

# 郑州房地产市场研究报告(2015年7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

徐冠涛 张传辉

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

## 1、宏观经济：2015年上半年中国经济增长7% 居民收入增幅跑赢GDP



- 国家统计局15日发布数据，上半年我国国内生产总值（GDP）296868亿元，**按可比价格计算同比增长7%**；分季度看，一季度同比增长7%，二季度同比增长7%；
- 上半年全国居民人均可支配收入10931元，同比名义增长9%，扣除价格因素实际增长7.6%，超过同期7%的GDP增速；

## 2、行业快讯：宁波、焦作先后出台购房契税补贴



- 宁波出台购房补贴政策惠及所有类型购房者，从今年7月1日到明年6月30日，**契税实行先缴再补贴**；
- 焦作此次享受购房补贴的范围是市区已取得商品房预售许可证的商品住房，购房补贴比例有两种：**享受缴纳契税的100%补贴和享受缴纳契税的50%补贴**；

## 3、行业快讯：万达将并购6家企业 成立万达金融集团



- 万达集团2015年半年工作会议：2015年下半年将加大并购步伐，完成国外3家、国内3家大型企业并购，同时推进海外企业业务在中国落地；上半年已斥资150亿元用于收购；
- **万达加大国内外并购步伐，一是为了占有稀缺资源、二是快速做大企业规模、三是帮助自身调整产业结构；**

## 4、行业快讯：7月百城住宅均价环比上涨0.54% 同比下跌1.38%



- 中国指数研究院：7月全国100个城市（新建）**住宅平均价格为10685元/m<sup>2</sup>**，**环比上涨0.54%**，涨幅收窄0.02个百分点，**同比下跌1.38%**，跌幅较上月收窄1.32个百分点；
- 从涨跌城市个数看：46个城市环比上涨，53个城市环比下跌，1个城市环比持平；

## 1、宏观经济：2015上半年各省辖市GDP总量公布，郑洛宛经济总量排三甲



- 2015年上半年河南省GDP增速7.8%，郑州市GDP增速9.3%；
- 省辖市中，在GDP总量上，郑州、洛阳、南阳排前三，在GDP增速上，跑在前三的是郑州、信阳与南阳；
- 省直管县中，巩义的GDP总量最大，新蔡最小；GDP增速最快的为长垣，汝州最慢；

## 2、政策内容：河南省出台公积金新政 扩大公积金使用范围



- 允许使用公积金支付家庭普通自住住房物业管理费；
- 允许使用公积金支付所购新建普通商品自住房的房屋装修费用以及支付15年左右房龄自住住房的维护和修缮费用；
- 同时符合提取和贷款条件的缴存职工，可先提取住房公积金用于支付预付购房款，再根据需要申请住房公积金贷款；

## 3、政策内容：公积金买绿色住房 贷款额度上浮20%



- 7月30日，河南省住建厅和财政厅联合发出《关于加快推动我省住房建设绿色发展的实施意见》，用公积金贷款购买二星级以上绿色住房，贷款额度可上浮20%；
- 鼓励发展绿色住房，开发企业建设绿色建筑给予财政补贴；

## 1、城乡规划：郑州机场2期综合交通换乘中心封顶 空中地上地下零换乘



- 郑州机场二期交通换乘中心（GTC）工程是**河南省一号工程**，是继上海虹桥机场后，全国第二个将城际铁路、地铁、客车、私家车等多种交通方式有效衔接的综合换乘中心；
- 7月2日郑州航空港经济综合实验区：郑州机场二期交通换乘中心（GTC）**工程全面封顶**；

## 2、城乡规划：常西湖新区西南部拟新建23条道路



- 郑州市城乡规划局：常西湖新区西南部区域23条（段）道路综合管线规划开始进行公示，公示期截至今年8月26日；
- 此次公示的道路均在西四环以东、常庄水库以西、南水北调干渠以南区域，**位于常西湖新区西南部**；路网支路、次干路**均实行机非分离**，通过绿化带或行道树分开，其中13条道路长度超过1000米；

## 3、城乡规划：郑徐高铁计划明年开通运营与京沪高铁衔接



- 郑徐建设工程指挥部：郑徐铁路客运专线**目前正在铺枕**，**预计9月底全线铺轨**，计划**明年开通运营**；
- 郑徐高铁西起郑州东站，终点至徐州东站，与京沪高铁衔接，作为郑州米字形高铁的重要“一横”，郑徐高铁的开通，将把郑州与中国目前经济最具活力的长三角地区，通过高铁连接起来；

## 4、政策内容：郑州出台土地新政：收购补偿标准分“段”进行



- 7月23日，郑州市政府印发《郑州市国有土地收购补偿办法的补充规定》，**共补充9条规定**，**进一步完善国有土地收购补偿制度**；
- **收购补偿标准进行细分，分五“段”进行**；



## 2015年7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m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	库存面积 (万m <sup>2</sup> )
本月	9840	99.94	10648	111.13	9736	1320.79
环比上月	-15.93%	-18.27%	52.77%	49.77%	-6.88%	-0.84%
上月	11704	122.28	6970	74.20	10455	1331.98
同比去年同期	——	-14.63%	68.53%	69.30%	0.81%	38.65%
去年同期	——	117.07	6318	65.64	9658	952.62

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )	库存面积 (万m <sup>2</sup> )
本月	6192	67.67	9029	93.23	9339	390.64
环比上月	-8.06%	-20.67%	50.89%	49.96%	-6.99%	-6.14%
上月	6735	85.3	5984	62.17	10041	416.20
同比去年同期	——	-27.35%	65.64%	75.05%	9.60%	62.23%
去年同期	——	93.15	5451	53.26	8521	240.8

01

## 行业热点新闻

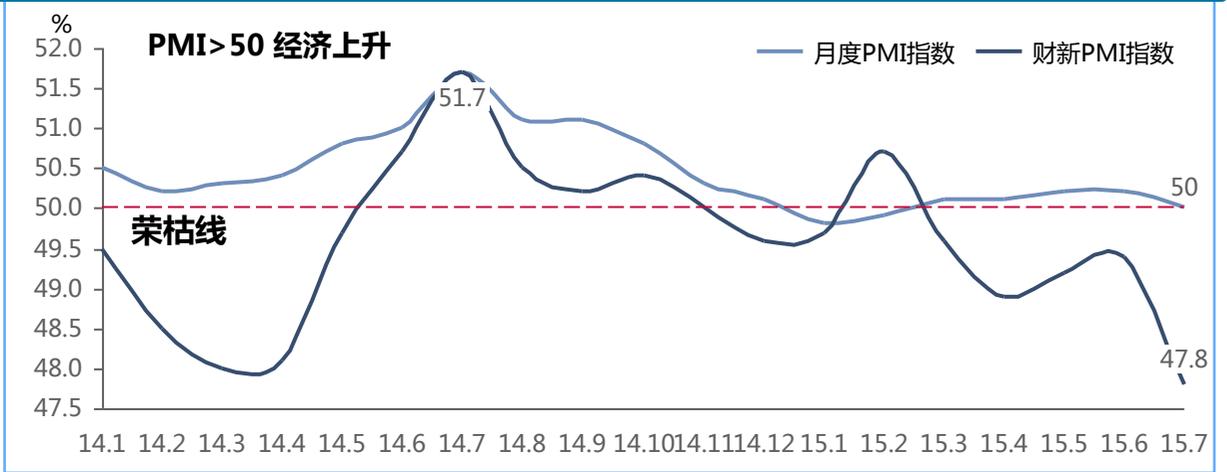
One



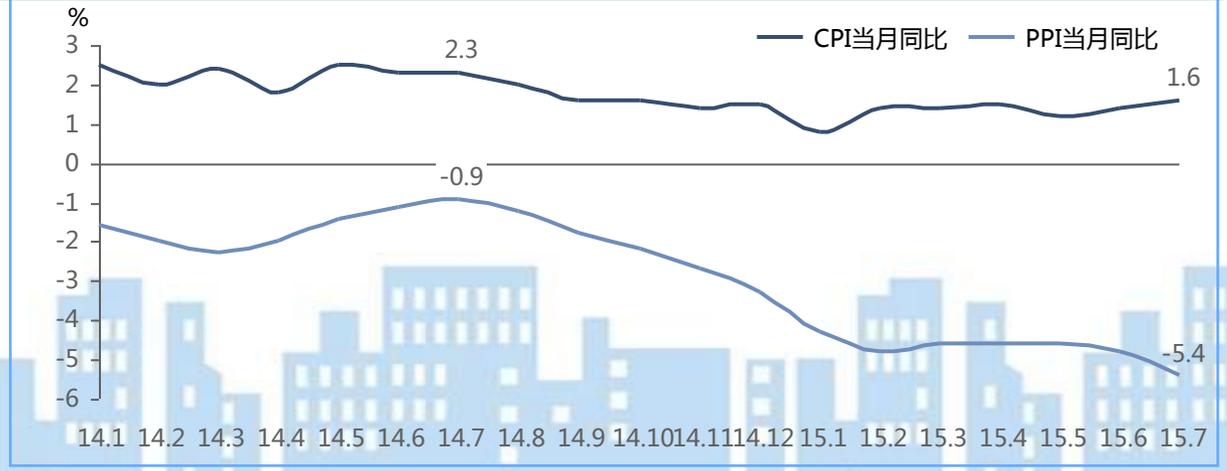
# ① 行业热点【经济解读】

7月CPI持续回升，PPI跌至最低；PMI再回临界值，显示供需两端同时走弱，经济底部徘徊，增速放缓

## 2014.1-2015.7 月度PMI变化情况



## 2014.1-2015.7 月度价格指数走势图



表：全国经济指标分析

类别	CPI (同比涨幅%)	PPI (同比涨幅%)	PMI(%)
<b>本月</b>	<b>1.6</b>	<b>-5.4</b>	<b>50.0</b>
上月	1.4	-4.8	50.2
环比	0.2	-0.6	-0.2
去年同期	2.3	-0.9	51.7
同比	-0.7	-4.5	-1.7

◆7月制造业PMI为50.0%，环比下降0.2%，在经过4个月的小幅回升后，7月经济出现下滑，回落至临界线；

◆7月CPI同比上涨1.6%，涨幅较上月扩大0.2%，环比上涨0.3%，涨幅较上月扩大0.3%；PPI同比下降5.4%，降幅较上月扩大0.6%，环比下降0.7%，降幅较上月扩大0.3%；

### 泰辰点评：

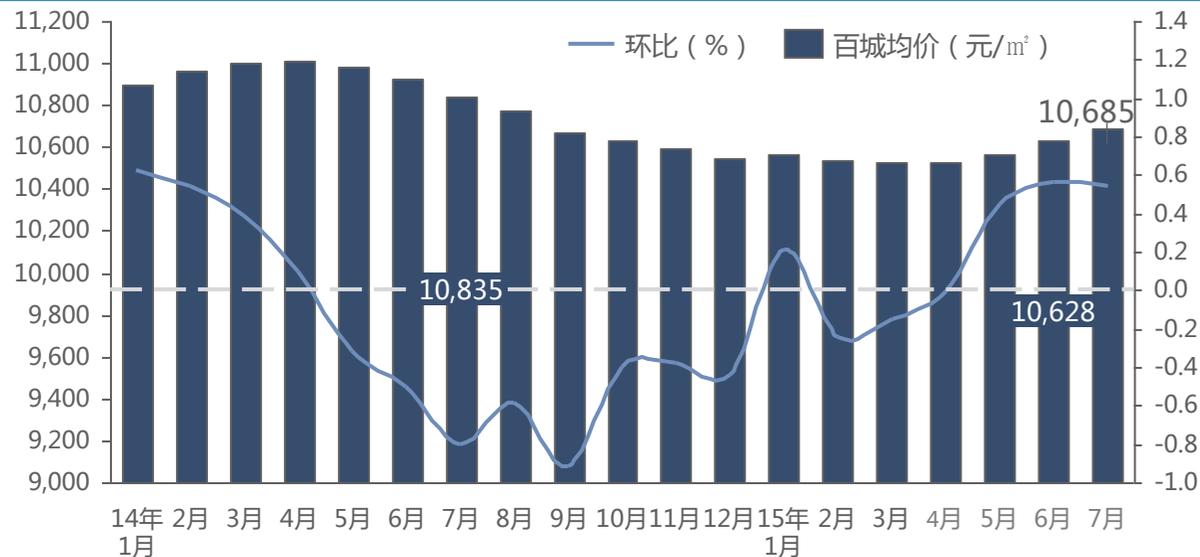
7月CPI虽涨幅微扩，但已连续11个月低于2.0%；PPI同比下降5.4%，为近五年最低值，通缩加剧；PMI50.0%，低于市场预期，经济底部徘徊未回升；总体来看，当前经济企稳基础不牢固，宽财政叠加定向宽松货币政策将继续发力。

