

郑州市场周报(2017年第43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



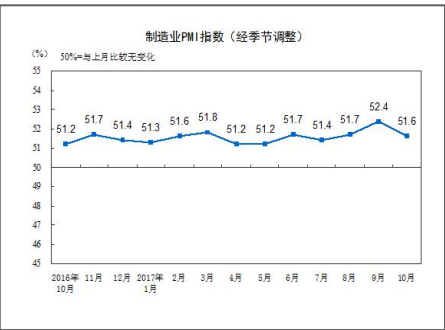
CONTENTS

1、三部门联合下发通知，限制购房首付来源（2017.10.30）



- 住房城乡建设部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作，要求：1、**严禁房地产开发企业、房地产中介违规提供购房首付融资，严禁“首付贷”等购房融资产品**，要加大对银行业金融机构个人住房贷款、个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的监督和检查力度，依法依规严肃处理各类违规行为；2、**并要求银行业金融机构加大对首付资金来源审核力度**，各地方部门间协同，有效防范交易欺诈

2、2017年10月中国制造业采购经理指数PMI为51.6%（2017.10.31）



- 2017年10月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.6%，比上月回落0.8个百分点，达到今年均值水平，制造业延续扩张的发展态势；
- 5个分项指数中，生产和新订单指数分别自上月的54.7%和54.8%回落至53.4%和52.9%，成为本月制造业PMI回落的主要拖累因素；供应商配送时间从49.3%回落至48.7%，但由于其在构成PMI时做反向计算，实际对PMI形成正贡献；
- **与历史同期相比来看，本月制造业PMI为2011年以来同期最高水平，显示制造业扩张速度仍然相对较快**，本月制造业PMI的放缓更应被视为经济复苏过程中的波动

3、最严“停工令”11月15日实施！柴油禁售、停工封土、停产限产（2017.10.31）



- 近日环保部、发改委、工信部等多部委及北京、天津、河北等省市共同引发《京津冀及周边地区2017-2018年秋冬季大气污染综合治理攻坚行动方案》；方案提出：**京津冀大气污染传输通道城市（含郑州）：钢铁有色水泥行业全面限产停产**，采暖季唐山等城市钢铁限产50%，电解铝和氧化铝企业限产30%以上，水泥建材全部停产；2017年11月15日到2018年3月15日，**传输通道城市及洛阳、平顶山、三门峡三个重要城市，将实施“封土行动”，城市建成区内停止各类建设工程土石方作业、房屋拆迁（拆除）施工，停止道路工程、水利工程、土地整治等土石方作业**；河南省，自11月1日起，**传输通道城市禁止销售普通柴油和低于国六标准的车用汽柴油。**

1、杭州：首宗租赁地块拍卖 成交价仅5049元/m²（2017.10.30）



- 继上海、广州之后，杭州诞生首宗“只租不售”地块，位于江干区核心地带，由杭州市城东新城建设投资有限公司底价竞得，成交楼面价仅5049元/m²（周边临近地块最高楼面价36396元/m²）；该地块预计年底前将开工建设，项目交付后，或将为市场提供超过1000套的租赁房源；
- 背景：今年以来，中央积极构建租购并举的住房体系，杭州积极响应中央号召，以实际行动积极践行租购并举。8月29日出台的《杭州市加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》，明确提出“未来3年，杭州新增租赁住房总量要占新增商品住房总量的30%”，此次土拍是对政策的进一步落实。

2、太原：允许将商业用房等改建为租赁住房（2017.10.31）



- 山西省太原市近日出台的《关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》提出，未来将支持房地产开发企业改变经营方式，从单一开发销售向租售并举模式转变；
- 1、将新建租赁住房纳入住房发展规划，合理确定租赁住房建设规模，在年度住房建设计划和住房用地供应计划中予以安排，引导土地、资金等资源合理配置，有序开展租赁住房建设；2、相关部门制定出台相关补贴奖励政策，支持企业投资新建租赁住房建设；3、允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格按照居民标准执行。

3、上海：成交5幅租赁住宅用地 楼面价至6643元/m²（2017.11.1）



- 10月31日，上海地产(集团)有限公司（以下简称“上海地产集团”）以37亿元的总价竞得5宗租赁住宅用地，5宗土地均位于上海中心城区。截至目前，上海地产集团已经竞得9宗租赁住宅用地，总规划建筑面积超66万平方米；
- 截止目前，上海已经推出15宗租赁住宅用地，出让面积47.13万平方米；其中十宗集中在浦东新区；上海挂牌的租赁住宅地块多位于中心城区附近，但价格颇低，部分地块周边商品房单价达10万元/平方米。

1、襄阳：湖北限售第一城 襄阳市区新购住房两年内禁售（2017.11.1）



- 10月31日，市政府发布《关于加强市区商品住房交易管理的通知》，其中明确规定：从今天开始，包括襄州区在内的**市区范围内**，新购买的新建商品住房和二手住房，两年内禁止上市交易；
- 新购买新建商品住房的认定时间，以双方签订的商品房买卖合同时间为准；新购买二手住房的认定时间以不动产权证上记载的登记时间为准。同时，严格规范市区新建商品住房买卖合同网签备案的变更、撤销，打击恶意炒房行为。

2、海南：暂停土地二级市场转让交易 遏制炒卖土地/暂停商贷转公积金贷款（2017.10.30/11.1）



- 背景：近期在海南省严格规范土地一级市场土地供应的情况下，**土地二级市场交易频繁**，特别是未经批准私下交易、规避审批变相交易等**违法交易土地、炒卖土地**问题较为突出，严重影响了正常的土地市场管理秩序
- 通知称，**对违反相关法律法规规定，不符合土地转让条件**，存在未依照土地使用权出让合同约定的期限和条件投资开发、投资额未达到投资总额25%以上、欠缴土地出让金、土地权属有争议、司法和行政机关限制其转让等情形的**土地**，均不得办理**转让交易有关用地手续**。另外：全省住房公积金系统从11月1日起，**停止受理个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务**。

3、兰州：新房销售一价清 房企不得另收建设费用（2017.11.2）



- 为进一步规范新建商品房和保障性住房销售价格行为，兰州市今日下发《关于进一步规范兰州市新建商品房和保障性住房销售价格行为的通知》，明确提出，**2017年4月24日以后备案的新建商品房和保障性住房，必须严格执行“一价清”制度**。除维修基金外，供水、供电、供气、供暖、有线电视、安全监控系统及其他属于购房人所有的公共设施、设备的配套建设费用，均包含在房屋价格中，**房地产开发经营单位不得向购房人另行收取费用**。

