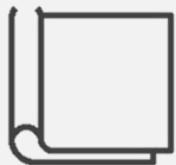


郑州房地产市场周报

【2025年第26期】

(06月23日-06月29日)

目录



行业政策



楼市访交



开盘动态

1.1 行业政策：郑州加强人才建设，5月10日定为“工匠日”

2015年郑州开启招才引智之路，十年4次升级人才政策，2025年6月26日并以“一揽子”创新政策破解技能人才发展难题，为郑州高质量发展注入强劲“工匠动能”。

郑州十年4次升级人才政策

2025年出台新政打造高技能人才高地将5月10日定为“郑州工匠日”

2015年，郑州市提出了“1125聚才计划”，引进1000名左右科技创新创业领军人才和高层次创新创业紧缺人才。

招才引智之路开启

2017年，郑州提出系统实施“智汇郑州”人才工程。被称为“2.0版”郑州人才新政。

持续升级

2023年，郑州重磅推出“郑聚英才计划”，新建一大批载体平台，在“领军”“青年”之外，提出“潜力”类别

加强人才体系归类

2020年又印发了《关于实施“黄河人才计划”加快建设人才强市的意见》，被称为“3.0版”郑州人才新政。

2025年6月数据显示，全市技能人才“大军”已突破300万，其中高技能人才达113.94万人，成为支撑“郑州智造”的中流砥柱。

6月26日，郑州市十六届人大常委会第十九次会议表决通过了《郑州市人民代表大会常务委员会关于加强新时代高技能人才队伍建设的决定》，以“一揽子”创新政策破解技能人才发展难题，为郑州高质量发展注入强劲“工匠动能”。

产教融合培育“未来工匠”

面对新兴产业“求贤若渴”现状，《决定》明确构建全链条培养体系。在人才培养方面，将重点围绕电子信息、新能源汽车等新兴产业发展壮大，装备制造、现代食品等传统产业转型升级，加快制造业高技能人才培养。

将技师纳入人才政策

在人才引进方面，我市以“真金白银+真情实意”打破引才壁垒。

推广技能竞赛“一赛双证”制

薪酬激励方面实现重大突破。《决定》明确，我市将推进能级工资协商。

5月10日定为“郑州工匠日”

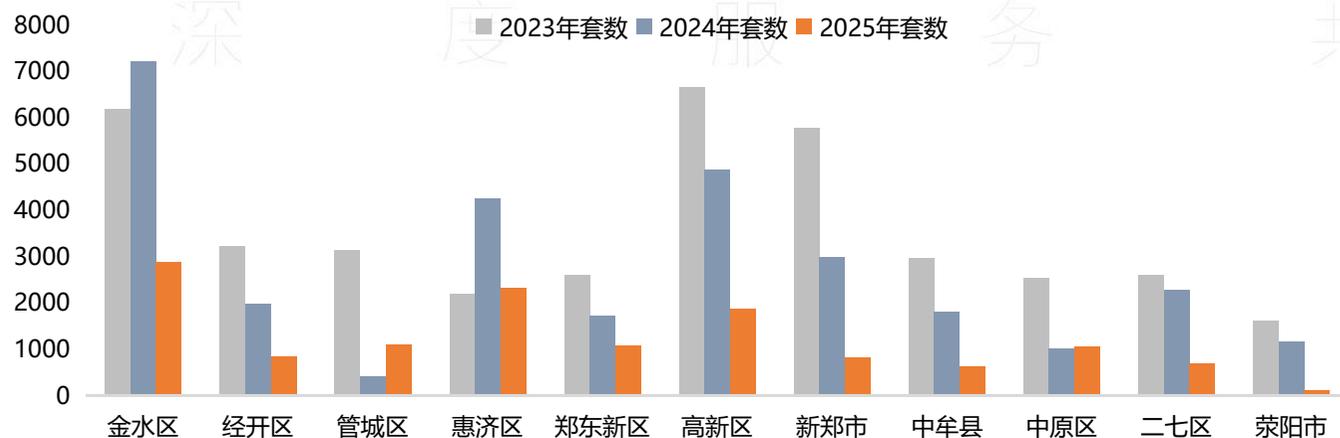
为大力弘扬“执着专注、精益求精、一丝不苟、追求卓越”的工匠精神，《决定》明确，自2026年起，我市将每年5月10日设立为“郑州工匠日”，开展郑州工匠评选、工匠创新交流等活动。

