

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2025年3月刊】

市场研究部

泰辰顾问立足河南，以为城市发展提供专业价值服务作使命，服务模块主要涵盖市场研究、定位规划、客研产品、城市更新、产业商办、康养文旅等，主要业务范围覆盖中部六省和河北地区，同国内知名大数据研究机构、省城市规划设计院有战略合作关系。

十五年来通过与国内一线房企的深度合作，已拥有完善的数据服务体系，形成专项市场研究及发展预测，为开发企业重大决定作出充分支撑。目前已成为河南省知名且具备高研究服务价值的房地产服务机构。

泰辰顾问公众号



泰辰顾问咨询助理



泰辰顾问-郑州市场VIP群已建立，129元/年起，期待您的加入

VIP会员可链接“泰辰顾问智库”，及时获取圈内干货与市场信息，助力高效工作与决策！

目录

contents

- [01] 全国行业动态
- [02] 郑州行业动态
- [03] 郑州楼市表现
- [04] 郑州住宅市场

2025年一季度中央层面重点以“稳预期、防风险、促转型、促消费”为主基调；推动房地产止跌回稳，加大金融支持与风险防控并重，完善住房保障体系、提振消费；地方层面重点推进“好房子”建设标准落地，以产品迭代激发住房需求释放，同时强化闲置土地盘活和存量商品房收储效率，缓解库存压力，协力推动行业止跌回稳

2025年1-3月全国行业重点政策



2025年1-3月地方城市政策

推进“好房子”建设标准落地	强化闲置土地盘活	加强存量商品房收储
2月6日宁波 不封闭阳台按水平投影面积 1/2计容	1月21日北京 发布城市更新新政 支持企业“腾笼换鸟” 盘活存里土地资源	2月27日深圳 光明区发布保障性租赁住房配租管理细则
2月11日南宁 《南宁市好房子技术导则》颁布实施	2月24日深圳 发布国土空间总体规划 积极盘活批而未供土地和闲置用地	3月4日青岛 首批配售型保障性住房将于3月下旬启动选房
2月13日北京 平原多点地区迎来“好房子” 新政 部分面积不计入容积率	3月4日海南 鼓励存量房屋用于康养产业	3月5日珠海 拟收购存里商品房用作配售型保障房
2月19日杭州 加快形成“好房子”建设的政策支持清单	3月14日郑州市 郑州市人民政府发布《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》	3月11日洛阳 发布城中村改造以购代建实施方案
3月27日浙江省 推进“好房子”建设, 鼓励优化容积率规定	3月24日浙江省 摸房产土地存重情况及使用情况底, 制定房产土地盘活方案	3月12日厦门 规范配售型保障性住房管理工作

经济：GDP增长目标继续“保五”，力促十四五完美收官；稳预期、稳就业、提高居民收入夯实消费基础，政策“组合拳”继续发力

财政：财政支出强度明显加大，赤字率提升、政府债务规模较2024年多增2.9万亿，支持投资建设、土地收储和收购存量商品房

货币：在经济增长、降低社会综合融资成本等诉求下，年内降准降息仍然可期，信贷政策继续优化，激发居民购房意愿

近两年《政府工作报告》中与房地产行业相关表述对比

类别	2025年	2024年	变化
经济目标	国内生产总值增长5%左右 城镇新增就业1200万人以上 城镇调查失业率5.5%左右 居民消费价格涨幅2%左右 居民收入增长和经济增长同步	国内生产总值增长5%左右 城镇新增就业1200万人以上 城镇调查失业率5.5%左右 居民消费价格涨幅3%左右 居民收入增长与经济增长同步	经济增速目标设定在5%左右，和2023-2024年一致但面临内外部环境不同，依然是追求高基数上的增长释放了积极向上的信号，以及稳增长、稳预期的决心
财政政策	实施更加积极的财政政策。 赤字率拟按 4%左右安排（ 较2024年提高1个百分点 ），赤字规模5.66万亿元（ 同比增加1.6万亿 ）。一般公共预算支出规模29.7万亿元。 拟发行超长期特别国债1.3万亿元（ 多增0.3万亿 ）。拟发行特别国债 5000亿元 ，支持国有大型商业银行补充资本。 拟安排地方政府专项债券4.4万亿元（ 多增0.5万亿 ），重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。	积极的财政政策要适度加力、提质增效。 赤字率拟按3%安排，赤字规模4.06万元，比上年年初预算增加1800亿元。拟安排地方政府专项债券3.9万亿元。发行1万亿超长期特别国债。	财政政策积极 赤字率提升： 2025年赤字率提高1个百分点 特别国债和专项债的增发：2025年合计新增政府债务规模达11.86万亿，比2024年增加2.9万亿 ，财政支出强度明显加大，包括多增的1.6万亿赤字规模、多增的0.3万亿超长期特别国债（用于以旧换新）、0.5万亿的特别国债（用于国有大行补充资本）及多增的0.5万亿地方专项债（用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等）。
货币政策	实施适度宽松的货币政策。 适时降准降息，保持流动性充裕，优化和创新结构性货币政策工具，更大力度促进楼市股市健康发展。进一步疏通货币政策传导渠道，完善利率形成和传导机制，落实无还本续贷政策，强化融资增信和风险分担等支持措施。推动社会综合实融资成本下降，提升金融服务可获得性和便利度。	稳健的货币政策要灵活适度、精准有效。 保持流动性合理充裕，社会融资规模、货币供应量同经济增长和价格水平预期目标相匹配。加强总量和结构双重调节，盘活存量、提升效能，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度。 促进社会综合融资成本稳中有降。畅通货币政策传导机制，避免资金沉淀空转。	货币政策宽松，适时降准降息 新房贷款利率和存量房贷利率或能进一步下调，以减轻居民购房负担，激发居民购房意愿
其他	大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求。 促进消费和投资更好结合,加快补上内需特别是消费短板，使内需成为拉动经济增长的主动力和稳定锚。 因地制宜发展新质生产力，加快建设现代化产业体系。 推动科技创新和产业创新融合发展,大力推进新型工业化，做大做强先进制造业,积极发展现代服务业，促进新动能积厚成势、传统动能焕新升级。		

地产：2025定调推进房地产市场止跌回稳，因城施策放松调控、加大旧改、控制土地供应、推动建设好房等举措将成为推动房地产市场止跌企稳的有力抓手

	2025年《政府工作报告》房地产领域部署	解读
1	➢ 有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。更好统筹发展和安全，坚持在发展中逐步化解风险，努力实现高质量发展和高水平安全的良性互动。持续用力推动房地产市场止跌回稳。	✓ 防范化解风险与发展并重、在发展中化解风险，持续用力推动房地产市场止跌回稳
2	➢ 因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。	✓ 需求端：调减限制性措施、加力“两旧一村”更新力度，释放刚性和改善需求
3	➢ 优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。 ➢ 盘活存里用地和商办用房，推进收购存里商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。	✓ 供给端：优化增量、盘活存量，加大土地和存量商品房收储力度
4	➢ 拓宽保障性住房再贷款使用范围。发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。	✓ 利用房地产融资协调机制保交房、保主体，继续防范房企债务违约风险
5	➢ 有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。 ➢ 适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。	✓ 构建房地产发展新模式，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”

3月16日，中央办公厅出台提振消费专项行动方案，涉及生育、教育、住房、汽车等方面，首次将稳楼市纳入消费框架，允许地方政府通过专项债券收购存量商品房转为保障房，进一步明确稳定楼市预期

提振消费专项行动方案

- 一、城乡居民增收促进行动
- 1、促进工资性收入合理增长。2、拓宽财产性收入渠道。3、多措并举促进农民增收。4、扎实解决拖欠账款问题。
- 二、消费能力保障支持行动
- 5、加大生育养育保障力度。6、强化教育支撑。7、提高医疗养老保障能力。8、保障重点群体基本生活。
- 三、服务消费提质惠民行动
- 9、优化“一老一小”服务供给。10、促进生活服务消费。11、扩大文体旅游消费。12、推动冰雪消费。13、发展入境消费。14、稳步推进服务业扩大开放。
- 四、大宗消费更新升级行动
- 15、加大消费品以旧换新支持力度。**16、更好满足住房消费需求。**17、延伸汽车消费链条。
- 五、消费品质提升行动
- 18、强化消费品牌引领。19、支持新型消费加快发展。20、提高内外贸一体化水平。
- 六、消费环境改善提升行动
- 21、保障休息休假权益。22、营造放心消费环境。23、完善城乡消费设施。
- 七、限制措施清理优化行动
- 24、有序减少消费限制。25、持续优化营商环境。
- 八、完善支持政策
- 26、加强促消费政策协同联动。27、强化投资对消费的支撑作用。28、发挥财政政策引导带动作用。29、强化信贷支持。30、完善消费配套保障措施。

