

郑州市场周报(2018年第2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、租房即可落户：青岛全面放开城镇落户限制、取消购房等条件（2018.1.9）



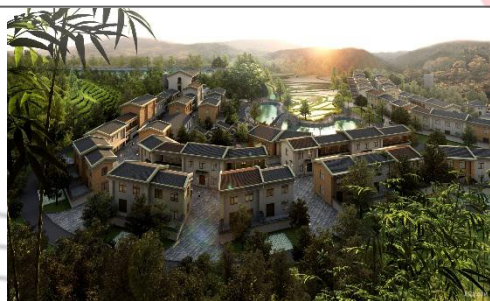
- 日前，青岛市委办公厅、市政府办公厅发布《关于加快推进农业转移人口市民化的意见》：到2020年，全市实现106.5万农业转移人口落户城镇（其中，非户籍转移人口90.5万人，本市就地转移人口16万人）
- 并表示，在深化户籍制度改革上，将健全完善城乡统一的户籍管理制度，**以合法稳定住所(含租赁)或合法稳定就业为基本落户条件，全面放开城镇落户限制**。加快取消购房面积、就业年限、投资纳税、积分制等落户条件，优先解决农村学生升学和参军进入城镇人口、在城镇就业居住5年以上和举家迁徙的农业转移人口以及新生代农民工等重点群体落户问题

2、多地对工业用地弹性年期出让，一般出让年限最长20年（2018.1.12）



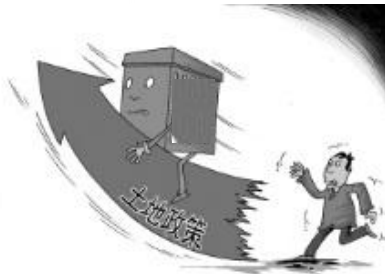
- 1月12日，在北京市政府办公厅印发的《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见》中提到：北京将在19个重点区域（3个开发区、16个产业园区）中启动**“弹性年期出让土地和土地年租制”**，除了极特殊情况，土地流转年限缩短到20年以内
- 据不完全统计，近年来，已有包括临沂、济南、成都、广州和上海出台过工业用地弹性出让制度的相关文件，文件明确提出工业用地弹性出让年限一般不超过20年
- **针对不同行业、不同类型工业项目特点，分类采取弹性年期出让、租赁、先租后让等多种供地方式**

3、浙江出台全国首个特色小镇评定地方标准（2018.1.12）



- 近日,浙江省质监局发布了《特色小镇评定规范》，这是我国首个有关特色小镇建设的地方评定标准；将于1月29日正式实施
- 特色小镇的评定内容及指标体系主要分为**“共性指标”与“特色指标”**两个关键部分
- 其中，共性指标由功能“聚而合”、形态“小而美”、体制“新而活”三个一级指标来构成，总分为400分；
- 特色指标则由产业“特而强”和开放性创新特色工作两个一级指标来构成，总分600分；
- 在总分1000分的评定分中，达到了800分以上的特色小镇才能通过评定

4、海南出台史上最严土地政策（2018.1.12）



- 1月12日，海南省政府召开新闻发布会介绍，该省对住宅用地细化管理：严格控制商品住宅用地供应，加大保障性住房用地供应，鼓励租赁住宅用地供应；出台《进一步加强土地宏观调控提升土地利用效益的意见》
- **明确建立规划调整硬性约束机制，其他用途用地不得擅自调整规划改变为商品住宅用地。**对位于生态保护核心区的市县，停止安排新增外销型商品住宅用地供应计划；全面停止办理产权式酒店用地审批手续

1、河南部署第三次全国土地调查工作（2018.1.11）



- 2017年10月16日国务院发布《关于开展第三次全国土地调查的通知》，旨在全面查清当前全国土地利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，健全土地调查、监测和统计制度，强化土地资源信息社会化服务；第三次全国土地调查以2019年12月31日为标准时点
- 日前，河南省政府办公厅下发通知，对第三次全国土地调查的内容、时间、保障措施进行部署和安排，并成立了专项调查小组；明确要求各地严控调查质量，对调查数据严格审核，确保调查数据真实、准确、完整，不得虚报、瞒报、拒报、迟报，不得弄虚作假和篡改调查数据；同时明确指出：调查经费由省、市、县三级财政按各自工作任务分担

2、郑州南站建筑概念设计方案获批：郑州“金三角”串联中原“米字形”（2018.1.10）



- 1月10日，由同济大学建筑设计研究院设计的《郑州南站建筑概念设计方案》通过中国铁路总公司和省政府的联合批复，这标志着郑州南站开始进入实质性建设阶段
- 该站位于郑州航空港经济综合实验区，是我省米字形快速铁路网和中原城市群城际铁路网的重要枢纽站。郑州南站建筑造型结合莲鹤方壶中莲花和飞鹤的意向，创造出与新郑机场“龙跃中原”交相辉映的“鹤舞九州”的建筑形象
- 车站内部设计有三个亮点：“五位一体”的现代化交通枢纽，涵盖高铁客运中心、高铁物流中心、空铁换乘中心、长途客运中心和旅游集散中心；快速进站厅兼中转换乘，形成多维度换乘的高效率综合交通枢纽；打造“多功能复合”的高铁空间新形态，充分利用高架层两侧候车空间设置城市客厅提升整体品质

