

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2025年4月刊】

市场研究部

目录

contents

- [01] 行业政策动态
- [02] 郑州楼市动态
- [03] 郑州五一表现
- [04] 郑州住宅市场

坚持稳中求进工作总基调，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，以高质量发展的确定性应对外部环境急剧变化的不确定性。
并加紧实施更加积极有为的宏观政策，适时降准降息，保持流动性充裕，加力支持实体经济

- 2025年以来，以习近平主席为核心的党中央加强对经济工作的全面领导，各地区各部门聚力攻坚，各项宏观政策协同发力，经济呈现向好态势，社会信心持续提振，高质量发展扎实推进，社会大局保持稳定。

4月25日，中共中央政治局召开会议提炼及解析：

1、要坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局。

- ◆ 统筹国内经济工作和国际经贸斗争，坚定不移办好自己的事，坚定不移扩大高水平对外开放，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，以高质量发展的确定性应对外部环境急剧变化的不确定性。

2、要加紧实施更加积极有为的宏观政策，用好用足更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。

- ◆ 加快地方政府专项债券、超长期特别国债等发行使用。兜牢基层“三保”底线。适时降准降息，保持流动性充裕，加力支持实体经济。创设新的结构性货币政策工具，设立新型政策性金融工具，支持科技创新、扩大消费、稳定外贸等。强化政策取向一致性。

3、要提高中低收入群体收入，大力发展服务消费，增强消费对经济增长的拉动作用。

- ◆ 尽快清理消费领域限制性措施，设立服务消费与养老再贷款。加大资金支持力度，扩围提质实施“两新”政策，加力实施“两重”建设。

4、要多措并举帮扶困难企业。

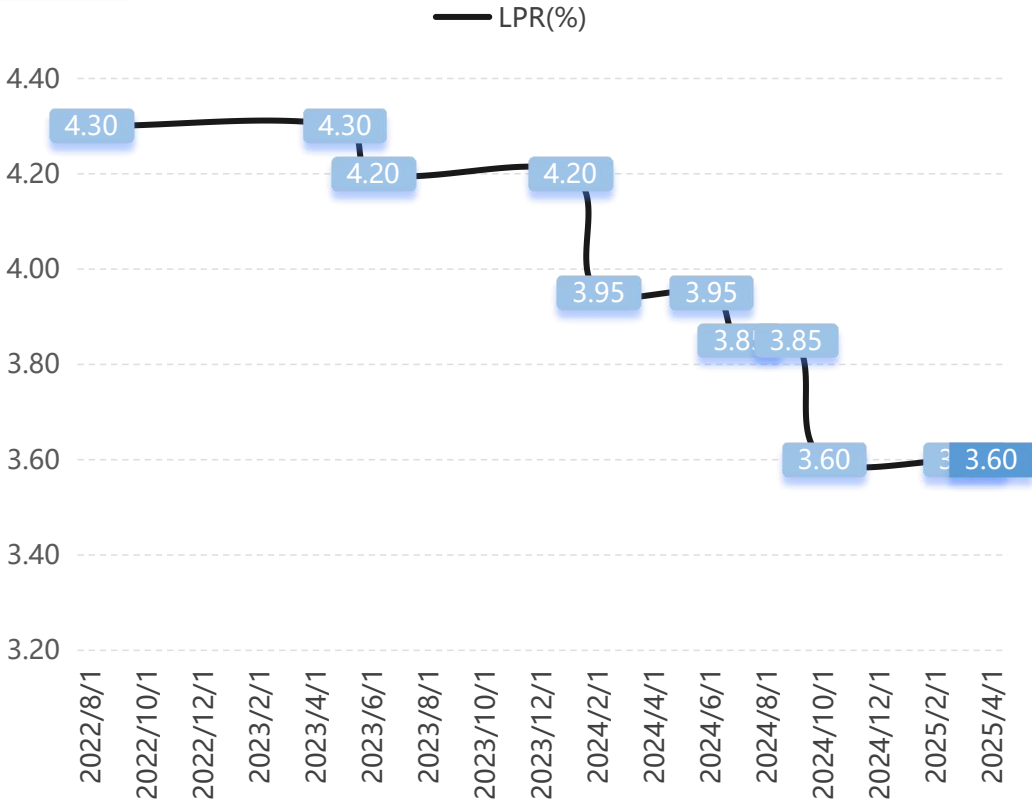
- ◆ “加强融资支持。加快推动内外贸一体化。培育壮大新质生产力，打造一批新兴支柱产业。持续用力推进关键核心技术攻关，创新推出债券市场的“科技板”，加快实施“人工智能+”行动。大力推进重点产业提质升级，坚持标准引领，规范竞争秩序。

5、要持续用力防范化解重点领域风险。

- ◆ 继续实施地方政府一揽子化债政策，加快解决地方政府拖欠企业账款问题。加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。持续稳定和活跃资本市场。

LPR近三年变化

近三年LPR利率走势图



近日，国家税务总局12366纳税服务平台针对“二套转首套”房贷利息能否享受个税专项附加扣除做出最新解答，**明确表示满足相关条件的“二套转首套”房贷，可按照规定享受住房贷款利息个人所得税专项附加扣除，每年最高可享受1.2万元税前扣除额**



国家税务总局
State Taxation Administration

12366纳税服务平台



知识

我之住房贷款不是首套房贷利率，按照《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》规定，我办理了“二套转首套”住房贷款手续并享受首套房贷利率，这种情况可以享受住房贷款利息专项附加扣除吗？

发布日期：2025-04-23 [打印](#) [字体：大 中 小](#)

如纳税人以前未享受过住房贷款利息专项附加扣除，则可以享受。自按照首套房贷利率开始还款的当月起享受住房贷款利息专项附加扣除。

您可以通过手机个人所得税APP个人所得税APP在“专项附加扣除”-“住房贷款利息专项附加扣除”模块填报住房贷款相关信息后享受。填报完成后，既可以将上述信息推送给任职受雇单位在平时扣缴时享受，也可在次年办理汇算清缴时享受。



国家税务总局
State Taxation Administration

12366纳税服务平台



知识

我之住房贷款是首套房贷利率，并享受了住房贷款利息专项附加扣除。《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》发布后，我作了“贷款置换”并新签了贷款合同，新贷款仍享受首套房贷利率。但政策规定纳税人只能享受一次住房贷款利息专项附加扣除，请问“贷款置换”后我还能继续享受住房贷款利息专项附加扣除吗？

发布日期：2025-04-23 [打印](#) [字体：大 中 小](#)

可以。纳税人按照《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》规定进行存量住房贷款置换的，由于置换前后纳税人的住房仍为同一套，可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。

其中，贷款合同编号发生变化的，应当及时在个人所得税APP在“专项附加扣除”-“住房贷款利息专项附加扣除”变更同一套住房新办理的贷款合同编号等信息。



国家税务总局
State Taxation Administration

12366纳税服务平台



知识

我此前住房贷款不是首套房贷利率，也未享受过住房贷款利息专项附加扣除，目前是商业银行贷款和公积金贷款“组合贷”，其中商业贷款部分已办理了“二套转首套”手续，可以仅凭商业贷款部分享受住房贷款利息专项附加扣除吗？

发布日期：2025-04-23 [打印](#) [字体：大 中 小](#)

可以。纳税人按照《关于降低存量首套房贷利率有关事项的通知》规定“二套转首套”，其商业住房贷款部分已执行首套房贷利率的，符合《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》（国发〔2018〕41号）有关住房贷款利息专项附加扣除的规定且之前未享受过住房贷款利息专项附加扣除的，可以自按照首套房贷利率开始还款的当月起享受住房贷款利息专项附加扣除。

您可以通过手机个人所得税APP个人所得税APP在“专项附加扣除”-“住房贷款利息专项附加扣除”模块填报住房贷款相关信息后，既可以将上述信息推送给任职受雇单位在平时扣缴时享受，也可在次年办理汇算清缴时享受。



国家税务总局
State Taxation Administration

12366纳税服务平台



知识

我2021年购房时使用的是商业贷款，符合首套房贷利率等条件，并享受了住房贷款利息专项附加扣除。2024年我办理了商业贷款转住房公积金贷款业务，新发放的住房公积金贷款仍是首套房贷利率。请问“商转公”后我还能继续享受住房贷款利息专项附加扣除吗？

发布日期：2025-04-23 [打印](#) [字体：大 中 小](#)

纳税人在办理商业贷款转住房公积金贷款业务(含全部转为住房公积金贷款，以及转为住房公积金贷款和商业贷款的“组合贷”等形式)后，新发放的住房公积金贷款符合《国务院关于印发个人所得税专项附加扣除暂行办法的通知》（国发〔2018〕41号）有关首套房贷利率条件的，由于置换前后纳税人的住房仍为同一套，可以继续享受住房贷款利息专项附加扣除。

