

郑州房地产市场周报

【2025年第14期】

(03月31日-04月06日)

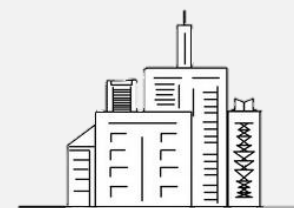
目录



政策动态



楼市表现



新盘动态

1.1 行业动态：2025年3月中国采购经理指数PMI公布

3月份，企业生产经营活动加快，制造业采购经理指数（PMI）为50.5%，比上月上升0.3个百分点，制造业景气水平继续回升，叠加非制造业商务活动指数和综合PMI产出指数均在扩张区间继续上行，我国经济总体保持扩张

图1 制造业PMI指数（经季节调整）

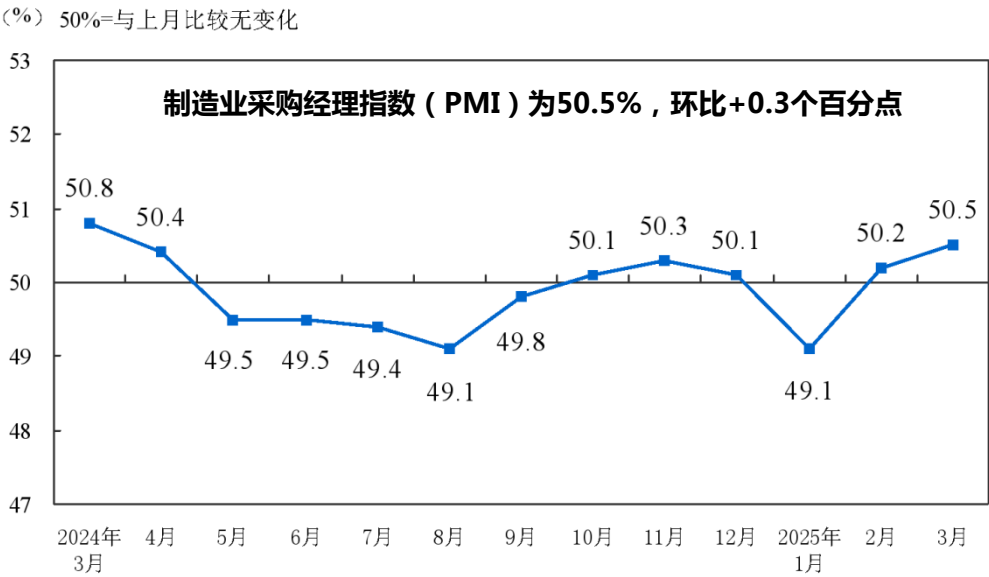


图2 非制造业商务活动指数（经季节调整）

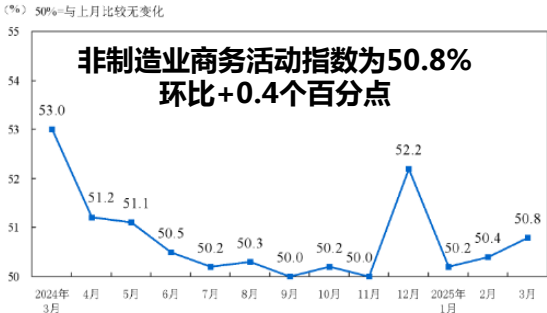
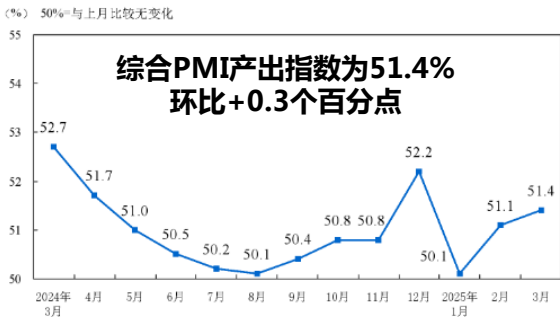


图5 综合PMI产出指数（经季节调整）

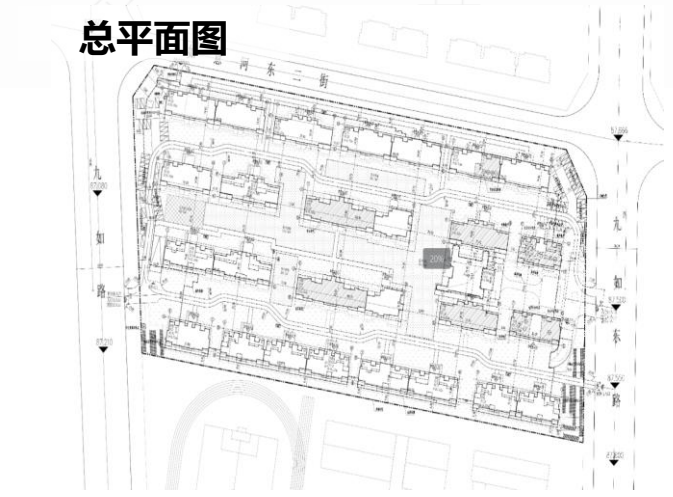


制造业采购经理指数连续两个月扩张

- （一）产需两端扩张加快。**从行业看，铁路船舶航空航天设备、计算机通信电子设备等行业生产指数和新订单指数均升至55.0%以上较高景气区间，相关行业产需加快释放；受制造业产需回升等因素带动，企业采购意愿较强，采购量指数为51.8%，连续两个月保持扩张。
- （二）中小型企业PMI均有改善。**大型企业PMI为51.2%，比上月下降1.3个百分点，仍高于临界点。中、小型企业PMI分别为49.9%和49.6%，比上月上升0.7和3.3个百分点，中小型企业景气水平不同程度回升。其中，小型企业生产指数和新订单指数分别为50.8%和49.8%，均较上月明显改善。
- （三）三大重点行业PMI稳中有升。**装备制造业、高技术制造业和消费品行业PMI分别为52.0%、52.3%和50.0%，比上月上升1.2、1.4和0.1个百分点，景气水平连续两个月回升；高耗能行业PMI为49.3%，比上月下降0.5个百分点。
- （四）价格指数有所回落。**受近期原油、铁矿石等部分大宗商品价格波动等因素影响，主要原材料购进价格指数和出厂价格指数分别为49.8%和47.9%，比上月下降1.0和0.6个百分点，制造业市场价格总体水平有所下降。
- （五）市场预期基本稳定。**生产经营活动预期指数为53.8%，比上月下降0.7个百分点，持续位于扩张区间，制造业企业对近期市场发展总体保持乐观。

