

郑州房地产市场周报

【2026年第17期】

(2026年4月20日-4月26日)

目录



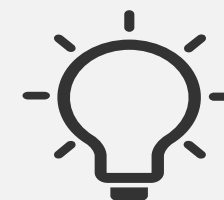
土地动态



楼市表现



五一政策



新盘动态

核心结论

1 土地动态

供应：地块位于高铁板块，为住宅+商业组合出让，生态资源凸出，但项目开发难度较高，需务实定位、控制总价。
成交：“华润+新发展”联合获取北龙湖南岸核心住宅+商业地，预计打造（万象汇+豪宅）综合体。

2 楼市表现

本周郑州市区6个项目预售前公示，集中放量868套/11.68万 m^2 ，其中四代新盘2个，兴瑞雅著轩及招商臻境；
本周大郑州新房整体认购405套，环比+13%；大郑州累计认购同比去年-22%，热销盘累计认购同比去年-32%；
五一临近接力小阳春，楼市热度回升，旧规项目政策加码环比+13%；
本周TOP15榜单项目合计认购202套，环比+2%，典型项目持续低价走量。

3 五一政策

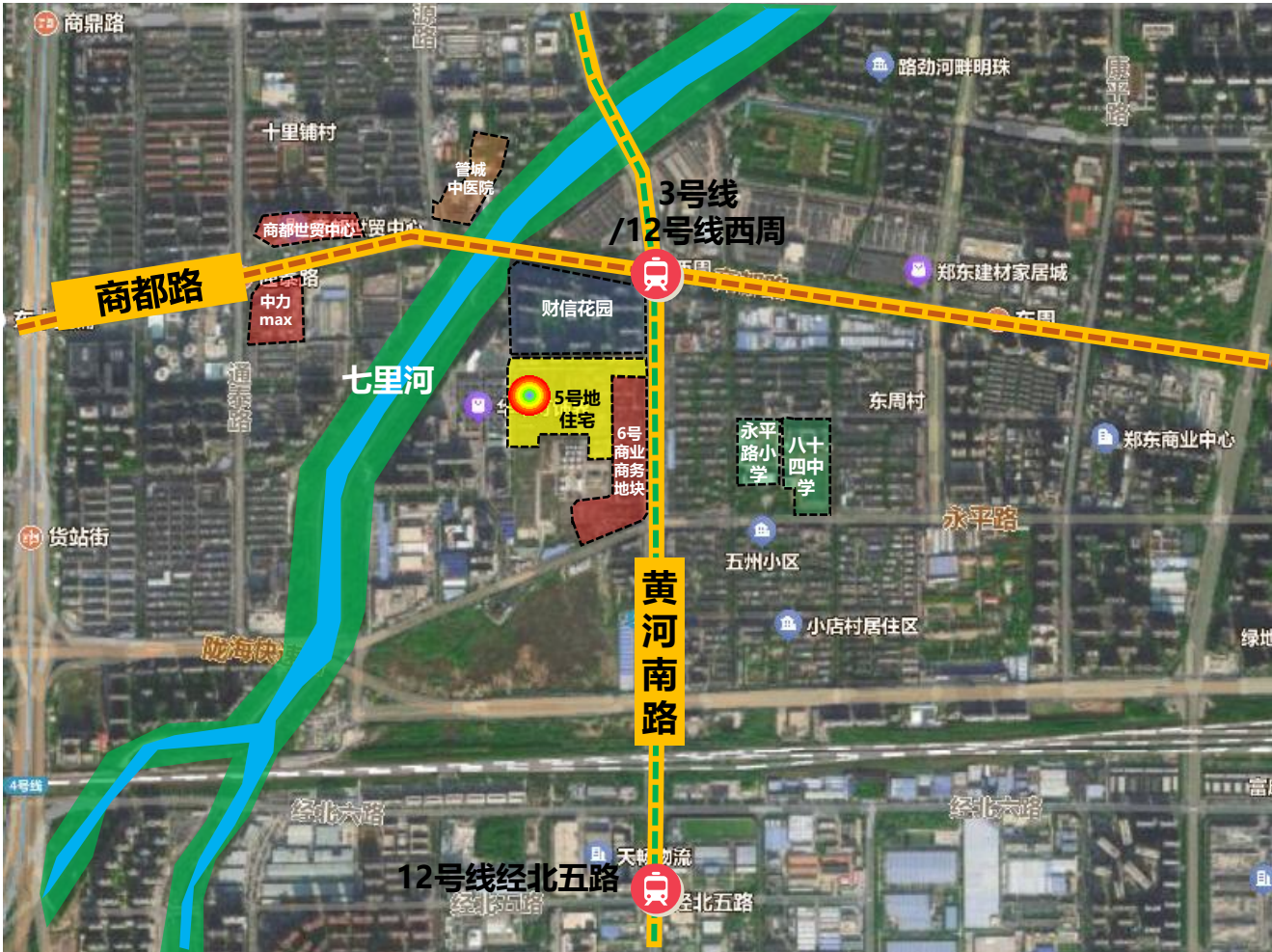
五一市场“以价换量”成主旋律，工抵房/价格直降频现、送装修/车位成标配，且渠道激励加码，分销依赖度高；
其中典型项目远洋臻园降价幅度最高约14%，高佣金项目大正/远洋分销佣金6-7%/8%。

4 新盘动态

绿都悦府位于管城区宇通路南、霞飞西路东，占地41.15亩，总建面5.49万 m^2 ，容积率1.99，由郑州绿锦置业有限公司于2025年12月份摘得，楼面价5505元/ m^2 ，以近地铁口+管城四代宅+高得房率+低密改善为核心卖点。

