

郑州房地产市场周报

【2025年第01期】

(12月30日-01月05日)

目录



城市资讯



土地市场



楼市表现

2024年12月29日，郑州地铁7号线一期、8号线一期正式开通，三期收官，郑州地铁运营总里程达450公里，全国排名第10位，迈入世界级轨道交通大城行列；中牟绿博、二七新城、冉屯、高新新城等片区首次通行地铁

- ◆ 7号线一期工程为郑州中心城区南北向加密线，主要沿文化路、优胜南路、金水路、大学路走行，联系北部片区、老城区和南部片区，覆盖城市南北向客流走廊；
- ◆ 8号线一期工程为市域快线三角骨干网络的横向线路，平行于主城区东西向发展轴，串联主城区与东部新城，加强主城区的横向联系。

世界级轨道交通大城（前15）排名			
序号	城市	里程	首条开通时间
1	北京	879	1971年1月
2	上海	864	1993年5月
3	广州	705	1997年6月
4	成都	670	2010年9月
5	深圳	595	2004年12月
6	杭州	562	2012年11月
7	重庆	538	2004年1月
8	南京	520	2005年9月
9	武汉	518	2004年7月
10	莫斯科	461	1935年5月
11	郑州	450	2013年12月
12	伦敦	439	1863年1月
13	纽约	421	1904年10月
14	首尔	408	1974年8月
15	西安	403	2011年9月



地铁线路	7号线一期	8号线一期
长度 (公里)	26.8	51.8
起始站/终点站	东赵站/南岗刘站	天健湖站/鲁庙站
站点数量	20个	28个
换乘站数量	8个	9个
运行速度 (公里/小时)	100	100
首班发车/ 末班发车	6:00/23:00	6:00/23:00
单程运行时间 (min)	47	71
行车间隔	工作日6分钟/周末 及节假日7分25秒	工作日5分钟/周末 及节假日7分钟

- 郑州轨道交通2023年和2024年连续两年新增里程突破100公里，居全国首位；
- 截止目前，郑州地铁运营线路达13条，里程超过450公里，位居全国第10、世界第11位。

2.1 土地表现—供应：本周供地2宗，分别位于中原区和金水区

本周郑州市区供应2宗住宅用地，其中碧沙岗地块为中原区热电厂城市更新项目首期地块，占地面积54.5亩，容积率2.5，金水区地块为司法警官学院老校区地块，占地47.6亩，容积率2.5

郑州市区供应土地位置示意图



供应日期	2024/12/31	2024/12/31
竞拍日期	2025/2/8	2025/2/8
区域	中原区 (碧沙岗板块)	金水区 (南阳路板块)
土地编号	郑政出〔2024〕36号（网）	郑政出〔2024〕35号（网）
地块位置	工农路（天山路）东、热电厂 西路南	文劳路北、信息学院路东
土地用途	住宅	住宅
出让年限	70（50）	70（50）
占地面积（亩）	54.5	47.6
计容建面（万㎡）	9.1	7.9
容积率上限	2.5	2.5
起拍价（万元）	45551	58071
起拍单价（万元/亩）	836	1219
起拍楼面价（元/㎡）	5016	7314
项目	热电厂城市更新项目首期地块	司法警官学院老校区地块
预计参拍房企	/	中海、华润、越秀、保利、金茂、招商等

2.1 土地供应—典型地块：36号地

36号地主要面临3个核心竞品：电建华曦府高层在售，月均去化40套，均价17200元/m²；中海时光之境高层、洋房在售，月均去化58套，高层精装18200元/m²、洋房精装25100元/m²；龙湖代建恒大云玺后期地块，规划高层大平层产品



项目名称	占地 (亩)	可售住宅 体量 (万㎡)	容积率	产品类型	主力产品 (㎡)	24年月均备案流 速 (套)	24年备案均价 (元/ ㎡)	整盘待售量 (万㎡)
36号地	54.5	9.1 (计 容建面)	2.5	/	/	待售	待售	9.1
电建中原华 曦府	116	28.2	3.8	高层	143/168/192四 房	40	17200	18.2
中海时光之 境	91	15.9	2.9	高层、洋 房	148-218四房, 178-210洋房	58	高层18200, 洋房 25100	2.0
龙湖睿玺苑	24	3.7	2.5	高层	5号楼128/143	待售	待售	4.7

2.1 土地供应—典型地块：35号地

35号地主要面临4个核心竞品：豫发豫园小高层在售，2024年底首开去化70套，小高层均价21000元/㎡；美盛金水印二期在售，月均去化17套，高层精装22600元/㎡；美盛臻湾一品高层在售，月均去化38套，高层毛坯17500元/㎡；华润国泰上苑，规划高层+小高层+洋房产品



