

郑州房地产市场周报

【2025年第32期】

(08月04日-08月10日)

目录



行业动态



土地动态



楼市表现

1.1 行业动态：北京印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》

2025年8月8日，北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心联合印发《关于进一步优化调整本市房地产相关政策的通知》自2025年8月9日起施行，具体内容如下

政策大类	具体政策内容	原政策对比
进一步优化住房限购政策	<ul style="list-style-type: none"> 符合本市商品住房购买条件的居民家庭（包括本市户籍居民家庭、在本市连续缴纳社会保险或个人所得税达到相关年限的非本市户籍居民家庭），在五环外购买商品住房（含新建商品住房和二手住房）不限套数。 非京籍居民家庭需在本市连续缴纳社会保险或个人所得税满2年及以上。 成年单身人士按照居民家庭执行商品住房限购政策。 	<ul style="list-style-type: none"> 限购套数限制放宽：调整前，2024年政策调整允许已拥有住房达到限购套数的居民家庭，到五环外新购一套住房（改为不限套数）。 非京籍购房门槛降低：调整前，非京籍家庭购房需连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税（由5年变2年）。
加大住房公积金贷款支持力度	<ul style="list-style-type: none"> 优化住房套数认定标准：公积金贷款借款人（含共同申请人）在本市无住房，且全国范围内无公积金贷款（含住房公积金政策性贴息贷款）或使用过1次公积金贷款并已结清的，执行首套住房公积金贷款政策。 提高二套房公积金贷款最高额度：借款人使用公积金贷款购买二套住房的，最高贷款额度为100万元；如满足公积金支持建筑绿色发展、支持多子女家庭购房等政策条件，可享受额度上浮，最多上浮40万元，最高可贷款140万元。 调整二套房公积金贷款最低首付款比例：不再区分五环内外，购买二套住房时，公积金贷款最低首付款比例统一调整为不低于30%。 调整每缴存公积金一年可贷额度：由每缴存公积金一年可贷10万元调整为可贷15万元；已婚借款人核算贷款额度时，以夫妻双方中缴存年限较长的一方计算。 支持提取公积金付首付：支持缴存人在提取公积金支付购房首付款的同时申请公积金贷款；缴存职工购买本市新建住房且已签订购房合同的，可通过提供网签合同编号提取住房公积金支付购房首付款，同时申请公积金贷款。 	<ul style="list-style-type: none"> 首套房认定标准放宽：调整前，首套住房认定为在本市无住房且全国范围内无公积金贷款记录。（改为贷款结清即可认定为首套住房） 二套房贷款额度提高：调整前，二套房公积金贷款最高额度为60万元。（最高额度提高至100万） 二套房首付比例统一：调整前，购买五环内二套住房公积金贷款最低首付款比例不低于35%，五环外不低于30%。（不再区分五环内外，二套房最低首付款统一调整为不低于30%） 每缴存一年可贷额度增加：调整前，每缴存公积金一年可贷10万元。（提高至15万元）

1.2 行业动态：新发行的国债等利息收入恢复征收增值税

2025年8月8日起，财政部、税务总局恢复对新发行国债、地方政府债券、金融债券的利息收入征收增值税，存量债券继续免税至到期

免税政策已实施近十年：自2016年“营改增”时，财政部、税务总局明确，国债、地方债、金融同业往来利息收入免收增值税。至2025年8月8日起恢复征收增值税

政策内容：此次政策调整采用“新老划断”原则，2025年8月8日前发行的债券（含后续续发部分）利息免税至到期；此后新发债券利息按6%（机构自营）或3%（资管产品）税率缴纳增值税。

