

郑州房地产市场周报

【2026年第35期】

(2026年8月24日-8月30日)

目录



政策动态



规划/土地



楼市动态



开盘动态

核心结论

01 政策动态

- 1、国家层面多部门联合发布楼市改革组合拳：**从销售制度、信贷体系、资本市场、落地细则四大板块重构房地产发展新模式。其中重点为上调预售门槛，个人房贷年限提升至40年，预售项目备案后发放按揭贷款，拓宽上市房企股权、债券、不动产 REITs等多元融资渠道，同时出台多份贷款管理试行办法，完善全链条监管。
- 2、西安、成都出台地方楼市新政：**供给端减负房企、优化审批；公积金提额、降低首付、创新利息补贴；通过卖旧买新补贴、个税退税、房票安置、存量商办改造等方式激活改善需求与存量资产。

03 楼市动态

- 1、本周大郑州新房认购473套，环比持平；热销盘认购385套，占整体81%**
- 2、TOP15项目合计认购285套，环比下降9%。绿都悦府依靠首开117套登顶榜首**

02 规划/土地

- 1、新增规划：**高新区正弘序二期规划落地，全部为144m²以上大户型，定位改善
- 2、挂牌地块：**①郑东新区白佛村两宗紧邻住宅用地挂牌，合计45.55亩；北龙湖北岸住宅+产业捆绑出让地块，48.07亩低密洋房搭配40.69亩产业商业用地。
②中原区二砂片区69.69亩住宅地块挂牌，临近二砂文创园，老城区位配套成熟，但缺乏优质教育资源、地铁距离较远；
- 3、成交地块：**高新区溢价成交两宗住宅地。正弘拿下13号地铁旁小体量地块；华润拿下14号机械所地块，62%溢价，楼面价8318 元 /m²，成为高新区新地王，未来有望成为片区重点标杆项目。

04 开盘动态

- 1、管城区绿都悦府首开推出163套，开盘当日去化113套，去化率69%，项目为管南低密四代改善住宅，得房率高，叠加多重权益优惠，去化效果优秀。**

1.1 政策全景：828新政出台，现房销售制度落地，加速构建房地产发展新模式

泰辰顾问

2026年8月28日，住建部、自然资源部、金融监管总局、中国人民银行、证监会等多部门密集发布多项重磅文件，从销售、信贷到资本市场融资对房地产开发、融资、销售等基础制度进行整体重构

住房和城乡建设部 自然资源部 金融监管总局	《关于完善商品住房销售制度的通知》	①预售门槛统一提升至主体结构封顶，加强预售资金监管，购房资金全部存入监管账户、项目竣工且配套设施具备交付条件后方可解除监管 ②有力有序推行现房销售，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的商品住房项目，优先选择现房销售；已取得建设工程规划许可证的商品住房项目，鼓励实行现房销售，不搞一刀切 ③新老划断，平稳过渡；推行现房销售定金制、实行备案管理
中国人民银行 金融监管总局	《关于改革完善房地产信贷管理推动加快构建房地产发展新模式的意见》	①个人住房贷款期限由最长30年延至最长40年，减轻月供压力 ②按揭能拿房、再还贷：现房在销售备案后发放、预售在项目竣工备案后发放 ③开发贷款实行主办银行制，单项目一家主办行、资金封闭管理 ④开发贷期限匹配建设销售周期:预售项目最长5年、现房项目最长7年
证监会	《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》	①融资从依赖主体信用转向基于项目情况，一视同仁满足各类所有制房企需求 ②支持上市房企定向增发/可转债再融资，支持并购涉房资产并募集配套资金 ③支持公司债投向合规项目、存量债滚动续发 ④支持CMBS、不动产ABS盘活存量,依托项目发REITs并稳慎推进商业不动产REITs，推进不动产私募基金试点
国家金融监管总局	《商品住房开发贷款管理办法(试行)》	①严格落实主办银行制，按规定开立专用账户，封闭管理 ②贷款期限与项目建设、销售周期相匹配，用途严格限定
	《个人住房贷款管理办法(试行)》	①贷款最长期限不超过40年 ②贷款发放与项目交付进度挂钩，受托支付 ③完善按月/一次性还本付息、展期等安排
	《商业地产贷款管理办法(试行)》	①商业地产开发贷款期限原则上不超过7年 ②经营性物业贷款突出第一还款来源为物业经营收入，引导重持有运营
	《城市更新项目贷款管理办法(试行)》	①支持城市更新项目合理融资需求 ②明确贷款用途与期限管理，推进城市更新建设
	《信托公司开展房地产领域信托业务管理办法(试行)》	①规范信托公司开展房地产信托业务 ②防范监管套利与资金违规流向，促进信托业务规范发展

1.2 政策变动：预售门槛提升、资金监管加强、现房分类推进

销售制度改革：以“提门槛、强监管、推现房”三位一体重构商品房销售制度，预售门槛统一升至主体结构封顶、购房资金全额入监管、新出让土地优先现房，推动行业从“卖期房、靠回款”转向“卖现房、保交付”，加快构建房地产发展新模式

政策内容	《关于完善商品住房销售制度的通知》	条文解读
一、完善商品住房预售管理方面	① 商品住房项目实行预售的， 单体建筑应完成主体结构封顶（具体条件由各地确定） ② 加强预售资金监管 ，市县住建部门履行监管职责、住房资金监管机构承担具体监管工作，购房人支付的首付款、个人住房贷款等购房资金应全部存入资金监管账户，项目竣工验收、水电气热等配套设施具备交付条件后解除监管；房企违约不能按期交房的，购房人有权解除合同，房企须退还购房资金并承担违约责任 ③ 已取得建设工程规划许可证，预售条件、预售资金监管等按原有政策规定执行	① 预售门槛提升 ，商品住房预售门槛统一提升至“单体建筑主体结构封顶” ② 预售资金监管加强 ，要求购房资金全部存入监管账户，项目 配套设施具备交付条件后解除监管
二、有力有序推行现房销售方面	① 本通知施行之日起，新出让土地的商品住房项目和已出让土地未取得建设工程规划许可证的项目，优先选择现房销售；已取得工规证的项目鼓励实行现房销售	① 推进现房销售，分类推行政策，推行现房销售定金制，兼顾房企经营安排弹性
三、加强政策措施协同	① 实行项目主办银行制（一个项目确定一家主办银行、单独或牵头组建银团）；商品住房开发建设实行项目开发公司制，推行“交房即交证”	① 与之配套的多项制度性安排也在逐步落地，加快构建房地产发展新模式

三大改革主线		
预售门槛提升，从“期房”→“现房” • 预售门槛上调至“单体建筑主体结构封顶” • 封顶前置，缩短资金占用、压缩期房风险敞口 • 弱化预售回款依赖，倒逼房企资金实力前置	资金监管强化 • 首付、贷款等购房资金全额进入监管账户 • 配套设施具备交付条件后方可解除监管 • 房企逾期违约，购房人可解约退款、责任兜底	现房销售推进 • 新出让土地及未取证项目优先现房销售 • 已取证项目鼓励现房，分类有序、平稳过渡 • 配套现房定金制与“交房即交证”制度

政策变化对比		
维度	改革前	改革后
销售时点	投入25%就能卖房	主体结构封顶方可预售
资金安排	依赖预售回款滚动开发	购房款全额监管、现房定金制
交付保障	依赖房企信用与事后处置	制度性兜底、“交房即交证”

政策研判

转型逻辑：风险管理由销售后端前移至建设前端，直指“高杠杆、高周转、高预售依赖”旧模式的核心脆弱点
政策意图：以“稳交付”修复信心、以“现房”重建信任，分类施策兼顾存量项目与市场平稳，避免“一刀切”
落地观察：关注各地“封顶”条件细则、监管账户执行口径及现房销售配套政策的落地节奏与市场影响

