

郑州房地产市场周报

【2026年第14期】

(2026年3月30日-4月5日)

目录



土地动态



新增规划



楼市表现



新盘动态

核心结论

1 土地动态

本周郑州供应两宗用地，均为保利前期储备用地，金水区保利柳林地块/中原区保利沱汭王地块；郑政出〔2026〕8号网柳林城改用地，为其刘庄、柳林、杓袁的大型三村改造项目，保利大都汇、缦城和颂、山水和颂等项目分别对应不同城改板块。其中8号网地位置优质，但金水北竞争激烈，对产品规划、定价等要求严苛；郑政出〔2026〕9号网地位置优势，但与挑战并存4.2的容积率将给开发方案带来较大挑战；

2 新增规划

本周经开区新增一四代住宅规划公示，滨河板块中建·云溪府，核心优势，国资背景+四代产品，低密度（容积率2.49）+完善配套。预计2026年5月入市；

3 楼市表现

本周清明节假期带动大郑州新房整体认购568套，环比+28%，热销盘环比+45%，“金三银四”传统楼市旺季的余温在清明假期仍有一定释放，但重点依靠热点项目支撑；

4 新盘动态

招商臻境以海派风四代宅入市，规划4栋32-33层高层，共三个户型（105㎡三房/126/139㎡四房），定位刚改改善，得房率100%-137%；并规划约2400㎡精奢泛会所多功能生活集合地；

1.1 土地动态—供应：金水区-原保利储备-柳林城改用地

地块位于金水区/花园北路板块，地理位置优越，但板块内“高密度低绿化”项目较多，如在售的信达/越秀等，且竞品已实景呈现（如大门/会所/部分景观等、同时学校已签约）有“确定性优势”，该项目需在产品力与交付力上突破才能赢得市场



供应日期	2026年4月4日
成交日期	2026年5月12日
区域	金水区
土地编号	郑政出2026)8号(网)
地块位置	魏河南路南、花园北路东
土地用途	住宅
出让年限	70年
占地面积(亩)	64.08
计容建面(万㎡)	15.81
容积率上限	大于1.1, 小于3.7
起始价(万元)	62881
起始地价(万元/亩)	981
起始楼面价(元/㎡)	3978

- ① 道路：西侧即花园路，东侧中州大道1km，距离地铁2号线刘庄/柳林站0.9km，距离连霍高速1.2km，出行便利。
- ② 教育：西侧金水区艺术小学0.8km，郑州市第七中学1km。
- ③ 医疗：距离最近的为郑州人民医院6km。
- ④ 商业：地块大型商业配套正弘城，距离约4.5km。
- ⑤ 环境：地块北侧紧邻魏河生态滨河公园。
- ⑥ 地块分析：周边待售地块多，信达天樾九章（容积率4.19，均价15000-16500元/㎡，近半年备案月均流速11套）虽配套逐步兑现，但属于高容积率；
- ⑦ 越秀金水云启（容积率3.49，楼面价4700元/㎡，均价15700-17000元/㎡）主打地铁与教育资源，从房管局备案数据来看去化节奏偏慢。
- ⑧ 越秀天悦江湾（容积率3.49，楼面价4716元/㎡，近半年备案月均流速22套）凭借双河生态与高得房率（92%-100%）成为区域流量担当。
- ⑨ 该地块若由保利开发，将依托其在金水北三村改造中的品牌积累（如保利大都汇、保利缦城和颂等）形成协同效应，也会成为区域改善型住宅市场的新标杆项目，在产品迭代、客户信任与板块价值重塑上实现突破。

1.2 土地动态—供应：中原区-原保利储备-沓晃王城改用地

地块位于中原区/碧沙岗板块，属于老城区核心位置，地块小而精，配套完善，预计26年底入市
板块内待售/即将入市地块密集，涵盖万科、龙湖、鑫联等品牌开发商，改善型产品集中，市场竞争压力大



