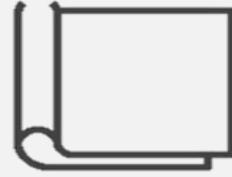


郑州房地产市场周报

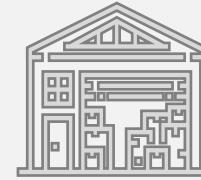
【2026年第01期】

(2025年12月29日-2026年1月4日)

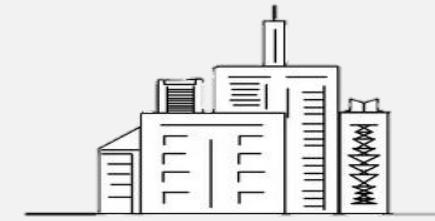
目录



政策动态



新增规划



楼市表现



元旦假期

核心结论

1 政策解读

- ①《关于提升住房品质的意见》，住建部发布制定目标到2030年，房屋品质提升工程取得显著进展，形成有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系。
- ②《关于个人销售住房增值税政策公告》，个人销售住房增值税新政施行，明确购买不满2年住房征收率从5%降至3%。
- ③《求是》发刊—改善和稳定房地产市场预期，进一步强调了房地产的重要性，为市场释放了较为明确的积极信号。

2 新增规划

管城区一信达棠樾七里二期—规划公示，项目占地25.68亩，容积率2.99，共规划5栋32-33F高层住宅，1栋3F幼儿园，共计414户，面积涵盖103-139m²，产品定位品质刚需+改善

3 楼市表现

本周年终节点营销集中逼定叠加元旦假期，大郑州新房整体认购量330套，环比上升6%；其中新规项目成交维稳、旧规项目以价换量年终冲刺去化提升

4 元旦假期

元旦假期受各项目提前启动年终节点逼定动作叠加分销合同更替等影响，成交集中在2025年内，整体2026年元旦市场表现平淡，认购总量166套，占当周五成左右

1.1 政策动态：《关于提升住房品质的意见》

2025年12月31日，住房和城乡建设部发布《关于提升住房品质的意见》，重点为推动“好房子”建设，带动上下游产业升级，同时全面提升居民居住品质，助力构建房地产发展新模式与城市高质量发展格局

◆ **核心目标**——到2030年，房屋品质提升工程取得显著进展，住房标准、设计、材料、建造、运维水平大幅提升，保障性住房率先建成“好房子”，商品住房更好满足刚性和改善性需求，老房子改造为“好房子”取得明显进展，形成有效支撑住房品质提升的政策体系、标准体系、技术体系和产业体系。

八项重要任务	核心措施
完善住房建设标准	严格执行《住宅项目规范》等强制性标准； 建立住房品质分级评价体系 ；提高无障碍、适老化、智能化标准；鼓励地方制定特色技术文件
提升建筑设计水平	推行建筑师负责制；优化户型设计（增强安全性、实用性、宜居性）；强化住区环境质量； 推广标准化、模块化设计
强化工程质量安全	落实建设单位终身责任制 ；推行工程质量潜在缺陷保险；加强材料源头管控；开展住宅工程质量问题重点整治
发展新型建造方式	推广装配式建筑与装修；推进绿色施工；加快建筑业与先进制造技术融合；提高建筑工业化、数字化、智能化水平
推动既有住房更新改造	稳步推进城中村和危旧房改造； 持续开展城镇老旧小区改造 ；统筹推动既有住房节能改造；推动水电气热消防管道更新；建设完整社区
提升运维服务水平	建立住房全生命周期安全管理长效机制；构建住宅建筑信息动态更新和安全隐患消除机制；推动专业化运维；加强房屋使用安全管理
强化科技赋能	推广智能建造技术；应用BIM、大数据、物联网等技术； 提升住房智能化水平（智能家居、智慧社区） ； 推进绿色低碳技术应用
完善产业支撑	推动房企向“好房子”建设集成商转型；打通研发、设计、生产、施工、装修、运维、服务产业链；培育行业新质生产力

