

郑州房地产市场周报

【2026年第30期】

(2026年7月20日-7月26日)

目录



政策动态



土地动态



楼市动态



开盘动态

核心结论

01

政策动态

郑州市统计局公布2026年1-6月经济运行情况，整体延续“稳中有进、进中提质”的发展态势。

02

土地动态

7月21日巩义挂牌一宗低密地块，规划指标优越规模适中；
7月23日正弘底价摘得二期地块，成交楼面价5668元/m²；
7月25日高新区挂牌两宗住宅用地，13号宅地地铁出行便利、低密改善，14号宅地综合素质较高，多方企业意向参拍；

03

楼市动态

市场进入调整期，整体认购走弱，环比-11%；
大郑州共认购398套，环比-11%；热销盘认购312套，环比-14%；
TOP15合计认购212套，环比-22%，头部认购回落，促销拉动有限；

04

开盘动态

2026年7月25日上午首开，推出136套，截止开盘前认筹140余组，
去化50套，去化率37%，其中139m²均价14700-15300元/m²，159m²15500-16300元/m²，179m²16700-17300元/m²

1.1 政策动态—宏观经济： 郑州延续“稳中有进、进中提质”发展态势

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

7月23日，郑州市统计局公布2026年1-6月经济运行情况，整体延续“稳中有进、进中提质”的发展态势，工业强劲复苏成为经济增长的主要引擎，同时消费市场的稳健和投资结构的优化，也共同推动了郑州经济向更高质量的方向发展



工业生产加速增长

同比增长**13.6%**

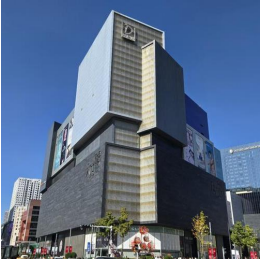
上半年，全市规模以上工业增加值同比增长13.6%，比一季度加快3.7个百分点，增速分别高于全国、全省8.2个、5.5个百分点。



农业发展总体向好

同比增长**4.2%**

上半年，全市农林牧渔业总产值同比增长4.2%，比一季度加快0.5个百分点。粮食增产丰收，夏粮播种面积218.9万亩，总产量77.1万吨。



消费市场持续回暖

同比增长**2.6%**

上半年，全市社会消费品零售总额3425.9亿元，同比增长2.6%，高于全国1.3个百分点。



有效投资稳定增长

项目投资增**7.3%**

扣除房地产开发投资，全市项目投资增长7.3%，比一季度加快6.1个百分点。

核心内容

7月23日，郑州市统计局、国家统计局郑州调查队发布上半年全市经济运行情况：**生产总值（GDP）7772.7亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%**。分产业看，第一产业增加值为81.4亿元，同比增长3.8%；第二产业增加值为2946.7亿元，同比增长6.7%；第三产业增加值为4744.7亿元，同比增长3.7%。郑州全市经济运行呈现“稳中有进、进中提质”发展态势。

