

郑州房地产市场周报

【2026年第33期】

(2026年8月10日-8月16日)

目录



政策动态



土地动态



楼市表现



新盘分享

核心结论

01

政策动态

2026年8月14日，上海更新置换购房政策执行口径，重点激活非沪籍家庭、境外人士置换改善需求，结合近期北京限制性政策优化特点，预计未来核心城市精细化优化楼市政策或成为趋势

02

土地动态

8月12日二七区挂牌一宗粮二库宅地，占地76.61亩，容积率2.9，计容建面14.81万 m^2 ，核心一环优势明显，招商和中交合作意向跟进
北龙湖下半年预计挂牌三宗宅地，地块1及地块2容积率1.5，预计打造四代纯洋房；地块3容积率2.5预计打造四代小高层产品

03

楼市表现

本周市区2个项目预售前公示，合计供应118套，面积1.70万 m^2
市场进入调整阶段，幅度波动较小（大郑州共认购331套，环比+2%；其中热销盘认购252套，环比+9%，占比整体76%）

04

新盘分享

保利天曜：打造中原老城区四代宅，占地33亩，计容建面9.2万 m^2 ，规划高层洋房，建面约148/177/179 m^2 三个户型；项目通过降容提质（容积率从4.2→3.12）强化竞争力，核心优势“央企开发+纯四代改善产品+优质地段”，但老城核心界面偏旧，生态资源偏弱

1.1 政策动态：新政直击改善需求痛点，激活存量房源流通

2026年8月14日，上海更新置换购房政策执行口径，重点激活非沪籍家庭、境外人士置换改善需求，并打通“卖一买一”的置换链条，有助于释放改善型住房需求，进一步提升上海新房、二手房交易活跃度

上海：精准释放置换需求 结合近期北京、上海限制性政策优化特点，预计未来核心城市精细化优化楼市政策或成为趋势。

上海更新置换购房政策执行口径主要内容如下：		
非沪籍家庭置换政策 (此前已执行) 置换购房门槛降低	一是，家庭卖掉名下唯一住房，可在上海任意环线重新购入一套，无需提供社保/个税证明； 二是家庭出售名下任意一套住房，仅能在卖房所属环线（分外环内、外环外两类区域）再购一套，同样无需提供社保/个税证明。	第一条政策已于2024年5月底执行 第二条已于今年2月底执行 对已有多套住房的非沪籍家庭提供了“同类区域置换”的通道，也有利于激活二手房交易链条
境外人士置换配套政策 (8月1日起执行) 定向释放境外人士置换购买力	境外人士卖出上海名下全部住房后，可新购一套住房，不用提交税单、社保与劳动合同。	要求前后产权人保持一致， 有利于定向释放境外人士置换购买力

①从房地产市场表现来看
2月底上海优化楼市政策后，
市场出现修复态势，8月以来
市场延续较高活跃度

②从7月数据来看，上海新建
商品住房、二手商品房分别成
交91.6万m²、2.3万套，低
基数下同比分别增长17.4%、
21.2%

③从8月1-13日数据来看，新
建商品住房、二手商品房分别
成交34.2万m²、8955套，同
比分别增长29.2%、18.4%

④从1-7月结构来看，上海
120m²以上户型成交房源套
数占比为41.8%，达2021年
以来最高水平，多个改善项目
持续热销，表明上海改善型需
求释放活跃度较高

北京8月7日首先放松限购，提
高公积金贷款额度上限340万元
北京政策发布一周后新房到访量
环比涨15%-40%，二手房带看
量激增50%，虽然成交量转化存
在时滞，但需求端已明显回升

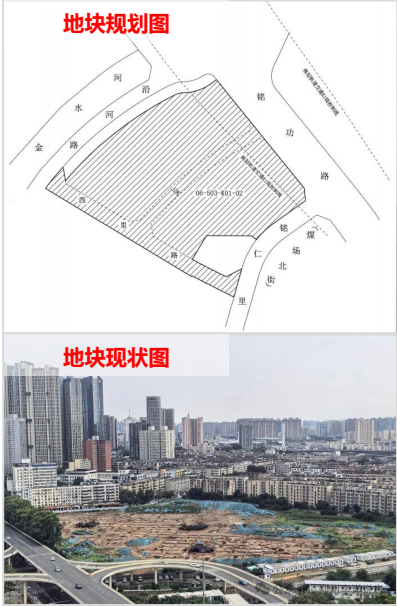
2.1 土地动态：二七区挂牌一环粮二库宅地，招商和中交合作意向跟进

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

8月12日，二七区挂牌一宗粮二库住宅用地，19号占地76.61亩，容积率2.9，计容建面14.81万m²，综合素质较高，地理位置优势明显（核心一环/紧邻人民公园），但教育资源及城市界面一般，预计打造纯中高层建筑，且对产品设计要求较高



供应日期	2026/8/12
成交日期	2026/9/15
区域	二七区
土地编号	郑政出〔2026〕19号（网）
地块位置	铭仁里（煤场北街）北、铭功路西
土地用途	城镇住宅
出让年限	70年
占地面积（亩）	76.61
计容建面(万m²)	14.81
容积率/限高/绿地率	容积率2.9，限高<80米，绿地率>35%
起始价（万元）	91827
竞买保证金（万元）	18366
起始地价(万元/亩)	1199
起始楼面价（元/m²）	6200