数据来源：国家统计局

## 7月百城住宅均价：环比上涨0.54% 同比下跌1.38%

7月，全国100个城市（新建）住宅平均价格为**10685元/m<sup>2</sup>**，**环比上涨0.54%**，涨幅虽有收窄（收窄0.02个百分点），但仍连续上涨3个月；**同比下跌1.38%**，跌幅较上月收窄1.32个百分点

### 2014.1-2015.7百城住宅均价走势图



### 7月百城新建住宅价格指数分析

百城房价均价	10685元/m <sup>2</sup>	环比	+0.54%
环比上涨城市	46个 (-7)	环比下跌城市	53个 (+7)
涨幅超1%的城市	13个 (-2)	跌幅超1%的城市	17个 (+5)
样本价格中位数	6993元/m <sup>2</sup>	环比	+0.03%
涨幅最高城市	深圳 37821元/m <sup>2</sup>	环比	+9.73%
跌幅最高城市	日照 5597元/m <sup>2</sup>	环比	-2.22%

- ◆ 7月百城房价中，**46个城市环比上涨**（上涨城市与上月相比减少7个），**53个城市环比下跌**（下跌城市与上月相比增加7个），**1个城市环比持平**；
- ◆ 7月百城房价中，**郑州均价9173元/m<sup>2</sup>**，**环比上涨0.54%**（6月均价9124元/m<sup>2</sup>）；**新乡均价4143元/m<sup>2</sup>**，**环比上涨0.56%**；

### 泰辰点评：

7月百城房价环比上涨0.54%，虽连续3个月上涨，但涨幅逐渐趋缓，环比上涨与涨幅超1%城市个数较上月均有所减少，环比下跌与跌幅超1%的城市个数均有所增加，表明地区间分化明显；预计三四季度市场成交将持续回升，房价整体呈稳步上涨态势，同时受限于库存压力，各城市间分化将继续加剧。

数据来源：中国指数研究院

## 宁波、焦作先后出台购房契税补贴

2015年7月14日宁波出台购房补贴政策，惠及所有类型购房者，从今年7月1日到明年6月30日，契税实行先缴再补贴

2015年7月15日焦作市财政、地税、房管等部门联合制定了城区个人购房财政补贴实施细则

### 宁波契税补贴

#### ◆ 具体内容：

在2015年7月1日至2016年6月30日期间（商品房购房时间以**合同备案日期**为准，二手房则以**产权登记受理日期**为准），在宁波购买**住宅和非住宅**的，按其所购房屋实际缴纳**契税额度的50%**给予购房补贴；

#### ◆ 亮点：

针对新房、二手房、非住宅均有契税补贴，力度较大；

### 焦作契税补贴



### 泰辰点评：

从去年至今，取消限购、放松限贷、降低首付比例、提高公积金贷款额度，以及多次降准降息，政府给予楼市全方位的扶持；此次，宁波、焦作推出购房契税补贴政策，叠加前期利好政策效应，将更有利于促进当地楼市发展；但鉴于契税补贴受时间段限制，长期来看，对房地产市场影响并不大，预计后期将有其他利好政策出台，届时将有更多城市跟风此类政策。

## 河南省出台公积金新政 扩大公积金使用范围

2015年7月23日，省住建厅、省财政厅、中国人民银行郑州中心支行三部门联合发出《关于进一步加强住房公积金管理 提高资金使用效率的通知》，要求各地加大公积金使用力度，力争到2015年年底，全省住房公积金个贷率达到70%，结余资金比2014年年底减少180亿元，目前郑州市未出台相关政策

提高思想认识

明确主体责任

确定年度目标

完善政策措施

建立通报制度

加强监督检查

下调贷款利率

强化归集执法

完善贷款政策

扩大使用范围

(探索公积金补充商贷利差)

从2015年6月28日起，降息0.25个百分点：  
◆ 五年期以上贷款利率下调至3.5%；  
◆ 五年期以下(含五年)贷款利率下调至3%；

- ◆ 将更多非公企业职工纳入制度保障；
- ◆ 为有稳定劳动收入的进城务工人员、个体工商户、自由职业者等人员建立归集账户；
- ◆ 鼓励使用公积金贷款购买普通自住住房,支持群众基本住房需求；

- ◆ 公积金个贷发放率在80%以上的城市，积极探索个人住房贷款公积金转商业银行、或由公积金管理中心委托商业银行发放贷款业务（简称“公转商”），公积金管理中心给予利差补贴；
- ◆ 公积金个贷发放率在80%以下的城市，应结合本地实际，调整完善住房公积金贷款政策；

- ◆ 可同时提取配偶及父母、子女账户余额；
- ◆ 可支付普通自住房物业管理费；
- ◆ 可支付新建普通商品自住房的房屋装修费用及15年左右房龄自住房的维护和修缮费用；
- ◆ 同时符合提取和贷款条件的，可先提取公积金支付预付购房款，再根据需要申请住房公积金贷款；

### 泰辰点评：

本次省公积金新政的内容是对之前政策的补充，完善政策措施重点是促进公积金价值最大化，进一步释放购房需求；其中公转商政策的提出，主要背景为购房需求集中释放，导致公积金贷款额度吃紧、贷款审批放缓；同时此新政利于拉动经济增速（上半年度河南GDP增速中部六省垫底），促进城镇化建设。

## 公积金买绿色住房 贷款额度上浮20%

7月30日，为落实“豫16条”等相关政策、意见，河南省住建厅和财政厅联合发出《关于加快推动我省住房建设绿色发展的实施意见》，推行住房全装修，用公积金贷款购买二星级以上绿色住房，贷款额度可上浮20%，开发企业建设绿色建筑给予财政补贴。绿色建筑奖励政策执行期限暂定3年，2016年、2017年的奖励标准与今年相同

### 目标：今年起全省新立项保障房全面执行绿色建筑标准

- ◆ 鼓励房企建设绿色住宅小区；推进绿色农房建设；开展绿色重点小城镇试点示范，创建绿色低碳重点小城镇；
- ◆ 鼓励城市新区集中连片发展绿色建筑，建设绿色生态城区，其中二星级及以上绿色建筑达30%以上；
- ◆ 全面推进全装修；

### 财政支持：鼓励发展绿色住房



### 绿色建筑评价指标体系：

由节地与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、室内环境质量、施工管理、运营管理7类指标组成；

### 绿色建筑等级划分：

由低到高分为一星级、二星级、三星级 3 个等级；

### 目前郑州绿色住宅发展情况

已通过认定（住宅项目）	玫瑰花园、高速奥兰花园
新确定的项目	万科城、万科美景龙堂、民安北郡等
打出绿色生态楼盘口号的项目	绿地海珀兰轩、新合鑫观悦、建业·天筑等

### 泰辰点评：

绿色建筑目前处于起步发展阶段，未来发展空间较大；由于其本身成本高、开发商积极性不高，且客户对价格较为敏感，因此市场接受度有限；此次虽有相关的政策补贴，但目前市场在售的绿色住宅项目较少，短期内政策无明显的促进作用。

## 郑州出台土地新政：收购补偿标准分“段”进行

7月23日，郑州市政府印发《郑州市国有土地收购补偿办法的补充规定》，进一步完善国有土地收购补偿制度

### 更改：三大方面内容有修改

#### 买断方式补偿的标准更加明确

**原**按收购地块新规划用途评估价的一定比例确定；

**现**根据特定因素确定补偿基价，并在此基础上增加20%确定补偿总价款；

#### 出让成交净价的定义简化

**原**从土地出让成交总价款扣除农业综合开发基金、省政府复垦基金和土地收益基金等项目后的余额；

**现**指土地出让成交总价款扣除30%后的余额；

#### 参照区域减少，适用区域增加

**原**各县（市）、高新区、经开区、郑东新区和上街区可参照执行；

**现**除郑东新区以外的市内七区国有土地收购工作适用本规定，其他县（市）、上街区和郑州航空港经济综合实验区、郑东新区可参照执行；

### 新增：三大方面内容进行了补充和完善

#### 收购补偿方式增加

- ◆ 除采取买断或按出让成交净价一定比例方式收购的，也可按照相关规定，办理用途变更手续，补缴土地价款；
- ◆ 也可按土地置换方式进行收购补偿；

#### 补偿比例在原有基础上细化

土地出让成交单价	补偿比例(按出让成交净价)		
	以出让方式取得建设用地使用权，由非经营性用途变更为商品住宅、商业、旅游、娱乐等经营性用地	以划拨方式取得建设用地使用权，由非经营性用途变更为商品住宅、商业、旅游、娱乐等经营性用地	农用地变更为商品住宅、商业、旅游、娱乐等经营性用地
500万元/亩(含)以内部分	60%	50%	45%
500-600万元/亩(含)之间部分	50%	40%	35%
600-700万元/亩(含)之间部分	40%	30%	25%
700-800万元/亩(含)之间部分	30%	20%	15%
800万元/亩以上部分	不再进行补偿	不再进行补偿	不再进行补偿

#### 新规划土地用途不同，其补偿方式呈多样化

- ◆ 对于新规划为经营性用地的部分，收购可采取按出让成交净价的一定比例补偿；
- ◆ 新规划为公用设施和公共建筑用地（路除外）的部分，收购可采取按买断方式补偿；
- ◆ 土地供应后，土地使用者取得土地使用权不足2年的，采取买断方式补偿；

注：此处出让成交净价指土地出让成交总价款扣除30%后的余额

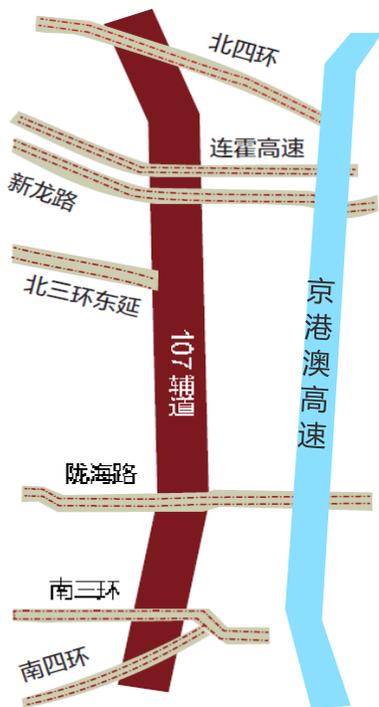
## 郑徐高铁计划明年开通运营

- ◆ **规划**：郑徐客专线路全长361.937公里，其中河南省252.826公里；全线共设9个车站，除郑州东站和徐州东站利用既有车站，其余7个车站为新建车站；郑徐客运专线全程70%以上为高架桥，将与京沪高铁衔接（共用徐州东站），从上海往徐州方向发出的高铁动车将在这里实现转换；
- ◆ **现阶段**：目前郑徐铁路正在铺枕，部分进度较快的已开始铺轨工作；
- ◆ **预计情况**：预计9月底全线铺轨，明年开通运营；设计时速350公里，届时，从郑州到徐州高铁运行时间仅需1小时20分钟左右；



