

郑州房地产市场周报

【2026年第23期】

(2026年6月01日-6月07日)

目录



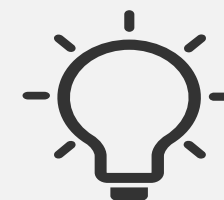
规划动态



楼市表现



开盘动态



新盘分享

核心结论

01

规划动态

本周两个项目规划公示，1.惠济区玉河云上苑，为安阳纬地首次入郑项目，由龙湖提供产品管理+设计服务；2.经开区万祥紫誉，为万祥经开第三子，规划7栋17F纯小高社区，共计538户。

03

开盘动态

招商臻境2026年6月5日首开，推出高层房源共计279套，首开去化120套，去化率43%；高层毛坯12600-15000元/m²，稳健房企+完善配套+高性价比四代产品实现较好去化。

02

楼市表现

受开盘影响，本周成交总量回升，大郑州共认购497套，环比+17%；其中热销盘认购402套，环比+32%，占比整体81%。

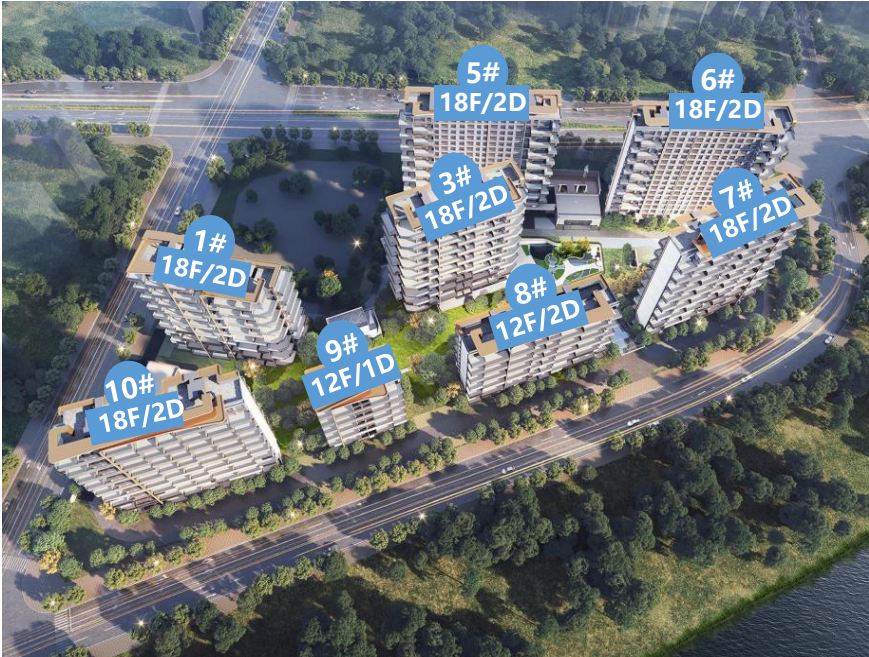
04

新盘分享

台隆龙湖·九曲云璟，项目处于惠济区老城板块，规划15栋28-33F高层，产品建面103-110m²三房为三代宅，127-129-139-159-176m²四房为四代宅，预计6月底首开入市。

1.1 新增规划：惠济区—玉河云上苑（龙湖产品管理）

惠济区玉河云上苑，安阳纬地置业开发，为纬地首次入郑项目，由龙湖提供产品管理+设计服务，规划8栋（2栋12F+6栋18F小高)共计551户；核心优势为“一线河景+低密+四代住宅”

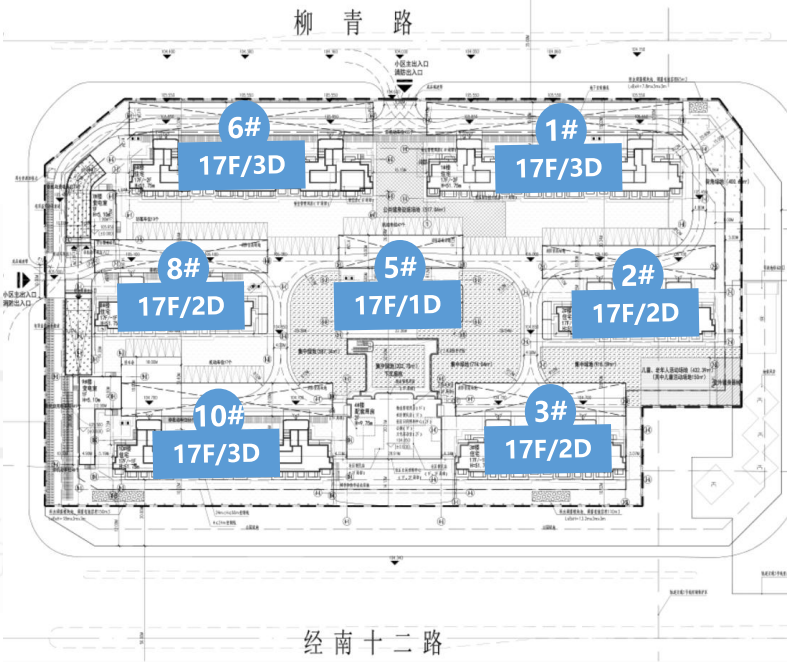


摘地日期	土地编号	面积 (亩)	容积率	计容建面 (万㎡)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交单 价 (万元/ 亩)	成交楼面 地价 (元/ ㎡)	溢价率
2025/12/24	郑政出[2025] 31号(网)	44.07	2.49	7.34	32880	32880	746	4477	0%

