

郑州市场周报(2017年第45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、深圳上调住房公积金提取额度 (2017.11.14)



- 14日起，深圳上调住房公积金提取额度：无房职工提取住房公积金用于支付房租的，每月可提取的公积金由申请当月公积金应缴存额的**50%上调为65%**；职工提取公积金用于物业费、装修费等其他住房消费的，每月可提取额由申请当月公积金应缴存额的**30%上调为40%**。有助于进一步提高深圳缴存职工的住房消费能力。
- 为精简业务流程、节省职工办事时间，深圳直接取消租房提取公积金所需的租赁合同及票据，职工无需提交任何证明材料，通过公积金中心与市产权登记部门联网核查，只要确认职工家庭名下在深圳无房，就可以通过多个渠道提取公积金用于租房消费。

2、太原市全面开通个人住房组合贷款 (2017.11.14)



- 11月14日，从太原市住房公积金管理中心获悉，该中心日前在全市范围内开通组合贷款业务，太原居民在购房时可办理“**住房公积金贷款+商业贷款**”的组合贷款。根据测算，按照最低额度在组合贷款中组合30万元的公积金贷款，贷款期限30年计算，可以比全额办理商业贷款节省利息支出12.65万元。
- 在太原市购买自住住房的缴存职工，可以持网签的《商品房买卖合同》、首付款收据、预售证复印件及夫妻双方的身份证、户口本和结婚证在公积金中心各分理处申请组合贷款。

3、北京集体租赁住房政策发布 租期最长不得超十年 (2017.11.16)



- 11月16日，北京市规划委和市住建委联合发布《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》：
- 北京市计划于2017年-2021年的五年内供应**1000公顷集体土地**，用于建设集体租赁住房
- 集体租赁住房项目的建设区域要具有一定的交通等配套基础设施和公共服务条件。租赁住房用地按照城镇居住用地标准进行规划和管理，配置必要的教育、医疗等居住公共服务设施。**实施全装修成品交房。**
- 集体租赁住房的租金水平可参考周边市场物业水平，与房屋租赁市场接轨。
- 集体租赁住房鼓励签订长期住房租赁合同，但单次租期**不得超过10年**。
- 集体租赁住房的不动产权利证书（包括土地使用权和房屋所有权）按项目整体核发，**不予分割办理单元产权证书**。

4、广州设立首批国有租赁住房企业 (2017.11.16)



- 11月16日，广州市**首批国有租赁住房企业挂牌成立**。首批设立的国有住房租赁企业有2家，分别是广州珠江住房租赁发展投资有限公司，由广州珠江实业集团有限公司出资设立；广州越秀住房租赁发展投资有限公司由越秀地产股份有限公司出资设立。
- 同时，广州市住建委和中国建设银行、中国工商银行分别签署《广州市住房租赁市场发展战略合作意向书》，达成发展住房租赁市场战略合作。据悉，中国建设银行及中国工商银行未来**5年**将为广州市住房租赁产业发展提供**不少于万亿元的融资支持**。

5、成都买新房 公证摇号依序选房 全款支付不受优待 (2017.11.16)



- 11月16日，成都市城乡房产管理局与成都市司法局发布《关于商品住房开盘销售采用公证摇号排序选房有关事宜的通知》要求全市新取得预售许可或现售备案的商品住房，**开盘销售全部采取公证摇号排序选房的销售方式。通知自印发之日起执行。**
- 要求房地产开发企业在新取得商品房预售许可或现售备案之日起**10日内**，按照一房一价，一次性面向社会公开全部准售房源。开盘销售**前3日发布摇号公告**，同时公示导入摇号系统的《登记购房人名册》。摇号过程将由公证机构作全程现场监督公证，摇号排序结果应当场公示，同时排序时间应在“白天”
- 放弃的房源可按序递补选房，房价不得高于原开盘销售时公示价格，**登记购房人、摇号选房人、合同签订人必须一致**
- 不得设置仅有利于**房地产开发企业或中介机构内部、全款支付**等部分购房人的登记条件。同时，不得设置**捆绑销售、挂牌价外收费**等不利于购房人的登记条件。

6、中富旅居加码苏州市场 成立苏州首家国有长租房公司 (2017.11.16)



- 11月16日下午，苏州首家国有长租房公司——**苏州工业园区润家住房租赁服务有限公司**在园区现代大厦举行成立仪式。中富旅居全面进驻苏州市场，成立苏州首家国有长租房公司——苏州工业园区润家住房租赁服务有限公司。
- 园区润家公司由苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司、上海中富旅居电子商务有限公司、建信人寿保险股份有限公司合资组建。**园区兆润控股集团**是园区管委会直属的国有投资控股公司，**上海中富旅居**有16年酒店公寓投资运营历史，**建信人寿保险公司**是中国建设银行控股的人寿保险公司。

1、河南再出方案支持自贸试验区建设，力争3~5年打造成多式联运国际性物流中心(2017.11.13)