补充说明：自然人购买国债，地方债，金融债券取得的利息，按照小规模纳税人相关的增值税免税政策：

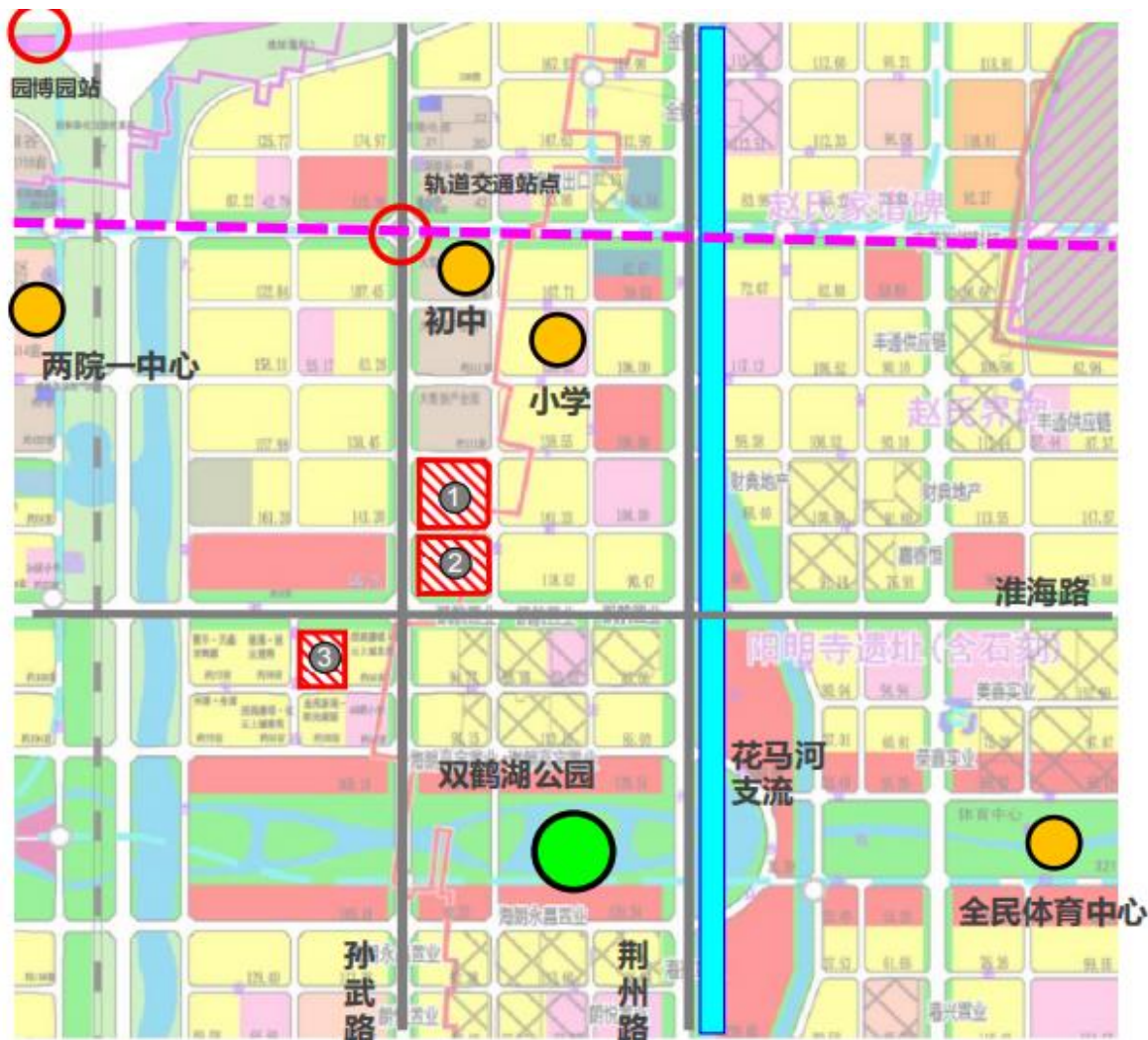
每月额度不超过10万元（以1个季度为1个纳税期的，则季度销售额不超过30万元）。

每个月不超过10万，一个季度不超过30万的才能享受免征利息收入增值税，这项优惠政策截止到2027年12月31日。

The screenshot shows the official website of the Ministry of Finance of the People's Republic of China. The page features the national emblem and the text '中华人民共和国财政部' (Ministry of Finance of the People's Republic of China) and '税政司' (Tax Policy Administration). The date is '2025年08月02日 星期六' (Saturday, August 2, 2025). The main heading is '关于国债等债券利息收入增值税政策的公告' (Announcement on the VAT Policy for Interest Income from Government Bonds, etc.). The sub-heading is '财政部 税务总局公告2025年第4号' (Ministry of Finance and State Tax Administration Announcement No. 4, 2025). The content states that from August 8, 2025, interest income from newly issued government bonds, local government bonds, and financial bonds will be subject to VAT. Interest income from bonds issued before August 8, 2025, will continue to be exempt from VAT until maturity. The announcement is signed by the Ministry of Finance and the State Tax Administration.

