

郑州房地产市场周报

【2026年第36期】

(2026年8月31日-9月06日)

目录



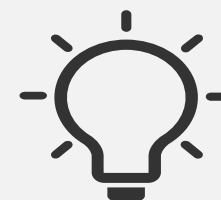
政策动态



土地动态



新盘动态



楼市表现

核心结论

01

政策动态

8月28日郑州新政落地情况：主流银行信贷执行已基本落地，但预售门槛、监管资金等套细则尚未正式出台。新政对当前在售取证存量项目冲击有限，回款压力主要集中尚未拿预售的在售和待入市项目。

03

新盘动态

惠济区嵩基江山启园规划公示，紧邻万科翠湾中城，规划4栋26层高层+3栋17层高层，主力户型面积为110/127/139m²；
9月5日，华瑞珑樾天境实景示范区开放，总开放面积16800m²，开放样板间10个（精装和毛坯各占一半）

02

土地动态

9月1日，二七区大学南路板块挂牌1宗住宅用地，占地46.53亩、计容建面7.75万m²，容积率上限2.5，起拍楼面价3136元/m²，地块为8.28新政后郑州首次挂地。

04

楼市表现

本周大郑州2个项目预售前公示，均达到封顶状态；
无首开项目支撑，访交回落至低位，大郑州共认购366套，环比-21%；
其中热销盘认购302套，环比-23%；TOP15项目合计认购181套（上周285套），环比-36%，信达现房、低价、高佣热销，排名第一。

1.1 新政信贷执行情况：放款新政基本落地，本地配套细则待发布

郑州主流银行信贷执行口径已基本落地，但预售门槛、监管资金等本地配套细则尚未正式出台。新政对当前在售取证存量项目冲击有限，短期市场供应保持充足；回款压力主要集中于377万㎡已取得工规证、尚未拿预售的在售和待入市项目

郑州各银行房贷放款新规执行情况表		
政策背景：自8月28日起，新取得预售证的楼栋需竣工备案后方可放款；8月28日前已取得楼栋沿用原放款规则。		
银行	划断标准	执行口径
华夏、郑州、中原、浙商、工商、农业、平安、邮储、交通、广发、光大、中信、浦发、兴业、民生、招商、中国银行等	以楼栋预售证取得时间8.28为界	8.28前取证→旧规放款；之后→竣工备案后放款
建设银行	《建设工程规划许可证》取得时间8.28分界	8.28前已取得证→旧规放款；之后→竣工备案后放款
郑州银行	政策仍在研究，细则待定	

郑州项目新政对照表			
8.28前已取得证楼栋仍可先行放款，回款节奏不受影响，形成过渡期窗口。8.28 后新取证楼栋须竣工备案后放款，回款周期显著拉长，开发企业资金压力上升，需重点关注取证排期与竣工节奏衔接。			
项目情形	预售证执行标准	按揭放款规则	郑州库存对应 (在售新规项目33个，重点待售25个)
828前拿工规证	已拿预售证	网签即可放款	已拿预售未售住宅：143万㎡，去化周期11.7个月，不受新政回款约束；
828前拿工规证	未拿预售证	竣备备案后放款	已取得建工规证、尚未拿预售：377万㎡，这部分是本次新政直接冲击主体；
828后拿工规证	盖现房办现售证	竣备备案后放款	拿地未取得建工规证：99 万㎡，未来导向现房销售

- ◆ 销售政策细则：828新政前已经提升门槛洋房封顶，高层6层，目前房管局正在研究。暂无官方细则。
- ◆ 贷款政策细则：40年贷款可办、五大行及城商行银行已执行，暂未了解到有使用的客户；年龄最高75岁（如民生、交行）/80岁（如浦发、兴业）。暂无官方细则。
- ◆ 资金政策细则：建行以工规证做划分，其他多数银行以预售证为划分，828后未获取证件则竣备放款，监管资金解除条件暂无细则。暂无官方细则。
- ◆ 二手中介最新反馈：二手房基本没有变化，新房客户要求竣备后贷款影响较大。

