

郑州房地产市场周报

【2026年第31期】

(2026年7月27日-8月02日)

目录



政策动态



楼市动态



开盘动态



新盘分享

核心结论

01

政策动态

7月30日政治局会议明确经济定调升级为更加积极的财政政策+适度宽松的货币政策，并且把房地产纳入安全屏障顶层框架

02

楼市动态

本周大郑州新房认购小幅上涨（411套，环比+3%），本周TOP15项目合计认购194套（上周212套），环比-8%，市场热销项目基本依靠特价、低首付、高分销佣金拉动成交。

03

开盘动态

盛澳缦华云颂8月1日首开去化遇冷，推出156套仅成交4套、去化率3%；根源是项目户型设计存在硬缺陷、容积率偏高、前期口碑与维权分流客户

04

新盘分享

盛澳缦华云颂：项目地处管城2.5环金岱板块，配套密集成熟，双优质公办学校是核心保值卖点，但紧邻机场高速、周边老旧社区扎堆，城市界面与噪音短板明显，区位利弊分化突出

1.1 政策动态：政治局会议定调，房地产纳入安全屏障框架

7月30日政治局会议明确经济定调升级为更加积极的财政政策+适度宽松的货币政策，另外房地产方面提出切实筑牢安全屏障，明确要求稳定房地产市场、实施一揽子化债方案，稳步推进地方中小金融机构改革化险与减量提质

五大核心政策信号

①宏观政策:发力提效优
先解决短期经济问题
政策定调升级为**更加积极的财政政策+适度宽松的货币政策**，重心从“逆周期、跨周期兼顾”转向侧重**逆周期调节**，聚焦短期经济修复。

②扩内需：精准施策，消
费+基建双轮驱动
摒弃粗放式刺激，推行精准扩内需策略，消费端聚焦细分群体需求，投资端锁定**六张网**核心基建领域。

③产业转型：加速新旧动
能转换，锚定AI核心赛道
明确加快新旧动能转换是当前核心任务。划定两大转型路径**一是深入实施“人工智能+行动”，二是全面改造升级传统产业**

④市场秩序：系统整治行
业内卷，完善制度体系
将整治“内卷式”恶性竞争从行业呼吁**升级为系统性治理**，同时推进全国统一大市场建设条例落地

⑤资本市场与风险防控：
资本市场定位升级，从前期“稳定信心、守住底线”转变为**提升市场韧性与内生活力**，通过深化投融资综合改革，完善市场制度、强化自我修复能力。

会议通稿中与宏观政策和房地产相关的主要内容如下：

01工作要求	实施好更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充分发挥各项存量政策效能，及时谋划出台务实管用的增量政策，加大逆周期调节力度，加力扩大内需、优化供给，切实保障和改善民生。
02宏观政策	宏观政策要发力提效，加快财政支出和债券资金使用进度，有力推进“两重”建设和“两新”工作。兜牢基层“三保”底线。综合运用并适时调整货币政策工具，优化实施财政金融协同促内需政策。
03扩大内需	适应不同群体消费需求扩大优质供给，挖掘服务消费潜力。
04房地产市场	要切实筑牢安全屏障。稳定房地产市场，实施好一揽子化债方案，扎实推进地方中小金融机构改革化险、减量提质。