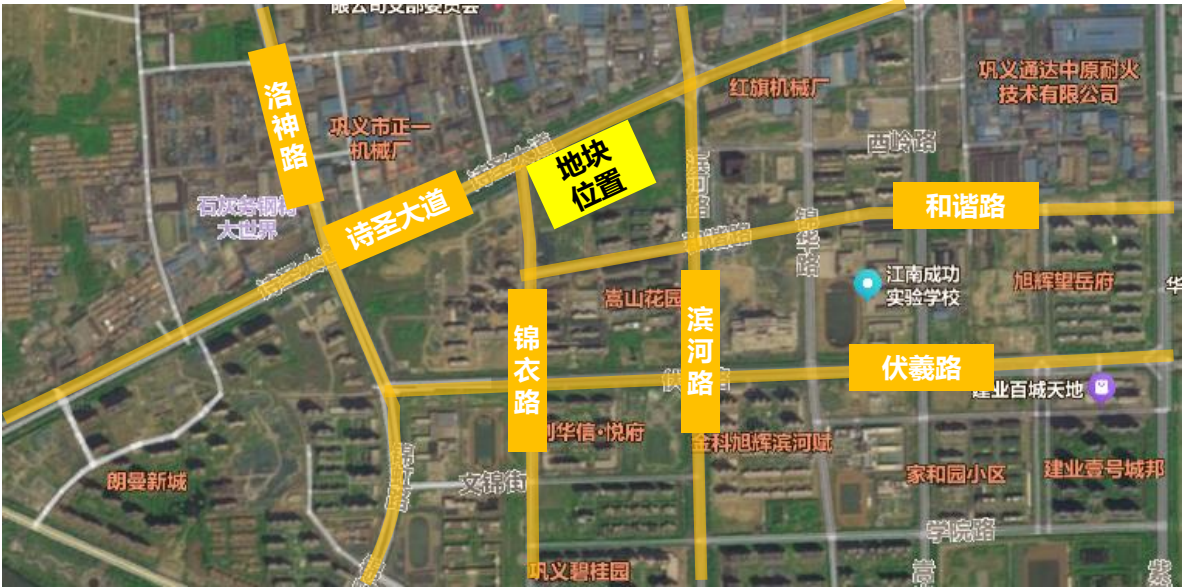
总结分析

工业引领动能驱动：上半年经济增长的核心驱动力来自于工业的强劲复苏，全市规模以上工业增加值同比增长13.6%，成为稳增长的“主引擎”。

经济结构持续优化：投资结构持续优化，全市项目投资增长7.3%；消费市场持续回暖，基本生活类和智能升级类消费均表现亮眼。

2.1 土地动态：巩义挂牌一宗低密地块，规划指标优越规模适中

7月21日，巩义市挂牌一宗住宅用地，占地47.78亩，容积率2.0，计容建面6.37万m²，起始楼面价1736元/m²，地块规划指标优越、规模适中，路网通达且周边已形成居住板块基础，但地块周边工业厂区较多、核心生活配套尚未完善



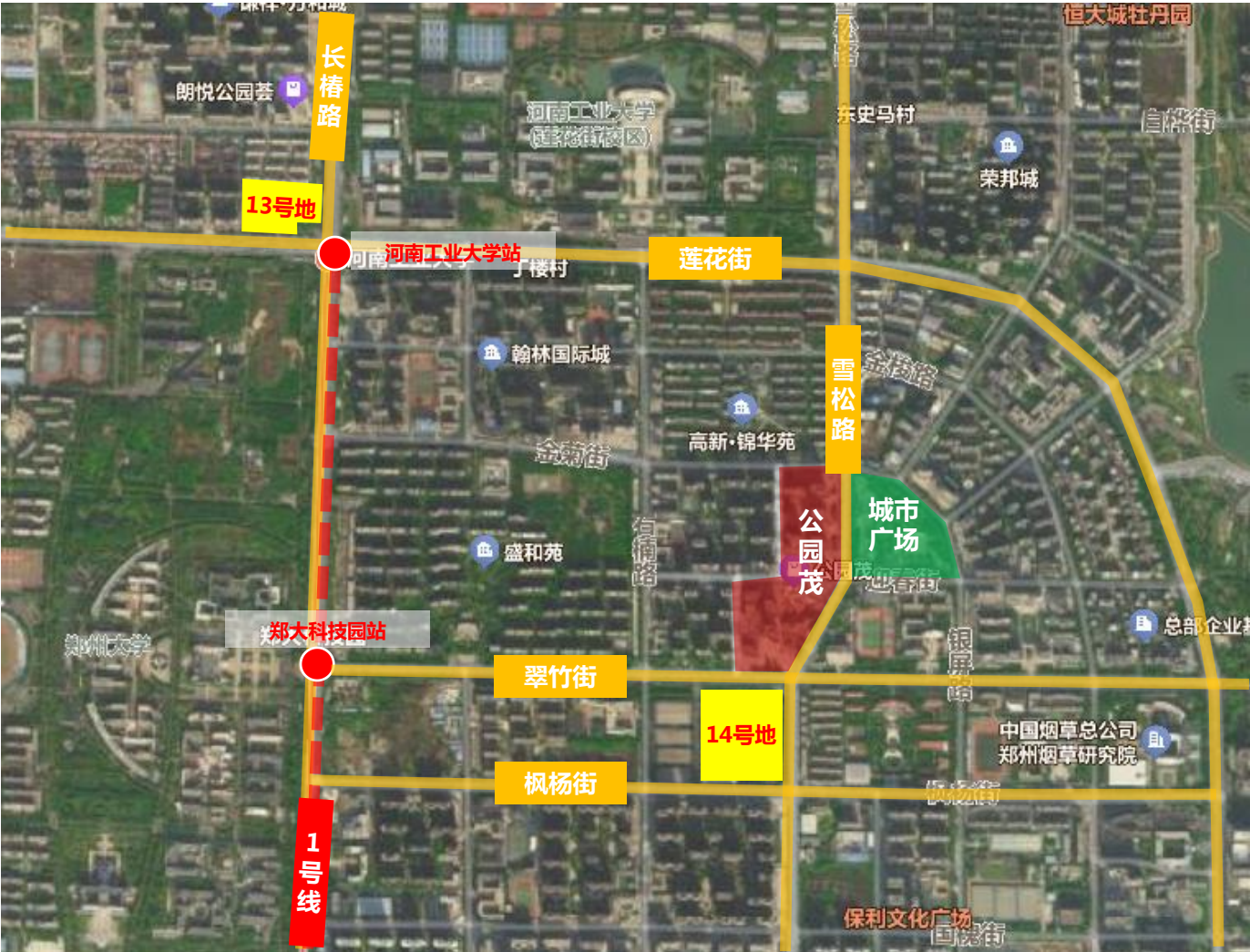
供应日期	2026/7/21
成交日期	2026/8/19
区域	巩义市
土地编号	2026-017
地块位置	锦义路以东、滨河路以西、诗圣大道以南、和谐西路以北
土地用途	城镇住宅
出让年限	70年
占地面积(亩)	47.78
计容建面(万m ²)	6.37
容积率/限高/绿地率	容积率2.0，限高<60米，绿地率>30%
起始价(万元)	11063
竞买保证金(万元)	2213
起始地价(万元/亩)	232
起始楼面价(元/m ²)	1736

