

# 郑州房地产市场周报

**【2025年第17期】**

( 04月21日-04月27日 )

# 目录



**政策动态**



**土地动态**



**楼市表现**



**开盘监测**

# 1.1 政策动态：中共中央政治局会议提出要适时降准降息

坚持稳中求进工作总基调，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，以高质量发展的确定性应对外部环境急剧变化的不确定性。并加紧实施更加积极有为的宏观政策，适时降准降息，保持流动性充裕，加力支持实体经济

- 2025年以来，以习近平主席为核心的党中央加强对经济工作的全面领导，各地区各部门聚力攻坚，各项宏观政策协同发力，经济呈现向好态势，社会信心持续提振，高质量发展扎实推进，社会大局保持稳定。

4月25日，中共中央政治局召开会议提炼及解析：

1、要坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局。

◆ 统筹国内经济工作和国际经贸斗争，坚定不移办好自己的事，坚定不移扩大高水平对外开放，着力稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，以高质量发展的确定性应对外部环境急剧变化的不确定性。

2、要加紧实施更加积极有为的宏观政策，用好用足更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策。

◆ 加快地方政府专项债券、超长期特别国债等发行使用。兜牢基层“三保”底线。适时降准降息，保持流动性充裕，加力支持实体经济。创设新的结构性货币政策工具，设立新型政策性金融工具，支持科技创新、扩大消费、稳定外贸等。强化政策取向一致性。

3、要提高中低收入群体收入，大力发展服务消费，增强消费对经济增长的拉动作用。

◆ 尽快清理消费领域限制性措施，设立服务消费与养老再贷款。加大资金支持力度，扩围提质实施“两新”政策，加力实施“两重”建设。

4、要多措并举帮扶困难企业。

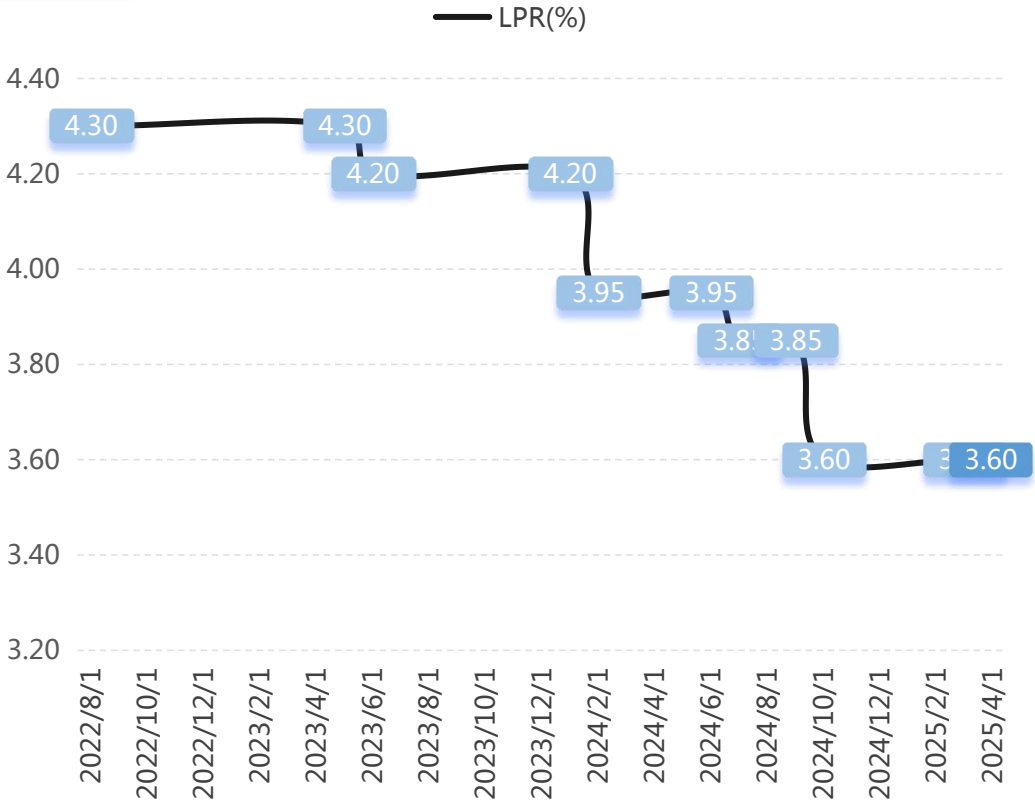
◆ “加强融资支持。加快推动内外贸一体化。培育壮大新质生产力，打造一批新兴支柱产业。持续用力推进关键核心技术攻关，创新推出债券市场的“科技板”，加快实施“人工智能+”行动。大力推进重点产业提质升级，坚持标准引领，规范竞争秩序。