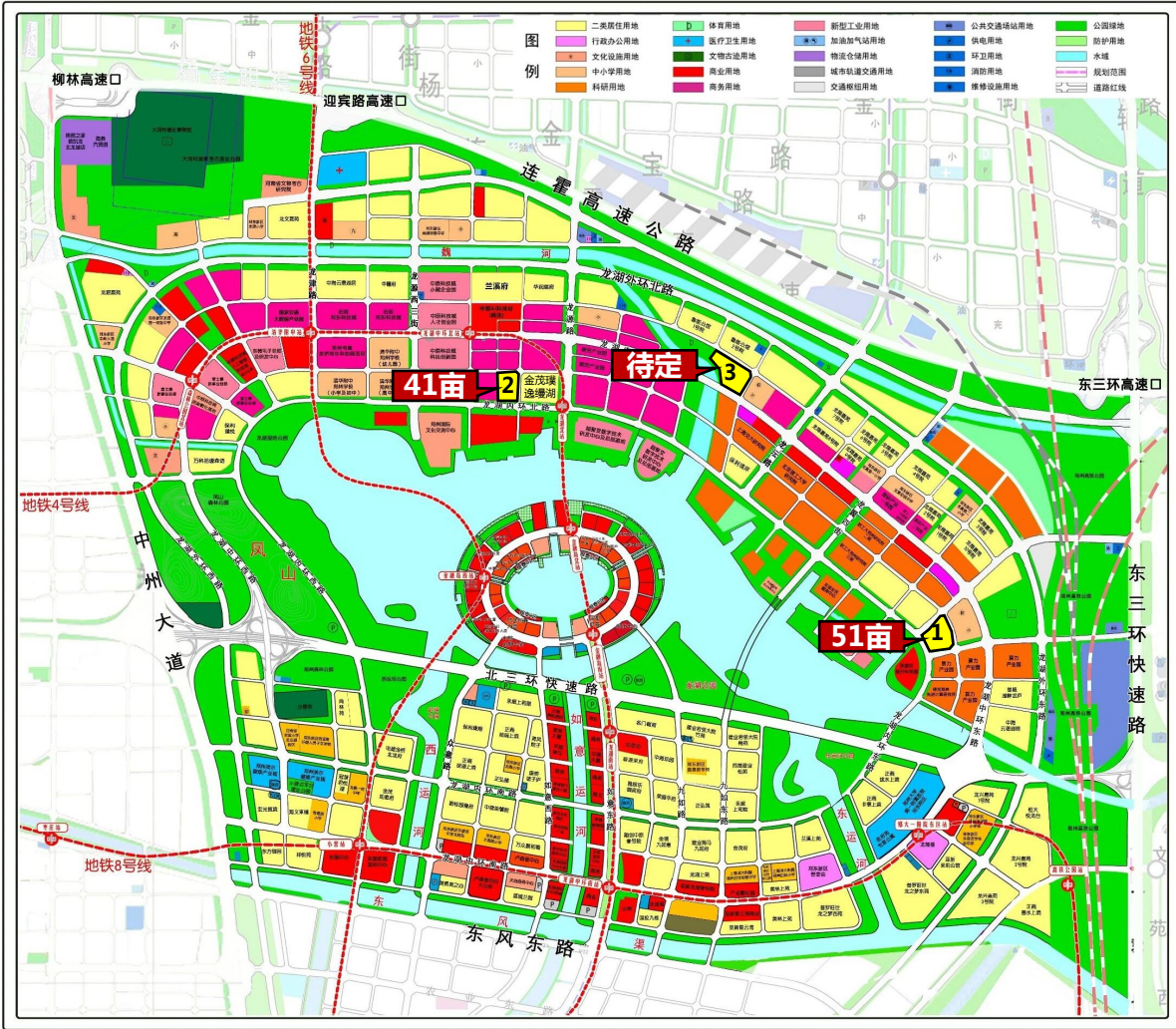


- **优点分析：**属于郑州市核心一环粮二库地块，稀缺性高，目前东侧铭功路为已修建市政道路，地块北侧沿河路、南侧铭仁里(煤场北街)为已修建市政道路，正在升级改造。地块紧邻郑州市人民公园，人文及环境较优。且3公里内有郑州市妇幼保健院、郑州市儿童医院、郑州大学第二附属医院。
- **劣势分析：**教育资源欠缺，周边3公里内只有铭功路小学、郑州市第四初级中学东校区。片区老旧小区为主，加上紧邻郑州火车站人流嘈杂，城市界面一般。
- **综合分析：**地块2.9的容积率，80米限高，在高得房率四代时代，基本确定打造纯中高层建筑，且对产品设计要求较高，招商和中交合作意向跟进。

2.2 土地动态：北龙湖有望上新三宗宅地，豪宅客户选择面进一步扩大

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

2026年下半年北龙湖预计挂牌三宗宅地，地块1占地51亩，容积率1.5，预计打造四代纯洋房，中建方程意向跟进；地块2紧邻金茂璞逸缦湖，占地41亩，容积率1.5，金茂/保利/华润意向跟进；地块3预计打造四代小高层产品，大来意向跟进



区域	北龙湖	北龙湖	北龙湖
土地编号	地块1	地块2	地块3
地块位置	龙湖内环东路东、育翔路南	龙湖内环北路北、龙源西一街西	龙湖中环北路北、龙源东四街西
土地用途	城镇住宅	城镇住宅	城镇住宅
出让年限	70年	70年	70年
占地面积(亩)	51亩	41亩	—
计容建面(万㎡)	5.10	4.10	—
容积率	容积率1.5	容积率1.5	容积率2.5
周边楼面价(元/㎡)	绿城20288, 中海25280	金茂18643	保利23657

- **地块1情况：**属于北龙湖北岸，位于龙湖内环东路东、育翔路南，地块占地51亩，容积率1.5，计容建面5.10万㎡，预计打造四代纯洋房产品，中建方程意向跟进；周边绿城湖畔雲庐容积率1.7，成交楼面价20288元/㎡、中海云著湖居容积率1.7，成交楼面价25280元/㎡。
- **地块2情况：**属于北龙湖北岸，位于龙湖内环北路北、龙源西一街西，金茂璞逸缦湖西侧，地块占地41亩，容积率1.5，计容建面4.10万㎡，预计打造四代纯洋房产品，金茂意向跟进（金茂璞逸缦湖二期）；金茂璞逸缦湖一期容积率1.5，成交楼面价18643元/㎡。根据市场信息了解，保利及华润有机率参拍，或拉高地块楼面价。
- **地块3情况：**属于北龙湖北岸，位于龙湖中环北路北、龙源东四街西，鲁能公馆南侧，地块容积率2.5，预计打造四代小高层产品，大来意向跟进；周边保利璞岸容积率1.7，成交楼面价23657元/㎡。

