

郑州市场周报(2018年第3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、2017年全年中国新增房地产贷款下降 (2018.1.15)



- 根据中国央行调查统计司司长阮健弘透露：2017年全年新增房地产贷款5.56亿元人民币，占同期其他各项贷款增量的四成，比2016年略有降低；整体上来看：人民币房地产贷款余额32.25万亿元，同比增长20.9%，增速比16年回落6.1%；其中，个人住房贷款余额21.86万亿元，增速比16年回落14.5%
- 阮建弘强调：央行严格遵守房子的居住属性定位，积极指导金融系统配合做好房地产调控相关工作，加强住房信贷管理，推动建立“租售并举”的住房金融制度，逐渐形成房地产市场的稳定发展长效机制

2、正荣地产集团有限公司正式挂牌上市 (2018.1.16)



- 1月16日上午，内地房企30强唯一未上市者——正荣地产集团有限公司在香港联合交易所正式挂牌上市。
- 根据发布的公告，正荣地产香港和国际发售均获得超额认购，最终定价每股3.99港元，发售10亿股，经扣除包销费用及佣金和全球发售相关的其他估计开支后，全部股票发售的所得款项净额约为38.43亿港元，约61%将用做开发现有物业项目或项目阶段的建设成本；约29%将用做偿还大部分现有计息银行及其他借款，全部均属项目公司的营运资金贷款；约10%将用做一般营运资金用途

3、甘肃省禁止发放三套及以上住房公积金贷款 (2018.1.18)



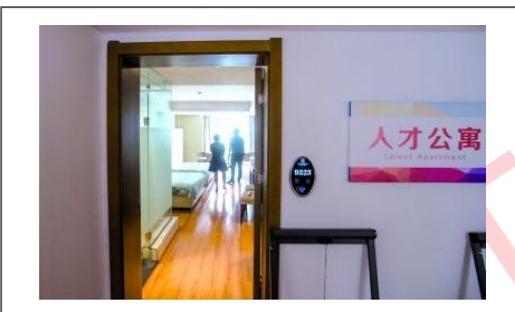
- 近日甘肃省住建、财政和国土部门联合发布通知：甘肃省要求各地住房公积金管理中心保证首套房的贷款需求，适度支持购买改善型住房贷款需求，禁止发放三套及以上住房贷款
- 甘肃省还要求：开发单位在取得预售许可证之日起，向所在城市住房公积金管理中心提出住房公积金贷款需求，房企在房屋销售中拒绝公积金贷款的情况将不被允许

4、南京高层次人才购房细则 (2018.1.16)



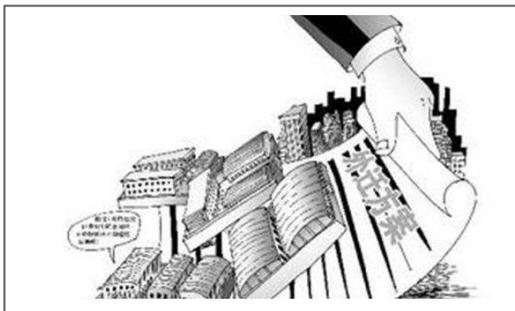
- 南京市政府16日公布了《南京市高层次人才购买商品住房服务实施办法》，**简而言之：就是高层次人才购买首套房、不限购、不摇号选房，房源“特供”由相关部门在新上市楼盘中按比例优选**
- 高层次人才界定：第一类：A型 国际杰出人才，以两院院士为参考标准，B型 国家领军人才，以国家级工程人才为参考标准，C型 地方拔尖人才，为江苏省做出过突出贡献的青年专家为参选标准；第二类：政府引进企业的核心团队成员；第三类：新型研发机构的核心团队成员；第四类：高校、研究院中相当于A、B、C、类的人才；第五类：政府认定的高层次人才
- 购房要求：第一：本人、配偶及未成年子女在本市无住房；第二：与用人单位签订一年以上劳动合同；第三：须本人购买、限购一套、五年内不得转让
- 房源选择：新建商品住房房源每个项目不超过申请上市销售量的10%，上市销售量超过500套的，按比例不超过6%

5、武汉市拟在今后五年内筹建56万大学生租赁房 (2018.1.19)



- 为吸引更多的大学生落户武汉就业创业，今后5年，**武汉将在全市交通便利、宜居宜业宜创的区域，布局和建设多个“青年城”，总规划用地面积约9000亩，建筑面积约800万平方米。同时，通过配建、改建、新建、转化等方式，筹集大学毕业生租赁房56万套，建筑面积1120万平方米**
- 目前武汉已筹集到1万多套大学毕业生租赁房，总面积近50万平方米，未来还将在新建住宅小区中配建大学生租赁房。拟要求今后新建的商品房小区拿出6% - 10%的房源，配建大学生安居房、租赁房，并在120平方米以下户型房源中优先保障首套房购房群体

1、郑州230家批发市场完成外迁升级改造 (2018.1.12)



- 2017年底，郑州市共完成外迁和改造提升专业批发市场230余家，腾出城区土地3万余亩
- 市政府规划的“一区两翼”12家市场外迁承接地已全部开建、部分区域已经建成，总投资额超过500亿元，开建总面积1605万平米，建成总面积1107万平方米，开业总面积649万平方米，入住商户4万余家，解决13万余人就业
- 2018年，农贸市场将加快农贸市场规划编制，大力发展“农贸市场+互联网”，推动农贸市场向日常生活配套服务延伸

2、河南省工业用地出让年限不超过20年 (2018.1.17)