5、要持续用力防范化解重点领域风险。

◆ 继续实施地方政府一揽子化债政策，加快解决地方政府拖欠企业账款问题。加力实施城市更新行动，有力有序推进城中村和危旧房改造。加快构建房地产发展新模式，加大高品质住房供给，优化存量商品房收购政策，持续巩固房地产市场稳定态势。持续稳定和活跃资本市场。

LPR近三年变化

近三年LPR利率走势图



2.1 土地动态一供应：碧沙岗新增住宅地块，预计为万科山河道三期

本周大郑州供应1宗住宅用地，位于中原区碧沙岗板块，占地40.26亩，建面13.42万㎡，容积率5.0，起始楼面价3935元/㎡，该地块预计为“万科山河道三期”



|            |                    |
|------------|--------------------|
| 供应日期       | 2025/4/24          |
| 竞拍日期       | 2025/5/28          |
| 区域         | 中原区（碧沙岗板块）         |
| 土地编号       | 郑政出〔2025〕5号（网）     |
| 地块位置       | 颍河西路南、冠云路（洛达路）东    |
| 土地用途       | 城镇住宅（地下交通服务场站）     |
| 出让年限       | 70、50              |
| 占地面积（亩）    | 40.26              |
| 计容建面(万㎡)   | 13.42              |
| 容积率        | 5.0                |
| 起始价（万元）    | 52804              |
| 起始单价（万元/亩） | 1311               |
| 起始楼面价（元/㎡） | 3935               |
| 备注         | 七通一平，万科山河道后期地块（三期） |

数据来源：郑州市及各县区公共资源交易中心，泰辰顾问监控中心



2.2 土地动态一成交：万祥地产溢价4%摘地，滨河国际新城新增一盘

本周大郑州成交1宗住宅用地，位于经开区滨河国际新城板块，占地50.00亩，建面8.33万㎡，容积率2.5，由河南万祥房地产有限公司4%溢价摘得，成交楼面价5367元/㎡



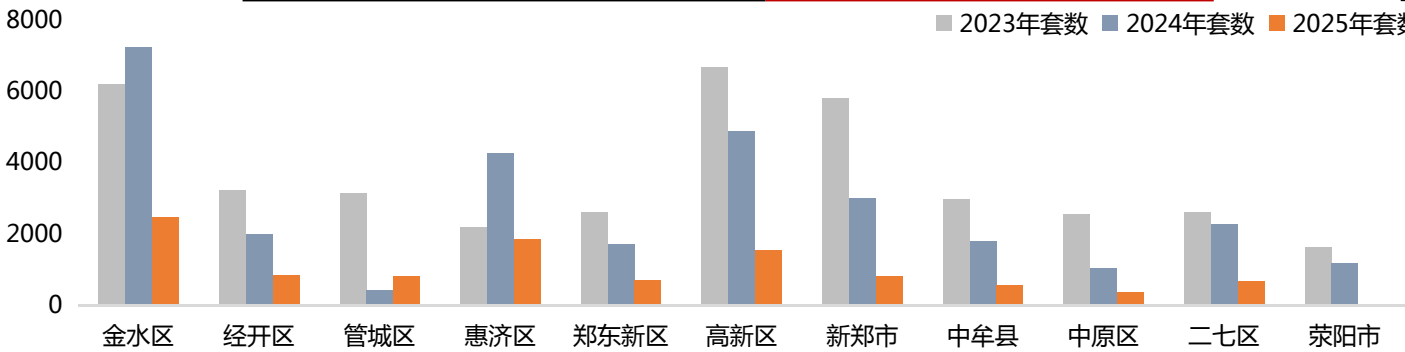
|            |                    |
|------------|--------------------|
| 供应日期       | 2025/3/19          |
| 成交日期       | 2025/4/22          |
| 区域         | 经开区（滨河国际新城板块）      |
| 土地编号       | 郑政经开出〔2025〕1号（网）   |
| 地块位置       | 经开第十二大街以东、经南十一路以北  |
| 土地用途       | 城镇住宅（地下空间交通服务场站用地） |
| 出让年限       | 70、50              |
| 占地面积（亩）    | 50.00              |
| 计容建面(万㎡)   | 8.33               |
| 容积率        | 2.5                |
| 成交价（万元）    | 44722              |
| 成交单价（万元/亩） | 894                |
| 成交楼面价（元/㎡） | 5367               |
| 溢价率        | 3.71%              |
| 竞得单位       | 河南万祥房地产有限公司        |

3.1 楼市表现—预售前：公示项目9个，共2079套房源

本周大郑州新增9个项目预售前公示，分别位于二七/高新/惠济/金水区、新郑市，涵盖89-210m²高层产品、洋房127-280m²产品，共计2079套房源，25.39万m²，其中正弘序、中建·泊悦府为高新区典型改善待入市新盘

