

郑州市市场周报

2016年第7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：新建住宅小区 要推广街区制（2016.2.22）



- 到2020年，基本完成现有的城镇棚户区、城中村和危房改造。”
- 新建住宅要推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开，实现内部道路公共化，解决交通路网布局问题，促进土地节约利用。树立“窄马路、密路网”理念。

2、行业快讯：教育部提多校划片，要给学区房“降温”，专家称其作用还需看配套措施（2016.2.22）



- 近日，教育部办公厅下发《关于做好2016年城市义务教育招生入学工作的通知》（以下简称“通知”），明确提出在教育资源配置不均衡、择校冲动强烈的地方，根据实际情况积极稳妥采取多校划片。
- 什么是多校划片？其是指一个小区对应多个学校。根据《通知》，多校划片会将热点小学、初中分散至每个片区，确保各片区之间大致均衡。在具体操作中，实行多校划片将通过随机派位方式分配热点学校招生名额。派位未能进入热点学校的学生，仍应就近安排至其他学校入学。

3、房产政策：130余城密集出台楼市新政（2016.2.23）



- 据粗略统计，截至目前，已有超过130个城市出台去库存新政。
- 第一，住房公积金已成为各地去库存的重要工具，多地公积金贷款率超过50%。推进异地贷款、提高贷款额度、延长贷款年限、放宽提取条件等已成为各地公积金新政的“标配”。第二，多地政府采取降低税费、契税补贴等方式减轻购房者负担。第三，加快农民工市民化，鼓励有条件的农民工买房也是重要措施。第四，不少地方利用棚户区改造，通过货币化安置、政府回购商品房等政策化解房地产库存。第五，实施房地产供给侧改革。

1、房产政策：福州公积金个人贷款最高额度提至80万 可异地贷款（2016.2.28）



- 双职工缴存的**家庭**，可最高申请**80万元**的住房公积金贷款，单职工可申请最高**50万元**的贷款，同时确定贷款最低额度为20万元。
- 政策调整前，个人购房贷款最高额度为**60万元**；单方缴存住房公积金的职工，个人购房贷款最高额度为**45万元**。
- 福州户籍、在福州以外的地区缴存住房公积金的职工在福州七县（市）购买自住住房的，可向福州各住房公积金管理机构申请住房公积金贷款。

2、房产政策：2016年济南公积金贷款额度将提高到70万元（2016.2.27）



- 济南市今年将提高公积金贷款额度，两人及以上职工家庭由**60万提高到70万**，单职工家庭由**30万提高到40万**；公积金贷款还款能力测算标准也由**50%提高至60%**，即月还款额最高可达月收入的60%。

3、房产政策：山东省、广州跨区首次购房契税将按首套算（2016.2.25）



- 广东全省除深圳外，都将执行这一政策，即**买家在广东各个城市买房，只要所在区域没房，就可以享受首套房契税优惠**。
- 政策在“住房认定”上做出较调整：住房情况查询范围为拟购住房所在县（市、区）行政区域。

1、行业快讯：2016年1月份70个大中城市住宅销售价格变动情况（2016.2.26）

城市	新建住宅价格指数			城市	新建住宅价格指数		
	环比 上月 =100	同比 上年同期 =100	2015年 12月 =100		环比 上月 =100	同比 上年同期 =100	2015年 12月 =100
北京	101	110.3	105.9	济南	100.2	101.5	101.2
天津	100.5	103.9	102.8	青岛	100.3	98.6	100
石家庄	100.2	102.1	101.2	郑州	100.5	109.4	109.2
太原	100	101.7	101.1	武汉	100.9	105.5	103.7
呼和浩特	99.9	97.7	99.3	长沙	100.4	100.4	100.9
沈阳	100.1	99.5	99.9	广州	100.8	109.9	105.8
大连	100	98.9	99.3	深圳	104	151.9	125.9
长春	99.7	98.2	99.2	南宁	100.6	102.4	101.9
哈尔滨	99.9	100.1	100.4	海口	100.1	99.6	100.3
上海	102.2	117.5	111	重庆	100.8	100.3	101.2
南京	102.4	110.2	107.6	成都	100.2	101.1	101.2
杭州	100.9	107	104.9	贵阳	100.3	99.6	100
宁波	100.5	104.6	103	昆明	100.3	97.7	99.3
合肥	101.5	103.2	103.1	西安	99.8	100.2	100.6
福州	101.1	103.3	103.3	兰州	100.2	99.2	100.3
厦门	102	108.6	106.6	银川	100.2	97.1	98.8
南昌	100	101.8	101.9	西宁	99.7	96.4	98.5
三亚	100	99.7	100.1	乌鲁木齐	99.3	98	99

- 与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有**24个**，上涨的城市有**38个**，持平的城市有**8个**。环比价格变动中，最高涨幅为4.1%，最低为下降0.8%。
- 与上年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有**45个**，上涨的城市有**25个**。1月份，同比价格变动中，最高涨幅为**52.7%**，最低为下降**4.9%**。