供应日期	2026年4月4日
成交日期	2026年5月12日
区域	中原区碧沙岗板块
土地编号	郑政出(2026)9号(网)
地块位置	中原西路北、伏牛路东
土地用途	住宅
出让年限	70年
占地面积(亩)	33.20
计容建面(万㎡)	9.3
容积率上限	1.1 < 容积率 < 4.2
起始价(万元)	41510
起始地价(万元/亩)	1250
起始楼面价(元/㎡)	4465

- ① 道路：南侧即中原西路，西侧即伏牛路，东侧即前进路，距离地铁10/5号线市中心医院站0.5km，距离西三环2km，出行非常便利。
- ② 教育：教育资源丰富，地块东北侧为建设路第二小学0.5km、郑州市第五十一中学0.2km，西南侧为伏牛路小学（南校区）0.5km。
- ③ 医疗：距离郑州市中原中医院、二砂医院0.1km，郑州中心医院约0.6km。
- ④ 商业：地块大型商业配套中原万达，距离约0.4km。
- ⑤ 环境：地块西南侧紧邻二砂文化创意产业园。
- ⑥ **地块分析**：周边待售地块多，区域内地块容积率跨度大（1.3-4.2），楼面价差距显著（3934-8459元/㎡），产品覆盖客群广；该地块小而精，容积率稍高上限4.2，楼面价4465元/㎡；地块指标高于万科山河道（城改三期楼面价3934元/㎡）26年底入市；中原颂二期（楼面价8459元/㎡）容积率上限2.5；另外原昆仑望岳三期地块容积率仅1.3；鑫联中原玺，以22%溢价率摘得，容积率2.5（楼面价7321元/㎡）；土地指标并不拔尖。且周边地块密集，预判竞争压力大，周边在售项目中海时光之境高层精装售价18000元/㎡；

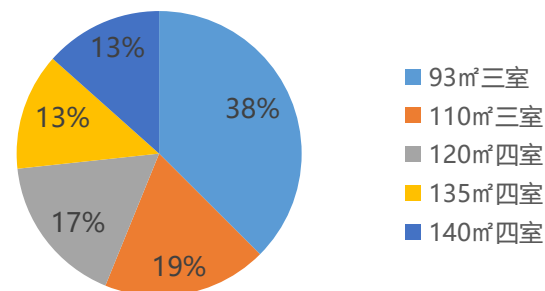
2.1 新增规划：经开区一中建·云溪府，滨河四代宅

经开区中建·云溪府四代宅，规划11栋（2栋25F高层+9栋15-17F小高）共计723户，面积涵盖93/110/120/135/140m²；其中一栋已出地面，预计2026年5月入市，核心优势“国资背景+四代产品+低密（2.49）”



物业类型	楼栋	楼层	单元	面积段	套数
小高	1#	17F	2D	93m ²	68
	2#	17F	1D	110m ²	34
	3#	17F	1D	110m ²	34
	4#	17F	2D	93m ²	68
	5#	17F	2D	120m ²	64
	6#	15F	2D	120m ²	60
	7#	17F	2D	93m ²	68
	8#	17F	2D	93m ²	34
				110m ²	34
高层	9#	17F	2D	93m ²	33
				110m ²	33
	10#	25F	2D	135m ²	48
				140m ²	48
	11#	25F	2D	135m ²	48
				140m ²	49
合计					723

中建云溪府户型占比



成交日期	2025/12/25
区域	经开区
土地编号	郑政经开出〔2025〕26号（网）
地块位置	经开第十五大街以西、经南十一路以北
土地用途	住宅
出让年限	70年
占地面积（亩）	49.47
计容建面（万m ² ）	8.24
容积率	< 2.5
建筑限高（米）	< 80
成交价（万元）	40977
成交地价（万元/亩）	828
溢价率	0%
成交楼面价（元/m ² ）	4970
竞得单位	中建七局城市投资运营管理有限公司
项目规划	规划11栋（2栋25F高层+9栋15-17F小高）共计723户

