

郑州市场周报(2017年第14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

Part 5

新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、银监会：分类调控抑制热点城市房地产泡沫（2017.4.10）



- 4月10日，银监会网站发布消息称，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，进一步加强金融监管，防范化解银行业风险，近日，银监会印发《中国银监会关于银行业风险防控工作的指导意见》，在全国范围内进一步加强银行业风险防控工作，切实处置一批重点风险点，消除一批风险隐患，严守不发生系统性风险底线，并强调坚持分类调控、因城施策，防范房地产领域风险。
- 《指导意见》提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。**坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。**

2、上海土地出让新增“评分制” 非上市房企拿地难度大（2017.4.11）



- 上海规划和国土资源管理局网站4月11日晚发布，原先中止出让的三幅（含）宅地——临港芦潮港社区C0204地块、临港芦潮港社区E0602地块、奉贤区奉城镇57-05区域地块重新上市，于5月26日现场出让，调整为招标挂牌复合式出让。
- 此次招标挂牌复合方式的综合评分表中，**囊括房企的资金实力、技术资质及获得奖项**三方面；资金实力雄厚、上海项目较多及资质较好的房企将是未来拿地的“优等生”，综合竞争力较强。
- 相比价高者得的现状，选择招/挂复合式出让的方式，政府更容易把地块出让给前期沟通更好、更加符合政府区域定位的方案。这种设置若干门槛的方式，也可以有效控制竞买人数，价格相对可控很多。

3、2017年3月份居民消费价格同比上涨0.9%，工业生产者出厂价格同比上涨7.6%（2017.4.12）



- 2017年3月份，**全国居民消费价格总水平同比上涨0.9%，环比下降0.3%**。一季度，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.4%。
- 2017年3月份，**全国工业生产者出厂价格同比上涨7.6%**，环比上涨0.3%。工业生产者购进价格同比上涨10.0%，环比上涨0.5%。一季度，工业生产者出厂价格同比上涨7.4%，工业生产者购进价格同比上涨9.4%。

4、山西省出台政策：已购公有住房转移登记需缴纳1%土地出让金（2017.4.12）



- 不动产登记涉及每位群众切身利益，为解决各地“办证难”的问题，山西省国土资源厅近日出台政策，**对已购公有住房（房改房）符合转移登记条件的，土地出让金按照成交价1%缴纳，土地使用期限调整为70年。**
- 已购公有住房也就是过去常说的“房改房”，作为一种住房福利出售给职工，土地性质是划拨。虽然早已明确了已购公有住房可以过户交易，但是对于土地的有关问题，没有明确的规定和要求，导致长期以来“房地分离”的问题，阻碍了当前不动产登记业务的正常办理。为此，山西省国土资源厅出台专门政策，对已购公有住房转移登记的问题进行了说明。
- **土地使用年限起始期为该宗地内第一套房屋上市交易之日起计算**，其土地性质变更为出让。

5、北京再出重拳：房企自持商品房年限为70年 不得销售（2017.4.14）



- 4月14日上午，北京市住建委和市规土委联合发布《关于本市企业自持商品住房租赁管理有关问题的通知》，明确企业自持商品住房应全部用于对外租赁，不得以任何方式对外销售，自持年限与土地出让年限一致。同时，为了防范“以租代售”，对外出租单次租期不得超过10年。

1、海南出台楼市限购政策：今日起非本省户籍限购1套房（2017.4.14）



- 4月14日，海南省住建厅、省国土资源厅、中国人民银行海口中心支行联合下发《关于限制购买多套商品住宅的通知》，支持合理住房需求，遏制投机性购房。
- 《通知》首要明确，从4月14日起，在全省范围内**暂停向在海南已拥有1套及以上商品住宅（含普通住宅、高档公寓、低层住宅和酒店式公寓，下同）的非本省户籍居民出售新建商品住宅。**
- 其次，**禁止期房转让和限制现房转让。**《通知》要求，居民家庭新购买的第2套及以上新建商品住宅，须取得不动产权证满2年后方可转让；企事业单位、社会组织等法人单位新购买的新建商品住宅，须取得不动产权证满3年后方可转让。
- 第三，**合理安排商品住宅用地供应。**
- 此外，《通知》还提出实行商品住宅价格备案管理以及加强交易资格审核。

2、秦皇岛限购政策出台：外地户籍暂不得购买第二套房（2017.4.15）



- 4月15日，秦皇岛市政府出台关于加强房地产市场调控的意见：
- 一、对以下范围实施限购政策：海港区城市建成区(不含金梦海湾商务旅游度假区)、北戴河区、秦皇岛经济技术开发区西区。
- 二、**非本市户籍居民家庭在本市限购区域已拥有1套及以上住房的，暂不得购买新建商品住房和二手住房。**能够提供在本市满六个月以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地户籍居民在购房时视为本市户籍居民。
- 三、房地产开发企业和经纪机构不得向限购对象出售住房。违反上述限购规定的，登记部门不予办理登记手续。
- 四、暂停受理限购对象在本市申请办理住房公积金贷款业务。
- 五、对已完成土地供应的项目，限期开工，尽快形成市场有效供应。
- 六、严厉打击囤地炒地、恶意炒作、捂盘惜售、哄抬房价、变相涨价、价外加价、捆绑搭售等违法违规行为。
- **至4月15日，秦皇岛成为河北第7座住房限购城市（石家庄、保定、廊坊、沧州、承德、唐山）**