1.1 土地动态—供应：郑东新区-高铁板块-住宅+商业组合出让

地块位于郑东新区/高铁板块，生态资源凸出，拥有较高的改善客户厚度，但项目为住宅+商业组合出让，商业体量较大（建面30万方）开发难度较高，且片区不是东区传统意义上的高端住宅区，需务实定位、控制总价。



供应日期	2026年4月21日	2026年4月21日
成交日期	2026年5月25日	2026年5月25日
区域	郑东新区	郑东新区
土地编号	郑政东出〔2026〕5号（网）	郑政东出〔2026〕6号（网）
地块位置	郑东新区永平路北、黄河南路西	郑东新区黄河南路西、永平路北
土地用途	住宅	商业用地、商务金融用地
出让年限	70年	40年
占地面积（亩）	104.21	88.57
计容建面(万㎡)	20.15	29.52
容积率上限	大于1.0，小于2.9	小于5.0
起始价（万元）	123900	70100
起始地价(万元/亩)	1189	791
起始楼面价（元/㎡）	6150	2374
备注	组合供应方式，商务部分用地比例控制在35%-40%之间。	

- ① 道路： 东侧即黄河南路，北侧为商都路，距离地铁3号线/12号线换乘站西周站约253米，出行便利。
- ② 教育： 划片学校为郑东新区永平路小学和郑州市第八十四中学。
- ③ 医疗： 距离最近的为管城中医院约688米；周边3km内共有11个医院，但无三甲医院，医疗配套相对一般。
- ④ 商业： 周边生活配套齐全，3km内有商都世贸中心、中力MAX购物中心等；但地块周边目前以华丰灯饰界、家具城、陶瓷城为主。
- ⑤ 环境： 小区西邻七里河，沿河生态景观资源较好。
- ⑥ 地块分析： 郑政东出〔2022〕11号（网）占地274亩，起拍价36.77亿元，曾于22年11月及23年2月流拍（本次地块住宅+商业193亩均包含在内）。**劣势：**①商业体量巨大，按照住宅104亩+2.9容积率，地上总建面20万，而商业地块89亩+5容积率，仅地上建面达30万。②住宅价格空间有限，片区不是东区传统意义上的高端住宅区，并且项目左右被建材市场包围，城市界面一般。**优势：**①竞争环境较好，项目板块2公里以内无新房竞品，且区域内拥有较高的改善客户厚度。

1.2 土地动态—成交：“华润+新发展”联合打造北龙湖南岸豪宅综合体

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

“华润+新发展”联合获取北龙湖南岸核心住宅+商业地，3号住宅与4号商业地块捆绑出让，总成交价15.8亿元，其中住宅楼面价19072元/m²，预计打造（万象汇+豪宅）综合体。



供应日期	2026-3-19	2026-3-19
成交日期	2026-4-7	2026-4-7
区域	郑东新区/北龙湖南板块	郑东新区/北龙湖南板块
土地编号	郑政东出（2026）3号（网）	郑政东出（2026）4号（网）
地块位置	郑东新区龙湖中环南路北、九如路西	郑东新区如意东路东、龙湖中环南路北
土地用途	住宅	商业
出让年限	70（50）	40、50（40）
占地面积（亩）	68.58	46.04
计容建面(万㎡)	6.86	8.59
容积率上限	1.5	2.8
成交价（万元）	130800	27200
成交地价(万元/亩)	1907	591
成交楼面价（元/㎡）	19072	3165
溢价率	0%	0%
拿地地方	华润置地开发(北京)有限公司、河南新发展科创集团有限公司	
备注	3号地与4号地捆绑出让，成交价15.8亿元，计算“摊入商业后的住宅楼面价”（住宅13.08亿+商业2.72亿）÷住宅地上建筑面积=23038元/㎡	

- ① 地块位置：北龙湖南岸核心位置，临近CBD，紧邻龙湖里、山姆会员店，龙湖中环南地铁站商业地铁配套完善；但距离湖体相对较远，并且紧邻商业噪音及堵车问题
- ② 全维配套：政务、商业、教育、生态、交通顶配紧邻城市主干道，通达郑东CBD、高铁东广场、金融岛；周边生态公园、优质教育、高端商业环绕，属于成熟兑现型极致高端地块
- ③ 产品定位：（万象汇+豪宅）综合体；3号住宅地预计打造180-330㎡洋房大平层/叠拼，售价在5万+元/㎡；4号商业地打造华润万象汇
- ④ 土地条件：商业建成后1年内自持面积不低于9.6万㎡（排名前100名企业品牌）、项目总投资不低于40亿元、住宅产业同步开工