2、房产政策：海南实施“两个暂停”加快房地产去库存（2016.2.22）



- 2月25日海南省政府常务会议日前审议通过了《海南省人民政府关于加强房地产市场调控的通知》，决定从2月23日起实施“两个暂停”，以加快消化商品房库存，改善房地产供求结构。
- 这“两个暂停”是指对**商品住宅库存消化期超过全省平均水平的市县，暂停办理新增商品住宅（含酒店式公寓）及产权式酒店用地审批，暂停新建商品住宅项目规划报建审批。**

1、行业快讯：河南城中村改造出台新政 只分一套房剩余都给钱（2016.2.25）



- 对于城中村改造，我省出台新政：**今后凡是城中村改造居民，原则上只分一套房，其他部分直接发钱，也就是“货币补偿”**。24日记者获悉，省政府办公厅印发了《关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》，对此给出了明确标准。
- 今后我省在棚户区改造中将大力推行货币化安置，通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方式，有效消化库存商品住房。

2、行业快讯：去年郑州 GDP总量居全国18位（2016.2.25）



- 2015年的GDP增速**10.1%**，分别高出全国、全省**3.2个、1.8个百分点**，增速排名第六，总量约7315.2亿，全国排名18位。

3、城市规划：郑州市将打造国际商都，各个城区各有分工（2016.2.25）



- 目标，到2049年，郑州城市综合实力达到目前世界最先进城市水平，建设国际商都，郑州市的总体战略目标是：到2049年，郑州城市综合实力达到目前世界最先进城市的发展水平，用35年走过世界发达城市百年发展历程。
- 届时，**郑州地区生产总值力争达到5万亿左右，在全省经济首位度明显提升，城镇化率达到90%以上。产业结构实现高级化，现代服务业提供发展核心动力，高新技术产业占据制造业主导地位。**

1、交通规划：3年内要建 34条公交专用道（2016.2.23）



- **用3年时间，建34条红色公交专用道**，“近期公交专用道将以郑州市主城区范围为主，远期将拓展至都市区范围内。”郑州市规划局相关人士介绍说，力争用三年左右时间，在中心城区形成网络化的公交专用道系统。
- 根据规划，**2015—2017年郑州共计要建设34条公交专用道，长度约440公里，建成后公交专用道总长度达到500公里。**其中快速公交（BRT）专用道，**长度169公里，常规公交专用道长度331公里。**为此，近三年相关部门需配建29处公交场站。

2、交通规划：地铁2号线一期“十一”前试运营（2016.2.25）



- 在郑州市第十四届人民代表大会第三次会议上，市长马懿作《政府工作报告》，还公布了一串利好消息，“全城地铁”时代越来越近，**地铁2号线一期将于“十一”前试运营，1号线二期、南四环至机场城郊铁路年底前试运行。**

3、行业快讯：融创中国7.54亿元收购郑州商住地块 总体量达59万方（2016.2.26）



- 2月25日，融创中国控股有限公司发布公告称，**公司全资附属公司天津融创奥城以7.54亿元，收购郑州美盛房地产开发有限公司持有的中牟美盛置业有限公司70%股权和债权。**同时，天津融创奥城将持有中牟美盛负责开发的郑州市郑东新区白沙地块。

1、行业快讯：郑州市中原区组建六大教育集团 名校资源共享（2016.2.23）



- 同一教育集团的学校学生可以同时享受优质的教育资源，比如紧密型教育集团的代表伊河路小学，四个校区或学校完全共享名校资源
- 中原区的教育集团将以城市优质中小学为核心，通过学校融合、校区拓展、协作帮扶、教育联盟等形式组建，**包括紧密型、协作型、联盟型三种运行模式的六大教育集团。**

城市	新建住宅价格指数			城市	新建住宅价格指数		
	环比	同比	定基		环比	同比	定基
	上月 =100	上年同月 =100	2015年 100		上月 =100	上年同月 =100	2015年 100
北 京	101	110.3	105.9	济 南	100.2	101.5	101.2
天 津	100.5	103.9	102.8	青 岛	100.3	98.6	100
石 家 庄	100.2	102.1	101.2	郑 州	100.3	103.4	102.3
太 原	100	101.7	101.1	武 汉	100.9	105.3	103.7
呼和浩特	99.9	97.7	99.3	长 沙	100.4	100.4	100.9
沈 阳	100.1	99.5	99.9	广 州	100.8	109.9	105.8
大 连	100	98.9	99.3	深 圳	104	151.9	125.9
长 春	99.7	98.2	99.2	南 宁	100.6	102.4	101.9
哈 尔 滨	99.9	100.1	100.4	海 口	100.1	99.6	100.3
上 海	102.2	117.5	111	重 庆	100.8	100.3	101.2
南 京	102.4	110.2	107.6	成 都	100.2	101.1	101.2
杭 州	100.9	107	104.9	贵 阳	100.3	99.6	100
宁 波	100.5	104.6	103	昆 明	100.3	97.7	99.3
合 肥	101.5	103.2	103.1	西 安	99.8	100.2	100.6
福 州	101.1	103.3	103.3	兰 州	100.2	99.2	100.3
厦 门	102	108.6	106.6	西 宁	100.2	97.1	98.8
南 昌	100	101.8	101.9	银 川	99.7	96.4	98.5
三 亚	100	99.7	100.1	乌 鲁 木 齐	99.3	98	99

