

郑州市市场周报

2016年第4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

知识共享

06

报广赏析

1、行业快讯：中央财经领导小组会议，为供给侧改革方案明确方向：适度扩大总需求扩大有效供给（2016.1.27）



- 中央财经领导小组组长习近平1月26日下午主持召开中央财经领导小组第十二次会议，研究供给侧结构性改革方案、长江经济带发展规划、森林生态安全工作。
- 习近平发表重要讲话强调，供给侧结构性改革的根本目的是提高社会生产力水平，落实好以人民为中心的发展思想。**要在适度扩大总需求的同时，去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板，从生产领域加强优质供给，减少无效供给，扩大有效供给，提高供给结构适应性和灵活性，提高全要素生产率，使供给体系更好适应需求结构变化。**

2、行业快讯：住建厅长：拆城中村原则只赔一套房（2016.1.27）



- 年底政府工作报告中提出，2016年要以去库存、促消费为重点促进房地产业健康发展。
- **城中村拆迁，由实物补偿为主转为货币补偿为主。**
- 原来城中村改造的项目，一户补偿四五套甚至五六套房子，按照新的政策，**原则上只补助一套房子，其余的由拆迁户拿着补助资金，到房地产市场自主购买。**”裴志扬称，这样有利于消化库存，有利于满足拆迁户多样化的需求，也有利于加速回迁

GDP

2015年		十三五期间 以2015年为基期	
GDP	初步预计,河南省国内生产总值预计超过 3.7万亿元 年均增长 9.6%	河南省国内生产总值预计年均增长 8.0%	
	全省居民人均可支配收入实际增长 9.2% 农民人均可支配收入超过 1万元 城镇居民人均可支配收入超过 2.5万元	全省居民人均可支配收入实际 预计达到 25000元 年均增长 8%	
	全社会固定资产投资预计 35700亿元 年均增长 21.5%	全社会固定资产投资 预计达到 6.5万亿元 年均增长 13.0%	
	常住人口城镇化率 预计达到 46.85%	常住人口城镇化率预计 2020年达到 56%	
			

- 十三五期间，以2015年为基数，“十三五”期间，河南省国内生产总值预计年均增长8.0%，全省居民人均可支配收入预计达到25000元，年均增长8%，全社会固定资产投资预计达到6.5万亿元，年均增长13.0%，常住人口城镇化率预计2020年达到56%；

A map of Henan Province, China, showing its 17 administrative divisions. The map is color-coded: yellow for the north (Anyang, Xinxiang, Zhengzhou, Kaifeng), orange for the northeast (Xinxiang, Kaifeng), pink for the east (Xinxiang, Kaifeng, Anyang, Zhengzhou), light blue for the center (Zhengzhou, Xuchang, Xuyi), green for the south (Nanyang, Xuchang, Xuyi), and light purple for the west (Xuchang, Xuyi). The divisions are labeled with their names in Chinese characters.

- 实施“1816”投资促进计划，在10大领域实施8000个重大项目，完成投资1.6万亿元；加快推进列入国家11项重大工程包的项目建设，启动一批“十三五”规划重大工程。
- “1816”计划涵盖交通、能源、水利、新型城镇化、高服务性服务业、先进制造业、现代农业、网络经济、生态环保、民生改善等方面，与我们的生活息息相关。

1、行业快讯：2015年郑州GDP同比增长10.1%，高于全国及全省（2016.1.26）



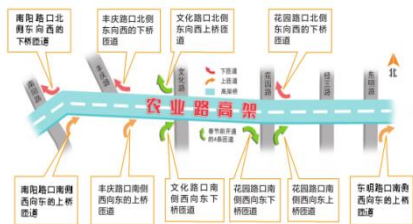
- 初步核算，2015年，全市完成生产总值7315.2亿元，**比上年增长10.1%，比全国和全省分别高出3.2个和1.8个百分点，比上年提高0.6个百分点。**
- 据了解，2015年，全市GDP突破7000亿元，超过沈阳，在35个大中城市和26个省会城市均前移1位，名列省会城市第7位。
- **2015年全国GDP同比增长6.9%，比上年回落0.4个百分点；全省GDP同比增长8.3%，比上年回落0.6个百分点。**在全国、全省分别比上年回落0.4个和0.6个百分点的情况下，我市比上年提高了0.6个百分点。