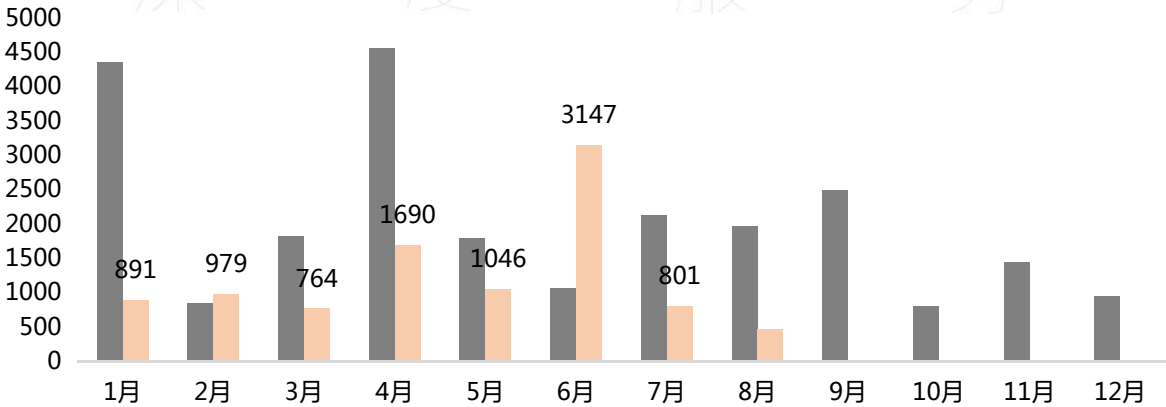
3.1 楼市表现—预售前：2个项目预售前公示，合计面积1.70万 m²

本周市区2个项目预售前公示，分别为位于龙湖北板块的金茂璞逸缦湖预售洋房16#，以及位于高新老城板块的电建高新华曦府预售高层2#，合计供应118套，面积1.70万 m²；

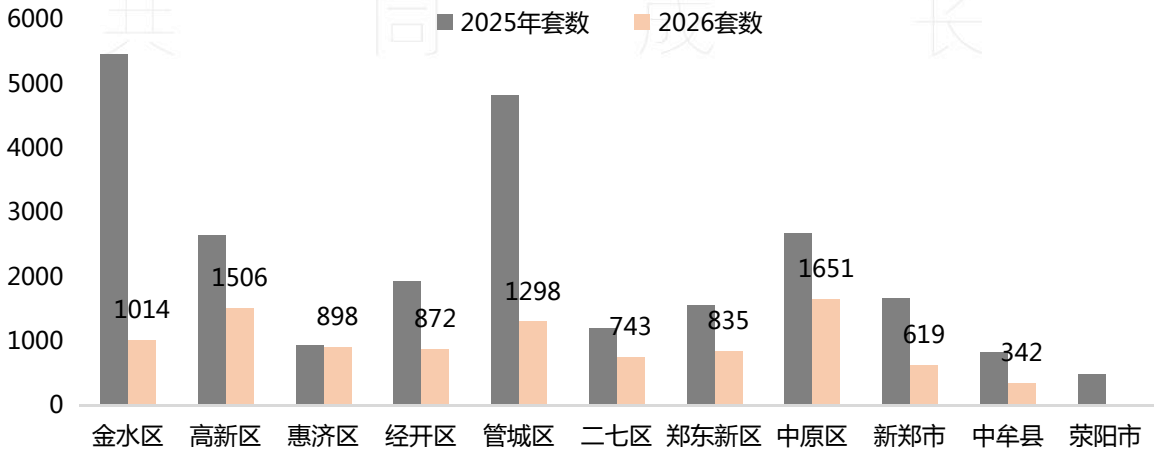
公示时间	区域	板块	项目名称	预售楼栋	套数（套）	预售面积（万 m²）	预售楼栋产品面积	项目概况
2026/8/13	郑东新区	龙湖北板块	金茂璞逸缦湖	16#	16	0.23	洋房143m²/169m²/199m²	占地81.7亩，容积率1.49，规划18栋8F电梯洋房，共计499户，停车位748个
2026/8/13	高新区	高新老城板块	电建高新华曦府	2#	102	1.47	高层132/143/169/229 m²	占地115.3亩，容积率2.79，规划17栋25-26层高层2栋17层小高层，共1408套
合计					118	1.70	——	
2026/8/14	中原区	碧沙岗板块	鑫联·中原玺	1#	102	1.37	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

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8月累计预售9778套，同比2025年1-8月（18486套）下降47%



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）



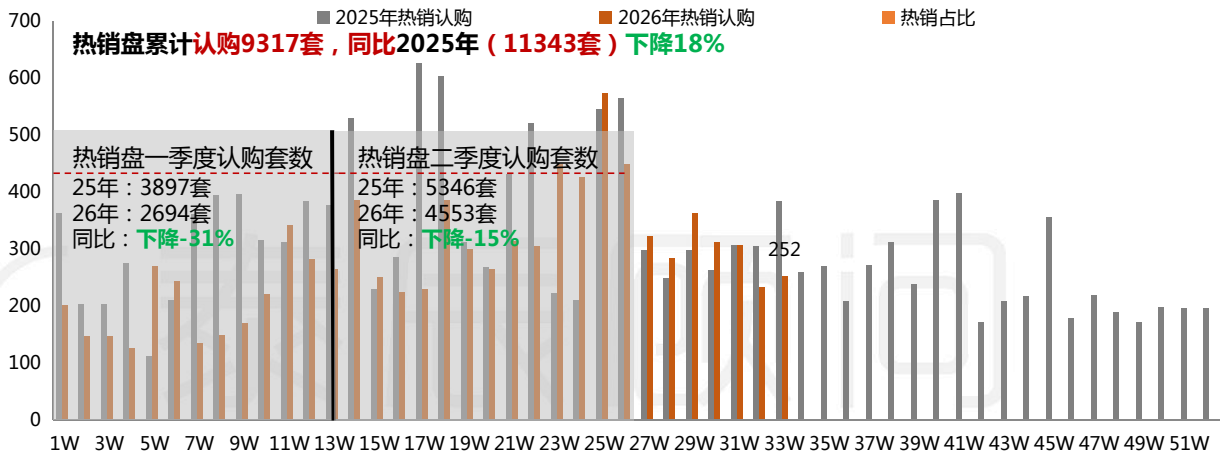
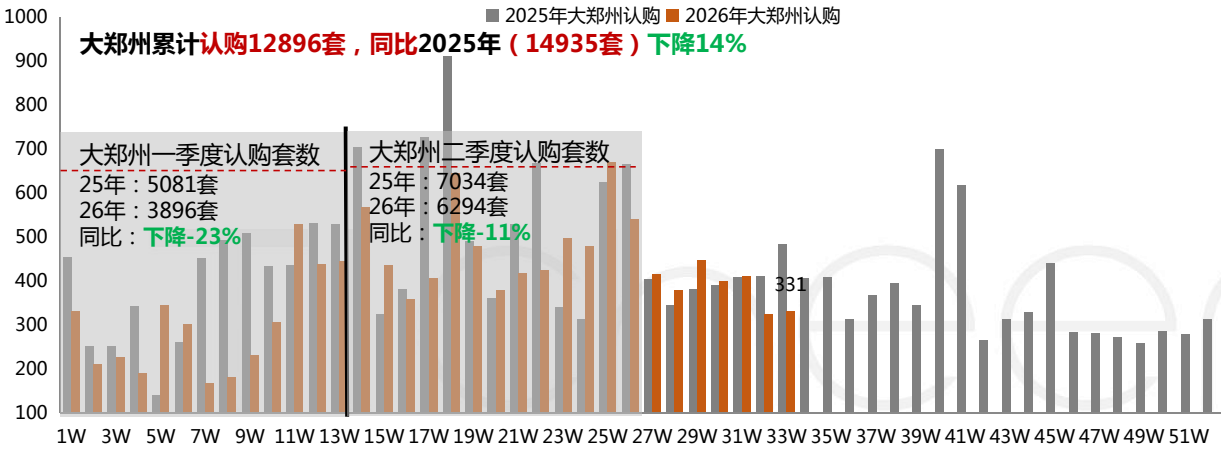
数据来源：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：8月2周（8.10-8.16），鑫联·中原玺8月1周已公示，本周为案名修正后再次公示，项目预售可以通过开专家评审会/或者库存量少，按照5层预售

