

郑州市市场周报

2016年第14期



正念 用心

深圳市泰辰置业顾问有限公司

CONTENTS

01

行业热点

02

土地监控

03

周末活动

04

项目监控

05

知识共享

06

报广赏析

1、行业快讯：一季度国民经济开局良好(2016.4.15)



- 初步核算，一季度国内生产总值158526亿元，**按可比价格计算，同比增长6.7%**。分产业看，第一产业增加值8803亿元，同比增长2.9%；第二产业增加值59510亿元，增长5.8%；第三产业增加值90214亿元，增长7.6%。以2015年价格计算，今年一季度GDP增量为9851亿元，比上年同期多增222亿元。

2、行业快讯：深圳叫停地产众筹 立即停止募集并归还资金(2016.4.12)



- 4月12日，深圳市互联网金融协会发布《深圳市互联网金融协会关于停止开展房地产众筹业务的通知》叫停房地产众筹。
- 《通知》中续称，正在募集的项目，立即停止募集并归还投资人资金；已经募集完毕的项目，立即下线并不得继续提供任何服务或收取任何费用。任何企业不得通过更改名称、修改资金用途、转为线下筹集等方式变相继续开展业务。

3、行业快讯：住房公积金缴存比例可以阶段性降低(2016.4.14)



- 4月13日，召开的国务院常务会议决定阶段性降低企业社保缴费费率和住房公积金缴存比例，为市场主体减负、增加职工现金收入。
- 内容：一，住房公积金缴存比例高于12%的，一律予以规范调整，不得超过12%；二**，地方结合本地区实际情况，阶段性降低缴存比例，从5月1日起实施，暂按两年执行；**三，**生产经营困难企业除可以降低缴存比例外，还可以申请暂缓缴存住房公积金。

1、行业快讯：对郑洛新自主创新示范区 河南探索先行先试政策(2016.4.11)



- 4月11日，国务院正式批复同意郑洛新国家高新区建设国家自主创新示范区。
- **亮点一——将在示范区探索“先行先试”政策**：根据国务院批复，示范区可在科研项目和经费管理、股权激励、科技金融结合、知识产权运用与保护、人才培养与引进、科技成果转化、科技评价等政策方面进行探索，先行实施；
- **亮点二——三地“一市一概念”，差异化发展**：郑洛新国家自主创新示范区将按照“一市一概念”的思路，差异化发展，各自探索，形成各有侧重、各具特色、协同发展的局面。
- 另从郑州市高新区获悉，“十三五”期间，将大力发展科技金融服务业，解决科技型中小企业融资难、担保难。

2、行业快讯：河南CPI同比涨6个月 自去年10月以来的最高值(2016.4.12)



- 4月11日，国家统计局河南调查总队公布的数据显示，**今年3月份，河南居民消费价格总水平（CPI）同比上涨2.4%。**
- 自去年10月份以来，河南CPI同比涨幅一直在持续加大：去年10月份河南CPI同比上涨0.7%，11月份河南CPI同比上涨1.0%，12月份河南CPI同比上涨1.1%，今年1月份河南CPI同比上涨1.5%，2月份河南CPI同比上涨2.2%，3月份河南CPI同比上涨2.4%，达到最近6个月的最高值，这也是河南CPI连续俩月停留在“2时代”。
- 数据还显示，**今年1~3月，全省CPI平均比去年同期上涨2.0%。**

1、行业快讯：近6年涨价幅度直追一线城市 郑州房价引瞩目（2016.4.14）



- 易居研究院发布《近6年70城房价趋势报告》。报告显示，剔除物价上涨等因素，全国2015年末的房价相比2010年上涨了9.6%。
- 其中，近6年房价涨幅最大的10个城市包括：深圳（83%）、上海（41%）、北京（36%）、厦门（35%）、广州（33%）、**郑州（24%）**、南京（23%）、石家庄（18%）、武汉（17%）和乌鲁木齐（17%）。从房价上涨幅度来看，**郑州仅次于北上广深四个一线城市及沿海城市厦门，位列全国第六，令人印象深刻。**作为人口导入型城市，郑州楼市表现不俗。

2、行业快讯：35个大中城市房价收入比排名 郑州排12名(2016.4.15)



- 《全国35个大中城市房价收入比排行榜》显示，2015年，**全国35个大中城市房价收入比均值为10.2，与2014年相比下降0.4个点。**不过全国房价收入比区域分化日渐加剧，一线大城市的数值升高，其中**深圳高达27.7，领先其他城市。**
- 整体上看，第一，东、中、西地区呈现梯度递减的态势，且相差幅度较大。第二，一线城市明显整体高于二线城市，深圳、上海和北京领先，厦门、福州等东部二线城市则在逐渐赶超一线城市。第三，经济发达城市高于经济欠发达城市。

3、行业快讯：中牟县投入5.8亿元资金规划新建10所中小学(2016.4.13)



- 为改善老县城学校布局和缓解中心城区小学入学压力，今年，中牟县将投入资金5.8亿元，新建10所中小学，建成后，**新校将新增366个教学班，可满足1.6万名学生入学。**
- 据介绍，新建学校项目中，最受关注的解放路小学新建项目，总建筑面积约15000平方米，总投资5000万元，设置36个教学班。主要建设内容包括教学楼、办公楼、操场并配套建设运动场、景观绿化、变电设施等。学校将于今年8月交付使用。

