

郑州市市场周报

2016年第2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

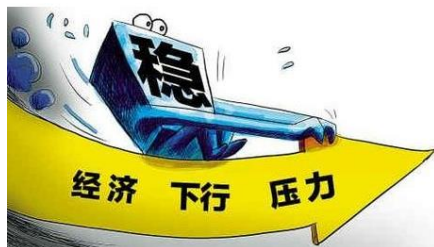
报广赏析

1、行业快讯：南京楼市限价再现 部分楼盘报价过高被打回（2016.1.11）



- 2015年12月以来，南京官方的限价令被指松绑，涨价并未受到物价部门限制。然而，**2016年开年，不少开发商在向物价部门报价时由于价格过高被打回重新报价。**
- 南京市物价局回应，房价属于开发商的自主市场行为。不过，当有些楼盘定价过高时，比如明显超过周边其他同类楼盘的价格，**物价部门出于保护楼市平稳健康发展的考虑，会及时提醒和建议开发商尽量理性定价。**

2、行业快讯：发改委：预计2015年中国经济增速7%左右（2016.1.13）



- 国家发展改革委新闻发言人李朴民12日在发展改革委例行新闻发布会上表示，，与预期增长目标基本一致。
- 展望2016年，我国经济发展长期向好的基本面没有变，具有良好的支撑基础和许多有利条件；同时，今年世界经济继续深度调整，**经济持续下行带来的不利影响和长期积累的深层次矛盾有可能进一步显现。**

3、行业快讯：所有“黑户”均能落户 适龄儿童无户口可先入学（2016.1.15）



- 国务院办公厅14日印发的《关于解决无户口人员登记户口问题的意见》明确提出，禁止设立不符合户口登记规定的任何前置条件，全面解决无户口人员的户口登记问题。**凡是无户口人员**，不管是什么时候、什么原因产生的，**都要及时为他们依法办理户口登记。**
- 另外，“超生儿”可落户后再“罚款”；人力资源社会保障部门将为新登记户口人员参加社会保险提供服务和便利；对新登记户口和暂无户口的义务教育阶段适龄儿童少年，立即安排就近入学，不得收取任何额外的费用。

1、行业快讯：经开区滨河国际新城规划优化调整打造国际化社区（2016.1.13）



- 随着经开区及滨河国际新城在郑州未来战略中的作用逐步凸显，郑万铁路等区域基础设施的改变，经开区滨河国际新城控规的很多内外部条件都发生了巨大改变；需要重新进行战略定位、业态规划和空间布局。
- 12日《**国家郑州经济技术开发区滨河国际新城控制性详细规划修改必要性论证报告**》专家评审会召开，通过控规完善优化，主动践行建设郑州国际商都的宏图大业。

2、行业快讯：在郑州办居住证，看清这三点变化，莫等“证”到用时方恨晚（2016.1.14）



- 今年1月1日起，国务院公布的《居住证暂行条例》正式施行，这意味着“全国版”居住证已经面世。
- 今年起居民在郑州申办居住证，主要有3处明显变化：①**提前半年登记**。需提前半年到社区警务室或辖区派出所办理暂住登记业务，领取暂住登记凭证，期满半年后方可申领；②**所租房有备案**。新政要求申办人出具合法稳定住所证明，即所租房需在房管部门备案；③制证周期缩短。原来的居住证制证周期为20个工作日，现在则缩短至15日，即材料俱全，提前5天拿证。

3、行业快讯：郑州将实行公租房预分配制度 以缩短等待周期（2016.1.15）



- 过去的五年里，郑州市基本建成各类保障性住房114920套，其中公租房有69365套。截至目前，郑州市区(不含港区)已累计受理公共租赁住房申请达到20838户（占公租房数量30%），郑州市区(不含港区)已累计分配公共租赁住房11344套（占公租房数量16%）。
- 2016年郑州市在实现由实物保障为主转变为**实物配租与货币补贴保障并重**的基础上，还将重点**加快探索推进保障性住房预分配模式，以缩短住房保障申请家庭等待周期。**

郑州市委十届十三次全体(扩大)会议召开，审议讨论了《郑州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要(讨论稿)》、《郑州建设国际商都发展战略规划纲要(讨论稿)》

