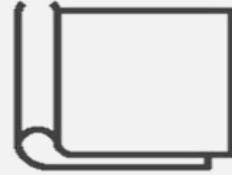


郑州房地产市场周报

【2025年第50期】

(12月08日-12月14日)

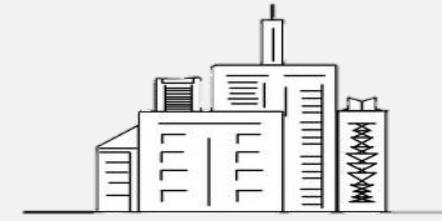
目录



政策解读



土地市场



楼市表现



楼盘动态

核心结论

1 政策解读

12月10日，中央工作会议，对2025年经济“顶压前行、向新向优”的成效给予肯定，并部署2026年重点任务，为“十五五”开局锚定方向，部署工作中提到“2026年房地产政策作为重要抓手，“稳市场”与“促转型”双主线设计，及“短期风险化解”与“构建新模式”为目标；另外洛阳发布了购房补贴，通过直接经济激励降低购房者成本，促进房地产市场平稳健康发展

2 土地市场

高新区新增1住宅地块批前公示，为原科研用地（A35）调整为住宅用地
2026年即将入市6宗地块，位置及地块素质均优质，其中5宗容积率为R2.5及以下

3 楼市表现

本周借势双十二节点引爆关注，老盘促销清库存、新盘首开造势相互引流，实现短期成交冲刺

4 楼盘动态

金水区越秀金水云启四代宅首开去化效果好，主因品牌实力强+老客户储备基数较高，品牌实力及交付力有保障
惠济区招商嵩云序收官楼栋平推去化较好，主要抓住房源稀缺性进行客户逼定，实现高成交量
郑东新区金茂璞逸漫湖规划释放；高新区东原阅城三期（原阅城锦绣江山）项目重启，低价促销，以价换量

1.1 政策动态：以“稳中求进”为总基调、“提质增效”为着力点的政策体系

TIcheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

12月10日，中央经济会议工作部署“十五五”期间，将坚持“稳中求进、提质增效”；从“增量扩张”转向“存量优化”，从“单一开发”转向“综合服务”，从“高杠杆驱动”转向“高质量发展”，最终实现“住有所居、房住不炒”的长期目标

现国内“供强需弱，矛盾突出”

工作部署

➤ 财政持续发力，“继续实施更加积极的财政政策”

着重强调“优化财政支出结构”；并提出“规范税收优惠、财政补贴政策”财政正从规模扩张向效能提升转变

➤ 货币精准施策“适度宽松的货币政策”

将聚焦“促进经济稳定增长、物价合理回升”；运用突出灵活“保持流动性充裕”与“畅通货币政策传导机制”

➤ 中央经济会议要点工作部署提炼

要点		解读
01	坚持内需主导 清理消费障碍	<p>①深入实施提振消费专项行动，制定实施城乡居民增收计划。扩大优质商品和服务供给。</p> <p>②清理消费领域不合理限制措施，释放服务消费潜力；（消费堵点如：某城市购车摇号，某城市限制皮卡进城，景区票价过高等等）。</p>
		<p>①优化“两新”政策实施：“两新”指大规模设备更新和消费品以旧换新，包括工业、医疗、教育等领域的设备升级；家电、汽车、数码等产品的以旧换新。</p> <p>②优化实施“两重”项目：“两重”指国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，包括基建、能源安全、粮食安全等，这些都是明年重点发力的方向。</p> <p>③“深化拓展‘人工智能+’”：意味着明年，人工智能将在各个领域全面提速，包括科技、产业、消费、民生、治理、全球合作等。</p>
03	深入整治 “内卷式”竞争	制定全国统一大市场建设条例，规范市场竞争，重点整治低价倾销、同质化恶性竞争等问题。
04	着力“稳定” 房地产市场 优化地方政府 债务	<p>因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。</p> <p>深化住房公积金制度改革，有序推动“好房子”建设。加快构建房地产发展新模式。</p> <p>积极有序化解地方政府债务风险，督促各地主动化债，不得违规新增隐性债务。优化债务重组和置换办法，多措并举化解地方政府融资平台经营性债务风险。</p>

➤ 关于着力“稳定”房地产市场

（一）因城施策控增量

由地方政府根据本地房地产库存水平，动态调整土地供应节奏，优先在需求旺盛区域增加优质地块供应，而在库存较高区域减少或暂停新增用地审批。

（二）去库存

通过税收优惠、财政补贴等激励措施，鼓励开发商和居民参与存量房交易。同时，推动“商改住”政策，将闲置商业办公用房改造为住宅或租赁住房，拓宽房源渠道。

（三）优供给

强化住房设计标准，推广绿色建筑和智能家居技术，确保新建住房符合安全、舒适、环保要求。例如，结合城市更新项目，优化老旧小区改造，提升整体居住品质。

（四）存量商品房收购与保障性住房建设

①收购机制：将由地方政府或指定机构主导收购存量商品房，优先用于保障性住房、人才公寓和青年公寓。收购价格通过市场评估确定，确保公平合理，同时简化审批流程，加快项目落地。

②用途拓展：收购的住房不仅解决低收入群体居住问题，还服务于新市民和青年人才，促进社会公平。（如城中村改造中，将收购房源作为安置房，减少新建压力）。

③资金支持：利用地方政府债券、专项基金等渠道，为收购提供融资保障，确保项目可持续推进。

1.1 政策动态：洛阳，以购房补贴推动去库存、稳预期，提振信心

2025年12月11日，洛阳出台“雅居洛阳”购房补贴政策，补贴标准为100元/平方米，呈现普惠化、标准化、周期集中化三大特征，旨在以最小财政支出撬动市场增量，加速存量住宅去化周期，实现“去库存、稳市场、提信心、保财政”多重政策目标

