

郑州市场周报(2017年第32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

目

录

CONTENTS

1、广州计划5年建75万套住房，每5套中就有1套公租房（2017.8.15）



- 8月15日，广州市国土资源和规划委员会公布了《广州市2017—2021年住宅用地供应计划》，**今后5年全市普通商品住宅用地计划供应2375公顷、租赁住房用地计划供应825公顷，建设普通商品住宅60万套，租赁住房15万套**，取消了《加快发展住房租赁市场工作方案》中“保障性住房”的提法；
- 未来将确保居住用地供应，灵活采取“限房价、竞地价”“限地价、竞房价”、超过溢价率一定比例后现房销售或竞自持面积等多种竞价方式，防止出现区域性总价、土地或楼面单价新高等情况，在保证房地产开发用地平稳供应的情况下，优先安排租赁住房用地。

2、南京发布住房租赁试点方案：广州后第二城明确“租购同权”（2017.8.18）



- 8月18日，南京市政府印发的《南京市住房租赁试点工作方案》提出，为建立租购并举的住房体系，南京将建立承租人权力清单，逐步实现“租购同权”。**这是在全国范围内，继广州之后第二个明确“租购同权”的城市；**
- 文件中提到，要扶持国有企业发展规模化租赁，南京市政府通过划拨方式，加大租赁住房供地力度，新增一批租赁住房房源。企业自持商品住房应全部用于租赁，不得分割转让，不得改变用途，企业整体持有年限与土地出让年限应当一致，对外出租单次租期原则上不得超过10年。南京市政府还提出要试点商业用房改建为租赁住房

3、北京加快推进租购并举，促进房地产健康发展（2017.8.18）



- 8月18日，北京市住房城乡建设委会同市发展改革委等多部门联合起草的《关于加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知（征求意见稿）》开始公开征求意见；
- 住房租赁新政策是自今年317政策以来北京完善房地产长效调控机制的关键一步**，对社会租赁市场的支持使北京“新房+二手房+租赁住房”的供应体系更为完善，将很大程度促进北京房地产市场平稳健康发展。**将对抑制投机、平抑房价起到一定作用**，引导居民形成先租后买的梯次消费模式，逐渐实现北京房地产市场调控的长效机制。

1、郑万高铁河南段预计2019年10月开通运营（2017.8.15）



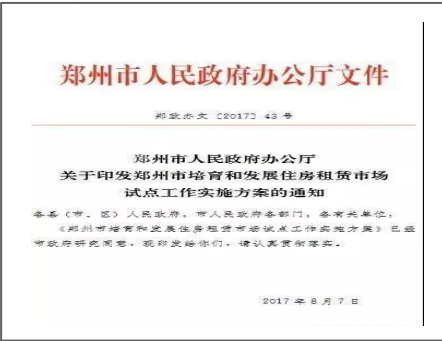
- 郑万高铁河南段预计2019年10月开通运营，2022年全线贯通。届时，从南阳到郑州仅需1个多小时，到重庆仅需3个小时，我省的平顶山、南阳等地也将结束没有高铁的历史；
- 郑万铁路是国家“十二五”规划的重要客运专线，是河南省米字形高铁的西南“一撇”，是联系西南地区 and 中原地区的主要客运快速通道，兼顾沿线城际及旅游客流运输。
- 郑万高铁河南段自郑州东站引出，在我省境内设置有郑州东、郑州南、长葛北、禹州、郦县、平顶山西、方城、南阳东(卧龙)、邓州东等客运站点。

2、河南省7月经济数据出炉，房地产开发投资增速持续回落（2017.8.17）



- 河南省统计局发布我省7月经济运行数据，全省规模以上工业增加值同比实际增长7.8%，高于全国1.4个百分点；
- 1~7月，全省房地产开发投资3560.02亿元，同比增长20.2%，增速比上半年回落2.7个百分点。房屋新开工面积7445.44万平方米，增长1.8%，增速较上半年回落10.2个百分点。房地产开发企业土地购置面积463.23万平方米，同比下降0.4%，增速较上半年回落16.7个百分点。7月末，商品房待售面积2981.82万平方米，比6月末减少64.41万平方米。房地产楼市调控效果显现。

1、郑州全市范围内试点“购租并举”住房制度：租赁房屋允许落户（2017.8.14）



- 8月14日，郑州市印发了《郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案》（以下简称《方案》），在全市范围内试点“购租并举”住房制度；
- 《方案》明确指出，要切实保障承租人权利，2017年10月底前各相关部门制定并完善鼓励住房租赁消费相关政策，对进行房屋租赁备案的承租方，允许其在居住地落户，享有基本公共就业服务、基本公共卫生和计划生育服务、住房公积金服务、承租人子女义务教育相对就近入学等国家规定的基本公共服务。

2、2030年全面建成国家中心城市，郑州有了具体时间表（2017.8.16）



- 8月16日，中共郑州市委十一届四次全体（扩大）会议召开，针对郑州全面建成国家中心城市进行详细部署。
- 将整个发展目标拆分为三个阶段：近期到2020年，全面推进国家中心城市建设，基本确立国际枢纽城市地位，基本形成现代化国际大都市的框架体系，进入全国经济总量万亿城市行列，实现人民生活水平和质量的全面提高；中期到2030年，全面建成国家中心城市，综合实力位居全国主要城市前列，基本实现现代化，达到中等发达国家水平，国际枢纽地位更加突出，建成国家重要的创新创业中心，成为现代化国际大都市，向全球城市迈进；远期到2049年，建成联通全球的国际枢纽中心、世界一流的内陆商贸物流中心、国家重要的金融中心、极具活力的创新创业中心、开放包容的国际交流中心、生态多元社会公平正义的国际宜居大都市，实现由生产型城市向高端消费型城市的转变，成为在全球具有重要影响力的世界城市。

- 8月18日，郑州市政府连续发布了关于落实郑州市2016年度第六批、第七批、第十批、第十一批的乡镇建设征收土地的通知，提出将征收集体土地175.6公顷（折合为2634.5亩）为建设用地，共涉及13个村庄。主要分布在中原区、高新区、管城区
- 其中，中原区征集的土地最多，高达107公顷（折合为1600亩），占比本次征地数量的61%。

