

2017.2

郑州房地产市场研究报告



2017年2月郑州商品房、商品住宅整体情况一览表

商品房	供应套数 (套)	供应面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	库存面积 (万㎡)
本月	2116	29	6884	69	11343	2003
环比上月	-74%	-66%	16%	18%	5%	-2%
上月	8185	84	5921	59	10761	2044
同比去年同期	-28%	-11%	51%	45%	18%	2%
去年同期	2955	32	4572	48	9644	1964

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	库存面积 (万㎡)
本月	2012	26	4781	53	11117	592
环比上月	-64%	-59%	18%	21%	0%	-4%
上月	5583	62	4063	43	11083	619
同比去年同期	-30%	-12%	26%	36%	19%	-14%
去年同期	2884	29	3781	39	9319	688

数据来源：郑州房管局备案数据，商品住宅剔除经适房、保障房



2月商品住宅成交面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万 m ²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	万科大都会	二七区	6.58	79278	676	12052
TWO	奥马和园	二七区	5.60	36431	374	6501
THREE	融创瓏府	惠济区	4.89	61876	443	12653
4	东润城	郑东新区	2.73	20937	265	7677
5	物华国际	金水区	2.40	23550	252	9815
6	鲁能公馆	郑东新区	2.34	34807	141	14848
7	绿都紫荆华庭	管城区	1.76	23041	177	13087
8	绿地澜庭	经开区	1.59	19116	142	11999
9	保利罗兰香谷	经开区	1.50	13588	140	9029
10	德风美瑜广场	管城区	1.49	8436	124	5650



2月商品住宅成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (万 m ²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	万科大都会	二七区	6.58	79278	676	12052
TWO	融创瓏府	惠济区	4.89	61876	443	12653
THREE	奥马和园	二七区	5.60	36431	374	6501
4	鲁能公馆	郑东新区	2.34	34807	141	14848
5	物华国际	金水区	2.40	23550	252	9815
6	绿都紫荆华庭	管城区	1.76	23041	177	13087
7	东润城	郑东新区	2.73	20937	265	7677
8	绿地澜庭	经开区	1.59	19116	142	11999
9	康桥知园	管城区	1.00	16875	89	16908
10	蓝城蘭园	郑东新区	0.47	14411	28	30576

数据来源：郑州房管局备案数据，包含市内八区，剔除经适房、保障房，本月奥马和园、德风美瑜广场前期低价团购房集中备案



私募资产管理计划投资房产企业、项目
投资16个热点城市住宅地产项目，暂不予备案



建设用地使用权二级市场试点
34地将开展土地二级市场试点



重庆：规范房地产交易行为
抵押房产不得预售，预售商品房不得抵押



天津：商住市场监管
不再审批酒店型公寓项目

2017年楼市 2月热点



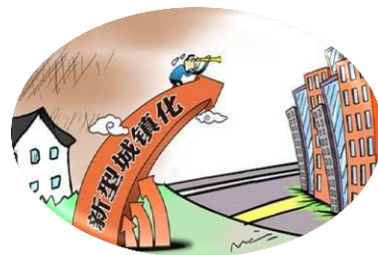
《2017年郑州市生态建设实施方案》
构建五大生态系统



《河南省成品住宅设计标准》
3月1日正式实施



自贸区郑州片区综合服务中心
2月27日试运营



郑州特色小镇培育工作
将打造15个特色小镇

01

楼市纵览

Ticheer 泰辰行
深度服务共同成长
One

全国政策



《全国国土规划纲要（2016-2030年）》、《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》公布（2017.2.7）

- 《全国国土规划纲要（2016-2030年）》要求到2030年国土开发强度不超过4.62%，城镇空间控制在11.67万平方千米以内。
- 34地将开展完善建设用地使用权二级市场试点。



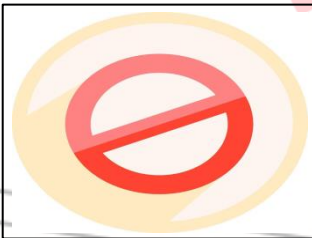
重庆：抵押房产不得预售，预售商品房不得抵押（2017.2.7）

- 重庆：为规范房地产交易行为，确保房地产市场平稳，将进一步规范商品房预售许可审批和在建筑物抵押登记，2月1日起，抵押房产不得预售，预售商品房不得抵押。土地抵押借款的，不能往外卖房；要往外卖房，办理了预售证，就不能再把房子拿去做抵押。



证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号发布（2017.2.14）

- 对私募资产管理计划投资热点城市住宅项目、向房地产开发企业提供融资用于支付土地出让价款等5种行为进行规范。其中投资于房地产价格上涨过快16个热点城市住宅地产项目，暂不予备案。



天津：不再审批酒店型公寓项目（2017.2.16）

- 天津将不再审核酒店式公寓项目，已出让并签订土地出让合同的地块中含酒店型公寓的项目，仍按原通知规定办理规划、国土房管、建设手续。



浙江：7月起实施全装修住宅质量验收规范（2017.2.7）

- 浙江省住房和城乡建设厅发布通知：由浙江省建筑装饰行业协会等单位主编的浙江省工程建设标准《全装修住宅室内装饰工程质量验收规范》已正式通过审查、公示，批准为全省工程建设标准，自2017年7月1日起施行。



融资全面收紧，房地产告别“高杠杆”时代（2017.2.17）

- 多渠道证实，中、农、工、建四大国有商业银行对房地产融资全面趋紧，具体包括：禁止“配资拿地”等地产夹层融资；新增开发贷趋紧；拒绝给“五证不全”开发商提供贷款；暂缓存量信贷置换房贷等交叉融资手段。



2017年人民银行金融市场工作会议(2017.2.17)

- 会议指出，继续完善差别化住房信贷政策，加强房地产金融宏观审慎管理，促进房地产市场平稳健康发展。



习近平主持召开中央财经领导小组第十五次会议（2017.2.28）

- 建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，充分考虑到房地产市场特点，把握“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。引导投资行为，优化供给体系，实现房地产市场动态平衡。

河南热点



国务院批复开封、南阳城市总体规划(2017.2.7)

- 国务院办公厅发布两则关于河南开封、南阳城市的规划，批复指出，到2020年，开封市中心城区常住人口控制在146万人以内，城市建设用地控制在142平方公里以内；南阳市中心城区常住人口控制在180万人以内，城市建设用地控制在165平方公里以内。



《河南省成品住宅设计标准》3月1日正式实施(2017.2.17)

- 标准要求在施工图设计阶段，装修设计必须和建筑、结构、水、暖、电、燃气等专业设计同步完成，一体化设计。标准实施有助于提高我省住宅工程质量，推进住宅产业现代化，促进建筑业转型升级。



河南3064个项目对外招商，含郑州项目252个(2017.2.21)

- 2月21日，河南省商务厅公布2017年第二批招商引资项目，涵盖全省18个省辖市和10个省直管县，数量高达3064个，行业分类涉及基础设施、文化旅游、农副产品加工等。具体来看，郑州市有252个，开封市有206个，洛阳市有356个。



非户籍人口城市落户不得与购房/投资纳税挂钩(2017.2.28)

- 户籍新政：郑州市落户条件对参加城镇社会保险的年限要求不得超过2年，其他省辖市参加城镇社会保险的年限要求不得超过1年。
- 各地均不得将购买房屋、投资纳税等作为落户限制条件；进一步扩大住房保障范围。

郑州热点



《2017年郑州市生态建设实施方案》(2017.2.3)、《郑州市人民政府关于开展特色小镇培育工作的意见》(2017.2.23)

- 2月3日发布《2017年郑州市生态建设实施方案》，建设生态郑州，全面构建森林、湿地、流域、农田、城市五大生态系统。
- 2月23日发布《郑州市人民政府关于开展特色小镇培育工作的意见》，将打造15个特色小镇。



《2017年度郑州市新型城镇化建设项目化推进实施方案》公布(2017.2.23)

- 围绕新型城镇化建设项目化推进方案确定898个重点工程项目，确保年内完成投资1453.2亿元。今年拟开建8条地铁线，5条快速公交、22条常规公交专用道，目前15个项目全部开工。



2018年起总建面10万平以上住宅要为装配式建筑(2017.2.23)

- 到2020年，全市装配式建筑占新建建筑的面积比例达到30%以上，2018年起总建筑面积10万平方米以上的新建商品住房项目、总建筑面积3万平方米以上或单体建筑面积2万平方米以上的新建商业、办公等公共建筑项目应采用装配式建筑技术建设。



自贸区郑州片区综合服务中心2月27日试运营(2017.2.27)

- 郑州片区核心区域包括经开区区块、郑东区块和金水区块。郑州片区要充分发挥交通优势，服务“一带一路”建设，打造国际性物流中心。在产业发展方面，预计将重点发展先进制造业、跨境电商、现代金融、服务贸易等。

02

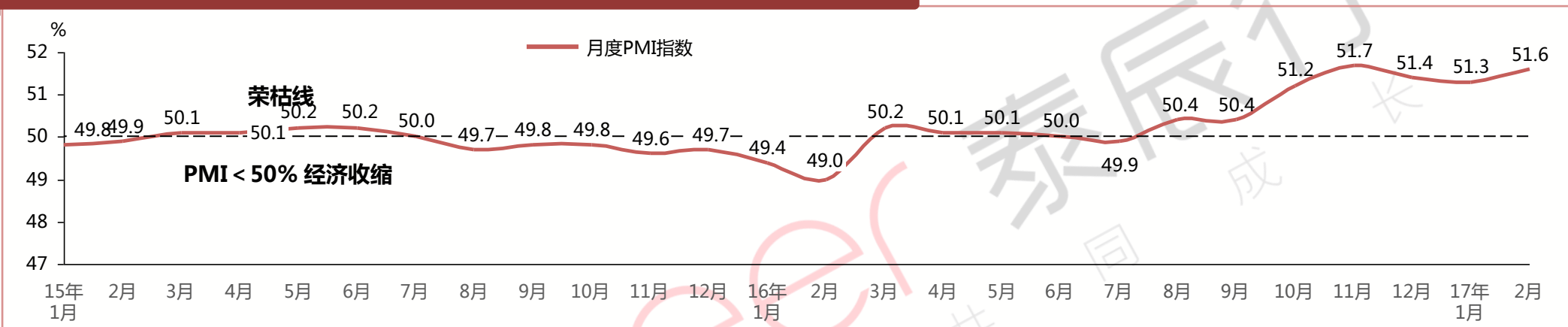
行业政策

Ticheer 泰辰行
深度服务共同成长
two

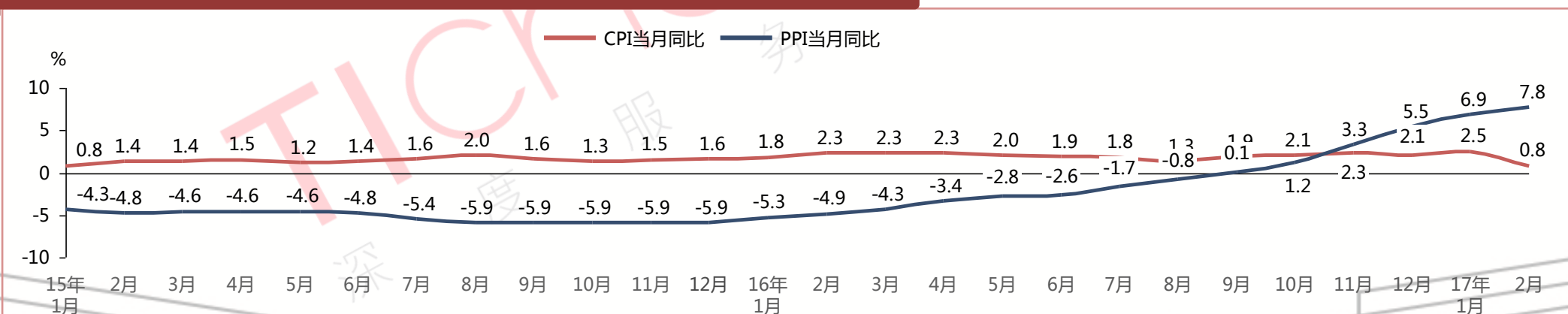
经济阶段性企稳，CPI受食品价格干扰大幅回调，预计3月CPI回升至1.5%左右



2015.1-2017.2月度PMI变化情况



2015.1-2017.2月度价格指数走势图



数据来源：国家统计局

《全国国土规划纲要（2016-2030年）》公布



国务院印发《全国国土规划纲要（2016-2030年）》

- **《纲要》意义：**我国首个全国性国土开发与保护的战略性、综合性、基础性规划，规划范围涵盖我国全部陆域和海域国土（本次规划暂未含港澳台地区），对涉及国土空间开发、保护、整治的各类活动具有指导和管控作用，对相关国土空间专项规划具有引领和协调作用
- **总体格局：**国土集聚开发、分类保护与综合整治“三位一体”。其中包含，以“四大板块”（东部率先、中部崛起、西部开发、东北振兴）为基础，“三大战略”（京津冀协同发展、长江经济带和“一带一路”）为引领
- **保护制度：**以用途管制为主要手段。设置了“生存线”、“生态线”、“保障线”和耕地保有量、用水总量、国土开发强度、重点流域水质优良比例等11个约束性或预期性指标，推动体制机制创新和配套政策的完善

34地将开展完善建设用地使用权二级市场试点



国土资源部印发《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》，对全面开展完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点作出部署

- **目标：**2018年年底，在相关地区建立符合城乡统一建设用地市场要求，产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全的土地二级市场，市场规则基本完善，土地资源配置效率显著提高，形成一批可复制、可推广的改革成果
- **试点范围：**建设用地使用权的转让、出租和抵押，重点针对土地交易，以及土地连同地上建筑物、其他附着物一并交易的情况
- **试点地区：**选择转让、出租、抵押等交易量较大且不动产登记工作基础较好的大、中城市作为二级市场试点，涉及30个省（区、市）的34个市县（区），试点将在2018年底前完成。其中，28个试点地区开展国有土地二级市场试点，6个地区开展国有和集体土地二级市场试点

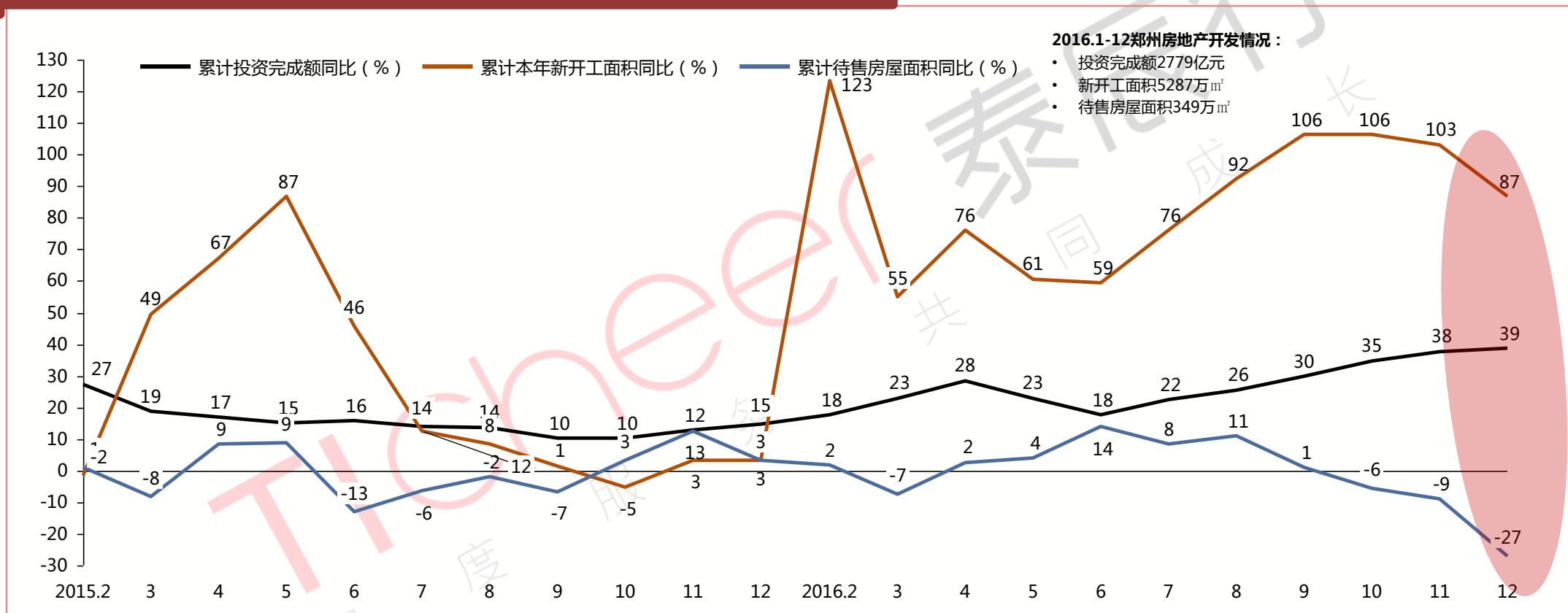
泰辰点评：《方案》有利于土地资源再配置，提高土地市场活跃度；对房企而言，提高在一线及热点二线土地市场获得土地的机会，利于房企集中度提高。

备注：土地二级市场一直是公开的存在，但国家并未有明确的规范文件出台。而今土地二级市场的盘活和建设工作正式启动。

库存继续走低，新开工面积增速放缓，地产投资稳升



2015-2016.12 郑州房地产开发情况



备注：数据来源郑州市统计局，目前更新到2016年12月

《郑州市人民政府关于开展特色小镇培育工作的意见》，将打造15个特色小镇



十五镇名单：登封市：大冶镇，告城镇，大金店镇，卢店镇；新密市：超化镇，刘寨镇，白寨镇；新郑市：龙湖镇，薛店镇，辛店镇，梨河镇；荥阳市：崔庙镇，王村镇，贾峪镇，广武镇；中牟县：雁鸣湖镇，姚家镇；



建设规模：建制镇内特色小镇规划区域面积一般控制在1-3平方公里，非建制镇内特色小镇规划区域面积控制在1平方公里左右。其中，核心区建设面积控制在规划区域面积的30-50%为宜。每年安排不少于100亩新增建设用地专项指标，根据特色小镇项目规划实施情况，专项用于特色小镇建设；



发展目标：到2020年，将5个左右中心镇建设成为特色经济发展聚集、体制机制创新、人口规模达到10万人以上的小城市。其余中心镇达到3-5万人规模；



年度考核：对纳入市级培育试点的特色小镇，实行动态管理，实施年度考核制度，根据特色小镇创建年度建设计划任务，考核及格的兑现市级扶持政策，未完成年度考核任务的特色小镇，实行退出机制，不再享受市级特色小镇扶持政策；



建设标准：所有特色小镇要按照3A级以上景区标准建设，旅游产业类特色小镇按照5A景区标准建设，推出景区+小镇模式；



支持政策：每年安排不少于100亩新增用地建设标准，对于完成年度目标任务的，额外给予50%用地指标奖励；政策支持：市级特色小镇在创建三年以及验收命名后两年内，对其区域缴纳的财政收入，前三年全额，后两年50%的标准分级返还；17-20年每年安排2个亿专项资金用于基础配套完善；

《郑州市人民政府关于开展特色小镇培育工作的意见》

- 2月23日，郑州市人民政府发布《郑州市人民政府关于开展特色小镇培育工作的意见》，意见指出：2017年起，每年有重点选择特色小镇培育试点对象。每个小镇培育期3年，稳固期2年。到2020年，全市培育15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。

泰辰点评：

特色小镇作为国家推进新型城镇化的重要战略，具有国家政策扶持以及金融支持，郑州提出特色小镇战略，有助于加快郑州周边卫星城市的产业结构调整且对提高郑州城镇化率有积极的作用。



建设生态郑州，全面构建森林、湿地、流域、农田、城市五大生态系统

2月郑州市政府先后发布《2017年郑州市生态建设实施方案》、《郑州市都市湿地农业建设专项实施方案》、《郑州市2017年水生态文明建设实施方案》

2017年郑州市生态建设项目一览（部分典型项目）

区域	项目名称	主要建设内容
森林生态系统		
中原区	西流湖公园提升	面积243万平方米
	雕塑公园雕塑工程	
中牟	森林公园	建设1万亩森林公园
	生态林营造	营造3万亩生态林
	雁鸣湖森林公园	2017年下半年规划设计雁鸣湖森林公园项目，森林公园分为开放式和半封闭式（鸟类生息繁衍保护区）
郑东新区	双河公园	博学路、东风渠与七里河围合区域内，规划面积为400亩
荥阳	郑州邙岭森林公园	项目北靠黄河，东与郑州黄河游览区接壤，建设规模20000亩
金水区	慧城公园二期	慧城公园二期项目位于连霍高速北侧，项目总占地面积约10万㎡
惠济区	宠物公园	面积7.46万平方米
航空港区	第十一届中国（郑州）国际园林博览会园博园	占地1785亩;建设主展馆、儿童馆、轩辕阁、豫园、民俗文化园、大门、公共花园，90个展园，其中，88个城市展园：省内城市展园16个、国内城市展园51个、港澳台3个，2个大师园
二七区	郑州侯寨森林公园	项目位于郑密路以东、西南绕城高速两侧，总占地面积约1万亩
	贾鲁河源头森林峡谷生态湿地公园	沿尖岗水库上游5公里范围内，向南延伸至新郑市、新密市交界处，向西延伸至郑登快速路，面积6000亩，区域现状为自然沟壑，自然湿地及温泉、冷泉，落差瀑布等自然景观，将建设成郑州贾鲁河源头森林峡谷生态湿地公园。
湿地生态系统		
中牟	郑州黄河湿地中牟鸟类栖息地保护区	建设1万亩黄河湿地保护区
	雁鸣湖湖区生态旅游项目	①雁鸣湖4000亩生态提升；②建设800亩生态湿地
	郑州市圃田泽生态水系	建设1100亩湿地型湖泊
荥阳市、中牟县、惠济区	农业湿地公园建设项目	在对湿地生态系统有效保护的基础上，合理开发利用，开展科普宣传教育，为公众提供体验自然、享受自然的休闲场所。湿地生态功能展示区展示湿地生态特征、生物多样性、水质净化等生态功能；湿地体验区可以体验湿地农耕文化、渔事等生产活动；服务管理区可供游客进行休憩、餐饮、购物、娱乐、停车等活动
惠济区	郑州惠济石桥村湿地公园	打造万亩湿地及配套设施
水系生态系统		
郑东新区	莲湖工程	莲湖工程水域面积约18万平方米，运行水位83.14米，平均水深1.3米，最大水深4.5米

