

郑州房地产市场周报

【2026年第24期】

(2026年6月08日-6月14日)

目录



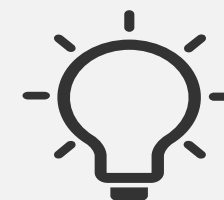
土地动态



新盘动态



楼市动态



开盘动态

核心结论

01

土地动态

6月9日中原区二砂两宗住宅用地详规批前公示，合计123亩；

6月13日信达棠樾七里三期挂牌，规模25亩，容积率3.0，限高100米，地块素质与二期相近，楼面价较二期高出13%。

03

楼市动态

市场淡季叠加高温影响，认购及转化率走低

本周大郑州共认购479套，环比-4%；其中热销盘认购426套，环比-5%，占比整体89%。

02

新盘动态

截止6月中旬，伴随招商臻境、信达棠樾七里二期入市；预计6月-7月，仍有台隆龙湖·九曲云璟、万祥紫境、高新·和锦莲序二期、中建云溪府、豫发璞园五个项目即将入市，市场迎来新盘入市高峰期。

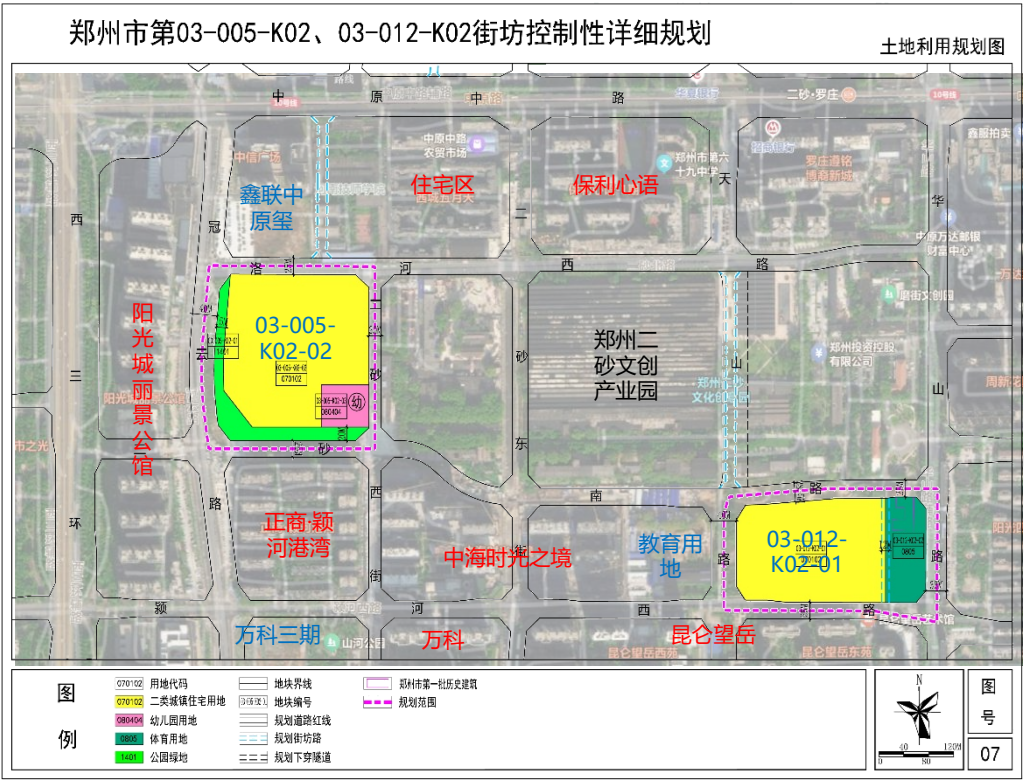
04

开盘动态

6月13日信达棠樾七里二期首开，推出高层房源共计96套，首开去化20套，去化率21%；高层毛坯13500-15000元/m²，市场竞争加剧，直接竞品低价抢开拦截，首开表现不佳。

1.1 土地动态：中原区二砂两宗住宅用地详规批前公示，合计123亩

03-005-K02-02地块位于鑫联中原玺南侧，占地69.69亩，容积率2.5，限高80米；03-012-K02-01位于中海时光之境东侧，占地53.76亩，容积率2.0，限高54米，至此中原老城待售地块达到6宗，竞争升压