3.2 楼市表现—认购分析：市场进入调整阶段，幅度波动较小

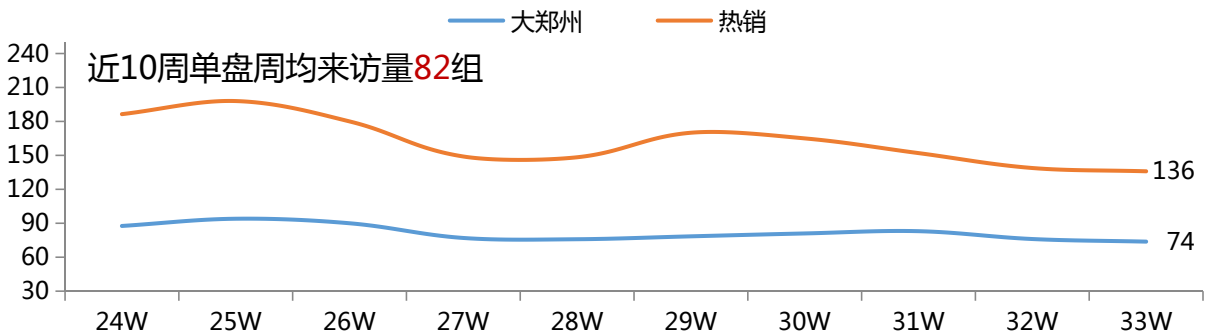
本周大郑州共认购331套，环比+2%；其中热销盘认购252套，环比+9%，占比整体76%

大郑州累计认购12896套，累计同比-14%，热销盘累计认购9317套，同比去年-18%

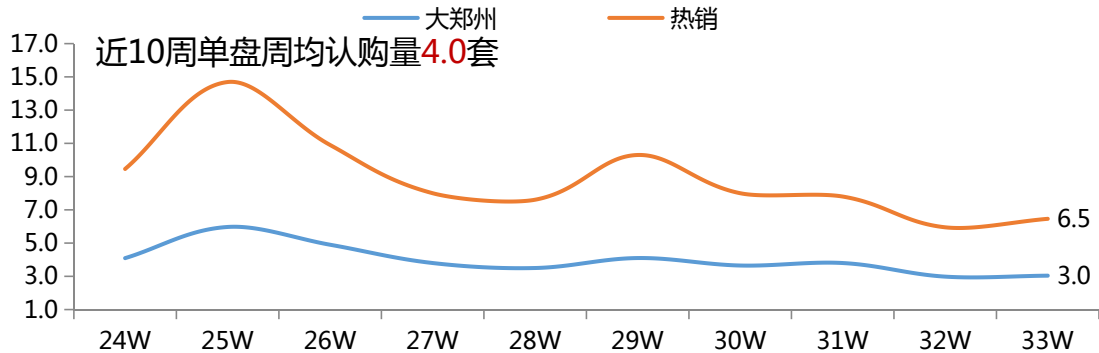
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

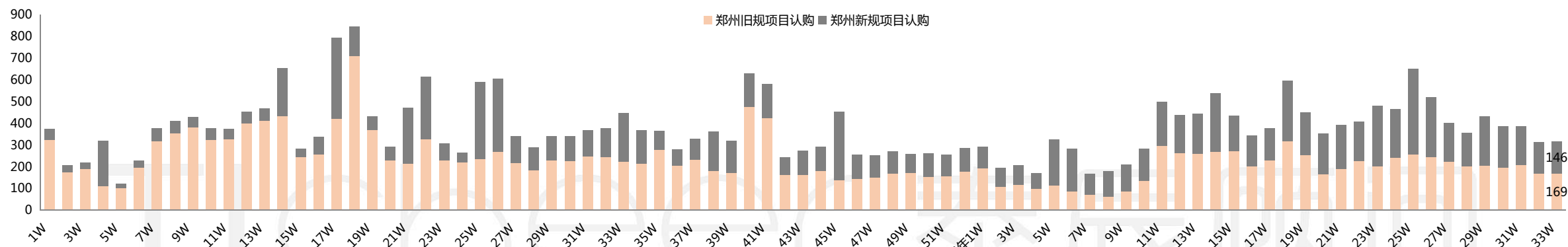


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目109个实际出货96个，其中热销项目38个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：8月2周（8.10-8.16）