时间：1月5-10日

目的：总结成绩，分析形势，研究“十三五”发展、国际商都建设和2016年经济工作

经济社会发展目标：



以“两个率先”为统领：在全省率先实现全面建成小康社会、率先开启现代化建设新征程；

①力争提前三年（即2017年），生产总值、居民可支配收入较2010年指标实现翻番，率先全面建成小康社会；

②到2020年综合竞争力跨入国内城市第一方阵；

③在建国一百年时，重新打造成国际商都招牌，申建丝绸之路经济带自贸区；

七大发展目标：

7

1.经济努力保持高中速增长：

主要经济指标和主要人均指标增速高于全省平均水平1个百分点

2.产业发展水平迈向中高端

3.创新能力和实力明显增强

4.生态环境质量全面改善

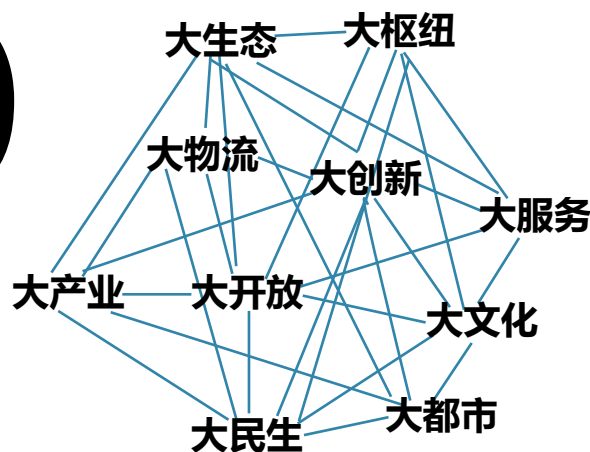
5.人民生活水平进一步提高

6.社会治理能力取得持续提升

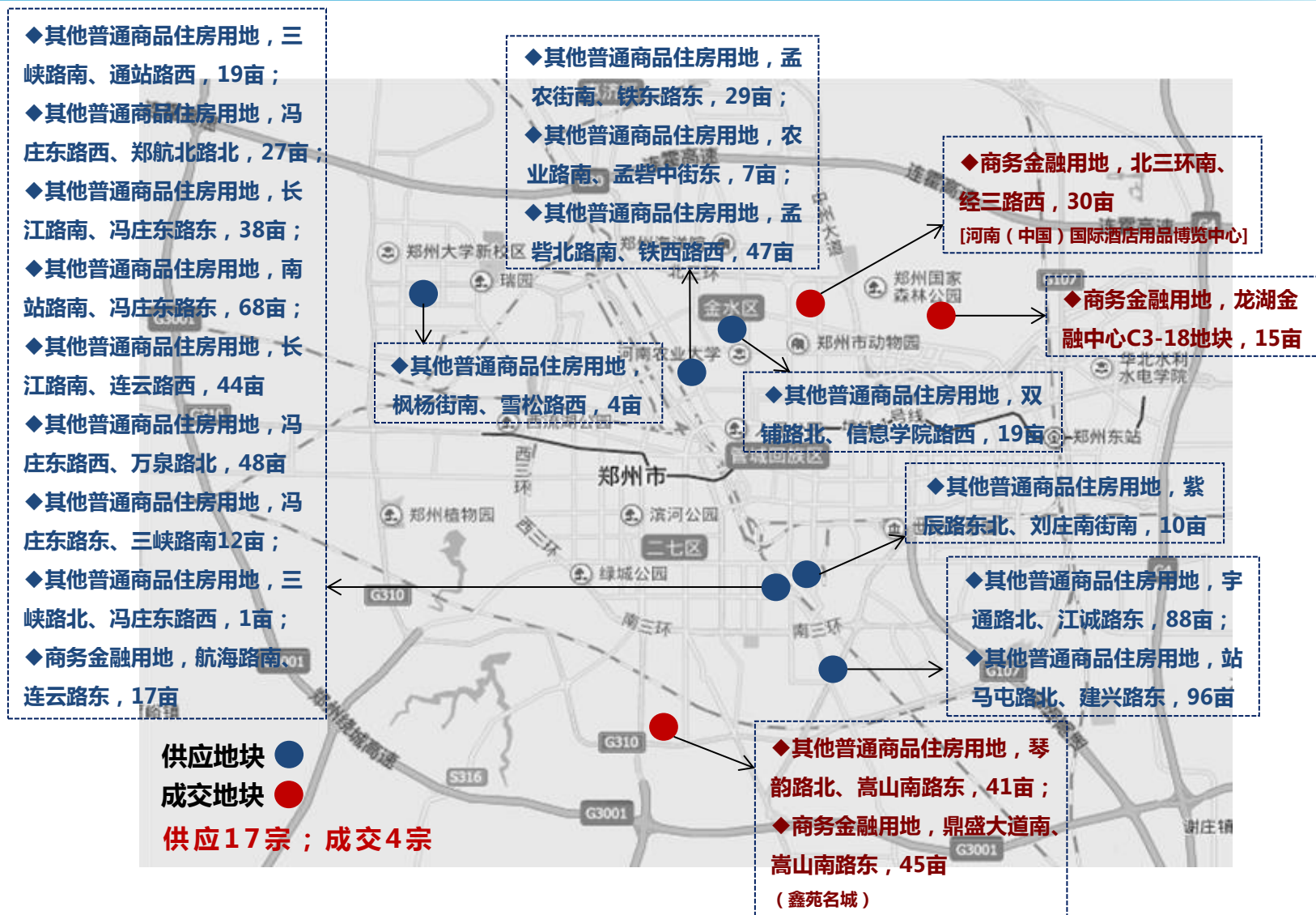
7.城市软实力水平大幅增长

十大战略任务：

10



本周土地供应、成交区域分布图



供应：

挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2016/1/11	金水区	孟农街南、铁东路东	29	其他普通商品住房用地	>1, <6.6	830	24132	200	70
2016/1/11	金水区	农业路南、孟砦中街东	7	其他普通商品住房用地	>1, <1.1	374	2548	100	70
2016/1/11	金水区	双铺路北、信息学院路西	19	其他普通商品住房用地	>1, <5.6	839	16271	200	70
2016/1/11	金水区	孟砦北路南、铁西路西	47	其他普通商品住房用地	>1, <5.4	768	36314	200	70
2016/1/11	二七区	三峡路南、通站路西	19	其他普通商品住房用地	>1, <4.5	525	10178	100	70
2016/1/11	二七区	冯庄东路西、郑航北路北	27	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	471	12751	200	70
2016/1/11	二七区	长江路南、冯庄东路东	38	其他普通商品住房用地	>1, <4.6	551	21168	200	70
2016/1/11	二七区	南站路南、冯庄东路东	68	其他普通商品住房用地	>1, <4	499	34003	200	70
2016/1/14	二七区	长江路南、连云路西	44	其他普通商品住房用地	>1, <3	425	18611	200	70
2016/1/14	二七区	冯庄东路西、万泉路北	48	其他普通商品住房用地	>1, <5	552	26656	200	70
2016/1/14	二七区	冯庄东路东、三峡路南	12	其他普通商品住房用地	>1, <4	499	6197	100	70
2016/1/14	二七区	三峡路北、冯庄东路西	1	其他普通商品住房用地	>1, <5	599	651	50	70
2016/1/14	二七区	航海路南、连云路东	17	商务金融用地	<6	670	11341	200	40
2016/1/11	管城区	紫辰路东北、刘庄南街南	10	其他普通商品住房用地	>1, <5	552	5403	100	70
2016/1/14	管城区	宇通路北、江诚路东	88	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	389	34254	200	70
2016/1/14	管城区	站马屯路北、建兴路东	96	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	391	37675	200	70
2016/1/14	高新区	枫杨街南、雪松路西	4	其他普通商品住房用地	≥1, <3.5	368	1656	100	70
总计	——	——	577	——	——	——	——	——	——

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/m ²)	溢价率	出让年限 (年)	买受人
2016/1/15	郑东新区	龙湖金融中心C3-18地块	15	商务金融用地	>6.5, <7	19200	1280	2742	0.00%	40	中原银行股份有限公司
2016/1/15	金水区	北三环南、经三路西	30	商务金融用地	<5.5	25510	841	2294	0.00%	40	郑州广运房地产开发有限公司
2016/1/15	二七区	琴韵路北、嵩山南路东	41	其他普通商品住房用地	>1.1, <3	19500	473	2365	0.00%	70	河南鑫苑全晟置业有限公司
2016/1/15	二七区	鼎盛大道南、嵩山南路东	45	商务金融用地	<4	22530	498	1867	0.00%	40	
总计	——	——	132	——	——	——	——	——	——	——	——

