

郑州房地产市场周报

【2026年第28期】

(2026年7月06日-7月12日)

目录



土地动态



规划动态



楼市表现

核心结论

01

土地动态

7月8日，高铁板块释放一宗优质临河宅地，占地132亩，容积率2.5，限高54米，低限高规划，高端改善属性突出；

7月7日，周口尚书实业溢价22%摘得三环内优质宅地，占地31.47亩，容积率2.0，计容建面4.2万 m^2 ，限高80米

02

规划动态

北龙湖南岸润沄花园建筑方案征求意见发布：项目为华润北龙湖第二子，限高34米，14栋纯四代7层洋房；占地68.5亩，容积率1.49，住宅建筑面积7.98万 m^2 （含露台），层高3.3米，南向空中露台进深3.3米

03

楼市表现

整体成交：淡季筑底，整体降幅环比收窄，大郑州共认购378套，环比-9%；大郑州累计认购10984套，累计同比-15%，热销盘累计认购7889套同比去年-19%

榜单排名：本周TOP15项目合计认购206套，环比-15%，门槛值9套，多个楼盘启动特价促销，金水北信达、越秀发力，特价房12000元/ m^2 开头

1.1 土地动态：东区控规调整落地，高铁板块释放一宗优质临河宅地

7月8日，《郑州综合交通枢纽地区东周路西、福禄街北N-6街坊局部地块控制性详细规划》批后公告，郑东新区高铁板块释放一宗优质住宅地块，占地132亩，容积率2.5，限高54米，低限高规划，高端改善属性突出



