

郑州市场周报(2017年第02期)



CONTENTS

1

行业热点

2

土地监控

3

楼市活动

4

项目监控

1、行业政策：在重庆市无户籍、无企业、无工作的个人新购首套住房将征房产税(2017.1.13)



- 《重庆市人民政府关于修订〈重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法〉和〈重庆市个人住房房产税征收管理实施细则〉的决定》已经2017年1月13日市人民政府第155次常务会议通过，现予公布，自2017年1月14日起施行。
- 市政府决定将《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》(重庆市人民政府令第247号)关于“征收对象”和“税率”中的“**在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的第二套(含第二套)以上的普通住房**”修改为“**在重庆市同时无户籍、无企业、无工作的个人新购的首套及以上**的普通住房”。

2、行业热点：上海重拳清理“类住宅”：或不再安排公寓式办公(酒店)项目(2017.1.14)



- 除了暂停审批和暂停销售类住宅，**一份建议稿内容显示**，接下来上海市将建立市区联动、部门协同的监管体系，进一步加强上海商办项目管理：**原则上明确不再安排公寓式办公(酒店)项目**，个别园区或确有需求的，经区政府研究并报市规土局审核同意，同时需明确公寓式办公(酒店)建设规模、最小分割单元建筑面积等，严格执行公寓式办公(酒店)物业在土地出让期内**整体持有、仅用于出租，不得分幢分层分套转让**。对已批或已建的普通商办项目明确不得通过改建工程调整为公寓式办公(酒店)。知情人士称，目前仅是建议稿，正式的文件还没有出台，最终是不是按照建议稿执行还不清楚。

3、行业热点：北京市副市长：楼市调控政策不会加码 今年目标是房价环比不增长(2017.1.15)



- 北京市副市长陈刚在参加丰台区代表团审议时介绍，**北京目前对于楼市调控政策不会加码，当前政策效果不错，会根据北京房地产市场运行情况来微调一些政策**，今年本市楼市调控目标是保持平稳健康发展，从价格上看要做到环比不增长，因为房价过高，超出居民承受能力，也会威胁到实体经济。

1、房企热点-郑州：华夏幸福建两座特色小镇，一座位于上街、一座位于二七区(2017.1.13)



- 华夏幸福基业于2017年1月11日与郑州市上街区政府签署了《关于整体合作开发建设经营河南省郑州市上街区约定区域的合作备忘录》，同日，华夏幸福还审议通过了《关于整体合作开发建设经营郑州市二七区马寨科技特色小镇的合作备忘录》；共同打造“产、城、人、文”四位一体且“特色鲜明、产业发展、绿色生态、美丽宜居”特色小镇。
- **上街合作区域**：上街五云山区域（东至上街区界、西至方顶村、南至中原西路、北至五云路），委托区域占地面积约为4.88平方公里（约7320亩）。**二七区合作区域**：洞林湖版块东侧马寨地块（北至光明路，东至西四环，西至明晖路，南至郑少高速），合作区域占地面积约为2.6平方公里（约3900亩）。

2、房企热点-全国：王健林：万达转型基本成功 不再是地产企业（2017.1.14）



- 王健林14日对外宣布万达转型基本成功，**不仅万达集团不是地产企业，万达商业也不再是地产企业了**。2016年万达集团**服务业收入占比55%，历史上首次超过房地产收入**，未经审计的净利润也大于房地产；万达商业预计租赁业务净利占比超过50%；**万达集团比计划提前一年实现转型阶段目标**。

3、房企热点-全国：乐视&融创战略投资合作发布会15日举行（2017.1.15）



- 1月13日，融创中国（1918.HK）发布公告，融创战略入股乐视，以人民币60.41亿元收购乐视网（300104.SZ）8.61%股权，以79.5亿元获得增发后乐视致新33.5%股权，以10.5亿元收购乐视影业15%股权。融创本次共计支出**150.41亿元**，交易完成后，将成为乐视体系中上市板块乐视网的第二大股东，同时成为乐视超级电视和影业板块的重要股东。
- **本次入股为“战略投资”，融创在享有乐视体系中最优质资产板块的投资回报的同时，还将与乐视充分利用各自的资源，未来或在产业地产以及智能硬件、智能家居、智能社区等领域开展全方位合作。**

