

郑州市场周报(2016年第28期)



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、经济热点：国家统计局：上半年我国GDP同比增长6.7%(2016.7.18)

表1 2016年2季度和上半年GDP初步核算数据

	绝对数(亿元)		比上年同期增长(%)	
	2季度	上半年	2季度	上半年
GDP	179827	348637	6.7	6.7
第一产业	13294	22097	3.1	3.1
第二产业	72068	134550	6.3	6.1
第三产业	92365	194290	7.5	7.5
农林牧渔业	13779	22922	3.3	3.2
工业	61140	114943	6.0	5.9
建筑业	10928	19607	7.3	7.5
批发和零售业	17940	33341	6.5	6.2
交通运输、仓储和邮政业	8236	15337	5.7	4.6
住宿和餐饮业	2223	4151	6.5	6.9
金融业	15420	31219	5.3	6.7
房地产业	11874	22483	0.8	9.0
其他服务业	27101	74442	9.0	8.9

注：1.初步核算数据，增长速度按不变价计算。

2.三次产业分类按国家统计局2012年规定的《三次产业划分规定》。

3.第三产业按《国民经济行业分类》(GB/T 4754-2011)。

4.本表中国内生产总值总量数据中，有的不便于各产品(行业)之和，是由于数据修约的取舍所致，未作机械调整。

5.2016年7月国家统计局实施了季度支出核算方法改革，本表按新的GDP核算方法进行调整。

- 7月16日，国家统计局公布了2016年2季度和上半年我国GDP初步核算结果，数据显示，2016年2季度中国GDP同比增长**6.7%**，上半年GDP同比增长**6.7%**（2015年上半年GDP增速7%，2015年全年GDP增速6.9%）

2、行业热点：住建部：到2020年培育约1000个特色小镇(2016.7.20)



- 据了解，住建部、发改委、财政部决定在全国范围开展特色小镇培育工作，明确提出，到2020年，培育1000个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇。
- 根据《住建部、发改委、财政部关于开展特色小镇培育工作的通知》，培育特色小镇要**坚持突出特色**，防止千镇一面和一哄而上；**坚持市场主导**，政府重在搭建平台、提供服务，防止大包大揽，以产业发展为重点，依据产业发展确定建设规模，防止盲目造镇；**坚持深化改革**，培育壮大新兴产业，打造创新创业新平台，发展新经济。

3、行业热点：国土局：第二季度住宅地价同比上涨5.73%(2016.7.19)



- 近日，国土局发布对105个主要城市第二季度底价监测结果显示，全国主要监测城市地价总体水平为3715元人民币/平方米，其中**住宅地价为5662元/平方米**，**同比增长5.73%**，较上一季度的4.66%进一步扩大，住宅地价环比增幅则从1.27%扩至1.95%。
- 土地供应方面，主要监测城市建设用地供应环比同比均有所上涨，二季度105个主要监测城市**土地供应面积为4.52万公顷**，**环比增长17.43%**，同比增长6.93%，商服、住宅环比变化分别为-13.70%、-10.94%，同比变化分别为10.45%、-3.04%。

1、经济热点：上半年河南省GDP增长8.0%（2016.7.18）



- 17日,河南省统计局发布我省上半年经济运行“成绩单”,整体来看,全省经济运行总体平稳,结构调整、动力转换持续推进,民生大局保持稳定。初步核算,上半年全省生产总值17954.90亿元,按可比价格计算,增长8.0%,高于去年同期0.2个百分点,高于全国平均水平1.3个百分点。
- 分产业看,第一产业增加值1920.22亿元,增长3.3%;第二产业增加值8435.48亿元,增长7.6%;第三产业增加值7599.20亿元,增长9.7%。

2、交通规划：郑州农业路高架—中州大道互通立交即将通车(2016.7.19)



- 据了解,农业路高架—中州大道互通立交8条匝道主体施工接近尾声,预计近期将开闸放行。
- 农业路高架—中州大道互通立交桥梁工程西起姚寨路,东至金汇东街,中间跨金水河。东西向主线桥已于今年1月底试通车;
- 目前,8条互通匝道主体结构已完工,沥青铺设和伸缩缝施工也已结束,仅剩少部分匝道在安装声屏障和照明设施,标识标线这两天即可施工;8条匝道全部开通后,中州大道和农业快速路将实现全互通。届时,两条主干道各个方向可快速切换,利于该区域的出行。

3、交通规划：京广快速路南延段两侧规划新建12米宽的辅道(2016.7.20)



- 市建委透露,京广快速路(渠南路—绕城高速)两侧将建辅道。目前,该工程已经发改委批准建设,正在走施工招标程序。
- 其中,两侧辅道标准段各宽12米。按照规划,这一段京广快速路又称作京广快速路南延段,主线加上辅道,标准段规划路幅与绿化带总宽160米。从左至右分别为人行道(3米)、辅道(12米)、绿化带(46米)、快车道(15米)、中央绿隔带(8米)、快车道(15米)、绿化带(46米)、辅道(12米)、人行道(3米)。

4、交通规划：郑州南四环快速化工程下月即将完成主体施工(2016.7.22)



- 据了解，我市四环全线快速化工程准备工作已开始。
- 初步规划方案为，四环西段全线、南段郑新大道至郑密路段和北段京广铁路至文化路段均采用高架快速路形式，其余路段采用地面快速路。设计车速为主线高架80公里/小时，地面道路50公里/小时。
- 其中，南四环快速化项目已于2014年8月开工建设，目前高架桥梁工程已全部完成，地面道路京广快速路以西段已通车。南四环快速化整个项目将于8月份完成主体施工。

5、行业热点：郑州7条地铁线路将于今年12月底前开工建设(2016.7.21)



