

郑州市场周报(2017年第06期)

——泰辰市场研究部

Part 1

行业热点

Part 2

土地资讯

Part 3

周度数据

Part 4

楼市活动

Part 5

项目监控

Part 6

新盘扫描

目

录

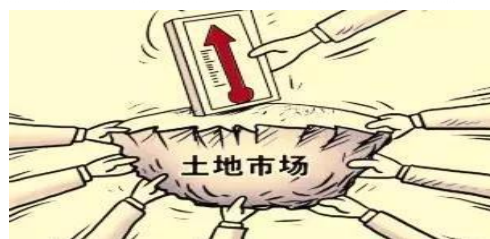
CONTENTS

1、行业热点：许家印内部讲话 恒大未来发展瞄准四大产业（2017-02-15）



- 据许家印日前在年度会议上的内部讲话，恒大已完成多元化布局，向“房地产+服务业”转型，已形成了四大产业集团——地产、金融、健康、文化旅游。未来恒大不会再像过去那样不断进行新产业的尝试，将着力发展四大需求旺盛、潜力巨大的产业。
- 同时2017年恒大计划开始向“规模+效益型”转变，总销售额保持20%左右的规模适度增长，重点注重增长质量，增加效益，2017年争取利润率达9-10%，地产集团实现销售4500亿，实现核心净利润243亿，同时对金融集团、旅游集团、健康集团大力部署，力争到2020年四大产业锁定一万亿目标，总资产超三万亿，年利润超600亿。

2、行业热点：土地拍卖市场依旧火爆 多城鸡年首拍再现高溢价（2017-02-16）



- 15日，南京的鸡年首场土地拍卖结果出炉，七幅地块全部成交，其中五幅需现场摇号确定竞得人，一幅地块历经395轮竞价。同样，长沙“鸡年首拍”的平均溢价率也高达77.82%，最抢手的一幅土地溢价168.4%方告成交。
- 据统计显示，节后以来，合肥、长沙、沈阳、成都、南京、青岛、杭州等城市土地成交溢价率位于全国一、二线城市的 前列，达50%-147%不等。多个去年的楼市热点城市刷新了土地价格，热点城市土地市场余热难退，今年楼市整体持谨慎态度，但土地市场或许会走出相反走势。

3、行业热点：融资全面收紧 房地产告别“高杠杆”时代（2017-02-17）



- 多渠道证实，中、农、工、建四大国有商业银行对房地产融资全面趋紧，具体包括：禁止“配资拿地”等地产夹层融资；新增开发贷趋紧；拒绝给“五证不全”开发商提供贷款；暂缓存量信贷置换房贷等交叉融资手段。
- 一些股份制银行如招商、兴业、交行相关人士也称，开始收紧房地产类贷款，包括个贷和开发贷规模都受到严格控制。种种迹象给出了一个清晰的信号：2017年金融机构给到房地产的企业和购房者的支持相比去年将大打折扣，房企将暂别“高杠杆”时代。

1、行业热点：《河南省成品住宅设计标准》3月1日起正式实施(2016-02-17)



- 从省住房城乡建设厅获悉，《河南省成品住宅设计标准》3月1日起正式实施。
- 根据《河南省住房和城乡建设厅关于加快发展成品住宅的通知》要求，省土木建筑学会成品住房研究中心、机械工业第六设计研究院有限公司等单位编制。
- 《标准》的最大亮点是一体化设计，要求在施工图设计阶段，装修设计必须和建筑、结构、水、暖、电、燃气等专业设计同步完成。
- 业内专家对《标准》给予较高评价，认为该标准内容丰富、系统，其中建筑、装修一体化设计特色明显，在全国首创。它的实施将提高我省住宅工程质量，推进住宅产业现代化，促进建筑业转型升级。

1、行业热点：加快土地供应 郑州一季度力争供应宅地5040亩(2016-02-13)



- 2017年2月10日，郑州市人民政府办公厅发布了《关于做好2017年一季度重点经济工作的通知》。《通知》中特别提到了要促进房地产市场平稳健康发展。
- 《通知》明确，要加快土地供应，力争第一季度完成全年计划供应住宅建设用地12600亩的40%，缓解供需紧张的市场预期。持续加强市场监管，指导企业合理定价，进一步遏制投资投机行为，确保调控目标实现。

2、行业热点：河南自贸区拟2月底挂牌 郑州片区落户郑东新区(2016-02-15)



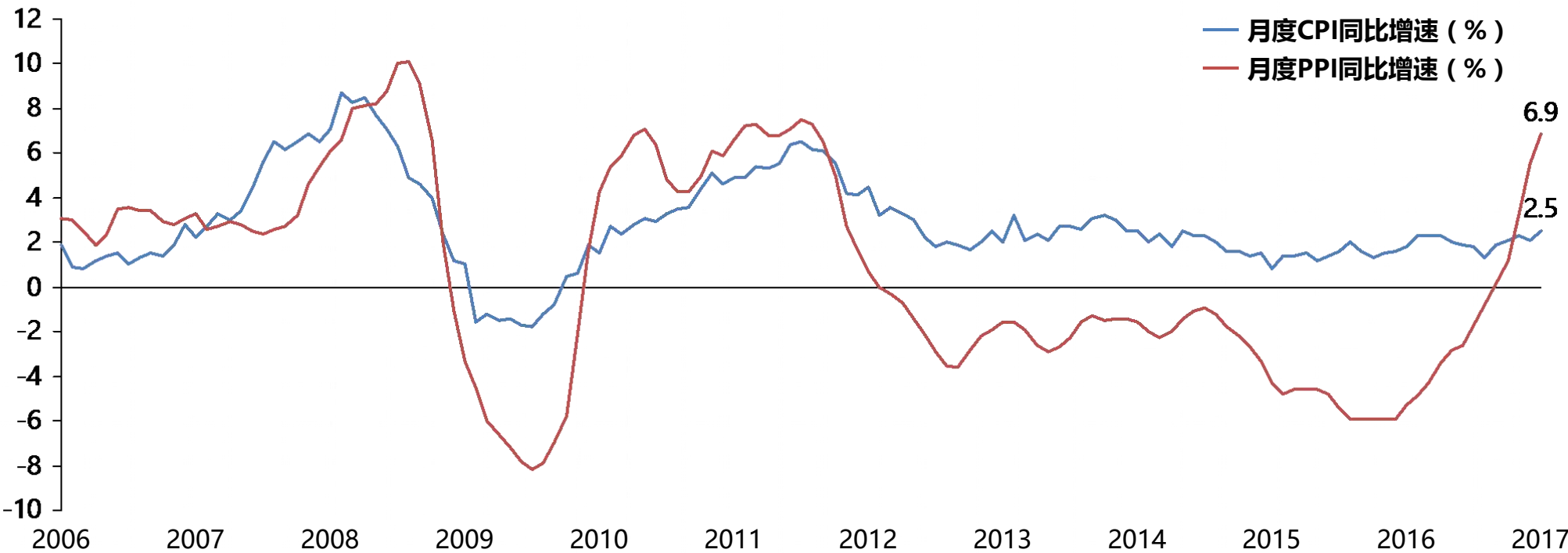
- 2月15日河南自贸区郑州片区综合服务中心硬装建设正式竣工，自贸区挂牌计划于2月底进行，今年郑汴洛三片区将力争入驻企业一万家。
- 郑州片区用房选址在郑东新区雅宝东方国际广场1号楼，1层和2层大厅总面积3673平方米，作为综合服务中心使用。
- 初步筛选入驻部门有17个，分别是工商、质监、国税、地税、海关、国检、发改、公安、人社、统计、交运、商务、食药监、国土、消防、环保、金融机构，入驻事项195项，设办事窗口67个，其中，纳入“一口受理”的139项，占总事项的71.28%。

