

郑州房地产市场周报

【2025年第24期】

(06月09日-06月15日)

目录



城市动态



行业动态



楼市表现



新盘概况

1.1城市动态：2025年郑州市第四批人才公寓

6月13日，郑州市住房保障和房地产管理局公布：2025年郑州市第四批人才公寓于6月18日8时上线配租，涉及金水区、中原区两个项目共554套、1752间房源。



■ 申请时间

- 优先配租时间：符合优先配租条件的高层次人才、博士和经市人社局认定的市重点产业急需人才，可于2025年6月18日08：00至2025年6月19日08：00进行选房配租。
- 普通配租时间：其他符合申请条件的青年人才，于2025年6月19日08：00开始选房配租。

■ 配租对象

- 基本学历要求：配租对象需为在郑就业创业的大学专科（技工院校全日制高级工）（含）以上学历人才。
- 特殊人才范围：享受我市人才计划支持的高层次人才、博士和经市人社局认定的市重点产业急需人才，且不受学历和年龄限制，并予以优先保障。

■ 配租项目情况

- 郑州城发兴达美寓：位于金水区，姚店堤南路北、鸿宝路南路南；本批次配租房屋共约384套、1242间房源，位于广汇湾5、9、10、11号楼。其中面积区间为106-123㎡的三居室共294套，133/134㎡的四居室共90套；总体价格区间为1992-2438月；电费0.56元/度，水费4.5元/吨，天然气费2.94元/方，按阶梯收费。
- 郑州城发陇西美寓：位于中原区，颍河路南、石羊寺街西；本批次配租房屋共约170套、510间房源，均位于汇泉景悦城3号院1号楼，面积区间均为90.-131.㎡的三居室户型；房屋租赁价格区间为1420-1918元/月，电费0.56元/度，水费4.4元/吨，天然气2.94元/立方，按阶梯收费。

■ 申请条件

年龄需在45周岁（含）以下，且申请人、配偶、未成年子女在郑州市内五区和郑东新区、郑州高新区、郑州经开区无自有住房，未承租保障性住房且未享受相关保障性住房货币补贴。

2.1行业动态：招商蛇口收购郑政出〔2021〕74号（网）地块

2025年6月11日，招商蛇口郑州公司成功收购郑州惠济区郑政出〔2021〕74号（网）地块，该地块位于郑州市惠济区纪元路（苏屯路）南、金杯北路（固城路）东，占地约65亩，规划容积率<2.5，成交楼面价4924元/m²，原由河南众乐房地产开发有限公司（天河投资）摘得，现被招商收购



位置示意图



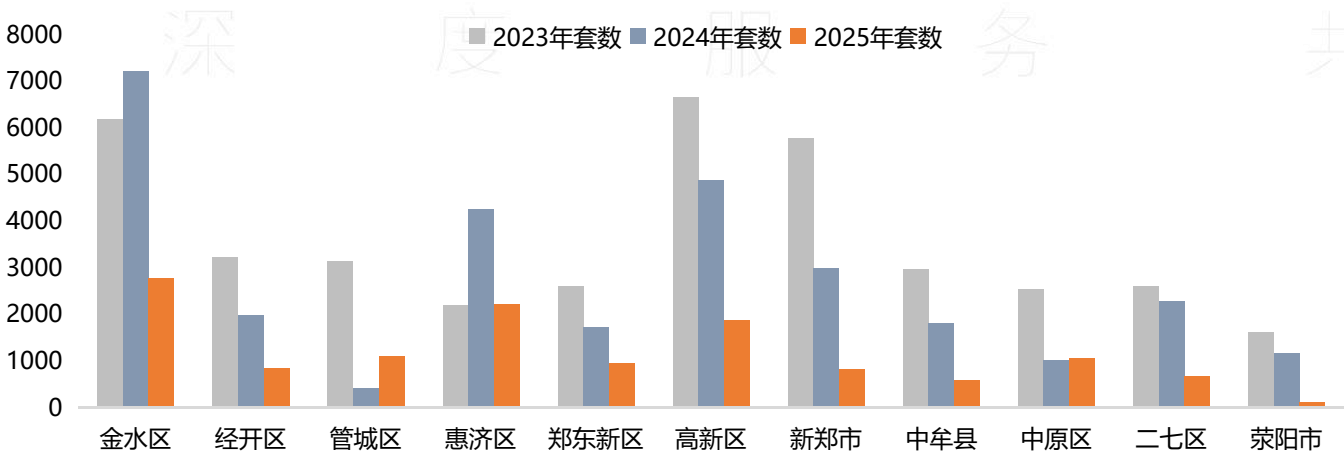
成交日期	2021/12/27
区域	惠济区（惠济板块）
土地编号	郑政出〔2021〕74号（网）
地块位置	纪元路（苏屯路）南、金杯北路（固城路）东
土地用途	城镇住宅（地下交通运输设施）
出让年限	70、50
占地面积（亩）	65
计容建面(万㎡)	10.85
容积率	2.5
成交价（万元）	53424
成交楼面价（元/㎡）	4924
竞得单位	河南众乐房地产开发有限公司（天河投资）