- 郑州市人民政府办公厅《关于印发公共交通建设提高公交出行分担率实施方案的通知》显示，2016年12月底前，有7条轨道交通要开工建设，未来3年，郑州将进入轨道交通建设高峰期；
- 郑州市市民文化服务区地下交通工程（地铁14号线一期及6号线两站一区间），计划今年10月底前开建，2019年下半年通车试运营；此外地铁3号线一、二期，4号线、10号线、11号线，也将在今年12月底前开工建设，2020年12月底前通车试运营。

6、行业热点：剧情大反转 国土局公示72号地竞拍结果无效(2016.7.20)

郑州市国土资源局公示

挂牌时间:2016年6月24日至2016年7月7日
郑政出[2016]72号(网)土地,位于翠竹街南、垂柳路东,使用权面积81631.89平方米,该宗地竞得结果无效。

2016年7月20日

- 高新区72号地剧情再次出现大反转，7月20日，郑州市国土局正式发出公示，公示显示郑政出【2016】72号（网）土地，位于翠竹街南、垂柳路东，使用权面积81631.89平方米，该宗由K2地产竞得的石佛村城中村改造用地竞拍结果无效。

7月22日，财政部财政科学研究所原所长贾康在三亚透露“房贷利息抵扣个税已经确认，可以确定该方案会在全国推广，至于进展要看个税改革的时间，中央要求的时间是1年左右”。

注：房贷利息抵税是指在计征个人所得税时，将房贷产生的利息作为税前减除项扣除，对扣除后的收入部分再计征个人所得税。

例：

贷款100万 20年 基准利率4.9% 月供利息2377元	月收入	抵扣前	抵扣后	个税差值	购房成本节省 253元/月
	10000元	个税为375元	个税为122元	253元	

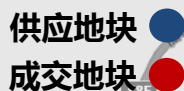
例：

贷款200万 20年 基准利率4.9% 月供利息8167元	月收入	抵扣前	抵扣后	个税差值	购房成本节省 1894元/月
	20000元	个税为2550元	个税为656元	1894元	

备注：个税计算方法=（工资薪金所得-“五险一金”-3500）×适用税率-速算扣除数

泰辰点评：

房贷利息抵扣个税，政策本身利好楼市，可变相降低贷款成本，且目前个人所得税偏高，适当减税可拉动内需，本次减税方向与直接拉动需求有关；但相比于购买普通住宅的购房者，政策对于购买高档住宅且工资水平较高的人群减负效果明显，且此举也将加大金融风险，后期具体操作实施仍存在较多实际问题。



无供应；成交5宗

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/㎡)	溢价 率	出让年限 (年)	买受人
2016-7-22	郑东新区 白沙	民府路北、安福路西	93	商务金融用地	< 2.5	32400	348	2093	0%	40	河南云创豫政实业有限公司
2016-7-22	荥阳	索河路与飞龙路交叉口东南侧	51	其他普通商品住房用地	> 1, ≤3	9640	189	946	0%	70	荥阳碧海置业有限公司
2016-7-22	荥阳	索河路与织机路交叉口西南侧	71	其他普通商品住房用地	> 1, ≤3	17660	250	1250	32%	70	
2016-7-22	荥阳	演武路与规划飞龙路交叉口东南侧	31	其他普通商品住房用地	> 1, ≤3	5890	188	939	0%	70	郑州碧桂园海龙置业有限公司
2016-7-22	荥阳	索河路与紫荆路交叉口西北侧	28	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	5205	188	942	0%	70	
合计			274	——	——	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设土地使用权网上交易系统



周末活动

本周开盘项目9个，认筹项目1个



7月23日**四栋高层**启动认筹，当天到访客户**约3500组**，排卡**2400张**（一人多卡）；5月8日启动0元入会，截止当天入会**9000余组**；

首期地块



项目位置	高新区科学大道与瑞达路交叉口东南角
开发企业	郑州新银科置业有限公司
代理商	易居
项目体量	占地388亩，建面110万m ²
推出套数	1138套
预计情况	预计8月中下旬开盘；预计价格9500-10000元/m ²
优惠方式	①0元入会开盘抵2000；②认筹1万享3%优惠
备注	认筹成功送抱枕被，同时有抽奖活动：奖品苹果手机、三开门冰箱、三地自行车；

楼栋	单元	楼层	梯户	面积	套数	合计
G1#	2	33	2T4（东单元）、2T6（西单元）	78㎡两室	132	330
				87-88㎡三室	99	
				115㎡三室	66	
				121㎡三室	33	
G2#	2	34	2T4	106㎡三室	132	264
				142㎡四室	132	
G4#	2	34	2T4	88-89㎡三室	136	272
				103-107㎡三室	68	
				116㎡三室	68	
G6#	2	33	2T4	88-89㎡三室	136	272
				103-107㎡三室	68	
				116㎡三室	68	
合计					1138	1138
备注	G2#西单元东户一层及东单元西户、中户一层为社区委员会；G1#东单元1-2层为物业用房，G2#西单元1层为物业用房					

五龙新城

7月23日**NO.4地块6#**开盘，截止中午到访客户**80余组**，成交**73套**；7月9日启动认筹，截止开盘排卡**120余张**



项目位置	高新区五龙口南路与冉屯东路交叉口		
开发企业	富力&建业&易居		
项目体量	占地778亩，建面350万m²		
代理公司	易居		
推出套数	169	销售套数	73
到访成交率	91%	整体去化率	43%
成交价格	小三房均价11700元/m²， 大三房均价12200元/m²		
优惠方式	①认筹交1万优惠5%； ②新品优惠2%； ③按揭优惠4%，一次性优惠5%； ④按时签约优惠1%；		
备注	按排卡顺序选房		

