

郑州房地产市场周报

【2025年第09期】

(02月24日-03月02日)

目录



城市资讯



土地市场

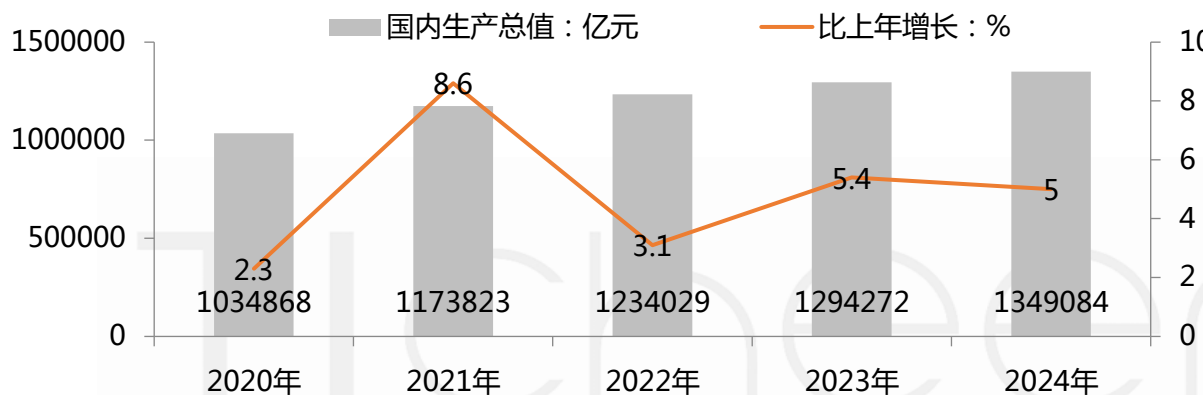


楼市表现

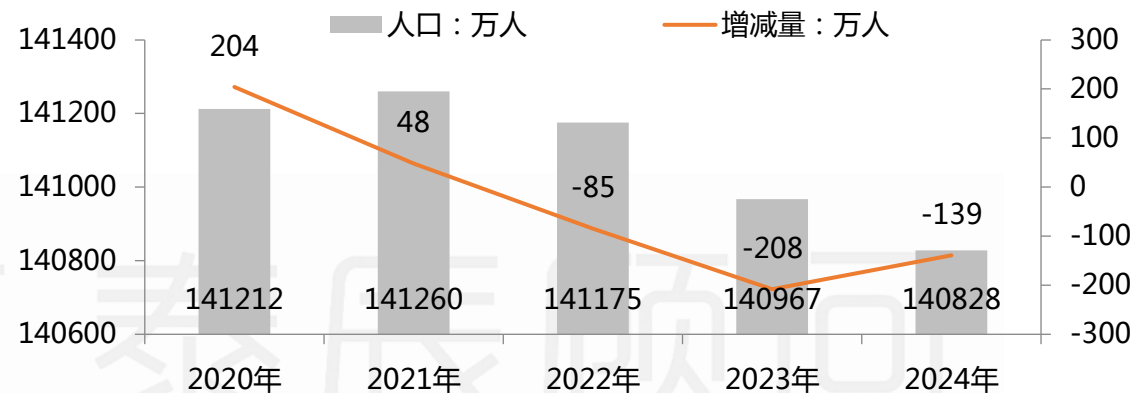
1.1 宏观经济：2024年国民经济和社会发展统计公报正式公布

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

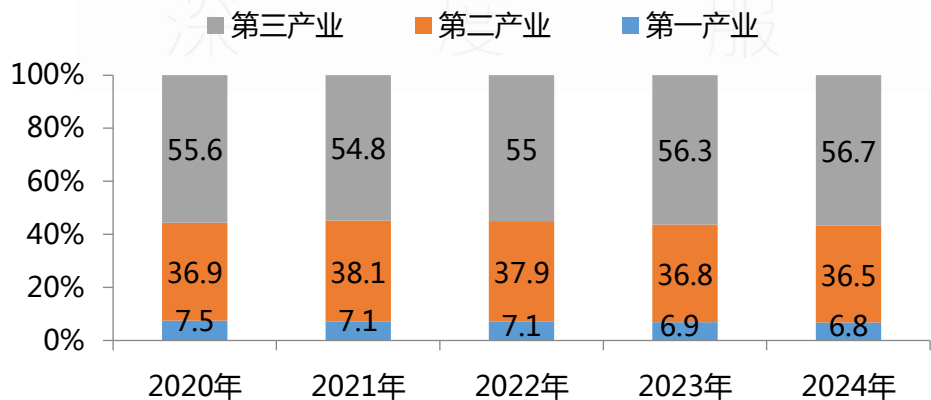
2020-2024年国内生产总值及其增长速度



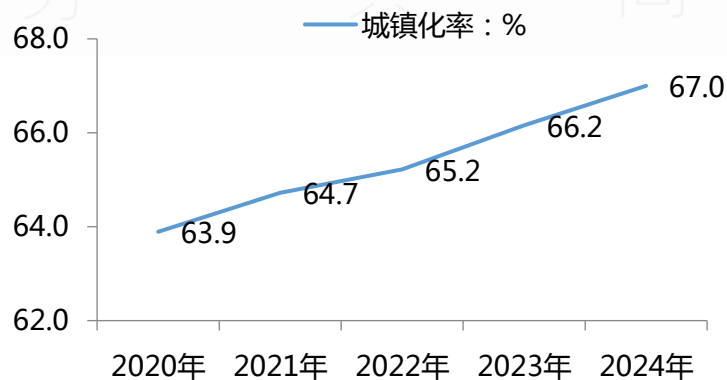
2020-2024年末人口数量及其增减量



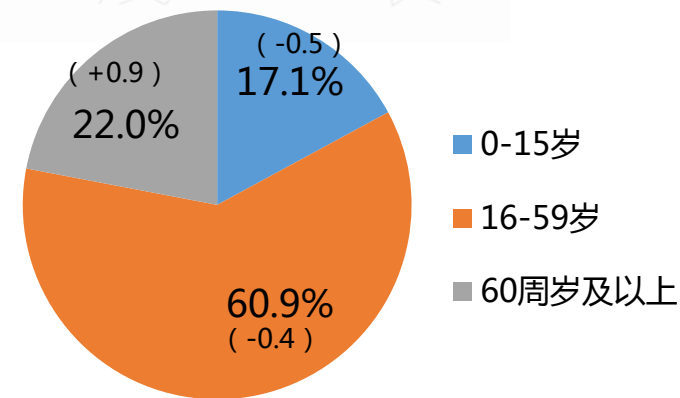
2020-2024年三次产业增加值占国内生产总值比重



2020-2024年末常住人口城镇化率



2024年末人口年龄段占比

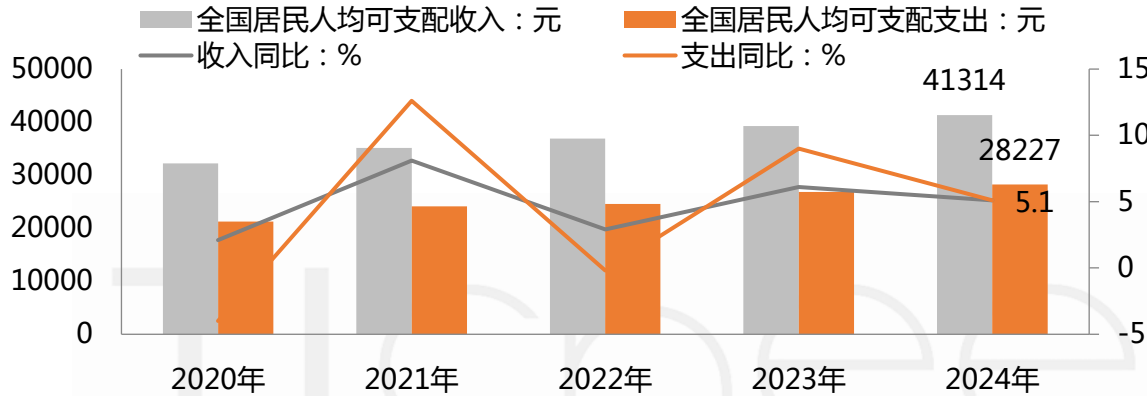


1.1 宏观经济：2024年国民经济和社会发展统计公报正式公布

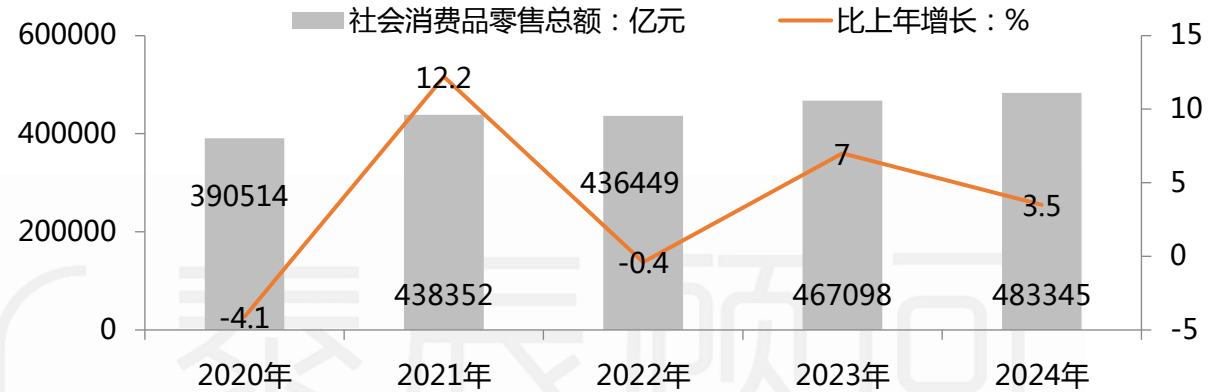
全年全国居民人均可支配收入41314元，人均消费支出28227元，同比均上涨5.1%