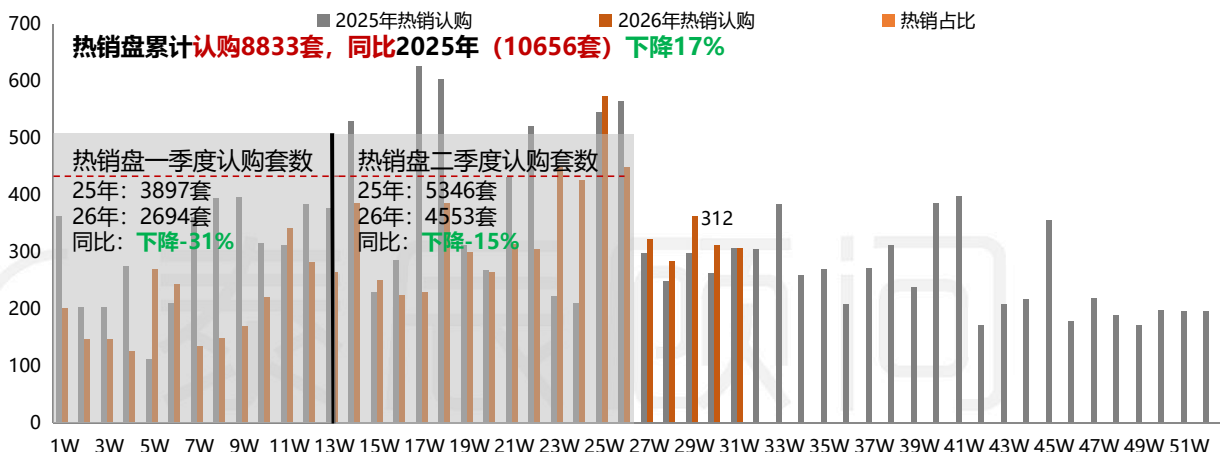
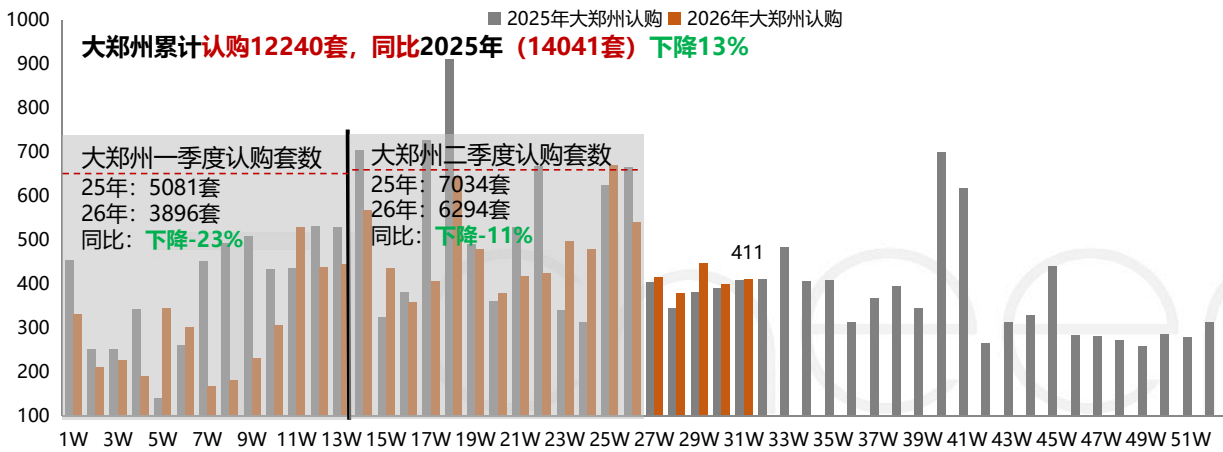
本次会议重申“稳定房地产市场”，表述位置发生显著变化：以往房地产业务归入“防范化解重点领域风险”范畴，**本次直接纳入“切实筑牢安全屏障”框架**。“安全屏障”表述凸显底线防御思路，进一步抬升房地产在宏观治理体系中的权重，行业定位持续升级。短期内稳地产政策有望持续加码、因城施策调控力度或将进一步加大。

2.1 楼市表现—认购分析：整体认购小幅上涨，环比+3%

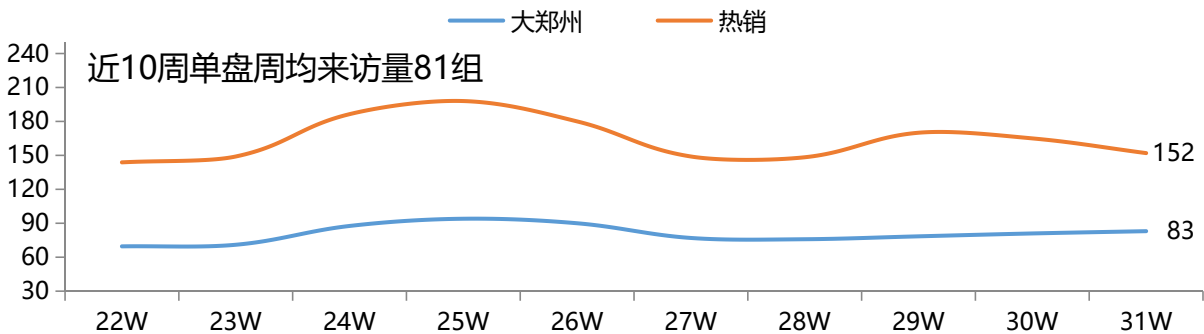
本周大郑州共认购411套，环比+3%；其中热销盘认购306套，环比-2%，占比整体74%

大郑州累计认购12240套，累计同比-13%，热销盘累计认购8833套，同比去年-17%

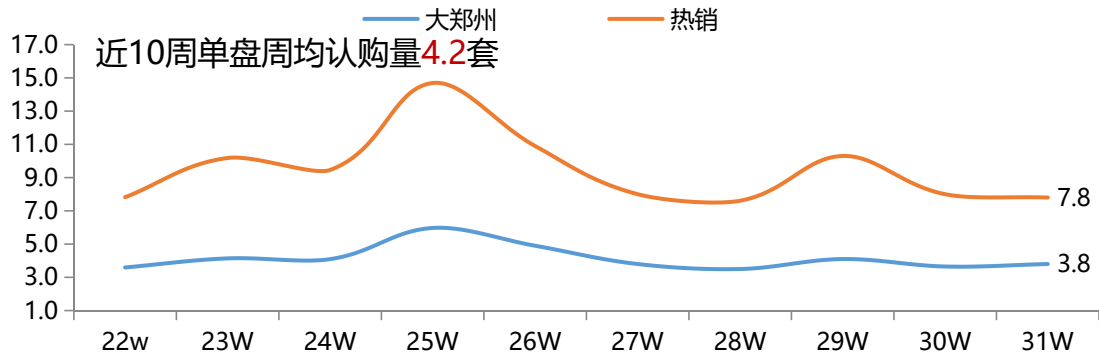
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

