

郑州房地产市场研究报告

——2015年1月刊

花渡·暗香
疏影横斜水清浅
暗香浮动月黄昏

深圳泰辰置业出品





目录



○ 月度楼市纵览



一 行业热点新闻



二 郑州市市场表现



三 郑州楼市动态



四 月度营销推广

住建部：住房租赁市场发展 推动REITs试点

1月14日，住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》明确，建立多种渠道发展住房租赁市场，积极培育经营住房租赁机构：

- 1.支持房地产开发商将其持有的房产向社会出租;
- 2.支持从公共租赁市场筹集公共租赁住房房源;
- 3.亮点：要积极推进房地产投资信托基金(REITs)试点;
- 4.建立住房信息政府服务平台;
- 5.积极培育经营住房租赁的机构;

备注：REITs房地产信托投资基金(REITs)是房地产证券化的重要手段;房地产证券化包括房地产项目融资证券化和房地产抵押贷款证券化两种基本形式。

泰辰观点：意在去库存，但实施难度较大

住建部相关《意见》提出，意在推动房屋租赁市场发展，从单一的开发销售向租售并举模式转变，多渠道增加住房租赁房源供应；房地产信托投资基金试点的提出，对于企业拓宽融资途径有利，但由于高税率的因素，房地产信托投资基金实际落地障碍较大；本次政策的出发点较好，但开发商基于回款考虑，在政府没有任何补贴的情况下，其将房屋出售尽快回现的意愿较强，因此此政策实际落地执行难度大。



2015年1月商品房、商品住宅整体情况一览表

商品房	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)	库存面积 (万m ²)
本月	13079	167.84	8650	86.66	8705	1242.32
环比上月	64.72%	10.44%	-8.67%	-18.12%	-13.57%	6.99%
上月	7940	151.98	9471	105.84	10072	1161.15
同比去年同期	339.48%	114.90%	37.91%	24.76%	-11.47%	52.48%
去年同期	2976	78.10	6272	69.46	9833	814.73

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万m ²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m ²)	成交均价 (元/m ²)	库存面积 (万m ²)
本月	8773	106.68	7244	68.62	8233	404.65
环比上月	50.51%	-6.92%	2.09%	-4.54%	-6.75%	10.39%
上月	5829	114.61	7096	71.88	8829	366.58
同比去年同期	243.63%	88.75%	34.90%	32.39%	-1.75%	212.74%
去年同期	2553	56.52	5370	51.83	8380	129.39

羊年
2025

①

行业热点新闻



1月热点预览

【经济热点】

- 2014年全年GDP数据公布，增速7.4%
- 2015年1月中国制造业采购经理指数为49.8%
- 2015年1月PPI同比下降4.3%，环比下降1.1%
- 2015年1月CPI同比上涨0.8%，环比上涨0.3%

【行业动态、房企战略】

- 1月百城房价环比告别“8连跌”，微涨0.21%
- 北京公积金政策调整 门槛放低额度变高
- 住建部发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》支持房企出租房源
- 住建部出新规：放宽职工提取住房公积金支付房租条件

【郑州政策】

- 郑州直系亲属房产过户“随意定价”，税费减少
- 郑州地税局回应二手房个税据实情按1%或20%征收
- 河南公租房“租售并举”已经开始试点，今后要全省推行

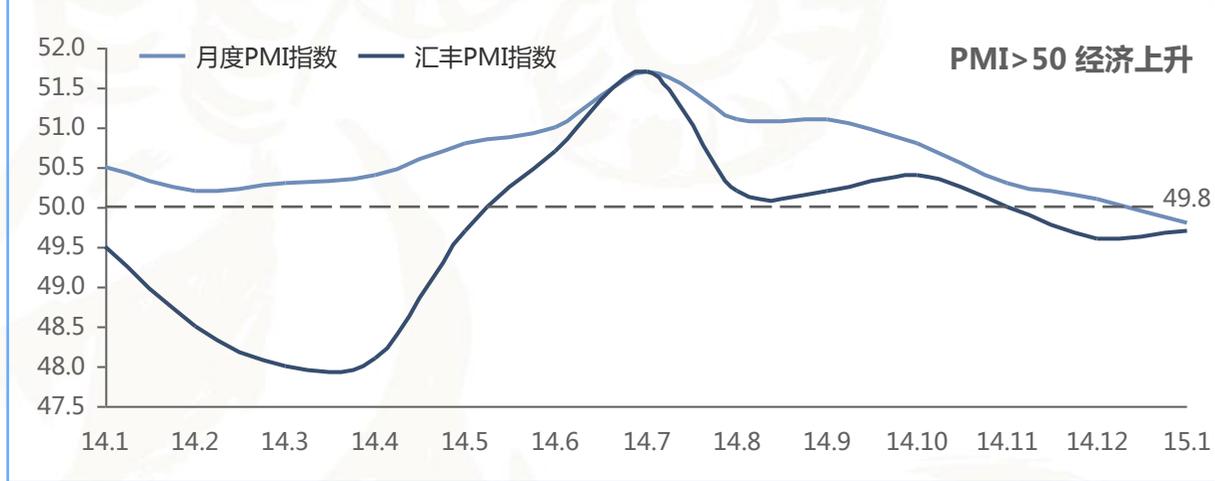
【郑州城市规划】

- 郑州市管城回族区十八里河镇、南曹乡总体规划出台
- 惠济区老鸦陈定位北区休闲商业中心
- 郑州今年将开建三条有轨电车线路
- 新郑机场至登封今后要建城际铁路；郑焦城铁3月15日开始联调联试

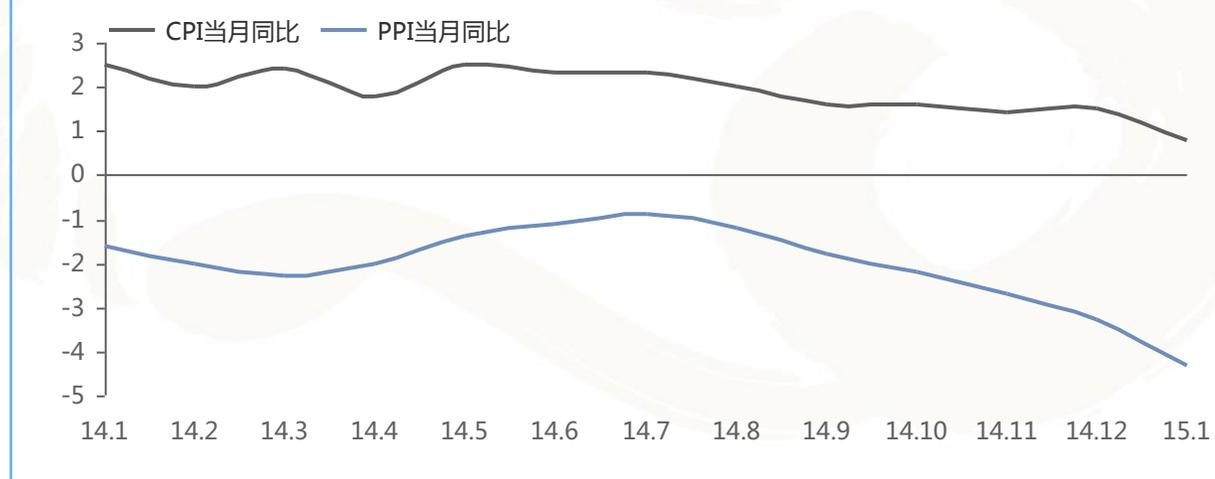


1月CPI、PPI、PMI等各项经济指标继续下行，通缩风险加大，下行压力加重，后期为刺激经济回暖，更多宽松政策可期

2014.1-2015.1 PMI变化情况



2014.1-2015.1 价格指数走势图



表：全国经济指标分析

类别	CPI (同比涨幅)	PPI (同比涨幅)	PMI
本月	0.8	-4.3	49.8
上月	1.5	-3.3	50.1
环比	-0.7	-1	-0.3
去年同期	2.5	-1.6	50.5
同比	-1.7	-2.7	-0.7

◆1月PMI经济指数为49.8%，环比下降0.3%，降至临界值以下，表明经济发展仍处于低迷态势；尽管春节前后制造业PMI环比波幅明显，但从近十年PMI数据可以看出，1月PMI跌破荣枯分水岭的只有2009年；

◆1月CPI同比涨幅自2009年11月以来再次落入1%以内，创下近五年以来新低；PPI同比降幅继续扩大，通缩风险加剧；

泰辰点评：

经济通缩风险加大，下行压力明显，央行2月4日宣布全面降准，预计后期更多宽松政策将持续出台。



租房提取住房公积金条件放宽，有利于进一步扩大公积金的使用范围；但受诸多条件限制影响，政策实际发挥作用有限

租房提取住房公积金条件放宽

职工连续足额缴存住房公积金**满3个月**，本人及配偶**在缴存城市无自有住房且租赁住房的**，可提取夫妻双方住房公积金**支付房租**



租住**商品住房**

需提供本人及配偶名下**无房产的证明**

由各地住房公积金管理委员会根据当地市场租金水平和租住住房面积，**确定租房提取额度**



租住**公共租赁住房**

需提供**房屋租赁合同租金缴纳证明**

按照实际房租支出全额提取

为了提高提取审核效率

新规定要求缴存职工提取申请材料齐全，审核无误后应即时办理

需对申请材料进一步核查时

应在受理提取申请之日起3个工作日内办结

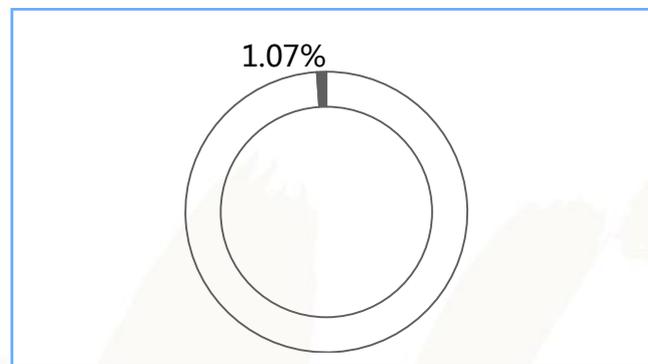
租房提取住房公积金

需出具房产信息查询结果证明的，房地产管理部门不收取费用

注：2014年起公租房、廉租房统称公租房

取消房租支出占家庭收入比例的限制，不需提供完税证明和租赁合同备案，住建部等部门联合出台新规定，放宽职工提取住房公积金支付房租条件

2014年住房公积金中租赁提取金占比



数据来源：《中国建设报》

泰辰点评：

放宽提取公积金支付租房条件，有利于进一步扩大公积金的使用范围，进而提升公积金在房屋租赁上发挥的作用，但由于公积金贷款额度受公积金账户余额影响，且在提取过程中受诸多条件限制，发挥的实际作用微乎其微。（郑州目前尚未实施）



郑州二手房交易个税政策不变

“郑州住房转让个人所得税按差额20%征收”热议导火索

1月1日至8日，郑州地税新系统上线，契税、个税、营业税等系统并网。有居民二手房交易缴纳个人所得税时，被告知必须按原购买价与现在成交价差额的20%缴纳个人所得税，而按成交价总额1%的征缴方式电脑程序上无法通过

1月23日，郑州地税局通过大河报官方回应

新系统对个人住房转让1%核定征收和20%核实征收计征个人所得税都予以技术支持，具体以何种方式征收，主管税务机关可根据纳税人的实际情况进行判断审核，确定征收方式，依法征收个人所得税

住房转让个税征收双轨制

1%核定征收
纳税人未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的
个税=计税价格×1%

20%核实征收
纳税人能够提供完整、准确房屋原值凭证，或能通过税收征管、房屋登记等信息系统核实房屋原值的
个税=（计税价格-原值-契税-相关税费-合理费用）×20%

个税免征标准：对个人转让自用5年以上，并且家庭唯一生活用房取得的所得，免征个人所得税

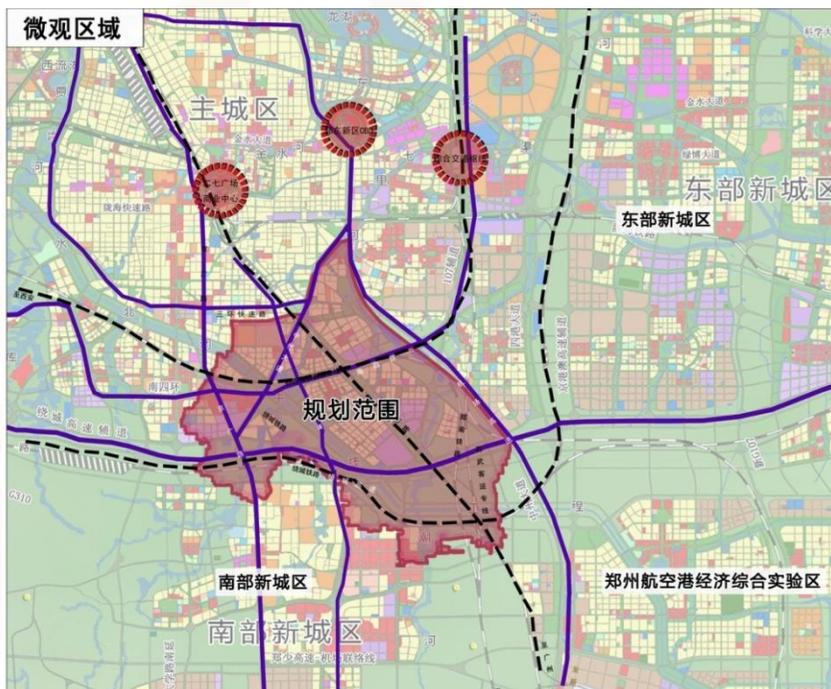
备注：**房屋原值凭证**，指房屋买卖合同、发票或建造成本、费用支出的有效凭证，或契税征管档案中上次交易价格或建造成本、费用支出金额等记录；**相关税费**：营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、印花税等税金；**合理费用**：住房装修费用、住房贷款利息、手续费、公证费等费用

泰辰点评：

住房转让个税征收双轨制，是因房屋登记、税收征管信息系统不完善，导致房产原值不易追溯，此次流言源起地税系统升级，多税种系统并网，未来部分房产原值将可直接查询，系统按1%核定征收将无法通过。此新闻出台后，短期内二手房交易客户意向积极；但长远来看，二手房交易市场仍将承受个税加重所带来的压力。

管城回族区十八里河镇、南曹乡总体规划

- ◆**规划范围**：十八里河镇、南曹乡，西临二七滨河新区、北靠郑州市中心城区、东接经开区、南临南部新城，并且通过机场高速连接航空港区；占地5380公顷，总面积82.9平方千米；
- ◆**城镇性质**：十八里河镇，现代服务、商贸、生态宜居为主的都市功能区；南曹乡，以商贸物流、休闲商务、生态宜居为主的都市功能区。



