TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

郑州房地产市场周报

【2025年第11期】

(03月10日-03月16日)

目录

政策规划

楼市表现

企业资讯

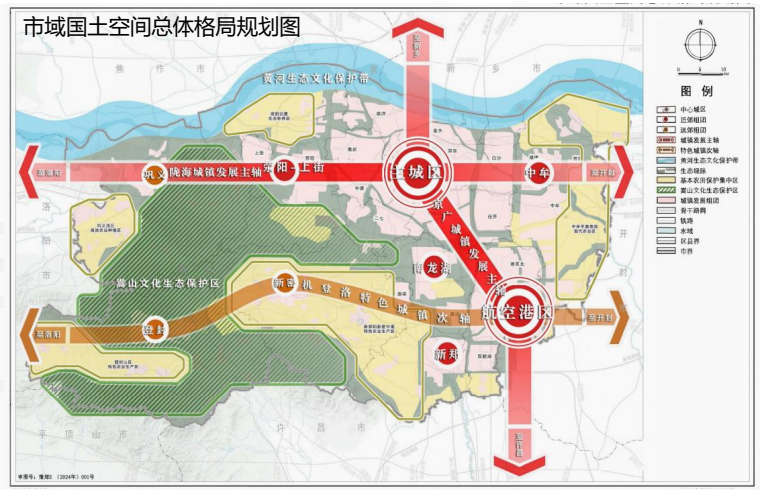
1.1 政策规划：郑州市国土空间规划【2021-2035年】全文公布

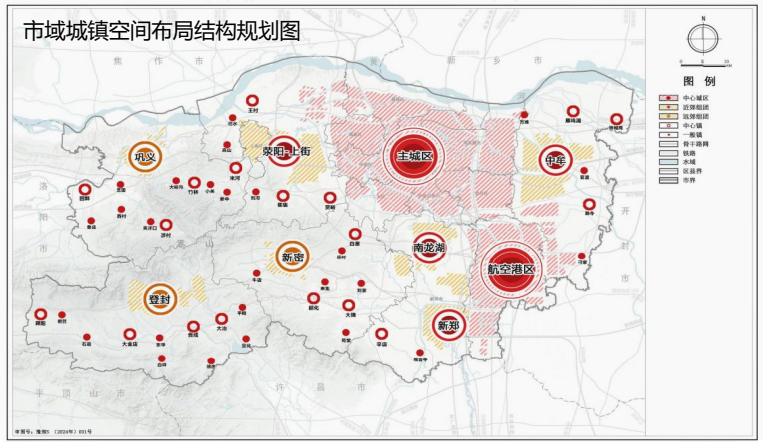
郑州顶层设计，展望到2050年，全面建成国家中心城市，成为高效开放的枢纽门户、华夏文明的复兴之城、人才汇聚的创新高地、绿色韧性的人居典范，建成具有全球影响力的国际化大都市

