

郑州市场周报(2016年第47期)



CONTENTS

1

行业热点

2

土地监控

3

楼市活动

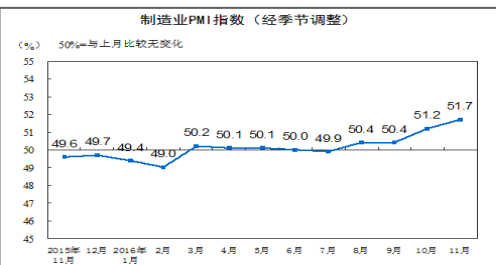
4

项目监控

5

新盘分享

1、经济热点：11月份中国制造业PMI和非制造业商务活动指数继续上升（2016.12.01）



- 11月份，制造业PMI为51.7%，比上月上升0.5个百分点，延续上行走势，至两年来的高点，呈现出几方面特点：一是生产和市场需求进一步回升；二是消费品制造业扩张继续加快；三是高技术制造业和装备制造业保持平稳较快增长；四是进出口有所改善；
- 11月份，中国非制造业商务活动指数为54.7%，比上月上升0.7个百分点，升幅较上月继续扩大，连续三个月上升，为2014年7月以来的高点，继续保持平稳较快增长。整体看，11月我国主要经济指标表现良好，预计全年能够实现经济增长预期目标，但企业成本压力增加、部分能源原材料供应紧张等苗头性问题仍然值得关注。

2、行业热点：李克强，明年继续大力实施减税降费政策(2016.11.30)



- 国务院总理李克强11月29日主持召开国务院常务会议，听取全面推开营改增试点减轻税负情况汇报，决定实行增值税定额返还以保障地方既有财力；听取中央企业监督检查情况汇报，强化外部监督促进国资经营提质增效；
- 为进一步完善分税制财政体制，会议决定，从2016年起，中央对地方实施增值税定额返还，对增值税增长或下降地区不再增量返还或扣减。在下一步安排对地方均衡性转移支付和其他各类财力补助时，将统筹兼顾东中西部实际情况，妥善解决困难地区财力缺口，逐步提高地方财力保障水平。

3、行业热点：深圳新规，本科以上学历最少1.5万租房补贴(2016.12.01)



- 12月1日起，深圳正式开始受理新引进人才租房和生活补贴申请，新的补贴标准为：本科15000元/人，硕士25000元/人，博士30000元/人，补贴一次性发放；
- 申领的硬性指标包括：全日制本科以上学历，具有深圳户籍、本人未享受过购房优惠政策、未正在租住公租房、在深圳缴纳了社会保险费，且社会保险关系仍在深圳，在职人才还需满足“本科未满30周岁、硕士未满35周岁、博士未满40周岁”的年龄条件。

4、楼市政策：上海调控加码，新一轮楼市调控潮或来袭(2016.11.29)



- 28日晚间上海住建委发布，自2016年11月29日起，居民家庭购买首套住房申请商业贷款的，首付款比例不低于35%。在上海市已拥有1套住房的、或在上海市无住房但有住房贷款记录的居民家庭申请商业贷款，购买普通自住房的，首付款比例不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%。
- 同时针对公积金贷款，二套普通商品房贷款利率上浮10%、二套普通商品房个人贷款最高限额下调10万元，并停止向已有两次公积金贷款记录的职工家庭再行发放贷款；借款人以公积金缴存账户余额确定贷款额度的倍数从40倍下降到30倍；严格执行住建部还款能力的计算比例调减为每月还本额占工资基数不超过40%，以及对第二套改善型住房认定标准的口径。

5、楼市调控：天津开启房贷控制 将执行差别化信贷政策 (2016.11.29)



- 11月29日中国人民银行天津分行指出将执行差别化信贷政策：
- 具体为，对居民家庭申请商业性个人住房贷款购买首套住房的，最低首付款比例为30%；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房的，最低首付款比例为40%；但对非天津市户籍居民家庭，在市内六区和武清区范围内购买首套住房的，贷款最低首付款比例为40%。

6、楼市调控：北京楼市信贷悄然收紧 招行、农行开始认房又认贷 (2016.12.01)



- 从农业银行相关人士了解，11月29日该行的住宅贷款开始执行“认房又认贷”政策。意味着，只要借款人有商业房贷记录，再次申请贷款买房时，将被认定是第二套及以上住房；而除农业银行外，招商银行在北京区域也开始执行上述信贷政策；
- 此前，北京的“930”新政中对二套房贷款，只看购房人名下的房产数量，并不要求银行执行认贷政策。不过，根据“930”新政的规定，对拥有1套住房的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房的，无论有无贷款记录，首付款比例均不低于50%；购买非普通自住房的，首付款比例不低于70%；
- 银行收紧信贷，一方面可能为了配合楼市的整体调控，另一方面，年末银行的信贷额度所剩无几，年末银行收紧房贷已是惯例。

1、行业热点：特色小镇建设加速 孟津获百亿打造特色小镇(2016.11.28)



- 11月24日，孟津特色小镇及全域旅游项目战略合作签约仪式在郑州举行，该项目投资额将高达130亿元。我省特色小镇建设开始加速，各地都在发挥自身特色，因地制宜打造特色小镇。
- 据悉，投资方为河南省文旅控股有限公司、惠银东方（北京）投资管理有限公司、中国水利水电第十四工程局有限公司，上述三方将共同出资130亿元，运用PPP合作模式，围绕生态城镇及全域旅游对孟津县进行全面开发建设，打造集旅游、文化、生态、健康、养老及优势资源产业于一体的特色小镇。