作为郑州米字形高铁的重要“一横”，郑徐高铁建成后郑州交通枢纽的地位将更加稳固；预计到2019年，“米”字形快速铁路网全部建成后，原有的经济发展格局有望颠覆（目前郑太铁路、郑济铁路正处于前期筹备中；郑万铁路、郑合铁路预计年内开工，郑西高铁、郑焦铁路已投入运营）。

## 107辅道快速化工程近期有望开工



- ◆ **背景**：今年5月份，市规划局对107辅道快速化工程进行选址公示；目前107辅道快速化工程施工监理招标工作已结束，近期有望开工；
- ◆ **规划**：107辅道从北四环到南四环，全长约20公里，将全线采取“高架+隧道”的方式进行快速化，其中，金水东路南侧至商鼎路北侧为地下段；全线共设置6座互通立交、“9上9下”18条匝道；
- ◆ **设计时速**：高架主线为双向8车道，设计时速80千米；地面双向8车道，设计时速50公里；
- ◆ **现阶段**：该工程施工监理招标工作已结束，待施工单位招标完成后，即可进场施工；

107辅道规划公布，首次明确了将107辅道作为城市东三环的功能；快速路的建设有利于郑州城市主框架的拉大，缩短郑州北部与南部之间的空间距离，为沿线楼盘带来利好。

## 郑州土地市场表现

**&郑州市本级：**土地供应44万 $\text{m}^2$ ，同环比增幅明显；成交15.6万 $\text{m}^2$ ，同环比降幅均超八成；土地成交单价141万/亩；

**&郑州周边县市：**土地供应24.4万 $\text{m}^2$ ；成交81.1万 $\text{m}^2$ ；供应以登封市居多，成交主要集中在中牟县；

two

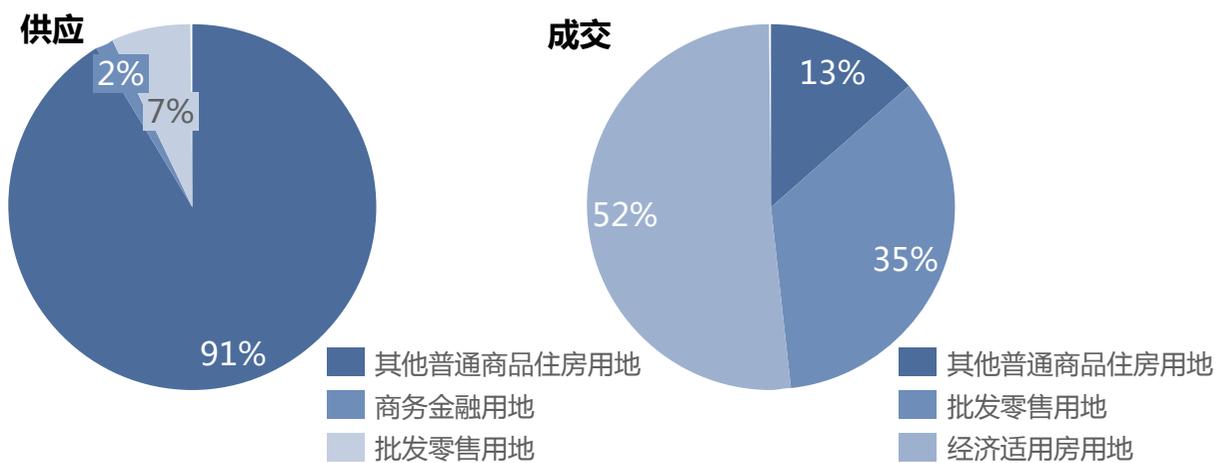




## 市场表现【土地市场——郑州市本级】

7月郑州土地市场整体表现供过于求，供应44万m<sup>2</sup>，成交15.6万m<sup>2</sup>，成交单价141万/亩，经适房用地占比52%

### 2015年7月郑州各物业类型土地供求占比



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	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交额 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	买受人	出让方式
1	2015-7-28	金水区	少林路南、消防路西	32	其他普通商品住房用地	3.0	6	10490	327	1633	郑州大有永固置业有限公司	挂牌出让