《方案》中关于房地产方面：更好满足住房消费需求

- 持续用力推动房地产市场止跌回稳，**加力实施城中村和危旧房改造**，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。
- **允许专项债券支持城市政府收购存量商品房用作保障性住房**，同时落实促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策。直接打通住房消费堵点；相较此前以家电下乡、消费券等间接刺激手段为主的政策，此次更注重激活购房消费的核心动能。
- **适时降低住房公积金贷款利率**。扩大住房公积金使用范围，**支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请住房公积金个人住房贷款**，加大租房提取支持力度。**针对灵活就业人员推出公积金缴存试点**，加码支持新市民、青年群体的租房需求，而此前政策更多聚焦传统工薪阶层购房补贴，对增量市场覆盖不足。

为适应人民群众提升居住品质的需要，住房和城乡建设部3月31日发布国家标准《住宅项目规范》，以安全、舒适、绿色、智慧为目标，在规模、布局、功能、性能和关键技术措施等方面，对住宅项目的建设、使用和维护作出规定



中华人民共和国住房和城乡建设部
Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China
www.mohurd.gov.cn

请输入搜索的内容

首页

机构

新闻

公开

服务

互动

专题

首页 > 公开 > 政策 > 文件库

公文名称：住房和城乡建设部关于发布国家标准《住宅项目规范》的公告

索引号：000013338/2025-00257

发文单位：住房和城乡建设部

文号：中华人民共和国住房和城乡建设部公告2025年第39号

实施日期：2025-05-01

分类：标准定额（标准科技）

发文日期：2025-03-13

主题词：

废止日期：

住房和城乡建设部关于发布国家标准
《住宅项目规范》的公告

选择字体：[大·中·小] 发布时间：2025-03-31 19:29:26 分享： 

现批准《住宅项目规范》为国家标准，编号为GB 55038-2025，自2025年5月1日起实施。本规范为强制性工程建设规范，全部条文必须严格执行。现行工程建设标准中有关规定与本规范不一致的，以本规范的规定为准。现行国家标准《住宅建筑规范》GB 50368-2005和下列现行工程建设标准相关强制性条文同时废止。

《规范》提出了住宅项目的底线要求，规定新建住宅建筑层高不低于3米，4层及以上住宅设置电梯；提高了墙体和楼板隔声性能；提高了户门、卫生间门的通行净宽；提高了阳台等临空处栏杆高度；要求公共移动通信信号覆盖到公共空间和电梯轿厢内；要求空调室外机安装在专用平台；规定了不同气候区供暖、空调设施设置要求等。据悉，该规范将于今年5月1日实施。

- 一、新建住宅建筑层高不低于3米**，卧室、起居室的室内净高不应低于2.6米；厨房卫生间的室内净高不应低于2.2米；卧室使用面积不应小于5平方米，厨房的使用面积不应小于3.5平方米，集中配置卫生器具的卫生间的使用面积不应小于2.5平方米
- 二、4层及以上住宅设置电梯**，12层及以上的住宅建筑，每个住宅单元应至少设置2台电梯，《规范》还要求，住宅建筑的公共移动通信信号能够覆盖到公共空间和电梯轿厢内；
- 三、提高墙体和楼板隔声性能**
- 四、系统提出无障碍和适老化建设方面的要求**。要求卫生间便器和洗浴器旁应设扶手或预留安装条件；要求每个住宅单元至少应有1个无障碍公共出入口；提高户门、卫生间门的通行净宽要求，
- 五、每套住宅都有满足日照标准的房间，夏热冬冷地区住宅应设供暖设施或预留安装位置**

新房：3月重点15城新建商品住宅成交76324套，同比同期**下跌2.01%**；累计1-3月同比**下跌3.5%**，整体新房热度不及去年；
二手房：重点10城二手住宅成交89898套，同比同期**上涨25.77%**；累计1-3月同比同期**上涨24.55%**，延续稳健增长态势，整体好于去年，预计在宽松的政策环境以及二手房价格持续调整的推动下，二手房成交量仍有稳步上升的空间

重点城市新建商品住宅3月市场表现

城市	2025年3月		2025年1-3月	
	成交量（套数）	较去年同期	成交量（套数）	较去年同期
北京	4618	36.6%	9656	-19.5%
深圳	2897	32.8%	8534	79.7%
上海	10095	19.6%	22323	13.1%
杭州	5251	-1.3%	11132	-6.3%
南京	5840	16.1%	15528	24.6%
苏州	3162	30.3%	5391	-6.7%
成都	8106	-9.2%	22158	-1.6%
武汉	8273	43.8%	18493	32.8%
无锡	1509	-26.4%	3281	-32.4%
佛山	5786	-42.2%	16337	-30.7%
宁波	5037	59.3%	8600	17.4%
青岛	4365	-39.1%	10555	-36.9%
济南	3622	-42.6%	9556	-22.0%
东莞	1493	0.7%	4107	7.5%
温州	6270	0.4%	14410	-3.8%
郑州	7318	-5.1%	16272	-21.0%

重点城市二手住宅3月市场表现

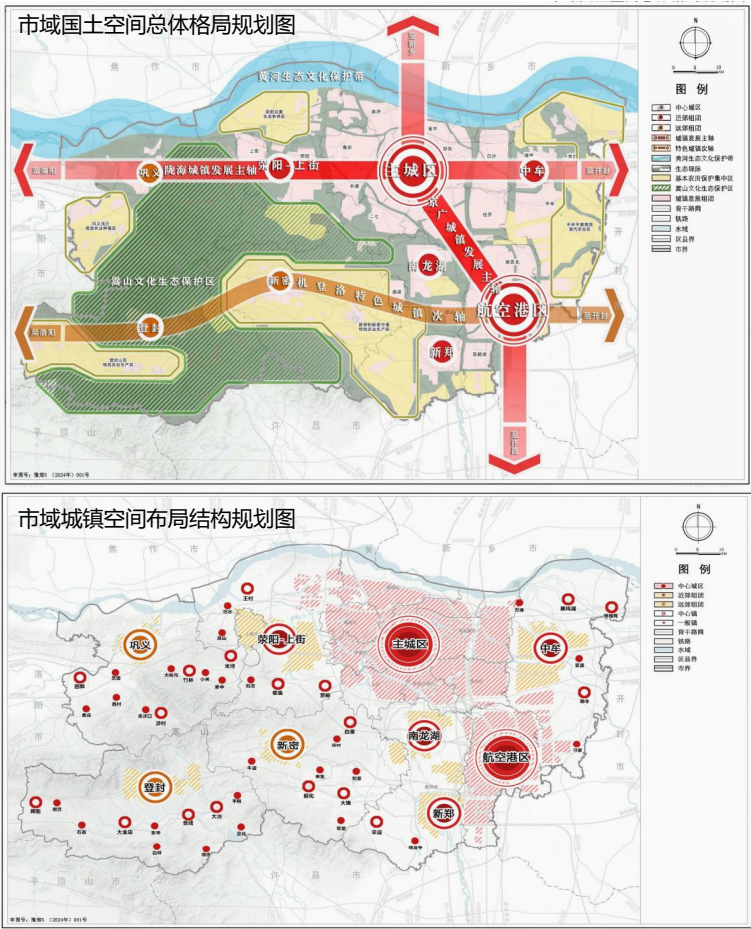
城市	2025年3月		2025年1-3月	
	成交量（套数）	较去年同期	成交量（套数）	较去年同期
北京	17848	29.0%	42204	29.4%
深圳	5992	53.6%	14438	56.0%
上海	28442	66.6%	63573	55.0%
杭州	9787	46.3%	18727	37.8%
南京	8923	4.2%	22171	4.8%
苏州	5296	10%	13919	13.4%
成都	24232	29.1%	58967	31.6%
东莞	2815	47.5%	6851	30.2%
佛山	7135	21.1%	17284	15.7%
青岛	5836	4.7%	13400	3.2%
厦门	2034	33.5%	4811	21.4%
郑州	8188	5.2%	20492	5.9%

郑州顶层设计，展望到2050年，全面建成国家中心城市，成为高效开放的枢纽门户、华夏文明的复兴之城、人才汇聚的创新高地、绿色韧性的人居典范，建成具有全球影响力的国际化大都市

