

郑州房地产市场周报

【2025年第31期】

(07月28日-08月03日)

目录



行业政策



土地动态



规划公示



楼市表现

1.1行业政策：推动房地产市场向“结构性回稳”过渡

河南省政府于2025年7月31日印发《推进2025年下半年经济持续向上向好若干政策措施》，虽未直接聚焦房地产，但通过投资、消费、金融、土地等多维度协同发力，正向推动房地产市场从“阶段性止跌”向“结构性回稳”过渡

从六个方面提出36条具体举措，旨在稳就业、稳企业、稳市场、稳预期，推动经济持续回升，确保完成全年目标任务

政策目的与预期影响

六大方向	主要措施	具体内容	六大方向	主要措施	具体内容
一、抓项目扩投资	- 实施“双百工程”+省重点项目投资1.21万亿元	1.强化重大项目带动。 2.加快政策性资金落实和拨付使用。 3.加力推动重大产业项目。 4.加力推动重大交通项目。 5.加力推动重大能源项目。 6.加力推动重大水利项目。 7.加力推动城市更新项目。	四、抓改革促开放	- 制定专项债券用作资本金项目清单，加快专项债发行	22.纵深推进融入服务全国统一大市场建设。 23.深入实施营商环境优化提升行动。 24.健全协同高效的信用修复制度。 25.深化城乡区域协调发展。 26.推动四条丝绸之路建设。 27.提升招商引资质效。
二、抓创新强产业	- 实施设备更新项目3000个，推动工业、农业设备升级	8.持续深化以企观政服务企业大走访活动。 9.强化企业科技创新主体地位。 10.着力培育重点制造业链群。 11.深入实施“人工智能+”行动。 12.着力培育服务业新增长点。 13.着力降低企业成本。 14.强化融资助企服务。 15.深化产业园区矩阵式改革。 16.延伸现代农业产业链条。	五、抓就业保民生	- 强化高校毕业生、农民工等重点群体就业支持	28.全力稳住就业基本盘。 29.办好一批民生实事。 30.进一步织密社会保障网。 31.持续加强生态环境保护。 32.巩固拓展脱贫攻坚成果。
三、抓消费拓市场	- 在餐饮、文旅等领域接续发放消费券	17.提升消费品以旧换新质效。 18.持续激发消费活力。 19.加快培育文旅支柱产业。 20.更好满足住房消费需求。 21.拓展外贸增长空间。	六、抓安全保底线	- 加强能源、交通、金融等重点领域风险防控	33.防范化解地方政府债务和金融风险。 34.加力稳定房地产市场。 35.做好安全生产和防汛备汛工作。 36.加强经济运行监测调度。

稳就业：通过重大项目、消费刺激、设备更新等带动就业岗位，缓解高校毕业生与农民工就业压力

稳企业：支持重点企业项目投产达效，缓解中小企业融资难题，优化营商环境；

稳市场：扩大有效投资与终端消费，提振市场信心，防止经济下滑

稳预期：明确全年投资与项目清单，释放政策连续性信号，稳定社会预期。

2.1土地动态一土地成交：中牟老城成交1宗商业用地，计容建面2万m²

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周大郑州成交1宗商业用地，地块位于中牟老城板块，万胜路南、新悦街东、学苑路北、新圃街西，占地12.03亩，容积率2.5，计容建面2万m²，楼面价604元/m²，被郑州信之越建设有限公司底价获取