十八里河、南曹乡整体规划出台，将有利于东南片区发展；该区域紧临南部新城、介于中心城区与新郑龙湖镇、航空港区之间，将成为市区置业外溢的过渡地带，另一方面随着人口的导入将进一步带动该片区的发展。

郑州今年将开建三条有轨电车线路

- ◆**中原西路线**：主线起自地铁1号线西流湖站，终点位于232省道与科学大道交叉口。线路全长约37.7公里，共设车站32座；
- ◆**郑新快速路线**：起点位于紫荆山路与航海东路路口，终点位于郭店镇。线路全长约22.6公里，共设车站21座；
- ◆**航海东路线**：主线起点位于地铁5号线经开第八大街站，终点在中牟县中兴路。线路全长约33.1公里，共设车站29座。



继去年10月郑州市城乡规划局对外公布《**郑州市现代有轨电车等新型交通方式线网规划方案**》后，首次开建三条示范线路；有轨电车的运行将进一步缩短空间距离、增强新老城区间的联系，利于提升大郑州都市区的核心地位。

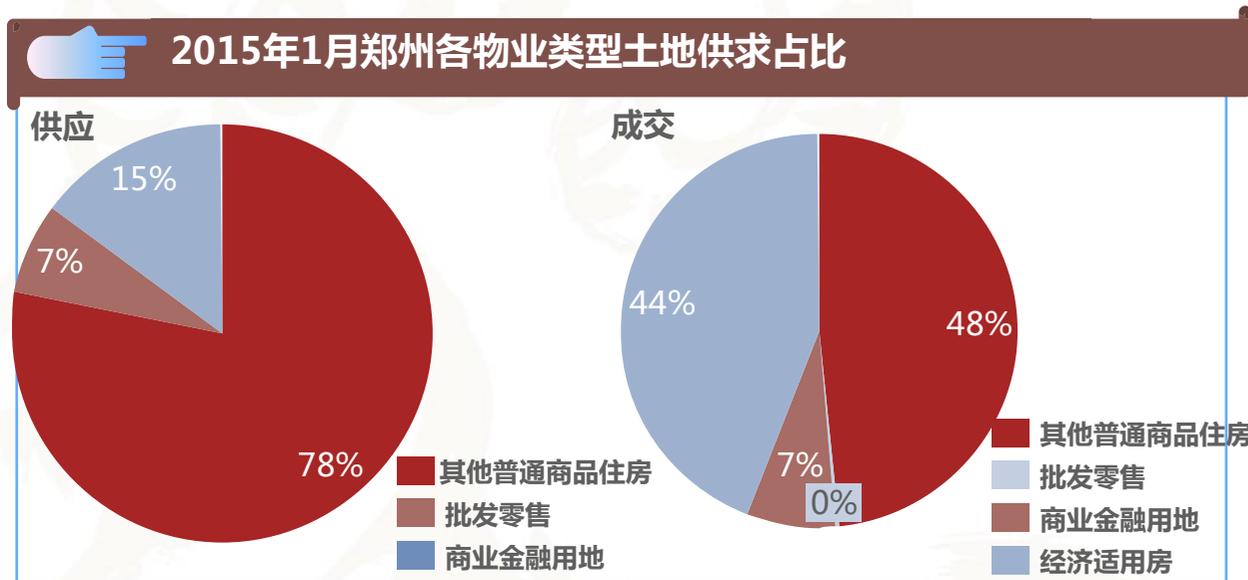
2025

②

郑州市市场表现



1月份土地供应以普通商品住房用地为主；土地成交类型中，二七区经适房用地占比较大，占本月成交土地总量44%



表：郑州重点成交地块主要指标

交易日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式
2015-1-15	二七区	百荣路南、杏园路西	56	其他普通商品住房用地	3.0	420	2098	郑州晟道置业有限公司	挂牌出让
2015-1-15	二七区	百荣路南、杏园路东	130	其他普通商品住房用地	3.0	420	2098	郑州晟道置业有限公司	挂牌出让
2015-1-15	二七区	鼎盛大道南、四季路西	49	其他普通商品住房用地	3.3	430	1955	郑州晟道置业有限公司	挂牌出让
2015-1-15	二七区	芳仪路南、四季路西	27	其他普通商品住房用地	3.3	428	1945	郑州晟道置业有限公司	挂牌出让

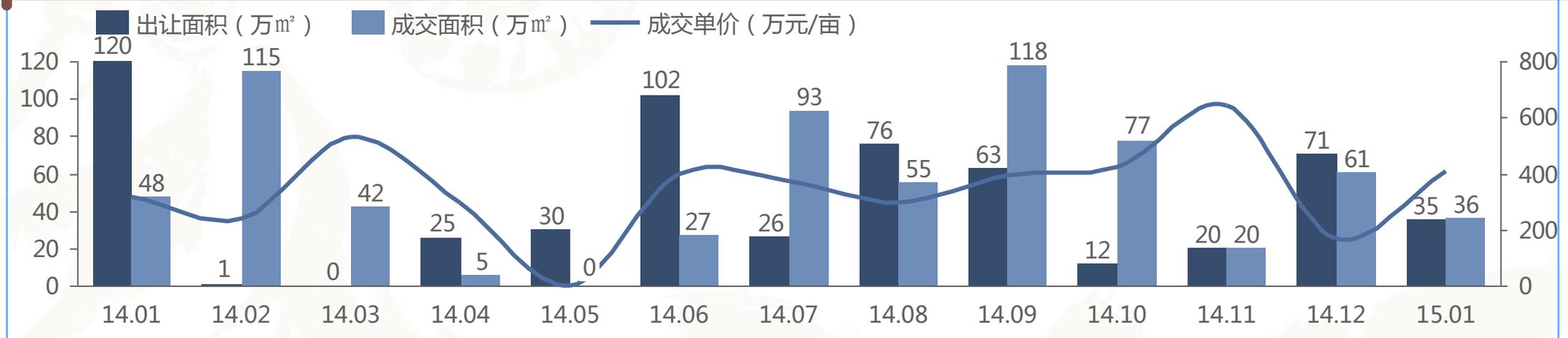
※商业金融用地包括商业用地和商务金融用地
 郑州晟道置业有限公司地块为鑫苑鑫家项目地块

(数据来源：中国土地市场网)

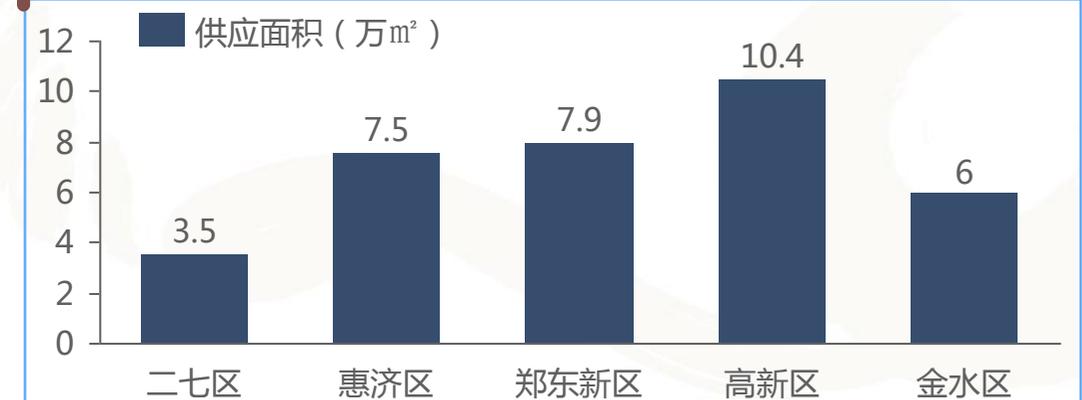


1月份郑州土地供销量大致相当，同比、环比均明显回落；成交单价408万/亩，同比、环比均有上升；供应主区域为高新、惠济、郑东新区，成交区域集中二七区，主要为鑫苑鑫家项目用地

2014.1-2015.1月郑州土地市场月度供求走势



1月土地供应区域分布



1月土地成交区域分布



(数据来源：中国土地市场网)



2015年1月份郑州土地供应信息

公告日期	公告号	土地编号	土地位置	区域	面积(亩)	面积(m ²)	用途	容积率	建筑限高(米)	建筑密度(%)	绿化率(%)	起始单价(万元/亩)	起拍价(万元)	出让年限(年)	竞买保证金(万元)
2015-1-5	郑国土资交易告字[2015]1号	郑政出[2015]1号(网)	贺江路南、碧云路东	二七区	52	34684	其他普通商品住房用地	大于1并且小于3	小于80	小于25	大于30	324	16904	70	8500
2015-1-5	郑国土资交易告字[2015]1号	郑政出[2015]2号(网)	金京西环路东、河东北	惠济区	14	9338	批发零售用地	小于0.8	小于15	小于20	大于25	519	7126	40	3570
2015-1-5	郑国土资交易告字[2015]1号	郑政出[2015]3号(网)	迎宾北路南、迎宾东路东	惠济区	8	5336	批发零售用地	小于0.8	小于15	小于20	大于25	519	3945	40	1980
2015-1-9	郑国土资交易告字[2015]4号	郑政东出【2015】1号	如意东路西、东二路北	郑东新区	16	10672	住宿餐饮用地	小于3	大于或等于30并且小于或等于45	小于60	大于10	897	14420	40	10100
2015-1-9	郑国土资交易告字[2015]4号	郑政东出【2015】2号	如意东路西、东二路南	郑东新区	18	12006	商务金融用地	小于3.5	等于45	小于50	大于10	998	18030	40	12700
2015-1-12	郑国土资交易告字[2015]2号	郑政出2015]4号(网)	玉兰街北、金梭路西	高新区	23	15341	商务金融用地	小于4.5	小于100	小于45	大于25	426	9802	40	5000
2015-1-12	郑国土资交易告字[2015]3号	郑政出[2015]6号	化肥东路东、希望路南	高新区	21	14007	其他普通商品住房用地	大于或等于1并且小于3.21	小于100	小于30	大于25	328	6873	70	3440
2015-1-12	郑国土资交易告字[2015]3号	郑政出[2015]7号	希望路南、育林路东	高新区	29	19343	其他普通商品住房用地	大于或等于1并且小于5.54	小于100	小于30	大于25	493	14336	70	7200
2015-1-12	郑国土资交易告字[2015]3号	郑政出[2015]8号	希望路北、育林路东	高新区	84	56028	其他普通商品住房用地	大于或等于1并且小于4.76	小于100	小于30	大于25	433	36190	70	18100
2015-1-14	郑国土资交易告字[2015]6号	郑政东出【2015】3号	龙湖中环南路南、龙腾四街东	郑东新区	36	24012	其他商服用地	小于1.7	小于18	小于50	大于20	442	16000	40	8000
2015-1-14	郑国土资交易告字[2015]6号	郑政东出【2015】4号	龙腾四街东、丰盛路北	郑东新区	48	32016	其他普通商品住房用地	大于1并且小于1.5	小于18	小于28	大于35	672	32000	70	16000
2015-1-14	郑国土资交易告字[2015]5号	郑政出[2015]10号(网)	天河路东、绿洲路南	惠济区	91	60697	其他普通商品住房用地	大于或等于1并且小于1.6	小于24	小于28	大于35	245	22246	70	11130
2015-1-14	郑国土资交易告字[2015]5号	郑政出2015]9号(网)	农业路北、铁西路西	金水区	89	59363	其他普通商品住房用地	大于1并且小于3.5	小于80	小于25	大于30	549	48743	70	25000
共计	——	——	——	——	529	352843	——	——	——	——	——	467	——	——	——



2015年1月份郑州土地成交信息

成交时间	土地位置	区域	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价(万 元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-1-4	福寿街东、大同路北	二七区	0.4	285	商务金融用地	5.0	0.1	277	648	1944	郑州国际经济技术合作集团有限公司	协议出让	40
2015-1-4	环翠路北、碧云路东	二七区	131	87475	经济适用住房用地	4	31	—	—	—	河南一通房地产开发有限公司	划拨	—
2015-1-5	中原西路南、绕城高速辅道东	中原区	29	19592	商务金融用地	4.0	8	8594	292	1097	郑州德驰置业有限公司	招拍挂	40
2015-1-8	福寿街东、大同路北	二七区	2	1185	住宿餐饮用地	4.5	1	1201	676	2252	郑州国际经济技术合作集团有限公司	挂牌出让	40
2015-1-9	政七街东、红专路北	金水区	2	1281	商务金融用地	7	1	1508	785	1784	中国长城资产管理公司郑州办事处	协议出让	40
2015-1-9	黄河路北、经七路东	金水区	6	4246	商务金融用地	4	2	979	154	581	河南省第一建筑工程集团有限责任公司	协议出让	40
2015-1-15	百荣路南、杏园路西	二七区	56	37126	其他普通商品住房用地	3.0	11	23362	420	2098	郑州晟道置业有限公司	招拍挂	70
2015-1-15	百荣路南、杏园路东	二七区	130	86781	其他普通商品住房用地	3.0	26	54607	420	2098	郑州晟道置业有限公司	招拍挂	70
2015-1-15	鼎盛大道南、四季路西	二七区	49	32933	其他普通商品住房用地	3.3	11	21242	430	1955	郑州晟道置业有限公司	招拍挂	70
2015-1-15	芳仪路南、四季路西	二七区	27	17723	其他普通商品住房用地	3.3	6	11378	428	1945	郑州晟道置业有限公司	招拍挂	70
2015-1-27	京广南路东、环翠路北	二七区	107	71198	经济适用住房用地	4	25	—	—	—	河南金牛置业有限公司	划拨	—
共计	—	—	539	359825	—	—	122	123148	408	1895	—	—	—

2015年1月份航空港区土地成交信息

成交时间	土地位置	公顷	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价(万 元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让 方式	年限 (年)
2015-1-26	郑港六路南侧、凡 客一路北侧	6	84	56188	中低价位、中 小套型其他普 通商品住房用 地	2	112377	8007	95	713	河南御品置 业有限责任 公司	挂牌出让	70
2015-1-26	郑港九路北侧、凡 客二街东侧	3	43	28842	中低价位、中 小套型其他普 通商品住房用 地	2	57684	4110	95	713	河南御品置 业有限责任 公司	挂牌出让	70
2015-1-26	郑港三街西侧、凡 客一路南侧	3	51	33830	批发零售用地	1.8	60894	5578	110	916	河南御品置 业有限责任 公司	挂牌出让	40
共计	——	——	178	118861	——	——	23	17695	99	769	——	——	——

