

郑州市场周报(2018年第4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、南京2018年租赁房供地将占住房供地30%以上 (2018.1.21)



- 在1月21日召开的南京市十六届人大一次会议上，代市长蓝绍敏表示：
- 将坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保持房地产市场平稳健康发展。发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展，优化土地供给结构，加大租赁住房建设力度，租赁住房供地占住房供地比例达到30%以上。

2、中科院预测中心预计—2018年商品房价格上涨3.7% (2018.1.22)



- 日前，中国科学院预测科学研究中心发布了《2018年中国房地产行业走势展望》预测报告。
- 报告预计，在房地产价格方面，预计2018年商品房销售均价为8122元/平方米，同比增长3.7%，增幅较2017降低约1.0个百分点，其中住宅平均销售价格较2017年同比增长4.2%，增幅较2017年下降约1.3个百分点。
- 2017年在经济运行存在下行压力的情况下，受到短期调控政策的影响，一线城市及部分二线城市的住房需求得到有效的遏制，市场价格趋稳，部分地区价格有所回落，三线城市的市场交易较为活跃。2018年宏观经济运行仍存在诸多不确定性，房地产市场仍处于下行周期，诸多因素相互作用影响我国房地产市场的发展趋势。从长期来看去投资化是未来房地产市场发展的重要趋势；住房租赁市场建设与发展将成为房地产市场长效机制建设的重点。

3、国家发改委：2017年GDP增速6.9%含金量很高 (2018.1.23)



- 日前，国家统计局发布2017年中国经济成绩单。初步核算，2017年我国国内生产总值827122亿元，首次超过80万亿元。按可比价格计算，同比增长6.9%。从全年来看，2017年经济增速比上年加快0.2个百分点，结束2010年以来连续放缓的态势，结果也明显高于6.5%的预期。
- 四个方面变化体现含金量高：一是结构调整效应正在持续显现，二是新旧动能转换正在持续加快，三是市场主体活力正在持续释放，四是宏观调控正在持续完善。

4、甘肃为住房公积金贷款提供政策支持 严控审批流程 (2018.1.23)



- 日前，甘肃省住建厅、省财政厅、中国人民银行兰州中心支行、省国土资源厅日前联合下发通知，要求各级住房公积金管理中心及相关部门要优先保证缴存职工购买首套住房贷款需求，适度支持购买改善型住房贷款需求，禁止发放三套及以上住房贷款。要结合流动性状况，适当调整使用政策，确保职工刚需购房的住房公积金贷款资金充足。
- 通知特别提到，房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件，这意味着，开发商变相拒绝公积金贷款通道被堵。

5、2018年上海继续加强房地产市场调控 (2018.1.23)



- 上海市第十五届人民代表大会第一次会议1月23日正式开幕，上海市市长应勇表示：
- 2018年，上海市将加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，坚持严控高房价高地价不是权宜之计、减少经济增长和财政收入对房地产业的依赖也不是权宜之计，加强房地产市场调控不动摇、不放松。提高中小套型供应比例，促进商品房有效供给，加大租赁房建设力度。

6、住建部发布《装配式建筑评价标准》下月实施 (2018.1.25)



- 国家标准《装配式建筑评价标准》(GB/T51129-2017)已正式公布，并于2018年2月1日起实施。
- 《标准》将装配式建筑作为最终产品，根据系统性的指标体系进行综合打分，把装配式率作为考量标准，不以单一指标进行衡量。《标准》设置了基础性指标，可以较简捷地判断一栋建筑是否是装配式建筑。

1、郑州南龙湖5连拍楼面价破7500元/m² (2018.1.22)



- 1月22日，南龙湖5块地集中出让，由于“不熔断、不限价”的特性被各大房企和媒体关注。最终，每块地都经过数百轮的竞争，5块地总揽金49.2亿元，龙湖、雅居乐各落一子，正商独享3宗被称为“最大的赢家”。

2、河南省人大代表呼吁：郑州升格为副省级城市 (2018.1.24)



- 1月24日下午，河南省十三届人大一次会议郑州代表团审议《政府工作报告》，在会议上省人大代表、省高院院长张立勇和省人大代表、郑州市人大常委会主任白红战建议，省委、省人大、省政府支持郑州升格为副省级城市。
- 张立勇表示：结合郑州发展，在支持郑州建设国家中心城市方面，除了郑州本身要继续努力扩大经济实力以外，省委和省政府应该在宏观上给予郑州更有力的支持，扩大郑州作为中心城市的体量，让郑州充分发挥更大的带动作用。努力争取国家支持，把郑州升格为副省级城市。

3、“郑许一体化”正式写入省《政府工作报告》 (2018.1.24)



- 1月24日开幕的河南省十三届人大一次会议上，“郑许一体化”正式写入省《政府工作报告》，为许昌未来发展提供了历史性机遇。
- 早在2003年，省委、省政府就把许昌纳入了中原城市群核心城市范围，明确提出“要密切郑许经济联系”。2016年11月，省十次党代会报告中明确提出，“加快郑新、郑许、郑焦融合发展，建设组合型大都市地区。”郑许融合正式上升为省级战略。