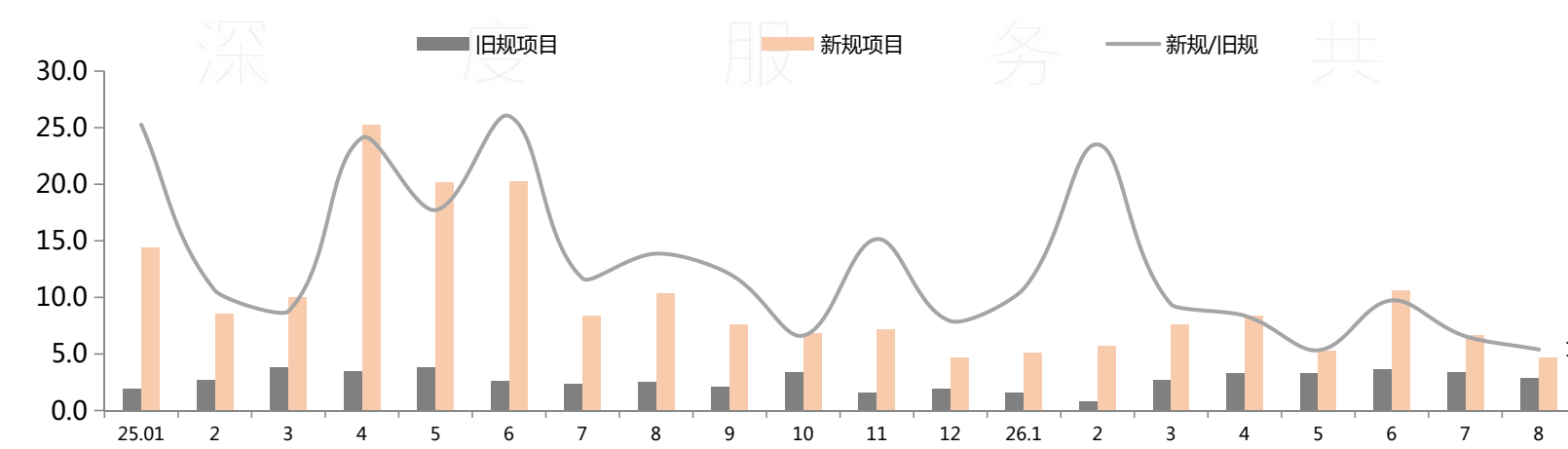
3.3 楼市表现—结构分析：新旧项目热度同步小幅回升

本周市区旧规项目认购169套，环比+1%、新规项目146套，环比+2%，新旧比值下降至1.6

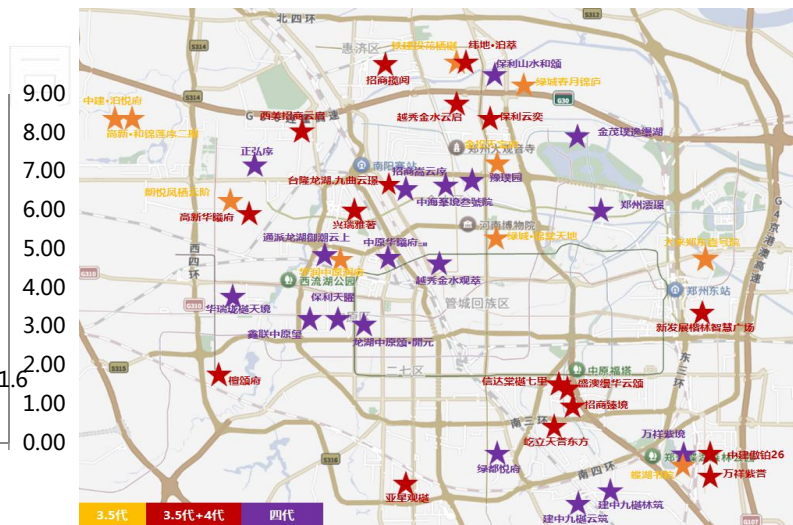
2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



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个实际出货76个，其中在售新规项目30个，数据时间：8月2周（8.10-8.16）

3.4 楼市表现—认购榜单：一口价+高佣强化营销，头部聚焦度提升

本周TOP15项目合计认购184套（上周149套），环比+23%，门槛7套(环比+1套)；榜单热度回升

美盛中环精装现房特价+高佣金引流；信达天樾九章一口价优惠；招商揽阅推出清栋特惠促销，稳居榜单前三

2026年8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	30	高性价比+优质配套+高佣特价房刺激	中环精装14500 臻湾毛坯16300-17500	首付5万，144㎡235万/16300起，送25万圣都家装+5万封窗	中环精装现房14500	中环分销贝壳7% 臻湾分销贝壳4%
2	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	20	准现房+大户型一口价	高层毛坯12000-14000	二期准现房+168、188户型剩余房源一口价12000	168、188户型12000	贝壳4.5%
3	招商揽阅	3.5代+四代	惠济区	惠济板块	14	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%
4	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	13	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%
5	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%
6	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%
7	富田城	三代	管城区	金岱板块	11	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%
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	无	13000起	贝壳、抖音CPS、58，3.2-4%
9	信达棠樾七里二期	3.5代+四代	管城区	航海路板块	10	区位+提佣	高层13500-15000	无	无	分销：贝壳/58，佣金提高至5%
10	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	10	165㎡一口价+现房+优质配套	高层精装20000	首付5万，针对2-3号楼库存165㎡户型实行一口价338万，赠送16.8万元博洛尼软装	165㎡一口价20000	165户型前10套佣金点位4%
11	通派龙湖御潮云上	四代	中原区	冉屯路板块	10	区位+产品+价格	高层12500-15300 176㎡均价17500	优惠2%	无	
12	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	无	13500元/㎡	分销:贝壳/58，3%
13	电建颐城高新华曦府	四代	高新区	高新老城板块	8	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%
14	兴瑞雅著	3.5代+四代	高新区	冉屯路板块	7	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%
15	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	7	区位+特价+现房	高层毛坯12700-14300	无	无	/
合计					184	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，数据时间：8月2周（8.10-8.16）

4.1 新盘分享：保利天曜—地块信息

推广名保利天曜，备案名保利天曜居，中原老城区四代宅，占地33亩，计容建面9.2万㎡，限高<100

保利通过降容提质（容积率从4.2→3.12）强化竞争力，项目核心优势“央企开发+纯四代改善产品+优质地段”



成交日期	2026/5/12
区域	中原区/碧沙岗板块
土地编号	郑政出〔2026〕9号（网）
地块位置	中原西路北、优牛路东
土地用途	住宅
出让年限	70年
占地面积（亩）	33.20
计容建面(万㎡)	9.3
容积率	降容提质（容积率从4.2→3.12）
建筑限高（米）	<100
成交价（万元）	41510
成交地价(万元/亩)	1250
溢价率	0%
成交楼面价（元/㎡）	4465
竞得单位	郑州源利置业有限公司（保利）
项目规划	规划5栋（3栋33F高层+2栋8-11F洋房）共计434户