3、2018年郑州市将建设重点项目328个 总投资超9800亿元（2018.1.11）

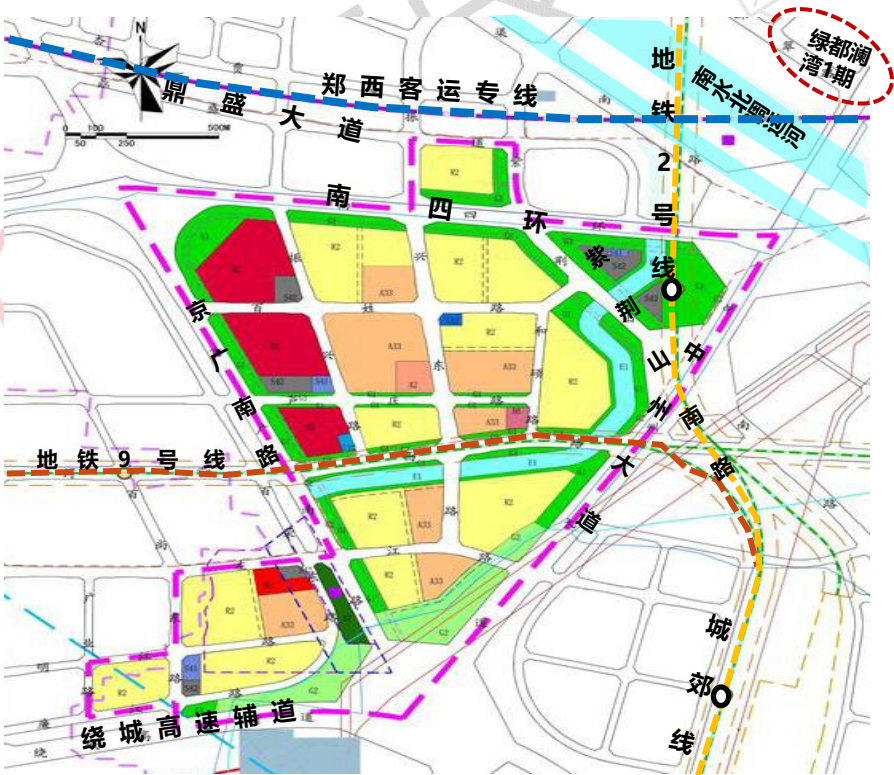


- 1月11日，郑州市政府公布《关于下达2018年度郑州市重点建设项目的通知》，2018年郑州将重点建设项目328个，总投资超9800亿元。项目涉产业发展、先进制造业等多类；其中，产业发展项目数量最多，为154个
- 投入70亿元建设50万平方米的商都历史文化区项目；5条地铁线同时建设：5号线预计今年6月轨通，另外同时建设的有3号线一期、4号线、2号线二期、6号线二期
- 竣工项目中包括总投资达10亿元的郑州宜家家居商场项目；续建项目有总建筑面积186万平方米的郑东新区龙子湖智慧岛项目，总投资达121.6亿元

□ 1月10日，郑州市规划局发布《郑州市管城区绕城高速辅道以北、中州大道以西区域控制性详细规划》批后公示

□ 规划范围位于郑州市中心城区南部，绕城高速辅道以北、中州大道以西区域，涉及土地314.2公顷，折合4713亩；可开发住宅用地约1090亩

□ 规划有12块居住用地、4块商业商务用地、7块教育用地；规划人口容量：66613人



本区域隶属管城商都新区的宜居居住区，商都新区定位为集商贸、居住为一体的宜居区，未来将重点打造成郑州市区东南部城市副中心。此次规划公示表明商都新区南四环片区进入发展起步期，区域自然资源及轨道交通资源优良，未来将成为南部片区又一开发高地。

本周土地成交1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	区域	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	溢价率	买受人
2018/1/12	郑政经开出(2017)049号(网)	经开区	经北四路以南、经开第十八大街以西	3.0	批发零售用地(加油加气站)	3.0	12000	4000	1700	606%	—
合计				3.0	—						

加油加气用地高溢价成交地块

摘牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	溢价率	买受人
2016/12/7	郑政出[2016]108号(网)	惠济区	木马东街西、开元路南	3.3	批发零售用地(加油加气)	0.5	9249	2769	1799	414%	碧源文化传媒有限公司
2017/11/20	牟政出[2017]3号(网)	中牟	中牟官渡组团,绿博大道南、金菊五街东	8.1	批发零售用地(加油加气)	0.4	4298	529	818	425%	中国石化销售有限公司河南郑州石油分公司



序号	名称
①	郑州国际陆港联检中心
②	四季钢化玻璃
③	郑州丰林建材物流园
④	亚丰不锈钢市场
⑤	裕隆钢材物流园
⑥	经开钢材市场
⑦	迪圣木板模板市场
⑧	河南中孚特种铝材有限公司
⑨	中粮(郑州)粮油工业有限公司

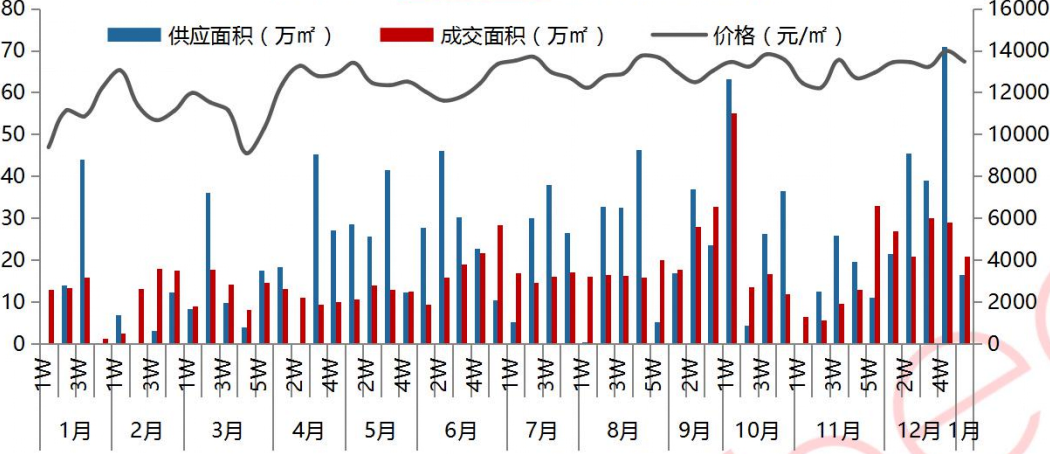
商品房及住宅市场供应跌幅较大，成交受限签影响呈现一定的滞后性跌幅较小，均价小幅下降

