

郑州房地产市场周报

【2026年第26期】

(2026年6月22日-6月28日)

目录



政策动态



土地动态



楼市表现



开盘动态

核心结论

01

政策动态

2026年房地产新政：稳楼市与扩内需绑定，修复资产负债表，带动消费恢复
另外，央行设3000亿保障房再贷款落地 收储提速

02

土地动态

6月24日惠济区成交2宗住宅用地，由嵩基、谦祥，两大本土房企获取
规划公示①管城区缙华云颂，中原福塔旁，稀缺百亩大盘
规划公示②金水区保利云奕，央企开发，金水核心地段，大体量城改盘

03

楼市表现

整体成交延续降势，累计同比降幅22%
本周大郑州共认购540套，环比-19%；其中热销盘认购448套，环比-22%，占比整体83%

04

开盘动态

2026年6月27日台隆龙湖·九曲云璟首开，推出289套，去化85套，去化率29%，价格11500-14500元/㎡，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：稳楼市绑定稳消费，三千亿专项贷去库存

2026年以来《求是》三次提及房地产，将稳楼市与扩内需绑定，以去化存量、修复预期带动消费信心恢复

另外，央行设3000亿保障性住房专项再贷款正式落地，存量房源收储进程将全面提速

◆ 《求是》定调，指出稳楼市才能稳消费

地产调整影响消费

本次发文核心要求

稳楼市绑定稳消费

01

近年房地产市场深度调整导致居民财富效应减弱，资产缩水后居民消费开支趋于谨慎，对国内整体消费市场形成了明显的压制作用。

02

加快修复居民资产负债表，着力稳定房地产市场；同时促进资本市场健康发展，防止资产价格下跌形成对消费信心的负向螺旋，增强居民消费底气。

03

本次发文传递核心逻辑：稳房价预期就是稳消费信心，**正式将房地产市场稳定与居民消费提振直接绑定**，凸显稳地产在扩内需中的核心地位。

◆ 央行3000亿保障房再贷款落地 收储提速

三千亿保租房专项贷落地

专项贷收储政策要点

01

央行创设的3000亿元保障性住房专项再贷款进入规模化投放阶段，**利率低至1.75%，期限最长5年**，预计可撬动总资金规模接近万亿，采用先贷后借模式，额度先到先得。

02

资金仅限地方合规国企收储存量住房，**收储范围从滞销新房扩展至主城优质刚需二手房，打通卖旧换新链条，改造后仅用作保租房和共有产权房**，首批已覆盖近百个重点城市，将提速库存消化与预期修复。

2.1 土地动态—成交：嵩基、谦祥，两大本土房企同框落子惠济

6月24日成交2宗住宅用地，13号地规模40亩，容积率<2.5，嵩基获得；14号地规模33亩，容积率<2.5，谦祥获得
两地块共享外部配套，地铁4号线老鸦陈直线距离700米，贾鲁河生态优势，教育能级中等，城市界面与商业成熟度一般



供应日期	2026/5/19	2026/5/19
成交日期	2026/6/24	2026/6/24
区域	惠济区	惠济区
土地编号	郑政出〔2026〕13号(网)	郑政出〔2026〕14号(网)
地块位置	南河路南、江山路西东	银河街南常平街(长庆路)东
土地用途	住宅	住宅
出让年限	70年	70年
占地面积(亩)	39.89	33.38
计容建面(万㎡)	6.65	5.56
容积率/限高/绿地率	大于1.1, 小于2.5/ <80米/ >30%	大于1.1, 小于2.5/ <80米/ >30%
起始交价(万元)	31791	26610
起始地价(万元/亩)	797	797
起始楼面价(元/㎡)	4782	4783
溢价率	0%	0%
拿地方	郑州嵩基元启置业有限公司	郑州邱谦房地产开发有限公司