2.1 新增规划——项目： 郑东新区/金茂璞逸云湖

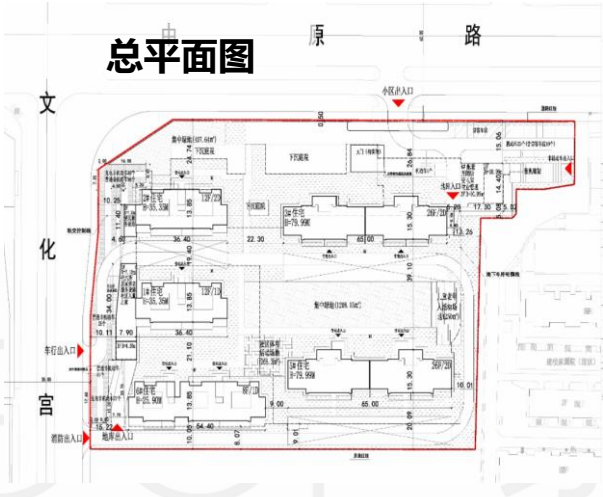
项目位于郑东新区龙湖南板块，占地64.9亩，容积率1.69，规划16栋5-8F纯洋房社区，面积涵盖172/197/230/265/306m²五个面积段，地块此前明确为第四代住宅产品，于2025年3月31日规划公示，项目推广名：金茂璞逸云湖



项目名称：	璞云别院（E1-11-01地块）
建设/用地单位	郑州宸茂置业有限公司
用地类别：	城市建设用地
用地位置：	如意河东二街南、九如路东
总建筑面积：	115071.87平方米
住宅建筑面积：	78227.68平方米
容积率	1.69
绿地率	35.1%
建筑密度	27.54%
总户数	364户
停车位：	705个

2.1 新增规划——项目：中原区/臻玺苑（龙湖中原颂二期）

臻玺苑项目位于中原区碧沙岗板块，占地27.94亩，容积率2.49，规划3栋8-12F小高层及2栋26F高层，为龙湖中原颂二期项目，同样设计为第四代住宅，于2025年4月3日规划公示



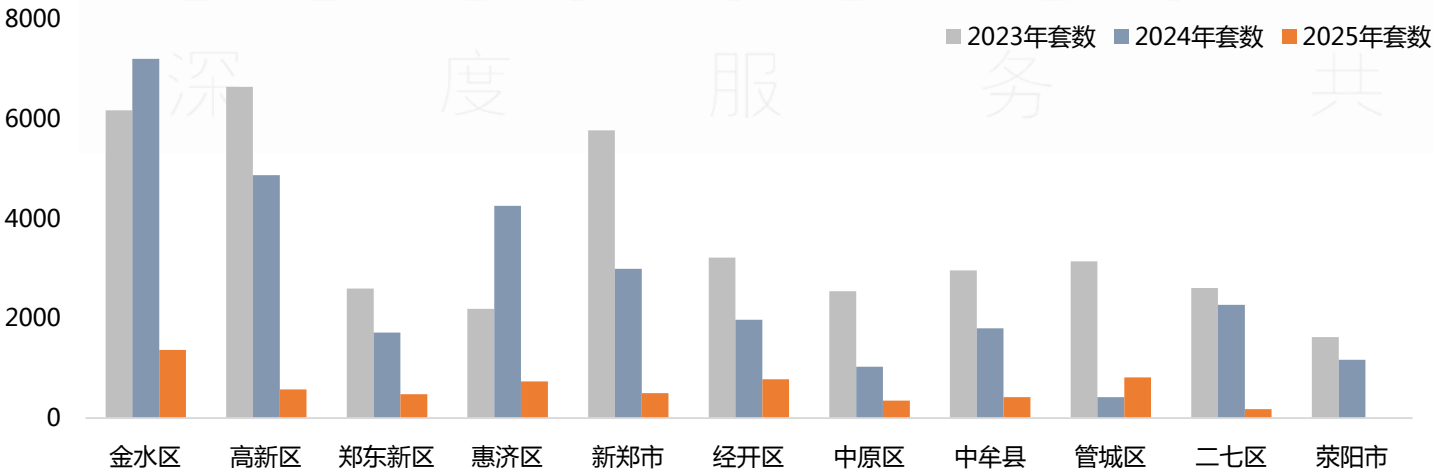
项目名称：	臻玺苑
建设/用地单位：	郑州市通悦置业有限公司
用地类别：	城市建设用地
用地位置：	中原区文化宫路东、中原路南
总建筑面积：	72968.73平方米
住宅建筑面积：	45868.97平方米
容积率	2.49
绿地率	35.01%
建筑密度	19.56%
总户数	276户
停车位：	467个

2.2 楼市表现—预售：新增预售前公示项目4个，共796套房源

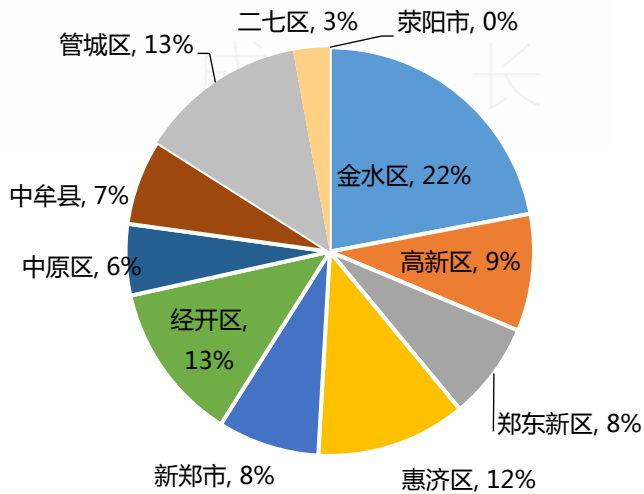
本周大郑州新增4个项目预售前公示，分别位于金水区、管城区及新郑市，涵盖60-248m²高层产品及120-248m²洋房产品，共计796套房源，8.72万m²；2025年累计预售前公示6202套，金水区占比22%位居第一，其次管城区/经开区/惠济区居多

