

郑州房地产市场周报

【2026年第05期】

(2026年1月26日-2月01日)

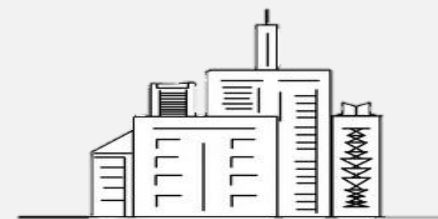
目录



政策动态



楼市表现



开盘动态

核心结论

1 政策动态

政策延续“稳托底，降成本、去库存、稳预期”特征。通过公积金优化、契税补贴、存量盘活等举措，既降低购房门槛、释放短期需求，也推进保障房与城市更新，支撑市场长期健康发展。

2 楼市表现

本周市场受开盘影响，认购总量环比大幅回升。新房整体认购345套，环比+82%；剔除开盘后环比+22%；其中热销盘认购270套，环比+116%，占总成交78%；认购回升主要受开盘项目拉动，市场整体仍处于淡季低位。

3 开盘动态

通派龙湖御潮云上首开。凭借优地段+好产品+低价，实现新年优秀首开。共推出203套房源，蓄客225组，首开去化113套，去化率56%，毛坯交付，126/139㎡四室两卫毛坯均价12500-14500元/㎡，176㎡四室三卫毛坯均价17600元/㎡。

1.1 政策动态：政策稳托底，降成本、去库存、稳预期

当前房地产政策延续宽松态势，典型城市因城施策加码，通过公积金优化、契税补贴、存量盘活等举措，既降低购房门槛、释放短期需求，也推进保障房与城市更新，支撑市场长期健康发展

城市	日期	发布政策
天津	1月26日	新房：首套可贷额度从100调整至120万（+20万），多子女家庭在120万基础上（+24万）； 二套从50万调至100万（+50万），多子女家庭在100万基础上（+20万） 二手房：二手住房贷款最长期限由原来的20年延长至30年
南京	1月26日	推动既有库存商品房全部纳入房票超市，推行“全城通兑”和“电子房票”，满足被征收群众安置需求； 在本市无住房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高20%； 延长存量房公积金最长贷款期限至30年
天津	1月26日	自2月1日起，向武清区、宁河区下放商品房销售许可、前期物业管理备案等事项，以便利企业、优化营商环境。
广州	1月26日	2026年稳楼市部署：城施策控增量、去库存、优供给，盘活闲置商办用房，加强保障房建设，推进“四好”住房建设，推广智能建造与装配式建筑
河南	1月26日	明确收购存量商品房用于保障性住房等，加快构建房地产发展新模式，推进城市更新三年行动
吉林	1月28日	商铺、写字楼、商住两用房首付比例降至30%，降低商业地产投资门槛，助力去库存。
湖南湘西	1月30日	1月30日至2月4日，举办主题年货节暨新春房交会，通过促销活动带动住房消费
南阳、周口淮阳区	1月31日	契税补贴：南阳2026年一季度购房按契税10%发电子消费券，周口淮阳区契税补贴延续