● 3月12日，郑州市国土空间总体规划（2021-2035年）全文公布。规划范围包括市域和中心城区两个层次。市域范围为郑州市行政辖区。中心城区由郑州市主城区（以下简称“主城区”）、郑州航空港区（以下简称“航空港区”）两大区域构成，总面积为2182.4 平方千米。

郑州市国土空间规划（2021-2035）城市、市域、城镇、科技规划格局定位

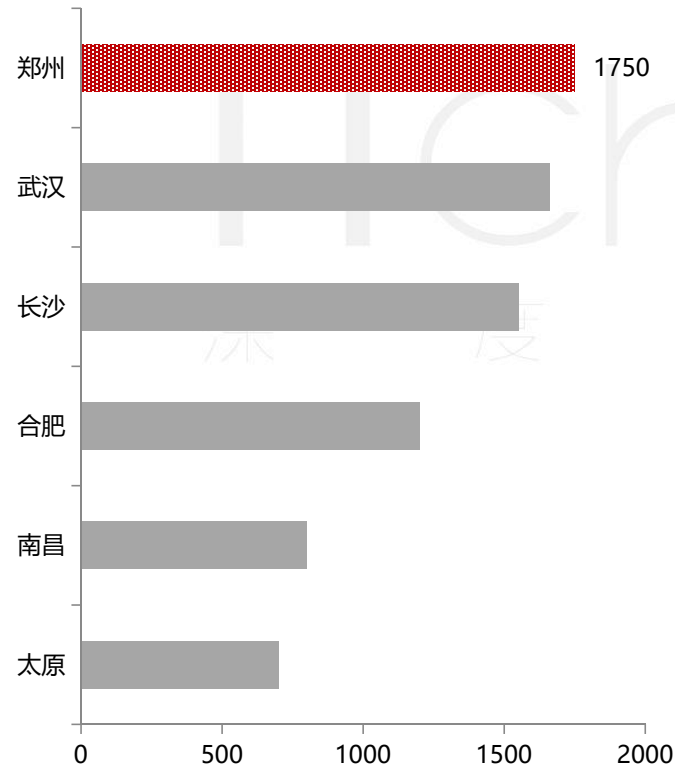
城市	类型	能级定位	功能定位
郑州	城市性质及核心功能定位	河南省省会 中部地区重要的中心城市 国家历史文化名城 国际性综合交通枢纽城市	中部先进制造业基地 商贸物流中心 对外开放门户 区域性科技创新高地
	市域国土空间总体格局	五片融合 一带一区 双核三轴为引领， 山、河、城、田和谐共生的市域 国土空间总体格局	“五片融合”以区域特色农业示范区、特色农产品标准化生产基地为核心，构建中牟平原高效现代农业区、新郑和新密中南特色农业生产区、荥阳沿黄生态种养区、巩义浅丘高效农业种植区、登封山区特色农业生产区“五片融合”的农业空间格局。 “一带一区”保护由黄河文化生态保护带、嵩山生态文化保护区组成的“一带一区”生态基底。 “双核三轴”以主城区和航空港区为“双核”，共同构建承载核心战略功能的区域性中心。以区域交通廊道为支撑，构建陇海城镇发展主轴、京广城镇发展主轴、机登洛特色城镇次轴“三轴”引领的城镇空间格局。
	市域城镇空间布局结构	双核引领 四级体系的城镇空间总体格局	强心聚核，打造主城区、航空港区双核协同的中心城区。形成“中心城区-近远郊组团-中心镇-一般镇”的四级体系。 主城区定位为城市综合服务中心、科技创新中心、文化交往中心。 航空港区定位为“空中丝绸之路”先导区、国家航空港经济综合实验区、现代化物流枢纽、中原经济区和郑州都市圈核心增长极。
	市域科技创新空间布局	一带引领 一核聚力 两翼驱动 多点支撑的市域创新网络，支撑 城市创新功能集聚	“一带”构建沿黄科技创新带。 “一核”培育中原科技城，打造区域性科技创新高地。 “双翼”发挥中原科技城区域辐射带动作用，培育以中原科技城、经开区为中心的科创东翼和以高新区为中心的科创西翼。 “多点”依托郑州高新区、金水区、航空港区、经开区等重要技术创新中心，汇集各类创新要素，加强科技开放合作。



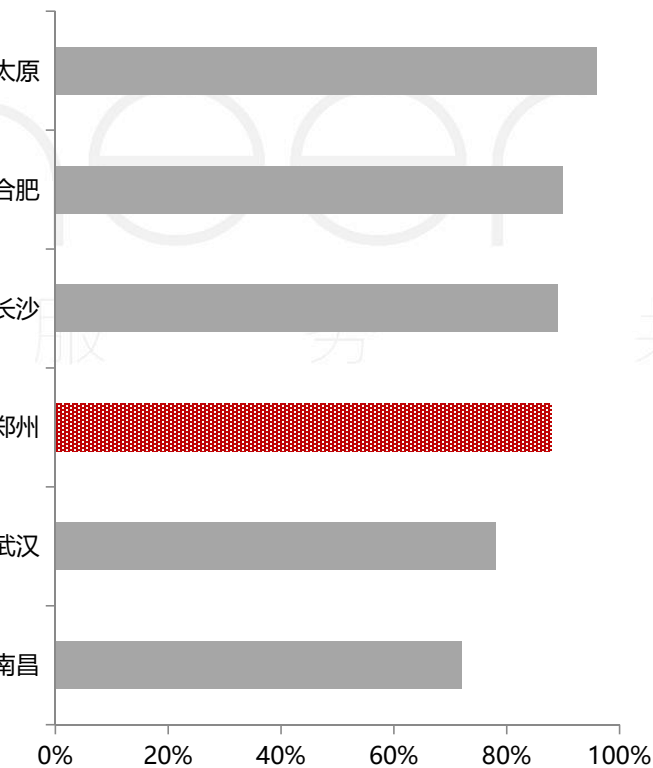
2035年郑州市常住人口严格控制在1750万人以内、城镇化率达到88%；其次坚持“以人定房、以房定地”原则促进职住平衡

- ①推动城市由规模扩张向内涵提升转变，严控人口过度集聚。到2035年**郑州市常住人口严格控制在1750万人以内**，新增人口严格控制在490万人以内，**城镇化率达到88%**。预留20%的服务人口弹性，统筹公共服务设施和基础设施配置。
- ②**坚持“以人定房、以房定地”原则**，综合考虑新增城镇人口的刚性需求和城镇居民的改善性住房需求，优化住房用地的供给结构、规模和时序。结合就业岗位分布，优化居住用地供给，促进职住平衡。适度控制城镇居住用地规模。严格控制老城区内的居住用地供给，到2035年，**居住用地占城镇建设用地比重控制在25% - 28%**。
- ③根据航空发展需求适时推进机场设施建设，到2035年新郑国际机场旅客**年吞吐量达1亿人次、货邮年吞吐量达500万吨，机场用地面积约53.3平方千米**。

郑州市2035年远景人口目标及其他省会城市对比



郑州市2035年城镇化率目标及其他省会城市对比



构建“四主（郑州站、郑州东站、航空港站、郑州南站）多辅（大关庄站、郑州西站、郑州北站、岗李站）”铁路客运枢纽体系，在市域东部研究预留高铁客站。加快重要客运枢纽引入轨道交通，提升枢纽衔接换乘效率。统筹客运枢纽与城市中心体系布局，推动站城融合一体化开发，培育发展枢纽经济，实现功能与交通协同发展。



强化郑州国际铁路枢纽地位提高郑州城际铁路服务能力：
构建多向高铁通道网络，拓展覆盖周边省会城市“2小时交通圈”。在既有“米”字形通道基础上，研究预留郑州市至东南方向等区域高铁通道，提升与长三角等重点城市群时空联系效率。

布局都市圈轨道快线走廊一体化统筹都市圈道路网建设：
为实现都市圈内主要城市中心的高效快捷联系，规划预留3条都市圈轨道快线走廊。（分别为通往新乡、许昌、焦作）

打造国际航空枢纽：
市域范围内形成“1枢纽（新郑国际机场）+5通用（上街、登封市、中牟县、新密市、巩义市）”航空体系，新郑国际机场兼具通用航空保障功能。

郑州市发布专项债收储土地精细化操作文件，旨在缓解房企资金压力、优化土地资源配置、促进土地市场供需平衡；针对企业无力或无意愿继续开发的地块提供退让方案，其次针对保交付项目提供化债资金进一步利好市场

