

郑州市场周报(2017年第12期)

——泰辰市场研究部

Part 1

行业热点

Part 2

土地监控

Part 3

楼市活动

Part 4

项目监控

目

录

CONTENTS

1、北京拿恒大万科龙湖泰禾开刀 6商住项目被停(2017.3.28)



- 3月26日，北京市推出《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》，**明令禁止将商业办公类项目擅自改变为居住等用途，禁止违规代理商办类房屋销售或者虚假宣传商办类房屋居住用途。**记者从北京市住建委获悉，北京市住建委执法部门近日加强对商办类项目的执法检查，严格按照相关规定，**严厉惩处违规销售、代理、宣传商业办公类项目用于居住的行为。**
- 检查中发现，林肯公园、万科天地、恒大未来城、泰禾中央广场、龙湖西宸广场、尚峰一号等6个开发项目涉嫌将规划批准的商业办公用途改变为居住用途对外宣传并销售，目前这6个项目已被停止网签。
- 检查中发现，卡夫卡公社、中弘北京像素、石景山万达广场、天通公园里商办项目等所在区域的15家房地产中介门店，涉嫌违规代理商办类房屋销售、虚假宣传商办类房屋居住用途被责令停业整顿。

2、万科被划归深圳市市属国资企业 (2017.3.29)



- 3月28日，深圳市国资委召开直管企业及下属上市公司主要负责人工作会议。深圳市国资委领导班子成员，各直管企业及下属上市公司、万科、信达财险、天音控股主要负责人参加了会议。
- 万科、信达财险和天音控股三家新加入深圳市属国资国企大家庭的企业主要负责人分享了企业成长过程中的心得体会。**这次会议的召开意味着，万科已被划归为深圳市属国资房企。**今年1月份，深圳国资委下属公司深圳地铁集团已经从央企华润集团接手了15.31%的万科股份。此后，又在3月16日接手恒大所持万科14.07%股份的表决权，成为拥有万科股份表决权最多的股东。

3、雄安新区——中国第3大新区横空出世 (2017.4.2)



- 4月1日傍晚，**中共中央、国务院决定在河北保定旗下的雄县、容城、安新三县及其周边地区设立“雄安新区”**，是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区。
- 雄安新区规划范围涉及河北省雄县、容城、安新3县及周边部分区域，地处北京、天津、保定腹地，区位优势明显、交通便捷通畅、生态环境优良、资源环境承载能力较强，现有开发程度较低，发展空间充裕，具备高起点高标准开发建设的基本条件。雄安新区规划建设以特定区域为起步区先行开发，起步区面积约100平方公里，中期发展区面积约200平方公里，远期控制区面积约2000平方公里。

1、广州调控又升级！商住楼不能卖个人+住宅证满两年才能卖(2017.3.30)



本通知自2017年3月31日起施行，此次主要针对几个方面：一是进一步抑制各种变相购房的投资需求；二是延迟交易周期；三是降低房地产市场杠杆率；四是增城从化限外一套。

房贷新政：（加强差别化住房信贷政策）

- 离婚一年内，房贷按在本市已有1套房执行；
- 已成年、未就业、没有固定收入者，房贷按在本市拥有1套房执行；
- 本地人缴纳满1年，外地人满2年，才能申请公积金贷款。

新政要点：（加强住房限购政策）

- 居民家庭新购买的住房（含一手和二手），满2年才能转让；法人单位需满3年才能转让；
- 住房赠与他人的，须满2年才能买房；接受住房赠与的，须符合本市的现行限购政策；
- 外地人在从化、增城限购1套。

商住房：（加强商服类房地产项目管理）

- 商住房未经批准，不得改变为居住用途；
- 新报建商住房最小分割单元不得低于300平方米，严打违规将商服房改为居住用途的；
- 个人不能购买商服类物业；只能转让给法人单位，商住房满两年才能转让。

2、广州青岛调控加码：不动产证满两年方可交易（2017.3.30）



- 3月30日，青岛市国土资源房管局、人民银行青岛市中心支行、青岛银监局等三部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳运行的通知》。通知指出，**青岛市范围内（六区四市）购买的新建商品住房和二手住房，需取得《不动产权证书》满两年后方可上市交易。与此同时，银行严格执行“认贷又认房”。**

3、福州：取得不动产权证未满2年的不得上市交易(2017.3.28)