2、交通规划：郑州地铁1号线二期工程具备载客试运营条件(2016.11.28)



- 郑州轨道公司情况，11月25日，郑州地铁1号线二期工程CBTC（基于通信的移动闭塞控制系统）接入成功，这标志着1号线二期工程信号系统实现了ATO（列车自动驾驶）功能，具备载客试运营条件。
- 据了解，1号线二期工程分东西两段，东段由3座车站构成，西段由7座车站构成，中间隔着1号线一期工程的20座车站。

3、交通规划：缓解科学大道北环拥堵 三全路拟西延至高新区(2016.12.02)



- 市规划局近日公示了三全路西延工程的建设规划。依据该公示，穿越金水区惠济区、止于现状江山路的三全路，下一步将往西延伸至高新区的西三环北延段。这段新建道路规划红线宽为50米，机动车双向八车道，两旁还有非机动车道和人行道，目前正在建设之中。该路段将向西延伸2476米，同时下穿铁路编组站，而其附近，还将规划建设一条东西向城市次干路——新村西路；
- 目前高新区与市区之间主要连接道路只有科学大道。西三环至北三环一带交通压力巨大，彩虹桥又面临大修，因此在西三环北延基础上，在高新区北部打通三全路，连接至惠济区和金水区，将对缓解科学大道北三环一带交通拥堵具有重要意义。

4、行业热点：郑州市国土局回应6500余亩住宅用地供应计划(2016.12.01)



- 面对网上质疑用地供应速度太慢，郑州市国土资源局有关负责人解释称，10月至11月前期计划任务完成较为缓慢的主要原因是，供地计划发布后，适逢国庆期间国家和郑州市相继出台房地产调控政策，并制定出台了《郑州市国有建设用地（住宅）使用权网上挂牌交易限价竞买暂行办法》，调整了网挂系统，这在一定程度上影响了土地供应速度；另外，土地挂牌公告和摘牌程序也需要一个月左右的法定周期，从而导致整体供地有所滞后，并非政府有意放缓供应节奏。下一步，我市将加快土地供应审批程序办理，采取有效措施，确保年底前完成6500余亩住宅用地的挂牌公告工作。

5、行业热点：K2宣布投降 石榴集团全面退出郑州土地市场的公开竞买(2016.12.04)



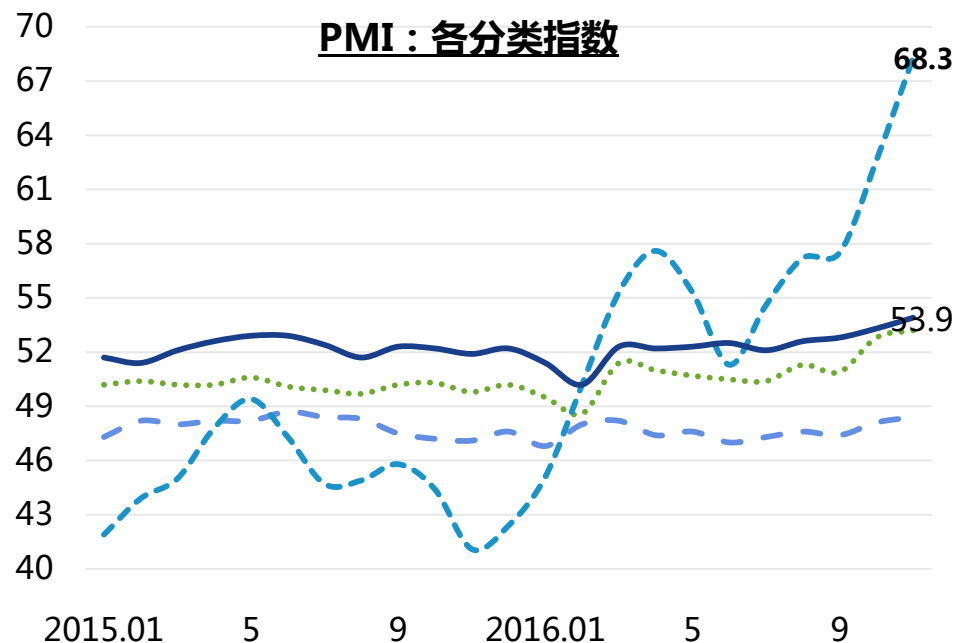
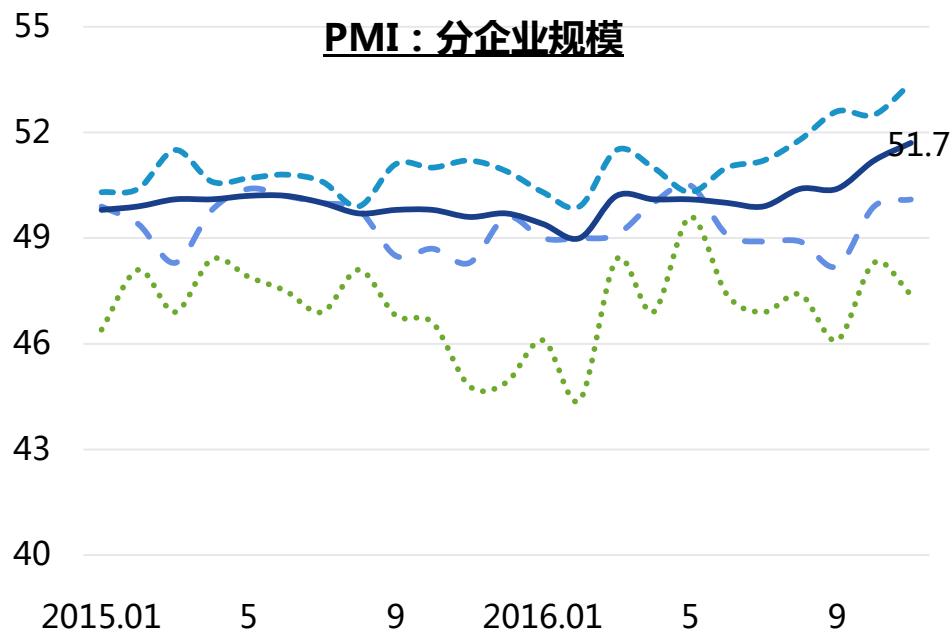
- 12月4日凌晨，石榴集团发布了这样一条信息：我们投降，我们全面退出郑州土地市场的公开竞买；这是石榴集团对12月3日多家地产开发商及城中村居民组织的约500辆车队的维权游行的官方回应。这条信息的发布，为当前郑州城改市场的较量画上了句号。

