

# 政策背后的 郑州市场表现



**正念 用心**

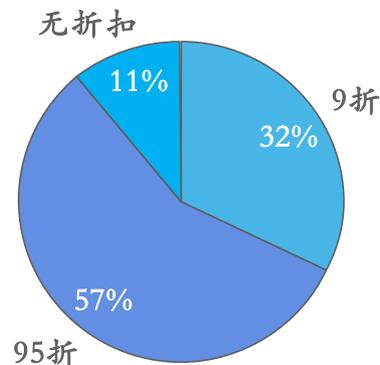
深圳市泰辰置业顾问有限公司

□2016年2月2日，央行发文商贷首套首付比例最低20%，二套最低30%；

□目前郑州市场首套首付20%已基本全面落地，商贷利率95折为主（采集郑州八区及郑西片区、龙湖镇共60个典型项目，实际调研所得）；

序号	银行	商贷首套首付比例	首套利率折扣
1	五大行：工、农、中、建、交	20%	9折/95折
2	邮政	20%	95折/无折扣
3	中信	20%	9折/95折
4	兴业	20%	95折
5	中原	20%	9折/95折
6	民生	20%	95折
7	浦发	20%	9折/95折
8	招商	20%	95折
9	光大	20%	9折/95折
10	华夏	20%	95折

【典型项目首套利率折扣占比】



- 95折项目占比57%，9折项目占比32%；
- 五大行、中信、中原、浦发、光大：以95折为主，部分项目9折；
- 兴业、民生、招商、华夏：首套95折利率折扣；
- 正商林语溪岸：农行公积金贷款可享受85折，商贷9折；

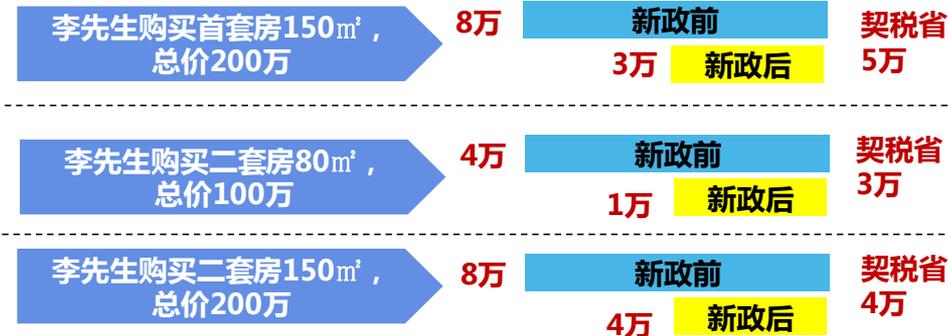
- 2016年2月22日，三部委联合发文契税、营业税减征，降低房地产交易环节成本；
- 2016年货币政策仍将维持宽松，降首付+减税费+去库存，房地产市场环境利好；

2月19日，中国财政部、国税总局、住建部联合发布通知称，根据国务院有关部署，将调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策，自2月22日起：

河南契税政策执行时间界定是：凡是2016年2月22日之后缴纳契税的都可以享受最新减免政策（包含已经购房用户还未交纳契税的）

### 一、关于契税政策

		建筑面积段	调整前	调整后	降幅
契 税	首套房	面积90m <sup>2</sup> 以下(含)	1%	1%	—
		面积90-144m <sup>2</sup>	2%	1.5%	↓0.5%
		面积144m <sup>2</sup> 以上	4%	1.5%	↓2.5%
	二套房	面积90m <sup>2</sup> 以下(含)	4%	1%	↓3%
		面积90m <sup>2</sup> 以上	4%	2%	↓2%



### 二、关于营业税政策

个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征营业税。（2015年为2年普通住宅免征，北上广深暂不实施）。

### □ 房地产环境维持宽松基调：

- 货币政策—2016.3.1降准0.5个百分点；2015.2-至今，六次降准；2014.11-至今，六次降息；
- 楼市政策：①首付比例下调至20%，②契税、营业税减征，降低房地产交易环节成本；③各地去库存政策层出不穷；