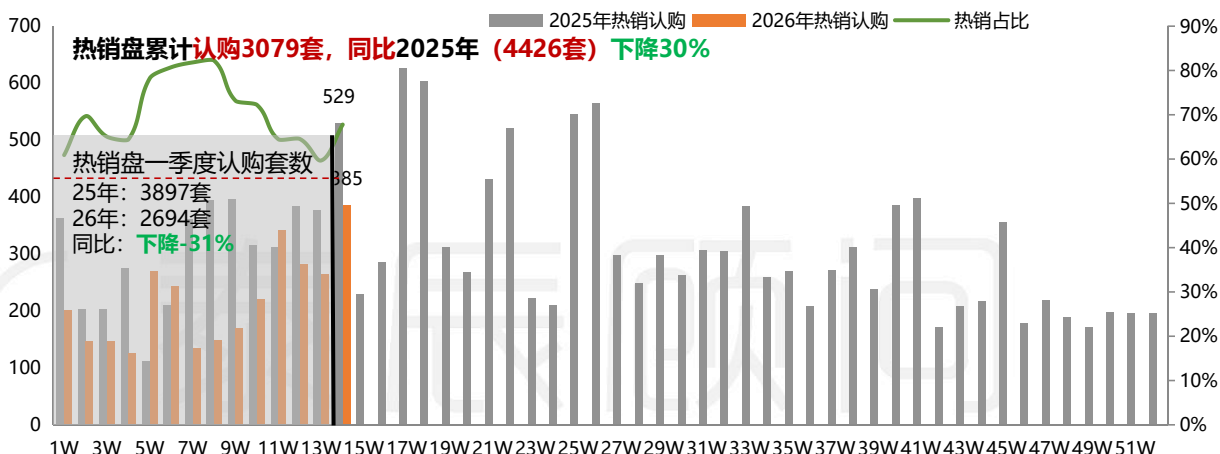
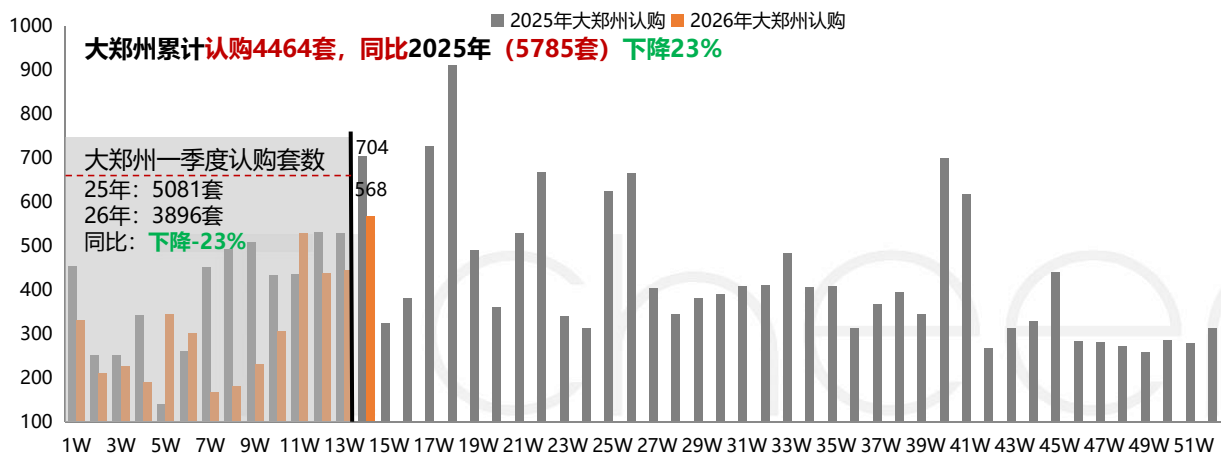
备注：周边四代宅项目如万祥紫境和蝶湖书院是滨河板块内两个主要的四代住宅项目，主打生态湖居与高得房率产品，定位改善型客群，均价1.6万-2.2万/m²，万祥139-175m²为主力户型得房率120%-136%，蝶湖书院170-286m²产品，得房率106%，共享蝶湖公园以及周边地铁交通与医疗教育配套；周边二手房次新价格在1.3万-1.7万上下；整体综合分析，中建云溪府产品面积段偏刚改93-140m²，预计价格在1.4万-1.7万；