对开发商及项目影响：

利好存量老项目窗口期（143万㎡）：8.28前已取得预售楼栋延续网签即放款模式，回款节奏不受新政影响。房企将抢抓窗口期加速推货、冲刺去化；

待入市新项目：承压显著（377 万㎡）：项目回款时点大幅后置，开发垫资周期拉长，财务成本抬升。房企定价策略趋于克制，新项目入市节奏或将放缓；后续拿地投资更为审慎，优先布局现房销售模式，行业资金门槛进一步提高。

2.1 土地动态：南环公园旁46亩住宅用地挂出，新政后首宗挂牌地

9月1日，二七区大学南路板块挂牌1宗住宅用地，为828新政后郑州的首次挂地，占地46.53亩、计容建面7.75万㎡，容积率上限2.5，临近地铁7号线南岗刘站与奥特莱斯商业，起拍楼面价3136元/㎡，较2024年首挂下调688元/㎡



区域	二七区
供应日期	2026/9/1
成交日期	2026/10/12
公告号	郑国土资交易告字〔2026〕23号
土地编号	郑政出〔2026〕22号（网）
安置/商品房	商品房
环线	四环-五环
板块	大学南路板块
土地位置	右江路南、铜山南路东
用途	城镇住宅（地下交通服务场站）
出让年限	70（50）
使用权面积（万㎡）	3.1
使用权面积（亩）	46.53
使用权面积（㎡）	31019.07
计容建面（万㎡）	7.75
容积率上限	2.5
容积率	> 1、< 2.5
建筑限高（米）	< 80
建筑密度（%）	< 20
绿地率（%）	> 35
增加幅度（万元）	100
竞买保证金（万元）	4865
最低投资总额（万元）	≥27107
起拍价（万元）	24321
起拍单价（万元/亩）	523
起拍楼面价（元/㎡）	3136

- 地块分析：
- 1、项目位于二七区南四环以南，地理位置偏弱，城市界面与配套支撑有限，核心配套主要依赖地铁7号线南岗刘站+南四环快速路交通、商业奥特莱斯+大都会社区商业、南环公园生态资源；初步定位为小体量刚需盘；
 - 2、地块为828新政后郑州首次挂地，新政要求预售门槛统一提高到主体结构封顶，个人按揭贷款严格在项目竣工备案后发放，项目资金占用周期延长至2-3年，开发商前期融资和建设期现金流压力上升，土地研判逻辑由“规模与周转”转向“现金流确定性”；
 - 3、竞争分析：目前区域内新房在售楼盘仅亚星观樾一个，以郑州首座“私密型”四代宅为核心卖点，2025年9月20日首开，截止2026年7月累计备案410套/11894元/㎡，月均流速41套。

3.1 新增规划：惠济区—嵩基江山启园

项目位于惠济区省体育中心板块，江山路与京广快速路交汇处，紧邻万科翠湾中城项目；占地39.89亩，容积率2.5，计容建面6.65万㎡，成交楼面价4782元/㎡，规划4栋26层高层+3栋17层高层，层高3.05米，主力户型面积为110/127/139㎡



基础配套分析：

- 交通：较为便利，北侧紧邻连霍高速江山路出入口，西侧为京广快速路，东侧为江山路，距离地铁4号线老鸦陈站约0.7Km。
- 商业：能级一般，缺乏大型商业综合体。周边有裕华广场、招商时代天宸商业、华商万汇城等项目。
- 医疗：南侧约0.6Km有郑州大学第一附属医院惠济院区，北侧有长兴路卫生服务中心。
- 教育：惠济区第一初级中学，北侧有长兴路小学和陈中实验学校，教育配套中等但文体氛围浓厚。
- 环境：资源优势不明显，西侧有贾鲁河生态廊道，但距较远约0.6Km。竞品分析：万科翠湾中城MAX（容积率3.99，楼面价3755元/㎡，近半年备案月均流速19套）精修交付+高得房率（90%–103%）。