2017年郑州市生态建设项目一览（部分典型项目）

区域	项目名称	主要建设内容
城市生态系统		
金水区	青少年公园建设	启动地下空间开发
	海绵城市	金水科教园区杨金明渠区域2平方公里作为海绵城市示范区，范围内以杨金明渠水系绿化、科教公园和连霍高速北绿化廊道为主要海绵城市示范因素
惠济区	惠济区遗址生态文化公园建设	荥阳故城遗址生态文化公园、大运河郑州段遗址生态文化公园，共2处，建设总面积5640亩
管城区	郑州商城东城垣遗址生态文化公园	总面积153亩
	站马屯遗址生态文化公园	总面积165亩
	八郎寨遗址生态文化公园	总面积23亩
二七区	二七公园及文化中心项目	位于二七广场西侧，原二七宾馆区域，占地8.7亩，拟在地上打造融景观、绿地于一体的城市街心公园；地下区域，拟打造寓剧场、影院、品位书屋于一体的文化中心，计划建设周期三年
	陈家沟遗址田园生态观光园	仰韶文化文化遗址，打造陈家沟遗址公园，传承发扬彩陶文化，打造具有地域文化特色的文化生态休闲主题园
	西岗生态公园	占地200亩，利用西岗周边优质林地资源，进行林相提升，建设景观、生态小品和配套设施等，打造市民游玩、森林生态公园
	曹洼森林体验园	占地465亩，打造集森林保护、水源涵养、市民休闲观光于一体的森林体验园，建有樱花谷、百花园、樱桃园、杏园等
大气污染防治		
郑东新区	郑东新区公共自行车一期工程	建设公共自行车站点300个，配置公共自行车9000辆
流域生态系统		
中原区	市民公园湖	位于图强路、乐山路、郑上路、晨星路围合区域，属北部城区规划市民公园内部湖泊，开挖形成水面75亩。市民公园湖属闭口型湖泊，采用间歇式补水运行方式
荥阳市、中原区、高新区	郑州市牛口峪引黄工程	在荥阳市牛口峪村枣树沟控导工程处新建引黄口门，通过一级泵站、沉砂池、二级泵站提水翻越邙岭后，向东南依次穿越枯河、连霍高速、索河、西南绕城高速、须水河，沿化工路南侧至西流湖，规划输水干管总长34.8公里（其中郑州段14.1公里、荥阳段20.7公里）；规划输水支线16.5公里。年引水总量8505万立方米
二七区	滨湖公园（马寨新镇区萍湖路以南区域）	滨湖公园（马寨新镇区萍湖路以南区域）：44公顷，绿化，铺装，海绵城市设施
农田生态系统		
金水区	金水区健康小康	对东四环外部区域，突出生态优先的理念，坚持生态保护与生态修复相结合，结合园区内黄河滩地、水源保护地等自然资源；预留鸟类栖息地；实施水生态修复和土壤改良；建立以本地适生植物为主的植物群落；恢复自然水系、湿地和植被；形成湖泊-湿地-绿地构成的复合生态系统。打造以乡村体验、养老保健、地方风味、高端产业为主题的健康小镇。打造与城市生态格局相一致的综合功能湿地公园，保护水源保护区，保护和修复黄河湿地
惠济区	郑州国际花卉商务中心项目	国际花卉企业总部、创意产业园、花卉双创中心、花卉科技企业孵化园等，总面积20万平方米
航空港区	农业公园项目	占地1200亩，其中基本农田1084亩，建设用地116亩，主要建设连栋智能温室、草莓采摘大棚、葡萄采摘棚、日光温室大棚大型水上餐厅、老年疗养中心、拓展培训中心、商务活动中心等
	花卉种植基地	种植花卉苗木为主，及旅游休闲观光一体综合旅游项目，占地2000亩

03

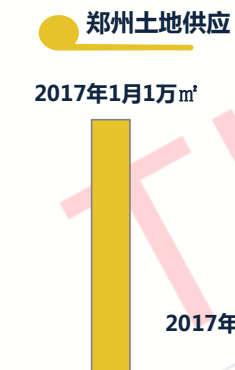
市场分析

Ticheer 泰辰行
深度服务共同成长
three

市场分析——土地市场篇

(成交维持高位, 公开地竞拍激烈)

2月无供应 销124万 m^2 成交维持高位



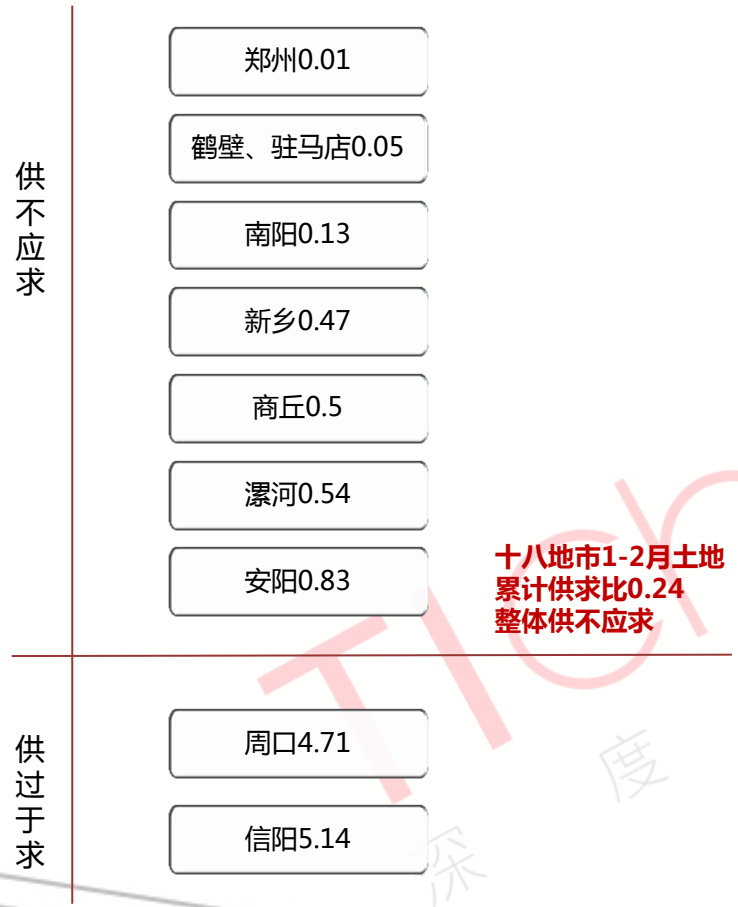
数据来源：中国土地市场网、郑州市国土资源交易大厅



泰辰市场研究部

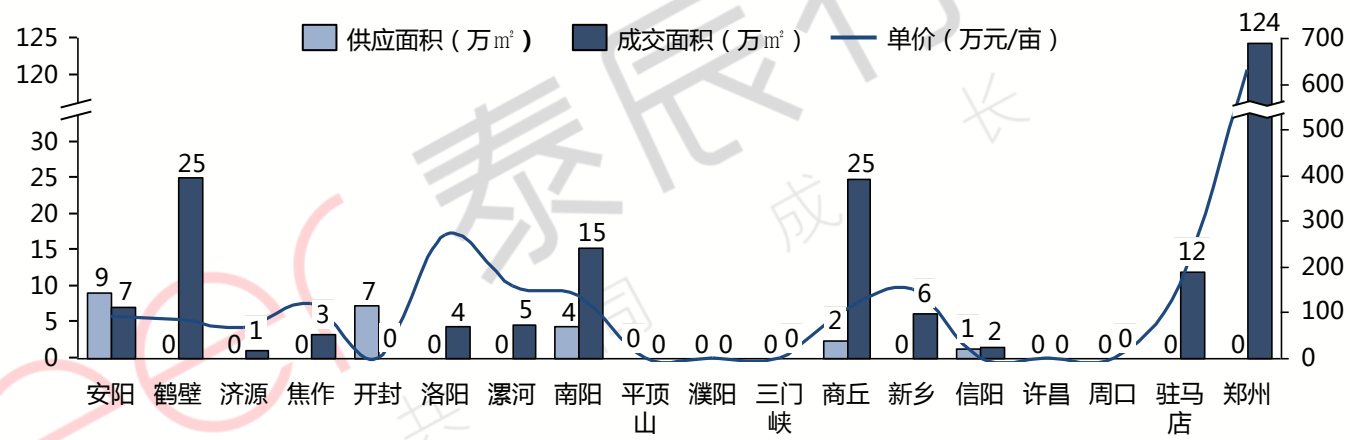
2月份18地市合计供应24.5万 m²，成交230.34万 m²，供求比为0.11，成交集中于郑州、商丘、鹤壁等地市

1-2月十八地市土地累计供销比

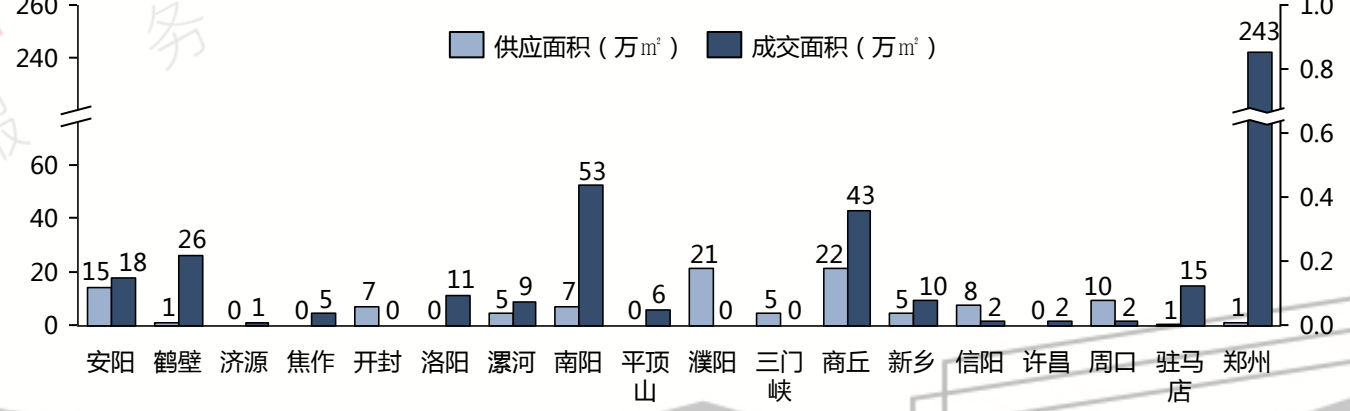


十八地市1-2月土地
累计供求比0.24
整体供不应求

河南十八地市土地2月供销价分析



河南十八地市土地1-2月累计供销分析

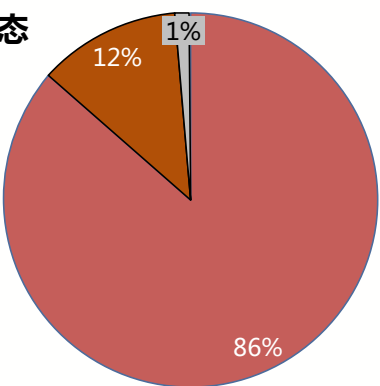


备注：济源、焦作、洛阳、平顶山、许昌无土地供应；
开封、濮阳、三门峡无土地成交；

2月郑州主城区土地市场无供应土地，成交40宗，城改用地占据主力，公开地竞拍激烈

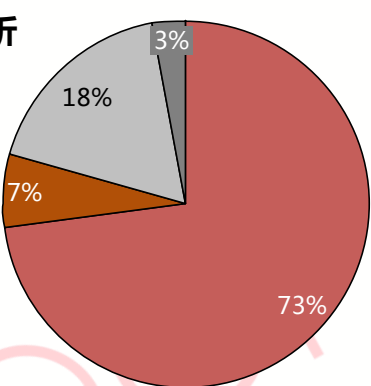
2017年2月郑州土地成交分析

成交地块业态



商品住宅用地
批发零售用地
商务金融用地

成交溢价分析



底价成交
0 < 溢价率 ≤ 50%
50% < 溢价率 ≤ 100%
溢价率 > 100%

供应

无

成交

124

40

630

占地面积 (万 m²) 幅数 成交单价 (万/亩)

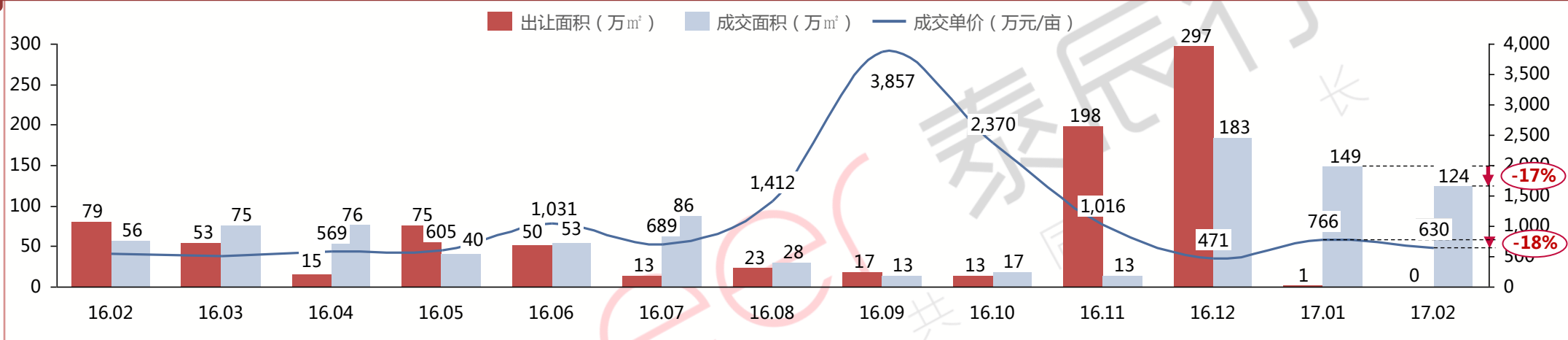
表：郑州重点成交地块主要指标

序号	摘牌日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	建筑面积 (万 m²)	成交额 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让 方式	土地年限 (年)
1	2017-2-15	惠济区	兴隆铺路南、丰乐路东	12.1	其他普通商品住房用地	3.5	2.8	13926	1152	4938	北京中信新城逸海房地产开发有限公司 (中海)	挂牌 出让	70
2	2017-2-15	惠济区	兴隆铺路北、丰乐路东	18.0	其他普通商品住房用地	3.5	4.2	20828	1155	4949	武汉润置房地产开发有限公司 (华润)	挂牌 出让	70

2月郑州土地市场成交量维持高位，成交124.24万 m^2 ，环比下降17%，地价630万元/亩，环比下降18%

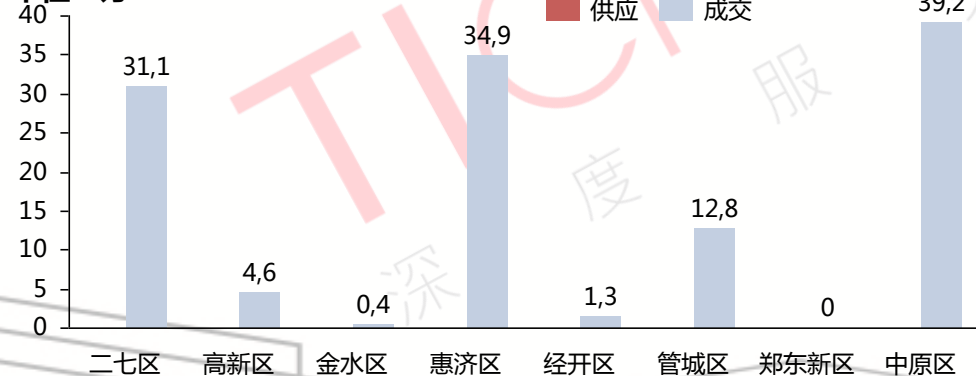


2016.2-2017.2郑州土地市场月度供求走势



2017年2月土地供应、成交区域分布

单位：万 m^2

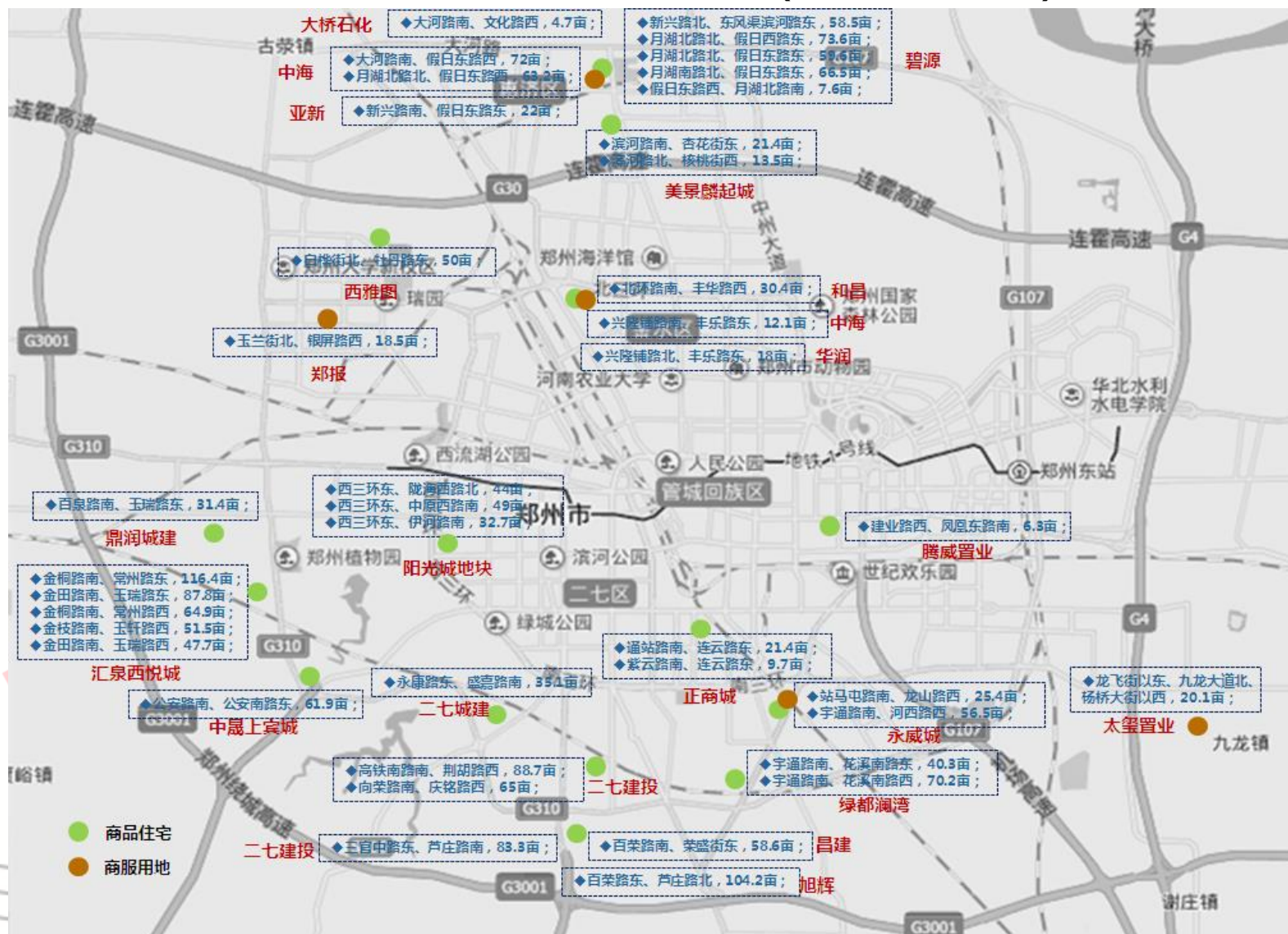


2017年1-2月郑州成交土地建面（分类型）月度累计情况

时间	住宅建面 (万 m^2)	占比	商业建面 (万 m^2)	占比	合计建面 (万 m^2)
2月	386.8	85.2%	67.3	14.8%	454.1
1-2月	702.4	82.2%	152.5	17.8%	854.9

数据来源：中国土地市场网、郑州市国土资源交易大厅

2017年2月份土地成交区域分布图（2月土地无供应）

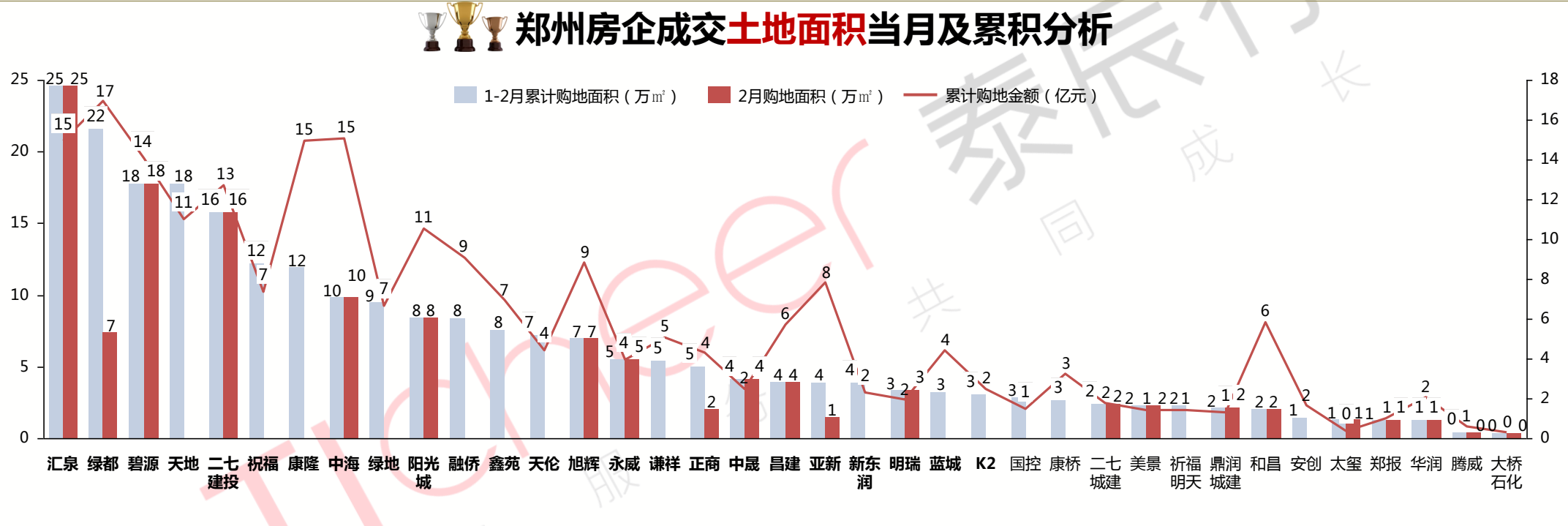


数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统、郑州市国土资源交易大厅

2月份主城区土地成交以城改地为主，多数为在售项目后期用地，中海、旭辉、阳光城等一线房企摘得多宗地块



郑州房企成交土地面积当月及累积分析



注：均为当月主城区实际成交土地
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



2017年2月份郑州市本级土地成交信息

摘牌时间	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2017-2-6	金桐路南、常州路东	中原区	116.4	其他普通商品住房用地	3.5	27.2	47146	405	1735	挂牌出让	70	郑州汇泉置业有限公司	汇泉西悦城
	金田路南、玉瑞路东	中原区	87.8	其他普通商品住房用地	3.5	20.5	35554	405	1735	挂牌出让	70		
	金桐路南、常州路西	中原区	64.9	其他普通商品住房用地	3.5	15.1	26663	411	1761	挂牌出让	70		
	金枝路南、玉轩路西	中原区	51.5	其他普通商品住房用地	3.5	12.0	20820	405	1734	挂牌出让	70		
	金田路南、玉瑞路西	中原区	47.7	其他普通商品住房用地	3.5	11.1	19282	404	1732	挂牌出让	70		
	向荣路南、庆铭路西	二七区	65.0	其他普通商品住房用地	3	13.0	33250	511	2557	挂牌出让	70	郑州市二七新区建设投资开发有限公司	——
	白桦街北、牡丹路东	高新区	50.0	其他普通商品住房用地	3.1	10.3	19682	393	1903	挂牌出让	70	河南明瑞置业有限公司	西雅图
	通站路南、连云路东	二七区	21.4	其他普通商品住房用地	5	7.1	14607	684	2052	挂牌出让	70	河南上林置业有限公司	正商城
	紫云路南、连云路东	二七区	9.7	其他普通商品住房用地	5	3.2	6664	684	2052	挂牌出让	70		
	永康路东、盛嘉路南	二七区	35.1	其他普通商品住房用地	3	7.0	17688	504	2522	挂牌出让	70	郑州市二七城乡更新建设开发有限公司	——
	高铁南路南、荆胡路西	二七区	88.7	其他普通商品住房用地	3.5	20.7	46510	524	2247	挂牌出让	70	郑州市二七新区建设投资开发有限公司	——
	西三环东、陇海西路北	中原区	44.0	其他普通商品住房用地	6.26	18.4	37655	855	2049	挂牌出让	70	郑州鑫岚房地产开发有限公司	阳光城地块
	西三环东、中原西路南	中原区	49.0	其他普通商品住房用地	5.86	19.1	40476	827	2116	挂牌出让	70		
西三环东、伊河路南	中原区	32.7	其他普通商品住房用地	5.86	12.8	27009	826	2114	挂牌出让	70			
合计			763.9	——									

