

郑州房地产市场周报

【2026年第18期】

(2026年4月27日-5月05日)

目录



政策动态



楼市表现



五一专刊



新盘/开盘动态

核心结论

1 政策动态

- ①4月28日，中共中央政治局召开会议明确房地产发展新模式，以“努力稳定”托底市场，淡化短期目标；以城市更新激活存量价值，确保房地产市场平稳运行；
- ②一线城市深圳、广州密集松绑：4月29-30日楼市新政落地，购房门槛再下调；
- ③2025年末全国人口总量减少和老龄化加剧；郑州市常住人口持续增长，城镇化率稳步提升，人口结构相对“年轻化”。

2 楼市表现

本周郑州市区2个项目预售前公示，供应255套/4.22万 m^2 ，为高新区高新和锦莲序二期地块与郑东新区大来·郑东壹号院项目；五一假期带动市场，多项目借政策激活市场，大郑州新房整体认购645套，环比+59%；周榜单门槛提升至15套，TOP15榜单合计认购331套，环比上涨64%。

3 五一专刊

五一假期总成交同比下降3%，市区同比上涨4%；区域分化显著，高新区项目借优惠、首开、送车位等活动表现突出，TOP3均成交36套以上；其次中原区TOP3项目均成交27套以上，保持高稳态势；五一假期TOP15排名共认购388套，其中TOP前5的项目认购套数均在34套以上，占TOP15项目总认购量的46%。

4 开盘/新盘动态

- ①西美招商雲启，4月30日首开，推出高层6#、小高层7#/8#楼，共157套房源，截止开盘前蓄客100组，首开去化30套，去化率19%，均价9700-13600元/ m^2 ；
- ②豫发豫园二期4月28日产品发布会，启动蓄客；核心卖点：金水三环内+首创复式四代宅+可封窗跃墅设计，最高160%得房率；
- ③万祥紫境新盘入市，核心卖点：滨河首个纯四代奢宅，最高得房率136%+双优学府+蝶湖景观。

1.1 政策动态：努力稳定房地产市场，扎实推进城市更新

4月28日，中共中央政治局召开会议，明确房地产发展新模式，以“努力稳定”托底市场，淡化短期目标；以城市更新激活存量价值，推动行业从“增量开发”转向“存量运营”

会议内容

当前经济形势

2026年一季度国民经济延续恢复态势，但国内外环境复杂性不确定性加大，经济回升基础尚不牢固。需重点关注需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。

宏观政策基调

强调要保持宏观政策连续性稳定性，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。加强政策协调配合，形成共促高质量发展合力。财政政策要加力提效，货币政策要精准有力。

重点领域部署

明确要着力扩大内需，加快建设现代化产业体系。具体包括：促进消费复苏、扩大有效投资、稳定外贸外资、强化科技创新、防范化解重大经济金融风险等五大方向。

落实工作要求

强调要坚持和加强党的全面领导，各级领导干部要切实扛起稳定经济的政治责任。强化督查问责，确保党中央决策部署落实到位，以优异成绩迎接党的二十大召开。

风险防控重点

要求统筹发展和安全，有效防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等领域风险。坚持房子是用来住的定位，促进房地产市场平稳健康发展。

民生保障要求

特别强调要做好稳就业工作，保障重点群体就业。完善社会保障体系，确保基本民生支出。加强重要商品保供稳价，保持物价水平基本稳定。

关于房地产相关政策

政策基调

会议再次强调要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。

市场稳定措施

会议指出要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。针对房地产市场，提出要压实地方政府责任，保交楼、稳民生，维护购房者合法权益，确保房地产市场平稳运行。

金融支持方向

会议要求金融机构要加大对优质房地产项目的支持力度，满足房地产企业合理融资需求，保持房地产信贷平稳有序投放，促进房地产业良性循环和健康发展。

长期发展导向

会议明确要推动房地产行业向新模式转型，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产与实体经济均衡发展。

1.2 政策动态：深圳“资格松绑+金融加码”双轮驱动，聚焦于核心区

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

4月29日，深圳市住房和建设局发布，优化调整本市房地产相关政策，放款住房限购限制，同时调整公积金贷款额度；政策调整聚焦于核心区，对购房套数放宽与购房人群扩容，在不改变限购区域及社保/个税年限要求的前提下，实现精准松绑

➤ 两大政策重点调整如下：

◆ 部分区域限购政策调整

本次政策调整在限购套数、购房人群范围及公积金支持力度上均有显著放宽，核心聚焦于福田、南山和宝安区新安街道三大区域，自2026年4月30日起施行。

项目	调整前	调整后
深户家庭限购套数	2套	↑ 3套
非深户 (满1年社保/个税) 限购套数	1套	↑ 2套
持有效居住证 非深户购房资格	无资格	↑ 可购买1套， 无需社保/个税证明
购房资格审核重点	严格依赖社保/个税连续性	扩展至实际居住状态， 强化“职住平衡”导向

◆ 公积金贷款变化

本次公积金贷款政策调整核心为提高贷款额度、优化上浮比例两大维度，大幅提升住房消费支持力度，其中家庭最高可贷额度达351万元，为刚需与改善型家庭带来实质利好。

类别		调整前	调整后
贷款额度	首套	单人60万元 家庭110万元	↑ 单人70万元 家庭130万元
	二套		
上浮类型	首套	上浮40%	↑ 上浮60%
	初婚初育家庭	/	↑ 上浮50%
	多孩家庭	上浮50%	↑ 上浮70%
	指定类型住房	保障性住房 绿色建筑等	上浮20% /
备注		各项上浮可叠加，最高上浮110%	各项上浮可叠加，最高上浮170%
最高额度上限		231万元	↑ 351万元
最高贷款额与新房套总价中位数的比值		54% (若剔除保障房上浮，占比49%)	↑ 82% 若剔除保障房上浮，占比70%)

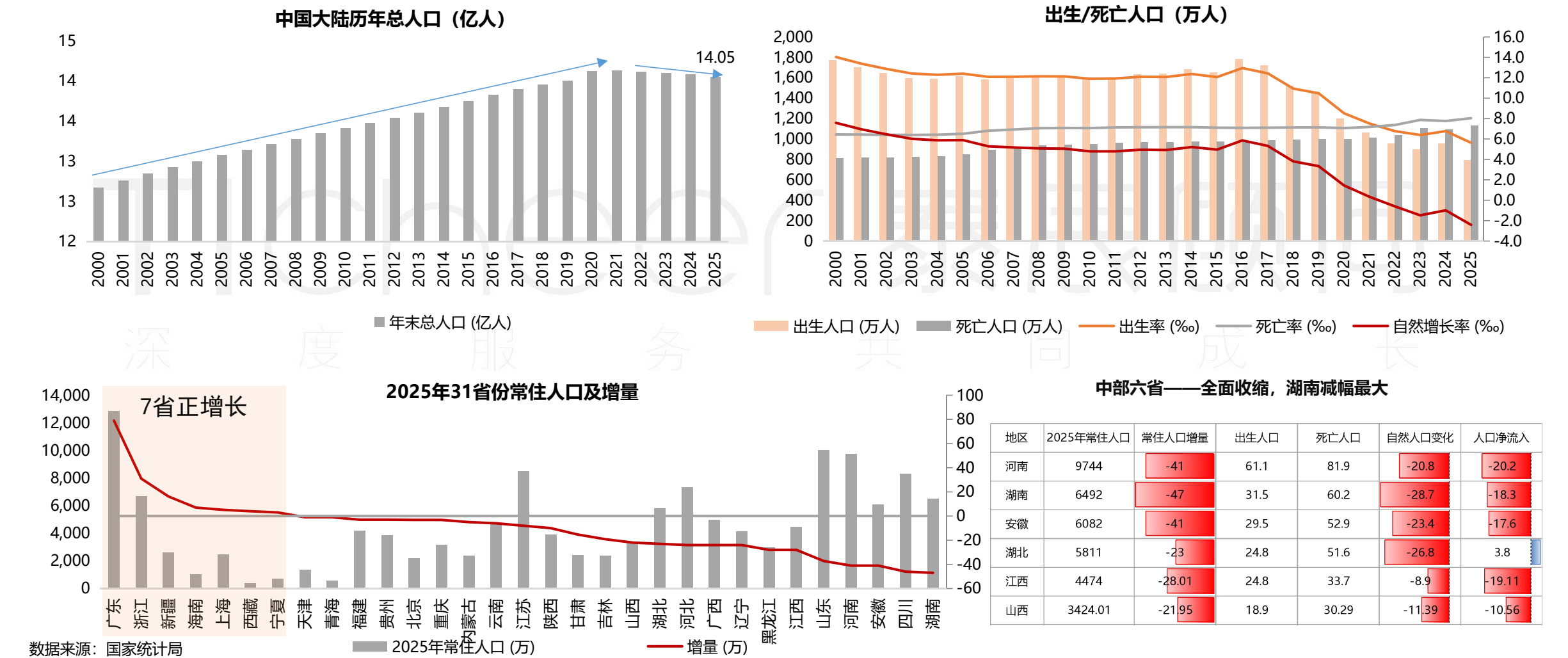
1.3 政策动态：广州楼市新政落地，八项举措促市场平稳健康发展

4月30日，广州出台八项楼市新政策，涵盖公积金贷款优化、购房补贴落地、存量资产盘活等，核心目标“稳定房地产市场、支持合理住房需求、盘活存量资产，并推动高质量发展”

