

郑州房地产市场周报

【2026年第32期】

(2026年8月03日-8月09日)

目录



政策动态



楼市动态



新盘动态

核心结论

01

政策动态

2026年8月7日，北京优化调整房地产政策，放松限购，大幅提高公积金贷款额度上限。作为全国楼市风向标，本次政策优化有望带动全国市场预期修复。

02

楼市动态

本周大郑州共认购325套，环比-21%；其中热销盘认购232套，环比-24%，占比整体71%；TOP15项目合计认购149套（上周194套），环比-23%，门槛6套(环比-2套)；榜单热度持续下滑。

03

新盘动态

招商迎宾瑞景园：郑州首批现房销售试点实景开放，项目占地28.2亩，容积率1.59，规划6栋10层洋房，户型160-220^m²，综合得房率90-93%；楼栋、园林、样板间全部实景落地，入市即现房、所见即所得，预计9月底首开；

纬地泊萃：纬地入郑首个项目，占地44亩，容积率2.49，规划8栋小高，户型110-166^m²，综合得房率110-159%，预计9月启动认筹，10月首开。

1.1 政策动态：北京放松限购，大幅提高公积金贷款额度上限

2026年8月7日，北京出台楼市优化新政，围绕放宽住房限购、调整房产赠与规则、提升公积金贷款支持三大维度实施政策松绑。

作为全国房地产市场风向标，此次政策调整具备较强示范效应，或将带动全国多地跟进放宽楼市调控约束

北京限购新政调整前后变化	
政策大类	具体调整
一、优化住房限购政策	1.五环内非京籍：原社保2年→1年，全市范围内统一为1年；2.五环外非京籍：社保1年，购房套数不限
二、完善房屋赠与政策	3.父母赠与子女房产：原先要资格→不用审核购房资格
三、加大住房公积金支持力度	提高贷款额度： 1.基础额度：首套120w、二套100w（不变），夫妻双缴存：首套120w→240w；二套100w→200w 2.上浮额度：城六区外首套+20w 符合建筑绿色发展支持政策+40w 本市户籍二孩及以上+40w；封顶额度：单人最多加60w；夫妻最多加100w，最高贷款额度可达340万元 缴存政策变化：单人每缴一年可贷额度由15w→20w，同时夫妻双方均为缴存人的，每缴一年可贷40w
四、其他	支持本市公积金贷款存量房“带押过户”、支持装修提取住房公积金

一线城市现行限购政策对比					
政策大类	政策维度	北京	上海	深圳	广州
限购政策	限购范围	全市（以五环为界）	全市（以外环为界）	核心区（福田/南山/宝安新安）	全市取消限购
	本地户籍	五环内2套（多孩+1），五环外不限套	外环内2套（多孩+1），外环外不限套	核心区3套，其他区不限套	无限制
	非本地户籍	1年社保（全市统一），五环内1套（多孩+1） 五环外不限套	外环外：1年社保不限套 外环内：1年1套/3年2套	核心区：1年社保2套，其他区：1年社保不限/不满1年2套，盐田、大鹏不限购	无限制
	其他亮点	父母赠与子女房产不核验购房资格	持居住证满5年可购1套	持居住证核心区可购1套	-
公积金政策	基础贷款额度（首套/二套）	单人：120w/100w，夫妻：240w/200w	单人：120w/100w，夫妻：240w/200w	单人：70w/70w，夫妻：130w/130w	单人：100w/100w，夫妻：200w/200w
	最高可贷额度（含上浮）	340w	324万元	351w	360w
	主要上浮条件	多孩+40w 绿色建筑+40w 城六区外购房+20w （可叠加，最高+100w）	多孩+20% 绿色建筑+15%（可叠加）	多孩+70% 保障房+40% 初婚初育+50% （可叠加，最高+170%）	多孩+50% 绿色建筑+20% 好房子+30% （可叠加，最高+80%）
	缴存年限挂钩	单人每年20w 夫妻每年40w	-	-	-
	提取用途亮点	装修可提取（最高25w），新房首付可提取，带押过户支持	新房首付可提取	购房税款可提取	新房/二手房首付可提取