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m²)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
市区	2025.4.3/2021.06.03	万科古翠隐秀	金水区/中心区	6#	57	1.48	大平层147-248m²、洋房248m²	万科&兴达开发，商品房地块为红专路北、经二路东，41亩，容积率5.2，社区内共规划7栋高层（31-33层）+1栋洋房（7层），规划户数647户	待售
	2025.4.3/2020.12.23	富田城九鼎公馆	管城区/商都新区板块	1#	136	1.67	高层92-125m²三-四房	南曹合村并城项目，5号院规划10栋25/34F高层，户型面积涵盖92-125m²三房、四房，整体定位偏刚需/刚改；5号院占地88亩，容积率3.8	待售
	2025.4.3/2020.12.23	富田城九鼎公馆	管城区/商都新区板块	10#	272	2.86	高层92-125m²三-四房	南曹合村并城项目，5号院规划10栋25/34F高层，户型面积涵盖92-125m²三房、四房，整体定位偏刚需/刚改；5号院占地88亩，容积率3.8	待售
	2025.4.3/2013年	朗悦宸栖院	金水区/中心区板块	9#	263	2.01	高层60-101m²二-三房，洋房141m²四房	项目占地21亩，住宅体量6.8m²，容积率7.29，规划2栋34F高层和1栋7F洋房，面积段60-141m²	待售
近郊	2025.4.3/2022.1.10	万林上院	新郑市/孟庄板块	5#	68	0.70	高层92m²两房、110/120m²三房，洋房120m²	项目占地面积88亩，容积率1.99，总建面16.9万m²，规划3栋9层洋房、13栋17层的小高层，总共1074户，主打第四代住宅概念	待售
合计					796	8.72	—		

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4月第1周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



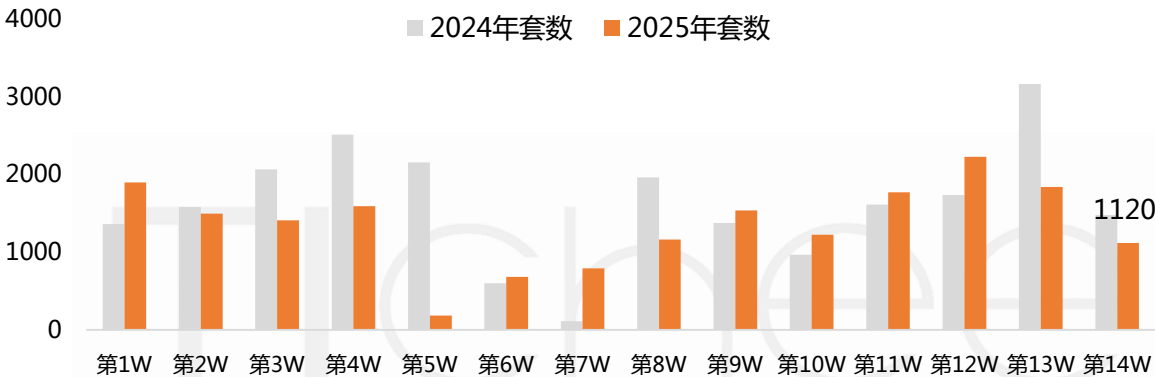
数据来源：泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

2.3 楼市表现—网签：14W新房二手房环比均降，但二手房同比表现更优

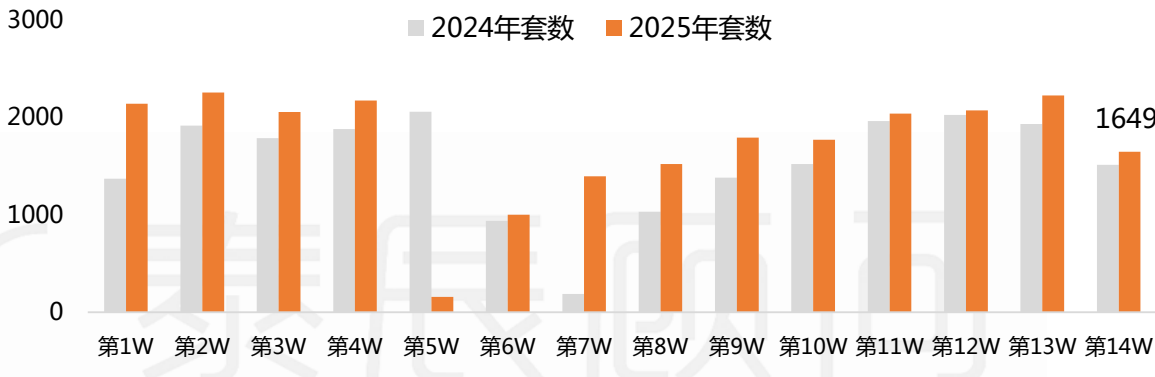
cheer 泰辰顾问
度 服 务 共 同 成 长

受清明假期及月初成交惯性回落影响，4月1周网签量较3月4周明显下滑，新房二手房环比下降幅度均超20%，但二手房同比去年表现明显优于新房。其中新房网签1120套，同比-24%，环比-39%；二手房网签1649套，同比+9%，环比-26%