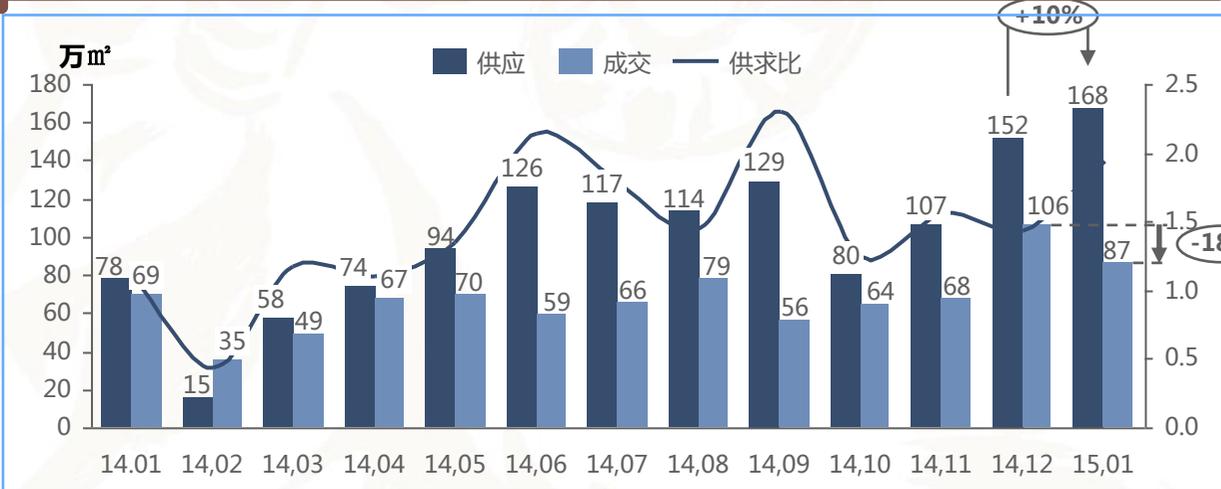
郑州周边热点片区——龙湖镇无供应和成交、港区无供应

(数据来源：中国土地市场网)

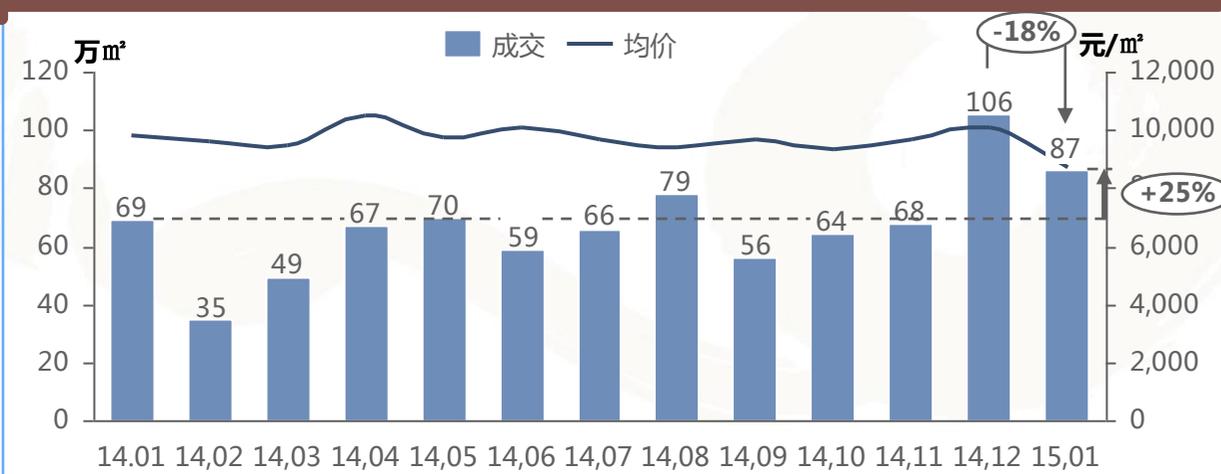


1月份商品房供应位居最高，销量环比略有减少，但同比供销均涨，供求比1.9，供远大于求；成交均价为8705元/m²，月度价格回落明显，受住宅低价备案影响

2014.1-2015.1月郑州市区商品房月度供求



2014.1-2015.1月郑州市区商品房月度量价



表：郑州商品房月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存
套数	13079	8650	—
面积 (万平)	167.84	86.66	1242.32
均价 (元/平)	—	8705	—
金额 (亿元)	—	75.44	—

(数据来源：郑州房管局备案数据)

商品房市场评述

- ◆ 本月郑州市新增供应167.84万m²，环比增加10%，主要为中原区元通纺织服装品牌中心，二七区锦绣山河，高新区新芒果春天，惠济区黎阳花园（经济适用房），及管城区阳光城等这些项目供应；
- ◆ 本月成交86.66万m²，环比减少18%，成交项目主要为二七区锦绣山河、绿地滨湖国际城，中原区方圆经纬、和昌湾景国际，高新区新芒果春天；
- ◆ 成交均价8705元/m²，环比上月下降14%，月度价格回落，主要由于经开区冠达花园6101元/m²及裕园小区（经济适用房）2929元/m²，低价集中备案影响。

1月郑州市区商品房区域供求分析

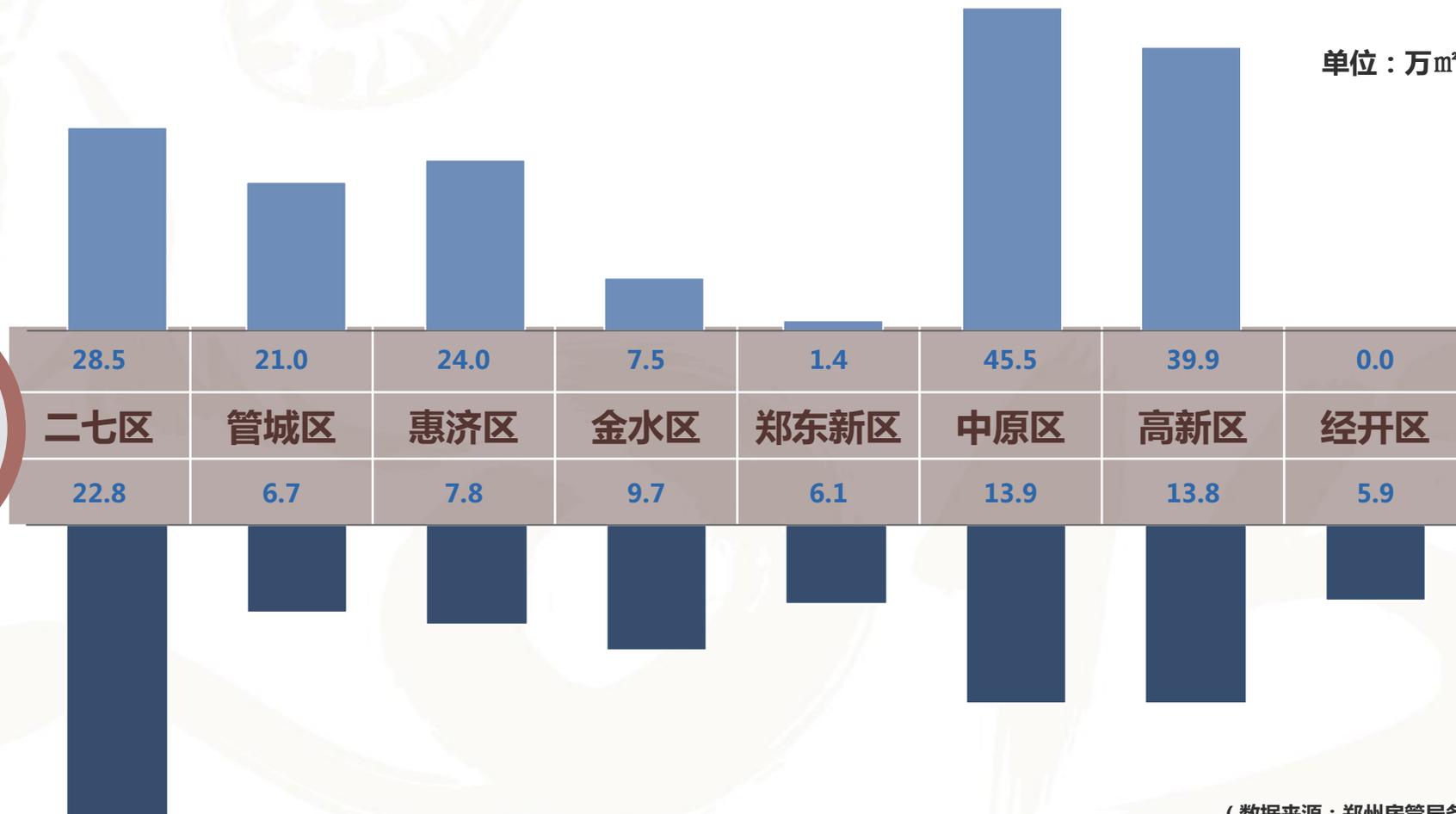
本月全市商品房累计供应量为167.84万m²，累计成交量为86.66万m²，中原区供应量最高，主要为元通纺织服装品牌中心项目取得预售；高新区其次，主要为新芒果春天项目；二七区供销两旺，供应主要为锦绣山河项目，成交主要为锦绣山河、绿地滨湖国际城；

供应

单位：万m²

全市供求比

1.9



成交

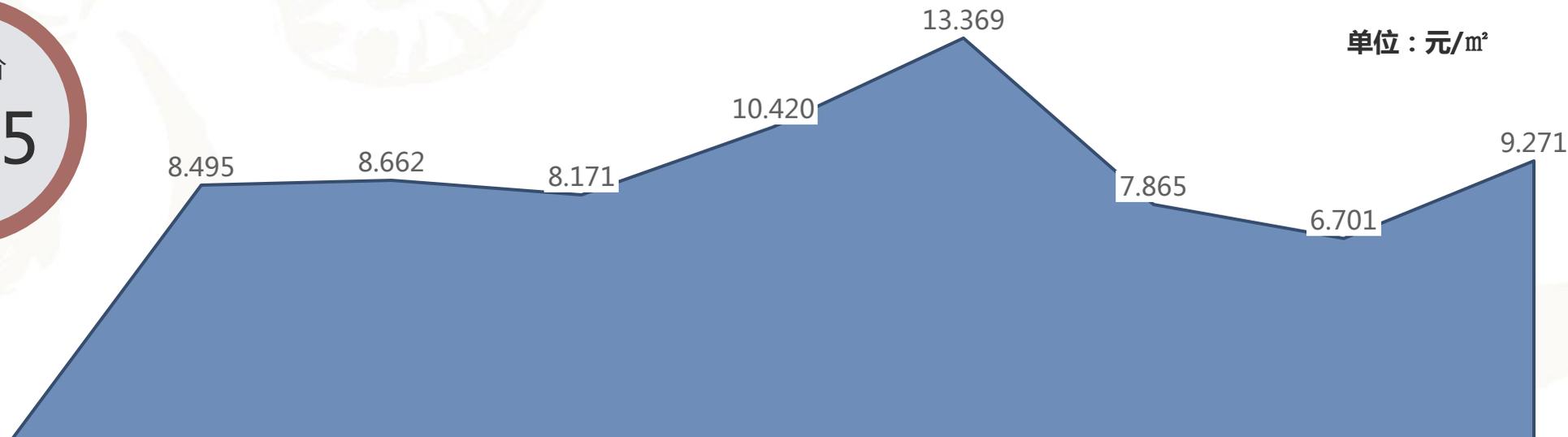
(数据来源：郑州房管局备案数据)



1月郑州市区商品房区域价格分析

本月全市商品住宅成交均价为8705元/m²，环比下降14%，从各区域看，郑东新区成交均价遥遥领先，其次金水区，高新区均价依旧属八区最低区域；本月经开区均价上涨14%，惠济区均价环比下降21%，降幅最大；

整体均价
8705

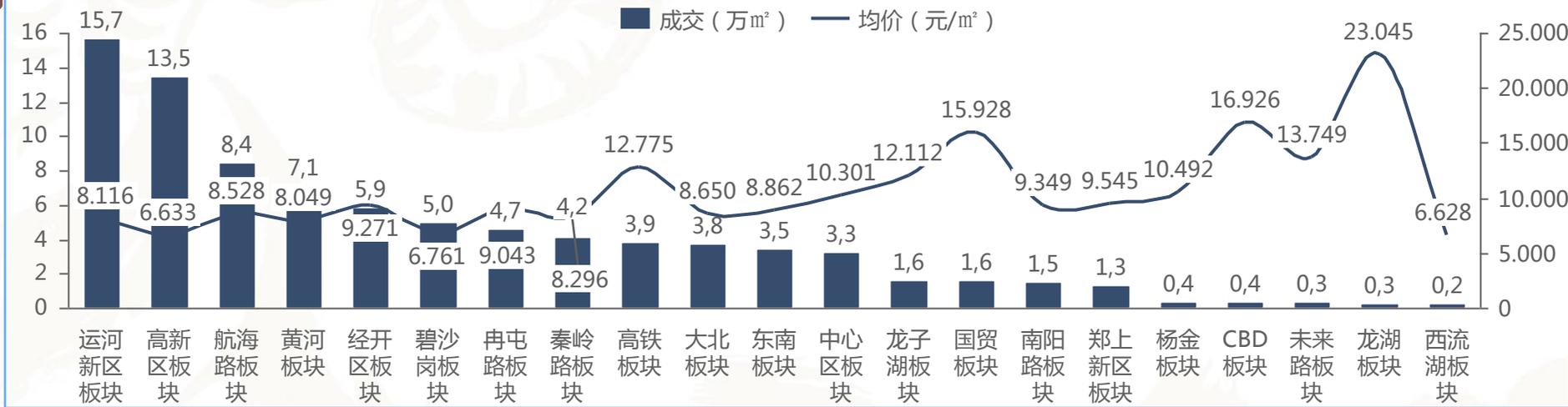


区域	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区
当月价格	8495	8662	8171	10420	13369	7865	6701	9271
上月价格	9666	9098	10355	12166	12985	8325	7733	8119
环比	-12.12%	-4.80%	-21.09%	-14.35%	2.96%	-5.52%	-13.34%	14.20%

(数据来源：郑州房管局备案数据)