2、城市规划：10个新建区级综合公园开放（2016.1.28）



- 从市园林局了解到，2015年底前，我市新开放了10个区级综合性公园。“**航空港实验区的正弘中央公园和青年公园、郑东新区的郑信公园和西运河公园、经开区的凤河公园、高新区的天健湖公园和锦和公园、中原区的东陈伍寨公园、管城区的郑新公园、金水区的科教公园**，在去年底前已全部对外开放。个别公园仍在提升中。

3、行业快讯：3月中旬农业路高架可通中州大道（2016.1.28）



农业快速路通车时间表

春节前	南岗路口至西向东4条匝道	5月前	中州大道互通立交向西向东、东向北匝道开通
3月中旬	中州大道互通立交向西向南匝道开通	5月底	嵩山路以西高架、南岗路口至东地道匝道通车
4月	中州大道互通立交向东向南匝道开通	9月底	嵩山路以西地道匝道通车

- 农业路高架要实现桥架东西、畅达南北，还需要农业路高架—中州大道、农业路高架—京广快速路、农业路高架—西三环三座互通立交的投用。
- 从农业路高架—中州大道互通立交施工方处获悉，**在建的4条匝道均是农业路高架通向中州大道方向，5月份前可全部开通。**

1、行业快讯：逐鹿中原，金科地产成功落子郑州（2016.1.28）

Jinke 金科地产
做好每个细节



- 1月27日，总部位于重庆的金科地产集团股份有限公司（以下简称“金科地产”）战略进入中原的关键一役首传捷报，**金科旗下郑州新银科置业有限公司成功摘牌位于郑州市高新区的瓦屋李城中村改造项目首批一宗193亩地块。**
- 这标志着金科地产布局郑州的发展战略，在开年之际喜结硕果。**命名为“郑州金科城”**的瓦屋李城中村改造项目开发建设的大幕自此恢弘开启，金科在郑州的“报春第一枝”傲冬绽放。

2、城市规划：在郑州坐地铁，能用手机买票了（2016.1.29）



- 为方便乘客购票，郑州地铁将联合支付宝和微信支付，推出手机互联网购票服务。乘客只需下载应用“**郑州地铁云购票**”，便可在手机上购买车票，然后在自助购票机上取票，可免去找零钱和排队困扰，实现轻松购票。
- 从2月1日起**，郑州地铁将在客流密集五个车站试开通上述服务，分别是：**郑州东站、会展中心站、二七广场站、碧沙岗站和西流湖站。**

3、行业快讯：开港经济带火了，郑汴港区串起“黄金三角”（2016.1.27）



- 25日，省长谢伏瞻在《政府工作报告》中，提及建设开港经济带，打造郑汴一体化升级版。2015年12月26日至27日，省委九届十一次全会上，审议并原则通过的《中共河南省委关于制定河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中就明确提出：“**推动开封建设河南省新兴副中心城市，建设开港经济带、郑汴产学研结合示范带、沿黄生态带，打造郑汴一体化升级版。**”
- 2015年12月28日，开封直达郑州航空港经济综合实验区的快速通道——**开港大道正式开工建设**，这条快速通道全长57.3公里、总投资19.4亿元，北起开封市十三大街与连霍高速互通立交，对接郑州航空港区的东西向中轴线迎宾大道。

