

郑州房地产市场周报

【2026年第34期】

(2026年8月17日-8月23日)

目录



政策动态



楼市表现



开盘动态

核心结论

01

政策动态

- 2026年《住房公积金管理条例》修订正式落地实施，核心修改意见聚焦提取范围扩容、服务效能升级、覆盖群体拓展、风险防控强化四大方向，相关内容已通过国务院令正式公布，自2026年9月20日起施行。
- 2026年8月20日上海“沪八条”重磅落地，联合六大部门，赶在“金九银十”销售季前推出的稳楼市关键举措，围绕需求松绑、供需联动精准发力。

02

楼市表现

- 本周大郑州4个项目预售前公示，合计供应307套，面积3.84万 m^2
- 本周新盘首开带动，整体访交上扬（大郑州共认购474套，环比+43%；其中热销盘认购399套，环比+58%，占比整体84%）。

03

开盘动态

- 屹立·天誉东方：首开推出283套，首开当天去化130套，去化率46%
高层均价11500-14000元/ m^2 ，洋房15500-17000元/ m^2 ，赠送封窗与地暖，实景景观会所呈现，洋房已封顶，毛坯交付。

1.1 政策动态：关于《住房公积金管理条例》2026年修订正式落地

2026年《住房公积金管理条例》新一轮修订正式落地，自2026年9月20日起施行。本次修订围绕安居惠民主线，从提取、覆盖人群、服务、资金、监管五大维度系统性升级，推动公积金制度从单一购房融资工具向全周期住房保障平台转型

《住房公积金管理条例》修订总结：提取扩容·服务提效·监管升级



1.2政策动态：上海"沪八条"重磅落地 五维度8项措施优化房地产政策

2026年8月20日上海六部门赶在"金九银十"前推出稳楼市关键举措，从公积金、信贷、购房补贴、房票安置、存量盘活五大维度精准发力，围绕需求松绑、供需联动定向降低外环外改善置换成本，巩固当前上海楼市量价齐升的向好态势

政策核心：

3项

公积金使用优化

现房可提首付·每年可提一次·车位契税可提多维度释放公积金使用空间

15%

首付比例普降

首套统一15%；二套外环外15%（原20%）
二套外环内维持25%

8万

"以旧换新"最高补贴

贷款1%最高5万+外环内卖房额外3万
实施期至2027.3.31，总额度2亿

5大方面 · 8项措施：

- 1

优化住房公积金提取政策

①扩大首付提取范围

从新建预售商品住房拓展至新建商品住房现房，提取后"既提又贷"

