

郑州房地产市场周报

【2025年第25期】

(06月16日-06月22日)

目录



经济动态



行业动态



楼市访交



开盘动态

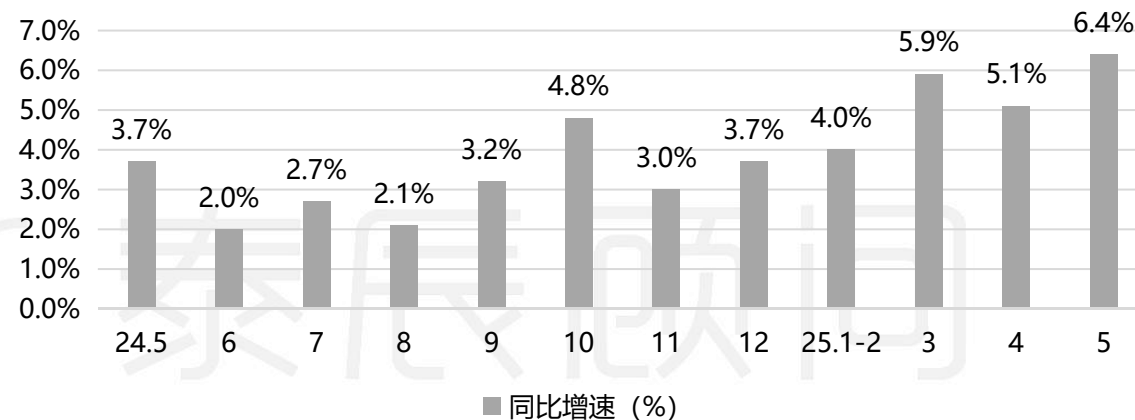
1.1 经济动态：5月份国民经济运行总体平稳、稳中有进

2025年6月16日，国家统计局公布截止5月宏观数据，经济方面保持较强韧性。5月份，社会消费品零售总额41326亿元，同比增长6.4%，比上月加快1.3%；环比增长0.93%；全国规模以上工业增加值同比增长5.8%，环比增长0.61%

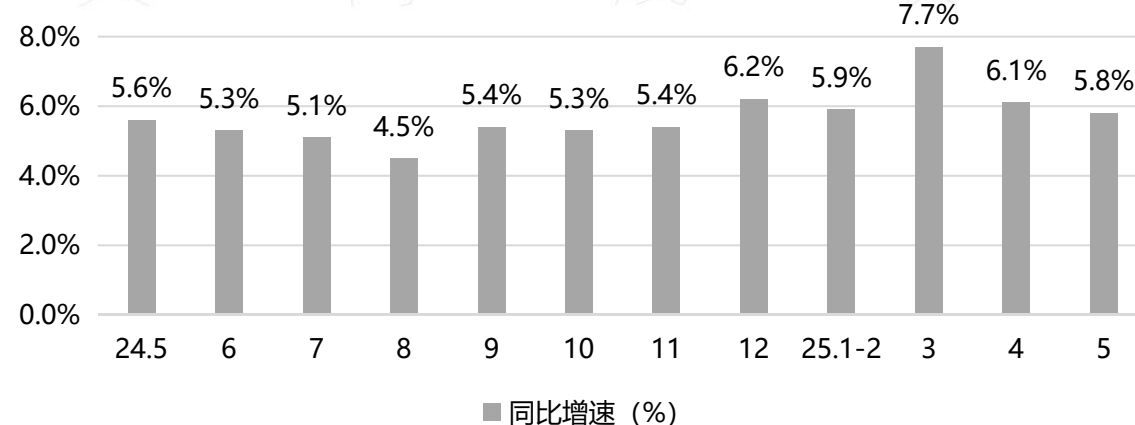
2025年5月主要经济指标同环比增速

分项	值	同比	环比
全国规模以上工业增加值	-	+5.8%	+0.61%
全国服务业生产指数	-	+6.2%	-
社会消费品零售总额	41326亿元	+6.4%	+0.93%
全国固定资产投资（不含农户）	-	-	+0.05%
货物进出口总额	38098亿元	+2.7%	-
出口	22767亿元	+6.3%	-
进口	15331亿元	-2.1%	-
国城镇调查失业率	5.0%	-	0.1%
全国居民消费价格（CPI）	-	-0.1%	-0.2%
全国工业生产者出厂价格	-	-3.3%	-0.4%

