

郑州房地产市场周报

【2025年第08期】

(02月17日-02月23日)

目录



城市资讯



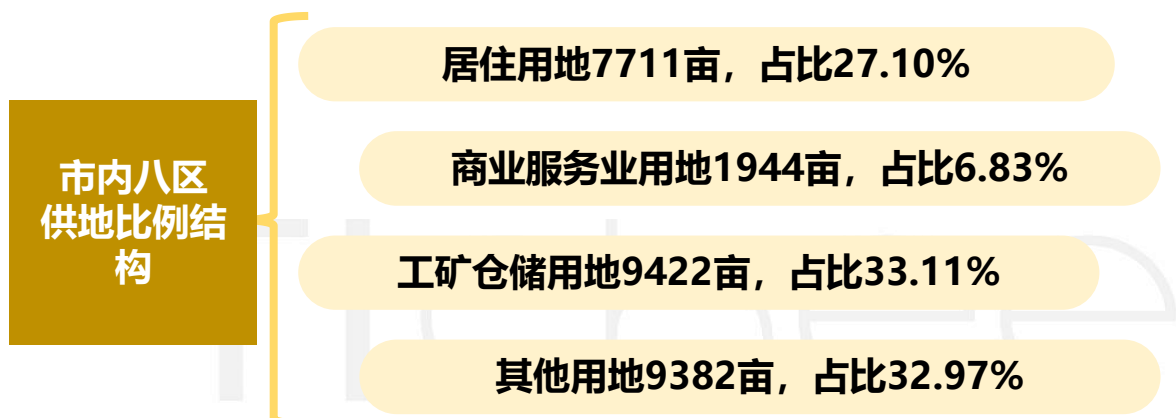
土地市场



楼市表现

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。**



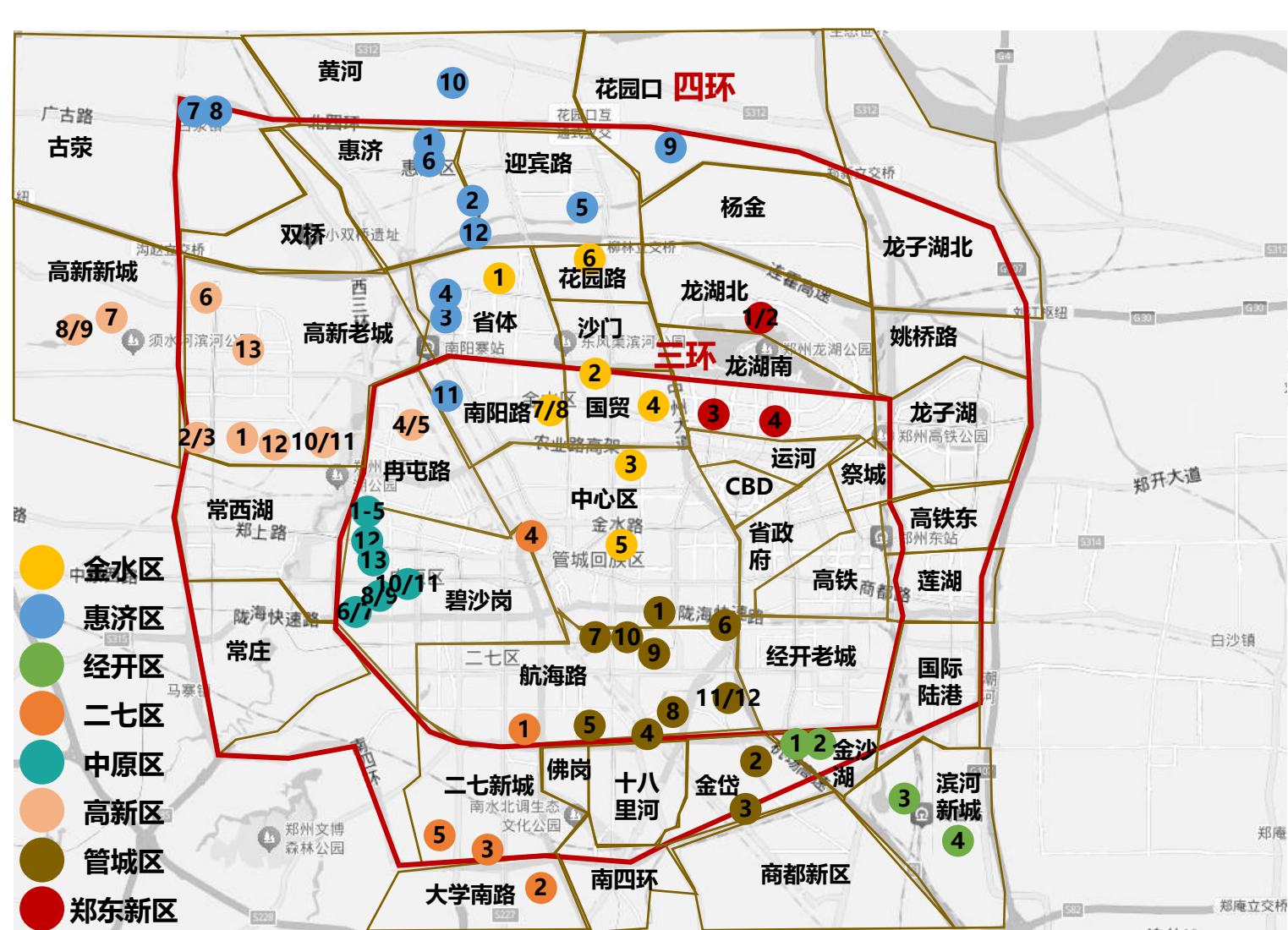
推出71宗住宅宗地中**容积率≤2.5**的地块总面积1965.93亩，**占比49.15%**。