1、行业快讯：重磅!商业房可改租赁住房,土地用途调为居住（2016.1.12）



- 1月11日，《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》对外公布。《意见》中显示，到2020年，河南省构筑住房租赁“三体系一机制”，推动实现城镇居民住有所居的目标。
- 在市场供应主体方面，鼓励房企开展住房租赁业务。支持房企拓展业务范围，利用已建成住房或新建住房开展租赁业务；鼓励房地产开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产。
- 支持物业服务企业开展住房租赁经营。对合法改造房屋用于出租的，物业服务企业应提供相应的便利。对违规装修、违规合租等行为，物业服务企业应及时制止并向房屋管理机构和城市规划部门报告。
- 支持和规范个人出租住房。鼓励个人依法出租自有住房，支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。规范个人出租住房行为，住房租赁合同期限内，出租人不得无故解除合同以及单方面提高租金，不得随意克扣押金。

2、交通规划：郑州地铁两条新线昨日“开跑”（2017.1.13）



- 1月12日，郑州市南四环至高铁南站**城郊铁路一期工程**和郑州轨道交通**1号线二期工程**同时开通试运营。
- 2013年12月28日，1号线一期工程开通试运营，使郑州成为中原第一个、中部第二个、全国第18个开通地铁的城市；2016年8月19日，2号线一期工程开通试运营，与1号线一起形成郑州市南北向和东西向轨道交通“十字”骨架，大力缓解了交通紧张局面，促进了郑州市综合交通系统的形成。

3、行业快讯：郑州经开综合保税区正式获批设立（2017.1.15）



- 据河南日报，1月13日，从国家郑州经济技术开发区获悉，经国务院批复，**郑州经开综合保税区正式获批设立**。这是我省获批设立的第三个综合保税区。
- 规划面积3.204平方公里，共分两个区块。区块一：规划面积1.435平方公里，四至范围：东至107国道辅道、南至航海东路、西至经开第八大街、北至经北六路；区块二：规划面积1.769平方公里，四至范围：东至万三公路、南至经南十二路、西至凤凰大街、北至南三环。

- 2016年6月3日国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》
- 2017年1月11日河南省住房和城乡建设厅公布《河南省人民政府关于完善住房供应体系加快发展住房租赁市场的若干意见》
- **发展目标**：到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，健全政府监管、行业自律、主体诚信、社会监督的住房租赁市场机制，**推动实现城镇居民住有所居的目标**

培育市场供应主体

供应端

增加住房租赁市场供应

- 1.发展住房租赁企业
- 2.鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务：**引导开发企业从传统开发销售向租售并举模式转变**；鼓励开发企业出租库存商品住房；引导房地产开发企业与住房租赁企业合作，发展租赁地产
- 3.规范住房租赁中介机构
- 4.支持物业服务企业开展住房租赁经营
- 5.支持和规范个人出租住房：**住房租赁合同期限内，出租人无正当理由不得解除合同，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金**

- 1.多渠道增加租赁房源
- 2.鼓励新建租赁住房：各地要结合住房供需状况等因素，**适时将新建租赁住房纳入住房发展规划**，合理确定租赁住房建设规模，**并在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设**
- 3.允许改建房屋用于租赁：允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行