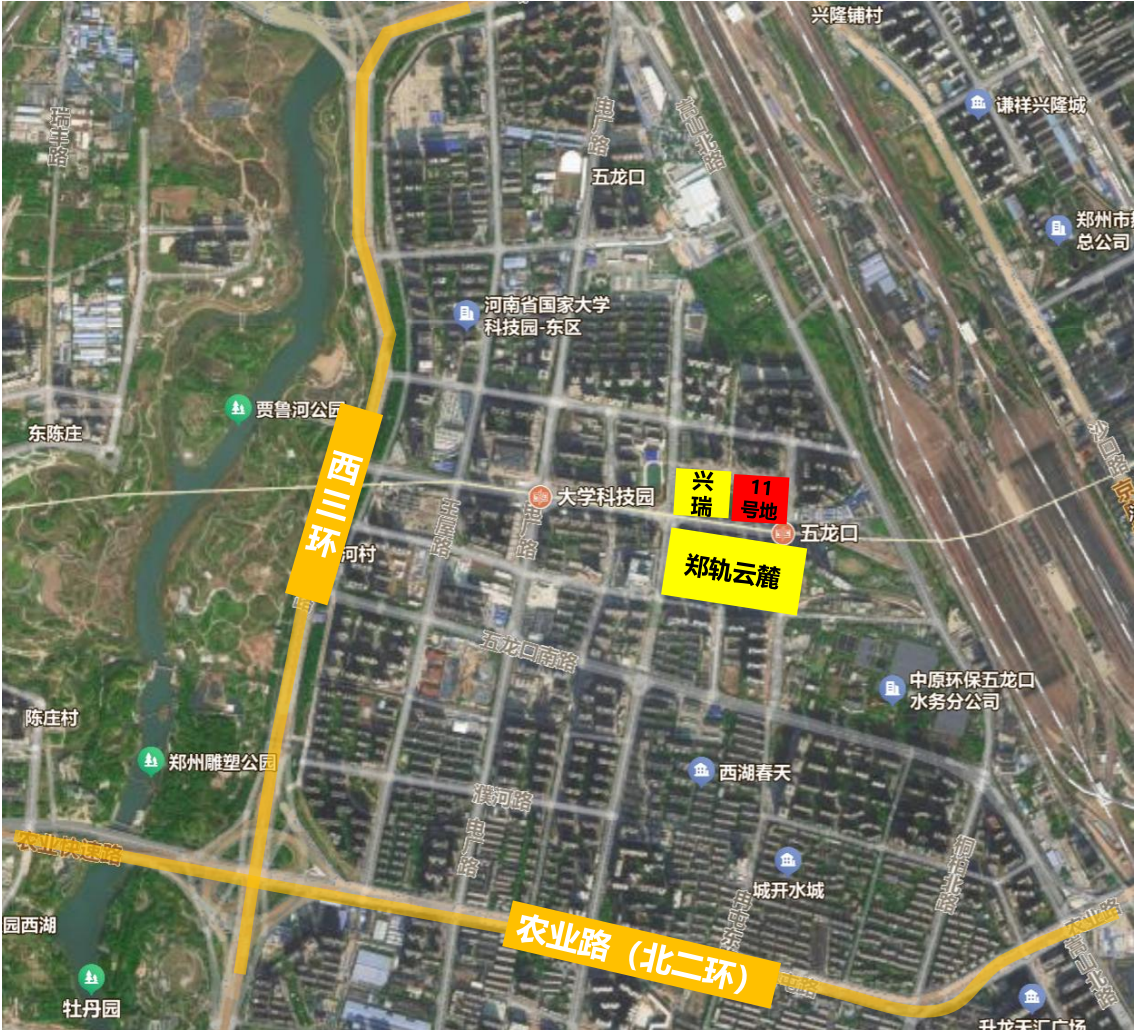
原用地性质为军事设施用地，调整为三类用地：

其中：二类城镇住宅用地：8.79公顷
中小学用地：1.48公顷，18班小学
幼儿园用地：0.31公顷，6班幼儿园
132亩，容积率2.5，限高54米，建筑密度 < 20%，绿地率 > 35%，建面22万方

1.2 土地动态：周口尚书实业首次进郑，溢价22%摘得三环内优质宅地

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

7月7日，周口尚书实业摘得高新区冉屯路一宗小规模住宅地块，占地31.47亩，容积率2.0，计容建面4.2万㎡，限高80米，成交楼面价5800元/㎡，溢价率22%，地块整体素质较优，具有低密+高舒适+低竞争+后发产品优势



地块案名	兴瑞雅著轩	待定
土地编号	郑政高出[2026]10号(网)	郑政高出[2026]11号(网)
供应日期	2025/7/17	2026/6/3
成交日期	2025/8/20	2026/7/7
区域	高新区	高新区
板块	冉屯路板块	冉屯路板块
地块位置	东风路北、育林路西	东风路北、育林路东
土地用途	城镇住宅	城镇住宅
出让年限	70	70年
占地面积(亩)	28.52	31.47
计容建面(万㎡)	4.75	4.20
容积率/限高/绿地率	2.5/ < 80米/ > 35%	2.0/ < 80米/ > 35%
竞买保证金(万元)	10595	3989
竞得人	巩义市兴瑞置业有限公司	河南顺青置业有限公司(周口尚书实业)
起拍总价(万元)	21189	19941
起拍单价(万元/亩)	743	634
成交总价(万元)	22389	24341
成交单价(万元/亩)	785	773
成交楼面价(元/㎡)	4709	5800
溢价率	6%	22%
参拍房企	巩义兴瑞	巩义兴瑞、通派、南阳东青、周口尚书、四川邦泰

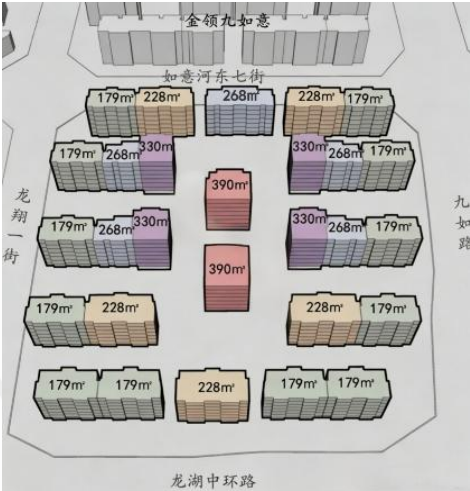
【地块优势】1、地块素质较优，三环内，小规模，低容，紧邻地铁口；2、性价比较高，地块成交亩单价较直接竞品兴瑞雅著轩低出109万元/亩，具有低密+高舒适度+后发产品优势，且兴瑞雅著轩今年5月首开后依靠四代优势，高得房率、高性价比，实现月均70套流速，预计2027年在本地块入市后会清盘，避开直接竞争。

【地块劣势】地块所在区域为高新区与中原区交界，被编组站、铁路线和高架（北三环、西三环）物理切割。城市界面破碎，周边老旧小区、安置房与新建楼盘混杂，缺乏高端改善板块纯粹感。

2.1 规划动态：润沅花园建筑方案征求意见（华润溁璟）

华润北龙湖第二子，限高34米，14栋纯四代7层洋房；

项目占地68.5亩，容积率1.49，住宅建筑面积7.98万㎡（含露台），层高3.3米，南向空中露台进深3.3米



户型㎡	房型	套数
179	四房三卫	167
228	四房三卫	68
268	五房四卫三套房	42
330	五房五卫四套房	28
370	六房七卫	12
合计	-	317

