

郑州房地产市场周报

【2026年第16期】

(2026年4月13日-4月19日)

目录



政策动态



楼市表现



新盘动态

核心结论

1 政策动态

4月13日中国人民银行发布最新金融统计数据，居民短期贷款新增负增，长期回正但同比偏弱，反映出居民加杠杆意愿依然低迷；
4月17日2026年一季度国内生产总值数据出炉，GDP同比增长5%，受外需和政策前置支撑，经济运行实现良好开局；
南阳市发布《南阳市中心城区“抬板式住宅”规划技术导则（试行）》，在全省率先“试水”抬板住宅。

2 楼市表现

本周大郑州新房整体认购358套，环比-18%；大郑州累计认购同比去年-19%，热销盘累计认购同比去年-28%；
从产品结构来看旧规项目成交降幅持续扩大，楼市热度回落，促销效果边际减弱；
本周TOP15榜单项目合计认购198套，受异动项目影响，环比下滑24%，热销项目持续保持高促销力度，聚焦+低价双发力。

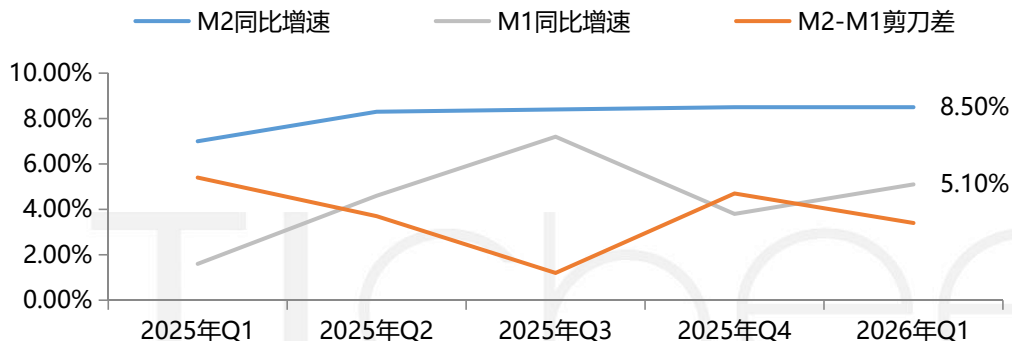
3 新盘动态

豫发豫园二期，规划5栋31F纯高层产品，共475户，面积段147-235m²，项目定位“金水三环内+四代宅+纯粹大户型社区”，教育及生态资源优越，聚焦高改、再改客群；
兴瑞雅著轩，以地铁口四代宅、高得房率为核心卖点，规划4栋26F高层，2栋17F小高，总套数353户，面积段129-143m²，聚焦刚改、功能改善客群。

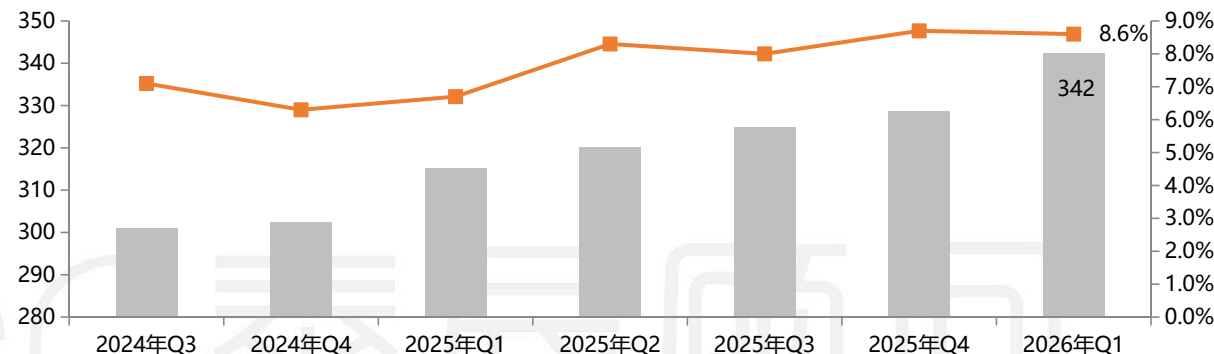
1.1 政策动态—宏观数据：宽货币、弱信用，仍需加大政策刺激

4月13日，中国人民银行发布最新金融统计数据：M2增速保持高位→持续宽信用；居民短期贷款新增额负增→消费偏弱，居民长期贷款新增额回正但同比偏弱，反映出居民消费及加杠杆意愿依然低迷，未来仍需加大政策刺激力度，修复市场信心

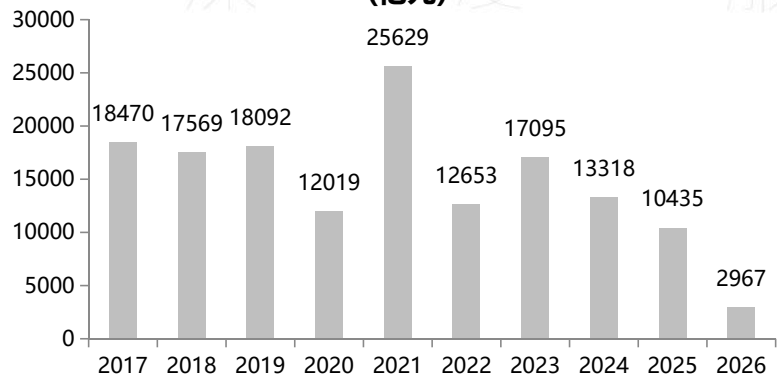
货币供应量 (M2、M1) 季度末同比增速 (%)



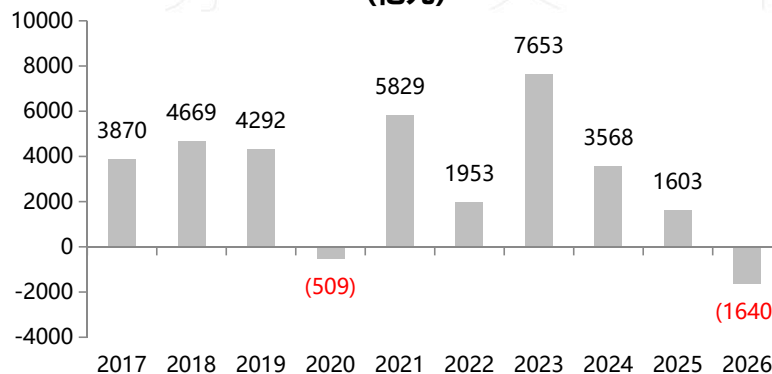
季度末人民币存款余额与增速 (万亿)



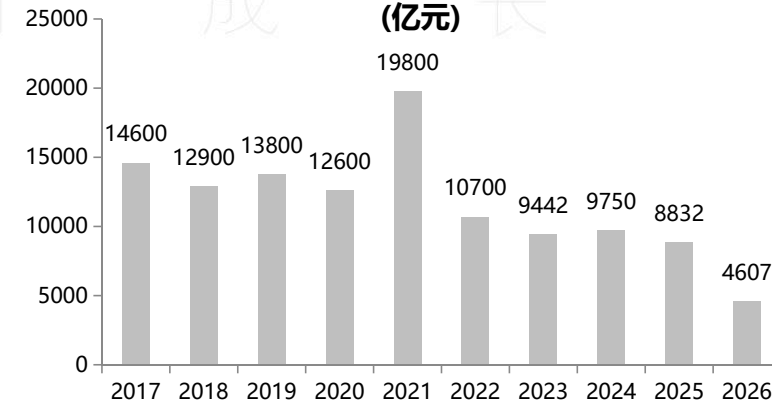
历年第一季度居民贷款新增额 (亿元)