数据来源：郑州市及各县区公共资源交易中心，泰辰市场监控中心

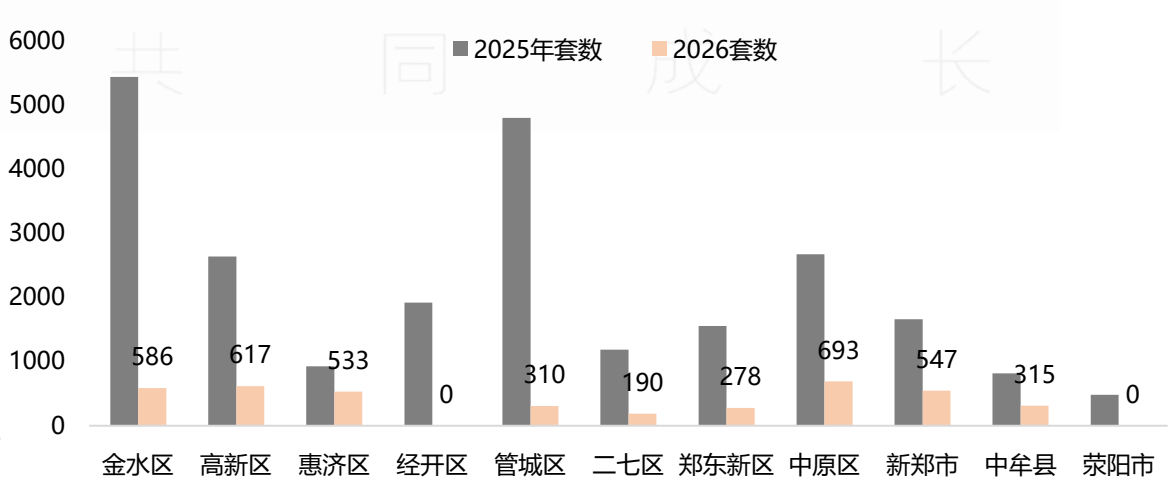
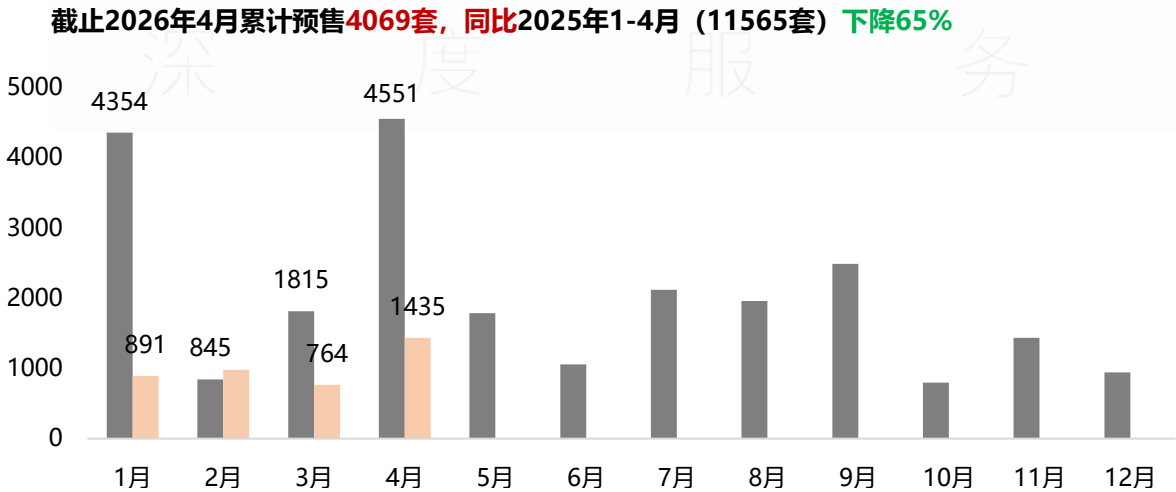
2.1 楼市表现—预售前：集中放量868套/11.68万 m²，四代新盘2个

本周郑州市区6个项目预售前公示，合计868套，面积11.68万 m²；其中四代新盘项目2个，冉屯路兴瑞雅著轩2#/4#/7#，合计184套，航海路招商臻境2#/3#/5#，合计310套；截至目前2026年累计公示预售4069套，同比去年11565套，下降65%

公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万 m²)	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/4/21	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸漫湖	9/14#	63	1.00	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
2026/4/20	金水区	杨金板块	绿城春月锦庐	13#	56	0.67	小高层产品117/127㎡三室两厅两卫，143㎡四室两厅两卫，170/190㎡四室两厅三卫	占地97亩，容积率2.49，规划19栋14-16F小高产品
2026/4/22	中原区	碧沙岗板块	通派龙湖御潮云上	8#/11#	161	2.13	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
2026/4/23	高新区	冉屯路板块	兴瑞雅著轩	2#/4#/7#	184	2.46	高层129㎡三房，136/143㎡四室	占地28.5亩，总建面6.53万㎡，容积率2.49，规划4栋26F高层，2栋17F小高，总套数353户
2026/4/22	金水区	中心区板块	越秀郑轨金水观萃	4#/6#	94	1.49	高层128㎡三房、143/169㎡四房，195㎡五房	占地31.38亩，容积率2.52，规划2栋11-15F小高产品，4栋23-26F高层产品
2026/4/23	管城区	航海路板块	招商臻境	2#/3#/5#	310	3.94	高层105㎡三房、126/139㎡四房	占地23.91亩，容积率3.5，规划4栋32-33F高层住宅，共473户
合计					868	11.68	—	

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)