项目名称	占地(亩)	可售住宅体量(万㎡)	容积率	产品类型	主力产品(㎡)	24年月均备案流速(套)	24年备案均价(元/㎡)	整盘待售量(万㎡)
35号地	47.6	7.9 (计容建面)	2.5	/	/	待售	待售	7.9
美盛臻湾一品	41	14.6	6.0	高层	高层 126/142/151/168/188	38	毛坯17500	11.2
美盛金水印二期	35	12.1	5.5	高层	高层 115/145/165/188	17	精装22600	8.6
豫发豫园	20	4.2	4.0	小高层、高层	117-147	24.12.28首开去化70套	小高层毛坯21000	3.2
华润国泰上苑	55	14.6	4.0	高层、小高层、洋房	/	待售	待售	14.6

数据来源：泰辰顾问监控中心，库存截止2024年底

2.2 土地表现一成交：本周成交1宗住宅用地

本周郑州市区共成交1宗住宅地，为华润超级总部中心二期地块，占地62.4亩，容积率2.42，计容建面10.1万㎡，由华润以6.4亿元底价摘得，成交楼面价6396元/㎡；一期体量5.7万㎡，规划高层119-169㎡，2024年5月底首开，精装均价25300元/㎡，月均去化超50套，目前已清盘，片区处于供货断档期

郑州市区成交土地位置示意图

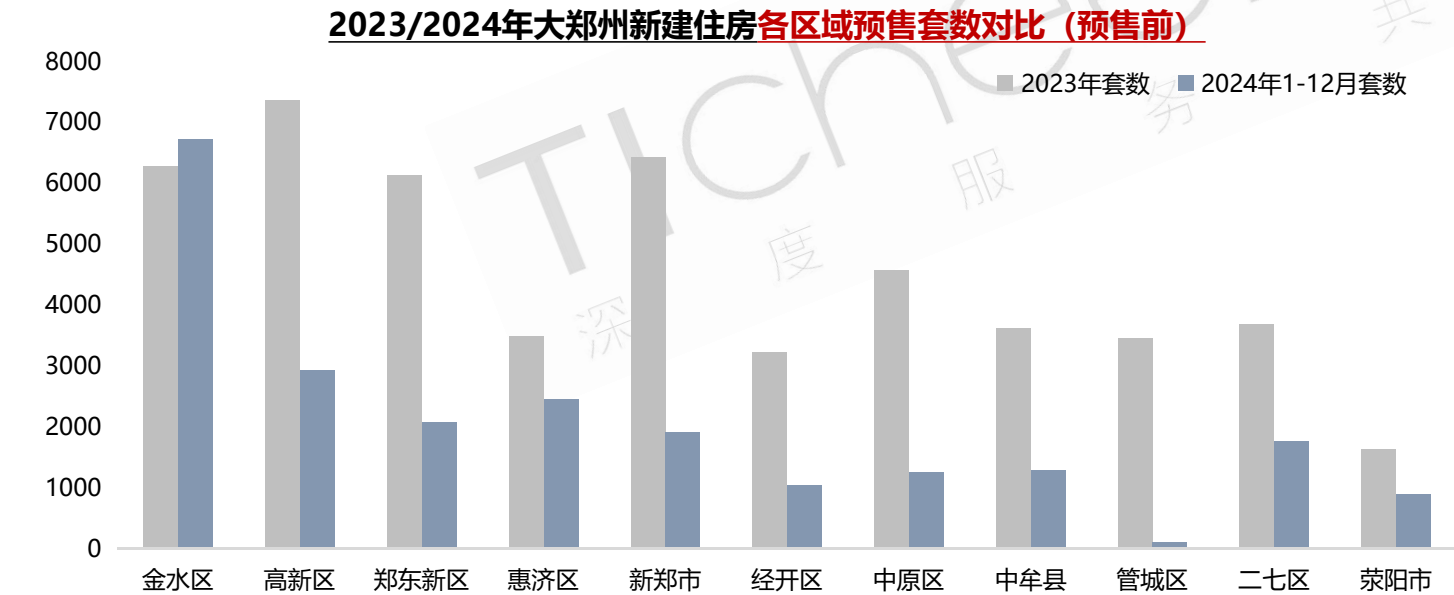


供应日期	2024/11/27
成交日期	2024/12/31
区域	郑东新区 (高铁东广场板块)
土地编号	郑政东出〔2024〕13号(网)
地块位置	郑东新区七里河北路北、汇金路西
土地用途	住宅
出让年限	70、50
占地面积(亩)	62.4
计容建面(万㎡)	10.1
容积率上限	2.42
成交价(万元)	64350
溢价率	0%
成交楼面价(元/㎡)	6396
竞得单位	郑州新发展润置房地产开发有限公司 (华润)

