

# 郑州房地产市场周报

【2026年第03期】

( 2026年1月12日-1月18日)

# 目录



政策动态



楼市表现

# 核心结论

## 1 政策解读

近期多部门协同发力，相继出台稳楼市新政：1月14日发布延续住房个税退税政策；15日发布，下调商业购房贷款首付比例至30%；另下调各类结构性货币政策工具利率；通过降门槛，降成本，延退税等政策，稳市场提信心，推动房地产市场逐步企稳回暖。

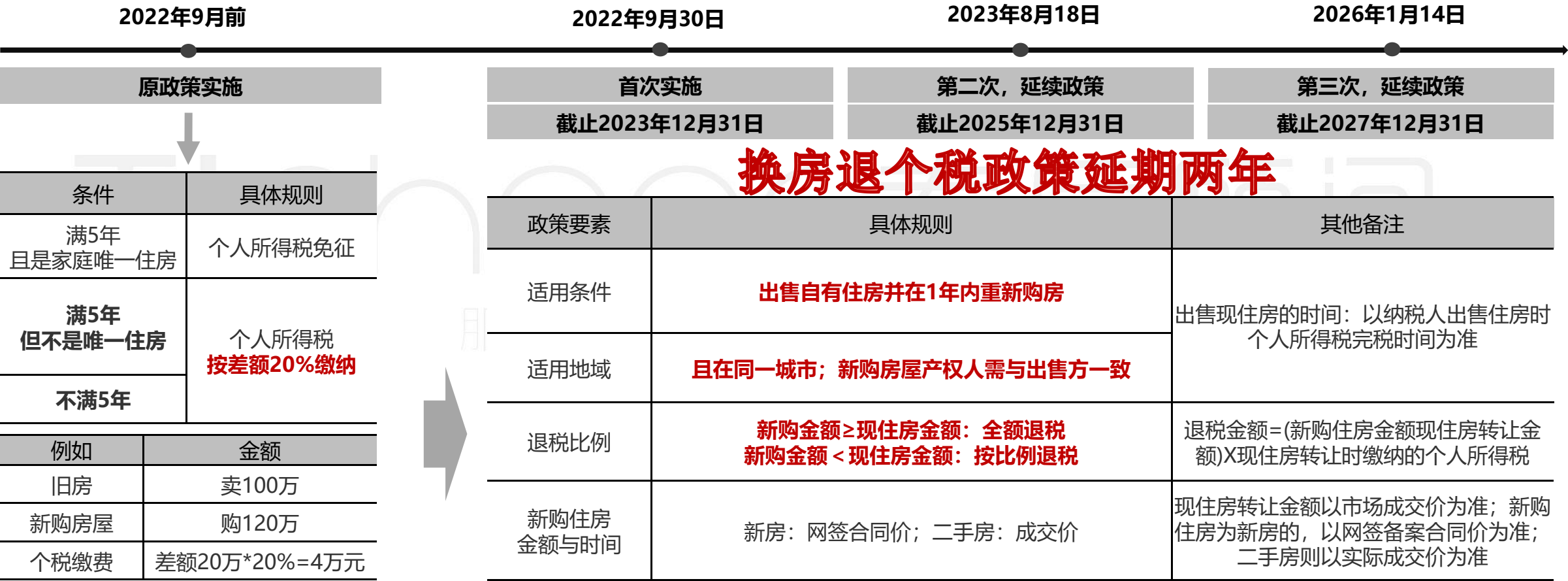
## 2 楼市表现

本周郑州整体市场承压，年初延续促销政策，成交低位维稳；客户端需求疲软观望情绪加剧，转化偏低，补货加推项目逆势抢占榜单首位。

1.1 政策动态：换房退税政策续期，旨在降低换房成本，激活市场流动性

cheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

1月14日，财政部、税务总局与住房城乡建设部联合发布《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》，换房退税政策延续两年，旨在降低改善换房成本，激活市场流动性



总结：此政策将有效降低改善性需求的交易成本，促进“卖一买一”置换循环；打通“刚需-改善”循环链条，稳市场提信心，体现了从短期纾困到长效支持的转变。

## 1.2 政策动态：央行发布新政，降首付、降息

1月15日国新办新闻发布会发布信息：①降商业用房首付，激活商办、公寓市场；②降息（降低再贷款、再贴现利率），货币政策宽松预期将缓解房企融资压力，降低购房信贷成本，提振市场信心