3.1楼市表现—预售前：大郑州3个项目预售前公示，共7.39万方

本周大郑州3个项目预售前公示：分别位于高新区碧桂园云湖天境，及金水区金投天宝府、中海峯境叁號院，共预售443套房源，合计7.39万㎡，其中金水区金投天宝府、中海峯境叁號院均为四代住宅项目

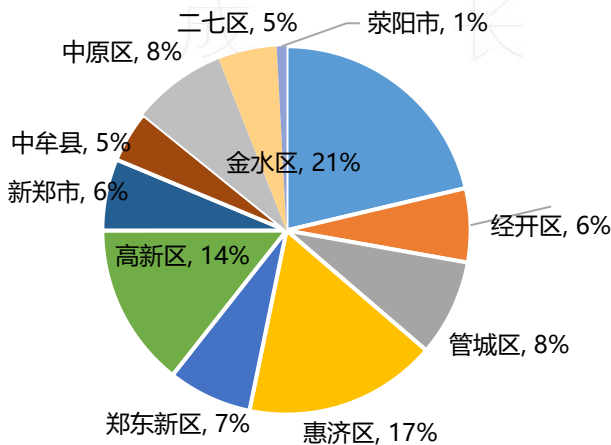
公示时间	项目名称	区域/板块	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万㎡）	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
2025.6.10/2022.6.22	碧桂园云湖天境	高新区/高新老城板块	8#	120	2.27	175㎡四室两卫、210/245㎡四室三卫、435㎡顶层复式	云湖天境项目占地面积约42.5亩，容积率约3.59，绿地率约35.24%。共规划6栋18-30层的大平层	待售
2025.6.11/2023.12.12	金投天宝府	金水区/沙门板块	2#/3#/6#	188	2.71	高层126㎡三房，159-179㎡四房；小高层179-225㎡四房；洋房153㎡四房	项目占地54.88亩，容积率3.48，建筑密度22.89%，共规划13栋其中9栋19-33F高层，2栋13-16F小高层，2栋7F洋房，建面153㎡四房	待售
2025.6.13/2025.2.8	中海峯境叁號院	金水区/南阳路板块	3#/4#	135	2.41	高层173-205㎡四房；洋房177-186-220-249㎡四房	项目占地47.64亩，容积率2.49，建筑密度19.95%，规划4栋26F高层+2栋5-10F洋房	待售
合计				443	7.39	/		

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：6月2周（6.09-6.15）泰辰顾问监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