1、交通规划：京广快速路二期南延工程高架桥主线桥已通车（2016.4.11）



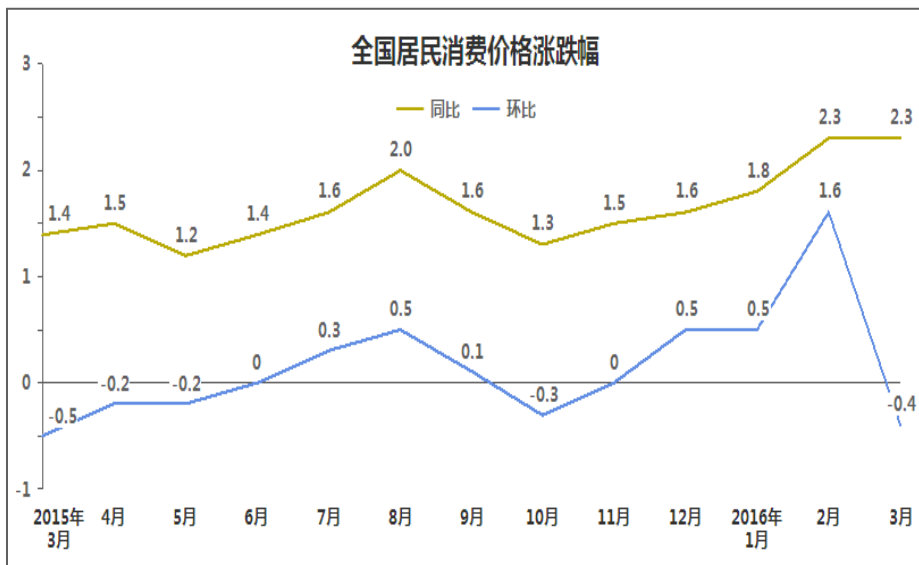
- 4月8日下午4点，京广快速路二期南延工程高架桥主线桥通车，这也意味着沿京广快速路高架桥，从连霍高速口到西南绕城高速口，全线高架贯通。
- 今年2月5日，郑州市区京广快速路高架跨铁路段在春节前提前完工通车，二期北延工程快速通道贯通，从此，沿高架桥一路向北可直达连霍高速惠济收费站。

2、行业快讯：郑州公积金向银行借20亿 要贷款可先网上预约(2016.4.15)

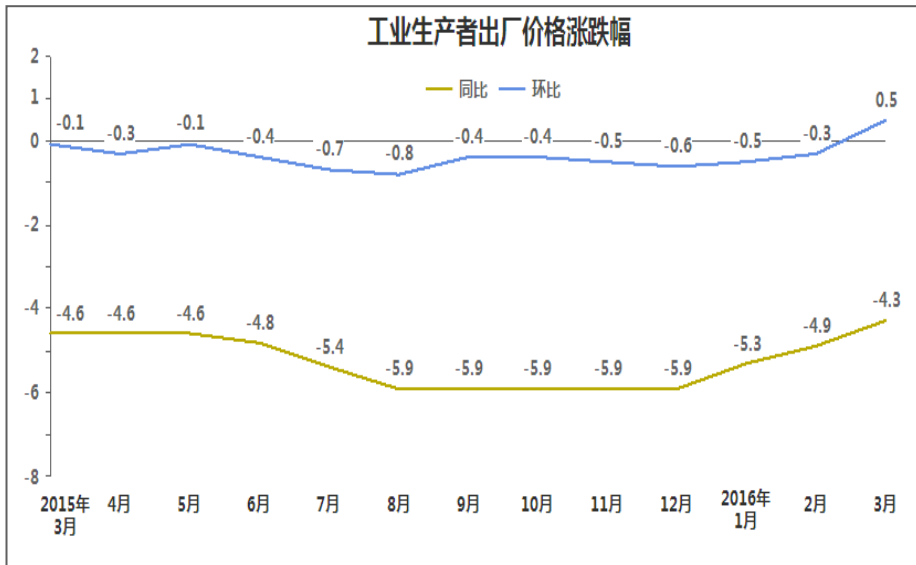


- 4月14日，郑州住房公积金管理中心有关负责人说，3月，郑州市级（不含省直和行业系统）发放7.4亿元公积金贷款，比2月猛增54%，**公积金个贷使用率为92.4%**。这说明越来越多的郑州市民在用公积金贷款买房。
- 据介绍，这20亿元贷款的期限为一年，力争短期内偿还，贷款利息由管理中心从住房公积金业务支出中列支。“一方面，可满足6079户职工购房资金贷款需求；另一方面，可以支持66.3万平米的购房面积，促进房产去库存。”

国家统计局4月11日发布的2016年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0.4%，同比上涨2.3%；PPI环比上涨0.5%，同比下降4.3%。