社会消费品零售总额同比增长速度



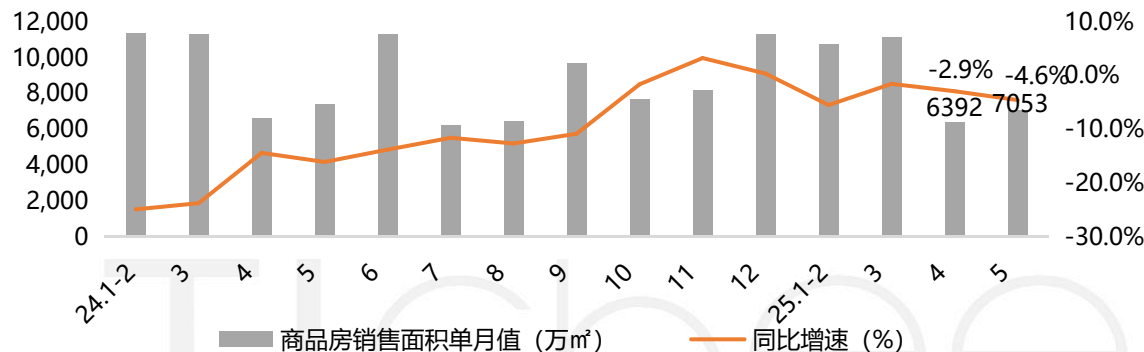
规模以上工业增加值同比增长速度



2.1 行业动态：累计各项指标降幅扩大，行业降势不减

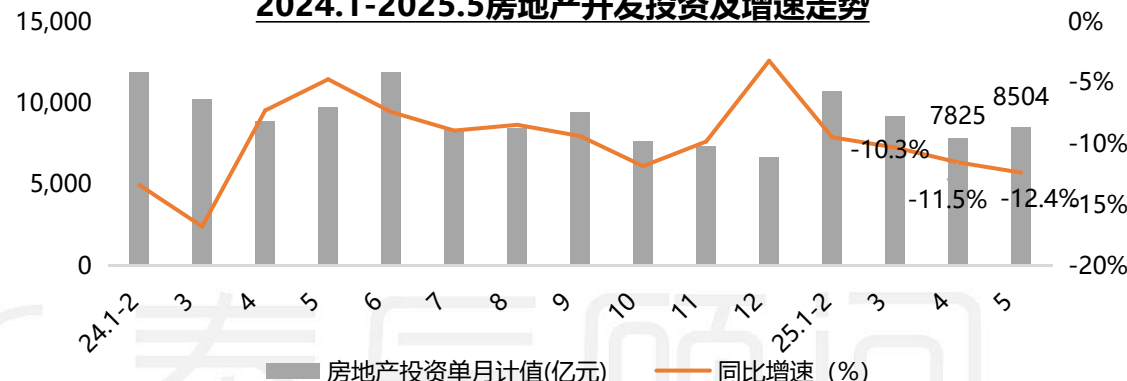
受5月节点影响，单月各项指标环比回升；累计来看，1-5月房屋新开工面积2.32亿m²，下降22.8%，降幅扩大0.5%；新建商品房销售面积和销售额同比分别下降2.9%和3.8%，较1-4月份分别扩大0.1%和0.6%，金额降幅高于面积，市场持续以价换量

2024.1-2025.5商品房销售面积及同比增速



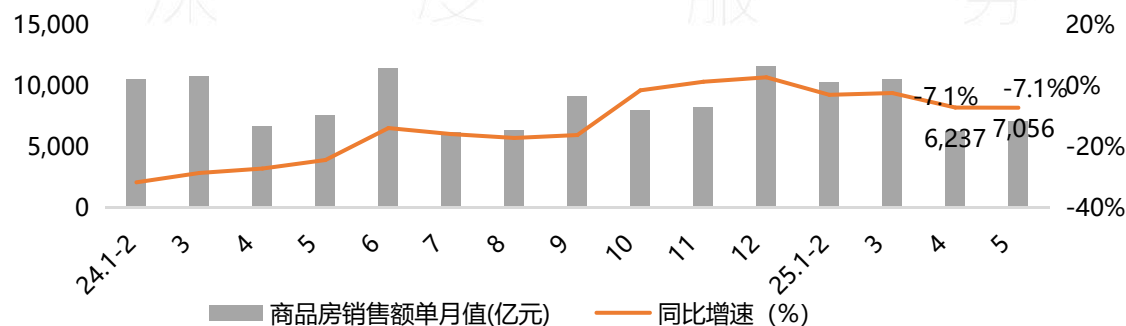
➤ 销售端：5月，单月商品房销售面积7053万m²，**环比+10.3%**，同比-4.6%；**累计1-5月商品房销售面积35315万m²，同比-2.9%**（1-4月同比降幅2.8%），**扩大0.1%**

2024.1-2025.5房地产开发投资及增速走势



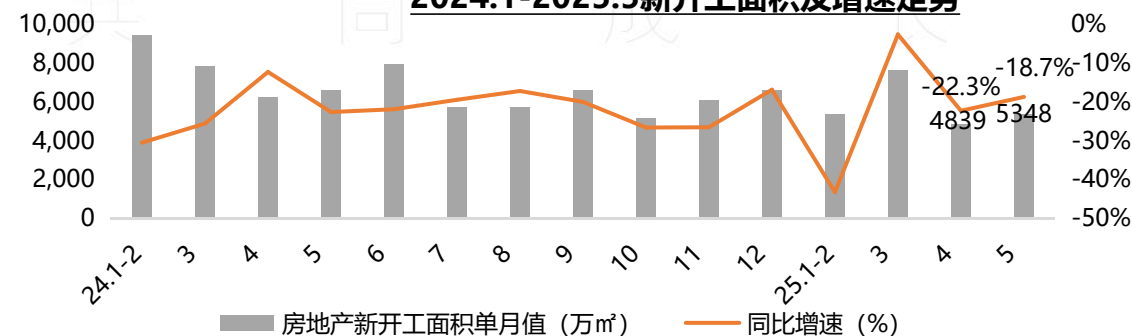
➤ 开发端：5月，单月房地产投资额8504亿元，**环比+8.7%**，同比-12.4%；**累计1-5月房地产投资额36234亿元，同比-10.7%**（1-4月同比降幅10.3%），**扩大0.4%**