- 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。



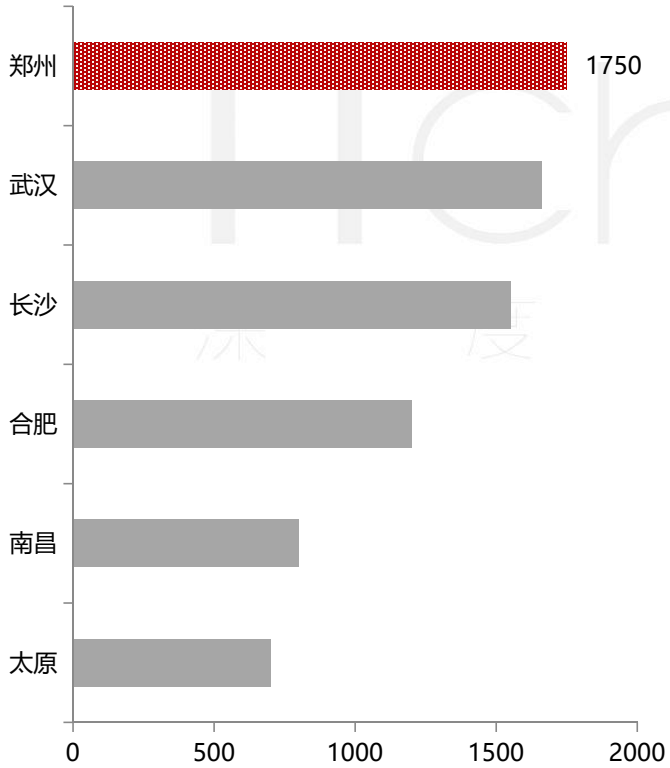


1.1 政策规划：郑州市国土空间规划【2021-2035年】全文公布

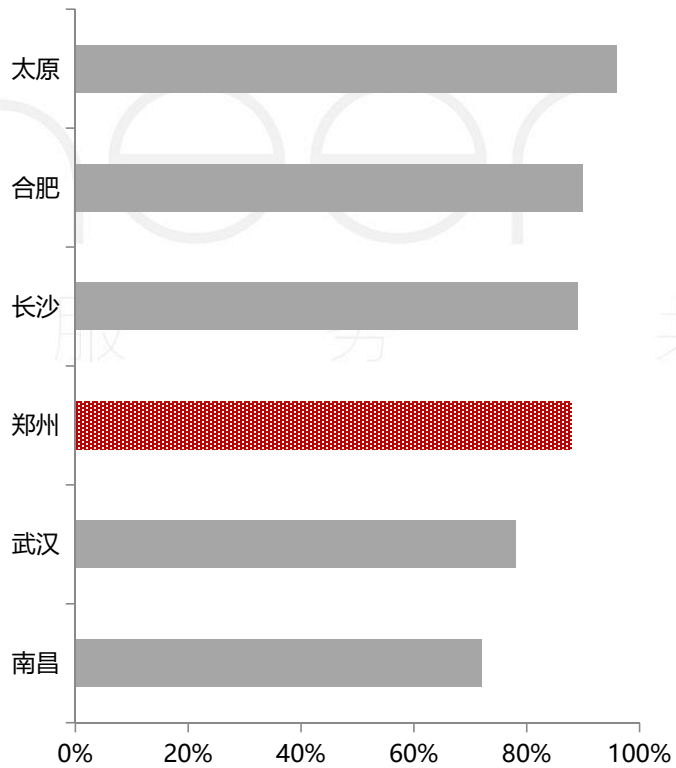
2035年郑州市常住人口严格控制在1750万人以内、城镇化率达到88%；其次坚持“以人定房、以房定地”原则促进职住平衡

- 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 街区、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。

1.2 政策规划：郑州出台专项债收储土地精细化操作文件

房地产行业步入深度调整期，企业待开发土地面积逐年上升，2022年创历史新高约4.98亿㎡，众多城市面临严峻的土地库存压力；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

- 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收回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收回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收回收购的土地。
定价机制	**收地价格以基础价格为基础**，根据市场形势、合同履约等情况，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，对拟收回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、复垦券等费用）、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，相关司法程序完结后，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．拟收回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、合同履约等情况，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收回收购的地块。 （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收回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，根据收回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收回收购申请，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。拟收回收购地块，由区政府向市土地储备中心提出土地收回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收回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审会议研究，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》约定完成土地收回收购的，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。

