

郑州房地产市场周报

【2026年第20期】

(2026年5月11日-5月17日)

目录



土地动态



楼市表现



新盘分享

核心结论

1 土地动态

保利10.44亿摘取郑州主城2宗住宅用地，郑政出〔2026〕8号（网）地位于金水区花园北路板块，配套与生态资源优越；郑政出〔2026〕9号（网）地块位于中原区碧沙岗板块，区域内竞争持续升压，项目通过降容提质，增强竞争力。

2 楼市表现

预售：本周郑州市区4个项目预售前公示，合计363套/5.6万 m^2 ；

访交趋势：整体成交延续降势，环比-21%；

榜单动态：本周TOP15项目合计认购220套，环比下降12%，降幅低于整体市场21%跌幅，头部效应加剧；

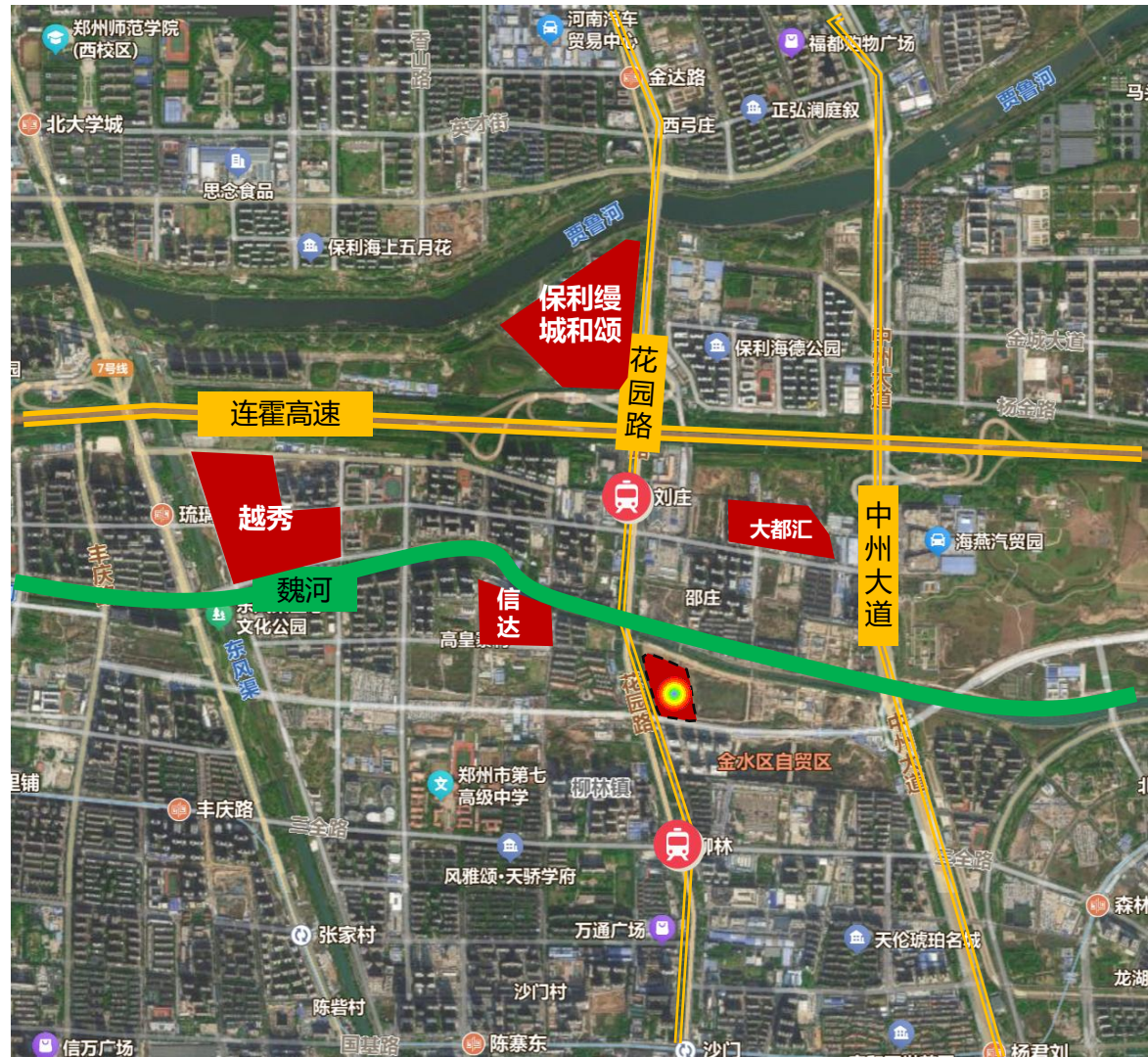
开盘动态：大来郑东壹号院5月17日首开，推出190套，首开去化55套，去化率29%，改善区位+3.5代高得房率+双大师设计+供货空窗期，但开发商能力存疑+安置影响，整体去化一般。

