

郑州市场周报(2016年第22期)



CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

周末活动

04

项目监控

05

新盘共享

06

报广赏析

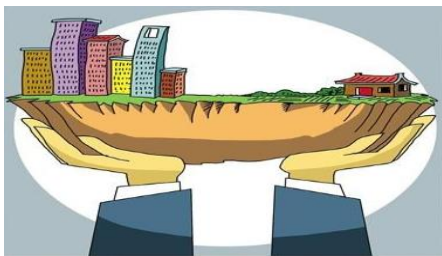


1、行业热点：7月15日起央行调整人民币存款准备金考核基数(2016.6.7)



- 6月3日晚，央行发布公告，为进一步完善平均法考核存款准备金，增强金融机构流动性管理的灵活性，平滑货币市场波动，自2016年7月15日起，人民币存款准备金的考核基数由考核期末一般存款时点数调整为考核期内一般存款日终余额的算术平均值。
- 央行本次改革，将人民币存款准备金的考核基数由考核期末一般存款时点数调整为考核期内一般存款日终余额的算术平均值,影响在于：①有助于进一步熨平境内因缴准引发的资金面波动(利好)，有助于银行降低资金备付率、提高超储资金利用效率；②堵住CNH缴准的漏洞，熨平缴准前后离岸人民币资金利率的大幅波动。

2、行业热点：国土部：“十三五”将新增建设用地3256万亩，同比减少约669万亩(2016.6.7)



- 6月7日，中国国土资源部官网发布消息称，“十三五”（2016-2020年）期间，中国新增建设用地总量将控制在3256万亩，较“十二五”（2011年-2015年）减少669万亩。此外，“十三五”期间，国土资源部将实行建设用地总量控制和减量化管理，以建设用地总量“瘦身”，倒逼存量建设用地的盘活，进一步提高土地资源节约集约利用水平。

3、行业热点：住建部将重点查处中介发布虚假房源等行为(2016.6.7)



- 为进一步规范房地产中介市场秩序，促进房地产中介行业健康有序发展，切实维护群众合法权益，住建部部署在全国范围内开展房地产中介专项整治工作。北京、上海、深圳、杭州、郑州、宜昌等城市已查处了一批存在违法违规行为的房地产中介机构和从业人员。
- 据了解，此次房地产中介专项整治工作，将重点查处房地产中介机构和从业人员10个方面的违法违规行为：发布虚假房源；未将抵押查封等限制交易信息及时告知购房人；不在经营场所公示收费项目和标准；强制提供代办服务；擅自签订中介服务合同和交易合同；为不符合交易条件的房屋提供中介服务等。

1、行业热点：多地下调住房公积金缴存比例 上限不能超12%(2016.6.7)



- 下调住房公积金缴存比例正逐渐落地。目前已有河北、天津、福建、吉林、宁夏、青海、重庆等地出台了阶段性降低住房公积金缴存比例的具体办法。各地均明确了缴存比例最高不得超过12%的“天花板”。
- 4月13日召开的国务院常务会议提出，从2016年5月1日起两年内，规范住房公积金缴存比例，对高于12%的一律予以规范调整，同时由各省(区、市)结合实际，阶段性适当降低住房公积金缴存比例。

2、行业热点：前五月国企拿地占比42% 资金成本低于民企(2016.6.8)



- 地王的出现主要有三方面的原因，一方面地王和楼市销售相关，销售火爆城市出地王；其次楼市销售火爆的城市仍是少数，多数城市表现一般，加之热点城市土地供应量有限，信贷宽松大环境下开发商资金充裕，追逐少数热点地块，从而推高地价。
- 在成交活跃的北京、上海、南京、合肥、杭州、厦门等重点城市，今年1-5月共计出让了159宗宅地，其中国企拿下了67幅土地，占比达42%。其中，厦门唯一成交的一宗地块由国企拿下，国企在北京购地占比达86%；在上海的购地占比为47%；国企在南京购地占比则达70%。

1、区域规划：河南地下综合管廊实行有偿使用制 将收租金(2016.6.7)



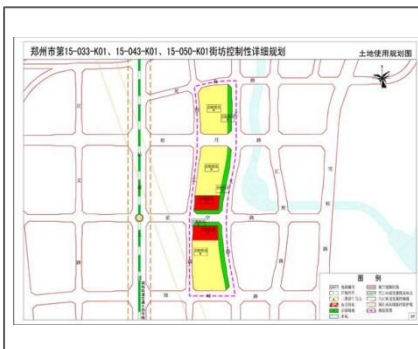
- 为解决目前路面反复开挖、架空线网密集凌乱等问题，**我省将在2020年之前建设总长度1000公里以上的地下综合管廊**。由于这些管廊将采用政府和社会资本合作（PPP）模式来建设，**在通信、电力等公司使用城市地下综合管廊的时候，将支付相应的费用，定价将主要由市场形成。**
- 城市地下综合管廊各入廊管线单位，应向管廊建设运营单位支付管廊有偿使用费用，使用费标准由管廊建设运营单位与入廊管线单位协商确定。**城市地下综合管廊有偿使用费包括入廊费和日常维护费。**入廊费主要用于弥补管廊建设成本，由入廊管线单位向管廊建设运营单位一次性支付或分期支付。

1、区域建设：龙湖金融中心全面提速十大项目今年加快推进(2016.6.6)



- 根据《2016年全市金融工作要点》，我市将**加快“两圆一带一方块”建设进程**，龙湖金融中心、金融后台服务园区供地项目全面开工建设。
- “两圆一带”包括现在**已经建成的CBD、正在建设的龙湖金融中心及连接CBD和龙湖金融中心之间的运河两侧建筑群**，主要布局各类金融机构总部、区域总部或功能性中心。“一方块”即**金融后台服务园区**，位于郑州东站交通枢纽东南侧，统一规划布局金融后台项目，积极发展金融服务外包和电子商务产业。

