

郑州房地产市场周报

【2026年第27期】

(2026年6月29日-7月05日)

目录



政策动态



土地动态



楼市表现



新盘分享

核心结论

01

政策动态

河南省发布《关于规划用地全链条支持城市更新若干政策的通知》

全文6大板块、20条举措；以简化审批、降本减负、盘活存量为核心导向，多项政策属全省乃至全国突破性创新

02

土地动态

惠济区：推介8宗住宅用地合计 335 亩，集中三环-四环，以2.5低密容积率地块为主

高新区集中推介10宗住宅地块，约632亩，低密地块占比高，优质地块集中，未来片区新房供应持续放量

03

楼市表现

整体成交：本周大郑州新房认购 416 套，环比下滑 23%，2026年半年度认购量均同比走低，市场需求持续疲软

榜单排名：TOP15热销盘合计成交241套，门槛仅8套

04

新盘分享

中原区鑫联中原玺：项目位于碧沙岗主城核心，配套优势突出，产品对比周边竞品差异化明显，预计将在9月份开盘入市

河南省自然资源厅、河南省财政厅、河南省住房和城乡建设厅印发《关于规划用地全链条支持城市更新若干政策的通知》

全文6大板块、20条举措，覆盖规划编制、用地转换、存量综合开发、危旧片区更新、审批登记、配套清单

核心三大导向：简化审批提速、政策减负降本、拓宽存量盘活

- 核心创新亮点（全省突破性新政）
- ◆ 全国首创土地用途转换正面清单：清单内项目无需调整控规，直接核发规划许可，大幅压缩审批周期
 - ◆ 危房自主更新增容政策：C/D级危旧住宅业主可自主拆除重建，计容面积最高上浮20%，仅用于配套升级，禁止对外销售，支持分户首次不动产登记
 - ◆ 产业用地5年过渡期红利：存量产业用地转型新业态，5年免缴土地出让金、无需重新办理用地手续
 - ◆ 公园绿地弹性利用：允许1.5%-7%绿地用地建设便民配套，收益反哺运维，完善15分钟生活圈
 - ◆ 四证并联审批：规划、人防、施工、消防同步联审，实现项目极速落地

六大板块	
优化规划管理（提效减负）	以单元分解台账替代传统控规，无需反复修编；支持跨街坊容积率等量转移，公益贡献可获容积率奖励；建立资源、需求、问题三张清单，提升项目落地率。
土地与建筑功能转换	落实正面清单免控规调整；存量厂房、楼宇可临时转型文创、养老、便民商业并简化备案；公共配套改造可获容积率奖励，全面放宽存量空间功能兼容限制。
存量土地综合开发利用	边角地、插花地可打包协议出让；地下空间可分层确权、独立办证；批而未供、闲置用地优先用于社区配套；支持土地混合开发、连片改造，提升土地利用效率。
重点片区更新攻坚	危旧住宅自主重建、工商业建筑产权人自主更新，无需整体拆迁出让；历史遗存、工业遗存保护性改造可放宽指标；城中村多地块收益统筹、成本分摊，降低改造压力。
全流程实施保障	四证并联审批提速；老旧改造、公益项目减免配套费；推行不动产预告登记，破解融资、确权难题；弹性年期、先租后让、价款抵扣等多元供地模式，降低前期投入。
标准化清单配套管理	统一执行用途转换正面清单、兼容改造清单、负面管控清单，规范审批标准，减少自由裁量，实现全省政策统一落地。

2.1 土地动态：惠济区集中推介8宗住宅地块，约335亩

惠济区推出8宗居住用地335亩，地块均布局于三环至四环，集中于惠济板块、省体板块两大片区，容积率以2.5为主，其中5/6/7/8四宗地聚焦于老鸦陈，叠加刚刚拿地入场的高基、谦祥，区域市场竞争将显著加剧



集中推介地块清单						
序号	地块位置	面积(亩)	容积率	限高(米)	规划用地性质	板块
1	英才街北，金杯北路东	51	3.0	< 100	住宅用地	惠济板块
2	科技路南，天河路西	47.65	2.5	< 100	住宅用地	惠济板块
3	新兴路南，清华园路西	21	1.8	< 40	住宅用地	惠济板块
4	滨河路南，清华园路西	67.37	2.5	< 100	住宅用地	惠济板块
5	银河街北，常青路西	39.73	2.5	< 100	住宅用地	省体板块
6	江山路西，常棣街东	62.17	2.5	< 100	住宅用地	省体板块
7	三全路南，老鸦陈站北	16.76	2.5	< 100	住宅用地	省体板块
8	三全路北，老鸦陈站南	29.26	2.5	< 80	住宅用地	省体板块
合计		334.94				