1、新一轮房地产市场大检查开启，时间10月30日至11月30日（2017.11.3）



- 郑州市物价局、房管局已联合印发《郑州市关于开展商品房销售价格行为联合检查的实施方案》（以下简称《方案》）。《方案》指出，市物价局和房管局将组成5个市级联合检查组，对全市房地产开发企业在售楼盘和房地产中介门店未明码标价、价格欺诈、捂盘惜售等情况进行联合检查，时间为10月30日至11月30日。

2、地铁10号线即将开工！郑州到中牟两条地铁已纳入规划（2017.10.26）



- 新近完成招标的10号线六个标段，主要分布于上街、荥阳和中原区，沿洛宁路、锦江南路、郑上路、棋源路、中原西路和康复后街分布；平均站间距2032米，采用6辆整编A型车，最高时速100千米，计划于2020年12月底前通车试运营；
- 为加快推进以轨道交通为重点的公交都市建设，郑州市于2016年初开始全力推进第三期轨道交通建设规划(2017-2022年)编制上报工作。其中，为加快通往郑州市东部区域的地铁轨道建设，构建更加完善的地上、地下并行的公共交通体系，已研究将通往中牟地区的8号线一期、12号线纳入规划方案中

1、碧桂园：碧桂园携中信发力长租市场（2017.10.31）



- 10月30日，碧桂园集团与中信银行在北京签约，中信银行将在未来三年为碧桂园在长租住宅领域提供300亿元保障性基金。同时整合中信集团各类金融资源，为碧桂园集团在长租住宅方面提供“定制式”“一揽子”“一站式”的综合化金融服务，满足其在长租住宅领域多层次、多元化的金融需求；碧桂园与中信此次签约，是十九大后银企合作发力“租售并举”的第一单；
- 据悉碧桂园已在内部成立长租事业部，在未来将利用其自身强大的上下游资源整合能力，将长租项目打造成一个融居住、物业、金融、商娱、健康等多元化内容于一体的高端国际化社区，为在一线城市拼搏奋斗的年轻人提供以美好的生活体验和家的向往，打造出碧桂园独特的长租品牌。

2、恒大:2017年1-10月销售额4223亿 超过去年全年约489亿(2017.11.2)

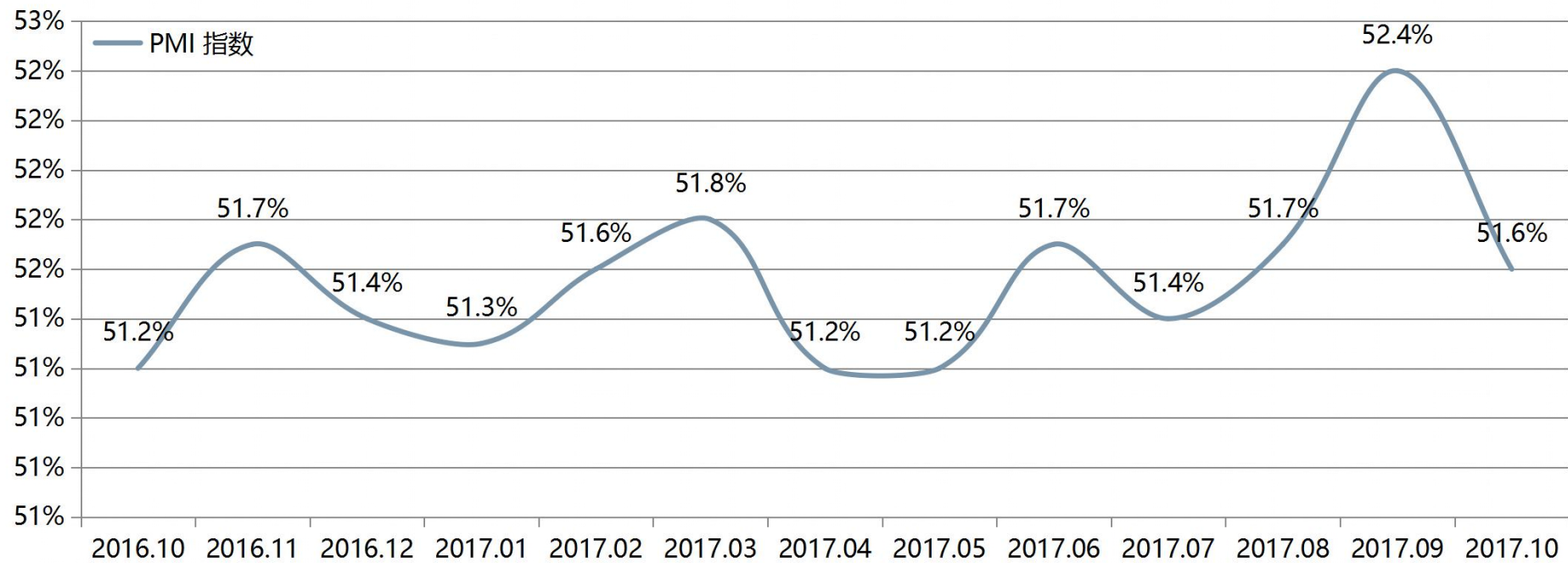


- 11月1日，中国恒大（03333.HK）发布未经审核的10月营运数据公告，数据显示，截至10月底，恒大的合约销售金额达到4223.4亿元，累计合约销售面积为4247.2万平方米，销售均价为9933元/平方米。至此，恒大在今年的销售金额已经超过2016年全年销售金额489.7亿元。

2017年10月PMI指数51.6%，环比回落0.8%

➢ 2017年10月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为51.6%，比上月回落0.8个百分点，达到今年均值水平，制造业延续扩张的发展态势

2016年10月-2017年10月PMI指数走势



泰辰点评：

受季节性因素及环保限产等政策影响，制造业内外需求转弱、库存积压、生产疲软、企业生产经营活动预期指数降低，导致10月PMI环比回落0.8个百分点，但仍处于51%以上扩张区间，且与历史同期相比来看，本月制造业PMI指数51.6%为2011年以来同期最高水平，显示当前制造业扩张速度仍较快

郑州市物价局、房管局已联合印发《郑州市关于开展商品房销售价格行为联合检查的实施方案》（以下简称《方案》）。《方案》指出，市物价局和房管局将组成5个市级联合检查组，对全市房地产开发企业在售楼盘和房地产中介门店未明码标价、价格欺诈、捂盘惜售等情况进行联合检查，时间为10月30日至11月30日。