序号	政策维度	老政策（此前执行）	新政策（2026年4月30日起施行）
1	公积金贷款额度	个人最高贷款额度为80万元，两人及以上共同申请最高150万元	个人最高100万元，两人及以上最高200万元， 育儿家庭购买“好房子”等可上浮至360万元
2	商转公政策	仅支持转为纯公积金贷款，条件较严格	放宽条件，允许转为组合贷款，提升灵活性
3	购房补贴支持	无明确市级“卖旧买新”专项补贴机制	推出“卖旧买新”专项补贴 按新房贷款额1%补贴，单套最高3万元，总资金池2亿元
4	房票适用范围	仅用于住宅房屋征收补偿	房票拓展至商业用房、办公用房等多类型物业，推动“跨区使用、全市通用”
5	土地供应管理	供地节奏与库存挂钩不明确	坚持“以需定供”，完善与去库存周期动态挂钩机制，避免集中供地
6	存量资产盘活	主要依赖市场自然消化	鼓励国企收购二手住宅用作保障性住房、人才住房，支持城中村改造中收购存量住宅
7	商办物业去库存	缺乏系统性转化路径	明确推动存量商办物业合规转换为医疗、教育、养老、酒店、康养、保障性住房等用途
8	预售资金监管	有监管要求，但执行存在风险点	进一步加强监管，防范项目交付风险，保护购房者权益
9	学位配套支持	学位安排滞后，影响购房决策	鼓励土地出让时明确“预售定学位、网签即入学”，解决购房者子女入学焦虑

1.4 政策动态：全国人口总量减少和老龄化加剧

2025年末全国人口为140489万人，比上年末减少339万人，总和生育率持续处于低位；仅7省正增长,24省负增，数量创新高；中部六省合计减少202万，成为人口收缩核心区

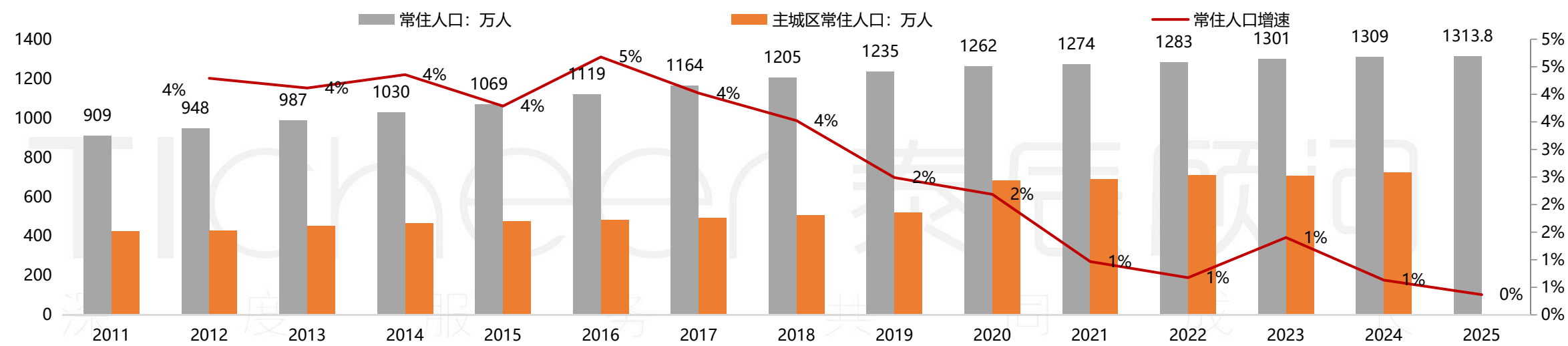


数据来源：国家统计局

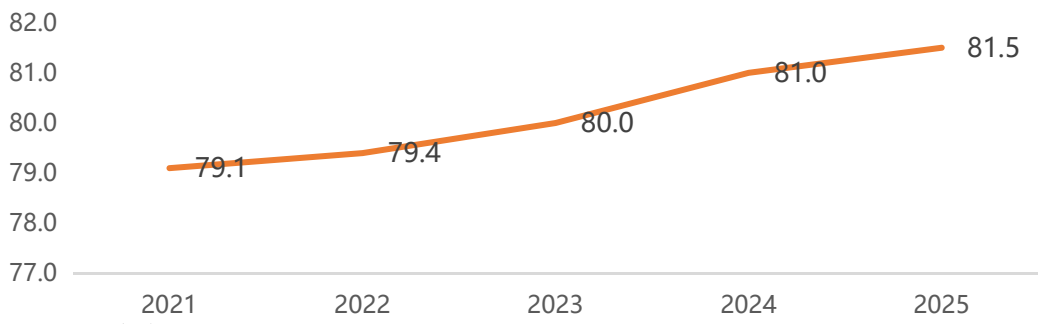
1.5 政策动态： 郑州常住人口25年末达1313.8万人，城镇化率达81.52%

常住人口持续增长，城镇化率稳步提升，人口结构呈现“年轻化”特征，郑州16-59岁劳动年龄人口达894.3万人，占常住人口比重68.1%，劳动力资源充沛，为城市发展提供充足人力支撑

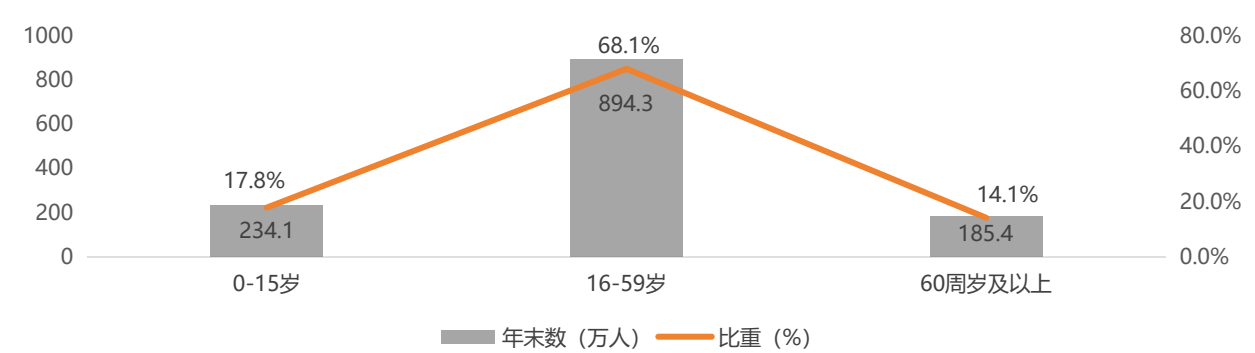
郑州历年常住人口及自然增长率



2021-2025年常住人口城镇化率 (%)



2025年年末郑州市常住人口数年龄占比



数据来源：郑州市统计局

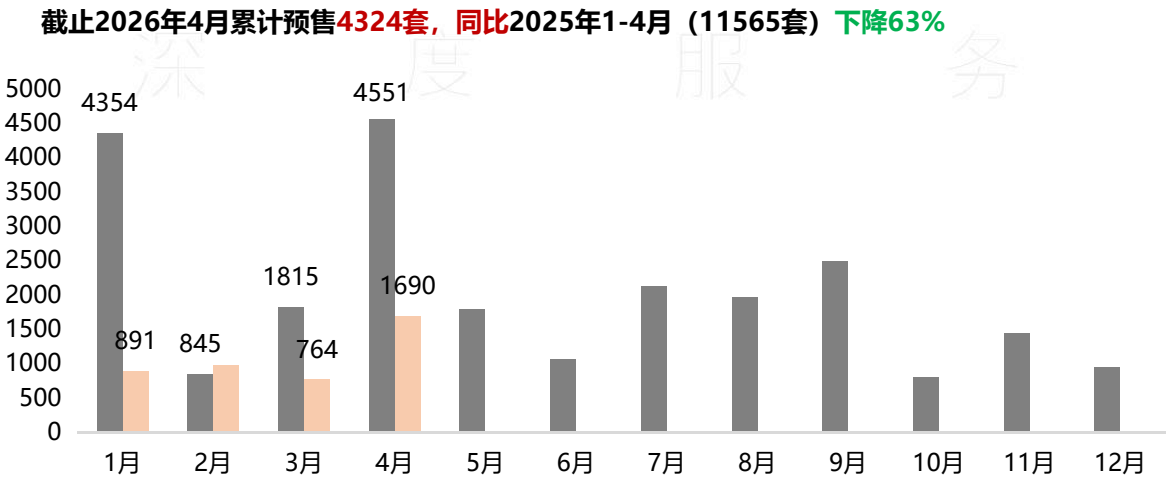
2.1 楼市表现—预售前：供应255套/4.22万 m²

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

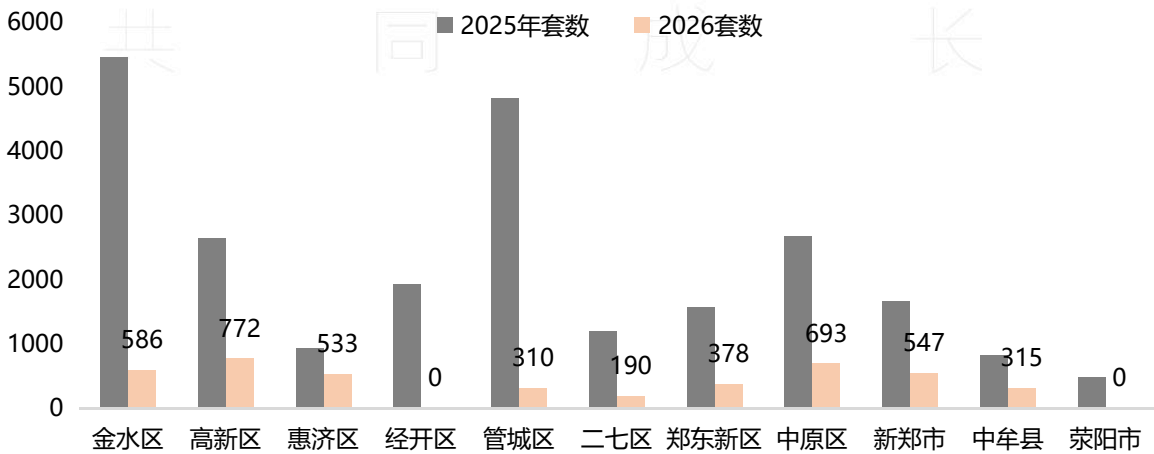
本周郑州市区2个项目预售前公示，其中高新区“高新和锦莲序二期”5/8#预售155套；郑东新区“大来·郑东壹号院”1#预售100套；截至目前2026年累计公示预售4324套，同比去年11565套，下降63%

