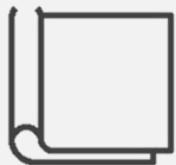


郑州房地产市场周报

【2025年第27期】

(06月30日-07月06日)

目录



行业政策



楼市表现



开盘加推

1.1 行业政策：加强轨道交通一体化城市布局，打造“轨道上的郑州”

6月30日，郑州市自然资源和规划局网站公示了《郑州市城市轨道交通线网规划（2021—2035年）》已获得郑州市人民政府批复，郑州拟新增52条轨道交通线；

郑州市城市轨道交通线网规划(2021-2035年)：规划年限为远期2035年、远景

2050年

发展目标：以“轨道上的郑州”为总目标，构建开放式、多层次、一体化的轨道交通系统，支撑“多中心、网络化、组团式、集约型”的城市空间结构。

主城区轨道站点800米半径覆盖60%的人口岗位；航空港区轨道站点800米半径覆盖30%的人口岗位。

布局原则：主要枢纽和功能中心作为轨道交通线网的锚固点。

TOD导向：以轨道建设推动城市结构优化，“人跟线走”和“线跟人走”相结合。

重点加强对核心板块的轨道交通支撑，**主城加密轨道覆盖，缩短主副中心至航空港区、新城、环郑紧密协作区通达时间，强化主中心与各组团通达能力。**

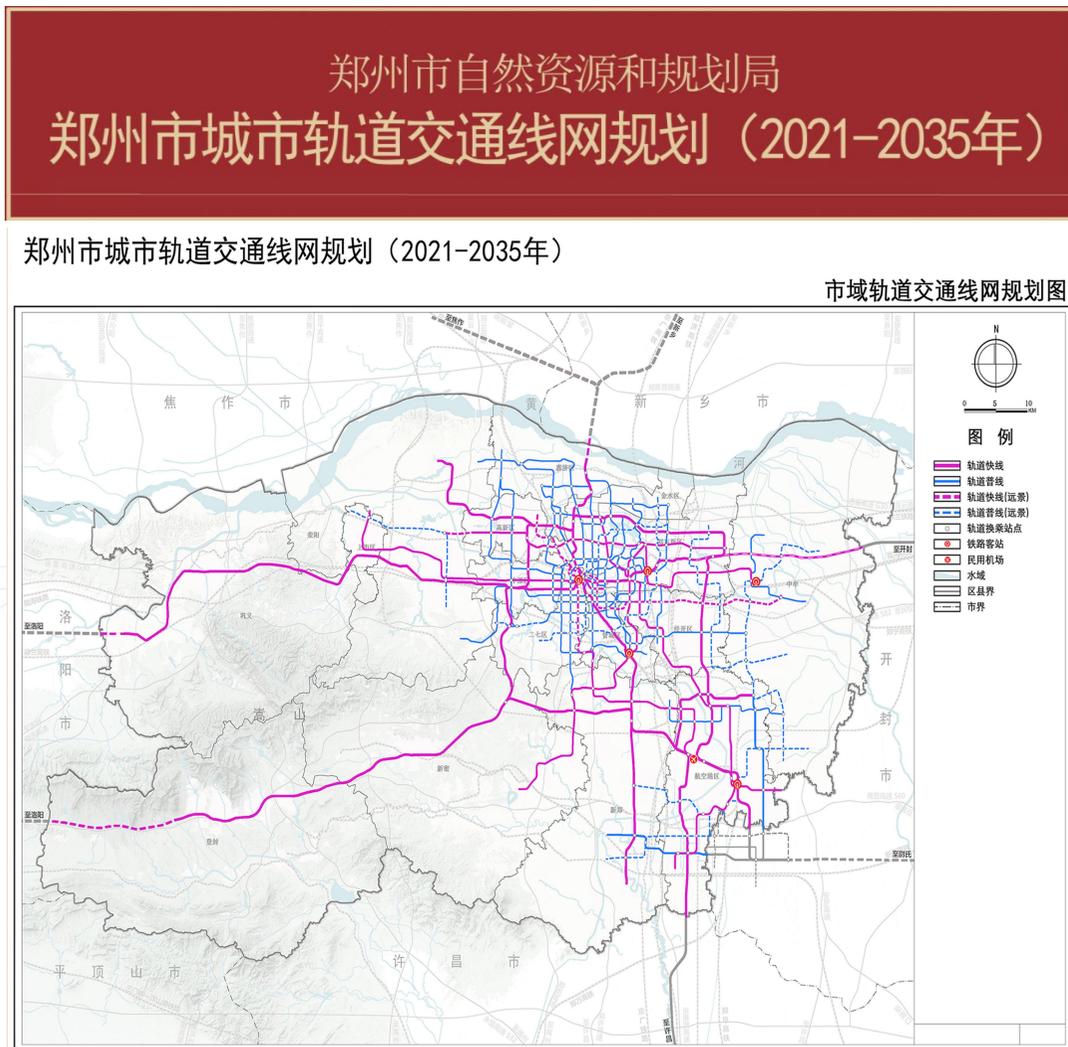
近郊组团：依靠快线实现与主城区的快速通达，并完善内部接驳线路（普线）。