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



2017年2月份郑州市本级土地成交信息

摘牌时间	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2017-2-8	新兴路北、东风渠滨河路东	惠济区	58.5	其他普通商品住房用地	3.5	13.7	28745	491	2104	挂牌出让	70	河南碧源长鑫置业有限公司	碧源月湖
	月湖北路北、假日西路东	惠济区	73.6	其他普通商品住房用地	3.5	17.2	37575	510	2187	挂牌出让	70	河南碧源弘泰置业有限公司	
	月湖北路北、假日东路东	惠济区	59.6	批发零售用地	4.5	17.9	33070	555	1850	挂牌出让	40	河南碧源盛宏置业有限公司	
	月湖南路北、假日东路东	惠济区	66.5	批发零售用地	5	22.2	38145	574	1722	挂牌出让	40	河南碧源盛兴置业有限公司	
	假日东路西、月湖北路南	惠济区	7.6	商务金融用地	1.5	0.8	2760	365	3646	挂牌出让	40	碧源文化传媒有限公司	
	建业路西、凤凰东路南	金水区	6.3	其他普通商品住房用地	4	1.7	5611	892	3346	挂牌出让	70	河南腾威置业有限公司	——
2017-2-13	百荣路东、芦庄路北	二七区	104.2	其他普通商品住房用地	2.5	17.4	88502	850	5098	挂牌出让	70	郑州旭辉企业管理有限公司	旭辉
	三官中路东、芦庄路南	二七区	83.3	其他普通商品住房用地	3	16.7	47090	566	2828	挂牌出让	70	郑州市二七新区建设投资开发有限公司	——
	宇通路南、花溪南路东	管城区	40.3	其他普通商品住房用地	3.5	9.4	20325	504	2159	挂牌出让	70	郑州绿锦置业有限公司	绿都澜湾
	宇通路南、花溪南路西	管城区	70.2	其他普通商品住房用地	3.5	16.4	35331	504	2158	挂牌出让	70	郑州绿锦置业有限公司	
	公安路南、公安南路东	中原区	61.9	其他普通商品住房用地	3.5	14.4	24941	403	1727	挂牌出让	70	河南长启置业有限公司	中晟上宾城
	大河路南、文化路西	惠济区	4.7	批发零售用地	0.5	0.2	3070	652	19570	挂牌出让	40	河南大桥石化股份有限公司	——
	大河路南、假日东路西	惠济区	72.0	其他普通商品住房用地	5	24.0	80376	1117	3349	挂牌出让	70	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	中海
	百泉路南、玉瑞路东	中原区	31.4	其他普通商品住房用地	3.5	7.3	12831	408	1750	挂牌出让	70	郑州鼎润城市建设有限公司	——
合计			739.9	——									

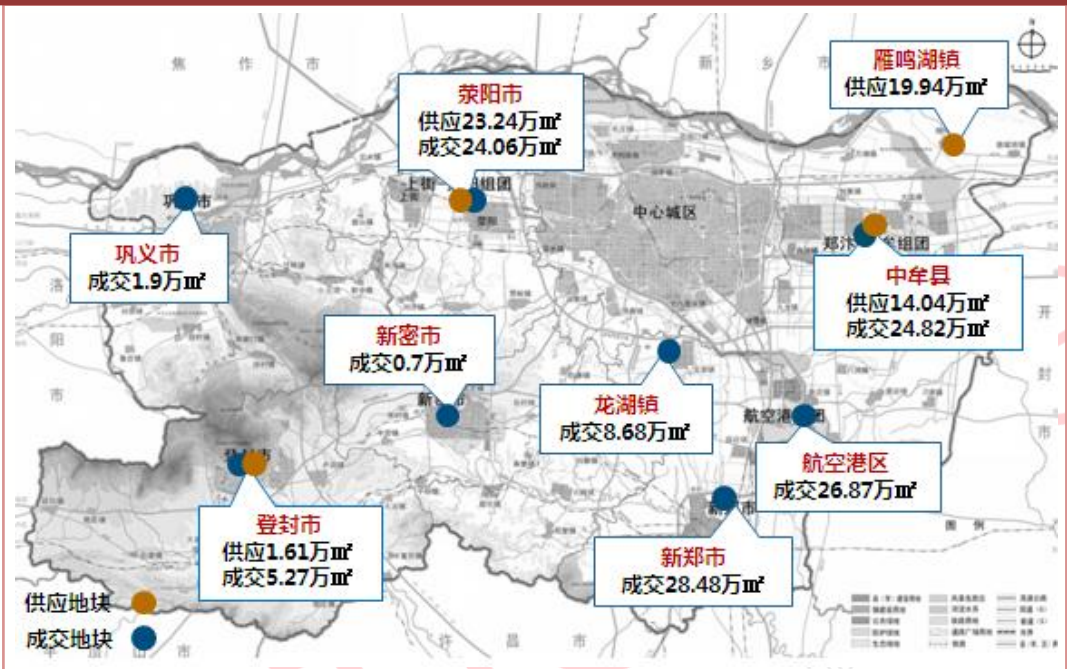


2017年2月份郑州市本级土地成交信息

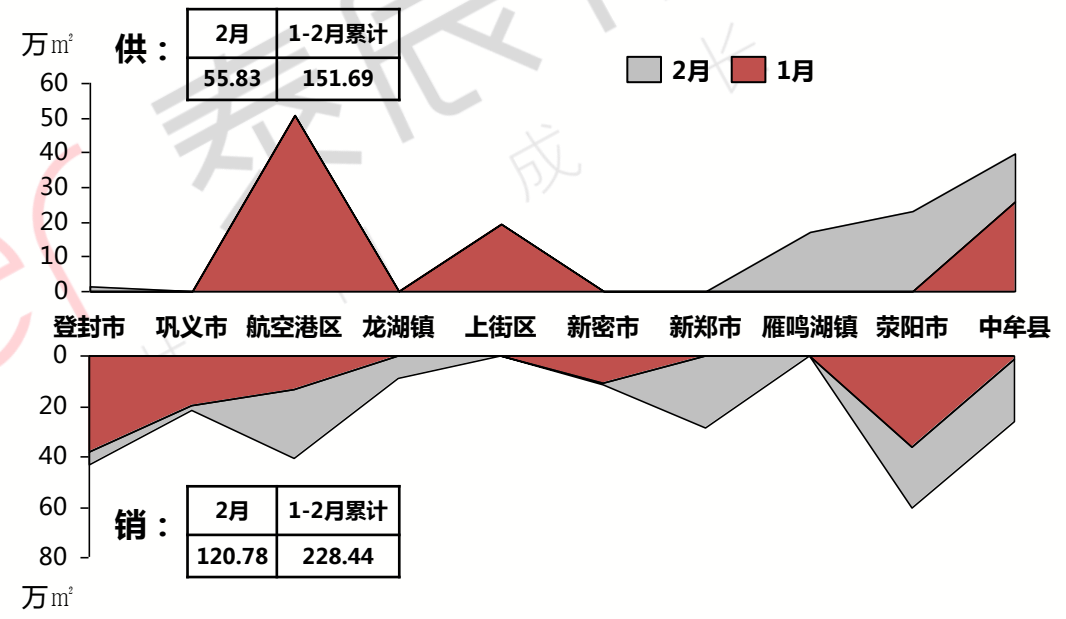
摘牌时间	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2017-2-14	月湖北路北、假日东路西	惠济区	63.2	其他普通商品住房用地	3.5	14.8	56108	887	3802	挂牌出让	70	北京安泰兴业置业有限公司	中海
	新兴路南、假日东路东	惠济区	22.0	批发零售用地	4	5.9	50260	2280	8550	挂牌出让	40	郑州美好新语置业有限公司	亚新
	玉兰街北、银屏路西	高新区	18.5	商务金融用地	4	4.9	9770	529	1984	挂牌出让	40	郑州郑报豫美置业有限公司	郑报
	滨河路南、杏花街东	惠济区	21.4	其他普通商品住房用地	3.7	5.3	9893	463	1878	挂牌出让	70	郑州美景置业有限责任公司	美景麟起城
	滨河路北、核桃街西	惠济区	13.5	其他普通商品住房用地	1.2	1.1	4515	334	4181	挂牌出让	70		
	站马屯路南、龙山路西	管城区	25.4	批发零售用地	2	3.4	11017	434	3257	挂牌出让	40	河南永威置业有限公司	永威城
	宇通路南、河西路西	管城区	56.5	其他普通商品住房用地	3.5	13.2	28382	503	2154	挂牌出让	70		
	百荣路南、荣盛街东	二七区	58.6	其他普通商品住房用地	2.5	9.8	57318	978	5867	挂牌出让	70	郑州昌原房地产开发有限公司	昌建
2017-2-15	兴隆铺路南、丰乐路东	惠济区	12.1	其他普通商品住房用地	3.5	2.8	13926	1152	4938	挂牌出让	70	北京中信新城逸海房地产开发有限公司	中海
	兴隆铺路北、丰乐路东	惠济区	18.0	其他普通商品住房用地	3.5	4.2	20828	1155	4949	挂牌出让	70	武汉润置房地产开发有限公司	华润
	北环路南、丰华路西	惠济区	30.4	批发零售用地	4	8.1	58085	1910	7162	挂牌出让	40	北京怡昌投资有限公司	和昌
	龙飞街以东、九龙大道北、杨桥大街以西	经开区	20.1	批发零售用地	3	4.0	3252	162	809	挂牌出让	40	河南太玺置业有限公司	太玺置业
合计			359.7										

2月郑州近郊区域合计供应55.83万m²，成交120.78万m²，供求比为0.46，航空港区、中牟、荥阳、新郑为成交主力区域

2月郑州近郊土地供求分布



2月郑州近郊土地供应、成交情况



数据来源：中国土地市场网（巩义、中牟、上街、荥阳、登封、新密、新郑、航空港区）
根据泰辰市场监控中心数据监控显示：2017年2月上街区无土地供应和成交信息

地区	登封市	航空港区	新密市	荥阳市	中牟县	龙湖镇	新郑市
2月成交单价 (万元/亩)	133	185	75	90	260	277	135



2017年2月份荥阳市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2017-2-21	滨河东路东侧	7.7	其他普通商品住房用地	> 1, ≤3	1230	50	1230	70
	万山路西侧	6.9	其他普通商品住房用地	> 1, ≤3	1090	50	1090	70
	郑上路与成皋路交叉口西南侧	65.1	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	10660	100	10660	70
	规划一支路与成皋路交叉口西北侧	18.4	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	2965	50	2965	70
	高山东路与龙港南路交叉口东北侧	33.6	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	5060	100	5097	70
	高山东路与龙港南路交叉口东南侧	47.0	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	7085	100	7129	70
	兴华路与米河路交叉口西北侧	46.2	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	6960	100	7004	70
	中原西路与广贾路交叉口西北侧	49.7	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.8	8740	100	8743	70
	中原路与广贾路交叉口东南侧	74.0	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.8	12445	100	12445	70
合计		348.6	——					

数据来源：中国土地市场网



2017年2月份登封市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2017-2-28	登封市谷路街与洧河路交叉口东南角	24.2	其他普通商品住房用地	> 1.1 , < 2.5	3195.72	20	3195.72	70

2017年2月份中牟县土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2017-2-6	中牟绿博组团, 平安大道南、屏华街西、牡丹一街东、富贵二路北	61.7	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤2.5	24308	100	13000	70
2017-2-8	中牟县城南都大道南、占李路西、占李西路东	60.0	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤3	18885	100	10000	70
2017-2-24	郑州中牟汽车产业集聚区堤里小清河东、解放路西、清华街南、航海路北	89.0	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤2.5	9793	100	5000	70
合计		210.6	——					

2017年2月份雁鸣湖镇土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	竞买保证金 (万元)	年限 (年)
2017-2-14	中牟县雁鸣湖镇, 环湖路南、雁鸣大道西	195.9	住宿餐饮用地	≥1.5	22150	500	12000	40
2017-2-14	中牟县雁鸣湖镇, 环湖路北、雁鸣大道西	58.2	住宿餐饮用地	≤1.5	6570	150	3500	40
合计		251.1	——					



2017年2月份中牟县土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	年限 (年)	买受人
2017-2-15	中牟县大孟镇规划路（原规划平安大道）南、夏菡路北、梦想路东	其他普通商品住房用地	71.7	1.6	7.6	14340	200	1875	挂牌出让	70	郑州普罗房地产开发有限公司
2017-2-15	中牟县大孟镇规划路（原规划平安大道）南、夏菡路北、梦想路东	其他普通商品住房用地	45.9	1.6	7.6	9185	200	1875	挂牌出让	70	郑州普罗房地产开发有限公司
2017-2-15	中牟县大孟镇规划路（原规划平安大道）南、夏菡路北、梦想路东	其他普通商品住房用地	82.0	1.6	8.7	16395	200	1875	挂牌出让	70	郑州普罗房地产开发有限公司
2017-2-27	郑州国际文化创意产业园，银鱼路南、牡丹一街东、富贵一路北、屏华路西	其他普通商品住房用地	92.1	2.5	15.4	30245	328	1970	挂牌出让	70	郑州星联绿博置业有限公司
2017-2-27	郑州国际文化创意产业园，豫兴大道南、牡丹一街东、银鱼路北、屏华路西	其他普通商品住房用地	80.7	2.5	13.4	26480	328	1970	挂牌出让	70	郑州星联绿博置业有限公司
合计			372.4								

数据来源：中国土地市场网



2017年2月份荥阳市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2017/2/4	规划四路与北辅道交叉口西北侧	其他普通商品住房用地	67.6	1.6	7.2	4400	65	610	挂牌出让	70	郑州思念果岭置业有限公司
	规划三路与北辅道交叉口东北侧	其他普通商品住房用地	68.8	1.6	7.3	4480	65	610	挂牌出让	70	郑州思念果岭置业有限公司
	规划二路与规划四路交叉口西北侧	其他普通商品住房用地	12.7	1.6	1.4	805	63	592	挂牌出让	70	郑州思念果岭置业有限公司
	规划三路与规划二路交叉口东南侧	其他普通商品住房用地	67.6	1.6	7.2	4400	65	610	挂牌出让	70	郑州思念果岭置业有限公司
	规划二路与规划四路交叉口东南侧	其他普通商品住房用地	59.7	1.6	6.4	3885	65	610	挂牌出让	70	郑州思念果岭置业有限公司
	商隐路与禹锡南二路交叉口西南侧	其他普通商品住房用地	18.2	2.5	3.0	3100	170	1021	挂牌出让	70	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司
	商隐路与荥运路交叉口西北侧	其他普通商品住房用地	66.2	2.5	11.0	11265	170	1020	挂牌出让	70	郑州隆城吾悦房地产开发有限公司
合计			360.9	——							



2017年2月份新郑市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	年限 (年)	买受人
2017-2-10	孟庄镇华南城四路南侧、纵二路东侧	其他普通商品住房用地	52.5	2.9	10.2	7881	150	776	挂牌出让	70	郑州市旭天盛房地产开发有限公司
2017-2-10	孟庄镇环南路北侧、纵二路东侧	其他普通商品住房用地	67.0	2.9	13.0	10052	150	776	挂牌出让	70	郑州市旭天盛房地产开发有限公司
2017-2-10	孟庄镇创新路东侧、环南路北侧	其他普通商品住房用地	67.0	2.3	10.3	10056	150	978	挂牌出让	70	郑州市旭天盛房地产开发有限公司
2017-2-14	孟庄镇创新路东侧、华南城一路北侧	其他普通商品住房用地	34.7	3.0	6.9	5202	150	750	挂牌出让	70	郑州华南城有限公司
2017-2-14	孟庄镇双湖大道南侧、创新路东侧	其他普通商品住房用地	53.4	3.0	10.7	8013	150	750	挂牌出让	70	郑州华南城有限公司
2017-2-14	郑州荣立置业有限公司东侧、郑州天地人房地产开发有限公司南侧	其他普通商品住房用地	0.4	2.9	0.1	86	199	1030	挂牌出让	70	郑州天地人房地产开发有限公司
2017-2-15	新郑市湖滨路东侧、少典路北侧	商务金融用地	4.3	6.0	1.7	496	116	289	挂牌出让	40	河南优康置业有限公司
2017-2-15	和庄镇莲西路西侧、沿河路北侧	住宿餐饮用地	10.6	2.2	1.6	787	74	507	挂牌出让	40	郑州市柯拉莫生态餐饮文化有限公司
2017-2-15	新郑市中兴大道南侧、郑州景瑞房地产开发有限公司西侧	商务金融用地	4.9	3.5	1.1	430	89	380	挂牌出让	40	郑州景瑞房地产开发有限公司
2017-2-20	薛店镇S102北侧、世纪大道北延西侧	其他商服用地	132.4	1.5	13.2	14562	110	1100	挂牌出让	40	郑州润丰房地产开发有限公司
合计			427.2	—							



2017年2月份航空港区土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积 率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2017/2/7	郑港三路以南，郑港二街以西	其他普通商 品住房用地	66.9	3.0	13.4	20083	300	1501	挂牌出让	70	郑州港尚房地产开发有限公司
2017/2/7	郑港三路南侧，郑港六街西侧	其他普通商 品住房用地	55.7	2.0	7.4	6247	112	841	挂牌出让	70	河南正弘实业有限公司
2017/2/7	滨河大道西侧，郑港三路南侧	其他普通商 品住房用地	82.0	2.0	10.9	10022	122	917	挂牌出让	70	河南正弘实业有限公司
2017/2/7	郑港一街东侧，郑港三路南侧	其他普通商 品住房用地	47.8	3.0	9.6	14397	301	1506	挂牌出让	70	郑州港尚房地产开发有限公司
2017/2/7	领航路以东，新港八路以南	其他普通商 品住房用地	103.5	2.1	14.5	9512	92	657	挂牌出让	40	郑州航空港区航程置业有限公司
2017/2/7	琴台街东侧，盛锦路南侧	其他普通商 品住房用地	47.1	2.5	7.9	14226	302	1810	挂牌出让	40	郑州港尚房地产开发有限公司
合计			403								

2017年2月份龙湖镇土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积 率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2017-2-14	龙湖镇祥云路北侧、沙窝李村土地东侧	其他普通商 品住房用地	48.8	2.7	8.8	11712	240	1333	挂牌出让	70	郑州中电房地产开发有限公司
2017-2-23	龙湖镇郑新快速路东侧、祥和路南侧	其他普通商 品住房用地	47.8	3.0	9.6	14310	299	1497	挂牌出让	70	河南锦恩置业有限公司
2017-2-23	龙湖镇祥和路南侧、河南锦恩置业有限公司用地北侧	其他普通商 品住房用地	33.6	3.0	6.7	10062	300	1499	挂牌出让	70	河南锦恩置业有限公司
合计			130.2								



2017年2月份登封市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积 率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2017/2/8	登封市汉阙路与汉武路交叉口西北角	其他普通商 品住房用地	79.1	2.3	12.1	10561	133	871	挂牌出让	70	郑州悦城置业有限公司

2017年2月份巩义市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积 率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2017/2/23	东区唐三彩路东	其他普通商 品住房用地	28.6	2.7	5.1	0	0	0	划拨	0	巩义市站街镇人民政府

2017年2月份新密市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积 率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2017/2/6	人民路东侧、溱水路南侧、鼓南路西、东大街北	商务金融用 地	10.7	4.0	2.9	804	75	282	挂牌出让	40	新密市永辉置业有限公司

市场分析——商品房市场篇

(政策严控+春节假期，供应走低，但量价坚挺)

二七区商品房、商品住宅成交量均位列第一；东区、惠济区均位列前三

2017年2月郑州市内八区商品房市场

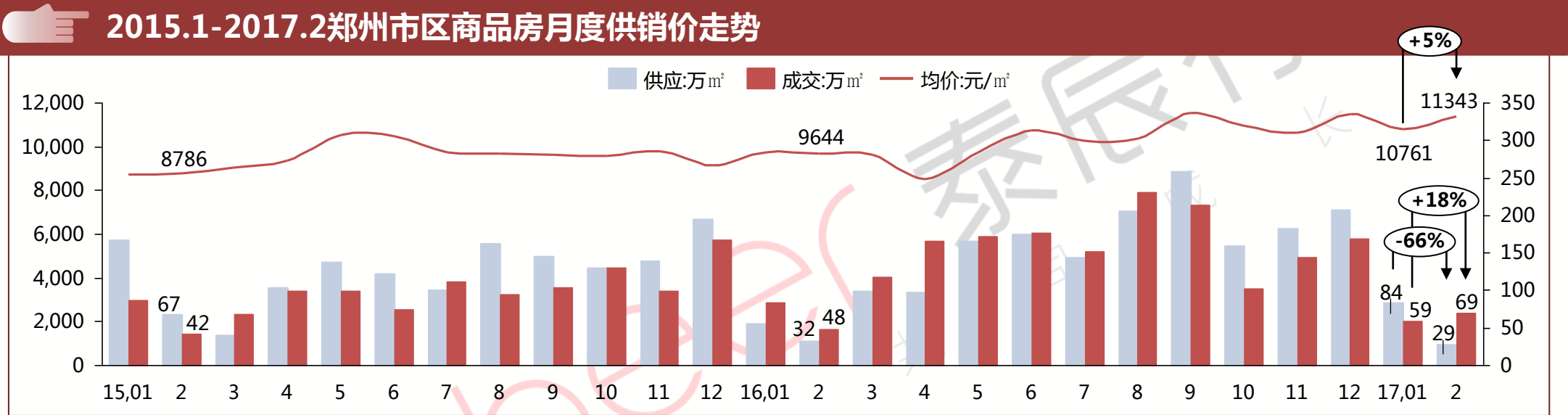
区域	供应：万 m ²	成交：万 m ²	均价：元/ m ²
二七区	5.63	17.41	9661
郑东新区	6.76	13.16	14210
惠济区	4.21	9.82	12550
管城区	3.24	9.77	10141
经开区	0.00	5.88	11479
中原区	0.00	5.24	10023
金水区	7.11	4.80	11013
高新区	1.68	2.98	11069
总计	28.64	69.06	11343

