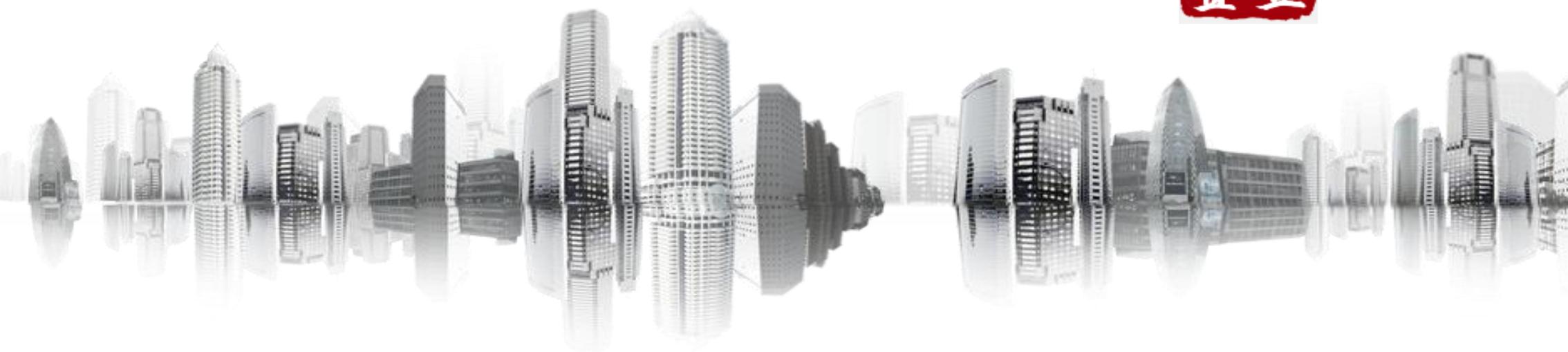


# 郑州市场周报(2016年第45期)



# CONTENTS

1

行业热点

2

土地监控

3

楼市活动

4

项目监控

5

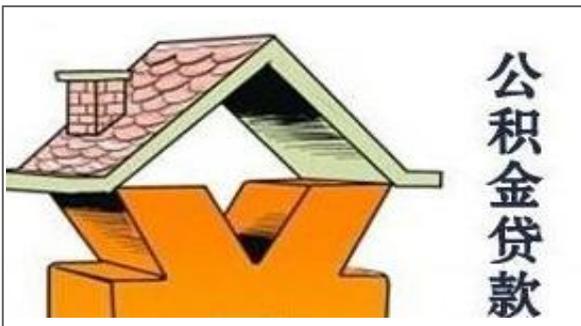
报广赏析

## 1、武汉政策：武汉主城区楼市调控再升级本地限购第三套房(2016.11.15)



- 10月14日公布《市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场持续平稳健康发展的意见》，在武汉**拥有2套及以上住房的武汉市户籍居民，暂停在住房限购限贷范围向其出售住房。**
- 根据该《意见》，限购限贷范围为主城区和开发区，即江岸、江汉、汉口、汉阳、武昌、青山、洪山区以及武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区(不含汉南)、武汉市东湖生态旅游风景区等区域。
- **旧政策**：10月3日，《市人民政府办公厅关于在我市部分区域实行住房限购限贷措施的通知》规定10月3日起，**武汉本地人购买第二套房首付50%，购买第三套房限贷。**

## 2、深圳政策：深圳自11月15日起调整住房公积金贷款首付比例(2016.11.15)



- **据深圳晚报消息，自11月15日开始**，深圳市住房公积金管理委员会调整公积金贷款首付比例，**公积金缴存职工家庭名下在深无房的首付比例最低为30%，名下在深拥有1套住房的首付比例不低于70%。**
- 深圳公积金购房首付比例调整时间表：一是2015年4月7日始首套住房首付款比例为20%，二套住房首付款比例为30%；二是去年9月1日起，二套住房最低首付款比例由30%降低至20%。

## 3、成都政策：成都限购再升温 限购限贷再现强化升级版(2016.11.17)



- **2016年11月17日，成都市人民政府办公厅对于限购再出新政。**即日起，成都高新区南部园区、天府新区成都直管区的户籍居民或在成都高新区南部园区、天府新区成都直管区稳定就业并连续缴纳社会保险或个人所得税1年以上的其他地区户籍居民，在本区域内无自有产权住房，且2016年10月1日后尚未在成都办发〔2016〕37号文件规定的住房限购区域内新购买商品住房的，可在本区域范围内购买1套商品住房。不符合上述条件的居民，不得在上述区域购买商品住房。