**多项政策已落实并执行，预期看好**

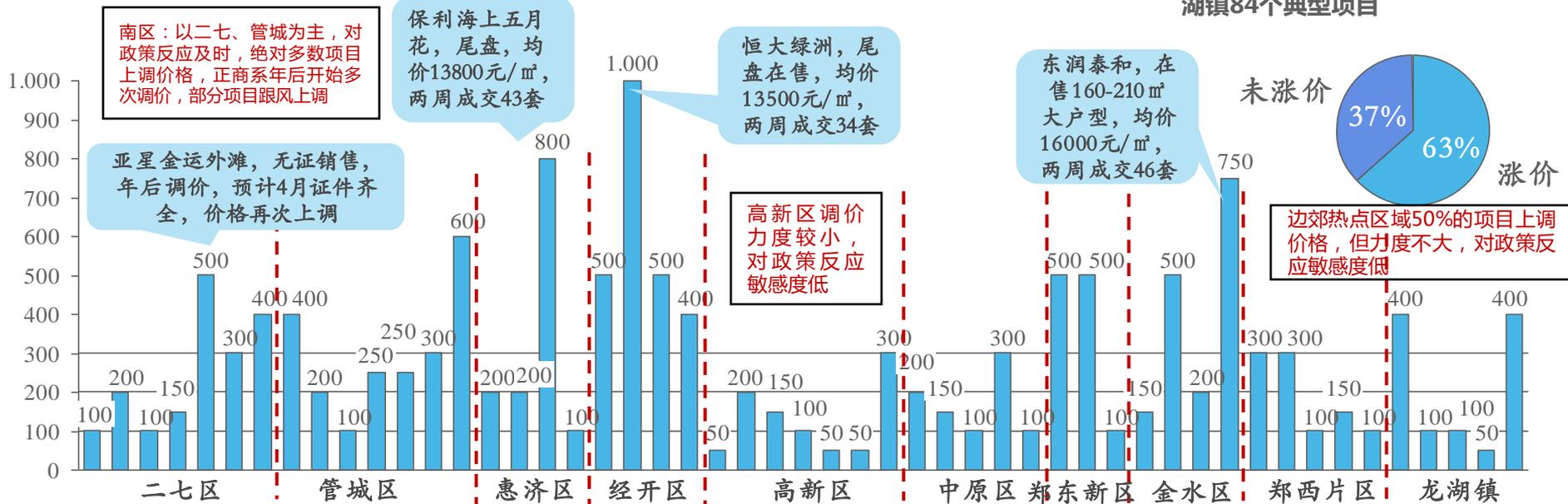
□应对政策利好、房地产市场环境宽松，多数项目作出价格调整；

□3月初郑州调价项目超60%（包含部分项目年后开始上调），普通上调100-200元/m<sup>2</sup>，且2月备案均价各区域环比来看，除经开、惠济、管城三区外，其他区域价格环比均有上涨；

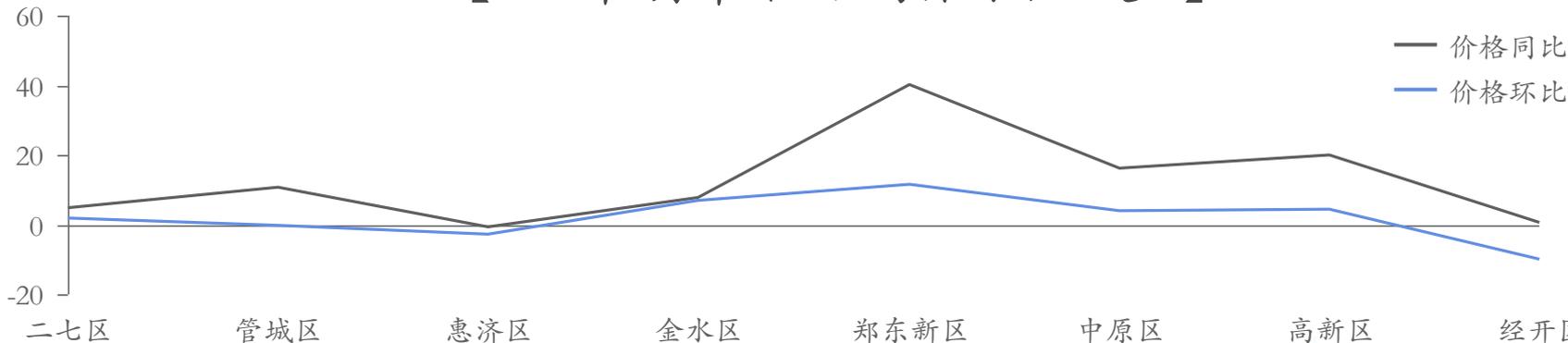
□二七、管城、中原紧随政策，价格普遍上调，高新区对政策反应敏感度低且调价力度小，边郊区域影响更弱；

