

郑州市场周报

2016年第1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：“全面两孩决定”印发：生两孩不需审批（2016.1.6）



- 根据5日公布的《中共中央、国务院关于实施全面两孩政策改革完善计划生育服务管理的决定》，我国将实行生育登记服务制度，对生育两个以内(含两个)孩子的，不实行审批，由家庭自主安排生育。
- **违规生三孩依旧要罚**。对政策调整前的独生子女家庭和农村计划生育双女家庭，**继续实行现行各项奖励扶助政策**，在社会保障、集体收益分配、就业创业、新农村建设等方面予以倾斜。

2、行业快讯：棚改货币化安置助力楼市去库存（2016.1.7）



- 提高货币化安置比例，减少建设量，将成为今年地方“去库存”的主要手段。
- 2015年，棚户区改造开工580万套，**货币化安置比例达到28%**，2016年600万套棚户区改造任务，将推进棚改货币化安置。
- 目前，云南、安徽、内蒙古等省份以及济南等城市都明确指出，力争2016年货币化安置比例提到50%以上，**重庆力争2016年棚户区改造货币化安置比例达到85%**。

3、行业快讯：《房地产广告发布规定》2月1日施行 广告禁止承诺学区房（2016.1.5）



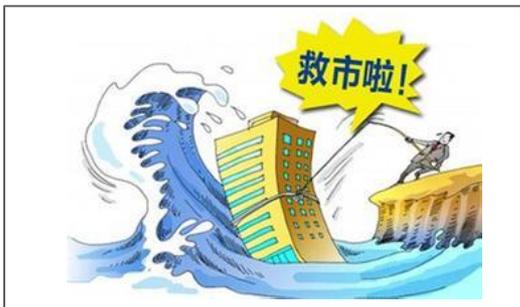
- 国家工商总局日前发布《房地产广告发布规定》，房地产广告必须真实、合法、科学、准确，不得欺骗、误导消费者。规定中明确，**房地产广告中不得含有广告主能够为入住者办理户口、就业、升学等事项的承诺。**
- 新规明确指出，不得对规划或者建设中的交通、商业、文化教育设施以及其他市政条件作误导宣传。房地产广告中的**项目位置示意图，应当准确、清楚、比例恰当。**
- 广告中提到面积时，应当标明为建筑面积或者套内建筑面积，如果提到了价格，**应当清楚标示为实际的销售价格，并明示价格的有效期限。**

1、行业快讯：河南加快发展成品住宅 引导逐步告别“毛坯房”建设方式（2016.1.5）



- 河南省住房和城乡建设厅下发的《**关于加快发展成品住宅的通知**》要求，新建商品住宅应在规划设计阶段明确对成品住宅的要求。**公共租赁住房**、酒店式公寓必须按成品住宅标准建设。
- 到2020年,我省将大面积扩展全装修成品住宅的比例，其中省辖市及城乡一体化示范区争取达到**80%**,**郑州航空港经济综合实验区争取全覆盖**,县城(市)要达到60%以上。

2、行业热点：河南新郑：试点购买商品住房转安置房“去库存”（2016.1.7）



- 来自新郑市房屋交易和登记中心的数据显示，截至目前，当地政府已投入7亿元完成宏基王朝等4个商品房项目1800多套住房的收购。正在与正商红溪谷等5个项目洽谈，**计划投入资金20多亿元，再收购5539套。**
- 新郑市政府在购买商品房过程中，依据市场化原则，通过与开发商多次协商，按照最大优惠的团购方式，**以低于市场8%-10%的价格一次性购买**，而后转为棚改安置房。

3、楼市政策：许昌“购房补贴”政策延期三个月（2016.1.8）



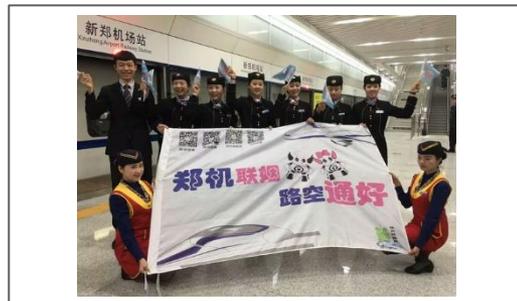
- 1月7日，许昌市政府举行“购房补贴”政策延期新闻发布会，宣布购房补贴政策延长至2016年3月31日。
- 2015年10月20日，许昌市政府发布：在许昌市区购买144平方米以下(含144平方米)在售普通商品住房(不含二手房)，**每平方米补贴150元**;具有硕士、博士研究生学历的购房人每套分别可享受25000元、30000元资助。
- 2015年许昌市区销售商品房套数同比增长88.6%;销售面积同比增长90.6%。