## 4、行业热点：16个热点城市全覆盖 银监会严查银行地产业务（2016.11.14）



- 记者自业内人士处获悉，为落实房地产调控工作，合理控制业务增速，有效缓释行业集中度偏高的风险，近期银监会下发通知拟对房价上涨过快的16个热点城市银行业金融机构进行专项检查。
- 据了解，**此次专项检查内容涉及面较广，包括个人住房按揭贷款、房地产开发贷以及理财资金是否违规进入房地产领域等。**上述通知点名到的16个房价上涨过快的热点城市分别为北京、上海、广州、深圳、厦门、合肥、南京、苏州、无锡、杭州、天津、福州、武汉、郑州、济南、成都。

## 5、行业热点：北京4宗“限房价竞地价”地块完成现场竞价（2016.11.17）



- 11月16日-17日，北京市4宗“限房价、竞地价”地块完成现场竞投，最终海淀北部地块17日成交，其余3宗地结束现场竞价环节，转入高标准商品住宅建设方案投报程序。
- 其中海淀区永丰产业基地（新）HD00-0401-0093、0097、0099、0108地块，最终被首创、天恒、中粮联合体以57.6亿元，并以**“商业自持比例10%、住宅自持比例100%”**的代价收入囊中，这意味着，未来这宗地块建设的项目将不会对外出售，而是由开发商持有，并对外出租。
- 合计4宗地块62万平米成交金额203.35亿，其中的50.39万平米住宅面积全部由开发商持有。如果按照平均60平方米单套面积计算，预计将有8400套出租房，按照3%至4%的租金收益计算，**长久租赁权价值预计在3万元至4万元每平米。**

## 1、行业热点：郑州市新建高层住宅 要有电梯能放得下担架（2016.11.14）



- 记者昨日从市建委获悉，《郑州市住宅可容纳担架电梯设计导则》近日通过专家评审，提出可容纳担架电梯应优先选用**2100mm（深）×1100mm（宽）**的轿厢。
- 规定了可容纳担架电梯轿厢的尺寸及井道的尺寸。首先，**电梯应优先选用2100mm（深）×1100mm（宽）**的轿厢；受条件限制时，可选用1500mm（深）×1600mm（宽）的轿厢。其次，电梯的井道尺寸在选用2100mm（深）×1100mm（宽）轿厢时，不应小于2600mm（深）×1800mm（宽）；选用500mm（深）×1600mm（宽）轿厢时，不应小于2200mm（深）×2200mm（宽）。导则同时规定，**超高层住宅可容纳担架电梯的井道尺寸应当适当增大。**

## 2、行业热点：继中关村后 国家技术转移郑州中心正式运营（2016.11.14）



- 历经3年建设，**我省首家“国字号”科技创新载体终于落成。**昨日，“国家技术转移郑州中心运营机构揭牌仪式暨2016中国（北京）跨国技术转移大会郑州对接会”召开，这也标志着**国家技术转移郑州中心正式启动运营。**
- 位于郑州郑东新区湖心岛的国家技术转移郑州中心**是继中关村之后，科技部批复设立的全国第二家区域性国家技术转移中心，也是河南省全力打造的集科技研发、技术交易、成果转化、对外开放合作等功能于一体的综合性科技服务中心。

## 3、郑州交通：107辅道高架工程今年年底前有望通到陇海高架（2016.11.17）



- 我市市政桥梁史上最大单跨钢箱梁——107辅道高架跨商都路钢箱梁近日完成吊装合龙，**年底107辅道高架有望通陇海高架。**
- 根据107辅道快速化工程施工进度，**今年年底前，南三环至北三环段高架部分将具备通车条件。**107辅道高架上跨商都路钢箱梁合龙，意味着陇海快速路—107辅道快速路互通立交工程进入冲刺阶段。
- 按照计划，元旦前，该互通立交3条匝道将开通，具体包括107辅道高架北向东匝道、107辅道高架北向西匝道、陇海路高架东向北匝道单向通行。

