

# 郑州房地产市场周报

【2026年第15期】

(2026年4月6日-4月12日)

# 目录



新增规划



楼市表现



新盘动态

# 核心结论

## 1 新增规划

本周新增规划金水区申泰中原印象二期，金水核心区高容积率项目，主城大体量高层住宅，规划4栋34F高层（3栋安置+1栋商品）共1282户，容积率5.49。

## 2 楼市表现

清明假期后热度回落，本周大郑州新房认购436套，环比下滑23%；累计认购同比下降20%，热销盘认购同比下降29%  
从产品结构来看郑州主城呈现旧规项目认购稳、新规项目波动大的特征  
本周成交TOP15合计认购261套，环比下滑11%；朗悦公园府凭降价加推领跑榜单

## 3 新盘动态

本周管城区屹立天誉东方展厅开放，屹立置业郑州首作，预计2026年中入市，低密高得房率产品覆盖全周期客群。

# 1.1 新增规划：金水区一申泰中原印象二期

金水区申泰中原印象二期，2025年12月以3959元/m<sup>2</sup>楼面价底价摘地，规划4栋34F高层共1282户，其中仅6#楼为商品房，容积率5.49；项目优势：区位核心，配套成熟；项目劣势：高容积率，纯34F高层业态，社区规模大



摘地日期	土地编号	土地性质	面积(亩)	容积率	计容建面(万m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	溢价率
2025/12/22	郑政出[2025]24号(网)	安开混合	85.5	> 1.1、< 5.5	31.35	124129	124129	1452	3959	0%

项目位置	金水区，红专路南、政七街东
开发商	河南申泰实业有限公司
项目概况	总建筑面积465978.49m <sup>2</sup> ，容积率5.49，建筑高度99.95米，建筑密度24.49%，绿地率30.01%
项目规划	规划4栋34F纯高层产品（3栋安置+1栋商品），共计1282户，机动车位1783辆

## 2.1 楼市表现—预售前：本周公示209套/3.06万 m<sup>2</sup>

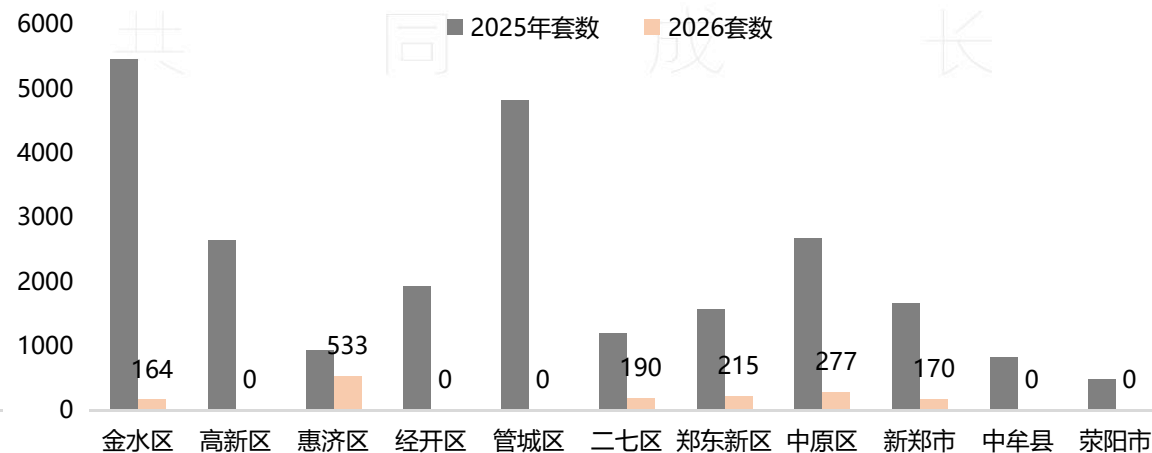
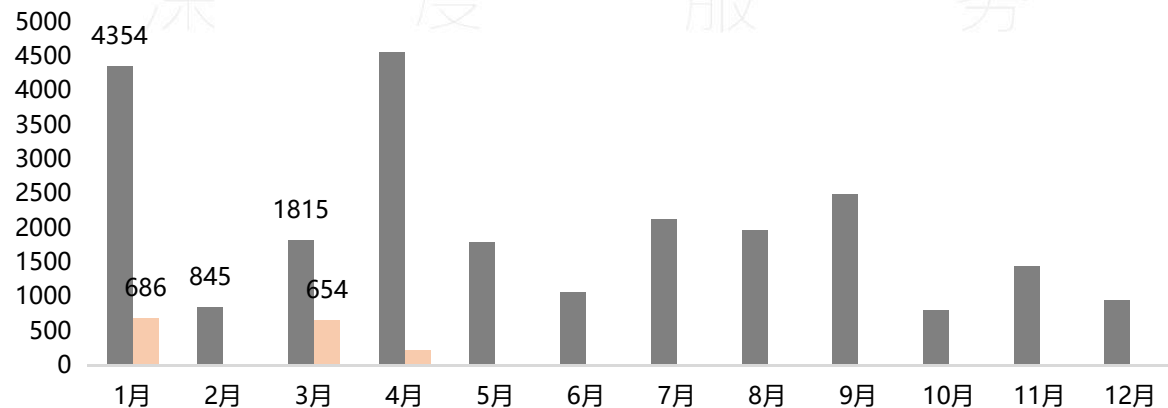
本周1个项目预售前公示，为惠济区招商揽阅，公示4栋楼，209套房源，3.06万 m<sup>2</sup>；截至目前2026年累计公示预售1549套，同比去年11565套，下降87%