项目位置	惠济区，迎宾路板块，银通路东、滨河路南
开发商	安阳纬地置业集团有限公司
项目概况	总建筑面积112993.34㎡，容积率2.49，建筑高度54.7米，建筑密度24.8%，绿地率30.01%
项目规划	规划8栋（2栋12F小高+6栋18F小高)共计551户

1.2 新增规划：经开区一万祥紫誉

经开区万祥紫誉，由万祥2025年底以底价摘得，楼面价4974元/m²，为万祥经开第三子，规划7栋17F纯小高社区，共计538户，规划限高80米，万祥降至54米



摘地日期	土地编号	面积 (亩)	容积率	计容建面 (万㎡)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交单 价 (万元/ 亩)	成交楼面 地价 (元/ ㎡)	溢价率
2025/12/25	郑政经开 出〔2025〕 5号(网)	37.24	2.49	6.21	30868	30868	829	4974	0%

项目位置	经开区，滨河国际新城板块，经南十二路以北、经开第十五大街以西
开发商	河南万祥房地产有限公司
项目概况	总建筑面积86837.73㎡，容积率2.49，建筑高度53.35米，建筑密度24.95%，绿地率35.01%
项目规划	规划7栋17F小高，共计538户

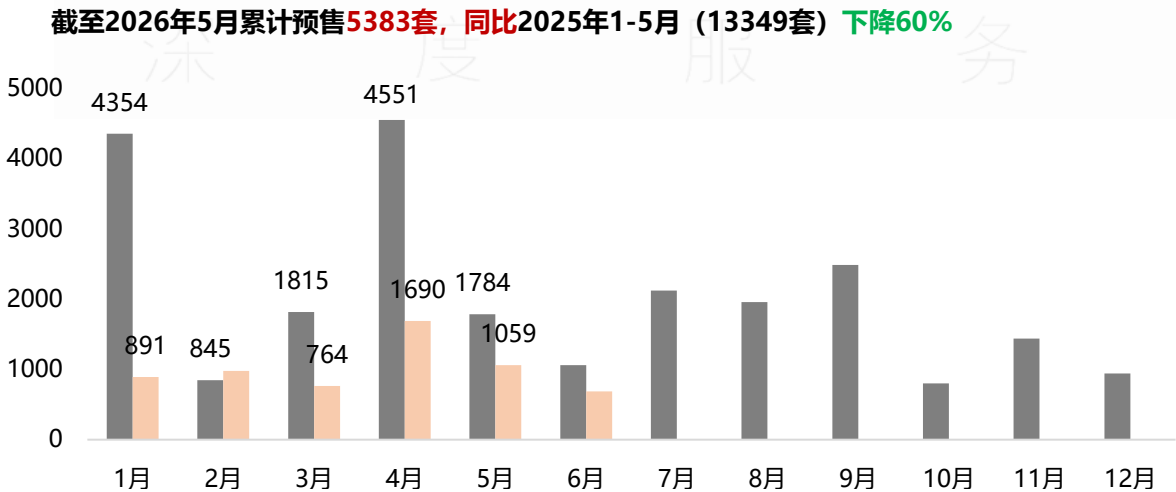
2.1 楼市表现—预售前：供应689套/8.6万㎡

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

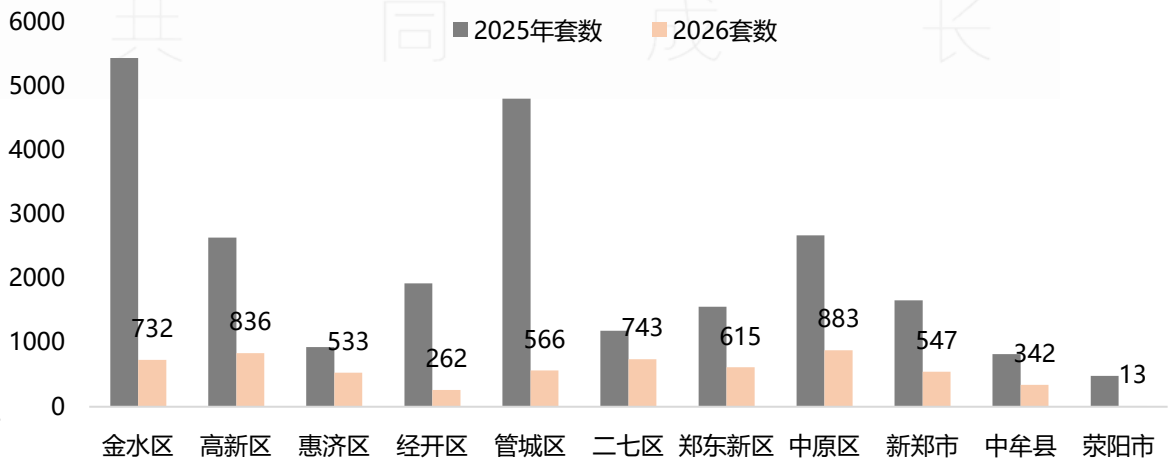
本周郑州市区4个项目预售前公示，分别位于金水区、中原区、二七区、郑东新区；合计供应689套，面积8.6万㎡