- 28日晚，福州市人民政府办公厅发布《福州市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控的通知》(以下简称《通知》)，并将于3月29日起实施。
- 根据《通知》，3月29日起，限制购房资格及交易时间，提高商贷比例；
- ①非福州本市五城区户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税或社会保险取得本市五城区购房资格；
- ②本市五城区户籍居民家庭在本市五城区已拥有一套住房，购买第二套住房商业性住房贷款首付比例不低于50%；
- ③本市五城区户籍居民家庭购买第二套住房，非本市五城区户籍居民家庭购买第一套住房，取得不动产权证未满2年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续。

4、厦门调控新政：社保需连缴3年，认房又认贷（2017.3.28）



- 厦门市国土资源与房产管理局也发布《进一步强化房地产市场调控管理的通知》。通知指出，对无法提供购房之日前4年内在本市逐月连续缴纳3年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，暂停向其销售180平方米及以下商品住房。人行厦门市中心支行根据国家相关住房信贷政策规定和本市实际，指导市场利率定价自律机制，执行“认房又认贷”的差别化住房信贷政策。

5、杭州进一步升级房地产市场调控措施：本市户籍成年单身限购一套（2017.3.28）



- 自2017年3月29日起，进一步完善杭州住房限购及销售监管措施、调整住房公积金贷款相关政策措施。同时中国人民银行杭州中心支行、浙江银监局指导浙江省市场利率定价自律机制决议，进一步调整杭州部分区域差别化住房信贷政策。
- 一是明确本市户籍成年单身（含离异）人士在限购区域内限购一套住房，即在市区范围内暂停对拥有一套及以上住房的本市户籍成年单身（含离异）人士出售新建商品住房和二手住房。
- 二是增设企业购买限购区域住房的限制上市交易年限，需满3年方可上市交易。
- 三是增设对户籍由外地迁入四县（市）的居民家庭的购房限制，自户籍迁入之日起满2年，方可在本市市区范围内购买住房。

1、郑州不动产登记“一站式”办理 东区试点开办 (2017.3.28)



- 经郑州市房管局和郑州市国土局共同决定,拟从3月27日起,在**郑东新区房屋交易与不动产登记合署办公试点,实现“一窗式受理、一站式服务”**,权利人可一次性申请房屋交易及不动产登记业务,两部门一次办结并核发不动产权证书(不动产登记证明)。这也意味着,由郑东新区不动产分中心负责的各项不动产登记工作,在原有郑东新区政务服务中心大厅的基础上,新增郑东新区房管直属分局二楼大厅进行相关业务受理。需注意的是,**原政务服务中心大厅继续办理所有不动产登记业务,新增试点只受理郑东新区分中心所辖区域内(中州大道以东,陇海铁路以北,连霍高速以南,京港澳高速以西)符合合署办公受理范围的业务,白沙托管区、金水区分流至郑东新区的业务仍需前往政务服务中心办理(熊儿河路与众旺路交叉口)。**
- 此外,不动产登记部门也**明确了“合署办公受理业务”的具体范围**:
 - 一、已分割到最小不动产单元并已成为所有权人核发权属证书(含房屋所有权证、不动产权证书)的房屋,因买卖、赠与、析产、判决、继承、共有人的增减及共有人份额的变化等,需办理转移登记的;政策性住房(房改房、经适房、安居工程等)因房屋坐落变更、权利人身份信息变更及经适房补差换证等,需办理变更登记的。
 - 二、登记在个人名下并已取得权属证书(含房屋所有权证、不动产权证书)的房屋,办理抵押权相关登记(首次登记、转移登记、变更登记、注销登记)的。

2、郑汴新动作：开封东京大道要直通郑州北三环 (2017.3.28)



- 3月27日上午,开封市2017年第一次重大项目集中开工活动,在东京大道西延工程现场举行,备受关注的开封新东京大道,年底有望呈现。
- **开封东京大道目前向西延伸至开封十二大街,为双向四车道,拓宽改造后,将改成双向八车道,其西延工程将一路向西延伸,直通郑州北三环,把郑州龙子湖高校区和开封市高校园区连接起来,打造郑汴创新创业走廊,形成智慧聚集地带。**

3、郑州市两会召开时间敲定 4月8日即将隆重开幕 (2017.4.1)



- 市政协召开十三届十八次常委会议。会议听取了市政府关于2016年经济社会发展情况的通报,传达学习了十二届全国人大五次会议和全国政协十二届五次会议精神,研究市政协十三届四次会议有关事宜。
- **市政协十三届四次会议4月8日开幕**
- **市十四届人大五次会议4月9日开幕**

3、投洽会河南吸金3558亿 郑东新区将建新地标 (2017.3.30)