您可根据自身情况，通过个人所得税APP在“专项附加扣除”-“住房贷款利息专项附加扣除”填报同一套住房新办理的公积金贷款合同编号等信息后即可享受。填报完成后，既可以将上述信息推送给任职受雇单位在平时扣缴时享受，也可在次年办理汇算清缴时享受。

纯商业贷款

- 完成“二套转首套”，其商业住房贷款部分已执行首套房贷利率，符合规定且之前未享受过住房贷款利息专项附加扣除的，可以自按照首套房贷利率开始还款的当月起享受住房贷款利息专项附加扣除。

组合贷

- 其中商贷部分已执行首套房贷利率的，符合规定且之前未享受过住房贷款利息专项附加扣除的，也可以自按照首套房贷利率开始还款的当月起享受住房贷款利息专项附加扣除。

婚前各自购买首套房

- 婚前各自购买住房发生首套房贷利息，婚后可以选择各自按照扣除标准的50%享受；也可以由其中一方就其购买住房发生的贷款利息支出按照扣除标准的100%享受，另一方不再享受。
- 婚前月份发生的利息支出可以各自按照扣除标准的100%扣除。

此次政策主要是对之前“认房不认贷”“公积金政策优化”“存量房贷利率下调”等的配套政策，一方面可以降低居民生活成本，另一方面鼓励居民继续持有房屋和贷款，减少无序挂牌售房和提前还贷现象。

2025年5月7日国新办举行新闻发布会，一行两局介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况，货币政策“三箭”齐发、降准降息。此次支持的强度、适配性和精准性明显提升。在总量层面，货币政策“双降”实现量价双重支持，有助于中国经济的稳定增长；在结构层面，重点支持科技创新、服务及养老消费、涉农小微及民营企业、资本市场等领域，同时通过降低居民购房成本，促进房地产市场止跌企稳

三大类：一是数量型政策，通过降准等措施，加大中长期流动性供给，保持市场流动性充裕。**二是价格型政策**，下调政策利率，降低结构性货币政策工具利率，同时调降公积金贷款利率。**三是结构型政策**，创设并加力实施结构性货币政策工具，支持科技创新、扩大消费、普惠金融等领域。

共计十大项目			内容影响
一、	降准等数量型政策	降低存款准备金率0.5个百分点	预计将向市场提供长期流动性约1万亿元
二、		完善存款准备金制度	阶段性将汽车金融公司、金融租赁公司的存款准备金率，从目前的5%调降至0%
三、	降息等价格型政策	下调政策利率0.1个百分点	即公开市场7天期逆回购操作利率从目前的1.5%调降至1.4%， 预计将带动贷款市场报价利率（LPR）同步下行约0.1个百分点
四、		下调结构性货币政策工具利率0.25个百分点	包括：各类专项结构性工具利率、支农支小再贷款利率，均从目前的1.75%降至1.5%；抵押补充贷款（PSL）利率从目前的2.25%降至2%
五、		降低个人住房公积金贷款利率0.25个百分点	五年期以上首套房利率由2.85%降至2.6%，其他期限的利率同步调整
六、	结构性货币政策	增加3000亿元科技创新和技术改造再贷款额度	由目前的5000亿元增加至8000亿元，持续支持“两新”政策实施
七、		设立5000亿元“服务消费与养老再贷款”	引导商业银行加大对服务消费与养老的信贷支持
八、		增加支农支小再贷款额度3000亿元	与调降相关工具利率的政策形成协同效应，支持银行扩大对涉农、小微和民营企业的贷款投放
九、		优化两项支持资本市场的货币政策工具	将证券、基金、保险公司互换便利5000亿元和股票回购增持再贷款3000亿元额度合并使用，总额度8000亿元
十、		创设科技创新债券风险分担工具	央行提供低成本再贷款资金，可购买科技创新债券，并与地方政府、市场化增信机构等合作，通过共同担保等多样化的增信措施，分担债券的部分违约损失风险，为科技创新企业和股权投资机构发行低成本、长期限科创债券融资提供支持

下一步，人民银行将继续认真贯彻党中央、国务院的各项部署，实施好适度宽松的货币政策，根据国内外经济金融形势和金融市场运行情况，持续做好货币政策调控，并加强与财政政策的协同配合，推动经济高质量发展。

本周受五一节假日影响，全国典型城市新房成交量整体热度有所回升，同环比涨幅均超20%，其中一线城市节日效应显著，周度环比以40.5%领跑各能级城市，二线城市中，厦门、苏州、宁波、济南等节假日热度有明显提升，其他城市表现较为平淡

- 2025年第18周全国30个典型城市新房成交量环比+22.9%、同比+26.2%，其中一线城市环比+40.5%、同比+32.6%，二线城市环比+9.2%、同比+28.1%，三线城市环比+31.4%、同比+15.7%。

2025年第18周各能级城市新房成交一览表

城市	成交面积：万㎡	环比	同比
典型30城	207.4	+22.9%	+26.2%
一线城市	65.8	+40.5%	+32.6%
二线城市	91.9	+9.2%	+28.1%
三线城市	49.6	+31.4%	+15.7%

2025年1-18周各能级城市累计新房成交一览表

城市	成交面积：万㎡	同比
典型30城	3462.6	+8.4%
一线城市	891.3	+16.8%
二线城市	1653.1	+3.3%
三线城市	918.2	+10.7%

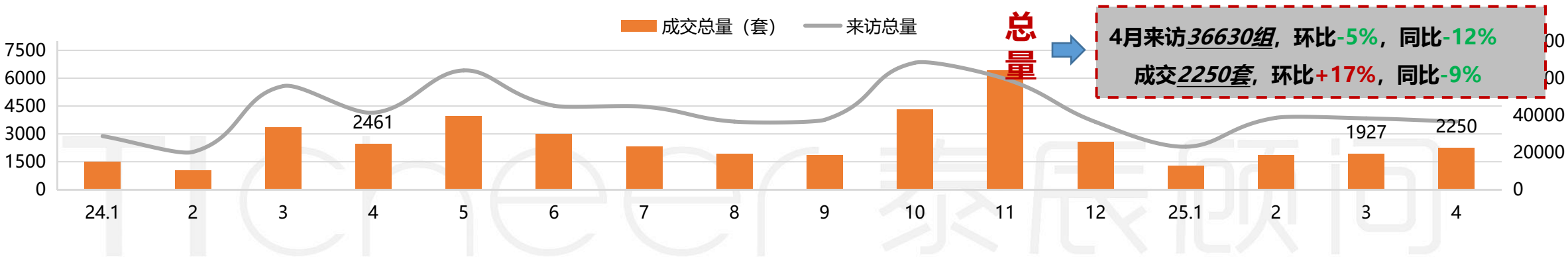
2025年第18周/1-18周典型一二线城市新房成交一览表

能级		一线城市				二线城市								
典型城市		北京	上海	广州	深圳	杭州	武汉	宁波	成都	青岛	苏州	济南	厦门	大连
第18周	成交量：万㎡	10.2	31.9	18	5.8	4.5	17.1	3.3	23.7	12.4	7	10.5	7.6	3.4
	环比	10.5%	87.0%	24.0%	-5.0%	-19.3%	-4.4%	39.9%	10.7%	-7.5%	50.1%	27.6%	54.3%	0.0%
	同比	-5.5%	47.3%	46.8%	16.5%	-50.6%	196.8%	-5.1%	25.6%	2.0%	41.3%	19.1%	63.5%	262.8%
1-18周	累计成交量：万㎡	177.9	361.3	230.2	121.9	139.9	330	90.9	422.5	199.2	120.1	181.2	57.9	60.5
	累计同比	-1.2%	10.2%	29.0%	58.1%	-7.0%	42.8%	14.1%	1.7%	-25.1%	7.8%	-11.5%	28.8%	39.9%

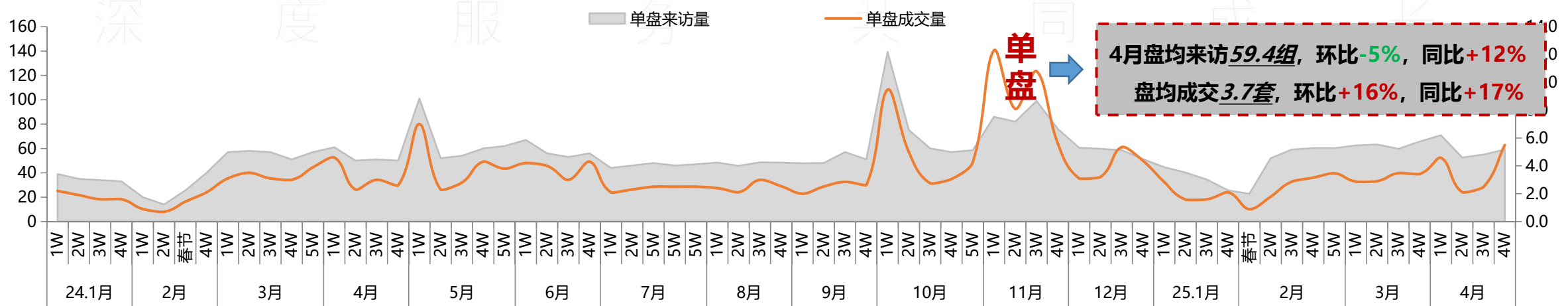
郑州楼市|访交| 同比来访总量下降12%，新盘首开带动成交回升

客户量同比去年有所降低，4月来访总量环比下降5%，同比下降12%；成交总量受龙湖中原颂、润府二期优秀首开支撑，环比提升17%，但同比仍跌9%；单盘数据来看，热销项目成交集中性增强，单盘成交同环比均有提升