推售房源	楼号	梯户	单元	楼层	户型面积	推出套数	销售套数
	6#	2T5	1	34F	81m²小三房	34	11
					86m²小三房	68	35
					116m²三房 (1楼为物业用房)	67	27
	合计					169	73

水之郡

7月23日**2#、5#**开盘，当天到访客户**200**组，成交**140**套；5月28日启动认筹，截止开盘排卡约**300**张



项目位置	郑东新区龙子湖畔姚桥路与德慧街交汇处		
开发企业	河南锦雍置业有限公司		
代理商	易居		
项目体量	占地65亩，建面20万m ²		
推出套数	267	销售套数	140
到访成交率	70%	整体去化率	52%
成交价格	12500-13500元/m ²		
优惠方式	认筹两房交5000元抵3万元，三房交8000元抵5万元		
备注	在千玺广场万豪酒店内选房		

首批预推房源	物业类型	楼栋	单元	梯户比	楼层	户型面积 (m ²)	推出套数	销售套数
	高层	2#	3 (本次推出北单元、中单元)	2T4	27	88-89m ² 两房	105	140
						118-130m ² 三房	54	
		5#	1	2T4	27	108-136m ² 三房	108	
	合计						267	140

备注：2#部分房源前期已内购

永和龙子湖广场

龙子湖湖心岛地标类商务综合体项目，建筑高度150M



开发商	河南永和置业有限公司	位置	郑东新区平安大道与博学路交汇处东200米
占地面积	46亩	建筑面积	39万m ²
容积率	9.09	物业类型	写字楼、公寓、酒店、商业
绿化率	21.2%	代理公司	北京锦和
项目概况	➢ 项目是集5A甲级写字楼、五星级酒店、全能公寓、高端商业等为一体的大型地标类商务综合体，建筑高度150米； ➢ 其中地下4层为仓储式立体车库2806个，地上为36层/29层，1-5层为商业（6万m²、层高5M），A塔为5A甲级写字楼，标准层高4M，27部电梯，单层面积4120m²左右，被分割成17间，面积从168-421m²；B塔为星级酒店（3.7万m²，客户259间）+ SOHO公寓，单层面积4120m²左右，28T34户，面积83-247m²； ➢ 2015年5月A塔+B塔的7-9F已内购，内购价8300-8700元/m²。		
目前阶段	7月23日写字楼+公寓部分楼层已开盘，工程进度已建设至30层		
预计情况	预计2017年年底交房		

永和龙子湖广场

龙子湖湖心岛地标类商务综合体项目，建筑高度150M



永和龙子湖广场

7月23日**部分写字楼+公寓**开盘，全天到访约**98**组，去化**80**套；前期排卡约**97**张



推出套数	121	销售套数	80
到访成交率	82%	整体去化率	66%
成交价格	写字楼均价12000元/m²；公寓均价11000元/m²		
优惠方式	➢ 前期认筹2万优惠8% ➢ 开盘当天按揭优惠3% ➢ 一次性优惠4%		
备注	按排卡顺序选房； A塔写字楼中甲方关系户团购1层		

楼栋	单元	层数	梯户	户型面积	推出套数	销售套数
A塔 (15、17、19、20F)	1	36/29F	27T17	168-421m²	68	55
B塔 (11-12F)	1	36/29F	28T34	83-247m²	53	25
合计					121	80

碧源月湖

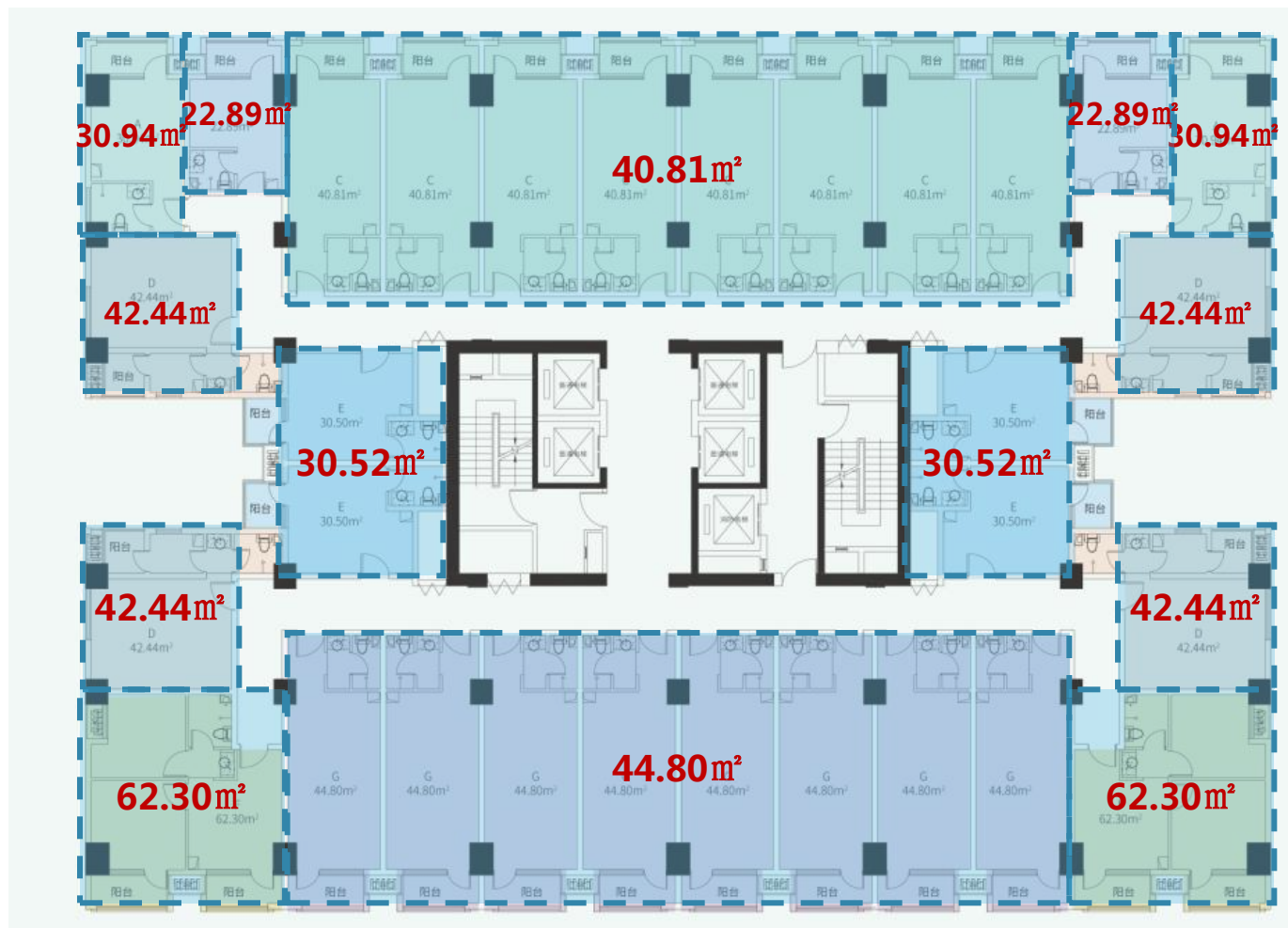
7月23日**1#、2#部分公寓产品**开盘，截止中午到访**230余组**，去化**304套**，项目于7月17日启动认筹，截止开盘认筹**350张**左右



