

郑州市市场周报

2016年第3期



正念 用心

深圳市泰辰置业顾问有限公司

CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

周末活动

04

项目监控

05

报广赏析

1、行业快讯：国家统计局：2015年中国经济增长6.9%（2016.1.20）



- 2015年中国国内生产总值（GDP）676708亿元，按可比价格计算，比上年增长6.9%。这是中国GDP25年来首次回落至7%以下。但对世界经济增长的贡献率保持在25%以上。
- 2015年全国固定资产投资（不含农户）551590亿元，比上年名义增长10.0%，扣除价格因素实际增长12.0%，实际增速比上年回落2.9个百分点。

2、行业快讯：2015年出生人口不升反降 学者预测2025年或负增长（2016.1.20）



- 2015年全年出生人口总数为1655万人，比上年减少32万人。此前各方估计，由于单独两孩政策的效应会在2015年显现，年出生人口估计会持续增加到1700万，甚至1800万。
- 相关学者判断，这说明此前对人口增加过多的担心没有必要，也说明对全面两孩政策的影响可能存在高估，到2017年，年出生人口可能不会超过1700万人。

3、行业快讯：央行6天释放资金8700亿元 规模超过降准0.5个百分点（2016.1.21）



- 央行以利率招标形式开展1500亿元6天期短期流动性调节工具(SLO)操作，中标利率2.25%。从今年1月15日至今，央行为缓解市场流动性，已动用逆回购、MLF、SLO等工具共释放8700亿元资金。
- 截至去年12月末，人民币存款余额为135.70万亿元，如果降准0.5个百分点，理论上可以使释放6785亿元。剔除已经到期的550亿元3天期SLO，央行从15日开始释放的流动性规模仍高达8150亿元，超过降准0.5个百分点释放的流动性规模。

1、行业快讯：河南2015年GDP增速达8.3%，高于全国1.4个百分点（2016.1.22）



- 2015年，河南GDP总量为37010.25亿元，按可比价格计算，增长8.3%，高于全国（6.9%）1.4个百分点。分产业看，第一产业增加值4209.56亿元，增长4.4%；第二产业增加值18189.36亿元，增长8.0%；第三产业增加值14611.33亿元，增长10.5%。河南“超额”完成了2015年政府工作报告中制定的GDP增长8%的目标。

2、行业快讯：商品房库存量大的市县 棚户区改造“给钱不给房”（2016.1.23）



- 近日，河南省下发文件，指出在2015-2017年期间，全省改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房100万套和农村危房60万户，力争到2020年基本完成棚户区改造。
- 为使政策落实到位，我省提出：对这些省辖市、县(市)，从贷款上就严控新建棚户区安置项目，从而激励货币化安置。而且，从2016年起，各项棚户区改造补贴资金也将重点向货币化安置项目倾斜。

1、城市规划：我省建首条地下三层综合环廊，长2公里，总造价9亿元（2016.1.20）



- 省内唯一的地下三层综合环廊正在郑州建设——最底下一层铺设水管、电线、暖气管等管线；最上面一层单向可并排跑4辆汽车。这条综合环廊位于郑州市民公共文化服务区（常西湖新区），呈环状，长2公里，总造价9亿元，将于2016年年底竣工。
- 一条地下三层综合环廊正在施工：最下面一层是综合管廊，中间一层是检修层，最上面一层是交通环廊。

2、市政交通：陇海路B5快速公交下周二开通（2016.1.21）



- B5路沿线设置18个站位，均为中央岛式站台，左侧开门上下客，市民可实现同站台双向免费换乘，这在郑州市尚属首例。中央岛式站台能够减少占用道路资源，保障陇海路通行能力。
- B5在交通高峰期每8分钟一辆，平峰期约10分钟一辆，主线开通后预计每天运输乘客约5万人，其他支线也开通的话，每天运输乘客约达10万人。B5的行驶速度与其他快速公交相当，首末站之间的行驶时间约为1小时。