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
2026/4/29	高新区	高新新城板块	高新和锦莲序二期	5#/8#	155	2.15	规划4栋18-19F小高层及3栋8-9F洋房	二期占地49亩，总建面10.3万m²，容积率2.49
2026/4/30	郑东新区	高铁东广场板块	大来·郑东壹号院	1#	100	2.07	规划11栋高层住宅+1栋商业+1栋办公+1栋幼儿园	底价摘地，楼面价8698元/m²，占地117亩，容积率2.89
合计					255	4.22	—	

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）



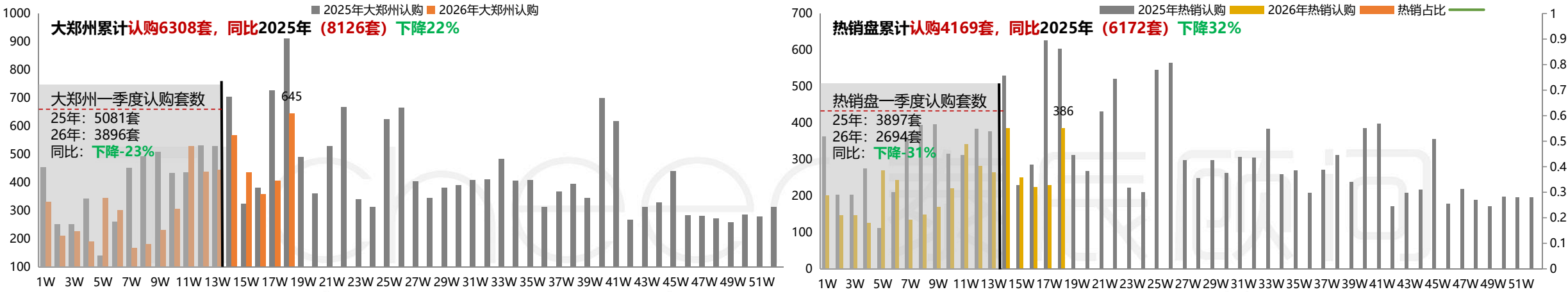
备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：5月1周（4.27-5.03）

2.2 楼市表现—认购分析：假期多项目借政策激活市场，成交环比上扬

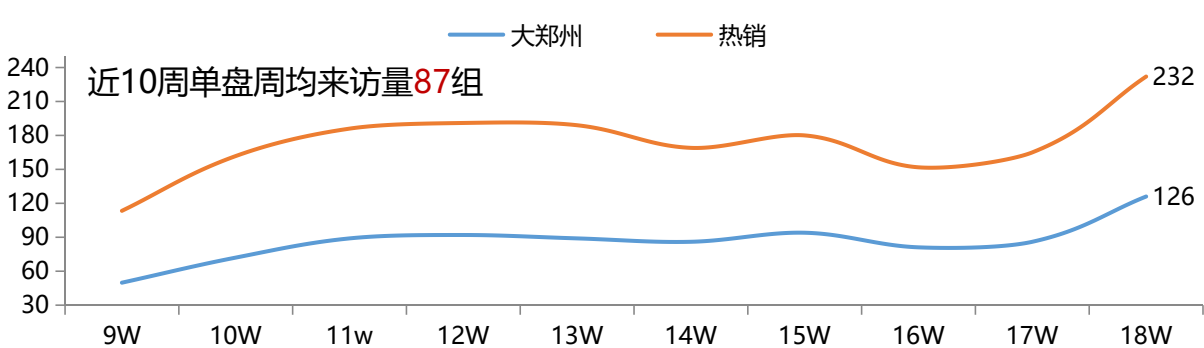
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

五一假期带动市场数据上扬，本周大郑州新房整体认购645套，环比+59%；其中热销盘认购386套，环比+68%，占比整体60%；大郑州累计认购同比去年-22%，热销盘累计认购同比去年-32%

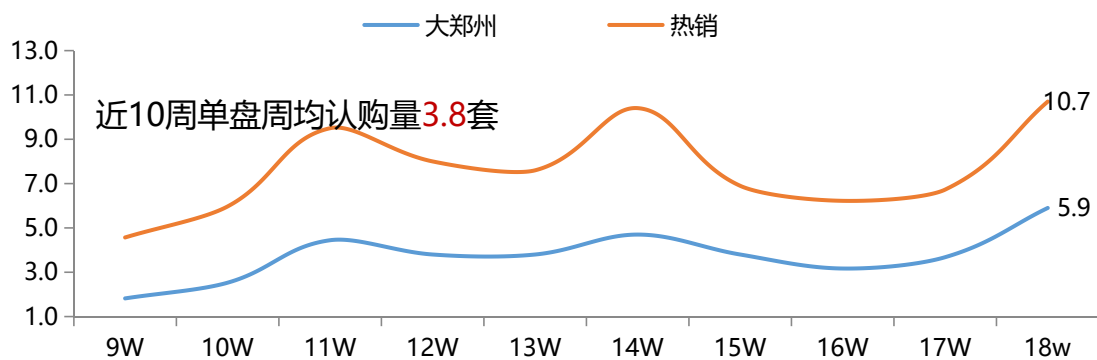
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

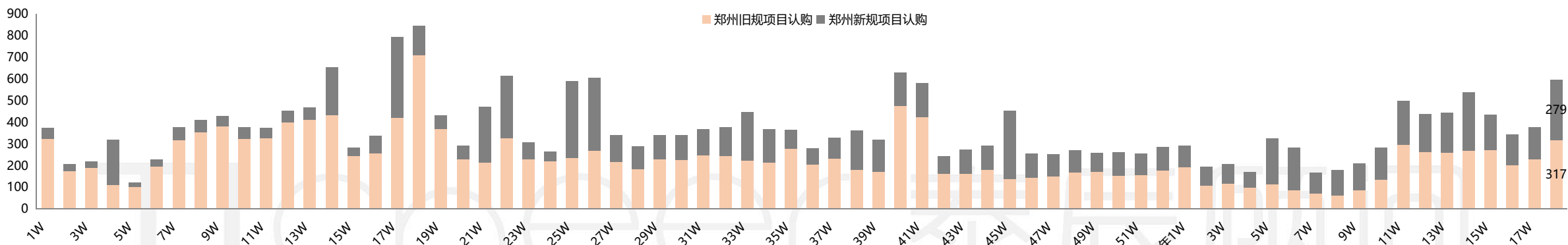


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目110个；热销项目37个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：5月1周（4.27-5.03）

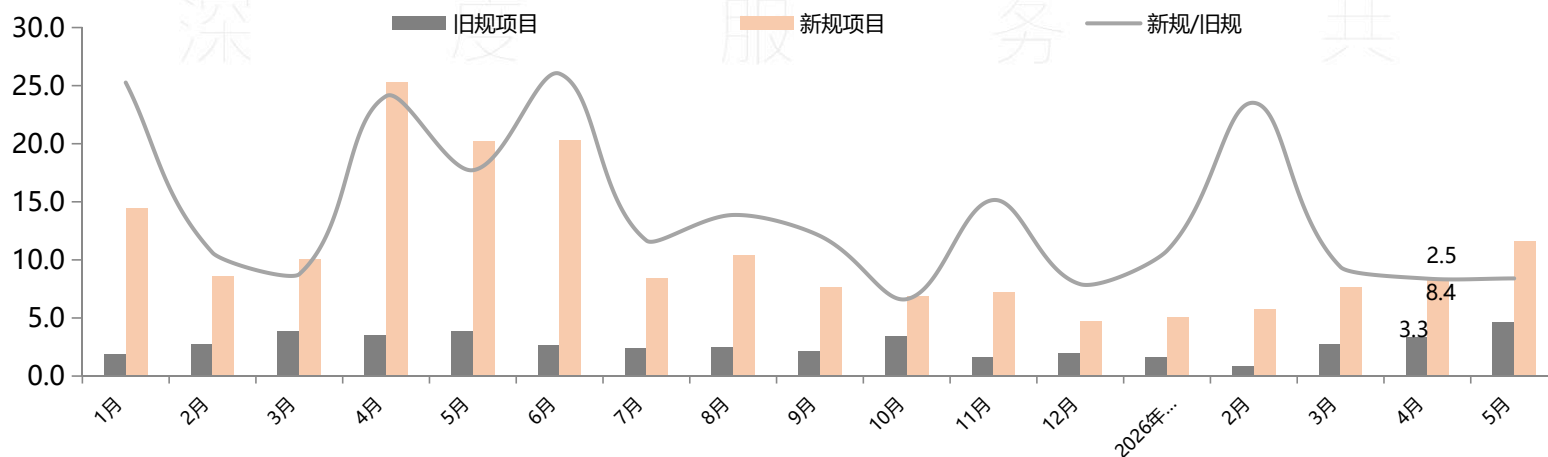
暖市场 Partner 泰辰顾问
沐 晨 微 务 共 同 成 长

五一假期加持，新规项目凭借高得房率、实景呈现、产品迭代等优势，凸显市场占位，认购279套，环比+90%；
旧规项目通过“以价换量”加速去库存，仍是当前市场成交主力，认购317套，环比+39%