基础配套分析：

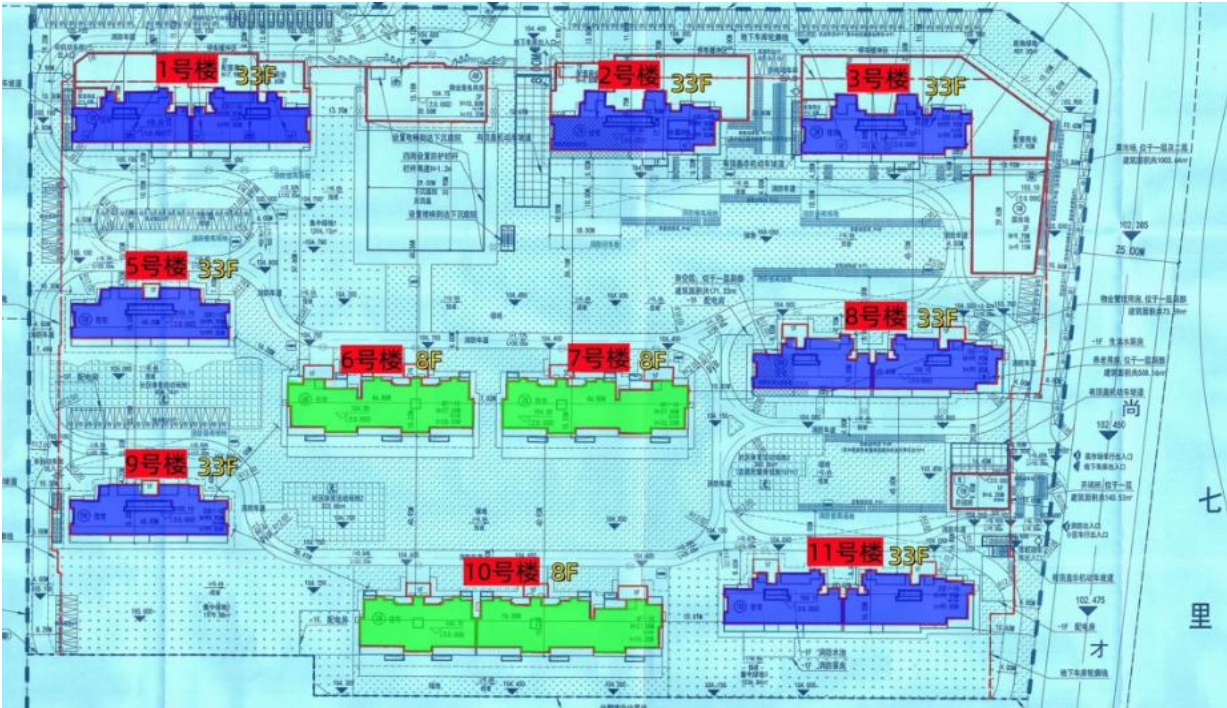
- 13号地和14号地位于郑州市惠济区省体育中心板块，地处江山路与京广快速路交汇处附近，紧邻万科翠湾中城项目，属于贾鲁河南岸区域。
- 交通方面较为便利，北侧紧邻连霍高速江山路出入口，西侧为京广快速路，东侧为江山路，轨道交通配置+地铁口，距离地铁4号线老鸦陈站约0.7Km。
- 商业配套目前能级一般，周边有裕华广场、招商时代天宸商业、华商万汇城等项目，但缺乏大型商业综合体，主要依赖社区底商和区域商业。
- 医疗资源满足生活需求，南侧约0.6Km有郑州大学第一附属医院惠济院区，北侧有长兴路卫生服务中心。
- 教育资源方面，14号地东侧紧邻惠济区第一初级中学，北侧有长兴路小学和陈中实验学校，教育配套中等但文体氛围浓厚。
- 环境资源优势不明显，西侧有贾鲁河生态廊道，但距较远约0.6Km。

竞品分析：万科翠湾中城MAX（容积率3.99，楼面价3755元/㎡，近半年备案月均流速19套）精修交付+高得房率（90%–103%）现阶段区域流量担当，但剩余货值<150套（未备案）。

