

郑州市场周报(2018年第7期)

——泰辰市场研究部

目

录

CONTENTS

Part 1 行业热点

Part 2 土地监控

Part 3 周度数据

Part 4 春节楼市

1、淄博新区出台限房价限转让政策（2018.2.13）



- 2月13日，淄博市印发《关于进一步加强淄博新区房地产市场调控工作的通知》，《通知》提出，**淄博新区部分区域实施限房价、限转让措施**，淄博新区范围内房地产用地出让，**要对购地资金实施审查**。经国土资源部门和有关金融部门审查资金来源不符合要求的，取消土地竞买资格，并在一定时间内禁止参加土地招拍挂。
- 淄博新区世纪路以西、北京路以东、鲁泰大道以南、和平路以北范围内新建普通商品住宅预售均价控制在11000元/平方米以内，**需取得不动产权属证书满3年后方可上市交易**。北京路以西、上海路以东、鲁泰大道以南、和平路以北以及上海路以西、天津路以东、新村西路以南、和平路以北范围内**新建普通商品住宅需取得不动产权属证书满5年后方可上市交易**。

2、湖北省物价局紧急发文 加强商品房销售价格行为监管（2018.2.13）



- 2月11日，湖北省物价局以《紧急电报》形式发出《省物价局关于进一步加强商品房销售价格行为监管的通知》
- 《通知》要求，各地价格主管部门要**进一步加强**对商品房销售中苗头性、倾向性、趋势性问题的分析和预判。**进一步加强监测监管，密切关注并重点整治下列价格违法违规行**：商品房销售不按规明码标价，在标价之外加价出售商品房；收取超出商品房销售价格以外的费用等。

3、三亚商品房销售备案价格不得超过去年2月网签均价（2018.2.14）



- 2月11日，三亚市发改委、三亚市住建局联合下发《关于加强商品房销售价格备案管理的通知》，
- 《通知》要求，各区域已达到预（现）售条件的新建商品住房项目，申请办理商品住房销售价格备案总体均价和单套价格**不能超过该区域2017年2月份同类型商品住房网签均价和单套最高价**；已经办理预（现）售的商品住房项目，**不能超过2017年2月份该项目网签均价和单套最高价**。之前备案价格超过以上标准的，须重新申请价格备案，非商品住房项目销售备案价格应控制在合理区间。
- 《通知》明确，销售价格超过备案价格的不予网签，降价销售幅度不得超过备案价格的20%，备案价格原则上保持一年的稳定期，一年内不得调整。

4、武汉出台房屋征收、补偿新举措（2018.2.18）



- 近日，武汉市政府发布《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》，对征收补偿方案、房屋征收与补偿做出明确规定。
- 为解决小户型房屋被征收人、公有房屋承租人的住房困难，《指引》增加了住房困难补助。对于按期签约、搬迁的被征收人、公有房屋承租人，明确了相应的奖励标准。
- 《指引》的另一大变化是，在现行征收程序的基础上，增加了一些公告或征求意见的环节。此外，为探索推进武汉房屋征收模式创新，《指引》还首次对采取预签征收补偿协议方式实施房屋征收作出规定。

1、947亿投资落户荥阳 28个项目签约(2018.2.12)

2018年首批招商引资项目签约



- 2月11日，荥阳市举行2018年首批集中签约招商引资项目签约仪式，签约28个招商引资项目，总投资约947亿元。其中正式合同项目23个，总投资约540亿元；框架协议项目5个，总投资约407亿元。
- 其中涉及到房地产开发的有8个：新城吾悦广场、融侨槐林社区综合开发改造、新田贾峪镇综合开发改造、润实刘河镇特色小镇、瀚宇天悦商业综合体、碧桂园广武科技产业社区、亚新广武镇产业综合体、正商红酒小镇项目
- 随着郑州市建设国家中心城市，荥阳作为离郑州最近的县级市之一，交通、区位优势越来越明显。2017年，荥阳位于全国最具投资潜力中小城市城市百强县市第29位。

2、2018河南首批招商项目发布 郑州78个 (2018.2.14)



- 2月14日，河南省商务厅公布了2018年河南省招商引资第一批项目名单，总投资额超1.4万亿，共1008个项目。涉及现代服务业、现代农业、电子信息产业、高新技术产业、先进制造业、现代物流业、旅游业等多个行业。
- 其中郑州市共有78个项目，航空港区占30个。包括金水科教园区项目、黄帝故里古镇项目、装配式建筑工业化产业园基地项目。
- 地市中，洛阳市50个项目，涵盖多个特色小镇与康养项目；开封市50个项目，包括生物医药产业园区、汽车零部件及农机产业园、纺织服装工业设计创意中心；平顶山市47个项目，包括马街书会民俗园、仪狄文化产业园、清凉寺汝瓷小镇、卧佛山生态旅游项目等；安阳市42个项目。

3、郑州经适房“补差”标准：最高“补差”原价40% (2018.2.14)



- 2月14日，郑州市人民政府官方网站发布新的经适房“补差”政策——《郑州市人民政府办公厅关于明确经济适用房差价款补缴标准的通知》，明确新的经适房“补差”标准，按经适房申请时间不同，划分为四档，分别按照原购房价格的10%、20%、30%、40%缴纳差价款，适用范围为市内五区及郑东新区、经开区和高新区。
- 此前因新、老政策之间的时间“断档”而导致的郑州经济适用房（以下简称经适房）通过“补差”进而上市交易“停摆”的问题，目前已得到解决：新的“补差”政策已由郑州市人民政府公布并开始执行。经适房的上市交易，应当结合不同时期的经适房政策规定，实施差别化的上市交易管理。

4、郑州地铁4号线最新规划公示 拟设26座站点 (2018.2.22)