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

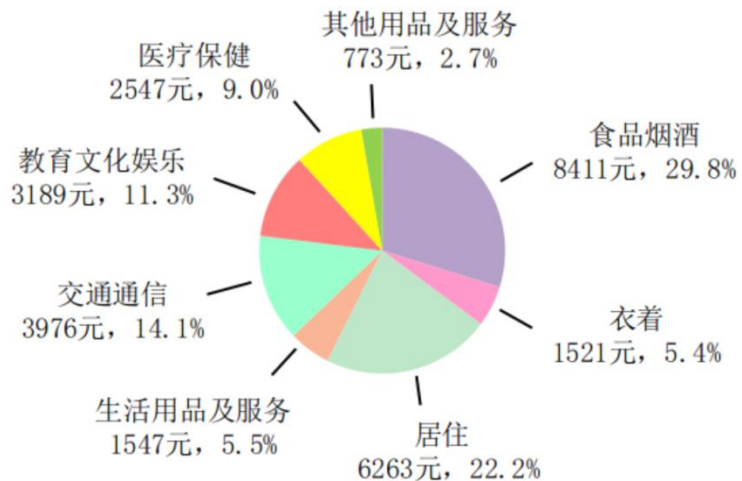
2020-2024年全国居民人均可支配收入及其增长速度



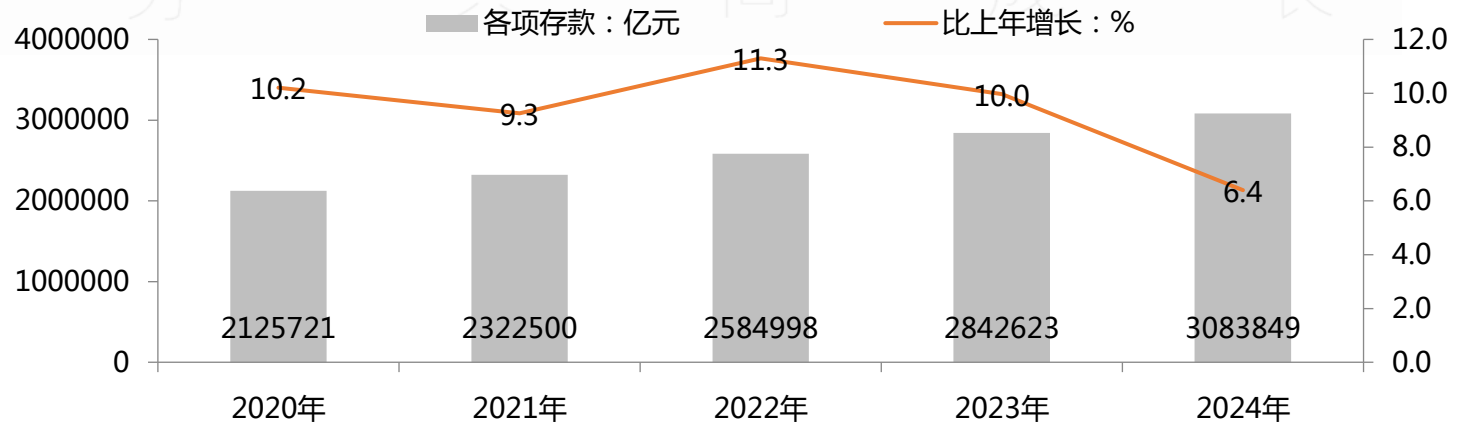
2020-2024年社会消费品零售总额及其增长速度



2024年全国居民人均消费支出及其构成



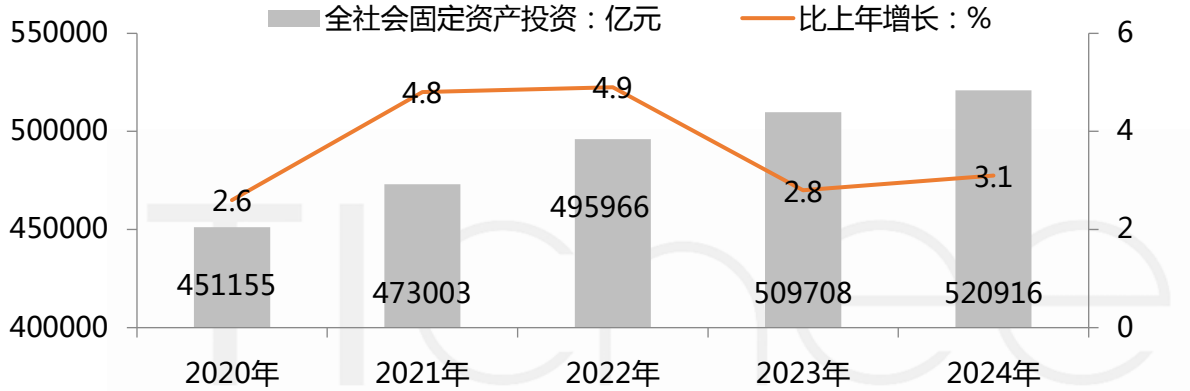
2020-2024年金融机构本外币存贷款余额及其增长速度



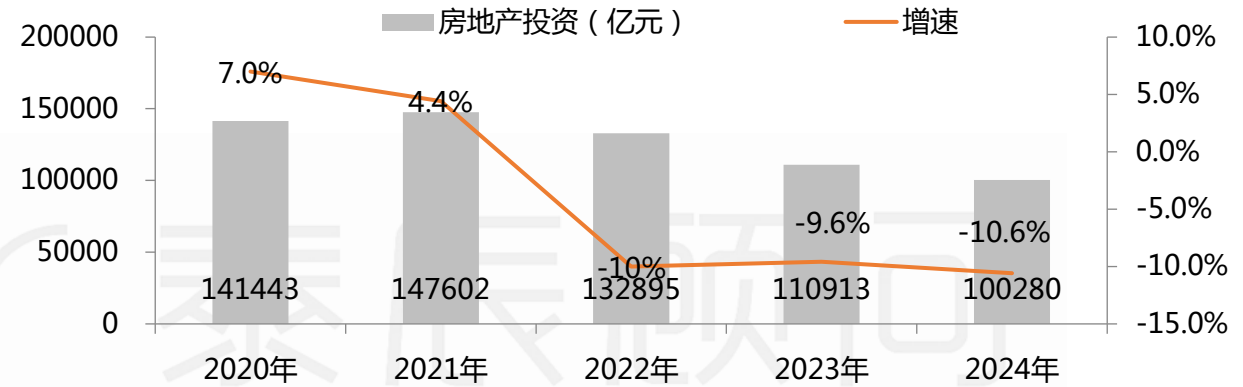
1.1 宏观经济：2024年国民经济和社会发展统计公报正式公布

固定资产投资上涨明显，增幅扩大，但房地产开发投资及增速仍呈下滑趋势，受当前大环境的整体影响，商品房销售规模及房地产新开工规模均呈现持续收缩，2024年降至近些年最低值，且降幅较2023年仍有扩大

