

郑州市场周报(2017年第03期)



金雞賀歲

2017 新年快樂

CONTENTS

1 行业资讯

2 热点解析

3 土地监控

4 楼市活动

5 项目监控



雞
貳零壹柒

农
历
丁
酉
年

HAPPY NEW YEAR

1、行业快讯：2016年12月份70个大中城市住宅销售价格变动情况（2017.1.18）

表 1：15 个一线城市和热点二线城市新建商品住宅销售价格环比变动对比表

城市	新建商品住宅销售价格环比变动对比表	
	12 月	11 月
北京	99.9	100.0
天津	100.0	100.5
上海	99.8	99.9
南京	99.9	100.2
无锡	99.9	100.8
杭州	100.0	99.8
合肥	99.8	99.9
福州	99.6	100.9
厦门	99.9	99.8
济南	99.7	101.1
郑州	99.9	100.5
武汉	99.7	101.6
广州	100.7	100.9
深圳	99.6	99.7
成都	99.8	100.0

- 国家统计局今日发布了2016年12月70个大中城市住宅销售价格统计数据，
- 一线城市新建商品住宅价格环比持平，二三线城市涨幅回落：从环比看，一二线城市房价走势总体趋于平稳，房地产市场持续呈现积极变化。**初步测算，12月份一线城市新建商品住宅价格环比由上月的上涨0.1%转为持平；二线城市新建商品住宅价格上涨0.2%，比上月回落0.2个百分点。三线城市房价总体略有上涨，市场继续保持稳定。12月份三线城市新建商品住宅价格上涨0.4%，比上月回落0.4个百分点。

2、经济热点：2016年国民经济实现“十三五”良好开局(2017.1.20)



- 初步核算，**全年国内生产总值744127亿元，按可比价格计算，比上年增长6.7%**。分季度看，一季度同比增长6.7%，二季度增长6.7%，三季度增长6.7%，四季度增长6.8%。全年固定资产投资（不含农户）596501亿元，比上年名义增长8.1%（扣除价格因素实际增长8.8%），增速比前三季度回落0.1个百分点。
- 全年全国房地产开发投资102581亿元，比上年名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），增速比前三季度加快1.1个百分点，比上年加快5.9个百分点，其中住宅投资增长6.4%。

3、房产政策：深圳出台细则:新房备案价不得明显高于周边房价（2017.1.20）



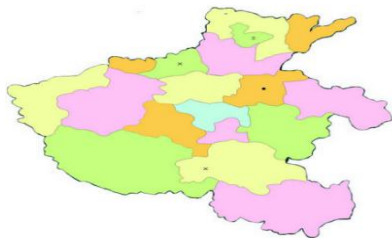
- 为促进深圳房地产市场健康稳定发展，防止房价大起大落**，深圳市规划和国土资源委员会近日出台《商品住房和商务公寓预售、现售价格管理操作细则》。细则规定，对商品住房和商务公寓预售价格进行管理，**开发企业申报均价不得明显高于周边同类房源销售均价**。细则规定，**建立商品住房和商务公寓预售审批预审查制度**。按照相关规定，拟申请预售项目属首次申请预售的，其户型申报均价不得明显高于周边同类同户型在售项目的销售均价，周边无同类在售项目参考的，可参照周边同类二手房价格。细则规定，做好商品住房和商务公寓现售价格指导，未申请办理现售价格指导手续的项目，不得开通网签现售合同权限。此外，**细则还对带精装修交楼项目的价格管理进行了明确规定。**

1、交通规划： 郑州地铁3、4号线开始绿化迁改 均于2020年建成（2017.1.18）



- **郑州市轨道交通3号线、4号线开始绿化迁改，两条线路均于2020年底建成。**
- 郑州市轨道交通3号线是中心城区一条由西北至东南的斜向轨道交通骨干线路。3号线一期工程北起惠济片区省体育中心的新柳路站，南止于陇海铁路圃田站以南的航海东路站。线路长25.488km，设站21座，含换乘站11座。该项目世行段在东区范围内已经开始土建施工，非世行段（城区内）2017年1月17日土建单位开标，2020年12月31日建成。
4号线项目已于2016年12月开工，2020年12月31日建成。

2、行业快讯： 2016年河南进出口额4714.7亿元 首次跨入全国前十(2017.1.19)



- 1月18日，郑州海关发布消息：2016年河南省进出口额4714.7亿元，其中出口额2835.3亿元，进口额1879.4亿元，增速高出全国增速3.5个百分点，外贸进出口规模创历史新高，全国排名第10位，比2015年上升一个位次，首次跨入全国前十。
- **2016年河南省外贸呈现逐渐回暖的态势，第四季度外贸进出口总值保持高位运行，智能手机产业对全省外贸影响较大。**