历年第一季度居民短期贷款新增额 (亿元)



历年第一季度居民中长期贷款新增额 (亿元)



备注：泰辰市场监控中心，中国人民银行，历年季度金融统计数据报告

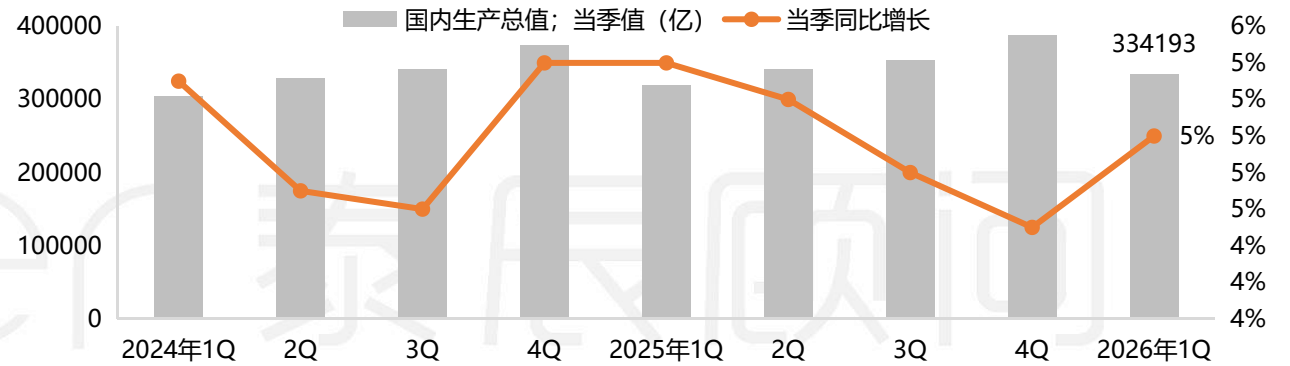
1.1 政策动态—宏观数据：一季度GDP增长5%

4月17日，国家统计局公布2026年一季度GDP，同比增长5%，其中，进出口总额同比增长15%，基础设施投资同比增长8.9%，外贸与基建投资表现强劲；但社会消费品零售总额增速不及预期，内需恢复基础尚不牢固，经济结构仍需优化

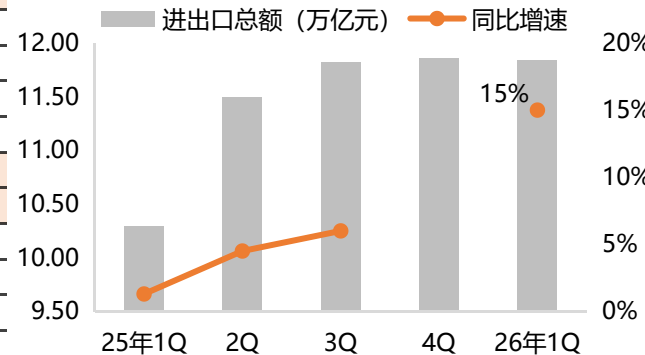
2026年一季度GDP初步核算数据

指标	绝对额	比上年同期增长 (%)
GDP	334193亿	5.0
第一产业	11941亿	3.8
第二产业	116135亿	4.9
第三产业	206117亿	5.2
农林牧渔业	12851亿	4.0
工业	103388亿	6.1
#制造业	86960亿	6.3
建筑业	13632亿	-3.8
批发和零售业	35071亿	4.1
交通运输、仓储和邮政业	14638亿	4.3
住宿和餐饮业	6055亿	4.3
金融业	27225亿	6.5
固定资产投资	102708亿	1.7
基础设施投资	-	8.9
房地产开发投资	-	-11.2
全国新建商品房销售面积	19525万㎡	-10.4
新建商品房销售额	17262亿元	-16.7
信息传输、软件和信息技术服务业	20444亿	10.6
租赁和商务服务业	16209亿	12.2
社会消费品零售总额	127695亿	2.4
进出口总额 (亿元)	118380	15.0
出口额	68467	11.9
进口额	49913	19.6
全国城镇调查失业率	5.3%	与上年同期持平
居民人均可支配收入	12782元	4.9
居民人均消费支出	7955元	3.6

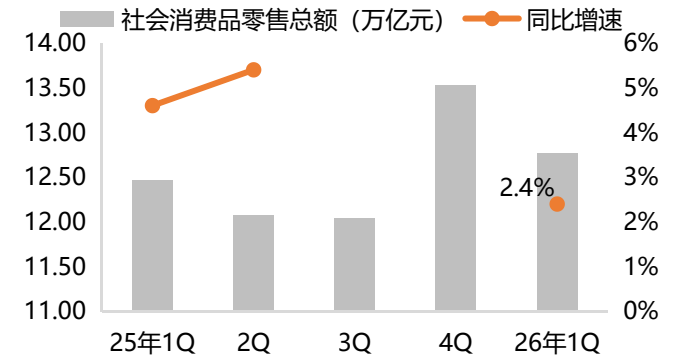
2024-2026年分季度GDP及增速表现



历年进出口同比表现



历年社会消费品零售总额表现



备注：泰辰市场监控中心，国家统计局

1.2 政策动态—城市政策：南阳“试水”抬板住宅

南阳市规划局、七部门联合印发《南阳市中心城区“抬板式住宅”规划技术导则（试行）》，旨在为房地产开发企业建设“抬板式住宅”提供政策依据与技术指引，此举标志着河南省首个针对“抬板式住宅”的专项规划技术标准正式发布

南阳市自然资源和规划局
南阳市住房和城乡建设局
南阳市城市管理局
南阳市国防动员办公室
南阳市不动产登记服务中心
南阳市消防救援支队
南阳市园林绿化中心

文件

宛自然资〔2026〕8号

关于印发《南阳市中心城区“抬板式住宅”规划技术导则（试行）》的通知

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区、官庄工区、职教园区管委会，市直有关单位：

《南阳市中心城区“抬板式住宅”规划技术导则（试行）》

二、技术标准要求

1. 容积率

抬板平台以下用作城市市政基础设施、居住区停车、市政公用设施、公共开放空间和无偿移交的居住区配套设施，该部分建筑面积不计入规划条件（土地出让合同）约定的容积率，但需计



2. 绿地率

抬板平台范围以内以抬板平台面层作为室外地坪，且覆土厚度不小于1.5米的绿地面积计入绿地率。

抬板平台范围以外按现行城市规划技术管理规定执行。

4. 抬板平台及住宅架空层高度

抬板平台与住宅架空层高度应根据用地情况、城市界面等要求合理确定，抬板平台高度与周边城市道路或相邻地块的高差不宜大于6米，并符合我市景观风貌规划的要求；抬板平台以上的住宅架空层高度不应小于4米。

7. 停车管控

抬板平台以下停车功能的水平投影面积不应小于抬板平台水平投影面积的65%。停车功能指机动车停车位、非机动车停车位、车道、车库人行交通以及为停车服务的设备用房等。



“抬板式住宅”是近年来伴随政策创新与技术升级兴起的新型住宅形态，通过技术手段将居住层整体抬高约4-12米，利用底层架空空间构建“人车分流+立体景观+复合公共空间的立体分层社区”，2024年1月，天津率先出台政策明确“架空平台以下的建筑面积不计入容积率为抬板式住宅提供关键政策支撑随后杭州、上海、苏州、合肥、福州等十余个城市纷纷跟进。