6、郑州规划：郑州商都历史文化区起步区征迁工作正式启动 预建世界级典范 (2016.12.04)



- 近日，郑州商都历史文化区起步区征迁工作正式启动，这意味着历时10多年，建设郑州商都历史文化区的战略构想，终于进入实质的动迁阶段。据官方网站资料显示，建设商都历史文化区的构想，至少经历了10年之久，由于多种原因长期搁置。今年以来，郑州市委、市政府将商都历史文化区列入郑州市新型城镇化建设新三年行动计划，并作为重点工作；
- 近期重点推进商都博物院片区(二期)、书院街片区、亳都古巷、开元寺·塔湾古街、夕阳楼片区(一期)等5个片区改造，总占地面积约804亩，征收面积约61万平方米，预计投资约92亿元。

□ 公布显示：11月中国制造业采购经理指数(PMI)为51.7%，比上月上升0.5个百分点。



..... PMI：小企业 - - - PMI：中企业 - . - PMI：大企业 — PMI

..... PMI：新订单 - - - PMI：原材料库存 - . - PMI：购进价格 — PMI：生产

泰辰评论：从PMI连续4个月持续走高上看，经济运行企稳回暖迹象已很明显；从具体数据中看，制造业PMI中四个大分项指数保持明显的上升态势；制造业生产加快，内外需求回暖。从不同类型企业景气状况看，大型企业稳健，中型企业改善，小型企业下降。经济运行企稳的同时，未来仍有不确定性因素，如去产能、去泡沫和清理债务等供给侧结构因素及基建投资、房地产投资增速回落等可能因素影响，经济仍存下行压力，预计未来调控将维持稳中偏紧的政策。