4、交通动态：河南添4座高铁站 郑徐高铁预计7月将通车运营（2016.1.8）



- 今年7月1日，郑徐高铁预计将通车运营。作为国家综合交通体系规划中的区际交通网络重点工程，将在我省配套新建**开封北站、兰考南站、民权北站、永城北站**4座高铁站。郑徐高铁共设郑州东站、开封北站、兰考南站、民权北站、商丘站、砀山南站、永城北站、萧县北站、徐州东站9个站点。
- 其中，开封北站(高铁)位于开封市城乡一体化示范区(开封新区)内四大街与东京大道交叉口北，郑徐客专通车投入使用后将作为**开封市境内的第一座高铁客运站**。

5、交通动态：1月10日实施新铁路运行图 郑机城铁与郑开郑焦互通（2016.1.9）



- 这次调图后，郑州东站共增加27趟高铁，其中包括开往沈阳北、沈阳、秦皇岛、唐山、天津西和济南西等站点的高铁。此次**增开郑州到沈阳**的“出关”高铁，将极大缩短郑州到东北的时间。
- 调图后，郑机城铁实现与郑开城铁、郑焦城铁的互连互通，**开封、焦作两地市民可以乘坐城铁往返新郑机场**。其中，新郑机场—宋城路共4对，新郑机场—焦作1对，新郑机场—郑州东共14对，新郑机场—郑州共3对，郑州—新郑机场共2列。

1、交通动态：大石桥立交 1月4日凌晨恢复通行（2016.1.4）



- 随着前几天对局部浇筑混凝土工作结束，为期9个月的大石桥立交结构加固工作全面完成，从1月4日凌晨开始，大石桥区域的道路将全面恢复通行。
- 大石桥立交三层跨金水河段的桥体是本次加固的重点位置，也是原结构最复杂、本次加固工艺最复杂、加固工作量最大、施工难度最大、施工周期最长的桥段。

2、规划动态：登封、中牟、新密、新郑、巩义 将建通用机场（2016.1.6）



- 1月5日，郑州市政府印发《关于发展通用航空产业的意见》，在登封、中牟、新密、新郑、巩义规划一批通用机场，满足**医疗救护、应急救援、空中巡查、气象探测、城市消防、旅游**等需要；
- 预计到2020年，郑州将培育5至8家规模化的通用航空公司，形成覆盖全市的通用机场体系和辐射周边的航线网络；同时，积极鼓励和正确引导**私人飞机、私照培训**及航空旅游观光等消费类通航产业的快速发展，并将制定相关优惠政策和补贴措施。

3、市内热点：郑州政府机构改革 房产登记职能归国土资源局（2016.1.6）



1月5日，郑州市发布了6个政府部门“三定”（定职责、定机构、定编制）方案，此次改革前，郑州市履行行政职能的市直各有关部门和单位有57个，垂直管理的市级行政管理部门5个，改革完成后，工作部门将减少至40个。物价局正式合并入发改委；郑州市住房保障和房地产管理局的职能调整后，将房屋产权登记的职责调整到郑州市国土资源局；打击非法集资由郑州市金融办负责。