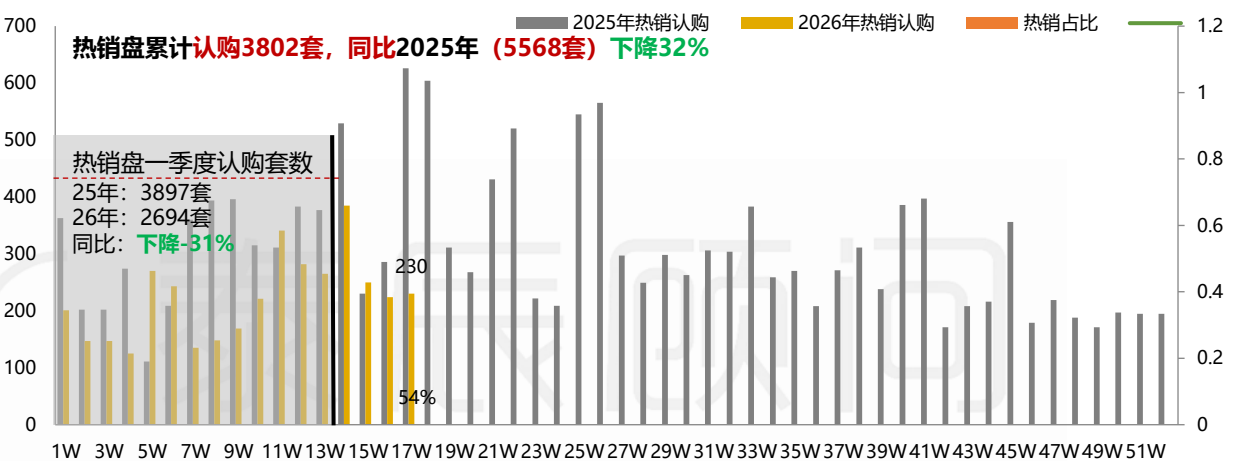
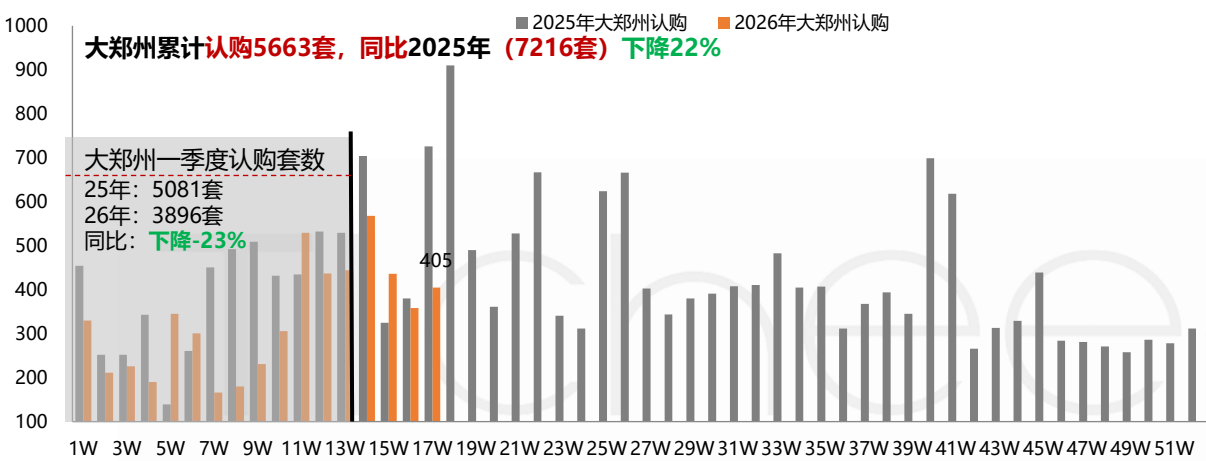
备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：4月4周 (4.20-4.26)

2.2 楼市表现—认购分析：市场环比热度回升，累计同比降幅扩大

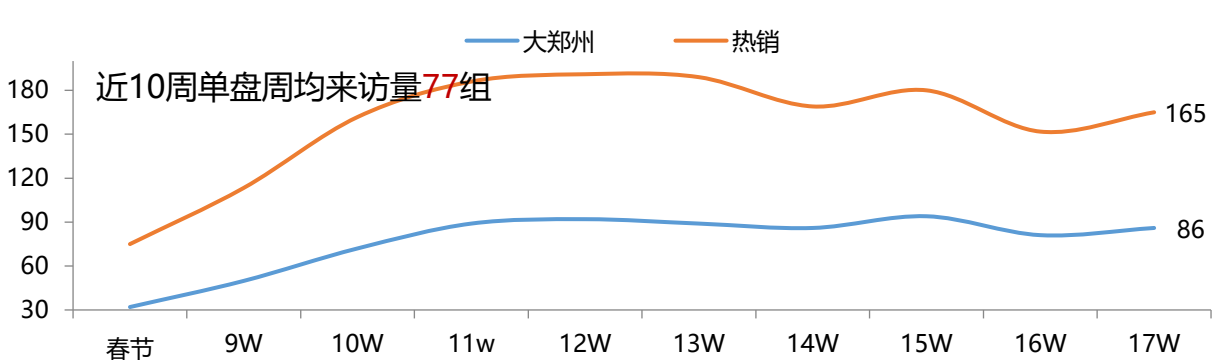
本周大郑州新房整体认购405套，环比+13%； 其中热销盘认购230套，环比+3%，占比整体54%；

大郑州累计认购同比去年-22%，热销盘累计认购同比去年-32%

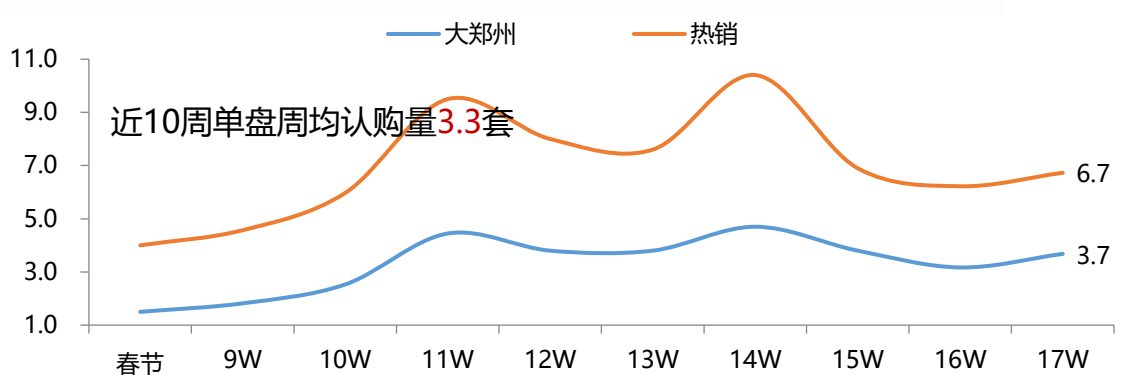
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