中国(河南)自由贸易试验区

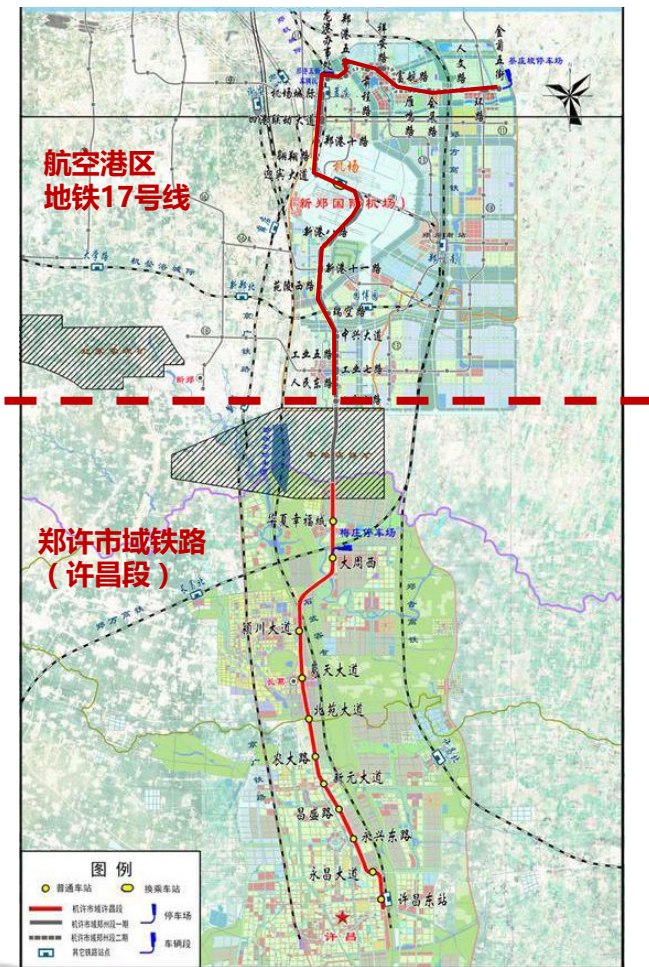
- 近日，省政府办公厅出台《中国(河南)自由贸易试验区建设重大改革专项总体方案》以及5个专项方案，就自贸区建设提出标准和目标。
- 河南将通过3~5年的努力，把我省打造成全国货物流通最快最好的多式联运国际性物流中心。到2020年，多式联运货运量比2015年增长2倍，集装箱运量达到铁路货运量25%以上。跨境陆路联运通道更加便捷，“空中丝绸之路”更加高效，国际海铁联运通道更加顺畅，三大国际物流通道网络进一步优化。以“米字形+井字形”为主体的国内骨干网络更加完善便捷。建成一批吞吐量、辐射带动力强、衔接运转高效、产业集聚效应显著的多式联运物流示范基地。

2、郑州蝉联“全国文明城市” 新乡等6个市县新上榜(2017.11.14)



- 全国文明城市(区)是经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设全面发展，精神文明建设成绩显著，市民文明素质和社会文明程度较高的城市(区)，是培育和践行社会主义核心价值观的排头兵。
- 11月14日，第五届全国文明城市名单和复查确认继续保留荣誉称号的往届全国文明城市名单公布，新增全国文明城市89个，继续保留全国文明城市荣誉称号的城市83个，其中，河南省的新乡市、驻马店市、巩义市、永城市、西峡县、长垣县6个市县获评第五届“全国文明城市”，成为新秀。郑州市、洛阳市、许昌市、濮阳市、济源市也继续保留全国文明城市荣誉称号。

航空港区的地铁17号线已开始筹建，向南将接入航空港区至许昌的市域铁路



- 11月8日，郑州市轨道交通港区至许昌市域铁路工程(郑州段)，也就是郑州轨道交通17号线已开始进行施工招标，这意味着这一重要工程即将开建。根据招标公告，郑州地铁17号线预计年底动工，2020年年底建成通车
- 招标公告显示，郑州轨道交通17号线是航空港实验区内“L”形走向的一条轨道交通骨干线，线路主要沿巢湖路（原龙中公路）、华夏大道（原四港联动大道）、迎宾大道、机场、雍州路（航兴路）敷设，出工业十路站后线路继续向南敷设，接入港区至许昌市域铁路（许昌段）
- 11月1日，郑许市域铁路项目(许昌段)选址意见书公示，项目拟用地面积1000公顷(约1.5万亩)，拟建设规模约33.7公里，设站11座。预计年内动工
- 据了解，建设项目拟选地址以许昌东站为起点，经永昌大道转入魏武大道，沿魏武大道向北走行，途经东城区、示范区、建安区、长葛市，覆盖10个产业集聚区及产业新城(产业园区)，穿过李粮店煤矿，接入郑州轨道交通17号线工业十路站

郑州正式选定集体用地建设租赁住房试点

8月28日，国土资源部会同住房城乡建设部根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、郑州、武汉等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。11月10日郑州市人民政府印发《郑州市利用集体建设用地建设租赁住房试点方案的通知》，进一步落实集体用地建设租赁住房试点

试点区域：龙子湖北部区域和白沙园区区域设立五个项目

1

2

完善试点项目审批程序：建立专项快速审批通道

3

完善集体租赁住房建设和运营机制：村集体经济组织与国有控股公司成立租赁租房平台公司进行开发运营，试点区域内村集体经济组织前期需征得涉及村组三分之二以上村民代表的同意