● 2026年1月15日，中国人民银行新闻发言人、副行长邹澜在国新办新闻发布会上发布两大消息：

### 降首付

原首付  
50%



商业用房

降至  
30%

**将商业用房购房贷款最低首付比例下调至30%，这意味着，公寓、办公、商铺等商业用房类首付，从5成降到3成！**

此前，2007年9月至今，公寓类长期执行最低50%首付、利率不低于基准利率1.1倍的规定，**从未出现过全国性3成首付政策。**

### 降息

**下调各类结构性货币政策工具利率0.25个百分点，  
各类再贷款一年期利率降至1.25%**

1月5日至6日，2026年中国人民银行工作会议召开，部署全年七大重点工作，围绕货币政策实施、金融服务实体经济、风险防控、金融改革开放等核心领域。会议强调，**继续实施好适度宽松的货币政策。灵活高效运用降准降息等多种货币政策工具，保持流动性充裕**，保持社会融资条件相对宽松，引导金融总量合理增长、信贷投放均衡，使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长和价格总水平预期目标相匹配。

**这意味着2026年房贷利率下调仍有空间**

## 1.3 政策动态：《求是》——高质量推进城市更新

1月16日住建部部长倪虹在《求是》杂志发表文章《高质量推进城市更新》，通过挖掘住房潜在需求、化解存量风险；与稳楼市目标协同发力，为行业建立发展新模式、实现高质量转型提供明确的支撑

### ➤ 01 战略定位与阶段特征

- **核心地位：**城市更新是推动城市高质量发展的综合性、系统性战略行动，我国城镇化从快速增长期转向稳定发展期，城市发展从“大规模增量扩张”转向“存量提质增效”，需通过更新实现内涵式发展。
- **阶段任务：**“十五五”期间重点推进城镇老旧小区改造、老旧街区改造、老旧厂房改造及城市基础设施更新改造，涉及直接投资规模巨大，可重塑功能空间、再造产业生态、营造消费场景，提升存量资源价值并带动数十万亿元投资与消费。

### ➤ 02 实施路径与政策方向



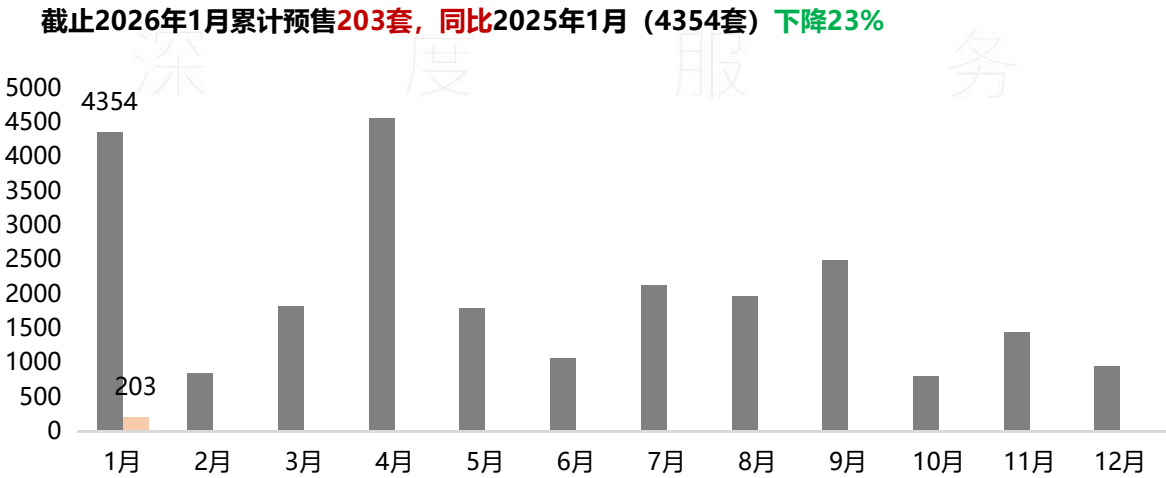
- **城市更新：**以“四个统筹”为路径，聚焦“四个着力”，推动城市发展从“大规模增量扩张”转向“存量提质增效”，实现经济、社会、文化与生态的协同升级。

