

郑州房地产市场周报

【2026年第19期】

(2026年5月04日-5月10日)

目录



全国动态



土地动态



楼市表现



新盘分享

核心结论

1 全国动态

五一假期政策利好带动重点城市楼市回暖，新房、二手房网签同比显著增长，核心城市限购、公积金等政策持续松绑。

2 土地动态

经开区中原福塔北侧地块规划调整，商办/停车场用地合并转为住宅用地，产业用地优化，区域住宅供应增加。

3 楼市表现

五一后市场自然回落，新房认购环比下滑；新规（高得房率 / 四代）项目认购表现远优于旧规，性价比楼盘领跑成交榜单。

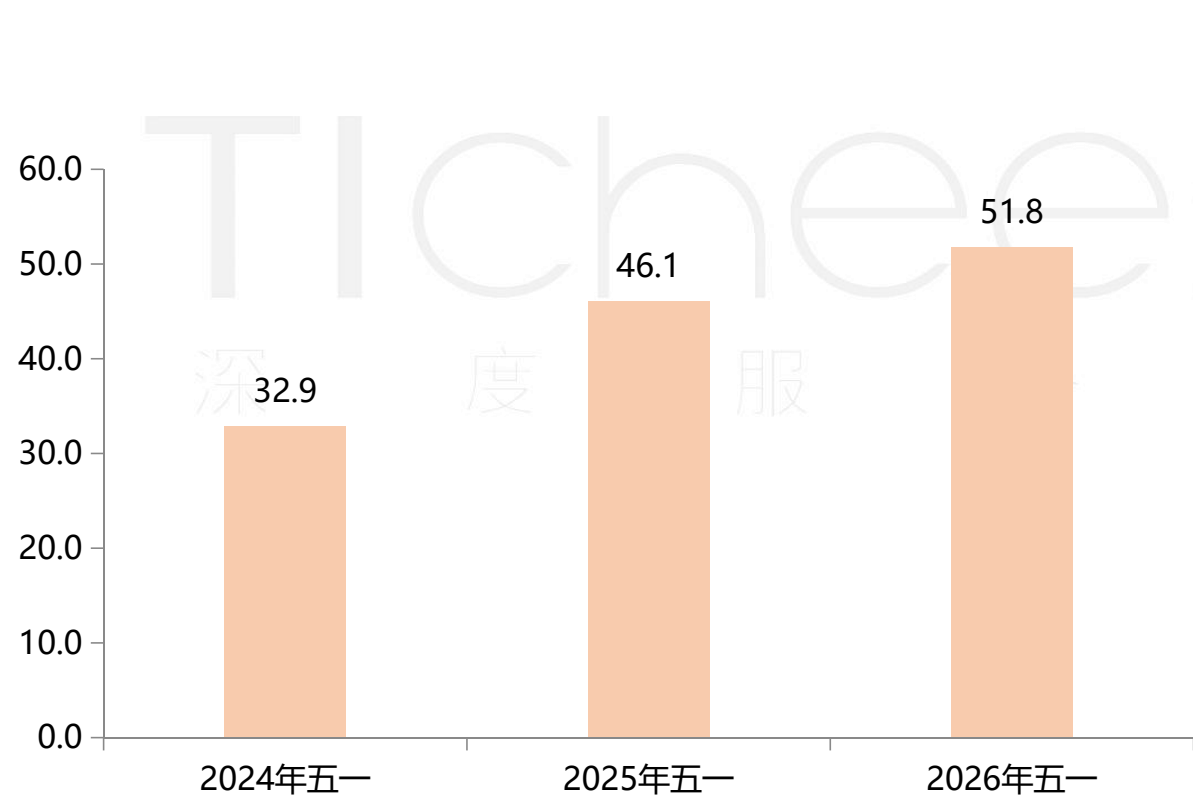
4 新盘分享

管城区招商臻境即将入市，主打地铁 + 学区 + 高得房率四代宅，定位刚需刚改。项目规划4栋32-33F的高层，规划户数473户，共有105/126/139m²三个户型，预计6月初开盘