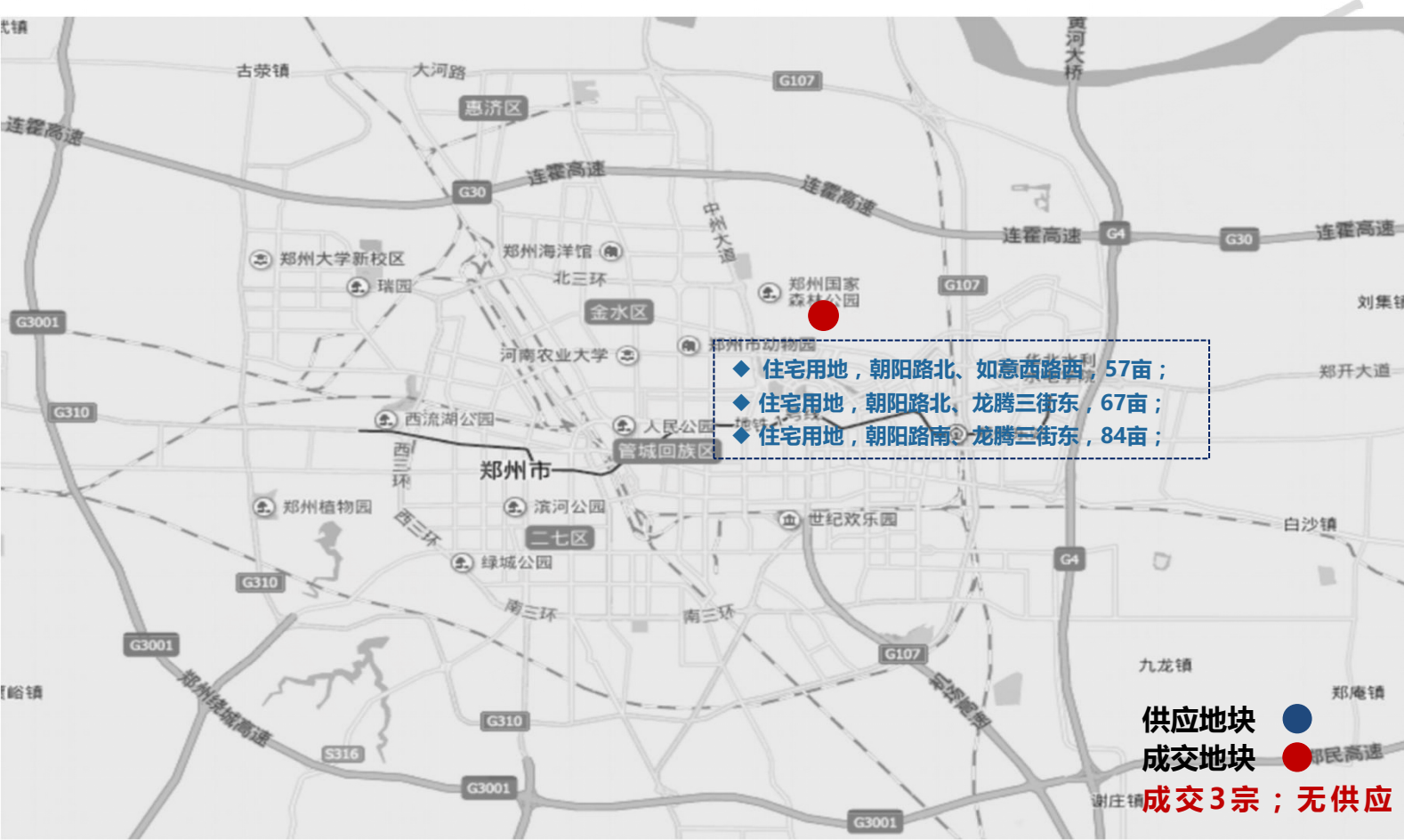
郑州新征收土地分布



郑州新征收土地明细

区域	村庄名称	规划面积（公顷）	折合为（亩）
中原区	丁庄村	6.8	102.6
	付庄村	7.2	107.3
	天王寺村	24.5	367.3
	小李庄村	2.2	32.9
	常庄村	0.1	1.0
		4.2	62.4
	刁沟村	3.3	49.5
		12.0	179.9
	址刘村	9.6	143.7
		36.9	553.9
高新区	岗崔村	29.7	445.0
	牛砦村	2.2	32.9
	朱砦村	3.6	53.4
管城区	南小李庄村	21.5	321.8
	柴郭村	0.4	6.2
	苏庄村	11.6	174.6
合计		175.6	2634.5

本周土地成交3宗，无供应



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

本周土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面 积 (万㎡)	起始价 (万元)	成交额 (万元)	单价 (万元/ 亩)	楼面地价 (元/㎡)	竞综合房价 (元/㎡)	溢价率	买受人	土地年 限(年)	公司背 景
2017/8/18	郑政东出〔2017〕8号(网)	朝阳路北、如意西路西	郑东新区北龙湖	57.2	城镇住宅	1.5	5.72	91000	136500	2386	23854	30918	50%	河南康悦置业有限公司	70	康桥
	郑政东出〔2017〕9号(网)	朝阳路北、龙腾三街东		66.6	城镇住宅	1.5	6.67	106000	159000	2386	23856	29968	50%	郑州弘致盛实业有限公司	70	正弘
	郑政东出〔2017〕10号(网)	朝阳路南、龙腾三街东		84.5	城镇住宅	1.5	8.45	134000	201000	2379	23793	30886	50%	河南中建房地产开发有限公司	70	中建
合计				208.3	—											