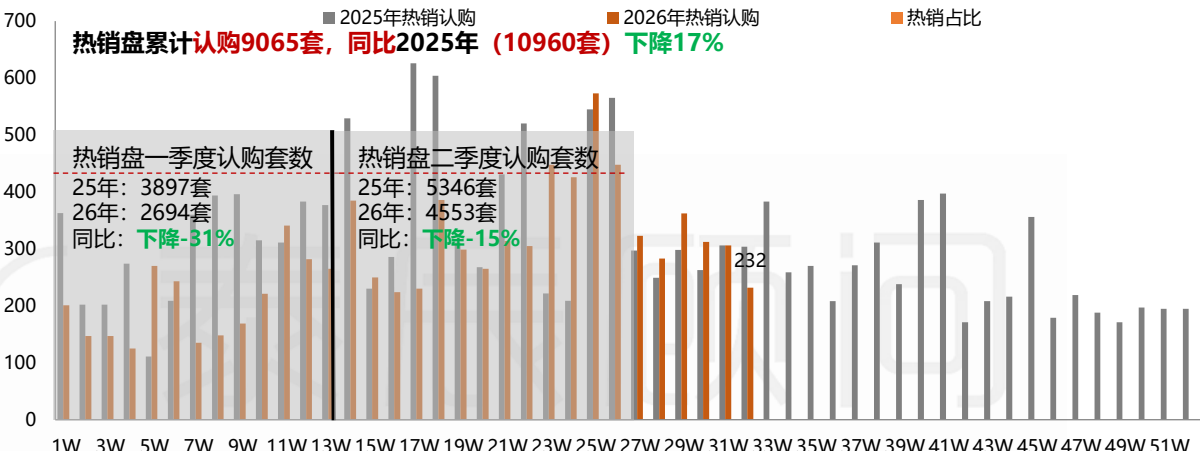
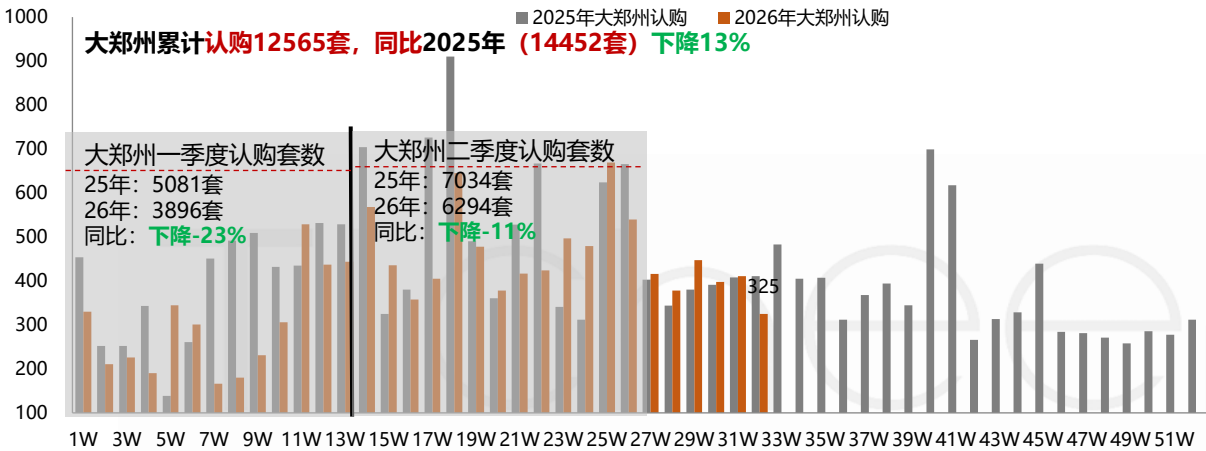
2.1 楼市表现—认购分析：新房认购环比下跌两成，市场热度持续下行

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

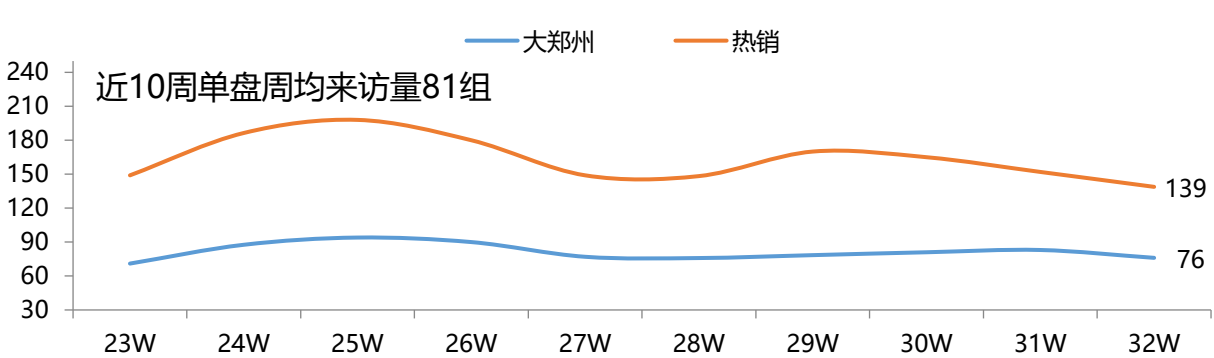
本周大郑州共认购325套，环比-21%；其中热销盘认购232套，环比-24%，占比整体71%