项目	面积：㎡	备注
地上建筑总面积	79191	-
计容建筑面积	66316	-
住宅建筑面积	65044	含阳台
住宅建筑面积（不含阳台、风井）	62989	-
阳台面积	2055	阳台按半面积计
商业建筑面积	419	-
计容配套设施面积	804	-
地上不计容建筑面积	12875	-
装配式建筑奖励	1987	-
立体绿化阳台	7721	按半面积计
架空层	849	分布于 1#/3#/6#/9#楼一层局部
屋顶机房	453	位于1#、3#、5-7#、9#、11# 楼
出地面坡道及楼梯	628	分布于 7#、11#、5# 楼西侧东侧
景观廊架	434	计半面积；位于 2#、3# 西南侧及 11# 楼东北侧
不计容配套设施面积	748	-
地下总建筑面积	23177	-
机动车库	20563	-
非机动车库	2614	位于 5-7# 楼地下一层、二层
建筑基底面积	5895	-
建筑密度	22.17%	-
绿地面积	7979.70	集中绿地 2668.07㎡，含儿童老年人活动场地 432㎡
社区体育活动场地	527.18	位于 9#-11# 楼南侧
居住住户（套）数	540户	
机动车停车位	587个	配建 177 辆充电车位；剩余车位预留充电安装条件

区域	供应日期	成交年份	成交日期	公告号	土地编号	买受人	房企	项目名称	安置/商品房	环线	板块	土地位置	用途	出让年限	使用权面积(亩)	使用权面积(㎡)	计容建面(万㎡)	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	起拍价(万元)	起拍单价(万元/亩)	起拍楼面价(元/㎡)	成交价(万元)	溢价率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)
惠济区	2026/5/19	2026	2026/6/24	郑国土资交易告字[2026]11号	郑政出[2026]13号(网)	郑州嵩基元启置业有限公司	嵩基	江山启园	商品房	三环-四环	省体育中心板块	南河路南、江山路西	城镇住宅(地下交通服务场站)	70(50)	39.89	26590	6.65	>1.1、<2.5	<80	<25	>30	31791	797	4782	31791	0%	797	4782

3.2 新盘发声：中原区—华瑞珑樾天境实景示范区开放

9月5日华瑞珑樾天境项目实景示范区正式开放，规模约16800m²，项目以超大体量实景示范区亮相，会所、园林、10套样板间同步落地，兑现项目产品硬件实力；作为中原区重点四代新盘，后续入市有望进一步提升区域关注度



