

# 郑州房地产市场周报

**【2026年第13期】**

( 2026年3月23日-3月29日)

# 目录



政策动态



新增规划



楼市表现

# 核心结论

## 1 政策动态

住建部发布《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》：明确五大实施路径，标志我国住宅建设全面迈入品质优先、高质量发展新阶段，并重塑行业标准、产品结构、市场格局与居住民生价值。

## 2 新增规划

本周管城、中原区两大主城区规划公示两个项目，均主打四代宅产品：

- 一、管城区屹立天誉东方：位于金岱板块，项目核心优势“四代+低密高低配（2.49）+ 4号线金岱站”，户型105-155m<sup>2</sup>
- 二、中原区檀颂府：位于常庄板块，项目核心优势“四代+双名校+ 14号线莲湖站”，但周边安置区环绕界面一般，区域配套弱

## 3 楼市表现

预售：本周3个项目预售前公示，分别为中原区通派龙湖御潮云上、郑东新区金茂璞逸缦湖、新郑市万林上院，254套房源，3.07万m<sup>2</sup>

认购：本周整体认购444套，环比+2%，“小阳春”末尾热度持续消退，市场复苏动能不足

榜单：大郑州TOP15榜单合计认购220套，环比上周229套-4%，榜单门槛10套（环比-2套），降价/送车位/家装三板斧政策促销

# 1.1 政策动态：“好房子”五大实施路径，重塑行业标准、结构、价值

3月24日，住建部发布《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》，明确五大实施路径，标志我国住宅建设全面迈入品质优先、高质量发展新阶段，并重塑行业标准、产品结构、市场格局与居住民生价值

- **政策背景与定位：**3月24日，住建部对《“好房子”建设指南（试行）（征求意见稿）》公开征求意见，明确“推动保障性住房率先建成‘好房子’，引导商品住房满足多样性住房需求，探索采用科学方法把老房子改造成‘好房子’”，明确完善标准、精心设计、优选材料、精工建造、长效运维的五大实施路径，并从安全耐久、健康舒适、绿色低碳、智慧便捷四大维度制定了目标及措施。

序号	五大路径	核心内容
1	完善标准	严格执行《住宅项目规范》，制修订相关标准，提高无障碍、适老化等要求；编制地方/团体标准，引导企业制定企业标准，构建全覆盖、层次清晰的标准体系
2	精心设计	结合地域特点与群体需求设计不同户型，提高空间利用率；发挥设计引领作用，集成应用新技术、新材料、新产品
3	优选材料	推动建材生产与应用协同，衔接建筑与建材标准；研发应用新材料，发展绿色建材，提升保温、隔热、防水等性能
4	精工建造	融合建筑业与先进制造、新一代信息技术，推广智能建造、绿色建造、装配式装修，解决房屋开裂、渗漏等质量问题
5	长效运维	建立住房全生命周期安全管理机制；提升物业服务质量，创新智慧物业服务，推动物业提供养老、托幼等生活服务

## 市场与影响：

### （一）行业开发端：从营销驱动转向品质驱动

行业洗牌：产品力成为核心竞争力，低质房企加速出清，品质房企获市场青睐  
模式转型：告别“高周转”，转向高质量、精细化、长期主义开发模式  
保障房升级：保障房与商品房同标同质，提升保障群体居住获得感

### （二）产业链端：催生新赛道与产业升级

建材行业：绿色建材、高性能材料迎来爆发期，环保、耐久型建材成主流  
建造技术：智能建造、装配式建筑、BIM技术全面普及，推动建筑业向技术密集型转型  
家居与服务：智能家居、适老化家居、全生命周期运维服务成新增长点

### （三）市场需求端：激活改善性需求，提振住房消费

需求升级：从“刚需”转向改善型、品质型、全龄友好型住房需求  
存量激活：老旧小区改造、适老化改造需求释放，存量房市场迎来新机遇  
中国住房和城乡建设部  
消费提振：优质供给带动住房消费，助力房地产市场平稳健康发展

