

郑州房地产市场周报

【2026年第07-08期】

(2026年2月09日-2月23日)

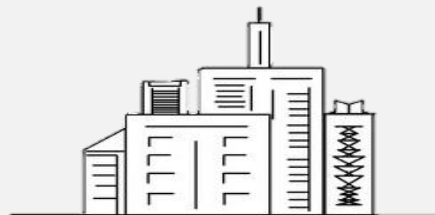
目录



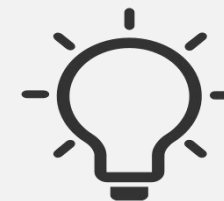
政策动态



新增规划



楼市表现



春节表现

核心结论

1 政策动态

2025年各地GDP总量陆续公布：

省份层面，广东、江苏、山东稳居前三，河南省实现66633亿元，位居全国第6；

城市层面，上海、北京稳居前两位且均进入5万亿俱乐部，郑州首次突破1.5万亿元稳居北方省会首位，排名16位。

2 新增规划

建中九樾林筑，位于管城区商都新区板块，项目占地53.59亩，容积率2.58，规划11栋16-17F小高层住宅，共691户；

臻悦境居（招商代建），位于管城区航海路板块，项目占地23.91亩，容积率3.5，规划4栋32-33F高层住宅，105/126/139m²三个户型，共473户。

3 楼市表现

2月2周大郑州新房整体认购166套，环比-45%，其中热销盘认购135套，环比-44%；

春节假期（2026.2.15-2026.2.23）整体认购180套，同比2025年春节假期（2025.1.28-2025.2.4）139套，上涨8%。

4 春节表现

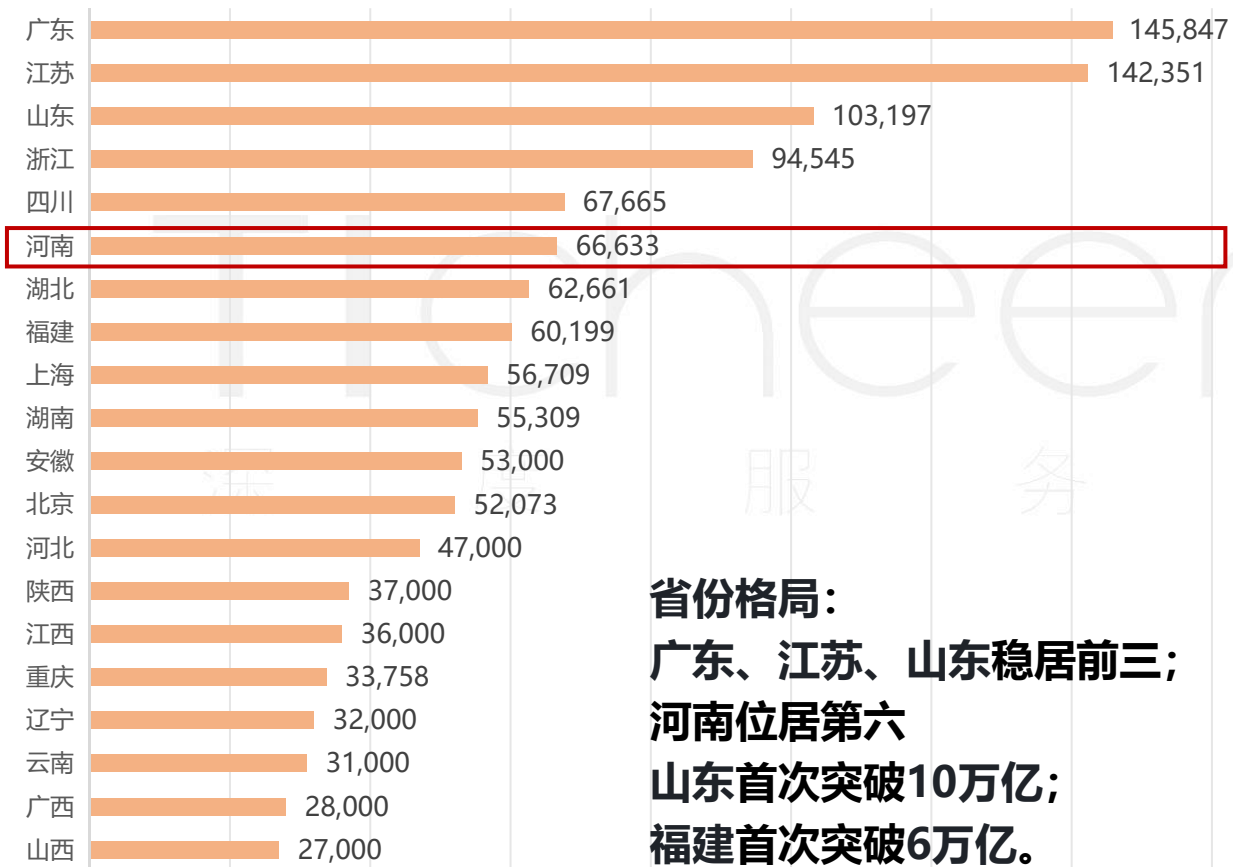
2026年春节期间（初一至初六），全国30城新房销售面积6.27万平方米，同比增长19.42%；