远郊组团：核心是通过快线实现与主城区的快速直达，线路需深入其核心区便于集散。

规划方案：

远景：线网总里程约1594.3km，30条线路。其中，快A线3条，快B线6条，普线21条；

远期：线网总里程约1235.7km，22条线路。其中，快A线3条，快B线5条，普线14条。

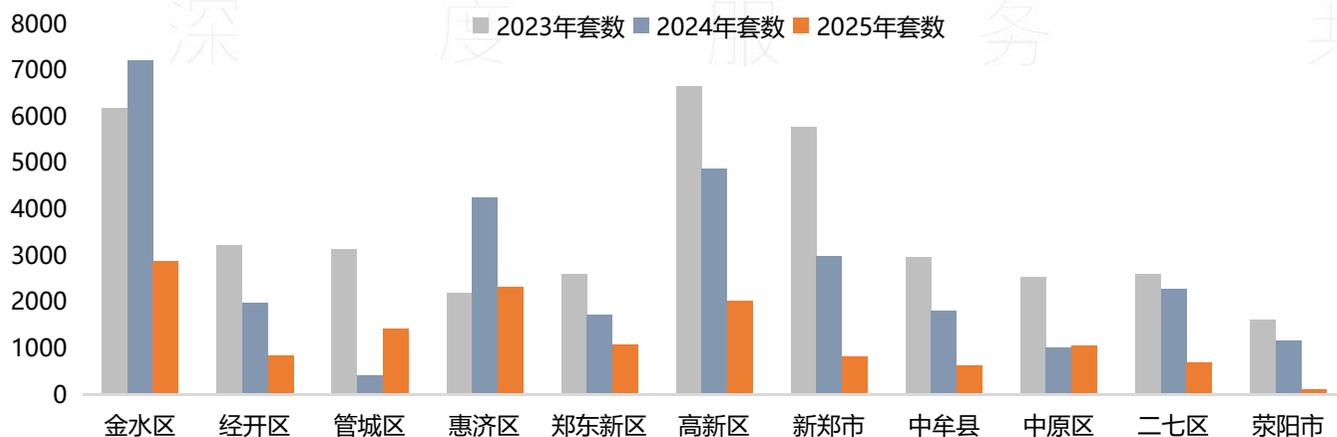


2.1 楼市表现—预售前：大郑州2个项目取证，共6.9万方

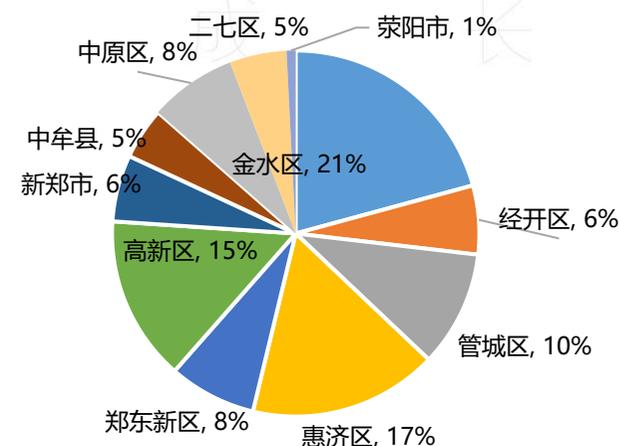
本周大郑州共计2个项目预售前公示，管城区信达棠樾七里3/6/7#，320套，4.38万m²；朗悦凤栖云阶6/7#，158套，2.52万m²，2个项目共计住宅478套，建面6.9万m²

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)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
管城区	2025.6.30	信达棠樾七里	管城区/金岱板块	3/6/7#	320	4.38	主力产品 106/128/143/168m ²	占地面积约35亩，规划5栋33层高层住宅612户，本次取证320套	3/6#待售 7#已加推