注：高新区一宗位于梧桐街北、雪兰路西的52亩商务金融用地流拍

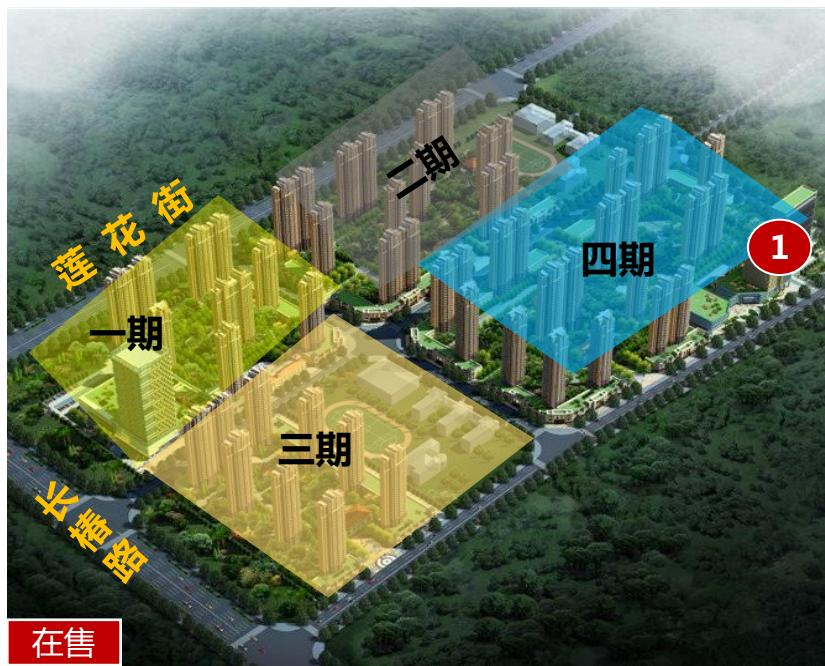
周末活动

本周认筹项目3个，开盘项目4个



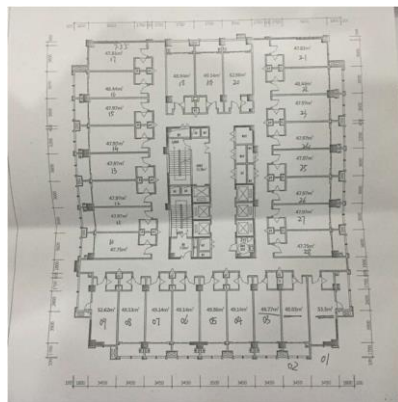
翰林国际城

1月16日**D区蘑菇公寓1#**认筹升级；当天到访约**25**组，升级**3**组；
2015年12月5日启动认筹，截止当天认筹约**60**组



项目位置	高新区莲花街与长椿路交汇处
开发企业	河南三德置业有限公司
代理商	自销
项目体量	占地570亩，建筑面积约109万 m^2
推出套数	280套
预计情况	预计均价9000元/ m^2 ，开盘时间待定
优惠方式	认筹交3980元优惠总房款2%； 认筹升级交1万优惠2%
备注	①公寓产品产权为40年，双气，精装修交付：1500元/ m^2 ；LOFT层高5.08米；②首付分期：首次2万，剩余2年内付清；

公寓平层图



	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数
推售房源	1#	20F (1-4F底商，5-10F平层公寓，11-20FLOFT，主推LOFT)	1	6T28	46-57 m^2	280
	合计					280

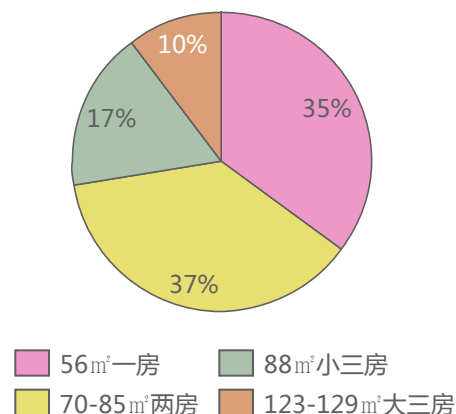
五建新街坊

1月16日一期1#、9#、18# 0元入会，截至17日上午，到访**1000**余组，入会近**1000**组



项目位置	中原区建设路与工农路交叉口路西
开发企业	河南五建置业有限公司
代理商	易居、正源行
项目体量	占地180亩，建面70万 m^2 （12万 m^2 商业）
推出套数	756套
预计情况	预计3月初认筹，4月底5月初开盘，预计均价8500-8700元/ m^2
优惠方式	办理0元入会即享2000元购房优惠
备注	①周末两天，到访即送3M防霾口罩，免费挑选30元年货、参与幸运大抽奖，奖品有空气净化器、自行车、年货大礼包、电水壶等； ②10#、20#已内部认购，认购均价7300元/ m^2 ； ③配套小学未定，规划中学未定

推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数
	1#	33F	1	5T14	56m ² 一房	264
					70m ² 两房	198
	9#	33F	2	2T4	80m ² 两房	66
					88m ² 小三房	132
					123m ² 三房	66
	18#	8F（2层底商）	1	1T5	85m ² 两房	18
					129m ² 三房	12
	合计					