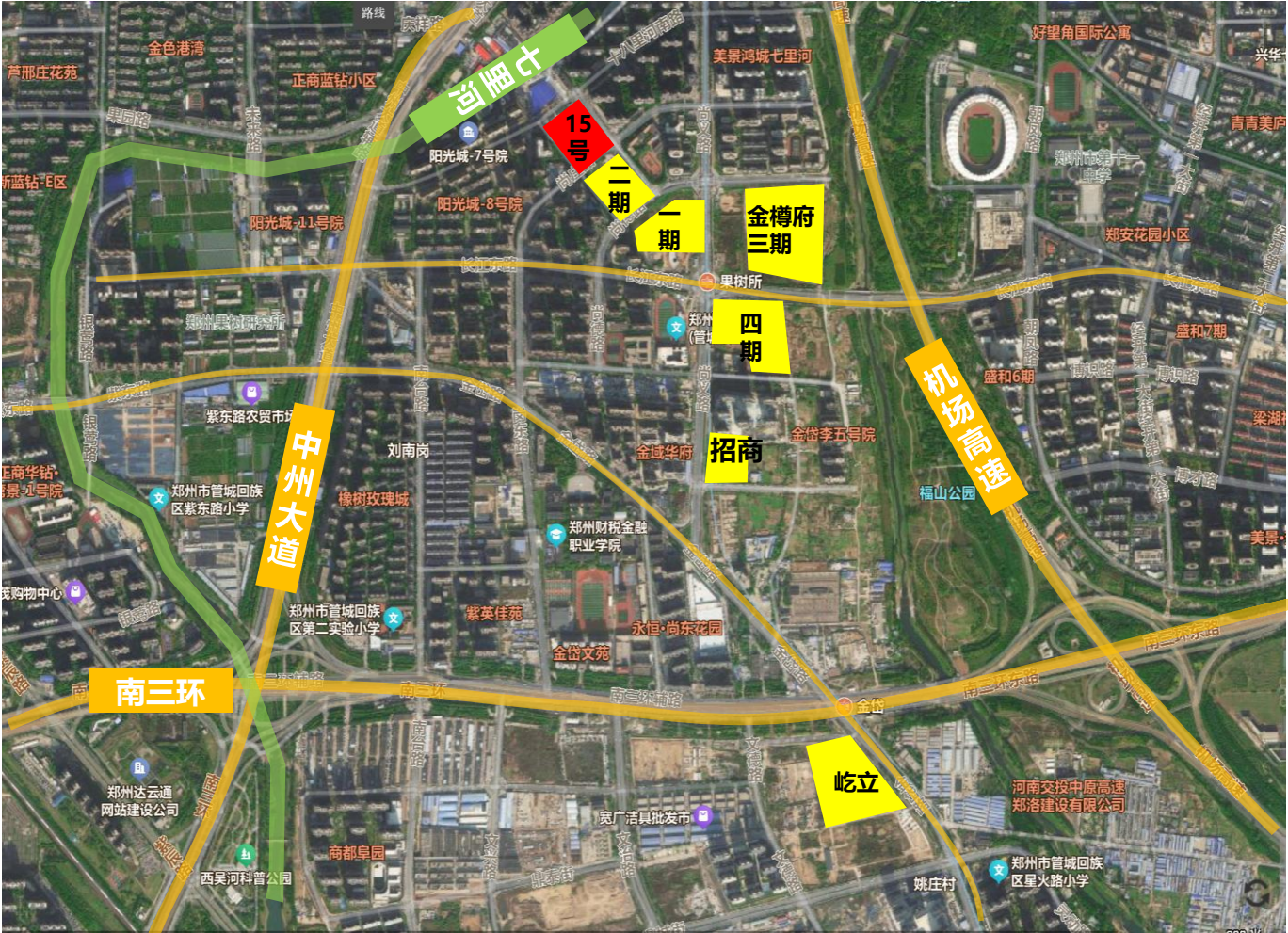
位置	地块编号	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑高度	地块面积 (m²)	建筑面积 (m²)	人口容量 (人)
中海东侧	03-005-K02-01	公园绿地	-	-	> 70%	-	8779	-	-
	03-005-K02-02	城镇住宅	< 2.5	< 20%	> 35%	< 80	46463	< 116158	3319
鑫联南侧	03-005-K02-03	幼儿园用地	< 0.7	< 35%	> 30%	< 15	4861	< 3403	-
	03-012-K02-01	城镇住宅	< 2.0	< 20%	> 35%	< 54	35838	< 71676	2048
	03-012-K02-02	体育用地	< 1.0	< 40%	> 35%	< 24	10029	< 10029	-

备注：泰辰市场监控中心，郑州市自然资源和规划局，6月9日公示



1.2 土地动态：信达棠樾七里三期地块挂牌，起始楼面价4483元/㎡

6月13日信达棠樾七里三期挂牌，占地24.95亩，容积率3.0，计容建面4.99万㎡，限高100米，
地块素质与二期相近，距七里河直线150米，4号线果树所站直线500米，学校为创新街小学七里河校区，郑州四中管城校区



供应日期	2024/8/31	2025/9/30	2026年6月13日
成交日期	2024/10/10	2025/11/3	2026年7月17日
区域	管城区	管城区	管城区
土地编号	郑政出〔2024〕15号（网）	郑政出〔2025〕18号（网）	郑政出〔2026〕15号（网）
地块位置	尚义路（腾飞路）西、长江东路路南、尚武路（新飞路）路北	尚义路（腾飞路）西、长江东路路南、尚武路（新飞路）西	尚文路（创新路）东、尚庄路北
土地用途	城镇住宅	城镇住宅	城镇住宅
出让年限	70年	70年	70年
占地面积（亩）	35.43	25.68	24.95
计容建面(万㎡)	8.27	5.14	4.99
容积率/限高/绿地率	容积率3.5，限高<100米，绿地率>35%	容积率3.0，限高<100米，绿地率>35%	容积率3.0，限高<100米，绿地率>35%
起始交价（万元）	35944	20346	22374
竞买保证金（万元）	7189	4070	4475
起始地价(万元/亩)	1015	792	897
起始楼面价（元/㎡）	4348	3962	4483元/㎡
地块备注	信达棠樾七里一期	信达棠樾七里二期	信达棠樾七里三期

【地块优势】郑州2.5环，日常交通教育生活配套成熟。较一期比距离七里河更近（直线150米），4号线果树所站直线500米，临近多条主干道，大交通通达性良好、商业主要为社区商业，富田/美景广场/福都购物广场/航海路丹尼斯等，教育与一期一致创新街小学七里河校区，郑州四中管城校区。