4.1 楼市表现—预售前：2个项目预售前公示，合计131套，1.72万㎡

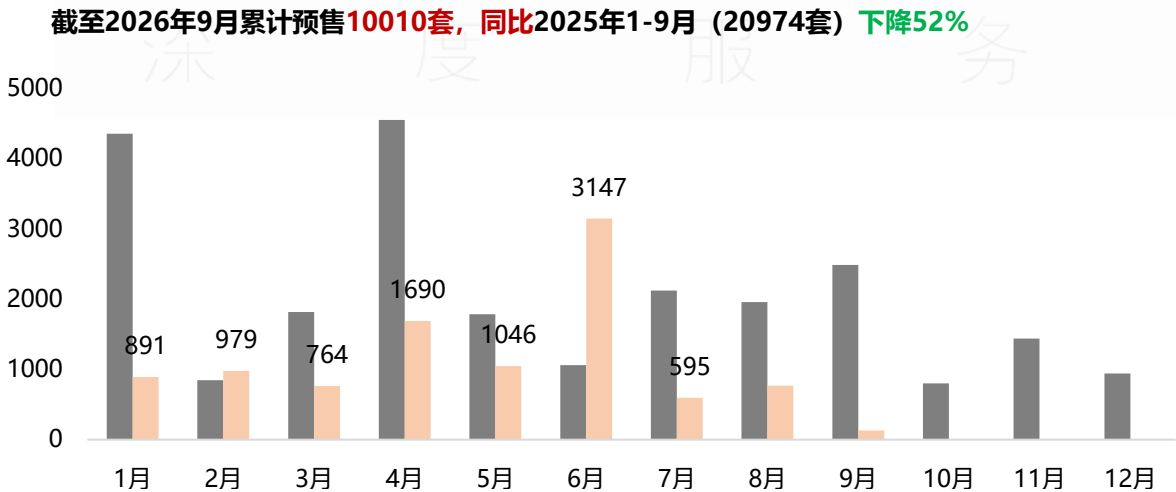
Ticheer 泰辰顾问
深度服务 共同成长

本周大郑州2个项目预售前公示，均达到封顶状态；管城区绿都悦府5#洋房已首开

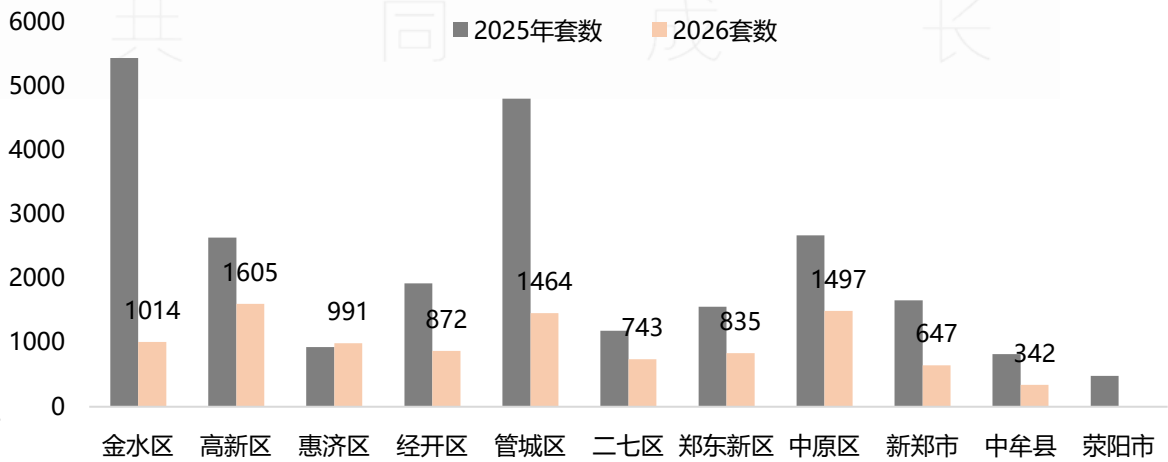
西美招商雲启预售5#高层，已经落位

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
2026/9/4	管城区	十八里河板块	绿都悦府	5#	32	0.48	8F洋房143/170㎡ （已封顶）	项目占地41.15亩，容积率1.99，建面约5.49万㎡，规划9栋住宅（4栋8F洋房+5栋17F小高层），共计395套，5#已经在8月30日推出
2026/9/4	高新区	高新新城板块	西美招商雲启	5#	99	1.24	33F高层建面约103/120/134㎡ （已封顶）	占地87.5亩，容积率2.99，绿地率30.01%，建筑密度19.11%，18栋住宅（9栋33层高层、1栋27层高层、8栋17层小高）规划总户数1349户、机动车停车位1558个
合计					131	1.72	—	