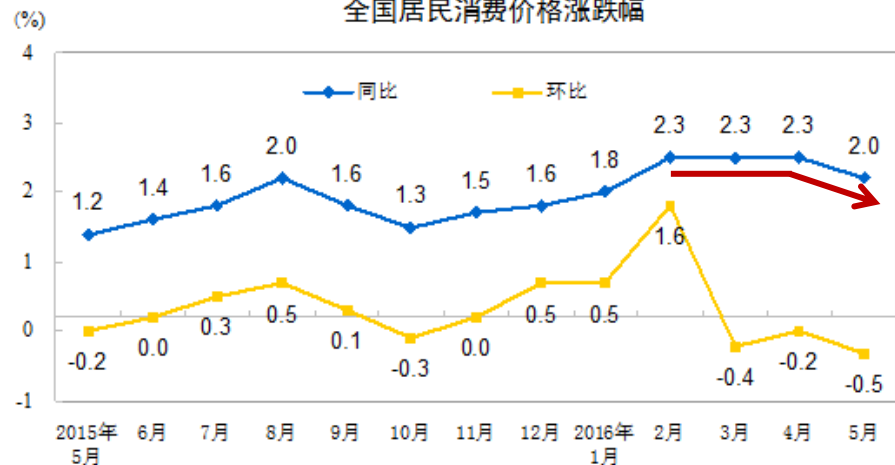
2、区域规划：常西湖新区管委会项目控规出炉 用地250亩（2016.6.8）



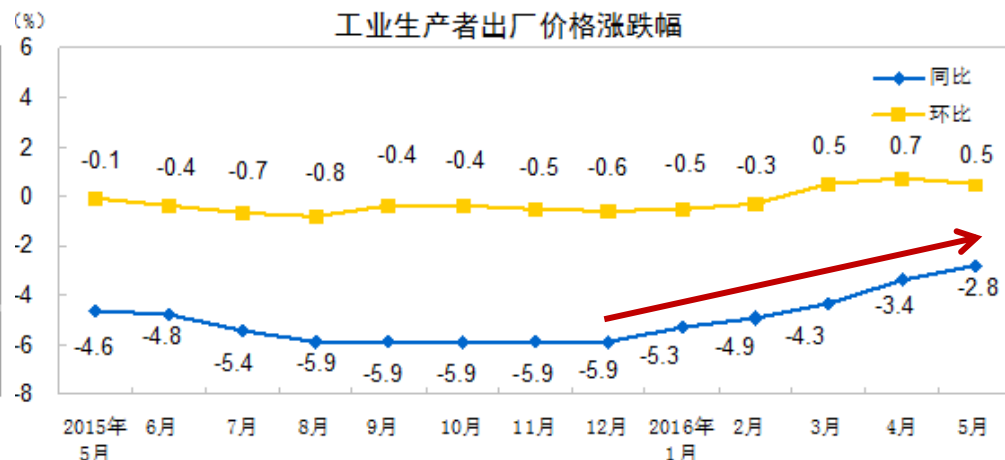
- 6月8日，郑州市第15-033-K01、15-043-K01、15-050-K01街坊控制性详细规划（**常西湖新区管委会项目**）进行批前公示。公告显示，**本次规划范围位于郑州市中心城区西南部，为星海路、汇文路、郑峪路、创文路围合的区域，规划范围用地面积为16.7公顷，折合为250.5亩**。其中，二类居住用地地块面积为124.8255亩，容积率大于1.0且小于2.0，建筑密度小于25%，建筑高度小于60米，绿化率大于35%。
- 新建住宅小区在满足配建非机动车存车处的基础上，应按照每户不少于1个充电车位的标准配置充电设施。相邻地块为绿地，建筑后退绿线距离应不小于5米，商业设施退绿线距离应不小于10米。

2016年5月份CPI同比上涨2.0%（涨幅回落0.3%）、环比下跌0.5%（跌幅扩大0.3%）；PPI同比下降2.8%（跌幅收窄0.6%）、环比上涨0.5%（涨幅回落0.2%）