- 以上地块竞买人均需持有土地复垦券参与竞买；
- 地块征收报批前有耕地，待宗地成交后，由竞得人按规定缴纳耕地占用税

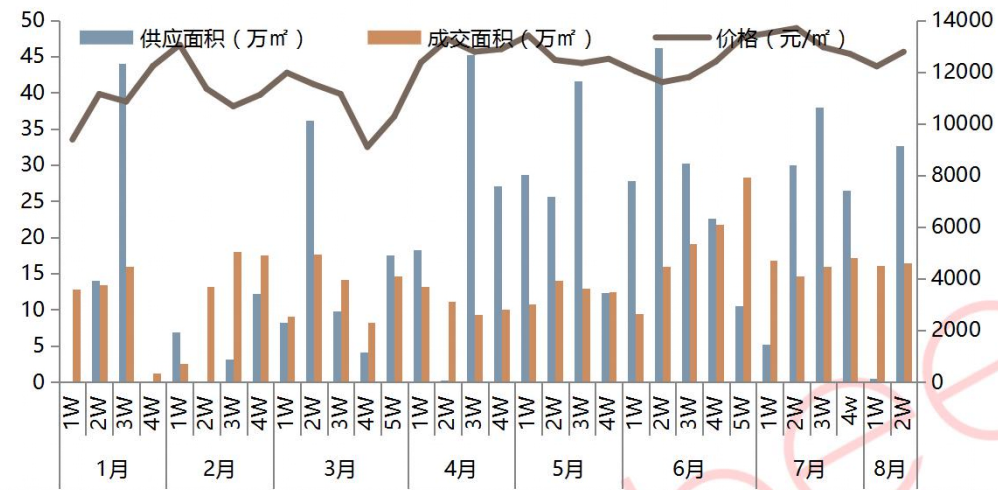
8月2周商品住宅供应量环比大幅上涨，成交量价环比上涨，其他物业成交量均下滑

郑州市各物业类型市场表现

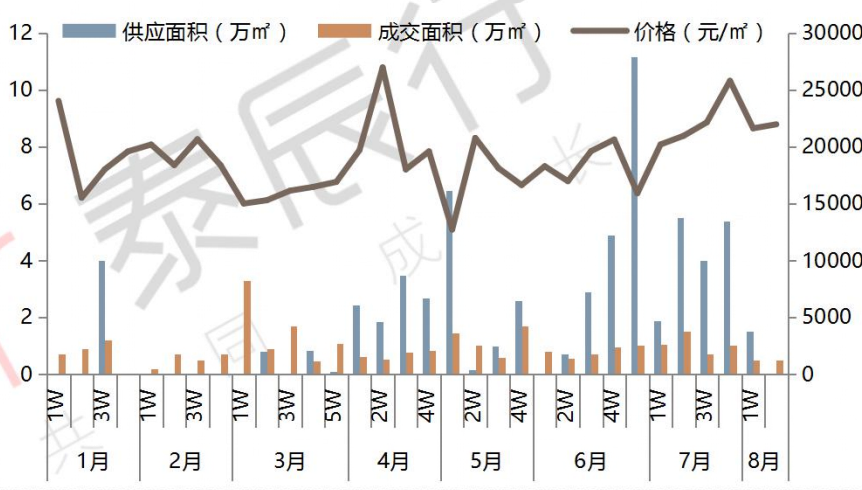
物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	8.7-8.13	7.31-8.6	8.7-8.13	7.31-8.6	8.7-8.13	7.31-8.6	8.7-8.13	7.31-8.6	8.7-8.13	7.31-8.6
商品房	32.8↑	1.99	19.67↓	21.76	1937↓	2298	24.64↓	25.83	12527↑	11867
商品住宅	32.7↑	0.49	16.5↑	16.07	1441↑	1430	21.1↑	19.63	12781	12218
商业	0.03↓	1.50	0.39↓	0.51	27↓	45	0.85↓	1.10	21981	21631
公寓	0	0	1.69↓	3.14	396↓	696	0.72↓	3.29	10057↓	10477
写字楼	0	0	0.71↓	1.15	44↓	96	1.68↓	1.35	10237↓	11749

8月2周商品住宅供销量齐增，成交均价上扬；商业供应减少、均价上扬；公寓、写字楼无供应、成交量价均下降

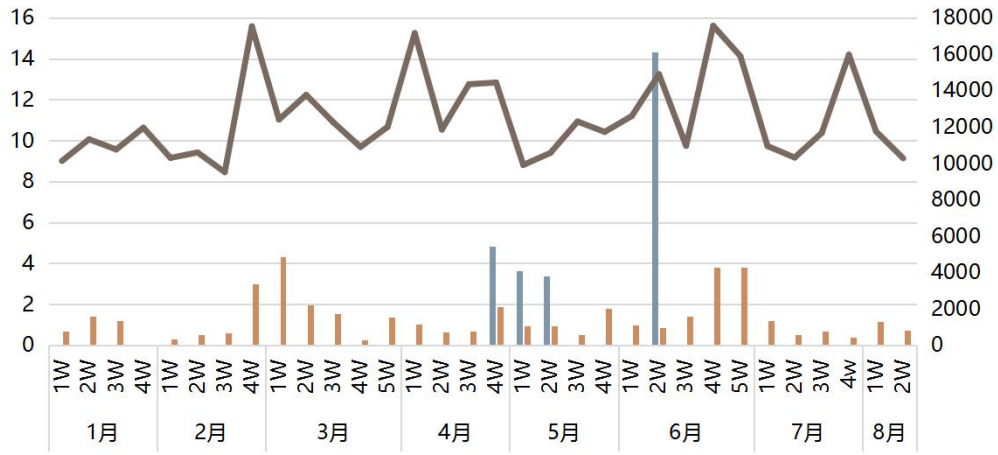
郑州市区商品住宅周度供求分析



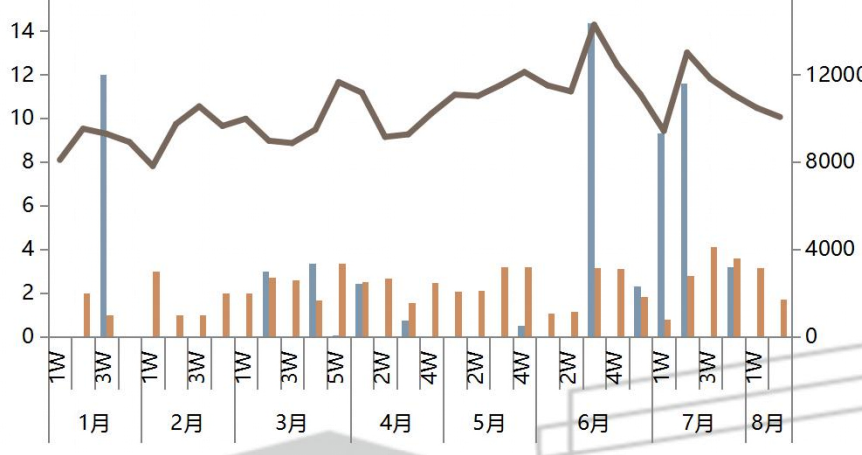
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