1月25日，河南省长在《政府工作报告》中，提及建设开港经济带，打造郑汴一体化升级版。

● 电信同城：0371 郑州、开封成了一家 ✓ 已实现

● 升级：开港经济带已列入省十三五规划

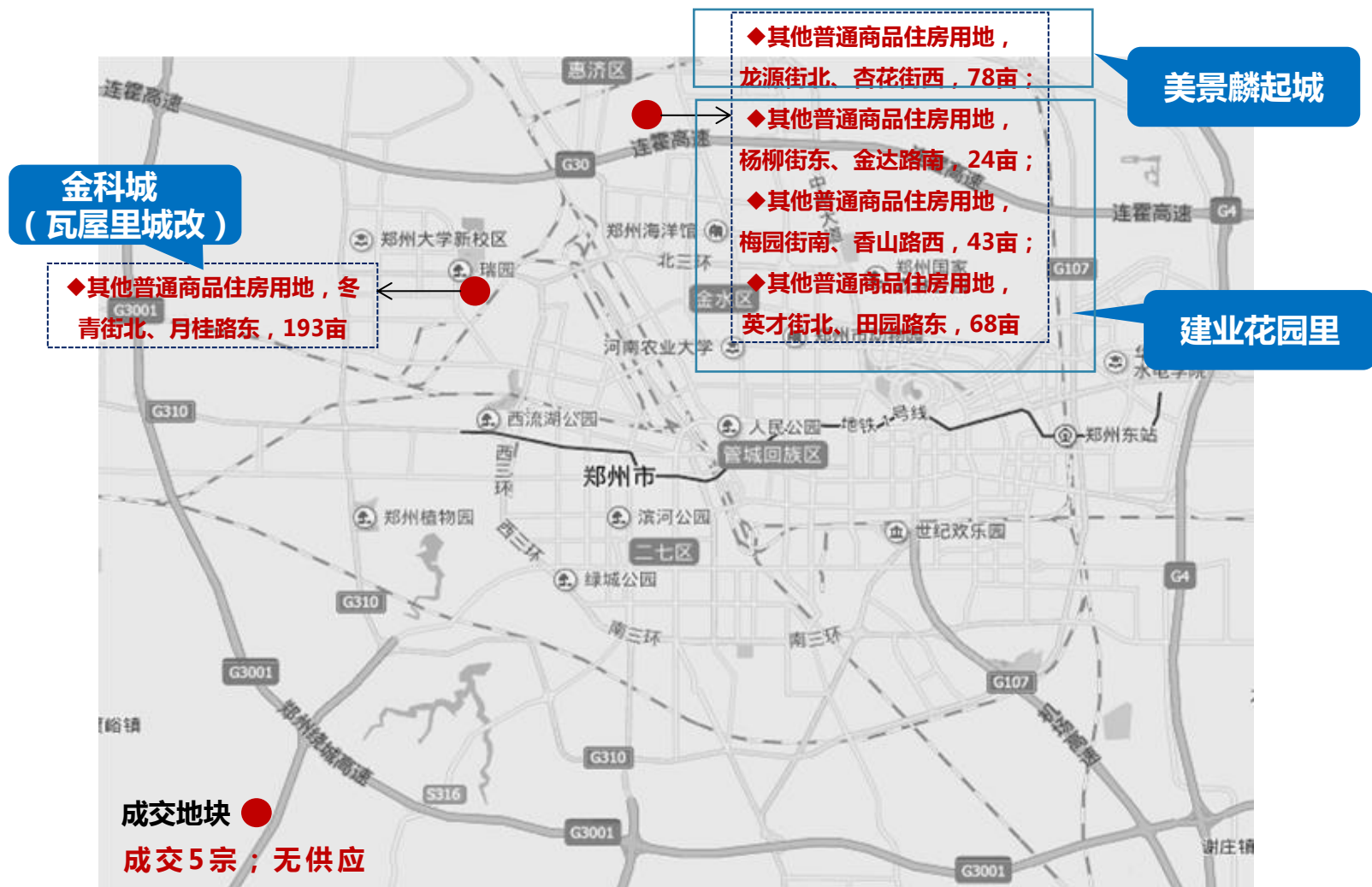
2015年12月26日至27日，省委九届十一次全会上，审议并原则通过的《中共河南省委关于制定河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》中就明确提出：“推动开封建设河南省新兴副中心城市，建设开港经济带、郑汴产学研结合示范带、沿黄生态带，打造郑汴一体化升级版。”

● 进展：开港大道已开工 开封与航空港区联系更紧密

2015年12月28日，开封直达郑州航空港经济综合实验区的快速通道——开港大道正式开工建设。

这条快速通道全长57.3公里、总投资19.4亿元，北起开封市十三大街与连霍高速互通立交，对接郑州航空港区的东西向中轴线迎宾大道。开港大道的开工，将把沿线各个片区有机串联起来，加速开封与港区的产业融合，加速形成汇聚发展要素的郑汴港“黄金三角”。

