

郑州市场周报(2016年第51期)



CONTENTS

1

土地监控

2

行业热点

3

楼市活动

4

项目监控

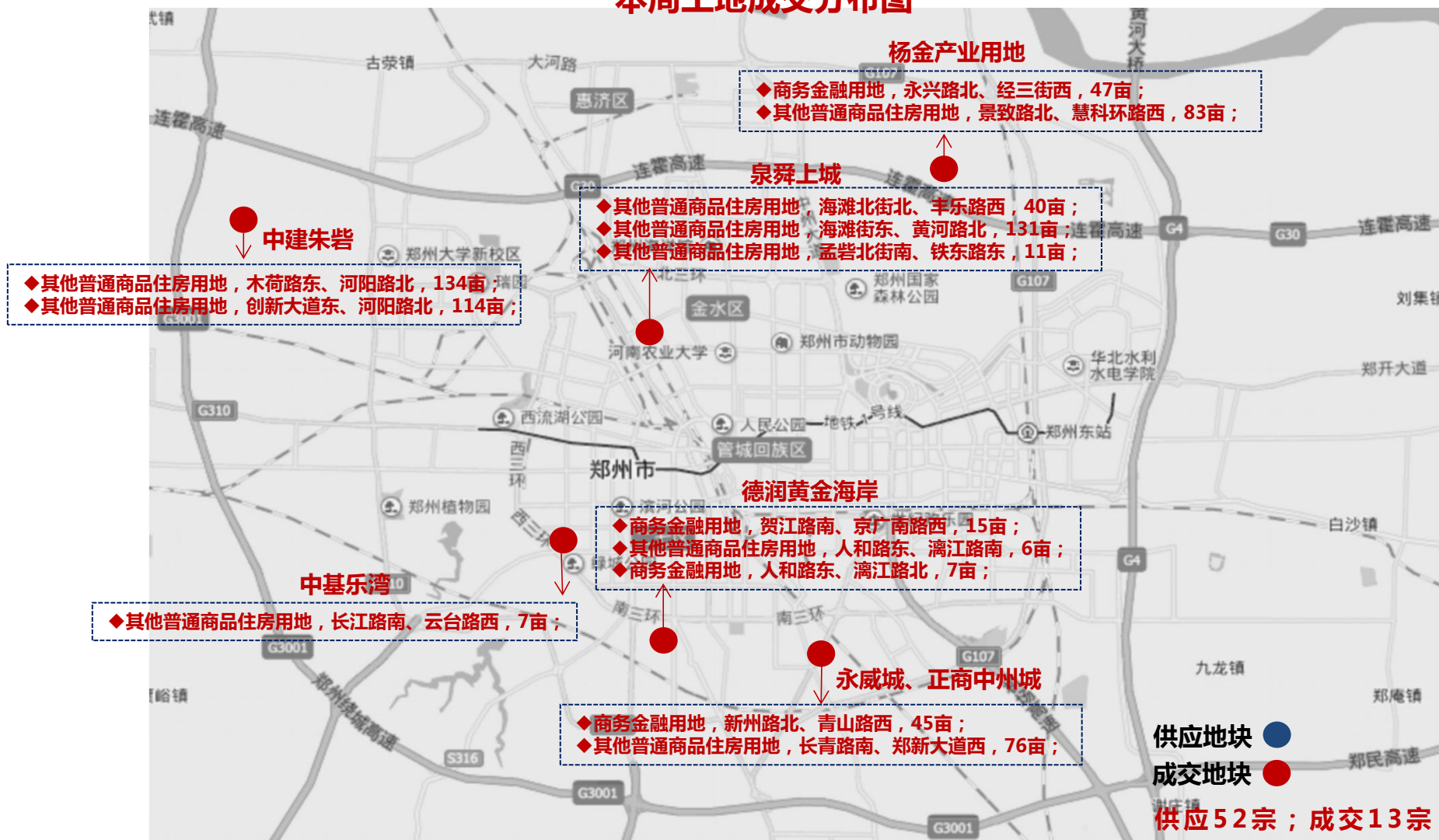
5

新盘分享

6

报广赏析

本周土地成交分布图



注：因本周土地供应较多，分布图仅仅标注的为本周成交地块位置

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：

挂牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起始价 (万元)	熔断价 (万元)	最高限价 (万元)	出让年限 (年)	城中村
2017-1-25	郑政出[2016]202号(网)	管城区	豫三路南、白玉路西	73	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	472	34432	51832	68864	70	八郎寨 (绿地公园城)
	郑政出[2016]203号(网)	管城区	豫三路南、香江路西	69	其他普通商品住房用地	>1, <2	451	31222	31222	47022	70	
2017-2-6	郑政出[2016]204号(网)	中原区	金桐路南、常州路东	116	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	405	47146	70746	94292	70	桐树王村 (汇泉西悦城)
	郑政出[2016]205号(网)	中原区	金田路南、玉瑞路东	88	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	405	35554	53354	71108	70	
	郑政出[2016]206号(网)	中原区	金桐路南、常州路西	65	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	405	26263	39463	52526	70	
	郑政出[2016]207号(网)	中原区	金枝路南、玉轩路西	51	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	405	20820	31420	41640	70	
	郑政出[2016]208号(网)	中原区	金田路南、玉瑞路西	48	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	404	19282	29082	38561	70	
	郑政出[2016]209号(网)	二七区	向荣路南、庆铭路西	65	其他普通商品住房用地	>1, <3	511	33250	49850	66500	70	——
	郑政出[2016]210号(网)	高新区	白桦街北、牡丹路东	50	其他普通商品住房用地	>1, <3.1	393	19682	29582	39364	70	东史马村改造 (西雅图)
	郑政出[2016]211号(网)	二七区	通站路南、连云路东	21	其他普通商品住房用地	>1, <5	684	14607	22007	29214	70	——
	郑政出[2016]212号(网)	二七区	紫云路南、连云路东	10	其他普通商品住房用地	>1, <5	684	6664	10064	13328	70	
	郑政出[2016]213号(网)	二七区	永康路东、盛嘉路南	35	其他普通商品住房用地	>1, <3	504	17688	26688	35376	70	候寨 (绿地城)
	郑政出[2016]214号(网)	二七区	高铁南路南、荆胡路西	89	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	524	46510	69910	93020	70	荆胡村 (泰宏建业国际城)
	郑政出[2016]215号(网)	中原区	西三环东、陇海西路北	44	其他普通商品住房用地	>1, <6.26	855	37655	56655	76310	70	石羊寺村 (领航新中原)
	郑政出[2016]216号(网)	中原区	西三环东、中原西路南	49	其他普通商品住房用地	>1, <5.86	827	40476	60876	80952	70	
	郑政出[2016]217号(网)	中原区	西三环东、伊河路南	33	其他普通商品住房用地	>1, <5.86	826	27009	40609	54018	70	
合计				906	——							

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：

挂牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始价 (万元)	起始单价 (万元/亩)	起始 楼面价 (元/㎡)	熔断价 (万元)	熔断单价 (万元/亩)	熔断 楼面价 (元/㎡)	房价 最高限价 (元/㎡)	出让 年限 (年)
2017-2-6	郑政经开出〔2016〕047号(网)	经开区	经开第十七大街以西、经北四路以南	76	商务金融兼容城镇住宅用地	> 1.0 , < 4.0	76400	1000	3751	114600	1500	5626	14000	70、40
	郑政经开出〔2016〕048号(网)		经开第十七大街以西、经北一路以北	54	城镇住宅	> 1.0 , < 3.0	64300	1201	6003	96450	1801	9005	15000	70
	郑政经开出〔2016〕049号(网)		航海东路以北、经开第十七大街以东	70	商务金融兼容城镇住宅用地	> 1.0 , < 3.5	63200	901	3860	94800	1351	5790	14500	70、40
	郑政经开出〔2016〕050号(网)		凤凰大街以东、九曲一街以北、九曲路以西	91	城镇住宅	> 1.0, < 2.5	72500	801	4803	108750	1201	7205	14000	70
	郑政经开出〔2016〕051号(网)		九曲一街以南、九曲路以西、航海东路以北	54	城镇住宅	> 1.0, < 3.5	42900	801	3434	64350	1202	5152	13000	70
	郑政经开出〔2016〕052号(网)		九曲一街以南、凤凰大街以东、航海东路以北	68	城镇住宅	> 1.0, < 3.5	54700	801	3432	82050	1201	5149	13000	70
合计				412	——									