四大亮点关键政策——

- ◆ **建立住房品质分级评价体系**——以国家标准《住宅性能评定标准》为核心依据，引导市场高质量供给，为购房者提供品质参考。
- ◆ **明确建设单位终身责任制**——将责任覆盖范围延伸至项目全周期，全流程贯穿安全品质保障，强化质量责任追究
- ◆ **统筹存量住房改造与完整社区建设**——通过设施补短板、环境提品质、管理促升级，提升既有住房的居住价值和安全性能，同时激活存量住房市场流通活力
- ◆ **全面推行绿色低碳发展**——鼓励采用绿色建材、装配式装修等低碳建造技术，同时推动既有住房节能改造，降低存量住房使用能耗，形成“建设-使用-运维”全周期的绿色低碳发展模式

政策影响——

- **行业市场端**：引导房企从规模扩张转向品质提升，促进房地产行业高质量发展，推动向“好房子”建设集成商转型，促进房地产市场供给结构优化，助力构建高质量发展新模式。
- **购房者端**：全面提升居住体验，提供更安全、舒适、绿色、智能的居住空间；刚需群体可选范围扩大，房产保值增值逻辑向品质导向转变，保障“住有所居、住有宜居”的概念。

1.2 政策动态：《关于个人销售住房增值税政策公告》

2026年1月1日起，个人销售住房增值税新政施行，不满2年住房征收率从5%降至3%，满2年仍免征。新政施行意在降低持有住房交易成本，促进二手房市场流通活力，增强市场信心

对比维度	原政策 (财税〔2016〕36号附件3第五条第一款，2024年12月1日起全国统一版)	新政策 《关于个人销售住房增值税政策公告》(2025年12月29日公告，2026年1月1日起施行)	变化影响
适用主体	个人（不含个体工商户中的一般纳税人）	个人（不含个体工商户中的一般纳税人）	完全一致，主体范围未变
不满2年住房	按5%征收率全额缴纳增值税	按3%征收率全额缴纳增值税	税负直接降低40% (如300万房产，原缴约14.29万，新缴约8.74万，减少约5.55万)
满2年住房	免征增值税 (2024年12月前北上广深对非普通住宅有差额征税)	免征增值税	规则保持不变，全国统一标准
普通/非普通住宅区分	2024年12月起已取消区分	继续不区分，统一标准	无变化
实施时间	2016年5月1日起施行 (2024年12月1日起全国统一)	2026年1月1日起施行	/
过渡安排	/	2026年1月1日前未申报缴纳的，符合条件可按新政策执行	/

1.3 政策动态：《求是》一改善和稳定房地产市场预期

《求是》发刊系统分析我国房地产市场供求关系重大变化后新形势，进一步强调房地产重要性以及未来发展空间，并提出改善和稳定房地产市场预期的举措，为市场释放较为明确的积极信号

一、核心背景与市场形势判断

- 1、供求关系重大转变：**我国房地产市场已从总量短缺转为总量基本平衡、结构性供给不足，部分城市出现局部供过于求，销售与价格回落对实体经济、资产负债表及金融机构产生显著影响。
- 2、发展阶段迭代：**城镇化进入稳定发展期，城市发展从增量扩张转向存量提质增效，房企“高负债、高杠杆、高周转”模式难以为继，急需向低负债、低杠杆、“产品—服务—运营”一体化的新模式转型，传统发展模式已走到尽头。
- 3、市场调整特征：**当前市场处于止跌回稳波动期，开发投资延续下降态势；**房地产带有显著的金融资产属性** “加强预期管理对稳定房地产市场具有特殊重要性” “房地产业是国民经济的重要产业和居民财富的重要来源，在国民经济发展中的地位举足轻重。

三、明确稳定预期的重要性和政策路径

- 1、保持政策力度：**政策一次性给足，避免“添油战术”引发市场博弈；强化政策一致性评估，**取消限制性措施**，确保与宏观政策取向协同；做好风险预案，应对房企债务及破产重组风险。
- 2、优化供给管理：**严控增量、盘活存量，鼓励存量商品房转为保障性住房；推动房企从新房销售为主向持有物业、高品质居住服务转型；完善商品房开发、融资等基础制度，深化住房公积金改革，**扩大REITs范围**，探索土地出让金补缴机制。
- 3、强化信息与舆论引导：**监测房价、投资、法拍房数量等关键指标；通过主流媒体做好政策与指标解读，管控自媒体不实信息，引导形成理性预期。