- 29日上午9时许，第十一届中国（河南）国际投资贸易洽谈会开幕式暨重大合作项目签约仪式在郑州国际会展中心轩辕堂隆重开启；
- 本次投洽会共达成合作项目319个、总投资3558亿元。其中，现场签约拟投项目117个，涉及投资额2375亿元。其中，外资18个，总投资221亿元，内资99个，总投资2154亿元。涉及领域广，支撑带动能力强，项目平均投资额超过10亿。其中，**新型轨道交通、大数据、智能终端、电子商务、智慧物流、文化旅游、健康养老等新兴产业，成为投资合作的热点；**
- 郑东新区总投资额超过235亿元的10个项目集中签约。**主要包括：宝能集团项目、长城资产项目、信达资产项目、郑商集团项目、中国铁建项目、猪八戒网项目、清华启迪项目、西安交大项目、中诚信项目、浪潮集团项目，签约金额达235亿元。**中国长城资产管理公司和中国信达资产管理有限公司是经国务院批准成立的金融机构，两家公司将入驻龙湖金融岛，引入资产管理、银行、证券、保险公司、股权基金及金融租赁等多种金融业态，进一步提升郑东新区金融内涵，增强服务国家中心城市发展力量。
- 作为此次签约重点项目，**深圳宝能投资集团有限公司中国区总裁邹明武与郑东新区正式签约，建设宝能集团郑州金贸中心暨标志性建筑。**作为目前中原地区最高建筑，该项目建成后将成为河南地区新地标

4、国家正式批复！郑州被列为全国第一批城市设计试点城市(2017.3.29)



- 2016年8月，河南自贸区正式成立；
- 2016年12月，郑州入选国家中心城市；
- 2016年中国百强城市排行榜中，郑州位列第15；
- 2016世界特色魅力城市200强，郑州又一次光荣上榜；
- 近日，国家**住建部近日正式批复，将郑州、北京、南京、杭州、西安、深圳等20城市列为全国第一批城市设计试点城市。**据悉，此次试点工作从现在开始，为期两年。这意味着，未来郑州的城市面貌将会有个质的提升，城市设计也将更多地向精品化、人文化迈进。

3月28日晚,杭州市住房保障和房产管理局发布《认房又认贷,杭州进一步升级房地产市场调控措施》

在住房限购及销售监管政策方面

- 一、是明确本市户籍成年单身（含离异）人士在限购区域内限购一套住房，即在市区范围内暂停对拥有一套及以上住房的本市户籍成年单身（含离异）人士出售新建商品住房和二手住房。
- 二、是增设企业购买限购区域住房的限制上市交易年限，需满3年方可上市交易。
- 三、是增设对户籍由外地迁入四县（市）的居民家庭的购房限制，自户籍迁入之日起满2年，方可在本市市区范围内购买住房。

在住房公积金贷款政策方面（认房又认贷）

- 进一步严格公积金贷款认贷标准，在市区范围内，职工家庭名下已拥有一套住房或无住房但有住房贷款记录的，购买普通自住住房执行二套住房公积金贷款政策，贷款首付款比例不低于60%，公积金贷款利率按同期住房公积金贷款基准利率1.1倍执行。

在商业性住房贷款方面（认房又认贷）

- 一、是进一步调整信贷首付比例，在市区范围内，对于已拥有一套住房，或无住房但有住房贷款记录的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买住房，执行二套房信贷政策，首付款比例不低于60%。
- 二、是要求各商业银行严格审核借款人还款能力，严格落实月供收入比不超过50%等政策要求，对已成年、未就业、无固定收入且还款资金来源于其他共同还款人的借款人，可参照二套房信贷政策执行。
- 三、是严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款。

泰辰点评：近期，受综合因素影响，多城市房地产市场上涨预期再次增强，掀起了新一轮的购房热潮，杭州房地产市场也快速升温，大量投资、投机需求涌入市场，此次杭州打出政策组合拳，以较大的力度加码调控，“认房又认贷”、销售监管等，进一步抑制投资、投机性需求，促进市场回归理性。

河南（郑州）自贸试验区区域范围

- 经开区板块：41.22平方公里，涵盖滨河国际新城片区+经开老城区
- 郑东新区板块：31.67平方公里，涵盖高铁片区+CBD片区+北龙湖片区
- 金水区板块：0.28平方公里

中国（河南）自贸试验区功能划分

郑州

(73.17平方公里)

重点发展智能终端、高端装备及汽车制造、生物医药等先进制造业以及现代物流、国际商贸、跨境电商、现代金融服务、服务外包、创意设计、商务会展、动漫游戏等现代服务业，在促进交通物流融合发展和投资贸易便利化方面推进体制机制创新，**打造多式联运国际性物流中心**，发挥服务“一带一路”建设的现代综合交通枢纽作用；

开封

(19.94平方公里)