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：5月1周（4.27-5.03）

2.4 楼市表现—认购榜单：五一假期，周榜单门槛为15套

大郑州TOP15榜单合计认购331套，环比上周202套+64%，榜单门槛15套（环比提升5套）

热销项目保持高促销力度，西美招商雲启新盘首开，金茂璞逸缦湖加推补货抢占榜单前列

2026年5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	西美招商雲启	四代	高新区	高新老城板块	41	首开	9700-13600	认筹优惠2%、首开优惠2%、车位优惠2%、 买房送车位	/	分销贝壳/58佣金3%，经纪人成交奖3000元购物卡
2	金茂璞逸缦湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	30	产品+区位	洋房精装36000-45000	加推14号楼	/	全民0.8%
3	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	26	加推+高佣+降价	六期毛坯均价12000元/㎡	5.1专享额外20000元优惠	均价12000元/㎡	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
4	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	26	限时优惠+特价房	高层精装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3.5%
5	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12500-15300 176㎡均价17500	11号楼加推，126平样板间开放，认购优惠 2%	/	分销58/贝壳：佣金2.6%
6	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	25	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2.5%
7	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	22	价格+区位+产品	高层精装13000-15000	推出5套特价房13000起	/	贝壳2%
8	越秀天悦江湾	三代	金水区	三全国基板块	21	产品+性价比	高层毛坯15700-17000	无	特价房135XX元/㎡起	分销:贝壳/58，3%，全民 推荐1.8%
9	佳源名门橙邦	三代	二七区	航海路板块	18	高佣+低价	高层毛坯10000起	近期加推丽橙苑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
10	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	18	区位+性价比+准现房+ 分销聚焦	高层毛坯10500-13800	送装修，首付2万，剩余全贷款	168㎡以下：9xxx- 11000，168㎡13000	分销贝壳：佣金6-8%， 贝壳带访额外优惠2%
11	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	17	特价房	高层毛坯13000-14900 169㎡14300-16400	五一限时优惠3%，每日一套一口价特价房	特价房11200起，顶底 10000起	贝壳独家3.8%
12	招商揽阅	四代	惠济区	北大学城板块	17	产品+落位	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	5/15/8#，四月底平推	无	58/贝壳佣金3%
13	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	15	位置+性价比	高层毛坯12500-15500	无	12500起	贝壳、抖音CPS、58， 3.2-4%
14	保利山水和颂	三代	金水区	花园北路板块	15	产品+高佣	124㎡15000，143㎡ 15200，165㎡17100	假期专项成交奖2000元/套	无	58、贝壳、泰佳，4%
15	泰宏阳光里	三代	新郑	南龙湖南板块	15	现房+降价+低首付	高层毛坯4300-5500 精装4700-6000	低首付网签（1-4万），剩余全贷款，105 平以下送负二车位，105平以上加2万送负 二车位	/	佣金2.6万跳3万
合计					331					

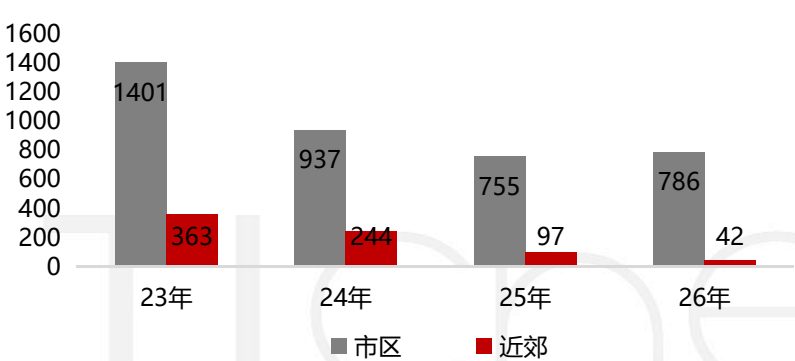
数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控数据，数据时间：5月1周（4.27-5.03）

3.1 五一专刊—来访成交：五一假期总成交同比下降3%，市区同比上涨4%

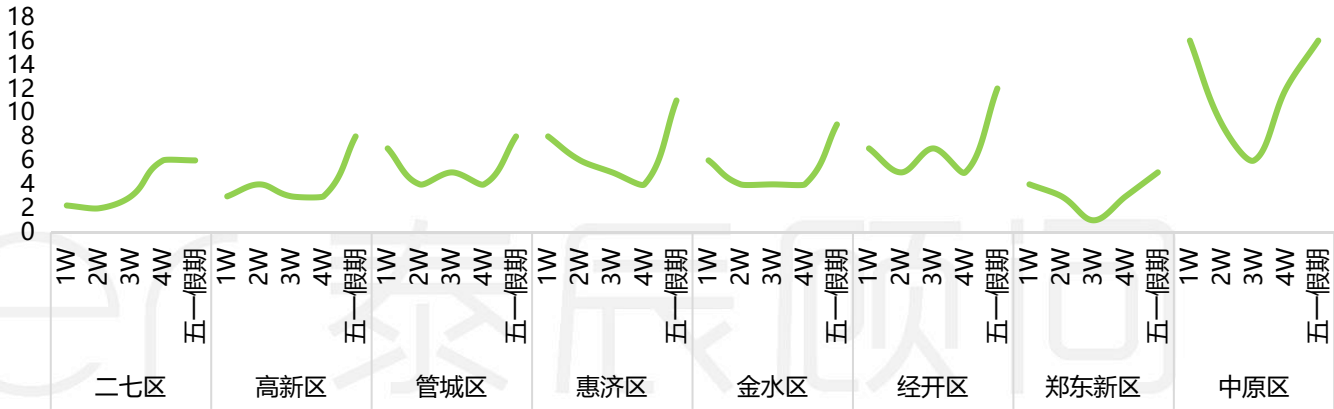
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

五一假期大郑州总成交828套（2025年852套）下降-3%；成交回归主城核心区域，市区同比去年上升+4%；从各区域周度单盘成交量走势看，市区中原区经开区及近郊新郑市场比节前提升明显

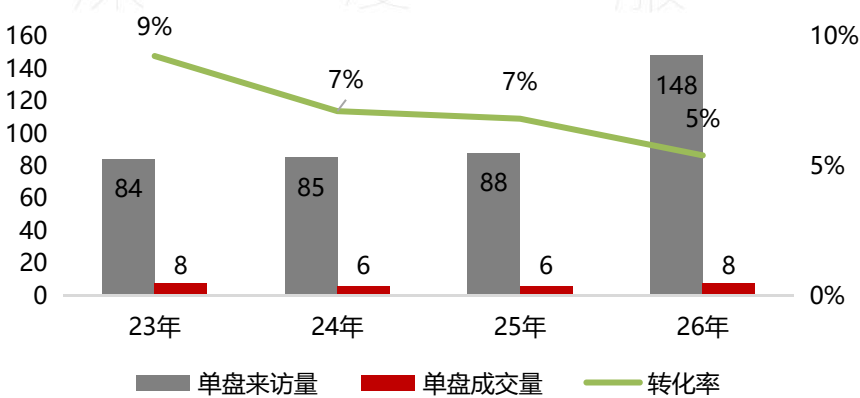
2023-2026年五一期间市区及近郊典型项目总成交对比



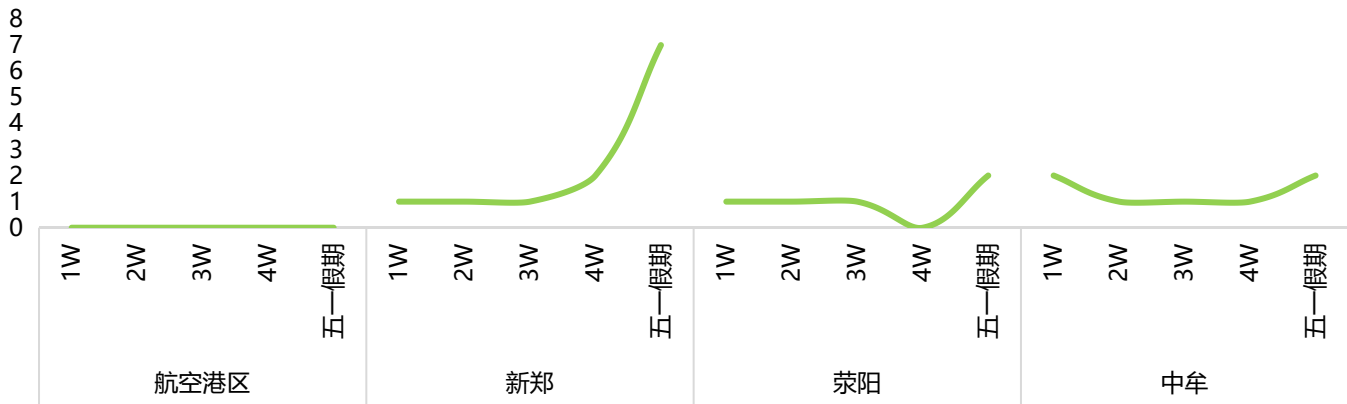
2026年五一及前4周市区周度单盘成交量走势



2023-2026年五一期间大郑州典型项目单盘访交对比



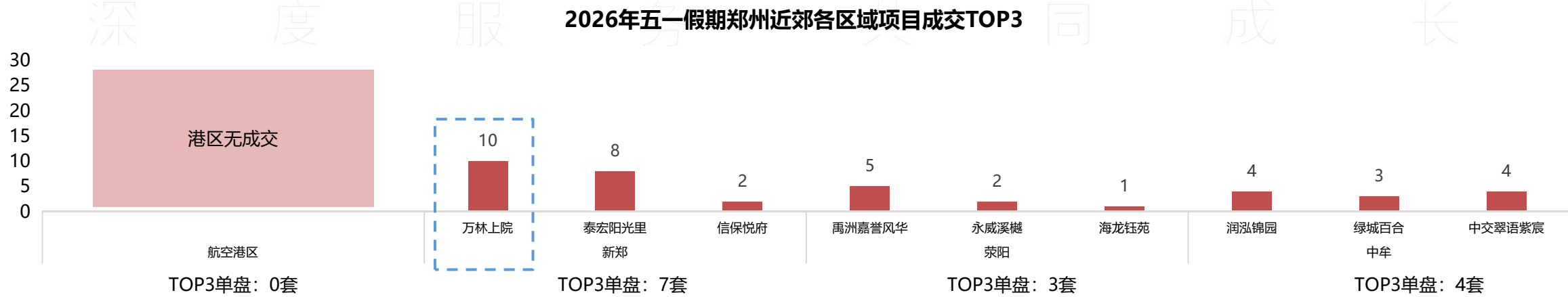
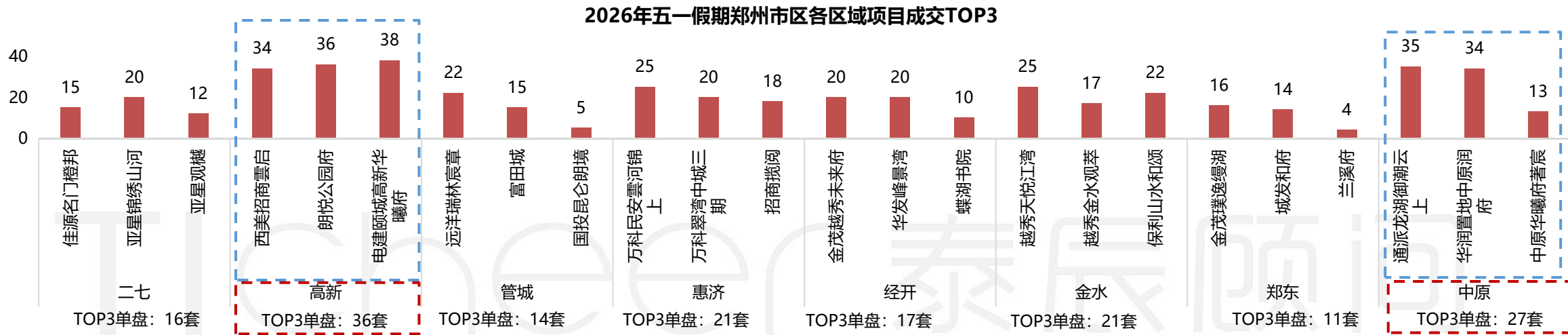
2026年五一及前4周近郊周度单盘成交量走势