二、房地产仍有发展潜力

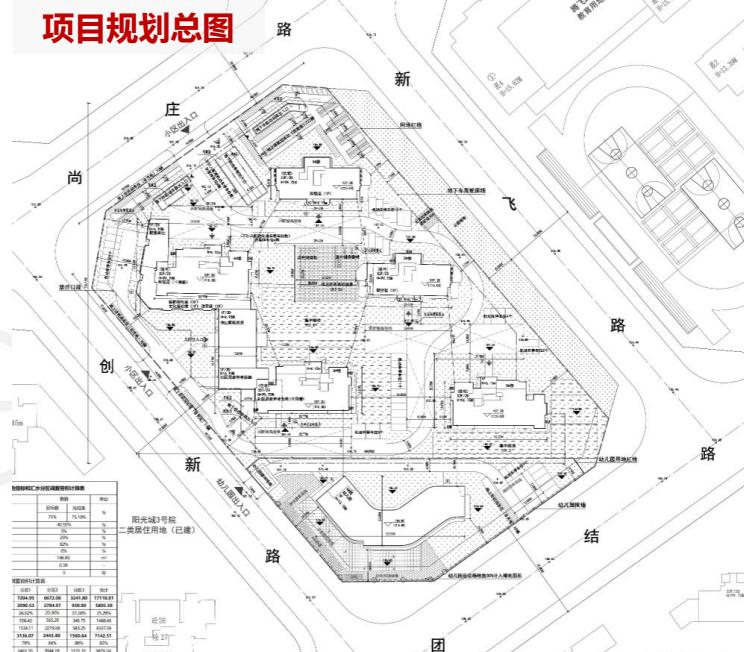
维度	核心数据分析
总量上	①城镇人均住房使用面积约35平方米，与发达国家仍有差距， ②常住人口城镇化率67%、户籍城镇化率不足50%，新市民刚性需求待释放，推算城鄉年均新建住宅合理规模1000万—1490万套
结构上	40%城镇家庭人均住房建筑面积不足30平方米，家庭结构小型化催生细分需求
存量更新上	城镇350亿平方米住房存量年折旧率2%，每年产生约7亿平方米更新替代需求

四、核心结论与行动启示

- 1、核心结论：**房地产业处于发展阶段转型关键节点，新旧模式、市场行为逻辑转换需时间；**需把握行业规律，保持战略定力，以精准举措缩短调整周期、熨平市场波动，核心在于稳定预期。**
- 2、行动启示：**
 - 政府：强化政策一致性，取消限制措施，做好风险应对；
 - 房企：加快转型，提升产品品质，探索新模式；
 - 市场主体：理性看待调整，把握存量更新与品质提升机遇。

2.1 新增规划：管城区—信达棠樾七里二期

项目占地25.68亩，容积率2.99，2025年11月由郑州达诺置业有限公司（信达地产）底价拿地，为棠樾七里二期用地，楼面价3962元/m²；地块规模较小，规划5栋32-33F高层（414套），面积涵盖103-139m²，产品定位品质刚需+改善



项目位置	管城区—尚庄路南、新飞路西
开发商	郑州达诺置业有限公司
项目概况	占地25.68亩，容积率2.99，总建筑面积77955.29m ²
项目规划	项目共规划5栋32-33F高层住宅，1栋3F幼儿园，共计414户，停车位486个

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
2025/11/3	郑政出[2025]8号(网)	住宅	25.68亩	>1.1、<3	5.14	4070	20346	792	3962	20346	0%