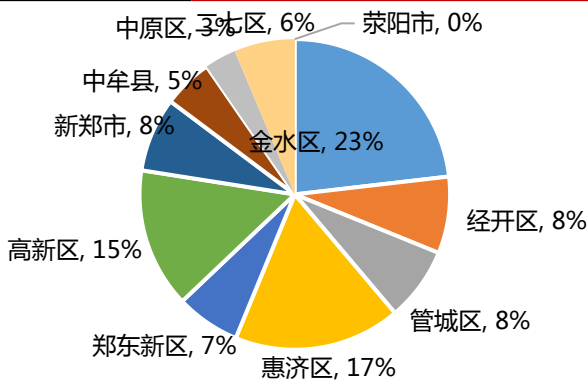
| 区域 | 公示时间                 | 项目名称      | 区域/板块       | 预售楼栋       | 套数<br>(套) | 预售面积<br>(万m²) | 预售楼栋产品面积                                      | 项目概况                                                                                            | 楼栋动态 |
|----|----------------------|-----------|-------------|------------|-----------|---------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 市区 | 2025.4.18/2024/4/23  | 招商林屿境     | 二七区/大学南路板块  | 1#         | 133       | 1.30          | 高层98m²三室两厅两卫                                  | 总占地64.59亩，总建面13.71万m²，容积率2.49，绿化率35%；规划5栋25-27F高层+5栋16-18F小高层，综合得房率约为90.9%-111.9%、约18-48m²可拓展空间 | 已开   |
|    | 2025.4.18/2024.10.9  | 正弘序       | 高新区/高新老城板块  | 2/5/7/8/9# | 342       | 6.10          | 一期一批次共规划149/179/210m²三个户型                     | 项目总占地78亩，容积率2.49，规划10栋20-26F高层，为正弘四代系作品，一期分两批次开发，一批次共三个户型，149/179/210四房                         | 待售   |
|    | 2025.4.21/2024.10.9  | 中建·泊悦府    | 高新区/高新新城板块  | 1/8/9#     | 128       | 1.92          | 洋房127-188m²                                   | 占地83.2亩，建面9.43万方，容积率1.7，规划17栋洋房，面积127-188m²                                                     | 待售   |
|    | 2025.4.23/2020.12.23 | 万科翠湾中城三期  | 惠济区/省体育中心板块 | 4#         | 197       | 2.32          | 高层100m²三房、118/132m²四房                         | 三期项目占地31.5亩，规划5栋33-34层高层，2T3/2T4户，户型面积约100-132m²                                                | 待售   |
|    | 2025.4.25/2022.9.21  | 保利缦城和颂    | 金水区/花园北路板块  | 5/10#      | 311       | 3.23          | 高层98-168m²，洋房148-168m²                        | 项目占地230亩，总建筑面积44.56万m²，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   |
|    | 2025.4.25/2023.7.26  | 越秀天悦江湾    | 金水区/花园北路板块  | 17#/18#    | 424       | 4.47          | 高层102/127m²三房，143m²四房                         | 占地104亩，容积率3.5，共规划20栋高层，小区内部有2500m²豪华会所和大量下沉式庭院，户型设计延续一期的高赠送，并进行创新，整体定位偏刚改、改善                    | 待售   |
|    | 2025.4.25/2020.12.22 | 锦艺·旭辉—江雲著 | 惠济区/惠济板块    | 10/13#     | 312       | 3.49          | 高层98-133m²三房，洋房143m²四房                        | 总建面15.98万m²，容积率2.99，共规划有9栋25-27层高层住宅，4栋8-9层洋房产品以及1栋幼儿园                                          | 待售   |
|    | 2025.4.25/2023.12.12 | 铁建投城发·花栖樾 | 惠济区/迎宾路板块   | 8#         | 72        | 1.11          | 洋房173/280m²四房、小高155-208m²四房、高层131m²三房-212m²四房 | 项目总占地89.26亩，容积率2.85，规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，面积区间131-280m²                            | 待售   |
| 近郊 | 2025.4.25/2020.4.30  | 万科星图      | 新郑市/孟庄板块    | 18#        | 160       | 1.45          | 高层89-120m²三房                                  | 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89/97/120m²，均为三房，89和97m²占比86%                   | 待售   |
| 合计 |                      |           |             |            | 2079      | 25.39         | /                                             |                                                                                                 |      |