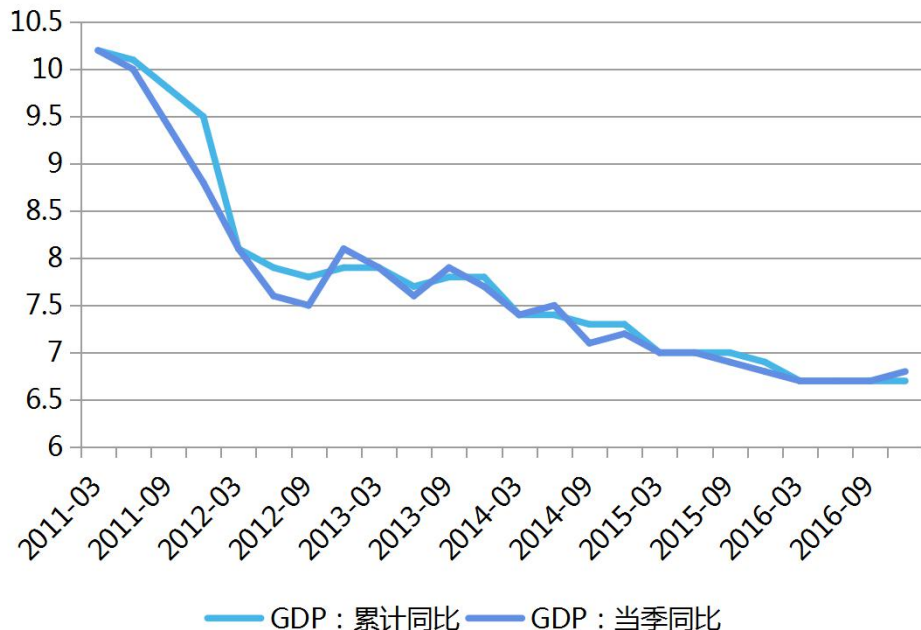
3、行业快讯： 郑汴融合区建世界级主题公园 投资千亿将成旅游胜地(2017.1.19)



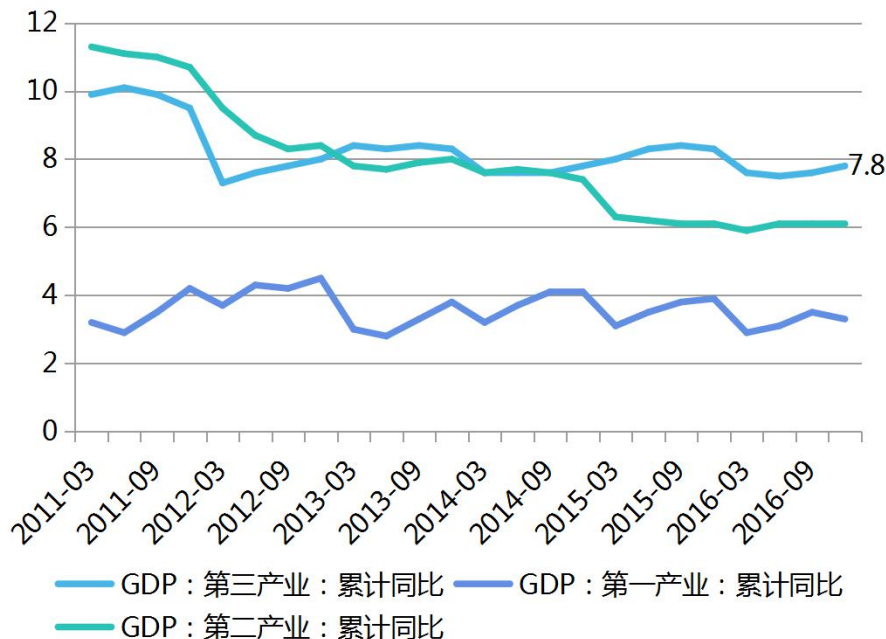
- 前两天，郑汴中间再次发生大事，**恒大将投资1000亿，建设世界最大的主题公园。除了规模是世界级之外，据恒大高层透露，这个主题公园的档次也是世界级的。**
- 这个项目位于开封市运粮河组团内，与郑州市东边界相邻。除了这个主题公园外，方特、电影小镇、海洋公园等重大项目，都在郑汴之间，也就是说，郑汴融合区将有可能是未来河南最大的文娱、旅游、吃喝玩乐项目聚集地。

事件：2017年1月20日，国家统计局公布的数据显示，中国2016年四季度GDP同比增长6.8%，超过市场预期的6.7%，同时高于三季度的6.7%。这也是中国季度GDP增速自2014年二季度以来首次回升。