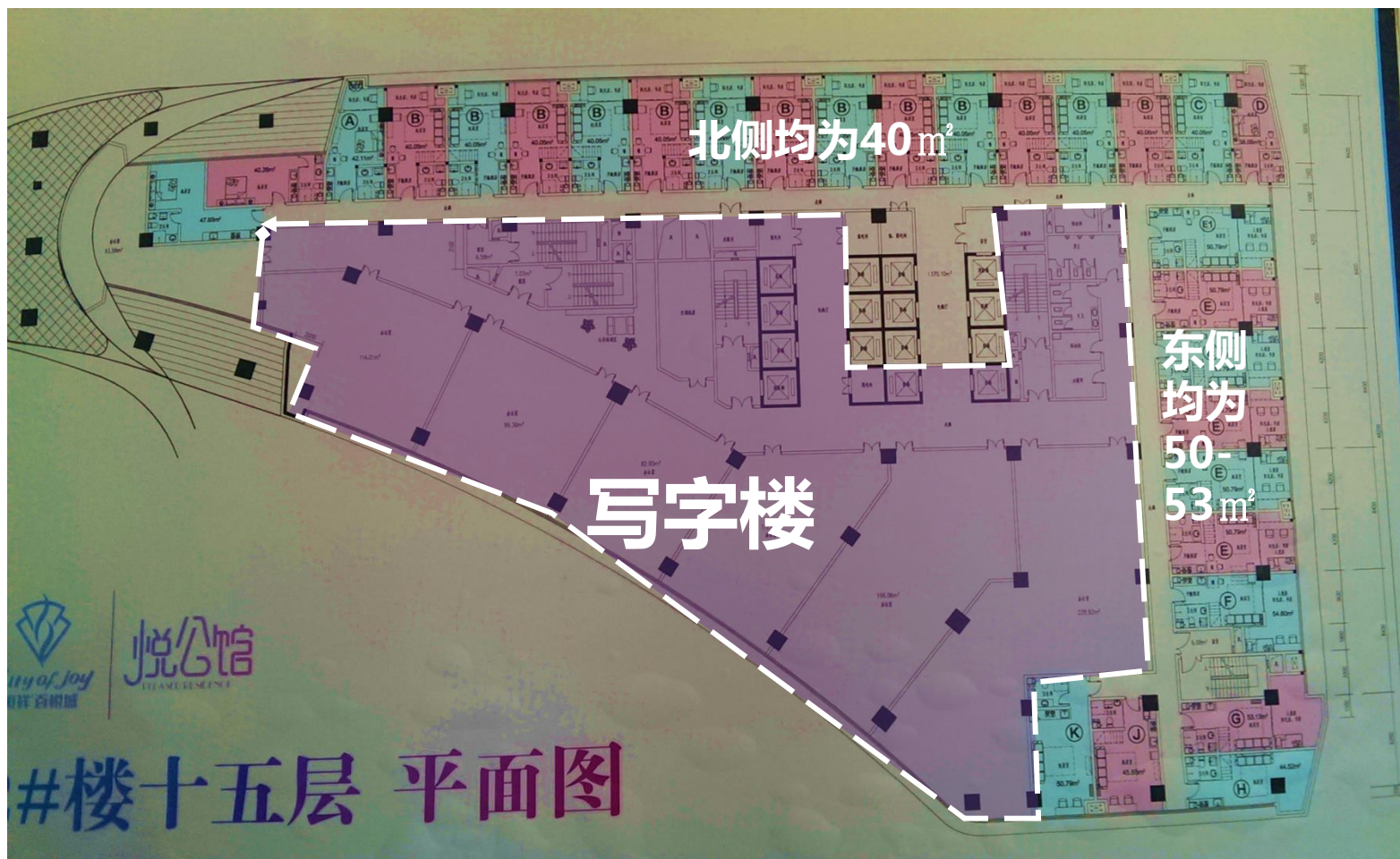
恒祥百悦城

1月16日**公寓2#的7、8、10层**开盘，当天到访约**27**组，去化**29**套，
截止开盘排卡**34**张



项目位置	郑州金水区经七路与红专路交叉口路东		
开发企业	河南恒祥实业有限公司		
代理商	同致行		
项目体量	占地148亩，建面80万m ²		
推出套数	87	销售套数	29
到访成交率	——	整体去化率	33%
成交价格	按揭价：北户：9500元/m ² ，东户9600元/m ² ，南户9700元/m ² ；全款均价9000元/m ²		
优惠方式	①认筹5千抵1万；②按揭优惠2%		
备注	40年产权单气；层高3.7米；精装修（装修标准待定）		

楼栋	单元	层数	梯户	户型面积	推出套数	销售套数
2# (7、8、10层开盘)	1	25 (4层底商，5-15层为公寓)	6T29	40-53m ²	87	29
合计					87	29



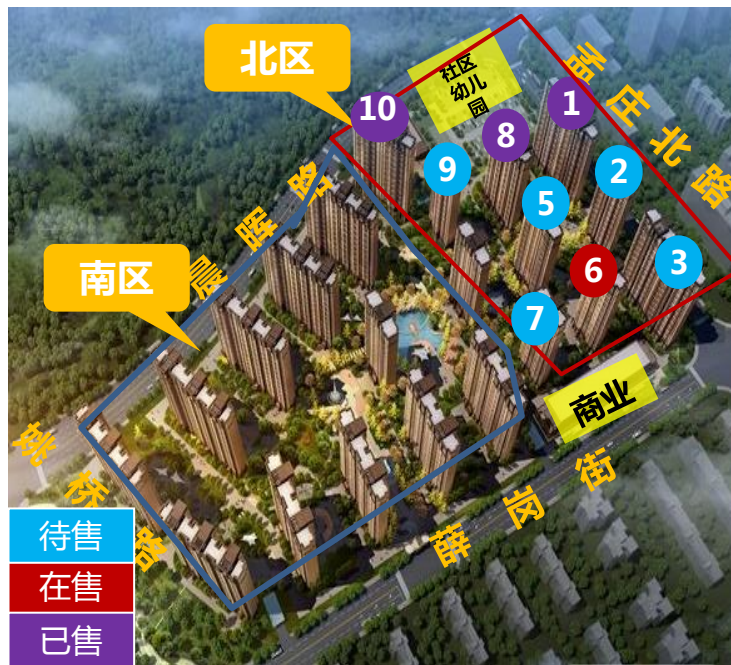
锦艺金水湾

1月16日一期6#西单元部分房源开盘，截止到上午10点到访约70组，销售约45套



项目位置	金水区文化路与贾鲁河交汇处		
开发商	锦艺集团		
项目体量	占地面积为672亩，总建筑面积230万m²		
代理公司	盛励		
推出套数	68	销售套数	45
到访成交率	64%	整体去化率	66%
成交价格	正常按揭均价：9300元/m²		
优惠方式	①认筹优惠：认筹6千抵1.5万； ②当天优惠：当天选房优惠5千；当天前50名成交额外优惠1万； ③付款优惠：按揭优惠4%，一次性优惠5%； ④2年首付分期：针对首付25%有两种分期方式：一种是20%-40%-40%，优惠2%；另一种是50%-25%-25%，优惠3%； ⑤签约优惠：按时签约优惠1%；		

加推房源（6#楼西单元-西南户、东南户）						
楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	销售套数
6#	2 (本次推售西单元南户)	34F	2T4	86-87m² 三房（南户）	68	45