● 3月14日，郑州市人民政府发布《关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》 内容全面、精细，操作性强。

关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知郑政文〔2025〕31号

类型	定义	具体内容
适用范围	本通知适用于市内五区范围内使用地方政府专项债券资金开展收地工作	(一) 企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地（优先）； (二) 因低效用地再开发或基础设施建设等确需收回的土地； (三) 已动工地块中规划可分割且暂未建设的土地； (四) 国家、省、市等相关政策规定可以回收收购的土地。
定价机制	收地价格以基础价格为基准，根据市场形势、合同履行等情况，与土地使用权人协商一致后经集体决策确定	(一) 基础价格：基础价格按土地市场评估价格，相较企业土地成本就低确定。 1. 土地市场评估价格。市土地储备中心委托经备案的土地估价机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，地上、地下建（构）筑物、附属物原则上不计入价格评估。 2. 企业土地成本。企业土地成本按照企业取得土地使用权时已缴纳的土地价款、相关税费（契税、印花税、耕地占用税、复垦费等费用）、非企业原因造成的土地开发直接费用及闲置期间的利息确定。涉及非企业原因造成的土地开发直接费用，由区政府委托具备资质的第三方机构审核确定。 3. 因企业原因终止项目建设未满两年的，企业土地成本按原土地价款确定；涉及地上、地下建（构）筑物、附属物按照约定需拆除的，企业负责在土地收储合同签订前拆除。 (二) 价格确定： 1. 司法或破产拍卖进入变卖程序的土地，相关司法程序结束后，在变卖价格不高于基础价格的前提下，可按变卖价格和税费确定收地价格。 2. 承担有保交楼任务的企业无力继续开发已供应未动工的住宅用地和商服用地，按照基础价格确定收地价格，收地款用于保交楼项目。 3. 拟回收收购地块的原土地使用权人在市域内参与竞买与原土地等值及以上土地的，按照基础价格确定收地价格，企业足额缴纳新地块土地价款后，支付收地价款。 4. 因法定原因导致土地使用权人至收地工作实施时仍无法开工的，按照基础价格确定收地价格。 5. 除上述情形以外的土地，根据市场形势、合同履行等情况，按基础价格下调5%确定收地价格。
工作程序		(一) 地块筛选区：政府组织相关部门根据处置存量闲置土地清单，筛选辖区内可使用地方政府专项债券资金回收收购的地块。 (二) 计划申报：综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素确定拟回收收购意向地块和时序安排，市土地储备中心将处置存量闲置土地清单中符合条件的地块纳入年度土地储备计划，优先申报使用地方政府专项债券资金，根据回收收购情况动态更新处置存量闲置土地清单。 (三) 提出申请：已列入处置存量闲置土地清单和年度土地储备计划且纳入地方政府专项债券资金清单的地块，由土地使用权人向地块所在区政府提出土地回收收购申请，并递交不动产权证书（国有土地使用证）、收储范围图等相关资料。 (四) 协商收地：1. 评估申请。拟回收收购地块，由区政府向市土地储备中心提出土地回收收购评估申请并提供企业土地成本。2. 委托评估。市土地储备中心按照土地评估机制，委托土地估价机构对拟回收收购地块进行市场价格评估，确定土地市场评估价格。3. 拟定方案。区政府组织资源规划、发展改革、财政、司法、税务等相关部门，依据收地定价机制确定收地初步价格，经与土地使用权人协商一致后，制订收地初步方案。4. 方案会审。市土地储备中心对区政府提交的收地初步方案等相关资料进行初审，并提交市资源规划局集体会议研究，通过后发布公示，公示期限为自公示之日起7日。 (五) 审批实施：1. 在公示无异议的前提下，市资源规划局组织将收地初步方案报请市闲置存量土地盘活处置工作专班研究通过后报市政府批准。2. 市土地储备中心根据市政府批准的收地方案与土地使用权人签订《国有建设用地使用权收储合同》（以下简称《土地收储合同》），依据合同约定将土地纳入政府储备。3. 未按《土地收储合同》约定完成土地回收收购的，合同效力、违约责任等事项按合同约定执行。

(一) 背景：自2020年开始，房企待开发土地面积逐年上升，2022年创历史新高约4.98亿平方米，众多城市面临着严峻的土地库存压力。部分地块因规划与当下城市发展需求脱节、地价波动下行以及开发商资金链断裂或开发能力不足等因素，长期处于闲置状态，不仅造成土地资源的极大浪费，也严重阻碍了土地市场的高效流转。同时，房地产行业步入深度调整期，房企普遍面临资金紧张、融资困难等问题，导致土地开发进度大幅放缓，市场观望情绪浓厚，信心受挫。在这一背景下，盘活存量土地资源、优化土地配置成为稳楼市的当务之急。

(二) 意义：优化土地资源配置：专项债收购存量土地能够将长期闲置的土地重新纳入市场流通体系。

促进土地市场供需平衡：通过减少市场中存量房地产用地规模，充分发挥土地储备的“蓄水池”功能。

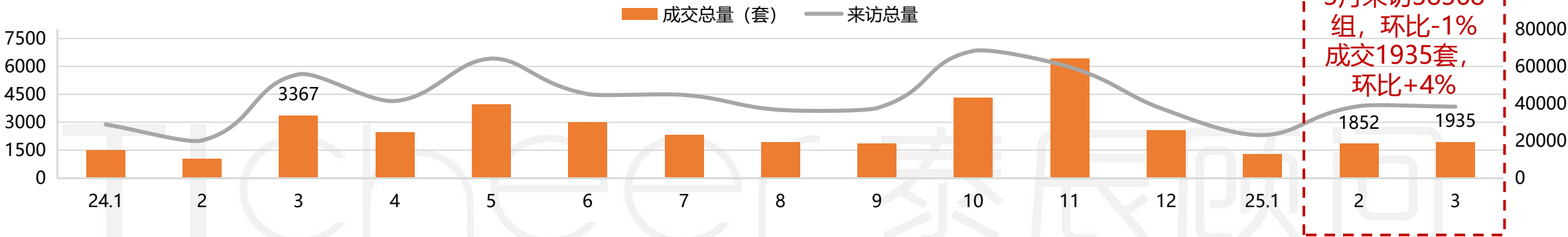
缓解房企资金压力：为深陷资金困境的房企提供了一条重要的资金回笼渠道，增强了企业的资金流动性。

优化升级产业结构：收储后的土地经过整理和规划，可转化为“净地”“优地”，为实体经济发展腾出空间，吸引更多有效投资，助力城市产业结构的优化升级和经济的可持续发展。

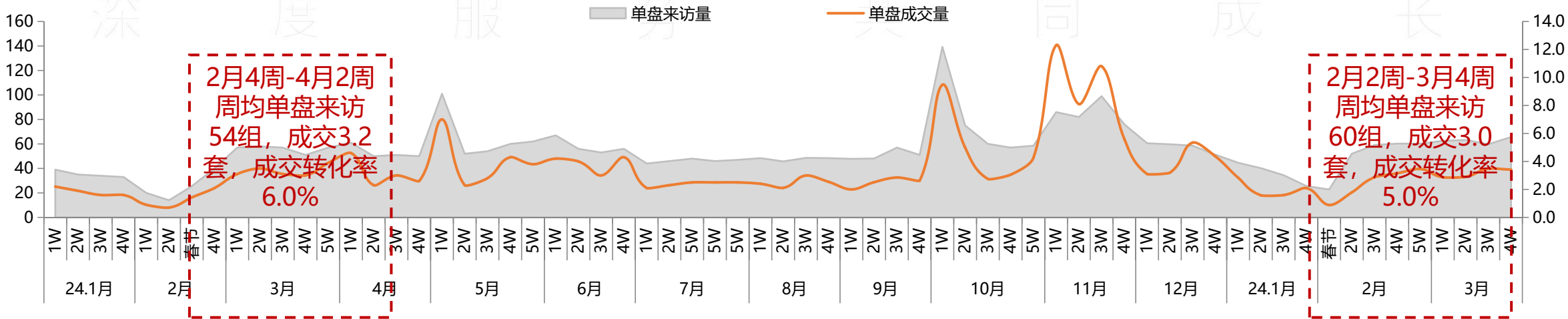


3月来访38368组，环比-1%；成交1935套，环比+4%；转化率5.0%，环比微增0.2%；
步入3月后市场整体表现平稳，来访环比基本持平；成交及转化率略有回升；主要原因在于月下旬典型项目营销逐渐加力，房票客户陆续回升带动，预计步入二季度，伴随多个典型四代宅新盘入市，会进一步支撑成交及市场活跃度回升