2024-2025年4月郑州市区+近郊住宅项目月度来访成交总量走势



2024-2025年4月郑州市区+近郊住宅项目周度单盘周均访交走势



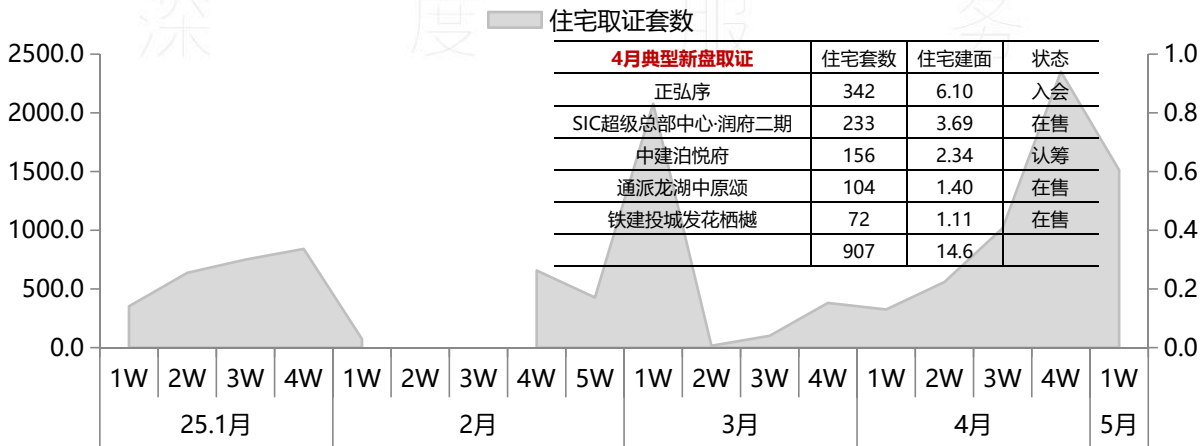
数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控，数据周期3.31-4.27，合计4周

4月供应增量明显，合计取证5765套，同比+27%；其中龙湖中原颂、润府二期均已取证并于当月推售，凭借创新改善产品力+核心区位背书，首开效果火爆，客户认可度高

2024-2025年4月郑州市区+近郊住宅取证套数（月）



2025年4月郑州市区+近郊住宅取证套数（周）



4月典型新盘取证	住宅套数	住宅建面	状态
正弘序	342	6.10	入会
SIC超级总部中心·润府二期	233	3.69	在售
中建泊悦府	156	2.34	认筹
通派龙湖中原颂	104	1.40	在售
铁建投城发花栖樾	72	1.11	在售
	907	14.6	

首个品质四代宅首开试水火爆（龙湖中原颂）

户型		推出	去化	总价 (万元)	单价 (万/㎡)	去化率
小高129	四室两厅两卫	72	64	245-252	1.9-1.95	89%
高层129	四室两厅两卫	25	20	219-252	1.7-1.95	80%
高层143	四室两厅两卫	75	61	272-293	1.9-2.05	81%
此次推售合计		172	145	219-293	整盘19500	84%
1-3层非标层，没有露台，均价14000-15000左右，此次去化仅剩少量非标+顶底						

热销原因：资源（核心地段背书+板块供应窗口期+实景兑现前置）+产品力驱动去化（中原区首个四代宅红利）

- ① 热门板块供应稀缺，三环内政务区地段，互助路小学学区，位置稀缺且无直接竞品，中海/电建一期均已接近清盘
- ② 区域首个四代宅，产品创新度+稀缺性高，得房率最高达到115%，明显优于区域普高产品
- ③ 开盘价低于市场预期，释放毛坯均价2-2.3万/㎡，实际开盘均价1.95万/㎡，远低于预期

SIC超级总部中心·润府二期首开表现

户型	推出套数	去化套数	奇数层		偶数层		去化率
			折后总价 (万元)	折后单价 (万元/㎡)	折后总价 (万元)	折后单价 (万元/㎡)	
高层139 四室两厅两卫	104	75	364-385	2.62-2.77	342-360	2.46-2.59	72%
小高156 四室两厅三卫	32	29	418-435	2.68-2.79	438-459	2.81-2.94	91%
小高180 四室两厅三卫	98	67	464-491	2.58-2.73	497-527	2.76-2.93	68%
此次推售合计	233	171	/	/	/	/	73%

热销原因：资源（核心地段背书+板块供应窗口期+品牌+学区加持）+产品力驱动去化（高铁片区首个四代宅红利）

- ① 高铁东区位，郑东新区中原超级总部基地内第二宗住宅地块，区位价值高；板块内唯一在售住宅产品，处于竞争空窗期
- ② 区域首个四代宅，产品创新度+稀缺性高，综合得房率104-116%，具有产品优先红利
- ③ 央企华润开发（深耕高铁片区，信任度较高），交付安全性高；春华学区加持，相比一期均价25300元/㎡，溢价7%，得房率增加15%

预计今年入市新盘将近20个，其中改善四代为主力，主力产品集中130-150m²/170-180m²，节点集中上半年5-6月份，形成改善供应首轮爆发期；普改项目去化压力增大，建议普改项目下半年尽快加速提量去化，避免竞争冲突

预计2025年入市新盘节点进度

区域	项目名称	性质	项目状态	预计开盘时间	预计推盘货量	是否取证	取证楼栋/套数	五一来访	认购/定存
高新区	正弘序	区域首个改善四代	3月8日展厅开放启动0元入会，累计入会1200组，计划5月15日升筹，月底售楼部全景开放+开盘	预计5月底	2/5/7/8/9#/342套	是	2/5/7/8/9#/342套	420	/
高新区	中建泊悦府	纯洋房	五一开始认筹，累计认筹9组	预计5月底	1/2/8/9号楼/156套	是	1/2/8/9号楼/156套	/	/
高新区	高新区华曦府	改善	节点未定						
高新区	朗悦凤栖云阶	改善	/	预计下半年	未定	否	0	/	/
金水区	绿城锦棠天地	改善	4月13启动定存，2定存享5万开盘优惠	预计5月底	3/4号楼/240套	否	0	161	定存30
金水区	中海峯境叁號院	四代改善	/	预计7月	/	否	0	/	/
金水区	金投·天宝府	改善	4.14展厅开放	预计6-7月	未定	否	0	/	/
金水区	观越华庭	四代改善	5.17开放临时展厅，计划6.30开放售楼部	预计8月	未定	否	0	/	/
郑东新区	金茂璞逸云湖	四代改善	龙湖里展厅开放	预计6月	未定	否	0	/	/
郑东新区	电建金桥壹号湾 案名ONE52	纯洋房四代	5月初售楼部开放，验资1000万，每天只接待五组	/	3/4/5/6/7/8/10/11/12/16#/132套	是	3/4/5/6/7/8/10/11/12/16#/132套	/	/
郑东新区	大东来壹号院	改善	节点未定						
惠济区	招商春江观澜东苑	刚改	节点未定						
惠济区	招商嵩雲序	四代改善	3月29日展厅开放，启动0元入会，截止目前入会200余组	预计6月底	未定	否	0	340	60
二七区	亚星观樾居	刚需	/	预计9月底10月初	未定	否	0	/	/
中原区	中原华曦府二期	四代改善	目前已累计定存不到300组	预计5月底	9#楼132套	否	0	348	定存52
中原区	中原润府	刚需	节点未定						
中原区	龙湖中原颂二期	四代改善	节点未定						
管城区	信达棠樾七里	四代改善	4月2周开始启动定存，已累计定存约682组	5月中下旬	未定	否	未定	1072	定存192

各项目营销政策已接近极限，4-5月典型项目**聚焦低价特价房+渠道高佣刺激成交回升**。部分市区刚需盘甩货跑量，例：管城区阳光城降价1500元、华发峰景湾现房精装11500元，降价3000元/m²

