

郑州市场周报(2017年第17期)

——泰辰市场研究部

Part 1 行业热点

Part 2 土地监控

Part 3 周度数据

Part 4 楼市活动

Part 5 项目监控

Part 6 新盘扫描

目

录

CONTENTS

1、5月起全国所有市县停发房产证 换成不动产权证 (2017.5.2)



- 5月1日起，房产证“下岗”！新的《不动产权证书》来了！按照国土资源部的相关工作安排，5月1日起全国所有市县停发旧证、颁发新证。
- 申请不动产登记时需提交的材料：1、登记申请书；2、申请人、代理人身份证明材料、授权委托书；3、相关的不动产权属来源证明、登记原因证明文件、不动产权属证书；4、不动产界址、面积等材料；5、与他人利害关系的说明材料；6、法律、行政法规以及《不动产登记暂行条例实施细则》规定的其他材料。

2、西安6月1日起调整公积金贷款首付比例 面积144㎡以上首付不低于30% (2017.5.2)



- 6月1日起（以公积金贷款系统申请受理时间为准），公积金贷款首付比例全部统一标准。
- 缴存职工家庭首次使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在144㎡（含）以内的首付比例不低于25%（原比例不低于20%）；面积在144㎡以上的首付比例不低于30%（原比例不低于20%）；对结清首次住房公积金贷款后，再次申请使用住房公积金贷款购买自住住房，面积在144㎡（含）以内的首付比例不低于30%，面积在144㎡以上的首付比例不低于35%（原比例不低于30%）；第三次及以上申请住房公积金贷款的不予受理。
- 购买精装修房屋首付款比例不低于40%（原比例不低于30%）。组合贷款首付比例应当同时满足商业贷款与公积金贷款首付比例要求。

3、7月1日起我国取消13%的增值税税率 (2017.5.4)



- 从7月1日开始，纳税人销售或进口农产品(含粮食)、食用盐、图书、报纸等将可适用更低的增值税11%税率。财政部和国家税务总局昨日宣布，将增值税税率从四档简并为三档，取消13%的增值税税率。
- 在近期国务院公布相关减税计划后，财政部这次公布了部分减税政策细则，使得减税政策得以逐步落地。新政将我国增值税税率由四档减至17%、11%和6%三档，一定程度上解决了档次过多不利于税收管理和税制公平的问题。

1、郑州限购再升级 限购区域扩大至新郑荥阳中牟3地(2017.5.3)



- 调整商品住房限购区域。在《郑州市人民政府办公厅关于在郑州市部分区域实施住房限购的通知》规定的限购区域基础上，增加**新郑市、荥阳市、中牟县**。其中**新密、登封等非限购区也限售**。
- 在上述限购区域，**暂停向注册时间不足3年的企业(不含专管住房租赁业务的企业)销售住房(含新建商品住房和存量住房，下同)；暂停向已拥有一套以上(含一套)住房的本市户籍单身人士出售住房。**
- 在郑州市行政区域内，2017年5月3日(含)之后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让；和通过赠与方式转让住房，自签署《赠与合同》并办理转让确认手续之日起，**赠与人满3年后方可再次购买住房。**

2、东三环（平安大道—相济路）地面快车道开通(2017.5.4)



- 从东三环（107辅道）快速化工程PPP项目指挥部获悉，**东三环（平安大道—相济路段）地面快车道3日起对外放行**。这是东三环快速化工程首段试通车的地面快车道。
据介绍，首段开通的地面快车道北起平安大道，南至相济路（距该路口约100米），全长约1千米，双向8车道。目前，标识标线均已划好，交通标牌也已安装完毕。施工方中水电十一局于今日撤掉围挡，社会车辆可通行。

2017年5月3日，郑州发布《关于进一步强化调控措施稳定全市房地产市场的通知》，将新郑市、荥阳市、中牟县纳入限购范围，规定新购住房在取得《不动产权证书》三年内不得出售。4月地方出台调控政策近50次，调控力度和范围不断扩大，调控地区主要集中在二三线城市。“限售”正成为越来越多城市进行调控的“杀手锏”。截至目前，已有成都、厦门、福州、青岛、杭州、广州、珠海、惠州、扬州、常州、长乐、徐水、启东、白沟、东莞、西安、济南、郑州、高碑店等超过20个城市启动限售的调控政策。