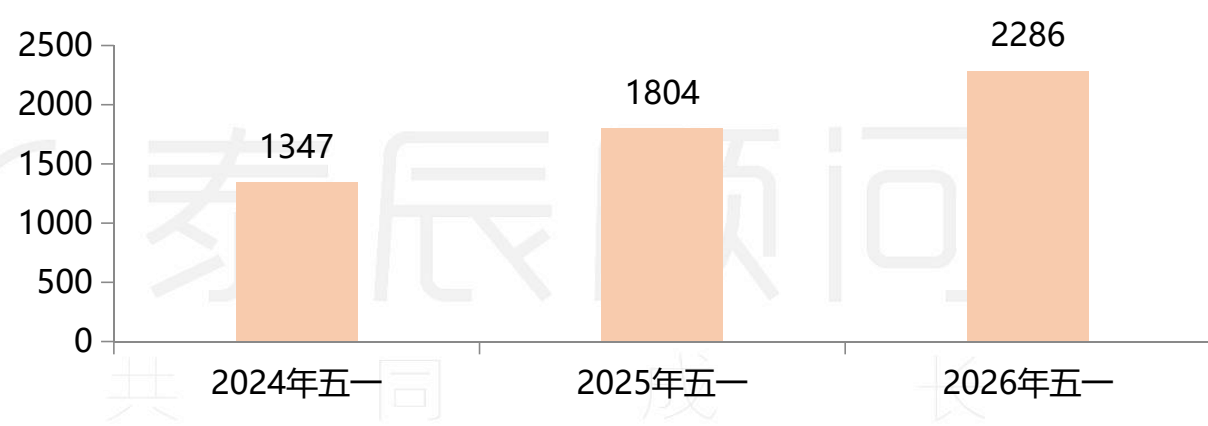
1.1 全国动态：五一假期多地楼市迎回暖潮

2026年全国五一受政策利好推动，重点26城新房网签同比增12.5%，11城二手房网签同比涨26.7%，深圳、广州等核心城市限购、公积金等政策松绑，市场回暖明显。

2024-2026五一期间26城新建商品住宅网签成交面积



2024-2026五一期间重点11城二手住宅网签成交套数



重点城市新政	
深圳	核心区（福田/南山/宝安新安）限购松绑，家庭可增购1套；公积金家庭最高贷351万元。
广州	公积金家庭最高贷360万元；“卖旧买新” 补贴贷款额1%（最高3万元）。
武汉/天津/苏州	优化限购、提高公积金额度、发放购房补贴，降低置业门槛。

2.1 土地动态：郑州经开老城（中原福塔北侧）用地性质调整

《郑州市东南部地区重点地段控规》经开区中原福塔北侧地块规划修改，B-03与B-04地块合并为二类城镇住宅用地，C-02调整为新型产业用地，紧挨郑州地标建筑“中原福塔”



调整前
→



原规划性质：

- B-03：商业金融用地（28.4 亩）
- B-04：商业金融用地（21.93 亩）+ 社会停车场（6.18 亩）
- C-01：文化用地（25.25亩）
- C-02：商业金融用地（21.7 亩）

拟修改内容（核心调整）：

B-03+B-04 合并

原商业+停车场修改为二类城镇住宅用地（R2），合计约56.5亩（实际应大于56.5亩）。

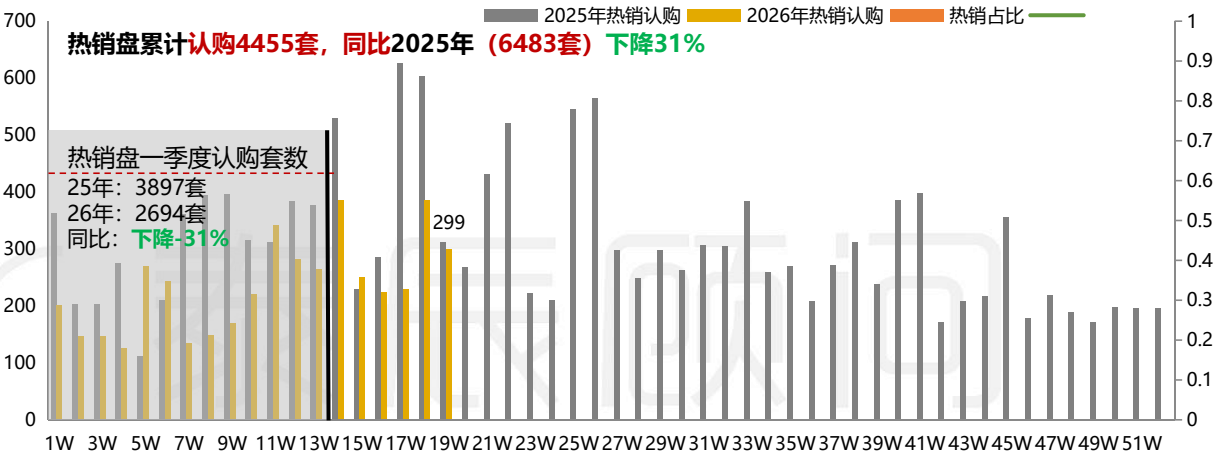
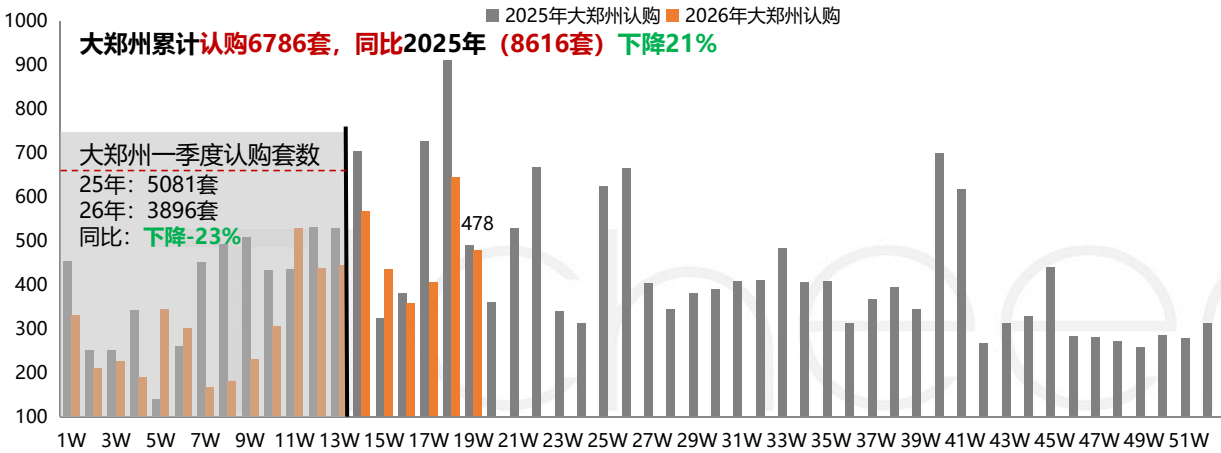
C-02调整