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：

挂牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起始价 (万元)	熔断价 (万元)	最高限价 (万元)	出让年限 (年)	城中村/项目
2017-2-8	郑政出〔2016〕218号 (网)	惠济区	新兴路北、东风渠滨河路东	59	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	≥1.0、<3.5	491	28745	43145	57490	70、40	木马村 碧源月湖
	郑政出〔2016〕219号 (网)	惠济区	月湖北路北、假日西路东	74	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.0、<3.5	510	37575	56375	75150	70、40	
	郑政出〔2016〕220号 (网)	惠济区	月湖北路北、假日东路东	60	批发零售、住宿餐饮、商务金融、城镇住宅	>1.0、<4.5	555	33070	49670	66140	70、40	
	郑政出〔2016〕221号 (网)	惠济区	月湖南路北、假日东路东	66	批发零售、住宿餐饮	<5	574	38145	——	——	40	
	郑政出〔2016〕223号 (网)	惠济区	假日东路西、月湖北路南	8	商服	<1.5	365	2760	——	——	40	
	郑政出〔2016〕224号 (网)	金水区	建业路西、凤凰东路南	6	城镇住宅	>1.0、<4.0	892	5611	8511	11222	70	张庄村
	郑政出〔2016〕225号 (网)	二七区	百荣路东、芦庄路北	104	城镇住宅	>1.0、<2.5	566	58902	88502	117804	70	万科大都会
	郑政出〔2016〕226号 (网)	二七区	三官中路东、芦庄路南	83	城镇住宅	>1.0、<3.0	566	47090	70690	84180	70	
	郑政出〔2016〕227号 (网)	管城区	宇通路南、花溪南路东	40	城镇住宅	>1.0、<3.5	504	20325	30525	40650	70	绿都澜湾
	郑政出〔2016〕228号 (网)	管城区	宇通路南、花溪南路西	70	城镇住宅	>1.0、<3.5	504	35331	53131	70662	70	
	郑政出〔2016〕229号 (网)	二七区	公安路南、公安南路东	62	城镇住宅	>1.0、<3.5	403	24941	37541	49882	70	马寨镇
	郑政出〔2016〕230号 (网)	惠济区	大河路南、文化路西	5	批发零售(加油加气站)	<0.5	567	2670	——	——	40	——
	郑政出〔2016〕231号 (网)	惠济区	大河路南、假日东路西	72	城镇住宅、批发零售、住宿餐饮	>1.0、<5.0	584	42066	63266	84132	70、40	东赵村 万科天伦紫台
	郑政出〔2016〕232号 (网)	惠济区	月湖南路北、文化路西	22	商服(地下空间)	——	31	675	——	——	40	——
	郑政出〔2016〕233号 (网)	中原区	百泉路南、玉瑞路东	31	城镇住宅	>1.1、<3.5	408	12831	19331	25662	70	三王庄 永威西郡
合计				762	——							

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：

挂牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起始价 (万元)	熔断价 (万元)	最高限价 (万元)	出让年限 (年)	城中村
2017-2-8	邙政出〔2016〕234号(网)	惠济区	月湖北路北、假日东 路西	63	城镇住宅、批发零 售、住宿餐饮	> 1.1、< 3.5	515	32553	48953	65106	70	木马村 碧源月湖
	邙政出〔2016〕235号(网)	惠济区	新兴路南、假日东路 东	22	批发零售、住宿餐 饮、商务金融	< 4.0	529	11660	——	——	40	
	邙政出〔2016〕237号(网)	中原区	富贵路南、中州路东	50	城镇住宅	> 1.0、< 3.0	580	29014	43614	58028	70	净地
	邙政出〔2016〕238号(网)	中原区	富贵路南、中州路西	55	城镇住宅	> 1.0、< 3.0	580	32098	48298	64196	70	
	邙政出〔2016〕239号(网)	中原区	中原西路北辅道北、 中州路西	30	商务金融、批发零 售、住宿餐饮	< 4.0	550	16548	——	——	40	
	邙政出〔2016〕240号(网)	中原区	中原西路北、杭州路 西	33	商务金融、批发零 售、住宿餐饮	< 4.0	550	18200	——	——	40	
	邙政出〔2016〕241号(网)	高新区	玉兰街北、银屏路西	18	商务金融、城镇住 宅	> 1.0、< 4.0	529	9770	14670	19540	70、40	——
	邙政出〔2016〕242号(网)	惠济区	滨河路南、杏花街东	21	城镇住宅	> 1.0、< 3.7	463	9893	14893	19786	70	杨庄 美景麟起城
	邙政出〔2016〕243号(网)	惠济区	滨河路北、核桃街西	13	城镇住宅	> 1.0、< 1.2	334	4515	6815	9030	70	
	邙政出〔2016〕244号(网)	管城区	站马屯路南、龙山路 西	25	批发零售、住宿餐 饮	< 2.0	434	11017	——	——	40	十八里河 永威城
	邙政出〔2016〕245号(网)	管城区	宇通路南、河西路西	56	城镇住宅	> 1.0、< 3.5	496	27982	41982	55964	70	
	邙政出〔2016〕246号(网)	二七区	百荣路南、荣盛街东	59	城镇住宅	> 1.0、< 2.5	566	33150	49750	66300	70	万科大都会
	邙政出〔2016〕247号(网)	金水区	兴隆铺路南、丰乐路 东	12	城镇住宅	> 1.0、< 3.5	665	8041	12141	16082	70	——
	邙政出〔2016〕248号(网)	金水区	兴隆铺路北、丰乐路 东	18	城镇住宅	> 1.0、< 3.5	665	12000	18000	24000	70	
	邙政出〔2016〕249号(网)	金水区	北环路南、丰华路西	30	批发零售、住宿餐 饮、商务金融	< 4.0	693	21085	——	——	40	——
合计				508	——							