2017年2月郑州市内八区商品住宅市场

区域	供应：万 m ²	成交：万 m ²	均价：元/ m ²
二七区	5.05	14.52	9891
惠济区	4.13	8.91	12280
郑东新区	5.82	8.80	12535
管城区	2.83	5.90	11482
经开区	0.00	5.74	11188
中原区	0.00	4.17	9807
金水区	6.03	3.32	10218
高新区	1.68	1.47	11672
总计	25.54	52.84	11117



受政策严控+春节假期双重影响，供应量连续两月大幅走低，降幅均超50%，2月成交量略涨，近六月首次表现供不应求；价格11343元/m²，微增5%，价格波动较大，但整体表现坚挺



表：郑州商品房月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存	半年期去化周期
套数	2116	6884	——	——
面积 (万m²)	28.6	69.01	2003.2	15.9个月
均价 (元/m²)	——	11343	——	——
金额 (亿元)	——	78.33	——	——

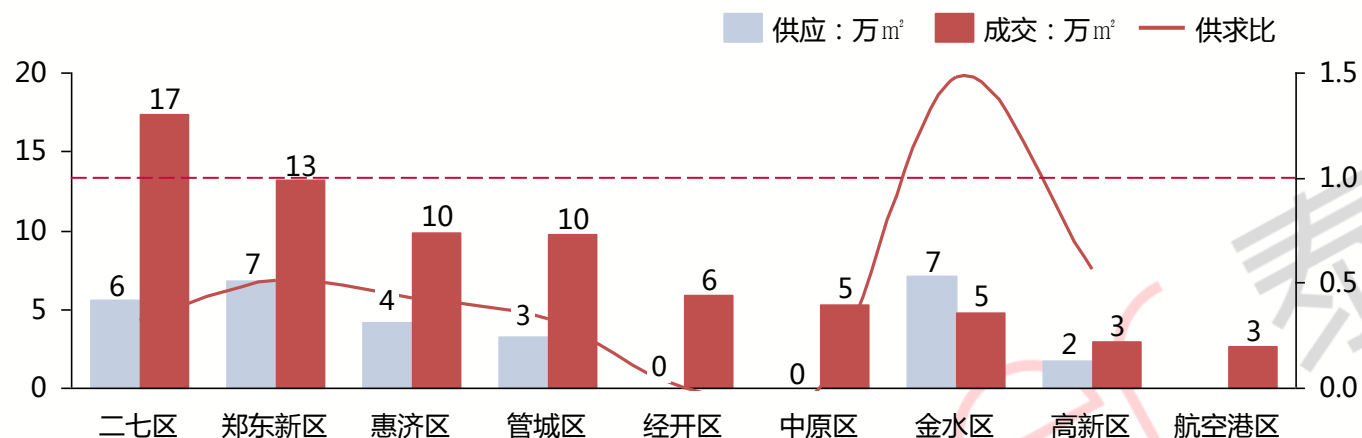
数据来源：郑州房管局备案数据，包含市内八区

商品房市场

受政策严控+春节假期双重影响，本月供应量严重减少，近六月首次表现供不应求，成交均价环比微增，近期价格波动较大，但整体表现坚挺。

- ◆ 2月商品房供应走低，成交回温，供应量29万m²，环比降66%，成交69万m²，较上月增18%，均价11343元/m²，略涨5%；
- ◆ 本月供应项目11个，仅美商龙湖一号、恒大悦龙台供应量超过5万m²；成交集中在二七区，主力项目为万科大都会（6.6万m²）、奥马和园（5.6万m²）、融创隴府（4.9万m²）。

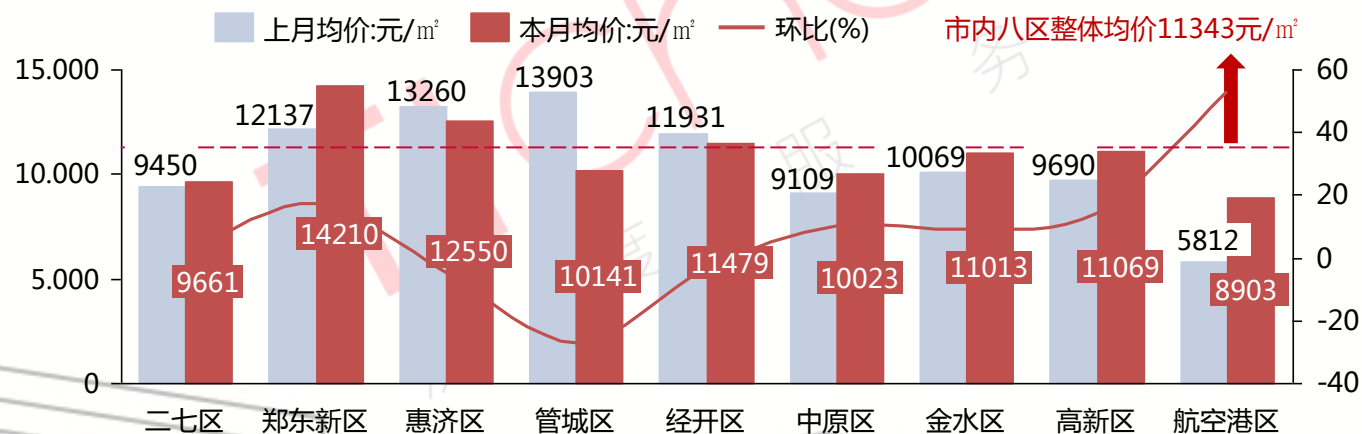
2017年2月郑州市区及航空港区商品房区域供求分析



2月商品房区域供求分析

- ◆ **供应**：金水区、郑东新区本月供应相对较多，均为7万 m^2 ，金水区美商龙湖一号集中供应6.1万 m^2 ，郑东新区主力供应项目为恒大悦龙台，5.2万 m^2 ；
- ◆ **成交**：二七区成交量17万 m^2 ，为本月主力成交区域，主要受万科大都会（6.6万 m^2 ），奥马和园（5.6万 m^2 ）集中备案带动；其次为郑东新区；
- ◆ 航空港区本月商品房成交2.7万 m^2 。

2017年2月郑州市区及航空港区商品房区域价格分析

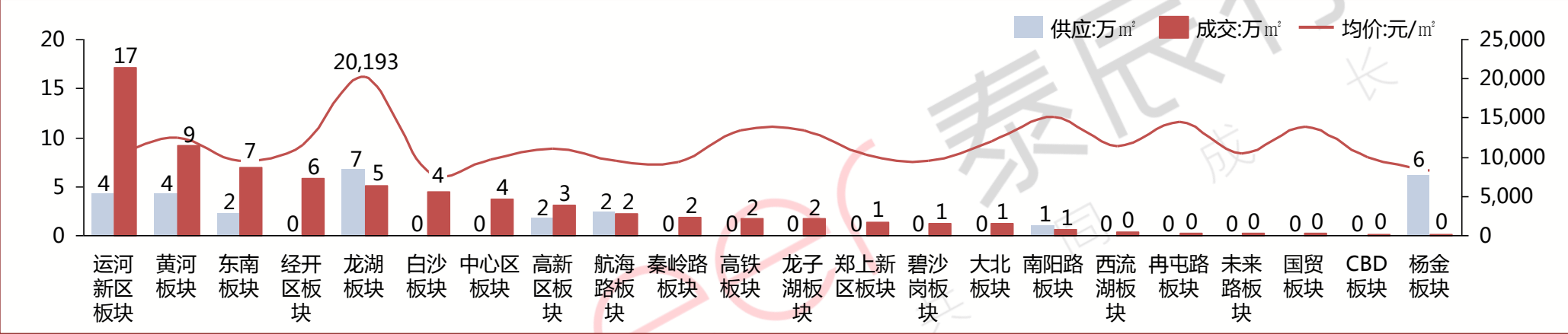


2月商品房区域价格分析

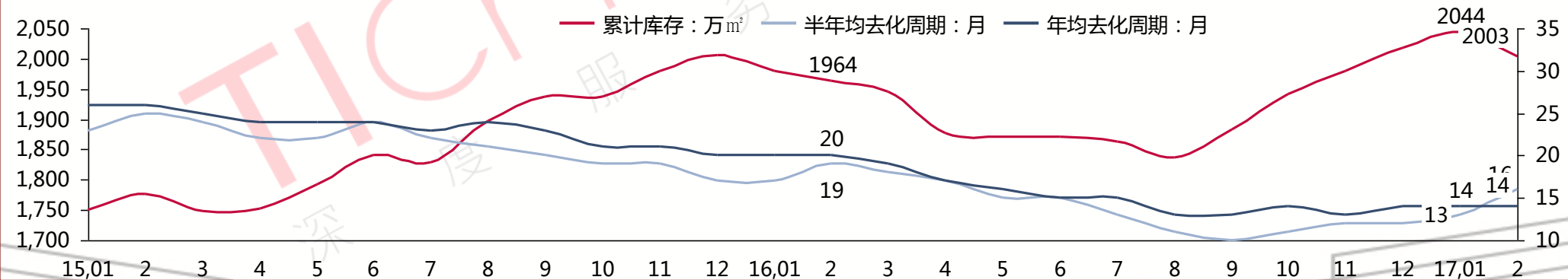
- ◆ 本月郑东新区、惠济区、经开区商品房成交均价超过本月市内八区总体均价；仅惠济区、管城区、经开区价格环比下降；
- ◆ 郑东新区均价最高，14210元/ m^2 ，环比涨17%，区域主力高价项目为亚新总部中心，成交面积1.5万 m^2 ，均价24356元/ m^2 ；
- ◆ 航空港区本月商品房成交均价8903元/ m^2 ，环比涨53%。

本月运河新区板块表现严重供不应求，主要受万科大都会、奥马和园集中备案影响；龙湖板块受个案影响供应明显，且均价最高；截止2月底，商品房库存2003万m²，较上月有所回落，去化周期15.9个月，近5个月表现上涨

2017年2月郑州市区商品房各板块成交量价分析

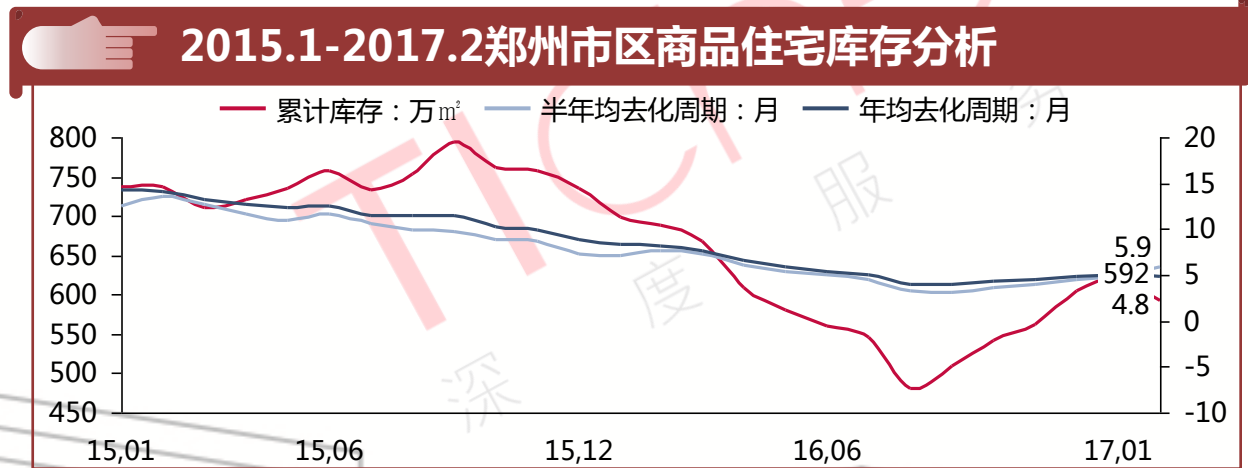
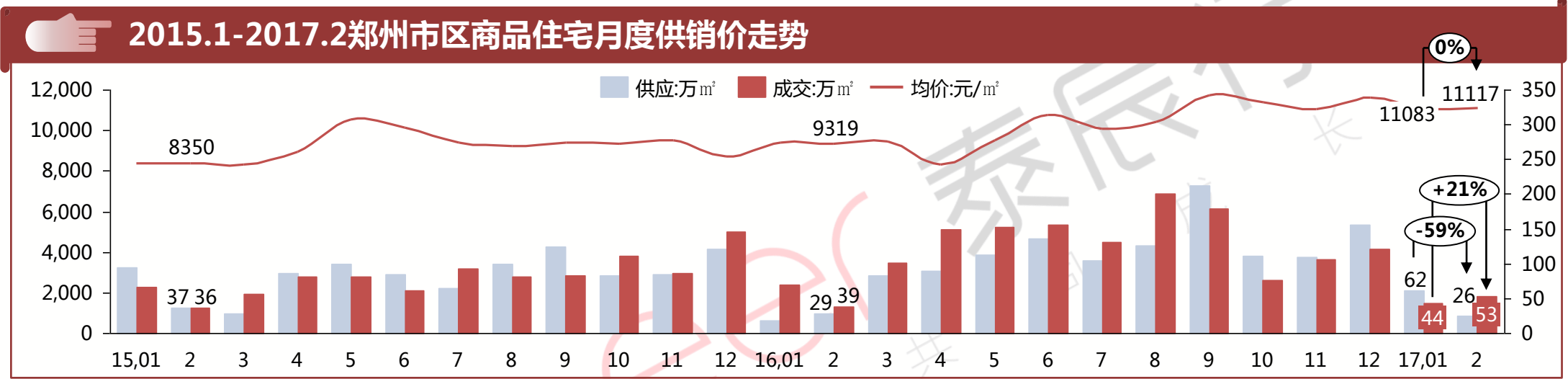


2015.1-2017.2郑州市区商品房库存分析



备注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年平均去化周期：存量/近6个月平均去化量
数据来源：郑州房管局备案数据

住宅表现与商品房基本一致，供应26万m²，大幅走低，成交略涨，价格11117元/m²，较上月持平；截止2月底，商品住宅库存592万m²，半年期去化周期5.9个月



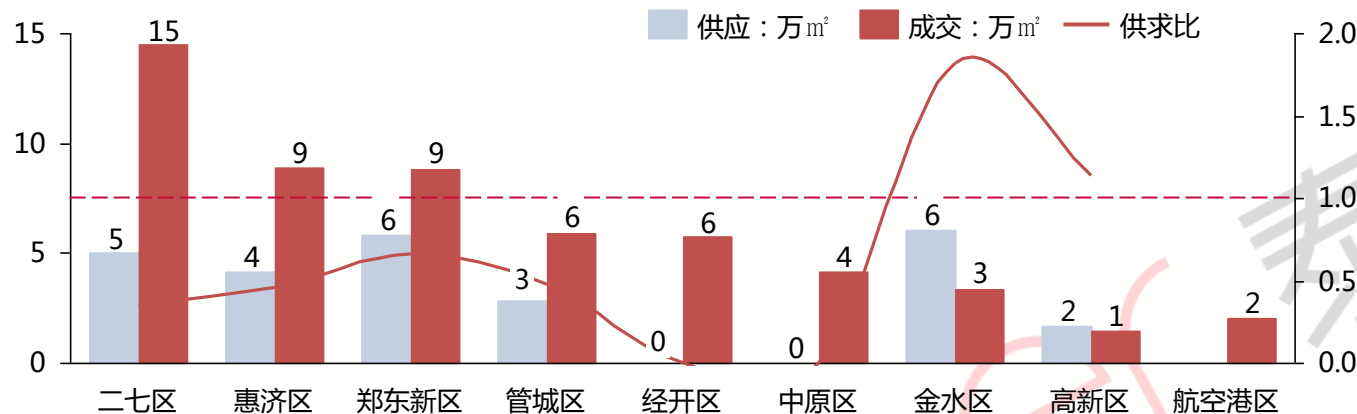
备注：年均去化周期：存量/近一年平均去化量；半年平均去化周期：存量/近6个月平均去化量

商品住宅市场

本月商品住宅成交表现与商品房基本一致，供应大幅走低，成交略涨，价格维稳，整体市场近六月首次表现供不应求；

- ◆ 供应：商品住宅新增供应26万m²，仅美商龙湖一号供应量超过5万m²；
- ◆ 成交：商品住宅成交53万m²，环比涨21%，均价11117元/m²，基本持平；成交主力项目为万科大都会6.6万m²，奥马和园5.6万m²，融创隳府4.9万m²；
- ◆ 库存：近六月首次下降，截止2月底累计库存592万m²，半年期去化周期5.9个月。

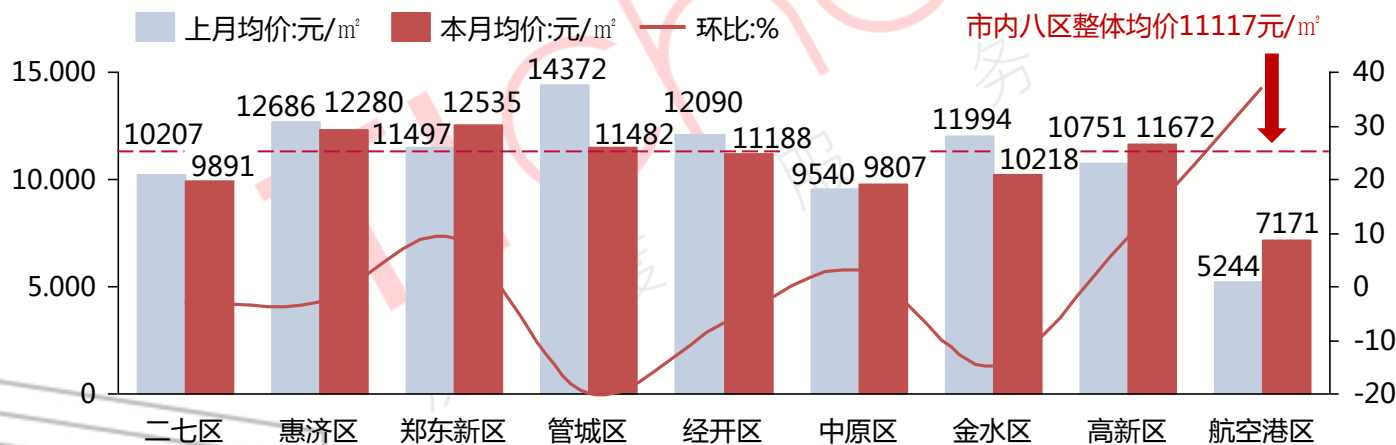
2017年2月郑州市区及航空港区商品住宅区域供求分析



2月商品住宅区域供求分析

- ◆ **供应**：金水区、郑东新区为主力供应区域，供应量均为6万㎡，金水区主要受美商龙湖一号集中供应影响，东区主力供应项目为恒大悦龙台；
- ◆ **成交**：二七区为主力成交区域，成交量15万㎡，区域表现明显供不应求，主力成交项目为万科大都会6.6万㎡、奥马和园5.6万㎡；
- ◆ 航空港区本月商品住宅成交2.1万㎡。

2017年2月郑州市区及航空港区商品住宅区域价格分析



2月商品住宅区域价格分析

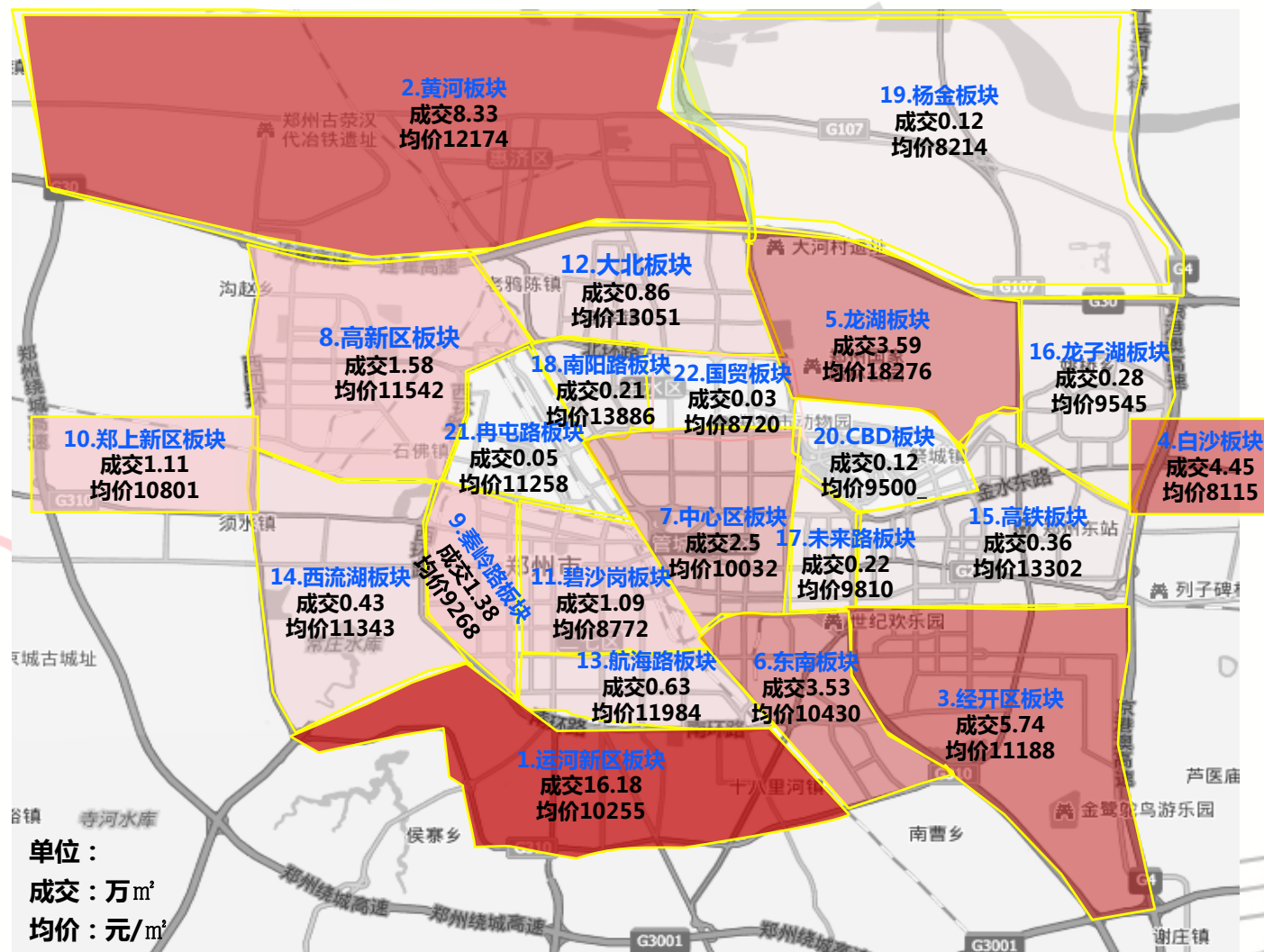
- ◆ 本月二七区、中原区、金水区成交均价低于住宅市内八区整体均价，其它市内五区价格表现不同程度上涨；
- ◆ 本月住宅成交均价以郑东新区为首，主要受鲁能公馆、蓝城蘭园、恒大悦龙台高价项目影响；其次为惠济区，主要受融创隳府拉动；
- ◆ 航空港区本月商品住宅成交均价7171元/㎡，环比涨7%。