1、东莞出台最严楼市新政 限购+限售+限外+限价(2017.4.10)



- 4月10日，东莞出台最严楼市新政，新政对外地户籍做了更严格的限制，**首套需1年社保或个税，同时对转让也做了需取得不动产证满2年的限制。**
- 1、东莞市户籍限购2套新建商品房；
- 2、非东莞市户籍购买首套房需缴纳1年社保或个税，购买第二套新建商品住房需缴纳2年社保或个税；
- 3、非东莞市户籍本科以上或初级以上职称，购买首套新建商品住房需缴纳半年社保或个税；
- 4、限售：新购住房（含新建商品房和二手房），需满2年方可再交易。

2、扬州楼市“限售令”：住房产权未满2年不得交易(2017.4.11)



- 扬州市发布《市政府关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》，指出在市区范围内户籍居民家庭拥有第二套住房及以上、非市区范围内户籍居民家庭拥有第一套住房及以上的，**自取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》未满2年的，不得上市交易。**

3、成都调控加码 限购区域内买房满3年才能转让(2017.4.12)



- 为加强房地产市场管理，防范住房信贷业务操作风险、信用风险、合规风险，促进房地产市场平稳健康发展，成都再发通知，自即日起，**在成都市住房限购区域内新购买的住房（含商品住房和二手住房），须取得不动产权证满3年后方可转让。**各银行业机构要严格落实月供收入比不超过50%等政策要求，强化购房人收入证明材料审核，防范投资投机信贷风险。
- **至此，全国已有北京、厦门、杭州、福州、青岛、广州、珠海、常州、惠州、东莞、成都、扬州、启东、长乐、闽侯、河北白沟镇等（环广州、环深圳区域）十几座城市出台房地产“限售”政策，收紧“拿房即卖”行为。**
- 购房者必须持有一定年限后才可转让，延长了房产的交易周期，这在一定程度上也为不动产登记、房地产税立法、楼市建立长效调控机制等相关政策的出台赢得了时间。

1、今年郑州主要预期目标划定：GDP增长9%(2017.4.10)



- 4月9日上午，郑州市第十四届人民代表大会第五次会议在省人民会堂开幕。根据会议议程，郑州市人民政府市长程志明代表郑州市政府向大会作政府工作报告：
- **GDP：今年郑州主要预期目标：生产总值增长9%左右**
- **房产：紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”定位**
- **融合：推进与开封、新乡、许昌、焦作等周边城市融合发展**
- **开放：加快中欧（郑州）班列覆盖北欧线和南欧线的核心枢纽建设**

2、郑州将征收2300多亩建设用地，涉及11个村(2017.4.12)



4月12日，郑州市人民政府分别发布了关于落实郑州市2016年度第五批、第八批、第十五批、第十六批乡镇建设征收土地的通告。《通告》显示，这四批征地已经被河南省政府已经批复，**郑州市将征收集体土地154.707公顷，约合为2320.6亩。**

《通告》中明确指出了此次四批征收土地的位置，主要位于**中原区与高新区**，涉及村庄与社区共11个，分别是：

中原区须水街道办事处：**庙王村**10.5985公顷，约合为159亩；**三王庄村**0.2660公顷，约合为4亩（永威）；**须水村**34.1104公顷，约合为511.66亩；**二砂村**4.0451公顷，约合为60.66亩；**三十里铺村**3.1532公顷，约合为47.3亩。