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

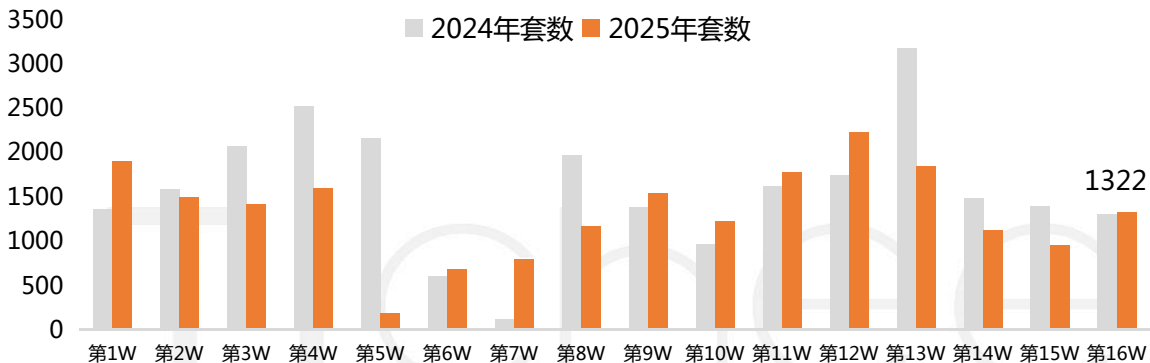
2025年截至4月第4周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



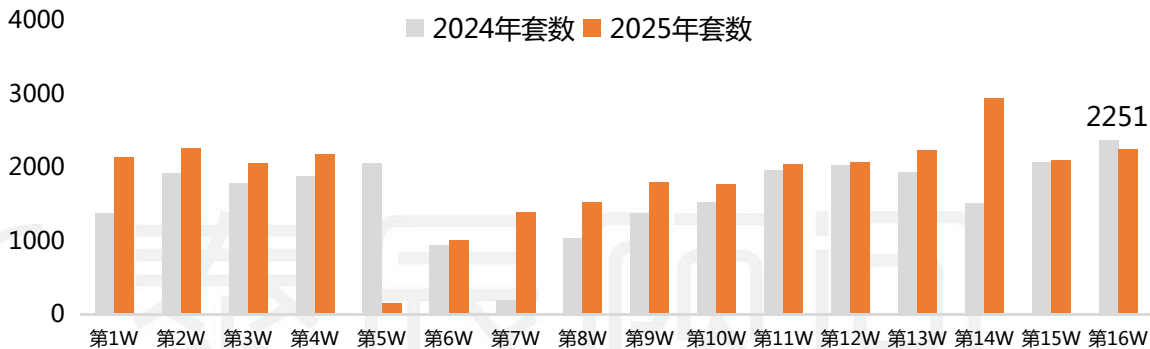
3.2 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-16%，二手房+15%

月中网签量环比上升，4月3周新房网签1322套，环比+40%；二手房网签2251套，环比+7%；今年累计新房网签21234套，同比-16%；二手房累计网签29927套，同比+15%

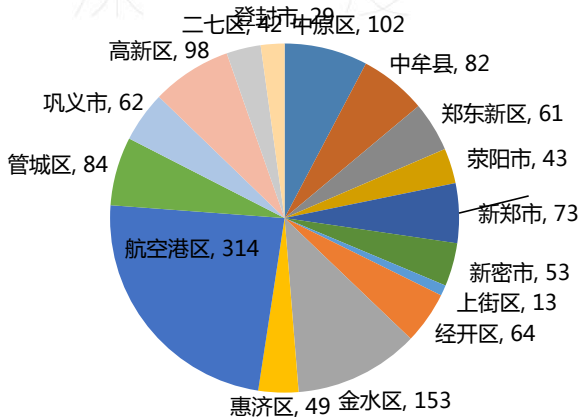
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



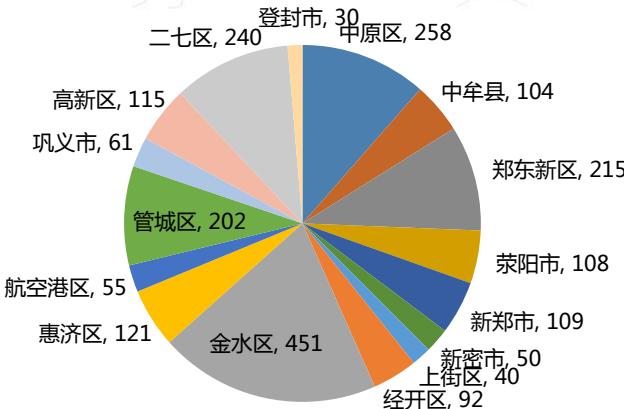
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