优势分析：地块规模适中，规划指标友好，容积率2.0，可打造低密改善社区；紧邻诗圣大道等城市道路，交通通达性良好。周边已聚集多个住宅小区，居住氛围逐步形成，东侧拥有民办学校，具备稳定的地缘购房客群基础。

劣势分析：地块北侧分布工业厂区，产业与住宅交错，城市界面不够纯粹，临主干道楼栋存在噪音干扰；片区大型商业、优质公立教育等核心配套仍有待完善。

2.1 土地动态：高新区挂牌两宗宅地，机械厂地块综合素质较高

7月25日，高新区挂牌两宗住宅用地，13号占地26.35亩，容积率2.0，计容建面3.51万m²，地铁出行便利、低密改善，但位置略偏，规模效应不足；14号占地80.70亩，容积率2.5，计容建面13.45万m²，综合素质较高，多方企业意向参拍；



供应日期	2026/7/25	2026/7/25
成交日期	2026/8/28	2026/8/28
区域	高新区	高新区
土地编号	郑政高出〔2026〕13号（网）	郑政高出〔2026〕14号（网）
地块位置	莲花街北、长椿路西	枫杨街北、雪松路西
土地用途	城镇住宅	城镇住宅
出让年限	70年	70年
占地面积（亩）	26.35	80.70
计容建面（万m²）	3.51	13.45
容积率/限高/绿地率	容积率2.0，限高<80米，绿地率>35%	容积率2.5，限高<80米，绿地率>35%
起始价（万元）	17119	69071
竞买保证金（万元）	3424	13815
起始地价（万元/亩）	650	856
起始楼面价（元/m²）	4872	5135

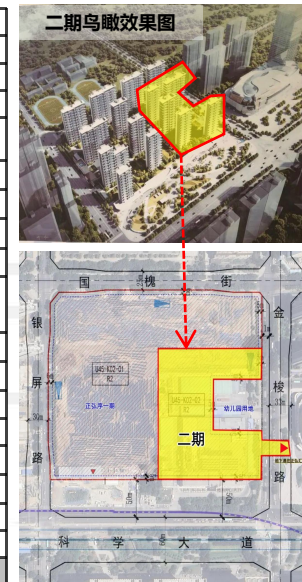


- **13号地分析：**郑大北地块紧邻地铁1号线河南工业大学站，出行优势突出；容积率 2.0，规划条件优越，可打造低密改善产品；周边紧邻河南工业大学、郑州大学，成熟居住区林立，高校师生、地缘上班族客群基础充足。但地块仅26.35亩，规模效应不足，且南侧临近莲花街主干道，易受噪音干扰。
- **14号地分析：**机械厂地块规模80.70亩，容积率 2.5，规划条件优良，具备打造品质社区的条件，地铁1号线郑大科技园站1.2Km，交通便利，东侧临近公园茂、城市广场，商业休闲配套成熟，片区居住氛围浓厚。但周边竞品较多，区域市场竞争激烈。据了解招商蛇口、保利发展、四川邦泰意向参与。

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

[illegible]

供应日期	2024/8/28	2026/6/19
成交日期	2024/10/9	2026/7/23
区域	高新区	高新区
土地编号	郑政高出〔2024〕10号（网）	郑政高出〔2026〕12号（网）
地块位置	银屏路东、国槐街南	科学大道北、金梭路西
土地用途	城镇住宅	城镇住宅
出让年限	70年	70年
占地面积（亩）	78.43	33.09
计容建面(万㎡)	13.07	5.52
容积率/限高/绿地率	容积率2.5，限高<80米，绿地率>35%	容积率2.5，限高<80米，绿地率>35%
起始价（万元）	67658	31263
竞买保证金（万元）	33829	6253
起始地价(万元/亩)	863	945
起始楼面价（元/㎡）	5176	5668
成交价（万元）	67658	31263
成交地价(万元/亩)	863	945
成交楼面价（元/㎡）	5176	5668
溢价率	0%	0%
竞得人	正弘（正弘序一期）	正弘（正弘序二期）



