

郑州房地产市场研究报告(2015年4月刊)



CONTENTS

深圳泰辰置业编委会

编委：邓 风 李叔炎

总编：焦 娟

主编：万明静

编辑：邢山山 杨梅梅

翁书玉 刘遵红

0

月度楼市纵览

1

行业热点新闻

2

郑州市场表现

3

郑州楼市动态

4

月度营销推广



4月19日央行宣布降准1个百分点，降幅超预期

中国人民银行决定，自2015年4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。

- ◆ 在此基础上，为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设等的支持力度，自4月20日起对**农信社、村镇银行等农村金融机构**额外降低人民币存款准备金率**1个百分点**，并统一下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平；
- ◆ 对**中国农业发展银行**额外降低人民币存款准备金率**2个百分点**；
- ◆ 对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低**0.5个百分点**的存款准备金率。

泰辰观点：

此次降准时点符合市场预期，但降幅超预期。以往降准幅度为0.5%，此次降准幅度扩大为1%，凸显实体经济失稳风险加大。降准预计将释放约1.3万亿以上流动性。此举有利于降低社会融资成本，缓解经济下行势头。前期降息、330新政及降准利好叠加，将有助于房地产销售改善，但降准能否缓解房企现金流压力，仍将存疑，快速去库存以缓解现金流压力才是理性选择。未来宽松政策仍有空间，降息预期升温。



2015年4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	7926	103.23	9331	99.12	9336	1244.44
环比上月	273.87%	159.31%	36.46%	46.39%	3.70%	0.33%
上月	2120	39.81	6838	67.71	9003	1240.33
同比去年同期	——	39.71%	46.39%	47.06%	-10.91%	53.65%
去年同期	——	73.89	6374	67.4	10479	809.91

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	6946	90.53	8924	82.09	8924	377.45
环比上月	443.51%	183.88%	51.41%	42.64%	8.29%	2.29%
上月	1278	31.89	5894	57.55	8241	369
同比去年同期	——	131.71%	83.47%	67.94%	3.16%	222.47%
去年同期	——	39.07	4864	48.88	8651	117.05

01

行业热点新闻

One





4月热点预览

【经济热点】

- 2015年4月中国制造业采购经理指数为50.1%
- 2015年4月中国非制造业商务活动指数为53.4%
- 2015年4月份居民消费价格同比上涨1.5%
- 2015年4月份工业生产者出厂价格同比下降4.6%

【行业动态、房企战略】

- 央行自4月20日起再降准1个百分点
- 9省出台公积金新政 5地上调贷款额度
- 国土部：住房供应与土地供应联动 不搞饥饿供地
- 两部门联合发文：确保年内完成不动产登记整合
- 万科平台式创新：独立事业部+“小草”业务

【郑州政策】

- 郑州住房公积金2015政策出台：家庭最高可以贷60万元
- 省直公积金：贷款买房可以继续“商转公”
- 河南最大力度新政“豫十六条” 出台稳楼市
- 河南首次披露自贸区申建版图

【郑州城市规划】

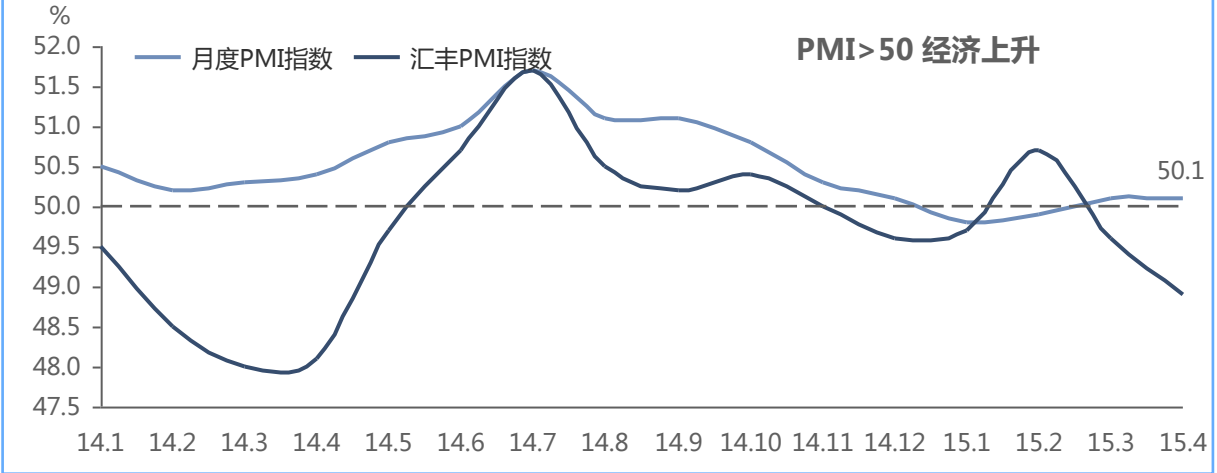
- 陇海路BRT将建 西起西三环东至火车东站
- 如意线+龙湖线 郑州要建两条轻轨
- 地铁2号线计划明年上半年通车试运营
- 郑东新区北部区域概念性总体规划发布
- 郑州南四环将规划建设快速路，全程高架

1

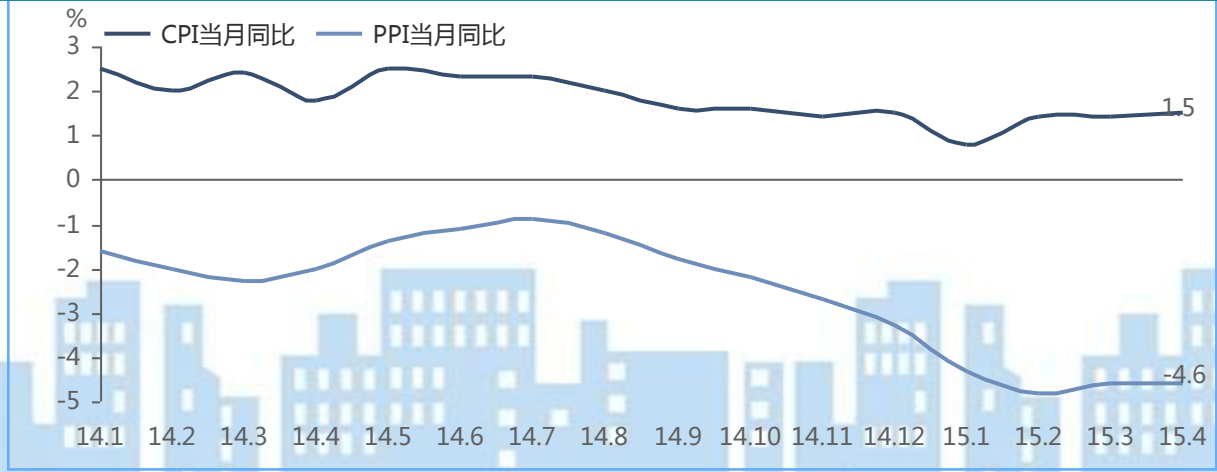
行业热点【经济解读】

4月各项经济指标环比基本处于持平状态，并未出现季节性回升，通缩风险犹存，经济下行压力不减，货币政策仍存在进一步宽松可能

2014.1-2015.4月PMI变化情况



2014.1-2015.4月价格指数走势图



表：全国经济指标分析

类别	CPI (同比涨幅%)	PPI (同比涨幅%)	PMI(%)
本月	1.5	-4.6	50.1
上月	1.4	-4.6	50.1
环比	0.1	0	0
去年同期	1.8	-2.0	50.4
同比	-0.3	-2.6	-0.3

- ◆4月制造业PMI为50.1%，与上月持平，连续两个月高于临界点；
- ◆4月CPI环比下降0.2%，同比上涨1.5%，涨幅比上月扩大0.1个百分点；PPI环比下降0.3%，降幅扩大0.2%，同比下降4.6%，同比降幅与上月相同；

泰辰点评：

4月份，CPI同比涨幅略有扩大，但连续8个月低于2.0%，处于低通胀、价格平稳的阶段，存在通缩隐患；PPI同比降幅与上月相同、环比降幅略有扩大；PMI与上月持平，并未季节性回升，当前制造业仍面临较大压力；总体来看，目前经济仍存在下行压力，货币政策仍将进一步宽松。

4月13日郑州市直公积金新政出台

4月13日17时，郑州住房公积金管理中心发布公积金贷款新政（2015年5月1日起施行）：

- 一、贷款申请条件放宽：公积金缴存期限由12个月改为6个月；
- 二、贷款最高额度提高：公积金贷款额度夫妻双方“45万元”改为“60万元”，单方贷款由“35万元”改为“45万元”；组合贷款总额不设上限；
- 三、贷款最高比例调整：首套房首付20%，贷款比例由“70%”改为“80%”；二套房首付30%，贷款比例改为70%（落实330新政）；
- 四、贷款办理手续简化：办理公积金贷款不再提供收入证明；
- 五、存量房贷款期限调整：购买二手房贷款期限延长；
- 六、暂停办理“转按揭”业务；
- 七、提取住房公积金支付房租条件放宽：公积金将可用于支付房租，最高每月可支取2000元；

4月21日河南省直公积金新政出台

4月21日河南省住房资金管理中心发布新政，包括提高额度、降低首付，可提取支付房租、“商转公”可以继续办理等（2015年5月1日起施行）：

- 一、贷款最高额度提高：无论个人还是夫妻双方额度由“45万元”改为“60万元”；
- 二、贷款最高比例调整：首套房贷款比例改为80%，二套房贷款比例改为70%；
- 三、贷款买二手房，首付条件较多：职工购买二手房需参考房龄决定首付；
- 四、“商转公”可以继续办理：5月1日新政实施后省直公积金“商转公”将继续办理；
- 五、公积金交房租，不按地域限额：每月最高租金限额没有区分租房地域统一为2000元；
- 六、夫妻俩一人有公积金 两人可共同还贷：借款人配偶或者共有人如果没有缴存住房公积金，也可以提供收入证明，作为共同还款人；

泰辰点评：

郑州市直公积金贷款政策以及河南省直公积金贷款政策的调整，在落实330新政的同时，对缴存期限、办理手续等方面进行放宽。此举有助于刺激符合公积金贷款条件的部分客户的购房动力，缓解边际客户的购房压力，进而促进房产销售。

河南楼市新政“新十六条”出台 稳楼市

继330新政后，4月28日河南省住建厅网站刊登公布《关于促进房地产市场发展的若干意见》，意见已于4月21日印发，共分为六大部分，十六小条，致力于促进省房地产市场平稳健康发展。

背景：为贯彻落实国家稳定住房消费政策，支持居民自住和改善住房需求，促进全省房地产市场平稳健康发展，结合我省实际情况，出台豫十六条新政。

一、积极引导住房消费

一、支持居民自住和改善性住房需求

- ◆首套普通自住房：贷款最低首付比例为30%，贷款利率下限为基准利率0.7倍；
- ◆二套普通自住房（为改善居住条件）：
 - 已结清相应购房贷款：执行首套房贷款政策
 - 未结清相应购房贷款：首付比例不低于40%

二、支持房地产开发企业合理融资需求

保障性住房和144m²以下的普通商品住房项目，最低资本金按20%执行，其他最低资本金比例为30%；

三、放宽住房公积金贷款条件

职工连续足额缴存住房公积金6个月以上（含），可申请住房公积金个人住房贷款；

首套房	最低首付款比例为20%，最高贷款额度不低于当地建筑面积90m²商品住房总房款的80%，还贷年龄可延长至法定退休年龄后5年；
二套房	已结清相应购房贷款，为改善居住条件，再次申请公积金贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%；

- 实行省内异地贷款：
 - 各住房公积金机构要实现全省缴存异地互认和转移接续；
 - 职工在户籍地购买普通自住房的，可持就业地缴存证明向户籍地住房公积金机构申请个人住房贷款；【预计5月底开展】；

建立住房公积金调节机制；

四、放宽住房公积金提取条件

购房	可凭5年内购房合同申请提取公积金，且可提取配偶、父母、子女的，提取总额不超过房价总额；【5月1日起正式实施】 【原政策是2年内，且仅能提取配偶双方的】
租房	连续缴存3个月，可凭无房产证明提取公积金支付房租；
销户	非本行政区域户籍职工，与所在单位终止劳动关系，可申请一次性销户提取；【原政策是5年后才可销户提取余额】

五、减免住房交易有关税费



河南楼市新政“新十六条”出台 稳楼市

二、统筹优化住房和用地规模与结构

六、科学编制住房建设规划和住房用地年度供应计划

七、优化住房及用地供应结构

对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型作出调整，支持居民自住和改善性住房需求；

三、完善保障性住房供应方式

八、拓宽保障性住房供应方式

可购买符合条件的商品住房作为保障性住房，作为棚户区改造安置房的，单套面积可放宽到144m²，作为公共租赁住房的，单套面积可放宽到90m²；

九、完善公共租赁住房建设模式

对公租房比例、户型、建设模式，实行差别化政策；

四、优化房地产市场发展环境

十、提高行政服务水平

对企业清理不合理的收费项目，对商品房预售款、不可预见费差别化监管；

十一、做好基础和公共服务设施配套建设工作

十二、规范房地产市场秩序

十三、支持房地产企业转型创新

五、提升居住环境与住房品质

十四、大力发展“绿色”建筑

给予“绿色”保障性住房项目奖励；使用住房公积金贷款购买二星级运行标识及以上“绿色”建筑住房的，贷款额度可以上浮20%；

六、加强房地产市场分析检测

十五、健全市场检测和风险防控机制

十六、强化舆论引导

泰辰点评：

此次豫十六条政策的松绑力度明显大于全国其他城市，可谓是全方面刺激楼市，虽然多为去年930政策的延续，具体落地执行仍需一定时间，但此次新政势必带来市场信心的提振，去化库存、缓解开发商资金压力、降低购房者入市门槛、刺激刚需和改善性需求释放，其中首套房贷利率七折并无实现可能，二套房贷利率目前均基本上浮10%，若要进一步刺激改善客群入市，后期央行必将进一步降息。

郑州建两条轻轨：如意线+龙湖线



郑东新区轻轨：如意湖线+龙湖线

- 如意线：沿CBD副中心环路、如意东路及商务内环路敷设，线路全长14Km，共设车站15座，投资33.1亿元
- 龙湖线：主要沿龙湖中环敷设，局部过森林公园绕行至龙湖内环路西段敷设。线路全长17.23Km，共设车站23座，总投资68.45亿元

郑东新区北部区域概念性总体规划发布

4月26日，由金水区人民政府主办、金水科教园区管委会协办的《郑东新区北部区域概念性总体规划(2014-2030)》新闻发布会召开【2014年规划已被郑州市政府批复通过】



规划背景：新规划由三个旧规划（花园口镇总体规划、杨金工业园、祭城组团）拼接而成；

规划范围：西起中州大道，东至京港澳高速辅道，南起连霍高速，北至黄河南岸，共111平方公里；

区域定位：生态智慧新都——中原智慧核、郑州生态城；

主导产业：电子信息、金融服务、科技研发；

交通：“两横四纵”快速路系统——沿黄大道和北四环；中州大道、107辅道、郑港大道和京港澳高速辅道；

人口：到2030年区域总人口控制在45万人，城市功能区43.5万人，石桥、马渡、黄庄三个新型农村社区1.5万人

城市功能区范围：西起中州大道，东至四港联动大道，南起连霍高速，北至索须河、北四环路，共51平方公里；

郑州土地市场表现

&郑州市本级：土地供应35万 m^2 ，环比减少13%；成交15.5万 m^2 ，环比减少71%；土地单价486万/亩；

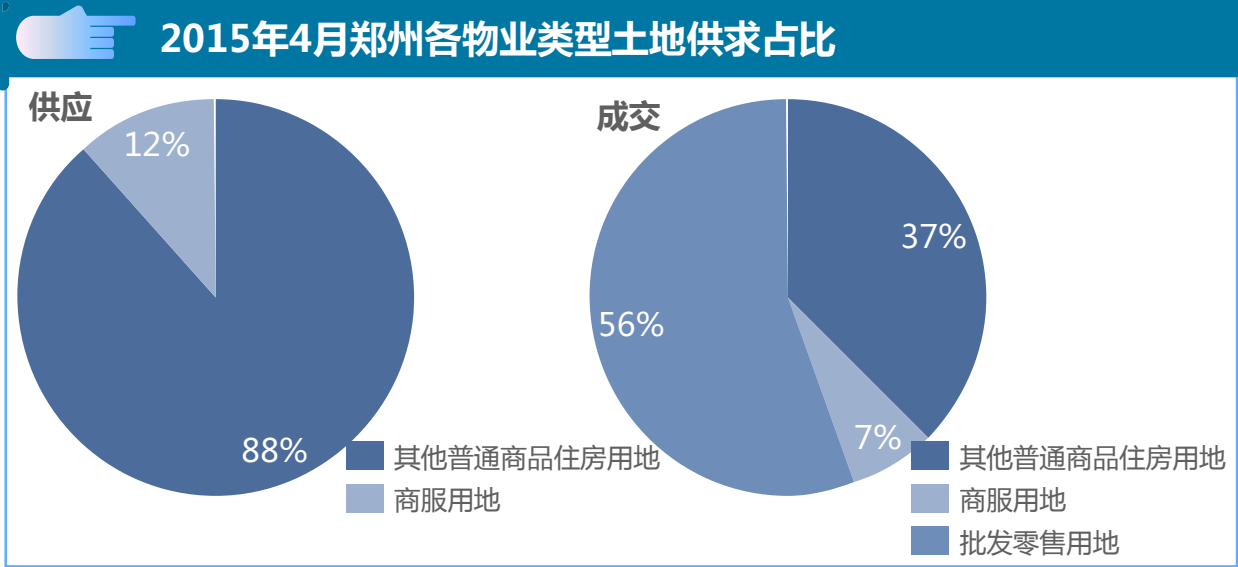
&郑州周边县市：供应65万 m^2 ；成交23万 m^2 ；供应区域主要以新密市为主；成交区域以新密市和航空港区居多；

two



市场表现【土地市场——郑州市本级】

4月郑州土地供应35万m²，成交15.5万m²，成交单价486万/亩；成交土地以批发零售用地为主，占总成交量的56%；重点成交地块：惠济区成交地块，均由河南碧园控股集团摘得



表：郑州重点成交地块主要指标

序号	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
1	2015-4-3	管城区	紫荆山路西、郑新里北	14	商务金融用地	4.5	1001	3336	郑州恒诚房地产开发有限公司	挂牌出让
2	2015-4-17	惠济区	开元路北、文创路西	84	批发零售用地	5.0	466	1399	郑州碧源万达广场投资有限公司	挂牌出让
3	2015-4-17	惠济区	月湖南路北、假日西路西	58	其他普通商品住房用地	1.8	280	2336	碧源景盛房地产开发有限公司	挂牌出让
4	2015-4-17	惠济区	新城路北、假日西路东	45	批发零售用地	5	464	1391	碧源景盛房地产开发有限公司	挂牌出让
5	2015-4-23	郑东新区	熊儿河路东、相济路南	28	其他普通商品住房用地	4	733	2899	河南生生置业有限公司	挂牌出让

※商服用地包括其他商服用地和商务金融用地

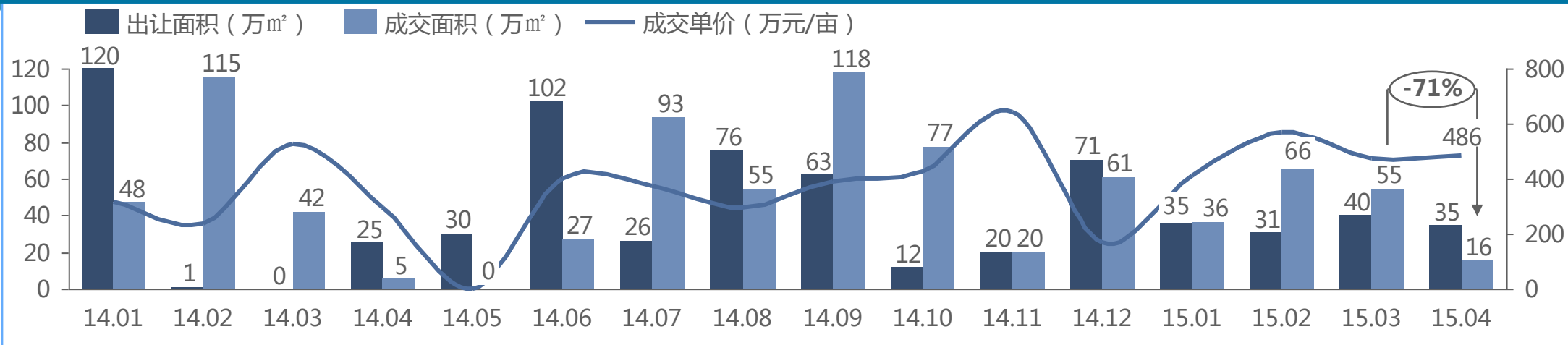
(数据来源：中国土地市场网)



