郑州市场周报(2016年第40期)

CONTENTS

1 行业热点

2 土地监控

3 楼市活动

4 项目监控

5 新盘扫描

6 营销推广

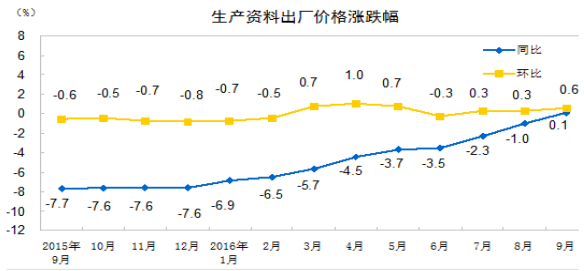
新闻速览

全国热点

1、行业热点：国务院办公厅印发《推动1亿非户籍人口在城市落户方案》(2016.10.11)

- 《方案》提出了推进1亿非户籍人口在城市落户的主要目标：**“十三五”期间，城乡区域间户籍迁移壁垒加速破除，配套政策体系进一步健全，户籍人口城镇化率年均提高1个百分点以上，年均转户1300万人以上。到2020年，全国户籍人口城镇化率提高到45%，**各地区户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距比2013年缩小2个百分点以上。

2、经济热点：9月份CPI同比涨幅扩大，PPI同比由负转正(2016.10.14)



- 国家统计局今天发布的2016年9月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，**CPI环比上涨0.7%，同比上涨1.9%；PPI环比上涨0.5%，同比上涨0.1%。**
- 从环比看，9月份CPI上涨0.7%； 从同比看，9月份CPI同比上涨1.9%，涨幅比上月扩大0.6个百分点。一方面，部分消费品价格同比由降转涨。另一方面，部分服务价格同比涨幅扩大。
- 9月份，全国工业生产者出厂价格环比上涨0.5%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。 9月份，工业生产者出厂价格同比上涨0.1%，结束了同比连续54个月下降的态势，自2012年3月以来首次由负转正。

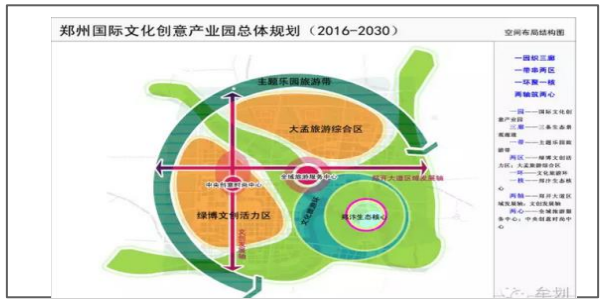
3、行业热点：住建部再出重拳!规范房企捂盘惜售等9种不当行为(2016.10.14)

- **住房城乡建设部14日召开电视电话会议，明确提出将依法查处发布虚假房源信息和广告、捏造或散布谣言、未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售、暗中加价收费、捆绑搭售、“一房多卖”等九种房地产开发企业不正当经营行为**，并视情节轻重采取书面警示、约谈企业主要负责人、公开通报企业不正当经营行为、列入严重违法失信房地产开发企业名单、由资质许可机关在资质审查中重点审查等措施。对应由其他部门处理的行为，及时移交有关部门依法处理。涉嫌犯罪的移交司法机关依法追究刑事责任。