重点发展服务外包、医疗旅游、创意设计、文化传媒、文化金融、艺术品交易、现代物流等服务业，提升装备制造、农副产品加工国际合作及贸易能力，构建国际文化贸易和人文旅游合作平台，**打造服务贸易创新发展区和文创产业对外开放先行区**，促进国际文化旅游融合发展；

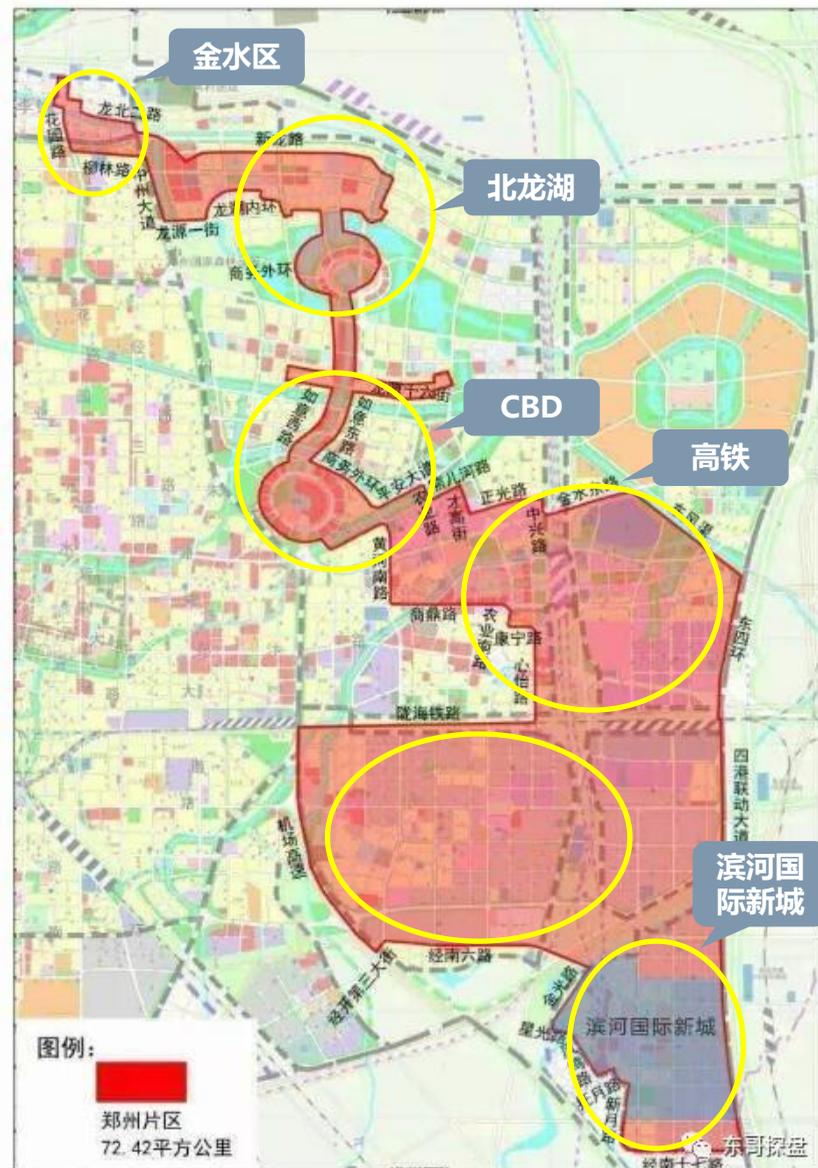
洛阳

(26.66平方公里)

重点发展装备制造、机器人、新材料等高端制造业以及研发设计、电子商务、服务外包、国际文化旅游、文化创意、文化贸易、文化展示等现代服务业，提升装备制造业转型升级能力和国际产能合作能力，**打造国际智能制造合作示范区**，推进华夏历史文明传承创新区建设。

泰辰点评：郑州自贸区的成立将实现东区从北龙湖、CBD、高铁片区到滨河国际新城，四点一线的商务繁荣，催生大量新国际公司的成立，同时也将持续导入大量高精尖人才的进驻，尤其是对东区的带动，有助于去化高铁西区办公存量，拉开高铁东区建设，促进东区商务发展，整体带动郑州国际化发展。