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宗为招商林岷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%	

1.2 城市资讯：郑州市2025年度国有建设用地供应计划

市内八区计划推出71宗招拍挂地块中，集中三环内核心区，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%
古荥板块	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%

1.3 城市资讯：郑州市2025年度国有建设用地供应计划清单

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岷境周边；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	迎宾东路东、迎宾北路南	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	林岷境西侧
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	2.720 3	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	晷晃王棚户区改造
11		碧沙岗板块	中原路南、伏牛路东	65.51	4.2	100	7.86	晷晃王棚户区改造
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	华山东路、建设西路南	66.59	6.4	100	8.66	三官庙城中村改造

1.3 城市资讯：郑州市2025年度国有建设用地供应计划清单

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
序号	区域		位置	占地面积 (亩)	容积率	限高	总价 (亿元)	备注
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

2.1 土地表现一供应：本周中牟县供应2宗住宅用地

本周大郑州供应2宗住宅用地，位于中牟县中牟老城板块，共占地97.8亩，建面16.29万㎡，容积率均为2.5

郑州供应土地位置示意图



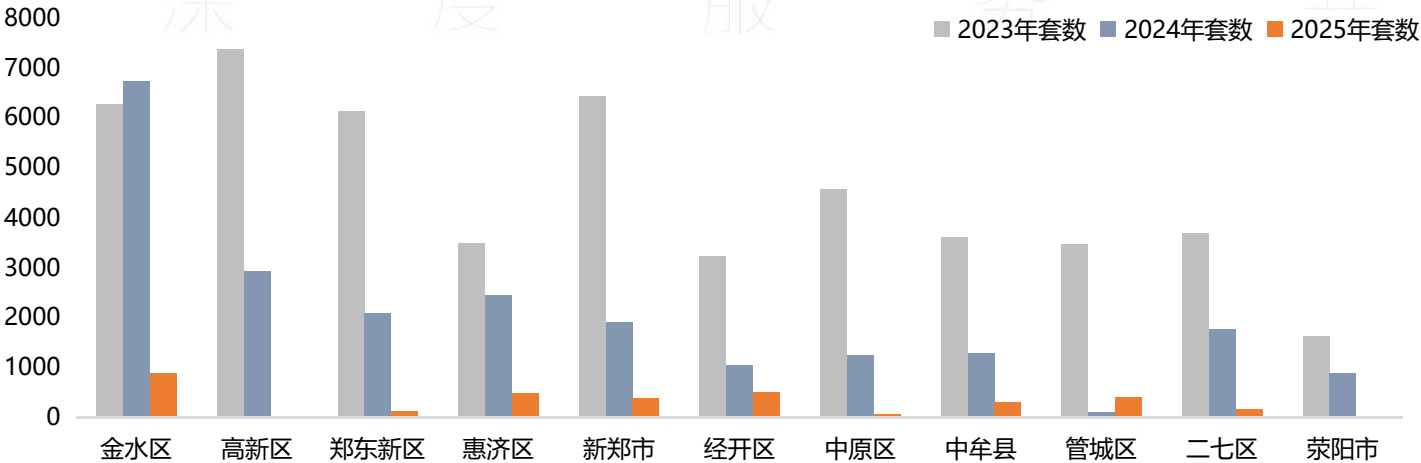
供应日期	2025/2/21	2025/2/21
竞拍日期	2025/3/20	2025/3/20
区域	中牟县（中牟老城板块）	中牟县（中牟老城板块）
土地编号	牟政出[2024]40号	牟政出[2024]41号
地块位置	中牟县青年路南、运筹路东、城河街北、物和路西；	中牟县城河街南、运筹路东、官渡大街北、物和路西；