检查内容重点包括9个方面：

- 1.销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；未按规定实行“一套一标”；
- 2.标示信息不全，没有按照规定内容明码标价；
- 3.未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；
- 4.商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；
- 5.通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；
- 6.以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；
- 7.捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；
- 8.为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；
- 9.其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》规定的行为。

处罚包括以下几个方面：

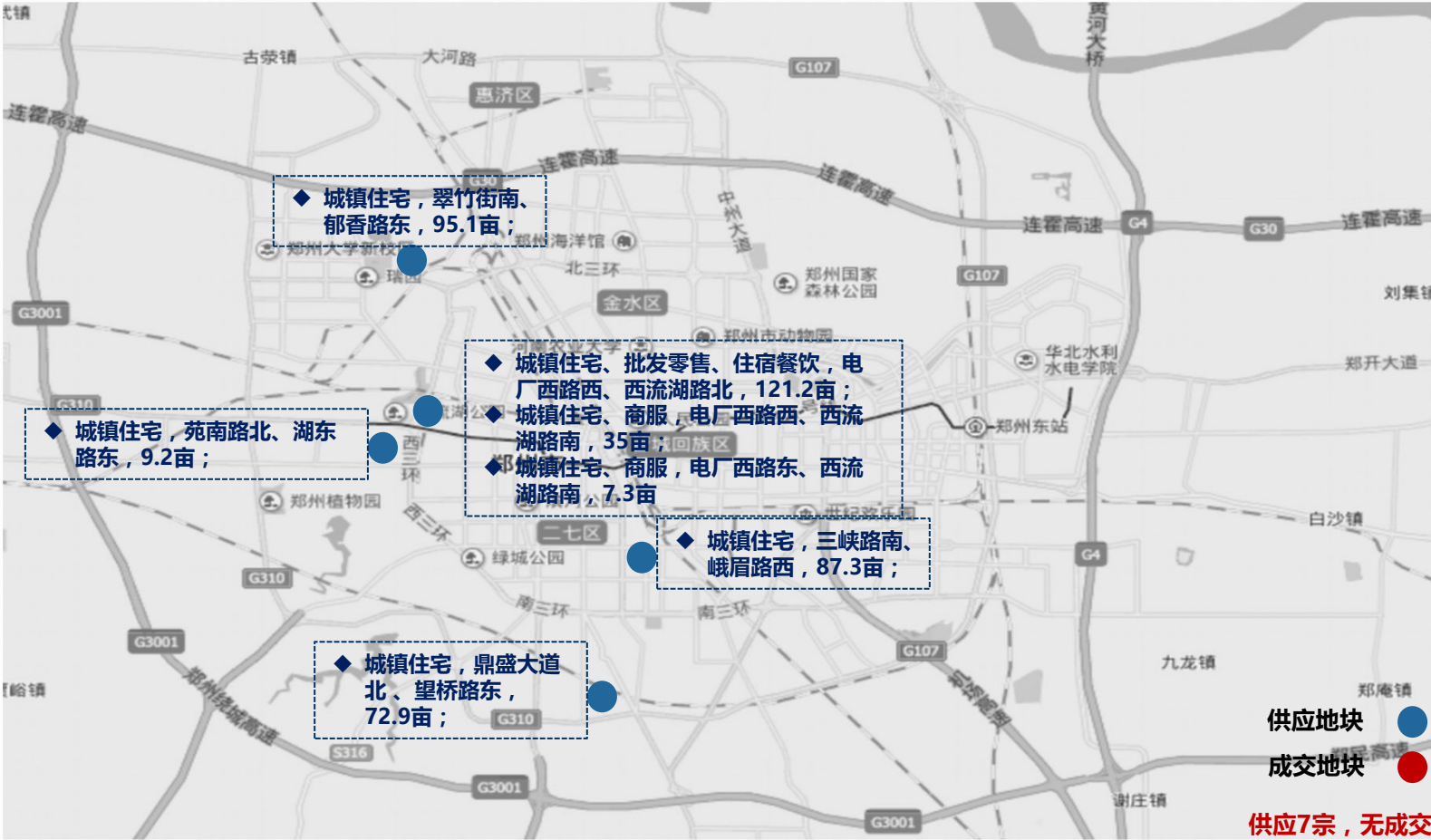
- 房企违反明码标价规定未实行“一套一价”的，每套处5000元罚款；
- 构成价格欺诈的，责令改正，没收违法所得，并处违法所得5倍以下罚款；
- 没有违法所得，处5万元以上50万元以下罚款；
- 情节严重的，要责令停业整顿，或者由工商行政管理机关吊销营业执照。
- 同时，由房地产管理部门根据情节按照相关规定，给予暂停网签服务、约谈企业负责人、责令限期整改、计入企业不良信用记录等相应处理。

泰辰点评：

在近一年的调控周期内，捆绑销售、捂盘惜售、恶意炒房等市场乱象遍布，秩序混乱，调控效果逐渐弱化；

此次大检查内容上与之前差距不大，主要围绕商品房销售中的违规行为展开，但实际意义较大，是郑州继限购、限贷、限价等调控政策后进一步规范房地产市场平稳健康发展的重要举措，也是十九大后，对现阶段房地产市场发展的进一步定调，表明了政府稳房价的决心。

本周土地供应7宗，无成交



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

本周土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	区域	土地位置	面积（亩）	用途	容积率	建筑密度（%）	建筑限高（米）	绿地率（%）	起拍价（万元）	起拍单价（万元/亩）	出让年限（年）	备注
2017/10/31	2017/12/1	郑政出（2017）73号	高新区	翠竹街南、郁香路东	95.1	城镇住宅	4.5	< 25	< 100	> 30	55250	581.1	70	石佛棚户区改造项目
		郑政出（2017）74号	二七区	三峡路南、峨眉路西	87.3	城镇住宅	5	< 25	< 100	> 30	63758	730.6	70	冯庄改造安置区用地
		郑政出（2017）75号	中原区	电厂西路西、西流湖路北	121.2	城镇住宅 批发零售 住宿餐饮	4.3	< 36	< 100	> 25	85086	702.1	70、40	北陈伍寨村城中村改造项目
		郑政出（2017）76号		电厂西路西、西流湖路南	35.0	城镇住宅 商服	6.5	< 41	< 100	> 25	30196	863.7	70、40	东陈伍寨村城中村改造
		郑政出（2017）77号		电厂西路东、西流湖路南	7.3	城镇住宅 商服	3.5	< 25	< 100	> 25	4556	625.5	70、40	
		郑政出（2017）78号		苑南路北、湖东路东	9.2	城镇住宅	3	< 25	< 100	> 30	5068	548.5	40	柿园村城中村（一期）改造地块
2017/11/1	2017/12/4	郑政出（2017）79号	二七区	鼎盛大道北、望桥路东	72.9	城镇住宅	3	< 25	< 100	> 30	40458	554.9	70	改造地块
合计					428	——								