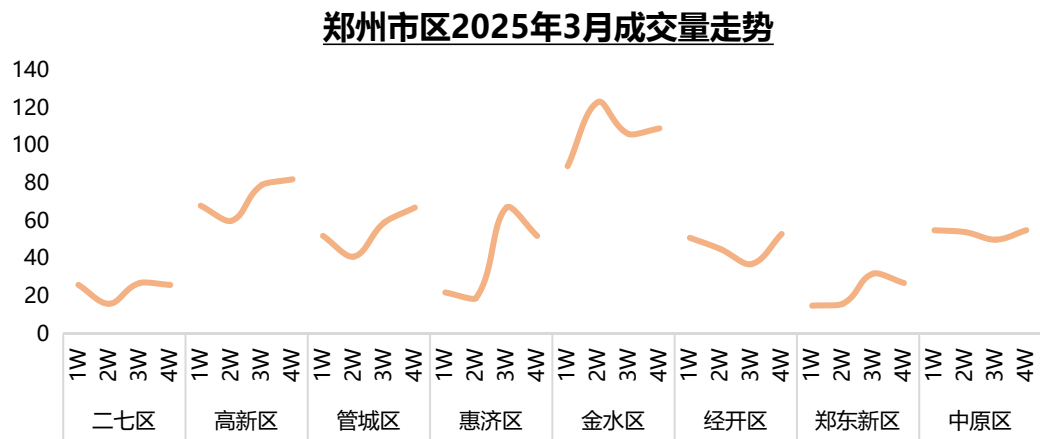
2024-2025年3月郑州市区+近郊住宅项目月度来访成交总量走势



2024-2025年3月郑州市区+近郊住宅项目周度单盘周均访交走势



月底周营销动作加快，重点集中于金水北、及管南片区，典型项目通过分销提佣、特价输出、调价挤压等手段刺激成交



2025年3月典型项目营销动态		
周期	项目	营销动态
3月1周	商都阜园	分销涨佣：58爱房&贝壳，提佣至5%-5.5%-6%（20套、30套）
3月1周	富田城九鼎公馆	分销涨佣：58爱房&贝壳，2月底分销提佣金4%（之前3.5%，管南分销主推项目），带看奖200元/组；成交奖2000元/套，首付1万，剩余全贷款
3月2周	未来天奕	分销涨佣：分销17.5万/套（原来12.5万/套），独立经纪人15万/套，带看奖增加至200元（原100元）
	美盛臻湾一品	针对123/151/174㎡调价，原对外释放成交价2万多，实际成交价17300-18500（126和151㎡17400，174㎡18500），5万网签，剩余首付交房前付清（名额20个）
3月4周	越秀天悦江湾	①带看奖大米1份，58成交奖1千，清盘钜惠16400元/㎡起，北侧连霍低至156XX起，②成交送客户西门子冰箱「仅限前10名 房票客不参与」
	美盛中环壹号	包装交1万返5万，降价约300-500元㎡，额外优惠2%，成交送负三车位，特价房178XX元/㎡起，最高返24月月供，16.8万；额外优惠1%+1年物业费
	保利缙城和颂	季末冲刺限时98折，10套一口价房源16xxx元起，分销：58/贝壳，120㎡3%，其他户型2.5%
	金投豫发豫园	分销涨佣：贝壳，2-2.5%（原来2.0%），全民1.7%；门店额外成交每套奖励2000现金，3.5.6号楼特殊楼层成交奖励经纪人5000元丹尼斯购物卡，2#楼限时额外优惠98折，到访送图书盲盒
	万科星图	佣金点位上调：3.16-3.31分销点位提升至4.95% 5%首付，部分高评名额可申请
	郑轨云麓	月底冲刺3月目标120套，持续分销聚焦2%，限时享2%专属购房优惠，2人成团享1%专属优惠，58带看奖100元
	远洋瑞林宸章	分销贝壳：提佣7%-8%（之前3.8%-4.7%），成交奖：8000-15000元/套；首付2万，剩余全贷，11500-14500元/㎡（4#北户89㎡，成交价9XXX元/㎡）
	金地和樾春晓	月末冲刺额外98折

分项目来看，TOP前15项目依然保持高聚焦性，成交占整体总量50%左右维持不变；3月榜单TOP前15项目共计成交1068套，环比+5%；品质刚需持续发力（郑轨云麓/商都阜园/裕华城/中建元熙府）；刚改类项目（越秀/招商/保利/万科）持续特价输出，加速出货

2025年3月热销项目成交表现

项目	3月来访总量	3月成交总量	成交总量环比2月	3月成交占整体比例	认购转化率
全市	38368	1935	+4%	100%	5.0%
热销项目 (合计49个, 周均销售5套以上)	25115	1393	-1%	72%	5.5%
TOP1-15项目 (每周前15项目合计)	13976	970	+4%	50%	6.9%
TOP1-5项目 (每周前5项目合计)	5806	436	0%	23%	7.5%

2025年3月大郑州住宅套数排行TOP15

排名	项目名称	区域	热销分析	3月实际成交套数	面积(万㎡)	金额(亿元)	整体均价(元/㎡)
1	郑轨云麓	高新区	品质刚需+分销聚焦	120	1.3	1.7	12893
2	铁建投城发·花栖樾	惠济区	房票	95	1.5	2.5	16350
3	美盛臻湾一品	金水区	房票+调价	91	1.4	2.5	18391
4	商都阜园	管城区	分销高佣+送装修	77	0.9	1.0	11176
5	金投豫发豫园	金水区	区位+产品	76	1.0	2.1	20020
6	招商时代天宸+映江河	惠济区	房票+特价	73	0.8	1.2	14420
7	裕华城	中原区	分销高佣+送装修	72	0.7	0.9	11966
8	越秀天悦江湾	金水区	区位+产品+特价	69	0.9	1.4	16862
9	万科翠湾中城	惠济区	房票+特价	66	0.7	1.1	13805
10	亚星锦绣山河大二期	二七区	合并销售	61	0.6	0.9	10452
11	保利缙城和颂	金水区	特价	60	0.8	1.4	18254
12	谦祥万华城	高新区	房票	55	0.5	0.5	10574
13	中建元熙府	经开区	品质刚需	55	0.7	1.0	13413
14	美的东润智慧城	荥阳	低价+高佣	50	0.5	0.3	6166
15	信达天樾九章	金水区	加推+房票	48	0.6	0.9	15822

数据来源：泰辰市场监控中心

截止2025年3月，不完全监测大郑州房票安置总量约537套左右，主要集中惠济区、高新区、金水区、中原区等，3月合计262套环比2月提升一倍

2025年郑州首批房票情况

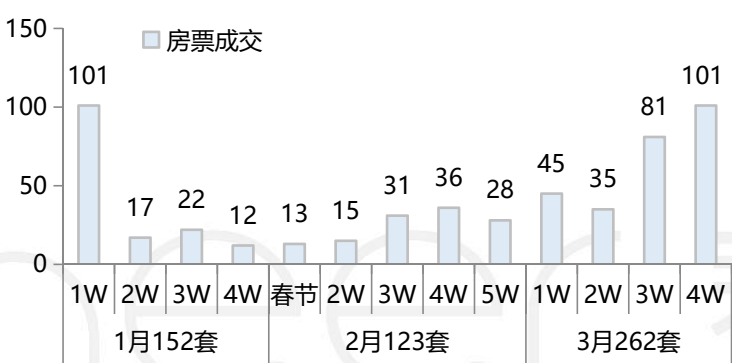
近期，2025年郑州首批房票专项资金已到位，**金额在50-60亿左右。**

预计执行房票的城中村：

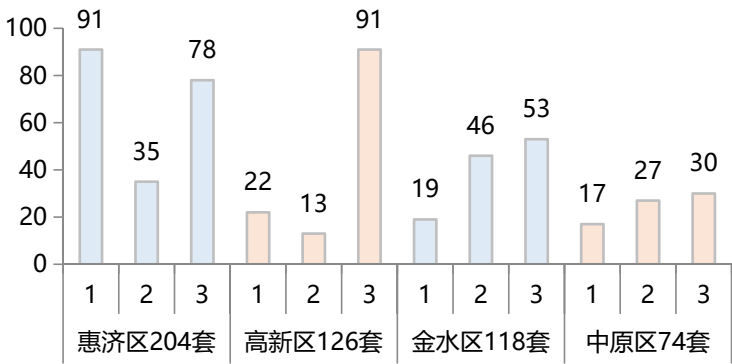
- ① **惠济区**：铁炉寨、弓寨、惠济桥村，**其中铁炉寨、惠济桥房票价格为6000元/㎡。**
- ② **中原区**：三十里铺、付庄、丁庄等须水范围内。
- ③ **金水区**：周庄、陈寨和二十里铺，**其中陈寨和二十里铺房票价格7300元/㎡。**
- ④ 此外2月初，郑州市房管局发布了《关于房票安置商品房价格相关要求的通知》，**要求开发商不得针对房票用户涨价。**