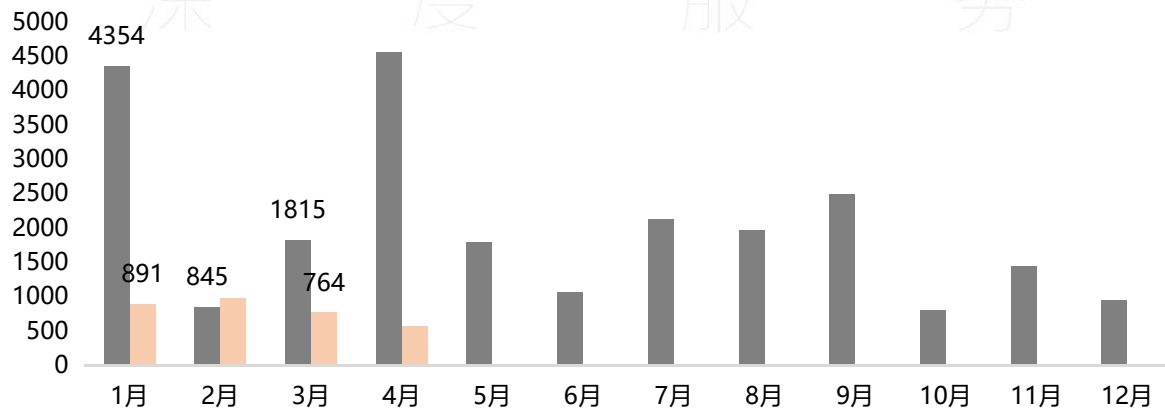
2.1 楼市表现—预售前：本周公示358套/5.65万㎡

本周高新区高新老城板块2个项目预售前公示，分别为电建高新华曦府8、19#132-169㎡四室，合计152套；正弘序12、13#136-179㎡三-四室，合计206套；截至目前2026年累计公示预售3201套，同比去年11565套，下降72%

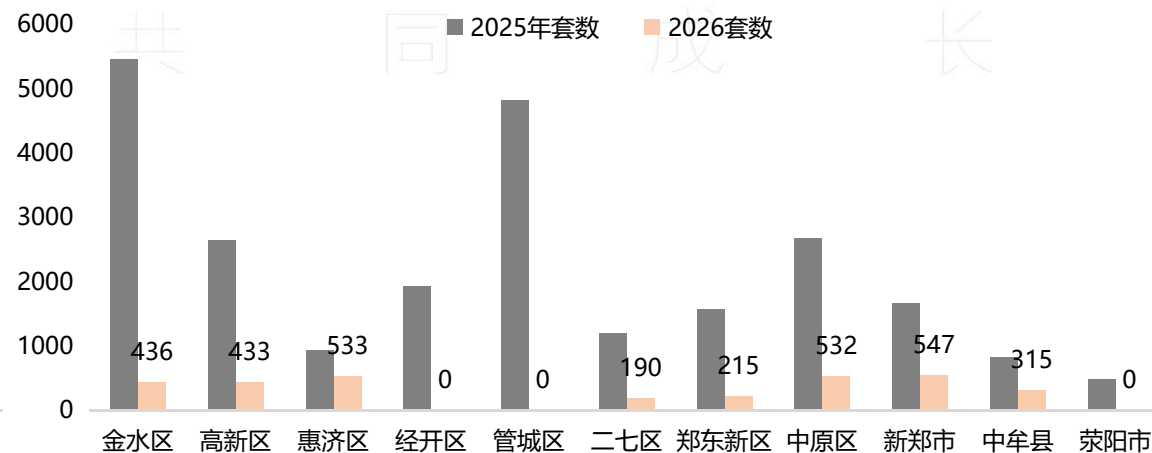
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数(套)	预售面积(万㎡)	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/4/13	高新区	高新老城板块	电建高新华曦府	8、19#	152	2.23	高层132㎡四室两厅两卫100套、169㎡四室两厅三卫52套	占地115.3亩，容积率2.79，规划17栋25-26层高层2栋17层小高层，共1408套
2026/4/13	高新区	高新老城板块	正弘序	12、13#	206	3.42	149㎡四室两厅两卫104套，136三室两厅两卫52套，179㎡四室两厅三卫50套	项目总占地78亩，容积率2.49，规划10栋20-26F高层，为正弘四代系作品，面积段136-210㎡
合计					358	5.65	—	

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4月累计预售3201套，同比2025年1-4月(11565套)下降72%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比 (预售前)

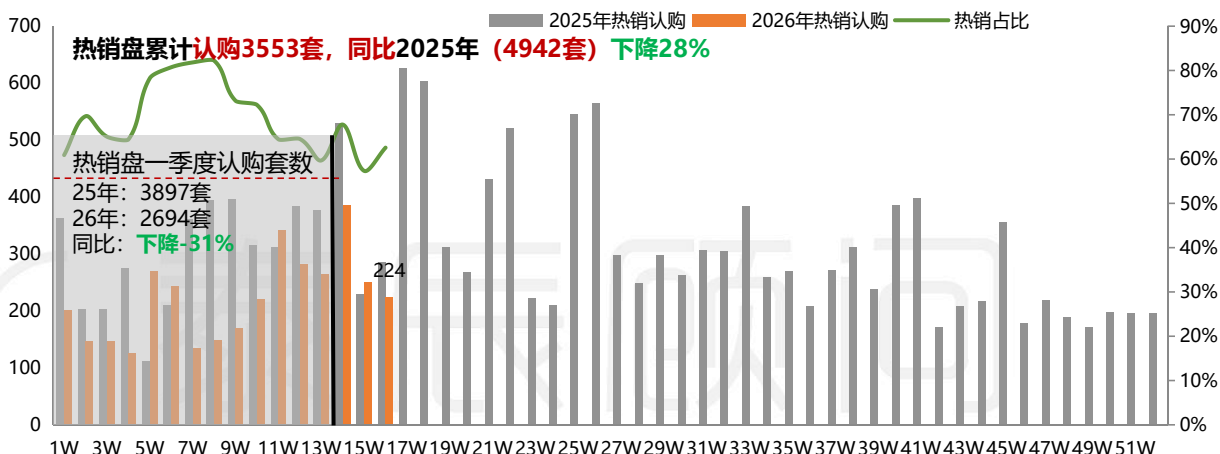
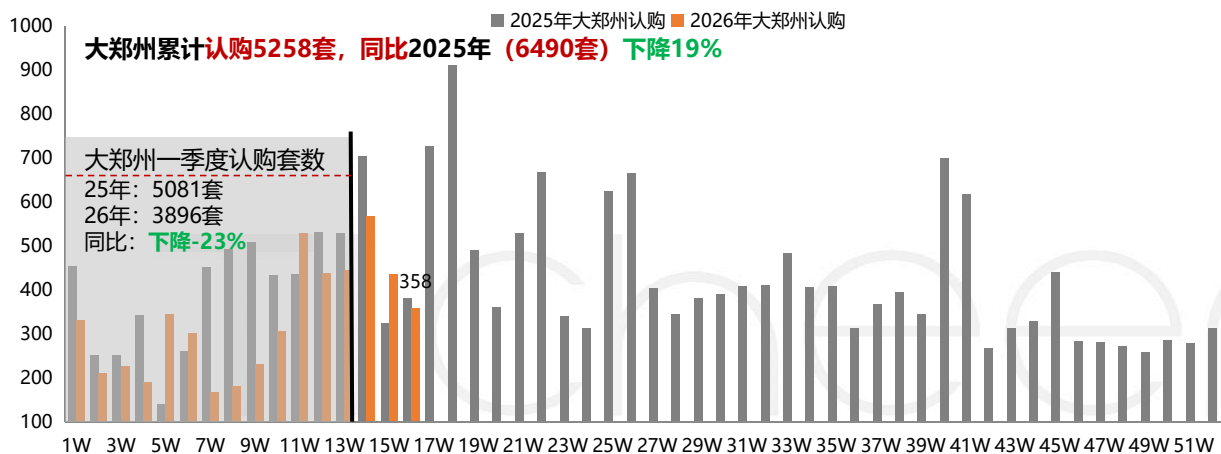