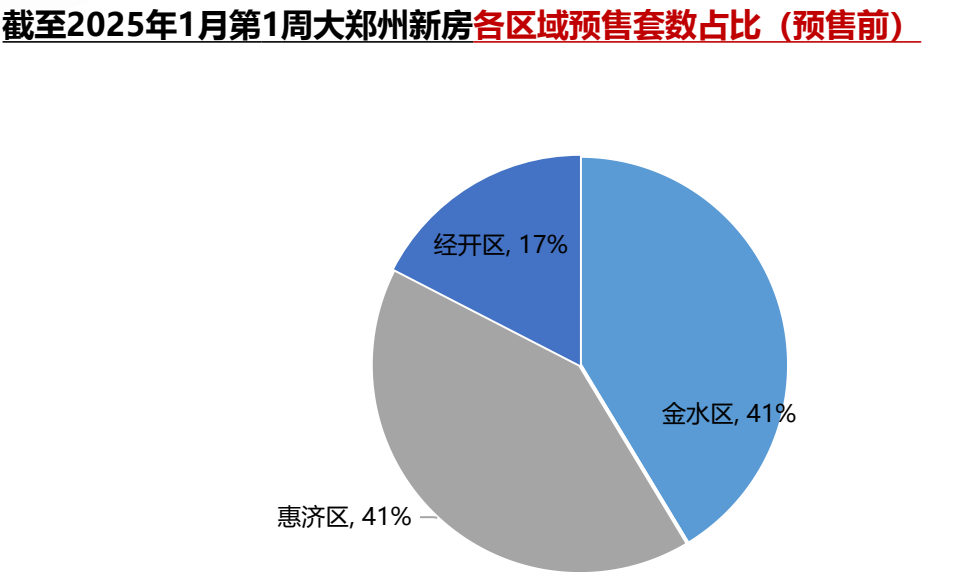
3.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目4个

本周4个项目预售前公示，共740套房源，面积9.3万㎡，取证项目为万祥紫庐、金水上郡、万科翠湾中城、招商时代映江河

区域	公示时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2024.12.31/ 2023.6.20	万祥紫庐	经开区/经开老城板块	净地	2#	129	1.38	95/115㎡三室	项目占地32.65亩，总建筑面积7.08万㎡，容积率2.49，共规划有7栋楼，其中2栋26层，2栋18层，1栋15层，2栋13层；整体定位偏刚需+刚改，毛坯交付，合作万科物业	待售
	2025.1.3	金水上郡	金水区/国贸板块	城改	6/7#	306	4.76	127/139㎡三房，155/165/203㎡四房	总占地约12亩，容积率4.99，总建筑面积5.77万㎡，规划2栋33层高层，户型面积127-203㎡,定位刚改、改善	在售，均价1.7-1.8万/㎡
	2025.1.3/ 2020.11.4	万科翠湾中城	惠济区/省体育中心板块	城改	1#	135	1.41	100㎡三室、118㎡四室	占地93亩，总建面26.16万㎡，规划16栋30-32F精装高层，1所3层幼儿园及1栋4层商业	待售
	2025.1.3/ 2023.7.7	招商时代映江河	惠济区/省体育中心板块	城改	5#	170	1.75	98/118㎡三室	招商在老鸦陈的第三个项目，继续走刚需刚改路线。占地约27.61亩，容积率3.99，总建筑面积9.7万㎡，共规划有4栋34层高层，696户	待售
合计						740	9.3	—		



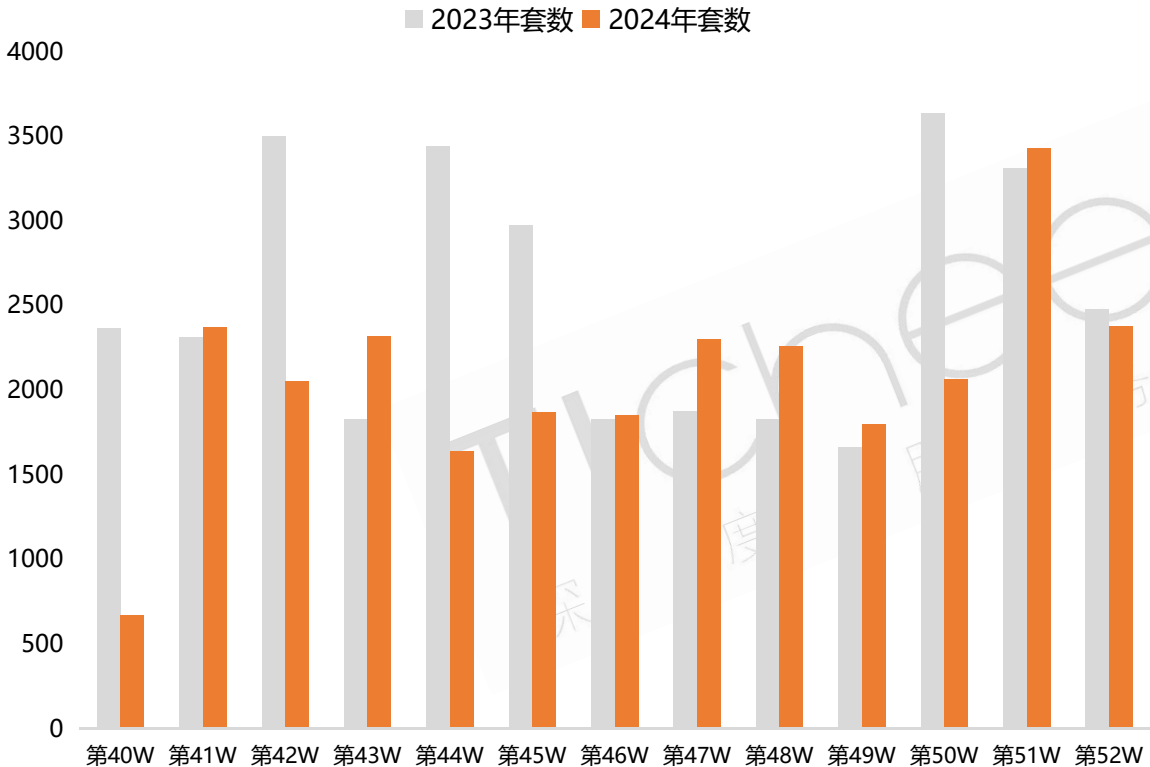
数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊



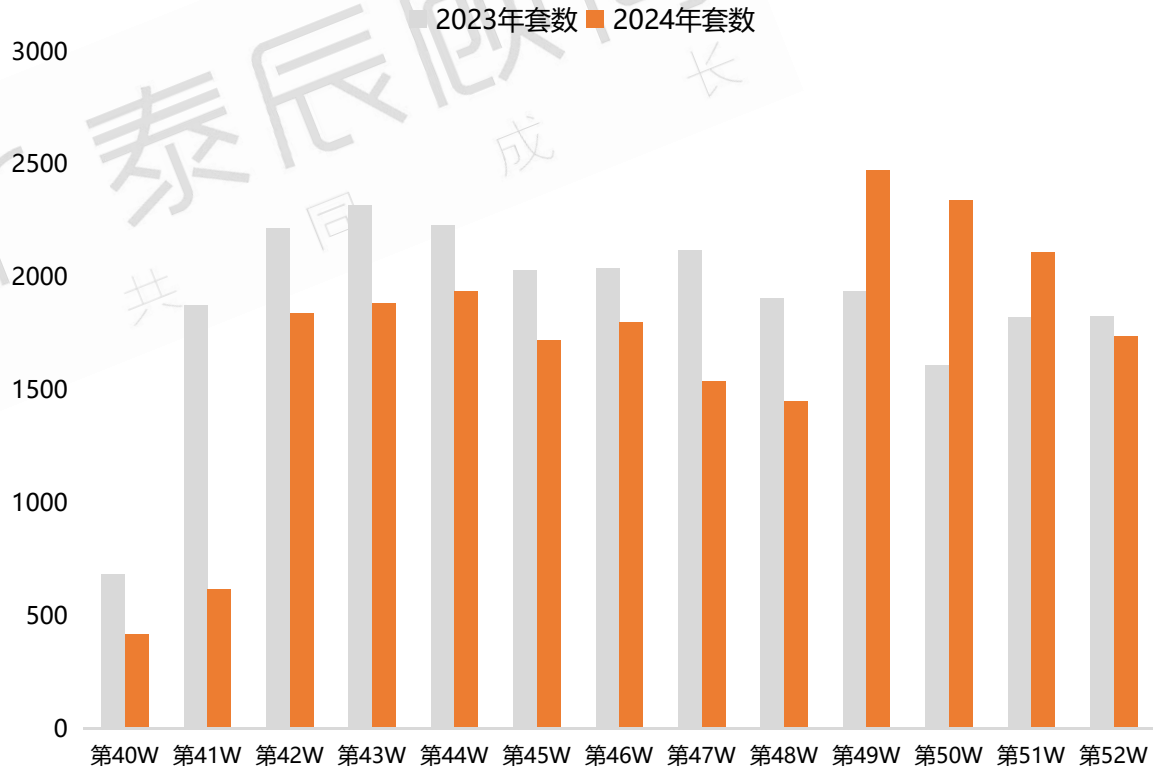
3.2 楼市表现—网签：52W新房/二手房同环比均下降

第52周郑州新房网签2376套，同比-4.1%，环比-30.6%；二手房网签1740套，同比-4.7%，环比-17.6%

2023/2024年郑州市新房周度网签走势



2023/2024年郑州市二手房周度网签走势

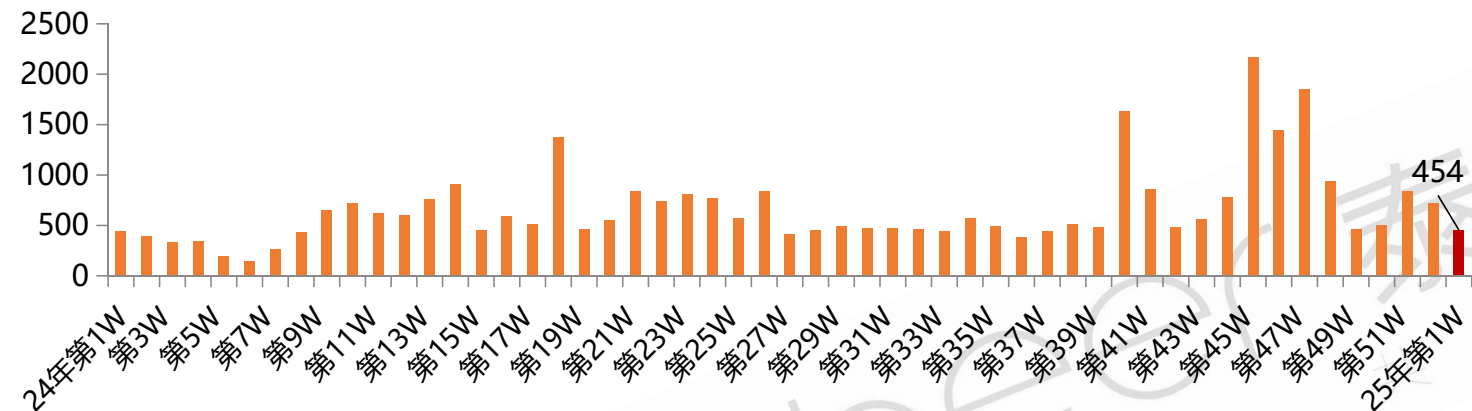


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，52W数据周期：12.23-12.29，来源：360房产网

3.3 楼市表现—认购：总认购454套（其中正常市场成交占比77%）

大郑州本周总认购454套（含房票置换），环比-37%，剔除房票正常市场认购351套，环比-39%

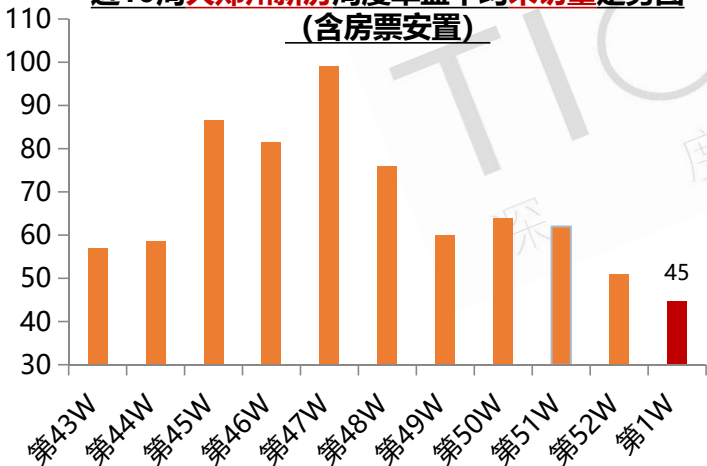
2024-2025年大郑州新房周度整体认购量（套）走势图（含房票安置）



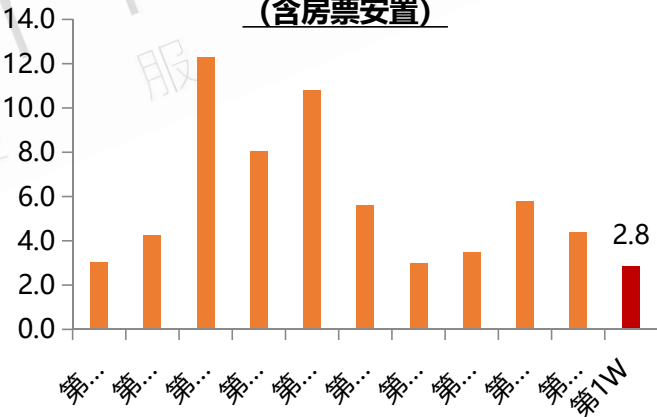
2025年1月1周大郑州项目总认购套数TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	惠济区	惠济板块	旭辉一江雲著	41
2	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	32
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	21
4	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	14
5	二七区	大学南路板块	电建洺悦天玺	13
6	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	13
7	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	12
8	经开区	经开老城板块	万祥紫庐	11
9	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	10
10	中牟	绿博板块	润泓锦园	10
11	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	10
12	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	10
13	金水区	省体育中心板块	美盛金水印二期	9
14	中牟	中牟老城板块	华强国际公馆	8
15	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	8
合计				222