全国居民消费价格涨跌幅

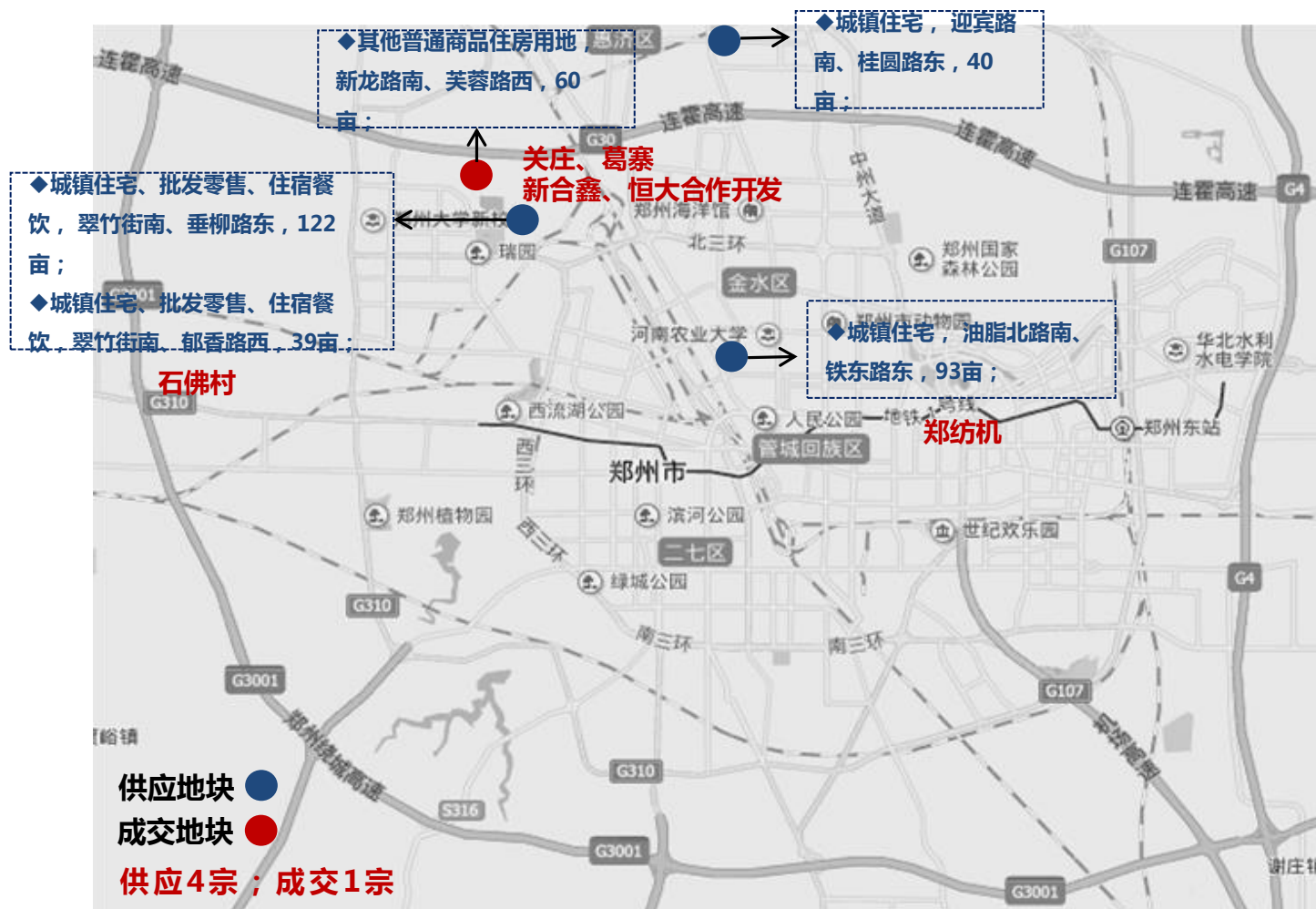


工业生产者出厂价格涨跌幅



□ 5月CPI同比上涨2.0%，低于预期2.2%；PPI降幅超预期收窄至2.8%。随着食品价格涨势继续放缓，CPI上行压力逐步消退。而由于外需不足，房地产市场不确定性等因素，政策持续发力仍是经济持续回稳的关键。

□ 整体来看CPI同比增速有望继续回落，PPI持续改善，经济缓慢筑底，货币政策维持稳健。



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

供应：

挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2016/6/4	高新区	翠竹街南、垂柳路东	122	城镇住宅、批发零售、 住宿餐饮	> 1.1、< 4.5	428	52271	100	70、40
2016/6/4	高新区	翠竹街南、郁香路西	39	城镇住宅、批发零售、 住宿餐饮	> 1.1、< 4.5	418	16321	100	70、40
2016/6/4	惠济区	迎宾路南、桂圆路东	40	城镇住宅	> 1.0、< 1.4	402	16073	100	70
2016/6/7	金水区	油脂北路南、铁东路东	93	城镇住宅	> 1.0、< 3	682	63440	200	70
总计	——	——	294	——	——	——	——	——	——

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016/6/8	高新区	新龙路南、芙蓉路西	60	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 3.5	22957	385	1648	0%	70	郑州玖智房地产开发有限公司

注：郑州玖智房地产开发有限公司是新合鑫置业旗下公司

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

周末活动

本周开盘项目2个，认筹项目2个



正弘澜庭叙

6月9日**洋房8#**、**高层24#**开盘，成交**46套**；前期无排卡



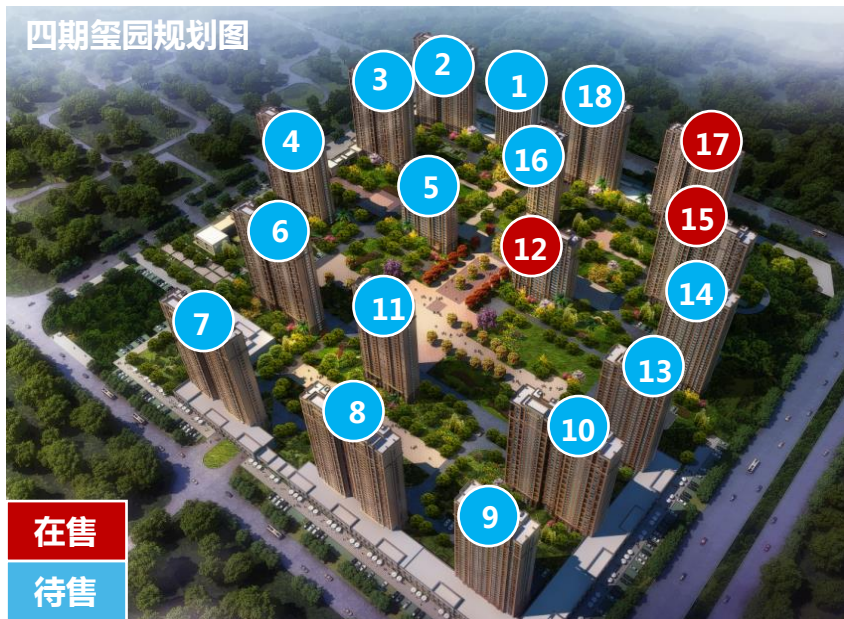
项目位置	惠济区花园路英才街交会处东50米		
开发企业	河南正弘置业有限公司		
代理公司	自销		
项目体量	占地352亩，建面65万 m^2		
推出套数	96	销售套数	46
到访成交率	—	整体去化率	48%
成交价格	洋房标准层均价14500元/ m^2 ，一楼均价22000-23000元/ m^2 ；高层均价11500元/ m^2		
优惠方式	首付20%优惠2%，首付30%优惠3%		

推售情况	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	8#	8	2	1T2	141m²四房（1楼送60m²花园）	16	8
	24#	20	1	2T4	87m²两房	16	38
					89m²两房	16	
					91m²三房	32	
					110m²三房	16	
	合计					96	46

公园道1號

6月9日**四期玺园12#、15#、17#三栋高层**开盘，当天到访**500余**组，成交**380套**；5月15日启动认筹，截至开盘排卡**1700余张**

四期玺园规划图



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		
项目体量	占地1000亩，总建面220万方		
代理公司	泰辰&盛励		
推出套数	440	销售套数	380
到访成交率	76%	整体去化率	86%
成交价格	整体均价9900元/㎡ (89㎡三房9700元/㎡，112-129㎡四房10000元/㎡， 151-154㎡四房11800元/㎡)		
优惠方式	①0元入朗悦会优惠2000元；②4000抵1万地标电商，1万抵2万；③微信助力每周1000元；④开盘3天内选房优惠1万；⑤开盘7天内交足首付款优惠1%；⑥自通知日起7天内签合同优惠5000元；⑦按揭付款优惠1%，一次性优惠2%		
备注	在光华大酒店开盘；4月16日0元入会		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数	销售套数
	12#	2	24F（1-2F挑高入户大堂）	2T2	151-154㎡四房	41	380
	15#、17#	2	15#34F， 17#34F（1F为商业）	2T4	89㎡三房	231	
					112、114、129㎡四房	168	
	合计						440