环比来看



与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有24个，上涨的城市有38个，持平的城市有8个。环比价格变动中，最高涨幅为4.1%，最低为下降0.8%。**郑州环比增长0.3%**

同比来看



与上年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有45个，上涨的城市有25个。1月份，同比价格变动中，最高涨幅为52.7%（深圳），最低为下降4.9%（湛江）。**郑州同比增长3.4%**

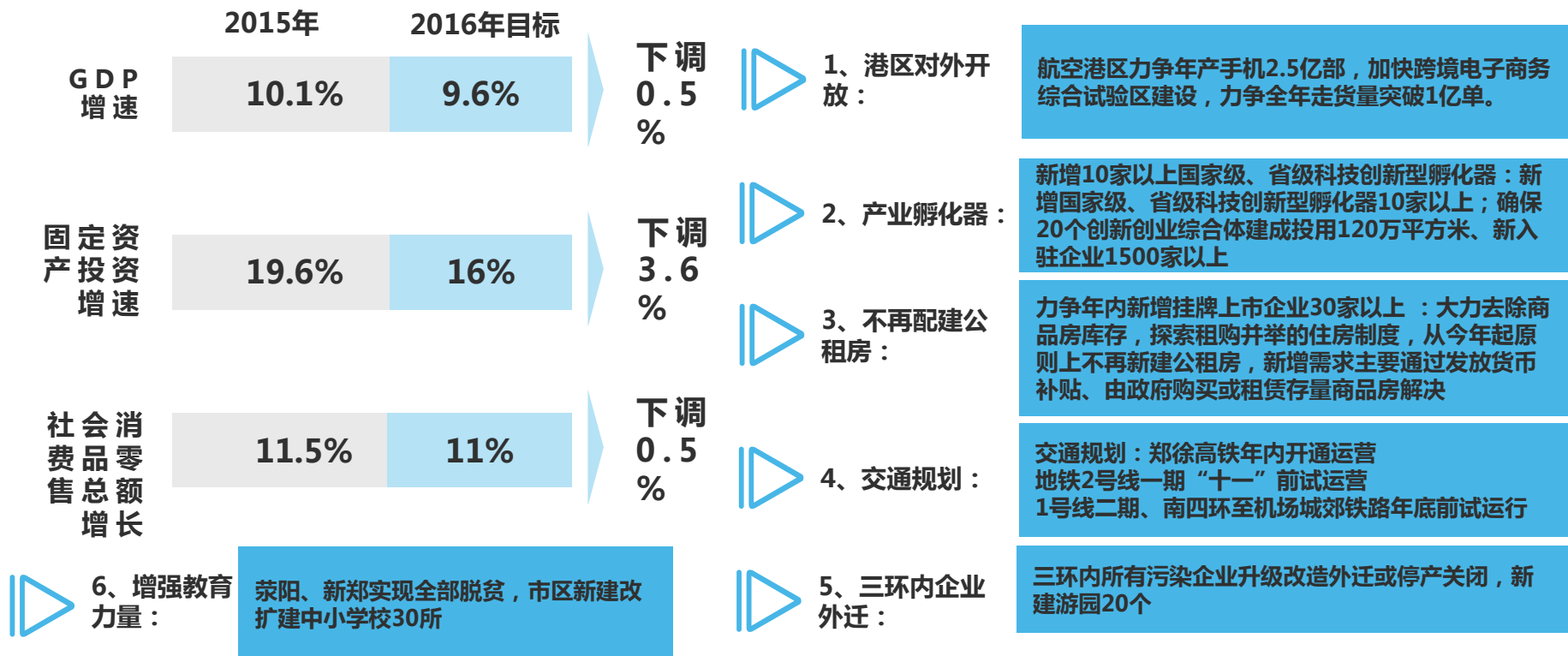
泰辰点评：

1月70大中城市，价格环比下降城市24个，上涨城市增加1个，最高涨幅为4.1%，最低为下降0.8%；环比来看，环比下降城市较15年12月减少5个，上涨城市增加5个，下降城市主要为三四线城市，一二线城市仍处于上升通道，目前国家政策相对宽松，多地出台去库存政策，短期内房价仍处于上升空间。

事件：郑州市第十四届人民代表大会第三次会议于2016年2月24日召开，政协郑州市第十三届委员会第三次会议于2016年2月23日至27日在郑州举行。

2015-16年各种目标经济数据对比

要实现经济目标，2016年，我市将6项工作具体抓



泰辰点评：

两会确定了未来五年的发展方向，以及2016年郑州各项工作的目标，其中涉及航空港区发展、创新行业的扶持、交通规划的进一步完善，涉及方方面面，两会之后一系列工作的落地，将进一步提升城市对于外来人口的吸引力，改善居住环境，对于加快商品房的去化产生利好。

