

# 郑州房地产市场周报

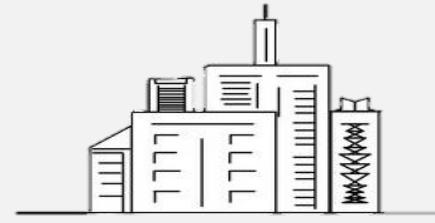
【2026年第03期】

( 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  
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：



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

### 四个统筹



### 四个着力



- **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。

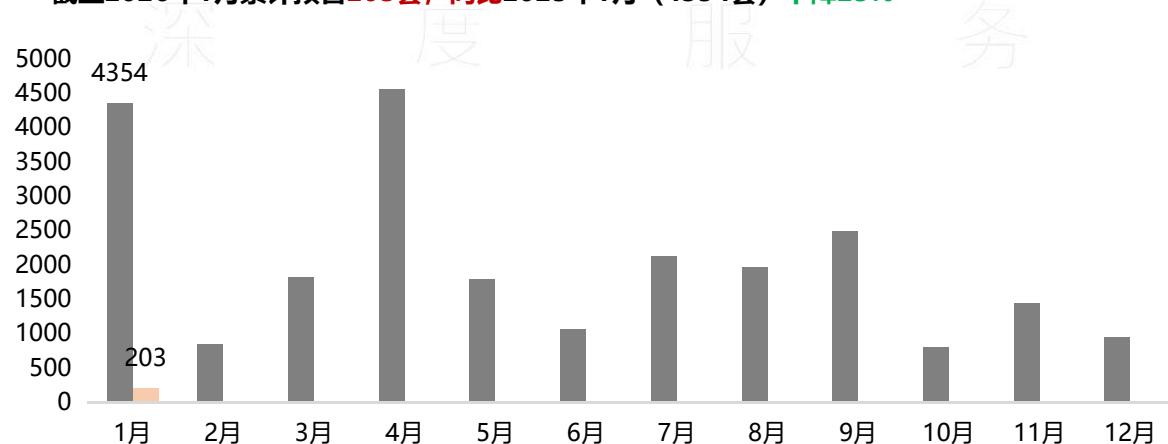
## 2.1 楼市表现—预售前：公示1个项目，释放203套，约2.88万m<sup>2</sup>

**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m<sup>2</sup>，蓄客约280组+，预计年后开盘**

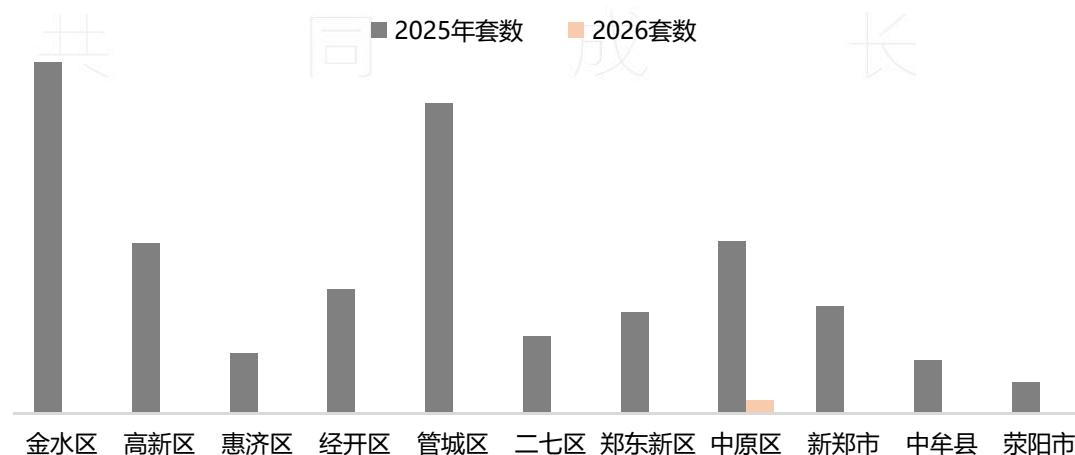
| 公示时间      | 区域  | 板块    | 项目名称     | 预售楼栋     | 套数(套) | 预售面积(万m <sup>2</sup> ) | 预售楼栋产品面积  | 项目概况   |
|-----------|-----|-------|----------|----------|-------|------------------------|---|--|
| 2026/1/12 | 中原区 | 碧沙岗板块 | 通派龙湖御潮云上 | 9/10/13# | 203   | 2.88                   | 三个面积段126-139-176m <sup>2</sup> ，总户数671户，126/139m <sup>2</sup> 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m <sup>2</sup> ，容积率2.49，成交楼面价5016元/m <sup>2</sup> ，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）**

