

Ticheer

郑州房地产市场研究报告

【2025年5月刊】

市场研究部

目录

contents

- 01 行业政策动态
- 02 郑州楼市动态
- 03 郑州端午表现
- 04 郑州住宅市场

继5月初央行宣布降准降息后，货币政策继续发力。5月7日郑州下调公积金贷款利率，5月20日商业贷款市场报价利率（LPR）5年期以上LPR下调至3.5%（上月为3.6%），降至历史低位，但郑州当前房贷利率仍维持3.0%不变

5月7日公积金贷款利率下调
首套降至2.6%
二套降至3.075%

5月20日商业贷款市场报价利率（LPR）下调10个基点

◆ 2025年5月20日最新LPR报价：1年期3.0%，5年期3.5%，较上月均下降10个基点

郑州当前房贷利率仍维持3.0%不变

2025郑州住房公积金管理中心关于下调个人住房公积金贷款利率的通知

根据2025年5月7日中国人民银行发布的《关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，郑州住房公积金个人住房贷款执行新的利率，现将有关事项通知如下：

一、自2025年5月8日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.1%和**2.6%**，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.525%和3.075%。



2025年5月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为**3.0%**，5年期以上LPR为**3.50%**。

2024年10月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为**3.10%**，5年期以上LPR为**3.60%**。

2024年7月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为**3.35%**，5年期以上LPR为**3.85%**。

2024年2月贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为**3.45%**，5年期以上LPR为**3.95%**。

➤ 示例：以商贷额度100万元、贷款30年、等额本息还款方式计算，此次LPR下降10个基点，月供将减少56元，30年月供累积减少2万元。

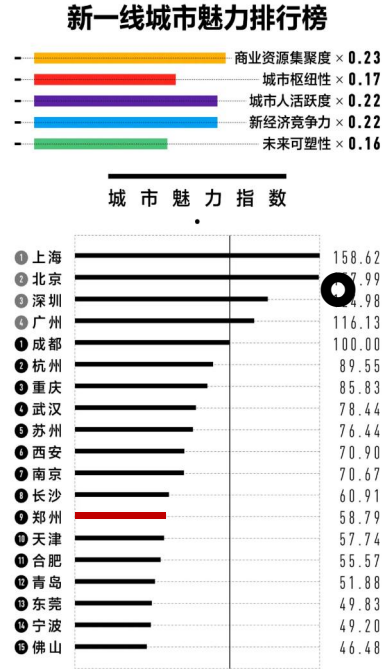
郑州位列2025“新一线城市魅力”排行榜中第九位，较上一年前进了一个位次，反映了郑州在区域经济、交通、创新等领域的显著进步；如近期交通方面，推动小李庄火车站的建设启动，落实郑州交通枢纽的发展，巩固交通枢纽地位，带动经济联动发展

◆ 2025“新一线城市魅力”排行榜中排列第九位

在《2025新一线城市魅力排行榜》中，**郑州位列新一线城市中的第九位。郑州在新一线城市中的排名较上一年前进了一个位次，连续八年位居前十；**

自2013年首次发布以来，新一线城市排行榜已经成为国内影响力最大的媒体发布的城市榜单。“新一线城市”的概念，也逐渐为大众熟知乃至接受。

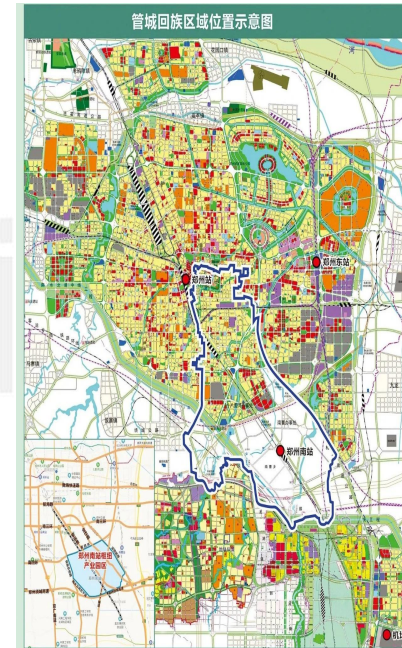
如今，郑州能够取得第九位排名，是**通过了商业资源集聚度、城市枢纽性、城市人活跃度、新经济竞争力、未来可塑性五大一级维度**，综合评价城市在近年中的努力与成就，同时通过提供就业机会和住房保障留住青年人才，
①就业方面通过优化产业结构、吸引外资和鼓励创业等方式，提供了更多的就业机会；
②居住安置方面政府加大了对保障性住房的建设力度，改善了居民的居住条件，提升了城市的宜居，吸引人才与投资，提升城市的魅力和竞争力，助力郑州在新一线城市中保持了较好的排名。



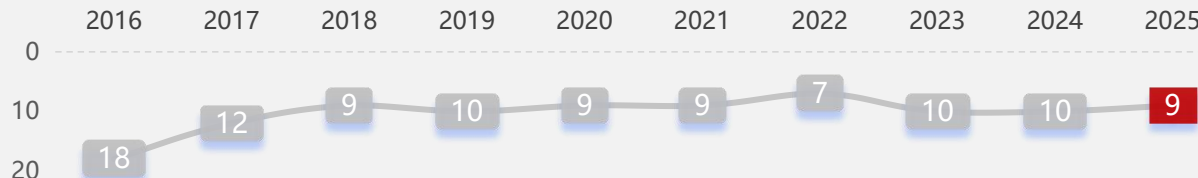
◆ 郑州南站“小李庄火车站”相关工程全线征迁工作启动

近期，郑州发布了《郑州市2025年国民经济和社会发展规划》明确提到，**今年要力争新建郑州南站**及相关工程全线征迁工作启动，先开工程进入实质性建设阶段。

河南**郑州定位为“国际性综合交通枢纽集群核心”**，对于**郑州南站的部署早在2022年**就已经发出建设动员令，直至今年**明确列为2025年重点建设项目**。郑州南站，配套建设京广铁路南阳寨站至郑州站三四线工程、陇海外绕线工程、大关庄联络线工程。分为7个标段施工单位已进场，**总投资约300亿元**，该工程总占地面积7535亩；**郑州南站及相关工程总投资238.34亿元**，建设工期4年，总规模为8台19线，跨越11条河流、两大普铁干线、5条高铁、14条铁路专线、4条地铁线，还要上跨下穿351条市政道路，建设工程巨大；但建成后将有效分担郑州站的普速客运功能，使郑州的铁路枢纽布局更加均衡合理。



