

# 郑州市场周报(2017年第21期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 土地监控

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、广东：首个发文鼓励现房销售制度省（2017.5.31）



- 5月25日，广东省人民政府办公厅关于印发《实施珠三角规划纲要2017年重点工作任务》的通知，鼓励推行现房销售，严查首付杠杆。
- 这份《实施珠三角规划纲要2017年重点工作任务》中，明确指出要着力防范房地产市场风险，其中涉及坚持分类调控，因城因地施策，加大房地产中介市场监管力度，**鼓励推行现房销售制度，严禁各类加杠杆金融产品用于购房首付款。**广东成为了首个发文鼓励现房销售制度省份。

## 2、佛山：二手房限购、超备案价暂停预售（2017.6.1）



- 5月31日夜，佛山市人民政府办公室主动公开《关于进一步加强房地产市场调控》的通知，规定继续把禅城区全区，南海区桂城、大沥、里水，顺德区大良、陈村、北滘、乐从等11个镇街作为限购区域，**在限购区域执行新建商品住房限购政策的基础上，纳入二手商品住房，一并限购。**
- 具体为：本市户籍居民家庭在本市拥有两套及以上住房的，暂停向其销售上述区域的商品住房；非本市户籍居民家庭在本市拥有1套及以上住房的，暂停向其销售上述区域的商品住房。
- 此外，新政还提出，将加强商品房交易价格备案管理，自本新政施行之日起，各区根据实际情况分区域划定新建商品住房销售价格备案标准。新建商品住房项目申请价格备案时应符合区域新建商品住房销售价格备案标准。**对超过区域新建商品住房销售价格备案标准的商品住房项目，暂不办理价格备案、暂停核发预售许可证、暂不办理现房销售备案。**

## 3、徐州楼市新政：登记未满2年限售 备案3个月不得涨价（2017.6.2）



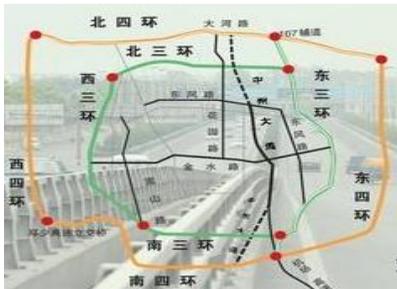
- 6月2日下午，江苏徐州市政府通过官方微博发布楼市调控新政，文件共分为七大项16条意见，分别对土地供应、价格备案、商品房交易、公积金、市场监管等等方面进行规范，包括**权属登记2年内限售、备案三个月不得涨价、增加宅地供应**等调控措施。
- 自去年全国楼市调控以来，江苏各地陆续出台限购、限贷、限价等措施。今年5月以来，“限售”渐成调控主流。江苏扬州、无锡、南京等多个城市相继出台限售政策。

## 1、省发改委：我省规划建设18个大数据产业园区（2017.5.30）



- 5月30日，省发改委发布信息，我省已敲定了首批18家大数据产业园，作为打造大数据产业发展的载体，加快推进河南国家大数据综合试验区建设。
- 我省坚持产业集聚发展与园区功能完善同步推进，依托郑州高新技术产业开发区建设**郑州高新区大数据产业园区**，依托郑州航空港经济综合实验区建设**郑州航空港经济综合实验区国际智能终端大数据产业园区**，依托洛阳市洛龙区政府建设**洛龙区洛阳大数据产业园区**，依托洛阳市先进制造业集聚区管委会建设**洛阳先进制造业产业集聚区大数据产业园区**等，科学引导各类生产要素加速汇集，整合产业链上下游优势资源，推动形成布局合理、特色鲜明、协同高效的园区发展格局。
- 按照要求，这18个大数据产业园区要围绕数据应用的全流程，发展各具特色的大数据硬件产品制造、软件及应用服务、信息技术核心基础产品，打造完整的大数据产业链。

## 1、交通规划：大井字+环形路网 南三环高架主线全线贯通（2017.5.31）



- 5月27日上午11时57分，郑州市南三环东延线高架南台路至东三环（107辅道）段试通车。南三环东延线高架工程是南三环过中州大道往东继续延伸部分，起于南台路，向东至东三环（107辅道）东侧，全长约6.5公里。
- 该段高架试通车，意味着南三环主线高架从东到西实现全线贯通，可以提高郑州市区南部区域东西方向的交通流量。今后，从京港澳高速南三环站出站后，向西行驶约3公里即可进入高架，直通西三环；沿东三环（107辅道）过来的车辆，可经由新开通的匝道到南三环，再通往西三环；此外，从西三环方向过来的车辆，沿南三环主线高架可以一直向东过东三环（107辅道）。本次试通车后，将有效缓解航海路、陇海路高架等道路的通行压力。

## 2、高新区第三批重点项目开工 总投资63.9亿元（2017.5.31）



- 郑洛新国家自主创新示范区核心区——郑州高新区举行2017年第三批重大产业项目集中开工仪式，此次开工项目共15个，总投资63.9亿元，计划投资20.6亿元。通过这些项目建设，将带动高新区加快国家自主创新示范区建设步伐，为打造北斗云谷千亿科技城提供有力保障。
- 此次新开工的15个项目，涵盖智能装备制造、新型城镇化建设、基础设施建设。其中产业项目4个，总投资32亿元；新型城镇化项目1个，总投资30.5亿元；基础设施建设项目10个（市政道路建设项目），总投资1.3亿元。