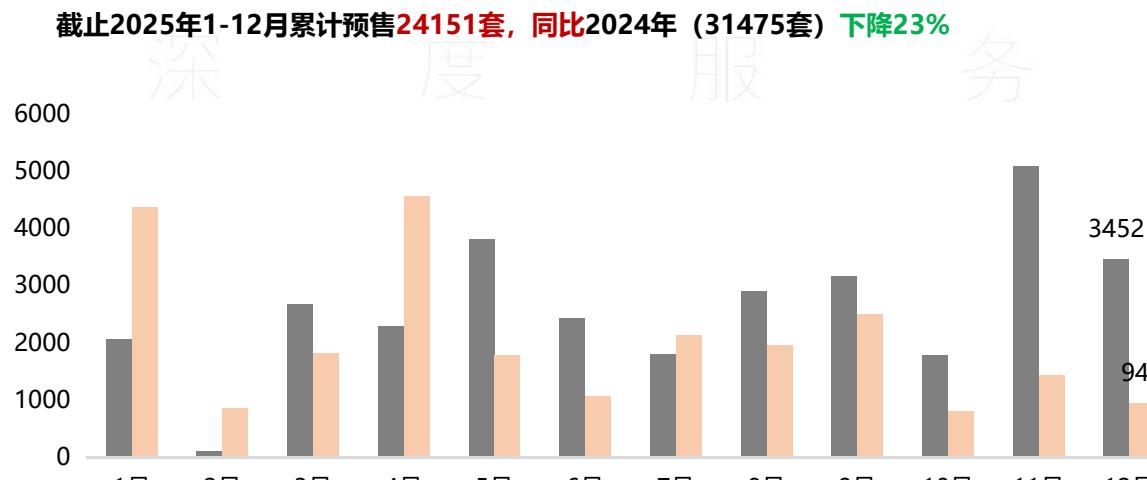
物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型排列	面积(m ²)	户型	规划套数	占比
高层	1/2#	1	2T2	32F	139+139	139	四室两厅三卫	124	30%
	3/5/6#	1	2T3	3#32F, 4/5#33F	103+110+125	103	三室两厅两卫	97	23%
						110	三室两厅两卫	96	23%
						125	三室两厅两卫	97	23%
合计								414	100%

3.1 楼市表现—预售前：公示2个项目，释放325套，约6.59万m²

本周共两个项目预售前公示，分别为郑东新区大来·郑东壹号院及新郑云和赋名苑，共公示325套住宅，6.59万m²，其中重点为大来·郑东壹号院新盘入市，目前该项目已实景展示开放

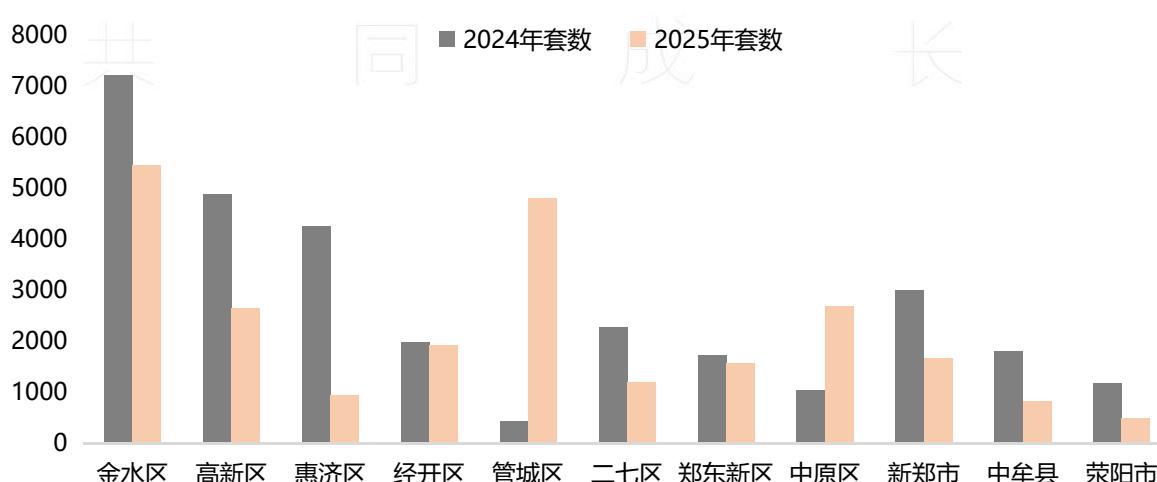
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万m ²)	预售楼栋产品面积	项目概况
2025-12-31	郑东新区	高铁东广场板块	大来·郑东壹号院	5#、6#、8#	245	5.49	132m ² 三室； 165m ² /180m ² /195m ² /215m ² /230m ² 四室； 240m ² /256m ² 五室；280m ² 六室；430m ² 顶复； 综合得房率为91-96%；	底价摘地，楼面价8698元/m ² ，占地117亩，容积率2.89，规划11栋高层住宅+1栋商业+1栋办公+1栋幼儿园，住宅共879户；
2025-12-30	新郑市	新郑市	云和赋名苑	1#、2#	80	1.10	/	/
合计				325	6.59	/		