综合来看，地块的优势在于地铁配置、贾鲁河生态资源和三甲医院，劣势在于主干道噪音影响、商业能级不足以及缺乏名校教育资源；机会在于老鸦陈片区的城市更新和地铁带动效应，威胁则来自市场下行期的去化压力及土地成本可能挤压利润空间。

2.2 新增规划：管城区—缙华云颂（原盛澳金尊府三期）

金岱李二号院（一期）-缙华云颂，占地111亩，容积率3.49，一期规划10栋（7栋33F高层+3栋8F洋房）共1189户，3.5代宅
综合得房率95-110%，核心卖点：坐拥金二环中原福塔旁，稀缺百亩大盘，地铁口4号线果树所站仅100米



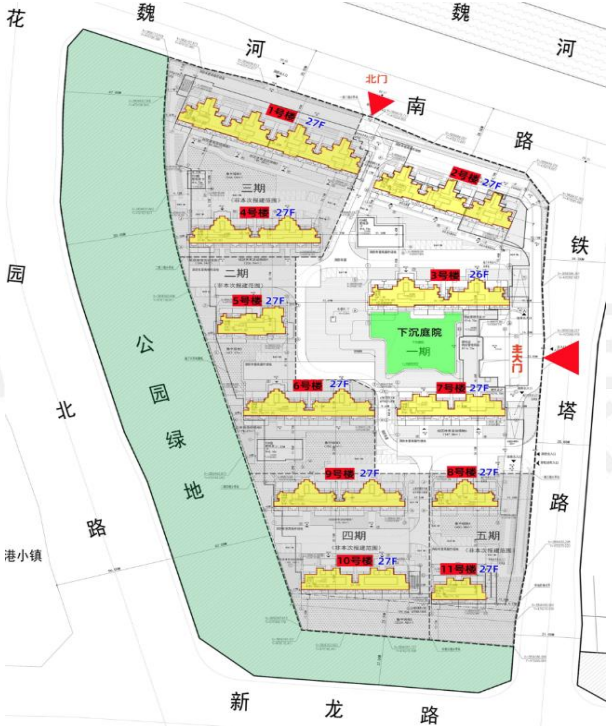
摘地日期	土地编号	面积 (亩)	容积率	计容建面 (万㎡)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交单 价 (万元/ 亩)	成交楼面 地价 (元/ ㎡)	溢价率
2022/6/22	郑政出 (2022)12 号(网)	111.45	< 3.5	25.96	122296	122296	1097	4703	0%

项目位置	管城区，长江东北、尚才路(七里河路)西
开发商	河南鼎建置业有限公司
项目概况	总建筑面积354306.59㎡，容积率3.49，建筑密度22.53%，绿地率30.06%
项目规划	一期总10栋（7栋33F高层+3栋8F洋房），共计1189户，单层层高3米，二期产品待定
产品	高层103㎡ /122㎡/128㎡/172㎡，得房率95-105% 洋房196㎡/226㎡，得房率110%

备注：郑州市自然资源和规划局

2.3 新增规划：金水区—保利云奕

保利云奕（柳林城改项目）占地64亩，容积率3.69，规划11栋27F高层共计1170户；核心卖点“央企开发 + 金水核心地段 + 成熟立体交通”大体量城改项目；项目劣势：区域竞品扎堆 存量高 客群分流，高容积率为产品核心短板



摘地日期	土地编号	面积 (亩)	容积率	计容建面 (万㎡)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交单 价 (万元/ 亩)	成交楼面 地价 (元/ ㎡)	溢价 率
2026/5/12	郑政出 [2026]8号 (网)	64.08	3.69	15.81	62881	62881	981	3978	0%

项目位置	魏河南路南、花园北路东
开发商	郑州保利亨业房地产开发有限公司
项目概况	总建筑面积24.61万㎡，容积率3.69，建筑密度24.08%，绿地率25.01%
项目规划	规划11栋27F高层，共计1170户
产品	90<套型建筑面积≤130㎡，共计646户；130<套型建筑面积≤150㎡，共计422户 150<套型建筑面积≤180㎡共计1户；套型建筑面积>180㎡，共计101户