1.3 政策变动：个人住房贷款优化，利好首次置业和改善置换群体

个人住房贷款：拉长贷款期限可有效减少月供、降低当期还款压力，以时间换空间提升购房者贷款能力，尤其利好首次置业和改善置换群体，既落实审慎管理又为合理需求留出空间

政策内容	《关于改革完善房地产信贷管理，推动加快构建房地产发展新模式的意见》	条文解读
二、个人住房贷款期限由最长30年延至最长40年	① 具体期限由购房人与商业银行协商确定，明确月所有债务支出与收入比控制在60%以下（含60%），较此前提高5个百分点，进一步放宽贷款限制； ② 灵活采取合理延后还款时间、贷款展期、延迟还本等方式调整还款计划 ③ 预售项目个人住房贷款严格在项目竣工备案后发放，确保购房人“能拿房、再还贷”。	拉长贷款期限可有效减少月供、降低当期还款压力，以时间换空间提升购房者贷款能力，尤其利好首次置业和改善置换群体。还款能力上限适度放宽，精细化测算还款能力，既落实审慎管理又为合理需求留出空间。

内容	维度变化	原规定	新政要求
针对个人住房贷款	还款能力上限	月房产支出与收入≤50%(含)、月所有债务支出与收入比≤55%(含)	还款能力上限适度放宽 ，月房贷支出与收入比控制在50%以下(含50%);月所有债务支出与收入比控制在60%以下(含60%);明确收入核算口径(共同申请人债务并入)
	贷款期限	≤30年	≤40年，有效减少月供，以时间换空间提升购房者贷款能力
	发放时点	现行多数城市要求预售项目主体结构封顶后放款	现房： 销售备案后发放，受托支付至开发企业在主办银行开立的资金账户; 预售商品住房：竣工备案后发放，受托付至预售资金监管账户;
	展期	-	新增展期条款 ，展期期限累计不得超过原贷款期限的一半;原期限与展期合计不得超过40年
	存量房贷利率调整	借款人可与银行业金融机构协商，由银行业金融机构新发放浮动利率商业性个人住房贷款置换存量贷款	可协商调利率， 存量浮动利率房贷满足条件时可协商变更利率或申请新发贷款置换 房贷置换原贷款

重点速览 · 购房人与市场关注要点

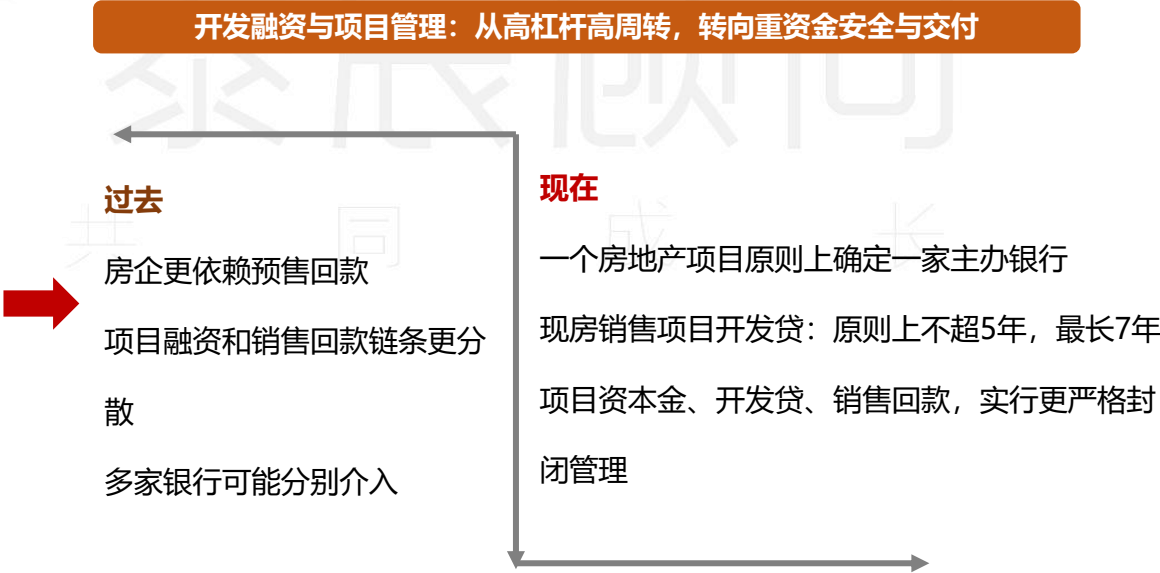
01 贷款年限 · 最长40年 打破30年上限，协商确定，受年龄征信约束	02 新房放款 · 竣工备案后 现房备案后、预售竣工备案后发放	03 期房逻辑 · 能拿房再还贷 达交付条件后开始负担月供，首付照常	04 收入红线 · 月供≤月收入50% 单笔房贷月供占月收入上限
05 负债红线 · 总负债≤月收入60% 全口径债务与收入比上限	06 存量房贷 · 可协商降息置换 浮动利率房贷可主动与银行协商	07 还款困难 · 可延期展期 展期累计≤原贷款期限一半	08 禁止加按 · 未结清禁重估 不得以房产再评估追加抵押贷款

1.4 政策变动：开发贷款优化，贷款期限与项目建设销售周期适配

住房开发贷款：落地主办银行制度，贷款期限与项目建设销售周期适配，对现房项目给予更长融资期限，同时严格约束资金用途，建立销售回款优先还贷的闭环机制，隔离集团与项目风险，从融资端引导房企转向现房开发

政策内容	《关于改革完善房地产信贷管理，推动加快构建房地产发展新模式的意见》	条文解读
一、建立开发贷款主办银行制度	① 单个房地产项目对应一家主办银行、单独或牵头银团发放开发贷款，开发贷款期限与项目建设销售周期相匹配（预售项目最长5年、现房销售项目最长7年、商业地产项目最长7年），首次还本日期原则上应在项目竣工备案后	政策意在剥离房企集团风险与单个项目风险，弱化高杠杆高周转模式，从信贷层面鼓励现房销售、保障项目交付，推动开发融资模式向新发展模式转型，现房项目期限显著长于预售项目，体现对销售制度改革的倾斜支持

内容	维度变化	原规定	新政要求
针对商品住房开发贷款	主办银行模式	一个项目确定一家主办银行(工作部署层面)	主办银行制度落地 ，合理区分房企集团风险与单一项目风险，对不同所有制一视同仁
	贷款期限	实践以1-3年为主	贷款期限与建设销售周期匹配 ，预售项目原则上不超过3年、最长不超过5年;现房项目原则上不超过5年、最长不超过7年
	贷款用途	专款专用，不得用于购地	用于开发、建造向市场销售、出租的商品住房； 加大对现房销售项目和“好房子”项目支持;不得跨项目使用 ，不得用于缴纳土地出让金及相关税款、项目分红、其他投资
	还款安排	/	还款以竣工备案为锚，首次还本日期原则上应在项目竣工备案后，经协商一致可提前归还;销售回款优先偿还该项目开发贷款



1.5 政策变动：融资逻辑由“主体信用”转向“项目信用”

《关于资本市场支持构建房地产发展新模式的意见》：证监会首次以专项文件形式系统部署资本市场服务构建房地产发展新模式，融资评判由“看企业资信”切换至“看项目现金流”与信贷端项目制改革同频，构建“股债贷”协同的房地产金融新模式

政策内容	核心条目	政策要点	核心变化解读
一、总体要求	顶层导向	融资转向“基于项目”，好房子+保障+租赁。改革房企融资模式，融资由依赖主体信用转向基于项目本身现金流；各类所有制房企一视同仁；服务保障房、改善住房、租赁住房、“好房子”建设；强化准入、信息披露、资金监管，防范地产资本市场风险证券时报。	融资模式从依赖主体信用向基于项目情况转变：融资评判标准从房企集团实力，切换至项目本身质量与现金流表现，匹配信贷端项目制改革方向。
二、支持房地产开发企业合理融资	1. 上市房企再融资	支持上市房企向特定对象发行再融资，资金投向符合政策的市场化项目；境外上市房企继续做好备案。	重启上市房企股权融资通道，资金强绑定实体项目，禁止集团随意挪用。
	2. 并购重组支持	支持上市房企用股份、定向可转债、现金收购涉房资产；可募集配套资金；建筑等产业链上市公司参照执行。	丰富行业收并购工具，助力风险项目出清与行业资源整合。
	3. 债券与ABS 融资	满足国有、民营等各类所有制企业债券融资；存量债滚动续发、提高审核效率；支持发行CMBS、不动产ABS；鼓励担保、信用保护工具增信。	股债双通道打开，存量债可续，缓解到期压力，盘活经营性不动产。
	4. REITs工具运用	支持租赁住房、城市更新等发行REITs或装入已上市REITs；优化租赁住房分派率要求；稳健推进商业不动产REITs。	打通存量资产退出渠道，助力保障房、城市更新“三大工程”落地。
	5. 不动产私募基金	支持合规私募管理人设立不动产私募投资基金，为项目补充股权资金中国经济网。	引入社会私募股权资金，拓宽项目资本金来源。
三、优化房地产证券发行人的监管工作	发行人监管优化	准入+披露+资金监管+严厉追责。完善涉房上市公司准入、持续信息披露；细化项目资金投向、项目运营、风险敞口披露要求；强化募集资金管控，确保资金落到项目端。	强化信息透明，穿透监管至项目，约束资金使用，防范资金空转。
四、着力防范化解房地产领域涉资本市场风险	风险防控处置	风险监测+风险化解+预期协同。健全风险监测预警；压实发行人、中介机构责任；稳妥处置房企债券、上市公司风险；严厉打击虚假披露、资金违规占用等违法违规行为。	压实各方责任，守住资本市场风险底线，防止地产风险向资本市场传导。