2.1 楼市表现—预售前：公示1个项目，释放203套，约2.88万m²

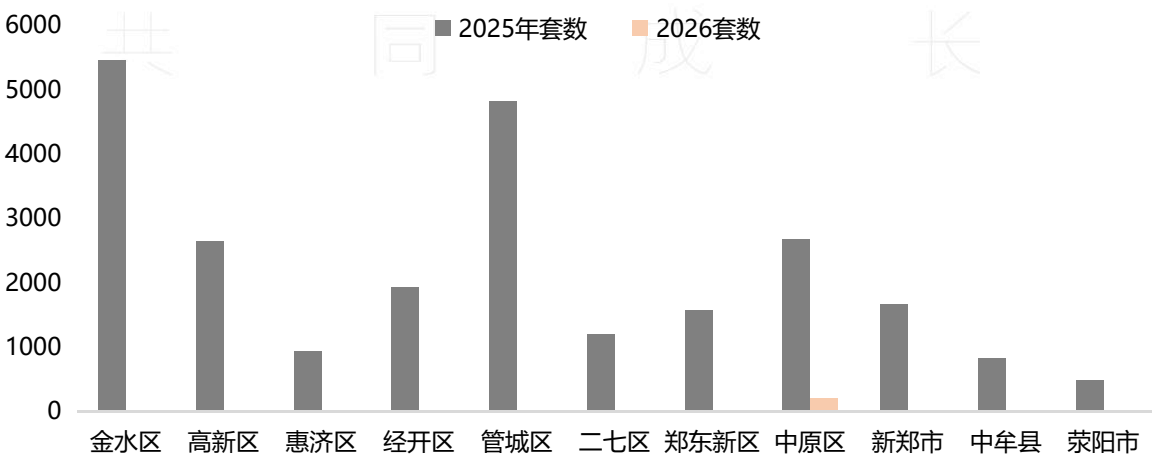
本周1个项目预售前公示，为中原区碧沙岗板块“通派龙湖御潮云上”公示3栋楼，共203套，2.88万m²，蓄客约280组+，预计年后开盘

公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万m²）	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/1/12	中原区	碧沙岗板块	通派龙湖御潮云上	9/10/13#	203	2.88	三个面积段126-139-176㎡，总户数671户，126/139㎡为产品主力，占总套数93%，综合得房率110-140%	占地54亩，计容建面9.06万㎡，容积率2.49，成交楼面价5016元/㎡，规划10栋25/26F纯高层产品
合计					203	2.88	/	

2025/2026年大郑州新建住房分月预售套数对比（预售前）



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



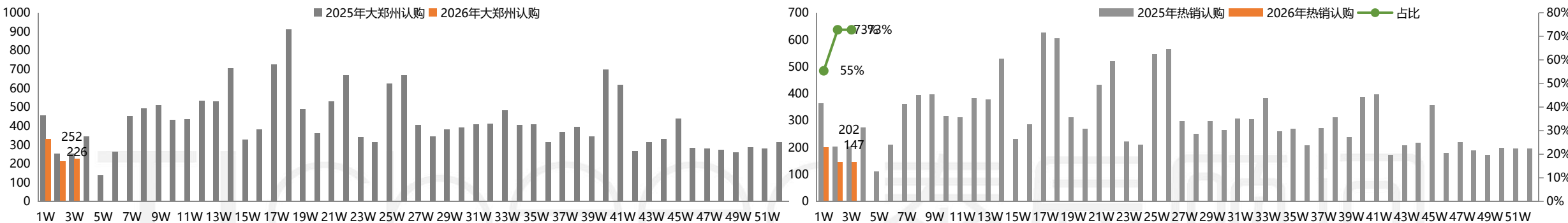
备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网  
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：1月3周（1.12-1.18）