1-6号线通车时间：

1号线二期：1号线：二期工程将于年底前试运行

2号线：将于今年“十一”前试运营

3号线：项目已完成工程勘察、设计招标、全线总体设计及专家咨询等程序，预计将于2019年完工。

4号线：预计将于2020年6月竣工

5号线：预计将于2018年10月竣工

6号线：建设时序基本在2020年后

7号线：郑州地铁7号线起于东赵，止于侯寨，大致沿文化路-金水路-大学路。长度约29公里，站点数量20个，换乘车站9个。

8号线：郑州地铁8号线起于高新新城，止于龙子湖高校园区，大致沿科学大道-东风路-祭城路。长度约33公里，站点数量24个，换乘车站10个



泰辰点评：

按照规划，郑州规划17条地铁线覆盖郑州新区、航空港区、荥阳-上街组团、新密、新郑等地区，线路总长640公里。在这17条线的基础上，结合都市区规划，轨道交通线网将进一步向巩义、新密、登封等方向延伸，形成市域全覆盖，达743.6公里。地铁线路的逐步完善，对于完善郑州交通网，缩小各区域之间的差距有重大意义。

据公告，其中收购中牟美盛70%股权的代价为7.08亿元，收购中牟美盛结欠郑州美盛未偿还的股东贷款的代价为4551万元。



01

美盛天镜：整体情况：主要开发作住宅和商业，总占地面积约为25.82万平方米，预计总建筑面积为59.21万平方米，预计总可售面积为57.82万平方米；首期产品规划有叠加别墅、洋房、高层；项目目前动态：0元入会截止2月27日入会642组；入会优惠：开盘优惠2000；

02

2015年融创中国实现销售金额为734.6亿元，销售面积约350.2万平方米。目前融创中国通过公开购买和收购并购形式储备的土地总金额超过了4400亿，可以支撑其3-4年的持续开发；融创也调高了2016年的销售目标，计划实现800个亿的销售金额。2017年，融创目标则是“千亿集团”。

泰辰点评：

房地产行业进入白银十年，房地产企业也进入弱肉强食的时代，融创集团收购美盛天镜项目，不仅是融创战略扩展的需要，也表明郑州依然是一线房企必争战场，目前中牟白沙已有蓝城、美景、建业、雅居乐等多家房企入驻，且多个项目为待售项目，产品差异度弱，16年该板块的竞争将进入白热化，该板块也将再一次引起改善类购房者的关注。

在2016年郑州市中原区教育工作会议上，组建中原区六大优质教育集团，促进义务教育优质均衡发展。按照规划，六大教育集团分为紧密型、协作型、联盟型三种运行模式。

模式解释

紧密型教育集团

紧密型教育集团以“一套班子、多个校区、统一管理、资源共享”为运作方式，

协作型教育集团

第二种教育集团是协作型教育集团，集团内的学校为多个独立核算的法人单位。

联盟型教育集团

第三种就是联盟型教育集团，以片区优质教育资源为依托，采取“优质学校+潜力学校”的方式，即每个联盟以1所优质学校为牵头学校，集聚X所潜力学校为成员学校。但是联盟内各成员学校法人、校名和行政隶属关系不变，原则上保持人、财、物独立。