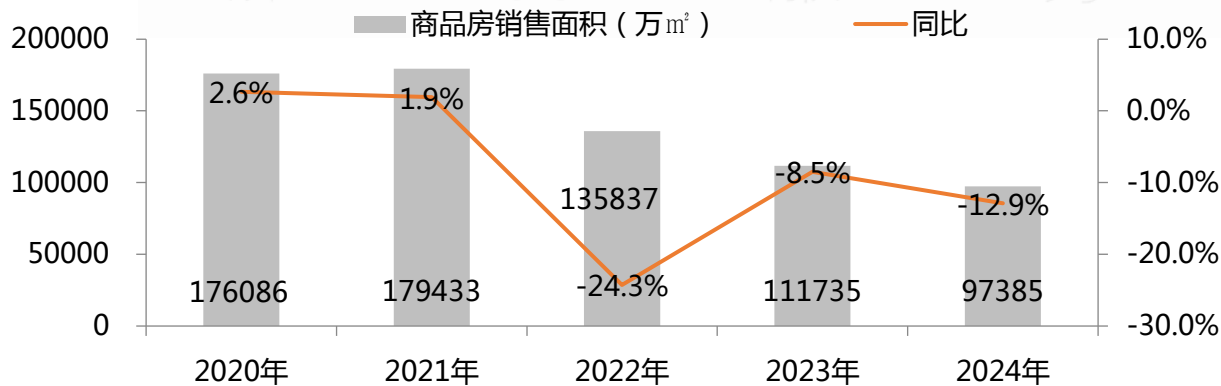
2020-2024年全社会固定资产投资（亿元）



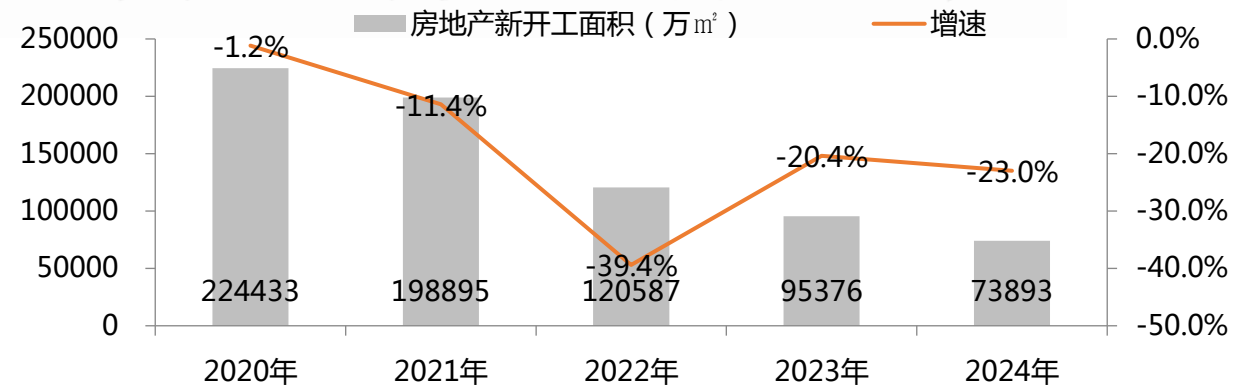
2020-2024年房地产开发投资及增速走势



2020-2024年商品房销售面积及增速走势



2020-2024年新开工面积及增速走势



1.2 城市资讯：胖东来官宣进驻郑州，助力郑州商业扩增及转型升级

胖东来官宣进驻郑州高铁东站经纬华悦广场地下商业，体量约5万m²，业态涵盖超市、餐饮、医药、图书、咖啡、礼品等，打造艺术商业综合体，将助力郑州商业品质提升。另外截止目前2025年累计将开业的商业数量为14个，体量94万m²，远超其他地市

- ◆ 2月23日，胖东来正式官宣将进驻郑州，选址在郑州高铁东站经纬华悦广场，系属于郑州车站的地下物业；
- ◆ 郑州车站地下物业一共三层：地下一层为商业层，为胖东来所在层；地下二层为停车层；地下三层为高铁、地铁和长途汽车的换乘枢纽层。

2025年郑州预计开业的综合商业体

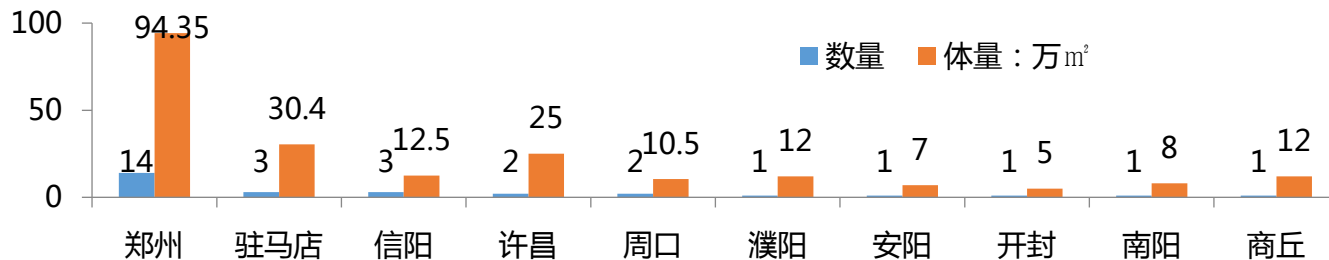
序号	项目名称	商业建筑面积（万方）	预计开业时间
1	郑州金博大LIVE	7	2025年3月
2	郑州毫都新象	4.1	2025年5月
3	郑州国棉三厂特色历史文化街区	7.2	2025年5月
4	郑州嵩南印象城	10.8	2025年5月
5	郑州郑东万象城	24.1	2025年6月
6	郑州保利久街·高新店	1.5	2025年二季度
7	郑州高新·大里坊	3.3	2025年二季度
8	郑州繁桦商业中心	8	2025年二季度
9	郑州合物660文创园	3	2025年二季度
10	郑州城南记忆·阜民里	4.5	2025年二季度
11	龙湖郑州美盛天街	7.2	2025年底
12	郑州奥体LIVE	3.5	2025年二季度
13	麦德龙中原区店	4.98	2025年12月
14	郑州胖东来	5.17	2026年元旦前
/	合计	94.35	/



◆ 规划定位为超市、餐饮、医药、图书、咖啡、礼品等多业态的艺术商业综合体；预计2026年元旦前开业。



2025年河南新增商业项目所属城市分布



数据来源:泰辰顾问监控中心

2.1 土地市场一挂牌：本周大郑州挂牌3宗住宅用地，5宗商业用地

本周大郑州挂牌3宗住宅用地，5宗商业用地，其中高新区挂牌1宗住宅用地，位于高新老城板块，占地115.3亩，容积率上限2.8，建面21.52万m²，此地块为中原制药厂城市更新项目，据悉是电建高新华曦府项目地块



供应日期	2025/3/1
成交日期	2025/4/2
区域	高新区（高新老城板块）
土地编号	郑政高出〔2025〕4号（网）
地块位置	药厂街北、银屏路西
土地用途	城镇住宅（地下交通服务场站用地）
出让年限	70、50
占地面积（亩）	115.3
计容建面(万m ²)	21.52
容积率	2.8
起始价（万元）	93362
起始单价（万元/亩）	810
起始楼面价（元/m ² ）	4338
备注	中原制药厂城市更新项目

2.1 土地市场—挂牌：本周大郑州挂牌3宗住宅用地，5宗商业用地

中牟县挂牌2宗住宅用地、5宗商业用地，其中2宗住宅用地分别位于绿博板块1宗、中牟老城1宗，共占地59.4亩，建面7.13万m²，容积率上限均为1.8



供应日期	2025/2/25	2025/2/25
成交日期	2025/3/24	2025/3/24
区域	中牟县（绿博板块）	中牟县（中牟老城板块）
土地编号	牟政出[2025]6号	牟政出[2025]12号
地块位置	琼花路南、锦荣路东、新城北街北；	中牟县官渡大街南、人民路东、物平路北；
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）	34.1	25.3
计容建面(万m ²)	4.1	3.03
容积率	1.8	1.8
起始价（万元）	11961	6575
起始单价（万元/亩）	350	260
起始楼面价（元/m ² ）	2921	2167