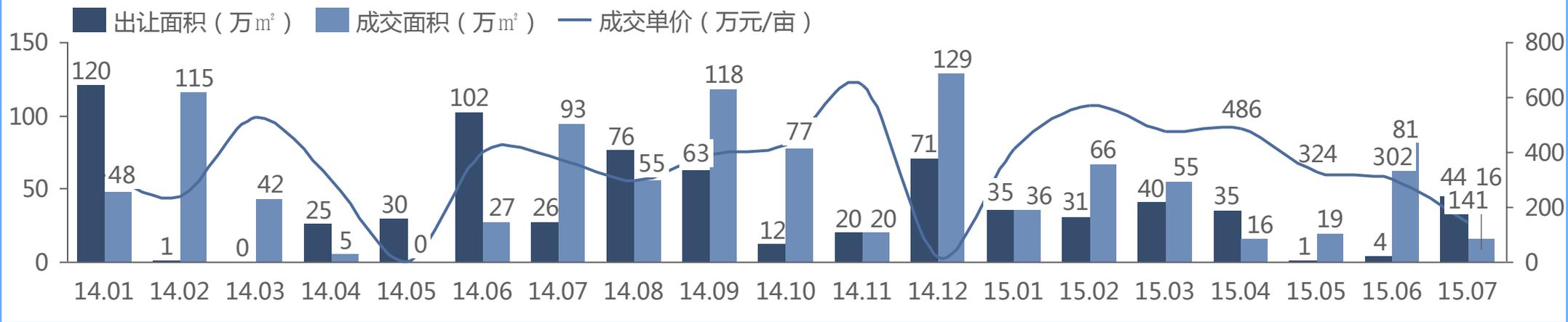
数据来源：中国土地市场网



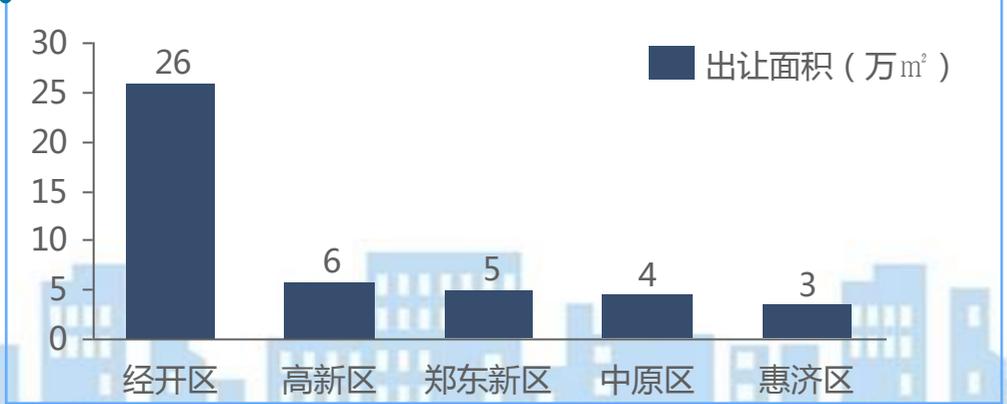
## 市场表现【土地市场——郑州市本级】

7月政府推地节奏加速、供应量放大，成交量走低；其中经适房成交量较大，整体单价拉低

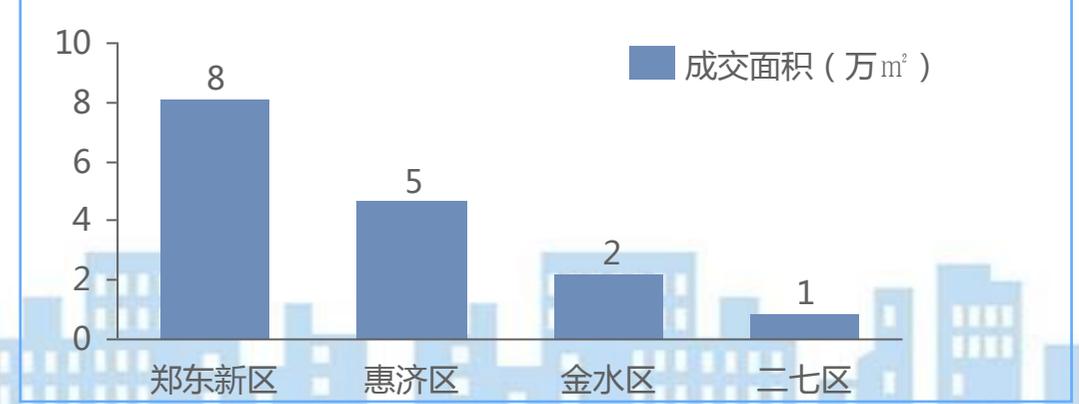
### 2014.1-2015.7郑州土地市场月度供求走势



### 7月土地供应区域分布

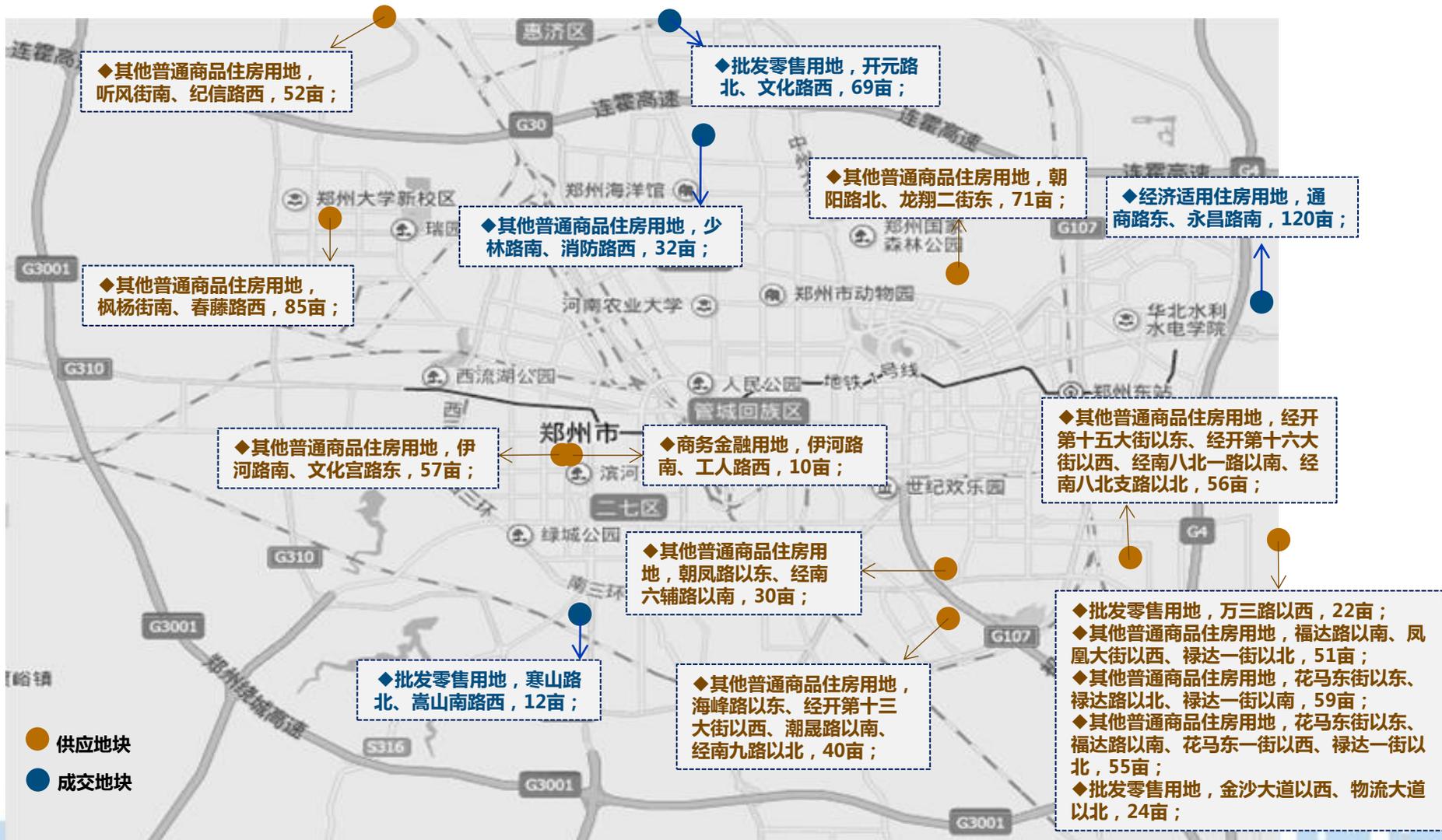


### 7月土地成交区域分布



数据来源：中国土地市场网

### 2015年7月份土地供应及成交区域分布图





### 2015年7月份郑州市本级土地供应信息

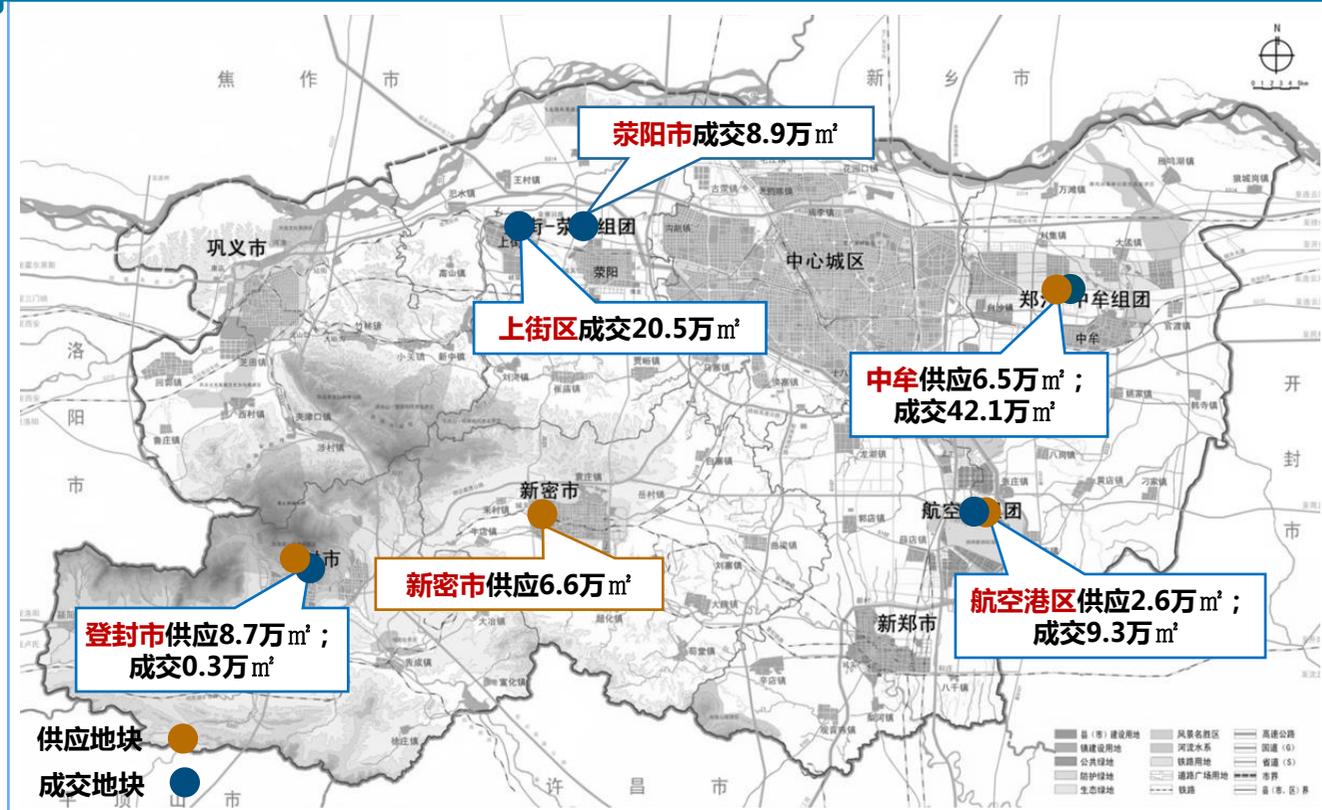
公告日期	公告号	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑密度 (%)	绿化率 (%)	起始单价 (万元/亩)	起拍价 (万元)	出让年限 (年)
2015-7-3	郑国土资交易告 字[2015]34号	郑政经开出 (2014)026号	朝凤路以东、经南六辅路以南	经开区	80	53545	其他普通商品住房 用地	>1, <3.5	<100	<25	>35	312	25039	70
2015-7-7	郑国土资交易告 字[2015]40号	郑政出[2015]39 号(网)	听风街南、纪信路西	惠济区	52	34439		>1, <2	<60	<25	>30	185	9578	70
2015-7-9	郑国土资交易告 字[2015]39号	郑政经开出 2015]013号(网)	海峰路以东、经开第十三大街以西、潮晟路以 南、经南九路以北	经开区	40	26967		>1, <2.5	<100	<25	>35	331	13400	70
		郑政经开出 2015]014号(网)	经开第十五大街以东、经开第十六大街以西、 经南八北一路以南、经南八北支路以北	经开区	56	37614		>1, <2.5	<100	<25	>35	337	19000	70
2015-7-13	郑国土资交易告 字[2015]41号	郑政出[2015]40 号	伊河路南、文化宫路东	中原区	57	38250	>1, <5	<100	<25	>30	738	42327	70	
		郑政出[2015]41 号	伊河路南、工人路西	中原区	10	6717	商务金融用地	<8	<100	<50	>25	810	8160	40
2015-7-21	郑国土资交易告 字[2015]45号	郑政出[2015]43 号	枫杨街南、春藤路西	高新区	85	56822	>1, <3.5	<100	<25	>30	279	23777	70	
2015-7-22	郑国土资交易告 字[2015]44号	郑政东出(2015) 10号(网)	朝阳路北、龙翔二街东	郑东新区	71	47601	>1, <1.7	<24	<28	>35	1249	89200	70	
2015-7-24	郑国土资交易 [2015]42号	郑政经开出 [2015]025号	花马东街以东、福达路以南、花马东一街以西、 禄达一街以北	经开区	55	36524	其他普通商品住房 用地	>1, <2.5	<80	<30	>30	118	6470	70
		郑政经开出 [2015]026号	福达路以南、凤凰大街以西、禄达一街以北	经开区	51	33678	>1, <3.5	<100	<25	>35	144	7260	70	
		郑政经开出 [2015]027号	花马东街以东、禄达路以北、禄达一街以南	经开区	59	39611	>1, <2.5	<80	<30	>30	123	7310	70	
		郑政经开出 [2015]029号	万三路以西	经开区	22	14530	批发零售用地	<或=0.8	<或=24	<或=30	>或=25	95	2080	40
		郑政经开出 [2015]032号	金沙大道以西、物流大道以北	经开区	24	15776	批发零售用地、住 宿餐饮用地	<2.5	<60	<40	>30	131	3100	70
合计	——	——	——	——	663	442075	——	——	——	——	——	——	——	——

### 2015年7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 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-7-3	通商路东、永昌路南	郑东新区	120	80293	经济适用住房用地	3	22	10057	84	447	郑州公共住宅建设投资有限公司	划拨	——
2015-7-8	开元路北、文化路西	惠济区	69	45994	批发零售用地	4	20	9000	130	446	河南能源化工集团龙城建设投资有限公司	协议出让	40
2015-7-28	少林路南、消防路西	金水区	32	21406	其他普通商品住房用地	3	6	10490	327	1633	郑州大有永固置业有限公司	挂牌出让	70
2015-7-29	寒山路北、嵩山南路西	二七区	12	7956	批发零售用地	1	0.4	3407	285	8563	河南动力源燃气有限公司	协议出让	40
合计	——	——	233	155650	——	——	48.4	32954	141	666	——	——	——

郑州周边县市土地市场整体表现不一：总供应24.4万m<sup>2</sup>，成交81.1万m<sup>2</sup>；供应以登封市居多，成交集中在中牟片区

7月郑州周边县市土地供求分布



周边县市	供应面积 (万m <sup>2</sup> )	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交单价 (万元/亩)
新郑龙湖镇	—	—	—
航空港区	2.6	9.3	138
新郑市	—	—	—
登封市	8.7	0.3	95
中牟县	6.5	42.1	150
巩义市	—	—	—
荥阳市	—	8.9	61
上街区	—	20.5	56
新密市	6.6	—	—
雁鸣湖镇	—	—	—
合计	24.4	81.1	—

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、航空港区和雁鸣湖镇）  
 根据泰辰市场监控中心数据显示：2015年7月新郑龙湖镇、新郑市、巩义市、雁鸣湖镇无土地供应和成交信息



## 2015年7月份登封市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	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)
2015-7-21	登封市菜园路与东关街交叉口西南角	73	48756	其他商服用地	<2.4	14732	37	14000	40
2015-7-21	登封市菜园路与东关街交叉口西南角	54	35901	其他商服用地	<2.4	14732	27	14000	40
2015-7-21	登封市颍阳镇镇区	4	2740	批发零售用地	<0.5	141	2	120	40
共计	——	131	87397	——	——	——	——	——	——

## 2015年7月份航空港区土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	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)
2015-7-22	郑港四街东侧, 郑港十路南侧	17	11050	其他商服用地	>1, <4	2514	100	2514	40
2015-7-22	郑港四街东侧, 郑港十路南侧	23	15008	其他商服用地	>1, <2.5	2754	100	2754	40
共计	——	40	26058	——	——	——	——	——	——

## 2015年7月份新密市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	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)
2015-7-29	兴业路东侧、天安街南侧、杨庄路西侧、五虎街北侧	100	66548	其他普通商品住房用地	>1, <或=2	8409	30	4205	70
共计	——	100	66548	——	——	——	——	——	——

## 2015年7月份中牟县土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	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)
2015-7-2	中牟绿博文化产业园, 平安大道以南、紫寰路以西	40	26736	其他普通商品住房用地	>1, <或=2.5	10073	50	5500	70
2015-7-2	中牟绿博文化产业园, 平安大道以南、牡丹六路以西	58	38656	其他普通商品住房用地	>1, <或=2.5	14563	100	7500	70
共计	——	98	65392	——	——	——	——	——	——



## 2015年7月份上街区土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-7-13	万泉河路以南、规划华山路以西	103	68875	其他普通商品住房用地	3	21	6199	60	300	—	挂牌出让	70
2015-7-13	工业路南侧、昆仑路以西	13	8651	批发零售用地	1	0.4	930	72	2150	—	挂牌出让	40
2015-7-13	万泉河路以南、规划华山路以西	70	46554	其他普通商品住房用地	3	14	4190	60	300	—	挂牌出让	70
2015-7-16	丹江路北侧、纵六路东侧	61	40914	公共租赁住房用地	3	10	1824	30	178	郑州市上街产业集聚区建设发展有限公司	划拨	—
2015-7-28	新安路南侧、孟津路东侧	33	22252	其他普通商品住房用地	4	9	2344	70	263	—	挂牌出让	70
2015-7-28	通航二路以西、蓝天路北侧	9	5847	商务金融用地	4	2	395	45	193	—	挂牌出让	40
2015-7-28	工业路北侧、通航九路东侧	18	12174	其他普通商品住房用地	3	4	1216	67	333	—	挂牌出让	70
共计	—	308	205266	—	—	60.4	17098	56	285	—	—	—