2025年4-5月典型项目营销动态

区域	板块	项目名称	关键词	五一执行政策
经开区	滨河新城	华发峰景湾	全线降价+分销聚焦	4月4周解封恢复正常销售，大降价3000元/m²，贝壳分销聚焦3.8%
郑东新区	北龙湖板块	兰溪府	分销涨佣	160㎡户型五一期间额外涨佣2万；包装9套特价房，最低2.47万起
金水区	杨金板块	万林府	低价、低首付、高佣	联合贝壳圣都推出精装132xx元/m²起，毛坯价格12500元/m²起，首付3万签约，其余贷款，分销佣金4%
金水区	杨金板块	广汇湾	低价、高佣	58专享团购12800，分销佣金4%-5%，5套起跳，成交奖10000元
金水区	杨金板块	水投壹号院	低价、高佣	特价房价格12300元/m²，买房送车位；分销佣金4%；全民2%
金水区	杨金板块	中豫湖城印象	分销涨佣	分销佣金上调到5%，来访奖励200元或小家电，成交奖励经纪人苹果15手机
金水区	中心区板块	万科古翠隐秀	额外优惠1%	五一提前购1%，限时优惠
金水区	金水北	美盛臻湾一品	月供补贴、提佣、特价房	分销贝壳，3.5%，首付10万，年底前付清，特价房：高层精装17400-18500，总价立减51000元置业安家礼；月供补贴12个月，123户型补贴7000元/月（合计84000元），144户型补贴9000元/月（合计108000元），152/168/172户型补贴10000元/月（合计120000元）
金水区	金水北	信达天樾九章	高佣、低首付、特价房	分销/全民：58，大面积单套约10万，首付政策：首付5万，当前价格/特价房：高层毛坯15600-15900
金水区	金水北	越秀天悦江湾	特价房、额外98折	分销：贝壳/58，2.5%，100平户型特价房，活动价格15xxx/平起步，要求7天内签约，节日额外优惠98折
金水区	金水北	保利缦城和颂	加强渠道奖励、特价房、现房	分销贝壳、58，2.5% 全民：高层3万，洋房4万，3套一口价特惠好房，分销成交送电动车1台，成交砸金蛋，送轻奢生活必备家电，复访送露营装备价值100元左右
金水区	金水北	保利大都汇	特价房	央企精装小高层16xxx起，2号线地铁口600米，今年买今年住
管城区	航海路板块	鼎盛阳光城	全线降价	降价，整体均价至少降1500，7号院单价一口价9999 11号院89平两房均价8999 其他均价10000
管城区	十八里河板块	商都阜园	低价	加推钜惠10600，五一可申请+2万送负一车位，五一认购送小米家电6件套
惠济区	惠济板块	万科云河锦上	涨佣、额外优惠	五一额外2%优惠+1万元购房大礼包
惠济区	省体育中心板块	万科翠湾MAX	涨佣、低价工抵房	已涨佣全案最高快佣；保护期对等由原365天调整成90天；5套118平工抵房源万科精装修13Xxx起，今年买明年住
惠济区	省体育中心板块	招商时代	涨佣、特价	五一包装加推映江河3号楼西边户68套，98/118户型，成交价135xx起，成交送sam大狗玩偶/分销：58/贝壳，三期3%，二期天宸128和143正常客户佣金4%，（房票客户143㎡4%，128佣金3.2%）老带新最高5万，全民2-4万
高新区	高新老城板块	万华城	特价房	清盘钜惠9500，买房+2万送负二车位，140平户型特批优惠4%
高新区	高新新城板块	高新和锦瞻云	现房、低价	五一特价8600
中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	低首付，低价	购房即享2%安家补贴、定房即享5%房款优惠、购买指定房源送装修/送车位(二选一)
二七区	二七新城板块	亚星盛世瑞澜苑	多盘联动，低价	瑞澜苑10199起，五一额外1万优惠，环翠双河云水居特价9999起，嵩南文苑8XXX
二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河大二期	多盘联动，低价	清盘钜惠9800，加3万送负二车位 加4万送负一车位，学府印象加1万享10万家装礼包
新郑市	南龙湖板块	金地·和樾春晓	特价房、额外98折	假期98折，一口价房源，老带新颂老业主半年物业费
新郑市	南龙湖板块	永丰乐城	低首付，低价	特价5200，2万网签，所有房源 额优惠3%
新郑市	南龙湖板块	万林上院	郊区四代宅，低价	20套特价62XX，购房送车位，低首付

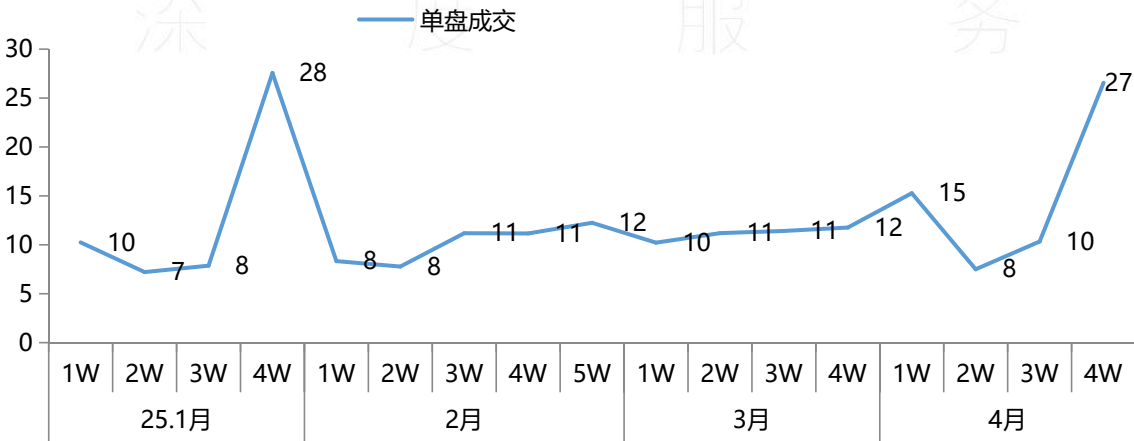
数据来源：泰辰市场监控中心

分项目来看，4月除去开盘影响后，整体来访及成交表现弱于3月；4月榜单TOP前15项目呈现断层分化，TOP前5成交破百
抢开+全线降价为支撑核心因素，其余项目则变动不大，成交4-50套左右

2025年3/4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	1927	+4%	100%	5.0%
TOP1-15项目 (每周前15项目合计)	13976	970	+4%	50%	6.9%
项目	4月来访总量	4月成交总量	成交总量环比3月	4月成交占整体比例	认购转化率
全市	36630	2250	+17%	100%	6.1%
TOP1-15项目 (每周前15项目合计)	14396	1402	+45%	62%	9.74%
去除开盘影响	12733	807	-17%	/	6.4%