调控政策时间轴



郑州市5月2日限购升级后限购范围一览



郑州市5月2日限购升级重点内容

- 限购范围：市内八区+港区+中牟、新郑、荥阳
- 限购：暂停向已拥有一套以上（含一套）住房的本市户籍单身人士出售住房；本地户籍限购2套，外地户籍限购1套
暂停向注册不满3年的企业销售住房（含新房、存量房）
- 限售：对全市范围限售；2017年5月3日（含）之后购买的住房，自取得《不动产权证书》之日起不满3年的不得上市转让。
赠与方式转让住房，赠与人满3年后方可再次购买住房。

限购升级的影响

1、价格梯队确立

新郑、荥阳、中牟纳入限购范围，对区域价值肯定，价格也有所限制

2、市区价值凸显

近郊非限购优势消失，西区、及南区三四环间刚需或有所回流

3、近郊非限购区域利好

新密、开封新区、平原新区等距离郑州较近的非限购区域或迎来利好

4、抑制投资投机

注册公司、离婚、赠与方式保留购房资格等投资投机空子被堵死，流动性受到限制，投资持有成本及风险加大

5、类住宅公寓迎来春天

住宅购房门槛抬高，部分过渡性自住、投资客户，将流入公寓市场

6、银行信贷收紧

根据最新监控，目前多数银行利率折扣优惠已收回（建行、中行、工行、农行、光大恢复基准），郑州银行9折，中信、邮政95折

本轮限购后楼市预测

1.土地：新纳入限购区域地价将抬高

新郑、荥阳、中牟三区当前地价相对较低，纳入限购范围是对区域价格 and 价值的肯定，高涨的房价将带动区域地价上涨，预计限购后三区地价将随之抬升。

2.项目：新限购区域将从纯刚需逐步向品质型提升

目前新郑龙湖镇、荥阳市价格基本在10000元/㎡左右，中牟绿博高层维持在16000元/㎡，中牟县城及新城价格基本破万，三区作为传统刚需主力外溢区域，此前产品品质不高，满足纯刚需需求即可，此轮涨价后区域项目品质（品牌、形象、配套等）将逐步提升。

3.成交：大郑州版图内下半年市场成交量未必下滑

- a.新郑、荥阳、中牟限购后，受资格限制，成交量将大幅下降；
- b.新限购扩大政策出台后，目前有资格尚未入市的客群将恐慌性入市，未来将可能形成新一波入市成交；
- c.2016年供地计划中6000亩土地年初已完成供应，多数项目预计将在今年下半年入市，将通过各种渠道完成对客户搜刮，实现项目目标；

