

郑州市场周报(2017年第04期)



金鸡贺岁

2017 新年好景

CONTENTS

1 行业资讯

2 热点解析

3 土地监控

4 楼市活动

雞
貳零壹柒

农历丁酉年

HAPPY NEW YEAR



1、行业快讯：2016年中国出生人口达1786万人 二孩超800万占45% (2017.1.23)



- 1月22日，国家卫生计生委对外表示，去年我国出生人口明显增加，是自2000年以来人口出生最多的一年。此外，**二孩及以上占出生人口比重超45%。2016年全年出生人口比上年多增131万人，人口出生率为12.95%**，而2015年的人口出生率则为12.07‰。
- 国家卫生计生委基层指导司司长杨文庄表示，在育龄妇女总量下降500万左右的情况下，出生人口明显增加，二孩出生占比大幅提升。2016年的出生人口达到了1786万，是2000年以来出生人口最高的年份。

2、行业热点：1月全国首套房平均贷款利率4.46% 环比上升0.01% (2017.1.23)



- 最新发布的数据显示，从全国首套房贷款平均利率走势来看，**今年1月全国首套房平均贷款利率为4.46%，环比上升0.01%，同比下降0.1%**。监测的35个城市的首套房平均利率中，最低的为天津(4.14%)，最高的为乌鲁木齐(4.90%)。
- 此外，**全国二套房平均房贷利率为5.40%，同比上升0.01%**。融360监测的35个城市533家银行中，除9家停贷的银行外，**共有514家银行执行基准利率上浮10%**，和去年12月持平，是当前二套房贷款的绝对主流利率。

3、货币政策：央行开年变相加息 货币政策已中性转紧 (2017.2.3)



- 2017年2月3日，中国人民银行将7天期逆回购利率从2.25%上调至2.35%，14天从2.4%上调至2.5%，28天从2.55%调至2.65%；同时，根据媒体报道，将隔夜SLF利率从2.75%上调至3.1%，7天SLF利率从3.25%上调至3.35%，1个月SLF利率从3.6%上调至3.7%。
- 本次利率上调是短期经济稳定、通胀回升背景下，央行对于金融同业大幅扩张和天量信贷做出的去杠杆举措，与13年监管非扩张类似，也**确认货币政策已中性转紧**。
- 央行确认货币市场加息的结果，其实意味着房贷利率存在着大幅上调的风险，**目前5年期以上贷款基准利率为4.9%，这意味着按照5.5%的合理水平，所有的折扣房贷将全部绝迹**。

1、行业快讯：2月下旬河南自贸区有望挂牌 计划入驻企业1万家（2017.1.23）



- 1月22日，省商务厅召开新闻通气会，通报2016年全省商务运行和对外开放工作情况。
- 全省货物贸易自5月份起，增幅逐月回升，全年达到4714.7亿元，增长2.6%，高于全国平均水平3.5个百分点，首次跨入全国外贸十强行列。**其中机电产品、高新技术出口分别增长8.1%、8.7%。以手机为代表的电子信息产业成为我省外贸的支柱产业。**
- 会上透漏，**预计2月下旬，河南自贸区有望正式挂牌，2017年内计划入驻企业1万家(包含片区内已有企业)。**

2、行业快讯：河南首进GDP“4万亿俱乐部”（2017.1.23）



- 1月22日，省统计局公布的数据显示，初步核算，**2016年全省生产总值40160.01亿元，比上年增长8.1%，增速高于全国平均水平1.4个百分点。**
- 分产业看，全年第一产业增加值4286.30亿元，增长4.2%；第二产业增加值19055.44亿元，增长7.5%；第三产业增加值16818.27亿元，增长9.9%。
- 从产业结构看，服务业占比和对GDP的贡献提高。全省服务业增加值占GDP比重达到41.9%，同比提高1.7个百分点；对GDP增长贡献率达到49.3%，同比提高11.4个百分点，是全省经济增长的主要拉动力量。

3、行业快讯：河南省年底前新建改扩建幼儿园1000所（2017.1.23）



- 我省要启动实施第三期学前教育行动计划，加快公办幼儿园和普惠性民办幼儿园建设，力争**年底前新建改扩建幼儿园1000所，新增幼儿学位10万个。**
- 大力推动均衡发展，继续实施扩充城镇义务教育资源五年计划，推动城镇“大班额”“超大班额”比例持续下降。
- 今年，全省将继续推动“双一流”建设，出台《河南省建设一流大学和一流学科实施方案》，大力推进一期10个优势学科和25个特色学科建设，力争在国家“双一流”建设中有所突破。