大郑州累计认购12565套，累计同比-13%，热销盘累计认购9065套，同比去年-17%

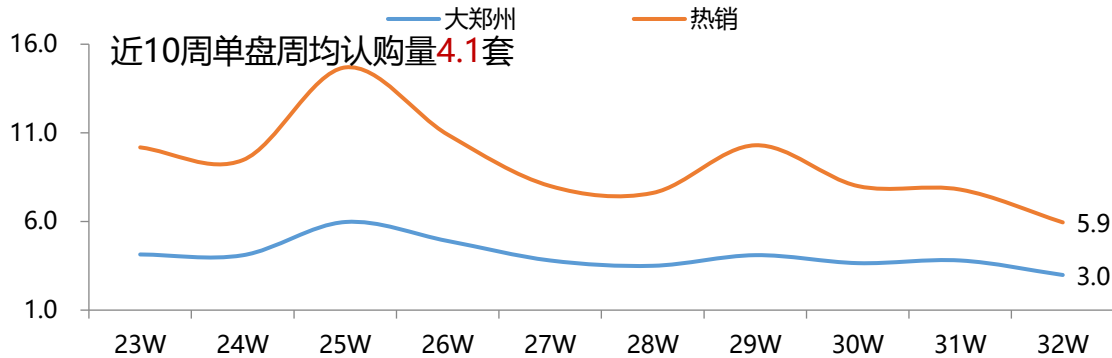
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

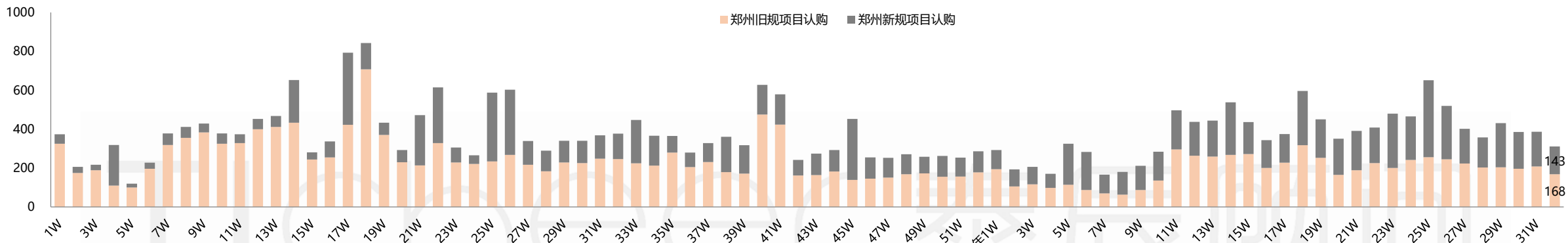


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目110个实际出货96个，其中热销项目39个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：8月1周（8.03-8.09）

2.2 楼市表现—结构分析：热度同步回落，新旧比值降至低位

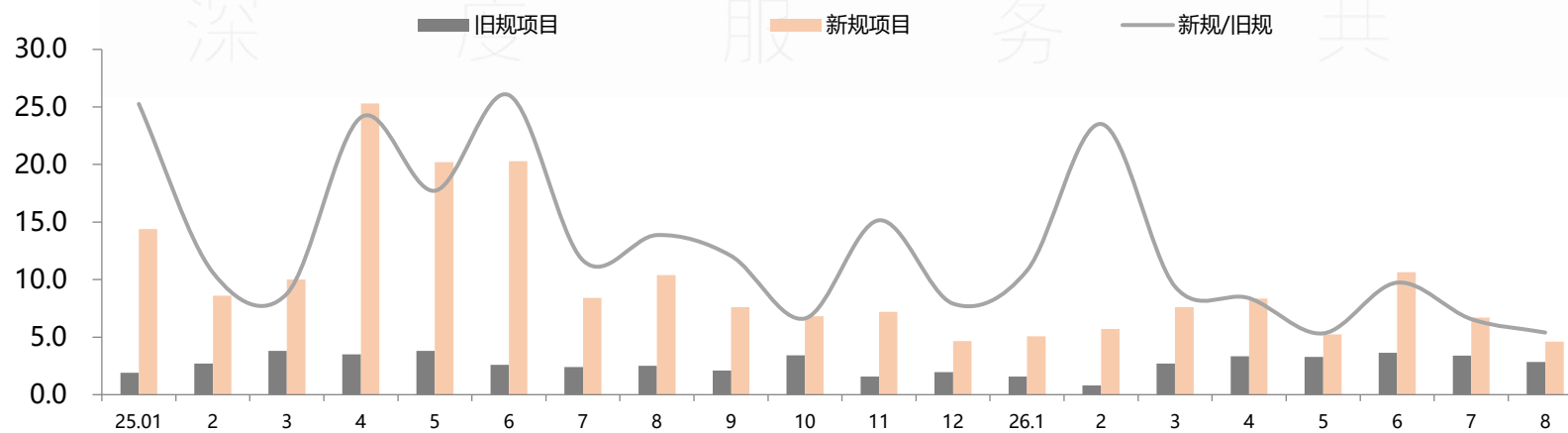
本周市区旧规项目认购168套，环比-19%、新规项目143套，环比-20%，新旧比值下降至1.6