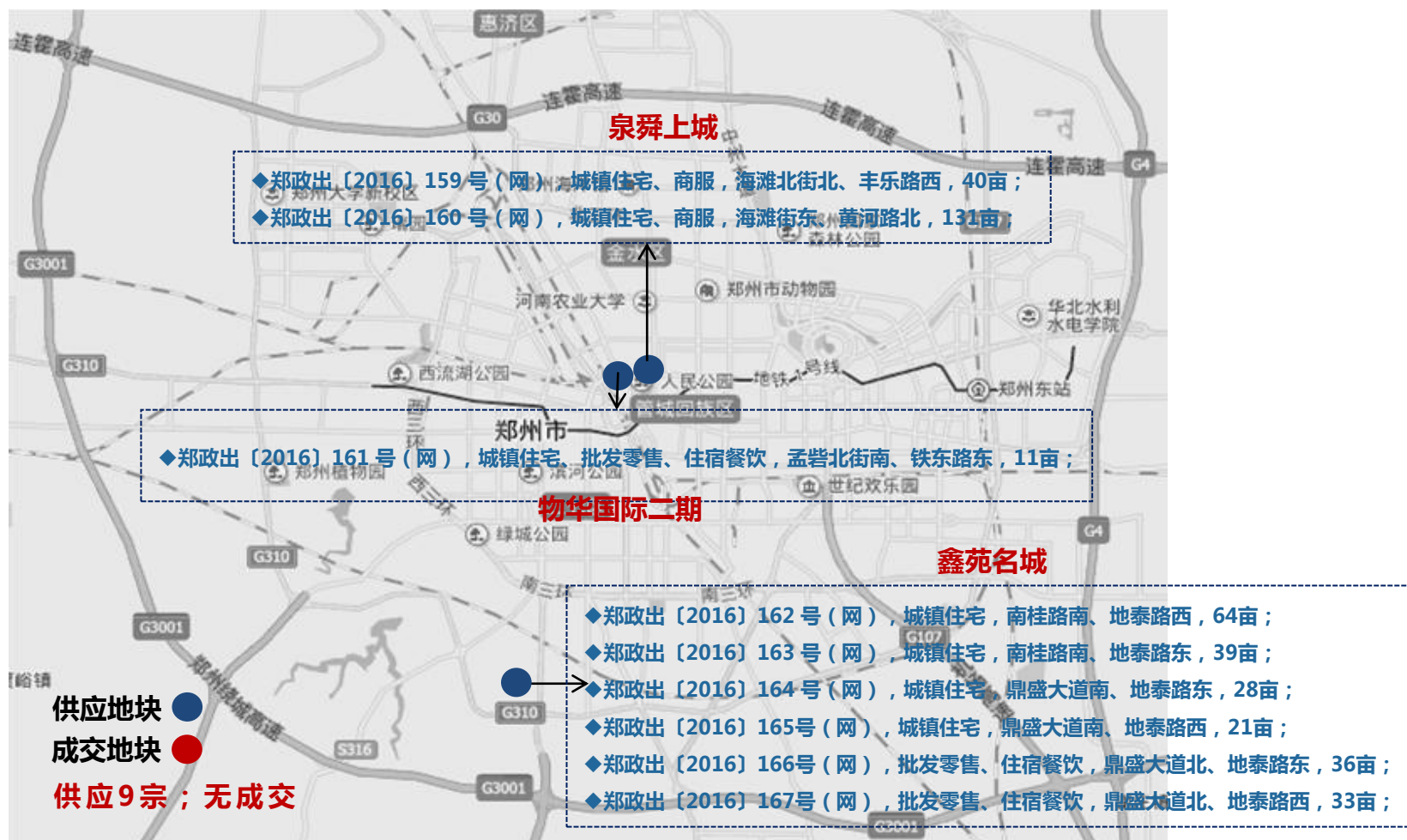
- 11月28日晚间，上海市住建委公布，自2016年11月29日起居民购房贷款进一步升级，首套房首付最低35%，二套（包括无房但有贷款记录者）普通住房首付款比例最低50%，非普通住房首付比例则与北京（楼盘）一样调高至最低70%。此次新政，上海的房贷门槛跃升为北上深等一线城市中最高、最严者。

上海11月29日新购住房限贷政策调整情况

购房情况	政策前	政策后	备注
无房无贷款	30%	35%	11月20日，上海普通住宅新标准： 低于同级别土地上住房平均交易价格 1.44倍以下，内环内低于450万/套， 内外环线间低于310万/套，外环以外 低于230万/套
有一套房，无贷款	普通：50%，非普通：70%	普通：50%，非普通：70%	
无房，有贷款记录但已结清	30%	普通：50%，非普通：70%	
有一套房，贷款已结清	普通：50%，非普通：70%	普通：50%，非普通：70%	
有一套房，贷款未结清	普通：50%，非普通：70%	普通：50%，非普通：70%	

- 另外，上海此次调控，同时调高二套房公积金贷款利率上浮10%，二套房公积金贷款额度下调10万元；
- 与此同时，11月29日，天津开启房贷控制，执行差别化信贷政策；以是否为户籍人群以及购房区域在哪为界，分别提高购房人的首付门槛。例如：对非当地户籍居民家庭，在市内六区和武清区范围内购买首套住房的，贷款最低首付款比例为40%；户籍居民购房，则最低首付比例为30%。

泰辰评论：此轮调控从信贷方面入手，通过抬高首套、二套及外地购房者进入门槛，给前一轮调控中一些未达到调控预期的城市加码，此轮调控恢复了2014年930政策之前的认房又认贷的力度，对改善性需求影响极大，力图进一步平稳房价，严控房价上涨。此轮调控目前只有上海、天津进一步加码，从上一轮对投资需求严控，到此轮对改善需求严控，反映了当前各热点城市对稳房价的决心，预计其他余温未消的热点城市将有进一步加码的可能。