1、行业快讯：1元/m² 房价涉嫌违法 5地块暂停出让 (2017.1.22)



- 1月22日，郑州市国土等相关部门就**牟政出【2016】198号、牟政出【2016】199号、郑政东出【2016】15号、郑政东出【2016】16号、郑政东出【2016】18号**等五宗国有土地使用权出让过程中异常报价问题发出通告，暂停5宗土地使用权出让后续工作，要求五家竞买人提供相关材料并说明情况，对于其竞买行为合法性进行研判后，再依法作出处理。
- 另悉，2017年1月26日，郑州市国土局发布公告，**经开区6宗土地出让中止。其中经开47、48、49号地原定于2月8日出让，经开50、51、52号地原定于2月17日出让。**

2、行业快讯：郑州东三环高架南段试通车 (2017.1.23)



- **1月22日中午12时，郑州市东三环(107辅道)高架桥陇海路到南三环段主线试通车**，至此，**东三环快速化工程高架桥部分基本完成。**
- 据东三环（107辅道）快速化工程PPP项目部相关负责人介绍，随着该工程更多路段实现试通车，使得郑州市“大三环圈”的功能更加完善。另据了解，**整个工程预计将于今年10月份前完工**，待该工程全部完工后，将对改善整个市域的交通环境，提升市区交通效率等发挥重大作用。

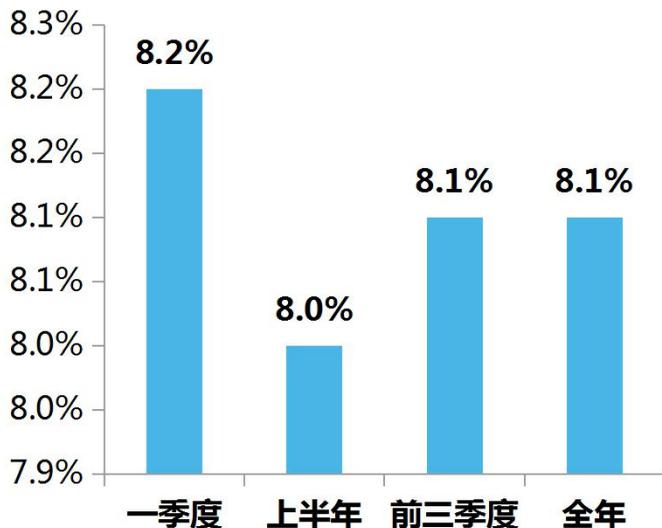
3、行业快讯：郑州要构建中心城区绿色生活圈(2017.2.4)



- 2月3日发布《2017年郑州市生态建设实施方案》，今年要治理58公里长的中小河流，水域面积从67.3平方公里增加到76.7平方公里。今年，郑州的绿地面积将新增至少800万平方米，构建中心城区绿色生活圈和外围隔离带，而在市域边界还将建设森林组团防护圈。
- 根据方案，**今年郑州市将新增160公里生态廊道，800万平方米以上的绿地，同时谋划启动4个森林公园、24个公园游园的建设。**在此基础上，郑州将继续打造森林生态系统，包括中心城区绿色生活圈和中心城区外围生态隔离圈。