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：8月1周（8.03-8.09）

2.3 楼市表现—认购榜单：市场降温明显，低价现房高佣组合促销

本周TOP15项目合计认购149套（上周194套），环比-23%，门槛6套(环比-2套)；榜单热度持续下滑

富田城低价高佣金引流；招商揽阅推出清栋特惠；越秀天悦江湾凭借现房+高性价比促销，稳居榜单前三

2026年8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	富田城	三代	管城区	金岱板块	14	性价比+现房+分销高佣聚焦	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	招商揽阅	3.5代+四代	惠济区	惠济板块	12	产品+清栋2%优惠	高层毛坯11500-13500 洋房毛坯16000-18000	清栋专享额外2%特惠	无	58/贝壳佣金3-3.5%
3	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	12	现房+区位+特价	高层毛坯14000-17000	无	13500元/㎡	分销:贝壳/58，3%
4	中建傲铂26	3.5代+四代	经开区	滨河国际新城板块	12	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	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	11	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%
6	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	11	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%
7	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	11	区位+特价+现房	高层毛坯12700-14300	无	无	/
8	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	9	性价比+区位+学区+现房	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%
9	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
10	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	9	特价+高佣聚焦	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	138㎡19800起	分销佣金:138㎡6%/其他3.2%
11	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	9	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%
12	招商臻境	3.5代+四代	管城区	航海路板块	8	品牌+产品+价格	高层毛坯12600-15000	无分期	无	贝壳/58，点位2.5%
13	美盛大港湾（中环+臻湾）	三代	金水区	省体育中心板块	8	区位+特价	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%
14	华润置地中原润府	3.5代	中原区	冉屯路板块	8	特价房	高层12500-15500	无	13000起	贝壳、抖音CPS、58，3.2-4%
15	郑轨云麓	三代	高新区	冉屯路板块	6	分销提佣4%	高层毛坯12500-13000，小高层毛坯14100-14300	/	/	分销：贝壳，58，分销4%
合计					149	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，数据时间：8月1周（8.03-8.09）

3.1 新盘动态： 郑州首批现房销售试点——招商迎宾瑞景园实景开放

2026年8月5日，惠济迎宾路招商迎宾瑞景园举办郑州首批现房试点开放仪式，项目坐落黄河迎宾馆东侧，属于郑州早期低密高端住区；占地28.2亩，容积率1.59，限高50米，规划6栋10层洋房