原商业修改为新型产业用地约 21.7 亩。

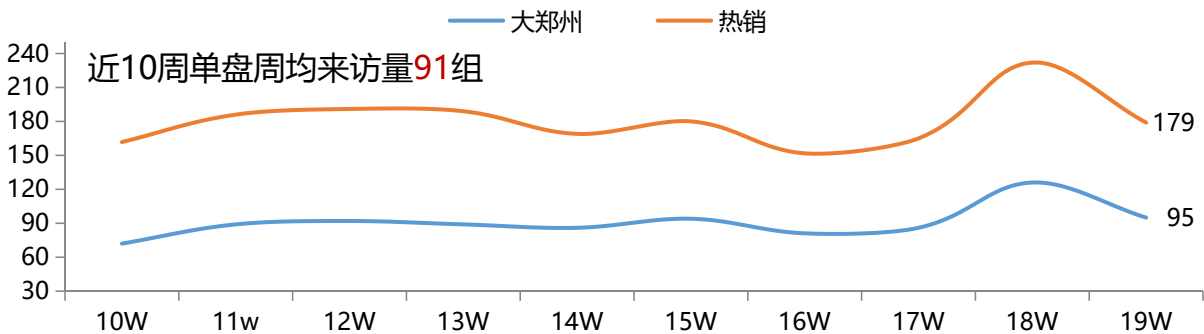
3.1 楼市表现—认购分析：假期过后市场自然回落，环比-26%

五一假期后市场自然回落，本周大郑州新房整体认购478套，环比-26%；其中热销盘认购299套，环比-23%，占比整体63%；
大郑州累计认购同比去年-21%，热销盘累计认购同比去年-31%

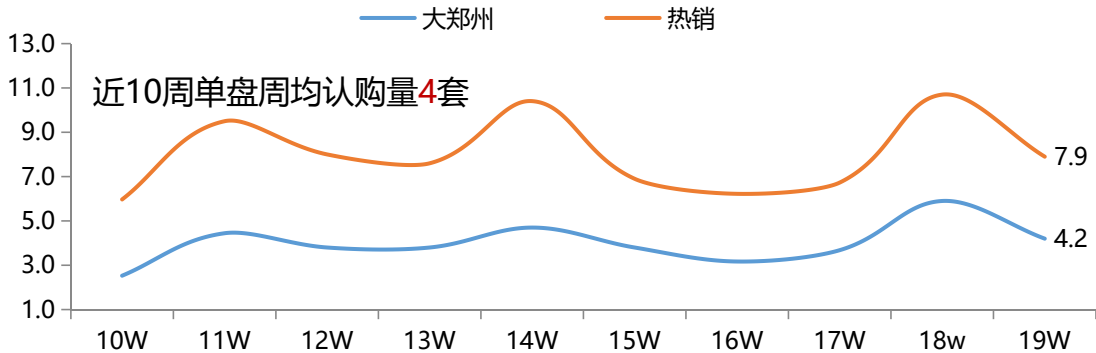
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