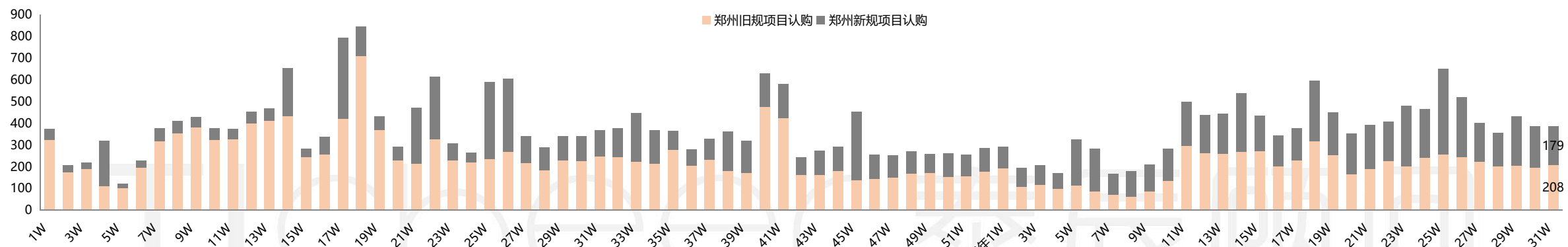


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目110个实际出货96个，其中热销项目39个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：7月5周（7.27-8.02）

2.2 楼市表现—结构分析：产品迭代赛道竞争加剧

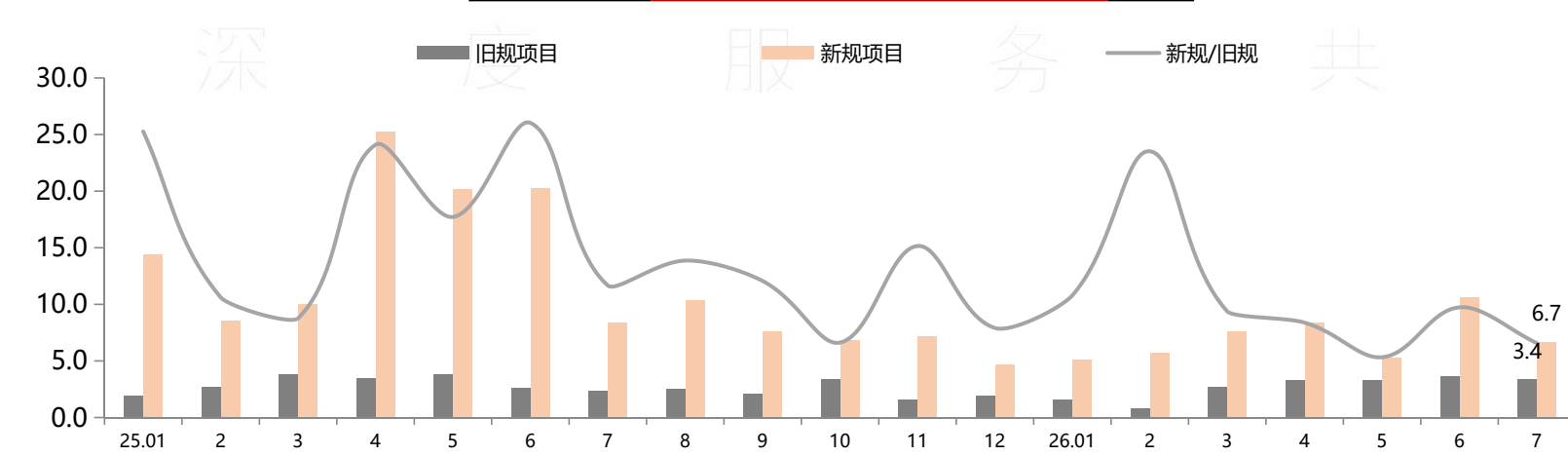
本周市区旧规项目认购208套，环比+6%、新规项目179套，环比-6%
新规项目单盘去化效率优势持续凸显，新旧比单盘均值达到2.0

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5周（7.27-8.02）

2.3 楼市表现—认购榜单：市场竞争持续依托价格、渠道与产品力展开

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周TOP15项目合计认购194套（上周212套），环比-8%，门槛8套；富田城以29套登顶榜单，其余多数热销项目依靠高性价比、特价房源、低首付、赠送权益、高分销佣金等政策拉动去化

2026年7月5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	富田城	三代	管城区	金岱板块	29	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%
2	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	20	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	美盛大港湾（中环+臻湾）	三代	金水区	省体育中心板块	19 (房票10)	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%
4	中建傲铂26（云溪府）	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%
5	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	13	特价+高佣	高层精装20000	首付5万，送负二层车位+3年物业费+价值14.5万精装 额外3万元佣金激励月底结束	138㎡19800起	分销佣金:138㎡6%/其他3.2%
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	城发和府	三代	郑东新区	象湖板块	11	低价	高层均价9500-10000 洋房标准层14000-15000	买房送5年车位使用权	/	分销：58、贝壳，4.5-6万
8	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	11	特价房	高层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%
9	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	11	区位+产品+价格	高层12500-15300 176㎡均价17500	优惠2%	无	分销58/贝壳：佣金2.6%
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	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	9	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%
12	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	9	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
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	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	8	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%
15	保利大都汇	三代	金水区	花园北路板块	8	区位+精装现房+高性价比	小高层精装14000	无	无	58、贝壳、泰佳，3%+1万成交奖
合计					194	/				