土地位置分布图



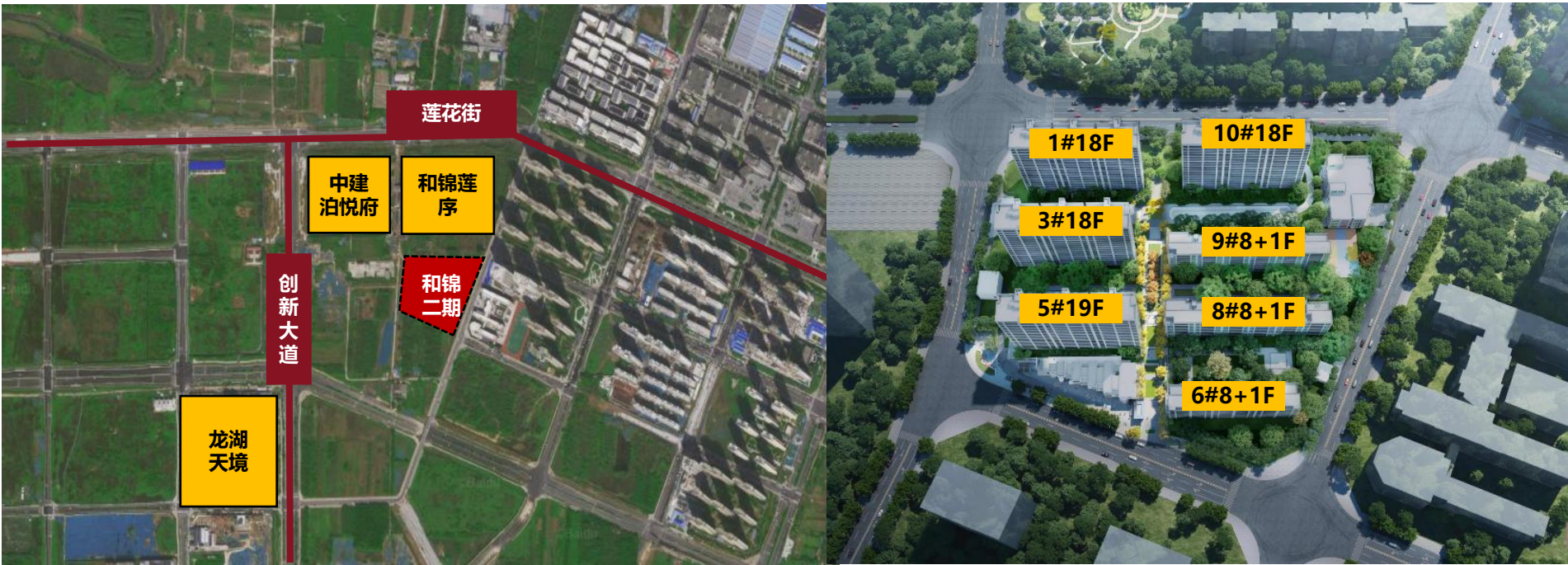
属性：地块容积率需小于2.5，绿地率大于25%，建筑密度小于40%，建筑高度小于60米，只具备办公物业形态条件；
交通：距离商都大道约0.8公里，可快速连接郑开大道、连霍高速，30分钟车程直达郑州主城区；
教育：目前3公里范围内暂无郑州市直属名校，多为村镇级别，整体教育资源一般；
医疗：距离中牟县人民医院3.9公里，周边配套较为匮乏。

土地供应信息

供应日期	2025/7/01
成交日期	2025/7/30
区域	中牟县（中牟老城板块）
土地编号	牟政出[2025]20号
地块位置	中牟万胜路南、新悦街东、学苑路北、新圃街西
土地用途	商业用地
出让年限	40
占地面积（亩）	12.03
计容建面(万m²)	2.00
容积率上限	2.5
成交价（万元）	1210
成交单价（万元/亩）	101
楼面价（元/m²）	604
溢价率	0%
成交方	郑州信之越建设有限公司

3.1规划公示一项目：高新区/璞居贰号院项目（高新和锦莲序二期）

和锦莲序二期项目位于高新区双湖科技城板块（一期南侧），占地49亩，容积率2.49，规划4栋18-19F小高层及3栋8-9F洋房，共563户，车位628个。核心卖点：四代住宅+超高得房率+全维配套



土地编号	成交日期	买受人	板块	土地位置	使用权面积(亩)	容积率上限	土地计容建面(万㎡)	成交楼面价(元/㎡)	溢价率
郑政高出〔2021〕15号(网)	2021/12/27	郑州高新建设集团有限公司	双湖科技城板块(四环外)	意杨路西、红梅街南	49	2.49	8.22(住宅7.66)	4654	0%