泰辰点评：开港经济带主要是加强开封市及沿线县区与郑州航空港经济综合实验区、郑州国际陆港的经济联系，带动产业发展，形成一条新的经济带。



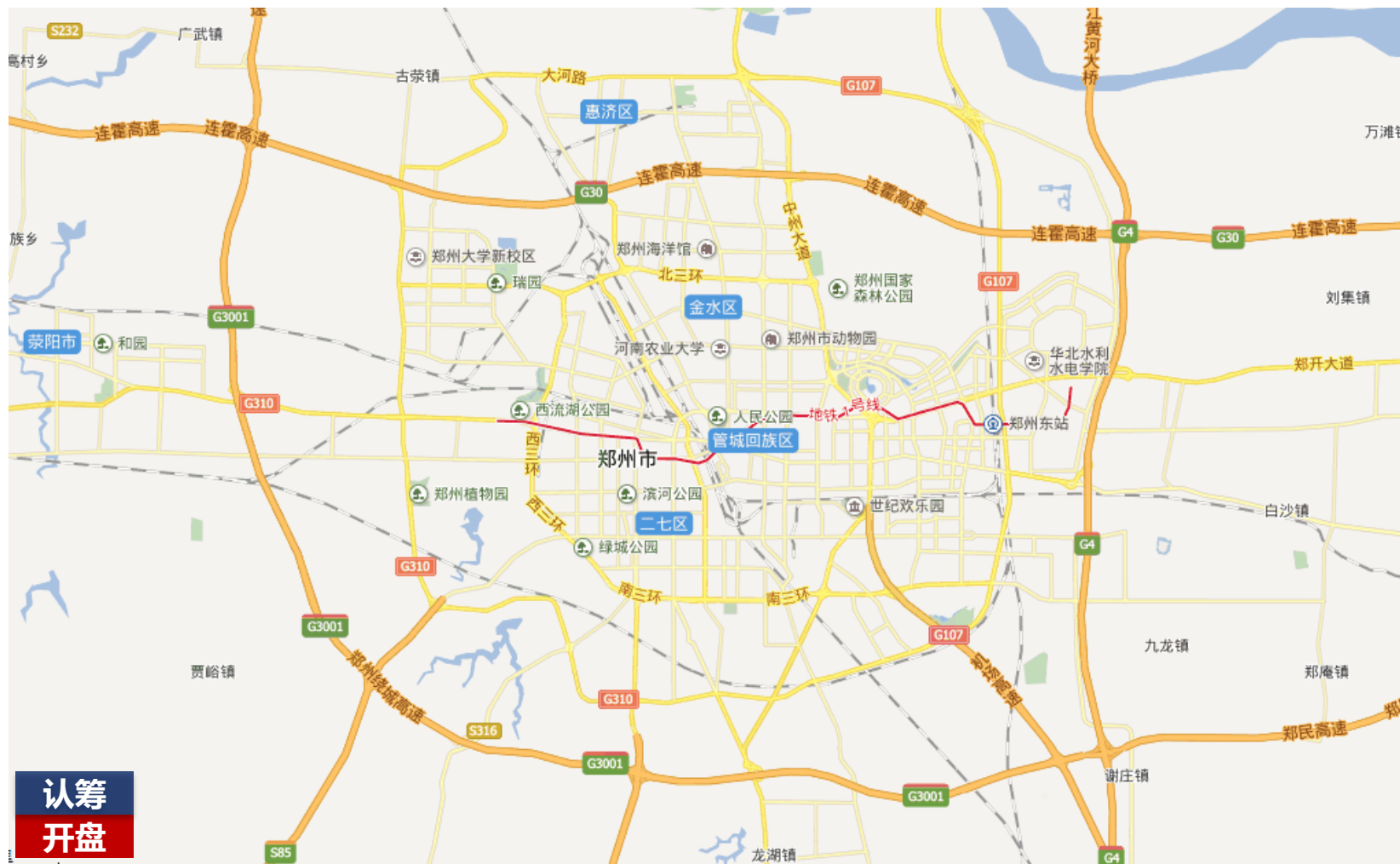
数据来源：郑州市国土资源交易大厅

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
2016/1/27	高新区	冬青街北、月桂路东	193	其他普通商品 住房用地	> 1.1 , < 3.5	87960	457	1958	0.00%	70	郑州新银科置业 有限公司
2016/1/27	惠济区	龙源街北、杏花街西	78	其他普通商品 住房用地	> 1 , < 3.8	34311	443	1747	0.00%	70	郑州美景置业有 限责任公司
2016/1/27	惠济区	杨柳街东、金达路南	24	其他普通商品 住房用地	> 1.1 , < 3.2	9860	417	1957	0.00%	70	河南建业恒新置 业有限公司
2016/1/27	惠济区	梅园街南、香山路西	43	其他普通商品 住房用地	> 1.1 , < 3.5	20290	468	2007	0.00%	70	
2016/1/27	惠济区	英才街北、田园路东	68	其他普通商品 住房用地	> 1.1 , < 3.4	31180	459	2023	0.00%	70	
总计	——	——	405	——	——	——	——	——	——	——	——