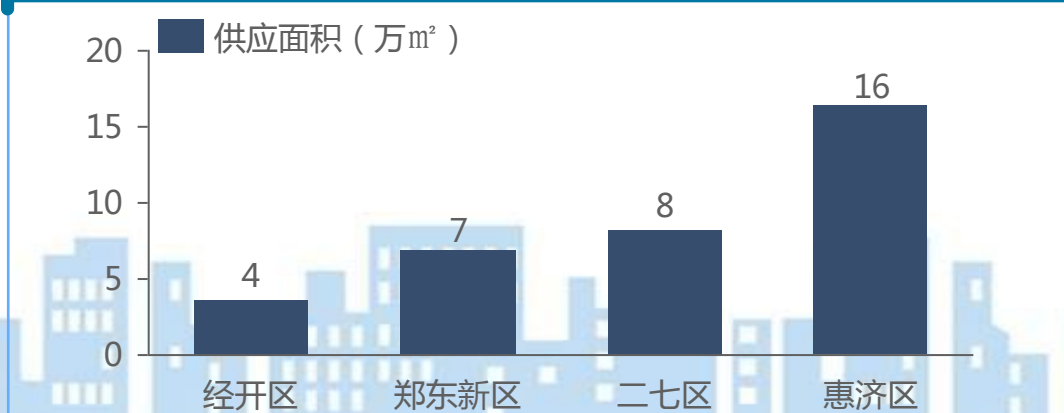
市场表现【土地市场——郑州市本级】

4月郑州土地供应量环比下降13%，同比上升40%；成交量环比下降71%，同比增加明显；成交单价486万/亩，环比上升3%、同比上升65%；供应、成交区域均集中在惠济区；成交地块多为城中村改造用地

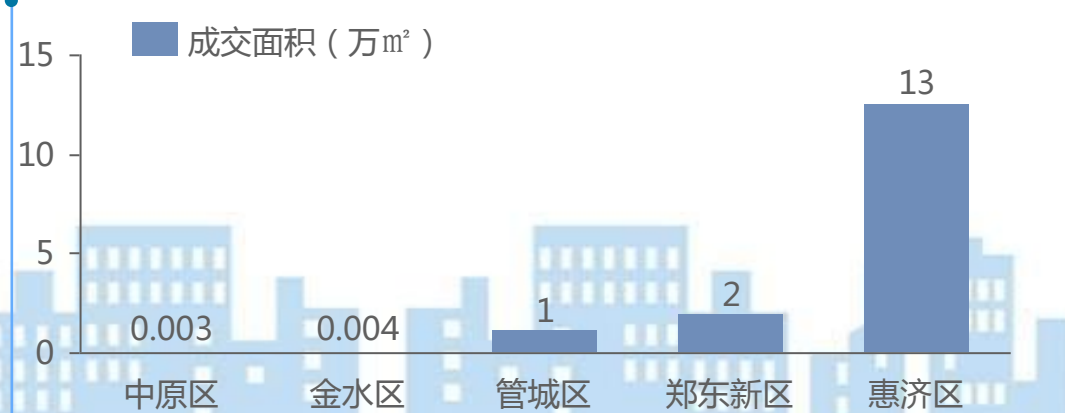
2014.1-2015.4月郑州土地市场月度供求走势



4月土地供应区域分布

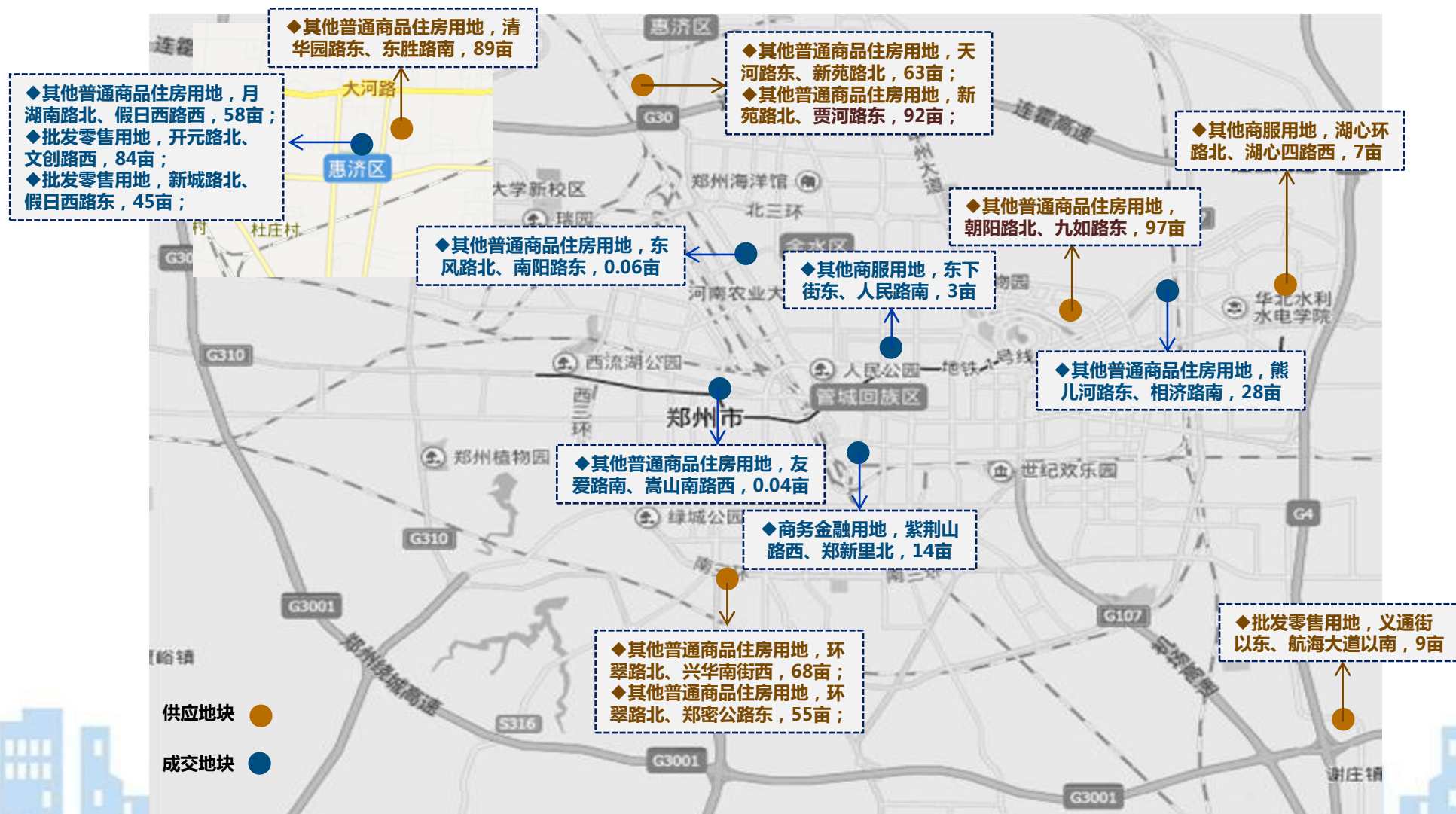


4月土地成交区域分布



(数据来源：中国土地市场网)

2015年4月份土地供应及成交区域分布图



市场表现【土地市场——典型地块（惠济区万达广场）】

项目地块为纯商业用地，位于惠济区特色商业区内；占地面积84亩，规模中等，楼面单价为1399元/m²；地块呈长方形，紧邻在建的惠济区人民医院；周边项目较多，项目建成后，周边区域易形成人群聚集地



惠济万达广场地块规划指标要求

土地位置	使用权面积 (㎡)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	投资总额 (万元)
开元路北、文 创路西	56199.28	< 5	< 60	< 100	> 25	≥39301



项目分析

➢项目地处惠济区开元路北、文化路西，紧邻东西主干道开元路；为规划的惠济区特色商业区“一园两岛四区”中的一区，是万达进入郑州的第四座万达广场；

➢项目西边紧邻在建的惠济区人民医院，东边为龙城广场，北边为在建的碧源月湖项目，周边配套较为齐全，且周边住宅项目较多，后期会吸引较多的客群，易形成新的商圈；

地块现状：属于纯商业用地，目前地块四周已用围墙围起，内部尚未动工；项目北边碧源月湖正在挖基坑；



2015年4月份郑州市本级土地供应信息

公告日期	公告号	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	面积 (m²)	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)
2015-4-14	郑国土资交易告字 [2015]23号	郑政东出 [2015] 6号	湖心环路北、湖 心四路西	郑东新区	7	4527	其他商服用地	< 6	< 70	< 50	> 20	511	3470	40
2015-4-17	郑国土资交易告字 [2015]12号	郑政经开出 [2014]048号 (网)	经开第八大街以 东、广场北路以 北	经开区	55	36364	商务金融用地	< 4.5	< 150	< 45	> 25	461	25164	40
2015-4-21	郑国土资交易告字 [2015]24号	郑政出 [2015]31号	清华园路东、东 胜路南	惠济区	89	59430	其他普通商品住 房用地	> 1且 < 2.5	< 60	< 25	> 35	303	27037	70
2015-4-24	郑国土资交易告字 [2015]25号	郑政出 [2015]32号	环翠路北、郑密 公路东	二七区	55	36739	其他普通商品住 房用地	> 1且 < 5	< 100	< 30	> 30	272	15003	70
2015-4-24	郑国土资交易告字 [2015]25号	郑政出 [2015]33号	环翠路北、兴华 南街西	二七区	68	45169	其他普通商品住 房用地	> 1且 < 4.5	< 100	< 30	> 30	254	17183	70
2015-4-29	郑国土资交易告字 [2015]27号	郑政东出 [2015] 7号 (网)	朝阳路北、九如 路东	郑东新区	97	64531	其他普通商品住 房用地	> 1且 < 1.7	< 24	< 28	> 35	1234	119400	70
2015-4-29	郑国土资交易告字 [2015]26号	郑政出 [2015]34号	天河路东、新苑 路北	惠济区	63	42314	其他普通商品住 房用地	> 1且 < 2.5	< 100	< 25	> 30	335	21275	70
2015-4-29	郑国土资交易告字 [2015]26号	郑政出 [2015]35号	新苑路北、贾河 路东	惠济区	92	61091	其他普通商品住 房用地	> 1且 < 2.5	< 100	< 25	> 30	326	29868	70
共计	——	——	——	——	525	350165	——	——	——	——	——	492	——	——

数据来源：中国土地市场网



2015年4月份郑州市本级土地成交信息

成交时间	土地位置	区域	面积 (亩)	面积 (m²)	用途	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-4-3	紫荆山路西、郑新里北	管城区	14	9223	商务金融用地	5	4	13845	1001	3336	郑州恒诚房地产开发有限公司	挂牌出让	40
2015-4-12	北下街东、人民路南	管城区	3	1836	其他商服用地	2	0	854	310	1996	郑州中诚置业发展有限公司	协议出让	40
2015-4-17	开元路北、文创路西	惠济区	84	56199	批发零售用地	5	28	39301	466	1399	郑州碧源万达广场投资有限公司	挂牌出让	40
2015-4-17	月湖南路北、假日西路西	惠济区	58	38799	其他普通商品住房用地	1.8	7	16317	280	2336	碧源景盛房地产开发有限公司	挂牌出让	70
2015-4-17	新城路北、假日西路东	惠济区	45	29822	批发零售用地	5	15	20739	464	1391	碧源景盛房地产开发有限公司	挂牌出让	40
2015-4-23	熊儿河路东、相济路南	郑东新区	28	18670	其他普通商品住房用地	4	7	21650	773	2899	河南生生置业有限公司	挂牌出让	70
2015-4-27	东风路北、南阳路东	金水区	0.06	37	其他普通商品住房用地	4	0	19	351	1193	郑州银行股份有限公司	协议出让	70
2015-4-28	友爱路南、嵩山南路西	中原区	0.04	28	其他普通商品住房用地	5	0	22	528	1511	郑州银行股份有限公司	协议出让	70
共计	——	——	232	154614	——	——	62	112748	486	1816	——	——	——

数据来源：中国土地市场网

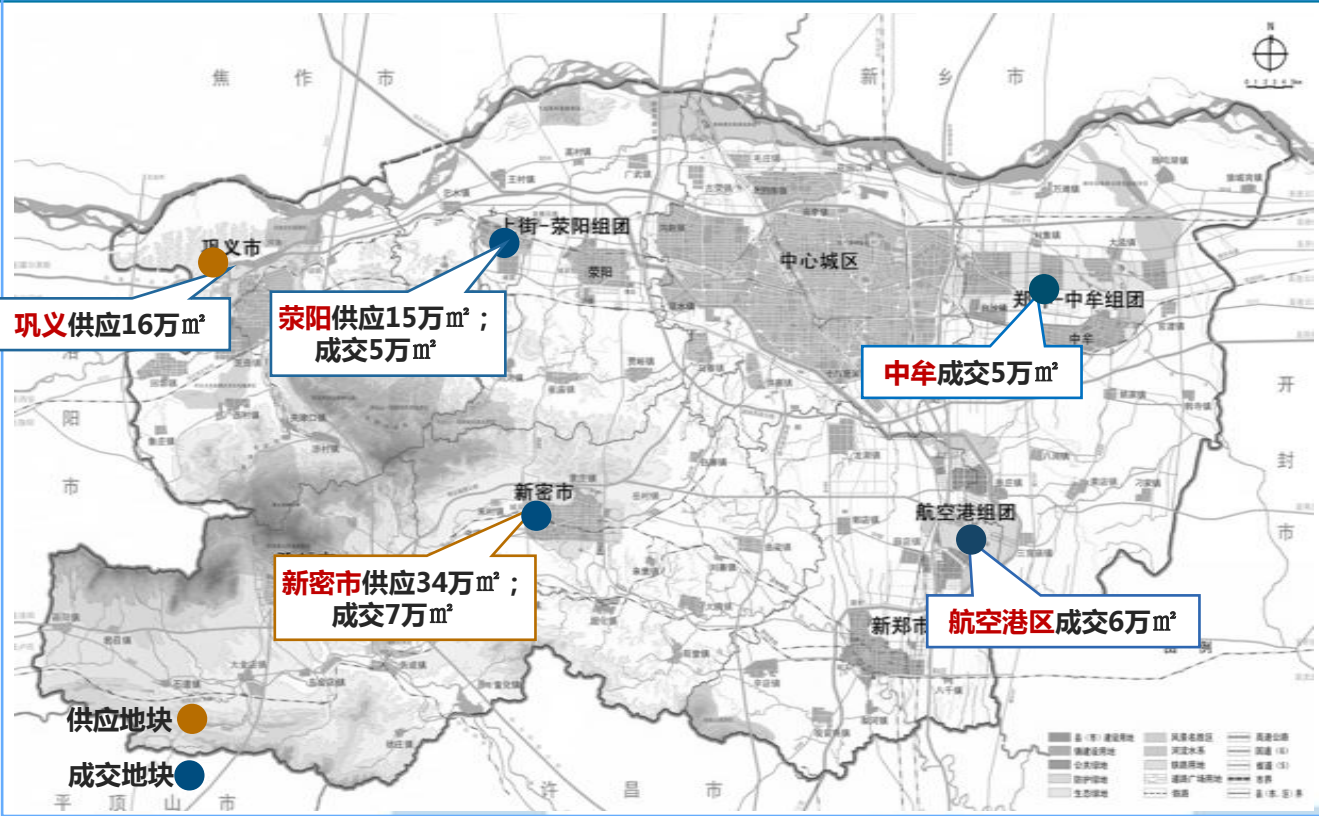


市场表现【土地市场——郑州周边县市】

4月郑州周边县市土地总供应65万 m²，成交23万 m²；供应区域主要集中在新密市，供应34万 m²，占总供应量52%；成交区域主要集中在新密市（7万 m²）和航空港区（6万 m²）



4月郑州周边县市土地供求分布



周边区域	供应面积 (万m ²)	成交面积 (万m ²)	成交单价 (万元/亩)
新郑龙湖镇	—	—	—
航空港区	—	6	79
新郑市	—	—	—
登封市	—	—	—
中牟县	—	5	—
巩义市	16	—	—
荥阳市	15	5	181
上街区	—	—	—
新密市	34	7	27
雁鸣湖镇	—	—	—
合计	65	23	—

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、龙湖镇和航空港）
根据泰辰市场监控中心数据显示：2015年4月新郑龙湖镇、登封市、新郑市、上街区、雁鸣湖镇无土地供应和成交信息



2015年4月份巩义市土地供应信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	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)
2015-4-8	白云山路西、陇海路北	34	22554	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	6750	10	4050	70
2015-4-8	新中镇老庙村	28	18543	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.1	576	10	460	70
2015-4-24	永安路西、商城路东	30	19690	批发零售用地	≤2.2	2030	10	1020	40
2015-4-24	商城路西、东兴路北	37	24603	批发零售用地	≤2.2	2200	10	1100	40
2015-4-24	白云山路西、政通路北	22	14945	其他普通商品住房用地	>1且≤3	4200	10	2100	70
2015-4-24	白云山东、政通路北	25	16473	其他普通商品住房用地	>1且≤3	4550	10	2280	70
2015-4-24	白云山路西、陇海路南	35	23305	其他普通商品住房用地	>1且≤3	6650	10	3325	70
2015-4-24	白云山路西、广场南街北	31	20574	其他普通商品住房用地	>1且≤3	5600	10	2800	70
共计	——	241	160687	——	——	——	——	——	——

2015年4月份荥阳市土地供应信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	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)
2015-4-21	中原西路与广贾路交叉口往南100米东侧	72	48121	其他普通商品住房用地	>1且<2.8	11110	100	11110	70
2015-4-21	索河路与飞龙路交叉口东南侧	51	33979	其他普通商品住房用地	>1且≤3	10300	100	10300	70
2015-4-21	索河路与织机路交叉口西南侧	71	47090	其他普通商品住房用地	>1且≤3	14250	100	14250	70
2015-4-21	惠民路与康泰路交叉口东北侧	13	8895	其他商服用地	>1且≤4	2880	50	2880	40
2015-4-21	惠民路与国泰路交叉口东南侧	14	9237	其他商服用地	>1且≤4.3	3195	50	3195	40
共计	——	221	147317	——	——	——	——	——	——



2015年4月份新密市土地供应信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m²)	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)
2015-4-13	纵四路东侧、横二路南侧、纵三路西侧、横四路北侧	96	63854	其他普通商品住房用地	>1且≤1.9	2573	32	1287	70
2015-4-13	纵四路东侧、横二路南侧、纵三路南侧、横四路北侧	80	53351	其他普通商品住房用地	>1且≤1.9	2150	27	1075	70
2015-4-13	纵四路东侧、横四路南侧、纵三路西侧、横六路北侧	59	39211	其他普通商品住房用地	>1且≤1.8	1565	20	782	70
2015-4-13	纵四路东侧、横四路南侧、纵三路西侧、横六路北侧	70	46694	其他普通商品住房用地	>1且≤1.8	1863	23	932	70
2015-4-13	横二路南侧、纵四路西侧、横四路北侧	11	7092	其他普通商品住房用地	>1且≤1.8	283	4	141	70
2015-4-13	横四路南侧、纵四路西北侧	18	11910	其他普通商品住房用地	>1且≤1.5	466	6	233	70
2015-4-13	纵四路东南侧、横六路西南侧、横七路东北侧、纵三路西北侧	42	28169	其他普通商品住房用地	>1且≤1.8	1130	14	565	70
2015-4-13	横二路南侧、纵四路西侧、横四路北侧	19	12991	其他普通商品住房用地	>1且≤1.8	518	6	259	70
2015-4-13	横四路南侧、纵四路西侧、纵四路北侧	80	53168	其他普通商品住房用地	>1且≤1.5	2079	27	1039	70
2015-4-13	纵四路东南侧、横六路西南侧、纵三路西北侧、横七路东北侧	39	26140	其他普通商品住房用地	>1且≤1.8	1048	13	524	70
共计	——	514	342581	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网