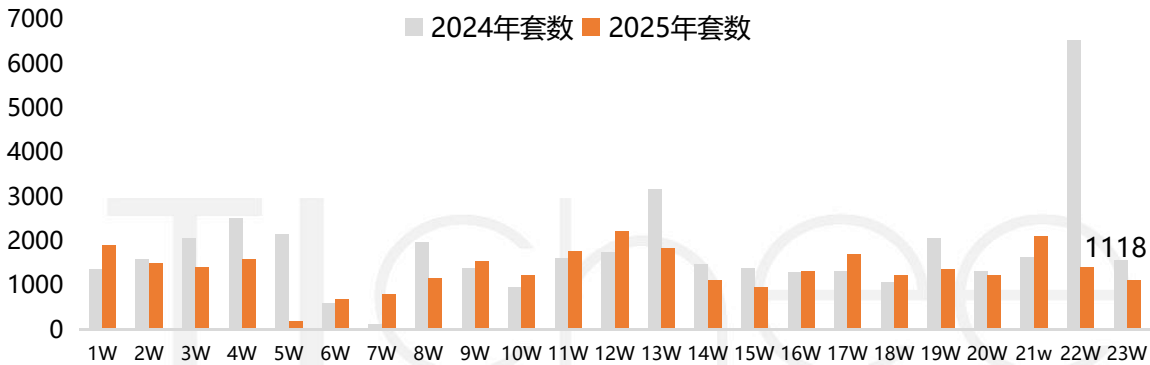
2025年截至6月第2周大郑州新房各区域预售套数占比（预售前）



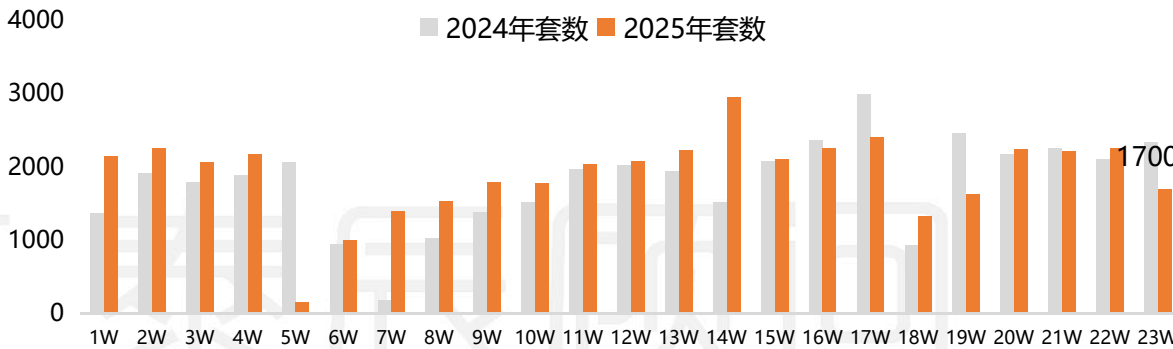
3. 2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-23%，二手房+6%

本周新房/二手房网签环比均下降2成左右；新房网签1118套，环比-20%，二手房网签1700套，环比-25%；今年累计新房网签31376套，同比-23%，二手房累计网签43679套，同比+6%

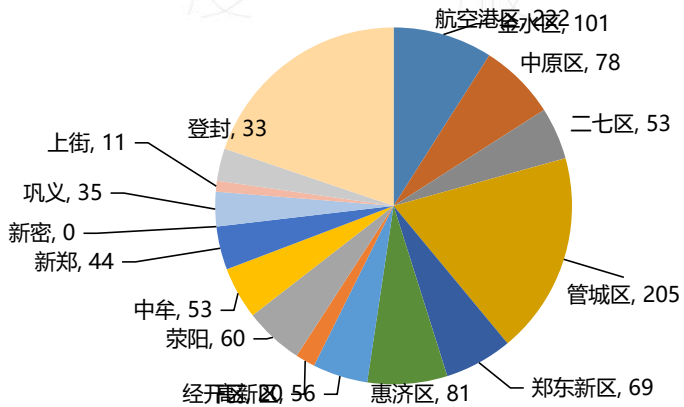
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



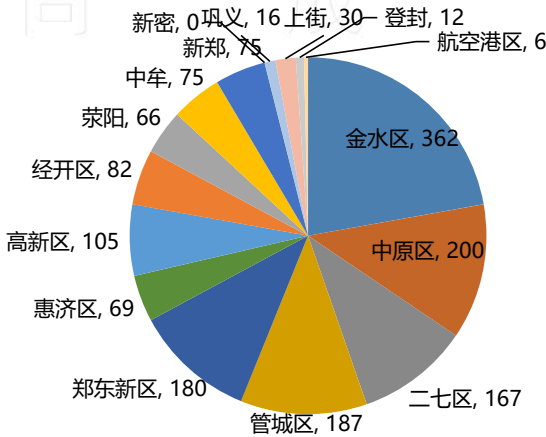
2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