省统计局公布，经初步核算，2016年全省生产总值40160.01亿元，比上年增长8.1%，增速高于全国平均水平1.4个百分点。

2016年河南省GDP走势



第一产业增加值
4286.30亿元 4.2%



第二产业增加值
19055.44亿元 7.5%



第三产业增加值
16818.27亿元 9.9%

◆结构

服务业增加值占比达41.9%

全省服务业增加值占GDP比重达到41.9%，对GDP增长贡献率达到49.3%，是全省经济增长的主要拉动力量

◆亮点

新动能成长势头较快新业态蓬勃发展

2016年全省高技术产业增加值增长15.5%，高于全省规模以上工业增速7.5个百分点，新动能成长势头较快

◆民生

全年CPI同比上涨1.9%，房地产市场持续升温

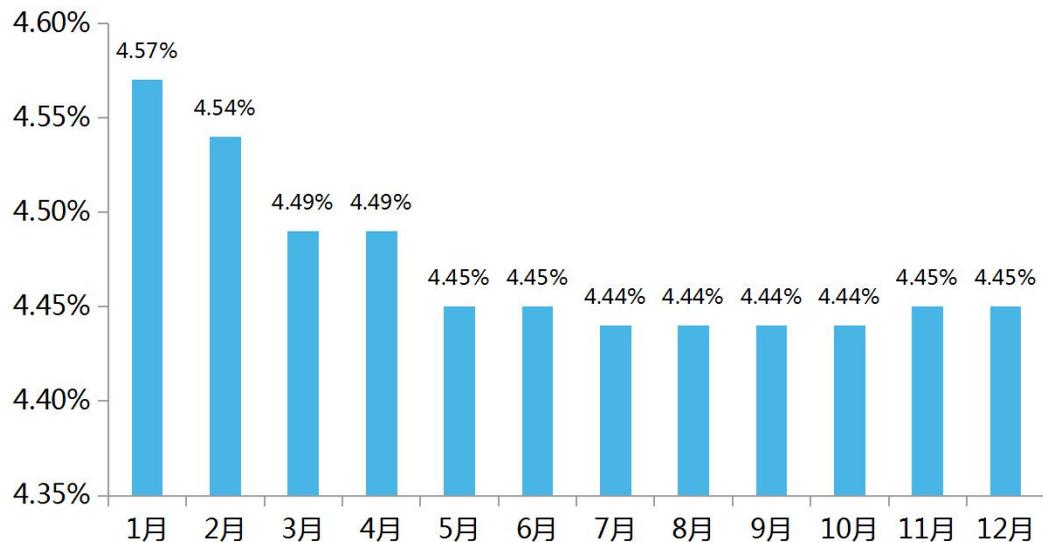
全省商品房销售面积11306.27万m²，增长32.1%。其中住宅销售面积增长32.6%；商品房销售额5612.90亿元，增长42.3%，其中住宅销售额增长46.6%

泰辰点评：

2016年全省经济运行维持“总体平稳、稳中有进”态势，在经济下行、产业结构调整的大环境下，依然保持“8”以上的快速增长，其中服务业及以新动能产业为主的高技术产业表现较好，经济持续良好发展，为2017年发展奠定基础。

2017新年第一个月全国首套房贷利率为4.46%，环比2016年12月份上涨0.01%，全国35个主要城市中，利率环比下降的为1城，环比上升的有3城，保持不变的为31城。