2.1 楼市表现—预售前：招商春江观澜16#小高层预售公示

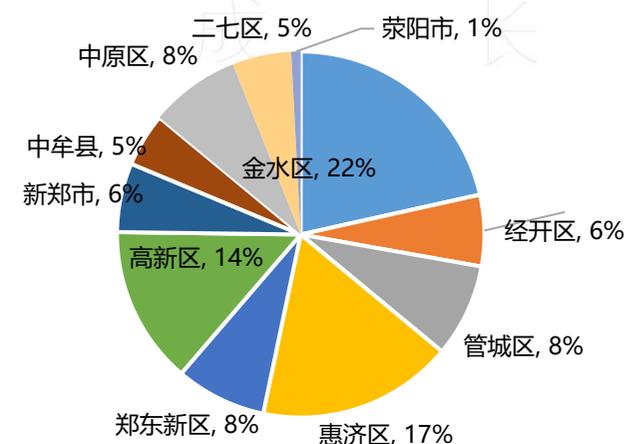
本周大郑州共计1个项目预售前公示，合计住宅108套，建面1.38万m²，招商春江观澜目前内购中，截止到25年5月，共计备案5.0万方/359套，单套总价199万元，销售均价14287元/m²。

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	2025.6.27/ 2023.7.7	招商春江观澜	惠济区/惠济板块	16#	108	1.38	小高128/143m ² 四室	洋房主力户型为143m ² 四室，占比67%，128m ² 四室占比15%，小高层16#128m ² 四室占比18%	项目占地64.73亩，容积率2.0，建筑密度25%，建筑高度100米，绿地率30%，规划了12栋11层洋房和1栋18层小高层住宅，592户，一梯一户为主，机动车停车位700辆，非机动车停车位1108辆	内购
合计					108	1.38	/			

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4周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)



数据来源：6月4周 (6.23-6.29) 泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

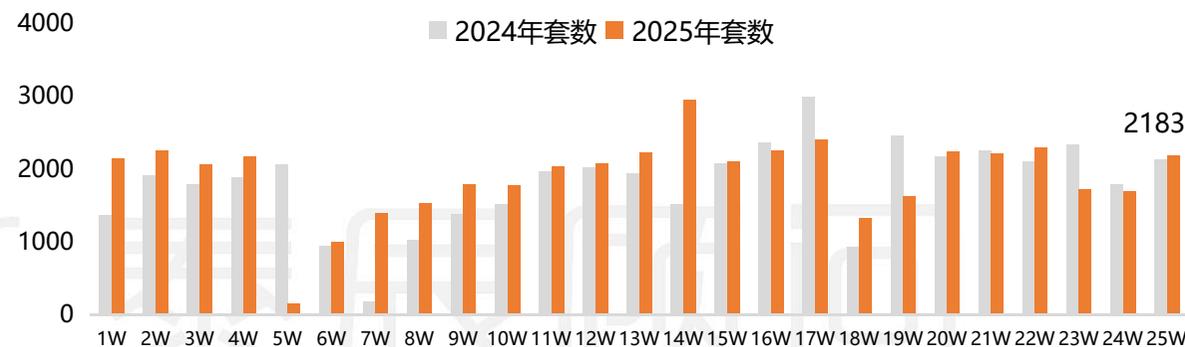
2.2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-22%，二手房+6%

本周新房/二手房网签环比均上升2成及以上；新房网签1410套，环比+20%，二手房网签2183套，环比+28%；今年累计新房网签33930套，同比-22%，二手房累计网签47616套，同比+6%