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



成交地块：

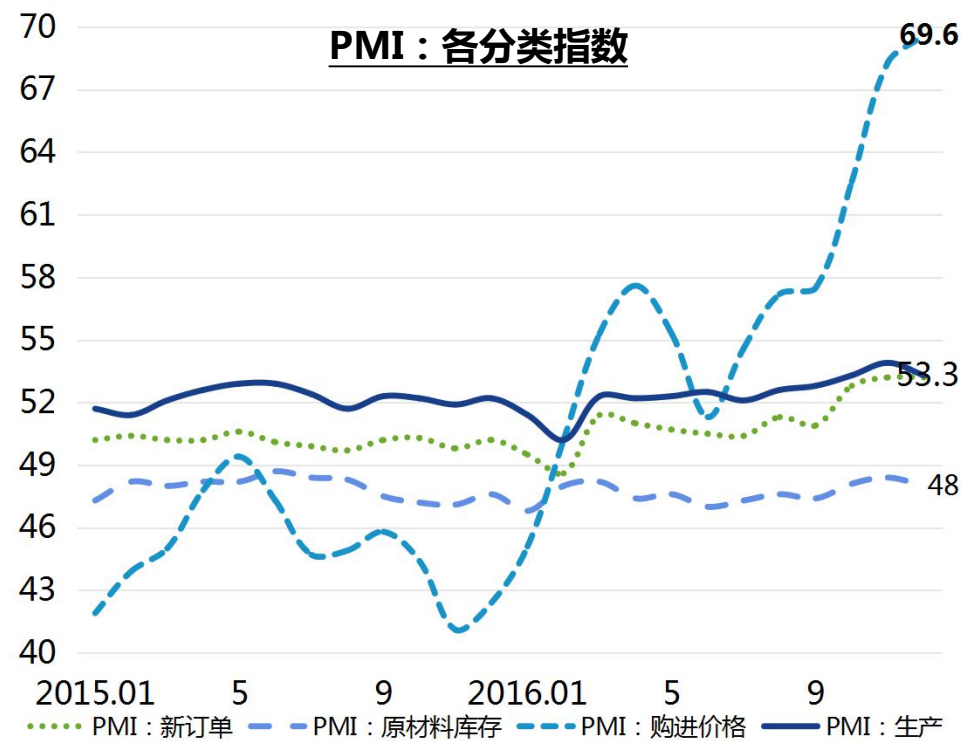
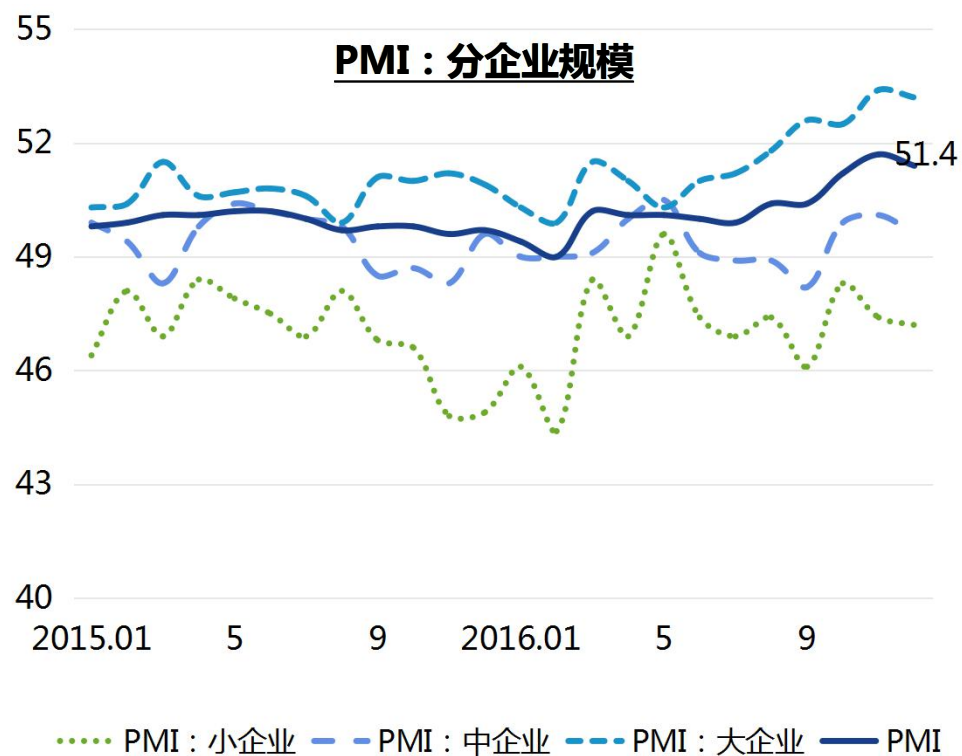
成交日期	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积 率	起拍价 (万元)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	拿地房企	城中村
2016-12-28	郑政出[2016]148号(网)	木荷路东、河阳路北	高新区	134	其他普通商品住房用地	2.5	40494	40494	303	1819	0%	中国中建地产有限公司	朱砦
	郑政出[2016]149号(网)	创新大道东、河阳路北	高新区	114	其他普通商品住房用地	2.5	34552	34552	303	1819	0%		
	郑政出[2016]151号(网)	贺江路南、京广南路西	二七区	15	商务金融用地	2.5	6922	6922	457	2739	0%	河南德润置业有限公司	王胡砦 (德润黄金海岸)
	郑政出[2016]152号(网)	人和路东、漓江路南	二七区	6	其他普通商品住房用地	3.5	2756	2756	481	2059	0%		
	郑政出[2016]153号(网)	人和路东、漓江路北	二七区	7	商务金融用地	3	3196	3196	473	2364	0%		
	郑政出[2016]154号(网)	长江路南、云台路西	中原区	7	其他普通商品住房用地	3.5	3644	3644	494	2116	0%	河南同德置业有限公司	中基乐湾
	郑政出[2016]155号(网)	永兴路北、经三街西	金水区	47	商务金融用地	3	19947	19947	426	2128	0%	河南新福源置业有限公司	——
	郑政出[2016]156号(网)	景致路北、慧科环路西	金水区	83	其他普通商品住房用地	2.5	35290	35290	423	2540	0%		
	郑政出[2016]157号(网)	长青路南、郑新大道西	管城区	76	其他普通商品住房用地	3.5	35422	35422	467	2003	0%	河南永威置业有限公司	十八里河 (永威城)
	郑政出[2016]158号(网)	新州路北、青山路西	管城区	45	商务金融用地	4.5	25002	25002	556	1852	0%	河南正商中州置业有限公司	西吴河村 (正商中州城)
2016-12-30	郑政出[2016]159号(网)	海滩北街北、丰乐路西	金水区	40	其他普通商品住房用地	6	26509	26509	659	1648	0%	郑州泉舜中州上城房地产有限公司	六里屯 (泉舜上城)
	郑政出[2016]160号(网)	海滩街东、黄河路北	金水区	131	其他普通商品住房用地	6	120609	120609	917	2293	0%		
	郑政出[2016]161号(网)	孟砦北街南、铁东路东	金水区	11	其他普通商品住房用地	6.6	9950	9950	869	1975	0%	郑州杰人置业有限公司	小孟砦 (物华国际)
合计				717	——								

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



12月PMI指数略低至51.4% 为年内次高点

国家统计局公布：12月中国制造业采购经理指数(PMI)为51.4%，保持在扩张区间，经济增长趋稳态势较为明确。



泰辰评论：12月制造业PMI为年内次高点，且连续5个月位于临界点之上，但生产指数比上月回落0.6个百分点，主因是受雾霾天气影响，部分地区加大环境污染治理力度，部分企业减产限产。

◆ **2016年12月26日**，济南市政府发布《关于进一步加大调控力度促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》，进一步采取措施，加大房地产市场调控力度。

主要六方面的内容：

一、开发商拿地方面：强化竞买居住用地(含兼容)资金来源管控。

细则：土地竞买资金必须为竞买者自有；将竞买资金管控要求列入土地挂牌出让文件和出让合同，竞买人所有竞买土地资金(包括竞买保证金、土地成交价款等)全部为自有资金。违规即取消竞得资格，不返还其竞买保证金，并纳入诚信黑名单，2年内不得参与竞买。

解读：降低开发商的资金杠杆

二、在预售审批管理方面：加强商品房预售审批管理，控制市场供应节奏

细则：本次新规在预售条件上更加细化。提高商品房预售申请门槛：(1)规划12层以下住宅单体主体结构完工后，12层以上住宅单体主体结构完成一半(不少于12层)后，方可办理商品房预售许可。(2)对销售均价高于开发成本(土地、建安等相关成本)20%以上的住宅项目严格审查。

解读：延长开发商的资金流转速度、严控房价

三、在限购方面：本市户籍家庭限购2套住房，非本地户籍家庭限购1套

细则：济南市户籍家庭限购2套住房；非本市户籍家庭在济南限购1套住房；并且非本市户籍家庭在购房时，需提供连续24个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明。

解读：非本市户籍人口买房提高限制；遏制外来资本拥入济南炒房的行为。

四、加强市场监管，严格执行限购政策

细则：落实商品房网签备案规定，严厉打击捂盘惜售行为。严格购房资格认定。依法严厉打击开盘中炒号倒号、侵犯群众购房权益等行为。

解读：严格资格认定

五、严格规范商品房预(销)售合同网签撤销程序，切实制止预售商品房转让等炒房行为。

细则：在房屋权属登记前，不符合合同撤销相关规定的，一律不得办理网签撤销手续；采取弄虚作假等手段，通过办理网签合同撤销更名业务，逃避房地产交易税费的，一经查实，合同更名视为无效，企业不良行为记入信用档案，有关当事人承担相关法律责任。

解读：严格制止炒房行为

六、加强社会宣传和舆论引导，维护房地产市场良好秩序

另外，该通知适用于济南历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区和济南高新区；

施行时间：自发布之日起施行。

- ◆ 2016年12月31日，西安市政府下发了《西安市人民政府关于进一步促进房地产市场持续平稳健康发展有关问题的通知》，对居民家庭住房限购以及个人房贷等问题进行了明确规范。

文件主要内容

- 第一，严控项目规划标准（把严控项目规划标准、配套设施先配先建放在首要位置来明确）
- 第二，加强出让土地管控。加快闲置土地达的清理，优先考虑配套成熟地块。（提高宜居宜业的指数）
- 第三，强化房企土地出让金来源审查，规范住房金融市场秩序。（保护本土房企，控风险）
- 第四，加强商品房销售管理。本地及非本市户籍只能新购一套住房。严格执行“一房一价”公示。

限购内容：严控投机炒房，支持首套和改善型住房需求。自2017年1月1日起，本市及非本市户籍居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女），在本市城六区范围内只能新购一套住房（含新建商品住房和二手住房）。强化对个人住房贷款首付资金来源的审核及借款人还款能力的审查，严禁消费类贷款、经营类贷款和信用贷款等用作购房首付款。