4、郑州旅游产业升级计划：积极培育16个特色小镇（2018.1.24）



- 1月24日，郑州市政府正式下发《郑州市旅游产业转型升级行动方案（2018—2020）》，描绘郑州旅游产业转型升级三年行动蓝图。
- 以中心城区为核心，实现黄河文化旅游带和南水北调生态旅游带两带联动，推动以巩义、登封、新密、新郑为核心的华夏文明体验组团，以登封为核心的少林功夫体验组团，以中牟为核心的时尚文化创意休闲组团，以贾鲁河、东风渠、古荥大运河为依托的城市滨水慢享休闲组团，以嵩山、伏羲山、青龙山、五云山为重点的山地生态休闲度假组团等五大特色旅游组团的差异化、特色化发展。依托黄河、东风渠、贾鲁河、索须河等以及如意湖、龙湖、龙子湖、象湖、西流湖等河湖水系，增加旅游功能，不断拓展公共游憩空间。

5、河南省将全面启动申建自贸港工作（2018.1.25）



- 日前，省商务厅厅长焦锦淼介绍了河南自贸区发展情况，并表示我省将全面启动申建河南自由贸易港工作。
- 河南自贸区目前运行良好，经过国务院自贸办、深改办、经济组进行评估评价，全国新设的七个自贸区中，我省各项工作处在前列。在11个自贸区中，我省在工作层面排第三。
- 从2017年4月1日到当年年底，河南自贸试验区新入驻23623家企业，注册资本达到3175亿元。其中外资企业有139家，合同利用外资达到8亿多美元。入区的世界五百强、国内五百强企业达到137家。

6、河南省住建厅厅长：遏制投机炒房不放松 将加强推进租售并举（2018.1.28）



- 1月28日，在河南省十三届人大一次会议第二场记者会，省住建厅厅长吴浩表示：
- 2018年河南将继续严打各类违法违规的投机行为，坚决遏制投机炒房，具体包括：一是坚持调控目标不动摇、力度不放松，严控热点城市；二是针对各类需求实行差别化调控政策；三是引导人口和住房需求合理布局；四是加大房地产市场秩序规范整顿力度；五是完善房价统计和市场监测预警指标体系。

1月25日，河南省重点项目建设网发布了2018年河南省重点建设项目名单，名单共列项目1090个，总投资2.97万亿元，2018年计划完成投资8125亿元。涵盖了产业转型发展、创新驱动、基础设施、新型城镇化、生态环保、民生和社会事业六大领域，其中计划竣工项目162个、续建项目524个、计划新开工项目387个、前期项目17个。

01

产业转型发展领域共安排697个项目，包括郑东新区龙湖金融岛等。

02

创新驱动能力提升领域共安排项目55个，包括洛阳涧西科技园等。

03

现代基础设施建设领域，共确定99个项目，包括重点推进米字形高速铁路网等18个铁路项目、24个高速公路项目、5个机场项目等。

04

新型城镇化建设领域，围绕提升中原城市群发展质量，加快郑州国家中心城市、洛阳中原城市群副中心城市、百城提质工程建设，共确定项目104个。

05

生态环保领域，重点在生态廊道建设、河流治理、节能减排、循环经济、生态修复等领域。

06

民生和社会事业领域，共确定项目86个，包括两个扶贫搬迁和滩区迁建打捆项目、河南大学郑州校区等48个教育医疗能力提升项目、省科技馆新馆等36个公共服务能力提升项目。

其中，许昌万达商业广场、开封大宏万达广场、郑州新田太康商业中心、郑州正弘国际广场、郑州宜家家居商场、郑州钜信奥莱实业有限公司郑州首创奥特莱斯、漯河恒大特色商业街区、富力建业凯悦广场、河南王府井商业联合发展有限公司王府井平原商业小镇、郑州顺德置业有限公司丹尼斯陈寨商业综合体、太康恒大城市综合体、郑州市绿地滨湖国际城、郑州市盛润运河城国际广场、郑州二七中央商务区、郑州市融侨悠乐汇、郑州新田·印象商业中心、新乡县正商智慧新城、华强四期郑州中华复兴之路、郑州高新国际文化广场、郑州《只有河南》主题演艺园等大量项目名列其中。

本周土地供应2宗，成交2宗



本周土地供应信息

公告日期	竞拍日期	土地编号	土地位置	区域	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)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)
2018/1/26	2018/3/7	郑政东出(2018)1号(网)	如意西路东、如意河西一街南	郑东新区	22	批发零售、住宿餐饮	< 3.0	=30 ; 45	< 60	> 10	19400	867	40	19400
		郑政东出(2018)2号(网)	如意西路东、如意河西二街南		25	商务金融	< 3.5	=45	< 50	> 10	22300	902	40	22300
合计					47	—								

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	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	买受人	备注
2018/1/22	郑政经开出 [2017]33号(网)	经开区	经开十七大街西、经北四路 以南	76	商务金融兼容城镇 住宅	4.0	114600	1500	5626	50%	河南兴汉正商置 业有限公司	正商
2018/1/25	郑政出(2017)98 号(网)	惠济区	开元路南、田园路西	22	城镇住宅	3.5	12122	542	2324	0%	建业	金洼村安置安 置
合计				98	—							