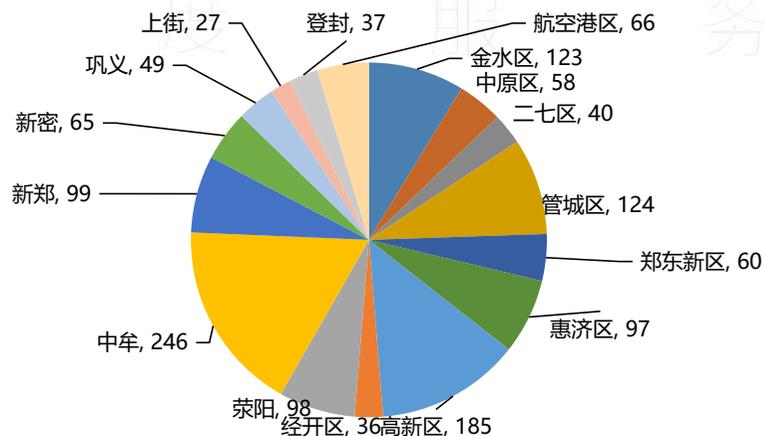
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



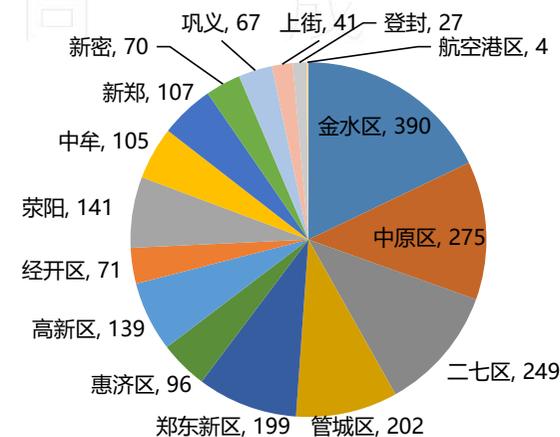
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



25W新房各区域网签套数



25W二手房各区域网签套数



注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，25W网签总数为日签之和（6.16-6.22）

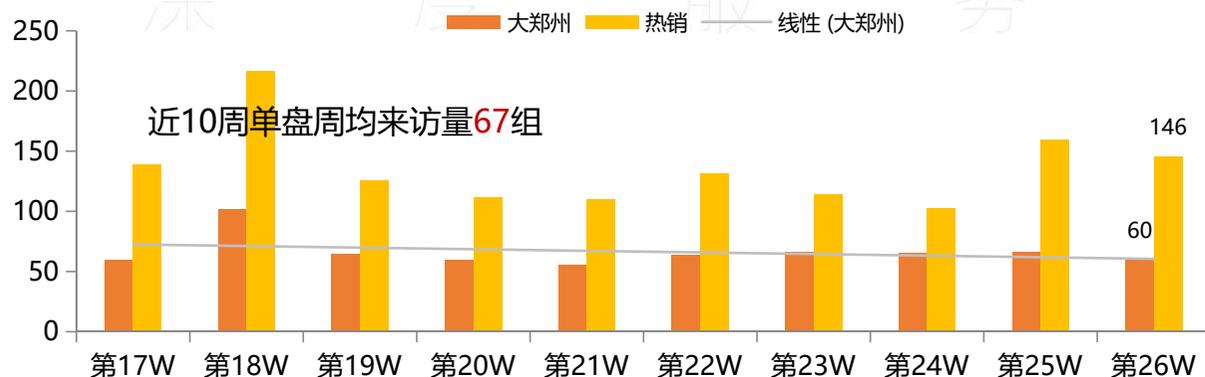
2.2楼市表现—认购总量：年中项目持续冲刺，成交小幅度回升

本周市场整体成交量回升，认购总量666套，环比+7%（剔除开盘项目环比+24%）；单盘来访60组，环比-9%，成交4.3套，环比+5%（剔除开盘项目，来访环比+2%，成交环比+15%）；年中老盘项目优惠政策持续，刺激成交环比上升

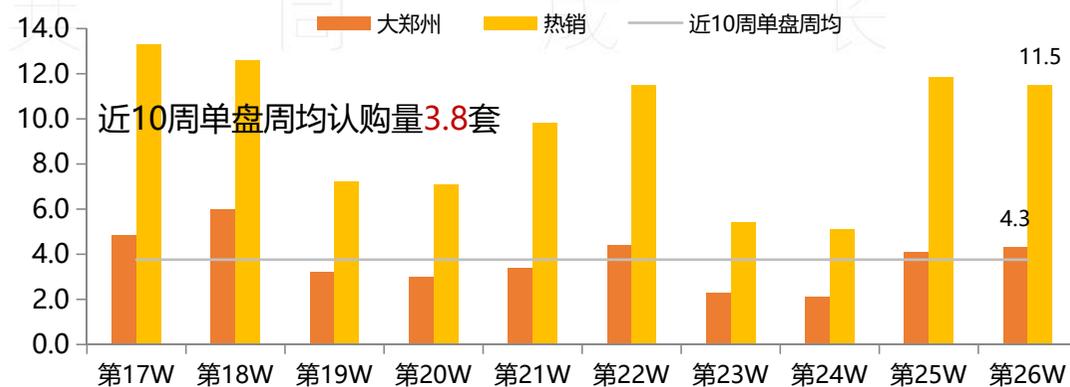
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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4周（6.23-6.29），大郑州实际监控在售项目157个；热销项目49个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区）