2015年4月份航空港区土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m²)	用途	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-4-2	新港七路北、航虹路东	20	13419	其他普通商品住房用地	2	3	1571	78	585	郑州航空港区航程置业有限公司	挂牌出让	70
2015-4-2	郑港七路南，梅河东路东	35	23165	其他普通商品住房用地	2	5	2755	79	595	郑州航空港区航程置业有限公司	挂牌出让	70
2015-4-2	梅河东路东、规划S102省道南	31	20401	其他普通商品住房用地	2	4	2387	78	585	郑州航空港区航程置业有限公司	挂牌出让	70
共计	——	85	56985	——	——	11	6713	79	610	——	——	——

2015年4月份中牟县土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m²)	用途	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-4-10	陇海路南，解放路西，人民路东，牟春路北	37	24703	公共租赁住房用地	4.5	11	——	——	——	郑州牟中发展投资有限公司	划拨	——
2015-4-10	荟萃路南，鹊桥路东，解放路西，惠民路北	34	22627	公共租赁住房用地	4.5	10	——	——	——	郑州牟中发展投资有限公司	划拨	——
共计	——	71	47330	——	——	21	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网



2015年4月份荥阳市土地成交信息

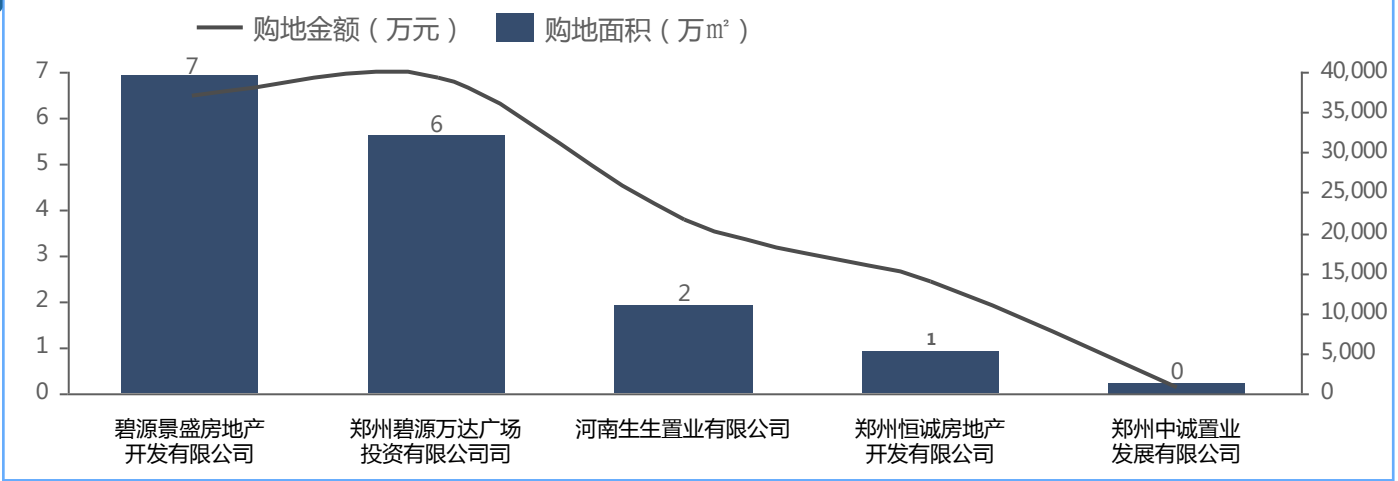
成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m²)	用途	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-4-1	成皋路西侧	4	2898	其他普通商品住房用地	3	1	665	153	765	郑州农工商华臻置业有限公司	挂牌出让	70
2015-4-1	汜河路与成皋路交叉口西北侧	6	4280	其他普通商品住房用地	3	1	980	153	763	郑州农工商华臻置业有限公司	挂牌出让	70
2015-4-1	汜河路与兴华路交叉口东北侧	23	15451	其他普通商品住房用地	3	5	3295	142	711	郑州农工商华臻置业有限公司	挂牌出让	70
2015-4-1	国泰路与福民路交叉口西南侧	43	28790	其他商服用地	3.8	11	9050	210	827	郑州市正上置业有限公司	挂牌出让	40
共计	——	77	51418	——	——	18	13990	182	777	——	——	——

2015年4月份新密市土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m²)	用途	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-4-2	迎宾大道南、纵三路西侧 (刘寨镇刘寨村)	87	58179	商务金融项目用地	1.9	11	2166	25	196	河南银基轩辕圣境文化旅游有限公司	挂牌出让	40
2015-4-2	迎宾大道南、纵三路西侧 (刘寨镇刘寨村)	16	10697	商务金融项目用地	1.9	2	411	26	202	河南银基轩辕圣境文化旅游有限公司	挂牌出让	40
2015-4-23	长乐路东、广场中街西、栖霞街北侧	2	1423	其他普通商品住房用地	4.8	1	225	105	330	——	协议出让	70
2015-4-23	广场中街东侧、祥云街南侧、雪花街西侧、栖霞街北	2	1115	其他普通商品住房用地	4.8	1	113	68	212	——	协议出让	70
共计	——	107	71414	——	——	14	2916	27	208	——	——	——

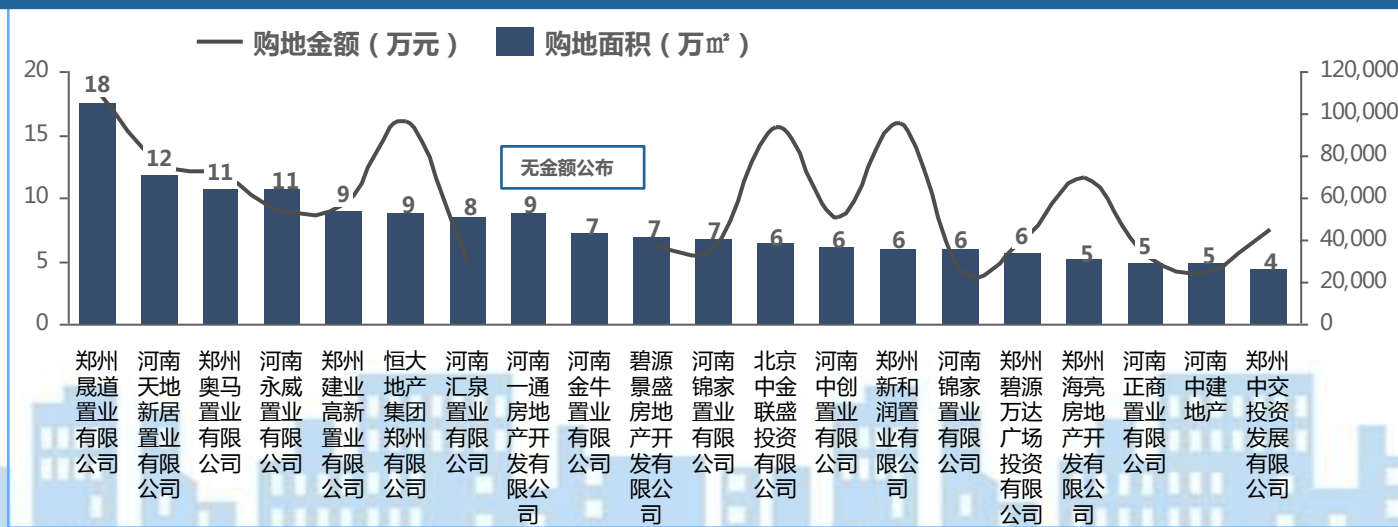
数据来源：中国土地市场网

2015年4月郑州开发企业购地面积及金额TOP5



◆2015年4月份房企购地面积最多的为河南碧源控股集团子公司**河碧源景盛房地产开发有限公司**，面积**7万m²**；购地金额最多为河南碧源控股集团子公司**郑州碧源万达广场投资有限公司**，购地金额**3.9亿**；所购地块均位于**惠济区特色商业区内**，其中**商业地块为惠济区万达广场项目**。

2015年1-4月郑州开发企业购地面积及金额TOP20



◆2015年1-4月份房企累计购地面积和金额最多公司为**郑州晟道置业有限公司**，面积**18万m²**，金额为**11亿元**，**二七区鑫苑鑫家项目用地**。

(数据来源：中国土地市场网)
以中国土地市场网公布为准

注：郑州亚新润置业有限公司及郑州新合润置业有限公司系亚新集团旗下子公司；碧源景盛房地产开发有限公司及郑州碧源万达广场投资有限公司为河南碧源控股集团控股的子公司

郑州商品房市场表现

&商品房：供应103.23万 m^2 ，销量99.12万 m^2 ，同比增加47%；均价9336元/ m^2 ，同比下降11%；

&商品住宅：供应90.53万 m^2 ，销量82.09万 m^2 ，同比增加68%；均价8924元/ m^2 ，同比上涨3%；

&商业市场：供应2.65万 m^2 ，销量4.83万 m^2 ，同比减少16%；均价16681元/ m^2 ，同比下降27%；

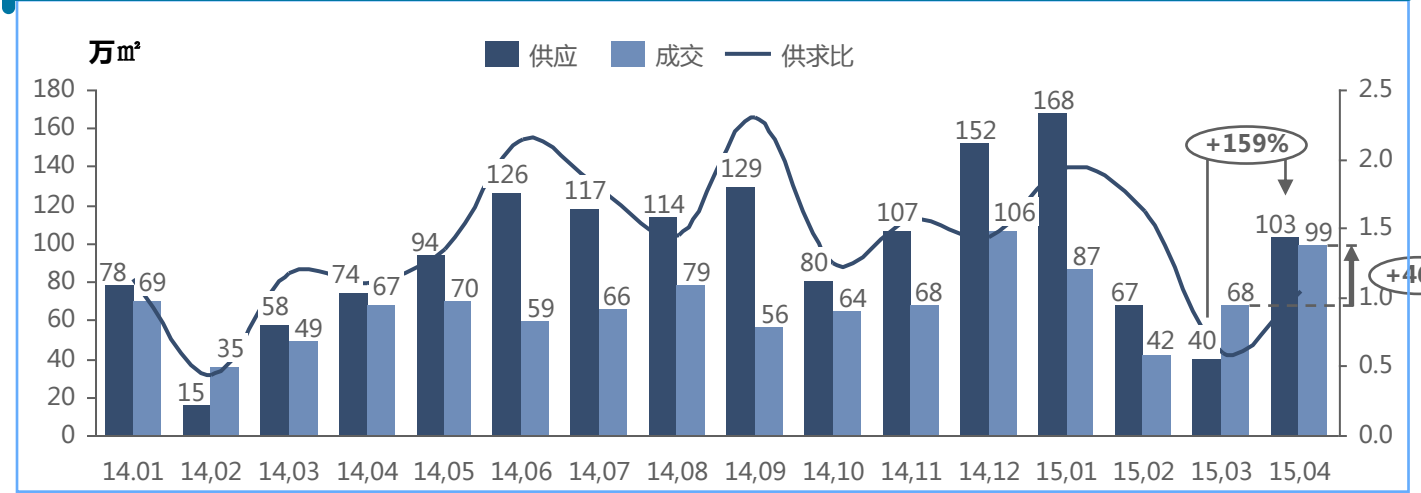
&办公市场：供应4.37万 m^2 ，销量10.13万 m^2 ，同比减少21%；均价10098元/ m^2 ，同比下降15%；

数据部分涵盖郑州市内八区，来源于郑州房管局备案数据，相较于市场实际销售情况，具有一定的滞后性，仅供参考

注：自2015年3月份，白沙板块项目已备案于郑东新区

从数据表现来看，4月份商品房市场明显回暖，供应、成交同环比双增，供求基本均衡；成交均价为9336元/m²，价格环比上涨4%，同比下降11%

2014.1-2015.4月郑州市区商品房月度供求

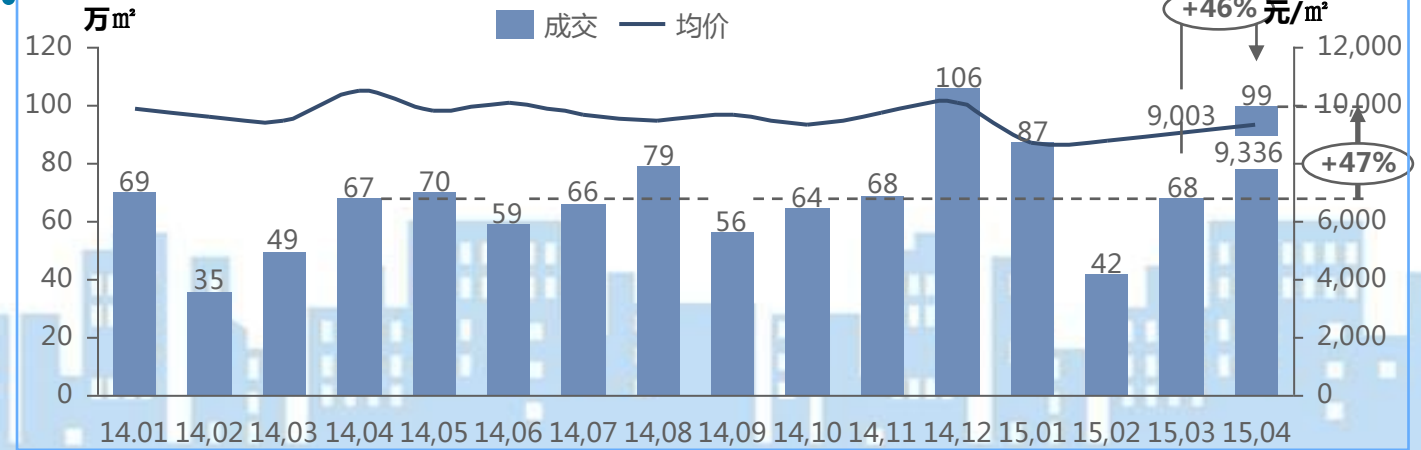


表：郑州商品房月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存
套数	7926	9331	—
面积（万平）	103.23	99.12	1244.44
均价（元/平）	—	9336	—
金额（亿元）	—	92.54	—

（数据来源：郑州房管局备案数据）

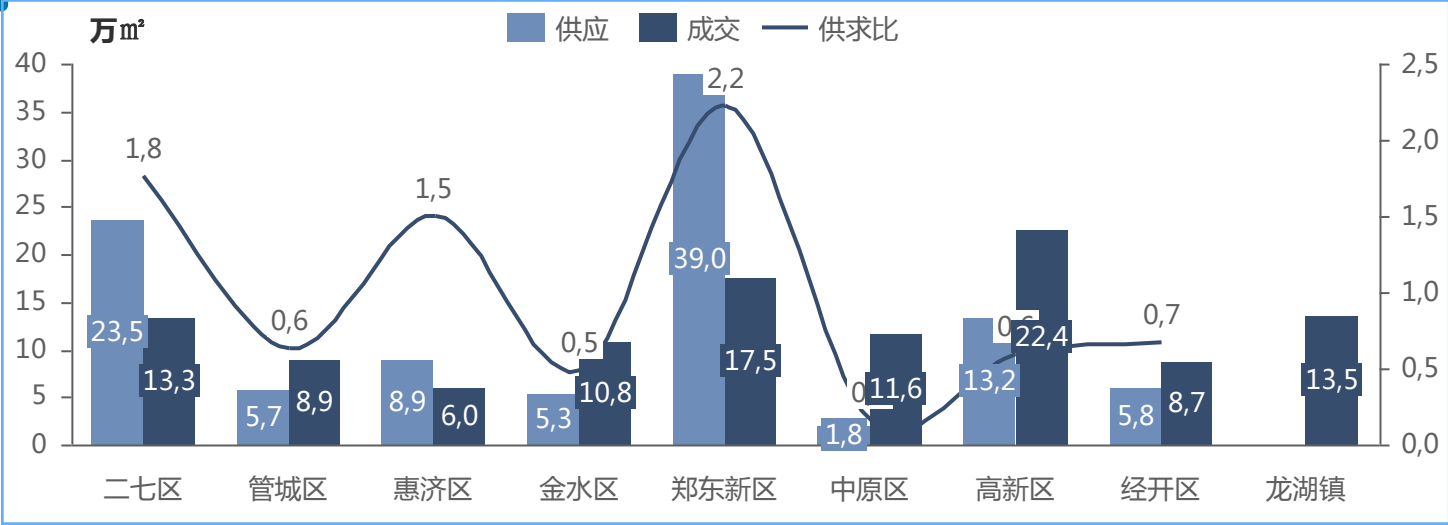
2014.1-2015.4月郑州市区商品房月度量价



商品房市场评述

- ◆ 本月郑州市新增供应103.23万m²，环比增加159%，主要为二七区绿地滨湖国际城、珠江翠园（经适房），郑东新区龙之梦、瀚海晴宇、英地金台府邸、东方鼎盛御府，惠济区民安北郡，管城区阳光城，高新区祝福红城等项目供应；
- ◆ 本月成交99.12万m²，环比增加46%，成交项目主要为高新区保利威城西溪花园、三辰航天苑、祝福红城，管城区绿都紫荆华庭，二七区锦绣山河，郑东新区瀚海晴宇、建业春天里；
- ◆ 成交均价9336元/m²，环比上涨4%，价格小幅回升；在叠加利好性政策刺激下，本月数据表现回暖趋势明显。

2015年4月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域供求分析



4月商品房区域供求分析

➤ **供应**：本月郑州市八区商品房累计供应量为103.23万m²，**郑东新区**供应量最高，主要为龙之梦、瀚海晴宇、英地金台府邸、东方鼎盛御府等项目取得预售；二七区其次，主要为绿地滨湖国际城、珠江翠园（经适房）项目；高新区主要为祝福红城项目，惠济区主要为民安北郡，经开区海馨苑，管城区阳光城、金水区开祥御龙城、和昌悦澜；

➤ **成交**：本月郑州市八区累计成交量为99.12万m²，各区域成交量较上月均明显增加，其中**高新区**居首。

➤ **龙湖镇**本月无供应，成交13.5万m²，环比增加3%。

4月商品房区域价格分析

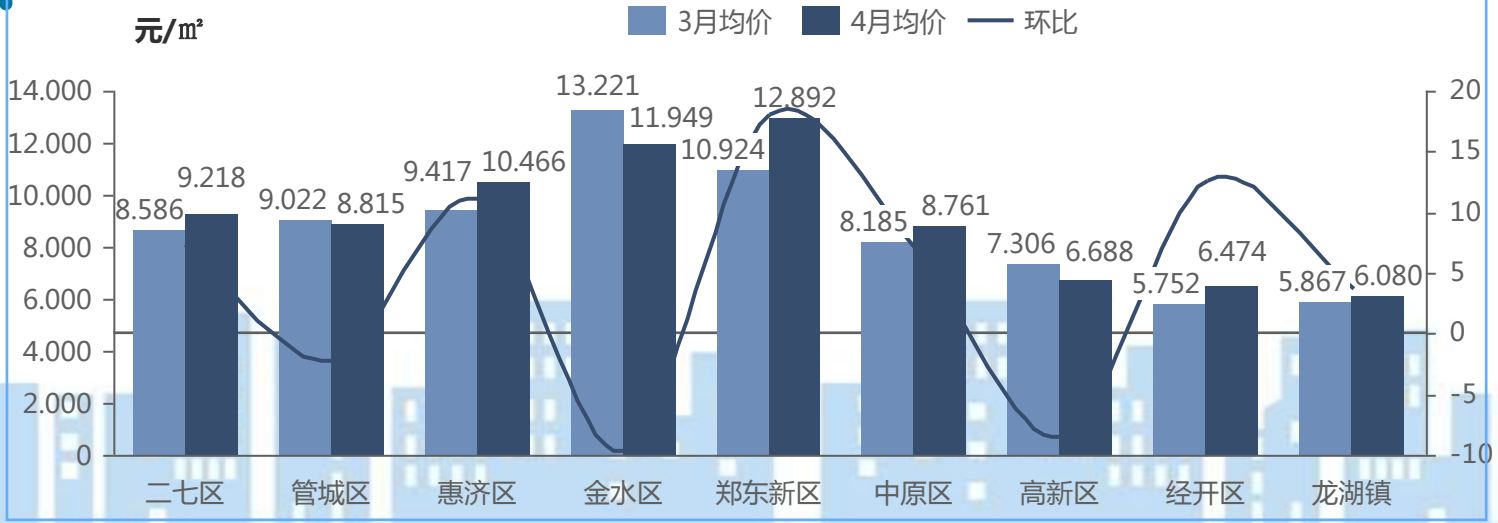
➤ 本月郑州市商品房成交均价为9336元/m²，环比上涨3%，从各区域看，**郑东新区**领先，其次金水区，高新区受三辰航天苑（团购房）低价备案影响，经开区由海馨苑（团购房）低价备案影响，属八区最低；