【地块劣势】周边安置房、老旧社区扎堆，城市界面偏刚需杂乱，机场高速直线距离700米，可能会有噪音干扰。

综合来看，地块的优势在于配套完善（七里河+地铁+学校），劣势为周边城市界面较弱，偏刚需杂乱，且二期地块起拍楼面价4483元/㎡，较二期3962元/㎡高出13%。

2.1 新盘动态：6-7月预计5个新盘即将入市

截止6月中旬，伴随招商臻境、信达棠樾七里二期入市；预计6月-7月，仍有台隆龙湖·九曲云璟、万祥紫境、高新·和锦莲序二期、中建云溪府、豫发璞园五个项目即将入市

截止2026年6月市区重点待入市新盘进度										
项目名称	开发商	区域	环线	占地：亩	建面：万㎡	容积率	楼面价：元/㎡	规划产品	产品面积段	项目状态
屹立天誉东方	屹立	管城区	南三环	54.5	9.1	2.5	4678	1栋7F洋房+3栋12F小高+6栋26F高层，共715套	103㎡三，116/128/132/143/155㎡四房	4月12日城市会客厅启动
信达棠樾七里三期	信达	管城区	三环内	24.95	4.99	3.0	预计4483	2026/6/13挂牌		
绿都悦府	绿都	管城区	三-四环	41.15	5.49	1.99	5505	4栋8F洋房+5栋17F小高层，总套数395套	高层129/143㎡四房洋房170㎡四房	5月30日示范区开放
盛澳缙华云颂	盛澳	管城区	三环内	111.5	26.0	3.50	4703	11栋33-34F高层+4栋8F洋房	——	——
建中九樾林筑	建中	管城区	四环外	53.59	10.72	3.0	3953	——	——	——
保利天曜	保利	中原区	三环内	33.20	9.30	3.12	4465	规划5栋（3栋33F高层+2栋8-11F洋房）共计434户	面积涵盖高层148/168㎡、洋房172㎡	5月21日规划已出
檀颂府	庄文置业	中原区	三-四环	62.9	11.3	2.69	4428	(10栋26F高层，2栋25F高层)，共872套	——	——
华瑞珑樾天境	华瑞	中原区	三-四环	53.1	14.2	4.0	3649	2栋32F高层，4栋17F小高,共489套	143/168/180㎡四房	5月23日中原万达展厅开放，启动蓄客， 预计八九月份开盘
鑫联中原玺	鑫联	中原区	三环内	23.31	3.88	2.5	7321	规划1栋10层洋房、1栋17层小高层、2栋26层高层，共计280套	129/139/143/169四房	5.1中原万达&探十里双展点开放，启动蓄客
万科山河道三期	万科	中原区	三环内	40.27	13.42	5.0	3934	——	——	节点待定
热电厂33号地块	中原城投	中原区	三环内	50.97	8.49	2.5	4853	——	——	节点待定
鑫联南侧	/	中原区	三环内	69.69	7.17	2.5	/	6月9日土地批前公示		
中海东侧	/	中原区	三环内	53.76	11.62	2.0	/	——	——	——
保利金水8号地	保利	金水区	三-连霍	64.08	15.81	3.7	3978	——	——	——
豫发璞园	豫发	金水区	三环内	37.84	8.83	3.49	4419	规划5栋31F纯高层产品，共计475套	149㎡四房，175/208/230/236㎡五房	6月11日样板间开放，预计7月首开
招商代建杨金76号地	招商	金水区	连霍-四环	84.04	14.57	2.6	6768	——	——	——
招商代建杨金16号地	招商	金水区	连霍-四环	49.87	8.31	2.5	6078	——	——	——
台隆龙湖·九曲云璟	台隆置业	惠济区	三环内	95	6.47	3.49	——	规划15栋28-33F高层，房源共1601套	103/110㎡三房128/129/139㎡四房159/176㎡	预计6月底开盘首开17#20#22#三栋，目前预售前已经公示
纬地御河云上	纬地	惠济区	连霍-四环	44.07	7.34	2.49	4477	规划6栋18层小高，2栋12层类洋房	小高110㎡三房/128/139㎡四房，洋房160㎡四房	6月规划已出
正商家河家（四期地块）	政商	惠济区	连霍-四环	61.41	10.24	2.5	3190	——	——	——
迎宾瑞景园	招商	惠济区	连霍-四环	28.20	3.01	1.6	5747	——	——	——
万祥紫境	万祥	经开区	四环外	50.0	8.33	2.5	5367	1栋25F高层+6栋17F小高+1栋11F洋房，共552套	139/159/175㎡四房	暂未取证，6.3售楼部开放， 预计6月开盘
中建云溪府	中建	经开区	四环外	49.5	8.24	2.5	4970	2栋25F高层+9栋15-17F小高，共723套	93/110㎡三房，120/135/140㎡四房	3/4/5/11#取证，共计262套
新发展楷林智慧广场	中海	郑东新区	东三环	90.59	住宅12.96	——	——	——	165/195/230㎡	预计2026年12月开盘
华润现房试点项目	华润	郑东新区	三环内	41.48	17.28	2.5	11428	——	——	——
高新·和锦莲序二期	高新城投	高新区	四环外	49.30	8.22	2.49	4654	3栋7/8+1F洋房、4栋18/19F小高层，共计563套	小高118/129㎡，洋房134/157/192㎡，跃层191/241/163/279㎡	已取证5#/6#/8#共计199套，预计6月底开盘
亚星观樾二期30号地	亚星	二七区	南四环	25.01	4.17	2.49	4033	——	——	——