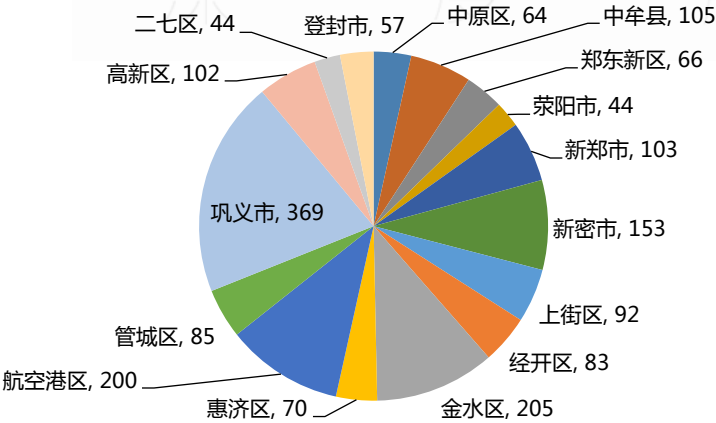
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



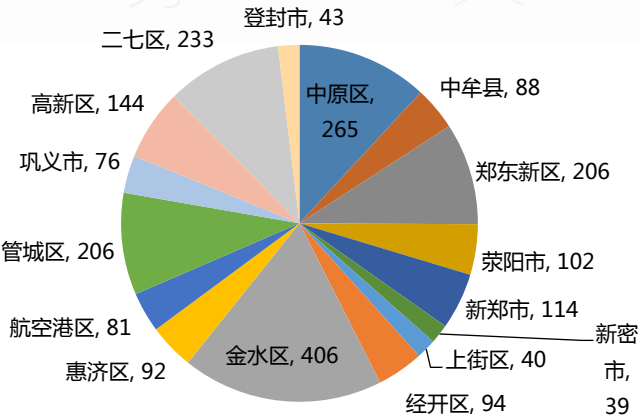
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



13W新房各区域网签套数



13W二手房各区域网签套数



14W周日网签总套数

类型	3月31日	4月1日	4月2日	4月3日	4月4日	4月5日	4月6日	合计
新房	403	173	145	213	47	52	87	1120
二手房	397	400	413	439	0	0	0	1649

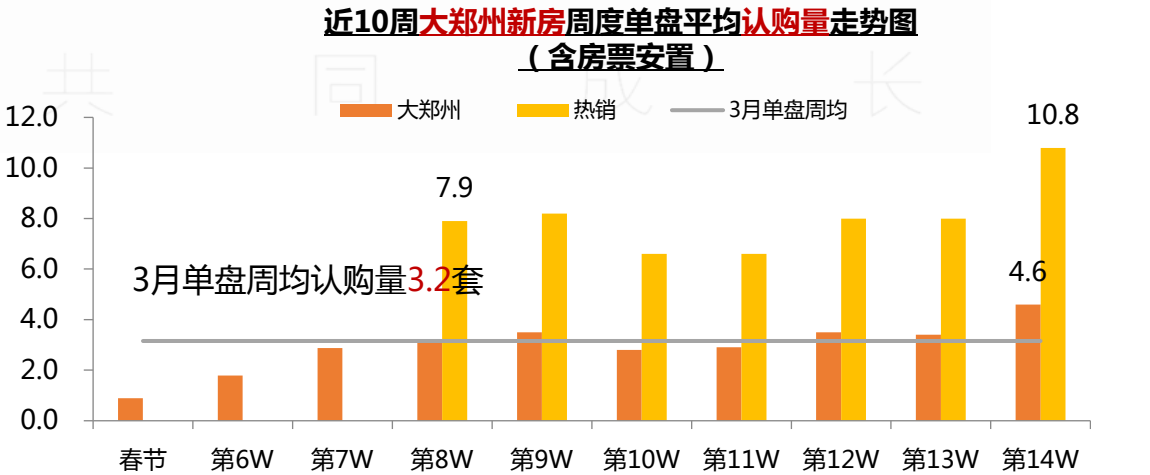
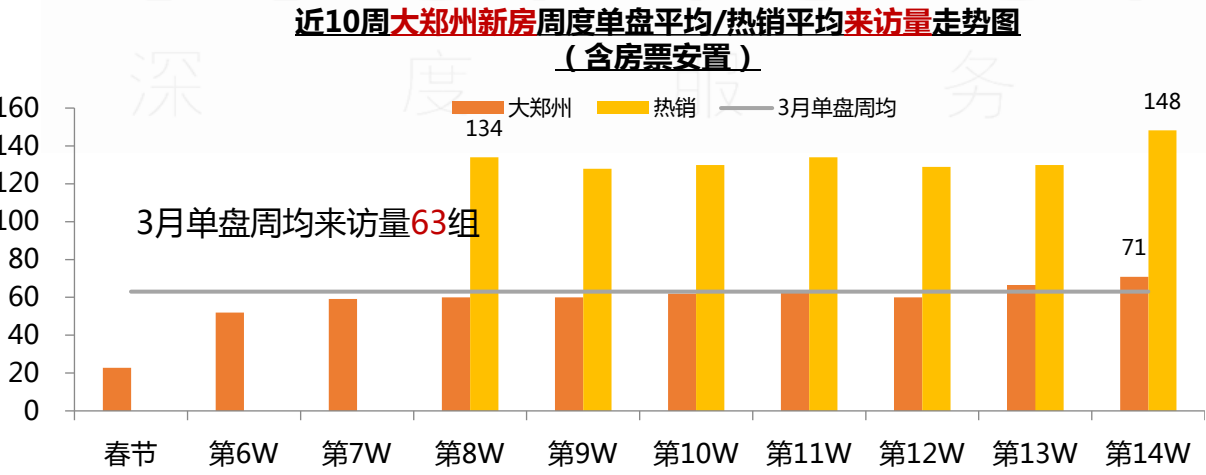
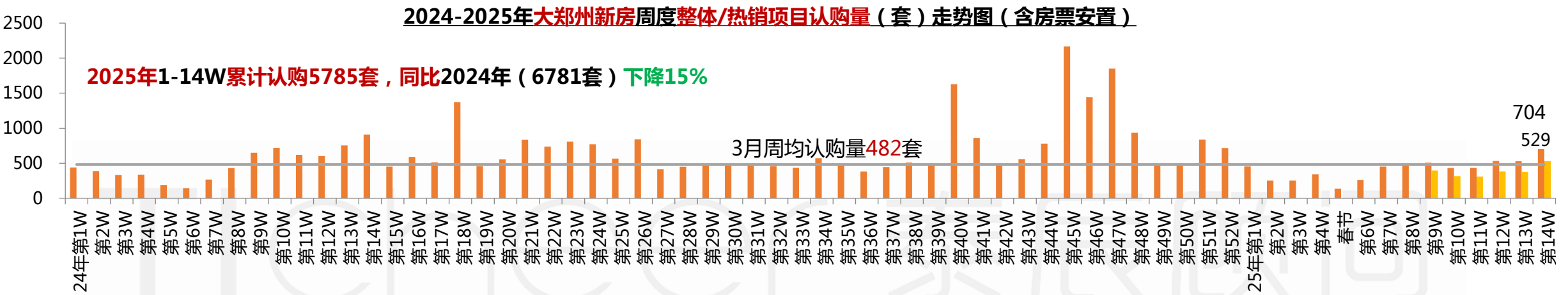
注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，14W数据周期：03.31-04.06.，来源：360房产网，当前周度区域网签数据只有13W（数据周期03.23-03.30）