1月份运河新区板块销量领先，其次为高新区板块，量高价低，板块内主要为住宅项目备案
商品房库存量持续走高，目前库存总量为1242万m²，约需15个月时间去化

2015年1月郑州市区商品房各板块成交量价分析

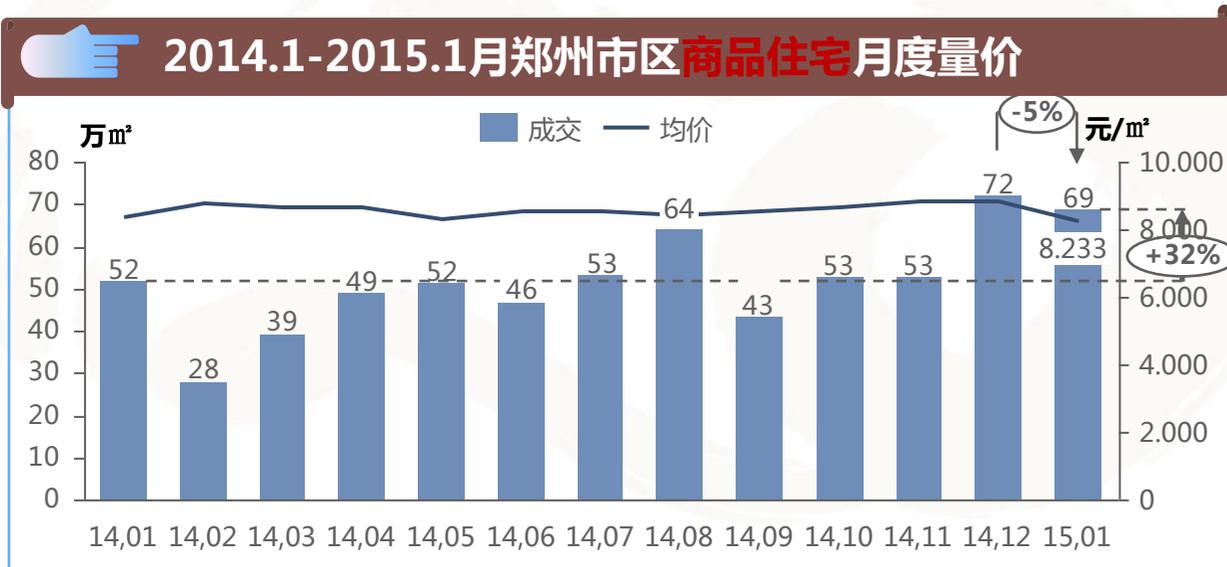
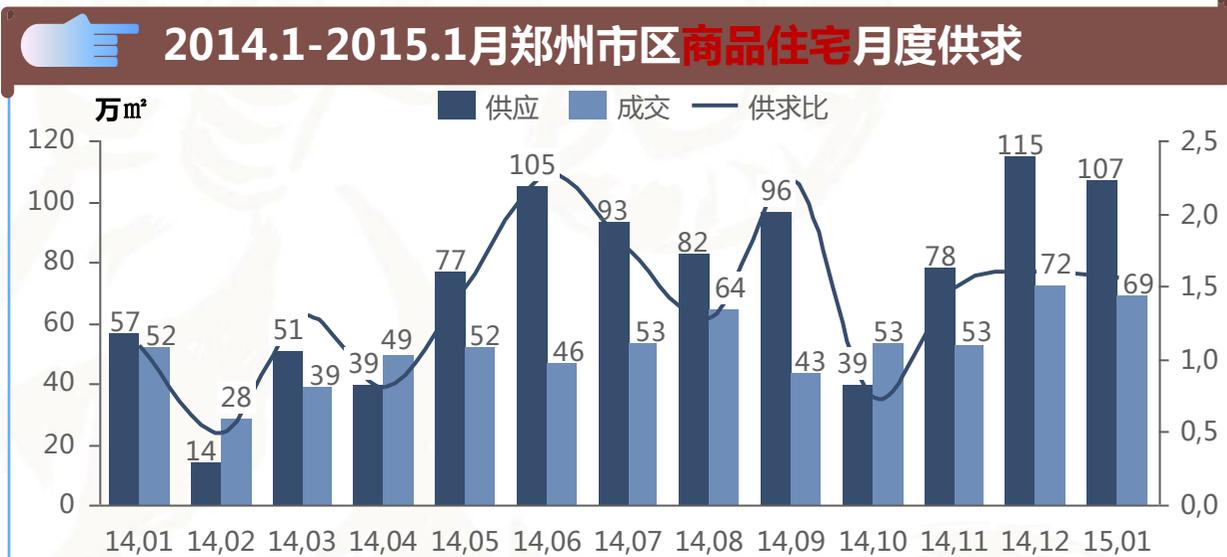


2014.1-2015.1月郑州市区商品房库存分析



(数据来源：郑州房管局备案数据)

1月份商品住宅供应与成交双减，同比均有增加，供求比1.6，依旧供过于求；成交均价为8233元/m²，主要为低价项目备案影响



表：郑州商品住宅月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存
套数	8773	7244	—
面积 (万m ²)	106.68	68.62	404.7
均价 (元/m ²)	—	8233	—
金额 (亿元)	—	56.49	—

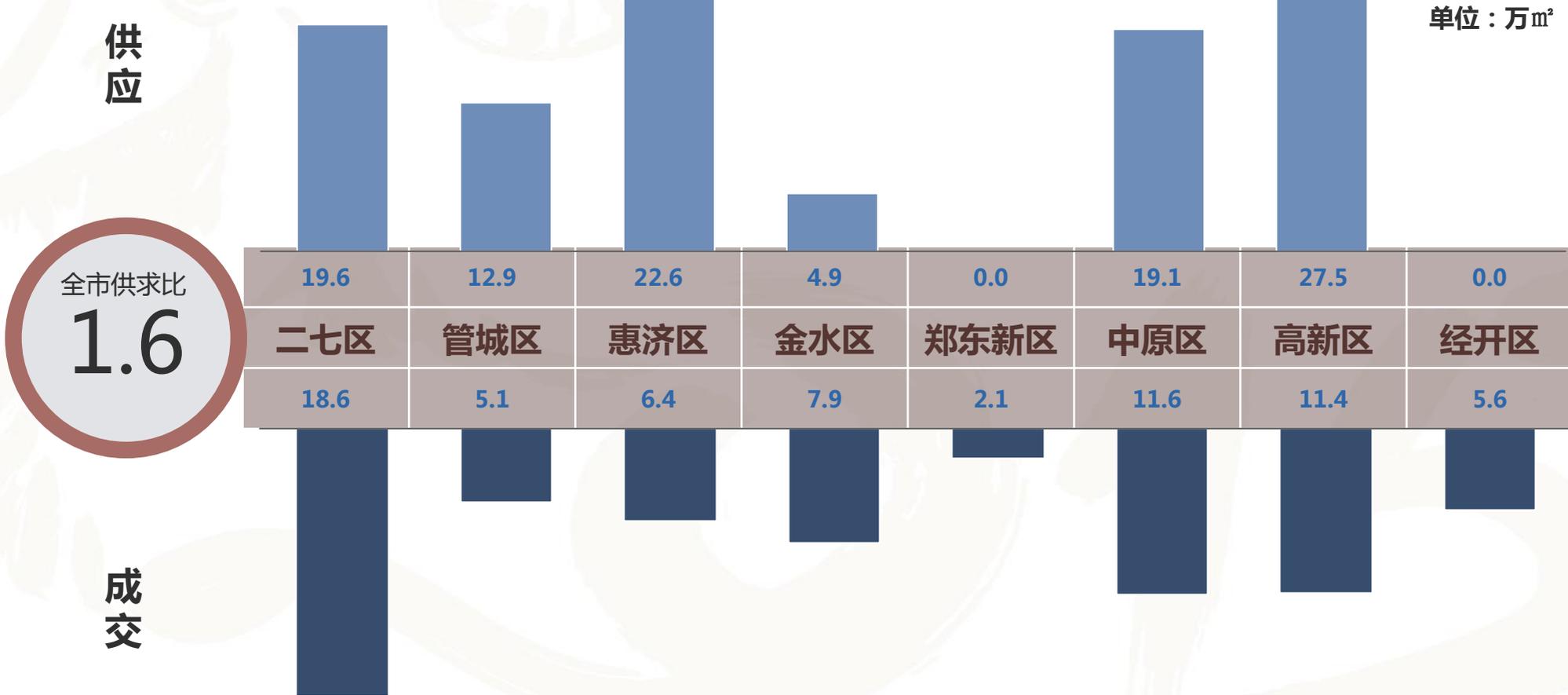
(数据来源：郑州房管局备案数据)

商品住宅市场评述

- ◆ 本月商品住宅全市新增供应106.68万m²，环比上月减少7%，主要由二七区锦绣山河，高新区新芒果春天，惠济区黎阳花园（经济适用房），管城区阳光城，及中原区和昌湾景国际取得预售；
- ◆ 本月成交68.62万m²，环比上月微减5%，成交项目主要为二七区锦绣山河、绿地滨湖国际城，中原区方圆经纬、和昌湾景国际，高新区新芒果春天；
- ◆ 成交均价8233元/m²，环比上月下降7%，主要由于经开区冠达花园6101元/m²及裕园小区（经济适用房）2929元/m²，低价集中备案影响。

1月郑州市区商品住宅区域供求分析

本月全市商品住宅累计供应量为106.68万m²，累计成交量为68.62万m²，供应以高新区居首，主要为新芒果春天及正弘高新数码港取得预售，其次为惠济区，主要为正弘澜庭叙项目，二七区供销相当。

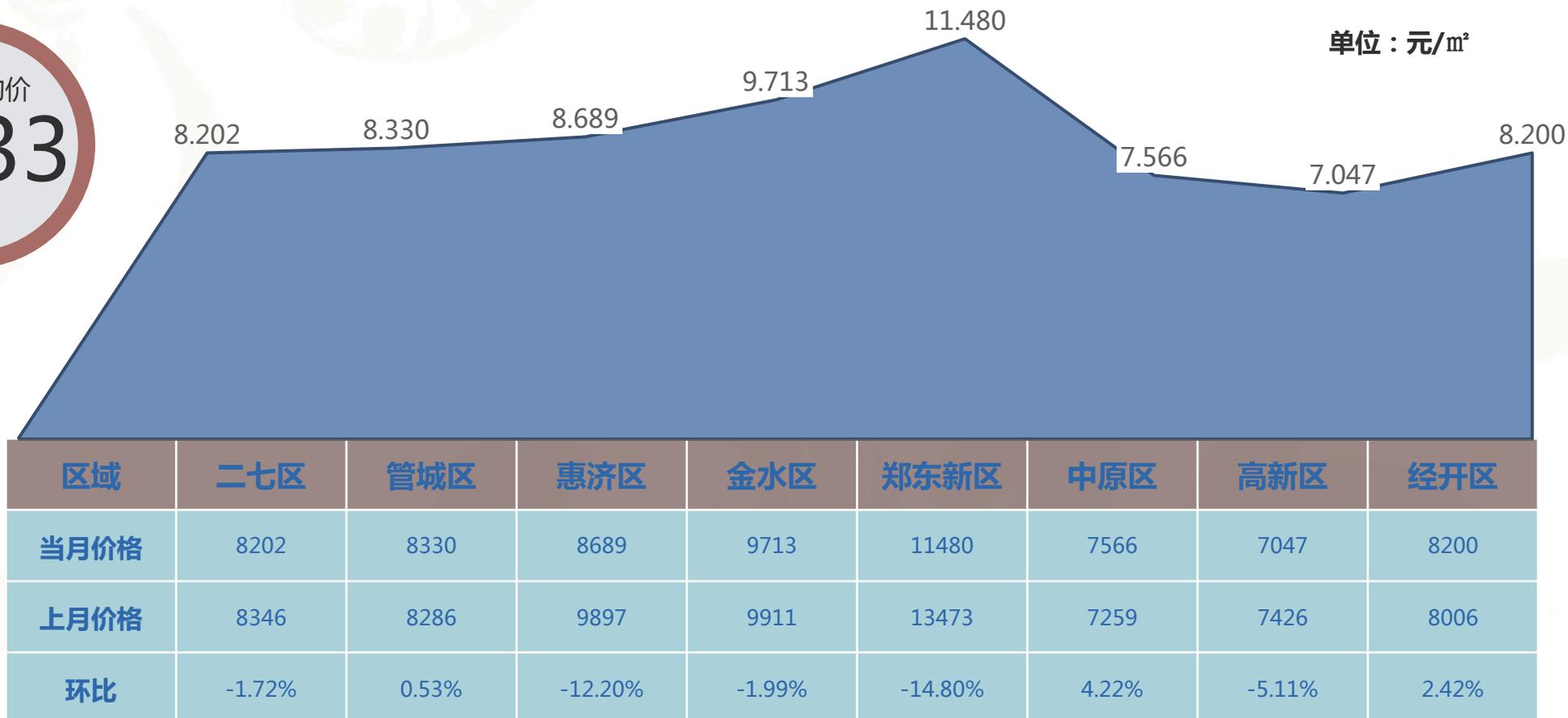


(数据来源：郑州房管局备案数据)

1月郑州市区商品住宅区域价格分析

本月全市商品住宅成交均价为8233元/m²，环比上月下降7%，从各区域看，环比上月略有变化，郑东新区降幅最大，14.8%，但依旧是高价改善区域，价格排在首位，中原区、高新区价格为7200-7400元/m²，属八区低价区域。

整体均价
8233



1月份运河新区板块、高新区板块为住宅成交主力板块，价格最高为国贸板块，12722元/m² 商品住宅库存继续攀升，目前库存总量为405万m²，约需7个月时间去化

2015年1月郑州市区商品住宅各板块成交量价分析



2015年1月郑州市区商品住宅库存分析

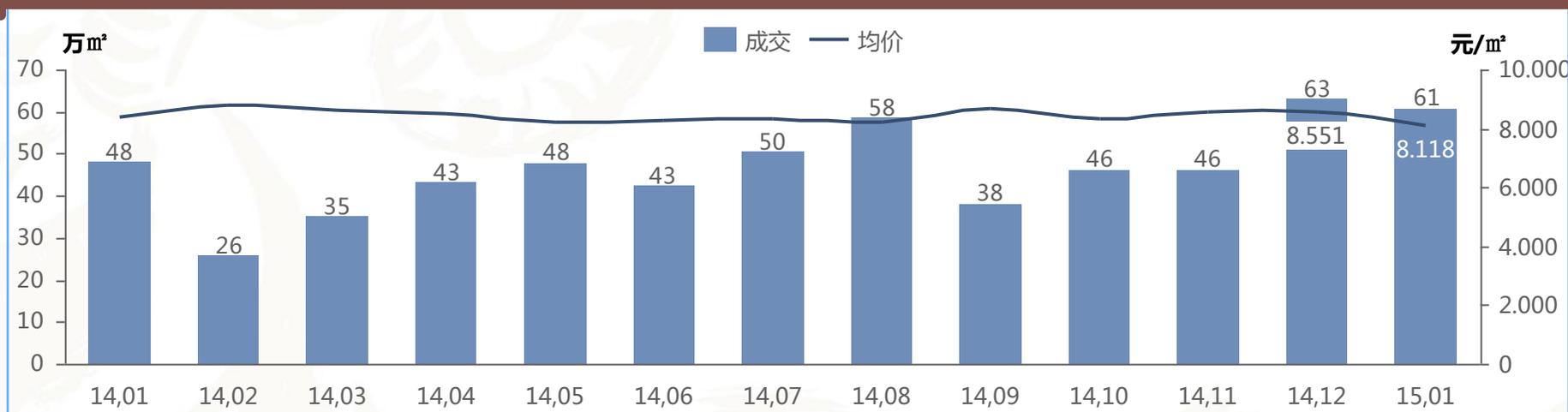


(数据来源：郑州房管局备案数据)