土地用途	地面用途为城镇住宅用地，地下空间用途为交通服务场站用地	地面用途为城镇住宅用地，地下空间用途为交通服务场站用地
出让年限	70、50	70、50
占地面积（亩）	48.4	49.4
计容建面（万㎡）	8.06	8.23
容积率上限	2.5	2.5
起拍价（万元）	13420	14641
起拍单价（万元/亩）	277	296
起拍楼面价（元/㎡）	1664	1778

3.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目5个，共490套房源

本周大郑州5个项目预售前公示，涉及项目有郑东新区电建金桥北泷苑及新郑市正商智慧城、浩创梧桐春晓、万科星图、金地和樾春晓，共490套房源，面积7.79万㎡

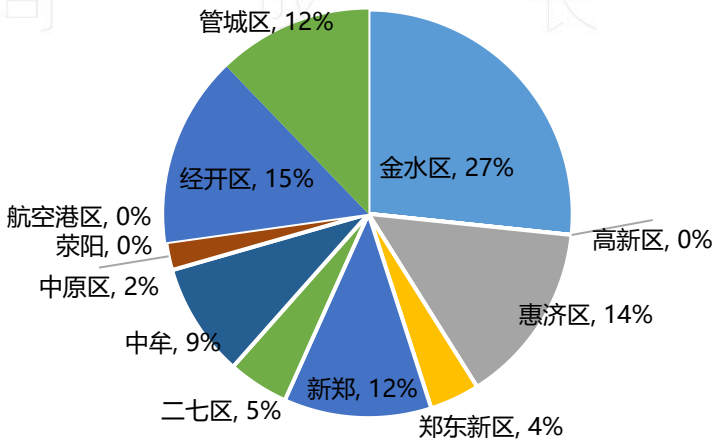
区域	公示时间/取地时间	项目名称	区域/板块	土地类型	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025.2.17/2021.6.3	电建金桥北泷苑	郑东新区/龙湖南板块	净地	3/4/5/6/7/8/10/11/12/16#	132	4.02	洋房262/294/312/324/638㎡	项目总占地92亩，住宅建面10.2万㎡，容积率1.699，规划23栋7F洋房，共计375户，精装交付	待售
近郊	2025.2.21/2021.5.18	正商智慧城	新郑市/南龙湖北	城改	12#	28	0.39	高层112-142㎡、洋房123-195㎡	五期占地90亩，住宅78亩，售楼部12亩为后期配套花园，容积率2.5，绿化率30%，规划13栋，洋房7栋，高层6栋。毛坯高层9200-10000元/㎡，洋房标准层13000元/㎡	待售
	2025.2.21/2019.2.22	浩创梧桐春晓	新郑市/郭店	城改	9/17#	107	1.06	高层89-117㎡的三房，洋房115-132㎡的三房和四房	总占地300亩，目前在售二期占地86亩，总建面8.36万㎡，容积率2.1，产品设计为高层89-117㎡的三房，洋房115-132㎡的三房和四房	待售
	2025.2.21/2020.4.30	万科星图	新郑市/孟庄板块	产业勾地	16#	128	1.32	高层89-120㎡三房	规划18栋20-34F纯高层，总计3293户，多为2T4设计（西侧一排楼栋为2T5）。面积段涵盖89/97/120㎡，均为三房，89和97㎡占比86%	待售
	2025.2.21/2021.6.28	金地和樾春晓	新郑市/南龙湖北板块	净地	1#	95	1.00	高层92-128㎡三房-四房；洋房130㎡四房	总建面15.80万㎡，住宅建面11.71万㎡，容积率3.0，规划6栋19-34F高层+5栋5-10F洋房+2栋配套	待售
合计						490	7.79			