GDP增速



三产累计同比



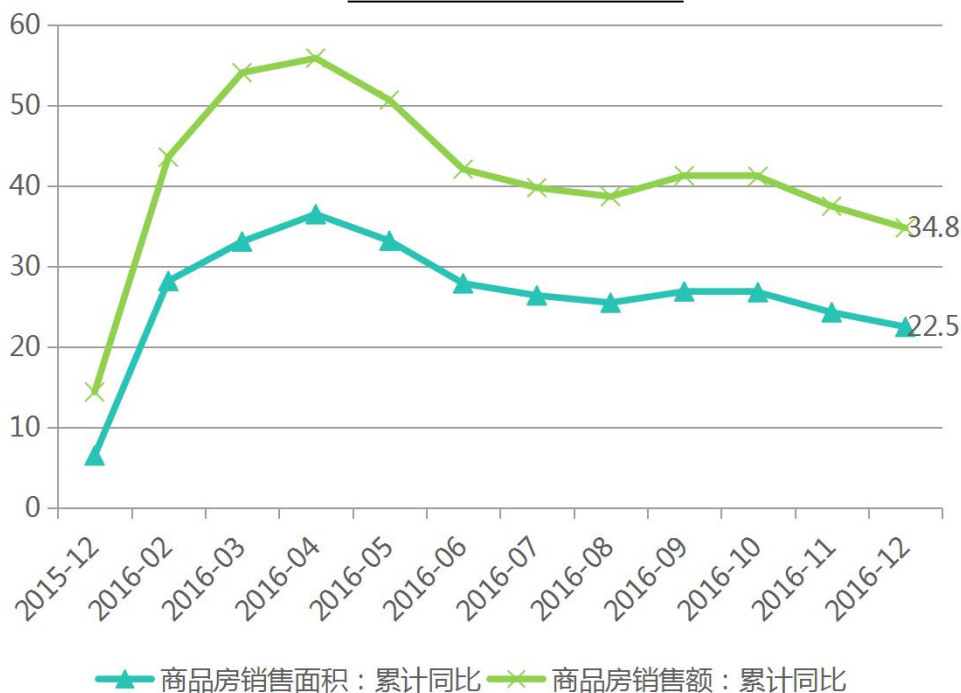
泰辰点评：

四季度，第一产业增加值增长2.9%，第二产业增长6.1%，第三产业增长8.3%；受到服务业超预期和2015年的低基数因素，第三产业增速从三季度的7.6%大幅提高到8.3%，带动四季度GDP增速回升。

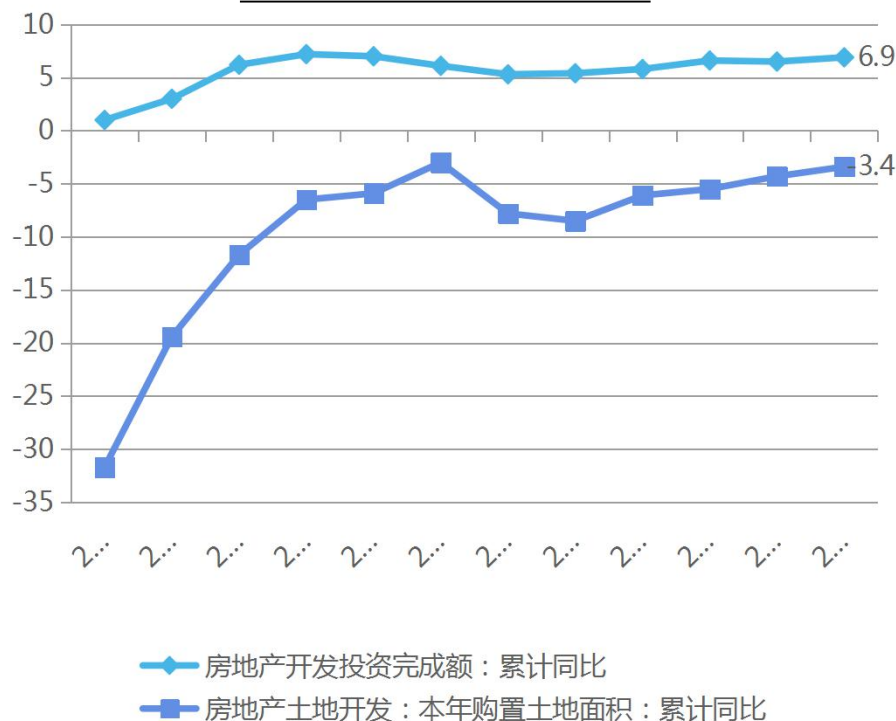
去年，房地产行业在中国整个GDP中占6.5%，预计今年房地产行业对中国实际GDP增速贡献将大幅下降，但基建及出口等产业或超预期，带动2017年经济增速维持在6.5%以上。