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

供应地块：

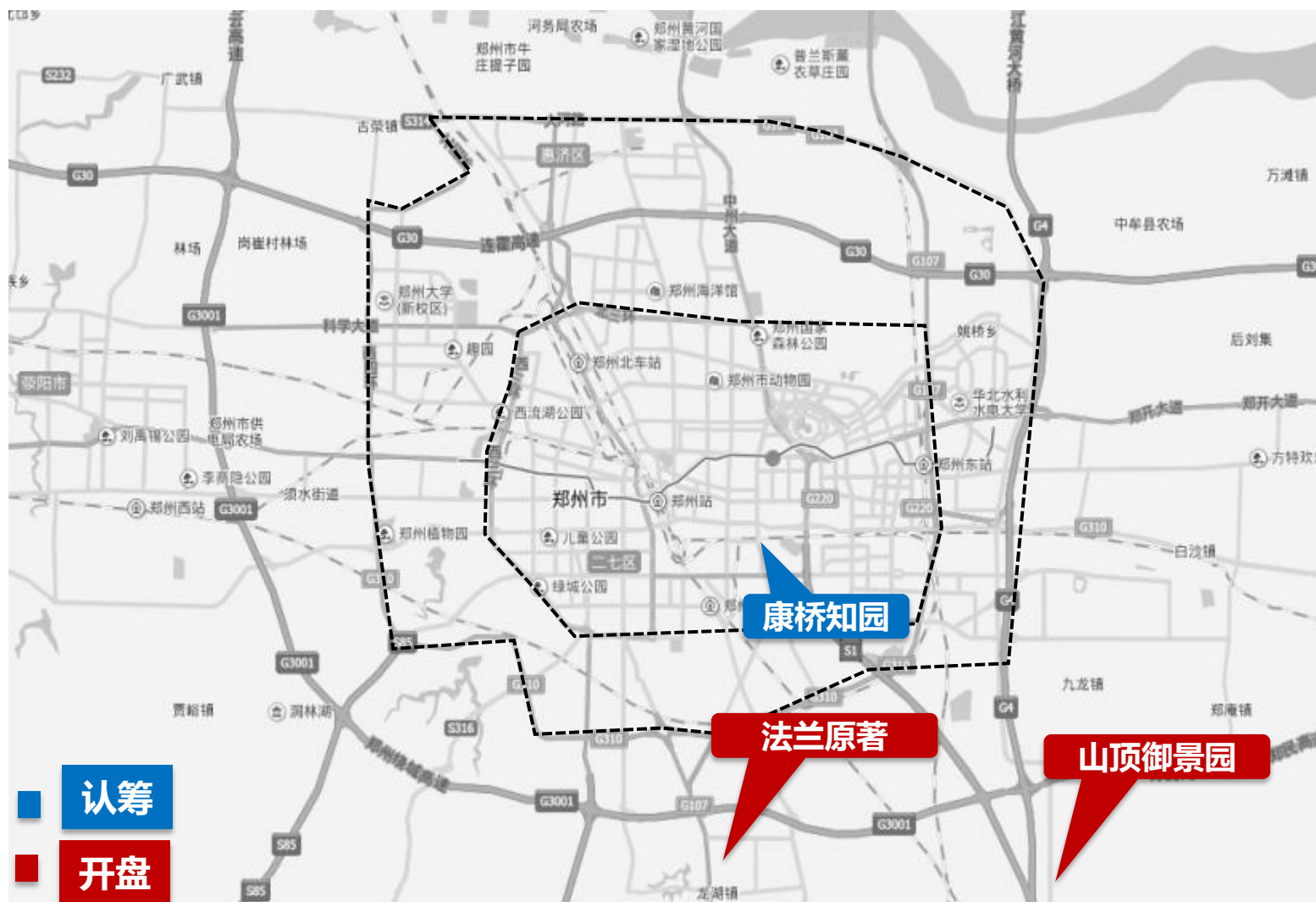
摘牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	熔断价 (万元)	最高限价 (万元)	最高单价 (万元/亩)	出让年限 (年)
2016-12-30	郑政出〔2016〕159号(网)	金水区	海滩北街北、丰乐路西	40	城镇住宅、商服	>1.0、<6	43097	802	54909	73018	1816	70、40
	郑政出〔2016〕160号(网)		海滩街东、黄河路北	131	城镇住宅、商服	>1.0、<6	26157	836	181009	241218	1835	70、40
	郑政出〔2016〕161号(网)		孟砦北街南、铁东路东	11	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.0、<6.5	15890	954	14950	19900	1738	70、40
2017-1-4	郑政出〔2016〕162号(网)	二七区	南桂路南、地泰路西	64	城镇住宅	>1.0、<3.0	43251	372	48226	64252	1008	70
	郑政出〔2016〕163号(网)		南桂路南、地泰路东	39	城镇住宅	>1.0、<3.0	34658	260	29909	39818	1008	70
	郑政出〔2016〕164号(网)		鼎盛大道南、地泰路东	28	城镇住宅	>1.0、<3.0	24218	392	21423	28446	1008	70
	郑政出〔2016〕165号(网)		鼎盛大道南、地泰路西	21	城镇住宅	>1.0、<3.0	670	364	16036	21272	1009	70
	郑政出〔2016〕166号(网)		鼎盛大道北、地泰路东	36	批发零售、住宿餐饮	<4.0	40494	303				40
	郑政出〔2016〕167号(网)		鼎盛大道北、地泰路西	33	批发零售、住宿餐饮	<4.0	34552	303				40
合计				404	——							

备注：金水区土地单价为887万元/亩；二七区土地单价为499万元/亩

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1个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
山顶御景园	279	125	45%
法兰原著	108	15	14%
住宅合计	387	140	36%

