

郑州房地产市场周报

【2026年第25期】

(2026年6月15日-6月21日)

目录



政策动态



土地动态



楼市动态



新盘动态

核心结论

01

政策动态

河南省统计局公布2026年1-5月经济运行情况，整体呈现出“工业稳、外贸强、投资优”的格局。

02

土地动态

6月19日正弘序二期挂牌，占地33.09亩，容积率2.5，计容建面5.52万 m^2 ，限高80米，起始楼面价5668元/ m^2 ，较一期上升10%。

03

楼市动态

市场新盘入市叠加端午影响，认购环比上升四成
本周大郑州认购669套，环比+40%；热销盘认购573套，环比+26%
端午认购488套，同比下降8%（去年信达首开）经开区成交位居第一

04

新盘动态

2026年6月21日中建傲铂26首开，上午推出170套，全天去化153套，去化率90%，价格12000-14400元/ m^2 ，开盘实际价格比前期释放价格偏低，整体性价比较高，首开表现较好。

1.1 政策动态—宏观经济：河南呈现“工业稳、外贸强、投资优”格局

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

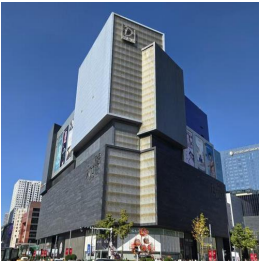
6月17日，河南省统计局公布2026年1-5月经济运行情况，整体呈现出“工业稳、外贸强、投资优”的格局；但外部形势复杂严峻，国内供强需弱矛盾仍较突出，经济运行进一步回升向好的基础仍需加力巩固。



工业生产强劲

同比增长8.2%

增速强劲，成为拉动经济的核心引擎和“压舱石”，为全省经济稳定提供有力支撑。



市场消费扩大

总额12152亿

消费规模持续扩大，同比增长2.8%，市场复苏步伐稳健，内需潜力逐步释放。



投资结构优化

项目投资增4.2%

聚焦实体经济，第一产业投资增长15.8%，投资结构持续向优，发展基础更扎实。



外贸快速增长

总值增长26.1%

进口大幅增长56.0%，需求旺盛，成为拉动全省开放型经济发展的重要动力。

核心内容

2026年前五个月，河南省经济延续稳定恢复态势。工业生产强劲增长，成为核心引擎；货物进出口特别是进口需求爆发式增长，展现产业链强大活力；投资结构持续优化，实体经济和农业领域投资表现突出，总体呈现“工业稳、外贸强、投资优”的积极格局。

总结与展望

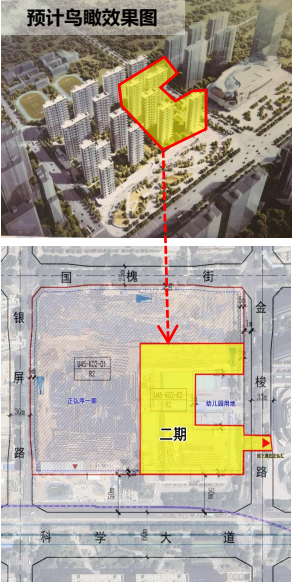
总结：工业强劲增长提供稳定基础，外贸亮眼预示增长潜力，投资结构优化增强内生动力。
展望：预计经济将继续稳中向好。建议持续激发内需潜力，推动产业升级和对外开放再上新台阶。

2.1 土地动态：正弘序二期地块挂牌，起始楼面价5668元/㎡

6月19日正弘序二期挂牌，占地33.09亩，容积率2.5，计容建面5.52万㎡，限高80米，地块素质与一期相近，预计规划5栋高层，中间为幼儿园用地，地下可直通8号线及正弘汇，交通便利&商业价值更优，加上教育资源突出，楼面价较一期上升10%



供应日期	2024/8/28	2026/6/19
成交日期	2024/10/9	2026/7/23
区域	高新区	高新区
土地编号	郑政高出〔2024〕10号（网）	郑政高出〔2026〕12号（网）
地块位置	银屏路东、国槐街南	科学大道北、金梭路西
土地用途	城镇住宅	城镇住宅
出让年限	70年	70年
占地面积（亩）	78.43	33.09
计容建面（万㎡）	13.07	5.52
容积率/限高/绿地率	容积率2.5，限高<80米，绿地率>35%	容积率2.5，限高<80米，绿地率>35%
起始成交价（万元）	67658	31263
竞买保证金（万元）	33829	6253
起始地价（万元/亩）	863	945
起始楼面价（元/㎡）	5176	5668
地块备注	正弘序	预计为正弘序二期



【地块优势】占位高新区高新老城板块，地块近地铁8号线银屏路站，直线仅200米，规划地下通道直通地铁8号线与正弘汇商场，TOD出行优势突出；南侧紧邻科学大道城市主干道，可快速衔接西三环、北三环，地面路网通达全城；教育资源密集，有郑大附小，郑大实验小学，郑州中学附属小学，枫杨外国语，全龄教育链条完整。