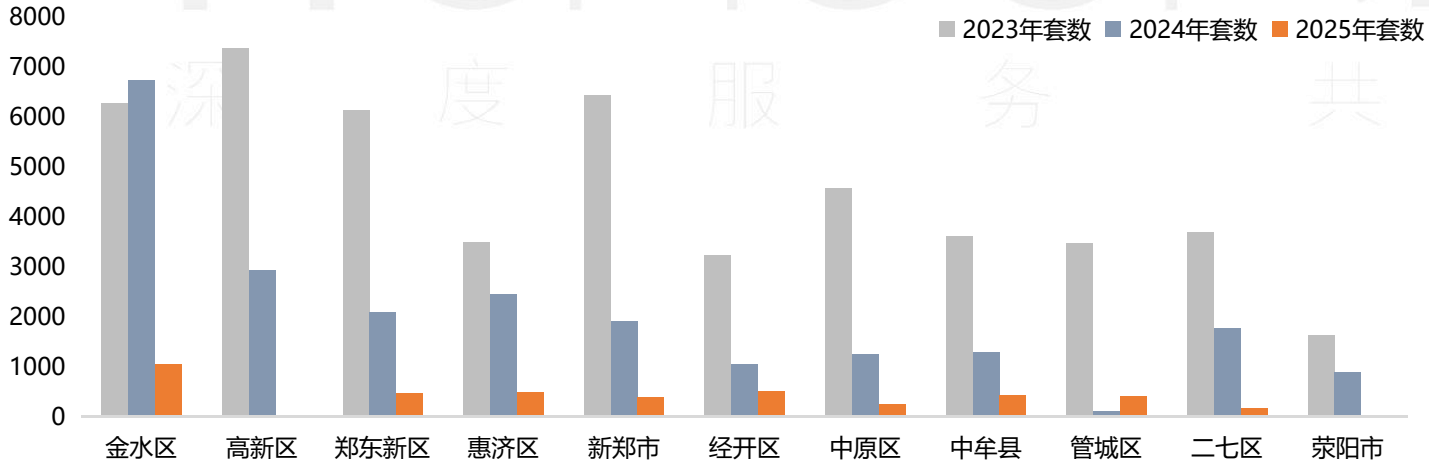
图：2010-2022房地产开发企业待开发土地面积走势

2.1 楼市表现—预售：新增预售前公示项目3个，共551套房源

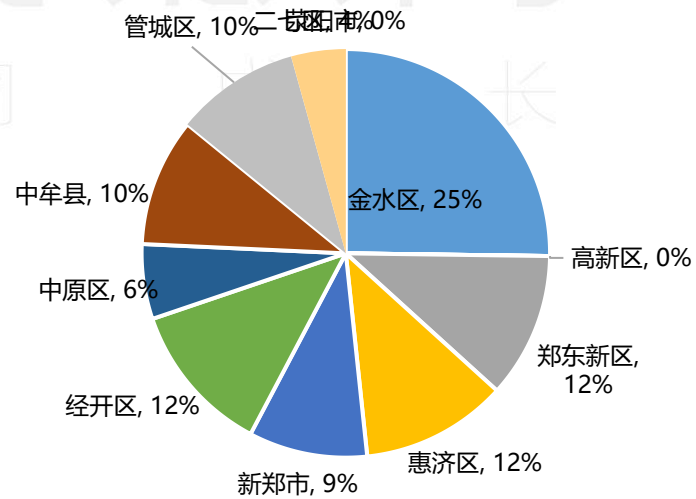
本周郑东新区兰溪府、中原区龙湖中原颂及中牟绿博雅宝龙湖春江天玺3个项目预售前公示，共551套房源，面积7.79万㎡

区域	公示时间	项目名称	区域/板块	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	2025.3.13	兰溪府	郑东新区/龙湖北板块	8/9#	192	2.76	高层、小高层134㎡三房，143/160/185/200㎡四房	总占地175.26亩，总建筑面积约28万㎡，其中住宅部分约16.6万㎡，容积率2.49，分东西两个地块，全部小高层设计，主力面积段134/143/160㎡，定位北龙湖入门级别	在售
	2025.3.13	兰溪府	郑东新区/龙湖北板块	2/3/7#	154	2.53	高层、小高层134㎡三房，143/160/185/200㎡四房	总占地175.26亩，总建筑面积约28万㎡，其中住宅部分约16.6万㎡，容积率2.49，分东西两个地块，全部小高层设计，主力面积段134/143/160㎡，定位北龙湖入门级别	在售
	2025.3.14	龙湖中原颂	中原区/碧沙岗板块	1/5#	101	1.39	129㎡/143㎡四室	一期占地24亩，容积率2.5，计容建面4.02万㎡，规划3栋26F+1栋18F高层，共276套，其中面积129㎡共125户、143㎡共151户，主打“四代住宅、超高得房率（最高115%）、优质教育配套”，释放毛坯2.1-2.3万元/㎡	待售
近郊	2025.3.11	雅宝龙湖春江天玺	中牟县/绿博	3#	104	1.11	高层89-116㎡、叠墅170㎡	龙湖进入绿博片区的第二个春江系产品，与雅宝合作开发，占地66亩，总建面10.97万㎡，容积率为2.5， 产品设计为89-116㎡的高层和170㎡的叠墅	在售
合计					551	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）