公积金支持

地方公积金政策持续优化：提额度、延期限，降低刚需与改善型购房资金压力，促进住房消费。

去库存

南京推动“房票”全城通兑，打通安置与库存消化通道，完善住房保障体系

稳市场

广州、河南等地在“两会”上均明确将稳定房地产市场作为年度任务，具体措施包括控增量、去库存、收储存量房作保障房等。

契税补贴

降低交易成本，刺激短期购房与置换需求。

2.1 楼市表现—预售前：住宅供应延续低位，本周公示279套/4.5万m²

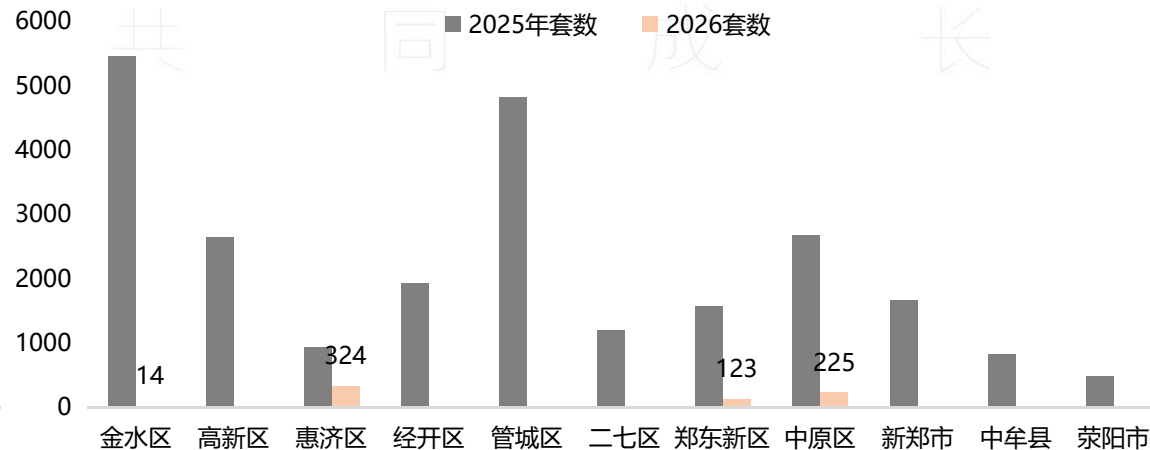
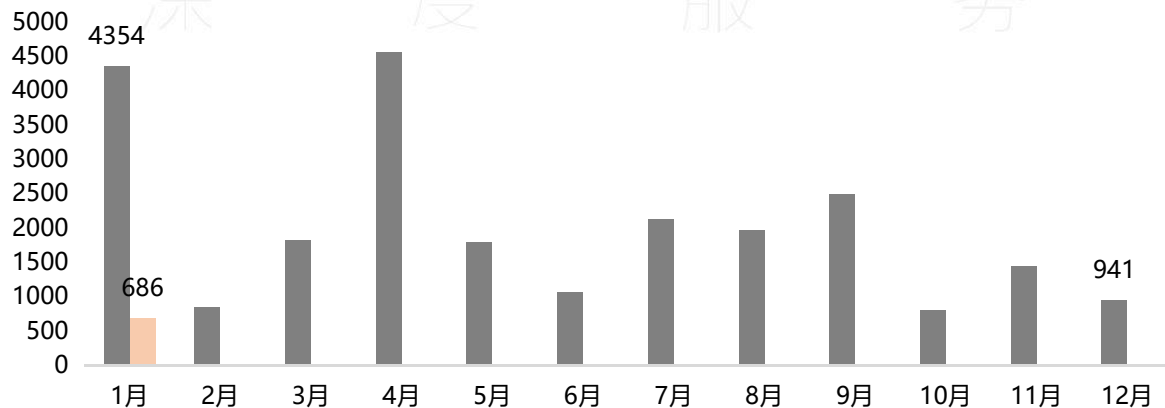
本周3个项目预售前公示，分别为惠济区铁建投城发花栖樾、金水区金投天宝府、郑东新区金茂璞逸缦湖，产品涵盖小高、洋房，面积段143-199m²，改善属性突出

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
2026/1/28	惠济区	迎宾路板块	铁建投城发花栖樾	9/15#	142	2.19	小高层155m ² 四室两厅两卫	项目总占地89.26亩，容积率2.85，规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，面积区间131-280m ²
2026/1/28	金水区	沙门板块	金投天宝府	5#	14	0.21	5#楼为7层洋房，1D2T2设计，共计14套153m ² 四室两厅三卫	项目占地54.88亩，容积率3.48，建筑密度22.89%，共规划13栋其中9栋19-33F高层，2栋13-16F小高层，2栋7F洋房，建面153m ² 四房
2026/1/31	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸缦湖	1/2/6/10#	123	2.07	洋房143m ² /169m ² /199m ²	占地81.7亩，容积率1.49，规划18栋8F电梯洋房，共计499户，停车位748个
合计					279	4.47		

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)

截止2026年1月累计预售686套，同比2025年1月(4354套)下降84%

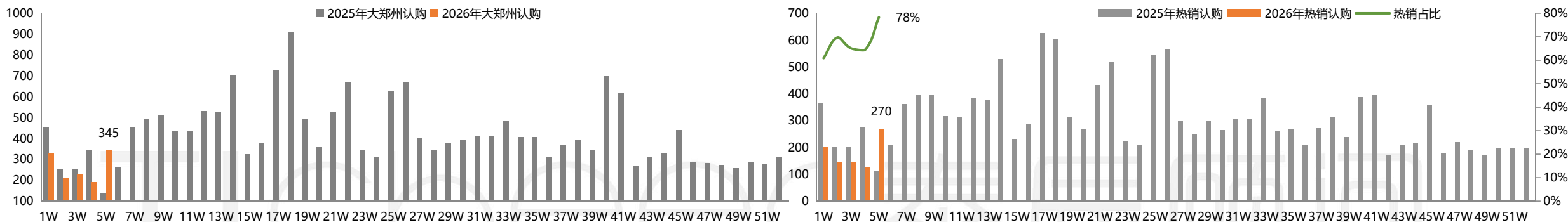


备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：1月5周(1.26-2.01)