3、行业热点：郑州房贷利率9折的将不再(2016-02-15)



- 北京市银行业自律协会制定的相关公约日前被曝出，要求各行执行个人住房贷款利率不低于基准利率的0.9倍，并新增自2月8日起，二套房贷款期限最长不得超过25年等内容。北京公约出台后不久，天津、广州、青岛等都相继出台了房贷收紧措施。从此前的8.5折左右，全面上调到9折，个别银行更是调整到9.5折，部分全国性股份制商业银行取消了折扣优惠，开始执行基准利率；
- 作为20城名单中的一员，据业内人士透露，郑州部分楼盘的售楼部也接到了银行的通知，表示调整近期将执行。

2006-2017年1月PPI、CPI同比增速变化情况

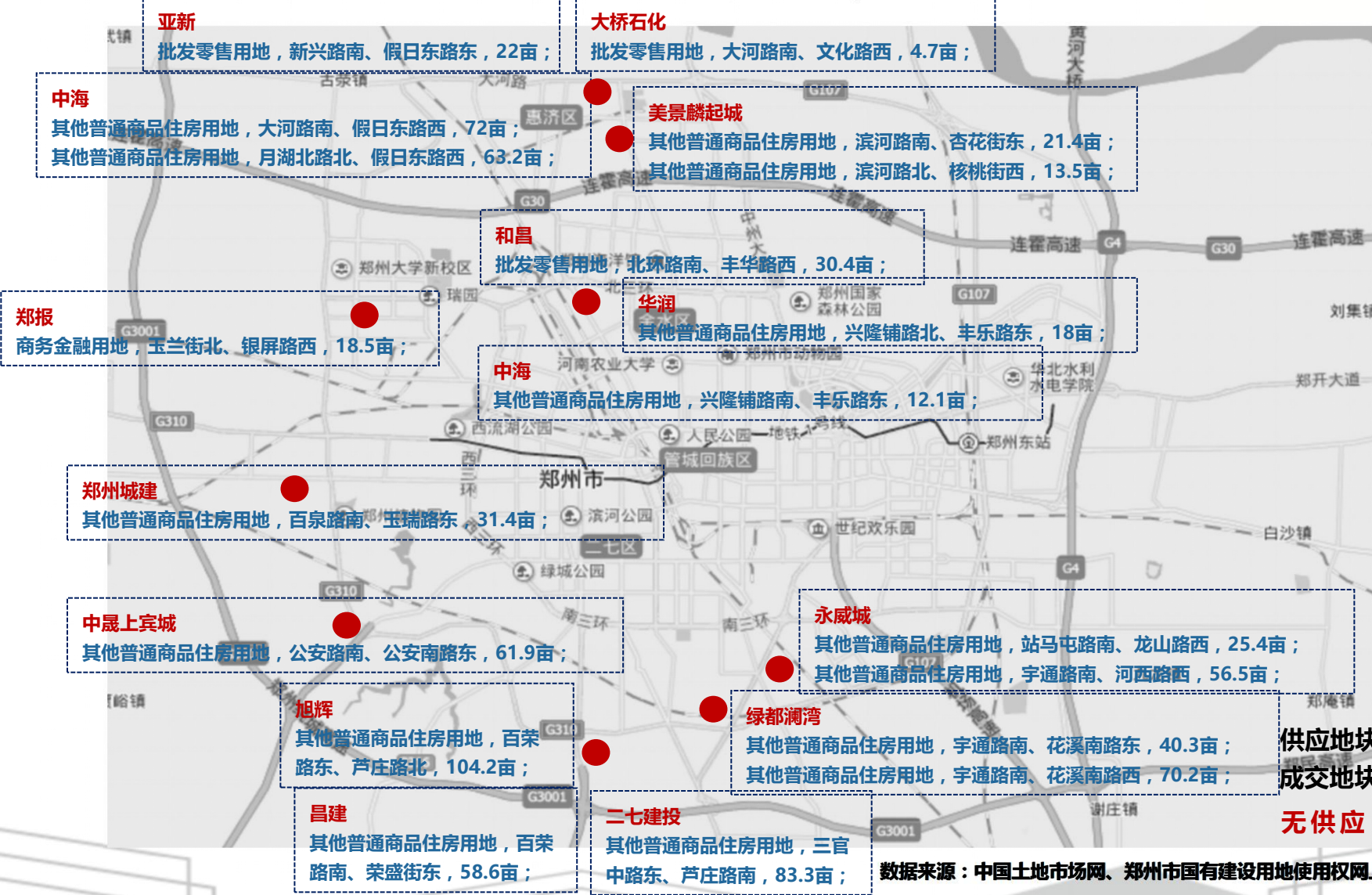


泰辰点评：

受春节因素影响，1月居民消费价格指数同比增2.5%，较上月扩大0.3个百分点；当前国内需求平稳，消费品的涨价动能仍然不足，预计2017年CPI延续相对低位运行的态势，而PPI同比将继续加速向上。

PPI与CPI剪刀差继续扩大，一方面积极地支撑企业盈利；另一方面，潜在通胀压力继续制约货币政策空间，货币政策预计将从中性偏宽松继续转向更加中性，但全面的收紧尚未到来。