2023/2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

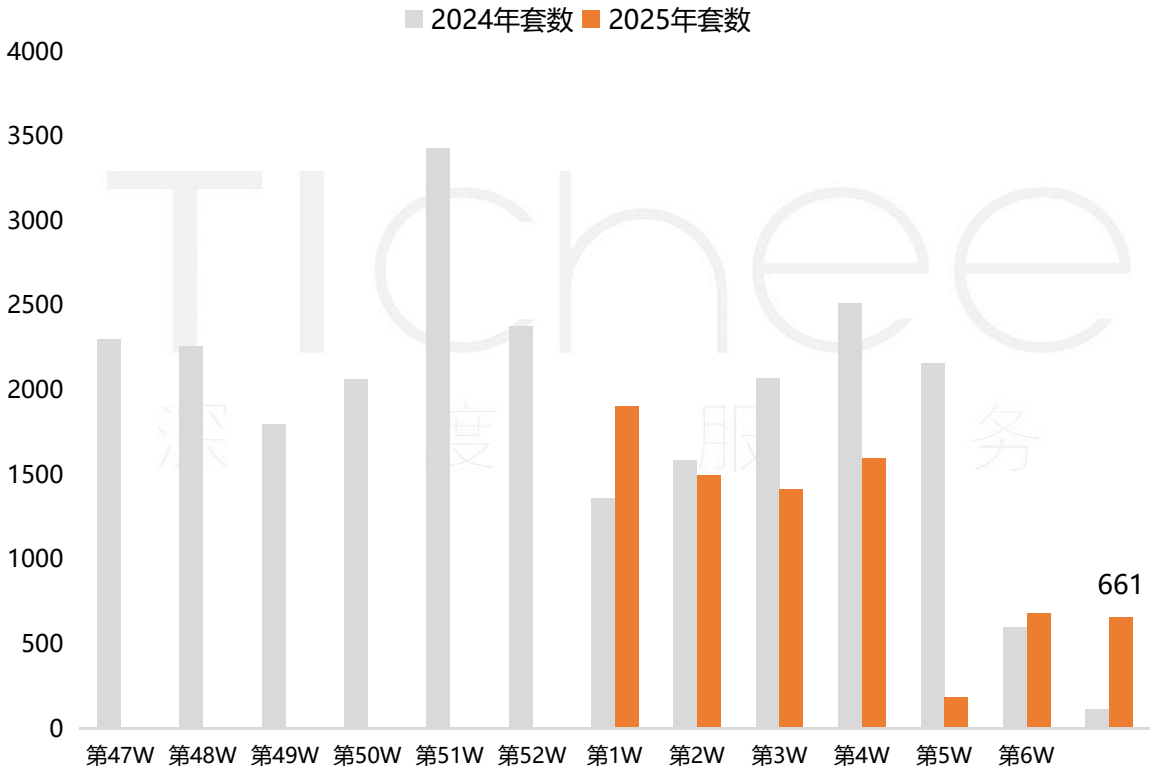
2025年截至2月第3周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