项目位置	惠济区文化路开元路交汇处向北200米路西		
开发企业	碧源控股		
项目体量	规划面积约1.68平方公里，总建筑面积283万平方米		
代理公司	红火		
推出套数	378套	销售套数	304套
到访成交率	——	整体去化率	80%
成交价格	平层：8500-9000元/m ² ；LOFT：9500-10000元/m ²		
优惠方式	①0元入会优惠2000元 ②认筹交一万，开盘优惠3% ③全款优惠2% ④平层公寓首付8万，LOFT首付12万，剩余明年10月前付清		
备注	①40年产权单气；②LOFT层高5.09米，平层3.2米；③按照 排号顺序选房；		

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	去化情况
	1#-西塔（平层公寓）	28（4层底商）本次推出5、8、10-13层	1	5T30	22m²	12	152
					30m²	35	
					40-44m²	120	
					62m²	12	
	2#（loft）	19（3层底商）4、5、7-12层	1	6T25	33m²	24	152
					45-52m²	143	
					68-88m²	32	
	合计						378

1#楼西塔平层图



7月23日**四期高层27#部分房源**加推，截止当天18点到访客户约**42**组，成交**28**套；7月初对123m²三房进行认筹，截止开盘排卡**15**张

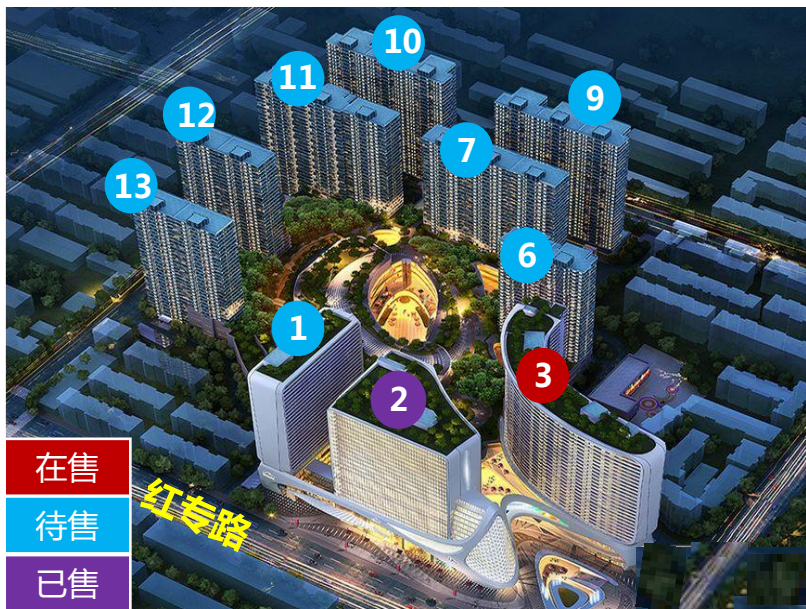


项目位置	惠济区天河路北段（惠济区政府向北2000米）		
开发企业	河南怡丰置业发展有限公司		
项目体量	总占地600亩，总建面47万m ² ，四期住宅建面7.7万m ²		
代理公司	易居&自销		
推出套数	50	销售套数	28
到访成交率	66%	整体去化率	56%
成交价格	89m ² 三房均价8500元/m ² ， 123m ² 三房均价8600元/m ²		
优惠方式	①5000开盘抵20000； ②选房成功：89m ² 优惠3%，123m ² 优惠4%		

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数
	27#部分房源	25F	2	2T4	123m²三房	25	17
					89m²三房	25	11
	合计						50