新闻速览

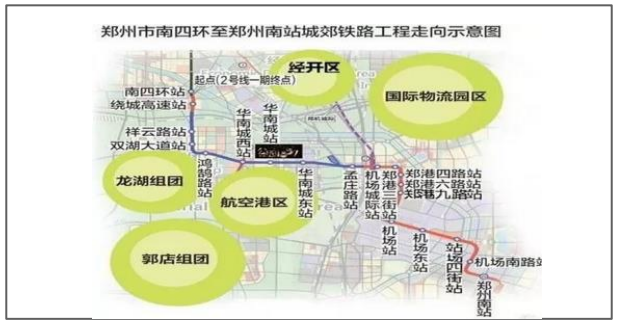
郑州热点

1、城市规划：《郑州国际文化创意产业园总体规划(2016—2030)》已获市政府批准（2016.9.26）



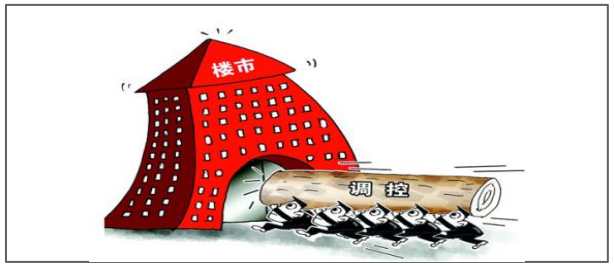
- **《郑州国际文化创意产业园总体规划(2016—2030)》通过郑州市城乡规划局组织的专家论证，经过修改完善，形成规划方案。该方案已经郑州市政府批准实施。**
- 此次规划范围北至连霍高速公路、西至万三公路（新G107）、南至贾鲁河、东至官渡组团西边界，总面积约132平方公里。规划期限为2016~2030年，其中近期为2016~2020年。
- 根据发展总体规划，**到2020年，园区人口规模为30万人，城市建设用地规模控制在37.4平方公里以内。到2030年，园区人口规模为70万人，城市建设用地规模控制在67平方公里以内。**

2、交通规划：地铁2号线二期、城郊铁路二期预计12月份开工(2016.10.11)



- **地铁2号线二期工程起于天山路站，止于刘庄站。**全长约10.1千米，均为地下线，设车站6座。这6座车站具体为：天山路站、古树苑站（含3号线换乘站）、金河路站、黄河迎宾馆站（含7号线换乘站）、田园路站、金达街站（预留与规划20号线换乘条件）。
- 日前，**南四环至郑州南站城郊铁路一期工程试运行，春节前有望试运营。城郊铁路二期工程将往南再延伸，直至郑州南站。**二期工程起于一期工程终点机场站东侧终端盾构井，沿规划迎宾大道、会展路敷设，止于郑州南站。线路全长约9千米，均为地下线，设站4座，其中换乘站1座。

3、行业政策：郑州土地网挂熔断后采取一次性竞房价或地价(2016.10.12)



- **9月14日郑州出台“房九条”时，曾提出，郑州居住用地及兼容居住用地网拍报价超过50%溢价率时将，网挂报价中止。郑东新区、经开区采取“限地价、竞房价”**；市内五区及高新区土地网挂熔断后将进行最后一次现场报价。10月10日，具体暂行办法出台。

新闻速览

郑州热点

1、交通规划：4条地铁线将穿过常西湖新区市民文化服务区(2016.10.13)

- **地铁14号线、6号线部分站点和区间土建施工拟定于12月开工，计划2019年7月底完工。**根据公告信息，**郑州市民文化服务区的地铁交通网络布局基本明确，将有1号线、6号线、10号线和14号线共4条地铁经过该区域。**14号线全线的功能定位是市域放射快线，西起元通大道，东至中牟北，全长62千米，设站点30座。6号线功能定位为中心城骨干线，南起贾峪镇，北至祥云大道，全长45.8千米，设站29座。

2、行业热点：双限之后，郑州商品房供应面积、成交下降(2016.10.13)

- 最新数据显示，**9月26日至10月7日，郑州市商品房供应面积为60.86万㎡，环比下跌37.9%，成交面积为56.41万㎡，环比下跌9.77%。**
- 虽然供应面积和成交面积下跌幅度很大，但成交均价却依然呈上涨趋势，**均价达12409元/㎡，环比涨6.11%**；商业供应面积4.99万㎡，环比增长24.75%，成交均价为14679元/㎡，环比下跌0.09%；办公成交面积也呈上涨趋势，达5.86万㎡，涨20.54%，成交均价为10072元/㎡，环比涨6.84%。这期间，郑州市商品住宅成交量较大的区域分别是管城区、中原区、郑东新区、二七区、成交面积占比分别是33%、17%、16%、15%。