【地块优势】 占位高新区高新老城板块，地块近地铁8号线银屏路站，直线仅200米，规划地下通道直通地铁8号线与正弘汇商场，TOD出行优势突出；南侧紧邻科学大道城市主干道，可快速衔接西三环、北三环，地面路网通达全城；教育资源密集，有郑大附小，郑大实验小学，郑州中学附属小学，枫杨外国语，全龄教育链条完整。

【地块劣势】项目周边紧临主干道/地铁8号线，虽有静音材料，但效果不明，后续可能会有噪音影响；且地块呈显侧凹不规则形状，存在明显规划短板。

综合来看，优势在于配套完善（正弘汇+地铁+学校），劣势为紧邻主干道及地铁上盖，有噪音干扰风险，二期地块成交楼面积5668元/㎡，较一期5176元/㎡高出10%。

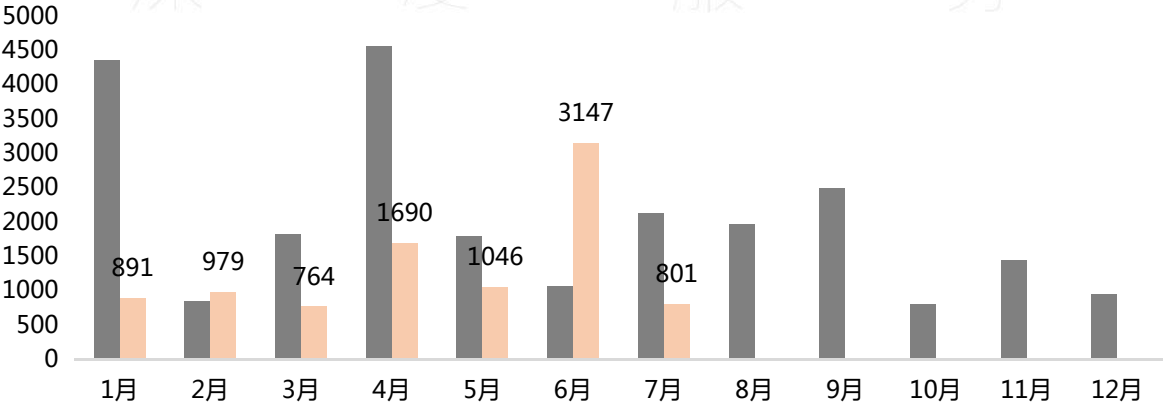
3.1 楼市表现—预售前：2个项目预售前公示，合计面积3.81万 m²

本周市区2个项目预售前公示，分别为位于惠济板块的招商揽阅预售10、13#，位于碧沙岗板块的鑫联·中原玺预售1、6#，合计供应282套，面积3.81万 m²；

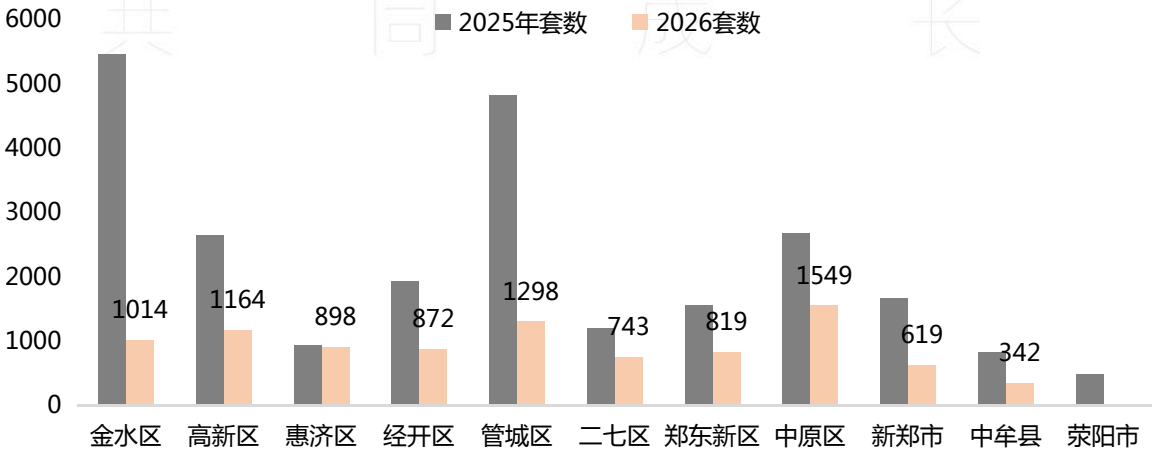
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万 m²）	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/7/22	惠济区	惠济板块	招商揽阅	10、13#	76	1.09	洋房143m²	占地65亩，住宅建面11.42万 m²，容积率2.49，规划12栋（其中9栋8-11F洋房及3栋28-33F高层），共767户
2026/7/24	中原区	碧沙岗板块	鑫联·中原玺	1、6#	206	2.72	高层129m²/139m² 洋房139m²/169m²/143m²	占地23.31亩，容积率2.49，规划4栋（1栋10F洋房+1栋17F小高+2栋26F高层）共计280户
合计					282	3.81	—	