2024.1-2025.5商品房销售金额及同比增速



➤ 销售端：5月，单月商品房销售额7056亿元，**环比+13.1%**，同比-7.1%；**累计1-5月商品房销售额34091亿元，同比-3.8%**（1-4月同比降幅3.2%），**扩大0.6%**

2024.1-2025.5新开工面积及增速走势



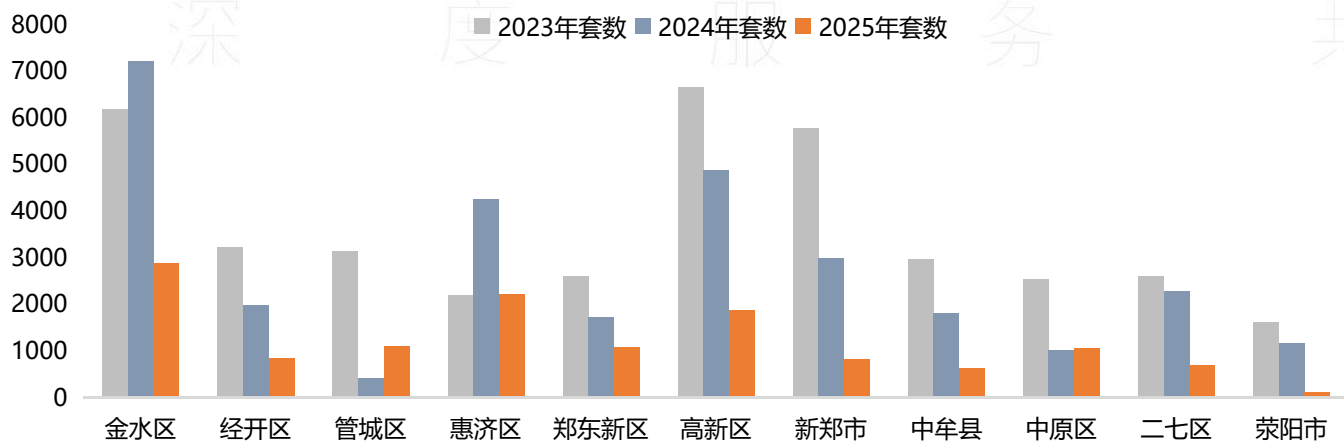
➤ 新开工：5月，单月房地产新开工面积5348万m²，**环比+10.5%**，同比-18.7%；**累计1-5月新开工面积23184万m²，同比-22.8%**（1-4月同比降幅-22.3%），**扩大0.5%**

3.1 楼市表现—预售前：亚星观樾居、金茂璞逸云湖四代洋房预售公示

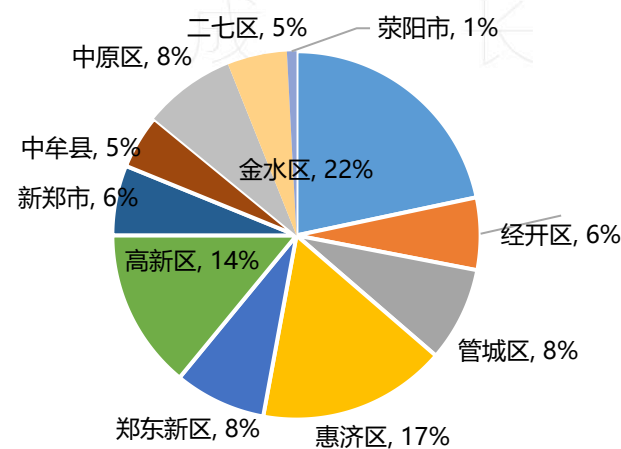
本周大郑州共计5个项目预售前公示，合计住宅296套，建面6.01万m²，其中亚星观樾居、金茂璞逸云湖为首次预售前公示，预售产品均为四代洋房

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m ²)	预售户型(m ²)	业态及产品	项目概况	楼栋动态
市区	2025.6.16/ 2024.12.31	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区/高铁东板块	4/6#	68	1.22	小高179m ² 四室两厅两卫	高层产品139m ² 、小高层产品149/179/199m ² ，高层139m ² 为主力户型，占比44%，其次为小高179m ² ，占比38%	润府二期占地62.37亩，建面10.06万方，容积率2.42，规划6栋17F小高层(1T1)+2栋26F高层(2T2)，共473套房源，整体定位改善	待售
	2025.6.18/ 2021.6.3	未来天奕	金水区/国贸板块	13#	113	2.96	高层202-277m ² ，四房五房	高层169-287m ² 三房-五房	总建面21万m ² ，容积率3.5，规划5栋高层，定位豪宅改善，精装交付	待售
	2025.6.19/ 2022/9/21	亚星观樾居	二七区/二七新城板块	11#	28	0.43	洋房145m ² 四室两厅两卫	规划868套房源，其中洋房56套(均为1T2户，145四房)、高层812套(均为2T2户，115/125三房/145四房)	占地58.59亩，容积率2.99，规划7栋31层/32层高层+3栋7层洋房	待售
	2025.6.20/ 2024.12.23	金茂璞逸云湖	郑东新区/龙湖南板块	2/10#	43	0.97	洋房197四室/265五室/310六室	172/197/230/265/306m五个面积段，洋房产品，四代住宅产品	占地64.9亩，容积率1.69，规划16栋5-8F纯洋房社区364套，容积率为1.7，建筑密度为28%，建筑高度为24米，绿地率为35%	10#楼首开已推
近郊	2025.6.17/ 2019.9.29	万科荣成云图	中牟县/汽车城板块	26#	44	0.43	洋房97m ² 三室两厅一卫	共计占地289亩(一期143亩)，一期分为两个院，规划建面约98m ² -200m ² 洋房，精装交付	项目位于中牟县汽车城板块，分四块地开发	待售
合计					296	6.01				