3、市政建设：今年新建、改扩建30所中小学（2016.1.22）



- 从2016年至2018年，郑州市新建改扩建中小学90所，平均每年30所，中小学校消除特大班额，大班额比2013年减少60%以上。其中，2016年作为实施的第一年，具体目标为：新建、改扩建30所中小学，使中小学校大班额（56人~65人）比2013年减少40%以上。
- 根据市教育局制定的三年工程目标，三年内将外迁三环以内普通高中的数量计划为12所至15所。

1、行业快讯：郑州住房公积金开通微信和网上业务预约系统（2016.1.22）



- 郑州住房公积金管理中心即将开通微信和网上业务预约系统，1月25日开始试运行。届时，郑州市区范围的公积金缴存职工通过手机微信和网上平台，就可以预约办理公积金业务。
- 网上预约采取实名制，提取、贷款业务可申请网上预约的时间：每月1日~28日正常工作日。通过网上预约功能，可预约未来10个工作日内的提取、贷款业务。

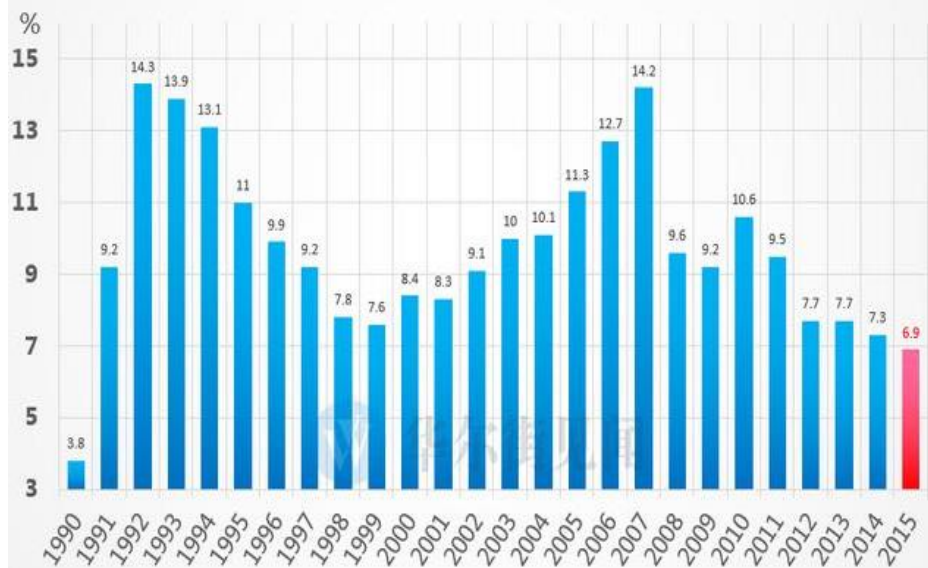
2、行业快讯：2015年我市外贸进出口居中部六省省会城市第一（2016.1.20）



- 全市外贸进出口完成570.3亿美元，同比增长22.9%（下同）。其中，出口312.4亿美元，增长17.2%，进口257.8亿美元，增长30.5%；进出口和出口分别高出全国平均增幅30.9和20.0个百分点，高出全省平均增幅9.1和7.8个百分点；分别占全省进出口和出口总额的77.2%和72.5%，居中部六省省会城市第一位。在全国省会城市排名中位列第四。

全年国内生产总值676708亿元，按可比价格计算，比上年增长6.9%。分季度看，一季度同比增长7.0%，二季度增长7.0%，三季度增长6.9%，四季度增长6.8%。分产业看，第一产业增加值60863亿元，比上年增长3.9%；第二产业增加值274278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341567亿元，增长8.3%。

中国GDP年度增速



- **GDP增速逐年放缓**，同比增速创25年新低；
- **经济结构转型升级**，第三产业所占比重日益增加，达50.5%；
- **居民收入稳定增长**，全年人均可支配收入21966元，比上一年实际增长7.4%；
- **人口就业总体稳定**，年末全国就业人员77451万人，比上年年末增加198万；
- **固定资产投资增速实际增长12%**，比上一年回落2.9个百分点；
- **进出口总值双下降**，2015年进出口总值24.59万亿，同比下降7%；
- **社会消费品零售总额逐年上涨**，消费支出对GDP增长贡献率为66.4%，比上一年提高15.4%；