近10年郑州城市魅力走势表现



备注：最新批复的规划定位（2021-2035），郑州被确定为**国际性综合交通枢纽城市**

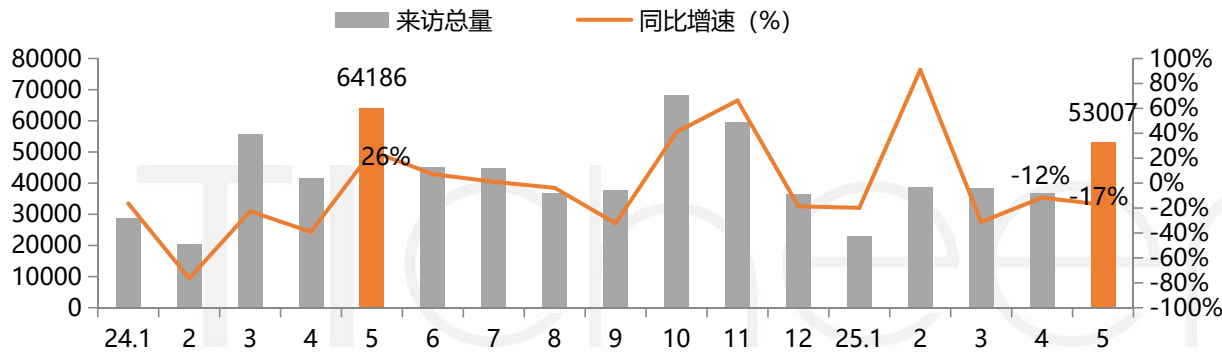


郑州楼市 | 访交 | 来访降幅扩大，客户总量下滑，转化周期延长

同比来看，5月来访总量同比-17%，同比增速较4月-5%，客户量持续下滑；认购总量同比-26%，转化率同比-0.6%，成交转化率降低；当前客户观望情绪较强，转化周期延长。环比同周期对比，访交分别回升18%、1%