2.2 新盘动态：金投豫发璞园样板间开放，台隆龙湖九曲云璟实景开放

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

金投豫发璞园以“封窗四代+复式挑空”为突破口，聚焦改善市场的产品升级需求；台隆龙湖九曲云璟则以高性价比+实景配套
抢占刚需刚改市场

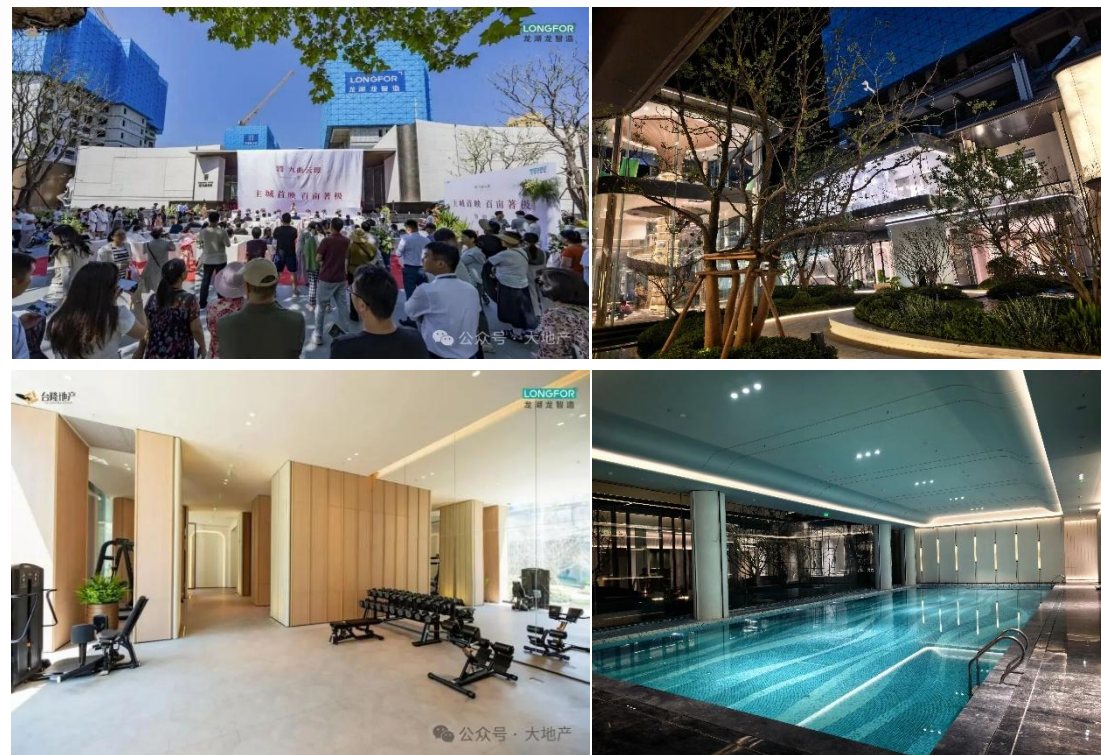
6月11日金投豫发璞园样板间开放：

149㎡为中间户不可封露台户型、175㎡为边户可封露台户型、230㎡楼王精装复式，暂时未释放价格，预计7月首开，当周到访1350组。



6月13日台隆龙湖九曲云璟约6000㎡全龄会所实景示范区开放：

项目节点：预计首推17/20/22#三栋楼103-139㎡，释放单价1.3-1.5万/㎡、套总价130-210万，蓄客中，认筹2万额外2%优惠，计划本月18号开放样板间，目前三栋楼已预售前公示，计划6月底开盘。