- 近日，郑州市轨道交通4号线设站情况在郑州市政府官方网站公示，公示显示**轨道交通4号线工程可行性研究阶段设26座车站**，在下阶段的初步设计过程中，将综合考虑轨道交通4号线沿线客流、设站条件等因素，深入研究设站方案。
- 26座车站分别为：安顺路站、长兴路站、丰收路站、丰庆路站、文化路站、国基路站、龙源一街站、龙源五街站、龙源八街站、龙源十一街站、龙湖内环路站、龙湖岛站、副CBD内环路站、鑫融路站、龙湖中环路站、农业东路站、如意湖北站、会展中心站、商鼎路站、商都路站、货栈街站、航海东路站、果园南路站、太白路站、星火路站、河西北路站。

5、明年6月底前 主城区将建800个公园和游园 (2018.2.23)



- 2月22日，市政府下发《郑州市创建国家生态园林城市实施方案》，**全面启动国家生态园林城市创建工作**。
- 按照计划，今年2月底前为国家生态园林城市创建工作宣传发动阶段，3月至2019年6月底为全面创建阶段，2019年7月至10月为提升准备和报审阶段。
- 按照创建目标，**2019年6月底前，主城区各区人民政府、开发区管委会共需完成新建公园、游园800个**，其中5000平方米以上公园50个，5000平方米以下微公园、小游园750个。**2018年郑州新建47个综合性公园，雨水公园、郑州植物园二期、青少年公园将建成。**

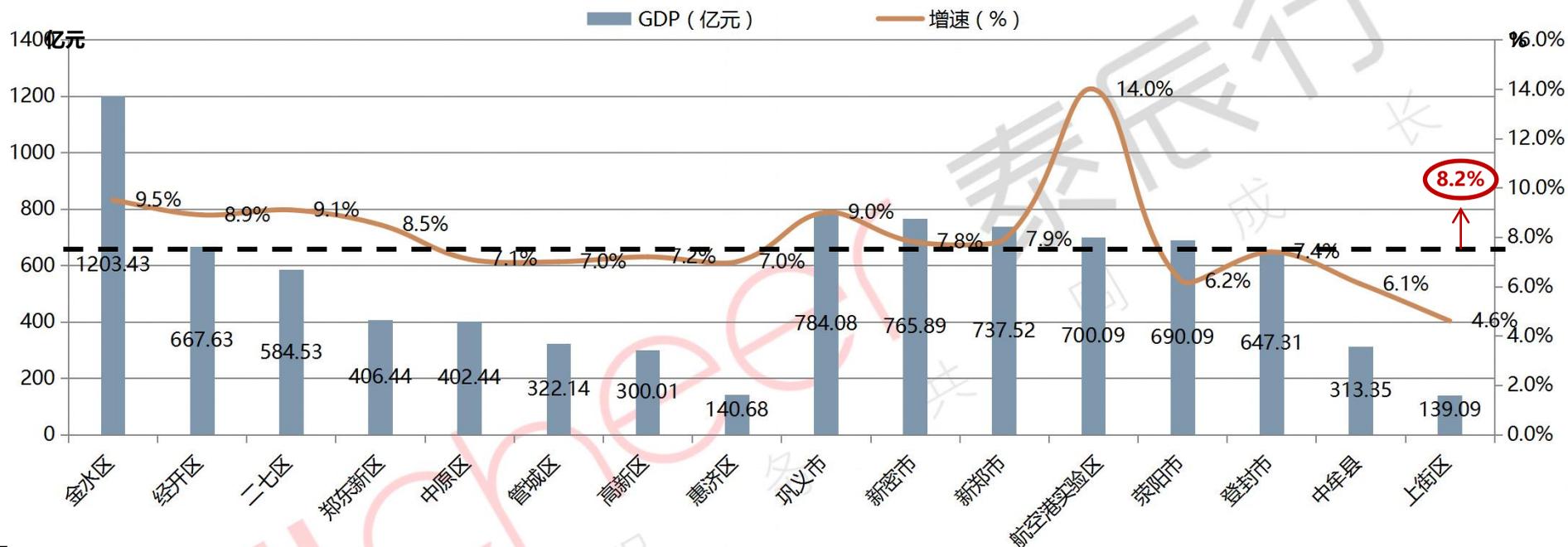
6、郑州16个县、区2017年GDP公布 金水区GDP超1200亿元 (2018.2.23)



- 郑州市统计局数据显示，**2017年，郑州GDP总量9130.17亿元，同比增长8.2%**。
- 在郑州市16个县(市)、区中，从GDP总量看，2017年，**金水区GDP最高，为1203.43亿元。巩义市和新密市分别排名第二和第三**，GDP总量分别为784.08亿元和765.89亿元。
- 从GDP增速来看，郑州市大部分地区经济增速跑赢全国，航空港实验区、金水区、二七区、巩义市、经开区、郑东新区增速均跑赢郑州平均水平。其中，**航空港实验区GDP增速最高，为14.0%**。金水区、二七区、巩义市GDP增速均超9%，分别为9.5%、9.1%、9.0%。