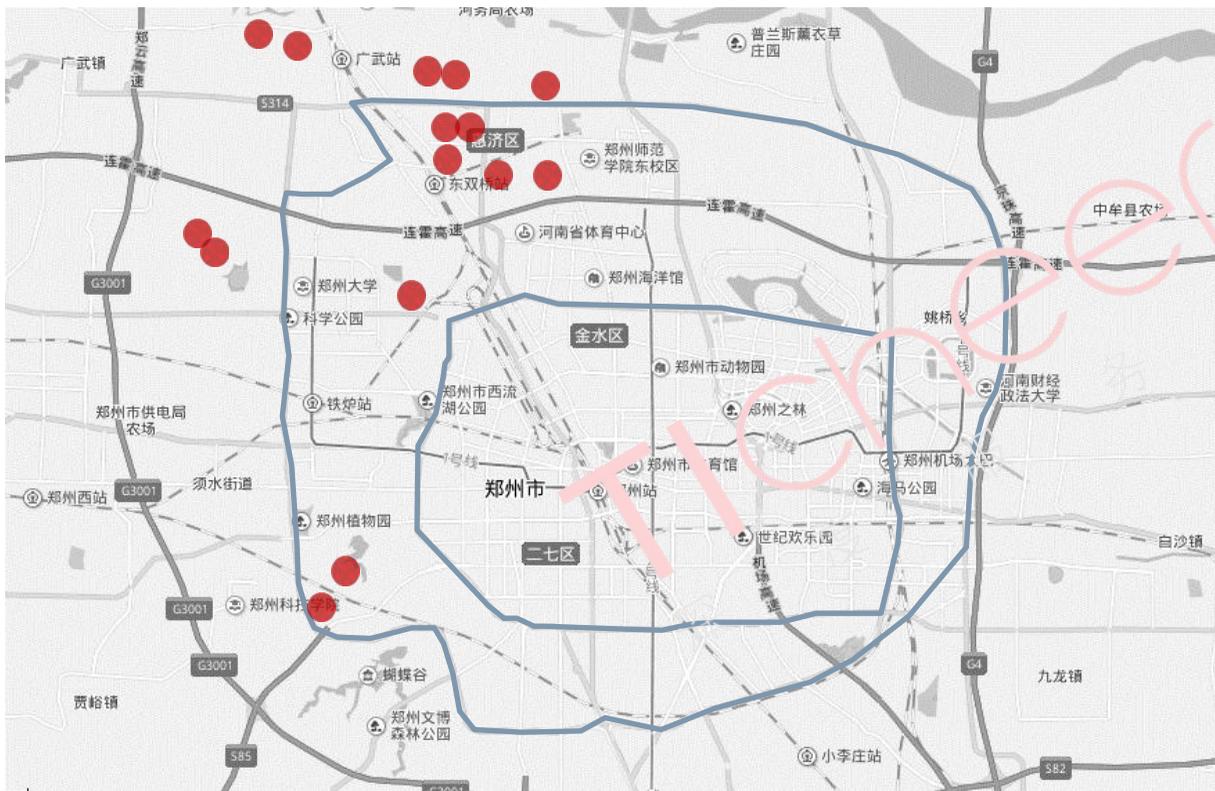
## 3、郑州商都新区4713亩用地控规批前公示，住宅占地1117亩（2017.6.1）



- 6月1日，郑州市城乡规划局对郑州市管城回族区绕城高速辅道以北、中州大道以西区域控制性详细规划进行批前公示；
- 本次规划范围位于绕城高速辅道、中州大道、南四环、京广南路、左江路、百尚东路、明江路、广业路围合区域，规划总用面积为314.2公顷，折合为4713亩。其中，住宅用地14块，面积为744707平方米，折合为1117亩。

- 6月2日，郑州市政府发布了2016年度第九批、第十七批、第十九批乡镇建设征收土地的通告，**将征收集体土地94.3601公顷（折合为1415.4015亩）建设用地，涉及15个村庄**，主要分布在高新区、中原区和惠济区三个区域，多为在售项目后期地块。
- 其中，惠济区征集的土地最多，高达58.0956公顷（折合为871.434亩），占比本次征地数量的62%。