4.价格：新限购三区价格维稳，倒逼市区价格提升

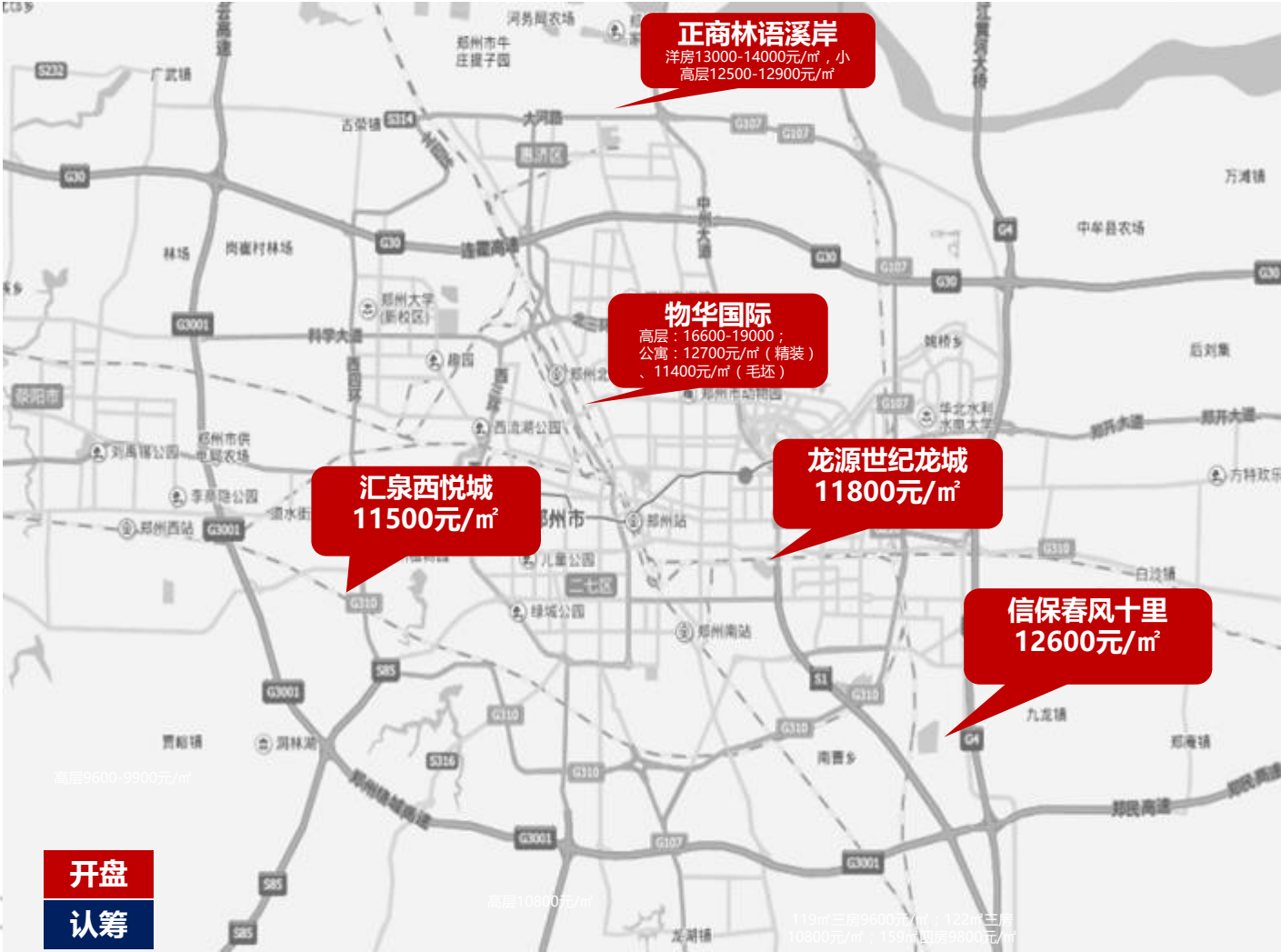
未来新限购三区价格体系将会波动性维稳，而目前三区与市区内邻近区域价差较小，此次限购后，对市区内价格形成倒逼，尤其对核心市区价格。

5.房企建议

- a.项目价格策略：限购区域内新入市项目价格保持维稳，已开发项目可根据实际情况略微提升，对近郊未限购区域（如：上街、开封、新密、平原新区等）将迎来利好；
- b.企业拿地策略：市区内依然是未来城市价值的至高点，即便当前地价高企，未来开发操作空间仍然较大；对新纳入限购区域的三区，当前区域内地价尚未抬升，房企应积极进驻做好土地储备；未限购同等区位、同等距离的区域（如新密白寨、曲梁等）应快速拿地，抢先进驻。

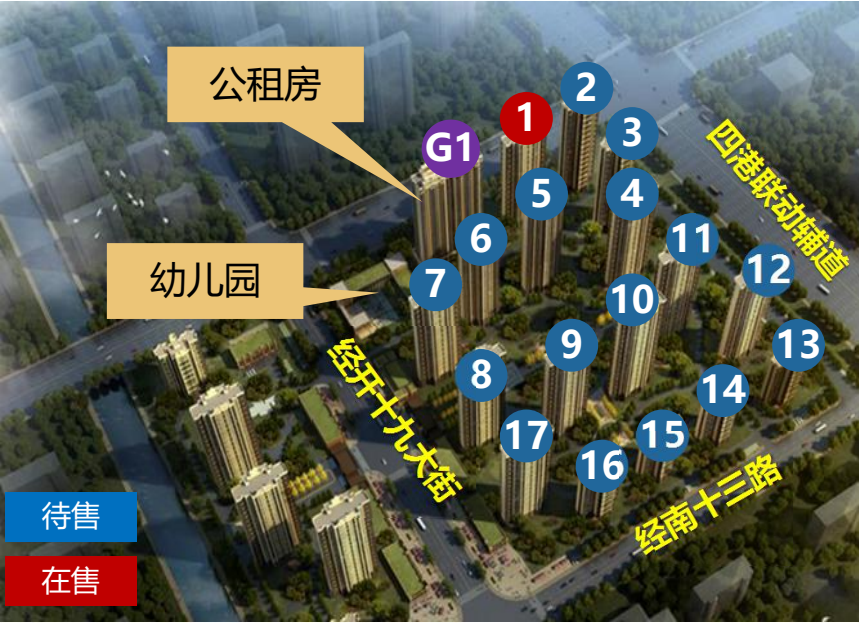


本周认筹项目0个 开盘项目5个



项目	推售物业	推出	成交	去化率
正商林语溪岸	小高层、洋房	92	43	47%
物华国际	高层	513	162	32%
龙源世纪龙城	高层	175	175	100%
信保春风十里	高层	66	54	82%
汇泉西悦城	高层	544	387	71%
住宅合计	——	1390	821	59%