2017年，郑州GDP总量9130.17亿元，同比增长8.2%；2018年，郑州经济增长预期目标确定为8.5%

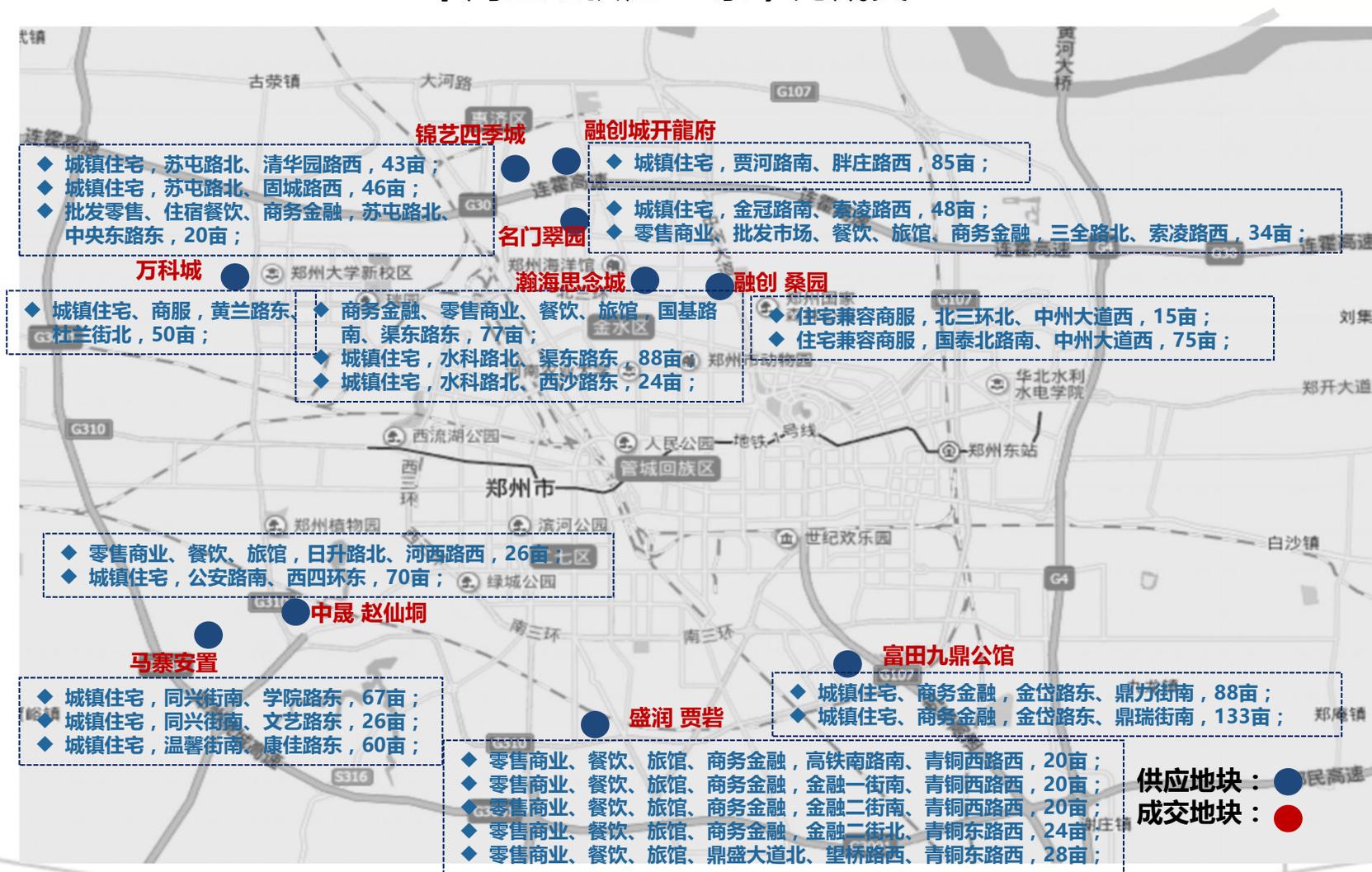
2017年郑州16个县、区GDP



泰辰点评：

- 2017年郑州GDP增长约8.2%，未完成预期增长目标9%；2018年郑州适当调低年度目标，预期增长目标8.5%，为结构调整、转型升级、环境治理预留空间，有利于引导各方面把精力转到高质量发展上来
- 从GDP总量看，2017年，金水区GDP最高，为1203.43亿元，同比增长9.5%。巩义市和新密市分别排名第二和第三，GDP总量分别为784.08亿元和765.89亿元，分别同比增长9.0%和7.8%。
- 从GDP增速来看，郑州市大部分地区经济增速跑赢全国，航空港实验区、金水区、二七区、巩义市、经开区、郑东新区增速均跑赢郑州平均水平。其中，航空港实验区GDP增速最高，为14.0%。金水区、二七区、巩义市GDP增速均超9%

本周土地供应24宗，无成交



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)	备注
2018/2/12	2018/3/16	郑政出(2018)18号(网)	金岱路东、鼎力街南	管城区	88	城镇住宅、商务金融	>1.1, <3.8	<100	<23	>30	51385	582	70、40	25963	富田九鼎公馆
		郑政出(2018)19号(网)	金岱路东、鼎瑞街南		133		>1.1, <3.8	<100	<23	>30	77683	583	70、40	38842	
		郑政出(2018)20号(网)	北三环北、中州大道西	金水区	15	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆	>1.1, <7.0	<100	<33	>25	16557	1072	70、40	8280	融创桑园安置开发混合
		郑政出(2018)21号(网)	国泰北路南、中州大道西		75	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融	>1.1, <6.0	<100	<35	>25	76632	1022	70、40	38316	
		郑政出(2018)22号(网)	金冠路南、索凌路西		48	城镇住宅	>1.0, <3.5	<100	<25	>30	30699	633	70	15350	名门翠园安置开发混合
		郑政出(2018)23号(网)	三全路北、索凌路西		34	零售商业、批发市场、餐饮、旅馆、商务金融	<4.5	<100	<40	>20	24684	731	40	12350	
		郑政出(2018)24号(网)	日升路北、河西路西	中原区	26	零售商业、餐饮、旅馆	>1.0, <3.0	<100	<40	>25	11965	454	40	5983	中晟赵仙垌
		郑政出(2018)25号(网)	贾河南路、胖庄路西	惠济区	85	城镇住宅	>1.0, <3.0	<100	<24	>30	43864	515	70	21940	融创城开龍府
2018/2/13	2018/3/21	郑政出(2018)26号(网)	公安路南、西四环东	中原区	70	城镇住宅	>1.0, <3.5	<100	<25	>30	32451	463	70	16226	中晟赵仙垌
		郑政出(2018)27号(网)	同兴街南、学院路东	二七区	67	城镇住宅	>1.0, <3.0	<80	<25	>35	30761	462	70	15390	马寨镇坟上社区安置
		郑政出(2018)28号(网)	同兴街南、文艺路东		26		>1.0, <2.5	<60	<25	>35	11241	433	70	5625	
		郑政出(2018)29号(网)	温馨街南、康佳路东		60		>1.0, <3.0	<80	<25	>35	27646	463	70	13830	马寨镇杨寨社区安置