2025年截至3月第2周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）

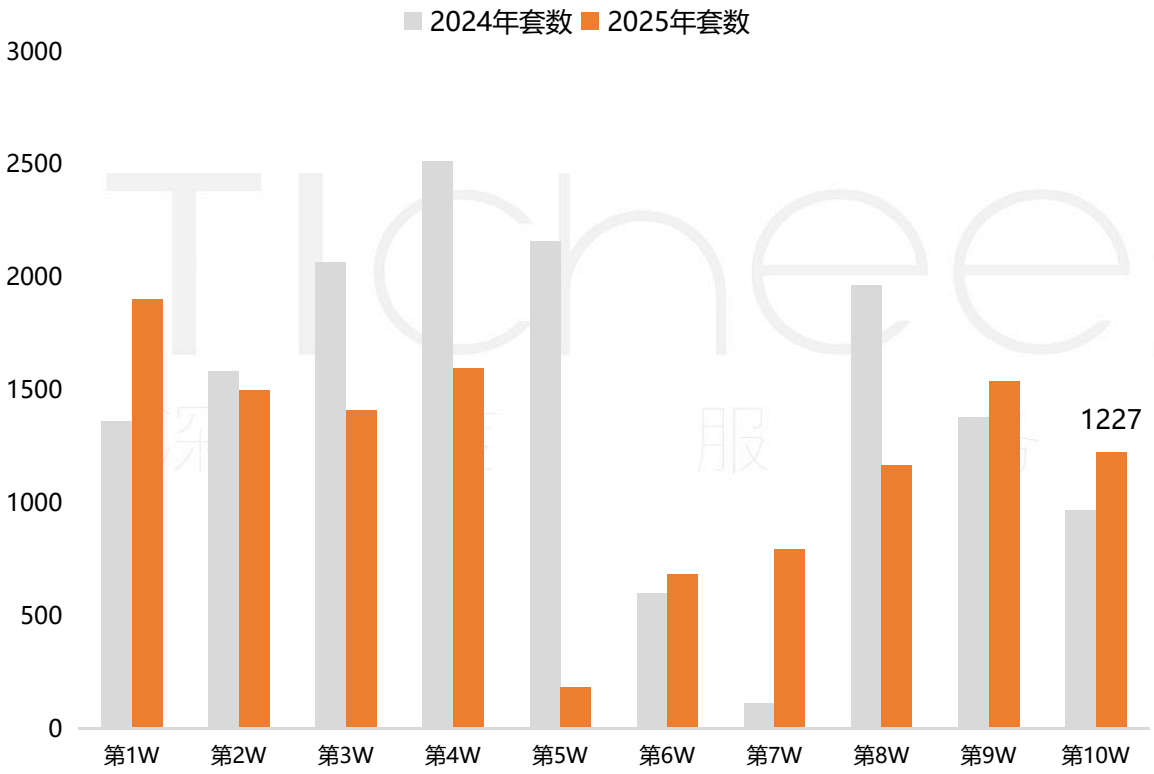


数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

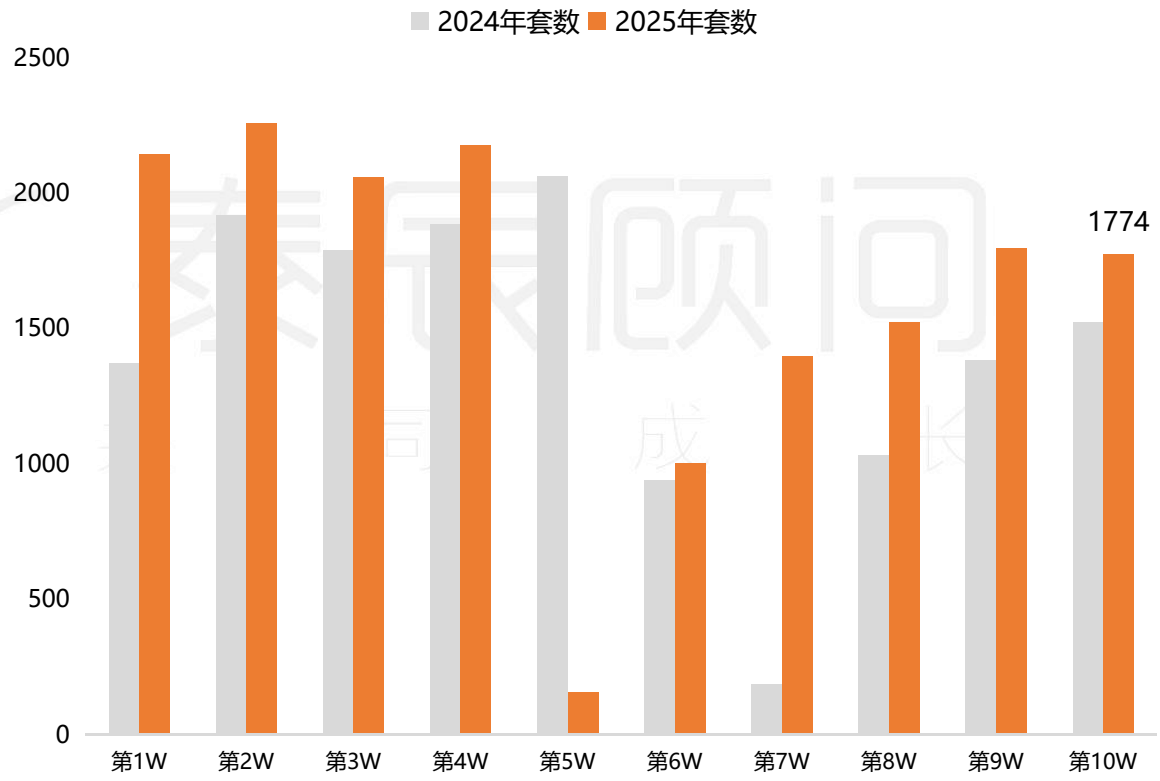
2.2 楼市表现—网签：10W新房环比降两成、二手房环比微降

