

郑州房地产市场周报

【2026年第09期】

(2026年2月23日-3月01日)

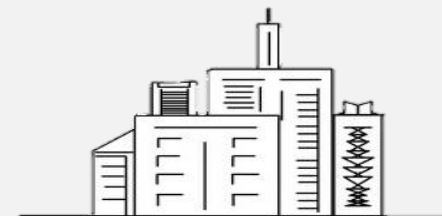
目录



政策动态



土地动态



楼市表现

核心结论

1 政策动态

上海“沪七条”政策发布，限购放宽+公积金加码+房产税优化三箭齐发，精准覆盖全维度购房群体，标志着上海楼市从“严调控”全面转向“稳预期、促消费、去库存”的新阶段。

2 土地动态

郑州市区2026年3月后预计入市14个项目，释放建面142万 m^2 ；
市场改善型需求逐渐成为主导力量，下半年同质化改善盘集中入市或触发区域价格战，差异化竞争能力将成为项目突围关键。

3 楼市表现

2月4周大郑州新房整体认购231套，环比+28%，受春节成交基数较小及客户返郑影响市场热度上升约三成；
旧规项目认购87套，环比+38%；旧规项目受节点影响较大，春节后成交低位拉升。

1.1 政策动态：限购+公积金+房产税三箭齐发，全面转向稳楼市新阶段 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

上海“沪七条”政策发布，核心通过“限购大幅放宽+公积金政策强力加码+房产税精准优化”三箭齐发，精准覆盖刚需、改善、人才、多子女家庭等全维度购房群体，标志着上海楼市从“严调控”全面转向“稳预期、促消费、去库存”的新阶段



上海发布楼市“沪七条”

为更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，2月25日，市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、市公积金管理中心等五部门联合印发《关于进一步优化调整本市房地产政策的通知》，自2026年2月26日起施行。

一、关于限购调整：

- 1 非沪籍外环内购房，社保或个税3改1**
非沪籍只要连续缴满1年社保或个税，就能在上海全境购房，外环外不限套数，外环内限购1套。
- 2 非沪籍社保/个税满3年，外环内可增购1套**
社保或个税缴满3年的非沪籍人士，等同沪籍家庭购房：外环内最多可购2套。
- 3 居住证满5年非沪籍人士，全市范围可购1套**
在沪工作但社保不交在上海，只要持有《上海市居住证》满5年，就能在全市范围内购买1套住房。

二、关于公积金政策：

- 4 公积金首套最高额度160万提至240万，叠加最高至324万。**
对比首套房贷利率，商贷3.05%，公积金2.6%。购买三、四百万总价的基础购房群体减较大。
- 5 公积金贷款认房不认贷**
公积金贷款无房就是首贷、有1套就是二贷，已结清贷款可再次申请，支持置换改善。
- 6 多子女家庭，二套公积金额度上浮20%**
多子女家庭买二套房，公积金贷款额度在基础额度上上浮20%，与首套待遇看齐。