2.1 土地动态：郑州航空港区举行2025年优质地产项目推介会

8月7日 郑州航空港区举行2025年优质地产项目推介会对外集中发布12宗住宅地块和10宗商业地块，总占地面积约1219亩，其中重点推荐6宗优质地块，其中4宗住宅地位于双鹤湖板块，2宗商业地块位于中港板块



前三宗地皆为居住用地。地块一用地规模约115亩，地块二用地规模约96亩，地块三用地规模约65亩。

交通方面：紧临城市主干路淮海路和孙武路，出行通畅，距离最近地铁站10分钟可达，且有多处公交站点，公共交通便利。

配套方面：初中、小学配套齐全，临近教育资源河南省实验小学、外国语初中、外国语高中，顶尖医疗资源省肿瘤医院、省人民医院10分钟可达。

环境方面：地块三距离市级公园双鹤湖公园约百米，三宗地块皆步行可达双鹤湖公园。

2.1 土地动态： 郑州航空港区举行2025年优质地产项目推介会

地块四同样为居住用地，用地规模约26亩。位于双鹤湖公园鹤首区域北侧，板块划分为双鹤湖板块



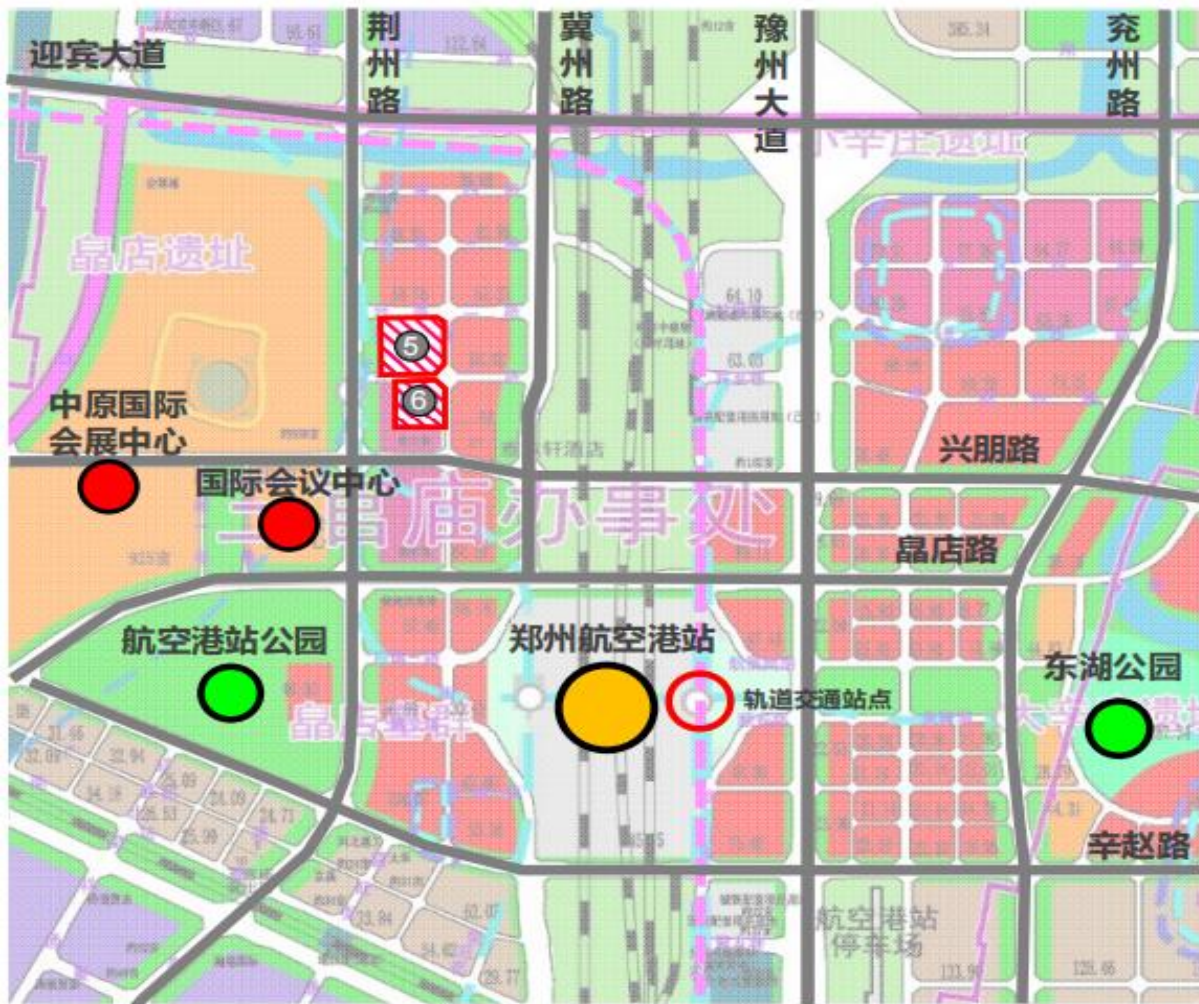
交通方面：紧临城市主干路鹤立北街，南侧生活性道路时珍路日常通勤和儿童上学安全便捷；双轨道交通线临近，地铁站点10分钟可达，出行便捷。