涵盖学校

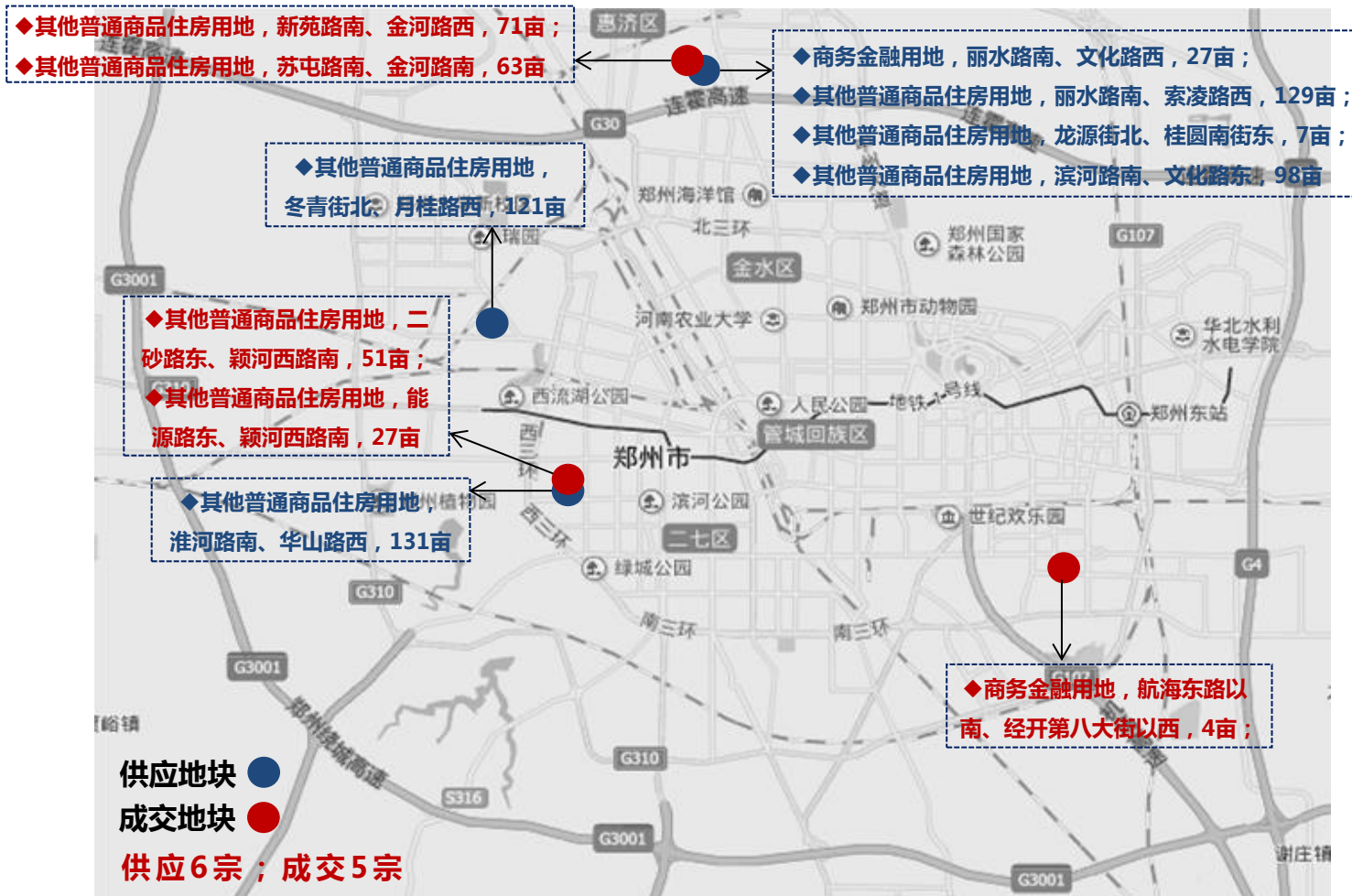
其中包括伊河路小学教育集团和互助路小学教育集团。

协作型教育集团包括：伊河路小学—向阳小学、航西小学，互助路小学—建设路第三小学、建设路第六小学，七十三中学—七十中学、中原回中、中原一中。

联盟型教育集团包括：建设路第二小学—华山路小学，伏牛路小学—郑上路小学，淮河路小学—帝湖小学。

泰辰点评：

这三种模式下的六大教育集团，首个单位为核心校，其余为成员校，各成员校实行一校双牌。教育组团的提出有助于改善区域内教育资源分配不合理的现状，同时又能提高教育资源的利用最大化，对于客户置业区域将产生一定的影响。



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)
2016/2/22	金水区	丽水路南、文化路西	27	商务金融用地	< 5.5	659	17933	100	40
2016/2/22	金水区	丽水路南、索凌路西	129	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	446	57560	200	70
2016/2/22	金水区	龙源街北、桂圆南街东	7	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	447	2909	100	70
2016/2/22	金水区	滨河南路、文化路东	98	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	463	45334	200	70
2016/2/22	中原区	淮河南路、华山路西	131	其他普通商品住房用地	> 1, < 4.5	534	70164	200	70
2016/2/24	高新区	冬青街北、月桂路西	111	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 3.5	460	51180	200	70
总计	——	——	503	——	——	——	——	——	——

成交：

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
2016/2/29	经开区	航海东路以南、经开第八大街以西	4	商务金融用地	4.0	5480	1238	4643	140.35%	40	郑州建海置业有限公司

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
2016/2/25	中原区	二砂路东、颍河西路南	51	其他普通商品住房用地	≥ 1, < 5	27958	551	1654	0.00%	70	河南国信乐达房地产有限公司
2016/2/25	中原区	能源路东、颍河西路南	27	其他普通商品住房用地	≥ 1, < 5	16651	616	1848	0.00%	70	
2016/2/25	惠济区	新苑路南、金河路西	71	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 3.5	29881	420	1801	0.00%	70	郑州大有永固置业有限公司
2016/2/25	惠济区	苏屯路南、金河路南	63	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 3.2	25348	404	1893	0.00%	70	
总计	——	——	212	——	——	——	——	——	——	——	——