## 郑州新征收土地分布

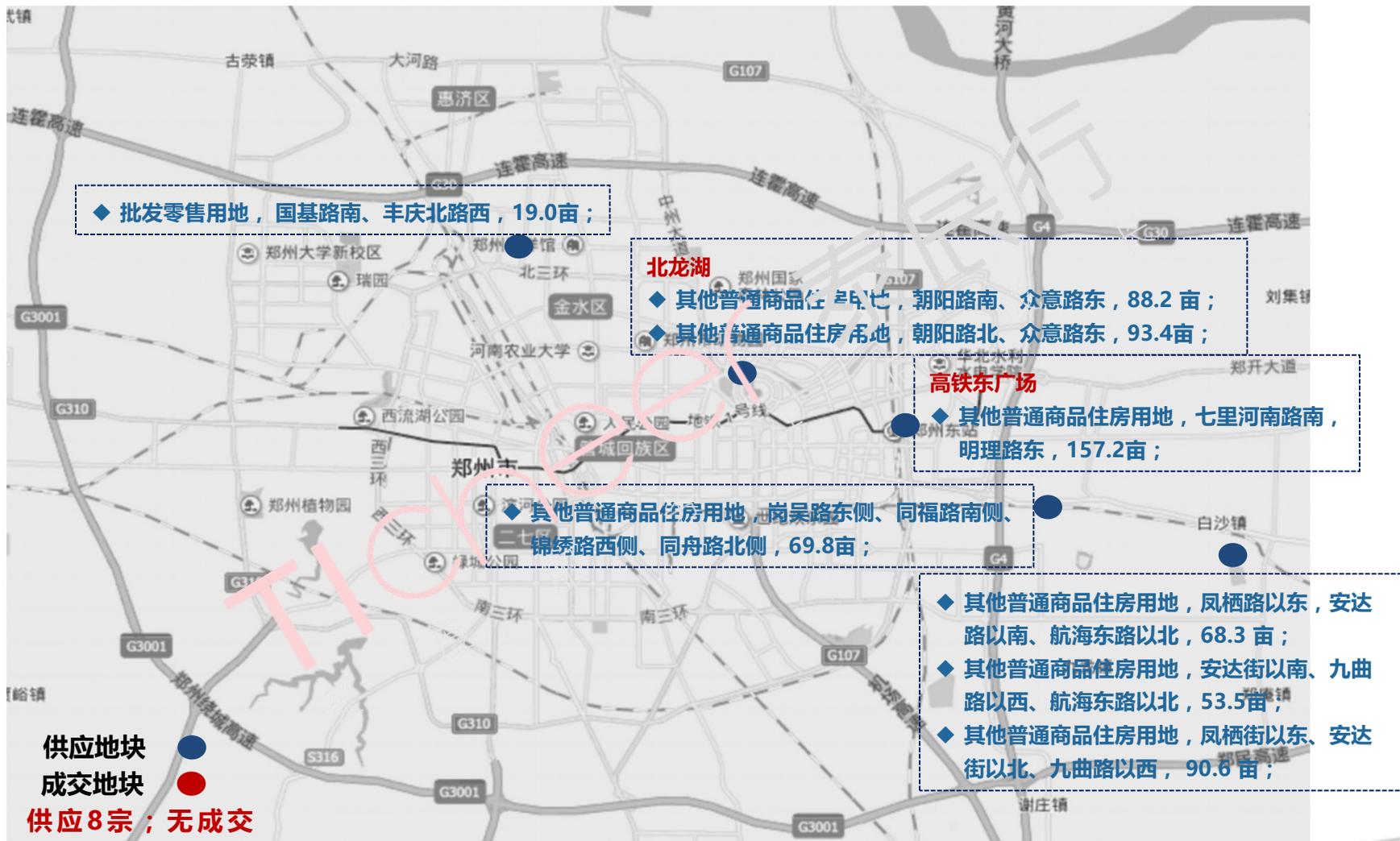


## 郑州市人民政府通告

郑政通[2017]12号

郑州市人民政府  
关于落实郑州市2016年度第九批  
乡镇建设征收土地的通告

区域	村庄名称	规划面积（公顷）	折合为（亩）
惠济区	贾河村	26.2831	394.2465
	东赵村	8.3941	125.9115
	苏屯村	7.3494	110.241
	岭军峪村	6.8116	102.174
	胖庄村	4.8107	72.1605
	新庄村	2.0032	30.048
	固城村	1.1864	17.796
	惠济桥村	0.5116	7.674
	南王村	0.4039	6.0585
	杜庄村	0.3416	5.124
中原区	赵仙垌村	5.7538	86.307
	刁沟村	0.05	0.75
高新区	岗崔村	24.8947	373.4205
	朱砦村	5.0572	75.858
	石佛村	0.5088	7.632
<b>合计</b>		<b>94.3601</b>	<b>1415.4015</b>



数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统



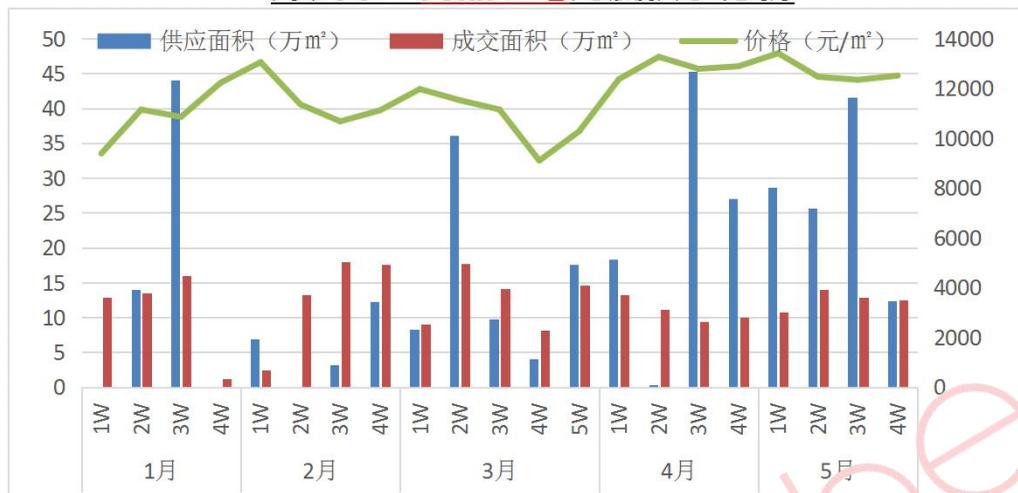
5月4周商品房供应环比下降，10个项目新取预售证；各物业类型成交量多增加，其中商品房成交环比增加8%，商品住宅环比下降3%；商品住宅成交均价12508元/m<sup>2</sup>，增1%