恒祥百悦城

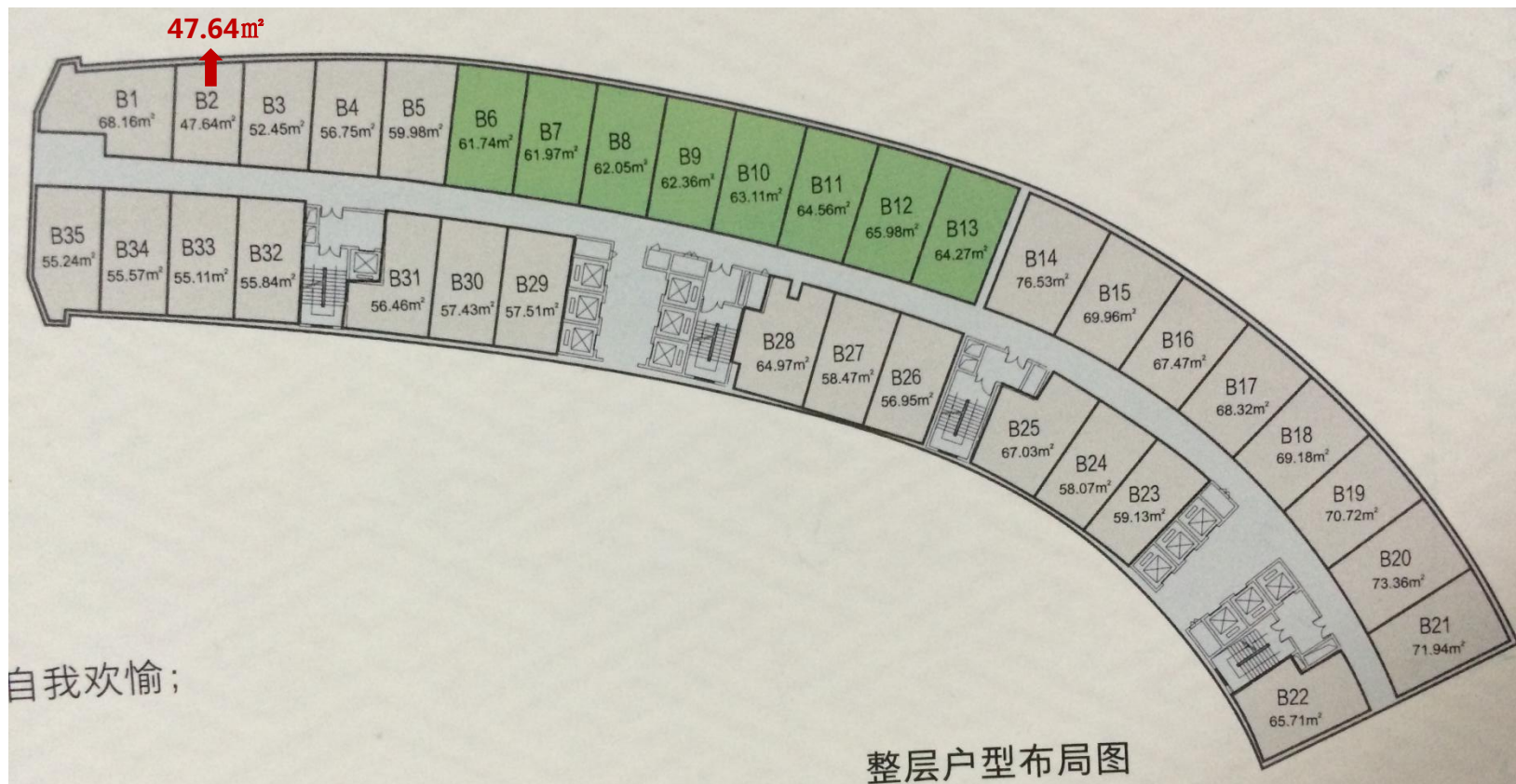
7月23日**公寓3#7-14层**开盘，当天到访**120余**组，去化**280**套；7月16日会员升级，截止开盘升级**200余**张



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&百盈		
项目体量	占地148亩，建面80万m²		
推出套数	280	销售套数	280
到访成交率	——	整体去化率	100%
成交价格	整体9700元/m²，北向9350元/m²(47m²较贵9900元/m²，一层仅一户)，南向9900元/m²		
优惠方式	① 前期认筹3千抵2万 ② 0月供：第一年免月供（可以选择抵房款7%） ③ 会员升级交2万优惠2% ④ 付款方式：一次性3%，按揭2%，首付分期1% ⑤ 选房成功优惠1% ⑥ 按时签约1%		
备注	➢40年产权双气；层高3米；精装修（装修标准待定） ➢5年后可享受150%回购； ➢有3层被大客户团购（9F、13-14F），另外一人多卡现象较多		

楼栋	单元	层数	梯户	户型面积	推出套数	销售套数
3# (7-14F)	1	30 (4层底商，5-6F酒店 本次推7-14F公寓)	13T35	47-76m²	280	280
合计					280	280

3#平层图



华瑞紫韵城

7月23日**景园3#、丽园2#3#7#**开盘，当天到访客户**1150**组，去化**746**套，截至开盘排卡**1260**组



项目位置	中原区郑上路与站前大道交叉口东南角		
开发企业	郑州华瑞紫韵置业有限公司		
项目体量	640亩，182万 m^2 （住宅98万 m^2 ）		
代理公司	中原		
推出套数	874套	销售套数	746套
到访成交率	65%	整体去化率	85%
成交价格	81 m^2 两房：8200元/ m^2 ；89 m^2 三房：8300元/ m^2 ； 117-120 m^2 三房：8350元/ m^2 ；130 m^2 三房：8370元/ m^2		
优惠方式	①护照优惠1%； ②认筹5000抵20000； ③开盘当天优惠1%； ④按时签约优惠1%；		
备注	①开盘地点：裕达国贸；②摇号选房；③丽园2#为下午加推房源；④代理行内购103套		

推售房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	销售套数
	景园3#	3	34F	2T4	81m²两房	192	152
					89m²三房	192	186
	丽园2#	2	33F	2T4	89m²三房	56	56
					117m²三房	28	16
					120m²三房	28	14
	丽园3#	1	33F	2T4	89m²三房	62	62
					118m²三房	28	22
					130m²三房	32	28
	丽园7#	2	34F	2T4	89m²三房	128	124
					117m²三房	64	43
					120m²三房	32	28
					130m²三房	32	15
	合计						874