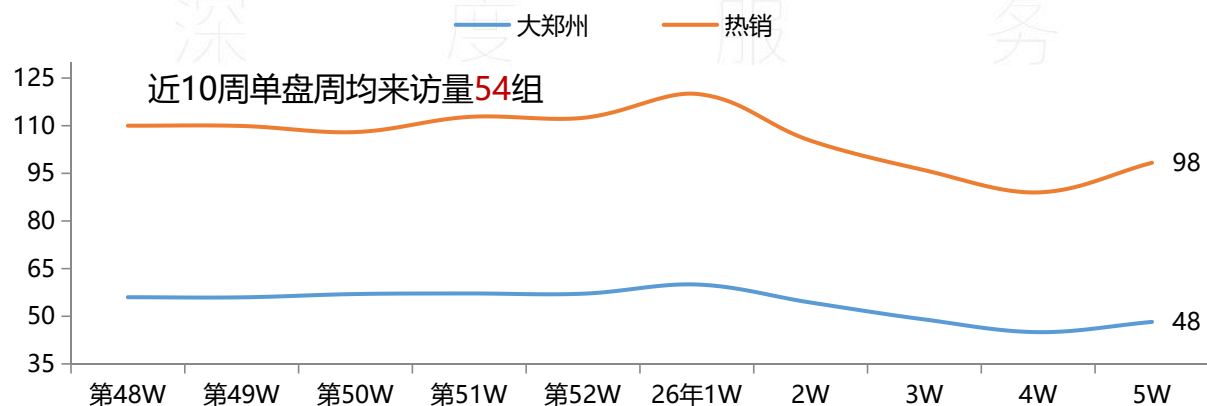
2.2 楼市表现—认购分析：受开盘影响，认购总量环比大幅回升

本周大郑州新房整体认购345套，环比+82%；剔除开盘后环比+22%；其中热销盘认购270套，环比+116%，占总成交78%；认购回升主要受开盘项目拉动，市场整体仍处于淡季低位

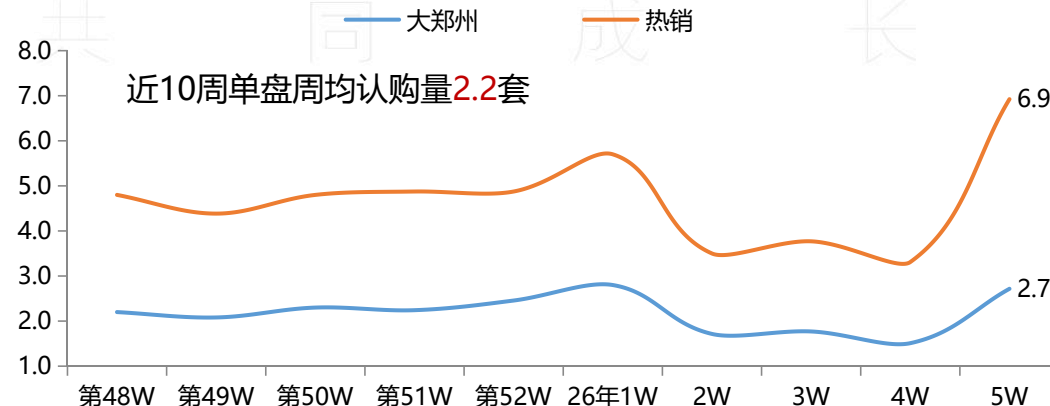
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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130个；热销项目43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5周（1.26-2.01）

2.4 楼市表现—认购榜单：龙湖御潮云上首开高热，带动片区客户回升 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

受通派龙湖御潮云上优秀首开支撑，本周大郑州TOP15榜单合计认购234套（开盘占比48%），榜单门槛5套（环比+1套）；其次同区域中原华曦府著宸、华润置地中原润府借助区域客户热度回升，持续特价输出，实现较好成交