康桥知园

12月3日针对**首期房源公开认筹**，当天认筹约**150**组；
9月25日推出康云卡，截至目前累计客户**1200**余组

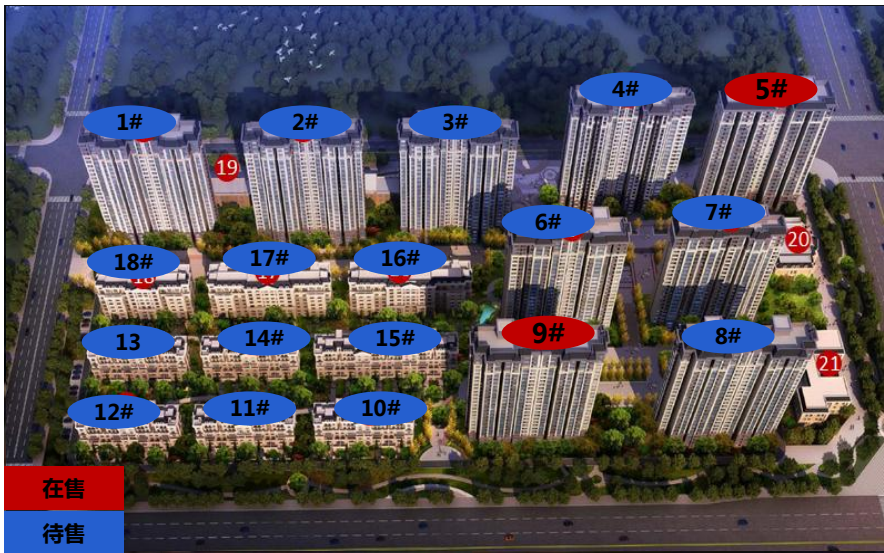


项目位置	管城区未来路与牧歌路交汇处				
开发企业	郑州康桥地产				
代理商	自销				
占地面积	65亩	建筑面积	23万m²	容积率	3.49
推出套数	预计开盘全部推出，共1038套				
预计情况	12月10日开盘；预计价格：1.6-1.7万元/m²				
优惠方式	认筹交5万开盘优惠2%				
备注	毛坯交房，当前有5个证；预计首开全部推出，选房顺序待定；本宗土地为2015年管城区地王，成交单价1056万/亩，楼面价4526元/m²				

楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
1#、5#	33/31	2	2T4	89m²三房	66
				98m²三房	190
				129m²三房	256
2#	28 (2)	1	2T5	89m²三房	78
				129m²三房	52
7#	33(2)	2	2T5	98m²三房	124
				115m²三房	31
				150m²四房	93
8#	14 (2)	1	1T2	164m²四房	24
9#	33 (2)	1	2T4	98m²三房	62
				129m²三房	31
				150m²四房	31
合计					1038

山顶御景园

12月3日针对**5#、9#西单元**开盘，推出**279套房**，截至中午12点，售出**125套**
项目7月份启动认筹，截至开盘排号**550组**，当天到访约300组左右



项目位置	郑港二街与郑港二路交汇处				
开发商	郑州航空港山顶房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地面积	121亩	建筑面积	36万m²	容积率	2.995
推出套数	279套		销售套数	125套	
到访成交率	42%		整体去化率	44.8%	
成交价格	5号楼：7300-7900元/m²；9号楼：8200-8500元/m²				
竞品价格	正弘中央公园1.06W元/m²，永威南樾1.18W元/m²				
优惠	电商入会优惠1万，一次性付款优惠2%，按揭无优惠				
备注	证件齐全，顺序选房；5#楼为前期内部团购房，9#楼为外售房源				

推售房源	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	5#	2（本次推出西单元）	27F	2T7	59m²一室一厅	150	39
					61m²两室一厅	25	20
	9#	2（本次推出西单元）	26F	2T4	92m²两室两厅	52	45
					122m²三室两厅	26	11
					140m²三室两厅	26	10
	合计					279	125

12月3日推出二期小高层17#、18#楼共计**108**套房源，截至中午12点，到访25组，成交**约15**套，前期排卡约32张



项目位置	新郑龙湖镇郑新路与祥安路交汇处向西300米路北				
开发企业	河南居易置业有限公司				
代理商	尚正行&精工				
占地面积	216亩	总建筑面积	30万m²	容积率	1.56
推出套数	108套		销售套数	15套	
到访成交率	60%		整体去化率	14%	
成交价格	9500-9800元/m²				
优惠方式	认筹3千抵5万； 按时签约优惠1%； 正常首付（30%）优惠2%； 开盘优惠2%； 开盘当天定房额外优惠1万元				
备注	五证齐全，预计2017年10月交房；以郑州市区和华南城商户为主				

推售房源	物业类型	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	小高层	17#	1	18	2T2	139m²四房	36	15
		18#	2			116m²三房	72	
	合计							