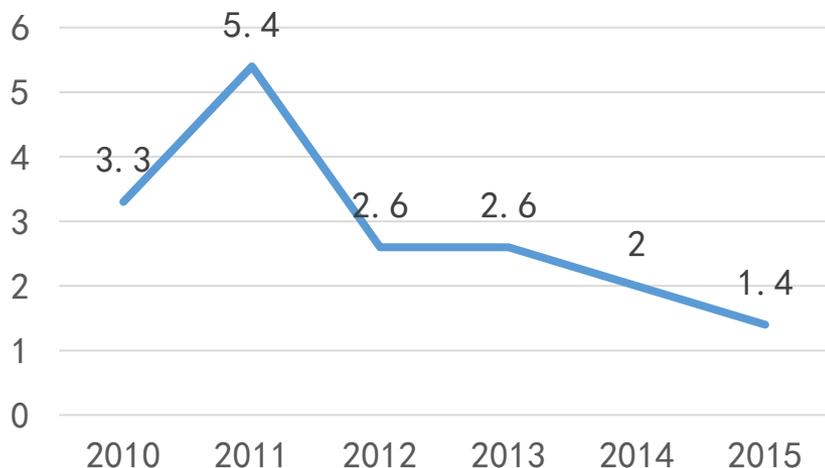
4、郑州资讯：郑州机场飞进“双跑道”时代（2016.1.8）



- 1月7日凌晨，郑州机场跨入双跑道运行时代，河南空管发展从此迈入新纪元。
- 2015年，郑州机场的旅客吞吐量超过1700万人次，**同比增长9.44%**；国际旅客吞吐量同比增长32.93%；货邮吞吐量方面，全年完成403339吨，**同比增长8.89%**；国内航线货邮吞吐量175869.8吨，占43.60%，同比增长7.04%；国际地区航线货邮占较大比重，为227469.2吨，占56.40%，同比增长10.36%。

- 12月CPI小幅回升至1.6%，连续两月小幅回升，主要是食品价格同比涨幅扩大至2.7%所致；
- 12月PPI降幅仍在5.9%，工业通缩延续。环比下降0.6%，环比降幅扩大主要是石油、黑色产业价格跌幅扩大所致。

CPI：年度同比

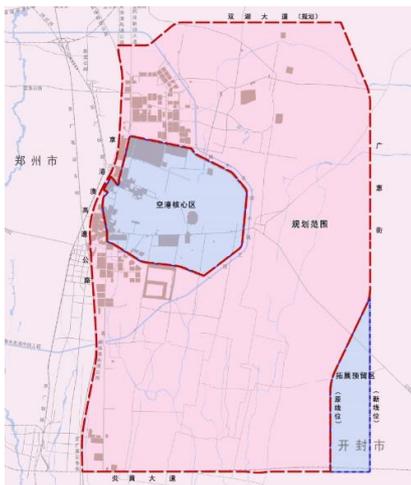


PPI：年度同比

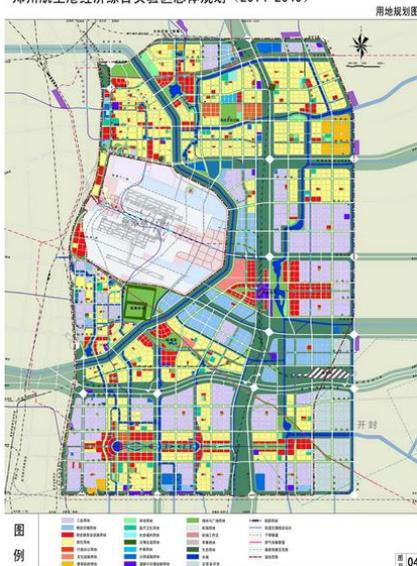


2015年CPI同比增幅1.4%，PPI同比下降5.2%。与过去五年（2010-2014年）相比，CPI均值为3.2%，PPI均值为1.2%。工业通缩明显加剧，物价增幅显著降低。加之，美国进入加息周期，美元走强，资金外流加剧；大宗商品价格下跌，通缩压力加大，仍需宽松货币政策保驾护航。

降准、降息连续两月缺席，系因政府近期大力提倡供给侧改革（即所谓调结构），但受经济下行压力，降准仍然可期。



郑州航空港经济综合实验区总体规划（2014-2040）



- **规划范围**：南至炎黄大道，北至双湖大道，西至京港澳高速，东至广惠街（原线位），规划面积约**368平方公里**（不含空港核心区）；
- **功能定位**：**生态智慧航空大都市主体实验区**，主要功能为：国际航空物流中心、以航空经济为引领的现代产业基地、内陆地区对外开放重要门户、现代航空都市、中原经济区核心增长极；
- **发展规模**：到2040年，规划范围内常住人口规模为**260万人**。到2040年，规划范围内建设用地规模为**276.81平方公里**；
- **产业发展**：航空物流业、高端制造业、现代服务业；
- **空间结构**：“一核领三区、两廊系三心、两轴连三环”；
- **总体布局**：空港核心区、城市综合性服务区、临港型商展交易区、高端制造业集聚区；
- **道路规划**：快速路系统由“六横四纵半环”组成，构成城市内部路网骨架的结构性主干路由“九横八纵两半环”组成。形成由**6条**线路构成的“五横三纵”轨道交通线网，引入现代有轨电车和快速公交构成的中运量公交系统，共规划9条线路。