备注：郑州市自然资源和规划局

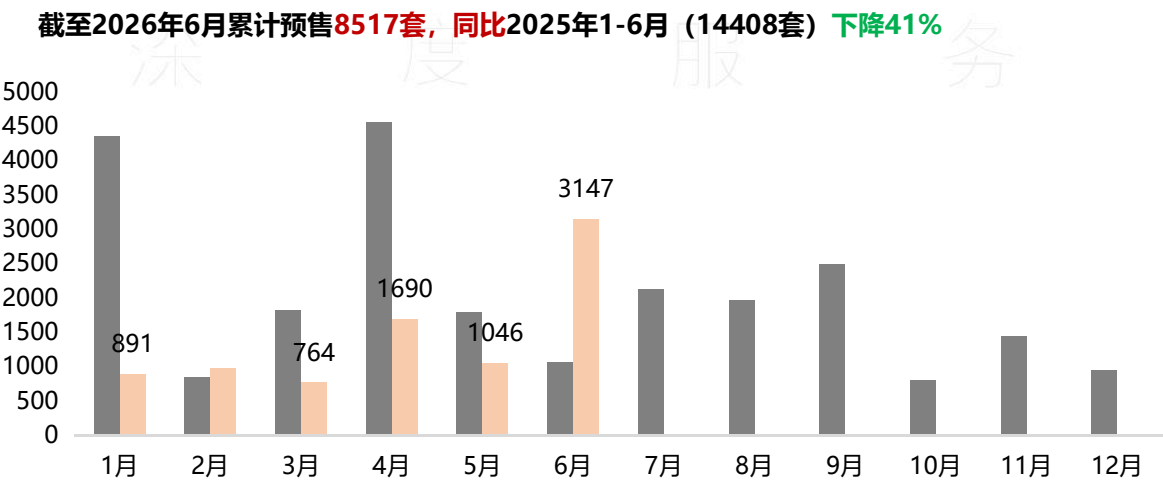
3.1 楼市表现—预售前：供应1293套/18.97万㎡

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

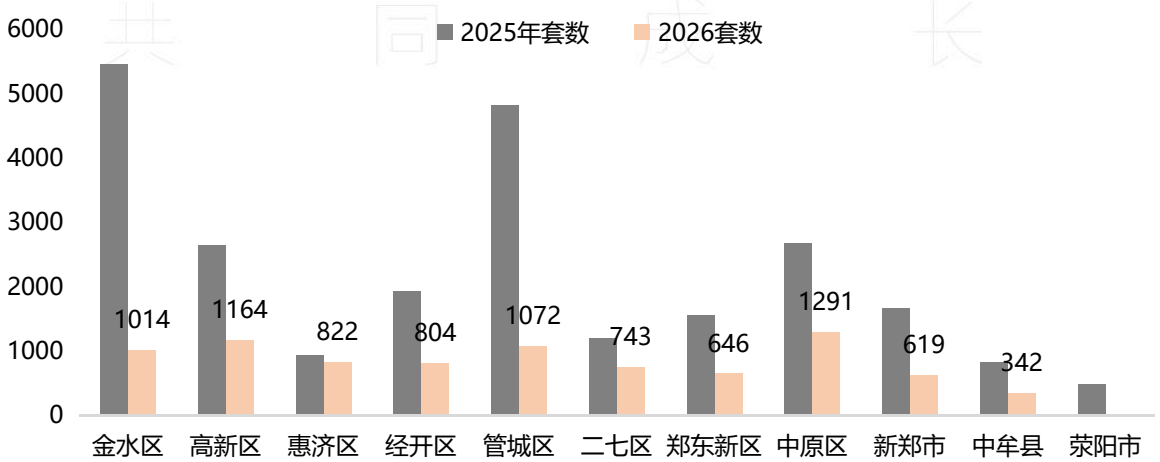
本周大郑州市区4个项目预售前公示，分别位于管城区、经开区、中原区，合计供应1293套，面积18.97万㎡