本周土地成交区域分布图



2月13日8宗地土拍，其中绿都澜湾成交2宗，旭辉成家1宗

成交日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	拿地房企	城中村	项目
2017-2-13	郑政出[2016]225号(网)	百荣路东、芦庄路北	二七区	104.2	其他普通商品住房用地	2.5	旭辉地块 13402	83502	850	5098	50.3%	郑州旭辉企业管理有限公司	——	旭辉地块
	郑政出[2016]226号(网)	三官中路东、芦庄路南	二七区	83.3	其他普通商品住房用地	3	16.7	47090	566	2828	0.0%	郑州市二七新区建设投资开发有限公司	——	二七建投
	郑政出[2016]227号(网)	宇通路南、花溪南路东	管城区	40.3	其他普通商品住房用地	3.5	绿都澜湾后期地块 16.4	20325	504	2159	0.0%	郑州绿锦置业有限公司	战马屯	绿都澜湾
	郑政出[2016]228号(网)	宇通路南、花溪南路西	管城区	70.2	其他普通商品住房用地	3.5		35331	504	2158	0.0%	郑州绿锦置业有限公司	战马屯	绿都澜湾
	郑政出[2016]229号(网)	公安路南、公安南路东	二七区	61.9	其他普通商品住房用地	3.5	14.4	24941	403	1727	0.0%	河南长启置业有限公司	赵仙垌	中晟上宾城
	郑政出[2016]230号(网)	大河路南、文化路西	惠济区	4.7	批发零售用地	0.5	0.2	3070	652	19570	15.0%	河南大桥石化股份有限公司	——	加油站
	郑政出[2016]231号(网)	大河路南、假日东路西	惠济区	72.0	其他普通商品住房用地	5	中海地块 2468	60876	1117	3349	91.1%	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	——	中海地块
	郑政出[2016]233号(网)	百泉路南、玉瑞路东	中原区	31.4	其他普通商品住房用地	3.5	7.3	12831	408	1750	0.0%	郑州鼎润城市建设有限公司	——	郑州城建
合计				467.9	——									

2月14-15日11宗地成交，其中永威城后期地块2宗，美景麟起城后期地块2宗

成交日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	拿地房企	城中村	项目
2017-2-14	郑政出[2016]234号(网)	月湖北路北、假日东路西	惠济区	63.2	其他普通商品住房用地	3.5	4.8	14108	887	3802	72.4%	北京安泰兴业置业有限公司	——	中海地块
	郑政出[2016]235号(网)	新兴路南、假日东路东	惠济区	22.0	批发零售用地	4	5.9	50260	2280	8550	331.0%	郑州美好新语置业有限公司	——	亚新地块
	郑政出[2016]241号(网)	玉兰街北、银屏路西	高新区	18.5	商务金融用地	4	4.9	9770	529	1984	0.0%	郑州郑报豫美置业有限公司	——	郑报地块
	郑政出[2016]242号(网)	滨河路南、杏花街东	惠济区	21.4	其他普通商品住房用地	3.7	5.3	9893	463	1878	0.0%	郑州美景置业有限责任公司	杨庄	美景麟起城
	郑政出[2016]243号(网)	滨河路北、核桃街西	惠济区	13.5	其他普通商品住房用地	1.2	1.1	4515	334	4181	0.0%	郑州美景置业有限责任公司	杨庄	美景麟起城
	郑政出[2016]244号(网)	站马屯路南、龙山路西	管城区	25.4	批发零售用地	2	3.4	11017	434	3257	0.0%	河南永威置业有限公司	十八里河	永威城
	郑政出[2016]245号(网)	宇通路南、河西路西	管城区	56.5	其他普通商品住房用地	3.5	13.2	28382	503	2154	1.4%	河南永威置业有限公司	十八里河	永威城
	郑政出[2016]246号(网)	百荣路南、荣盛街东	二七区	58.6	其他普通商品住房用地	2.5	9.8	57318	978	5867	72.9%	郑州昌原房地产开发有限公司	——	昌建地块
2017-2-15	郑政出[2016]247号(网)	兴隆铺路南、丰乐路东	金水区	12.1	其他普通商品住房用地	3.5	2.6	11926	1152	4938	73.2%	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	——	中海地块
	郑政出[2016]248号(网)	兴隆铺路北、丰乐路东	金水区	18.0	其他普通商品住房用地	3.5	4.2	20828	1155	4949	73.6%	武汉润置房地产开发有限公司	——	华润地块
	郑政出[2016]249号(网)	北环路南、丰华路西	金水区	30.4	批发零售用地	4	3.5	15085	1910	7162	175.5%	北京怡昌投资有限公司	——	和昌地块
合计				339.6	——									