正道和苑

三环内、配套齐全、区位交通便利



开发商	河南正道房地产开发有限公司	位置	金水区天明路与群英路交会处西南角
占地面积	17亩	建筑面积	5.3万 ^{m²} (商业0.26万 ^{m²})
容积率	3.493	代理公司	泰辰
物业类型	住宅、商业	住宅产品面积	71-85 ^{m²} 两房, 89-128 ^{m²} 三房, 140 ^{m²} 四房
项目概况	- 项目规划2栋27层住宅楼、2层沿街商业+4层盒子商业, 商业后期由开发商统一运营; - 套型建筑面积90平方米以下占比70%; - 位于丰乐路与群办路交会处的售楼部已开放;		
目前阶段	6月10日启动1万抵2万认筹		
预计情况	预计8月7日开盘, 均价10000元/ ^{m²} 左右		

成交时间	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	地上建面 (万 ^{m²})	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/ ^{m²})	买受人	出让方式	年限 (年)	溢价率
2015/11/2	南阳新街南、天明路西	17	其他普通商品住房用地	3.5	4	4786	287	1230	河南正道房地产开发有限公司	协议出让	70	0%

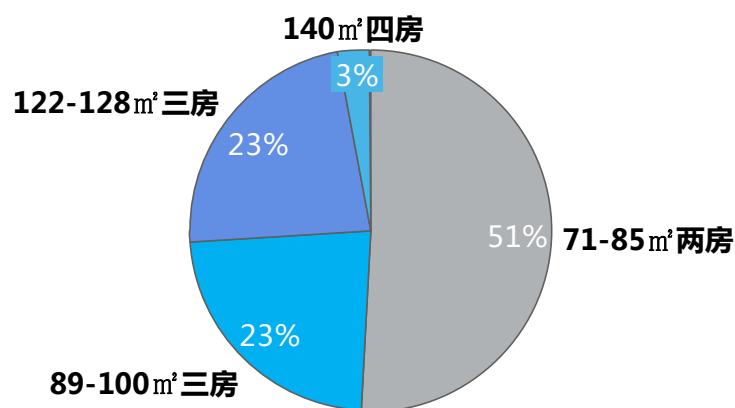
备注：地块原本就是正道的，此协议出让为地块性质变更

正道和苑

6月10日**1#、2#**认筹，全天到访**120余**组，排卡**57**张



项目位置	金水区天明路与群英路交会处西南角
开发商	河南正道房地产开发有限公司
项目体量	占地15.7亩，建面5.3万方
代理公司	泰辰
推出套数	291
预计情况	预计8月7日开盘，均价10000元/㎡左右
优惠方式	1万抵2万
备注	认筹送夏凉被



推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	1#	2	27F	2T4	71-73㎡两房	4
					85㎡两房	100
					89㎡三房	39
					100㎡三房	2
					122㎡三房	1
					128㎡三房	50
	2#	1	27F	2T6	73-76㎡两房	43
					82㎡两房	1
					89㎡三房	25
					100㎡三房	1
					126㎡三房	17
					140㎡四房	8
	合计					

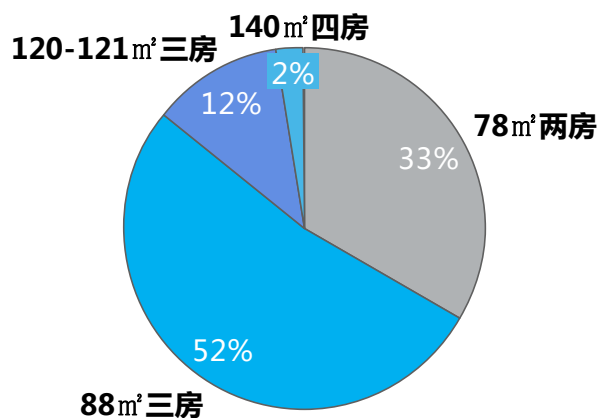
招商天地华府

招商天地合作，招商入郑首个项目



开发商	河南招商天地置业有限公司	位置	二七区嵩山南路南三环向南2公里路东
占地面积	176亩	建筑面积	46万 m^2 (商业0.8万 m^2)
容积率	2.99	代理公司	易居
物业类型	住宅、商业、幼儿园	建筑风格	法式
项目概况	- 项目由招商地产与天地置业合作开发，共分为三期，规划有19栋高层住宅、商业、幼儿园； - 一期规划6栋住宅，二期规划5栋住宅，三期规划8栋住宅，总户数3629户； - 位于长江路大学路世纪联华门口的临时售楼部已开放；		
目前阶段	6月9日启动0元入会 (0元抵2000元)		
预计情况	预计7月3日认筹，2018年6月交房		