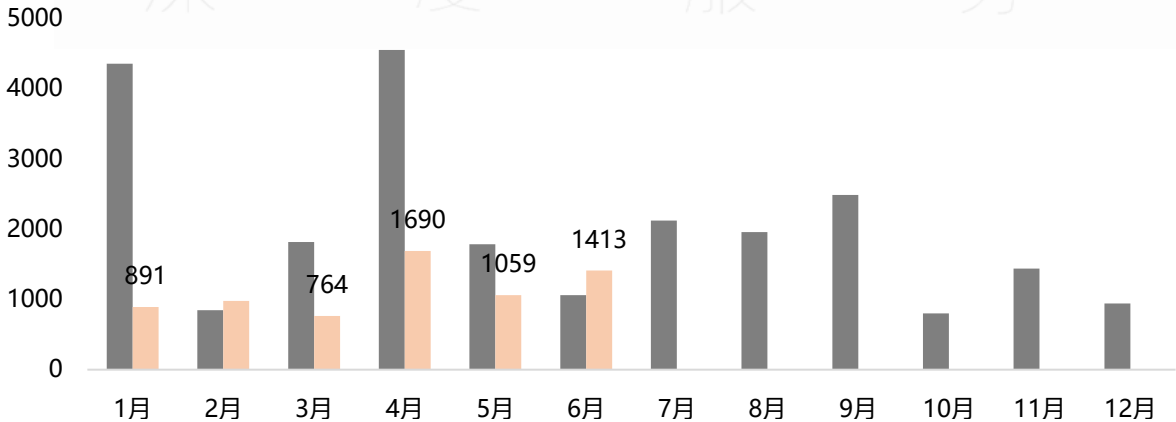


本周郑州市区4个项目预售前公示，集中惠济区、高新区，合计供应724套，面积8.84万 m²

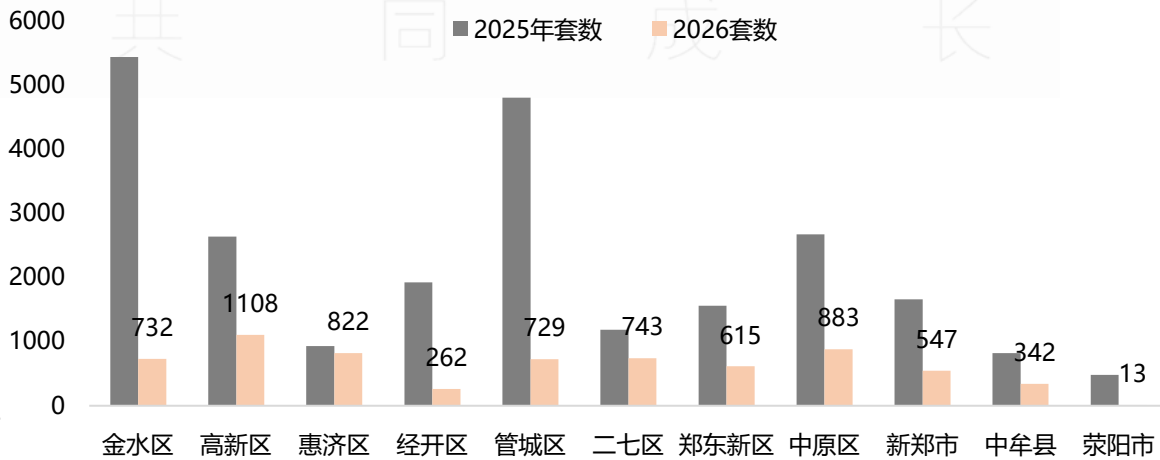
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万 m²）	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/6/8	惠济区	南阳路板块	台隆龙湖·九曲云璟	17、20、22#	289	3.59	103、110㎡三房两厅两卫共计99套； 127、129㎡四房两厅两卫共计128套； 139㎡四房两厅三卫共计62套	项目处于惠济区南阳路板块，规划15栋28-33F高层，产品建面103-110㎡三房为三代宅，127-129-139-159-176㎡四房为四代宅，预计6月底首开入市
2026/6/11	管城区	航海路路板块	招商臻境	1#	163	1.72	均为105㎡三室两厅两卫	项目位于管城区航海路板块，规划4栋32-33F高层住宅，共473户；设计105/126/139㎡三个户型，其中126/139㎡为四代户型， 6月5日4栋楼全部推售，其中1号楼东单元已推，成交均价毛坯高层12600-13000元/㎡
2026/6/10	高新区	冉屯路板块	兴瑞雅著轩	3、5、6#	176	2.28	129㎡三室两厅两卫57套，129㎡四室两厅两卫51套，143㎡四室两厅三卫68套	项目位于郑轨云麓北侧，占地28.5亩，总建面6.53万㎡，容积率2.49，以地铁口四代宅、高得房率为核心卖点，规划4栋26F高层，2栋17F小高，总套数353户，面积段129-143㎡，聚焦刚改、功能改善客群
2026/6/11	高新区	高新老城板块	朗悦凤栖云阶	8#	96	1.26	主力面积段105/130/180/230㎡	占地137亩，计容建面约32.9万方容积率：3.59 产品面积：约130-230㎡环幕雅宅
合计					724	8.84		

2025/2026年大郑州新建住房分月预售套数对比（预售前）

截至2026年6月累计预售5383套，同比2025年1-6月（13349套）下降60%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



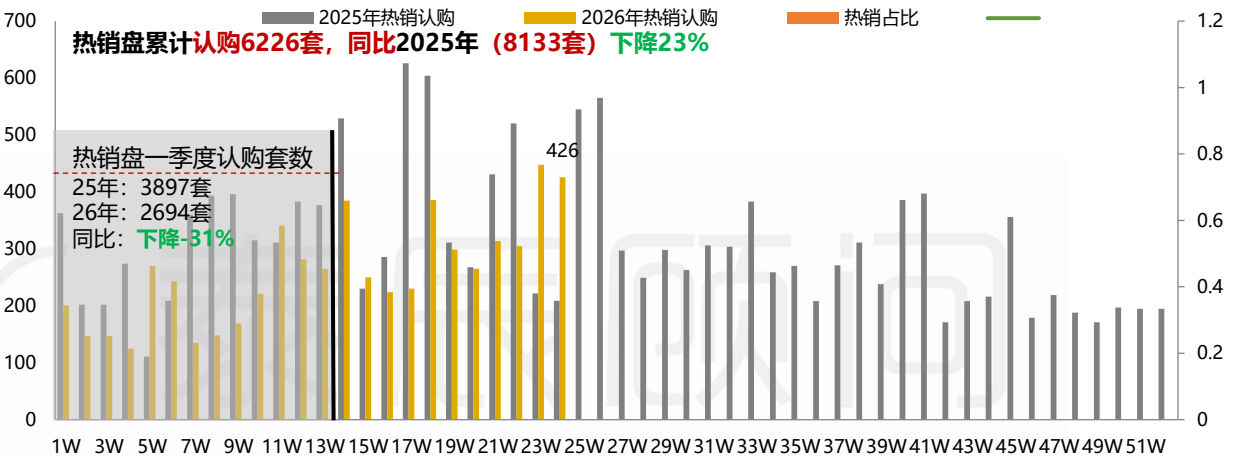
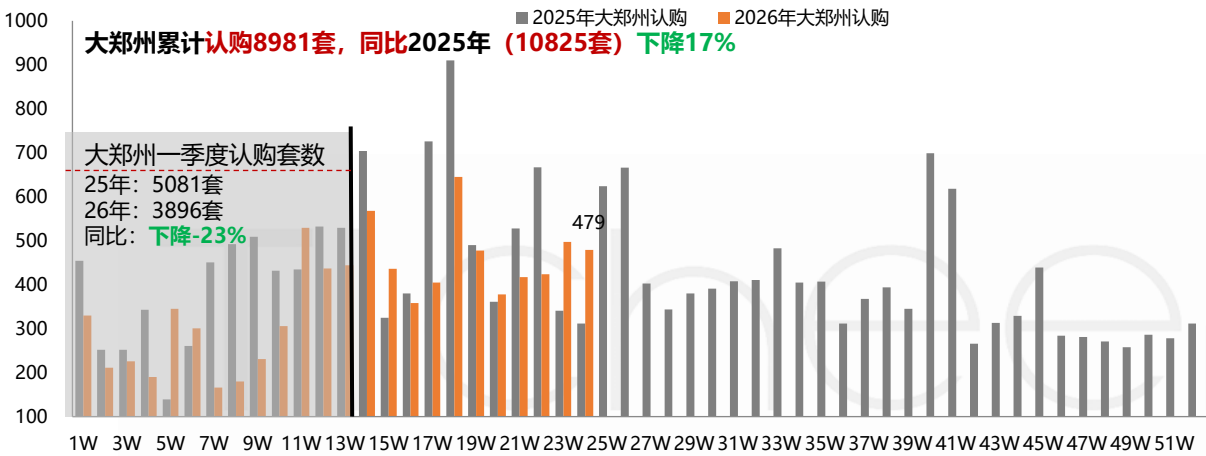
备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：6月2周（6.08-6.14）