➤ 补贴条件，符合的房屋类型

别墅	成套住宅	公寓	公寓式酒店
交易用房	酒店式公寓	居住公寓	配套商业
商务公寓	商务式公寓	商业	商业服务
商业服务网点	商业公寓	商业网点	商业用房
商用公寓	住宅	住宅(实勘)	住宅公寓

◆根据《洛阳市2025年“洛享金秋嗨购神都”消费季活动方案》，在我市中心城区（不含偃师区、孟津区）组织开展“雅居洛阳”2025年购房补贴活动，现公告如下：

- ◆ 一、申请补贴时间
 - ◆ **自2025年12月11日至2026年3月11日**
- ◆ 二、补贴范围及标准
 - ◆ **2025年10月1日至12月31日**，购买中心城区（不含偃师区、孟津区）新建商品房（含住宅、商业、公寓等，不含经济适用房等保障性住房）的购房人，缴纳购房款（含定金、预售款等）并网签成功的即可申请购房补贴。
 - ◆ 洛阳市人才购房补贴与本次购房补贴不可重复享受。
 - ◆ 补贴标准：补贴标准为100元/平方米。
 - ◆ 补贴原则：总额控制，按照网签先后顺序进行补贴，补贴资金用完或申请补贴时间结束即止。
 - ◆ 补贴方式：采用“先购后补”模式。

➤ 政策变化

维度	2025年“雅居洛阳”	2024年	变化
对象	全部普通购房者	主要面向青年人才、高层次人才	由“人才专属”转向“普惠”
补贴强度	固定100元/m ² ，总额用完即止	人才购房最高10万元/套，另叠加契税返还	单套补贴额降低，但覆盖面扩大
时间窗口	购房：10-12月，申领：12.11-2026.3.11	人才补贴全年可申，契税补贴限时1-3个月	集中“季+月”突击，节奏更快
政策目的	100元/m ² 购房补贴对总价80-120万元刚需盘相当于再让利1-1.5%，促进企业平价跑量	2025年前11个月洛阳新建商品住宅库存去化周期仍较高，年底去库存	把购房补贴纳入“洛享金秋嗨购神都”消费季，与汽车、家电补贴并列，形成“消费共振”，提振市场信心

2.1 新增规划：高新区-原科研用地（A35）调整为住宅用地（第U34-K02地块规划）

地块位于高新区/老城板块，整体占地125亩，容积率<2.5，限高<80米，建面约20.9万m²；地块优势加持配套醇熟，原科研用地（A35）调整为住宅用地，素质指标优质，预计打造四代低密产品



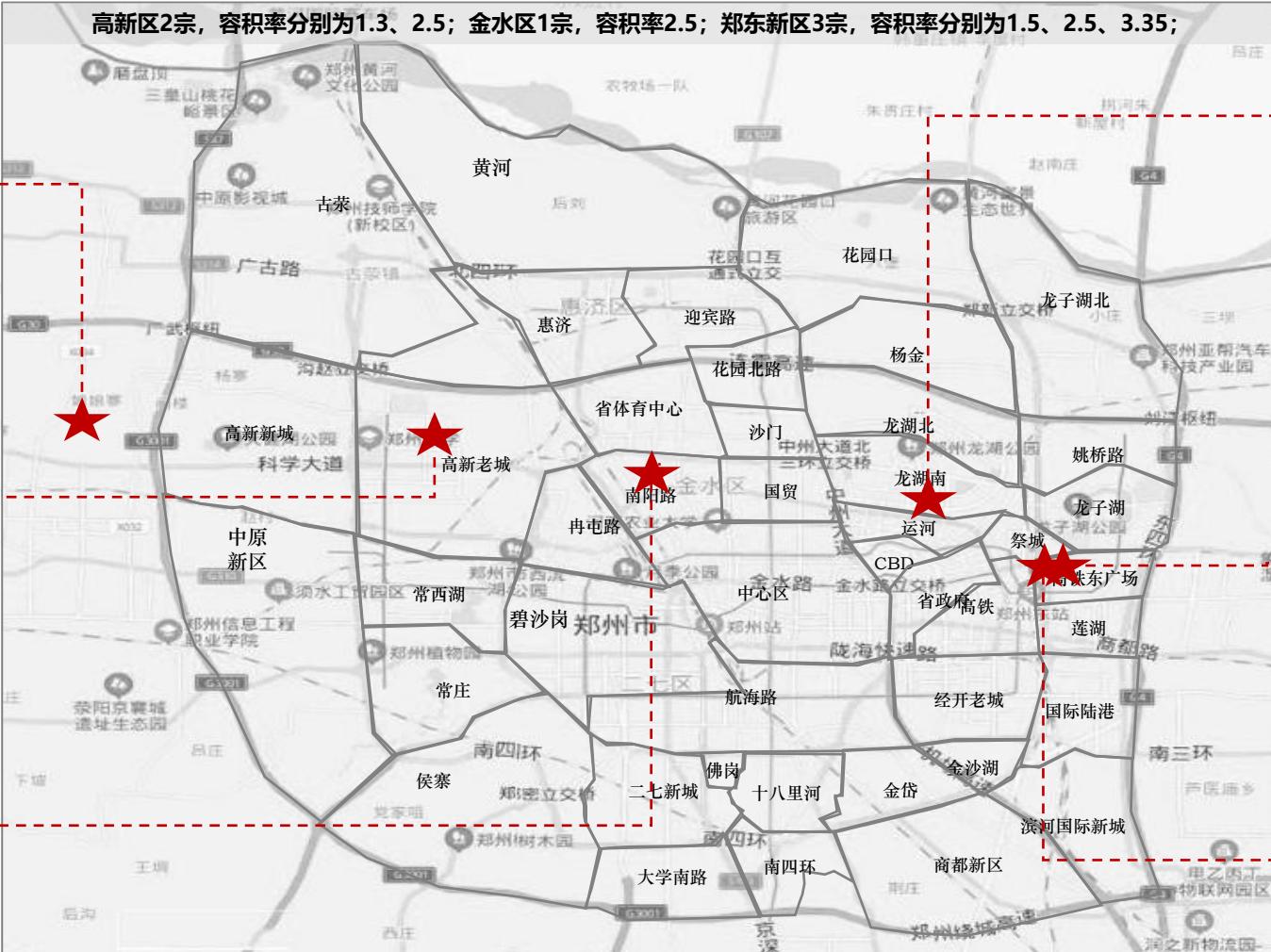
项目名称	郑州高新区第U34街坊控制性详细规划	地块编号	U34-01	U34-K02-01	U34-K02-02
用地类别	科研用地变更为“住宅用地”	用地性质	公园绿地 (1401)	二类城镇住宅用地 (070102)	二类城镇住宅用地 (070102)
用地位置	翠竹街、雪松路、枫杨街和石楠路围合区域	建筑密度 (%)	—	< 20	< 20
总建筑面积	约20.9万m ²	建筑高度 (m)	—	< 80	< 80
容积率	—	容积率	—	< 2.5	< 2.5
绿地率 (%)	—	绿地率 (%)	—	< 35	< 35