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6月第3周大郑州新房各区域预售套数占比(预售前)



数据来源：6月3周(6.16-6.22)泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

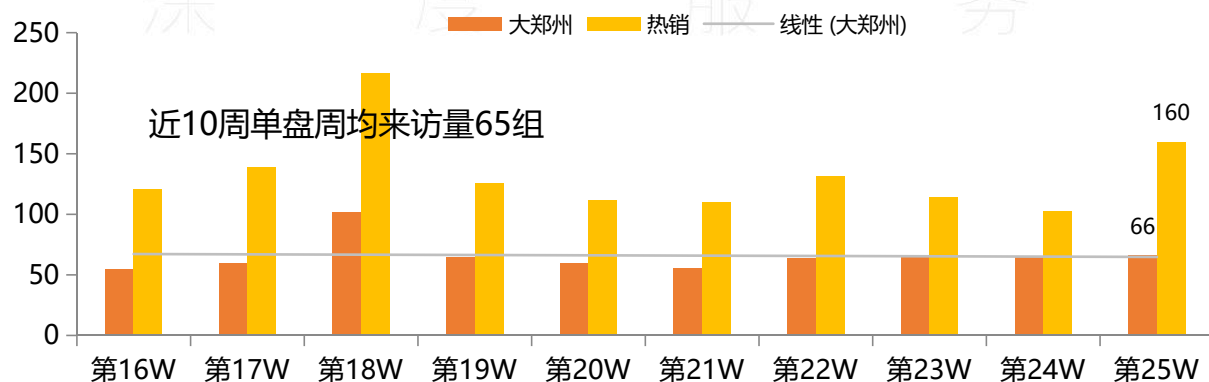
3.2 楼市表现—认购总量：典型开盘叠加年中促销加码支撑成交回升

本周市场整体访交量回升，认购总量624套，环比提升一倍（剔除开盘项目环比+6%）；单盘来访66组，环比+1%，成交4.1套，环比+95%（剔除开盘项目，来访环比-21%，成交环比+6%）；除去开盘影响，平销项目年中政策加码刺激成交环比微升

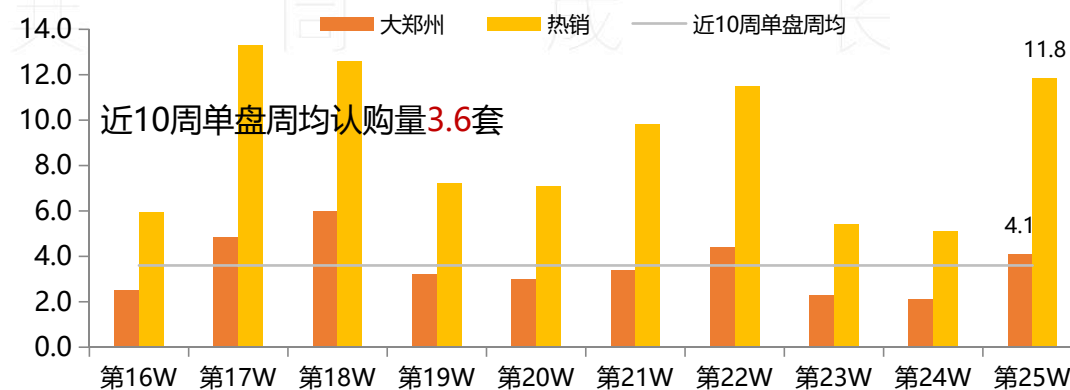
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：6月3周（6.16-6.22），大郑州实际监控在售项目152个；热销项目46个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

3. 3楼市表现—认购榜单：开盘支撑总量回升，典型项目营销加速

本周市场销售榜单TOP15 项目合计成交428套（上周成交145套），其中首开项目贡献293套；门槛值6套，较上周-1套；年中促销持续发力，本周多个项目提佣+特价促销，万科翠湾中城提佣+特价促销、华瑞紫韵城清盘促销，成交明显回升