16W新房各区域网签套数



16W二手房各区域网签套数



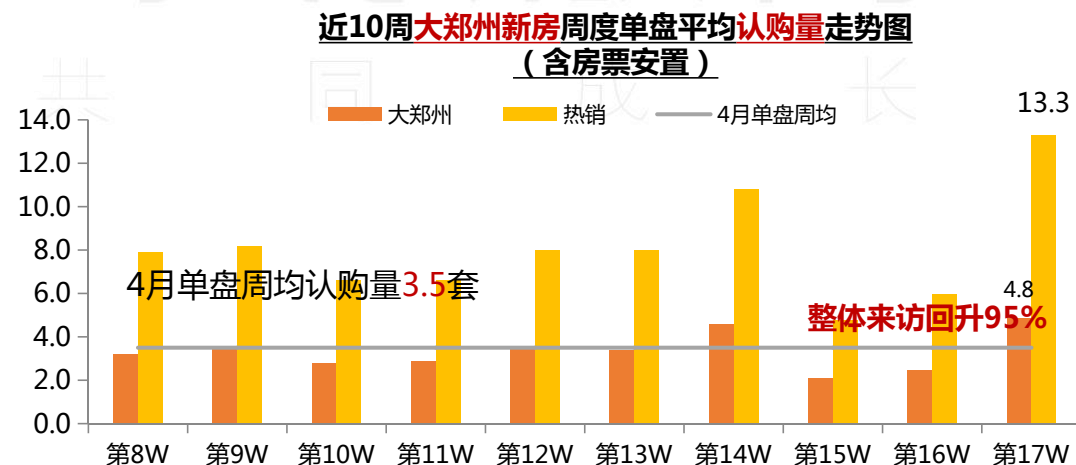
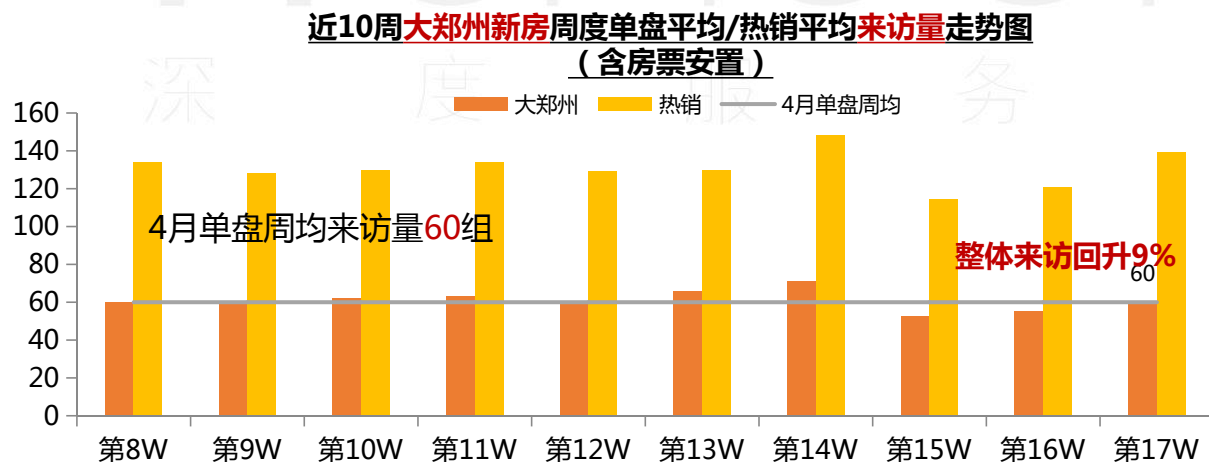
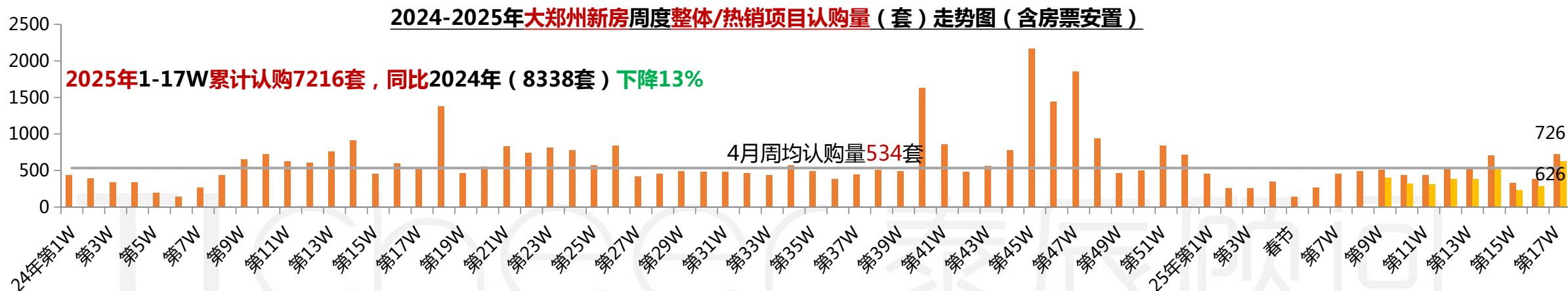
16W-日网签套数表现

| 类型  | 4.14 | 4.15 | 4.16 | 4.17 | 4.18 | 4.19 | 4.20 | 日均  |
|-----|------|------|------|------|------|------|------|-----|
| 新房  | 124  | 177  | 236  | 343  | 215  | 134  | 93   | 189 |
| 二手房 | 427  | 384  | 452  | 448  | 436  | 34   | 70   | 322 |