郑州新房/二手房2025年周期性上扬后网签量整体呈现回落/微降趋势
其中新房第10周网签1227套，同比+27%，环比-20%；二手房网签1774套，同比+17%，环比-1%

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

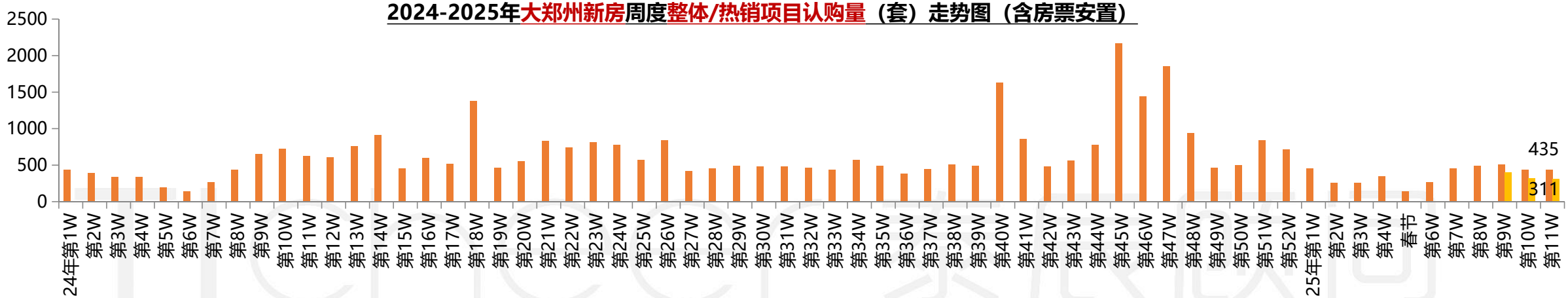


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，10W数据周期：03.03-03.09，来源：360房产网