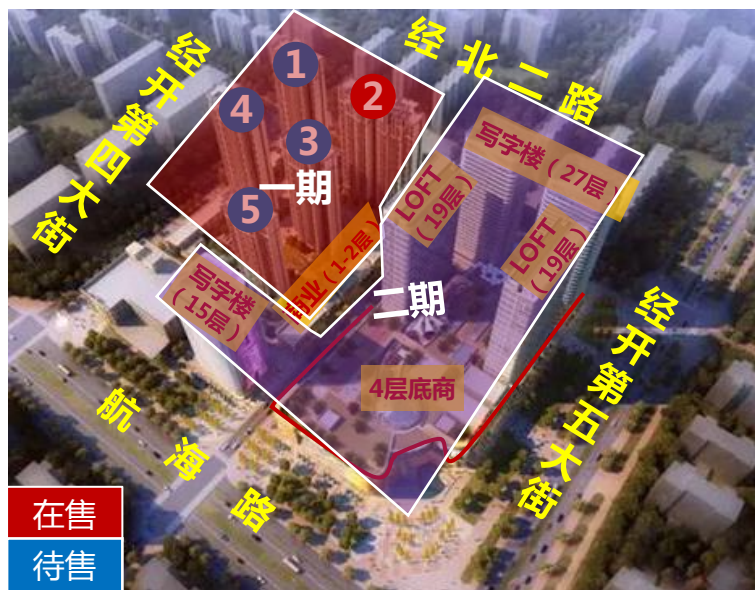


项目位置	郑东新区东三环（107辅道）与姚桥路交汇处东北角		
开发企业	河南天韵置业有限公司		
项目体量	占地200亩，建面50万m ²		
代理公司	易居		
推出套数	54套	销售套数	28套
到访成交率	70%	整体去化率	52%
成交价格	均价13000元/m ²		
优惠方式	①认筹8千抵5万； ②开盘当天优惠1%； ③首付30%优惠1%，首付60%优惠3%，一次性分期优惠2%，一次性全款优惠5%； ④按时交款签约优惠1%；		
备注	在天泰轩酒店选房，针对之前积累的大户型客户		

首批推出房源	楼栋号	单元	层数	梯户	面积	套数	去化套数
	6#	1	27	2T2	177-179㎡四房	53	28
					162㎡三房	1	0
合计						54	28

经开万锦城

1月17日**一期2#**开盘，截止上午12点到访客户**220余**组，成交**175**套；
2015年12月6日启动认筹，截至开盘排卡**350余**张

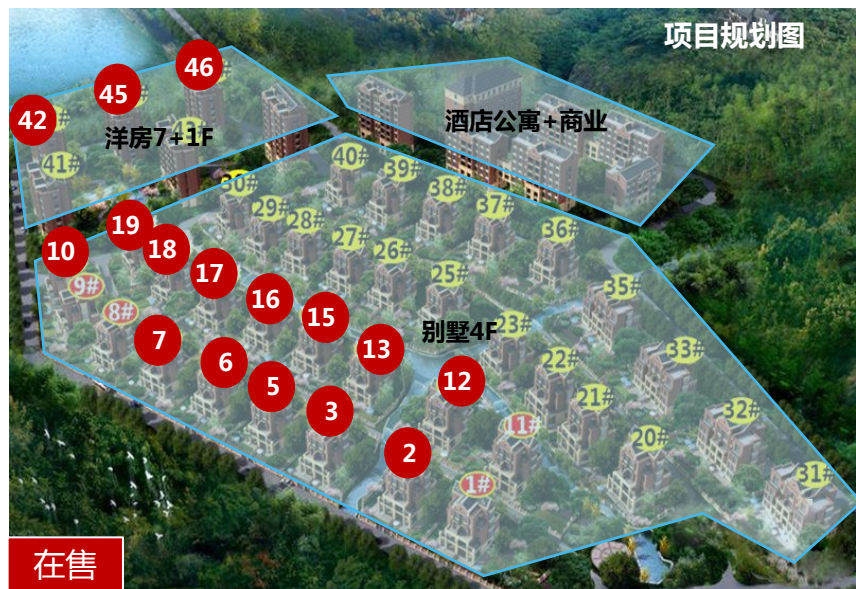


项目位置	经开区航海路与第五大街交会处西北角		
开发企业	郑州华图利合实业发展有限责任公司		
代理商	恒辉		
项目体量	占地77亩，建面32万m ²		
推出套数	256	销售套数	175
到访成交率	80%	整体去化率	68%
成交价格	按揭均价9400元/m ² ，首付分期均价9500元/m ² ； 一层送地下室、庭院三房均价13000元/m ²		
优惠方式	①认筹5000元抵2万； ②按时签约客户凭借《入会协议书》享受入会之日起至2016年1月10日每日200元总房款优惠； ③首付分期优惠1%，按揭优惠2%，一次性优惠4%； ④首付分期：1年分期，首次付10%，半年后再付5%，16年底再付10%		
备注	①顶层送约8m ² 露台，一层四套边户赠送52-56m ² 地下室及28-41m ² 庭院；②2018年年初交房；③按排卡顺序选房		

推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	销售套数
	一期2#	2	32层	2T4	76㎡两房	64	41
					89㎡三房	64	41
					98㎡三房	64	43
					107㎡三房	32	25
					127㎡三房	32	25
	合计					256	175

康晖森林溪谷

1月17日**部分洋房、部分别墅**开盘，截止上午11：00到访客户**20余组**，成交**10套**



项目位置	荥阳市中原西路与环翠峪大道交汇处南1500米		
开发企业	河南康晖置业有限公司		
代理商	恒辉		
项目体量	占地60亩，建面3.3万m ²		
推出套数	122	销售套数	10
到访成交率	50%	整体去化率	8%
成交价格	洋房：5000元/m ² ；别墅8000元/m ²		
优惠方式	①别墅：首付20%，优惠1%，余下交房前付清；首付50%，优惠3%；一次性优惠5%； ②洋房：首付5万，优惠1%；首付30%，优惠3%；一次性优惠5%；		
备注	①别墅2016年5月交房；洋房2016年12月交房 买别墅赠送97m ² 私家花园+3个露台（21m ² ）+150m ² 菜地10年使用权；②开盘地点：正方元酒店；③项目为恒辉参与的合作开发		

推售房源	物业类型	楼栋	单元数	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	洋房	42#、45#、46#	2	8F	1T2	89m ² 两室	96	8
	别墅	2-3#、5-7#、10# 12-13#、15-19#	双拼	4F	—	295m ² 五室	26	2
	合计						122	10