配套方面：重点学校河南省实验小学、外国语初中、外国语高中三学区，河南省实验小学；医疗资源郑大医学院、省肿瘤医院、省人民医院10分钟可达。

环境方面：邻近优质河景“梅河”，向东向西皆可看到梅河，双鹤湖中央公园、香湖公园、医科城公园步行可达。

2.1 土地动态： 郑州航空港区举行2025年优质地产项目推介会

地块五、地块六两宗地皆为商业服务业用地，位于郑州航空港站西北侧，板块划分为中港板块地块五用地规模约59亩，地块六用地规模约37亩。



交通方面：紧临城市主干路荆州路；距离航空港站1km，距离机场5km，内
外交通高效便捷。

配套方面：与中原国际会展中心和国际会议中心一路之隔，会展经济富集，
高品质商务活动丰富。

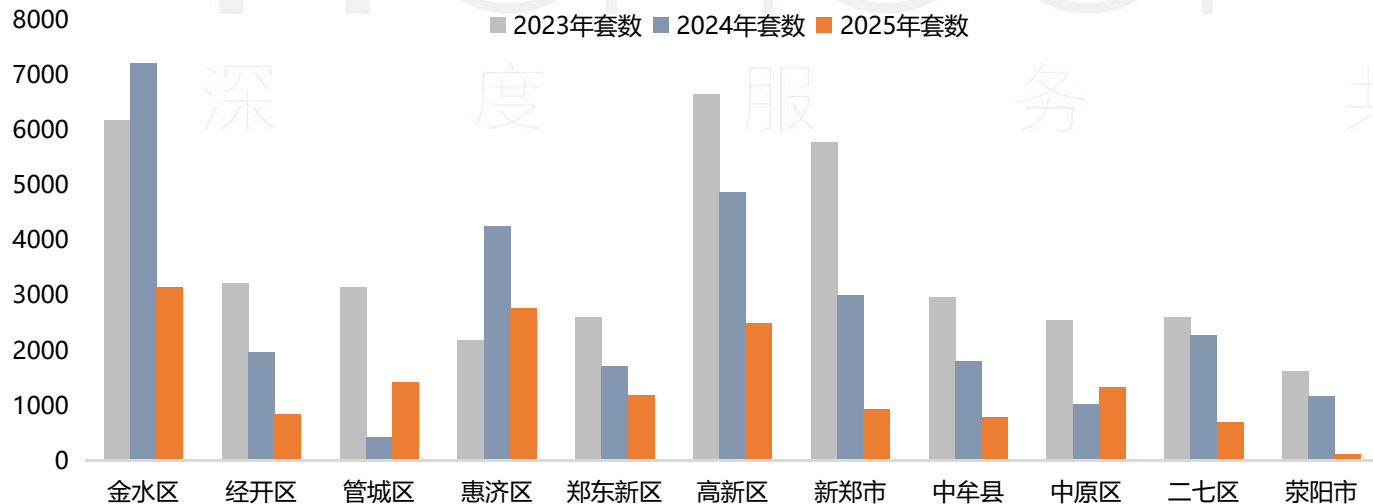
环境方面：双区级公园毗邻，航空港站公园和东湖公园步行可达。

3.1 楼市表现—预售前：大郑州2个项目取证，共186套，2.89万方

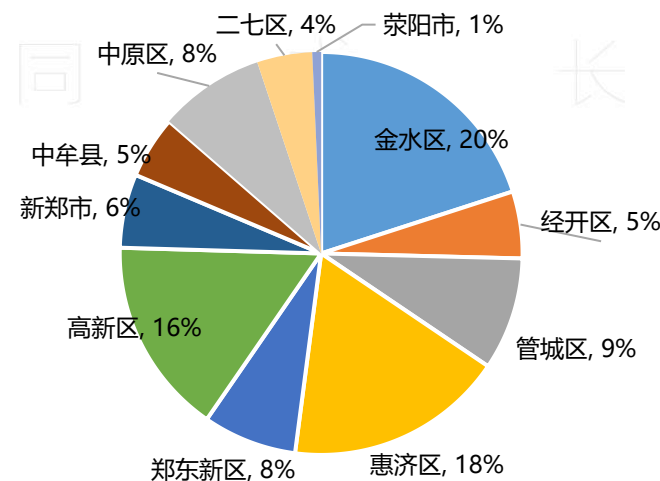