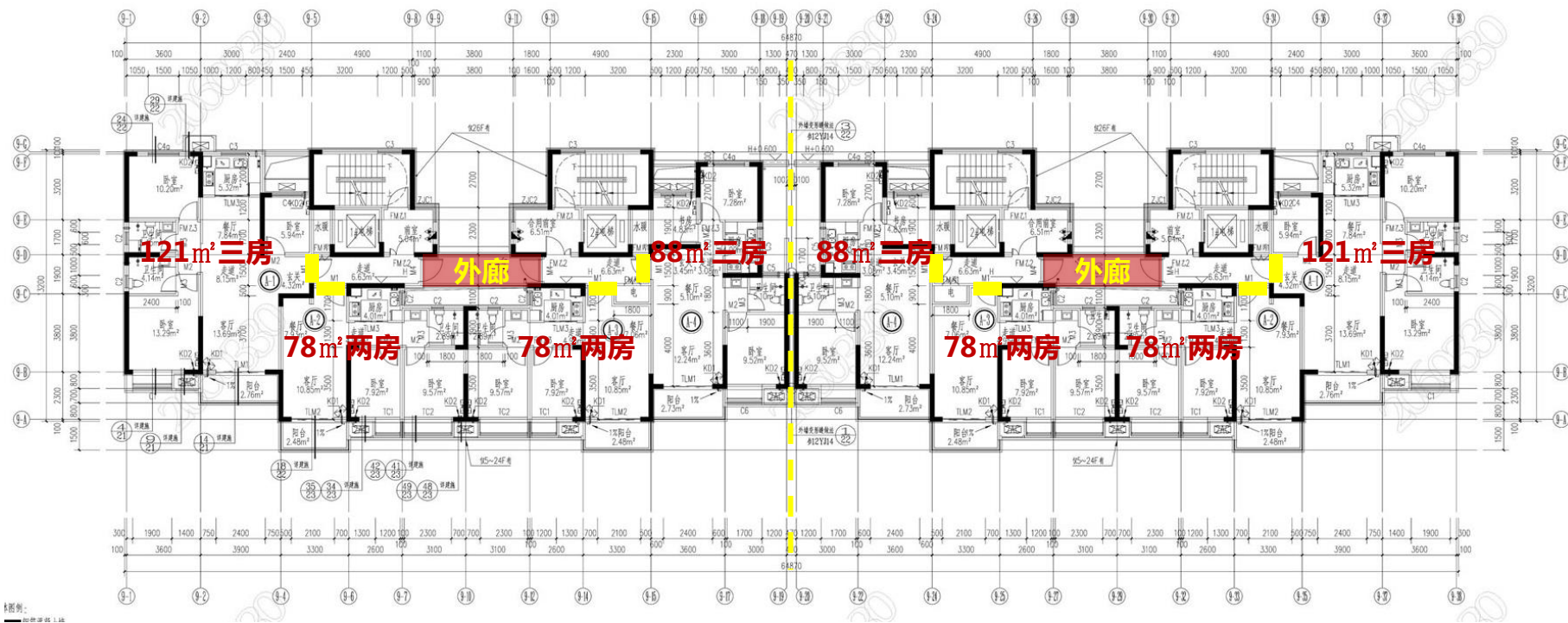
成交时间	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	地上建面 (万 m^2)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/ m^2)	买受人	出让方式	备注	溢价率
2015/2/9	南宏路南、嵩山南路东	176	其他普通商品住房用地	3	35	75762	430	2150	河南天地新居置业有限公司	挂牌出让	郑政出[2014]166号(网)	0%



预计推售情况

推售批次	楼栋	面积段户型	套数
首批推售	24#	78m²两房	54
	18#	78m²两房	108
	17#	88m²三房	162
	10#	88m²三房	162
	9#	121m²三房	54
		78m²两房	108
		88m²三房	54
二批推售	5#	121m²三房	27
		78m²两房	108
		88m²三房	54
	8#	120m²三房	54
		88m²三房	162
	16#	140m²四房	27
合计			1134