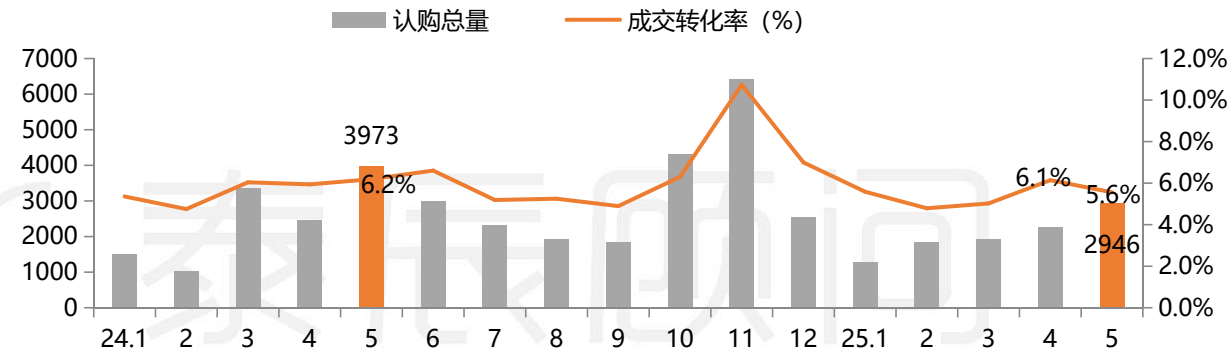
2024-2025年5月市区+近郊来访总量及同比增速走势

5月1-5周来访53007组，同比去年-17% (同比增速下降5%)
5月1-4周来访53007组，环比4月前4周+18%

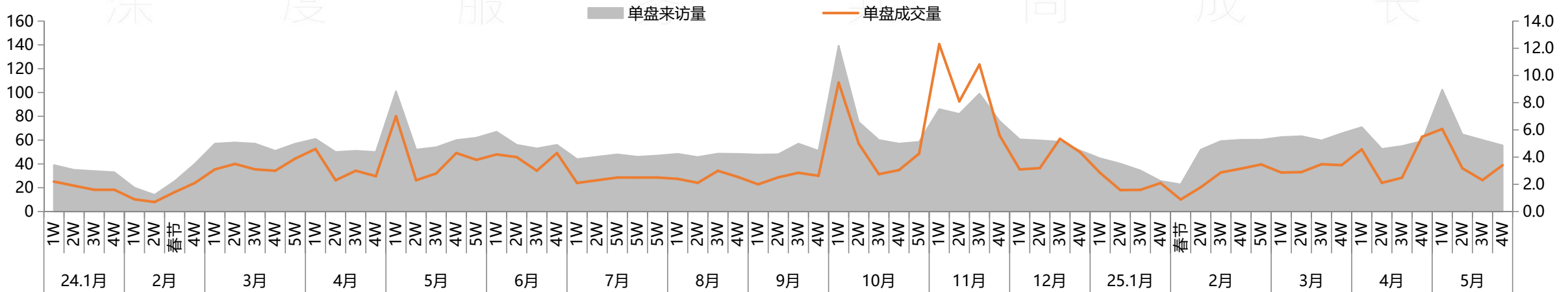


2024-2025年5月市区+近郊认购总量及转化率走势

5月1-5周认购2946套，同比去年-26%
5月1-4周认购2279组，环比4月前4周+1%

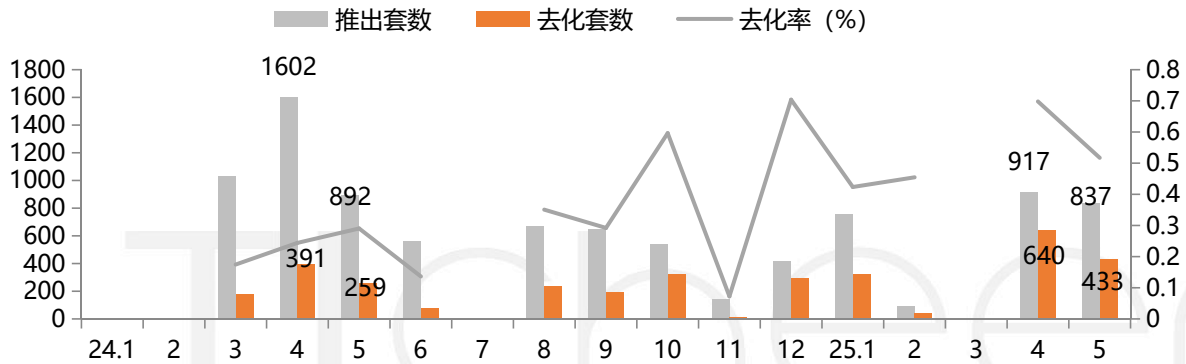


2024-2025年5月郑州市区+近郊住宅项目周度单盘周均访交走势



上半年开盘主要集中在4-5月份，以改善四代新盘为主，推售量占比整体一半左右
核心区位+板块供应空窗期+学区配套加持+四代宅红利叠加，可实现高流速高溢价

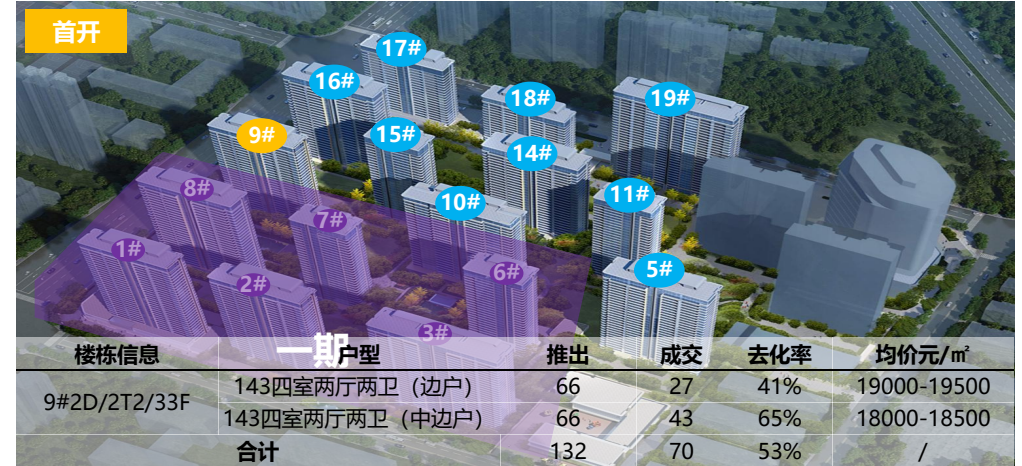
2024-2025年5月典型项目开盘表现



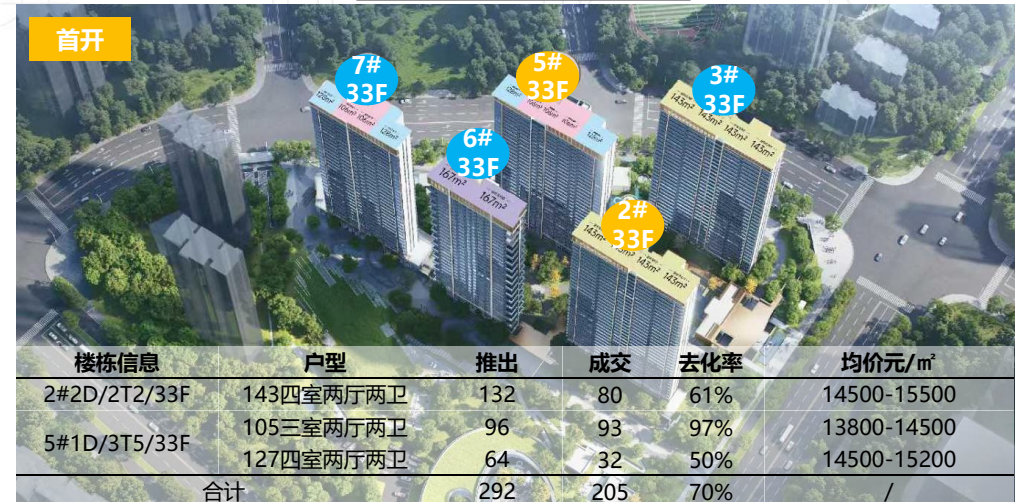
2025年5月典型项目开盘表现

开盘日期	开盘项目	区域	首开	推出	去化	去化率	均价 (元/㎡)	开盘分析
5/1	远洋瑞林宸章	管城区 (三环内)	否	153	5	3%	高层毛坯10300-11500	差, 烂尾复活, 产品力差
5/20	电建中原华曦府著宸	中原区 (二环内)	是	132	70	53%	高层毛坯18000-19500	一般, 二期新品溢价超预期, 叠加同区域龙湖开盘造成分流
5/24	SIC超级总部中心润府二期	郑东新区 (三环内)	否	104	78	75%	高层精装26800	优秀, 竞争空窗期
5/25	中建泊悦府	高新区 (四环外)	是	156	75	48%	洋房毛坯标准层12500-14000, 首层20000-23000, 顶层复式17500	一般, 首个四代洋房但位置较偏, 配套不足
5/31	信达棠樾七里	管城区 (三环内)	是	292	205	70%	高层毛坯13800-15500	优秀, 区域首个四代首开价格低于预期
合计				837	433	52%	/	/

典型首开-电建中原华曦府著宸



典型首开-信达棠樾七里



5月榜单项目依托产品力、核心区位、低价、高性价比、高佣刺激等关键要素成交靠前
市场内部分化加剧，五一节后续销盘访交普遍下滑，核心区四代新盘受追捧，来访总量明显优于老盘

2025年5月大郑州住宅套数排行TOP15 (实际认购)

排名	项目名称	区域	热销关键字眼	5月实际成交套数	整体均价(元/㎡)
1	信达棠樾七里	管城区	首开/区位/产品	220	价格13800-15500元/㎡(毛坯)
2	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	区位/产品	130	均价26800(精装)
3	鼎盛阳光城	管城区	区位/低价	118	8999-10000(毛坯)
4	电建中原华曦府著宸	中原区	首开/区位/产品	90	18500-19500(毛坯)
5	郑轨云麓	高新区	位置/性价比	87	高层12500-13000, 小高层14100-14300(毛坯)
6	中建泊悦府	高新区	首开/产品	82	洋房毛坯标准层12500-14000
7	华瑞紫韵城	中原区	特价/高佣	68	11000-12500(毛坯)
8	裕华城	中原区	特价/高佣	67	11500-12000(毛坯)
9	华润琨瑜府	中原区	区位/性价比	64	12500-14000(毛坯)
10	龙湖中原颂一期	中原区	位置/产品	62	毛坯17000-20500
11	保利缦城和颂	金水区	特价	62	高层精装17500-18500 洋房精装24500
12	远洋瑞林宸章	管城区	开盘/低价/高佣	59	高层毛坯10300-11500
13	亚星锦绣山河	二七区	现房/低首付/性价比	57	祥泰苑10300; 亚星九邸12500-14000
14	越秀天悦江湾	金水区	区位/产品/特价	57	高层15700-18000元/㎡
15	信达天樾九章	金水区	性价比/高佣	53	高层毛坯15000-16500

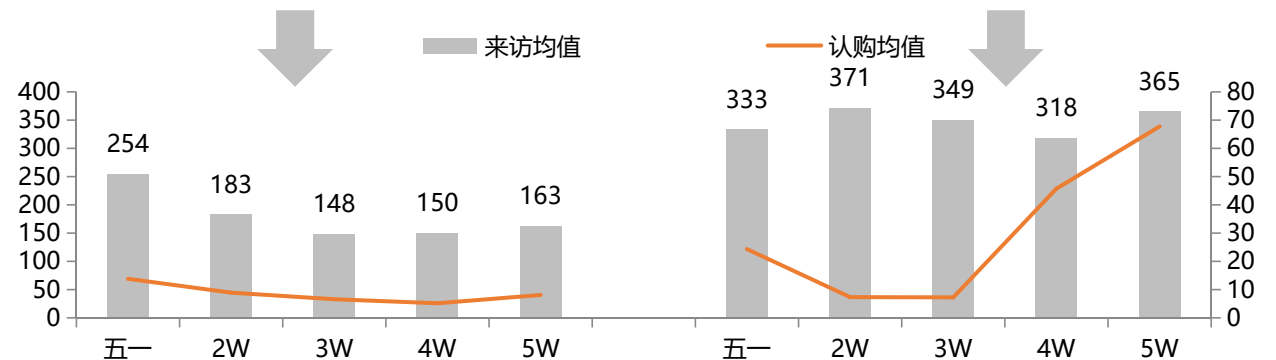
典型项目五一后访交表现 (访交均有下降, 新盘关注度较高, 来访优于老盘)