### 【2.29-3.13大郑州典型项目价格调整情况】

备注：包括郑州八区及郑西片区、龙湖镇84个典型项目



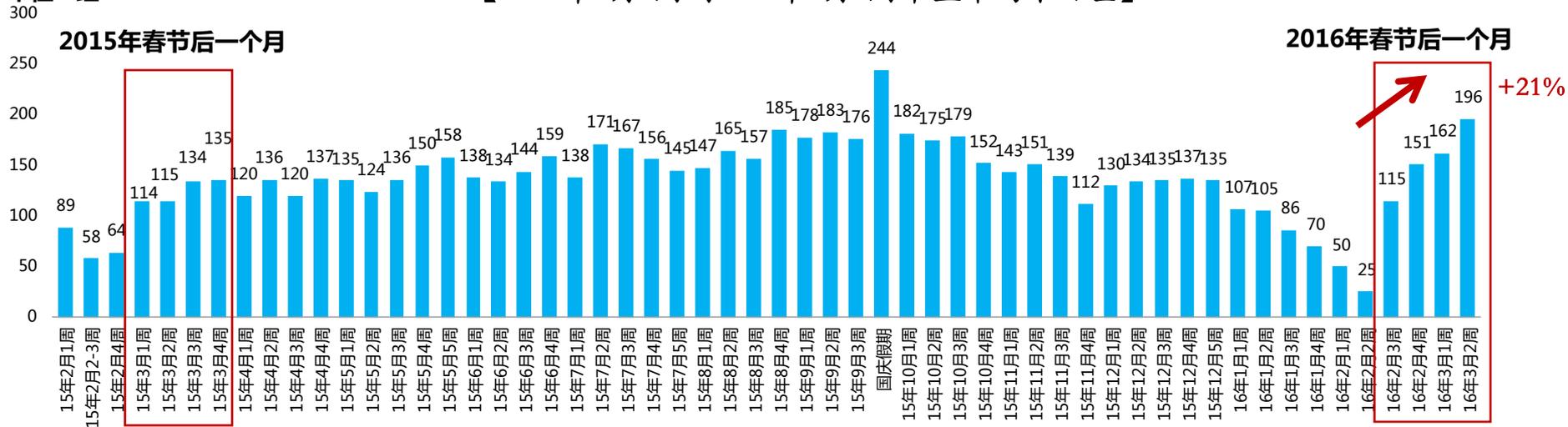
### 【2016年2月郑州八区均价同环比变化】



□ 2016年春节后一个月内，单盘来访合计同比+25%，单盘成交同比+62%；  
 □ 2016年春节后单盘来访、成交迅速回升并一路走高，3月2周新政执行后一周，来访量达新高，成交稳处高位；