解读：目前惠济区内和昌水岸花城、正商河峪洲、绿都青云叙房票基本售完，而铁建投城发花栖樾、招商春江观澜、招商时代锦宸、招商时代映江河、万科翠湾中城3期接受房票，但房源价格相对房票安置价格高出2倍以上，剩余项目品质相对一般，导致**惠济区房票客户部分外溢至高新区**

2025年1-3月房票置换周度成交走势



2025年1-3月房票置换分区域走势

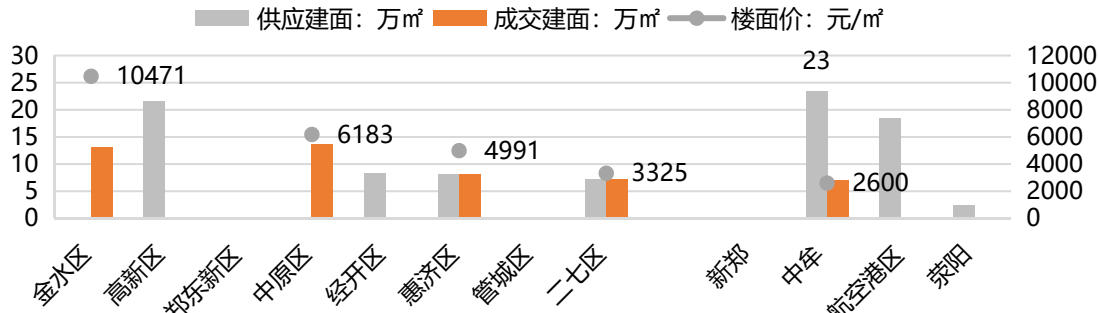


2025年1-3月市区项目房票客户认购表现 (TOP15项目)

排名	区域	板块	项目	本周成交 (套)
1	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	73
2	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	51
3	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	46
4	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	45
5	惠济区	惠济板块	旭辉一江雲著	44
6	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	35
7	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	32
8	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	31
9	惠济区	惠济板块	绿都青云叙	27
10	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	23
11	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	19
12	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	16
13	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	15
14	高新区	高新新城板块	大正水晶森林	14
15	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	10
合计				481

2025年1-3月大郑州累计供应11宗住宅地，合计建面89.5万方；成交8宗住宅地，合计建面49.3万方；3月市区共计挂牌两宗住宅用地，分别位于高新老城板块（电建高新华曦府项目用地）、滨河新城板块（蝶湖書院北侧），容积率均不超3.0；成交3宗住宅用地，1宗位于二七区火车站南侧，由中铁七局摘得；其余2宗位于中牟均由城投托底

2025年1-3月土地供销价



2025年3月市区+近郊开发宅地供应

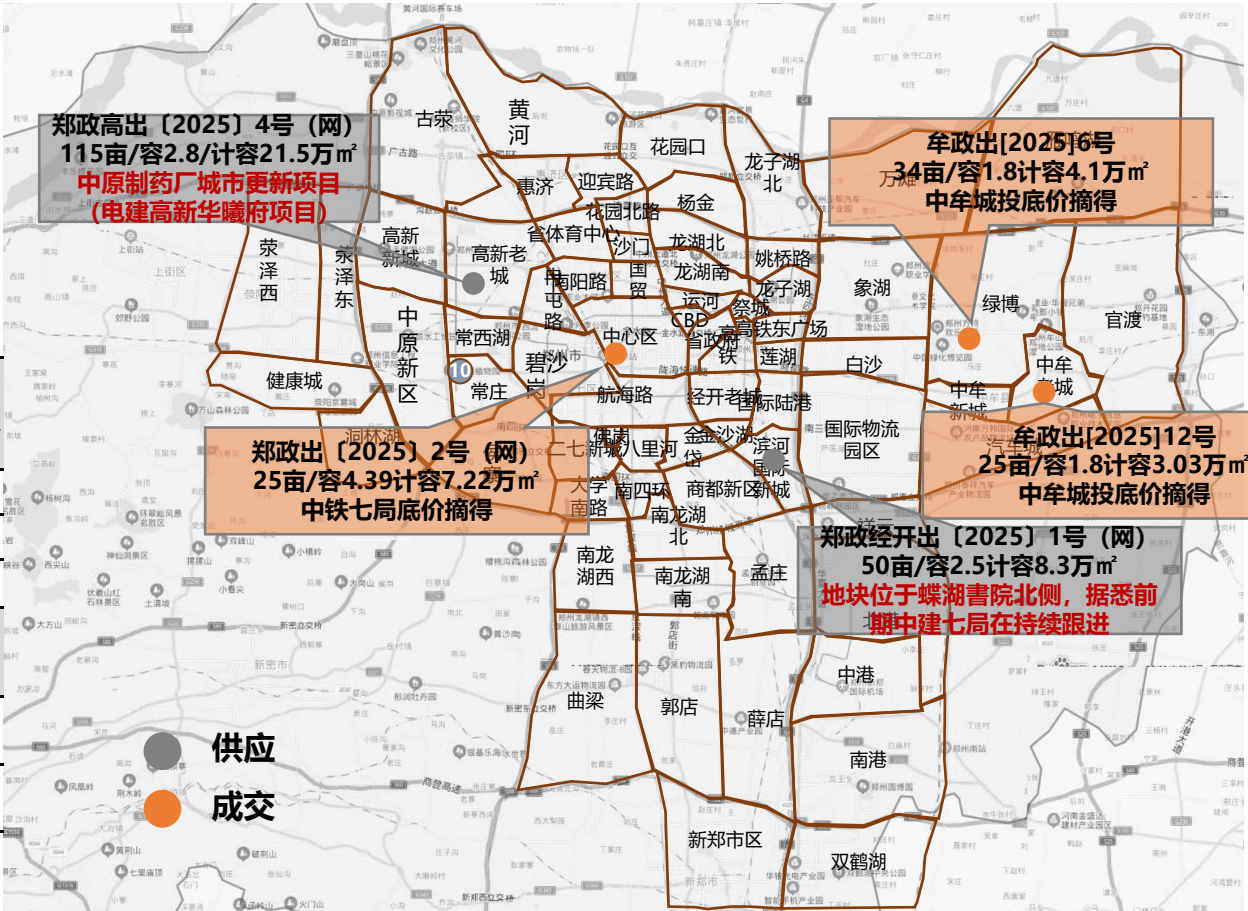
区域	供应日期	土拍日期	土地编号	板块	土地位置	用途	使用面积(亩)	计容建面(万㎡)	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	竞买保证金(万元)	起拍价(万元)	起拍楼面价(元/㎡)
高新区	2025/3/1	2025/4/2	郑政高出〔2025〕4号(网)	高新老城板块	药厂街北、银屏路西	住宅	115	21.52	2.8	<80	<20	>35	18673	93362	4338
经开区	2025/3/1	2025/4/22	郑政经开出〔2025〕1号(网)	滨河国际新城板块	经开第十二大街以东、经南十一路以北	住宅	50	8.33	2.5	<80	<20	>35	8625	43122	5175

2025年3月市区+近郊开发宅地成交

区域	成交日期	土地编号	买受人	安置/商品房	板块	土地位置	用途	使用权面积(亩)	计容建面(万㎡)	容积率	建筑限高(米)	竞买保证金(万元)	成交价(万元)	溢价率	成交地价(元/亩)	成交楼面价(元/㎡)
二七区	2025/3/17	郑政出〔2025〕2号(网)	河南云商置业有限公司(中铁七局)	安开混合	碧沙岗板块	操场街南、太和路西	住宅兼商业	24.66	7.22	4.39	97	4800	23996	0%	973	3325
中牟	2025/3/24	牟政出〔2025〕12号	郑州牟恒城市开发建设有限公司	商品房	中牟老城板块	中牟县官渡大街南、人民路东	住宅	25.29	3.03	1.8	<36	1400	6575	0%	260	2167
中牟	2025/3/24	牟政出〔2025〕6号	郑州牟澜城市开发建设有限公司	商品房	绿博板块	郑州国际文化创意产业园琼花路南、锦荣路东	住宅	34.13	4.10	1.8	<45	2400	11961	0%	350	2921