2.3楼市表现—认购榜单：阶段性政策末尾，优惠回收逼定客户

本周市场销售榜单TOP15 项目合计成交401套（上周成交428套），其中首开项目贡献199套；门槛值9套，较上周+3套；临近年中结束典型项目以回收优惠逼定客户，其中泰宏阳光里低价促销，成交明显回升

2025年6月4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	正弘序	高新区	高新老城板块	199	首开	高新静音四代宅	高层17100-19700, 楼王20700-23000(毛坯)	认筹2%, 开盘2%, 签约1%; 分销: 贝壳、58, 佣金1.3%		首开
2	招商嵩云序	惠济区	南阳路板块	31	-74%	三环四代宅+高配置	高层17000-19000, 洋房22000-25000(均精装)	无分销, 无分期	×	
3	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	18(房票6)	80%	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)	√	
4	泰宏阳光里	新郑	南龙湖南板块	17	70%	低价促销	高层4800-6200(毛坯), 5600-6500(精装)	首付一万, 剩余全部贷款, 小面积送负二车位, 90平以上大面积不送车位	×	
5	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	16(房票2)	-30%	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)	√	
6	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	15	7%	年中冲刺+额外优惠2%	二期三期 12800-14500元/㎡(毛坯)	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	√	
7	越秀天悦江湾	金水区	花园北路板块	15	88%	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%, 限定房源至高立减6.18万元, 147XX起入住	√	
8	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	14(房票5)	-18%	持续年中冲刺	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	√	
9	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	12	-33%	特价+高佣	3期雅园11500起; 4期天园11000-12500元/㎡(毛坯)	分销: 贝壳, 5万/套, 三期现房清盘10600拎包入住	√	
10	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	12	50%	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%	√	
11	信达天樾九章	金水区	花园北路板块	12	100%	高佣+特价房	高层毛坯15000-16500元/㎡	信达分销佣金, 4.5跳5%, 单渠道30套	×	
12	保利缦城和颂	金水区	花园北路板块	11	120%	限时优惠+产品	高层精装17000-18500, 洋房精装24000	特价房16xxx元起, 分销: 58/贝壳, 120㎡3%, 其他户型2.5%	×	
13	裕华城	中原区	常西湖板块	10	25%	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	√	
14	绿都东澜岸	经开区	国际物流园区板块	10	67%	特价房	价格7200-7800(特价房7000)	政策: 88平送基础装修; 分销贝壳佣金4万	×	
15	美盛大港湾(中环+臻湾)	金水区	省体育中心板块	9	-47%	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㎡, 163㎡17900㎡起, 成交赠送两瓶500ml飞天茅台	√	
合计				401	-6%			/		

3.1 正弘序一首开表现：推出235套房源，当天去化率85%

2025年6月28日首开，推出2/5/8#共计235套，当天去化199套，去化率85%，高层2#/5#成交均价17100-19700元/m²，楼王8#成交均价20700-23000元/m²，项目核心卖点：高新老城区位+静音四代宅强产品力+TOD社区+POD商业公园+醇熟配套



开盘分析：开盘去化效果较好

- 1) 区位配套全：项目位于高新区老城板块，拥有完善配套资源，周边四所省重点中学、七所省重点小学，多个高端幼儿园，距离正弘汇商业中心仅一路之隔；
- 2) 产品优势：第四代生态社区住宅，创新性地提出“静音住宅体系”，六重降噪系统；且产品纯粹，定位高端改善；露台赠送面积较大，得房率99%-112%；
- 3) 公区配置高：高端配置，小区规划3处约500m²架空层泛会所，公建化建筑立面，约6.6米高、62米奢宽西门；并且为TOD直通社区，以及打造POD休闲娱乐的开放式街区公园
- 4) 客户量充足：3月8日展厅开放启动入会，5月底升筹，截止6月28日开盘认筹300余组客户