2016年全国35城平均房贷利率

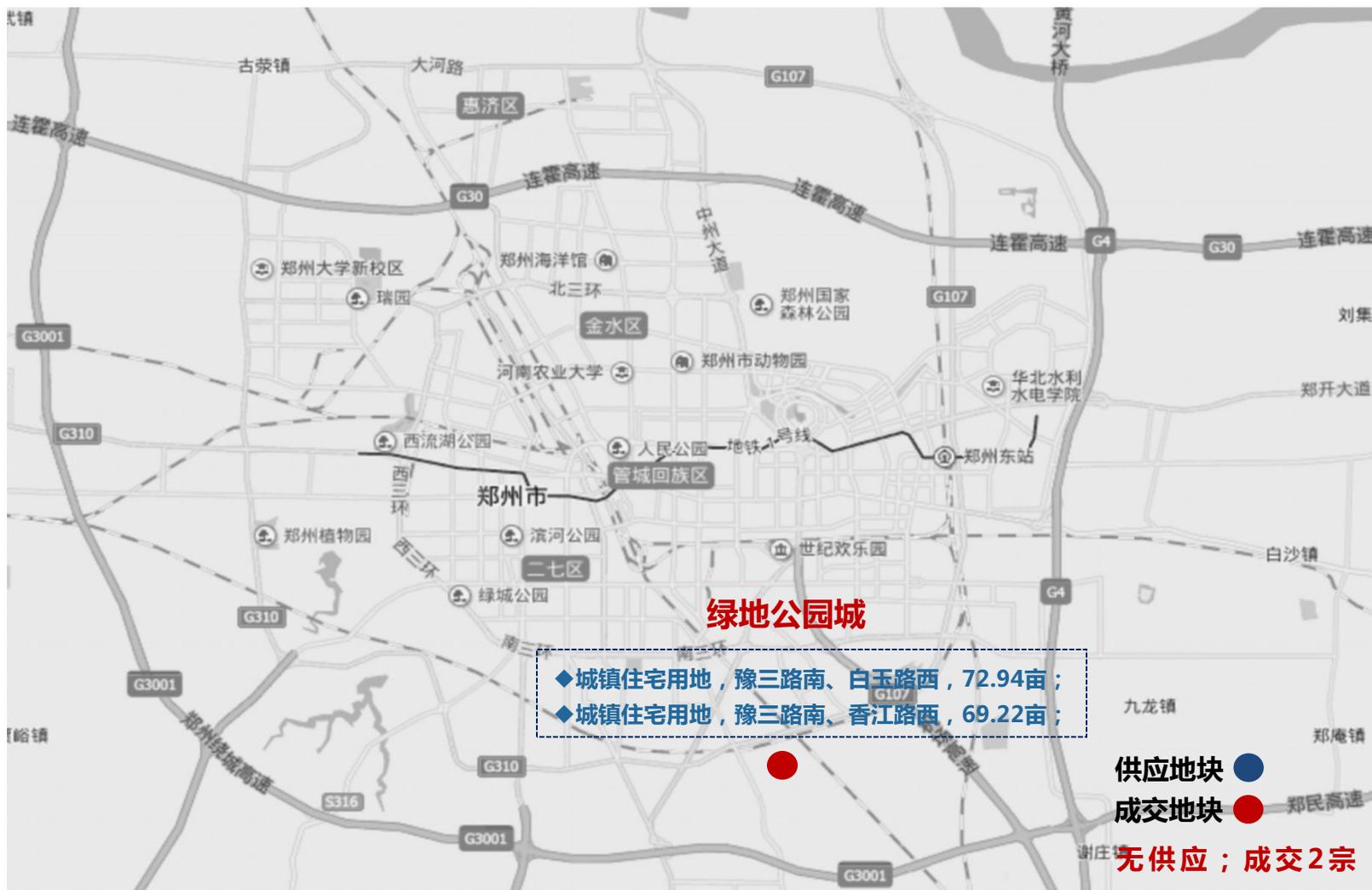


典型城市最新房贷利率排行

排名	城市	平均折扣	平均利率
1	天津	8.4折	4.13%
2	佛山	8.5折	4.17%
3	珠海	8.6折	4.2%
4	重庆	8.6折	4.2%
5	青岛	8.6折	4.21%
6	广州	8.6折	4.21%
7	成都	8.7折	4.25%
8	宁波	8.8折	4.3%
9	无锡	8.9折	4.37%
10	大连	9折	4.39%
24	郑州	9.4折	4.6%

泰辰点评：

受2016上半年信贷宽松政策影响，全国35个重点城市平均房贷利率维持在4.44%，伴随近期央行在货币市场变相加息，货币政策有收紧趋势，意味房贷利率存在上调风险，预计后续房贷利率将回归基准，市场折扣利率将陆续取消。



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/m²)	溢价率	拿地房企	城中村	项目
2017-1-25	郑政出【2016】202号(网)	豫三路南、白玉路西	管城区	72.94	城镇住宅用地	2.5	34832	34832	478	2865	0%	河南绿地商城置业有限公司	八郎寨	绿地公园城
	郑政出【2016】203号(网)	豫三路南、香江路西	管城区	69.22	城镇住宅用地	2.0	31622	31622	457	3426	0%	河南绿地商城置业有限公司		
合计				142.16	—									

郑州市国土资源局 关于中止挂牌出让土地的公告

经郑州市人民政府批准，我局于2016年12月30日在《郑州日报》发布的郑国土资交易告字[2016]100、104号《国有建设用地使用权挂牌出让公告》，上述公告中网挂的郑政经开出[2016]047、048、049、050、051、052号地块交易活动现因故中止。具体出让时间另行公告。

特此公告

2017年1月26日

郑国土资交易告字[2016]104号

序号	宗地编号	土地用途	交易方式	交易状态	保证金截止时间	竞买申请截止时间	操作
34	郑政经开出(2016)046号(网)	其他普通商品住房用地	网上交易(无底价挂牌)	挂牌期(中止)	2017-02-06 10:00:00	2017-02-06 10:00:00	竞买申请
35	郑政经开出(2016)047号(网)	商务金融用地	网上交易(无底价挂牌)	挂牌期(中止)	2017-02-06 10:00:00	2017-02-06 10:00:00	竞买申请
36	郑政经开出(2016)049号(网)	商务金融用地	网上交易(无底价挂牌)	挂牌期(中止)	2017-02-06 10:00:00	2017-02-06 10:00:00	竞买申请