②调整提取频次限额

无公积金房贷且未冲还贷者，拿证5年内每年可提一次，上限=实付房款

③拓宽提取适用场景

支持提取公积金支付购房契税、配套产权车位（库）及储藏室支出
- 2

优化个人住房信贷政策

④外环外二套房首付降至15%

首套商贷最低首付统一15%；二套住房：外环内25%、外环外15%（含宝山、嘉定全域，原20%）
- 3

阶段性"以旧换新"购房补贴

⑤"以旧换新"贷款补贴

外环外买新房网签后1年内出售二手房
按新房贷款总额1%申领，单套最高5万元

⑥外环内卖房额外补贴

若出售二手房位于外环内，可叠加申领额外3万元专项补贴，单套最高合计8万元

实施期：2026.8.21—2027.3.31，总补贴额度2亿元，用完即止。
- 4

推行房票安置

⑦推行房票安置

在征收拆迁补偿安置中增设房票安置方式，重点面向城中村改造、旧城区改建项目，拓宽安置渠道，满足居民多元化安置需求。
- 5

收购存量房转保租房

⑧收购存量房转保租房

各中心城区（含浦东外环内区域）推进二手住房收购，改造后作为保障性租赁住房出租，有效盘活市场存量房源。

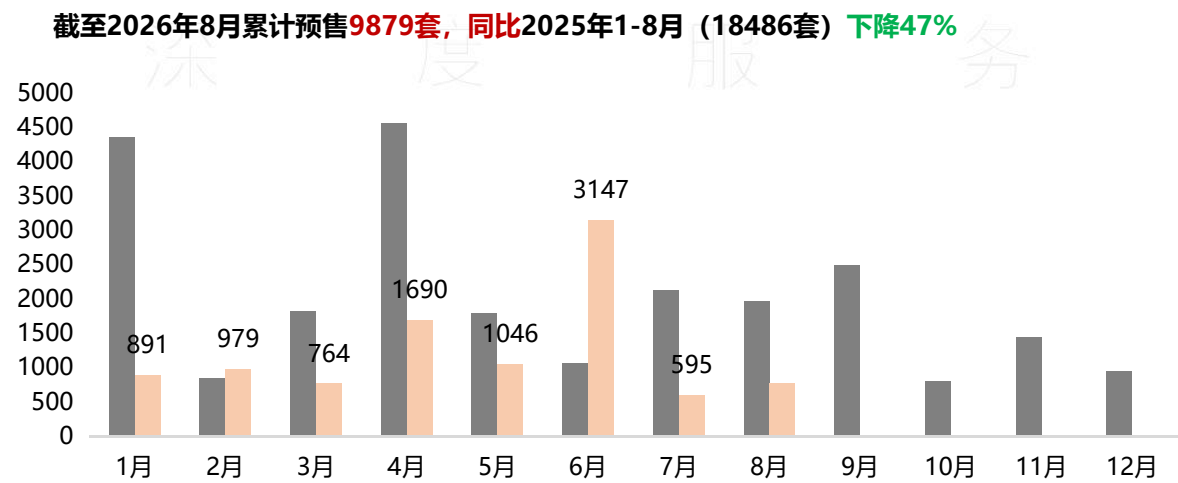
2.1 楼市表现—预售前：4个项目预售前公示，合计307套，3.84万㎡

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

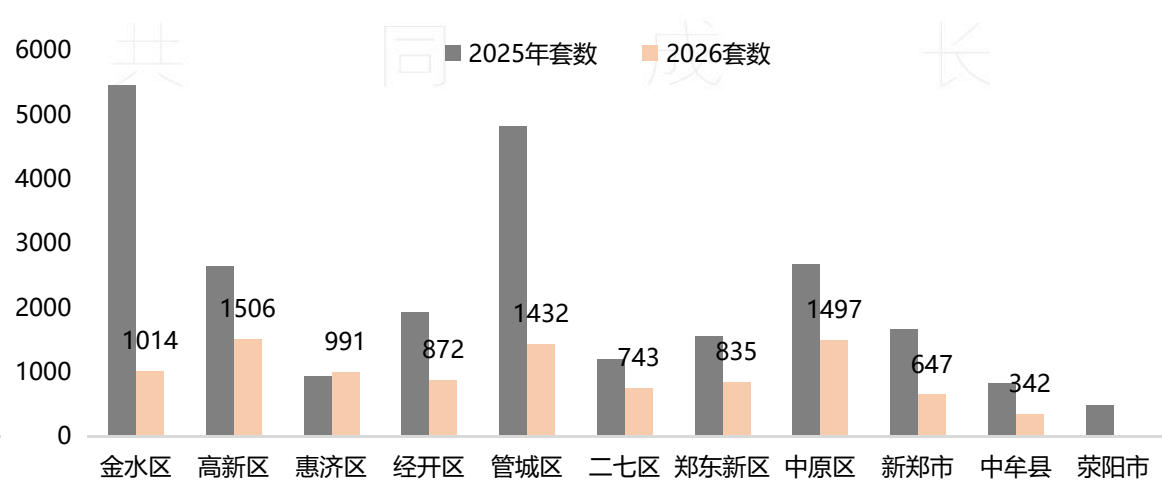
本周大郑州4个项目预售前公示，分别为管城区绿都悦府新盘预售9/10#小高，中原区通派龙湖御潮云上预售5#高层，惠济区台隆龙湖·九曲云璟预售23#高层，另外新郑市正商公主湖预售10#洋房，合计供应307套，面积3.84万㎡

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
2026/8/21	管城区	十八里河板块	绿都悦府	9/10#	134	1.75	17F小高129/143㎡	占地41.15亩，容积率1.99，建面约5.49万㎡， 预计8月30日首开 规划9栋住宅（4栋8F洋房 + 5栋17F小高层），共计395套
	中原区	碧沙岗板块	通派龙湖御潮云上	5#	52	0.72	26F高层139㎡	占地54亩，容积率2.49，建面约9.06万㎡ 规划10栋25/26F纯高层产品，共计671套
	惠济区	南阳路板块	台隆龙湖·九曲云璟	23#	93	1.01	33F高层103/110㎡	规划15栋28-33F高层，共计1601套 预售103/110㎡三房为三代宅
2026/8/20	新郑市	新郑板块	正商公主湖	10#	28	0.36	8F洋房119/180㎡	占地525亩，容积率1.99，建筑约80万㎡ 预售洋房119/180㎡产品
合计					307	3.84	——	