3 新盘分享

郑东新区，大来郑东壹号院，高铁东板块，区位强，配置高，品牌弱，产品3.5代，占地117亩，容积率2.9，规划11栋高层，主力面积段163-239 m^2 ，定位高改。

1.1 土地动态—成交：保利金水北再落一子，形成三盘鼎立格局

地块为保利柳林城改造项目出让的首宗商品房开发用地，位于金水区花园北路板块核心区位，配套与生态资源优越；但高容积率与存量竞品形成双重挑战，需通过产品迭代打造后发优势，实现市场突围



供应日期	2026/4/4
成交日期	2026/5/12
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/限高/绿地率	大于1.1，小于3.7/ < 84米/ > 25%
成交价（万元）	62881
成交地价（万元/亩）	981
成交楼面价（元/㎡）	3978
溢价率	0%
拿地方	郑州保利亨业房地产开发有限公司（保利）

基础配套分析：

- 交通：西侧花园路，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。
- 教育/医疗：西侧金水区艺术小学0.8km，郑州市第七中学1km。距离郑州人民医院6km。
- 商业/环境：地块最近大型商业配套正弘城，距离约4.5km。环境：地块北侧紧邻魏河生态沿河公园。

竞品分析：

- 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
- 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。
- 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。

地块为保利柳林改造首宗商品房用地，区位优势，未来可依托保利在金水北品牌积累，形成协同效应，或者进一步打造区域改善标杆；基于当前板块高存量竞争现状，未来需要在产品力、交付力上实现突破，避免同质化竞争。

1.1 土地动态—成交：保利取得中原区杳晃王城改用地，降容提质

地块位于中原区/碧沙岗板块，区域内竞争持续升压，待售/即将入市地块密集，涵盖万科、龙湖、鑫联等品牌开发商，保利通过降容提质（容积率从4.2→3.2），强化竞争力，规划5栋楼，四代设计，户型142㎡起步，预计26年底入市



供应日期	2026/4/4
成交日期	2026/5/12
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/限高/绿地率	1.1 < 容积率 < 4.2 / < 100米 / > 30%
成交价(万元)	41510
成交地价(万元/亩)	1250
成交楼面价(元/㎡)	4465
溢价率	0%
拿地地方	郑州源利置业有限公司 (保利)

基础配套分析:

- 道路：南侧中原西路，西侧伏牛路，东侧前进路，距离地铁10/5号线市中心医院站0.5km，西三环2km，出行便利。
- 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。
- 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。
- 商业/环境：距离中原万达，距离约0.4km。西南侧紧邻二砂文化创意产业园。

竞品分析：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/㎡；地块指标略高于万科山河道（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/㎡。