事件：2017年1月20日，国家统计局公布《2016年全国房地产开发投资和销售情况》。

全国商品房销售情况

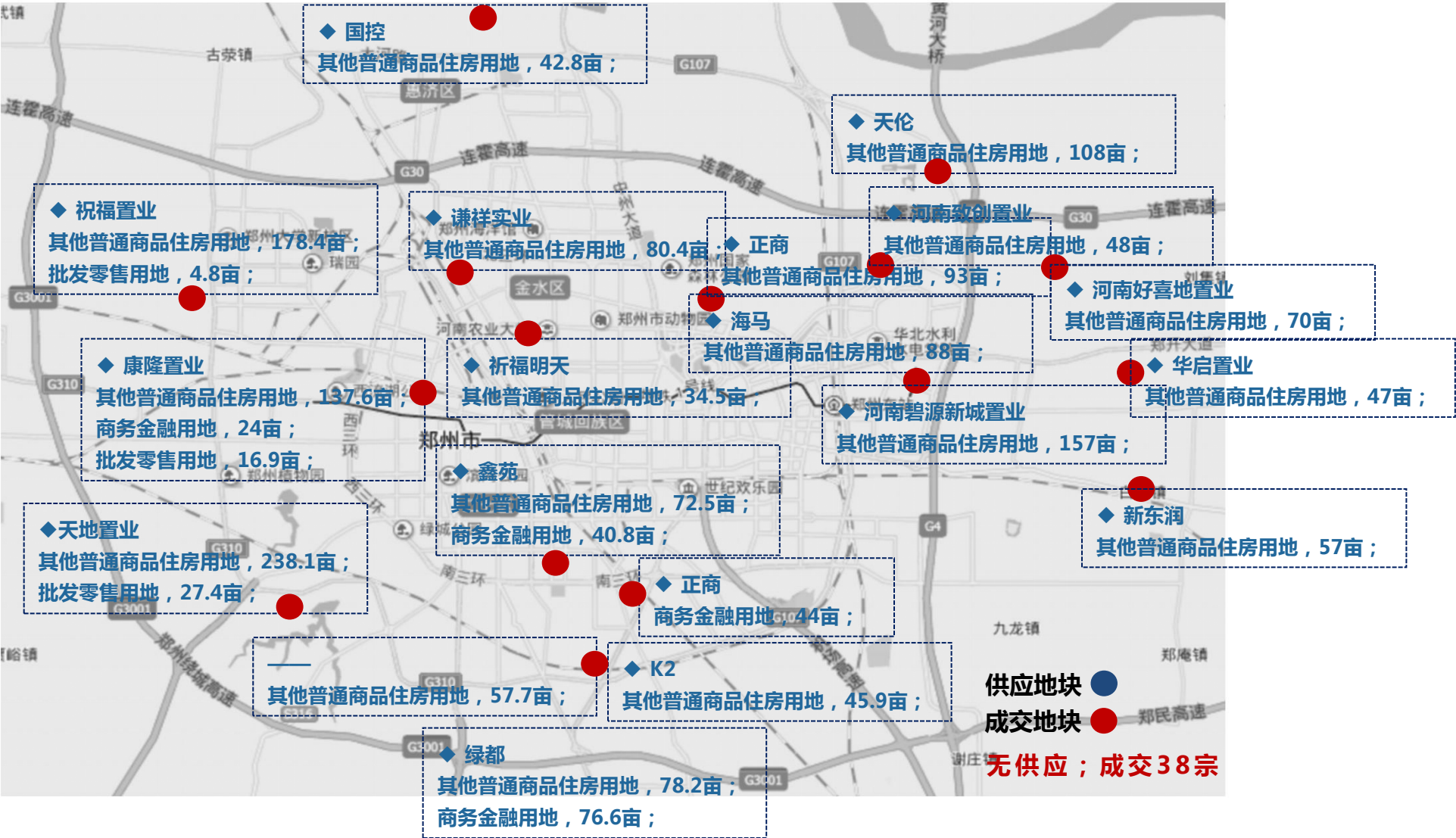


全国商品房开发投资情况



泰辰点评：

1-12月，全国商品房销售面积增速，比1-11月回落1.8%，销售额增速回落2.7%，整体销售面回落趋势明显；但投资增速则比1-11月份提高0.4%，土地购置面积降幅比1-11月收窄0.9%，开发投资面则呈现反弹状态，说明房企补库存意愿较强，导致投资端滞后于销售端。伴随着补库存的结束，投资端将在17年上半年出现回落趋势。



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	项目
2017-1-17	郑政出[2016]168号(网)	萍湖路北、景东二路西	二七区	63.4	其他普通商品住房用地	1.6	26317	26317	415	3891	0%	郑州天地康颂置业有限公司	马寨镇刘胡垌、水磨、王庄棚改	——
	郑政出[2016]169号(网)	萍湖路北、景西二路西	二七区	39.1	其他普通商品住房用地	1.4	16041	16041	410	4393	0%			
	郑政出[2016]170号(网)	宜居西路北、景西二路西	二七区	40.4	其他普通商品住房用地	1.6	16774	16774	415	3891	0%			
	郑政出[2016]171号(网)	萍湖路北、景西一路西	二七区	57.4	其他普通商品住房用地	1.6	23835	23835	415	3891	0%			
	郑政出[2016]172号(网)	宜居东路北、景东路西	二七区	37.7	其他普通商品住房用地	1.6	15659	15659	415	3891	0%			
	郑政出[2016]173号(网)	绿荫路南、天轩街东	惠济区	42.8	其他普通商品住房用地	2	14836	14836	347	2599	0%	河南骏惠房地产开发有限公司	岗李	——
	郑政出[2016]174号(网)	萍湖路北、景中路西	二七区	14.4	批发零售用地	1.5	6060	6060	420	4201	0%	郑州天地康颂置业有限公司	马寨镇刘胡垌、水磨、王庄棚改	——
	郑政出[2016]175号(网)	萍湖路北、景中路东	二七区	12.9	批发零售用地	1.5	5349	5349	413	4131	0%			
	郑政出[2016]176号(网)	南三环南、紫辰路西	二七区	44.0	商务金融用地	3.5	21594	21594	491	2103		河南正商中州置业有限公司	西吴河	正商中州城
合计				352.3	——									