截止2026年1月累计预售203套，同比2025年1月（4354套）下降23%



**2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）**



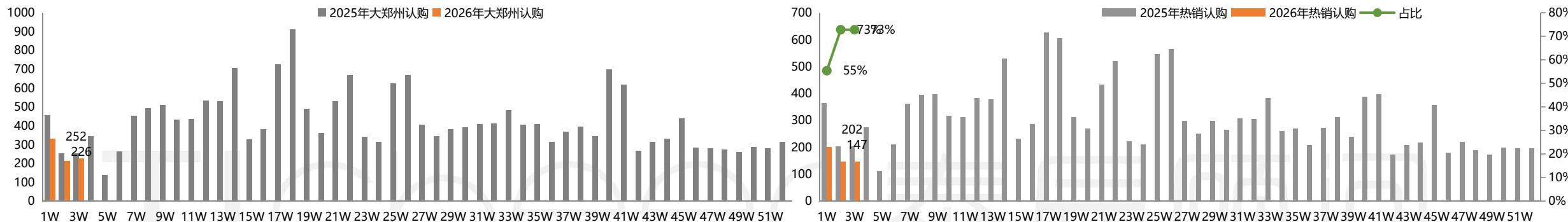
备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网

数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：1月3周（1.12-1.18）

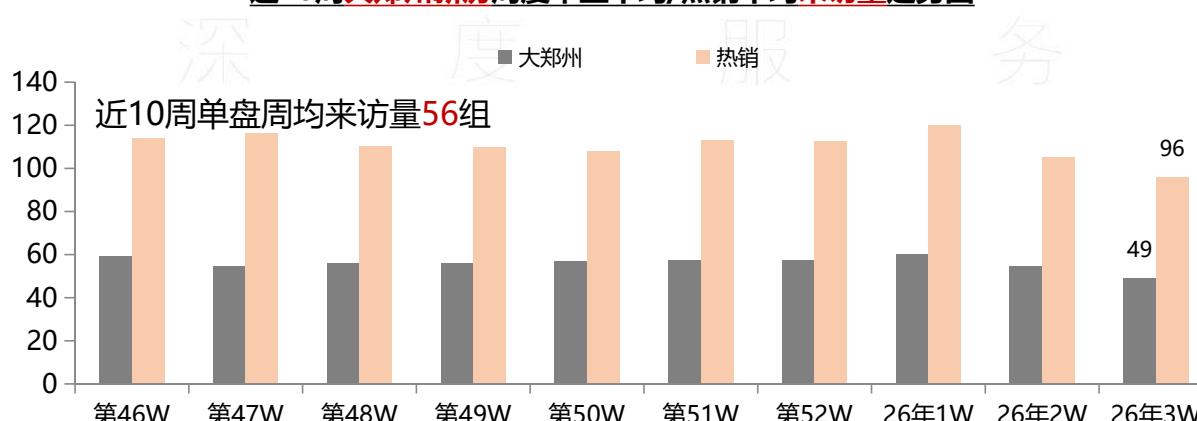
## 2.2楼市表现—认购分析：促销政策持续发力，成交环比波动

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%

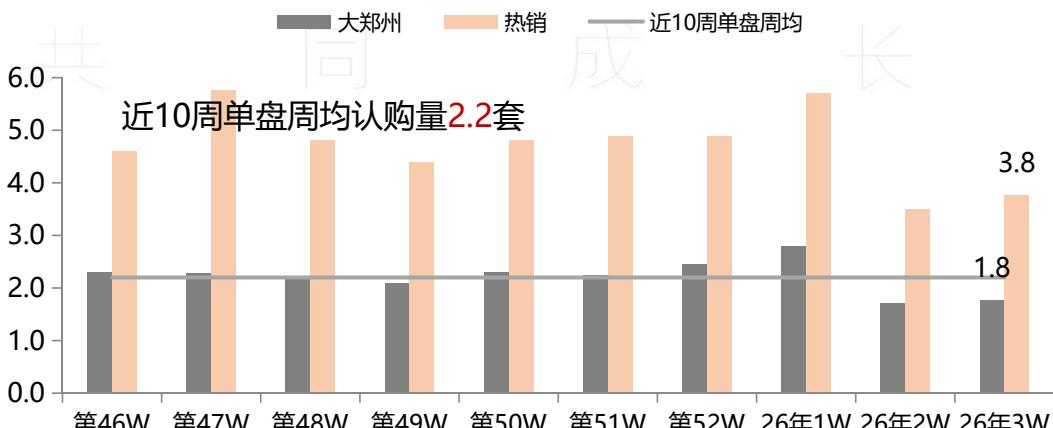
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