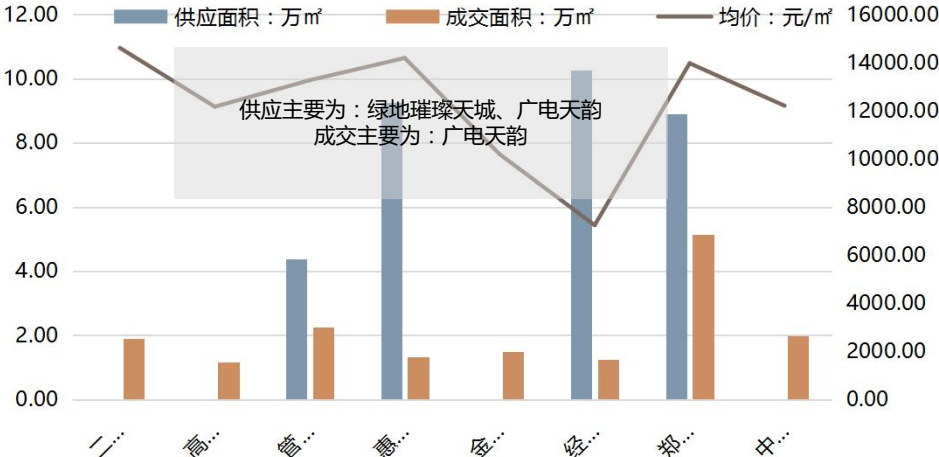


郑州市区公寓周度供求分析

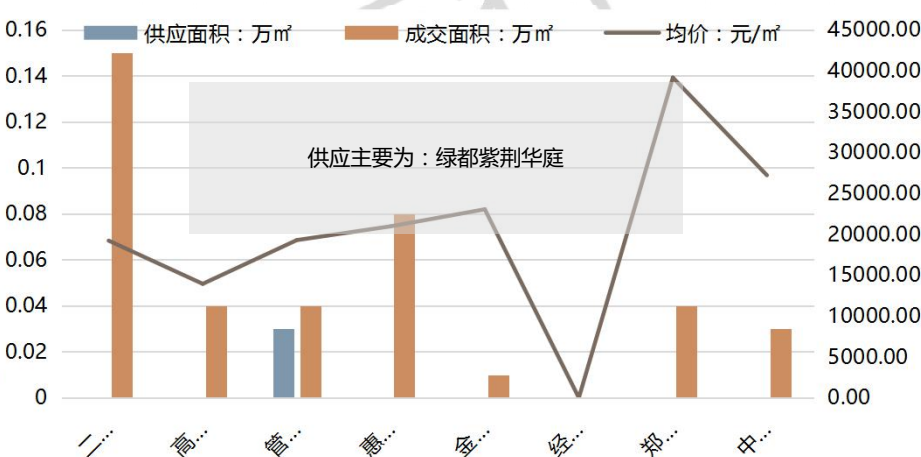


8月2周住宅供应经开区、惠济区、郑东新区为主力，成交量价分别以东区、二七为首；商业成交主要为二七区；写字楼、公寓无供应，主要成交区域均为高新区，东区成交价均居首位

