

# 郑州房地产市场周报

**【2026年第10期】**

(2026年3月02日-3月08日)

# 目录



政策动态



楼市表现

# 核心结论

## 1 政策动态

3月5日，十四届全国人大四次会议召开，进一步强调住房在保障和改善民生中的作用，强调房地产风险化解的重要性，并从供需两端部署工作，供给端持续强调要“因城施策控增量、去库存、优供给”，特别是通过收购存量房来盘活市场，需求端政策更加精细化，重点支持初婚初育和多子女家庭。

## 2 楼市表现

典型项目借助市场持续回温契机，加大促销力度，绿都、电建、远洋等典型项目利用低价房源+分销聚焦组合，推升认购回升，本周大郑州整体认购306套，环比+32%，成交恢复至节前水平。

# 1.1 政策动态：《政府工作报告》解读

本次政府工作报告进一步强调住房在保障和改善民生中的作用，强调房地产风险化解的重要性，并从供需两端部署工作；延续控增量、去库存、优供给模式，推动行业高质量发展转型；预计2026年各地房地产政策将更加细化，着力点更加精准

3月5日，十四届全国人大四次会议召开，国务院总理李强作政府工作报告，回顾2025年工作，介绍“十五五”时期主要目标和重大任务，以及2026年经济社会发展总体要求和政策取向。针对房地产的内容主要包括：

会议	2026年《政府工作报告》	2025年《政府工作报告》
政府工作任务	(八)更大力度保障和改善民生	(十)加大保障和改善民生力度，提升社会治理效能
具体举措	加强初婚初育家庭住房保障，支持多子女家庭改善性住房需求	无
政府工作任务	(十)加强重点领域风险防范化解和安全能力建设	(六)有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线
具体举措	<ol style="list-style-type: none"><li>着力稳定房地产市场。</li><li>因城施策控增量、去库存、优供给，探索多渠道盘活存量商品房，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。</li><li>深化住房公积金制度改革。</li><li>优化保障性住房供给，加快危旧房改造。</li><li>有序推动安全舒适绿色智慧的“好房子”建设。</li><li>实施房屋品质提升工程和物业服务质量提升行动。</li><li>进一步发挥“保交房”的白名单制度作用，防范债务违约风险。</li><li>深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>持续用力推动房地产市场止跌回稳。</li><li>因城施策调减限制性措施，加力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善性住房需求潜力。</li><li>优化城市空间结构和土地利用方式，合理控制新增房地产用地供应。</li><li>盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房，在收购主体、价格和用途方面给予城市政府更大自主权。</li><li>拓宽保障性住房再贷款使用范围。</li><li>发挥房地产融资协调机制作用，继续做好保交房工作，有效防范房企债务违约风险。</li><li>有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。</li><li>适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。</li></ol>
其他	高质量推进城市更新，稳步实施城镇老旧小区、城中村等改造盘活利用存量土地和闲置房屋设施。	拟安排地方政府专项债券4.4万亿元、比上年增加5000亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款。等优化和创新结构性货币政策工具，更大力度促进楼市股市健康发展，持续推进城市更新和城镇老旧小区改造。

房地产相关提法的变化和特点主要体现在以下几个方面：

- 1、房地产定位提升，置于“保障民生”与“防风险”两大重点任务中；
- 2、需求端政策更加精细化，重点支持初婚初育和多子女家庭；
- 3、定调转变：从“推动止跌回稳”调整为“着力稳定市场”，强调综合发力稳定预期；供给端持续强调要“因城施策控增量、去库存、优供给”，特别是通过收购存量房来盘活市场；
- 4、首提“深化住房公积金制度改革”，公积金政策或是2026年惠民生、稳市场的重点举措之一；
- 5、房地产发展新模式提法由“有序搭建相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式”调整为“深入推进房地产发展新模式的基础制度和配套政策建设”，意味着房地产新模式的构建进入深入推进阶段，更加突出基础制度和配套政策建设，预计2026年各地将进一步探索房地产基础性制度建设。