完善公共租赁住房制度

政策
支持

加大政策支持力度

1.加大保障力度：加快在建公租房项目建设进度，尽快竣工分配，完成实物配租

2.进一步扩大保障范围：将符合条件的在城镇稳定就业的进城农民、外来务工人员等非城镇户籍人口，新就业大学生和青年医生、青年教师等专业技术人员，纳入公租房保障范围

3.实施公租房货币化：在公租房完成实物配租后仍有保障需求的，应通过政府对公租房保障对象发放租赁补贴的方式解决

4.盘活公租房资产：对保障对象实现应保尽保后，仍有剩余房源的，可按市场租金标准面向社会出租。面向社会出租的租金，要按照公租房管理要求缴入国库，实行收支两条线管理

5.提高公租房运营保障能力

6.整合安置房资源。将满足居民自住需求以外的安置用房进行统一规划、建设，由集体经济组织或住房租赁企业统一承租后投放租赁市场，也可由政府以购买服务的形式，统一承租后用于住房保障

1.完善住房租赁支持政策：落实提取住房公积金支付房租政策，简化办理手续。非本地户籍承租人办理住房租赁登记备案后可按照《居住证暂行条例》（国务院令第663号）等有关规定申领居住证，享受义务教育、医疗等国家规定的基本公共服务。等

2.给予税收优惠

3.提供金融支持。①鼓励金融机构向住房租赁企业提供金融支持。②对开发建设并持有经营租赁住房的企业，政策性金融机构可比照保障房建设或棚户区改造贷款优惠条件发放长期低息贷款。③房企将已竣工库存商品住房用于出租经营的，金融机构可给予流动资金贷款或房地产开发贷款展期支持。④支持符合条件的住房租赁企业发行债券、不动产证券化产品，探索开展房屋租金收益权质押贷款业务。⑤郑州、洛阳等有条件的城市可自主开展房地产投资信托基金试点

4.完善供地方式。鼓励各地盘活城区存量土地，采用多种方式增加租赁住房用地有效供应。新建租赁住房项目用地以招标、拍卖、挂牌方式出让的，出让方案和合同中应明确规定持有出租的年限

泰辰点评：

培育和发展租赁市场，符合中央“房子是用来住的，不是用来炒的”政策导向，符合长效机制要求；旨在满足不同收入群体的多样化住房需求，培养租赁居住习惯，进而促进房价稳定；从去库存角度，发展租赁市场为库存积压商品房寻找新的出路，特别是“商改住”方面，有利于存量商业用房的盘活。

据河南日报，1月13日，从国家郑州经济技术开发区获悉，经国务院批复，**郑州经开综合保税区**正式获批设立。这是我省获批设立的第三个综合保税区（2010年10月24日，河南首个也是中部地区首个综合保税区**郑州新郑综合保税区**获批。2014年12月2日，河南省第二个综合保税区**南阳市卧龙综合保税区**获批）。

◆ 规划面积3.204平方公里，共分两个区块

- **区块一**：规划面积1.435平方公里，四至范围：东至107国道辅道、南至航海东路、西至经开第八大街、北至经北六路【现河南郑州出口加工区和河南保税物流中心（B型），综保区封关验收后，不再保留】
- **区块二**：规划面积1.769平方公里，四至范围：东至万三公路、南至经南十二路、西至凤凰大街、北至南三环

◆ 主要税收政策

验收合格后，郑州经开综合保税区享受现行综合保税区相关税收和外汇管理政策。主要税收政策：①除法律、法规和现行政策另有规定外，境外货物入区保税或免税；②货物出区进入境内区外销售按货物进口的有关规定办理报关手续，并按货物实际状态征税；③境内区外货物入区视同出口，实行退税；④区内企业之间的货物交易免征增值税和消费税