3.2 楼市表现—认购分析：市场淡季，认购及转化率走低

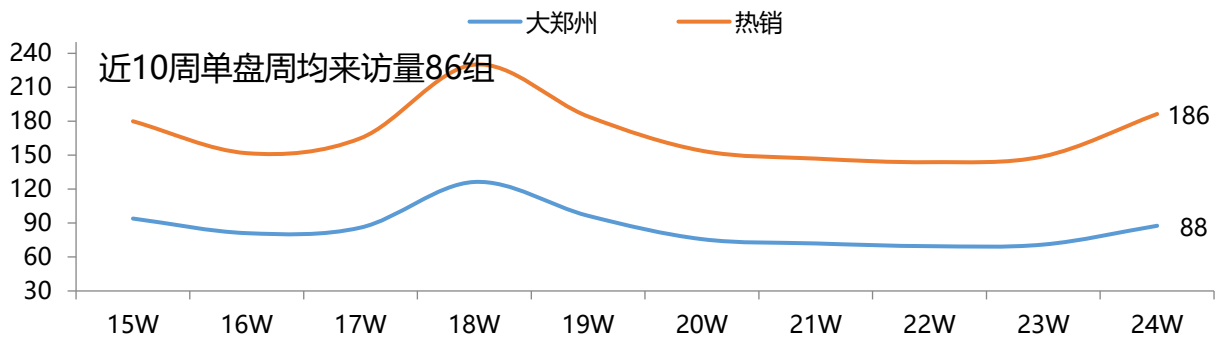
本周大郑州共认购479套，环比-4%；其中热销盘认购426套，环比-5%，占比整体89%；

大郑州累计认购同比去年-17%，热销盘累计认购同比去年-23%

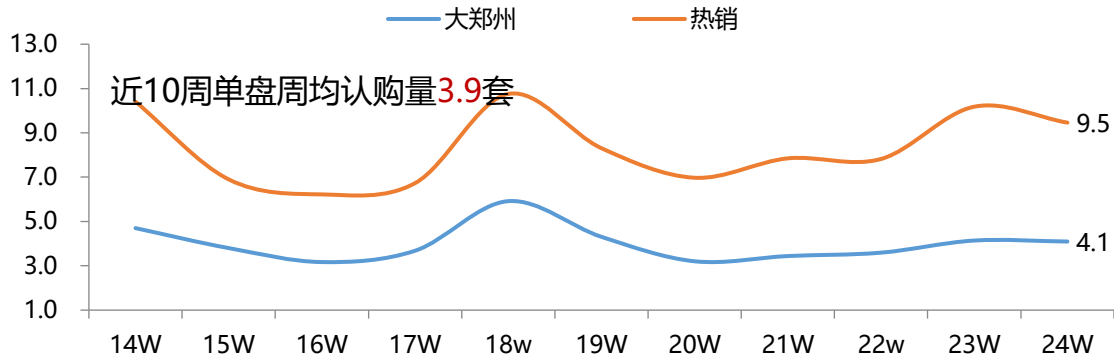
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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117个；热销项目43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：6月2周（6.08-6.14）

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

旧规项目延续促销，佳源名门橙邦、华瑞紫韵城促销发力，认购242套，环比+20%；

Legend: 郑州旧规项目认购 (Zhengzhou Old Regulation Project Purchase), 郑州新规项目认购 (Zhengzhou New Regulation Project Purchase)