## 2015年7月份登封市土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-7-3	登封大道以西、崇高路以北	4	2941	批发零售用地	1	0.2	419	95	1781	登封市新瑞石油化工有限公司	挂牌出让	40
共计	—	4	2941	—	—	0.2	419	95	1781	—	—	—

数据来源：中国土地市场网



## 2015年7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 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-7-10	郑港六路以南, 郑港三街以西	69	46116	其他普通商品住房用地	2	9	6572	95	713	—	挂牌出让	70
2015-7-14	新港大道西侧, 新港八路南侧	4	2627	批发零售用地	1	0.1	5880	1492	44774	中国石化销售有限公司河南郑州石油分公司	挂牌出让	40
2015-7-14	郑港二路北侧, 郑港五街东侧	66	43871	其他普通商品住房用地	2	9	6783	103	773	郑州航空港区万科美景置业有限公司	挂牌出让	70
共计	—	139	92613	—	—	18.1	19235	138	1061	—	—	—

## 2015年7月份荥阳市土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-7-27	荥阳市贾峪镇邢村	54	35908	其他普通商品住房用地	1	4	3245	60	822	河南新田置业有限公司	挂牌出让	70
2015-7-27	荥阳市贾峪镇邢村	66	44326	其他普通商品住房用地	1	5	4085	61	768	郑州恒林置业有限公司	挂牌出让	70
2015-7-27	荥阳市贾峪镇邢村	13	8582	其他商服用地	2	1	808	63	628	河南维他小镇置业有限公司	挂牌出让	40
共计	—	133	88817	—	—	10	8138	61	771	—	—	—

数据来源：中国土地市场网

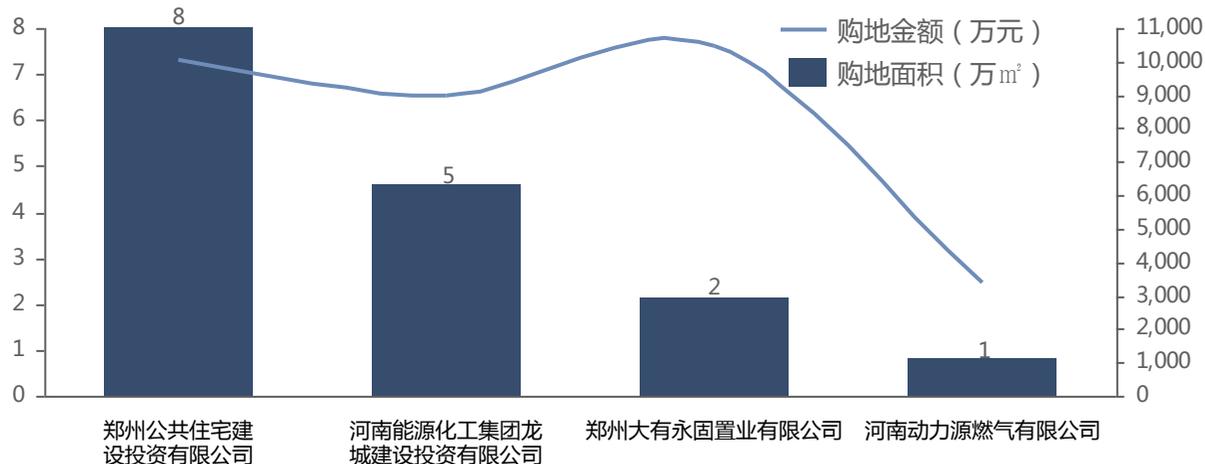


## 2015年7月份中牟县土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m <sup>2</sup> )	用途	容积率	建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交额 (万元)	单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	买受人	出让方式	年限 (年)
2015-7-9	中牟绿博组团, 富贵一路南、锦荣路东、牡丹一街西、晨阳路北;	92	61282	其他普通商品住房用地	2.5	15	10124	110	661	郑州绿博开发建设有限公司	挂牌出让	70
2015-7-13	中牟绿博组团, 富贵一路南、屏华路东、牡丹二街西、晨阳路北;	69	46086	其他普通商品住房用地	2.5	12	7613	110	661		挂牌出让	70
2015-7-13	中牟绿博组团, 富贵一路南、牡丹二街东、文通路西、晨阳路北;	70	46800	其他普通商品住房用地	2.5	12	7731	110	661		挂牌出让	70
2015-7-13	中牟绿博组团, 晨阳路南、牡丹二街西、屏华路东、祭城路北;	55	36885	其他普通商品住房用地	2.5	9	6093	110	661		挂牌出让	70
2015-7-13	中牟绿博组团, 富贵一路南、屏华路东、牡丹二街西、晨阳路北;	22	14352	批发零售用地	3	4	2592	120	602		挂牌出让	40
2015-7-14	中牟县城、广惠街以东、万胜路以北	8	5382	商务金融用地	7.9	4	3256	403	766	郑州启程置业有限公司	协议出让	40
2015-7-17	中牟绿博组团, 永盛西路以南、牡丹一街以西、富贵六路以北;	60	39879	其他普通商品住房用地	2	8	14263	238	1788	中牟亚太新宇置业有限公司	挂牌出让	70
2015-7-17	中牟绿博组团, 富贵六路以北、屏华路以东	23	15632	批发零售用地	3	5	6447	275	1375		挂牌出让	40
2015-7-17	中牟绿博组团, 永盛西路以南、屏华路以西、富贵六路以北;	73	48494	其他普通商品住房用地	2	10	17344	238	1788		挂牌出让	70
2015-7-20	白沙园区仁爱路西侧、祥符路北侧	8	5655	其他普通商品住房用地	3	2	2567	303	1513	河南吉地置业有限公司	协议出让	70
2015-7-20	中牟绿博组团, 晨阳路南、锦荣路东、牡丹一街西、平安大道北;	71	47558	其他普通商品住房用地	3	12	7857	110	661	郑州绿博开发建设有限公司	挂牌出让	70
2015-7-23	中牟绿博组团, 晨阳路南、牡丹一街东、屏华路西、平安大道北;	79	52996	其他普通商品住房用地	3	13	8755	110	661		挂牌出让	70
共计	——	631	421000	——	——	106	94643	150	897	——	——	——

数据来源：中国土地市场网

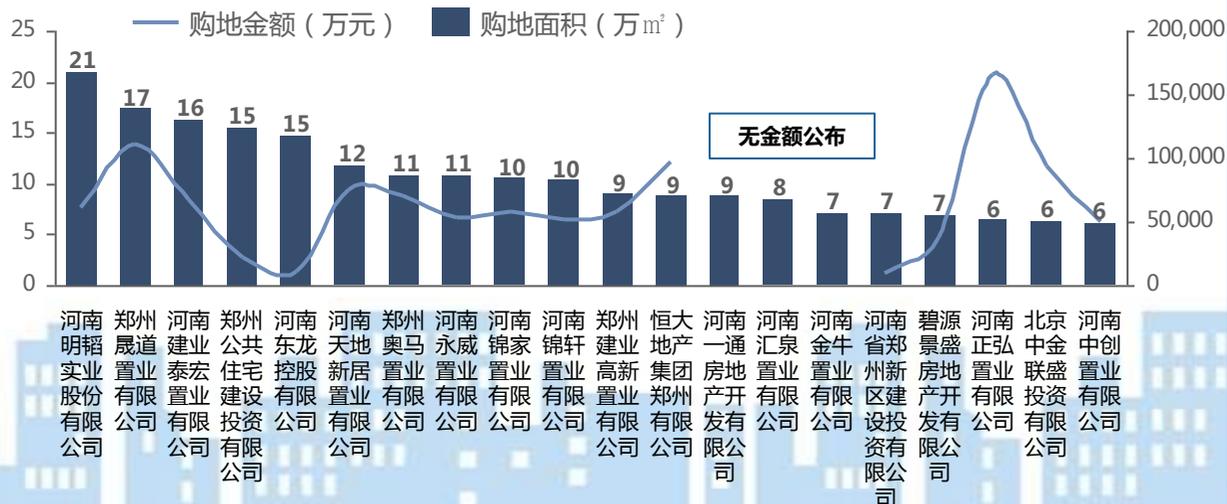
## 2015年7月郑州开发企业购地面积及金额



- ◆ 2015年7月郑州购地房企仅有四家，房企购地面积最多的为金光花苑I期棚户区改造项目，买受人**郑州公共住宅建设投资有限公司**，共计购地面积**8万㎡**、金额**1亿元**；
- ◆ 2015年7月购地金额最多的房企为**郑州大有永固置业有限公司**，金额**1.05亿元**，所摘地块为金水区北部城中村改造用地，附近有海亮、康桥等项目地块。

数据来源：中国土地市场网

## 2015年1-7月郑州开发企业购地面积及金额TOP20



- ◆ 2015年1-7月房企累计购地面积TOP5均在15万㎡以上；购地面积TOP10均在10万㎡以上，占TOP20总量41%；
- ◆ 2015年1-7月房企购地面积最多的为**河南明韬实业股份有限公司**，面积为**21万㎡**；购地金额最多的为**河南正弘置业有限公司**，金额为**16.5亿元**，该地块为2015年首块“双料地王”，案名为**龙湖弘园**。

注：河南锦家置业有限公司及河南锦轩置业有限公司为锦艺集团子公司；碧源景盛房地产开发有限公司为河南碧源控股集团控股的子公司；北京中金联盛投资有限公司为康桥地产子公司

## 郑州商品房市场表现

**&商品房：**供应99.94万 $\text{m}^2$ ，销量111.13万 $\text{m}^2$ ，同比增加69%；均价9736元/ $\text{m}^2$ ，同比微涨；

**&商品住宅：**供应67.67万 $\text{m}^2$ ，销量93.23万 $\text{m}^2$ ，同比增加75%；均价9339元/ $\text{m}^2$ ，同比上涨10%；

**&商业市场：**供应13.3万 $\text{m}^2$ ，销量5.87万 $\text{m}^2$ ，同比增加69%；均价14245元/ $\text{m}^2$ ，同比下跌19%；

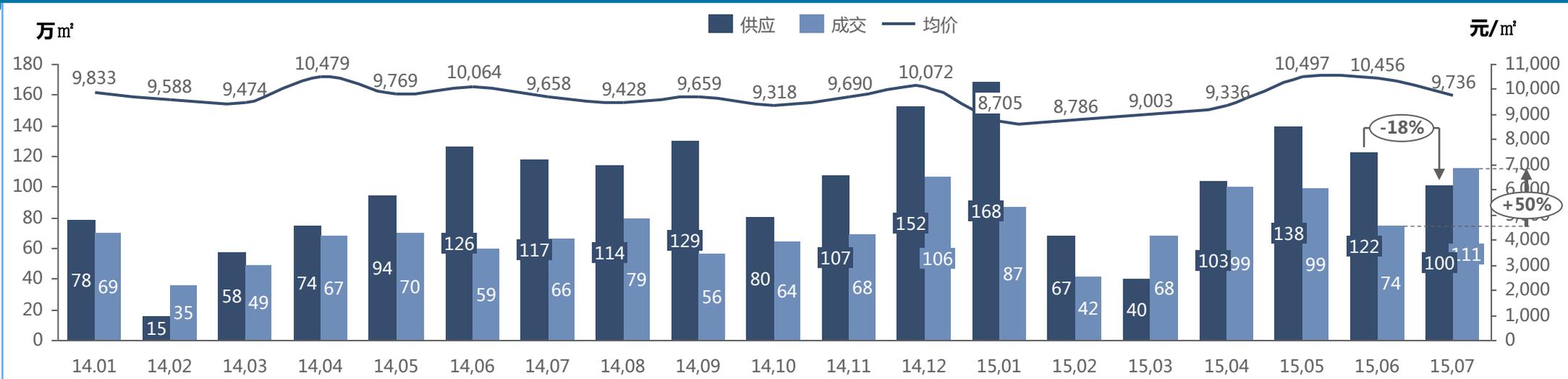
**&办公市场：**供应6.5万 $\text{m}^2$ ，销量11.77万 $\text{m}^2$ ，同比增加32%；均价10720元/ $\text{m}^2$ ，同比下降20%；