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
2026/6/4	金水区	花园北路板块	越秀金水云启	10#	146	1.83	面积段108/129/149/189㎡，总户数956户	占地56亩、容积率2.49、建筑高度小于80米、成交楼面价4700元/㎡。地块原为金水区路砦城改安开混合用地，安置总建面3.86万㎡
2026/6/5	中原区	冉屯路板块	电建中原华曦府	17#	190	2.72	高层/小高层143/168/192㎡四房	占地面积约116亩，容积率3.8，建筑密度25%，规划15栋25-33层的高层、1栋17层小高，共1777套房。2023年11月11日已开盘，成交价格18000-19200元/㎡
2026/6/5	二七区	航海路板块	升龙栖樾府	3#	305	3.26	高层64-139㎡；小高层64-139㎡；洋房96/138/144㎡	项目总占地88亩，总建面45万方（含三栋商务楼），其中住宅建面10.5万方，容积率7.1（住宅4.0），待推
2026/6/5	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸缦湖	12/17#	48	0.80	洋房143㎡/169㎡/199㎡	占地81.7亩，容积率1.49，规划18栋8F电梯洋房，共计499户，停车位748个
合计					689	8.6	/	/

2025/2026年大郑州新建住房分月预售套数对比（预售前）



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



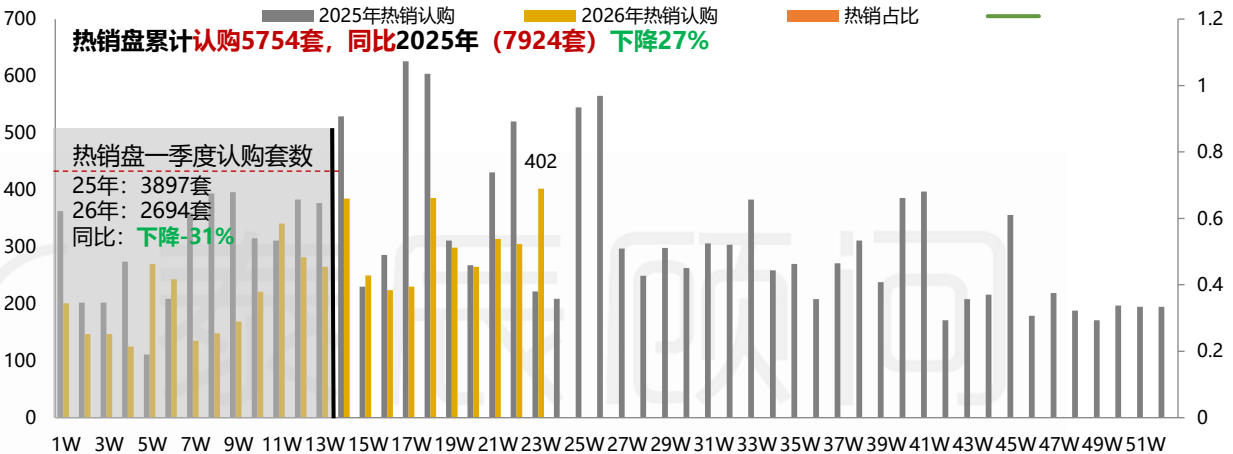
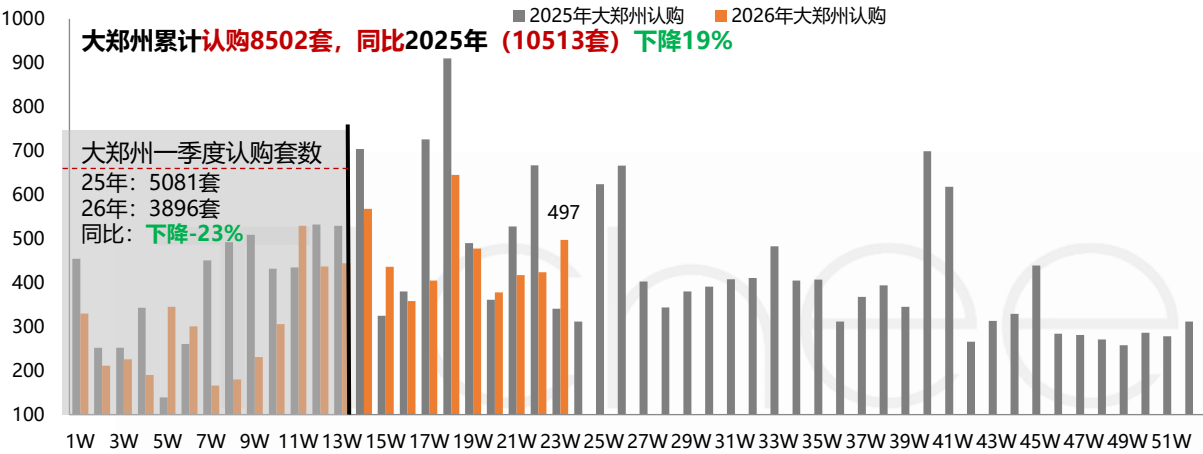
备注：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：6月1周（6.01-6.07）