3.1 楼市表现—认购分析：假期热点项目支撑，市场波动回升

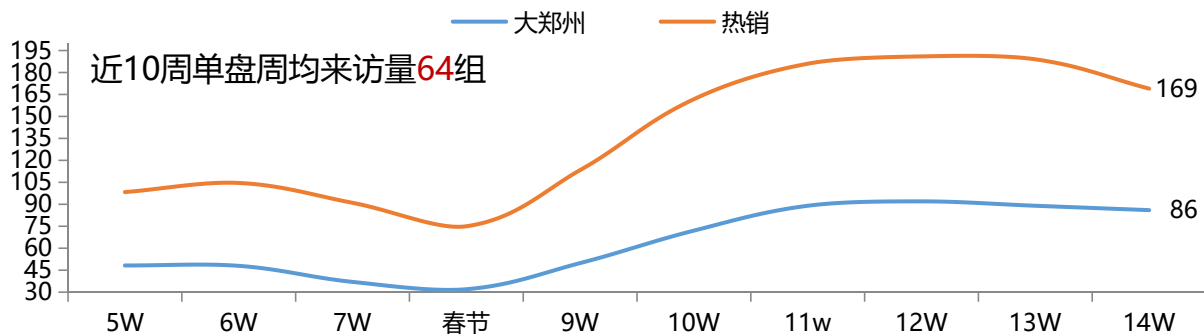
4月1周清明节假期带动大郑州新房整体认购568套，环比+28%；其中热销盘认购385套，环比+45%，占比68%；

大郑州累计认购同比去年-23%，热销盘-30%，从同比数据看，市场仍处于调整修复期

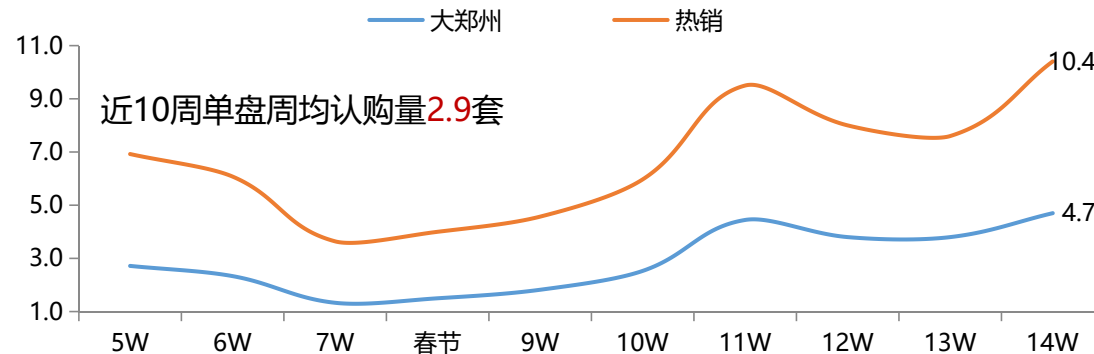
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