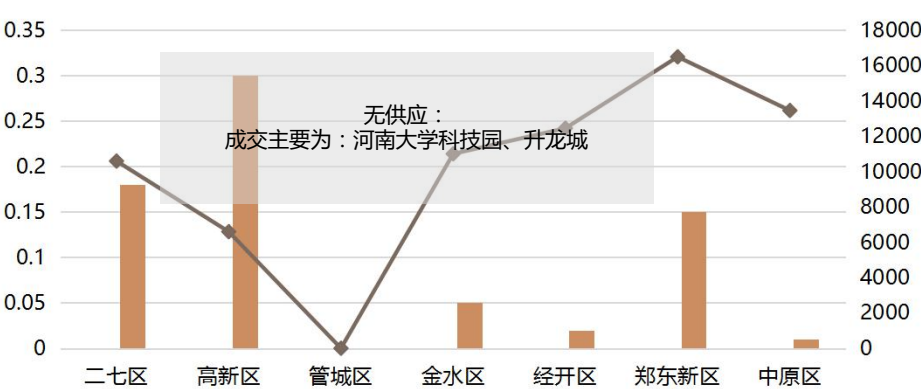
郑州市区商品住宅区域供求分析



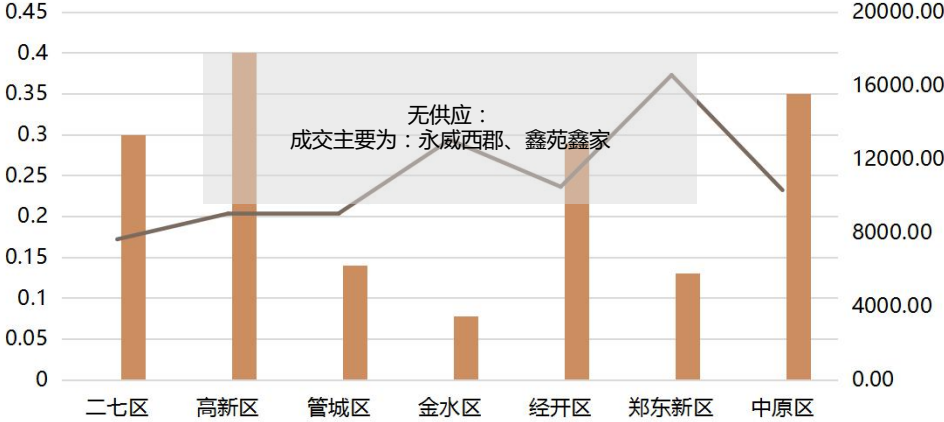
郑州市区商业区域供求分析



郑州市区写字楼区域供求分析



郑州市区公寓区域供求分析



8.06-8.13郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	广电天韵	郑东新区	2.11	1.61	157	7640
2	拓丰祥和居	经开区	0.88	0.51	78	5851
3	鑫苑国际新城	管城区	0.76	0.95	72	12390
4	汇泉西悦城	中原区	0.73	0.81	72	11403
5	美商龙湖一号	金水区	0.69	0.45	54	6505
6	郑地美景东望	郑东新区	0.69	0.71	65	10267
7	华润悦府	二七区	0.63	1.14	58	17967
8	绿都澜湾	管城区	0.43	0.58	38	13512
9	永威西郡	中原区	0.41	0.53	36	12772
10	万科大都会	二七区	0.41	0.58	36	13982

8.06-8.13郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数
1	民安北郡	惠济区	0.05	0.08	1
2	鑫苑鑫家	二七区	0.04	0.07	3
3	德润黄金海岸	二七区	0.03	0.06	1

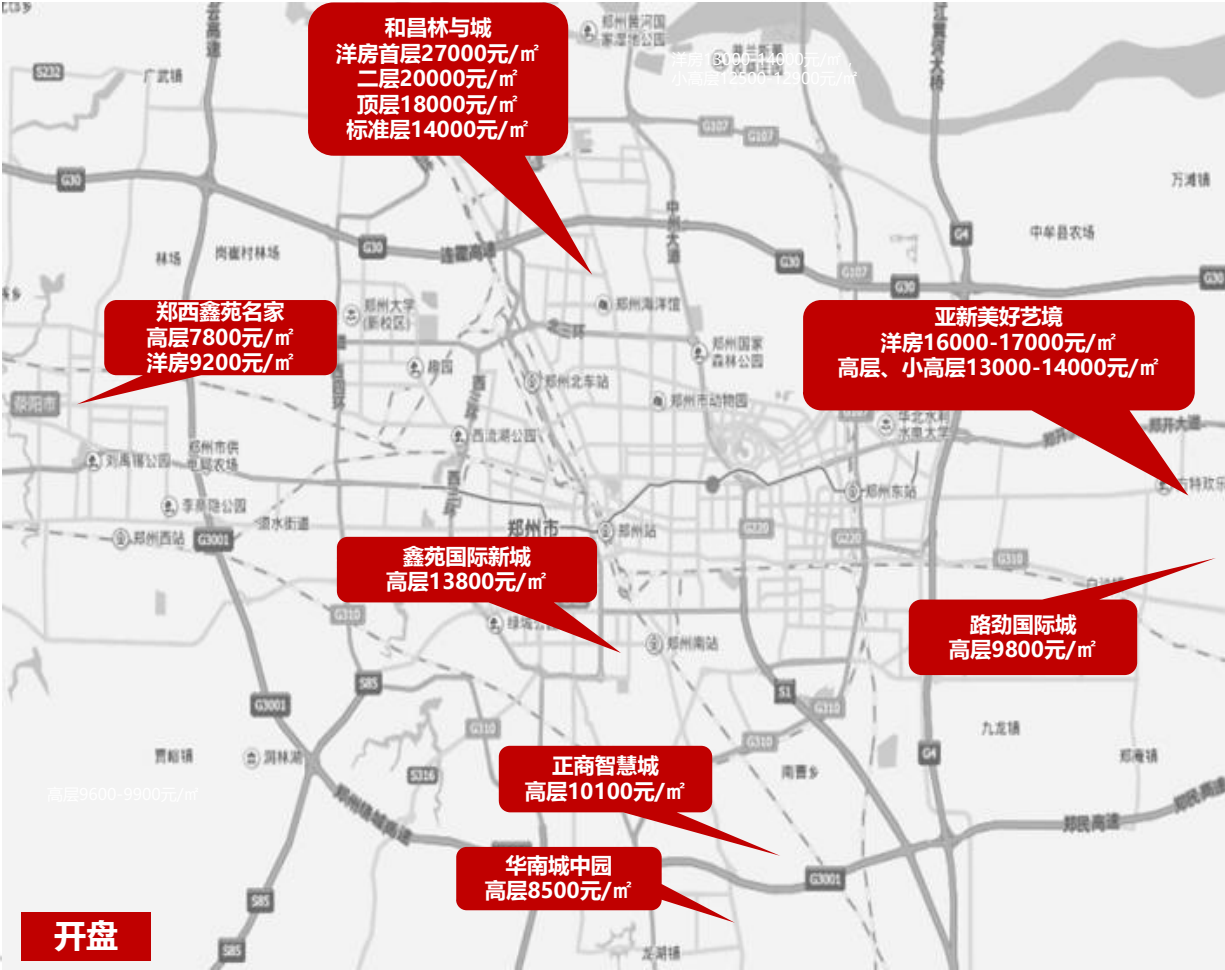
8.06-8.13郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)
1	河南大学科技园	高新区	0.18	0.14
2	升龙城	二七区	0.13	0.14
3	绿地新都会	郑东新区	0.09	0.18

8.06-8.13郑州市公寓备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	永威西郡	中原区	0.19	0.21	46	11000
2	鑫苑鑫家	二七区	0.19	0.14	36	7000
3	经开万锦城	经开区	0.16	0.20	51	11870

开盘项目7个



开盘/认筹项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
鑫苑国际新城	高层	719	719	100%
正商智慧城	高层	120	53	44%
亚新美好艺境	高层、小高层、洋房	240	232	97%
华南城中园	高层	778	778	100%
路劲国际城	高层	248	239	96%
郑西鑫苑名家	高层、洋房	138	112	81%
和昌林与城	洋房	252	176	70%
合计		2495	2309	93%