2024/2025年大郑州新建住房分月预售套数对比（预售前）



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：1月1周（12.29-1.4）

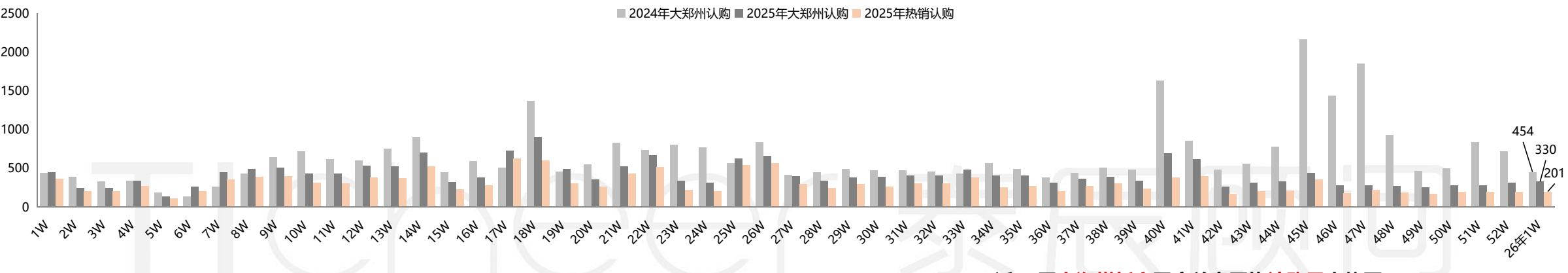
2024/2025年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



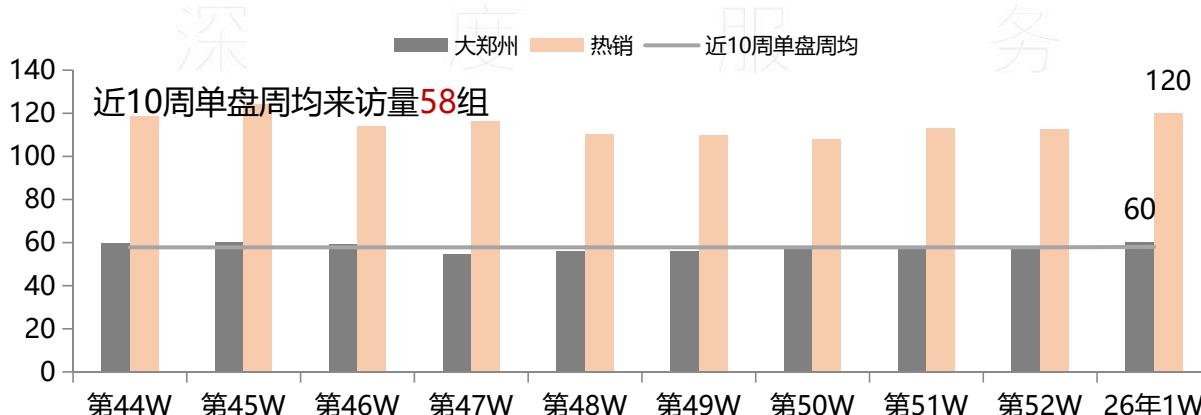
3.2 楼市表现—认购分析：年终+元旦双节点逼定成交，环比上升6%

本周年终节点营销集中逼定叠加元旦假期，大郑州新房整体认购量330套，环比上升6%，其中热销盘占总成交63%

2024-2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



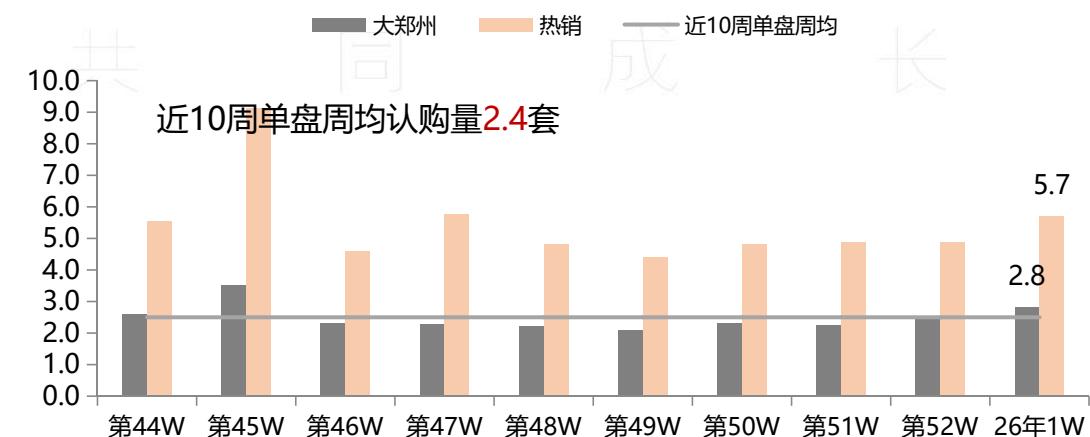
近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