23W新房各区域网签套数



23W二手房各区域网签套数

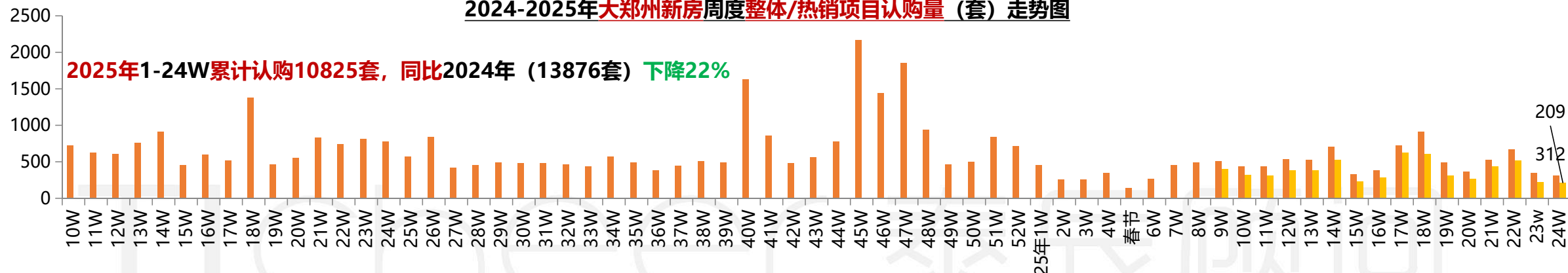


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，23W网签总数为日签之和（6.02-6.08）

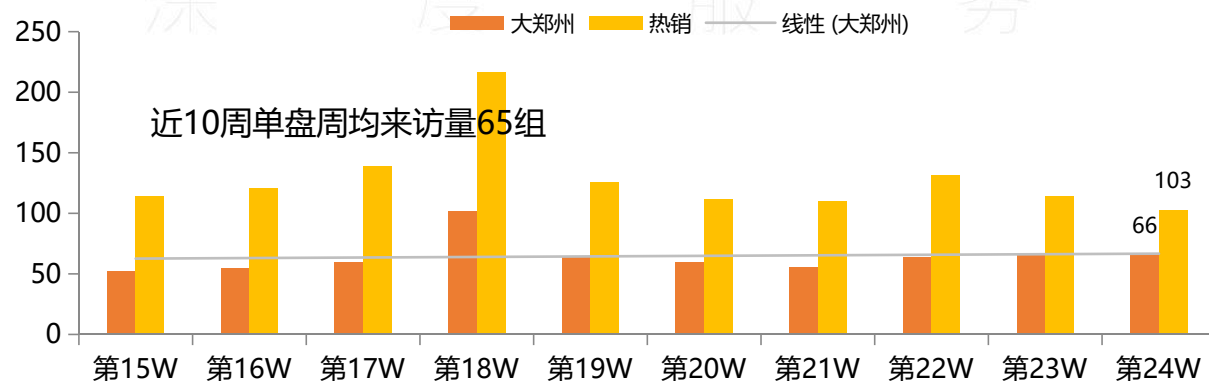
3.3楼市表现—认购总量：本周市场持续走低，认购下降9%

本周市场持续走低，成交小幅度下降，环比-9%，总认购312套，热销项目41个，成交209套，占总成交67%

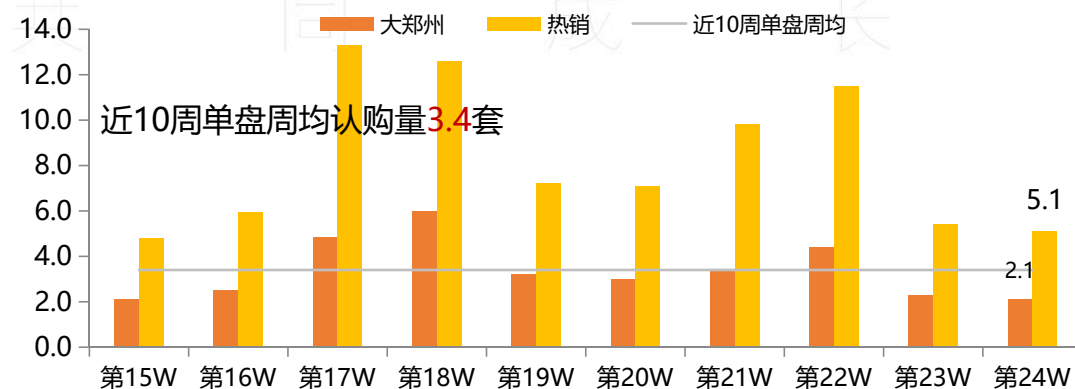
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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2周（6.09-6.15），大郑州实际监控在售项目151个；热销项目41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：市场走势依旧下降，本周TOP环比-14%

本周市场销售榜单 TOP15 项目合计成交 145 套（上周成交 168 套），环比下降-14%。多个项目推出提佣激励及限时优惠活动，但促销效果未达预期，市场成交规模仍呈下行态势。