【地块劣势】项目周边紧临主干道/地铁8号线，虽有静音材料，但效果不明，后续可能会有噪音影响；且地块呈显侧凹不规则形状，存在明显规划短板。

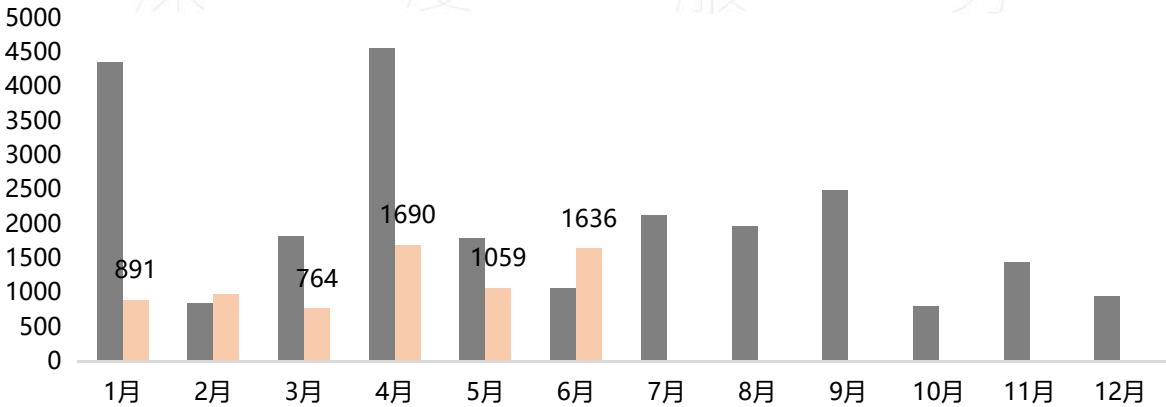
综合来看，优势在于配套完善（正弘汇+地铁+学校），劣势为紧邻主干道及地铁上盖，有噪音干扰风险，且二期地块起拍楼面价5668元/㎡，较一期5176元/㎡高出10%。

本周郑州市区3个项目预售前公示，分别位于新郑市、郑东新区、高新区，合计供应223套，面积2.88万㎡

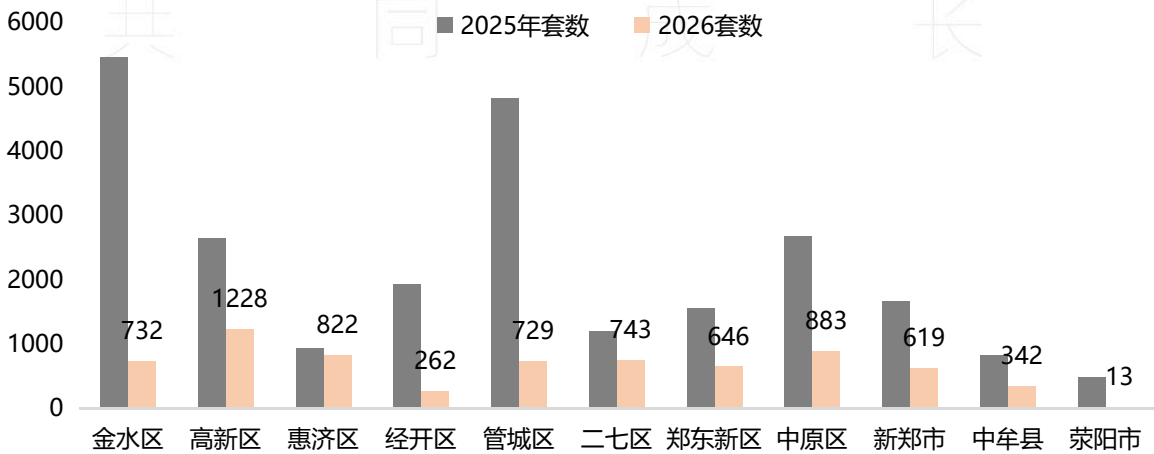
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万㎡）	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/6/17	新郑市	孟庄板块	澳海云轩赋	18#	72	0.70	高层89/102/110㎡，洋房标准层面积114/124/128㎡，顶层142㎡	项目处于新郑市孟庄板块，占地85亩，规划19栋(8栋小高层/11栋洋房)，产品高层89/102/110㎡，洋房标准层面积114/124/128㎡，顶层142㎡，共计1023户，高层得房率约80%，洋房得房率约85%
2026/6/17	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸缦湖	8#	31	0.54	洋房143㎡/169㎡/199㎡	占地81.7亩，容积率1.49，规划18栋8F电梯洋房，共计499户，停车位748个
2026/6/18	高新区	高新老城板块	电建高新华曦府	4、22#	120	1.65	高层132/143/169/229㎡，得房率约118%	占地115.3亩，容积率2.79，规划17栋25-26层高层2栋17层小高层，共1408套
合计					223	2.88		

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7019套，同比2025年1-6月（14408套）下降51%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）