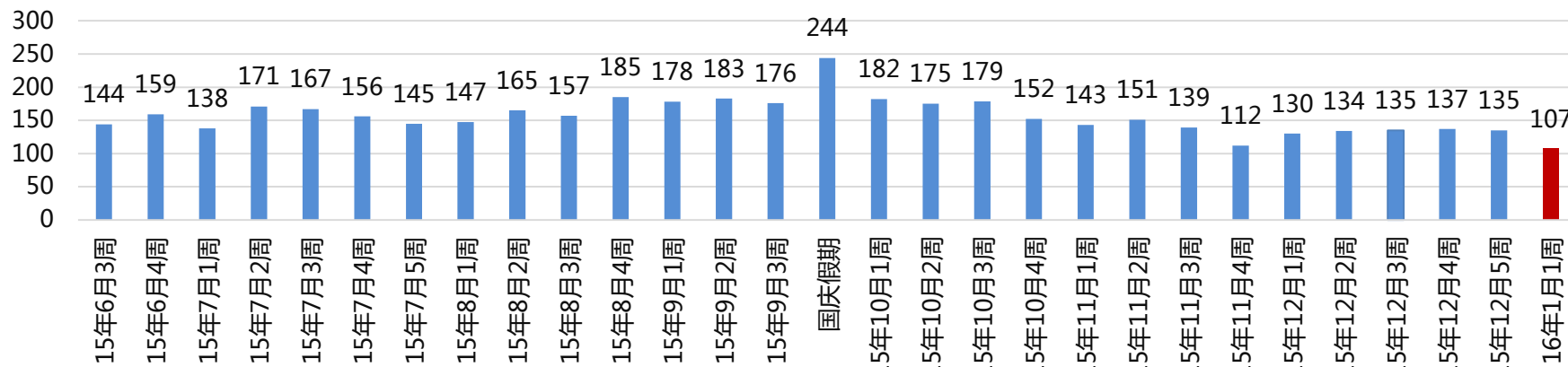
典型项目监控

□ 2016年1月1周单盘**平均来访107组**，环比下降**20.7%**

□ 2016年1月1周单盘**平均成交12套**，环比下降**42.9%**

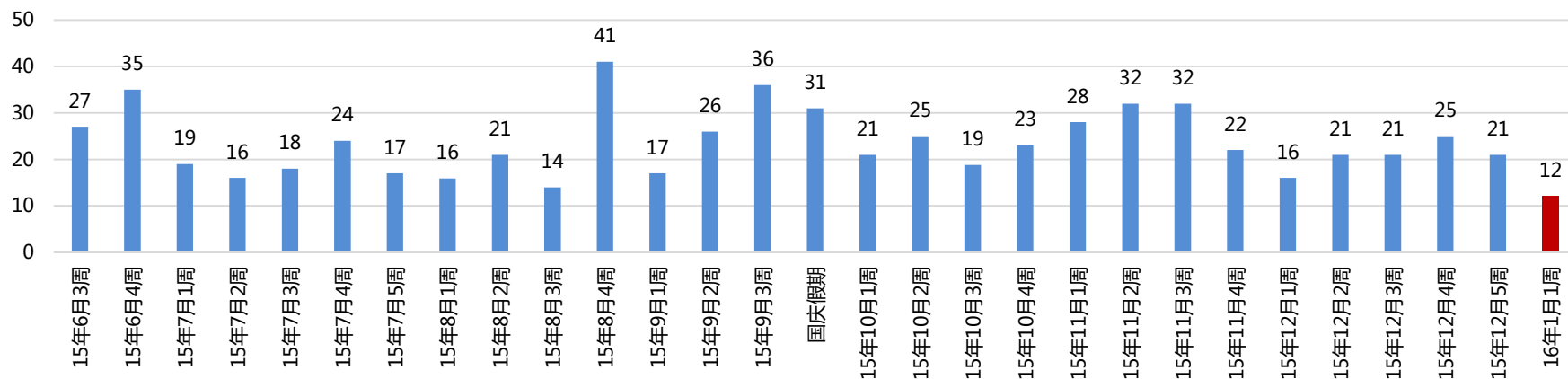
单位：组

2015年6月3周—2016年1月1周单盘平均来访量



单位：套

2015年6月3周—2016年1月1周单盘平均成交量

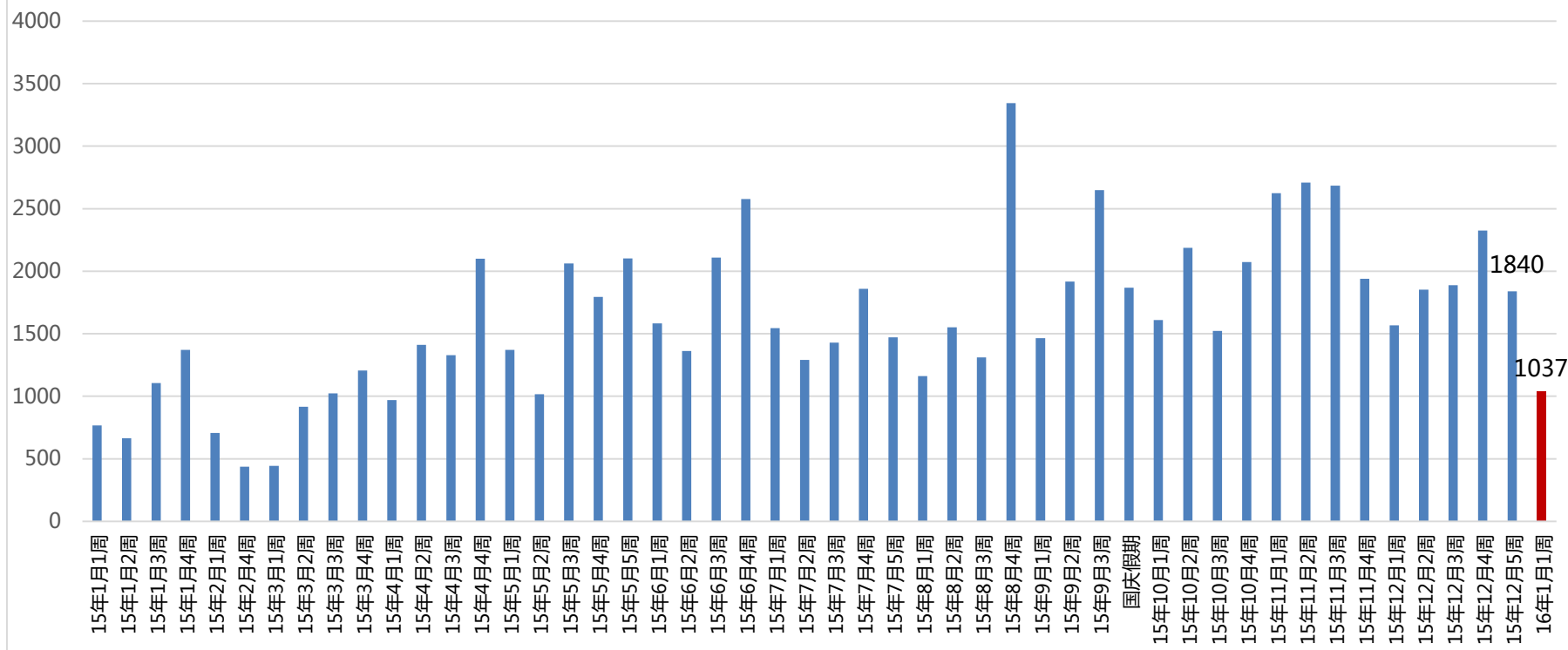