本周土地成交区域分布图



数据来源：郑州市国土资源交易大厅

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)
2016/1/5	中原区	图强路东、支四路北	60	其他普通商品住房用地	>1, <4.2	314	18996	200	70
2016/1/5	中原区	站前大道东、支四路北	26	其他普通商品住房用地	>1, <4.2	314	8304	100	70
2016/1/5	中原区	站前大道东、郑上南辅道南	43	商务金融用地	>1, <4	363	15635	200	40
2016/1/5	惠济区	开元路南、田园路东	52	其他普通商品住房用地	>1.1, <3.3	451	23390	200	70
2016/1/5	高新区	玉兰街南、月桂路西	16	商务金融用地	<4	468	7272	200	40
2016/1/6	高新区	玉兰街北、月桂路东	26	商务金融用地	<3.5	423	11180	200	40
总计	——	——	224	——	——	——	——	——	——

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
2016/1/7	郑东新区	祭城路南、东风渠北	102	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	189021	1844	11065	34.99%	70	河南正商置业有限公司
2016/1/7	金水区	少林路南、普庆路东	44	商务金融用地	<5.5	28334	640	1746	0.00%	40	河南锦家置业有限公司
2016/1/7	金水区	少林路南、丰庆北路东	45	商务金融用地	<5.5	29349	650	1773	0.00%	40	
2016/1/7	金水区	少林路南、普庆路西	63	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	27943	442	1896	0.00%	70	
总计	——	——	255	——	——	——	——	——	——	——	——

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、郑州市国土资源交易大厅



新田城

1月9日，F区盛荟**8#、11#、15#、16#**开盘，截至中午11点，销售**53**套，当天到访约**80**组，15年11月7日认筹，截至开盘排卡**170**张



项目位置	荥阳市中原路西四环西两公里新田大道		
开发企业	河南新田置业有限公司		
项目体量	总占地10000亩		
代理公司	易居&和正百盈		
推出套数	124	销售套数	53
到访成交率	66%	整体去化率	43%
成交价格	平层6500元/m ² ，顶层7500元/m ² ，首层8500元/m ²		
优惠方式	①认筹1万抵3万； ②开盘当天优惠3%，按时签约优惠2%； ③全款优惠7%，按揭优惠6%，首付分期优惠3%		
备注	①平层首付3万，顶层首付5万，剩余两年分4次付清，每半年付一次；②首层为复式，8#2单元除外		

	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	销售套数
推售房源	8#	3	10F	1T2	136m ² 三室	36	53
					163m ² 四室	20	
	11#	3	7F		137m ² 三室	36	
	15#	2	5F		123m ² 三室	16	
	16#	2	5F		123m ² 三室	16	
	合计					124	53

九龙城

1月10日，**五期天誉龙邸A-4-2地块1#**开盘，截至中午，到访**60余**组，成交**33**套；2015年12月12日认筹，截至开盘排卡**150**余张



项目位置	中原区农业西路桐柏路向西300米路北		
开发企业	河南益通置业有限公司		
项目体量	占地430亩，建面100万m ²		
代理公司	旭智		
推出套数	92套	销售套数	33套
到访成交率	55%	整体去化率	36%
成交价格	8200元/m ² 左右，50m ² 在8100-8200元/m ²		
优惠方式	①认筹5000元抵2万； ②三天内按时签约优惠5000元； ③首付分期：首次1.5万，剩余部分1年半付清；		
备注	预计2017年年底交房		