➤ 市内八区郑东新区涨幅最高，环比涨18%，金水区大幅下降，环比下降10%；

➤ 本月**龙湖镇**商品房均价6080元/m²，环比上涨4%。

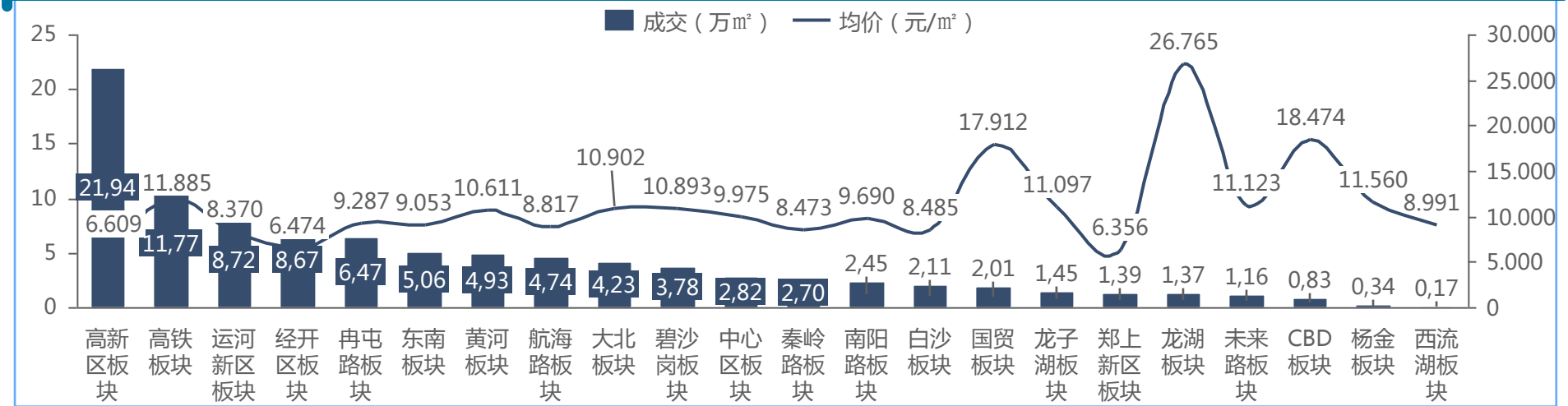
（数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据
龙湖镇数据来自新郑市房管局公布）

2015年4月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域价格分析

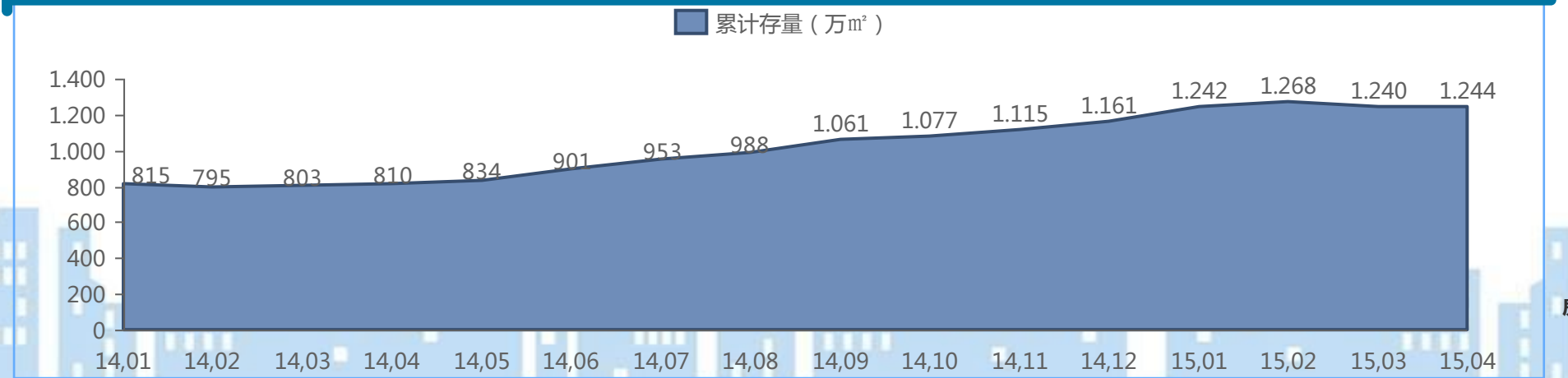


4月份商品房市场，高新区板块销售21.9万m²，遥遥领先，主要为保利永威西溪花园、三辰航天苑、祝福红城项目备案；商品房库存量近两个月有所减少，但目前库存总量1244万m²，去化仍需16个月

2015年4月郑州市区商品房各板块成交量价分析



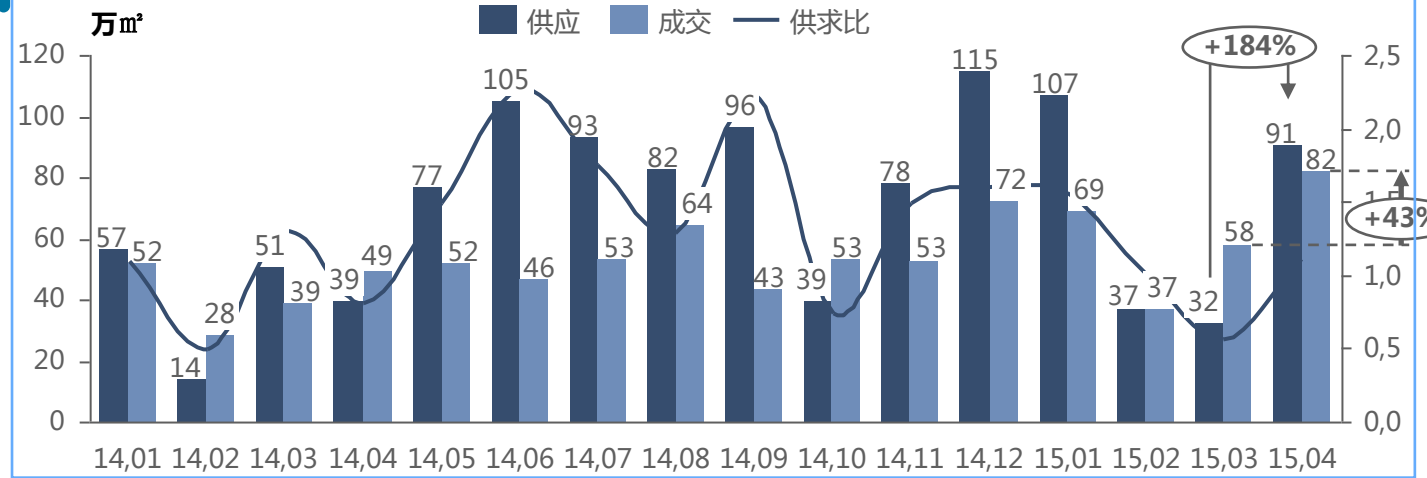
2014.1-2015.4月郑州市区商品房库存分析



(数据来源：郑州房管局备案数据)

4月份商品住宅市场供应量、销售量均明显增加；成交均价为8924元/㎡，环比上涨8%，同比上涨3%，价格略显回升

2014.1-2015.4月郑州市区商品住宅月度供求

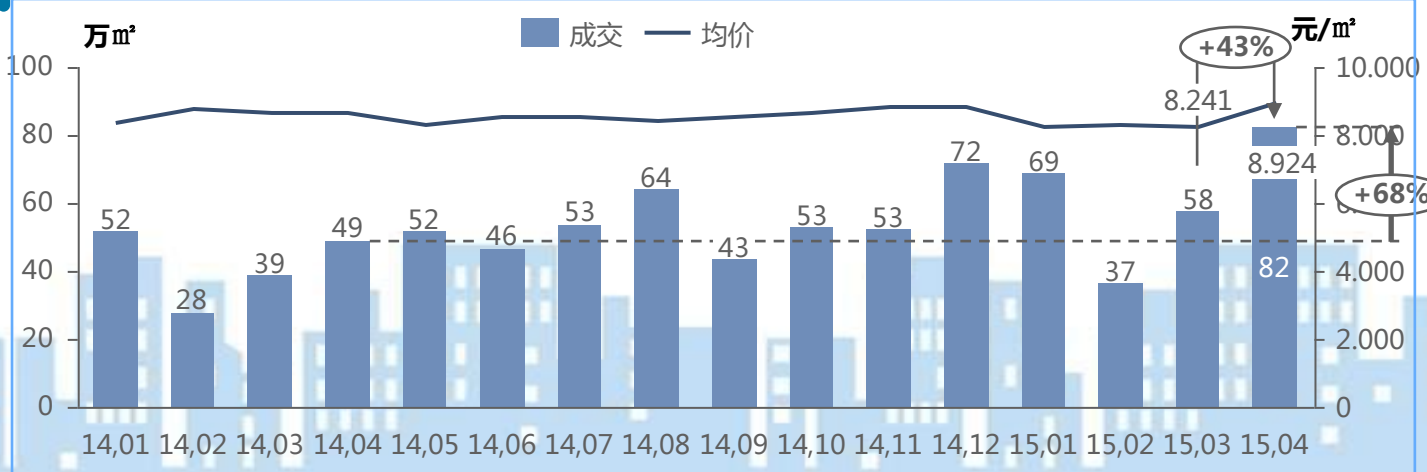


表：郑州商品住宅月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存
套数	6946	8924	—
面积（万㎡）	90.53	82.09	377.45
均价（元/㎡）	—	8924	—
金额（亿元）	—	73.26	—

（数据来源：郑州房管局备案数据）

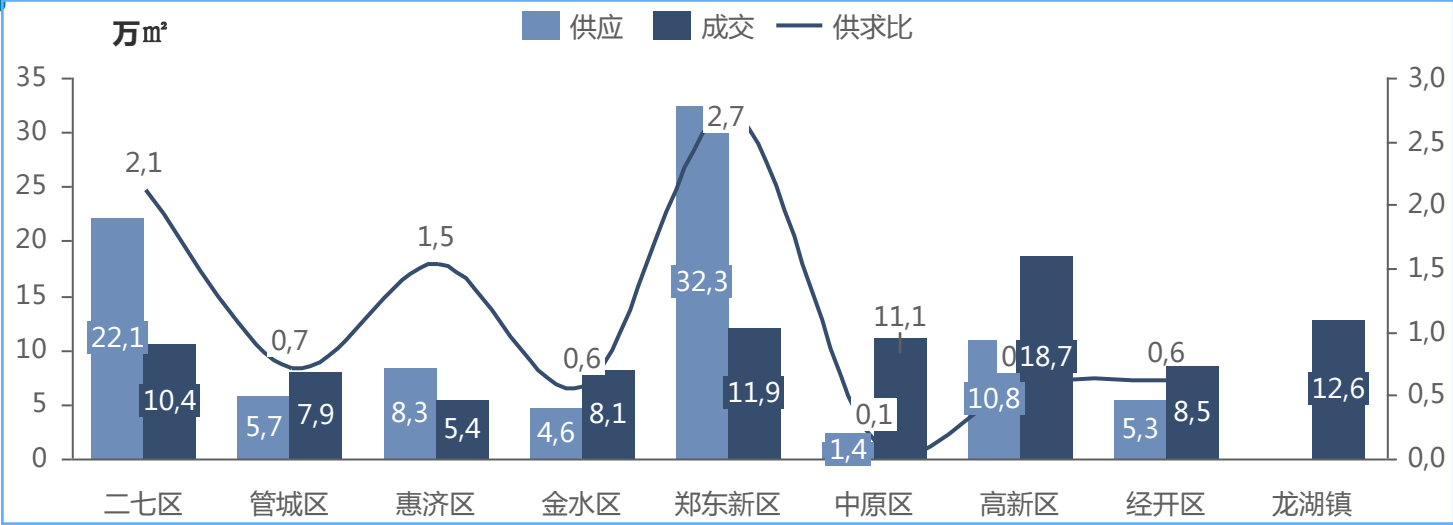
2014.1-2015.4月郑州市区商品住宅月度量价



商品住宅 市场评述

- ◆ 本月商品住宅全市新增供应90.53万㎡，环比上月增加184%，主要为二七区绿地滨湖国际城、珠江翠园（经适用房），郑东新区龙之梦、瀚海晴宇、英地金台府邸，惠济区民安北郡，管城区阳光城，高新区祝福红城等项目取得预售；
- ◆ 本月成交82.09万㎡，环比上月增加43%，成交项目主要为高新区保利永威西溪花园、三辰航天苑、祝福红城，管城区绿都紫荆华庭，二七区锦绣山河，郑东新区瀚海晴宇、建业春天里；
- ◆ 成交均价8924元/㎡，环比上涨8%，同比上涨3%，价格略显回升。

2015年4月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域供求分析



4月商品住宅区域供求分析

➤ **供应**：本月郑州市商品住宅累计供应量为90.53万m²，**郑东新区**供应量最高，32.3万m²，主要为龙之梦、瀚海晴宇、英地金台府邸等取得预售；二七区其次，主要为绿地滨湖国际城、珠江翠园（经适房）；高新区主要为祝福红城、惠济区民安北郡取得预售，另经开、金水、管城及中原区均有少量供应；

➤ **成交**：本月郑州市累计成交量为82.09万m²，**高新区**成交量最高，其次郑东新区；

➤ **龙湖镇**本月成交12.6万m²，环比增加10%。

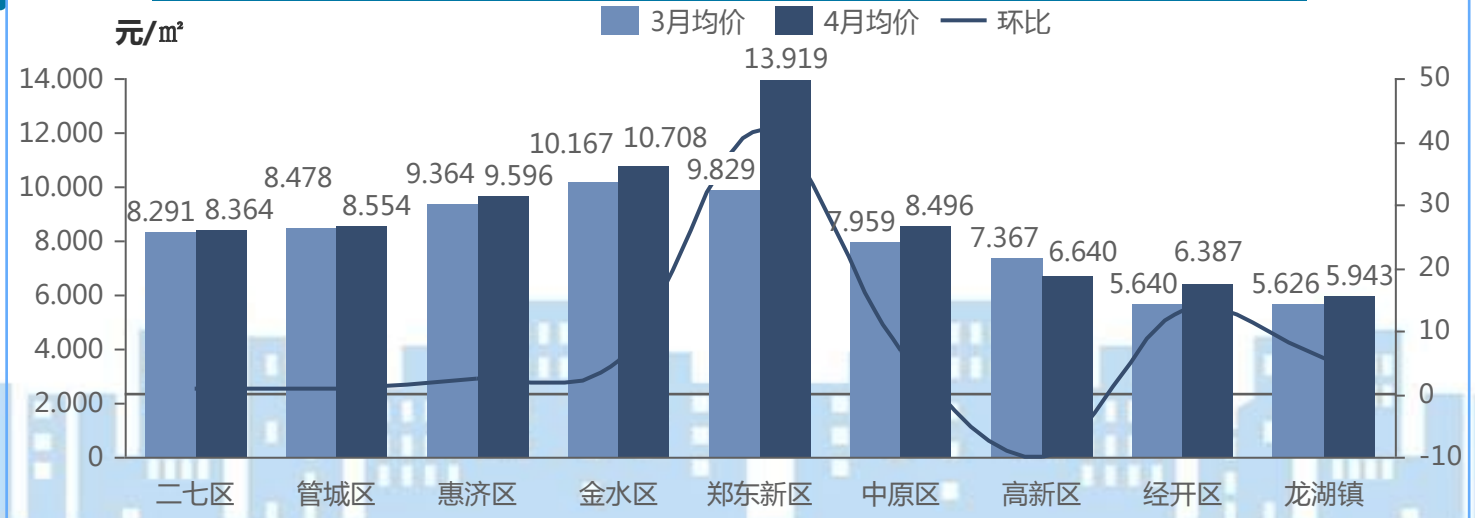
4月商品住宅区域价格分析

➤ 本月郑州市商品住宅成交均价为8924元/m²，环比上涨8%，同比上涨3%，从各区域看，**郑东新区**成交均价领先，其次金水区，高新区受三辰航天苑（前期定向团购房）低价备案影响，经开区由海馨苑（前期定向团购房）低价备案影响；

➤ 本月郑东新区均价涨幅最高，上涨42%，经开区环比上涨13%；

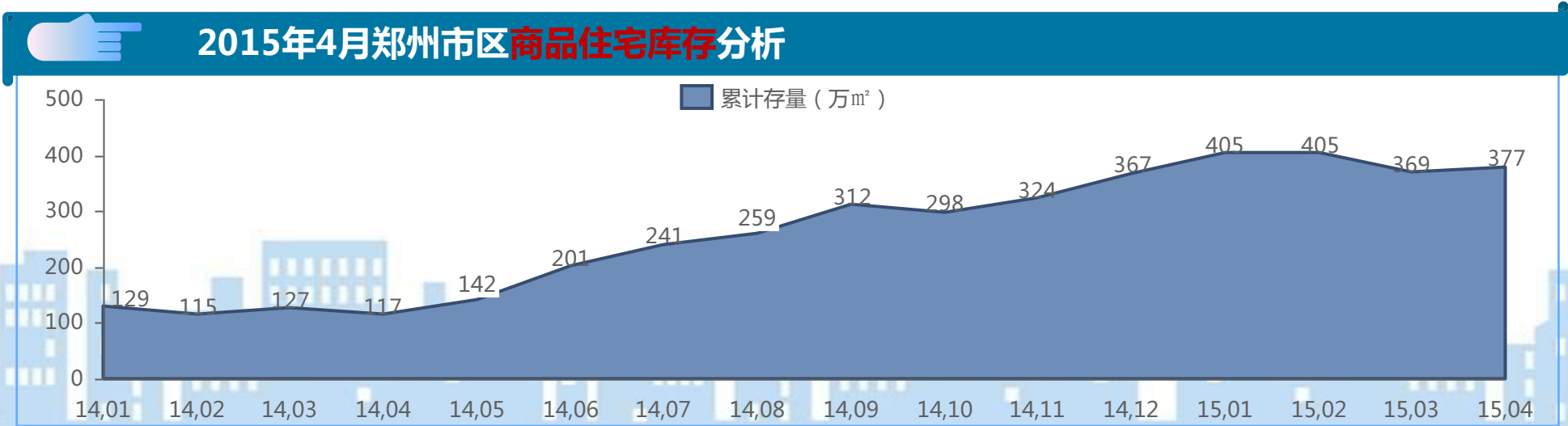
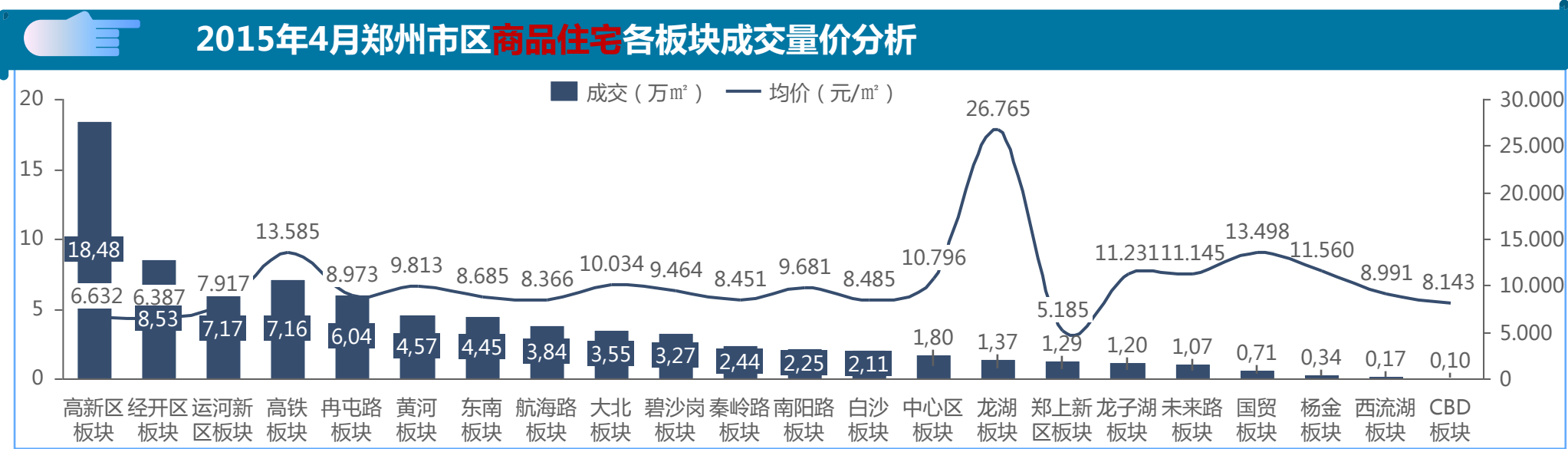
➤ **龙湖镇**商品住宅成交均价5943元/m²，环比上涨6%。