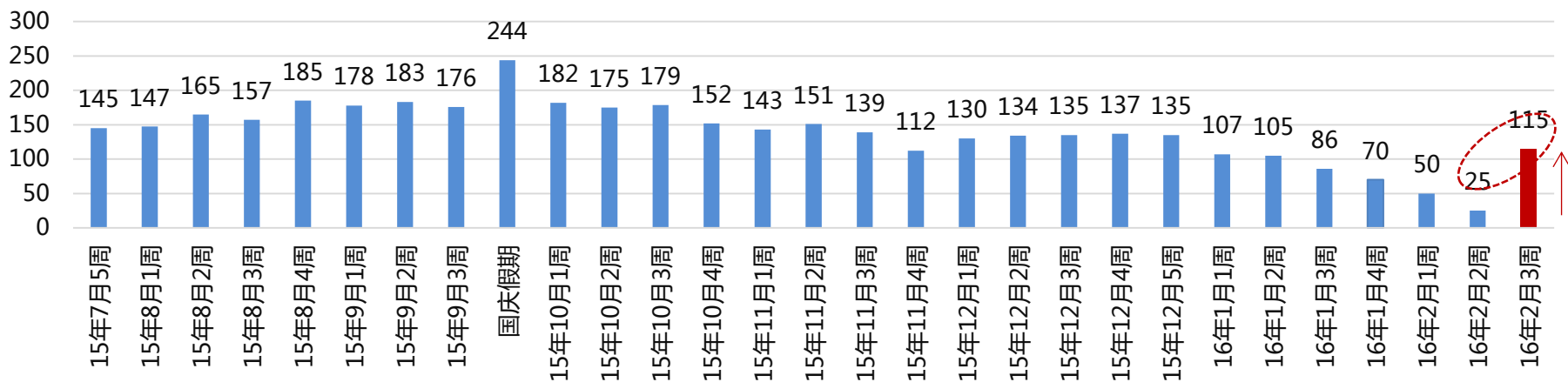
数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统、郑州市国土资源交易大厅