综合技术经济指标

序号	内容	数值	单位	备注
1	建设用地面积	45721.03	㎡	
	总建筑面积	121819.57	㎡	
2	地上总建筑面积	81443.16	㎡	
	住宅建筑面积	79799.46	㎡	含立体绿化阳台9162.54㎡，非结构幕墙742.06㎡。
	配套建筑面积	584.47	㎡	
	物业管理用房	401.02	㎡	位于C1号楼、3号楼、11号楼一层。
	文化活动室	105.20	㎡	位于1号楼；≥100㎡，50%不计容，后期无偿移交相关部门。
	通讯综合接入机房	78.25	㎡	位于3号楼，不计容。
	架空层	905.58	㎡	位于1号楼、3号楼、11号楼，不计容不计建筑面积。
	非机动车顶棚	53.20	㎡	不计容，不计建筑面积。
	屋面楼梯及设备房	75.45	㎡	位于3号楼，不计容。
	地下室出地面部分	25.00	㎡	
中	地下总建筑面积	40376.41	㎡	

工程设
郑州市建筑

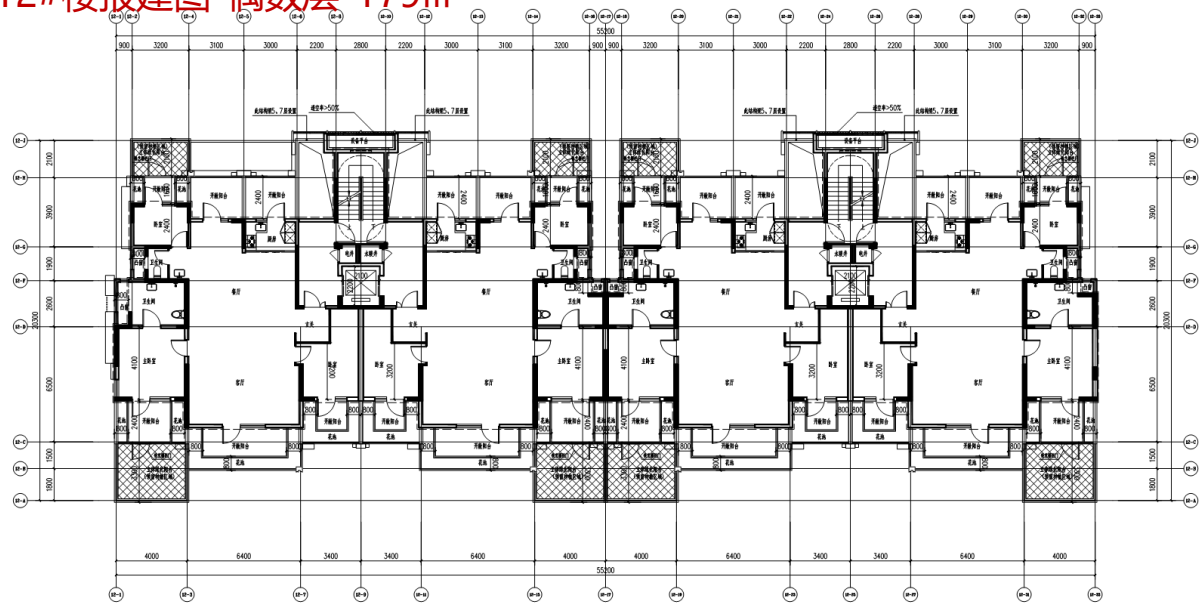


摘地日期	土地编号	位置	区域	物业用途	面积(亩)	容积率	计容建面(万㎡)	建筑限高(米)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/㎡)	买受人	备注
2026/4/22	郑政东出〔2026〕3号(网)	龙湖南板块,郑东新区龙湖中环南路北、九如路西	郑东新区	住宅	68.58	1.49	6.86	< 24	130800	0%	1907	19072	华润置地开发(北京)有限公司	与商业地捆绑出让