Week	Old Regulation Project Purchase	New Regulation Project Purchase
1W	330	40
3W	180	20
5W	100	220
7W	200	20
9W	380	40
11W	350	20
13W	400	40
15W	430	220
17W	250	530
19W	700	140
21W	380	50
23W	320	280
25W	250	20
27W	220	340
29W	200	100
31W	220	120
33W	250	140
35W	280	100
37W	220	100
39W	180	150
41W	470	150
43W	180	80
45W	180	260
47W	150	100
49W	180	60
51W	150	100
53W	180	100
55W	100	100
57W	100	100
59W	100	100
61W	100	100
63W	100	100
65W	100	100
67W	100	100
69W	100	100
71W	100	100
73W	100	100
75W	100	100
77W	100	100
79W	100	100
81W	100	100
83W	100	100
85W	100	100
87W	100	100
89W	100	100
91W	100	100
93W	100	100
95W	100	100
97W	100	100
99W	100	100
101W	100	100
103W	100	100
105W	100	100
107W	100	100
109W	100	100
111W	100	100
113W	100	100
115W	100	100
117W	100	100
119W	100	100
121W	100	100
123W	100	100
125W	100	100
127W	100	100
129W	100	100
131W	100	100
133W	100	100
135W	100	100
137W	100	100
139W	100	100
141W	100	100
143W	100	100
145W	100	100
147W	100	100
149W	100	100
151W	100	100
153W	100	100
155W	100	100
157W	100	100
159W	100	100
161W	100	100
163W	100	100
165W	100	100
167W	100	100
169W	100	100
171W	100	100
173W	100	100
175W	100	100
177W	100	100
179W	100	100
181W	100	100
183W	100	100
185W	100	100
187W	100	100
189W	100	100
191W	100	100
193W	100	100
195W	100	100
197W	100	100
199W	100	100
201W	100	100
203W	100	100
205W	100	100
207W	100	100
209W	100	100
211W	100	100
213W	100	100
215W	100	100
217W	100	100
219W	100	100
221W	100	100
223W	100	100
225W	100	100
227W	100	100
229W	100	100
231W	100	100
233W	100	100
235W	100	100
237W	100	100
239W	100	100
241W	100	100
243W	100	100
245W	100	100
247W	100	100
249W	100	100
251W	100	100
253W	100	100
255W	100	100
257W	100	100
259W	100	100
261W	100	100
263W	100	100
265W	100	100
267W	100	

Legend: 旧规项目 (Old Projects), 新规项目 (New Projects), 新规/旧规 (Ratio of New to Old Projects)

Month	旧规项目 (Old Projects)	新规项目 (New Projects)	新规/旧规 (Ratio)
2025年1月	2.0	14.5	25.0
2025年2月	2.5	8.5	12.0
2025年3月	3.5	10.0	8.0
2025年4月	3.5	25.0	24.0
2025年5月	3.5	20.0	18.0
2025年6月	2.5	20.0	26.0
2025年7月	2.5	8.5	11.0
2025年8月	2.5	10.5	13.5
2025年9月	2.0	7.5	12.5
2025年10月	3.5	6.5	6.5
2025年11月	1.5	7.0	15.0
2025年12月	2.0	4.5	8.0
2026年1月	1.5	5.0	10.0
2026年2月	0.5	5.5	23.5
2026年3月	2.5	7.5	10.0
2026年4月	3.0	8.5	9.0
2026年5月	3.0	5.0	5.5
2026年6月	3.0	9.5	10.0

[illegible]

数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：市区在售项目93个，在售新规项目28个，数据时间：6月2周（6.08-6.14）

3.4 楼市表现—认购榜单：管南新盘持续入市，热度回升

本周TOP15项目合计认购267套，环比-24%，门槛值10套，环比+3套

信达棠樾七里二期首开，招商臻境高性价比热销，佳源名门橙邦低价补货，认购排名靠前

2026年6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	美盛大港湾 (中环+臻湾)	三代	金水区	省体育中心板块	46 (房票44)	房票	高层毛坯16000-17000	首付5万，送负二层车位、认购144/152㎡装修补贴12万/认购167/172㎡装修补贴15万	16000	分销佣金:4%+6999成交奖励, 贝壳聚焦
2	信达棠樾七里二期	3.5代+四代	管城区	航海路板块	30	首开	高层毛坯13500-15000元/㎡	开盘优惠2%，当天选房送2年物业费	无首付分期	分销：贝壳/58，佣金2.5%
3	招商臻境	3.5代+四代	管城区	航海路板块	30	品牌+产品+价格	高层毛坯12600-15000	无分期	无	贝壳/58，点位2.5%
4	佳源名门橙邦	三代	二七区	航海路板块	20	位置+加推+高性价比	高层毛坯10000	丽橙苑6号楼加推，价格10000，+1万送车位	9800起步	分销贝壳、58，佣金120以上6万，120以下5万
5	越秀金水云启	3.5代+四代	金水区	花园北路板块	15	位置+产品	高层毛坯16000-17000	无	无	3%+5000现金奖励
6	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%
7	大来郑东壹号院	3.5代	郑东新区	高铁东广场板块	14	产品+区位	高层精装24500-27800	无	无	分销：贝壳/58佣金1.2%
8	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	14	区位+产品	高层毛坯17500-19000	降价1000元至17500元，分销点位3%，上涨0.5%	无	分销点位3%，上涨0.5%
9	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	14	低价+高性价比	3期雅园11500；4期天园11000-12500	购房即送20万教育基金+5%购房补贴，七天内签约再享1%特惠，5、6#楼送价值约1200元/㎡圣都家装，1、4#楼送负二车位1个	无	分销：贝壳，5万/套
10	招商揽阅	3.5代+四代	惠济区	惠济板块	13	产品	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	无	无	58/贝壳佣金3%
11	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	12	高佣+降价	六期毛坯均价12000	89㎡首付1万，最高分期一年	均价12000元/㎡	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
12	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	12	位置+性价比	高层毛坯12500-15500	无	12500起	贝壳、抖音CPS、58，3.2-4%
13	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	12	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%
14	亚星观樾	3.5代+四代	二七区	二七新城板块	10	位置+产品+加推	高层11200-12500 洋房16800	7#楼加推	无	/
15	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	10	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%
合计					267	/				

数据来源：泰辰市场监控中心；数据时间：6月2周 (6.08-6.14)