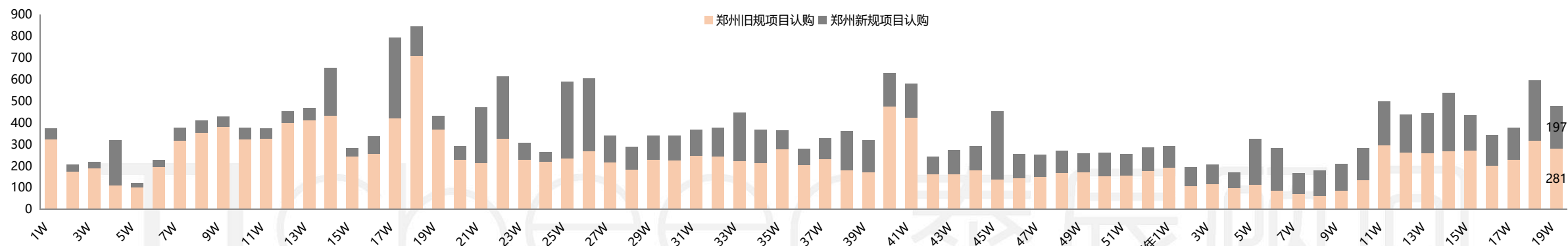
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目110个；热销项目37个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：5月2周（5.04-5.10）