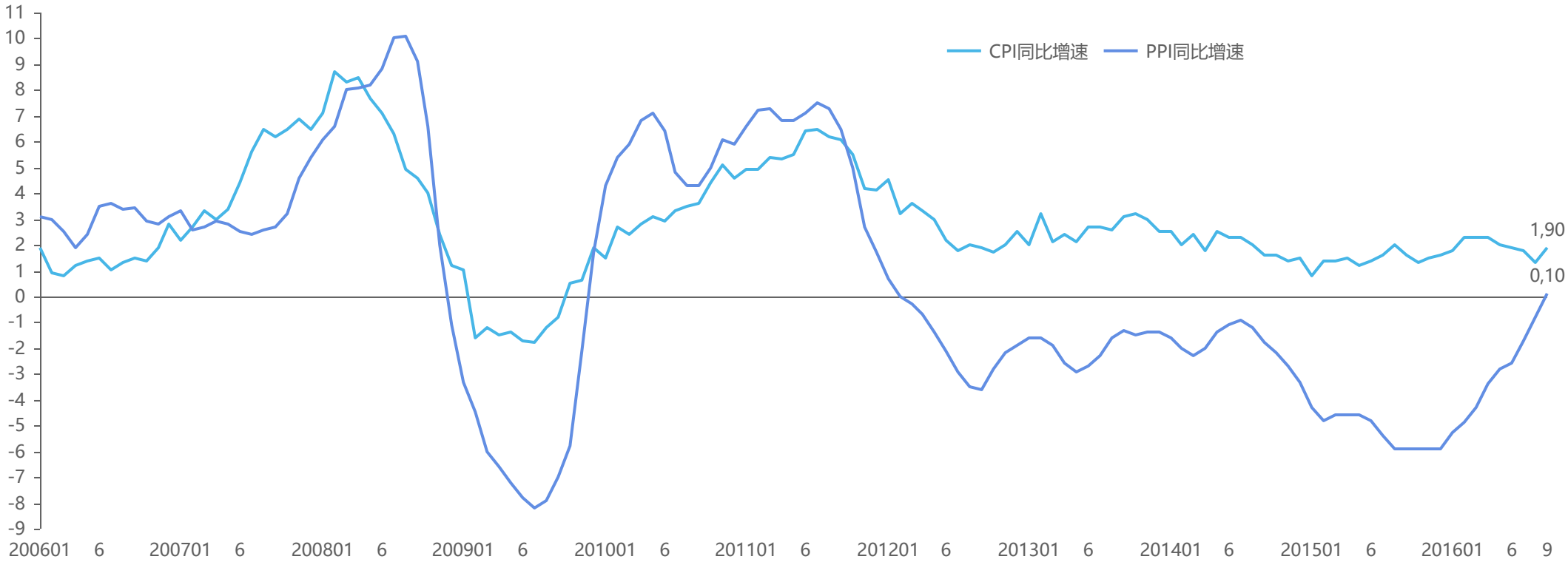
3、行业热点：宝能集团计划投资超1000亿元 布局郑东新区(2016.10.13)

- 10月12日，郑东新区管委会与宝能集团举行战略合作协议签约仪式，宝能集团将依托郑东新区的区位优势、产业优势，发挥自身资金、产业优势，**计划总投资超1000亿元在郑东新区开发建设区域总部、以及金融、医疗、物流、大数据、科技园等板块的多个高端项目。**

热点新闻

9月份CPI同比涨幅扩大，PPI同比由负转正

2006-2016年9月PPI、CPI同比增速变化情况



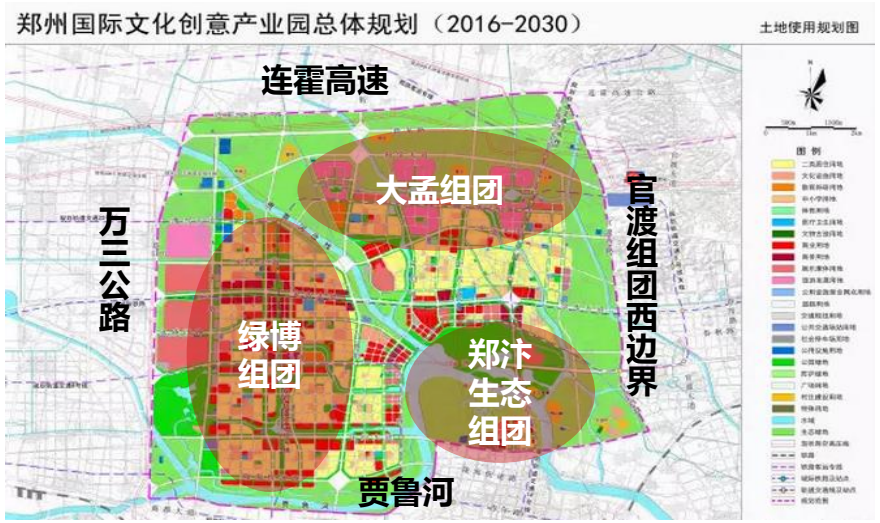
泰辰点评：

9月份CPI同比上涨1.9%，鲜菜、鲜果等部分消费品价格同比由降转升，教育等服务价格同比涨幅扩大，是影响当月居民消费价格涨幅扩大的主要因素，受去年低基数影响，CPI四季度或有小幅反弹，但无法对货币政策构成限制；2016年以来PPI降幅连续收窄，9月份首次转负为正，PPI受供给侧改革影响，供应持续收缩推动价格上涨，但持续性仍需看需求端，目前并不能说明工业回温，预计年内货币政策仍然将维持中性稳健。