重点速览·六大看点

01 融资评判之变·主体信用→项目信用 过去看房企整体资信，未来以项目合规性、现金流、资产质量为依据	02 权益再融资重启·定向发行 资金投向合规项目；股份、可转债、现金并购涉房资产	03 债券与ABS扩容·存量滚动续发 各类所有制可发债缓解到期压力；CMBS、不动产ABS盘活存量
04 REITs扩容可期·盘活存量资产 租赁住房、城市更新新发或扩募，稳健推进商业REITs	05 私募基金试点·打通投管退 专项基金引入机构资金，与公募REITs互补补充资本金	06 监管与风险处置·全程穿透 募集资金穿透、严防造假挪用，多元退市与违约处置出清

1.6 政策影响：格局深度调整，供给收缩、需求修复、价格分化

行业影响：本轮“销售制度 + 信贷管理 + 资本市场”政策组合拳，从销售端、融资端、资金端三线重构行业规则：现房优先与资金监管修复交付信心，房贷放宽释放购买力，融资转向“项目信用”重塑资金逻辑，市场呈现供给收缩、需求修复、价格分化、生态重塑四大特征

➤ 供给端 · 短期收缩、中长期提质

- 现房优先 + 预售封顶，开发周期拉长，新增供应阶段性收缩
- 开发贷期限适配、现房项目融资更长，引导供给结构优化
- 中长期交付纠纷减少，“所见即所得”提振信心，从“有没有”转向“好不好”

➤ 需求端 · 安全感与购买力双升

- 现房 + 交房即交证 + 资金全额监管，从源头化解“烂尾”风险
- 房贷最长40年、负债率上限放宽至60%，压降月供、释放购买力
- 现房定金制提供提前锁定房源的合规渠道，释放“保交付、保权益”信号

➤ 价格与竞争格局 · 分化加剧

- 现房成本抬升，优质项目价格中枢上移、低品质项目出清
- 行业集中度提升、头部品牌溢价增强，核心城市与三四线价差拉大
- 自有资金购地抑制非理性拿地，土地价格更趋理性

➤ 行业生态与产业链 · 模式创新

- 融资由“主体信用”转向“项目信用”，集团与项目风险隔离
- 股权、债券、REITs、私募基金多工具拓宽直接融资、盘活存量
- 产业链话语权提升，代建、轻资产机遇显现，二手房成交占比提高

研判：销售规则、信贷规则、融资规则三线并进、方向高度一致——推动行业由“高杠杆、高周转”转向“重质量、重交付、重现金流”，市场格局进入深度调整期。

1.7 政策影响：“高周转”终结，商业模式重构与行业洗牌加速

房企影响：预售门槛提升、资金全额监管、开发贷主办银行制、融资转向“项目信用”，资金、盈利、融资、风险四重变革全面重构，推动房企回归项目经营，行业竞争格局加速分化

01 拿地杠杆消失

禁贷缴地款、自有资金购地，“十个锅盖九个锅”的滚动扩张难以为继

资金压力结构性上升
自有资金购地+预售门槛提高至封顶+现房销售优先，三重因素叠加。
从拿地到回款周期显著拉长，资金占用规模和时间双双增加。
中小房企、高杠杆房企面临实质性出清，行业向头部国企央企和优质民企集中。

02 销售杠杆消失

预售资金全额监管、按揭竣工后放款，预付款不再能滚动拿地

盈利模式被迫重构
传统“高周转、快回款”模式基本失效——拿地数月即预售、资金滚动下一个项目的路径被阻断。
开发周期拉长、财务成本上升，但产品品质和交付确定性成为核心竞争力。
从“规模驱动”转向“品质+运营驱动”。

03 集团腾挪受限

项目公司制+主办银行制+分户抵押，跨项目资金腾挪被堵

融资体系全面重塑，风险回归与合规升级
主办银行制改变分散合作格局，项目层面银企关系更紧密也更集中。
“分户土地使用权集合抵押”是重大制度创新，为开发贷款提供新合规路径。
股权、债券融资被明确鼓励，直接融资占比将提升。预售资金全额监管+违约即退房退款，开发商无法再挪用预售资金。

对冲工具：分期缴纳出让金、定金制、开发贷最长5-7年、REITs/ABS/并购——政策目标是“可执行的慢周转”，而非休克疗法。

未来格局

- 央国企与少数低融资成本民企主导新增开发
- 民营房企退出新增开发，转向代建、代运营、资产管理
- 现房销售本身就是行业集中度提升机制

集中度数据

- 2025年14家央企拿地占百强50%，同比提升7pct
- 拿地金额TOP20占TOP100的62.7%
- 海南现房销售5年：头部份额75%+，新房投诉量下降67%

生存门槛：资金实力+产品力+运营能力三位一体；新规下“地要少而准、产品要小而快、资金要转得动”。

1.8 政策动态：重点城市接连释放房地产相关政策

近期多个重点城市密集出台房地产新政。2026年8月25-26日，西安、成都相继发布调控政策，均从供给端减负房企、优化公积金政策发力，存量盘活政策组合拳，多维度提振楼市。

西安8·26《西安市支持房地产市场高质量发展工作措施》：

一、供给端 | 优化开发审批，缓解房企压力

- 1、取得土地不动产预告登记证明，可先行办理整宗工程规划、基坑施工许可
- 2、预售按已缴土地出让金对应部分办理，缴多少、可售多少，缩短入市周期
- 3、销售价格交由房企自主确定，住建部门不再审核价格，案场必须公示一房一价，接受监管

二、公积金 | 全面提额扩范围

1、贷款额度

普通家庭单/双职工贷款上限提至90万、120万，二孩及以上家庭上浮20%

2、提取政策

购房提取时限延长至10年，支持公积金直接付首付；租房提取提至2000元/月，电梯加装更新亦可提取。

三、置换改善 | 卖旧买新双重支持

- 1、国家个税退税延续至2027年12月31日，出售住房1年内重新购房，退还卖房缴纳个税
- 2、5000万地方补贴，2026年底前卖旧买新购新建商品住房，可享购房总价1%补贴，单套最高2万元。

成都8·25《关于进一步优化促进房地产市场平稳健康发展相关政策措施的通知》：

一、供给端 | 控增量、优结构、降房企压力

- 1、**土地精准管控**：高去化压力区县严控供地节奏；5+1核心区域适度新增30亩以上优质住宅用地，优化地价评估机制
- 2、**刚需产品倾斜**：优化120㎡以下户型车位配比，稳定规划指标；50亩以上、刚需户型占比超20%项目，可分期报规、施工、验收
- 3、**提质降本+配套提速**：推广绿色建材、BIM技术；加快已供地块教育、道路等配套落地，优先推出配套成熟地块

二、公积金 | 创新让利

- 1、**低首付**：新房公积金贷款最低首付降至15%
- 2、**利息补贴（全国创新）**：补贴1年公积金贷款利率的20%，单笔最高2.5万元，区别于常规契税、房款补贴，精准降低资金占用成本
- 3、**额度上浮**：购买一星及以上绿建新房，公积金贷款额度上浮20%，利好改善需求

三、存量端 | 住宅+商办全域盘活

- 1、收购存量商办改造为保租房、养老、社区服务、菜市场等公共配套，同步优化区域规划
- 2、房票安置扩围：从住宅征收补偿，拓展至商业、办公等非住宅，拓宽存量去化渠道