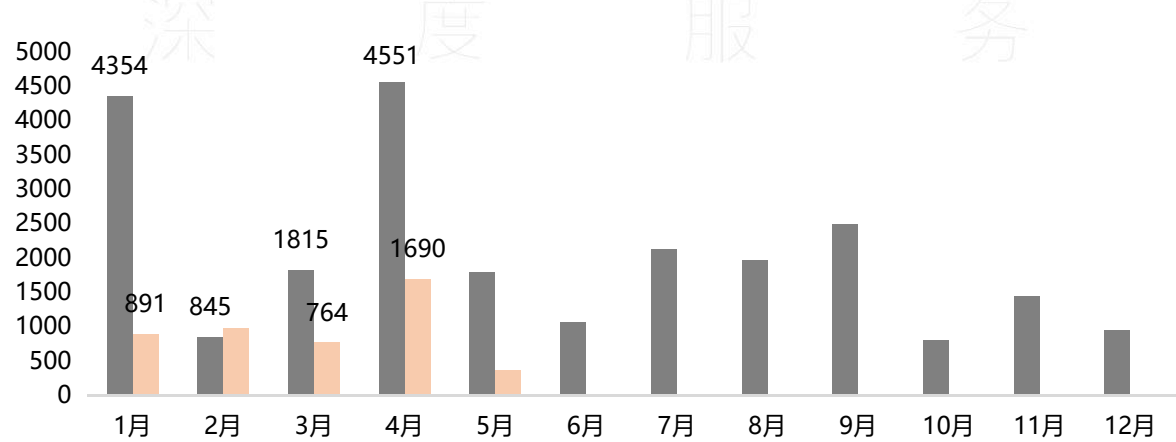
2.1 楼市表现—预售前：供应363套/5.6万 m²

本周郑州市区4个项目预售前公示，集中于郑东新区、管城区等改善板块；
截至目前2026年累计公示预售4687套，同比去年13349套，下降65%

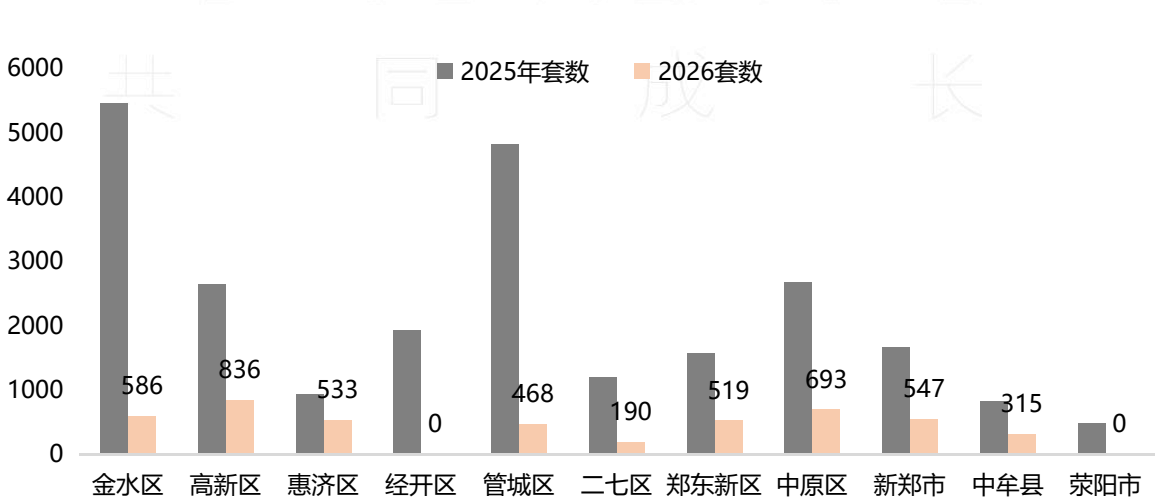
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数 (套)	预售面积 (万 m²)	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/5/12	管城区	金岱板块	信达棠樾七里二期	1、6#	158	1.96	103m²三室两厅两卫32套；110m²四室两厅两卫32套；125m²四室两厅两卫32套；139m²四室两厅三卫62套	二期占地25.7亩，规划5栋32-33F高层，共414户
2026/5/12	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸缦湖	19#	16	0.32	199m²五室两厅三卫16套	占地81.7亩，容积率1.49，规划18栋8F电梯洋房，共计499户，停车位748个
2026/5/13	郑东新区	高铁东广场板块	大来郑东壹号院	7#	125	2.21	132m²两室两厅两卫25套/165m²四室两厅三卫50套/195m²四室两厅三卫25套/230m²四室两厅三卫25套	底价摘地，楼面价8698元/m²，占地117亩，容积率2.89，规划11栋高层住宅+1栋商业+1栋办公+1栋幼儿园，住宅共879户
2026/5/15	金水区	沙门板块	金投天宝府	8、9#	64	1.11	179m²四室两厅三卫64套	项目占地54.88亩，容积率3.48，建筑密度22.89%，共规划13栋其中9栋19-33F高层，2栋13-16F小高层，2栋7F洋房，建面153m²四房
合计					363	5.60	/	/

2025/2026年大郑州新建住房分月预售套数对比 (预售前)

截止2026年5月累计预售4687套，同比2025年1-5月 (13349套) 下降65%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)