近10周大郑州新房周度单盘平均来访问量走势图（含房票安置）



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图（含房票安置）

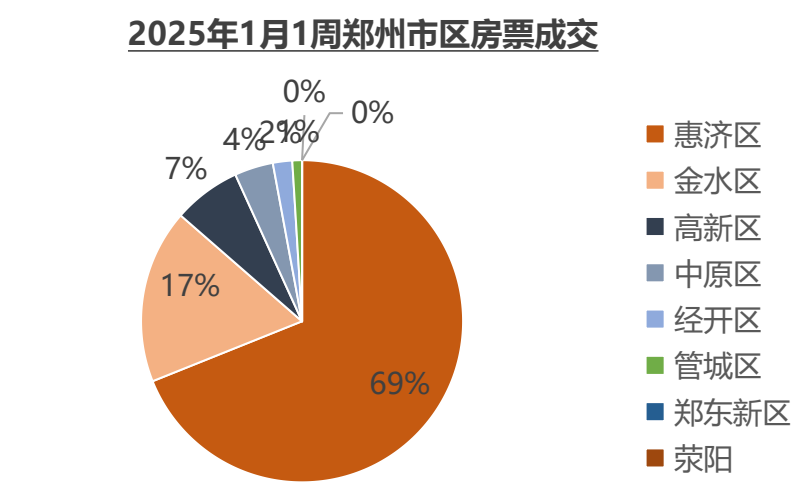
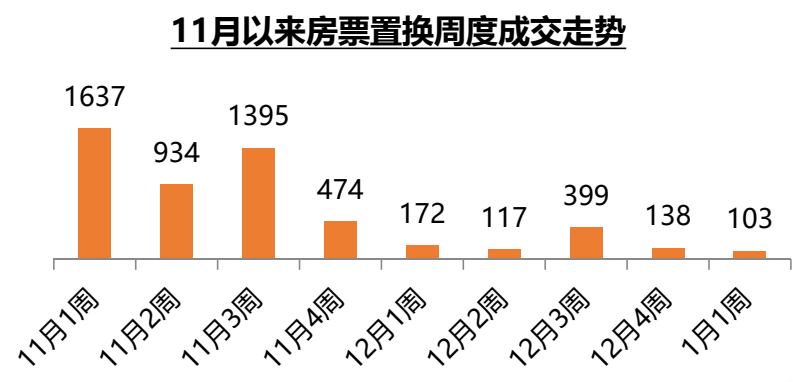


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：1月1周（12.30-01.05），大郑州实际监控在售项目160个；区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3.4 楼市表现—认购（房票）：总认购103套，惠济区房票成交占比近七成

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

根据典型项目监控，本周大郑州房票客户合计认购103套，其中惠济区典型项目房票成交居前：旭辉一江雲著房票成交41套、万科民安雲河锦上房票成交22套



2025年1月1周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	惠济区	惠济板块	旭辉一江雲著	41
2	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	22
3	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	7
4	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	4
5	惠济区	南阳路板块	谦祥时光序	4
6	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	3
7	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	3
8	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	3
9	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	2
10	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	2
11	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	2
12	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	2
13	金水区	中心区板块	未来天奕	2
14	管城区	十八里河板块	商都阜园	1
15	高新区	高新新城板块	高新和锦莲序	1
合计				99

数据来源：泰辰市场监控中心，典型项目监控

3.5 楼市表现—市场认购榜单：TOP15总认购套数环比缩减过半

本周市场销售排名中TOP15成交共157套（上周356套），TOP3门槛值12套，TOP10门槛9套，本周郑轨云麓和电建洛悦天玺平推带动去化，领跑榜单，其他项目基本以平销为主、无政策刺激，成交出现下滑