2.4 楼市表现—认购总量：总认购704套，环比上涨33%，同比下降22%

cheer 泰辰顾问

深度服务 共同成长

本周受清明假期及典型项目首开影响，访销量表现明显上涨，总认购704套，环比上涨33%，其中热销项目50个，成交529套，占总成交75%；市场总成交量高于3月平均水平，处于2025年以来单周高位，但对比24年同期下降33%



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：4月1周（03.31-04.06），大郑州实际监控在售项目154个；热销项目50个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.5 楼市表现—认购榜单：TOP15成交上涨61%

本周市场销售排名TOP15项目共成交421套（上周261套），龙湖中原颂首开成交172套位居榜首，TOP3门槛27套，TOP10门槛15套，处于近四周中上水平；连续四周上榜项目6个，以分销提佣/高佣+特价房+送装修/车位转化成交

2025年4月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名（含房票置换）

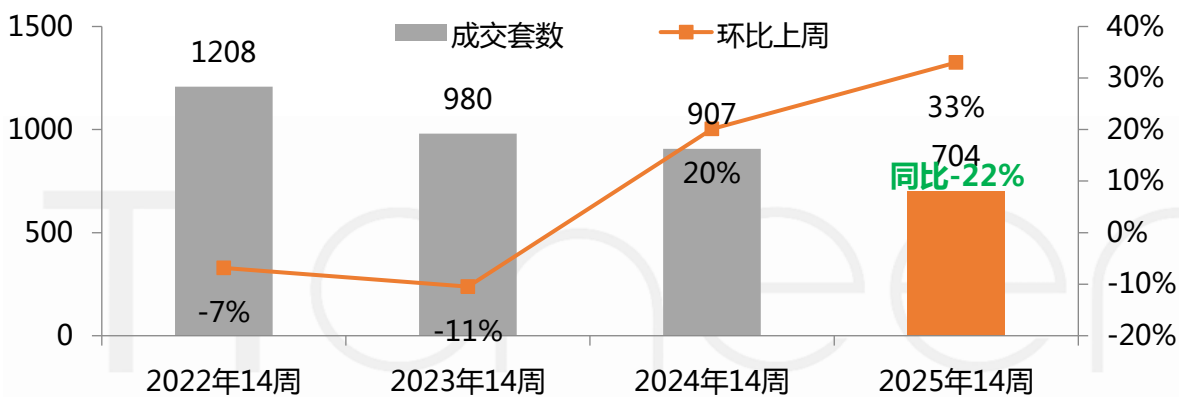
排名	近四周连续上榜	区域	板块	项目	热销分析	近四周成交走势（套）	本周成交（套）	环比	售价（元/㎡）	政策/分期/分销
1	×	中原区	碧沙岗板块	龙湖中原颂	低于市场价格预期首开		172	/	17000-20500	首开/分销贝壳，佣金点位：0.7%
2	×	二七区	航海路板块	佳源名门橙邦	特价房+分销高佣		30	/	特价房10XXX起（成交价11000）	无首付分期；分销：贝壳、58，两室5万/三室6万；
3	√	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	产品+分销聚焦		27	8%	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14500	包装加推12#；限时享2%专属购房优惠，2人成团享1%专属优惠，58带看奖100元
4	×	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	低首付+性价比		23（房票6）	92%	三期价格14000-15500	首付5%；分销：点位2.5%；清栋特惠2%
5	×	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	分销提佣+特价房		20	186%	成交单价10300左右	首付1万，剩余全贷款；58爱房&贝壳，分销提佣：4.5%-5%-5.5%（20套-30套）（之前是4%），带看奖100元/组；成交奖2000元/套
6	√	管城区	航海路板块	远洋瑞林宸章	分销高佣+低首付+特价房		19	-14%	11500-14500（4#北户89㎡，成交价9XXX）	分销贝壳：7%-8%，成交奖：8000-15000元/套；首付2万，剩余全贷
7	√	管城区	十八里河板块	商都阜园	分销高佣+送装修		16	-24%	10550；6#90㎡一口价10300，120㎡一口价11100，	无分期；分销情况：58爱房&贝壳，佣金5%-5.5%-6%（20套、30套）；特价房+送圣都整装+家装礼+送负二车位
8	√	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	产品+特价房+房票		15（房票4）	114%	高层毛坯16300-18500	一期3套一口价，15XXX元起；二期127㎡5套一口价房源，认购享万元物业费礼包，成交送万元家电礼包；分销：贝壳/58，2.5%
9	×	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	性价比		15	-17%	三期毛坯高层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2.5%
10	×	经开区	经开老城板块	万祥紫庐	性价比+高赠送		15	67%	13600-16900	贝壳、58，1.5%；无首付分期
11	×	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	特价房+性价比		15	36%	顶底特价：12000起其他13000-14000	无分期；分销贝壳2%
12	×	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	低首付+分销高佣+房票		14（房票4）	27%	一期：13000-15300 二期：14100-17000	首付2万，其余贷款；分销：58/贝壳，3%，老带新最高5万，全民2-4万
13	√	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	产品+特价房		14	17%	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特惠2%；
14	√	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河（含学府印象）	低首付+送车位+返现10万		13	-24%	10300-14000 学府印象精装12500	3万网签剩余两年四次；佣金：4万，九邸2%；毛坯+2万送车位，精装+2万送10万
15	×	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	房票+低首付+车位优惠		13（（房票9）	-13%	高层毛坯14000-15500	分销：贝壳、58，佣金：4%；六期：首付5万网签 其余交房前一次性付清，+3万送负二层车位，不要车位减8万（五期/六期）
合计					分销高佣/提佣+特价房+房票	/	421	+61%	-	-