2.1 土地市场—挂牌：本周大郑州挂牌3宗住宅用地，5宗商业用地

5宗商业用地分别位于绿博板块4宗、中牟老城1宗，共占地157.66亩，建面33.28万m²



供应日期	2025/2/25	2025/2/25	2025/2/25	2025/2/25	2025/2/25
成交日期	2025/3/24	2025/3/24	2025/3/24	2025/3/24	2025/3/24
区域	中牟县 (绿博板块)	中牟县 (绿博板块)	中牟县 (绿博板块)	中牟县 (绿博板块)	中牟县(中牟 老城板块)
土地编号	牟政出 [2025]17号	牟政出 [2025]18号	牟政出 [2025]4号	牟政出 [2025]9号	牟政出 [2025]15号
地块位置	汇聚街东、 博丰路北、 文通路西；	广成北路北、 文溯街西、金 水大道北辅道 北、紫寰路西；	宝兴路南、牡 丹五街东、金 水大道北辅道 北、紫寰路西；	郑开大道南辅 路南、乐康街 东、广礼街西	人民路北、解 放路东；
土地用途	商业服务业用 地	商业用地	商业用地	商业服务业用 地	商业服务业用 地
出让年限	40	40	40	40	40
占地面积 (亩)	40.3	45.26	10.49	34.21	27.4
计容建面 (万m ²)	8.06	10.56	2.8	9.12	2.74
容积率	3	3.5	4	4	1.5
起始价 (万元)	7995	8723	2294	7578	4231
起始单价 (万元/亩)	198	193	219	221	154
起始楼面价 (元/m ²)	992	826	820	831	1543

2.2 土地市场—成交：本周市区成交1宗住宅兼商业用地，占地40.38亩 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本周市区成交1宗住宅兼商业用地位于惠济区，南阳路板块，占地40.38亩，容积率上限3，建面8.08万 m^2 ，由郑州泰建房地产开发有限公司（惠济城投）底价摘得，成交价40313万元，折合楼面价4991元/ m^2 ，此地块为张砦城中村改造项目，目前为净地状态，据悉该地块由招商与天河合作开发



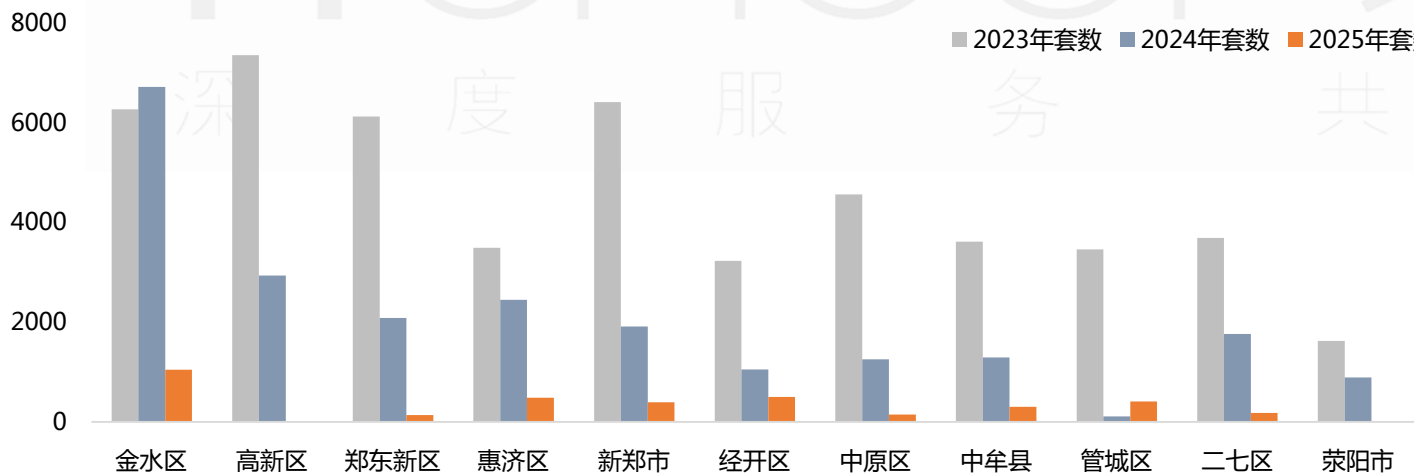
供应日期	2025/1/12
成交日期	2025/2/27
区域	惠济区（南阳路板块）
土地编号	郑政出〔2025〕1号（网）
地块位置	宋寨南街南、南阳路东
土地用途	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆（地下交通服务场站）
出让年限	70、40（50）
占地面积（亩）	40.38
计容建面(万 m^2)	8.08
容积率上限	3
成交价（万元）	40313
溢价率	0%
成交楼面价（元/ m^2 ）	4991
竞得单位	郑州泰建房地产开发有限公司（惠济城投）
备注	此地为张砦城中村改造项目

3.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目3个，共246套房源

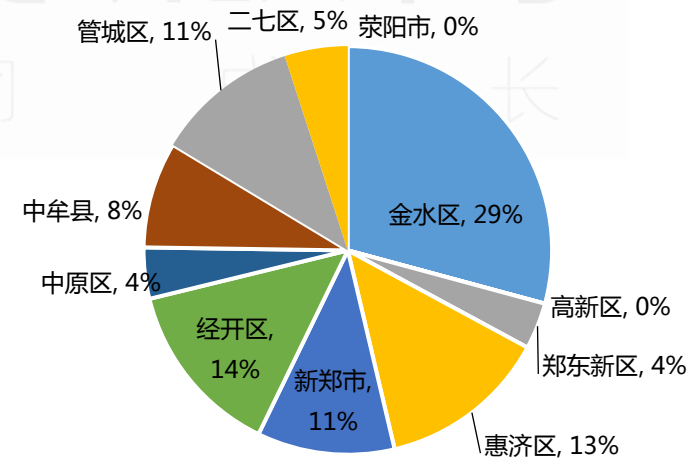
本周大郑州3个项目预售前公示，包含中原区龙湖中原颂（全新待入市项目）、二七区招商公园1872、金水区保利缦城和颂，共246套房源，预售公示建面2.87万m²