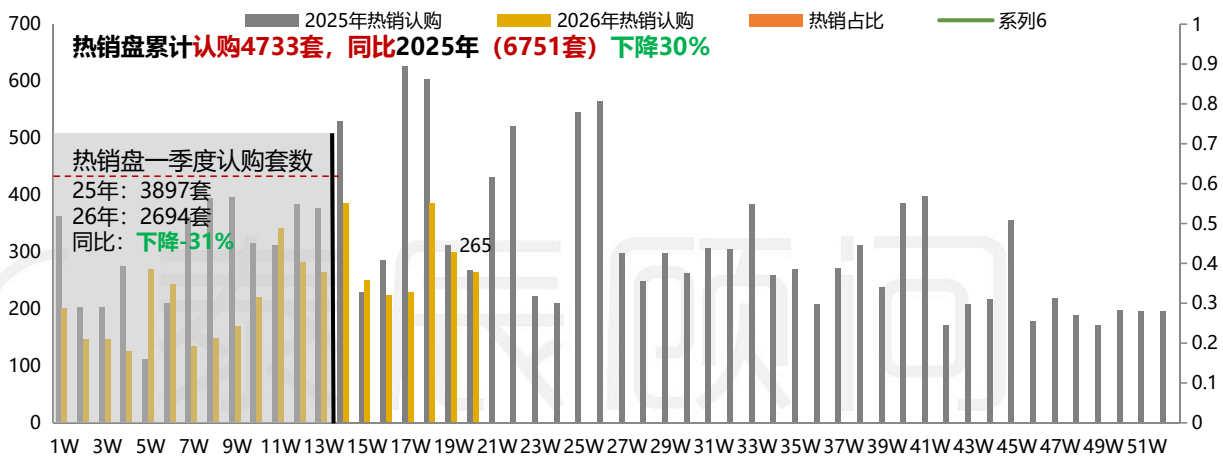
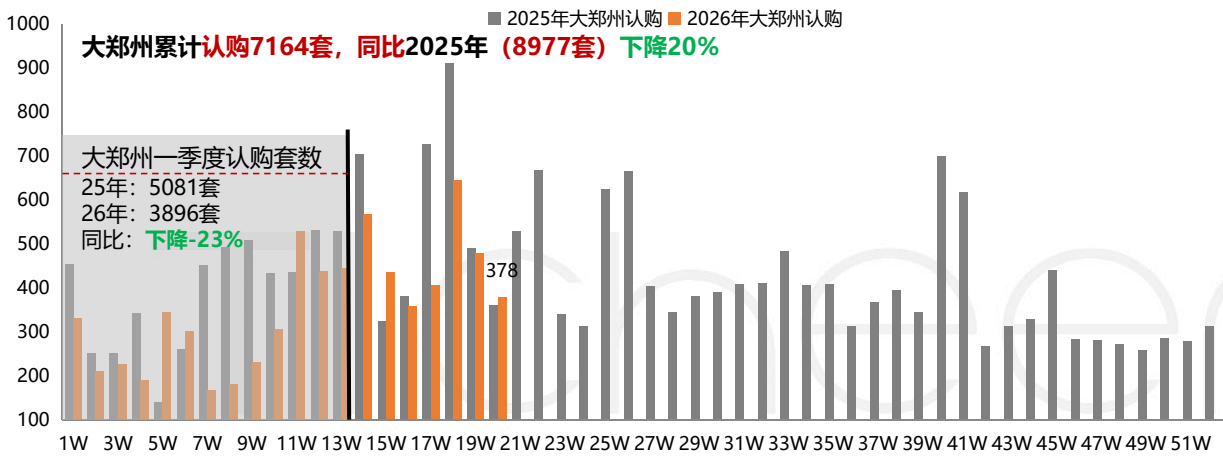
备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：5月3周 (5.11-5.17)

