

# 郑州房地产市场周报

**【2026年第11期】**

( 2026年3月09日-3月15日)

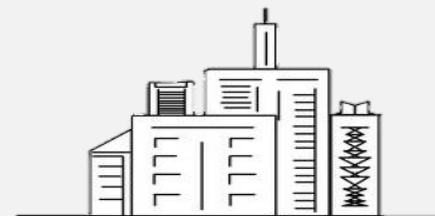
# 目录



政策动态



新增规划



楼市表现

# 核心结论

## 1 政策动态

2026年3月自然资源部联合林草局发布38号文，明确用地政策由“增量扩张”转向“存量盘活+省级统筹”，推动地方政府摆脱土地财政依赖，向高质量发展转型。

## 2 新增规划

中原区常西湖板块“华瑞紫韵城”后期地块规划公示；项目占地53亩，容积率2.91，规划8栋17-32F小高及高层四代住宅，共622户，核心定位“四代宅+低密宜居+高性价比”强力入市。

## 3 楼市表现

金三助力市场热销，成交显著回升，多项目借分销聚焦释放特价房源+高佣组合拳推动市场，本周大郑州整体认购529套，环比+73%，小阳春”效应明显。

# 1.1 政策动态：《自然资发〔2026〕38号》政策解读

2026年3月，自然资源部与国家林草局联合印发《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》（自然资发〔2026〕38号），涉及共13个方面，包括新增建设用地供给、城市更新用地管控、征地审批优化等，明确未来土地利用的核心导向，从“增量扩张”转向“存量盘活+省级统筹”，直接冲击传统土地财政模式，倒逼地方政府向高质量发展转型

## 土地盘活核心总结

### 建立“增存挂钩”机制

明确规定：“年度新增城乡建设用地规模不得超过

本地盘活存量土地面积”，**实现“以存量**

**换增量”**，倒逼城市更新和低效用地再开发。

### 简化城镇开发边界内项目审批

在城镇开发边界内实施成片开发的项目，**不再单独编制《土地征收成片开发方案》**，加快旧改、保障房等民生项目落地速度。

01

### 严控新增建设用地用于房地产开发

新增建设用地优先保障重大基础设施、公共服务和民生项目，**原则上不再安排用于经营性房地产开发。**

02

### 支持城市更新中的零星土地合法化

城中村改造中涉及的“边角地、夹心地、插花地”等**零星地块（不超过项目总面积10%）**，若用于建设保障性住房、社区设施或公共配套，可依法办理新增用地手续。

03

04

### 强化耕地保护与数据现势性

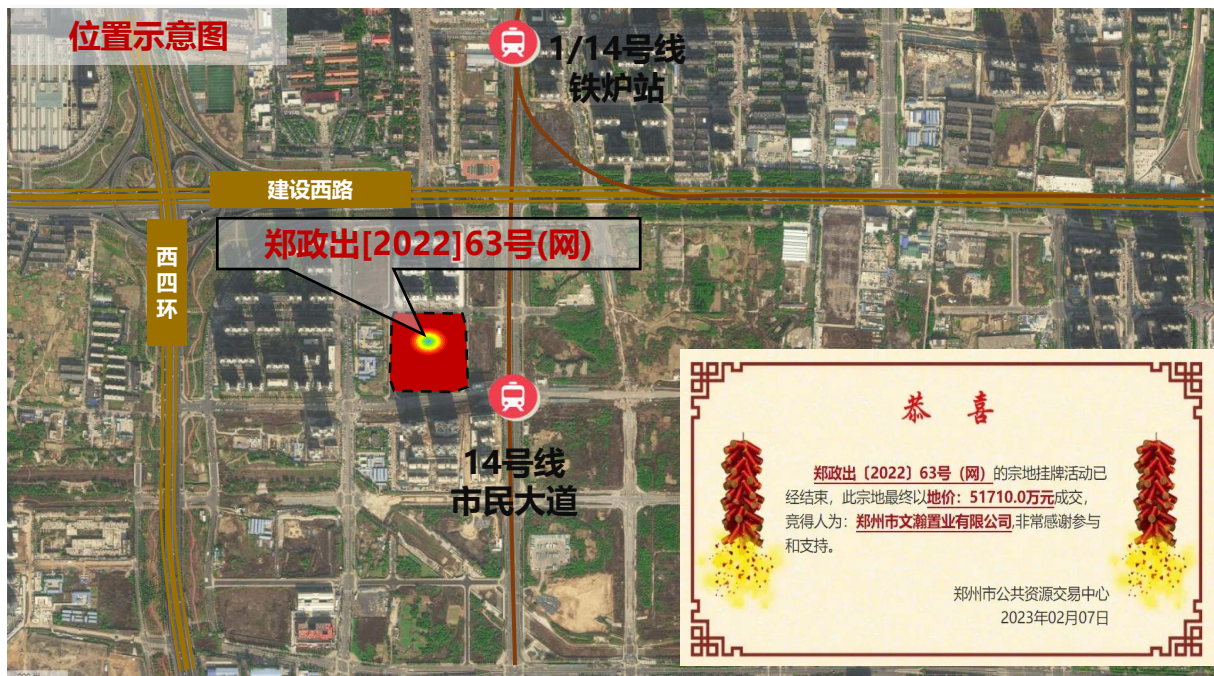
以2023年12月31日为标准时点，全面开展国土变更调查，夯实自然资源管理“底图、底数、底版”基础，服务首次耕地保护和粮食安全责任制考核。