2.2 楼市表现—认购分析：项目促销力度延续，热销占比持续提升

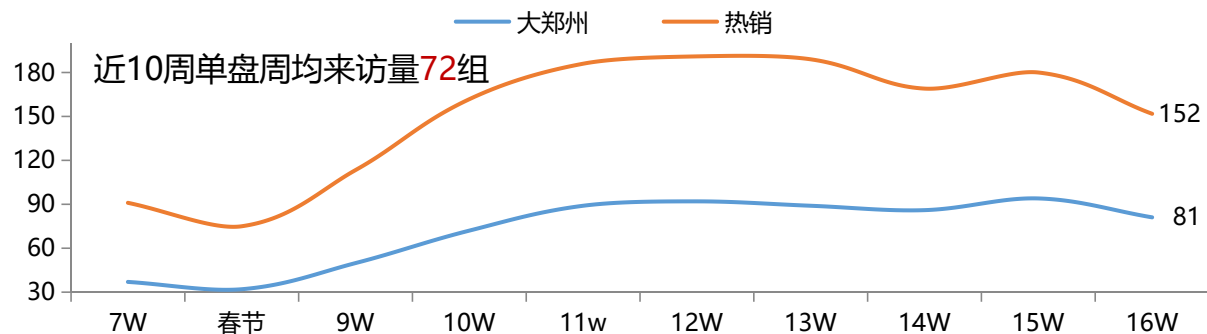
本周大郑州新房整体认购358套，环比-18%；其中热销盘认购224套，环比-10%，占比整体63%；

大郑州累计认购同比去年-19%，热销盘累计认购同比去年-28%

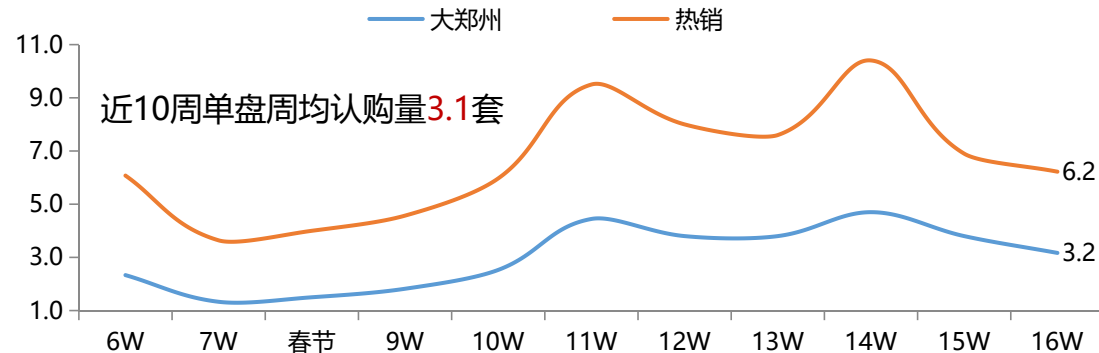
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



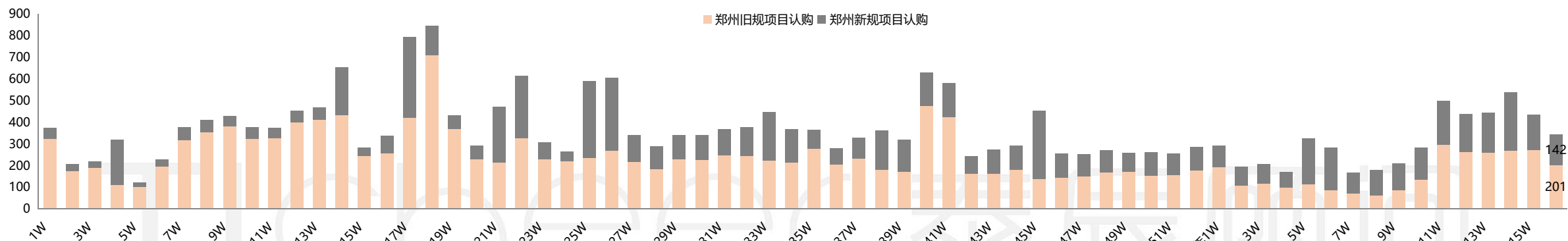
数据来源：泰辰市场监控中心

数据范围：大郑州实际监控在售项目120个；热销项目37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：4月3周（4.13-4.19）

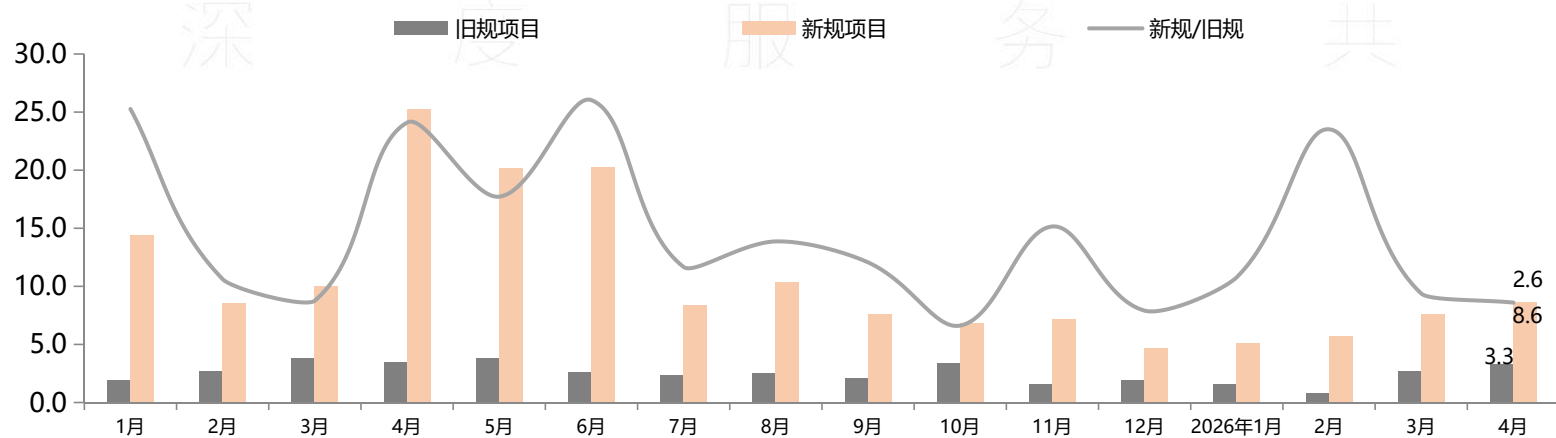
2.3 楼市表现—结构分析：旧规项目成交降幅扩大

4月3周新规项目认购142套，环比-13%；旧规项目认购201套，环比-26%；
楼市热度回落，促销效果边际减弱

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71个；新规（3.5+4代）项目22个，区域包含市内八区，数据时间：4月3周（4.13-4.19）