中国（河南）自由贸易试验区郑州片区区域范围



2017-2019年 住宅用地三年 滚动计划

2017

840公顷
12600亩

2018

780公顷
11700亩

2019

780公顷
11700亩

三年合计供应
2400公顷/36000亩

公布时间：2016.11

2017年整体计划编制情况：

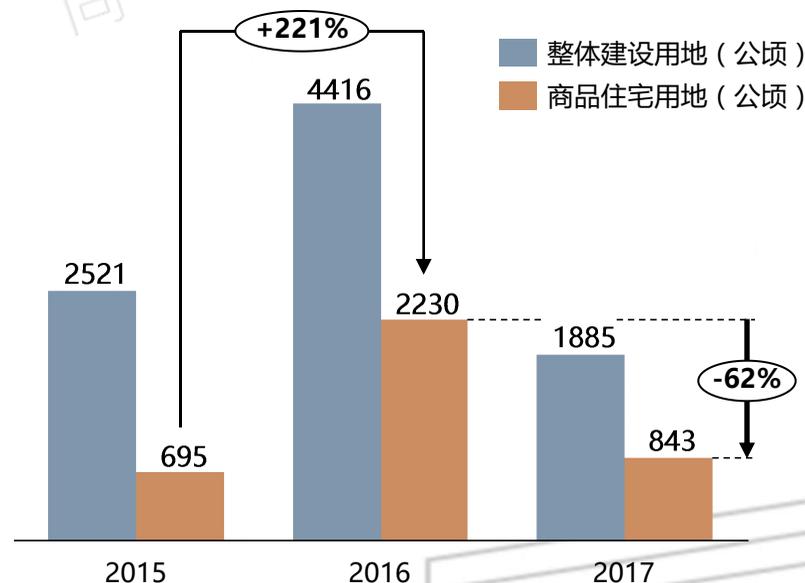
—	合计	商服用地	工矿仓储用地	住宅用地						
				小计	保障性住房			商品住宅用地	其他	
					小计	棚户区改造用地	经济适用房用地			公共租赁用地
面积 (公顷)	1885	342	302	957	113	72	42	0	843	285
占比 (%)	100%	18%	16%	51%	6%	2.5%	3.48%	0%	45%	15%

2017年各区域计划编制情况：

区域	整体计划 (公顷/亩)	住宅计划 (公顷/亩)	保障性住房 (公顷)
二七区	238/3577	99/1490	8.64
中原区	224/3358	119/1792	0.27
金水区	212/3184	114/1708	8.14
管城区	181/2722	96/1445	0
惠济区	197/2954	101/1514	18.67
郑东新区 (不含白沙)	228/3417	100/1496	39.29
高新区	360/5401	141/2113	14.68
经开区 (不含物流园区)	244/3665	73/1088	23.76
总计	1885/28277	843/12646	113