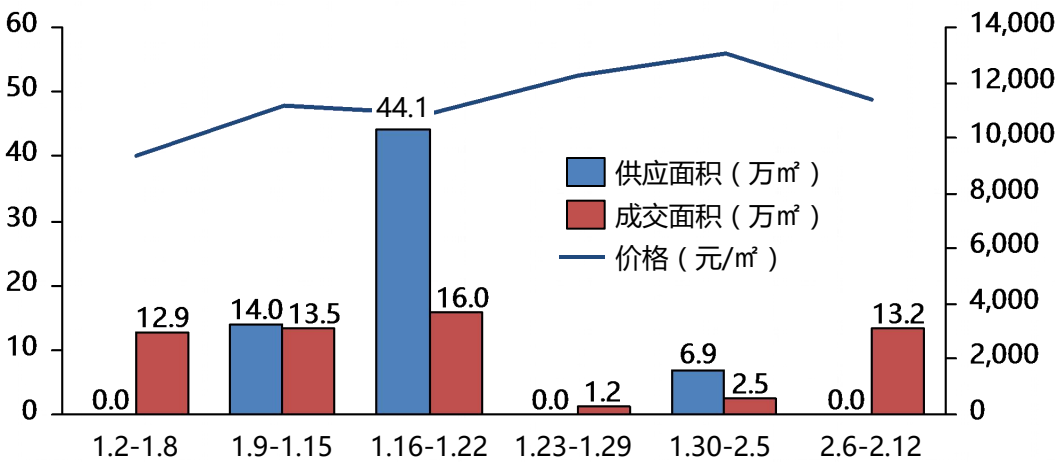
2月2周随着春节假期结束，住宅周度备案量增价降，其他物业略有变化，整体平稳

郑州市各物业类型市场表现

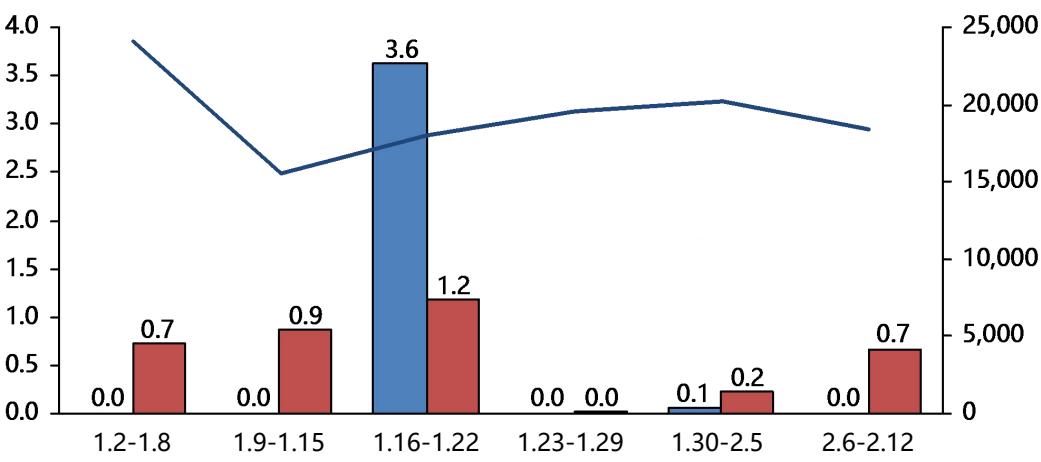
物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	2.6-2.12	1.30-2.5	2.6-2.12	1.30-2.5	2.6-2.12	1.30-2.5	2.6-2.12	1.30-2.5	2.6-2.12	1.30-2.5
商品房	0	7.43	15.5	5.9	1509	826	17.65	6.27	11366	10627
商品住宅	0	6.88	13.2	2.51	1201	205	15.03	3.28	11354	13050
商业	0	0.06	0.7	0.22	72	17	1.22	0.44	18393	20203
办公	0	0	0.5	0.30	37	17	0.58	0.31	10592	10294
公寓	0	0	0.8	2.87	165	587	0.73	2.24	9736	7809

2月第2周商品住宅备案13.2万㎡，环比涨4.3倍，备案价略降13%；非住宅物业备案量价波动略小

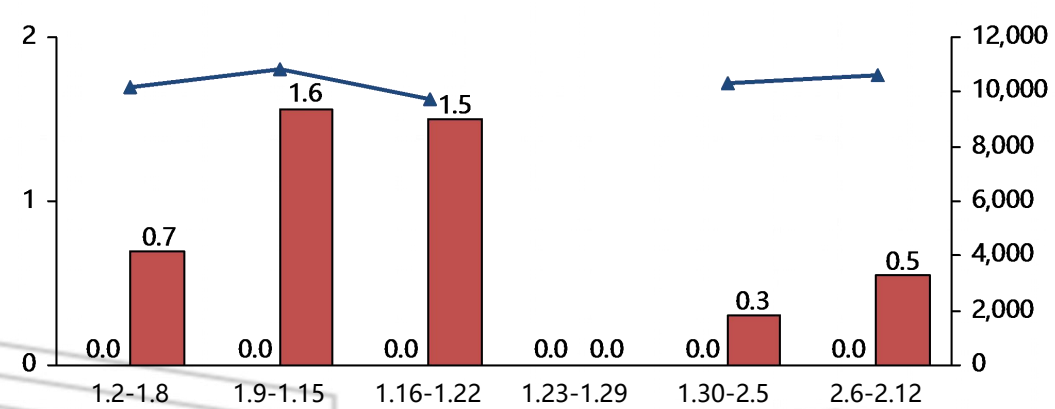
郑州市区商品住宅周度供求分析



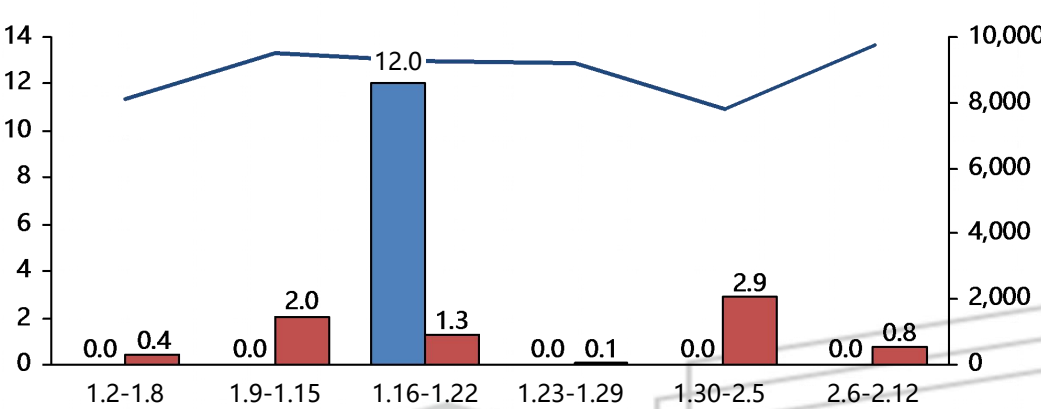
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区办公周度供求分析