数据来源：泰辰市场监控中心

2.6 楼市表现—清明假期：总认购319套，同比下滑33%

近四年清明假期当周新房认购量持续下滑，2025年同比下滑22%；清明三天新房认购319套，同比去年下降33%，区域成交以高新区、金水区、管城区为主单区成交40-54套，其次惠济区、中原区、二七区及经开区单区成交30-35套，名门橙邦单盘成交27套位居榜首，其次为万科翠湾中城18套

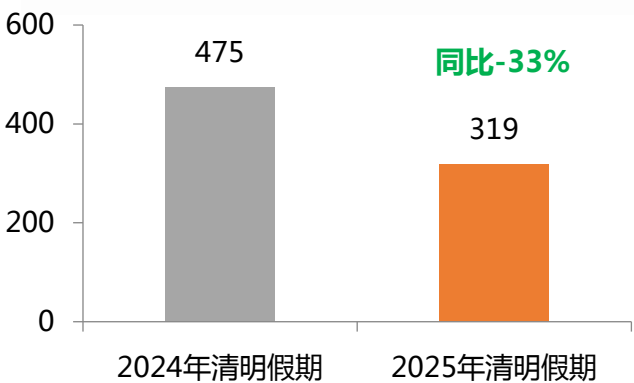
2022-2025年清明假期所在周度大郑州新房认购量（套）



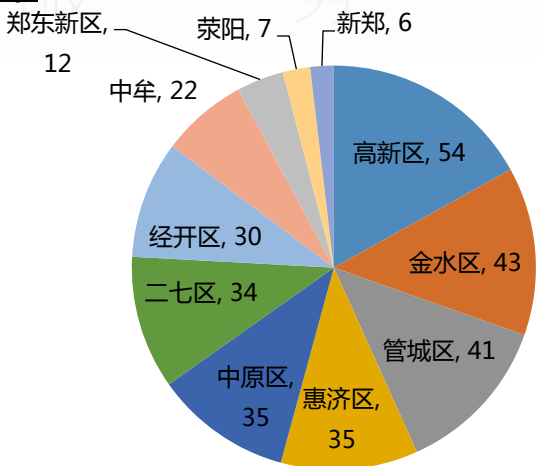
2025年清明假期三天大郑州新房认购榜单（套）

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	二七区	航海路板块	佳源名门橙邦	27
2	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	18
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	17
4	管城区	航海路板块	远洋瑞林宸章	13
5	管城区	金岱板块	富田城九鼎公馆	13
6	经开区	经开老城板块	万祥紫庐	10
7	中原区	常西湖板块	裕华城	10
8	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	9
9	中原区	冉屯路板块	华润琨瑜府	9
10	惠济区	迎宾路板块	城发花栖樾	9
11	管城区	十八里河板块	商都阜园	9
12	惠济区	省体育中心板块	招商时代锦宸+天宸	8
13	经开区	滨河国际新城板块	中建元熙府	8
14	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	8
15	经开区	经开老城板块	金茂越秀未来府	7
合计				175

2024/2025年清明假期三天大郑州新房认购量（套）



2025年清明假期三天各区域新房认购量（套）



数据来源：泰辰市场监控中心

2.7龙湖中原颂一首开表现：推出172套房源，当天去化率84%

2025年4月3日，首开高层1#、5#及小高层6#，共计172套房源，开盘当天去化约145套，去化率84%，前期蓄客530组左右，销售均价17000-20500元/㎡（毛坯），个别非标户型14000-15000元/㎡



开盘分析：去化效果较好

- 1) 中原区核心二环位置，毗邻市/区政府，周边多个一流学院环绕；
- 2) 配套完善，紧邻地铁5号线/10号线市中心医院站（距离0.4公里）、1号线五一公园站（距离约1.4公里）；临近中原万达、探10里等商业配套；距离市中心医院仅0.7公里；
- 3) 区域内首个四代住宅产品，全屋高赠送+南侧6.1米层高空中花园，得房率达到109-115%，3月29日售楼部开放同时实景展示社区大门/会所/景观/车库等。
- 4) 此次开盘蓄客充足，且地段稀缺，共累计认筹537组，推出172套房源，比例达到3:1，且前期释放均价2-2.3万/㎡，实际开盘价格低于释放预期价格，因此去化效果较好，未售房源多为1-3层非标房源（露台非标）。

所属区域	中原区		所属板块	碧沙岗板块	
项目位置	文化宫路东、洛河路南		开发公司	尉氏县通达置业有限公司（通派—龙湖代建）	
占地	24.13亩	计容建面	4.02万㎡	容积率	2.5
营售团队	自销		交房时间	2026年12月	
蓄客及到访	2月15日开始启动入会，支付宝预存5万，优惠一个点，3月29日进行会员升级，认证提交征信贷款资料，无需交钱，再优惠一个点，截止开盘认筹达到530组左右				
成交价格	129㎡：17000-19500元/㎡（毛坯），143㎡：19000-20500元/㎡（毛坯），个别非标户型14000-15000元/㎡（毛坯）				
营销政策	开盘优惠：定存优惠2% 首付分期：无 分销：贝壳，佣金点位：0.7%				
客户来源	客户以中原老城高端改善客户为主，其次为地市+周边高新区/金水等改善客户				
取证情况	2025.3.15，取1/5/6#楼预售证				