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m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025.2.28/2024.10.10	龙湖中原颂	中原区/碧沙岗板块	净地	6#	71	0.91	129m ² /143m ² 四室	一期占地24亩，容积率2.5，计容建面4.02万m ² ，规划3栋26F+1栋18F高层，共276套，其中面积129m ² 共125户、143m ² 共151户，主打“四代住宅、得房率最高115%、优质教育配套”，释放毛坯2.1-2.3万元/m ² 。	待售
	2025.2.28/2019.3.11	招商公园1872	二七区/侯寨板块	城改	9#	18	0.30	小高层127m ² 三室，洋房143m ² 四室	项目总占地面积约265亩，共分7个地块开发，包括5块住宅、2块商业用地。雍景城9号院总用地面积57.9亩，总建面8.4万m ² ，容积率1.59，绿地率35.15%，住宅户数435户，机动车停车位552个，共规划6栋6层洋房、3栋9层小高层、4栋11层小高层。	待售
	2025.2.28/2022.9.21	保利缦城和颂	金水区/花园北路板块	城改	7#	157	1.65	高层98m ² /125m ² 三室	项目占地230亩，总建筑面积44.56万m ² ，容积率2.89，分三期开发，规划24栋小高层、13栋洋房，产品定位以刚改及改善。	待售
合计						246	2.87	/	/	/