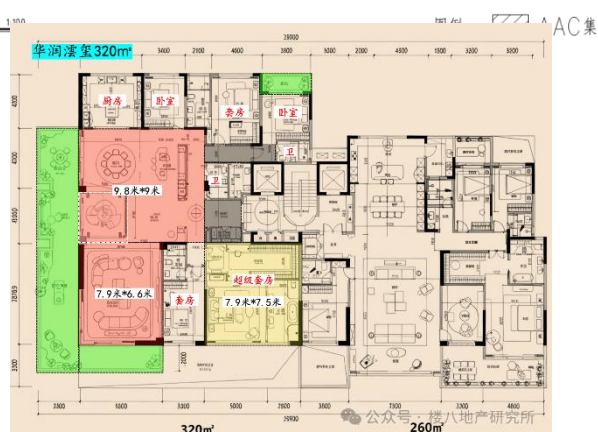
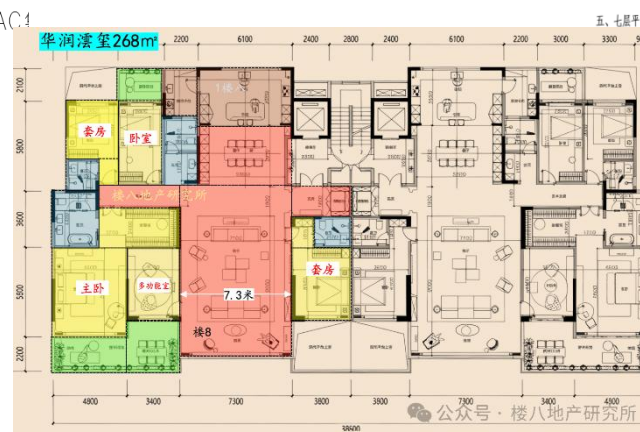
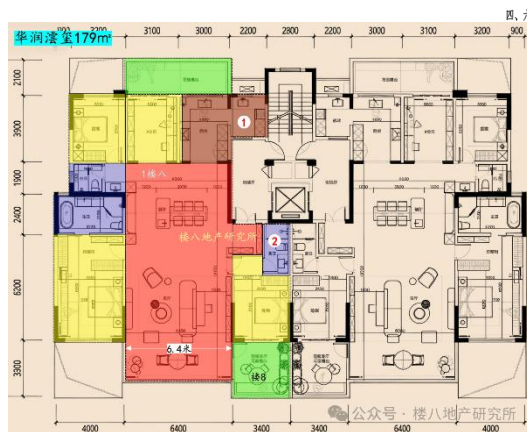
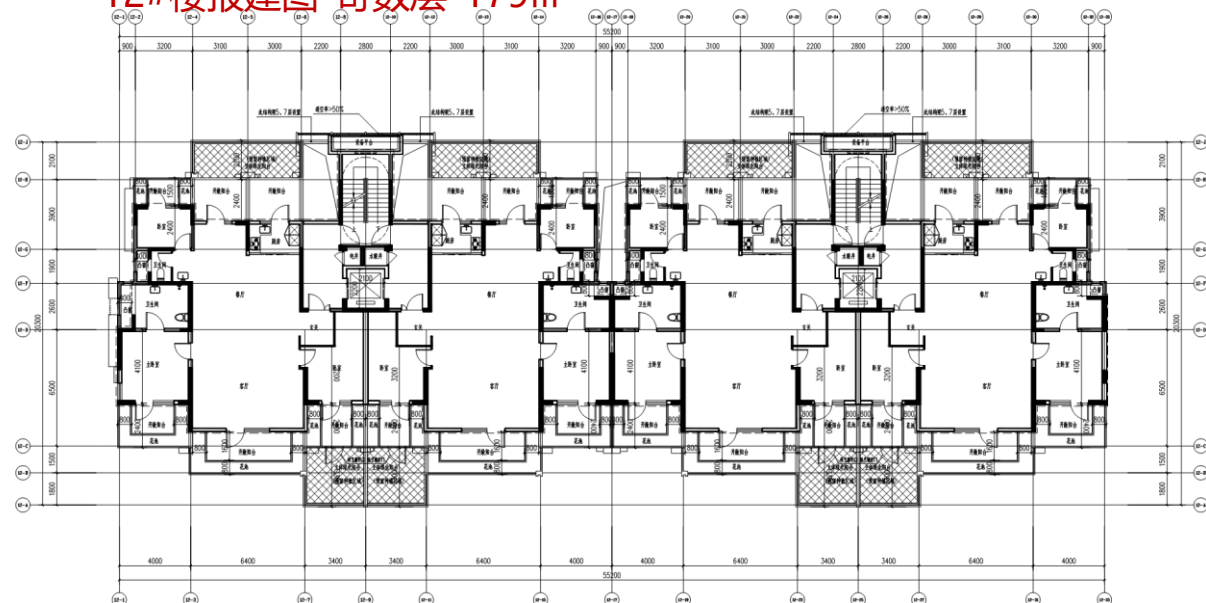
2.1 规划动态：润沄花园建筑方案征求意见（华润溁璟）