城六区具体指：新城、碑林、莲湖、雁塔、未央、灞桥区；

泰辰评论：西安此次限购政策温和出台，此次主要回应各方对城市发展热点问题的关切，从房地产开发的源头上即土地供应开始，优先解决城市配套发展，重点在房地产土地供应环节和防范金融风险上，而非仅限楼市层面。真正意义上的限购仍有一定空间。

1、行业热点：济南限购升级：本市户籍家庭限购2套住房，外地户口买房需提供两年社保(2016.12.26)

济南市人民政府办公室关于进一步加大调控力度促进房地产市场持续平稳健康发展的通知

文号：济政办字〔2016〕126号

发布日期：2016年12月26日

实施日期：2016年12月26日

各区、县人民政府，市政府各工作部门，各直属机构：

为深入贯彻落实中央、省委省政府关于促进房地产市场持续平稳健康发展的决策部署，进一步落实《济南市人民政府关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》（济政发〔2016〕60号）要求，现就有关事项通知如下：

一、严格执行限购政策。本市户籍家庭限购2套住房，非本市户籍家庭限购1套住房。非本市户籍家庭在我市限购1套住房（需提供连续24个月以上在市区缴纳个人所得税或社会保险证明）。

二、严格执行限售政策。本市新建商品住房自取得不动产权证书之日起，原则上不得转让和抵押；二手住房自取得不动产权证书之日起，原则上不得转让和抵押。

三、严格执行差别化信贷政策。对购买首套住房的家庭，金融机构应按照首套房贷款政策执行；对购买二套住房的家庭，金融机构应按照二套房贷款政策执行；对购买三套及以上住房的家庭，金融机构不得发放住房贷款。

四、严格执行差别化税收政策。对购买首套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买二套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买三套及以上住房的家庭，按照国家和省有关规定执行。

五、严格执行差别化土地政策。对购买首套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买二套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买三套及以上住房的家庭，按照国家和省有关规定执行。

六、严格执行差别化租赁政策。对购买首套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买二套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买三套及以上住房的家庭，按照国家和省有关规定执行。

七、严格执行差别化装修政策。对购买首套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买二套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买三套及以上住房的家庭，按照国家和省有关规定执行。

八、严格执行差别化物业管理政策。对购买首套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买二套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买三套及以上住房的家庭，按照国家和省有关规定执行。

九、严格执行差别化社区服务政策。对购买首套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买二套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买三套及以上住房的家庭，按照国家和省有关规定执行。

十、严格执行差别化其他政策。对购买首套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买二套住房的家庭，按照国家和省有关规定执行；对购买三套及以上住房的家庭，按照国家和省有关规定执行。

2、行业热点：西安重启限购：本市及非本市户籍居民家庭，在本市城六区范围内只能新购一套住房（2016.12.31）

西安市人民政府文件

市政发〔2016〕60号

西安市人民政府关于
进一步促进房地产市场持续平稳
健康发展有关问题的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门，各直属机构：

为深入贯彻落实中央、省委省政府关于促进房地产市场持续平稳健康发展的决策部署，进一步落实《西安市人民政府关于促进房地产市场持续平稳健康发展的通知》（市政发〔2016〕60号）要求，现就有关事项通知如下：

- 2016年12月31日，西安市政府下发了《西安市人民政府关于进一步促进房地产市场持续平稳健康发展有关问题的通知》，对居民家庭住房限购以及个人房贷等问题进行了明确规范。
- 严控投机炒房，支持首套和改善型住房需求。自2017年1月1日起，本市及非本市户籍居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女），在本市城六区范围内只能新购一套住房（含新建商品住房和二手住房）。强化对个人住房贷款首付资金来源的审核及借款人还款能力的审查，严禁消费类贷款、经营类贷款和信用贷款等用作购房首付款。

3、行业热点：知情人士透露：住房土地到期续费是肯定的(2016.12.29)



- 国土资源部副部长王广华近日表示，针对温州当地20年住房土地使用权到期问题，国土资源部和住建部会商后回复，可以采用“两不一正常”的过渡性办法处理，即不需要提出续期申请，不收取费用，正常办理交易和登记手续，涉及“土地使用期限”，仍填写该住宅建设用地使用权的原起始日期和到期日期。
- 最近国土部的知情人士透露，温州土地使用权到期免费续期可能只是短期过渡性政策。他认为，就目前中国土地制度管理法而言，土地使用权到期续费是肯定的。但短期内不会实行，因为会影响三四线楼市去库存。该人士称，即便续费，也不是直接续交土地出让金，很有可能会与房地产税结合起来考虑。

1、行业热点：满足三个条件 持河南省居住证有望实现落户（2016.12.29）



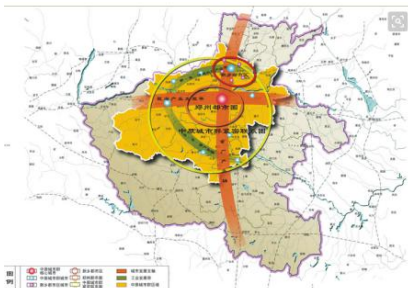
- 12月27日，河南省政府网站发布《河南省居住证实施办法》，指出即日起停止办理暂住证。施行之前领取的在有效期内可继续有效，期满证件持有人继续居住，需按照《办法》申领居住证。居住证到期后要提前一个月续签。
- 要求居住地政府根据这些规定来确定落户条件，明确提出居住证可以“换”户口的3个条件：1、在县级市城区、县政府驻地镇和其他建制镇有合法稳定住所的人员，2、在省辖市(不含郑州)合法稳定就业及住所，对参加城镇社保年限要求不得超过1年。3、在郑州市的参加城镇社保的年限的要求不得超过2年。以上本人及其配偶、未成年子女、父母等可在当地申请登记常住户口。

2、行业热点：谢伏瞻：明年河南省经济工作 有五大关键词(2016.12.29)



- 12月27日至28日，省委经济工作会议在郑州召开。会议贯彻落实中央经济工作会议精神，总结我省2016年经济工作，分析当前经济形势，部署2017年经济工作。
- 坚持以供给侧结构性改革为主线，扎实推进“三去一降一补”。淘汰落后产能，重点推进煤炭行业化解过剩产能工作。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持因城施策、分类指导，着力加大商品房库存总量、去化周期长的三、四线城市和县城房地产去库存工作，促进房地产市场平稳健康发展。要努力降低企业负债水平，积极稳妥降低企业负债水平。

3、行业快讯：中原城市群获批复 成七大国家级城市群之一(2016.12.30)



- 记者从国务院获悉，国务院发布《关于中原城市群发展规划的批复》，这意味着河南再添一个国家战略，中原城市群成为国家级七大城市群之一。
- 根据国家发改委最新批复的国家新型城镇化规划(2014-2020年)，中原城市群是七大国家级城市群之一，七大国家级城市群包括：珠三角城市群、长三角城市群、京津冀城市群、中原城市群、长江中游城市群、成渝城市群、哈长城市群。而在七大国家级城市群之中，仅有珠三角城市群、中原城市群是只涉及一个省份的规划，其他城市群均涉及2个或多个省份，也就是说，在国家级城市群的相关政策中，河南省不需要与其他省份相争政策分配，可以独享全部政策。

1、行业热点：国务院正式发文：支持郑州建设国家中心城市(2016.12.26)



- 26日下午，经国务院批复同意，国家发改委正式发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》(简称《规划》)。规划中明确指出，支持郑州建设国家中心城市。
- 《规划》提出，支持武汉、郑州建设国家中心城市，强化长沙、合肥、南昌、太原等省会城市地位，增强要素集聚、科技创新和服务功能，提升现代化和国际化水平。继续做大做强洛阳、宜昌、芜湖、赣州、岳阳等区域性中心城市，加快产业转型升级，延伸产业和服务链，形成带动区域发展的增长节点。

2、交通规划：西三环北延已正式通车(2016.12.30)



- 2016年12月30日，郑州西三环北延工程通车，从科学大道互通立交一路向北可直达四环路。
- 西三环北延工程南起科学大道西三环立交桥，北至四环路，建设标准为双向8车道，设计时速80千米。随着该工程建成通车，西三环北延通过开元路与四环路相连，车辆可在此拐向四环路以东行驶，也可上西四环，三环、四环快速在此可以切换。同时除了南北双向主线外，科学大道互通立交还同步实现东向北、北向东、北向西3条匝道通车。这也是该立交建成后真正意义上全部投入使用。后期随着新建设的连霍高速收费站的开通，该段可实现西三环北延与连霍高速的衔接。

3、行业热点：中牟总规划出炉：未来15年全力打造一区三城(2016.12.26)