数据来源：以上监控项目共计95个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）

□ 2016年1月1周总体成交**1037**套，环比下降**44%**

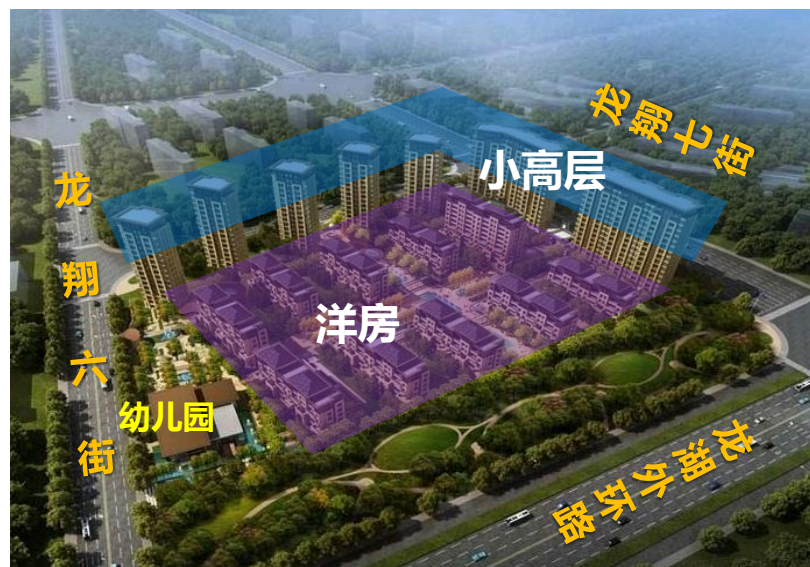
单位：套

2015年1月1周-2016年1月1周郑州市市场总体成交量变化

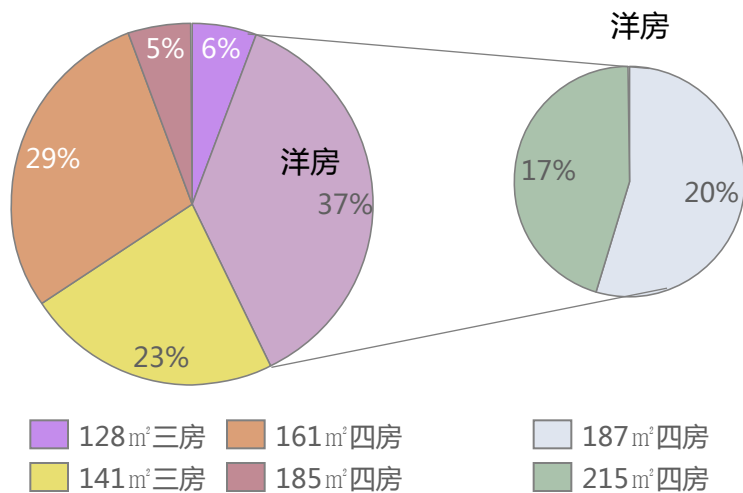
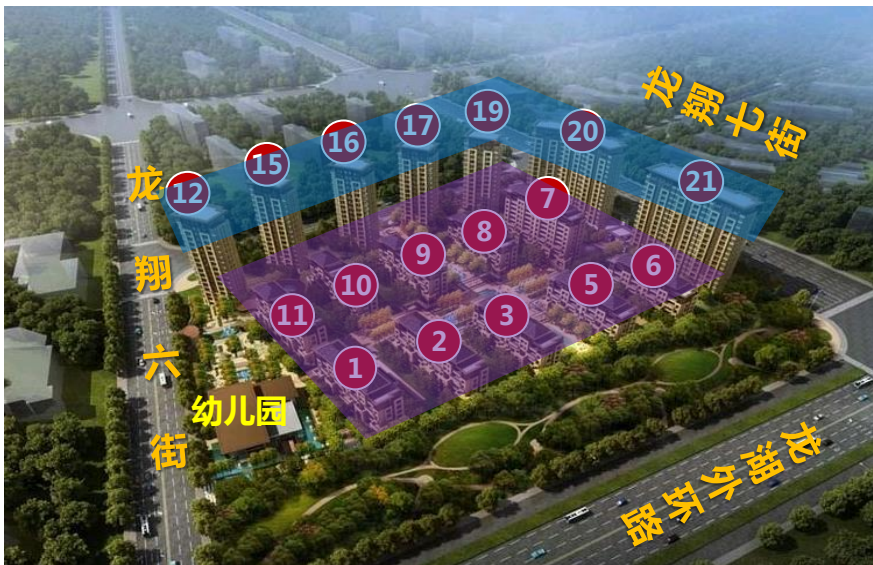