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
2026/6/22	管城区	航海路板块	缙华云颂	1/3/7#	343	4.40	106-169㎡-195-225㎡	占地111.45亩，容积率3.49，建面26万㎡ 规划15栋（11栋33-34F高层+4栋8F洋房）
2026/6/24	经开区	滨河国际新城板块	万祥紫境	1/2/3/5/6/7/8/9#	542	8.21	139㎡-159㎡-179㎡	占地50亩，容积率2.5，建面8.33万㎡，4%溢价摘得， 规划8栋（1栋25F高层+6栋17F小高层+1栋11F洋房）
	中原区	常西湖板块	华瑞珑樾天境	1/2/3/4#	356	5.64	143㎡-168㎡-180㎡	占地53亩，容积率2.91，建面10.31万㎡ 规划8栋（6栋17F小高层+2栋32F高层）
		碧沙岗板块	通派龙湖御潮云上	4#	52	0.72	126㎡-139㎡-176㎡	占地54亩，容积率2.49，建面9.06万㎡ 规划10栋纯高层25/26F
合计					1293	18.97	——	

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）



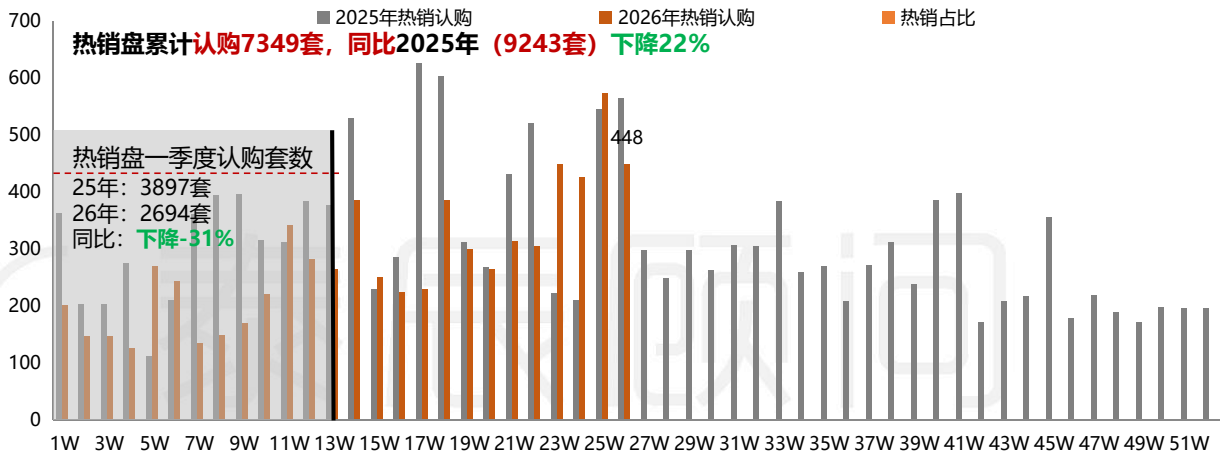
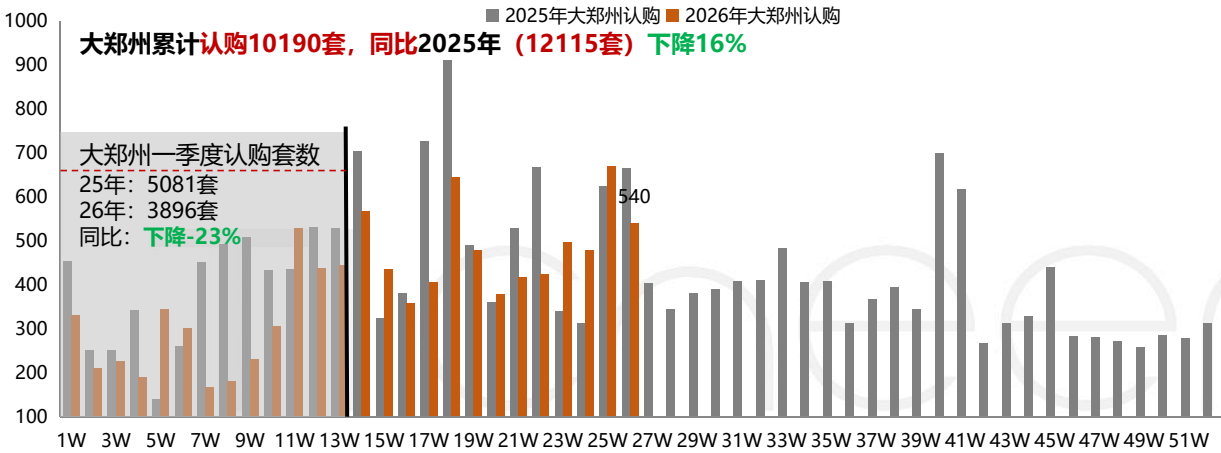
数据来源：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：6月4周（6.22-6.28）