泰辰点评：产能过剩、制造业利润下降、不良贷款率上升等因素仍将对2016年经济构成下行压力，但随着国内房地产市场的复苏，各项稳增长和结构性政策效果的逐步显现，以及外部需求状况的好转，未来几个季度中支持中国经济增长的积极因素将有所增加，经济结构将得到进一步改善，全年经济仍有望在合理区间内保持稳定。



数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设土地使用权网上交易系统

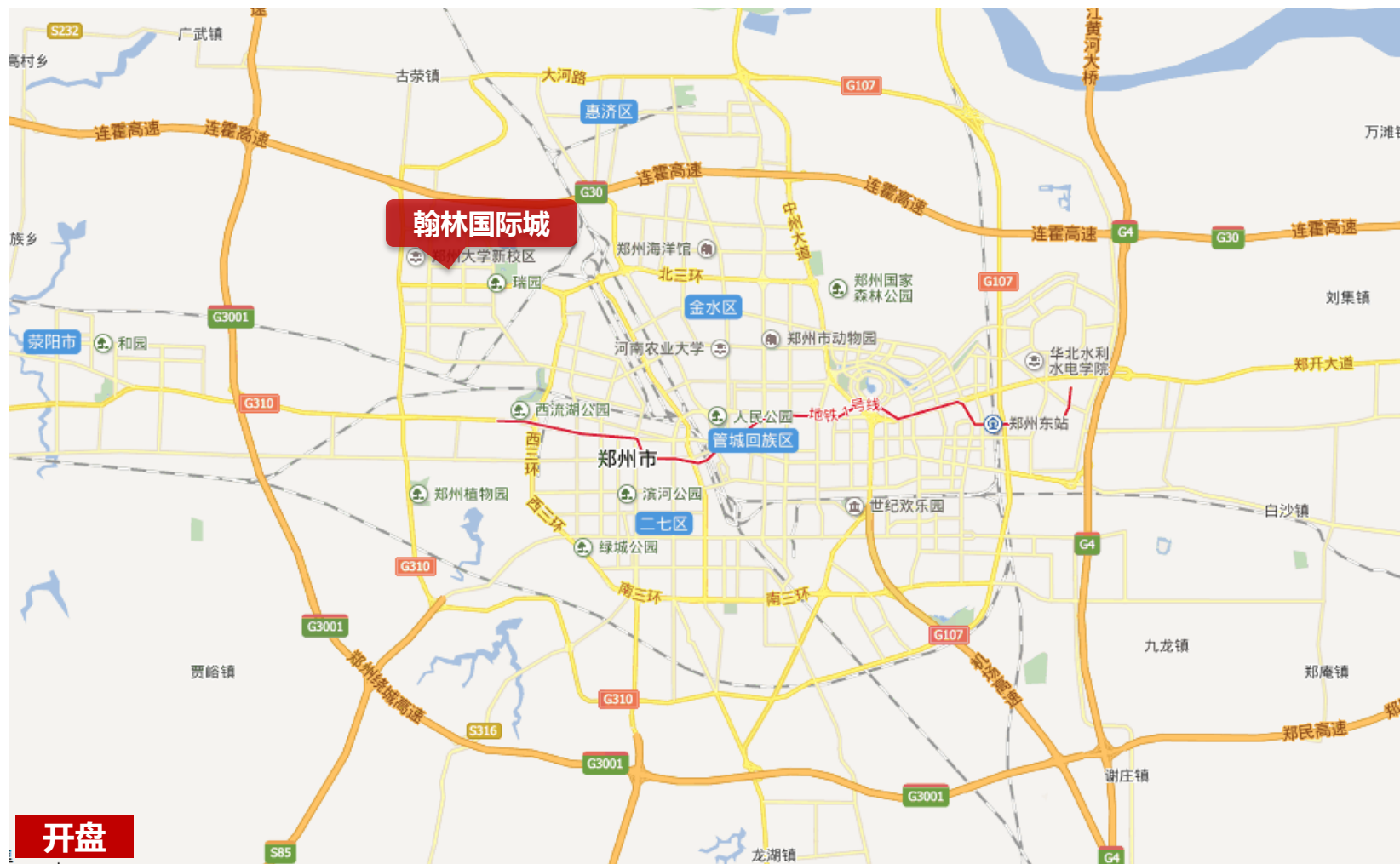
供应：

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)
2016/1/19	中原区	二砂路东、颍河西路南	51	其他普通商品住房用地	$\geq 1, < 5$	551	27958	200	70
2016/1/19	中原区	能源路东、颍河西路南	27	其他普通商品住房用地	$\geq 1, < 5$	616	16651	100	70
2016/1/19	惠济区	新苑路南、金河路西	71	其他普通商品住房用地	$> 1.1, < 3.5$	420	29881	200	70
2016/1/19	惠济区	苏屯路南、金河路南	63	其他普通商品住房用地	$> 1.1, < 3.2$	404	25348	200	70
总计	——	——	212	——	——	——	——	——	——

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