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9318套，同比2025年1-7月（16528套）下降44%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



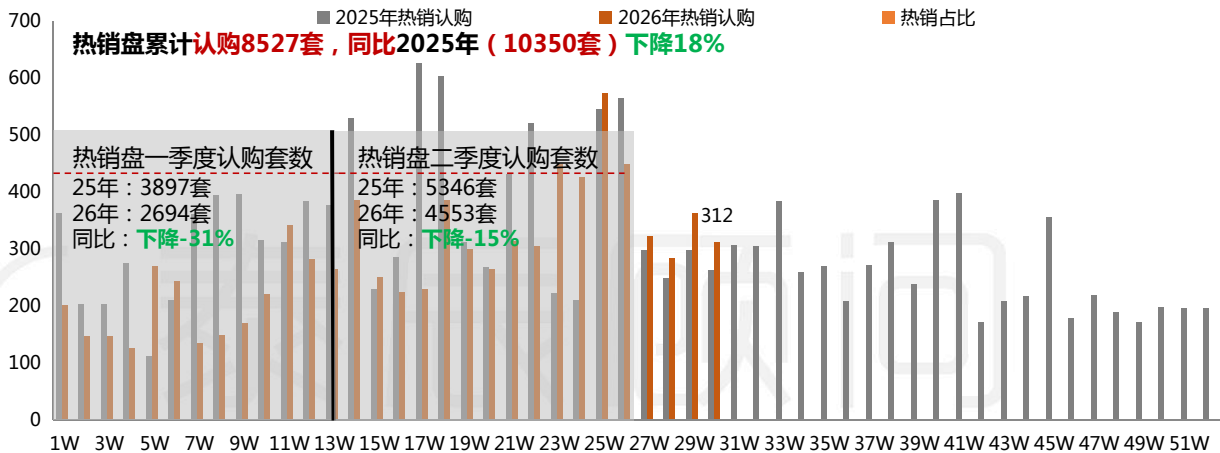
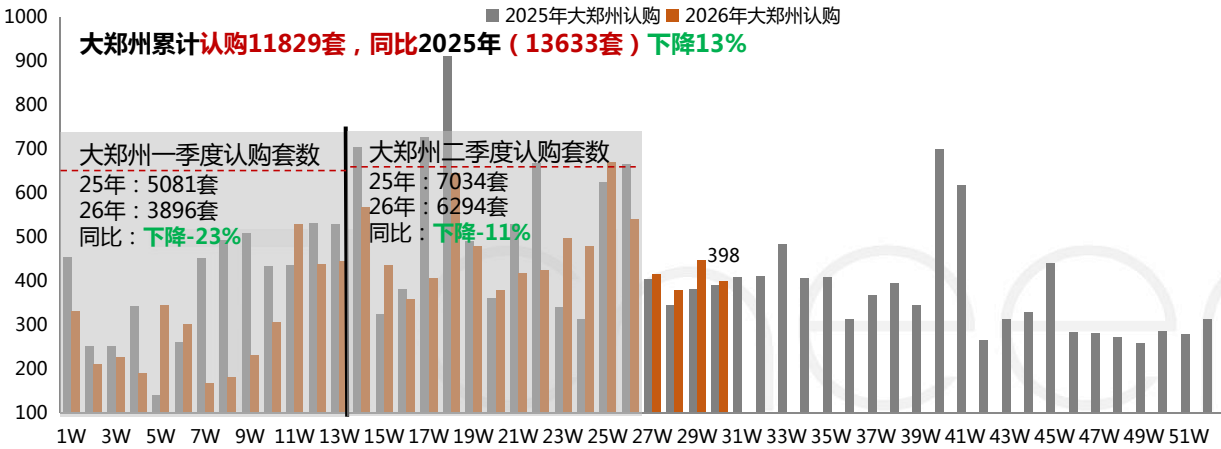
数据来源：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：7月4周（7.20-7.26）