## 1、行业热点：郑州北三环6家市场拆迁 宜家家居市场的或将入驻（2016.11.16）



- 北三环彩虹桥附近要外迁的市场共有6家，其中惠济区4家，中原区2家。这6家外迁的市场分别是：大中原四季春农贸市场、大中原果品物流中心、郑州亚龙电动车建材市场、中原国际眼镜城、郑州信基建材市场和郑州五金机电化工市场。
- 据了解，区域内的信基建材市场已经在今年10月底拆迁完毕。目前，**这块地已经用围挡围起进行施工，下一步等待宜家家居市场的入驻**，政府与宜家家居市场的框架协议已基本达成

## 2、行业热点：“菜鸟”落户河南保税物流中心（2016.11.18）



- 11月17日，记者从郑州经济技术开发区管委会获悉，作为阿里系中专门为天猫客户做配套服务的物流方案设计运营商的**菜鸟网络，已于日前正式落户河南保税物流中心**，并首次租下3000平方米的业务启动仓。
- 据菜鸟仓负责人张德超介绍，目前已有两家天猫企业入驻，分别为河南巴阿克商贸有限公司、郑州枫美电子商务有限公司。
- 业内人士认为，菜鸟在河南保税物流中心落户后，将快速搭建物流通道，吸引更多的天猫企业入驻，**加速形成阿里系在中原的集聚。**

## 3、行业热点：郑州公积金新政实施俩月 737名灵活就业人员缴存公积金（2016.11.17）



- 郑州灵活就业人员缴存公积金新政实施满俩月，737名灵活就业人员缴存了公积金。从过去两个月的数据看，郑州住房公积金管理中心有关负责人介绍，**灵活就业人员人均月缴存公积金880元。**
- 灵活就业人员携带以下证件资料，到指定受委托银行填写“郑州市灵活就业人员住房公积金缴存登记申请表”，办理住房公积金个人账户设立手续。这些材料是：**本人身份证、户口簿或户籍证明；非本市户籍的同时提供“居住证”。**
- 灵活就业人员开户后，按20%的缴存比例，参照上一年度私有企业的平均工资选择缴存基数，最低为上一年度私有企业平均工资的60%，最高不超过上一年度私有企业平均工资的三倍。

城市	国庆调控	最新调控	调控变化	10月价格 (元/m <sup>2</sup> )	涨跌幅度
深圳	<p><b>限购：</b>本市户籍居民家庭继续执行限购2套住房的政策；本市户籍成年单身人士在本市限购1套住房；连续5年及以上在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，限购1套住房；</p> <p><b>限贷：</b>对购房人家庭名下无房且无商业性住房贷款记录的，首付款比例最低30%；购房人家庭名下无房但有商业性住房贷款记录的，首付款比例不低于50%；购房人家庭名下拥有1套住房，首付款比例不低于70%。</p>	<p><b>公积金：</b>①住房公积金缴存职工家庭名下无房，使用公积金贷款购买首套住房的，首付款比例最低为30%；职工家庭名下在本市拥有1套住房的，使用公积金贷款再次购房的，首付款比例不低于70%；②首套住房公积金贷款利率为基准利率；名下在深圳拥有1套住房，贷款利率为公积金贷款基准利率的1.1倍。</p>	公积金	55611	-0.5%
武汉	<p><b>限购范围：</b>武汉市江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山区以及武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区（不含汉南）、市东湖生态旅游风景区；</p> <p><b>本市户籍：</b>首套住房，性个人住房贷款的，最低首付款比例为25%；二套房首付50%，购买第三套或以上住房暂停发放商业性个人住房贷款；</p> <p><b>非本市户籍：</b>居民家庭购买首套房最低首付25%，购买第二套房暂停发放商业性个人住房贷款，购买第三套或以上住房限购。</p>	<p><b>限购范围：</b>江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌等主城区；</p> <p><b>本市户籍：</b>在主城区首套房（含新建商品房和二手住房）申请商业房贷最低首付为30%，二套房为普通商品房的首付比例为50%；二套房非普通商品房的最低首付比例为70%。拥有2套房及以上的在限购区域暂停出售；</p> <p><b>非本市户籍：</b>要求提供购房之日前2年（含2年）连续缴纳社保或个人所得税的证明，补缴的不予认定。首付比例为30%。对于已有一套住房及以上的，暂停出售。</p>	本市户籍禁购第3套 非本市户籍限购1套	12840	+3.4%
成都	<p><b>限购范围：</b>成都高新区、成都天府新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫县；</p> <p><b>内容：</b>同一身份自然人、法人只能新购买1套商品住房（法人单位经审查确属用自有资金购买商品住房且用于职工自住的除外）。严格执行住房限购地区信贷政策，购买二套房商业性个人住房贷款首付款比例不低于40%。</p>	<p><b>限购范围：</b>高新区南部园区、天府新区成都直管区；</p> <p><b>内容：</b>本地户籍或连续缴纳社会保险或个人所得税1年以上的外地户籍，在本区域内无房，且未在其他限购区域内新购买商品住房，可在本区域内购买1套商品住房。不符合条件的居民，不得购买商品住房；</p> <p><b>公积金：</b>购买首套住房或已有一套住房，并已结清贷款余额的，最低首付款比例为30%；已有一套住房，但未结清贷款余额的，最低首付款比例为40%。对购买第三套及以上住房的缴存职工家庭不予以公积金贷款。</p>	热点区域限购升级 3套房公积金限贷	8133	-0.8%