郑州高新技术产业开发区：

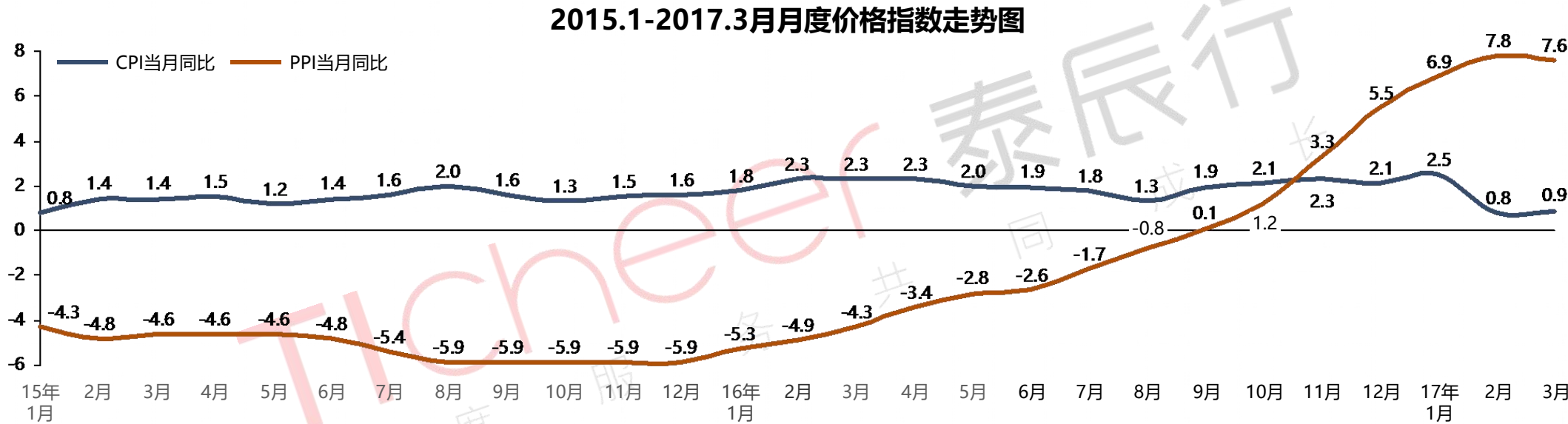
石佛办事处：**百炉屯村**16.9983公顷，约合为254.97亩（碧桂园）；**欢河村**20.9779公顷，约合为314.67亩。

双桥办事处：**庄王村**29.6690公顷，约合为445.03亩；**郭村**12.1308公顷，约合为181.96亩。

沟赵办事处：**岗崔村**1.2734公顷，约合为19.101亩；**枣陈村**21.4844公顷，约合为322.27亩。

2017年4月12日，国家统计局发布3月份全国居民消费价格指数（CPI）和工业生产者出厂价格指数（PPI）数据显示，CPI环比下降0.3%，同比上涨0.9%；PPI环比上涨0.3%，同比上涨7.6%；

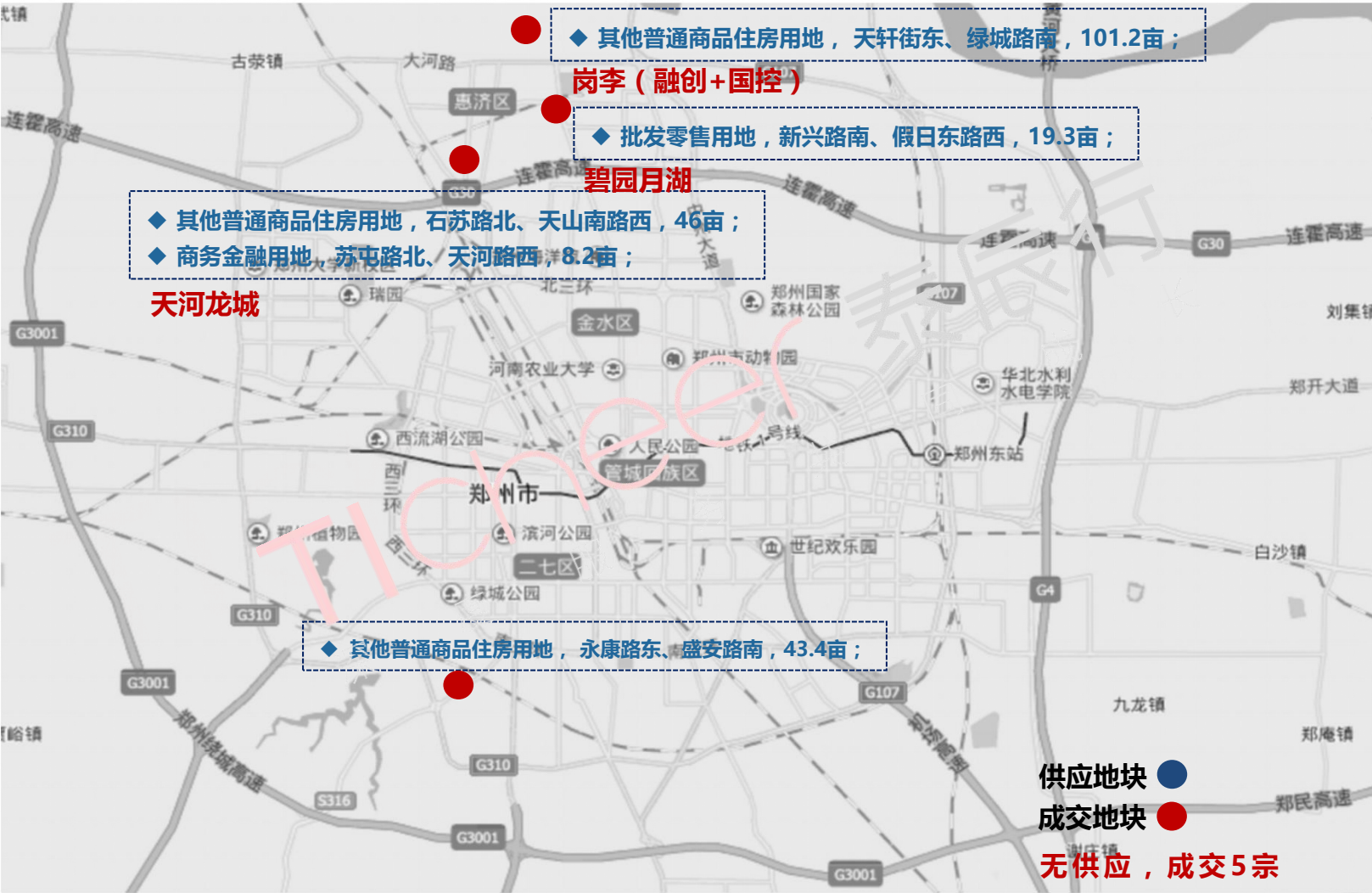
2017年1季度，PPI同比上涨1.4%（2016年1季度2.1%），PPI同比上涨7.4%（2016年1季度-4.8%）。