1月份郑州市区高层成交61万m²，均价8118元/m²，环比量价微降，销量同比增加27%，主要为运河新区板块项目成交

2014.1-2015.1月郑州市区高层成交量价分析



高层市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (万m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	锦绣山河	运河新区板块	6.27	700	48155	7678
2	绿地滨湖国际城	运河新区板块	5.63	523	47351	8408
3	方圆经纬	碧沙岗板块	3.34	366	16752	5009
4	新芒果春天	高新区板块	3.33	387	24515	7355
5	和昌湾景国际	秦岭路板块	3.04	382	25848	8506

备注：13层以上（含13层）备案产品，除去经适房

（数据来源：郑州房管局备案数据）

1月份郑州市区洋房量价齐跌，销售4.9万m²，环比下降23%，均价9962元/m²，下降9%；黄河板块为成交主力区域



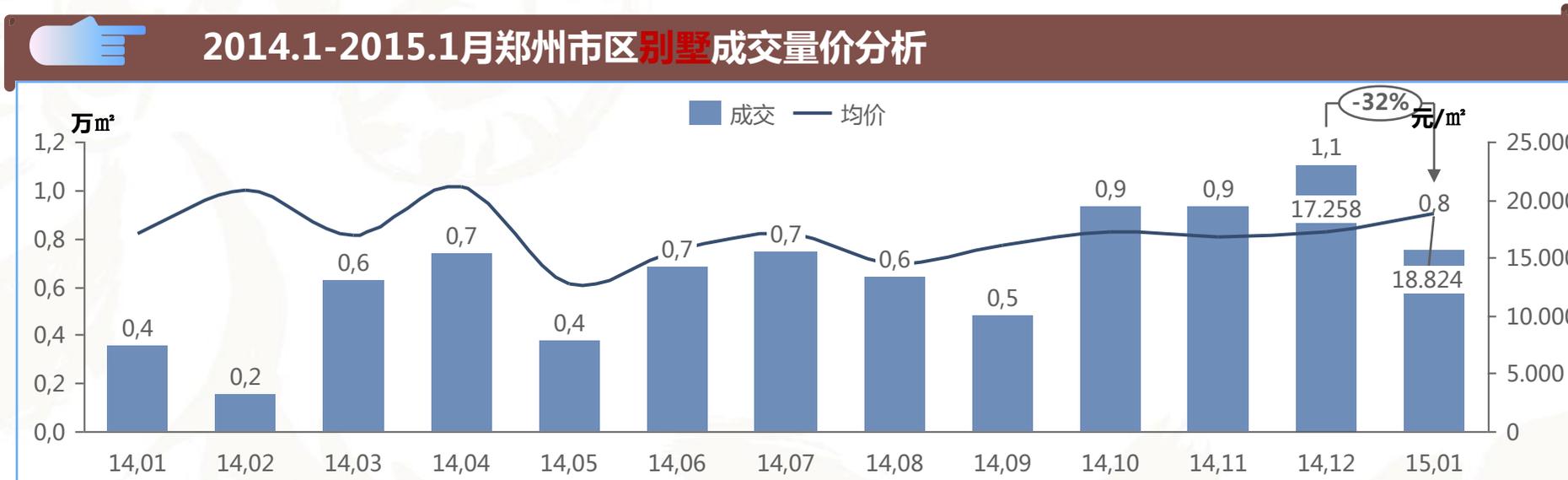
洋房市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (万m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	正弘澜庭叙	黄河板块	2.29	206	22017	9620
2	正商花语里	冉屯路板块	0.37	39	3502	9547
3	保利海上五月花	黄河板块	0.34	25	4244	12316
4	正商金域世家	冉屯路板块	0.27	20	2918	10939
5	天伦庄园	黄河板块	0.20	11	2109	10744

备注：6-12层备案产品，除去经适房

(数据来源：郑州房管局备案数据)

1月份郑州别墅量减价升，成交0.8万m²，环比上月减少0.3万m²，均价18824元/m²；本月普罗旺世成交居首



别墅市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	普罗旺世	大北板块	1516	4	2645	17447
2	金沙湖高尔夫观邸	经开区板块	1068	4	3252	30449
3	伍號院	运河新区板块	898	3	1304	14521
4	鸿园	杨金板块	760	2	1367	17987
5	怡丰森林湖	黄河板块	711	4	1210	17018

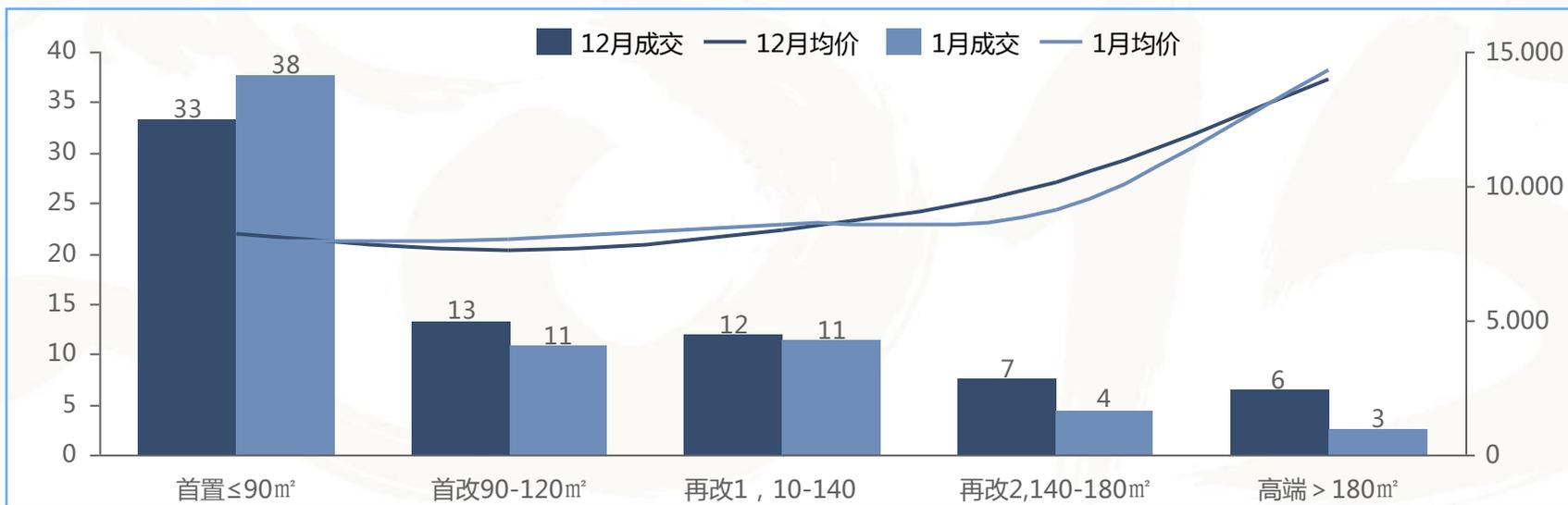
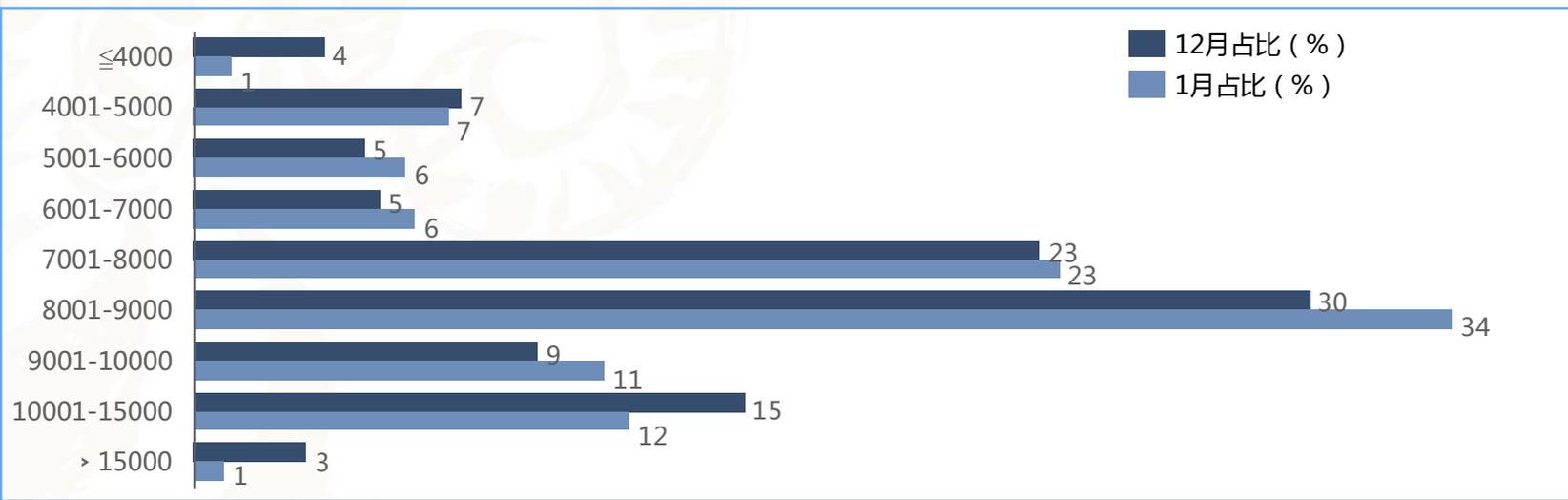
备注：5层以下（含5层）备案产品，除去经适房

（数据来源：郑州房管局备案数据）



1月份商品住宅单价段8000-9000元/m²占比明显增加，达34%，90m²以下首置刚需面积段成交量增加，价格微降

2015年1月商品住宅单价段分析

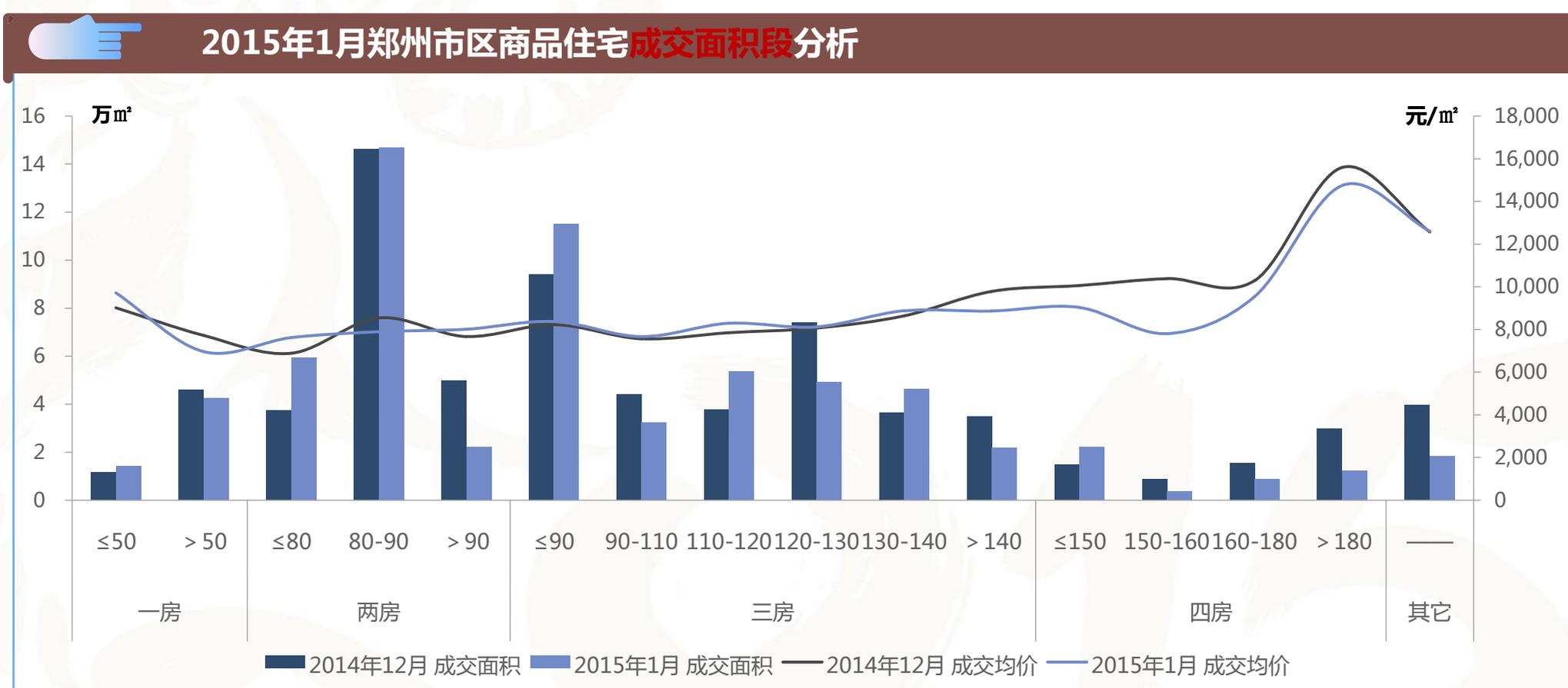


2015年1月商品住宅需求分析

(数据来源：郑州房管局备案数据)



1月份商品住宅刚需两房户型成交量增加，集中在80m²以下两房以及90m²以下小三房，首改户型成交量有所增多，以110-120m²及130-140m²面积段较为明显



(数据来源：郑州房管局备案数据)



整体楼市[商品住宅月度榜单]



HAPPY CHINESE
NEW YEAR OF THE GOAT

全市商品住宅成交面积前三甲项目位于自二七区和中原区；成交金额Top10，锦绣山河热销上榜位居榜首



2015年1月商品住宅成交面积TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (万元)	面积(m ²)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	锦绣山河	二七区	48155	62720	700	7678
TWO	绿地滨湖国际城	二七区	47351	56318	523	8408
THREE	方圆经纬	中原区	16752	33443	366	5009
4	新芒果春天	高新区	24515	33329	387	7355
5	和昌湾景国际	中原区	25848	30387	382	8506
6	正弘澜庭叙	惠济区	25834	27017	252	9562
7	冠达花园	经开区	16125	26432	428	6101
8	绿都紫荆华庭	管城区	19488	23786	249	8193
9	翰林国际城	高新区	10133	19281	189	5255
10	正弘高新数码港	高新区	13272	16670	156	7962