典型续销项目5月访交表现

竞企	项目	来访					认购				
		五一	2W	3W	4W	5W	五一	2W	3W	4W	5W
越秀	越秀天悦江湾	416	257	210	198	215	19	11	6	3	15
	越秀金茂未来府	159	156	139	143	134	15	8	4	4	4
招商	招商时代三盘	365	231	180	214	206	25	21	10	10	11
	保利缦城和颂	310	225	190	170	150	28	9	7	8	8
保利	保利大都汇	100	70	50	55	48	1	1	0	0	1
	美盛港湾+中环	157	127	118	94	-	6	5	3	3	-
美盛	美盛臻湾一品	354	254	235	233	297	12	13	16	9	13
	金水印二期	150	134	131	114	133	2	3	1	2	6
豫发	豫发豫园	-	234	133	181	198	-	8	6	1	0
郑轨	郑轨云麓	440	270	210	220	260	25	14	15	13	18
	中海时光之境	128	136	71	90	57	15	9	8	4	3
中海	中海云著湖居	218	98	110	90	90	4	5	3	5	10
	平均值(典型老项目)	254	183	148	150	163	14	9	7	5	8

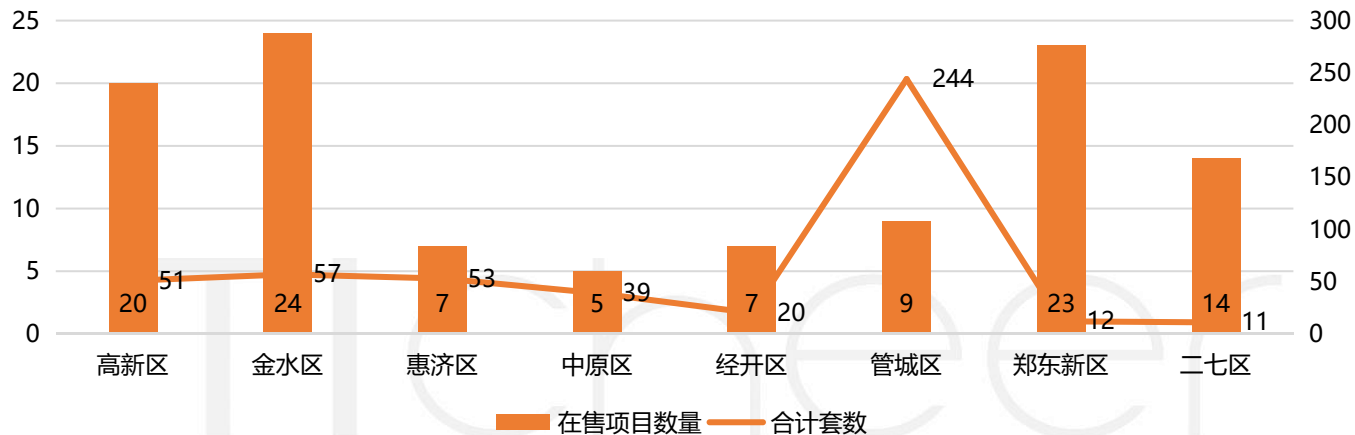
典型新盘项目5月访交表现

竞企	项目	来访					认购				
		五一	2W	3W	4W	5W	五一	2W	3W	4W	5W
龙湖	龙湖中原颂	510	115	304	-	-	41	-	8	13	-
	铁建投城发花栖樾	197	206	253	195	336	15	10	12	10	28
华润	SIC润府二期	292	251	256	195	186	17	12	9	78	15
	金投天府	-	220	312	258	527	-	-	-	-	-
电建	电建中原华曦府著宸	-	576	376	294	321	-	0	0	82	8
	招商招商高雲序	-	-	320	370	375	-	-	-	-	-
信达	棠樾七里	-	857	625	595	455	-	-	-	-	220
	平均值(典型新项目)	333	371	349	318	365	24	7	7	46	68

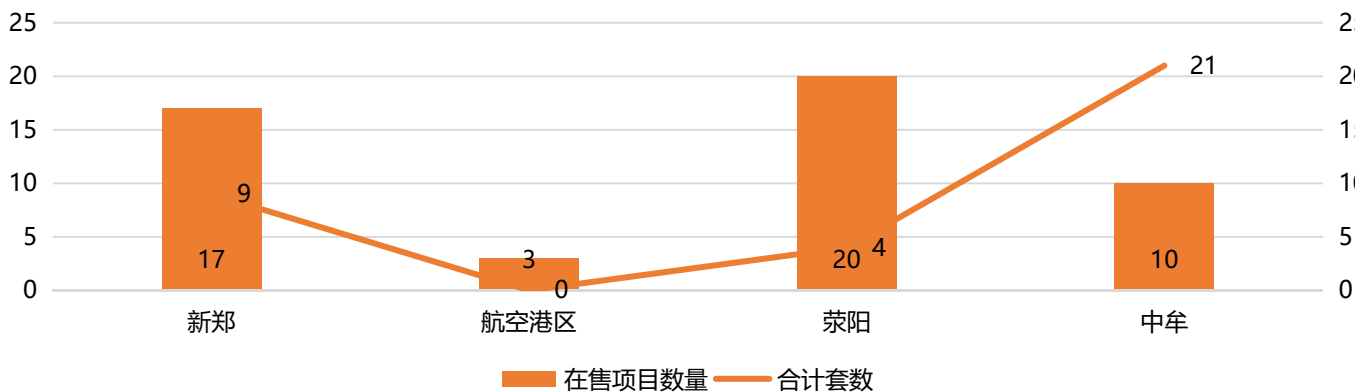


端午假期三天大郑州合计认购532套，剔除开盘后认购312套；同比去年319套，基本持平；少数项目引领为主要特征，TOP15项目累计认购380套，占比71%，营销端聚焦端午特价促销+分销渠道激励刺激成交

端午假期郑州主城区各区在售项目数量及成交套数表现



端午假期近郊各区域在售项目数量及成交套数表现



2025年端午假期（5月31日-6月2日）大郑州项目TOP15成交排名

排名	区域	板块	项目名称	成交套数	政策异动
1	管城区	航海路板块	信达棠樾七里	220	首开
2	惠济区	迎宾路板块	铁建投城发花栖樾	36	5.30经纪人集中踩盘，端午促销政策2%优惠
3	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	17	五一拼团优惠1%，限时特惠2%，送家电壕礼
4	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	15	分销提佣，19#楼跳点，2.5%，20套3%，40套4%
5	中原区	冉屯路板块	中原华曦府著宸	12	无
6	中原区	常西湖板块	裕华城	12	无
7	郑东新区	高铁东广场板块	SIC超级总部中心·润府二期	12	无
8	金水区	省体育中心板块	美盛大港湾（中环+臻湾）	10	中环臻湾合并销售
9	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	9	无
10	二七区	二七新城板块	亚星锦绣山河	9	无
11	金水区	花园北路板块	信达天樾九章	7	分销提佣，4.5跳5%，单渠道30套；
12	管城区	航海路板块	电建洺悦融园	6	无
13	高新区	高新新城板块	中建泊悦府	5	无
14	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城	5	端午专场特惠2%
15	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	5	限时5套一口价好房
合计				380	/