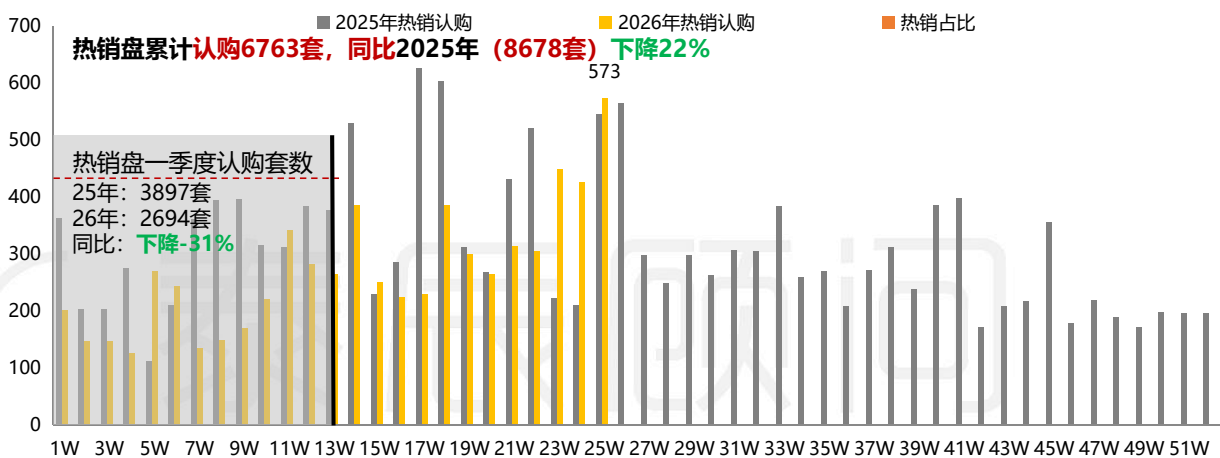
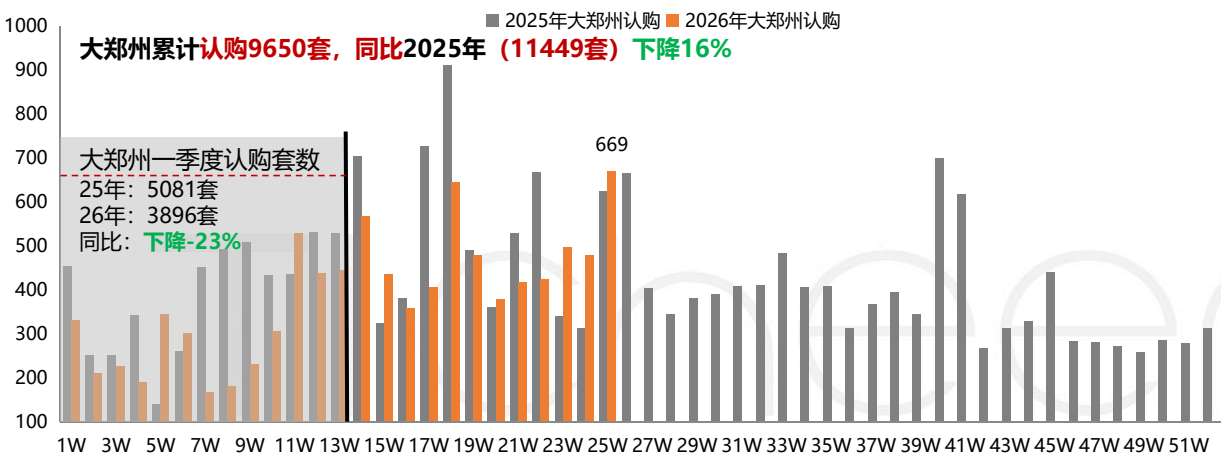


数据来源：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：6月3周（6.15-6.21）

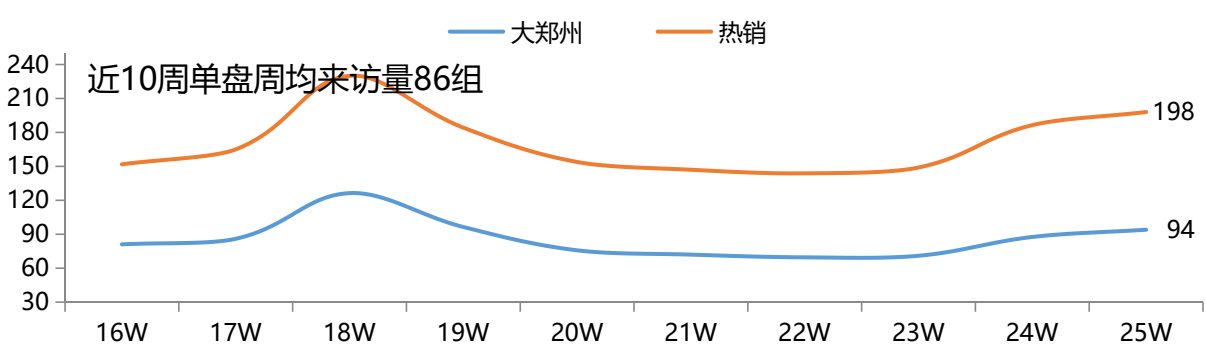
3.2 楼市表现—认购分析：市场环比上升四成，累计同比降幅收缩1%

本周大郑州共认购669套，环比+40%；其中热销盘认购573套，环比+26%，占比整体86%；
大郑州累计认购同比去年-16%，热销盘累计认购同比去年-22%，降幅均收缩1%

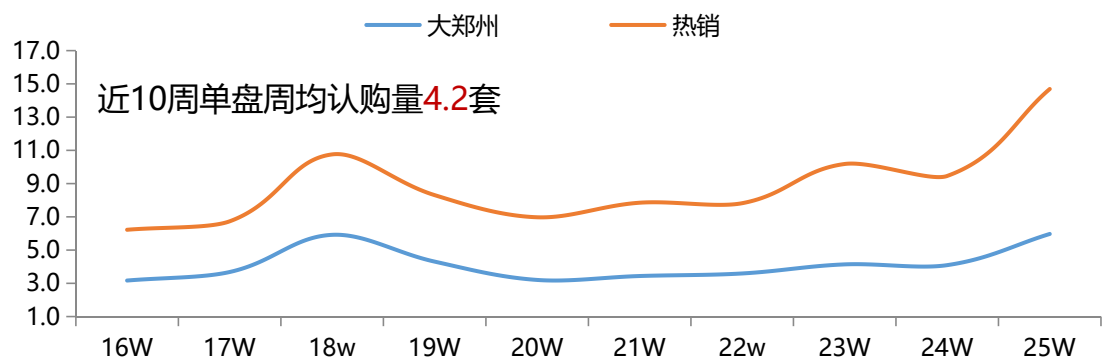
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