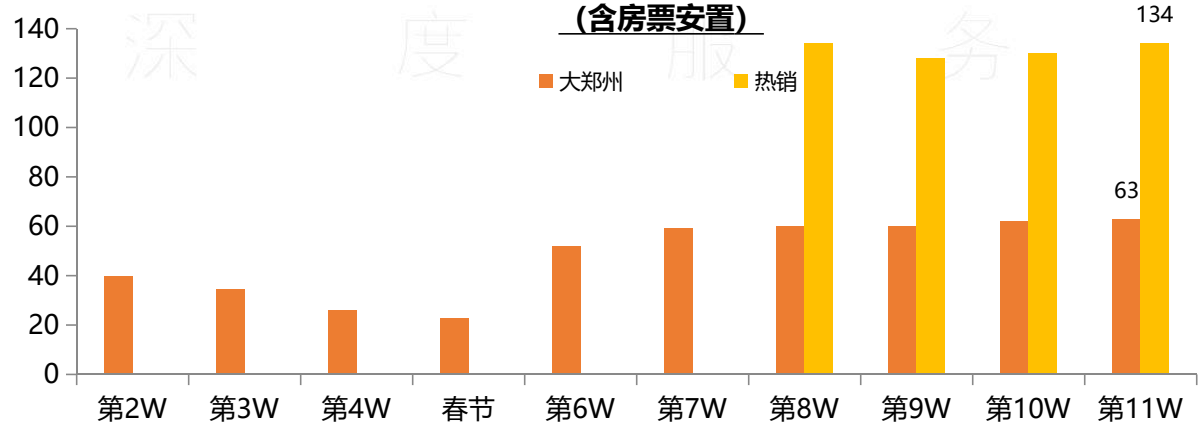
2.3 楼市表现—认购总量：总认购435套，环比上升1%

本周访交量呈现平稳趋势，总认购435套，环比上升1%，其中热销项目48个，成交311套，占总成交71%

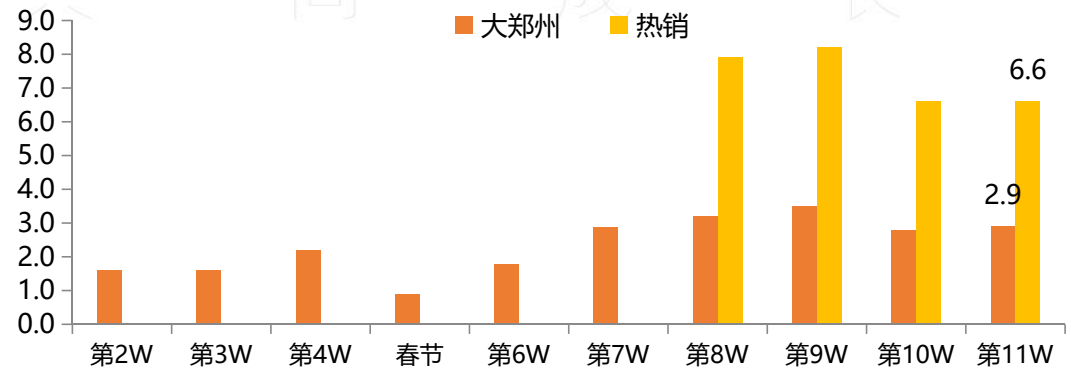
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图（含房票安置）



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：3月2周（03.10-03.16），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）