2.2 楼市表现—认购分析：整体成交延续降势，环比-21%

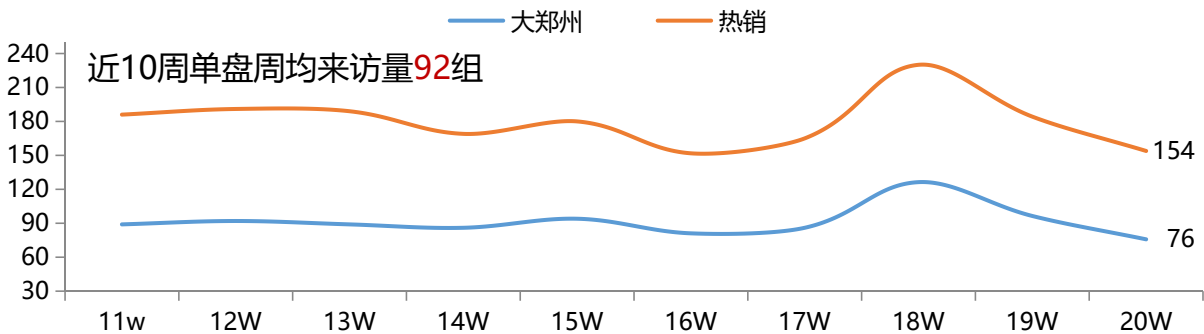
本周大郑州新房整体认购378套，环比-21%，成交持续回落；

其中热销盘认购265套，环比-11%，占比整体70%；大郑州累计认购同比去年-20%，热销盘累计认购同比去年-30%

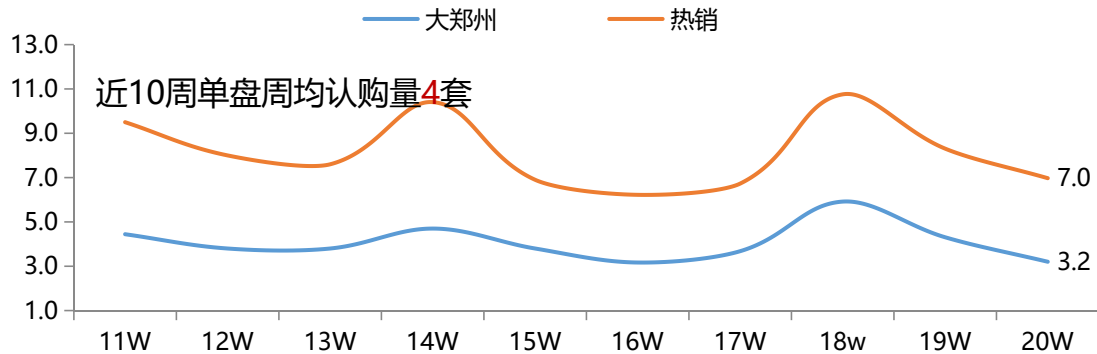
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



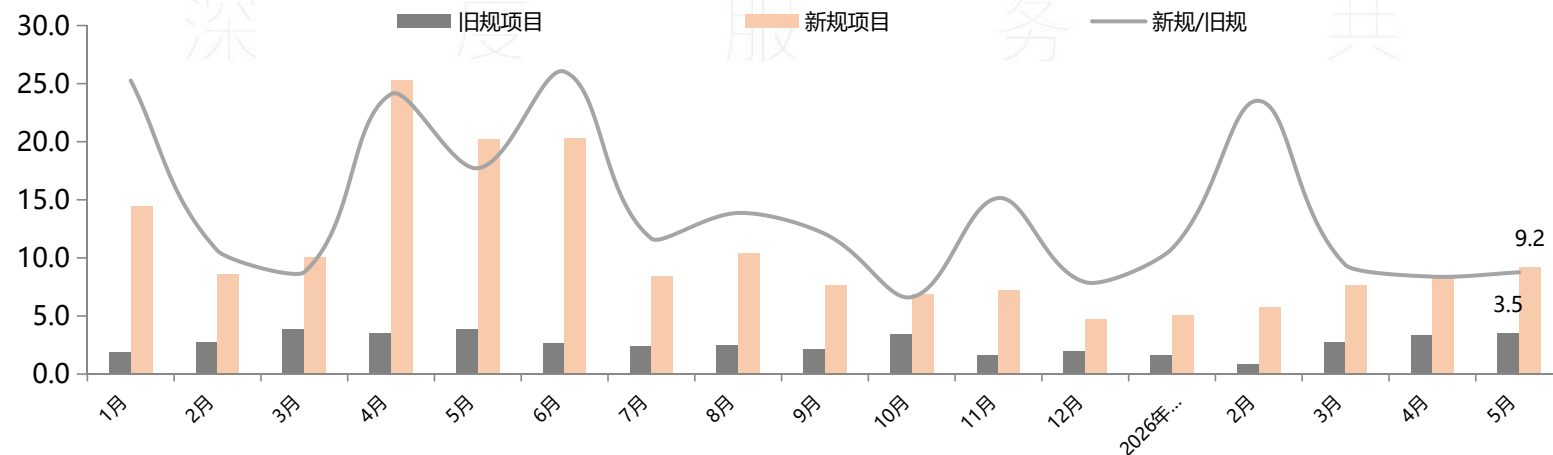
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目111个；热销项目38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3周（5.11-5.17）