## 郑州市各物业类型市场表现

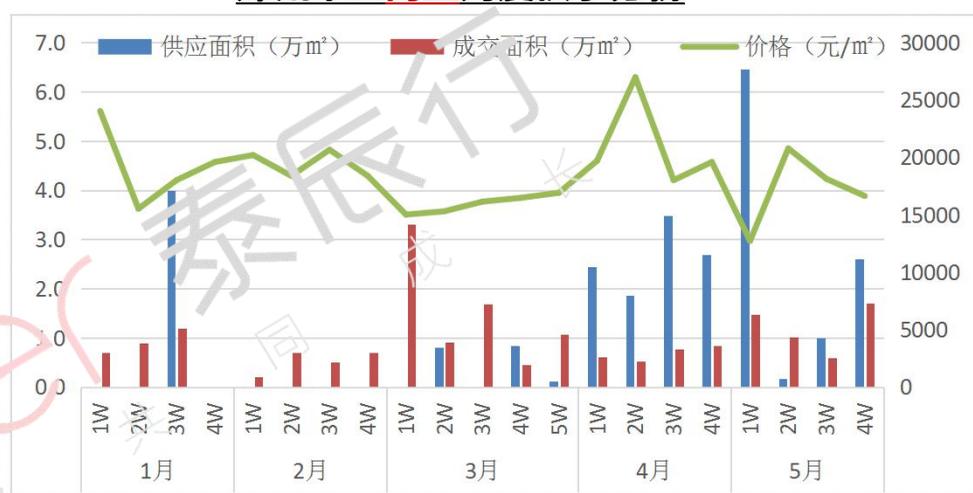
物业类型	供应面积 (万m <sup>2</sup> )		成交面积 (万m <sup>2</sup> )		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	
	5.22-5.28	5.15-5.21	5.22-5.28	5.15-5.21	5.22-5.28	5.15-5.21	5.22-5.28	5.15-5.21	5.22-5.28	5.15-5.21
商品房	15.5	42.6	19.2	17.7	2023	1945	24.4	21.6	12736↑	12263
商品住宅	12.4	41.6	12.5	12.9	1080	1109	15.7	15.9	12508↑	12341
商业	2.6	1.0	1.1	0.6	97↑	55	2.8↑	1.1	16640	18128
写字楼	0.0	0	1.8	0.5	100	33	2.1	0.6	11723↑	12292
公寓	0.5	0	3.2	3.2	746	726	3.8	3.7	12118↑	11534

住宅新增供应大幅减少，成交基本持平，供求基本持平；商业、写字楼成交均价下滑，公寓价格略有上升

### 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



### 郑州市区写字楼周度供求分析

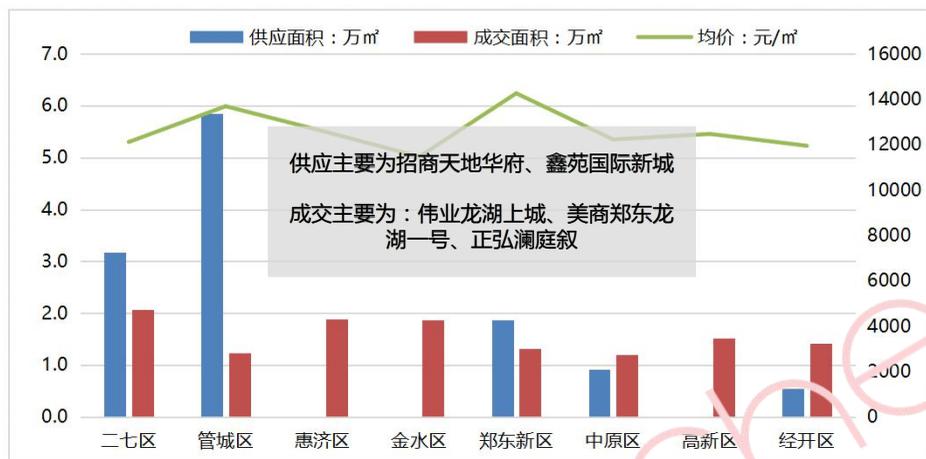


### 郑州市区公寓周度供求分析

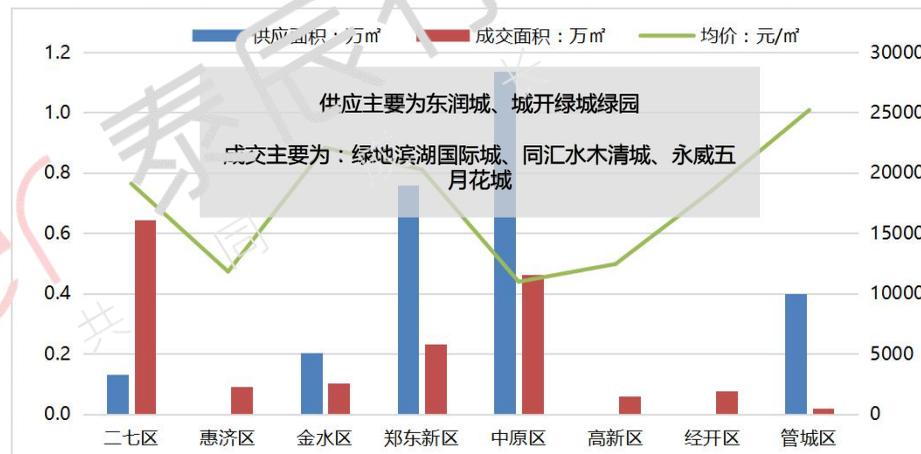


住宅供应集中在管城区、二七区，成交各区域表现均衡，价格郑东新区居首；商业供应集中在中原区、郑东新区，成交二七区、中原区较多；写字楼本周无供应，写字楼成交主要集中在郑东新区；公寓供应集中在中原区，成交集中在经开区