数据来源：郑州市国土资源交易大厅



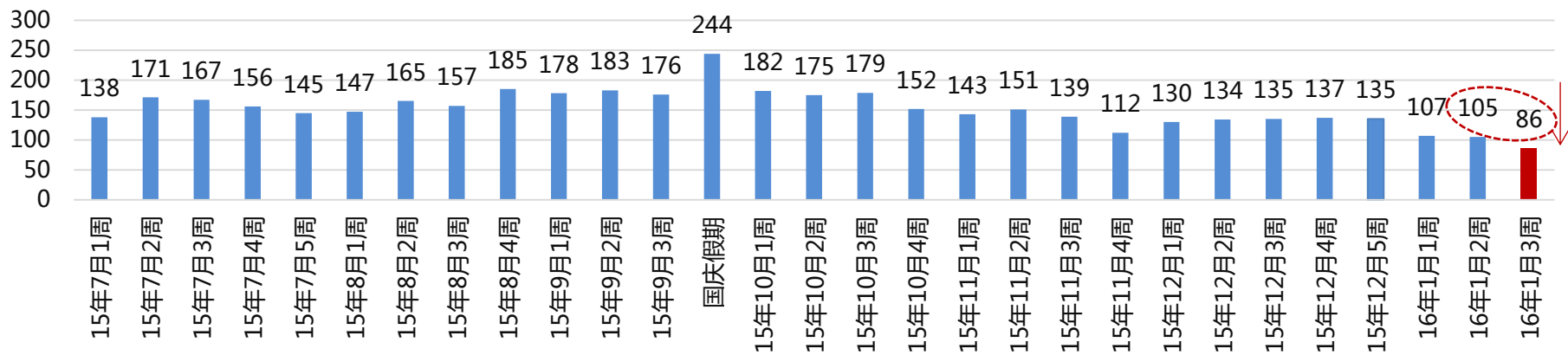


典型项目监控

- 2016年1月3周单盘**平均来访86组**，环比**下降18%**
- 2016年1月3周单盘**平均成交10套**，环比**下降23%**

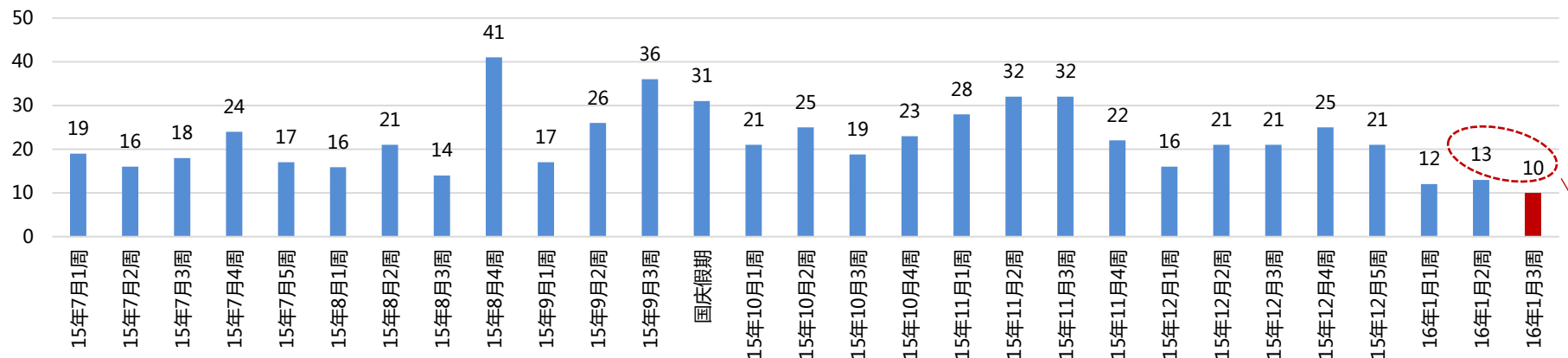
单位：组

2015年7月1周—2016年1月3周单盘平均来访量



单位：套

2015年7月1周—2016年1月3周单盘平均成交量

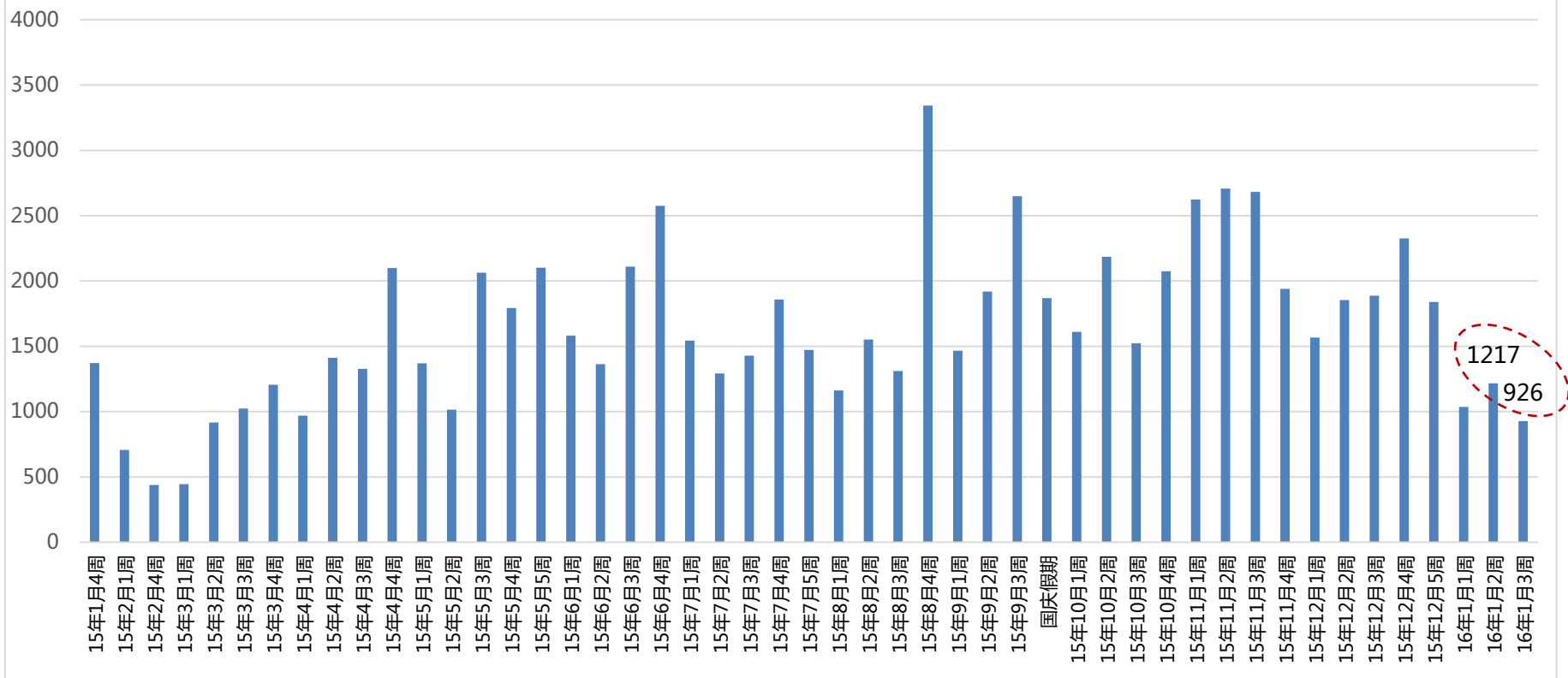