龙湖镇本周成交土地



龙湖镇本周土地成交信息

摘牌日期	土地编号	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	溢价率	竞拍轮数	买受人	备注
2018/1/22	郑政新郑出(2017)6号(网)	龙湖镇规划三路西、政府储备地块北侧东至规划三路、西至郑西快速路辅道、南至政府储备地块、北至祥云路	65.2	二类居住用地	3	80087	1228	6141	89%	408	河南正商新航置业有限公司	正商
	郑政新郑出(2017)7号(网)	龙湖镇政府储备地块南侧、规划三路西侧东至规划三路、西至郑新快速路辅道龙湖镇郑老庄村委员会土地、南至规划一路、北至政府储备土地	65.2	二类居住用地	3	92193	1414	7068	117%	396	郑州瑞湖房地产开发有限公司	龙湖
	郑政新郑出(2017)8号(网)	龙湖镇郑新快速路辅道东侧、规划一路南侧东至规划三路、西至郑新快速路辅道、南至规划二路、北至规划一路	78.3	二类居住用地	3	117682	1503	7516	131%	436	郑州雅宏房地产开发有限公司	雅居乐
	郑政新郑出(2017)9号(网)	龙湖镇规划一路南侧、求实路西侧东至政府储备土地、西至规划路、南至规划二路、北至规划一路	70.2	二类居住用地	3	102416	1459	7294	165%	261	河南正商新航置业有限公司	正商
	郑政新郑出(2017)10号(网)	龙湖镇规划一路南侧、求实路西侧东至求实路、西至政府储备土地、南至规划二路、北至规划一路	68.3	二类居住用地	3	99549	1458	7290	165%	122		
合计			347.2	—								

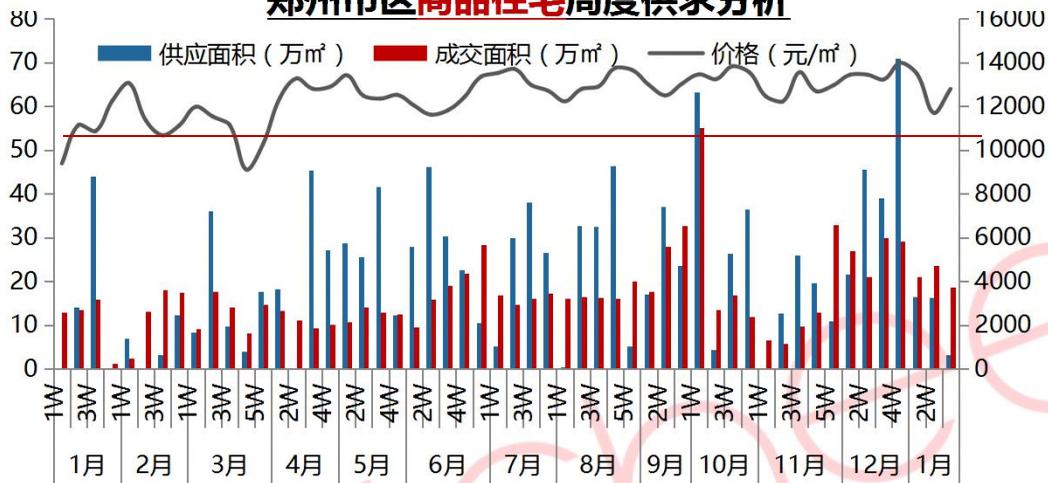
供应端：本周仅商品住宅有较低供应量，其他物业类型无供应，整体供应较上周有较大幅度下降
成交端：本周各物业类型成交量同比低于上周，整体相比上周呈现量降价升趋势

郑州市区各物业类型市场表现

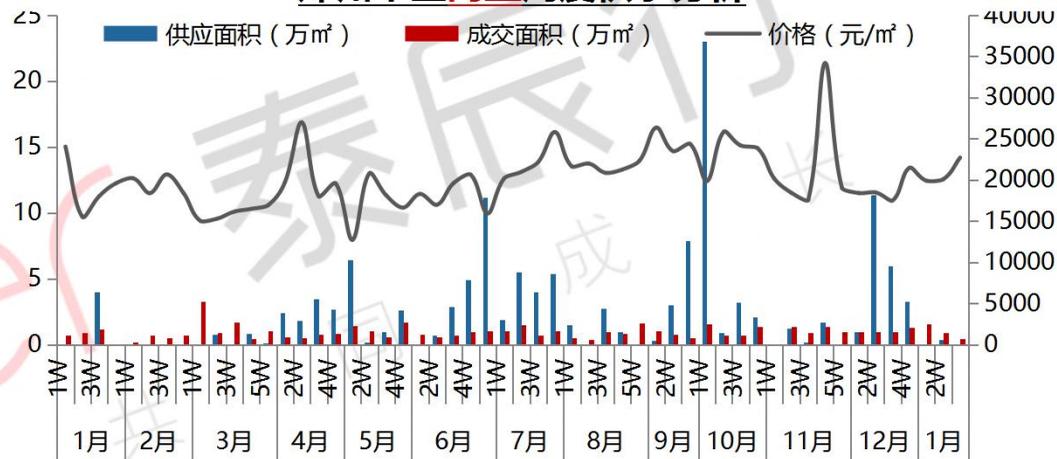
物业类型	供应面积 (万m ²)		成交面积 (万m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	1.15-1.21	1.8-1.14	1.8-1.14	1.8-1.14	1.8-1.14	1.8-1.14	1.8-1.14	1.8-1.14	1.8-1.14	1.8-1.14
商品房	3.14	21.69	21.2	27.59	2159	2866	27.75	32.54	13092	11792
商品住宅	3.14	16.20	18.67	23.65	1744	2188	23.87	27.64	12783	11689
商业	0	0.38	0.44	0.93	66	85	1.01	1.87	22707	20076
写字楼	0	0.00	0.8	0.82	47	35	1.2	0.89	15080	10927
公寓	0	3.12	1.13	1.94	289	531	1.61	2.00	14252	10297