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

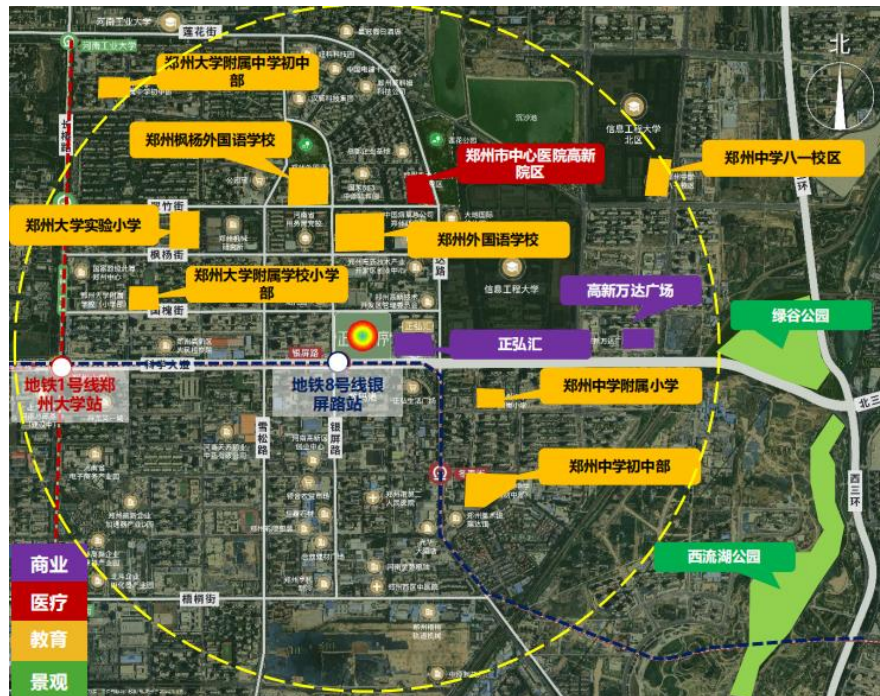


Figure 1-1: Project Site Location Map. The map shows the project site (highlighted in yellow) located at the intersection of Houjie Street (后街) and Jinling Road (金陵路). The site is bounded by Houjie Street to the north, Jinling Road to the east, and Kexue Avenue (科学大道) to the south. The site is divided into two phases: Phase 1 (一期) and Phase 2 (二期). The site is adjacent to the Houjie Street Kindergarten (后街幼儿园) and the Houjie Street Bus Stop (后街公交站). The site is also adjacent to the Houjie Street (后街) and Jinling Road (金陵路). The site is bounded by Houjie Street to the north, Jinling Road to the east, and Kexue Avenue to the south. The site is divided into two phases: Phase 1 (一期) and Phase 2 (二期). The site is adjacent to the Houjie Street Kindergarten (后街幼儿园) and the Houjie Street Bus Stop (后街公交站). The site is also adjacent to the Houjie Street (后街) and Jinling Road (金陵路).

户型面积段	户数
90m ² < 套型建筑面积 ≤ 144m ²	0
144m ² 套型建筑面积 ≤ 180m ²	295
套型建筑面积 > 180m ²	46
合计	341

摘地日期	土地编号	面积 (亩)	容积率	计容建面 (万㎡)	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交楼面 地价 (元 /㎡)	溢价率	备注
2026/7/23	郑政高出[2026]12号(网)	33.09	2.5	5.52	31263	31263	945	5668	0%	二期
2024/10/9	郑政高出[2024]10号(网)	78.43	2.5	13.07	67658	67658	863	5176	0%	一期

项目位置	高新区科学大道北、金梭路西
开发商	郑州正弘科瑞不动产有限公
项目概况	总建筑面积84414.76㎡，容积率2.49，建筑密度21.33%，绿地率35.01%
项目规划	规划5栋（21-26F高层）共计341户

2.2 土地动态：郑东新区东站东广场挂牌两宗紧邻住宅地

8月26日，郑东新区东站东广场片区挂牌两宗紧邻住宅用地，合计占地45.55亩、计容建面8.5万㎡，容积率上限均2.8，两宗地块各自独立出让，但9号地体量过小，配套需依托8号地。



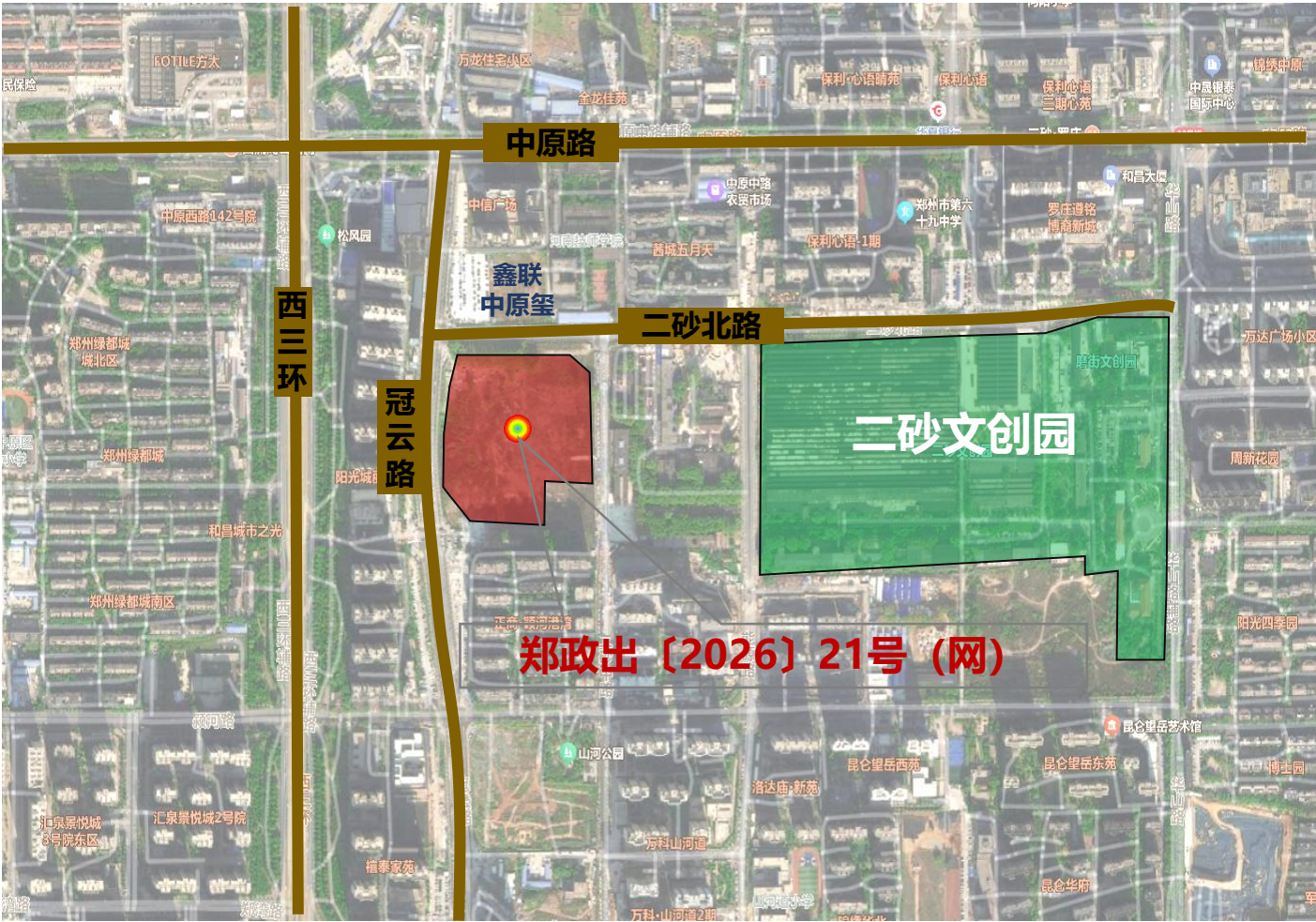
供应日期	2026/8/26	
成交日期	2026/9/29	
区域	郑东新区	
土地编号	郑政东出〔2026〕8号（网）	郑政东出〔2026〕9号（网）
地块位置	郑东新区商鼎路南、徐庄街西	
土地用途	城镇住宅用地（地下停车设施）	
出让年限	70（50）	
占地面积（亩）	39.6	5.95
计容建面(万㎡)	7.4	1.1
容积率上限	> 2.6、< 2.8	> 2.6、< 2.8
起始价（万元）	44700	6700
起始单价（万元/亩）	1129	1127
起始楼面价（元/㎡）	6050	6036