数据来源：以上监控项目共计96个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）；

典型项目监控

单位：套

2015年1月4周-2016年1月3周郑州市市场总体成交量变化



➤ 2016年1月3周总体成交量926套，**环比下降24%**。主要在于：1月进入楼市淡季，开盘项目少、推货量低；

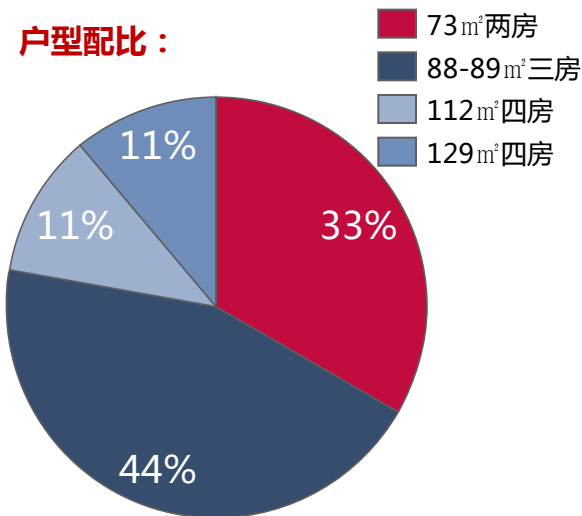
数据来源：以上监控项目共计96个，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）