3.2 楼市表现—认购分析：整体成交延续降势，累计同比降幅22%

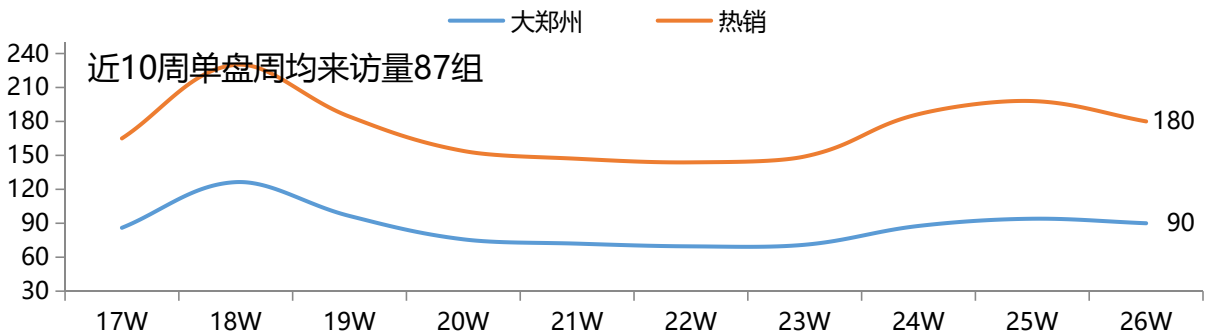
本周大郑州共认购540套，环比-19%；其中热销盘认购448套，环比-22%，占比整体83%

大郑州累计认购同比去年-16%，热销盘累计认购同比去年-22%

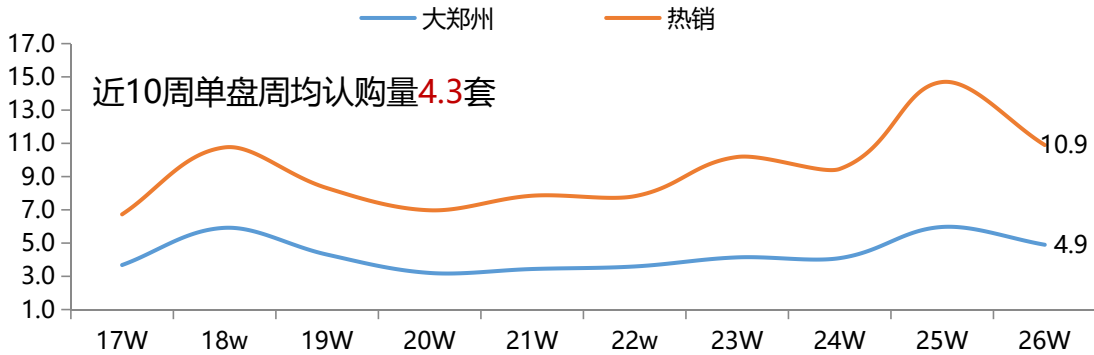
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