2.4 楼市表现—认购榜单：热销项目延续高促销力度，榜单门槛不变

大郑州TOP15榜单合计认购198套，环比上周261套-24%，榜单门槛9套（环比持平）

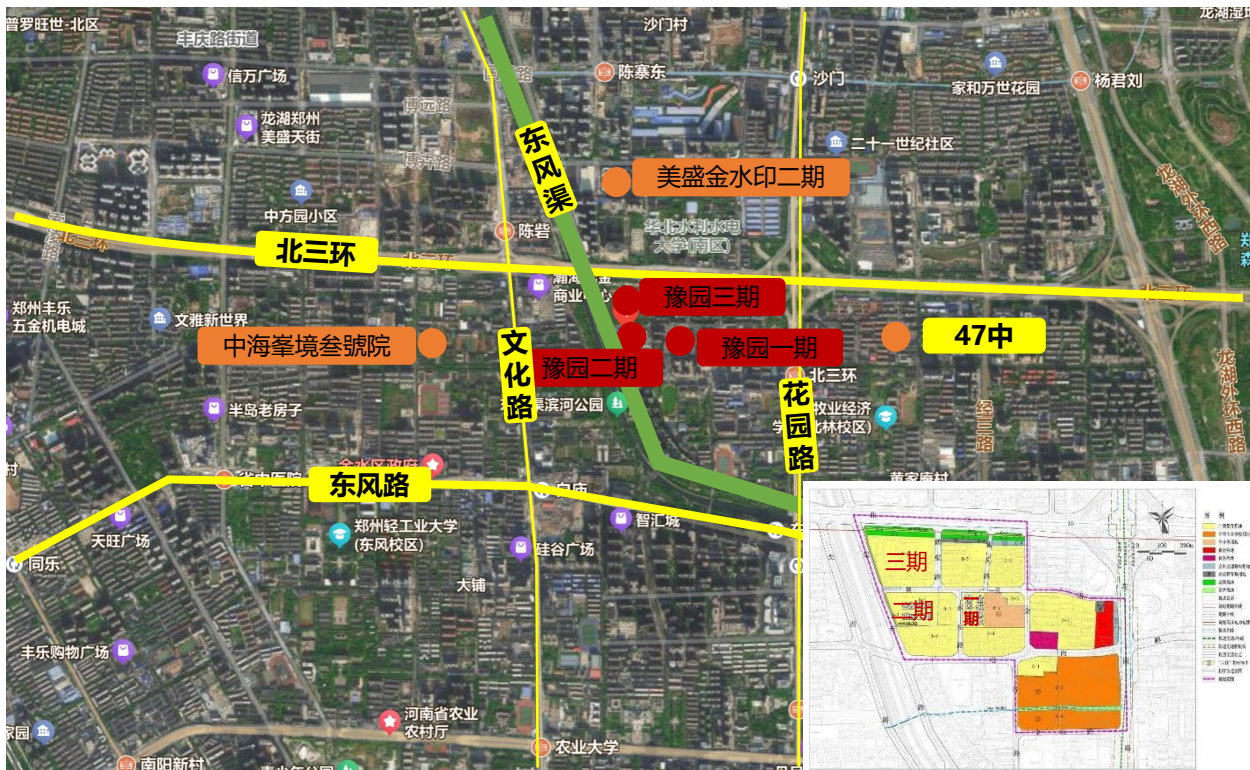
热销项目保持高促销力度，亚星观樾、高新华曦府加推补货；朗悦公园府、远洋瑞林宸章持续低价+聚焦走量

2026年4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	朗悦公园府	三代	高新区	高新板块	22	聚焦+降价	六期毛坯均价12000元/㎡	前20送负二车位一个	无	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
2	亚星观樾	3.5代+四代	二七区	运河新区板块	22	产品+降价	高层毛坯11200-13500 洋房毛坯16800	加推8#	无	贝壳/58佣金2.0%
3	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新板块	15	特价房+分销聚焦+加推	高层毛坯13000-14900 169㎡14300-16400	佣金+特价房11200起，顶底10000起，4月18日加推19/8号楼(132㎡100套/169㎡52套户型)	特价房11200起，顶底10000起	贝壳独家3.8%
4	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	15	区位+性价比+准现房+分销聚焦	高层毛坯10500-13800	送装修(仅针对1#、4#楼房源，限席10套，截至到4月30日)，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%
5	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	15	精装修+现房+性价比(清盘特惠)	高层精装10000-10500	清盘特惠1%	10000-10500	分销贝壳，佣金4%
6	富田城	三代	管城区	郑新路板块	13	性价比+准现房+分销高佣	高层毛坯8699起	首付1万，剩余全贷款	特价房8699起	分销58爱房&贝壳，佣金5.0%
7	越秀金水观萃	四代	金水区	中心区板块	13	位置+产品	高层毛坯19000-23000	无	无	169㎡佣金2%
8	金投天宝府	3.5代	金水区	三全国基板块	13	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	保利大都汇	三代	金水区	三全国基板块	12	产品+特价房	高层精装14500	无	特价房125xx元/m起	贝壳/58佣金3%
10	越秀天悦江湾	三代	金水区	三全国基板块	11	产品+性价比	高层毛坯15700-17000	无	特价房135XX元/m起	分销：贝壳/58，3%，全民推荐1.8%
11	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	10	位置+性价比	高层毛坯12500-15500	无	12500起	贝壳、抖音CPS、58，3.2-4%
12	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	10	价格+区位+产品	高层精装13000-15000	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2%
13	华瑞紫韵城	三代	中原区	常西湖板块	9	低价+送家装	高层毛坯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
14	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	9	限时优惠+特价房	高层精装11000-12500 洋房16000-18000	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%
15	招商揽阅	四代	惠济区	北大学城板块	9	产品+落位	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	5#8#15#落位，预计5.1加推	无	58/贝壳佣金3%
合计					198					

3.1 新盘动态—豫发豫园二期—项目基础信息

项目位于金水区国贸板块，占地37.84亩，容积率3.49，规划5栋31F纯高层产品，共计475户，面积涵盖147-235m²，项目定位“金水三环内+四代宅+纯粹大户型社区”，教育及生态资源优越



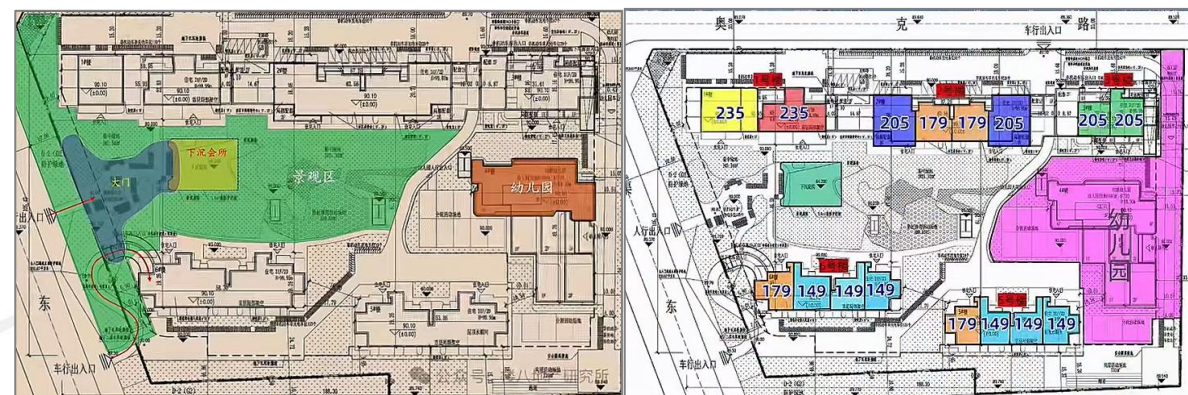
项目名称	豫发豫园二期
开发商	金水投资集团有限公司 (持股49%) & 河南豫发集团有限公司 (持股51%)
项目位置	奥克路南、渠东路东
项目概况	总占地约133.8亩，二期约37.8亩，容积率3.49
项目规划	规划5栋31F高层，总套数475户，面积段147-235m ² ，聚焦高改、再改客群
项目产品	147m ² 四室两厅三卫、175m ² 、205m ² 、235m ² 五室两厅三卫
教育配套	教育：东侧文化路一小（文渠校区）、四十七中；自建12班幼儿园
资源配套	景观：东风渠+文化公园
商业配套	3公里内有正弘城、国贸360、瀚海北金等
医疗配套	郑州人民医院北院区、河南省中医院等
销售团队	自销
宣传语	正弘城旁·东风渠畔·一线大师中原首作
项目节点	预计2026年9月首开入市，目前处于前期咨询阶段