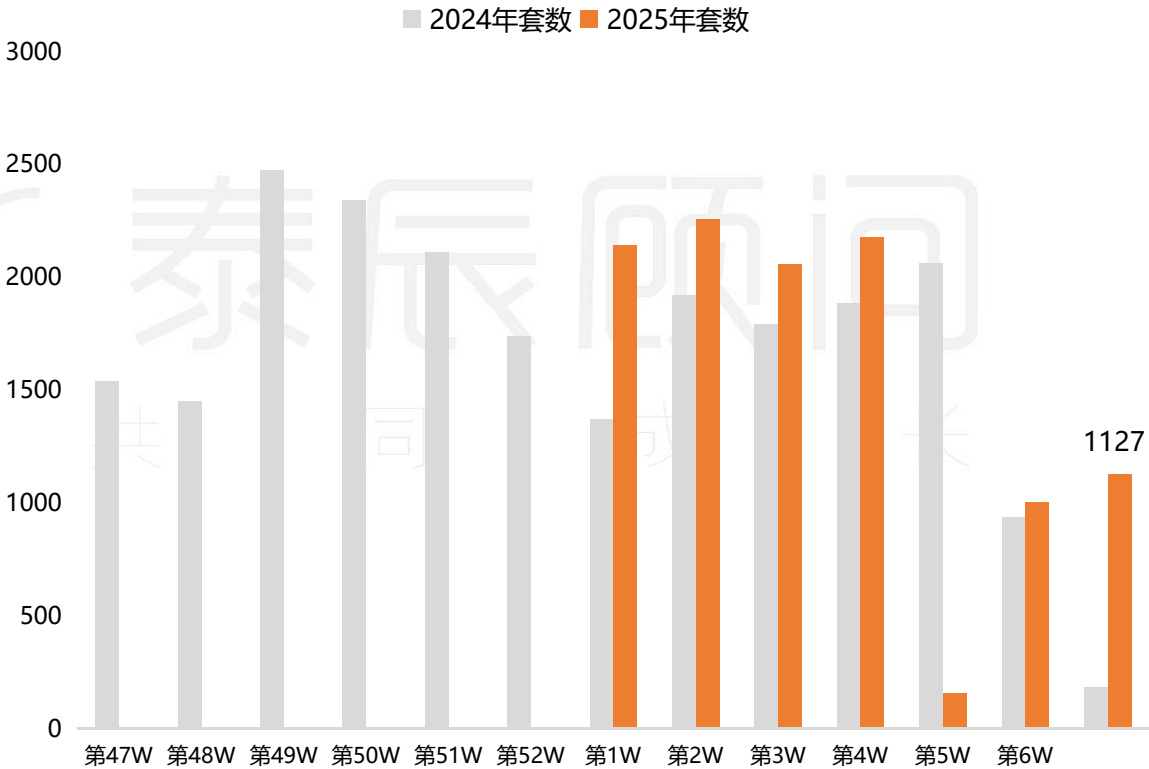
3.2 楼市表现—网签：7W新房/二手房同比大幅度上涨

2025年第7周郑州新房网签661套，同比+480%，环比-3%；
二手房网签1127套，同比+506%，环比+12%；本周同比大幅度上涨（受2024年第7周为春节假期影响）