数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

2017年2月郑州市区商品住宅各板块成交量价

2017年2月商品住宅各板块成交面积排名

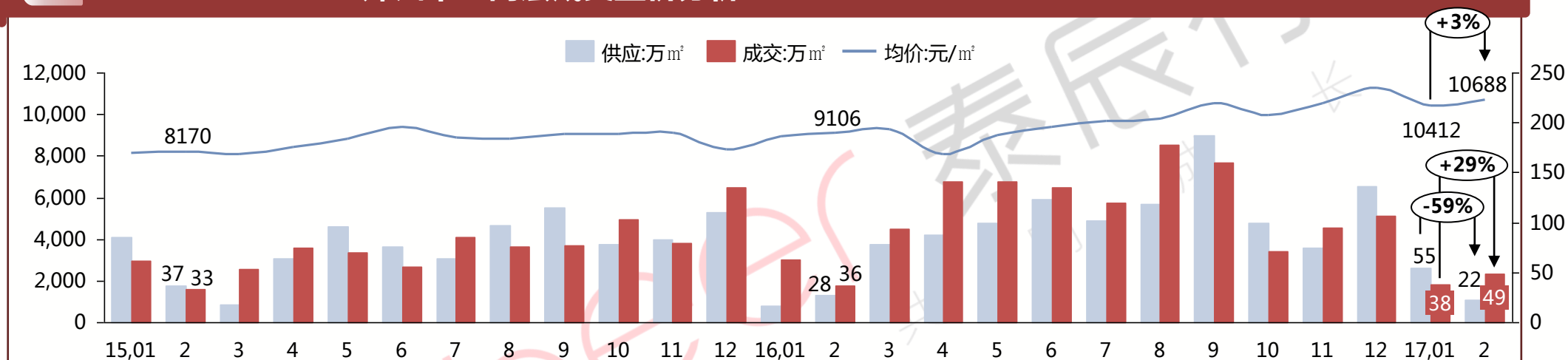
排名	板块	预售: 万 m ²	成交: 万 m ²	均价: 元/ m ²
1	运河新区板块	3.96	16.18	10255
2	黄河板块	4.13	8.33	12174
3	经开区板块	0.00	5.74	11188
4	白沙板块	0.00	4.45	8115
5	龙湖板块	5.82	3.59	18276
6	东南板块	1.90	3.53	10430
7	中心区板块	0.00	2.50	10032
8	高新区板块	1.68	1.58	11542
9	秦岭路板块	0.00	1.38	9268
10	郑上新区板块	0.00	1.11	10801
11	碧沙岗板块	0.00	1.09	8772
12	大北板块	0.00	0.86	13051
13	航海路板块	2.02	0.63	11984
14	西流湖板块	0.00	0.43	11343
15	高铁板块	0.00	0.36	13302
16	龙子湖板块	0.00	0.28	9545
17	未来路板块	0.00	0.22	9810
18	南阳路板块	0.00	0.21	13886
19	杨金板块	6.03	0.12	8214
20	CBD板块	0.00	0.12	9500
21	冉屯路板块	0.00	0.05	11258
22	国贸板块	0.00	0.03	8720
合计		25.54	52.84	11117



数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

本月高层整体表现供不应求，供应22万 m^2 ，环比降59%，成交49万 m^2 ，均价10688元/ m^2 ，微增；主力项目以二七区为主，万科大都会、奥马和园、融创隳府，成交量占高层总成交的32%

2015.1-2017.2郑州市区高层成交量价分析



2月高层市场成交主力项目

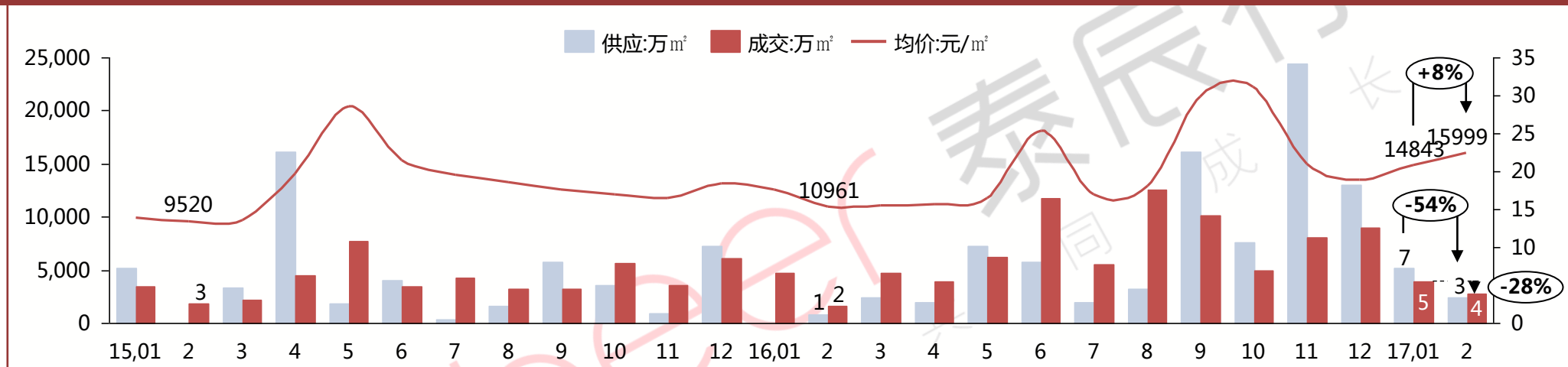
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万 m^2)	金额 (万元)	套数	均价 (元/ m^2)
1	万科大都会	二七区	运河新区板块	6.03	70687	637	11727
2	奥马和园	二七区	运河新区板块	5.60	36431	374	6501
3	融创隳府	惠济区	黄河板块	4.13	50099	387	12144
4	东润城	郑东新区	白沙板块	2.73	20937	265	7677
5	物华国际	金水区	中心区板块	2.40	23550	252	9815

备注：13层以上（含13层）备案产品，奥马和园为前期低价内购房集中备案

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

洋房供销基本持平，供应3万m²，成交4万m²，均价15999元/m²，环比略涨8%；主力成交项目为融创隳府、万科大都会、蓝城蘭园，成交量占主力前五的71%，占本月洋房成交总量的46%

2015.1-2017.2郑州市区洋房成交量价分析



2月洋房市场成交主力项目

序号	项目名称	区域	板块	面积 (万m ²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m ²)
1	融创隳府	惠济区	黄河板块	0.76	11777	56	15401
2	万科大都会	二七区	运河新区板块	0.55	8591	39	15625
3	蓝城蘭园	郑东新区	龙湖板块	0.47	14411	28	30576
4	正弘澜庭叙	惠济区	黄河板块	0.37	5603	26	15201
5	绿地澜庭	经开区	经开区板块	0.35	5202	22	14963

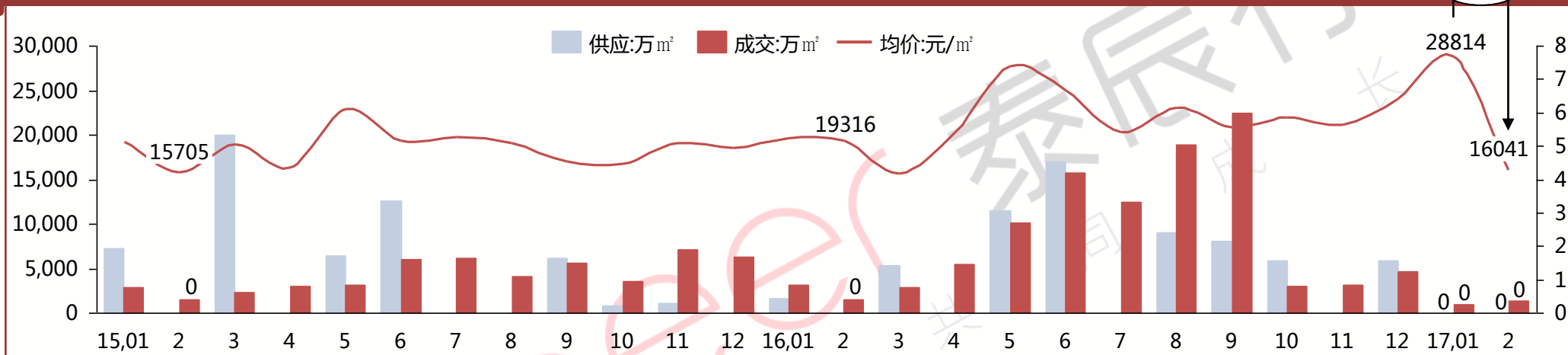
备注：6-12层备案产品

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

别墅供销均与上月表现持平，价格受个案影响，跌幅明显；本月成交别墅项目较少，共7个，排名前三主力项目成交总量占本月别墅总量的64%



2015.1-2017.2月郑州市区别墅成交量价分析



2月别墅市场成交主力项目

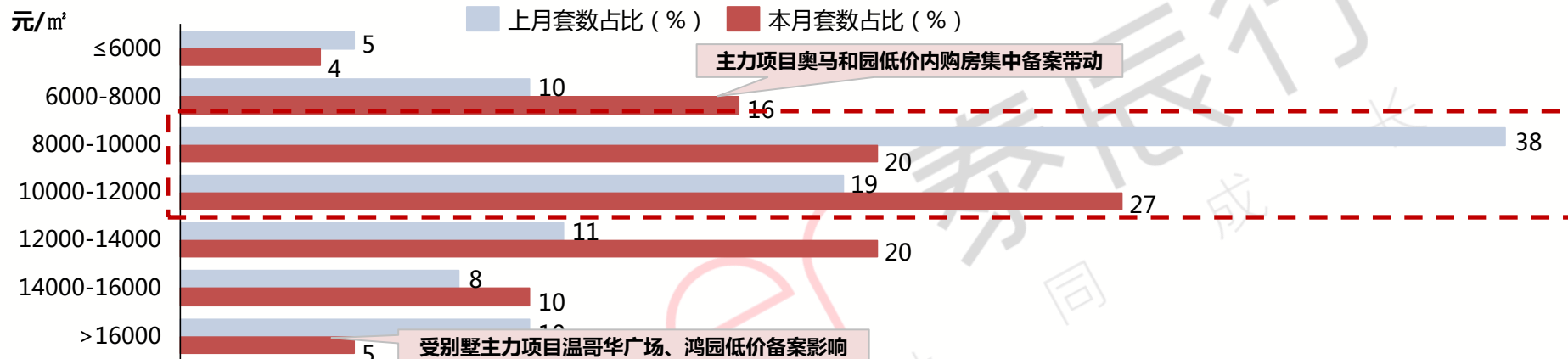
序号	项目名称	区域	板块	面积 (万 m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	温哥华广场	郑东新区	CBD板块	0.12	1122	2	9500
2	鸿园	金水区	杨金板块	0.07	458	3	6173
3	碧桂园翡翠湾	经开区	经开区板块	0.04	935	1	22355
4	金沙湖高尔夫观邸	经开区	经开区板块	0.04	1054	1	29267
5	正南玉兰谷	惠济区	黄河板块	0.04	371	1	10438

备注：5层以下（含5层）备案产品，具体根据项目而定；本月早期项目温哥华广场低价集中备案，另外鸿园前期低价内购房源备案，拉低均价

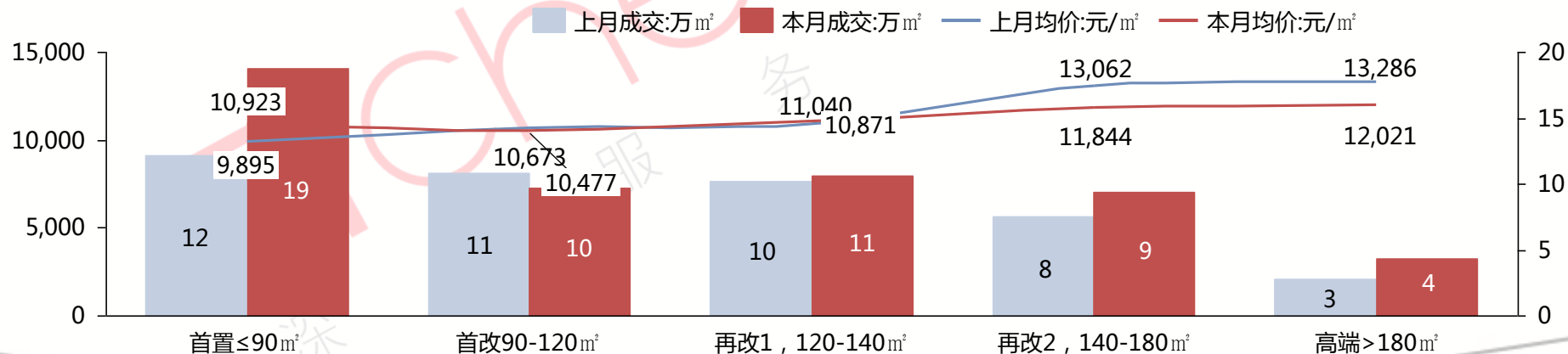
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

受预售严控影响，多项目备案价格与当前实际价格差异逐步减小，本月主力均价段较上月涨势明显，1-1.6万元/ m^2 不同程度上涨，主力集中至1-1.2万元/ m^2 之间；90 m^2 以内首置产品仍为主力，量价齐增

2017年2月商品住宅单价段分析



2017年2月商品住宅需求分析



二七、高新、惠济、金水、中原区以90m²以内首置产品为绝对成交主力，占比均超50%；管城区受个案绿都紫荆华庭、德风美瑜广场影响，90-140m²占比较高，东区各面积段占比相对均衡

2017年2月郑州市八区成交结构

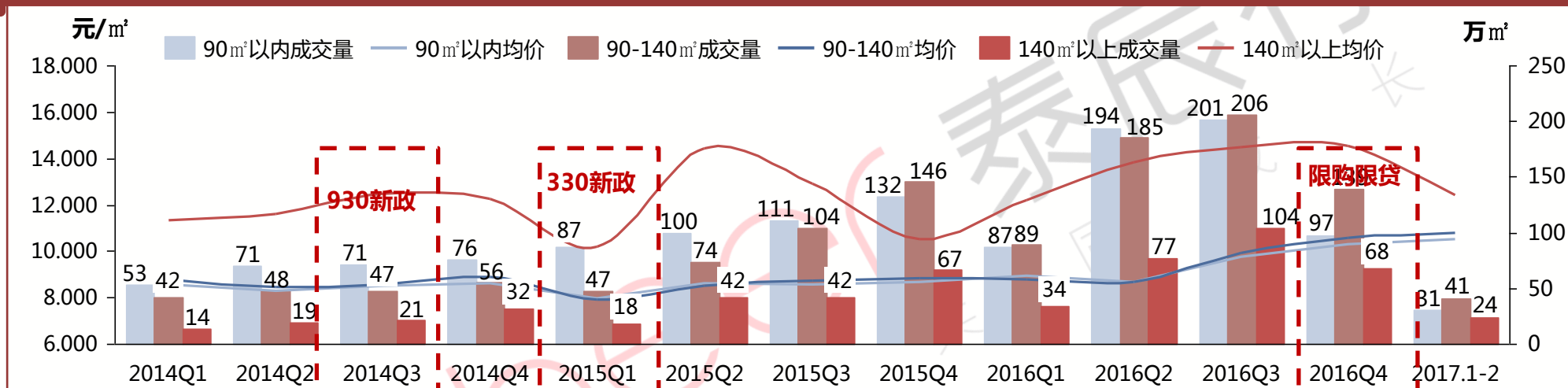
置业类型/区域	首置≤90m²	首改90-120m²	再改1:120-140m²	再改2:140-180m²	高端 > 180m²
二七区	55%	9%	8%	21%	7%
高新区	52%	38%	2%	8%	1%
管城区	34% 受个案绿都紫荆华庭、德风美瑜广场影响，90-140m²占比较高	12%	22%	1%	1%
惠济区	55%	4%	33%	8%	1%
金水区	58%	18%	15%	8%	2%
经开区	40%	26%	26%	6%	2%
郑东新区	21%	30%	10%	28%	11%
中原区	58%	19%	17%	5%	1%

2017年1-2月郑州市八区成交结构

置业类型/区域	首置≤90m²	首改90-120m²	再改1:120-140m²	再改2:140-180m²	高端 > 180m²
二七区	51%	10%	9%	22%	7%
高新区	45%	43%	5%	6%	0%
管城区	31%	40%	25%	3%	0%
惠济区	49%	3%	30%	17%	1%
金水区	55%	16%	15%	10%	5%
经开区	39%	22%	29%	8%	2%
郑东新区	19%	31%	16%	23%	11%
中原区	51%	29%	14%	5%	2%

2017年1-2月郑州累计成交仍以90-140m²改善产品为主；90m²以内首置与90-140m²改善产品价格走势一致且价差较小，140m²以上再改及高端产品价格偏高且近两年波动较大

2014年-2017年2月各面积段产品量价季度走势



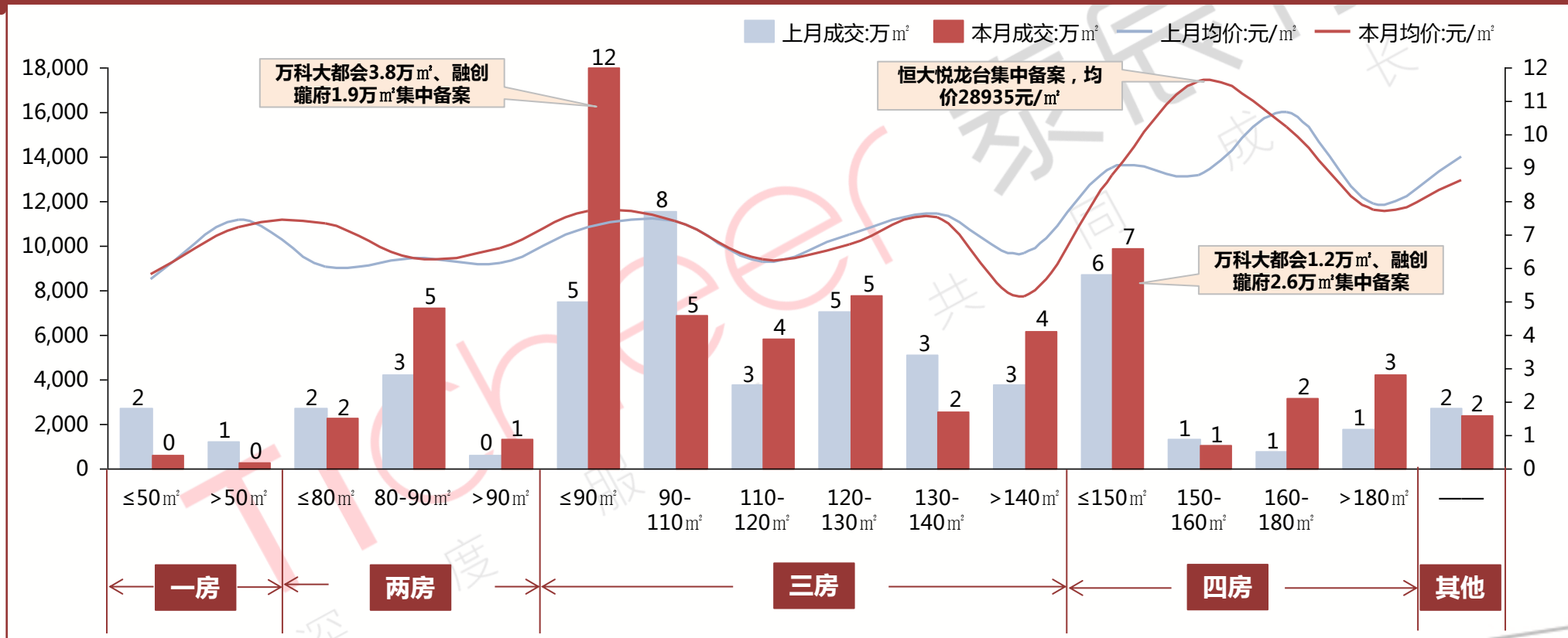
2014年-2017年2月各面积段产品量价整体趋势

年份	成交量占比			各面积段均价涨幅			各面积段均价：元/m ²		
	≤90m ²	90-140m ²	≥140m ²	≤90m ²	90-140m ²	≥140m ²	≤90m ²	90-140m ²	≥140m ²
2014	49%	35%	16%	—	—	—	8474	8667	12010
2015	44%	38%	17%	-0.1%	-0.5%	0.3%	8466	8624	12048
2016	39%	42%	19%	10.5%	10.5%	16.4%	9358	9533	14018
2017.1-2	32%	43%	25%	12.4%	13.0%	-11.4%	10520	10770	12426

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

本月90m²以内刚需三房、150m²以内四房受万科大都会、融创隳府集中备案影响，成交量较高，尤其90m²以内三房成交12万m²，为2月房型面积段成交主力；150-160m²四房受恒大悦龙台拉动，均价增幅明显

2017年2月郑州市区商品住宅成交面积段分析



20-40岁为各面积段主力购房群体，尤其250m²以下各面积段对应占比均超50%；刚需产品客户偏年轻，主力为20-30岁，改善以30-40岁为主，再改+高端产品主力客户年龄范围相对更广，年长客户占有一定比例



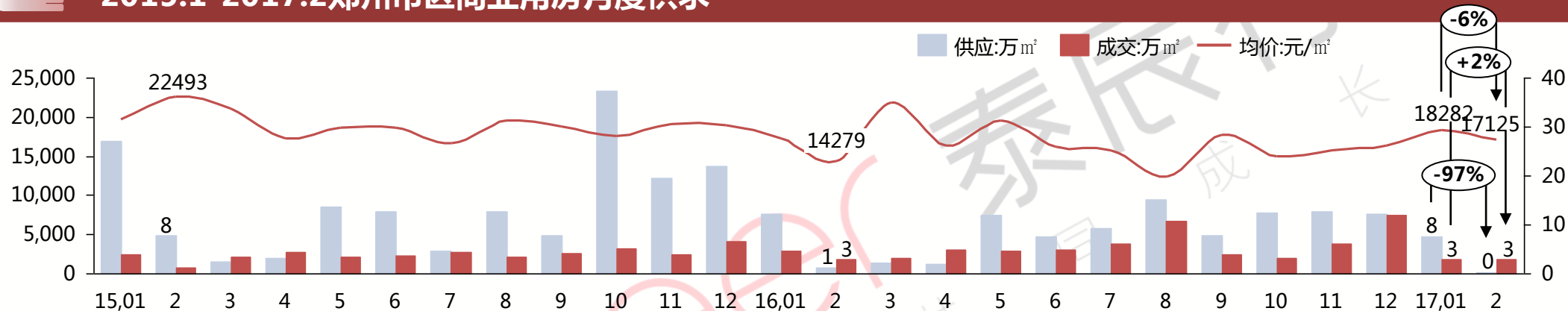
2017年2月郑州新建商品住宅成交结构对应年龄段分析（套数占比）

	面积段 \ 年龄段	0-20岁	20-30岁	30-40岁	40-50岁	50-60岁	> 60岁
刚需为主	≤70m ²	1%	43%	29%	7%	12%	8%
	70-90m ²	2%	49%	29%	13%	5%	2%
	90-120m ²	3%	43%	30%	16%	6%	2%
首改	120-140m ²	2%	30%	40%	17%	7%	3%
再改+高端	140-180m ²	4%	25%	27%	25%	13%	6%
	180-250m ²	4%	24%	27%	25%	9%	10%
	> 250m ²	0%	24%	18%	18%	29%	12%