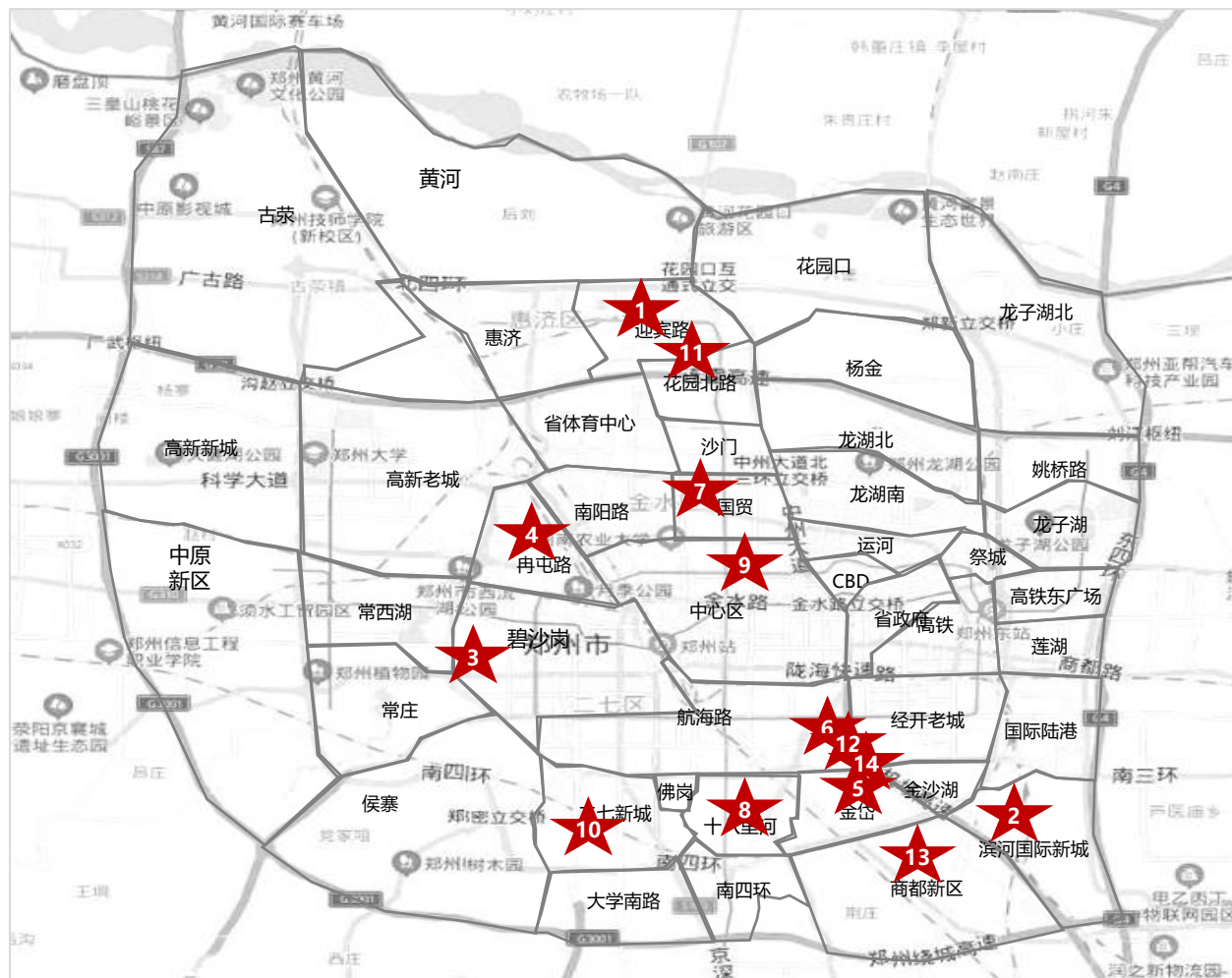
三、关于房产税：

- 7 成年子女家庭在本市唯一住房，2026年1月1日起免征个人房产税**

政策类别	政策要点	2026年2月25日前政策	调整后政策	核心变化
外环外购房门槛	非沪籍外环内购房	社保或个税需连续缴纳5年	社保或个税仅需3年	门槛大幅降低，缩短2年等待期
	非沪籍外环外增购	限购1套	社保或个税满3年，外环内可增购1套（相当于本地居民家庭待遇）	改善型需求获支持
	居住证满5年非沪籍	按非沪籍政策执行	上海全市范围可购1套	长期居住人员获平等对待
公积金贷款	首套最高额度	160万元	240万元	额度提升50%
	二星绿建上浮	无	上浮15%	绿色建筑获支持
	多子女家庭上浮	无	上浮20%	多子女家庭获支持
	贷款认定标准	认房又认贷	认房不认贷，名下无房就是首贷，名下1套就是二套贷款	认定标准放宽
房产税	成年子女家庭唯一住房	首套免征，卖一买一需交房产税	2026年1月1日起免征个人房产税	卖一买一不征了，支持置换