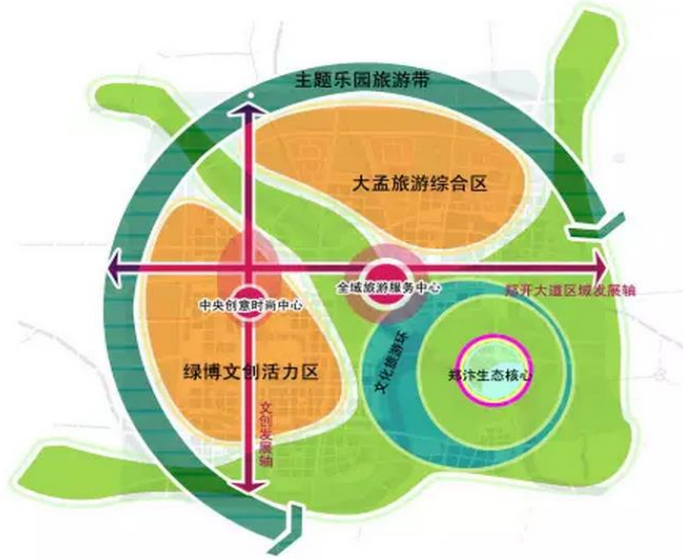
绿博规划

郑州国际文化创意产业园总体规划(2016—2030)获批+绿博园不限购对于片区房地产市场都是重要利好；另外片区重点项目（杉杉奥特莱斯、海宁皮革城、建业华谊兄弟电影小镇、华特迪士尼等）也将进一步推动片区的发展

郑州文化创意产业园总体规划



郑州文化创意产业园功能空间分布



规划范围

•规划范围北至连霍高速公路、西至万三公路（新G107）、南至贾鲁河，东至官渡组团西边界，总面积约132平方公里。

发展目标

•国际化时尚**创意旅游文化新城**。即“时尚创意之都，文化旅游新城”，未来发展应突出时尚创意特色，重点发展文化旅游产业。

发展定位

•引领国际新商都的**文化产业先导区**，具有国家级职能的文化创意产业园区，辐射中原经济区的文化旅游目的地，面向郑州都市区的田园城市示范区。

◆ 根据发展总体规划，**到2020年，园区人口规模为30万人，城市建设用地规模控制在37.4平方公里以内。到2030年，园区人口规模为70万人，城市建设用地规模控制在67平方公里以内。**

◆ **产业体系：**园区未来重点打造七大主导产业、三大特色产业和三大基础产业。

- **七大主导产业**包括时尚体验旅游、创意设计产业、文化艺术产业、文化科技产业、文教博览业、休闲娱乐业、生态旅游业。
- **三大特色产业**包括旅游服务业、文化金融业、电子商展业。
- **三大基础产业**包括商业服务业、房地产业、生活配套服务业。