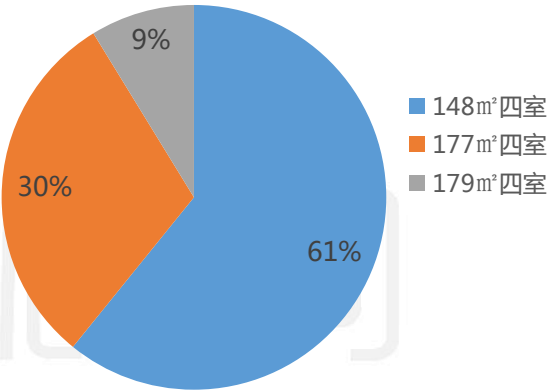
4.1 新盘分享：保利天曜—规划信息

规划5栋 (3栋33F高层+2栋8-11F洋房)共计434户，产品建面约148-177-179m²三个纯改善四代宅户型，
148m²得房率114/115%，177m²得房率121/127%，179m²得房率128/138%，均不含电梯厅



物业类型	楼栋	楼层	单元	面积段	套数
高层	5#	33F	2D	148m²	66
				177m²	66
	6#	33F	2D	148m²	66
				177m²	66
洋房	2#	33F	2D	148m²	132
	3#	8F	1D	179m²	16
	1#	11F	1D	179m²	22
合计					434