泰辰点评：

2017年3月，CPI低位徘徊，PPI出现回落，市场通胀预期降温；CPI连续低位主要受食品价格下降明显影响，PPI在经历多个月的涨幅扩大后出现回落，这主要是由于供给侧结构性改革带来钢铁、煤炭等价格的上涨效应逐渐降低，预计后期随着基数的上升，PPI继续大幅上涨的动力不大；

居民消费物价涨幅低，工业品价格涨幅高，PPI未能传导至CPI，反映出工业上游领域的原料、资源、能源价格上升，并不能传导到终端消费领域，因此利润其实只集中在上游或者中游行业，经济仍存下行压力，预计未来调控将维持稳中偏紧的政策。



挂牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起拍价 (万元)	成交额 (万元)	楼面价 (元/㎡)	溢价率	拿地房企	城中村	备注
2017-4-12	郑政出[2017]1号(网)	二七区	永康路东、盛安路南	43.4	其他普通商品住房用地	>1,<3	21830	21830	2516	0%	郑州市二七城乡更新建设开发有限公司	——	滨河花园 候寨安置区
	郑政出[2017]2号(网)	惠济区	新兴路南、假日东路西	19.3	批发零售用地	<2.5	8201	19301	6006	135%	河南碧源盛宏置业有限公司	木马村	碧园月湖
	郑政出[2017]3号(网)	惠济区	石苏路北、天山南路西	46.0	其他普通商品住房用地	>1 , <3.5	19416	19416	1809	0%	天河置业有限公司	下坡杨	天河龙城
	郑政出[2017]4号(网)	惠济区	苏屯路北、天河路西	8.2	商务金融用地	<4	3620	3620	1664	0%	天河置业有限公司		
	郑政出[2017]5号(网)	惠济区	天轩街东、绿城路南	101.2	其他普通商品住房用地	>1,<2	35169	35169	2606	0%	河南峻惠房地产开发有限公司	岗李	融创+国控
合计				218	——								

4月14日，河南省宅基地A类复垦券公开交易结果2017001批次（总第2批次）对外公布，本次拍卖于2017年3月21日交易完成，共成交A券3142.8096亩，成交总金额为人民币94284.288万元