◆ **产业空间结构**:产业空间整体形成“一轴，两心，两环”的结构特点。

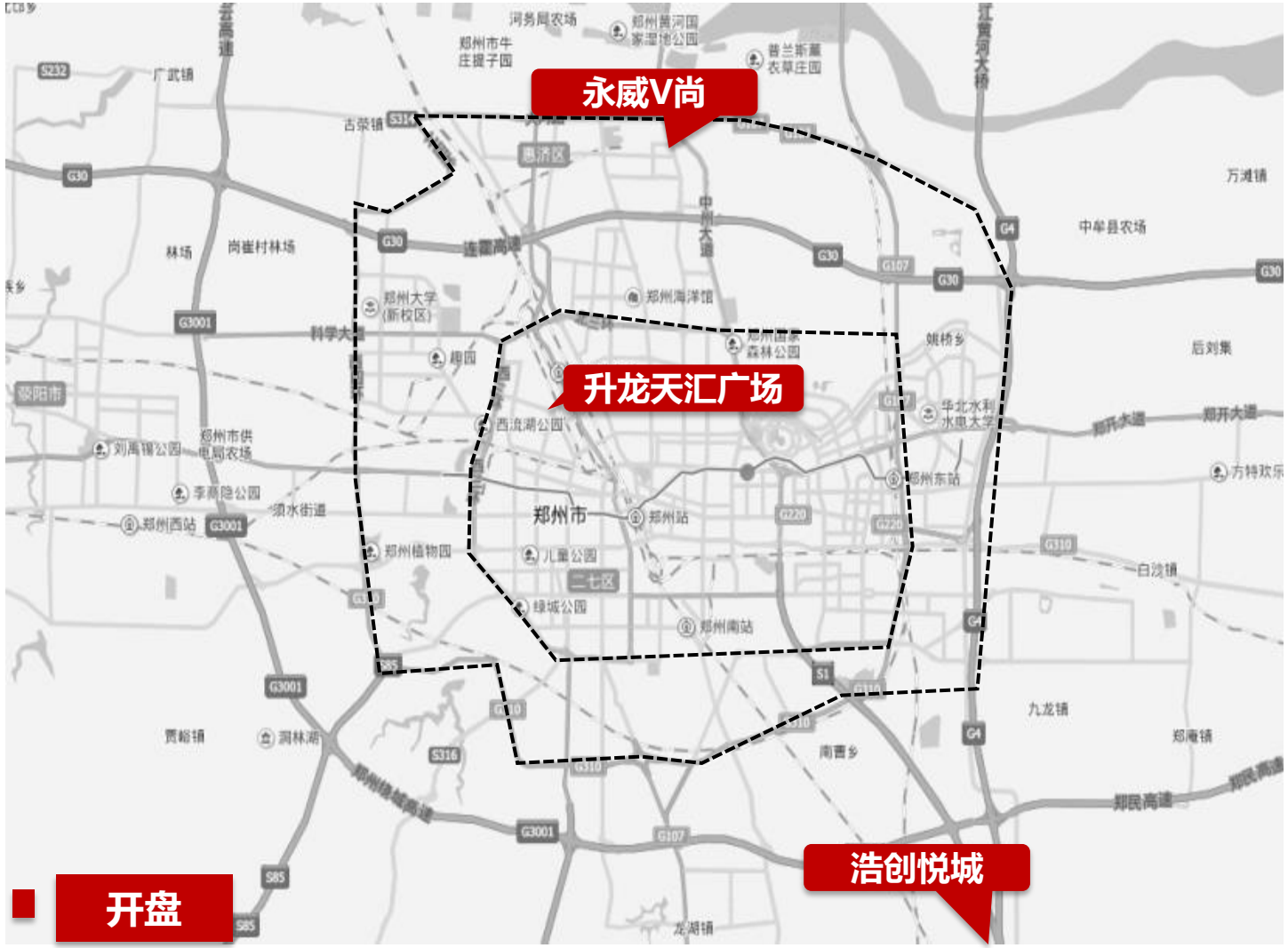
- **一轴**：沿金水大道两侧布置商业服务、商务办公等产业，打造郑州国际文化创意产业园东西向区域性商务服务发展带。
- **两心：**箜篌湖四周打造中央时尚创意中心和商务商业中心;围绕凤湖区域打造区域文化休闲旅游综合服务中心。

本周土地无供应、无成交

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3个



项目名称	有无预售证	推出套数	去化套数	去化率
升龙天汇广场	有	540	380	70%
永威V尚	有	62	55	88%
浩创悦城	有	52	46	88%
合计	——	642	475	74%

永威V尚

10月15日**公寓7F、9F开盘**，当天中午到访**70**组，成交约**55**套

项目位置	惠济区迎宾路和花园路交会处				
开发企业	河南兰博置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	9.2亩	**建筑面积**	2.92万㎡	**容积率**	3.494
推出套数	62套		**成交套数**	55套	
到访成交率	——		**整体去化率**	88%	
成交价格	均价15000元/㎡，9月3日开盘均价13000元/㎡				
优惠方式	①认筹客户交5000元开盘优惠1%； ②开盘选房优惠1%； ③三日内按时签约优惠1%；				
备注	五证齐全，精装公寓，公寓层高3.8m，可做夹层；单气：地暖；				

