上、新入园企业2000家以上。
- 四、紧盯重点发力（持续深化改革扩大开放）
- 五、统筹城乡融合（推进新型城镇化和乡村全面振兴）
- 六、坚定文化自信厚植文旅融合发展新优势（厚植文旅融合发展新优势）
- 七、坚持绿色发展（全面推进美丽郑州建设）
- 八、增进民生福祉（持续提升群众幸福获得感）
- 九、筑牢安全防线（加快打造平安郑州）
- 十、突出千字当头（全面提升政府治理能力现代化水平）

郑州住宅市场 | 新房 | 累计量价同比回升，金水/惠济两区较为活跃

郑州市区1-2月累计住宅供应51万方，同比+129%，成交55万㎡，同比+16%，均价14901元/㎡，同比+1%；金水区、惠济区供销集中，活跃度较高；2月供应14万方，环比-62%，成交19万方，环比-49%，均价14880元/㎡，环比持平

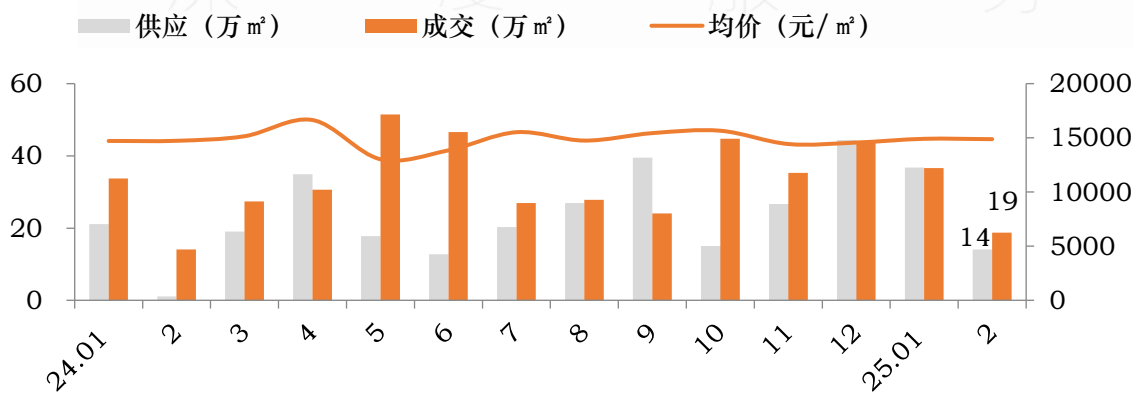
2020-2025.1-2市区住宅供销价走势



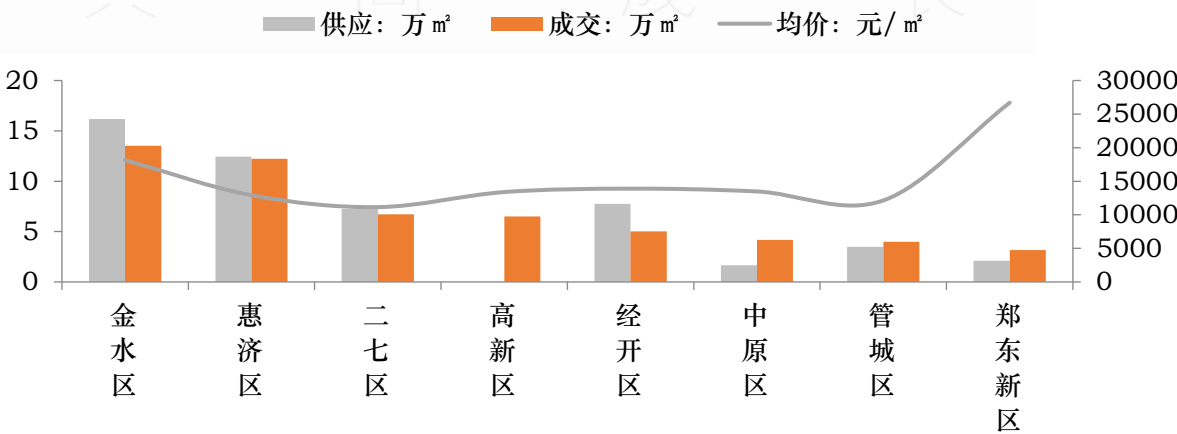
郑州市区商品住宅备案表现

月份	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	库存 (万㎡)	去化周期 (6个月)
2024年2月	1.1	14.1	14731	20.7	977.5	26.6
2025年1月	36.8	36.6	14912	54.6	876.1	24.8
2025年2月	14.1	18.7	14880	27.9	871.5	25.7
同比	1162%	33%	1%	34%	-11%	-3%
环比	-62%	-49%	0%	-49%	-1%	4%
2024年1-2月	22.2	47.8	14720	70.4	977.5	26.6
2025年1-2月	50.9	55.3	14901	82.5	871.5	25.7
累计同比	129%	16%	1%	17%	-11%	-3%

2024-2025.1-2月市区住宅月度供销价



2025年1-2月郑州市内八区供销价表现



数据来源：泰辰市场监控中心，郑州房管局备案，数据范围：郑州主城区

2025年1-2月份招商业绩第一（林屿境、春江观澜、时代项目多个热销盘支撑），其次万科/美盛/保利；项目排名中，招商林屿境/金投豫发豫园/越秀天悦江湾/保利缦城和颂/中建元熙府成交亮眼

2025年1-2月大郑州企业金额排行TOP15

排名	企业	销售金额 (亿元)	市占率	销售面积 (万㎡)	套数
1	招商蛇口	8.64	8.62%	6.96	580
2	正商	5.71	5.70%	5.85	465
3	万科	5.19	5.18%	3.66	310
4	美盛集团	4.41	4.40%	2.34	185
5	保利	4.25	4.24%	2.57	212
6	中建七局	3.12	3.11%	3.32	283
7	谦祥	2.91	2.91%	2.42	228
8	中海	2.77	2.77%	1.18	76
9	越秀	2.65	2.65%	1.64	134
10	金桥集团	2.43	2.43%	1.43	118
11	永威	2.13	2.12%	2.33	215
12	和昌	2.09	2.08%	2.53	244
13	豫发	2.04	2.03%	1.07	81
14	华润	1.83	1.83%	1.11	83
15	绿城	1.66	1.65%	1.04	79

2025年1-2月市区住宅项目销售金额排行TOP15

排名	项目	区域	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	均价 (元/ ㎡)
1	招商林屿境	二七区	3.2	2.7	11825
2	越秀天悦江湾	金水区	2.7	1.6	16862
3	招商春江观澜	惠济区	2.6	1.9	13956
4	保利缦城和颂	金水区	2.5	1.4	18254
5	金桥西棠	高新区	2.5	1.5	17027
6	金投豫发豫园	金水区	2.5	1.2	20020
7	美盛臻湾一品	金水区	2.2	1.2	18391
8	万科民安雲河锦上	惠济区	2.2	1.6	13975
9	中建元熙府	经开区	1.8	1.4	13413
10	中海时光之境	中原区	1.6	0.8	19041
11	万科翠湾中城	惠济区	1.5	1.1	13805
12	金茂越秀未来府	经开区	1.5	0.9	16219
13	招商时代映江河	惠济区	1.5	1.1	13964
14	郑轨云麓	高新区	1.5	1.2	12893
15	中海云著湖居	郑东新区	1.3	0.4	36267