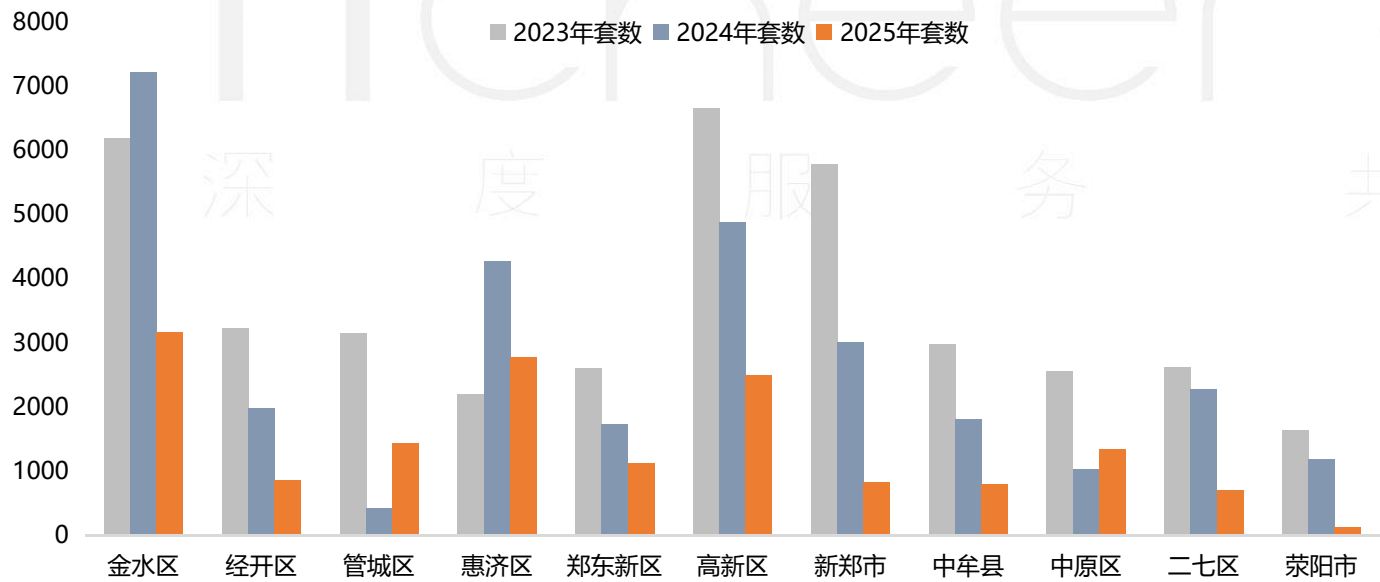
项目名称:	璞居贰号院项目(和锦莲序二期)
建设/用地单位:	郑州锦西置业有限公司
用地类别:	城市建设用地
用地位置:	高新区意杨路西、红梅街南
总建筑面积:	102703.06 平方米
住宅建面:	76610.97 平方米
容积率	2.49
绿地率	35.01%
建筑密度	19.85 %
总户数	563户
停车位:	628个

4. 1楼市表现—预售前：大郑州1个项目取证，共262套，3.48万方

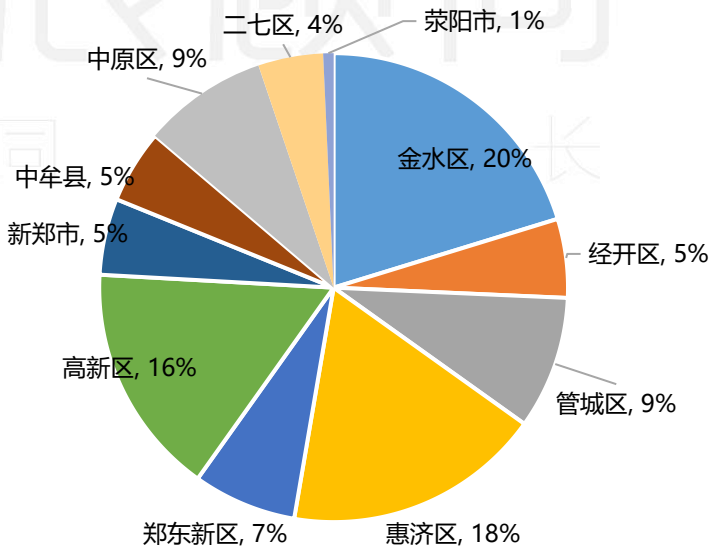
本周大郑州1个项目预售前公示，位于金水区中心板块，本次取证262套，建面3.48万㎡，为绿城锦棠天地3/4#高层住宅120㎡/135㎡三房，户型均为三开间朝南，阳台半赠送，综合得房率85%

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㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况	楼栋动态
金水区	2025.8.1	绿城锦棠天地	金水区/中心区板块	3、4#	262	3.48	建面120-135㎡三房	占地78.29亩，容积率6.89，规划6栋商品住宅高层32-33F，3栋安置住宅高层33F，4栋公寓30-41F	待售
合计					262	3.48	/		

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5周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)