4

探索租赁住房监测监管机制：不得以租代售。承租的集体租赁住房，不得转租

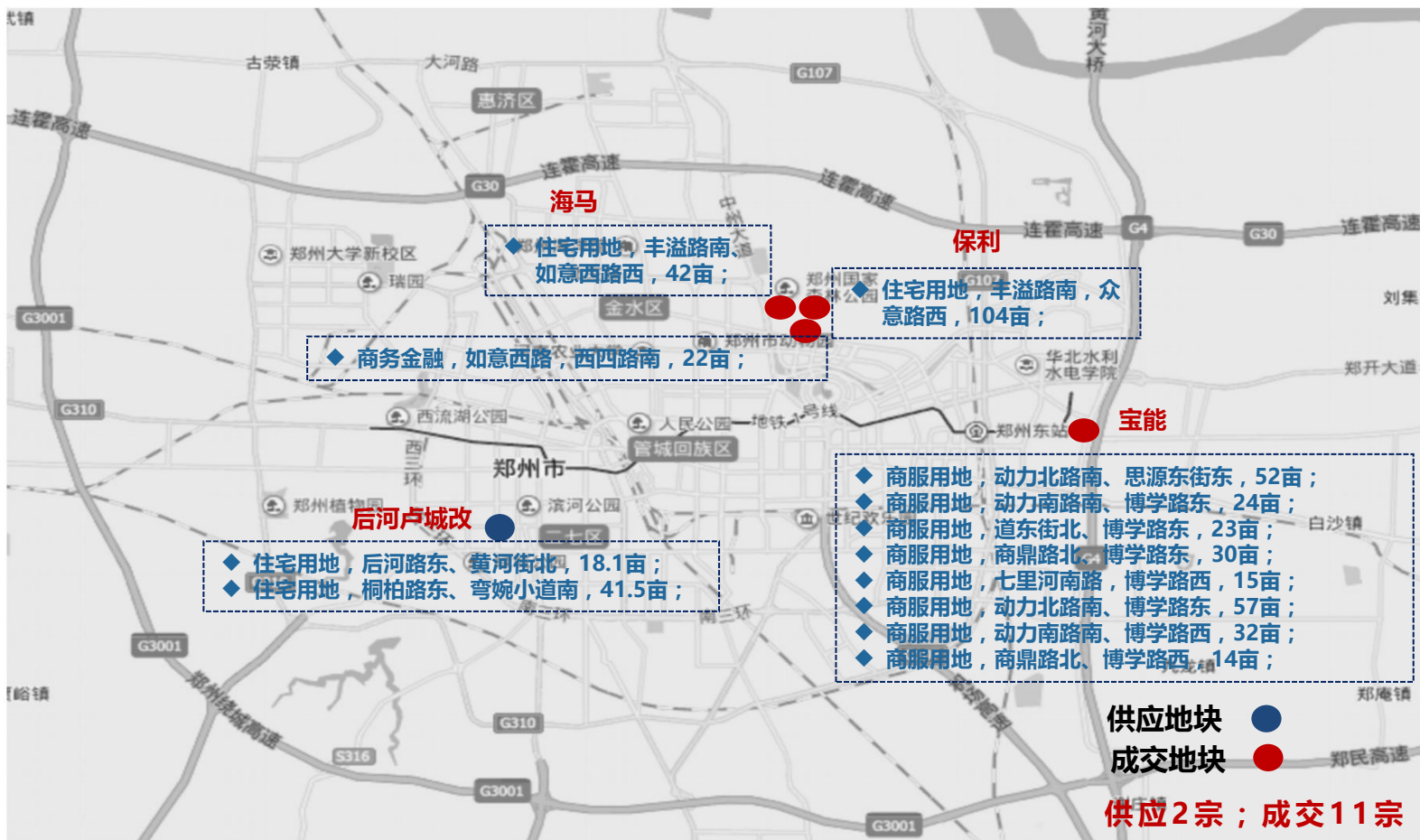
5

探索保障承租人获得基本公共服务的权利：居住满三年后享受规定的郑州市市民待遇及社会保障机制

形成一批可复制、可推广的改革成果,为构建郑州市城乡统一的建设用地市场提供支撑

泰辰点评：本次调控加快了郑州租购同权的步伐，一方面“利用集体建设用地建设租赁住房”是土地制度的重大变革，意味着以后“土地改革有巨大的空间”，并且有利于城市未来布局 and 规划；另一方面试点成功推广后，将产生一大批低成本房屋，对于抑制高房价、高租金起到积极作用

本周土地供应2宗，成交11宗



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	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起拍价 (万元)	起始单价 (万元/ 亩)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)	竞买保证 金(万元)	项目/城 中村	熔断价 (万元)	竞地价最 高限价 (万元)
2017/11/ 16	2017/12/ 19	郑政出 [2017] 83(网)	中原区	后河路东、 黄河街北	18.1	城镇住宅	>1.0, <2.4	<100	<25	>25	9638	534	200	70年	4820	融创/后河 卢安置区	14538	19276
		郑政出 [2017] 84(网)		桐柏路东、 弯婉小道南	41.5	城镇住宅	>1.0, <3.9	<100	<25	>25	26459	637	200	70年	14000	融创/后河 卢	39859	52918
合计					59.6	—												

本周土地成交信息

摘牌日期	土地编号	区域	土地位置	面积(亩)	用途	容积率	建筑面积(万m ²)	成交额(万元)	起始价(万元)	单价(万元/亩)	楼面地价(元/m ²)	买受人	土地年限(年)	溢价率	公司背景	熔断价(万元)	竞综合房价(元/m ²)		
2017/11/16	郑政东出[2017]12号网	郑东新区北龙湖	丰溢路南、如意西路西	41.8	城镇住宅	1.5	4.2	100500	67000	2405	24043	郑州河海置业有限公司	70	50%	海马	100500	31112		
	郑政东出[2017]13号网		丰溢路南、众意路西	104.2	城镇住宅	1.5	10.4	250500	167000	2403	24040	郑州新启辰房地产开发有限公司	70	50%	保利	250500	30985		
	郑政东出[2017]14号网		如意西路,西四路南	21.8	商务金融	3.5	5.1	19600	19600	899	3853	—	40	0%	—	—	—		
	郑政东出[2017]15号网	郑东新区高铁东广场	七里河南路,博学路西	14.8	商服用地	11.1	11.0	18200	17200	1230	1662	—	40	6%	宝能	—	—		
	郑政东出[2017]16号网		动力北路南、博学路栋	57.3	商服用地	6.5	24.8	54600	54600	953	2199	—	40	0%		—	—		
	郑政东出[2017]17号网		动力北路南、思源东街东	52.1	商服用地	3.6	12.5	35900	35900	689	2871	—	40	0%		—	—		
	郑政东出[2017]18号网		动力南路南、博学路东	23.6	商服用地	8.8	13.8	25300	25300	1072	1827	—	40	0%		—	—		
	郑政东出[2017]19号网		道东街北、博学路东	22.8	商服用地	4.1	6.2	17500	17500	768	2808	—	40	0%		—	—		
	郑政东出[2017]20号网		商鼎路北、博学路东	30	商服用地	6.2	12.4	27900	27900	930	2250	—	40	0%		—	—		
	郑政东出[2017]21号网		动力南路南、博学路西	31.8	商服用地	4.9	10.4	27400	27400	862	2638	—	40	0%		—	—		
	郑政东出[2017]22号网		商鼎路北、博学路西	13.8	商服用地	7.7	7.1	14300	14300	1036	2019	—	40	0%		—	—		
合计				414.0															