5月5日，加推**一期1#**的部分房源共计66套，前期无排卡，截至周日去化**54套**，整体去化率**82%**



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㎡	容积率	2.49
推出套数（套）	66		成交套数（套）	54	
到访成交率	——		整体去化率	82%	
成交价格	均价12600元/㎡（2017.1.14开盘价格10700-12500）				
优惠方式	开盘优惠1%				
备注	五证齐全				

业类型	楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（㎡）	推出套数	成交套数	去化率	单价（元/㎡）
高层	1#	1	33	2T4	89㎡三房	33	54	82%	12600元/㎡
					113㎡三房	33			
合计						66	54		

5月6日针对二期1#、2#、3#、综合楼开盘，推出513套，去化162套，前期认筹500余组，当天到访300余组



位置	农业路与南阳路交汇处向西200米				
开发商	郑州杰人置业有限公司				
代理公司	自销				
占地	140亩（二期）	建面	25万㎡	容积率	5.5
推出套数（套）	513		去化套数（套）	162	
到访成交率	——		整体去化率	32%	
成交价格	高层：16600-19000； 公寓：12700元/㎡（精装）、11400元/㎡（毛坯）				
优惠	①认筹8千抵8万优惠； ②选房每平优惠200元，一次性额外优惠1%；				
备注	综合楼17-19F精装、5-8F、12-16F毛坯；五证齐全； 弘润华夏大酒店三楼选房				

首批房源	楼栋	单元	楼层	梯户	户型	推出套数	去化套数	去化率	均价 (元/㎡)	总价 (万元)
	1#	3	34F	2T4	53-55㎡一房	23	8	35%	19000	102
					87-97㎡三房	40	26	65%	17000	148-167
	2#	1	33F (两层底商)	2T4	128㎡三房	31	13	42%	17500-17810	224-228
					89㎡三房	62	27	43%	17640-17970	157-160
					133㎡三房	31	14	45%	17510-18500	233-246
	3#	3	34F	2T4	85-91㎡三房	63	12	19%	17500-15100	149-153
					104㎡三房	14	9	64%	16800-17000	175-177
					131-134㎡三房	60	13	22%	16600-17300	218-233
					141㎡四房	13	3	23%	16800-17000	238-240
	综合楼 (商业+公寓)	——	28F (四层底商)	5T25	46-83㎡	176	37	21%	10300-12800	59-86
	合计					513	162	32%	——	——

楼市活动—龙源世纪龙城

5月7日，针对高层**3号院1#**开盘，当天到访客户**200余**组，截止到当天选房结束，去化**175套**，去化率100%；前期累计认筹约**200组**



项目位置	管城区石化路德丰街				
开发企业	河南龙源地产有限公司				
代理商	郑州博盛置业营销有限公司				
占地面积	90亩	建筑面积	28万㎡	容积率	3.49
推出套数（套）	175	销售套数（套）	175		
到访成交率	——	整体去化率	100%		
成交价格	11800元/㎡（精装+车位）				
优惠方式	前期认筹交100000 按揭1%；全款3%				

产品	物业类型	楼栋	梯户	层数	户型面积	推出套数	去化率	套数
	高层	1#	2T7	27 (两层底商)	52㎡一房	25	100%	175
					56㎡一房	25		
					74㎡两房	50		
					85㎡两房	25		
					88㎡三房	50		
	合计					175	100%	175