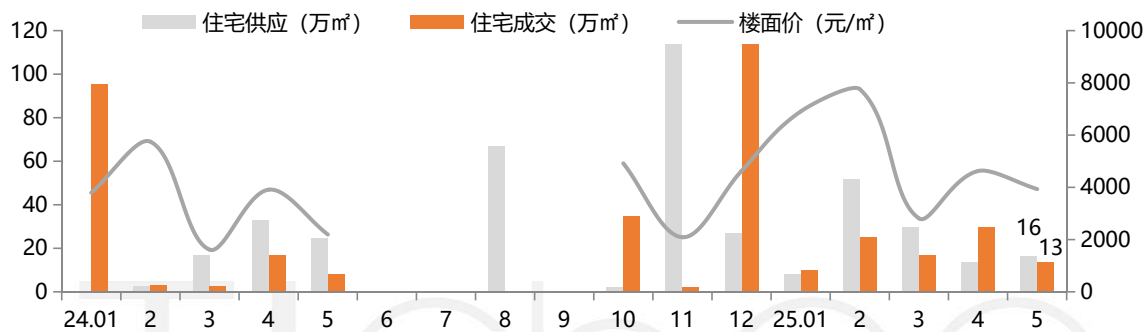
华润/电建/龙湖/信达均于4-5月入市，6-9月步入持销期；预计绿城锦棠天地、正弘序、招商高雲序、中海峯境叁號院于6-7月集中入市，四代改善遍地开花，快速占领改善市场，续销老盘去化承压，需提速去化，积极把握全年窗口期

典型新盘进度监测

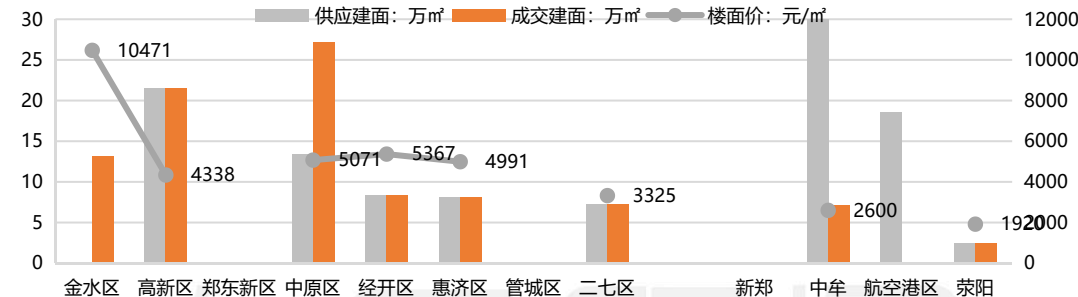
序号	项目状态	项目	板块	性质	进度	均价 (元/㎡)
1	在售	华润超总二期	高铁东广场	高铁首个四代， 三环内 +供应窗口期+央企品牌+春华学区加持+四代104-116%	预计6-7月三次加推7#	高层精装27000
2	在售	中原华曦府二期	冉屯路板块	板块首个改善四代， 二环内	5月20日首开	高层毛坯18000-19500
3	在售	中建泊悦府	高新新城板块	高新新城首个纯四代洋房改善	5月25日首开	洋房标准层12500-14000，首层20000-23000，顶层复式17500（毛坯）
4	在售，5.31首开	信达棠樾七里	航海路板块	区域首个改善四代， 三环内	5月31日首开	高层毛坯13800-15500
5	待售，6月首开	绿城锦棠天地	国贸板块	改善，关虎屯核心位置， 二环内	4.13启动定存，5.24启动升筹	预计高层毛坯18000-20000
6	待售，6月首开	正弘序	高新老城板块	区域首个改善四代	5.31升筹，样板间开放，预计6月首开	预计高层毛坯20000-25000
7	待售，6月首开	金茂璞逸云湖	北龙湖	四代改善， 三环内	展厅开放，50万冻资	-
8	待售，6月首开	招商高雲序	南阳路板块	四代改善， 三环内	3.29展厅开放，启动0元入会，累计入会800余组，5.18定存，预计6月7号售楼部开放，截止目前定存约200组左右	预计高层精装20000+，洋房25000+
9	待售，6月首开	金投·天宝府	沙门板块	改善， 三环	6.1样板间159、179开放，实景示范区9月呈现	-
10	待售，6.25首开	中原润府	冉屯路板块	四代， 二环内	5.31实景示范区+样板间开放，启动认筹交2万	释放精装均价16000-18000
11	待售，预计7月	中海峯境叁號院	南阳路板块	四代改善， 三环内	临展5月底开放	-
12	待售，9-10月	亚星观樾居	运河新区板块	四代刚需	预计9月底10月初首开	-
13	待售，下半年	越秀金水观萃（大石桥）	中心区板块	四代改善， 二环内	5.17开放临时展厅，计划6.30开放售楼部	-
14	待售，下半年	龙湖中原颂二期	碧沙岗板块	四代改善， 三环内	节点未定	预计高层毛坯18000-19500
15	待售，下半年	高新电建华曦府	高新老城板块	四代改善	5.31展厅开放，预计6月中旬样板间开放，7-8月售楼部开放	-
16	待售，下半年	朗悦凤栖云阶	高新老城板块	改善	预计6月底7月初售楼部开放，下半年入市	-
17	待售，下半年	金桥ONE52	北龙湖	纯洋房四代， 三环内	5月初售楼部开放，验资1000万	-
18	待售，下半年	大东来壹号院	高铁板块	四代改善， 三环内	节点未定	-
19	待售，下半年	绿城春月锦庐	杨金板块	改善纯小高	预计下半年入市	-
20	待售，无节点	招商春江观澜东苑	北大学城板块	刚改	节点未定	-
21	待售，无节点	招商代建（恒大城后期地块）	高新老城板块	四代改善	节点未定	-
22	待售，无节点	九樾云筑(原绿地花语城后期地块)	商都新区板块	四代	节点未定	-
23	待售，无节点	招商代建杨金16号地	杨金板块	改善	节点未定	-
24	待售，无节点	招商代建杨金76号地	杨金板块	改善	节点未定	-

2025年1-5月大郑州累计供应14宗住宅地，合计建面119万方；成交12宗住宅地，合计建面95万方，成交楼面价5273元/m²；5月中牟老城板块共计挂牌2宗住宅用地，中原区万科山河道三期地块摘地

2024-2025年1-5月市区+近郊住宅地供销价（分月）



2025年1-5月住宅地供销价（分区）



住宅供应

中牟县-中牟老城板块

- 牟政出[2024]40号：占地48.4亩，建面8.06万m²，容积率2.5，起始楼面价1664元/m²
- 牟政出[2024]41号：占地49.4亩，建面8.23万m²，容积率2.5，起始楼面价1778元/m²