9#平层图



入户门

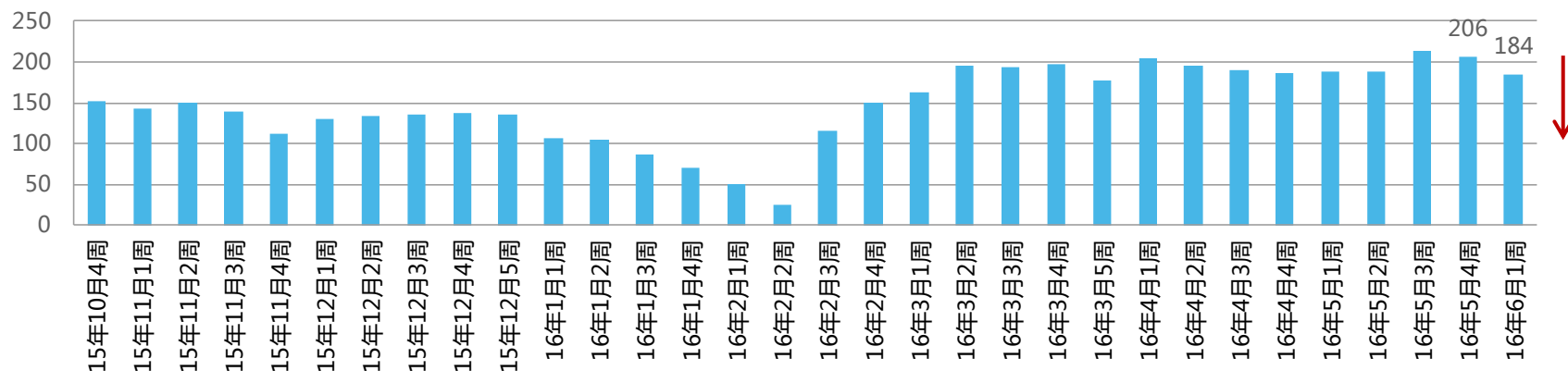
典型项目监控

2016年6月1周单盘**平均来访184组**，环比下降**10.6%**

2016年6月1周单盘**平均成交30套**，环比下降**21%**

单位：组

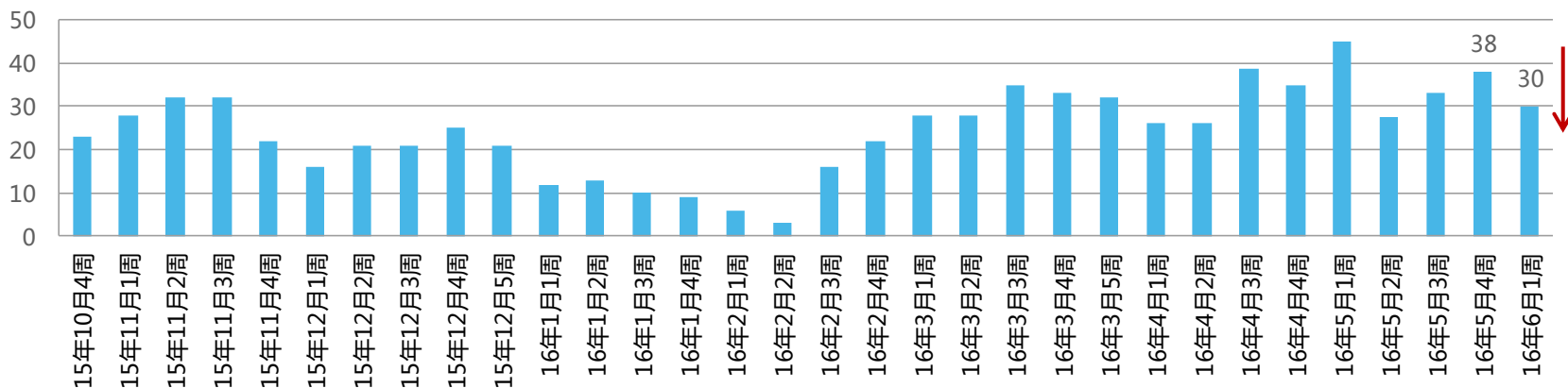
2015年10月4周-2016年6月1周单盘平均来访量



注：监控90个项目（包括在售及入市待售）的周数据

单位：套

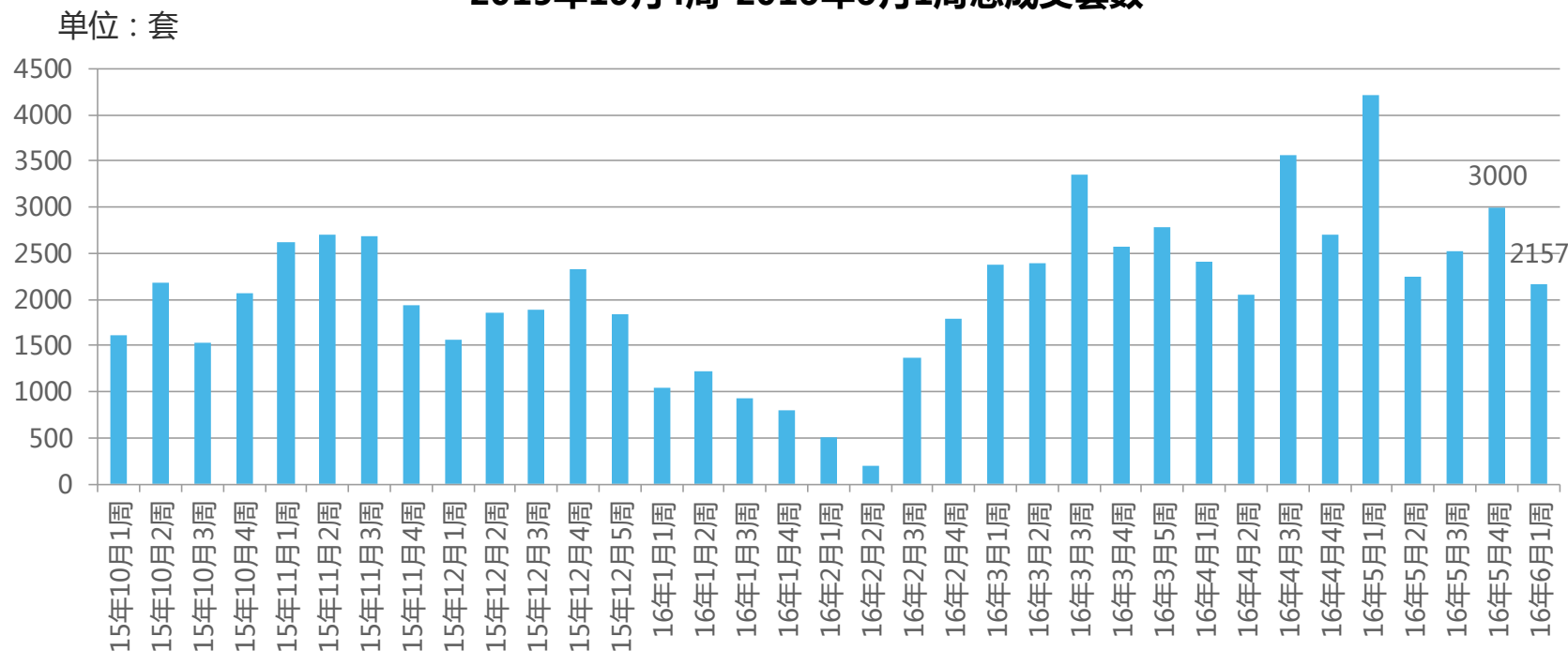
2015年10月4周-2016年6月1周单盘平均成交量



注：监控在售73个项目的周成交数据

典型项目监控

2015年10月4周-2016年6月1周总成交套数



- ◆ 2016年6月1周实际监控到项目88个，0元入会项目5个，认筹项目16个，开盘项目3个；在售项目总成交量**2157套**，环比下降**28.1%**；
- ◆ 成交量在50套以上的项目10个（其中成交量在100套以上的项目3个，环比减少2个）；其中碧桂园开盘成交267套最高，6月1周认筹、入会项目较多，开盘推售项目下降拉低整体成交量；

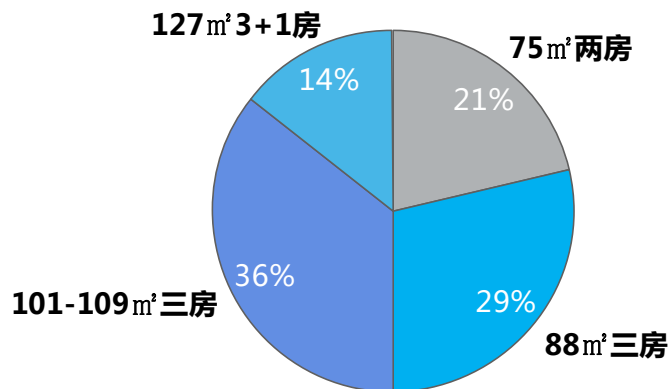
新盘-丰乐奥体公馆



开发商	郑州丰乐园置业有限公司	位置	惠济区三全路金杯路交叉口向东280米路北
占地面积	48亩	建筑面积	10万 m^2 (住宅9.5万 m^2 , 商业0.5万 m^2)
容积率	3.12	代理公司	今朝
物业类型	住宅、商业、幼儿园	建筑风格	法式
项目概况	- 项目规划6栋24-26层高层住宅、0.5万m^2临街商业、1所幼儿园； - 内部配套社区WIFI覆盖、彩虹跑道、运动场、儿童游乐区、休闲区、樱花大道、智能安防；		
目前阶段	前期咨询阶段		
预计情况	预计6-7月启动认筹		