2.2 楼市表现—认购分析：受开盘影响，本周成交总量回升

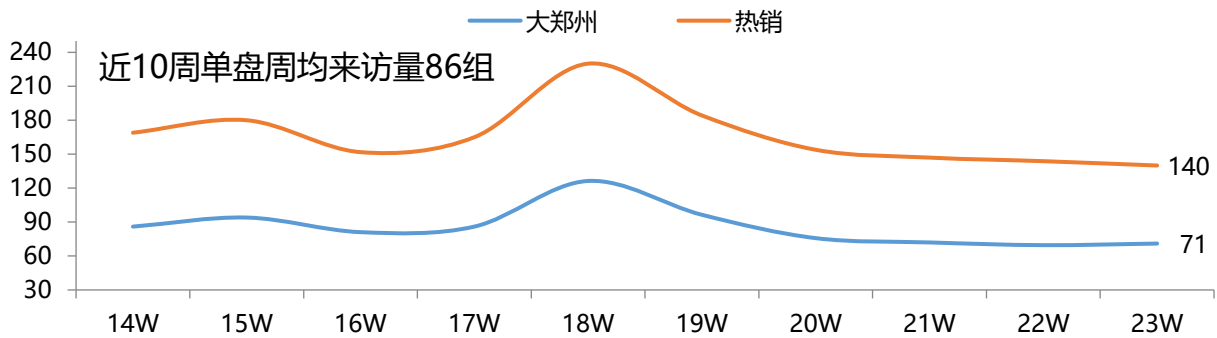
本周大郑州共认购497套，环比+17%；其中热销盘认购402套，环比+32%，占比整体81%；

大郑州累计认购同比去年-19%，热销盘累计认购同比去年-27%

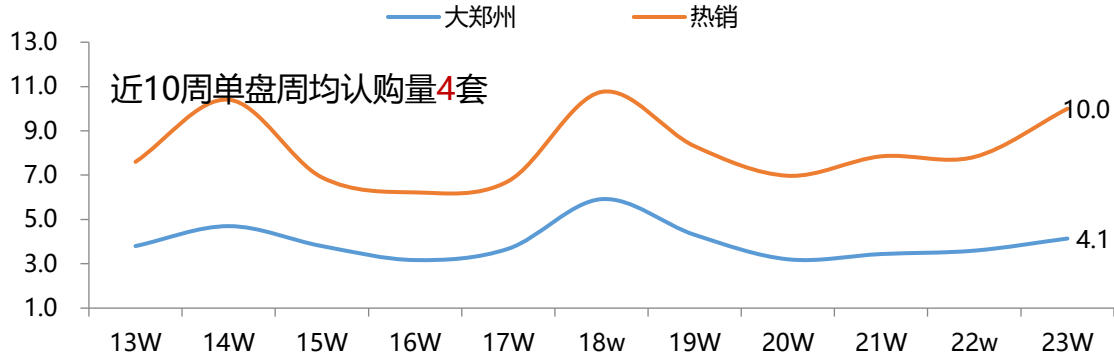
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