住宅成交

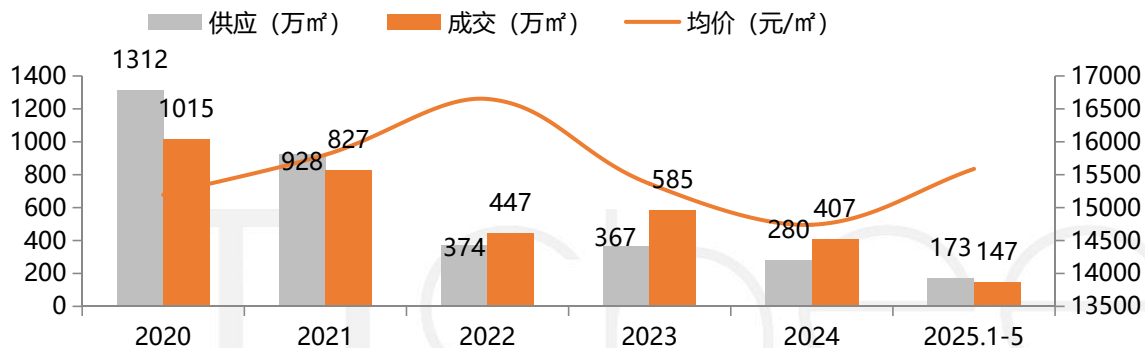
中原区-碧沙岗板块

郑政出[2025]5号(网)：占地40.27亩，建面13.42万m²，容积率5.0，起始楼面价3934元/m²，竞得单位：河南国信乐达房地产有限公司(万科) (依据改造方案该地块配建不超过2747m²安置房)

郑州住宅市场 | 新房 | 5月量跌价涨，改善盘持续入市支撑均价回升

郑州市区1-5月累计住宅供应173万方，同比+74%，成交147万㎡，同比-6%，均价15588元/㎡，同比+7%；
5月供应27万方，环比-59%，成交31万方，环比-15%，均价16396元/㎡，环比+5%

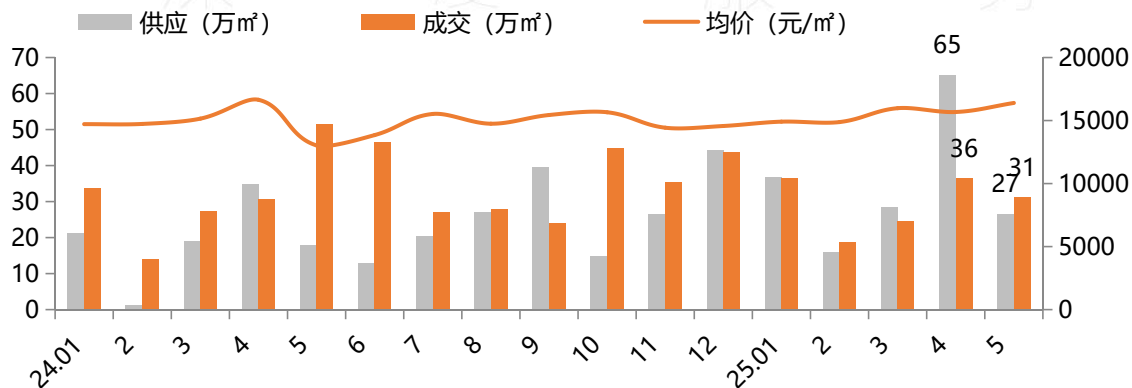
2020-2025.1-5月市区住宅供销价走势



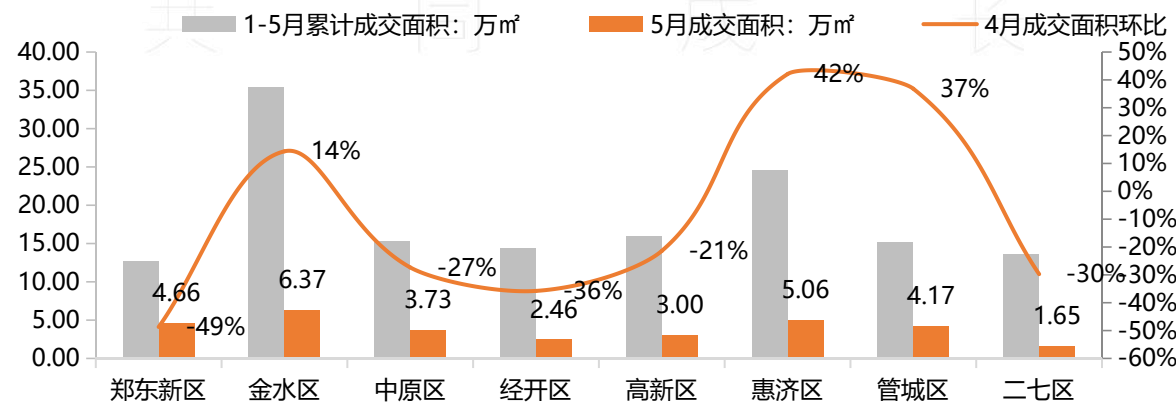
郑州市区商品住宅备案表现

月份	供应量 (万㎡)	成交量 (万㎡)	成交价格 (元/㎡)	成交金额 (亿元)	库存 (万㎡)	去化周期 (6个月)
2024年5月	17.8	51.5	13027	67.0	945.1	27.4
2025年4月	65.1	36.4	15678	57.1	911.6	28.0
2025年5月	26.6	31.1	16396	51.0	907.1	28.5
同比	50%	-40%	26%	-24%	-4%	4%
环比	-59%	-15%	5%	-11%	0%	2%
2024年1-5月	99.4	157.4	14617	230.0	945.1	27.4
2025年1-5月	173.1	147.3	15588	229.6	907.1	28.5
累计同比	74%	-6%	7%	0%	-4%	4%

2024-2025.1-5月市区住宅月度供销价



主城各区域住宅成交及环比表现



郑州住宅市场 | 榜单 | SIC超级总部中心润府二期排行第一

2025年1-5月累计项目榜单中，SIC超级总部中心润府二期/通派龙湖中原颂/未来天奕累计备案超6.5亿，排名前三；单月排名中，SIC超级总部中心润府二期认购7.62亿排名第一

2025年1-5月市区项目住宅销售金额排行TOP前20 (备案)