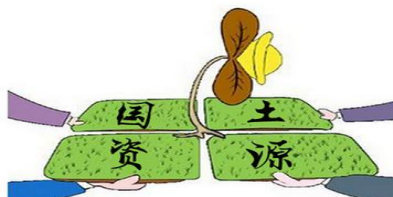
- 前不久，《中牟县城乡总体规划（2016~2030）》获郑州市政府批复。这是中央城市工作会议召开之后的河南首例承担国家层面职能县域城乡一体化规划，意味着中牟县将在未来15年着力打造“一区三城”——中原经济区三化协调发展示范区、先进制造之城、文化创智之城和生态宜居之城。
- 中心城区规划面积323平方公里，至2030年，建设用地规模控制在160平方公里以内，建设用地规模位居全省106个县（市）第一位，这就为中牟县未来经济社会的腾飞预留了充足的发展空间，城乡规划范围 中牟县行政辖区扣除划入郑东新区的白沙组团、划入经开区的九龙组团、航空港经济综合实验区以外区域，规划面积约917平方公里。

1、区域热点：经开区获批我省首家 国家生态工业园区(2016.12.27)



- 26日，郑州经开区国家生态工业示范园区正式揭牌，这是我省首家“国字号”生态工业园区，也是中部地区第三家国家生态工业示范园区。
- 国家生态工业示范园区是依据循环经济理念和工业生态学原理建立的一种新型工业组织形态，最具环保意义和生态绿色概念的工业园区。目前，已成为我国继经济技术开发区、高新技术开发区之后的第三代工业园区的主要发展形态。**获批后探索绿色发展模式的过程中将得到国家更多政策层面的支持，同时也将搭建一个更高水平的平台，吸引优质、高端的大项目落户。**

2、区域热点：郑州将建“环城水系” 龙湖象湖明年将贯通(2016.12.30)

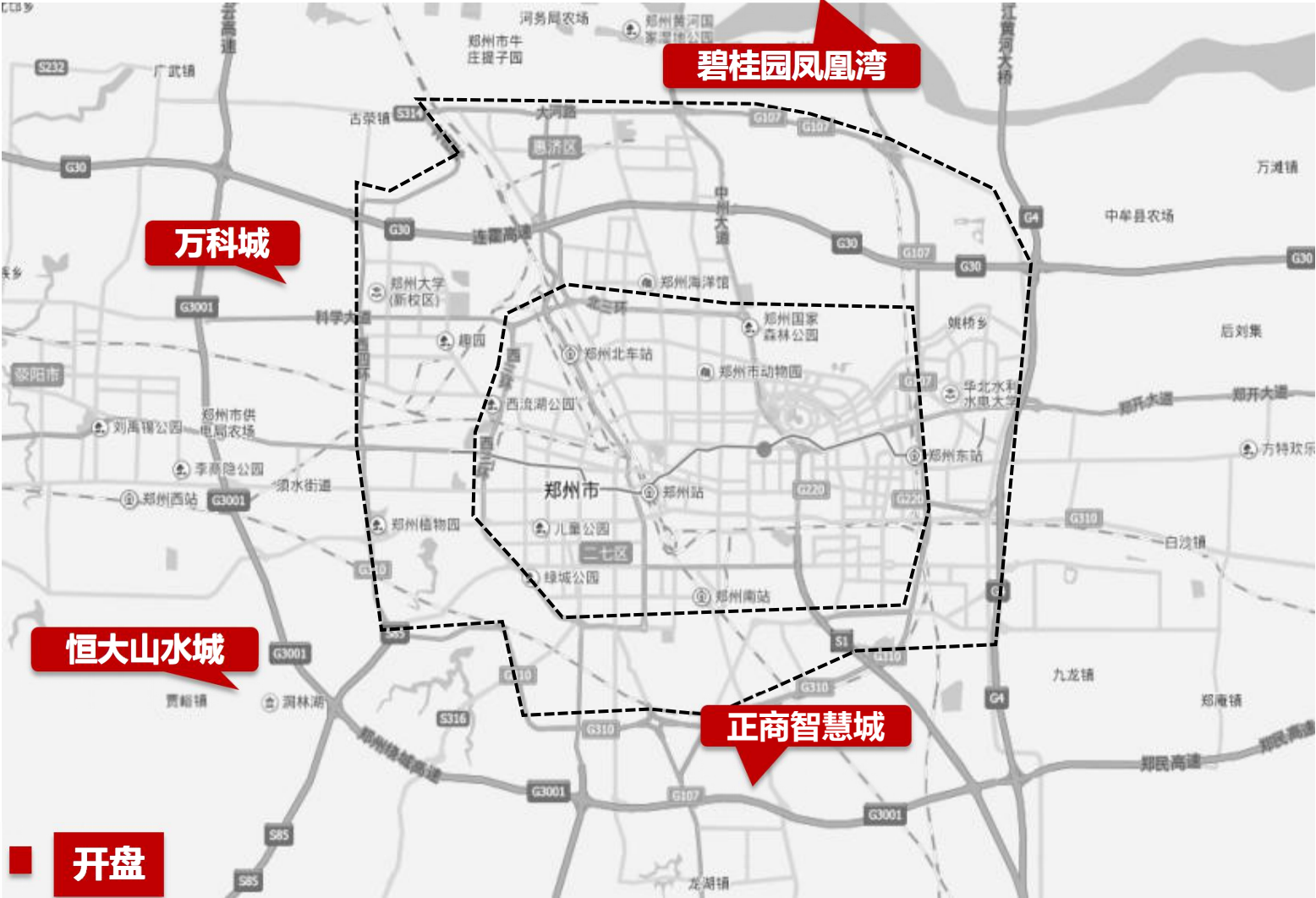


- 郑东新区远期规划通过魏河实现龙湖与象湖通航，最终实现如意湖-龙子湖-象湖及周边水系全线通航规划建设17座码头，为东区打造现代化通航城市、建设美丽郑州打下坚实的基础。
- 具体是龙湖的龙尾和魏河相连，然后魏河又进入贾鲁河河道，贾鲁河又横穿象湖。当下，郑州市正加快进行魏河和贾鲁河的治理工程。郑东新区2016年启动了“两湖五河”通航工程，正积极推进龙湖周边基础设施建设，尽快将龙湖水位蓄至设计水位85.5米，并于2017年实施“两湖五河”连通工程。

3、区域热点：“国字号”科研机构“郑州先研院”落地白沙（2016.12.29）



- 12月28日，记者从省科学院获悉，河南“牵手”中科院建设的第一家“国字号”科研机构——中国科学院郑州工业先进技术研究院（简称“郑州先研院”）建设方案已于27日在北京通过专家论证。这意味着，郑州先研院建设进入实务运作阶段。据了解，**郑州先研院将落户在郑东新区白沙园区。**
- 郑州先研院是中科院和省府依托省科学院联合共建的新型科研机构，重点建设综合管理、技术研发、产业孵化、科教融合四大功能板块，具备引领河南创新驱动转型发展、培育战略新兴产业、助推创新创业等核心功能，努力将郑州先研院建设成为中原地区创新驱动转型发展新引擎、创新人才高地、产业技术摇篮、创新创业策源地，全省科技创新体制机制改革领航者和高水平科技智库。



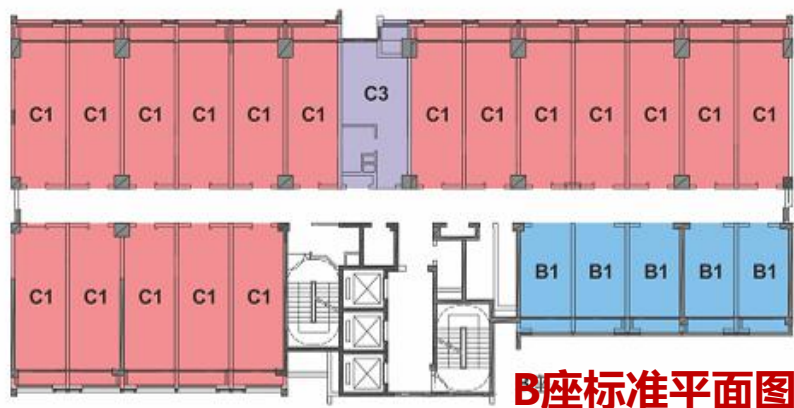
项目名称	推出套数	去化套数	去化率
正商智慧城	840	592	70%
恒大山水城	96	82	85%
碧桂园凤凰湾	25	25	100%
住宅合计	961	699	73%
万科城	134	69	51%
公寓合计	134	69	51%