本周大郑州2个项目预售前公示，分别为郑东新区金茂璞逸云湖以及新郑市正商兰庭华府，本次共取证186套，建面2.89万m²，其中郑东新区金茂璞逸云湖项目为七月销售金额TOP1项目

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
郑东新区	2025.8.5	金茂璞逸云湖	郑东新区/龙湖南板块	4、5、13#	74	1.47	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%	待售
新郑市	2025.8.7	正商兰庭华府	新郑市/南龙湖北板块	17/18#	112	1.42	高层98-120m ² 三房	项目二期建面5.8万m ² ，容积率2.99，规划总户数1497，洋房+高层设计	待售
合计					186	2.89	/		

2023/2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)



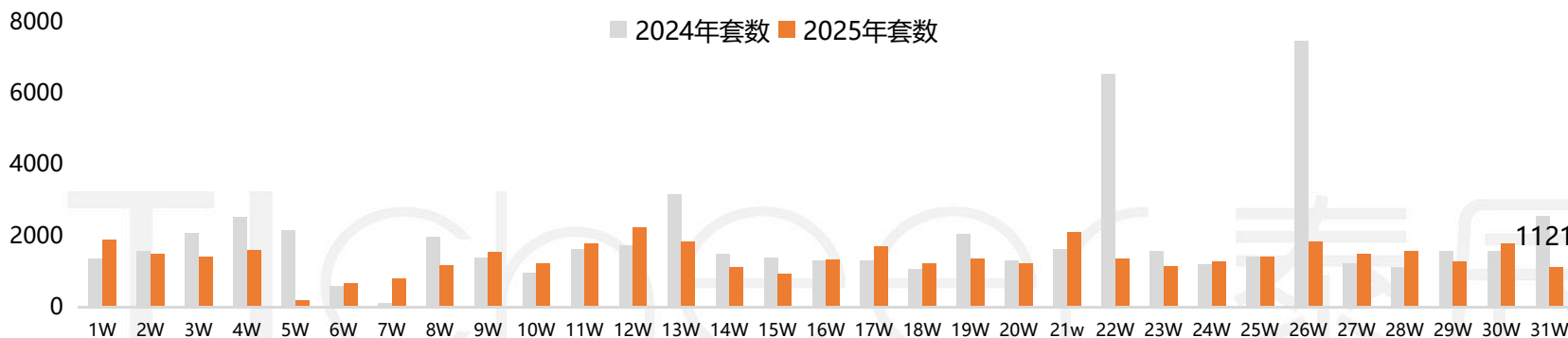
2025年截至8月第1周大郑州新房各区域预售套数占比 (预售前)