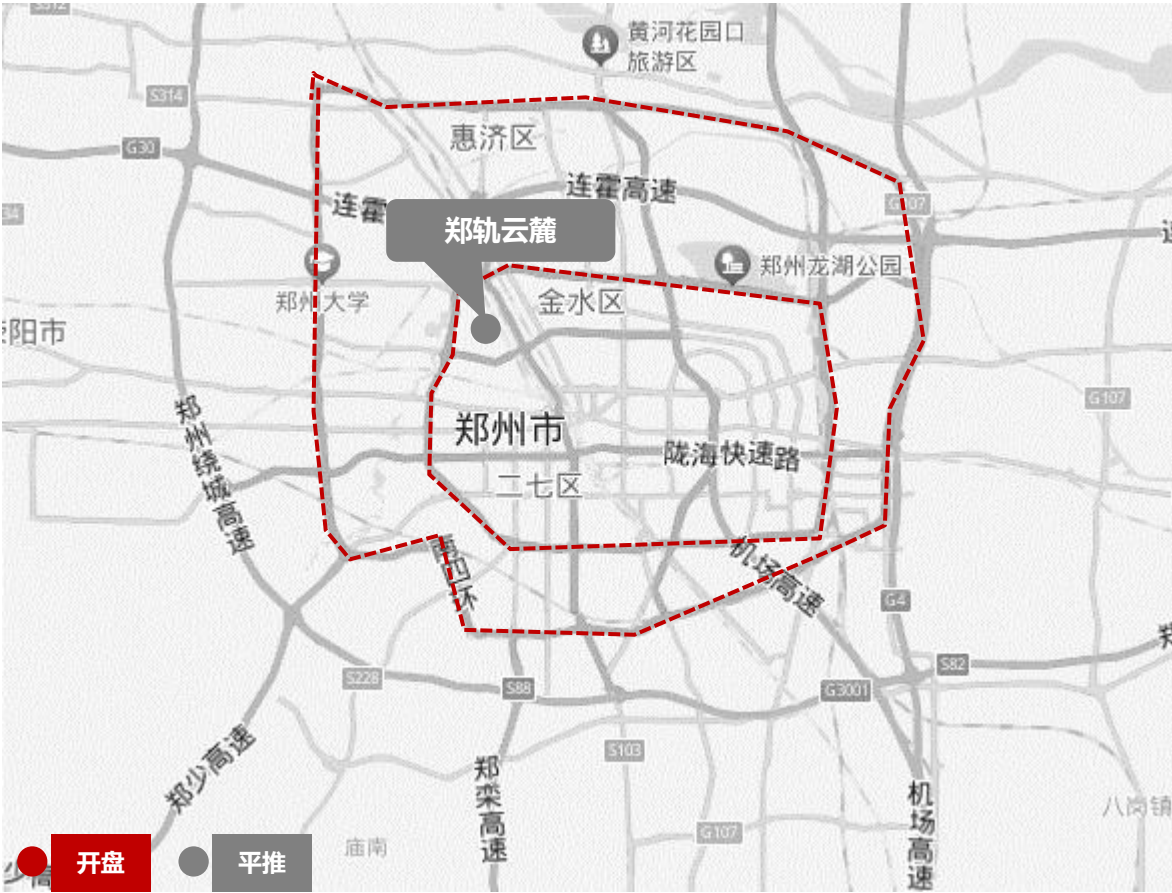
2025年1月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（不含房票置换）

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	21	高层毛坯12300-13800	加推高层17#；分销：贝壳，58，分销2%，全民佣金1%；14号清栋一口价房源12xxx元起；清栋专享2%优惠
2	二七区	大学南路板块	电建洛悦天玺	13	高层毛坯7900	加推高层4#；分销：贝壳，佣金3%
3	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	12	高层精装12800-14000，洋房精装18600-19000；	年终钜惠，限时优惠2%；5套102㎡一口价房源，送5000家电组合
4	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	12	三期高层精装14000-15500	首付5%，月供利息贴息（12个月）；分销：点位2.5；清盘特惠2%
5	经开区	经开老城板块	万祥紫庐	11	高层毛坯14000-16400，小高层毛坯15500-18500；顶底及特殊楼层特价房13700	分销：贝壳、58，佣金高层3.5%，小高层2%
6	金水区	省体育中心板块	美盛教育港湾+中环	10	中环高层精装18500-20000，港湾清盘中特价房16000	分销：四盘联动，高佣促销，1-5套5%，6-10套4%，11-15套3.5%，16-20套3%，21-25套2.5%，26套以上2.2%(12.28-1.5号)，其余特价政策延续；分期：首付1万网签，剩余交房付清
7	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	10	三期高层毛坯13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	无首付分期，有首付贷，但利息较高；分销贝壳、58、房友，佣金5W/套
8	中牟	绿博板块	润泓锦园	10	高层毛坯8500	分期：首付1万，其余可以高评高贷；分销：鲸准，贝壳，100平以下小户型佣金4.5-6.5万/套，100平以上户型7-10万/套
9	新郑	南龙湖南板块	万科星图	10	高层精装6000-7000	分期：贝壳、58爱房、朴邻，佣金4.95%
10	金水区	省体育中心板块	美盛金水印二期	9	二期高层精装22000-24500，特价房21000	首套5万，二套10万网签，交房前1次性付清或剩余2年2次，分销2.5%
11	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	8	高层毛坯126㎡19500-20100；142㎡16000-18000；168㎡18300-19300	分销：四盘联动，高佣促销，1-5套5%，6-10套4%，11-15套3.5%，16-20套3%，21-25套2.5%，26套以上2.2%(12.28-1.5号)，其余特价政策延续；分期：5万网签，交房前1个月付清
12	中牟	中牟老城板块	华强国际公馆	8	高层毛坯6300-6900	首付5万，剩余高评高贷；分销：芊竹、迅辉、贝壳，佣金100㎡以下3万/套，以上4万/套
13	郑东新区	龙湖北板块	兰溪府	8	小高层毛坯24300-28500	分销：58/贝壳/全家/米宅，佣金1.3跳1.5%（20套起跳）
14	新郑	南龙湖北板块	越秀臻悦府	8	高层毛坯5800-6300，洋房7800-8000	0首付，高评高贷；分销58、贝壳，佣金4.8%跳5.75%
15	二七区	二七新城板块	招商林屿境	7	高层毛坯118㎡成交价格12200、119㎡11700、143㎡13700	分销：贝壳、58，佣金提点2%（98㎡3.5%）
合计				157	-	-