◆ 主导产业：

郑州经开综合保税区：国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务

郑州新郑综合保税区：包括航空物流、高端制造业和现代服务业

南阳市卧龙综合保税区：依托光电、装备制造等优势产业，立足于服务本地区和周边豫西南地区高附加值产业



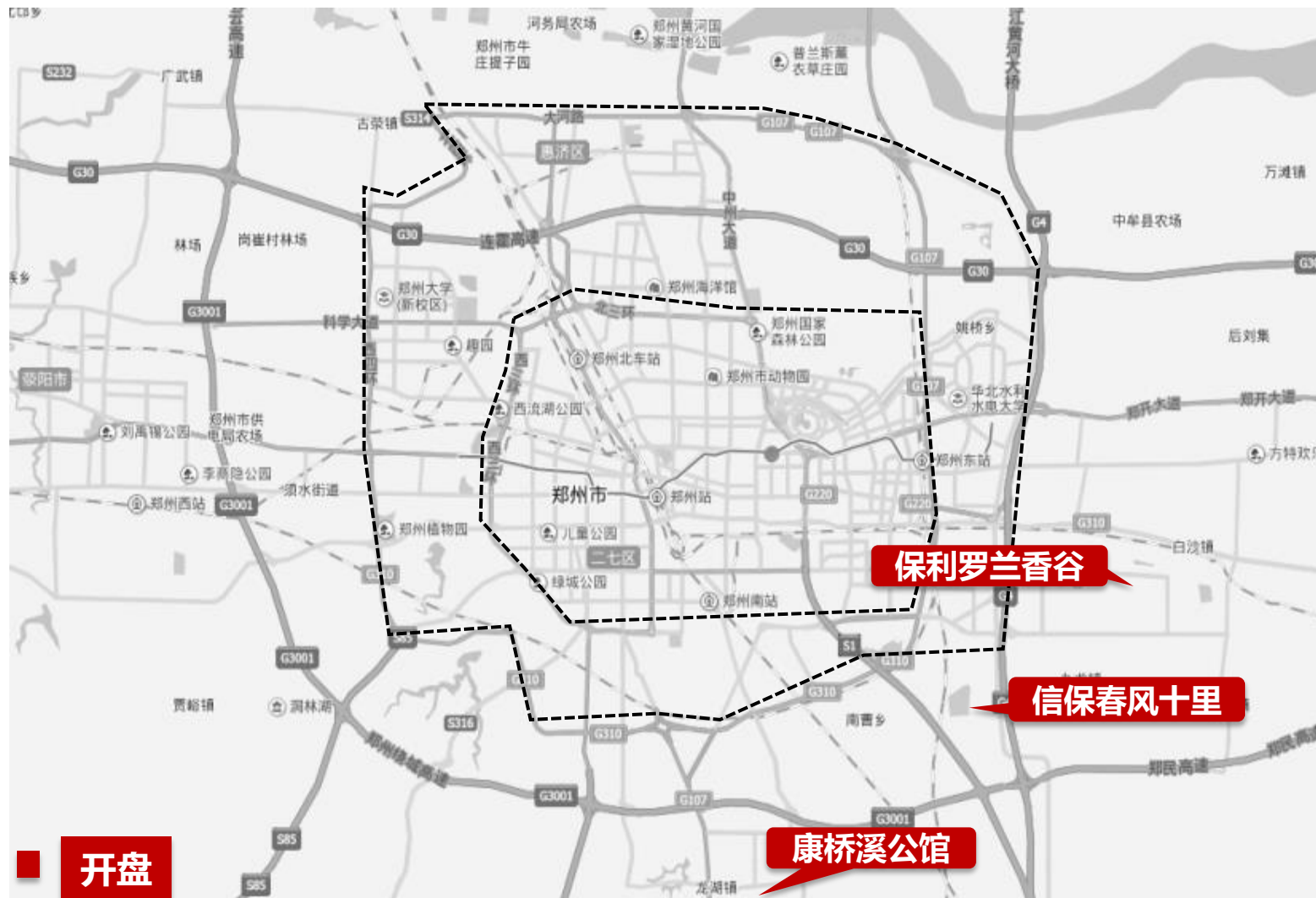
泰辰点评：

经开区综合保税区批复，应在河南省自贸区框架下理解。通过设立经开综保区，降低进出口贸易成本（包括物流、资金、税收、交易等多方面成本），吸引以电子信息产业、汽车及制造装备为主的企业集聚，带动经济发展及就业岗位创造。此为经开区一大利好，经开区将率先分享自贸区红利。