2.1 土地动态: 2026年3月后预计入市14个项目, 释放建面142万m²

郑州市区2026年3月后预计入市14个项目, 释放建面142万m², 以目前市场趋势来看, 改善型需求逐渐成为主导力量, 下半年同质化改善盘集中入市或触发区域价格战, 差异化竞争能力将成为项目突围关键



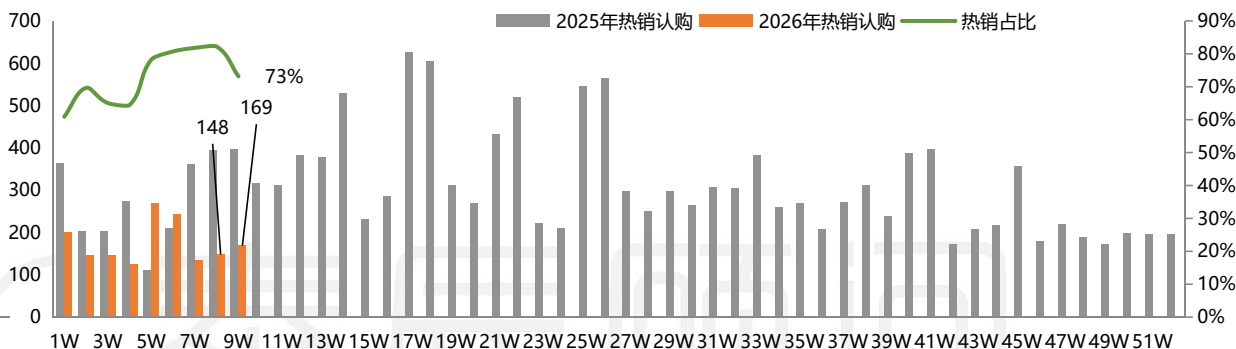
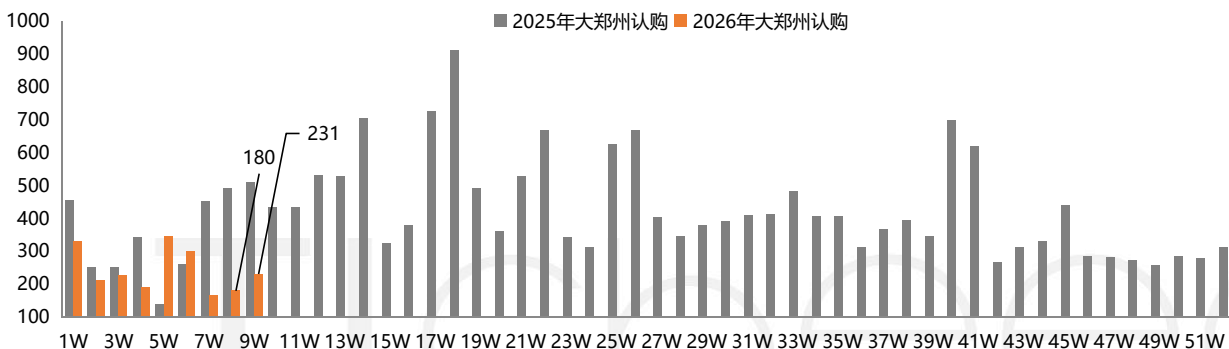
序号	区域	成交日期	土地编号	开发商	项目名称	预计入市时间	板块	用途	使用权面积(亩)	计容建面(万m ²)	容积率	成交价(万元)	溢价率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/m ²)
1	惠济区	2024/2/2	郑政出〔2023〕53号(网)	惠济城投	招商迎宾瑞景园	26年8月	迎宾路	住宅	28.20	3.01	1.6	17290	0%	613	5747
2	经开区	2025/4/22	郑政经开出〔2025〕1号(网)	万祥	万祥紫境	26年上半年	滨河国际新城	住宅	50.00	8.33	2.5	44722	4%	894	5367
3	中原区	2025/5/28	郑政出〔2025〕5号(网)	万科	万科山河道三期	26年年中	碧沙岗	住宅	40.27	13.4227	5	52804	0%	1311	3934
4	高新区	2025/8/20	郑政高出〔2025〕10号(网)	巩义市兴瑞置业	雅著轩	26年4-6月	冉屯路	住宅	28.52	4.75	2.5	22389	6%	785	4709
5	管城区	2025/8/27	郑政出〔2025〕10号(网)	河南屹立置业	屹立置业地块	26年7-8月	金岱	住宅	54.53	9.09	2.5	42513	18%	780	4678