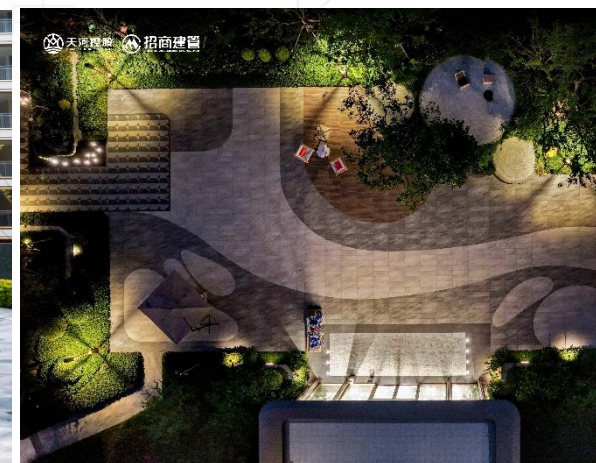
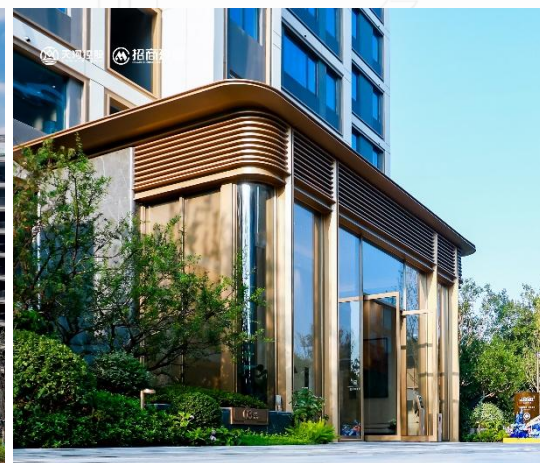
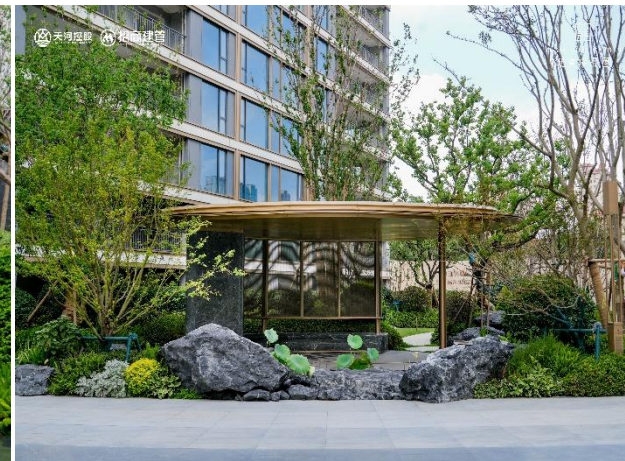
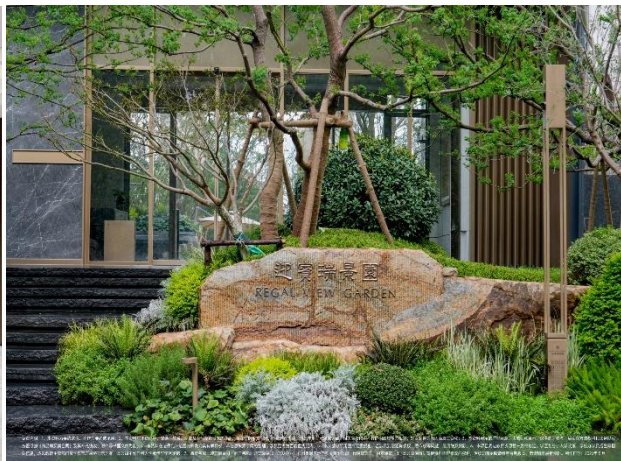
开发商	郑州惠通房地产开发有限公司 (天河控股开发，招商建管代建)
项目位置	惠济区迎宾路板块，开元路北、桂圆路西
项目概况	项目占地约28.2亩，容积率1.59，限高<50米，建筑密度<25，绿地率>30%
项目规划	规划6栋10层洋房，共140户，车位297个
容积率	1.59
层高	3.2米
项目产品	主力户型186㎡、220㎡，得房率90-93%
开盘时间	预计9月底10月初
交付标准	毛坯
交付时间	2026年10月

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
2024/2/2	郑政出〔2023〕53号 (网)	开元路北、桂圆 路西	惠济区	住宅	28.2	1.6	3.01	< 50	17290	0%	613	5747	郑州惠通房地产开 发有限公司

3.1 新盘动态：郑州首批现房销售试点——招商迎宾瑞景园实景开放

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

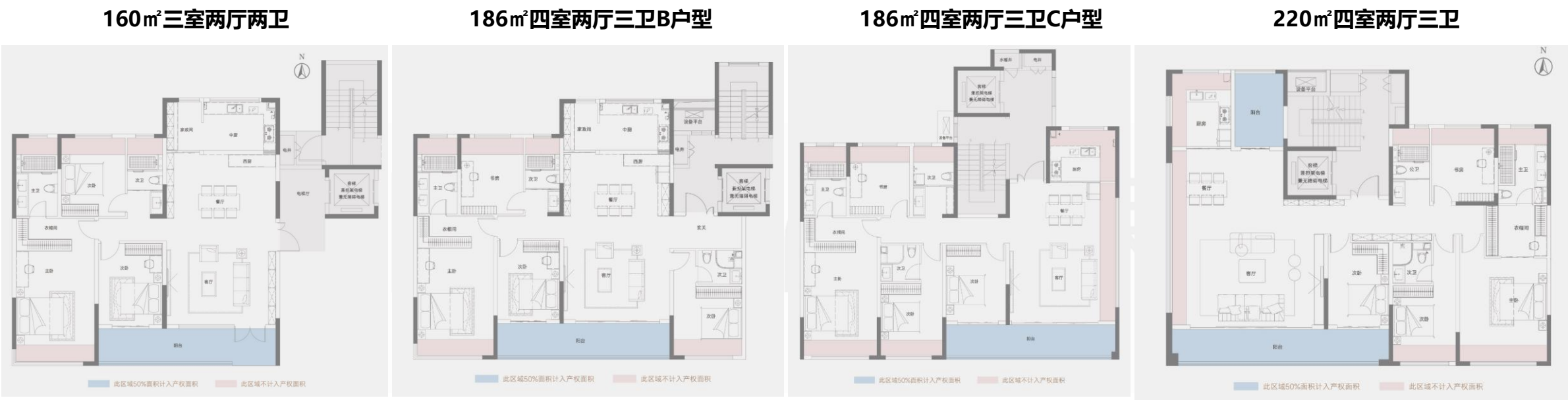
楼栋、园林、样板间全部实景落地，入市即现房、所见即所得。建筑设计：由基准方中操刀打造，采用现代轻奢外立面，配置高规格入户大堂；景观营造：定制三轴三境五庭格局，融合黄河文脉打造酒店式园林