- ① 道路：位于郑州市高新区，由翠竹街、雪松路、枫杨街、石楠路围合的街坊内，地块方正；距离地铁1号线郑州大学科技园站 (0.9Km)
- ② 教育：郑州外国语，枫杨外国语，朗悦慧外国语，郑州大学实验小学，附属小学等环绕项目四周
- ③ 商业：一路之隔公园茂商业 (0.1Km) 、正弘汇 (1.2Km)
- ④ **竞争分析：**按照容积率上限2.5，限高80米，可打造产品**四代低密产品** (周边竞品正弘序25/26F高层 (四代宅)，均价1.9万元/m²，今年月均流速45套左右，库存充足约570套左右；金桥西棠26/27/33F高层，均价1.6万元/m²，今年月均流速20套左右，以及刚入市的朗悦凤栖云阶 (四代宅)，均为热销楼盘，产品同质化严重，后期存在较大竞争压力)

2.2 新增规划：2026年即将入市6宗地块，其中5宗容积率为R2.5及以下

cheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

6宗涉宅用地中5宗容积率≤2.5（高新区1.3/2.5、金水区2.5、郑东新区1.5/2.5，仅郑东新区超总三期地块容积率3.35），
即将入市的6宗地块适合打造改善型产品，尤其高新区1.3，北龙湖1.5的容积率，属稀缺低密资源



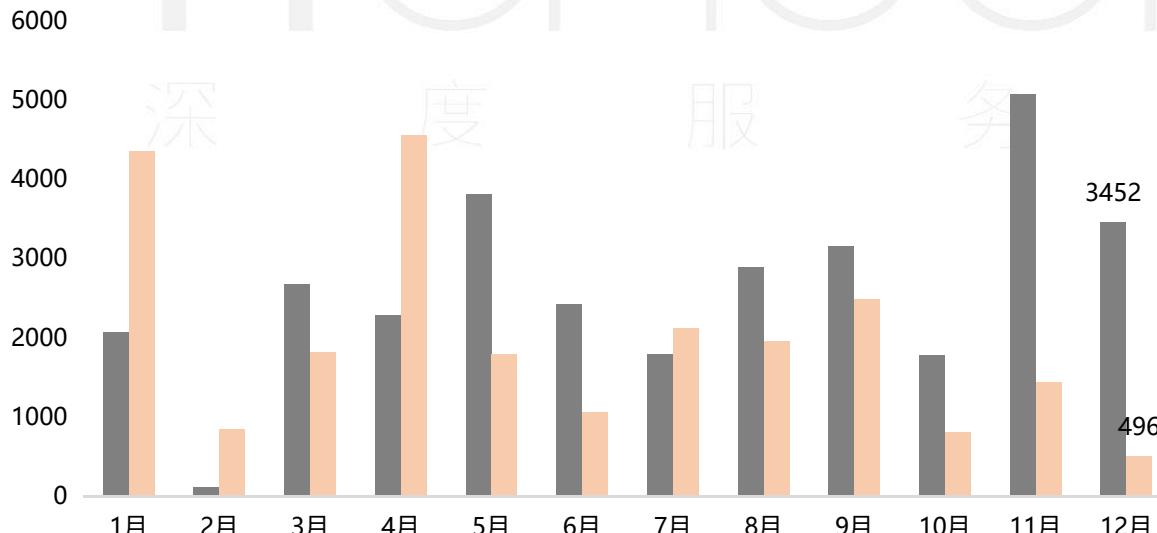
3.1 楼市表现—预售前：公示1个项目，释放125套，约1.73万m²

本周大郑州新增1个项目预售前公示，为金水区中心区板块绿城锦棠天地6#高层120与155m²产品125套，约1.73万m²

公示时间	区域	板块	项目名称	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
2025/12/11	金水区	中心区板块	绿城锦棠天地	6#	125	1.73	120m ² 三室两厅两卫 (63套) 155m ² 四室两厅两卫 (62套)	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, 6#为商品房
合计					125	1.73	—	—