2025年6月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	区域	板块	本周成交(套)	环比	热销分析	售价(元/㎡)	政策/分期/分销(异动标红)	近四周连续上榜	近四周成交走势(套)
1	招商嵩云序	惠济区	南阳路板块	120	首开	核心板块四代首开	高层17000-19000, 洋房22000-25000 (均精装)	无分销, 无分期		首开
2	金茂璞逸云湖	郑东新区	龙湖南板块	115	首开	TOP板块四代首开	整体均价47300, 标准层均价45900 (精装)	无分销, 无分期		首开
3	金投天宝府	金水区	沙门板块	40	首开	首开	高层17500-21000 (毛坯)	分销: 58/贝壳2.5%, 无分期		首开
4	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	23 (含房票1)	188%	提佣+特价	三期14000-15500 (精装)	特价房125XX元/㎡起, 分销提佣3.8跳4% (10套起跳)	√	
5	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	18	260%	特价+高佣	3期雅园11500起; 4期天园11000-12500元/㎡	分销: 贝壳, 5万/套, 三期现房清盘10600拎包入住	×	
6	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	18	首开	首开	高层14000-17200 (精装)	分销: 贝壳, 佣金2%, 无分期		首开
7	铁建投城发花栖榭	惠济区	迎宾路板块	17 (含房票4)	55%	年中冲刺2%	均价15500元/㎡ (毛坯)	年中冲刺额外优惠2%, 本周前100名带看奖+成交奖1800元	√	
8	美盛大港湾 (中环+臻湾)	金水区	省体育中心板块	17	42%	年中冲刺+特价	中环18000-18500元/㎡ (精装) 臻湾17400-18500元/㎡ (毛坯)	分销: 贝壳, 58, 2.5%, 全民和老带新1.5% 年中冲刺额外98折, 臻湾三套一口价房源, 143㎡16700元/㎡, 144㎡17200元/㎡, 163㎡17900元/㎡起, 成交赠送两瓶500ml飞天茅台	√	
9	越秀天悦江湾	金水区	花园北路板块	14	50%	区位+产品+特价	高层15700-17000元/㎡ (毛坯)	分销: 贝壳/58, 2.5%, 19#楼跳点, 2.5%, 20套3%, 40套4%, 618惊喜放送, 限定房源至高立减6.18万元, 147XX起入住	√	
10	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	10	-17%	提佣+年中冲刺	高层12000-14000, 洋房18000-19000 (均精装)	年中冲刺额外优惠2%, 分销提佣3.8跳4% (10套起跳)	√	
11	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	8	-33%	年中冲刺+额外优惠2%	二期三期 12800-14500元/㎡	分销: 58/贝壳, 三期3%, 二期天宸128和143正常客户佣金4%, (房票客户143㎡4%, 128佣金3.2%) 老带新最高5万, 全民2-4万	√	
12	裕华城	中原区	常西湖板块	8	100%	性价比+高佣	高层11500-12000 (毛坯)	无首付分期。分销: 贝壳, 58, 佣金4.5%, 送价值1100元/㎡圣都装修, 指定房源再送负二层车位	×	
13	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	8	-33%	区位+性价比	高层12500-13000, 小高层14100-14300 (毛坯)	限时享2%优惠, 分销: 贝壳/58, 点位2%, 全民佣金1%	√	
14	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	6	-14%	区位+产品	43㎡中间户18000-18500元/㎡, 边户19000-19500元/㎡ (毛坯)	分销: 贝壳, 2%	√	
15	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	6	-25%	现房+低首付+性价比	亚星九邸12800, 学府印象 11800起 (毛坯)	九邸分销佣金2.5%, 学府印象佣金4万, 房款+1万送 10万家装礼包	√	
合计				428	+195%			/		

4.1 金投天宝府一首开表现：推出188套房源，首日去化率21%

2025年6月18日晚首开，推出高层2#，3#，6#共计188套房源，首日去化40套，去化率21%；毛坯均价17500-21000元/m²
项目核心卖点：全铝板+玻璃幕+宋式园林+2200m²宋式会所+下沉式庭院+800m²架空层+封窗交付



开盘分析：去化效果较差

- 1) 客户分流严重。近期四代改善产品持续入市，集中供应期，竞争加剧（6月22日招商嵩雲序首开，6月28日中海峯境叁號院首开，6月底正弘序首开，均为核心地段的四代改善宅，客户持币观望情绪浓厚。
- 2) 蓄客量不足。项目此次以首次定存专场落位形式抢先开盘，从定存到落位仅18天，蓄客周期短，仅蓄客150组左右，认筹率仅达到0.8:1，成交支撑不足。
- 3) 价格支撑不足。与同区域内豫发豫园（高层均价18000-19000元/m²）美盛臻湾一品（17500-18500元/m²）对比无价格优势。
- 4) 项目宋式园林、会所尚未呈现，意向客户观望情绪较强。

所属区域	金水区		所属板块	沙门板块	
项目位置	郑州市金水区花园路与国泰路向东		开发公司	金水投资集团&润地管理（华润置地代建品牌）	
占地	54.88亩	计容建面	14.64万m ² （住宅12.13万m ² ）	容积率	3.48
营售团队	自销		交房时间	预计2027年底	
核心卖点	小区亮点： 全铝板+玻璃幕+宋式园林+2200平宋式会所+下沉式庭院+800平架空层+封窗交付 学校释放： 划片农科路小学国泰小学，初中47中				
蓄客及到访	5.31启动定存，支付宝定存5万享开盘2%优惠，截止6.18累计定存约150组				
推出	188套		去化	40套	
成交价格	126m ² 17500-19300元/m ² ，159m ² 19300-20500元/m ² ，179m ² 21000元/m ²				
营销政策	分销佣金：58/贝壳2.5% 首付分期：无 开盘优惠：入会1%、定存2%、认筹落位2%、618特惠2%、按时签约1%				
客户来源	以金水区地缘改善客户为主，辐射少量其他老城区客户				
取证情况	6.11日预售前公示，6.18日取证于6.20日公示				

4.1 金投天宝府一首开表现：共计推出三个户型，得房率97-104%

项目整体面积段126-225m²，综合得房率100%-110%，本次共推出三个户型，126m²三室两厅两卫，159m²四室两厅三卫，179m²四室两厅三卫，均为LDKB一体