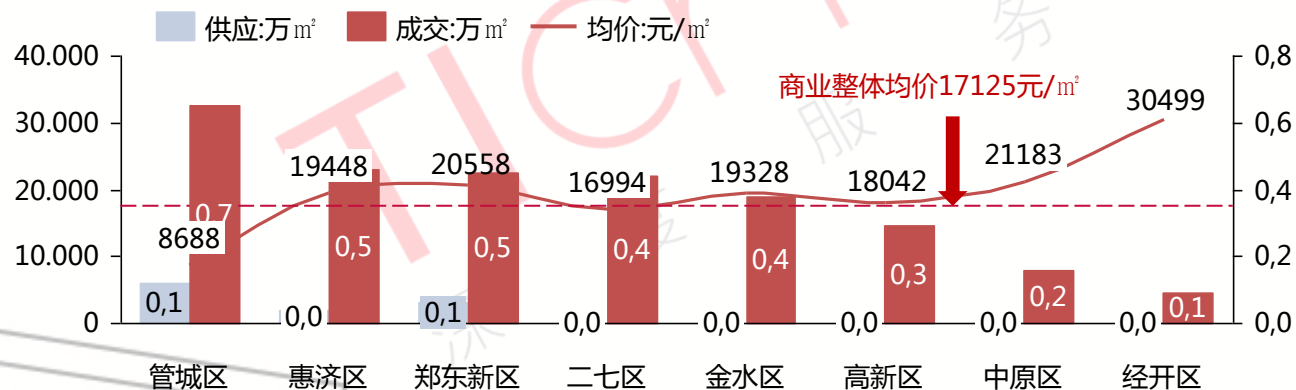
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房；另外剔除<0岁及>100岁不正常年龄；

本月商业仅供应0.22万 m^2 ，环比跌幅明显，成交3万 m^2 与上月持平，均价17125元/ m^2 ，微降6%；管城区成交量相对较高，0.7万 m^2 ，经开区均价30499元/ m^2 ，位居第一；本月成交主力为碧源月湖、银座时代广场、升龙城

2015.1-2017.2郑州市区商业用房月度供求



2017年2月郑州市区商业用房区域供求



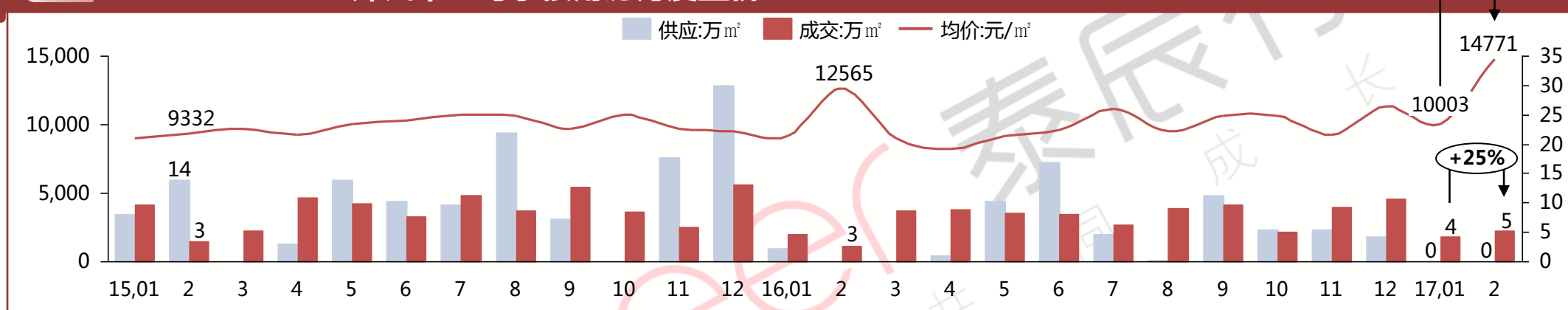
市内八区月度商业项目成交面积TOP5

(金额:万元, 面积:万 m^2 , 均价:元/ m^2)

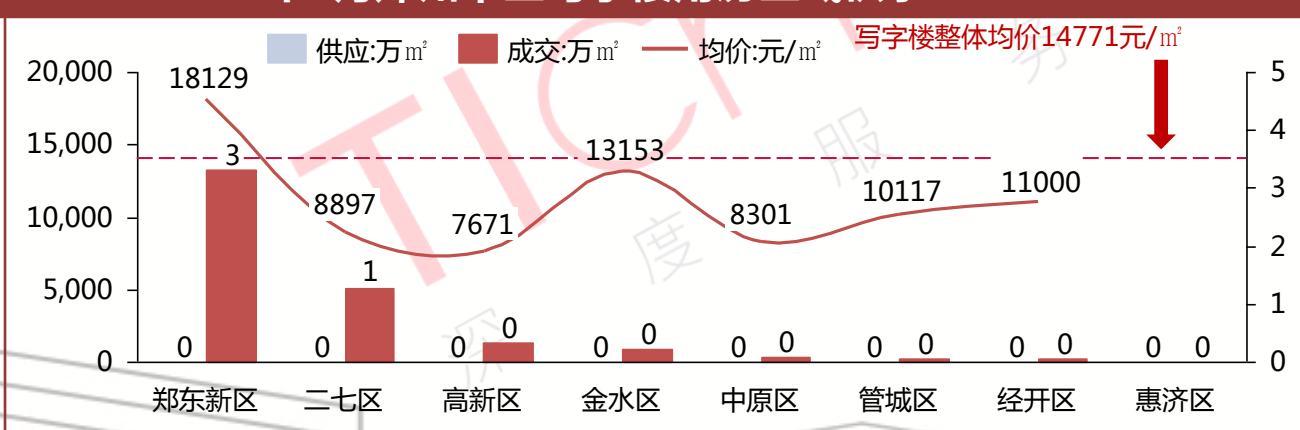
排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	碧源月湖	惠济区	0.43	8634	65	20105
2	银座时代广场	管城区	0.40	1806	1	4500
3	升龙城	二七区	0.23	3953	5	17336
4	翰林国际城	高新区	0.19	3105	8	16071
5	郑东商业中心	郑东新区	0.14	2033	10	14518

写字楼2月无供应，成交5万 m^2 ，均价14771元/ m^2 ，量价齐增；区域特征明显，成交量价均以郑东新区为首，东区成交面积占写字楼总量的62%，亚新总部中心成交量居首位

2015.1-2017.2郑州市区写字楼用房月度量价



2017年2月郑州市区写字楼用房区域供求

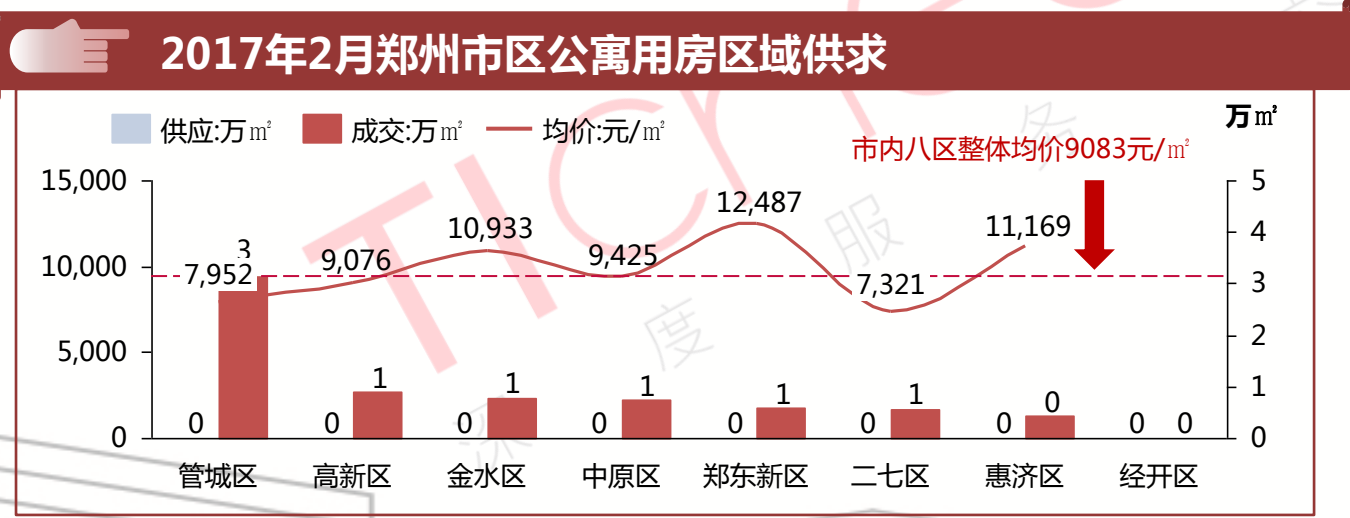
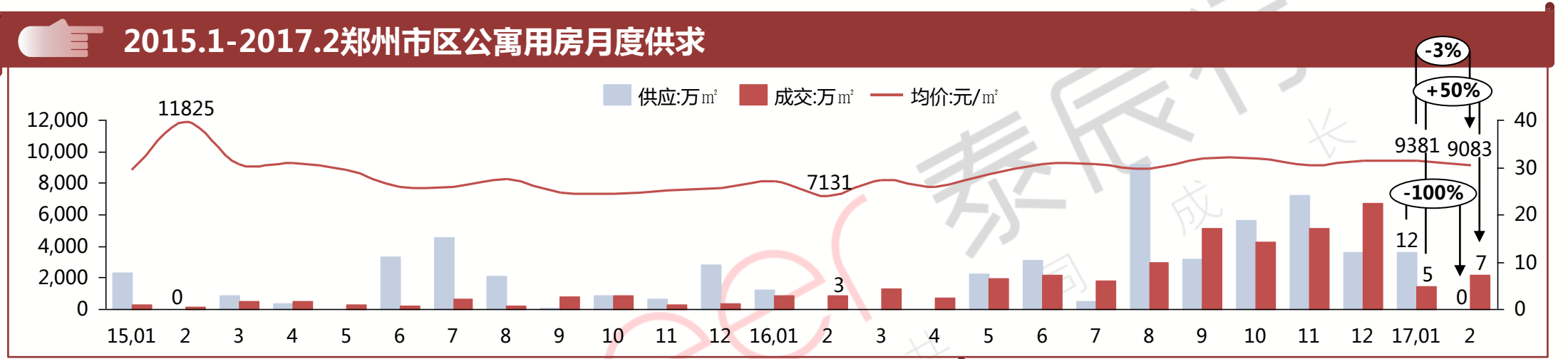


市内八区月度写字楼项目成交面积TOP5

(金额:万元,面积:万 m^2 ,均价:元/ m^2)

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	亚新总部中心	郑东新区	1.54	37473	76	24356
2	绿地滨湖国际城	二七区	0.44	3642	38	8329
3	永和龙子湖广场	郑东新区	0.44	5252	18	12055
4	郑东商业中心	郑东新区	0.30	3107	21	10344
5	正商城	二七区	0.24	2023	10	8513

本月公寓无供应，成交7万m²，较上月有所增加，均价9083元/m²，环比微降3%；管城区为区域主力，成交量占总量44%，均价以郑东新区最高，12487元/m²；主力项目为光之谷、和昌湾景国际、鑫苑鑫家



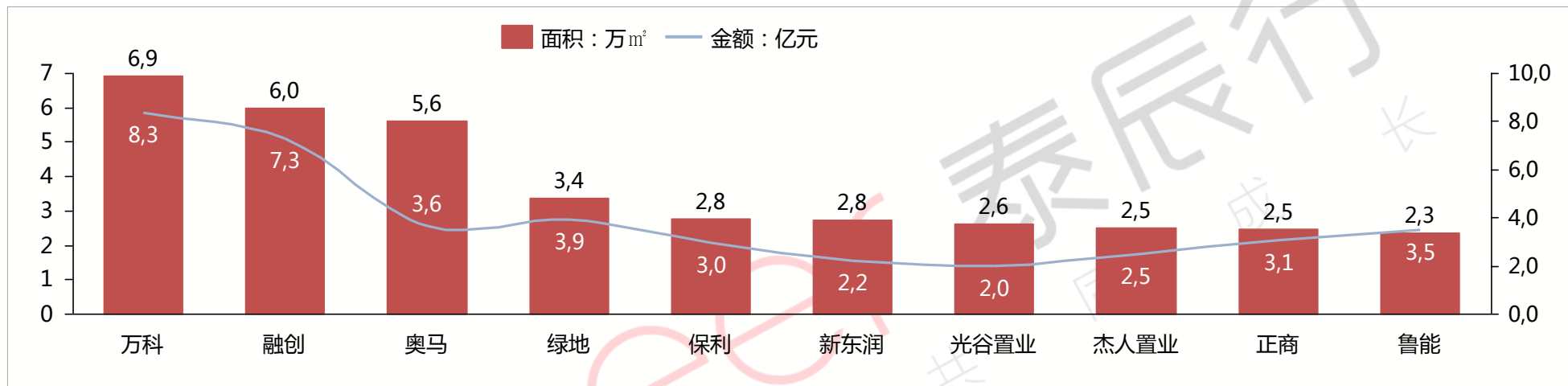
市内八区月度公寓项目成交面积TOP5
(金额:万元, 面积:万m², 均价:元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	光之谷	管城区	2.63	19597	536	7458
2	和昌湾景国际	中原区	0.42	3882	97	9306
3	鑫苑鑫家	二七区	0.41	2547	68	6172
4	公园道1號	高新区	0.39	3360	76	8616
5	正商四大铭筑	郑东新区	0.36	4702	83	12933

数据来源: 郑州房管局备案数据, 公寓选取40年产权统计所得



2月房企商品房销售面积TOP10



1-2月房企商品房销售面积TOP10

—	宏江地产	万科	融创	康桥	绿地	奥马	新东润	绿都	正商	保利
面积 万m ²	14.74	8.45	8.10	6.93	5.82	5.60	4.71	4.55	3.79	3.76
金额 亿元	14.23	10.36	9.85	11.14	6.75	3.64	3.66	4.85	4.55	3.98

公开地块竞争激烈，土地市场亟待新增供应

- 2月份，郑州市内八区土地市场无供应，成交40宗；截止2017年3月，16年四季度住宅用地预供应地块已全部成交，17年前两个月新增供应不足，目前土地市场亟待新增供应；
- 从2月份土地竞拍过程来看，公开地竞拍依旧激烈，房企对于公开土地的争夺趋于白热化，多宗地块触发熔断，进入竞价环节，而成立马甲公司参与竞拍，成为增加获取土地几率的有效途径之一。

供应低位，成交热度不减，后期将持续升温

- 2017年2月郑州市内八区商品房供应29万 m^2 （-66%），销售69万 m^2 （+18%），均价11343元/ m^2 （+5%），近六月首次表现供不应求，库存走低，截止2月底商品房累计库存2003万 m^2 ，去化周期16个月；商品住宅2月供应26万 m^2 （-59%），销售53万 m^2 （+21%），均价11117元/ m^2 （持平），库存592万 m^2 ，去化周期6个月；
- 政策严控+春节假期，商品住宅供应大幅走低；成交表现与供应表现倒挂，一方面受外地户籍2年个税可补缴影响，另一方面受低价房源备案（为平抑房价）影响；随着金三银四到来，项目营销节点陆续展开，市场将持续升温。

04

开盘当天**销售额**排名前三项目

楼市营销

康桥香溪郡开盘销售额**9.2亿**
(推560套, 售513套, 去化率92%)

01

恒大悦龙台开盘销售额**5.6亿**
(推236套, 售105套, 去化率45%)

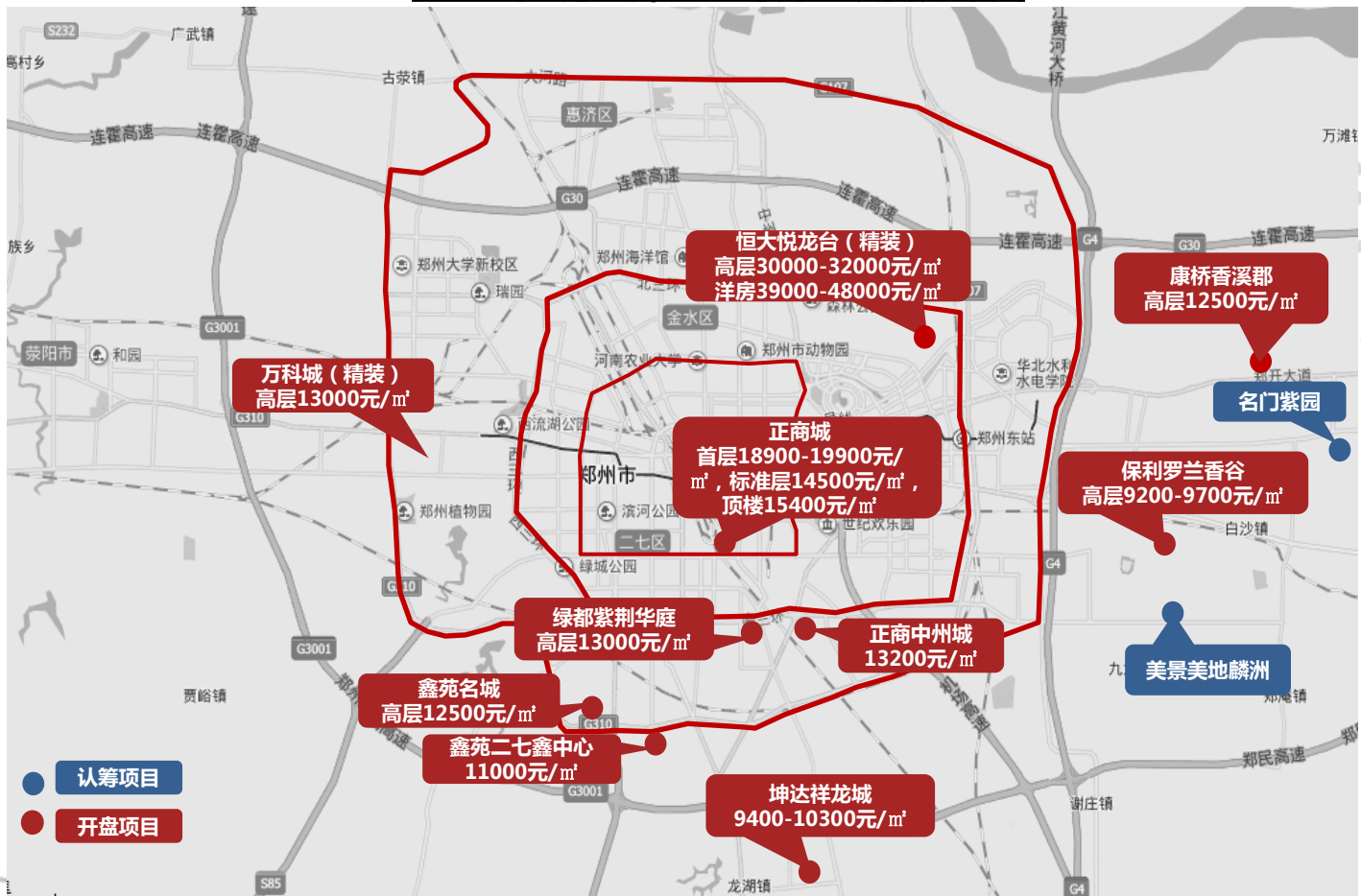
02

绿都紫荆华庭开盘销售额**3.6亿**
(推324套, 售278套, 去化率86%)