郑州市场同步修复，春节合计认购150套，同比上涨8%，单盘成交较节前周涨7%，中原区、惠济区领跑全市；春节TOP10项目合计成交99套，同比上涨52%。

1.1 政策动态: 25年GDP排名, 河南位居第六, 郑州首次突破1.5万亿

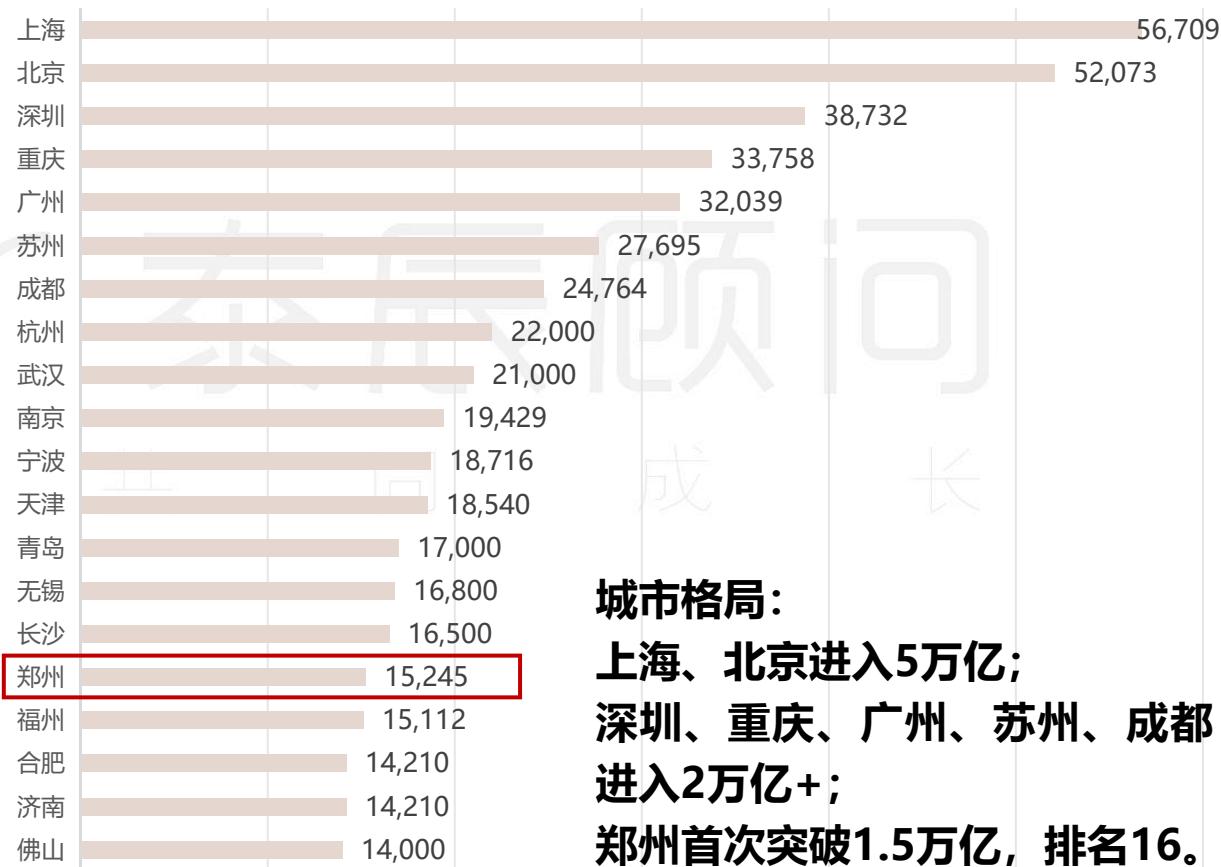
2025年各地GDP总量陆续公布, 省份层面, 广东、江苏、山东稳居前三, 河南省实现66633亿元, 位居全国第6; 城市层面, 上海、北京稳居前两位且均进入5万亿俱乐部, 郑州首次突破1.5万亿元稳居北方省会首位, 排名16位

25年全国省份GDP-----TOP20排名



省份格局:
广东、江苏、山东稳居前三;
河南位居第六
山东首次突破10万亿;
福建首次突破6万亿。

25年全国城市GDP-----TOP20排名



城市格局:
上海、北京进入5万亿;
深圳、重庆、广州、苏州、成都
进入2万亿+;
郑州首次突破1.5万亿, 排名16。

■ GDP

■ GDP

2.1 新增规划：管城区——建中九樾林筑

建中九樾林筑，位于管城区商都新区板块，项目占地53.59亩，容积率2.58（土地容积率上限3，规划降容至2.58），规划11栋16-17F小高层住宅，共691户；定位为第四代住宅，预计2026下半年至2027年初启动



该地块原为富田九鼎华府后期地块，2022年由管城城投托底摘得，现在确定是由建中集团负责开发，命名为九樾林筑。

2026年1月23日，郑州腾飞建设集团+基准方中联合体，中标价4.62亿元，总工期750天（设计30天+施工720天），预计2028年初竣工交付，2026下半年至2027年初有望开放展厅、启动认筹

备注：郑州市自然资源和规划局

项目位置	管城区—商都新区板块—建武路东、希望路北
开发商	郑州市拓阜置业有限公司（管城城投）（建中开发）
项目概况	项目占地约53.59亩，容积率2.58，建筑高度53.35米，建筑密度19.98%，绿地率35.01%
项目规划	规划11栋16-17F小高层住宅，共691户

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率上限	计容建面(万㎡)	保证金(万元)	起始价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)	溢费率
2022/9/21	郑政出[2022]30号(网)	城镇住宅用地	53.59	3	10.72	8475	42375	42375	791	3953	0%
				2.58	9.22	8475	42375	42375	791	4597	0%

2.2 新增规划：管城区——臻悦境居（招商代建）

臻悦境居（招商代建），位于管城区航海路板块，项目占地23.91亩，容积率3.5，规划4栋32-33F高层住宅，共473户；设计105/126/139m²三个户型，其中126/139m²为四代户型；预计2026年下半年启动