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 <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况
2025/4/10	惠济区	惠济板块	招商揽阅	5/8/12/15#	209	3.06	高层122m <sup>2</sup> -137m <sup>2</sup> 洋房143m <sup>2</sup> -168m <sup>2</sup>	占地65亩，住宅建面11.42万m <sup>2</sup> ，容积率2.49，规划12栋（其中9栋8-11F洋房及3栋28-33F高层），共767户
合计					209	3.06	—	

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4月累计预售1549套，同比2025年1-4月(11565套)下降87%

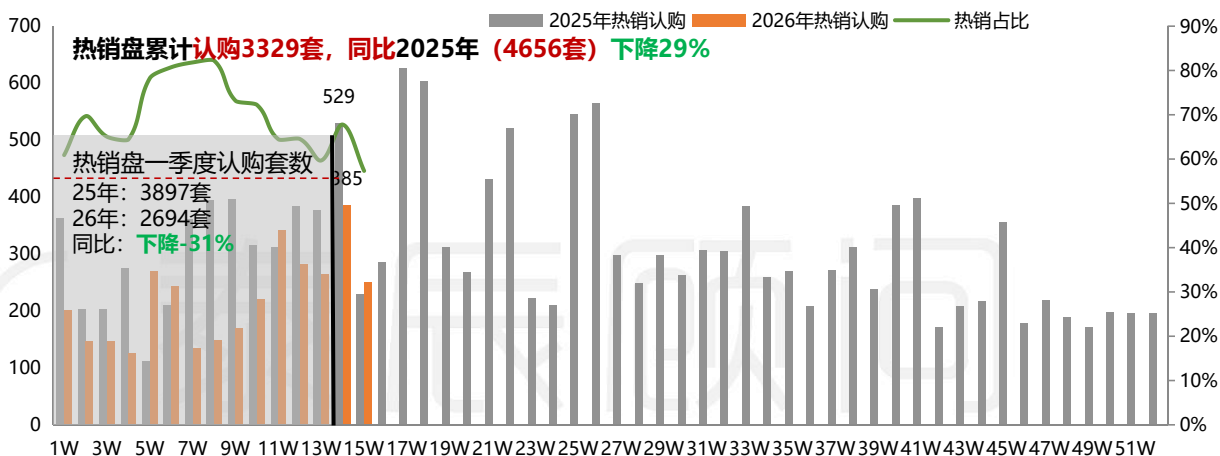
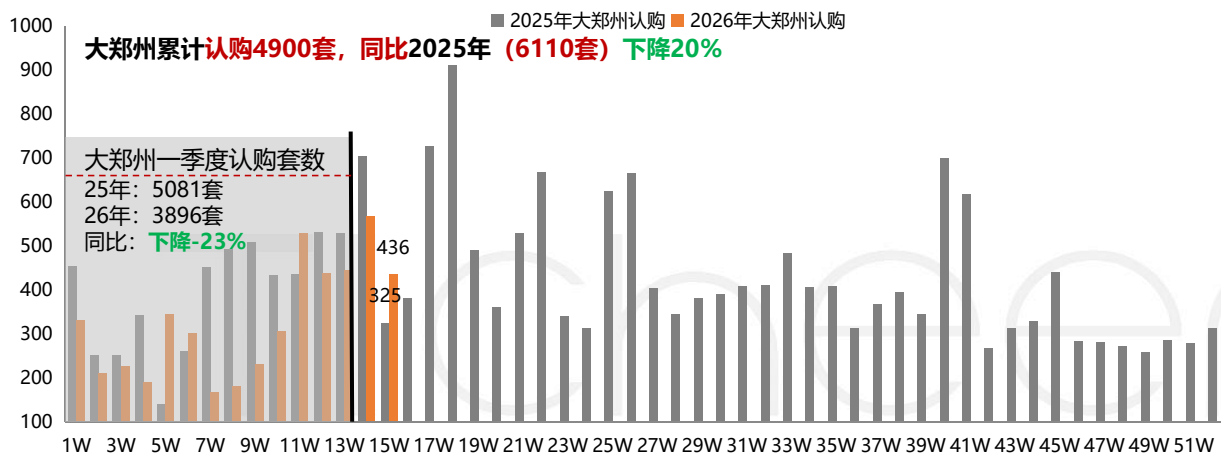