- **开发商简介：**郑州丰乐园置业有限公司隶属河南丰乐园实业集团。集团旗下有：丰乐园大酒店（四星级）、丰乐园热带雨林温泉水疗馆、丰乐农庄、丰乐葵园、孤柏渡滑沙、孤柏渡樱花园、等近郊游园，另外有河南绿色中原现代农业有限公司（国内一流规模芽菜生成企业）、河南邙山金顶生态园有限公司、郑州丰乐农庄（丰乐葵园）有限公司、郑州丰乐园置业有限公司等

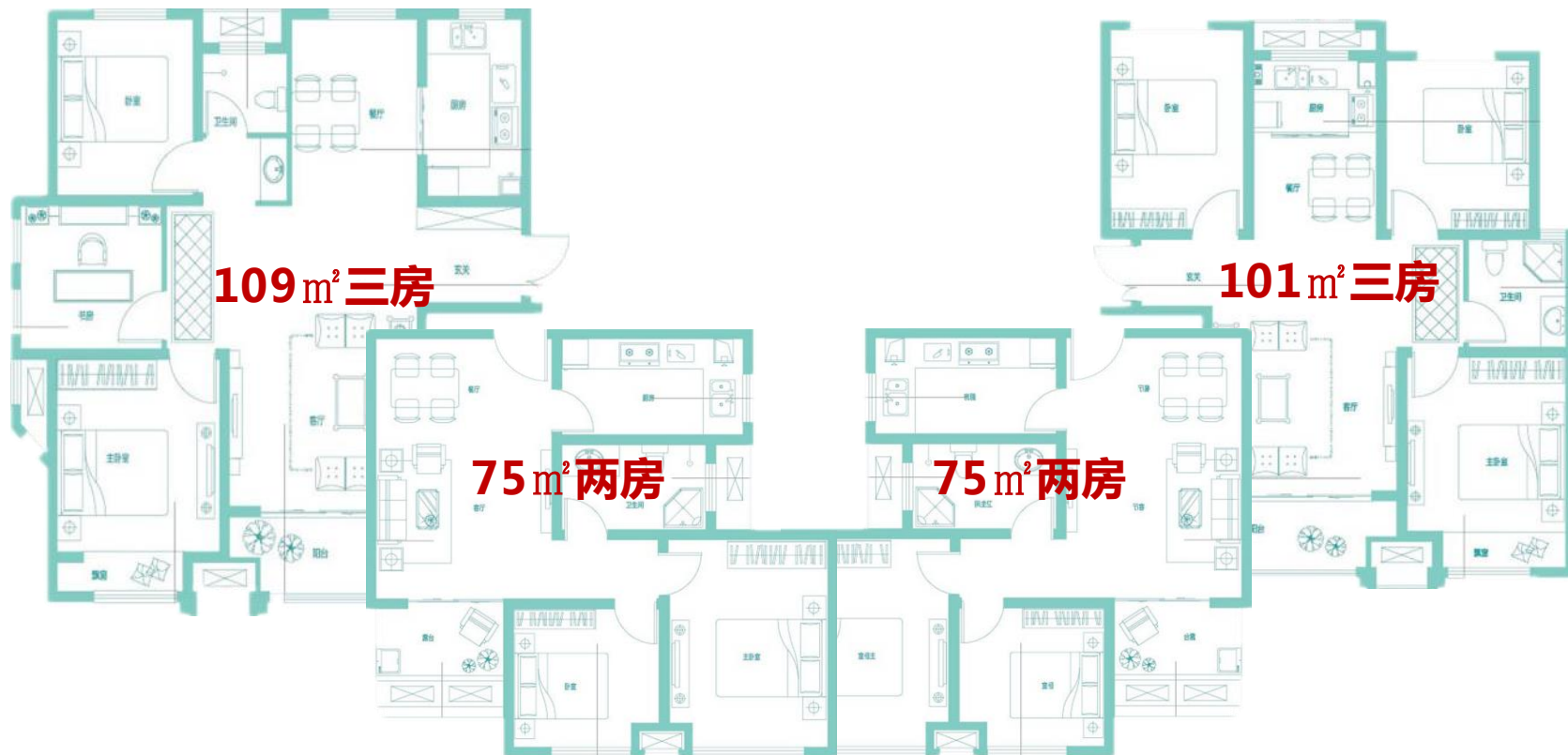
新盘-丰乐奥体公馆



推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	1#	2 (东单元 公租)	24	2T4	75㎡两房	48
					101㎡三房	24
					109㎡三房	24
	2#	1	26	2T4	88㎡三房	52
					107㎡三房	26
					127㎡3+1房	26
	3#	1	25	2T4	88㎡三房	50
					107㎡三房	25
					127㎡三房	25
	5#	1	25	2T4	88㎡三房	50
					107㎡三房	25
					127㎡三房	25
	6#	1	26	2T4	88㎡三房	52
					107㎡三房	26
					127㎡三房	26
	7#	2	26	2T4	75㎡两房	104
101㎡三房					52	
109㎡三房					52	
合计						712