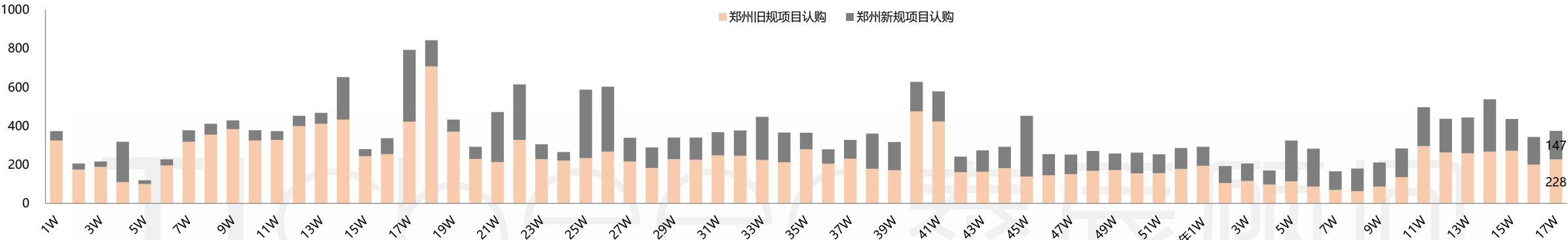


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目120个；热销项目37个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：4月4周（4.20-4.26）