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

新规项目受新入市项目持续加持，认购占比持续提升，与旧规项目比值达到2.6倍

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



数据范围：旧规（3代）实际监控在售项目72个；新规（3.5+4代）项目23个，区域包含市内八区，数据时间：5月3周（5.11-5.17）

2.4 楼市表现—认购榜单：整体热度回落，头部效应加剧

本周TOP15项目合计认购220套，环比下降12%，降幅低于整体市场21%跌幅
大来郑东壹号院首开，整体认购62套登顶，朗悦公园府凭借价格优势持续领跑
2026年5月3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	大来郑东壹号院	3.5代	郑东新区	高铁东广场板块	62	首开	高层精装24500-27800	无	无	分销：贝壳/58佣金1.2%
2	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	18	高佣+降价	六期毛坯均价12000元/㎡	加推3#98㎡30套	均价12000元/㎡	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
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	认购优惠2%	无	分销58/贝壳：佣金2.6%
4	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	14	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%
5	美盛大港湾（中环+臻湾）	三代	金水区	省体育中心板块	13	特价房	高层毛坯16500-18500	港湾二期顶底特价12000起步	16300	分销：58、贝壳4%，全民、老带新1.5%
6	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	13	特价房+送家装+教育基金+送车位	高层毛坯11000-12000	购房送约1000元/m圣都家装，负二车位一个，5万元购车基金	实景现房10500起	分销：贝壳/58，6万/套
7	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	11	产品	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	无	无	58/贝壳佣金3%
8	铁建投城发花栖樾	3.5代	惠济区	迎宾路板块	10	降价	高层12000-13000 小高14000-16000 洋房16000-18000	部分房源降价500-600元/㎡	一口价11XXX元/㎡起	佣金1.2%+成交奖4.5/5.5万随佣发
9	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	10	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%
10	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	高层精装13000-15000	推出5套特价房13000起	无	贝壳2%
11	朗悦凤栖云阶	3.5代	高新区	高新老城板块	10	区位+产品	毛坯高层15000-18100	无	无	分销：贝壳、58，佣金：2.6%
12	富田城	三代	管城区	金岱板块	9	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	无	分销58爱房&贝壳，佣金6%
13	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	9	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%
14	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	8	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%
15	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	8	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%
合计					220	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控数据，数据时间：5月3周（5.11-5.17）

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

所属区域	郑东新区		所属板块	高铁东广场板块	
项目位置	金水东路南、圃田西路东		开发公司	河南大来置业有限公司	
占地	117亩	计容建面	22.6万㎡	容积率	2.9
营售团队	自销		物业公司	大来物业（引入永威物业团队）	
核心卖点	中原超级总部中心核心区位+双大师设计+35亩超大中央景观+5000㎡超大会所/4000㎡首层全架空泛会所+下沉透景精装车库				
蓄客	4月初定存，5月11日启动升筹，认筹金30-40万元，截止开盘前累计升筹约150组				
成交价格	精准高层24500-27800元/㎡，其中130/180㎡均价24500元/㎡、163㎡均价25300元/㎡、195/228㎡均价27000元/㎡、239㎡均价27800元/㎡				
营销政策	开盘优惠1%，分销：贝壳/58佣金1.2%				
取证情况	2025年12月/2026年4月，1/5/6/8#已取得预售证				

备注：泰辰市场监控中心

3.1大来郑东壹号院—首开价格低于释放价格，大户型去化较好

项目本次推出130/163/180/195/228/239㎡六个面积段（得房率92-97%），整体去化效果一般；分户型来看，228/239㎡大户型依靠去化接近一半，效果较好，其余户型去化基本在两成左右

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/㎡	套总价：万/套
高层	1#一条腿	2D (2T2)	26F	180	四室两厅三卫	25	6	24%	24500	441
	5#	2D (2T3/2T2)	26F	130	三室两厅两卫	25	5	20%	24500	319
				163	四室两厅三卫	50	10	20%	25300	412
				195	四室两厅三卫	25	4	16%	27000	527
				228	四室两厅三卫	25	13	52%	27000	616
	6#	1D (2T2)	21F	239	五室两厅三卫	40	17	43%	27800	664
合计						190	55	29%	24500-27800	319-664

高层：163㎡四室两厅三卫



高层：180㎡四室两厅三卫



高层：195㎡四室两厅三卫



高层：228㎡四室两厅三卫



高层：239㎡五室两厅三卫



备注：泰辰市场监控中心

4.1 新盘动态—大来郑东壹号院

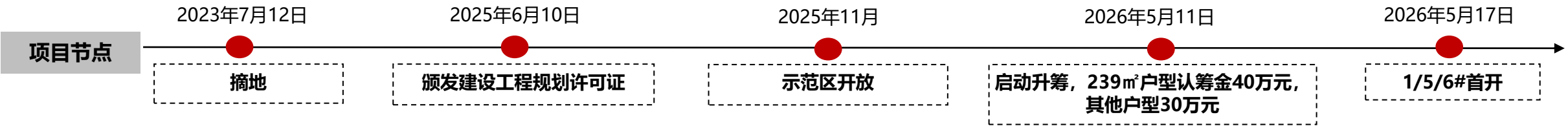
【基础信息】2023年7月12日摘地，成交楼面价8698元/㎡，总占地117亩，容积率2.9；计容建面22.6万㎡