2017年一季度商品住宅供应738亩，占住宅整体供应量的6%
一季度商服用地供应660亩，占商服用地整体供应量的13%

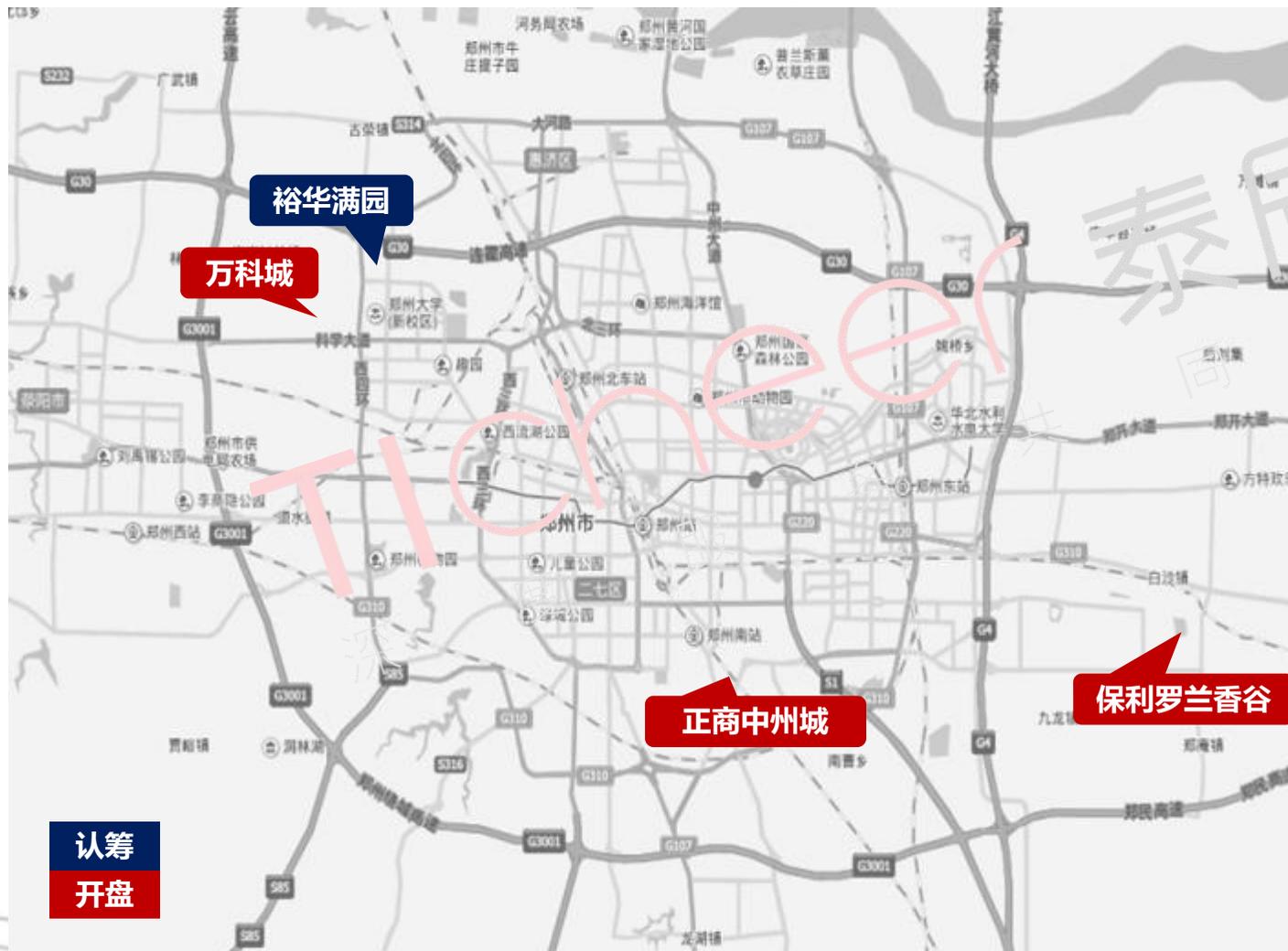
2015-2017年郑州用地供应计划





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

本周认筹项目1个、开盘项目3个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
万科城	198	186	94%
正商中州城	70	35	50%
保利罗兰香谷	168	106	63%
住宅合计	436	327	75%

4月1日 1#、8#启动认筹，共推出 396套，当天认筹约 50余组



项目位置	高新区西四环与莲花街交会处				
开发企业	河南德宇实业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	81亩	建筑面积	35万㎡	容积率	4.40
推出套数	396套				
预计情况	1#预计价格1.3万元/㎡，8#预计价格1.1万元/㎡				
优惠方式	入会交4千抵1万				
备注	五证齐全，开盘时间待定				

物业类型	楼栋	单元数	层数	梯户比	户型	套数
高层	1#	1	33	2T6	79㎡两房	198
	8#				88㎡-115㎡三房	198
合计						396

4月1日加推**别墅6#、7#**，推出**28套房源**，截止选房结束**成交6套**，去化率**21%**

4月2日加推**高层3#**，推出**140套房源**，当天到访**170组**，成交**100套**，去化率**71%**



位置	经开区航海东路凤凰大街西南				
开发商	郑州保利房地产开发有限公司				
代理公司	同策&保投				
项目占地	49亩	总建面	15万㎡ (住宅约11万㎡)	容积率	3.49
推出套数	高层140套、叠拼28套		去化套数	高层100套、叠拼6套	
到访成交率	高层59%		整体去化率	高层71%、叠拼21%	
成交价格	高层均价9750元/㎡，别墅上叠1.7万元/㎡、下叠1.8万元/㎡				
竞品概况	碧桂园翡翠湾二期入会蓄客中，预计4月中旬开盘				
优惠	高层产品优惠：①参与意向登记可享3万优惠；②认筹98折优惠；③开盘当天成功选房享99折优惠；④规定时间内签署合同享受99折优惠；⑤一次性付款99折优惠。 别墅产品优惠：①参与意向登记活动可享优惠5万元；②认购98折；③开盘99折。				
备注	五证齐全，别墅前期末集中蓄客，高层、别墅均为毛坯交付				

物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	单元	户型面积	推出套数	销售套数	去化率	均价 (元/㎡)	总价 (万元)
高层	3# (1单元除顶层外，其他为公租房)	34	2	2T4	1 (顶层)	58-60㎡两房	4	4	71%	9750	56-130
					2	89㎡三房	68	68			
						118㎡三房	34	28			
						128㎡三房	34				
合计							140	100	71%	9750	56-130
叠拼	6#	5	2	2T4	建筑面积180㎡		12	6	21%	上叠17000 下叠18000	300-330
	7#	5			上叠：3-5F+ (赠送露台、1个车位)； 下叠：1-2F+ (赠送地下1/2层、1个车位)；		16				
	合计										