2.4 楼市表现—认购榜单：TOP15成交表现持平

TIcheer 泰辰顾问 深 度 服 务 共 同 成 长

本周市场销售排名TOP15项目共成交216套（上周214套），TOP3门槛20套，TOP10门槛13套；
市场成交持续低位小幅度波动，本周TOP15总量表现持平

2025年3月2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	金水区	省体育中心板块	美盛臻湾一品	22	高层毛坯17300-18500	**针对123/151/174㎡调价，实际成交价17300-18500（126和151㎡17400，174㎡18500，相当于降价1500），5万网签，剩余首付交房前付清（名额20个）；** 分销：58/贝壳，2.5-3%，全民和老带新1.5%
2	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	20	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14500	分销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
3	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	20（房票3）	高层毛坯16300-18500	**本周贝壳独家2.5%，10套专属房源低至16XXX起，分销1千元现金奖；②成交送客户西门子冰箱「仅限前10名 房票客不参与」**
4	中原区	常西湖板块	裕华城	17	高层毛坯11500-12000 特价房10800-11800	少量房源送圣都精装修，个别房源特价房10800-11800；分销：贝壳，58，佣金4.5%
5	管城区	十八里河板块	商都阜园	15	4#成交价95XX 高层10300-11000	无分期；分销情况：58爱房&贝壳，提佣至5%-5.5%-6%（20套、30套）；购房抽全屋装修，2025.2.14-4.5期间，4.6抽奖；经纪人到访抽华为mate70
6	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	15（房票3）	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，分销垫佣
7	金水区	国贸板块	豫发豫园	15	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%
8	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	14	高层毛坯15000-16500	**持续上新188m大户型，购房送装修700元/㎡，车住同售车位优惠五折，截至3月16日** 分销：贝壳、58，3.0%，全民推介2%；首付1万，交房前2次付清
9	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	13	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）
10	荥阳	荥泽东板块	美的东润智慧城	13	价格4900元/㎡起	一期现房清盘，分销：贝壳，佣金6.5万/套
11	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	12（房票8）	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
12	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	10	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%
13	中原区	碧沙岗板块	中海时光之境	10	高层精装18500-20500 洋房精装标准层25500	分销贝壳、58，佣金2-2.5%
14	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河（含学府印象）	10	瑞澜苑11000-11500，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：4万，九邸2%
15	高新区	高新老城板块	谦祥万华城	10	三期毛坯：10500-12500元/㎡ 五期毛坯：9800-13000元/㎡	**分销：贝壳、58；佣金4%提升至5%**；5%首付，高评高贷；五期：+2万选购负二车位，+3万选购负一车位，所有楼栋户型额外优惠，特殊楼层一口价9800元/㎡。
合计				**216**	-	-

数据来源：泰辰市场监控中心

3.1 企业资讯：招商蛇口郑州公司与天河控股深化合作签约

招商蛇口郑州公司与天河控股深化合作签约，并同时与多个区域平台公司合作代建项目
2025年预计3个项目入市，其中张砦地块预计6-7月份开盘，产品为招商蛇口TOP系“启序”作品

◆2025年3月10日下午，惠济区与招商局集团在豫机构在多领域达成最新合作意向。会上，惠济区国有企业天河控股（河南）有限公司（以下简称“天河控股”）与招商蛇口就老鸦陈、固城、张砦等项目进行合作签约，下一步双方拟设立合资平台公司，围绕城中村改造、城市更新、城市服务及运营等多领域开展务实合作

2024年郑州市区招商在售项目住宅成交情况

序号	项目名称	区域	2024年销售金额（亿元）	2024年均价（元/㎡）
1	招商林屿境	二七区	5.48	11282
2	招商时代天宸	惠济区	3.99	14495
3	招商时代映江河	惠济区	1.81	13920
4	招商春江观澜	惠济区	1.62	13855
5	招商公园1872	二七区	0.87	10140
6	招商时代锦宸	惠济区	0.64	14476
7	招商美景雍瑞园	惠济区	0.04	26662
/	合计		14.45	/

2025-2026年郑州市区招商待入市地块

序号	地块	区域	位置	占地面积（亩）	容积率	限高	总价（亿元）	备注
1	郑政出［2025］1号	惠济区	宋寨南街南、南阳路东	40.38	3.0	80	4.03	预计2025年6-7月开盘
2	招商1872二期置换地	二七区	京广路以西、南三环以北	53.27	3.2	100	4.32	与政府磋商中 预计2025年8月入市
3	郑政出〔2023〕16号	金水区	杨金路南、观礼路西	49.87	2.5	50	5.05	招商代建 预计2025年入市
4	郑政出〔2021〕76号	金水区	宝瑞路南、马林路西	84.04	2.6	50	9.86	招商代建 预计2026年入市
5	郑政出〔2023〕53号	惠济区	开元路北、桂圆路西	28.20	1.6	50	1.73	招商迎宾瑞景园 预计2026年入市

◆郑政出［2025］1号（网）地块开盘较早，预计2025年6-7月份开盘，位于宋寨南街南、南阳路东，占地约40亩，容积率＜3，紧邻地铁3、8号线同乐站，将打造招商蛇口TOP系“启序”作品。

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。

TIcheer 泰辰顾问
深 度 服 务 共 同 成 长

THANKS!

感谢观看！

泰小辰 :19937764728

周先生 :15738881218