摘地日期	土地编号	土地位置	项目	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m ²)	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	保证金(万元)	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m ²)	买受人
2021/12/27	郑政出〔2021〕71号(网)	奥克路南、索克路东	豫发豫园一期	住宅	19.51	3.49	4.55	<100	<25	>25	13689	27378	27378	0%	1404	6015	郑州豫园实业有限公司
2025/11/3	郑政出〔2025〕19号(网)	奥克路南、渠东路东	豫发豫园二期	住宅	37.84	3.49	8.83	<100	<25	>25	7803	39014	39014	0%	1031	4419	郑州豫园实业有限公司

备注：泰辰市场监控中心

3.1 新盘动态—豫发豫园二期一户配信息

二期产品改善力度再提升，面积段147-235m²与一期117-146m²形成错位，1T1、2T1户、四代宅露台设计，其中最大户型235m²为复式设计，客厅挑高6.3米，得房率最高可达160%



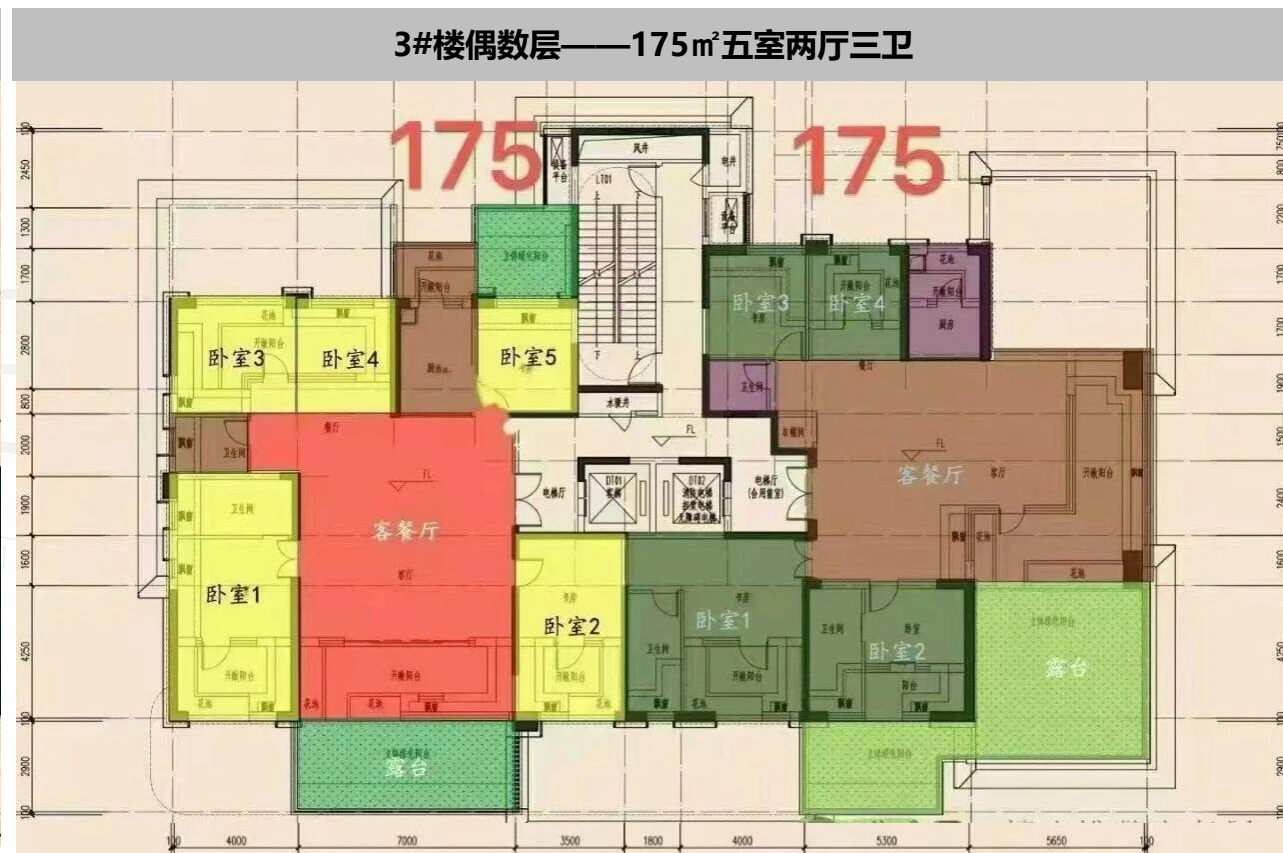
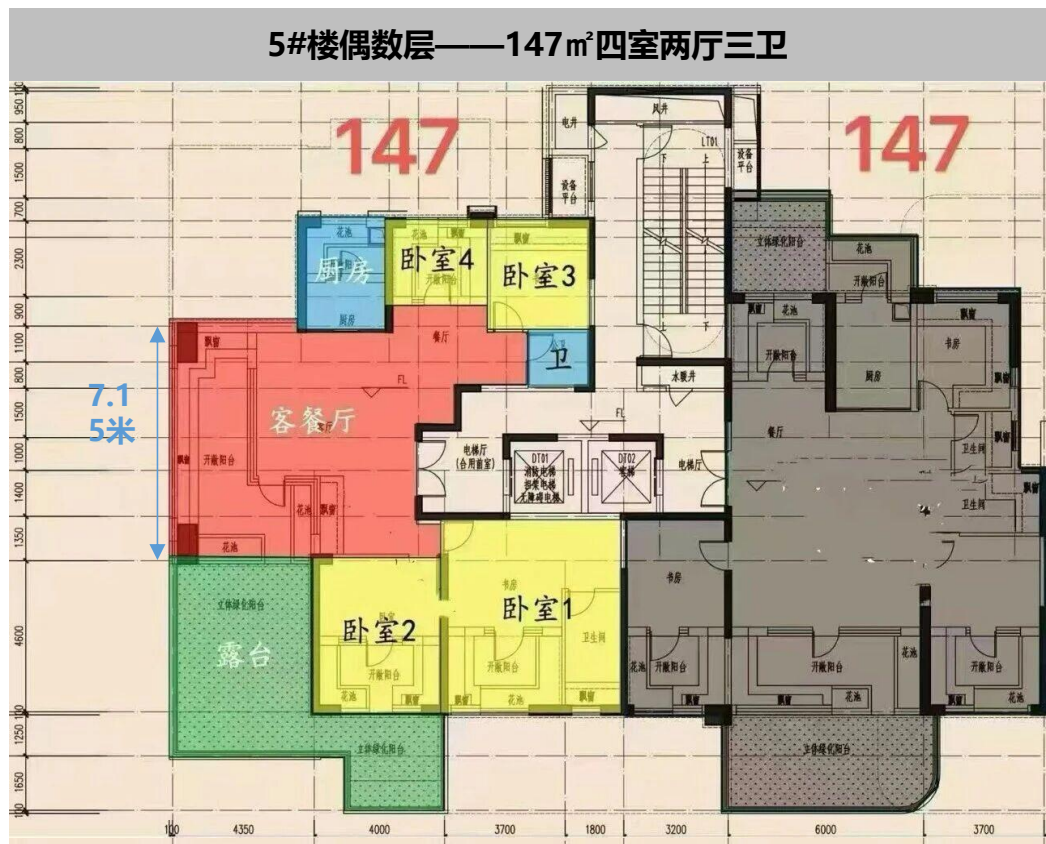
期数	物业类型	面积	梯户比	户型	套数	占比
豫发豫园二期	高层	147m ²	1T1, 客厅挑高3.15	四室两厅三卫	180	38%
		175m ²		五室两厅三卫	120	25%
		205m ²		五室两厅三卫	115	24%
		235m ²	2T1, 客厅挑高6.3米	五室两厅三卫	60	13%
合计					475	100%