土地编号	公告日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	限高(米)	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)	备注
郑国土资交易告字 [2016]101号	2017-1-12	经开区	龙飞街以东、九龙大道以北、 杨桥大街以西	20	批发零售用地	< 3	< 80	162	3252	200	40	该宗地的用途为批发零售、 住宿餐饮用地兼容商务金融用地



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



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
信保春风十里	366	295	81%
保利罗兰香谷	272	61	22%
住宅合计	638	356	56%
康桥溪公馆	110	65	59%
70年公寓合计	110	65	59%

康桥溪公馆

1月13日**精装公寓剩余房源**开盘，当天销售**65**套，前期无排卡



项目位置	龙湖区祥安路与滨湖路交汇处				
开发企业	郑州新兴置业有限公司				
代理公司	自销				
项目体量	139亩	建筑面积	29万 m²	容积率	3.2
推出套数	110套		销售套数	65套	
到访成交率	——		整体去化率	59%	
成交价格	标间8500元/ m² ； 一房9300元/ m² ； 两房9800元/ m²				
优惠方式	交1万开盘优惠5%				
备注	70年产权，精装修，单气（天然气），层高2.8m				

推售房源	楼栋	单元	楼层	梯户	面积	套数	去化套数
	906#剩余房源	1	30F 1-2F底商	10T54	39-43㎡标间	110	65
					52㎡一房		
					69㎡两房		
	合计					110	65

信保春风十里

1月14日一期2#、4#、5#开盘，当天到访300余组，截至当天中午成交295套，项目1月7日会员升级，开盘前升级330余组



项目位置	经开区四港联动大道与经南十二大街交叉口东南角				
开发企业	郑州风神房地产开发有限公司				
代理商	保代&盛励				
占地面积	189亩	建筑面积	32万 m²	容积率	2.49
推出套数	366套		成交套数	295套	
到访成交率	98%		整体去化率	81%	
成交价格	均价10500-12500元/m²				
优惠方式	① 认筹5000抵2万 ② 会员升级2万优惠2% ③ 开盘当天优惠1%，按时签约优惠1%				
备注	喜来登三楼中原厅开盘				

推出房源	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	2#	33	1	2T4	103㎡三房	66	295
					85㎡两房	66	
	4#				89㎡三房	66	
					113㎡三房	66	
	5#	34	2T3	130㎡四房	34		
				115㎡ 三房	34		
				105㎡三房	34		
	合计						366

保利罗兰香谷

1月14日**高层2#开盘**，截至中午到访**90余组**，成交**61套**；2016年11月下旬开始蓄客，截至新政出台蓄客约500组，新政出台后陆续退筹，剩余不到**100组**



项目位置	经开区航海东路凤凰大街西南				
开发企业	郑州保利房地产开发有限公司				
代理商	同策&保投				
占地面积	49亩	建面	15万 m²	容积率	3.49
推出套数	272套		成交套数	61套	
到访成交率	68%		整体去化率	22%	
成交价格	9000元/m²				
区域竞品价格	恒大雅苑少量退房房源精装高层均价10700元/m²				
优惠方式	①积分活动优惠3万元 ②认购优惠2% ③开盘优惠1%				
备注	五证齐全，按排卡顺序选房				

高层	楼号	层数	单元	梯户	产品	推出套数	销售套数
	2#	34	2	2T4	88-89㎡三房	136	35
					119㎡三房	34	15
					124㎡三房	34	1
					127㎡三房	34	7
					129㎡三房	34	3
合计						272	61