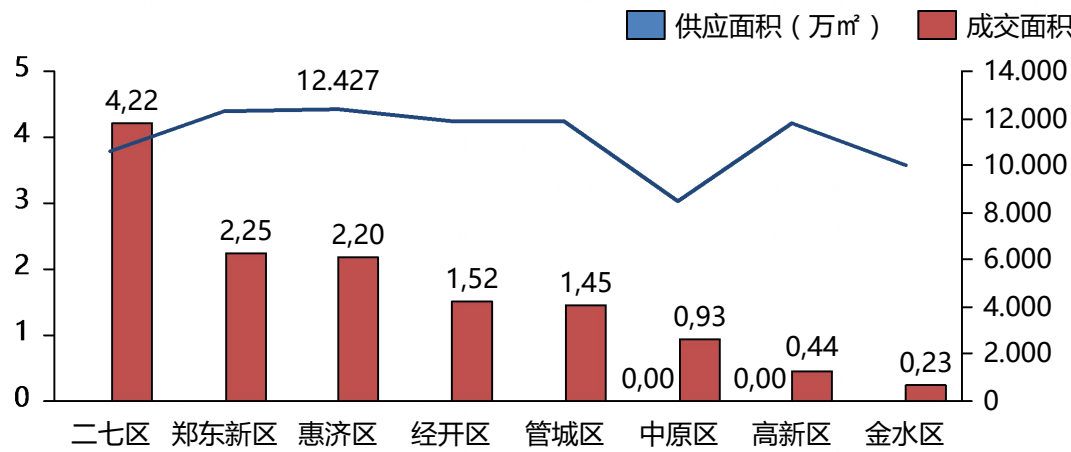
郑州市区公寓周度供求分析



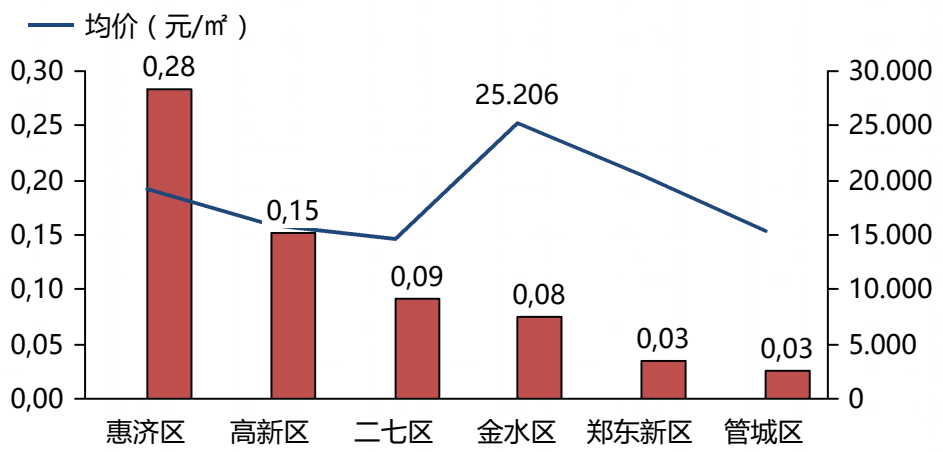
数据来源：郑州房管局备案数据，时间2016年2月6日-2017年2月12日

分区域来看，2月2周商品住宅二七区为备案主力，商业备案惠济区最高，公寓以高新区最多

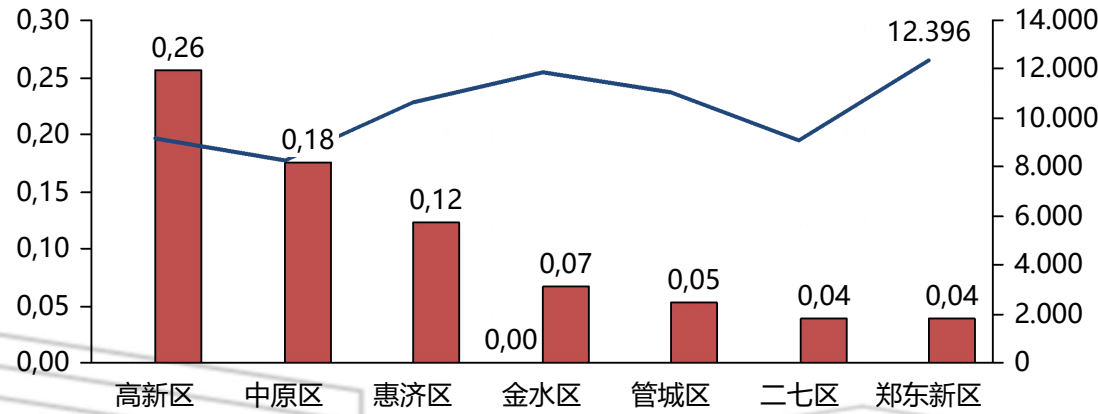
2.6-2.12郑州市区商品住宅区域供求分析



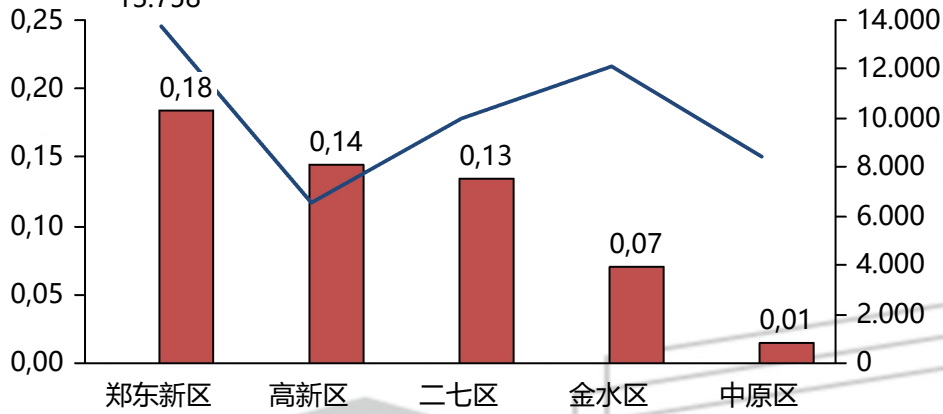
2.6-2.12郑州市区商业区域供求分析



2.6-2.12郑州市区公寓区域供求分析



2.6-2.12郑州市区办公区域供求分析



数据来源：郑州房管局备案数据，时间2016年2月6日-2017年2月12日

典型项目看，二七区万科大都会、惠济区融创瓏府住宅备案居前两位

2.6-2.12郑州市商品住宅成交面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	万科大都会	二七区	2.8	3.4	291	11915
2	融创瓏府	惠济区	1.5	1.9	136	12578
3	奥马和园	二七区	1.0	0.7	69	6495
4	东润城	郑东新区	0.8	0.6	74	7697
5	绿都紫荆华庭	管城区	0.6	0.8	59	13116
6	绿地澜庭	经开区	0.6	0.7	53	11742
7	信保春风十里	经开区	0.5	0.6	51	11461
8	鲁能公馆	郑东新区	0.4	0.6	23	14830
9	五建新街坊	中原区	0.4	0.3	35	7037
10	德风美瑜广场	管城区	0.4	0.2	29	5541

2.6-2.12郑州市商业成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	碧源月湖	惠济区	0.3	0.5	44	19158
2	翰林国际城	高新区	0.1	0.2	5	14562
3	中海锦苑	金水区	0.1	0.2	4	25316