永威南樾

7月24日二期2-5#部分房源开盘，截止活动结束到访**420**组，成交**266**套；前期排卡**480**张

二期



项目位置	航空港区郑港四路与郑港四街		
开发企业	郑州港荣实业有限公司		
项目体量	占地257亩，建面22万m²		
代理公司	易居		
推出套数	416	销售套数	266
到访成交率	63%	整体去化率	64%
成交价格	均价6900元/m²		
优惠方式	①5000抵15000，认筹之日起200元日增值7000元封顶 ②按时付款优惠1%，按时签约优惠5000元 ③一次性额外优惠2%		
备注	在郑州美盛喜来登酒店开盘		

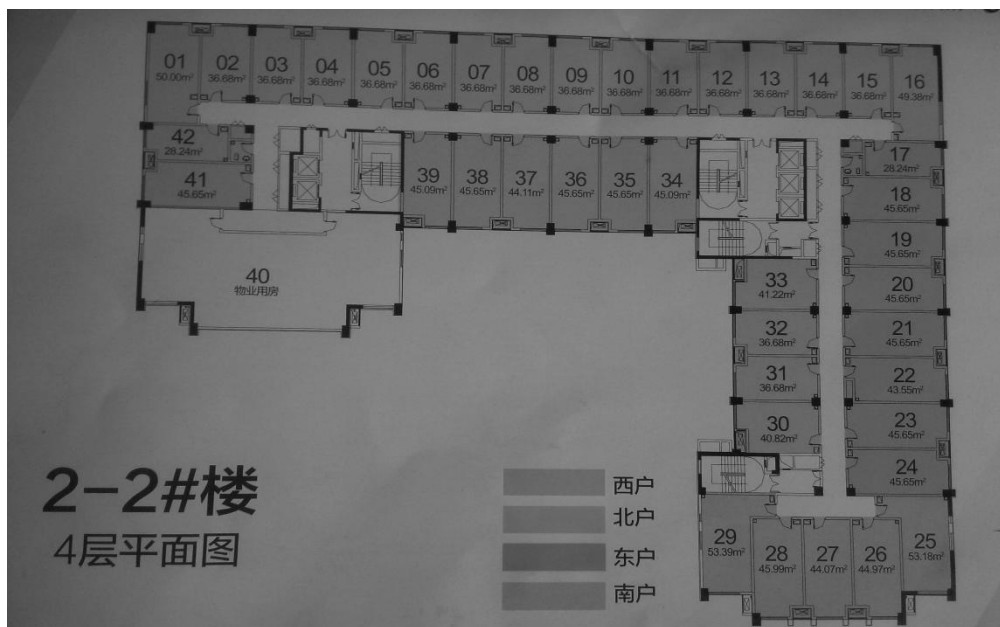
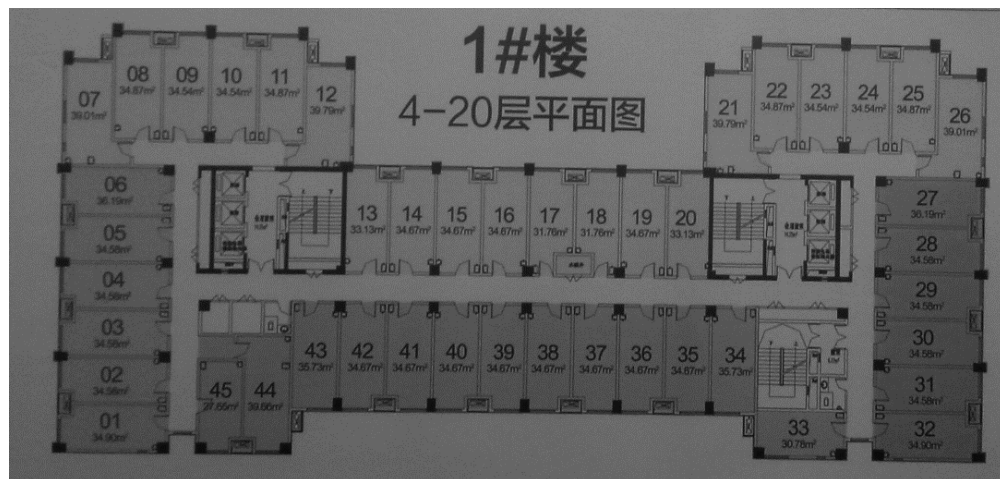
楼栋	单元	层数	梯户	户型面积	推出套数	销售套数
2#	1	26	2T4	89m²三房	52	56
				119m²三房	26	
3#	2	26	2T4/5	72m²、80m²两房	52	104
				86-87m²三房	78	
				116m²、124m²三房	52	
4#	2	26	2T4	79m²两房	52	64
				101m²三房	52	
5#	1	26	2T4	86m²、114m²三房	52	42
合计					416	266

7月24日**1#、2-1#、2-2#**楼房源开盘，当天到访约**550**组，成交约**1380**套（其中大客户及团购约**880**套）；截止开盘排卡约**2100**张