注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，来源：360房产网，各区域成交套数暂时更新至16W（0414-0420）

### 3.3 楼市表现—认购总量：热点项目开盘，访交大幅回升

热点项目抢占五一前市场节点开盘加推，导致整体访交回升；本周总认购726套，环比上涨91%（剔除开盘及解封项目华发后，认购320套，环比下降5%）；其中热销项目50个，成交626套，环比上涨119%，占总成交86%



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：4月4周（4.21-4.27），大郑州实际监控在售项目151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）



3.4 楼市表现—认购榜单：TOP15成交环比+177%

本周市场销售排名TOP15项目共成交538套（上周194套）环比+177%，主要受超总二期首开、招商加推影响，其次是华发解封大降价刺激成交；佳源名门橙/华瑞紫韵城/招商时代/远洋瑞林宸章持续特价+高佣促销

2025年4月4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  | ×       | 郑东新区 | 高铁东广场板块  | SIC超级总部中心·润府二期 | 产品+首开        |            | 195           | /    | 高层精装24600-27700<br>小高层精装25800-29400    | 定存优惠2%、认筹优惠2%、开盘优惠2%<br>全民139/156㎡3万/套，180㎡4万/套                        |
| 2  | ×       | 二七区  | 二七新城板块   | 招商林屿境          | 产品+加推        |            | 133           | /    | 高层毛坯10600元/㎡（98㎡）                      | 认筹1%+开盘当天2%+准时签约2%                                                     |
| 3  | ×       | 经开区  | 滨河国际新城板块 | 华发峰景湾          | 解封+降价+高佣     |            | 75            | /    | 高层精装11000-12000                        | 本周解封恢复正常销售，大降价3000元/㎡<br>贝壳分销聚焦3.8%                                    |
| 4  | ✓       | 中原区  | 碧沙岗板块    | 龙湖中原颂          | 位置+产品+学区     |            | 25            | -42% | 高层毛坯17000-20500                        | 贝壳，0.7%，开盘优惠2%                                                         |
| 5  | ✓       | 惠济区  | 惠济板块     | 万科民安雲河锦上       | 产品+性价比+房票    |            | 16<br>（含房票6套） | 18%  | 高层精装12000-14000，<br>洋房精装18000-19000    | 大客户答谢专场5套拼团一口价，分销：贝壳/58/朴邻2.5%                                         |
| 6  | ✓       | 高新区  | 冉屯路板块    | 郑轨云麓           | 位置+性价比       |            | 14            | 8%   | 高层毛坯12500-13000<br>小高层毛坯14100-14500    | ①五一拼团优惠1%，限时特惠2%，送家电壕礼②10套特惠房源，限时抢购；成交砸金蛋赢专属壕礼，分销：58/贝壳，2%，全民佣金1%      |
| 7  | ×       | 二七区  | 航海路板块    | 佳源名门橙邦         | 特价房+分销高佣     |            | 12            | /    | 特价房116XX起                              | 特价雅橙苑11600-12000，悦橙苑12500-13000；+3万的家电大礼包<br>无首付分期；分销：贝壳，两室5万/三室6万；    |
| 8  | ✓       | 中原区  | 常西湖板块    | 华瑞紫韵城          | 特价+高佣        |            | 11            | 22%  | 3期雅园高层毛坯11500起，4期天<br>园11000-12500     | 分销：贝壳，5万/套                                                             |
| 9  | ×       | 高新区  | 高新老城板块   | 谦祥万华城          | 房票           |            | 9<br>（含房票3套）  | 800% | 三期毛坯：10500-12500<br>五期毛坯：9500-13000    | 五一政策，顶底房源一口价9500元/㎡；分销：贝壳、58；佣金5%；<br>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 |
| 10 | ×       | 管城区  | 航海路板块    | 电建洺悦融园         | 特价房+送车位      |            | 8             | -47% | 高层毛坯18000-21500<br>特价房15000起步          | 99-129㎡特价房楼层可选15000元/㎡起，5#加6万送车位，分销1.8%                                |
| 11 | ✓       | 惠济区  | 省体育中心板块  | 招商时代锦宸+天宸      | 房票+工抵房+高佣    |            | 8<br>（含房票3套）  | -38% | 二期三期：12800-14500（毛坯）                   | ①二期143m包装15套工抵房口径，成交价14000元/㎡起，128和143<br>正常客户佣金4%                     |
| 12 | ✓       | 金水区  | 省体育中心板块  | 美盛臻湾一品         | 高佣+特价刺激      |            | 8<br>（含房票1套）  | -38% | 126和151㎡17400，174㎡18500                | 贝壳独家代理，4%跳4.5%；<br>5套特价房176XX元/㎡起，每平立减888元                             |
| 13 | ×       | 中原区  | 冉屯路板块    | 华润琨瑜府          | 位置+性价比       |            | 8             | -20% | 三期毛坯高层13500-14000，二期<br>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<br>2.5%                                 |
| 14 | ✓       | 管城区  | 航海路板块    | 远洋瑞林宸章         | 分销高佣+低首付+特价房 |            | 8             | -20% | 11500-14500（4#北户89㎡，成交<br>价9XXX）       | 分销贝壳：7%-8%，成交奖：8000-15000元/套；首付2万，剩余全贷                                 |
| 15 | ×       | 中原区  | 碧沙岗板块    | 中海时光之境         | 产品           |            | 8             | 60%  | 高层17300-18600洋房23000-<br>25000（精装标准层）  | 无                                                                      |
| 合计 |         |      |          |                |              |            | 538           |      |                                        |                                                                        |