10月4周商品住宅多项目集中预售，供应上涨明显，成交量价有所回落；商办产品供应收缩，成交涨幅明显，价格保持稳定状态

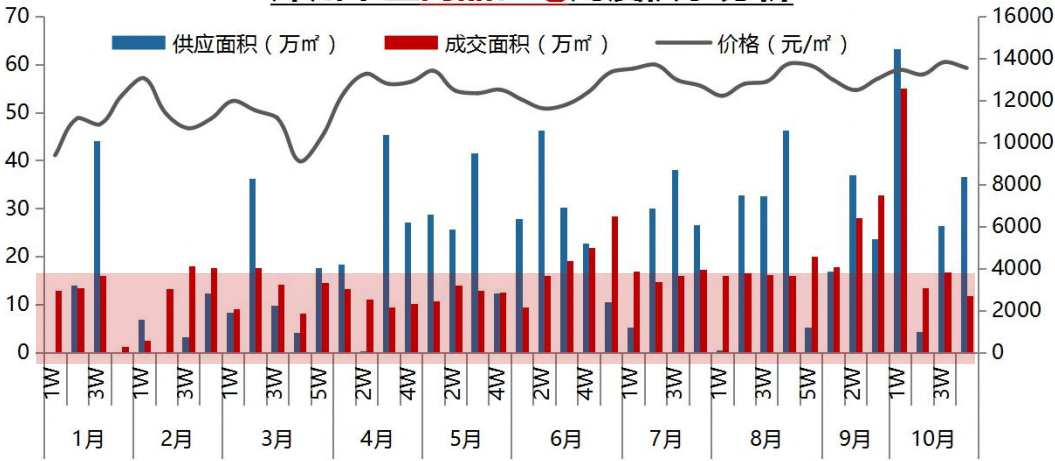
郑州市区各物业类型市场表现

物业类型	供应面积（万㎡）		成交面积（万㎡）		成交套数		成交金额（亿元）		成交均价（元/㎡）	
	10.23-10.29	10.16-10.22	10.23-10.29	10.16-10.22	10.23-10.29	10.16-10.22	10.23-10.29	10.16-10.22	10.23-10.29	10.16-10.22
商品房	42.4 ↑	39.3	16.7 ↓	21.7	1940 ↓	2358	23.0 ↓	28.9	13817	13295
商品住宅	36.6 ↑	26.4	11.8 ↓	16.7	1099 ↓	1559	16.0 ↓	23.1	13542	13818
商业	2.1	3.2	1.4	0.7	135	72	3.3	1.7	23856	24176
写字楼	0	0	0.4	0.4	29	22	0.7	0.6	15522	14224
公寓	1.4	6.4	2.6	2.5	620	586	2.9	2.9	11028	11346