2015年4月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域价格分析



（数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据
龙湖镇数据来自新郑市房管局公布）

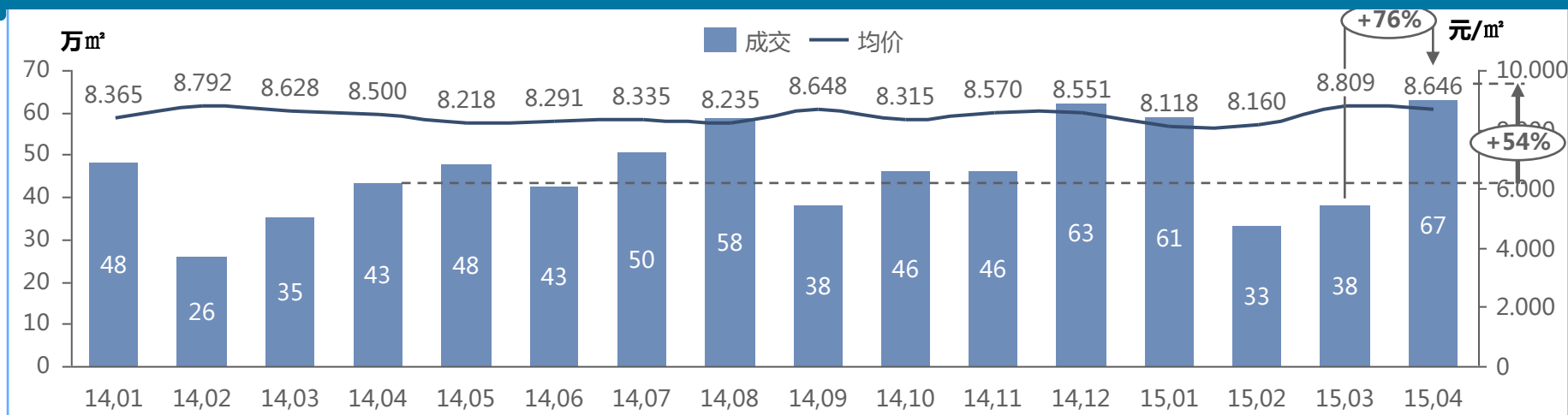
4月份高新区板块成交居首，销量18.5万m²，其次经开区板块，龙湖板块均价最高，均价26765元/m²，仅有龙之梦备案；同商品房表现一致，商品住宅库存近两个月有所减少，目前库存总量377万m²，约需7个月时间方可去化完毕



(数据来源：郑州房管局备案数据)

4月份郑州市区高层产品“量增价跌”，成交67万 m^2 ，均价8646元/ m^2 ，环比销量增加76%，同比增加54%，主要为高新区板块保利永威西溪花园、三辰航天苑，以及运河新区板块绿都紫荆华庭、锦绣山河项目成交

2014.1-2015.4月郑州市区高层成交量价分析



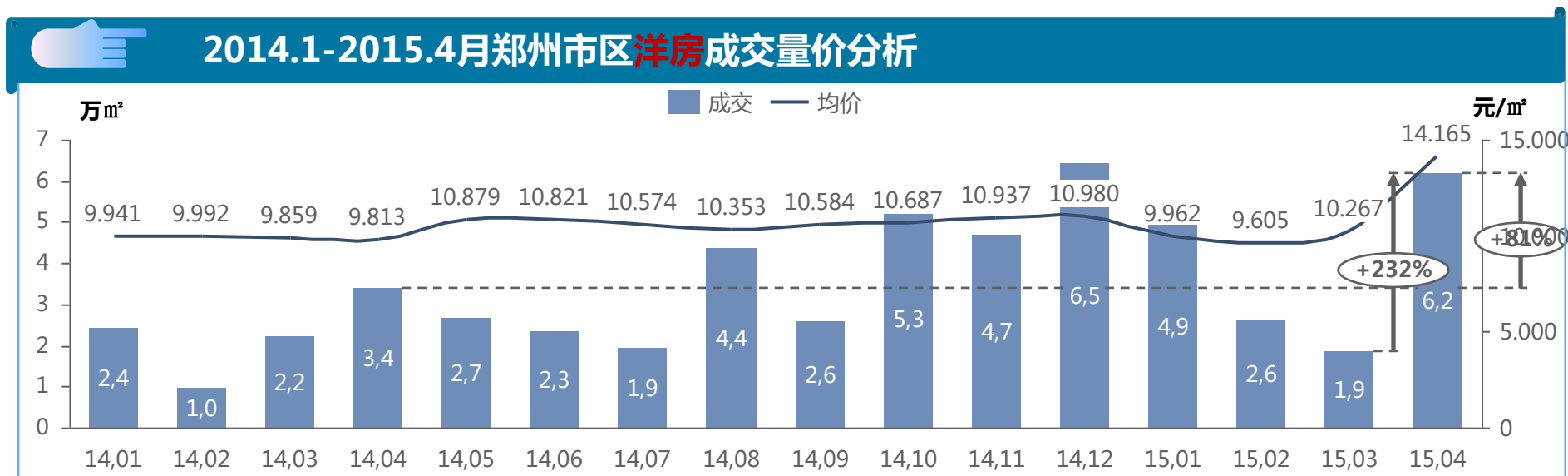
高层市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m^2)	套数	金额 (万元)	均价 (元/ m^2)
1	保利永威西溪花园	高新区板块	43209	452	34681	8026
2	三辰航天苑	高新区板块	39722	360	9160	2306
3	绿都紫荆华庭	运河新区板块	29491	330	24487	8303
4	海馨苑	经开区板块	28469	223	10812	3798
5	锦绣山河	运河新区板块	23982	230	17161	7156

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）

4月份郑州市区洋房产品量价齐升，销售6.2万 m^2 ，环比增加232%，均价14165元/ m^2 ，环比上涨38%；黄河板块为成交主力区域



洋房市场成交主力项目

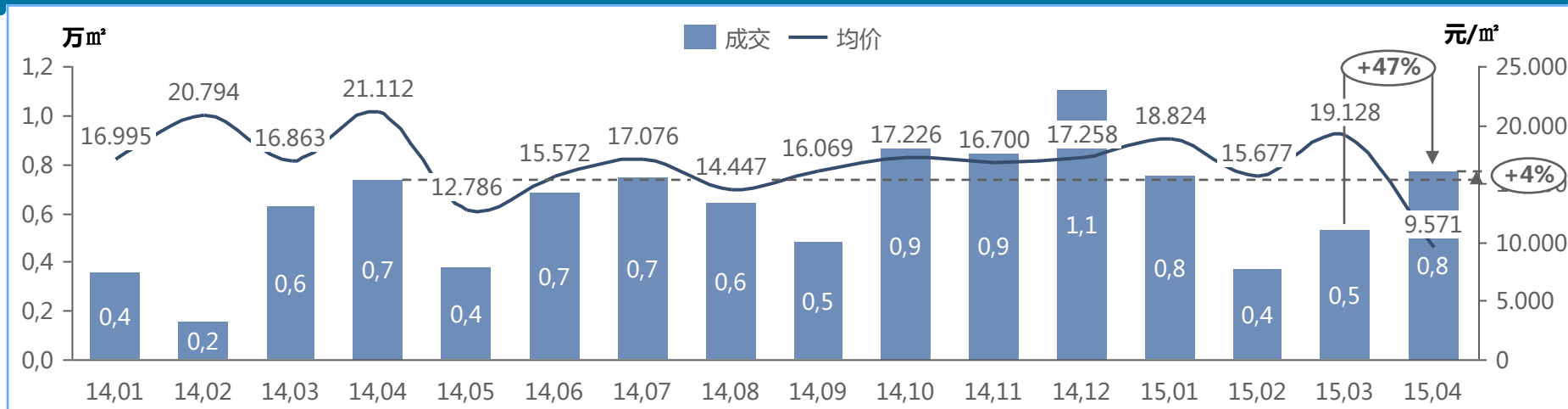
排名	项目名称	板块	面积 (m^2)	套数	金额 (万元)	均价 (元/ m^2)
1	龙之梦	龙湖板块	13745	63	36789	26765
2	正商金域世家	冉屯路板块	8680	65	10215	11769
3	天地湾	黄河板块	8655	153	7917	9148
4	正弘澜庭叙	黄河板块	5223	47	5065	9698
5	保利海上五月花	黄河板块	5134	37	6787	13221

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)

4月份郑州别墅产品“量增价跌”，成交0.8万m²，环比上月增加0.3万m²，均价9571元/m²；本月黄河板块较热；建业春天里项目别墅产品成交居首

2014.1-2015.4月郑州市区别墅成交量价分析



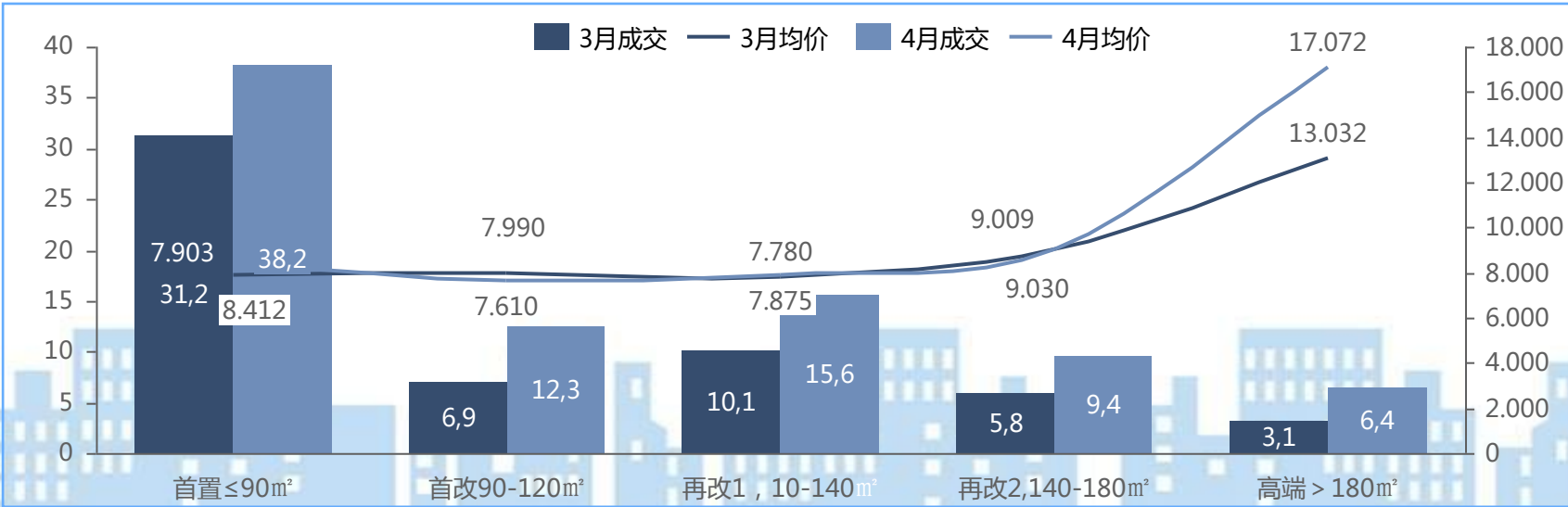
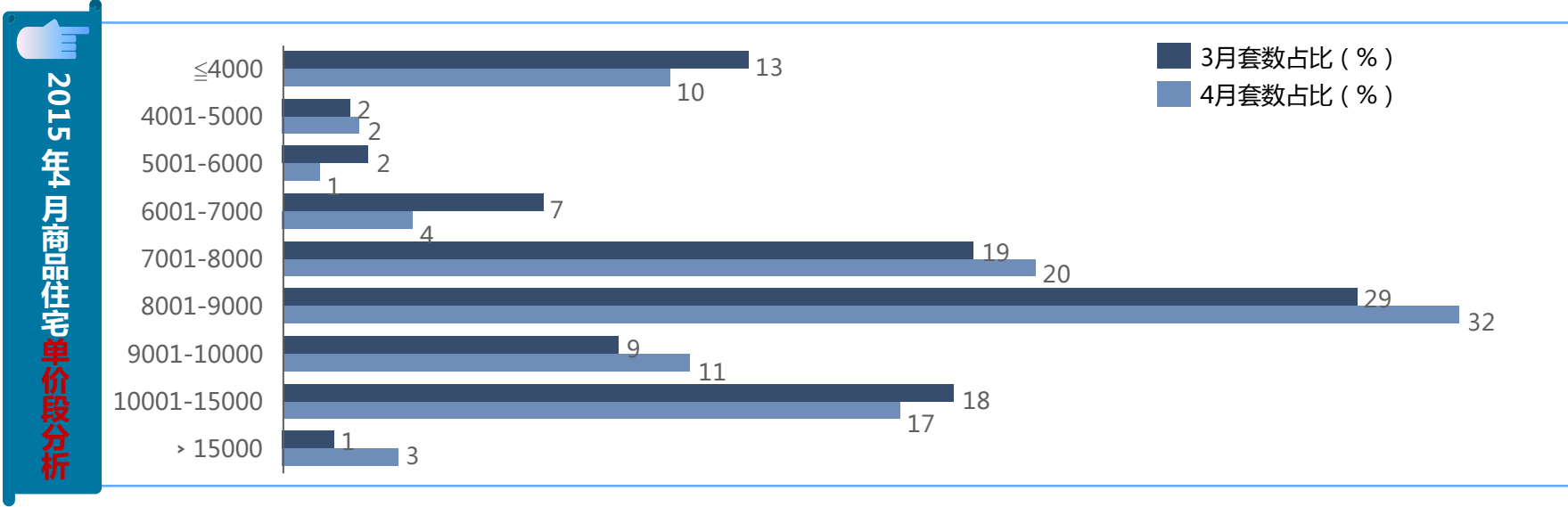
别墅市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	建业春天里	白沙板块	1388	4	2903	20915
2	伍號院	运河新区板块	1191	4	1543	12961
3	天伦庄园	黄河板块	969	5	1573	16235
4	怡丰森林湖	黄河板块	868	4	1376	15853
5	帝苑别墅小区	高新区板块	754	3	305	4045

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）

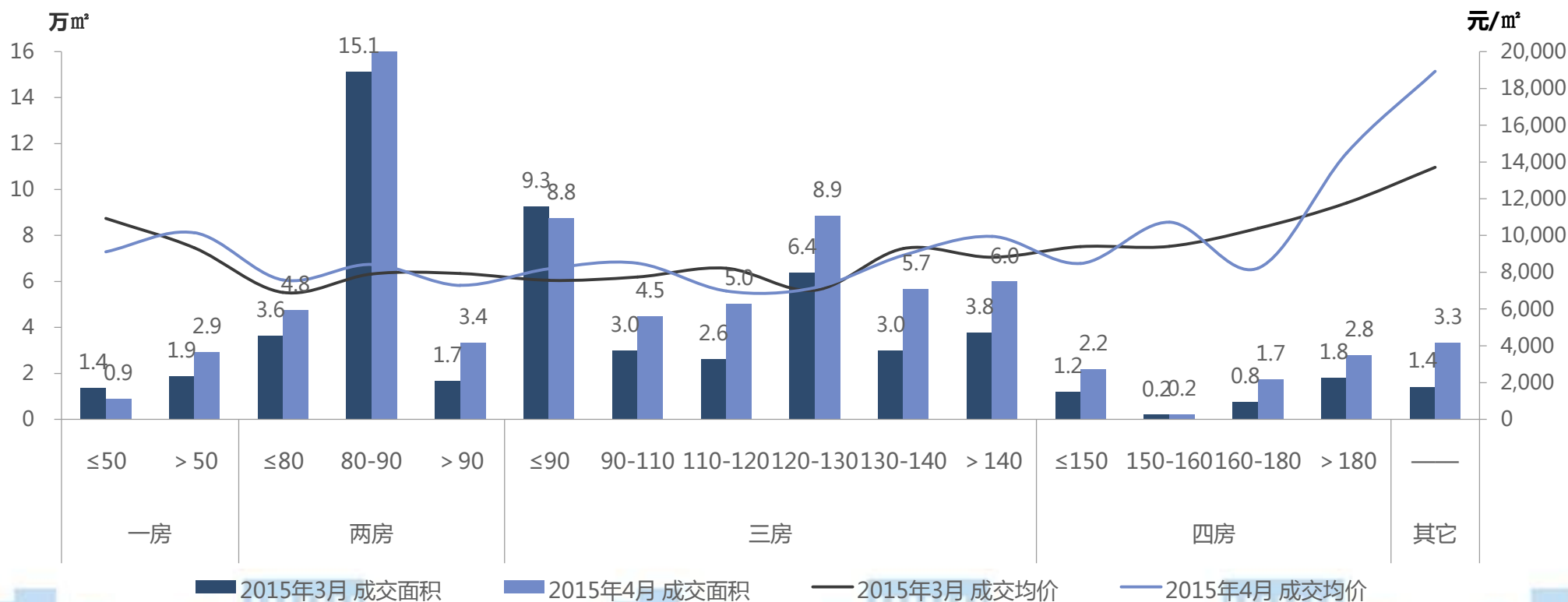
4月份商品住宅单价段以8000-9000元/m²为主，占比达32%，环比上月增加3%；7000-8000元/m²及9000-10000元/m²价格段占比也有增加；本月各置业类型面积段销量均大幅增加



(数据来源：郑州房管局备案数据)

“金三”市场虽不及预期，但在叠加性利好政策带动下，“银四”表现出色，商品住宅各户型面积段成交量明显增加，改善型面积段增加最为突出，成交主要集中在80-90 m^2 两房、90 m^2 以下小三房以及120-130 m^2 三房，价格小幅波动

2015年4月郑州市区商品住宅成交面积段分析



(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]

全市商品住宅成交面积前三甲项目位于高新区及管城区；成交金额Top10，龙之梦位居榜首

(备注：三辰航天苑、海馨苑均为前期定向团购房备案)



2015年4月商品住宅成交面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积(m²)	金额(万元)	套数	均价(元/m²)
ONE	保利永威西溪花园	高新区	43209	34681	452	8026
TWO	三辰航天苑	高新区	39722	9160	360	2306
THREE	绿都紫荆华庭	管城区	29491	24487	330	8303
4	祝福红城	高新区	28700	20988	331	7313
5	海馨苑	经开区	28469	10812	223	3798
6	锦绣山河	二七区	23982	17161	230	7156
7	瀚海晴宇	郑东新区	23305	35069	114	15048
8	和昌湾景国际	中原区	21694	18560	256	8555
9	建业春天里	郑东新区	21094	17898	180	8485
10	建业天筑	郑东新区	19846	31459	207	15851



2015年4月商品住宅成交金额TOP10

序号	项目名称	区域	金额(万元)	面积(m²)	套数	均价(元/m²)
ONE	龙之梦	郑东新区	36789	13745	63	26765
TWO	瀚海晴宇	郑东新区	35069	23305	114	15048
THREE	保利永威西溪花园	高新区	34681	43209	452	8026
4	建业天筑	郑东新区	31459	19846	207	15851
5	绿都紫荆华庭	管城区	24487	29491	330	8303
6	祝福红城	高新区	20988	28700	331	7313
7	和昌湾景国际	中原区	18560	21694	256	8555
8	建业春天里	郑东新区	17898	21094	180	8485
9	锦绣山河	二七区	17161	23982	230	7156
10	正商金域世家	中原区	16757	16221	146	10331