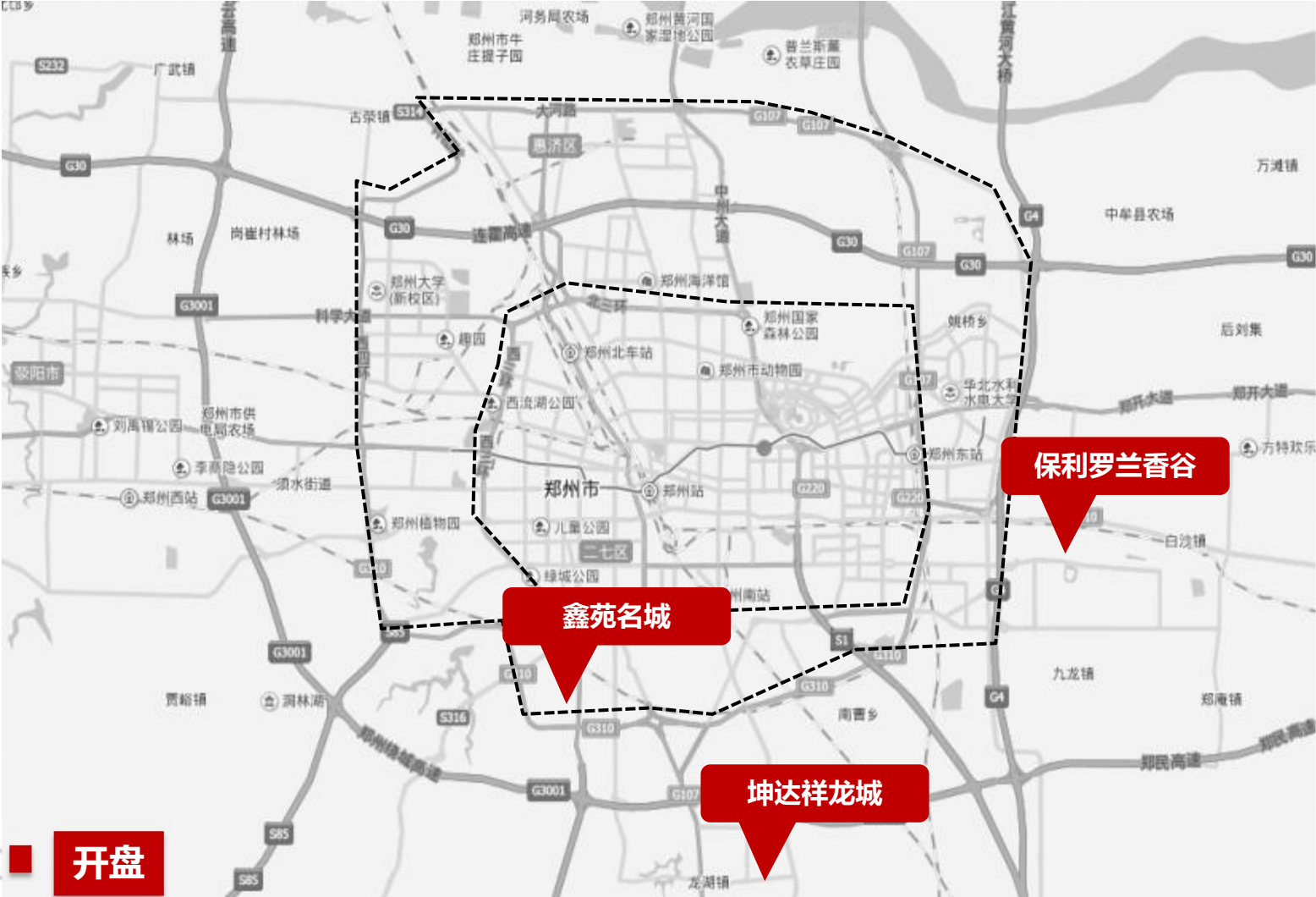
2.6-2.12郑州市办公成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	建业智慧大厦	郑东新区	0.10	0.12	4	12534
2	亚星盛世	二七区	0.08	0.09	6	10528
3	郑州电子电器产业园	高新区	0.06	0.03	1	4300

2.6-2.12郑州市公寓成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	和昌湾景国际	中原区	0.13	0.12	31	9247
2	碧源月湖	惠济区	0.11	0.11	21	10305
3	万科城	高新区	0.08	0.08	25	9684

本周开盘项目3个 无认筹项目



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
鑫苑名城	124	68	55%
保利罗兰香谷	136	20	15%
坤达祥龙城	60	16	27%
合计	320	104	33%

2月18日，二期2#楼房源开盘，推出**124**套，截止到中午选房结束销售**68**套；
项目于2月6日启动0元入会，截至开盘累计**85**组客户



位置	二七区嵩山南路与南三环交汇处往南3公里路东				
开发商	鑫苑（中国）置业有限公司				
占地	二期68亩	建面	二期24万㎡	容积率	3.99
代理公司	自销				
推出（套）	124	成交（套）		68	
到访成交率	80%	整体去化率		55%	
成交价格	12500元/㎡（1月23日开盘价格13150元/㎡）				
优惠	①0元入会优惠3000元；②开盘当天成功选房优惠2%；③按时签约优惠1%				
备注	五证齐全				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（元/㎡）	折后总价（万元）
2#	1	31	2T4	89㎡三房	62	40	65%	12460	110
				121㎡三房	62	28	45%	12520	150
合计					124	68	55%	12500	110-150

2月18日，高层1#楼房源加推，推出**136**套，截止到上午11:30成交**20**套
前期末排卡，项目于2月17日通知1#楼加推，临时邀约，到访即可选房



位置	经开区航海东路凤凰大街西南				
开发商	郑州保利房地产开发有限公司				
占地	49亩	建面	15万㎡	容积率	3.49
代理公司	同策&保投				
推出（套）	136	成交（套）		20	
到访成交率	——	整体去化率		15%	
成交价格	9200-9700元/㎡（1月14日开盘均价9000元/㎡；恒大雅苑少量退房房源精装高层均价10700元/㎡）				
优惠	①认购优惠2%；②按时签约优惠1%；③春潮行动优惠3888元				
备注	五证齐全；开盘当天案场活动：插画DIY（春潮行动）				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（元/㎡）	折后总价（万元）
1#	1	34	2T4	95㎡小三房	68	20	15%	9200-9700	87-135
				128㎡三房	34				
				139㎡三房	34				
合计					136				