05

政策定位：不是“禁房令”，而是发展模式转型，从“增量扩张”转向“存量优化”；从“土地财政”转向“高质量发展”；

## 2.1 新增规划：中原区—华瑞紫韵城 (C-09-01)，常西湖首个四代宅

华瑞紫韵城后期地块，位于中原区常西湖板块，占地53亩，容积率2.91，规划8栋17-32F小高及高层四代住宅，共622户；项目以“四代宅+低密宜居+高性价比”为核心定位



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
2023/2/7	郑政出[2022]63号(网)	住宅	53.14	2.91	10.31	10342	51710	973	5016	51710	0%

<b>项目位置</b>	中原区，乐民路（健民路）南、众志街（站前西路）西
<b>开发商</b>	郑州市文瀚置业有限公司
<b>项目概况</b>	项目占地约53.14亩，容积率2.91，限高<100，建筑密度<28，绿地率>30
<b>项目规划</b>	规划8栋17-32F小高及高层产品，共计622户，机动车位869辆

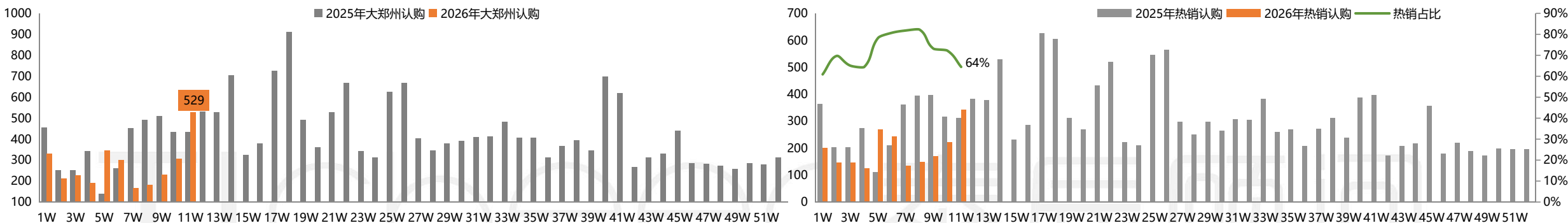
项目分析：项目从最初规划的容积率“低于4”优化至明确的“3.0”，从高密度开发向宜居品质住区的转型趋势。结合“四代住宅”理念，预计将引入更多空中花园、垂直绿化、社区共享空间等创新设计，提升居住舒适度与社区活力，预计总价180万-300万；三公里内配套完善，1/14号线地铁口、建设路第六小学/第三十六中学等、988解放军部队医疗，锦艺国际商业等；

备注：郑州市自然资源和规划局

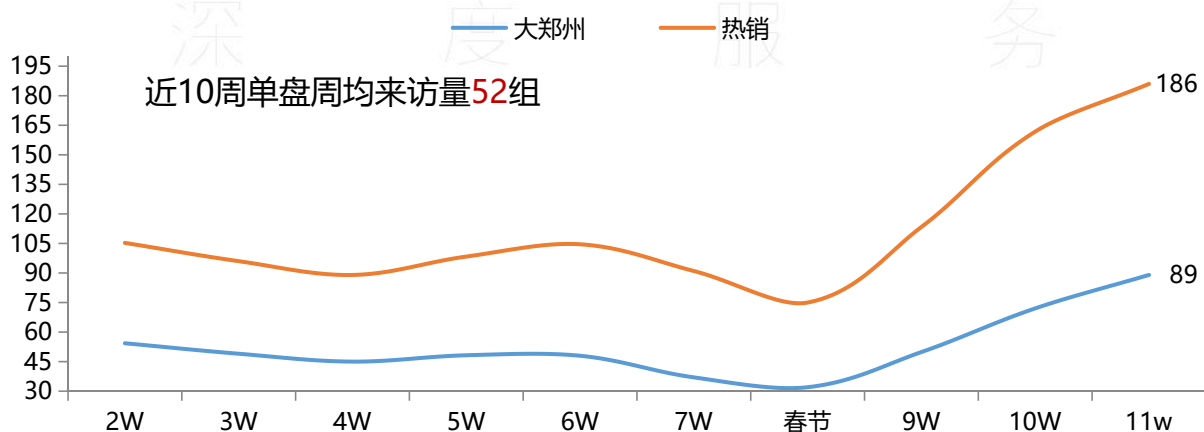
# 3.1 楼市表现—认购分析：“小阳春”效应明显，市场短周期内访交攀升

3月2周大郑州新房整体认购529套，环比+73%；其中热销盘认购341套，环比+54%，占比64%；  
单盘来访均值89组，环比+24%，单盘成交均值4.4套，环比+76%