2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比 (预售前)

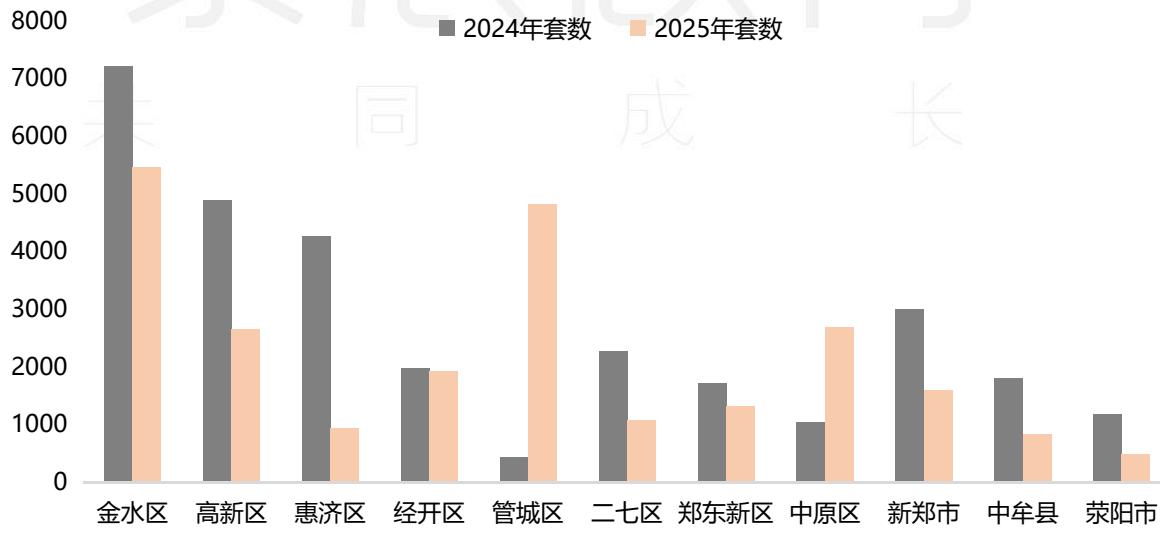
截止2025年1-12月累计预售23706套，同比2024年 (31475套) 下降25%



备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网

数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：12月2周 (12.08-12.14)

2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)

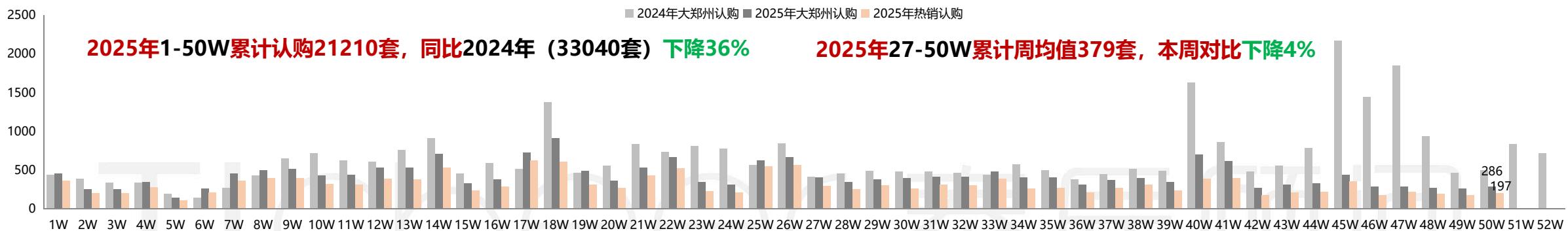


3.2 楼市表现—认购分析：节点加推促销+新盘首开带动成交量上升+11%^{+11%}

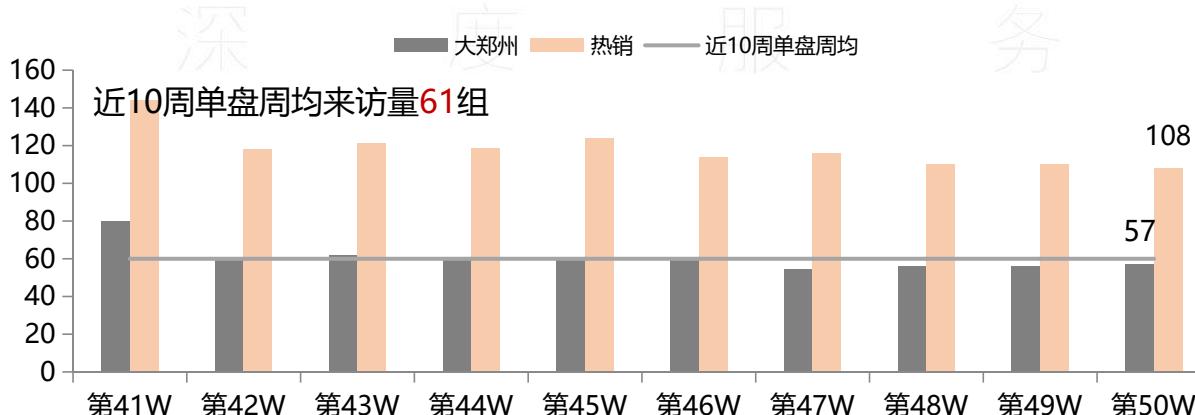
泰辰顾问
深度服务 共同成长

双十二各房企通过不同方式包装促销政策进行推广发声，加之新盘首开拉升，环比上升+11%，其中热销盘占总成交69%，2025年截至50周累计认购21210套，较2024年同期仍维持36%同比降幅