6	管城区	2025/11/3	郑政出〔2025〕18号(网)	信达	信达棠樾七里二期	26年6月	航海路	住宅	25.68	5.14	3	20346	0%	792	3962
7	金水区	2025/11/3	郑政出〔2025〕19号(网)	豫园	豫发豫园二期	26年6月	国贸	住宅	37.84	8.83	3.5	39014	0%	1031	4419
8	管城区	2025/12/22	郑政出〔2025〕23号(网)	绿都	绿都澜湾后期地块	—	十八里河	住宅	41.15	5.49	2	30207	0%	734	5505
9	金水区	2025/12/22	郑政出〔2025〕24号(网)	申泰	申泰中原印象后期	26年下半年	中心区	住宅兼商务	85.50	31.35	5.5	124129	0%	1452	3959
10	二七区	2025/12/23	郑政出〔2025〕30号(网)	亚星	亚星观澜西侧	26年下半年	二七新城	住宅	25.01	4.17	2.5	16815	12%	672	4033
11	惠济区	2025/12/24	郑政出〔2025〕31号(网)	安阳纬地	安阳纬地	26年下半年	迎宾路	住宅	44.07	7.34	2.5	32880	0%	746	4477
12	管城区	2022/6/22	郑政出〔2022〕12号(网)	郑州鼎建置业	盛澳金尊府三期	26年6月	航海路	住宅	111.45	26.01	3.5	122296	0%	1097	4703
13	管城区	2022/9/21	郑政出〔2022〕30号(网)	管城城投	建中九榭林筑(原富田后期地)	26年下半年	商都新区	住宅	53.59	9.22	2.58	42375	0%	791	4597
14	管城区	2022/9/21	郑政出〔2022〕26号(网)	管城城投	臻悦境居(招商代建)	26年7-8月	航海路	住宅	23.91	5.58	3.5	25530	0%	1068	4577
合计									649.72	141.73	/	/	/	/	/