3.1 开盘动态：盛澳缦华云颂落位选房

2026年8月1日下午落位选房，推出高层3#、洋房7#，共156套房源，落位4套，去化率3%，其中高层103㎡价格1.33-1.42万元/㎡，128㎡价格1.37-1.49万元/㎡，172㎡价格1.49-1.59万元/㎡；洋房196/226㎡均价2.1万元/㎡，首层3.3万元/㎡



【推售房源】高层3# (1D33F2T4)、洋房7# (1D8F2T3)，共156套

【推售户型】高层132套 (103㎡三室两厅两卫66套，128㎡四室两厅两卫33套，172㎡四室两厅三卫33套)
洋房24套 (196㎡四室两厅三卫16套，226㎡四室两厅三卫8套)

【成交价格】毛坯：高层103㎡价格1.33-1.42万元/㎡，128㎡价格1.37-1.49万元/㎡，172㎡价格1.49-1.59万元/㎡；洋房196/226㎡均价2.1万元/㎡，首层3.3万元/㎡

【去化情况】总推房源共计156套，去化4套，去化率3%

【优惠政策】①首开认筹客户专享2%优惠；②首开当月认购客户专享附赠价值约8-16万封窗权益 (103户型除外)；③首开当天认购客户有机会赢取度假旅行大奖 (3晚5天)

【蓄客分析】认筹高层2万，洋房5万，累计认筹约30组

【首付分期】无

【分销政策】贝壳：2.5%；全民：1.7%

【落位分析】此次落位去化效果较差

1.3.49高容积率，高层2T4户布局，面积从33F高层103㎡到172㎡，到8F洋房196/226㎡，定位略显混乱；与竞品对比，户型设计存在明显瑕疵点，103㎡没有规划洗衣区，128㎡没有私厅入户，172㎡和小面积同栋楼2T4户布局，非1T1户等

2.客户量不足：盛澳原有项目口碑问题&前期物业一直不确定&开盘延期&竞品陆续开盘导致客户持续流失

3.落位当天遭到金尊府一二期业主维权 (因缦华云颂官宣签约永威物业引发金尊府业主不满)

4.大面积非四代产品且价格不具有性价比，洋房溢价加高，客户对比观望情绪加重

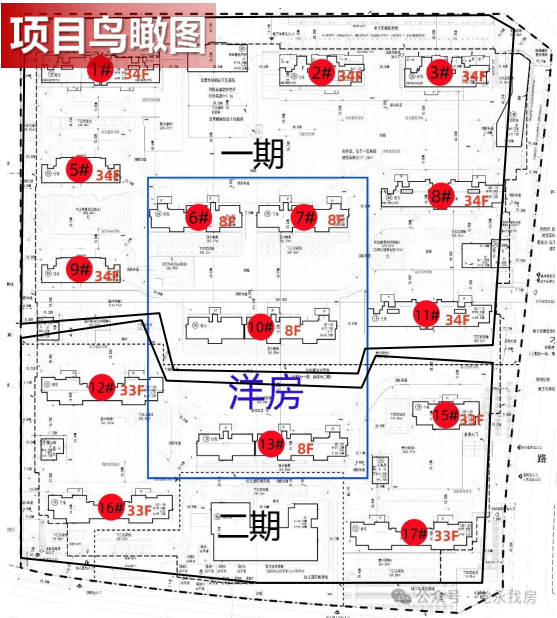
物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	面积㎡	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交均价：元/㎡	套总均价：万/套
高层	3#	1D	2T4	33F	103	三室两厅两卫	66	3	4%	13300-14200	137-147
					128	四室两厅两卫	33	0	0%	13700-14900	175-191
					172	四室两厅三卫	33	0	0%	14960-15900	258-277
洋房	7#	2D	1T2&1T1	8F	196	四室三卫	16	1	1%	标准层21000 首层带院33000	标准层412-475 首层带院647-746
					226	四室三卫	8	0	0%		
合计							156	4	3%	/	/

4.1 新盘分享：盛澳缦华云颂

【基础信息】盛澳开发&信达代建，占地111.45亩，容积率3.49，计容建面26万m²，2022年6月底价摘地，成交楼面价4703元/m²

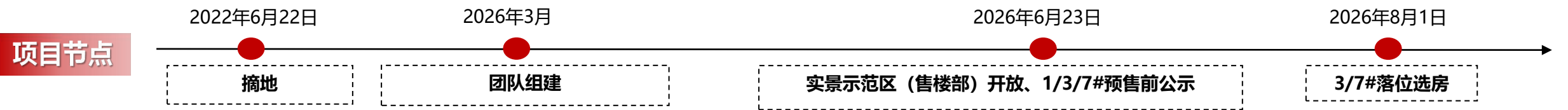
【产品信息】共规划11栋33F高层+4栋8F洋房，分两期开发，其中一期规划7栋高层+3栋洋房，高层103-172m²、洋房196/226m²