3.2 楼市表现—结构分析：新规项目认购占比持续提升

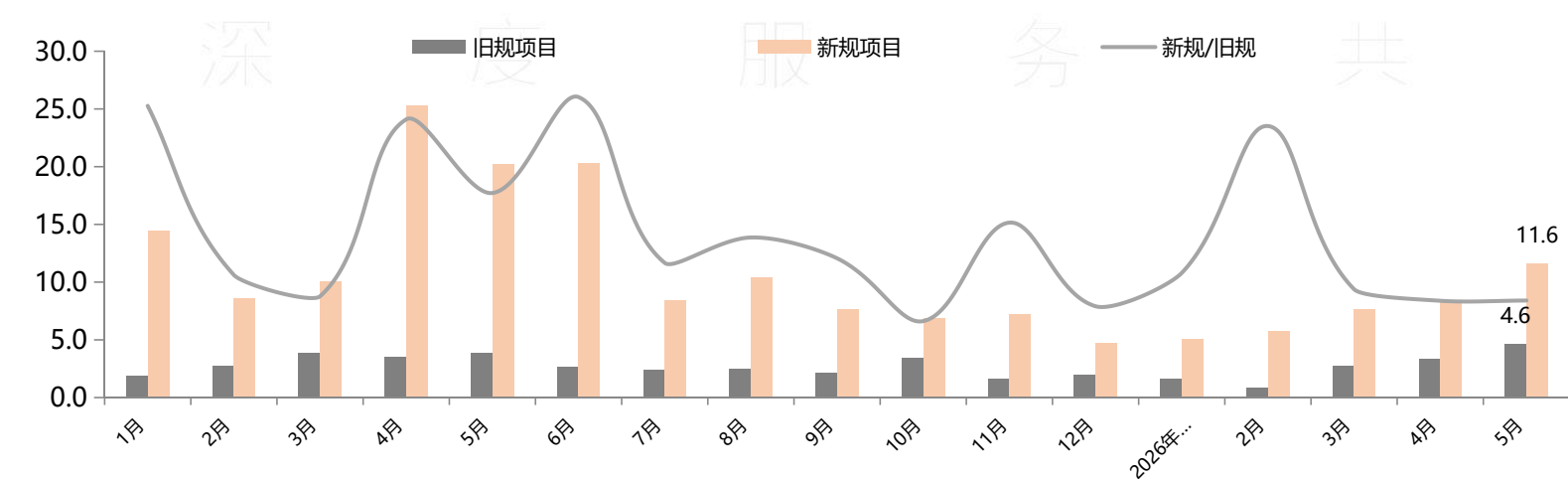
本周新规项目认购192套，环比-29%；旧规项目认购273套，环比-11%

新规项目认购占比持续提升，五月份截至目前单盘11.6套，是旧规项目（4.6套/盘）2.5倍

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：5月2周（5.04-5.10）

3.3 楼市表现—认购榜单：性价比项目领跑榜单

大郑州TOP15榜单合计认购251套，环比上周331套-24%，榜单门槛12套（环比下降3套）

朗悦公园府以降价高佣策略登顶，前三项目均主打高性价比，市场对价格优惠敏感度凸显。

2026年5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	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	26	高佣+降价	六期毛坯均价12000元/㎡	5.1专享额外20000元优惠	均价12000元/㎡	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
2	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	20	区位+产品+价格	高层12500-15300 176㎡均价17500	认购优惠2%	/	分销58/贝壳：佣金2.6%
3	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	19	特价房	高层毛坯13000-14900 169㎡14300-16400	五一限时优惠3%，每日一套一口价特价房	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	19	区位+性价比+准现房+分销聚焦	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%
5	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	19	价格+区位+产品	高层精装13000-15000	推出5套特价房13000起	/	贝壳2%
6	万科民安雲河锦上	三代	惠济区	惠济板块	18	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3.5%
7	中海峯境叁號院	四代	金水区	南阳路板块	18	区位+产品	高层精装24000，洋房精装34500-39000	/	/	分销：贝壳/58/CPS佣金点位1.6%，分销3套起跳，1.6%跳1.8%，全民经纪人佣金高层5万，洋房7万
8	金茂璞逸缦湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	16	产品+区位	洋房精装36000-45000	/	/	全民0.8%
9	华发峰景湾	三代	经开区	滨河国际新城板块	16	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%
10	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	15	产品	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	/	无	58/贝壳佣金3%
11	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	14	低价	高层精装16000-17000，98户型14100元/m精装，洋房精装20000	/	特价房98平13700元/m起	58、贝壳、泰佳，4%+5000元成交奖励+200元带看奖励，
12	西美招商雲启	3.5代+四代	高新区	高新老城板块	14	产品+低价	9700-13600	认筹优惠2%、首开优惠2%、车位优惠2%、买房送车位	/	分销贝/58佣金3%，经纪人成交奖3000元购物卡
13	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	13	位置+性价比	高层毛坯12500-15500	无	12500起	贝壳、抖音CPS、58，3.2-4%
14	富田城	三代	管城区	金岱板块	12	性价比+准现房+分销高佣	公馆均价9300 华府均价8600	首付1万，剩余全贷款	/	分销58爱房&贝壳，佣金6.5%
15	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	12	送装修	精装20000元/m起	赠送博洛尼软装(约15万)		分销：贝壳/58，佣金:138平6%/其他3.2%
合计					251					

数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控数据，数据时间：5月2周（5.04-5.10）

4.1 新盘动态—招商臻境

【基础信息】项目位于管城区航海路板块，22年摘地，占地23.91亩，容积率3.5，楼面地价4577元/m²

【产品信息】规划4栋32-33F高层住宅，共473户；设计105/126/139m²三个户型，其中126/139m²为四代户型

【销售信息】26年4月23日2#/3#/5#预售前公示，预计5月中下旬售楼部及展示区开放，6月初首开

项目鸟瞰图

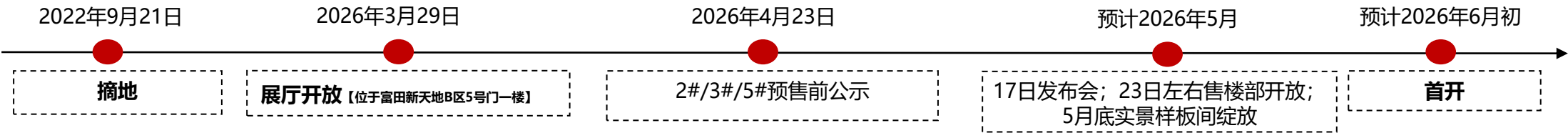


开发商	郑州市禾康置业有限公司（管城城投） 招商代建
项目位置	管城区天宝路北、尚义路东
项目概况	占地23.91亩，计容建面5.58万方
项目规划	规划4栋32-33F高层住宅
交房标准	毛坯
容积率	3.5
项目产品	105/126/139m²三个户型，其中105m²为3.5代户型，126/139m²为四代户型
销售价格	均价14000-15000元/m²
开盘时间	预计26年6月初首开（26年4月23日2#/3#/5#预售前公示）
交付时间	预计2028年
销售团队	自销

土拍信息

摘地日期	土地编号	物业用途	面积(亩)	容积率上限	计容建面(万m²)	保证金(万元)	起始价(万元)	成交价(万元)	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m²)	溢价率
2022/9/21	郑政出〔2022〕26号（网）	城镇住宅用地	23.91	3.5	5.58	8475	25530	25530	1068	4577	0%