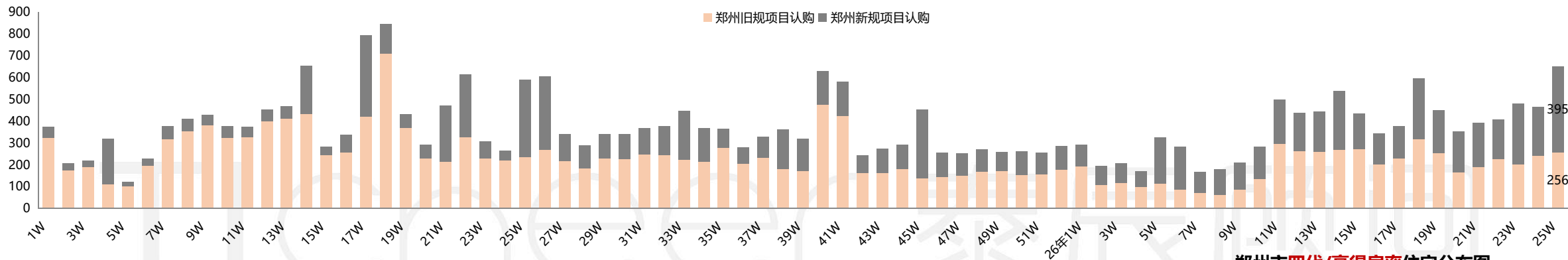


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目113个；热销项目39个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：6月3周（6.15-6.21）

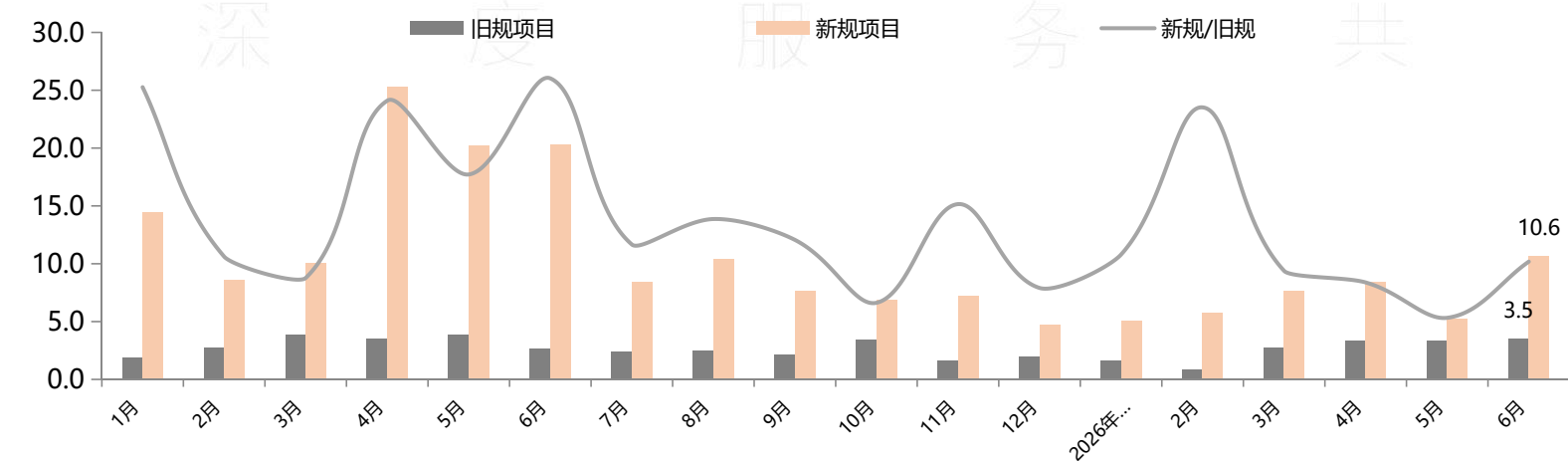
3.3 楼市表现—结构分析：新规依托项目首开利好环比+77%

受新规项目首开去化较好影响，本周认购395套，环比+77%；
旧规项目促销政策效果减弱，叠加分销聚焦，认购256套，环比+6%；

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：市区在售项目91个，在售新规项目28个，数据时间：6月3周（6.15-6.21）

3.4 楼市表现—认购榜单：滨河新盘入市+端午节点，带动整体成交上升Icheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