小世界公寓总平面图

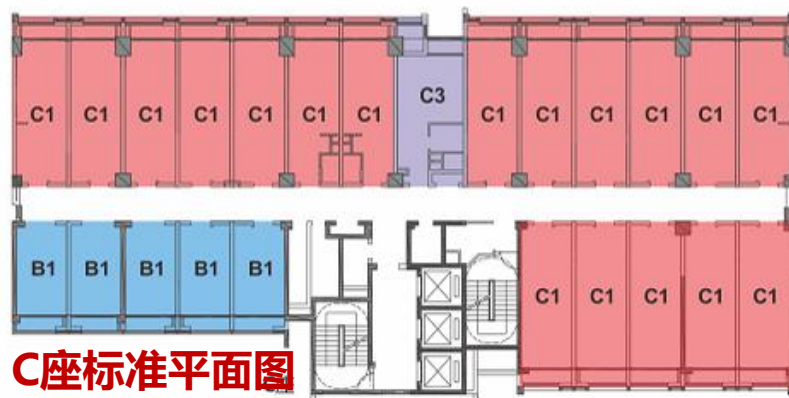


项目位置	高新区科学大道与西四环交汇处西北角				
开发企业	河南省美景之州地产开发有限公司				
代理商	世联&自销				
公寓占地面积	39亩	公寓总建筑面积	17万m²	容积率	4.99
推出套数	134套		销售套数	69套	
到访成交率	69%		整体去化率	51%	
成交价格	平层均价9300元/m²（本次价格无变化）；LOFT均价10300元/m²				
区域公寓在售价格	谦祥万和城平层公寓8800元/m²、LOFT9500元/m²；公园道1號公寓8500元/m²				
优惠方式	①认筹5000抵10000元；②会员升级2万抵1%； ③开盘当天优惠1%；④按时签约优惠1%				
客户情况	本次主要为上次开盘积累下的客户；客户以住宅客户老带新为主，认可万科品牌、公寓面积小、总价低、装修房、万科物业。 LoFT客户不在乎飘窗设计，在乎层高				
备注	证件齐全；单气（暖气），平层公寓精装修，LOFT毛坯； LOFT5.05米，平层公寓层高2.9米				

推售房源	楼栋号	层数	梯户比	户型	面积（m ² ）	推出套数	销售套数	去化率	成交价格（元/m ² ）
	公寓C座	24F（4层商业、本次推5-20层）	3T24	B1户型	21m ²	80	20	25%	9300
	公寓D座	27F（4层商业、本次推5和6层）	4T27	A1户型	47m ²	54	49	91%	10300
	合计				21-47m ²	134	69	51%	9300-10300



B座标准平面图



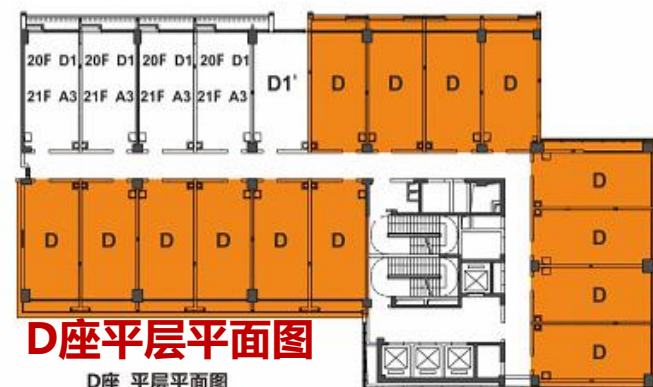
C座标准平面图

- A1户型：建筑面积约47m²
- B1户型：建筑面积约21m²
- C1户型：建筑面积约33m²
- C3户型：建筑面积约39m²
- D户型：建筑面积约47m²



D座LOFT平面图

D座 LOFT标准层平面图



D座平层平面图

D座 平层平面图



项目位置	荥阳市中原西路洞林湖景区内				
开发企业	郑州恒林置业有限公司				
代理商	世联				
占地面积	1058亩	总建筑面积	95万m²	容积率	1.35
推出套数	96套		销售套数	82套	
到访成交率	——		整体去化率	85%	
成交价格	8500元/m²				
区域竞品价格	汇泉西悦城高层10600元/m²，新田城高层6300元/m²，碧桂园高层7500元/m²				
优惠方式	小高层1万抵3万，基础折扣89折；按揭优惠3%，全款优惠5%，准时签约优惠1%，渠道成交优惠2%				
备注	正件齐全，高层精装修标准1500元/m²；中原区客户为主，看中品牌、精装修及区域发展				

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	185#	2	16	2T3	83m²两房	32	31
						119m²三房	64	51
	合计							96

12月29日三期高层61-66#房源开盘，推出840套，售592套，开盘前期累计排卡790张



项目位置	新郑龙湖郑新快速路与绕城高速交叉口				
开发商	河南正商龙湖置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地面积	3000亩	建筑面积	260万㎡	容积率	2.49
推出套数	840套		销售套数	592套	
到访成交率	——		整体去化率	70%	
成交价格	9500元/㎡				
竞品价格	富田兴和湾均价10000元/㎡，浩创梧桐郡均价9800-9900元/㎡				
优惠	0元入会优惠5000元，按揭优惠3%，全款优惠4%，老业主额外优惠2%				
备注	证件齐全，摇号选房； 主要为郑州市区刚需外溢客群为主，其次部分龙湖周边居民；市区内购房资格被限影响而溢入客群明显增加				

推售房源	楼栋号	单元	层数	梯户比	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	61、66#	2个	30层	2T4	88㎡	840	592	70
					110㎡			
	62-65#	1个			133㎡			
	合计				88-133㎡			

碧桂园凤凰湾

1月1日三期洋房5#及6#房源小型开盘，推出25套，销售25套，12月25日开始排卡，开盘前排卡47张



项目位置	平原新区滨湖大道与昆仑山路交叉口东南角				
开发商	新乡碧桂园凤凰湾置业有限公司				
代理商	自销&盛励				
占地面积	314亩	建筑面积	30万㎡	容积率	1.9
推出套数	25套		销售套数	25套	
到访成交率	——		整体去化率	100%	
成交价格	标准层均价8400元/㎡				
优惠	交1万抵2万；按揭优惠3%，额外优惠2%，老带新优惠1%，按时签约优惠1%，元旦特惠2万元				
备注	一层赠送花园，标准层赠送露台，顶层赠送阁楼				

推售房源	楼栋号	层数	梯户比	户型	面积（㎡）	推出套数	销售套数
	5#	7层	1T2	四房二厅二卫	140m²、154m²	14	14
	6#					11	11
	合计					——	25