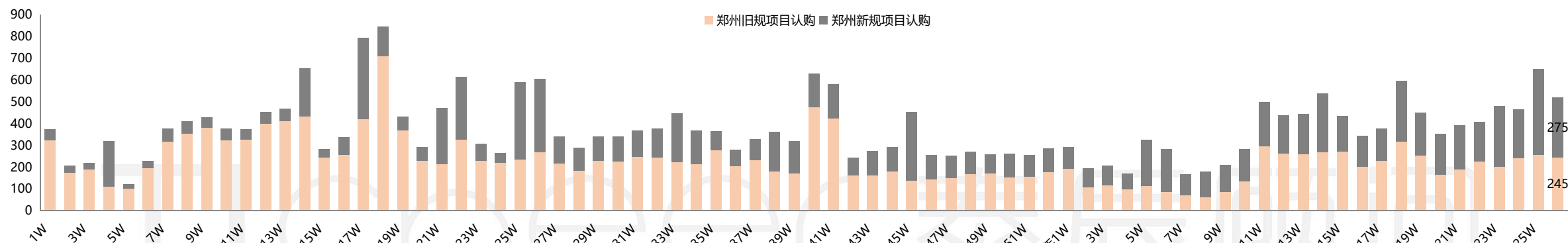
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目111个；热销项目41个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：6月4周（6.22-6.28）

3.3 楼市表现—结构分析：新旧项目去化节奏环比分化

单项目实现首开突破，但暂未对全口径新规项目形成有效带动，本周认购275套，环比-30%

旧规项目促销政策边际效应减弱客户分流，本周认购245套，环比-4%

2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



3.4 楼市表现—认购榜单：低价首开+房票去化占据榜单前两位

本周TOP15项目合计认购339套，环比-25%，门槛值8套，环比-5套
台隆龙湖九曲云璟低价首开，美盛大港湾房票去化，抢占认购排名前一前二
2026年6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	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	109	首开+低总价	高层毛坯11500-14500	冻资98折+认筹98折	无	贝壳独家2.5% 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	74 (房票65)	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	中建傲铂26	3.5代+四代	经开区	滨河国际新城板块	18	四代宅+高性价比	高层毛坯12000-14400	定存优惠2%，赠送封窗、赠送地暖(含赠送空间))	无	全民经纪人1.5%
4	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	16	产品	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	无	无	58/贝壳佣金3%
5	富田城	三代	管城区	金岱板块	16	性价比+现房+分销高佣	公馆毛坯均价8999 华府毛坯均价8600	无	8999元/㎡送车位	分销58爱房&贝壳，佣金9.9%
6	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	13	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	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	13	产品+性价比	高层毛坯14000-17000	无	特价房135XX元/㎡起	分销:贝壳/58，3%，全民推荐1.8%
8	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	12	特价房+成交奖励	高层精装16000-17000，98户型14100 洋房精装20000	限时98折	特价房98㎡13000-13400	58、贝壳3.5%，经纪人高层3000、洋房13000成交奖
9	金投天宝府	3.5代	金水区	沙门板块	12	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
10	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	12	区位+特价	年中大促:特惠房源12755-14160高层毛坯	618+端午双节同庆额外3%+首访成交98折+128㎡清栋优惠立减5万	89㎡特惠11700元/㎡	贝壳、58/抖音CPS佣金2.2%
11	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	10	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%
12	兴瑞雅著	3.5代+四代	高新区	冉屯路板块	9	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%
13	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	9	特价+高佣	高层精装20000	首付5万，送负二层车位+3年物业费+价值14.5万精装	138㎡19800起	分销佣金:138㎡6%/其他3.2%
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	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	8	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	168㎡以下：9xxx-11000，168㎡13000	分销贝壳：佣金6-8%，贝壳带访额外优惠2%
合计					339	/				

数据来源：泰辰市场监控中心；数据时间：6月4周 (6.22-6.28)

4.1台隆龙湖·九曲云璟—推出289套，首开当天去化85套，去化率29%

cheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2026年6月27日首开，推出17/20/22#高层289套，截止开盘前认筹180组，首开当天去化85套，去化率29%