1月3周，商品住宅供应较上周大幅下降，成交价格趋稳，商业、写字楼、公寓则无供应；商业成交近期持续量降价升；写字楼、公寓成交量小幅下降

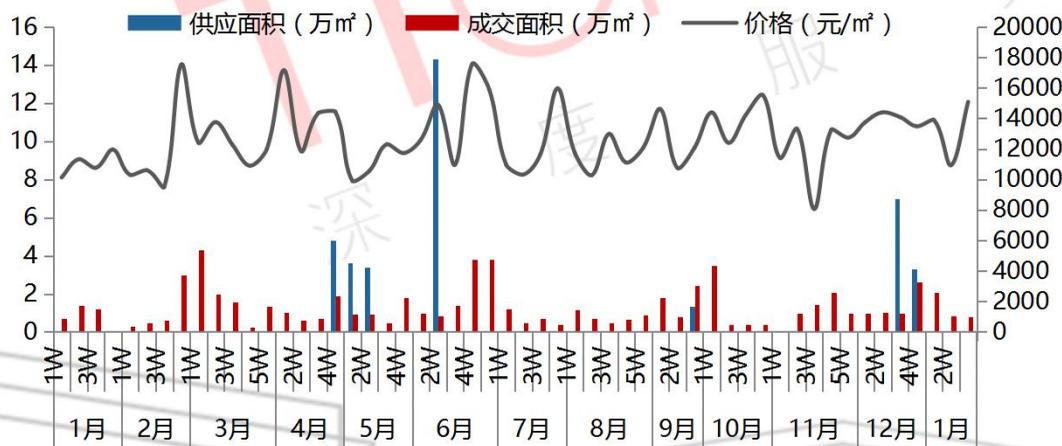
郑州市区商品住宅周度供求分析



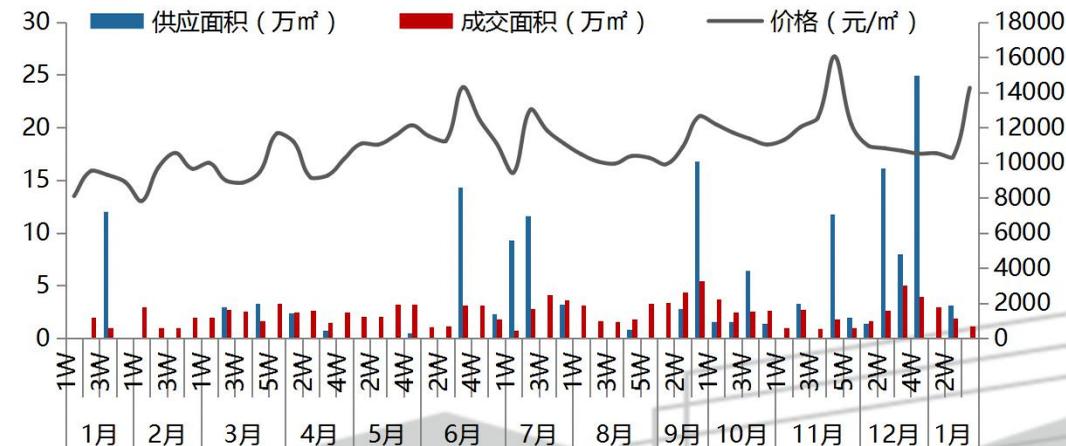
郑州市区商业周度供求分析



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

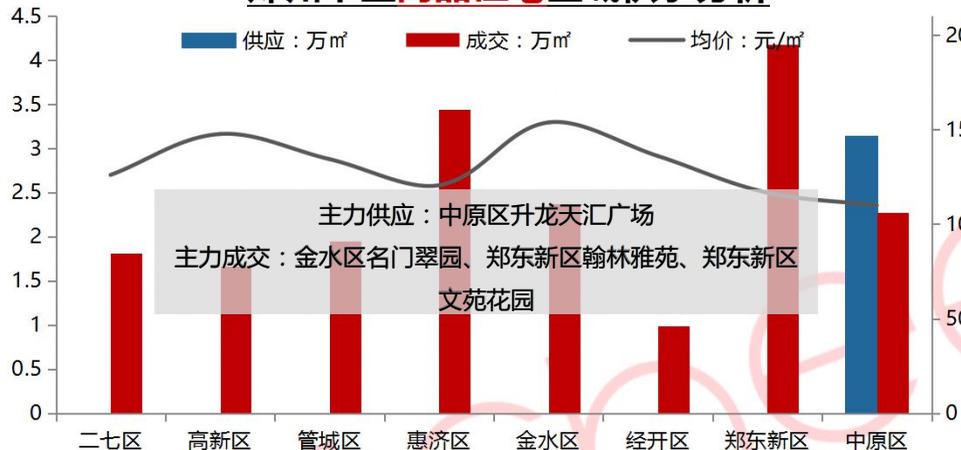


数据来源：泰辰技术中心

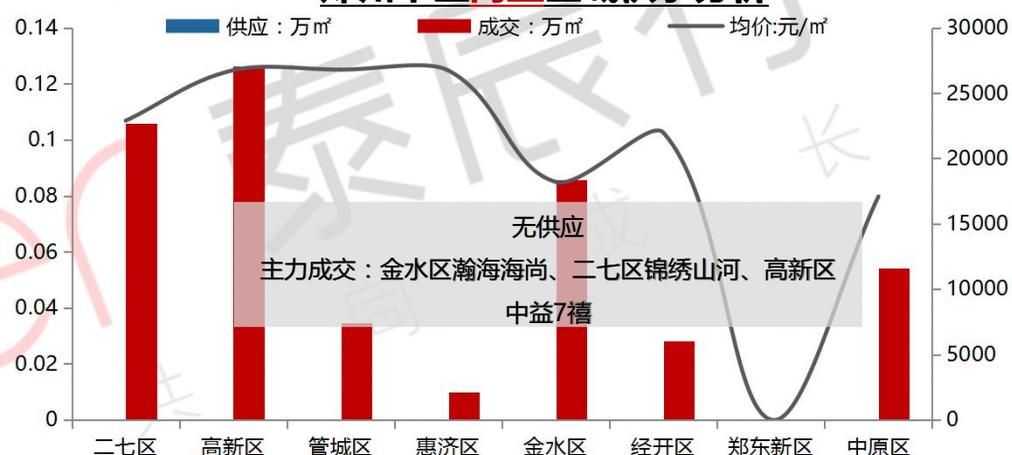
备注：周度数据与月度数据略有差异

供应方面：本周仅有商品住宅市场有少许供应，集中在中原区，其他物业类型均无供应；**成交方面：**商品住宅成交主力为郑东新区和惠济区，商业成交主力为高新区和二七区，写字楼和公寓成交主力为郑东新区

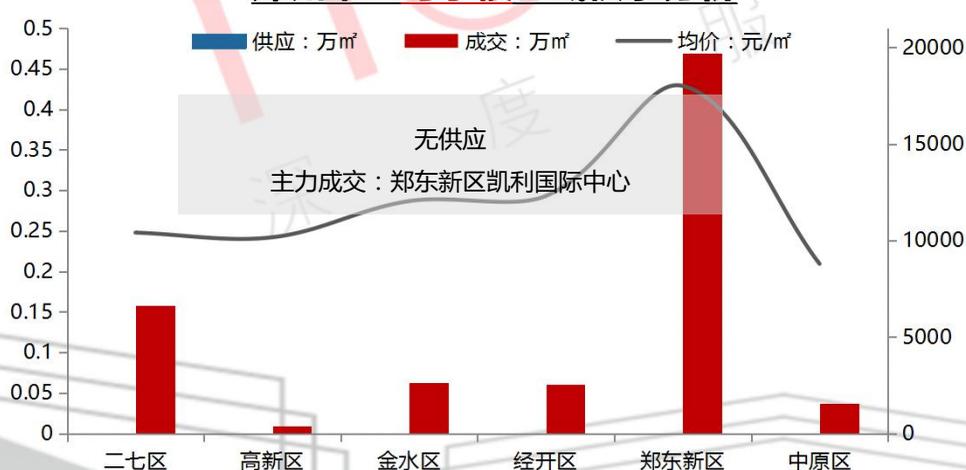
郑州市区商品住宅区域供求分析



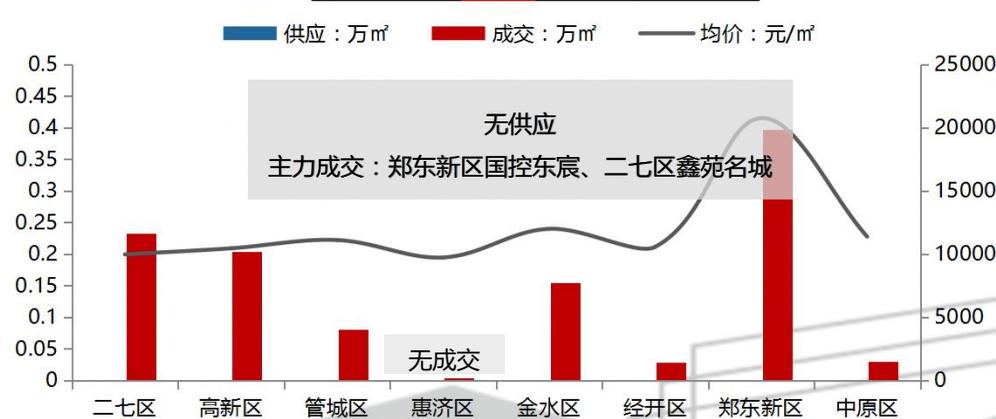
郑州市区商业区域供求分析



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



数据来源：泰辰技术中心

住宅备案面积名门翠园居首位，其次为翰林雅苑、文苑花园（均为前期低价团购房源）

1.15-1.21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	名门翠园	金水区	1.55	2.37	168	15306
2	翰林雅苑	郑东新区	1.37	0.64	131	4670
3	文苑花园	郑东新区	1.05	0.37	58	3498
4	建业花园里	惠济区	0.86	0.69	80	7998
5	海森林	中原区	0.59	0.34	71	5732
6	正商珑湖上境	郑东新区	0.48	1.53	31	31685
7	永威城	管城区	0.41	0.57	40	13864
8	碧源月湖	惠济区	0.40	0.53	36	13237
9	绿地公园城	管城区	0.35	0.46	33	13066
10	绿地澜庭	经开区	0.35	0.50	30	14216

1.15-1.21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	瀚海海尚	金水区	0.07	0.11	3	16874
2	锦绣山河	二七区	0.05	0.14	3	28864
3	中益7禧	高新区	0.05	0.17	9	35068