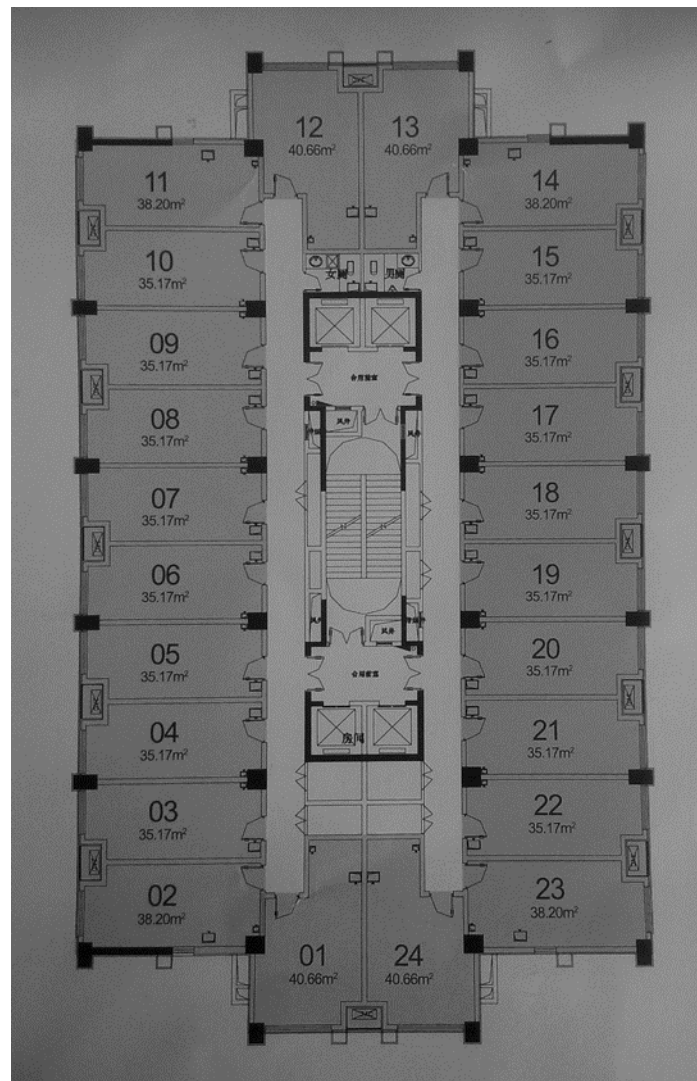


项目位置	金水区花园路龙门路西500米		
开发企业	郑州海亮房地产开发有限公司		
代理商	同策+自销		
项目体量	占地面积为75亩，建设面积30万m ²		
推出套数	1938	销售套数	1380
到访成交率	——	整体去化率	71%
成交价格	平层公寓均价8600元/m ² ；LOFT均价10300元/m ² ；		
优惠方式	①0元入会优惠1000元；②认筹3000优惠2%； ③参加端午节活动优惠0.5%； ④升级交1万抵2%优惠，当天成功选房优惠1%； ⑤按时签约优惠1%； ⑥正常按揭优惠1%，首付分期无优惠；		
备注	可低首付：首次20%，剩余30%1年半分3次付清；摇号选房，毛坯交房，单气		

楼号	单元	梯户比	层数	产品	套数	去化	整体均价
1#	1	6T45	23 (3-23F)	26-74m ² 平层公寓 (主力 27-39m ²)	911	1380	8550元/m ²
2-1#	1	4T24	23 (4-23F)	35-41m ² 平层公寓	480		8700元/m ²
2-2#	1	5T46	15 (4-15F)	36-53m ² LOFT	547		10300元/m ²
合计	——				1938	1380	——