本周TOP15项目合计认购452套，环比+69%，门槛值13套，环比+3套

中建傲铂26高性价比首开，金茂璞逸缦湖加推，谦祥云栖清盘特价，认购排名靠前

2026年6月3周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

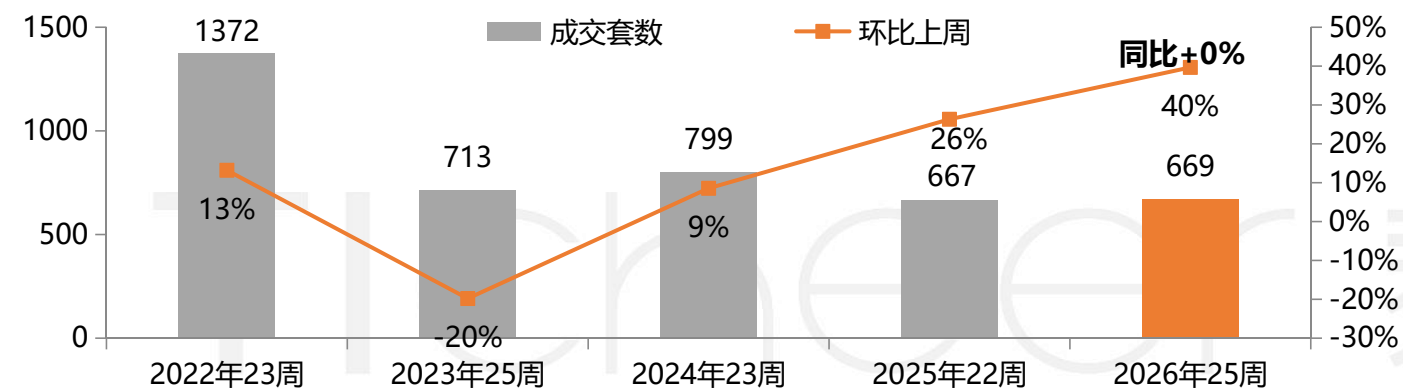
排名	项目	产品	区域	板块	本周成交(套)	热销分析	售价(元/㎡)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/㎡)	分销
1	中建傲铂26	3.5代+四代	经开区	滨河国际新城板块	153	首开+高性价比	高层毛坯12000-14400	定存优惠2%，首开赠送封窗、赠送地暖(含赠送空间))	无	全民经纪人1.5%
2	美盛大港湾(中环+臻湾)	三代	金水区	省体育中心板块	42(房票38)	房票	高层毛坯16000-17000	首付5万，144㎡235万/16300起，送25万圣都家装+5万封窗	16300	分销58、贝壳4%，全民1.5%
3	金茂璞逸缦湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	38	产品+区位	洋房精装36000-45000	加推12#、17#楼	无	全民0.8%
4	招商臻境	3.5代+四代	管城区	航海路板块	23	品牌+产品+价格	高层毛坯12600-15000	无分期	无	贝壳/58，点位2.5%
5	谦祥云栖	三代	高新区	高新老城板块	22	降价+分销聚焦	高层毛坯12000	特价房+送车位+分销聚焦	清盘特价12000	贝壳分销聚焦5-6%
6	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	21	高佣+降价	六期毛坯均价12000	89㎡首付1万，最高分期一年，送车位	均价12000元/㎡	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
7	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	21	产品	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	无	无	58/贝壳佣金3%
8	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	20	特价房+成交奖励	高层精装16000-17000， 98户型14100元/m精装， 洋房精装20000	端午限时98折	特价房98平13000-13400	58、贝壳3.5%，经纪人 高层3000、洋房13000成交 成交
9	富田城	三代	管城区	金岱板块	20	性价比+现房+分销高佣	公馆均价8999 华府均价8600	首付1万，剩余全贷款	8999元/㎡送车位	分销58爱房&贝壳，佣金9.9%
10	兴瑞雅著	3.5代+四代	高新区	冉屯路板块	20	区位+产品+分销聚焦	高层毛坯11500-13000， 小高层毛坯13300	认购优惠20000元+2%	无	贝壳聚焦2.5%
11	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	16	位置+性价比	高层毛坯12500-15500	无	12500起	贝壳、抖音CPS、58，3.2-4%
12	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	15	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%
13	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	15	限时优惠+特价房	高层精装11000-12500 洋房16000-18000	冲刺限时2%，高层102m/143m*清栋特价房	特价房105XX起精装 5套清栋一口价房源	分销：58/贝壳，高层2.5%； 洋房1.5%
14	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	13	性价比+准现房+高佣	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	分销贝壳：佣金6-8%，贝壳 带访额外优惠2%
15	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	13	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%
合计					452	/				

数据来源：泰辰市场监控中心；数据时间：6月3周(6.15-6.21)

3.5 楼市表现—端午假期：端午期间同比下滑8%，当周成交同比持平

端午假期三天新房认购488套，同比去年下降8%（去年信达首开），受中建首开影响经开区成交位居第一，单区成交占比34%，其次为高新区、金水区成交占比16%；中建傲铂26单盘成交153套位居榜首