3.2 楼市表现—认购分析：整体认购走弱，环比-11%

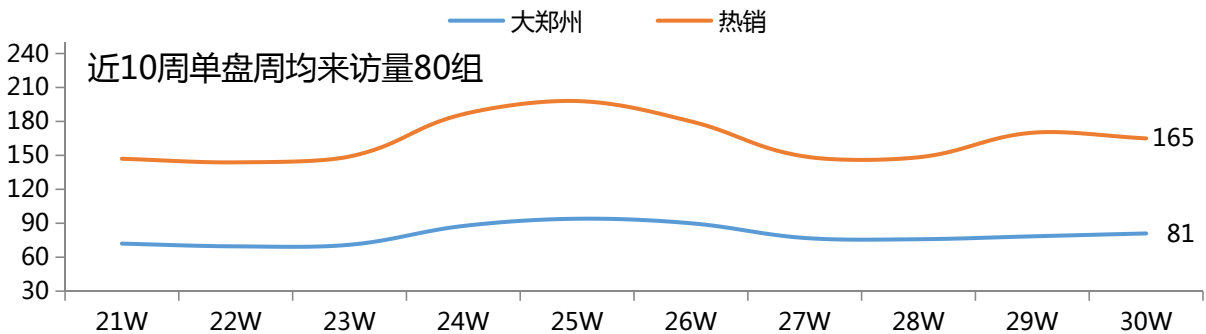
本周大郑州共认购398套，环比-11%；其中热销盘认购312套，环比-14%，占比整体78%

大郑州累计认购11829套，累计同比-13%，热销盘累计认购8527套，同比去年-18%

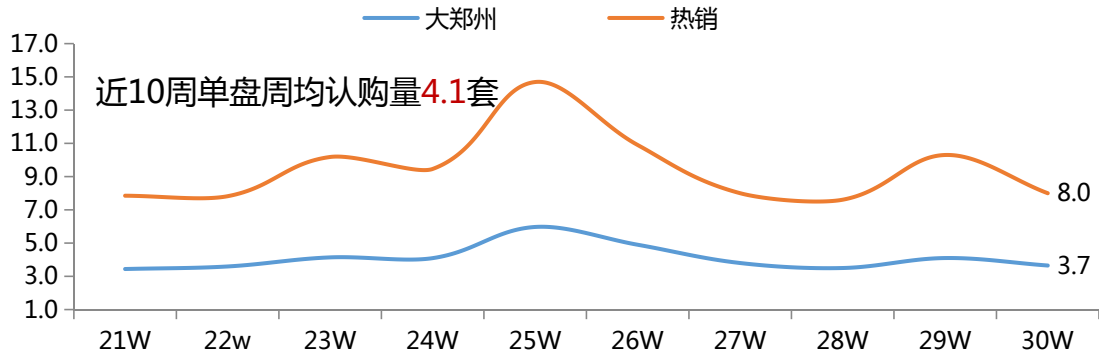
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

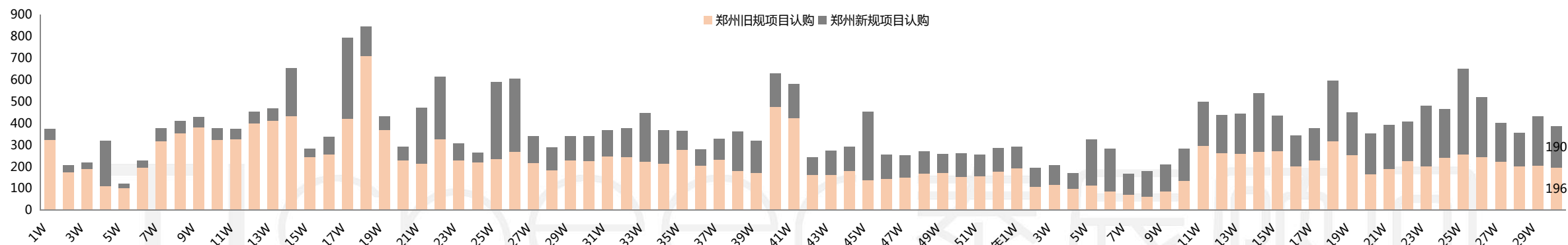


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目110个实际出货96个，其中热销项目39个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：7月4周（7.20-7.26）