- 日前，北京首次提出19个重点区域中启动：“弹性年期出让土地和土地年租制”，土地流转年限缩短到20年以内！
- 1月17日河南省政府网站公开一份文件：内容显示在河南省行政区域内的国有建设用地采取弹性年期出让、先租后让、租让结合的方式的方式；工业用地弹性年期出让不超过20年，对于国家、省重大产业项目不超过工业用地出让法定最高年限50年

3、郑州市生态建设头号文件贾鲁河的治理工程 (2018.1.17)



- 贾鲁河综合治理工程横跨二七区、中原区、高新区、惠济区、金水区、郑东新区、中牟县；6区1县，总投资100多亿元，项目完成后新增将新增水面9200亩，新增绿化面积8200亩。
- 本次界定贾鲁河综合治理河段包括：贾鲁河陇海西路至科学大道段、尖岗水库至南水北调干渠段、北三环至象湖段、农科所桥至陇海铁路桥段，共计49.67千米

国土资源部部长姜大明在1月15日表示，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点，**推动建立多主体供应、多渠道保障租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。政府将不再是居住用地唯一提供者**

1

住宅市场

现有的商住用地如果大规模的建设为租赁住房，可能会使商品房的供应相应减少；新的土地政策，能够真正实现在集体土地和非房企所拿地地上建设租赁住房，这也将减少对原有商住用地的占用，有利于降低商品住宅的供求关系矛盾

2

租赁市场

集体建设用地，不必再经过政府征地环节，可以直接进入市场，并且村镇集体经济组织可以自行开发运营，还可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房；“居住用地”并非供应给商品房，而是租赁住房，扩充了租赁市场的多主体供应

3

影响意义

拓宽房源的供应端口，对于“租购并举,租购同权”的落实；增加了租赁市场的供应渠道，客观上降低了商品房对于租赁房屋的挤压、对于稳定楼市稳定房价有一定促进作用

本周土地无供应，成交5宗



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)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	买受人	备注
2018/1/15	郑政出(2017)93号(网)	高新区	科学大道北、郁香路西	124	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	4.5	74390	602	2005	0%	河南晟和洋实业有限公司	钱隆城万华府
2018/1/19	郑政出(2017)94号(网)	惠济区	荷花街东、梅园路南	42	城镇住宅	3.5	22529	542	2324	0%	建业	金洼村安置区
	郑政出(2017)95号(网)		杨柳街西、金达路北	21	城镇住宅	3.5	11036	531	2276	0%		安置开发混合地块
	郑政出(2017)96号(网)	金水区	黄埔路北、东沙路西	43	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	5.1	37836	872	2564	0%	碧桂园	沙门安置
	郑政出(2017)97号(网)		金牛路南、杨君路东	50	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	5.5	45570	914	2493	0%		商品房
合计				279	—							

备注：郑政出(2017)93号(网)地块商业类建面不超过地上总建面的50%且不小于45%，商业自持部分不低于9万m²，自持年限不低于20年；住宅建筑总量不超过203517m²