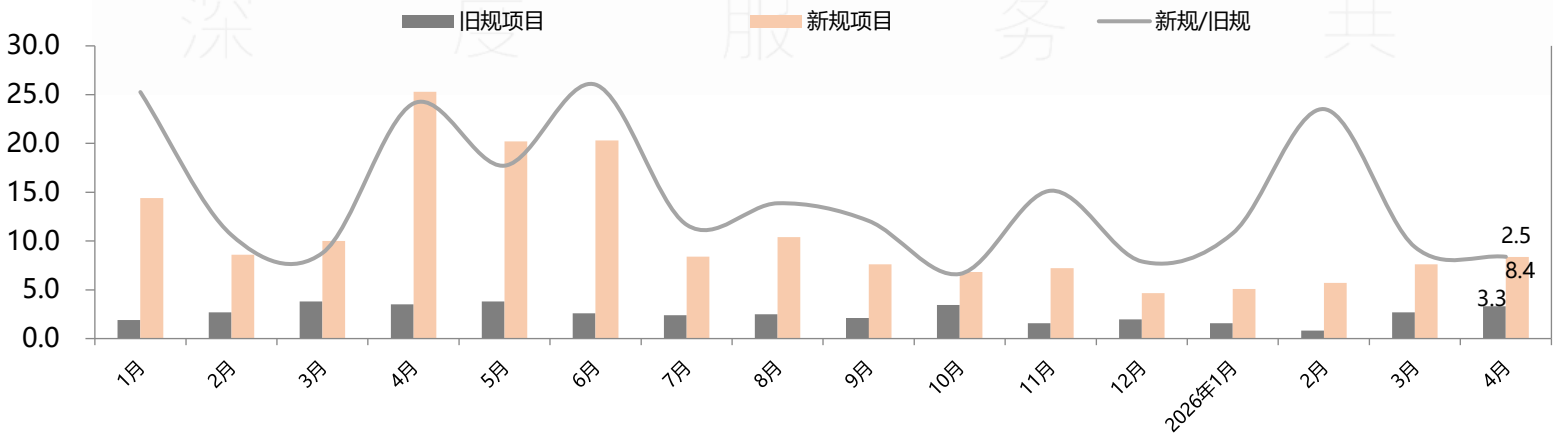
2.3 楼市表现—结构分析：旧规项目政策加码环比+13%

4月4周新规项目认购147套，环比+4%；旧规项目认购228套，环比+13%；
五一临近促销加码，楼市热度回升

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4周（4.20-4.26）

2.4 楼市表现—认购榜单：五一临近接力小阳春，榜单门槛上升1套

大郑州TOP15榜单合计认购202套，环比上周198套+2%，榜单门槛10套（环比提升1套）

热销项目保持高促销力度，佳源名门橙邦加推6#/+1万送车位/佣金5-6万元；朗悦公园府、华润润府持续低价走量

2026年4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	佳源名门橙邦	三代	二七区	航海路板块	24	高佣+低价	高层毛坯10000起	加推丽橙苑6号楼97-120㎡，+1万送车位	10000起	贝壳/58佣金120㎡以上6万，120㎡以下5万
2	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	23	加推+高佣+降价	六期毛坯均价12000元/㎡	加推3#89㎡/98㎡户型203套，前20送负二车位一个	均价12000元/㎡	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
3	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	17(房票9)	价格+区位+产品	高层精装13000-15000	推出5套特价房13000起	/	贝壳2%
4	富田城	三代	管城区	金岱板块	13	性价比+准现房+分销高佣	公馆均价9300 华府均价8600	首付1万，剩余全贷款	/	分销58爱房&贝壳，佣金6.0%
5	越秀金水观萃	四代	金水区	中心区板块	12	位置+产品	高层毛坯19000-23000	无	/	169㎡佣金2%
6	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%
7	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	12	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%
8	美盛大港湾(中环+臻湾)	三代	金水区	省体育中心板块	12	特价房+送装修	臻湾17400-18500 中环16500-18000	144㎡235万起(相比之前降6万)，送25万圣都家装+5万封窗，16300元起；分销新访300元带看奖，成交送大疆pocket3	144㎡特价房16300起	分销佣金:4%+6999元成交奖励
9	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	12	特价房+送家装+教育基金+送车位	高层毛坯11000-12000	购房即送20万教育基金，购买5#、6#楼房源送价值约1200元/㎡圣都家装，购买1#、4#楼房源送负二标准车位1个	实景图房10500起	贝壳5万/套
10	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	11	特价房	高层毛坯13000-14900 169㎡14300-16400	无	特价房11200起，顶底10000起	贝壳独家3.8%
11	铁建投城发花栖樾	3.5代	惠济区	迎宾路板块	11	区位+产品	高层12000-13000 小高14000-16000 洋房16000-18000	限时优惠2%+万元车位券	五一提前购，推出特价房源高层11XXX元/㎡起	佣金1.2%+成交奖4.5/5.5万随佣发
12	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	11	区位+性价比+准现房+分销聚焦	高层毛坯10500-13800	送装修(仅针对1#、4#楼房源，限席10套，截至到4月30日)，首付2万，剩余全贷款	68㎡以下:9xxx-11000, 168㎡13000	分销贝壳:佣金6-8%，贝壳带访额外优惠2%
13	金茂璞逸缦湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	11	产品+区位	洋房精装36000-45000	认购优惠2%	/	全民0.8%
14	保利山水和颂	三代	金水区	花园北路板块	11	产品+高佣	124㎡15000, 143㎡15200, 165㎡17100	无	无	58、贝壳、泰佳，4%
15	金投天宝府	四代	金水区	沙门板块	10	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	无	分销: 58、贝壳, 3.5%+6000现金奖
合计					202					

数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控数据，数据时间：4月4周（4.20-4.26）

3.1 五一政策—典型项目：以价换量主旋律，分销加码依赖度高

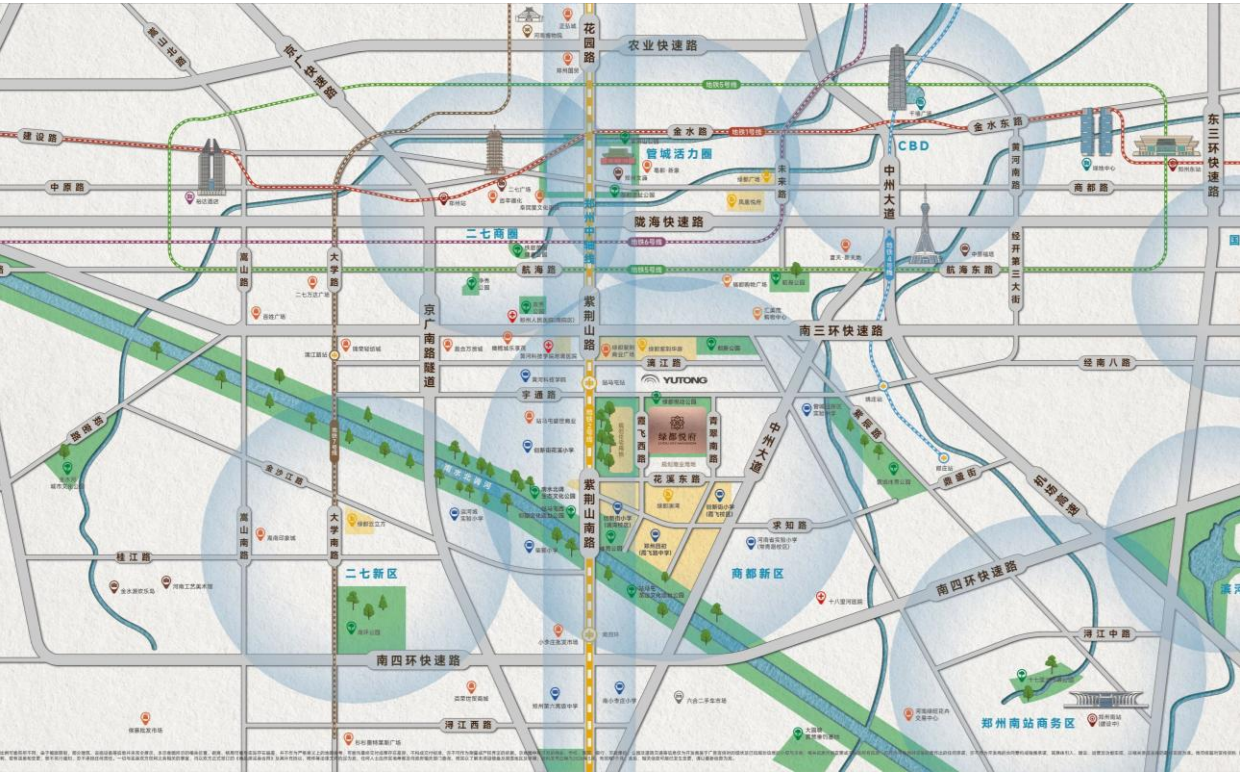
五一市场“以价换量”成主旋律，工抵房/价格直降频现、送装修/车位成标配，且渠道激励加码，分销依赖度高；
其中典型项目远洋臻园降价幅度最高约14%，高佣金项目大正/远洋分销佣金6-7%/8%。