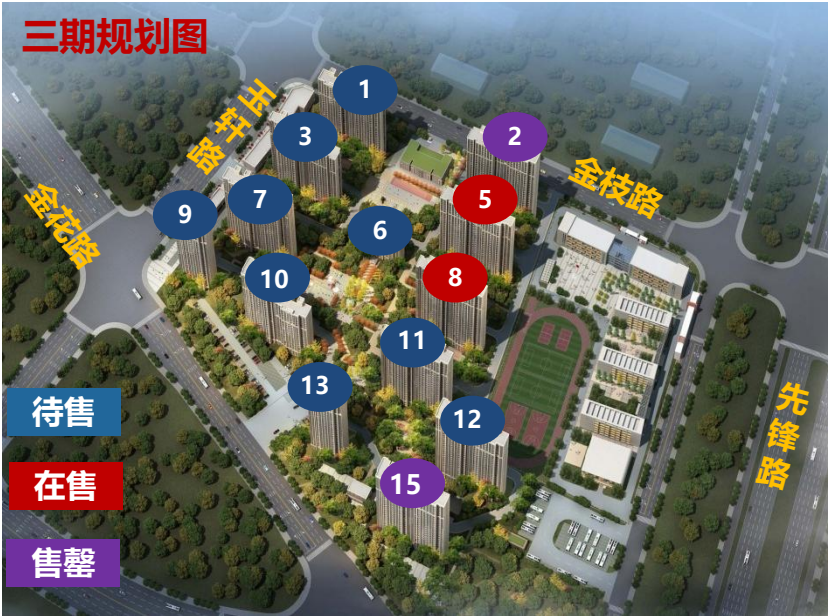
5月7日，针对**6号院2#小高层和6号院3#洋房开盘**，当天到访客户约**85组**，截止到当天选房结束，去化约**43套**，去化率**47%**；4月初开始蓄客，截止开盘，累计蓄客约**150组**



项目位置	惠济区花园路与大河路交叉处西北角			
开发企业	河南晨光正商置业有限公司			
代理商	易居			
占地	80亩（总）	建面	80万㎡（总）	容积率 2.0
推出套数（套）	92		销售套数（套）	43
到访成交率	——		整体去化率	47%
成交价格	➢ 洋房：均价13000-14000元/㎡（一层15500-16000元/㎡、20100元/㎡（赠送大面积花园）；六层复式约14000-15000元/㎡） ➢ 小高层：均价12500-12900元/㎡（三层东户送平台13300-13500元/㎡）			
竞品价格	项目2016年12月17日洋房开盘均价12500-13000元/㎡ 万科天伦紫台：15300元/㎡			
优惠方式	开盘当天VIP客户购房总房款优惠20,000元 一次性、按揭优惠1% 购房优惠1% 正商老业主重复购买优惠0.5%			

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	6号院2#	13F（1-2层为底商+物业用房）	1	2T4	88㎡三房	44	21
	6号院3#	6F	4	1T2	97㎡三房	48	22 （顶层复式无成交量）
					99㎡三房		
					100㎡三房		
					102㎡三房		
					107㎡三房		
	合计						92

5月7日，针对三期**5#、8#**开盘，当天到访客户**约400**组，截止到当天选房结束，去化**约387套**，去化率**71%**；
截止开盘，累计蓄客**约517组**