2025年6月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

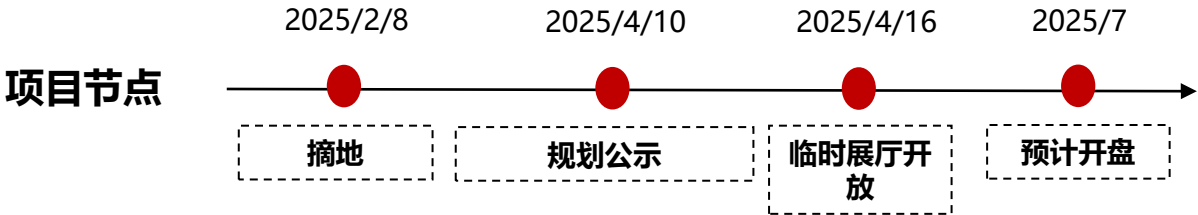
排名	项目	区域	板块	本周成交 (套)	环比	热销分析	售价 (元/㎡)	政策/分期/分销	近四周 连续上榜	近四周成交 走势 (套)
1	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	14	9%	特价房+限时优惠	二期三期 12800-14500元/㎡	6.11经纪人集中踩盘58专场2%优惠，天宸现房特价136XX元/㎡起，全场618专项额外优惠6188元，分销佣金3%	√	
2	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	12	-14%	区位+性价比	高层12500-13000，小高层14100-14300（毛坯交付）	限时享2%优惠，分销：贝壳/58，点位2%，全民佣金1%	√	
3	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	12	0%	区位+产品	高层12000-14000，洋房18000-19000（高层洋房均精装交付）	618特批每日1套特价房XXX6188元/套，分销：贝壳，58，2.5%，分销带看信阳毛尖啤酒	√	
4	美盛大港湾（中环+臻湾）	金水区	省体育中心板块	12	0%	学区+区位	中环18000-18500元/㎡（精装） 臻湾17400-18500元/㎡（毛坯）	618活动额外98折，成交赠送两瓶500ml飞天茅台，臻湾3套一口价房源，143㎡17100元/㎡，分销：贝壳/58，2.5%	×	
5	泉舜上城	金水区	中心区板块	12	/	贝壳聚焦+特价房	54-64㎡均价9999-11500元/㎡，67㎡均价12700-13000元/㎡	贝壳聚焦+小户型特价房送精装输出19号楼，全部送圣都精装，分销：贝壳：50㎡以下1.5万/套，50-90㎡2.2万/套，90㎡以上2.7万/套	×	
6	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	11	-39%	区位+产品+限时优惠	均价15500元/㎡（毛坯）	促销政策2%优惠，全民提点位，原0.8%，现在1.2%	√	
7	中海时光之境	中原区	碧沙岗板块	10	43%	产品	高层18500-20500元/㎡，洋房标准层24000起，均价25500元/㎡（高层洋房均精装交付）	分销贝壳、58，2-2.5%	×	
8	保利缦城和颂	金水区	花园北路板块	9	200%	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%	×	
9	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	8	-11%	现房+低首付+性价比	亚星九邸12800，学府印象 11800起	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	√	
10	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	8	-27%	高得房率+万科品牌加持	三期价格14000-15500元/㎡（精装交付）	限时福利：3套立享优惠1%；房+车位同时购买2%；福利三：认购礼认购赠净水器专享卡；签约赠青海双人浪漫游；砸金蛋赢赠高端家电；10套一口价房源，分销：贝壳/58/朴邻2.5%	×	
11	信达天樾九章	金水区	花园北路板块	8	33%	提佣	高层毛坯15000-16500元/㎡	信达分销佣金，4.5跳5%，单渠道30套	×	
12	美的东润智慧城	荥阳	荥泽东板块	8	/	性价比	4900元/㎡起	贝壳6.5万/套	×	
13	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	7	-30%	区位+产品	43㎡中间户18000-18500元/㎡，边户19000-19500元/㎡（毛坯）	分销：贝壳，2%	×	
14	越秀天悦江湾	金水区	花园北路板块	7	-30%	区位+产品+提佣	高层15700-17000元/㎡（毛坯） 100平户型特价房15xxx元/㎡，117㎡162XX元/㎡起	618限定房源至高立减61888元，特价房147XX起步，经纪人带访奖100元话费或清凉饮料，成交奖励现金5000元。分销：贝壳/58，2.5%，19#楼跳点，2.5%，20套3%，40套4%；全民推荐1.8%	√	
15	绿都东澜岸	经开区	国际物流园区板块	7	40%	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	×	
合计				145	-14% (环比上周TOP15)	/				