2025年单周成交≥5套项目单盘成交走势



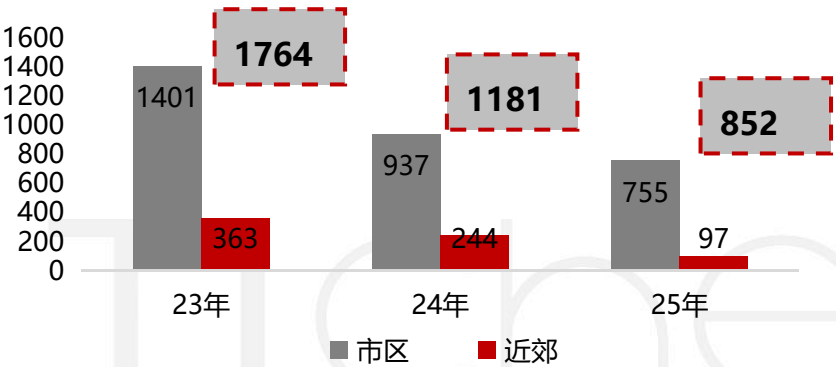
数据来源：泰辰市场监控中心

2025年4月大郑州住宅套数排行TOP15（实际认购）

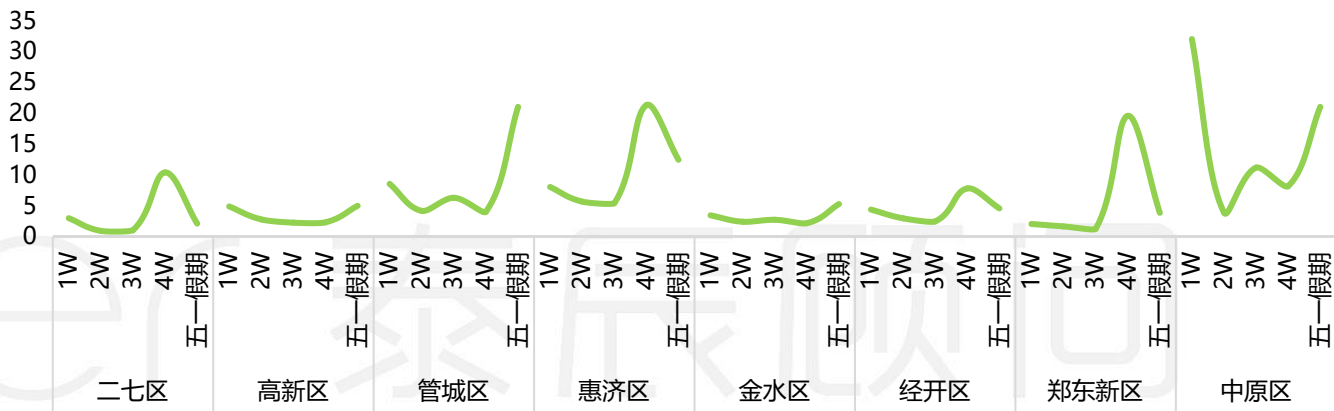
排名	项目名称	区域	热销分析	4月实际成交套数	套均㎡	面积(万㎡)	金额(亿元)	整体均价(元/㎡)
1	龙湖中原颂	中原区	首开+创新改善+位置	225	135	3.04	5.85	19263
2	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	首开+创新改善+位置	195	158	3.08	8.32	27000
3	招商林屿境	二七区	加推+品质刚需+区域卖点第一	134	117	1.57	1.85	11825
4	万科民安雲河锦上	惠济区	加推+品质刚改	110	125	1.37	1.92	13975
5	华发峰景湾	经开区	全线降价+现房	100	120	1.20	1.38	11500
6	郑轨云麓	高新区	品质刚需+高性价比	68	112	0.76	0.98	12893
7	万科翠湾中城	惠济区	品质刚改	49	113	0.55	0.76	13805
8	远洋瑞林宸章	管城区	特价促销	48	124	0.60	0.64	10800
9	美盛臻湾一品	金水区	品质改善+特价	48	150	0.72	1.32	18391
10	亚星锦绣山河大二期	二七区	多盘联动	46	104	0.48	0.50	10452
11	越秀天悦江湾	金水区	区位+产品+特价	45	124	0.56	0.94	16862
12	招商时代锦宸+天宸	惠济区	区位+产品+特价	44	110	0.49	0.70	14420
13	佳源名门橙邦	二七区	高性价比	43	114	0.49	0.54	11000
14	铁建投城发花栖樾	惠济区	房票	42	158	0.66	1.03	15500
15	金投豫发豫园	金水区	产品+学区	38	138	0.52	1.05	20020

五一假期大郑州总成交852套，仅为2024年七成、2023年五成水平，其中市区成交占比89%；从各区域周度单盘成交量走势看，市区管城区、中原区及近郊荥阳、中牟市场较节前提升明显，其他区域较为平淡

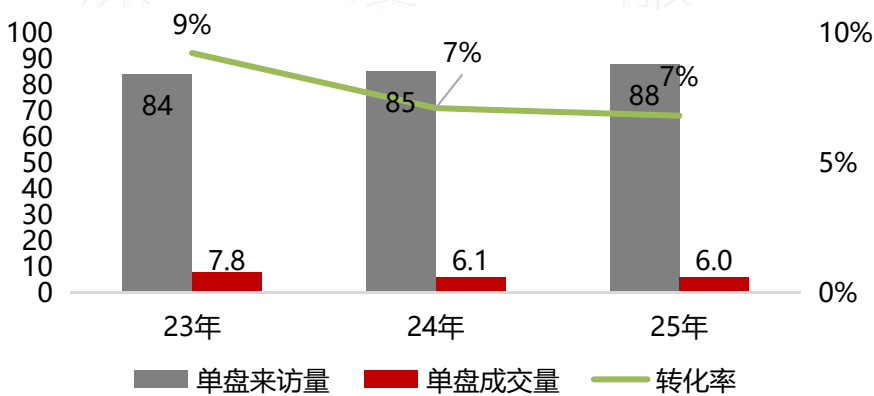
2023-2025年五一期间市区+近郊典型项目总成交对比



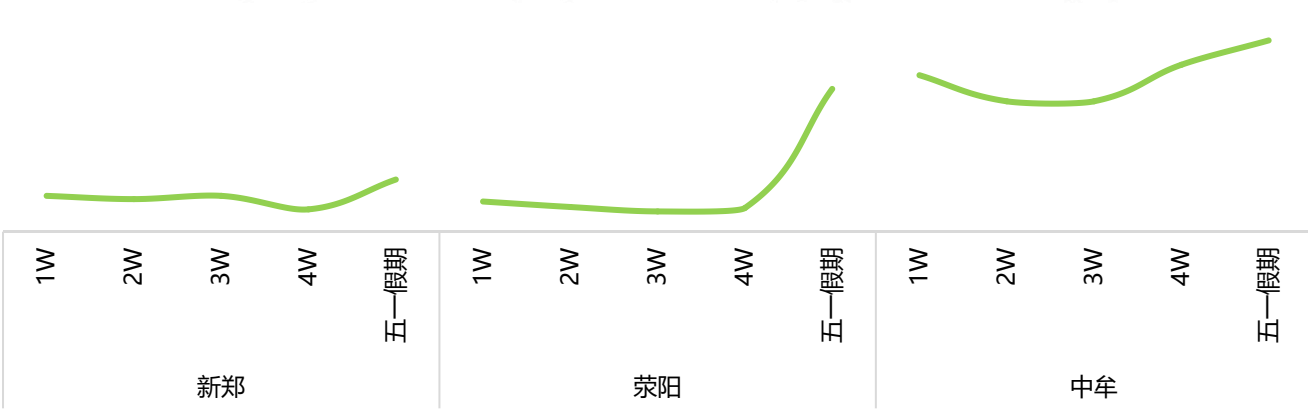
2025年五一及前4周市区周度单盘成交量走势



2023-2025年五一期间大郑州典型项目单盘访交对比

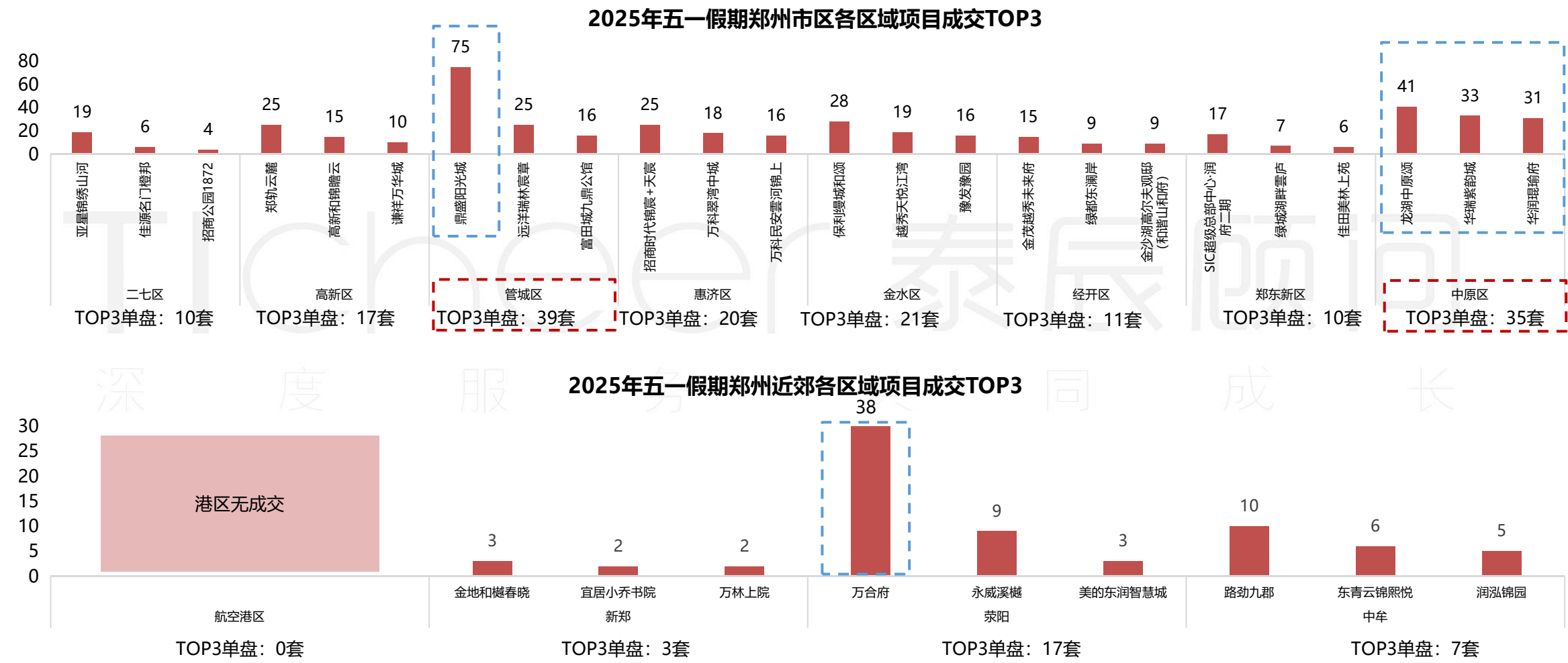


2025年五一及前4周近郊周度单盘成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

五一假期各区域项目成交表现分化，主城管城区鼎盛阳光城通过降价销售表现最为突出、其次中原区TO3均成交30套以上，成交高稳；荥阳万合府通过高佣+补月供销售38套领跑近郊项目