本月CPI指数值：102.3



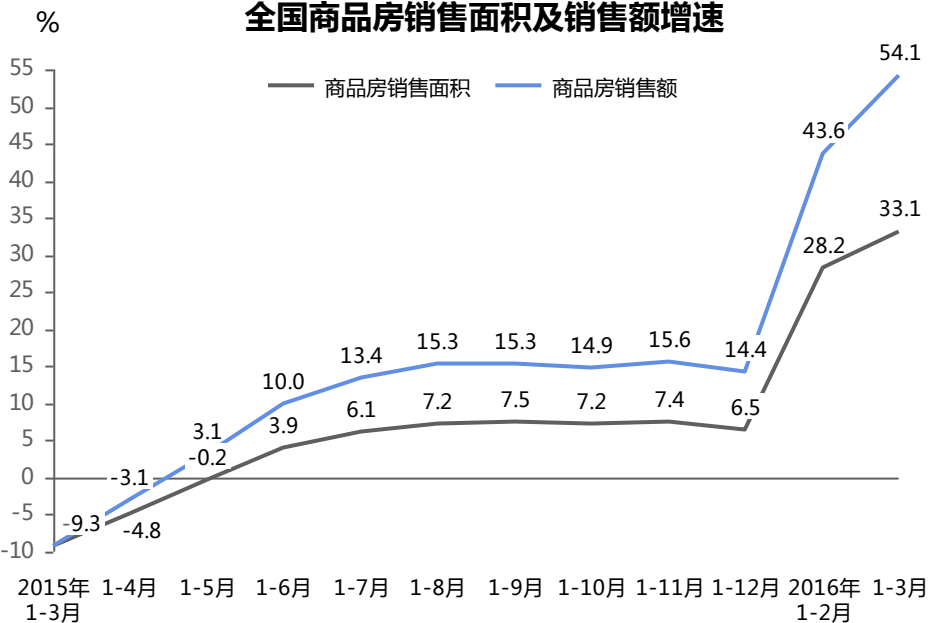
本月PPI指数值：95.7

泰辰点评：

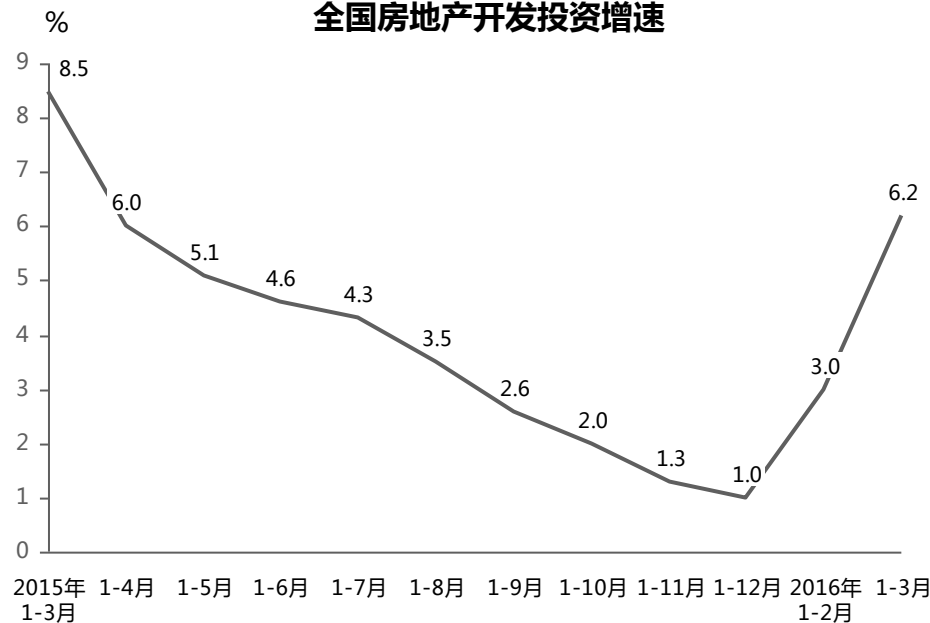
CPI连续两个月达2.3%，开局较好，经济保持温和回升态势；在稳增长的大环境下，宽松的货币环境会持续不变；同时PPI环比增长0.5%，降幅持续收窄，经济回暖迹象明显，预计二季度全国经济形势持续向好。

一季度房地产开发投资增速6.2%，比上年加快5.2个百分点。全国商品房销售面积同比增33.1%。销售额同比增54.1%，其中住宅销售额增60.3%。

全国商品房销售面积及销售额增速

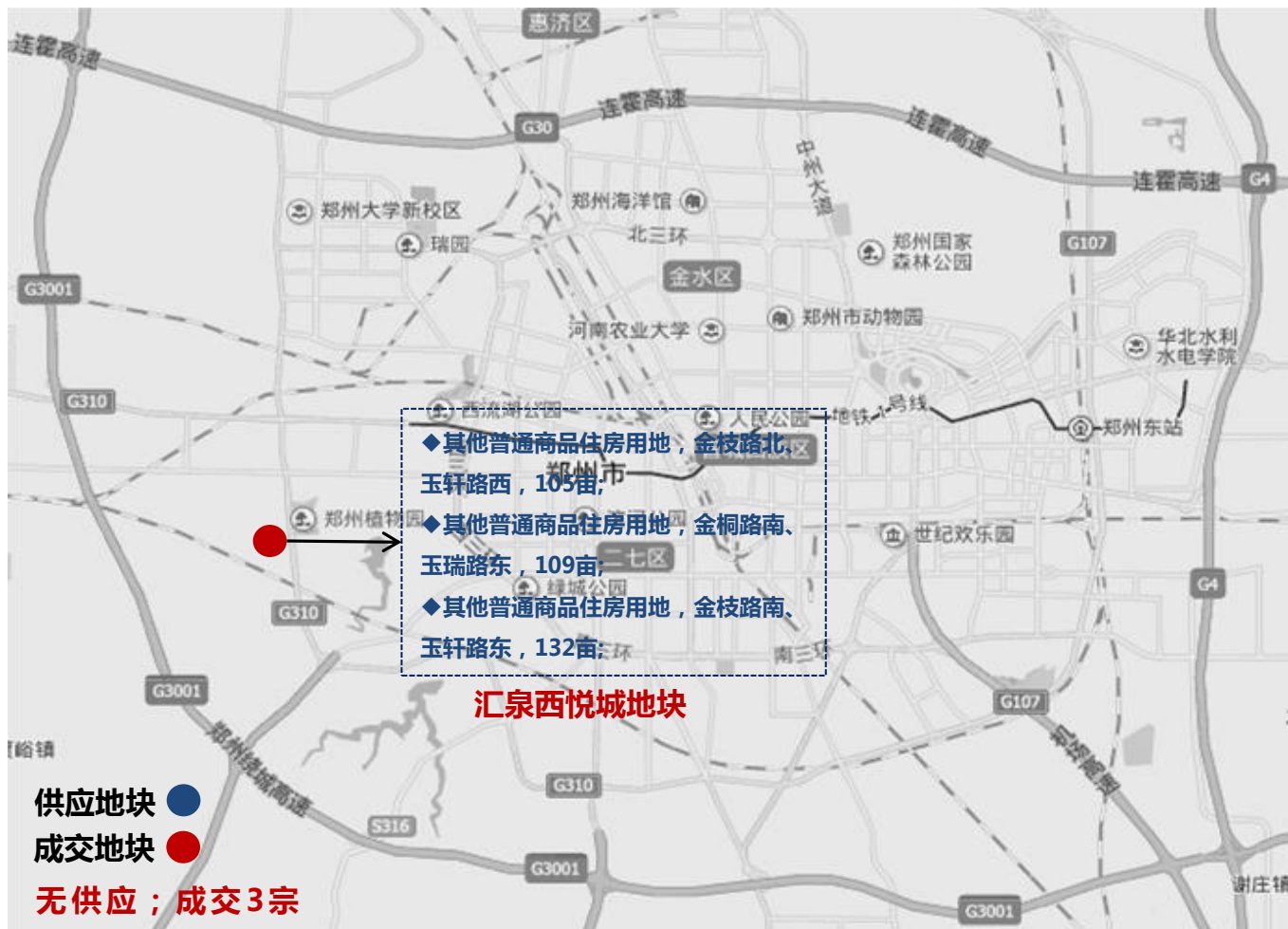


全国房地产开发投资增速



泰辰点评：

本轮楼市复苏最重要的特征是，销售额上涨速度远远超过销售面积，这并非是价格上涨导致，更多的原因是结构失衡，从成交结构看，一二线市场复苏明显导致成交单价高的比例增加，而三四线市场则变动有限。去库存的效果更多的体现在本来库存压力就不大的一二线城市，后续三四线城市的去库存压力依然非常大。