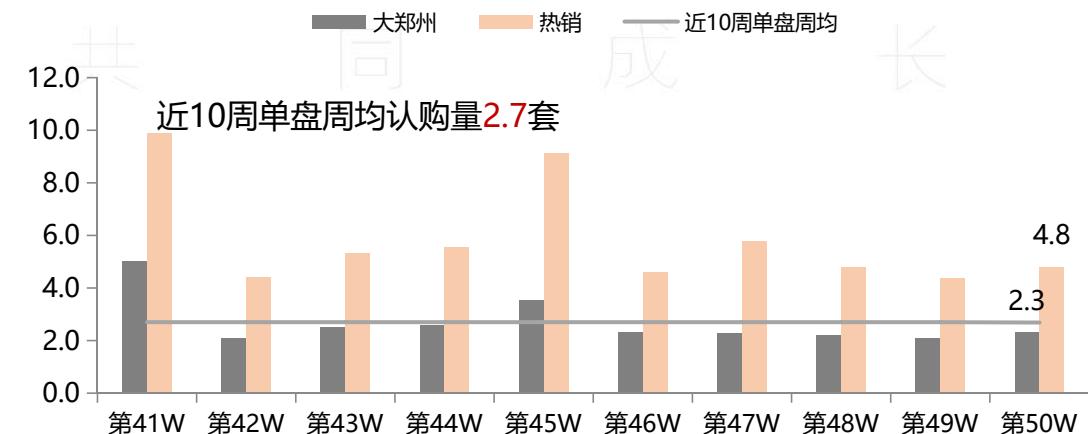
2024-2025年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



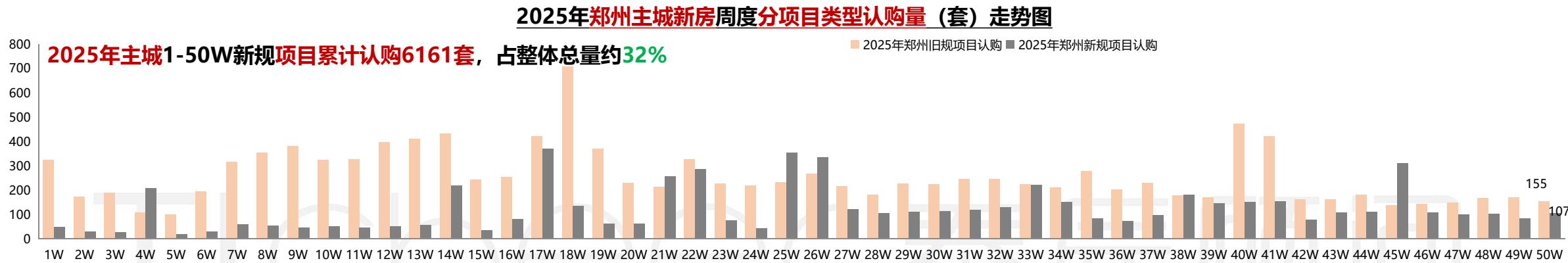
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目124个；热销项目39个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：12月2周（12.08-12.14）