2月29日，三期洋房10#、11#开盘，推出70套，截止选房结束销售35套；
项目截至开盘累计90组客户



位置	管城区南三环与郑新公路（通站路）交会处向南300米路东				
开发商	河南正商中州置业有限公司				
占地	三期47.8亩	建面	三期17万㎡	容积率	3.492
代理公司	恒辉				
推出（套）	70	成交（套）	35		
到访成交率	—	整体去化率	50%		
成交价格	首层23400元/㎡，标准层14800元/㎡，顶层16000元/㎡（永威城洋房首层2.6万元/㎡，标准层1.75万元/㎡，顶层1.8万元/㎡）				
优惠	认筹交3000优惠3000，按揭、全款优惠1%				
备注	五证齐全				

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（元/㎡）	折后总价（万元）
10#	2	8	1T2	126㎡三房	28	35	50%	顶层16000 标准层14800 首层23400	185-300
11#	3	8	1T2	126㎡三房	42				
合计					70				

3月31日18:00，**六期4#**开盘，推出**198**套，当天销售**186**套；

该楼栋于3月12日启动认筹，截至开盘累计排卡**430**张（一人多卡），当天到访约**200**组；

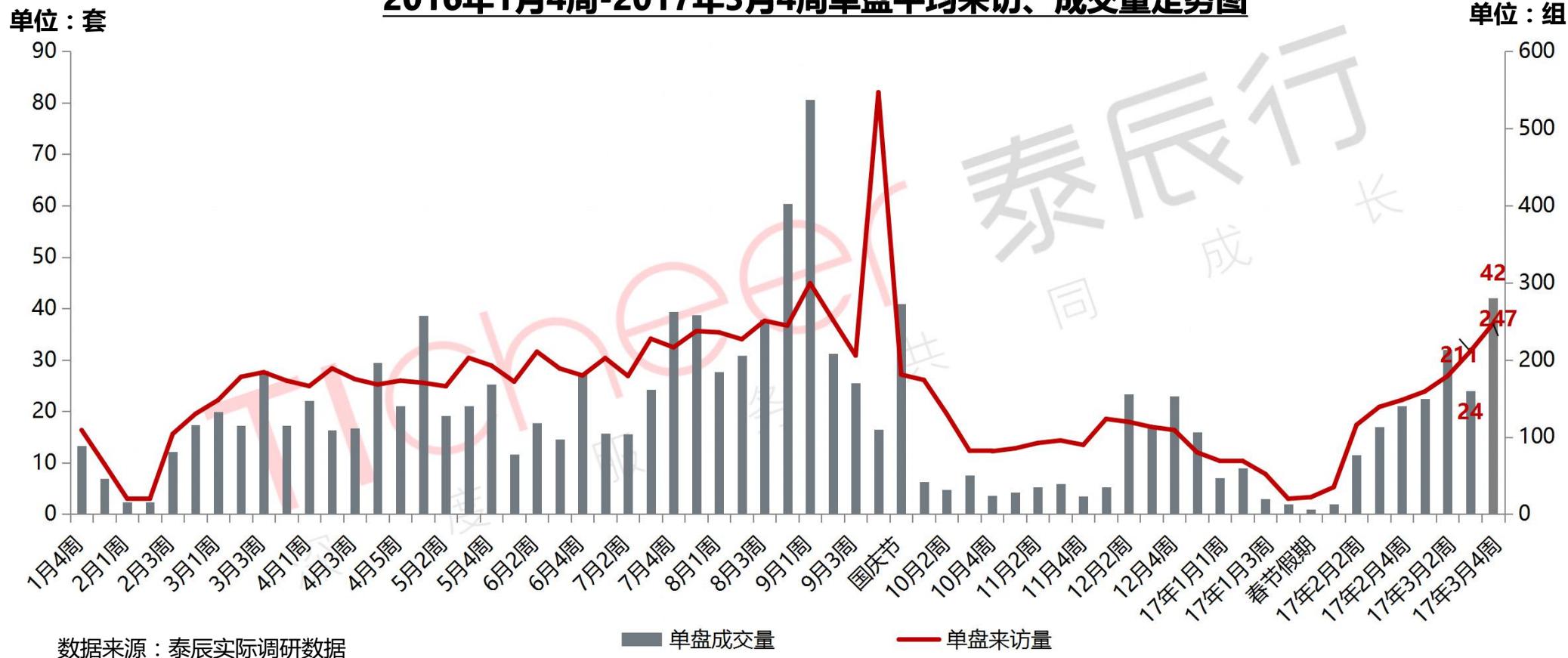


位置	高新区科学大道与西四环交汇处			
开发商	河南省美景之州地产开发有限公司			
占地	六期31.5亩	建面	六期7.4万㎡	容积率 3.5
代理公司	世联、自销			
推出(套)	198	成交(套)	186	
到访成交率	93%	整体去化率	94%	
成交价格	整体均价13800元/㎡			
竞品均价	翰林国际城均价14800元/㎡			
客户情况	认筹2万抵3万，开盘优惠1%，按时签约优惠1%；万万卡优惠0.2%			
备注	五证齐全、摇号选房（一组15个号）			