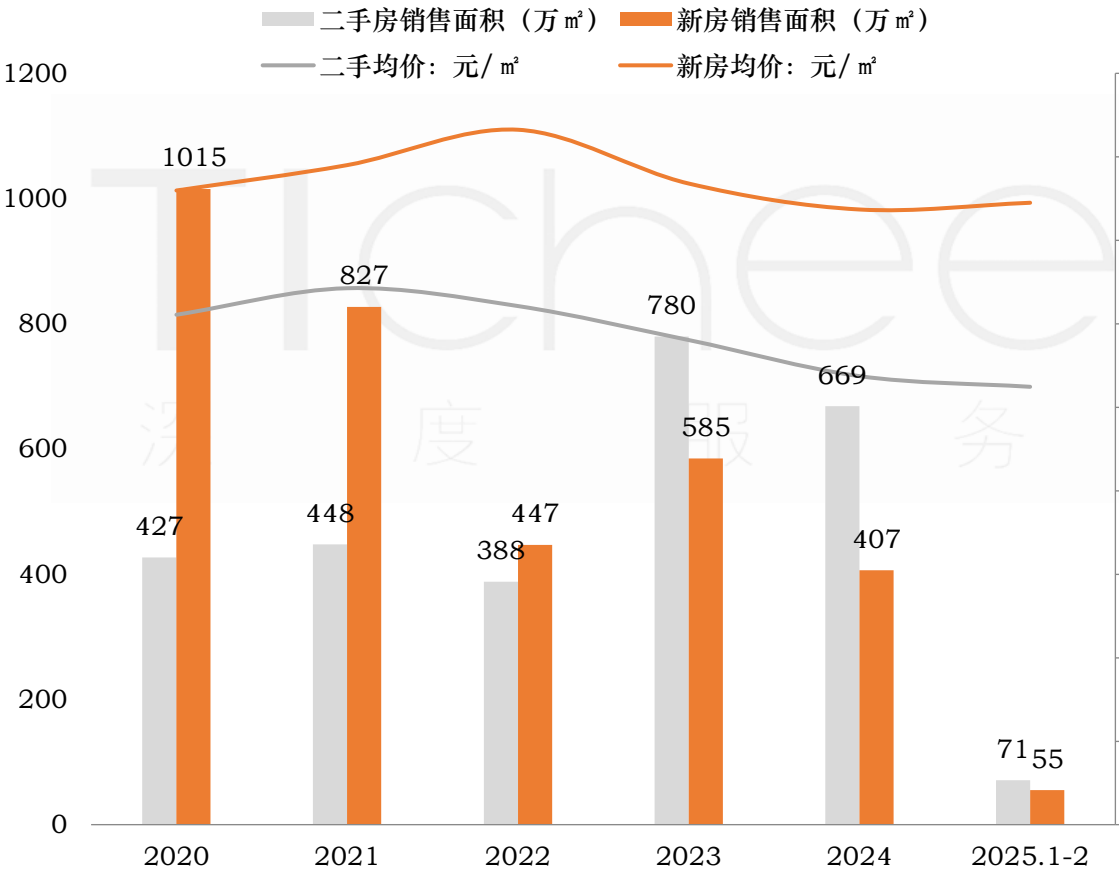
2025年2月市区住宅项目销售金额排行TOP15

排名	项目	区域	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	均价 (元/ ㎡)
1	金投豫发豫园	金水区	1.2	0.6	19313
2	越秀天悦江湾	金水区	1.0	0.6	16712
3	招商林屿境	二七区	0.9	0.9	10727
4	中建元熙府	经开区	0.9	0.7	12736
5	招商春江观澜	惠济区	0.9	0.6	13889
6	美盛臻湾一品	金水区	0.9	0.5	18474
7	保利缦城和颂	金水区	0.9	0.4	19055
8	中海时光之境	中原区	0.8	0.4	19150
9	中海云著湖居	郑东新区	0.8	0.2	35632
10	郑轨云麓	高新区	0.7	0.5	13097
11	正商河峪洲	惠济区	0.6	0.8	7649
12	金茂越秀未来府	经开区	0.6	0.4	16073
13	正商丰华上境	郑东新区	0.6	0.1	40721
14	未来天奕	金水区	0.6	0.2	32761
15	万科民安雲河锦上	惠济区	0.5	0.4	13346

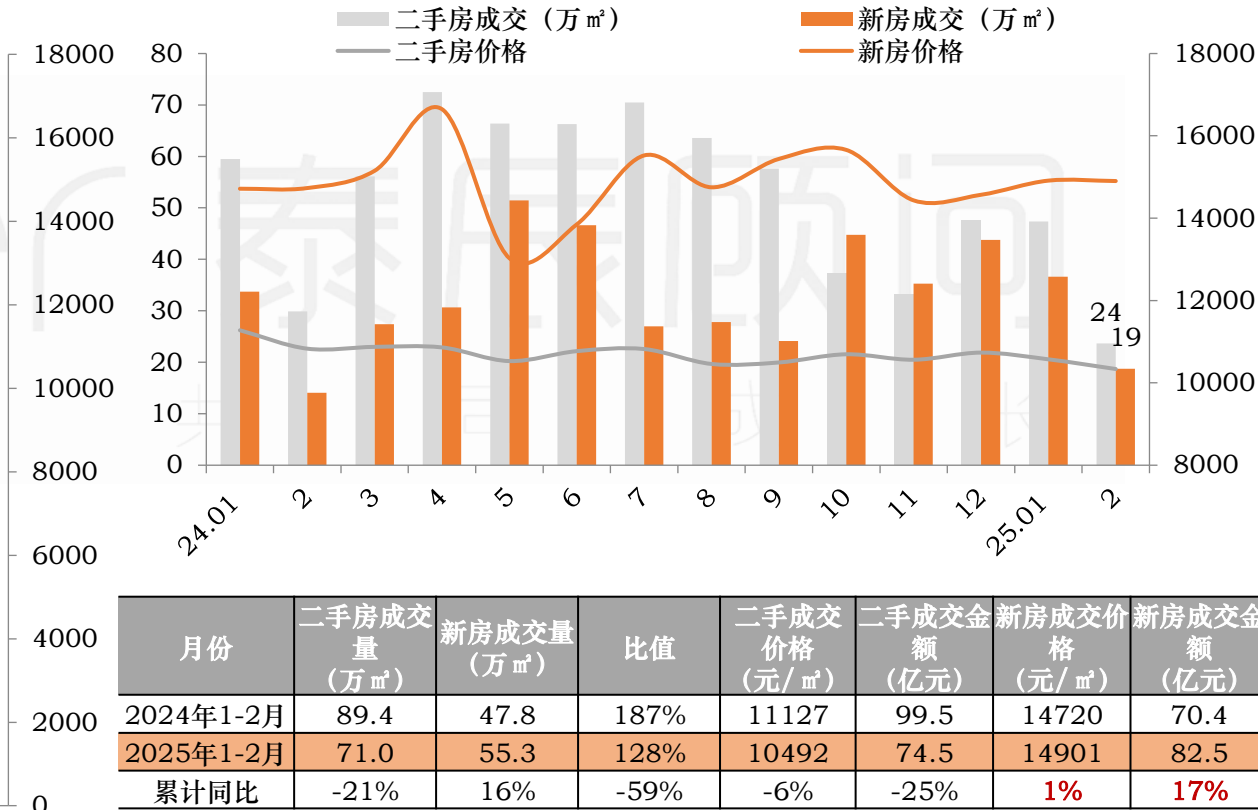
郑州住宅市场 | 二手房 | 以价换量趋势延续，价格持续触底

郑州市区二手房1-2月累计成交71万方，累计同比-21%，占整体比值仍处高位，均价10492元/㎡，同比-6%；以价换量趋势延续；2月受春节假期备案中断影响，供销量表现偏低