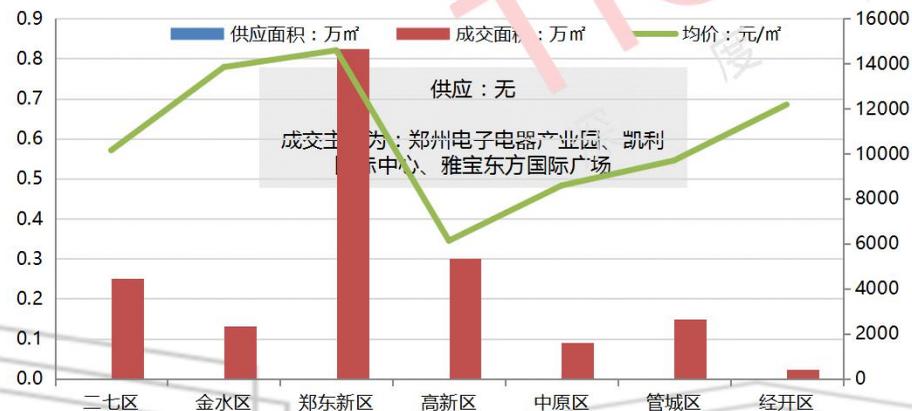
## 5.22-5.28郑州市区商品住宅区域供求分析



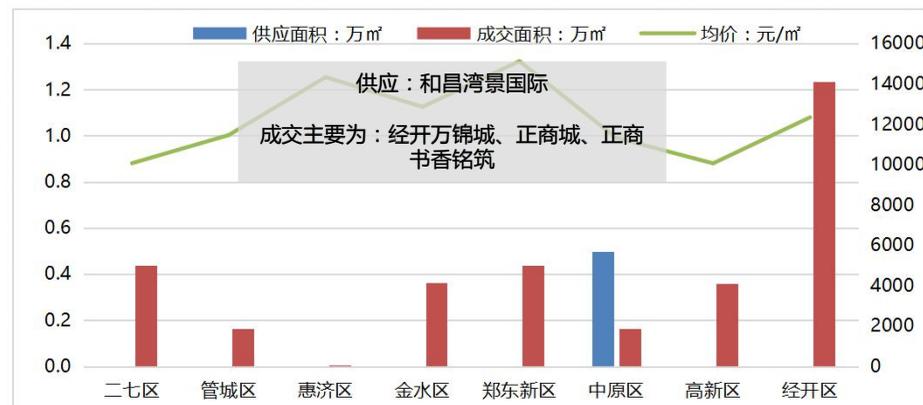
## 5.22-5.28郑州市区商业区域供求分析



## 5.22-5.28郑州市区写字楼区域供求分析



## 5.22-5.28郑州市区公寓区域供求分析



5月4周住宅项目备案面积最高为伟业龙湖上城，备案0.80万m<sup>2</sup>；其次为美商郑东龙湖一号（前期团购房源备案）

## 5.22-5.28郑州市商品住宅成交面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	伟业龙湖上城	金水区	0.80	0.73	53	9042
2	美商郑东龙湖一号	金水区	0.51	0.35	26	6893
3	正弘澜庭叙	惠济区	0.43	0.53	40	12250
4	绿地城	二七区	0.42	0.45	41	10646
5	鑫苑鑫家	二七区	0.40	0.46	41	11066
6	汇泉西悦城	中原区	0.40	0.44	40	10893
7	建业花园里	惠济区	0.36	0.32	32	8773
8	祝福红城	高新区	0.28	0.26	27	9479
9	龙源世纪龙城	管城区	0.27	0.31	32	11387
10	福晟谦祥钱隆城	高新区	0.27	0.35	31	12696

数据来源：泰辰技术中心

## 5.22-5.28郑州市商业成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿地滨湖国际城	二七区	0.35	0.68	1	19546
2	同汇水榭湾城	中原区	0.23	0.14	18	6020
3	永威五月花城	郑东新区	0.18	0.38	8	20839