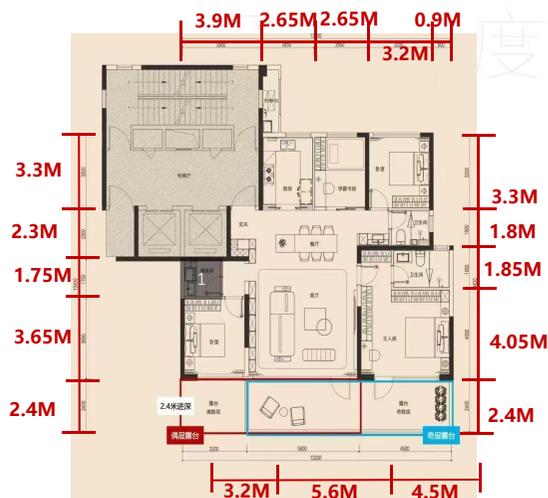
所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块	
项目位置	高新区 银屏路东、国槐街南		开发公司	正弘	
占地	78	计容建面	13.07	容积率	2.49
营售团队	自销		交房时间	预计27年3月底	
核心卖点	高新老城区位+静音四代宅强产品力+TOD社区+POD商业公园+醇熟配套				
蓄客及到访	2025年3月8日展厅开放同时启动入会，5月底开始升筹，截止开盘定存300余组				
推出	2#、5#、8#高层，共235套		去化	199套，占85%	
成交价格	149m ² 成交价约17100-18700元/m ² （奇数层比偶数层贵300-500元/m ² ），179m ² 成交价18400-19700元/m ² （奇数层比偶数层贵300-500元），210m ² 楼王奇数层22200-23000元/m ² ，偶数层20700-21000元/m ² ；				
营销政策	开盘优惠：认筹2%、开盘2%、按时签约1% 首付分期：无分销渠道：58、贝壳，点位1.3%				
取证情况	2025.4.23，取2/5/7/8/9#楼预售证，共342套				

3.1 正弘序一首开表现：涵盖149/179/210m²四房，得房率99-112%

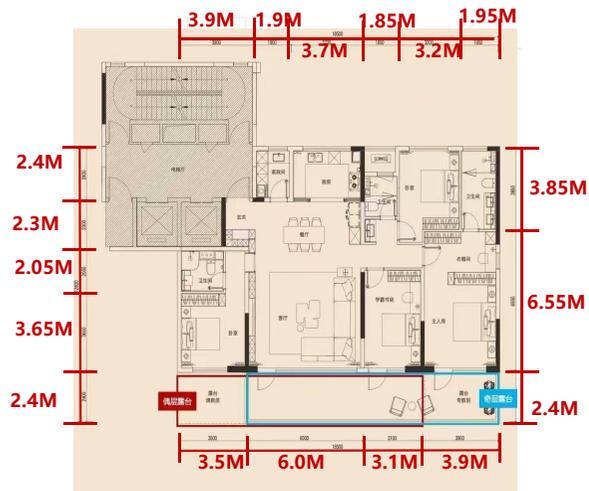
本次推出3栋高层，其中2/5#为2D2T2户20-26F，149m²四室两厅两卫及179m²四室两厅三卫为主力户型，8#为楼王1D2T2户26F，210m²四室两厅三卫为主力户型

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
高层	2#/5#	2D	2T2	25F/20&26F	149	四室两厅两卫	99	92	93%	偶数17100-18700 奇数17400-19200
					179	四室两厅三卫	87	78	90%	偶数18400-19700 奇数18700-20200
	8#	1D	2T2	26F	210	四室两厅三卫	49	29	59%	偶数20700-21000 奇数22200-23000
合计							235	199	85%	17100-23000

高层：149m²四室两厅两卫



高层：179m²四室两厅三卫 (中厅)



高层：179m²四室两厅三卫 (边厅)



高层：210m²四室两厅三卫



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