➤ 原因分析：2015年底业绩冲刺结束后，1月进入盘整期，开盘项目少、推货量低，楼市进入淡季

数据来源：以上监控项目共计95个，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）

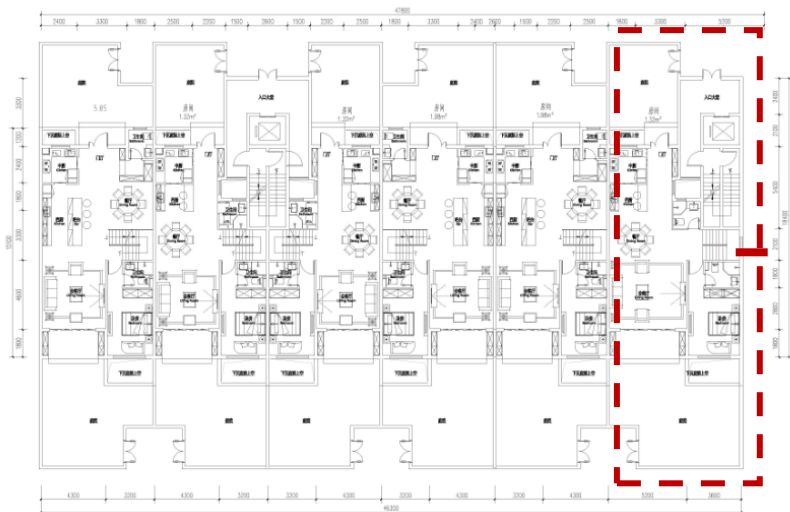


开发商	郑州茉莉公馆置业有限公司	位置	郑东新区龙湖外环路西、龙翔七街南
占地面积	78亩	建筑面积	17.5万m ²
容积率	1.99	物业类型	洋房、小高层
建筑风格	中式	——	——
项目概况	- 项目规划为洋房+小高层，由9栋6F洋房、1栋11F洋房、7栋17F小高层组成，户型为洋房（215m²复式四房、187-215m²平层四房）、小高层（128-141m²三房、161-185m²四房）； - 项目小高层为精装修交房（标准5000元/m²），洋房为毛坯交房，小区配置家庭净水系统、新风系统； - 接待中心位于东风东路与九如路交会处向北300米，于2016年1月9日正式开放；		
目前阶段	项目尚未正式动工，预计2016年5月份开始施工，2017年底交房		
预计情况	目前项目处于前期咨询阶段，预计年后启动认筹，具体开盘时间待定		



	楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
洋房	1-3#、5#、6#、8-11#	6	1	1T1	215㎡四房（顶层带阁楼）	33
					187㎡四房（中间层）	118
	7#	11			215㎡四房（一层复式赠送花园以及两层地下室）	66
洋房合计						217
小高层	12#、15-17#、19-21#	17	1-3	2T2	128㎡三房	34
					141㎡三房	134
					161㎡四房	170
					185㎡四房	32
小高层合计						370
合计						587

洋房一层平面图



一层平面图

下叠1	面积: 234.62㎡	下叠2	面积: 222.62㎡	下叠3	面积: 222.62㎡
4房2厅5卫	建筑面积: 234.62㎡	4房2厅5卫	建筑面积: 222.62㎡	4房2厅5卫	建筑面积: 222.62㎡
容积率: 0.78	绿化率: 35.4%	容积率: 0.78	绿化率: 35.4%	容积率: 0.78	绿化率: 35.4%
下叠4	面积: 243.37㎡	下叠5	面积: 243.37㎡	下叠6	面积: 247.88㎡
4房2厅5卫	建筑面积: 243.37㎡	4房2厅5卫	建筑面积: 243.37㎡	4房2厅5卫	建筑面积: 247.88㎡
容积率: 0.78	绿化率: 35.4%	容积率: 0.78	绿化率: 35.4%	容积率: 0.78	绿化率: 35.4%

容积率: 0.78, 绿化率: 35.4%, 容积率: 0.78, 绿化率: 35.4%

洋房一层，送花园

地下一层



地下一层

地下二层



地下二层



洋房二层

洋房二层

成交地块信息：

挂牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑密度 (%)	绿化率(%)	成交金额 (万元)	土地单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率	出让年限
2015/10/14	郑东新区	龙湖外环路 西、龙翔七 街南	78	其他普通商 品住房用地	2.0	< 60	< 28	> 35	126420	1625	12184	31.11%	70

1月14日，南方都市报

中国美林湖
Mayland City China
比想象更美

为这一年的忙，给自己一套房

给别人搬了一年砖 自己家还没一片瓦

我是搬砖搬得好
女票跟人跑的
攻城狮

中国美林湖购房年终奖
犒赏辛苦一年的你：

三重真金奖：
到访送金，认筹送金，成交还送金

任性免息奖：
免息首付贷，低至1成首付买房

TEL: 020 3672 8888

美林湖 MAYLAND
地址：广州·金湾区·花都区山前大道168号

www.maylandlake.com

扫一扫，有惊喜

中国美林湖

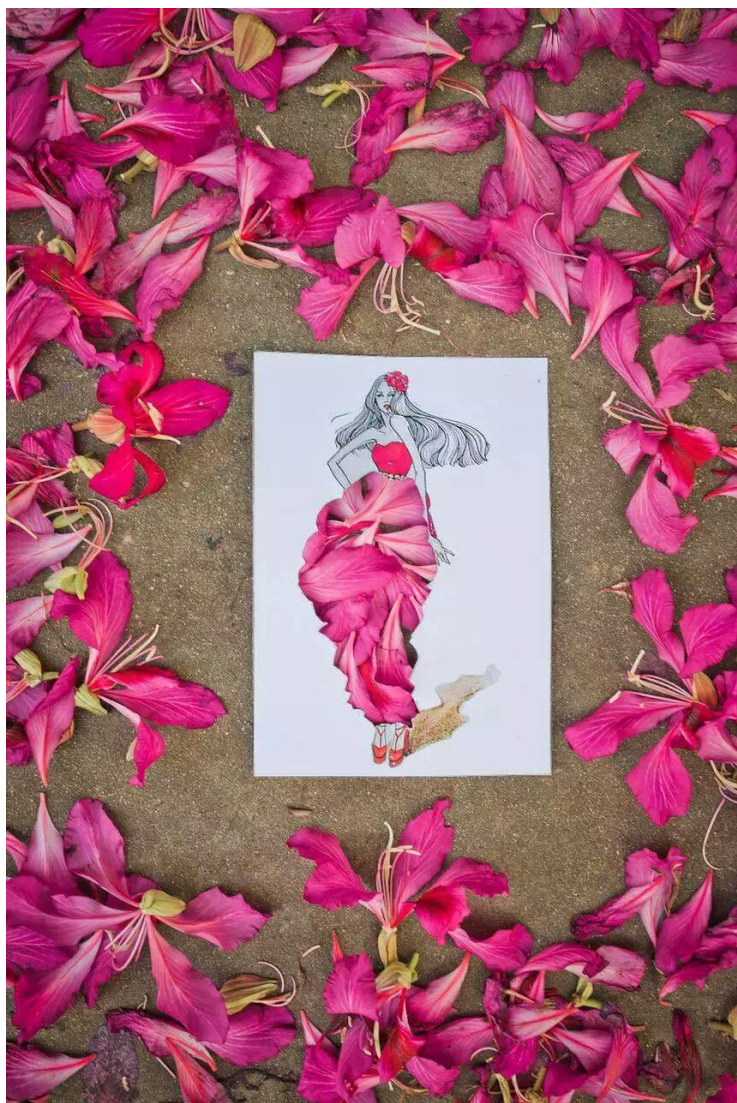
为这一年的忙 给自己一块糖

1月16日 12:00

为这一年的忙 给自己一套房

到访送金，认筹送金，成交还送金

项目地址：广州市花都区山前大道168号



项目地址：广州市花都区山前大道168号

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1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