近10周大郑州新房周度单盘平均/热销平均来访量走势图



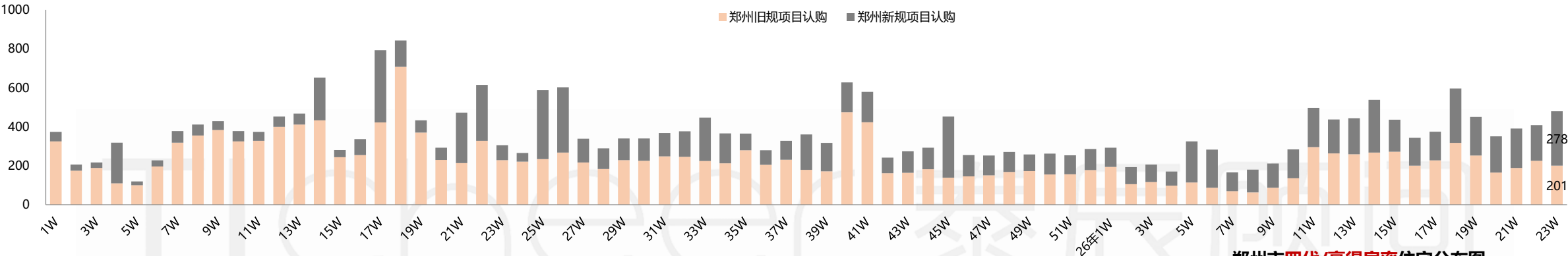
近10周大郑州新房周度单盘平均认购量走势图



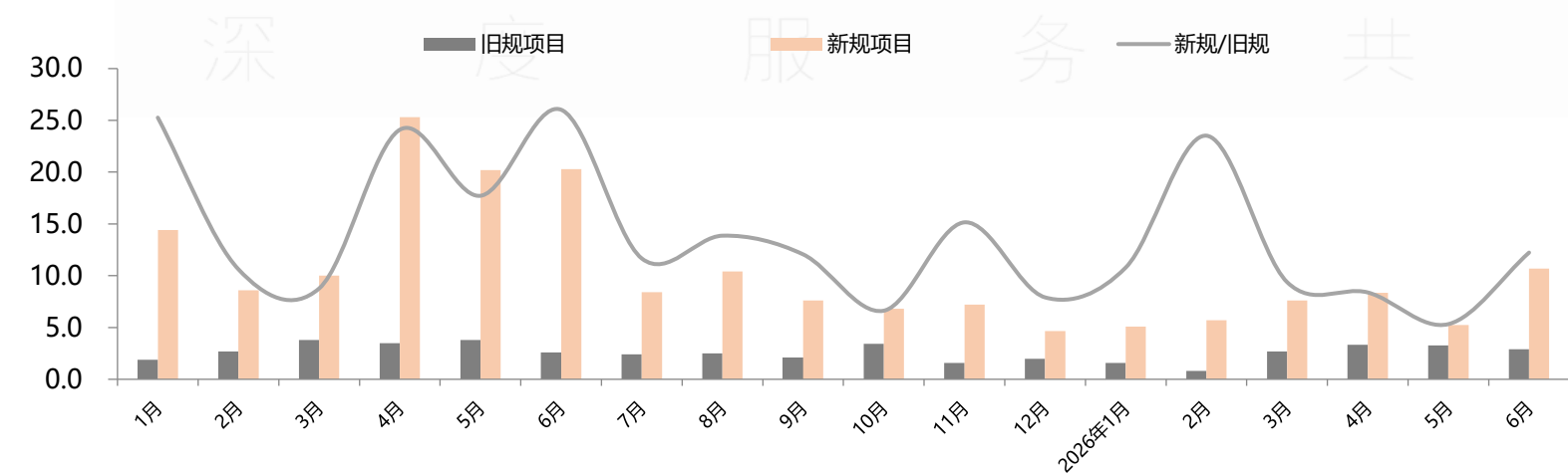
2.3 楼市表现—结构分析：新规项目环比提升53%

新规项目持续入市，本周认购278套，环比+53%；旧规项目延续促销，认购201套，环比-11%；

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：大郑州实际监控在售项目112个；热销项目40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：6月1周（6.01-6.07）