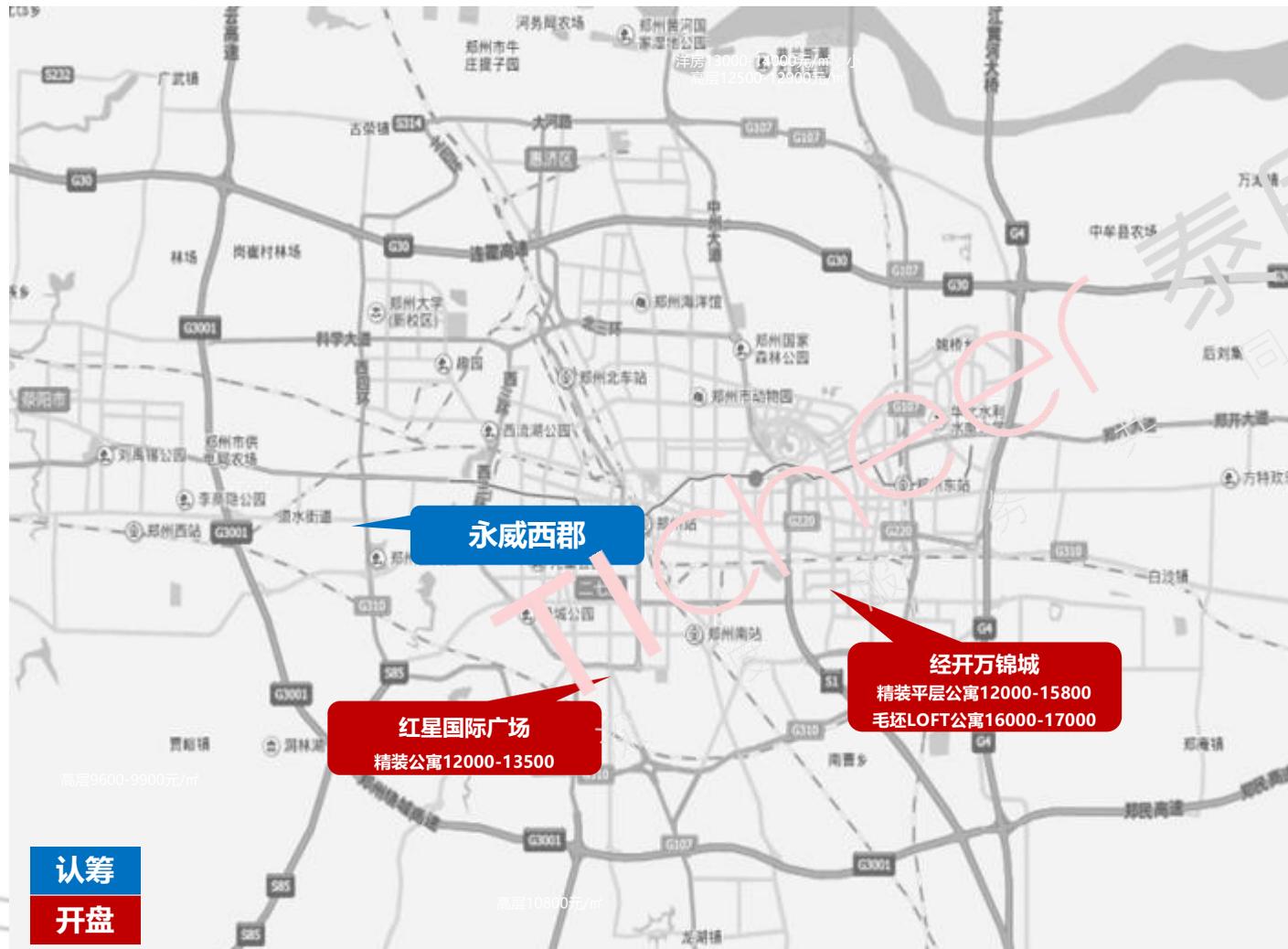
## 5.22-5.28郑州市写字楼成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	郑州电子电器产业园	高新区	0.20	0.10	17	5098
2	凯利国际中心	郑东新区	0.20	0.16	8	7990
3	雅宝东方国际广场	郑东新区	0.18	0.28	2	15517

## 5.22-5.28郑州市公寓成交面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	经开万锦城	经开区	1.18	1.48	376	12512
2	正商城	二七区	0.31	0.33	60	10677
3	正商书香铭筑	郑东新区	0.28	0.42	42	15209

## 认筹项目1个 开盘项目2个



项目	推售物业	推出	成交	去化率
经开万锦城	公寓	408	155	38%
红星国际广场	公寓	155	25	16%
<b>整体公寓合计</b>		<b>563</b>	<b>180</b>	<b>32%</b>

6月4日**一期高层+车位**认筹，当天到访客户**1500**余组，认筹800余组，一期房源全部推出，共计**704套**



项目位置	西四环和文博大道(中原西路再往南)交汇处			
开发企业	河南荣威置业有限公司			
代理商	易居&自销			
占地面积	700亩 (一期34亩)	一期面积	一期10.7万㎡ (住宅7.55万㎡)	容积率 3.48
推出套数	704套			
预计情况	预计6月中旬开盘，价格12800-13800元/㎡，车位14-16万/个			
优惠方式	认筹交6万（住宅电商交5万享8万，车位交1万享2万，购买车位优先选房）			
备注	车位可首付分期，首次交5万，剩余首付5年内付清			

楼栋	单元	层数	梯户比	户型	套数
1#	2	30	2T4	133㎡三房	60
				121㎡三房	60
				89㎡三房	120
2#	2	29	2T4	134㎡三房	58
				121㎡三房	58
				100㎡三房	116
3#	2	29	2T4	125㎡三房	58
				106㎡三房	58
				89㎡三房	116
合计					<b>704</b>

6月3日公寓b、d栋开盘，推出408套，到访250余组，去化155套，4月8日认筹，截至开盘实际排卡400余组



项目位置	经开区航海路与第五大街交会处西北角		
开发企业	郑州华图利合实业发展有限责任公司		
代理公司	恒辉		
项目体量	占地77亩，建面23万m <sup>2</sup>		
推出套数	408	销售套数	155
到访成交率	62%	整体去化率	38%
成交价格	平层：21-29m <sup>2</sup> 价15000-15800元/m <sup>2</sup> ，36-37m <sup>2</sup> 价12000-13000元/m <sup>2</sup> LOFT：均价16000-17000元/m <sup>2</sup>		
区域竞品价格	美景美地麟洲精装平层8600-9000元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	①认筹平层3000抵1万，5000抵1万 ②开盘优惠1%，按时签约优惠1%，一次性优惠3%，按揭优惠1% ③购买3套以上优惠1% ④首付分期：首次付25%，剩余首付2年分4次付清		
备注	售楼部摇号选房；平层精装修、LOFT毛坯		