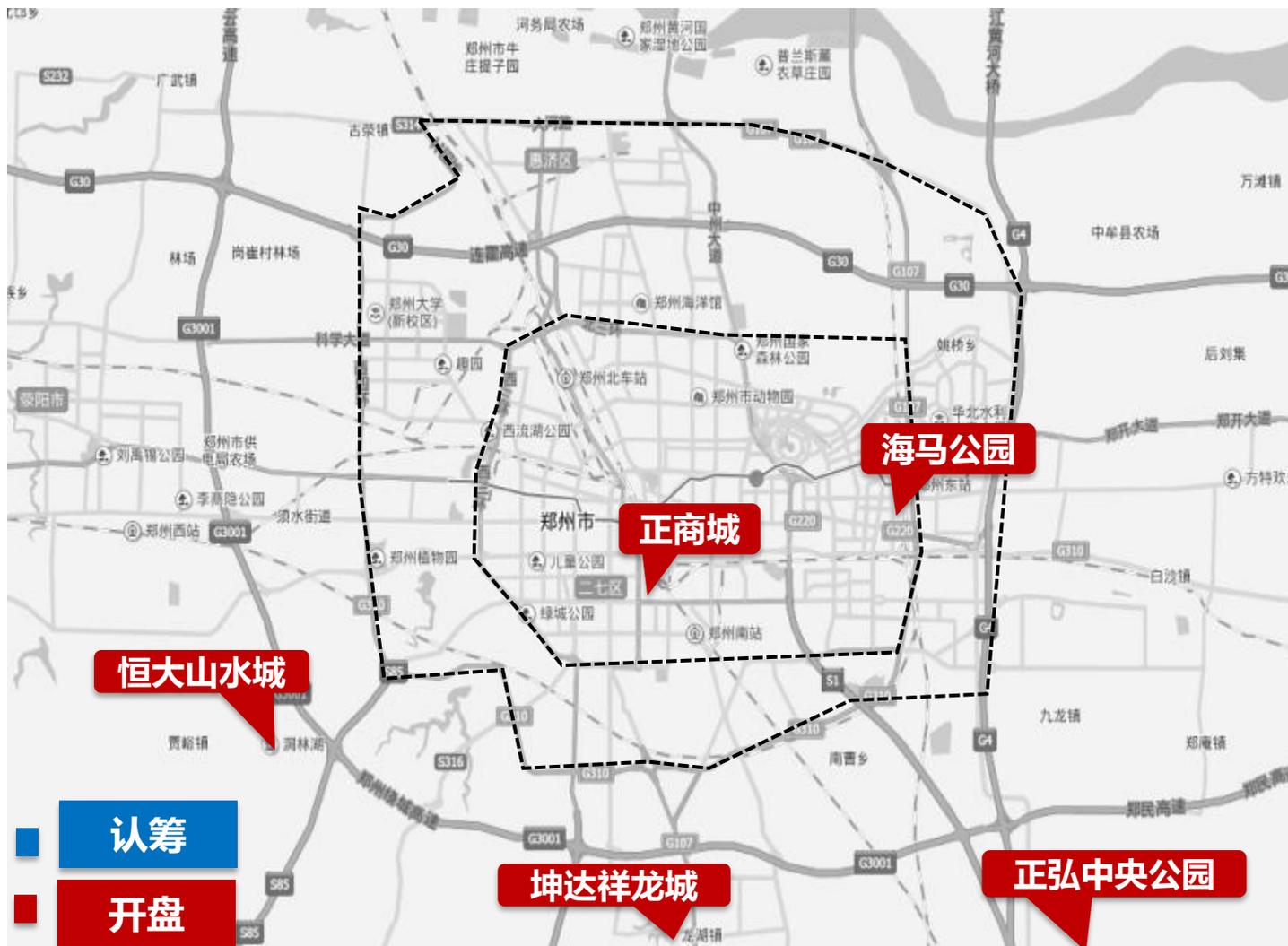
**近期热点城市限购、限贷政策的陆续加码，表明前期调控政策的效果不甚理想，以及中央对于稳定房价、预防金融风险的决心，不排除其他热点城市会后续跟进。**