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	项目
2017-1-19	郑政出[2016]177号(网)	桐柏路西、朱屯路南	中原区	4.0	其他普通商品住房用地	6.3	3265	3265	818	1949	0%	河南康隆置业有限责任公司	董砦	——
	郑政出[2016]178号(网)	桐柏路西、西站路南	中原区	83.4	其他普通商品住房用地	6.5	71035	71035	852	1965	0%			
	郑政出[2016]179号(网)	秦岭路东、西站路南	中原区	31.6	其他普通商品住房用地	6	25506	25506	807	2017	0%			
	郑政出[2016]180号(网)	西站路南、朱屯西路东	中原区	18.5	其他普通商品住房用地	6.5	15757	15757	850	1961	0%			
	郑政出[2016]181号(网)	魏河北路北、金杯路东	金水区	34.5	其他普通商品住房用地	3	14235	14235	412	2061	0%	河南祈福明天置业有限公司	二十里铺	明天世纪
	郑政出[2016]182号(网)	西站路南、西站北街西	中原区	18.4	商务金融用地	9	18136	18136	987	1645	0%	河南康隆置业有限责任公司	董砦	——
	郑政出[2016]183号(网)	桐柏路西、西站路北	中原区	5.6	商务金融用地	3.7	3475	3475	622	2523	0%			
	郑政出[2016]184号(网)	桐柏路西、西站路北	中原区	2.5	批发零售用地	0.5	890	890	355	10650	0%			
	郑政出[2016]185号(网)	冉屯东路东、西站路北	中原区	14.3	商务金融用地	5.8	11632	11632	811	2097	0%			
	郑政出[2016]186号(网)	药厂街北、西四环辅道西	高新区	178.4	其他普通商品住房用地	3.5	71754	71754	402	1724	0%	郑州红祝福置业有限公司	八面神	——
	郑政出[2016]187号(网)	药厂街南、西四环辅道西	高新区	4.8	批发零售用地	2.5	1760	1760	366	2196	0%			
合计				396.1	——									



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/m²)	溢价率	拿地房企	城中村	项目
2017-1-20	郑政出[2016]190号(网)	花溪东路南、霞飞西路西	管城区	78.2	其他普通商品住房用地	3.5	38087	41487	531	2275	8.9%	郑州绿锦置业有限公司	战马屯	绿都澜湾
	郑政出[2016]191号(网)	花溪东路南、霞飞西路西	管城区	57.7	其他普通商品住房用地	3.5	28029	29429	510	2187	5.0%	——	——	——
	郑政出[2016]192号(网)	站马屯路南、紫荆山南路东	管城区	45.9	其他普通商品住房用地	3.5	22326	24726	538	2306	10.7%	北京葡萄沟房地产开发有限公司	战马屯	——
	郑政出[2016]193号(网)	站马屯路南、霞飞西路东	管城区	31.5	商务金融用地	4.5	17539	17539	558	1859	0%	郑州绿泰置业有限公司	战马屯	绿都澜湾
	郑政出[2016]194号(网)	宇通路南、紫荆山南路西	管城区	45.0	商务金融用地	4.5	25270	25270	562	1872	0%			
	郑政出[2016]195号(网)	花溪东路北、霞飞路东	管城区	0.2	商务金融用地	4	89	89	525	1967	0%			
	郑政出[2016]196号(网)	秋实路东、白桦路南	管城区	39.2	其他普通商品住房用地	4.8	24450	24450	625	1951	0%	河南鑫苑广晟置业有限公司	十里铺	鑫苑国际新城
	郑政出[2016]197号(网)	丘寨路东、赣江路南	管城区	33.3	其他普通商品住房用地	4.4	20411	20411	612	2087	0%			
	郑政出[2016]198号(网)	丘寨路东、赣江路北	管城区	40.8	商务金融用地	4.5	24792	24792	607	2023	0%			
	郑政出[2016]199号(网)	粮食路南、粮食西路西	惠济区	80.4	其他普通商品住房用地	4.5	50690	50690	631	2102	0%	河南谦晟祥和实业有限公司	兴隆铺	谦祥兴隆城
	郑政出[2016]200号(网)	鸿宝路北、任庄路东	金水区	108.0	其他普通商品住房用地	2	44337	44337	411	3080	0%	河南润天置业有限公司	任庄	——
合计				506.1	——									