典型项目监控

- 2016年2月3周单盘**平均来访115组**，环比**上升360%**
- 2016年2月3周单盘**平均成交16套**，环比**上升430%**

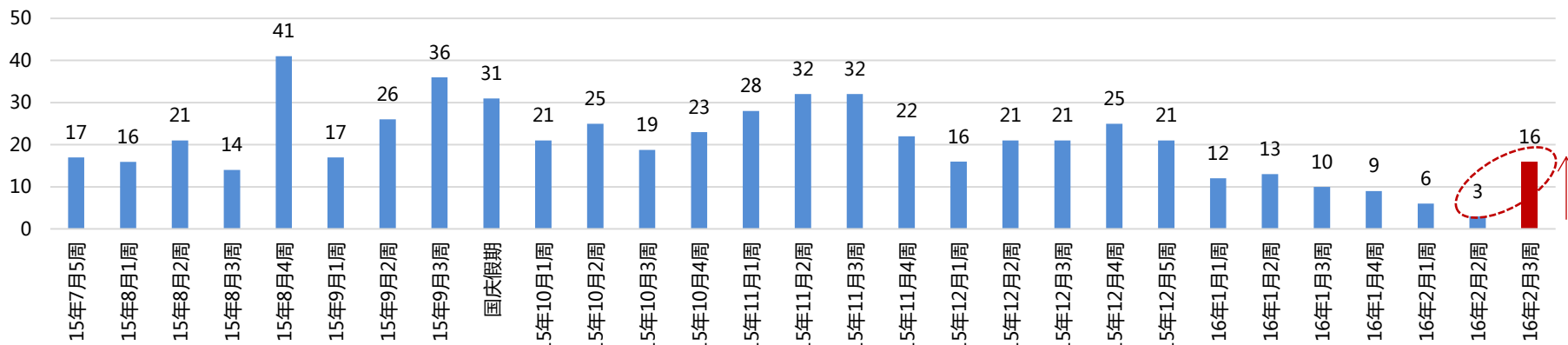
单位：组

2015年7月5周—2016年2月3周单盘平均来访量



单位：套

2015年7月5周—2016年2月3周单盘平均成交量

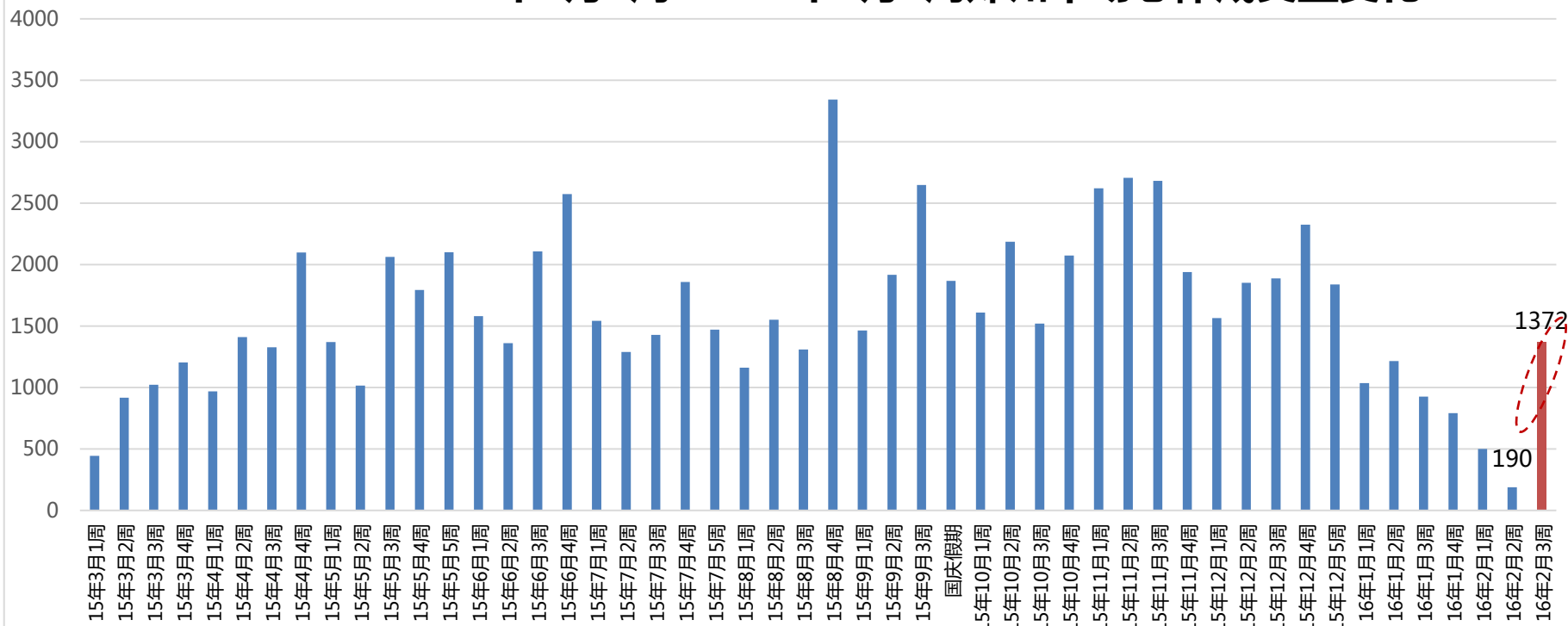


数据来源：本周监控项目共计88个，均为郑州市典型项目，区域涵盖市内八区、航空港区、中牟白沙片区、荥阳（2月1周起开始监控）、新郑龙湖（4月1周起开始监控）；

典型项目监控

单位：套

2015年3月1周-2016年2月3周郑州市市场总体成交量变化



- ◆ 2016年2月3周实际监控到项目88个，总体成交量1372套，单盘平均成交量16套；
- ◆ 其中成交量在30套以上的项目有14个，分别为华启金悦府、保利海上五月花、正商金域世家，五龙新城，从郑州市市场典型项目来看：首付比例调整、契税降低等政策利好明显增加项目到访量，个别项目成交增加明显则是多重因素影响

数据来源：本周监控项目共计68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）；

政策反应

从郑州市场典型项目来看：首付比比例调整、契税降低等政策利好明显增加项目到访量，个别项目成交增加明显则是多重因素影响

项目属性	项目	1月4号-10号		2月15-21日		首付执行情况	客户对于契税新政以及首付降低反应
		到访	成交量	到访	成交量		
刚需	公园道1号	199	住宅23	264	63	首付比例降至20%	周末成交32套，周末两天来访124组，来访和成交量增加非常明显；主要由于周边竞品项目万科城、正弘处于断货期；恒大翡翠华庭项目自身价格高
	五龙新城	179	18	203	38	首付比例降至20%	项目释放涨价信息逼定客户
	正商华钻	70	15	143	40	首付比例降至20%	客户感觉政策利好，购房时机成熟
改善	保利海上五月花	75	5	117	30	21日单日成交20套，改善客户受新政影响较大	客户相对理性，政策对于客户实际促成成交影响较小，政策对于项目客户到访能够起到促进作用
	华启金悦府	109	4套高层 2套洋房	162	32	20%	项目大户型客户年后资金充裕，由于朋友圈一直在传房价要涨，感觉目前购房政策宽松，房价一直走高，加之项目涨价刺激，客户出手购买
	英地金台府邸	49	16	130	122-124三房 4套， 163四房 1套	项目执行首套房 20%	首付比例降至20%，政策利好增加了客户的到访量，由于项目首付比例降低10%，投资客户感觉门槛低，投资欲望增强
高端	瀚海晴宇	18	2	78	5	首套30%，二套40%，中信银行、工商银行首套执行20%，要求高	由于项目目前客户基数有限，反应暂未看出来
	建业天筑	19	5	12	1	首套30%	由于项目目前客户基数有限，反应暂未看出来