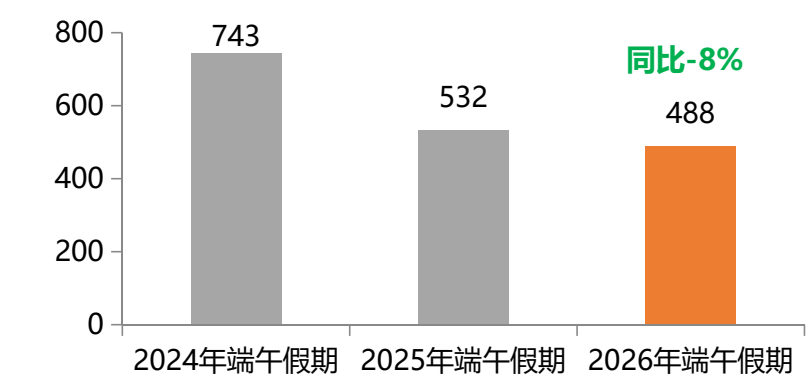
2022-2026年端午假期所在周度大郑州新房认购量（套）



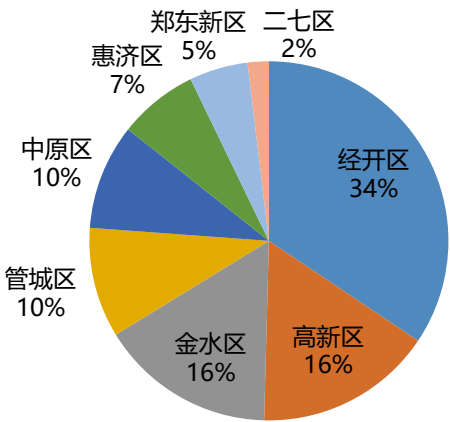
2026年端午假期三天大郑州新房认购榜单（套）

排名	区域	板块	项目	本周成交（套）
1	经开区	滨河国际新城板块	中建傲铂26	153
2	金水区	省体育中心板块	美盛大港湾（中环+臻湾）	19
3	金水区	花园北路板块	保利缦城和颂	19
4	管城区	航海路板块	招商臻境	15
5	高新区	高新老城板块	朗悦公园府	15
6	高新区	高新老城板块	谦祥云栖	12
7	管城区	金岱板块	富田城	12
8	高新区	冉屯路板块	兴瑞雅著	12
9	中原区	冉屯路板块	华润置地中原润府	12
10	惠济区	惠济板块	招商揽阅	11
11	中原区	冉屯路板块	中原华曦府著宸	11
12	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸缦湖	10
13	中原区	冉屯路板块	通派龙湖御潮云上	10
14	惠济区	惠济板块	万科民安雲河锦上	8
15	管城区	航海路板块	远洋瑞林宸章	8
合计				327

2024-2026年端午假期三天大郑州新房认购量（套）



2026年端午假期三天各区域新房认购量（套）



数据来源：泰辰市场监控中心，2025年22周只包含端午前两天数据

4.1 新盘动态—中建opus傲铂26：上午首开170套，全天去化153套，去化率90%

泰辰顾问

2026年6月21日上午首开，推出小高3/4#，5#东单元，高层11#东单元，共计170套，截止开盘前认筹350组，全天去化153套，去化率90%，其中93㎡均价12500元/㎡去化率97%，108㎡均价12000元/㎡去化率88%，120㎡均价13300元/㎡去化率90%，135㎡均价13700元/㎡去化率82%



【推售房源】小高层3#（1D17F1T2）&4#（2D17F1T2）、5#（2D16F1T2）（上午仅推出东单元）；高层11#（2D25F1T2）（上午仅推出东单元），共计170套

【推售户型】高层：93㎡三室两厅两卫64套，108㎡三室两厅两卫32套，120㎡四室两厅两卫30套，135㎡四室两厅两卫44套，共170套

【成交价格】高层毛坯：93㎡均价约12500元/㎡，108㎡约12000元/㎡，120㎡约13300元/㎡，135㎡约13700元/㎡（中厅1.3万-1.37万元/㎡，边厅1.37-1.44万元/㎡）

【去化情况】总推房源共计170套，去化153套，去化率90%

【优惠政策】定存优惠2%

【客户分析】6月12日启动认筹，截止开盘前累计认筹350组

【首付分期政策】首付分期：无

【分销政策】全民经纪人1.5%

【开盘分析】此次开盘去化效果优良

1、开盘前实景展示已呈现，主力样板间已开放，同时首开楼栋赠送封窗及地暖(含赠送空间)

2、前期客户量充足，截止开盘前8天累计蓄客约350组

3、开盘实际价格比前期释放价格偏低，整体性价比较高。如93㎡/108㎡低了约500元/㎡，120㎡低了约300元/㎡，135㎡相对一致

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/㎡	套总均价：万/套
小高	3#	1D1T2	17F	108	三房两厅两卫	32	28	88%	12000	130
	4#	2D1T2	17F	93	三房两厅两卫	64	62	97%	12500	116
	5#	2D1T2	16F	120	四房两厅两卫	30	27	90%	13300	160
高层	11#	2D1T2 (本次仅推东单元)	25F	135	四房两厅三卫	44	36	82%	13700 (中厅1.3万-1.37万元/㎡，边厅1.37-1.44万元/㎡)	185
合计						170	153	90%	/	/

4.1 新盘动态—中建opus傲铂26

【基础信息】滨河国际新城板块，占地约50亩，建面8.24万㎡，容积率2.49，2025年底中建七局底价摘地，楼面价4970元/㎡；核心卖点：滨河繁华芯·双园纯水岸+创领四代宅（综合得房率约110-144%+2T2独立全明电梯厅入户+3.1米奢适层高）+产品配置

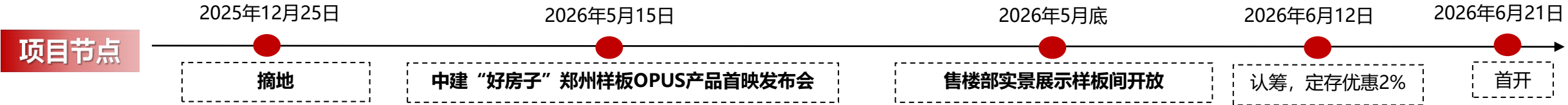
【产品信息】项目规划9栋住宅（7栋15-17F小高层+2栋25F高层），共723户；面积涵盖93-135㎡三房四房

【销售信息】2026年6月21日已首开



开发商	中建七局城市投资运营管理有限公司
项目位置	滨河国际新城经南十一路以北、经开第十五大街以西、蝶湖潮河支流的南侧
项目概况	占地约50亩，容积率2.49，地上计容建面8.24万㎡
项目规划	7栋15-17F小高层+2栋25F高层，共723户，车位828个（配比1:1.14）
项目产品	93/108㎡三房、120/135㎡四房，3.5+4代宅设计
开盘时间	2026年6月21日
交付时间	预计2028年
交付标准	毛坯交付
销售代理	成都正合