备注: 泰辰市场监控中心, 以上地块为不完全统计

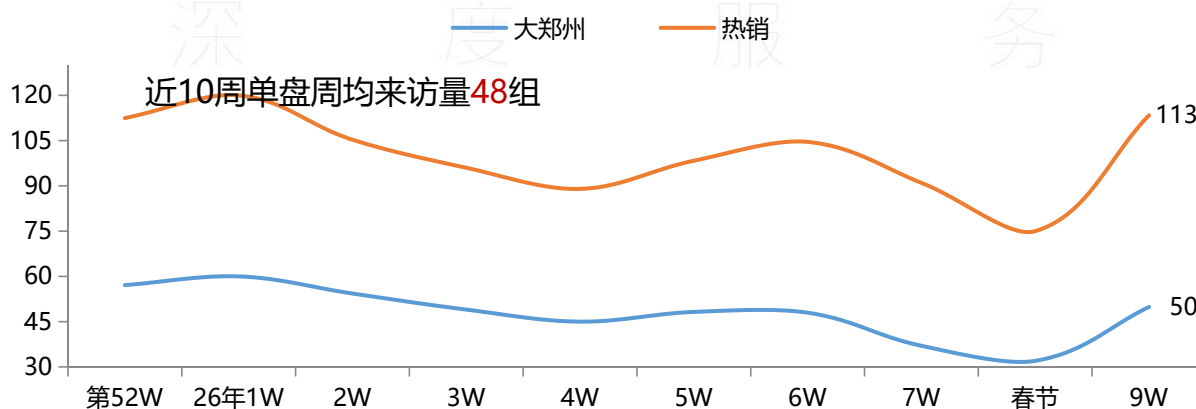
3.1 楼市表现—认购分析：客户陆续返郑市场热度上升约三成

2月4周大郑州新房整体认购231套，环比+28%，受春节成交基数较小及客户返郑影响市场热度上升约三成；其中热销盘认购169套，环比+14%，占比73%

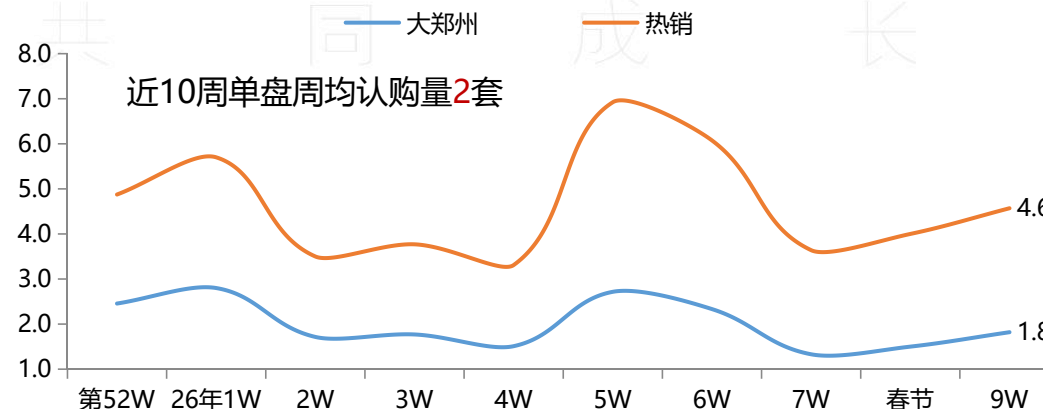
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