8月18日，二期1#、2#、4#、7#、9#高层开盘，共推出719套房源，去化率100%；

7月15日会员升级，截止开盘升级约1400组

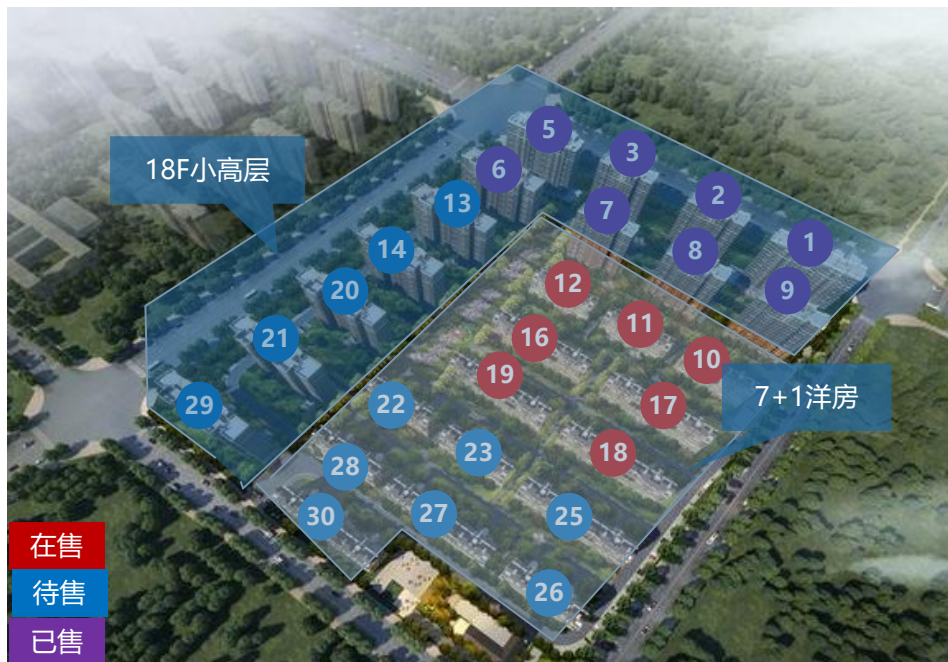


项目位置	管城区紫荆山南路与南三环交汇处向北200米路东				
开发企业	郑州鑫南置业有限公司				
代理公司	易居		选房方式	云选房	
项目体量	63亩	建筑面积	22万㎡	容积率	4.17
推出套数	719套		销售套数	719套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
竞品价格	上次开盘价格13500元/㎡，永威城高层13800元/㎡				
成交均价	均价13800元/㎡				
优惠方式	1、前期会员升级可额外享总房款98折优惠； 2、按时办理签约可额外享总房款99折优惠； 3、一次性付款可额外享总房款98折优惠				
备注	云选房				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
高层	1#	2	26	2T4	85㎡三房	96	96	100%
					90㎡三房	24	24	
					130㎡三房	72	72	
	2#	2	26	2T4	85㎡三房	72	72	
					90㎡三房	24	24	
					130㎡三房	48	48	
	4#	2	27	2T4	85㎡三房	105	105	
					130㎡三房	50	50	
					146㎡三房	27	27	
					90㎡三房	24	24	
	7#	1	27	2T3	90㎡三房	27	27	
					146㎡三房	54	54	
9#	1	26	2T4	85㎡三房	48	48		
				90㎡三房	48	48		
合计	—					719	719	100%

Ticheer 泰辰行
深度服务 共同成长

8月19日启动会员升级，升级客户**300组左右**



位置	惠济区天河路与绿源路向西300米				
开发商	河南惠昌城乡建设发展有限公司				
占地	978亩	建面	129万㎡	容积率	1.99
代理公司	世联行&自销				
推出（套）	252	成交（套）	176		
到访成交率	—	整体去化率	70%		
成交价格	首层价格27000元/㎡，二层价格20000元/㎡，顶层18000元/㎡，标准层14000元/㎡				
区域竞品价格	正商家河家洋房首层29000元/㎡，标准层17500元/㎡				
优惠	①入会优惠5000元；②认筹升级优惠1%；③按揭优惠1%；④全款优惠1%；				
备注	一楼二楼送前花园和地下室（含2个车位），顶层送1个车位				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	去化套数	整体去化率
洋房	10-12#、16-19#	16-19#2单元， 10-12#1单元	7+1	1T2	143㎡（一层）	36	176	70%
					141㎡（二层）	36		
					41㎡复式（顶层）	36		
					122㎡（六层）	36		
					127㎡（四、五层）	72		
					130㎡（三层）	36		
合计						252		

8月19日，高层**35#**楼开盘，微信选房，推出房源**248套**，去化**239套**；
前期认筹客户**300组**左右



项目位置	商都大道人文路交叉口东北角				
开发企业	郑州龙港置业有限公司				
代理公司	自销&恒辉				
项目体量	275亩	建筑面积	70万㎡	容积率	3
推出套数	248		销售套数	239	
到访成交率	——		整体去化率	96%	
成交均价	成交均价9800元/㎡（上次高层开盘均价9000元/㎡）				
优惠方式	1、2万元定存优惠1%；认筹优惠1%； 2、选房成功优惠2%，按时签约优惠2%； 3、超过限价部分，一次性付清优惠1.5%，分两次付优惠1%，分三次付清不优惠				
备注	中牟限价7300元/㎡				

物业类型	楼栋	楼层	单元	楼梯户比	房型	推出套数	销售套数	去化率
高层	35#	33F	2	2T4	89m² 三室两厅一卫	124	124	100%
					125m² 三室两厅两卫	124	115	93%
合计						248	239	96%