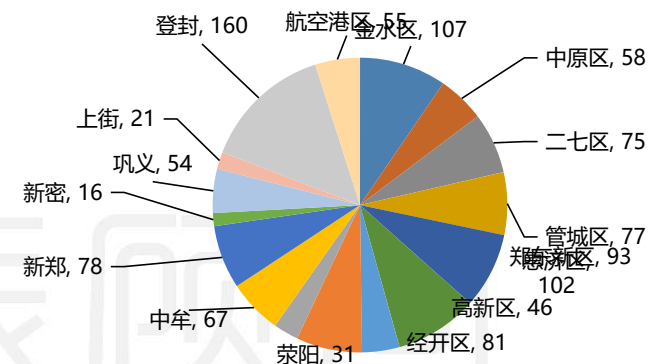
3.2 楼市表现—网签：2025年累计新房网签同比-56%，二手房+16%

上周新房网签1121套，环比-37%，二手房网签2177套，环比+11%；今年累计新房网签43108套，同比-27%，二手房累计网签58945套，同比+3%

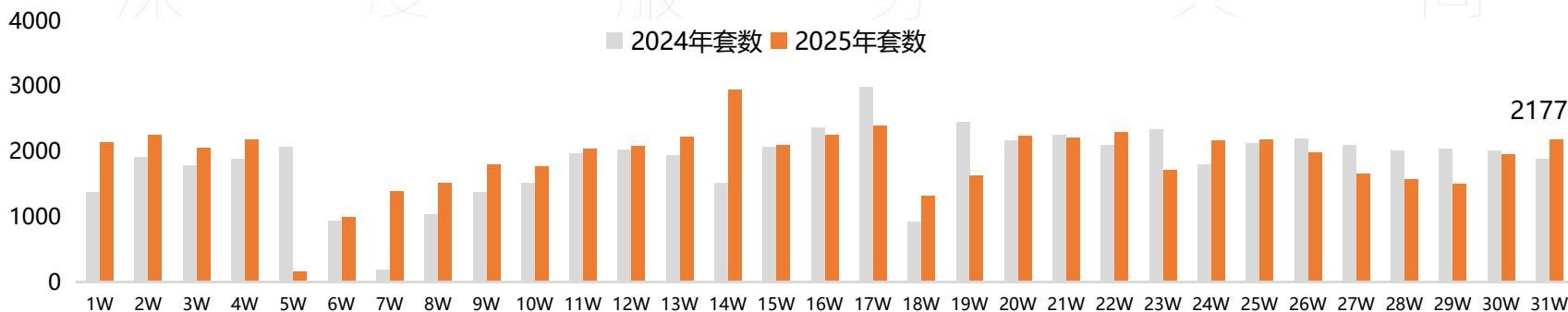
2024/2025年郑州市新房周度网签走势



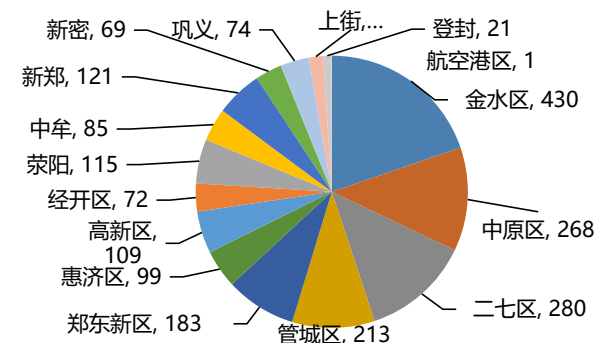
31W新房各区域网签套数



2024/2025年郑州市二手房周度网签走势