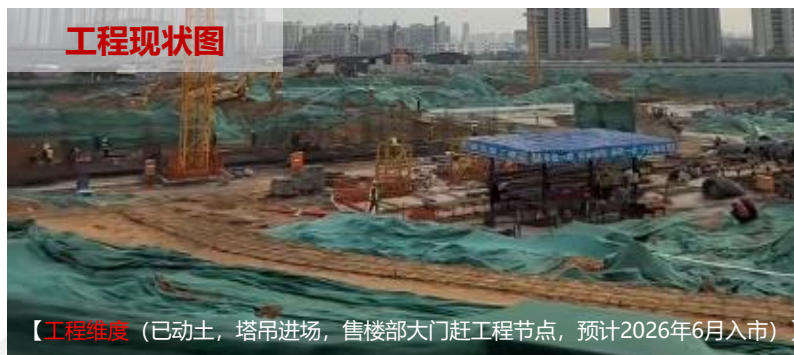
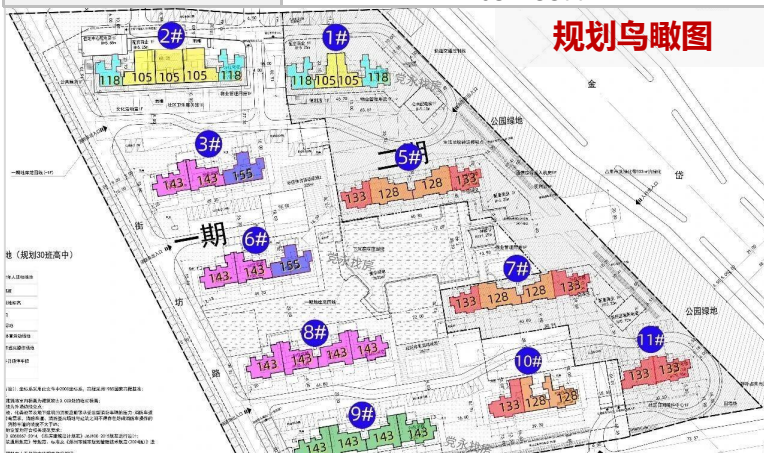
## 政策的意义：

《“好房子”建设指南》是住房领域高质量发展的里程碑，重塑行业逻辑与居住文明，未来住房将全面迈向安全、健康、绿色、智慧、长效的高品质时代，房企与产业链企业应提前布局、技术升级、品质深耕，抢抓“好房子”建设新机遇

## 2.1 新增规划：管城区—屹立天誉东方·入郑首作

屹立天誉东方四代宅，分二期开发，规划6栋26F高层、3栋12F小高层、1栋7F洋房，共计715户，面积涵盖105-155m<sup>2</sup>；工程方面已动土，预计2026年6月入市，项目对比周边2公里内竞品，核心优势“四代+低密高低配（2.49）+4号线金岱站”

成交日期	2025/8/27
区域	管城区（金岱板块）
土地编号	郑政出〔2025〕10号（网）
地块位置	市场南街北、金岱路西
土地用途	城镇住宅（地下交通服务场站）
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	54.53
计容建面（万m <sup>2</sup> ）	9.09（住宅8.82）
容积率	2.49
成交价（万元）	42513
成交地价（万元/亩）	780
溢价率	18%
成交楼面价（元/m <sup>2</sup> ）	4678
竞得单位	河南屹立置业有限公司（新乡）
一期规划	备案名称东方序居，一期规划1栋7层洋房、3栋11/12层洋房、1栋26层高层，共计273户，面积涵盖105-155m <sup>2</sup>
二期规划	二期规划5栋26层高层，共计442套，面积105-133m <sup>2</sup>



期数	物业类型	面积段	套数	占比
一期	高层26F	105	75	10%
		118	50	7%
	洋房7F	143	28	4%
	小高层12F	143	96	13%
155		24	3%	
二期	高层26F	105	52	7%
		118	52	7%
		128	156	22%
		133	182	25%
合计			715	100%