数据来源：泰辰市场监控中心，2026年五一假期实际监控住宅在售项目110个，其中主城94个，近郊17个
2025年五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

3.2 五一专刊一分区项目：高新区/中原区热点项目表现突出

五一假期各区域项目成交表现分化，主城高新区电建颐城高新华曦府五一限时优惠3%，每日一套一口价特价房，特价顶底10000起；西美招商雲启新盘首开+朗悦公园府加推送车位等，表现突出、其次中原区TO3均成交27套以上，成交高稳



数据来源：泰辰市场监控中心，2026年五一假期实际监控住宅在售项目110个，其中主城94个，近郊17个
2025年五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

3.3 五一专刊—假期榜单：假期TOP5门槛34套，TOP15门槛18套

五一假期TOP15排名共认购388套，其中TOP前5的项目认购套数均在34套以上，合计认购177套，占TOP15项目总认购量的46%；五一各项目主要借助分销提佣+限时特惠+送精装礼包等组合拳促销出清

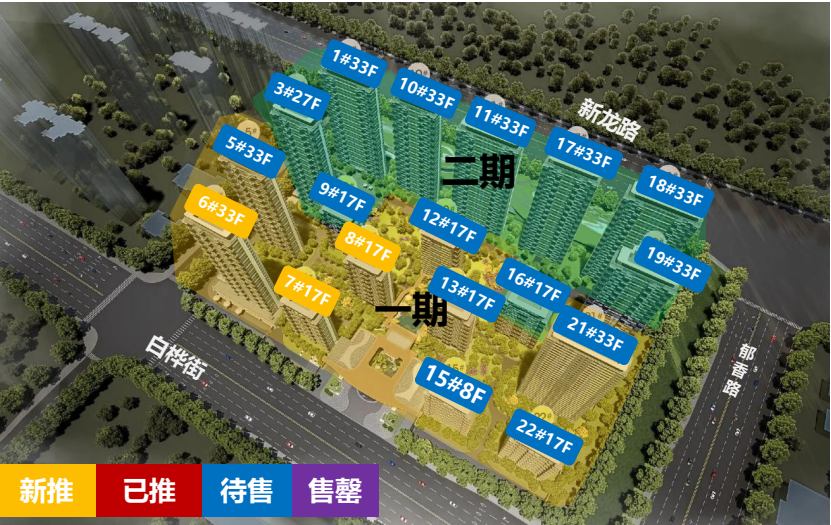
五一期间（5.01-5.05）住宅项目成交套数TOP15

排名	项目名称	区域	认购套数	认购价格（元/㎡）	五一促销策略
1	电建颐城高新华曦府	高新区	38	高层毛坯13000-14900 169㎡14300-16400	五一限时优惠3%，每日一套一口价特价房，特价房11200起，顶底10000起
2	朗悦公园府	高新区	36	六期毛坯均价12000元/㎡	5.1专享额外20000元优惠
3	通派龙湖御潮云上	中原区	35	高层12500-15300 176㎡均价17500	11号楼加推，126平样板间开放，认购优惠2%
4	西美招商雲启	高新区	34	9700-13600	认筹优惠2%、首开优惠2%、车位优惠2%、买房送车位
5	华润置地中原润府	中原区	34	高层精装13000-15000	推出5套特价房13000起
6	万科民安雲河锦上	惠济区	25	高层精装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
7	越秀天悦江湾	金水区	25	高层毛坯15700-17000	特价房135XX元/㎡起
8	保利山水和颂	金水区	22	124㎡15000，143㎡15200，165㎡17100	假期专项成交奖2000元/套
9	远洋瑞林宸章	管城区	22	高层毛坯10500-13800	送装修，首付2万，剩余全贷款，68㎡以下：9xxx-11000，168㎡13000
10	万科翠湾中城三期	惠济区	20	均价14000-15500	2%特惠，限量10套秒杀房源
11	金茂越秀未来府	经开区	20	高层毛坯12500-15500	特价房125XX元/㎡起
12	亚星锦绣山河	二七区	20	均价9200-10000	锦绣山河：祥泰苑加推7号楼103㎡，9200左右，学府印象：98-116㎡精装修交付，加1万送10万家电大礼包成交价10200左右
13	华发峰景湾	经开区	20	高层精装10000-10500	五一清盘一口价格11000-12000元/㎡，贝壳佣金4.0%
14	大正水晶森林	高新区	19	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
15	招商揽阅	惠济区	18	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	5/15/8#，四月底平推
合计			388	——	

数据来源：泰辰市场监控中心，2026年五一假期实际监控住宅在售项目110个，其中主城94个，近郊17个
2025年五一假期实际监控住宅在售项目147个，其中主城104个，近郊43个

4.1西美招商雲启一推出157套，首开去化30套，去化率19%

2026年4月30日首开，推出高层6#、小高层7#/8#楼，共157套房源，截止开盘前蓄客100组，首开去化30套，去化率19%；高层105㎡9700-10400元/㎡，137㎡西9700-10700元/㎡，137㎡东10000-11000元/㎡，小高143㎡12000-13600元/㎡



开盘分析：四代产品+高得房率+双会所+双学府，但位置偏僻+商业匮乏+客户流失，整体去化较差

【去化分析】去化效果较差

1) 项目整体定位刚改改善，为第四代生态社区住宅，由西美置业与招商建管联合开发，主打年轻化社区概念，产品主打高赠送，本次开盘户型105-143㎡得房率100%-110%；

2) 项目高端配置（800㎡架空层泛会所，约1800㎡地下会所，约400㎡下沉庭院），首开以部分房源“价格低于1万/㎡”的低价优势，形成竞争力；

3) 项目拥有双学府的教育资源，一路之隔郑大实验小学(恒大城校区)、复新实验中学，距枫杨外国语约1公里，距郑州外国语约2.3公里；

4) 项目位置较偏僻，处于高新区最北部，周边商业配套多在2.5KM以外，且紧临主干道连霍高速，后续会有噪音影；

5) 项目蓄客周期较长，客户流失，截止开盘前仅蓄客约100组，2026年4月30日关系户先选房11套，5月1日市场客户选房19套，共计认购30套，去化率19%，去化效果较差。

所属区域	高新区		所属板块	高新老城板块	
项目位置	高新区 郁香路西、新龙路南		开发公司	高新城投/招商代建	
占地（亩）	88	计容建面 (万㎡)	17.51	容积率	2.99
营售团队	自销		交房时间	2028年3月	
核心卖点	四代宅年轻化社区+双会所制+中央车站+双学府				
蓄客	截止开盘前累计认筹100组				
推出	157套		去化	30套，去化率19%	
成交价格 (元/㎡)	毛坯高层105㎡9700-10400元/㎡，137㎡西9700-10700元/㎡，137㎡东10000-11000元/㎡，毛坯小高143㎡12000-13600元/㎡				
营销政策	认筹优惠2%、首开优惠2%、车位优惠2%、买房送车位，分销贝/58佣金3%，经纪人成交奖3000元购物卡				
取证情况	2025年9月/11月，6/7/8#已取得预售证				

备注：泰辰市场监控中心

4.1 西美招商雲启—首开价格低于1万/㎡，高得房率100-110%

项目本次推出105/137/143㎡三个面积段（得房率100-110%），以“高赠送+超配置”重构刚改改善逻辑，并以“首开价格低于1万/㎡”的低价优势，形成竞争力，105㎡门槛户型定价最低、去化最好

物业类型	楼栋	单元	楼层	面积㎡	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交均价：元/㎡
高层	6#	1D	33F	105	三室两厅两卫	30	18	60%	9700-10400
				137	四室两厅两卫	63	7	11%	西户9700-10700，东户10000-11000
小高层	7#	1D	17F	143	四室两厅三卫	32	3	9%	12000-13600
	8#	1D	17F	143	四室两厅三卫	32	2	6%	12000-13600
合计						157	30	19%	9700-13600