郑州市区各物业类型市场表现

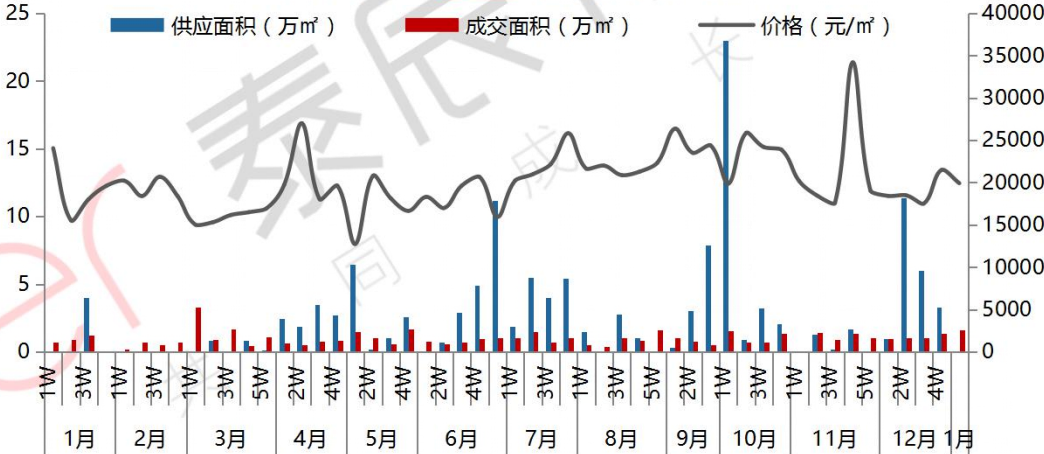
物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	1.1-1.7	12.25-12.31	1.1-1.7	12.25-12.31	1.1-1.7	12.25-12.31	1.1-1.7	12.25-12.31	1.1-1.7	12.25-12.31
商品房	17.19	114.78	29.66	37.13	3099	3865	38.24	51.21	12893	13793
商品住宅	16.47	70.94	20.99	29.06	1908	2638	28.27	40.61	13468	13974
商业	0.03	3.26	1.58	1.33	134	136	3.15	2.85	19908	21466
写字楼	0	3.29	2.09	2.62	111	114	2.90	3.54	13888	13480
公寓	0	24.95	2.95	3.95	716	962	3.10	4.14	10529	10504