2月18日，高层2#、8#楼部分房源加推，推出**60**套，当天到访45组客户，成交约**16**套，前期无排卡

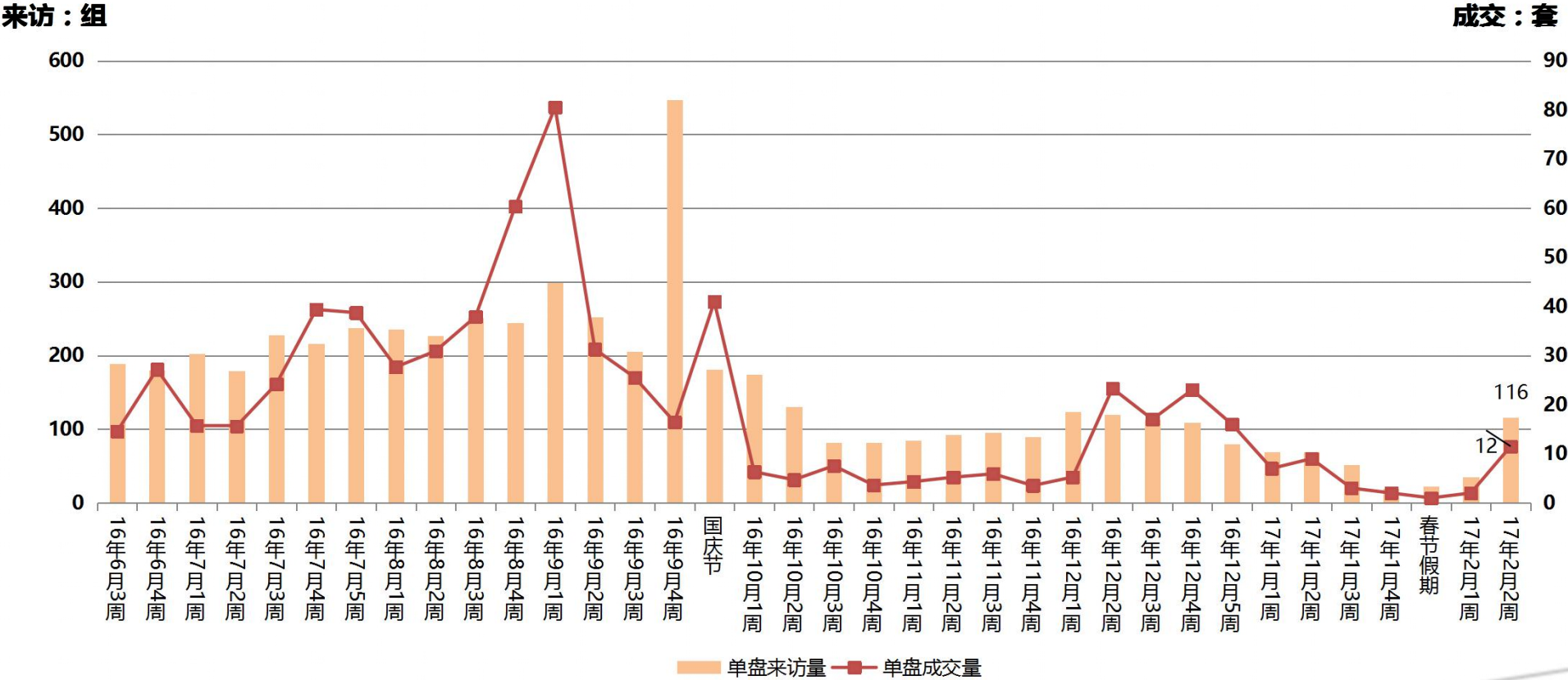


位置	新郑龙湖镇龙湖大道与祥云路交叉口东150米				
开发商	郑州坤达置业有限公司				
占地	90亩	建面	20万㎡	容积率	2.99
代理公司	盛励				
推出（套）	60	成交（套）		16	
到访成交率	36%	整体去化率		27%	
成交价格	两房10300元/㎡，四房9400元/㎡（11月19日开盘整体均价9500元/㎡；周边均价9500-10000元/㎡）				
优惠	电商优惠2万；按揭优惠2%；按时签约优惠1%				
备注	五证齐全				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（元/㎡）	折后总价（万元）
8#	1	27F	2T4	79㎡两房	27	16	27%	10300	81
2#		33F		139㎡四房	33			9400	131
合计				60				9400-10300	81-131

□ 2017年2月2周，单盘**平均来访116组**，环比**+230%**；单盘**平均成交12套**，环比**增4.8倍**

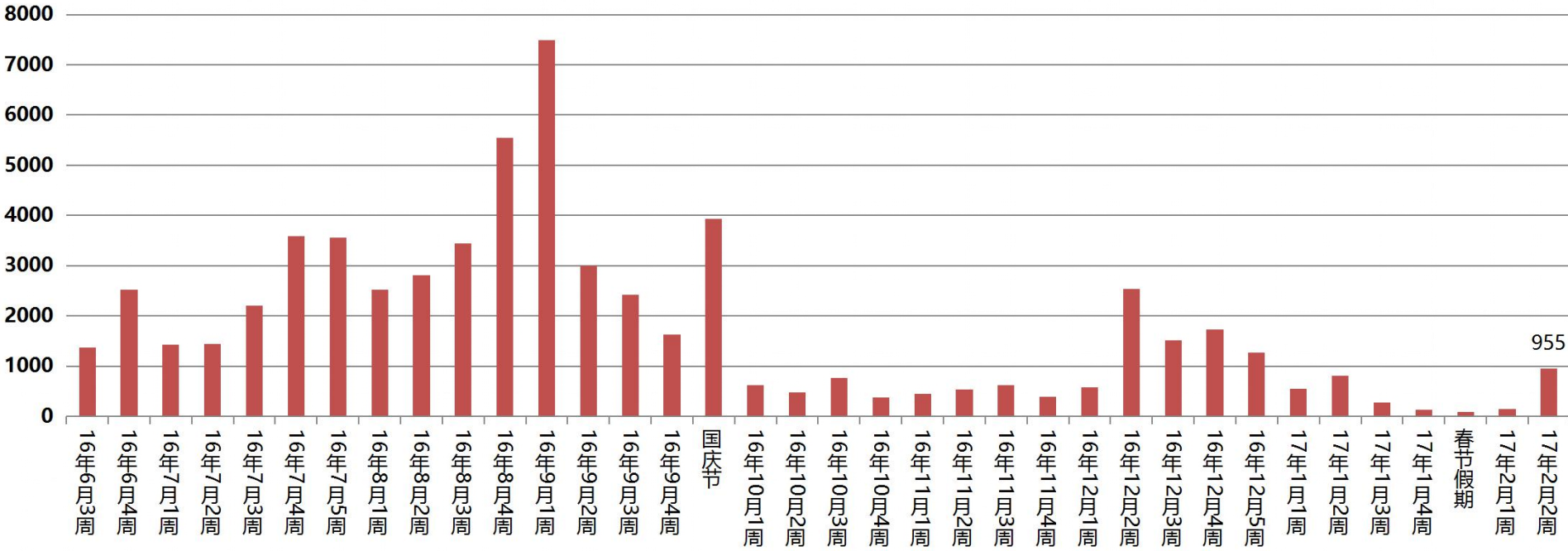
2016年6月2周-2017年2月2周单盘平均来访、成交量走势图



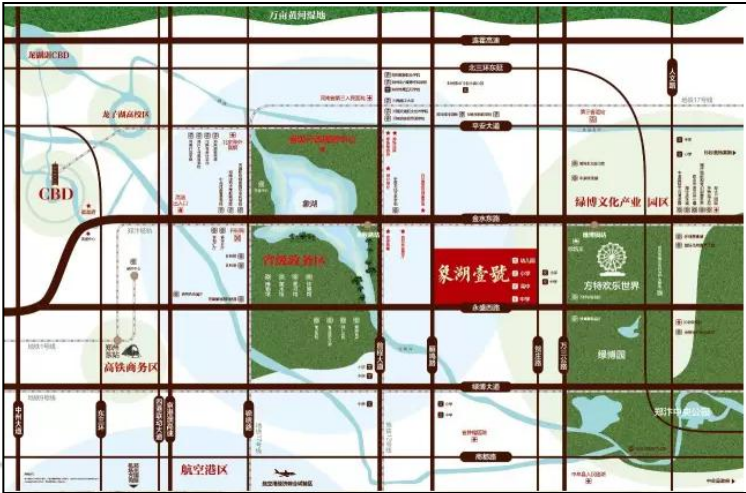
□ 2017年2月2周成交总量**955套**，环比**增5.5倍**，各项目成交快速回升