高层：105三室两厅两



高层：137㎡四室两厅两卫



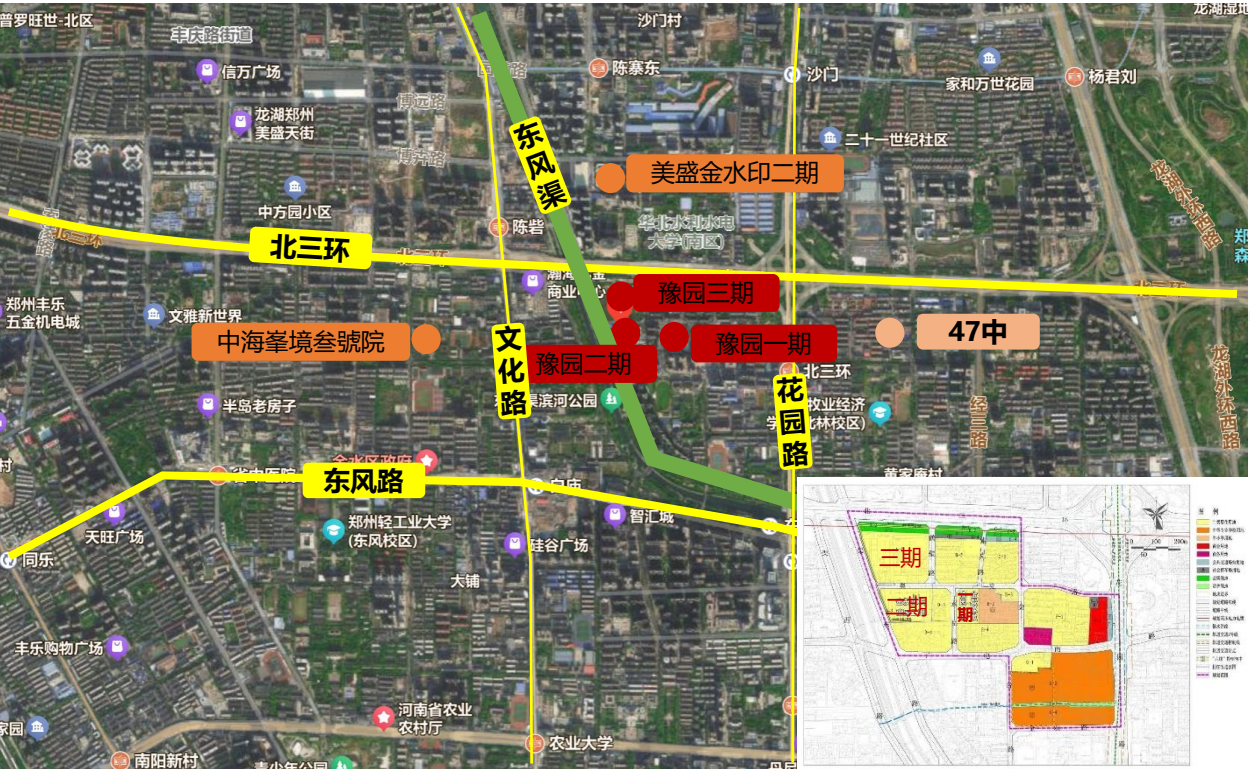
小高层：143㎡四室两厅三卫



备注：泰辰市场监控中心

4.2 新盘动态—豫发豫园二期-基础信息

项目位于金水区国贸板块，占地37.84亩，容积率3.49，规划5栋31F纯高层产品，共计475户，面积涵盖149-236㎡，项目定位“金水三环内+郑州首个永居式空中跃墅四代宅+纯粹大户型社区”，教育及生态资源优越



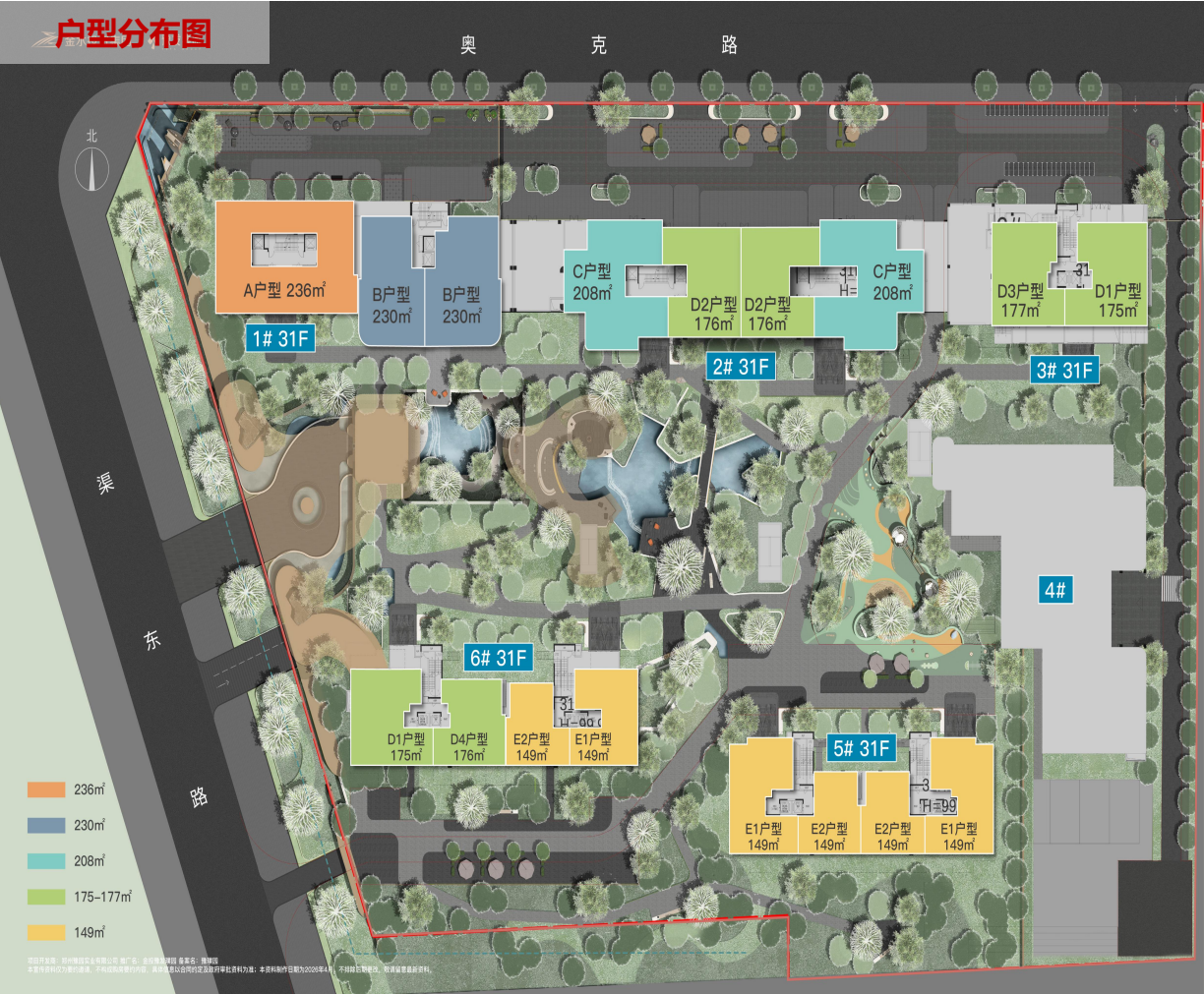
项目名称	豫发豫园二期
开发商	金水投资集团有限公司（持股49%）&河南豫发集团有限公司（持股51%）
项目位置	奥克路南、渠东路东
项目概况	总占地约133.8亩，二期约37.8亩，容积率3.49
项目规划	规划5栋31F高层，总套数475户，面积段149-235㎡，聚焦高改、再改客群
项目产品	149㎡四室两厅三卫、175㎡、208㎡、230㎡、236㎡五室两厅三卫
教育配套	教育：东侧文化路一小（文渠校区）、四十七中；自建12班幼儿园
资源配套	景观：东风渠+文化公园
商业配套	3公里内有正弘城、国贸360、瀚海北金等
医疗配套	郑州人民医院北院区、河南省中医院等
销售团队	自销
宣传语	正弘城旁·东风渠畔·一线大师中原首作
项目节点	预计2026年7月底首开入市，目前处于前期咨询阶段

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
2021/12/27	郑政出〔2021〕71号（网）	奥克路南、索克路东	豫发豫园一期	住宅	19.51	3.49	4.55	< 100	< 25	> 25	13689	27378	27378	0%	1404	6015	郑州豫园实业有限公司
2025/11/3	郑政出〔2025〕19号（网）	奥克路南、渠东路东	豫发豫园二期	住宅	37.84	3.49	8.83	< 100	< 25	> 25	7803	39014	39014	0%	1031	4419	郑州豫园实业有限公司

备注：泰辰市场监控中心

4.2 新盘动态—豫发豫园二期-户配信息

4月28日产品发布会，启动蓄客，二期产品改善力度再提升，首创复式四代宅，面积段149-236㎡与一期117-146㎡形成错位；
以2T1、2T2四代宅露台设计，其中最大户型236㎡为复式设计，客厅挑高6.3米，得房率最高可达160%



期数	物业类型	面积	梯户比	户型	套数	占比
豫发豫园二期	高层	149㎡	1T1，客厅挑高3.15	四室两厅三卫	183	39%
		175㎡		五室两厅三卫	175	37%
		208㎡		五室两厅三卫	57	12%
		236㎡	2T1，客厅挑高6.3米	五+N两厅三卫	30	6%
		230㎡	2T2，复式	五+N两厅三卫	30	6%
		合计			475	100%

期数	物业类型	面积（㎡）	户型	总套数	套数占比
豫发豫园一期	高层/小高	117	三室两厅两卫	67	21%
		126	三室两厅两卫	67	21%
		142	四室两厅两卫	67	21%
		146	四室两厅两卫	122	38%
	合计			323	100%

备注：泰辰市场监控中心

4.2 新盘动态—豫发豫园二期-户型公示

主力户型149㎡四室两厅三卫，占比39%，分布于5、6号楼，边户户型6m宽幕方厅 南向双卧套房格局
其次175㎡五室两厅三卫，占比37%，分布于2、3、6号楼，边户户型270°全景舱，河景视野

E2 户型 149㎡ 4室2厅3卫 6m宽幕方厅 双主卧格局



- 「臻享私厅」
一梯一户，约7㎡私用电梯厅
- 「阔绰方厅」
约52㎡餐客厅，约6m南向开间
- 「南向双卧」
南向双卧套房设计
- 「赠送露台」
南北多露台，约30㎡赠送面积
- 「超高赠送」
稍高赠送面积，比肩约200㎡空间享受