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）

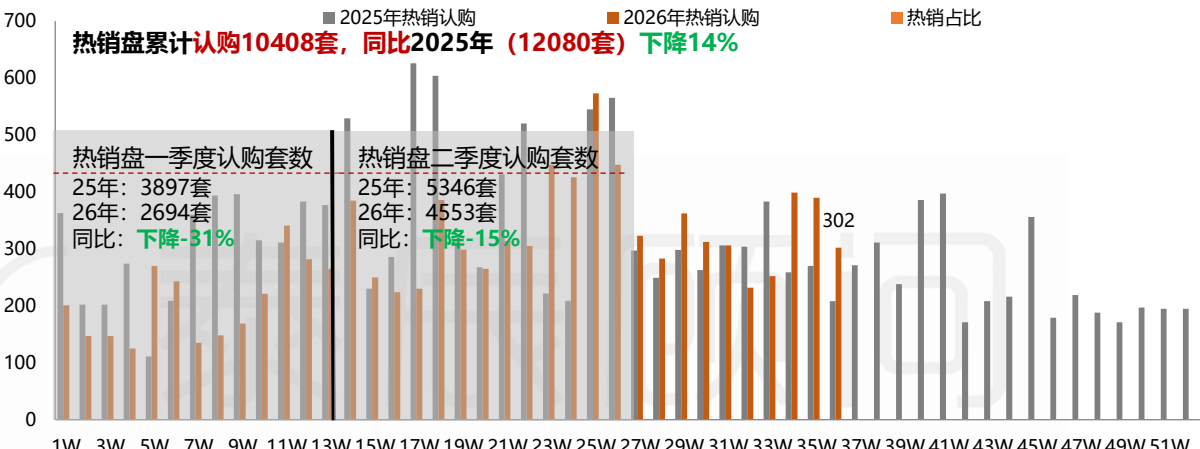
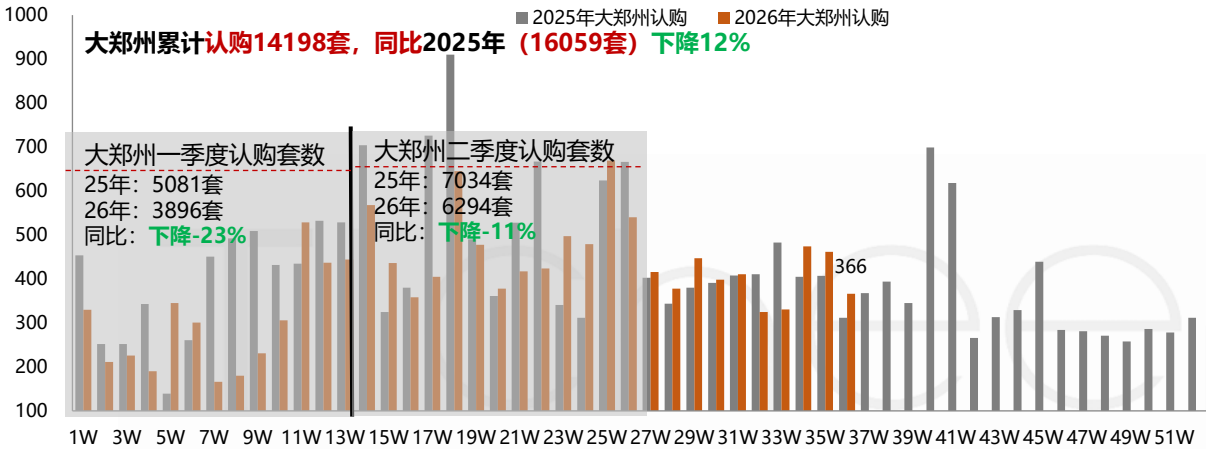


数据来源：泰辰市场监控中心，郑州各区预售官网
数据范围：郑州市区+近郊，数据时间：9月1周（8.31-9.06）

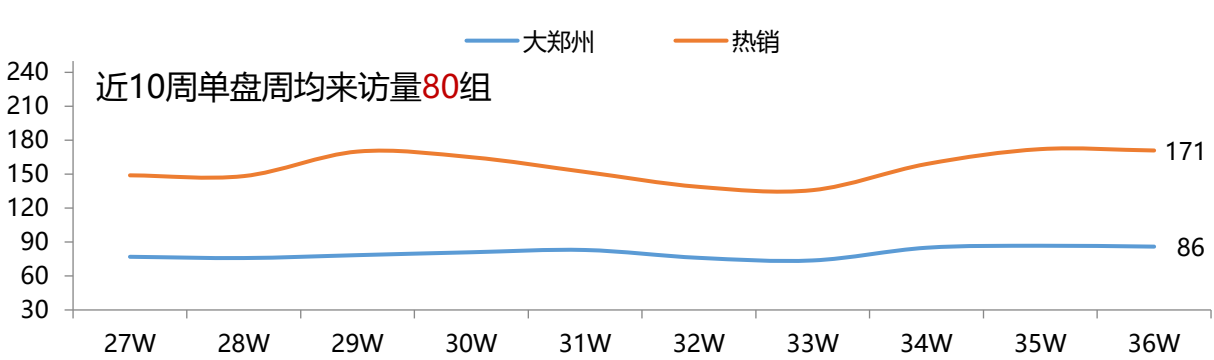
4.2 楼市表现—认购分析：无首开项目支撑，访交回落至低位

本周大郑州共认购366套，环比-21%；其中热销盘认购302套，环比-23%，占比整体83%；大郑州2026年累计认购14198套，同比-12%，热销盘认购10408套，同比-14%