郑国土资交易告字[2016]100号

序号	宗地编号	土地用途	交易方式	交易状态	保证金截止时间	竞买申请截止时间	操作
37	郑政经开出(2016)052号(网)	其他普通商品住房用地	网上交易(无底价挂牌)	挂牌期(中止)	2017-02-15 10:00:00	2017-02-15 10:00:00	竞买申请
38	郑政经开出(2016)051号(网)	其他普通商品住房用地	网上交易(无底价挂牌)	挂牌期(中止)	2017-02-15 10:00:00	2017-02-15 10:00:00	竞买申请
39	郑政经开出(2016)050号(网)	其他普通商品住房用地	网上交易(无底价挂牌)	挂牌期(中止)	2017-02-15 10:00:00	2017-02-15 10:00:00	竞买申请

周末活动

本周开盘项目1个 无认筹项目



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
绿都紫荆华庭	108	81	75%

绿都紫荆华庭

1月23日，三期5#房源开盘，推出108套，销售81套，项目于1月初认筹，截止开盘认筹100组左右



位置	管城区紫荆山南路与南三环交会处				
开发商	郑州绿基置业有限公司				
占地	416亩	建面	114万m ²	容积率	4
代理公司	自销				
推出(套)	108	成交(套)	81		
到访成交率	—	整体去化率	75%		
成交价格	13150元/m ² (2016年8月19日开盘价格13500元/m ²)				
优惠	电商入会5千抵2万，认筹2万抵10万，签约优惠3万，前期银行存款定期有4999元优惠券				
排卡及到访	当天到访客户约100组				
备注	五证齐全				

物业类型	楼栋	户型	面积 (m ²)	推出套数	销售套数	去化率	折后均价 (元/m ²)	折后总价 (万元)
高层	5#	3房2厅1卫	89	108	81	75%	13100-13200	116-156
		3房2厅2卫	109					
		4房2厅2卫	118					
合计				108	81	75%	13150	116-156

春节楼市表现

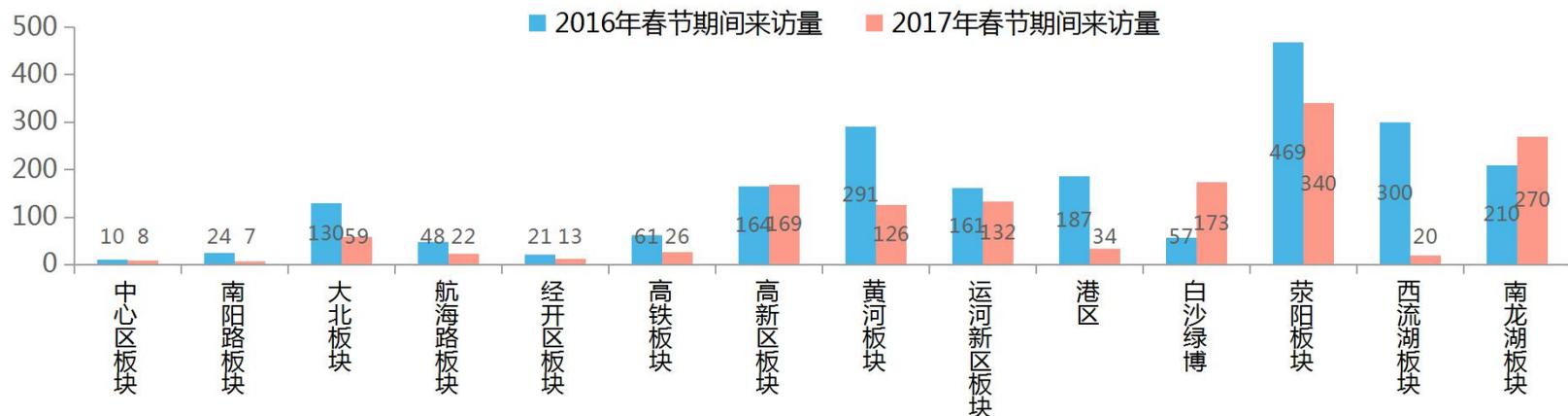
春节期间，监控项目来电453组，相比去年同期减少44%； 来访1399组，相比去年同期减少34%