D1 户型 175㎡ 4+N室3厅3卫 一线东风渠河景 270°客厅全景舱



- 「臻享私厅」
一梯一户，约7㎡私用电梯厅
- 「家族巨厅」
约105㎡巨厅全景舱，约13m超大开间
- 「东风渠河景」
约18m环幕落地窗270°河景视野
- 「魔变空间」
南向双主卧，另可封窗约6.3m挑高边厅，可变双层空间
- 「超高赠送」
稍高赠送面积，比肩约280㎡空间享受

得房率奇数层约114%，偶数层约120%

得房率奇数层约125%，偶数层约119%

备注：泰辰市场监控中心

4.2 新盘动态—豫发豫园二期-户型公示

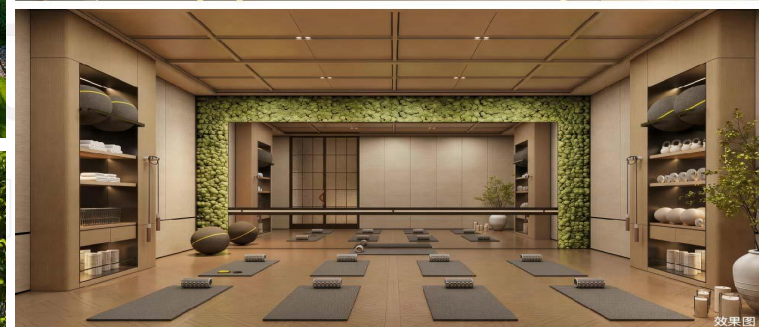
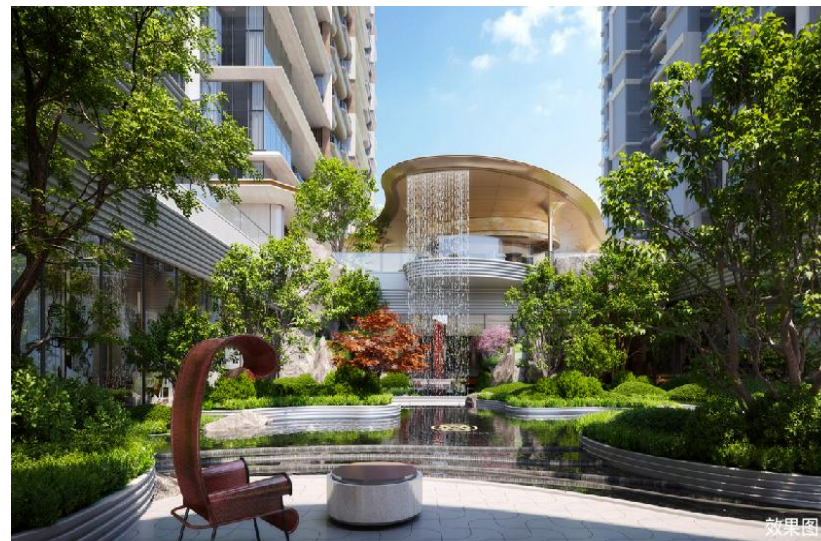
236㎡五室两厅三卫为项目明星产品，占比仅6%，分布于1号楼西单元，东西向与上层小幅错位形成咬合式挑空客餐厅设计

1号楼东单元230㎡为五室两厅三卫复式设计，占比仅6%，露台进深达到5.15米，客厅挑高6.3米，得房率可达160%



4.2 新盘动态—豫发豫园二期-社区配套

小区配置亮点：规划约3440m²下沉会所+架空层空间，包含健身房、羽毛球馆、瑜伽室，私宴厅等功能空间；下沉式庭院园林以中央庭院景观围合式打造约2.2万m²，此外，约140m公园式城市界面，超80m多重叠瀑艺术门庭



4.3 新盘动态—万祥紫境-基础信息

经开区滨河国际新城板块，占地50亩，建面8.33万㎡，容积率2.5，2025年万祥溢价4%取得，成交楼面价5367元/㎡

核心卖点：滨河首个纯四代奢宅，最高得房率136%+双优学府+蝶湖景观



恭喜

郑政经开出〔2025〕1号〔网〕的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以地价：44722.0万元成交，竞得人为：河南万祥房地产有限公司,非常感谢参与和支持。

郑州市公共资源交易中心
2025年04月22日

开发商	河南万祥房地产有限公司
项目位置	经开第十二大街以东、经南十一路以北
项目概况	占地50亩，建面8.33万㎡，容积率2.5，由河南万祥房地产有限公司4%溢价摘得，成交楼面价5367元/㎡
项目规划	规划8栋（1栋25F高层+6栋17F小高层+1栋11F洋房），共543套
项目产品	139㎡四房两卫，159㎡四房三卫，179㎡4+1房三卫
开盘时间	产品已对外释放，售楼部暂未对外开放（预计五月底开放），暂未取证，预计6月开盘；
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/㎡)
2025/4/22	郑政经开出〔2025〕1号〔网〕	住宅	50	2.5	8.33	8625	43122	862	5175	44722	4%	894	5367

备注：泰辰市场监控中心

4.3 新盘动态—万祥紫境-基础信息

地块位于经开区滨河国际新城板块，规划8栋住宅，其中1栋25F高层+6栋17F小高层+1栋11F洋房，共计543户，
楼栋单层层高3.1米

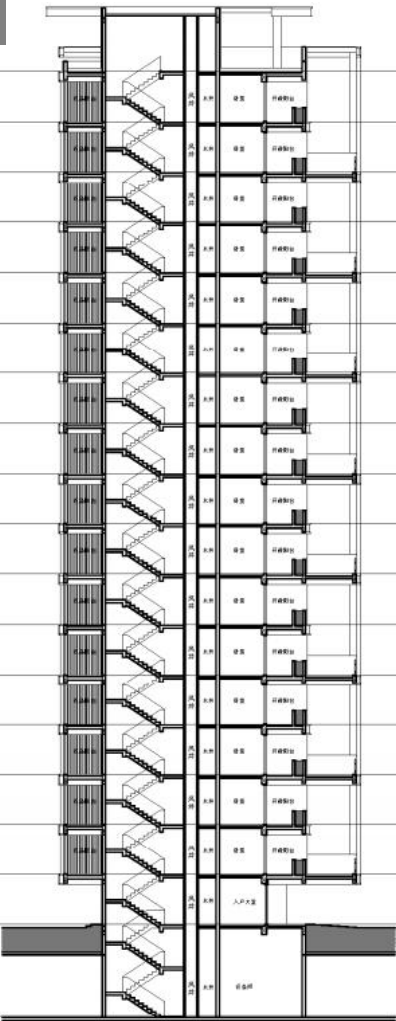


外立面玻璃幕+铝板，层高3.1m



郑经开BSQ-008-A05号地块 总图经济技术指标				
项目	单位	数值	备注	
1 用地面积	m²	33332.02		
2 总建筑面积	m²	120747.10		
地上计容建筑面积	m²	83130.06		
3 其中	住宅面积	m²	82234.57	
	物业管理用房	m²	386.39	建筑面积2万m²以下的，物业管理用房面积不低于80m²，超过2万m²至20万m²部分，按照4%的比例配置
	社区便民店	m²	218.00	居住街坊应按建筑面积不少于40平方米/百户设置便利店
	无信移交公共配套设施	m²	291.10	建筑面积按50%计入地块容积率
	居家养老服务设施	m²	100.00	≥200m²，且≥30m²/每百户
	社区综合服务用房	m²	108.60	≥200m²，且≥40m²/每百户
	社区卫生服务站	m²	75.00	达到3千人独立地段的社区应设卫生服务站，≥150m²
	邮件和快递送达设施	m²	7.50	居住街坊应按建筑面积不少于40平方米/百户设置便利店
	变电室	m²	382.00	
	居家养老服务设施	m²	100.00	
4 地上不计容建筑面积	社区综合服务用房	m²	108.60	
	社区卫生服务站	m²	75.00	
	邮件和快递送达设施	m²	7.50	
	屋顶机房	m²	573.14	
	水箱间	m²	40.00	
	立体绿化阳台	m²	7131.75	
	出地面风井/电梯	m²	40.00	
	非机动车充电车棚	m²	174.00	
	出地面坡道	m²	319.08	
	架空层	m²	665.98	位于2# 8#一层 不计入容积率，按全面积计入总建筑面积
5 集中绿地（含儿童 老年活动场地占地面积）	m²	3333.202	≥0.5平方米/人，宽度不应小于8m，中心绿地应满足大于1/3的面积在标准的建筑日照阴影范围之外，其中应设置儿童、老年人活动场地，用地面积≥0.25m²/人且儿童活动场地面积不应小于150m²	
6 其中	地下建筑面积	m²	28000.00	
	二次供水加压泵站	m²	100.00	
	热交换站	m²	200.00	
	地下物业管理用房	m²	90.43	
	通讯接入机房	m²	60.00	
	人防机动车库	m²	6650.40	地上总建面的8%
7 容积率	-	2.494		
8 建筑基地面积	m²	8663.07		
9 建筑密度	%	19.99%	<20%	
10 绿化率	%	35.10%	>35%	
11 总户数	户	543		
12 居住人口	人	1738	3.2人/户	

层高3.1m



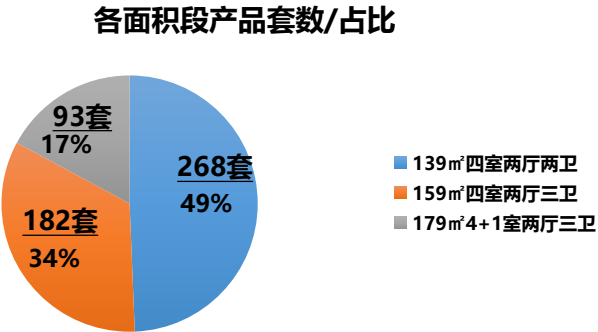
备注：泰辰市场监控中心

4.3 新盘动态—万祥紫境-户配信息

整体面积偏大，产品定位小高层偏改善，规划139-159-179㎡，总户数543户，139㎡四房为主力产品，总占比49%，其次为159㎡四房与179㎡四房，分别占34%、17%，综合得房率最高136%