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

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

成交日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	溢价 率	出让年限 (年)	买受人
2016/4/13	中原区	金枝路北、玉轩路西	105	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	24691	236	1181	0%	70	郑州汇泉置业有限公司
2016/4/13	中原区	金桐路南、玉瑞路东	109	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	25885	238	1190	0%	70	
2016/4/13	中原区	金枝路南、玉轩路东	132	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3.5	33238	251	1076	0%	70	
总计	——	——	346	——	——	——	——	——	——	——	——

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

周末活动

本周开盘项目6个，认筹项目4个



4月16日**3#、4#、10#部分房源**，**6#、7#东单元**认筹，截止当天中午
到访客户**400**组，排卡**300**张



项目位置	中原区中原路与华山路交叉口西北角
开发企业	郑州煜盛房地产开发有限公司
项目体量	总占地205亩，总建筑面积86万m ²
代理公司	保代&盛励
推出套数	538套
预计情况	预计4月底开盘
优惠方式	客户交1万元排卡，开盘优惠3万元
备注	4月9日售楼部开放，选房方式待定

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推出套数
	3#	1 (本次推出东北户)	34	2T5	82m ² 两房	34
	4#	2 (本次推出西单元西户)	33 (2层底商)	东单元2T4 西单元2T5	88-90m ² 两房	62
	6#	2	34	东单元2T3 西单元2T4	64m ² 一房	34
					82m ² 两房	34
					85m ² 三房	68
					140m ² 四房	102
	7#	2 (本次推出东单元)	34	2T4	84m ² 三房	68
					134m ² 、136m ² 四房	68
	10#	3 (本次推出西单元南户)	34	2T4	85m ² 两房	68
合计						538

海马公园

4月16日五期**5#、6#**认筹，当天到访约**350**组，截止上午12点排卡约**290**组，全天排卡约**315**组



项目位置	郑东新区东风南路与福禄路交汇处东150米
开发企业	海马（郑州）房地产有限公司
代理公司	宝房、开发商
项目体量	五期占地70亩，总建筑面积26万 m^2
推出套数	353套
预计价格	预计开盘均价14000-15500元/ m^2 ，4月底或5月初开盘
优惠方式	认筹客户交50000元，开盘当天优惠1%

推售 房源	楼栋	梯户	楼层	单元	户型面积	套数	占比
	5#	2T5	33F	1	75㎡一房	31	8.8%
					86-92㎡两房	97	27.5%
					169㎡四房	31	8.8%
	6#	2T6	33F	1	75㎡一房	64	18.1%
					86-92㎡两房	130	36.8%
	合计					353	100%

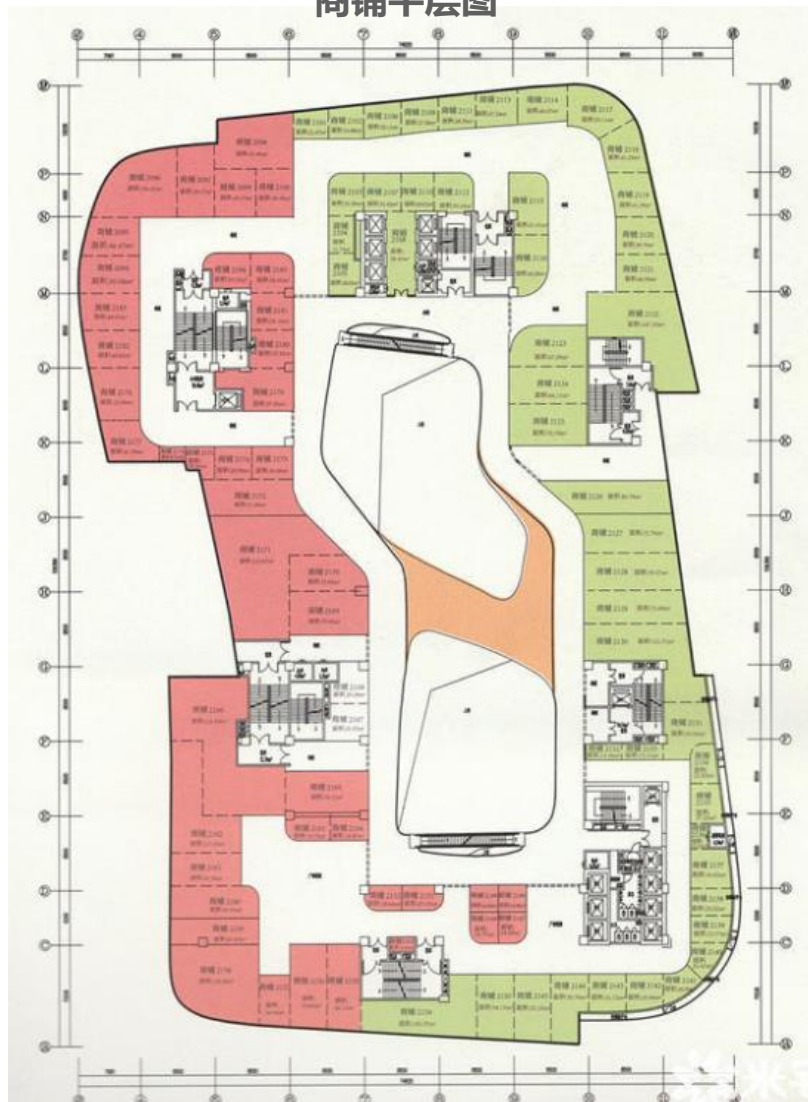
4月16日**LOFT+**认筹，截止中午十二点到访客户**15**组，排卡**22**张（有部分客户一人排多张卡）