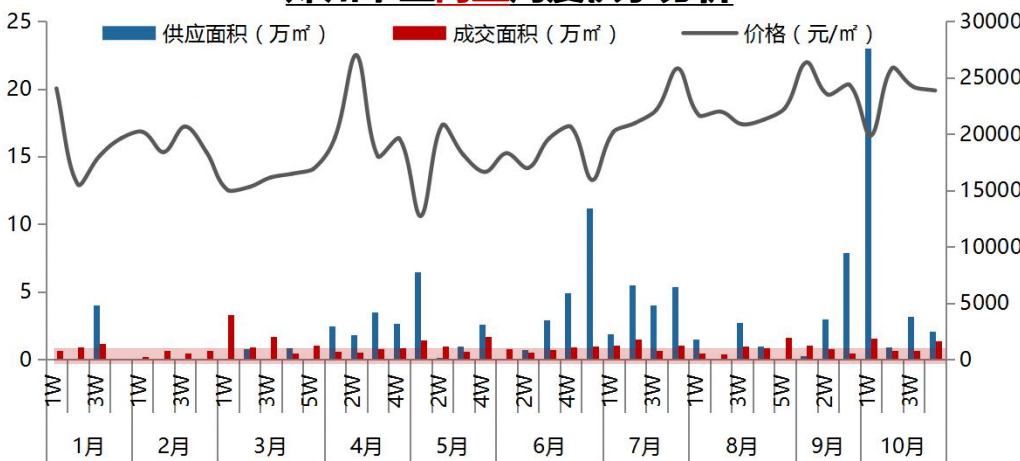
数据来源：泰辰技术中心

受限签影响，住宅周度备案数据整体表现供大于求态势，价格维稳；商办产品中公寓市场热度较高，供销量较大，本周供不应求明显，价格微降

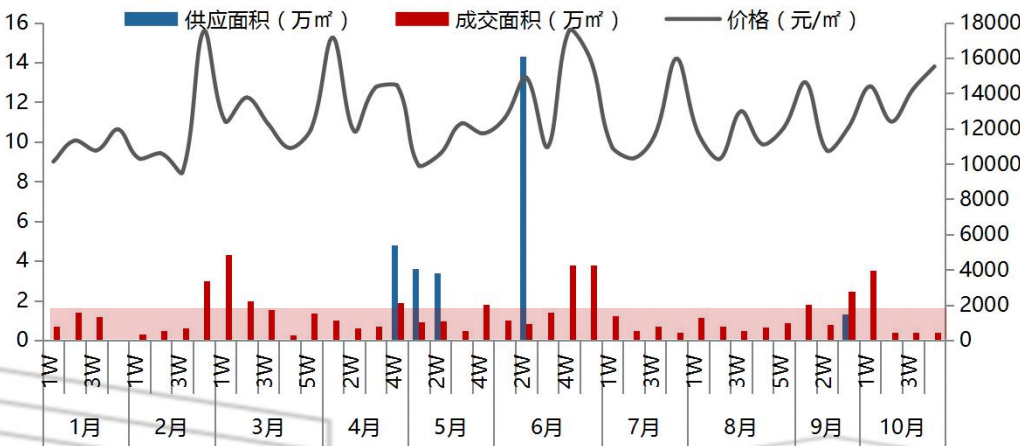
郑州市区商品住宅周度供求分析



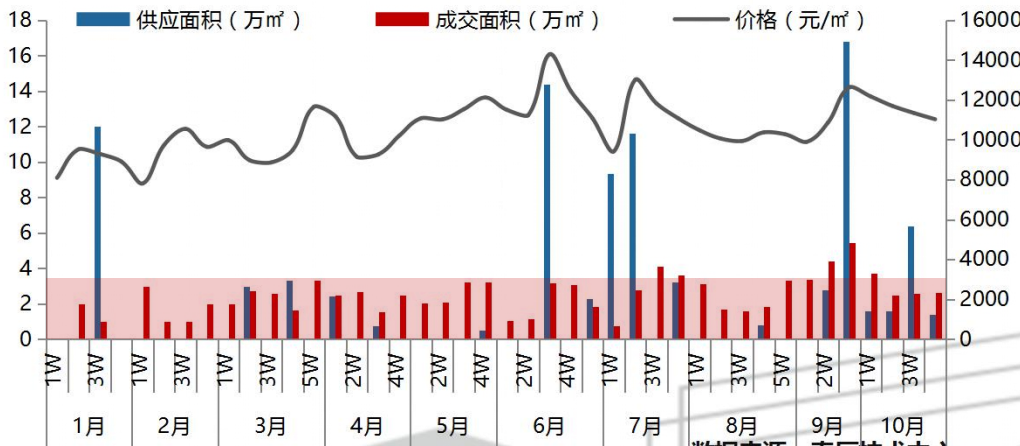
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析



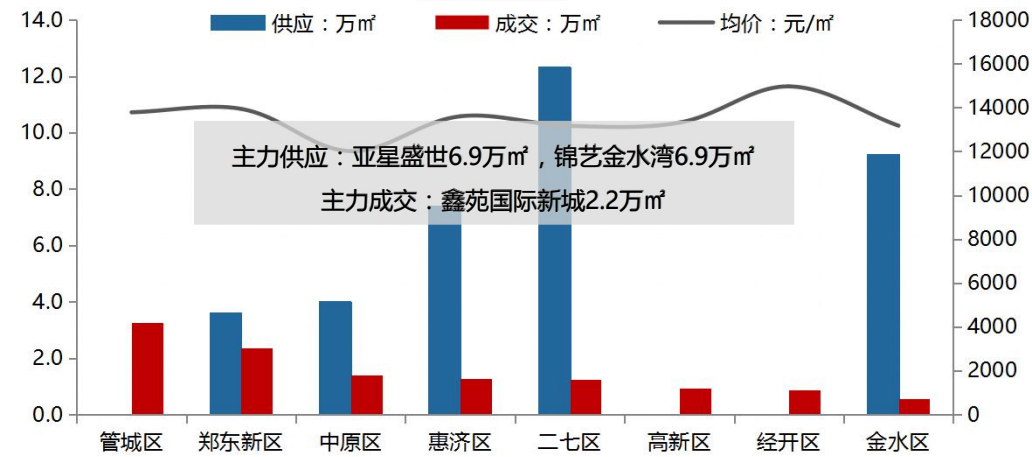
郑州市区公寓周度供求分析



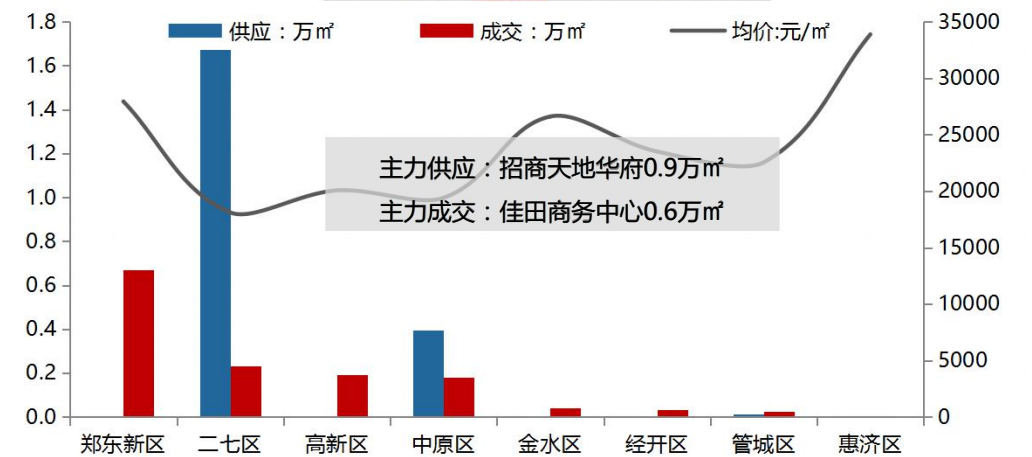
数据来源：泰辰技术中心

住宅、商业主力供应集中在二七区，成交分别集中在管城区、东区；写字楼市场无供应，成交集中在郑东新区；公寓仅管城区有供应，成交集中在二七区；住宅各区价差较小，商办产品区域价格浮动较大