周度表现：商品住宅供应下降明显，成交环比略有减少，同比增长；商业成交小幅上升；写字楼、公寓无供应，成交环比减少

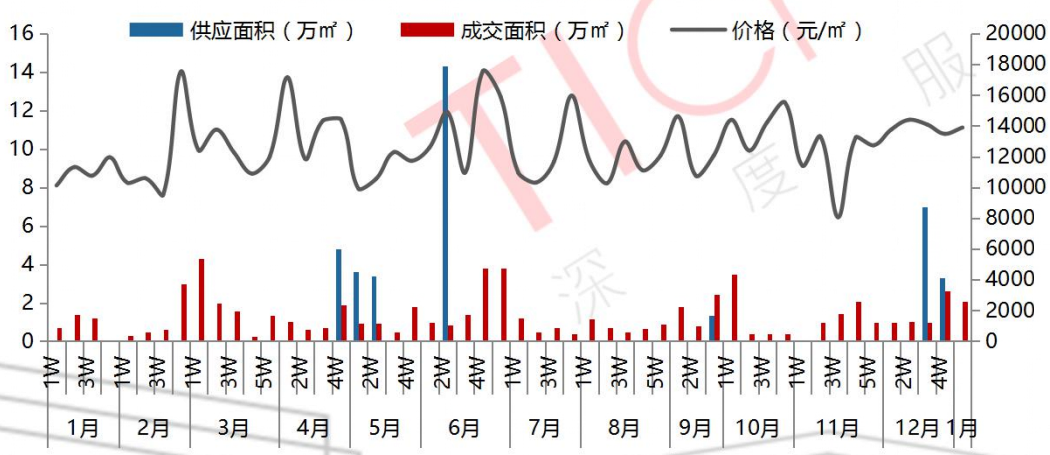
郑州市区商品住宅周度供求分析



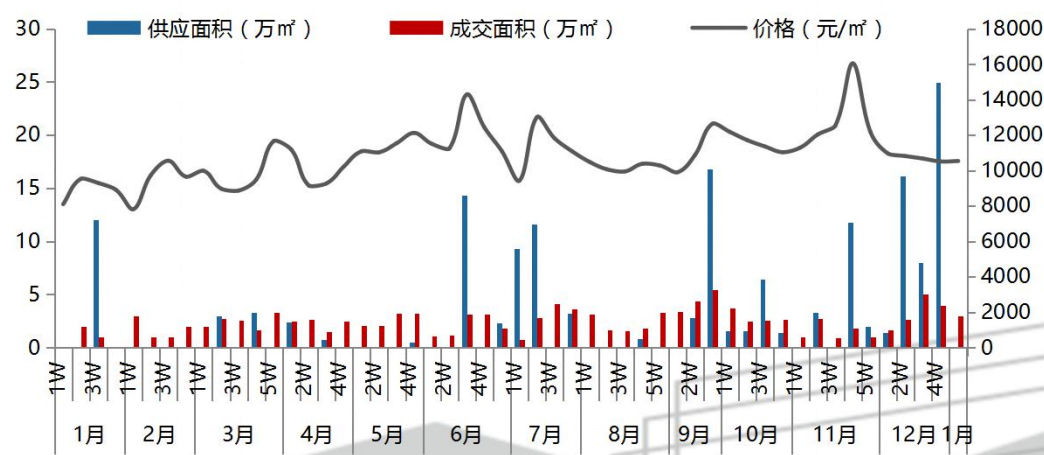
郑州市区商业周度供求分析



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

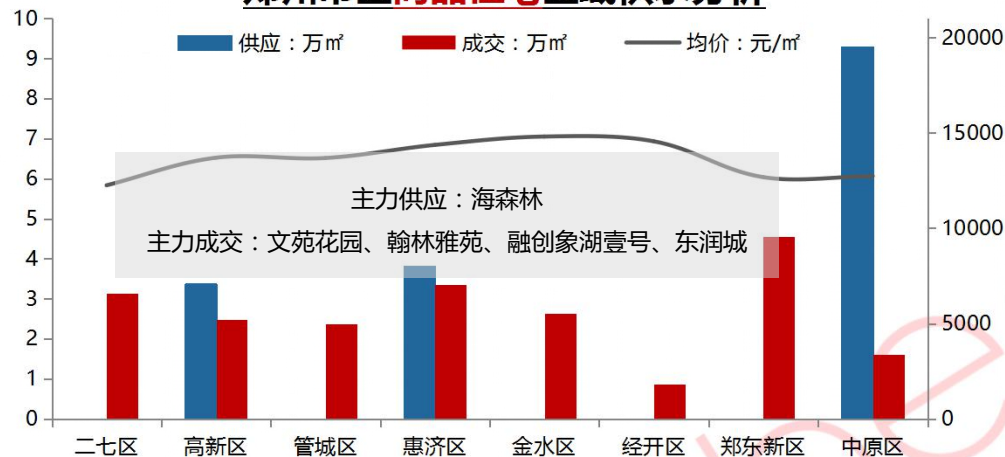


备注：周度数据与月度数据略有差异

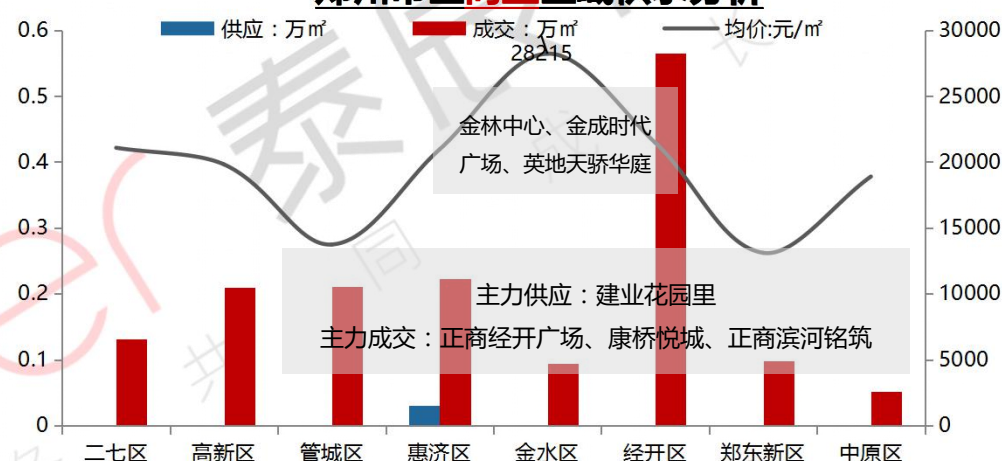
数据来源：泰辰技术中心

商品住宅市场供应集中在中原区、高新区、惠济区，成交以东区为主；商业仅惠济区有供应、成交主要集中在经开区，写字楼、公寓无供应，写字楼成交集中在经开区

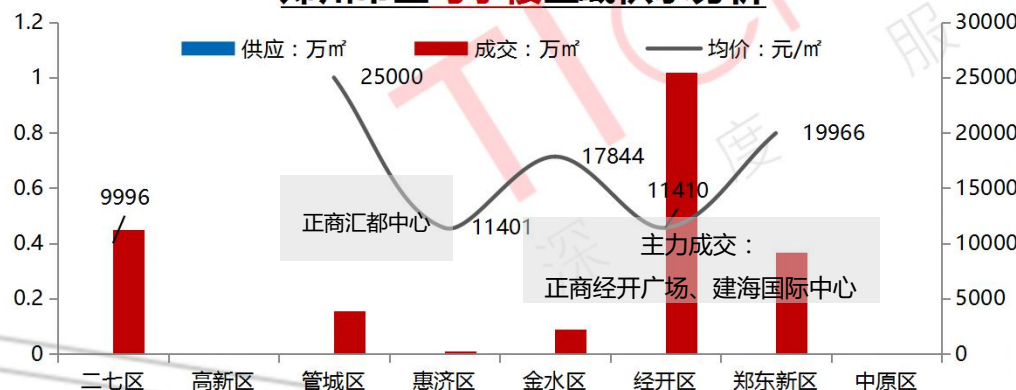
郑州市区商品住宅区域供求分析



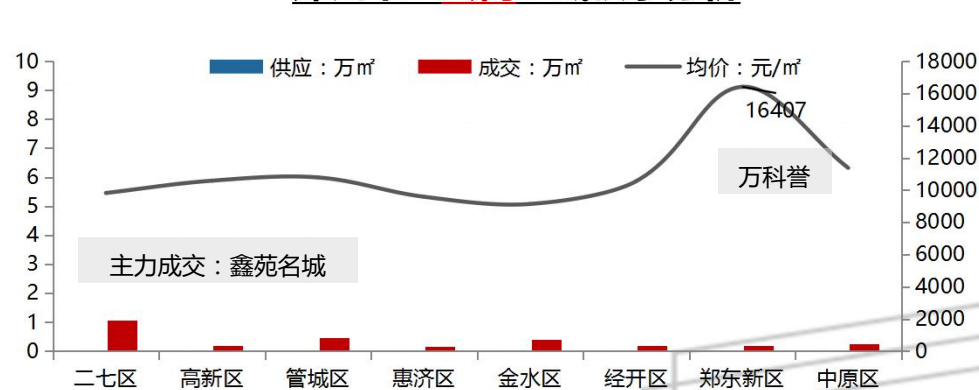
郑州市区商业区域供求分析



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



住宅面积TOP3均在1万方以上，依次为名门翠园、融创象湖壹号、亚星盛世

1.1-1.7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	名门翠园	金水区	1.77	2.73	184	15404
2	融创象湖壹号	郑东新区	1.17	1.21	65	10414
3	亚星盛世	二七区	1.06	1.13	91	10583
4	荣盛祝福花语水岸	高新区	0.87	1.14	100	13087
5	富力建业尚悦居	惠济区	0.85	1.35	76	15835
6	东润城	郑东新区	0.60	0.71	58	11964
7	文苑花园	郑东新区	0.59	0.20	31	3489
8	翰林雅苑	郑东新区	0.58	0.27	57	4668
9	永威城	管城区	0.56	0.78	54	13983
10	碧源月湖	惠济区	0.45	0.53	37	11991