备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网  
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：4月2周（4.06-4.12）

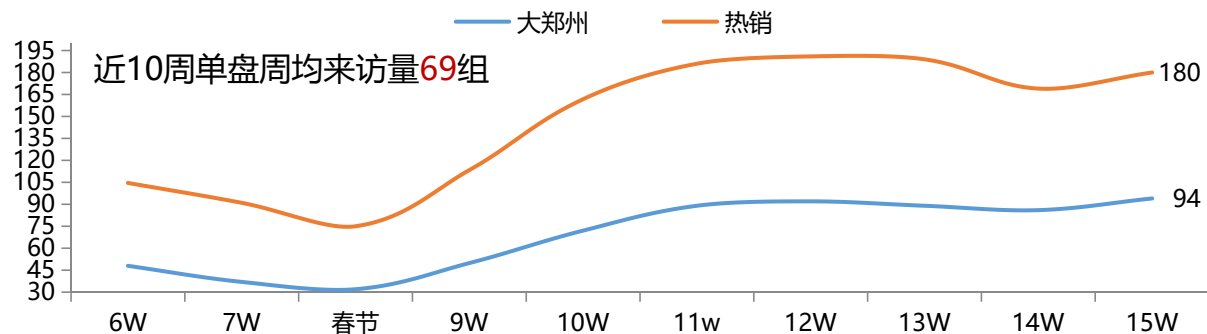
## 2.2 楼市表现—认购分析：假期后热度下降，认购环比下滑

本周大郑州新房整体认购436套，环比-23%；其中热销盘认购250套，环比-35%，占比57%；  
大郑州累计认购同比去年-20%，热销盘-29%，清明假期后热度回落，市场处于调整修复期。