【产品信息】高层130㎡三房、163/180/195/218/228㎡四房、220/239/256㎡五房、280㎡六房、430㎡顶复



开发商	河南大来置业有限公司
项目位置	郑东新区/高铁东广场板块，金水东路与圃田西路交会处
项目概况	占地117亩，容积率2.9，计容建面约22.6万㎡，纯高层大平层
项目规划	11栋高层住宅+1栋商业+1栋办公+1栋幼儿园，住宅共879户；主力面积163-293㎡，得房率92-97%，双大师设计，外立面全铝板+玻璃幕墙、35亩中央景观、5000㎡超大会所（涵盖业主沙龙会客区、泳池健身SPA区、室内标准篮球/匹克球/羽毛球场等）、业主私享简餐区等）、4000㎡首层全架空泛会所（儿童活动空间、全龄运动休闲空间、多功能会客厅等）
交房标准	精装
项目产品	户型面积是163-430㎡，得房率92-97%
交付时间	待定
物业公司	大来物业（引入永威物业团队）
车宅比	1:2.54

土拍信息	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/㎡)
	2023/7/12	郑政东出〔2023〕3号(网)	住宅	117	2.9	22.60	39320	196600	1682	8698	196600	0%	1682	8698



4.1 新盘动态—大来郑东壹号院

【优势】临近金水东路、等城市主干道，距离地铁1号线博学路站约1.3公里；1.3公里可达春华学校；商业方面2公里范围有胖东来、新田360广场、正弘坊、郑东万象城等多个大型商业体；距离东风渠、七里河、双河公园仅约1公里

【劣势】项目北面为大型安置区、项目内部有安置比例要求，对项目高端形象及改善纯粹性有一定影响



	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	东三环	已通车	0.6
	金水东路	已通车	0.1
	博学路	已通车	1.2
	商鼎路	已通车	1.9
	地铁1号线博学路站	已通车	1.3
	地铁1/5号线郑州东站	已通车	1.6
商业	胖东来	在建	1.3
	新田360广场	已运营	2.0
	正弘坊	在建	2.2
	郑东万象城	已运营	2.2
医疗	郑州人民医院郑东院区	已在用	2.2
	郑东新区第一人民医院	规划	2.6
教育	春华学校	已招生	1.3
景观	东风渠	已在用	0.6
	七里河	已在用	0.7
	双河公园	已在用	1.3

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

165m²
 180m²
 187m²
 195m²
 218m²
 220m²
 222m²
 235m²
 256m²
 280m²
 293m²

1# 26F
 2# 26F
 3# 25F
 4# 21F
 5# 26F
 6# 21F
 7# 26F
 8# 21F
 9# 26F
 10# 25F
 11# 25F

楼栋	单元数	梯户比	层数	户型排列	面积（㎡）	户型	规划套数	占比
1#	2D	2T2	26F	187+180+180+220	180	四室两厅三卫	75	9%
					220	五室两厅三卫	25	3%
2#	2D	2T2	26F	220+180+180+180	220	五室两厅三卫	25	3%
					180	四室两厅三卫	75	9%
3#	1D	2T2	25F	239+239	239	五室两厅三卫	48	5%
5#/7#/9#	2D	2T3/2T2	26F	163+130+163+195+228（其中130+163部分组合为子母套房）	163	四室两厅三卫	75	9%
					130	三室两厅两卫	72	8%
					163	四室两厅三卫	72	8%
					195	四室两厅三卫	75	9%
					228	四室两厅三卫	75	9%
6#	1D	2T2	21F	239+239	239	五室两厅三卫	40	5%
8#	2D	2T2	21F	256+256+218+218	256	五室两厅四卫	40	5%
					218	四室两厅三卫	40	5%
10#	1D	2T2	25F	239+239	239	五室两厅三卫	48	5%
11# (A塔+B塔)	1D	2T2	25F	280+280	280	六室两厅四卫	86	10%
				430顶复				8
合计							879	100%

