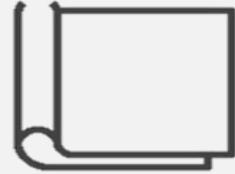


# 郑州房地产市场周报

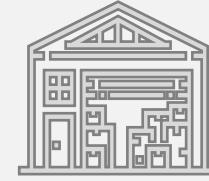
【2026年第04期】

( 2026年1月19日-1月25日)

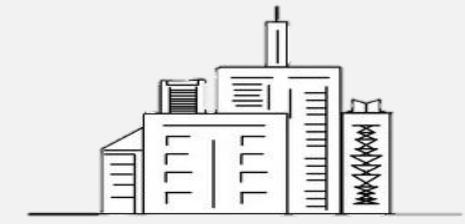
# 目录



政策解读



土地市场



楼市表现

# 核心结论

## 1 政策解读

近两年政策热词“城市更新”频现，作为“十五五”开局的重要推进方向，从初期的“目标倡导”已进入“精细化操作+绩效考核”阶段，并把房地产从“增量时代”拖入“存量运营”轨道，是短期“去库存、稳需求”的政策工具，也是中长期重塑供给结构、价格梯度与企业商业模式的深层变量

## 2 土地市场

本周管城区连续公示5宗涉宅用地控规，容积率均 $\leq 2.5$ ，其中涉及3宗二环边优质地块  
(19-K05-05号地：占地50.4亩，地块位置较好，容积率2.0，限高54米，属管城稀缺资源)

## 3 楼市表现

本周供应端节奏放缓，市场进入传统淡季，成交同比往期月底节点效果减弱，加上项目续销政策驱动力不足，整体成交降档

# 1.1 政策动态：26年明确推进城市更新，意在重塑市场止跌回稳

2026年城市更新已从“倡导阶段”进入“精细化操作+绩效考核”阶段，将呈现“中央定规则、地方定项目、市场定资金、群众定需求”的多方博弈新格局，短期形成去库存、稳需求效果，中长期重塑供给结构、价格梯度等