该地块2022年由管城城投托底摘得，由招商代建，是招商首次进入管南
目前进度：已发布EPC工程总承包招标公告，公告显示工期643天，预计
2026年下半年启动

项目位置	管城区—航海路板块—天宝路北、尚义路东
开发商	郑州市禾康置业有限公司（管城城投）（招商代建）
项目概况	项目占地约23.91亩，容积率3.5，建筑高度99.15米，建筑密度17.33%，绿地率30.1%
项目规划	规划4栋32-33F高层住宅，共473户，其中套内大于130m ² 124户，小于130m ² 349户
项目产品	105/126/139三个户型，其中126/139为四代户型

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率上限	计容建面(万m ²)	保证金(万元)	起始价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m ²)	溢价率
2022/9/21	郑政出[2022]26号(网)	城镇住宅用地	23.91	3.5	5.58	8475	25530	25530	1068	4577	0%

3.1 楼市表现—预售前：春节期间共公示243套/2.89万 m²

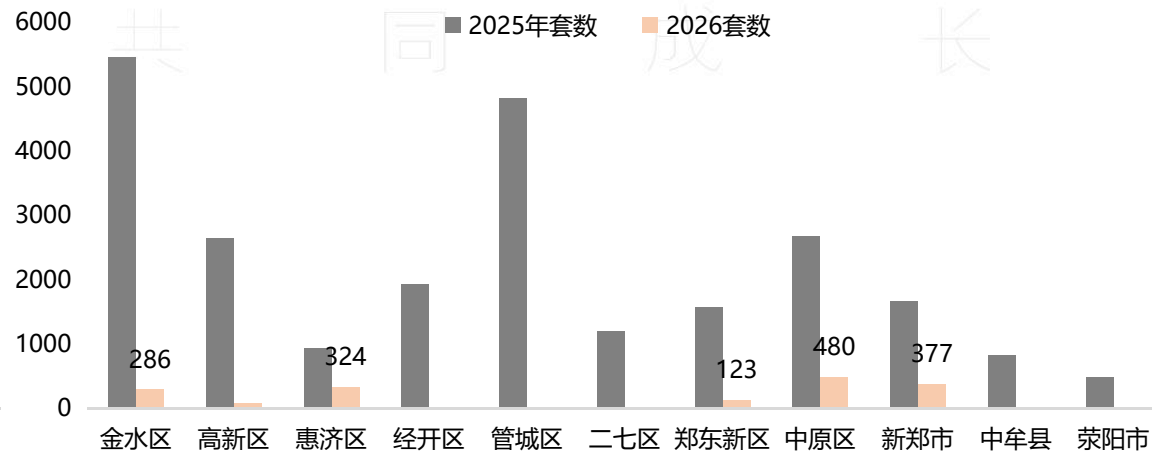
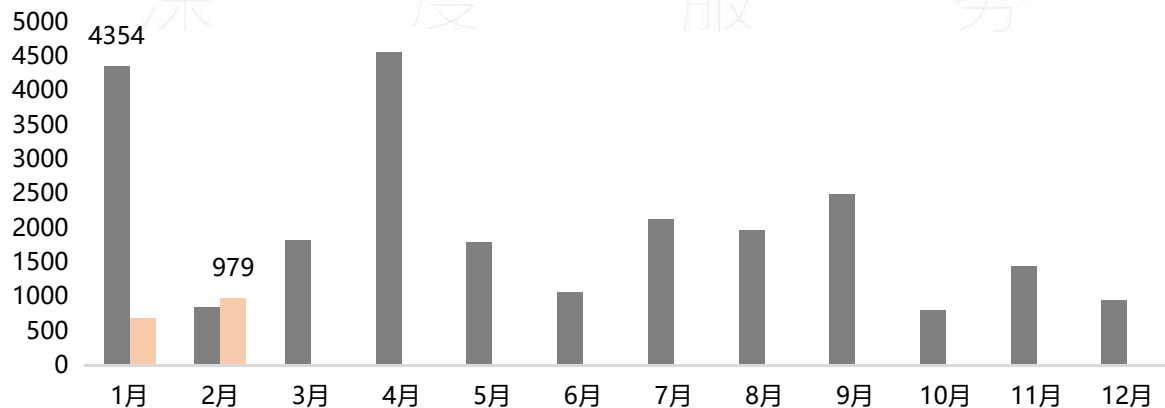
春节两周共2个项目预售前公示，分别为高新区正弘序与金水区都市雅居西院，共243套，2.89万m²

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
2026/2/9	高新区	高新老城板块	正弘序	10#	75	1.44	一期一批次大面积改善为主，共规划149/179/210m ² 三个户型，本次预售前6号楼23F1D2T2，149四室两厅两卫	项目总占地78亩，容积率2.49，规划10栋20-26F高层，为正弘四代系作品，一期分两批次开发，一批次共三个户型，149/179/210四房
2026/2/14	金水区	南阳路板块	都市雅居西院	2#	168	1.45	—	—
合计					243	2.89	—	—

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2月累计预售1422套，同比2025年2月 (5199套) 下降73%

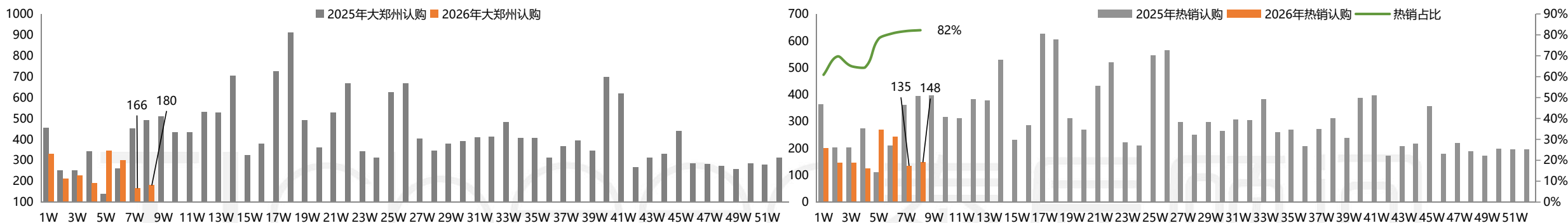


备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：2026年春节假期 (2.16-2.23)