2026年五一典型项目预推政策					
区域	典型项目	五一核心主题	具体政策	价格调整	政策调整
管城区	远洋瑞林宸章	送装修+特价房+高佣	1.购房即送价值10万硬装 2.10套好楼层，精装成交价10XXX起 3.分销贝壳6-8%	无变化	送装修【购房即送价值10万硬装】
二七区	远洋臻园	一口价	1.全部不分楼层一口价7777元/㎡ 2.限时1万首付	特价房7777元/㎡【降价1400，14%】	无变化
二七区	佳源名门橙邦	特价房+送车位	1.加推丽橙苑6号楼97-120㎡价格10000元/㎡起 2.+1万送车位，3.分销贝壳、58，佣金120㎡以上6万，120㎡以下5万	无变化	送车位【+1万送车位】 分销提成【120㎡以上6万，120㎡以下5万】
高新区	朗悦公园府	特价房	1、价格降至12000元/㎡， 2、前20送负二车位一个 3、分销贝壳4.2%-5%-5.5%，经纪人3.0%	无变化	分销提成【分销贝壳4.2%-5%-5.5%】 车位礼【前20送负二车位一个】
高新区	电建颐城高新华曦府	特价房+分销提成	1.贝壳独家 3.8%的佣金 2.特价房价格11200起，顶底10000起	无变化	分销提成【分销点位3.8%，上涨0.8%】
高新区	大正水晶森林	加推+特价房+分销提成	1.三期特价房8500-9800元/㎡，一二期顶7500元/㎡，中间8800元/㎡ 2.加1万/3万送负二/负一车位 3.三期在售全送圣都甄选家居礼包 4.三期送封窗交付 5.分销综合佣金6%-7%	无变化	送车位【加1万/3万送负二/负一车位】 送装修【三期在售全送圣都甄选家居礼包】 分销提成【分销综合佣金6%-7%】
管城区	商都阜园	五一提前购	1.正常楼层价格：11000元/㎡ 2.68-85㎡两房9XXX起 3.成交前⑤名再送车位+储藏室 4.成交前③名送经纪人2000元油卡 5.最后7套132㎡三房工抵8899元/㎡，+1万送车位	无变化	车位礼【6-85㎡成交前⑤名再送车位+储藏室；最后7套132㎡三房工抵8899元/㎡，+1万送车位】 送油卡【成交前③名送经纪人2000元油卡】
惠济区	绿都青云叙	特价房+送精装	1.105平送圣都精装8999元/㎡起 2.分销佣金3.0%	无变化	成交礼【送圣都精装】
金水区	美盛臻湾一品	工抵房+送精装	1.圣都工抵房235万起买144平改善四房价格16300元/㎡，再送圣都精装修+5万落地封窗 2.5万网签剩余交房前付清 3.分销佣金分销佣金:4%+6999元成交奖励	无变化	工抵房【送圣都精装修+5万落地封窗】
金水区	美盛金水印二期	特价房+送车位	1.138平价格19800元/㎡送16.8万圣都博洛尼软装 2.138平户型佣金4.5%（限前10名）其他户型2.4%	无变化	送装修【送16.8万圣都博洛尼软装】 分销提成【138平户型佣金4.5%（限前10名）】
金水区	绿城春月锦庐	高佣	1.加推13号楼117平三房仅56套，总价135万起 2.贝壳专享2%优惠，高佣金5.7-13万/套	无变化	分销提成【高佣金5.7-13万/套】
金水区	朗悦·宸栖院	特价房	1.60平一房特价11300-12200元/㎡，78平两房9999元/㎡，75平两房10999元/㎡，101平三房12500元/㎡ 2.贝壳佣金4.0%	特价房9999-12500元/㎡【降价600，5%】	无变化
经开区	华发峰景湾	一口价	1.五一清盘一口价格11000-12000元/㎡ 2.贝壳佣金4.0%	无变化	无变化
中原区	裕华城	送装修+送车位	1.前五套89平送精装+再送价值7万车位，第6-10套特价房均价10099送车位位，11套之后均价10200送车位	特价房10099-10200元/㎡【降价800，7%】	成交礼【前五套89平送精装】 送车位【送价值7万车位】
中原区	华润润园	工抵房	1.推出5套工抵房，单价97XX起送精装（顶底） 2.正常客户润园2.4%；房票润园及琨瑜府1.4%	10200-10500【降价500，5%】	成交礼【工抵房送精装（顶底）】

数据来源：泰辰市场监控中心

4.1 新盘动态—绿都悦府—项目基础信息

项目位于管城区宇通路南、霞飞西路东，占地41.15亩，总建面5.49万㎡，容积率1.99，由郑州绿锦置业有限公司于2025年12月份摘得，楼面价5505元/㎡，以近地铁口+管城四代宅+高得房率+低密改善为核心卖点



项目名称	绿都悦府
开发商	郑州绿锦置业有限公司（绿都地产）
项目位置	管城区宇通路南、霞飞西路东
项目概况	占地41.15亩，总建面5.49万㎡，容积率1.99
项目规划	项目规划9栋住宅（4栋8F洋房 + 5栋17F小高层），共计395套
项目产品	小高层129㎡四房两厅两卫、143㎡四房两厅三卫，洋房户型为143㎡四房两厅三卫、170㎡四房两厅三卫
交通配套	距地铁2号线站马屯站400米，管城低密改善四代宅
教育配套	创新街小学（澜湾校区&霞飞校区），管回霞飞路中学
资源配套	绿都悦府郑州首个2.2万㎡U-Park全龄环抱式悦动公园、体育公园（规划）、南水北调运河公园
商业配套	近邻约6万方商业（在建），橄榄城乐享茂（海底捞、必胜客）、富田新天地（盒马、鲜风生活）、丹尼斯·航海天地等购物中心
医疗配套	黄河科技学院附属医院、郑州人民医院南部院区
销售团队	自销
项目卖点	近地铁口+管城四代宅+高得房率+低密改善

摘地日期	土地编号	土地位置	项目	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万㎡)	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	保证金(万元)	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)	买受人
2025/12/22	郑政出〔2025〕23号(网)	东风路北、育林路西	绿都悦府	住宅	41.15	1.99	5.49	< 54	< 20	> 35	6042	30207	30207	0%	734	5505	郑州绿锦置业有限公司