数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

五一假期TOP15排名共认购431套。其中TOP前5的项目认购套数均在30套以上，合计认购218套，占TOP15项目总认购量的51%；五一政策普遍为分销提佣+限时特惠+送精装礼包等

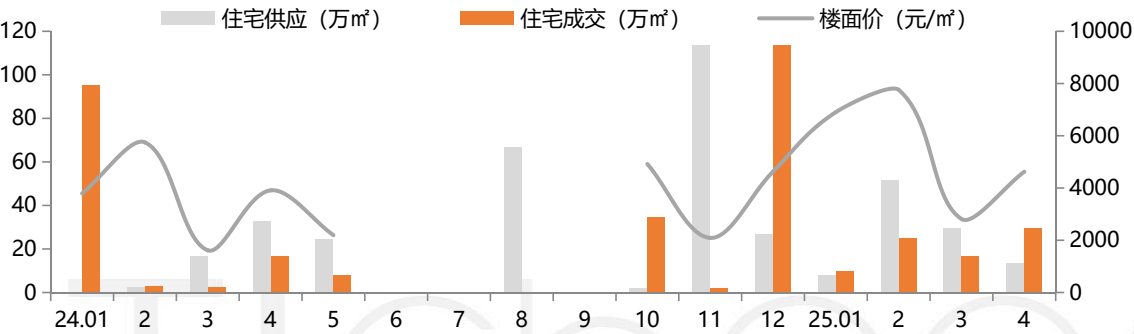
五一期间（5.01-5.05）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格（元/㎡）	五一促销策略
1	鼎盛阳光城	管城区	75	7号院单价一口价9999 11号院89平两房均价8999 其他均价10000	降价，整体均价至少降1500
2	龙湖中原颂	中原区	41	高层毛坯17000-20500	五月一日起整体涨价2%
3	万合府	荥阳	38	特价5000-5350	首付3万，补贴月供至交房+15000送家装礼包，分销佣金：100平以上6.5万/套+1万.100平以下5.5万/套+1万
4	华瑞紫韵城	中原区	33	3期雅园11500起；4期天园11000-12500	购房即享2%安家补贴、定房即享5%房款优惠、购买指定房源送装修/送车位(二选一)
5	华润琨瑜府	中原区	31	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	10套特价房享专属优惠，客户到访即送菖蒲/文竹一份，客户成交即可砸金蛋赢精美礼品，推荐客户成交送精美茶具一套
6	保利缦城和颂	金水区	28	高层精装17000-18500，洋房精装24000	①3套一口价特惠好房，分销成交送电动车1台②成交砸金蛋，送轻奢生活必备家电③复访送露营装备价值100元左右
7	招商时代锦宸+天宸	惠济区	25	一期：13000-15300元/㎡；（毛坯）二期：14100-17000	3#加推清盘
8	郑轨云麓	高新区	25	高层毛坯12500-13000，小高层毛坯14100-14300	包装加推16#楼，优惠2%
9	远洋瑞林宸章	管城区	25	成交价格10300-11500元/㎡（毛坯）	实景示范区及样板间开放，加推2#楼剩余房源
10	裕华城	中原区	21	项目均价11500-12000	五一假期订房，赠专属5000元教育基金
11	亚星锦绣山河	二七区	19	10300-14000 学府印象精装12500	学府印象4#清栋11xxx元/㎡
12	越秀天悦江湾	金水区	19	高层毛坯15700-17000元/㎡	①100平户型特价房，活动价格15xxx/平起步，要求7天内签约，额外优惠98折
13	万科翠湾中城	惠济区	18	三期价格14000-15500	五一特惠98折
14	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	17	高层139㎡24600-27700元/㎡；小高层156㎡26800-29400元/㎡；小高层180㎡25800-29300元/㎡，（精装）	优惠4%，【全民政策】139/156㎡3万/套，180㎡4万/套
15	豫发豫园	金水区	16	高层18500-20000小高20000-22500（毛坯）	五一特惠97折，5套特价房，分销成交1万元购物卡

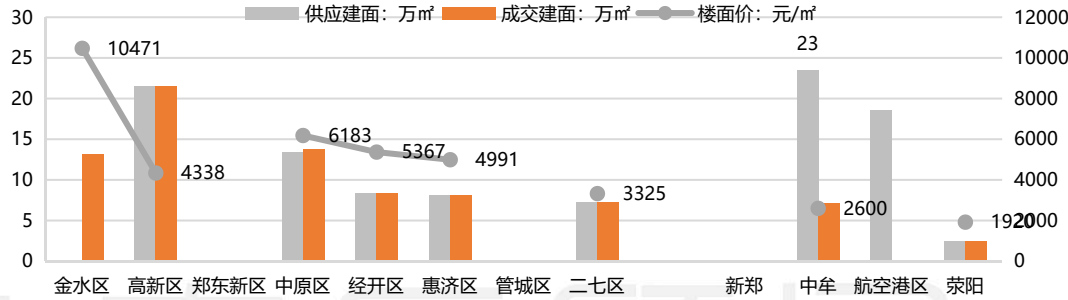
数据来源：泰辰市场监控中心，五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

2025年1-4月大郑州累计供应12宗住宅地，合计建面103万方；成交11宗住宅地，合计建面82万方，成交楼面价5493元/m²；3月市区共计挂牌1宗住宅为山河道三期地，成交2宗住宅分别位于滨河及高新老城区域

2024-2025年1-4月市区+近郊住宅地供销价（分月）



2025年1-4月住宅地供销价（分区）



住宅供应

中原区碧沙岗板块，占地40.26亩，建面13.42万m²，容积率5.0，起始楼面价3935元/m²，该地块预计为“**万科山河道三期**”

住宅成交

位于经开区滨河国际新城板块，占地50.00亩，建面8.33万m²，容积率2.5，由河南万祥房地产有限公司4%溢价摘得，成交楼面价5367元/m²

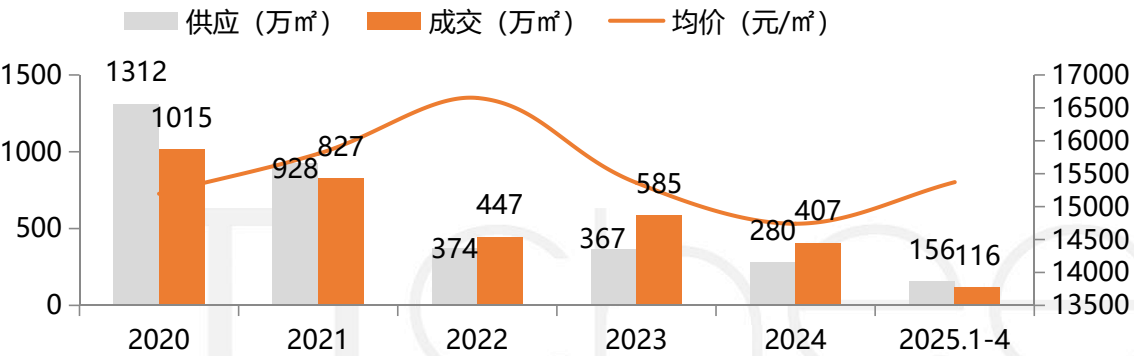
住宅成交

地块位于高新区高新老城板块，占地115.3亩，建面21.52万m²，容积率2.8，由河南泛悦置业有限公司（电建）合作郑州高屋置业有限公司（河南投资）底价摘得，成交楼面价4338元/m²，该地块已确定项目为“**电建高新颐城华曦府**”

郑州住宅市场 | 新房 | 供应放量，惠济区、中原区成交环比涨幅较高

郑州市区1-4月累计住宅供应156万方，同比+105%，成交116万㎡，同比+10%，均价15372元/㎡，同比持平；4月供应71万方，环比+119%，成交36万方，环比+49%，均价15678元/㎡，环比-2%