截至目前，已明确把“实施城市更新”写入2026年重点工作的城市达到34座，加上此前已开展试点的21城，全国累计约55座城市在“十五五”期间系统推进城市更新

↓  
**2026年明确“实施城市更新”城市达到34座，累计55座**

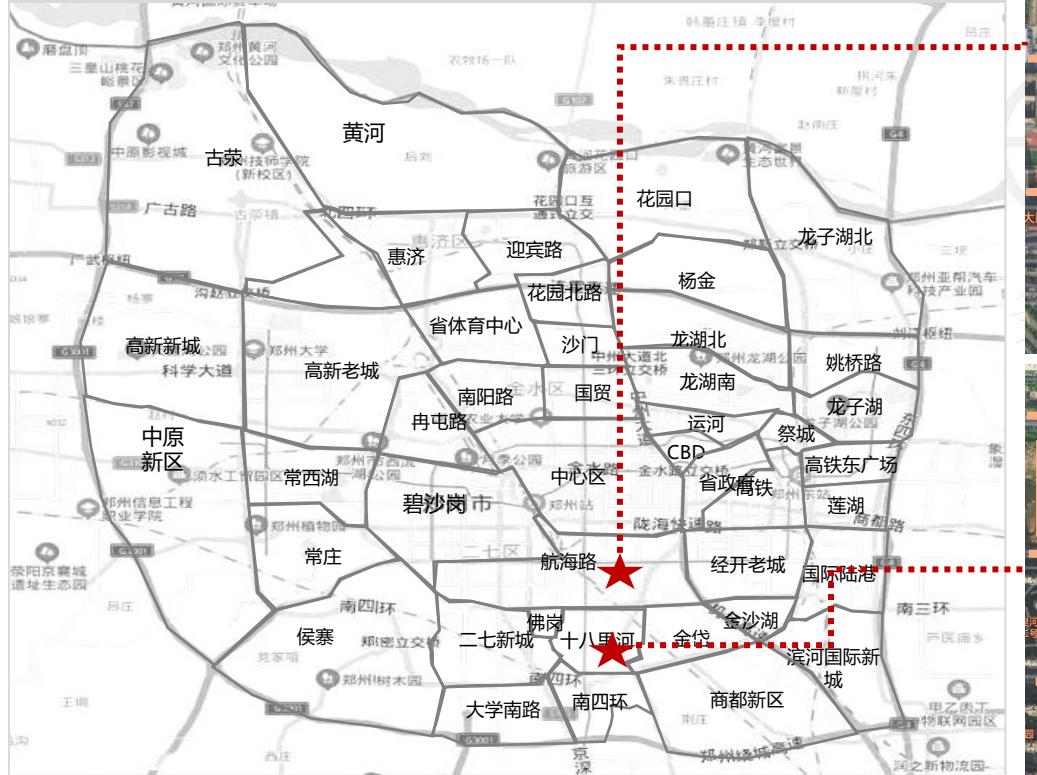
时间	会议/文件	内容	展望
2025-05-15	中共中央办公厅、国务院办公厅《关于持续推进城市更新行动的意见》	目标：到2030年城市更新体制机制健全、开发方式转型见效。	需求端：拆+改同步释放购房/租房需求
2025-07-14	中央城市工作会议	首次把“推进城市更新”写入总体要求，提出“高质量开展城市更新”，城市发展从“增量扩张”转向“存量提质增效”，明确到2030年目标。	供给端：存量替代增量，抑制远郊大盘
2025-07-30	中央政治局会议	用22字定调：“落实好中央城市工作会议精神，高质量开展城市更新”。	企业端：模式从“开发”转向“开发+运营+服务”
2025-12-22	全国住房城乡建设工作会议	部署2026年九大任务之首：高质量开展城市更新；明确编制实施“十五五城市更新专项规划”，抓好城市体检、更新试点，实施民生工程、发展工程、安全工程。	市场结构：二手房流动性增强，租赁占比提高
2026-01-16	住建部部长倪虹《求是》杂志发表文章：《高质量推进城市更新》	我国城市发展形势发生深刻变化，城市更新的重要作用更加凸显。	资金平衡：更新项目前期投入大、回报期长
2026-01-20	自然资源部、住建部《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》	从规划、土地、建筑、登记、历史遗留等11条“操作指南”支持城市更新。	区域分化：人口净流入、产业能级高的一二线核心区更新资产更具保值性

城市更新：把房地产从“增量时代”拖入“存量运营”轨道，是短期“去库存、稳需求”的政策工具，也是中长期重塑供给结构、价格梯度与企业商业模式的深层变量。

## 2.1 土地市场：管城区连续公示5宗控规，涉及3宗二环边优质地块

本周管城区连续公示5宗涉宅用地控规，容积率均 $\leq 2.5$ （3宗航海路板块2.0/2.5/2.5、2宗十八里河2.5），其中航海路3宗地块位置较好，处于二环边，适合打造改善型品质住宅，尤其5号地，2.0的容积率，属管城稀缺资源

地块	区域	板块	容积率	绿地率(%)	建筑高度(米)	用地面积(㎡)	面积(亩)	建筑面积(㎡)
05-619-K05-05	管城区	航海路	<2.0	>35	54	33627	50.4	<67254
05-619-K05-08			<2.5	>35	80	29571	44.4	<73928
05-619-K05-12			<2.5	>35	80	33260	49.9	<83150
17-132-K01-02		十八里河	<2.5	>35	80	65953	98.9	<164883
17-074-K01-04			<2.5	>35	80	29505	44.3	<73763
		合计				191916	287.9	462978