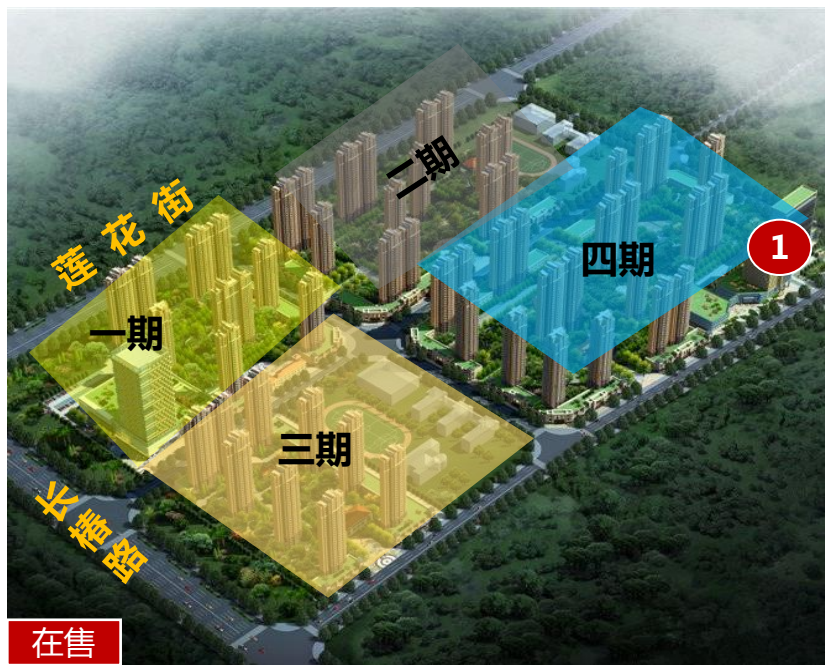
成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016/1/20	经开区	经开第一大街以东、经北二路以北	29	其他普通商品住房用地	$> 1, < 4$	38000	1303	4885	150%	70	河南碧桂园置业有限公司

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



翰林国际城

1月23日**D区蘑菇公寓1#**开盘；当天到访约**20**组，成交**13**套；2015年12月5日启动认筹，截止开盘当天认筹约**70**组，会员升级**46**组



项目位置	高新区莲花街与长椿路交汇处		
开发商	河南三德置业有限公司		
项目体量	占地570亩，建筑面积约109万m²		
代理公司	自销		
推出套数	84	销售套数	13
到访成交率	65%	整体去化率	15%
成交价格	12-13F：南户均价9728元/m²，东户均价9538元/m²，西户均价9490元/m²，北户均价9300元/m²； 20F：均价9200元/m²		
优惠方式	①认筹优惠：认筹3980优惠2%，送韩红演唱会门票； ②会员升级1万优惠2%； ③开盘当天选房优惠1%； ④低首付2万，3个月后交，剩余首付款1年半分三次付清，每次付6万		
备注	平层公寓层高3.6米，loft公寓层高5.09米，均为精装、双气		