数据来源：泰辰市场监控中心

2.2 土地动态：高新区集中推介10宗住宅地块，约632亩

高新区推出10宗居住用地632亩，其中5宗为往年已推介老地块、5宗为首次对外全新地块，容积率以2.5低密指标为主，低密地块占比高，优质地块集中，未来片区新房供应持续放量，其中1/3/8号地块综合质素最优



集中推介地块清单						
序号	地块位置	面积(亩)	容积率	限高(米)	规划用地性质	板块
1	翠竹街南、雪松路西	80.69	2.5	80	住宅用地	高新老城
2	莲花街北、长椿路西	26.35	2.0	80	住宅用地	高新老城
3	湾月西路南、瑞丰路西	50.57	3.6	100	住宅用地	高新老城
4	化工路南、湖西路西	25.93	3.0	100	住宅用地	高新老城
5	药厂街南、西四环东	50.2	2.5	80	住宅用地	高新老城
6	化工路北、西四环东	82.9	2.5	80	住宅用地	高新老城
7	青梅街北、木槿路东	45.58	2.9	80	住宅用地	高新新城
8	青梅街南、木槿路东	104.18	2.5	60	住宅用地	高新新城
9	池北路北、郁香路东	67.82	2.5	80	住宅用地	高新老城
10	莲花街北、红松路东	97.98	2.9	80	住宅用地	高新新城
合计		632.2				

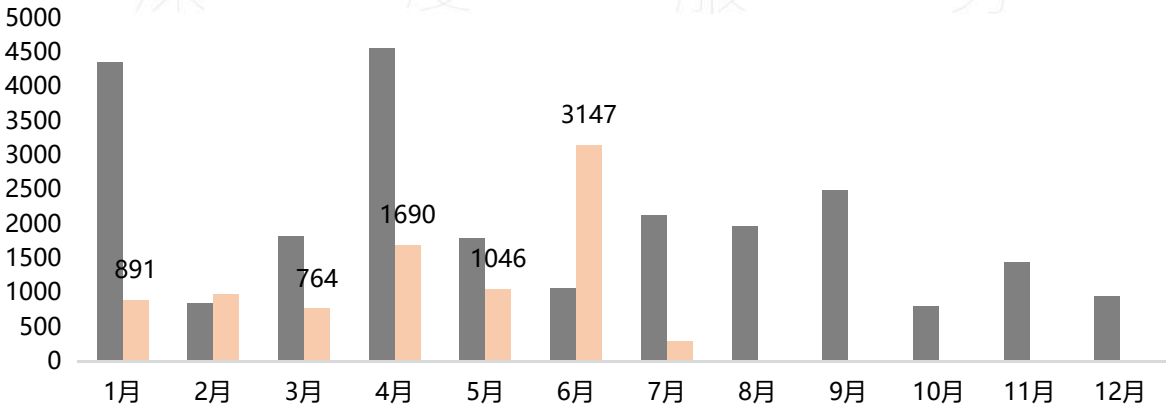
本周大郑州市区2个项目预售前公示，分别为管城区屹立·天誉东方、经开区中建傲铂26、合计供应294套，面积3.39万m²