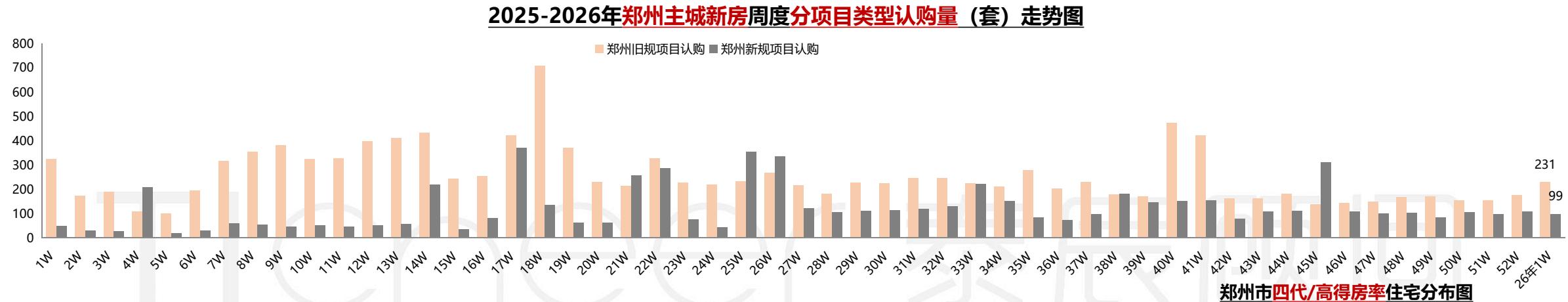
数据范围：大郑州实际监控在售项目128个；热销项目41个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：2026年1月1周（12.29-1.4）