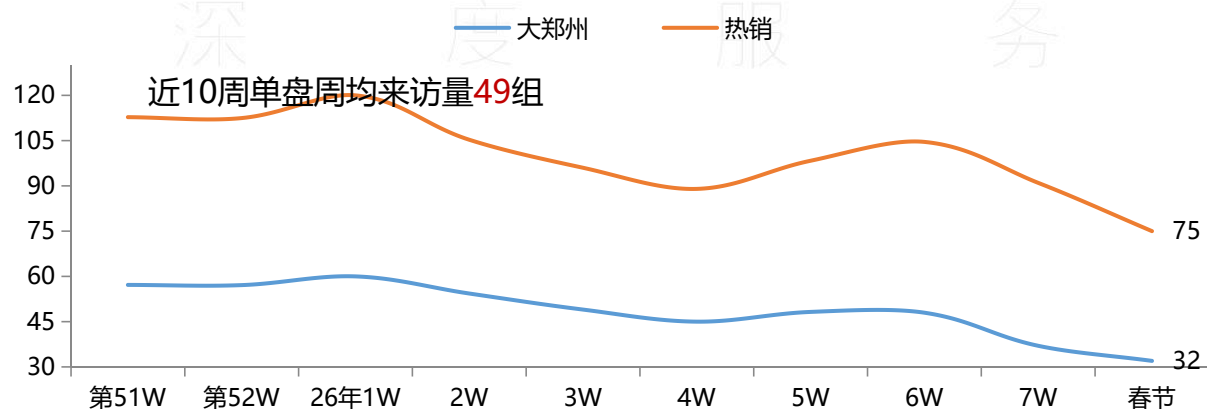
3.2 楼市表现—认购分析：春节两周市场热度延续下滑趋势

2月2周大郑州新房整体认购166套，环比-45%，市场热度受春节前夕影响延续下滑趋势；其中热销盘认购135套，环比-44%；春节假期（2.15-2.23）整体认购180套，环比+8%，其中热销盘认购148套，环比+10%

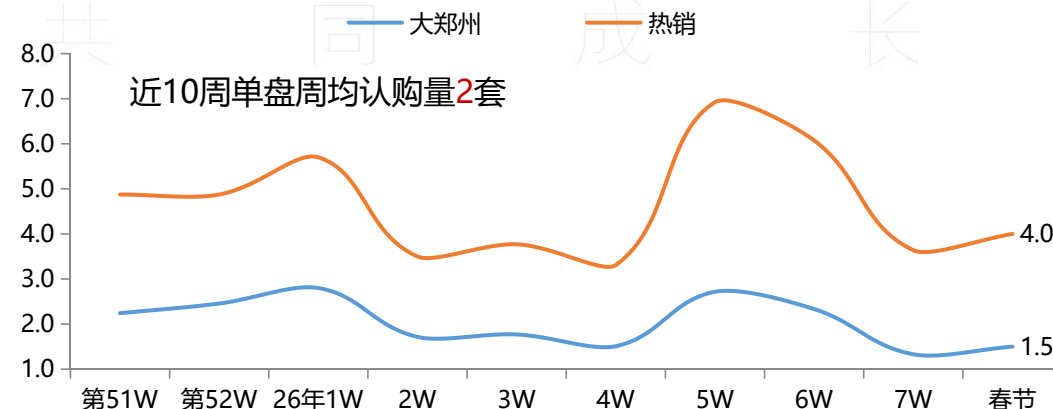
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



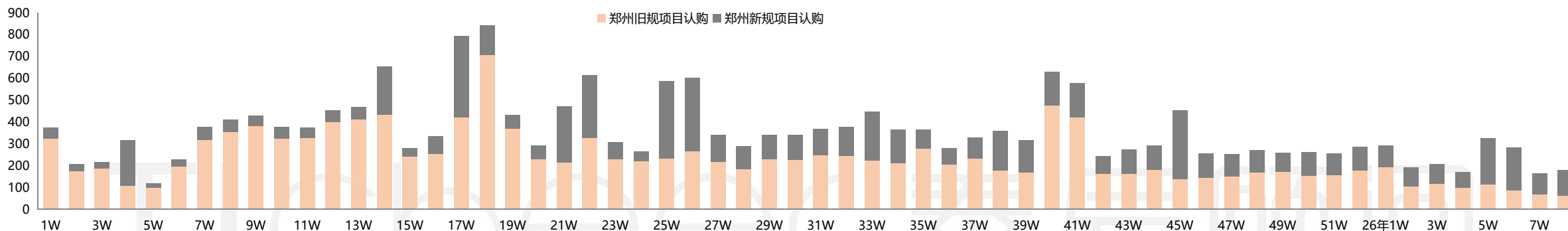
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目131个；热销项目44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年春节假期（2.15-2.23）