2016 & 2017年春节期间各版块来电量



◆2017年春节期间，监控项目来电453组，相比2016年春节期间的809组，减少44%；
◆来电主要集中于万科大都会、正商智慧城、恒大山水城、郑州碧桂园等项目

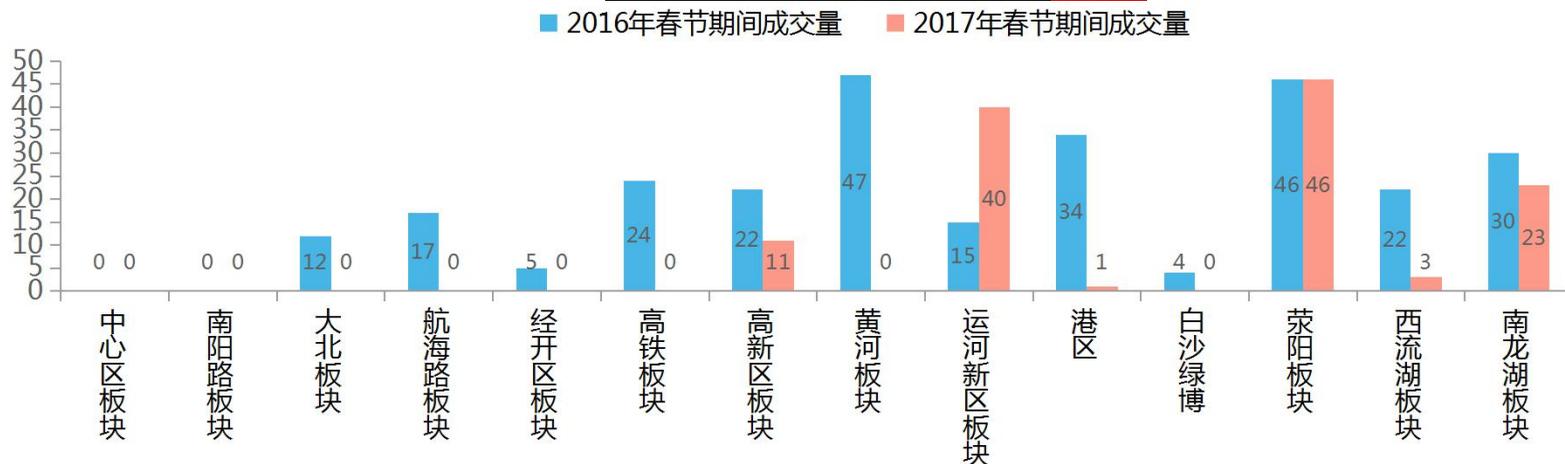
2016 & 2017年春节期间各版块来访量



◆2017年春节期间，监控项目来访1399组，相比2016年春节期间的2133组，减少34%；
◆来访主要集中于恒大山水城、永丰乐城、清华大溪地、正商智慧城等项目

**备注：监控项目共49个
春节期间为初一至初七**

2016 & 2017年春节期间各板块成交量



春节期间热销项目

板块	项目	来电量	来访量	成交量	销售价格
高新区板块	万科城	10	38	7	住宅13000元/m ² 精装平层公寓9500元/m ² LOFT10300元/m ²
运河新区	金运外滩	6	17	15	12500元/m ²
	万科大都会	71	64	20	高层11500-12000元/m ² 洋房14500元/m ²
荃阳板块	金地格林小城	1	20	5	8000元/m ²
	恒大山水城	46	163	29	高层精装8500元/m ²
	清华大溪地	0	81	8	高层8300元/m ² 小高层8500-8900元/m ²
南龙湖板块	正商智慧城	34	85	12	9500元/m ²