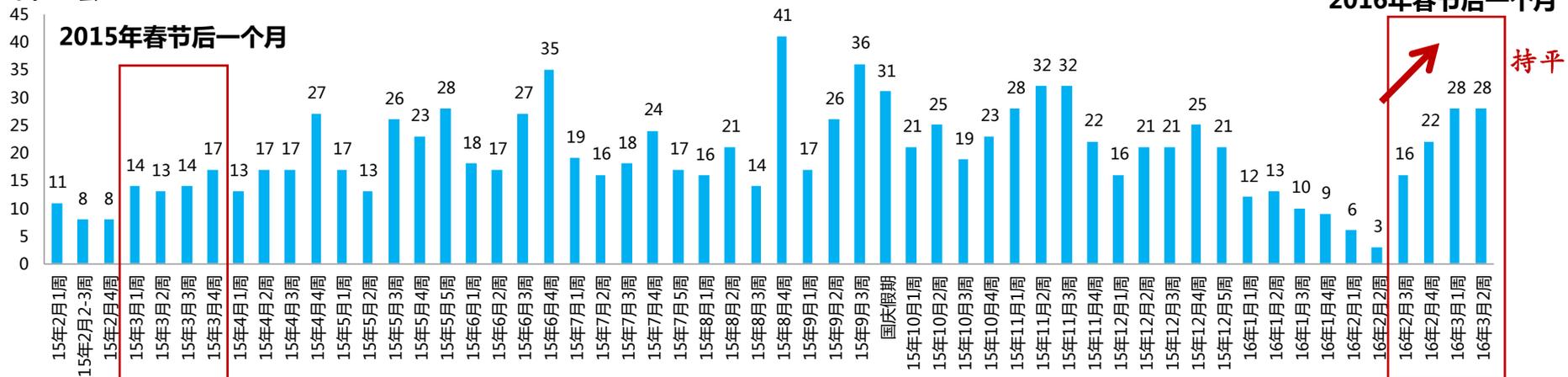
单位：组

【2015年2月1周到2016年3月2周单盘平均来访量】



【2015年2月1周到2016年3月2周单盘平均成交量】

单位：套

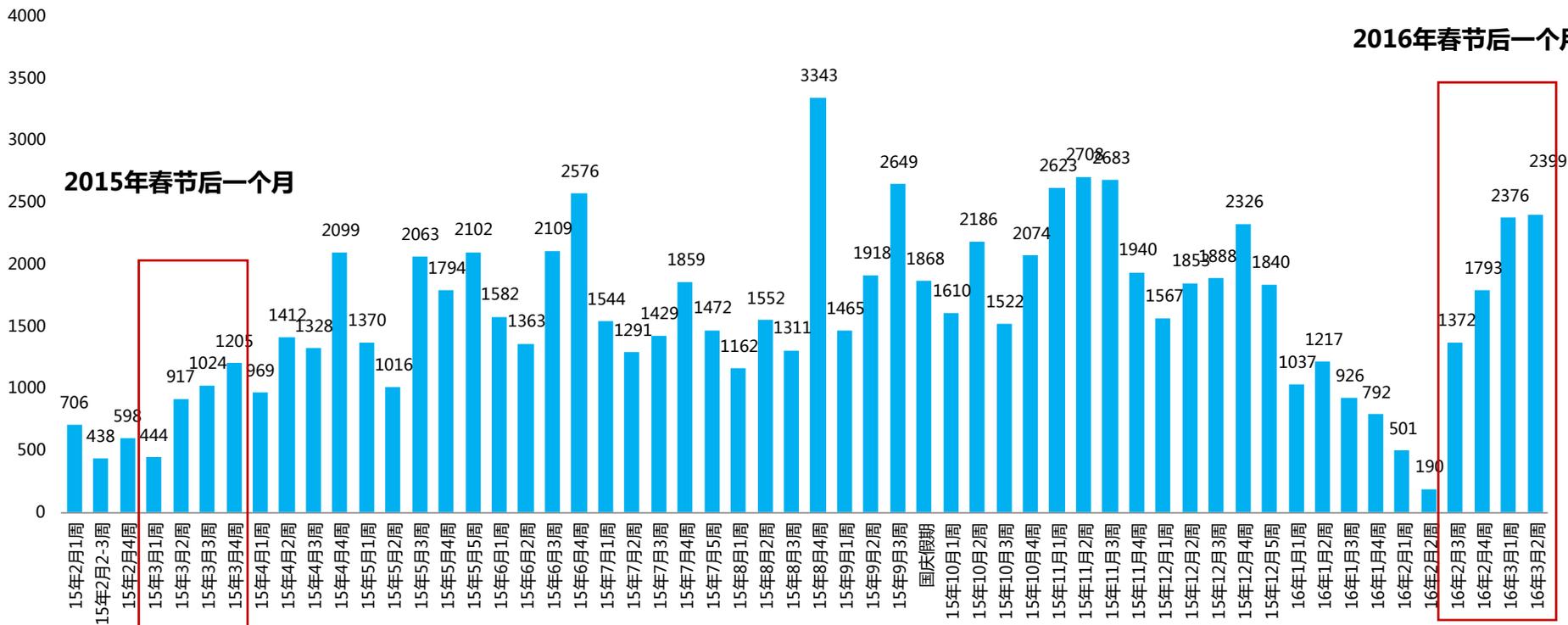


数据来源：本周监控郑州市典型项目项目共计89个，区域涵盖市内八区，航空港区、中牟白沙及雁鸣湖片区、荥阳、新郑龙湖（2015年4月1周起开始监控）；

- 2016年春节后一个月内，总成交同比+121%；