推荐房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	去化套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
	b栋平层公寓	1	29层(3层底商) 推出3-10层	5T30	21m <sup>2</sup>	64	30	15000-15800	32-33
29m <sup>2</sup>					16	8	15000	44	
36-37m <sup>2</sup>					160	55	12000-13000	43-47	
d栋Loft公寓	1	19层(4层底商) 推出4-9层	5T28	35-37m <sup>2</sup>	144	52	16000-17000	58-61	
				56m <sup>2</sup>	24	10	16000-17000	90-95	
合计						408	155	—	32-95

6月4日公寓1#楼12-15F部分房源开盘，共计155套，到访150余组，去化约25套，4月29日启动认筹，截至开盘排卡220余组；前期团购约75套，累计去化约100套



项目位置	二七区大学路与南三环交汇处西南角		
开发企业	河南德润置业有限公司		
代理公司	盛励		
项目体量	占地105亩，建面27万m <sup>2</sup>		
推出套数	155	销售套数	25
到访成交率	17%	整体去化率	16%
成交价格	精装公寓：首付分期12000-13500元/m <sup>2</sup> ，不分期约11000元/m <sup>2</sup>		
区域竞品价格	正商创富新城精装10500元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	①3万元团购，额外享5%优惠；②可托管3年，每月1500元固定收益；③一次性付款优惠9%；④首付分期：首次付6.6万元，剩余首付3年付清；		
备注	售楼部选房，层高3.3m		

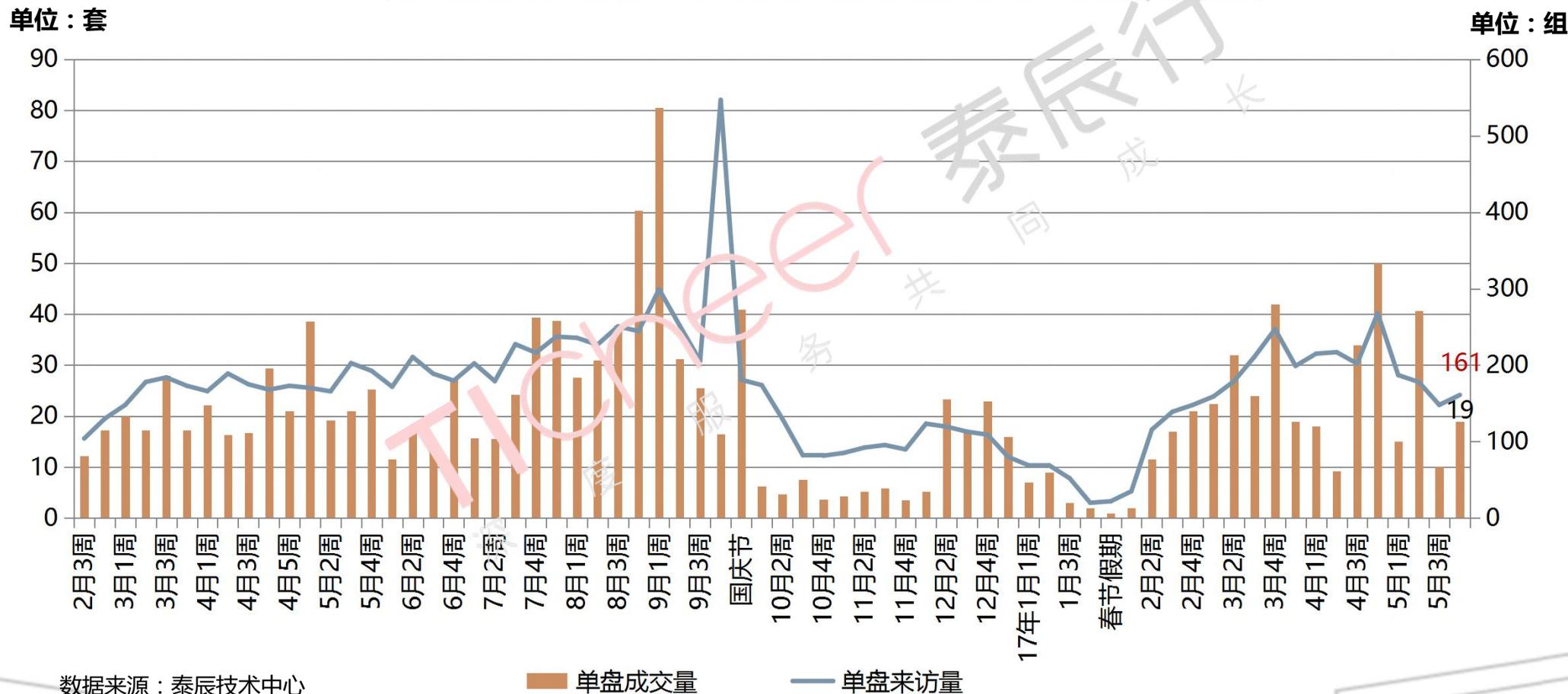
推荐房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	去化套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
	1#平层公寓	1	24层(4层底商) 推出12-15层	7T55	30-40m <sup>2</sup>	155	20	12000-13500	42-46