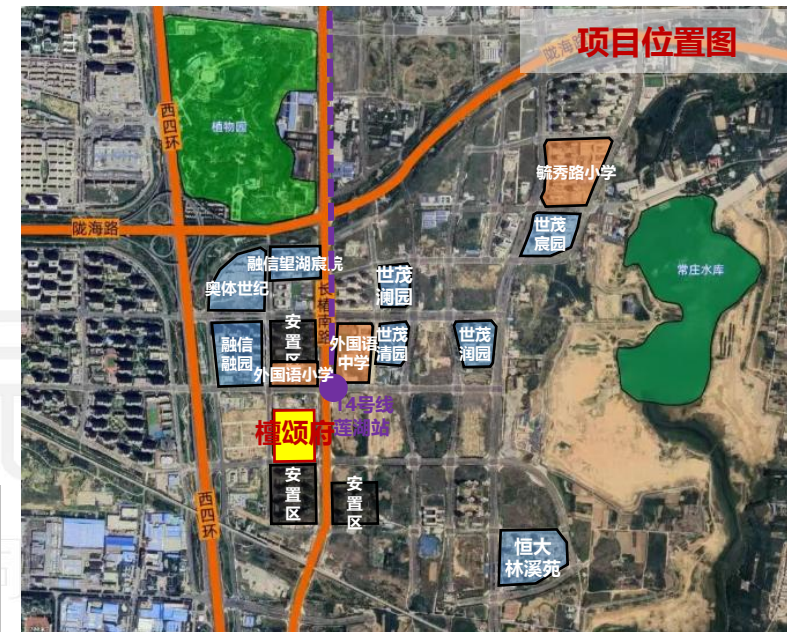
## 2.2 新增规划：中原区—檀颂府·中航四代

檀颂府常西湖四代宅，分二期开发，10栋26层高层，2栋25层高层，共计872户，套均面积127m<sup>2</sup>；项目核心优势“四代产品+双名校+14号线莲湖站”，但周边安置区环绕界面一般，且区域配套弱，市场去化压力大

成交日期	2022/11/25
区域	中原区（常庄板块）
土地编号	郑政出〔2022〕54号（网）
地块位置	长椿路西、郑峪路北
土地用途	城镇住宅（地下交通服务场站）
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	62.95
计容建面（万m <sup>2</sup> ）	11.33（住宅11.09）
容积率	2.69
成交价（万元）	50174
成交地价（万元/亩）	797
溢价率	0%
成交楼面价（元/m <sup>2</sup> ）	4428
竞得单位	郑州庄文置业有限公司（中原城投+世茂），目前为中航接手控股
项目规划	规划两期12栋楼，10栋26层高层，2栋25层高层，共计872套；架空层672m <sup>2</sup> 位于楼王4#，车位配比1:1.05



名称	基底尺寸	基底面积（m <sup>2</sup> ）	层数（地上/地下）	地上建筑面积（m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1#楼	45.00*16.75	855.42	26/1	13712.92	13712.92
2#楼	45.00*16.75	643.97	26/1	13471.05	13471.05
3#楼	45.00*16.75	643.97	26/1	13471.05	13471.05
4#楼	33.20*15.55	439.72	26/1	10371.66	10371.66
5#楼	33.20*13.00	441.2	26/1	9088.94	9088.94
6#楼	33.20*13.00	441.2	26/1	9088.94	9088.94
7#楼	33.20*13.00	622.72	26/1	9303.02	9303.02
8#楼	33.20*13.00	441.2	26/1	9088.94	9088.94
9#楼	33.20*13.00	441.2	26/1	9088.94	9088.94
10#楼	33.20*15.55	439.72	26/1	10403.53	10403.53
11#楼	45.00*16.75	643.97	26/1	13471.05	13471.05
12#楼	45.00*16.75	643.97	26/1	13471.05	13471.05



### 项目SWOT分析——

- 优势 S：国资兜底交付稳；外国语双名校；纯住宅四代改善，常西湖CCD生态优质
- 劣势 W：周边安置区包围，界面一般；配套方面大型商业不足
- 机会 O：周边竞争力较弱；学区溢价持续
- 威胁 T：区域商业配套弱，市场去化压力大