# 1.1 政策动态：《政府工作报告》解读

2026年是“十五五”开局之年，本次政府工作报告综合考量为调结构、防风险、促改革留出空间，为后期更好发展打牢基础，将GDP增长目标设定在4.5%-5%，并强调在实际工作中努力争取更好结果，目标制定更加务实

会议	2026年宏观指标对比	2025年宏观指标对比
国内生产总值增长	<b>预期目标：4.5-5%</b>	<b>预期目标：4.5-5%，实际完成率5%</b>
城镇调查失业率目标	5.5%左右	5.5%左右
CPI目标	2%左右	2%左右
宏观政策取向	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 将坚持稳中求进、提质增效，<b>发挥存量政策和增量政策集成效应,加大逆周期和跨周期调节力度</b>切实提升宏观经济治理效能。</li> <li>✓ 增强宏观政策取向一致性和有效性，将各类经济政策和非经济政策、存量政策和增量政策纳入宏观政策取向一致性评估，使各类政策措施同向发力形成合力。</li> <li>✓ 加强财政、金融、就业、产业等政策协同，深入挖掘政策结合点，创新实施工具，持续放大“组合拳”效应。健全预期管理机制,提振社会信心。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 将坚持稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破，系统集成、协同配合，充实完善政策工具箱，根据形势变化动态调整政策，<b>提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。</b></li> <li>✓ 注重目标引领，把握政策取向，讲求时机力度，强化系统思维,提升宏观政策实施效能。</li> <li>✓ 出台实施政策要能早则早、宁早勿晚，与各种不确定性抢时间，看准了就一次性给足，提高政策时效。</li> </ul>
财政政策取向	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>继续实施更加积极的财政政策。今年赤字率拟按4%左右安排,赤字规模5.89万亿元、比上年增加2300亿元。</b></li> <li>✓ 拟发行超长期特别国债1.3万亿元，持续支持两重”建设、“两新”工作等。</li> <li>✓ 拟安排地方政府专项债券4.4万亿元，<b>完善专项债券项目负面清单管理和自审自发试点,重点支持建设重大项目、置换隐性债务、消化政府拖欠账款等。</b></li> <li>✓ 今年财政支出继续保持相当规模,要持续用力优化支出结构,<b>更加注重支持提振消费、投资于</b><b>人、保障民生等方面,提高财政资金使用效益。</b></li> <li>✓ 压实分级保障主体责任,兜牢基层“三保”底线,各级政府要更好“当家理财”,<b>建立健全增收节支机制,积极盘活利用存量资源资产,严肃财经纪律,强化预算约束,严控一般性支出,坚决落实过紧日子的要求,务必把省下来的每一分钱都用到发展的关键点、群众的急需处。</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>实施更加积极的财政政策。统筹安排收入、债券等各类财政资金,确保财政政策持续用力、更加给力。今年赤字率拟按4%左右安排、比上年提高1个百分点。</b></li> <li>✓ 拟发行<b>超长期特别国债1.3万亿元、比上年增加3000亿元。</b></li> <li>✓ 拟安排地方政府专项债券4.4万亿元、比上年增加5000亿元，重点用于投资建设、土地收储和收购存量商品房、消化地方政府拖欠企业账款等。</li> <li>✓ 严格落实分级保障责任,筑牢兜实基层“三保底线。坚持政府过紧日子,推进财政科学管理,严肃财经纪律,严禁铺张浪费,腾出更多资金用于发展所需、民生所盼。</li> </ul>
货币政策取向	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>继续实施适度宽松的货币政策。</b>把促进经济稳定增长、物价合理回升作为货币政策的重要考量，<b>灵活高效运用降准降息等多种政策工具</b>，保持流动性充裕,使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>实施适度宽松的货币政策。</b>发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能,<b>适时降准降息</b>,保持流动性充裕,使社会融资规模、货币供应量增长同经济增长、价格总水平预期目标相匹配。</li> <li>✓ 优化和创新结构性货币政策工具,<b>更大力度促进楼市股市健康发展</b>,加大对科技创新、绿色发展、提振消费以及民营、小微企业等的支持。</li> <li>✓ 进一步疏通货币政策传导渠道,完善利率形成和传导机制,落实无还本续贷政策,强化融资增信和风险分担等支持措施。推动社会综合融资成本下降,提升金融服务可获得性和便利度。</li> </ul>