在售

待售

已售

项目位置	中牟县郑汴物流通道与屏华路交汇处东北角				
开发企业	郑州美好艺境置业有限公司				
代理公司	易居				
项目体量	92亩	建筑面积	20.5万㎡	容积率	2.5
推出套数	240		销售套数	232	
到访成交率	——		整体去化率	97%	
成交均价	洋房（毛坯）16000-17000元/㎡ 小高、高层（精装）13000-14000元/㎡				
优惠方式	①电商8000抵20000②认筹优惠2%③当天定房优惠1% 付款优惠：一次性优惠15%；60%优惠8%；30%优惠2%；30%分期无优惠				
备注	首付分期15%，剩余首付两年内付清，无息 高层：一次性9500-11500，按揭10500-12500；小高层：一次性0000 -13500，按揭11500-14500；洋房：一次性12000-17000，按揭13000-18000(首次开盘价格)				

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数	去化套数	去化率
洋房	4#	3	6	1T2	150㎡复式	12	232	97%
					157㎡三房	24		
小高	11#	3	11	1T2	143㎡四房	66		
高层	13#部分房源	1	18	2T3	117㎡三房	18		
	16#	2	20	2T3	99-103㎡三房	40		
					128-133㎡三房	40		
					129-134㎡四房	40		
合计						240		

8月19日，在售楼部摇号选房，推出高层**31#**，共 **120套**，去化**53套**，去化率**44%** ；
8月5日开始认筹，截止开盘共计排号**144组**，当天参与选房**110余组**



位置	龙湖区绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路西				
开发商	正商				
占地	101亩	建面	280万㎡	容积率	2.49
代理公司	恒辉&自销				
推出（套）	120	成交（套）	53		
到访成交率	——	整体去化率	44%		
成交价格	88㎡三房10300元/㎡；108㎡三房10100元/㎡；133㎡ 三房9500元/㎡				
区域竞品价格	华南城中园高层8500元/㎡				
优惠	①3千抵2万；②按揭优惠3%				
备注	五证齐全,当天选房客户均为有资格客户选房				

推售 房源	物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	31#	30F	1	2T4	88.27㎡三房	60	22	37%
						108.92㎡三房	30	19	63%
						133.73㎡三房	30	12	40%
	总计						120	53	44%

楼市活动—华南城中园

8月20日，华南城中园微信选房，首次推出高层**3#、5#、6#、12#**，共计**778套**，**去化完毕**；
8月12日开始认筹升级，**认筹2487组**，当天参与选房**2207组**



位置	双湖大道与创新路交汇处				
开发商	郑州华南城有限公司				
占地	450亩	建面	120万㎡	容积率	3
代理公司	合富+自销				
推出（套）	778	成交（套）	778		
到访成交率	35%	整体去化率	100%		
成交价格	8500元/㎡				
优惠	1) 验资优惠：总房款优惠5000元；2) 认筹升级一万抵两万 3) 建惠卡优惠：内卡90折；4) 一次性优惠：98折； 5) 准时签约优惠：99折				

物业类型	楼栋	楼层	单元	楼梯户比	房型	推出套数	销售套数	去化率
高层	3#	33F	2	2T4	87㎡三房	132	132	100%
					113㎡三房	65	65	100%
					117㎡三房	65	65	100%
	5#	33F	2	2T4	87㎡三房	131	131	100%
					113㎡三房	65	65	100%
					117㎡三房	64	64	100%
	6#	33F	1	2T4	87㎡三房	66	66	100%
					113㎡三房	33	33	100%
					117㎡三房	33	33	100%
	12#	31F	1	2T4	87㎡三房	62	62	100%
					113㎡三房	31	31	100%
					117㎡三房	31	31	100%
合计						778	778	100%

- 本次开盘，华南城·中园项目本次取得预售证共计7栋楼（3#、5#、6#、11#、12#、15#、16#）共计1253套房源，为保证开盘去化率，本次开盘推出4栋楼（3#、5#、6#、12#）共计778套房源，开盘当天现场到访客户约3000组，参与选房客户2207组，开盘去化率高达100%，剩余11#、15#、16#号楼共计475套房源后期推出，推出时间及方式未定。
- 去化高原因分析：
 - 价格优势：均价8500元/㎡左右（周边竞品阳光城·丽景湾高层均价9100元/㎡、复式11000元/㎡左右，龙湖锦艺城高层均价10400元/㎡）；
 - 推出的该部分房源，客户购房资格问题得到解决。
- 为解决客户购房资格问题，客户可选择购买或租赁华南城商铺。华南城项目与新郑当地政府达成协议，购买或者租赁华南城商铺的客户不在限购范围内，具备购房资格（但限贷）。其中，租赁商铺客户的最低期限为半年。