供应端：本周公寓供应增加，其他物业类型均保持较低供应水平

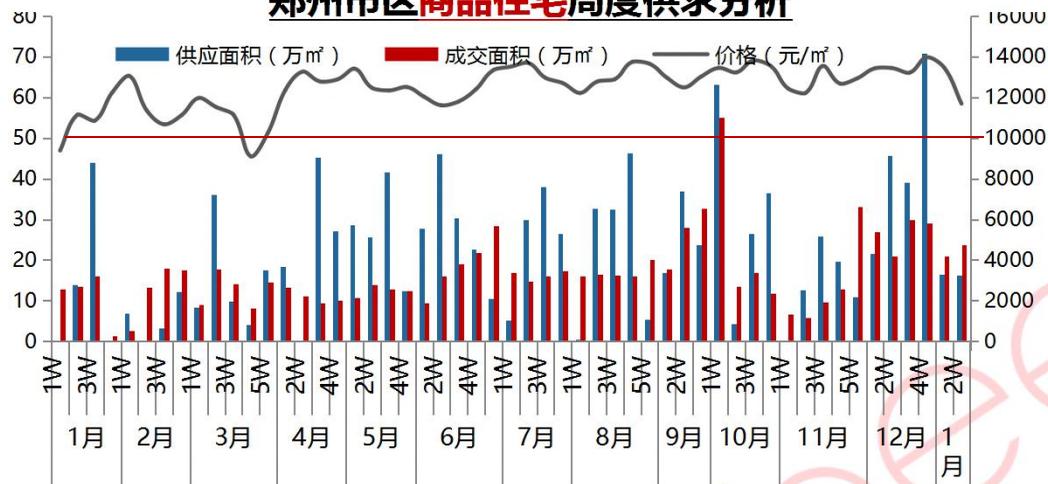
成交端：本周成交较上周，量有小幅下降，成交价格除商业外，其他物业类型均有下降

郑州市区各物业类型市场表现

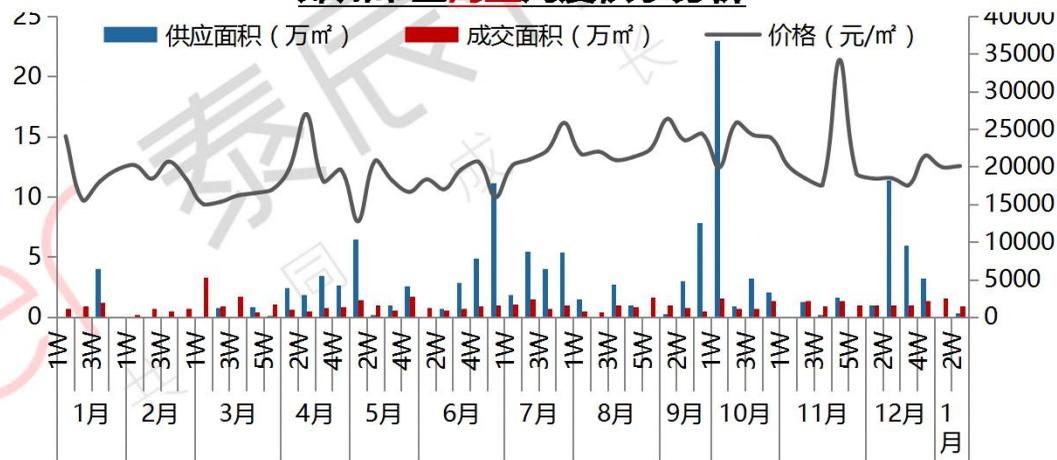
物业类型	供应面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	1.8-1.14	1.1-1.7	1.8-1.14	1.1-1.7	1.8-1.14	1.1-1.7	1.8-1.14	1.1-1.7	1.8-1.14	1.1-1.7
商品房	21.69 ↑	17.19	27.59	29.66	2866	3099	32.54 ↓	38.24	11792 ↓	12893
商品住宅	16.20	16.47	23.65	20.99	2187	1908	27.64 ↓	28.27	11689 ↓	13468
商业	0.38	0.03	0.93 ↓	1.58	85	134	1.87 ↓	3.15	20076 ↓	19908
写字楼	0.00	0	0.82 ↓	2.09	35	111	0.89 ↓	2.9	10927 ↓	13888
公寓	3.12	0	1.94 ↓	2.95	531	716	2.00 ↓	3.1	10297 ↓	10529