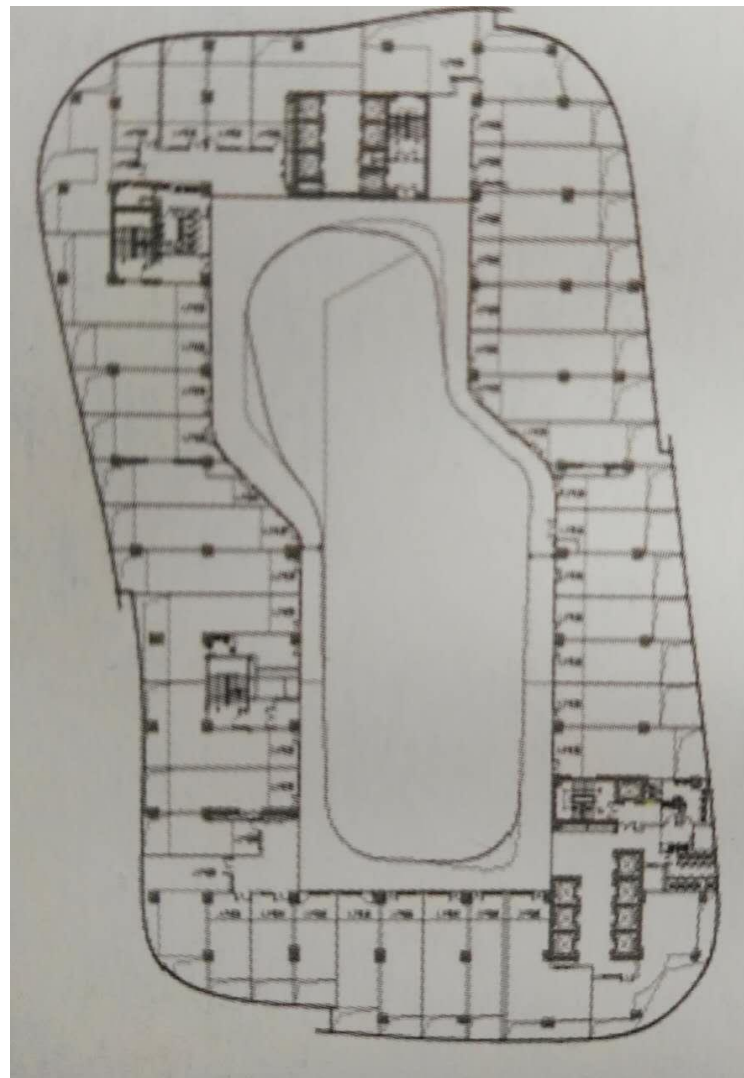
开发商	河南融创置业有限公司	位置	郑东新区龙子湖CBD平安大道（原祭城路）与博学路交汇处
占地面积	15亩	建筑面积	8.5万 m^2 （地下3万 m^2 ，商铺2.5万 m^2 ，办公3万 m^2 ）
容积率	5.99	绿化率	30%
物业类型	商业、办公（LOFT+）	代理公司	自销
项目概况	➢ 项目规划一栋楼，地下4层900个停车位，地上15层，14部电梯；地上1~6层为商铺，一层约90个铺位，面积20-200m^2，7~15层为LOFT+（轻办公），一层约42户，层高4.8米，面积区间60-200m^2； ➢ 项目特色：玫瑰花瓣的外型，别具一格；室内绿化，内部双中庭设计；项目的每一层均由环廊围合而成，每隔两层设置空中连廊； ➢ 商铺在去年年底已内购，一直处于平销阶段，目前3-4F商铺在售，价格20000-30000元/m^2不等；		
目前阶段	4月16日LOFT+认筹，优惠2000抵10000		
预计情况	5月开盘，均价13000元/ m^2 ，目前已取得4个证件，预计7月取得预售证		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	1	1	15F（1-6F商铺，7-15F办公）	14T42	60-200 m^2	本次仅推出42套，具体楼层待定
	合计					42

商铺平层图



LOFT+平层图



谦祥兴隆城

4月17日一期1、2、3、5#认筹，截止中午到访约400组，认筹300余组



项目位置	惠济区京沙快速路（沙口路）与兴隆铺路交汇处东南
开发商	谦晟祥和置业有限公司
项目体量	占地289亩，建面107万 m^2
代理公司	智恒&中原
推出套数	1020套
预计情况	预计6月开盘，均价9000-10000元/ m^2
优惠方式	①0元入会优惠1666元； ②认筹5000抵2万元；

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	1#	1	34层	2T6	72㎡两房	68
					88㎡三房	136
	2#	2	34层	2T5	66㎡两房	136
					72㎡两房	68
					88㎡三房	68
					123㎡三房	68
					72㎡两房	34
	3#	1	34层	2T5	88㎡三房	102
					127㎡三房	34
					72㎡两房	34
	5#	2	34层	2T4、2T5	88㎡三房	170
					125㎡三房	102
合计					1020	



项目位置	中原区金水西路与冉屯东路交叉路路北200米		
开发企业	河南领创置业有限公司		
项目体量	占地70亩，建面23万 m^2		
代理公司	盛励		
推出套数	50	销售套数	44
到访成交率	68%	整体去化率	88%
成交价格	一房10000元/ m^2 ，两房9300元/ m^2		
优惠方式	正常按揭优惠1%，按时签约优惠1%		
备注	首付分期：首付5%，剩余首付分4次两年付清		

推售房源	楼号	梯户	单元	楼层	户型面积	推出套数	去化套数
	3#	2T5	2	28F (1-2层底商)	47㎡一房	25	25
					80㎡两房	25	19
	——					合计	50

谦祥万和城

4月16日**LOFT、平层公寓**开盘，当天到访约**250**组，项目于2015年11月21日启动认筹，截止开盘排卡**400**余张

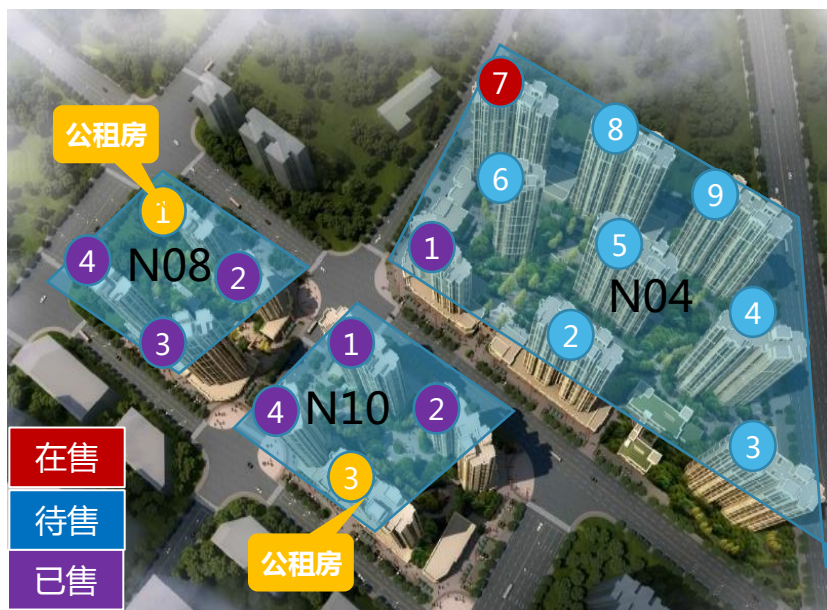


项目位置	高新区长椿路与莲花街交汇处北100米		
开发企业	河南谦茂置业有限公司		
项目体量	占地461亩，建面128万m ²		
代理公司	易居		
推出套数	355	销售套数	168
到访成交率	67%	整体去化率	47%
成交价格	LOFT8300元/m ² ，平层公寓7600元/m ²		
优惠方式	①按时签约优惠1%； ②全款优惠1%，开盘优惠1%； ③返租优惠2%+2%； ④电商（乐居、地标）交3000享2%； ⑤购房优惠券优惠1000元。		