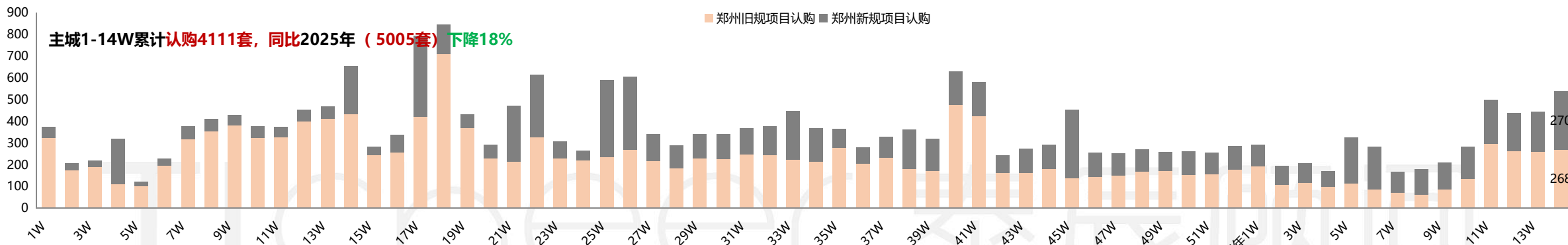
数据范围：大郑州实际监控在售项目120个；热销项目37个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：4月1周（3.30-4.05）

3.2 楼市表现—结构分析：新规与旧规项目各具优势，共同推动市场回暖

4月1周新规项目认购270套，环比+46%（新项目加推补货）；旧规项目认购268套，环比+3%；

新规项目以高得房率吸引改善型需求，旧规项目凭价格优势与交付可靠性稳守阵地，各具优势形成差异化竞争格局

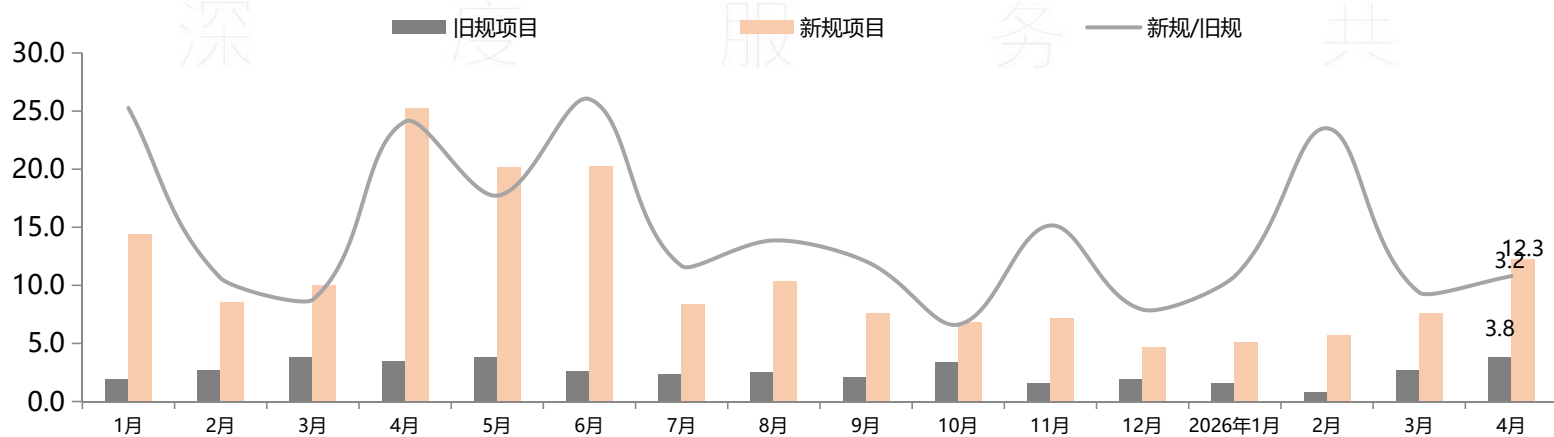
2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



郑州市四代/高得房率住宅分布图



2025-2026年郑州主城新房单盘分项目类型认购量走势图



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71个；新规（3.5+4代）项目22个，区域包含市内八区，数据时间：4月1周（3.30-4.05）