8月19日推出高层13#西单元、洋房18#开盘，共计推出138套，截至开盘结束去化112套；
开盘现场到访约300组客户

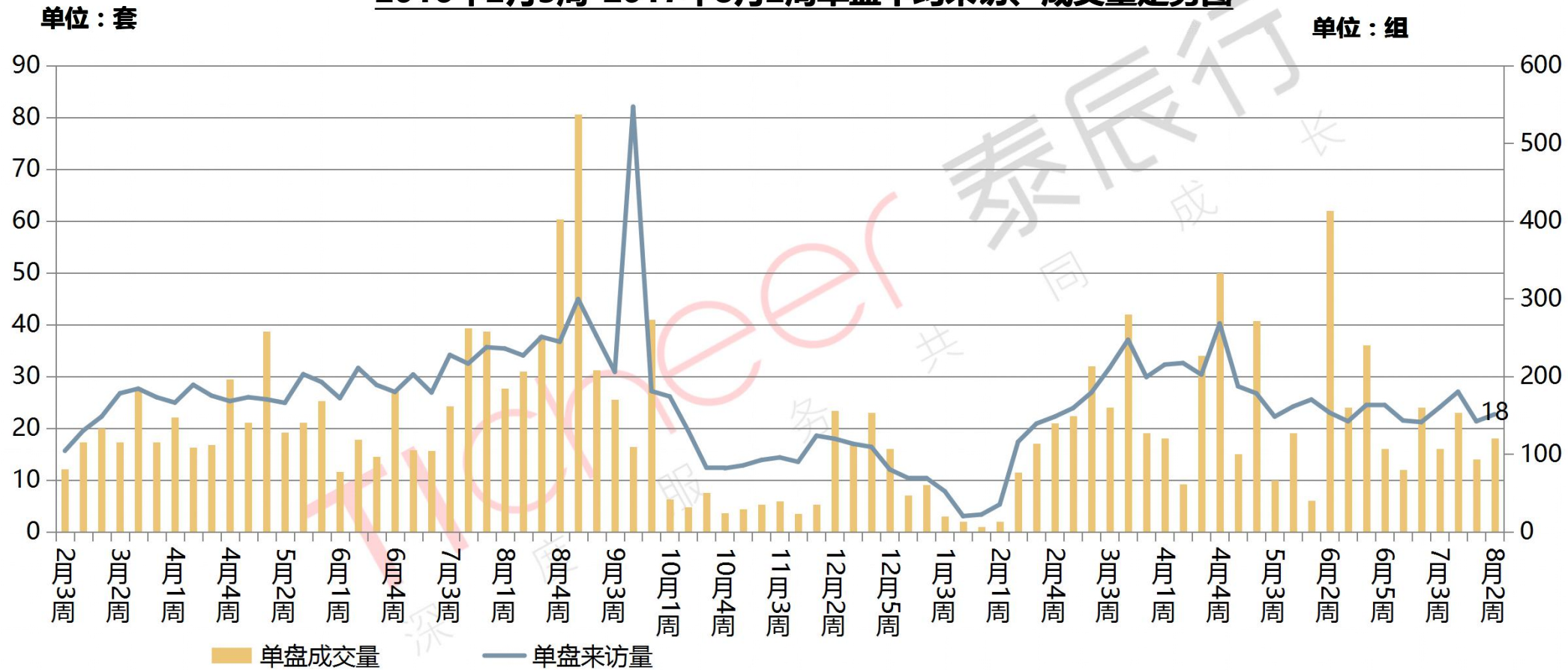


项目位置	荥阳市郑上路与广武路交汇处西南角				
开发企业	荥阳鑫苑置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1100亩	建面	155万㎡	容积率	2.5
推出（套）	138		销售（套）	112	
到访成交率	37%		整体去化率	81%	
成交价格	高层7500-8000元/㎡、洋房8800-9600元/㎡				
优惠方式	1) 开盘当天成功选房优惠1个点，2) 一次性付款优惠2个点、按揭优惠1个点，3) 三天内按时签约优惠2个点				

物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	去化套数	去化率
高层	13#西单元	34	1	2T3	100-116㎡三房	102	89	87%
洋房	18#	9	2	2T2	124㎡三房	36	23	64%
					146㎡四房			
合计						138	112	81%

2017年8月2周，单盘**平均来访151组**，环比上升6%；单盘**平均成交18套**，环比上升29%

2016年2月3周-2017年8月2周单盘平均来访、成交量走势图



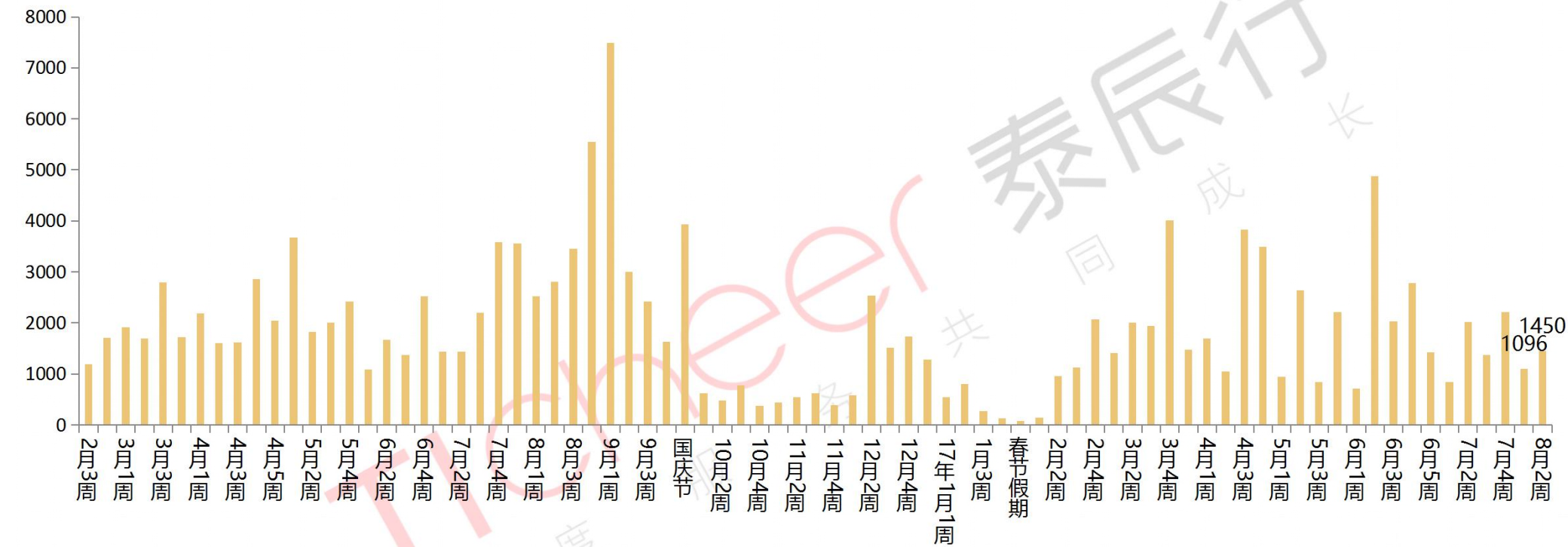
2017年8月2周均来访151组，环比8月1周上升6%；周均成交18套，环比8月1周上升29%

数据来源：泰辰技术中心

□ 2017年8月2周实际成交总量**1450套**，环比上升**32.2%**

单位：套

2016年2月3周-2017年8月2周整体成交量走势图



- ◆2017年8月2周实际监控到项目132个，其中在售住宅项目82个（认筹中项目9个），无货在售项目15个，前期咨询项目13个；
- ◆8月2周总成交1450套（其中监控住宅开盘项目6个，8月1周无开盘），环比上升32.2%

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.ticheer.cn/>

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。