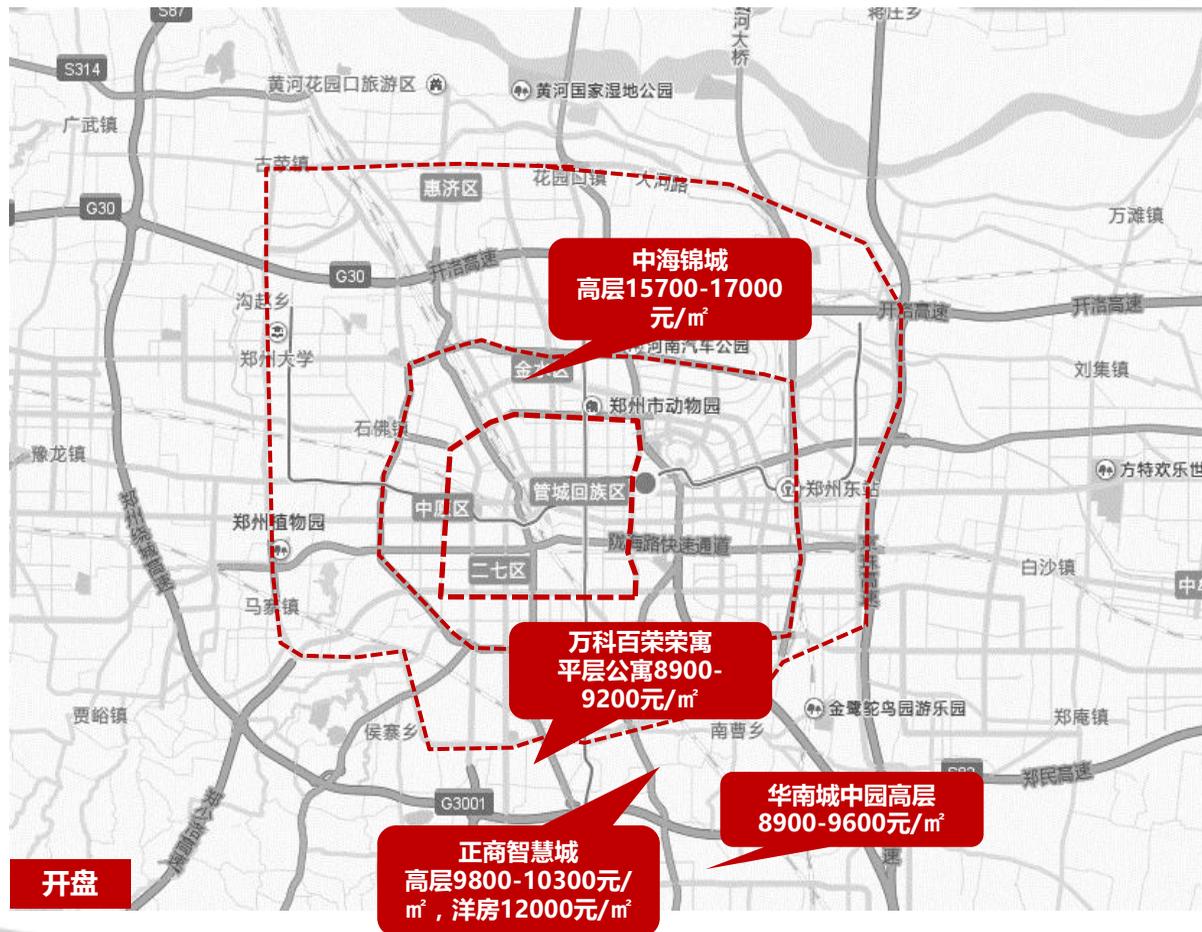
1.15-1.21郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	凯利国际中心	郑东新区	0.19	0.21	7	10641
2	绿地滨湖国际城	二七区	0.08	0.07	5	9166
3	中盟龙湖里	郑东新区	0.06	0.24	3	37961

1.15-1.21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	国控东宸	郑东新区	0.35	0.74	88	21318
2	鑫苑名城	二七区	0.11	0.11	34	9549
3	清华城	金水区	0.06	0.05	10	8821

本周开盘项目4个，其中3个住宅项目、1个公寓项目；住宅整体推出1111套，去化721套，整体去化65%



开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
中海锦城	高层	256	216	84%
华南城中国	高层	155	155	100%
正商智慧城	高层、洋房	700	350	50%
合计		1111	721	65%

开盘项目	推售物业类型	推出套数	销售套数	去化率
万科百荣荣寓	平层公寓	237	203	86%
合计		237	203	86%

1月27日针对项目3组团高层**11#、16#**部分房源现场摇号选房，推出**155套**，去化**155套**，去化率**100%**
截止开盘累计蓄客**400余组**，开盘当天到访约**400组**



项目位置	新郑市双湖大道与创新路交汇处			
开发企业	郑州华南城有限公司			
代理商	自销&合富			
占地	450亩	建面	120万㎡	容积率 3.0
推出套数 (套)	155		销售套数 (套)	155
到访成交率	—		整体去化率	100%
成交价格	11# 141㎡四房：8900-9300元/㎡；88㎡三房：9200-9600元/㎡ 16# 113㎡三房：8800-9100元/㎡；88㎡三房：8900-9300元/㎡			
竞品价格	2017年10月28日项目开盘均价：8130-8980元/㎡			
优惠方式	认筹3万抵5万；建惠卡95折；按时签约99折			
交房标准	毛坯			
备注	现场选房			