2020-2025.1-2市区市区二手房供销价走势



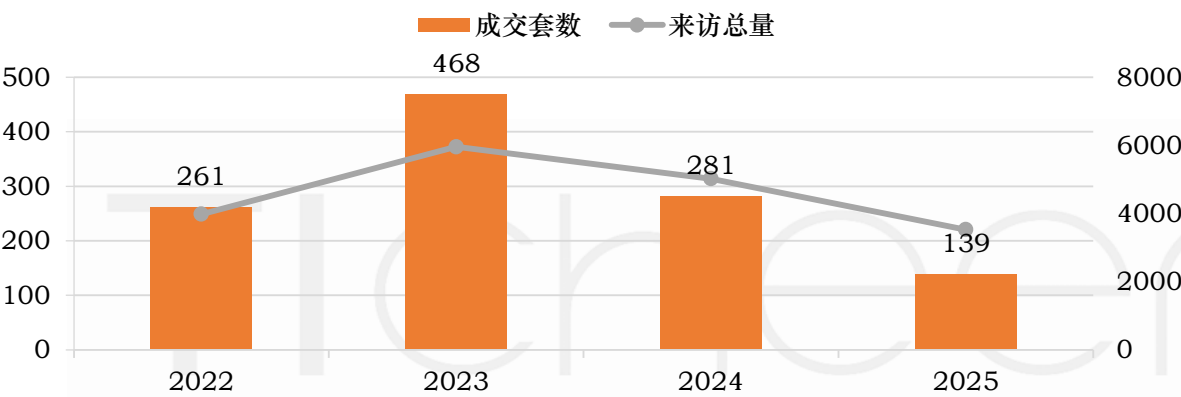
2024-2025.1-2月市区二手房月度供销价



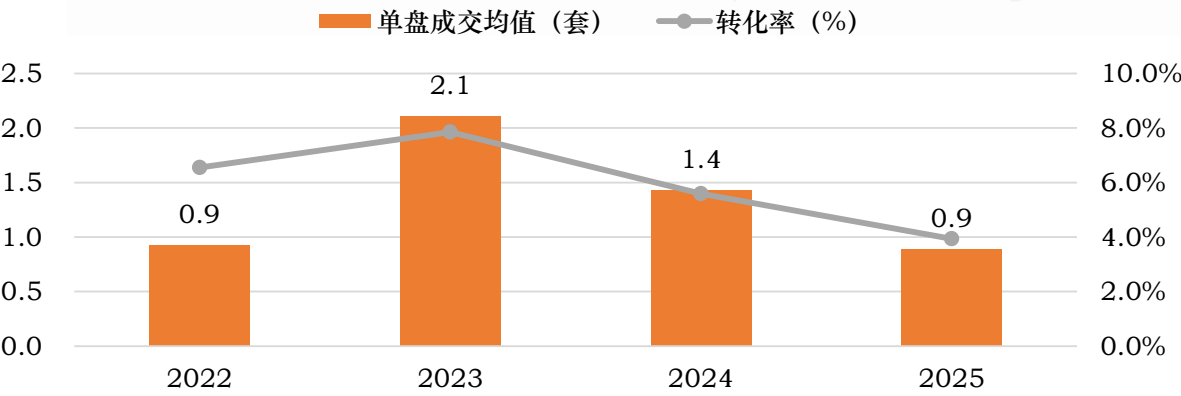
郑州楼市 | 春节 | 成交同比腰斩，客户+营销偏弱为主要因素

大郑州春节期间新房认购总成交139套，较2024年同期相比减少约5成；一方面节前客户吸收殆尽，节后客户量不足，叠加房企营销动作偏弱，仅少量项目新增1-2%优惠+低首付锁客，各区域依托热销项目支撑

大郑州近四年春节期间来访认购总套数对比



大郑州近四年春节期间成交及转化率对比



25年春节市场同比24年腰斩，同比下降51%

2023-2025年郑州春节TOP10项目成交表现

TOP10	2023年		2024年		2025年		备注
	项目	成交	项目	成交	项目	成交	
1	龙湖熙上	27	万科大都会	16	招商时代项目	12	含房票7套
2	华润琨瑜府	15	万科翠湾中城	9	豫发豫园	12	/
3	万科都会天际	15	招商时代项目	8	郑轨云麓	8	新春优惠2% 返乡1%
4	万科大都会	14	中建元熙府	8	中海时光之境	7	新春优惠2%
5	万科星图	14	郑轨云麓	7	华润琨瑜府	6	新春优惠1% 10%最低首付订房
6	新城时光印象	12	新城郡望府	7	电建中原华曦府	5	/
7	华润瑞府	11	越秀臻悦府	7	越秀天悦江湾	4	延续特价促销/1-2% 春节购房优惠，增加 成交激励
8	华润幸福里	11	华润琨瑜府	6	保利缦城和颂	4	新春优惠1%
9	保利文化广场	10	龙湖熙上	6	金茂越秀未来府	4	新春优惠2%
10	碧桂园时代城	10	美盛港湾+中环	5	美盛湾一臻品	3	新春优惠2%，胖东来 半价购
合计		139	合计	79	合计	65	

典型房企/项目营销动态（优惠力度较小，个别项目仅让利1-2%优惠）

以万科、招商、越秀等房企发力返乡置业，但多为包装优惠延续之前、特价房为主，整体优惠力度较小

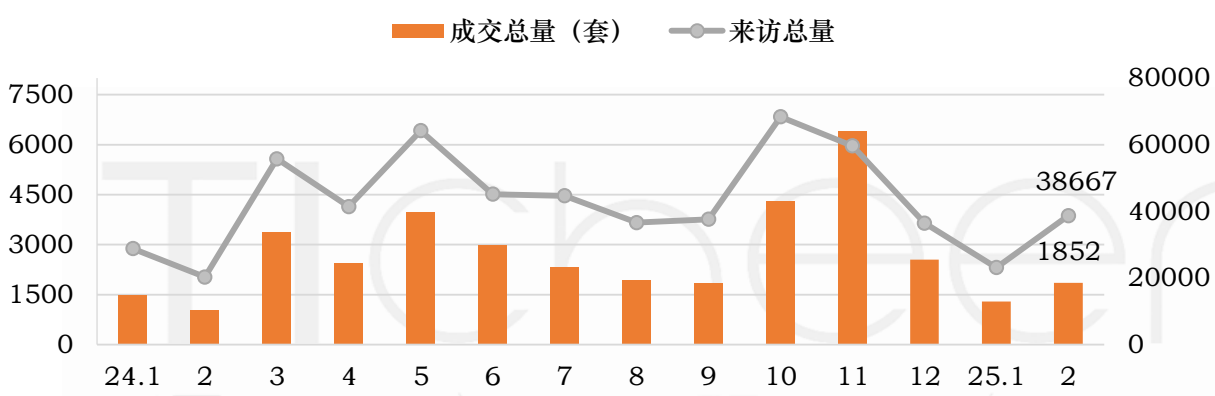
华润琨瑜府润园：春节期间成交享受额外2%订房特惠+10%最低首付订房（新增）+推荐成交奖励2.5万套

保利缦城和颂：新年特惠，专场优惠99折，三天内签约额外99折，新年期间到访抽红包，认购享2000元礼品（包装）

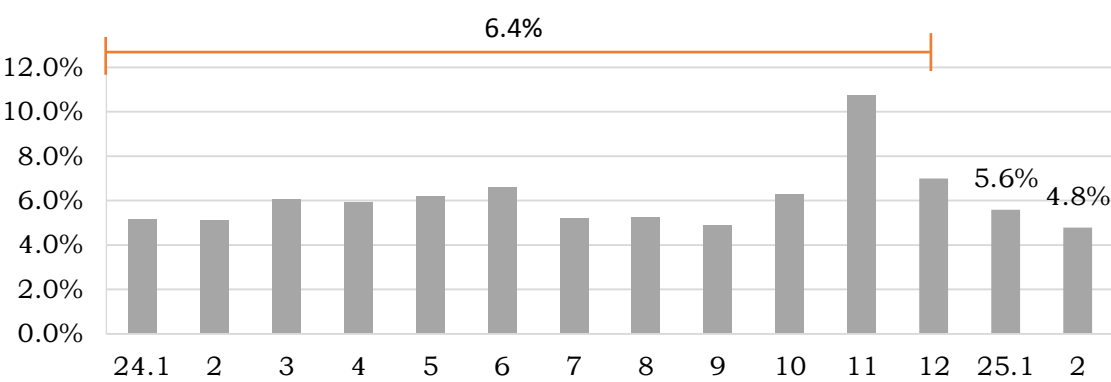
招商时代项目：10套特价房13000起+返乡置业额外优惠1%+老带新税前5万成交奖励（包装）