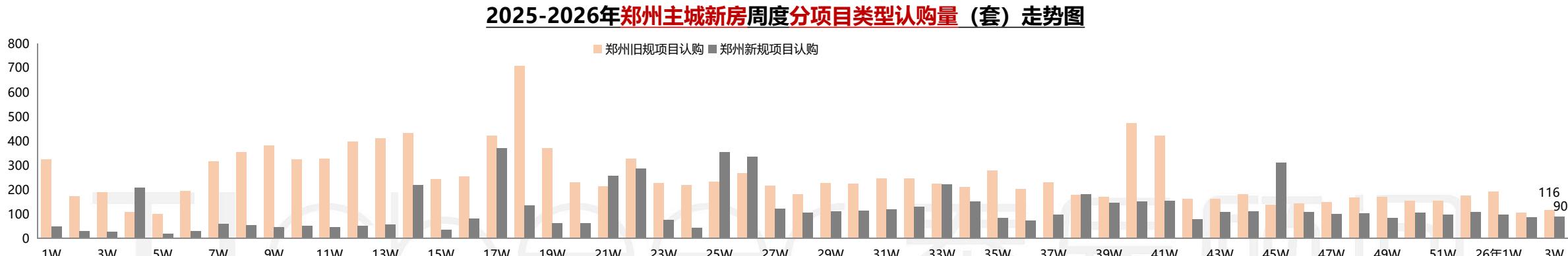


数据来源：泰辰市场监控中心

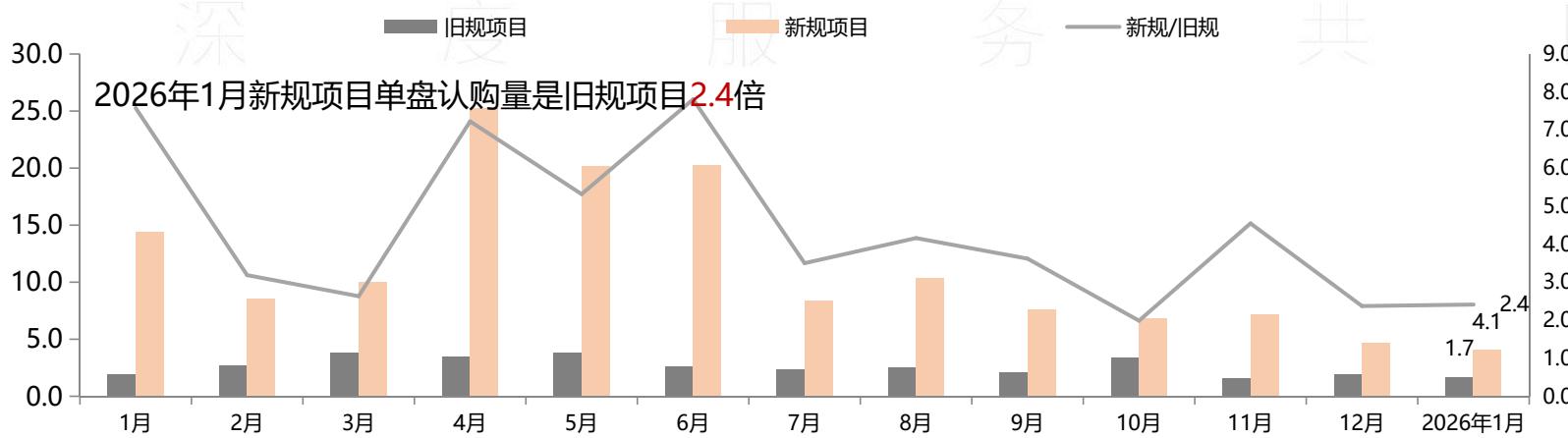
数据范围：大郑州实际监控在售项目129个；热销项目42个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：2026年1月3周（1.12-1.18）

## 2.3 楼市表现一结构分析：政策延续，新规旧规成交表现平稳

本周成交保持低位维稳，年终政策延续执行，旧规项目认购116套，环比+9%；新规项目认购90套，环比+3%



**2025-2026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22个，区域包含市内八区，数据时间：1月3周（1.12-1.18）

**郑州市四代/高得房率住宅分布图**



## 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<br>(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<br>小高层毛坯14100-14300  | 限时优惠2%   | 无                                       | 贝壳/58, 佣金4%<br>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<br>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%<br>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%<br>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<br>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  | 通派龙湖中原颂开元  | 四代      | 中原区  | 碧沙岗板块    | 5       | 性价比         | 高层毛坯20500<br>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<br>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㎡,<br>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 |            |         |      |          |         |             |                                      |  |   |                              |

## 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