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积m ²	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交价格：元/m ²
高层	2	1D	2T3	33F	126	三室两厅两卫	96	18	19%	中/西边户17500-18500，东边户19300
	3	1D	2T2	26F	159	四室两厅三卫	52	12	23%	19300-20500
	6	1D	2T2	20F	179	四室两厅三卫	40	10	25%	21000
合计							188	40	21%	17500-21000

高层：126三室两厅两卫（得房率97%）



高层：159m²四室两厅三卫（得房率100%）



高层：179m²四室两厅三卫（得房率104%）



4.2金茂璞逸云湖一首开表现：推出127套房源，首开去化率91%

2025年6月20日，北龙湖首个“四代宅”项目首开，推出洋房1/7/8/9/10/16#，共计127套房源，去化约115套，去化率91%，前期认筹250组，洋房标准层均价45900元/m²（精装）



开盘分析：去化效果优秀

- 1) 央企金茂高端璞系产品，升级12大科技系统加持；
- 2) 地处北龙湖南岸，为省内价值最高板块，且所在小片区占据北龙湖价格至高点，改善客群认可度高；
- 3) 为板块首个四代宅产品，大露台、高赠送，综合得房率105-140%，且价格对比在售项目，形成降维打击优势；
- 4) 北龙湖南岸土地稀缺，除本项目外，近三年无同类住宅土地供应，基本处于市场空窗期，竞争压力小。

所属区域	郑东新区		所属板块	北龙湖南板块	
项目位置	如意河东二街南、九如路东		开发公司	郑州宸茂置业有限公司（金茂）	
占地	64.9亩	计容建面	7.36万m ²	容积率	1.7
营售团队	自销		物业及费用	金茂物业，6.99元/m ² /月	
蓄客及到访	5月1日开始定存，定存金额50万，截止开盘前定存400组；6月7日启动50万元认筹，截至开盘前认筹250组				
成交价格	整体精装均价4.73万元/m ² ，标准层均价4.59万元/m ² ： 其中172m ² 价格4.16-4.36万元/m ² ，套均总价710-750万元； 197m ² 价格4.16-4.82万元/m ² ，套均总价820-950万元； 230m ² 价格4.43-4.78万元/m ² ，套均总价1020-1100万元； 265/310m ² 价格5.2-5.6万元/m ² ，套均总价1400-1750万元				
营销政策	首付分期：无 全民政策：全民经纪人1%				
客户来源	终极置业客户，70%来源于郑东新区				
取证情况	2025.5.29/2025.6.20，取1/7/8/9/10/16#楼预售证，共127套				



4.2金茂璞逸云湖一户型分析：得房率105-140%，超高赠送

本次推出洋房172/197/230m²四房、265m²五房、310m²六房，共5个户型，赠送阳台、飘窗、露台及私家电梯厅，整体得房率105-140%，面积越大赠送率越高

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (m ²)	户型	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
洋房	1/9#	2/1	1T2	8/7F	172	四室两厅三卫	41600-43600	41	115	91%
	8/16#	1/2	1T2	8F	197	四室两厅三卫	41600-48200	45		
	7#	2	2T2	8F	230	四室两厅三卫	44300-47800	28		
	10#	2	2T2	5F	265	五室两厅四卫	52000-56000	8		
			1T1	5F	310	六室两厅五卫		5		
合计								127	115	91%