# 1.2 政策动态：郑州城发公开征集市区房源，旨在盘活存量住房资源

2026年3月4日，郑州城发安居有限公司发布《郑州市市场化租赁住房房源征集公告》，拟面向市内八区公开征集闲置房源，提供代租代管等相关服务，以盘活利用群众富余住房及市场化存量房房源

## 征集主体

1. 征集主体：郑州城发安居有限公司

## 征集范围与房源要求

1. 征集范围：涵盖郑州市内八区，优先征集三环内房屋，三环外房屋需满足交通便利、配套齐全等条件。
2. 房源要求：
3. 个人房源：产权清晰，竣工≤20年，有电梯，面积≤120m<sup>2</sup>。
4. 集中式房源：面积≥3000m<sup>2</sup>或房源≥100套，手续齐全。

## 针对房东

1. 业主直租：提供房源上线郑州安居平台。
2. 代租代管：提供轻资产运营服务，包括顾问咨询、招租服务、运营管理、系统服务等。
3. 合作经营：针对位置合适、房源条件良好的集中式房源项目，可考虑项目整体租赁或保底租金加分成模式。
4. 增值服务：提供“郑好装”“郑好修”全流程装修维修服务。

## 政策意义

1. 对新市民、新青年：通过盘活存量住房资源，增加市场化租赁住房的有效供给，且依托国企运营的正规平台，可提供更优质、可靠的租赁选择，助力其在郑州稳定安居、安心发展。
2. 对房东：国企背书的代租代管、装修维修等配套服务，降低了房源出租的时间成本、运营风险。
3. 对住房租赁市场：通过国企主导的规范化征集、运营模式，能够引导市场主体合规经营，推动租赁市场形成“供需匹配、价格合理、服务规范”的良性循环。
4. 对城市发展：解决住房难题是优化营商环境、吸引人才流入的重要举措，充足且优质的租赁住房供给能够增强城市对各类人才的吸引力与归属感，同时盘活存量住房资源也符合集约用地、绿色发展理念，助力郑州住房租赁市场平稳健康发展。

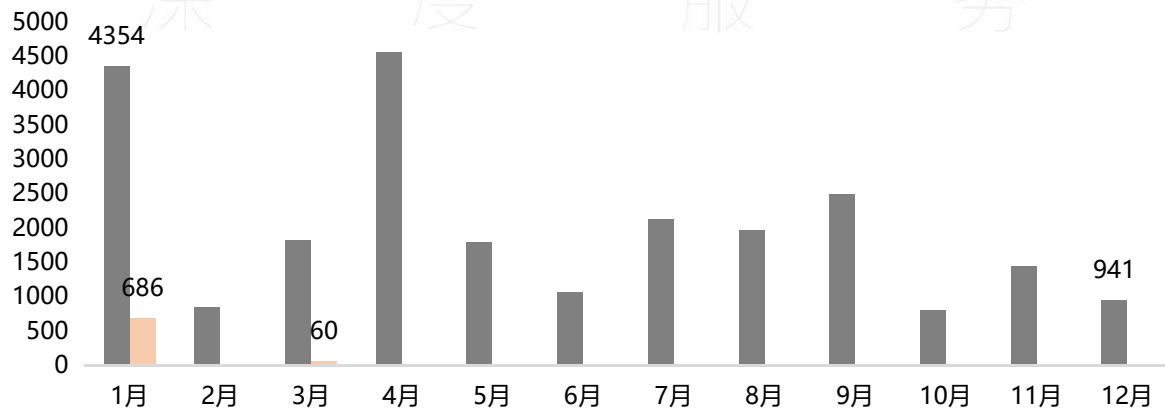
## 2.1 楼市表现—预售前：住宅供应延续低位，本周公示60套/1.07万㎡ Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