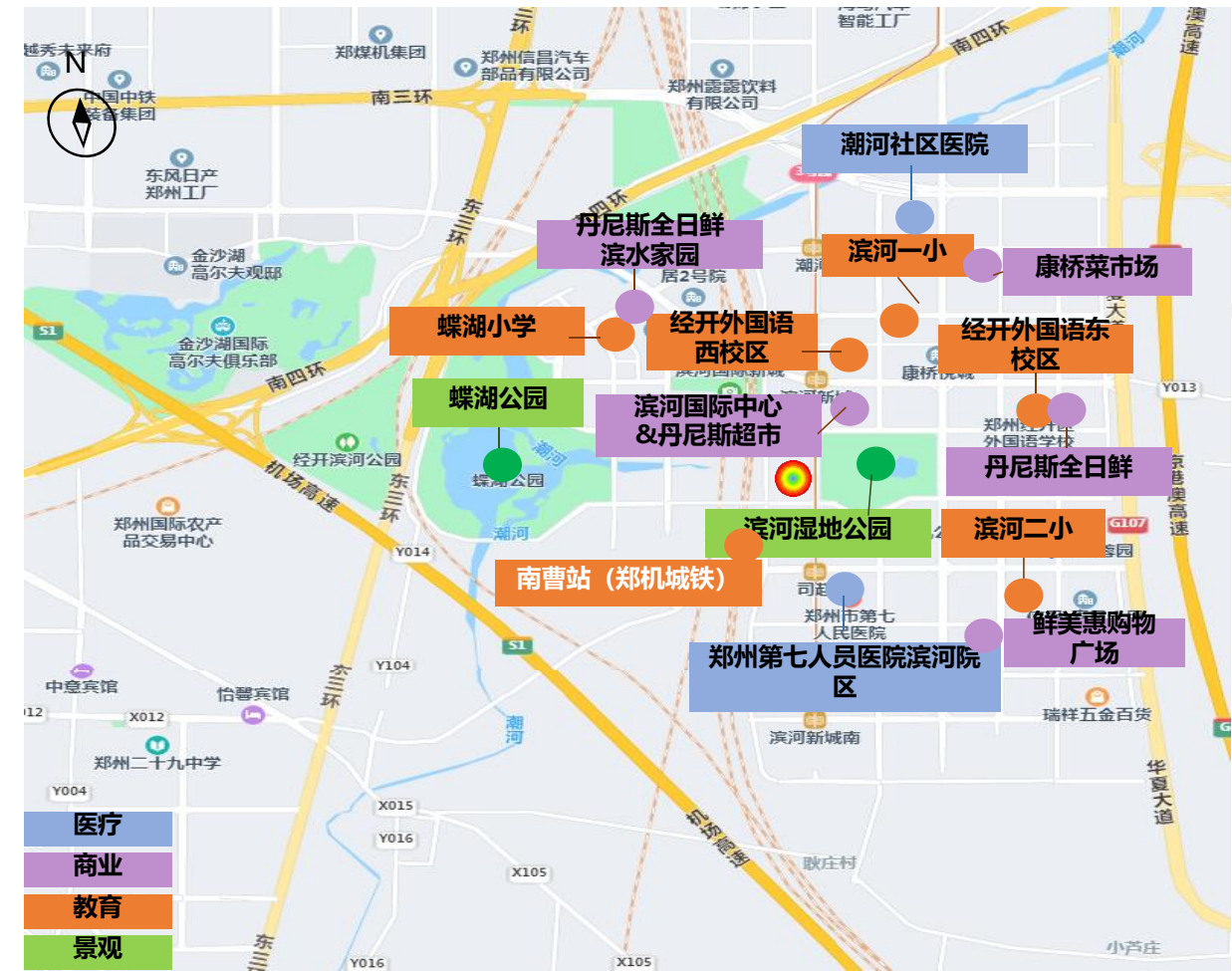
土拍信息	摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万㎡)	保证金(万元)	起始价(万元)	起始单价(万元/亩)	起始楼面地价(元/㎡)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)
	2025/12/25	郑政经开出[2025] 26号	城镇住宅	49.47	< 2.5	8.24	8195	40977	828	4970	40977	0%	828	4970



4.1 新盘动态—中建opus傲铂26

【配套优势】生态环境好（紧邻一线河景&湿地公园）+教育配套相对优质+三甲医院+地铁3号线司赵站直线400米

【配套劣势】周边相邻地块成型住宅小区较少，居住氛围不佳，商业配套可满足但相对不成熟且距离远，大型品质商超缺乏



	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	南曹站 (郑机城铁)	已通车	0.2
	司赵七院站 (3号线)	已通车	0.4
	滨河新城站 (3号线)	已通车	0.6
	经南八路	已通车	0.7
	东三环/机场高速	已通车	1.9/1.6
	南四环	已通车	2.0
	东四环/京港澳高速	已通车	1.7/1.9
商业	滨河国际中心&丹尼斯超市	已运营	0.4
	幸福滨水家园附近底商&丹尼斯全日鲜	已运营	1.4
	鲜美惠购物广场 (二店)	已运营	1.4
医疗	郑州第七人员医院滨河院区	已运营	0.6
教育	蝶湖小学	已运营	1.2
	经开外国语西校区	已运营	0.7
	滨河一小	已运营	1.1
	经开外国语东校区	已运营	1.2
	滨河二小	已运营	1.3
景观	蝶湖公园	已运营	0.9
	滨河湿地公园	已运营	0.1

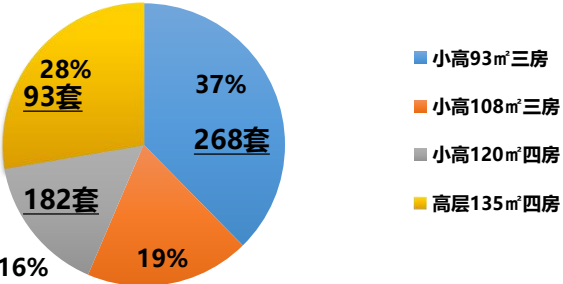
4.1 新盘动态—中建opus傲铂26

【项目规划】15-17F小高层+25F高层设计，3.5+4代产品，产品定位偏刚需+刚改，面积93/108/120/135㎡三房四房，总户数723户，综合得房率最高达110-144%