序号	竞得人	竞得A券面积（亩）	成交总价（元）	序号	竞得人	竞得A券面积（亩）	成交总价（元）
1	新乡御景置业有限公司	100	30000000	31	郑州建业联盟置业有限公司	50	15000000
2	郑州市永威置业有限公司	50	15000000	32	郑州燃气房地产开发有限公司	50	15000000
3	北京富源盛达房地产开发有限公司	50	15000000	33	新东润地产有限公司	50	15000000
4	河南碧源宜华置业有限公司	50	15000000	34	天津正荣泰置业有限公司	50	15000000
5	河南凯华地产有限公司	50	15000000	35	郑州名达置业有限公司	50	15000000
6	天津丰源置业有限公司	100	30000000	36	郑州绿荣置业有限公司	50	15000000
7	河南鸿宝置业有限公司	50	15000000	37	天津元晟置业有限公司	50	15000000
8	郑州高屋置业有限公司	50	15000000	38	漯河昌建盛世地产有限公司	50	15000000
9	郑州铭恒房地产开发有限公司	50	15000000	39	郑州云翠置业有限公司	50	15000000
10	郑州合广置业有限公司	50	15000000	40	河南碧源新城置业有限公司	50	15000000
11	上海新城创域房地产有限公司	50	15000000	41	海马（深圳）资本管理有限公司	50	15000000
12	河南碧源锦秀置业有限公司	50	15000000	42	徐州汇丰房地产开发有限公司	50	15000000
13	郑州朱雀置业有限公司	50	15000000	43	南京琛宝置业有限公司	50	15000000
14	郑州弘致盛实业有限公司	50	15000000	44	郑州河海置业有限公司	50	15000000
15	郑州国控置业有限公司	50	15000000	45	和昌地产集团有限公司	50	15000000
16	郑州碧海置业有限公司	50	15000000	46	郑州城茂置业有限公司	50	15000000
17	郑州碧源置业有限公司	50	15000000	47	河南龙宇房地产开发有限公司	50	15000000
18	郑州正弘九和实业有限公司	50	15000000	48	郑州弘致图实业有限公司	50	15000000
19	南昌正荣正升置业有限公司	50	15000000	49	北京中信房地产有限公司	50	15000000
20	河南英地置业有限公司	50	15000000	50	南京杰琼置业有限公司	50	15000000
21	郑州博雅置业有限公司	100	30000000	51	郑州大有永固置业有限公司	50	15000000
22	河南兴伟置业有限公司	50	15000000	52	郑州安永置业有限公司	50	15000000
23	郑州名望置业有限公司	50	15000000	53	新郑市弘远房地产开发有限公司	50	15000000
24	西安金辉兴业房地产开发有限公司	50	15000000	54	河南正商置业有限公司	50	15000000
25	江苏中南建设集团股份有限公司	50	15000000	55	新郑市国瑞房地产开发有限公司	50	15000000
26	汤阴县碧桂园房地产开发有限公司	50	15000000	56	许昌英地置业有限公司	50	15000000
27	平顶山广鹰置业有限公司	100	30000000	57	河南兴科置业有限公司	50	15000000
28	西安金辉居业房地产开发有限公司	50	15000000	58	郑州美好华庭置业有限公司	50	15000000
29	郑州中鑫云谷手机科技园有限公司	50	15000000	59	正荣正丰（上海）房地产开发有限公司	42.8096	12842880
30	郑州山堂置业有限公司	50	15000000	合计		3142.8096	942842880

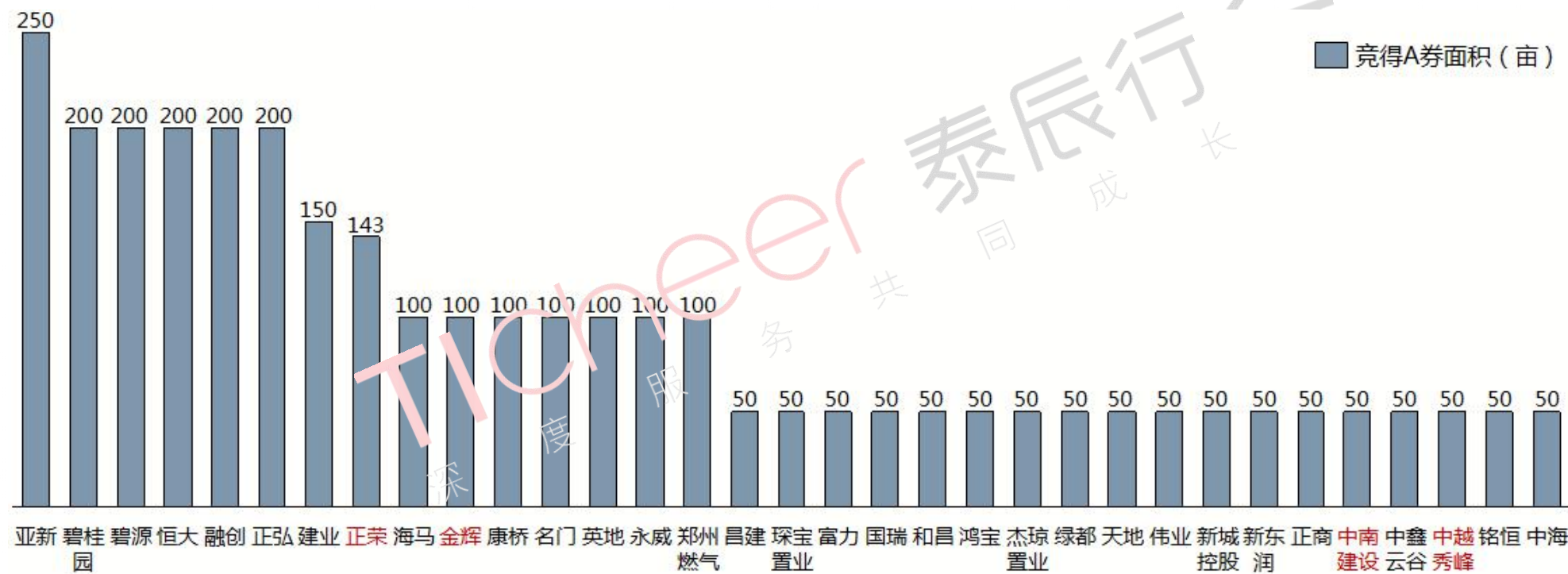
复垦券使用细则回顾：

➢4月6日，郑州市国土局发出通知，郑州市内五区及郑东新区、郑州经济开发区、郑州高新区（含所有托管区域）范围内，凡是2017年1月15号以后审批的商品住房土地出让方案（民生项目除外），涉及新增建设用地的，在商品住房用地出让时，必须使用复垦券。