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)	备注
2018/2/13	2018/3/21	郑政出(2018)30号(网)	苏屯路北、清华园路西	惠济区	43	城镇住宅	>1.0, <2.5	<100	<25	>30	20455	478	70	10230	锦艺四季城 苏屯
		郑政出(2018)31号(网)	苏屯路北、固城路西		46		>1.0, <3.0	<100	<25	>30	24164	524	70	12082	
		郑政出(2018)32号(网)	苏屯路北、中央东路东		20	批发零售、住宿餐饮、商务金融	<2.5	<100	<40	>25	9583	491	40	4800	
		郑政出(2018)33号(网)	黄兰路东、杜兰街北	高新区	50	城镇住宅、商服	>1.1, <2.8	<80	<28	>30	21177	424	70、40	10589	万科城 安置、开发
2018/2/14	2018/3/26	郑政出(2018)34号(网)	高铁南路南、青铜西路西	二七区	20	零售商业、餐饮、 旅馆、商务金融	<5.0	<150	<40	>25	13133	668	40	6570	盛润、贾砦 (总部经济产业园)
		郑政出(2018)35号(网)	金融一街南、青铜西路西		20		<5.0	<120	<40	>25	13470	665	40	6740	
		郑政出(2018)36号(网)	金融二街南、青铜西路西		20		<5.0	<150	<40	>25	13430	664	40	6720	
		郑政出(2018)37号(网)	金融二街北、青铜东路西		24		<5.0	<120	<40	>25	15809	663	40	7910	
		郑政出(2018)38号(网)	鼎盛大道北、望桥路西		28		<5.0	<150	<40	>25	18640	666	40	9320	
		郑政出(2018)39号(网)	国基路南、渠东路东	金水区	77	商务金融、零售商业、餐饮、旅馆	<4.0	<100	<50	>25	63246	822	40	31623	思念国际文创园
		郑政出(2018)40号(网)	水科路北、渠东路东		88	城镇住宅	>1.0, <3.5	<100	<20	>30	66466	752	70	66466	瀚海思念城
		郑政出(2018)41号(网)	水科路北、西沙路东		24		>1.0, <3.0	<100	<20	>30	16992	722	70	16992	
合计					1187	—									

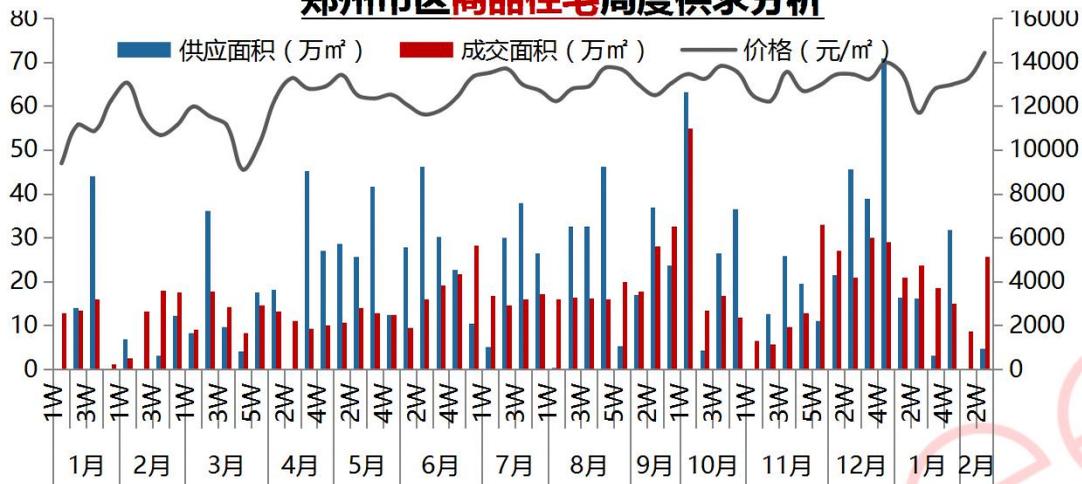
2月2周，商品房、商品住宅供销量价齐增，写字楼无供应；除公寓价格下降外，各物业类型价格均上涨

郑州市区各物业类型市场表现

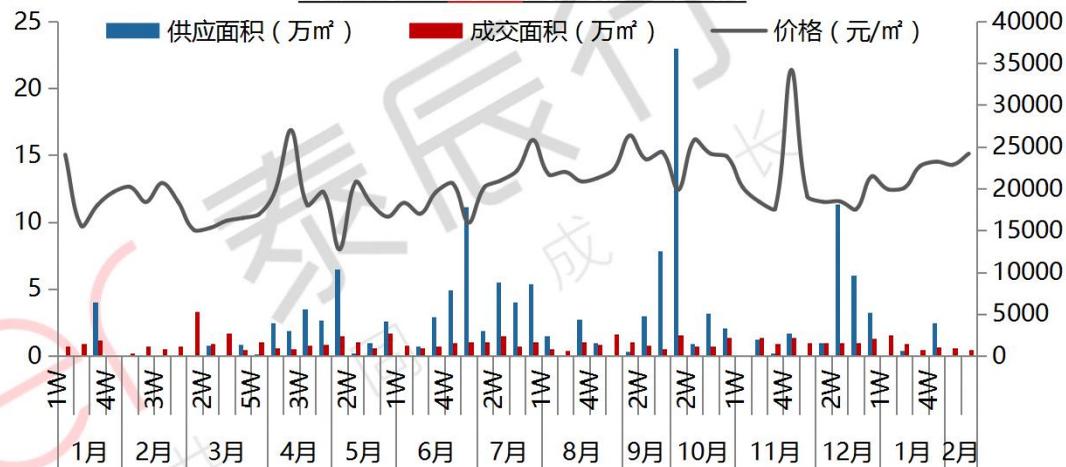
物业类型	供应面积 (万m ²)		成交面积 (万m ²)		成交套数		成交金额 (亿元)		成交均价 (元/m ²)	
	2.05-2.11	1.29-2.04	2.05-2.11	1.29-2.04	2.05-2.11	1.29-2.04	2.05-2.11	1.29-2.04	2.05-2.11	1.29-2.04
商品房	15.10 ↑	0	28.95 ↑	12.89	2856 ↑	1393	41.20 ↑	17.18	14232 ↑	13328
商品住宅	4.75	0	25.80 ↑	8.69	2393 ↑	816	37.19 ↑	11.51	14416 ↑	13253
商业	0.10 ↑	0	0.49 ↓	0.57	49 ↑	43	1.19 ↓	1.31	24174 ↑	22846
写字楼	0	0	0.44 ↓	0.55	30	30	0.71 ↓	0.72	16274 ↑	13033
公寓	9.17 ↑	0	1.21 ↓	1.90	284 ↓	384	1.36 ↓	2.82	11260 ↓	14844