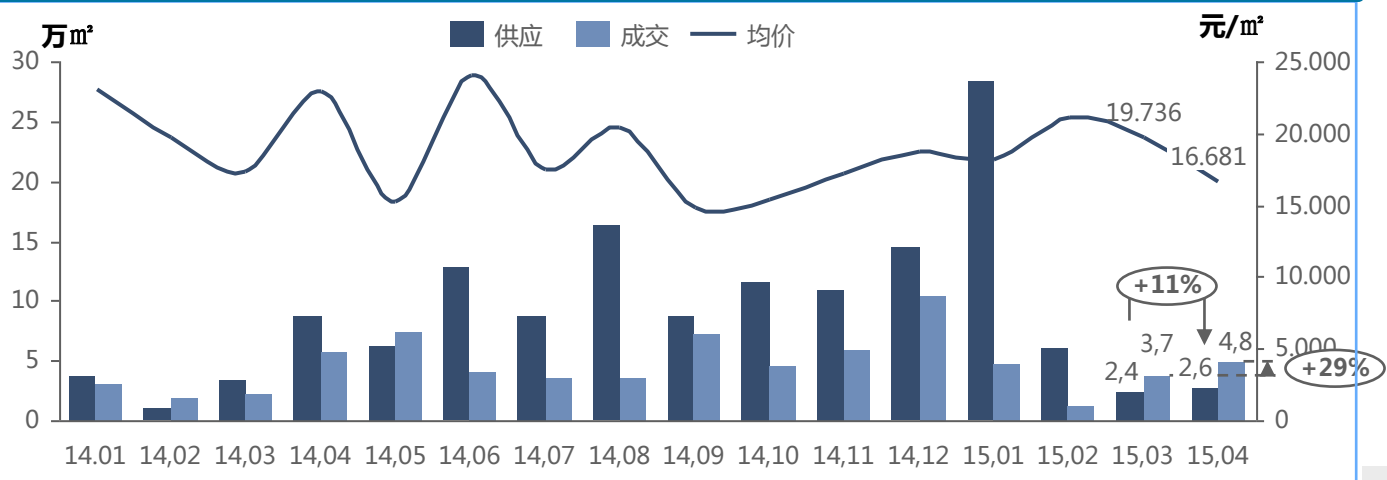


整体楼市[商业市场]

4月份全市商业用房供应量、销量均增加，呈现供不应求格局，主要为二七区鑫苑鑫家项目商业供应；商业成交4.8万m²，环比增加29%；均价16681元/m²，环比下降15%；龙湖镇本月商业成交0.2万m²，均价12032元/m²



2014.1-2015.4郑州市区商业用房月度供求



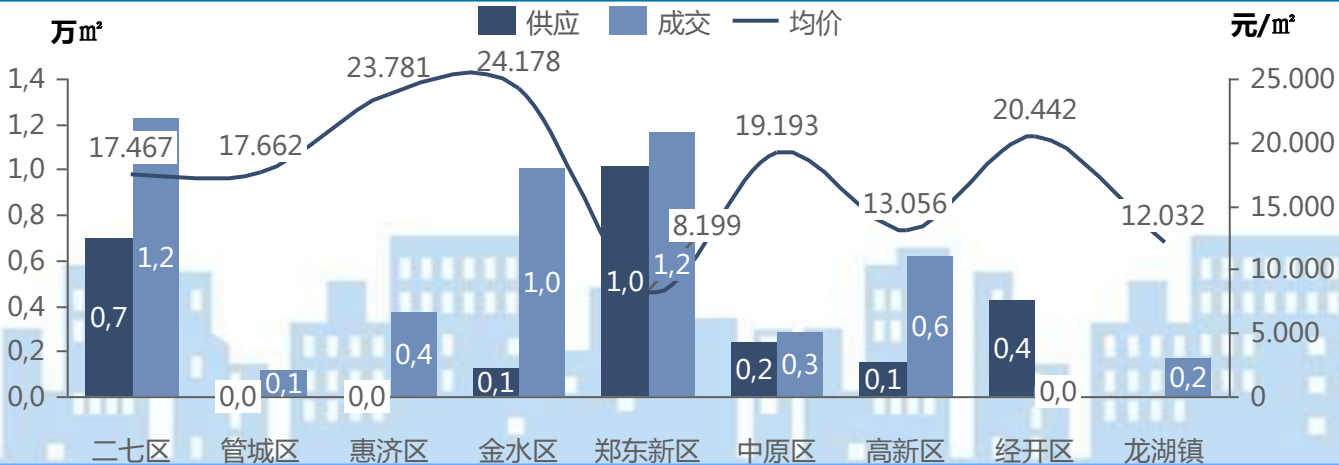
表：郑州市内八区商业月度供求指标分析

类别	供应	成交
套数	124	415
面积（万平）	2.65	4.83
均价（元/平）	—	16681
金额（亿元）	—	8.06

（数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据
龙湖镇数据来自新郑市房管局公布）



2015年4月郑州市区及新郑龙湖镇商业用房区域供求



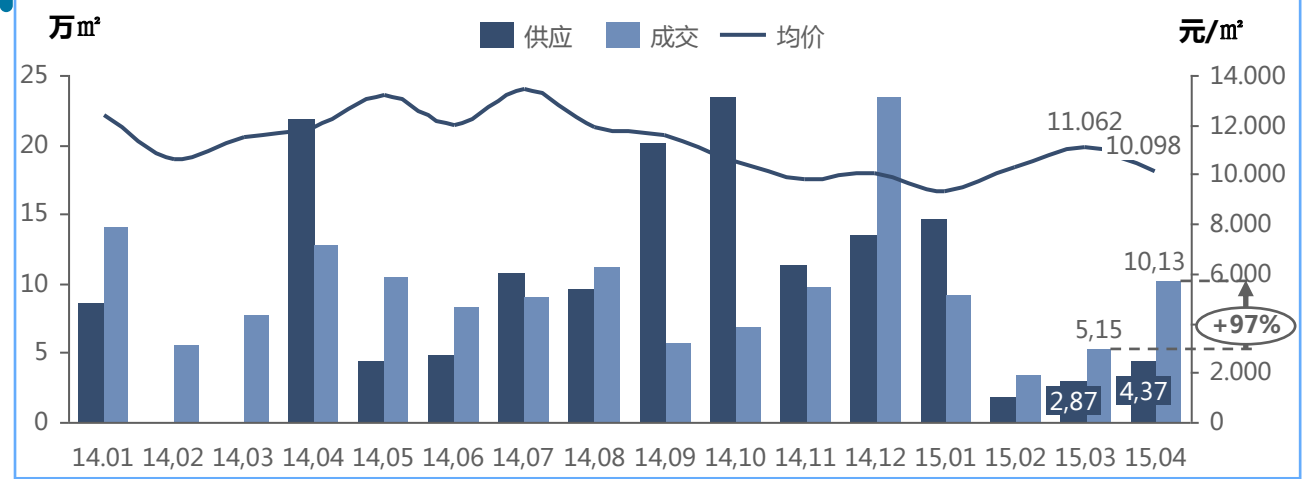
市内八区月度商业项目成交面积TOP5

（金额：万元；面积：m²，均价：元/m²）

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	中晟新天地	郑东新区	9476	93	5827	5522
2	建业凯旋广场	金水区	3069	24	36691	11261
3	鑫苑鑫家	二七区	2914	30	13463	3923
4	普罗旺世	金水区	2138	11	22063	4717
5	建业密码国际	二七区	1952	2	10062	1964

4月份全市办公市场“量升价跌、供不应求”，主要为正岩龙渊大厦供应，成交量环比增加97%，成交区域主要集中在郑东新区、金水区、二七区，均价10098元/㎡，环比下降9%；龙湖镇本月无办公产品成交

2014.1-2015.4郑州市区办公用房月度供求

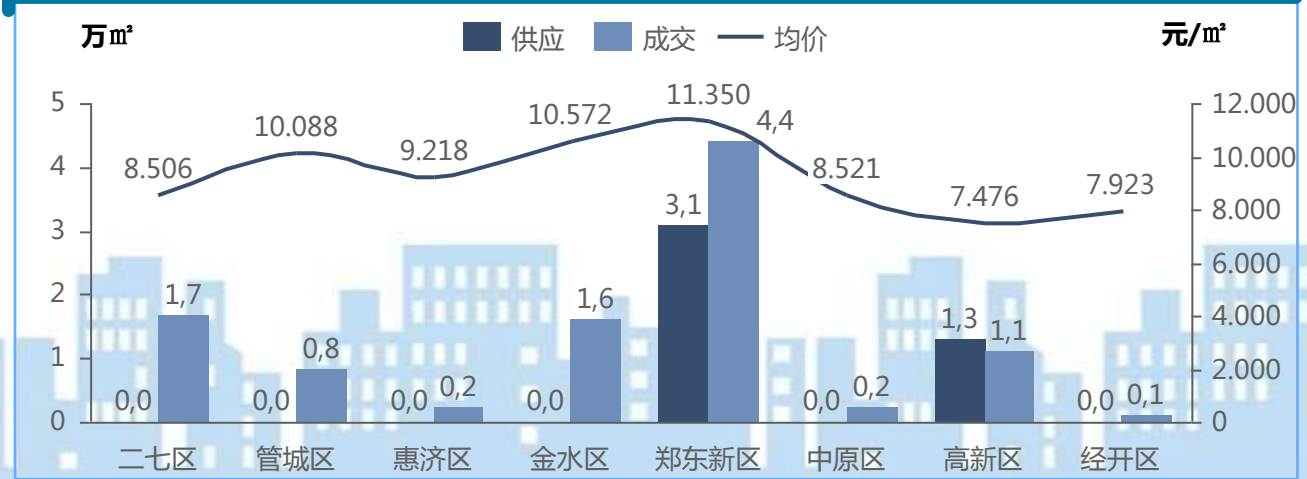


表：郑州办公月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存
套数	856	928	—
面积（万平）	4.37	10.13	160.05
均价（元/平）	—	10098	—
金额（亿元）	—	10.23	—

（数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据
龙湖镇数据来自新郑市房管局公布）

2015年4月郑州市区办公用房区域供求



月度办公项目成交面积TOP5

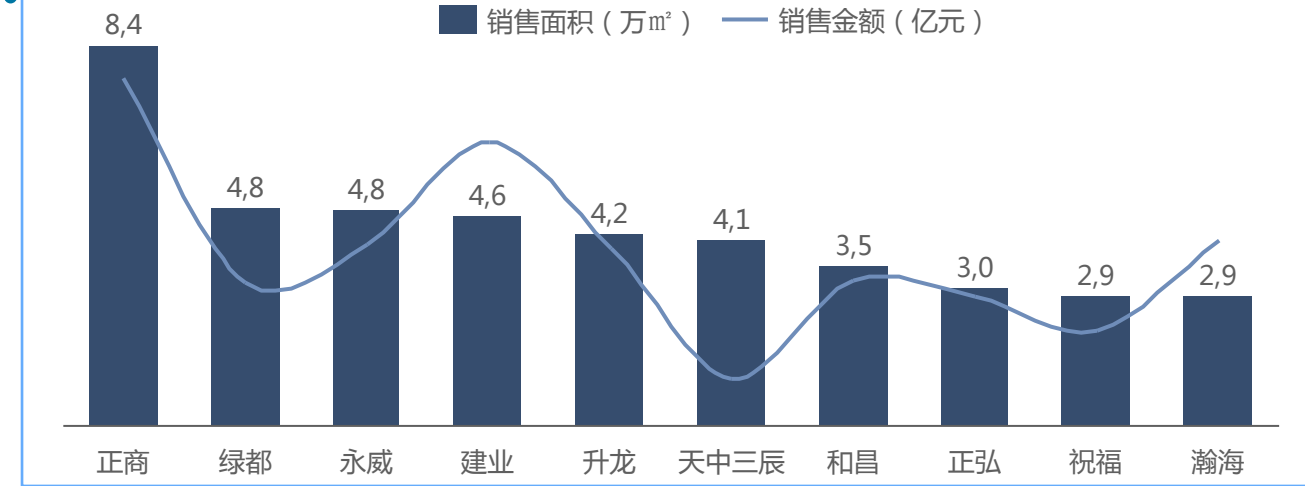
（金额：万元；面积：平米，均价：元/平）

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	中晟新天地	郑东新区	11583	55	2580	2988
2	绿地滨湖国际城	二七区	10417	90	8748	9113
3	金成时代广场	金水区	6435	96	7750	4987
4	新合鑫睿达广场	高新区	5624	125	8419	4735
5	瀚海北金	金水区	5187	29	11602	6018

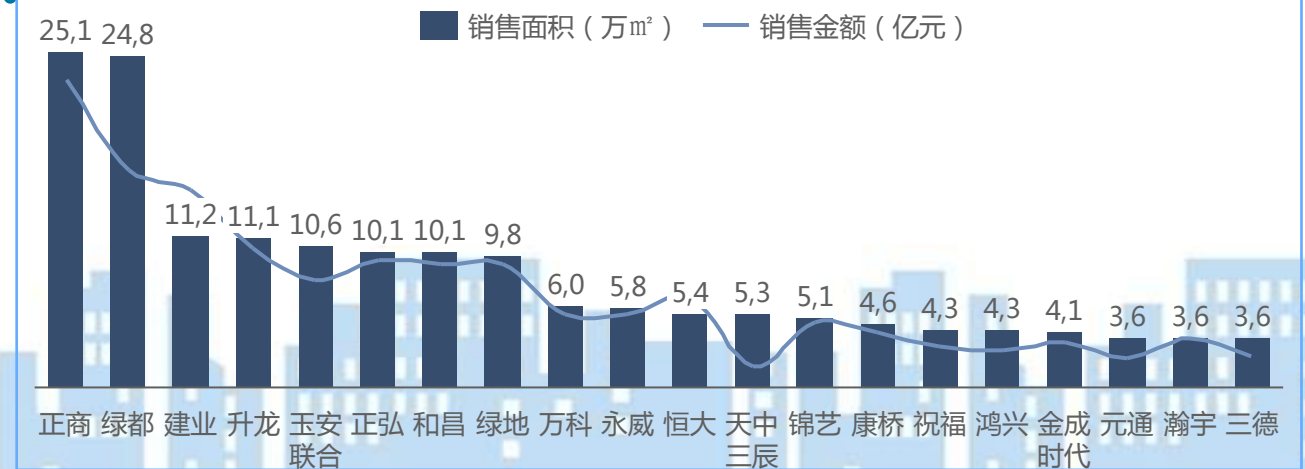
（备注：金成时代广场本月备案为9#办公产品，面积为108-209㎡）

4月份郑州开发房企以正商销量领先，8.4万m²，金额7.7亿元；1-4月累计分析中，正商、绿都销售金额均在20亿以上

2015年4月郑州开发房企销售面积TOP10



2015年1-4月郑州开发房企销售面积TOP20



2015年1-4月郑州开发房企销售金额TOP20

房企	金额 (亿元)	面积 (万m²)
正商	25.1	23.0
绿都	24.8	16.3
建业	11.2	14.8
升龙	11.1	10.4
正弘	10.1	9.5
绿地	9.8	9.2
和昌	10.1	9.2
玉安联合	10.6	8.0
恒大	5.4	6.7
万科	6.0	5.5
永威	5.8	5.4
信和	2.3	5.1
锦艺	5.1	4.8
瀚海	3.0	4.4
康桥	4.6	4.1
万达	2.2	4.0
绿城	3.4	3.9
瀚宇	3.6	3.7
金成时代	4.1	3.3
海马	2.3	3.0

土地市场仍旧低迷，开发商购地较为谨慎

- 2015年4月郑州土地供应35万 m^2 ，成交15.5万 m^2 ，成交单价486万/亩；土地供应量及成交量同比虽高于去年同期水平，但环比均呈下降趋势；
- 在市场整体库存量高居不下、开发房企经营压力依旧较大的背景下，政府供地和房企拿地的节奏都明显减缓；
- 受利好政策影响，未来在商品房市场的带动下，开发商在购地积极性方面将有提高，预计二季度土地市场将有所反弹；

4月商品房市场表现较好，供应、销量同增

- 2015年4月郑州商品房市场供应103.23万 m^2 ，成交99.12万 m^2 ，均价9336元/ m^2 ，量价齐升，近两个月，商品房存量略有下降，但仍处于高位，去化周期约为16个月；
- 2015年1-4月，叠加性政策利好楼市，5月11日央行年内第二次降息，楼市再迎利好，预计2季度商品房市场供销将进一步增加；

03

郑州楼市动态

three



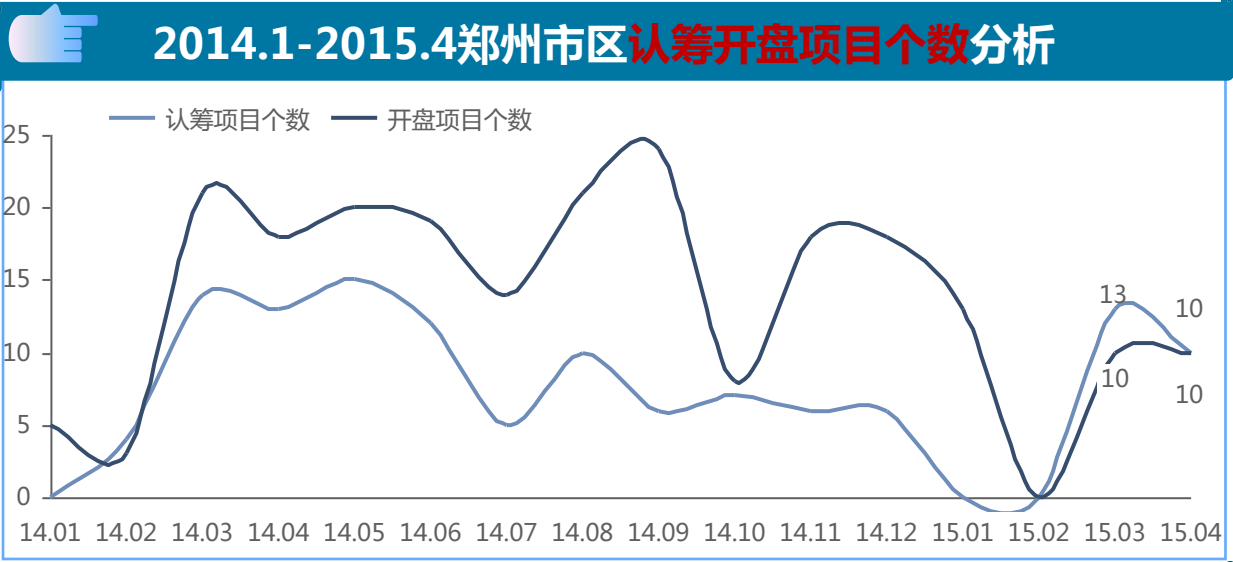
2015年4月郑州市认筹项目17个，开盘项目22个；4月活动量环比明显增多，认筹项目环比增加13%，开盘项目数环比增多一倍；开盘认筹项目多集中在三环附近，其中新郑龙湖、荥阳、中牟等周边区域开盘认筹项目占总量41%

2015年4月郑州市认筹开盘项目分布图



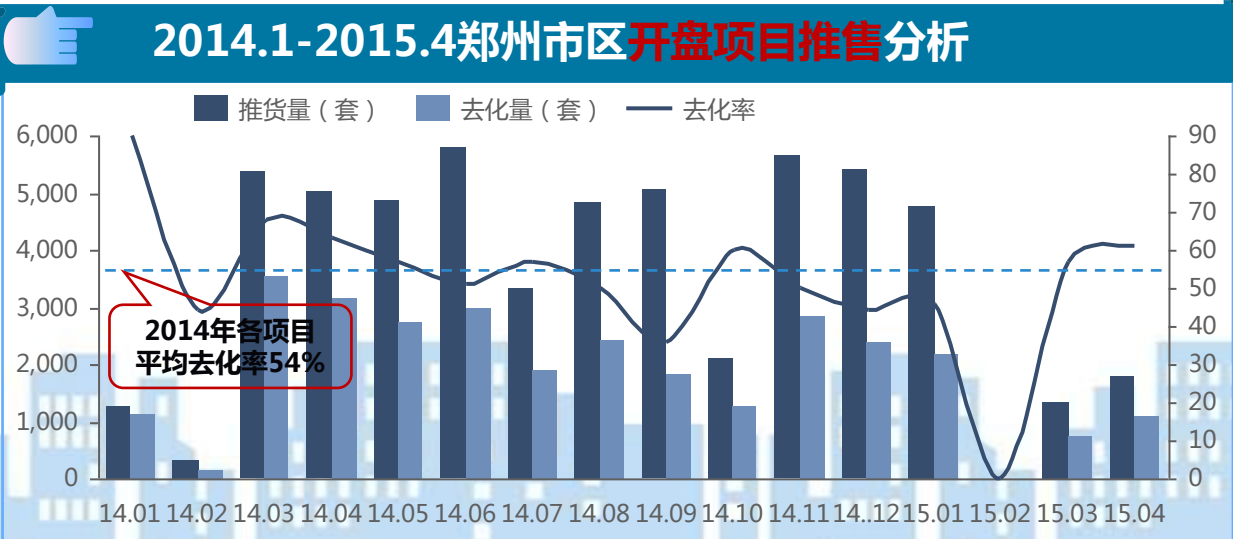
备注：恒大山水城、升龙城、升龙天玺、永威南樾4月既有认筹又有开盘；恒大山水城4月开盘2次；宏光协和城邦认筹2次（一次住宅、一次写字楼）；