本周1个项目预售前公示，为郑东新区金茂璞逸缦湖项目，共计60套8F洋房，涵盖户型169㎡四室两厅三卫、199㎡五室两厅三卫

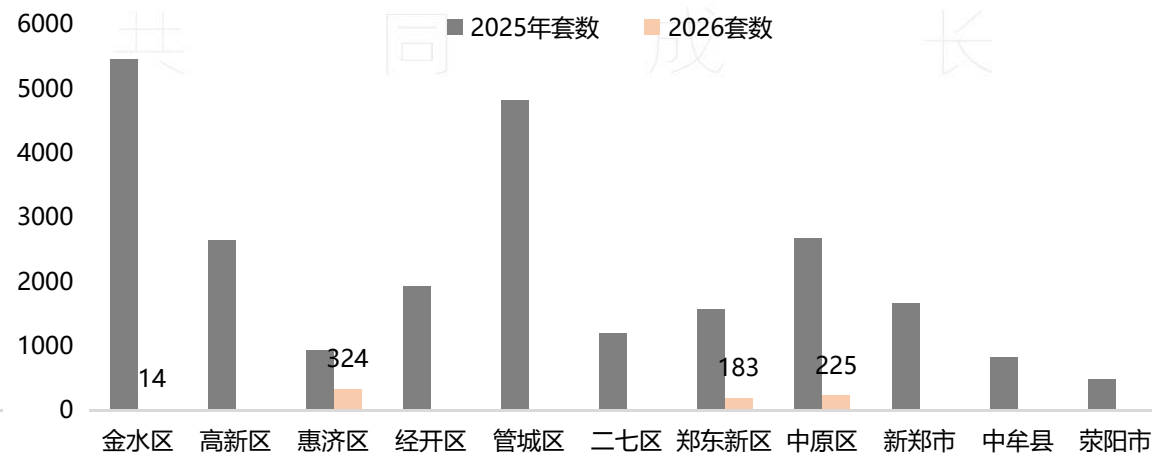
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/3/5	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸缦湖	4/7#	60	1.07	8F洋房169㎡四室两厅三卫、199㎡五室两厅三卫	项目占地面积81.72亩，计容建面8.14万㎡，规划18栋8F洋房，共计房源499套，户型为143-169㎡的四房，199㎡五房，258-270㎡顶退，核心卖点：金茂高端产品系璞系（璞玉），十二大科技系统，北龙湖南岸腹地，南北中轴线核心位置，临湖四代宅
合计					60	1.07	—	

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3月累计预售746套，同比2025年3月(7014套)下降89%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)