2025/2026年大郑州新建住房分月预售套数对比（预售前）



2025/2026年大郑州新建住房各区域预售套数对比（预售前）

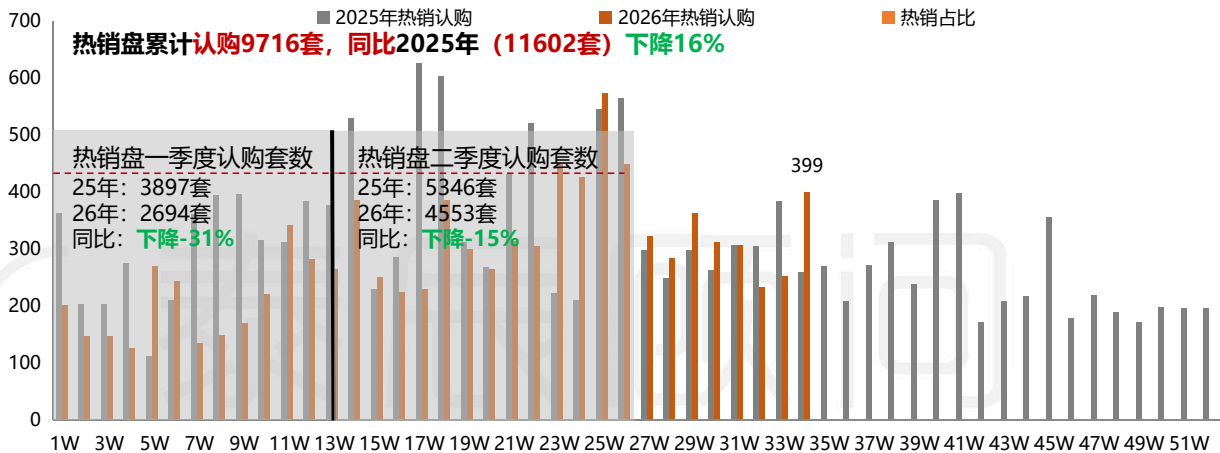
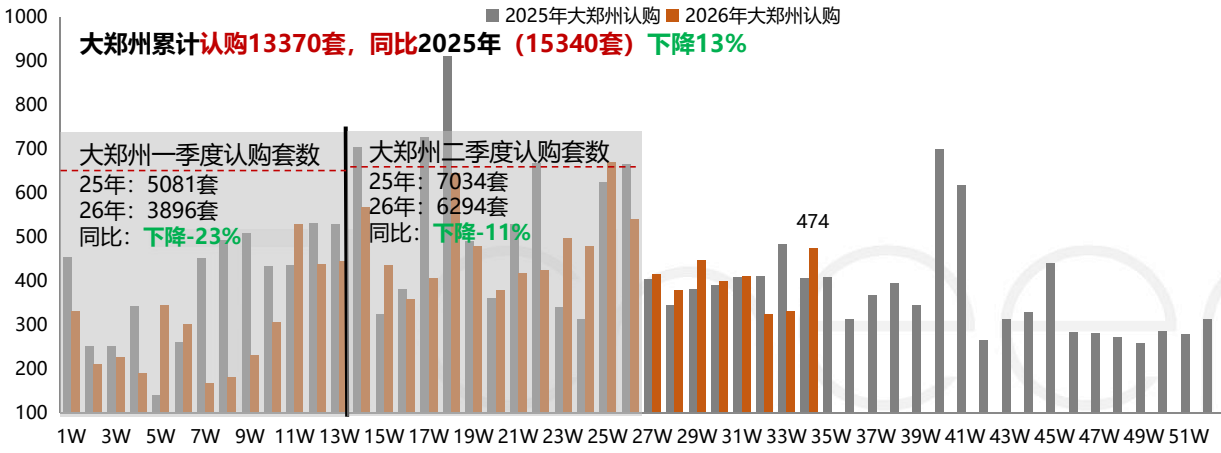