### 3.1 楼市表现—预售前：本周公示254套/3.07万㎡

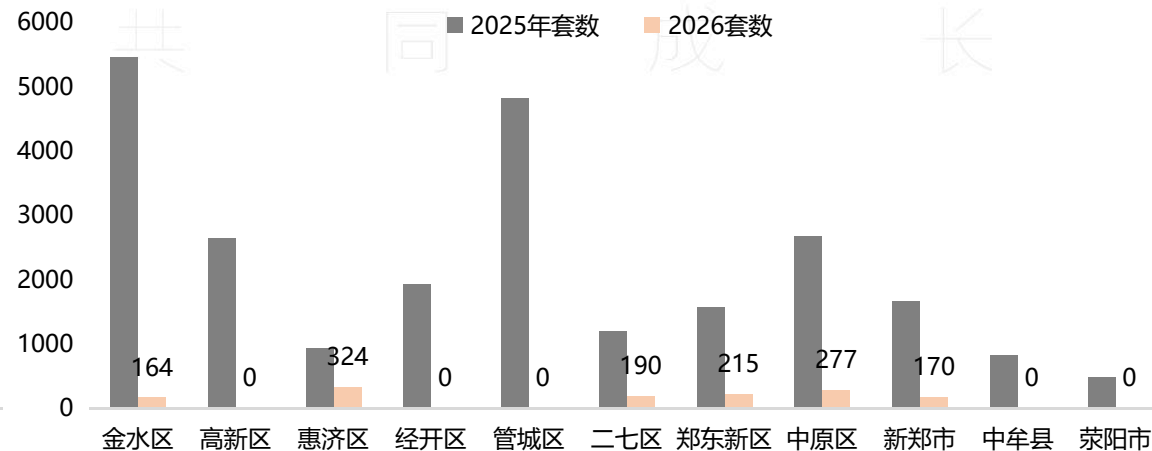
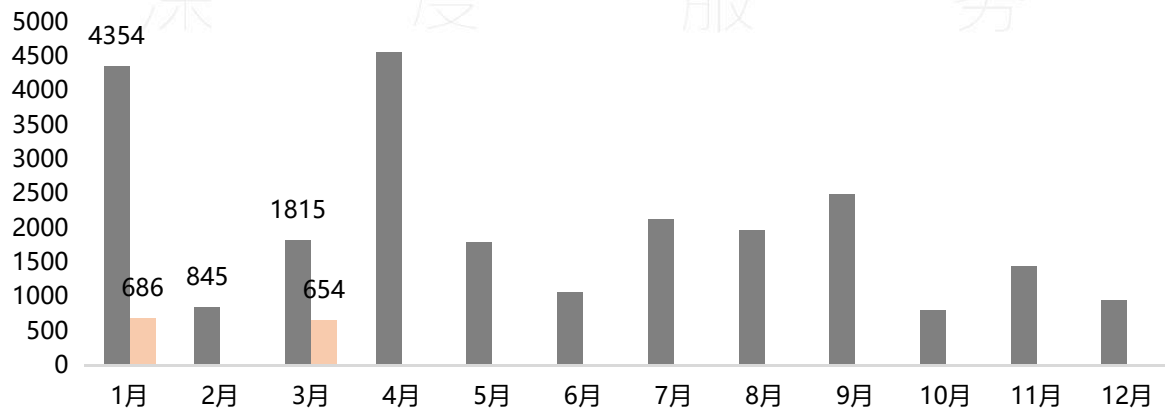
本周3个项目预售前公示，市区别为中原区通派龙湖御潮云上及郑东新区金茂璞逸漫湖，近郊为新郑市万林上院，共计254套房源，3.07万㎡；截至目前2026年累计公示预售1340套，同比去年7014套，下降81%

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
2026/3/23	中原区	碧沙岗板块	通派龙湖御潮云上	12#	52	0.72	三个面积段126-139-176㎡，总户数671户，126/139㎡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㎡，容积率2.49，成交楼面价5016元/㎡，规划10栋25/26F纯高层产品
2026/3/24	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸漫湖	3#	32	0.46	洋房143㎡/169㎡/199㎡	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
2026/3/24	新郑市	孟庄板块	万林上院	1/2#	170	1.89	高层92㎡两房、110/120㎡三房，洋房120㎡	项目占地面积88亩，容积率1.99，总建面16.9万㎡，规划3栋9层洋房、13栋17层的小高层，总共1074户，主打第四代住宅概念
合计					254	3.07		

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3月累计预售1340套，同比2025年1-3月(7014套)下降81%