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

# 周末活动

本周开盘项目5个，认筹项目0个



项目名称	推出套数	去化套数	去化率
海马公园	76	71	93%
恒大山水城	102	79	77%
正商城	457	184	40%
正弘中央公园	192	98	51%
坤达祥龙城	159	140	88%
<b>合计</b>	<b>986</b>	<b>572</b>	<b>58%</b>

# 海马公园

11月16日五期**3#2单元**开盘，推出**76套**，成交**71套**



项目位置	郑东新区东风南路与福禄路交汇处东150米		
开发商	海马（郑州）房地产有限公司		
项目体量	五期占地70亩，总建筑面积26万m <sup>2</sup>		
代理公司	宝房、自销		
推出套数	76套	去化套数	71套
到访成交率	——	整体去化率	93%
开盘价格	中间户均价22000-22900元/m <sup>2</sup> ，边户均价24000-24700元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	按揭优惠1%，一次性优惠3%		
备注	11-14日交定金20万，16日选房，五天内签约		

	楼栋	梯户	楼层	单元	户型面积	推出套数	去化套数
推售房源	3#2单元	2T3	25F (中间户26F)	1	160-163m <sup>2</sup> 四房	24	71
					146-148m <sup>2</sup> 三房	24	
					132-134m <sup>2</sup> 三房	24	
					顶层118m <sup>2</sup> 、135m <sup>2</sup> 、293m <sup>2</sup>	4	
	合计					<b>76</b>	<b>71</b>

11月17日，裕园7号院2#开盘，同时加推裕园6号院6#剩余房源，截止当天中午销售**184**套，11月13日启动认筹，截止开盘认筹**240**余组



项目位置	二七区航海路与碧云路交叉口		
开发企业	河南正商置业有限公司		
项目体量	五期占地48亩，建面21万m <sup>2</sup>		
代理公司	恒辉		
推出套数	457套	销售套数	184套
到访成交率	—	整体去化率	40%
成交价格	北户均价12500元/m <sup>2</sup> ，南端户成交均价为13300元/m <sup>2</sup> ，南户12800元/m <sup>2</sup> （民安尚郡15000元/m <sup>2</sup> ）		
优惠方式	认筹交3000意向金可选房；一次性是优惠1%；老业主2%		
备注	五证齐全，7号院于11月9日取得预售证		

推售房源	楼栋	单元	楼层	梯户	面积	套数	去化套数
	6# 剩余房源	1	34F	2T6	108m <sup>2</sup> 三房	42	22
					84-86m <sup>2</sup> 两房	75	162
	2#	2	34F	2T5	84-86m <sup>2</sup> 两房	340	
合计						<b>457</b>	<b>184</b>



# 恒大山水城

11月19-20日**四期186#小高层房源加推**，推出**102**套，两天累计销售**79**套，前期无排卡



项目位置	荥阳市中原西路洞林湖景区内				
开发企业	郑州恒林置业有限公司				
代理商	世联				
占地面积	1058亩	总建筑面积	95万m <sup>2</sup>	容积率	1.35
推出套数	102套		销售套数	79套	
到访成交率	—		整体去化率	77%	
成交价格	8500元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	小高层1万抵3万，按揭优惠2%，全款优惠4%				
备注	证件齐全，高层精装修标准1500元/m <sup>2</sup>				

	物业类型	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
推售房源	小高层	186#	2	17	2T3	83m <sup>2</sup> 两房	34	26
						119m <sup>2</sup> 三房	68	53
	合计							102