推售房源	楼栋	梯户	单元	楼层	户型面积	推出套数	去化套数
	LOFT	4T35	1	19F (1-4层底商)	36-84m ²	175	86
	平层公寓	4T36	1	26F (1-4层底商)	24-57m ²	180	82
	——				合计	355	168

五龙新城

4月16日**3#楼前期员工内部房源**开盘，截止下午18:00成交约**20**套，当天到访约**30**组



项目位置	高新区五龙口南路与冉屯东路交叉口		
开发企业	富力&建业&易居		
项目体量	占地778亩，建面350万m ²		
代理公司	易居		
推出套数	34	销售套数	20
到访成交率	67%	整体去化率	59%
成交均价	约88m ² 三房：9800元/m ² ；112m ² 三房：10000元/m ²		
优惠方式	① 新品优惠96折； ② 付款方式优惠：一次性/按揭96折，公积金付款98折（开盘当天成功选房均享受付款方式优惠96折） ③ 按时签约优惠99折 ④ 排卡优惠99.5折		
备注	本次为员工内部自留房源，预计4月18号全面涨价1%		

推售房源	楼号	梯户	单元	楼层	户型面积	推出套数	去化套数
	7#	2T5	2	33F (1-2层底商)	83-89㎡三房	34	20
					112㎡三房		
	——					合计	34

康桥朗城

4月16日康桥针对1号院**5#、9#、10#西单元**开盘，当天到访**350**组，去化**249**套，项目于3月12启动认筹，截止开盘认筹**500**组左右



项目位置	金水区花园路龙门路西500米		
开发企业	河南康悦置业有限公司		
项目体量	占地面积为94亩，建设面积22万m²		
代理公司	自销		
推出套数	312	销售套数	249
到访成交率	71%	整体去化率	80%
成交价格	89m²：10500-11000元/m²；115-125m²均价11000-12000元/m²		
优惠方式	认筹5千抵2万，日增值合计3500元;选房成功优惠4%，开盘前砸金蛋优惠2000-5000		
备注	项目6月份签合同，首付款开发商将其转化成第三方理财产品，年化收益率3%；		

推出 房源	楼栋	梯户	单元	层数	户型	套数	去化 套数
	5#	2T4	1	26	89㎡三房	78	75
					115㎡三房	26	26
	10#	2T4	2本次推出 西单元	26	89㎡三房	104	50
	9#	2T4	1	26	89㎡三房	52	46
					125㎡三房	52	52
合计						312	249

万科天伦紫台

4月16日首期**高层2#-6#、8#及洋房11#-15#、19#**开盘，截止中午到访**1000**组，销售**765**套；3月8日启动认筹，截止开盘共计排卡**1700**余张

首期规划图



项目位置	惠济区文化路三所北		
开发企业	郑州天伦万科房地产开发有限公司		
项目体量	首期占地面积约110亩，总建筑面积约17万方		
代理公司	易居、自销		
推出套数	893 (高层669、洋房224)	销售套数	765 (高层605, 洋房160)
到访成交率	64%	整体去化率	86% (高层90%, 洋房71%)
成交价格	高层：2-3号楼9800-9900元/㎡，4号楼9500-9600元/㎡，5/6/8号楼10200-10500元/㎡；洋房：1-2层18000-22000元/㎡，3-8层12500-13500元/㎡		
优惠	①黑金卡优惠10000+2%；②选房优惠1% ③万客会蓝卡优惠0.2%；④按时签约优惠1%		
备注	无证开盘，在黄河迎宾馆，摇号选房 当天下午又加推50套小三房，全天高层成交680套，洋房成交216套		

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	供应占比	销售套数	去化率
	高层2#-6#、 8#	25-26F	1-2	2T4	84-89㎡三房	392	44%	392	100%
					117-119㎡三房	202	23%	158	78%
					143㎡四房	75	8%	55	73%
	洋房11#- 15#、19#	8F	2-3	1T2	123-128㎡三房	160	18%	118	74%
					142㎡四房	64	7%	42	66%
	合计						893	100%	765

高层 推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	2#-3#	26F	1	2T4	87 m²三房	100	100
					117 m²三房	104	83
	4#	25F	2	2T4	88-89 m²三房	146	146
					119 m²三房	50	27
	5#（东户未推）	25F	1	2T4	85 m²三房	46	46
					143 m²四房	23	12
	6#	26F	1	2T4	84 m²三房	52	52
					143 m²四房	52	43
	8#西单元	26F	2	2T4	88 m²三房	48	48
118 m²三房					48	48	
合计						669	605
洋房推售 房源	11#、13#、14#	8F	2	1T2	123-128 m²三房	48	35
					142 m²四房	48	30
	12#	8F	2	1T2	124-128 m²三房	32	30
	15#	8F	3	1T2	123-128 m²三房	32	30
					142 m²四房	16	12
	19#	8F	3	1T2	124-128 m²三房	48	23
合计						224	160

怡丰森林湖

4月17日**四期高层23#、25#、28#部分房源**开盘，截止当天中午到访客户约**160**组，成交**122**套；3月初启动认筹，截止开盘排卡**180**张



项目位置	惠济区天河路北段（惠济区政府向北2000米）		
开发企业	河南怡丰置业发展有限公司		
项目体量	总占地600亩，总建面47万 m^2 ，四期住宅建面7.7万 m^2		
代理公司	易居&自销		
推出套数	185	销售套数	122
到访成交率	76%	整体去化率	66%
成交价格	28#：两房均价7700元/ m^2 、小三房：7800-8000元/ m^2 ； 25#：123 m^2 三房8100-8300元/ m^2 ； 23#：89 m^2 、103 m^2 户型均价8000-8200元/ m^2		
优惠方式	①5000开盘抵20000； ②按揭优惠4%，按时签约优惠1%		
备注	低首付：首付一成，半年分两次付清或一年分三次付清		