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	总套数 (loft)	推出套数	成交套数	均价
推售房源	1#	20F (1-4F底商，5-10F平层公寓，11-20FLOFT，主推LOFT，本次推出12-13F、20F)	1	6T28	46-57m²	280	84	13	12-13F： 9500； 20F：9200
	合计					280	84	13	12-13F： 9500； 20F：9200

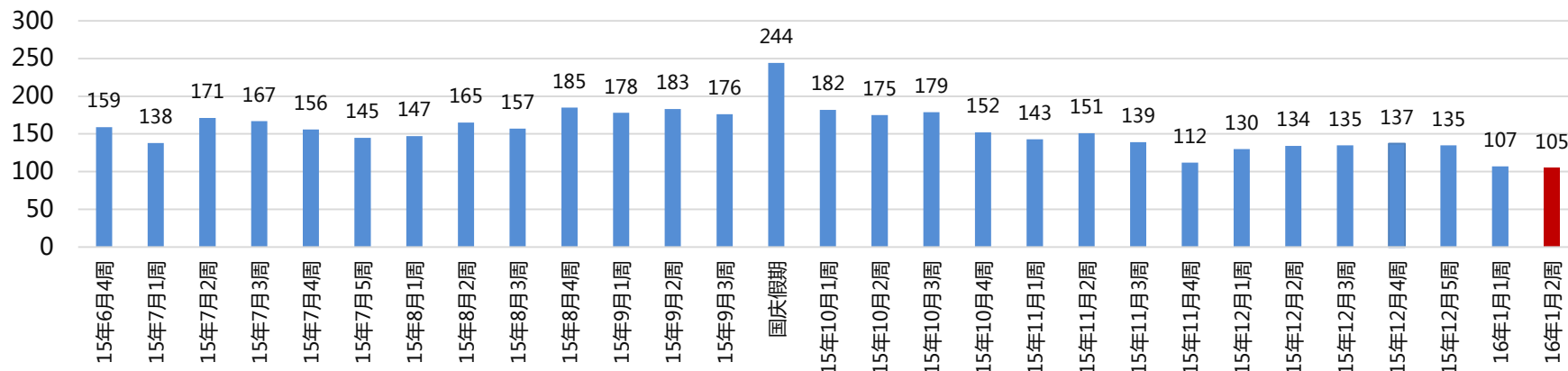
典型项目监控

□ 2016年1月2周单盘**平均来访105组**，环比下降**1.9%**

□ 2016年1月2周单盘**平均成交13套**，环比增长**8.3%**

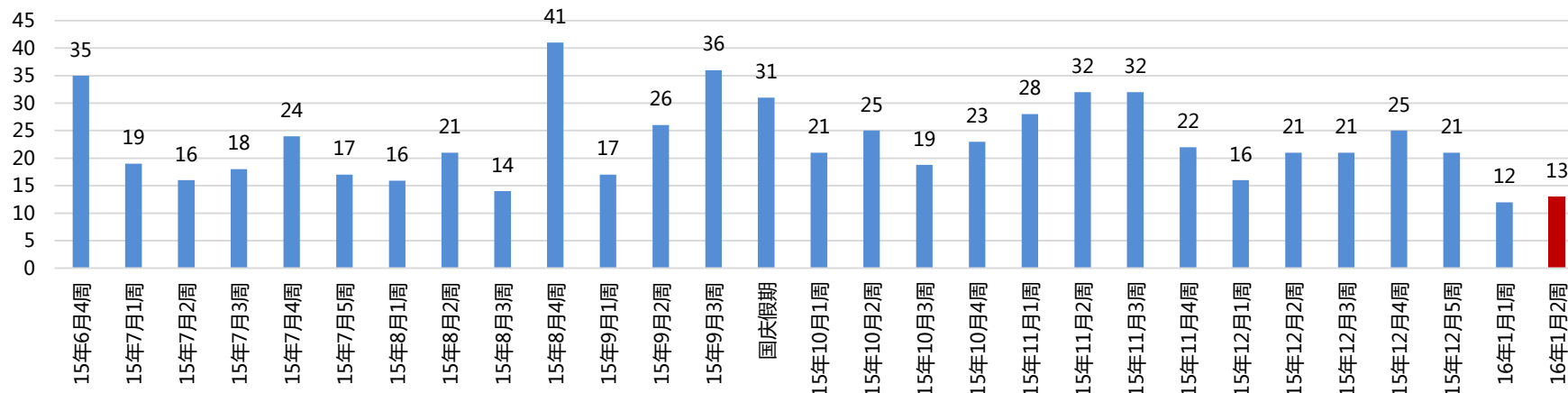
单位：组

2015年6月4周—2016年1月2周单盘平均来访量



单位：套

2015年6月4周—2016年1月2周单盘平均成交量

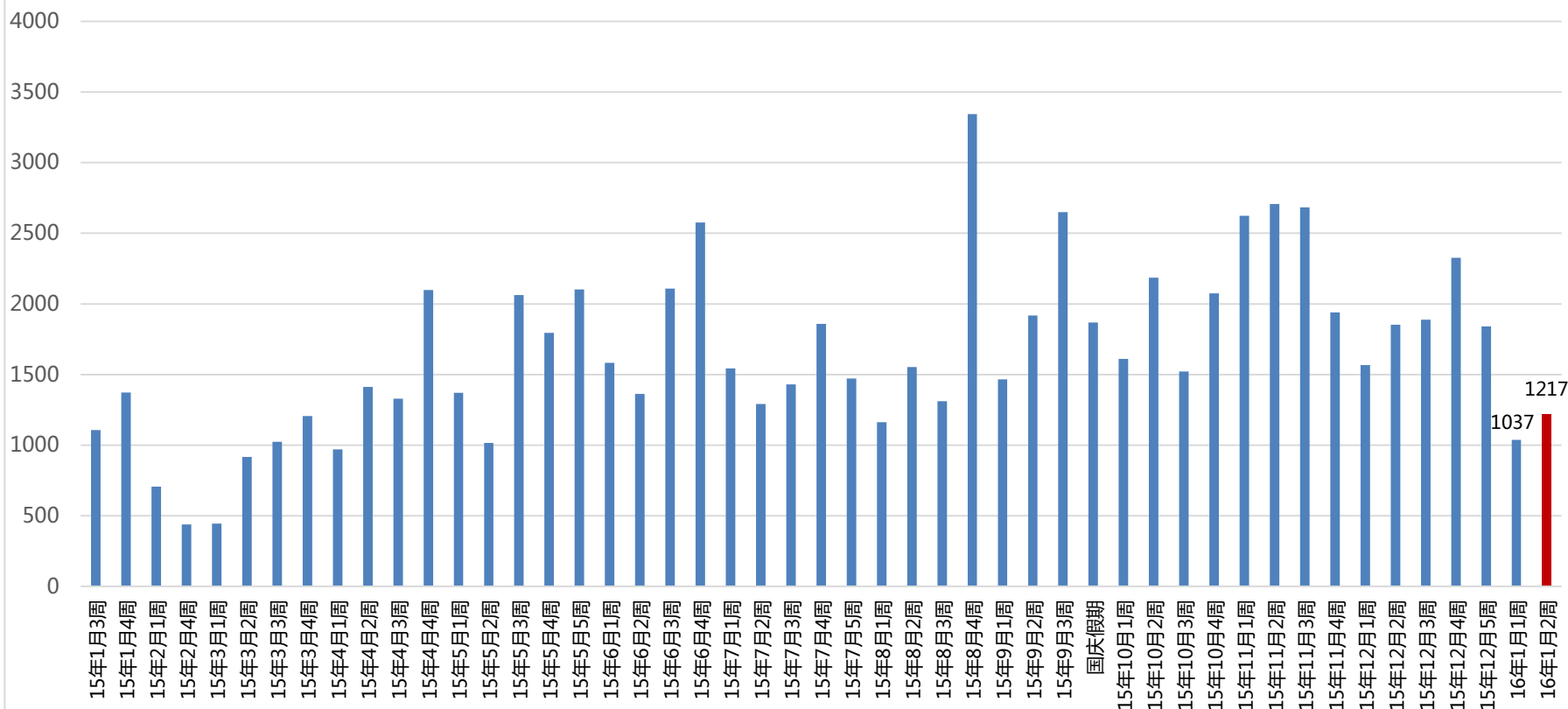


数据来源：以上监控项目共计97个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）