楼栋	单元	梯户	楼层	面积（㎡）	户型	套数	占比
1#	2D	2T2	17F	139	四室两卫	33	6%
				159	四室三卫	16	3%
				179	4+1室三卫	16	3%
2#	2D	2T2	11F	159	四室三卫	33	6%
				179	4+1室三卫	11	2%
3#	2D	2T2	17F	139	四室两卫	50	9%
				159	四室三卫	16	3%
5#	2D	2T2	17F	139	四室两卫	51	9%
				159	四室三卫	17	3%
6#	2D	2T2	17F	139	四室两卫	34	6%
				159	四室三卫	17	3%
				179	4+1室三卫	17	3%
7#	2D	2T2	17F	159	四室三卫	33	6%
				179	4+1室三卫	33	6%
8#	2D	2T2	25F	139	四室两卫	50	9%
				159	四室三卫	50	9%
9#	2D	2T2	17F	139	四室两卫	50	9%
				179	4+1室三卫	16	3%
合计						543	100%



备注：泰辰市场监控中心



4.3 新盘动态—万祥紫境-社区配套

彩虹釉面陶板大门106米*近10.5米极致挑高+65米环抱式落客区；外立面，以流线型立面+香槟金色金属格栅+LOW-E玻璃立面，下沉式庭院，以森居度假式园林呈现

大门：长106米，近10.5米极致挑高（彩虹釉面陶板+透光云石）



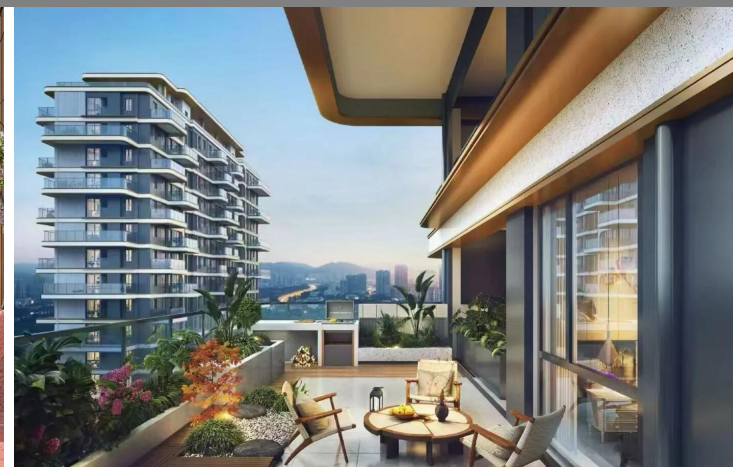
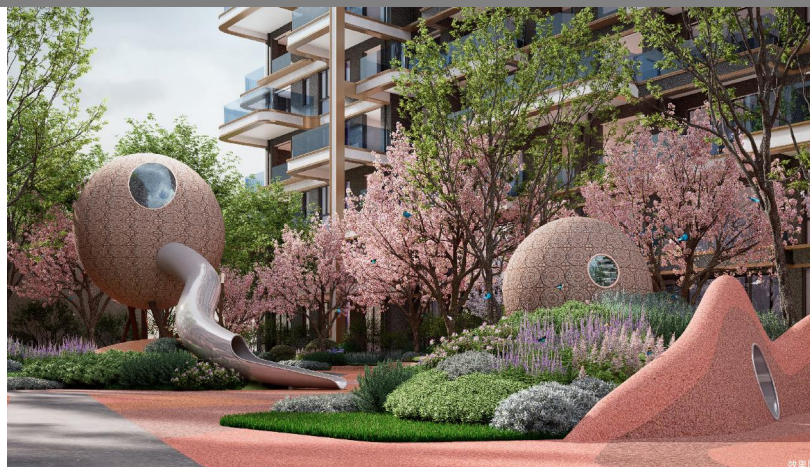
流线型立面+香槟金色金属格栅+大面low-e玻璃，



现代轻奢美学立面



下沉景观：森居度假式园林，以“蝶引”为IP，构建「一轴·一谷·六园」全景叙事园林

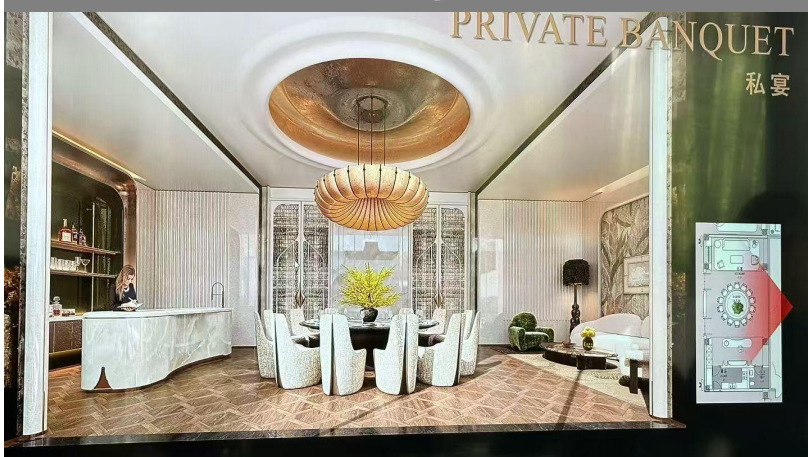


备注：泰辰市场监控中心

4.3 新盘动态—万祥紫境-下沉会所

约2500平会所涵盖：21米长无边界恒温泳池，私宴厅，红酒雪茄吧，健身房，瑜伽室，VIP洽谈会客区，母婴室，茶室，棋牌室，中央水吧等，架空层设置儿童活动区，地下设洗衣房

私宴厅



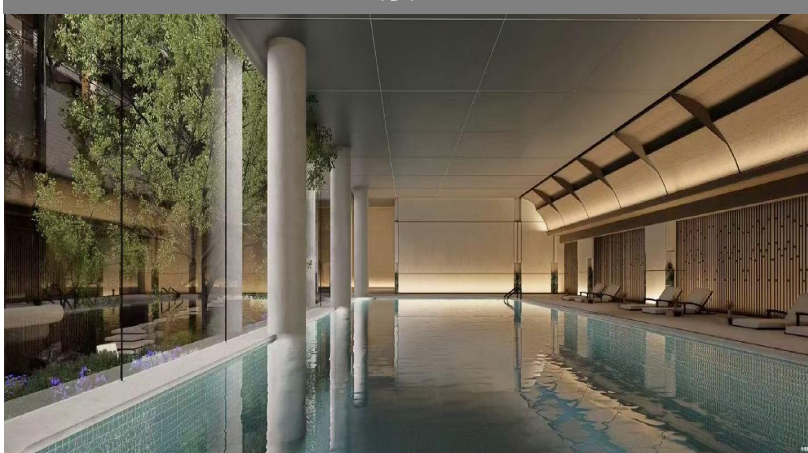
楼下休闲区



架空层



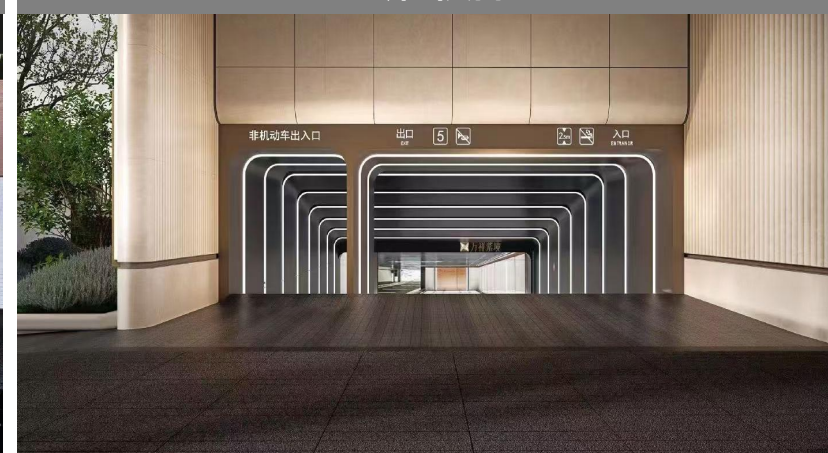
泳池



车马厅



地库出入口



4.3 新盘动态—万祥紫境-户型分析

产品上139-179m²高得房改善户型，139m²得房率120%-130%，159m²得房率125%-135%，179m²最高得房率136%，
产品卖点，270°湖景视野，搭配大面宽采光+全明格局

139m²四房两卫



- 布局特点：入门级改善选择，采用“四叶草”布局，功能分区清晰，动静分离，无过道浪费。客厅连通超大露台，采光面宽超7米，主卧套房设计，带独立衣帽间与卫生间，南向两个卧室均连通露台，北向设置一个可变空间，可与厨房联动作为家政间。
- 得房率：通过奇偶错层露台、家政阳台等赠送空间，综合得房率可达120%-130%，实际使用面积接近160m²

159m²四房三卫



- 布局特点：空间更为宽敞，适合三口之家或三代同住家庭，主卧与客厅尺度升级，居住舒适度明显提升，南北通透，双阳台设计，南向露台直面蝶湖景观，主卧和老人房均为套房，空间尺度更从容。客厅、餐厅与南向露台贯通，形成开阔的社交空间。
- 得房率：通过奇偶错层大露台、私家电梯厅及立体阳台等得房率约125%-135%，实际使用面积可达190-210m²

179m²五房三卫



- 布局特点：顶奢改善户型，超大面宽、全明格局，270°湖景视野，核心卖点在于朝西向观景客厅+大露台，推窗即见蝶湖水系与公园景观，私密性与视野俱佳；主卧、次卧、书房均为套房，客厅、餐厅与北向L型露台贯通，形成开阔的社交场域，部分户型还设有独立家政间。
- 得房率：通过奇偶错层露台、家政阳台及立体花池等得房率最高可达136%，实际使用面积超过230m²

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