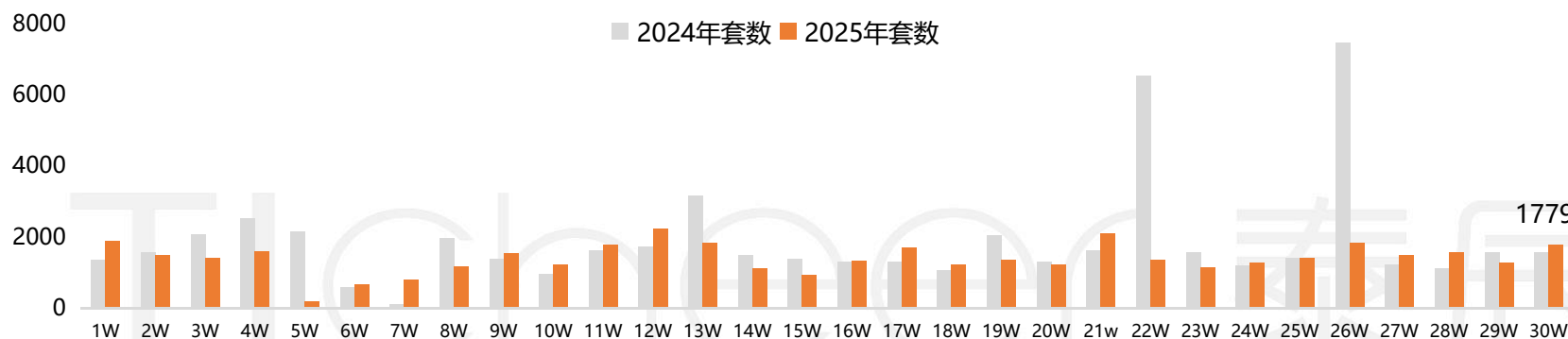


数据来源：7月5周（7.28-8.03）泰辰市场监控中心；数据范围：郑州市区+近郊

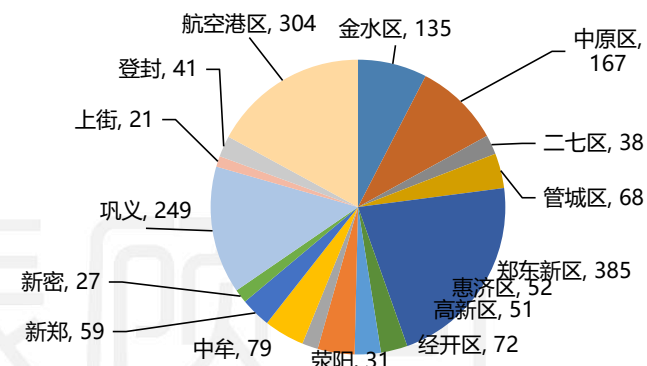
4. 2楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-26%，二手房+2%

本周新房网签1779套，环+39%，二手房网签1957套，环比+31%；今年累计新房网签41987套，同比-26%，二手房累计网签56768套，同比+2%

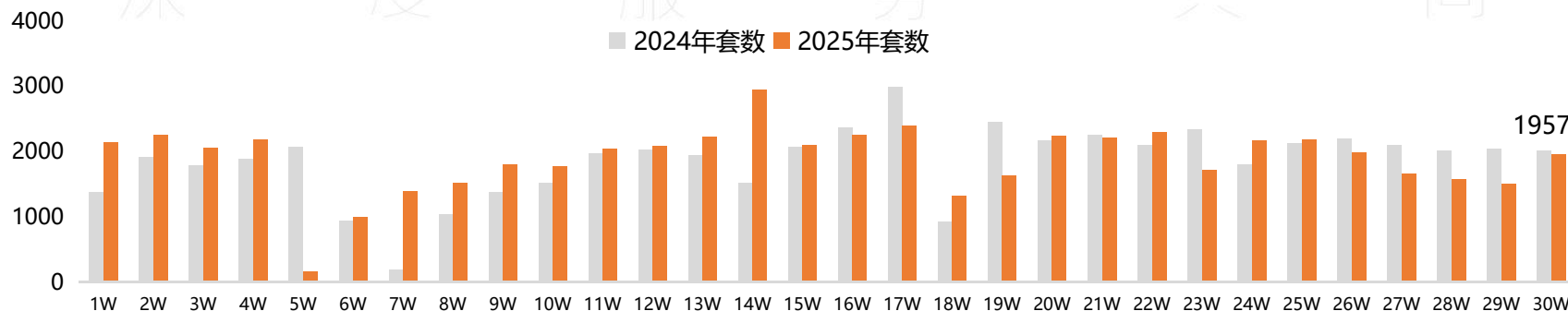
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