初步规划179/228/268/330/370m²五个户型，综合得房率118%-166%

12#楼报建图-偶数层-179m²



12#楼报建图-奇数层-179m²



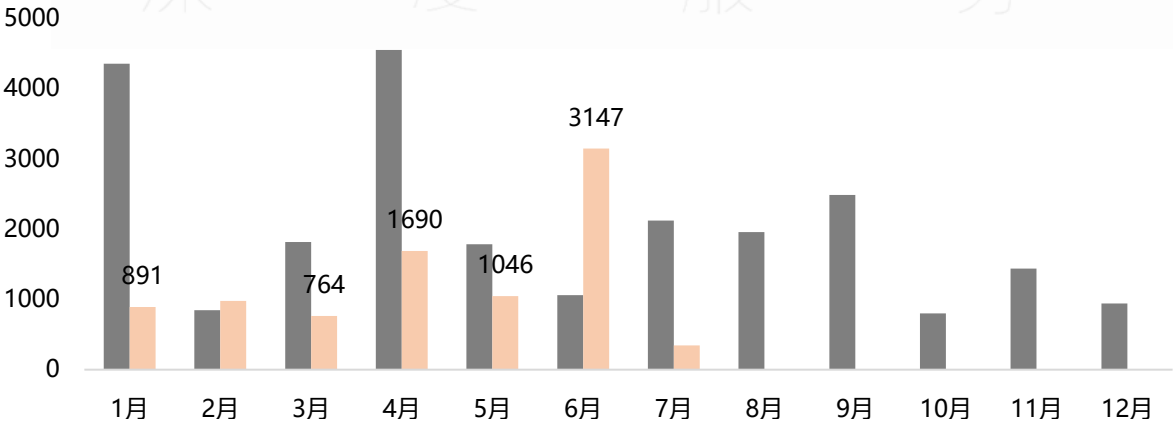
3.1 楼市表现—预售前：供应节奏放缓，小批次取证为主

本周市区仅通派龙湖御潮云上1个项目预售前公示，合计供应52套，面积0.66万㎡；该项目目前仅剩5、6#楼未推售，截止6月整盘累计备案426套，均价14304元/㎡

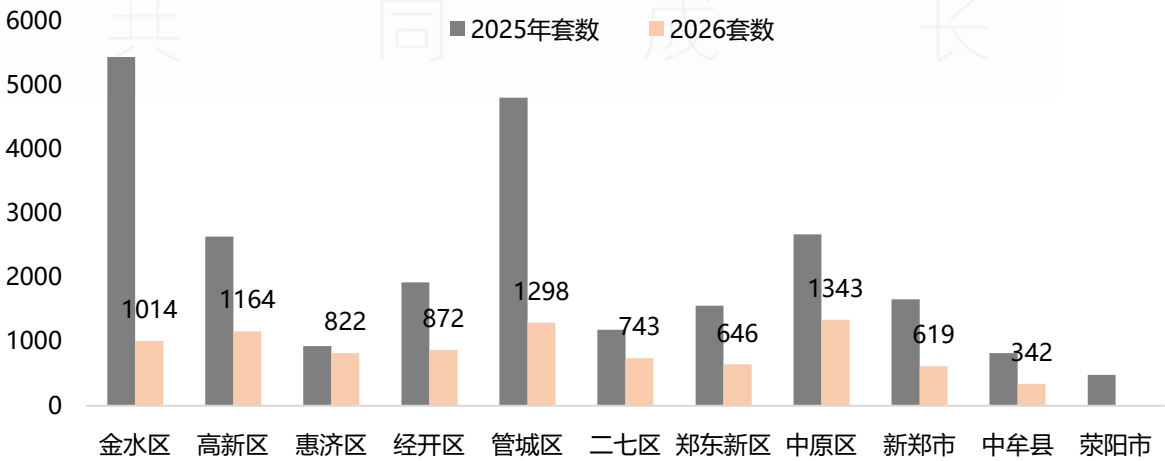
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万㎡）	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/7/9	中原区	碧沙岗板块	通派龙湖御潮云上	6#	52	0.66	126㎡四室两厅两卫	占地54亩，计容建面9.06万㎡，容积率2.49，成交楼面价5016元/㎡，规划10栋25/26F纯高层产品
合计					52	0.66	—	

2025/2026年大郑州新建住房分月预售套数对比（预售前）

截至2026年7月累计预售8863套，同比2025年1-7月（16528套）下降46%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