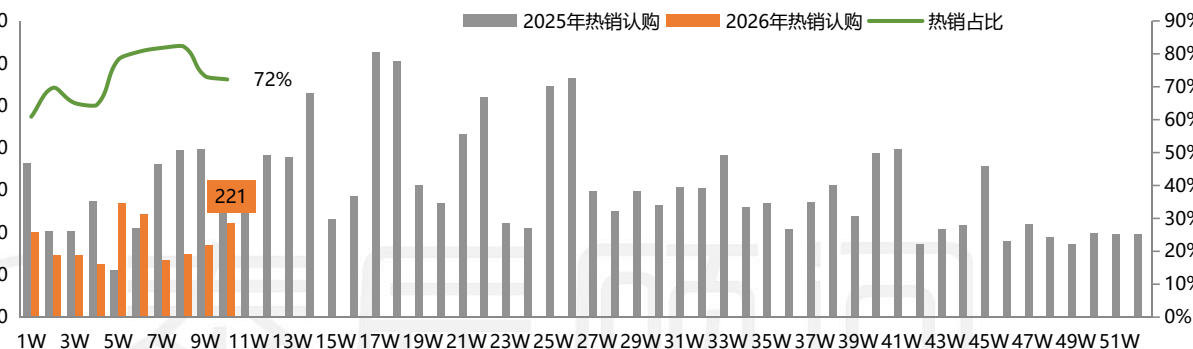
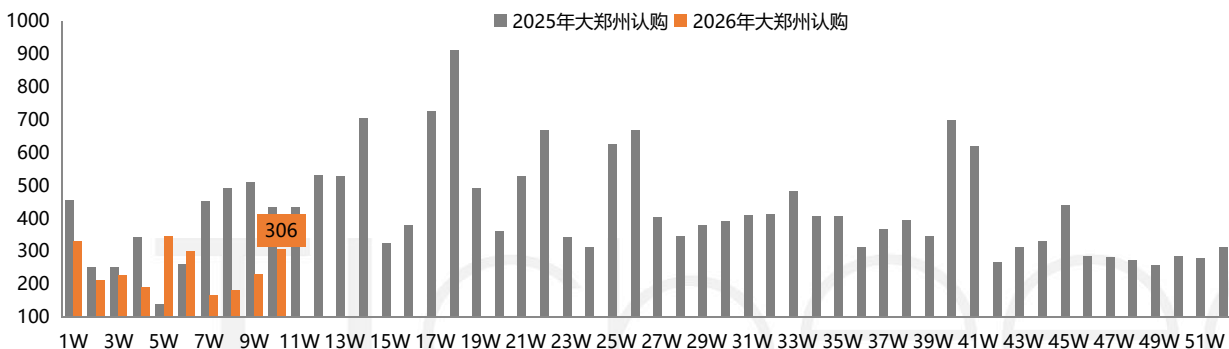


备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网  
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：3月1周 (3.02-3.08)

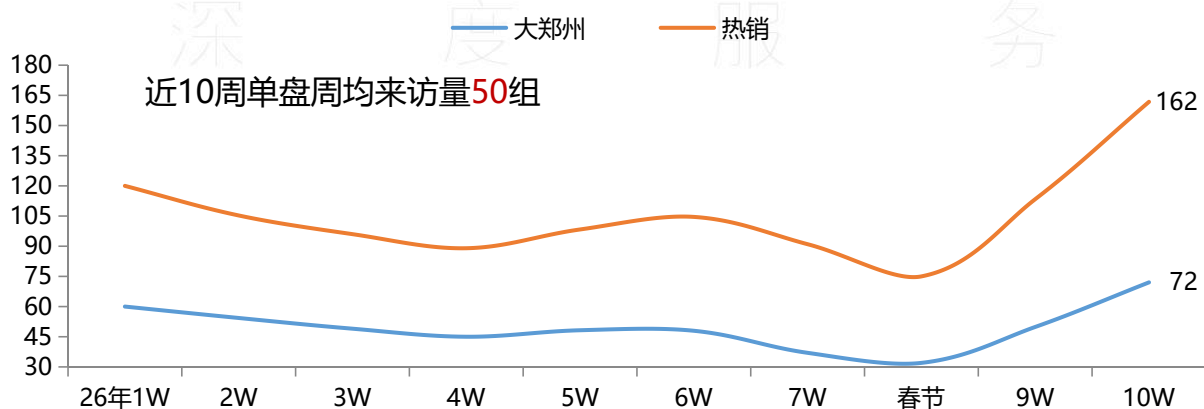
# 3.1 楼市表现—认购分析：市场热度回升至节前水平

3月1周大郑州新房整体认购306套，环比+32%，成交持续回升至节前水平；其中热销盘认购221套，环比+31%，占比72%；单盘来访均值72组，环比+44%，单盘成交均值2.5套，环比+39%，客户到访积极性提升