2月市场恢复性回升，来访38667组，环比+67%；成交1852套，环比+44%；转化率4.79%，环比-0.8%；同比2024年同期，节后市场复苏力度偏弱，转化率低于去年平均水平线（去年平均成交转化率6.4%）

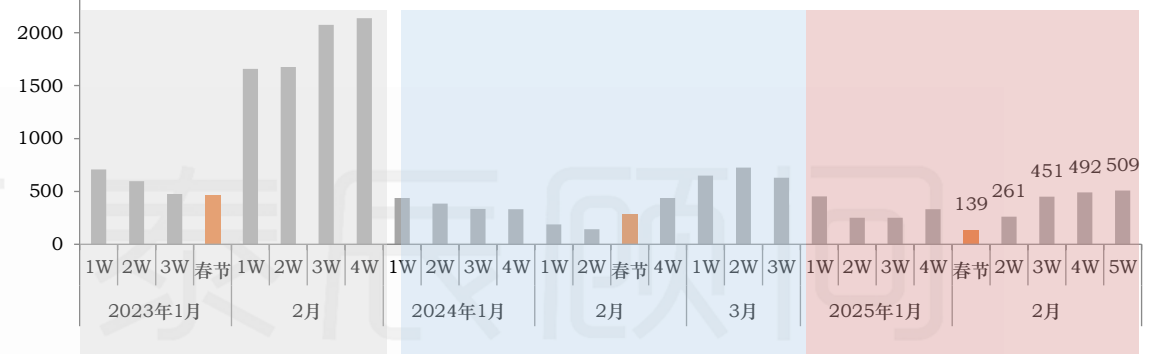
2024-2025年月度来访成交总量走势



2024-2025年月度成交转化率表现



近三年节后回升走势对比（成交总套数）



节后第一周 对比春节周	节前两周对 比节后两周	节后第一周 对比春节周	节前两周对 比节后两周	节后第一周 对比春节周	节前两周对 比节后两周
254%	210%	56%	228%	88%	22%

➤ 2024/2025年节后成交走势对比分析

- 2024年：节后第一周环比春节回升仅56%，但首周低利率刺激、叠加案场营销发力，典型项目高佣+降价抢收等多重加持下，带动3月成交快速回升，节后周均提升明显；
- 2025年：节后第一周环比春节回升88%，优于24年，主要为低基数影响增幅明显，节后两周均增幅表现一般。

郑州楼市 | 营销 | 价格政策趋于稳定，房企降价空间触底，促销平淡

价格政策趋于稳定，市场在售项目多数降价空间触底，叠加年前房票集中认购，目前仍处签约回款周期，企业促销积极性偏低，市场价格低位企稳

节后营销力度较弱：包装为主，延续特价，重点项目额外优惠1-2%左右

区域	项目	优惠
金水区	越秀天悦江湾	额外优惠1%，特价房159XX元/㎡起，认购前3名送品牌厨电礼（价值2000元左右）
金水区	信达天樾九章	总经理特批1%，最高特惠10万（限指定房源），170㎡162XX元/㎡起，分销带访送大米1份，送3年物业费，直抵1.5万房款；车房同购，车位享5折特惠
金水区	金水印二期	包装10套特价房，买房送家电15000元/物业费根据买的面积计算，封顶14500元（二选一）
金水区	保利缦城和颂	推出10套一口价房源15500元/㎡起步，最高优惠20万，到访送油米，经纪人成交送华为手表，分销垫佣；
高新区	郑轨云麓	暖春安家享2%，成交砸金蛋赢家电壕礼，2人成团享1%专属优惠
惠济区	万科翠湾中城	婚房季限时特惠98折
惠济区	万科云河锦上	新春限时特惠2%
惠济区	招商时代天宸	额外优惠2%，特殊房源可申请苹果手机，送3年物业费

保利大都汇

立省30万

148m² 一步进阶北龙湖

甄选品质房源 一口价限时珍藏

房间信息	建筑面积	现一口价成交总价	现一口价成交单价
22栋-1-403	100.2	1593077	15899
22栋-1-606	130.66	2180113	16685
19栋-1-401	149.81	2587004	17269

（一步北龙湖）（花园路中轴）（地铁2号线）（低密纯小高）

今年买今年住

月末冲刺 钜惠来袭

楼栋	房号	面积	单价	总价	一口价
洋房	12-2-401(123)	168.5	36999	4213481	4043905
	16-5-701(123)	167.56	36417	4334718	3969329
	20-2-402(127)	171.35	25301	4335342	4161928
	13-2-2201	148.63	17581	2613843	2508521
小高层	10-2-401	127.72	17719	2263852	2172530
	2-1-2001(143)	126.62	16706	2115207	2030676
	16-5-1406	127.86	18493	2364477	2269898
	17-5-1406	98.48	17431	1736296	1666844
	10-1-403	99.29	17172	1706833	1634832
	2-1-902(136)	98.42	16124	1588884	1523409

郑轨云麓

暖春安家季

活动时间:2月15日-2月16日

限时享 2%专属优惠

58专属 带着奖 100元

2人成团享 1%优惠

成交 砸金蛋赢壕礼

HOT SALE

特价房 仅10套

抢到就是赚到

劲爆价16XXX起!

本周成交前10名 送客户西门子冰箱 (价值2万元 限量前10名)

本月预付款已到账200万+ 房票放快! 结佣快!

TIME: 3月9日前

10:30 冲刺抢购 ROYAL BAY

限定特惠即将收回

信达地产天樾九章·专场钜献

1%总经理特批 最高特惠10万

送3年物业费 直抵1.5万房款

车房同购 车位享5折特惠

幸运砸金蛋/到访送好礼

优惠仅限前10名 2025年2月16日

最后 1天

信达天樾九章

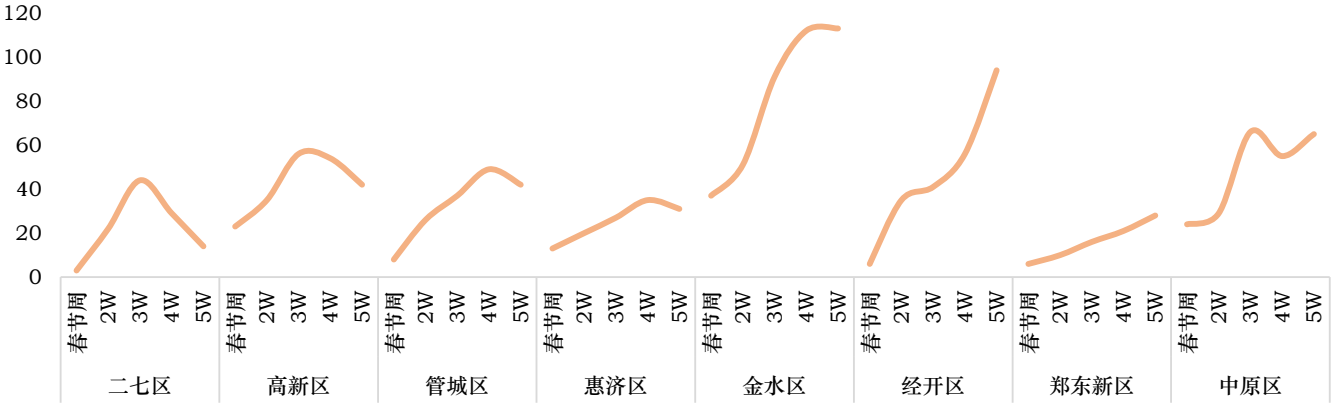
限定特惠 即将收回 最后1天 时不我...