	楼栋	层数	单元	梯户	面积段	推出套数	销售套数
推售房源	**V尚7F\9F**	12F（其中1-3F为商业）	1	5T31	41-79㎡	62	55
	合计					**62**	**55**

升龙天汇广场

10月15日**Loft西单元**开盘，截至中午到访**500余**组，成交**380**套

9月24日启动认筹，截至开盘排卡**750余**组

项目位置	中原区农业路与嵩山路交汇处				
开发企业	郑州元发置业有限公司				
代理公司	自销&同峰				
项目占地	546亩	**总建筑面积**	234万㎡	**容积率**	4.99
推出套数	540套		**销售套数**	380套	
到访成交率	76%		**整体去化率**	70%	
成交价格	均价13500元/㎡				
区域竞品价格	瀚海海尚Loft均价18000元/㎡，平层均价14000元/㎡ （升龙天汇广场住宅均价16500元/㎡）				
优惠方式	①10月1日前认筹1万抵2万，10月1日后认筹1万抵1万8千 ②一次性优惠4%，按揭优惠2%				
备注	在裕华国贸摇号选房，五证齐全；40年产权，层高5.05m，单气暖气，毛坯交房，交房时Loft隔板做好				

创意LOFT

	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
推售房源	**LOFT（本次推西单元）**	20（2层底商）	2	西单元6T30	38-58㎡	540	380
	合计					**540**	**380**

浩创悦城

航空港区原君利悦城项目，地铁口，准现房

项目总规划

开发商	郑州君利建安房地产开发有限公司	位置	航空港区四港联动大道与郑港三路交汇处向西1000米
占地面积	一期93亩	总建筑面积	一期15万㎡
容积率	1.92	代理公司	泰辰
物业类型	一期小高层	绿化率	32%
项目概况	➢ 项目整体涵盖居住、商业、公寓、酒店等多种业态，紧邻轨道交通2号线孟庄站；一期占地93亩，总建筑面积15万方，规划14栋小高层，11层/13层；1T3/1T4布局；户型面积86-131㎡；一期共1052户；工程进度已封顶；70年产权；		
近期节点	10月1日售楼部开放；10月14日针对关系户及内部人员开盘；10月15日针对客户对外开盘；		

浩创悦城

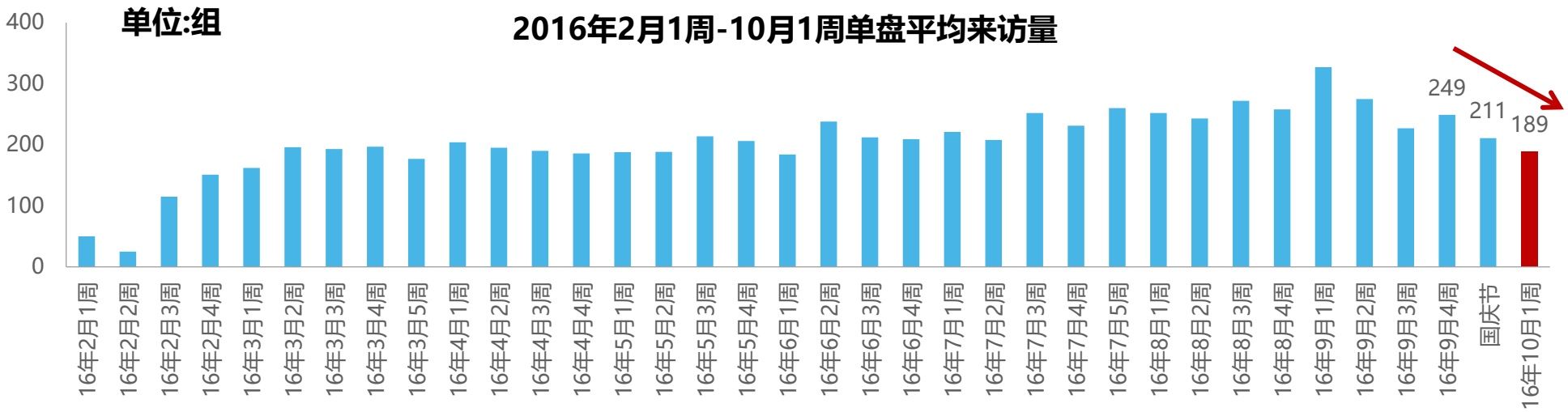
10月15日**一期5#及11#部分房源**开盘，当天推**52**套，成交**46**套