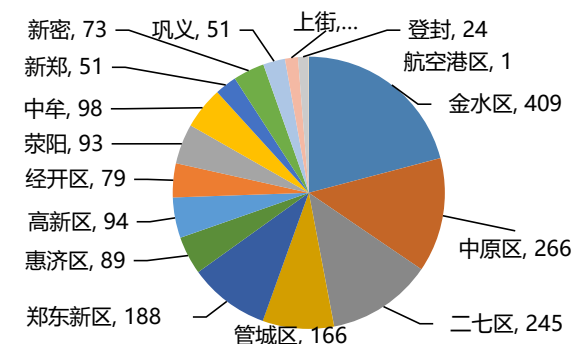
30W新房各区域网签套数



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



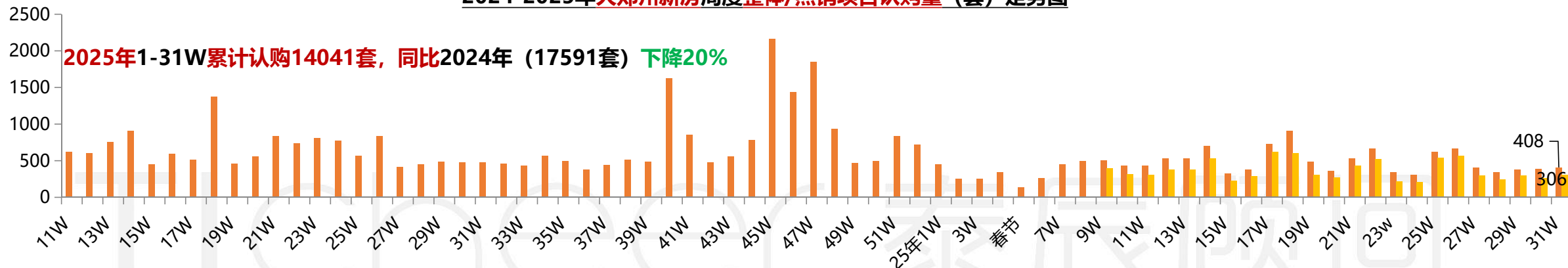
30W二手房各区域网签套数



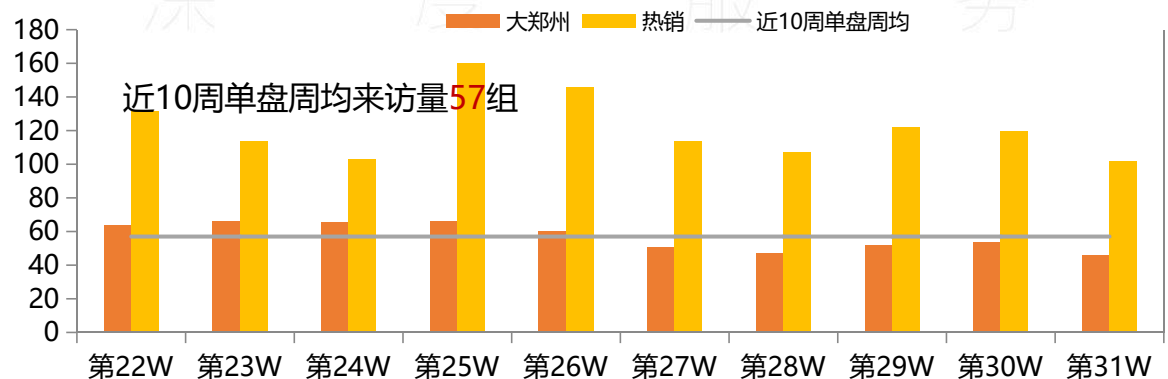
4.3楼市表现—认购总量：仍处于低位运行，访交环比微涨

热销项目持续补货+高佣促销，本周市场整体访交环比上涨，认购总量408套，环比上涨+4%，热销项目49个，成交306套，占总成交75%；平均单盘来访46组，环比上涨-15%，成交2.7套，环比上涨+3%