地块分析：

- 现状无成熟中小学与商业资源，相关配套均处于规划阶段；
- 两宗地块虽地理位置紧邻，但为独立出让宗地，规划及报建需分开办理，9号地块体量过小，难以独立配建社区配套，园林及活动场地需依托8号地块；
- 南侧临近二手车市场与工业厂区，城市界面一般；
- 片区后续新房供应集中，多宗地块待上市，项目面临较大内部竞争压力。

2.3 土地动态：中原区二砂片区挂牌住宅地块

8月27日，中原区二砂片区挂牌住宅地块，占地69.69亩，容积率2.5，计容建面11.62万㎡，综合素质较高，地理位置优势明显
依托二砂文创园IP与老城成熟配套，但相对距离地铁站点较远且无强教育资源。



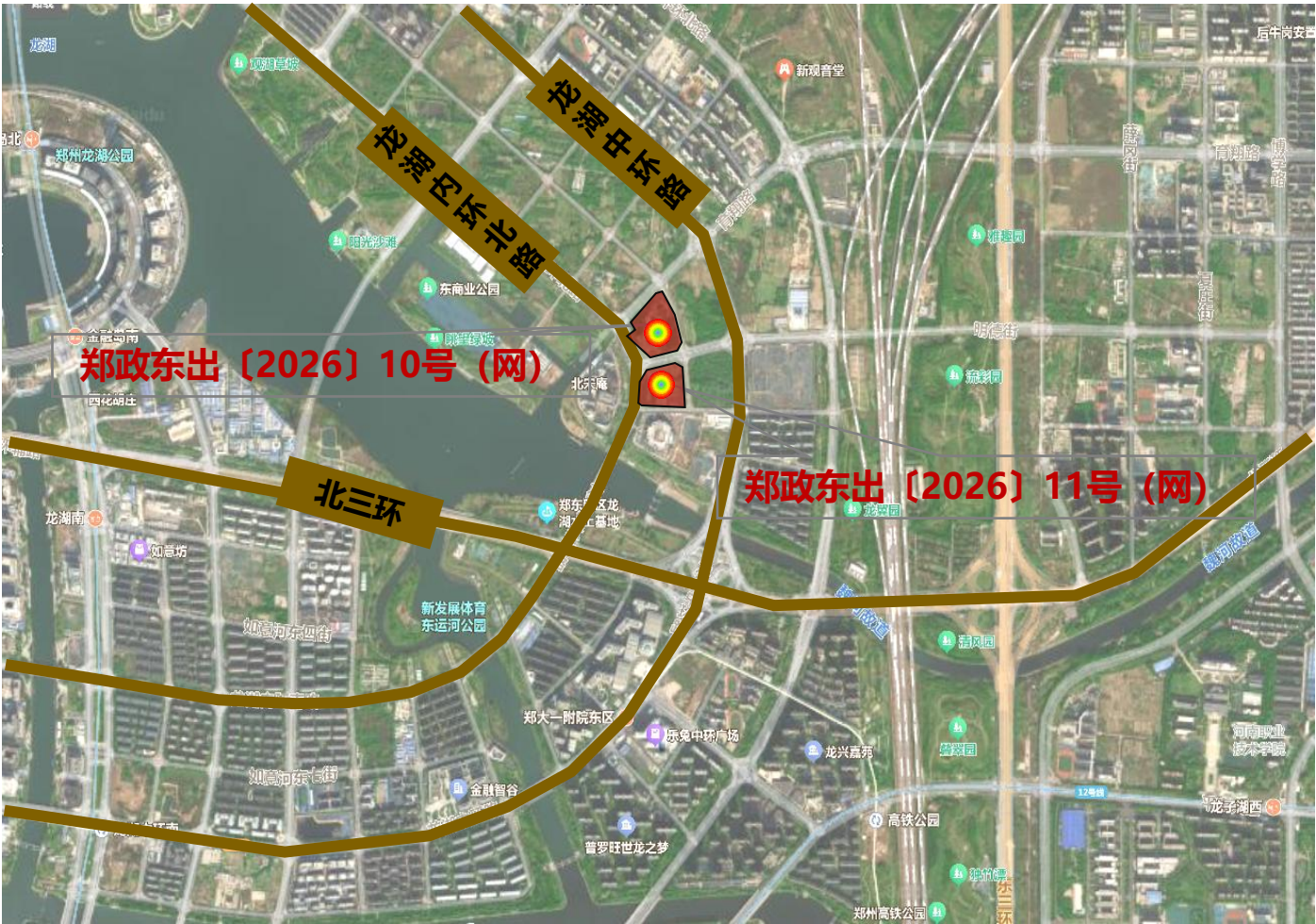
供应日期	2026/8/27
成交日期	2026/9/30
区域	中原区
土地编号	郑政出〔2026〕21号（网）
地块位置	二砂北路南、冠云路东
土地用途	二类城镇住宅（地下停车设施）
出让年限	70（50）
占地面积（亩）	69.69
计容建面(万㎡)	11.62
容积率上限	> 1、< 2.5
起始价（万元）	70182
起始单价（万元/亩）	1007
起始楼面价（元/㎡）	6042

地块分析：

- **优点分析：** 紧邻二砂文创园，文化IP辨识度突出；地块条件规整，地块规模约69.69亩，地块条件规整，容积率上限2.5，产品打造空间充足；地处中原成熟城区，周边生活配套基础完善，地缘改善客群储备充足。
- **劣势分析：** 地块距离地铁站点较远，公共交通出行条件不便，并且周边没有名校配套加持，缺乏强教育卖点，西侧临近西三环，部分楼栋可能会受道路车流噪音干扰
- **目前已知中海意向跟进**

2.4 土地动态：郑东新区挂牌住宅+产业捆绑出让地块

8月29日，郑东新区挂牌两宗捆绑出让地块，位于北龙湖北岸，48.07亩低密住宅搭配40.69亩新型产业+商业用地，其中住宅起拍楼面价15123元/m²，附带5年达产考核及住宅预售与产业工程进度绑定，摘地门槛较高