周度表现：商品住宅成交价降至近6个月最低，写字楼、公寓价格小幅度下降；写字楼依然无供应，公寓供应量增加

郑州市区商品住宅周度供求分析



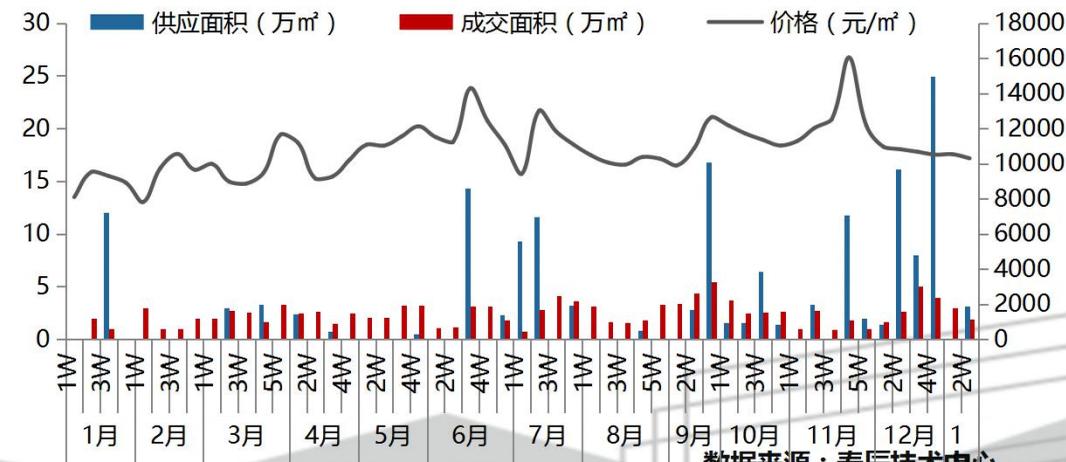
郑州市区商业周度供求分析



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

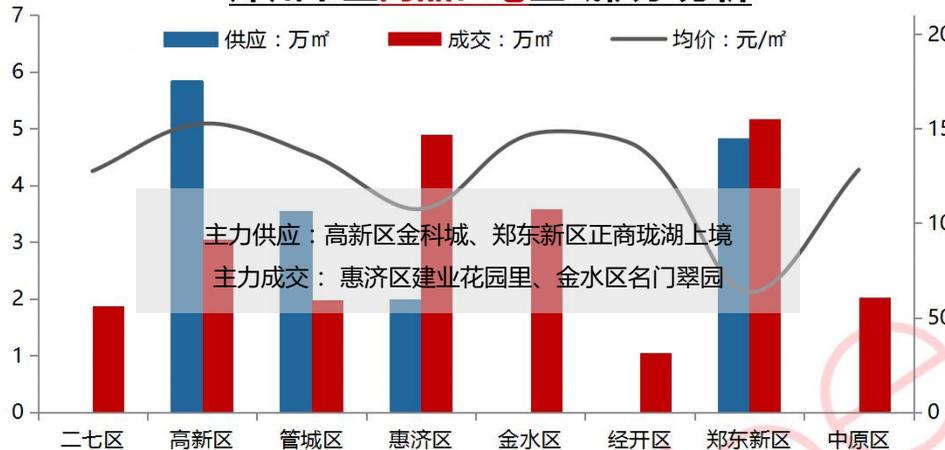


备注：周度数据与月度数据略有差异

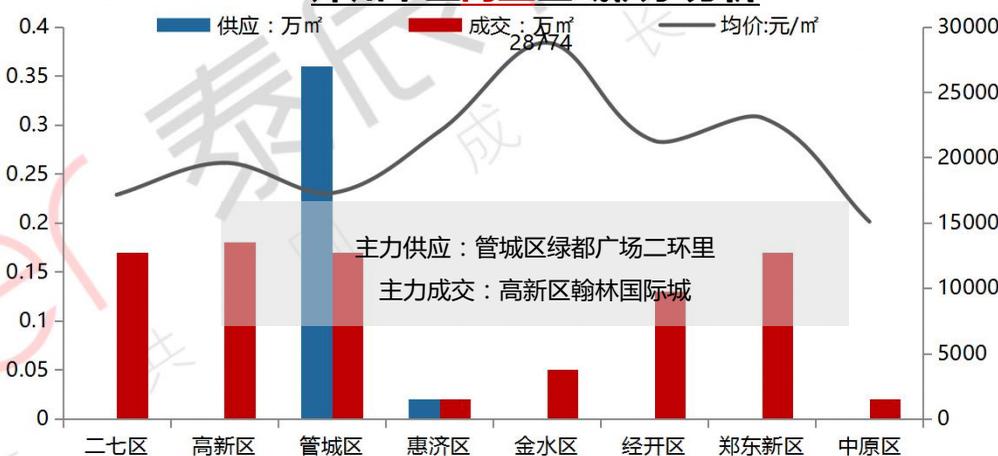
数据来源：泰辰技术中心

商品住宅市场供应集中在郑东新区、高新区、成交以郑东新区为主；商业小幅供应、写字楼无供应；公寓供应主要为郑东新区，成交主力为二七区域

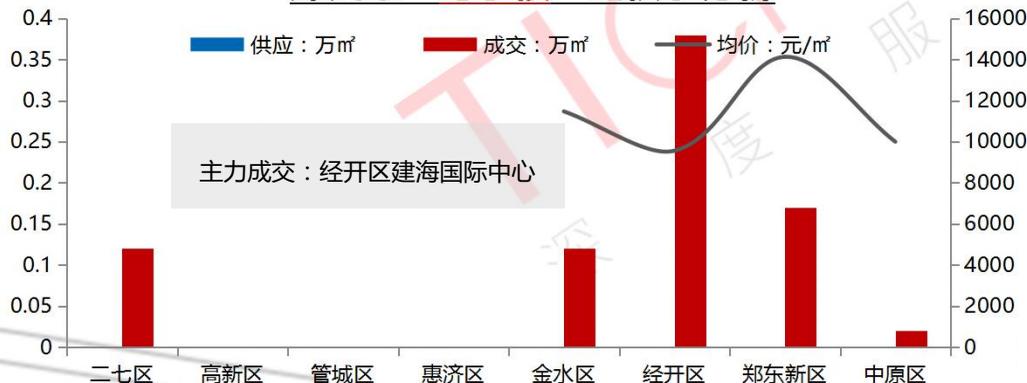
郑州市区商品住宅区域供求分析



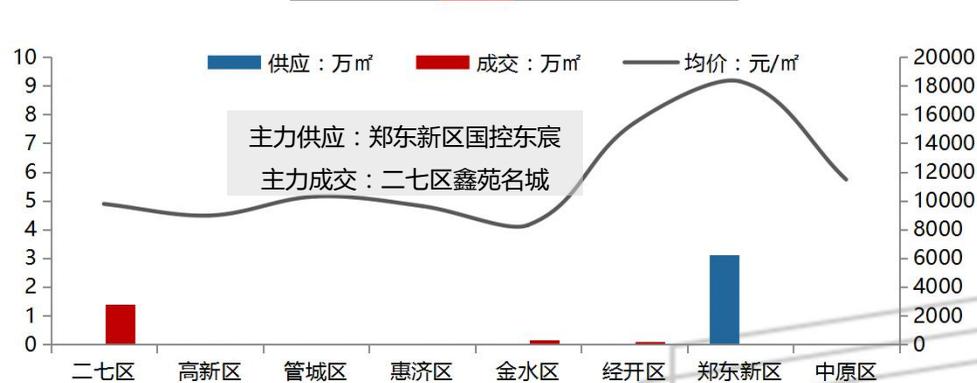
郑州市区商业区域供求分析



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2万方以上，依次为文苑花园、名门翠园、建业花园里

1.8-1.14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	文苑花园	郑东新区	3.05	1.07	166	3501
2	名门翠园	金水区	2.71	4.12	327	15192
3	建业花园里	惠济区	2.35	1.81	215	7721
4	翰林雅苑	郑东新区	1.08	0.51	102	4686
5	碧桂园西湖	高新区	0.76	1.32	65	17326
6	汇泉西悦城	中原区	0.53	0.61	57	11363
7	金科城	高新区	0.50	0.87	41	17331
8	永威城	管城区	0.44	0.62	42	13874
9	荣盛祝福花语水岸	高新区	0.43	0.56	50	13182
10	碧源月湖	惠济区	0.41	0.49	48	11952

1.8-1.14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	康桥悦城	经开区	0.09	0.13	9	14363
2	绿都紫荆华庭	管城区	0.09	0.04	3	4741
3	安和文苑	郑东新区	0.06	0.04	4	6280