数据来源：泰辰市场监控中心

4.1 SIC超级总部中心·润府二期一首开表现：推出233套房源，当天去化率82%

Ticheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

2025年4月25日，首开高层1#、小高层3#/5#，共计233套房源，开盘当天去化约191套，去化率82%，前期认筹350组左右，高层销售均价24600-27700元/㎡（精装），小高层销售均价25800-29400元/㎡（精装）



开盘分析：去化效果较好

- 1) 央企华润开发，品牌加持，交付安全性高；
- 2) 位于高铁东广场板块，中原超级总部核心区位+七里河景观+双河公园+胖东来商业，春华中小学学区房；
- 3) 四代宅产品高赠送，阳台、飘窗、露台、私家电梯厅等五大赠送空间，综合得房率95-112%；交付配置高，1450㎡下沉庭院会所，780㎡共享架空层，75米城市门厅，全屋采用华为的智能家居；
- 4) 为板块唯一在售住宅产品，竞争空窗期。

|       |                                                                                                                                             |      |         |                           |      |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|---------------------------|------|
| 所属区域  | 郑东新区                                                                                                                                        |      | 所属板块    | 高铁东广场板块                   |      |
| 项目位置  | 七里河北路北、圃田西路东                                                                                                                                |      | 开发公司    | 郑州新发展润置房地产开发有限公司（华润&东区平台） |      |
| 占地    | 62.37亩                                                                                                                                      | 计容建面 | 10.06万㎡ | 容积率                       | 2.42 |
| 营售团队  | 自销                                                                                                                                          |      | 交房时间    | 2027年6月                   |      |
| 蓄客及到访 | 3月29日10万定存，累计定存600组；4月19日开始5万认筹，累计认筹约350组                                                                                                   |      |         |                           |      |
| 成交价格  | 高层139㎡奇数层26200-27700元/㎡，偶数层24600-25900元/㎡；<br>小高层156㎡奇数层26800-27900元/㎡，偶数层28100-29400元/㎡；<br>小高层180㎡奇数层25800-27300元/㎡，偶数层27600-29300元/㎡（精装） |      |         |                           |      |
| 营销政策  | 开盘优惠：定存优惠2%、认筹优惠2%、开盘优惠2%<br>首付分期：无<br>全民政策：139/156㎡3万/套，180㎡4万/套                                                                           |      |         |                           |      |
| 客户来源  | 成交客户以郑东新区及金水区高端改善客户为主                                                                                                                       |      |         |                           |      |
| 取证情况  | 2025.4.11，取1/3/5#楼预售证，共233套                                                                                                                 |      |         |                           |      |



## 4.1 SIC超级总部中心·润府二期一户型分析：得房率95-112%，超高赠送

本次开盘高层139m<sup>2</sup>、小高层156/180m<sup>2</sup>共3个户型，均为四房产品，赠送阳台、飘窗、露台及私家电梯厅，整体得房率95-112%，面积越大赠送率越高

| 物业类型 | 楼栋   | 单元 | 梯户比 | 楼层  | 面积（ m² ） | 户型     | 成交价格（ 元/m² ） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率 |
|------|------|----|-----|-----|----------|--------|--------------|------|------|-----|
| 高层   | 1#   | 2  | 2T2 | 26F | 139      | 四室两厅两卫 | 24600-27700  | 104  | 191  | 82% |
| 小高层  | 3/5# | 2  | 2T2 | 17F | 156      | 四室两厅三卫 | 26800-29400  | 32   |      |     |
|      |      |    |     |     | 180      | 四室两厅三卫 | 25800-29300  | 97   |      |     |
| 合计   |      |    |     |     |          |        |              | 233  | 191  | 82% |