近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图

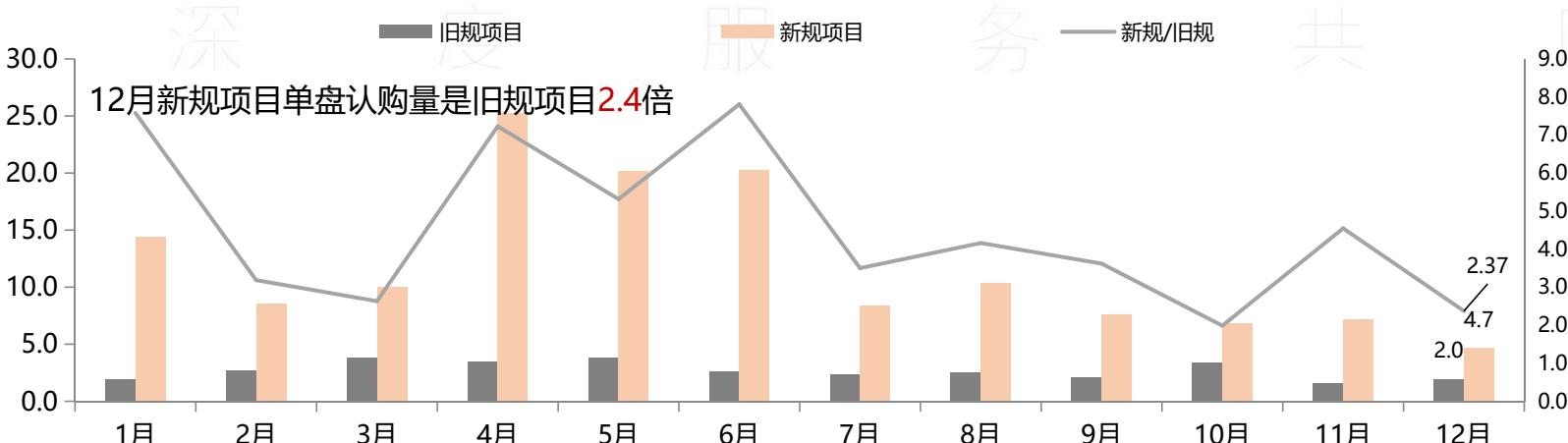


3.3 楼市表现一结构分析：新规盘成交平稳，旧规盘冲刺去化提升

2026年1月1周，新规项目成交持续平稳、旧规项目以价换量年终冲刺去化大幅提升
12月新规项目单盘认购量为旧规项目2.4倍（旧规盘基数大）



2025年郑州主城新房单盘分项目类型认购量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：旧規（3代）实际监控在售项目80个；新规（3.5+4代）项目21个，区域包含市内八区，数据时间：1月1周（12.29-1.4）



3.4 楼市表现—认购榜单：TOP15成交139套，对比上周成交规模有所收缩

cheer 泰辰顾问
度 服 务 共 同 成 长

大郑州新房认购TOP15本周合计成交139套，上周178套，下降22%，集中度有所下滑；热销项目核心驱动未变，依旧依托区位、产品优势，叠加限时特价、年终冲刺政策加持来撬动市场

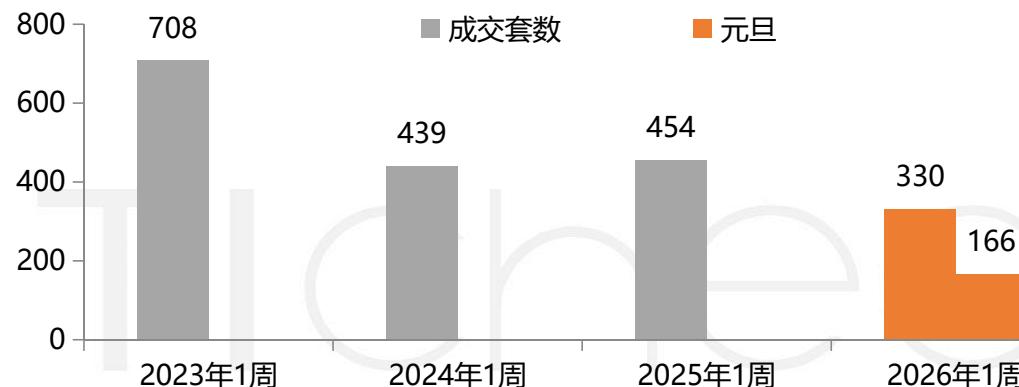
2026年1月1周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

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	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	12	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	—	—	贝壳/58, 佣金1.3%
2	招商嵩云序	四代	惠济区	南阳路板块	12	产品+特价	高层精装17000-19000 洋房精装22000-25000	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
3	绿都东澜岸	三代	经开区	国际物流园区板块	11	清盘内购	均价6500	清盘内购	—	贝壳佣金4万
4	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	10	价格+区位+产品	毛坯17500-22000	年终逼定	—	贝壳佣金上涨0.5%至3.0%
5	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	10	限时优惠+特价房	二期11500-12500 三期12000-13000	二期清栋特惠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	58/贝壳三期3%, 二期4%
6	美盛大港湾(中环+臻湾)	三代	金水区	省体育中心板块	10	地段+教育+月供补贴	中环壹号毛坯15600-18500 臻湾一品精装16400-16600、	5#楼额外2%, 装修补贴立减10万 指定房源, 车房同购送负二层车位	中环: 年度冲刺97折 臻湾一品: 年度冲刺1%,	分销点位3% 分销5千购物卡
7	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	10	现房+一口价	高层毛坯15700-17000元/m²	1-8#现房一口价, 清栋礼楼王至高享15万限时补贴, 限定房源限时享98折特惠, 到访赠送定制甜品礼包, 经纪人成交奖5千现金; 年底给到1%特批优惠	—	分销: 贝壳/58, 3跳3.5%, 全民推荐1.8%
8	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	9	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	限时优惠2%	特价房105XX起精装 3套清栋一口价房源	贝壳/58, 佣金4%
9	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	9	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	润府: 顶底和特殊房源有额外优惠	润园10200-10500 润府顶层房源13000起	贝壳, 佣金2%
10	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%
11	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	8	低价+限时优惠	均价11000-12000	购房2%优惠, 送1000元/m²圣都家装, 认购146m²房源送负二层标准车位一个	—	贝壳, 5万/套
12	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	8	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠2%	—	贝壳/58, 分销提佣4%, 全民佣金1%
13	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	8	区位+性价比	均价10500-13800	+2万送车位, 贝壳双十一家装节专场(成交可享5万团装礼), 分销加5000成交奖	特价房10066	贝壳, 佣金6-8%
14	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	7	品质+政策	精装20500-22000	贝壳家装政策: 针对115户型推出10套家装赠送市场价14.5万博洛尼软装(成本价约7万)	—	贝壳+58, 点位3%
15	大正水晶森林	三代	高新区	高新新城板块	7	低价+性价比	现房均价10000	-2期, 首付1万, 剩余全贷款, 7500起。3期,+1万送装修, +1万送车位	特价房8999-10200, 一二期顶底特价房7500-8500	分销: 贝壳、58, 3万/套
合计					139					