简析：

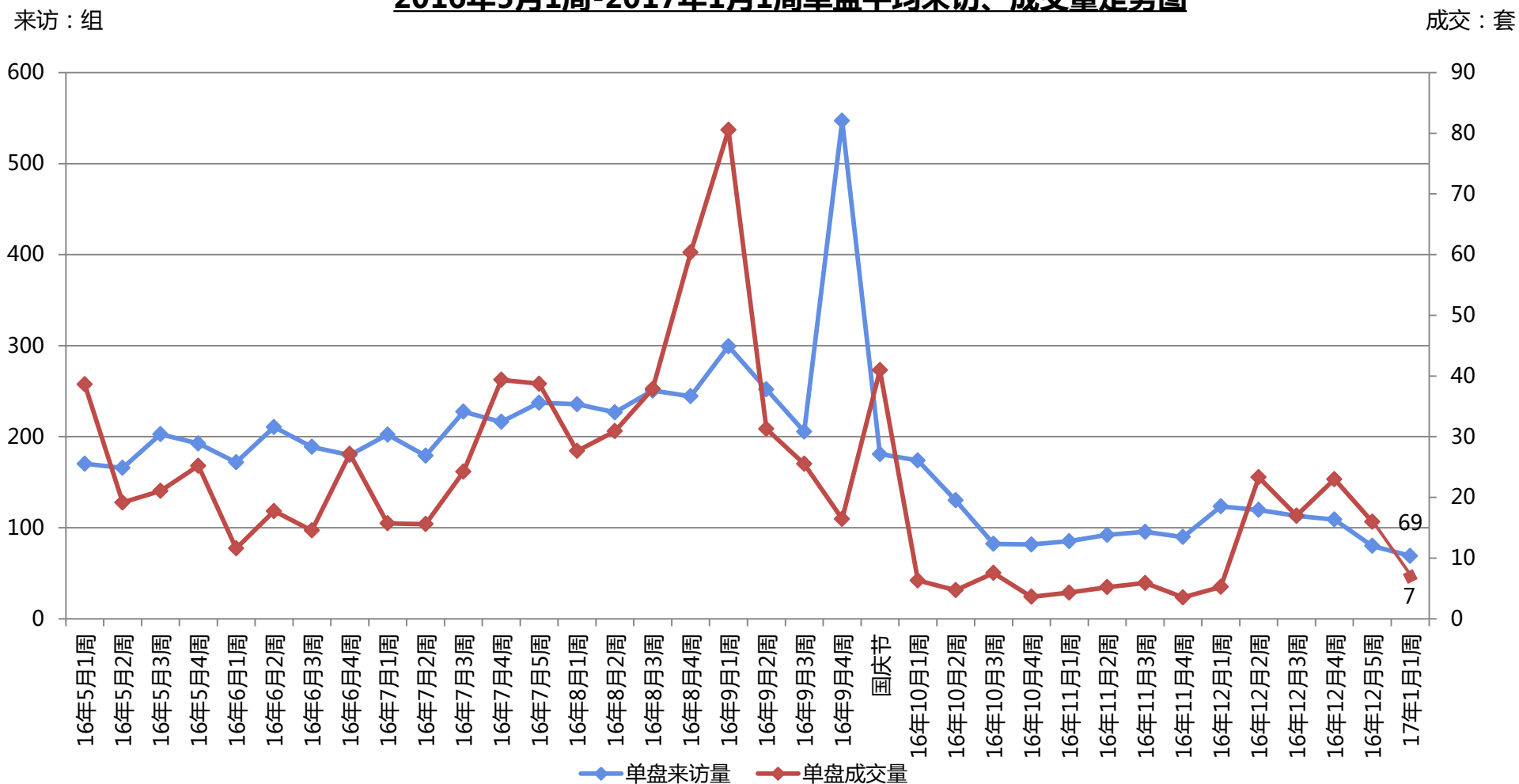
- 1.【小户型相对易去化】开盘去化情况可以看出，开盘当天小户型（88-89 m^2 ）推出136套，去化35套，去化率达到25.7%；大户型（127-129 m^2 ）推出68套，去化10套，去化率15%，面积越大去化率越低，小户型去化相对容易。【ps.新政后别墅（180-230 m^2 ）0去化】
- 2.【新政对客户购买影响严重】2016年11月下旬开始蓄客，500组客户在限购限贷政策升级后剩余100组左右。新政影响是主要因素，新政实施后市场遇冷，外地客无购买资格/无贷款资格，投资客户观望/无贷款资格，导致开盘当天到访率低，去化率低。