3.3 楼市表现—结构分析：市场进入调整阶段，新规项目跌幅明显

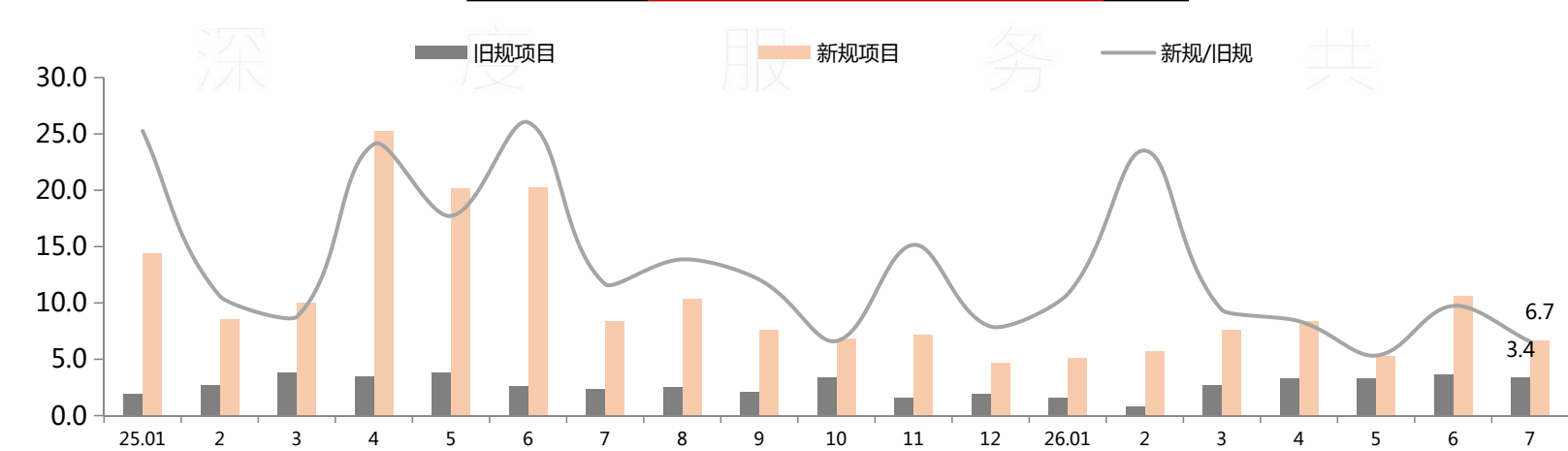
市场处于需求观望、热度回落的调整阶段，本周市区共计认购386套，环比-10%
旧规项目认购196套，环比-4%、新规项目190套，环比-16%

2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



郑州市四代/高得房率住宅分布图

2025-2026年郑州主城新房单盘分项目类型认购量走势图



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：市区在售项目90个实际出货76个，其中在售新规项目29个，数据时间：7月4周（7.20-7.26）

3.4 楼市表现—认购榜单：头部认购回落，促销拉动有限

本周TOP15项目合计认购212套（上周272套），环比-22%，门槛9套；万祥紫境首开去化50套位列榜首，美盛锚定房票客群主力去库存，中建傲铂26高性价比促销，其他楼盘借现房+特价房+高佣组合拳去化上榜

2026年7月4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	万祥紫境	四代	经开区	滨河国际新城板块	50	首开	小高层毛坯14700-1-17300	①5万定存享每日1000元房款减免；②5万认筹优惠2%+优先选房权；③可享5万车位现金券；④免费拆改施工+全屋地暖铺设免费送+赠贝克洛高端系统窗封窗；	无	贝壳、58、郑好房，点位：2.5%；全民：1.8%；老带新：2%
2	美盛大港湾（中环+臻湾）	三代	金水区	省体育中心板块	22 (房票11)	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%
3	中建傲铂26	3.5代+四代	经开区	滨河国际新城板块	16	性价比+产品	高层毛坯12000-14400	定存优惠2%，赠送封窗、赠送地暖(含赠送空间)	无	全民经纪人1.5%
4	富田城	三代	管城区	金岱板块	13	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	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	12	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%
6	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	11	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%
7	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	11	现房+区位+特价	高层毛坯14000-17000	现房+降价(102㎡户型现房团购价13500元/㎡起)	13500元/㎡	分销:贝壳/58，3%，全民推荐1.8%
8	大来郑东壹号院	3.5代	郑东新区	高铁东广场板块	11	产品+区位	高层精装24500-27800	无	无	分销：贝壳/58佣金1.2%
9	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%
10	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	10	准现房+特价+提佣	高层毛坯12500-1488	二期准现房+12#特价12000起+涨幅4.5%	12000元/㎡	贝壳4.5%
11	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	10	区位+产品	高层毛坯17500-19000	降价1000元至17500元，分销点位3%，上涨0.5%	无	分销点位3%，上涨0.5%
12	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%
13	保利大都汇	三代	金水区	花园北路板块	9		小高层精装14000	无	无	58、贝壳、泰佳，3%+1万成交奖；
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	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	9	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%
合计					212	/				