## 标准层平面图



□ 2017年5月4周，单盘**平均来访161组**，环比**增加9%**；单盘**平均成交19套**，环比**增加90%**

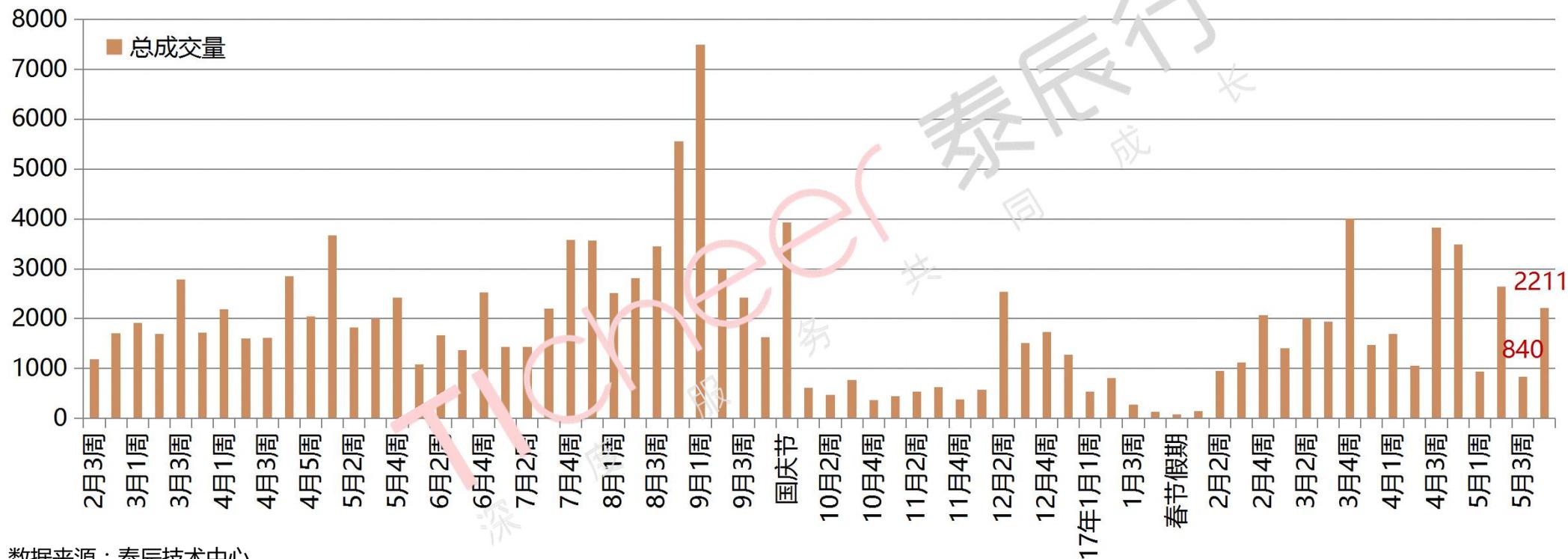
## 2016年2月3周-2017年5月4周单盘平均来访、成交量走势图



□ 2017年5月4周成交总量**2211套**，环比**增加163%**

## 2016年2月3周-2017年5月4周整体成交量走势图

单位：套



数据来源：泰辰技术中心

- ◆ 2017年5月4周实际监控到项目120个，其中在售住宅项目77个，认筹蓄客项目23个，待售项目20个；总成交量**2211套**，环比**+163%**；
- ◆ 5月4周商品住宅成交量1000套以上项目有阳光城丽景湾，100套以上项目有碧桂园豪园、美景东望，拉高5月4周商品住宅整体成交量

## 国企背景，交通便利

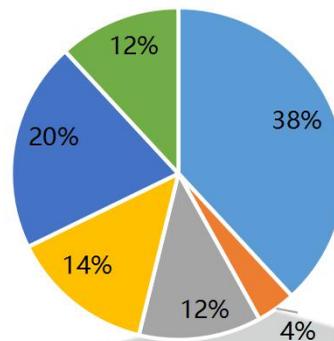


开发商	郑州地产集团有限公司	位置	中原区西站路化肥东路交叉口西北角
占地面积	49亩	总建筑面积	16.63万㎡
容积率	2.43	建筑风格	新古典主义
物业类型	高层、小高层	代理公司	智园行
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目总占地49亩，规划7栋高层住宅，1栋幼儿园，其中1栋楼为公租房；</li> <li>产品规划为2T6/4设计，33F为主，部分单元19F；楼栋错落分布，采光效果好；产品为88-132㎡两房、三房和134-137㎡四房，毛坯交房；</li> </ul>		
目前阶段	<ul style="list-style-type: none"> <li>项目目前五证仍不齐全，处于前期咨询阶段，开盘时间待定，预计价格14000元/㎡</li> </ul>		

项目规划高层产品，主力产品为89m<sup>2</sup>两房、127m<sup>2</sup>三房，产品偏舒适性，户型设计一般



楼号	单元	层数	梯户比	户型	套数
1#	1	34	2T4	89.31m <sup>2</sup> 三房	68
				97.3m <sup>2</sup> 两房	34
				99.52m <sup>2</sup> 三房	34
3#	1	22	2T4	89.1m <sup>2</sup> 两房	64
				126.65m <sup>2</sup> 三房	64
4#	2	20/33	2T4	88.65m <sup>2</sup> 两房	106
				95.51m <sup>2</sup> 三房	53
				134m <sup>2</sup> 四房	53
5#	1	33	2T4	89.1m <sup>2</sup> 两房	66
				126.65m <sup>2</sup> 三房	66
6#	2	20/33	2T4	89.1m <sup>2</sup> 两房	106
				126.65m <sup>2</sup> 三房	53
				134m <sup>2</sup> 四房	53
8#	1	19	2T4	89.31m <sup>2</sup> 三房	38
				约100m <sup>2</sup> 三房	38
合计					896



- 约89m<sup>2</sup>两房
- 约97m<sup>2</sup>两房
- 约89m<sup>2</sup>三房
- 约95-100m<sup>2</sup>三房
- 约127m<sup>2</sup>三房
- 约134m<sup>2</sup>四房

# 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。