保利天曜户型占比



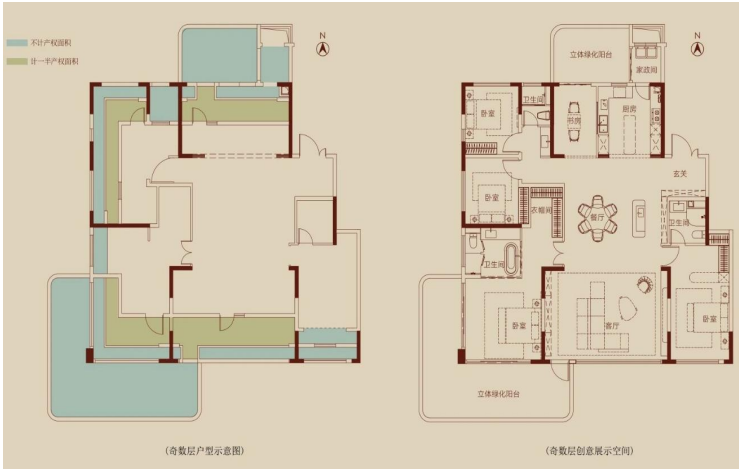
148m²四室两厅三卫



177m²四室两厅三卫



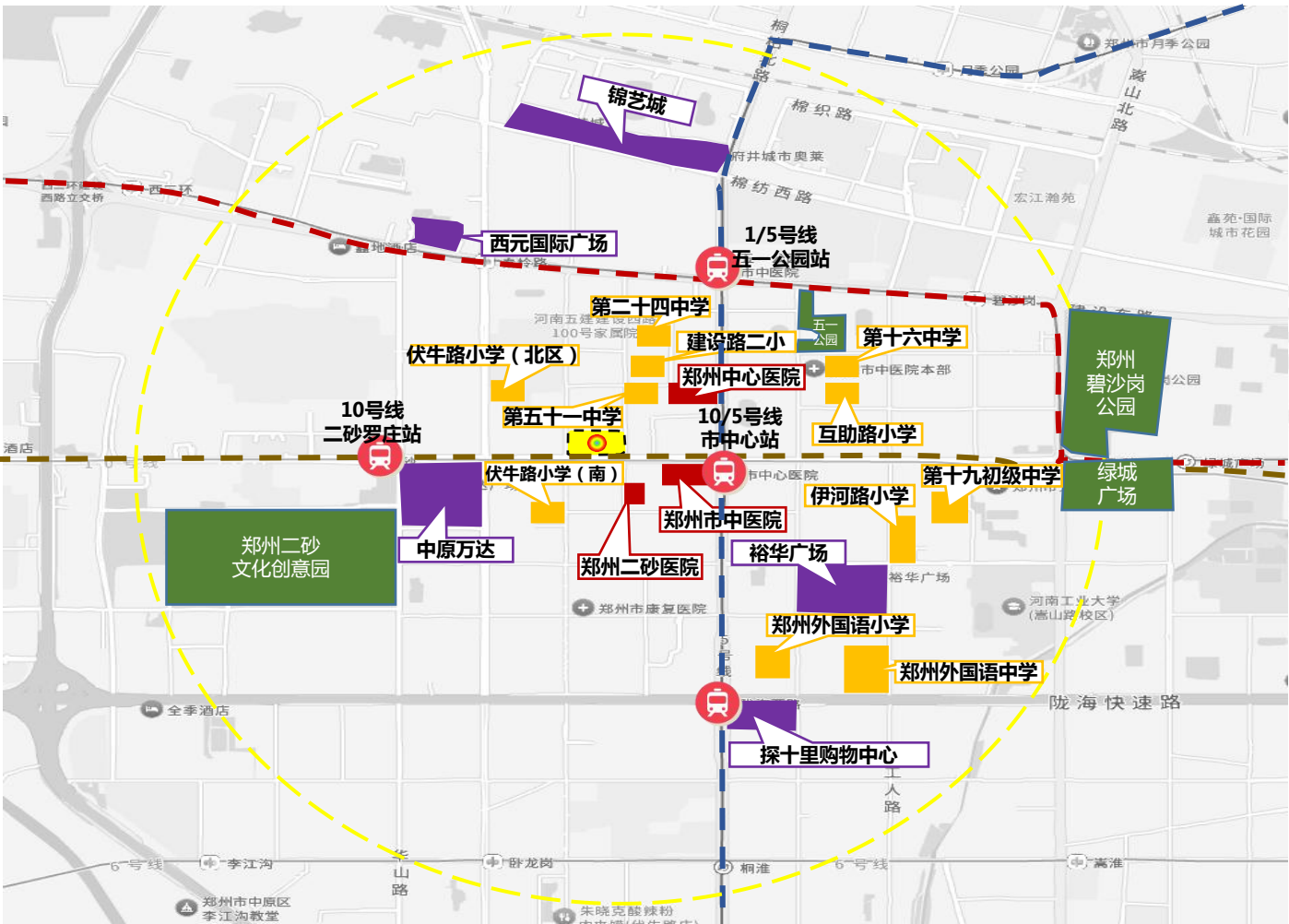
179m²四室两厅三卫



4.1 新盘分享：保利天曜—外部配套

优势：地段优中原老城区，2公里生活圈全维度覆盖，大交通通达性好，地铁便利（1/5/10号线）、公办中小学扎堆，商业多元选择

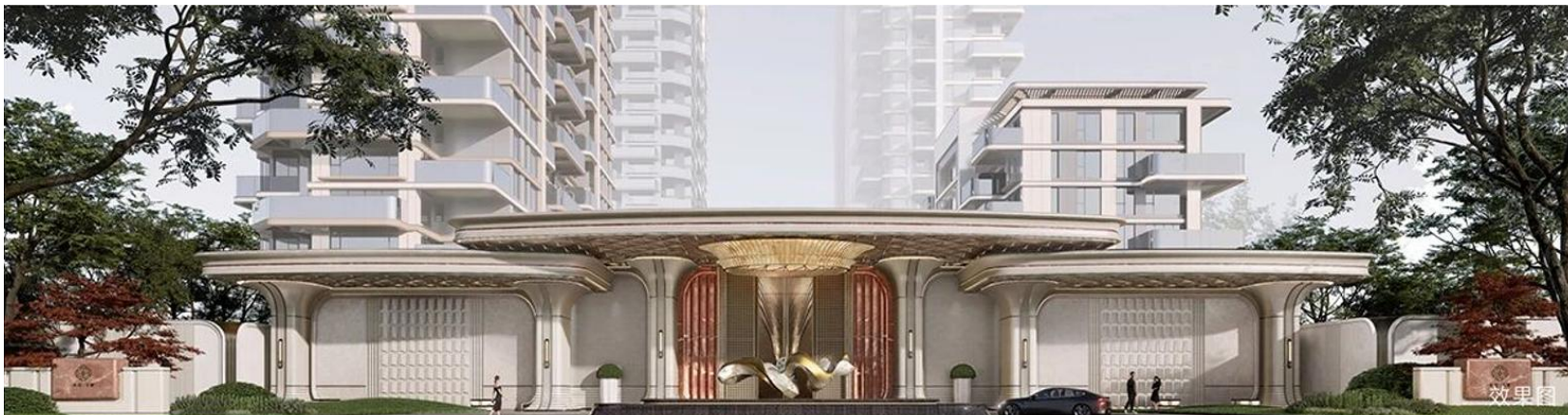
劣势：老城核心界面偏旧，高峰期部分路段易出现拥堵，城市界面更新速度较慢，生态配套能级弱于新区改善项目



	配套	状态	直线距离 (KM)
交通	10/5号线市中心站	已运行	0.4km
	10号线二砂罗庄站	已运行	0.9km
	1/5号线五一公园站	已运行	1.1km
商业	中原万达	已使用	0.5km
	裕华广场	已使用	1.2km
	西元国际广场	已使用	1.2km
	锦艺城	已使用	1.6km
	探十里购物中心	已使用	1.4km
医疗	郑州市中医院	已使用	0.2km
	郑州中心医院	已使用	0.4km
	郑州二砂医院	已使用	0.2km
	伏牛路小学(南校区)	已使用	0.2km
	伏牛路小学(北校区)	已使用	0.4km
教育	郑州外国语小学	已使用	1.2km
	建设路二小	已使用	0.6km
	互助路小学	已使用	1.0km
	伊河路小学	已使用	1.2km
	第五十一中学	已使用	0.4km
	第二十四中学	已使用	0.8km
	第十六中学	已使用	1.1km
	第十九初级中学	已使用	1.4km
	郑州外国语中学	已使用	1.5km
	郑州二砂文化创意园	已使用	0.9km
	郑州碧沙岗公园	已使用	1.8km
	绿城广场	已使用	1.5km
景观	五一公园	已使用	1.5km

4.1 新盘分享：保利天曜—社区配套

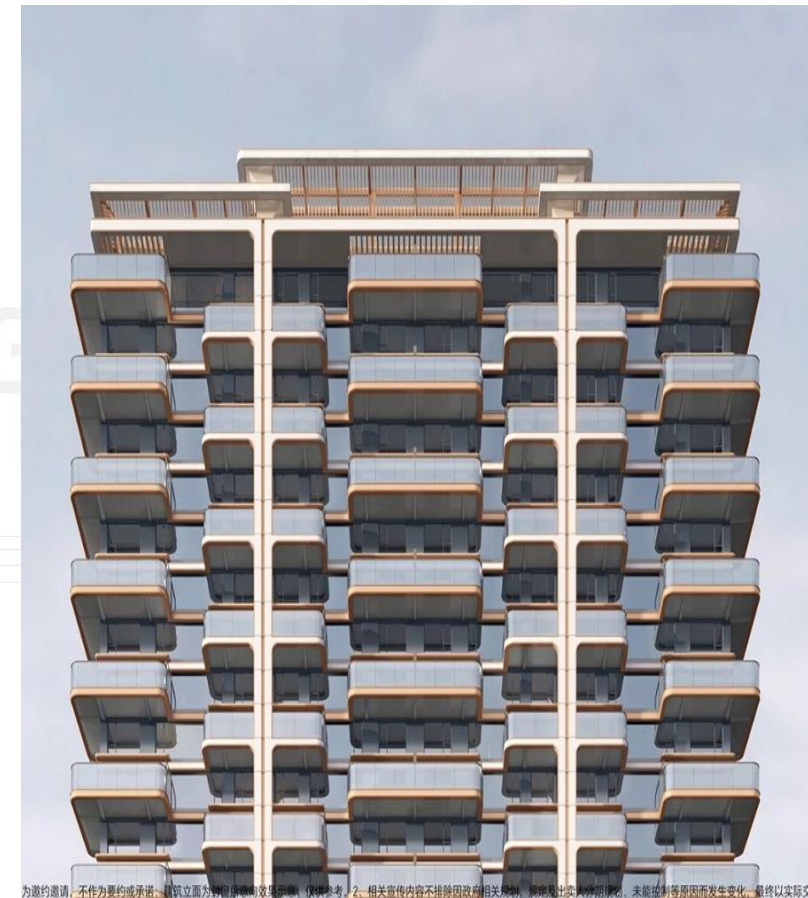
以约百米恢弘界面呈现，约59m宽奢门庭+约9米挑高飘顶，社区大堂内约4.7米挑高，
仪式感与功能性并兼，身份感与妥帖感直接拉满