10号楼 (310m²六室两厅五卫)
得房率140%



奇数层

1号楼 (172m²四室两厅三卫)
得房率105%



偶数层

奇数层

16号楼 (197m²四室两厅三卫)
得房率115%



奇数层

偶数层

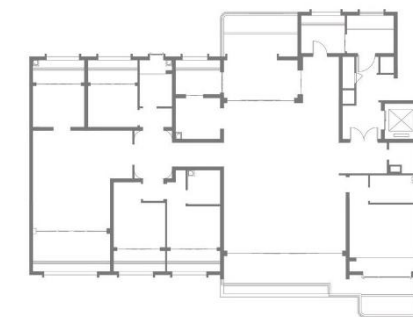
7号楼 (230m²四室两厅三卫)
得房率120%



偶数层

奇数层

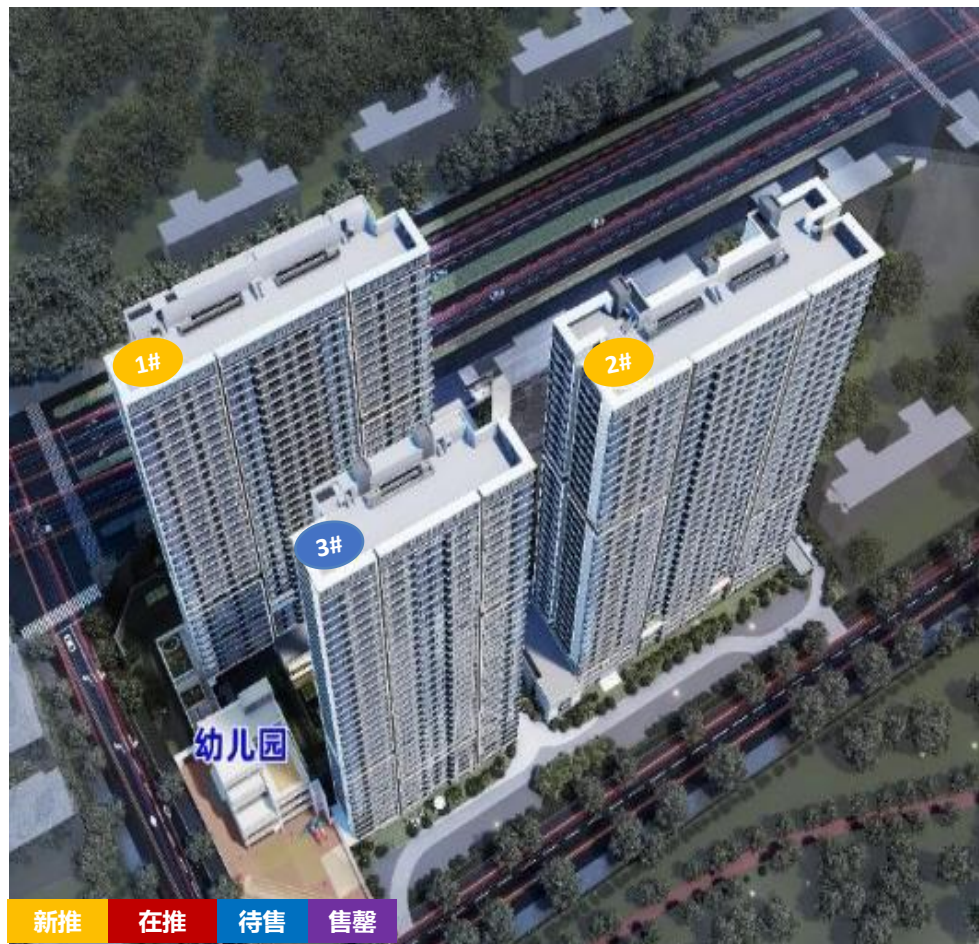
10号楼 (265m²五室两厅四卫)
得房率120%



偶数层

4.3 华润中原润府一首开表现：推出235套房源，当天去化率8%

2025年6月21日，首开高层1#东半部，2#四条腿房源，共计235套，开盘当天去化约18套，去化率8%，前期认筹150组左右，高层销售精装均价14000-17000元/m²



开盘分析：去化效果较差

- 1) 央企华润开发，品牌加持，交付有保障安全性高；
- 2) 项目位于中原区二环内，临近金水西路/桐柏路等城市主干道，周边配套醇熟；紧邻地铁5号线月季公园站；
- 3) 项目占地19亩，容积率6.01，设计92/118/136m²三个面积段，综合得房率93-98%，精装均价14000-17000元/m²，对比周边项目及近期开盘项目，地块容积率过高，得房率无优势，总体性价比较低，因此去化效果较差。

所属区域	中原区		所属板块	冉屯路板块	
项目位置	西站路南、朱屯西路东		开发公司	华润	
占地	19亩	计容建面	8.03万m ²	容积率	6.01
营售团队	自销		交房时间	2027年6月	
蓄客及到访	5月31日开放样板间并启动认筹，截至开盘当天认筹约150组左右，认筹交2万优惠2%				
成交价格	精装价格：92m ² 14000-15000元/m ² ，118m ² 14200-16000元/m ² ，136m ² 15200-17000元/m ²				
营销政策	开盘优惠： 开盘优惠2%，认筹优惠2%，当天签约1% 首付分期： 无 分销渠道： 贝壳，佣金2%				
取证情况	2025.5.21，取1/2/3#楼预售证，共587套				

4.3 华润中原润府一户型分析

本次开盘高层92m²、118m²、136m²三个面积段均有推出，户型设计整体方正，赠送面积约18-26m²，得房率达到93%-98%

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积 (m ²)	户型	成交价格 (元/m ²)	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#	3	3T6	33F	118	三室两厅两卫	14000-15000	66	18	8%
					136	四室两厅两卫	15200-17000	33		
	2#	3	5T8	24F	92	三室两厅两卫	14200-16000	68		
					136	四室两厅两卫	15200-17000	68		
合计								235	18	8%

92m²三室两厅两卫
(得房率98%)



118m²三室两厅两卫
(得房率93%)



136m²四室两厅两卫
(得房率98%)



4.4招商嵩云序一首开表现：推出212套房源，当天去化率57%

2025年6月22日首开，推出3/9#共计212套，当天去化120套，去化率57%，成交均价高层17000-19000元/m²，洋房22000-25000元/m²，项目核心卖点：三环内，成熟配套，地铁口+央企+高产品力（四代宅高得房率+科技住宅+精装交付+2000m²会所+中央车站）



开盘分析：开盘去化效果较好

- 1) 区位配套全：项目位于惠济区北三环内南阳路板块，临近地铁3/8号线同乐路站（0.1km）；教育、商业资源环绕，同时周边生活医疗配套齐全，且小区实景呈现；
- 2) 产品价格优势：板块内首个四代宅，高得房率108-122%，产品优势明显；开盘价格低于客户预期，开盘高层均价1.7-1.9万/m²，洋房均价2.2-2.5万/m²低于之前释放高层2万/m²，洋房2.5-2.8万/m²，凸显性价比；
- 3) 客户量充足：蓄客周期长，自4月即开始入会5月23启动定存截止6月22日开盘定存470余组客户，推售212套房源，因此首开效果较好。