数据来源：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：7月2周（7.6-7.12）

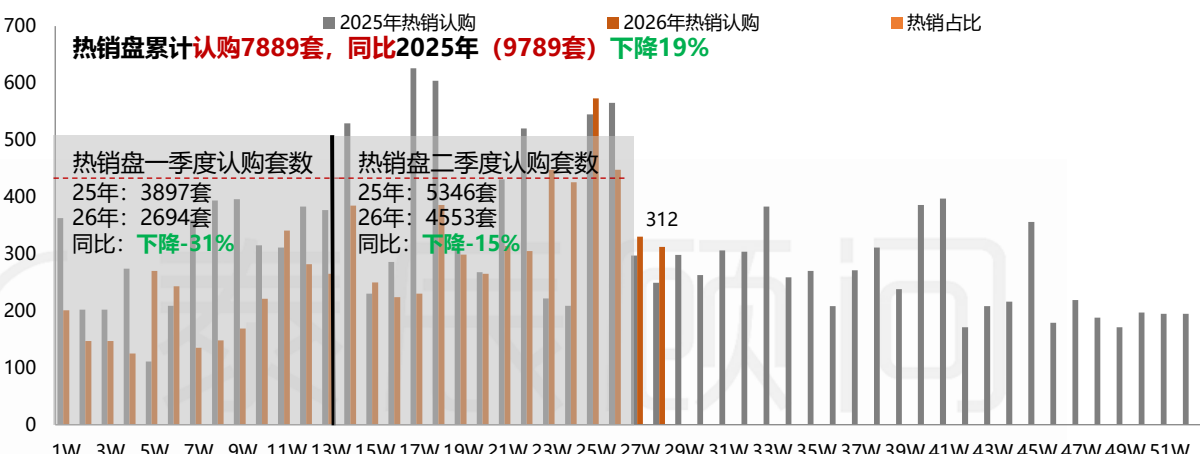
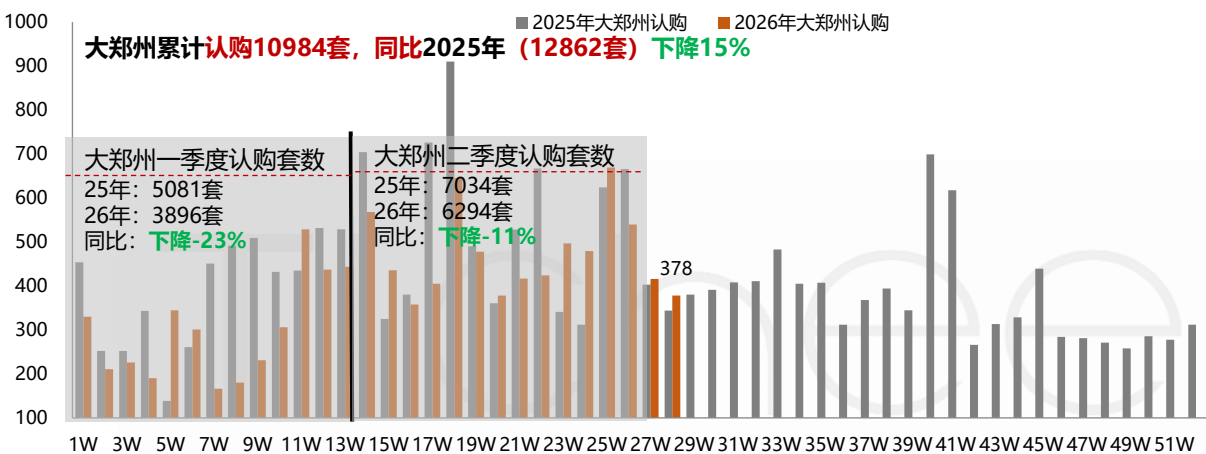
3.2 楼市表现—认购分析：淡季筑底，整体降幅环比收窄，总认购-9%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

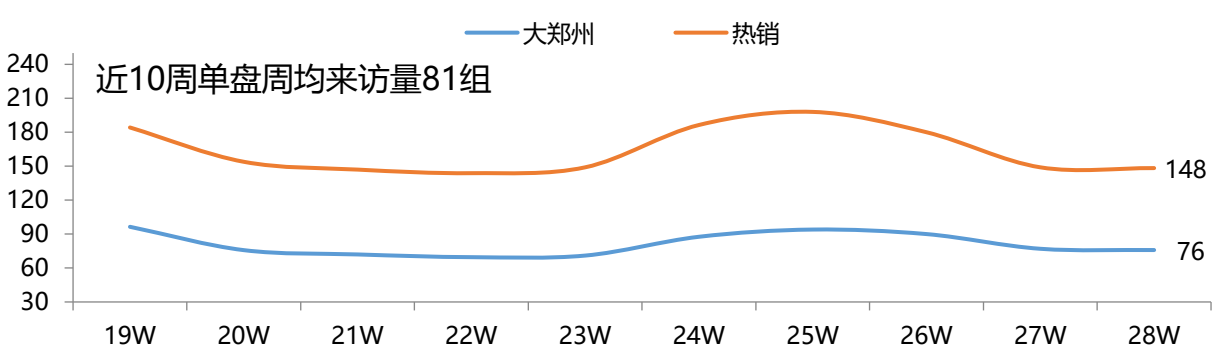
本周大郑州共认购378套，环比-9%；其中热销盘认购312套，环比-5%，占比整体83%，整体降幅环比收窄