➢商品住房土地出让成交后，竞得人持《网上竞得证明》、《河南省宅基地复垦券证书》到郑州市国土资源局挂钩办核销复垦券，由挂钩办出具《出让宗地复垦券核销意见》后办理土地成交确认书。

3月20日，宅基地A类复垦券网上交易开始，378家房企参与竞价，最终达到30万元/亩熔断价，触发熔断机制。共有373家房企同意以熔断价通过现场抽签的方式确定竞得人。3月21日上午，共有59家房企竞得63个标段

3月21日企业竞得河南省宅基地A类复垦券面积



备注：其中中南集团、正荣集团、金辉地产、中越秀峰目前郑州尚无项目落地；
2016年12月20日，河南省首批宅基地A类复垦券拍卖会举行，现场共交易6148.59亩宅基地复垦券

本周认筹项目1个



4月15日，二期10#大平层认筹，共计66套房源，全天排卡13张



在售

二期10#平层图

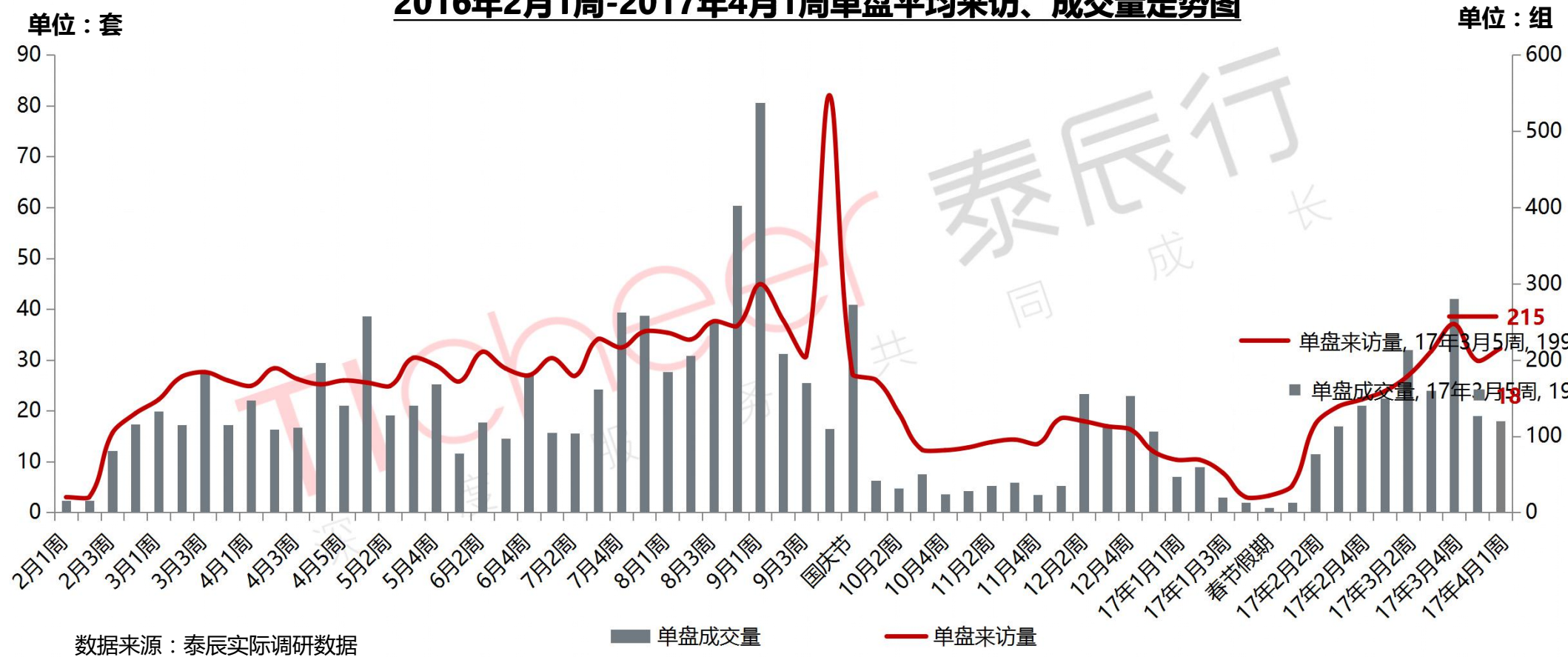


项目位置	中原区棉纺路与嵩山路交汇处西北角（原国棉五厂）				
开发企业	郑州四棉置业有限公司				
代理商	盛威				
占地面积	173亩	建筑面积	75万㎡	容积率	4.2
推出套数	66套				
预计情况	预计五月下旬开盘，价格待定				
优惠方式	认筹交10万抵30万				
备注	二期预计2018年9月30日交房				