其中屹立·天誉东方预计7月25日开盘

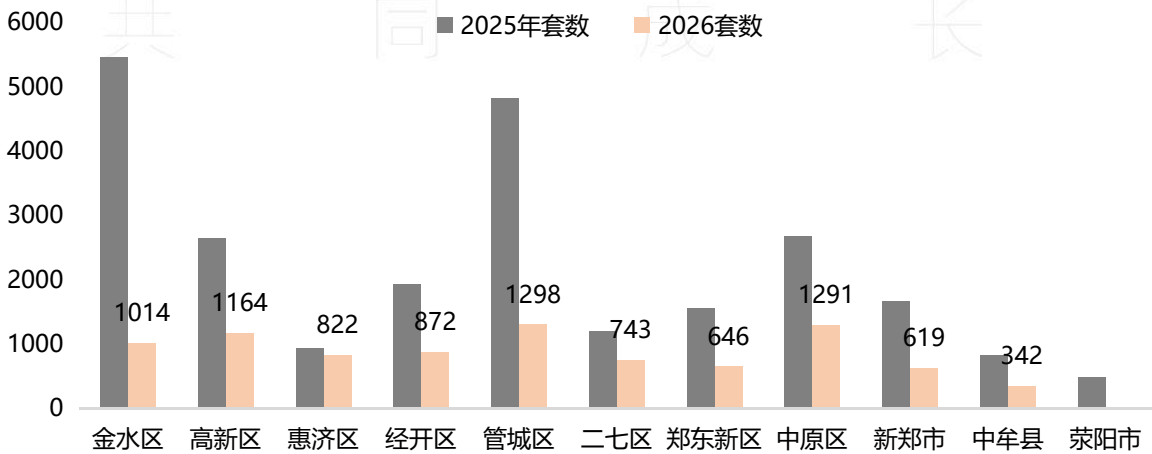
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万m²）	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/7/3	管城区	金岱板块	屹立·天誉东方	2/6/8#	226	2.71	高层：103/116/128/132m²（三房/四房） 小高层/洋房：143/155m²（四房）	占地约55亩、容积率2.49，规划6栋高层+3栋小高层+1栋洋房，总计715户
2026/7/3	经开区	滨河国际新城板块	中建傲铂26	9#	68	0.68	小高93m²三房两卫，108m²三房三卫，120m²四房三卫； 高层135m²四房三卫	占地50亩，计容建面8.24万m²，容积率2.5，规划11栋（2栋25F高层+9栋15-17F小高），共723户
合计					294	3.39	—	

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7月累计预售8811套，同比2025年1-7月（16528套）下降47%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



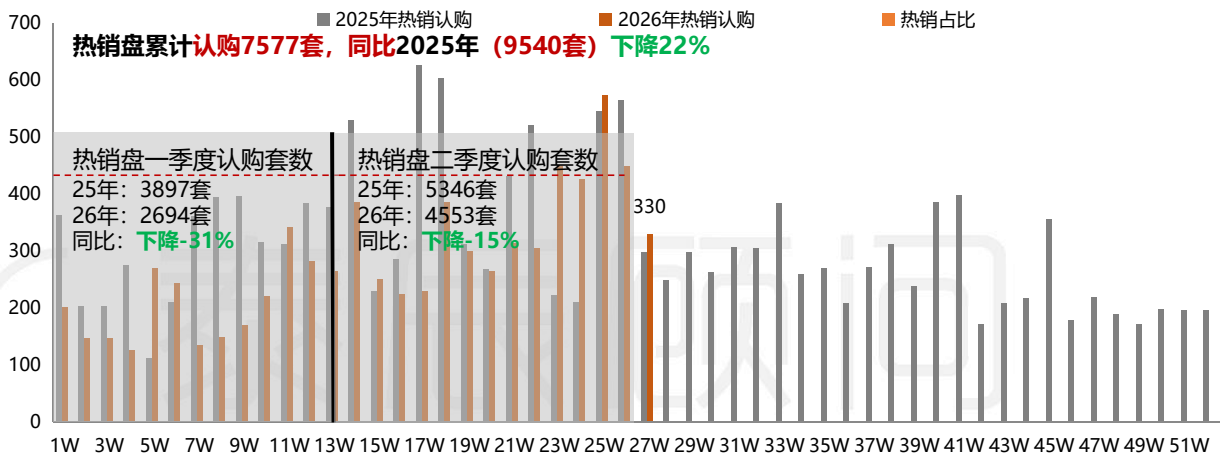
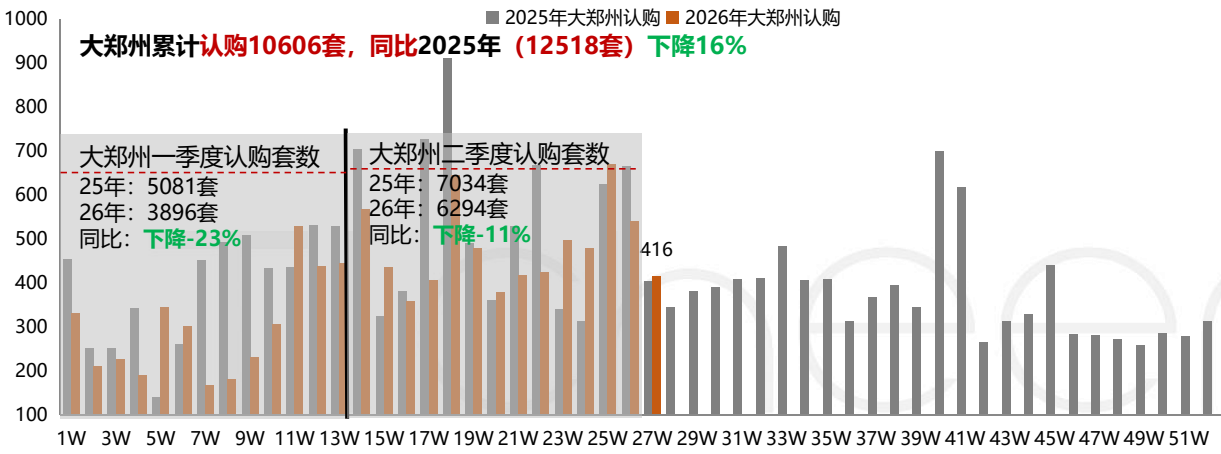
数据来源：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：7月1周（6.29-7.5）