1.1-1.7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	均价 (元/㎡)
1	正商经开广场	经开区	0.32	0.72	18	22597
2	幸福港湾	管城区	0.14	0.12	1	9000
3	西雅图	高新区	0.13	0.19	7	14478

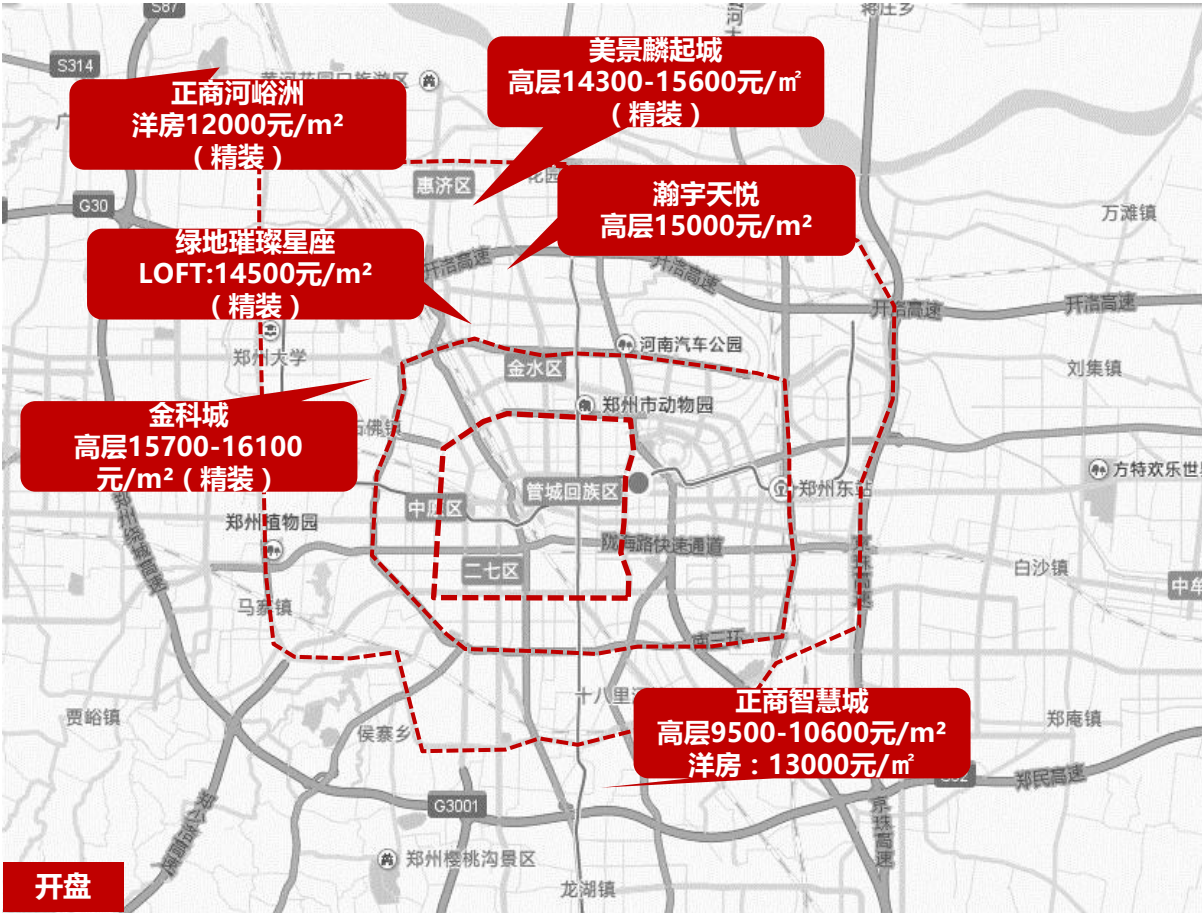
1.1-1.7郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正商经开广场	经开区	0.73	0.89	23	12312
2	建海国际中心	管城区	0.29	0.27	23	9191
3	正商城	二七区	0.20	0.18	9	9135

1.1-1.7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	鑫苑名城	二七区	0.79	0.75	239	9521
2	正商中州城	管城区	0.39	0.42	56	10692
3	清华城	金水区	0.35	0.29	63	8329

本周开盘项目6个：5个住宅项目、1个公寓项目；住宅整体推出1183套，去化460套，整体去化39%



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
美景麟起城	高层	290	95	33%
瀚宇天悦	高层	154	120	78%
正商智慧城	高层、洋房	539	202	37%
金科城	高层	136	31	23%
正商河峪洲	洋房	64	12	19%
合计		1183	460	39%

开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
绿地璀璨星座	LOFT	500	300	60%
合计		500	300	60%

楼市活动——绿地璀璨星座

1月12日上午针对1#、2#、5#LOFT房源进行首次微信选房，共推出500套，去化300套，去化率60%

2017年8月25日开始认筹，截至开盘认筹约1400组



项目位置	惠济区 北三环与江山路（南阳路）交汇处东北角				
开发企业	上海绿地集团				
代理商	同策&同峰&尚正行&满庭芳				
占地	50亩	建面	23万㎡	容积率	5.37
推出套数	500		销售套数	300	
到访成交率	——		去化率	60%	
成交价格	均价14500元/㎡（一次性价格：13000元/㎡）				
竞品均价	海亮时代ONE：14100元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹优惠：智能汇2万抵3万、梦想会2万抵2.5万，根据排卡时间先后为准 付款优惠： ➢ 首付分期：智能汇再优惠6%、梦想会再优惠5%； ➢ 首付50%客户，在基础优惠上再优惠4% ➢ 一次性客户：梦想会和智能汇：直接再优惠15%				
交房标准	精装修：挑空精装标准2600元/㎡、双入户精装标准3000元/㎡				
备注	首付分期：分三次还清；1、1月17日付10万；2、5月10日付10万； 3、9月10日，剩余首付款+精装费全部付完 （无证开盘）				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	销售套数	去化率
	公寓	1#	1	9T55	20F (4-9F)	60㎡	72	36	50%
		2#		6T35	20F (4-20F)	40-43㎡	268	104	39%
		5#		5T32	15F (4-8F)	40-43㎡	160	160	100%
	合计	—					500	300	60%