【销售信息】2026年8月1日下午开始落位选房高层3#、洋房7#，高层价格1.33-1.6万元/m²，洋房价格2.1万元/m²



开发商	郑州鼎建置业有限公司
项目位置	管城区长江东路北、尚才路（七里河路）西
项目概况	占地111.45亩，计容建面26万方
项目规划	总体规划11栋33F高层+4栋8F洋房（其中一期7栋高层+3栋洋房，二期4栋高层+1栋洋房）
交房标准	毛坯
容积率	3.49
项目产品	一期共1189户，规划3.5+4代，高层103/122/128/172m²、洋房196/226m²
销售价格	高层价格1.33-1.6万元/m²，洋房价格2.1万元/m²
开盘时间	2026年8月1日
交付时间	一期2028年8月

土拍信息	摘地日期	土地编号	面积(亩)	容积率	计容建面(万m²)	成交价(万元)	溢价率	成交单价(万元/亩)	成交楼面地价(元/m²)
	2022/6/22	郑政出(2022)12号(网)	111.45	3.5	26.01	122296	0%	1097	4703



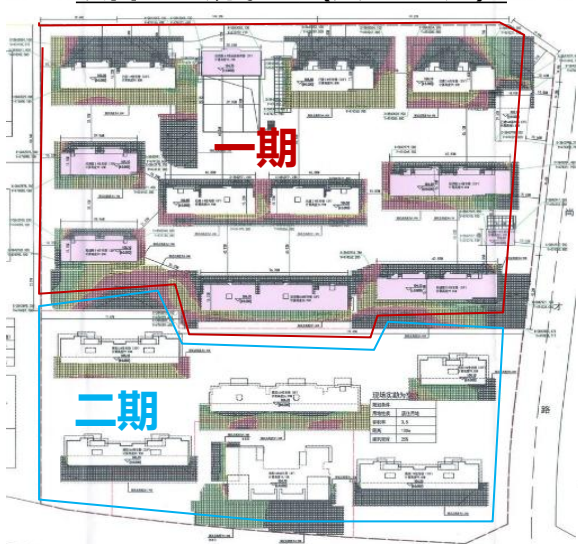
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

【项目劣势】 周边老旧社区扎堆，城市界面偏刚需杂乱，机场高速直线距离较近



Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

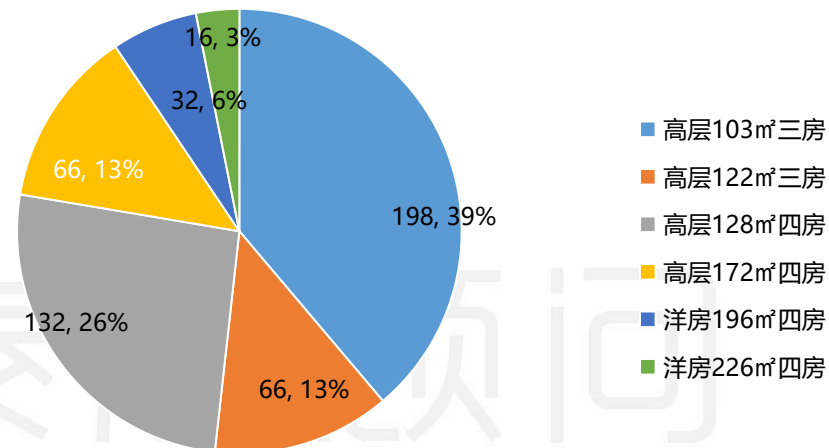
项目整体规划图 (共1691户)



一期规划楼栋 (共1189户)



一期(3.5代)户配



期数	物业类型	楼栋号	单元	梯户	层数	户型排布	面积	房型	套数	占比
一期3.5代户型	高层	1#	1D	3T6	33F	128+103+122+122+103+128	103	三室两厅两卫	66	13%
							122	三室两厅两卫	66	13%
							128	四室两厅两卫	66	13%
		2/3#	1	2T4	33F	128+103+103+172	103	三室两厅两卫	132	26%
							128	四室两厅两卫	66	13%
							172	四室两厅三卫	66	13%
	洋房	6#	2D	1T1&1T2	8F	226+196+196	196	四室两厅三卫	16	3%
							226	四室两厅三卫	8	2%
		7#	2D	1T2&1T1	8F	196+196+226	196	四室两厅三卫	16	3%
							226	四室两厅三卫	8	2%
	合计								510	100%

4.4 新盘分享：盛澳缦华云颂

【户型设计】一期高层1/2/3#均为3.5代，无露台，层高3m，户型整体方正，三开间朝南、动静分区；103/122m²为三房设计、128/172m²为四房设计，122-172m²北侧均带有独立生活阳台，综合得房率97-105%（其中103m²97-100%，122m²95%，128/172m²均为105%）