2.4 楼市表现—认购榜单：招商首开领跑，富田高佣刺激，榜单回升

本周TOP15项目合计认购353套，环比+43%，门槛值7套，环比-2套

招商臻境首开表现亮眼，登顶榜首；美盛依托房票政策、富田城以高佣及特价活动拉动去化，共同刺激榜单回升

2026年6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	招商臻境	3.5代+四代	管城区	航海路板块	130	首开	高层毛坯12600-15000	认筹105㎡：交1万抵3万，126/139㎡：交2万抵5万 8大首开权益：每户免费赠送一个地下私家储藏柜； 送地暖，送封窗，车位联购可直降3万/个等	无	贝壳/58，点位2.5%
2	美盛大港湾（中环+臻湾）	三代	金水区	省体育中心板块	58（房票50）	房票	高层毛坯16000-17000	首付5万，送负二层车位、认购144/152㎡装修补贴12万/认购167/172㎡装修补贴15万	16000	分销佣金:4%+6999成交奖励，贝壳聚焦
3	富田城	三代	管城区	金岱板块	25	性价比+现房+分销高佣	公馆均价8999 华府均价8600	首付1万，剩余全贷款	8999元/㎡送车位	分销58爱房&贝壳，佣金9.9%
4	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	16	特价房	高层毛坯13000-14900 169㎡14300-16400	无	特价房11200起，顶底10000起	贝壳独家3.8%
5	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	15	高佣+降价	六期毛坯均价12000	89㎡首付1万，最高分期一年	均价12000元/㎡	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
6	兴瑞雅著	3.5代+四代	高新区	冉屯路板块	15	启动分销	高层毛坯11500-13000， 小高层毛坯13300	本周启动分销，贝壳聚焦2.5%	无	无
7	大来郑东壹号院	3.5代	郑东新区	高铁东广场板块	15	产品+区位	高层精装24500-27800	无	无	分销：贝壳/58佣金1.2%
8	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	15	价格+区位+产品	高层精装13000-15000	推出5套特价房13000起	无	贝壳2%
9	招商揽阅	四代	惠济区	惠济板块	13	产品	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	无	无	58/贝壳佣金3%
10	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	12	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%
11	西美招商雲启	3.5代+四代	高新区	高新老城板块	9	产品+低价	9700-13600	优惠2%、车位优惠2%、买房送车位	/	分销贝壳/58佣金3%，经纪人成交奖3000元购物卡
12	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	8	特价+高佣	精装均价20000	首付5万，送负二层车位+3年物业费+价值14.5万精装	138㎡19800起	分销佣金:138㎡6%/其他3.2%
13	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	8	位置+性价比	高层毛坯12500-15500	无	12500起	贝壳、抖音CPS、58，3.2-4%
14	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	7	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	68㎡以下：9xxx-11000， 168㎡13000	分销贝壳：佣金6-8%，贝壳带访额外优惠2%
15	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11000-12500 洋房16000-18000	月末冲刺限时2%，高层102m/143m*清栋特价房	特价房105XX起精装5套清栋一口价房源	分销：58/贝壳，高层2.5%；洋房1.5%
合计					353	——				

数据来源：泰辰市场监控中心，实际监控数据，数据时间：6月1周（6.01-6.07）

3.1 招商臻境—推出279套，首开去化120套，去化率43%

2026年6月5日首开，推出高层2#、3#（三条腿），5#，共计279套，截止开盘前认筹300组，首开去化120套，去化率43%；
高层105㎡12600-13500元/㎡，126㎡13500-14700元/㎡，139㎡14000-15000元/㎡



【去化分析】去化效果较好

- 1、品牌影响力：招商代建稳健交付口碑，规避购房风险。
- 2、地段配套完善：距地铁4号线金岱/果树所站 500-800m，交通直达CBD；划片创新街小学团结路+郑州四中管城校区。
- 3、高得房率：105㎡得房率近100%、126㎡得房率122%-129%、139㎡最高137%，1T1私厅入户，同价位竞品稀缺；
- 4、2400㎡地下会所、海派景观示范区开盘前实景开放（健身房、书吧、儿童区），提升成交转化率；
- 5、8大首开权益：每户免费赠送一个地下私家储藏柜；送地暖，送封窗，车位联购可直降3万/个；
- 6、但项目仅4栋高层、地块偏小、容积率3.49，社区体量有限，高端改善介意社区规模与周边老旧小区城市界面，圈层氛围偏弱。

所属区域	管城区		所属板块	金岱板块	
项目位置	管城区天宝路北、尚义路东		开发公司	郑州市禾康置业有限公司（管城城投） 招商代建	
占地	23.91亩	计容建面	5.58万方	容积率	3.5
营售团队	自销		物业公司	招商局物业管理有限公司	
核心卖点	央企+地铁口四代宅+双学区+高得房率为核心卖点				
蓄客	截止开盘认筹约300组				
成交价格	高层105㎡12600-13500元/㎡，126㎡13500-14700元/㎡，139㎡14000-15000元/㎡				
营销政策	认筹105㎡：交1万抵3万，126/139㎡：交2万抵5万，分销：贝壳/58，点位2.5%				
取证情况	2026年4月23日，2/3/5#已取得预售证				

3.1 招商臻境—105 m²小户型依靠低总价全部售罄

项目本次推出105/126/139m²三个面积段（得房率106-124%），整体去化效果较好；分户型来看，105m²小户型依靠低总价全部售罄

物业类型	楼栋	单元	楼层	面积m²	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交均价：元/m²	套总价：万/套
高层	2# 5#	1D (2T3)	32F	105	三房两卫	62	62	100%	12600-13500元/m²	135-140
				126	四房两卫	124	30	24%	13500-14700元/m²	175-185
	3#	2D (2T2)	32F	139	四房两卫	93	28	30%	14000-15000元/m²	195-208
合计						279	120	43%	12600-15000元/m²	135-208



备注：泰辰市场监控中心

4.1 新盘动态—台隆龙湖·九曲云璟——项目信息

郑州本土房企台隆，与龙湖龙智造双强联袂，打造“刚需及改善，高得房率，高品质社区”