4.1 新盘动态：中海峯境叁号院（基础信息）

中海峯境叁号院项目位于金水区南阳路板块，占地47.6亩，容积率2.49，规划4栋26F高层分布四周，2栋5-10F洋房分布中间，产品面积段173-249m²四房，高层精装2.8-3W，洋房精装3.5-4W，预计7月份开盘



开发商	郑州中海地产有限公司
项目位置	文劳路北、信息学院路东
项目概况	占地47.64亩，住宅建面7.82万㎡
项目规划	中海TOP系列产品
交房标准	精装
容积率	2.49
项目产品	高层：173㎡四室两厅三卫，205㎡四室两厅三卫； 洋房：177㎡四室两厅三卫，186㎡四室两厅三卫，220㎡四室两厅三卫，249㎡四室两厅三卫
销售价格	高层精装2.8-3W，洋房精装3.5-4W
开盘时间	预计7月份开盘
交付时间	预计2027年9月
销售团队	自销



4.2 新盘动态：中海峯境叁号院（土地信息）

总占地面积约47.6亩，总建筑面积约12.1万㎡，计容建面7.94万㎡，容积率2.5，由中海2025年2月8日，以成交价108871万元，溢价率87%摘得，成交楼面价13713元/㎡，刷新金水区地王记录，成为金水区最新地王

项目名称:	峰境和筑	
建设/用地单位:	郑州海越房地产开发有限公司	
用地类别:	城市建设用地	
用地位置:	文劳路北、信息学院路东	
总建筑面积:	120465.2 平方米	
住宅建筑面积:	78215.88平方米	
其中	住宅立体绿化阳台(不计容)	7102.92㎡
	建筑幕墙面积	223.36㎡
容积率:	2.49	
绿地率:	35.01 %	
建筑密度:	19.95 %	
总户数:	421	
停车位:	740	
架空层:	297.44㎡	



摘地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万㎡)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/㎡)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)	买受人	备注
2025/2/8	郑政出〔2024〕35号(网)	文劳路北、信息学院路东	金水区	城镇住宅(地下交通服务场站)	47.6	2.5	7.94	11615	58071	1219	7314	108871	87%	2285	13713	郑州中海地产有限公司	金水区新地王

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

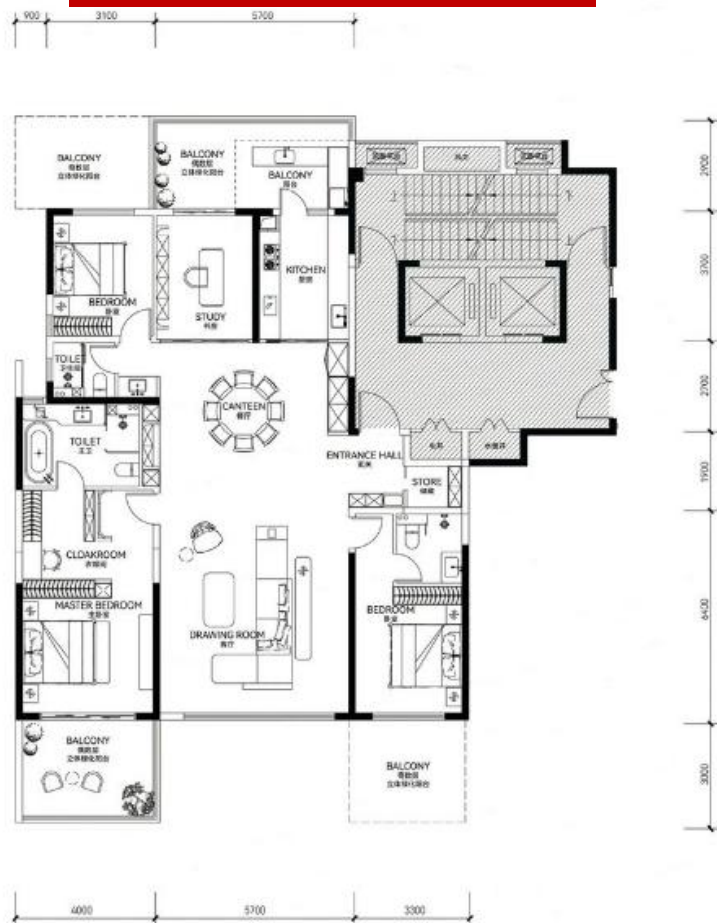
An aerial photograph of a modern residential development consisting of six multi-story apartment buildings, numbered 1 through 6. The buildings are arranged in a cluster, surrounded by lush green landscaping, trees, and a network of pedestrian and bicycle paths. Each building is color-coded and labeled with its unit types and approximate areas. Building 1 (pink) features N1 (173m²) and D1 (205m²) units. Building 2 (light green) features N1 (173m²) units. Building 3 (light green) features N1 (173m²) and D1 (205m²) units. Building 4 (light green) features N1 (177m²) and D1 (186m²) units. Building 5 (orange) features N1 (220m²) and D1 (249m²) units. Building 6 (pink) features N1 (173m²) and D1 (205m²) units. The surrounding area includes a parking lot, a road, and other urban infrastructure.