信达天樾九章

郑州楼市 | 项目 | 刚需及刚改类项目恢复明显，高改类项目表现平淡

金水区成交断层第一，管城区、经开区节后受热点项目热销，整体成交热度延续；项目表现中，刚需刚改（郑轨、中建）、主城学区刚改类项目（越秀、豫发）复苏明显；改善类客户受低容、新户型、高得房率产品引导影响，成交积极性减弱

郑州市区2025年春节期间前后成交量走势



郑州近郊2025年春节期间前后成交量走势



2025年2月大郑州楼市实际认购套数排名

排名	项目	区域	成交套数 (含房票)	房票	异动
1	郑轨云麓	高新区	92	0	暖春特惠2%，2人成团1%
2	越秀天悦江湾	金水区	79	19	加推+额外1%优惠
3	金投豫发豫园	金水区	75	0	额外优惠99折
4	万祥紫庐	经开区	70	0	加推
5	中建元熙府	经开区	62	0	顶底特价房，11500起， 分销带看奖100元
6	招商时代锦宸+天宸	惠济区	57	14	春日限时享2%特惠(特殊 房源),三期98㎡10套特价 房13XXX元/㎡起
7	招商林屿境	二七区	54	0	无
8	中海时光之境	中原区	54	0	无
9	富田城九鼎公馆	管城区	53	0	现房销售，89㎡特价房 9888起，分销带看奖300， 成交奖3000
10	裕华城	中原区	48	0	贝壳，58，佣金4.5%
11	亚星锦绣山河大二期	二七区	47	0	购房立减1万/套，大户型 及九邸认购送车位
12	华润琨瑜府	中原区	47	0	无
13	金茂越秀未来府	经开区	44	2	特价房，总经理特批3%
14	华瑞紫韵城	中原区	42	27	贝壳，5万/套
15	万科民安雲河锦上	惠济区	40	12	暖春特惠2%

市场供应结构性矛盾加强，刚需供应不足，改善集中超供应；预计25年入市新盘约30个左右，刚改改善类占比约26个，住宅体量占比总体新盘达87%，供应集中

序号	区域	预计入市新盘	类别	环线	容积率	建面(万方)	产品	预计首开月份
1	二七区	保利上城二期	刚需	三环-四环	3	11	高层	
2	二七区	郑州华侨城六期	刚需	三环-四环	2.0	11	待定	
3	高新区	高新和锦莲序二期	刚需	四环-五环	2.5	8	待定	
4	二七区	亚星观樾居	刚需	三环-四环	3.0	12	四代宅	
5	二七区	金地建海峯范二期	刚改	二环内	6.9	8	高层	
6	惠济区	招商春江观澜东苑	刚改	三环-四环	2	9	小高/高层	
7	金水区	保利和悦苑	刚改	三环-四环	3.8	5	高层	
8	金水区	招商代建杨金37号地	刚改	三环-四环	2.5	8	四代宅	
9	金水区	招商代建杨金76号地	刚改	三环-四环	2.6	15	待定	
10	金水区	绿城春月锦庐	刚改	三环-四环	2.5	16	小高	2025年7月
11	金水区	绿城锦棠天地	刚改	二环内	6.89	7	高层	2025年6月
12	高新区	朗悦公园府7期	改善	三环-四环	3.6	33	大平层	
13	高新区	正弘序	改善	三环-四环	2.5	13	四代宅	2025年6月
14	高新区	中建泊悦府	改善	三环-四环	1.7	9	纯洋房	
15	金水区	越秀天悦江湾后期	改善	三环-四环	3.5	13	待定	
16	金水区	华润元景嘉梦园	改善	三环-四环	4	15	洋房、高层	
17	金水区	中海司法警官学院地块	改善	二环-三环	2.5	7.9	待定	
18	中原区	中原华曦府二批次	改善	二环-三环	3.8	18	大平层	
19	惠济区	铁建投花栖樾	改善	三环-四环	3.3	20	类四代	3月开放城市会客厅
20	惠济区	招商迎宾瑞景园	改善	三环-四环	1.6	3	洋房	
21	管城区	信达棠樾七里	改善	二环-三环	3.5	8	四代宅	
22	中原区	龙湖中原颂	改善	二环-三环	2.5	4	四代宅	2025年3-4月
23	金水区	越秀代建25号	改善	一环-二环	2.6	5	待定	
24	郑东新区	大来郑东壹号院	改善	三环-四环	2.9	23	大平层	
25	郑东新区	鼎天置业地块	改善	二环-三环	4	3	待定	
26	郑东新区	电建金桥北洮苑	改善	三环-四环	1.7	10	纯洋房	
27	郑东新区	电建金桥华曦府	改善	三环-四环	2.5	15	小高	
28	郑东新区	东区现房试点	改善	二环-三环	2.5	7	待定	
29	郑东新区	金茂10号地	改善	二环-三环	1.7	7	四代宅	
30	郑东新区	华润润府二期	改善	三环-四环	2.42	7.5	高层	2025年4-5月

➤ **龙湖中原颂**，中原区首个第四代住宅项目，129/143㎡四室，得房率115%，**2月15日展厅开放**，预计毛坯20000-23000元/㎡，**3月7日6#楼已经取证**



➤ **华润润府二期**，**2月22日展厅开放**，并启动0元入会，户型139/149/179/199㎡主打“四代住宅、高得房率（95%-110%）、**预计4-5月份首开**



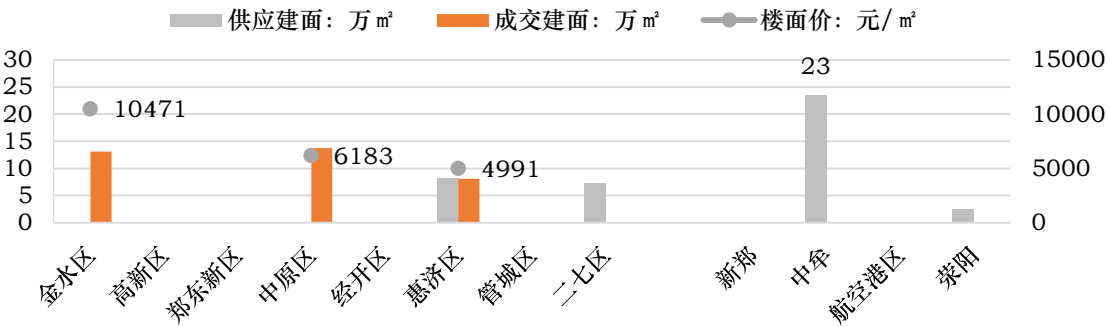
➤ **正弘序**，高新区首个第四代住宅项目，地铁入户+POD商业，静音住宅体系，136-210㎡四室，得房率100-110%，**3月8日展厅开放**启动0元入会，**预计6月份首开**