高层1号楼平面图

139m<sup>2</sup>四室两厅两卫

偶数层



奇数层



小高层3/5号楼平面图

156m<sup>2</sup>+180m<sup>2</sup>+180m<sup>2</sup>+180m<sup>2</sup>四室

偶数层



奇数层



139m<sup>2</sup>四室两厅两卫  
(得房率95%)



156m<sup>2</sup>四室两厅三卫  
(得房率110%)



180m<sup>2</sup>四室两厅三卫  
(得房率112%)



## 4.2 招商林屿境一加推表现：推出最后一栋高层133套，当天清盘

**推出房源高层1#98m<sup>2</sup>三房；合计推出房源133套，当天去化133套，去化率100%，成交均价毛坯高层10600元/m<sup>2</sup>；项目综合卖点强，配套完善；刚需产品改善化，舒适度高；加上年后三个月持续断货期，客户充足，加推清盘**

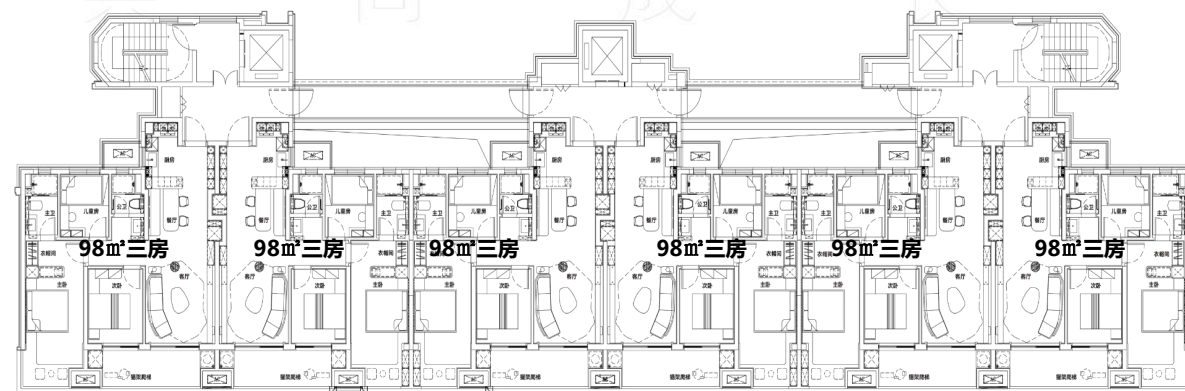
- ◆ **推售情况**：2025年4月23日加推高层1#，推出133套，开盘当天去化133套，去化率100%
- ◆ **加推户型**：98m<sup>2</sup>三室两厅两卫
- ◆ **价格情况**：98m<sup>2</sup>成交价格10600元/m<sup>2</sup>（毛坯）
- ◆ **优惠政策**：认筹1%+开盘当天2%+准时签约2%
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：无
- ◆ **加推分析**：**去化效果较好**

- 1) 央企招商开发，交付安全性高；
- 2) 配套完善，板块少有地铁房，距地铁7号线南环公园站（已试运营）约50米；与约370亩南环公园一路之隔；
- 3) 刚需产品改善化，招商首个林屿系列作品，主打第四代森氧式城市住宅，内部配置1100平林屿下沉生态庭院，配置无界景观会所，配置架空层；低容积率，高得房率；产品设计花池+露台，创新北侧飘窗赠送及南侧双阳台设计，提高户型实用性，其中98m<sup>2</sup>三房赠送面积18m<sup>2</sup>，得房率91%，创新S墙收纳，实用性高；
- 4) 项目自今年1月28日加推后处于断货阶段，此次开盘楼栋结转前期意向认筹客户，客户量充足，当天加推直接清盘。

| 物业类型 | 楼栋 | 单元 | 梯户比 | 楼层  | 面积（m <sup>2</sup> ） | 户型     | 成交价格（元/m <sup>2</sup> ） | 推出套数 | 销售套数 | 去化率  |
|------|----|----|-----|-----|---------------------|--------|-------------------------|------|------|------|
| 高层   | 1# | 1  | 3T6 | 25F | 98                  | 三室两厅两卫 | 10600                   | 133  | 133  | 100% |
| 合计   |    |    |     |     |                     |        |                         | 133  | 133  | 100% |



高层1#标准层楼层平面图  
98m<sup>2</sup>三室两厅两卫(得房率91%)





## 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