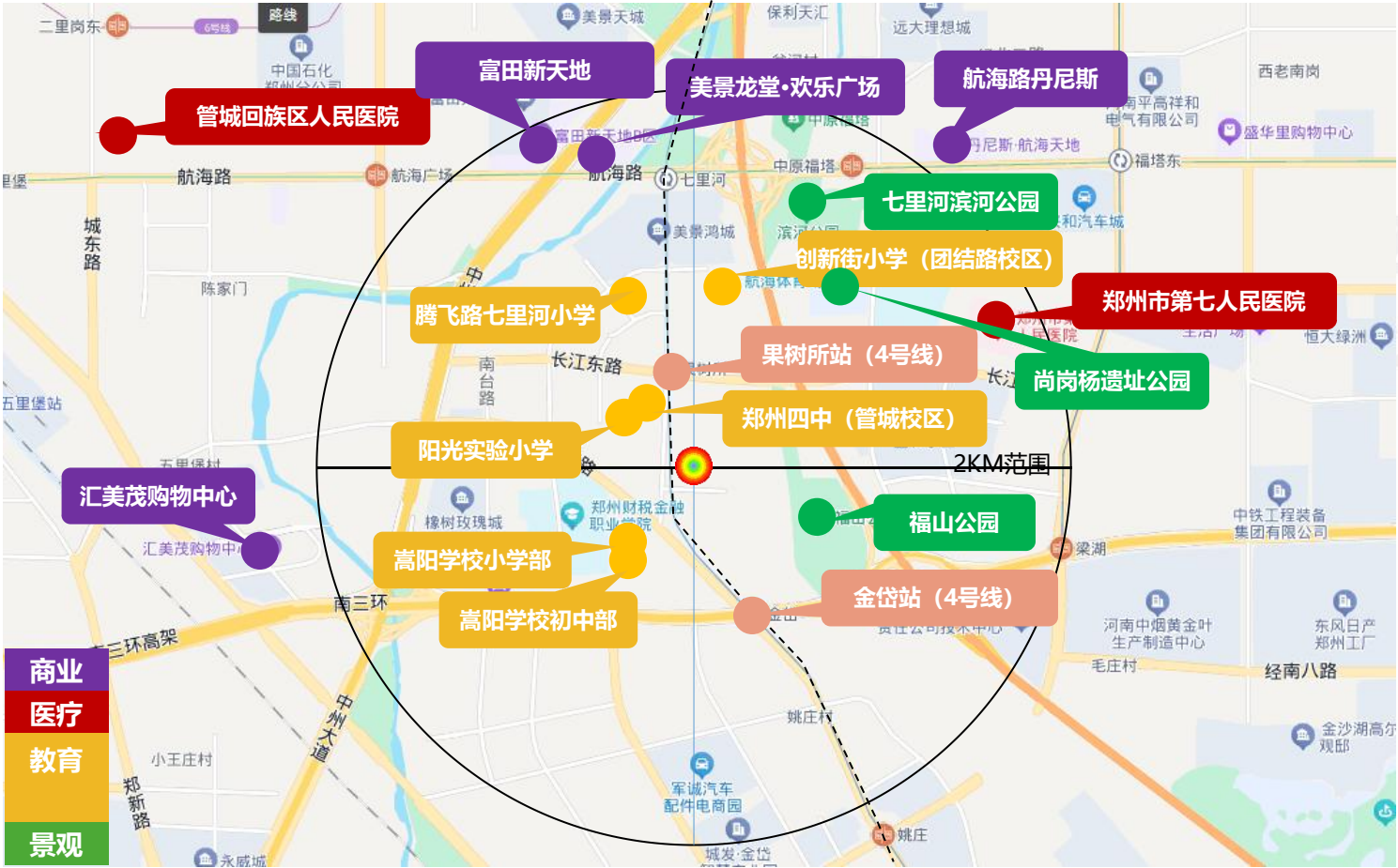
项目节点



4.2 新盘动态—招商臻境

【项目优势】郑州2.5环，地铁盘（距4号线果树所站约480米、金岱站约800米）且临近多条主干道，大交通通达性良好、公办中小学扎堆、三公园滨河生态齐全，社区商业+富田/美景广场，日常交通教育生活配套成熟。

【项目劣势】周边安置房、老旧小区扎堆，城市界面偏刚需杂乱，机场高速直线距离800米，可能会有噪音干扰。



	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	果树所站 (4号线)	已运营	0.5
	金岱站 (4号线)	已运营	0.8
	南三环	已通车	0.7
	机场高速	已通车	0.8
	中州大道	已通车	1.2
商业	美景龙堂·欢乐广场	已运营	1.5
	富田新天地	已运营	1.7
	航海路丹尼斯	已运营	2.2
	汇美茂购物中心	已运营	2.5
医疗	经开区郑州市第七人民医院 (三甲)	已运营	1.6
	管城回族区人民医院 (二甲)	已运营	3.1
教育	嵩阳学校小学部	已招生	0.3
	嵩阳学校初中部	已招生	0.3
	阳光实验小学	已招生	0.35
	郑州四中 (管城校区)	已招生	0.3
	创新街小学 (团结路校区)	已招生	0.8
	腾飞路七里河小学	已招生	0.8
景观	福山公园	已建成	0.5
	尚岗杨遗址公园	已建成	1.0
	七里河滨河公园	已建成	1.4