11月2周商品住宅成交环比略有下降，均价持平；写字楼成交环比持平，均价上扬；公寓市场集中备案，成交量价齐升

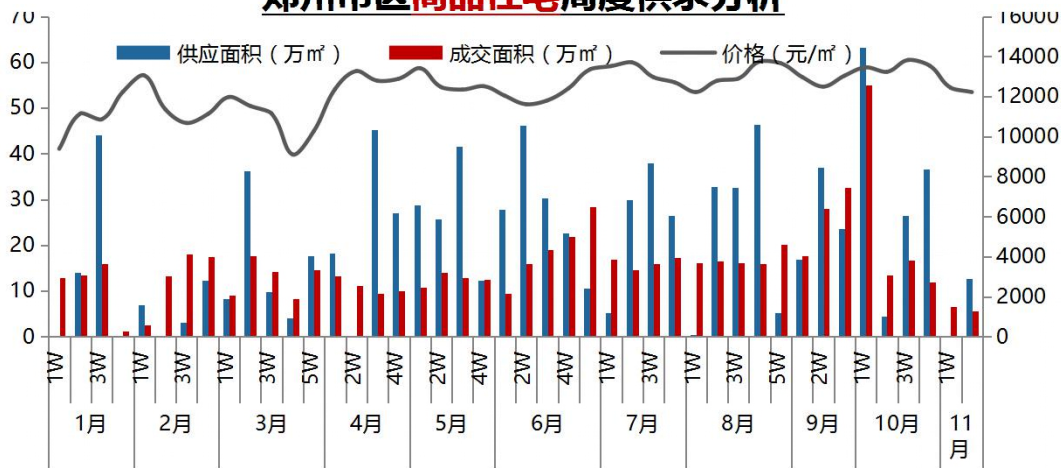
郑州市区各物业类型市场表现

物业类型	供应面积 (万 m ²)		成交面积 (万 m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	11.06-11.12	10.30-11.5	11.06-11.12	10.30-11.5	11.06-11.12	10.30-11.5	11.06-11.12	10.30-11.5	11.06-11.12	10.30-11.5
商品房	19.31	0	11.10	7.7	1363	902	14.19	9.5	12791	12369
商品住宅	12.65	0	5.70	6.6	527	641	6.97	8.2	12214	12435
商业	1.26	0	1.39	0.1	126	15	2.56	0.2	18442	20134
写字楼	0	0	0.96	0.1	65	4	1.28	0.1	13308	11405
公寓	3.30	0	2.73	1.0	620	242	3.29	1.1	12028	11286

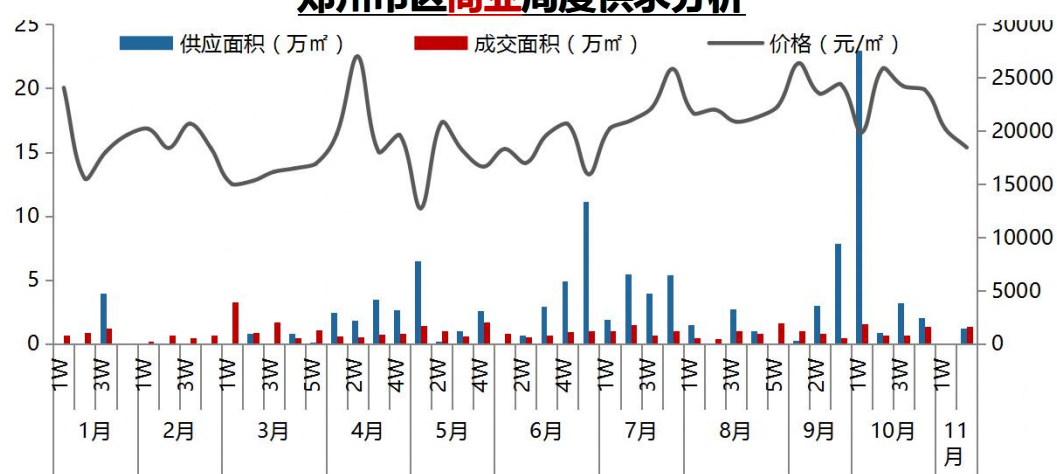
数据来源：泰辰技术中心

住宅周度备案数据整体表现供大于求态势，价格下跌；商办产品中公寓及写字楼市场热度较高，量价齐升

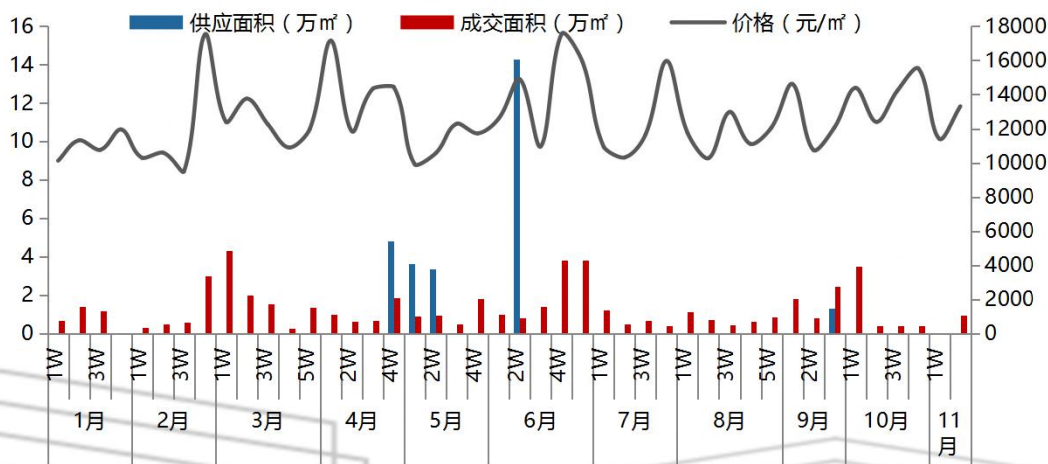
郑州市区商品住宅周度供求分析



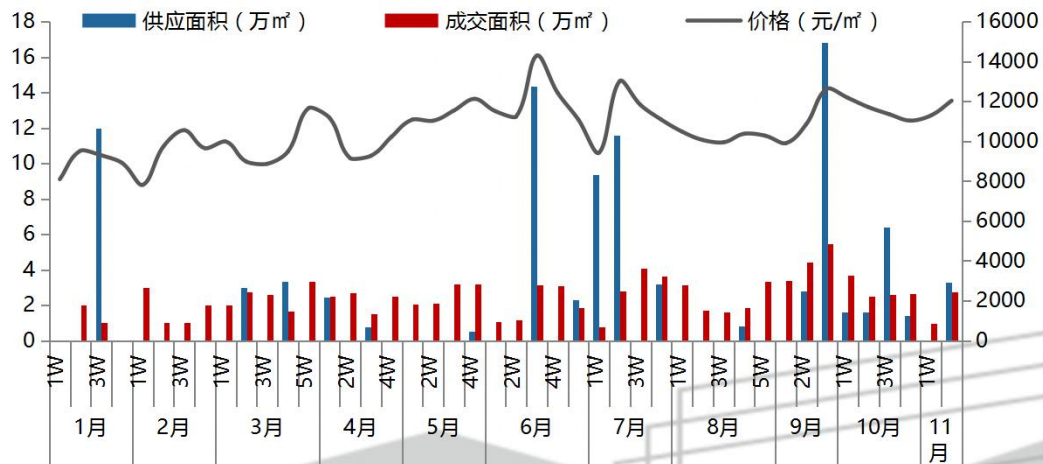
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