单位：套

2016年6月2周-2017年2月2周整体成交量走势图



- ◆2017年2月2周实际监控到项目108个，其中在售住宅项目83个，总成交量**955套**，环比**增5.5倍**，节后各项目成交回升；
- ◆2月2周随着春节假期结束，单盘成交量快速回升，0元入会项目2个，认筹期项目15个；监控80个在售住宅项目中，成交100套以上项目2个，成交50套以上项目3个，绿都紫荆华庭加推成交172套最高。



项目位置	金水东路与雁鸣路交汇处		
开发商	郑州市融创美盛房地产开发有限公司		
代理商	自销		
项目指标	占地519亩（一期118亩、二期71亩）； 总建筑面积约80万㎡（一期约29万㎡、二期16万㎡）		
容积率	一期2.48、二期2.5	绿化率	一期35.5%
物业形态	二期洋房+高层	建筑风格	法式
交房时间	一期2018年5月30日	交房标准	一期毛坯
项目概况	✓ 项目总占地519亩，由12个地块组成，1-4地块为商务地块，8#地块为商业地块，其余地块为普通住宅用地； ✓ 项目整体规划有19万㎡商务金融，9万㎡商业以及6000㎡五星级会所，4所小学3所中学，1所高中以及一所幼儿园； ✓ 二期规划4栋25层高层，2栋6+1洋房，7栋8+1洋房，1栋9+1洋房，东边有所9年制公立学校； ✓ 建筑设计公司：柏涛（澳大利亚），景观设计：贝尔高林国际；会所设计：梁景华（香港）；外立面：洋房以及叠加采用黄金麻材质；		
一期、二期产品	✓ 一期：高层户型面积段79-190㎡，洋房140-237㎡,小高层139-145㎡叠墅307-317㎡； ✓ 二期：高层85-90㎡两房、105-140㎡三房、155-170㎡四房；洋房110-145㎡三房、150-180㎡四房		
项目核心价值点	区域价值、品牌、品质、产品		
首开时间	6月18日会展中心首次开盘		

新盘扫描—融创象湖一号（二期）



序号	用地性质	用地面积（m ² ）	建筑面积（m ² ）	容积率	限高（m）	建筑密度	绿地率
1	商务用地	19058.52	66704.82	<3.5	<120	<40%	>25%
2	商务用地	22695.69	79434.92	<3.5	<120	<40%	>25%
3	商务用地	11906.85	35720.55	<3.0	<120	<40%	>25%
4	商务用地	23377.55	70132.65	<3.0	<120	<40%	>25%
5	居住用地	50789	126972.5	>1.0 <2.5	<100	<20%	>35%
6	居住用地	28017	70042.5	>1.0 <2.5	<100	<20%	>35%
7	居住用地	25524	63810	>1.0 <2.5	<100	<20%	>35%
8	商业用地	10825	27062.5	>1.0 <2.5	<45	<40%	>25%
9	居住用地	47330	118325	>1.0 <2.5	<80	<22%	>35%
10	居住用地	16292	32584	>1.0 <2.0	<60	<22%	>35%
11	居住用地	57561	115122	>1.0 <2.0	<60	<22%	>35%
12	居住用地	32627	65254	>1.0 <2.0	<60	<22%	>35%

- 规模上**：总体量约80万m²，具大盘背景，其中住宅地块较多。商务办公体量相对较大，与政府对金水大道两侧的规划有关；
- 物业类型上**：兼具商、住、办三种属性的多功能综合项目；
- 容积率上**：综合容积率约2.6，其中住宅容积率低，易塑造高品质、多形态居住产品；商业比重小，满足居住配套使用。

二期产品（已入会3500余组）

类型	层数	户型	面积段	套数
高层	25F	两房	85-90m²	99
		三房	105-140m²	245
		四房	155-170m²	146
	合计			490
洋房	6/8/9+1F	三房	110-145m²	116
		四房	150-180m²	190
	合计			306
合计				796

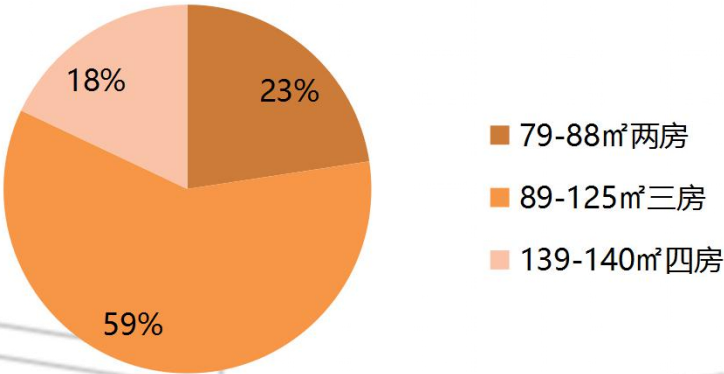
二期效果图



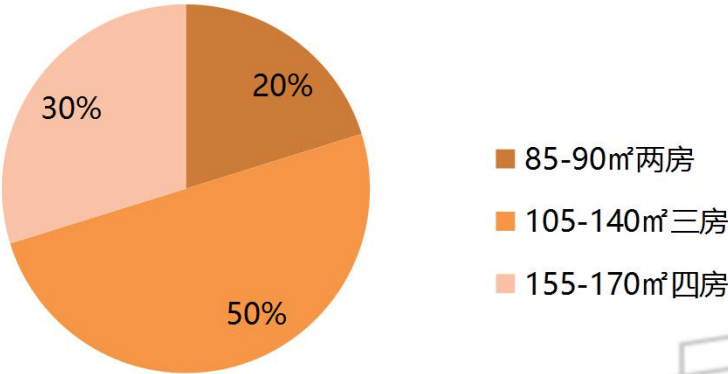
二期彩平图



一期高层户型配比



二期高层户型配比



泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

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。