1月4日启动认筹，截至开盘蓄客约100余组，当天到访客户约35组



项目位置	惠济区江山路与沿黄快速路交汇处西1000米路南				
开发企业	河南正商新铭置业有限公司				
代理商	恒辉&易居				
占地	一期141亩	建面	30万㎡	容积率	1.99
推出套数	64		销售套数	12	
到访成交率	34%		去化率	19%	
成交价格	洋房标准层12000元/㎡、首层15000元/㎡，顶层复式14500元/㎡				
竞品均价	碧桂园思念翡翠城洋房：10000元/㎡				
优惠方式	认筹3000优惠2万				
交房标准	精装：精装标准3000元/㎡				
备注	首付分期：首付5%，剩余的两年分4次还清				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	销售套数	去化率
	洋房	14#	4	1T2	7+1	90-105㎡三房	56	12	19%
						102-118㎡三房（顶层复式）	8		
	合计							64	12

1月12日针对二期高层5#现场开盘，推出154套，去化120套，去化率78%
截止开盘蓄客200组，当天到访客户约180组



项目位置	金水区文化路与龙门路交汇处				
开发企业	河南瀚宇置业有限公司				
代理商	自销				
占地	132亩（二期）	建面	33万㎡（二期）	容积率	2.9
推出套数	154		销售套数	120	
到访成交率	67%		去化率	78%	
成交价格	15000元/㎡				
竞品均格	名门翠园高层：15500元/㎡				
优惠方式	10万抵15万				
交房标准	毛坯				
备注	二期整体16年9月已交房				

推荐房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	5#	2	2T3/3T4	24F	88~89㎡两房	66	120	78%
						119~122㎡三房	44		
						134㎡ 3+1户型	44		
	合计							154	120

1月14日上午针对二期高层12#西单元加推，推出136套，去化约31套，去化率23%

1月8日开始认筹，截止开盘累计认筹客户50组，当天到访客户约40组



项目位置	高新区科学大道与瑞达路交汇处东南角				
开发企业	郑州新银科置业有限公司				
代理商	易居&自销				
占地	388亩	建面	108万㎡	容积率	3.11
推出套数	136		销售套数	31	
到访成交率	78%		去化率	23%	
成交价格	15700-16100元/㎡				
竞品均价	公园道1號高层：15700元/m²（毛坯）				
优惠方式	①认筹优惠1% ②开盘优惠1% ③按时签约优惠1% ④按揭无优惠，一次性优惠1%				
交房标准	精装：装修标准2000元/㎡				
备注	五证齐全；按认筹顺序选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	12#	2	2T4	34F	88㎡三房	34	31	23%
						117㎡三房	68		
						122㎡ 三房	34		
	合计							136	31

1月13日推出前期高层、洋房剩余房源，共539套，去化202套，去化率37%

1月3日启动认筹，截止开盘蓄客500组，当天到访约260组



项目位置	龙湖镇绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路以西				
开发企业	河南正商龙湖置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地	3000亩	建面	280万㎡	容积率	2.49
推出套数	539		去化套数	202	
到访成交率	78%		去化率	37%	
成交价格	高层9500-10600元/㎡， 洋房标准层13000元/㎡、首层17500元/㎡、顶层14500元/㎡				
竞品均格	富田兴和湾高层：11300元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹3000抵16000				
交房标准	毛坯				
备注	首付可分期：高层首付5万（洋房6万）剩余两年内分四次还清，无利息				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	销售套数	去化率	
	高层	前期剩余高层	1/2	2T4	31F	89㎡三房	204	191	38%	
						116-133㎡三房	244			
						143㎡四房	57			
	洋房	前期剩余房源					127-132㎡三房	29	11	32%
							189㎡四房	5		
	合计							539	202	37%