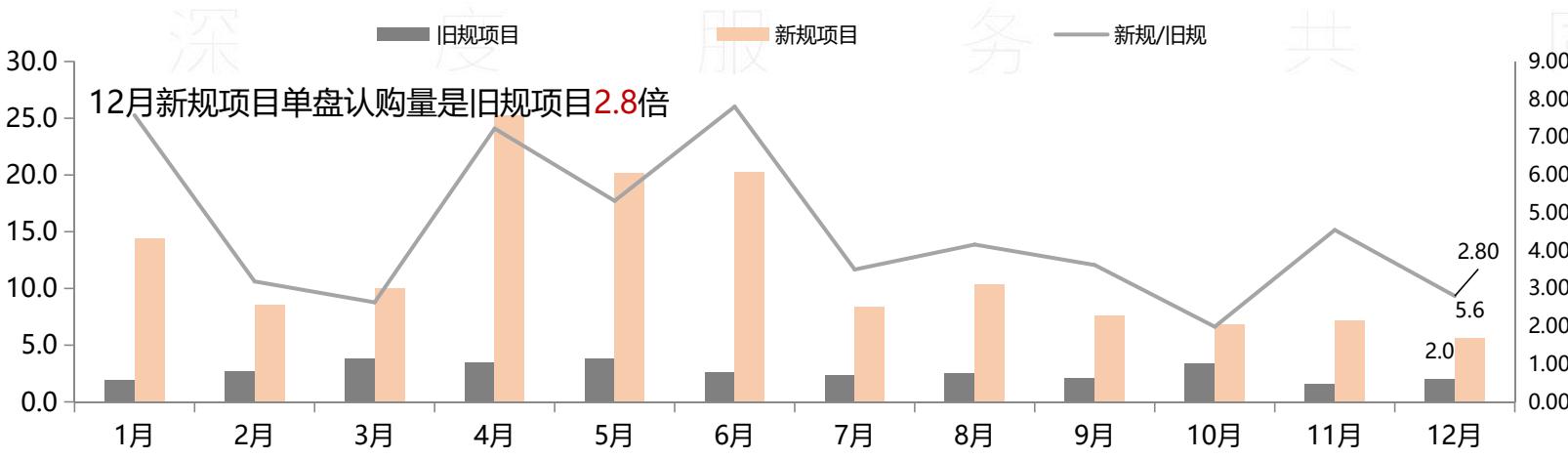
3.3 楼市表现—结构分析：新规首开带动流速上升，旧规盘成交量下降

TIcheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

新规项目首开带动成交量上升；旧规项目面临销售压力成交下降，认购总量环比下降-10%



2025年郑州主城新房单盘分项目类型认购量走势图



郑州市四代/高得房率住宅分布图



3.4 楼市表现—认购榜单：新项目首开发力，总量认购攀升

本周销售TOP15，新项目首开强劲发力，带动整体认购量显著上升；改善客户需求依然旺盛，但仅对核心产品力的“真顶流”项目买单

2025年12月2周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

排名	项目	产品	区域	板块	本周成交(套)	热销分析	售价(元/m²)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/m²)	分销
1	越秀金水云启	四代	金水区	金水北板块	101	新盘首开	成交均价15800-17100	定存优惠2%，认筹优惠2%	—	3-3.5% (15套起跳)
2	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	15	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠1%	—	贝壳/58，分销提佣4%，全民佣金1%
3	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	12	性价比+产品	高层11500-13500 洋房16000-18000	认购享98折，按时签约98折	—	大客渠道带访+贝壳/58佣金3%
4	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	12	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	交房倒计时，限时3%优惠	特价房105XX起精装5套清栋一口价	贝壳/58，佣金4%
5	招商嵩雲序	四代	惠济区	南阳路板块	10	产品+特价	高层精装17000-19000 洋房精装22000-25000	平推5#洋房，限时98折，成交砸金蛋，签约享10节高端私教	—	招商置业/58/贝壳/CPS分销佣金2%，全民经纪人佣金高层4万洋房6万
6	绿都东澜岸	三代	经开区	国际物流园区板块	9	清盘内购	正常价格7200-7800 (特价房7000)	清盘内购	内购价格低于7000	贝壳佣金4万
7	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	8	特价房+产品	均价14000-15500	限时优惠2%	特价房11500-13500起	贝壳/58，3跳3.5%
8	佳源名门橙邦	三代	二七区	航海路板块	8	现房+特价	毛坯高层9500	—	特价房8999	贝壳、58，佣金120以上6万，120以下5万
9	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	8	限时优惠+特价房	二期11500-12500 三期12000-13000	清栋特惠2%，推荐成交立享3-5万元/套；	特价房，二期工抵101XX元起128-143m²，三期98m²11XXX元/m²	58/贝壳三期3%，二期4%
10	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	8	精装现房+性价比	高层10500-11500 小高12000-12500	双十二包装优惠	—	分销贝壳独家，渠道佣金3%
11	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	7	价格+区位+产品	毛坯17500-22000	—	降价1000至17500	贝壳佣金上涨0.5%至3.0%
12	商都阜园	三代	管城区	十八里河板块	7 含3套工抵	性价比+工抵房	11000元/m² 68-85m²两房9XXX	—	—	58/贝壳，佣金4%
13	城发和府	三代	郑东新区	象湖板块	7	性价比	高层均价10000	—	—	分销：58、贝壳，4.5-6万
14	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	6	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	—	—	贝壳/58，佣金1.3%
15	亚星观樾	四代	二七区	二七新城板块	6	产品	高层11600-13700 洋房15500-16500	认筹一万可享额外98折优惠	—	贝壳/58佣金1.5%

4.1越秀金水云启首开表现：推出148套，去化率68%

12月14日推出高层7#9#，共计148套房源，去化101套，去化率68%，成交均价15800-17100元/m²，毛坯交付



开盘分析：去化优秀

- 蓄客充足：项目在开盘前将二期三期合并，聚焦于三期蓄客，开盘前认筹175组，保障项目较好去化
- 产品多元，覆盖客群广：从108-149m²三房和四房，满足不同家庭结构和居住需求，拓宽客户覆盖面
- 四代宅与高配社区，提升吸引力：四代宅项目，露台设计，另外社区配置中央车站、立体城市会客厅、约2000m²高定会所+800m²泛会所，提升项目在市场中的吸引力与竞争力
- 品牌实力强，客户信赖度高：越秀地产&金水控股合作开发，品牌实力及交付力有保障