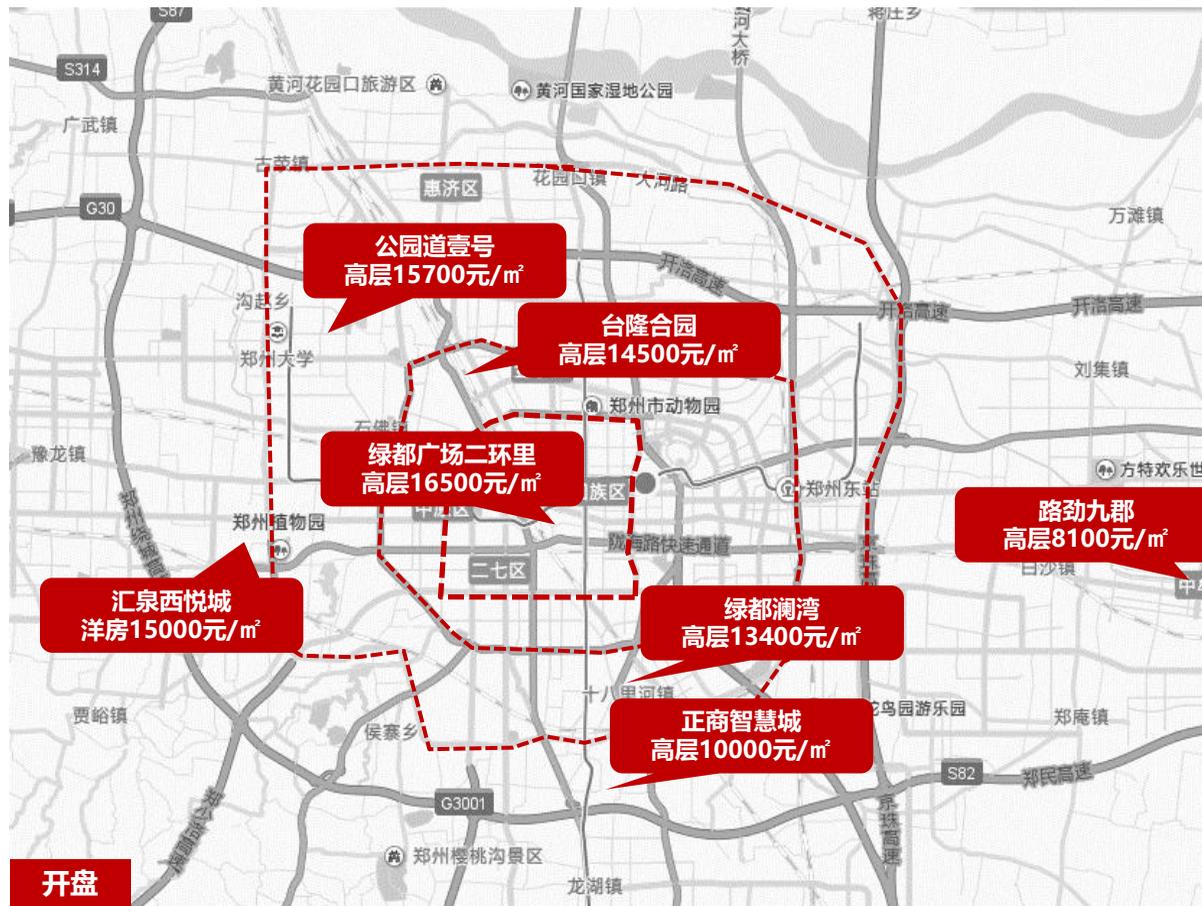
1.8-1.14郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	建海国际中心	经开区	0.38	0.36	29	9474
2	御鑫城	金水区	0.08	0.07	5	8750
3	绿地新都会	郑东新区	0.06	0.09	3	15000

1.8-1.14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	1.16	1.11	355	9577
2	锦绣山河	二七区	0.13	0.14	26	10923
3	清华城	金水区	0.13	0.09	18	7146

本周开盘项目7个，均为住宅项目，共计推出房源**2139套**，去化**1423套**，去化率**67%**，去化效果较上周有所提升



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
台隆合园	高层	248	211	85%
汇泉西悦城	洋房	24	3	13%
绿都广场二环里	高层	447	400	89%
公园道1號	高层	127	49	39%
正商智慧城	高层	635	160	25%
绿都澜湾	高层	528	470	89%
路劲九郡	高层	130	130	100%
合计		2139	1423	67%

1月19日晚20点针对**高层1#**开盘，推出**248套**，截止开盘结束去化约**211套**，去化率**85%**
1月8日开始会员升级，截止开盘升级客户约**380组**



项目位置	惠济区南阳路弘润路交会处西北角				
开发企业	郑州台隆房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	127亩	建面	43万m ²	容积率	3.49
推出套数(套)	248		销售套数(套)	211	
到访成交率	—		整体去化率	85%	
成交价格	14800元/m ²				
竞品均价	谦祥兴隆城高层均价14500元/m ² (毛坯)				
优惠方式	零元入会优惠5000元				
交房标准	毛坯				
备注	五证齐全、微信选房				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	高层	1#	2	2T4	33F(1、2层底商)	87m ² 两房	186	211	85%
						119m ² 三房	31		
						125m ² 三房	31		
	合计						248	211	85%

1月20日针对五期洋房9#加推，推出**24套**，去化约**3套**，去化率**13%**
前期无认筹，截止中午12点到访**20组**左右



项目位置	中原区陇海路与西四环交汇处（郑州市植物园向南500米路西）				
开发企业	郑州汇泉置业有限公司				
代理商	易居				
占地	1473亩	建面	408.3万㎡	容积率	3.10
推出套数（套）	24		销售套数（套）	3	
到访成交率	15%		整体去化率	13%	
成交价格	15000元/㎡				
优惠方式	电商优惠5%，现场优惠2%，按时签约优惠2%				
备注	①洋房首层、顶层与标准层一样，无赠送花园、阁楼 ②无蓄客，正常平销，客户不集中，去化差 ③五证齐全，毛坯交付 ④首付分期：首期15%，剩余15%每半年还一次，分三次付清，开放商垫资，无利息				