□ 2016年1月2周总体成交**1217**套，**环比增长17.4%**

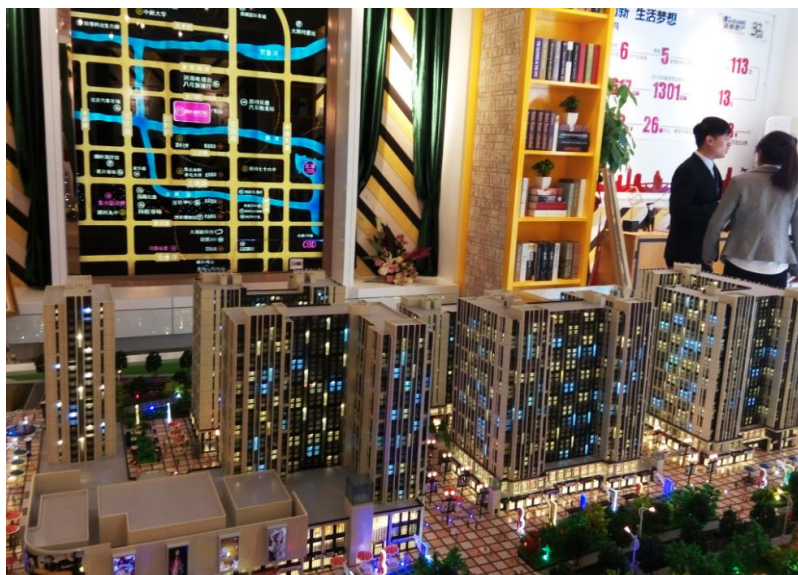
单位：套

2015年1月2周-2016年1月2周郑州市市场总体成交量变化



➤ 原因分析：2015年底业绩冲刺结束后，1月进入盘整期，开盘项目少、推货量低，楼市进入淡季

数据来源：以上监控项目共计97个，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）



开发商	郑州海亮房地产开发有限公司	位置	金水区花园路与龙门路交汇处西700米
占地面积	75亩	建筑面积	30万 m^2
容积率	4.2	物业类型	商业、公寓
建筑风格	现代简约	代理公司	同策+开发商
项目概况	- 项目规划有6栋高层，其中1#2#3#为loft公寓（15F、层高5米），4#5#6#为公寓（其中4#5#为23F，6#为18F），平层公寓户型为32-40m^2，主力户型33-36m^2，loft公寓户型为35-55m^2，主力户型为40-45m^2； - 项目规划有4万m^2商业，项目将自持1.3万m^2，其中2000m^2健身会所，6000m^2超市以及5000m^2影院； - 临时接待中心位于花园路三全路交汇处向西700米，于2016年1月16日正式开放；		
目前阶段	项目仅有两证，地块内部正在打地基，预计2018年底交房；		
预计情况	目前项目处于前期咨询阶段，预计3月份启动认筹，5、6月份首次开盘，预计开盘价格10000元/ m^2		



项目推出公寓产品共计4400套，平层公寓：loft公寓占比1：1

36m²一室一厅一卫

43m²loft三室一厅一卫

成交时间	土地位置	区域	公顷	面积（亩）	面积（㎡）	用途	容积率	建筑面积（万㎡）	成交额（万）	单价（万元/亩）	楼面地价（元/㎡）	买受人	出让年限	溢价率
2015/2/5	龙门路南、洛阳路东	金水区	2	35	23324	批发零售用地	3.5	8	32073	917	3929	郑州海亮房地产开发有限公司	40	75.52%
2015/2/10	龙门路南、高皇北路西	金水区	3	40	26729	批发零售用地	5	13	37004	923	2769	郑州海亮房地产开发有限公司	40	76.18%

成都——滨江和城



借助春运回家神器——行李箱，火车站周边1000个暖心行李箱免费送，兼具温情与创意

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1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