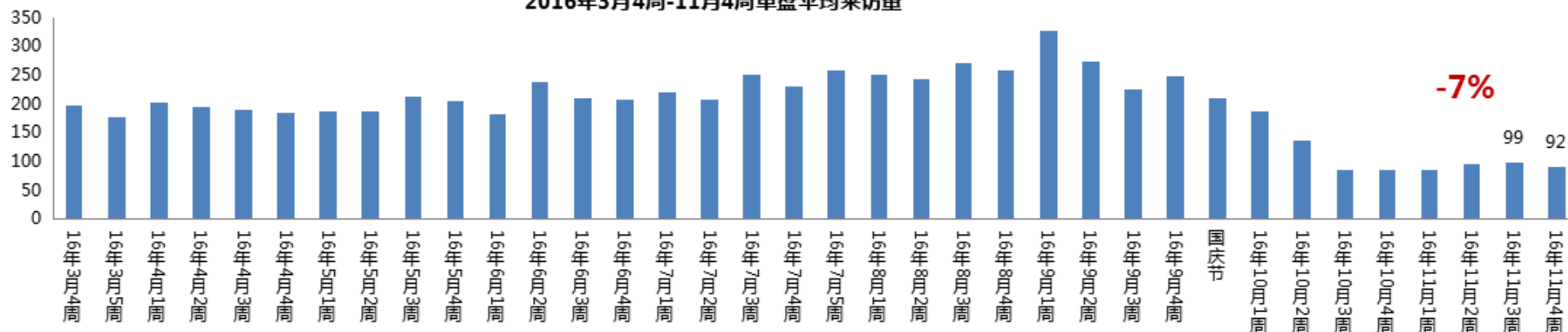
典型项目监控

2016年11月4周单盘**平均来访92组**，环比**降7%**

2016年11月4周单盘**平均成交4套**，环比**降56%**

单位：组

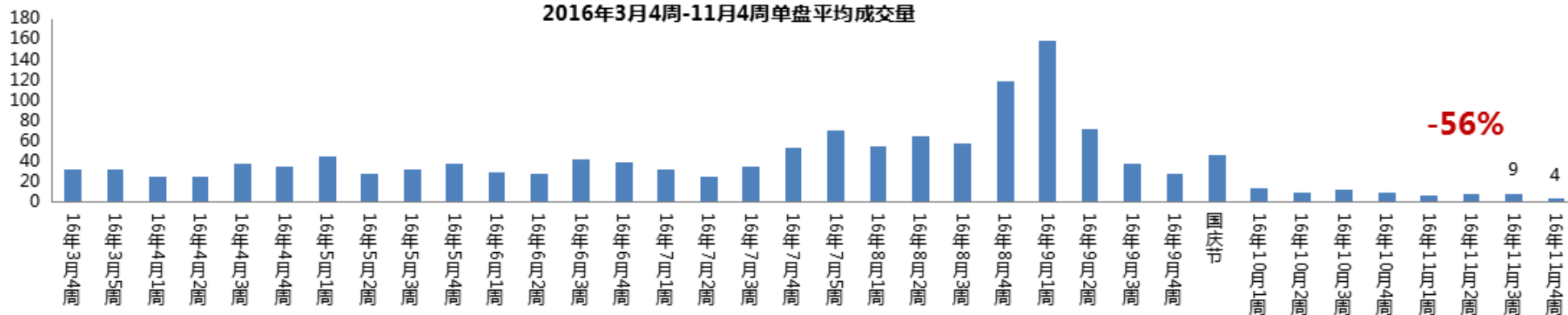
2016年3月4周-11月4周单盘平均来访量



-7%

单位：套

2016年3月4周-11月4周单盘平均成交量

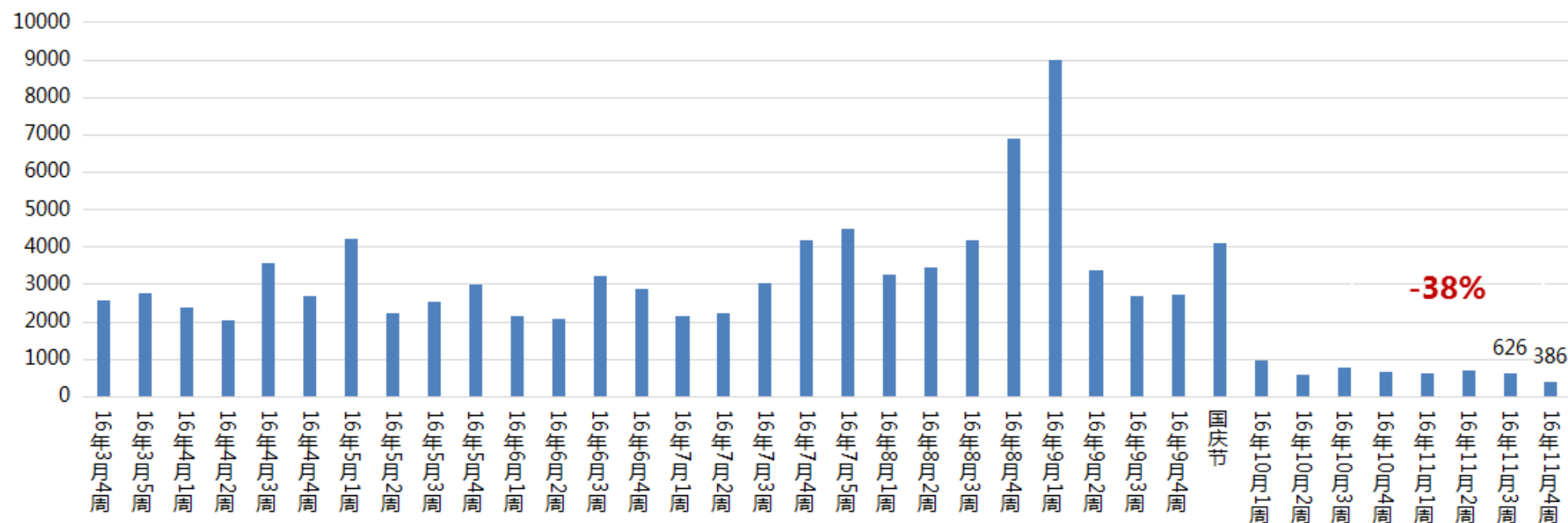


-56%

2016年11月4周成交总量**386套**，环比**减少38%**

单位：套

2016年3月4周-11月4周总成交套数



◆2016年11月4周实际监控到项目86个，总成交量**386套**，环比**-38%**，单盘平均成交**4套**；

◆11月4周住宅开盘项目2个；处于0元入会项目4个，待售项目32个，其中6项目处于封筹阶段、3项目处于封盘阶段；无货可售、封盘及0成交项目28个，有成交项目仅40个，其中成交量20套以上项目仅5个，最高为和黄熙花园开盘周去化56套，有成交且在20套以内项目35个。