2023/2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



2025年截至2月第5周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

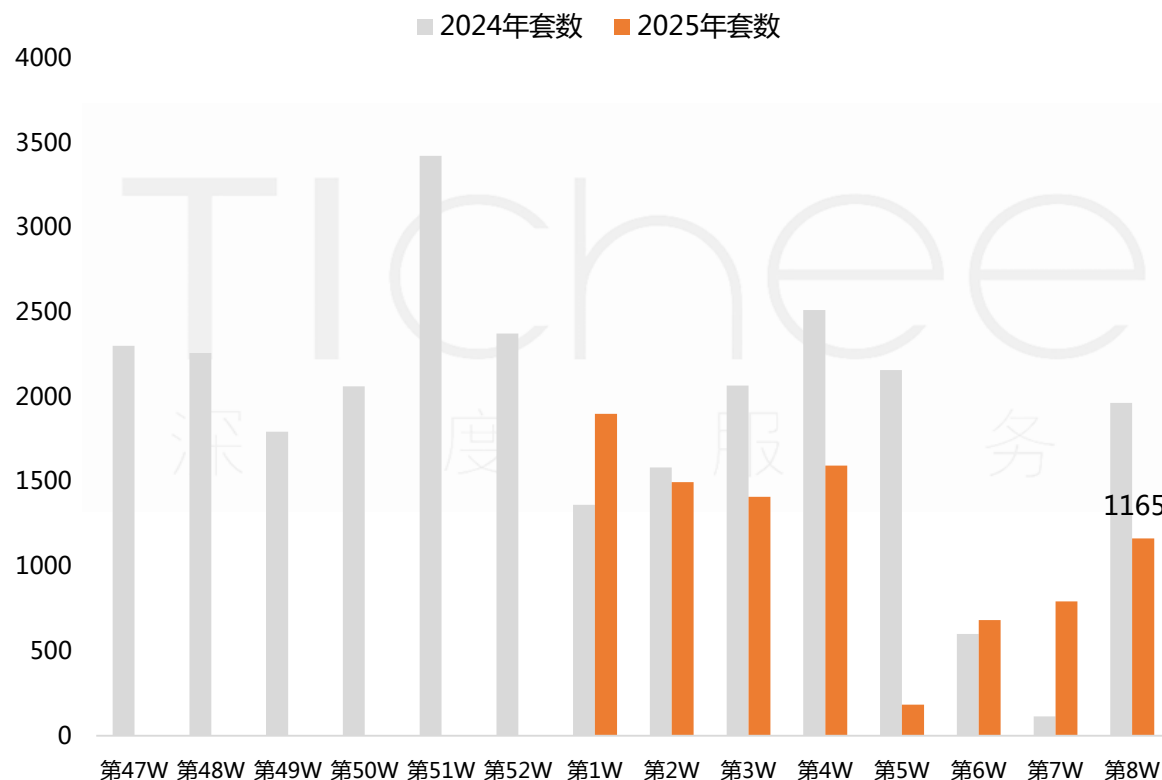


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

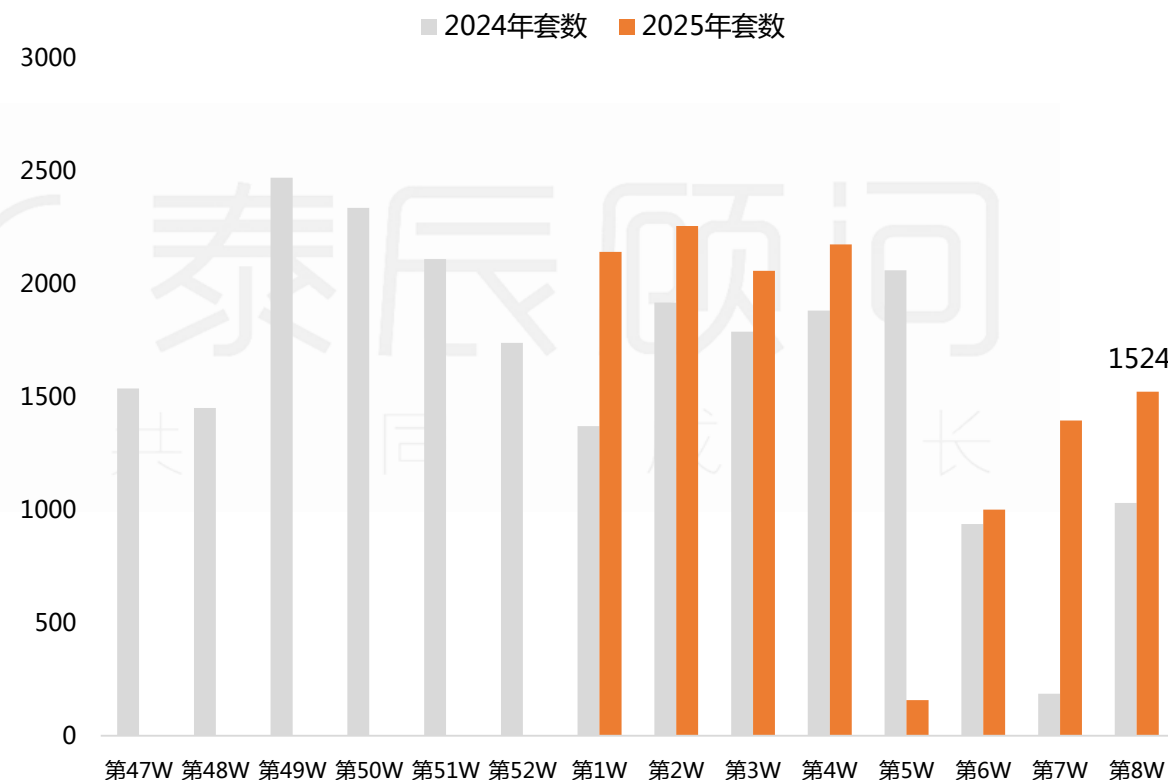
3.2 楼市表现—网签：8W新房/二手房环比均呈现上涨趋势

郑州新房/二手房2025年春节后网签量均呈现快速上涨趋势，其中新房第8周网签1165套，同比-41%（去年同期为春节后第一周，网签量较大），环比+47%；二手房网签1524套，同比+48%，环比+9%