2024/2025年郑州市新房周度网签走势



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势

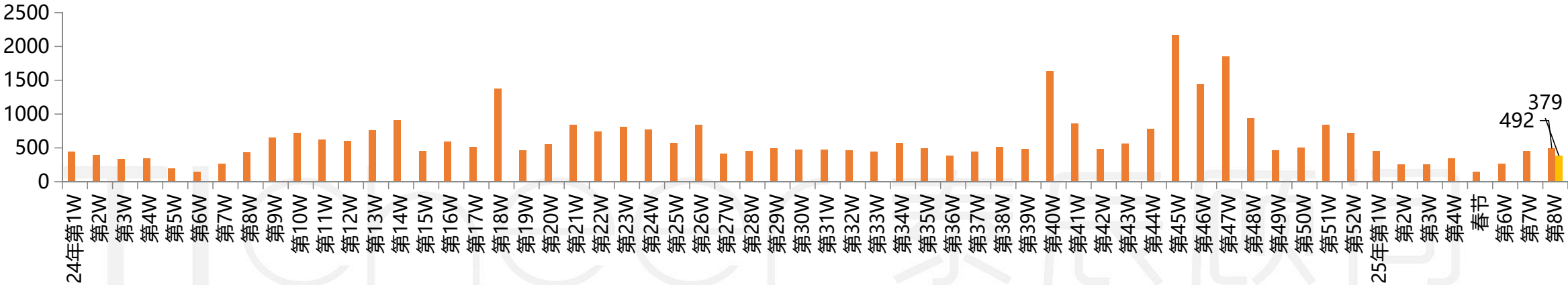


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，7W数据周期：02.10-02.16，来源：360房产网

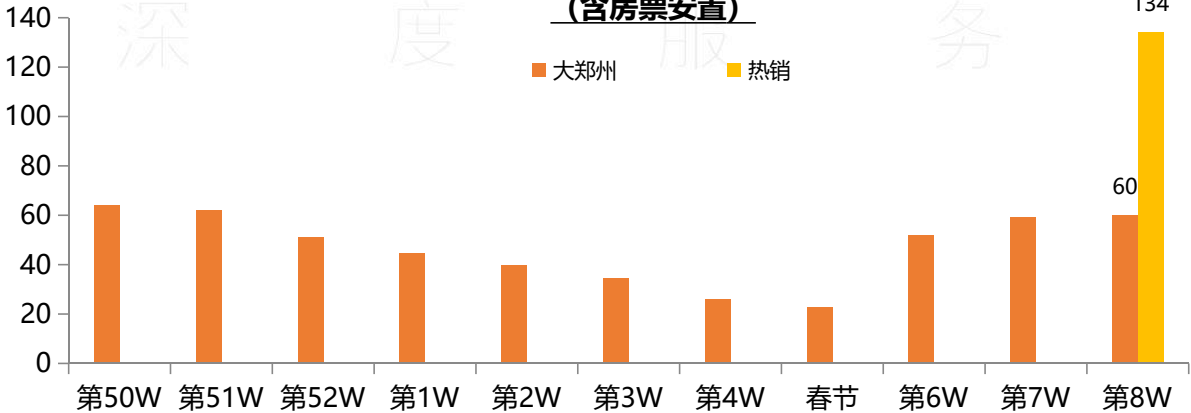
3.3 楼市表现—认购总量：总认购492套，环比增长9%

本周访交量延续上周上涨趋势，总成交492套，环比上涨9%，其中热销项目48个，成交379套，占总成交77%

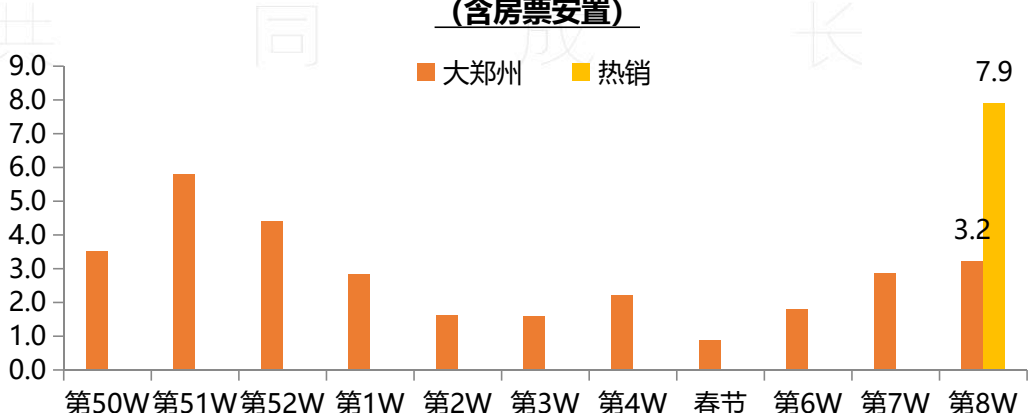
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图（含房票安置）