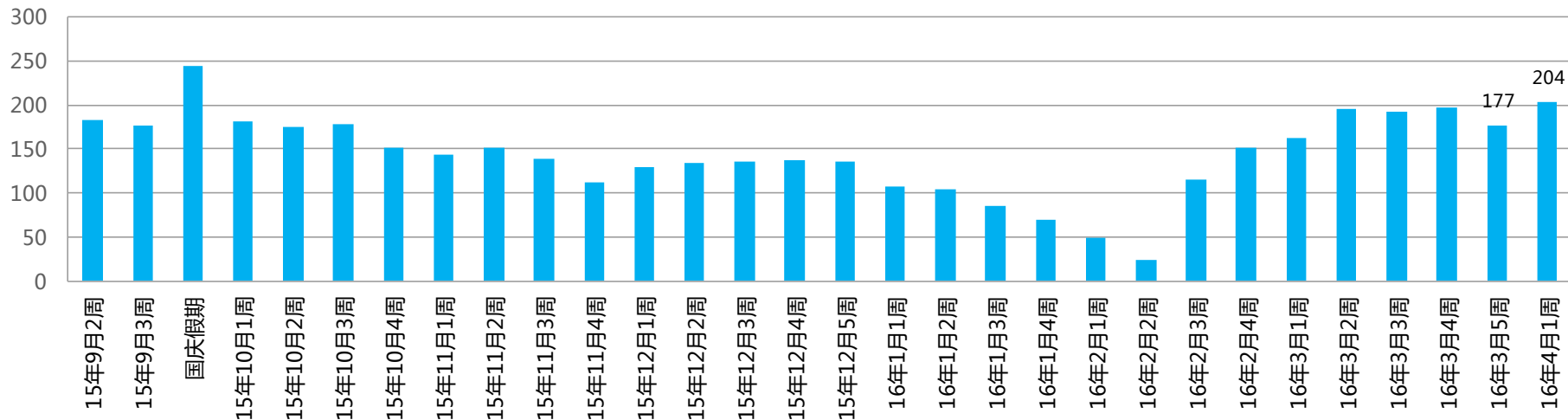
推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	23#	24F（1/2层为底商）	1	2T4	89㎡三房	44	122 （两房基本售罄， 123㎡去化较少）
					103㎡三房	44	
	25#东户	25F	1	2T4	123㎡三房	25	
	28#东单元	24F	2	2T6	71、78㎡两房	48	
					89㎡三房	24	
	合计						185