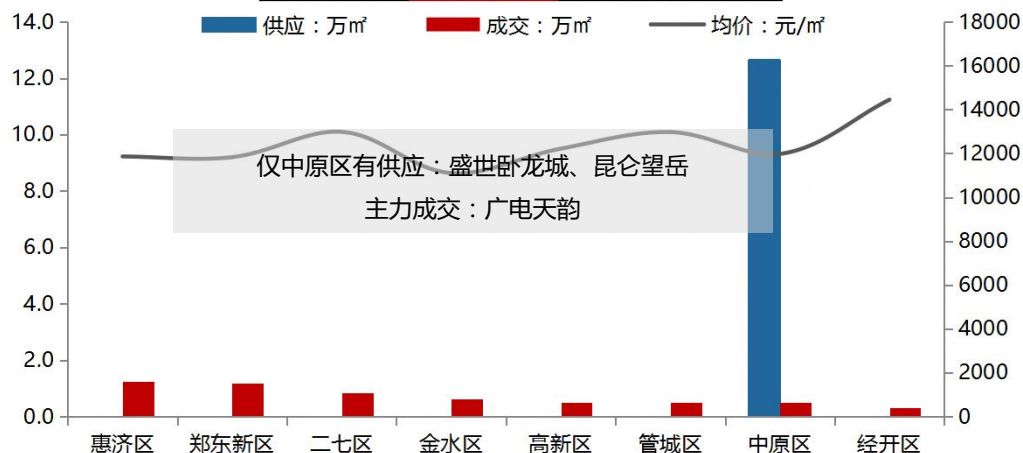


郑州市区公寓周度供求分析

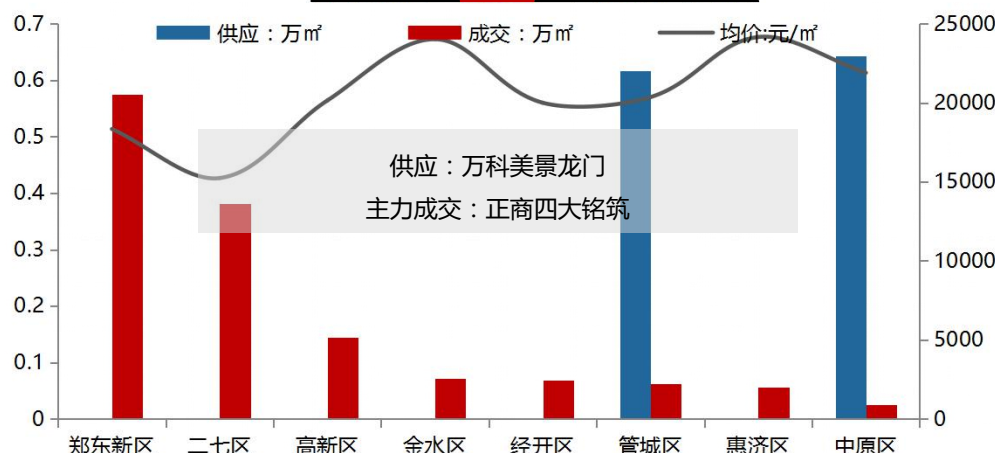


本周住宅供应集中在中原区，均价经开区最高；商业、公寓供应以中原区和管城区为主，成交主力郑东新区及二七区；写字楼无供应，金水区量价均居首位

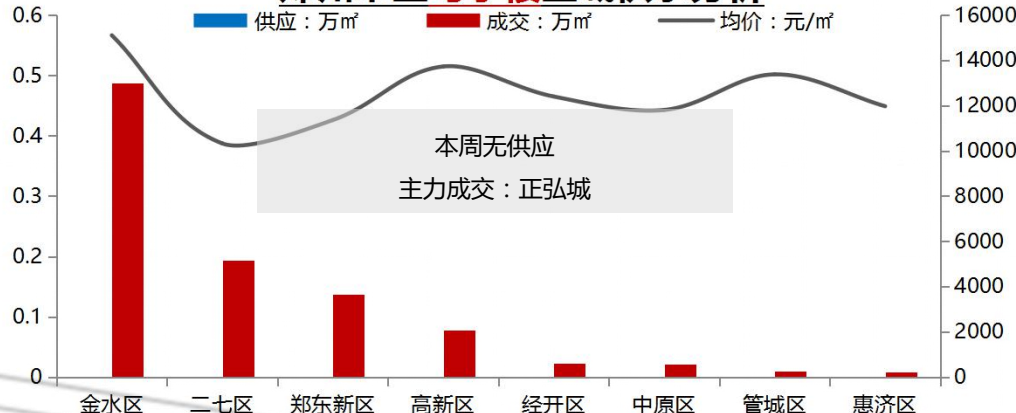
郑州市区商品住宅区域供求分析



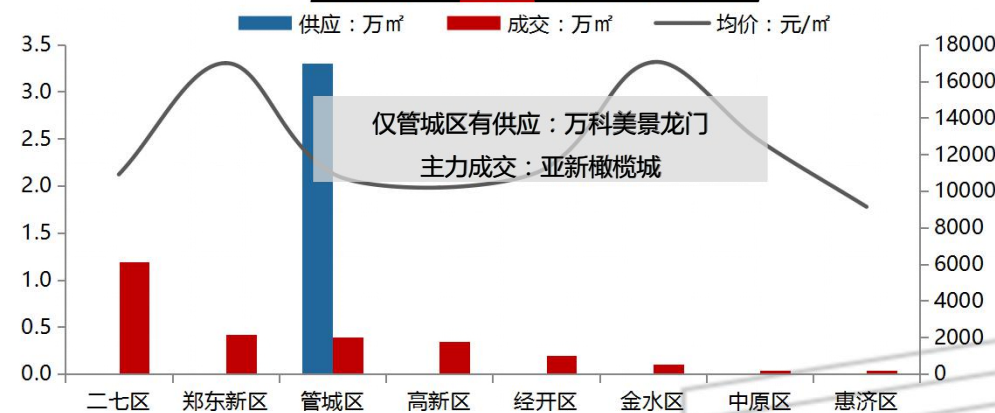
郑州市区商业区域供求分析



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



住宅备案面积广电天韵居首位，其次为锦艺四季城、锦艺金水湾

11.06-11.12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	广电天韵	郑东新区	0.47	0.34	36	7255
2	锦艺四季城	惠济区	0.44	0.42	42	9667
3	锦艺金水湾	金水区	0.30	0.26	38	8571
4	建业运河上院	惠济区	0.21	0.14	19	6775
5	郑地美景东望	郑东新区	0.18	0.15	20	8636
6	亚星盛世	二七区	0.16	0.18	11	11593
7	华润悦府	二七区	0.12	0.21	11	18039
8	鑫苑国际新城	管城区	0.12	0.15	11	12818
9	帝苑别墅	高新区	0.11	0.08	6	6878
10	泰宏建业国际城	二七区	0.11	0.14	12	12718

11.06-11.12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	正商四大铭筑	郑东新区	0.55	0.99	30	18233
2	招商天地华府	二七区	0.12	0.18	27	14881
3	万科城	高新区	0.11	0.23	8	20557

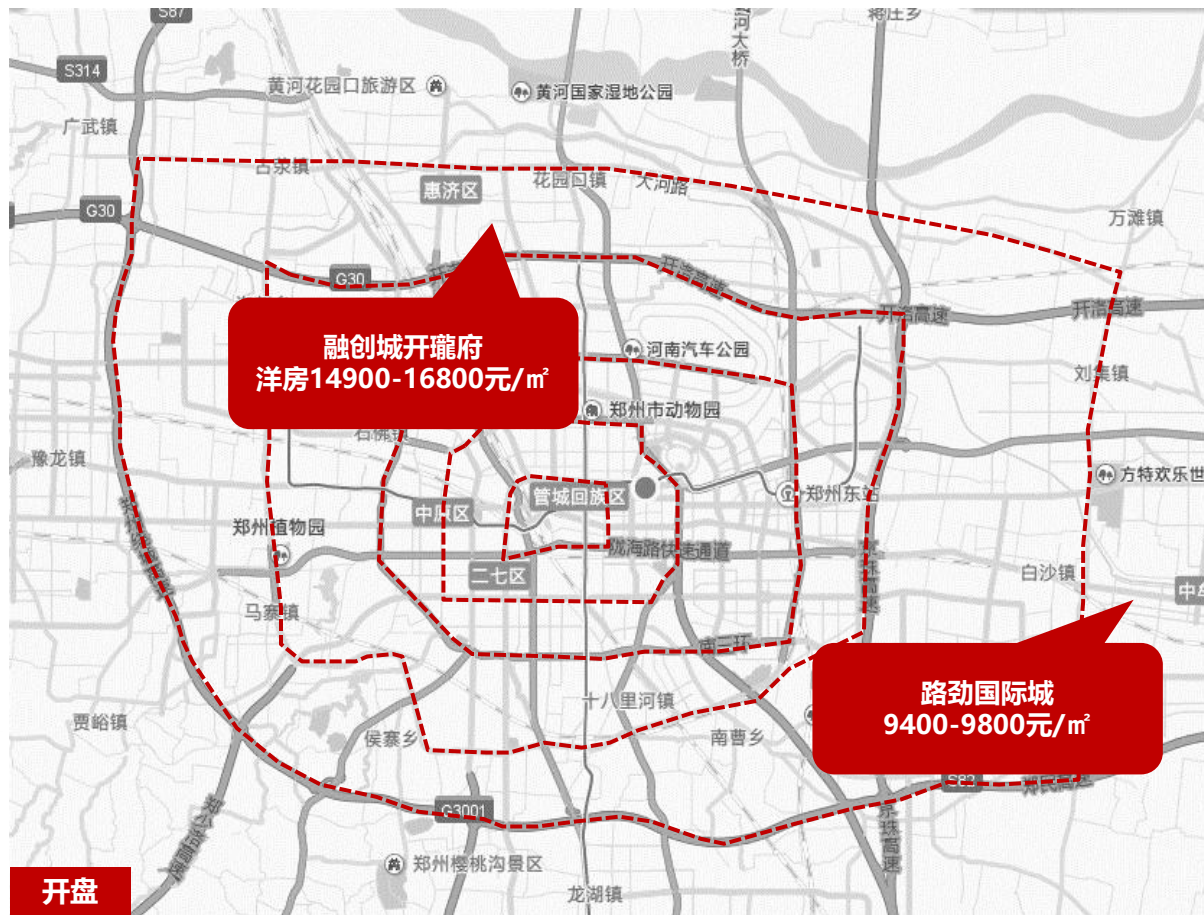