排名	项目名称	板块	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交套数	市占率
1	SIC超级总部中心·润府二期	高铁东广场板块	8.62	3.20	26951	206	3.8%
2	通派龙湖中原颂	碧沙岗板块	6.80	3.55	19155	264	3.0%
3	未来天奕	国贸板块	6.50	3.02	21510	171	2.8%
4	越秀天悦江湾	花园北路板块	6.42	3.79	16941	305	2.8%
5	美盛臻湾一品	省体育中心板块	5.96	3.28	18147	223	2.6%
6	保利缦城和颂	花园北路板块	5.62	3.08	18265	246	2.4%
7	招商春江观澜	惠济板块	5.53	3.84	14419	276	2.4%
8	金投豫发豫园	国贸板块	5.46	2.77	19716	205	2.4%
9	万科民安雲河锦上	惠济板块	5.44	3.78	14379	306	2.4%
10	招商林屿境	大学南路板块	5.40	4.73	11399	431	2.3%
11	绿城沐春歌	花园北路板块	5.31	2.48	21417	251	2.3%
12	郑轨云麓	冉屯路板块	5.04	3.91	12903	354	2.2%
13	中海时光之境	碧沙岗板块	4.56	2.29	19920	130	2.0%
14	金茂越秀未来府	经开老城板块	4.17	2.59	16110	222	1.8%
15	中建元熙府	滨河国际新城板块	4.11	3.09	13307	231	1.8%
16	金桥西棠	高新老城板块	4.09	2.43	16849	203	1.8%
17	招商时代映江河	省体育中心板块	3.92	2.80	14019	271	1.7%
18	中海云著湖居	北龙湖北板块	3.61	1.01	35826	60	1.6%
19	兰溪府	北龙湖北板块	3.48	1.26	27581	83	1.5%
20	万祥紫庐	经开老城板块	3.28	2.08	15767	183	1.4%

2025年5月市区项目住宅销售金额排行TOP前20 (备案)

排名	项目名称	板块	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交套数	市占率
1	SIC超级总部中心·润府二期	高铁东广场板块	7.62	2.83	26895	184	14.9%
2	通派龙湖中原颂	碧沙岗板块	1.80	0.95	18880	72	3.5%
3	建业河畔洋房	花园口板块	1.45	1.08	13500	76	2.8%
4	未来天奕	国贸板块	1.34	0.64	21177	36	2.6%
5	鼎盛阳光城	航海路板块	1.30	1.33	9776	113	2.5%
6	保利缦城和颂	花园北路板块	1.23	0.66	18702	54	2.4%
7	美盛臻湾一品	省体育中心板块	1.21	0.68	17718	47	2.4%
8	越秀天悦江湾	花园北路板块	1.17	0.69	16999	55	2.3%
9	电建中原华曦府	冉屯路板块	1.16	0.63	18511	42	2.3%
10	碧桂园云境	沙门板块	1.01	0.58	17362	60	2.0%
11	兰溪府	北龙湖北板块	0.93	0.34	27664	21	1.8%
12	和谐山和府	金沙湖板块	0.92	0.31	30242	17	1.8%
13	郑轨云麓	冉屯路板块	0.91	0.70	13109	63	1.8%
14	万科民安雲河锦上	惠济板块	0.90	0.61	14784	49	1.8%
15	万科翠湾中城MAX	省体育中心板块	0.89	0.66	13532	57	1.7%
16	中海时光之境	碧沙岗板块	0.86	0.39	22178	20	1.7%
17	铁建投城发花栖樾	迎宾路板块	0.85	0.65	12993	42	1.7%
18	富田城九鼎公馆	金岱板块	0.81	0.72	11276	67	1.6%
19	招商春江观澜	惠济板块	0.81	0.53	15422	38	1.6%
20	招商时代映江河	省体育中心板块	0.80	0.57	14140	54	1.6%

郑州住宅市场 | 榜单 | 招商累计16.99亿第一，其次华润/万科/美盛

1-5月房企排名中招商备案16.99亿，断层第一（权重项目：春江观澜5.53+林屿境5.40+映江河3.92）；其次华润/万科/美盛/保利/越秀位于第二梯队，备案10-15亿元

2025年1-5月市区企业商品房销售金额排行TOP前20（备案）

排名	开发商	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交套数	市占率
1	招商蛇口	16.99	12.94	13125	1098	6.9%
2	华润	13.31	6.32	21049	452	5.4%
3	万科	11.79	7.90	14920	655	4.8%
4	美盛集团	11.09	5.75	19277	432	4.5%
5	保利	11.03	6.35	17357	523	4.5%
6	越秀	10.86	6.54	16595	540	4.4%
7	中海	8.48	3.51	24168	211	3.4%
8	绿城	8.02	3.39	23635	306	3.3%
9	信达	7.65	5.11	14965	459	3.1%
10	正商	7.36	5.15	14300	353	3.0%
11	未来房产	7.20	3.47	20762	201	2.9%
12	龙湖地产	7.19	3.87	18559	294	2.9%
13	郑州市郑东新区管理委员会	6.66	2.62	25467	169	2.7%
14	碧桂园	6.23	4.36	14275	373	2.5%
15	郑州地铁	6.07	4.46	13606	399	2.5%
16	电建	5.92	4.07	14536	324	2.4%
17	豫发	5.46	2.77	19716	205	2.2%
18	金茂	5.22	2.98	17489	252	2.1%
19	中建七局	4.43	3.35	13234	251	1.8%
20	谦祥	4.42	3.61	12248	365	1.8%

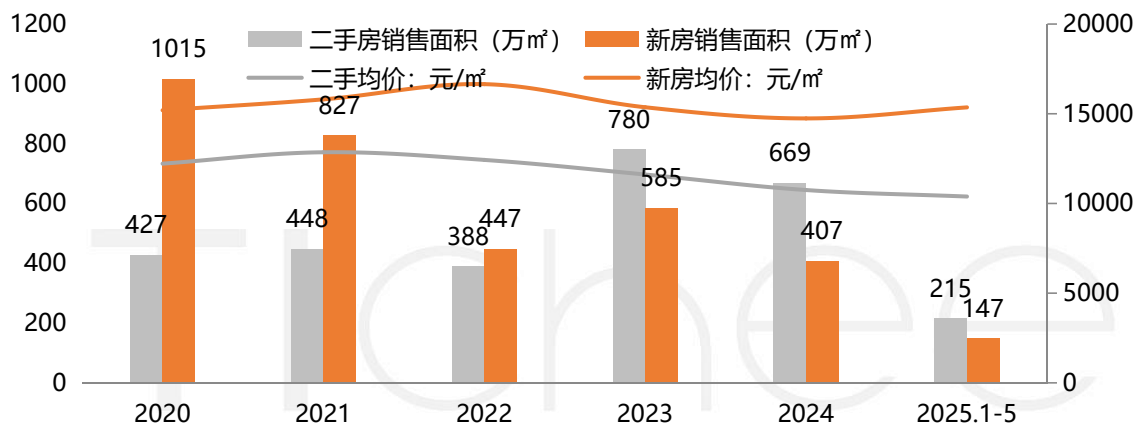
2025年5月市区企业商品房销售金额排行TOP前20（备案）

排名	开发商	成交金额(亿)	成交面积(万㎡)	成交均价(元/㎡)	成交套数	市占率
1	华润	8.29	3.45	24009	242	16.3%
2	万科	2.22	1.48	15002	119	4.3%
3	保利	2.09	1.21	17201	98	4.1%
4	碧桂园	2.07	1.32	15642	111	4.1%
5	招商蛇口	2.02	1.42	14219	118	4.0%
6	郑新科创	2.00	0.75	26542	45	3.9%
7	龙湖地产	1.86	1.00	18563	76	3.6%
8	越秀	1.80	1.09	16590	89	3.5%
9	美盛集团	1.67	0.91	18349	65	3.3%
10	中海	1.66	0.60	27442	33	3.3%
11	建业	1.61	1.11	14483	78	3.2%
12	电建	1.54	0.94	16428	71	3.0%
13	未来房产	1.50	0.73	20419	42	2.9%
14	泰宏	1.30	1.33	9776	113	2.5%
15	振兴	1.19	1.08	11029	98	2.3%
16	和谐置业	1.15	0.36	32415	19	2.3%
17	信达	1.09	0.71	15385	63	2.1%
18	郑州地铁	1.00	0.74	13452	67	2.0%
19	铁建投	0.99	0.68	14699	43	1.9%
20	亚星	0.85	0.77	11057	61	1.7%