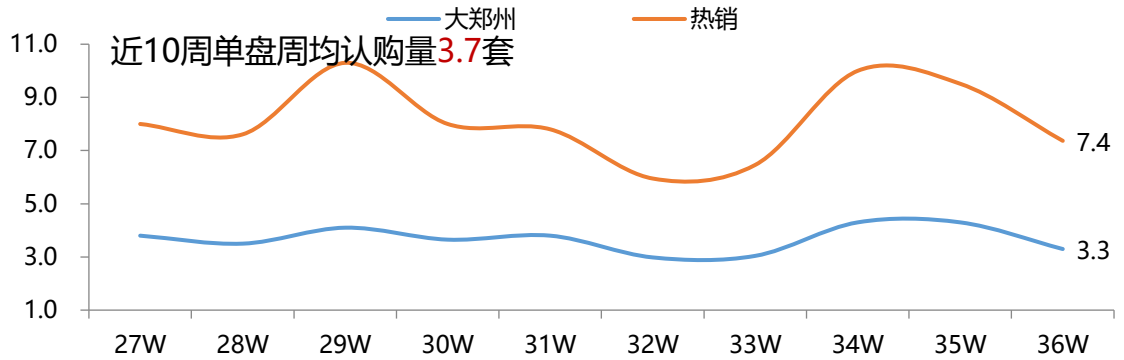
2025-2026年大郑州新房周度整体项目认购量（套）走势图



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



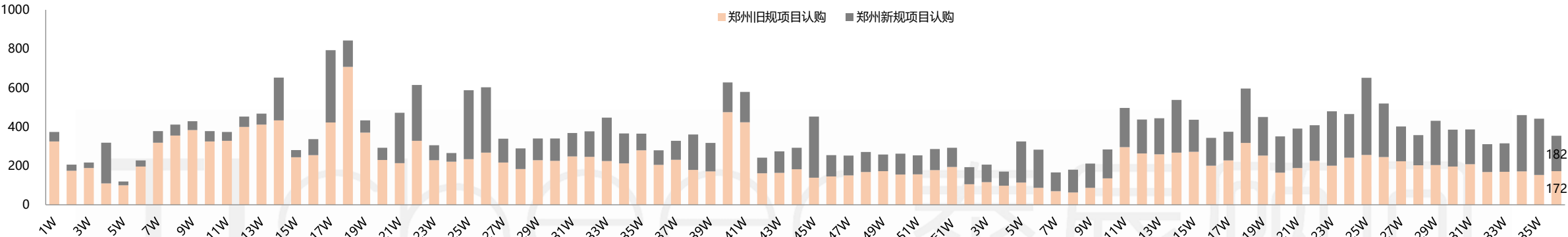
数据来源：泰辰市场监控中心
数据范围：大郑州实际监控在售项目111个实际出货86个，其中热销项目41个，区域包含市内八区+近郊四区（中牟、新郑、荥阳、港区），数据时间：9月1周（8.31-9.06）