数据来源：泰辰市场监控中心

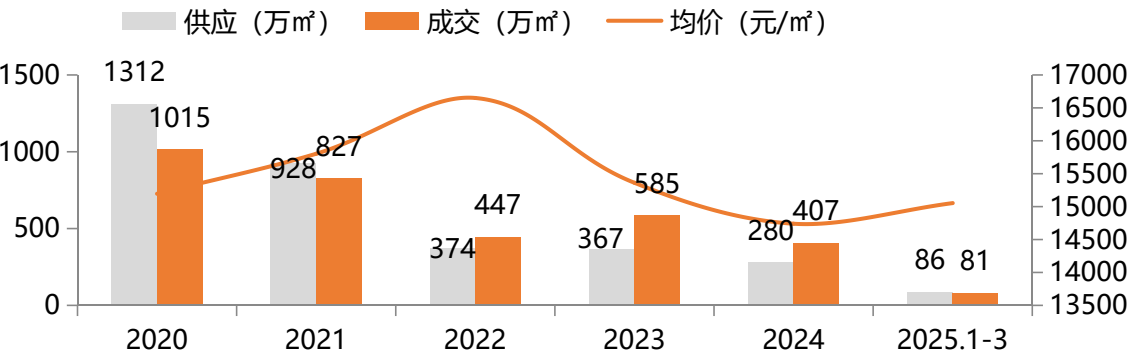
2025年3月土地供应成交分布图



郑州住宅市场 | 新房 | 量价回升，金水区为成交主力区

郑州市区1-3月累计住宅供应86万方，同比+109%，成交81万㎡，同比+8%，均价15054元/㎡，同比+1%；3月供应33万方，环比+108%，成交26万方，环比+39%，均价15378元/㎡，环比+3%

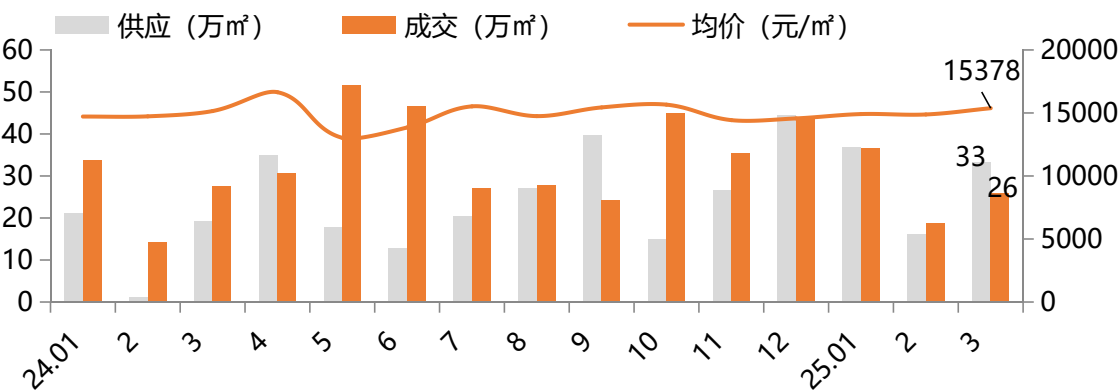
2020-2025.1-3月市区住宅供销价走势



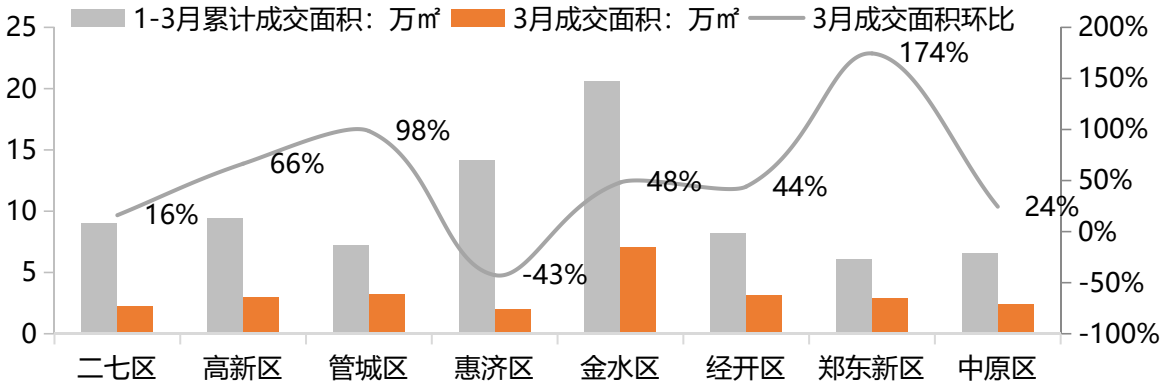
郑州市区商品住宅备案表现

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3月	19.1	27.4	15151	41.5	969.1	27.4
2025年2月	16.0	18.7	14880	27.9	873.4	25.8
2025年3月	33.3	26.0	15378	39.9	878.2	25.2
同比	75%	-5%	1%	-4%	-9%	-8%
环比	108%	39%	3%	43%	1%	-2%
2024年1-3月	41.3	75.2	14877	111.9	969.1	27.4
2025年1-3月	86.1	81.3	15054	122.4	880.7	25.8
累计同比	109%	8%	1%	9%	-9%	-6%

2024-2025.1-3月市区住宅月度供销价



主城各区域住宅成交及环比表现



2025年1-3月累计项目榜单中，招商林屿境/金投豫发豫园/越秀天悦江湾累计备案超3.6亿，排名前三；单月项目排名中，绿城沐春歌（装修政策影响备案价格较高）/美盛教育港湾/未来天奕单月备案超1.4亿，排名前三

2025年1-3月市区住宅销售金额排行TOP前20（备案）

排名	项目	区域	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	套数
1	招商林屿境	二七区	4.08	3.50	11636	307
2	金投豫发豫园	金水区	3.65	1.84	19885	135
3	越秀天悦江湾	金水区	3.60	2.13	16888	172
4	保利缦城和颂	金水区	3.53	1.93	18328	153
5	绿城沐春歌	金水区	3.31	1.59	20775	167
6	招商春江观澜	惠济区	3.16	2.25	14076	162
7	金桥西棠	高新区	2.90	1.71	16937	143
8	郑轨云麓	高新区	2.69	2.10	12822	189
9	万科民安雲河锦上	惠济区	2.67	1.85	14395	148
10	中建元熙府	经开区	2.59	1.95	13280	146
11	中海时光之境	中原区	2.55	1.33	19207	78
12	未来天奕	金水区	2.33	1.07	21884	61
13	金茂越秀未来府	经开区	2.28	1.41	16193	121
14	美盛臻湾一品	金水区	2.20	1.20	18391	80
15	招商时代映江河	惠济区	2.08	1.49	13968	145
16	万祥紫庐	经开区	2.00	1.29	15587	113
17	中海云著湖居	郑东新区	1.82	0.51	35499	31
18	兰溪府	郑东新区	1.82	0.66	27675	44
19	万科翠湾中城	惠济区	1.69	1.23	13758	109
20	美盛教育港湾	金水区	1.64	0.87	18772	61