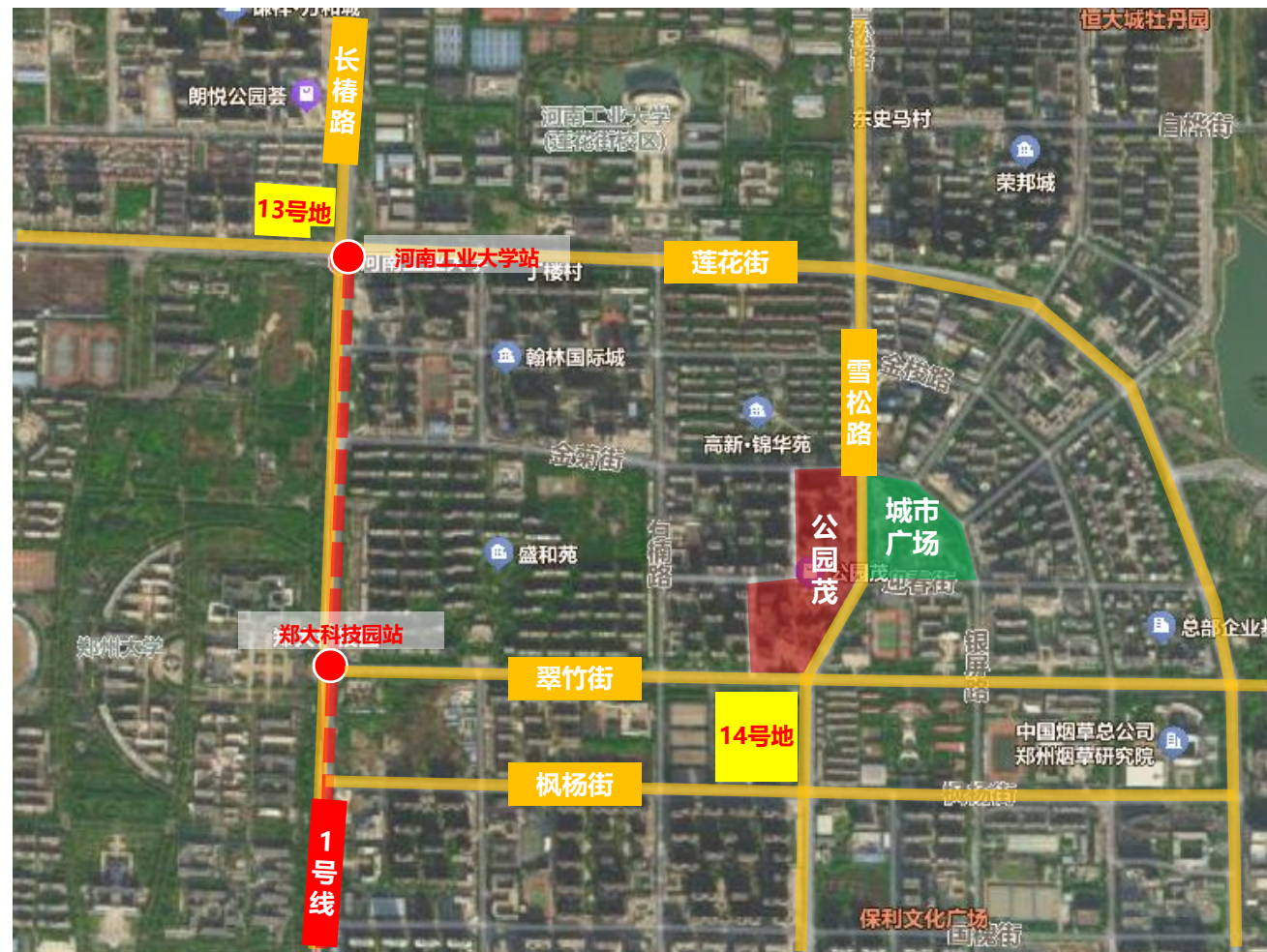
供应日期	2026/8/29	2026/8/29
成交日期	2026/10/9	2026/10/9
区域	郑东新区	郑东新区
土地编号	郑政东出〔2026〕10号（网）	郑政东出〔2026〕11号（网）
地块位置	龙湖内环东路东、明德街北	龙湖内环东路东、龙源东九街北
土地用途	城镇住宅用地（地下停车设施）	工业用地（新型产业用地）、商业用地（地下停车设施）
出让年限	70（50）	50、40（50）
占地面积（亩）	48.07	40.69
计容建面(万㎡)	4.81	5.43
容积率上限	1.5	2.0
起始价（万元）	72700	16000
起始单价（万元/亩）	1512	393
起始楼面价（元/㎡）	15123	2949
备注	两宗地采用组合出让的方式	

地块分析：

- 产品属性：北龙湖北岸稀缺低密洋房地块，容积率上限1.5、限高26米，适合打造改善洋房社区；
 - 产业捆绑出让：产业建筑与住宅必须同步建设、同步投入运营，附带严格产业准入要求，引进先进计算相关企业不少于10家
 - 达产时限：需签订《国有建设用地使用权出让合同》起5年内达标
1. 项目总投资不低于17亿元、2. 产业占地亩均投资强度≥1900万元/亩、3. 产业占地亩均年产值≥1000万元/亩、4. 产业占地亩均年税收≥100万元/亩、5. 整个项目年税收强度不低于4069万，这一条件筛掉绝大多数纯地产开发商，目前已知中建方程意向跟进

2.5 土地动态：高新区两宗住宅用地均溢价成交

8月28日，高新区两宗住宅用地均溢价成交，正弘摘得13号地块，楼面价5669元/㎡，地块体量小且紧邻地铁但位置略偏；华润竞得14号机械所地块，楼面价8318元/㎡成为高新区新地王，地块综合素质较高，未来有望成为片区重点标杆项目



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㎡)	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
成交价（万元）	19919	111871
溢价率	16%	62%
成交楼面价（元/㎡）	5669	8318
竞得单位	郑州正弘科瑞不动产开发有限公司	河南华润万象房地产开发有限公司

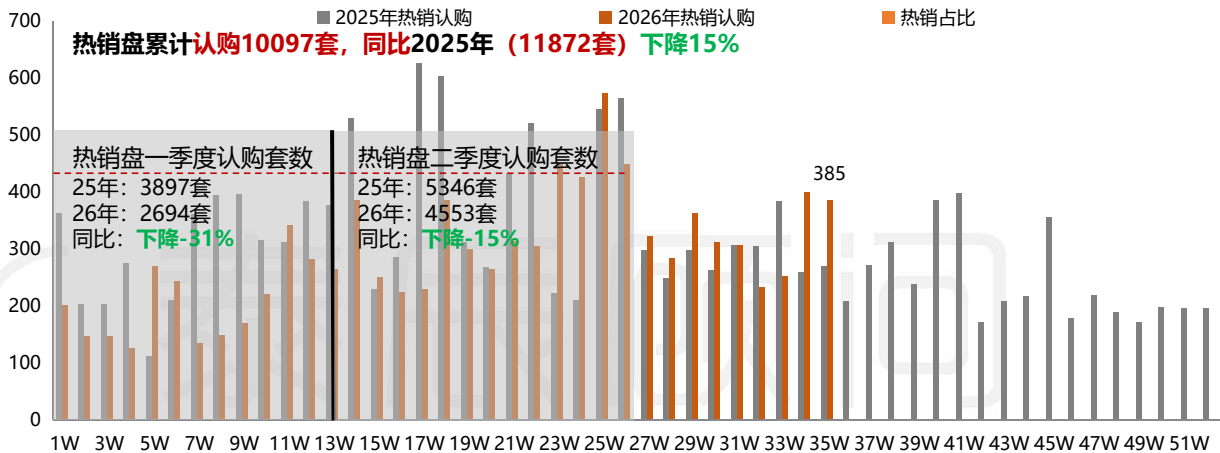
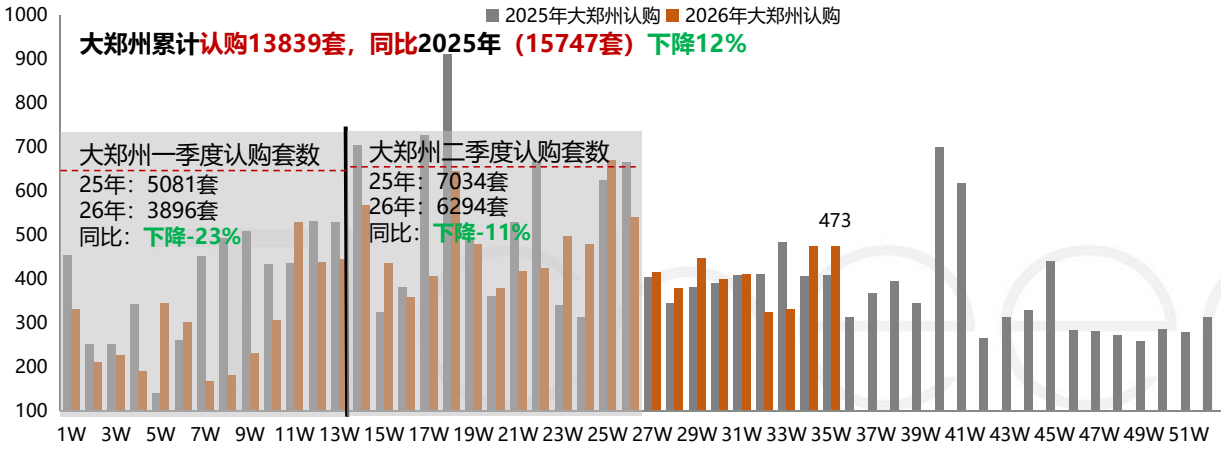
13号地：正弘置业以16%溢价、5669元/㎡楼面价摘得，紧邻地铁1号线河南工业大学站，容积率上限2.0指标，适合打造小高层、低密刚改产品，地块小利于快周转，但受规模限制社区配套有限，教育资源不算突出，主要面向地铁通勤、高校及产业园地缘自住客群。