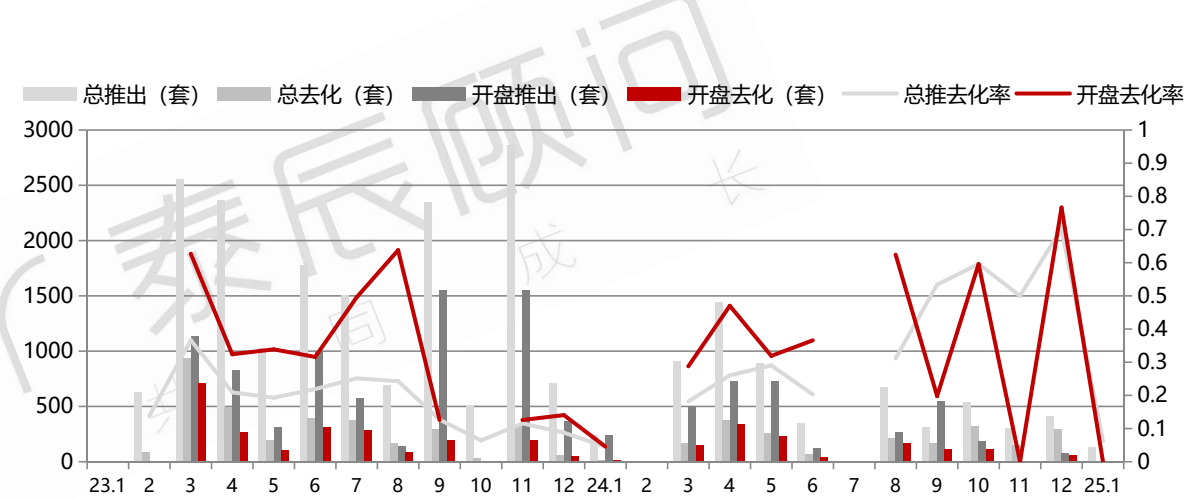
3.6 开盘市场一开盘表现：大郑州1个项目平推，去化率6%

本周大郑州1个项目平推，为高新区郑轨云麓，推出108套房源，去化8套，去化率6%

大郑州1月1周开盘及平推项目分布



2023.1-2025.1大郑州住宅开盘及平推推售表现



2025年1月1周开盘及平推表现汇总									
类型	区域	项目名称	物业类型	装修情况	推售面积	成交均价 (万元/㎡)	推出套数	销售套数	去化率
平推	高新区	郑轨云麓	高层	毛坯	101-118㎡	1.23-1.38	128	8	6%

3.7 郑轨云麓一加推表现：推出128套，当天去化率6%

2025年1月1日，加推高层17#，共计128套房源，开盘当天去化8套，去化率6%，项目前期无蓄客，去化较差；101㎡成交价格12300-12600元/㎡、112㎡12500-13100元/㎡、118㎡13600-13800元/㎡

- ◆ 推售情况：1月1日加推高层17#，共128套，开盘当天去化8套，去化率6%
- ◆ 加推户型：101/112/118㎡三室两厅两卫
- ◆ 价格情况：101㎡成交价格12300-12600元/㎡、112㎡12500-13100元/㎡、118㎡13600-13800元/㎡（毛坯）
- ◆ 优惠政策：定存优惠2%
- ◆ 分销政策：贝壳、58，佣金2%

项目分析：

- 1) 国企郑州地铁集团开发，交付安全性高；
- 2) 地铁上盖TOD项目，地铁8号线已开通，五龙口站点无缝接驳社区；
- 3) 规划8.2万方园林景观，1200㎡社区会所（含下沉庭院），板块内首个建有中心会所项目；
- 4) 本次加推高层17#楼补充货源，前期无蓄客，因此去化表现较差。

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积（㎡）	户型	成交价格（元/㎡）	推出套数	销售套数	去化率
高层	17#	2	2T4	33F	101	三室两厅两卫	12300-12600	64	3	5%
					112	三室两厅两卫	12500-13100	32	3	9%
					118	三室两厅两卫	13600-13800	32	2	6%
合计								128	8	6%



101㎡三室两厅两卫

112㎡/118㎡三室两厅两卫



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