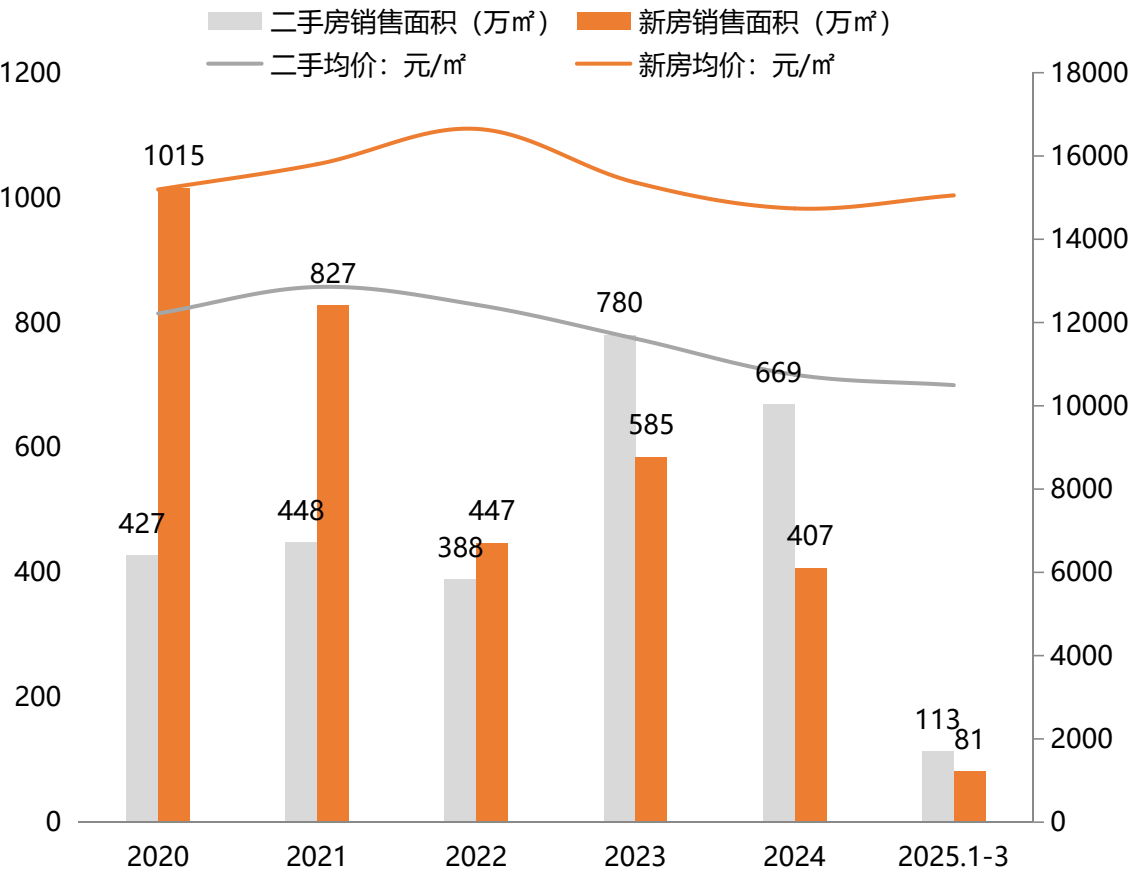
2025年3月市区住宅销售金额排行TOP前20（备案）

排名	项目	区域	销售金额 (亿元)	销售面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)	套数
1	绿城沐春歌	金水区	1.84	0.84	21970	79
2	美盛教育港湾	金水区	1.46	0.78	18881	53
3	未来天奕	金水区	1.45	0.79	18209	50
4	万祥紫庐	经开区	1.31	0.84	15534	76
5	金投豫发豫园	金水区	1.19	0.61	19612	46
6	郑轨云麓	高新区	1.18	0.93	12733	84
7	碧桂园时代城	管城区	1.05	0.74	14209	82
8	保利缦城和颂	金水区	1.01	0.55	18515	43
9	兰溪府	郑东新区	0.97	0.35	27888	23
10	中海时光之境	中原区	0.95	0.49	19493	28
11	越秀天悦江湾	金水区	0.86	0.51	16971	41
12	招商林屿境	二七区	0.86	0.78	10974	74
13	美林上苑	郑东新区	0.84	0.24	34481	13
14	中建元熙府	经开区	0.76	0.59	12971	44
15	建业君邻大院	郑东新区	0.75	0.14	52347	5
16	金茂越秀未来府	经开区	0.74	0.46	16140	40
17	绿城湖畔雲庐	郑东新区	0.69	0.23	30368	13
18	裕华城	中原区	0.65	0.54	11971	54
19	亚新星云湾	郑东新区	0.63	0.15	43201	8
20	富田城九鼎公馆	管城区	0.61	0.56	10884	54

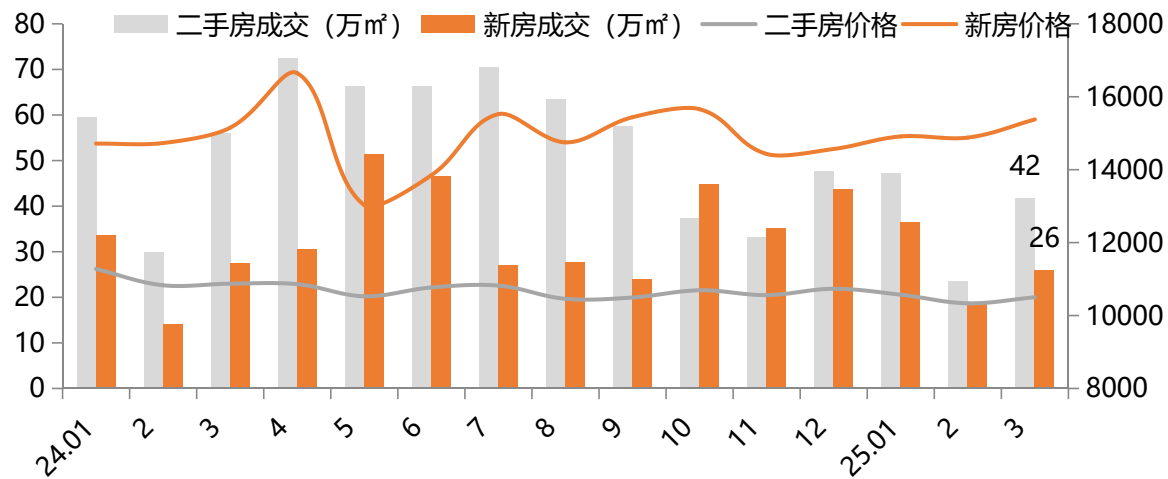
数据来源：泰辰市场监控中心，房管局备案，截止3月31日

二手房节后活跃度明显提升；3月市区住宅备案42万㎡，环比+77%；均价10502元/㎡，环比+2%，基本持平；库存房源方面，截止3月底挂牌房源量达到17.2万套，房源抛售量持续上涨

2020-2025.1-3月市区二手房供销价走势



2024-2025.1-3月市区二手房月度供销价



月份	二手房成交 量 (万㎡)	新房成交 量 (万㎡)	比值	二手房成交 格 (元/㎡)	二手房成交 额 (亿元)	新房成交 格 (元/㎡)	新房成交 额 (亿元)
2024年3月	56.1	27.4	205%	10873	61.0	15151	41.5
2025年2月	23.6	18.7	126%	10335	24.4	14880	27.9
2025年3月	41.8	26.0	161%	10502	43.9	15378	39.9
同比	-25%	-5%	/	-3%	-28%	1%	-4%
环比	77%	39%	/	2%	80%	3%	43%
2024年1-3月	145.5	75.2	193%	11029	160.5	14877	111.9
2025年1-3月	112.8	81.3	139%	10496	118.4	15054	122.4
累计同比	-22%	8%	-55%	-5%	-26%	1%	9%

2025年3月市场总结

- **宏观政策动态：**2025年一季度中央层面重点以“稳预期、防风险、促转型、促消费”为主基调；推动房地产止跌回稳，加大金融支持与风险防控并重，完善住房保障体系、提振消费；地方层面重点推进“好房子”建设标准落地，以产品迭代激发住房需求释放，同时强化闲置土地盘活和存量商品房收储效率，缓解库存压力，协力推动行业止跌回稳；
- **郑州市场表现：**步入3月后市场整体表现平稳，来访环比基本持平；成交及转化率略有回升；主要原因在于月下旬典型项目营销逐渐加力，房票客户陆续回升带动，分项目来看，TOP前15项目依然保持高聚焦性，成交占整体总量50%左右维持不变；3月榜单TOP前15项目共计成交1068套，环比+5%；品质刚需持续发力（郑轨云麓/商都阜园/裕华城/中建元熙府）；刚改类项目（越秀、招商、保利、万科）持续特价输出，加速出货；
- **郑州住宅市场：**土地延续量低质优特征。新房备案端受数据滞后影响供应环比回升；二手房市场持续保持高活跃性，房源挂牌及成交明显上涨；
- **郑州市场预判：**市场整体呈现“低量价稳、品质刚需修复、刚改类加速出货、改善成交承压”的特征，预计步入二季度，伴随多个典型四代宅新盘入市，以及房票的陆续入场，会进一步支撑成交及市场活跃度回升。

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