4月市内八区住宅开盘、认筹项目数环比基本持平，推货量、去化率环比均有提升；但同比去年同期，推货量、去化率等指标均下降明显；随着降准、公积金新政及“豫十六条”等利好政策发布，预计5月各项目去化率将有所提升



表：郑州市内八区4月推盘量分析

类别	推出	去化	去化率
本月	1775	1074	61%
上月	1327	752	57%
环比	34%	43%	4%
去年同期	5025	3148	63%
同比	-65%	-66%	2%



备注：以上数据统计的均为市内八区项目开盘当天住宅产品

本月开盘去化率60%以上、推货量200套以上项目

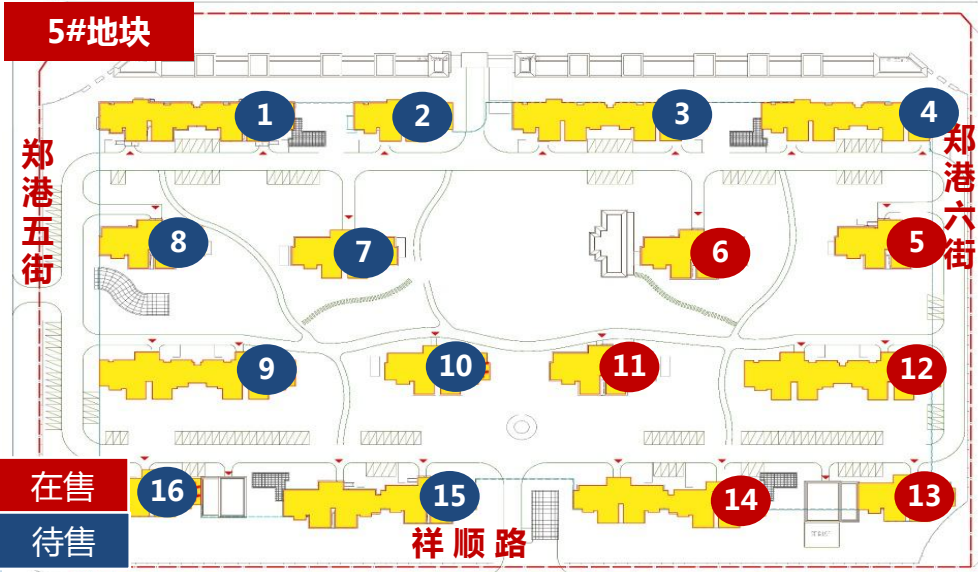
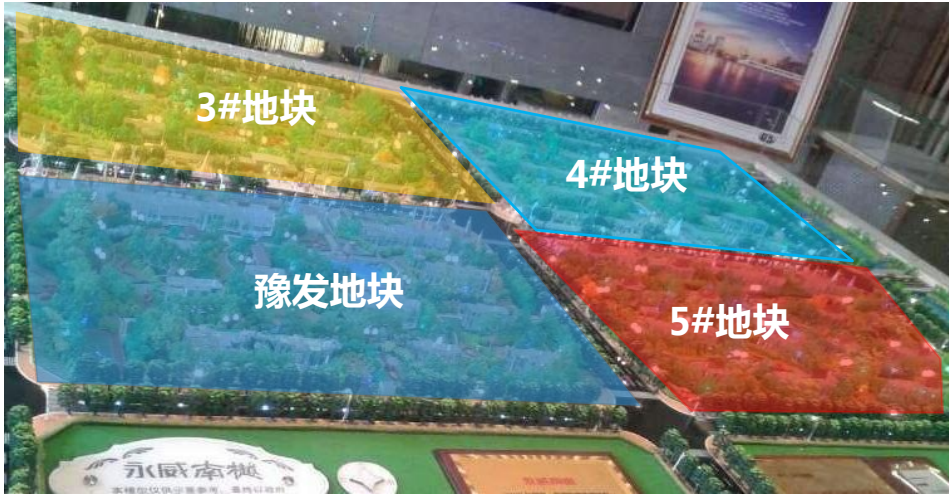
销售率	项目名称	所属区域	推出套数	前期排卡	销售套数	销售均价 (元/㎡)
80%	正弘高新数码港	高新区	260	250	207	8000
67%	祝福红城	高新区	232	260	156	7800
64%	绿地滨湖国际城	二七区	226	230	144	8600-8700

备注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据



楼市动态【首次开盘项目：永威南樾】

永威南樾位于航空港区，区位升值潜力大；临近地铁2号线，交通优势明显；且永威品质在郑州市场较受认可，有一定的品牌号召力



项目地址	航空港区郑港四路与郑港四街交叉口
项目基础数据	占地400多亩（5号地块占地102亩，建面22万㎡）
产品概况	一期5#地块规划16栋18层住宅、2栋商铺
开盘时间	4月25日建业艾美酒店，早9点开始
选房方式	根据排卡顺序选房
所开房源	5号地块5#、11#边户、12-14#开盘，共计推出468套； 开盘当天上午成交240套
当天到访	截止开盘当天，排卡约450张，当天到访约350组客户
优惠方式	1. 会员升级交5千抵1万5； 2. 0元入会优惠2千，会员升级优惠2千； 3. 首付20%优惠1%，首付30%优惠2%，全款优惠3%； 4. 按时签约优惠1%；
成交均价	三房6300元/㎡；两房6100元/㎡
项目优势	1. 紧邻地铁2号线，区位交通优越； 2. 项目位于航空港区，升值潜力大； 3. 永威品牌优势；



楼市动态【首次开盘项目：永威南樾】

本次开盘房源均为18层，2T4布局，推出房源户型为89m²两房、91-97m²小三房及122-132m²三房产品

推售 房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	去化套数
	5#	1	18	2T4	91m²三房	36	8
					132m²三房	36	27
	11#边户	1	18	2T4	132m²三房	36	31
	12#	2	18	2T4	89m²两房	72	10
					97m²三房	36	34
					122m²三房	36	30
	13#	1	18	2T4	89m²两房	36	12
					97m²三房	18	15
					122m²三房	18	10
	14#	2	18	2T4	89m²两房	72	15
					97m²三房	54	40
					122m²三房	18	8
	合计					468	240

主力户型：132m²三房

优点：南北通透、全明户型，通风采光佳；动静分区，主卧配有卫生间，生活起居便利；厨房紧邻入户门，方便垃圾运送；

缺点：过道较长，降低空间利用率；卫生间干湿不分离；次卧北向，日照较少；



主力户型：91m²三房

优点：纯南向户型，两个卧室均朝南，采光好；客厅、餐厅相连，增加空间感；卫生间干湿分离，提高使用效率；

缺点：客厅整体呈东西向，南向窗户面宽小，采光难保证；整体开间小，餐厅狭窄，实用性差。





楼市动态【首次开盘项目：永威南樾】

开盘当天去化较好户型为122-132m²三房，供应约占1/3，户型设计合理、南北通透，整体去化达74%；其次为91-97m²三房去化较好，89m²两房去化率最低；从价格来看89m²两房单价最低，97m²三房的单价最高，各户型价格相差不大

楼栋	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
12#、13#、14#	两房	89m²	180	38%	37	15%	21%
5#、12#、13#、14#	三房	91-97m²	144	31%	97	40%	67%
5#、11#边户、12#、13#、14#	三房	122-132m²	144	31%	106	44%	74%
合计			468	100%	240	100%	51%

价格表：

A三居两厅两卫			A三居两厅一卫			A三居两厅一卫			A三居两厅一卫		
132.28㎡			90.98㎡			90.98㎡			132.28㎡		
户号	单价	总价	户号	单价	总价	户号	单价	总价	户号	单价	总价
1801	6009.12	794946	1802	6036.85	549233	1803	6047.06	550161	1804	6019.32	79629
1701	6366.26	842193	1702	6394.00	581726	1703	6404.20	582654	1704	6376.46	84354
1601	6345.85	839493	1602	6373.59	579869	1603	6383.79	570797	1604	6356.06	84084
1501	6325.44	836793	1502	6353.18	578012	1503	6363.38	578941	1504	6335.65	83814
1401	6305.04	834093	1402	6332.77	576156	1403	6342.98	577084	1404	6215.24	83544
1301	6284.63	831393	1302	6312.36	574299	1303	6322.57	575227	1304	6294.83	83274
1201	6264.22	828694	1202	6291.96	572442	1203	6302.16	573371	1204	6374.42	83004
1101	6243.81	825994	1102	6271.55	570585	1103	6281.75	571514	1104	6254.02	82734
1001	6223.40	823294	1002	6251.14	568729	1003	6261.34	569657	1004	6233.61	82464
901	6203.00	820594	902	6230.73	566872	903	6240.94	567800	904	6213.20	82194
801	6182.59	817894	802	6210.32	565015	803	6220.12	565944	804	6192.79	81924
701	6162.18	815195	702	6189.92	563159	703	6200.12	564087	704	6172.38	81654
601	6141.77	812495	602	6169.51	561302	603	6179.71	562230	604	6151.97	81384
501	6121.36	809795	502	6149.10	559445	503	6159.30	560373	504	6131.57	81114
401	6100.95	807095	402	6128.69	557588	403	6138.90	558517	404	6111.16	80844
301	6080.55	804395	302	6108.28	555732	303	6118.49	556660	304	6090.75	80574
201	5978.51	790897	202	6006.24	546448	203	6016.45	547376	204	5988.71	79224
101	5914.41	788098	102	5914.41	538098	103	5914.41	538098	104	5886.67	77874

价格分析（以5#为例，均以成交单价计算，取91m²西南户价格为基准价进行比较）

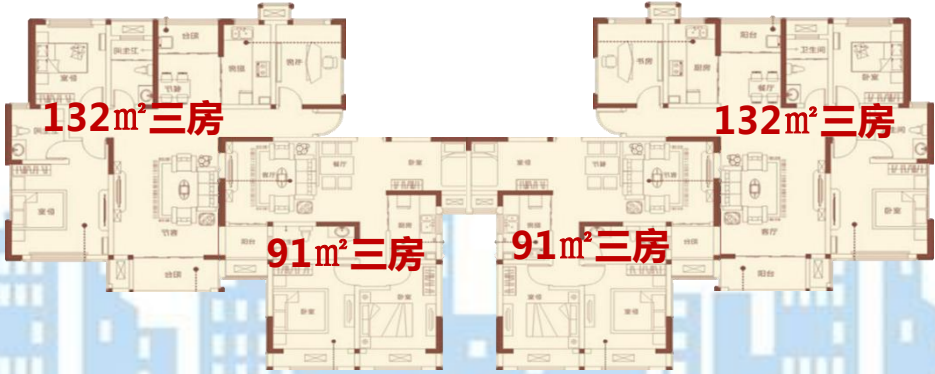
水平差：

132m²	91m²	91m²	132m²
+21	0	+10	+31

垂直差：

18层（顶层）低于17层350元/m²，比首层贵130元/m²
4-17层层差为20元/m²，单价随楼层递增
1层+0；2层+100；3层+100

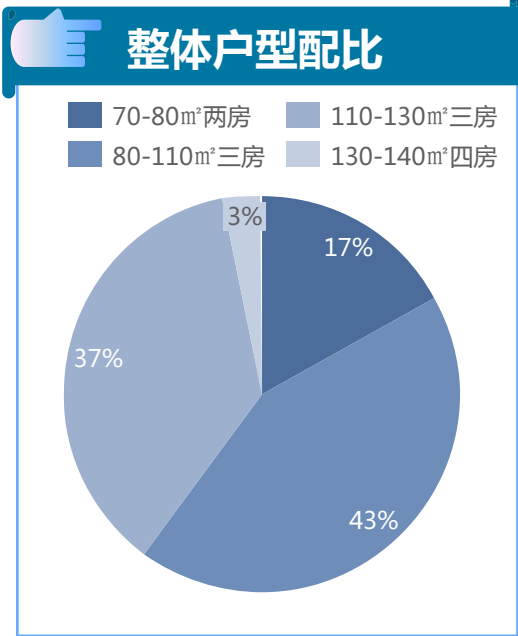
5#、11#平层图



恒大翡翠华庭为恒大高新区的地王项目，体量较小，共分两期开发，内部规划为高层产品，配套有商业、幼儿园、会所



项目整体户型配比				
户型类型	面积 (m²)	套数	套数比	面积比
两室两厅一卫	70-80	416	17%	12%
	80-90	416	17%	18%
三室两厅一卫	90-110	649	26%	23%
	110-120	672	27%	30%
三室二厅两卫	120-130	234	10%	13%
	130-140	78	3%	5%
合计		2465	100%	100%



开发企业	郑州合广置业有限公司	位置	郑州市高新区莲花街与银杏路交叉口东500米 (郑州枫杨外国语学校旁)
项目占地	占地132亩	建筑面积	总建面31万 m²
容积率	3.5	物业类型	高层
项目概况	➢项目共分两期开发，涵盖14栋26层高层、会所、幼儿园（北大学园幼儿园）、商业街； ➢一期总建面17万 m²，规划8栋高层，共1664户；二期规划6栋高层及一个幼儿园； ➢项目位于瑞达路和化工路交叉口向北1公里（山水时尚酒店旁）的城市展厅于4月12日开放；		
目前阶段	➢目前处于前期咨询阶段；		
预计情况	➢预计2015年5月9日启动认筹、6月开盘；		

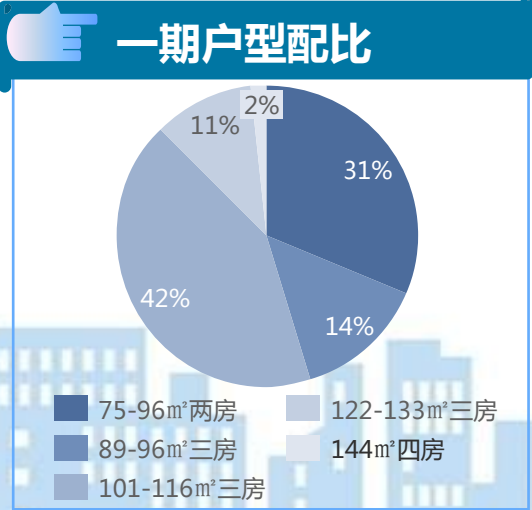
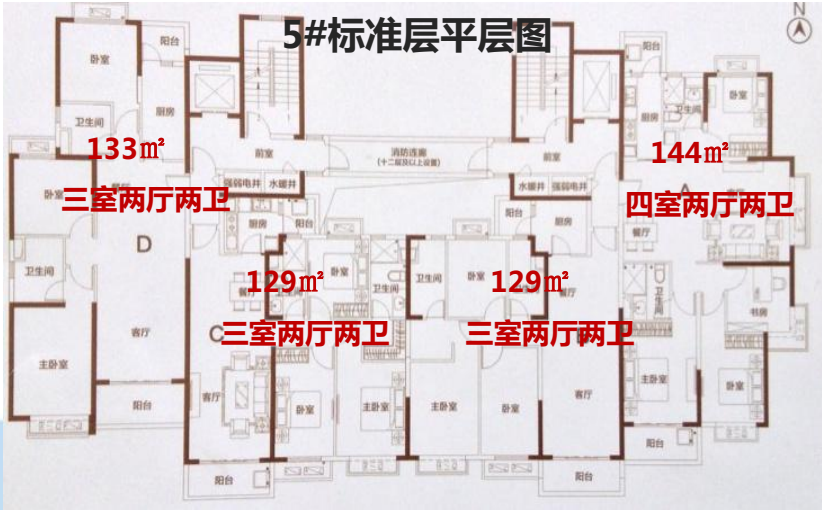
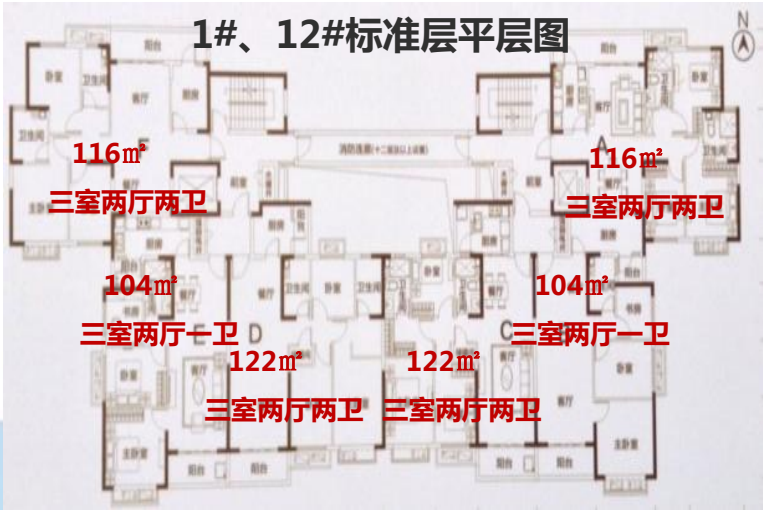
3

楼市动态【新入市项目：恒大翡翠华庭】

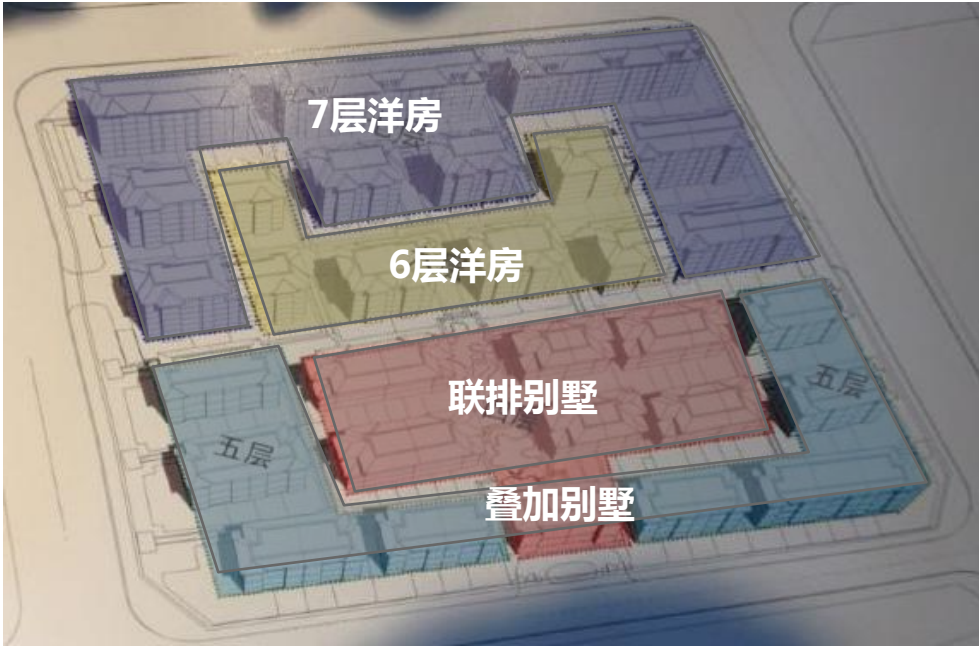
恒大翡翠华庭一期规划8栋高层住宅、商业街、会所，主力户型为101-116㎡三房，占比达42%



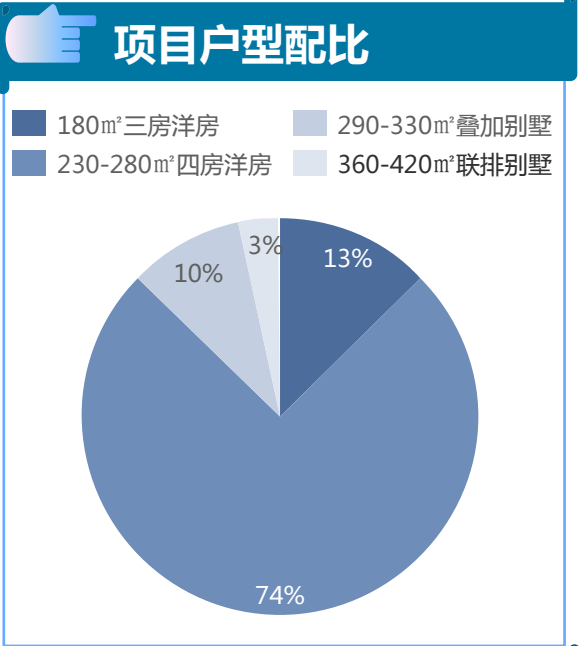
户型	面积（㎡）	套数	占比
两房	75-96	520	31%
三房	89-96	234	14%
	101-116	702	42%
	122-133	182	11%
四房	144	26	2%
合计		1664	100%



建业海马九如府项目由建业和海马两大房企联合开发，内部规划为洋房、别墅等高端产品，项目拿地成本较高，目前处于前期咨询阶段，预计开盘均价不低于3万元/m²



业态	层数	梯户	面积（m²）	套数
洋房	6-7	1T2	180m²三房	48
			230m²四房	138
			280m²四房	138
叠加别墅	5	1-2F为一户，3-5F为一户	290m²	18
			330m²	18
联排别墅	4	—	360m²	8
			420m²	4
合计		—	—	372



开发企业	河南建业海马置业有限公司	位置	郑东新区九如路与朝阳路交汇处
项目占地	占地95亩	建筑面积	总建面9万m²
容积率	1.45	主力户型	洋房（180m²三房，230-280m²四房），290-330m²叠加别墅，360m²和420m²联排别墅
项目概况	➢项目规划6-7层洋房，叠加别墅和联排别墅，容积率1.45； ➢项目位于东风东路与九如路交会处临时售楼部4月18日对外开放；		
目前阶段	➢目前处于前期咨询阶段；		
预计情况	➢预计5月份动工，具体开盘时间待定		

价格预估	其他普通商品住房用地
土地用途	其他普通商品住房用地
占地面积	95亩
容积率	小于1.7
竞得人	河南建业集团
成交总价	144430万元
成交单价	1511万元/亩
楼面地价	13329元/m²
价格预估	预计总成本价格达到30000元/m²左右

3 楼市动态【4月营销精选】

一、街头快闪

富田兴和湾：4月12-13日，穿着婚纱礼服的新郎新娘派发“预约结婚证”
活动效果：利用传统“结婚先买房”思想，植入优惠“首付5万，搞定另一半”、“两年免息，提前娶妻”，吸引未婚刚需客群眼光



谦祥万和城：举办万封情书全城告白活动，民国装扮的姑娘是派发情书的传递者



活动效果：利用颇能表达真挚情感的情书作为媒介，引起人们的共鸣

中益七禧：4月25-26日售楼部开放，分别在人流聚集地街头快闪活动，并派送带有项目logo元素的彩虹伞、彩虹糖



新合鑫观悦：4月10日猫女郎主题快闪秀活动，全城派送马戏团门票



活动效果：有利于调动人们的兴趣，对项目产生关注，通过扫描二维码满足好奇心；通过活动达到宣传项目、增加粉丝关注的目的



二、微信吸粉

一、整点抢红包
(康桥溪棠、鸿园、绿都紫荆华庭)

来溪棠遛遛吧!