03

2月受春节假期及项目拿证影响，仅10个项目开盘，环比基本持平；开盘项目主要分布在东部、南部片区

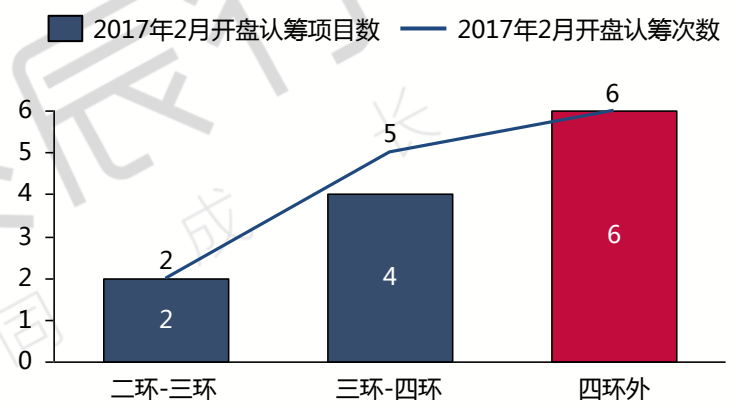
2017年2月大郑州认筹开盘项目分布图



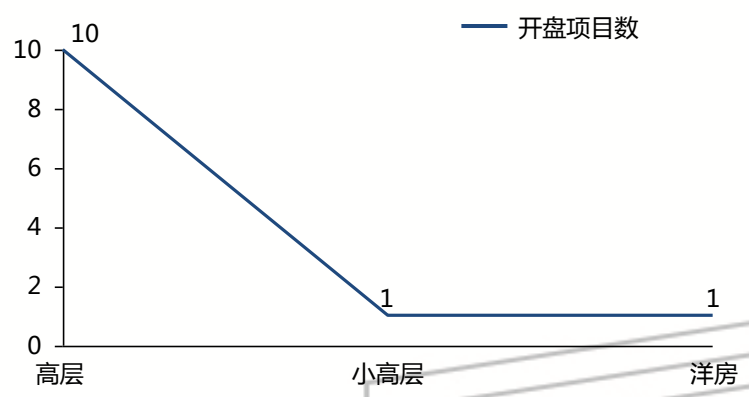
注：本月绿都紫荆华庭开盘2次，受备案影响，价格微降

注：根据泰辰周末活动监控统计

2017年2月大郑州认筹开盘项目



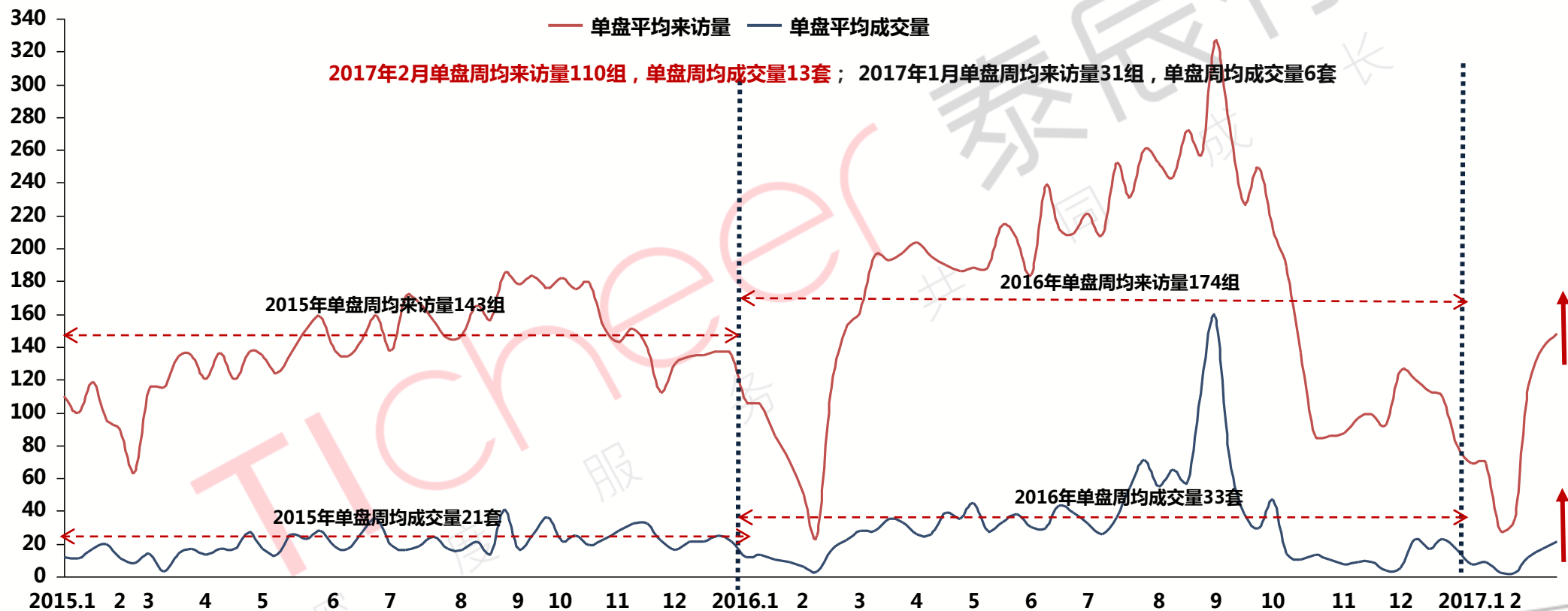
2017年2月大郑州各物业类型开盘项目数量



春节过后，2月市场处于回暖期，周均来访量及成交量环比增幅明显，随着项目节点逐渐展开，预计3月市场继续升温



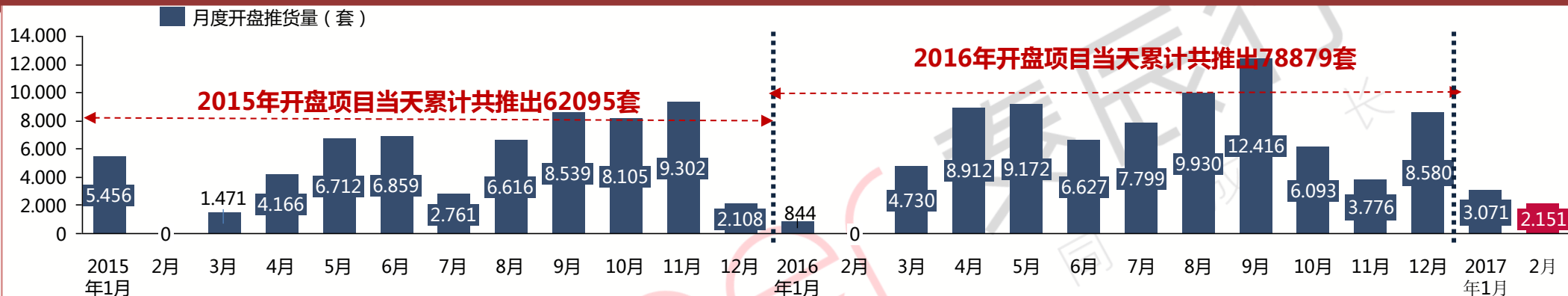
2015年1月1周-2017年2月4周典型项目监控周数据走势



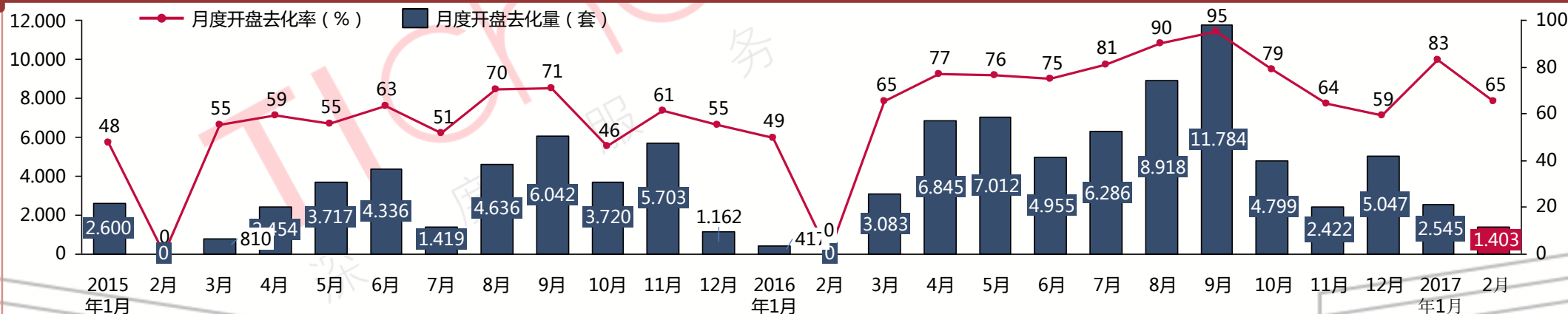
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，监控项目共计104个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟）

2月商品住宅开盘当天累计推2151套，售1403套，整体去化率65%；仅康桥香溪郡及恒大悦龙台推量在200套以上

2015-2017年2月大郑州商品住宅开盘当天推货量走势



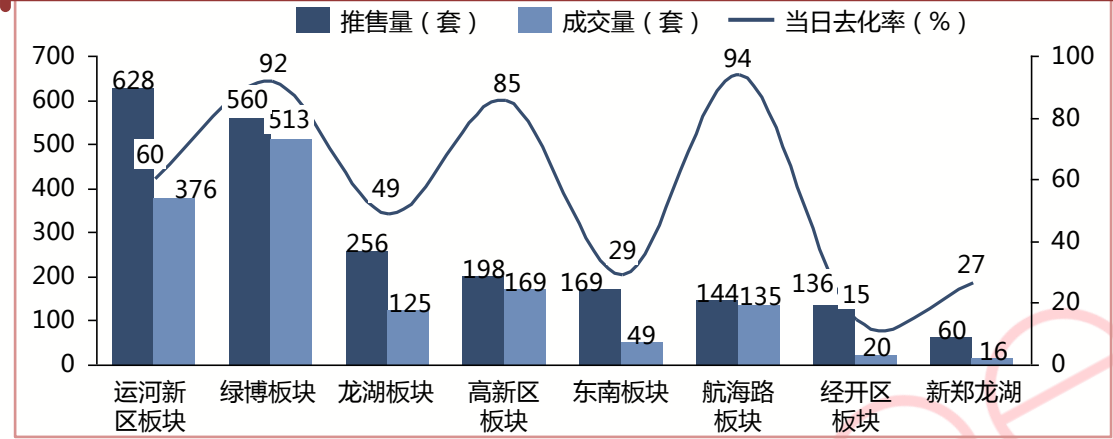
2015-2017年2月大郑州商品住宅开盘当天去化量及去化率走势



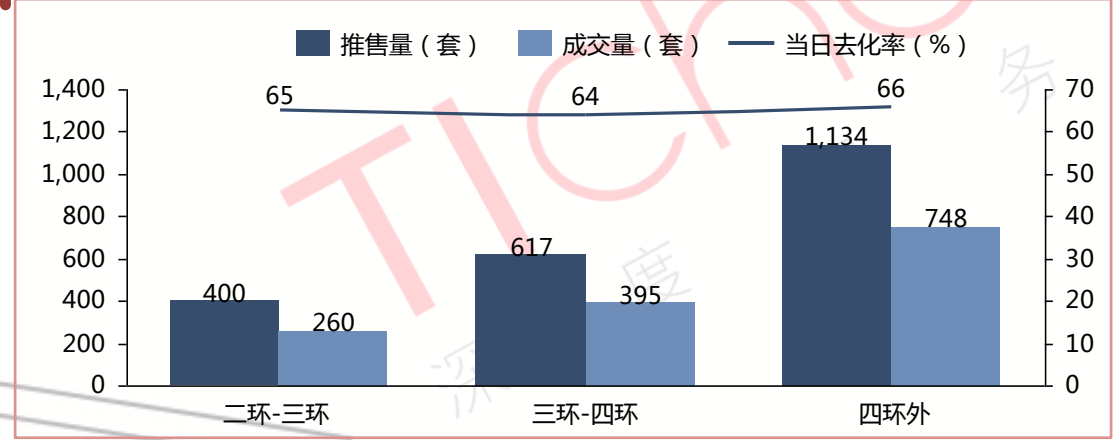
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

2月开盘项目主要分布东南片区，三环以外项目；销售额来看，康桥香溪郡居首，其次恒大悦龙台，开盘当天均破5亿元

2017年2月大郑州商品住宅开盘当日按板块分布



2017年2月大郑州商品住宅开盘当日按环线分布

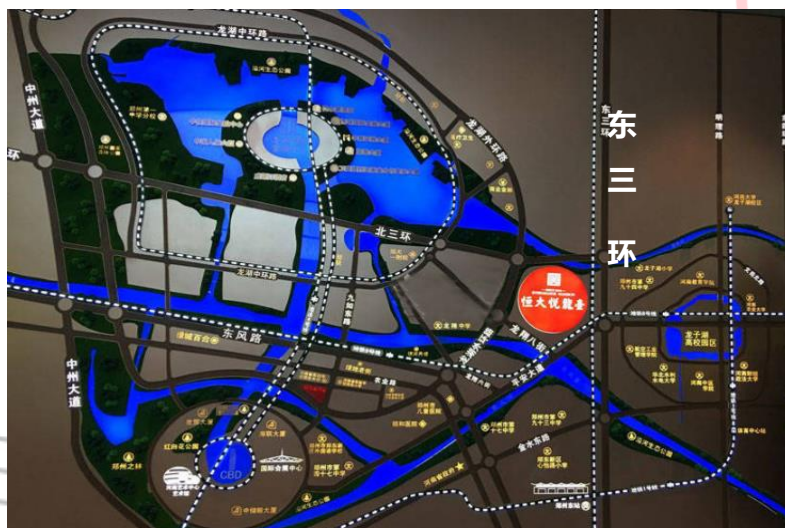


本月开盘项目当天销售额排名

去化率	项目名称	推量 (套)	去化 (套)	销售面积估算值 (万方)	成交额估算值 (亿元)
92%	康桥香溪郡	560	513	7.7	9.2
45%	恒大悦龙台	236	105	1.6	5.6
86%	绿都紫荆华庭	324	278	2.8	3.6
94%	正商城	144	135	1.9	2.8
85%	万科城	198	169	1.5	1.9
55%	鑫苑名城	124	68	0.7	0.87
29%	正商中州城	169	49	0.5	0.6
17%	鑫苑二七鑫中心	180	30	0.28	0.3
15%	保利罗兰香谷	136	20	0.24	0.23
27%	坤达祥龙城	60	16	0.15	0.15

注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

2月26日上午3栋高层、下午2栋洋房开盘，高层推206套，售75套；洋房推30套，售罄；整体去化率45%



项目地址	郑东新区龙湖外环路与龙翔八街交会处
基本信息	总占地约110亩；总建面27万 m^2 ，容积率2.5，绿地率36.8%
项目规划	- 项目共规划13栋高层和7栋洋房；配套1300m^2业主专享会所、9班双语幼儿园 - 产品情况：高层133-142m^2三房，152-200m^2四房；洋房154m^2三房，175-220m^2四房 - 项目采用新中式建筑风格，立体山水园林规划
所开房源	高层1#、2#、11#房源开盘，洋房18#及19#房源
推出产品	高层139 m^2 三房26套、155-186 m^2 四房180套；洋房141-200 m^2 30套
去化情况	高层推206套，售75套；洋房推30套，售30套；累计推236套，售105套，整体去化率45%
开盘时间及选房方式	2017年2月26日在大河锦悦饭店摇号选房
蓄客及到访情况	前期认筹排号约200组，当天到访约150组，到访率75%
客户情况	以改善客户为主，看好北龙湖区域发展的外地人，置业目的改善及投资，年龄在30-50岁之间
优惠方式	①交5万享85折；②当天选房享受97折；③按时签约享受99折；④全款享受95折
项目价格方面	高层30000-32000元/ m^2 ；洋房39000-48000元/ m^2
竞品价格	亚新茉莉公馆（封盘中），正商善水上境高层28000-32000元/ m^2 、洋房33000-51000元/ m^2
装修标准	高层3500元/ m^2 ；洋房5000元/ m^2

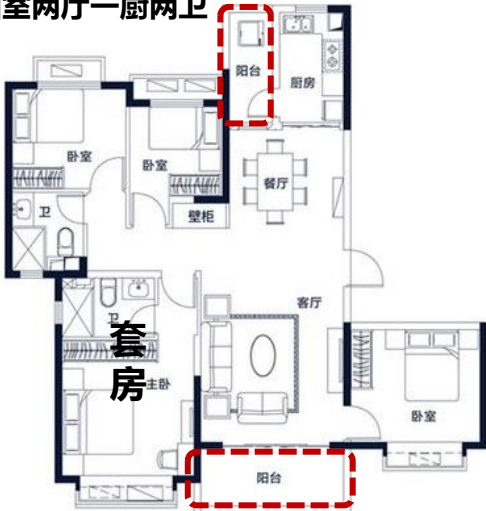
本次开盘推出高层139㎡三房、155-186㎡四房；洋房141-200㎡；高层3万-3.2万元/㎡，洋房3.9万-4.8万元/㎡

物业类型	楼栋	层数	单元	梯户	面积	推出套数	销售套数	去化率	成交均价（元/㎡）
高层	1#	26F	1	2T2	139㎡三房	26	22	85%	30000-33000元/㎡
					160㎡四房	26	12	46%	
	2#	25F	2		180-186㎡四房	104	11	11%	
	11#	25F	1		155㎡四房	50	30	60%	
洋房	18#	5F	1		141㎡三房	30	30	100%	38000-48000
	19#	5F	2		159㎡				
					200㎡				
	合计					236	105	45%	——

户型展示 高层建筑总面积139㎡
三室两厅一厨两卫



高层建筑总面积155㎡
四室两厅一厨两卫



高层建筑总面积186㎡
四室两厅一厨两卫



洋房建筑总面积200㎡
四室两厅一厨两卫



恒大品牌+区域价值+精装修

项目优势：

- ◆ **品牌效应**：恒大悦龙台为恒大打造的高端改善项目，恒大品牌效应强大，老业主及品牌追随者较多。
- ◆ **区域升值潜力**：项目地处郑东新区龙湖副CBD核心区，郑州高端金融服务、休闲娱乐和高档居住区，周边有龙湖生态水域及生态走廊，景观环境优越。
- ◆ **精装修交付**：精装修交付，高层精装标准3500元/㎡，洋房精装标准5000元/㎡。

开盘效果分析

- ◆ **销售分析**：开盘当天共推206套高层房源、30套洋房，整体去化率仅为45%；当天上午推出高层，其中1#及2#楼临近北三环高架，居住舒适度稍差。此次推出高层产品面积区间139-186㎡，高层小面积的户型销售较好，大面积户型相比较去化效果差；当天下午推出洋房30套，全部售罄，去化率100%。此次洋房推量较少，洋房与高层同步启动认筹，前期蓄客较多。
- ◆ **客户分析**：以改善客户为主，看好北龙湖区域发展的外地人，置业目的改善及投资，年龄在30-50岁之间。受限贷限购影响，部分客户失去购房资格，同时处于观望的态度，当天到访约150组，到访率约75%。
- ◆ **价格分析**：开盘当天高层表单价36000-39000元/㎡，成交均价30000-33000元/㎡；洋房表单价43000-53000元/㎡，成交均价38000-48000元/㎡。相比较首开时候高层28000-30000元/㎡，价格涨幅2000-3000元/㎡。因北龙湖区域限价32000元/㎡，为了避免高价备案，网签合同只体现毛坯价格，单独和客户签一分精装附属合同（该部分费用需全部付清）以达到降低备案限价的目的。

2月25日14:00针对1号院及2号院6栋高层摇号开盘，推560套，售513套，整体去化率92%，实现销售额超9亿元



项目地址	中牟郑开大道与广惠街交汇处
基本信息	总占地528亩；总建面88万 m^2 ，容积率2.37
项目规划	- 项目1号地块规划6栋6+1、7+1层洋房；5栋26层高层；2号地块规划6栋6+1、7+1层洋房，4栋高层 - 内部雾森系统、新风系统、静音、净水等科技配套，配套1所幼儿园（北大附中幼儿园） - 交通：地铁8号线、12号线经过该项目
所开房源	针对 1、2号院部分高层 开盘，1号院推出7#、10#、11#共202套；2号院推出9#-11#共358套；合计推出560套
推出产品	142 m^2 三房共408套；177 m^2 四房共152套
去化情况	推出1号院及2号院高层共560套，销售513套；整体去化率92%
选房方式	喜来登酒店开盘，摇号选房，一次10个号码（一个号码5组客户），共50组客户
蓄客及到访情况	2月25日14:00开始选房，当天到访客户约 723 组，成交约 513 套；2月18日启动认筹，截止开盘认筹约 400 组，另外前期积累有效客户约 300 余组，总筹量 800 余组
客户情况	客户来源主要来自郑东新区、金水区、中牟片区改善型客户，自住兼投资，看好区域环境及区域未来发展前景及周边配套资源，康桥的品牌品质，老带新比例较高
优惠方式	① 认筹交5万优惠2% ② 选房成功优惠1% ③ 按时签约优惠1% ④ 按揭首付40%以下优惠1%，40%以上优惠2%，一次性优惠3%
项目价格方面	整体均价12500元/ m^2 ；三房均价12000-12500元/ m^2 ；四房均价12600-13000元/ m^2
竞品价格	目前绿博片区无高层房源在售
项目节点	2016年9月24首次认筹——2016年12月23日一期洋房开盘售罄——2017年2月25日一期高层开盘

推出6栋高层，产品改善，户型面积单一；三房12000-12500元/m²，四房12600-13000元/m²；总价段170-230万

地块	物业类型	楼栋	单元数	面积	层数	梯户比	推出套数	去化套数	单价	总价区间		
1号院	高层	7#	1	142m²三房	26	2T2	50	513	三房均价12000-12500元/m²	三房 170-177万元		
		10#	2	142m²三房			102					
		11#	1	177m²四房			50					
2号院	高层	9#	2	142m²三房			102				四房均价12600-13000元/m²	四房 223-230万元
		10#	3	142m²三房			154					
		11#	2	177m²四房			102					
房源总计							560	513		170-230万元		

户型展示：142m²三室两厅两卫



优：

一梯一户，南北通透，双阳台，三开朝南，餐客一体，主卧带飘窗、独卫、衣帽间，阳台直通楼梯，整体居住舒适度较高；

劣：

户型不够方正，北向次卧空间较小，且无飘窗/阳台，卫生间不干湿分离。

177m²四室两厅两卫



优：

四开朝南，采光充足，一梯一户，南北通透，双阳台，餐客一体，主卧带飘窗、独卫、衣帽间，阳台直通楼梯，公卫干湿分离，南向连体大阳台，居住品质较高；

劣：

北向次卧空间较小，且无飘窗/阳台，过道略长，浪费面积。

开盘分析

康桥品牌+区域升值潜力+充足蓄客+非限购区

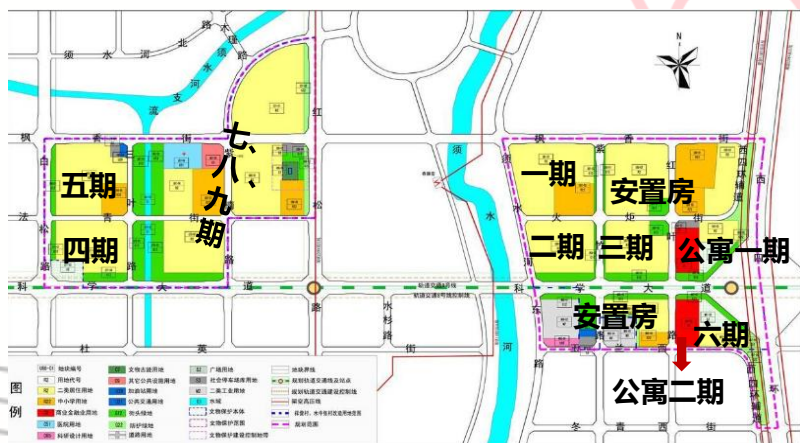
项目优势：

- ◆ **品牌效应**：康桥在郑州项目较多，口碑传播，康桥物业、户型的精细化及品质得到客户充分认可，老业主追随。
- ◆ **升值潜力**：该项目位于绿博板块，紧邻郑开大道主干道，对外出行方便，未来地铁8号线、12号线环绕。周边坐拥绿博园、方特游乐园、极地海洋世界等一系列休闲生态资源，未来配套可期；同时社区引入北大附属幼儿园、品牌小学等资源，有效提升项目在区域中的竞争力。

开盘效果分析

- ◆ **蓄客充足**：当天到访客户约723组，成交约513套；2月18日启动认筹，截止开盘认筹约400组，另外前期积累有效客户约300余组，总筹量800余组。
- ◆ **销售分析**：开盘当天共推560套高层房源，整体去化率达92%；此次推出高层产品线单一，仅有142、177m²。户型南北通透，双阳台设计，三开朝南，餐客一体，主卧带飘窗、独卫、衣帽间，阳台直通楼梯，整体居住舒适度较高。目前绿博片区无高层房源在售，此次房源推出满足客户需求。目前目标40亿元，此次开盘走量为主。
- ◆ **客户分析**：客户来源主要来自郑东新区、金水区、中牟片区改善型客户，自住兼投资，看好区域环境及区域未来发展前景及周边配套资源，康桥的品牌品质，老带新比例较高。
- ◆ **价格分析**：整体均价12500元/m²；三房均价12000-12500元/m²；四房均价12600-13000元/m²；该板块不受政策影响，同时市场价格高位盘旋时，结合区域发展前景，客户看涨心理，贴合客户的心里预期。
- ◆ **不受政策影响**：绿博板块属于中牟，该区域不限购不限贷。

2月24日17:30六期房源首次开盘；推出1#楼，共推198套，售169套，去化率85%



项目地址	高新区科学大道与西四环交汇处
基本信息	占地面积1600亩（六期31.5亩），建筑面积320万 m^2 （六期7.4万 m^2 ），容积率3.5
项目规划	➢ 属于祥营村、水牛张城中村改造，万科入郑首个综合体项目；项目涵盖住宅、商业等多种业态，其中商业配套约50万m^2；教育配套：11所幼儿园、3所小学、1所中学、1所九年制学校 ➢ 分8期开发，目前已开发6期： - 项目一期总建面约37万m^2，包括18栋高层，7栋洋房，内部配套有幼儿园、九年制学校以及沿街商业；一期公寓琅寓共4栋公寓 - 项目二期总建面20万m^2，规划10栋24-32层高层，内部配套有底商以及菜市场 - 项目三期占地110亩，总建面22万m^2；三期规划13栋高层，8栋电梯洋房以及1栋9班幼儿园 - 项目四期占地124亩，总建面26万m^2；规划有7栋高层，11栋洋房，一所幼儿园，社区卫生服务中心 - 项目五期占地151亩，总建面35万m^2，规划有12栋高层及一所学校 - 六期规划4栋住宅
所开房源	六期1#楼房源开盘，共198套
推出产品	65 m^2 一房（顶层）、77 m^2 两房、89 m^2 三房
去化情况	推198套，售169套，去化率85%；销售面积14549 m^2 ，销售额1.9亿元
选房方式	五证齐全、摇号选房
开盘时间	2月24日17:30
到访排卡情况	于2月18日启动认筹，截至开盘累计排卡312张，当天到访230组
优惠方式	认筹2万抵3万；开盘当天优惠1%，按时签约优惠1%
成交均价	整体均价13000元/ m^2 ；一房13900元/ m^2 、两房12800元/ m^2 、三房13200元/ m^2
客户情况	成交客户集中在高新区和金水区；年龄集中在20-35岁，职业以公司员工为主，95%的客户置业目的自住，关注价格，位置，品牌；限购客户达到60%，通过补交个税解决；认知途经以朋介及路过为主
装修情况	精装修（装修标准1500元/ m^2 ）