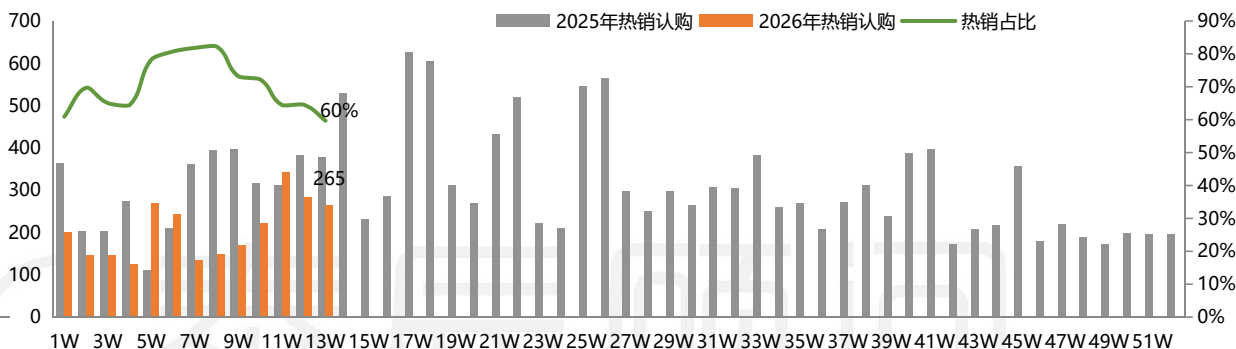
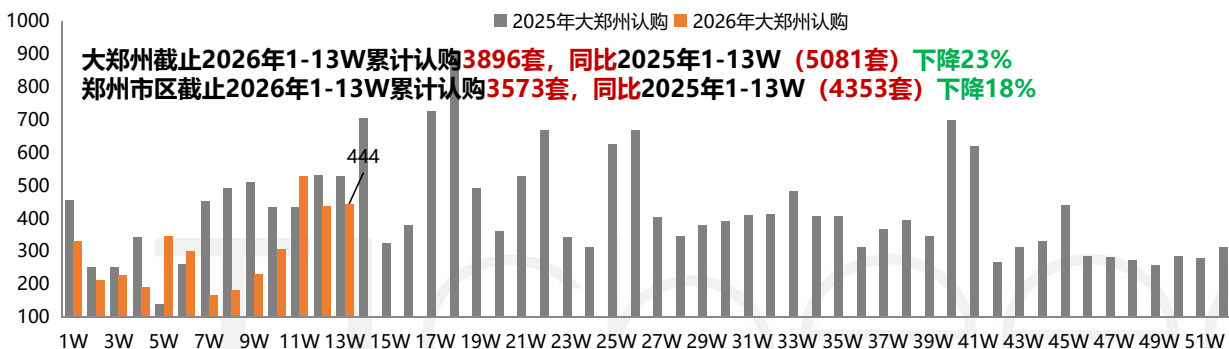


备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网  
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：3月4周(3.23-3.29)

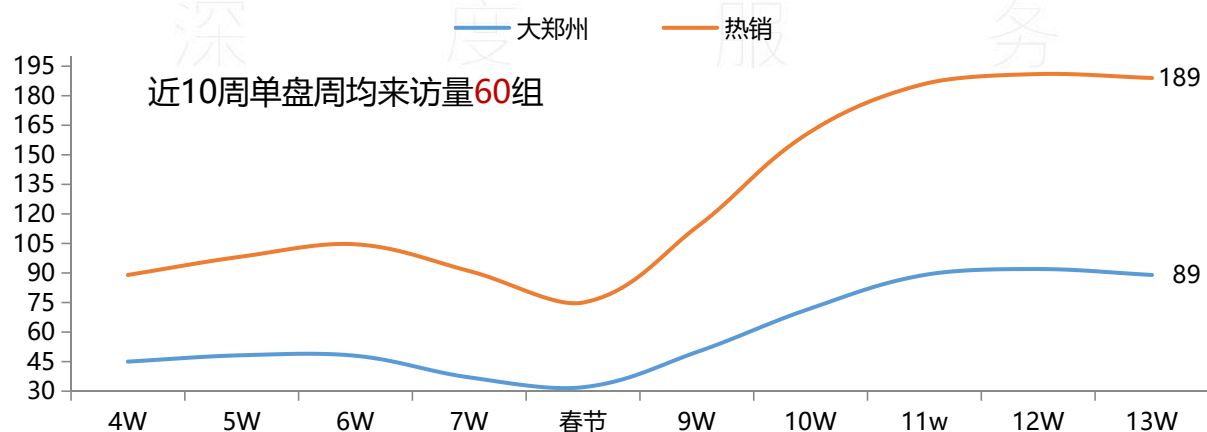
## 3.2 楼市表现—认购分析：月末市场热度持续消退

3月4周大郑州新房整体认购444套，环比+2%；其中热销盘认购265套，环比-6%，占比60%；  
“小阳春”末尾热度持续消退，1-13W累计认购同比去年降23%，市场复苏动能不足