高层103m²三室两厅两卫



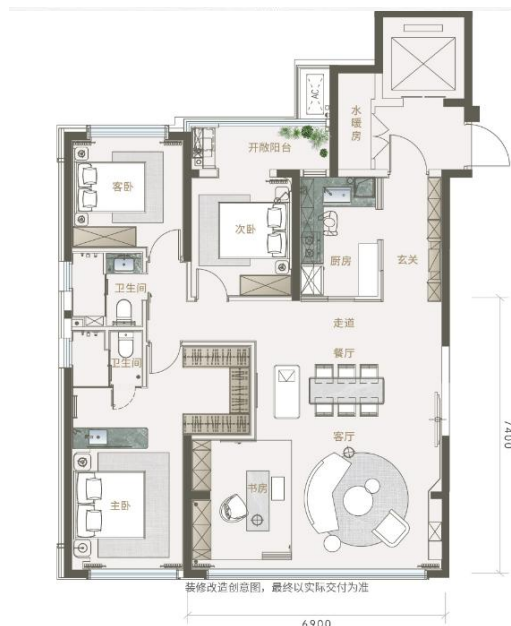
- **优势：**
户型方正；6.2m横厅设计，餐客通敞，南向整体大面宽9.7m；独立玄关；双卫设计；动静分区
- **劣势：**
北向书房尺度紧凑；过道存在面积浪费；没有私厅入户

高层122m²三室两厅两卫



- **优势：**
约6.5m大横厅，南向总面宽9.7m，采光通透；北向独立开敞阳台；双卫配置；动静分区；独立入户玄关
- **劣势：**
北向书房及卧室尺度偏紧凑；厨房开间有限；北阳台空间小；非私厅入户

高层128m²四室两厅两卫



- **优势：**
6.9m客厅+开放式书房开间，餐客一体动线顺畅；主卧大套房设计；北向开敞阳台；动静分区
- **劣势：**
入户走道存在面积浪费；书房、北向小卧尺度偏紧凑，无露台赠送

高层172m²四室两厅三卫

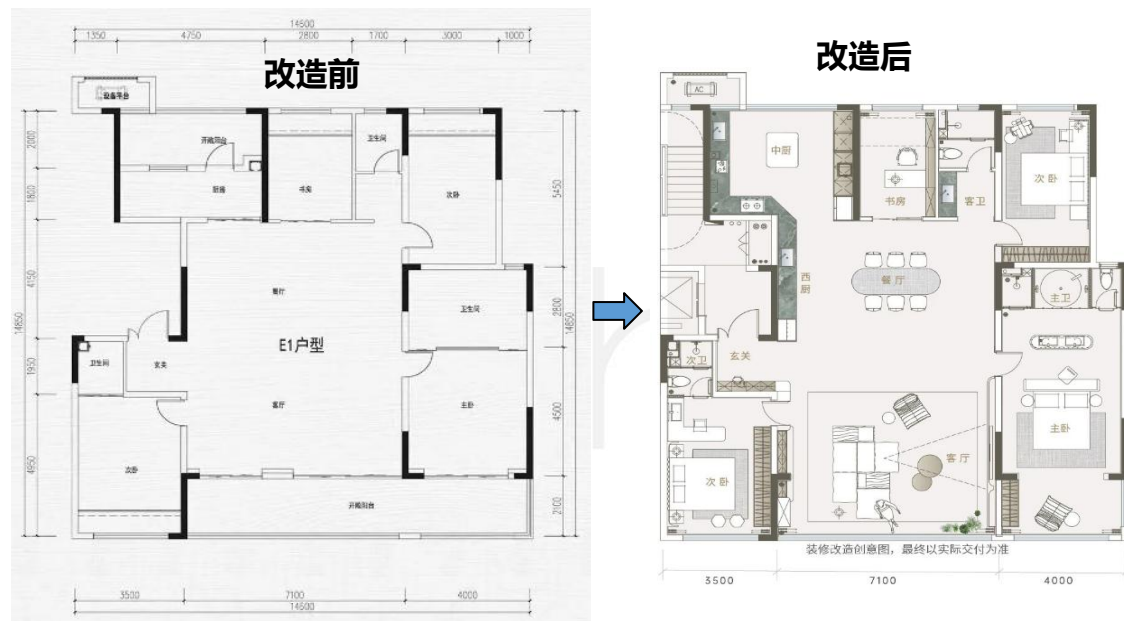


- **优势：**
户型方正；入户花园；6.6m宽阔绰竖厅且双面采光，餐客公区尺度舒展；双套房设计；主卧配独立衣帽间；动静分区；北向生活阳台；
- **劣势：**
入户过道长；无露台；双面采光私密性相对较差；2T4户

4.5 新盘分享：盛澳缦华云颂

【户型设计】一期洋房6/7#均为3.5代，无露台，层高3.3m，户型整体方正，三开间朝南、动静分区；规划196/226m²均为四房设计、私厅入户，综合得房率均为110%