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

招商臻境

阳光城6号院

金岱李6号院

阳光实验小学

管城四中

金城华府

农贸市场

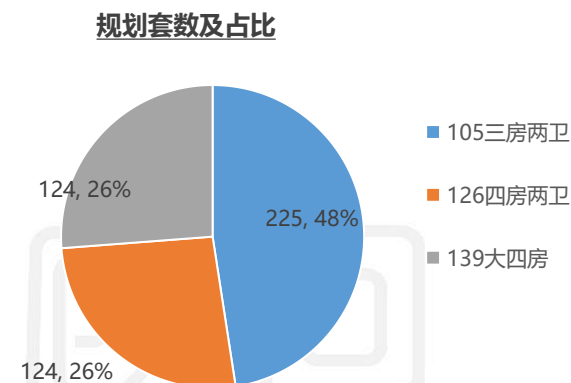
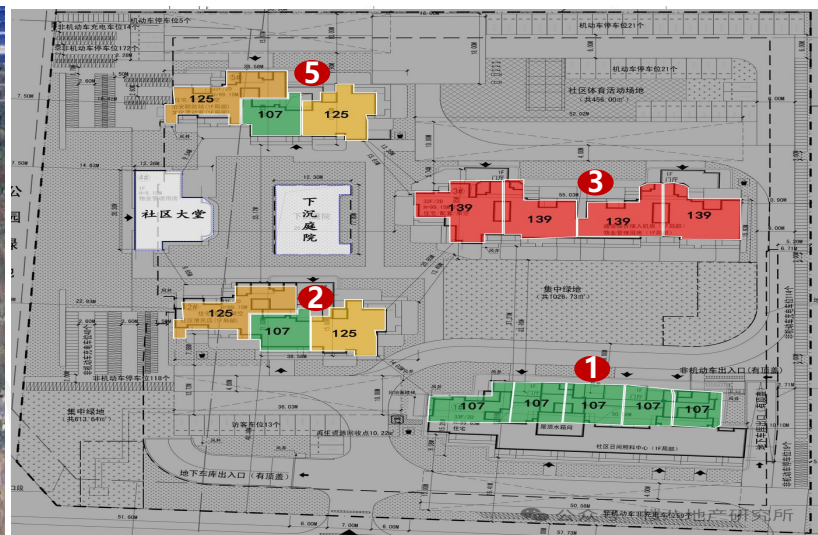
正祥路

长江东路

尚义路

金宝路

天宝路

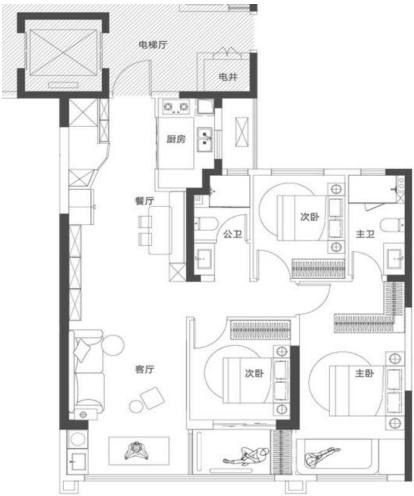


物业类型	楼栋	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
高层	1#	1	2T5	33F	105+105+105+105+105	105	三房两卫	163	34%
	2/5#	1	2T3	32F	126+105+126	105	三房两卫	62	13%
						126	四房两卫	124	26%
	3#	2	2T2	32F	139+139+139+139	139	四房两卫	124	26%
合计								473	100%