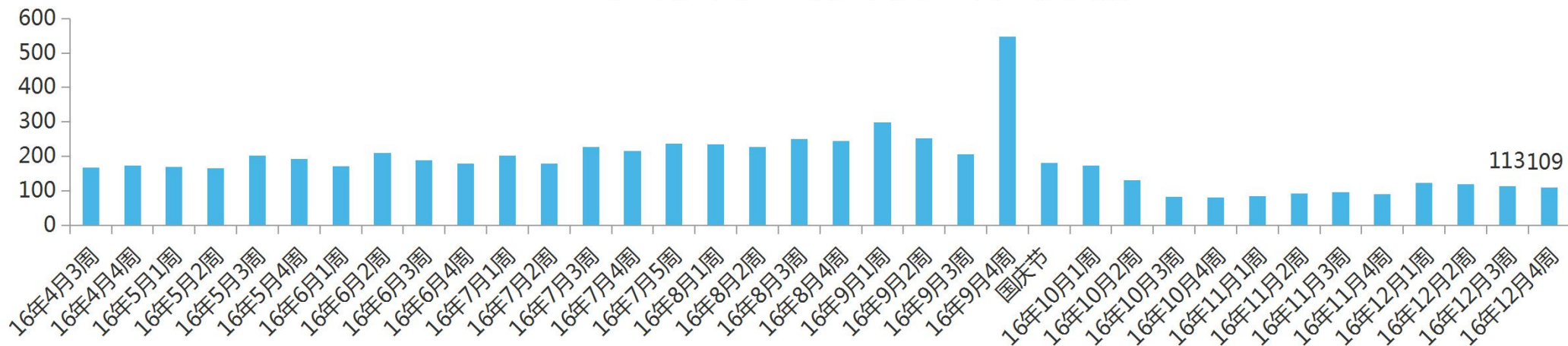
典型项目监控

2016年12月4周单盘**平均来访109组**，环比下降**4%**

2016年12月4周单盘**平均成交23套**，环比上涨**35%**

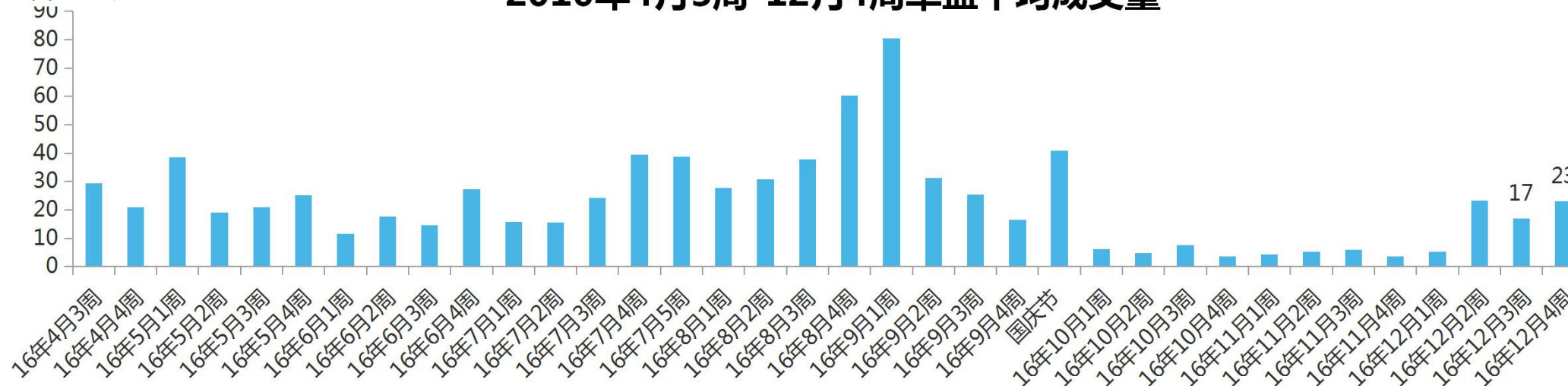
单位：组

2016年4月3周-12月4周单盘平均来访量



单位：套

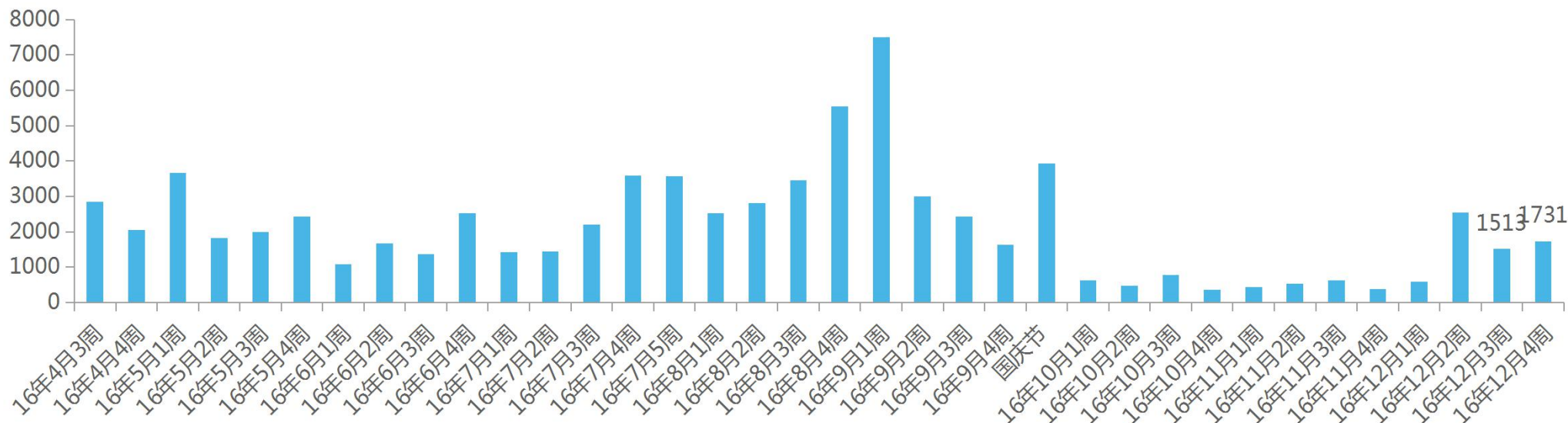
2016年4月3周-12月4周单盘平均成交量



2016年12月4周成交总量**1731套**，环比上升**14%**；受部分项目大体量推货影响较大

2016年4月3周-12月4周典型项目总成交量

单位：套



- ◆2016年12月4周实际监控到项目106个，总成交量**1731套**，环比上升**14%**，单盘平均成交**23套**；
- ◆12月4周住宅成交项目中，成交量300套以上3个（康桥悦城及康桥香溪郡开盘、碧源月湖内购）；成交量50套以上项目4个，均为郊区项目成交；
- ◆开盘项目3个；咨询阶段、入会、认筹项目24个（其中10个项目入会及认筹阶段、14项目咨询阶段）；封盘、封筹、0成交、无房源在售项目28个。

项目整体规划图



开发商	河南荣威置业有限公司	位置	中原区中原路西四环交汇处向南500米路西
占地面积	700亩（一期34亩）	总建筑面积	一期10.7万 m^2 （住宅总建面7.55万 m^2 ）
容积率	3.48（一期）	一期总户数	704户
物业类型	高层（一期）	车位情况	车位配比：1:1.04；机动车732个（地上71个+地下661个）；非机动车1176个（地上120个+地下1056个）
建筑风格	现代风格	代理公司	易居、同翔
项目概况	- 项目为中原区三王庄合村并城项目；共9个地块构成，有住宅、商务用地、教育用地等； - 项目总占地1300亩去，其中一期34亩，一期总建筑面积10.7万方（其中住宅总建面7.55万m^2）；容积率3.48；绿地率30.1%；建筑密度20% - 一期规划3栋高层住宅（29-30层、均2个单元、2T4）、1栋3层的综合用房（物业用房、1900m^2商业、423m^2社区便民店等）；		
目前阶段	项目于12月30日售楼部开放；目前处于前期咨询阶段；工程进度：安置房建设至5层		
预计情况	预计2017年6月左右取得预售证；样板间春节后开放；预计价格12000-13000元/ m^2		

项目占地1300亩，实际可开发用地700亩，其中住宅用地424.5亩



- 编号**01**住宅地块： **34亩**，总建面**7.9万方**；容积率**3.48**；
- 编号**02**住宅地块： **96.7亩**，总建面**22.5万方**；容积率**3.5**
- 编号**03**住宅地块： **83.6亩**，总建面**19.5万方**；容积率**3.5**
- 编号**04**住宅地块： **39亩**，总建面**7.8万方**；容积率**3.0**
- 编号**05**住宅地块： **50亩**，总建面**11.7万方**；容积率**3.5**
- 编号**06**住宅地块： **24.6亩**，总建面**5.7万方**；容积率**3.5**
- 编号**07**住宅地块： **61.7亩**，总建面**14.4万方**；容积率**3.5**
- 编号**08**住宅地块： **34.9亩**，总建面**8.1万方**；容积率**3.5**

一期产品

首期产品设计均为三房，面积区间89-132m²；100m²上、下的三房各占比一半；面向刚需及刚改客户



户型	面积 (m²)	套数	套数占比
三室两厅一卫	89	236	34%
	98	116	16%
	120	176	25%
	124	58	8%
三室两厅两卫	132	118	17%
合计		704	100%