商品住宅量增价涨；商业、写字楼、公寓成交量维稳，公寓集中供应，价格同比下降

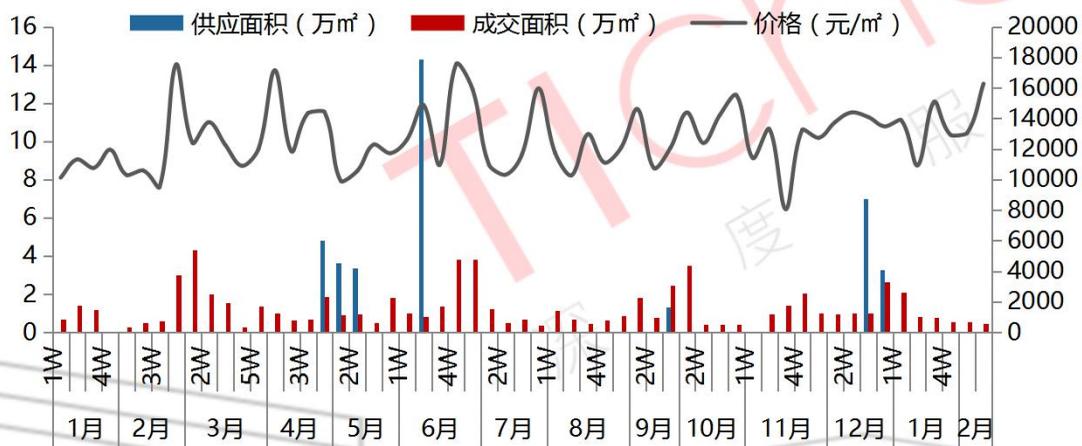
郑州市区商品住宅周度供求分析



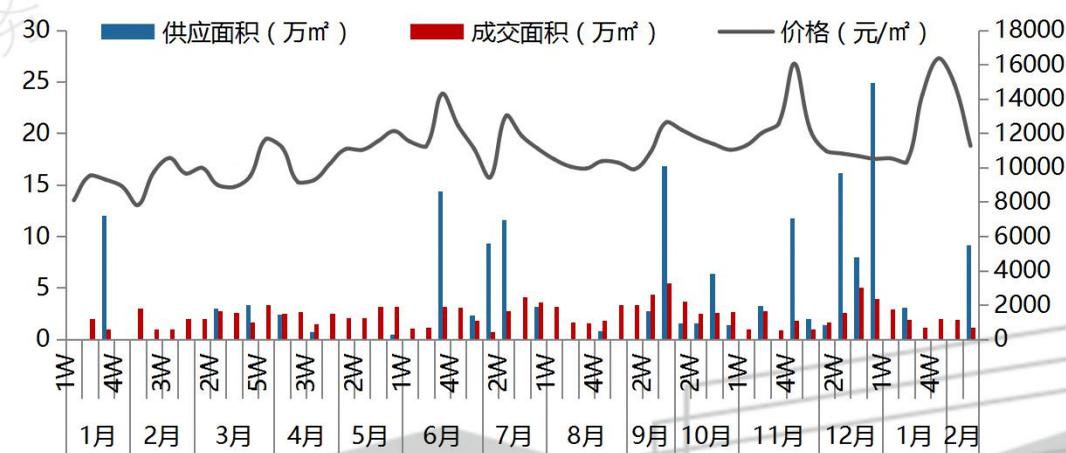
郑州市区商业周度供求分析



郑州市区写字楼周度供求分析

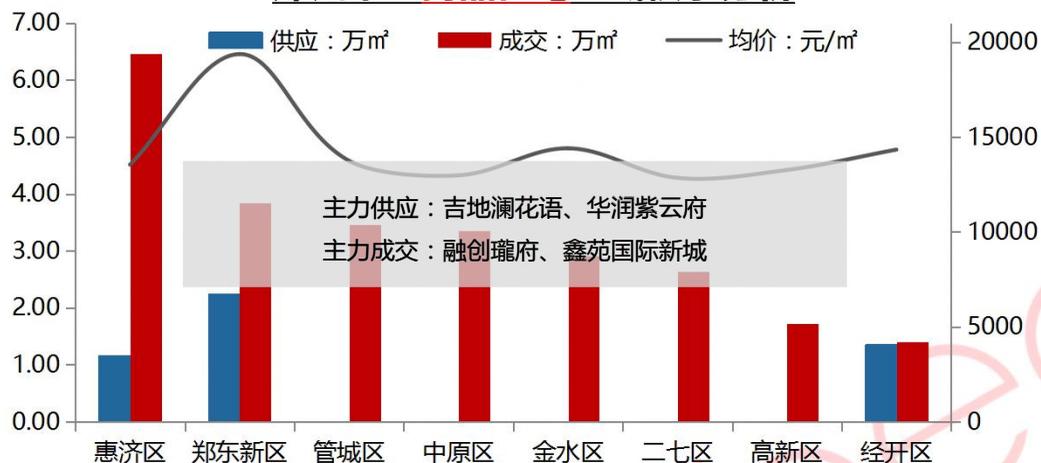


郑州市区公寓周度供求分析

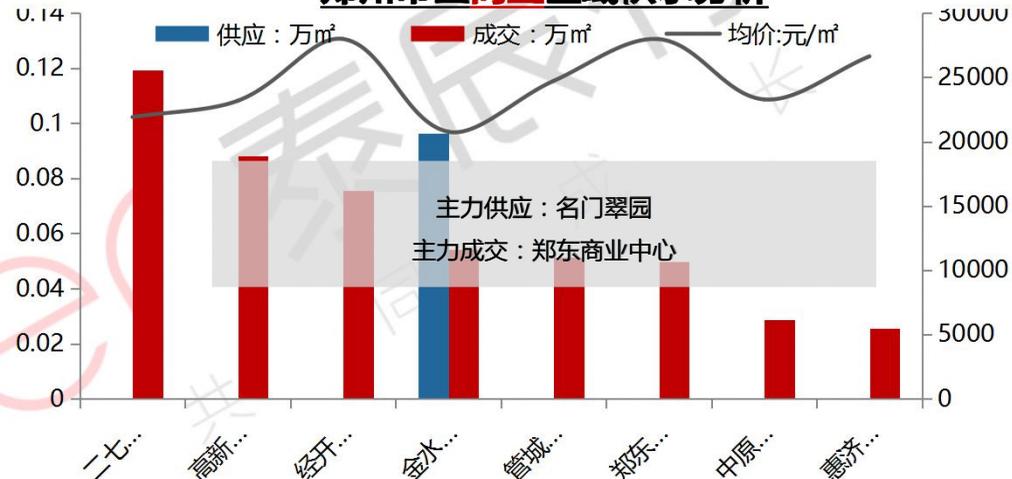


住宅供应集中分布在郑东新区、经开区，商业仅金水区供应，金水区、惠济区公寓集中供应
各物业类型成交价郑东新区均为最高；住宅、公寓成交量惠济区最高

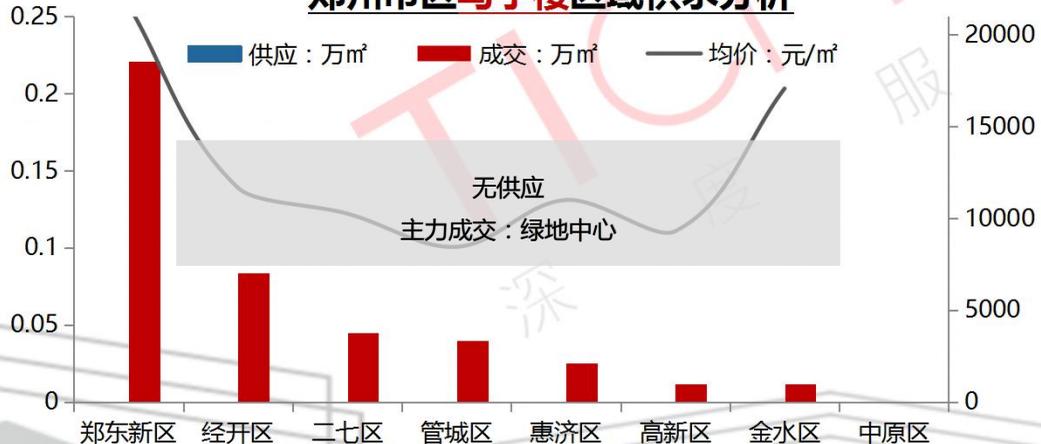
郑州市区商品住宅区域供求分析



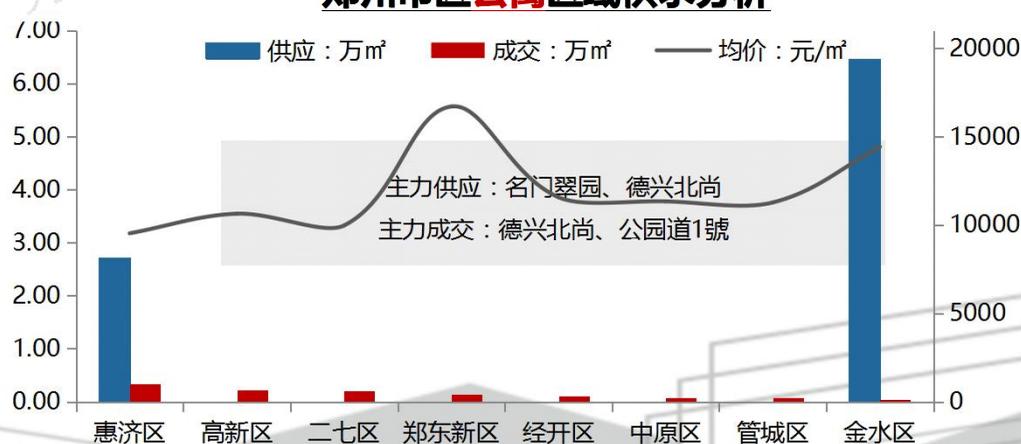
郑州市区商业区域供求分析



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



住宅备案面积前三：融创隴府、鑫苑国际新城、汇泉西悦城（文苑花园、美商龙湖一号前期低价房源）

2.05-2.11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	融创隴府	惠济区	2.89	4.00	260	13853
2	鑫苑国际新城	管城区	1.39	1.94	126	13961
3	汇泉西悦城	中原区	1.29	1.48	138	11489
4	和昌林与城	惠济区	1.09	1.37	107	12598
5	文苑花园	郑东新区	1.05	0.36	59	3440
6	亚新美好城邦	金水区	0.96	1.64	102	17065
7	泰宏建业国际城	二七区	0.82	1.06	77	12871
8	绿都澜湾	管城区	0.72	0.97	75	13381
9	碧源月湖	惠济区	0.59	0.76	59	12835
10	美商龙湖一号	金水区	0.56	0.46	57	8129