# 正弘中央公园

11月19日，9-2#地块8#正常加推（非集中开盘），前期无认筹，截止上午11点，到访客户**20余组**，成交**98套**



项目位置	航空港区郑港三路与郑港四街交汇处		
开发企业	河南正弘实业有限公司		
代理公司	自销		
项目体量	占地83亩，建面22万m <sup>2</sup>		
推出套数	192	销售套数	98
到访成交率	——	整体去化率	51%
成交价格	10040-10730万元/m <sup>2</sup> ；均价10600元/m <sup>2</sup>		
优惠方式	开盘优惠1.5万元，5日内签约额外优惠5千元		
备注	存在部分客户转账锁定房源现象		

推售情况	楼号	层数	单元	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	8#楼	26	2	2T4	125.89m <sup>2</sup> 三房	96	98
					88.43m <sup>2</sup> 小三房	92	
					86.10m <sup>2</sup> 小三房	4	
合计						192	98

# 坤达祥龙城

11月19日**7#、9#**开盘，成交**115**套；9月30日启动认筹，截止开盘排卡**280**余张



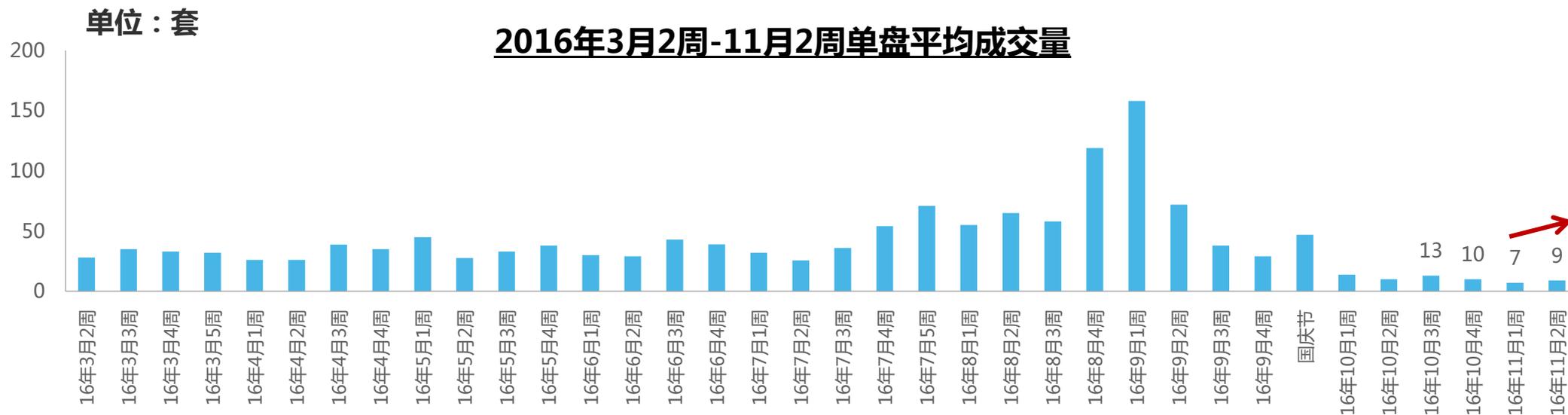
项目位置	新郑龙湖镇龙湖大道与祥云路交叉口东150米				
开发企业	郑州坤达置业有限公司				
代理商	盛励				
占地面积	90亩	建筑面积	20万m <sup>2</sup>	容积率	2.99
推出套数	159		去化套数	115	
到访成交率	—		整体去化率	72%	
成交价格	均价9500元/m <sup>2</sup>				
上次开盘价格	9月10日开盘均价8600元/m <sup>2</sup>				
区域竞品价格	永丰乐城均价9000-9900元/m <sup>2</sup>				
优惠方式	①电商5千抵2万 ②开盘当天优惠1% ③付款方式：按揭优惠3%，全款优惠4% ④仅三房可做首付分期：首付3万，剩余部分分两次在18年底还完⑤老带新：老客户优惠3000元物业费，新客户减2000元房款				

	楼栋	单元	层数	梯户	面积 ( m <sup>2</sup> )	套数	去化套数
推出房源	7#	1	27	2T4	79m <sup>2</sup> 两房	27	115 ( 52套114-117m <sup>2</sup> 三房 )
					86m <sup>2</sup> 两房	27	
					117m <sup>2</sup> 三房	27	
	9#	1	27 ( 1层底商 )	2T3	90m <sup>2</sup> 三房	26	
					114-116m <sup>2</sup> 三房	52	
合计						<b>159</b>	<b>115</b>