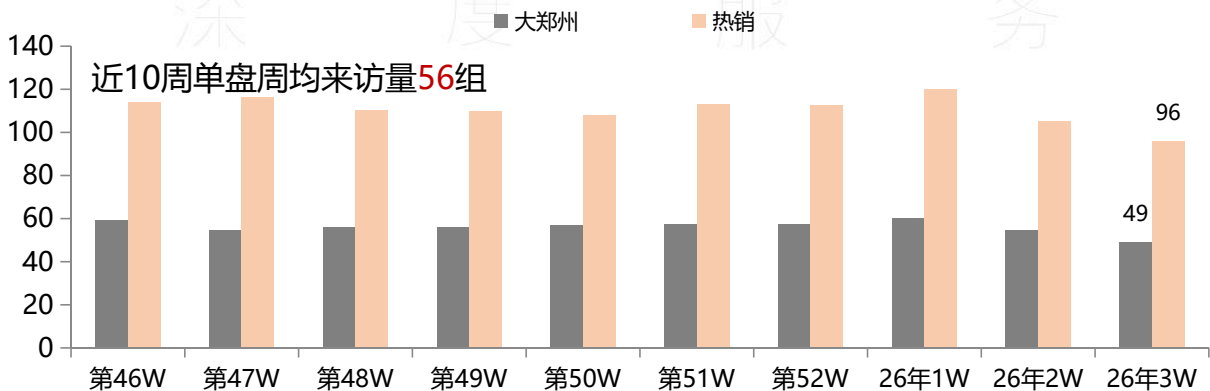
2.2楼市表现—认购分析：促销政策持续发力，成交环比波动

本周多项目延续实施年终促销政策，热销盘支撑整体成交环比微上扬，大郑州新房整体认购量226套，环比+7%；热销盘认购143套，环比持平，占总成交73%

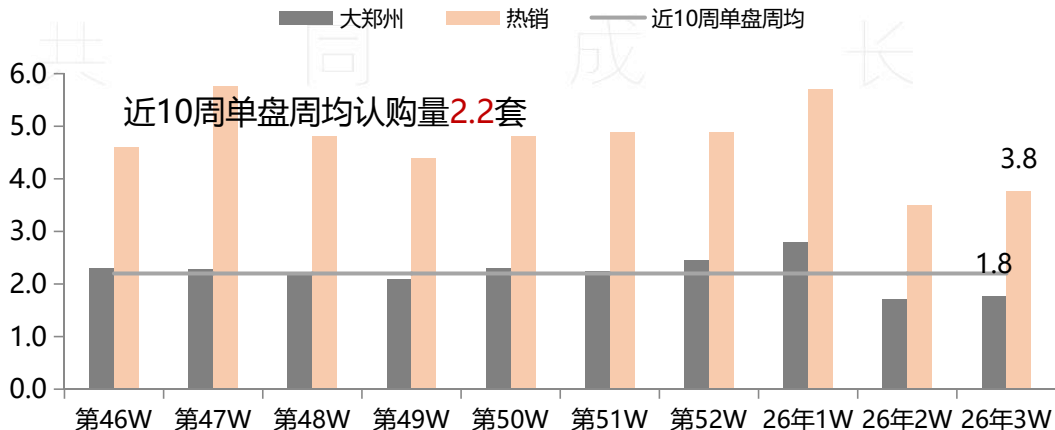
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访问量走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图

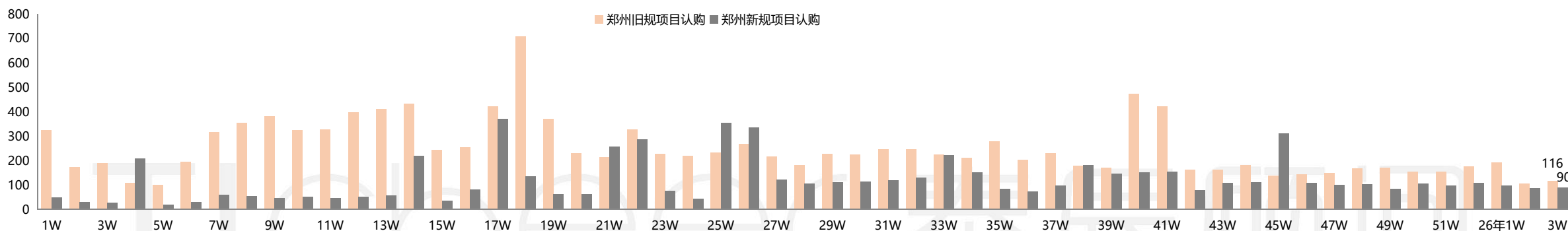


数据来源：泰辰市场监控中心  
数据范围：大郑州实际监控在售项目129个；热销项目42个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：2026年1月3周（1.12-1.18）