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	项目
2017-1-22	郑政东出〔2016〕15号(网)	朝阳路南、众意路东	郑东新区	88.2	其他普通商品住房用地	1.5	139000	208500	2363	23629	50%	海马	——	——
	郑政东出〔2016〕16号(网)	朝阳路北、众意路东	郑东新区	93.4	其他普通商品住房用地	1.5	147000	220500	2360	23601	50%	正商	——	——
	郑政东出〔2016〕17号(网)	博学路东、薛夏北街北	郑东新区	48.2	其他普通商品住房用地	4	44000	44000	913	3424	0%	蓝城	——	——
	郑政东出〔2016〕18号(网)	七里河南路南、明理路东	郑东新区	157.2	其他普通商品住房用地	2.47	136000	204000	1298	7879	50%	碧园控股	——	——
	牟政出[2016]198号	白沙园区岗吴路东侧、同福路南侧、锦绣路西侧、同舟路北侧	郑东新区(白沙)	69.8	其他普通商品住房用地	2.5	36000	54000	774	4643	50%	吉地	——	吉地澜花语
	牟政出[2016]199号	白沙园区敬业路东侧、玉溪路南侧、龙福街西侧、绿博大道北辅道北侧	郑东新区(白沙)	46.7	其他普通商品住房用地	2.5	23000	34500	739	4433	50%	华启	——	——
	牟政出[2016]43号	白沙路南侧、勤工路东侧、敬业路西侧、润丰路北侧	郑东新区(白沙)	57.4	其他普通商品住房用地	2.6	22800	22800	397	2291	0%	新东润	——	东润城
合计				560.9	——									





项目名称	推出套数	去化套数	去化率
鲁能公馆	1794	1794	100%

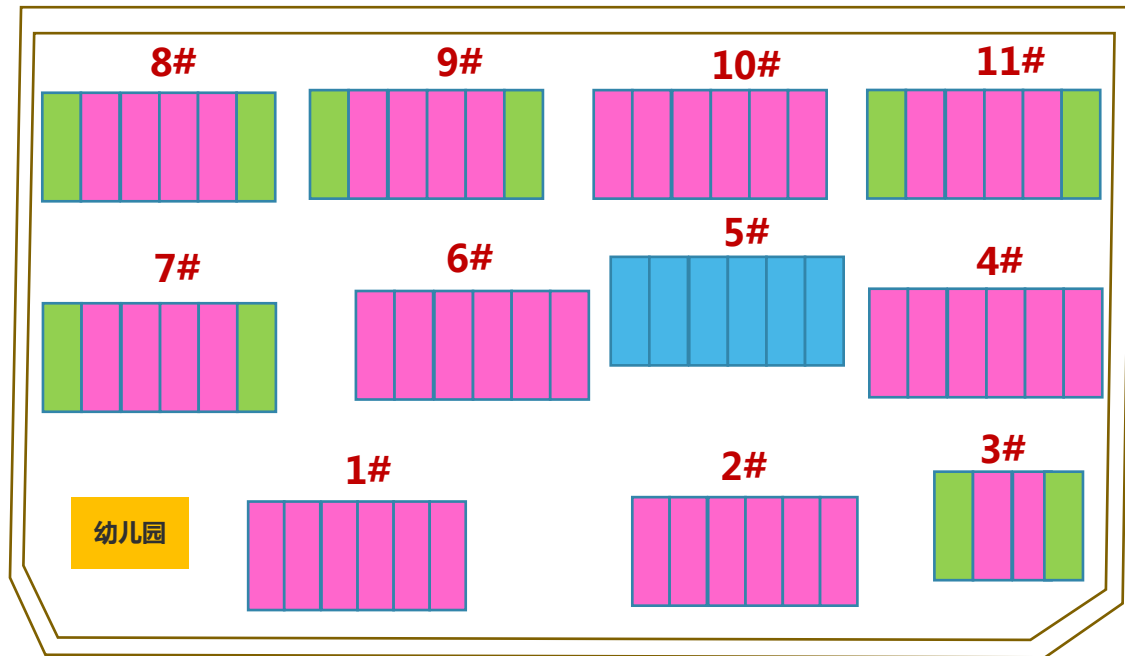


开发商	鲁能地产	位置	龙北二路北、龙翼一街西
占地面积	155亩	总建筑面积	38.61万m²
容积率	2.8	代理公司	易居
物业类型	小高层	装修情况	毛坯
项目概况	项目位于郑东新区龙湖北部区域；项目共2个地块；占地面积155亩，总建筑面积38.61万m²，共规划22栋17层小高层。125m²三房占27%，474套；160m²的四房占62%，1116套；200m²四房11%，204套；共1794套； 配套：两所九班幼儿园，社区商业；规划有阳光草坪空间、老人康体场地、运动健身场地、亲子活动空间、儿童游乐园区五大功能空间		
项目节点	项目于2016年5月10日底价成交摘得土地，项目一直没有售楼部；2017年1月13日针对省电力系统人员内购，1月16日取得预售证；1月21-22日两天启动内购		