开发商	郑州台隆房地产开发有限公司
项目位置	郑州市惠济区南阳路弘润路交会处西北角
项目概况	项目于2002年拿地，一期建设3栋住宅已交付，后续地块二期/三期四期合并改规为四代住宅，于2025年12月新规划公示
项目规划	后续地块规划15栋28/30/32/33F高层（四代宅）产品
交房标准	毛坯
容积率	3.49
项目产品	建面约103m²/110m²/128m²/129 /139m²/159m²/176m²
规划户数	总2360套，二/三/四期1601套
交付时间	预计2028年
销售团队	自销

4.1 新盘动态—台隆龙湖·九曲云璟——项目配套

项目处于惠济区老城板块，2公里内生活配套成熟，交通便利，步行达商圈，医疗配套完善

交通地铁3号线兴隆铺站（0.2KM）；商业一路之隔升龙商业广场（0.1KM）



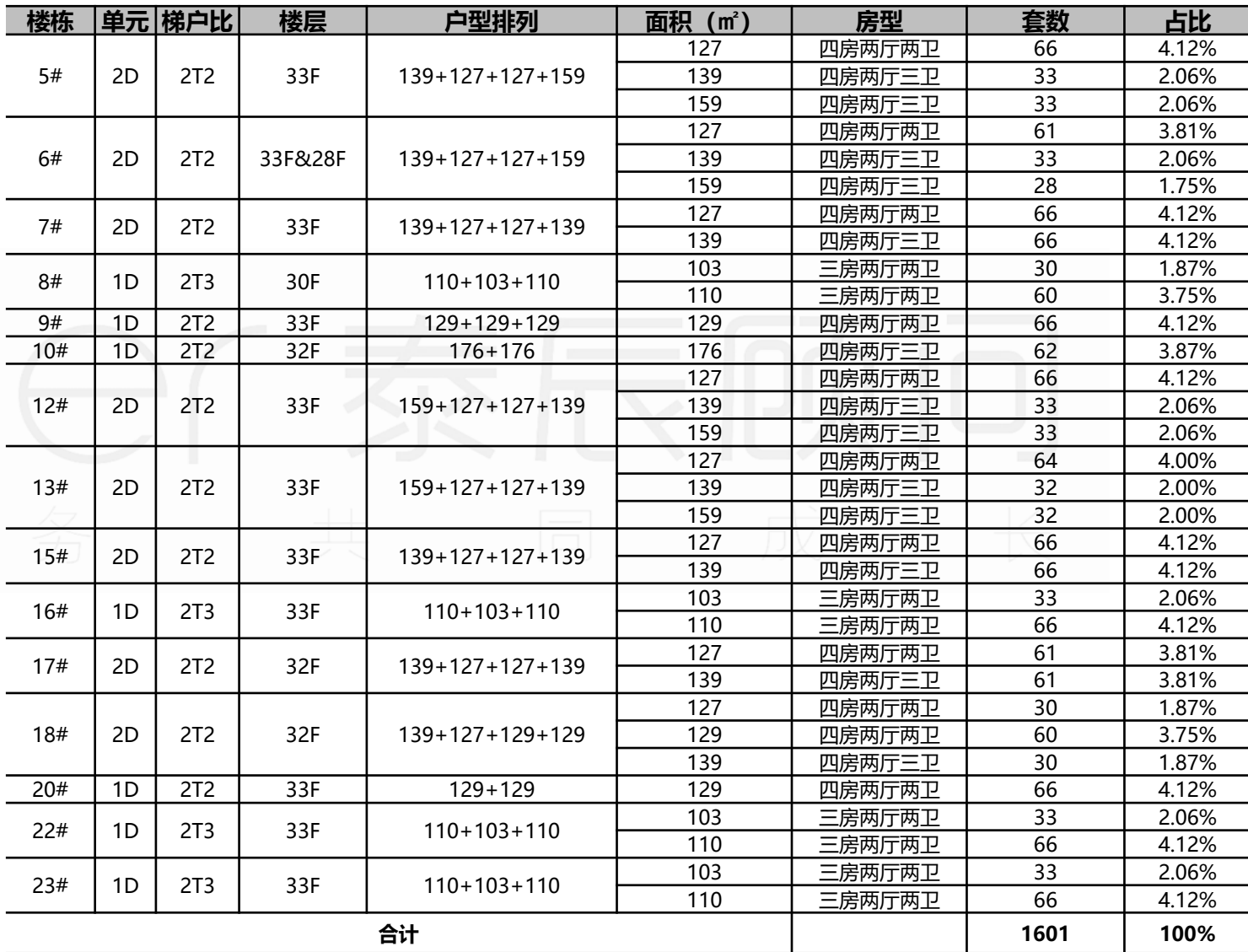
配套		状态	直线距离 (KM)
交通	地铁3号线兴隆铺站	已通车	0.2km
	升龙商业广场（汇金店）	已运营	0.1km
商业	天旺广场	已运营	1.2km
	郑州大桥医院	已运营	1.5km
医疗	社区内配套学校	待建状态	< 0.1km
	南阳路第三小学	已运营	0.7km
	郑州市第六十中学	已运营	0.7km
	郑州市惠济区东风路小学	已运营	0.8km
	郑州市惠济区东风路小学（兴隆校区）	已运营	0.7km
教育	绿荫公园	已开放	1.4km