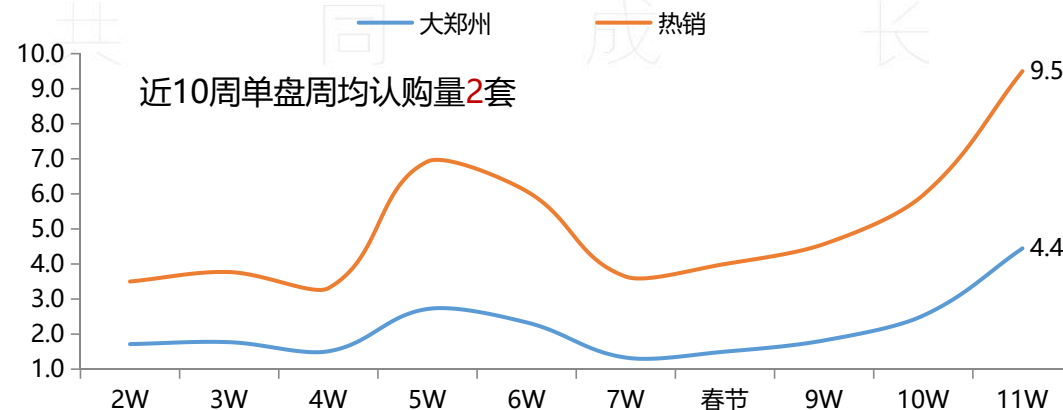
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



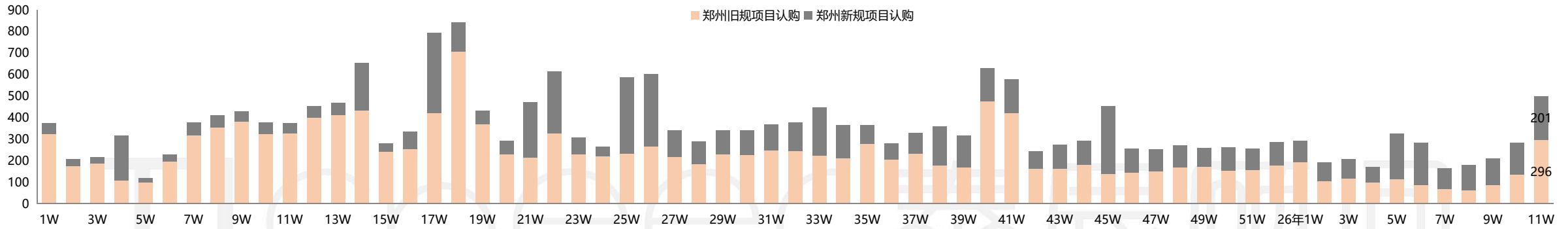
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目120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：3月2周（3.09-3.15）