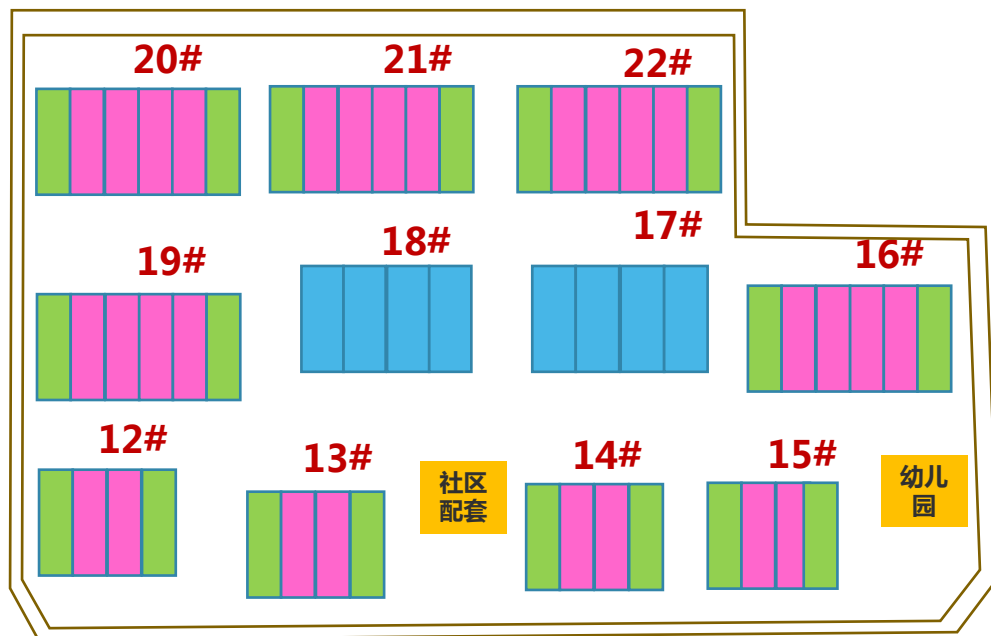
成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m²)	用途	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额(万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	溢价率
2016/5/10	龙北二路北、居然街东	76	50888	其他普通商品 住房用地	2.8	14.2	84000	1100	5895	鲁能集团有限公司	挂牌出让	0%
	龙北二路北、龙翼一街西	79	52660		2.8	14.7	87000	1101	5900			0%

产品配比：户型整体较为单一，125m²三房占27%，474套；160m²四房占62%，1116套；200m²四房占11%，204套

一号院户型分布图



二号院户型分布图



125m² 160m² 200m²

产品均为2T2设计、17层

鲁能公馆

1月21日-22日**针对全部房源内购**，共推出**1794**套，两天**去化完毕**，内购
均价**15000元/m²**



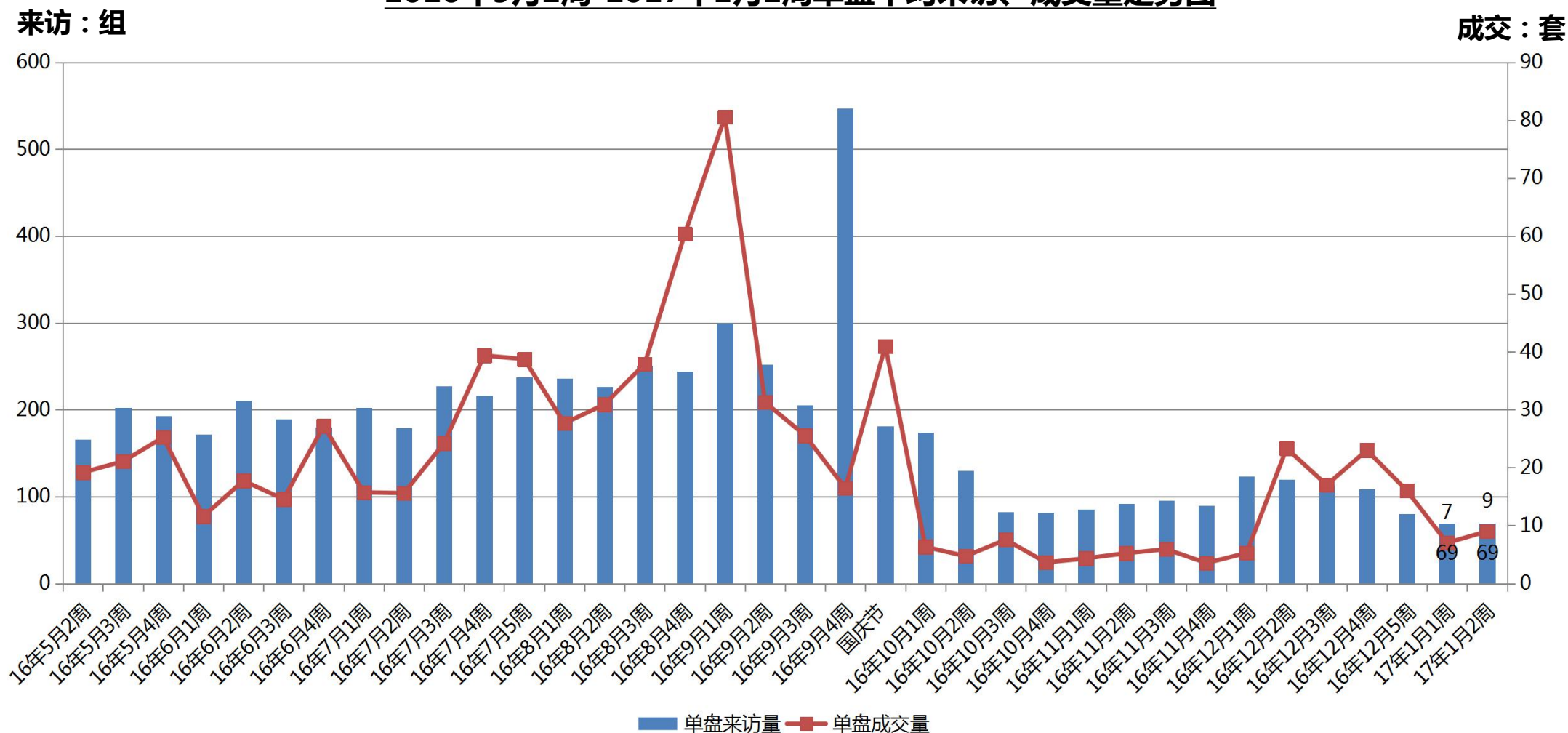
推出套数	1794套	销售套数	1794套
到访成交率	——	整体去化率	100%
内购价格	均价15000元/m²		
优惠	一次性优惠2%；按揭优惠1%		
客户情况	主要针对电力公司内部团购，客户以电力公司员工为主，部分无购房资格客户转让名额，收取转让费（60万元）		
备注	开盘地址：电厂路与电厂南路交汇处（河南电力工业学校活动中心）；摇号选房		