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图（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：2月4周（02.17-02.23），大郑州实际监控在售项目157个；热销项目48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—认购榜单：TOP15表现持续上涨

本周市场销售排名TOP15项目共成交235套（上周229套），TOP3门槛20套，TOP10门槛14套；受本周五越秀天悦江湾平推16#楼影响，本周TOP15表现持续上涨

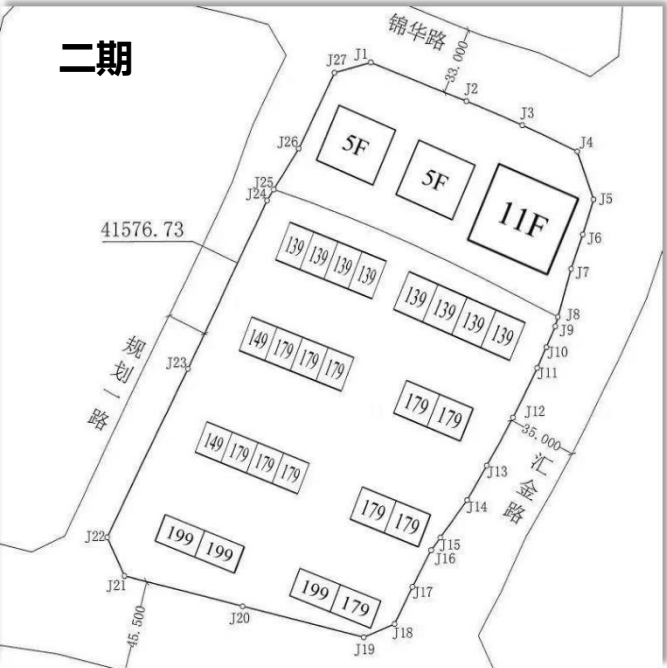
2025年2月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（含房票置换）

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	24	高层毛坯12300-13800	分销聚焦2%，暖春安家季，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
2	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	22（含房票6）	高层毛坯16300-18500	分销贝壳、58，佣金2.5%；周五平推16#楼，额外1%优惠，认购送华润厨电（价值2千）10套特价房159XX元/㎡起，分销：58/贝壳，2.5%，全民推荐最高4万
3	金水区	国贸板块	豫发豫园	20	118/126户型18000-19000元/㎡，142户型19000-20000	分销：贝壳，佣金点位：2.0%
4	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	19	小高毛坯12500-13000	无分期；分销贝壳，佣金2%，购房送5万车位券（车位售价10万/个）
5	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	18	高层毛坯10300，送车位	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，分销佣金3.5%，带看200，成交奖励3000，总经理特批优惠2%
6	中原区	常西湖板块	裕华城	16	高层毛坯11500-12000	少量房源送圣都精装修；分销：贝壳，58，佣金4.5%
7	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	15（含房票4）	高层精装12000-14000，洋房精装18600-19000	分销：58、朴邻2.5%，新春限时优惠2%
8	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	15	高层精装18500-20500，洋房精装标准层均价25500	分销贝壳、58，佣金2-2.5%
9	二七区	二七新城板块	招商林屿境	15	高层毛坯98㎡10600、118㎡11800	分销：贝壳、58，98㎡佣金提点3%、118/143㎡佣金提点2%
10	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	14（含房票2）	特价房：15XXX起 均价16500-19000	无分期；贝壳&58，佣金2.0%，成交奖：3000元/套①2025元锁定房源；②成交送家电礼包；③新春特惠2%；
11	管城区	航海路板块	电建洛悦融园	12	9-129㎡特价房楼层可选15000元/㎡起；正常价格18000-21500元/㎡，特价房16500起	无首付分期，分销贝壳1.75跳2.25%（20套），5#送封阳台+北侧卧室改造，加6万送车位1个。
12	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	12（含房票5）	高层精装17000-18500，洋房精装24000	分销：58/贝壳，2.5%，特价房最高优惠20万，到访送、油米，经纪人成交送华为手表，分销垫付
13	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	11（含学府印象）	瑞澜苑10000-11000，祥泰苑10300，亚星九邸12500-14000，学府印象精装12500	3万网签，剩余两年四次；佣金：3万/2%，最高成交奖1万+
14	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	11	一期高层毛坯13000-15300，二期高层毛坯14100-17000	128㎡优惠2个点，分销成交3000元家电
15	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%
合计				235	-	-