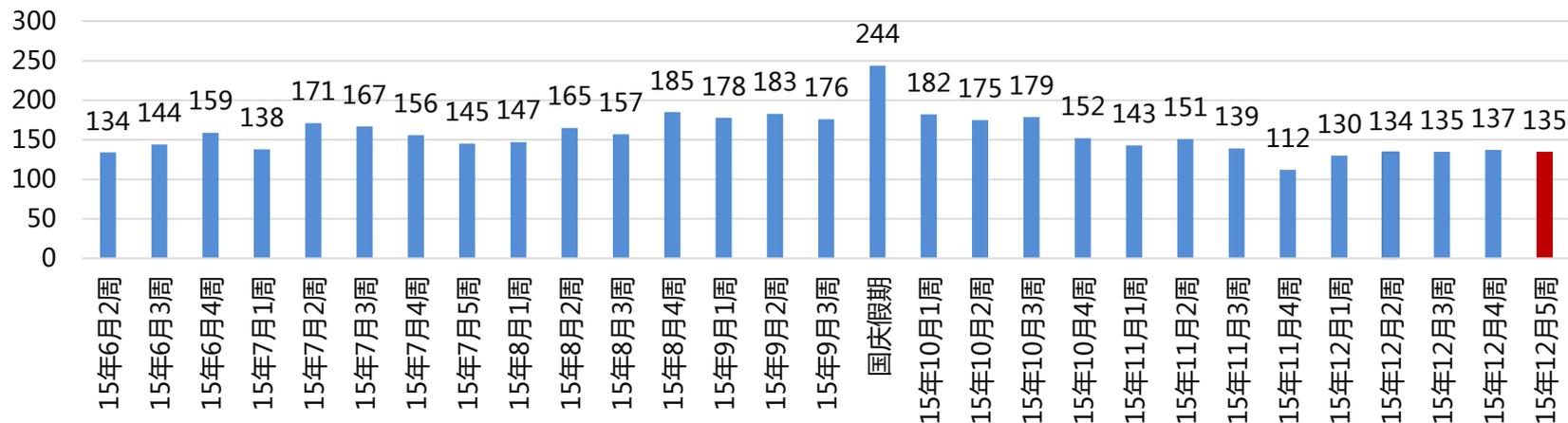
	楼栋	单元数	层数	梯户比	户型	推售套数	销售套数
推售房源	1#	1	14 (推3-14层)	2T8	50m ² 一房	92	33
					76-77m ² 一房		
					85m ² 两房		
					100-127m ² 复式 (顶层)		
	合计					92	33