物业类型	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
小高层	1#-20#	2、3个	17层	2T2	125m²三房	474	1794
					160m²四房	1116	
					200m²四房	204	
合计						1794	1794

典型项目监控

- 2017年1月2周单盘**平均来访69组**，环比**持平**
- 2017年1月2周单盘**平均成交9套**，环比**+29%**

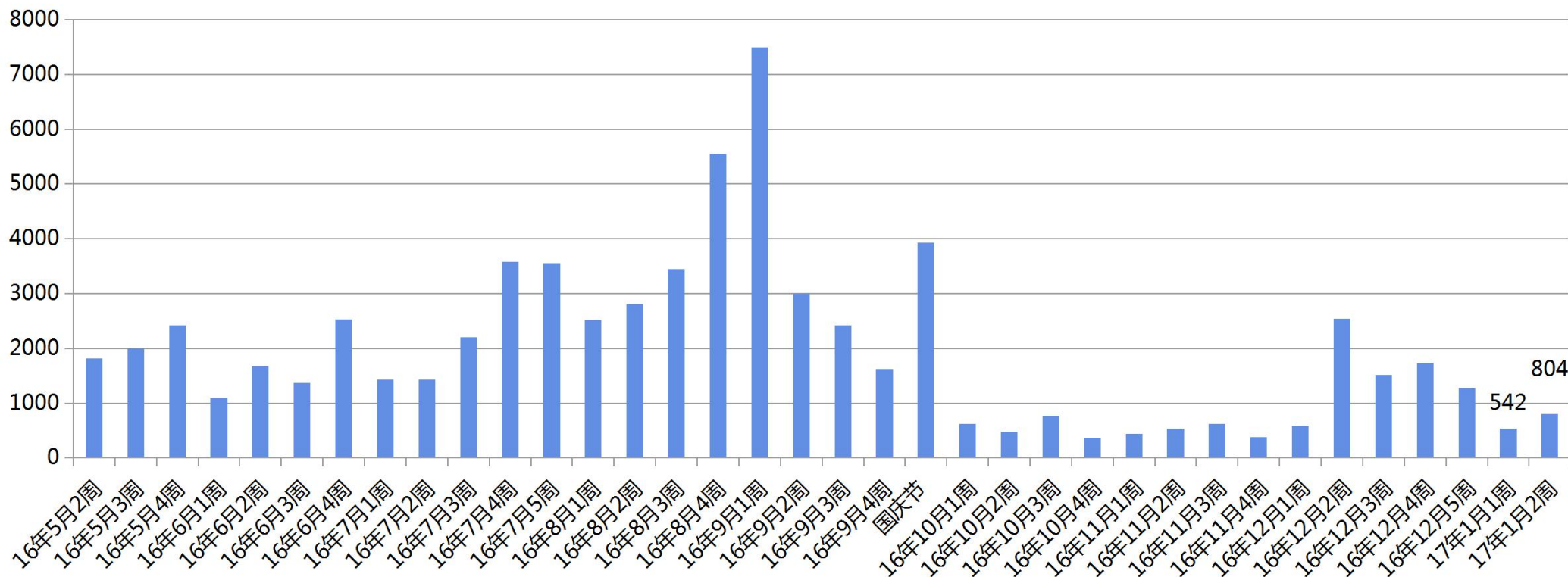
2016年5月2周-2017年1月2周单盘平均来访、成交量走势图



□ 2017年1月2周成交总量**804套**，环比**+48%**，受个别开盘项目成交影响

2016年5月2周-2017年1月2周整体成交量走势图

单位：套



- ◆ 2017年1月2周实际监控到项目110个，总成交量**804套**，环比**+48%**，单盘平均成交**9套**，环比**+29%**；
- ◆ 1月2周住宅成交项目中，开盘项目2个，信保春风十里、保利罗兰香谷1月14日开盘，分别成交295套/61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。