高新区	2025.7.3	朗悦凤栖云阶	高新区/高新老城板块	6/7#	158	2.52	主力产品 105/130/150/180/230m ²	占地137亩，计容建面约32.9万方，容积率3.59，规划19栋楼，2栋23F+17栋26-34F，共2370户，本次取证158套	待售
合计					478	6.90	/		

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7月第1周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)



2.2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-30%，二手房+6%

本周新房网签1703套，环比+21%，二手房网签1923套，环比-12%；今年累计新房网签35731套，同比-30%，二手房累计网签50009套，同比+6%

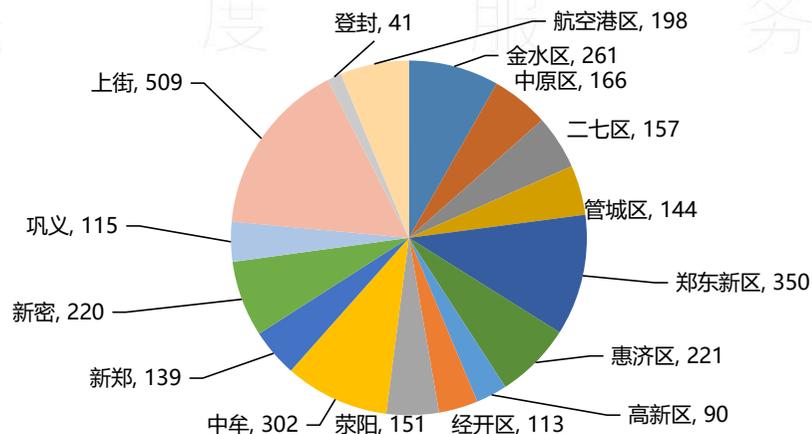
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



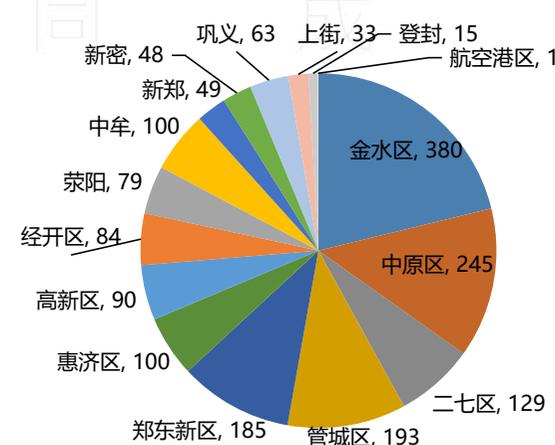
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