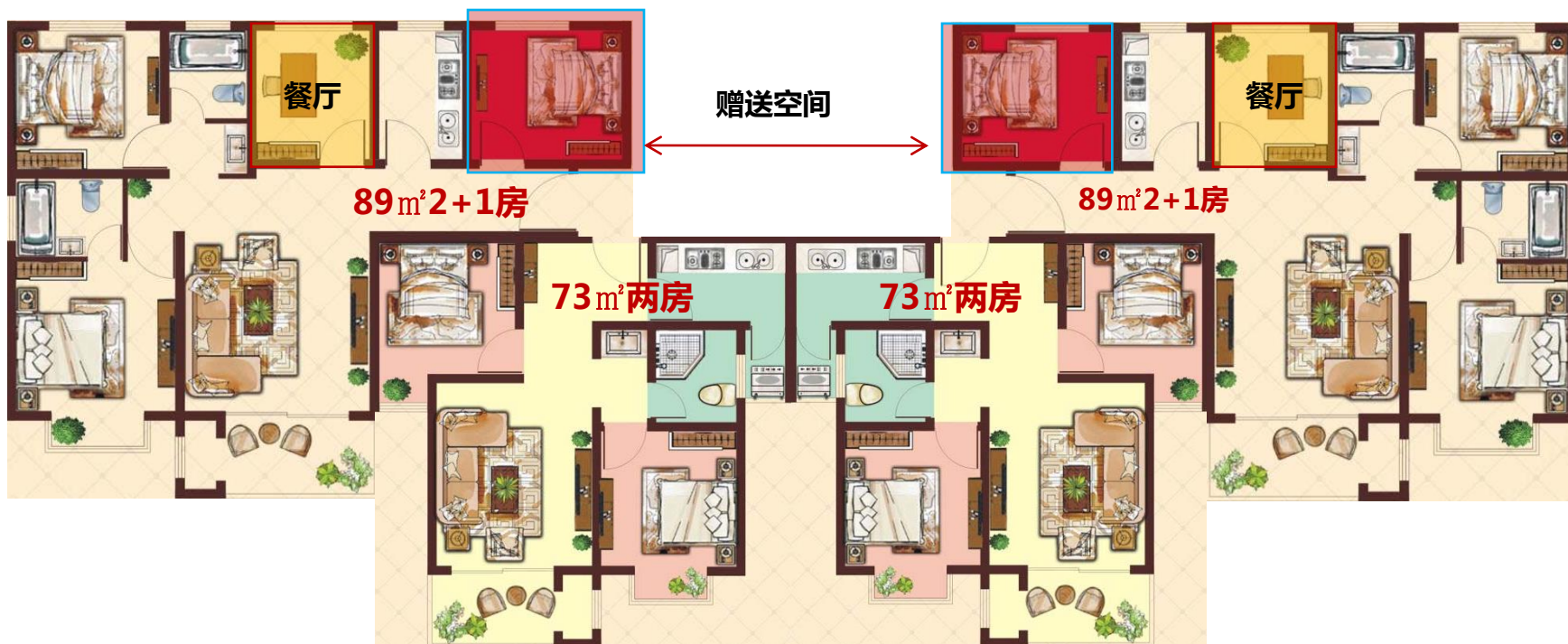
开发商	中晟集团	位置	位于中原路与西三环交汇处向西200米路北
占地面积	30亩	建筑面积	约10万 ^m ²
容积率	3.48	绿化率	42%
物业类型	住宅、商业	代理公司	自销
项目概况	项目由5栋33层的高层、1栋商业楼组成；		
目前阶段	- 目前项目处于前期咨询阶段（临售：中原万达对面，中晟银泰国际中心一楼）； - 工程进度刚出地面； - 项目持续内部团购中，客户交15万元，开盘均价6800元/^m²起，目前排号客户近300组，		
预计情况	预计2016年5月开盘，目前五证仅差预售证；		



推荐房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	1-3#	1	33	2T4	73.23㎡两房	198
					89.68㎡2+1房	198
	5-6#	1	33	2T3	88.61㎡三房	66
					112.74㎡3+1房	66
					129.08㎡3+1房	66
	合计					594