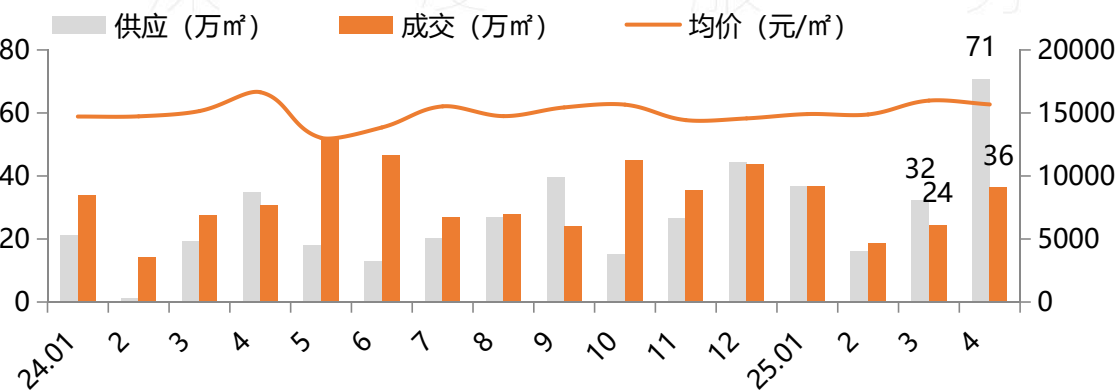
2020-2025.1-4月市区住宅供销价走势



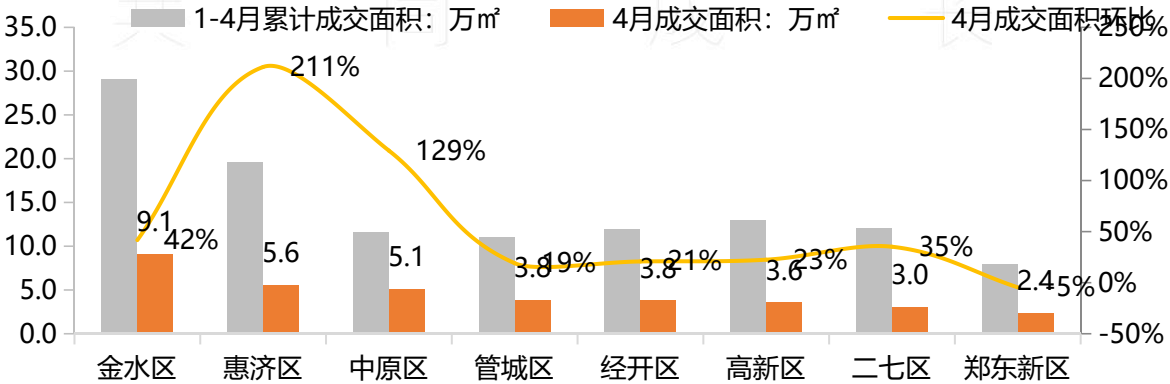
郑州市区商品住宅备案表现

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4月	34.9	30.7	16646	51.1	973.4	30.8
2025年3月	32.3	24.4	15981	39.1	881.2	26.0
2025年4月	70.8	36.4	15678	57.1	915.6	28.1
同比	103%	19%	-6%	12%	-6%	-9%
环比	119%	49%	-2%	46%	4%	8%
2024年1-4月	76.2	105.9	15390	163.0	973.4	30.8
2025年1-4月	155.8	116.2	15372	178.6	915.6	28.1
累计同比	105%	10%	0%	10%	-6%	-9%

2024-2025.1-4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1-4月累计项目榜单中，招商林屿境/越秀天悦江湾/未来天奕累计备案超5亿，排名前三；单月排名中，通派龙湖中原
颂备案4.99亿排名第一

2025年1-4月市区项目住宅销售金额排行TOP前20（备案）

排名	名称统一	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	成交套数	市占率
1	招商林屿境	大学南路板块	5.32	4.68	11389	426	3.0%
2	越秀天悦江湾	花园北路板块	5.24	3.10	16928	250	2.9%
3	未来天奕	国贸板块	5.16	2.39	21599	135	2.9%
4	通派龙湖中原颂	碧沙岗板块	4.99	2.59	19257	192	2.8%
5	金投豫发豫园	国贸板块	4.75	2.41	19743	178	2.7%
6	美盛臻湾一品	省体育中心板块	4.75	2.60	18259	176	2.7%
7	招商春江观澜	惠济板块	4.72	3.31	14260	238	2.6%
8	万科民安雲河锦上	惠济板块	4.54	3.17	14301	257	2.5%
9	保利缦城和颂	花园北路板块	4.39	2.42	18146	192	2.5%
10	郑轨云麓	冉屯路板块	4.13	3.21	12859	291	2.3%
11	金桥西棠	高新老城板块	3.86	2.28	16902	190	2.2%
12	中海时光之境	碧沙岗板块	3.70	1.90	19460	110	2.1%
13	金茂越秀未来府	经开老城板块	3.54	2.19	16152	188	2.0%
14	中建元熙府	滨河国际新城板块	3.43	2.59	13242	193	1.9%
15	绿城沐春歌	花园北路板块	3.32	1.49	22234	140	1.9%
16	招商时代映江河	省体育中心板块	3.12	2.23	13988	217	1.7%
17	万祥紫庐	经开老城板块	2.83	1.79	15755	157	1.6%
18	中海云著湖居	北龙湖北板块	2.82	0.80	35173	48	1.6%
19	兰溪府	北龙湖北板块	2.55	0.93	27551	62	1.4%
20	万科翠湾中城	省体育中心板块	2.48	1.83	13562	162	1.4%

2025年4月市区项目住宅销售金额排行TOP前20（备案）

排名	名称统一	板块	成交金额 (亿)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	成交套数	市占率
1	通派龙湖中原颂	碧沙岗板块	4.99	2.59	19257	192	8.7%
2	未来天奕	国贸板块	2.83	1.32	21369	74	5.0%
3	万科民安雲河锦上	惠济板块	1.87	1.32	14170	109	3.3%
4	越秀天悦江湾	花园北路板块	1.65	0.97	17016	78	2.9%
5	招商春江观澜	惠济板块	1.56	1.06	14648	76	2.7%
6	绿城沐春歌	花园北路板块	1.48	0.65	22572	61	2.6%
7	美盛臻湾一品	省体育中心板块	1.47	0.81	18218	56	2.6%
8	郑轨云麓	冉屯路板块	1.44	1.12	12928	102	2.5%
9	金茂越秀未来府	经开老城板块	1.27	0.79	16079	67	2.2%
10	招商林屿境	大学南路板块	1.25	1.17	10649	119	2.2%
11	中海时光之境	碧沙岗板块	1.16	0.58	20040	32	2.0%
12	金投豫发豫园	国贸板块	1.10	0.57	19288	43	1.9%
13	招商时代映江河	省体育中心板块	1.05	0.75	14028	72	1.8%
14	SIC超级总部中心·润府二期	高铁东广场板块	0.99	0.36	27386	22	1.7%
15	中海云著湖居	北龙湖北板块	0.99	0.29	34590	17	1.7%
16	金桥西棠	高新老城板块	0.96	0.57	16796	47	1.7%
17	商都阜园	金岱板块	0.86	0.79	10804	73	1.5%
18	保利缦城和颂	花园北路板块	0.86	0.49	17435	39	1.5%
19	中建元熙府	滨河国际新城板块	0.85	0.64	13126	47	1.5%
20	万祥紫庐	经开老城板块	0.82	0.51	16179	44	1.4%

数据来源：泰辰市场监控中心，房管局备案，截止4月30日

累计房企排名中招商**招商多权重支撑排名第一**（权重项目：林屿境5.32+春江观澜4.72+映江河3.12）；**其次万科**（权重项目：雲河锦上4.54+翠湾中城2.48）、**越秀**（权重项目：天悦江湾5.24+未来府3.54）

2025年1-4月**市区企业住宅**销售金额排行TOP前20（备案）

排名	开发商	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交套数	市占率
1	招商	14.97	11.52	12990	980	8.4%
2	万科	9.30	6.32	14706	522	5.2%
3	越秀	9.05	5.46	16596	451	5.1%
4	美盛	9.04	4.75	19028	357	5.1%
5	保利	8.59	4.87	17655	379	4.8%
6	中海	6.63	2.82	23548	166	3.7%
7	信达	6.56	4.40	14897	396	3.7%
8	未来地产	5.71	2.74	20854	159	3.2%
9	龙湖	5.30	2.85	18595	216	3.0%
10	郑州地铁	5.08	3.72	13636	332	2.8%
11	豫发	4.75	2.41	19743	178	2.7%
12	郑州市郑东新区管理委员会	4.7	1.9	25032	124	2.6%
13	正商	4.52	3.05	14816	242	2.5%
14	电建	4.38	3.13	13969	253	2.5%
15	碧桂园	4.09	3.00	13658	258	2.3%
16	金桥	3.86	2.28	16902	190	2.2%
17	中建	3.65	2.76	13189	207	2.0%
18	谦祥	3.50	2.77	12623	319	2.0%
19	华润	2.89	1.72	16772	143	1.6%
20	万祥	2.8	1.8	15755	157	1.6%