洋房196m²四室两厅三卫



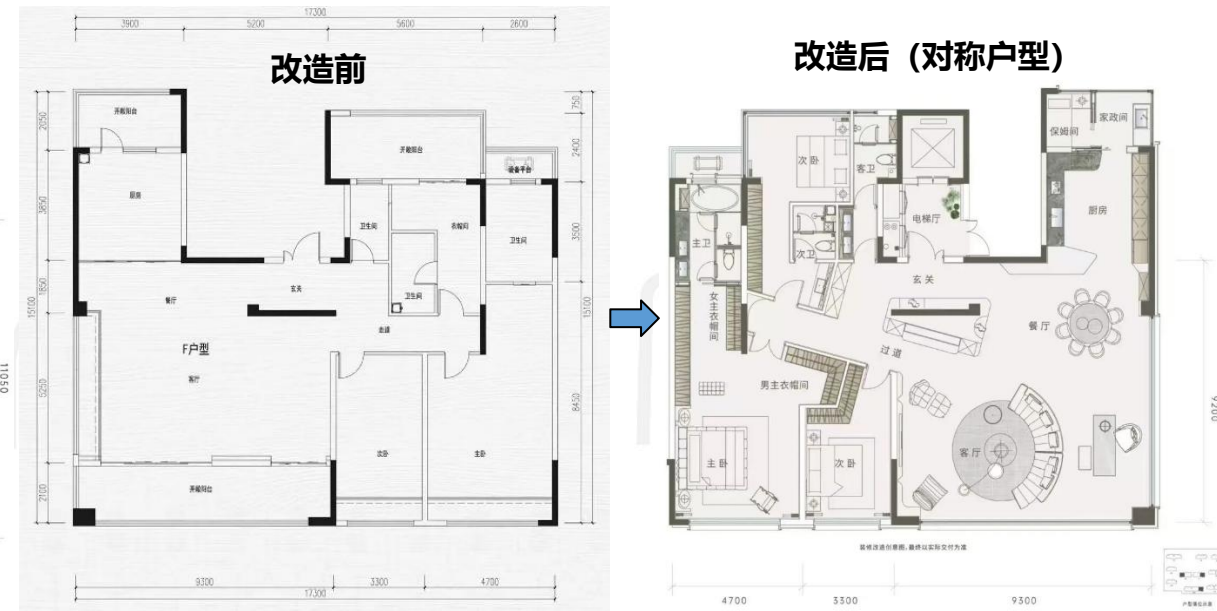
● 优势：

1. 私厅入户，独立玄关；
2. 户型方正，三套房布局，卫浴分散配置，多代居住私密性强；
2. 中西双厨分离，烹饪功能分区完善；
3. 客厅开间 7.1m，主卧、次卧南向采光，四叶草式卧室排布，动静干扰极小，书房可灵活改房间，整体空间改造自由度较高

● 劣势：

1. 户型进深较大，中部书房、餐厅采光会受限
2. 次主卧卫生间为暗卫，通风受限；典型大客厅+大主卧设计，其他房间相对面积不均衡

洋房226m²四室两厅三卫



● 优势：

1. 私厅入户，方正房型，客餐厅整体大面采光，动静分区；
2. 厨房配套保姆间+家政间，家政动线和居家动线完全分离；
3. 客厅开间9.3m，公区尺度阔绰；主卧做男女双衣帽间 + 独立主卫双台盆；
4. 四居室搭配三处卫生间（主卫公卫均为双台盆设计），多套房布局，家庭成员居住私密性及舒适性均高

● 劣势：

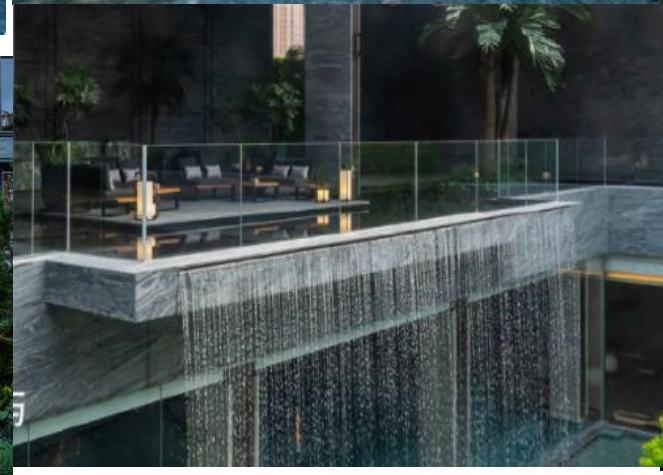
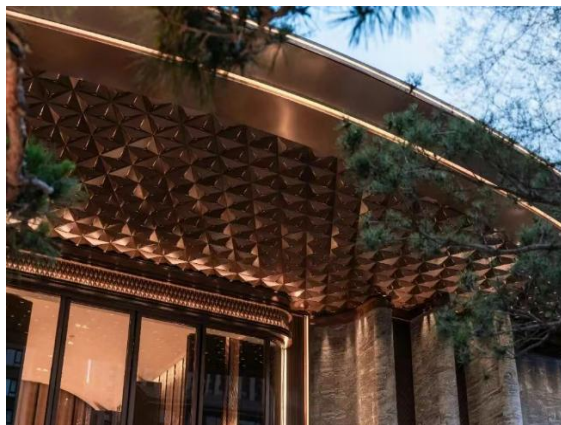
1. 内部过道狭长曲折，浪费面积；
2. 大户型通病，北侧次卧、公卫区域采光偏弱；北向套房内为暗卫
3. 主卧区过道转折多，家具排布灵活性受限