楼市活动—美景麟起城

1月12日晚7点针对三期高层1#进行开盘，共计推出290套，去化95套，去化率33%

1月3日启动认筹，截至开盘蓄客160余组，当天到访客户约120组

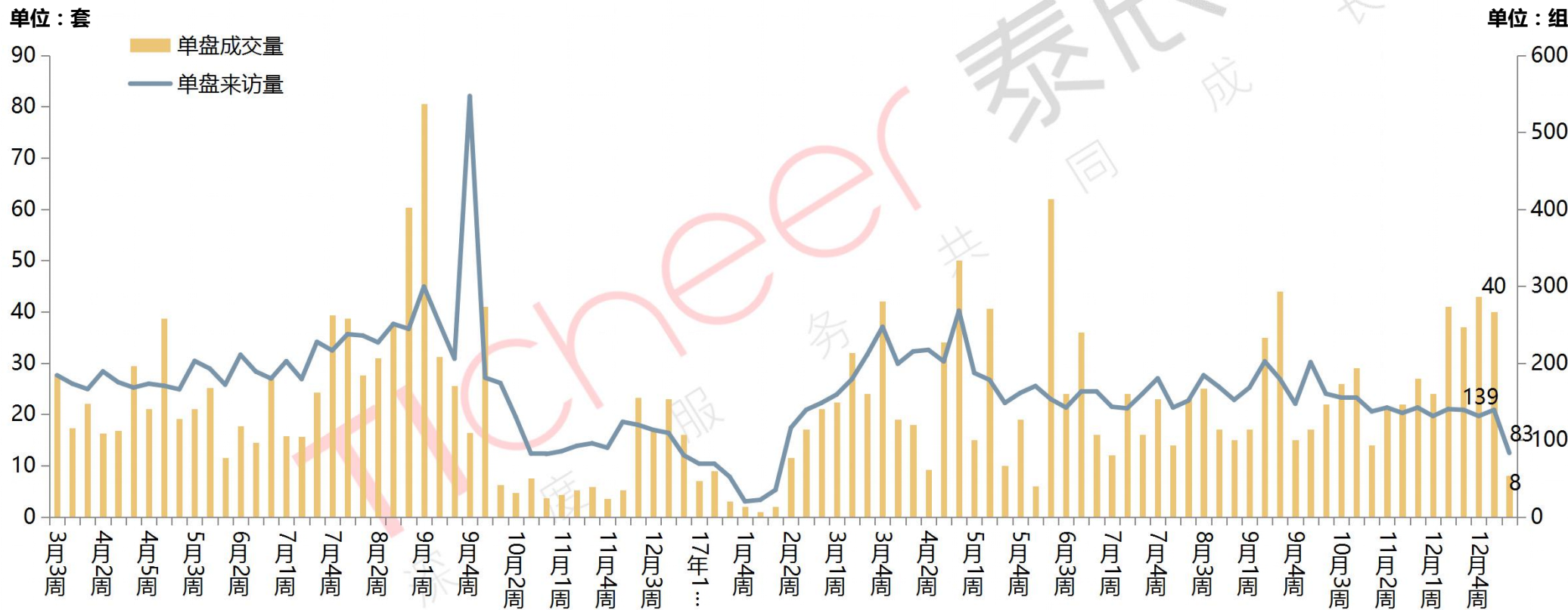


项目位置	惠济区文化路与英才街交汇处西南角				
开发企业	郑州美景置业有限责任公司				
代理商	同峰				
占地	299亩	建面	80万㎡	容积率	3.70
推出套数	290		去化套数	95	
到访成交率	79%		去化率	33%	
成交价格	14300-15600元/㎡				
竞品均格	融创城开瓏府高层：13500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	①认筹缴5000元，优惠2000元 ②按揭30%客户：优惠2%，一次性客户：优惠3%				
交房标准	精装修：精装标准1500元/㎡				
备注	首付分期：分两年四次还清 首次6.8万签订合同，第二次12万，第三次8万，第四次3-4万				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	4T9	33	68-70㎡两房	290	95	33%
	合计						290	95	33%

□ 受天气及无项目开盘影响，2018年1月1周，单盘**平均来访83组**，环比下降**40%**，同比上涨**20%**；单盘**平均成交8套**，环比下降**80%**，同比上涨**14%**

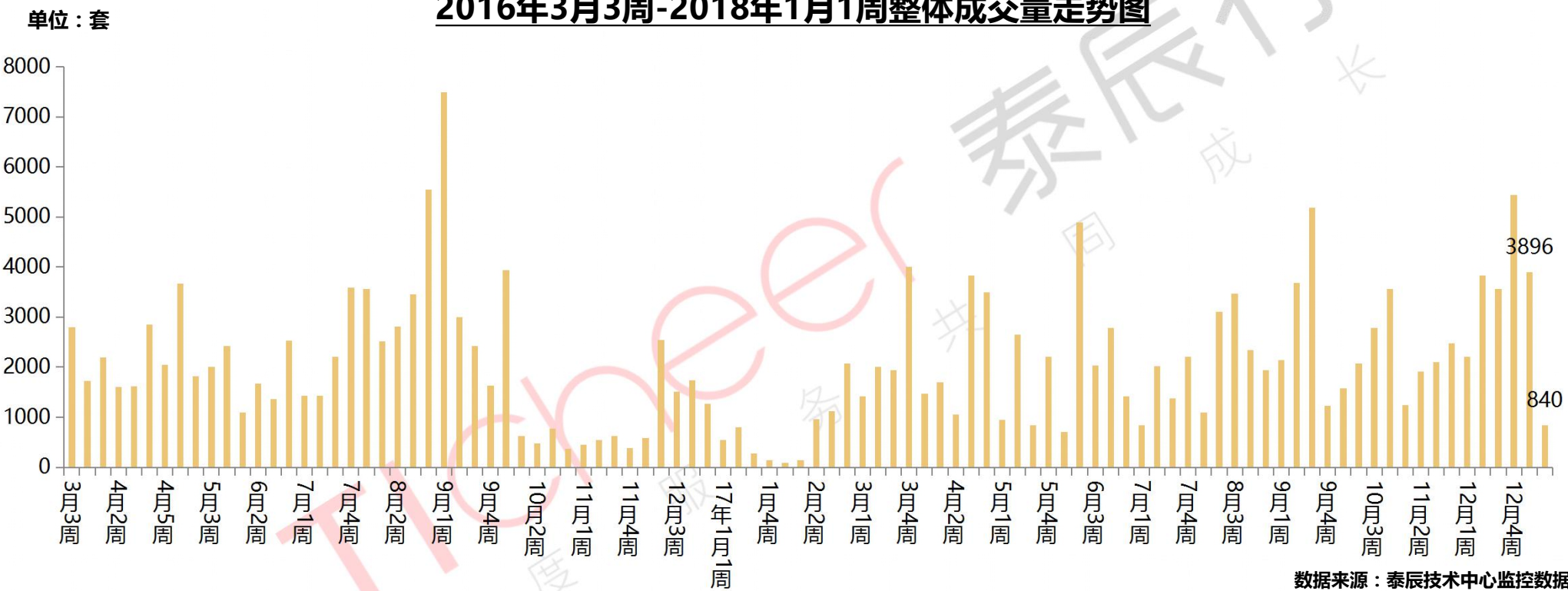
2016年3月3周-2018年1月1周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