2026年1月5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	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	113	首开	高层毛坯12500-17600	首开定存优惠2%，认筹优惠2%	无	分销：贝壳、58，点位，2.6%
2	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	25	价格+区位+产品	毛坯17500-22000	无	特价房17500起	贝壳，佣金3%
3	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	15	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	无	特价房13000起	贝壳，佣金2%
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	限时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%
5	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	9	产品	高层11500-13500；洋房16000-1800(毛坯)	认购享99折，按时签约99折，返乡置业最高享5万元安家补贴	无	贝壳/58佣金3%
6	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	9	特价房+产品	均价14000-15500	限时优惠2%，认购享1000元成交家电礼	特价房11500-13500起	贝壳/58，2.5%
7	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	7	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%
8	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	7	精装修+现房+性价比	高层10500-11500；小高层均价12000-12500(精装)	无	工抵房小高89平单价10700左右	贝壳，佣金3%
9	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	认筹交5万优惠2%+认购2%	无	贝壳/58，佣金1.3%
10	美盛金水印象二期	三代	金水区	省体育中心板块	6	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)	无	贝壳+58，点位3%
11	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	5	房票带动	毛坯高层14200-15500	无	无	分销：贝壳、58，佣金：4%
12	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	5	区位+性价比+分销高佣	均价10500-13800	+2万送车位，贝壳家装节专场(成交可享5万团购礼)，分销加5000成交奖	特价房10066	贝壳，佣金6-8%
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	招商嵩雲序	四代	惠济区	南阳路板块	5	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	无	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
15	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	5	集团优惠+产品	高层毛坯15700-17000	集团额外破底优惠97折(部分房源)	无	分销：贝壳/58，2.5%-4%
合计					234					

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5周 (1.26-2.01)

3.1通派龙湖御潮云上：凭借优地段+好产品+低价，首开去化优秀

2026年2月1日首开，推出高层9#/10#/13#楼，共203套房源，截止开盘前累计蓄客225组，首开去化113套，去化率56%，毛坯交付，126/139㎡四室两卫毛坯均价12500-14500元/㎡，176㎡四室三卫毛坯均价17600元/㎡



开盘分析：去化优秀

- 1) 区位配套优质：位于中原区三环内，位置核心，配套醇熟（地铁1号线秦岭路站1KM，锦艺城0.26KM）；
- 2) 产品升级：中原首个全系全景舱四代宅，最高得房率达到140%，最大约78㎡空中院落；楼栋错落布局，兼顾隐私和观景；公区高配置：9.5米挑高+110米阔尺门墙、1208㎡下沉庭院+1900㎡私属会所（内含室内篮球复合馆约227㎡，形成差异化竞争优势）、酒店式入户大堂+车马厅；
- 3) 首开价格低于预期，开盘前释放价格15000-16000，首开主流户型均价14000，低于预期，叠加蓄客量充足，因此首开较好。

所属区域	中原区		所属板块	碧沙岗板块	
项目位置	工农路（天山路）东、热电厂西南		开发公司	郑州市泰惠置业有限公司	
占地（亩）	54.49	总建筑面积（万㎡）	9.06（住宅8.86）	容积率	2.49
营售团队	自销		交房时间	预计2027年9月毛坯交付	
核心卖点	中原区老城区首个全系列环幕全景舱四代，综合得房率110-140%；1208㎡下沉庭院+1900㎡私属会所（内含室内篮球复合馆约227㎡）				
蓄客	2025年11月15日展厅开放同时启动验资，定存5万享开盘优惠2%，2026年1月18日示范区开放启动2万认筹，截止开盘前累计认筹225组				
推出	203套		去化	113套，去化率56%	
成交价格（元/㎡）	126㎡中厅12500-13000；126㎡边厅13500-14000；139㎡边厅14500；176㎡17600，毛坯交付				
营销政策	定存优惠2%，认筹优惠2%；分销：贝壳、58，点位，2.6%				
取证情况	2016年1月19日取证9/10/13号楼203套房源				

新推 在推 待售 售罄 纺西路

3.1 通派龙湖御潮云上：高得房率+全景舱+空中露台为核心优势

规划126/139/176m²三个面积段，均为“全景舱”户型，综合得房率110-140%；其中126m²四房得房率110-130%，总价门槛控制在160万左右，去化率超6成

物业类型	楼栋	单元	楼层	面积m ²	得房率(含露台)	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交均价：元/m ²	成交总价：万/套
高层 层高3.1米	9#	1D	25F	176	140%	四室两厅三卫	48	15	31%	17600	310
	10#	1D	26F	139	135-140%	四室两厅两卫	52	32	62%	14500	202
	13#	2D	26F	126	110-130%	四室两厅两卫	103	66	64%	中厅12500-13000, 边厅13500-14000	158-176
合计							203	113	56%	12500-17600	158-310

126m²边厅奇数层四室两厅两卫



126m²中厅奇数层四室两厅两卫



139m²边厅奇数层四室两厅两卫



176m²边厅偶数层四室两厅三卫



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