开发商	河南福晟置业有限公司（万科&福晟）	位置	郑东新区商都路与普惠路交会处东南角
占地面积	约27亩	建筑面积	地上建面约7万m ²
容积率	4	绿化率	35%
物业类型	平层公寓、LOFT公寓	代理公司	易居
交付标准	精装修	得房率	平层公寓70%
项目概况	➢ 项目为万科、福晟联合开发的纯公寓社区，总占地约27亩，建面约7万m²；项目规划为2栋平层公寓、1栋LOFT公寓；配有2层底商，内部围合式布局，总体绿化率达35%； ➢ 平层公寓5T36户，层高3.1m，主力面积为20-30m²；LOFT公寓4T28户，主力面积32-35m²；精装修，装修标准待定		
目前阶段	项目7月份进场，售楼部位于黄河南路与十七里河北路交叉口东北角，目前处于前期咨询阶段，无推广，自然到访客户约1000组；项目打地基		
预计情况	预计2017年初达到预售条件开盘；预计2019年交房		



约22m²平层公寓



项目产品配比：

物业类型	楼号	层数	梯户比	主力面积	套数	套数占比
平层公寓	1-2#楼	31	5T36	20-30m²	2232	82%
LOFT公寓	3#楼	18	4T28	32-35m²	432	16%
				50-60m²	72	3%
合计	——	——	——	——	2736	100%

备注：项目详细产品未对外公布，此数据为置业顾问释放信息

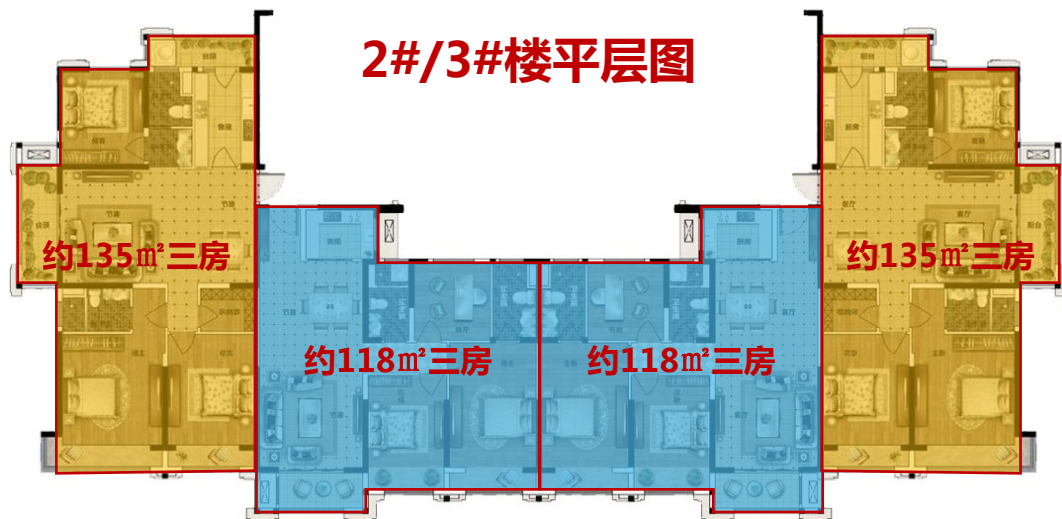
碧桂园天玺

知名品牌+精装修+纯住宅社区



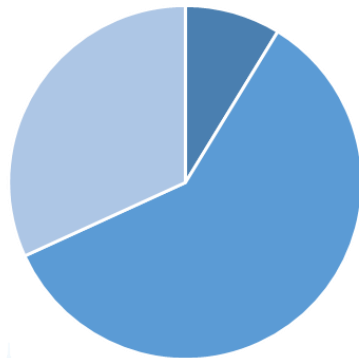
开发商	郑州碧御置业有限公司（碧桂园）	位置	经开区经开第一大街与经北二路东北角
占地面积	约29亩	建筑面积	地上建面约7.7万m ²
容积率	3.9	代理公司	自销
物业类型	高层住宅	交付标准	精装修
项目概况	- 项目位于经开区，为1月份经开区双料地王；项目总占地约29亩，规划为4栋高层住宅，沿街独立商业，配有1所幼儿园； 4栋高层分别为25F/33F，规划为2T4/3T5/3T7户设计，主力产品面积为85-130m²； - 项目采用智能化配套，精装修，详细配置及装修标准未定		
目前阶段	项目目前未对外开放，具体开放时间待定		
预计情况	预计2017年1季度开盘		

产品定位以改善为主，主力面积为约114-120m²三房



楼号	层数	梯户比	主力面积	套数
1#楼	25	3T7	约85m²两房	50
			约114-120m²三房	125
2#楼	25	2T4	约118m²三房	50
			约135m²三房	50
3#楼	33	2T4	约118m²三房	66
			约135m²三房	66
4#楼	33	3T5	约118m²三房	99
			约135m²三房	66
合计	——	——	——	572

碧桂园天玺主力产品配比



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>



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。