2.05-2.11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	郑东商业中心	郑东新区	0.05	0.14	1	27970
2	金成时代广场	金水区	0.04	0.08	2	20128
3	长盛广场	经开区	0.04	0.09	2	21801

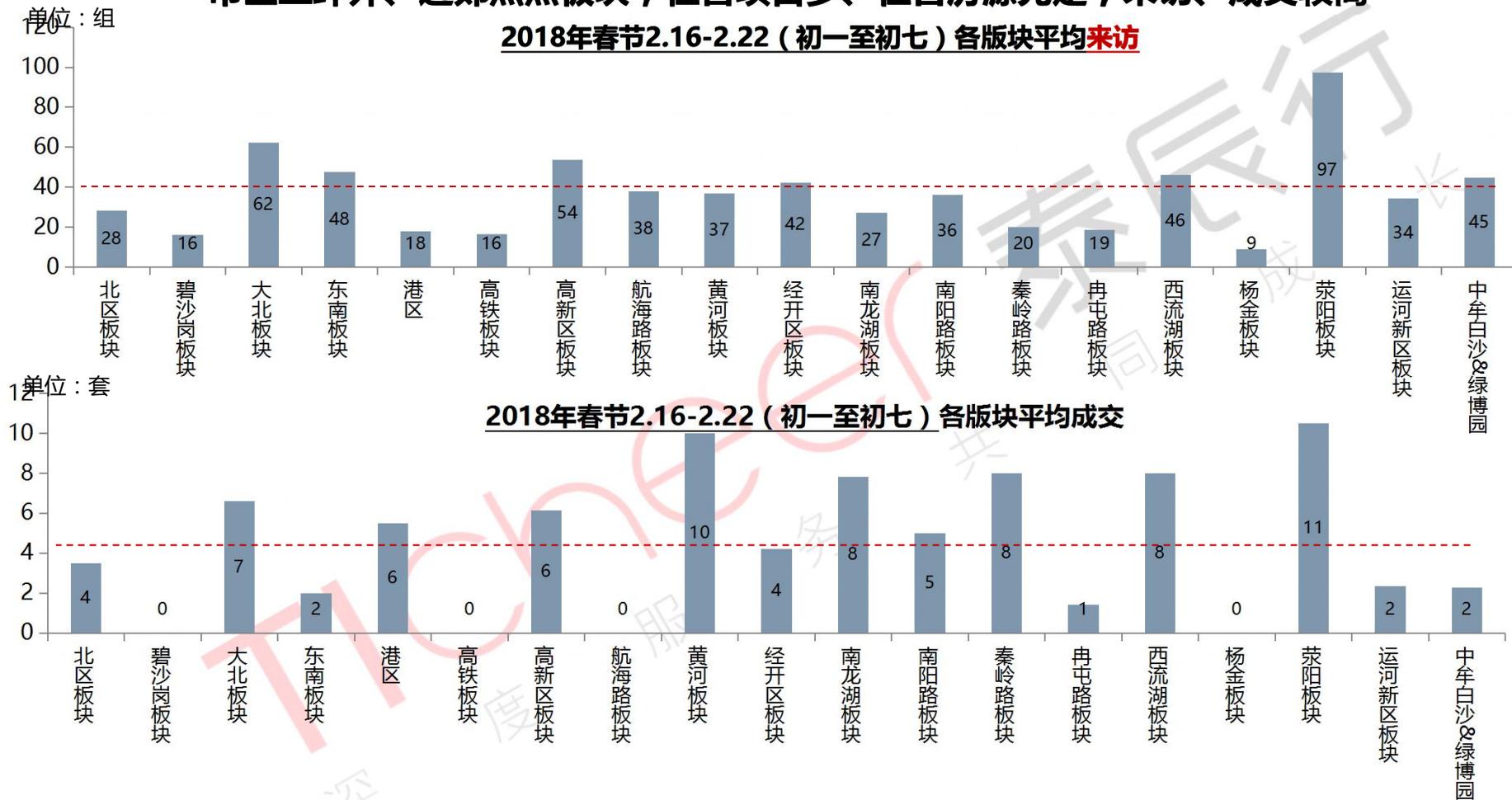
2.05-2.11郑州市写字楼备案面积TOP3

排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	绿地中心	郑东新区	0.09	0.16	3	17519
2	王鼎商务大厦	郑东新区	0.05	0.08	4	14422
3	正商经开广场	经开区	0.05	0.06	2	12600