### 管城区—航海路板块—3宗住宅地块

- ① 05-619-K05-05号地：豫豪路西、果园路北，占地50.4亩，地块位置较好，距离5号线城东南路站约0.3Km，东侧约0.5Km是福都购物广场，在3宗地块中容积率也是最低的，容积率2.0，限高54米，预计打造管城区稀缺二环边小高层社区。
  - ② 05-619-K05-08号地：城东路东、志诚街北、果园路北，占地44.4亩，容积率2.5，限高80米，与5号地指标进行了错位。
  - ③ 05-619-K05-12号地，豫豪路东、长江东路以北，占地49.9亩，容积率2.5，限高80米，同样与5号地指标进行了错位。
- 竞品分析：**航海路板块为管城品质住宅线，3宗地块东侧为电建洺悦融园、国投昆仑朗境，价格区间在1.65-2.1万元/㎡

### 管城区—十八里河板块—2宗住宅地块（原永威地块商改住）

- ① 17-132-K01-02号地：宇通路南、霞飞东路以西、中州大道以西、花溪东路以北，占地99亩，容积率2.5，限高80米。地块原为永威城售楼部位置，西侧约0.2Km是绿都23号地。预计与绿都新地块于下半年同台竞争，在产品和价格上进行差异化。
- ② 17-074-K01-04号地：中州大道东、郑新大道西、站马屯路北，三角围合地块，占地44亩，容积率2.5，限高80米。地块处于两大快速路交叉中间位置，噪音影响较大。

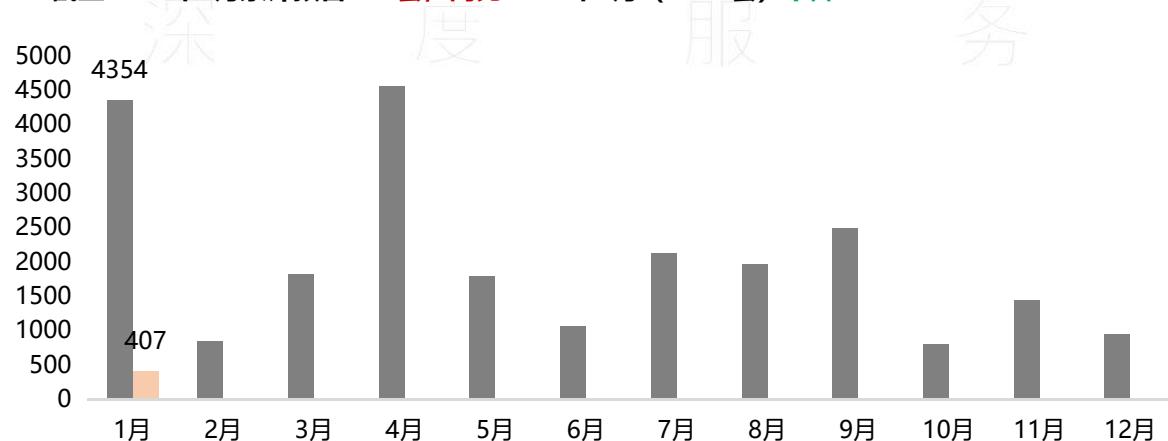
### 3.1 楼市表现—预售前：1月同比供应放缓，本周仅释放204套，约3.35万<sup>方</sup>m<sup>2</sup>

本周2个项目预售前公示，为中原区碧沙岗板块“通派龙湖中原颂·開元”公示1栋洋房、惠济区迎宾路板块“铁建投城发花栖樾”公示3栋小高层/高层，共204套，3.35万<sup>方</sup>m<sup>2</sup>；截止目前1月公示407套，同比大幅下降-91%