3.2 楼市表现—认购分析：整体成交延续降势，同比降幅23%

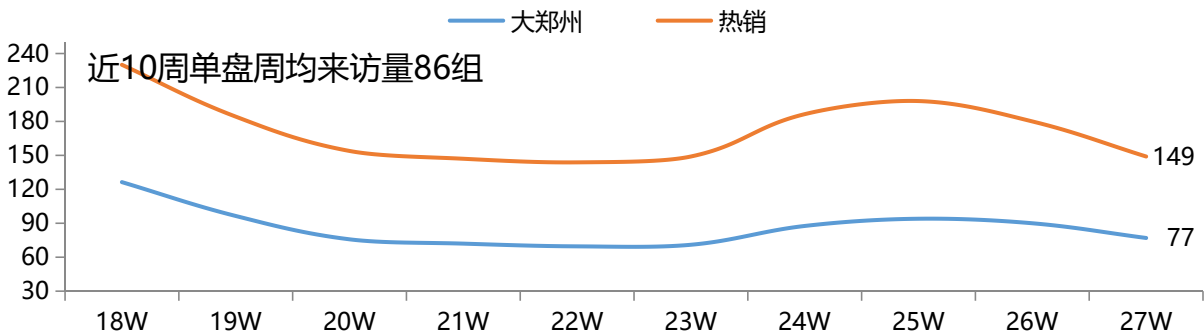
本周大郑州共认购416套，环比-23%；其中热销盘认购330套，环比-26%，占比整体79%

大郑州二季度累计认购6294套同比去年-11%，热销盘累计认购4553套同比去年-15%

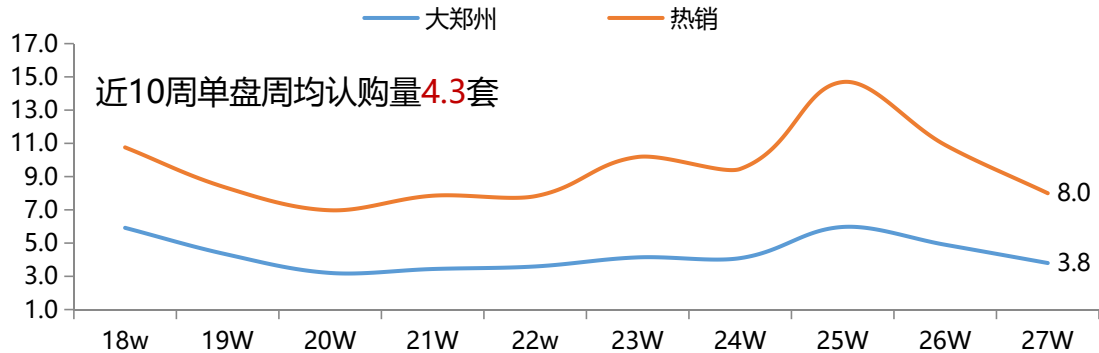
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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45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：7月1周（6.29-7.5）