2.05-2.11郑州市公寓备案面积TOP3

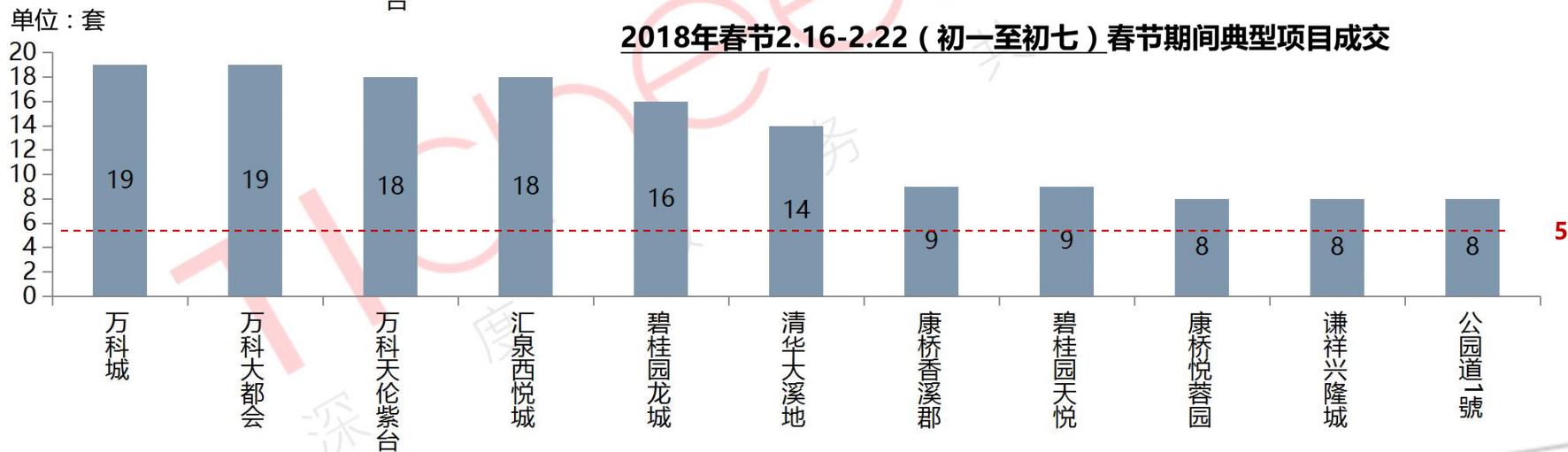
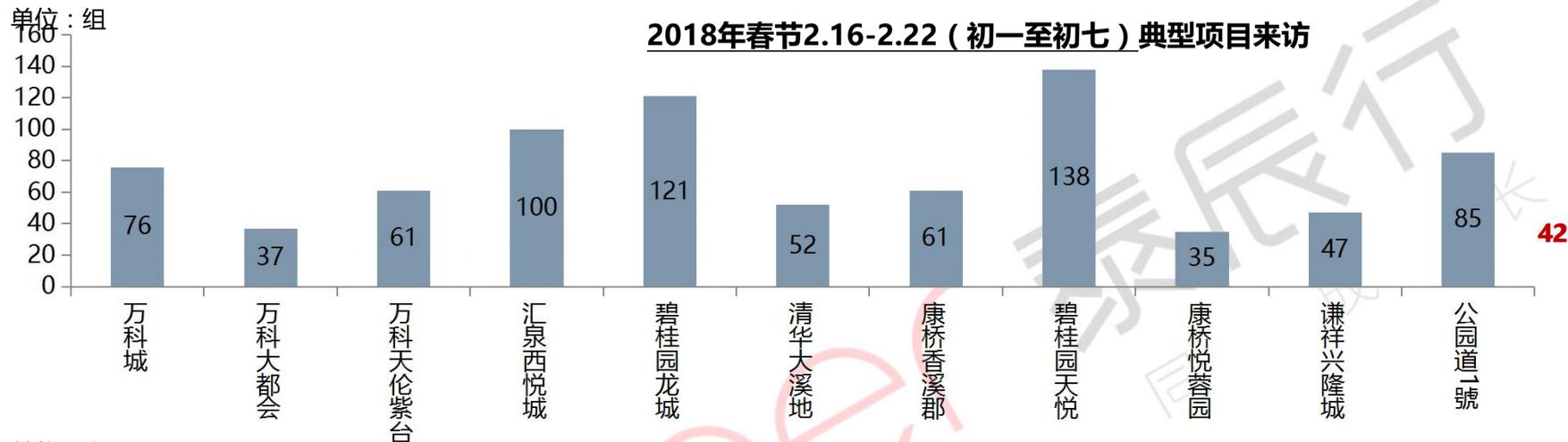
排名	项目名称	区域	面积 (万㎡)	金额 (亿元)	套数	均价 (元/㎡)
1	德兴北尚	惠济区	0.31	0.30	70	9530
2	公园道1號	高新区	0.14	0.15	28	11021
3	鑫苑名城	二七区	0.10	0.09	31	9247

春节期间，单盘平均来访42组，单盘平均成交5套，来电、来访量较2017年春节大幅上涨
市区三环外、近郊热点板块，在售项目多、在售房源充足，来访、成交较高



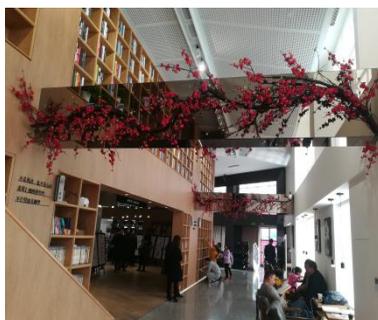
- 2017年春节1.28-2.3（初一至初七）监控项目90个，单盘平均来访23组，单盘平均成交1套；受2016年市场热销行情影响，多数项目提前完成年度目标，且多数项目无可售房源，部分售楼部提前放假，案场暖场活动较少；
- 2018年春节2.16-2.22（初一至初七）监控项目61个，单盘平均来访42组，单盘平均成交5套，在售项目货量充足，来电、来访增长明显；
- 客户到访量较高的项目集中于市区三环外和近郊，市区有货量项目和荥阳、南龙湖等近郊热点项目成交较好；

春节期间，成交量高的项目主要分布在经开区、荥阳、高新区等区域，单项目成交均低于20套
万科、碧桂园多个项目在售房源充足，春节举办不打烊活动，成交量高



古风潮玩新春庙会

庙会节目请单



◆初三：鸣锣开市、魔术表演、投壶、五毛一块小游戏

◆初四：魔术表演、丢沙包大赛、投壶、五毛一块小游戏

◆初五/初六：舞狮表演、斗鸡大赛、变脸表演、行为艺术互动、踢毽子大赛、投壶、听前奏猜歌

◆初七：变脸表演、行为艺术互动、街头魔术、投壶、踢毽子大赛、听前奏猜歌

◆初八：变脸表演、街头魔术、投壶、踢毽子大赛、听前奏猜歌

◆初九：变脸表演、杂技表演、魔术表演、行为艺术互动、投壶、花式跳绳大赛、五毛一块小游戏

春节不打烊，全家聚龙城

2018年2月16日-2月22日
大年初一到初七

- 开年行大运，到访红包大派送
- 金花四溅喜新春，成交砸金蛋
- 豪礼大拜年，新老业主领福袋

案场包装



活动现场



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。