11.06-11.12郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	正弘城	金水区	0.38	0.60	27	15851
2	永和龙子湖广场	郑东新区	0.10	0.11	3	11130
3	升龙城	二七区	0.09	0.10	12	11006

11.06-11.12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	亚新橄榄城	二七区	0.49	0.56	127	11429
2	锦绣山河	二七区	0.41	0.44	89	10595
3	正商中州城	管城区	0.33	0.36	51	11038

本周开盘项目2个



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
融创城开隴府	洋房	108	108	100%
路劲国际城	高层	248	161	65%
住宅合计		356	269	76%

楼市活动—融创城开隴府

11月17日晚上7点针对**洋房5#、9#、11#、16#号楼**进行微信选房，推出**108套**，截至开盘结束共计去化约**108套**，去化率**100%**，10月29日开始启动会员升级，截止11月16日累计升级客户约**360组**



项目位置	惠济区文化路英才街交汇处西800米（贾鲁河与东风渠交汇处）			
开发企业	郑州大有永固置业有限公司			
代理商	自销			
占地	435亩	建面	90万㎡	容积率 2.90
推出套数（套）	108		销售套数（套）	108
到访成交率	—		整体去化率	100%
成交价格	一楼赠送花园和地下室，成交均价24000元/㎡ 标准层价格区间为14900-16800元/㎡			
竞品均价	锦艺四季城均价洋房标准层均价18000元/㎡，首层21000元/㎡			
优惠方式	无优惠			
交房标准	毛坯（墙体粉刷完成，新风系统、中央空调、地暖、指纹密码锁安装到位，产品基础指标较优）			
备注	1、二期第一批开盘未选到房源的客户本次仍可以参与选房 2、全款首先选，其次首付60%客户，最后首付30%客户 3、全款及60%客户全部选完清盘，30%客户无选房机会			