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积（㎡）	户型	套数	占比
高层	1#	2D	2T2	26F	173+173+173+20 5	173	四室两厅三卫	78	19%
						205	四室两厅三卫	26	6%
	2#	1D	2T2	26F	173+173	173	四室两厅三卫	52	12%
	3#	2D	2T2	26F	173+173+173+20 5	173	四室两厅三卫	78	19%
						205	四室两厅三卫	26	6%
	6#	2D	2T2	26F	205+173+173+20 5	173	四室两厅三卫	52	12%
						205	四室两厅三卫	52	12%
	洋房	4#	2D	1T2	7F	186+177+177+18 6	177	四室两厅三卫	14
186							四室两厅三卫	14	3%
5#		2D	1T2	5F&10F	249+220+220+24 9	220	四室两厅三卫	15	4%
						249	四室两厅三卫	14	3%
合计								421	100%

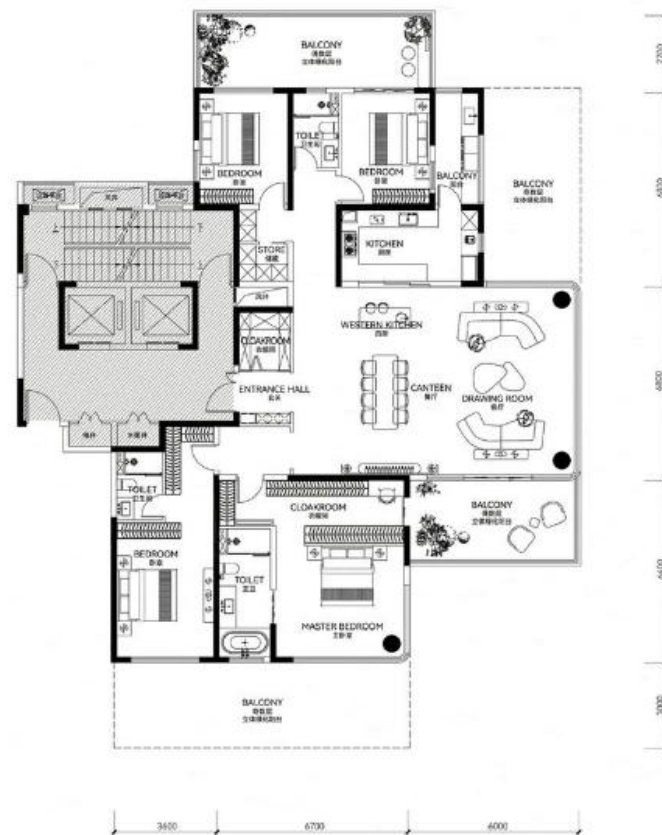
4.4 新盘动态：中海峯境叁号院（户型展示）

高层综合得房率108-124%，南北双空中花园露台，南北双套房设计，2T2户，层高3m；173m²：南向3.5面宽总开间约13米；205m²：全景双仓（三面采光+270°视野）

高层：173四室两厅三卫



高层：205m²四室两厅三卫



4.5 新盘动态：中海峯境叁号院（户型展示）

洋房综合得房率118-134%，3m层高，1T2户私家电梯厅入户设计，南向双套房，除186㎡外均为南北双空中花园露台，约70-85㎡LDKG空间

洋房：177㎡四室两厅三卫



洋房：186㎡四室两厅三卫



洋房：220㎡四室两厅三卫



洋房：249㎡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