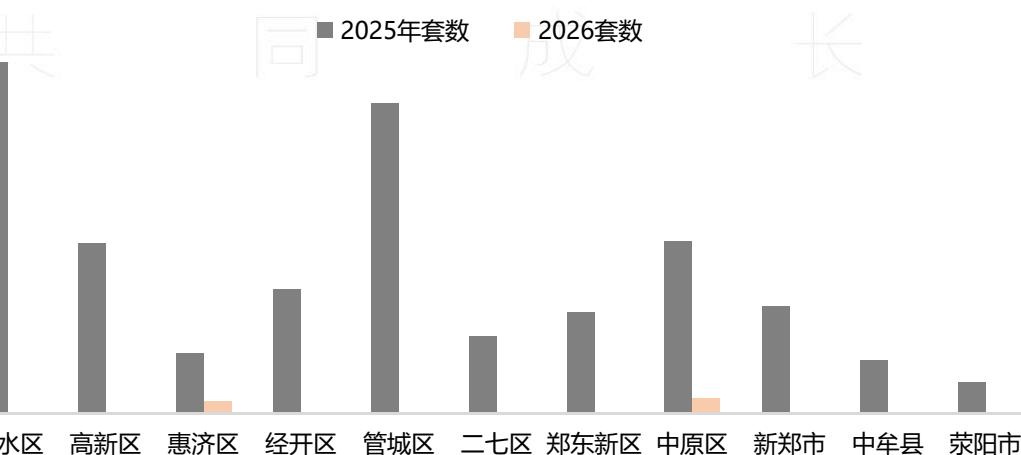
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万 <sup>方</sup> m <sup>2</sup> )	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/1/19	中原区	碧沙岗板块	通派龙湖中原颂·開元	1#	22	0.43	洋房189 <sup>方</sup> m <sup>2</sup>	二期占地27.94亩，容积率2.49，规划1栋8F洋房、2栋12F小高层及2栋26F高层，共276户
2026/1/23	惠济区	迎宾路板块	铁建投城发花栖樾	5/12/19#	182	2.92	小高155-208 <sup>方</sup> m <sup>2</sup> 四房、高层131 <sup>方</sup> m <sup>2</sup> 三房-212 <sup>方</sup> m <sup>2</sup> 四房	项目总占地89.26亩，容积率2.85，规划3栋11+1层洋房产品、11栋17-18层小高层、3栋20层高层，面积区间131-280 <sup>方</sup> m <sup>2</sup>
合计					204	3.35	/	

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1月累计预售407套，同比2025年1月（4354套）下降91%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



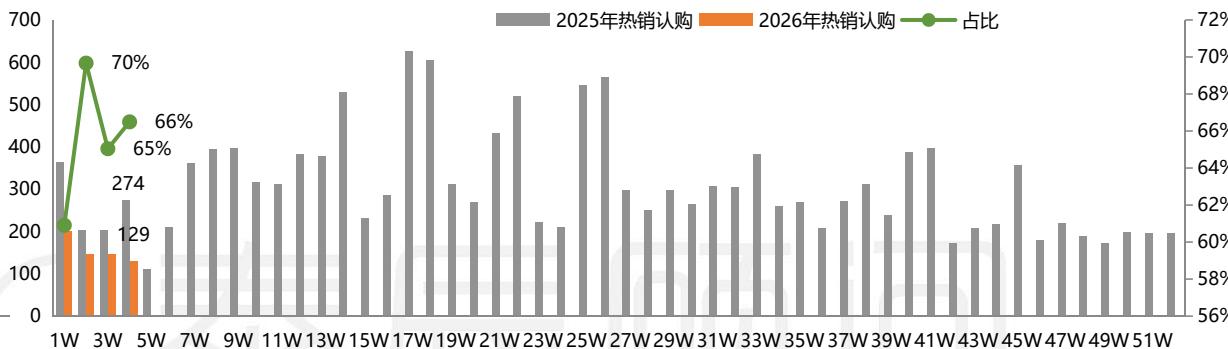
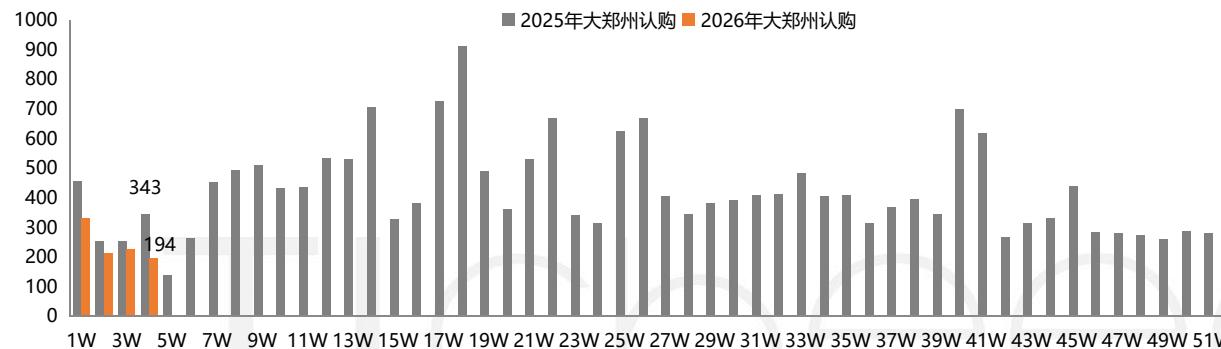
备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网