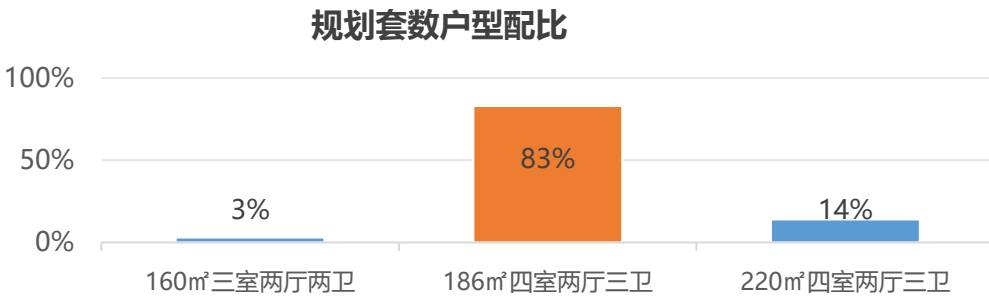
3.1 新盘动态：主力户型186㎡、220㎡大平层四房，得房率90-93%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

纯改善定位，面积段160-220㎡，层高3.2米，主力为186㎡一梯两户四房大平层，占比83%；220㎡产品位于6号楼，占比14%。主力户型格局优势突出，四开间朝南，搭配大横厅与联通阳台设计，舒适度高；综合得房率90-93%



物业类型	层高	面积㎡	梯户比	户型	分布楼栋	套数	占比
洋房	3.2米	160㎡	1T2	三室两厅两卫	8、9#	4	3%
		186㎡B		四室两厅三卫	1、3、5、8、9#	96	69%
		186㎡C		四室两厅三卫	5、9#	20	14%
		220㎡	1T1	四室两厅三卫	6#	20	14%
合计						140	100%



3.2 新盘分享：纬地泊萃一项目信息

本项目为纬地落地郑州首作，联合汇张思建筑、奥雅景观、龙智造产品、招商积余物业四大专业头部机构联合打造；依托贾鲁河生态景观、四代住宅产品、小高层低密规划三重优势，定位功能改善住区，快速树立市场口碑

➢ 项目占地44亩，限高58米，容积率2.49，规划8栋（2栋12F小高+6栋18F小高）共551户；户型110-166㎡，得房率110-159%，**预计9月启动认筹，10月首开**



开发商	安阳纬地置业集团有限公司
项目位置	银通路东、滨河路南
项目概况	项目占地约44.07亩，容积率2.49，限高<58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，车位672个
容积率	2.49
项目产品	建面约110-128-143-155-166㎡
开盘时间	预计9月认筹，10月开盘
交付标准	待定
交付时间	待定
销售团队	自销

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
2025/12/24	郑政出〔2025〕31号(网)	迎宾路板块，银通路东、滨河路南	惠济区	住宅	44	2.49	7.34	< 58	32880	0%	746	4477	安阳纬地置业集团有限公司	—

3.2 新盘分享：纬地泊萃—配套信息

基础配套齐全，高等配套一般，教育资源充裕，缺乏大型商业配套；大交通便利，紧邻花园路、连霍高速，距地铁2号线金达路站约1公里；生态资源优越，坐拥东风渠、贾鲁双一线河景



	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	2号线金达路站	已通车	1.0KM
商业	郑州惠济吾悦广场(英才街店)	已使用	0.7KM
医疗	郑州济仁中医院（非甲级）	已使用	1.6KM
教育	郑州四中实验学校小学部	已使用	1.4KM
	河南省实验学校英才国际小学	已使用	0.4KM
	双统筹至郑州市实验初级中学	已使用	0.2KM
	河南省英才实验中学	已使用	0.7KM
	贾鲁河生态带	已使用	0.2KM