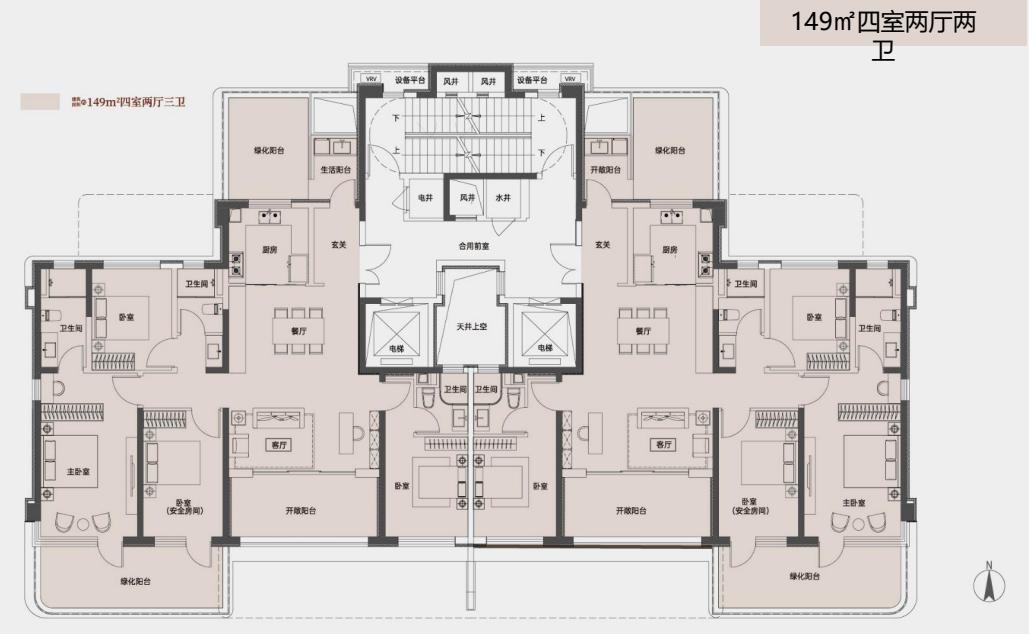
所属区域	金水区		所属板块	三全路板块			
项目位置	宏康路（龙门路）南、香山路（洛阳路）西		开发公司	郑州越武房地产开发有限公司			
占地	56亩	计容建面	13.16 (含安置3.86)万m ²	容积率	2.49		
营销团队	自销		交房时间	2027年			
核心卖点	金水北纯四代住宅，最高得房率125% 社区配置中央车站、立体城市会客厅、约2000m ² 高定会所+800m ² 泛会所						
蓄客及到访	11月16日启动2万定存，截止11月26日累计定存378组，11月26日2万认筹，截止开盘前累计认筹175组；项目蓄客和成交客户以金水地缘客户为主，占比6成						
推出	148套		去化	101套			
成交价格	108m ² 15800-16000元/m ² , 129m ² 16600-16800元/m ² , 149m ² 17100元/m ²						
营销政策	优惠政策：定存优惠2%，认筹优惠2%； 分销政策：贝壳，佣金点位：3-3.5% (15套起跳)；						
取证情况	2025年11月24日7#9#取证，共计148套房源						

4.1越秀金水云启—涵盖108/129 m²三房和129/149 m²四房，得房率93-122%

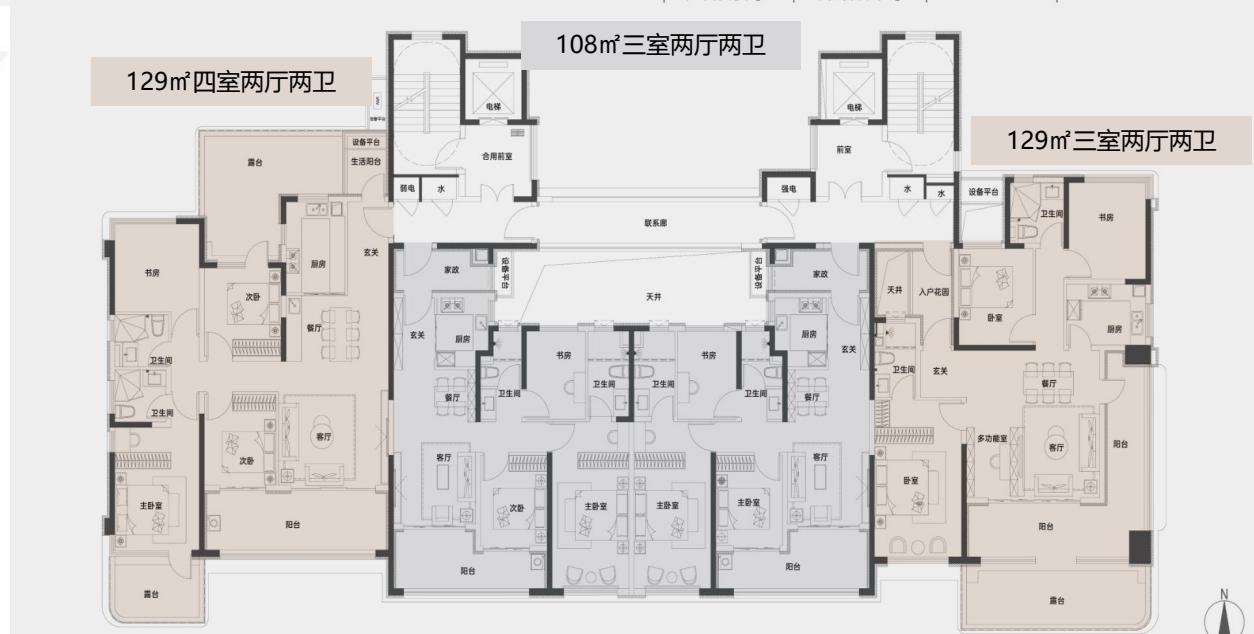
本次推出7# (1D/2T2) 和9# (1D/2T4)，均为26F，产品分别是108三室和129/149四室
得房率在93-122%，其中108m²三室93%，129m²三室/四室115-125%，149m²四室120-122%

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
高层	7#	1D	2T2	26F	149	四室两厅三卫	17100	52	101	68%
	9#	1D	2T4	26F	108	三室两厅两卫	15800-16000	48		
					129	三室/四室两厅两卫	16600-16800	48		
合计								148	101	68%