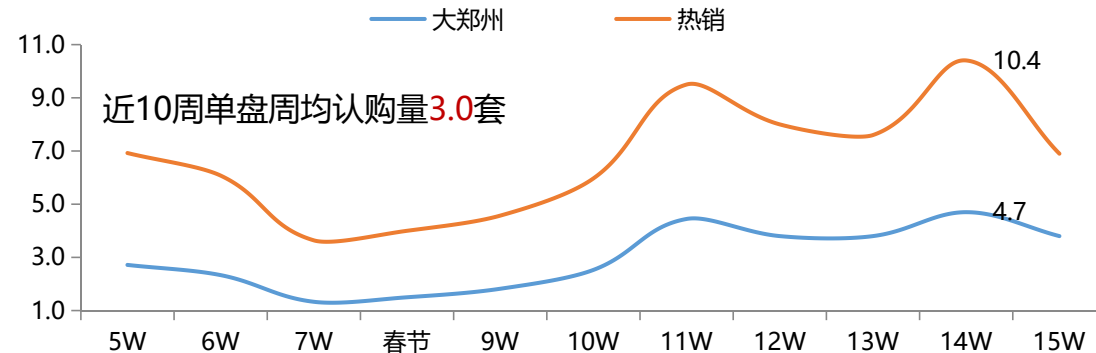
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

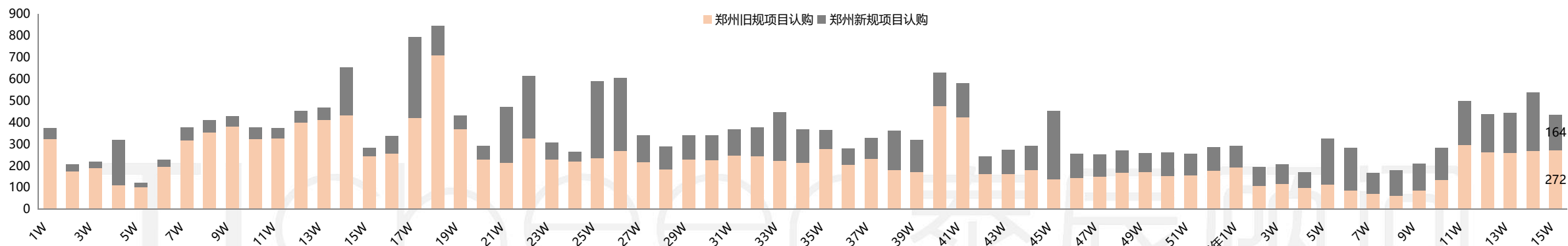
数据范围：大郑州实际监控在售项目120个；热销项目37个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：4月2周（4.06-4.12）