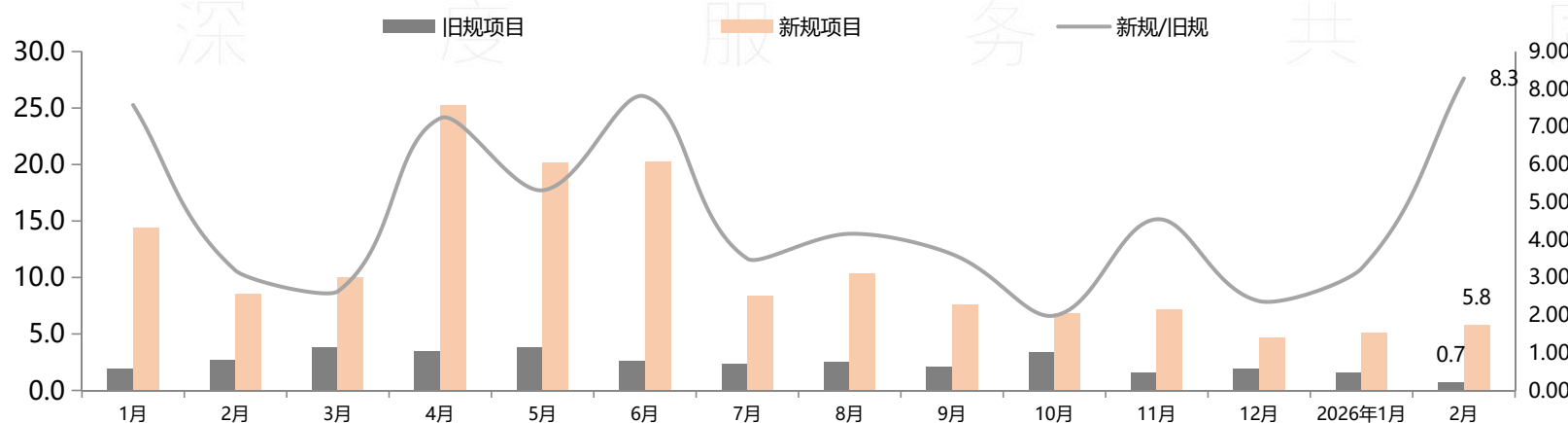
3.3 楼市表现—结构分析：新规旧规项目均呈下降趋势

2月2周新规项目认购96套，环比-51%；旧规项目认购70套，环比-20%
春节假期（2.15-2.23）新规项目认购117套，环比+22%；旧规项目认购63套，环比-10%

2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



2025-2026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



数据来源：泰辰市场监控中心
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24个，区域包含市内八区，数据时间：2026年春节假期（2.15-2.23）

3.4 楼市表现—认购榜单：通派龙湖御潮云上热度延续，断层领先

大郑州TOP10榜单合计认购91套，环比上周181套-50%（重点受金茂璞逸缦湖开盘影响），榜单门槛6套（环比-1套），其中通派龙湖御潮云上延续项目热度加推销售35套，占比38%断层领先