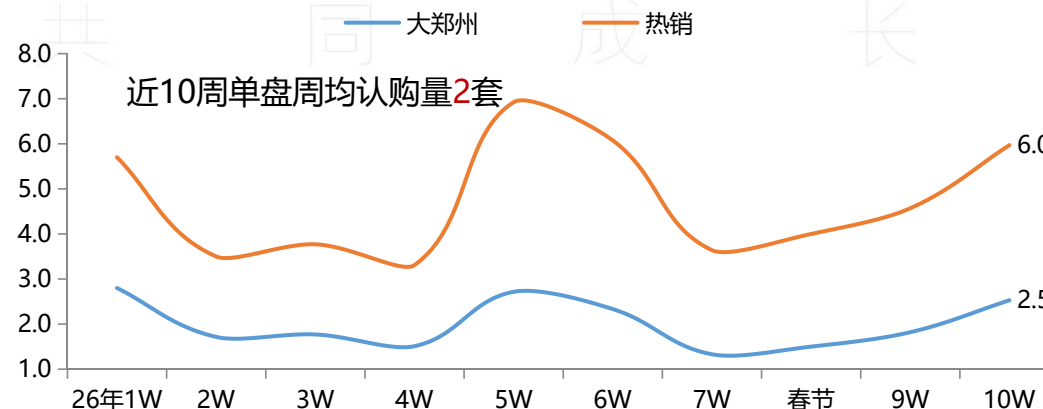
### 2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



### 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：3月1周（3.02-3.08）



### 3.3 楼市表现—认购榜单：典型项目促销发力，榜单总认购提升29%

大郑州TOP15榜单合计认购181套，环比上周140套+29%，榜单门槛8套（环比+3套），伴随市场热度回升，绿都、电建、远洋分销+特价齐发力，认购环比回升明显

2026年3月1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	绿都·青云叙	三代	惠济区	惠济板块	25	特价房+分销聚焦	高层毛坯9500	无	9000起	分销：贝壳5%，送圣都家装
2	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%
3	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	16	特价房+分销聚焦	高层毛坯13000-14900，169㎡14300-16400	佣金+特价房11200起，顶底10000起	特价房11200起，顶底10000起	贝壳聚焦独家3.8%
4	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	12	区位+性价比+分销聚焦&组织看房团	高层毛坯10500-13800	分期情况：首付2万，剩余全贷款 168㎡以下：9xxx-11000元/㎡ 168㎡：13000元/㎡加1万元送车位100㎡补贴22000元120㎡补贴30000元140-168㎡补贴40000元贝壳带访额外优惠2%	无	分销贝壳：佣金6-8%+2万对赌
5	招商高雲序	四代	惠济区	南阳路板块	11	产品	高层精装17000-19000 洋房精装22000-25000	清盘特惠98折，春日友邻节，购房五重礼	无	贝壳/58佣金3%
6	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	11	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%
7	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	10	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%
8	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	10	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，4%
9	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	10	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%
10	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)	清栋优惠购房立享2%优惠，137户型10楼以下特价房12XXX元	无	贝壳/58佣金3%
11	亚星观樾	3.5代+四代	二七区	二七新城板块	9	产品	高层11200-13500 洋房16800	无	无	贝壳/58佣金2.0%
12	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	9	产品+性价比	高层精装17000-18000，洋房精装24000	98m户型精装准现房14xxx起，认购享千元礼品，复访送旺旺大礼包	98m户型精装准现房14xxx起	分销：58/贝壳，98及128m4%，其他2.5%
13	城发和府	三代	郑东新区	象湖板块	9	产品+性价比	高层均价9500-10000洋房标准层14000-15000	无	无	分销：58、贝壳，4.5-6万
14	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%
15	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	8	价格+区位+产品	高层毛坯14500-17500	无	无	贝壳，佣金3%
合计					181					

数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控数据，数据时间：3月1周(3.02-3.08)

## 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