	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	洋房	9#	2	1T2	6F	111三室两厅两卫	12	3	13%
						113三室两厅两卫	12		
	合计				—		24	3	13%

楼市活动—绿都广场 二环里

1月20日针对**高层1#**首开，推出**447套**，去化**400套**，去化率**89%**

截至开盘累计蓄客约**500组**



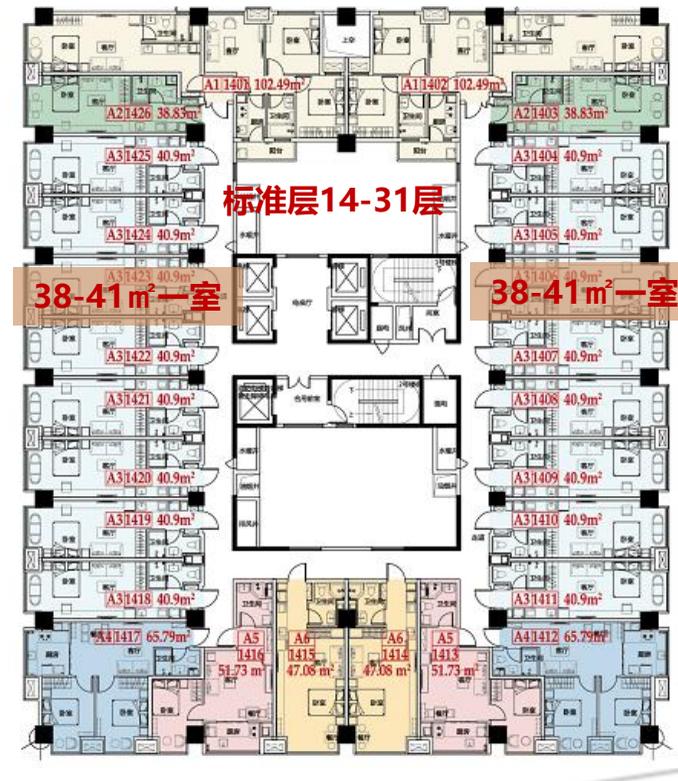
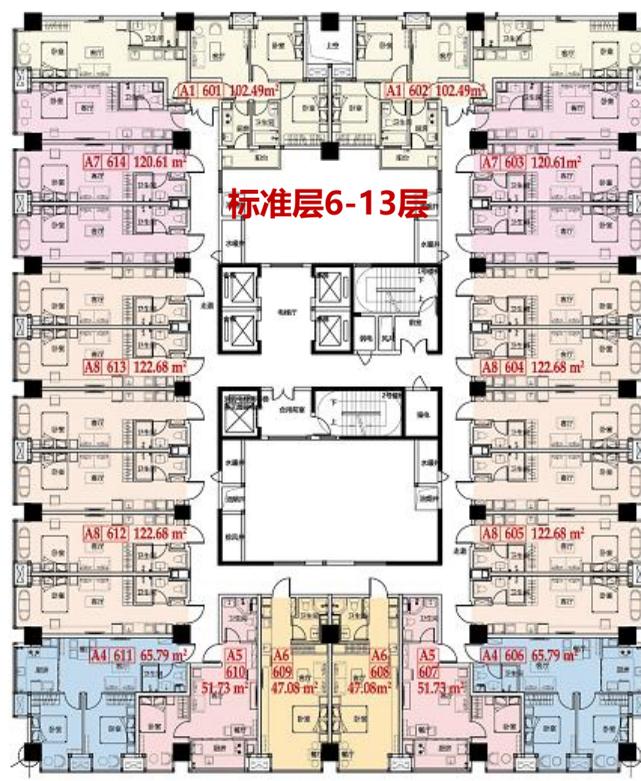
推售房源	物业类型	楼栋	单元	楼层	梯户比	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	31F (3F 以下为底商)	8-13层 (5T14) 18-31层 (5T26)	39-53㎡一室	332	400	89%
						65-67㎡两室	40		
						102-122㎡三室	75		
合计							447	400	89%

项目位置	管城区郑汴路与未来路交叉口				
开发企业	郑州绿都地产集团股份有限公司				
代理商	同策&自销				
占地	87.5亩	建面	32万㎡	容积率	5.5
推出套数	447		销售套数	400	
到访成交率	—		去化率	89%	
成交价格	102-122㎡三室价格15500元/㎡；39-67㎡一室、两室价格16500-17500元/㎡				
优惠方式	①持《绿都广场二环里绿都汇VIP会员优惠申请单》客户签约时可享受毛坯总房款1% ②持《乐居购房者服务与折扣平台服务协议优惠》客户签约时可享受贰万圆(¥20000元)优惠折于毛坯总房款 ③持绿都广场二环里购房《房款抵用券》可享受叁仟圆(¥3000元)优惠折于毛坯总房款; ④持《绿都广场云客选房申请书》可享受1%优惠折于毛坯总房款; ⑤认购后于3天内交足房源首付款(含定金2万元),可享受1%优惠折于毛坯总房款; ⑥开盘选择毛坯房款按揭(商业贷款)付款方式的,可享受1%优惠折于毛坯总房款; ⑦开盘选择毛坯房款一次性付款方式的客户,可享受4%优惠折于毛坯总房款; ⑧大客户团购、筹带筹、绿都老业主、企业团购、合作单位等客户可享受1%优惠折于毛坯总房款				
交房标准	精装:1000元/㎡				
备注	线上选房				