3.5 楼市表现一元旦假期：元旦市场表现平淡，合计认购166套

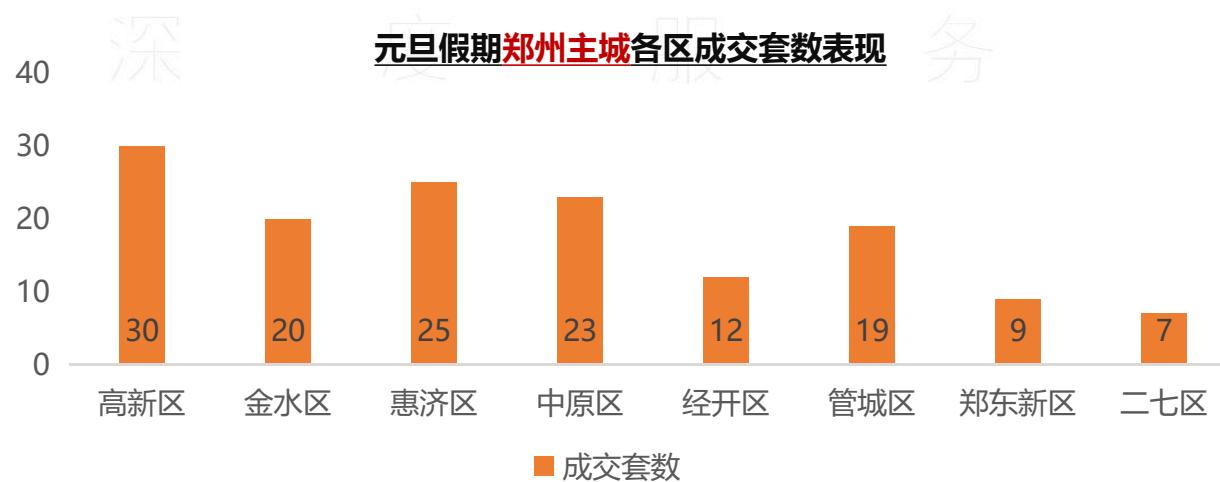
受各项目提前启动年终节点逼定动作叠加分销合同更替等影响，成交集中在2025年内，整体2026元旦市场表现平淡
假期共成交166套，占整周总成交量50%；其中TOP15项目合计成交67套，占元旦假期成交量40%

2023-2026年元旦假期所在周度大郑州新房认购量（套）



2026年元旦假期三天大郑州新房认购榜单（套）

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	高新区	高新老城板块	正弘序	8
2	惠济区	省体育中心板块	招商时代天宸+映江河	8
3	中原区	冉屯路板块	华润置地中原润府	6
4	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	5
5	中原区	常西湖板块	裕华城	5
6	管城区	航海路板块	信达棠樾七里	5
7	惠济区	迎宾路板块	铁建投城发花栖樾	5
8	惠济区	南阳路板块	招商嵩雲序	4
9	惠济区	惠济板块	招商揽阅	4
10	经开区	滨河国际新城板块	华发峰景湾	4
11	高新区	高新老城板块	朗悦凤栖云阶	4
12	经开区	国际物流园区板块	绿都东澜岸	3
13	金水区	花园北路板块	越秀天悦江湾	3
14	管城区	航海路板块	远洋瑞林宸章	3
15	中原区	碧沙岗板块	通派龙湖中原颂閑元	3
合计				67



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