26W新房各区域网签套数



26W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，26W网签总数为日签之和（6.23-6.29）

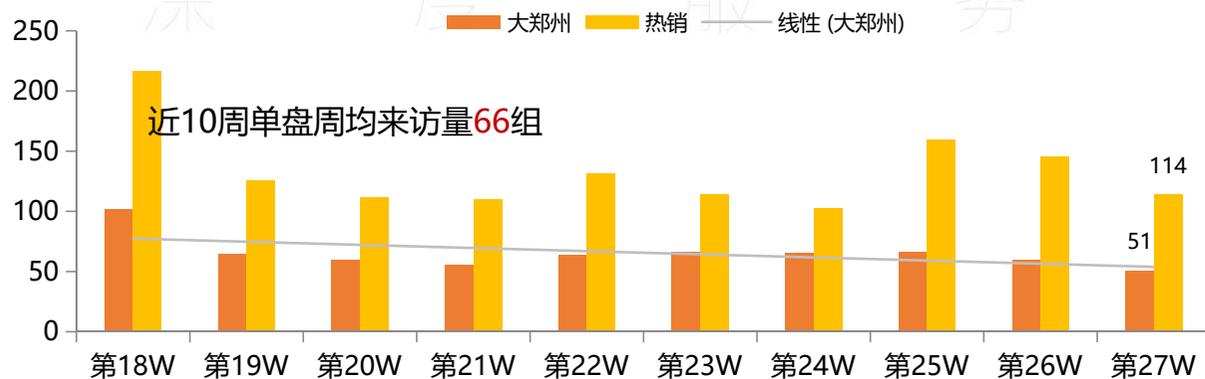
2.2楼市表现—认购总量：年中热度退潮，成交回落下降

本周市场整体成交量回落，认购总量403套，环比-39%；热销项目48个，成交297套，占总成交74%

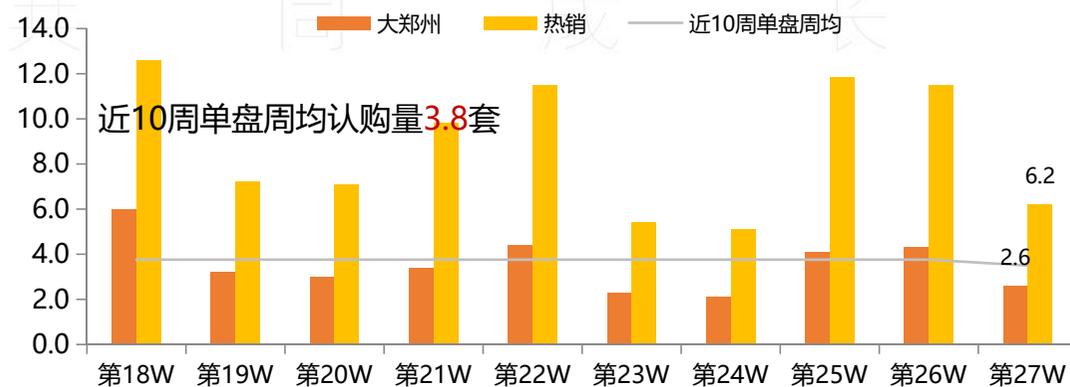
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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：7月1周（6.30-7.06），大郑州实际监控在售项目158个；热销项目48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：年中热度退潮，势能骤降，新一轮蓄客起点

本周市场销售榜单TOP15 项目合计成交194套（上周成交401套），环比下降-52%，主发力项目信达棠樾七里加推成交35套；TOP15门槛值8套，较上周-1套；部分典型项目以返场限时优惠逼定客户，为项目增量；