楼栋	单元	梯户	楼层	面积（㎡）	排布	户型	套数	占比
1/4/7#	2	1T2	17F	93	93+93+93+93	三房两卫	204	28%
2/3#	1	1T2	17F	108	108+108	三房两卫	68	9%
5/6#	2	1T2	16/15F	120	120+120+120+120	四房两卫	115	16%
8/9#	2	1T2	17F	93	93+93+108+108	三房两卫	68	9%
				108		三房两卫	68	9%
10/11#	2	1T2	25F	135	135+135+135+135	四房三卫	200	28%
合计							723	100%

各面积段产品套数/占比



物业类型	面积段	套数	占比
小高	93㎡三房两厅两卫	272	38%
	108㎡三房两厅两卫	136	19%
	120㎡四房两厅两卫	115	16%
高层	135㎡四房两厅三卫	200	28%
合计		723	100%

备注：泰辰市场监控中心

4.1 新盘动态—中建opus傲铂26

【户型设计】四代宅奇偶错层挑高设计；全2T2独立全明电梯厅入户；约3.1米层高；其中:93m²三室两厅两卫得房率约110%，LDK一体化设计，客厅开间4.1米，餐厅右侧规划约4m²的灵动空间，可以打掉做成开放式书房；108m²三室两厅两卫得房率约111%，南向三开间，客厅开间5.2米，可改三卫，实现“三代同堂套房居住体验；120m²四室两厅三卫得房率约131%，客厅开间6米，赠送约22-24m²空中庭院（目前市场120m²普遍无露台设计）

93m²三房两厅两卫

TYPE APPRECIATION OPUS 傲铂26

102m² 灵动三居 | 得房率约110% | 三房三厅两卫



108m²三房两厅两卫

TYPE APPRECIATION OPUS 傲铂26

120m² 舒适三居 | 得房率约111% | 三房两厅两卫



120m²四房两厅两卫(奇偶层)

TYPE APPRECIATION OPUS 傲铂26

157m² 宽境四居 | 得房率约131% | 四房两厅两卫



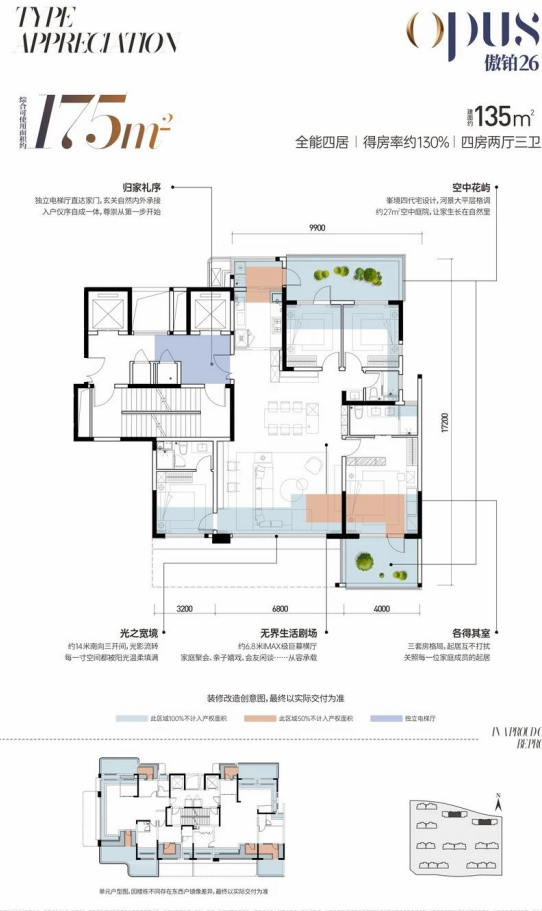
4.1 新盘动态—中建opus傲铂26

【户型设计】135m²四室两厅三卫：得房率高达141%，实际使用面积最大可达190m²（含电梯厅），南向四开间，面宽14-16.9米，客厅开面6.8米，赠送约36-37m²双露台，270°环幕河景视野

135m²四房两厅三卫(边厅-奇偶层)



135m²四房两厅三卫(中厅-奇偶层)



4.1 新盘动态—中建opus傲铂26

【产品配置】大门打造130米宽门墙一体化的奢阔迎宾界面；建筑立面复刻湾流机翼与星空飞翼造型，突出先锋美学；园林景观以“东方礼序、自然园境”作为先锋园林核心理念，规划全龄剧场、浮屿水院、主题乐园等

130米门墙一体化的奢阔迎宾界面

先锋美学建筑立面：流线体设计，以超大窗墙比、双贝兹曲线及双曲线圆角收边，复刻湾流机翼与星空飞翼造型



约400平米的游艇会所剧场、约4000平米的全龄剧场、约400平米的浮屿水院以及飞鸟IP的主题乐园。



4.1 新盘动态—中建opus傲铂26

【产品配置】约1000平米的先锋泛会所：全龄共生，配备书吧、学堂、办公、健身、游乐等五大主题全龄空间。如：为孩童设有亲子游乐区、儿童乐园、书吧、绘本书室、四点半学堂等；为中青年规划了健身运动区、瑜伽室、共享办公区；为长者老人打造了休闲茶室、棋牌室



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