2-1#楼标准层平面图

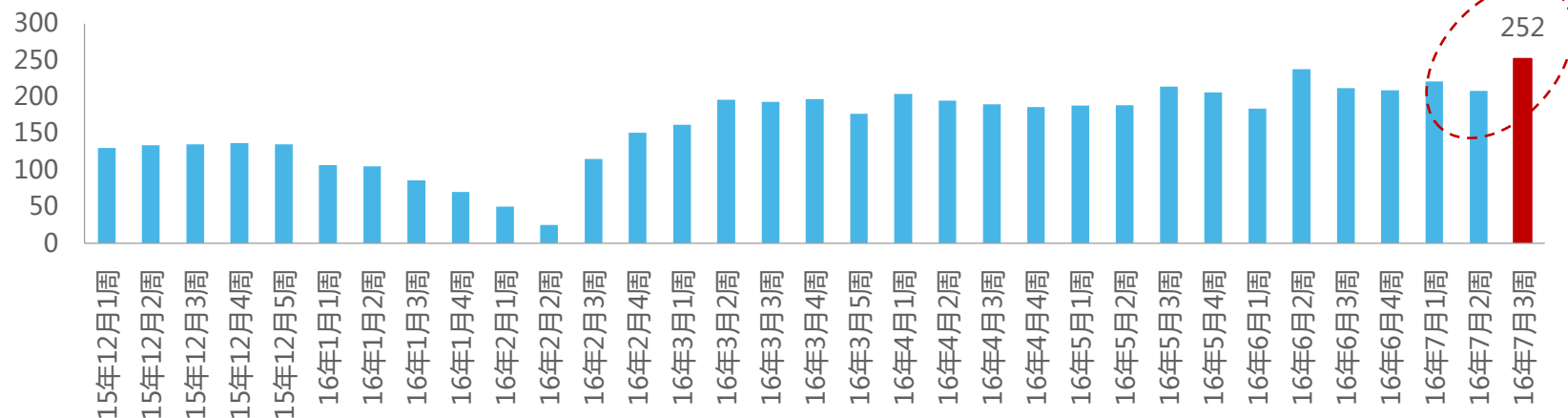


典型项目监控

- 2016年7月3周单盘**平均来访252组**，环比**上涨21%**
- 2016年7月3周单盘**平均成交36套**，环比**上涨41%**

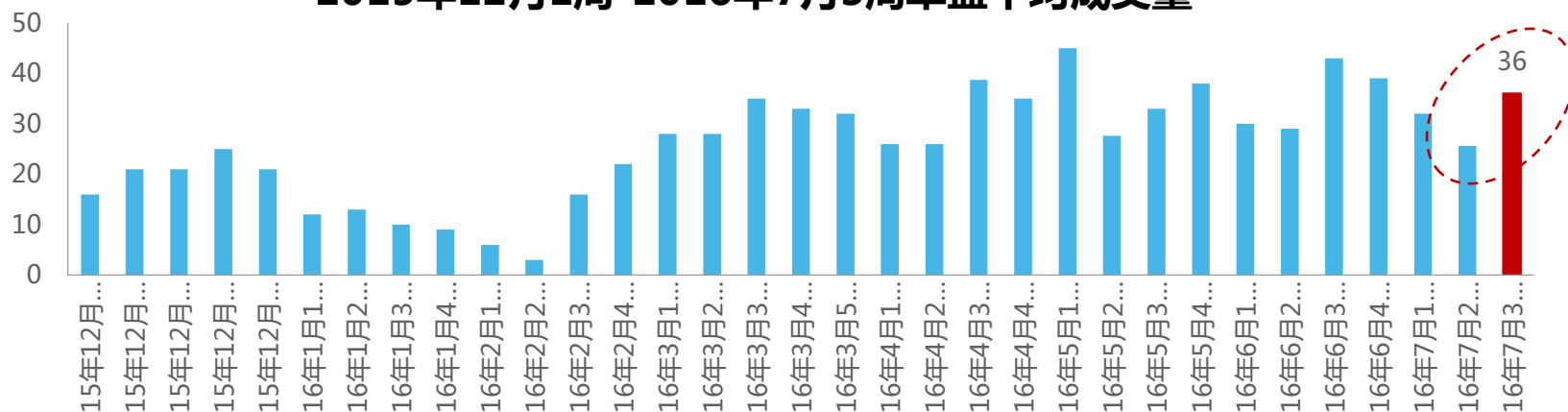
单位：组

2015年12月1周-2016年7月3周单盘平均来访量



单位：组

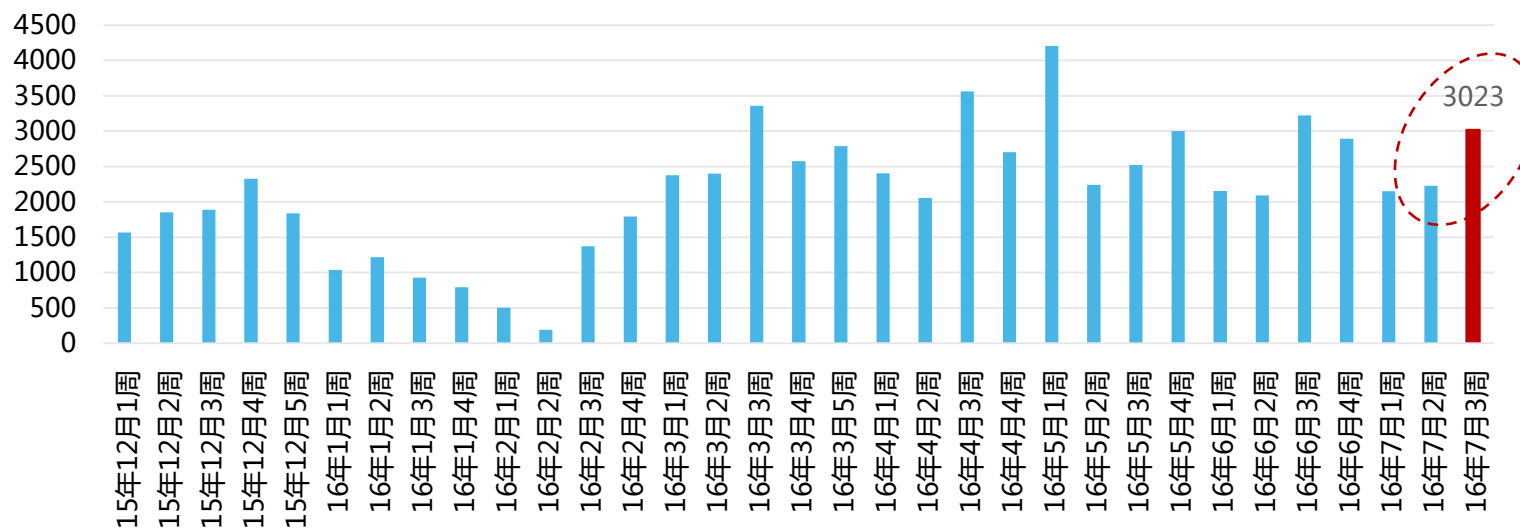
2015年12月1周-2016年7月3周单盘平均成交量



典型项目监控

单位：套

2015年12月1周-2016年7月3周总成交套数



- ◆ 2016年7月3周实际监控到项目83个，在售项目总成交量**3023套**，**环比上涨36%**，单盘平均成交36套；
- ◆ 7月3周成交量在**50套以上的项目23个**（100套以上的有5个项目），**成交套数2221**，占当周总体成交**73%**；
- ◆ 7月3周开盘仅项目4个，但受市场形式影响，整体成交火热，另外仍有21个项目处于蓄客期。

新田城5期梧桐雨—户型、优惠



 **新田城** 5期 | **梧桐雨**
Phoenix Rain

十年新田城 五期新品

梧桐树下的郑州院子
Phoenix Rain

有邻有友，有天有地有生活

☒ 建筑面积 190-220m² 阔景叠院 1万●3万 ☒ 建筑面积 80-140m² 经典小高 4千●1万 认筹中

1000亩洞林湖畔 | 首创奥特莱斯旁 | 地铁口 | 航海路西延线直达 | 2万方人文住区 | 500米社区环形梧桐跑道

☎ 8709 9999

项目地址：中国·郑州·洞林湖风景区（陇海快速路西至新田大道南行直达）
预售证号：（2012）郑房预字第XY120041号、第XY130012号、第XY130013号、第XY130014号



项目位置：郑州洞林湖风景区（陇海快速路西至新田大道南行直达）

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>