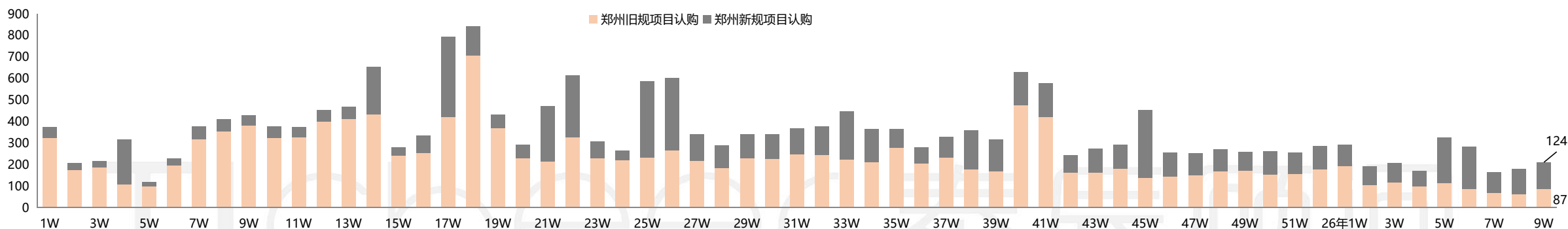
数据来源：泰辰市场监控中心

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：2月4周（2.23-3.01）

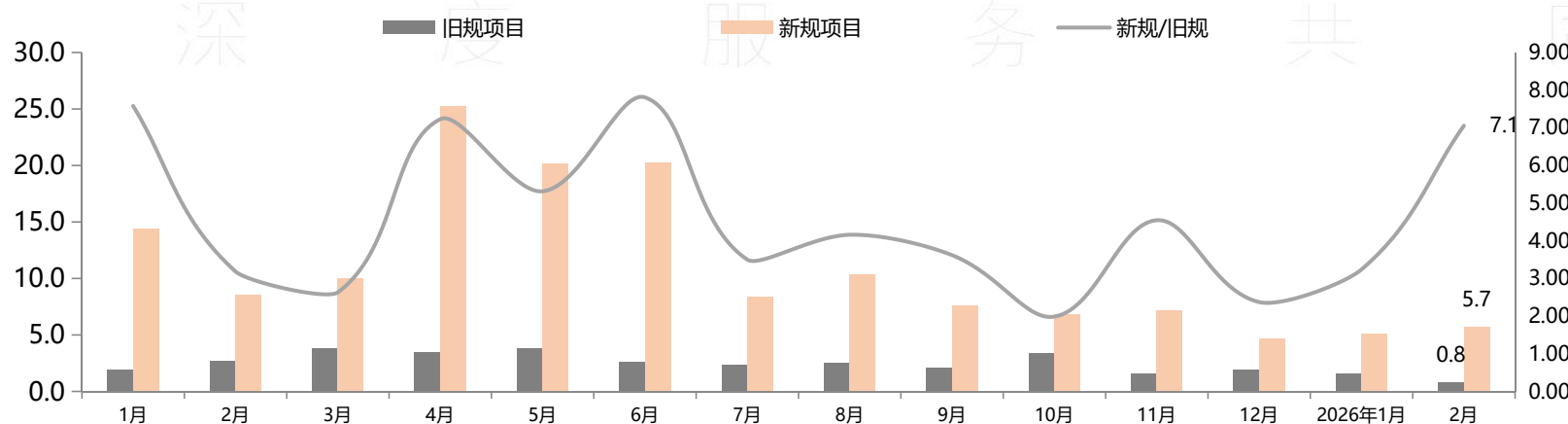
3.2 楼市表现—结构分析：旧规项目节点影响下成交低位拉升

2月4周新规项目认购124套，环比+6%；旧规项目认购87套，环比+38%；旧规项目受节点影响较大，春节后成交低位拉升

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78个；新规（3.5+4代）项目24个，区域包含市内八区，数据时间：2月4周（2.23-3.01）

3.3 楼市表现—认购榜单：项目政策续新，整体成交回升

大郑州TOP15榜单合计认购140套，环比上周116套+21%，榜单门槛5套（环比+2套），本周受春节假期结束影响，市场热度明显回升，其中通派龙湖御潮云上延续加推热度成交25套，其余项目均在12套及以下

2026年2月4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	25	区位+产品+价格	高层毛坯12500-17600	优惠2%，续销2号楼	无	分销：贝壳、58，点位，2.6%
2	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	12	特价房+产品	均价14000-15500	2%特惠，限量10套秒杀房源	11500-13500	分销：贝壳/58爱房，3.1%
3	招商嵩雲序	四代	惠济区	南阳路板块	10	产品	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	贝壳/58佣金3%
4	铁建投城发花栖樾	3.5代	惠济区	迎宾路板块	10	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
5	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	10	价格+区位+产品	精装高层13500-17200	134平精装修特惠仅需188万起 整体13000起	5套特价房13500起	分销聚焦，贝壳，佣金2%
7	信达棠樾七里	3.5代+四代	管城区	航海路板块	9	区位+产品	高层毛坯14500-16500	认购2%优惠；分销增加奖励（针对143的产品额外申请了1万的成交奖励）	—	贝壳/58，佣金2.5%
8	富田城(公馆+华府)	三代	管城区	金岱板块	9	特价房	公馆特价房8999元/㎡起 华府特价房8200元/㎡起；	含2套员工优惠 首付1万，剩余全贷款	特价房8999元/㎡起	分销58爱房&贝壳，佣金4%
9	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%	无	贝壳/58，佣金4% 全民佣金1%
10	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	8	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%
11	越秀金水观萃	四代	金水区	中心区板块	7	区位+产品	高层毛坯19000-23000	无	无	佣金143㎡1.5% 169㎡1.8%
12	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	月末新春倒计时订定 认筹交5万优惠2%+认购2%	无	贝壳/58，佣金1.3%
13	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	6	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3万元安家补贴	无	贝壳/58佣金3%
14	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	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%
15	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	5	高佣+区位	高层毛坯15000-16500	月末冲刺，最高优惠3%	无	分销：58、贝壳、泰佳，4.5%
合计					140					

数据来源：泰辰市场监控中心 实际监控数据,数据时间：2月4周 (2.23-3.01)

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