楼栋分布图



所属区域	惠济区		所属板块	南阳路板块	
项目位置	南阳路与东风路东北角		开发公司	郑州泰建房地产开发有限公司	
占地	40.38	计容建面	8.40	容积率	2.99
营售团队	自销		交房时间	预计27年6月	
核心卖点	三环内，成熟配套，地铁口+央企+高产品力（四代宅高得房率+科技住宅+精装交付+2000m ² 会所+中央车站）				
蓄客及到访	5.22新闻发布会，6.7售楼部开放，6.12实景样板间对外开放，5.23开始蓄客，截止开盘定存470余组				
推出	3#洋房9#高层，共212套		去化	120套，占57%	
成交价格	高层17000-19000元/m ² ，洋房22000-25000元/m ²				
营销政策	开盘优惠：定存2%、开盘2%、按时签约2% 首付分期：无 分销渠道：无				
取证情况	2025.6.11，取3/9#楼预售证，共212套				

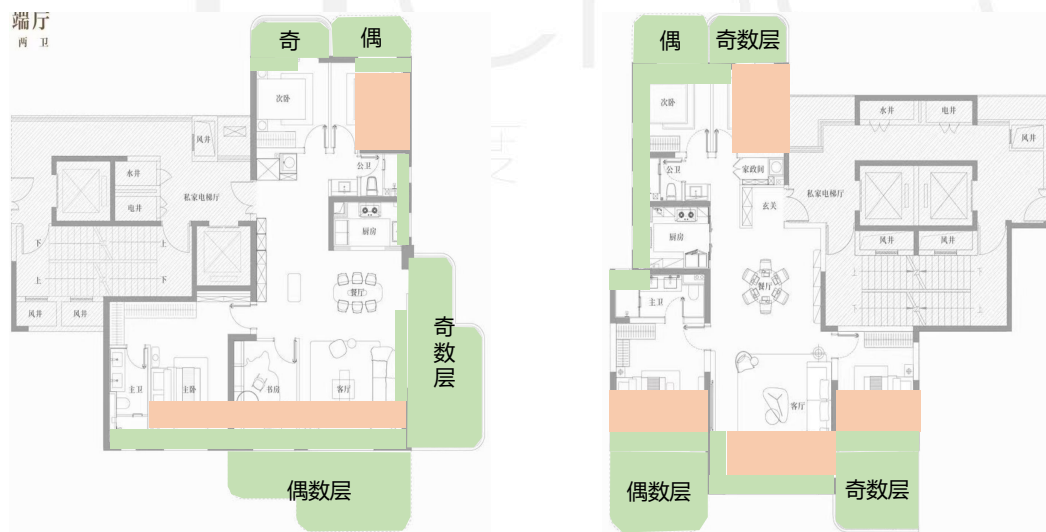
新推 已推 待售 售罄

4.4招商嵩云序一首开表现：涵盖136/166m²四房，得房率108-122%

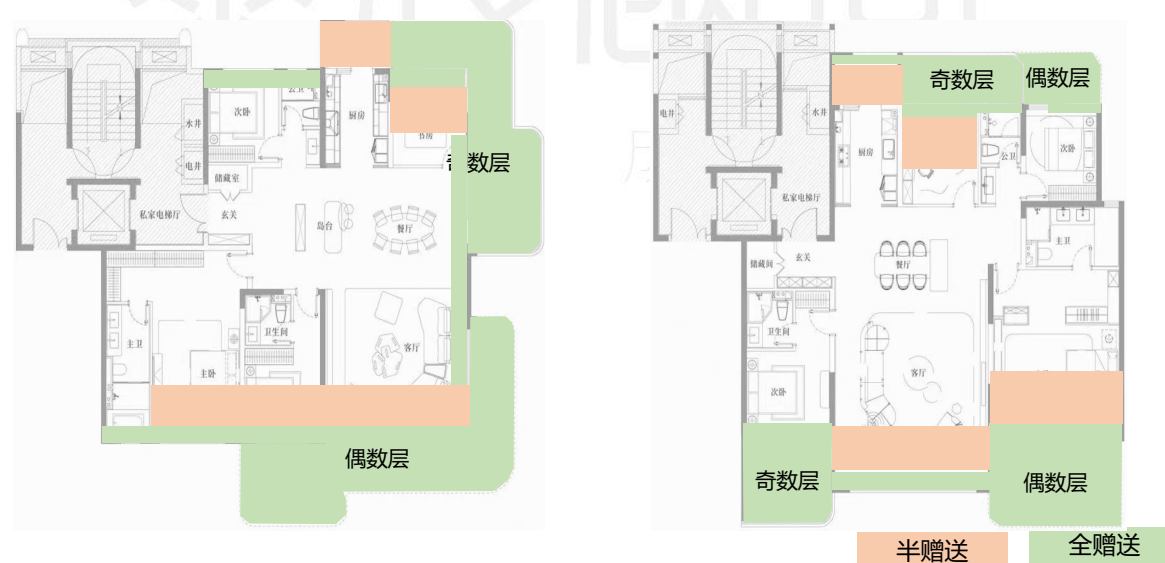
本次推出1栋洋房3#为2D1T2户8F，为166m²四房两卫；高层9#为3D2T2户31F，为136m²四室两厅两卫为主力户型

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积m ²	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交价格：元/m ²
洋房	3#	2D	1T2	8F	166	四室两厅两卫	32	120	57%	22000-25000
高层	9#	3D	2T2	31F	136	四室两厅两卫	180			17000-19000
合计							212	120	57%	/

高层136四室两厅两卫



洋房166四室两厅两卫



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