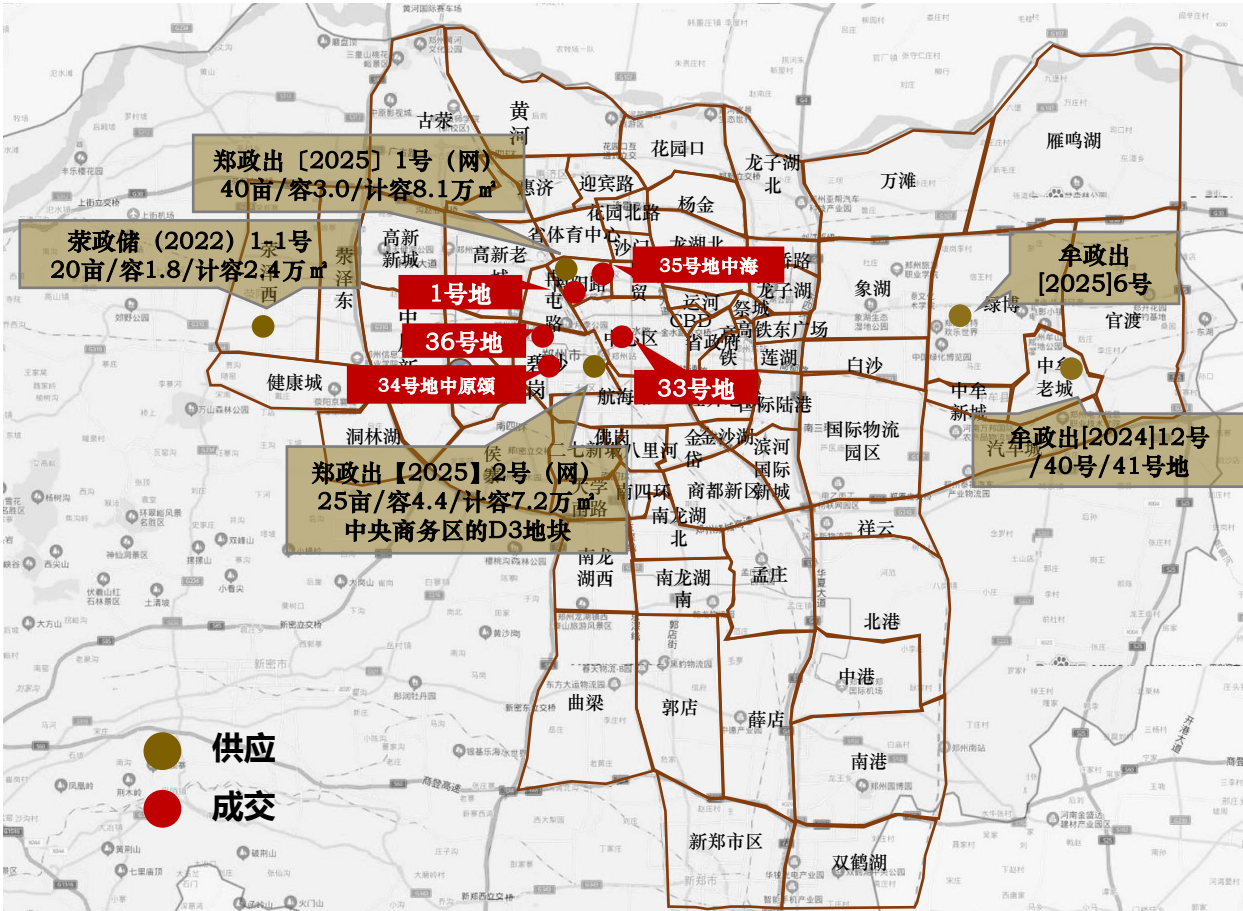
土地动态 | 供销 | 核心区土拍溢价显著，2宗溢价地块提升土拍热度

2025年1-2月大郑州累计供应7宗住宅地，合计建面41.1万方；成交5宗住宅地，合计建面34.9万方；其中市区供销地均位于三环内，重点成交地块中，中海以87%溢价摘得司法警官学院老校区地块，通派地产以24%溢价摘得龙湖中原颂二期

2025年1-2月土地供销价



2025年1-2月土地供应成交分布图



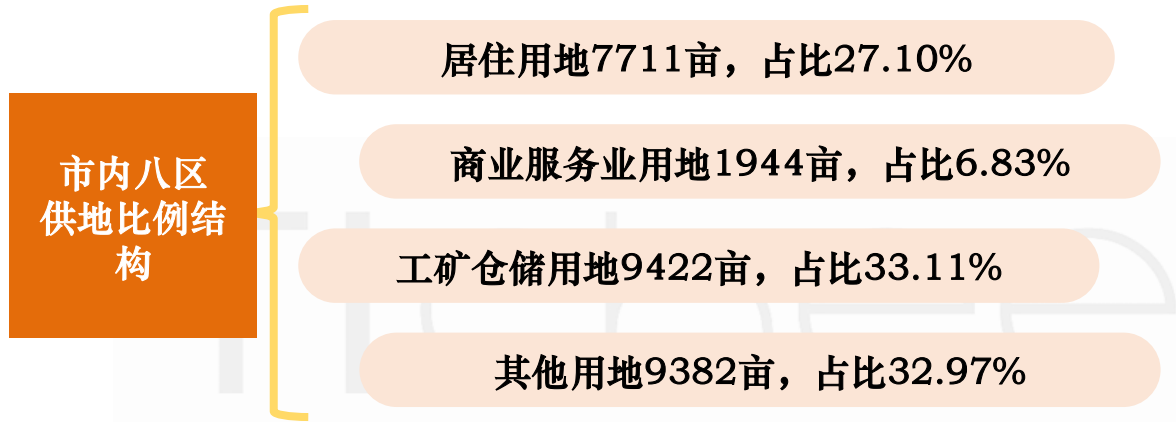
2025年1-2月土地成交明细

成交日期	2025/1/21	2025/1/24	2025/2/8	2025/2/8	2025/2/27
土地编号	郑政出【2024】33号(网)	郑政出【2024】34号(网)	郑政出【2024】36号(网)	郑政出【2024】35号(网)	郑政出【2025】1号(网)
区域	金水区	中原区	中原区	金水区	惠济区
板块	中心区板块	碧沙岗板块	碧沙岗板块	南阳路板块	南阳路板块
买受人	河南畅置置业管理有限公司 民族饭店改造地块	河南通派房地产开发有限公司 龙湖中原颂二期	郑州豫城文臻置业有限公司(中原城投)	郑州中海地产有限公司	郑州泰建房地产开发有限公司(惠济城投) 招商与天河合作开发
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
使用权面积(亩)	22	28	54	48	40
计容建面(万㎡)	5.2	4.7	9.1	7.9	8.1
容积率	3.5	2.5	2.5	2.5	3.0
成交价(万元)	28599	39391	45551	108871	40313
溢价率	0%	24%	0%	87%	0%
成交楼面价(元/㎡)	5511	8459	5016	13713	4991

数据来源：泰辰市场监控中心

2025年2月18日，郑州市自然资源和规划局邀请各大知名活跃房企，召开年度土地供应计划座谈会，发布“郑州市2025年度国有建设用地供应计划”

◆今年全市计划供应国有建设用地土地65082亩，其中市内八区供应28459亩。住宅用地方面，**市内八区将推出71宗招拍挂地块，总面积为3999.95亩。**



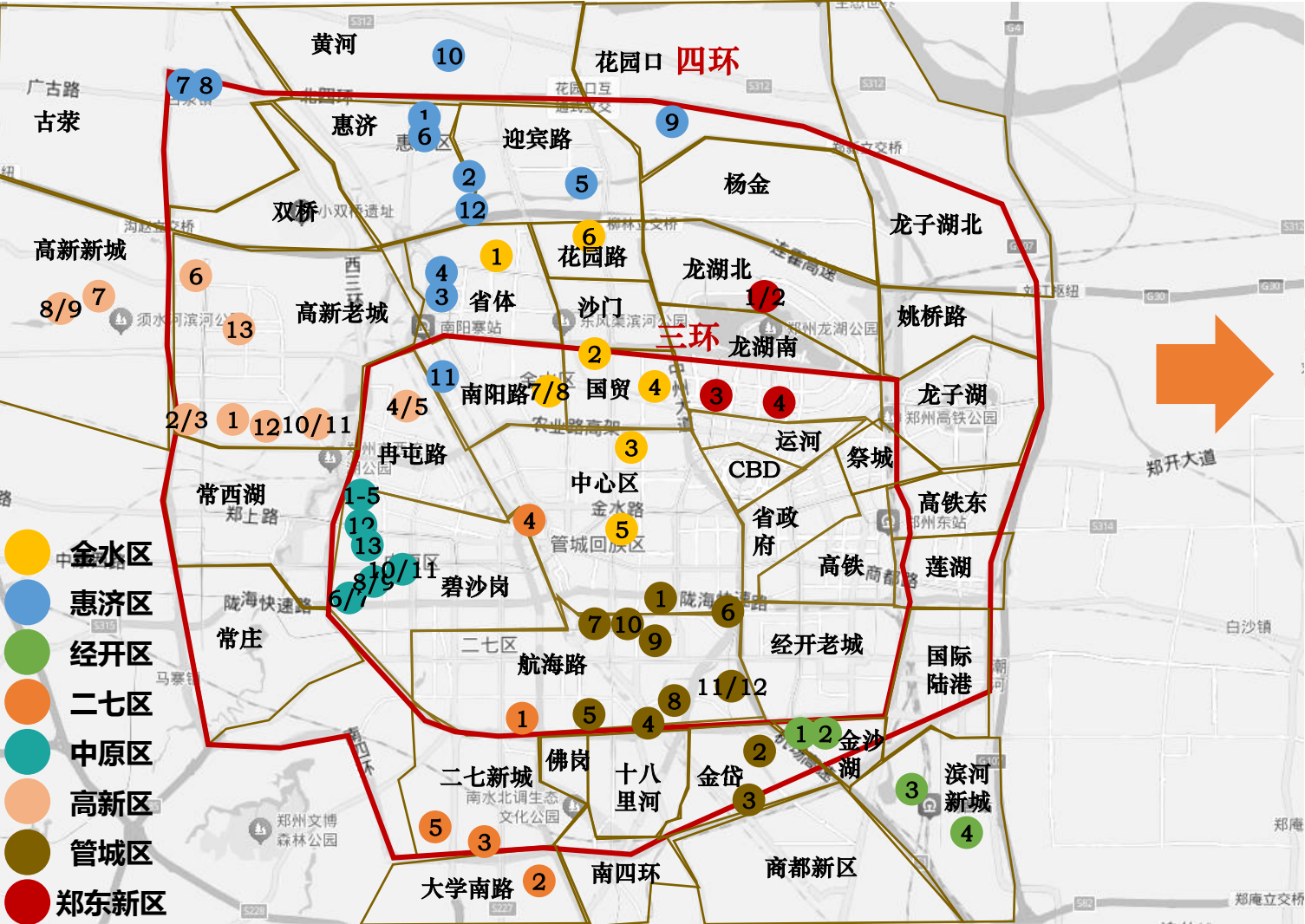
推出71宗住宅宗地中**容积率≤2.5**的地块总面积1965.93亩，**占比49.15%**。