- 原因：1、项目总数增加，基数变大；2、单盘平均成交同比增加；

【2015年2月1周-2016年3月2周郑州项目总体成交量】

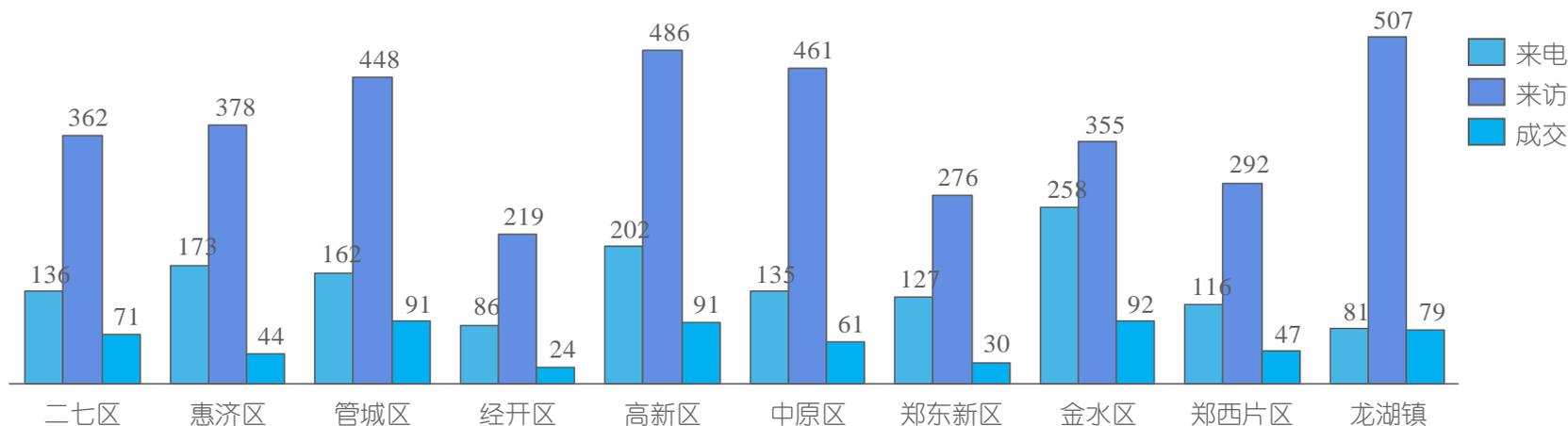
单位：套



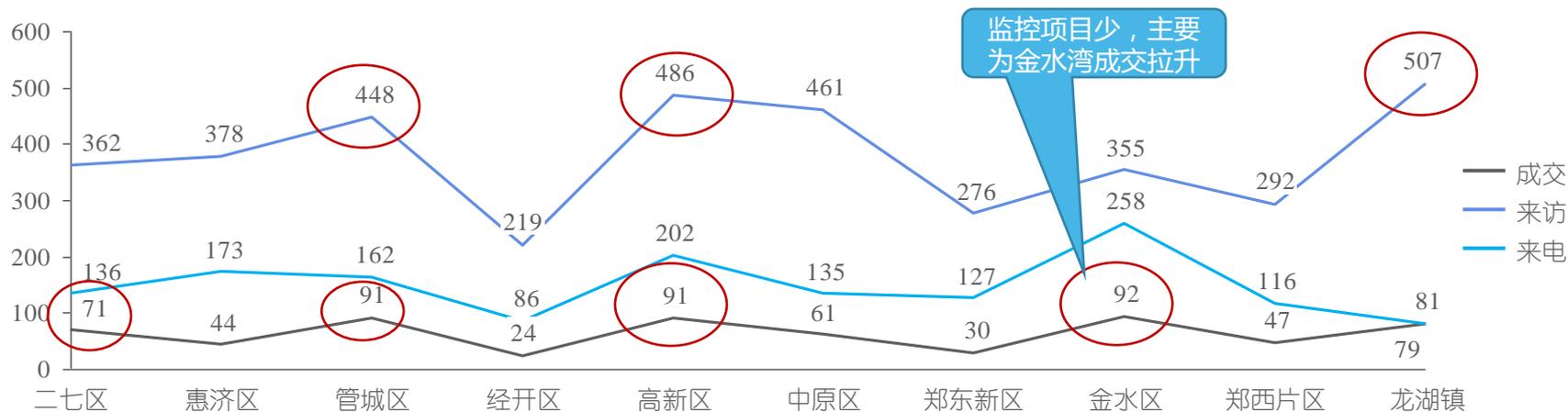
- ◆ 2016年3月2周实际监控项目87个，总体成交量2399套，与上周相比成交热度依然不减；
- ◆ 其中成交量在50套以上的项目有12个，其中成交量在70套以上的有5个项目，亚星金运外滩，谦祥万和城、绿都澜湾、正弘中央公园为上周开盘后持续销售，其他项目均为平销；