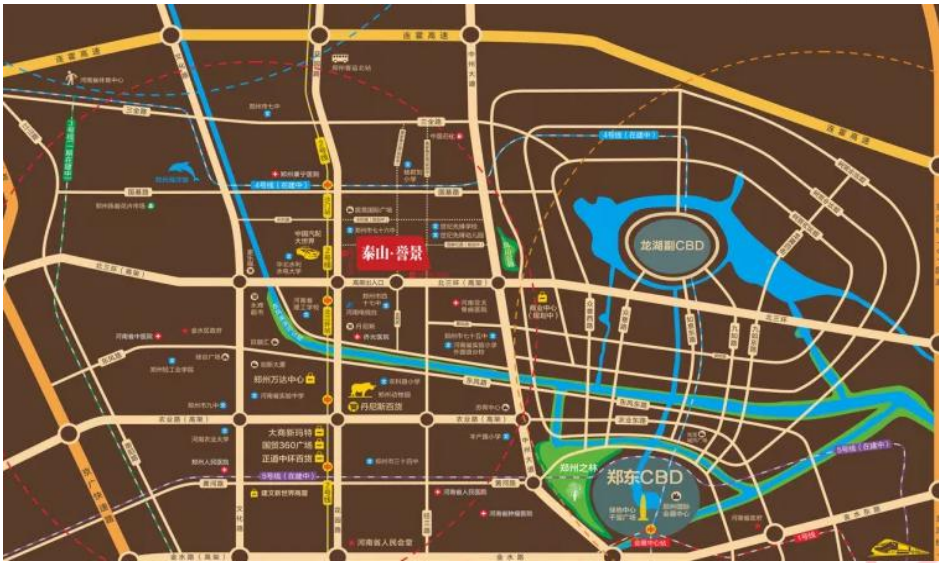
2018年1月1周实际成交总量840套，环比下降78%

2016年3月3周-2018年1月1周整体成交量走势图



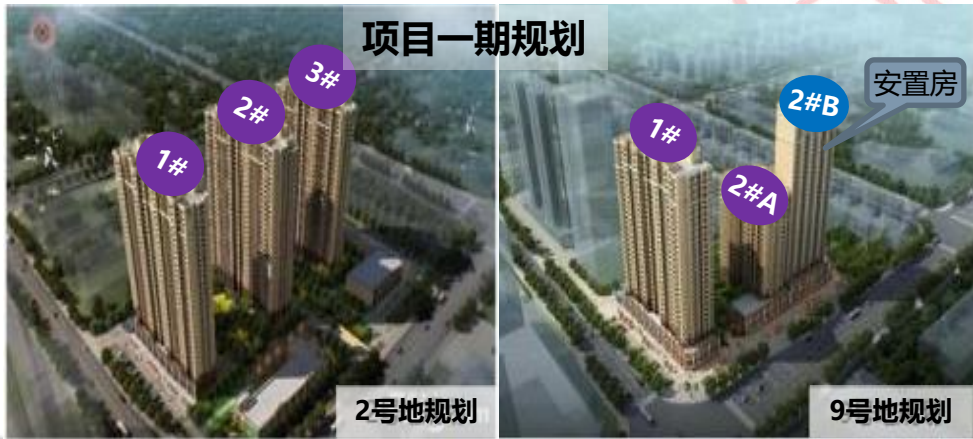
- ◆2018年1月1周实际监控到住宅项目122个，其中有货在售住宅项目103个，总成交量840套；入会/认筹/定存验资阶段项目8个，全新待售项目7个，无房源在售项目4个；
- ◆2018年1月1周住宅无开盘项目，单盘平销认购30套以上的有6个项目

双地铁+紧邻三环+配套成熟



开发商	河南坤众置业有限公司	位置	金水区花园路与北三环交汇处东100米路北
占地面积	327亩（一期60亩）	总建筑面积	93万㎡（一期22.2万㎡）
容积率	3.99	绿化率	25%
物业类型	住宅、公寓、写字楼	代理公司	易居
项目概况	➢ 项目共有7个地块，其中1号地为安置区、7号地为教育用地；剩余地块分两期开发：2/9号地为一期、5/6/8号地为二期 ➢ 其中一期占地60亩，规划5栋高层，户型面积是73㎡两房、87-90㎡三房、110-130㎡的三房 ➢ 项目配套：教育资源：12班制的幼儿园、24班制的小学；商业：6号地将建设商业、办公一体化的综合体， ➢ 项目周边轨道交通：目前地铁二号线已经运行（北三环站），地铁四号线（预计2020年运营）		
节点情况	预计6月份开盘		
目前阶段	目前已有三个证		
项目拿地情况	2016.12.23拿地；2号地：成交地价669万元/亩，楼面价2508元/㎡；9号地：地价690万元/亩，楼面价：2587元/㎡		

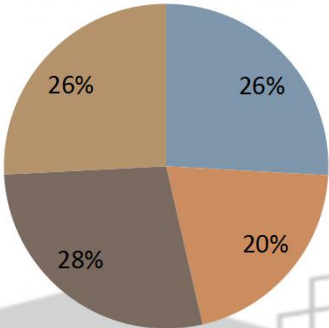
一期规划产品5栋高层，三房为主、主力面积区间87-130m²，户型面积跨度较大



物业类型	地块	楼栋	层数	单元	梯户比	面积户型	套数
高层	9号地	1#	30F	2	2T5	73-81㎡两房两厅一卫	180
						101㎡三房两厅一卫	60
						120㎡三房两厅一卫	60
		2#A	21F	1	2T6	80㎡两房两厅一卫	21
						90㎡三房两厅一卫	63
						103-118㎡三房两厅一卫	42
	2号地	1#	33F	2	2T4	120-128㎡三房两厅两卫	132
						110㎡三房两厅一卫	132
		2#	34F		2T5	81㎡两房两厅一卫	68
						87㎡三房两厅两卫	136
						107㎡三房两厅一卫	68
						120㎡三房两厅两卫	68
					2T4	121-130㎡三房两厅两卫	136
						87㎡三房两厅一卫	68
		3#	34F		2T4	83㎡两房两厅一卫	68
合计：							1302

高层各房型所占比例

■ 73-83㎡两房 ■ 87-90㎡三房 ■ 103-118㎡三房 ■ 120-130㎡三房



2号地2#平面展开图



9号地1#平面展开图



2号地3#平面展开图



9号地2#A平面展开图



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。