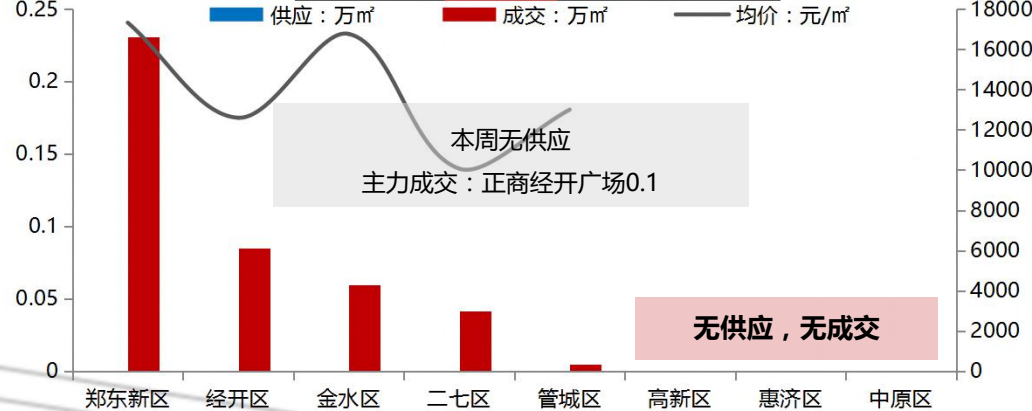
郑州市区商品住宅区域供求分析



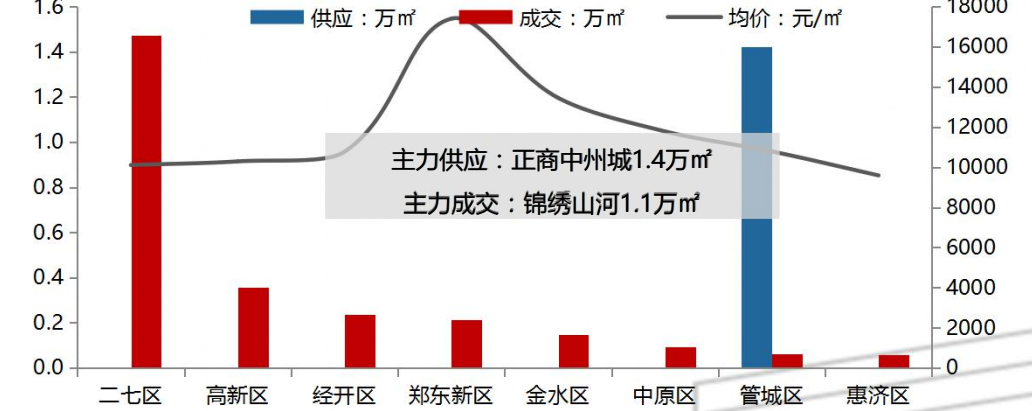
郑州市区商业区域供求分析



郑州市区写字楼区域供求分析



郑州市区公寓区域供求分析



住宅备案面积排名前三中，鑫苑国际新城居首位，其次为广电天韵（前期低价团购房源）、金地铂悦

10.23-10.29郑州市商品住宅备案面积TOP10

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	鑫苑国际新城	管城区	2.16	2.92	218	13485
2	广电天韵	郑东新区	0.68	0.38	49	5649
3	金地铂悦	管城区	0.36	0.56	33	15675
4	海马公园	郑东新区	0.33	0.77	32	23073
5	五建新街坊	中原区	0.28	0.42	29	14710
6	锦艺四季城	惠济区	0.27	0.35	25	12693
7	碧桂园天悦	经开区	0.26	0.43	22	16146
8	金科城	高新区	0.26	0.42	27	16270
9	长江一号	二七区	0.22	0.31	24	14236
10	汇泉西悦城	中原区	0.22	0.24	21	11023

10.23-10.29郑州市商业备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	佳田商务中心	郑东新区	0.61	1.71	9	28000
2	红星国际广场	二七区	0.13	0.28	53	20609
3	保利心语	中原区	0.13	0.22	13	16687

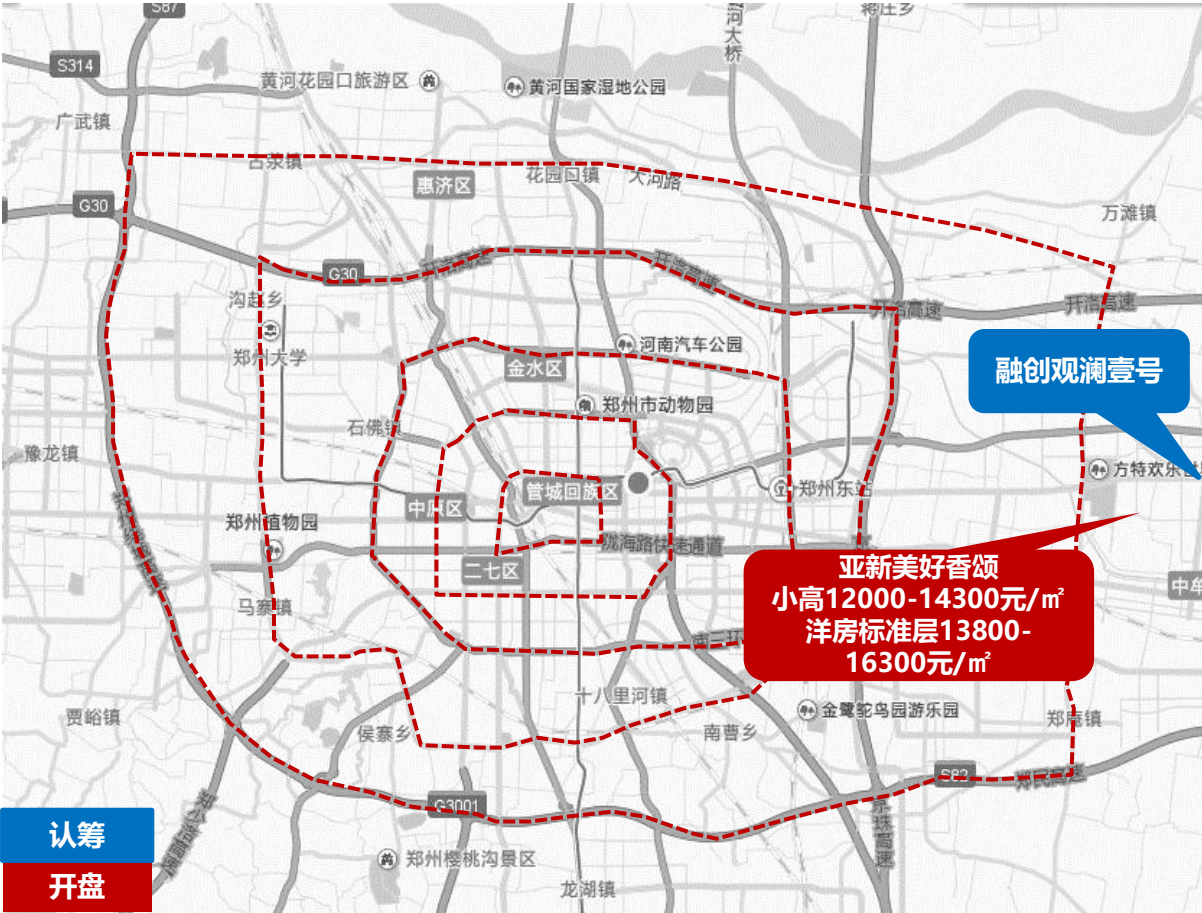
10.23-10.29郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正商经开广场	经开区	0.08	0.11	3	12596
2	王鼎商务大厦	郑东新区	0.06	0.09	5	13806
3	正弘城	金水区	0.06	0.10	5	16762