	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
推售房源	高层	11#、16#	1D/2D	2T4	33F/27F	88㎡三房	155	155	100%
						113㎡三房			
						141㎡四房			
合计							155	155	100%

楼市活动—中海锦城

1月28日11点针对**高层1#**开盘，推出**256套**，截止开盘结束去化约**216套**，去化率**84%**
1月26日开始认筹，截止开盘认筹客户约**300组**



项目位置	惠济区南阳路与兴隆铺路交叉口向东400米				
开发企业	北京中信新城逸海房地产开发有限公司				
代理商	自销				
占地	12.09亩	建面	3.99万m ²	容积率	3.49
推出套数(套)	256		销售套数(套)	216	
到访成交率	—		整体去化率	84%	
成交价格	15700-17000元/m ²				
竞品均价	谦祥兴隆城高层14500-15000元/m ² (毛坯)				
优惠方式	①0元入会优惠5000元 ②会员升级优惠10000元 ③VIP99折+团购、老业主、员工推荐98折				
交房标准	精装				
备注	五证齐全、微信选房				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	层数	面积(m ²)	推出套数	销售套数	去化率
	高层	1#	2	2T4	33F(1层底商)	89m ² 三房	192	158	82%
						109m ² 三房	32	30	94%
						141m ² 四房	32	28	88%
合计							256	216	84%

楼市活动—万科百荣荣寓

1月28日万科百荣荣寓针对**1#B座平层公寓**部分房源进行开盘，共推出**237套**，去化**203套**，整体去化率**86%**；项目1月20日启动认筹，截止开盘前认筹约**365组**



项目位置	二七区南四环与大学路交汇处				
开发企业	郑州万科南城房地产开发有限公司				
代理商	易居				
占地	一期37亩	总建面	一期12万㎡	容积率	3.99
推出(套)	237		销售(套)	203	
到访成交率	—		整体去化率	86%	
成交价格	平层公寓均价8900-9200元/㎡				
竞品价格	鑫苑名城平层公寓均价9700元/㎡(毛坯)				
优惠方式	① 认筹1%+开盘1%+按时签约1% ② 大客户：2-5套，额外优惠1%；6-10套，额外优惠2%；11-15套，额外优惠3%				
交房标准	精装修，装修标准未对外释放				
备注	① 万科线上E选房 ② 平层层高2.9米 ③ 客户主要来源区域为二七区，多为周边专业市场客户				

	物业类型	推出楼号	单元数	所推楼层	梯户比	面积(㎡)	推出套数	销售套数	去化率
推售房源	平层公寓	1#B座	1	21-26F (其中21层、22层先前已推出75套)	6T52	24.51-25.42	237	203	86%
	合计							237	203

楼市活动—正商智慧城

1月28日上午针对前期剩余房源开盘，推出**700套**，去化**350套**，去化率约**50%**
项目累计认筹客户**480组**左右，当天到访**380组**左右



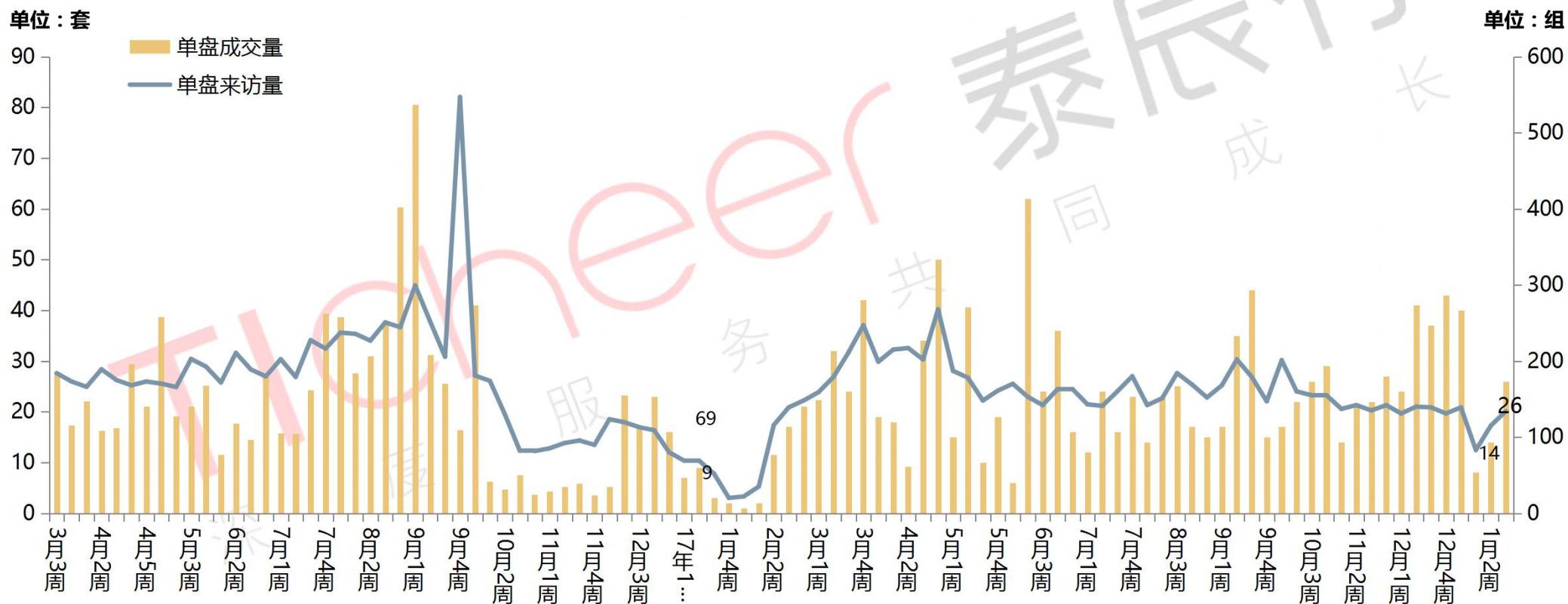
项目位置	新郑龙湖镇绕城高速以北、十八里河以东、郑新快速路以西				
开发企业	河南正商龙湖置业有限公司				
代理商	恒辉				
占地	3000亩	建面	280万㎡	容积率	2.49
推出套数	700		去化套数	350	
到访成交率	—		去化率	50%	
成交价格	高层均价9800-10300元/㎡；洋房标准层均价12000元/㎡，首层15000-16000元/㎡，顶层14500元/㎡				
竞品均格	富田兴和湾高层11300元/㎡（毛坯）				
优惠方式	认筹3000抵16000				
交房标准	毛坯				
备注	首付分期：首次付6万，剩下两年内分四次还清，无利息				