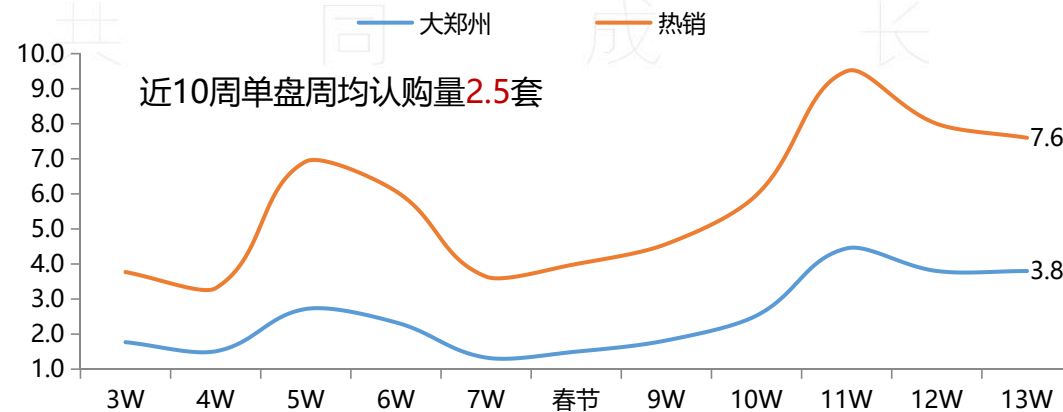
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



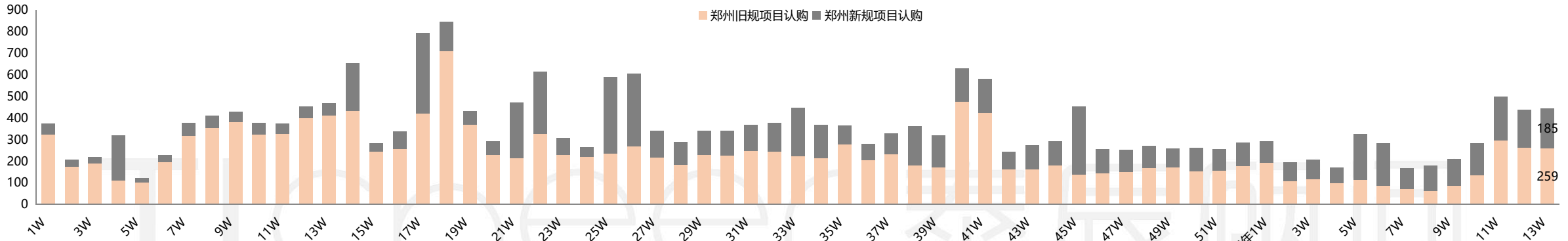
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目120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：3月4周（3.23-3.29）