典型项目监控

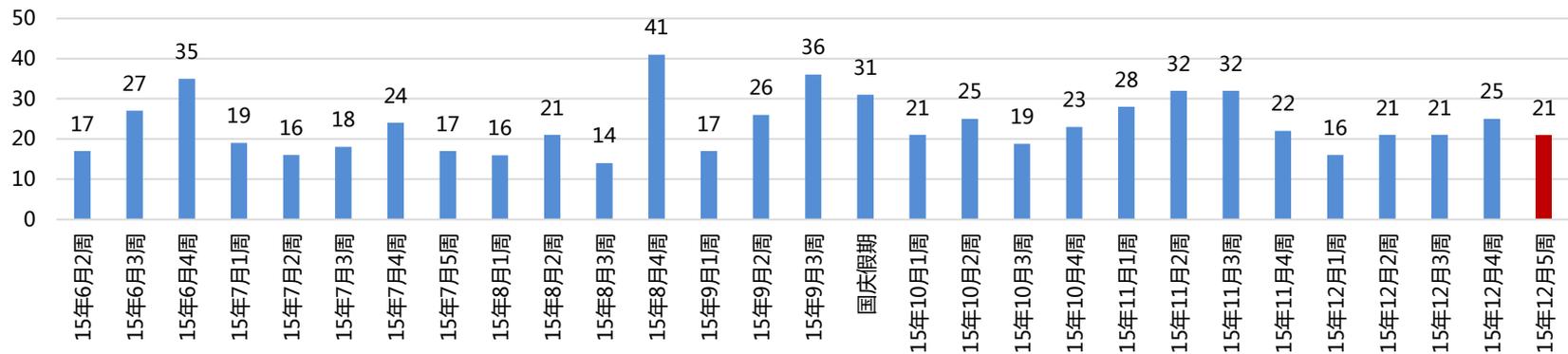
□ 2015年12月5周单盘**平均来访135组**，环比下降**1.5%**

□ 2015年12月5周单盘**平均成交21套**，环比下降**16%**

2015年6月2周—2015年12月5周单盘平均来访量



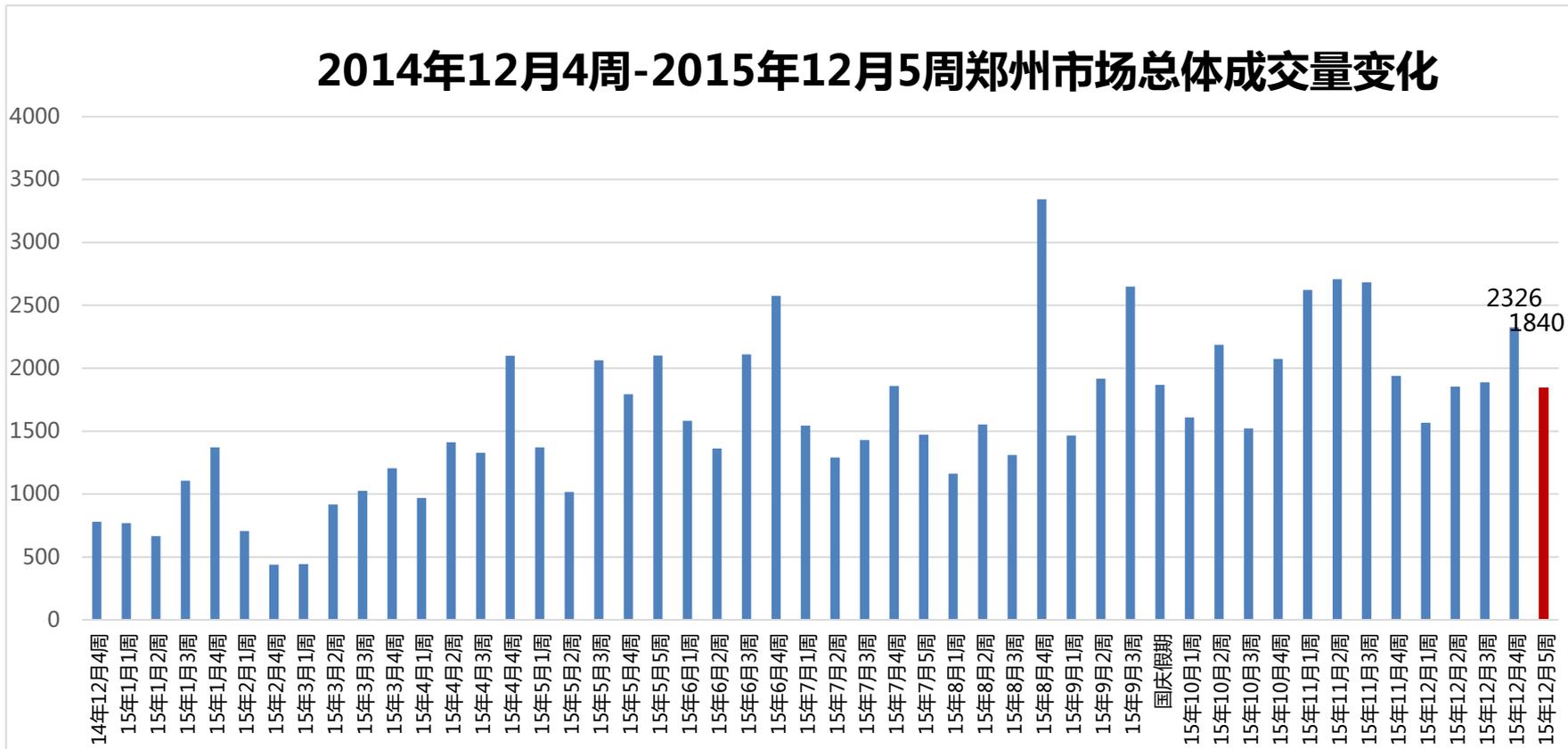
2015年6月2周—2015年12月5周单盘平均成交量



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）

2015年12月5周总体成交**1840**套，**环比下降21%**

单位：套



原因分析：周末为元旦假日，开盘项目极少，再加之年底业绩冲刺的结束，导致与上周交易量形成悬殊

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）

报广赏析

正商智慧城——品牌业绩、学校

正商 智慧城
WISDOM CITY

恭贺

正商地产
2015年销售
133.89亿
郑州市销售破百亿

6色联动 新年新优惠 感恩大礼送不停

1月7日 **3000万**感恩回馈购房节
2.6万买通透三房

07-127m²超值户型
3000元入会享3%折扣优惠

郑州外国语学校

热烈祝贺正商地产携手郑州外国语学校（公立）
进驻正商智慧城

5363 3332 / 6256 9333

项目地址：郑新快速路与南绕城高速交汇处西北角
代理公司：恒辉

英地金台府邸——准现房、93折

PLATFORM MANSION
英地·金台府邸

郑东准现房 归家迎新春

英地·金台府邸 93折特惠限时限量，122㎡²多功能舒适三房

2016年春节购房季，为回馈广大业主的支持，特推出93折特惠限时限量，122㎡²多功能舒适三房，数量有限，欲购从速，错过即无！

86㎡²纯南四房 122㎡²阳光三房
准现房发售

93折
钜惠新年
预约中

86 371 87510999 项目地址 // 郑东新区东风南路与永平路交汇处西北角

项目地址：郑东新区东风南路与永平路交汇处西北角
代理公司：同峰

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>