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

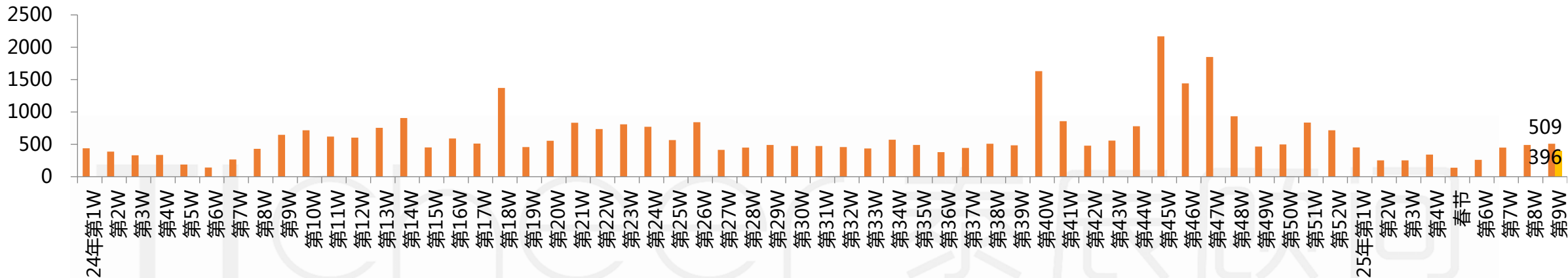


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，8W数据周期：02.17-02.23，来源：360房产网

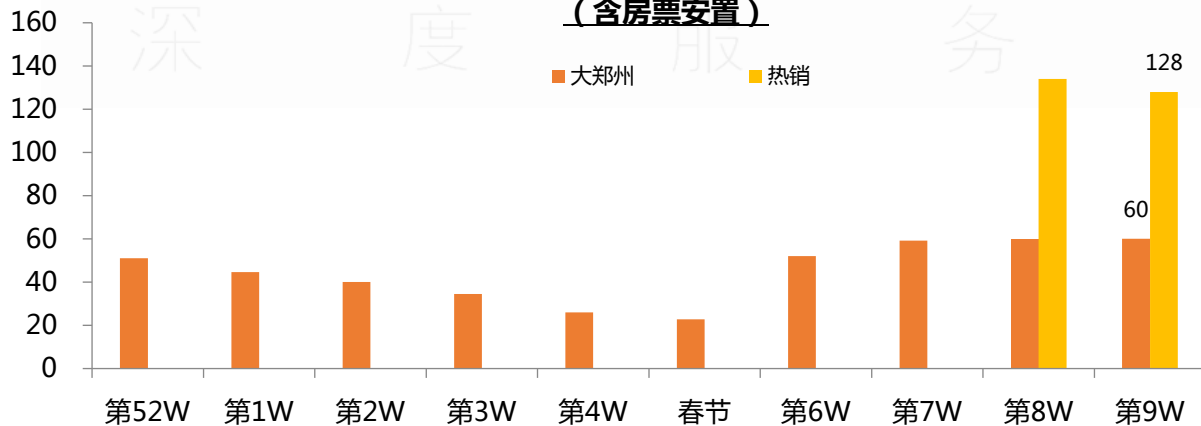
3.3 楼市表现—认购总量：总认购509套，环比增长3%

本周访交量延续上涨趋势，总认购509套，环比上涨3%，其中热销项目48个，成交396套，占总成交78%

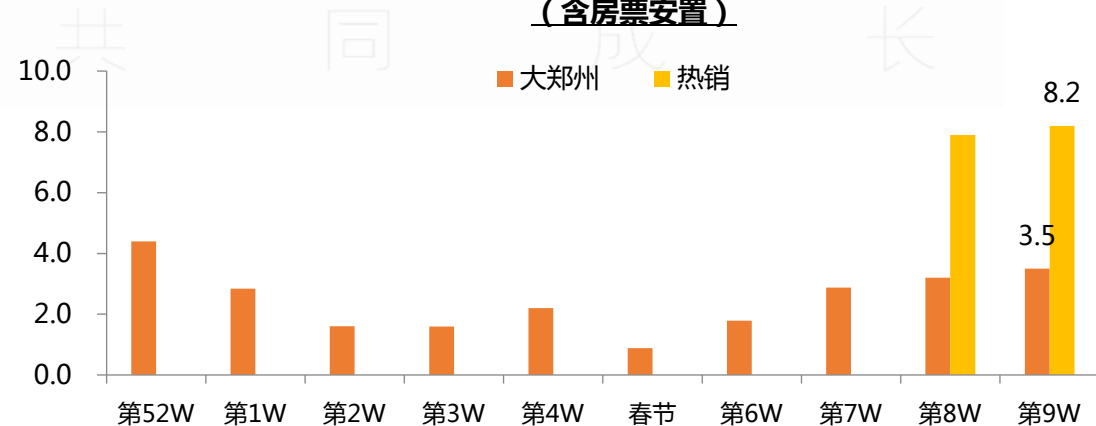
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图（含房票安置）