在整体来访、成交同比表现优异的情况下，各区域表现各异；  
二七、管城、高新区热点刚需区域来访、成交好于其他区域；

【2.29-3.13大郑州分区域典型项目平均成交情况】

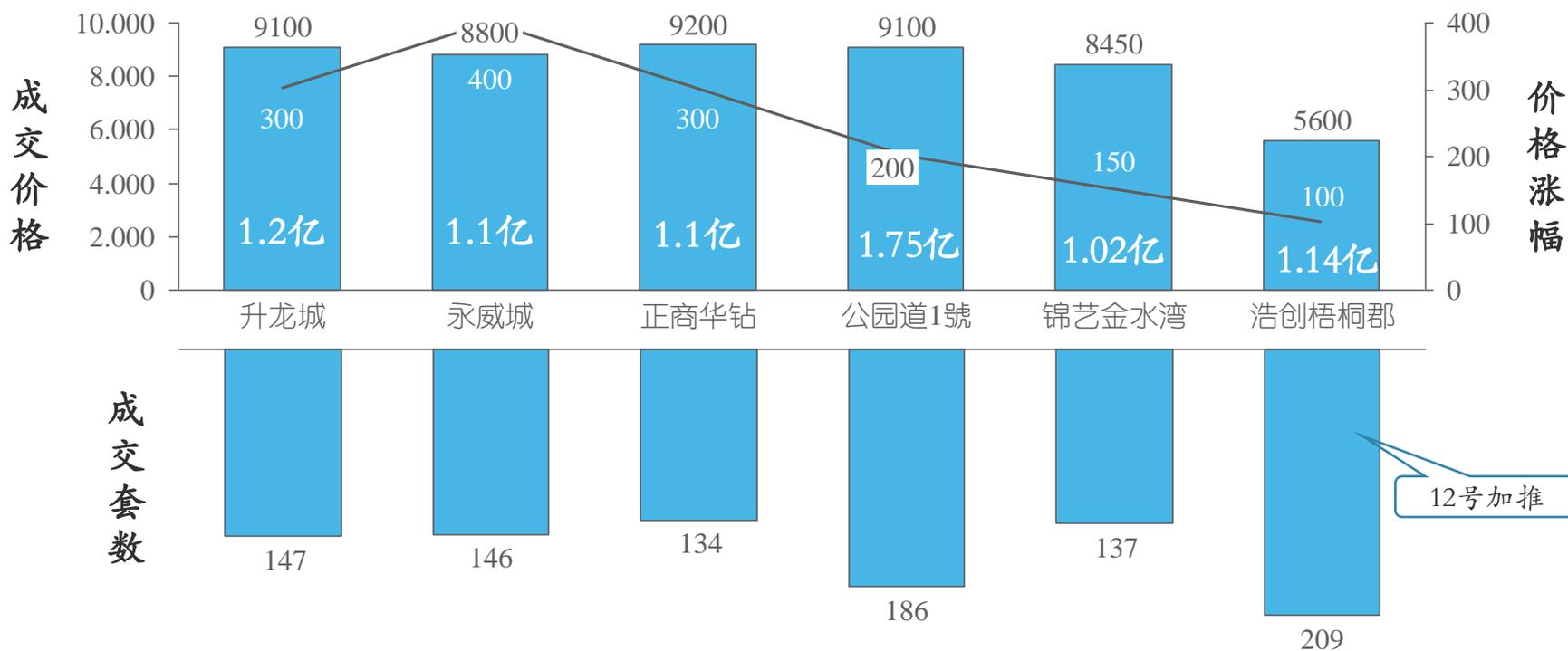


【2.29-3.13大郑州分区域典型项目平均成交走势线】



- 2.29-3.13两周时间，个别项目成交突出，销售额破亿；
- 主要为热销刚需盘，其中公园道1號采取“周周加推”销售模式，半月完成1.75亿元；

【2.29-3.13销售额超1亿项目成交表现】



- 2.29-3.13销售额超1亿项目，均为区域内热销刚需盘，且货量充足，单周成交约70套；
- 政策利好，抓紧出货，且价格上调，100-400元/㎡不等，短期市场成交仍较好；
- 浩创梧桐郡12号加推118套房源清盘，效果较好；公园道1號采用“客户量充足情况下，周周加推”销售模式，价格上涨200元/㎡，对客户量影响不大；

- 2016年环境多变，难以预测，当前政策利好，多数项目改变销售策略，加快推货；
- 货量充足楼盘多以“小步快跑”小体量推售为主，新品加推类楼盘，节点提前，抢市场资源；

典型项目	项目情况	策略	对政策反应
类型一：长江一号	货量充足，对市场环境宽松预料中	保证项目货量充足，及时推售跑量	价格上调，赶在前三季度抓紧出货
类型二：公园道1號	货量充足，随政策及时调整	根据客户量及时加推，频率加大，防止客户流失	价格上调，采取小步快跑的销售模式圈客
类型三：汇泉西悦城	货量充足，抓住市场利好，快速走量	价格不变，快速跑量	价格维持平稳，走量为主