31W二手房各区域网签套数

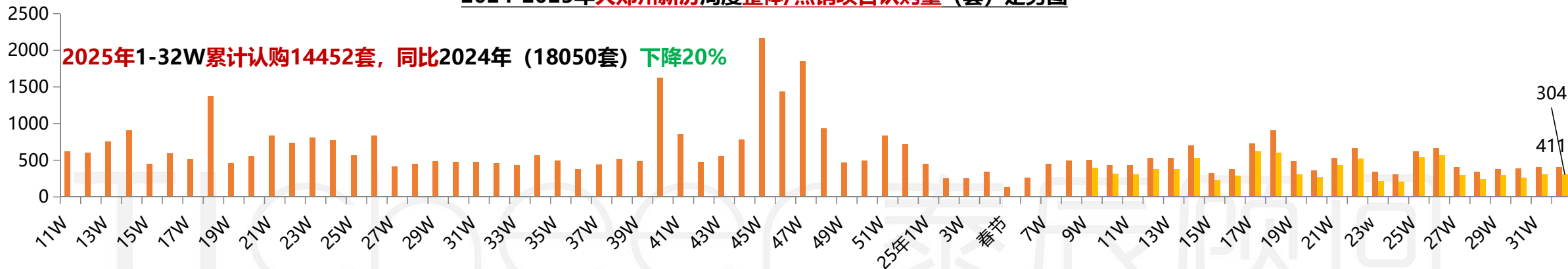


注：周度数据大郑州范围为市内八区+近郊+远郊，市场需求总量=新房+二手房，来源：360房产网，31W网签总数为日签之和（7.28-8.3）

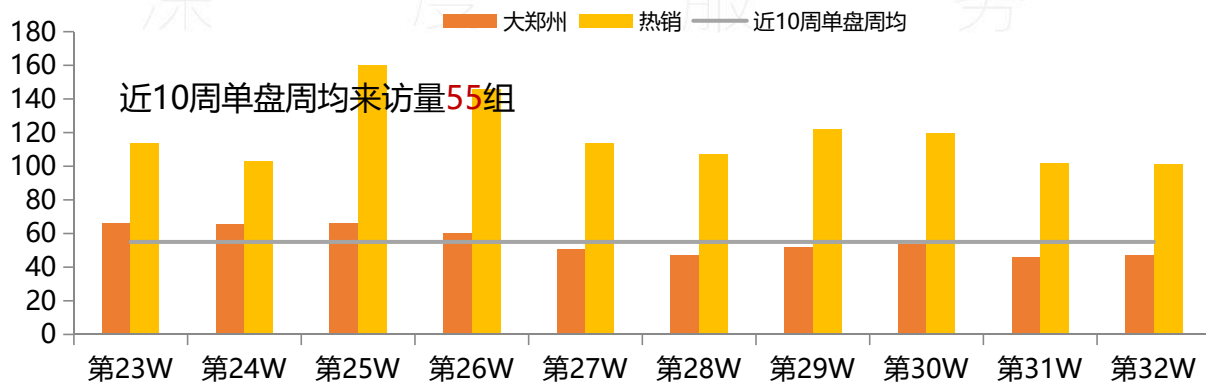
3.3楼市表现—认购总量：典型项目落位带动访交环比微涨

本周市场受典型项目落位影响，整体市场表现微涨，认购总量411套，环比上涨1%，热销项目51个，成交304套，占总成交74%；平均单盘来访47组，环比上涨2%，成交2.7套，环比下降3%