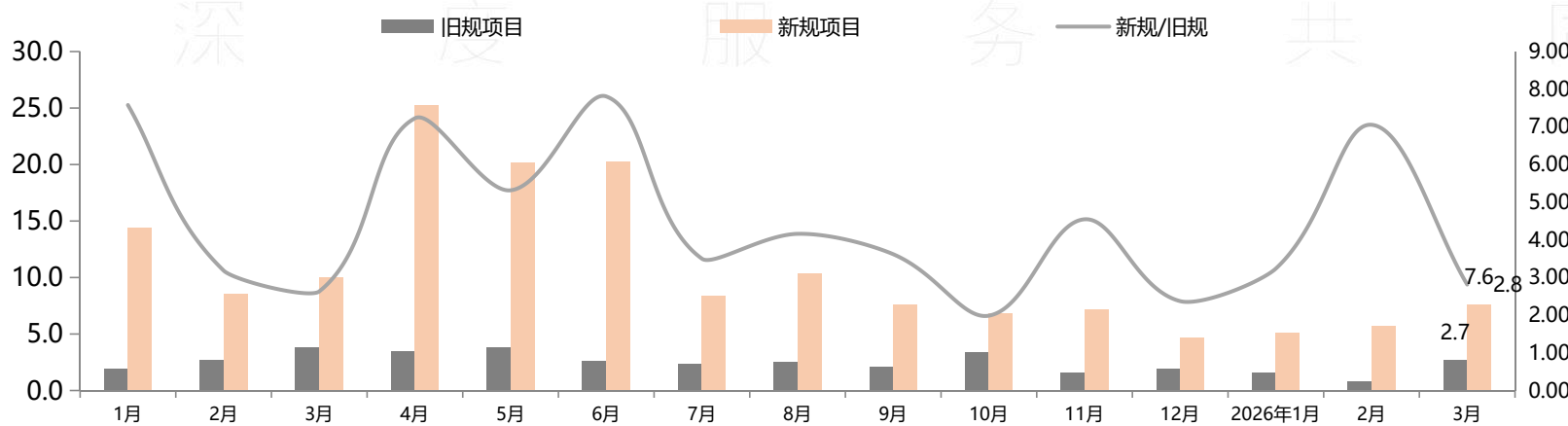
# 3.3 楼市表现—结构分析：需求向优质新规项目集中

3月4周新规项目认购185套，环比+6%；旧规项目认购259套，环比-2%；  
新规项目单盘平均认购7.6套，旧规项目单盘平均认购2.7套，旧规项目仍占据市场主力，但需求持续向优质新规项目集中

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：3月4周（3.23-3.29）

### 3.4 楼市表现—认购榜单：降价/送车位/家装三板斧政策促销

大郑州TOP15榜单合计认购220套，环比上周229套-4%，榜单门槛10套（环比-2套）  
前三项目靠降价、送车位及家装礼包实现显著去化；其余项目多以特价房、高佣金为主要促销手段

2026年3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	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	23	降价+月末冲刺	高层毛坯15000-16500	月末冲刺，最高优惠3% 送车位、+2万送家电礼包	10#楼降价13XXX起	分销：58、贝壳、泰佳，4.5%
2	金投天华府	四代	金水区	沙门板块	22	产品+区位	126㎡16800-17500，159㎡18000-19000(送车位)，179㎡20000-21500送精装	126㎡特殊楼层送10万家礼包 159㎡特殊楼层送负二层车位	126㎡降价1000,159㎡降价1000元/㎡+送车位,179㎡(送精装)	分销：58、贝壳,3.5%+6000现金奖
3	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	19	低价+送家装	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	/	贝壳5万/套
4	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	18	区位+产品+价格	高层12500-15300 176㎡均价17500	优惠2%	/	分销58/贝壳：佣金2.6%
5	信达时代国著	三代	金水区	龙子湖北板块	15	高佣	小高层特价14000 洋房20000	/	小高层特价14000	分销佣金4.5%提升至9%
6	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	高层13000-15000(精装)	3#楼加推，2#清栋5%优惠，约5套房票；	134平精装修特惠仅需188万起 整体13000起	贝壳2%
7	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	15	特价房+产品	均价14000-15500	2%特惠，限量10套秒杀房源	11500-13500	58/贝壳佣金3.5%
8	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	14	区位+性价比	高层毛坯10500-13800	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	分销贝壳：佣金6-8%，贝壳带访额外优惠2%	
9	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	14	产品	高层11500-13500 洋房16000-18000	清栋优惠购房立享2%优惠，137户型10楼以下 特价房12XXX元	无	58/贝壳佣金3%
10	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	12	价格+区位+产品	高层毛坯14500-17500	无	170户型直降30万146XX元/㎡起	贝壳，佣金3%
11	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%	/	贝壳/58，佣金4% 全民佣金1%
12	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	11	产品+性价比	高层15700-17000(毛坯)	月末限时钜惠95折 特价房135XX元/㎡起，102㎡总价138万起 经纪人专属福利:签约即发放5000元/套现:奖	特价房135XX元/㎡起	分销：贝壳/58，3%，全民推荐1.8%
13	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	11	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%
14	亚星观樾	3.5代+四代	二七区	二七新城板块	10	产品	高层11200-13500 洋房16800	无	无	贝壳/58佣金2.0%
15	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	10	限时优惠+特价房	高层11000-12500 洋房16000-18000	限时2%优惠，成交享家电礼包	特价房105XX起精装5套清栋一口价房源	58/贝壳佣金4%
					220					

## 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