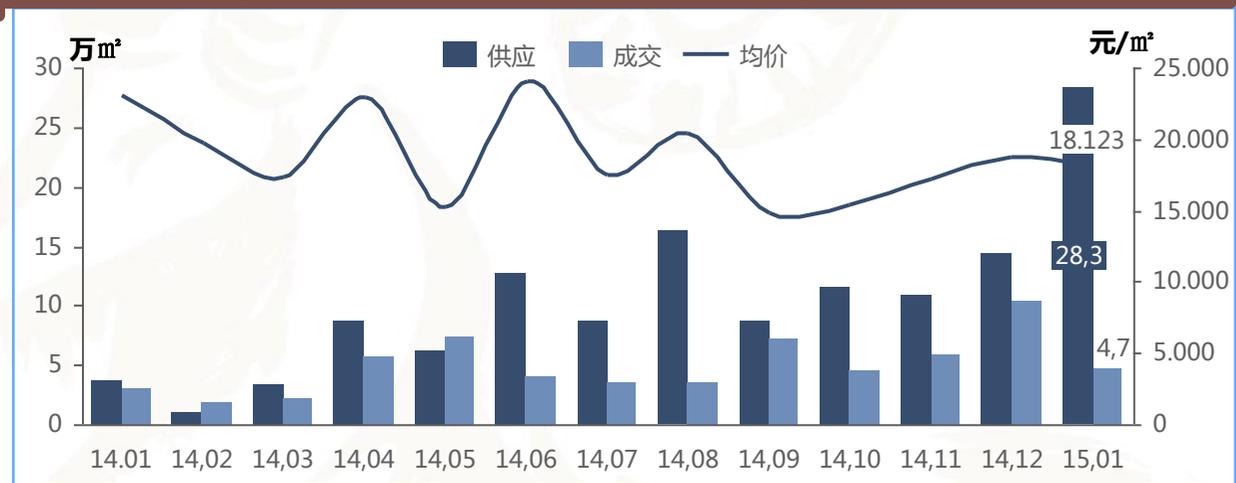
2015年1月商品住宅成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (万元)	面积(m ²)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	锦绣山河	二七区	48155	62720	700	7678
TWO	绿地滨湖国际城	二七区	47351	56318	523	8408
THREE	和昌湾景国际	中原区	25848	30387	382	8506
4	正弘澜庭叙	惠济区	25834	27017	252	9562
5	新芒果春天	高新区	24515	33329	387	7355
6	绿都紫荆华庭	管城区	19488	23786	249	8193
7	方圆经纬	中原区	16752	33443	366	5009
8	冠达花园	经开区	16125	26432	428	6101
9	正弘高新数码港	高新区	13272	16670	156	7962
10	亚星盛世	二七区	10322	12397	120	8326

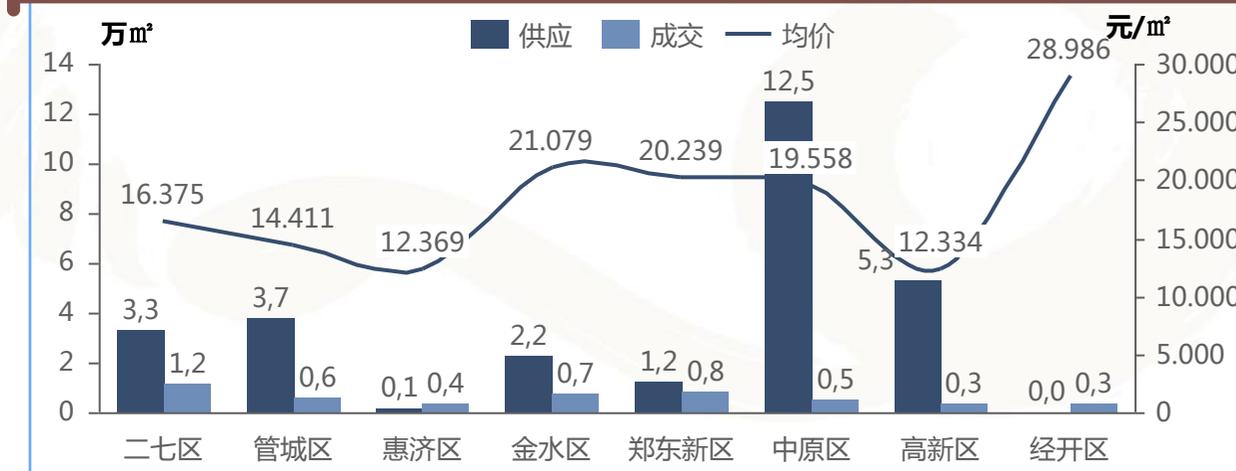


1月份全市商业供应量猛增，主要为中原区元通纺织服装品牌中心项目，成交量环比减少56%，严重供过于求，均价18123元/m²，略有下降；江泰天宇国际位居商业Top5首位

2014.1-2015.1郑州市区商业用房月度供求



2015年1月郑州市区商业用房区域供求



表：郑州商业月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存
套数	2369	399	—
面积 (万平)	28.28	4.66	—
均价 (元/平)	—	18123	—
金额 (亿元)	—	8.45	—

(数据来源：郑州房管局备案数据)

月度商业项目成交面积TOP5

(金额：万元；面积：m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	江泰天宇国际	二七区	3513	53	9310	3271
2	裕康嘉园	管城区	3382	5	15754	5328
3	伊顿上郡	经开区	2608	6	30280	7897
4	中央特区	郑东新区	1997	1	12516	2500
5	锦艺国际轻纺城	中原区	1810	33	23657	4282

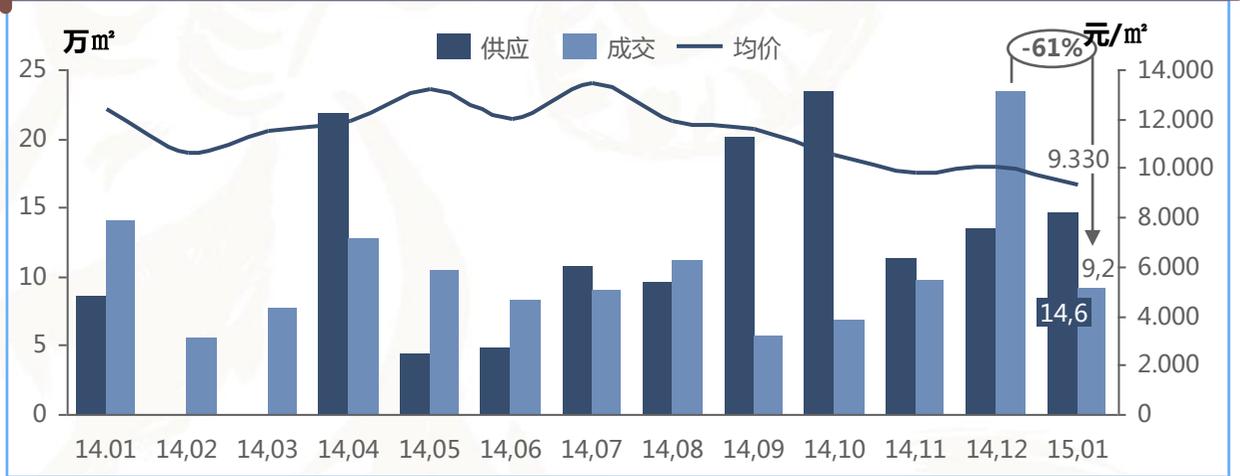


整体楼市[办公市场]



1月份全市办公供应量略增，主要为二七、管城、中原及高新区，成交量环比下降61%，均价9330元/m²，环比下降7%，正商城位居销量TOP5首位

2014.1-2015.1郑州市区办公用房月度供求

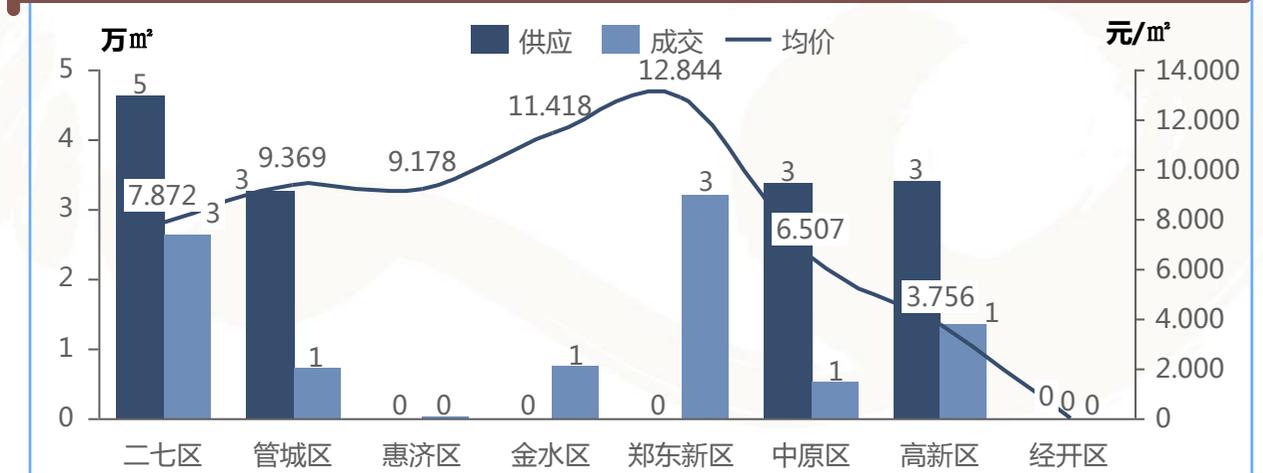


表：郑州办公月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存
套数	1937	603	—
面积 (万平)	14.64	9.16	169.75
均价 (元/平)	—	9330	—
金额 (亿元)	—	8.55	—

(数据来源：郑州房管局备案数据)

2015年1月郑州市区办公用房区域供求



月度办公项目成交面积TOP5
(金额：万元；面积：平米，均价：元/平)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	正商城	二七区	18468	83	7419	13702
2	河南省大学科技园	高新区	7265	8	2539	1845
3	正南四大铭筑	郑东新区	7092	54	9793	6945
4	绿地滨湖国际城	二七区	4904	30	8517	4177
5	凯利国际中心	郑东新区	4051	18	10242	4149

2025

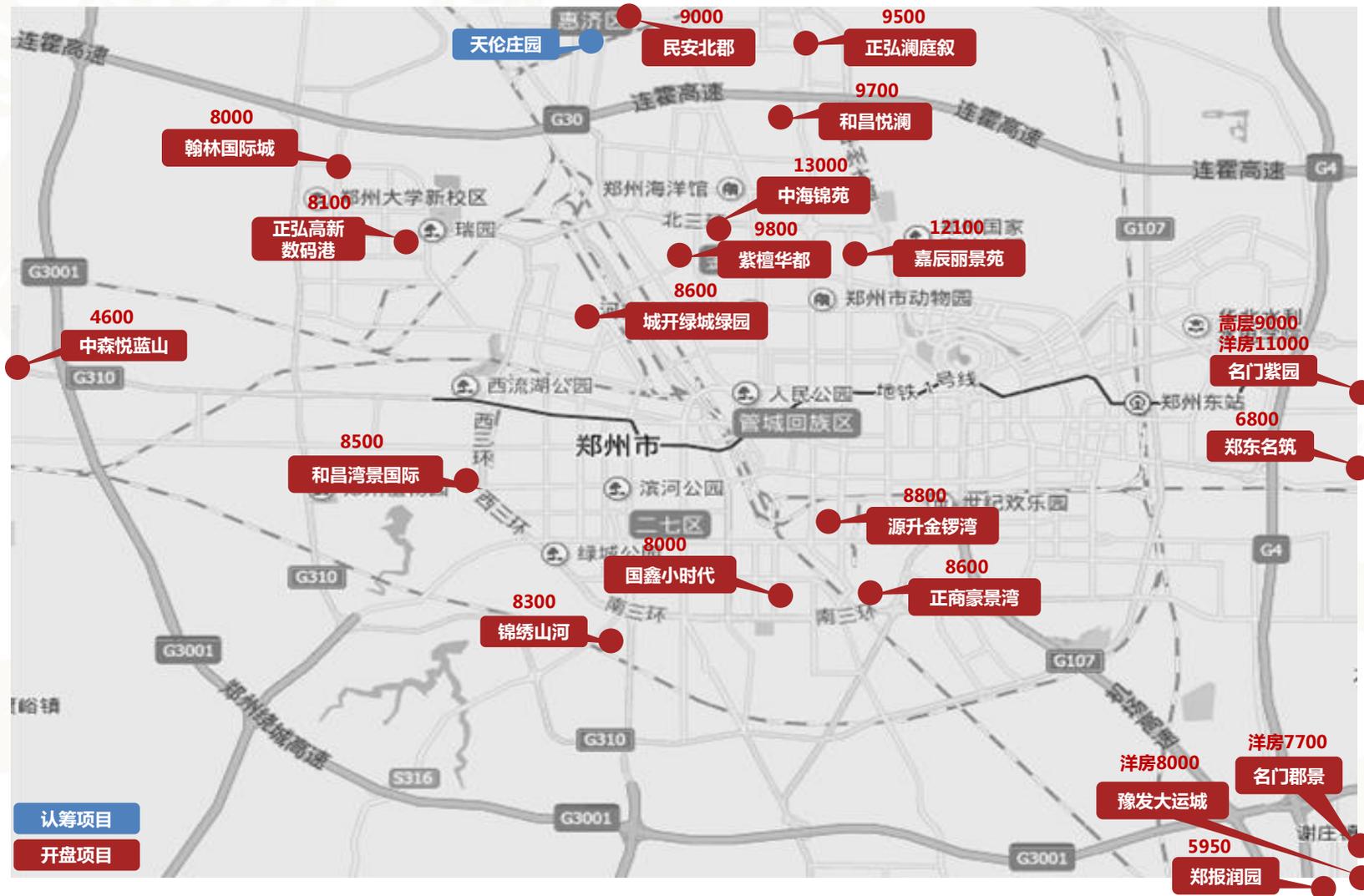
③

郑州楼市动态



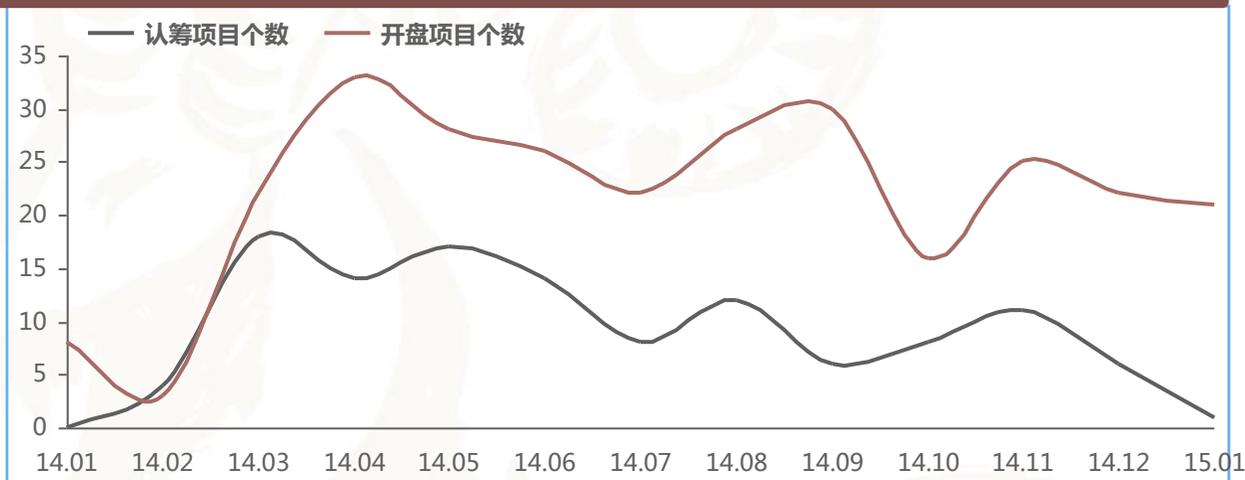
2015年1月楼市表现较为火热，不同于以往的传统营销淡季，本月认筹项目1个，开盘项目21个，开盘项目数量环比减少5%，同比增加163%；多数项目位于三环外城市郊区