◆2017年春节期间，监控项目成交124套，相比2016年春节期间的278套，减少55%；

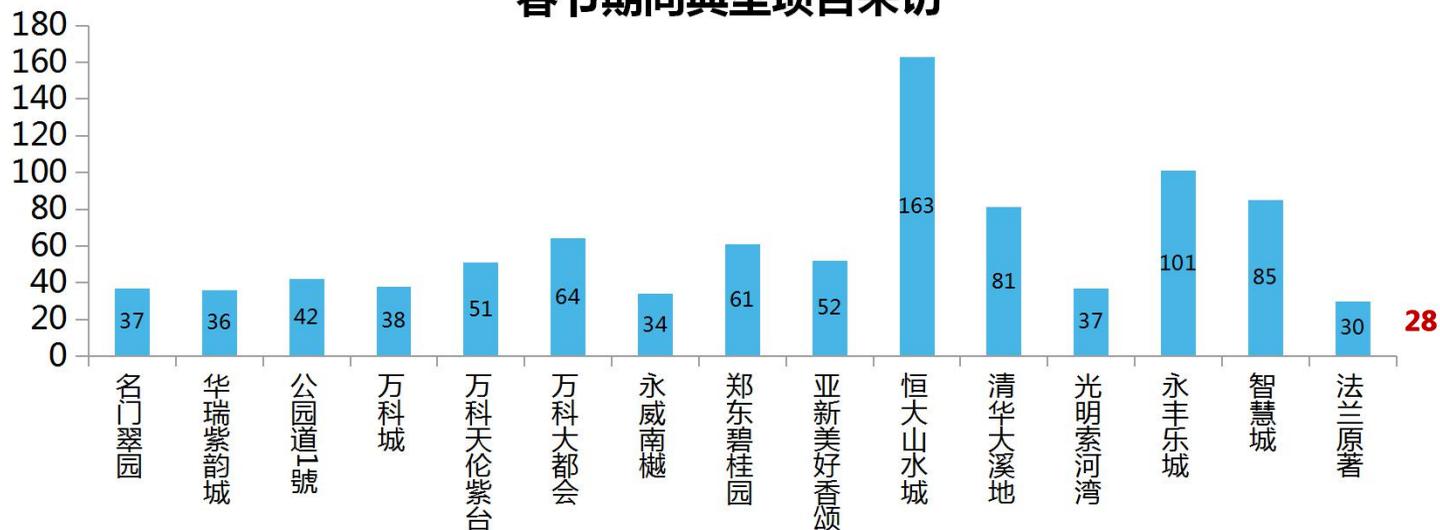
◆恒大山水城、万科大都会、亚星金运外滩成交较好，春节期间分别成交29套、20套、15套；