推出房源	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积	推出套数
	二期10#	1	33F	2T2	275-286㎡五房	66
	合计					66

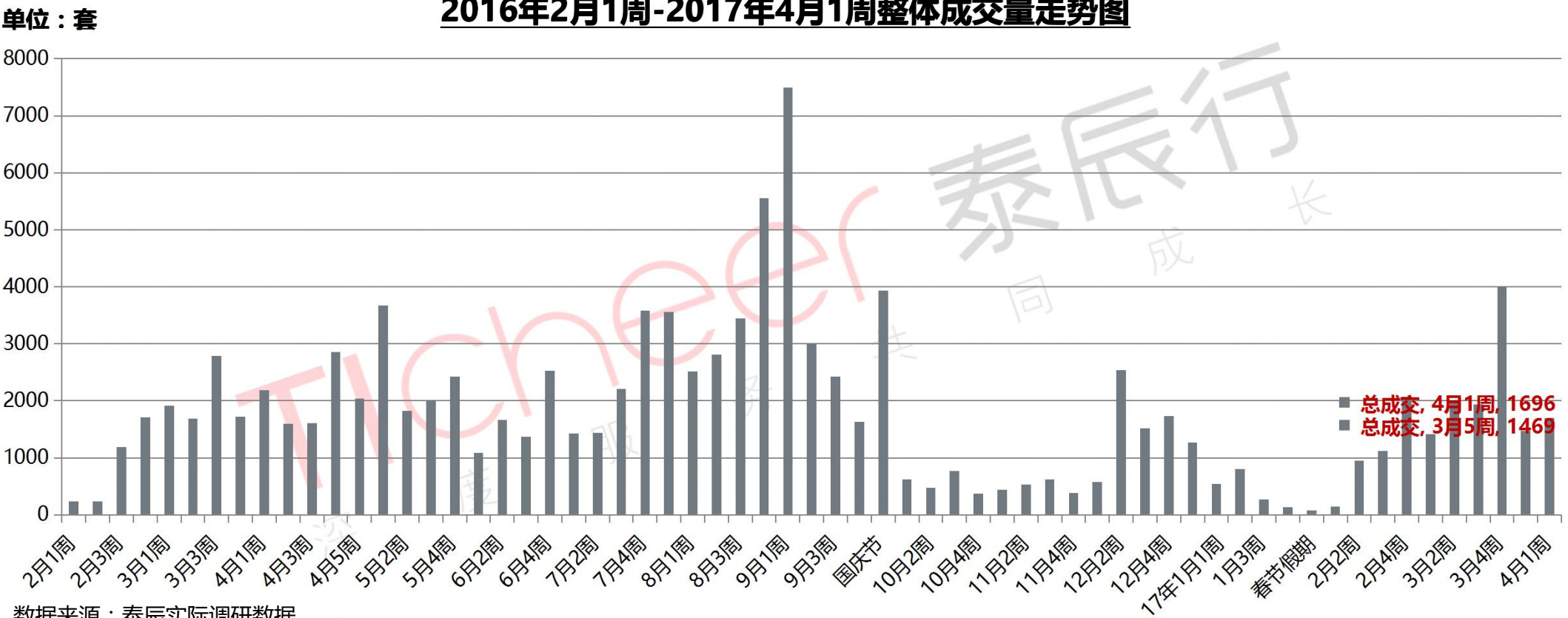
□ 2017年4月1周，单盘**平均来访215组**，环比+8%；单盘**平均成交18套**，环比-5%

2016年2月1周-2017年4月1周单盘平均来访、成交量走势图



2017年4月1周成交总量**1696套**，环比**+15%**

2016年2月1周-2017年4月1周整体成交量走势图



数据来源：泰辰实际调研数据

- ◆2017年4月1周实际监控到项目128个，其中在售住宅项目82个，认筹蓄客项目14个，待售项目23个；总成交量**1696套**，环比**+15%**；
- ◆4月1周开盘项目1个，成交578套，占总成交的34%，开盘去化率达到100%。

中牟新县城目前已进驻品牌房企5家，绿都、伟业、碧桂园、路劲、亚新，高层价格1万元/m²左右（碧桂园豪园首开价格预计1.2万元/m²）



■中牟新区东至老郑汴路、南至陇海铁路、西至万三公路、北至贾鲁河，2004年开始建设，目前涛圣街以东区域发展相对成熟，县级行政事业单位（县政府、国土局、财政局、地税局、公安局等）聚集，且居住区较多，有一定的居住氛围，配套较为成熟；以西区域生活配套不完善，尚处规划修建中，发展较缓慢；