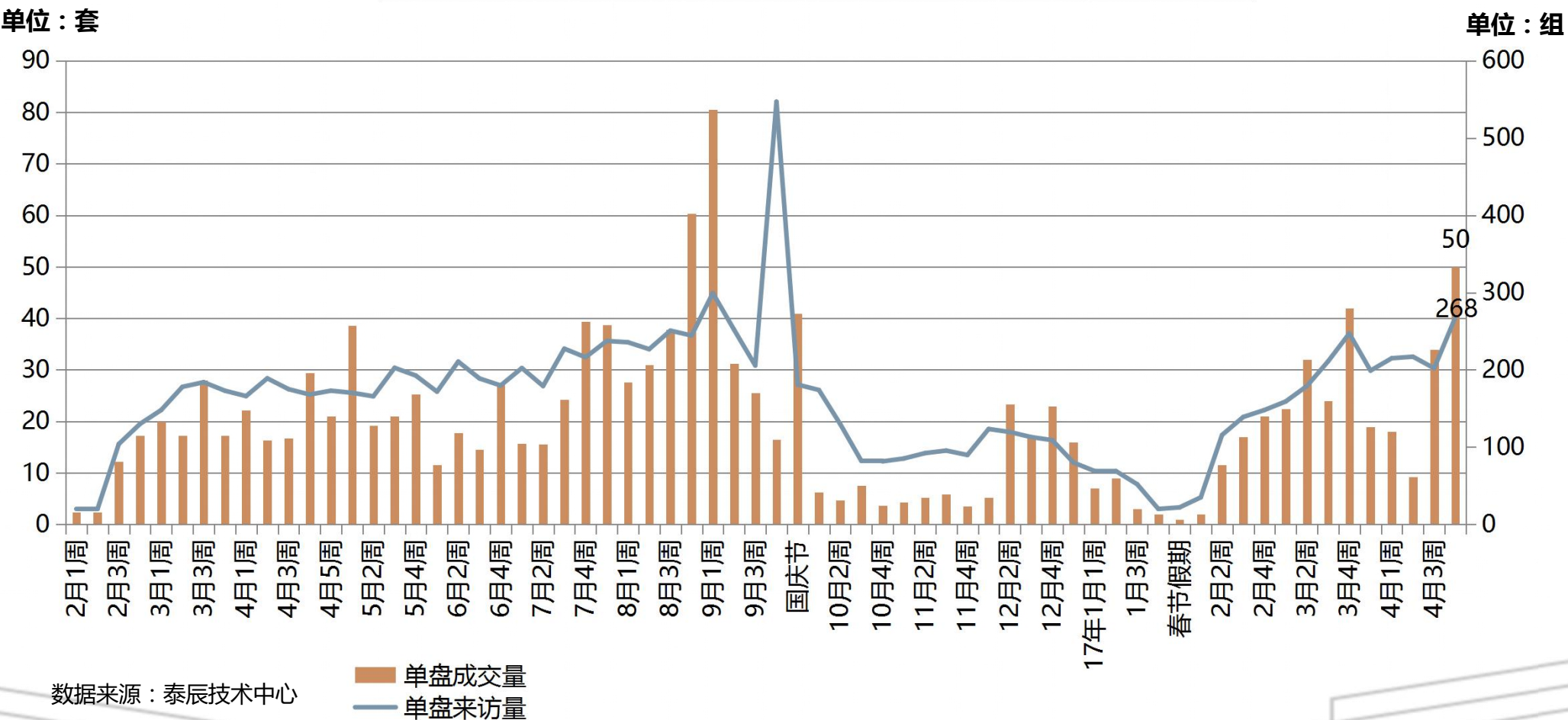


项目位置	中原区陇海路与西四环交会处				
开发企业	郑州汇泉置业有限公司				
代理商	易居				
占地面积	1473亩	建筑面积	408万㎡	容积率	3.1
推出套数（套）	544		成交套数（套）	387	
到访成交率	——		整体去化率	71%	
成交价格	88㎡销售均价11700元/㎡，108㎡销售均价11500元/㎡，128㎡销售均价11300元/㎡				
优惠方式	① 认筹优惠：交5000享受3个点优惠； ② 5天内交首付优惠2个点，按揭优惠1个点，开盘优惠1个点； ③ 首付分期：先交首付20%，另外的10%一年半还清，每半年还5%，分两次还清。				
备注	现场按顺序叫号到850号 三期位置较差：北侧是安置房，东侧西四环 三期预计2019年年底交房，目前三期工程进度出地面8层				

推 推 房 源	楼栋	单元数	层数	梯户	户型面积段	推出套数	去化套数
	5#、8#	2	34F	2T4	88㎡三房	272	387
					108㎡三房	204	
					126-128㎡四房	68	
合计						544	387