备注：泰辰市场监控中心，郑州市自然资源和规划局

4.1 新盘动态—绿都悦府—项目户配

项目规划4栋8F洋房 + 5栋17F小高层，总套数395户，面积段129-170㎡，聚焦功改、改善客群

小高层及洋房均为四代产品，129㎡四室两厅两卫/143㎡三室两厅三卫，分别占比42%



物业类型	代系	楼栋	面积（㎡）	户型排布	套数	占比
小高层 17F	四代	1#	143	四室两厅三卫	34	8.6%
		7#	143	四室两厅三卫	34	8.6%
		8#	129	四室两厅两卫	68	17.2%
		9#	129	四室两厅两卫	32	8.1%
			143	四室两厅三卫	34	8.6%
		10#	129	四室两厅两卫	65	16.5%
洋房8F		2#	143	四室两厅三卫	24	6.1%
			170	四室两厅三卫	8	2.0%
		3#	143	四室两厅三卫	24	6.1%
			170	四室两厅三卫	8	2.0%
		5#	143	四室两厅三卫	24	6.1%
			170	四室两厅三卫	8	2.0%
		6#	143	四室两厅三卫	24	6.1%
			170	四室两厅三卫	8	2.0%
	合计					395

备注：泰辰市场监控中心

4.1 新盘动态—绿都悦府—项目户型

产品亮点：高得房率+全景舱，小高层129m²/143m²四室两厅两/三卫为户内得房率106%/108%；洋房143/170m²四室两厅三卫为户内得房率均为112%，其中170m²户型为“全景舱”，270°视野超大观景面

小高129m²四室两厅两卫（奇数层）
得房率106%



小高129m²四室两厅两卫（偶数层）
得房率106%



小高143m²四室两厅三卫（奇数层）
得房率108%



小高143m²四室两厅三卫（偶数层）
得房率108%



洋房143m²四室两厅三卫（奇数层）
得房率112%



洋房143m²四室两厅三卫（偶数层）
得房率112%



洋房170m²四室两厅三卫（奇数层）
得房率112%



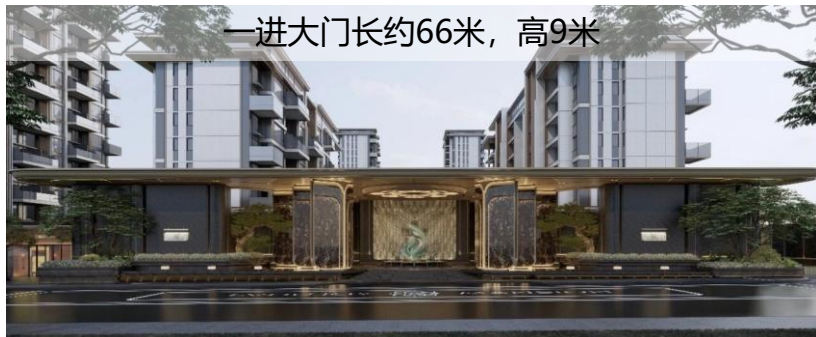
洋房170m²四室两厅三卫（偶数层）
得房率112%



不计入产权面积
计入一半产权面积
独立电梯厅

4.1 新盘动态—绿都悦府—项目社区配套

小区配置亮点：规划约2800m²的社区会所，包含恒温泳池、健身房、会客厅、四点半课堂、健康小屋、VIP茶室等功能空间；社区园林以五进庭院+悦动公园为主题，并打造约620m²的下沉式庭院。此外，社区大门66米，高9米，提升业主归家仪式



一进大门长约66米，高9米



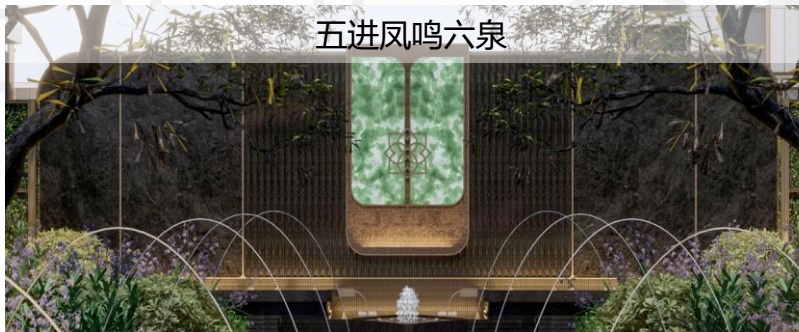
二进迎宾回廊



三进下沉式庭院建面约620m²



四进观星会客厅



五进凤鸣六泉



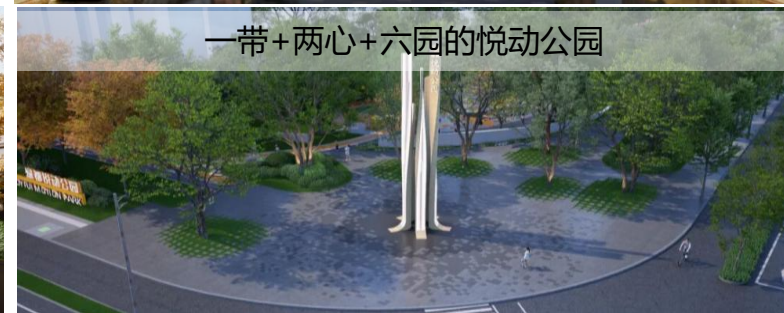
会所2800m²，包含恒温泳池、健身房、会客厅、四点半课堂、健康小屋、VIP茶室等功能空间



会所—健身房



会所—游泳池



一带+两心+六园的悦动公园

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