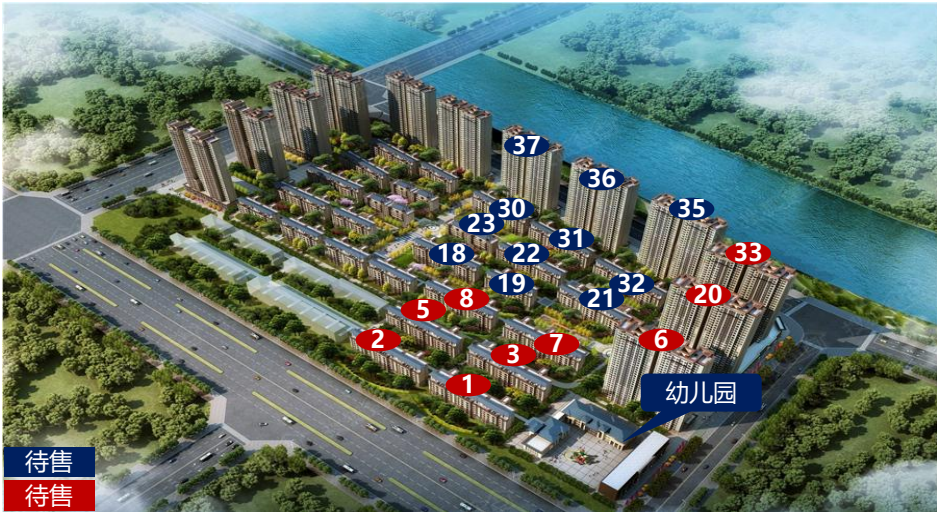
■轨道交通20号线西起金水科教园区，通过白沙，从商都大道进入中牟县城组团，沿商都大道敷设，止于商都大道与雁鸣大道交叉口；

路劲中牟新城项目，与贾鲁河景观带一路之隔

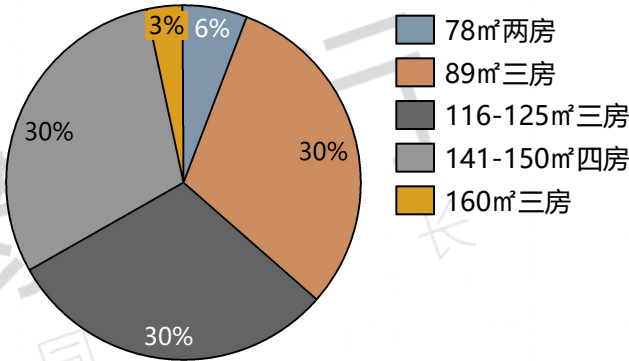


开发商	郑州龙港置业有限公司	位置	中牟县商都大道人文路交叉口东北
占地面积	275亩	总建筑面积	70万㎡（地上54.7：可售洋房15.5，可售高层29，商业2，幼儿园0.4）
容积率	3.0	装修	毛坯
物业类型	高层、洋房	代理公司	恒辉&自销
项目概况	➢ 项目规划采用凹字形高低配设计，规划12栋33-34层高层、26栋6+1/8+1层洋房、一所4000㎡幼儿园。 ➢ 高层采用分离式核心筒，主力户型89㎡小三房，116-125㎡大三房； ➢ 洋房主力户型141-150㎡四房，以三/四面宽为主，户型采光较好；		
目前阶段	3月18日城市展厅开放（路劲·东方陆港），4月15日项目售楼部开放，并启动0元入会 售楼部开放当天到访客户2000余组，0元入会800余组（入会凭2万元3个月定存单，开盘享受总房款1%优惠） 预计2017年5月开盘		

项目定位偏改善，高层主力户型89㎡小三房，116-125㎡大三房，洋房主力户型141-150㎡四房



首批推出房源户型配比



物业	楼栋	层数	单元	梯户	面积	套数
高层	6#	33	2	2T4	78㎡两室两厅一卫	62
					89㎡三室两厅一卫	62
					116㎡三室两厅两卫	62
					125㎡三室两厅两卫	62
	20#	33	2	2T4	89㎡三室两厅一卫	124
					114㎡三室两厅两卫	62
					124㎡三室两厅两卫	31
					142㎡四室两厅两卫	31
	33#	34	2	2T4	89㎡三室两厅一卫	134
					124㎡三室两厅两卫	102
					143㎡四室两厅两卫	31
					141㎡四室两厅两卫	180
洋房	1-3#、5#、7-8#	8+1	3	1T2	146㎡四室两厅三卫	36
					150㎡四室两厅三卫	36
					160㎡三室两厅两卫	36
					160㎡三室两厅两卫	36
合计						1051

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。