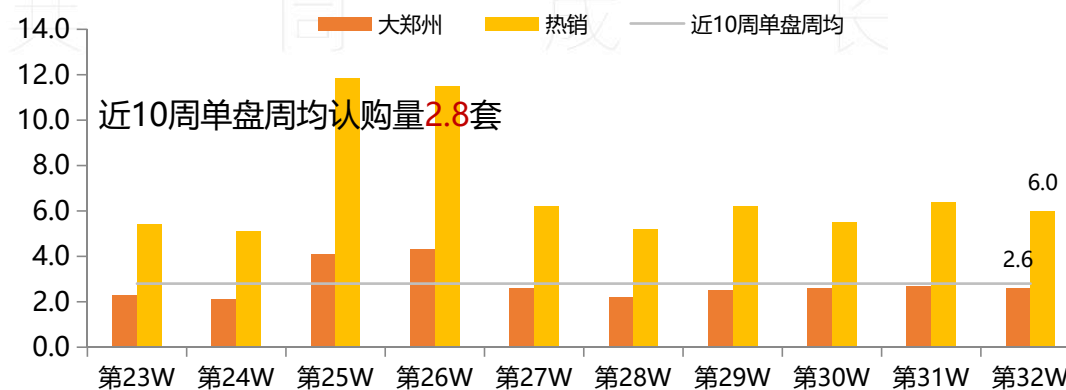
2024-2025年大郑州新房周度整体/热销项目认购量（套）走势图



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：8月1周（8.04-8.10），大郑州实际监控在售项目154个；热销项目51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：项目依旧靠高佣+低价刺激维持流动性

本周市场销售榜单TOP15项目合计成交218套（上周成交214套）；TOP15门槛值6套，对比上周下降2套；电建颍城高新华曦府首次落位成交第一，华发峰景湾项目时隔3个月恢复销售以性价比优势排名第二

2025年8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	电建颍城高新华曦府	高新区	高新老城板块	50	—	首次落位+产品	132㎡价格11900-12900元/㎡; 143㎡价格12900-14000元/㎡; 169㎡价格13900-15300元/㎡	8月8日启动落位; 无首付分期; 分销佣金: 2%; 认筹优惠1%	×	—
2	华发峰景湾	经开区	滨河国际新城板块	35	—	性价比	均价10500-11500(精装)	分销贝壳, 渠道佣金3%(8月5号售楼部正常销售)	×	—
3	正弘序	高新区	高新老城板块	15	50%	区位+产品	高层17100-19700, 楼王20700-23000(毛坯)	认筹优惠2%, 开盘2%, 签约1%; 分销: 贝壳、58, 佣金: 1.3%	√	
4	亚星锦绣山河	二七区	二七新城板块	15	150%	加推+性价比+现房	亚星九邸12800, 学府印象 11800起(毛坯)	祥泰苑3号楼洋房加推, 均价11000元/㎡ 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	×	
5	远洋瑞林宸章	管城区	航海路板块	15	50%	分销聚焦	均价10500-13800元/㎡(毛坯)	佣金7%+2万对赌, 分销聚焦	×	
6	万科翠湾中城	惠济区	省体育中心板块	15	8%	高佣+清盘特价	三期12000-15500(精装)	特价房: 120xx起(限5套)	√	
7	招商时代天宸+映江河	惠济区	省体育中心板块	10	-64%	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	√	
8	城发和府	郑东新区	象湖板块	10	-38%	高佣+现房+区位	高层均价10000元/㎡; 洋房标准层14000-15000元/㎡	分销: 58、贝壳, 4.5-6万	×	
9	招商嵩雲序	惠济区	南阳路板块	9	25%	产品+区位+限时优惠	高层17500-19500, 洋房22000-25000(均精装)	限时优惠2%, 招商置业/58/贝壳2%, 全民经纪人高层4万洋房6万	√	
10	华润置地中原润府	中原区	冉屯路板块	8	-20%	区位	高层14000-17200(精装)	分销: 贝壳, 佣金2%, 无分期	√	
11	信达棠樾七里	管城区	航海路板块	8	14%	区位+产品	均价13800-15500元/㎡(毛坯), 167㎡均价16500元/㎡	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%	×	
12	旭辉一江雲著	惠济区	惠济板块	8	—	特价房	高层: 10XXX元/㎡(装修)	(8.15日前) 司庆优惠: 15套特价房, 成交送车位+家装包价值51888元(贝壳独家)	×	
13	郑轨云麓	高新区	冉屯路板块	7	-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%	√	
14	SIC超级总部中心·润府二期	郑东新区	高铁东广场板块	7	0%	区位+产品	高层139㎡24600-27700元/㎡(精装); 小高层156㎡26800-29400元/㎡(精装); 小高层180㎡25800-29300元/㎡(精装)	全民经纪人3-4万	×	
15	中原华曦府著宸	中原区	冉屯路板块	6	-54%	区位+产品	18000-22000元/㎡(毛坯)	分销: 贝壳, 2%,	√	
合计				218	1%			/		

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