约百米恢弘界面，约59m宽奢门庭，约9米挑高飘顶
酒店式环岛落客，朱砂红大门雕琢天曜纹与非遗编钟纹样，尽显世家威仪



约4.7米挑高大堂



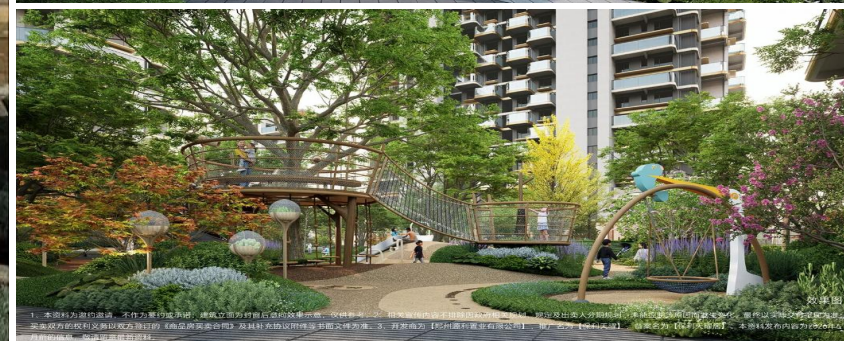
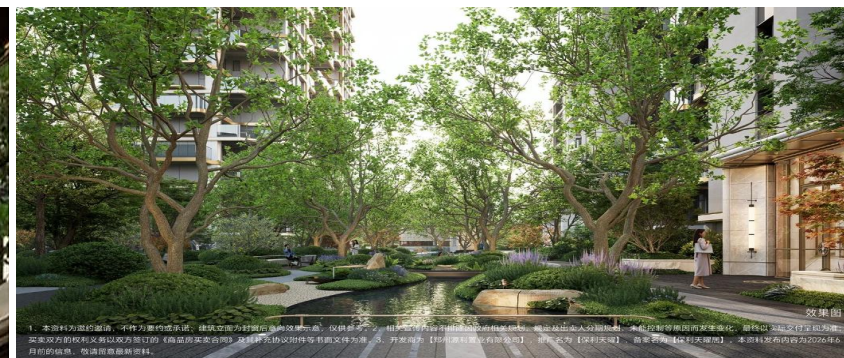
为邀约邀请，不作为要约或承诺。建筑立面为模拟效果，仅供参考。2. 相关宣传内容不排除因政府相关规划、政策及出卖人单方调整，未能按图施工等任何原因而发生变化，最终以实际交付为准。

鎏光立面|现代东方建筑
纵向线条取青铜尊弧形棱线，横向线条仿尊器弦纹，
搭配金属铝板线条镶嵌，错层露台设隐私挡板

4.1 新盘分享：保利天曜—园区配套

约1.8万m²园林覆盖面积 “门庭水景+东大门紫薇纳紫气东来”；下沉水院”看流水映塔+成片乌桕+秋赏红叶鎏金”

约3000平中庭园林，甄选精品苗木造景，全龄休闲互动



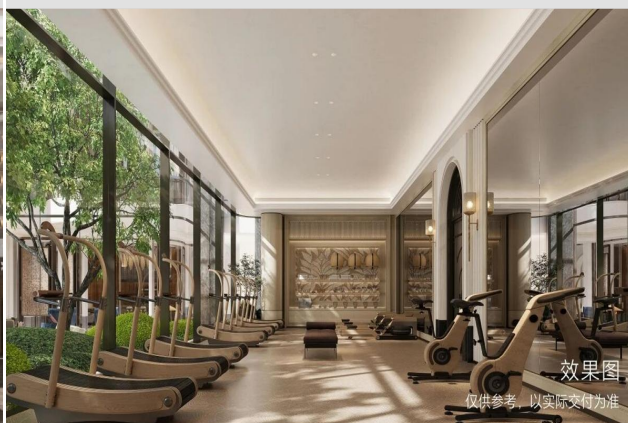
4.1 新盘分享：保利天曜—会所配套

约1400m²雅奢会所，涵盖8大功能：会所大堂休闲区，健身房，瑜伽室，四点半课堂兼阅读区，茶室，棋牌室，小剧场/运动场馆，儿童活动区等全龄聚场

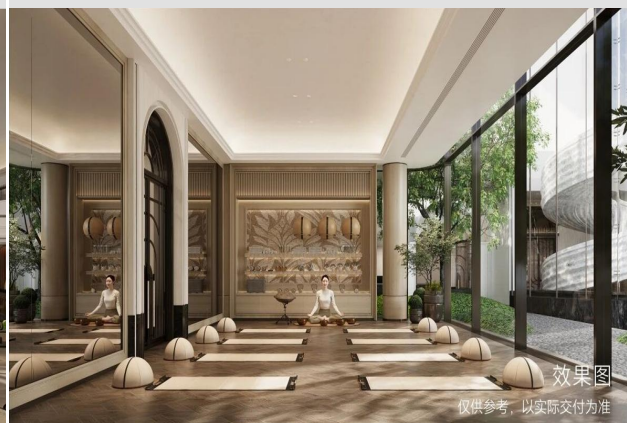
会所大堂休闲区



健身房



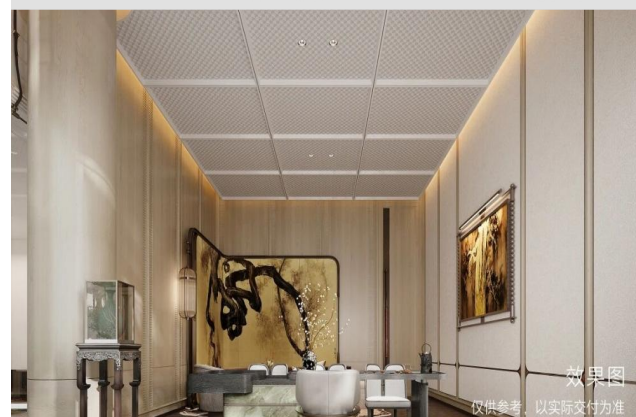
瑜伽室



四点半课堂兼阅读区



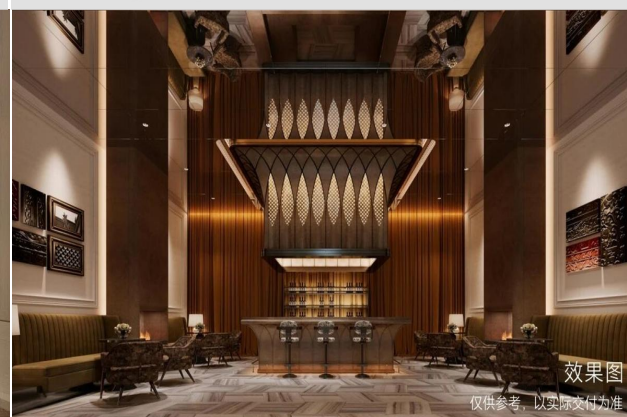
茶室



棋牌室



小剧场/运动场馆



儿童活动区



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