数据来源：泰辰市场监控中心

3.5 楼市表现—新盘动态： 华润润府二期展厅开放

本周六项目展厅开放，并启动0元入会，预计下半年开盘。地块为华润超级总部中心后期，容积率2.42，定位高端改善。规划6栋17F小高层（1T1）+2栋26F高层（2T2），其中高层产品139m²、小高层产品149/179/199m²，共470套，主打“四代住宅、高得房率（95%-110%）、优质教育（春华学校）、下沉会所”；相比一期，占地/规模/户型面积更大，增加小高层/下沉会所



期数	宗地编号	占地面积 (亩)	计容建面 (万㎡)	位置	用途	容积率	起始价 (万元)	成交总价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	买受人	成交时间	产品
一期	郑政东出〔2023〕18号（网）	49.32	7.92	七里河北路北、田西路东	住宅、新型工业	2.41	54800	54800	1111	6915	0%	东区平台&华润	2023/12/4	119/143/169㎡
二期	郑政东出〔2024〕13号（网）	62.37	10.06	七里河北路北、汇金路西	住宅、新型工业	2.42	64350	64350	1032	6396	0%	东区平台&华润	2024/12/31	139/149/179/199㎡

3.6 越秀天悦江湾一加推表现：推出高层108套，整体去化率11%

项目综合卖点强，双国企开发+双学区+双地铁+赠送率90%以上，本次无蓄客平推16号楼，102/127㎡三房，去化率11%，目前整盘仅剩3栋高层未推

- ◆ 推售情况：2月21日平推高层16#楼，推出108套，去化12套，去化率11%
- ◆ 加推户型：高层102/127㎡三室两厅两卫
- ◆ 价格情况：102㎡均价16500元/㎡、127㎡均价17500元/㎡（毛坯）
- ◆ 优惠政策：加推特惠享额外1%优惠
- ◆ 首付分期：无
- ◆ 分销政策：贝壳，58，佣金点位2.5%
- ◆ 加推分析：效果一般

1) 项目双国企开发+全景玻璃幕墙+创新高赠送户型，赠送率达到99%+双学区（文化路—小•翰林校区+龙门实验学校长安校区，一期业主凭购房合同已办理入学）+双地铁。小区内部2600㎡下沉会所+1200㎡下沉庭院+800㎡精装架空层配置，整体综合卖点+竞争力较强；

2) 项目于2025年1月17日取证，合计房源108套；2月21日平推，项目无蓄客平销，叠加整体在售货源充足，因此去化效果一般。

加推 推售 房源	物业	楼栋	单元	梯户比	层数	房型	面积 (㎡)	价格 (元/㎡)	推出 套数	销售 套数	去化率
	高层	16#	1D	2T4	27F	三室两厅两卫	102	16500	54	7	13%
						三室两厅两卫	127	17500	54	5	9%
	合计								/	108	12



16号楼平面图 (127㎡+102㎡+102㎡+127㎡)



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