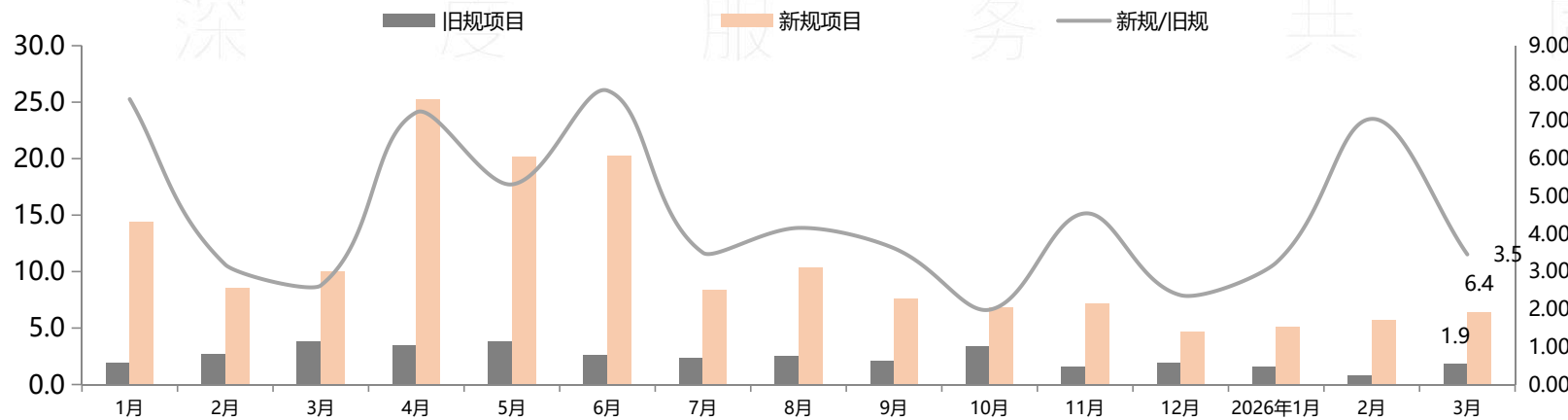
# 3.2 楼市表现—结构分析：旧规项目依赖节点促销，提升整体市场活跃度

3月2周新规项目认购201套，环比+36%；旧规项目认购296套，环比+118%；旧规项目依赖节点促销热度明显提升，新规项目热销盘同时发力，整体市场表现活跃

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：旧规（3代）实际监控在售项目78个；新规（3.5+4代）项目24个，区域包含市内八区，数据时间：3月2周（3.09-3.15）

### 3.3 楼市表现—认购榜单：金三助力市场热销，门槛提升至11套

大郑州TOP15榜单合计认购297套，环比上周181套+64%，榜单门槛11套（环比+3套），  
华瑞房票集中转化抢占榜单第一，其他项目分销+特价政策叠加，整体认购环比回升明显

2026年3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	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	36 (含房票24套)	低价+限时优惠+房票	均价11000-12000	购房2%优惠, 送1000元/㎡圣都家装, 认购146㎡房源送负二层标准车位一个	无	贝壳5万/套
2	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	36	价格+区位+产品	高层13500-17200(精装)	134平精装修特惠仅需188万起 整体13000起	5套特价房13500起	贝壳2%
3	保利大都汇	三代	金水区	花园北路板块	25	加推+特惠	高层16000-18000(精装)	加推3号楼148m4房2卫	10套特惠名额, 总价185万起楼层可选, 单价125xx元/m起	贝壳/58佣金3%
4	富田城(公馆+华府)	三代	管城区	金岱板块	22	特价房	公馆特价房8999元/㎡起 华府特价房8200元/㎡起	含2套员工优惠 首付1万, 剩余全贷款	特价房8999元/㎡起	58/贝壳佣金5.5%
5	万科翠湾中城三期	3.5代	惠济区	省体育中心板块	22	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3.5%
6	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	20	限时优惠+特价房	高层12000-14000(精装) 洋房18000-19000(精装)	限时2%优惠, 成交享家电礼包	特价房105XX起精装 5套清栋一口价房源	58/贝壳佣金4%
7	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	18	产品	高层11500-13500(毛坯) 洋房16000-18000(毛坯)	清栋优惠购房立享2%优惠, 137户型10楼以下 特价房12XXX元	无	58/贝壳佣金3%
8	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	18	特价房+提佣	15000-16500	无	特价房12000起	贝壳/抖音/58佣金3.2-4%分 房源
9	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	17	区位+性价比+分销聚焦&组织看房团	高层10500-13800(毛坯)	分期情况: 首付2万, 剩余全贷款 168㎡以下: 9xxx-11000元/㎡ 168㎡: 13000元/㎡加1万元送车位100㎡补贴22000元120㎡补贴30000元140-168㎡补贴40000元贝壳带 访额外优惠2%	无	贝壳: 佣金6-8%+2万对赌
10	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	16	区位+产品	高层17100-19700 (毛坯) 楼王20700-23000	二期10#楼全新175产品和230产品加推	无	58/贝壳佣金1.3%
11	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	16	产品+性价比	高层15700-17000(毛坯)	集团额外破底优惠95折(部分房源) 成交限量抢云南双飞5日游(仅限5个名额)	9套一口价房源	58/贝壳佣金2.5%-4%
12	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12500-17600(毛坯)	优惠2%, 续销2号楼	无	58/贝壳佣金2.6%
13	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	13	特价房+分销聚焦	(毛坯) 高层13000-14900, 169㎡14300-16400	佣金+特价房11200起, 顶底10000起	特价房11200起, 顶底 10000起	贝壳独家3.8%
14	城发和府	三代	郑东新区	象湖板块	12	现房+性价比	高层9500-10000 洋房标准层14000-15000	无	无	58/贝壳佣金4.5-6万
15	招商高雲序	四代	惠济区	南阳路板块	11	清盘+产品	高层17000-19000(精装) 洋房22000-25000(精装)	清盘特惠98折, 春日友邻节, 购房五重礼	无	58/贝壳佣金3%
					297					

数据来源: 泰辰市场监控中心, 实际监控数据, 数据时间: 3月2周(3.09-3.15)

## 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