2017年4月4周，单盘**平均来访268组**，环比**+33%**；单盘**平均成交50套**，环比**+47%**

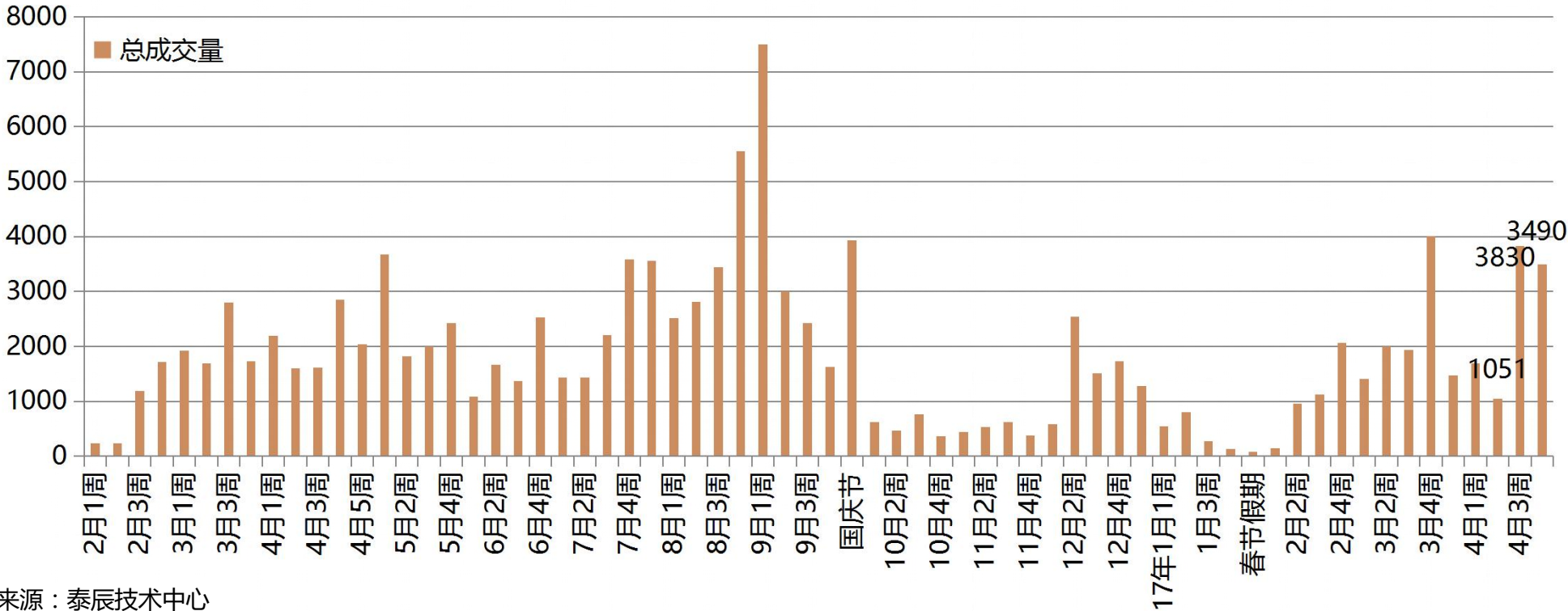
2016年2月1周-2017年4月4周单盘平均来访、成交量走势图



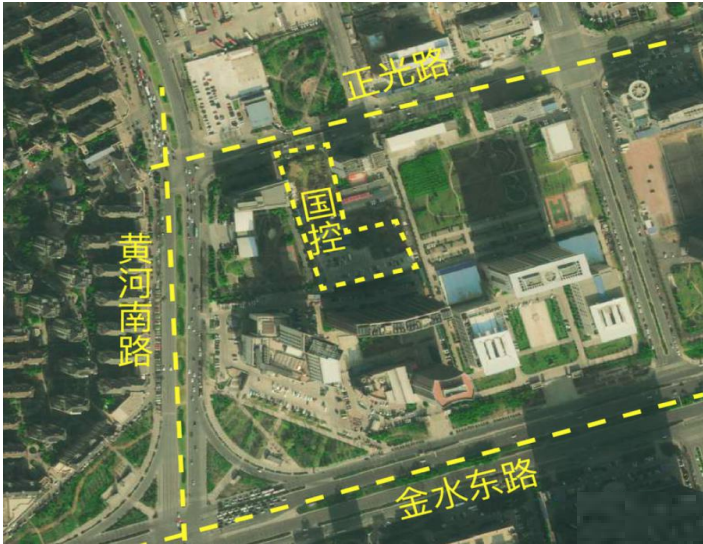
2017年4月4周成交总量**3490套**，环比**-8%**

单位：套

2016年2月1周-2017年4月4周整体成交量走势图



国控品牌+区位优势+交通

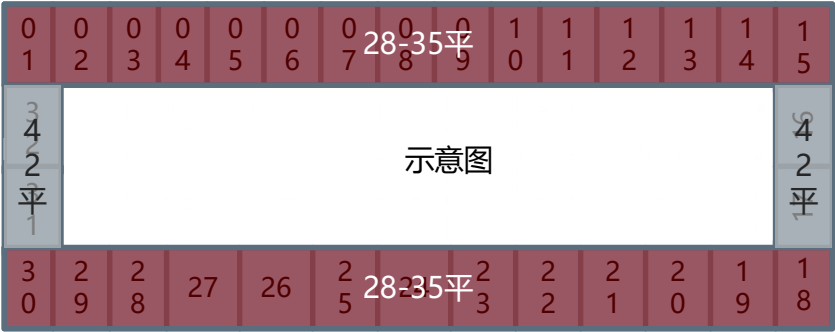


开发商	国投保障房建设有限公司	位置	郑东新区黄河南路和正光路交叉口
占地面积	20.07亩	总建筑面积	约4万㎡
容积率	3	装修	精装修LOFT
物业类型	写字楼、LOFT、商业	代理公司	合富
项目概况	➢ 总建面4万方，1#楼为12层写字楼，2#(5T32)、3#(3T10)楼为loft产品层高为4.5米，共17F，共计714户，产品面积分别有28㎡、35㎡、42㎡、60㎡、66㎡、78㎡；另外规划有一栋4层独立商业 ➢ 业态包括特色商业、写字楼、loft三种业态 ➢ 4月22日项目展示中心和样板间对外开放		
目前阶段	目前项目属于前期咨询阶段		

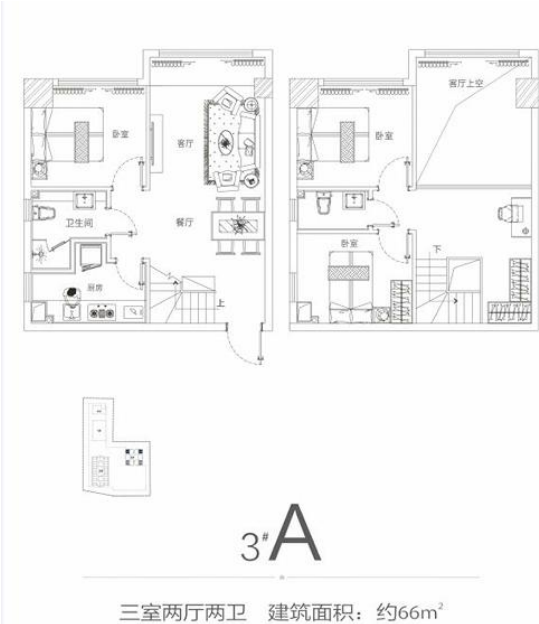
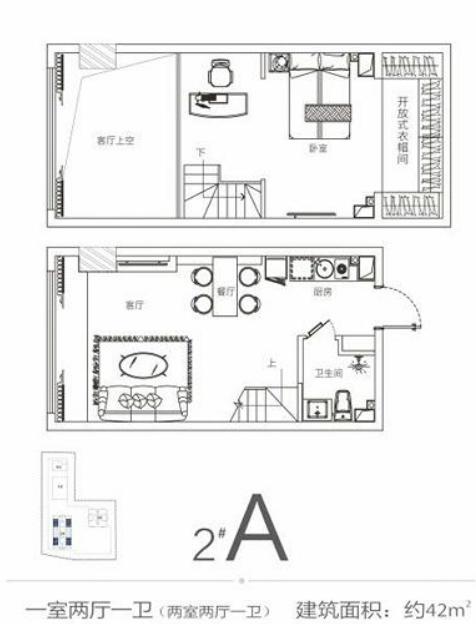
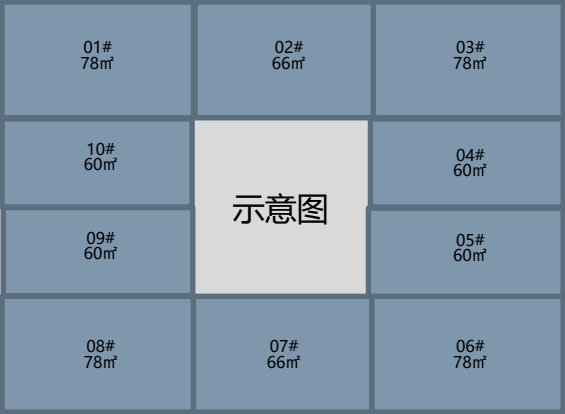
2#楼高15层为5T32户，主要为小面积户型，面积区间为28㎡、35㎡、42㎡三个面积；

3#楼高15层为3T10户，主要为大面积户型，面积区间为60㎡、66㎡、78㎡三个面积。

2#楼平层图



3#楼平层图



物业类型	楼栋	层数	梯户比	面积	规划套数
LOFT	2#	17F	5T32	28-42㎡	544
	3#	17F	3T10	60㎡/66㎡/78㎡	170
合计					714

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。