数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：1月4周（1.19-1.25）

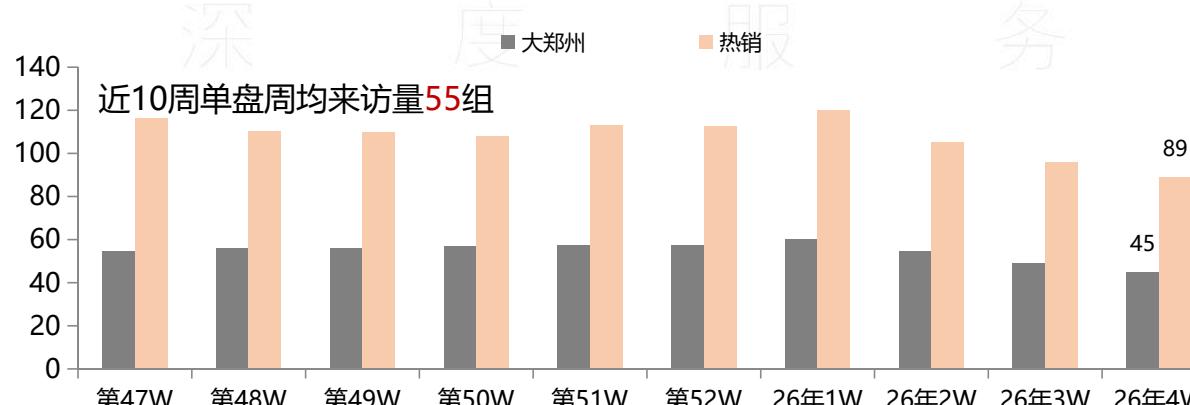
### 3.2 楼市表现—认购分析：月底节点效果减弱，成交同环比均下滑

本周多项目促销政策基本不变，同比往期月底节点效果持续减弱；  
大郑州新房整体认购量194套，环比-14%，同比-43%；热销盘认购129套，环比-12%，占总成交66%

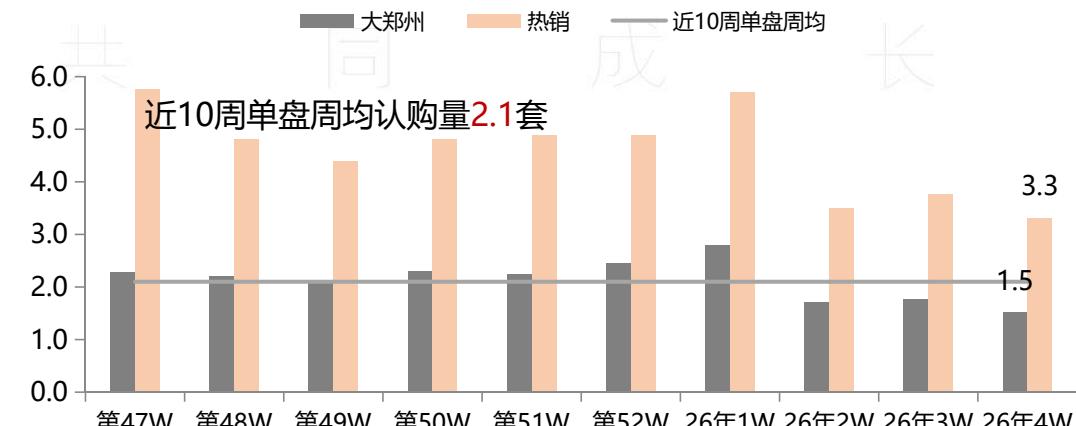
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