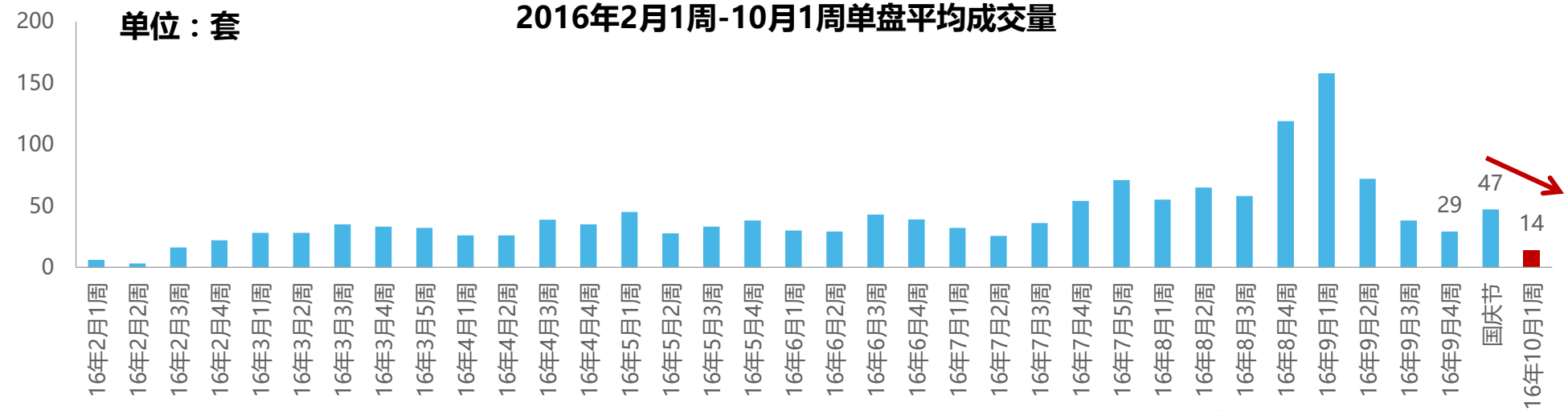
项目位置	航空港区四港联动大道与郑港三路交汇处向西1000米				
开发商	郑州君利建安房地产开发有限公司				
代理商	泰辰				
项目体量	93亩（一期）	**总建筑面积**	15万㎡（一期）	**容积率**	1.9
推出套数	52套		**销售套数**	46套	
到访成交率	——		**整体去化率**	88%	
成交价格	均价7900元/㎡				
优惠	电商交5000元购房享受3%优惠，额外申请优惠2%				
备注	五证齐全，地铁口准现房；毛坯；层高3米				

类型	楼栋	单元	层数	梯户比	面积	推出套数	销售套数
小高层	5#	2	11	1T3	86-90㎡三房	9	9
					129-131㎡三房	27	27
	11#	2	11	1T3	86-90㎡三房	4	4
					129-131㎡三房	12	6
总计						**52**	**46**

典型项目监控

- 2016年10月1周单盘**平均来访189组**，与国庆节对比**下降10%，**与9月4周对比**下降24%**
- 2016年10月1周单盘**平均成交14套**，与国庆节对比**下降70%，**与9月4周对比**下降51%**