期数	物业类型	面积 (m ²)	户型	总套数	套数占比
豫发豫园一期	高层/小高	117	三室两厅两卫	67	21%
		126	三室两厅两卫	67	21%
		142	四室两厅两卫	67	21%
		146	四室两厅两卫	122	38%
合计				323	100%

备注：泰辰市场监控中心，网络整理

3.1 新盘动态—豫发豫园二期—户型初步公示

147m²四室两厅三卫为主力户型，占比38%，分布于5、6号楼，边户户型客厅开间7.15米；其次175m²五室两厅三卫占比32%，分布于2、3、6号楼

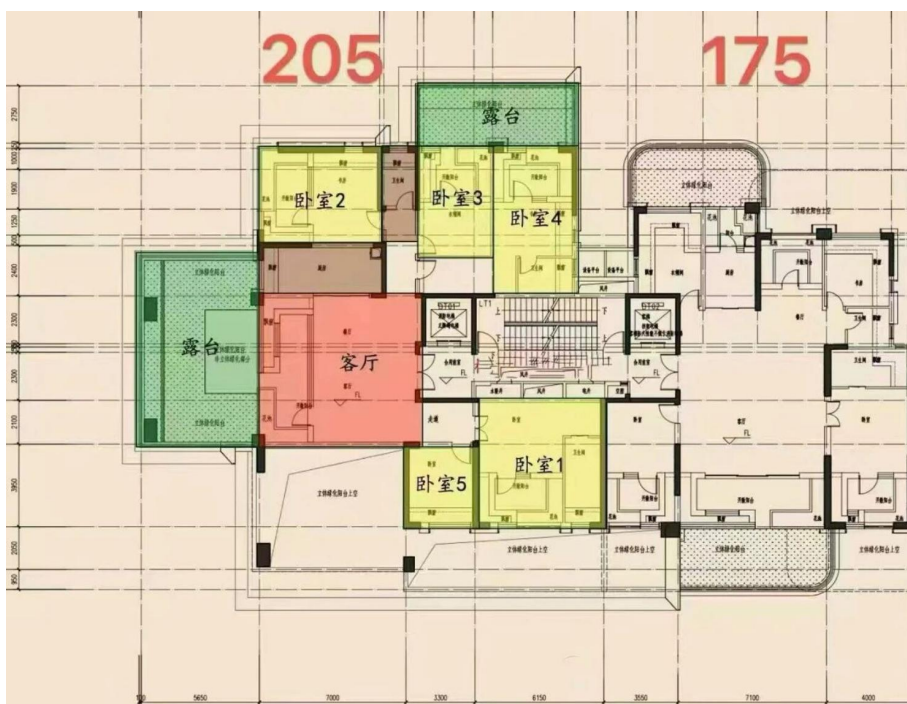


备注：泰辰市场监控中心，网络整理

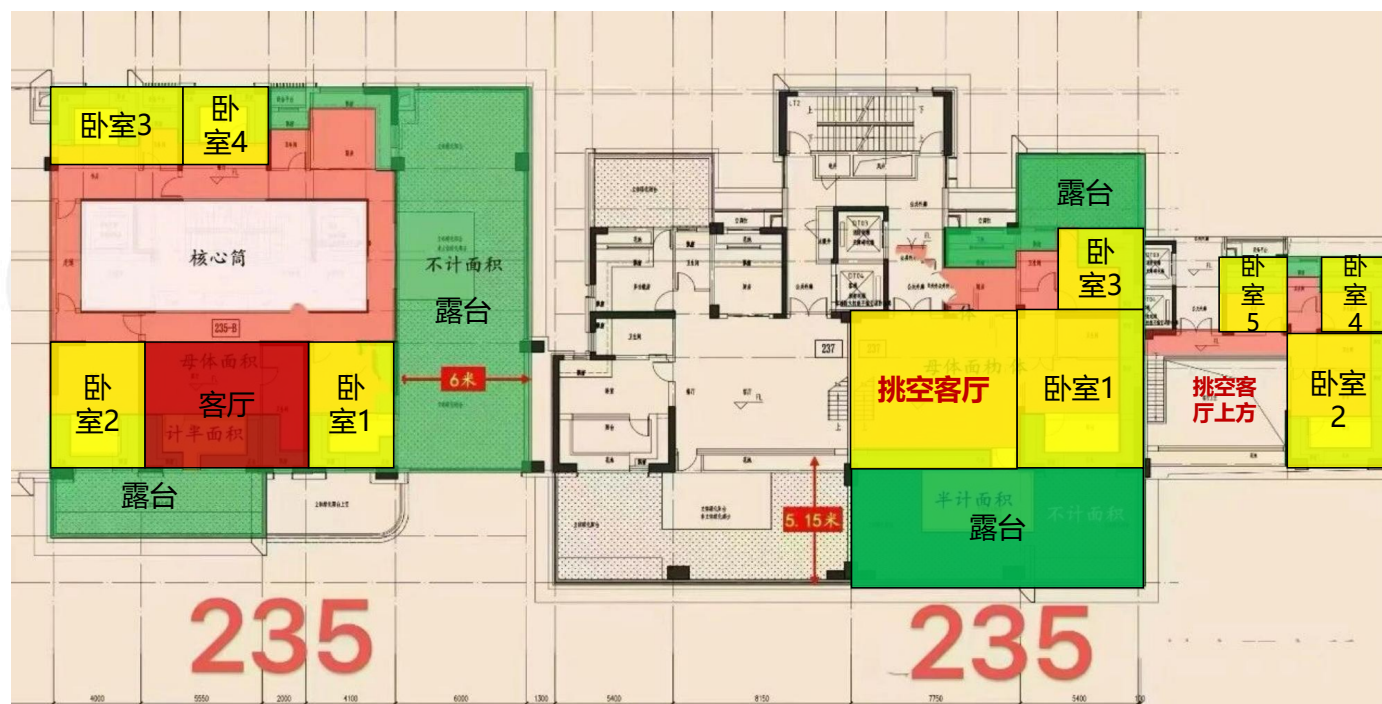
3.1 新盘动态—豫发豫园二期—户型初步公示

235㎡五室两厅三卫为项目明星产品，占比13%，分布于1号楼，楼栋2个单元小幅错位，西单元为大平层，东单元为复式设计，露台进深达到5.15米，客厅挑高6.3米，得房率可达160%