推荐房源	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
	洋房	5#、9#	2	1T2	6F	127㎡三室两厅两卫	24	24	100%
141㎡四室两厅两卫						24	24		
11#		2	1T2	6F	127㎡三室两厅两卫	12	12		
					127㎡三室两厅两卫	12	12		
16#		3	1T2	6F	127㎡三室两厅两卫	24	24		
					141㎡四室两厅两卫	12	12		
合计	—					108	108	100%	

11月18日，高层**36#**楼开盘，微信选房，推出房源**248套**，去化**161套**，去化率**65%**；

11月15日启动认筹，前期认筹客户**310组**左右

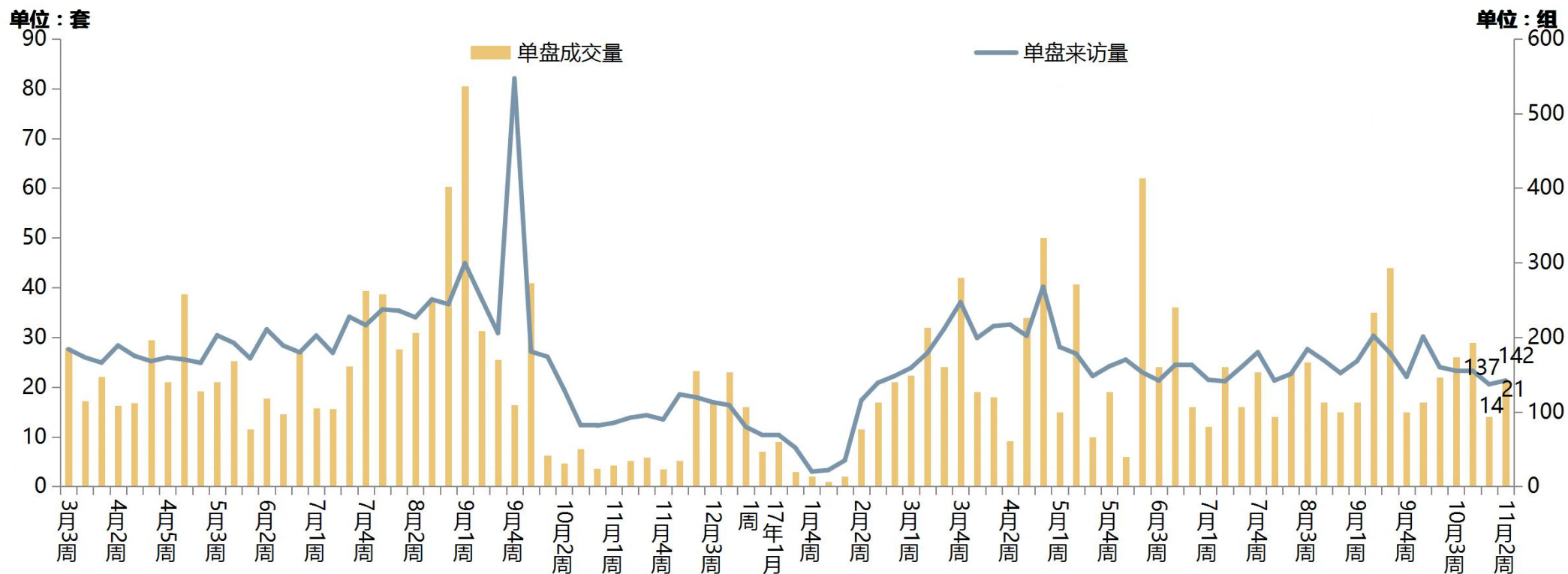


项目位置	中牟县 商都大道人文路交叉口东北角				
开发企业	郑州龙港置业有限公司				
代理公司	自销&恒辉				
项目体量	275亩	建筑面积	70万㎡	容积率	3
推出套数	248		销售套数	161	
到访成交率	—		整体去化率	65%	
成交均价	成交均价9400-9800元/㎡				
竞品价格	碧桂园豪园精装小高层11500元/㎡（精装标准未释放）				
优惠方式	1、成功选房优惠3%； 2、选房后七日内交首付优惠1%；				
备注	选房客户均为有资格客户；毛坯交房；				

物业类型	楼栋	楼层	单元	楼梯户比	房型	推出套数	销售套数	去化率
高层	36#	33F	2	2T4	89㎡ 三室两厅一卫	124	89	72%
					125㎡ 三室两厅两卫	93	56	60%
					143㎡ 四室两厅两卫	31	16	52%
合计						248	161	65%