7#偶数标准层平面示意图



9#偶数标准层平面示意图



4.2 招商嵩雲序—平推表现：推出32套，去化率31%

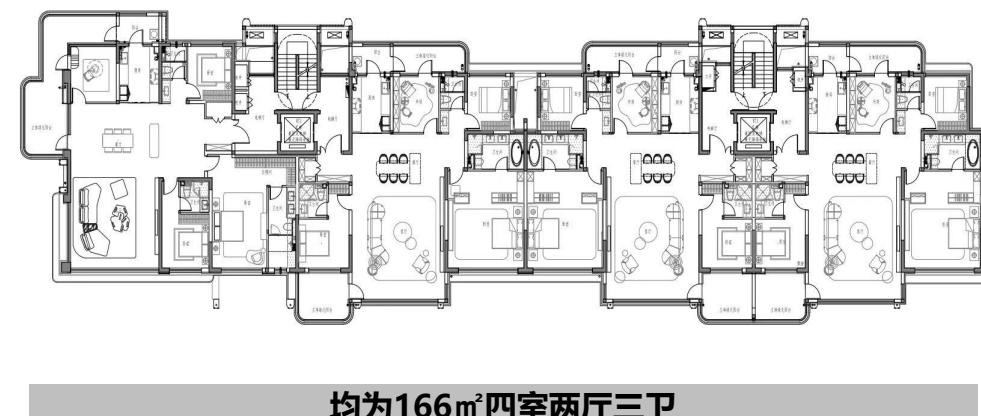
12月12日推出洋房5#166m²四室两厅三卫，共计32套房源，去化10套，去化率31%，成交均价22000-25000元/m²精装平推5#，项目收官楼栋稀缺房源，双十二节点加推，故本次去化效果好

- ◆ **推售情况：**2025年12月12日平推洋房5#，推出32套，去化10套，去化率31%
- ◆ **加推户型：**166m²四室两厅三卫32套（得房率122%）
- ◆ **价格情况：**精装166m²22000-25000元/m²
- ◆ **优惠政策：**先到先选
- ◆ **首付分期：**无
- ◆ **分销政策：**58爱房&贝壳&CPS分销，佣金2%，全民经纪人佣金4万/套
- ◆ **加推分析：**去化效果较好

1) 区位配套全：项目位于惠济区北三环内南阳路板块，临近地铁3/8号线同乐路站 (0.1km)；教育、商业资源环绕，2) 项目四代宅产品，高得房率108-122%，本次无蓄客平推，5#项目收官楼栋，社区配套面貌基本落地，通过房源稀缺性进行客户逼定+双十二节点平推，采用对比竞品转化策略，精准抓住改善客群心里需求，对外输出产品的稀缺性，以及配套完美落地双重策略，故本次去化效果好



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
2025.12.12	洋房	5#	1D	1T2	8	166	四室两厅三卫	22000-25000	32	10	31%
合计									32	10	31%



均为166m²四室两厅三卫

4.3 新盘动态—金茂璞逸漫湖，郑东新区龙湖北纯四代洋房社区，预计下月开盘

泰辰顾问
深度服务 共同成长

2025年9月金茂底价摘得，郑东新区/龙湖北板块郑政东出〔2025〕11号（网）案名金茂璞逸漫湖，规划18栋8F洋房+1所幼儿园，面积143/168/198m²；网传对外释放450万+，未来入市将面向全城改善客群与核心区改善盘客户形成竞争；计划下月首开



新推 已推 待售 售罄

开发商	郑州茂辉置业有限公司（金茂）											
项目位置	位于郑东新区龙湖北板块，龙润西路南、龙源路西（兰溪府南侧）											
项目概况	占地81.7亩，容积率1.49，限高<26米，露台进深1.8-2.4米 立体绿化阳台面积3497m ² （不计容），架空层面积524m ² （不计容）											
项目规划	规划18栋8F电梯洋房，共计499户，停车位748个											
项目产品	规划143/169/199m ² 三个面积产品											

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m ²)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/m ²)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m ²)
2025/9/24	郑政东出〔2025〕1号（网）	住宅	81.72	>1.0、<1.5	8.17	30470	152350	1864	18643	152350	0%	1864	18643

面积占比情况（初步盘算仅用于参考）													
物业类型	面积			套数			套数占比						
	143	168	198	175	277	47	499	100%					
	143	168	198	143	168	198	175	35%					
	143	168	198	277	47	9%	499	100%					
洋房8F	143	168	198	175	277	47	499	100%					
	143	168	198	143	168	198	175	35%					
	143	168	198	277	47	9%	499	100%					
	143	168	198	175	35%								

分析：产品上在金茂璞逸云湖（172-310m²）基础上缩小，6月开盘以来月均流速55套左右，均价4.7万m²进入尾盘剩余不足70套房源；临近的兰溪府小高产品两个地块，今年月均流速15套左右，均价2.8万元/m²，剩余约500套，存在一定竞争；保利璞岸/保利璞悦基本无房，洋房均价在4.2万，预计将参考周边价位定价

4.4 楼市动态—东原阅城三期（阅城锦绣江山）本周破价重启

东原阅城三期当前特价房源单价为6999元/m²，为区域价格低点。该项目位于高新区老城板块，距离西美招商云启约1公里，定位3.0刚需产品，原价8000元/m²起，2025年12月重启后推出30套特价房源，去化5套，并合作分销3%佣金

于2021年2月4日，东原和东方宇亿地产合作以7.39亿摘得郑政高出〔2020〕24号（网）地块；占地约5.5万m²，总建面22.11万m²，楼面价3337.71元/m²
2021年12月首开次年年中停售，截止目前备案8套，备案价12132元/m²



物业类型	面积 (m ²)	房型	套数	占比
高层	89	三室二厅一卫	950	46%
	106	三室二厅二卫	68	3%
	109	三室二厅二卫	644	31%
	127	四室二厅二卫	270	13%
	142	四室二厅三卫	133	6%
合计			2065	100%

6字开头买这里 ↘
!! 三环边 贾鲁河畔
🔥 劲爆价 6 9 9 9 元/m²
🔥 阅城实验小学+八一中学
👉 30套特价房 限时秒杀中
🕒



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
13653868757