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



Month	Old Projects (旧规项目)	New Projects (新规项目)	Ratio (新规/旧规)
1月	2	14	7.0
2月	3	8	2.7
3月	4	10	2.5
4月	4	25	6.3
5月	4	20	5.0
6月	3	20	6.7
7月	3	8	2.7
8月	3	10	3.3
9月	3	8	2.7
10月	4	7	1.8
11月	2	7	3.5
12月	2	5	2.5
2026年...	2	5	2.5
2月	1	6	6.0
3月	3	8	2.7
4月	4	8	2.0
5月	4	5	1.3
6月	4	10	2.5
7月	3	6	2.0



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：市区在售项目90个，在售新规项目30个，数据时间：7月1周（6.29-7.5）

3.4 楼市表现—认购榜单：房票去化断层领跑榜单

本周TOP15项目合计认购241套，环比-29%，门槛值8套

美盛大港湾依托房票去化65套断层领跑，其余项目以低价现房、高分销佣金、特价房、低首付核心手段走量

2026年7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	美盛大港湾(中环+臻湾)	三代	金水区	省体育中心板块	65(房票58)	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%
2	富田城	三代	管城区	金岱板块	28	性价比+现房+分销高佣	公馆毛坯均价9300 华府毛坯均价8500-8800	无	8999元/㎡送车位	分销58爱房&贝壳, 佣金9.9%
3	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	认购优惠2%	无	分销58/贝壳: 佣金2.6%
4	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	15	位置+性价比	高层毛坯12500-15500	无	12500起	贝壳、抖音CPS、58, 3.2-4%
5	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	12	产品	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	无	无	58/贝壳佣金3-3.5%
6	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	12	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%
7	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
8	金投天宝府	四代	金水区	沙门板块	10	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
9	金茂璞逸缦湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	10	产品+区位	洋房精装36000-45000	无	无	全民0.8%
10	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	9	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%
11	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	9	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%
12	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14000-17000	无	特价房135XX元/㎡起	分销: 贝壳/58, 3%, 全民推荐1.8%
13	大来郑东壹号院	3.5代	郑东新区	高铁东广场板块	9	产品+区位	高层精装24500-27800	无	无	分销: 贝壳/58佣金1.2%
14	越秀金水云启	四代	金水区	花园北路板块	8	位置+产品	高层毛坯16000-17000	无	无	3%+5000现金奖励
15	中建傲铂26	3.5代+四代	经开区	滨河国际新城板块	8	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%
合计					241	/				

数据来源：泰辰市场监控中心；数据时间：7月1周(6.29-7.5)

4.1 新盘动态—中原区-鑫联中原玺

中原区碧沙岗板块，占地23.31亩，建面3.88万㎡，容积率2.5，2025年底南阳鑫联以溢价率22%取得，成交楼面价7321元/㎡

核心卖点：老城核心区位+主城低密社区+高得房率



开发商	河南鑫联鸿盛置业有限公司
项目位置	西三环与中原路东南，冠云路东、洛河西路北
项目概况	项目占地约23.31亩，容积率2.49，限高<80
项目规划	规划1栋10层洋房、1栋17层小高层、2栋26层高层，共计280户，机动车位342辆，面积涵盖130-170㎡
项目产品	129-139-143-169㎡
开盘时间	预计9月份开盘
交付标准	毛坯
销售团队	自销

恭喜

郑政出〔2025〕32号（网）的宗地挂牌活动已经结束，此宗地最终以地价：28438.0万元成交，竞得人为：南阳市鑫汇房地产开发有限公司,非常感谢参与和支持。

郑州市公共资源交易中心
2025年12月24日

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)	成交楼面价(元/㎡)
2025/12/24	郑政出〔2025〕32号（网）	住宅	23.31	2.5	3.88	4648	23238	997	5982	28438	22%	1220	7321

4.1 新盘动态—中原区-鑫联中原玺

项目2公里内生活配套成熟；紧邻中原路与西三环，距离地铁10号线西流湖站仅0.4km交通便捷；中原万达、探十里等旗舰商业环伺，向阳小学、郑州外国语学校集团69中等优质学府汇聚，周边生态环境优，约800亩二砂公园举步可达