3.3 楼市表现—认购榜单：“政策+促销”激活假期市场活跃度提升

大郑州TOP15榜单合计认购293套，环比上周220套+25%，榜单门槛13套（环比+3套）

中原润府依靠特价房源+房票去化成为榜首；其余项目多以特价房、高佣金、赠送附加值+节点阶段促销政策上榜

2026年4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	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	42 (含28套房票)	价格+区位+产品	高层13000-15000(精装)	推出5套特价房13500起, 分销聚焦单日成交9套;	134平精装修特惠仅需188万起 整体13000起	贝壳2%
2	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	39	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%
3	金茂璞逸漫湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	25	7#楼加推	洋房精装36000-45000	7#加推, 共28套, 开盘认购优惠2%	/	全民0.8%
4	金投天宝府	四代	金水区	沙门板块	19	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10万家装包 159㎡特殊楼层送负二层车位	/	分销: 58、贝壳, 3.5%+6000现金奖
5	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	18	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%
6	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	18	产品+性价比	高层15700-17000(毛坯)	限时8套特价房, 额外97折, 特价房135XX元/㎡起; 成交送西门子冰箱, 或5千私宴, 送1.5万会所积分, 车主同购2.5万优惠	分销: 贝壳/58, 3%, 全民推荐1.8%	
7	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	18	精装修+现房+性价比	高层价格10000-10500 小高层均价12000-12500	高层清尾, 价格调整2%	/	分销贝壳, 佣金4%
8	越秀金水观萃	四代	金水区	中心区板块	16	区位+产品	高层毛坯19000-23000	无	无	佣金143㎡1.5% 169㎡2%
9	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	16 (含9套房票)	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
10	富田城(公馆+华府)	三代	管城区	金岱板块	15	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/贝壳: 佣金5%
11	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	14	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠2%	/	贝壳/58, 分销提佣4% 全民佣金1%
12	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	14	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	贝壳独家3.8%
13	大正水晶森林	三代	高新区	高新新城板块	13	低价+性价比	现房均价10000	1-2期, 首付1万剩余全贷, 7500起 3期, +1万送装修, +1万送车位	特价房8999-10200, 二期顶底特价房7500-8500	分销: 贝壳、58, 3万/套
14	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	13	区位+性价比+分销聚焦&看房团	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%
15	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	13	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%
					293					

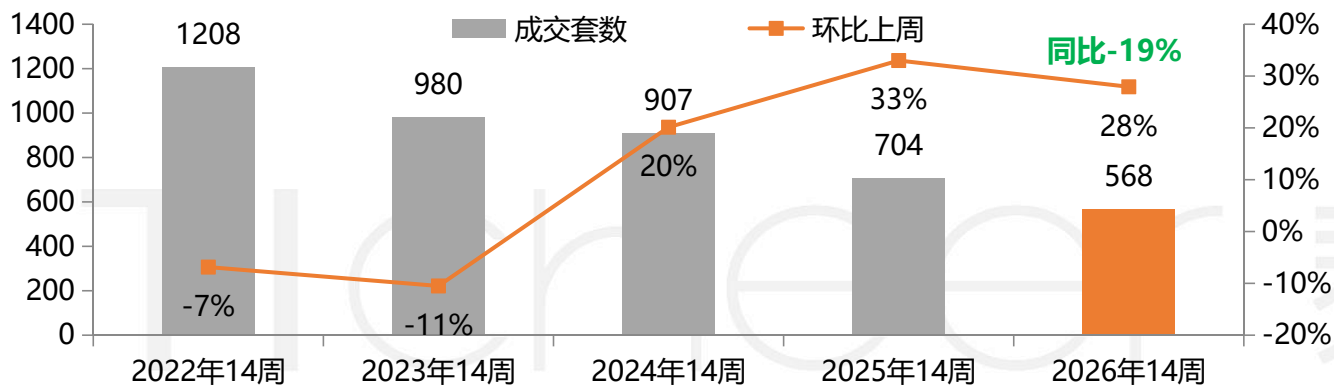
数据来源: 泰辰市场监控中心, 实际监控数据, 数据时间: 4月1周 (3.30-4.05)