户型排布：南北向户型47-51㎡一室，51-65㎡两室，102㎡三室；东西向122㎡三室，38-41㎡三室

价格区间：102-120㎡三室成交价格15500元/㎡，41-51㎡一室16000元/㎡，51-65㎡两室17500元/㎡

销售去化：本次首开，蓄客量较大，定价合理低于客户心里预期，项目为精装（1000元/㎡）住宅，户型面积段丰富可客户可选择性较强，主力户型面积区间小，梯户比大，投资属性强



1月20日，四期**6#**开盘，共计推出**127套**，截止选房结束去化**49套**，去化率**39%**
1月9日启动认筹，截至开盘蓄客约**65组**

四期玺园规划图



在售

待售

已售

项目位置	高新区雪松路与翠竹街交汇处				
开发企业	郑州朗悦置业有限公司				
代理商	泰辰&盛励				
占地	1000亩	建面	220万m ²	容积率	3.49
推出套数	127		销售套数	49	
到访成交率	—		去化率	39%	
成交价格	均价15600-15800元/m ²				
竞品均价	恒大城：15700-16300元/m ² （精装）				
优惠方式	①0元入会2000元 ②电商优惠：大河会员入会4000抵1万元 ③定房享装修基金18888元家电大礼包 ④按时签约优惠5000元 ⑤按揭30%优惠1%，一次性优惠2% ⑥7天内按时交首付优惠1%				
交房标准	毛坯				

	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	6#	2	2T4	33F	89m ² 三房两厅一卫	64	27	39%
					114-116m ² 四房两厅两卫	33	7	
					130m ² 四房两厅两卫	30	15	
						127	49	

1月21日推出四期剩余高层房源，共**635套**，截止中午12点去化**160套**，去化率**25%**

1月15日启动认筹，截止开盘排卡**600组**，当天中午到访**300组**左右



位置	新郑龙湖镇绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路以西				
开发商	河南正商龙湖置业有限公司				
占地	3000亩	建面	280万㎡	容积率	2.49
代理公司	恒辉				
推出(套)	635	成交(套)	160		
到访成交率	—	整体去化率	25%		
成交价格	高层9500-10400元/㎡				
区域竞品价格	上次开盘9500-10600元/㎡ 富田兴和湾高层均价11000元/㎡(毛坯);龙湖锦艺城11000元/㎡				
优惠	认筹3000抵16000				
交房标准	毛坯				
备注	首付可分期：首付5万，剩余两年内分四次还清，无利息				

已售剩余

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	四期开盘剩余房源	31F	1/2	2T4	89㎡三房	106	160	25%
					116㎡三房	203		
					125㎡三房	13		
					128㎡三房	311		
					143㎡四房	2		
合计						635	160	25%

1月21日针对四期**高层7#、8#**开盘，推出**528套**，去化约**470套**，去化率**89%**

12月2日启动认筹，截止开盘累计认筹客户约**700组**



项目位置	管城区紫荆山南路与宇通路交会处				
开发企业	郑州绿锦置业有限公司				
代理商	自销				
占地	1035亩	建面	260万㎡	容积率	3.49
推出套数(套)	528		销售套数(套)	470	
到访成交率	—		整体去化率	89%	
成交价格	13300-13500元/㎡				
竞品均价	永威城均价14000元/㎡(毛坯)				
优惠方式	①排号优惠1% ②升级优惠1万				
备注	微信选房；毛坯交房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	7#	2	2T4	34F	72㎡两房	34	470	89%
					22F	89㎡三房	280		
		8#		2T4	109㎡三房	136			
				2T5	125㎡三房	78			
合计				—		528	470	89%	

1月21日针对**高层1#**进行首次开盘，推出**130套**，去化**130套**，去化率**100%**
11月18日启动认筹，截止开盘累计升级客户约**260组**



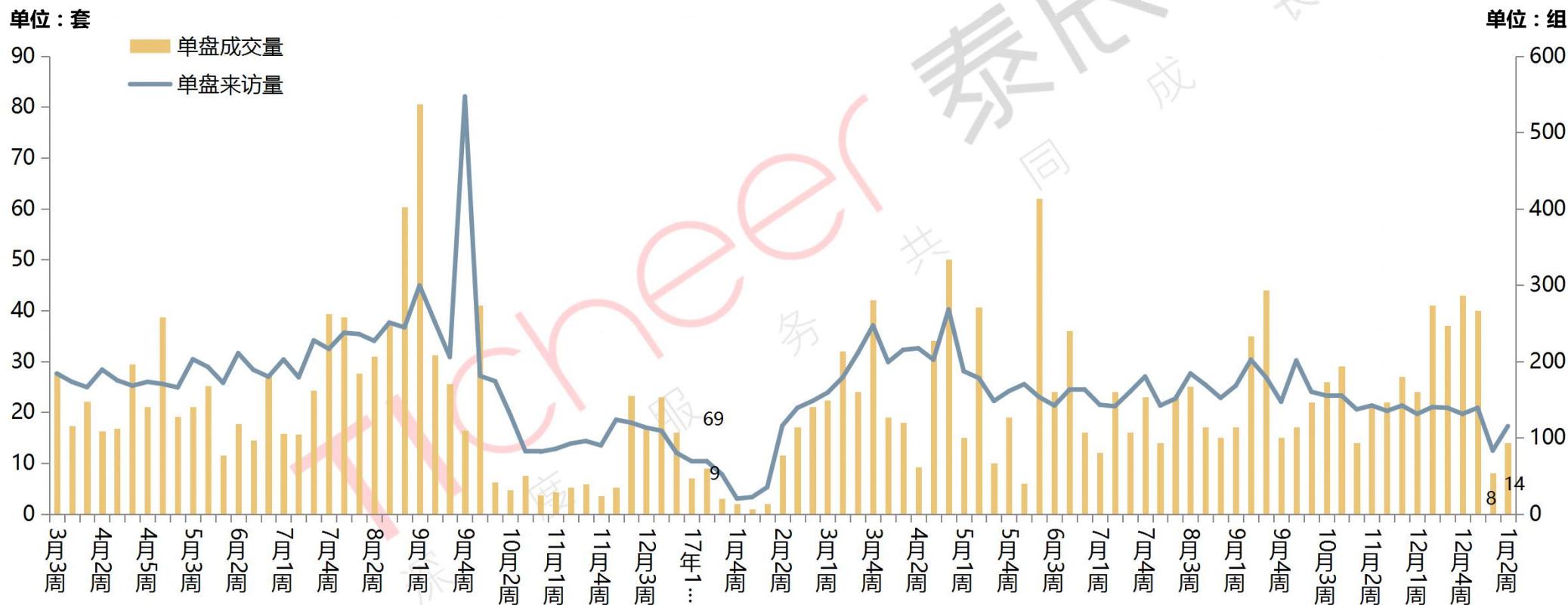
项目位置	中牟县文博路与新浦街交汇处向东200米				
开发企业	路劲产业集团有限公司				
代理商	中原、自销				
占地	600亩	建面	120万㎡	容积率	2.79
推出套数	130		销售套数	130	
到访成交率	—		整体去化率	100%	
成交价格	8100元/㎡				
交房标准	毛坯				
竞品均价	悦湖会8900元/㎡				
优惠方式	①0元入会优惠1% ②验资升级优惠1% ③认筹2万优惠1% ④按揭优惠1%，全款优惠3%，3天内交首付优惠1%				
备注	微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积 (㎡)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	1	2T4	33F	84—88㎡三房	66	66	100%
						123㎡三房	33	33	
						133㎡四室	31	31	
合计	—					130	130	100%	