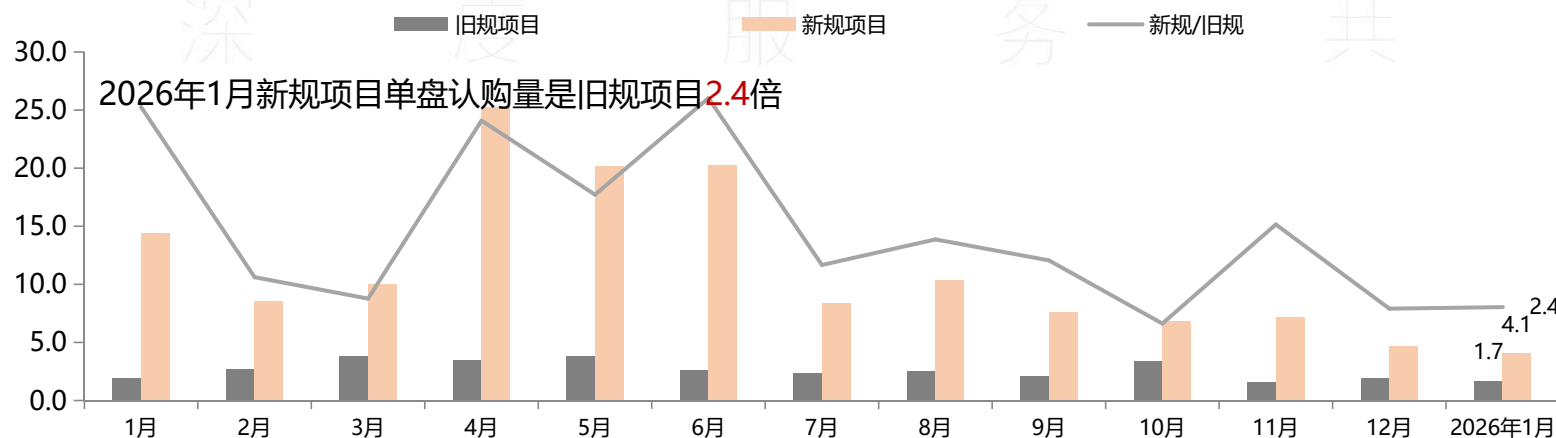
Ticheer 泰辰顾问  
深度服务 共同成长

### 2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



## 郑州市四代/高得房率住宅分布图

### 2025-2026年郑州主城新房单盘分项目类型认购量走势图



数据范围：旧规（3代）实际监控在售项目80个；新规（3.5+4代）项目22个，区域包含市内八区，数据时间：1月3周（1.12-1.18）



2.4 楼市表现—认购榜单：整体市场平稳，加推项目支撑

大郑州新房认购TOP15本周合计成交129套，榜单门槛降至5套；续销冲刺政策延续但转化较低；加推补货项目高转化登顶榜单第一，其他项目依托区位、产品优势，维持低量转化

2026年1月3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/㎡)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/㎡)	分销
1	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	30	区位+产品	高层17100-19700(毛坯) 楼王20700-23000	加推1#,认筹交5万优惠2%+认购2%	无	贝壳/58, 佣金1.3%
2	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	13	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠2%	无	贝壳/58, 佣金4% 全民佣金1%
3	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	12	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	推出5套特价房13500起, 分销聚焦单日成交9套 134平精装修特惠仅需188万起 整体13000起		贝壳, 佣金2%
4	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	9	区位+性价比+分销高佣	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%
5	越秀金水观萃	四代	金水区	中心区板块	8	区位+产品	高层毛坯19000-23000	无	无	佣金143㎡1.5% 169㎡1.8%
6	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	7	特价房+产品	均价14000-15500	限时优惠2%	特价房11500-13500起	贝壳/58, 2.5%
7	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	无	无	贝壳, 佣金3%
8	信达棠樾七里	3.5代+四代	管城区	航海路板块	7	区位+产品	高层毛坯14500-16500	认购2%优惠	——	贝壳/58, 佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
9	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	6	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	年终冲刺2%优惠, 成交享1000元家电礼、云南旅游双飞套票	特价房105XX起精装5套清栋一口价房源	贝壳/58, 佣金2.5%
10	通派龙湖中原颂開元	四代	中原区	碧沙岗板块	5	性价比	高层毛坯20500 洋房毛坯26500	认购2%优惠	——	贝壳2%
11	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	5	低价+限时优惠	均价11000-12000	购房2%优惠, 送1000元/㎡圣都家装, 认购146㎡房源送负二层标准车位一个	无	贝壳5万/套
12	裕华城	三代	中原区	常西湖板块	5	性价比	均价10500-11300	买指定房源送圣都装修	——	贝壳/58, 佣金4.5%
13	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	5	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128-143㎡, 三期98㎡11XXX	58/贝壳三期3%, 二期4%
14	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	5	精装修+现房+性价比	高层10500-11500; 小高层均价12000-12500(精装)	——	工抵房小高89平单价10700左右	贝壳, 佣金3%
15	城发和府	三代	郑东新区	象湖板块	5	性价比	高层均价10000	——	——	贝壳/58, 4.5-6万
					129					

数据来源：泰辰市场监控中心 实际监控数据,数据时间：2026年1月3周 (1.12-1.18)



## 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