大郑州累计认购10984套，累计同比-15%，热销盘累计认购7889套同比去年-19%

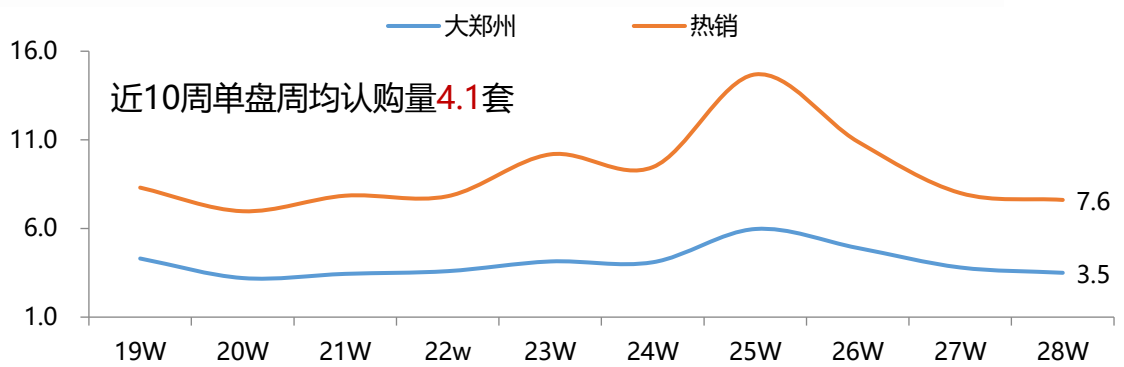
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



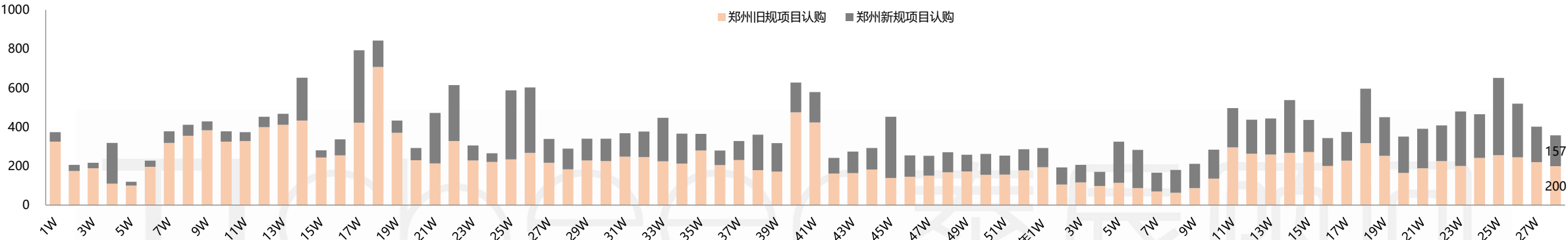
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目110个；热销项目45个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：7月2周（7.6-7.12）