2015年1月郑州市认筹开盘项目分布图



1月开盘项目较多，环比上月虽推货量、去化率略有降低，但开盘项目推货量及去化量均高于去年同期

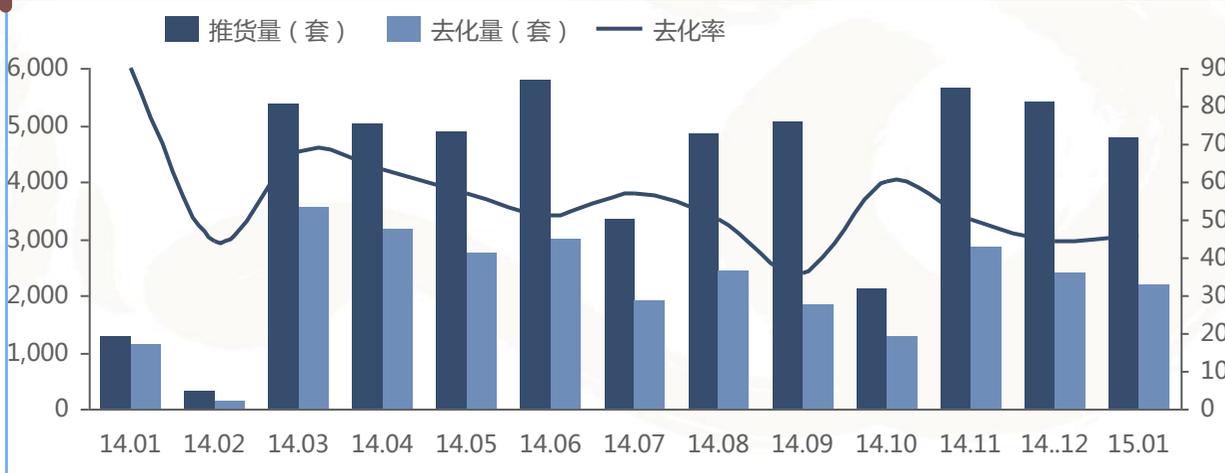
2014.1-2015.1郑州市区认筹开盘项目个数分析



表：郑州月度推盘量分析

类别	推出	去化	去化率
本月	4757	2188	46%
上月	5398	2384	44%
环比	-12%	-8%	-2%
去年同期	1250	1119	90%
同比	280%	96%	-44%

2014.1-2015.1郑州市区认筹开盘项目推售分析



本月开盘去化率60%以上项目

销售率	项目名称	所属区域	推出套数	前期排卡	销售套数	销售均价 (元/m²)
81%	正弘高新数码港	高新区	245	370	199	8100
74%	名门紫园	中牟	187	310	138	小高层9000 洋房11000
66%	正弘澜庭叙	惠济区	564	1050	371	9500
63%	郑报润园	航空港区	96	100	60	5950
62%	名门郡景	航空港区	165	240	103	8200

3

竞争楼市[首次开盘项目：正弘澜庭叙]



正弘澜庭叙项目临花园路和滨河路，交通优势明显；正弘品质在区域内有一定的知名度；临贾鲁河，首期规划有幼儿园，项目配套有小学和中学，为学区房项目；首期规划多为11层电梯洋房产品，对改善型客户吸引力较大



项目地址	一期滨河路北、豫泰路东
项目基础数据	总占地900亩（净地面积约400亩，一期占地130亩），建筑面积约65万m ²
产品概况	电梯洋房11层（11栋）、小高层16层（6栋）、商业、教育（3幼儿园、2小学、1中学）。一期1500余套（洋房\小高层）
开盘时间	1月24日 项目售楼部（花园路英才街东）9点开始
选房方式	根据VIP卡顺序号选房
所开房源	1# 3# 4# 6# 7# 9# 10# 17# 共计564套房源，截止开盘结束，成交371套
当天到访	截止当天，排卡约1000张，当天到访约600组客户
优惠方式	<ol style="list-style-type: none"> 1. 认筹1万抵2万优惠； 2. 参与前期组织活动共计优惠5000元； 3. 1月30日前签约优惠5000元；
成交均价	89m ² 均价9300元/m ² ；110m ² 均价9600元/m ² ；130m ² 均价10000元/m ²
项目优势	<ol style="list-style-type: none"> 1. 紧邻地铁口、花园路、享用天地湾商业配套，自身教育资源丰富； 2. 正弘品牌优势，学区房优势；





竞争楼市[首次开盘项目：正弘澜庭叙]



本次开盘房源除4#为8层，17#为16层，其余楼栋均为11层小高层，多数为1T3、1T4平层布局，推出房源主力户型为88-89m²三房、107-111m²三房、132-137m²三房产品

推售 房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出房源	销售房源
	1#	11层	2单元	1T3	89m ² 三房	23	10
					111m ² 三房	21	19
					135-137m ² 三房	22	11
	3#	11层	2单元	1T3	88m ² 三房	22	17
					108-110m ² 三房	22	21
					133m ² 三房	22	17
	4#	8层	2单元	1T3	89m ² 三房	18	8
					111m ² 三房	14	13
					134m ² 三房	16	8
6#	11层	2单元	1T4	88m ² 三房	44	13	
				132m ² 三房	44	28	
7#	11层	2单元	西单1T4; 东单1T3	88-89m ² 三房	34	13	
				110m ² 三房	10	10	
				132m ² 三房	33	21	
9#	11层	2单元	1T3	89m ² 三房	22	13	
				107-110m ² 三房	20	20	
				133-134m ² 三房	22	15	
10#	11层	2单元	1T3	89m ² 三房	20	15	
				107-110m ² 三房	20	18	
				133-134m ² 三房	22	18	
17#	16层	2单元	西单2T3; 东单2T4	89m ² 三房	93	63	
合计						564	371

主力户型：89m²三房

优点：纯南向户型，客厅、主、次卧均朝南，客厅带有观景阳台，主卧附有飘窗，采光好；厨房餐厅相连，方便使用；动静分区，提高居住舒适度；

缺点：户型过道较为狭长，居住舒适度降低；



主力户型：110m²三房

优点：南北通透户型，客厅、主卧均朝南，客厅带有观景阳台，主卧附有飘窗，通风采光佳；客厅餐厅相连，增加空间感；

缺点：次卧与书房皆北向、背阳；厨房餐厅不连，使用不便；





竞争楼市[首次开盘项目：正弘澜庭叙]



HAPPY CHINESE
NEW YEAR OF THE GOAT

开盘当天去化较好户型为108-110m²三房，供应占比较少，南北通透户型，整体去化较理想；从整体去化来看，改善型产品去化好于89m²小三房；从价格来看，小三房的单价最低，130m²左右三房的单价最高，户型价格相差大

楼号	房型	面积段	供应量	供应占比	销售量	销售占比	各户型去化率
1#、3#、4#、6#、7#、9#、10#、17#	三房	88-89m ²	276	49%	152	41%	55%
	三房	107-111m ²	107	19%	101	27%	94%
	三房	132-137m ²	181	32%	118	32%	65%
合计			564	100%	371	66%	66%

10号楼楼盘表

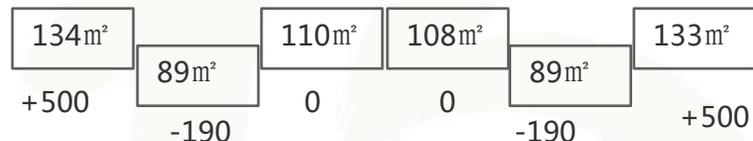
东二单元

房号	表单总价	优惠后单价	优惠后总价	房号	表单总价	优惠后单价	优惠后总价	房号	表单总价	优惠后单价	优惠后总价	房号	表单总价	优惠后单价	优惠后总价
1101	1353734	9901	1326734	1102	853042	9211	826042	1103	1070323	9401	1043323	1104	1042778	9401	1015778
1001	1400634	10251	1373634	1002	883534	9551	856534	1003	1109166	9751	1082166	1004	1200596	9751	1183096
901	1396614	10221	1369614	902	880843	9521	853843	903	1105837	9721	1078837	904	1077354	9721	1050354
801	1392594	10191	1365594	802	878153	9491	851153	803	1102507	9691	1075507	804	1074313	9691	1047313
701	1388574	10161	1361574	702	875462	9461	848462	703	1099178	9661	1072178	704	1070871	9661	1043871
601	1384554	10131	1357554	602	872772	9431	845772	603	1095848	9631	1068848	604	1064388	9631	1037388
501	1380534	10101	1353534	502	870082	9401	843082	503	1092519	9601	1065519	504	1061038	9601	1034038
401	1376514	10071	1349514	402	867391	9371	840391	403	1089130	9571	1062130	404	1061347	9571	1034347
301	1371154	10031	1344154	302	864700	9341	837700	303	1085741	9541	1058741	304	1058825	9541	1031825
201	1364454	9981	1337454	202	862009	9311	835009	203	1082352	9511	1055352	204	1055436	9511	1028436
101	1344354	9831	1317354	102	845868	9131	818868								



价格分析（以10#为例，均以单价计算，取110m²价格为基准价进行比较）

水平差：



垂直差：

11（顶层）层低于10层350元/m²，比首层贵70元/m²

4-10层层差为30元/m²，单价递增；

1层+0；2层+150；3层+200；4层+240

3

竞争楼市[首次开盘项目：正弘澜庭叙]



营销推广：由于受工程进度限制，项目节点周期较长，但其间利用暖场活动及全民营销、派单等渠道不断释放市场声音，区域内知名度较高，客户积累量相对充足；推广诉求上，以花园路、贾鲁河、花园洋房、学区房为主要诉求点塑造项目形象

营销节点



报广推广



网络推广

网络推广 banner text:

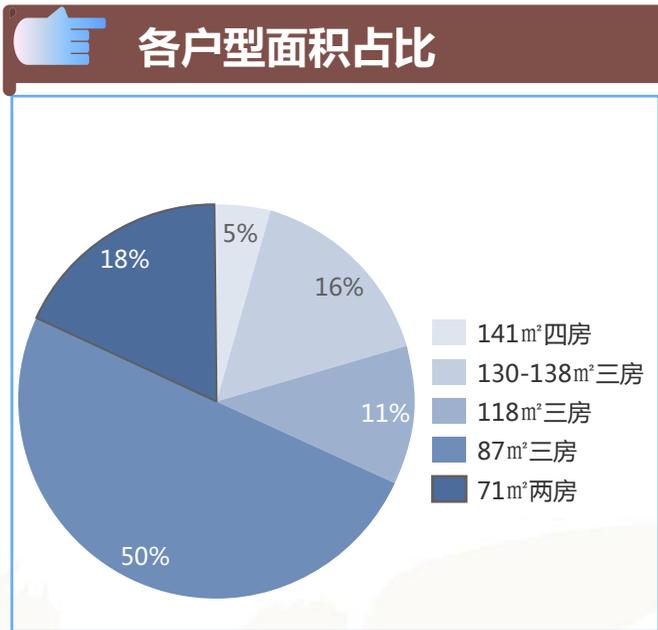
正弘·澜庭叙 0元入会火爆进行中 开放当天享特惠 5656 0888

正弘·澜庭叙 样板间9月20日盛大开放 恭迎品鉴 5656 0888

永威城一期均为32层2T4高层产品，主力户型为87m²小三房，118-138m²大三房



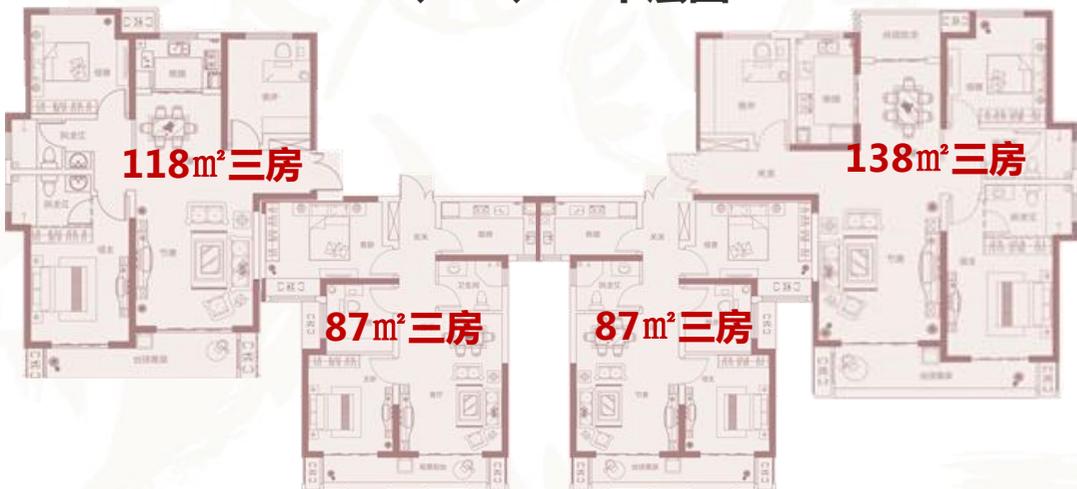
楼号	单元	层数	梯户	面积 (m ²)	套数
2#、5#、8#、9#、10#	1	32	2T4	87m ² 三房	320
				118m ² 三房	160
				138m ² 三房	160
6#、7#	1	32	2T4	87m ² 三房	128
				130m ² 三房	64
				141m ² 四房	64
11#、12#	2	32	2T4	71m ² 两房	256
				87m ² 三房	256
3#	2	32	2T4	待定	256
合计					1408