2.7龙湖中原颂一户型分析：得房率109-115%，奇/偶层南向露台赠送

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本次开盘1/5/6#三栋楼，取得预售房源172套，共129/143㎡两个户型，均为四室两厅两卫，其中1-3层为非标准层户型，区别主要在于露台非标以及个别户型少房间等

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	1#	1	2T2	26	143	四室两厅两卫	19000-20500	50	41	82%
	5#	1	2T2	26	129	四室两厅两卫	17000-19500	25	20	80%
					143	四室两厅两卫	19000-20500	25	20	80%
小高	6#	2	2T2	18	129	四室两厅两卫	17000-19500	72	64	89%
合计								172	145	84%

129㎡四室两厅两卫



综合得房率约109%
户型整体方正，3开间朝南，私家电梯入户，南侧约6.1米挑高空中露台，空间通透。

奇数层：南侧客厅带露台，露台面积约13㎡，
偶数层：南侧双卧室带露台，露台面积合计15㎡。

143㎡四室两厅两卫



综合得房率约115%
户型整体方正，4开间朝南，私家电梯入户，南侧约6.1米挑高空中露台，卧室分布均匀，动静分区合理。

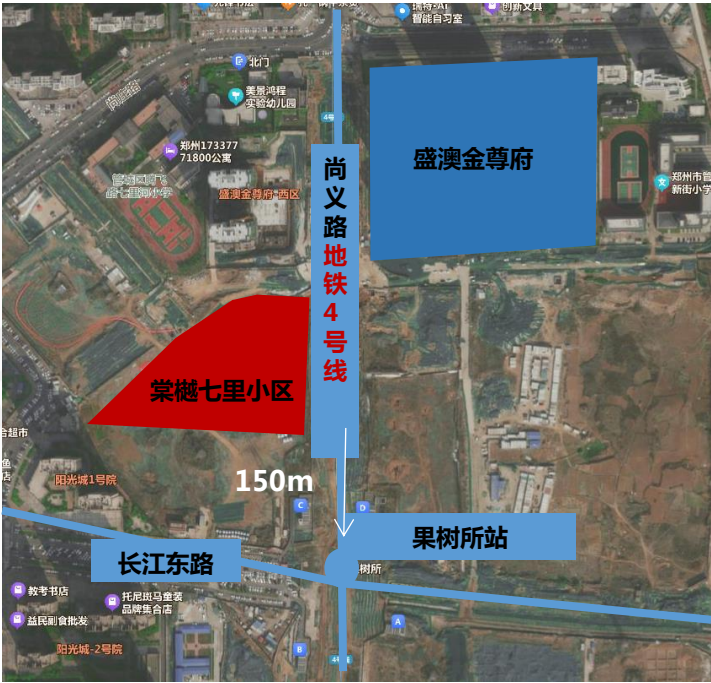
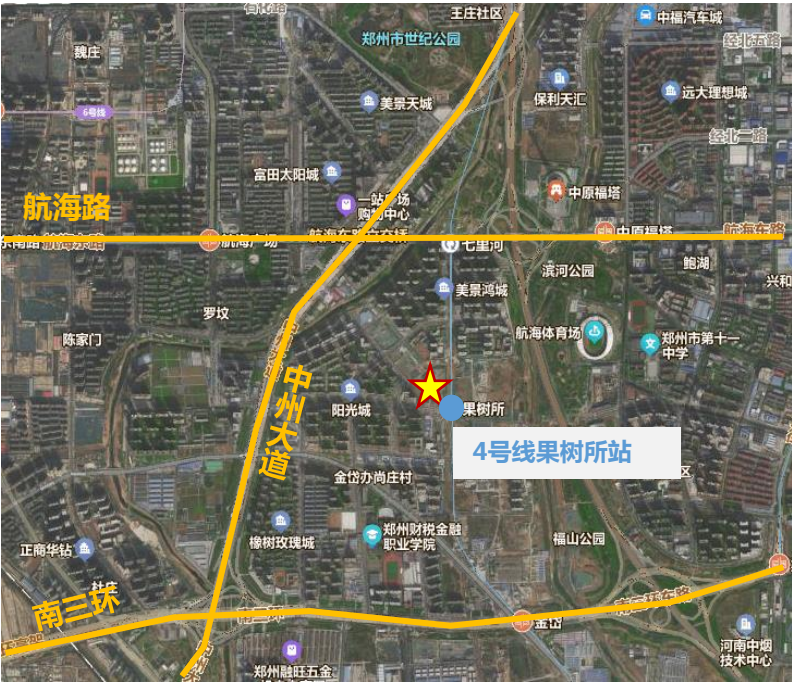
奇数层：南侧客厅带露台，露台面积约20㎡，
偶数层：南侧双卧室带露台，露台面积合计18㎡。

非标户型之一（较129户型少个卧室）

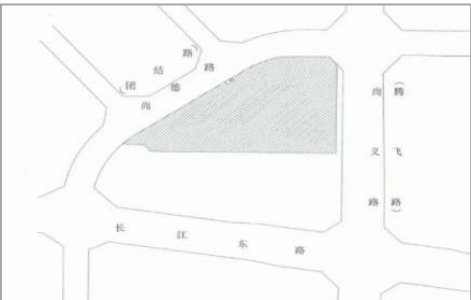


3.1 新盘动态：信达棠樾七里（基础信息）

管城区第一个四代宅项目，原为柴郭合村并城项目开发用地，之前属于康桥，信达接收康桥项目后有了优先摘地权；区位优势明显，管城区三环内，距离4号线果树所站直线距离150m，项目核心卖点：管城首个四代宅+0公摊+地铁口，目前售楼部已正式开放，预计6月开盘，释放价格1.5-1.8万元/m²