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

7月商品房供应减少、销量创新高，呈供不应求态势，成交均价为9736元/m<sup>2</sup>，环比下滑7%，价格回落

### 2014.1-2015.7郑州市区商品房月度供求价



表：郑州商品房月度供求指标分析

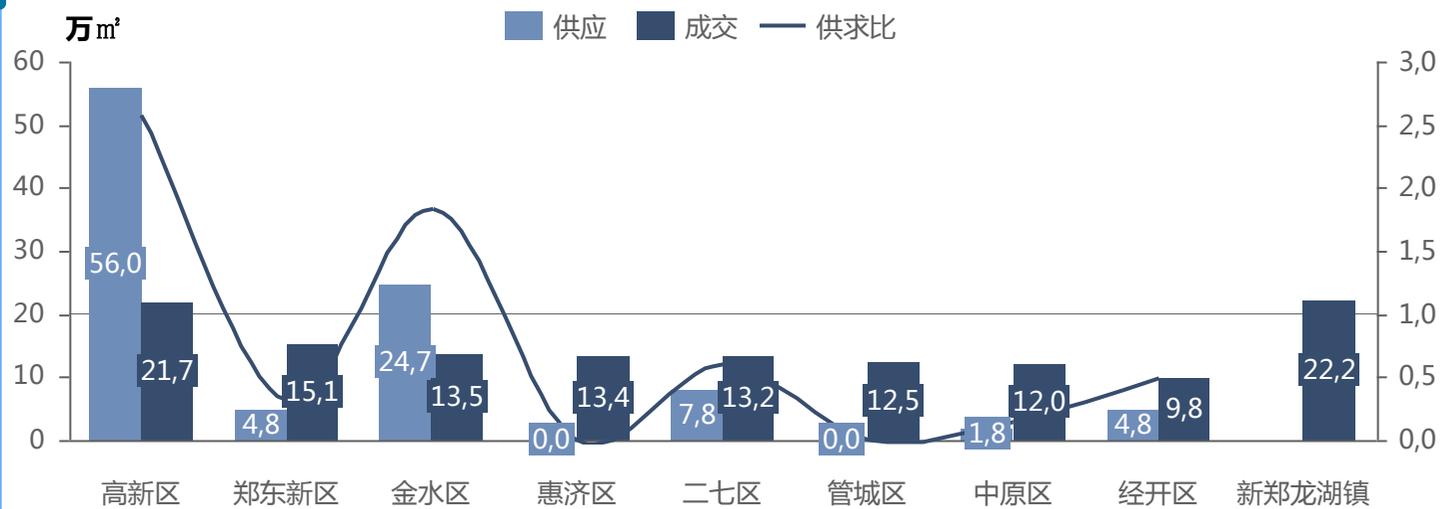
类别	供应	成交	库存
套数	9840	10648	—
面积 (万m <sup>2</sup> )	99.94	111.13	1320.79
均价 (元/m <sup>2</sup> )	—	9736	—
金额 (亿元)	—	108.19	—

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99.94万m<sup>2</sup>，环比减少18%，同比减少15%，主要为中海锦苑、恒大翡翠华庭、翰林国际城、郑州电子电器产业园研发中心等项目供应；
- ◆ 本月成交111.13万m<sup>2</sup>，环比增加50%，同比增加69%，成交项目主要为高新区恒大翡翠华庭、祝福红城，惠济区民安北郡，经开区恒大绿洲，管城区绿都紫荆华庭，中原区和昌湾景国际等项目；
- ◆ 成交均价9736元/m<sup>2</sup>，环比下滑7%（上月受普罗旺世龙之梦、中海锦苑、金沙湖高尔夫观邸等高价项目影响，本月回归正常），同比微涨；

### 2015年7月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域供求分析



### 7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99.94万m²，高新区供应量最高，主要为恒大翡翠华庭、基正盛世新天、翰林国际城；金水区其次，主要为中海锦苑、东润泰和；本月二七、中原、经开区及郑东新区有少量供应，惠济区、管城区本月暂无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市八区累计成交量为111.13万m²，创年内新高，其中高新区成交居首；
- ◆ **新郑龙湖镇**本月成交22.2万m²，环比下降11%；

### 7月商品房区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品房成交均价为9736元/m²，环比下滑7%，同比微涨，从各区域看，郑东新区领先，其次金水区；
- ◆ 本月市内八区均价环比波动不大，其中高新、经开、管城区及中原区价格环比上涨，其他区域价格均有小幅下跌；
- ◆ 本月新郑龙湖镇商品房均价6145元/m²，环比微降1%；

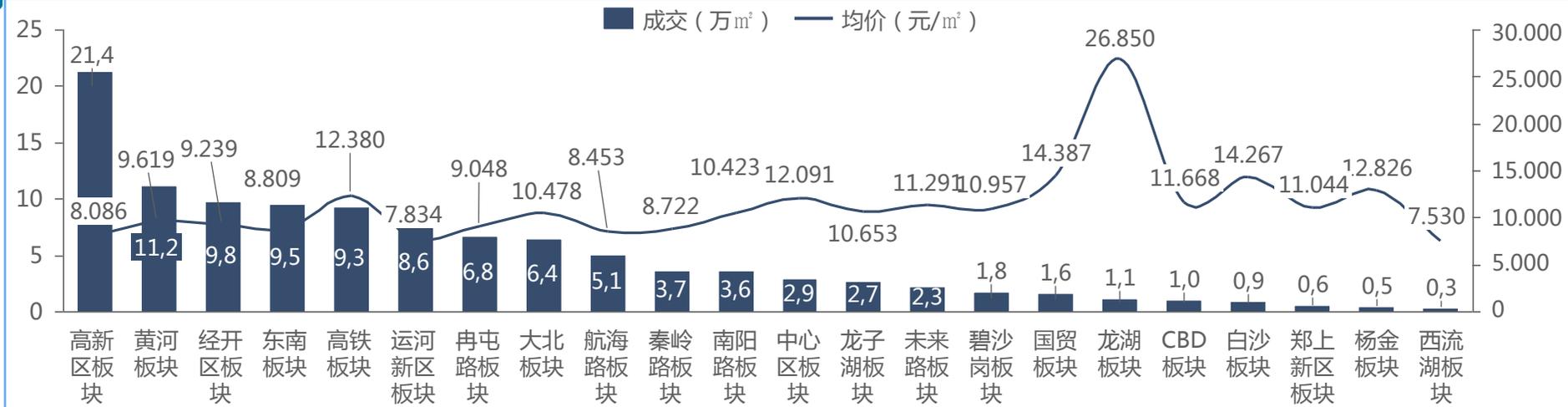
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，龙湖镇数据来自新郑市房管局公布

### 2015年7月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域价格分析



7月商品房市场高新区板块销量第一，同其他板块分化加剧；商品房库存量止涨回落，去化周期16个月，仍以去库存为主

### 2015年7月郑州市区商品房各板块成交量价分析



### 2014.1-2015.7郑州市区商品房库存分析



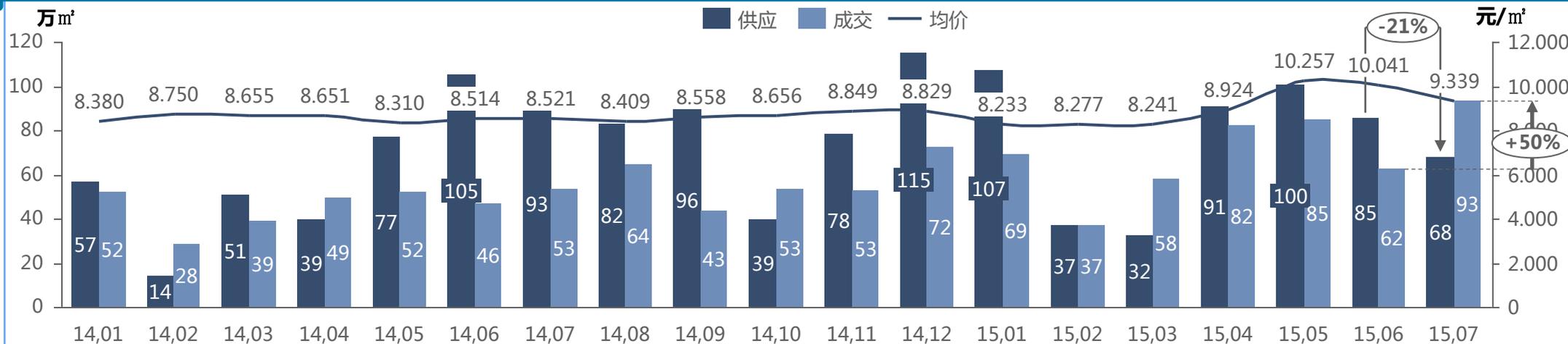
数据来源：郑州房管局备案数据



## 整体楼市【商品住宅市场】

本月住宅销量创新高，呈现供不应求态势，价格略有回落但依旧处于高位，市场基本面好转；供应68万m<sup>2</sup>，环比下降21%，销量93万m<sup>2</sup>，环比增加50%，均价9339元/m<sup>2</sup>，环比下跌7%

### 2014.1-2015.7郑州市区商品住宅月度供求价



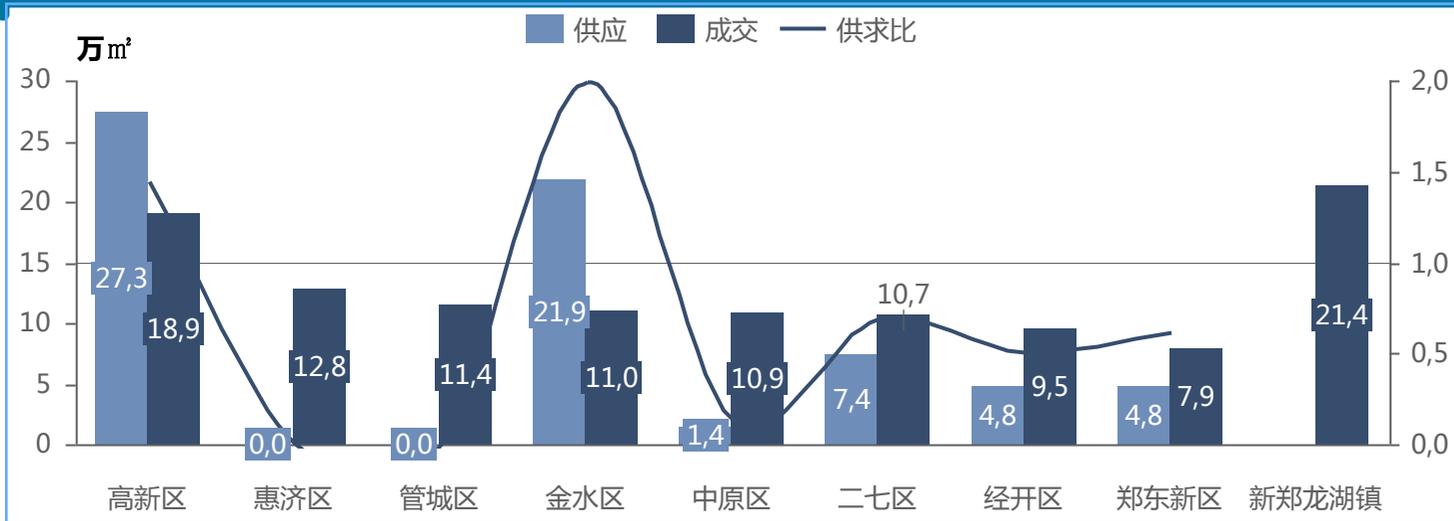
表：郑州商品住宅月度供求指标分析

类别	供应	成交	库存
套数	6192	9029	—
面积 (万m <sup>2</sup> )	67.67	93.23	390.64
均价 (元/m <sup>2</sup> )	—	9339	—
金额 (亿元)	—	87.07	—