**备注：监控项目共49个
春节期间为初一至初七**

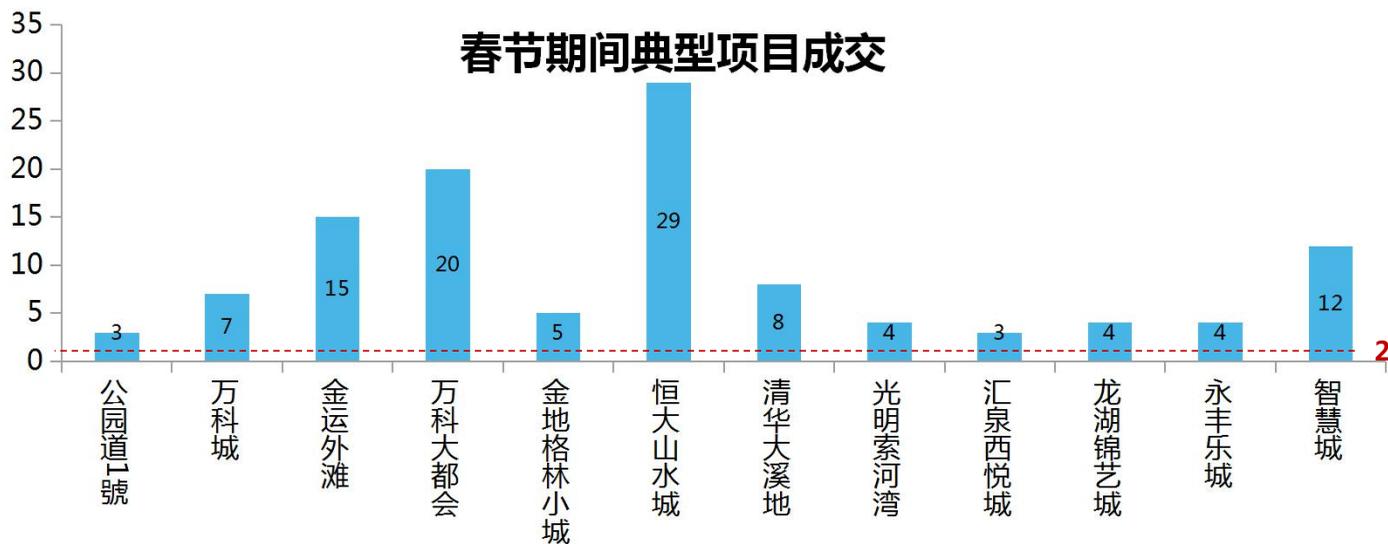
春节楼市表现

春节期间，单盘平均来访28组，单盘平均成交2套，多数项目无可售房源，各区域货源充足的典型项目成交均较好

春节期间典型项目来访



春节期间典型项目成交



- ◆ 受2016年热销行情影响，多数项目提前完成年度目标，推货压力较小，春节期间案场活动不多，客户到访较少；
- ◆ 目前多数项目处于无房可售状态，货源充足的项目，例如恒大山水城、万科大都会等项目春节期间成交较好；

备注：监控项目共49个
春节期间为初一至初七

春节楼市表现

- ◆ 监控49个项目中，春节期间来电453组，相比去年同期减少44%；来访1399组，相比去年同期减少34%；成交124套，相比去年同期减少55%；
- ◆ 受2016年市场热销行情影响，多数项目提前完成年度目标，且多数项目无可售房源，部分售楼部提前放假，案场暖场活动较少；
- ◆ 2月1日（正月初五）之前市区及近郊整体市场到访客户较少，2月1日之后客户到访量有明显回升，春节后首个周末（2月4日-5日）案场客户到访明显增加，单盘约20-30组；
- ◆ 春节期间案场优惠较少，万科城推出返乡置业优惠（效果一般），恒大山水城推出特价房活动（5套）；
- ◆ 客户到访量较高的项目集中于市区和近郊，市区有货量项目和荥阳及南龙湖板块热点项目成交均较好；



平台：楼市气象微信公众号

操作流程：打开支付宝红包，输入相关口令

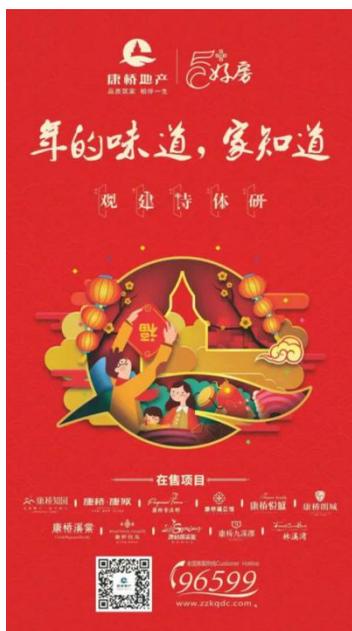
特点：时尚前卫，操作简便



除夕
建业集团



初一
正商地产



初二
康桥地产



初三
裕华满园



初四
新合鑫置业



初五
东方鼎盛集团



活动主题：年味正浓 欢乐不打烊

活动时间及内容：2017年1月21-2月6日 案场年味 成交优惠

1月21日-1月22日 冰糖葫芦DIY

1月23日-1月24日 福字年画DIY

1月25日-1月26日 春联大放送

1月28日-2月6日 共度幸福年（到访抽红包、AR实景红包）

2月2日-2月3日 积攒送鸡年吉祥物

2月4日-2月6日 最美全家福

活动画面



案场包装



结合支付宝集福活动推出紫台集五福送好礼活动，集齐五福到访售楼处可领取礼品一份吸引客户到访

vanke 万科 | 支付宝

紫台集五福
你要的好礼都在这！

这个新春，
费劲心思集五福，
到头来拿666还是1块钱，
还得看人品？

与其看运气
不如集紫台五福赢好礼

现在起至2月2日
召集亲朋好友
一起集紫台五福
就能领取
定制笔记本与马克杯一份！
五福哪里找？
当然是紫台家人们的朋友圈啦！

定制笔记本与马克杯一份！

五.福.揭.秘

无论回家的路再远
只要在路上，心都很近！

美满是一种感觉
更是刻骨铭心的记忆
与家人一同集【美满福】
让幸福的记忆，重现生活

还有万众期待的【财运福】
为新的一年增添好兆头！

· 现场兑换礼品规则 ·

请紫台的家人们
保留当日转发的“福”字海报的朋友圈
集齐5张，即可领取！

· 领取时间 ·

大年初六(2月2日)开始
数量有限，先到先得哦！

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。

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>