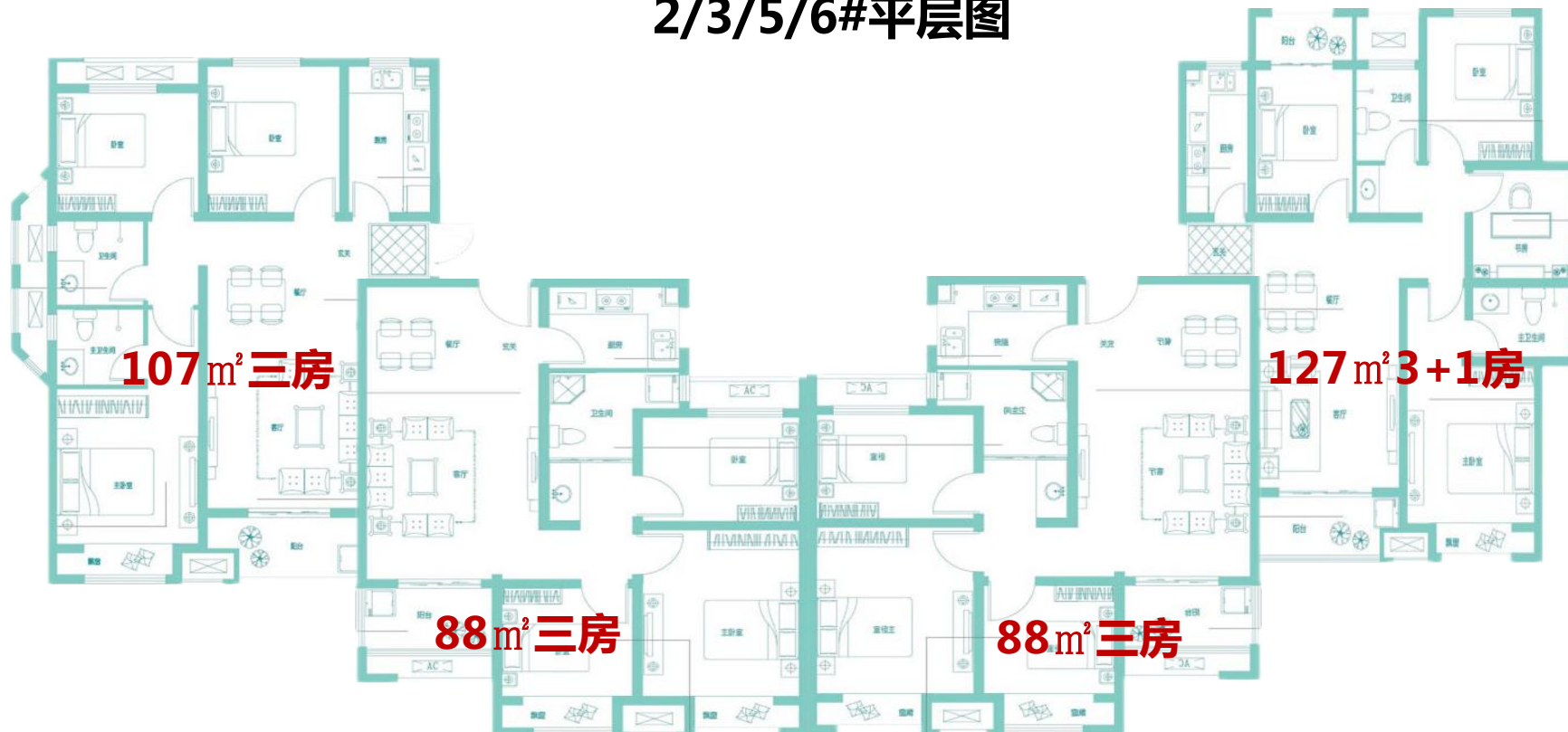
新盘-丰乐奥体公馆

1#西单元平层图

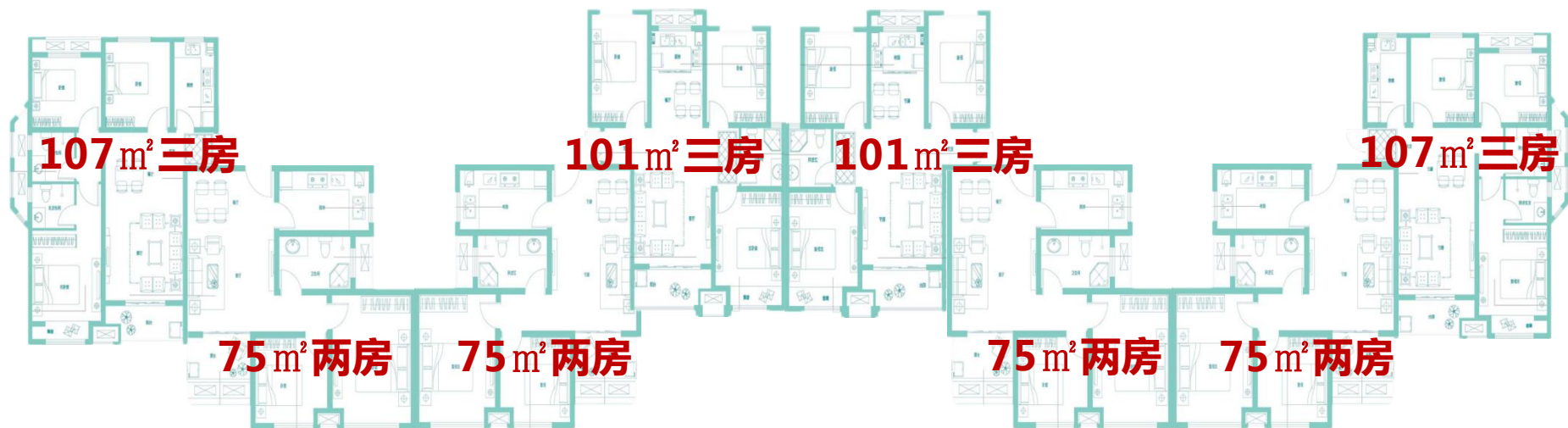


新盘-丰乐奥体公馆

2/3/5/6#平层图



7#平层图



金科城 “金科小状元”

时间：6月7日-8日

地点：考场外

人物：着独特造型的“金科状元”

事件：“金科状元”发放有金榜题名寓意的状元小公仔

效果：引发家长们关注，朋友圈转发



新田城-“栀谢十年” - “少年 祝你好运”

时间：6月6日-8日

地点：考场外

事件：着学生装赠送栀子花

效果：品牌与情怀结合，情感与学生、家长共鸣

栀子花→栀谢→致谢→“十年栀谢，再启程”



活动分享

绿地城-端午节积木村

费用：150万

活动效果：①引流效果极佳，周末及端午节3天假均爆满，**端午节3天日均到访300余组**

②部分客户了解项目后入会，但转化率较低，**端午节3天共认筹118组**

总结：活动有利于提升到访增量及关注度，对增加筹量作用较小，费效比较高



项目地址：二七区南三环与郑密路交叉口向南1.5公里

深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



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>