#### 商品住宅 市场评述

- ◆ 本月商品住宅全市新增供应67.67万m<sup>2</sup>，环比下降21%，同比下降27%，主要为金水区中海锦苑、东润泰和，高新区恒大翡翠华庭、翰林国际城，经开区恒大绿洲等项目供应；
- ◆ 本月成交93.23万m<sup>2</sup>，环比增加50%，同比增加75%，成交项目主要为高新区恒大翡翠华庭、祝福红城，惠济区民安北郡，经开区恒大绿洲，管城区绿都紫荆华庭，中原区和昌湾景国际等项目；
- ◆ 成交均价9339元/m<sup>2</sup>，环比下跌7%，同比上涨10%，整体价格小幅走高；

### 2015年7月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域供求分析



### 7月商品住宅区域供求分析

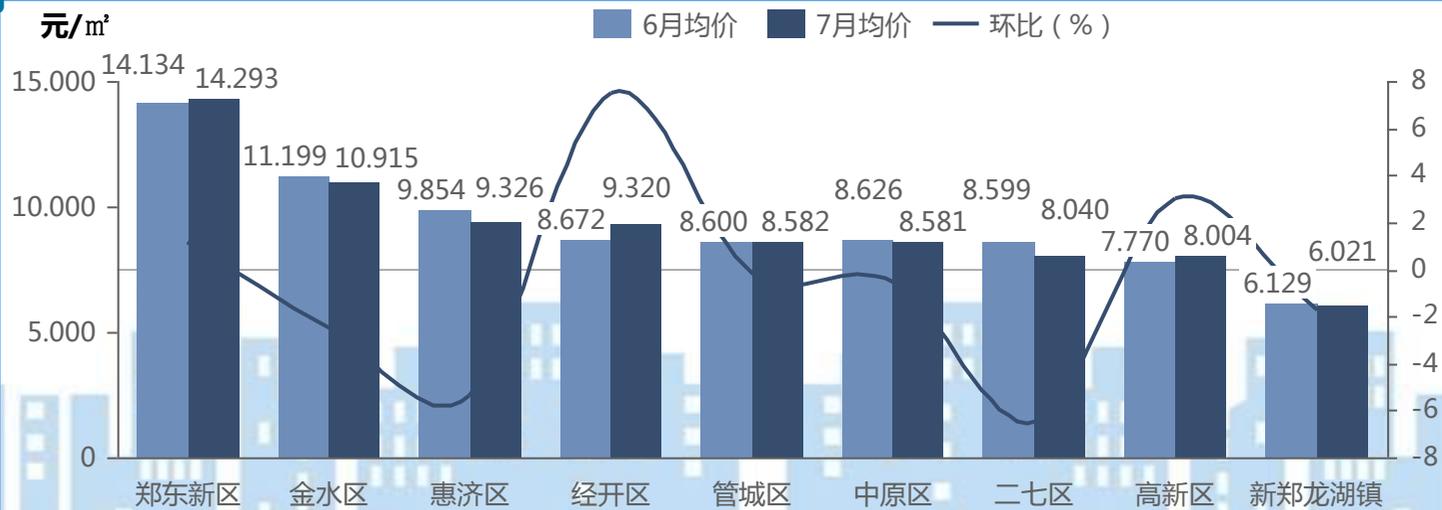
- ◆ **供应**：本月郑州市商品住宅累计供应量为67.67万m²，高新区供应量第一，27.3万m²，主要为恒大翡翠华庭、翰林国际城等取得预售；金水区其次，主要为中海锦苑、东润泰和；二七区为鑫苑鑫家、苇岸人家（经适房），另经开区、郑东新区有少量供应，本月惠济区、管城区暂无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市累计成交量为93.23万m²，高新区成交量最高，其次为惠济区；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交21.4万m²，环比下降11%；

### 7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9339元/m²，环比下跌7%，同比上涨10%，从各区域看，郑东新区成交均价领先，其次金水区；
- ◆ 本月经开区均价涨幅最高，上涨7%，主要受恒大绿洲集中备案拉动，另郑东新区、高新区有小幅上涨，其他区域均价呈现不同程度下滑；
- ◆ 新郑龙湖镇商品住宅成交均价6021元/m²，环比下跌2%；

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7月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域价格分析





## 整体楼市【商品住宅市场】

本月住宅市场高新区板块领跑第一，销量18.6万m<sup>2</sup>；龙湖板块仅有普罗旺世龙之梦，均价最高27114元/m<sup>2</sup>；本月库存略有回落，存量391万m<sup>2</sup>，去化周期6个月

### 2015年7月郑州市区商品住宅各板块成交量价分析



### 2015年7月郑州市区商品住宅库存分析



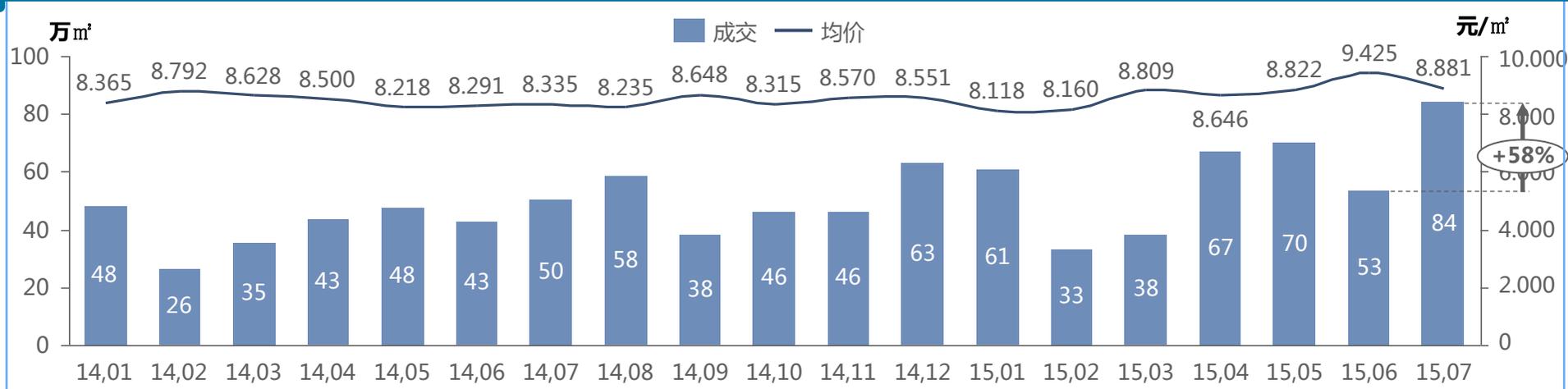
数据来源：郑州房管局备案数据



## 整体楼市【商品住宅——高层市场】

7月份郑州市区高层产品“量升价跌，销量再创新高”，成交84万m<sup>2</sup>，环比增加58%，同比增加67%，均价8881元/m<sup>2</sup>，环比下跌6%；恒大翡翠华庭首开热销，本月备案排名第一

### 2014.1-2015.7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 <sup>2</sup> )	套数	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	恒大翡翠华庭	高新区板块	68373	684	62332	9117
2	民安北郡	运河新区板块	41403	446	38066	9194
3	恒大绿洲	黄河板块	41149	393	44177	10736
4	和昌湾景国际	高新区板块	27788	326	24488	8812
5	锦绣山河	航海路板块	22615	241	13009	5752

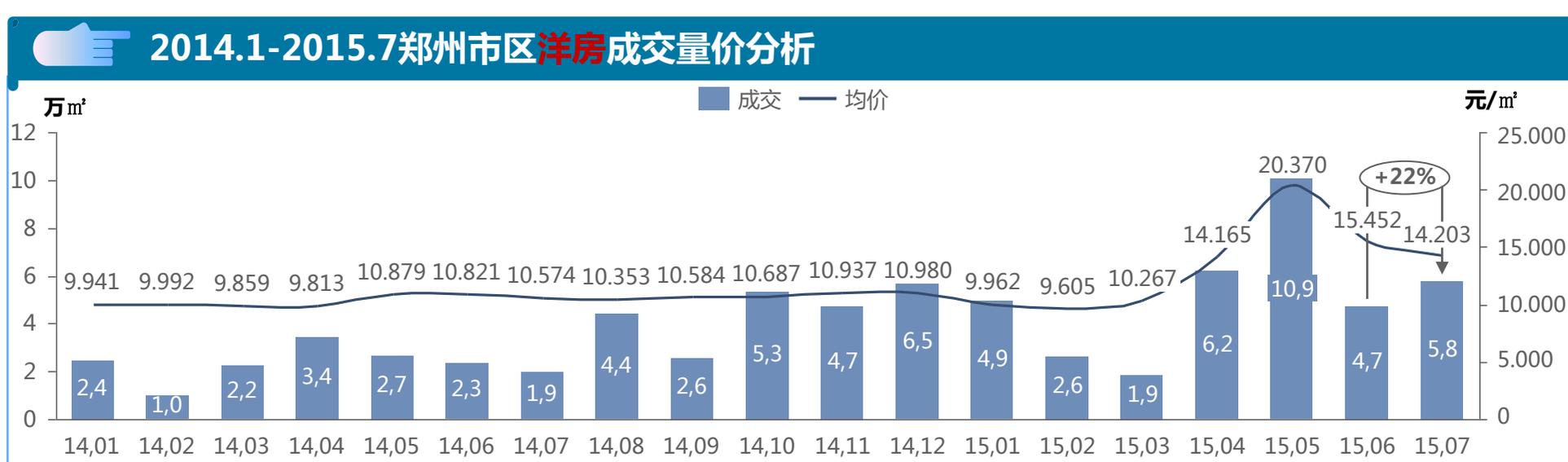
备注：13层以上（含13层）备案产品，除去经适房

数据来源：郑州房管局备案数据



## 整体楼市【商品住宅——洋房市场】

7月份郑州市区洋房产品成交5.8万m<sup>2</sup>，环比增加22%；均价14203元/m<sup>2</sup>，环比下滑8%，普罗旺世龙之梦成交居首



### 洋房市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m <sup>2</sup> )	套数	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	普罗旺世龙之梦	龙湖板块	10702	49	29018	27114
2	保利海上五月花	黄河板块	8232	61	10704	13003
3	正弘澜庭叙	黄河板块	6530	58	6322	9681
4	正商金域世家	冉屯路板块	3677	29	4600	12512
5	万科城	高新区板块	3384	28	3636	10746