不同类型客户反应

刚需类客户：客户感觉目前政策宽松，买房时机好，政策对于客户增量作用大，对于客户实际成交影响较小

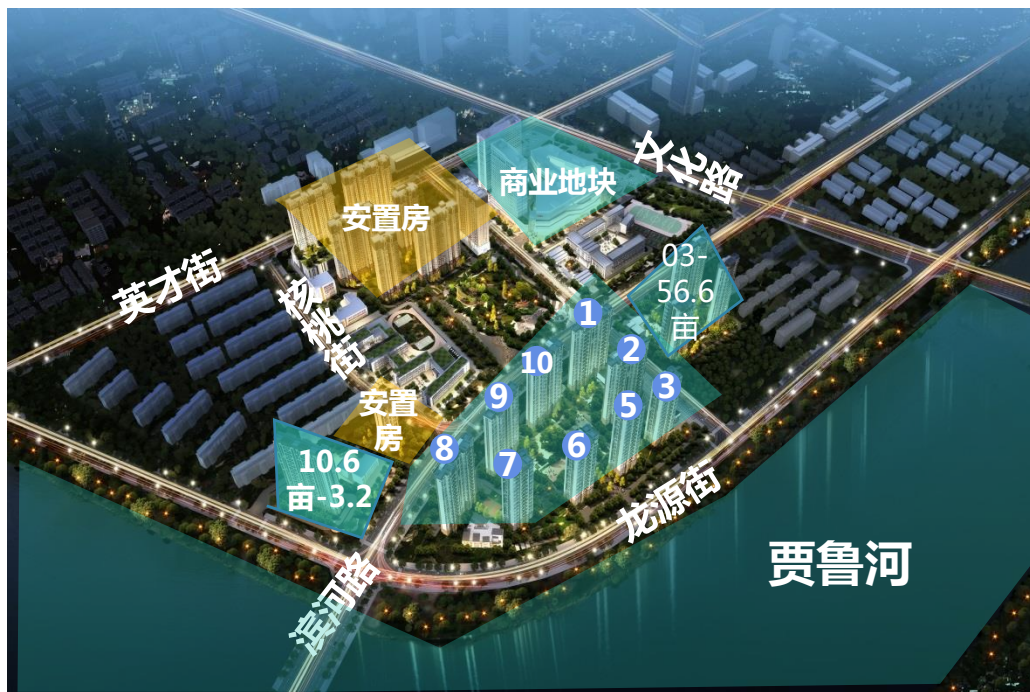
改善类客户：对于政策相对理性，政策利好增加了客户的到访量，最终促成成交最要因为购房需求的+现场气氛烘托+涨价信息的逼定

高端类客户：政策利好明显增加了项目的到访量，不过由于客户基数有限，实际带来的成交尚未呈现

营业税政策对二手房成交影响（交易不再区分非普通住宅与普通住宅）

最新政策执行情况	客户对于新政看法	门店咨询量变化
22号已经开始执行	购买非普通住宅客户相对理性，客户对这个利好政策很关注，新政出台以后，客户会主动联系二手房门店政策具体细节，但是由于购买此类产品客户具有很强的购买力，政策对于客户实际成交影响小	无影响

美景麟起城首期产品情况



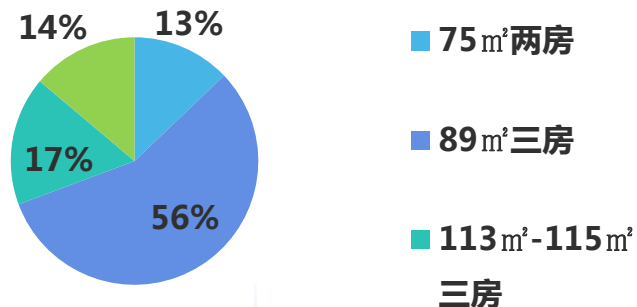
3、5、6、7#平层图



基础指标：77亩，容积率3.8

楼号	层数	单元	梯户	户型	套数	占比
3、5、 3、7	33	1	2T6	75m² 两房	264	13%
				89m² 三房	528	27%
1#、 2#	33	2	2T4	89m² 三房	264	13%
				113m² 三房	264	13%
8#	33	2	2T4	89m² 三房	264	13%
9、 10#	33	2	2T3	113m² 三房	132	7%
				125m² 三房	264	13%
合计					1980	100%

户型占比



民安北郡-三期时光漫

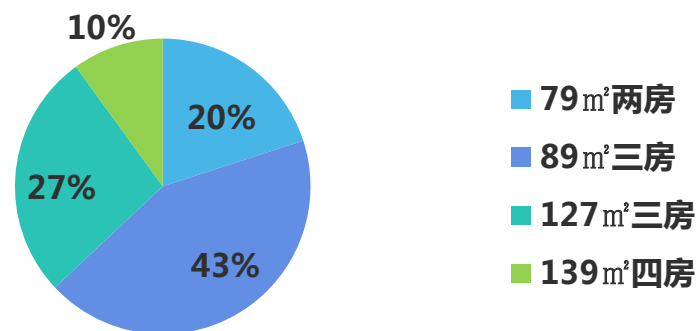


名称	数据 (m ²)
建筑用地面积	59429
总建筑面积	201969
地上总建筑面积	148378
住宅	120449
商业	9913
地下总建筑面积	53591
停车位	1388个

三期时光漫基础指标：占地88亩，容积率2.5，住宅体量12万m²

楼号	层数	单元	梯户	户型	套数	占比
2、5、8、10、13、15	20	1	2T4	79㎡两房	240	20%
				89㎡三房	120	10%
				139㎡四房	120	10%
1、6、7、11	20	2	2T4	89㎡三房	320	27%
				127㎡三房	320	27%
16	20	1	2T4	89㎡三房	60	5%
				139㎡四房	20	2%
合计					1200	100%

三期产品配比



报广赏析

河医缤纷商业广场——区位、低总价



项目地址：京广路与中原路交会处(四中北50米)向北200米路西
销售团队：自销

东润泰和——产品、以及品质



项目地址：金水区信息学院路文劳路交汇处
销售团队：自销

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>