10.23-10.29郑州市公寓备案面积TOP3

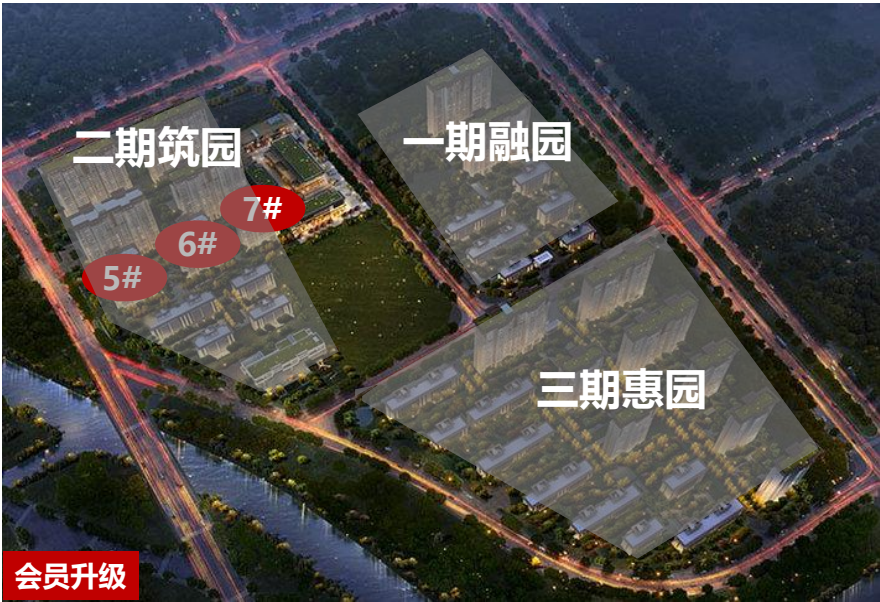
排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	锦绣山河	二七区	1.14	1.14	264	9991
2	华强城市广场	高新区	0.15	0.15	37	9842
3	正商城	二七区	0.15	0.16	27	10763

本周开盘项目1个，认筹项目1个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
亚新美好香颂	小高、洋房	231	175	75%
住宅合计		231	175	75%

11月4日针对二期**高层5#、6#、7#**进行会员升级，共推出**222套**房源，升级客户约**200组**



项目位置	中牟绿博园绿博大道广惠街交汇处				
开发企业	郑州迁善置业有限公司				
代理商	自销				
占地面积	214亩	总建面	49万㎡	容积率	2.5
推出套数（套）	222				
升级方式	首付30%，定存金额5万元；首付60%，定存金额10万元；一次性付款，定存金额20万元				
预计情况	预计月底开盘，价格待定				
备注	渠道拓展的客户有一定水分				

认筹房源	楼栋	物业类型	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	总套数
	5#	高层	25	2T3	105㎡三室两厅一卫	75	222
					165㎡四室两厅两卫		
	6#	高层	24	2T3	105㎡三室两厅一卫	72	
					165㎡四室两厅两卫		
	7#	高层	25	2T3	105㎡三室两厅一卫	75	
					129㎡三室两厅两卫		
					165㎡四室两厅两卫		
	合计						222

11月5日上午针对小高层7#、9#、10#和洋房13#进行开盘，推出231套，去化175套，去化率75%

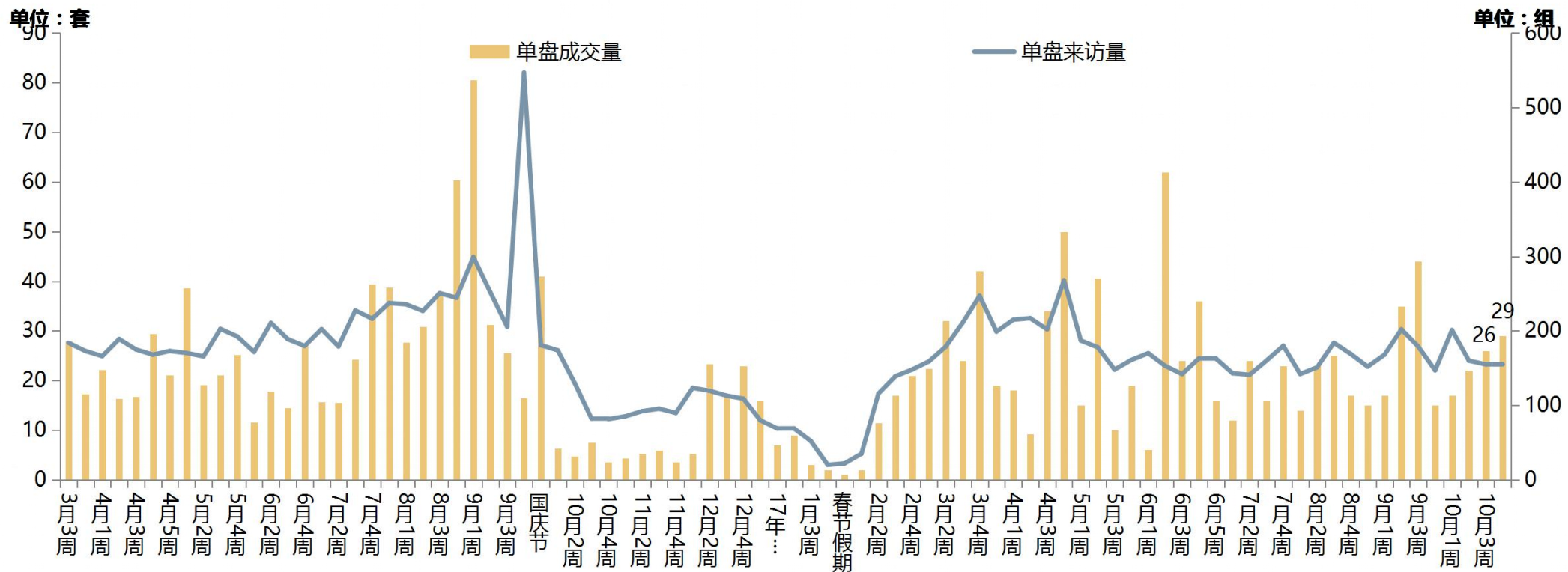


项目位置	中牟绿博大道与屏华路交汇处南300米				
开发企业	亚新集团				
代理商	易居				
占地	107亩	建面	18万㎡	容积率	1.99
推出套数	231		销售套数	175	
到访成交率	50%		整体去化率	75%	
成交价格	小高层：一次性12000元/㎡，首付60%13200元/㎡，首付30%14300元/㎡ 洋房：首层一次性22000元/㎡，首付60%23600元/㎡，首付30%25700元/㎡ 标准层一次性13800元/㎡，首付60%15000元/㎡，首付30%16300元/㎡ 顶层一次性16800元/㎡，首付60%18200元/㎡，首付30%19800元/㎡				
竞品均价	亚新美好艺境9月底开盘价：小高按揭13000-14000元/㎡（精装）；洋房16500元/㎡（毛坯）				
优惠方式	一次性付款优惠15%，首付60%付款优惠8%，首付30%无优惠				
交房标准	小高层精装；洋房毛坯				
备注	五证齐全				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积（㎡）	推出套数	销售套数	去化率
	小高层	7#、10#	2	2T2	15F	143㎡四室两厅两卫	201	150	74%
						126㎡三室两厅两卫			
		9#	2	2T3	15F	128㎡三室两厅两卫			
						110㎡三室两厅一卫			
						115㎡三室两厅一卫			
	洋房	13#	3	1T2	5+1F	150㎡-190㎡四室两厅两卫	30	25	83%
	合计	——					231	175	75%