1-3#平层图



餐厅位置独立，后期可改造为小房间；红色区域为赠送空间

报广赏析

祝福红城、民安北郡

祝福红城——产品、活动



祝福红城 BLESSING RED CITY

新年 早到

还在朋友圈发红包吗？不如到祝福红城抢现金！

到访抽红包

*** BLESSING RED CITY ***

2万轻松购·现房买即住·65-120m²新品热销全城 |

1月29日-2月22日，到访售楼部抽现金红包抽不停！

86628 666 项目地址：郑州市农业西路与云杉路交会处向北100米

开发/郑州民安置业有限公司 · 代理/亿居 易居

项目地址：农业西路与云杉路交会处向北100米
代理公司：亿居

民安北郡——新品入市



北郡 NORTHERN VILLAGES

三期新品 即将入市

2000亩生态大城之上
民安·北郡另起一行
于倾心打造的虹溪谷主题景观旁
敬献20P低密小高层，让时光为懂它的人停驻
时光慢，慢慢来

水岸洋房、低密小高层、百变LOFT...
构建乐居生活，北郡砥砺前行
只为理想人居，北郡从未止步

2000亩 | 生态·建筑·漫享家
NORTHERN VILLAGES

6391 7777 项目地址：文化路开元路西（惠济区政府东）

民安集团

项目地址：文化路开元路西（惠济区政府东）
代理公司：自销

英地置业、郑州万科——楼盘联动

英地金台府邸、英地天骄华庭



1394411 微信管家字號000755号

QR CODE

REAL 環球置業
華南地產集團成員

PLATFORM MANSION
英地·金台府邸
—— 新加坡·金寶 雙連商場 ——

英地置業祝全省人民 新春快樂

英地置業與邦東居之作——英地·金台府邸，誠心歡迎僑胞——英地·天驕年華

祝全省人民猴年大吉，闔家幸福

猴年大吉萬事如意，猴年有吉無凶萬事

羊年好運又旺財萬事如意上進心切生財，你旺我旺大家旺，三羊開泰萬福祥

猴年大吉，財源人進，發財旺

祥雲以聚財之門戶，以聚財之門戶，人進，財源旺，財

◆ **英地置業感恩季，雙盤联动** ◆

英地·金台府邸 現正誠意推廣，86-1371-8751 0999 歡迎戶戶 到各樓盤中		英地·天驕年華 豪華氣派新盤，216 000 起現正中開 熱烈期往
--	--	--

☎ **86 371 8751 0999** ☎ **86 371 6339 8888**

新加坡坡 1 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號

新加坡坡 1 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號 1394411 號



**万科城、万科天伦紫台、
兰乔圣菲、万科美景魅力之城**

vanke 万科



拥抱郑州

WE ARE
伐木累

2016年
万科
会员

2016年
万科
会员

2016年
万科
会员

郑州万科万万卡会员大招募

2016牵手万科，万惠提前来袭！让幸福一步到位！
 郑州万科推出全新升级万万卡，
 4盘联动，置业2016年万科全产品系！

入会热线 66839999

0371·

关注郑州万科，回复万万卡
即可加入我们



扫一扫 更精彩



扫一扫 更精彩

万科

全国单日销冠
静湖大城品质优享

均价21-27万/㎡ 臻低首付
面积120-140㎡ 2房2厅2卫

万科

文化路北中心
三所上居豪筑

面积约114-143㎡ 准金
面积122-140㎡ 洋房

万科

全国第八座兰乔圣菲
尊崇面世

面积约124-180㎡ 半墅
面积200-470㎡ 墅院

万科

万锦豪庭 魅力之选

全国第十三座魅力之城
港区置业优选

一期均价120-130万/㎡ 品质
二期均价88-117万/㎡ 品质

万科南湾中心地址：郑州市郑汴路与五凤路交叉口向北200米路东 品牌支持：德信控股

借助刷爆朋友圈的微信新玩法，有效、及时嫁接到项目自身，利用瞬时引爆热度获取关注，增加人们记忆性

梅州-万达广场



海南-富力红树湾



焦作-建业公园里



1月26日下午5点，微信推出了一个好玩的新功能——红包照片

具体就是：用户在朋友圈发照片时可以选择模糊照片，好友要看照片需得给你发红包才行，看照片的红包金额是随机的，此功能在26晚8点之前可用。而且，26日发的红包照片将在晚上零点删除。

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>