推出71宗住宅宗地中**储备地共计39块**、面积为2440.78亩，面积占比61.02%；**城中村改造地共计32块**、面积为1559.17亩，面积占比38.89%。

区域	数量	占比	简介及重点地块
金水区	8	11%	金水区共计8块住宅用地，总面积366.59亩，均为城中村改造地。其中重点推介西韩砦A-01项目
惠济区	12	17%	惠济区共计12块住宅用地，总面积602.98亩，其中储备地6块，重点推出的弓寨宋庄合村并城项目
经开区	4	6%	经开区共计4块住宅用地，总面积289.65亩，均为储备地
二七区	5	7%	二七区共计5块住宅用地，总面积248.49亩，其中储备地3块。重点推介的2宗为招商林屿境旁西侧地块及郁江路南、铜山北路西地块
中原区	13	18%	中原区计划推出13块住宅用地，总面积616.2亩，其中储备地7块。位于三环内的住宅土地项目作为重点推介，主要包括热电厂城市更新项目土地以及二砂文创园地块。
高新区	13	18%	高新区共计13块住宅用地，总面积800.19亩，其中储备地11块。重点推介的3宗为：原机械所枫杨厂区地块、政府储备地N-09-K02-01和N-11-K02-01
管城区	12	17%	管城回族区共计12块住宅用地，总面积805.18亩，其中储备地4块。重点推介住宅用地有B-02-02储备地块（序号GC032）、十里铺项目B-13-01地块、A-10-02储备地块
郑东新区	4	6%	郑东新区推出4宗地块均为储备地，总面积270.6亩，均位于北龙湖板块，其中南岸两块，北岸两块
合计	71	100%	

土地动态 | 预计供应 | 未来优质供地趋势不减，推动楼盘持续高质

2025年2月18日郑州土地供应计划座谈会召开，公布市内八区计划推出71宗招拍挂地块中，其中三环内36宗、三环-四环28宗、四环外7宗，分板块来看，碧沙岗及航海路板块供应数量最高，中原区供应13宗土地均在碧沙岗板块内



板块	数量	占比
碧沙岗板块	13	18%
航海路板块	10	14%
高新老城板块	8	11%
惠济板块	4	6%
中心区板块	4	6%
高新新城板块	3	4%
省体育中心板块	3	4%
南阳路板块	3	4%
古荣板块	2	3%
龙湖北板块	2	3%
龙湖南板块	2	3%
国贸板块	2	3%
冉屯路板块	2	3%
二七新城板块	2	3%
金岱板块	2	3%
金沙湖板块	2	3%
滨河新城板块	2	3%
黄河板块	1	1%
迎宾路板块	1	1%
花园口板块	1	1%
花园路板块	1	1%
大学南路板块	1	1%
合计	71	100%

其中金水区供地8宗，多为区域内热点项目的后期地块；惠济区12宗，总体综合素质良好、但主城区内无亮眼地块；二七区5宗，基本分布在二七新城及林屿境周边；中原区13宗，均为热电厂城市更新地块及二砂文创园地块

序号	区域	板块	位置	占地面积 (亩)	容积率	限高	总价 (亿元)	备注
1	金水区	省体育中心 板块	冠军路南、丰收路东	52.09	3.3	100	5.26	二十里铺项目
2		国贸板块	奥克路南、渠东路东	37.5	3.5	100	4.69	徐砦城改项目D-1地块 (豫发豫园后期)
3		中心区板块	红专路南、政七街东	87.82	5.5	100	12.86	西韩砦A-01地块 (申泰中原印象后期)
4		国贸板块	鑫苑路北、天府路西	37.40	1.9	35	5.61	枣庄城改二期项目 (未来天奕后期)
5		迎宾路板块	紫荆山路西、城北路南	6.04	4.9	100	0.76	城北路打通暨大棚户区改造地块
6		花园口路块	魏河南路南、铁塔路西	92.43	3.7	84	11.09	柳林城改一期LL-A1-01地块 (保利后期)
7		南阳路板块	双铺路北、文化路西	46.63	4.2	100	5.83	大铺村城中村改造A-01地块
8		南阳路板块	双铺路南、勤工路西	6.67	1.3	24	0.83	大铺村城中村改造E-01地块
1	惠济区	惠济板块	天河路东、幸运路北	21.10	1.8	27	0.7848	弓寨宋庄合村并城项目
2		惠济板块	固城路东、香山路南	51.70	2.5	25	4.91	固城城中村改造项目
3		省体育中心 板块	流云路东、常青路西	16.05	4.0	25	1.75	老鸦陈城中村改造项目
4		省体育中心 板块	三全路南、长柳路东	17.25	4.0	25	1.89	老鸦陈城中村改造项
5		迎宾路板块	滨河路南、银通路东	45.30	2.5	25	4.52	金洼村城中村S4-4
6		惠济板块	天河路东、幸运路南	81.83	2.0	40	3.09	弓寨宋庄合村并城项目
7		古荥板块	北四环南、纪信路西	20.70	2.2	60	1.03	兴汉花园二期
8		古荥板块	西四环东、听风街南	114.30	2.2	60	5.71	兴汉花园二期
9		花园口板块	迎客东路东、迎客北路南	56.85	4	50	3.14	花园口合村并城项目二期
10		黄河板块	佳合路东、绿源路南	69.30	3	80	2.74	东赵合村并城项目
11		南阳路板块	南阳路东、宋寨南街南	40.5	3	100	5.08	张砦城中村改造项目
12		惠济板块	金杯路西、连霍高速北	68.10	2.2	100	4.08	3号线贾鲁河停车场上盖物 业综合开发项目 (TOD)