2#奇数层平面图——205㎡五室两厅三卫

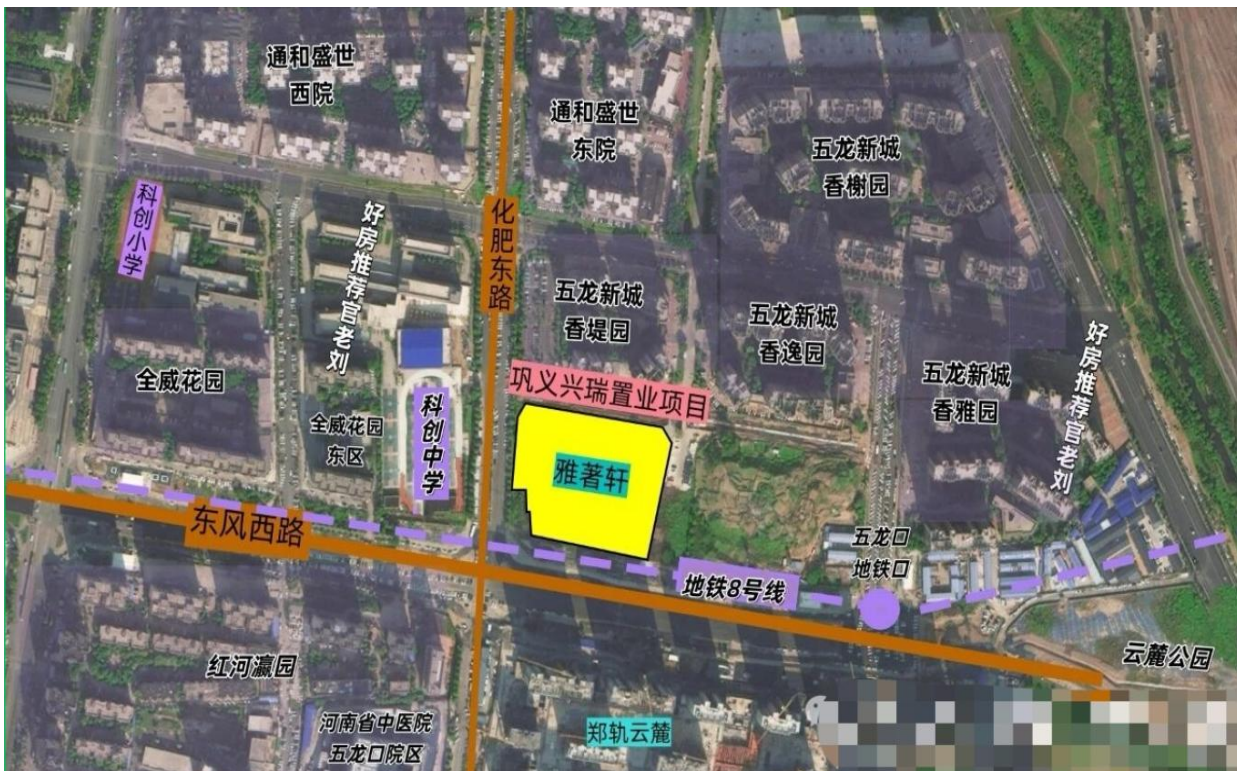


1#偶数层平面图——235㎡五室两厅三卫



3.2 新盘动态—兴瑞雅著轩—项目基础信息

项目位于高新区东风路北、育林路西（郑轨云麓北侧），占地28.5亩，总建面6.53万m²，容积率2.49，由巩义市兴瑞置业有限公司于2025年8月份摘得，楼面价4709元/m²，以地铁口四代宅、高得房率为核心卖点



项目名称	兴瑞雅著轩
开发商	兴瑞置业（巩义本土房企）
项目位置	高新区东风路北、育林路西
项目概况	占地28.5亩，总建积6.53万m ² ，容积率2.49
项目规划	项目规划4栋26F高层，2栋17F小高，总套数353户，面积段129-143m ² ，聚焦刚改、功能改善客群
项目产品	129m ² 三室两厅两卫；129m ² 、136m ² 四室两厅两卫；143m ² 四室两厅三卫
交通配套	距地铁8号线五龙口站200米，五龙口唯一四代住宅
教育配套	周边育林小学、高新外国语小学（五龙口校区）、科创学校小学部、科创中学
资源配套	生态配套郑州雕塑公园、云麓公园、吉象小镇公园、西流湖公园等
商业配套	3公里内商业配套华强广场、高新万达广场、锦艺城
医疗配套	东南侧河南省中医院高新区院区（在建）
销售团队	自销
项目卖点	地铁零距离+四代宅创新+高得房率+低密舒适+三环主城

摘地日期	土地编号	土地位置	项目	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万m ²)	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	保证金(万元)	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面价(元/m ²)	买受人
2025/8/20	郑政高出〔2025〕10号（网）	东风路北、育林路西	兴瑞雅著轩	住宅	28.52	2.49	4.75	< 80	< 20	> 35	10595	21189	22389	6%	785	4709	巩义市兴瑞置业有限公司

3.2 新盘动态—兴瑞雅著轩—项目户配

项目规划4栋26F高层，2栋17F小高，总套数353户，面积段129-143m²，聚焦刚改、功能改善客群

2、3#为3.5代产品，129m²三室两厅两卫，合计占比42%；其余楼栋均为129-143m²四代四室



物业类型	代系	楼栋	面积 (m ²)	户型排布	套数	占比
高层26F	3.5代	2#	129	三室两厅两卫	97	27%
		3#	129	三室两厅两卫	52	15%
	四代	4#	136	四室两厅两卫	52	15%
		5#	129	四室两厅两卫	50	14%
		6#	143	四室两厅三卫	68	19%
小高层17F		7#	143	四室两厅三卫	34	10%
合计					353	100%

3.2 新盘动态—兴瑞雅著轩—项目户型

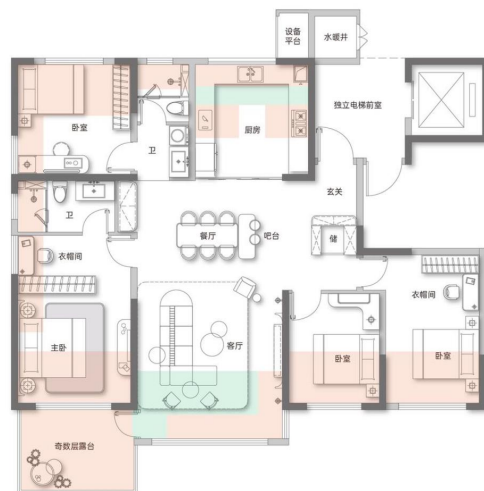
产品亮点：高得房率+大面宽，129m²三室两厅两卫为3.5代封窗产品，综合得房率106%，南向面宽14.4米；其余四代129-143m²均为四房，南向面宽16-17米，综合得房率113-124%

129m²三室两厅两卫
得房率106%

129m²四室两厅两卫 (奇数层)
得房率113%

136m²四室两厅两卫 (奇数层)
得房率121%

143m²四室两厅三卫 (偶数层)
得房率124%



■ 不计产权面积 ■ 计一半产权面积

3.2 新盘动态—兴瑞雅著轩—项目社区配套

小区配置亮点：规划约1080m²的架空层空间，打造为社区泛会所，设置五大主题功能区，满足全龄需求。社区园林以“自然森屿”为主题，营造约2880m²的沉浸式绿色空间。此外，社区大门尺度75米，提升业主归家仪式



阳光书吧

书吧效果图



家庭休闲区

儿童剧场效果图



娱乐互动区

台球室效果图



成长共创空间

四点半课堂效果图



健身房

健身房效果图



效果图 非交付标准



效果图 非交付标准

兴瑞雅著

底层 (1-2层)
标准层 (主体)
顶部/线条
门窗
主打色系
用材升级
设计重点

仿石涂料/真石漆 (部分规划图显示局部石材线条)
深灰色质感涂料/真石漆
氟碳漆金属线条/铝板
断桥铝合金+中空玻璃
高级灰+深咖 (沉稳内敛)
局部金属线条点缀
强调线条感与通透性

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