4.1 开盘动态一万祥紫境：首开推出136套，去化50套，去化率37%

2026年7月25日上午首开，推出小高3#东单元/5#西单元/9#，共136套房源，截止开盘前认筹140余组，去化50套，去化率37%，其中139m²均价14700-15300元/m²，159m²15500-16300元/m²，179m²16700-17300元/m²



【推售房源】小高层3#（2D17F2T2）东单元、5#（2D17F2T2）西单元、9#（2D17F2T2），共计136套
【推售户型】小高层：139m²四室两厅两卫102套，159m²四室三厅三卫17套，179m²五室三厅三卫17套；
【成交价格】小高层毛坯：139m²14700-15300元/m²，159m²15500-16300元/m²，179m²16700-17300元/m²
【去化情况】总推房源共计136套，去化约50套（139m²30套，159/179各10套），整体去化率37%
【优惠政策】①5万定存享每日1000元房款减免；②5万认筹优惠2%+优先选房权；③可享5万车位现金券；④免费拆改施工+全屋地暖铺设免费送+赠贝克洛高端系统窗封窗（国内TOP1品牌，市场价约2500元/m²）；⑤业主专属会所权益
【蓄客情况】7月11日启动5万元认筹，累计认筹140余组
【首付分期政策】首付分期：无
【分销政策】分销单位：贝壳、58、郑好房，点位：2.5%；全民：1.8%；老带新：2%
【开盘分析】此次开盘去化效果一般
1、价格超出客户心理预期，成交转化率低：虽然首开单价比前期释放低5-10万，但开盘价格仍超过多数客户心理预期，尤其本次重点推出139m²主力产品意图走量，但对比已开售的中建无价格及配套优势（中建地铁/商业/医院更近），此类客户对价格及综合配套的敏感度更强，观望对比情绪更浓（后续片区内还有万祥紫誉待入市）。
2、片区高端改善市场“有价无市”，难以支撑高去化：159和179m²的四代产品在片区相对稀缺，但板块内部客户基数不足且有蝶湖书院的直面竞争（主要是179m²），外部区域客户导入艰难，难以支撑高去化。
3、本次推出楼栋均位于最东边，蝶湖观景视野非最佳。

物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积㎡	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交均价：元/㎡	套总均价：万/套
小高	3#	2D (本次仅推东单元)	2T2	17F	139	四室两卫	34	8	24%	139㎡14700-15300 159㎡15500-16300 179㎡16700-17300	139㎡205-212 159㎡247-260 179㎡300-310
	5#	2D (本次仅推西单元)	2T2	17F	139	四室两卫	17	4	24%		
					159	四室三卫	17	10	59%		
	9#	2D	2T2	17F	139	四室两卫	51	18	35%		
					179	4+1室三卫	17	10	59%		
	合计							136	50		

4.1 开盘动态—万祥紫境：纯四代高赠送产品，得房率120-136%

产品上139-179m²高得房改善户型，139m²得房率120%-130%，159m²得房率125%-135%，179m²最高得房率136%，
产品卖点，270°湖景视野，搭配大面宽采光+全明格局

139m²四房两卫



- **布局特点：**入门级改善选择，采用“四叶草”布局，功能分区清晰，动静分离，无过道浪费。客厅连通超大露台，采光面宽超7米，主卧套房设计，带独立衣帽间与卫生间，南向两个卧室均连通露台，北向设置一个可变空间，可与厨房联动作为家政间。
- **得房率：**通过奇偶错层露台、家政阳台等赠送空间，综合得房率可达120%-130%，实际使用面积接近160m²

159m²四房三卫



- **布局特点：**空间更为宽敞，适合三口之家或三代同住家庭，主卧与客厅尺度升级，居住舒适度明显提升，南北通透，双阳台设计，南向露台直面蝶湖景观，主卧和老人房均为套房，空间尺度更从容。客厅、餐厅与南向露台贯通，形成开阔的社交空间。
- **得房率：**通过奇偶错层大露台、私家电梯厅及立体阳台等得房率约125%-135%，实际使用面积可达190-210m²

179m²五房三卫



- **布局特点：**顶奢改善户型，超大面宽、全明格局，270°湖景视野，核心卖点在于朝西向观景客厅+大露台，推窗即见蝶湖水系与公园景观，私密性与视野俱佳；主卧、次卧、书房均为套房，客厅、餐厅与北向L型露台贯通，形成开阔的社交场域，部分户型还设有独立家政间。
- **得房率：**通过奇偶错层露台、家政阳台及立体花池等得房率最高可达136%，实际使用面积超过230m²

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