14号地：华润置地以62%高溢价摘得、8318元/㎡楼面价拿下，为高新区新地王，地块方正配套成熟，教育商业资源齐备，可做高低配改善大盘；短板在于地价成本压力极大，距离地铁有一定距离，同时直面多个改善项目竞争，项目将瞄准高新老城置换改善客群，产品力、精装、景观都需要高配才能消化高地价，将是高新区接下来的重点标杆项目。

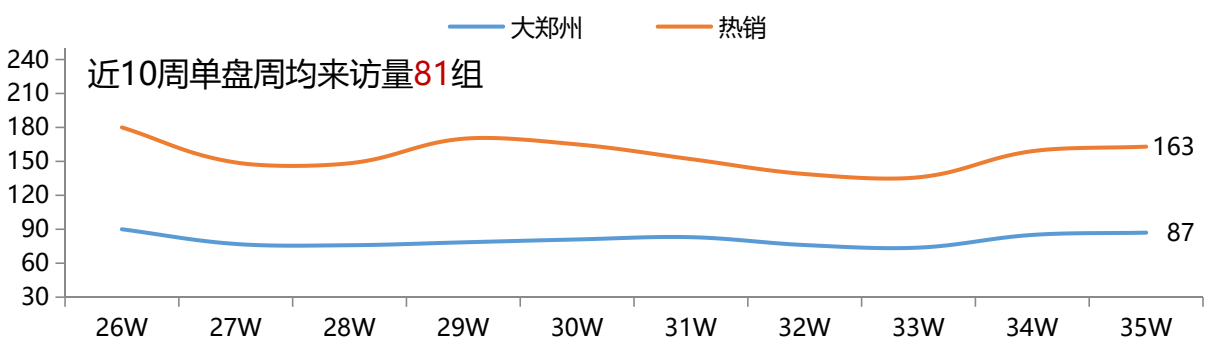
3.1 楼市表现—认购分析：新盘首开整体访交上扬

连续两周项目首开且表现亮眼，带动整体成交呈现上扬态势，本周大郑州共认购473套，环比持平；其中热销盘认购385套，环比-5%，占比整体81%；大郑州2026年累计认购13839套，同比-12%，热销盘认购10097套，同比-15%

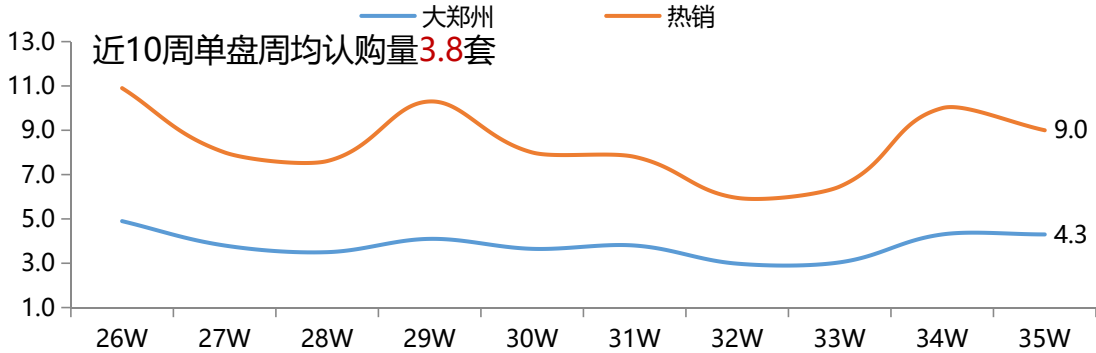
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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

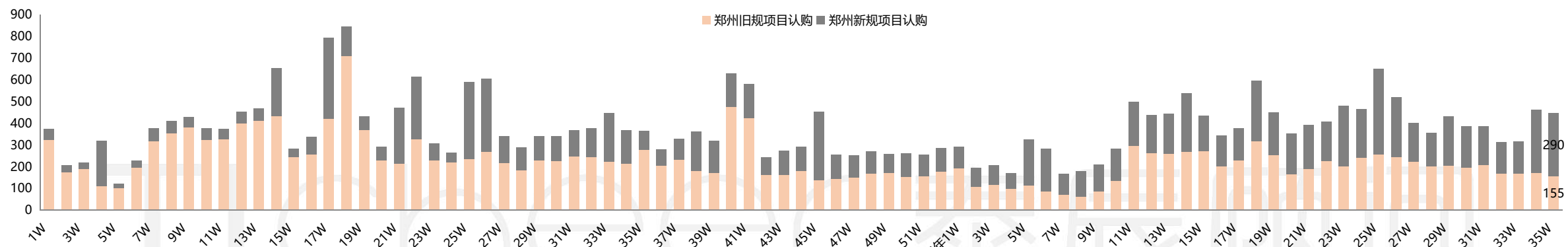


数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目111个实际出货86个，其中热销项目41个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：8月4周（8.24-8.30）

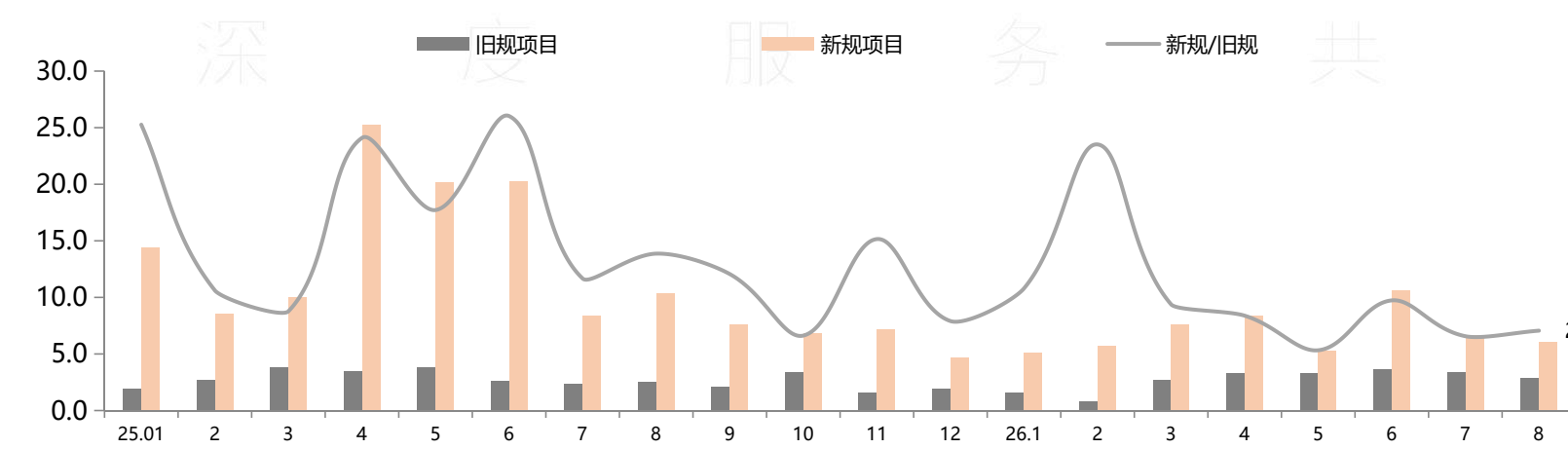
3.2 楼市表现—结构分析：新规项目接连入市，市场份额逐步攀升

新规项目接连入市，市场份额逐步攀升；本周主城新规项目认购290套，环比持平，旧规项目认购155套，环比-9%。

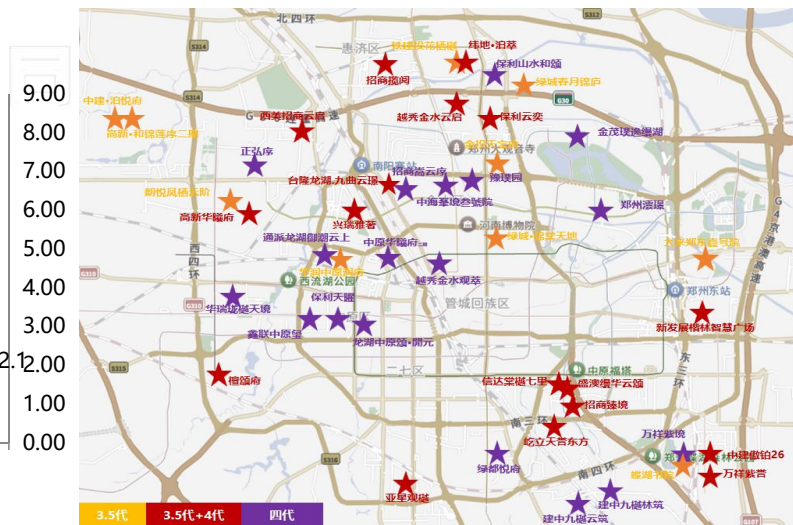
2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