# 典型项目监控

2016年11月2周单盘**平均来访97组**，环比+11%

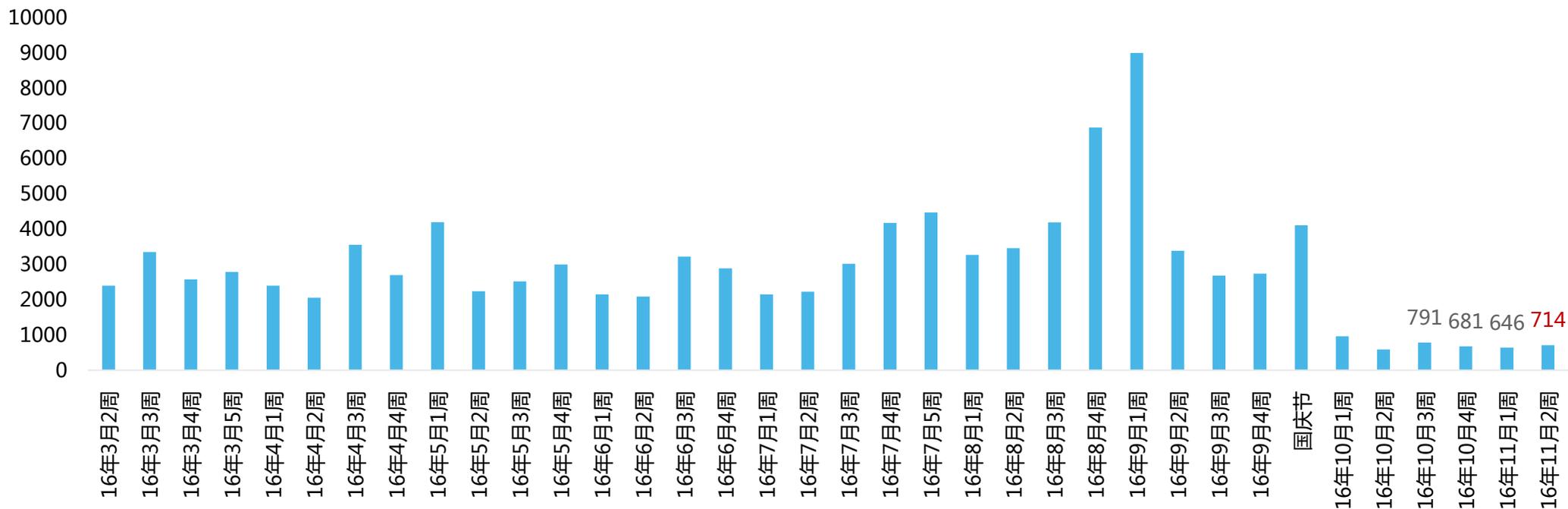
2016年11月2周单盘**平均成交9套**，环比+29%



2016年11月2周成交总量**714套**，环比+11%

单位：套

## 2016年3月2周-11月2周总成交套数



- ◆ 2016年11月2周实际监控项目101个，共成交714套，环比11月1周上涨11%，11月2周开盘项目5个，多为小体量加推为主；
- ◆ 11月1周监控101个项目中，开盘项目5个、待售项目12个、封筹、封盘项目8个；
- ◆ 其中成交50套以上3个，均为开盘项目，平销项目成交普遍较少；10-40套成交项目15个；10套以下成交项目23个；

# 报广赏析

## 亚新——品牌推广

亚新集团 YASHIN HOLDINGS

NEW

# 新·亚新, 领跑中原新力量

## 亚新20年 12盘同献中原

11月20日 郎咸平论道中原经济  
12月10日 亚新集团2016郭德纲暨德云社20周年相声专场郑州站  
震撼钜献



## 碧桂园翡翠湾——剩余房源推售

碧桂园 BRIGHT STAR

# 一鉴大美 何须多言

EMERALD BAY

面积约 [390-410m<sup>2</sup>] 河畔庭院美宅  
【剩余少量在售 意向预约】

0371 6770 6666

项目地址：郑州市航海路与前程大道交汇处向东200米

# 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

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.sztaichen.com>



## 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。