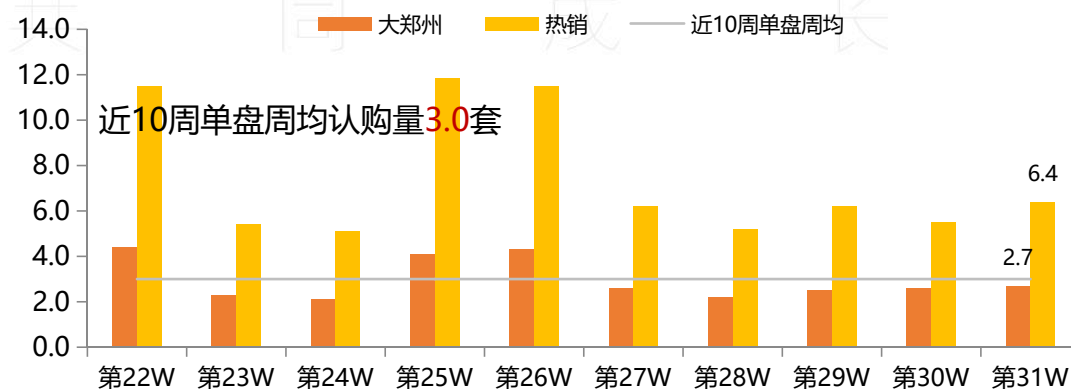
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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5周（7.28-8.03），大郑州实际监控在售项目154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）

4. 4楼市表现—认购榜单：旧规项目依赖政策+高佣+价格刺激维持流动性Icheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

本周市场销售榜单TOP15项目合计成交214套（上周成交186套）；TOP15门槛值8套，上升1套；中原华曦府著宸加推补货成交第一，招商时代系列项目限时优惠+清盘特价刺激成交位居第二；其他典型项目多以分销聚焦+高佣+特价房进行促销

2025年7月5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	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	32	220%	区位+产品+平推	18000-22000元/㎡(毛坯)	分销:贝壳, 2%, 7月28日推出10#14#号楼, 产品面积170-225㎡, 成交价18000-22000元/㎡	√	
2	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	28	47%	特价房+限时优惠	二期三期 12800-14500(毛坯)	限时优惠2%, 分销: 58/贝壳, 三期3%, 清盘行动破价11XXX元/㎡起	√	
3	华瑞紫韵城	中原区	常西湖板块	16	220%	特价+高佣	3期雅园11500起; 4期天园11000-12500元/㎡(毛坯)	福园贝壳聚焦, 高佣8.5万/套, 三期现房清盘10600拎包入住	×	
4	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	16	-36%	产品+区位+限时优惠	高层17500-19500, 洋房22000-25000(均精装)	限时优惠2%, 分销: 贝壳/58, 佣金2%,	√	
5	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	14	56%	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	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	13	-13%	高佣+清盘特价	三期12000-15500(精装)	特价房: 120xx起(限5套) 所有户型佣金3%(8.10前)+分销成交奖1000元	√	
7	大正水晶森林	高新区	高新新城板块	13	-19%	特价房+清货促销	大正一期特价房8999元/㎡起(毛坯) 三期特价房10999元/㎡起(毛坯)	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)	×	
8	富田城九鼎公馆	管城区	金岱板块	13	160%	高佣+性价比	1#清栋9300, 3号楼价格10800(毛坯) 其他楼栋房9500起(毛坯)	分销聚焦, 佣金5%, 首付1万, 剩余全贷款; 58爱房&贝壳	×	
9	万科民安雲河锦上	惠济区	惠济板块	12(房票1)	20%	限时特价房源	高层11000-14000, 洋房16000-19000(均精装)	特惠限时返场2%, 三套一口价房源, 精装高层11xxx起, 精装洋房16xxx起	√	
10	铁建投城发花栖樾	惠济区	迎宾路板块	11	10%	区位+产品+限时优惠	均价15500(毛坯)	限时优惠2%	√	
11	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	10	-44%	产品	高层14000-17200(精装)	分销: 贝壳, 佣金2%, 无分期	√	
12	正弘序	高新区	高新老城板块	10	0%	区位+产品	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%	√	
13	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	10	233%	区位+低价+分销	均价10500-13800元/㎡(毛坯)	分销贝壳: 5%-8%(20套起跳), 成交奖: 8000-15000元/套; 分期情况: 首付2万, 剩余全贷款	×	
14	越秀天悦江湾	金水区	花园北路板块	8	100%	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	×	
15	城发和府	郑东新区	象湖板块	8	14%	高佣+现房+区位	高层均价10000, 洋房标准层14000-15000(毛坯)	分销: 58、贝壳, 4.5-6万	×	
合计				214	+15%	/				

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