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92个实际出货73个，其中在售新规项目33个，数据时间：8月4周（8.24-8.30）

3.3 楼市表现—认购榜单：TOP15成交略微下降，新盘首开领跑榜单

本周TOP15项目合计认购285套（上周314套），环比-9%，门槛7套(环比-1套)

绿都悦府首开以117套领跑榜单，登顶榜首；台隆龙湖九曲云璟平推认购28套，位列第二。

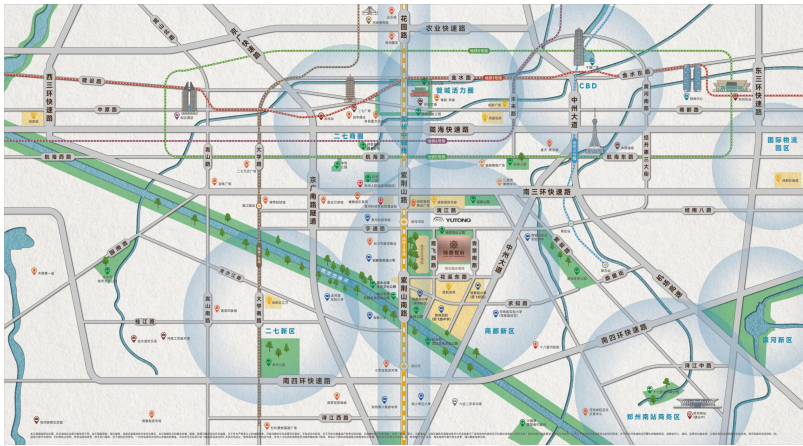
2026年8月4周大郑州项目认购套数TOP15成交排名

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	绿都悦府	四代	管城区	十八里河板块	117	首开	小高层12900-15000, 洋房15700-18000	定存5万享1%，开盘享3%优惠；赠送专项交付权益包7-12万；赠送家庭尊享洗车年卡1张，赠送业主食堂黑金卡1张，赠送会所权益卡，护苗小分队接送服务	无	贝壳&58，佣金2%
2	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	28	23#平推	高层毛坯11500-14500	23#平推，认购享2%优惠	无	贝壳独家2.5% 全民经纪人1.5%
3	朗悦公园府	三代	高新区	高新老城板块	17	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	屹立天誉东方	3.5代+四代	管城区	金岱板块	16	产品+性价比	高层11500-14000 洋房15500-17000	无	无	58/贝壳/郑好房2.5%
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	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	13	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%
7	美盛大港湾（中环+臻湾）	三代	金水区	省体育中心板块	12	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%
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	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%
10	兴瑞雅著	3.5代+四代	高新区	冉屯路板块	8	性价比+产品	高层毛坯11500-13000，小高层毛坯13300	优惠20000元+2%	无	贝壳2.5%
11	信达棠樾七里二期	3.5代+四代	管城区	航海路板块	8	区位+提佣	高层13500-15000	十个购房送车位名额	无	分销：贝壳/58，佣金5%
12	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	贝壳佣金6-8%，贝壳带访额外优惠2%
13	美盛金水印二期	三代	金水区	省体育中心板块	8	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	正弘序	四代	高新区	高新老城板块	7	区位+产品	高层毛坯17100-19700	无	无	贝壳、58，佣金：1.3%
15	大正水晶森林	三代	高新区	高新新城板块	7	性价比	高层毛坯8900-9300 顶底7500	加1万送负二车位，送圣都家居包，封窗交付	无	贝壳，佣金6万/套，100套及以上7万/套
合计					285	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，数据时间：8月4周（8.24-8.30）

4.1 绿都悦府—推出163套，首开当天去化113套，去化率69%

8月29日售楼部摇号选房，推出小高层9/10#，洋房5#共163套，截止开盘前蓄客约400余组，首开当天去化113套，去化率69%
小高层价格12900-15000元/㎡，洋房15700-18000元/㎡，洋房首层及顶复19500-21500元/㎡，首开赠送六大权益包



【开盘分析】此次开盘去化效果良好

- 1、容积率仅1.99，片区内稀缺纯改善低密盘，四代宅露台、私梯入户、高得房率，叠加下沉会所实景落地，硬件配置在管南形成差异化，吸引大量绿都老业主置换、宇通地缘高净值客群。
- 2、近2号线站马屯站，通勤可控；创新街小学、管回霞飞路中学，片区认可度较高。
- 3、开盘实际成交价较前期释放价格明显下调，叠加定存、开盘折扣、六大权益礼包等组合优惠，真切打动部分意向客户。
- 4、蓄客量高，足以支撑客户有效转化。



所属区域	管城区		所属板块	十八里河板块	
项目位置	宇通路南、霞飞西路东		开发公司	郑州绿锦置业有限公司（绿都地产）	
占地	41.15亩	计容建面	5.49万㎡	容积率	1.99
营售团队	自销		物业公司	绿都物业	
核心卖点	绿都品牌+地铁口+稀缺低密纯改善+1梯1户设计+四代露台+高得房率+公区硬件配置				
蓄客	截止开盘前累计蓄客约400余组				
成交价格	小高层：129㎡价格12900-14400元/㎡；143㎡价格13600-15000元/㎡； 洋房：143㎡价格15700-16900元/㎡，一楼带院顶复19500-20600元/㎡； 洋房：170㎡价格16100-18000元/㎡，一楼带院顶复20000-21500元/㎡				
营销政策	定存5万享1%，开盘享3%优惠；赠送专项交付权益包7-12万；赠送家庭尊享洗车年卡1张，可每月享受洗车服务一次；赠送业主食堂黑金卡1张，享8折权益；赠送会所权益卡：恒温泳池、健身房年卡；家庭适龄小学生护苗小分队接送服务；分销渠道：贝壳&58，佣金2%				
取证情况	9/10#已取整；5#暂未取证				

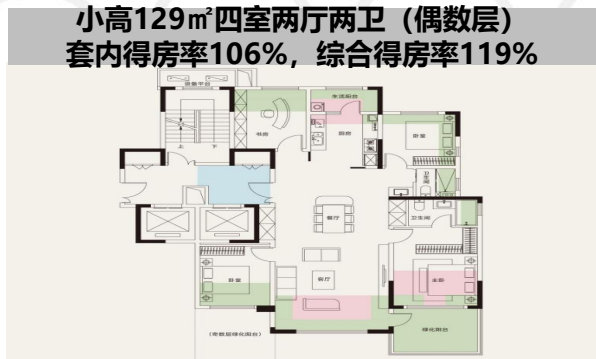
4.2绿都悦府—小高+洋房，129-170㎡全四房，综合得房率119-133%

Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

分户型去化相对均衡，小高总价167-215万，去化率集中在69-77%，洋房总价225-307万（顶底280-365万），去化率在63%

户型设计：小高：两梯两户、方正通透、三开间朝南、动静分区，129㎡/143㎡四室两/三卫户内得房率106%/108%（综合达119%、124%）；洋房：一梯两户对开门、南北通透、赠送和居住舒适度拉满，尤其170㎡为“全景舱”户型，270°视野超大观景面，143/170㎡四室两厅三卫为户内得房率均为112%（含电梯厅及露台的综合得房率达到126%、133%）

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
小高层	9#	17F	2D 2T2	129	四室两厅两卫	32	22	69%	12900-14400	167-187
				143	四室两厅三卫	34	26	76%	13600-15000	195-215
	10#	17F	2D 2T2	129	四室两厅两卫	65	45	77%	12900-14400	167-187
洋房	5#	8F	2D 1T2	143	四室两厅三卫	24	15	63%	15700-16900；顶底19500-20600	225-243；顶底280-295
				170	四室两厅三卫	8	5	63%	16100-18000；顶底20000-21500	275-307；顶底350-365
合计						163	113	69%	—	



不计入产权面积
计入一半产权面积
独立电梯厅

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