位置	管城区-尚义路(腾飞路)西、长江东路北（航海路板块）		
占地面积（亩）	35	容积率	3.49
总建筑面积（万m²）	计容8.27（住宅7.89）	开发商	郑州达诺置业有限公司
绿地率	35.01%	总户	612（车位728）
物业类型	高层住宅	装修情况	毛坯交付
配套（商业）	美景龙堂欢乐广场、富田新天地一站式购物广场		
配套（学校）	北侧腾飞路小学，南侧郑州四中和管城回族区阳光实验小学		
交通	距离4号线果树所站直线距离150m，同时临近中州大道、机场高速等城市主干道，出行便利		
核心卖点	管城首个四代宅+0公摊+地铁口		
销售节点	4月2日售楼部开放，预计6月开盘，1.5-1.8万元/m²		



区域/板块	宗地编号	占地面积（亩）	计容建面（万m²）	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/m²）	买受人	成交时间
管城区/航海路板块	郑政出〔2024〕15号（网）	35.4	8.27	城镇住宅（地下交通服务场站用地）	> 1.1< 3.5	35944	35944	1015	4348	郑州达诺置业有限公司	2024/10/10

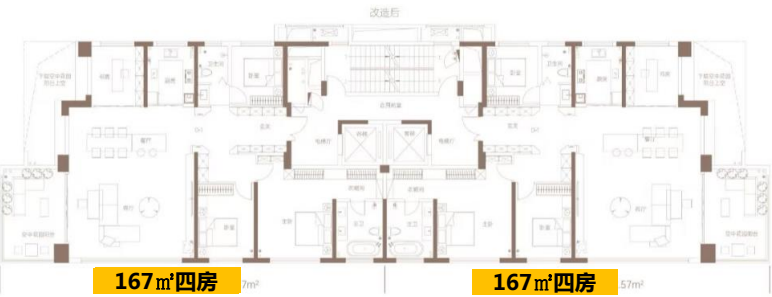
3.1 新盘动态：信达棠樾七里（规划面积）

项目规划5栋33F高层住宅，1-2个单元，2T2/2T4/3T5布局，面积规划105/106m²三房占比26%，127/128m²四房占比21%，145m²四房占比43%，167m²四房占比10%。整体定位偏改善，四房占比高达74%

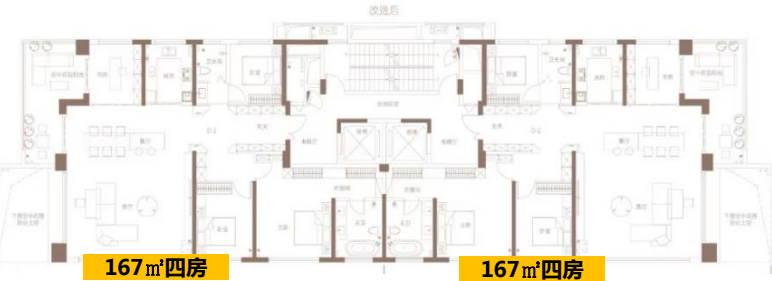


楼栋	单元/梯户	面积㎡	户型	户数	占比
2#/3#	2D/2T2	143	四室两厅两卫	264	43%
5#	1D/3T5	105	三室两厅两卫	96	16%
		127	四室两厅两卫	64	10%
6#	1D/2T2	167	四室两厅两卫	64	10%
7#	1D/2T4	106	三室两厅两卫	62	10%
		128	四室两厅两卫	62	10%
合计				612	100%

信达地产·棠樾七里 6号楼偶数标准层装修示意图



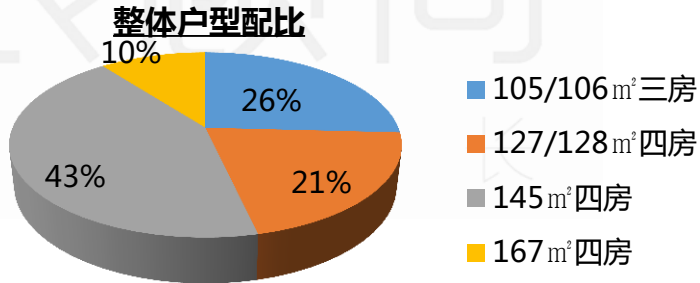
信达地产·棠樾七里 6号楼奇数标准层装修示意图



信达地产·棠樾七里 7号楼标准层装修示意图



信达地产·棠樾七里 5号楼标准层装修示意图



信达地产·棠樾七里 2/3号楼标准层装修示意图



3.1 新盘动态：信达棠樾七里（户型展示）

户型设计核心卖点为高赠送，主要通过大面积飘窗和阳台设计实现全赠送和半赠送，其中106m²三房得房率96%，127/143m²四房得房率100%。小区内只有6#167m²为四代宅设计，除飘窗阳台外增加奇偶错层全赠送露台设计，得房率高达110%

樾辰 | A-1 | 106.29 m² | 三室 / 两厅 / 两卫
KIDS CENTER

改造后户型图

(面积仅供参考，不作为法律依据)



樾璞 | B-1 | 128.03 m² | 四室 / 两厅 / 两卫
KIDS CENTER

改造后户型图

(面积仅供参考，不作为法律依据)



樾琅 | C-1 | 143.58 m² | 四室 / 两厅 / 两卫
KIDS CENTER

改造后户型图

(面积仅供参考，不作为法律依据)



樾澜 | D-1 | 167.57 m² | 四室 / 两厅 / 两卫
KIDS CENTER

改造后户型图

(面积仅供参考，不作为法律依据)



(面积仅供参考)



(面积仅供参考)



(面积仅供参考)



(面积仅供参考)



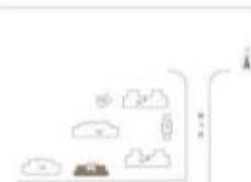
(面积仅供参考)



(面积仅供参考)



(面积仅供参考)



(面积仅供参考)

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