六期产品定位纯刚需，面积区间77-89㎡，以89㎡三房为主力；1#成交均价13000元/㎡，总价控制在120万元以内

楼栋	单元	层数	梯户比	户型面积（ m² ）	推出套数	销售套数	去化率	折后均价（ 元/m² ）	折后总价（ 万元 ）
1#	1	33	2T6	65m²一房（ 顶层 ）	2	0	0%	13900	90
				77m²两房	68	41	64%	12800	98.6
				89m²三房	128	128	100%	13200	117.5
合计					198	169	85%	13000	90-117.5

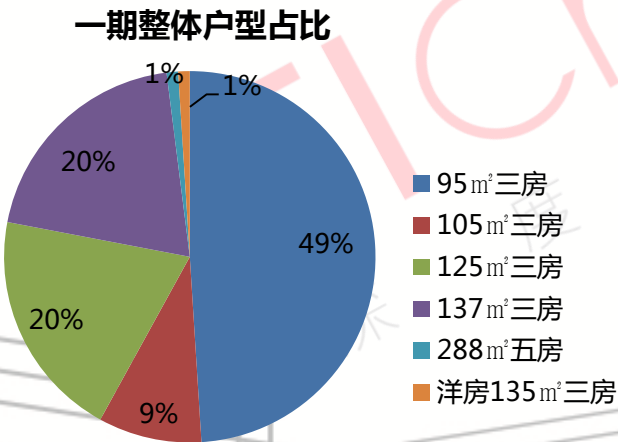


由碧桂园开发，区域核心地段，卖点——品牌、区域价值（高铁西站、双地铁）、精装修；产品定位刚改



开发商	荥阳碧玺置业	位置	中原西路与荥泽大道交汇处东北角
占地面积	一期292亩	总建筑面积	一期71万 m^2
容积率	2.99	绿化率	35%
物业类型	高层、洋房	装修	精装修（装修标准待定）
工程进度	刚出地面	代理公司	同策&盛励&自销
项目概况	➢ 项目分多期开发：一期地块共有29栋住宅建筑，由6栋5+1电梯洋房、23栋20-34层的精装高层组成，梯户比2T2/2T4，洋房标准层面积135m^2，高层户型面积在95-137m^2之间，15#为288m^2精装大平层 ➢ 一期西南斜对方即高铁西站，且地块相邻主干道规划地铁21号线及地铁10号线，10号线预计今年7月动工，2020年完工		
目前阶段	3月5日城市展厅开放（前碧桂园龙城的城市展厅），同时启动VIP入会（验资10万元），购房可享受5000元优惠，当天入会1200组客户		
预计情况	预计4-5月份景观示范区和样板间对外开放，中下旬开盘销售，2017年销售目标30亿		
项目拿地情况	2016.9.6，碧桂园拿下四宗土地： ➢ 23-2号地块：使用面积74亩，摘地价28120万元，单价381万元/亩，楼面价1903元/m^2，溢价率118% ➢ 24-2号地块：使用面积70亩，摘地价28240万元，单价403万元/亩，楼面价2018元/m^2，溢价率131% ➢ 25-2号地块：使用面积74亩，摘地价36320万元，单价489万元/亩，楼面价2446元/m^2，溢价率181% ➢ 26-2号地块：使用面积74亩，摘地价40095万元，单价543万元/亩，楼面价2715元/m^2，溢价率209%（荥阳“单价”“楼面价”双料地王）		

一期规划23栋高层及6栋洋房，产品定位刚改，高层95-288m²，主力户型95-125m²三房；5+1洋房135m²仅60套



一期分楼栋详细户型配比									
地块	物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户	房型	建筑面积	套数	占比
南地块	高层	3#、5#、10#、11#、17#、18#、21#	22-34F	2	2T4	三室两厅一卫	95㎡	872	18%
						三室两厅两卫	125㎡	436	9%
							137㎡	436	9%
		15#（大平层）	33F	1	2T2	五室两厅三卫	288㎡	62	1%
		16#、19#、20#	33/34F	1	2T4	三室两厅一卫	95㎡	198	4%
	105㎡						198	4%	
洋房	6-9#、12-13#	5+1F	2	1T2	三室两厅两卫	135㎡	60	1%	
北地块	高层	22#、25#、27#	31-34F	1	2T4	三室两厅一卫	95㎡	194	4%
							105㎡	194	4%
		23#、26#、28-30#、33#、35#	33/34F	2	2T4	三室两厅一卫	95㎡	924	20%
						三室两厅两卫	125㎡	462	10%
							137㎡	462	10%
		31#	20F	1	2T4	三室两厅一卫	95㎡	40	1%
							105㎡	40	1%
		32#	20F	2	2T4	三室两厅一卫	95㎡	80	2%
						三室两厅两卫	125㎡	40	1%
						三室两厅两卫	137㎡	40	1%
合计						—	4738	100%	

由碧桂园开发，该地块是碧桂园收购项目用地；位于中牟新城内，产品定位偏改善，卖点：品牌、精装、产品

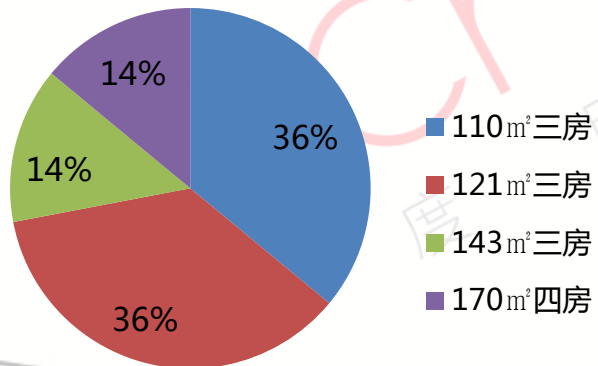


开发商	郑州盛兴置业有限公司	位置	中牟商都大道人文路交叉口向南200米路东
占地面积	59亩	总建筑面积	12万m ²
容积率	2.5	装修	精装修（装修标准待定）
物业类型	高层、洋房	代理公司	和正&自销（和正3月6日进场，由碧桂园统一管理）
项目概况	➢ 项目规划6栋19层2T4高层产品，面积110/121m²，3栋17层1T2大平层产品，均为170m²四房，4栋6层1T2洋房产品，面积均为143m²三房，另外规划一所幼儿园、部分商业。除了洋房的首层，均为精装修		
目前阶段	前期咨询阶段，3月4日启动0元入会，当天入会900余组，目前已有4证；郑州城市展厅位于楷林中心		
预计情况	预计5月开盘		
项目土地情况	2016年8月29日该地块成交总价20200万元，成交单价354万元/亩；20天后碧桂园入股		

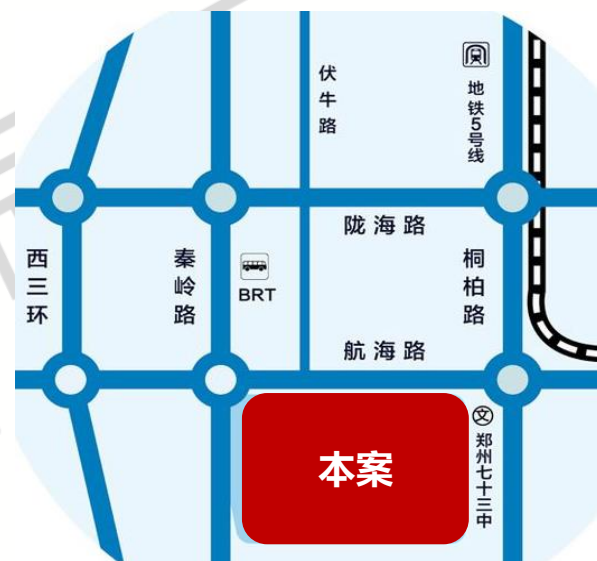
产品明显区别于周边竞品，规划高层及洋房，定位偏改善，户型单一，高层主力户型110、121m²，洋房143m²

项目整体产品配比						
物业类型	楼栋	楼层	单元	梯户	面积	套数
高层	1#A	19F	2	2T4	110m ² 三房	64
					121m ² 三房	64
高层	1#B、5#、6#、11#、12#	19F	1	2T4	110m ² 三房	187
					121m ² 三房	187
大平层	8#、9#、13#	17F	1	1T2	170m ² 四房	102
洋房	2#、3#、7#、10#	6F	2	1T2	143m ² 三房	96
合计					—	700

项目整体产品配比



万科民安星辰为民安西上的二期，万科与民安置业合作项目，分三期开发



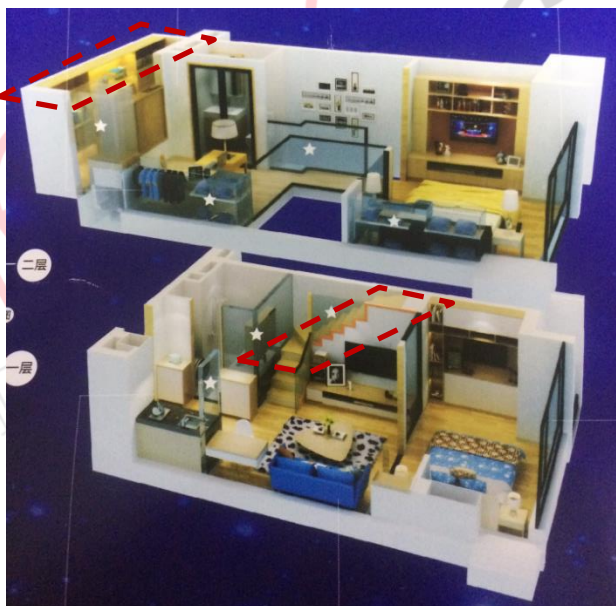
开发商	河南民祥置业有限公司	位置	中原区航海路与桐柏路交会处西300米路南
占地面积	一期公寓9.6亩	总建筑面积	一期公寓3.8万 m^2 (地上2.95万 m^2 , 地下0.85万 m^2)
容积率	一期公寓4.62	规划户数	一期公寓共370户
物业类型	住宅、LOFT, 商业	装修	公寓装修
工程进度	建至地上3层	代理公司	自销
项目概况	➢ 项目为民安西上二期，星辰分三期开发，规划住宅+商业+公寓，一期二期均为商业用地，一期LOFT，二期平层公寓，三期主要为住宅用地（具体产品未定）； ➢ 一期公寓共18F，1-4层为商业，5F含商业、LOFT公寓，6-18F均为LOFT公寓，4T28户，层高5.09米，建面46-51m^2带装修，规划机动车位236个（地上25，地下211），无暖气、燃气、中央空调；		
目前阶段	目前属于前期咨询阶段，2月19日启动0元入会，截止目前已入会200余组		
预计情况	预计3月18开盘，均价1.4万元/ m^2 ；上半年预推一期，下半年预推二期，2017年公寓目标销售额6亿		

目前一期已启动0元入会，一期仅一栋LOFT公寓，4T28户，层高5.09米，建面46-51m²，精装修

楼层分布	
楼层	平面面积 (m ²)
1F	2903.18
2F	2814.77
3F	2867.78
4F	2951.22
5F	1744.88
6F-18F	16093.48
顶层	174.66
地上总建筑面积	29549.97
基地面积	2878.9
地下-1F	4268.4
地下-2F	4230.63
地下总建筑面积	8499.03

一期户型配比				
公寓	楼层	梯户	面积	套数
LOFT	6-18F	4T28	46-51㎡	364
	5F			6
合计			46-51㎡	370

普通LOFT-三室两卫



双入户LOFT-两室两卫



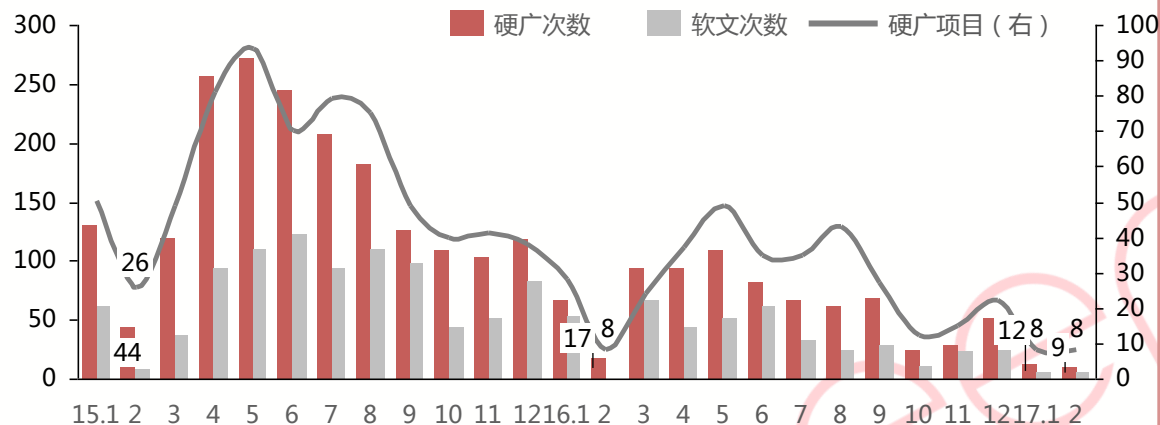
注：目前项目推出LOFT分两种：双入户两房及复式三房，以双入户产品为主力，但具体分配比例仍未确定（将根据入会客户意见最终确定）

2月营销活动以传统节日文化为背景展开，形式单一，DIY活动为主；随着金三月到来，各项目节点铺排，活动会多样化

活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间	活动类型	项目名称	活动细节	持续时间
品牌行	——	绿地香颂	【世界绿地，势启中原】诚邀您共鉴品质：冷餐+项目品鉴+国家农业公园采摘草莓等	2月18-19日	元宵节活动	招商天地华府	猜灯谜赢取定制马克杯或洁丽雅毛巾套盒、凭券免费领取思念汤圆一份、DIY灯笼、红包幸运树	元宵节期间
文化主题	国粹	恒大悦龙台	中原第一季国粹文化节	2月18-19日		绿地城	到访送元宵一份（每天前100名）猜灯谜赢奖品、红包树、套圈、花灯DIY	
	相声	郑东碧桂园	2017年碧桂园郑州业主及媒体专场活动——“闻声德云社，乐道碧桂园”	2月25日		恒大城	阖家乐团圆、欢聚闹元宵	
	马术	恒大山水城	“梦幻舞马·欢乐骑行”为主题的首届皇家马术文化艺术节	2月25-26日		五龙新城	到访送元宵一份及玫瑰花一支；一天两场猜灯谜活动赢奖品：自拍杆、水杯、防霾口罩	
	古玩	海亮时代one	春季品牌紫砂壶品鉴拍卖会	2月26日		永威逸阳溪畔	元宵微信抢红包活动、参与元宵活动赠送元宵一份	
	元宵	碧桂园龙城	首届春节闹元宵暨国际美食节	2月9-15日		以元宵节为活动背景，各项目活动形式雷同，以DIY活动为主：如汤圆DIY、香薰蜡烛、猜灯谜、灯笼DIY、冰糖葫芦DIY、面人DIY、糖画DIY、棉花糖DIY、舞长龙、扭秧歌、悟空八戒闹元宵等		元宵节期间
		鸿园	鸿园“融情鸿元，今宵意满”元宵活动，在鸿园会所共赏花灯、猜灯谜赢取精美礼品；11日下午鸿园荟2017第二期《郑在读诗》上元诗会	2月11-12日				
		绿地璀璨天城	“岁时中国 文化元宵”：吃元宵、踩高跷、踩风车、挂彩灯、猜灯谜活动	2月11-12日				
参与	科技	碧桂园龙城	VR体验馆	2月18-19日	暖场活动	下半月随着天气渐暖，以春色为背景，以DIY活动为主：如创意多肉DIY；插花DIY、风筝、千华画册DIY、趣味汽车挂饰DIY、微景观DIY、手绘帆布袋DIY、押花DIY、手工纸艺风车、菩提子DIY、车模型涂鸦、钥匙扣DIY、彩陶DIY、锅贴、布艺包书皮、笔筒DIY、苔藓DIY，面具DIY等		周末两天
业主福利	增加黏性	碧桂园豪园	邀请专业摄影师为新老客户免费拍摄全家福及结婚纪念日合影	2月18日				
		融创美盛象湖壹号	水瓶座喜辰会	2月18-19日				
参与、体验	微信活动	融创观澜壹号	本周线上竞票，线下3天情人节拍照，送精美相框	2月18-19日				
		恒大悦龙台	微信活动：为TA写一封情书，邀请好友帮你增加表白值并最终排名；第1名：定制户外广告牌表白；第2-11名：玫瑰礼盒一份；第12-32名：电影票2张	2月10-12日				
	科技	碧桂园龙城	VR体验馆	2月18-19日				

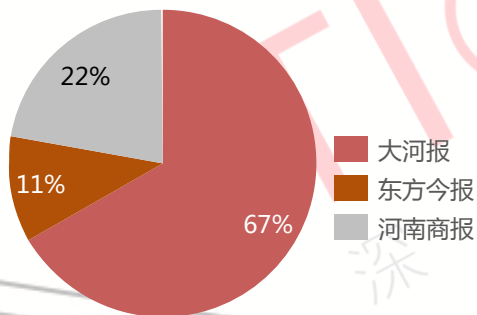
硬广投放2016年12月小高峰后持续减少，2月纸媒投放主力房企：正商硬广、恒大软文

2015.1-2017.2硬广、软文月度投放量走势分析

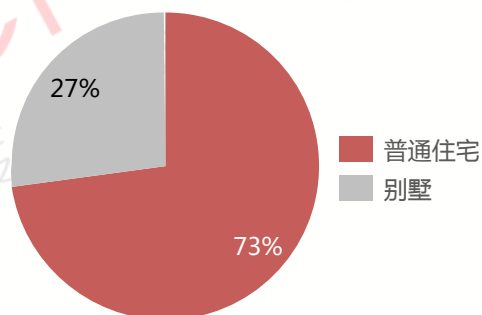


2017年2月硬广投放媒体、物业类型分布

投放媒体分布



投放物业类型分布



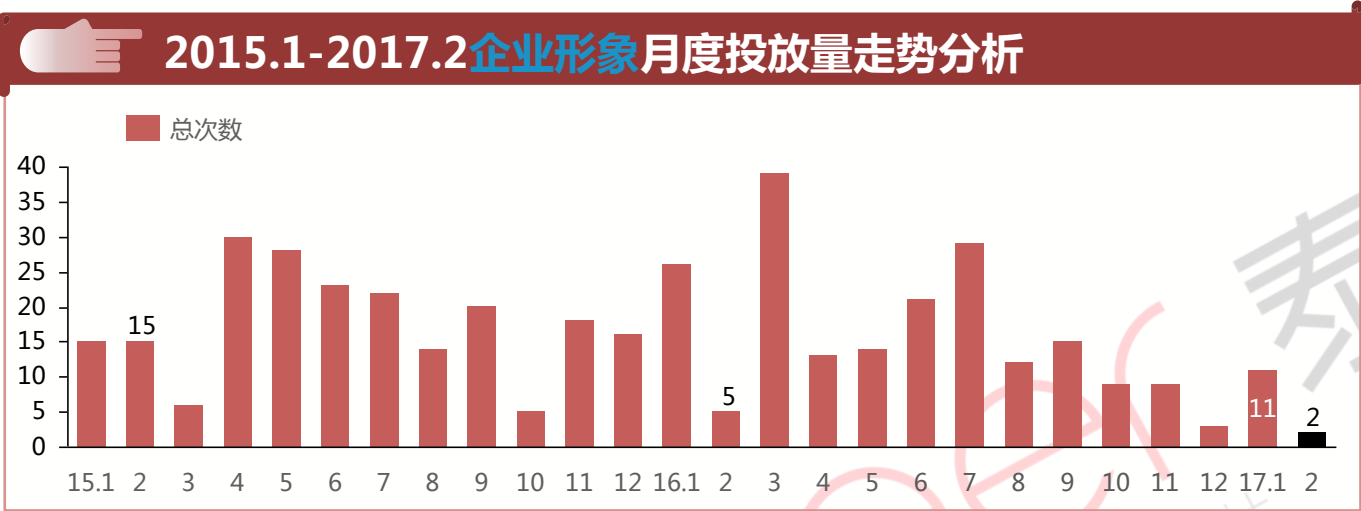
表：2月硬广投放规格排名TOP4

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
正商智慧城	新郑龙湖	1	1	2月新春购房节买房优选智慧城	河南商报
正商城	二七区	1	1	和正商17温暖家，大城之上，家族典范	大河报
鑫苑二七鑫中心	二七区	1	1	品质誉满倾城绽放	大河报
融创瓏府	惠济区	1	1	从心遇见一生之选	大河报

表：2月软文投放规格排名TOP5

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
恒大金碧天下二期	平原新区	1	2	民生恒大，根植新区匠心筑成	大河报、东方今报
恒大御景湾	平原新区	0.5	1	贺恒大冠销全国，恒大御景湾最高优惠24万	东方今报
恒大城	高新区	0.5	1	恒大城匠心美宅，礼遇书香生活	大河报
金马凯旋家居CBD	中原区	0.3	1	金马凯旋居家文化特色小镇打造郑西新型文化产业高地	河南商报
碧桂园万山湖壹号	荥阳	0.25	1	万山湖壹号：解放被城市禁锢的人	河南商报

2月企业形象投放房企仅谦祥、恒大，谦祥主诉求品牌及项目，恒大主诉求规划及发展目标



图：企业形象（谦祥-品牌、项目、恒大-规划、目标）



2月硬广投放一览：

恒大悦龙臺

26日 盛大开盘

北龙湖·实景样板大宅·二期倾力钜献

0371-5528 6666

正商城

和上商 17温暖家

大城之上 家族典范

6362 2222

鑫苑二七鑫中心

品质誉满 倾城绽放

6557 2222

正商智慧城

和上商 17温暖家

6256 5333

融创隴府

隴府

6681 3333

调控主基调未变，市场回暖趋势渐显

政策篇 年内调控放松可能性较小

- 分类调控主基调未变，年内调控放松可能性较小

市场篇 土地热度不减，住宅市场供不应求

- 新增供应少，成交高位，土地市场热度不减
- 市场表现：2月住宅市场严重供不应求，供销比0.48

楼市篇 楼市活动增加，回暖渐显

- 单盘平均来访、成交大幅增加，东部、南部片区项目活跃度高

预测篇 金三银四，市场将持续升温

- 随着金三银四到来，项目营销节点陆续展开，市场将持续升温

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。

地址：郑州市金水区金水大道299号浦发国际金融中心B座10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.sztaichen.com>

泰辰行（深圳）地产顾问股份有限公司

深度服务 共同成长

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>