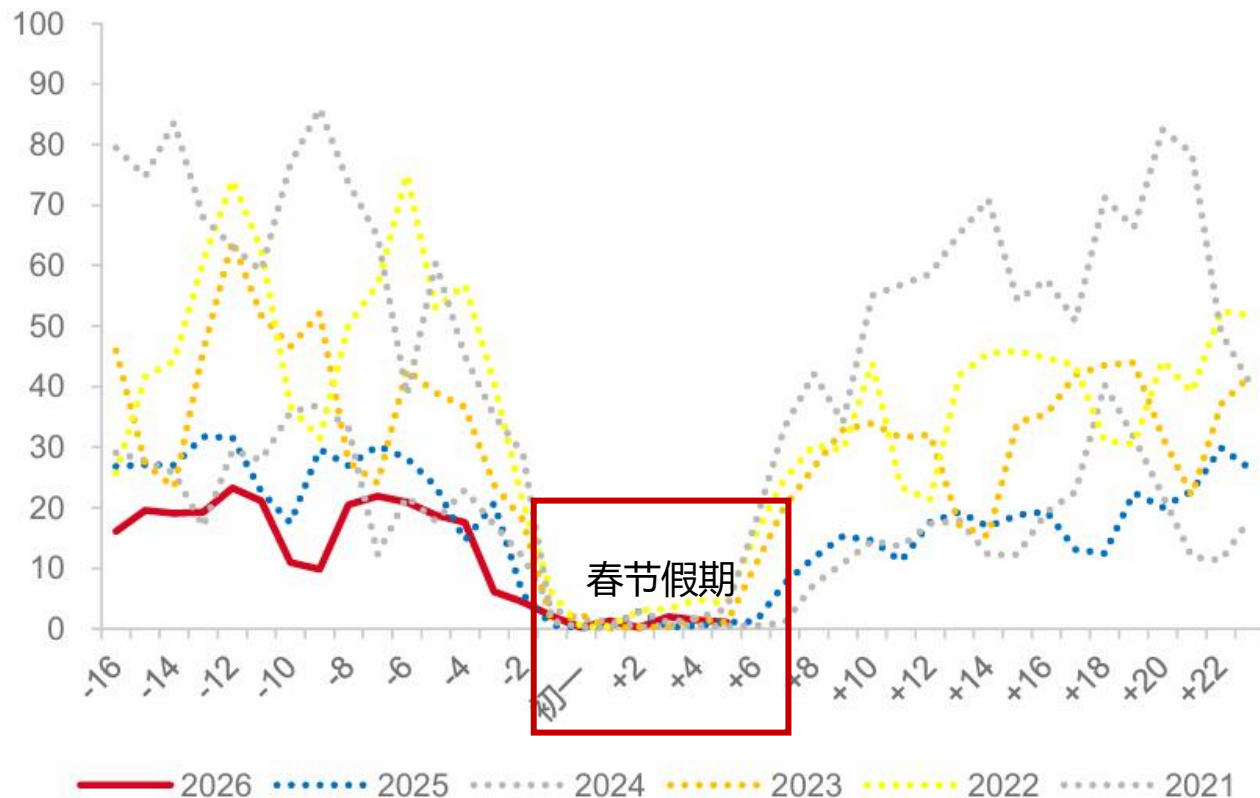
2026年2月2周大郑州项目认购套数TOP10成交排名

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	35	加推+区位+产品+价格	高层毛坯12500-17600	优惠2%，加推2号楼，涨价200元/㎡左右	无	分销：贝壳、58，点位，2.6%
2	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	10	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%
3	招商嵩雲序	四代	惠济区	南阳路板块	7	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%
4	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	7	产品+性价比	高层毛坯15700-17000	集团额外破底优惠95折（部分房源）成交限量抢云南双飞5日游（仅限5个名额）	9套一口价房源	分销：贝壳/58，2.5%-4%
5	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	6	价格+区位+产品	毛坯15500-18000	无	特价房17500起	贝壳，佣金3%
6	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	6	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	无	特价房13000起	贝壳，佣金2%
7	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	5	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	春节不打烊，2%安家特惠	10套一口价房源	贝壳/58爱房，2.5%；
8	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	5	降价+特价房	二期11500-12500 三期12000-13000	春节调价降约500元/㎡；推荐成交立享3-5万元/套；	特价房10XXX元/㎡起	58/贝壳三期3%，二期4%
9	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	5	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%
10	铁建投城发花栖樾	3.5代	惠济区	迎宾路板块	5	区位+产品	高层12000-13000 小高14000-16000 洋房16000-18000	限时优惠2%+成交送客户最高1万京东家电	无	佣金1.2%+成交奖4.5/5.5万随佣发
合计					91					

4.1 春节表现：假期期间新房销售仍处低位略有回暖，持续性仍待观察

初一至初六，30大中城市商品房销售面积6.27万平方米，同比+19.42%。分类型来看，一二三线城市商品房销售面积分别为1.12、4.56、0.59万平方米，同比分别为+128.25%、+10.24%、-5.25%。

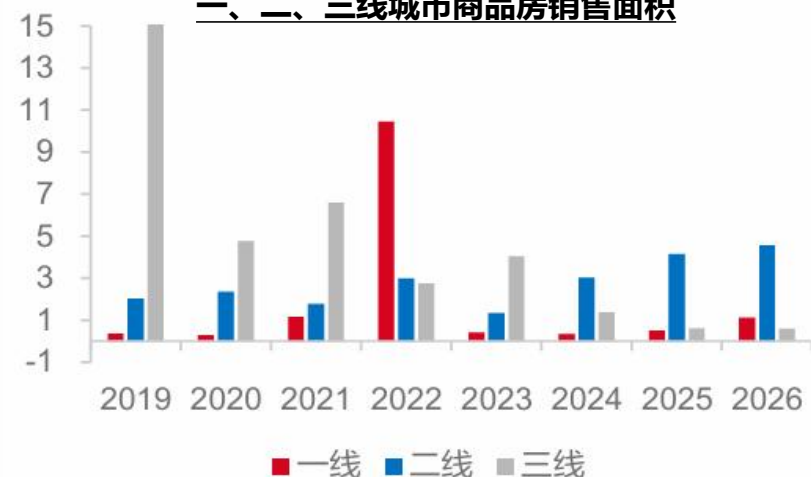
近六年30城新建商品房销售面积走势



30城新建商品房销售面积
(初一至初六)