3.3 楼市表现—结构分析：旧规项目强促销环比降幅收窄

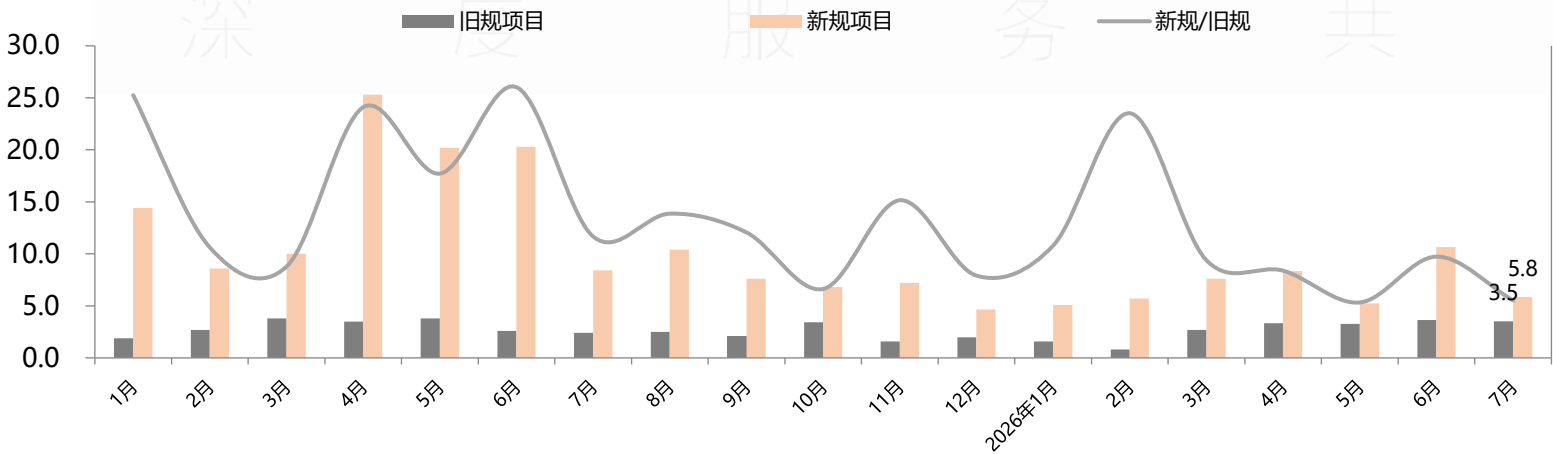
本周市区共计认购357套，环比-11%

旧规项目认购200套，环比-9%、新规项目157套，环比-14%，新旧比单盘均值达到1.7

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：市区在售项目90个，在售新规项目30个，数据时间：7月2周（7.6-7.12）

3.4 楼市表现—认购榜单：高性价比+现房+特价房+分销聚焦组合去化

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周TOP15项目合计认购206套，环比-15%，门槛值9套

多个楼盘启动特价促销，金水北信达、越秀发力，特价房12000元/㎡开头

2026年7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	美盛大港湾(中环+臻湾)	三代	金水区	省体育中心板块	31 (房票23)	房票	高层毛坯16000-17000	首付5万, 144㎡235万/16300起, 送25万圣都家装+5万封窗	16300元/㎡	分销58、贝壳4%, 全民1.5%
2	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	21	低总价	高层毛坯11500-14500	冻资98折+认筹98折	无	贝壳独家2.5% 全民经纪人1.5%
3	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	19	准现房+12#降价+提佣	高层毛坯12500-1488	二期准现房+12#降价(特价12000起)+涨佣4.5%	12000元/㎡	贝壳4.5%
4	富田城	三代	管城区	金岱板块	15	性价比+现房+分销高佣	公馆毛坯均价9300 华府毛坯均价8500-8800	无	8999元/㎡送车位	分销58爱房&贝壳, 佣金9.9%
5	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	15	现房+降价	高层毛坯14000-17000	现房+降价(102㎡户型现房团购价13100元/㎡起)	13100元/㎡	分销:贝壳/58, 3%, 全民推荐1.8%
6	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	14	特价房+分销聚焦	高层毛坯12500-15500	推出5套特价房13500起, 分销聚焦单日成交9套, 134㎡精装修特惠, 仅需188万起, 整体13000起	12500起	贝壳、抖音CPS、58, 3.2-4%
7	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	13	高佣+降价	六期毛坯均价12000	89㎡首付1万, 最高分期一年, 送车位	均价12000元/㎡	分销贝壳4.2%-5%-5.5%
8	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%
9	兴瑞雅著	3.5代+四代	高新区	冉屯路板块	10	区位+产品+分销聚焦	高层毛坯11500-13000, 小高层毛坯13300	无	无	贝壳2.5%
10	招商揽阅	3.5代+四代	惠济区	惠济板块	10	产品	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	无	无	58/贝壳佣金3-3.5%
11	保利缙城和颂	三代	金水区	花园北路板块	10	特价房+成交奖励	高层精装16000-17000, 98户型14100 洋房精装20000	限时98折	特价房98㎡13000-13400	58、贝壳3.5%, 经纪人高层3000、洋房13000成交奖
12	谦祥云栖	三代	高新区	高新老城板块	9	分销聚焦+清盘特价	高层毛坯12500-14000	分销聚焦佣金5%-6%, 清盘特价12000元/㎡, 送车位	12000元/㎡	贝壳、58, 5%-6%
13	大来郑东壹号院	3.5代	郑东新区	高铁东广场板块	9	产品+区位	高层精装24500-27800	无	无	分销: 贝壳/58佣金1.2%
14	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	9	区位+特价+现房	高层毛坯12700-14300	无	无	/
15	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	9	性价比+准现房+高佣	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%
合计					206	/				

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