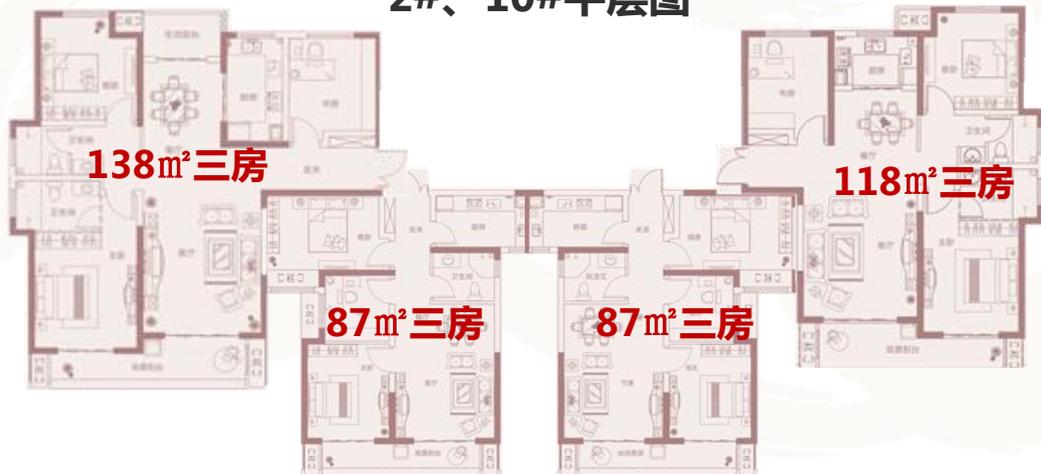
开发企业	郑州市永威置业有限公司	位置	中州大道南三环向南500米路西
物业公司	郑州市永威物业服务有限公司	代理公司	自销
项目占地	建设用地1000余亩，首期占地160余亩	建筑面积	270万m ² ，首期30万m ² ，商业6.17万m ²
容积率	3.5	主力户型	87m ² 三房、118-138m ² 三房
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 涵盖商业、办公、酒店、公寓、住宅等物业形态，项目配备50万m²商业，为永威第三代产品，建筑风格为新现代中式风格； ▶ 项目配有8所幼儿园、3所小学、2所中学，其中一期规划有1所幼儿园、一所小学； ▶ 项目目前处于打地基阶段，园林示范区已经做好； 		
目前阶段	▶ 目前处于前期咨询阶段，未做大规模集中推广		
预计情况	▶ 预计2015年5月份会员入会		

永威城户型特点：户型紧凑方正，主卧与客厅观景阳台相连，空间利用率高

5#、8#、9#平层图



2#、10#平层图



主力户型：87m²三房

优点：南向户型，紧凑方正，主卧、客卧、客厅、厨房均朝南，采光较好；入户门玄关设计，且设置收纳空间；主卧与客厅观景阳台相连；

缺点：餐厅、厨房不相连，使用不便；



主力户型：118m²三房

优点：南北通透户型，客厅及主卧均朝南，通风采光较好；主卧带卫生间，私密性较好；厨房、餐厅相连，方便使用；餐厅、客厅相连增加空间感；主卧与客厅观景阳台相连；

缺点：动静不分区，主次卧门相对；



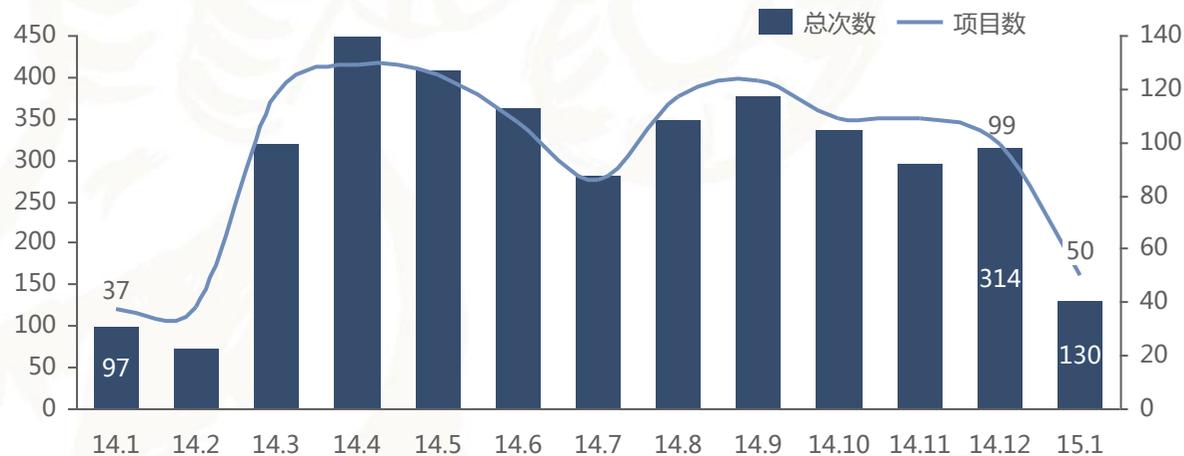
羊年
2025

④

月度
营销
推广

1月硬广投放量、投放项目个数均明显下降，投放量环比下降59%，同比增加34%，主要诉求春节活动

2014.1-2015.1硬广月度投放量走势分析

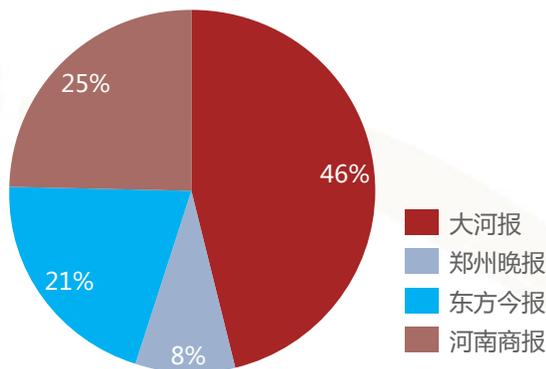


表：1月硬广投放规格排名

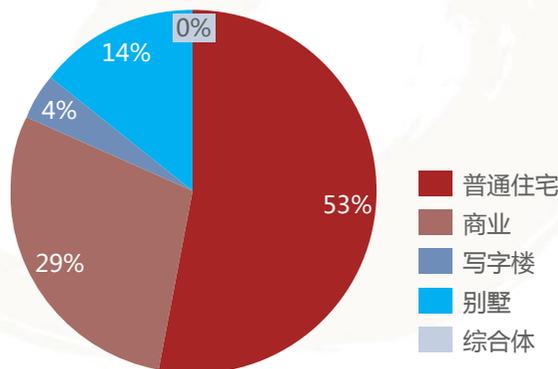
项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
执大象幸福里	开封	13.5	7	2015把家安在幸福里	大河报
华南城	新郑龙湖	11	11	2015低价来袭新春年货会	大河报、东方今报、河南商报、郑州晚报
郑报润园	航空港区	10	10	你想要的只是回家过年而父母盼的是团团圆圆	郑州晚报
青龙山	巩义	7.75	3	亚洲神级梦幻度假地	东方今报、河南商报、郑州晚报
金马凯旋家居CBD	中原区	7.5	10	建材批发城2015开门红	大河报、东方今报、河南商报、郑州晚报

2015年1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



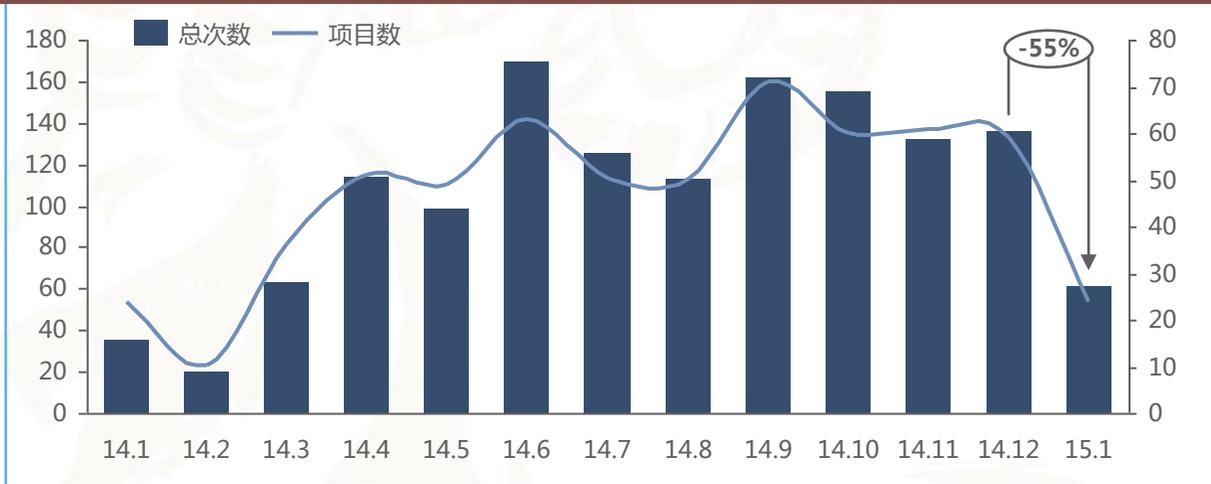
泰辰点评

◆ 2015年1月硬广投放量环比下降59%，同比上涨34%；投放项目数环比下降49%，同比上涨35%；
 ◆ 四大报纸占比环比变化较大的为郑州晚报，环比下跌13%，由第二位降至末位，主要是因为大观国贸、五洲城本月未在其上投放报广，且投放项目仅有9个，个数环比下降74%。



1月软文投放量、投放项目数环比虽有所下降，同比则上涨明显，分别上涨97%、140%，企业形象投放量同比增加14%

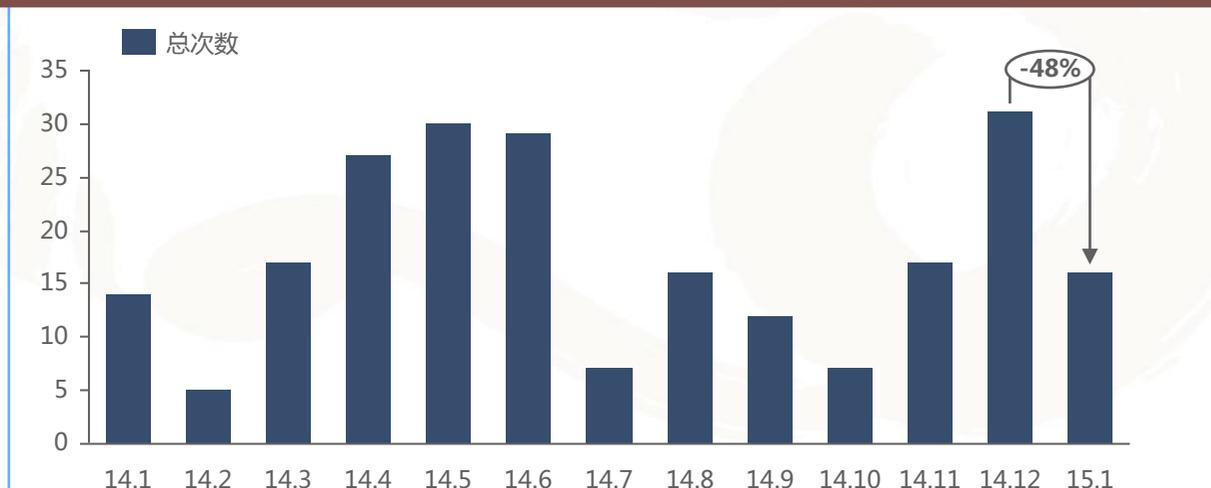
2014.1-2015.1软文月度投放量走势分析



表：1月软文投放规格排名

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
青龙山	巩义	6	7	千百年山居哲学尽在乌托邦	大河报、东方今报、河南商报、郑州晚报
华南城	新郑龙湖	4.75	7	郑州服装市场迎来6.0时代	大河报、东方今报、河南商报、郑州晚报
华启金悦府	郑东新区	10	10	《一步之遥》梦幻火车道具落户郑州	河南商报

2014.1-2015.1企业形象月度投放量走势分析



图：恒大、康桥——企业形象报广



昌建誉峰 (突出电话号码)

2014 (2014) 昌建誉峰 1900号

2015
幸福“羊”帆
惊喜2015

8660 2666

2014年，拨打这个电话的人，都赚“峰”了

南阳路地铁口，66-74m²两房，138-168m²楼王

在过去的2014年，你没占到的便宜，这次再给你
南阳路第一盘，景观准现房，2.99超低得房率，绝版环内
买房送地暖、送新风系统、送直饮水系统、送指纹密码锁等8大科技
15000m²深谷园林、思远外国语学校与小哈佛双语幼儿园帮助孩子成长
2015年最后的机会，不要错过

最后30套/环内学区房/今年买完今年住

昌建·誉峰
TOP MANSION
环内地铁口 楼王艺术家

8660 2666 / 888 项目地址 / 郑州南阳路与博尔塔路交汇处

开发商 / 郑州昌建地产有限公司 建筑规划 / 北京中外建 景观设计 / 北京北林

公园道1號 (报广设计吸人眼球)

你们也太开放了吧？
不开放，哪还有前景
你看
咱不都是改革开放富起来的嘛
商业嘛
更要开放，你看传统方盒子百货
谁还去呀？
1月24日
营销中心正式开放
正因放得开
所以当天，只要你开车来
就有羊姐派红利，并有油卡相送

Parkin 公园道1號

营销中心 公园道1號

0371-86655 666

项目地址：郑州 郑东新区 郑东路与郑东新区交汇处

华润悦府 (变相优惠)

招商银行 积分兑房

招商银行 华润置地 两大央企助力助购郑州钻石级资产——华润悦府

积分买房 1000分=10000元

招商积分兑换华润悦府购房款 1000积分抵10000元，最高可抵10万元！

亲友来帮忙 积分抵新房

悦府 INFINITE RESIDENCE

金水路/双地铁/万象城
78-210m²天际奢宅 精装现房 即买即住

1月1日-31日，活动期间，三大主题活动，轮番上演，
购物抽奖，惊喜不断，嗨翻郑州！
置业华润悦府，即送10000元购物卡及神秘大礼包！

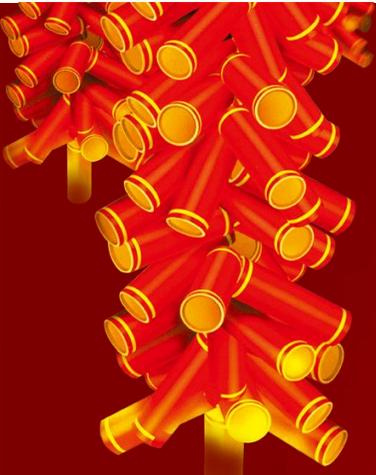
华润万象生活节 购物季

- 2015.1.18 万象美食节开幕式
- 2015.1.12-1.25 啤酒与美食计划
- 2015.1.20-2.28 Coke北极熊出展
- 2015.1.19-2.10 万象餐饮评选
- 2015.2.15 万象美食颁奖盛典
- 2015.1.26-1.31 咖啡艺术展

HOT LINE 0371 8651 9999

项目位置：郑州市金水路与南阳路南500米
开发商：华润置地(郑州)有限公司

华润置地 悦府 HXATT 华润大厦



深圳泰辰置业顾问有限公司

恭祝您：

新年大吉，一如既往，二人同心，三口之家，四季
欢唱，五福临门，六六顺意，七喜来财，八方鸿运，九
九吉祥，十分美满！

花
溪
暗
香
疏
影
横
斜
水
清
浅
暗
香
动
月
夜
香

恭賀新禧