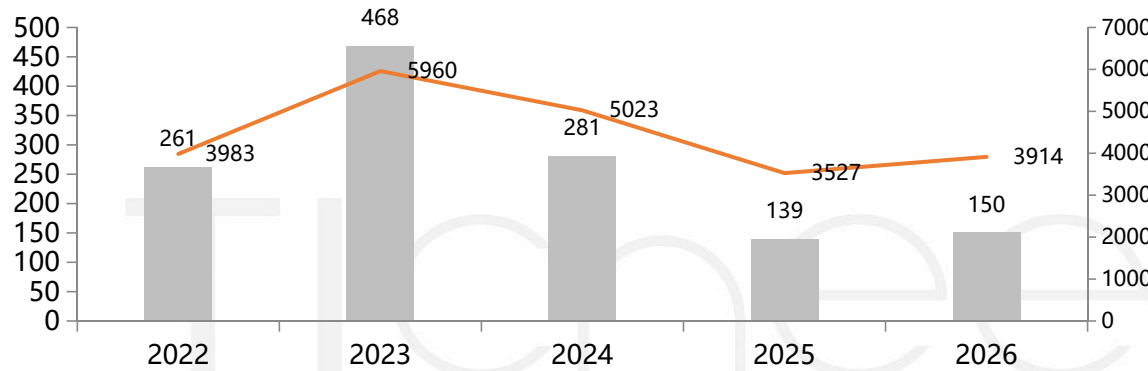
一、二、三线城市商品房销售面积



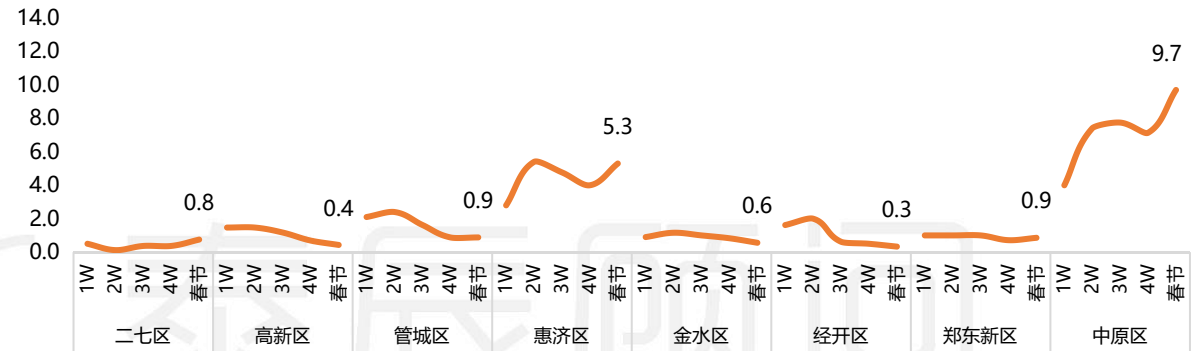
4.2 春节郑州市市场表现：成交同比上涨8%，环比节前周涨7%

2026年春节合计认购**150套**，同比**上涨8%**，来访同比**上涨11%**，单盘成交较节前**第一周**上涨**7%**
分区域来看，中原区单盘**9.7套**领跑全市，惠济区**5.3套**紧随其后

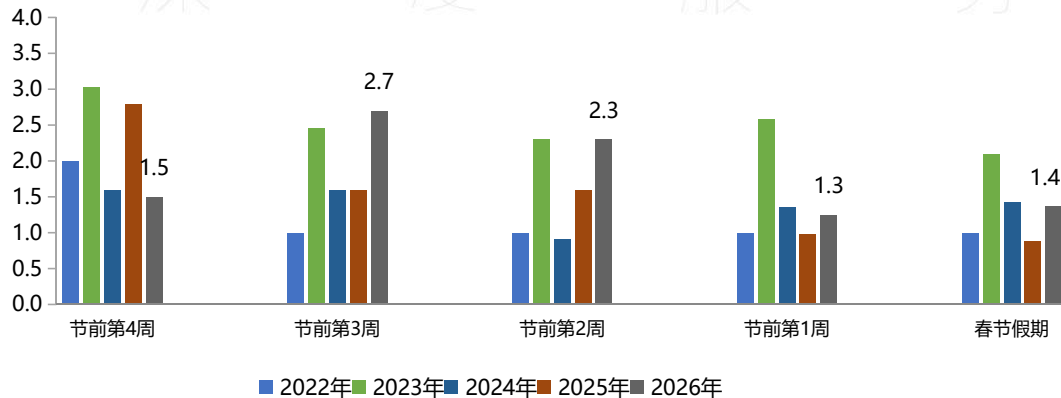
2022-2026年郑州春节访交总量对比



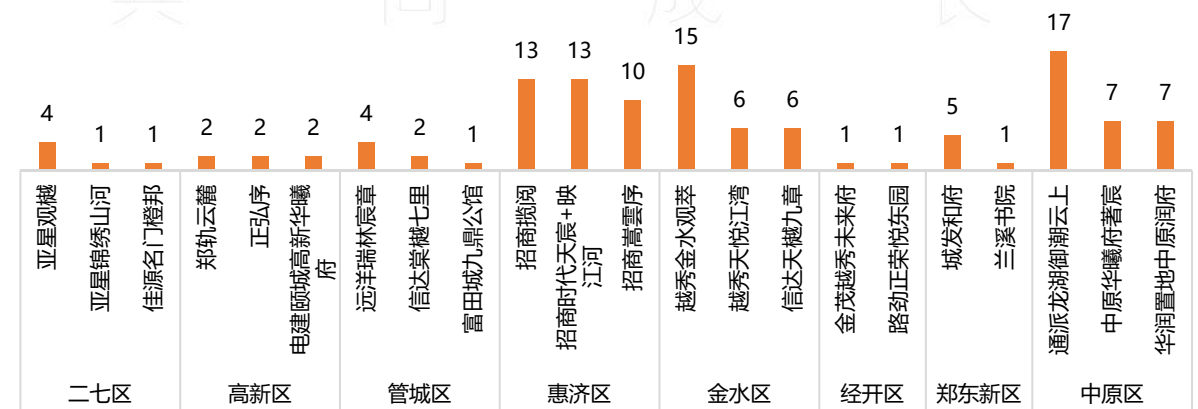
主城区26年2月1周-春节期间成交量走势



近5年春节前4周-春节假期单盘成交变化



2026年春节假期郑州市各区项目成交TOP3



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131个；热销项目44个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），2026年春节假期（2026.2.15-2026.2.23）