## 2.3 楼市表现—结构分析：整体呈现“旧规稳、新规活”结构特征

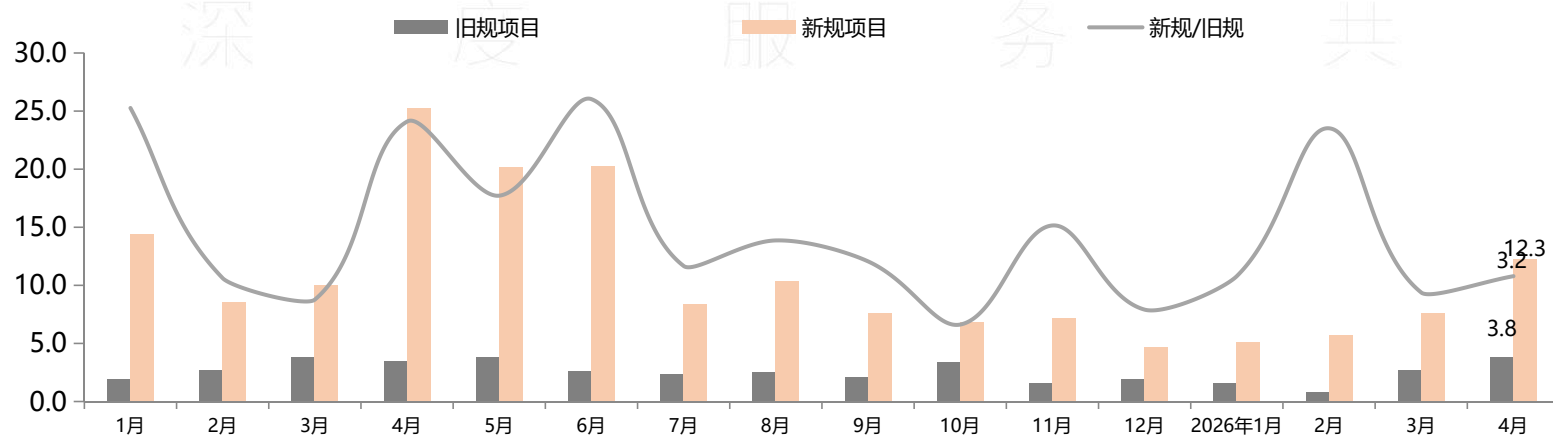
4月2周新规项目认购164套，环比-39%；旧规项目认购272套，环比+1%；

从走势图来看主城旧规项目认购更稳定，新规项目随加推波动较大

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2周（4.06-4.12）

## 2.4 楼市表现—认购榜单：朗悦公园府降价加推领跑榜单

大郑州TOP15榜单合计认购261套，环比上周293套-11%，榜单门槛9套（环比-4套）

朗悦公园府上周加推以成交86套领跑，其他项目多靠特价、高佣、限时优惠走量。

2026年4月2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	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	86	加推+降价	毛坯均价12000元/㎡	加推高层1#部分房源以及2#楼, 前20送负二车位一个	/	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
2	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	19	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%
3	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	15	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%
4	保利大都汇	三代	金水区	花园北路板块	14	产品+特价房	高层14500(精装)	/	特价房125xx元/m起	贝壳/58佣金3%
5	金投天宝府	四代	金水区	沙门板块	14	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
6	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	14 (8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
7	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	13	高佣+区位	高层毛坯15000-16500	/	6套新出工抵房限时一口价, 133XX元/m起	分销: 58、贝壳、泰佳, 4.5%
8	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	12	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%
9	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	12	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	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	12	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%
11	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	12	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%
12	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%
13	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	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%
14	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	9	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	/	无	58/贝壳佣金1.3%
15	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	9	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%	
					261					

### 3.1 新盘动态—管城区-屹立天誉东方—周日展厅开发

屹立首次入郑之作，项目占地约55亩、容积率2.49，规划6栋高层+3栋小高层+1栋洋房，产品覆盖103-155㎡三房/四房，4月12日展厅开放蓄客，预计年中入市。



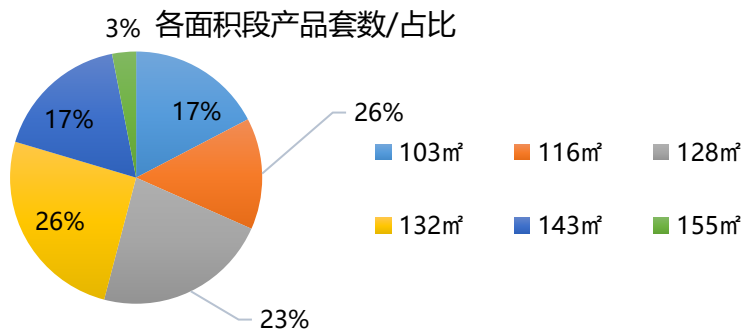
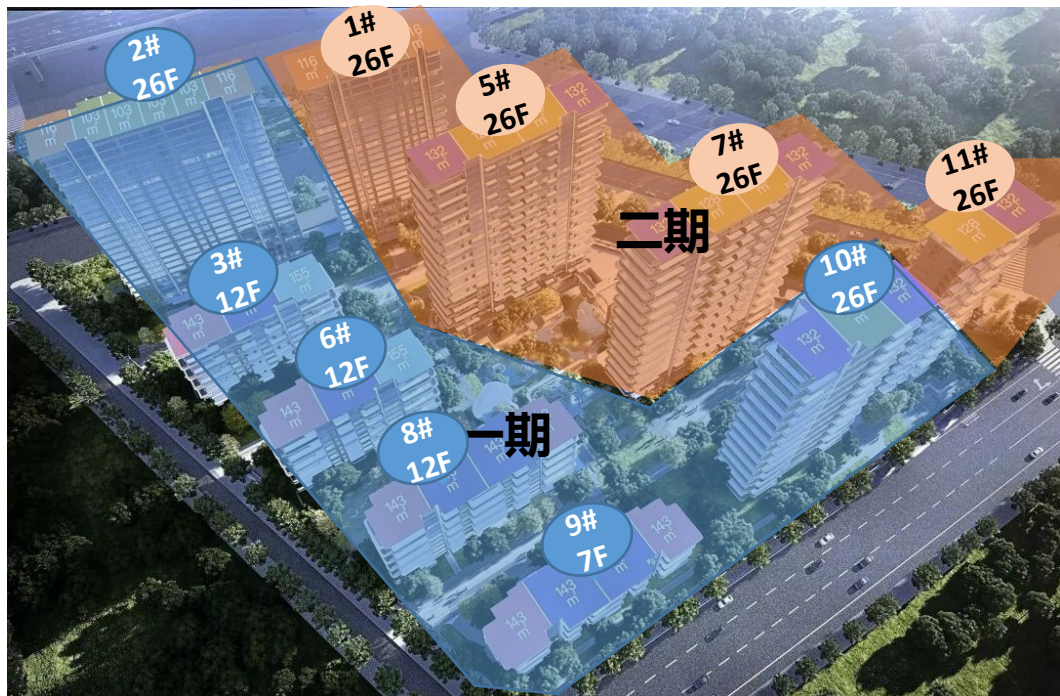
开发商	河南屹立置业有限公司
项目位置	郑州市管城回族区金岱路与南三环东路交叉口南140米
项目概况	占地约55亩，容积率仅2.49，规划总户数715户
项目规划	高层：6栋26F 小高层：3栋12F 洋房：1栋7F
项目产品	高层：103/116/128/132㎡（三房/四房） 小高层/洋房：143/155㎡（四房）
开盘时间	预计2026年5月底-6月初入市（4月12日展厅开放开启蓄客）
交付标准	毛坯
销售团队	自销