2025年7月1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	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	35	600%	加推+区位+产品	均价13800-15500元/㎡(毛坯)	加推7#房源 分销渠道: 58爱房&贝壳, 佣金1.6-2% (80套跳点); 全民经纪人1.3%	×	
2	泰宏阳光里	新郑	南龙湖南板块	15	-12%	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	×	
3	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	14	-13%	清栋+特价	三期14000-15500(精装)	年中返场, 4#楼王清栋 清栋房源100㎡清栋优惠3%, 特价房6套一口价房源-119㎡/132㎡	√	
4	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	13	-58%	核心板块四代	高层17000-19000, 洋房22000-25000(均精装)	无分销, 无分期	×	
5	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	12	0%	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%	√	
6	正弘序	高新区	高新老城板块	12	-94%	高新静音四代宅	高层17100-19700, 楼王20700-23000(毛坯)	认筹2%, 签约1%; 分销: 贝壳、58, 佣金1.3%	√	
7	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	12	-20%	年中特惠返场	二期三期 12800-14500元/㎡(毛坯)	年中特惠返场10个名额, 限时优惠2%; 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	√	
8	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	12	-33%	23#洋房, 清栋倒计时限时优惠2%	高层12000-14000, 洋房18000-19000(均精装)	23#洋房, 清栋倒计时限时优惠2%	√	
9	美盛大港湾(中环+臻湾)	金水区	省体育中心板块	11	22%	特价房源	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	√	
10	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	10	67%	新盘+精装	精装均价14000-17200元/㎡	认购优惠2%, 贝壳2%	×	
11	大正水晶森林	高新区	高新新城板块	10 (含7房票)	400%	特价房+清货促销	大正一期特价房9999元/㎡起 三期特价房10999元/㎡起	分销佣金4万 房款+1万送负二层车位, 加3万送负一层(仅限1期)	×	
12	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	10	-29%	持续返场优惠	均价15500元/㎡(毛坯)	限时优惠2%	√	
13	越秀天悦江湾	金水区	花园北路板块	10 (含1房票)	-33%	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	√	
14	中建元熙府	经开区	滨河国际新城板块	10	0%	竞争环境+特价房	高层毛坯13000-14500元/㎡ 特价房12500元/㎡起	无分期; 分销贝壳, 佣金2%	×	
15	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	高铁东广场板块	8	60%	区位+产品	均价26800元/㎡(精装)	全民3-4万/套	×	
合计				194	-52%			/		

3.1 信达棠樾七里一加推表现：推出124套，去化率21%

7月5日推出高层7#106m²三房62套+128m²四房62套，共计124套房源，当天截止下午5点去化26套，去化率21%，成交均价毛坯14300-15700元/m²；本次加推客户量有限，价格较上次首开上涨500元/m²左右，整体去化较差

- ◆ **推售情况**：2025年7月5日早9点加推高层7#，推出124套，去化26套，去化率21%
- ◆ **加推户型**：106m²三室两厅两卫62套（得房率96%）、128m²四室两厅两卫62套（得房率100%）
- ◆ **价格情况**：毛坯106m²14300-15000元/m²，128m²15000-15700元/m²
- ◆ **优惠政策**：无，现场交五万直接认购楼层，按顺序选房，先到先得
- ◆ **首付分期**：无
- ◆ **分销政策**：58爱房&贝壳，佣金1.6%；全民经纪人1.3%
- ◆ **加推分析**：**去化效果较差**

1) 管城区三环内，区位优势明显，距离4号线果树所站直线距离150m，标准地铁盘，同时周边生活教育配套齐全；2) 是管城区第一个四代宅项目，得房率96-110%，产品优势明显；但前期未形成有效蓄客，客户量有限，另外本次新推7号楼价格1.43-1.57万/m²较5号楼1.38-1.52万/m²上涨500元/m²，性价比走低，客户观望情绪加重，去化较差。



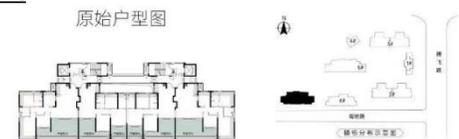
7# 7# 平面图

时间	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
2025.7.5	高层	7#	1	2T4	33F	106	三室两厅两卫	14300-15000	62	26	21%
						128	四室两厅两卫	15000-15700	62		
合计									124	26	21%

B-1 四室两厅两卫 面积:128.03m²
A-1 三室两厅两卫 面积:106.29m²

不计入产权面积

计入一半产权面积



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