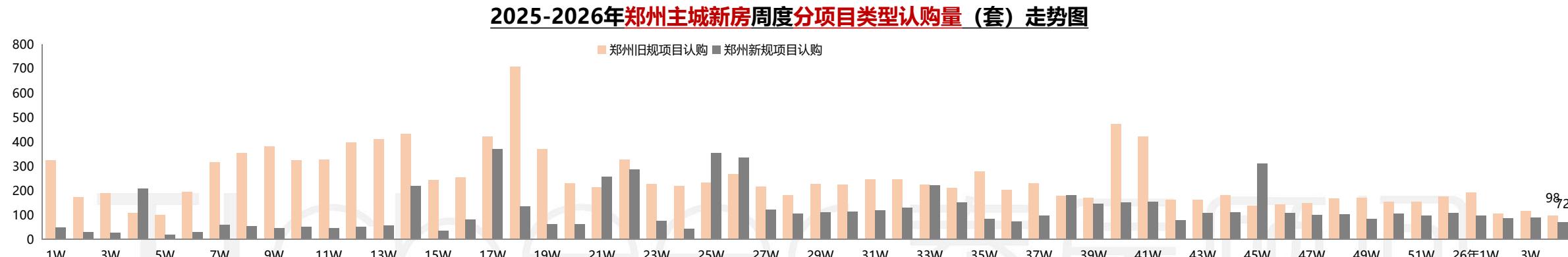


数据来源：泰辰市场监控中心

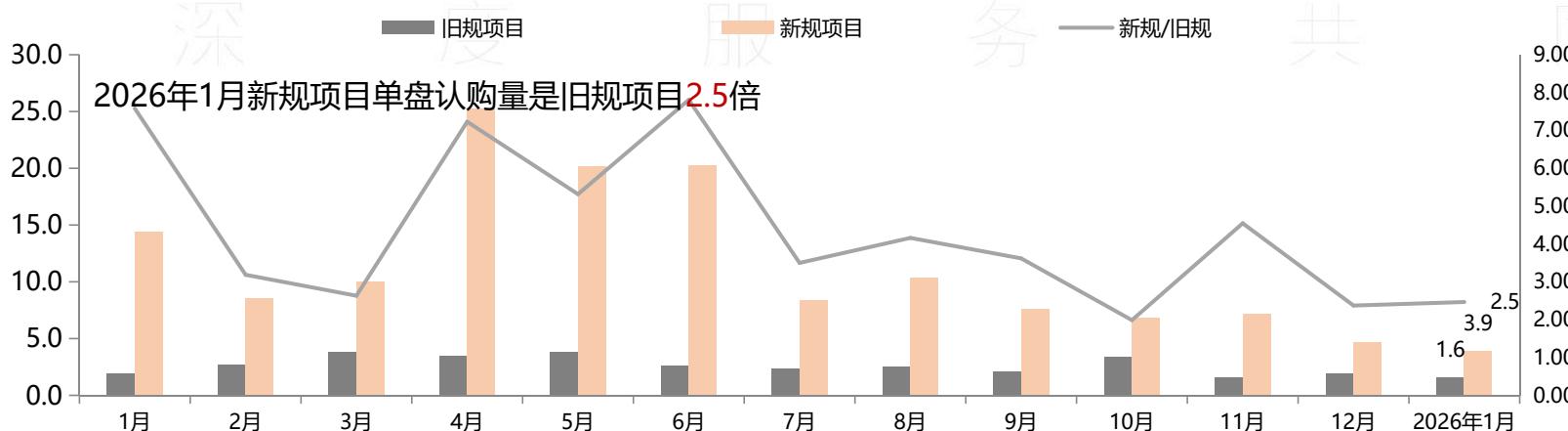
数据范围：大郑州实际监控在售项目129个；热销项目42个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：2026年1月4周（1.19-1.25）