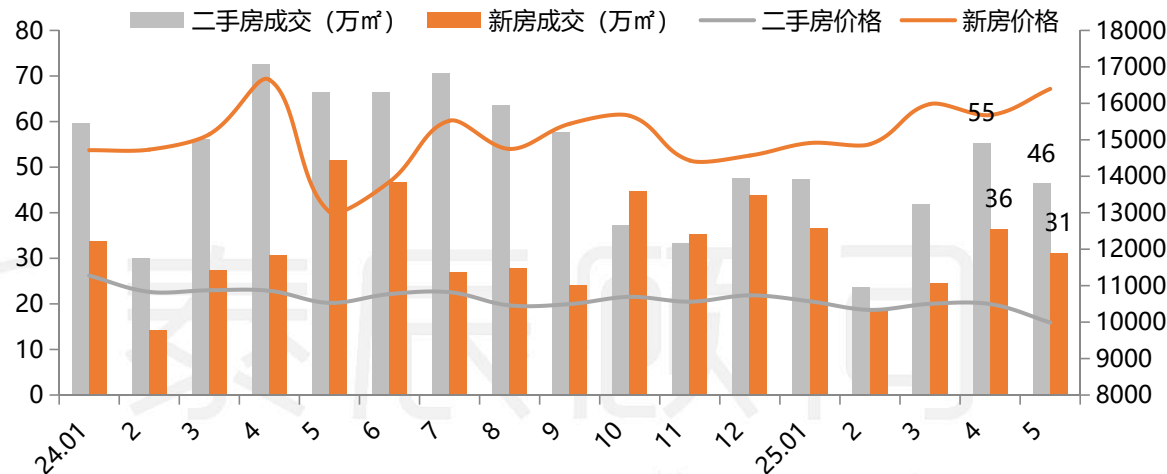
郑州住宅市场 | 二手房 | 延续以价换量，均价跌破万元

1-5月市区二手房住宅累计备案215万㎡，累计同比-25%；5月单月备案46万㎡，环比-16%，同比-30%；均价9989元/㎡，同环比-5%，近两个月成交二手成交比例达到64%

2020-2025.1-5月市区二手房供销价走势



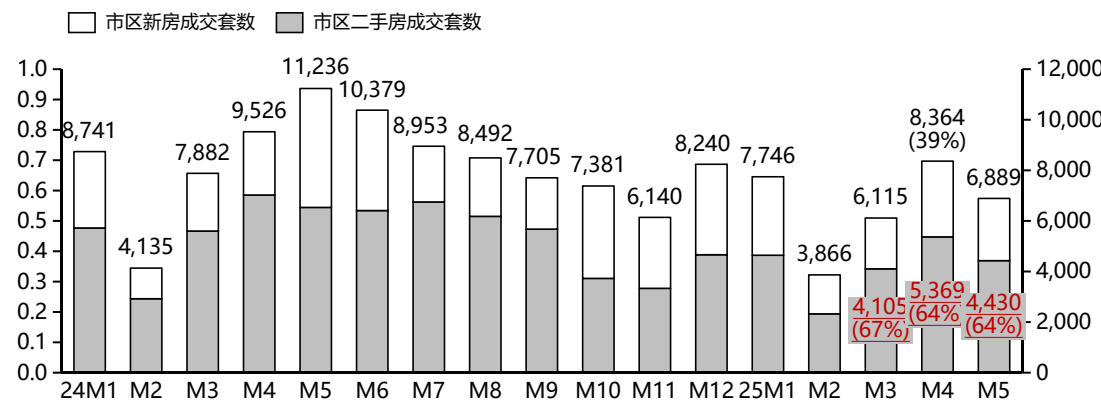
2024-2025.1-5月市区二手房月度供销价



郑州市区二手住宅备案表现

月份	二手房成交量 (万㎡)	新房成交量 (万㎡)	比值	二手成交价 (元/㎡)	二手成交金额 (亿元)	新房成交价 (元/㎡)	新房成交金额 (亿元)
2024年5月	66.4	51.5	129%	10528	69.9	13027	67.0
2025年4月	55.3	36.4	152%	10494	58.0	15678	57.1
2025年5月	46.4	31.1	149%	9989	46.4	16396	51.0
同比	-30%	-40%	/	-5%	-34%	26%	-24%
环比	-16%	-15%	/	-5%	-20%	5%	-11%
2024年1-5月	284.4	157.4	181%	10869	309.1	14617	230.0
2025年1-5月	214.5	147.3	146%	10386	222.8	15588	229.6
累计同比	-25%	-6%	-35%	-4%	-28%	7%	0%

市区新房/二手房住宅成交套数月度成交对比走势



2025年5月市场总结

➤ 宏观政策动态：

- 短期内宏观政策出台相对克制，5月20日商业贷款市场报价利率（LPR）下调10个基点，降至历史低位，但郑州当前房贷利率仍维持3.0%不变，利率进入深水博弈空间，基本触底。

➤ 新房市场表现：

- 五一及端午市场均以点状表现和少数项目引领为主要特征，弱于同期；5月客户进一步减少，续销盘需求持续疲软，依托高性价比走量，新规产品全城追捧，实现量价双收；聚焦三环老城区，快速抢占改善份额，老产品需加速去化。
- 同比来看，5月来访总量同比-17%，同比增速较4月降幅扩大5%，客户量持续下滑；认购总量同比-26%，转化率同比-0.6%；成交转化率降低，当前客户观望情绪较强，转化周期延长。热销项目依托产品力、核心区位、低价性价比、高佣刺激等关键要素成交靠前。

➤ 二手房市场表现：

- 二手房持续以价换量，均价跌破万元以下；近两个月成交比例维持64%以上，量价威胁趋势扩大。

➤ 郑州市场预判：

- 下半年“四代改善爆发+二手房低价换量威胁+市场续销盘以价换量”为主基调。
- 上半年4-6月为新盘集中入市期，其中华润超总二期、中原华曦府二期、龙湖中原颂、信达棠樾七里等典型四代均于4-5月入市，6-9月步入持销期；预计绿城锦棠天地、正弘序、招商嵩雲序、中海峯境叁號院于6-7月集中入市，改善新增持续加剧，且产品力较强。

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