2025年4月**市区企业住宅**销售金额排行TOP前20（备案）

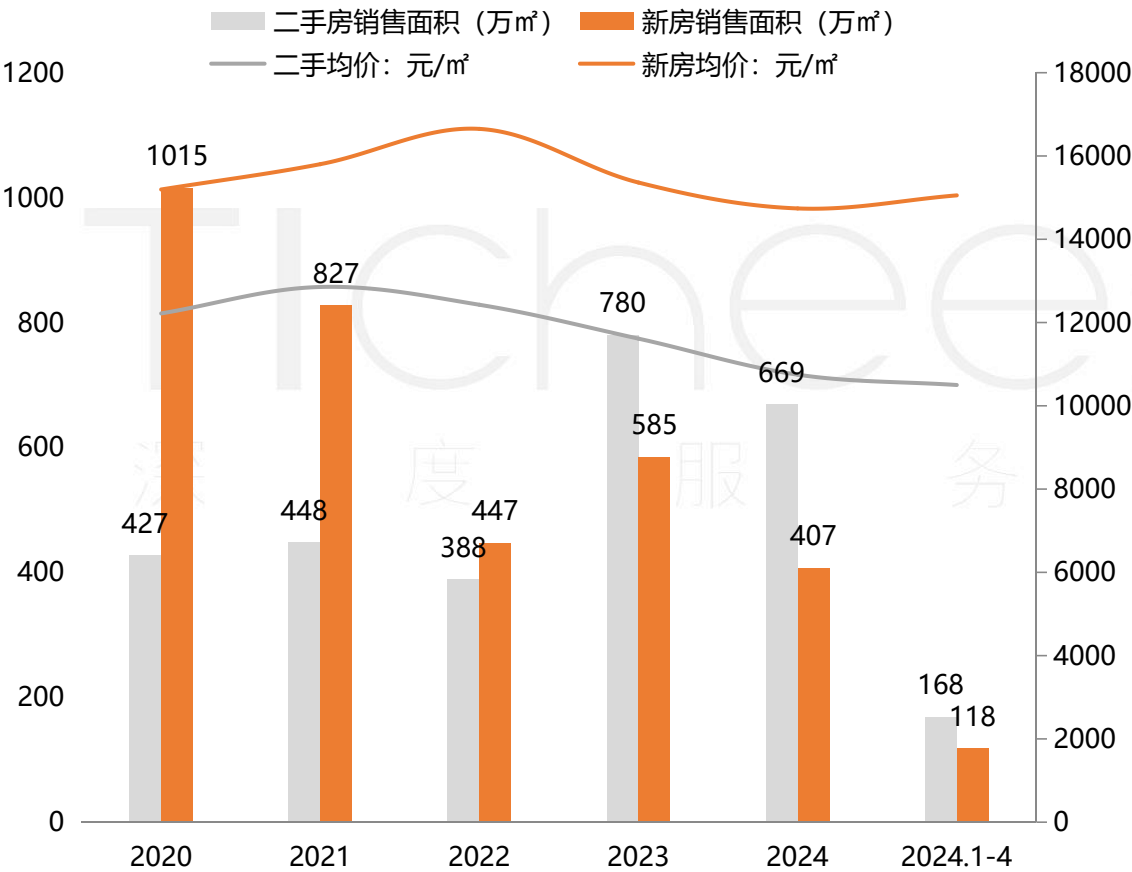
排名	开发商	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交套数	市占率
1	龙湖	5.09	2.68	19014	200	8.9%
2	招商	4.24	3.29	12875	292	7.4%
3	未来地产	3.38	1.67	20198	98	5.9%
4	万科	3.33	2.25	14775	183	5.8%
5	越秀	2.94	1.77	16604	146	5.1%
6	美盛	2.57	1.36	18831	102	4.5%
7	中海	2.15	0.86	24877	49	3.8%
8	信达	1.81	1.21	14874	112	3.2%
9	郑州市郑东新区管理委员会	1.70	0.67	25587	43	3.0%
10	郑州地铁	1.62	1.21	13351	110	2.8%
11	保利	1.61	1.01	15869	79	2.8%
12	电建	1.32	0.89	14817	72	2.3%
13	碧桂园	1.24	0.94	13210	78	2.2%
14	华润	1.20	0.53	22726	38	2.1%
15	豫发	1.10	0.57	19288	43	1.9%
16	金桥	0.96	0.57	16796	47	1.7%
17	亚星	0.96	0.84	11419	67	1.7%
18	中建	0.95	0.69	13794	49	1.7%
19	万祥	0.82	0.51	16179	44	1.4%
20	绿都	0.69	0.71	9810	68	1.2%

数据来源：泰辰市场监控中心，房管局备案，截止4月30日

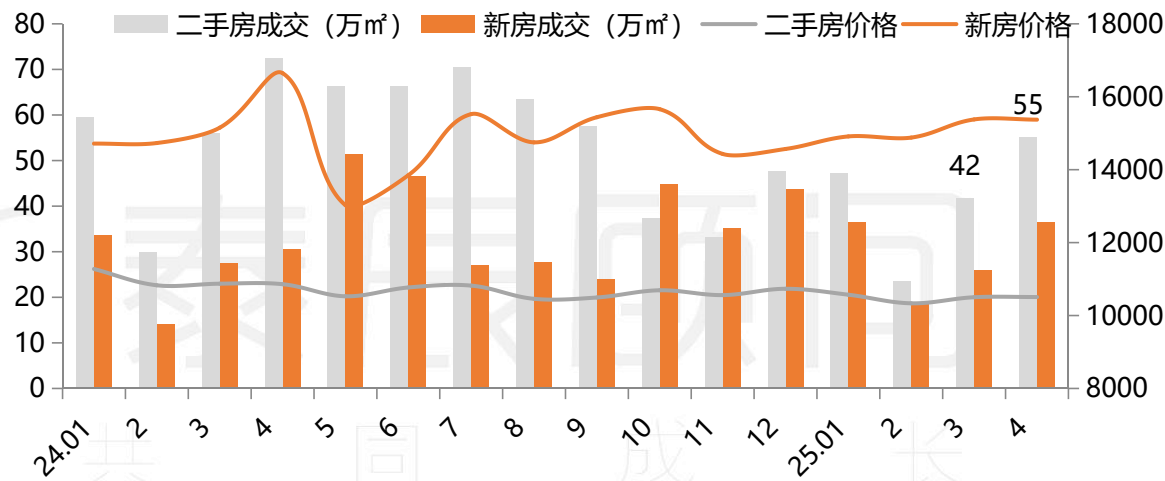
郑州住宅市场|二手房|4月成交量环比提升32%，价格持平

1-4月市区二手房住宅累计备案168万㎡，累计同比-23%；4月单月备案55万㎡，环比+32%，同比-24%；均价10507元/㎡，环比持平，同比-3%

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 价 (元/㎡)	二手房成交 额 (亿元)	新房成交 价 (元/㎡)	新房成交 额 (亿元)
2024年4月	72.5	30.7	236%	10860	78.7	16646	51.1
2025年3月	41.8	26.0	161%	10502	43.9	15981	39.1
2025年4月	55.2	36.4	152%	10507	58.0	15678	57.1
同比	-24%	19%	/	-3%	-26%	-6%	12%
环比	32%	40%	/	0%	32%	-2%	46%
2024年1-4月	218.0	105.9	206%	10973	239.2	15390	163.0
2025年1-4月	168.0	117.7	143%	10500	176.4	15372	178.6
累计同比	-23%	11%	-63%	-4%	-26%	0%	10%

2025年4月市场总结

- **宏观政策动态：**相较去年，今年政策端利好较为平淡，节后政策侧重降准降息、在总量层面，货币政策“双降”实现量价双重支持，稳定经济增长；结构层面，支持重点领域流动性，地产方面通过降低居民购房成本，来达到止跌企稳目的。
- **郑州市场表现：**截止4月市场表现来看，整体表现平淡。
 - 总体客户量同比下降10-15%，且以存量客户为主，新客观望情绪较强，成交周期延长，需要全年转化。
 - 新房市场内部分化加剧，新入市改善盘关注度较高，访交高位，个别热盘库存告急，但客户量仍然在线，比如豫发豫园、龙湖中原颂等，四环沿线项目则获客困难。
 - 营销端接近极限，得益于4月以来新盘陆续取证，且新供应项目产品力+区位均优质，能够一定程度上提振市场活跃度，增加改善机会；但同样优质产品也会加剧竞争力度，传统营销持续至3月底开始极限加码，传导至五一，营销端基本达到极限，出现多个主城刚需降价跑量盘。
- **五一市场表现：**数据同比表现下降，仅为2024年七成、2023年五成水平。点状表现和少数项目引领为主要特征，依赖于新入市改善项目活动增加和在售的项目降价促销来提振成交。
- **郑州市场预判：**全年待入市新盘将近20个，其中优质改善四代为主旋律，主力产品集中130-150m²/170-180m²，节点集中上半年5-6月份，形成首轮改善供应爆发期，建议普改/老盘/老产品项目，下半年尽快加速提量去化，避免竞争冲突。

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