### 3.3 楼市表现—结构分析：市场进入传统淡季，新规项目降幅更大

市场进入传统淡季，整体成交低位下滑，旧规项目认购98套，环比-16%；新规项目认购72套，环比-20%



**2025-2026年郑州主城新房单盘分项目类型认购量走势图**



数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：旧規（3代）实际监控在售项目80个；新规（3.5+4代）项目22个，区域包含市内八区，数据时间：1月4周（1.19-1.25）

**郑州市四代/高得房率住宅分布图**



### 3.4 楼市表现—认购榜单：续销动力不足，整体成交降档

**大郑州新房认购TOP15本周合计成交96套，榜单门槛降至4套；项目续销政策驱动力不足，整体成交降档；本周无开盘加推等节点，项目多依托区位、产品优势，维持低量转化**

**2026年1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/m²)	政策/分期(异动标红)	特价房(元/m²)	分销
1	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	10	集团优惠+产品	高层毛坯15700-17000元/m²	集团额外破底优惠97折(部分房源)	——	分销:贝壳/58, 3跳3.5%, 全民推荐1.8%
2	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	8	价格+区位+产品	毛坯17500-22000	无	无	贝壳, 佣金3%
3	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	8	性价比	高层毛坯12500-13000 小高层毛坯14100-14300	限时优惠2%	无	贝壳/58, 佣金4% 全民佣金1%
4	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	8	产品	高层11500-13500; 洋房16000-1800(毛坯)	认购享99折, 按时签约99折, 返乡置业最高享5万元安家补贴	无	贝壳/58佣金3%
5	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	7	特价房+产品	均价14000-15500	限时优惠2%, 认购享1000元成交家电礼	特价房11500-13500起	贝壳/58, 2.5%
6	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	7	限时优惠+特价房	高层精装12000-14000 洋房精装18000-19000	限时2%优惠, 成交享1000元家电礼、云南旅游双飞套票	特价房105XX起精装5套清栋一口价房源	贝壳/58, 佣金2.5%
7	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	6	价格+区位+产品	精装高层14000-17200	推出5套特价房13500起, 分销聚焦单日成交9套 134平精装修特惠仅需188万起 整体13000起	——	贝壳, 佣金2%
8	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	6	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	认筹交5万优惠2%+认购2%	无	贝壳/58, 佣金1.3%
9	信达棠樾七里	3.5代+四代	管城区	航海路板块	6	区位+产品	高层毛坯14500-16500	认购2%优惠	——	贝壳/58, 佣金1.6-2% 全民经纪人1.3%
10	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	6	区位+性价比+分销高佣	均价10500-13800	+2万送车位, 贝壳家装节专场(成交可享5万团圆礼), 分销加5000成交奖	特价房10066	贝壳, 佣金6-8%
11	越秀金水观萃	四代	金水区	中心区板块	6	区位+产品	高层毛坯19000-23000	无	无	佣金143m²1.5% 169m²1.8%
12	招商时代天宸+映江河	三代	惠济区	省体育中心板块	5	限时优惠+特价房	二期11500-12500 三期12000-13000	二期清栋特惠2%, 推荐成交立享3-5万元/套;	特价房, 二期工抵101XX元起128-143m², 三期98m²11XXX	58/贝壳三期3%, 二期4%
13	招商嵩雲序	四代	惠济区	南阳路板块	5	产品+特价	高层精装17000-19000 洋房精装22000-25000	限时98折, 成交砸金蛋, 签约享10节高端私教	无	招商置业/58/贝壳/CPS分销佣金2%, 全民经纪人佣金高层4万洋房6万
14	通派龙湖中原颂開元	四代	中原区	碧沙岗板块	4	性价比	高层毛坯20500 洋房毛坯26500	认购2%优惠	——	贝壳2%
15	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	4	低价+限时优惠	均价11000-12000	购房2%优惠, 送1000元/m²圣都家装, 认购146m²房源送负二层标准车位一个	无	贝壳5万/套

## 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 :19937764728  
13653868757