4.1 新盘动态—大来郑东壹号院

【户型分析】户型均为南向大面宽、全落地窗、独立电梯厅，普遍多套房设计，220㎡以上均配备第X空间、293㎡创新子母房设计

【户型赠送】产品为3.5代设计，无露台，主要通过室内改造赠送面积，综合得房率92%-97%

高层：163㎡四室两厅三卫



高层：180㎡四室两厅三卫



高层：195㎡四室两厅三卫



高层：218㎡四室两厅三卫



高层：228㎡四室两厅三卫



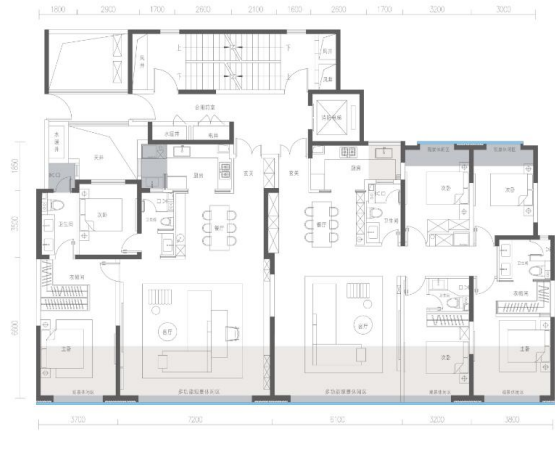
高层：239㎡五室两厅三卫



高层：256㎡五室两厅四卫



高层：293㎡六室四厅五卫（子母套房）

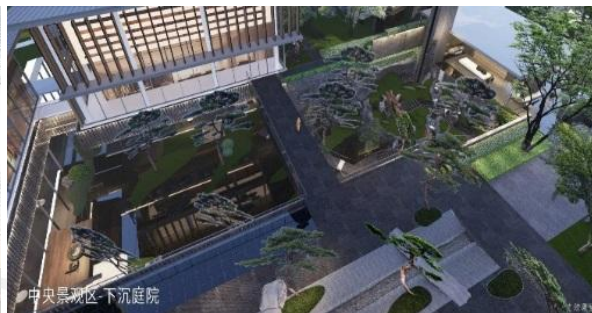


4.1 新盘动态—大来郑东壹号院

【配置亮点】公建化晶幕外立面；35亩超大中央景观公园、山水主题下沉庭院、2100m²中心水景；5000m²超大会所、4000m²首层全架空泛会所；精装车库、自然采光下沉透景

公建化晶幕外立面设计，搭配全落地窗与超高窗墙比，材质上选用纯铝板与玻璃组合

35亩中央景观公园、山水主题下沉庭院，以及2100m²中心水景



配备5000m²超大会所

涵盖业主沙龙会客区、泳池健身SPA区、室内标准篮球场（匹克球、羽毛球等）及业主私享简餐区，满足多元生活需求

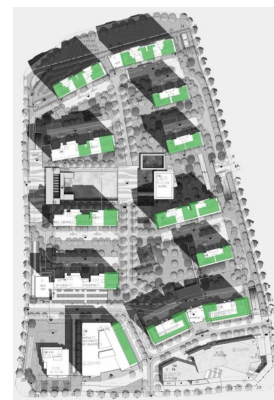


配套78.8m宽社区大门



精装地库

配备多个下沉透景儿童乐园，车库负二层可自然采光，整合洗车、超市、洗衣等多功能配套，提升使用便利性



约4000m²首层全架空会所

0-6岁儿童空间

树洞攀爬/乐高积木/沙盘天地/绘本阅读

7-14岁儿童空间

家教室/4点半学堂/亲子空间/体能训练

全龄运动休闲空间

舞蹈室/台球室/乒乓球室/棋牌室/书法室

多功能会客厅

总裁会议室/太太下午茶/VIP会客接待厅

4.1 新盘动态—大来郑东壹号院

【项目总结】SWOT分析

优势

- **教育、商业、地铁配套：**项目临近金水东路、等城市主干道，距离地铁1号线博学路站约1.3公里；1.3公里可达春华学校；商业方面2公里范围有胖东来、新田360广场、正弘坊、郑东万象城等多个大型商业体；距离东风渠、七里河、双河公园仅约1公里；
- **产品高赠送：**产品方面主打163-239㎡改善户型，得房率92%-97%，独立电梯厅，多套房，创新第X空间等；**高配置：**双大师设计；公建化晶幕外立面；35亩超大中央景观、2100㎡中心水景；5000㎡超大会所、4000㎡首层全架空；精装车库、自然采光下沉透景。

机会

- **供应空窗：**东广场片区目前无项目在售，处于供应空窗期。

劣势

- **容积率略高：**容积率2.9，略高于周边新规竞品；
- **内部安置房：**项目内部有31%安置比例，可能影响项目高端改善纯粹性；
- **开发商经验不足：**开发商无高端改善开发经验，交付落地及后续运营存疑。

威胁

- **环境略嘈杂：**紧临金水东路，车流密集，且与大型安置区隔路相望，对项目形象有所影响。

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