序号	区域		位置	占地面积 (亩)	容积率	限高	总价 (亿元)	备注
1	二七区	航海路板块	京广路以西、南三环以北	53.27	3.2	100	4.32	招商1872二期置换地
2		大学南路板块	浔江西路南、东升路西	44.15	3.5	100	2.43	林屿境西侧
3		二七新城板块	郁江路南、铜山北路西	25.01	3.0	100	1.38	二七新区25亩
4		中心区板块	京广铁路以东、金水河以南	76.6	2.9	80	7.66	粮二库片区城市更新
5		二七新城板块	嵩山南路西、柳江路北	49.46	3.5	100	2.72	刘寨D-10-02地块
1	中原区	碧沙岗板块	热电厂西路北、天山路西	58.05	2.5	80	4.64	热电厂城市更新地块
2		碧沙岗板块	热电厂西路南、天山东路	54.49	2.5	80	4.56	中原区城投托底成交
3		碧沙岗板块	热电厂西路北、协和路西	66.34	2.5	80	5.31	热电厂城市更新地块
4		碧沙岗板块	热电厂西路北、天山东路	50.97	2.5	80	4.26	热电厂城市更新地块
5		碧沙岗板块	热电厂西路南、协和路西	38.63	2.5	80	3.09	热电厂城市更新地块
6		碧沙岗板块	颍河路西、洛达路东	40.27	5.0	100	5.28	洛达庙 (万科)
7		碧沙岗板块	政和路南、洛达路东	21.18	5.0	100	2.75	洛达庙 (万科)
8		碧沙岗板块	二砂南路南、华山路西	51.91	3.5	100	5.19	二砂K-01地块
9		碧沙岗板块	二砂北路南、洛达路东	76.98	5.8	150	7.70	二砂K-02地块
10		碧沙岗板块	伏牛路以东、中原西路以北	33.2	4.2	100	3.98	沱汭王棚户区改造
11		碧沙岗板块	中原路南、伏牛路东	65.51	4.2	100	7.86	沱汭王棚户区改造
12		碧沙岗板块	秦岭路西、建设西路北	77.31	3.8	100	8.50	政府储备地 (原省纺机地块)
13		碧沙岗板块	华山路东、建设西路南	66.59	6.4	100	8.66	三官庙城中村改造

管城区12宗，其中容积率均在2以下低密地块3宗；郑东新区4宗，均位于北龙湖区域；高新区13宗、其中11宗容积率在3以下；经开区4宗，2宗为金沙湖高尔夫后期地，1宗位于蝶湖书院北侧、1宗位于中建元熙府北侧

序号	区域	板块	位置	占地面积 (亩)	容积率	限高	总价 (亿元)	备注
1	管城区	中心区板块	货站街以北、东明路以西	23.03	4.5	100	2.86	永茂广利地块
2		金岱板块	金岱路西、市场街南	54.53	3.0	100	4.25	管城区54亩 (储备地)
3		金岱板块	紫辰路以东、鼎瑞街以北	18.94 3	3.0	80	1.477 6	管城区18亩
4		航海路板块	南三环以北、紫辰路以西	122	4.9	100	11.22 31	十里铺122亩
5		航海路板块	赣江路以北、连云路东	50.82	1.8	24	4.065 6	连云路50亩 (储备地)
6		航海路板块	中州大道以西、货站街以南	248.4 2	1.8	100	29.81 12	中州大道上盖项目
7		航海路板块	南关街西、宇净路北	48.72	2.9	80	5.846 6	陇海路片区城市更新
8		航海路板块	安徐庄中街西、紫东路小学北	63.23	4.0	94	6.01	安徐庄城改地块
9		航海路板块	魏庄西街以西、弓庄北街以南	19.95	3.7	100	2.00	杨庄片区城改地块
10		航海路板块	东至二里岗街、南至二里岗南街	63.5	2	80	7.62	河南省公路局筑路机械厂
11		航海路板块	七里河路以西、正祥路以北	63.51	3.5	100	6.03	柴郭合村并城二期
12		航海路板块	智学路以西、泉水路以北	28.53	3.6	100	2.00	柴郭合村并城一期
1	郑东新区	龙湖北板块	龙润西路南、龙源路西	81.7	1.7	24	17.78	龙湖北地块
2		龙湖北板块	龙润西路南、龙源西一街西	45.1	1.7	24	9.84	龙湖北地块
3		龙湖南板块	龙湖中环南路北、龙腾四街东	75.25	1.7	24	15.64	龙湖南地块
4		龙湖南板块	如意河东七街南、龙翔一街东	68.57	1.7	24	14.11	龙湖南地块
1	高新区	高新老城板块	药厂街北、银屏路西	115.3	2.8	80	8.07	中原制药厂一期
2		高新老城板块	药厂街南、腊梅路西	50.22	2.5	80	3.52	原银湖铝业收储地2宗
3		高新老城板块	化工路北、腊梅路西	82.91	2.5	80	5.80	
4		冉屯路板块	育林路西、东风路北	28.53	2.5	80	2.00	五龙口片区2宗
5		冉屯路板块	望春路西、东风路北	31.48	2.5	80	2.21	
6		高新老城板块	长椿路西、莲花街北	26.3	2.9	80	1.84	高新老城1宗
7		高新新城板块	金盏街北、川杨路西	71.84	2.9	80	5.03	双湖科技城3宗
8		高新新城板块	木槿路东、青梅街北	45.59	2.9	80	3.19	
9		高新新城板块	木槿路东、青梅街南	103.6 9	2.5	60	6.22	
10		高新老城板块	瑞达路东、槐荫街南	35.1	3.6	100	2.46	西流湖B7片区城改
11		高新老城板块	弯月路北、垂柳路东	50.57	3.5	100	3.54	西流湖B7片区城改
12		高新老城板块	药厂街南、香荷路东	33.15	2.5	100	1.99	雪松路片区M50-03地块
13		高新老城板块	枫杨街北、雪松路西	125.5 5	1.5			原机械所枫杨厂区地块
1	经开区	金沙湖板块	经开第五大街东、经南八路南	71.10	2.5	80	6.46	金沙湖高尔夫后续
2		金沙湖板块	规划路以西、经南八路以南	54.75	2.5	80	4.98	金沙湖高尔夫后续
3		滨河新城板块	经南十二路以南、十五大街以西	113.8 5	2.5	80	9.45	中建元熙府北侧
4		滨河新城板块	经开第十二大街以东、经南十一路以北	49.95	2.5	54	4.30	蝶湖书院北侧

2025年1-2月市场总结

- **宏观政策动态：**中央政治局召开，重申稳住楼市向市场传递出政府稳定房地产市场的坚定决心，预计后续在金融、土地、税收等方面会继续完善相关政策，推动房地产市场持续回稳向好；
- **郑州市场表现：**25年郑州春节成交同比腰斩，节后访交环比弱复苏，去年多轮降价促销影响，市场在售项目多数降价空间触底，叠加年前房票集中认购，企业促销积极性偏低，市场价格低位企稳；其次客户方面，转化效率偏低，部分项目成交依赖节前老客转化，新访客户购房紧迫性不强，来访虽恢复好于成交，但多为新客第一轮扫描式看房，仍需后续持续转化；其次项目方面，市场供应结构性矛盾加强，刚需供应不足，改善集中超供应，各类项目分化持续加大；
- **土地市场表现：**延续量低质优特征。市区地块均集中三环内，位置优越，核心区土拍溢价显著。中海以87%溢价竞得金水区3环内司法警官学院地块（郑州近5年最高溢价率，参拍企业8家，楼面价13713元/㎡，楼面价持平北龙湖地价水平），通派地产24%溢价摘得龙湖中原颂二期，核心优质低容地块仍受房企追捧；未来伴随城市新规导向下，优质地块持续入市，预计土拍市场将进一步回暖；
- **郑州市场预判：**当前郑州市场呈现 **“低量价稳、刚需修复、改善承压”** 特征，土拍热度与二手房活跃度成为关键变量。房企需强化产品迭代与精准营销，应对结构性分化与竞争加剧趋势。当前节后回暖趋势不强，在于**营销端尚未发力，政策端仍有机会**。此外各区域热销盘减少，大郑州实际监控楼盘205个，热销项目仅49个，出货项目合计95个，建议各项目积极把握上半年窗口期，捕捉竞争空隙，尽早出政策，落袋为安。

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



周先生 :15738881218