3.4 楼市表现—清明假期：清明期间同比出现波动回升迹象

清明假期三天新房认购335套，同比去年上升5%，金水区成交位居第一，单区成交超90套；

其次为惠济区、高新区单区成交50-60套；郑轨云麓单盘成交16套位居榜首

2022-2026年清明假期所在周度大郑州新房认购量（套）

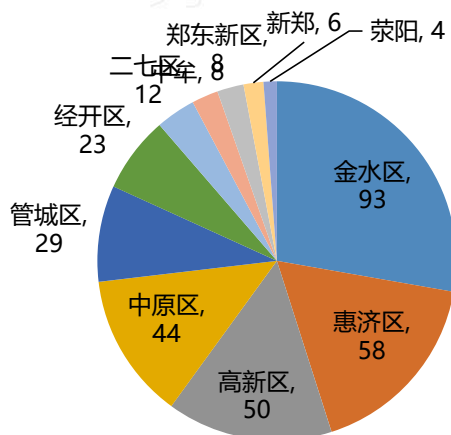
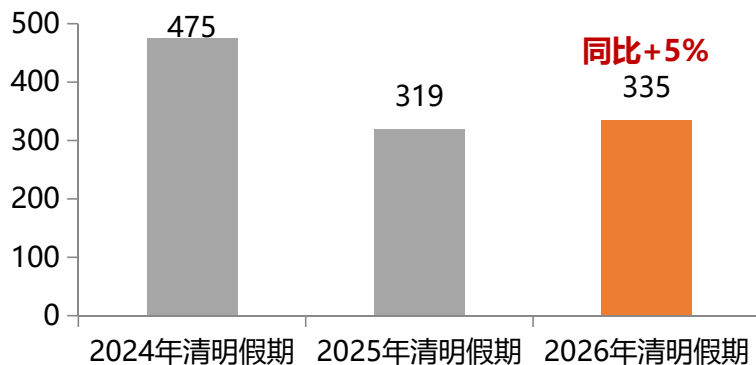


2026年清明假期三天大郑州新房认购榜单（套）

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	高新区	冉屯路板块	郑轨云麓	16
2	经开区	滨河国际新城板块	华发峰景湾	15
3	金水区	花园北路板块	保利大都汇	15
4	金水区	中心区板块	越秀金水观萃	14
5	中原区	冉屯路板块	华润置地中原润府	11
6	金水区	沙门板块	金投天宝府	11
7	中原区	冉屯路板块	通派龙湖御潮云上	10
8	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	10
9	高新区	高新新城板块	大正水晶森林	10
10	金水区	花园北路板块	保利缙城和颂	10
11	高新区	高新老城板块	电建颐城高新华曦府	9
12	惠济区	惠济板块	招商揽阅	9
13	中原区	常西湖板块	华瑞紫韵城	9
14	中原区	冉屯路板块	中原华曦府著宸	9
15	惠济区	省体育中心板块	万科翠湾中城三期	8
合计				166

2024-2026年清明假期三天大郑州新房认购量（套）

2026年清明假期三天各区域新房认购量（套）

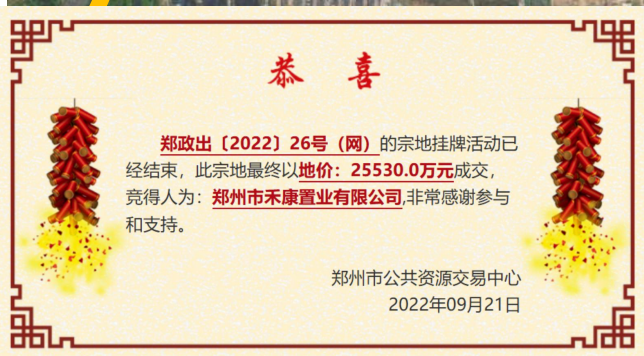


4.1 新盘动态—管城区-招商臻境，高性价比刚改项目即将入市

招商与建中战略合作开发，占地24亩、容积率3.5、成交楼面价4577元/m²；规划4栋32-33层高层；计划年中首开
 核心卖点：央企背书+地段优势（地铁口）+四代住宅+多功能会所配套，聚集“硬实力”与“软服务”双优标杆