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

落位图

- 面积≈103m²
- 面积≈110m²
- 面积≈128m²
- 面积≈129m²
- 面积≈139m²
- 面积≈139m²

项目位于“三台”白夹龙溪、江户风情，坐拥种为“台湾的曼妙”，并及公区、别栋公寓的丰沛。



4.1 新盘动态—台隆龙湖·九曲云璟——户型得房率121%-154%

三代宅

四代宅

四代宅

四代宅

四代宅

110m² | 三房两厅双卫

127m² | 四房两厅双卫 奇

129m² | 四房两厅双卫 偶

139m² | 四房两厅三卫 奇

139m² | 四房两厅三卫 偶



面积m ²	赠送面积	户型	层数	梯户比	含电梯厅得房率	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	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						
110	约40m ²	三房两卫	30/33F	2T3	121%	边户	3面宽	11m	是	√	2	——	×	×	×	×	×	×	×	3.7m	7.3m	√	√	否
127	约65m ²	四房两卫	28/32/33F	2T2	139%	中户	3.5面宽	13.2m	是	√	2	——	√	√	×	×	×	√	×	3.9m	6.2m	√	×	是 约28m ²
129	约59m ²	四房两卫	32-33F	2T2	131%	中户	4面宽	14.8m	是	√	2	——	√	√	×	×	×	√	×	3.9m	7.8m	√	√	是 约31m ²
139	约88m ²	四房三卫	32/33F	2T2/1T2	147%	边户	3.5面宽	15.5m	是	√	1	——	√	√	×	×	×	√	×	5.6m	6.6m	√	√	是 约32m ²
139	约97m ²	四房三卫	32/33F	2T2	154%	边户	3面宽	15.5m	是	√	1	——	√	√	×	×	×	√	×	5.7m	8m	√	√	是 约30m ²

4.1 新盘动态——台隆龙湖·九曲云璟——预计首推17#20#22#，6月底开盘



4.1 新盘动态——台隆龙湖·九曲云璟——社区配套

台隆东围墙及东大门：约160米宽的城市封面大门，8米高的门庭，180米的景观长轴，打造有“大河印壁”景观；材质：法国木纹石材、奢石与古铜色皮革纹铝板有机组合；门前搭配：弧形花池与涌泉水景，两侧10米高全冠乌桕，搭配四季时令花草呈现

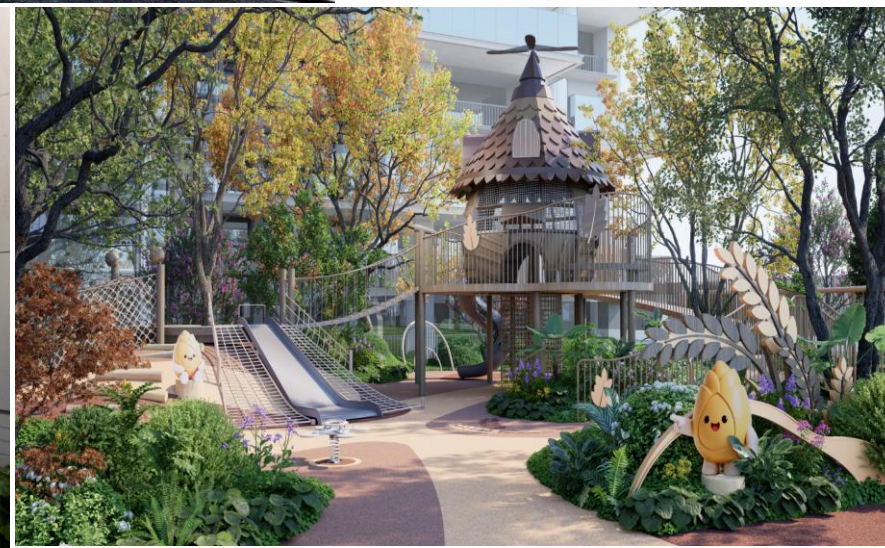


160米超长城市界面+8米高的门庭，两侧10米全冠乌桕



4.1 新盘动态—台隆龙湖·九曲云璟——社区配套

长约180米的九曲归湾景观轴+约1.1个足球场大小的社区中央公园



4.1 新盘动态——台隆龙湖·九曲云璟——会所配套

下沉会所约4400平米，配置有恒温泳池、健身中心、瑜伽冥想室、儿童成长乐园、长者休闲区、轰趴社交空间

恒温泳池



11.8米的“生命之树”双层书吧



架空层



儿童乐园



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