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5周（02.24-03.02），大郑州实际监控在售项目148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272套（上周235套），TOP3门槛22套，TOP10门槛14套；受本周日万祥紫庐加推拉升影响，本周TOP15总量表现上涨16%

2025年2月5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	经开区	经开老城板块	万祥紫庐	47	高层毛坯14000-16400，小高层毛坯15500-18500；顶底及特殊楼层特价房13700	周日加推2#楼成交40套；分销：贝壳、58，1.5%；无首付分期，定存1万抵3万，开盘当天成功购房+按时签约补齐首付款优惠+总经理特批优惠+直播间预约额外优惠等共优惠8个点。
2	金水区	国贸板块	豫发豫园	22	高层18500-20000小高20000-22500（毛坯）	额外优惠99折，到访送图书盲盒，分销：贝壳，2%，全民1.7%
3	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	22（含房票5套）	高层毛坯16300-18500	分销贝壳、58，佣金2.5%；①9#清栋特惠至高享10万(仅眼前5名)②认购享千元物业费(仅愿前5名)③成交享红宝石草莓礼盒(仅眼前10名)
4	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	20	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	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	19	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
6	中原区	常西湖板块	裕华城	18	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	荥阳	荥泽东板块	美的东润智慧城	18	价格4900元/㎡起	一期现房清盘，分销：贝壳，佣金6.5万/套
8	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	16	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
9	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	15	高层毛坯10300，送车位	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，分销提佣金4%（之前是3.5%）管南分销主推项目，带看奖200元/组；成交奖2000元/套
10	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	14	三期毛坯高层13500-14000，二期瑜公馆11000-12000	分销贝壳、58、房友，佣金2.5%
11	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	14（含房票1套）	高层毛坯126㎡19500-20100；142㎡16000-18000；168㎡18300-19300	分销：2.5-3%，全民和老带新1.5%，其余特价政策延续；分期：5万网签，交房前1个月付清
12	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	13（含房票8套）	3期雅园高层毛坯11500起，4期天园11000-12500	分销：贝壳，5万/套
13	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河（含学府印象）	12	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	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	11	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%
15	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	11（含房票2套）	高层毛坯15000-16500	分销：贝壳、58，3.0%，全民推介2% 首付1万，交房前2次付清
合计				272	-	-

3.5 万祥紫庐一加推表现：推出78套，当天去化40套，去化率51%

2025年3月2日，推出高层2#，共推78套房源，整体去化40套，去化率51%，去化效果一般

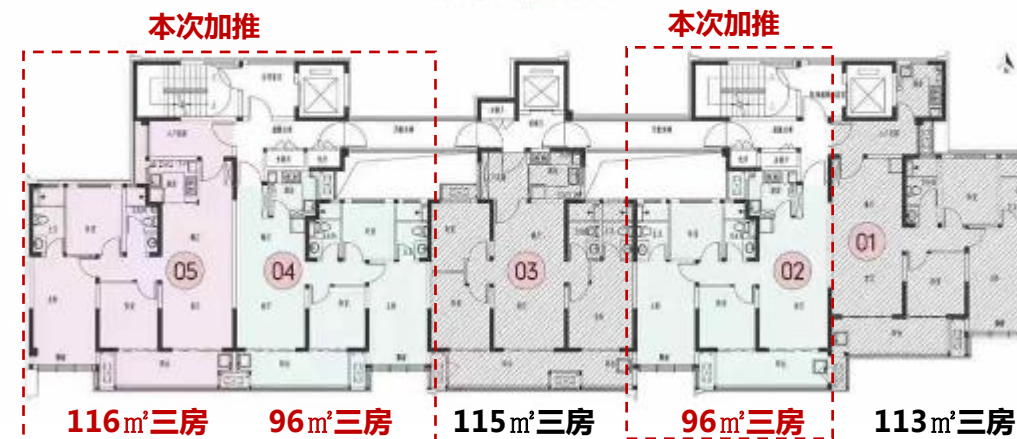
- ◆ **加推时间**：2025年3月2日
- ◆ **推售房源**：推出高层2#部分房源共计78套（毛坯交付）
- ◆ **推售户型**：96㎡三室两厅两卫、116㎡三室两厅两卫（综合得房率86-88%）
- ◆ **成交价格**：15500元/㎡
- ◆ **去化情况**：总推房源共计78套，当天去化40套，去化率51%
- ◆ **蓄客情况**：蓄客约120组
- ◆ **优惠政策**：定存1万抵3万，开盘当天成功购房+按时签约补齐首付款优惠+总经理特批优惠+直播间预约额外优惠等共优惠8个点。
- ◆ **分销政策**：贝壳，分销1.5%
- ◆ **首付分期政策**：无首付分期
- ◆ **加推分析**：去化效果一般

1) 项目位于经开三环内老城核心板块，周边生活、教育（签约经开实验小学、经开外国语北校区）、医疗等配套齐全，交通便利；户型设计高赠送高得房率（综合得房率85%-97%），双精装入户大堂，星空顶车库、签约万科物业，亮点突出。但同时也存在项目品牌知名度低，地块小且狭长等问题。

2) 本次加推蓄客量充足，但前期释放加推价格将近1.6万元/㎡，超过客户价格心里预期，另外叠加本周末恶劣大风大雨天气，整体到访量大幅缩减。虽然实际加推价格低于前期释放价格，但仍较1#上涨了1000-1500元/㎡（1#1.4-1.45万元/㎡）客户接受度低，整体去化效果一般。



2#楼 平层图



物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (㎡)	户型	推出套数	去化套数	去化率	成交价格
小高层	2#	1D	3T5	26F	96	三室两厅两卫	52	25	48%	15500
					116	三室两厅两卫	26	15	58%	
合计							78	40	51%	/

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