4.4 新盘动态—招商臻境

【招商臻境】规划4栋32-33F高层3.5代+4代组合设计；105㎡三房为3.5代；126/139㎡四房为4代；不含电梯厅最高得房率137%

105㎡三房



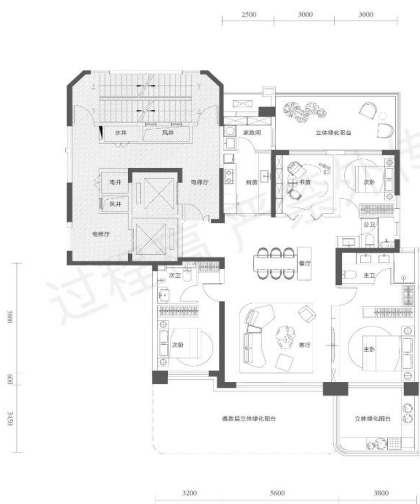
126㎡南厅



126㎡边厅



139㎡南厅



139㎡边厅



项目名称	面积	赠送面积	户型	层数	梯户比	含电梯厅得房率	不含电梯厅得房率	剔除露台得房率	位置	面宽	南向总面宽	是否独立电梯厅	是否横厅	南阳台		北阳台			飘窗			设备平台	主卧开间	客厅开间	客卫干湿分离	主卧衣帽间	最小次卧	厨房	其他是否四代【若是露台面积】
		【阳台+偷面积】												开间数	开间*进深(m)	生活阳台	偷面积	交付是否整改到位	南飘窗	北飘窗	能否打								
招商臻境	105	24.06	3房2卫	32-33F	1T1/1T2	107%	97.91%	97.91%	中户/边户	3面宽	9.8m	是	×	2连通	/	×	√	×	2	4	√	×	3.2m	3.6m	√	√	9㎡	5㎡	否
	126	53.46	4房2卫	33F	1T2	125%	117.43%	97.43%	边户	3面宽	13.6m	是	×	1连通	/	1	√	×	0	2	√	×	3.4m	5.0m	√	√	10.2㎡	8.16㎡	是 25.2㎡
	126	72.30	4房2卫	33F	1T1	137%	132.38%	101.94%	边户	3面宽	14.9m	是	√	1连通	/	1	√	×	3	1	√	×	3.25m	5.2m	√	√	9.9㎡	7.92㎡	是 38.36㎡
	139	62.47	4房3卫	33F	2T2	127%	119.94%	97.56%	拼接户	3面宽	12.6m	是	×	1连通	/	1	√	×	3	2	√	×	3.8m	5.6m	√	√	9.9㎡	8.25㎡	是 31.11㎡
	139	85.67	4房3卫	33F	2T2	149%	136.63%	100.66%	边户	3面宽	16.95m	是	√	1连通	/	1	√	×	1	3	√	×	3.8m	5.4m	√	√	9.9㎡	8.25㎡	是 约50㎡

4.5 新盘动态—招商臻境

【产品亮点】管城区首个约2400m²海派精奢泛会所（含791.3m²架空层），下沉庭院设计。会所功能涵盖健身房、瑜伽室、图书室、亲子活动区、萌宠友好区、轰趴馆、日间照料中心、便利店等全场景空间。

大门城市界面：挑高7.5米，宽约100米，搭配米白色石材



建筑立面：玻璃幕墙+石材+真石漆，海派复古风格



管城首个室内篮球馆



图书室和儿童阅读区，儿童绘本屋，还有与新华书店【回声馆】合作的书吧



园林景观：配备下沉庭院、立体高差的园林景观、风雨连廊等



宠物专区，猫狗自助洗护烘干



4.6 新盘动态—招商臻境

【项目总结】SWOT分析

优势

- 招商央企品牌
- 地铁（距4号线果树所站约 480 米、金岱站约 800 米）
- 高得房率四代宅（综合得房率100%-137%）
- 目前主力宣传双学区（创新街小学团结路校区+郑州四中）

机会

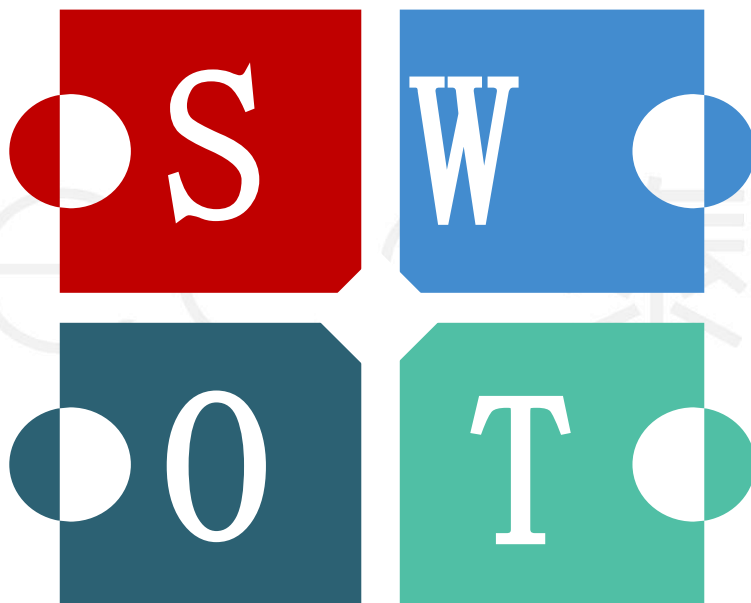
- 主城刚需、地缘首改客群基数大，学区+地铁属性贴合刚需及刚需改善自住主流需求。
- 管城区首个约2400m²海派精奢泛会所（含791.3m²架空层），下沉庭院设计，产品力有市场机会

劣势

- 迷你盘&密度偏高（占地24亩，容积率3.49）
- 周边环境一般&圈层偏杂

威胁

- 板块整体定位偏刚需，管城、经开周边同定位刚需 / 刚改新盘、二手房供应充足，竞争分流严重



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