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积 (㎡)	推出套数	销售套数	去化率	折后均价 (元/㎡)	折后总价 (万元)
4#	1	33	2T6	66㎡一房 (顶层送露台)	2	0	0%	14150	94
				77㎡两房 (顶层送露台)	4	0	0%	14500	112
				77㎡两房	64	58	91%	13000	100
				89㎡三房	128	128	100%	13600	120
合计					198	186	94%	13800	94-120

□ 2017年3月4周，单盘**平均来访247组**，环比+17%；单盘**平均成交42套**，环比+75%

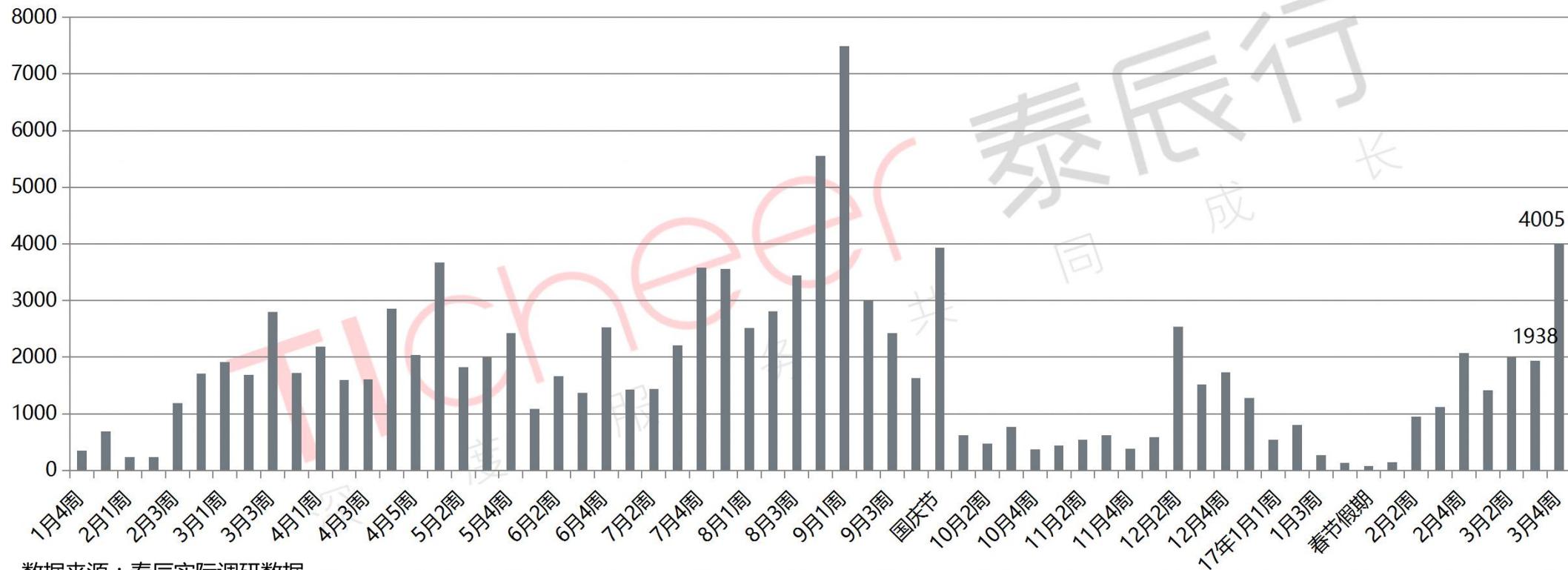
2016年1月4周-2017年3月4周单盘平均来访、成交量走势图



□ 2017年3月4周成交总量**4005套**，环比**+107%**

2016年1月4周-2017年3月4周整体成交量走势图

单位：套



数据来源：泰辰实际调研数据

◆2017年3月4周实际监控到项目127个，其中在售住宅项目86个，待售项目32个；总成交量**4005套**，环比**+107%**、同比**+132%**；

◆3月4周开盘项目9个，成交2395套，占总成交的60%，整体去化率达到92%，拉升整体成交量。

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座10楼

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。