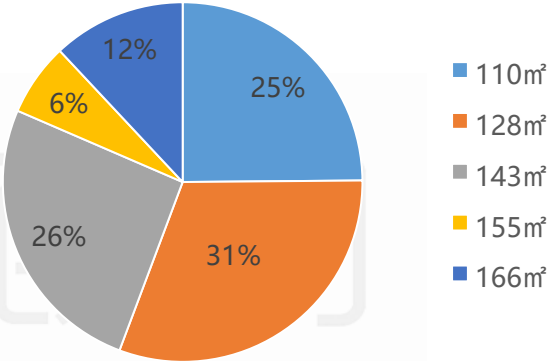
3.2 新盘分享：纬地泊萃—产品规划

项目规划8栋（6栋18F+2栋12F小高层产品）共551户，产品建面约110-128-143-155-166㎡五个面积段，全系配置全光庭，双面采光设计，全系独立电梯厅（电梯厅部分区域可封），综合得房率110%-159%



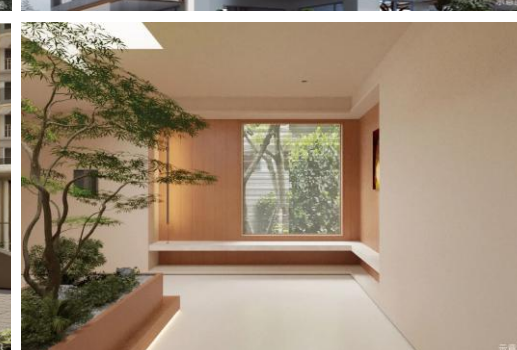
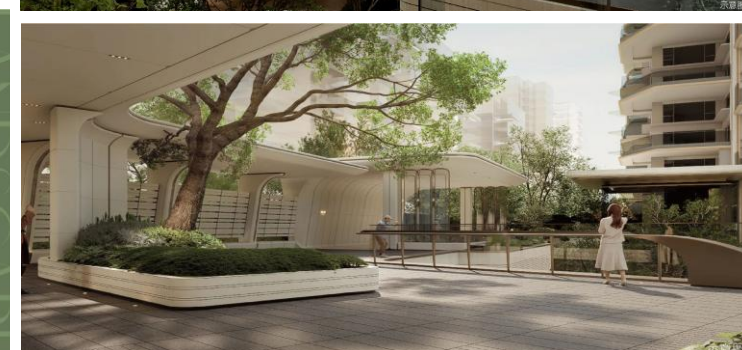
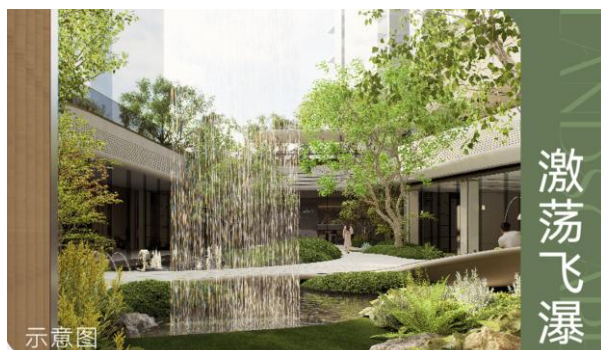
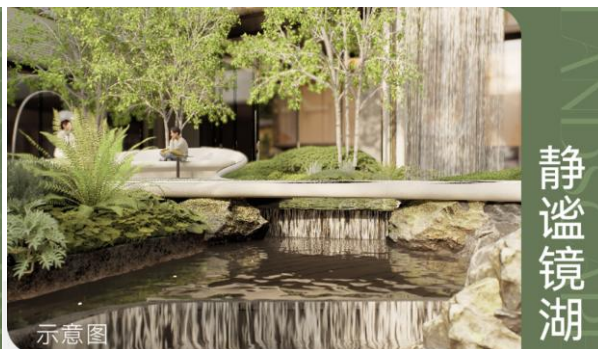
物业类型	楼栋	单元	层高	面积	户型	套数	占比
小高	1#	2D	15F	128	四房两厅两卫	30	5%
			18F	128	四房两厅两卫	36	7%
	3#	2D	18F	128	四房两厅两卫	34	6%
				143	四房两厅三卫	34	6%
	5#	3D	18F	110	三房两厅两卫	65	12%
				128	四房两厅两卫	34	6%
	6#	3D	18F	110	三房两厅两卫	72	13%
				128	四房两厅两卫	36	7%
	7#	2D	18F	143	四房两厅三卫	54	10%
				155	四房两厅三卫	18	3%
	10#	2D	18F	143	四房两厅三卫	54	10%
				155	四房两厅三卫	18	3%
	8#	2D	11+1F	166	四房两厅三卫	44	8%
	9#	1D	11+1F	166	四房两厅三卫	22	4%
合计						551	100%