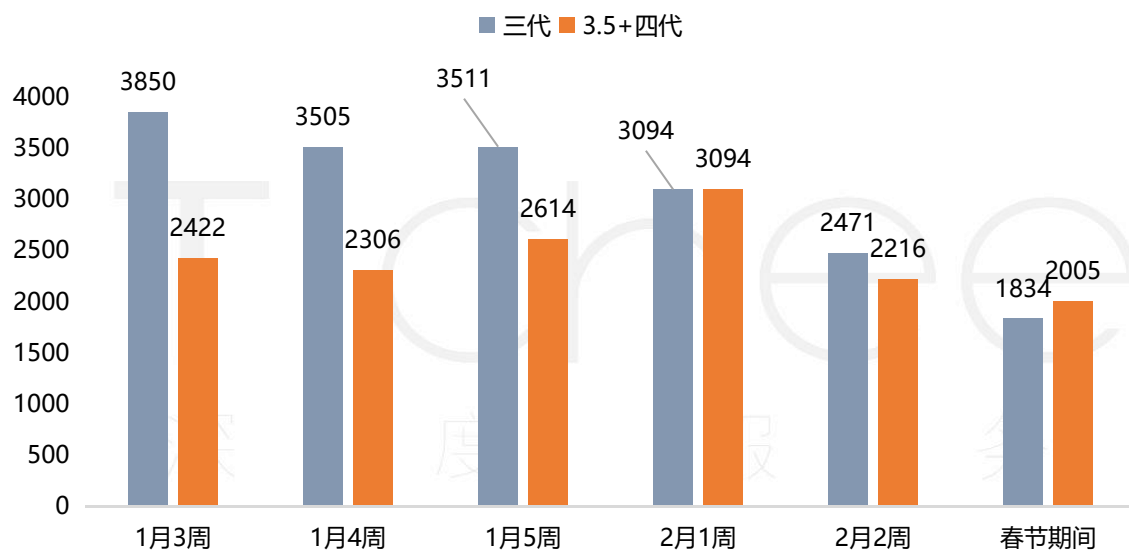
备注：2025年春节假期共8天，2026年春节假期共9天

4.3 春节郑州市场表现：新规产品成交占比逐步提升

来访方面：近五周来访总量从6944组逐步回落至春节期间3839组

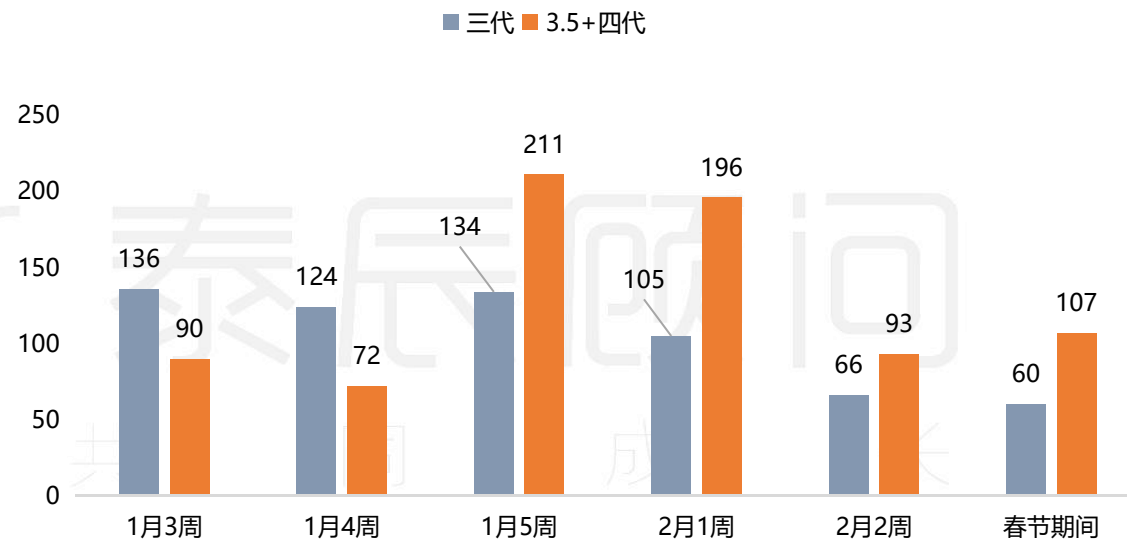
认购方面：3.5+ 四代项目成交占比逐步提升，占比基本稳定至60%左右，新规成为市场成交核心支撑

郑州市区近五周周度来访走势（分项目类型）



	1月3周	1月4周	1月5周	2月1周	2月2周	春节期间
三代	3850	3505	3511	3094	2471	1834
3.5+四代	3094	2614	2306	2422	2216	2005
合计	6944	6119	5817	5516	4687	3839
3.5+四代占比	45%	43%	40%	44%	47%	52%

郑州市区近五周周度认购走势（分项目类型）



	1月3周	1月4周	1月5周	2月1周	2月2周	春节期间
三代	136	124	134	105	66	60
3.5+四代	90	72	211	196	96	107
合计	226	196	345	301	162	167
3.5+四代占比	40%	37%	61%	65%	59%	64%

4.4 春节郑州市场表现：2026年春节TOP10合计共99套，同比+52%

2026年春节假期TOP10成交99套，同比增幅达52%，其中通派龙湖御湖云上受加推影响成交17套领跑榜单
招商系项目占据3席，合计成交36套，占TOP10总成交的36%

2023-2026年郑州春节TOP10项目成交表现

TOP10	2023年		2024年		2025年		2026年		
	项目	成交(套)	项目	成交(套)	项目	成交(套)	项目	成交(套)	春节异动
1	龙湖熙上	27	万科都会天际&万科大都会	16	招商时代锦宸+天宸	12	通派龙湖御湖云上	17	加推2号楼，涨价200元/m ² 左右
2	华润琨瑜府	15	万科翠湾中城	9	豫发豫园	12	越秀金水观萃	15	/
3	万科都会天际	15	招商时代锦宸+天宸	8	郑轨云麓	8	招商揽阅	13	/
4	万科大都会	14	中建元熙府	8	中海时光之境	7	招商时代天宸+映江河	13	春节调价降约500元/m ² ；推荐成交立享3-5万元/套；
5	万科星图	14	郑轨云麓	7	华润琨瑜府	6	招商高雲序	10	/
6	新城时光印象	12	新城郡望府	7	电建中原华曦府	5	中原华曦府著宸	7	/
7	华润瑞府	11	越秀臻悦府	7	越秀天悦江湾	4	华润置地中原润府	7	/
8	华润幸福里	11	华润琨瑜府	6	保利缦城和颂	4	越秀天悦江湾	6	9套一口价特价房源
9	保利文化广场	10	龙湖熙上	6	金茂越秀未来府	4	信达天樾九章	6	/
10	碧桂园名门时代城	10	美盛教育港湾+中环	5	美盛臻湾一品	3	铁建投城发花栖樾	5	/
合计		139	合计	79	合计	65	合计	99	

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