典型项目监控

2017年1月1周单盘**平均来访69组**，环比-14%

2017年1月1周单盘**平均成交7套**，环比-56%

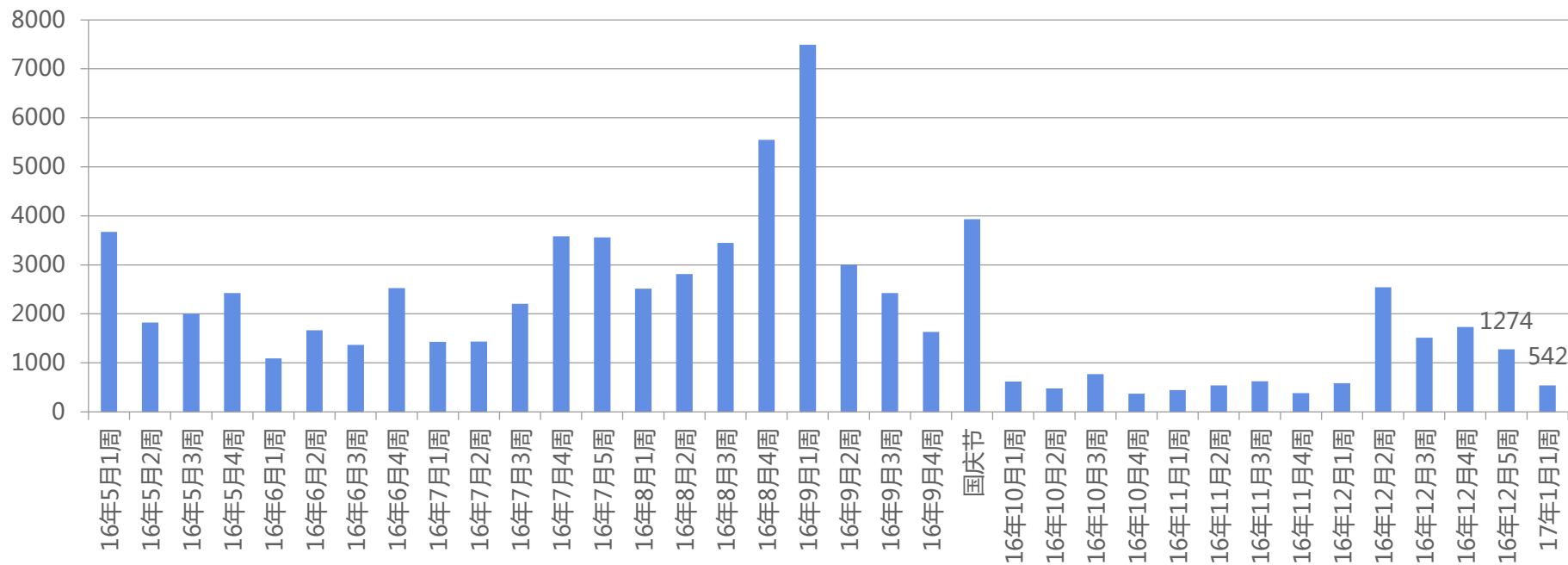
2016年5月1周-2017年1月1周单盘平均来访、成交量走势图



□ 2017年1月1周成交总量**542套**，环比**-57%**，主要因为监控项目中开盘项目仅1个

2016年5月1周-2017年1月1周整体成交量走势图

成交：套



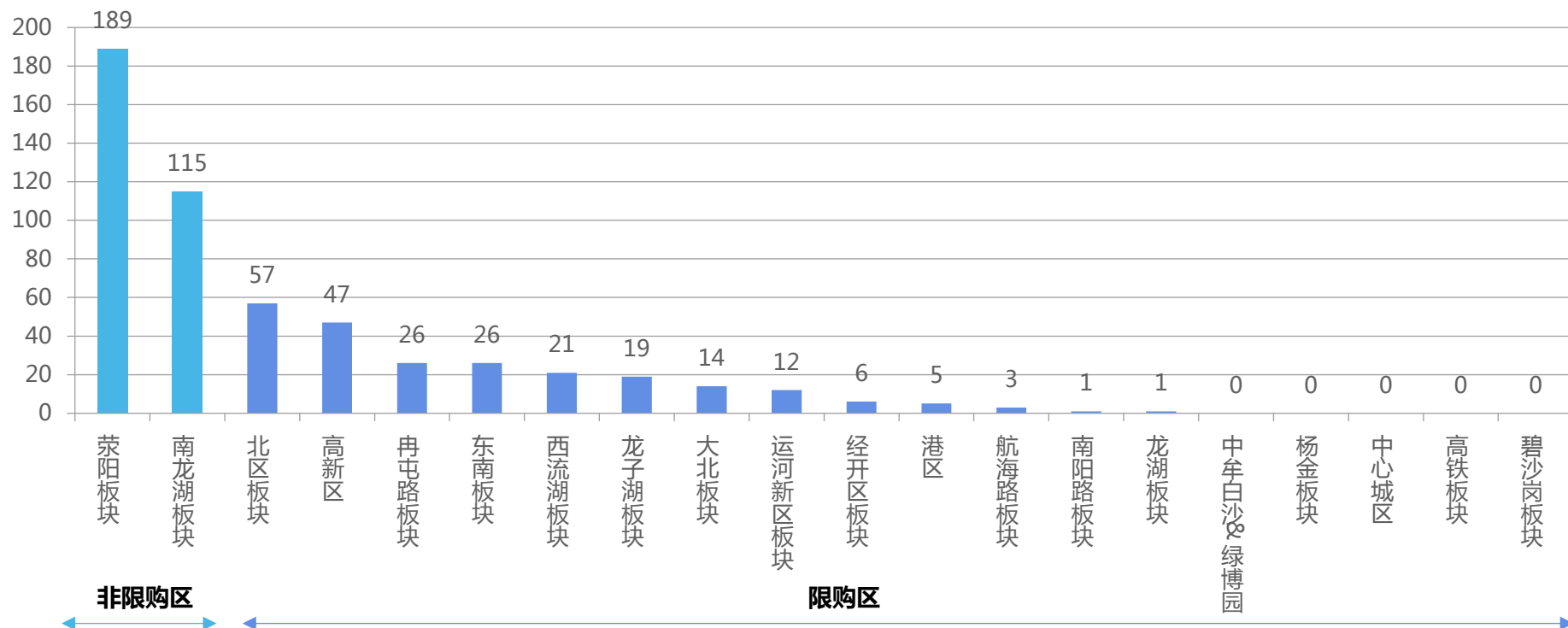
◆ 2017年1月1周实际监控到项目111个，总成交量**542套**，环比**-57%**，单盘平均成交**7套**；

◆ 1月1周住宅成交项目中，开盘项目1个，恒大山水城1月7日开盘成交97套；

典型项目监控

□ 2017年1月1周**限购区**成交**238**套，**非限购区**成交**304**套，比限购区**+28%**

2017年1月1周分板块成交



◆ **非限购区**1月1周成交238套，13个项目在售，**单盘成交18套**，成交前3名分别为恒大山水城97套、正商智慧城64套、清华大溪地43套

◆ **限购区**1月1周成交304套，70个项目在售，**单盘成交4套**

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。