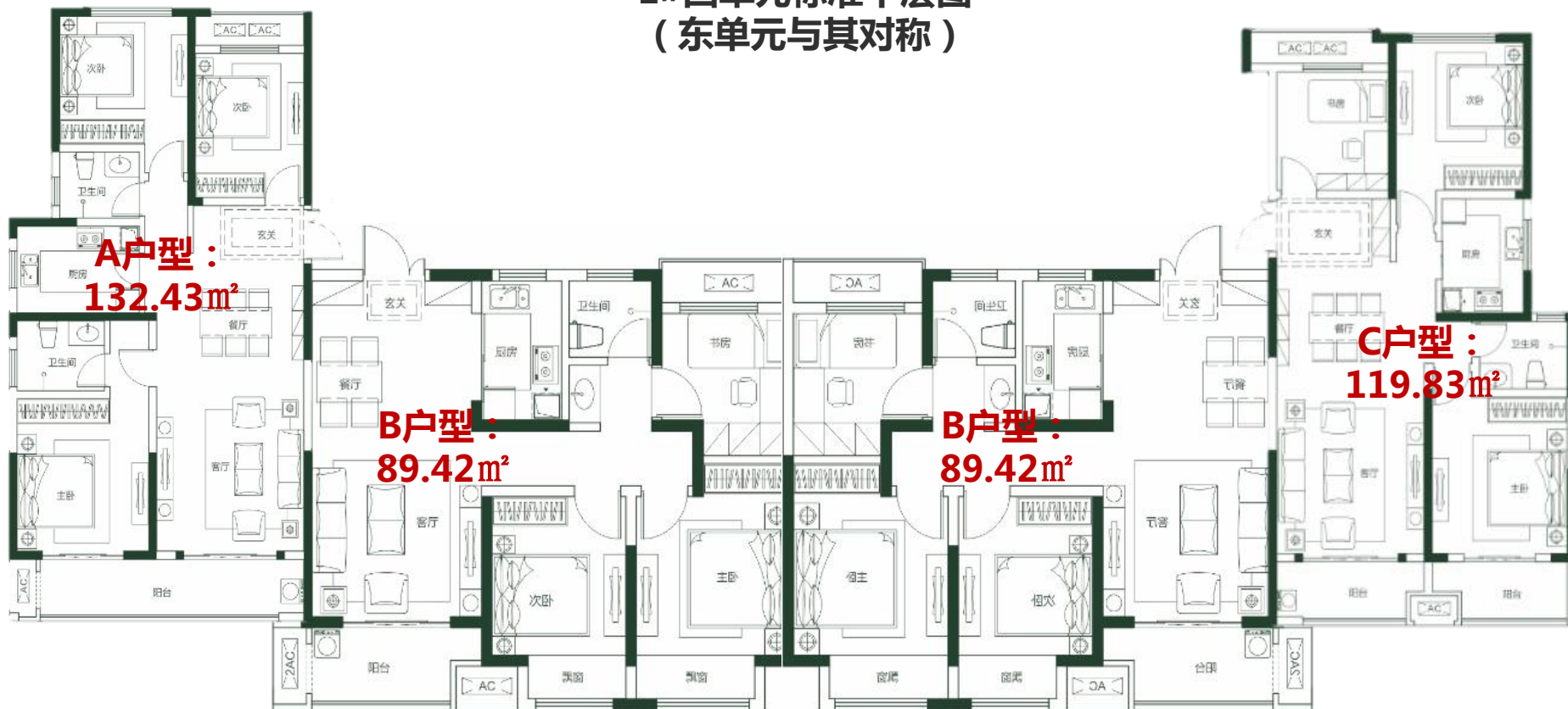
一期户型配比

楼栋号	户型	布局	面积 (m²)	套数	建筑面积 (m²)	户型占比
1#	3室2厅1卫	中间户	89.42	120	10730.4	17%
	3室2厅1卫	边户	119.83	60	7189.8	9%
	3室2厅2卫	边户	132.43	60	7945.8	9%
2#	3室2厅1卫	中间户	98.23	116	11394.68	16%
	3室2厅1卫	边户	118.71	58	6885.18	8%
	3室2厅2卫	边户	131.07	58	7602.06	8%
3#	3室2厅1卫	中间边户	90.22	116	10465.52	16%
	3室2厅1卫	边户	104.85	58	6081.3	8%
	3室2厅1卫	边户	124.23	58	7205.34	8%
合计				704	75500.08	100%

户型展示

采用分离式核心筒设计，1#楼南向89m²，南北通透，两卧朝南带飘窗，客厅对门，私密性欠佳；但119m²厨房在两卧间、132m²仅有一个卧室朝南

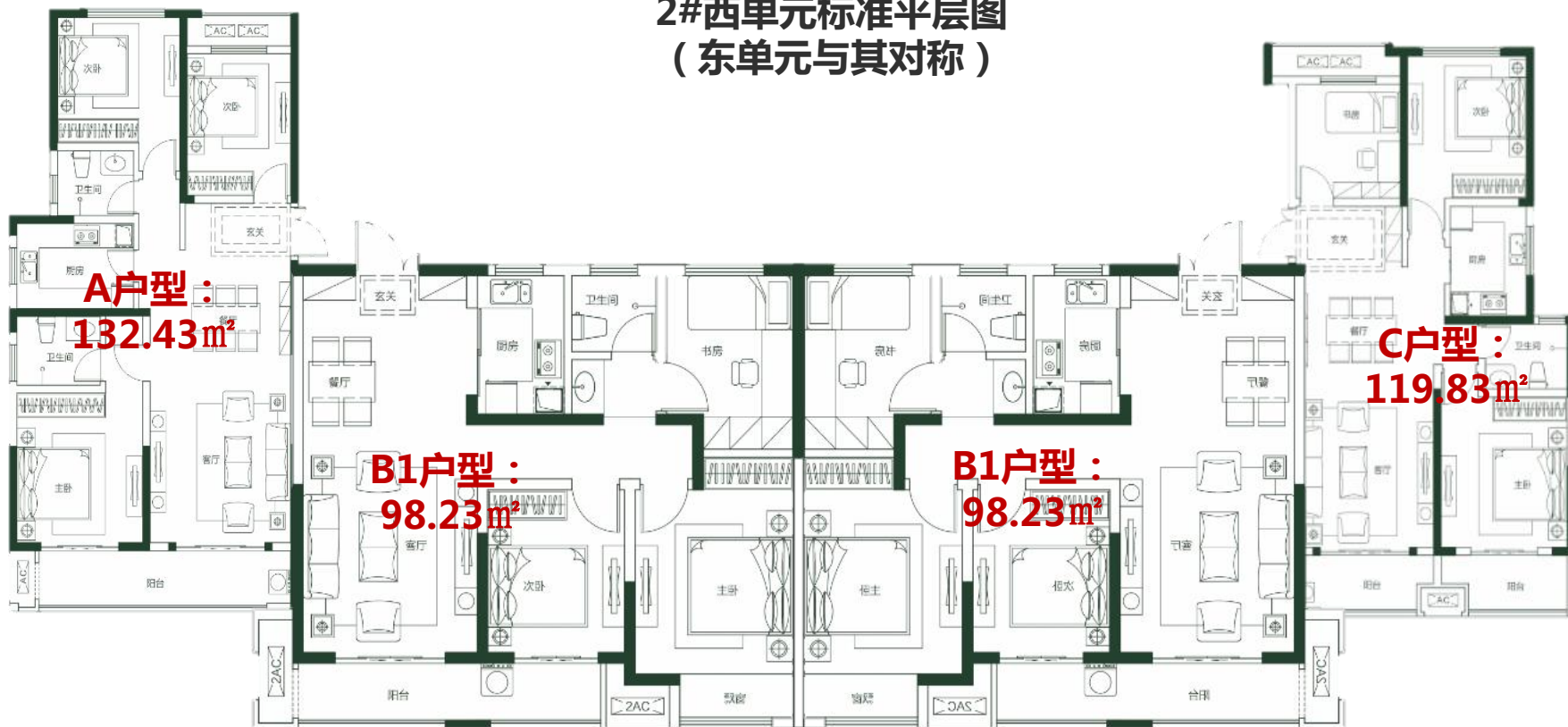
1#西单元标准平层图
(东单元与其对称)



户型展示

采用分离式核心筒设计，2#楼南向98m²，与89m²户型类似，整体均是南向阳台客厅与卧室相连，可利用率高；同样119m²厨房在两卧间、132m²仅有一个卧室朝南

2#西单元标准平层图
(东单元与其对称)



户型展示

采用分离式核心筒设计，3#楼与1#户型设计雷同，不同在于西户户型面积有缩小

3#西单元标准平层图
(东单元与其对称)



开放现场

项目售楼部于12月30日正式对外开放

户外围挡



开放现场



售楼部



沙盘



区位



安置房进度



样板间目前进度



一期工程进度



示范区展示

示范区整体较小，相比永威其他项目亮点并未凸显，目前仅有五重立体景观、雾森系统及一个小的儿童娱乐设施



融创隴府——形象展示



项目地址：惠济区文化路英才街西800米贾鲁河与东风渠交汇处

鑫苑国际新城——产品、区位交通



项目地址：管城区紫荆山南路与长江路交汇处西500米路南

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。