数据来源：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：8月3周（8.17-8.23）

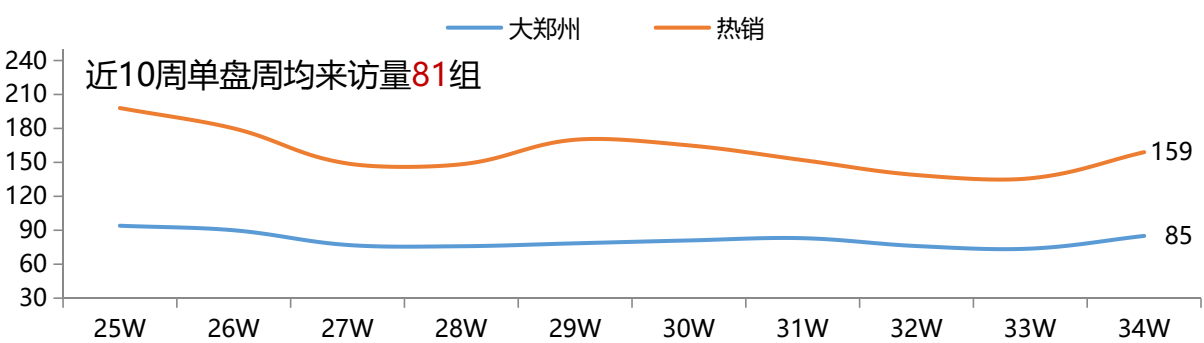
2.2 楼市表现—认购分析：新盘首开整体访交上扬

本周受新盘首开带动，整体访交上扬，大郑州共认购474套，环比+43%；其中热销盘认购399套，环比+58%，占比整体84%
大郑州累计认购13370套，累计同比-13%，热销盘累计认购9716套，同比去年-16%

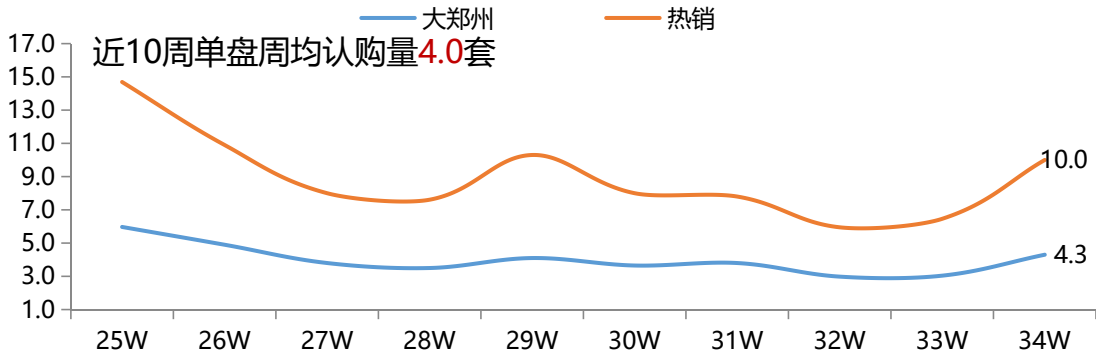
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



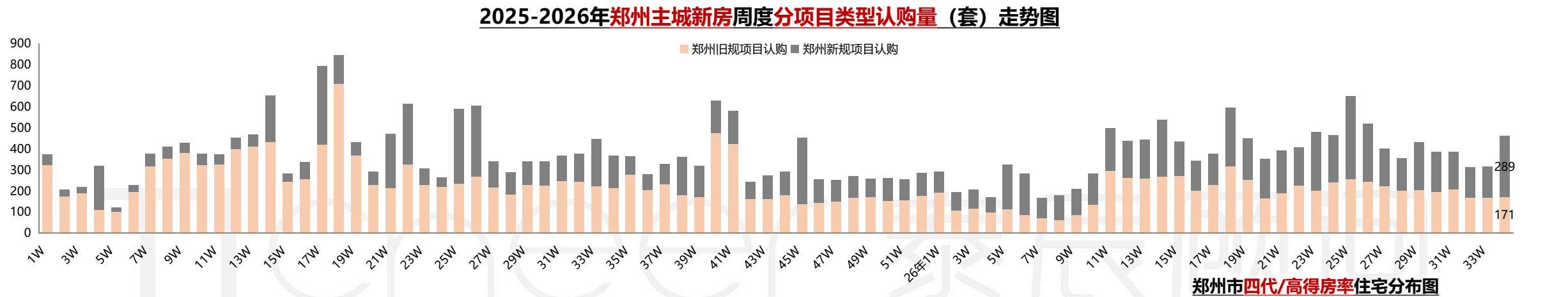
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目111个实际出货86个，其中热销项目41个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：8月3周（8.17-8.23）