规划套数户型配比



3.2 新盘分享：纬地泊萃—社区配套

社区景观打造溪谷六境，以“轻旷野主义”为核心理念，结合贾鲁河自然水脉，打造“内外双园”沉浸式滨河景观体系
将贾鲁河流域风貌浓缩于社区内部，实现了自然与建筑的深度融合



3.2 新盘分享：纬地泊萃—会所配套

约2300m²私享会所+约500m²架空层泛会所

全维功能涵盖：恒温泳池、瑜伽室、健身房、儿童剧场、书宴厅、童趣馆、儿童植物馆、艺术长廊等



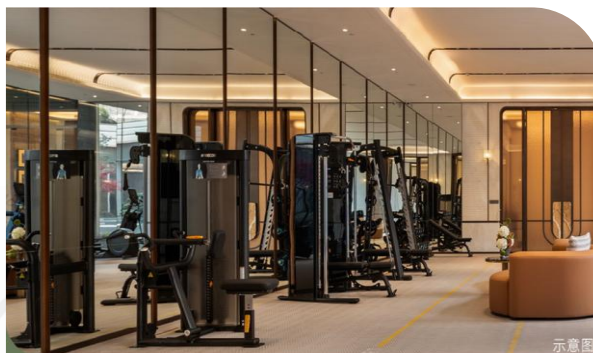
○ 恒温泳池

CLUBHOUSE



○ 瑜伽室

CLUBHOUSE



○ 健身房

CLUBHOUSE



○ 儿童剧场

CLUBHOUSE



○ 书宴厅

CLUBHOUSE



○ 艺术长廊

CLUBHOUSE



○ 童趣馆

CLUBHOUSE



○ 儿童植物馆

CLUBHOUSE

3.2 新盘分享：纬地泊萃—优劣分析

优势

- **景观配套优**：贾鲁河一线河景
- **产品力**：低容低密&纯粹改善（容积率 2.49、层高12-18F小高），四代宅产品，全系配置全光庭，全系私家电梯厅一梯一户，电梯厅部分空间可封闭，超高得房率（最高159%）；
- **社区配套**：约 2800㎡公共空间（约2300㎡私享会所+约500㎡架空层泛会所）
- **整合实力派**：借助龙湖龙智造产品研发、招商积余物业服务、奥雅景观设计、汇张思建筑设计的顶尖团队资源，从建筑设计、产品打磨到施工管控、后期物业运维，全环节实现高标准落地，依托四大头部团队的成熟能力来做支撑，从而快速建立纬地市场口碑

机会

- **产品差异化机会**：稀缺四代宅定位，周边唯一全光庭四代宅，精准击中改善升级需求，2.49超低密配双会所，同价位段品质直接拉满
- **区位价值与一线河景占位**：花园路+贾鲁河双轴加持，贾鲁河约1.3公里头排岸线，规划落地持续释放价值
- **实景落地破局**：依托后续实景开放的展示区、样板间、会所实景呈现，用可感知的品质体验快速建立市场口碑，跳出周边竞品的同质化竞争

劣势

- **品牌力弱**：地市房企首进郑州，本地无交付项目做信任背书
- **外部配套短板**：金水索须河片区商教配套落地滞后，核心资源外溢依赖主城
- **竞争短板**：紧邻国企背景同类型改善盘，客群分流效应显著
- **界面展示呈现不足**：项目宣传的产品、会所等配套暂未实景呈现；周边多宗地块仍在开发，短期受施工干扰，居住氛围成型慢

威胁

- **板块内卷严重**：周边同类型河景改善盘不断推新（如招商、铁建投、保利等）客群高度重合，价格/渠道/赠送硬刚，去化压力大，且周边项目由国企背景安全背书、更低的定价策略（纬地集结四大头部团队打造高配置产品，对成本波动敏感度高，落地期稍遇变动，可能陷入“保品质则压缩利润、控成本则损伤口碑”的两难局面），会进一步分流本就有限的改善客群，加剧市场竞争烈度
- **片区规划落地不及预期**：金水索须河片区的商业、教育配套规划若推进滞后，会直接影响区域价值兑现速度，导致前期锚定的“潜力型前瞻客群”流失

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