4.1信达棠樾七里二期—推出96套，首开去化20套，去化率21%

2026年6月13日首开，推出高层6#，共计96套，截止开盘前认筹70组，首开去化20套，去化率21%；
高层103㎡13500-14500元/㎡，110㎡13800-14800元/㎡，126㎡14000-15000元/㎡



【去化分析】去化效果较差

- 1、综合竞争力偏弱。项目核心优势为郑州2.5环，地铁盘，双名校，劣势为地块规模小，密度大，容积率2.99，户型设计较竞品优势欠缺，无会所，三代户型为主，且本次开盘126㎡非四代宅（招商臻境126㎡为四代宅得房率118%-129%，信达二期126㎡得房率114%），整体产品表现未达到客户心理预期；
- 2、市场分化，项目性价比不足。管南新入市竞品密集，竞争激烈，价格战压力大，直接竞品招商臻境于6月5日首开，以较低价格和央企背书吸引刚需及刚改群体，105㎡户型总价132-137万，126㎡户型总价170-176万，价格敏感型客群被分流；
- 3、信达一期“公园变消防站”维权处理不当，损害了品牌口碑，影响二期客户信任度，导致客户量不足。

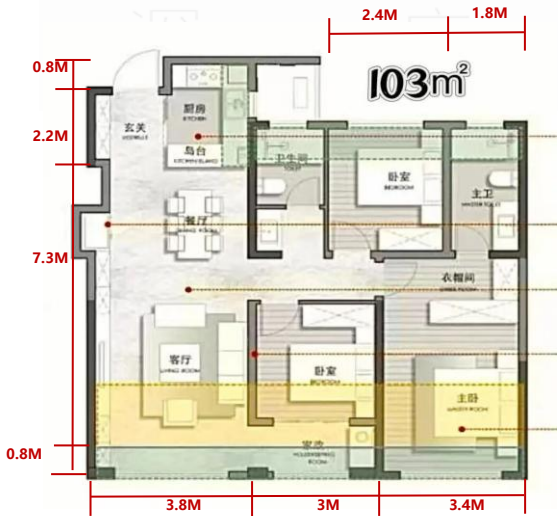
所属区域	管城区		所属板块	航海路板块	
项目位置	尚庄路南、尚武路（新飞路）西		开发公司	郑州达诺置业有限公司	
占地	25.7亩	计容建面	5.14万㎡	容积率	3.0
营售团队	自销		物业公司	康桥悦生活服务集团有限公司	
核心卖点	位置+地铁+学校，郑州2.5环，地铁盘（4号线果树所站直线300米+4/5号线七里河站直线700米），创新街小学七里河校区，郑州四中管城校区				
蓄客	2026年5月中旬启动认筹，截止开盘累计蓄客70组				
成交价格	103㎡均价13500-14500元/㎡，110㎡均价13800-14800元/㎡，126㎡均价14000-15000元/㎡ 竞品招商臻境首开高层105㎡均价12600-13000元/㎡，126㎡均价13500-14000元/㎡，139㎡均价14000-14500元/㎡				
营销政策	开盘优惠2%，当天选房送2年物业费，无首付分期；分销：贝壳/58，佣金2.5%				
取证情况	2026/5/18，1、6#取证，158套；2026/6/2，5#取证98套				

4.2 信达棠樾七里二期—主力套总价140-155万

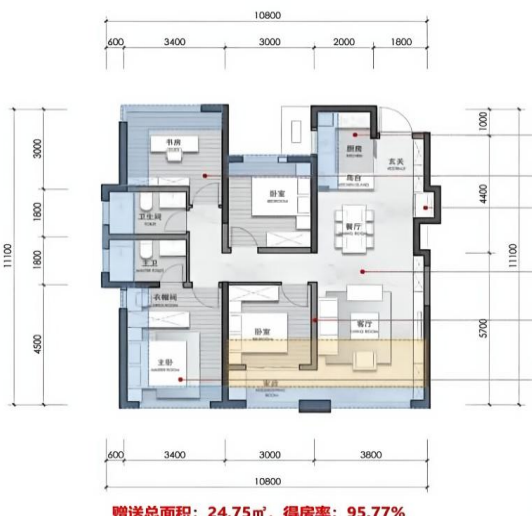
项目本次推出103/110/126㎡三个面积段，均为3.5代户型（得房率95-115%），整体去化效果一般

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	6#	1D (2T3)	33F	103	三室两厅两卫	32	3	9%	13500-14500	139-143
				110	四室两厅两卫	32	11	34%	13800-14800	152-167
				126	四室两厅两卫	32	6	19%	14000-15000	175-219
合计						96	20	21%	13500-15000元/㎡	139-219

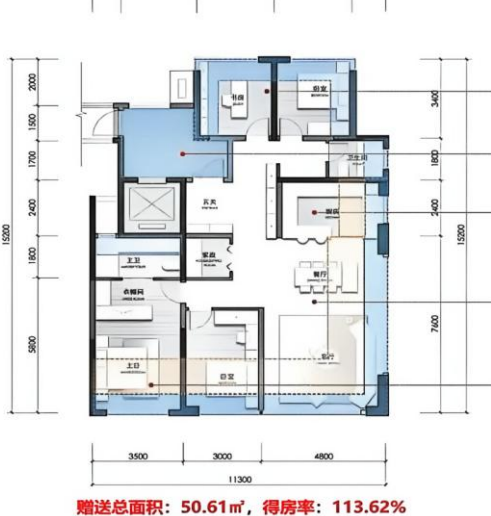
103㎡三室两厅两卫



110㎡四室两厅两卫



126㎡四室两厅两卫



139㎡四室两厅两卫



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