4.6 新盘分享：盛澳缦华云颂

【产品亮点】大门宽高约66X9.9米，顶部设计966盏矩阵灯光龙鳞星空顶；园林景观以“九曲黄河”为基底，借鉴“安缦、悦榕庄”造园经验，规划3.4万 m^2 景观体量，打造层层递进九大主题度假空间



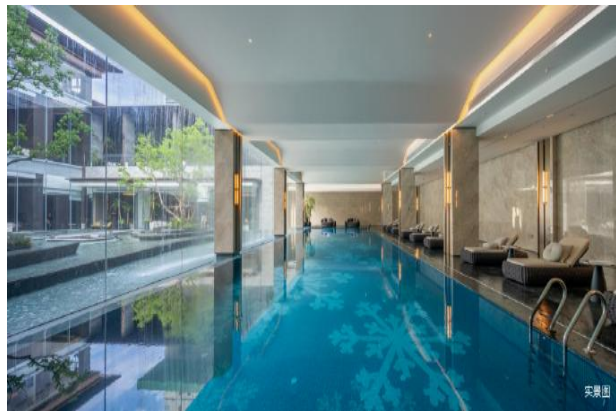
立体折叠水境园林&波光水景+瀑布景墙



4.7 新盘分享：盛澳缦华云颂

【产品亮点】“6000m²下沉庭院会所+1000m²全龄架空层”：会所规划包含恒温泳池、健身房、瑜伽室、影音KTV、室内高尔夫、私宴厅、茶室等18大功能区；架空层内设置了阅读区、健身区、儿童游乐区（巴诺克主题乐园）等多功能空间

恒温泳池



室内高尔夫



儿童乐园



电影院



瑜伽室



健身房



私宴厅



KTV



4.8 新盘分享：盛澳缦华云颂

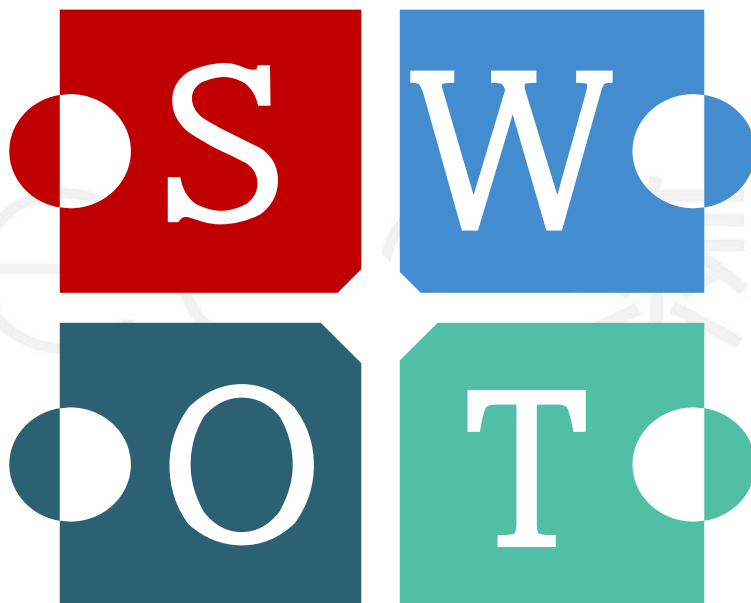
【项目总结】SWOT分析

优势

- **区位+地铁口**：管城2.5环核心区位，距4号线果树所站100米，4/5号线七里河站直线800米
- **学区确定性强（核心卖点）**：划片创新街小学团结路校区 + 郑州四中管城校区，均为一路之隔。
- **永威物业**：项目签约永威物业，为加分项

机会

- 周边成熟度提升，居住人口密集、烟火气足，七里河滨河治理+公园升级，宜居度提升。
- 地铁4号线全线贯通红利，北龙湖/金融岛/北区通勤更便捷，承接外溢刚需刚改客群。
- 学区房保值属性强：创新街小学+郑州四中双优质公办，学区确定性是最大保值项。



劣势

- **容积率偏高、密度大**：容积率3.49、高层为主、楼栋密，楼间距一般、采光有牺牲，
- **产品设计略在一定瑕疵**：市场普遍都是私厅入户，本案是2T4户，尤其对于172㎡预期降低
- 东侧临机场高速/中州大道，居住舒适度打折
- **品牌力**：合作开发，盛澳非一线国央企，前两期交付口碑一般

威胁

- 区域内卷严重、竞争分流，且产品迭代快，缦华云颂在品质和设计上不占优，竞争力较弱。
- 郑州整体楼市低迷，刚需购买力不足、改善观望情绪浓，去化周期拉长、价格战风险上升。

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