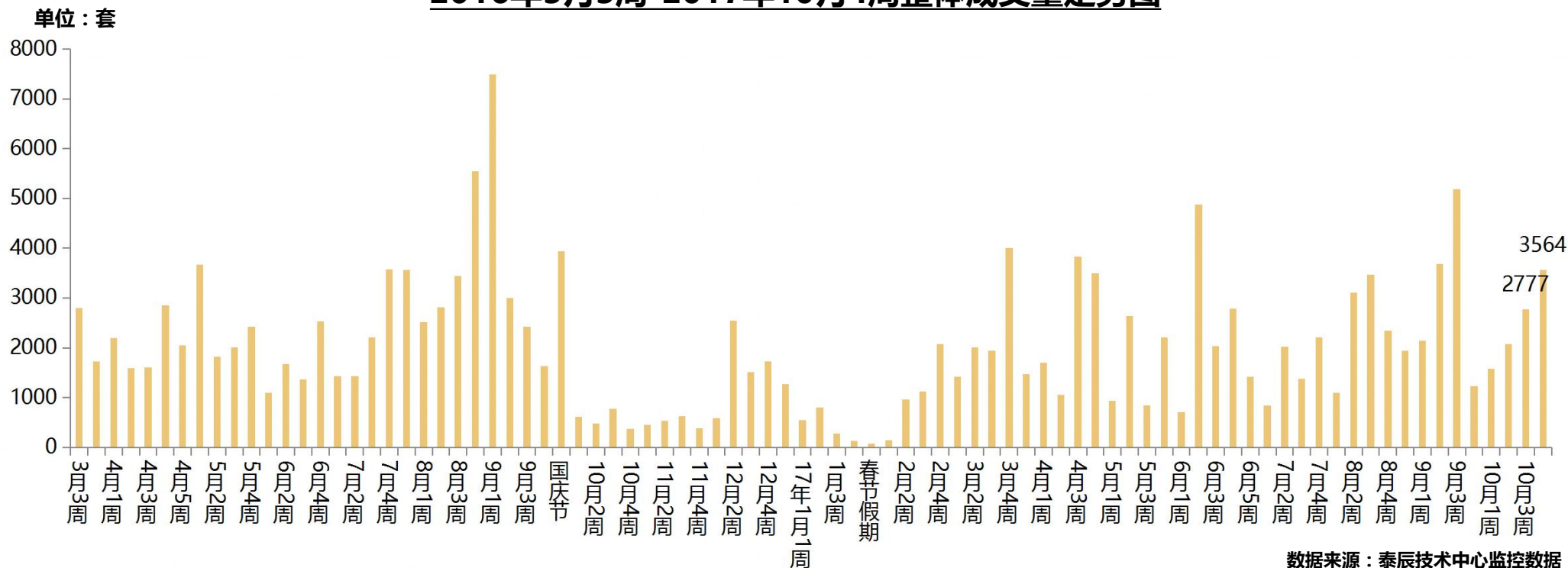
□ 10月4周，单盘**平均来访155组**，环比持平；单盘**平均成交29套**，环比上升约12%

2016年3月3周-2017年10月4周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

2016年3月3周-2017年10月4周整体成交量走势图



◆10月4周住宅开盘项目12个，开盘大推高去化项目主要为华南城中园549套，和昌湾景国际302套，康桥悦蓉园279套；实际监控在售102个住宅项目中，单项目成交量在200套以上的有4个项目，100-200套项目6个，50-100套项目8个。

中海开发，三环内，精装修，临近城市交通主干道北三环、南阳路及地铁线3号线兴隆铺站（在建）



开发商	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	项目位置	惠济区南阳路与兴隆铺路交叉口向东400米
占地面积	12.09亩	建筑面积	3.99万㎡
容积率	3.49	绿化率	30%
物业类型	高层	代理公司	自销
项目概况	➢ 规划1栋高层住宅（33F，2个单元，2T4，标准层高2.9m，一层入户大厅挑高层高5m），1所私立幼儿园 ➢ 住宅产品位于2-33F，户型为89㎡三房、109㎡三房，141㎡四房，精装交付，精装标准暂未释放；1层主要为底商，共11套，面积为21-93㎡，商业总建面577㎡，预计后期价格3.5-6万元/㎡ ➢ 项目北侧为宜家购物中心，直线距离约500米；地铁3号线（在建）兴隆铺站距离本项目直线距离约400米 ➢ 项目土地于2017年2月成交，单价约1152万元/亩，楼面地价约4938元/㎡，溢价率73%		
目前阶段	项目目前已取四证		
预计情况	预计11月底、12月初开盘		
备注	10月2号临时售楼部对外开放；项目2019年年底交房		

项目规划1栋高层住宅，共256套房源，产品为89-141㎡三房、四房；主力户型为89㎡三房，占比达75%



物业类型	楼栋	层数	单元	梯户比	面积段	套数
高层	1#	33F (1层底商)	2	2T4	89㎡三房	192
					109㎡三房	32
					141㎡四房	32
	合计					256

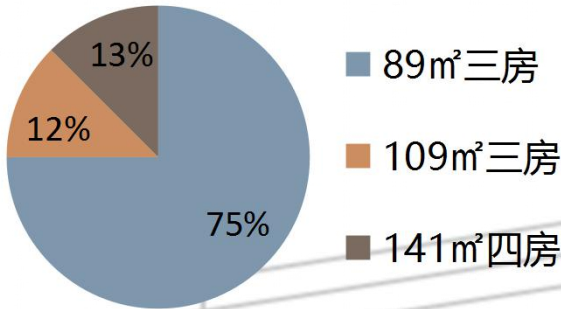
89㎡（B）三室两厅一卫

89㎡（C）三室两厅一卫

109㎡三室两厅两卫

141㎡四室两厅两卫

产品配比



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.ticheer.cn/>

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。