2.3 楼市表现—结构分析：成交结构加速迭代，新规盘市场份额逐步攀升

cheer 泰辰顾问

深度服务共同成长

新规项目首开成交呈上扬态势，新规项目289套，环比+98%；旧规项目认购171套，环比+1%



数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：市区在售项目92个实际出货73个，其中在售新规项目33个，数据时间：8月3周（8.17-8.23）

2.4 楼市表现—认购榜单：新盘首开+补货加推，稳占榜单前二

本周TOP15项目合计认购314套（上周184套），环比+71%，门槛8套(环比+1套)，榜单热度回升

屹立天誉东方新盘首开认购破百，登顶榜首；金茂璞逸缦湖补货加推表现亮眼，稳居榜单第二

2026年8月3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	屹立天誉东方	3.5代+四代	管城区	金岱板块	130	产品+性价比+首开	高层11500-14000 洋房15500-17000	5万定存享开盘2万优惠；2万认筹享开盘5万优惠	无	58/贝壳/郑好房2.5%
2	金茂璞逸缦湖	四代	郑东新区	龙湖北板块	25	加推15#	洋房精装36000-45000	无	无	全民0.8%
3	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	16	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%
4	金茂越秀未来府	三代	经开区	经开老城板块	16	区位+特价+现房	高层毛坯11300-14400	8月限时优惠3%	无	58/贝壳/郑好房2.2%
5	富田城	三代	管城区	金岱板块	15	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	58/贝壳，佣金9.9%
6	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	15	低总价+清栋	高层毛坯11500-14500	冻资98折+认筹98折，总经理专场20#5套特价房额外优惠1%		贝壳独家2.5% 全民经纪人1.5%
7	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	15	降价+现房	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%
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	优惠2%	无	/
9	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	贝壳佣金6-8%，贝壳带访额外优惠2%
10	保利缦城和颂	三代	金水区	花园北路板块	11	特价房+成交奖励	高层精装16000-17000，98户型14100 洋房精装20000	无	特价房98㎡13000-13400	58/贝壳3.5%，经纪人高层3000、洋房13000成交奖
11	中原华曦府著宸	四代	中原区	冉屯路板块	11	区位+产品	高层毛坯14000-16000	认购优惠3%	无	分销点位3%
12	美盛大港湾（中环+臻湾）	三代	金水区	省体育中心板块	10	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	中环贝壳7% 臻湾贝壳4%
13	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%
14	中建傲铂26	3.5代+四代	经开区	滨河国际新城板块	9	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%
15	招商揽阅	3.5代+四代	惠济区	惠济板块	8	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%
合计					314	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，数据时间：8月3周（8.17-8.23）

3.1屹立·天誉东方—推出283套，首开当天去化130套，去化率46%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

8月22日售楼部摇号选房，推出2#/5#高层，6#洋房共283套，截止开盘前认筹300组，首开当天去化130套，去化率46%

高层均价11500-14000元/m²，洋房15500-17000元/m²，洋房首层22600元/m²，首开赠送封窗与地暖，毛坯交付



- 【开盘分析】此次开盘去化效果良好（虽然去化率不高，但首开超百套）
- 1、项目周边配套和界面相对一般，但是临近三环以及地铁口，交通通达性优良。
 - 2、2.49低容社区，高层加洋房规划，会所大门等实景展示在开盘前一周呈现，整体效果表现不错，户型设计优势突出，客户认可度高。
 - 3、蓄客周期较长，客户量积累较多，足够支撑。
 - 4、赠送封窗地暖等，开盘价格符合部分客户心理预期。
- 备注：①本次5号楼未取证，属于落位成交；②开盘前有部分房源提前选房。

所属区域	管城区		所属板块	金岱板块	
项目位置	郑州管城区·市场南街北、金岱路西（南三环旁）		开发公司	河南屹立置业有限公司（新乡本土房企）	
占地	55亩	计容建面	9.09万㎡	容积率	2.49
营售团队	自销		物业公司	郑州屹立悦享家生活服务有限公司	
核心卖点	产品亮点：1梯1户设计+电梯厅全明采光+高得房率				
蓄客	截止开盘前累计认筹约300组，5万定存享开盘2万优惠；2万认筹享开盘5万优惠，分销58/贝壳/郑好房：2.5%				
成交价格	高层：101㎡11500-12300元/㎡，116㎡12700-13600元/㎡，128㎡12900-13800元/㎡，132㎡13100-14000元/㎡；洋房：140㎡15500-16800元/㎡，160㎡16500-17000元/㎡，首层22400-22800元/㎡				
营销政策	5万定存享开盘2万优惠；2万认筹享开盘5万优惠				
取证情况	2#6#8#于7月20日取得预售证，5#无证销售				