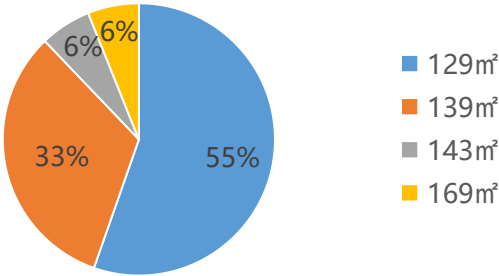
	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	10号线二砂站	已通车	0.7km
	10号线西流湖站	已通车	0.4km
商业	中原万达	已使用	1km
	探十里	已使用	2.6km
医疗	郑州中心医院	已使用	2km
教育	郑州市第六十九中学	已使用	0.55km
	郑州外国语学校教育集团(六十九中校区)	已使用	0.5km
	郑州市中原区向阳小学	已使用	0.8km
景观	二砂文化创意产业园	已使用	0.3km
	西流湖公园	已使用	2km

4.1 新盘动态—中原区-鑫联中原玺

规划4栋（1栋10F洋房+1栋17F小高+2栋26F高层）共计280户，面积涵盖129/139/169/143㎡，最高套内得房率约110%-120%，含电梯厅综合得房率120%-145%，5月1日中原万达&探十里双展点开放，预计2026年9月开盘



规划套数户型配比



项目	楼栋	物业类型	层高	面积	户型	套数	占比
鑫联中原玺	6#	高层	26F	129	四房两卫	104	55%
	1#	高层	26F	129	四房两卫	51	
				139	四房三卫	51	33%
	5#	洋房	10F	139	四房三卫	40	
	3#	小高层	17F	169	四房三卫	17	6%
				143	四房三卫	17	6%
合计						280	100%

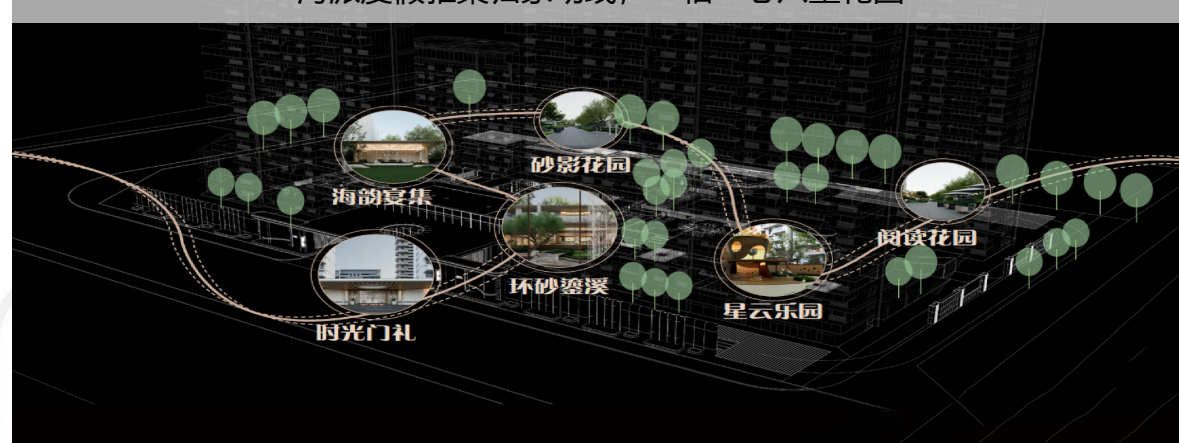
4.1 新盘动态—中原区-鑫联中原玺

以海派美学打造从归家动线到园区景观的全场景奢享配套，约180米工业海派围墙大门、一轴一心六重花园的度假式归家体验，
搭配中原首个星链会所

海派美学风，约180米工业海派围墙和大门的一体化设计，约30米跨度铝板融合



海派度假雅集归家动线，一轴一心六重花园



中原首个星链会所



园区景观，以海派度假雅集的理念，凝练成“回家的六幕生活剧场”



4.1 新盘动态—中原区-鑫联中原玺

以海派风+现代简约的美学质感融合打造，悬浮晶钻立面，以金属铝板+玻璃幕墙+晶彩石的现代美学，重构主城天际线



七重静音系：臻选三玻两腔高性能隔音系统窗、地暖下方增加橡胶隔音垫，上下无扰的宁静屏障；同层排水、静音排水等



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