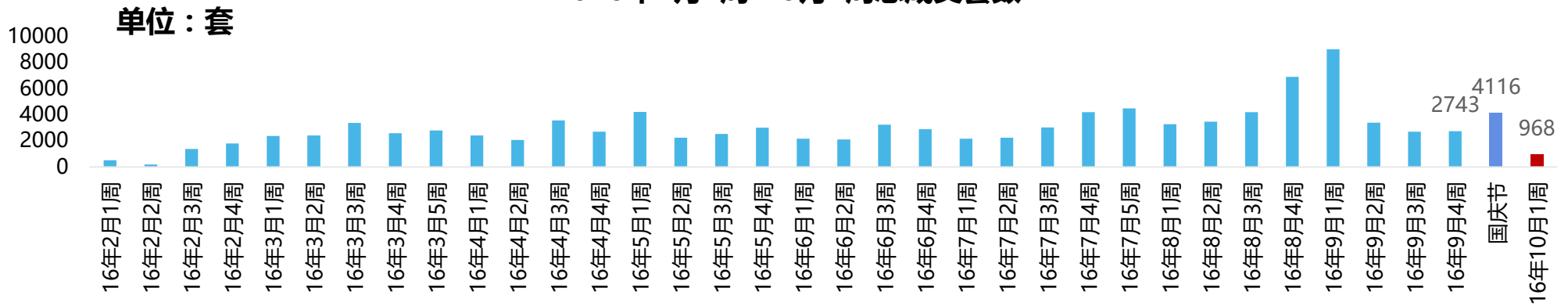


备注：2016年10月1周数据与国庆期间数据重叠，但数据差距较大，一方面因为国庆期间项目成交多是集中在1号；另一方面碧桂园龙城开盘推出2624套，货量大，对平均水平影响较大

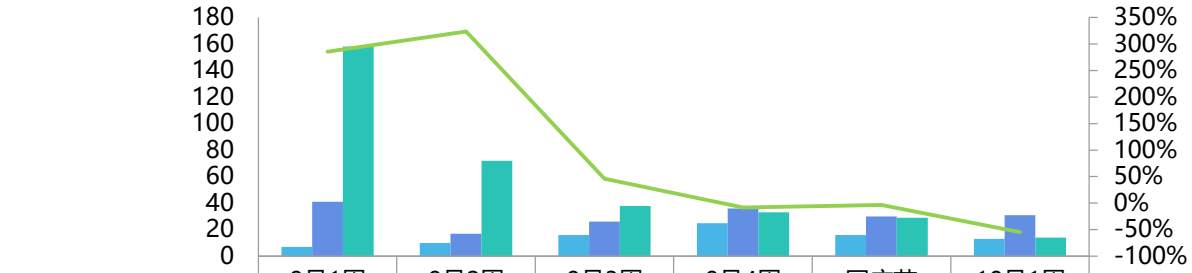
典型项目监控

□ 2016年10月1周实际监控到项目91个，成交总量**968套**，环比9月4周**下降64%**

2016年2月1周-10月1周总成交套数



2014年-2016年9月1周-10月1周单盘平均成交量变化



	9月1周	9月2周	9月3周	9月4周	国庆节	10月1周
2014年	7	10	16	25	16	13
2015年	41	17	26	36	30	31
2016年	158	72	38	33	29	14
2016年同比变化	285%	324%	46%	-8%	-3%	-55%

◆2016年10月1周实际监控项目91个，共成交968套，环比9月4周下降64%，单盘成交14套，环比上涨62%；

◆处于0元入会项目2个（美景美境-中建森林上郡），处于认筹期项目24个，监控项目列表中无大型开盘项目；

（国庆期间实际监控项目较9月4周少8个；若剔除碧桂园龙城项目去化量，监控项目总成交量仅1492套，单盘去化17套）

郑东碧桂园

绿博组团+开发商品牌

开发商	碧桂园控股有限公司	位置	郑开大道与锦荣路交叉口
占地面积	占地73亩	建筑面积	10.3万㎡
容积率	2.49	代理公司	自销
物业类型	多层、小高层、高层	绿化率	35%
项目概况	➢ 项目一共5栋高层，8栋洋房，预计推出面积为110-260平米房源，精装修交付，装修标准2000-3000元/㎡；项目规划有1所幼儿园		
目前阶段	10月16日城市展厅开放		
预计情况	预计11月0元入会，12月开盘，价格待定		

郑东碧桂园

项目整体户型面积偏大，共4个户型，高层以117㎡、137㎡三房为主，洋房以132㎡三房为主；1#、2#、3#、5#为260㎡大平层产品

楼号	楼层	梯户	户型	面积	套数
1#、5#	26F	2T2	五房	260㎡	138
2#、3#	11F	2T2	五房	260㎡	
6#、9#、15#	26F	2T4	三房	117㎡	156
			三房	137㎡	156
7#、8#	9F	2T2	三房	132㎡	90
10#-13#	8F	2T2	三房	132㎡	128
		合计			668

营销推广

【郑东白沙】永威森林花语——花妖美少女活动

项目地址：金水东路与万三路交会处南800米路西

【惠济区】惠济万达广场——招聘会活动、万达广场开幕

项目地址：文化路开元路向西300米路北

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