□ 2018年1月2周，单盘平均来访115组，环比上升39%，同比上涨66%；单盘平均成交14套，环比上升75%

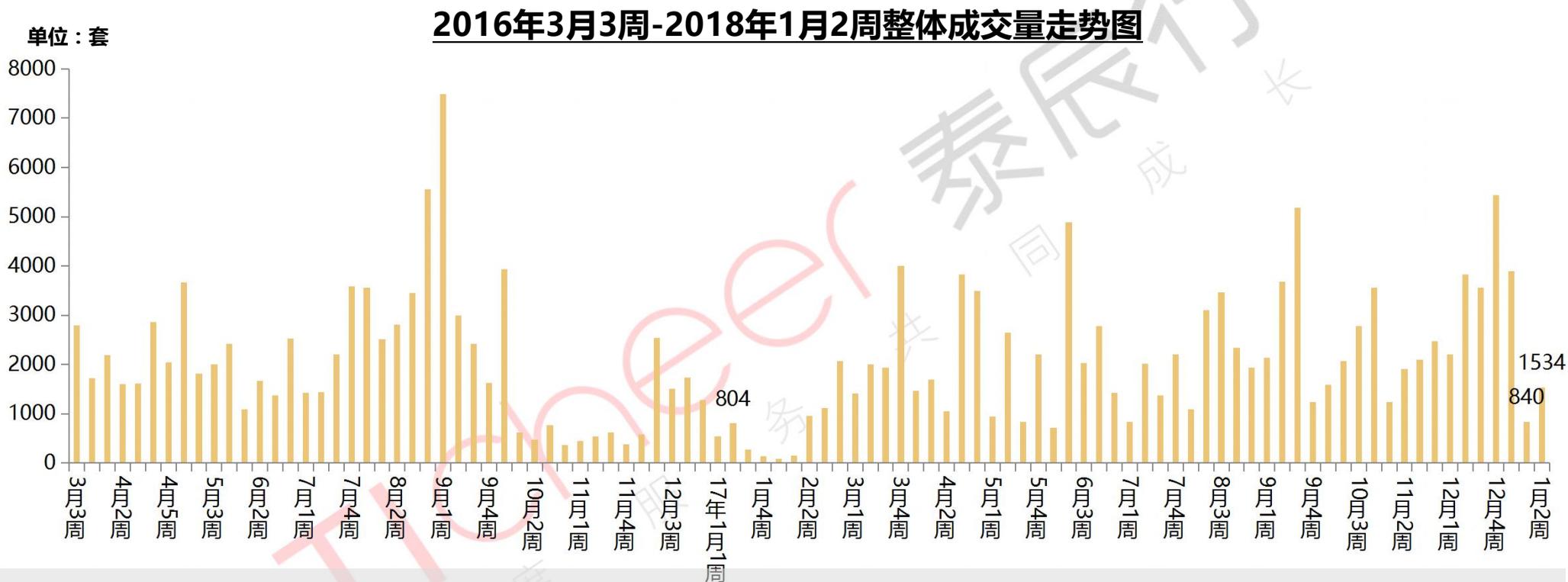
(2018年1月1周无开盘，1月2周住宅开盘项目5个) 同比上涨56%

2016年3月3周-2018年1月2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2周实际成交总量**1534套**，环比上升**83%**，同比上升**91%**



◆2018年1月2周实际监控到住宅项目**125个**，其中有货在售住宅项目**107个**，总成交量**1534套**；入会/认筹/定存验资阶段项目6个，全新待售项目7个，无房源在售项目5个

◆2018年1月2周住宅开盘项目**5个**；共计推出**1183套**，去化**460套**，去化率**39%**；1月1周无住宅项目开盘

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。