开发商	郑州市禾康置业有限公司
项目位置	管城区天宝路北、尚义路东地块
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
开盘时间	目前商超展厅已对外接待
交付标准	毛坯
销售团队	自销



摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m ²)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/m ²)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m ²)
2022年9月21日	郑政出[2022]26号(网)	城镇住宅	23.91	>1 <3.5	5.58	5106	25530	1068	4577	25530	0%	1068	4577

4.1 新盘动态—产品规划高得房率+四代组合设计，得房率100-137%

面积段105m²三房/126/139m²四房，总户数473户，其中126/139m²为四代户型占比52%；

综合得房率100%-137%，高得房率+四代全景舱产品创新设计，空间利用极致突破，得房率领跑周边竞品



139m²四室两厅三卫（得房率137%）边户



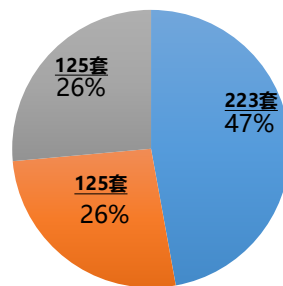
126m²四室两厅两卫（得房率129%）边户



105m²三室两厅两卫（得房率100%）



各面积段产品套数/占比



■ 105m² 三室两厅两卫

■ 126m² 四室两厅两卫

■ 139m² 四室两厅三卫

楼栋	单元	梯户	楼层	面积 (m ²)	户型	套数	占比
3#	2D	1T2	32F	139	四室两厅三卫	125	26%
1#	2D	1T1/1T2	33F	105	三室两厅两卫	223	47%
5#/2#	2D	1T1/1T2	32F	126	四室两厅两卫	125	26%
合计						473	100%

4.1 新盘动态—海派风，搭约2400㎡会所，打造核心引力场社区生活

整体设计理念，海派腔调，静奢生活；会所内以四大空间（社交、运动、人文、心动）+多元社群，依托“臻享荟”专属社群体系加持运营，打造具有最强吸引力和影响力的社区生活



海派风

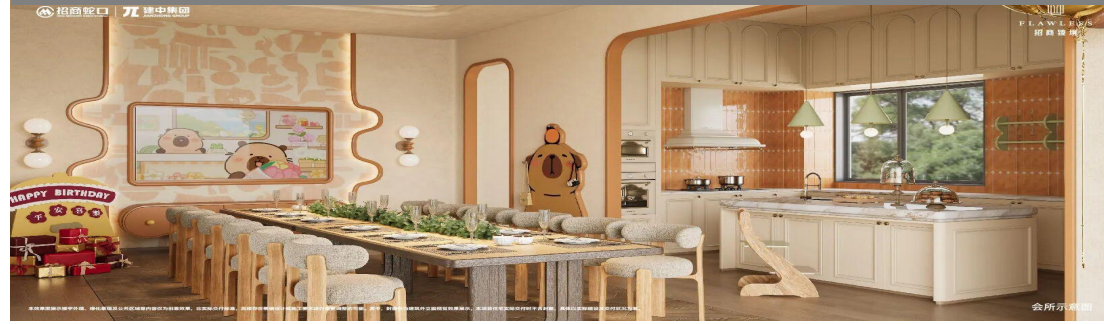
以“1+4+N”为整体架构，建立多元兴趣社群



会所内打造精奢生活集合地



涵盖轰趴馆、篮球场、图书室、健身房、瑜伽室、萌宠友好区等多个功能区；



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