3.1屹立·天誉东方—3.5+4代组合，大面宽光厅设计，得房率最高155%

cheer泰辰顾问
深度服务共同成长

高层：101㎡三房/116㎡四房为3.5代宅，128/132㎡四房为四代宅，南北双阳台、最高得房率149%【套内不含露台最高得房率115%】

洋房：140㎡1T2与160㎡1T1均为四代宅，大面宽、高得房率、双套房，最高得房率155%【套内不含露台最高得房率128%】

➢ 户型设计亮点：光厅入户、首个116㎡全景舱设计、儿童成长套房、270°转角巨厅、800库及L型大尺度收纳等

物业类型	楼栋	楼层	单元	面积㎡	户型	推出套数	成交套数	去化率	成交均价：元/㎡	套总价：万/套
高层	2#	26F	2D 2T3	101	三室两厅两卫	100	40	40%	11500-12300	116-124
				116	四室两厅两卫	50	30	60%	12700-13600	147-158
	5#	26F	2D 2T2	128	四室两厅三卫	50	20	40%	12900-13800	165-177
				132	四室两厅三卫	50	30	60%	13100-14000	173-185
洋房	6#	12F	2D 1T1/1T2	140	四室两厅三卫	22	7	32%	15500-16800	217-235
				160	四室两厅三卫	11	3	27%	16500-17000	264-272
合计						283	130	46%	—	



3.2管城区新盘竞争：本周屹立首开前，竞品降价促销，抢占市场

近两月管南新盘屹立、招商首开转化效果较好，依托前期充足蓄客、定价贴合管城区主流购房客群预算，产品适配性更强
盛澳、信达去化不佳，核心蓄客不足、性价比不突出、且首开定价偏高，超出区域客群接受度，本周降价促销



项目	产品	开盘情况	本周异动
屹立·天誉东方 (3.5+4代)	占地54.5亩，容积率2.49，规划6栋高层+4栋洋房（共715套），面积105-155㎡	8.22日，首推283套，去化130套，去化率46% 高层11500-14000元/㎡，洋房15500-17000元/㎡，分销58/贝壳/郑好房：2.5%；前期认筹约300组	首开
招商臻境 (3.5+4代)	占地23.9亩，容积率3.5，规划4栋32-33F高层（共473套），面积105/126/139㎡	6.5日，首推279套，去化120套，去化率43% 高层105㎡12600-13500元/㎡，126㎡13500-14700元/㎡，139㎡14000-15000元/㎡ 分销：贝壳/58，点位2.5%，前期认筹约300组	——
盛澳缦华云颂 (3.5+4代)	占地111亩，容积率3.49，规划11栋高层+4栋洋房（约1700套），面积段106-230㎡	8.1日，首推156套，落位4套，去化率3% 高层103/128㎡13300-14900元/㎡，172㎡14900-15900元/㎡；洋房196/226㎡21000元/㎡，贝壳2.5%；全民1.7%，前期蓄客30组	购房送装修补贴金15万
信达棠樾七里二期 (3.5+4代)	占地25.7亩，容积率2.9，规划5栋32-33F高层（共414套），面积103/110/125/139㎡	6.13日，首推96套，去化20套，去化率21% 高层103㎡13500-14500元/㎡，110㎡13800-14800元/㎡，126㎡14000-15000元/㎡ 分销58/贝壳2.5%，前期蓄客70组	认购送车位（包括前期认购业主）
建中九樾云筑 (纯4代)	占地66亩，容积率2.49，规划13栋小高层+1栋物业用房 面积137/181/216/256㎡	1月2日，首推102套，去化13套，去化率13% 小高11000-13000元/㎡ 137㎡送2万车位券，180㎡以上送3万车位券，分销58/贝壳3%跳4%	——
绿都悦府 (纯4代)	占地41.15亩，容积率1.99，规划5栋小高+4栋洋房，小高129/143㎡；洋房143/170㎡	待售，预计8月30日首开	——
建中九樾林筑	占地53.59亩，容积率2.58，规划11栋17F小高，共691套	待售	——
信达棠樾七里三期	占地24.95亩，容积率3.0，计容建面4.99万㎡，限高100米	规划未出，待售	——

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