□ 11月2周，单盘**平均来访142组**，环比上升4%；单盘**平均成交21套**，环比上升50%

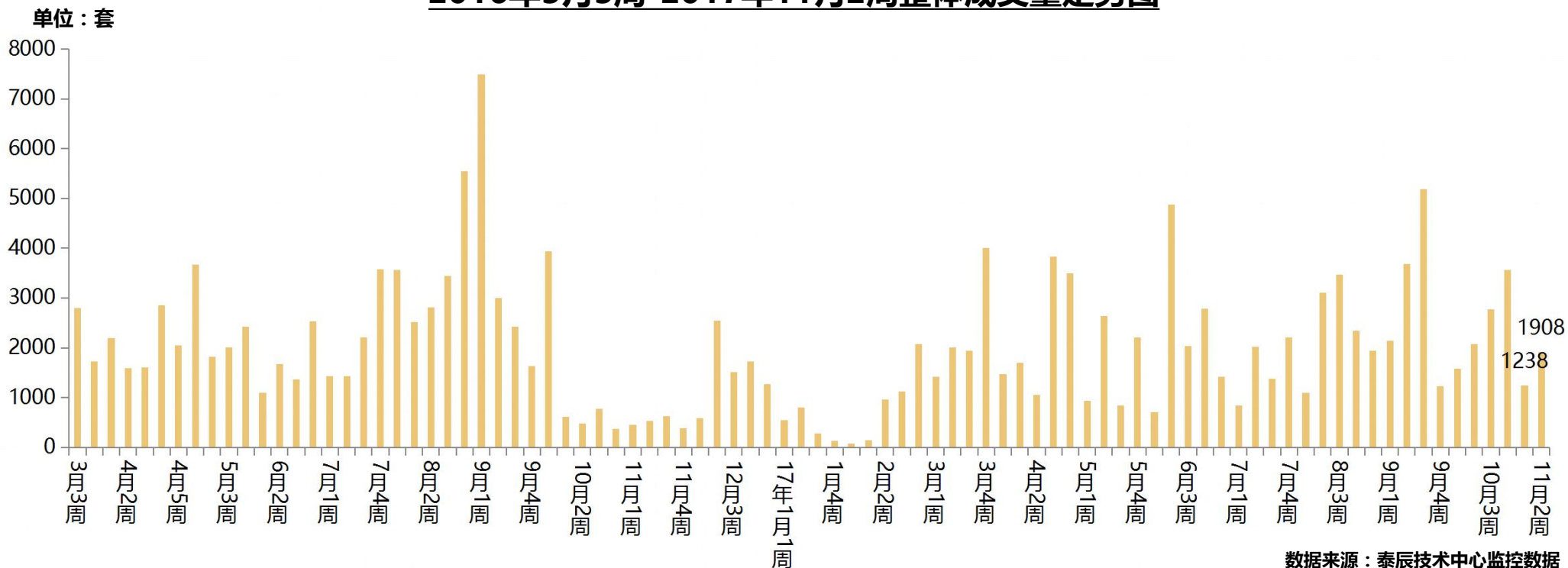
2016年3月3周-2017年11月2周单盘平均来访、成交量走势图



数据来源：泰辰技术中心监控数据

□ 11月2周实际成交总量**1908套**，环比上升**54%**

2016年3月3周-2017年11月2周整体成交量走势图



◆2017年11月2周实际监控到住宅项目121个，其中有货在售住宅项目93个，总成交量**1908套**；入会/认筹/定存验资阶段项目13个，全新待售项目10个，无房源在售项目5个；

◆11月2周住宅开盘项目3个，共计推出1240套，去化1022套，去化率82%；（其中昆仑望岳推出554套，去化554套，去化率100%；盛世卧龙城推出316套，去化285套，去化率90%）

正商开发+陆港板块首个项目+稀缺5.1米层高LOFT+地铁三号线（在建）



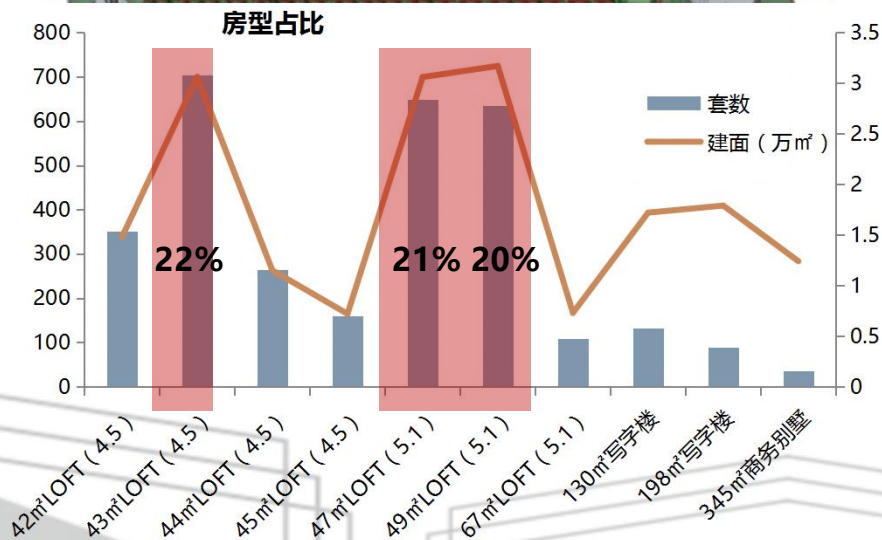
开发商	河南新筑置业有限公司	项目位置	经开区 航海东路以北、经开第十七大街以西
占地面积	83亩	建筑面积	27万m ²
容积率	3.49	绿化率	20%
物业类型	LOFT公寓、写字楼、商务别墅	代理公司	自销（其他代理公司未定）
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 2016年11月24日，正商置业获取该宗商务金融用地，出让年限40年，起拍价2.9亿元，成交价8亿元，溢价率177%，成交地价961万元/亩，成交楼面价4119元/m²，这也是正商置业于正商经开广场外第二次在经开区拿地 ➢ 项目规划2栋4.5米层高的LOFT公寓、3栋5.1米层高的LOFT公寓、1栋写字楼（平层面积1500m²）、18栋商务别墅及一栋3层独立商业 ➢ 紧邻地铁三号线（在建中，预计2020年12月开通），距离京港澳高速圃田站入口约2.2公里 		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段		
预计情况	预计2018年上半年开盘		

新盘扫描—正商汇航铭筑（项目规划）

项目共计房源3130套，其中主力房源为LOFT公寓2872套；主力户型为43m²、47m²及49m²LOFT公寓，分别占比22%、21%、20%



公寓整体资源统计						
类型	楼栋	面积(m ²)	套数	套数占比	总面积 (m ²)	面积占比
LOFT公寓 (4.49m)	3#、4#	42.01	352	12%	14787.52	11%
		43.46	704	25%	30595.84	23%
		43.67	264	9%	11528.88	9%
		44.81	160	6%	7169.6	5%
小计			1480	52%	64081.84	48%
LOFT公寓 (5.09m)	5#、6#、7#	49.77	636	22%	31653.72	24%
		47.15	648	23%	30553.2	23%
		67.96	108	4%	7339.68	5%
小计			1392	48%	69546.6	52%
合计			2872	100%	133628.44	100%



1#办公楼资源统计			
类型	面积 (m ²)	套数	总面积 (m ²)
办公	130.11	132	17174.52
	198.52	90	17866.8
合计		222	35041.32

8-25#楼各栋楼资源统计			
类型	面积 (m ²)	套数	总面积 (m ²)
商务办公别墅	345.21	36	12427.56
合计		36	12427.56

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。