溪贵妃打赏您

6.88元

已存入微信钱包

中国移动 下午5:06

微信红包

微信安全支付

腾讯房产

鸿园的红包

红包来袭 礼献全城

2.42元

已存入零钱,可用于发红包

1个红包共1.94元

清 17:05 1.94元

绿粉狂欢

万个红包任性派

“抢红包”游戏攻略

- 1 关注“绿都紫荆会”微信公众号;
- 2 直接回复关键词“抢红包”,即跳转至抢红包活动界面;
- 3 填写姓名+手机号信息,按提示进行抢红包;
- 4 金额随机,先到先得,抢完即止;
- 5 红包金额直接存入微信零钱包,可提取现金。

本活动最终解释权归绿都紫荆华庭所有

三、电影票、演唱会入场券
(清华城、亚星盛世、祝福红城、华润悦府)

没人能取代记忆中的你

和那段青春岁月

左耳

祝福红城

汪者归来

汪峰

超级巡回演唱会

悦府 | 云墅

我们抱一抱

周华健送门票

2015.5.30 (周六) 7:30PM 河南省体育中心

二、爱心早餐大派送
(郑州万达中心、中岳七里香堤)

万达中心

地标绝版之作

巨惠认筹中

爱心早餐大派送

和霸王做点爱做的事儿

不上不炒,走吃霸王餐去

七里香堤携手大众点评网

狂送万份霸王餐

七里香堤

二期62-145㎡升值新品日进资金+火爆热销中

55517777 / 87550000

项目地址: 贾鲁路与七里香堤交叉口东北角

四、微信抽奖、积攒 (雅宝东方国际广场、正弘蓝堡湾)

- 1.集♥(zan)个数达30个以上,奖励小米随身WiFi;
- 2.集♥(zan)个数达40个以上,奖励小米移动电源;
- 3.集♥(zan)个数达60个以上,奖励小米手环;
- 4.集♥(zan)最多且多于200个以上,奖励小米净水器1台

喜迎拜祖 点赞中原

4月10日

雅宝地产【逐鹿计划】之弹指间千金散尽

阅读全文

微信号: youjiahui

正弘蓝堡湾

微信: qidid

三、借势营销

4月16日恒大无理由退房、万科无退房理由战况激烈。各开发商、项目借机宣传；

新芒果春天

X科、X大 你们好！
你们只管牛逼吹，
我们踏实做好产品，
让客户无理由退房！

Life In Spring
新芒果春天
地铁口 | 学区房 | 城市精英领地

6931 7777

永威南樾

永威南樾
SOUTHTOWN
A区-8#

谁让退和谁急
后悔的是没买
庆幸的是买了

永威南樾没有退的理由
有品质
有服务
有未来

富田兴和苑

ROYAL GARDEN
富田·兴和苑

**喊得再漂亮
质量杠杠滴
不如亲眼见**

富田·兴和苑
港区实景现房，
敢比吗？

祝福红城

恒义地产
无理由退房
祝福红城
无退房理由
退不退房总是情
咱不装逼'行不行？

祝福红城学区房
客户打黑排队报名中
精工品质 匠心独运

永威城

河南省实验中学信笺

辞职申请

世界那么大，我想去看看。

小硕老师：
无论你想去哪里，都不需要辞职
想看这个世界，不一定非要去
世界可以进来，今年五一
永威城，把这个世界带到了我们面前
去吧！带着你的学生
一起完成你的梦想，也是他们的梦想

校长：Y
2015.4.15

璞丽中心

河南省实验中学信笺

辞职申请

世界那么大，我想去看看。

同意！

出发之前快去璞丽中心买套公寓，
送家托管，全国酒店式公寓免费住！

校长
2015.4.16

711 0371 8653 9999

洞林湖新田城

辞职申请

新田城那么美，我想去看看！

2015年4月15日

万科美景龙堂

万科美景龙堂

辞职申请

万科美景龙堂，你别说啥辞职
间那么美，我想去看看！

侯
2015.4.15

世界那么大，我想去看
看！一封最有情怀的辞
职信走红网络，引发的
借势营销文案大战；

活动效果：将时下热点新闻与项目嫁接，借此宣传项目；一般通过微信发布出来，吸引订阅者眼球，增加阅读量；



四、吸睛营销

4月6日**成都青年城SMART公寓**项目“全城寻租肉体广告位”活动

活动详情：将“青年城 1888元/m³”“SMART公寓 新品发布”等字样写在身体上，拍照上传朋友圈就可以领取青年城以微信现金红包发布的广告费



活动效果：成都青年城SMART继2014年“1888立方定价”、“开盘500套即售罄”后又一吸睛营销，为升级版新品营造了极强的话题氛围，增加大众期待感

4月6日**成都一品CG**项目推出的“千元炒房”活动

活动详情：①投资回报：1000元认一套房，1个月内该房无论以任何形式成交，认购者得5000元奖励；②购房回报：1000元当1万用；③投资回报+购房回报：参与抽奖，有机会免费获得一品CG公寓一套



活动效果：利用“1千赚4千”的高投资回报吸引大众目光，最大限度调动非购房人群的积极性，提高非购房人群转化为购房人群的转化率

04

月度营销推广

four

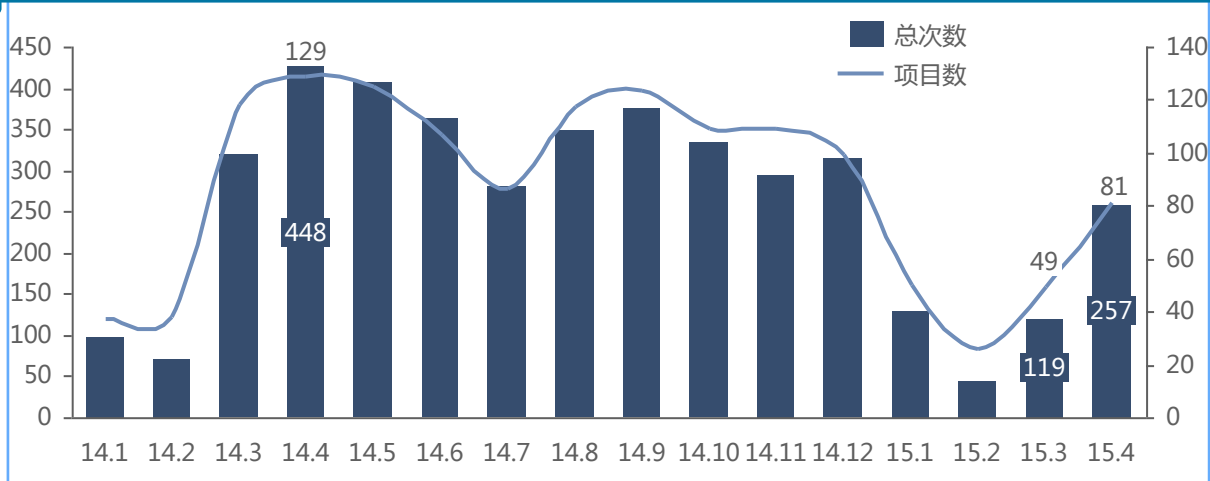


4

营销推广【硬广分析】

受利好政策及“金三银四”的影响，4月的硬广投放量较前两个月有明显的上升态势，环比上升116%，投放项目数环比上升65%；但同比去年同期，投放次数与投放项目数均有一定程度下降，分别下降43%、37%

2014.1-2015.4硬广月度投放量走势分析

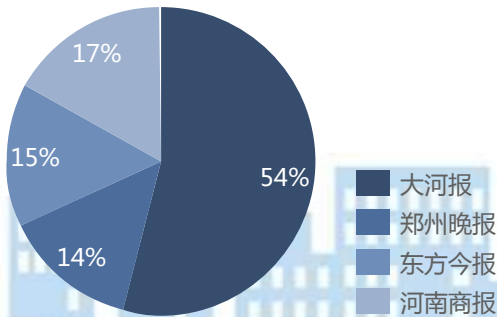


表：4月硬广投放规格排名

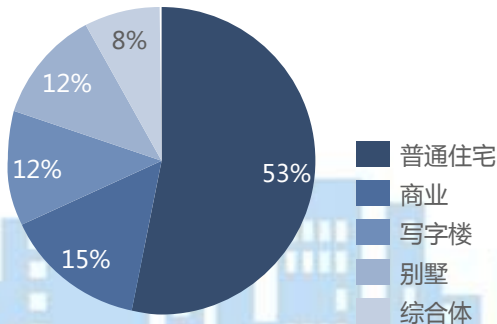
项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
华南城	新郑龙湖	11	11	繁华市场即开汽配未来在此	大河报、河南商报、东方今报
郑报润园	航空港区	11	10	你旅行我买单	郑州晚报
恒大山水城	荥阳	10	13	五一大优惠无理由退房	大河报、河南商报、东方今报、郑州晚报
恒大绿洲	经开区	9.5	11	五一大优惠无理由退房	大河报、河南商报、东方今报、郑州晚报
清华大溪地	郑上新区	9.5	10	首付15万起1套房1辆车3所名校	河南商报、东方今报、郑州晚报

2015年4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4月硬广投放量环比上升116%，同比下降43%；投放项目数环比上升65%，同比下降37%；
- ◆本月大河报投放量占比排名第一，环比上涨5%，主要原因是华南城、恒大山水城、恒大绿洲等项目在大河报上大规模投放（其中恒大项目主打无理由退房）；
- ◆本月各物业类型投放中，仍然以普通住宅的硬广投放量最高，占比53%，环比下降了7%；

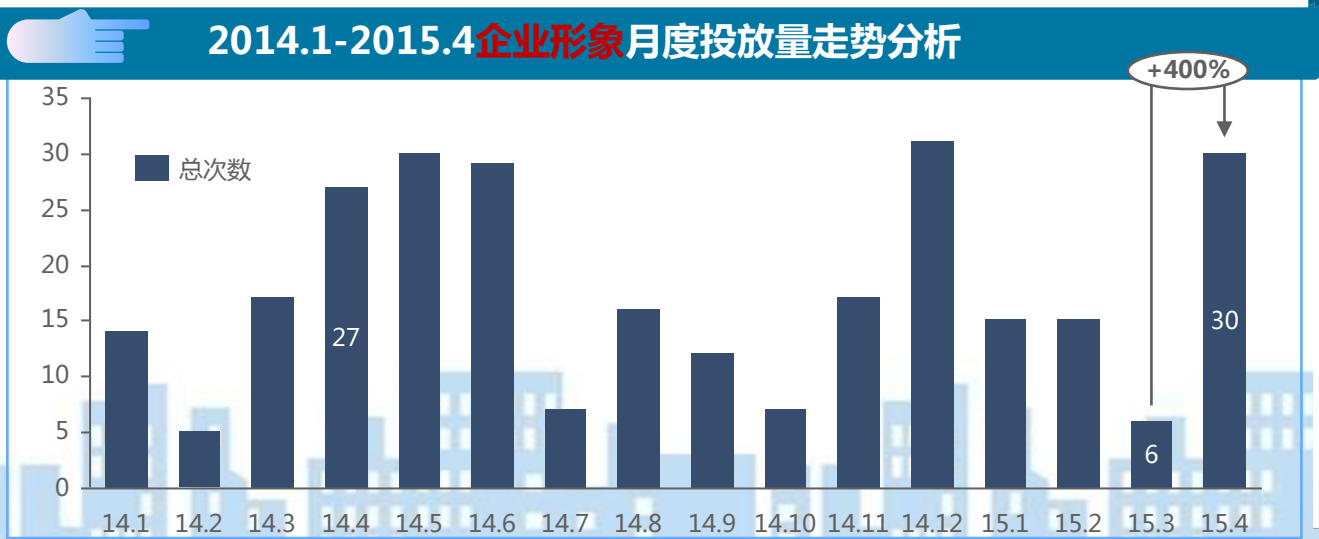
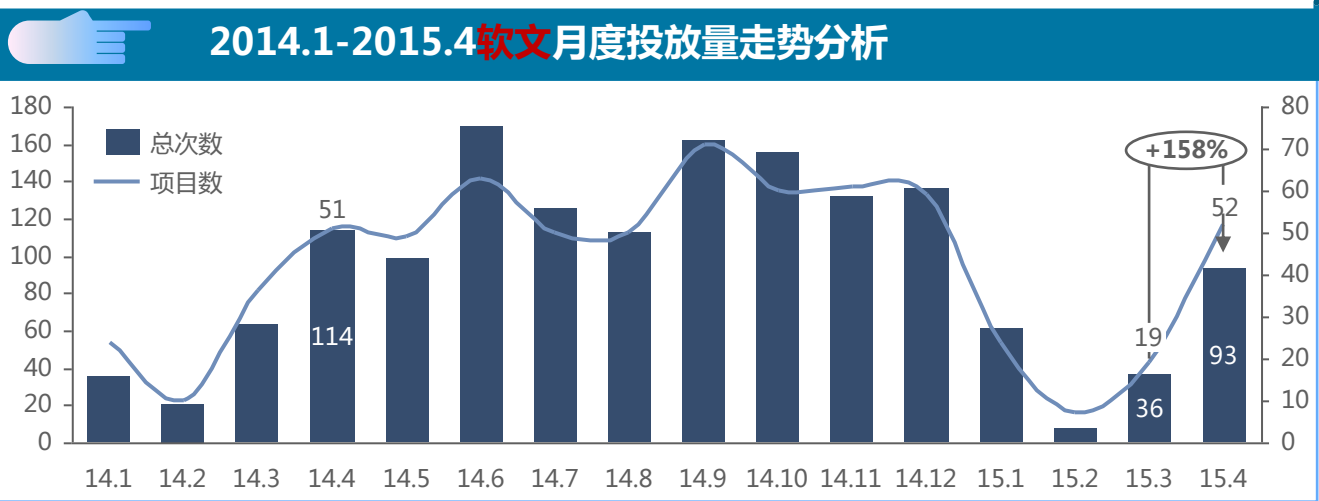
4

营销推广【软文、企业形象分析】

4月报广投放量达到小高峰，软文投放量大幅度上涨，投放次数环比上涨158%，投放项目数环比上涨173%；企业形象投放量上涨幅度较大，环比上涨400%，同比上涨11%

表：4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
元通纺织城	中原区	4	5	智慧商业，打造品牌 家纺聚集地	河南商报、郑州晚报、 大河报、东方今报
金沙湖高尔夫观邸	经开区	4	4	奔跑吧郑州“彩跑族”	郑州晚报
永威城	经开区	3	4	永威城国际动物嘉年华五一奇幻启幕，全城狂欢	河南商报、郑州晚报



图：恒大、新合鑫——企业形象报广

全国住宅无理由退房
恒大“放大招”，为购房者信心加码

恒大集团
无理由退房新闻发布会
二〇一五年四月十五日

4月15日下午，金鹰300家媒体齐聚恒大集团广州总部召开“无理由退房”新闻发布会，宣布自4月16日起，凡购买恒大所有在售住宅项目，已签订《商品房买卖合同》且已支付首付款的购房者，均可无理由退房。此举在全国房地产行业引起轰动，为购房者信心加码。

【事件】恒大“放大招”“全国楼市”无理由退房

3月15日，恒大集团联合发布“无理由退房”声明，宣布自4月16日起，凡购买恒大所有在售住宅项目，已签订《商品房买卖合同》且已支付首付款的购房者，均可无理由退房。此举在全国房地产行业引起轰动，为购房者信心加码。

扎根高新区 布局大郑州
一个本土房企的成长之路

扎根高新区 布局大郑州
一个本土房企的成长之路

扎根高新区 布局大郑州
一个本土房企的成长之路

扎根高新区 布局大郑州
一个本土房企的成长之路

扎根高新区 布局大郑州
一个本土房企的成长之路

扎根高新区 布局大郑州
一个本土房企的成长之路

扎根高新区 布局大郑州
一个本土房企的成长之路

扎根高新区 布局大郑州
一个本土房企的成长之路

国际动物嘉年华活



(区位交通、体量)



(4月25日认筹、产品、优



(4月25日展示中心开



万科美景魅力之城、万科城
(洋房户型、品质)

万科集团

万科服务监督热线 400 800 0002

洋房分两种：

万科的，其他的

万科美景 魅力之城

约120m²质感洋房，新款上市

万科美景 万科城

约118-121平臻装花园洋房，品质绽放

ABBAO.cn





5508 6666

市区营销中心地址：中州大道航海路东约300米路北
开发商：郑州航空港区万科美景置业有限公司



8999 8999

营销中心地址：郑州大学新校区向西1000米路北
开发商：河南有美景之州地产开发有限公司

代理公司：泰辰/世联 | 整合推广：麟尚/爱通

郑州万科城市广场

迎宾路3号
(性价比：户型、交通、配套)

YINGBIN ROAD
迎宾路3号

3^号 铭今
MILESTONE



欢迎比较
献给有眼光的你

Uplink Road No.3 upward,
start your new life at once

83-143m²瞰景新古典，2号线直达，社区里享名校。

2015，迎宾路3号旧闻【铭今】，璀璨盛世
承袭3号别墅品质，欧式新古典建筑语言
地铁2号线出门即享，繁华静谧分秒切换
斥巨资引进社区名校，只为孩子胜人一等
83-143m²瞰景新古典向南你敞开大门
迎宾路、地铁旁、花园里、名校旁



VIP.0371-8886 8888

项目地址：郑州迎宾路3号（三所东500米）

开发商：河南铭今置业有限公司 建筑设计师：美国WY 室内设计：高力国际
“铭今”为品牌广告，请留意文字内容，切勿盲目跟风，一切以政府公示为准，如有疑问请咨询售楼处

铭华置业
Minghua Real Estate

金沙湖高尔夫观邸——彩跑活动



新田城——彩跑节

欢乐彩色跑
就来新田城

2015新田城第二届彩跑节
5.1活力开幕

新田置业

新田城

最美5公里彩虹跑道，等你来

180-470m²半岛美墅 | 180-210m²叠拼别墅 | 80-190m²花园洋房，实景呈现

T.03718709 9999

项目地址：中国·郑州·郑东新区龙子湖风景区（龙子湖大道西至新田大道南行直达）
城市展厅：郑州市中环路与华山路交汇处中泰万达广场西20米

微信扫一扫 开启新生活

新田城

新田城

深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