典型项目监控

- 2016年4月1周单盘**平均来访204组**，环比上涨**15%**
- 2016年4月1周单盘**平均成交26套**，环比下降**19%**

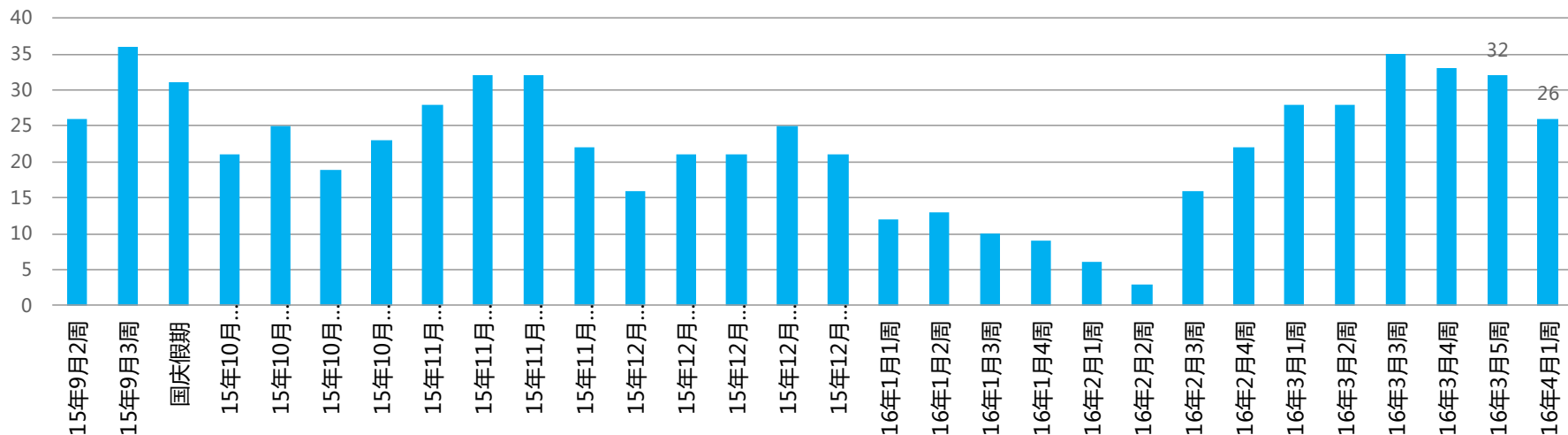
单位：组

2015年9月2周到2016年4月1周单盘平均来访量



单位：套

2015年9月2周到2016年4月1周单盘平均成交量

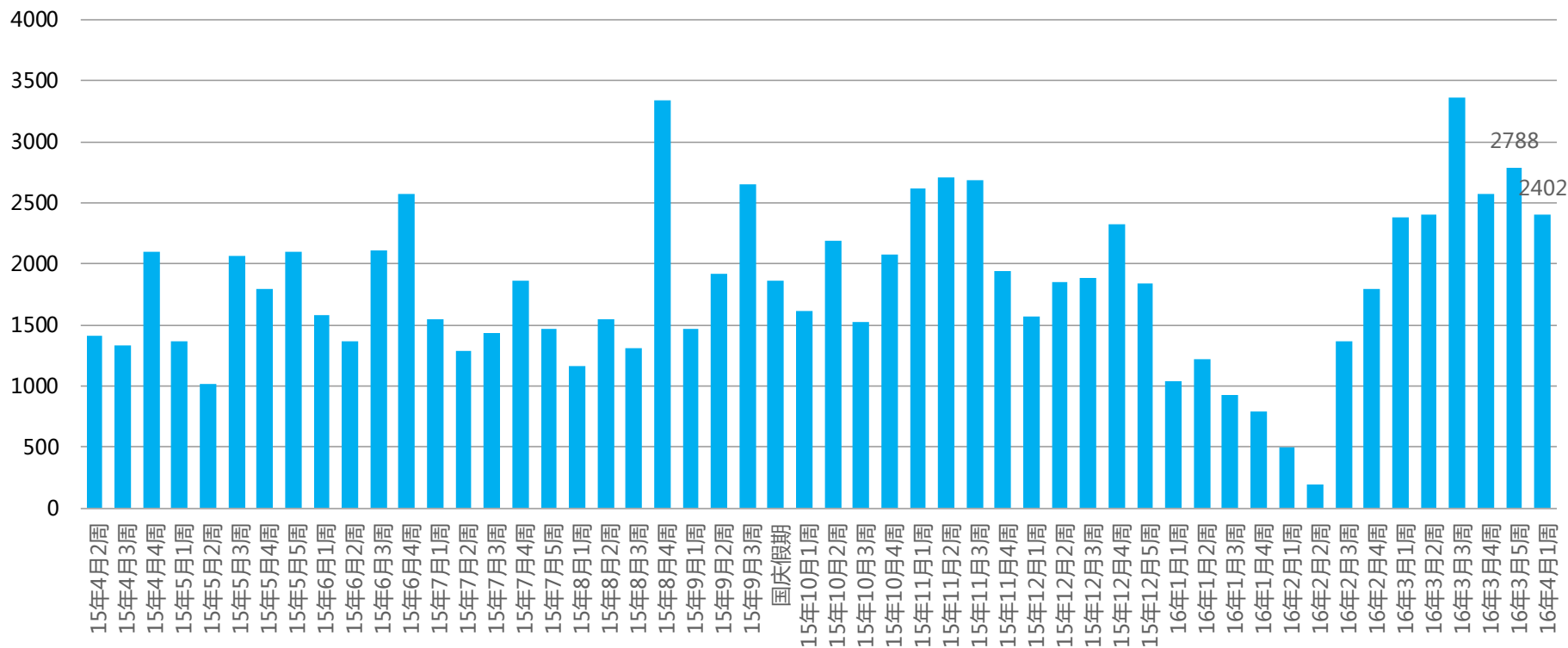


数据来源：本周监控项目共计91个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）；

典型项目监控

单位：套

2015年4月2周-2016年4月1周郑州项目总体成交量



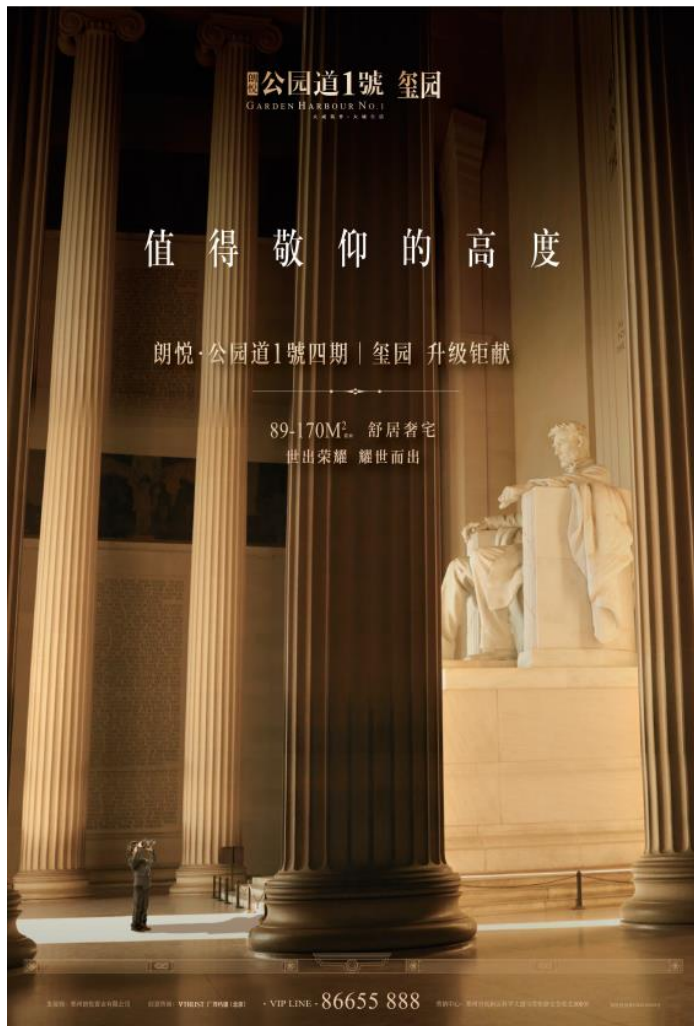
2016年4月1周监控项目总成交量2402套，环比下降15%：

◆成交量在50套以上的项目有11个，成交量在100套以上的有2个项目，其中龙湖锦艺城去化115套，泰宏建业国际城去化140套；

数据来源：本周监控项目共计93个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（15年2月1周起开始监控）、新郑龙湖（15年4月1周起开始监控）；

报广赏析

公园道1號四期玺园——新品入市



项目地址：高新区科学大道与雪松路交会处北300米

恒祥百悦城——岳云鹏相声专场

City of Joy 恒祥百悦城 80万+悦生活城

“岳”来悦好

恒祥实业独家冠名
2016岳云鹏相声专场郑州站

二环内 花园路国贸旁 80万m²微都市综合体

89-153m²书香华宅/38-55m²全能公寓

【悦·生活】悦·生活·悦·生活
【悦·生活】悦·生活·悦·生活
【悦·生活】悦·生活·悦·生活

【悦·生活】悦·生活·悦·生活
【悦·生活】悦·生活·悦·生活
【悦·生活】悦·生活·悦·生活

【悦·生活】悦·生活·悦·生活
【悦·生活】悦·生活·悦·生活
【悦·生活】悦·生活·悦·生活

红专路 本案 HOTLINE 5552 1111 项目地址：经七路红专路交叉口东

开发商：河南恒祥置业有限公司 / 规划设计：规划设计 / 联合推广：无别与通

扫一扫 更多详情

项目地址：金水区经七路与红专路交叉口东

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10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