103㎡价格11500-12500，110㎡价格12000-13000，127/129㎡价格13000-14000，139㎡价格13600-14500毛坯交付



- 【去化分析】去化效果尚可：
- 1、以低价换高转化：开盘价格低于蓄客释放价格近1000-1500元/㎡，另外精准匹配地缘客群，首开集中认筹仅7天，转化率47%，
 - 2、地段配套完善：三环内东风路南阳路核心地段，交通通达性高；距地铁3号线兴隆铺站仅300米步行可达，周围生活配套成熟；地块内有自建配套幼儿园及小学；
 - 3、高得房率：103㎡综合得房率约105%、110㎡综合得房率约111%、127/129㎡综合得房率约137%，139㎡综合得房率约145%；龙湖代建，性价比碾压周边二手刚需；
 - 4、开盘实景示范区同步开放，4500㎡超大会所，配置有恒温泳池、健身中心、瑜伽冥想室、儿童成长乐园等配套实景呈现。

所属区域	惠济区		所属板块	南阳路板块	
项目位置	郑州市惠济区南阳路弘润路交会处西北角		开发公司	郑州台隆房地产开发有限公司	
占地	95亩	计容建面	住宅19.8㎡	容积率	3.49
营售团队	自销		物业公司	永威物业	
核心卖点	主城稀缺地段+超高得房率四代宅产品+实景先行的全维配套				
蓄客	自端午节启动交2万认筹仅7天时间，累计蓄客180组				
成交价格	103㎡价格11500-12500，110㎡价格12000-13000，127/129㎡价格13000-14000，139㎡价格13600-14500				
营销政策	冻资98折，认筹98折，无首付分期，贝壳佣金2.5%				
取证情况	2026年6月12日已取得17#20#22#预售证，共计289套				

4.1 台隆龙湖·九曲云璟—主力套总价165-180万

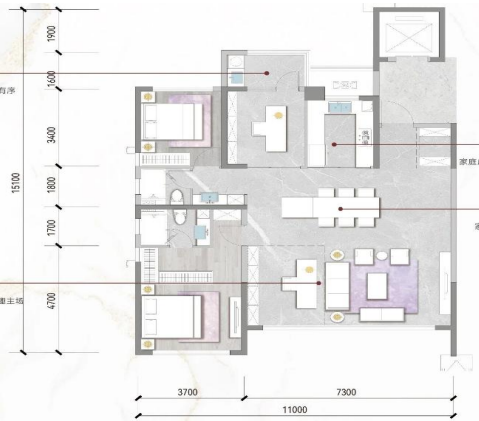
3.5代与四代均价价差1000-2000元/㎡；103/110㎡3.5代得房率105-111%，127/129/139㎡四代得房率136-148%，

物业类型	楼栋	楼层	单元	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	22#	33F	1D (2T3)	103 (3.5代)	三室两厅两卫	33	85	29%	11500-12500	118-129
			1D (2T3)	110 (3.5代)	3+1两厅两卫	66			12000-13000	132-143
	20#	32F	1D (2T3)	129 (4代)	四室两厅两卫	66			13000-14000	165-180
	17#		2D (2T2)	127 (4代)	四室两厅两卫	62			13600-14500	188-201
			2D (2T2)	139 (4代)	四室两厅三卫	62				
			合计			289				

得房率111%实得122㎡

不含电梯厅套内116㎡

110㎡ | 三房两厅双卫



得房率136%实得174㎡

不含电梯厅露台套内137㎡

127㎡ | 四房两厅双卫 奇



得房率146%实得188㎡

不含电梯厅露台套内138㎡

129㎡ | 四房两厅双卫 偶



得房率145%实得200㎡

不含电梯厅露台套内154㎡

139㎡ | 四房两厅三卫 奇



得房率148%实得206㎡

不含电梯厅露台套内154㎡

139㎡ | 四房两厅三卫 偶



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