类型四：泰宏建业国际城	货量不足，新产品认筹中	为新品预热，保持项目在市场上的声音	节点提前，价格上涨，趁市场热度未减快速去化新品

#### □ “货量充足”楼盘：

- 1、价格上涨100-200元/㎡（①优惠减少，变相涨价；②直接上调），加紧出货；
- 2、价格维持不变，根据政策利好及时调整销售政策、说辞，快速跑量去库存；

#### □ “货量不足”楼盘：

- 1、新品房源认筹中，利好市场热度，释放新品房源信息、保持项目在市场上的声音及案场客户量，销售节点提前同时上调新房源价格，紧抓好时机快速去化新品；
- 2、现房或准现房清盘中，政策对其影响较小；

# 白银时代——因市场调整，因项目施策

白银时代，市场多变，现阶段攫取更多的含金量才是王道

因此我们必须反应敏捷，根据政策环境、市场形势及时调整销售政策

- ✓ 当前郑州市场房地产市场四面开花，各区域大盘云集，竞相争夺客户资源，竞争异常激烈，而平销期常规的长周期认筹-开盘推售模式，会导致客户流失严重，因此已不适应当前环境；
- ✓ 对于货量充足的楼盘，应小步快跑加快推售，货量不足有新产品者，要加快营销节点，抢市场、抢客户；
- ✓ 关于调价，建议不要盲目跟风，视项目自身情况及周边竞品而定；

- 市场环境利好导致部分购房者提前入市，实则为短时期的需求透支；
- 2016市场多变、难以预测，根据实际梳理各项目供应将集中在二、三季度放量，因此我们应利用好当前销售时机，加紧跑量，避开供应高峰期。

# 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10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