4.3 楼市表现—结构分析：新规入市节点暂缓，旧规促销持续加码

本周主城项目认购354套，环比-20%，新规项目认购182套，环比-37%；旧规项目认购172套，环比+12%

新规项目受开盘项目影响，成交波动；旧规存量项目持续促销出清，认购环比回升

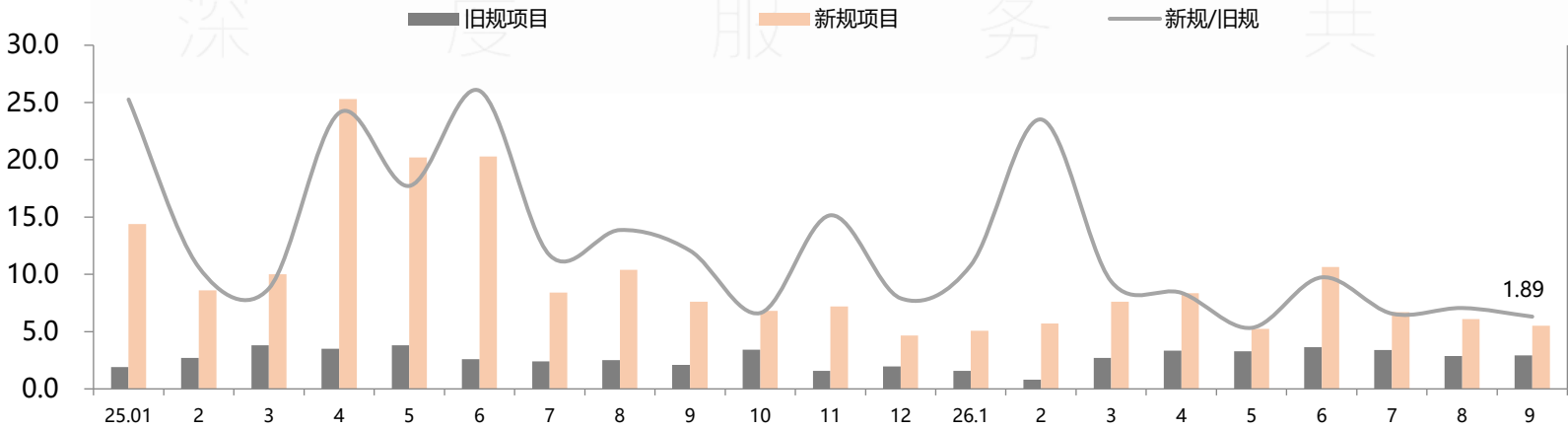
2025-2026年郑州主城新房周度分项目类型认购量（套）走势图



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92个实际出货73个，其中在售新规项目33个，数据时间：9月1周（8.31-9.06）

4.4 楼市表现—认购榜单：榜单总量回落，信达现房低价高佣热销

本周TOP15项目合计认购181套（上周285套），环比-36%，门槛9套(环比+2套)

信达天樾九章准现房+降价+高佣组合认购16套排名第一，其次亚星观樾加推、绿都悦府、屹立天誉东方首开后持续热销排名前5

2026年9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	信达天樾九章	三代	金水区	花园北路板块	16	降价+现房	高层毛坯12000起	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%
2	亚星观樾	3.5代+四代	二七区	二七新城板块	15	1号楼加推	高层毛坯11600	无	无	贝壳 58，2%
3	绿都悦府	四代	管城区	十八里河板块	14	高性价比+首开后热销	小高层12900-15000，洋房15700-18000	无	无	贝壳&58，佣金2%
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	屹立天誉东方	3.5代+四代	管城区	金岱板块	13	产品+性价比	高层11500-14000洋房15500-17000	无	无	58/贝壳/郑好房2.5%
6	富田城	三代	管城区	金岱板块	13	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%
7	商都阜园	三代	管城区	十八里河板块	13	限时特价+分销高佣	限时一口价高层毛坯8499元/㎡	贝壳包销限时一口价单价8499元/㎡，所有房源送负二层标准车位一个，85㎡以下额外赠送小米家电礼包6件套；无分期	8499元/㎡	贝壳，6%
8	朗悦凤栖云阶	3.5代	高新区	高新老城板块	12	月初逼定冲业绩+竞品维权	毛坯高层15000-18100	无	无	贝壳、58，佣金：2.6%
9	台隆龙湖九曲云璟	3.5代+四代	惠济区	南阳路板块	12	高性价比+位置	高层毛坯11500-14500	无	无	贝壳独家2.5%全民经纪人1.5%
10	越秀天悦江湾	三代	金水区	花园北路板块	11	现房+区位+特价	高层毛坯13100-16500	现房+降价(102㎡户型现房团购价13100元/㎡起)	13100元/㎡	分销:贝壳/58，3%，全民推荐1.8%
11	远洋瑞林宸章	三代	管城区	航海路板块	10	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%
12	招商揽阅	3.5代+四代	惠济区	惠济板块	10	四代宅+高性价比+限时优惠促销	高层毛坯11500-13500洋房143㎡均价16000-18000	限时2%		分销佣金3-3.5%/套
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	10	四代宅+高性价比	高层毛坯12000-14400	无	无	全民经纪人1.5%
15	美盛大港湾（中环+臻湾）	3.5代	金水区	省体育中心板块	9	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3-4%
合计					181	/				

数据来源：泰辰市场监控中心，数据时间：9月1周（8.31-9.06）

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