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万㎡)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/㎡)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)
2025/8/27	郑政出〔2025〕10号(网)	城镇住宅	54.53	> 1.1、< 2.5	9.09	7223	36113	662	3974	42513	18%	780	4678

## 3.2 新盘动态—分两期开发，715户，128-132㎡改善四房为绝对主力 Ticheer 泰辰顾问 深度服务 共同成长

项目分两期开发，一期（2/3/6/8/9/10#）、二期（1/5/7/11#），总套数715户；

一期含洋房+小高层+高层，二期以高层大户型为主；面积段103-155㎡，整体产品梯度清晰，覆盖刚需、刚改、改善全客群。



期数	物业类型	面积段	套数	户型	占比
一期 (2/3/6/ 8/9/10#)	高层26F	103	75	三室两卫	10%
		116	50	四室两卫	7%
	洋房7F	143	28	四室三卫	4%
	小高层12F	143	96	四室三卫	13%
		155	24	四室三卫	3%
二期 (1/5/7/11#)	高层26F	103	52	三室两卫	7%
		116	52	四室两卫	7%
		128	156	四室三卫	22%
		132	182	四室三卫	25%
合计			715	/	100%

### 3.3 新盘动态—户型设计（高层）

高层产品：涵盖103-132m<sup>2</sup>三至四房，定位刚需与刚改，空间实用，其中重点116m<sup>2</sup>可做到无露台四房设计得房率120%

产品核心亮点：1梯1户设计+电梯厅全明采光+高得房率

103m<sup>2</sup>三室两厅两卫  
(得房率100%)



116m<sup>2</sup>四室两厅两卫  
(得房率120%)



128m<sup>2</sup>四室两厅三卫  
(得房率133%)



132m<sup>2</sup>四室两厅三卫  
(得房率140-149%)



### 3.4 新盘动态—户型设计（洋房、小高）

小高层 / 洋房产品：主打143-155m<sup>2</sup>奢阔四房，大露台、高得房率、尺度感更强

产品核心亮点：1梯1户设计+电梯厅全明采光+高得房率

143m<sup>2</sup>四室两厅三卫（中间户）  
（得房率134%）



143m<sup>2</sup>四室两厅三卫（边户）  
（得房率149-155%）



155m<sup>2</sup>四室两厅三卫  
（得房率152%-155%）



## 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 :13653868757