推售房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型	推出套数	销售套数	去化率
	高层	前期剩余高层	1/2	2T4 (31#、2T3)	31F	89㎡三房	100	310	62%
						115㎡三房	180		
						128㎡三房	220		
	洋房	前期剩余房源				128㎡三房	200	40	20%
合计							700	350	50%

典型项目监控—单盘平均来访、成交

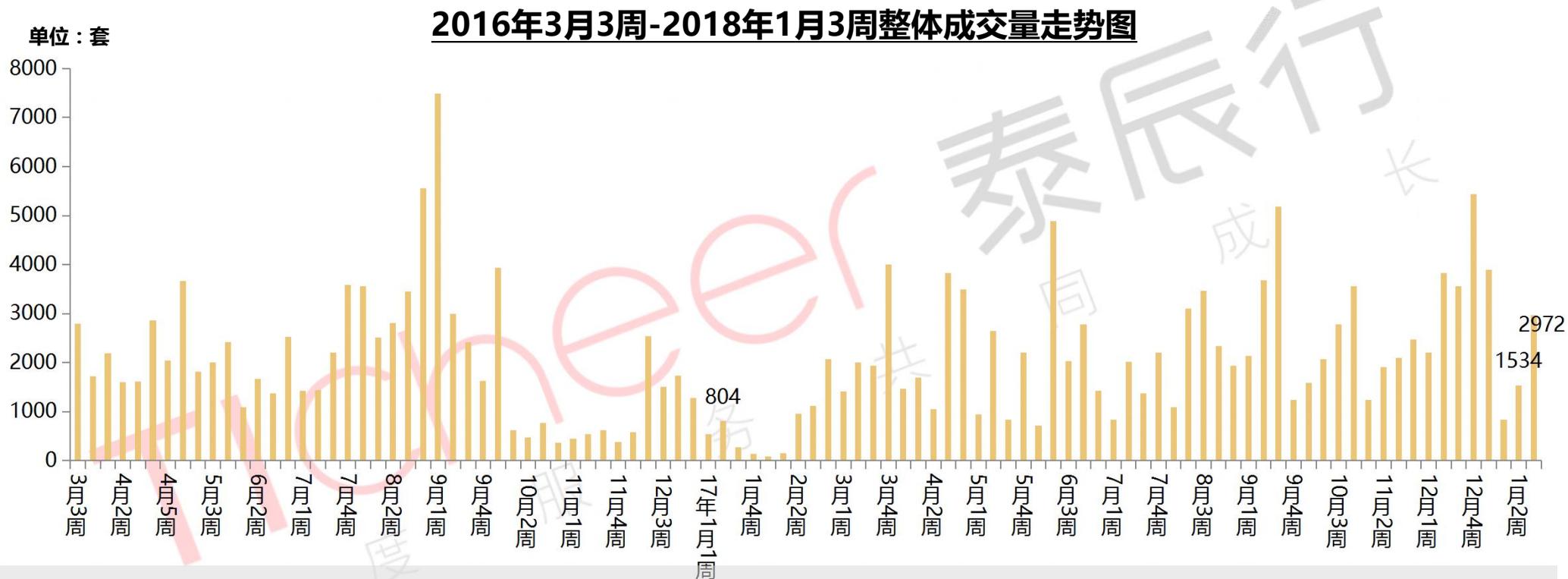
□ 2018年1月3周，单盘平均来访134组，环比上升17%，同比上涨15%；单盘平均成交26套，环比上升86%，同比上涨767%

2016年3月3周-2018年1月3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

□ 2018年1月3周实际成交总量**2972套**，环比上升**94%**



◆2018年1月3周实际监控到住宅项目**131个**，其中有货在售住宅项目**114个**，总成交量**2972套**；入会/认筹/定存验资阶段项目5个，全新待售项目7个，无房源在售项目5个

◆2018年1月3周住宅开盘项目**7个**，共计推出**2139套**，去化**1423套**，去化率**67%**；（其中路劲九郡推出130套，去化130套，去化率100%）

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。