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



## 整体楼市【商品住宅——别墅市场】

7月郑州别墅产品成交1.73万m<sup>2</sup>，环比持平，均价19321元/m<sup>2</sup>，环比微涨；白沙板块建业春天里项目别墅备案量第一



### 别墅市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m <sup>2</sup> )	套数	金额 (万元)	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	建业春天里	白沙板块	4656	14	9691	20816
2	普罗旺世	大北板块	3048	8	7013	23013
3	天伦庄园	黄河板块	2550	13	4486	17592
4	鸿园	杨金板块	1994	6	3805	19084
5	怡丰森林湖	黄河板块	1322	11	1612	12192

备注：5层以下（含5层）备案产品，除去经适房

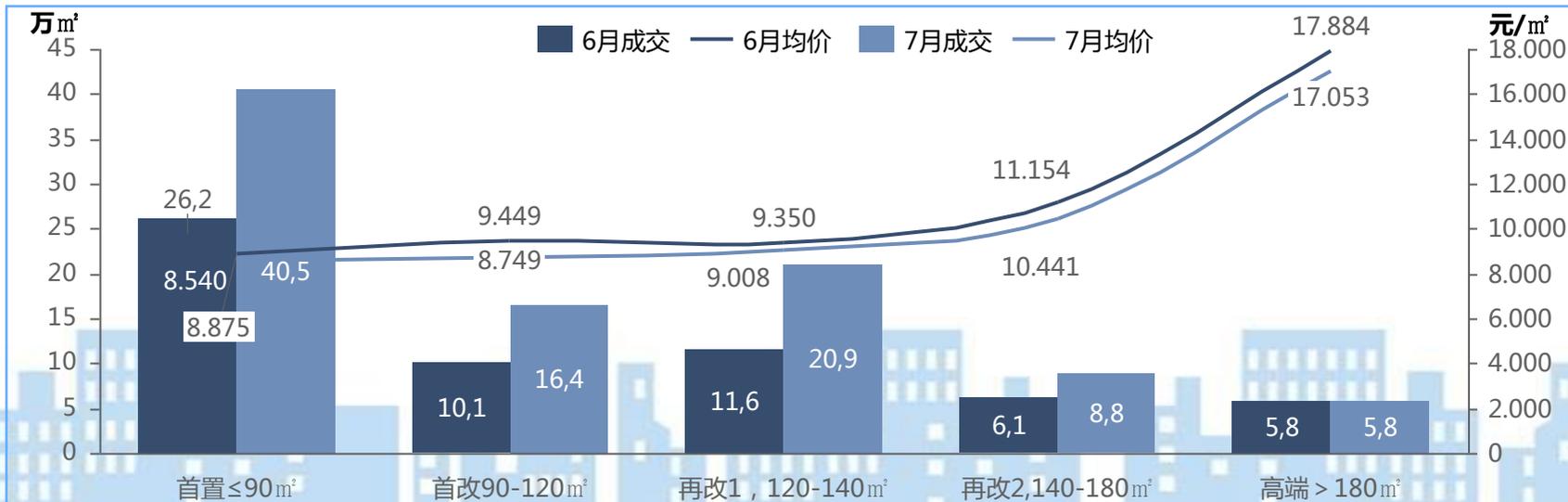
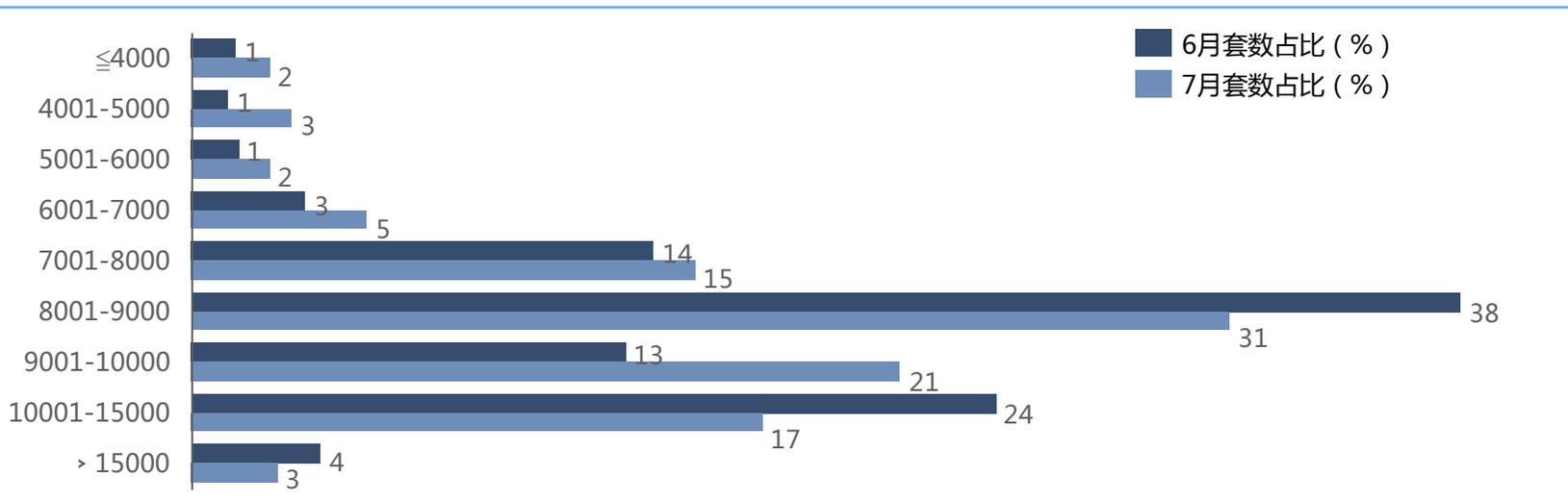
数据来源：郑州房管局备案数据



## 整体楼市【商品住宅——结构研究】

7月份商品住宅单价段以8000-9000元/m<sup>2</sup>为主，占比31%，环比降7%；9000-10000元/m<sup>2</sup>价格段环比增加8%，增幅明显；本月总体成交量上涨明显，各需求面积段成交量均有增加

2015年7月商品住宅单价段分析



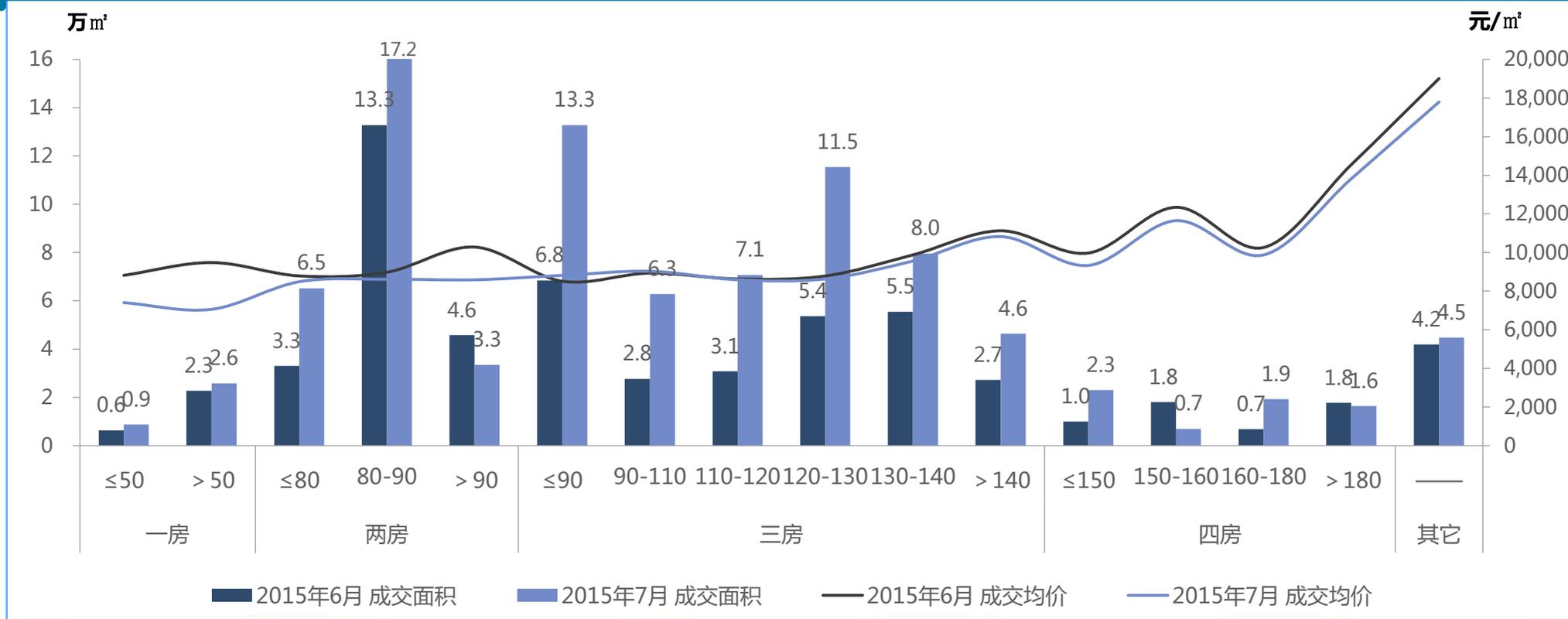
2015年7月商品住宅需求分析



## 整体楼市【商品住宅——结构研究】

本月主流面积段80-90m<sup>2</sup>两房、90m<sup>2</sup>以下小三房及120-130m<sup>2</sup>三房成交量明显增加，除90m<sup>2</sup>以下三房成交均价微升外，多数面积段价格均有下滑

### 2015年7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

# 2

## 整体楼市【商品住宅月度榜单】

恒大翡翠华庭首开热销，本月面积、金额均排名第一，其次为民安北郡、恒大绿洲

2015年7月商品住宅成交面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (m <sup>2</sup> )	金额 (万元)	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
ONE	恒大翡翠华庭	高新区	68373	62332	684	9117
TWO	民安北郡	惠济区	41732	38478	448	9220
THREE	恒大绿洲	经开区	41149	44177	393	10736
4	和昌湾景国际	中原区	27858	24554	327	8814
5	锦绣山河	二七区	22740	13040	242	5734
6	绿都紫荆华庭	管城区	22553	19109	240	8473
7	祝福红城	高新区	20999	15533	227	7397
8	正商华钻	管城区	20911	17256	204	8252
9	正商金域世家	中原区	20185	18844	206	9336
10	正弘澜庭叙	惠济区	20003	18882	202	9439

2015年7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 <sup>2</sup> )	套数	均价 (元/m <sup>2</sup> )
ONE	恒大翡翠华庭	高新区	62332	68373	684	9117
TWO	恒大绿洲	经开区	44177	41149	393	10736
THREE	民安北郡	惠济区	38478	41732	448	9220
4	普罗旺世 龙之梦	郑东新区	29018	10702	49	27114
5	和昌湾景国际	中原区	24554	27858	327	8814
6	绿都紫荆华庭	管城区	19109	22553	240	8473
7	正弘澜庭叙	惠济区	18882	20003	202	9439
8	正商金域世家	中原区	18844	20185	206	9336
9	正商华钻	管城区	17256	20911	204	8252
10	金沙湖高尔夫 观邸	经开区	15842	13216	112	11988



## 整体楼市【商业市场】

7月商业用房供应13.3万m<sup>2</sup>，环比下降34%，主要为高新区公园道1號、龙汇雅居供应；销售5.9万m<sup>2</sup>，创年内新高；均价14245/m<sup>2</sup>，主要由经开区冠达花园低价备案拉低；新郑龙湖镇本月成交0.2万m<sup>2</sup>，均价13578元/m<sup>2</sup>

### 2014.1-2015.7郑州市区商业用房月度供求



### 2015年7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：m<sup>2</sup>，均价：元/m<sup>2</sup>)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	公园道1號	高新区	11516	258	10074	11601
2	鑫苑都汇广场	二七区	3688	62	6105	2252
3	瀚宇天悦	金水区	3422	13	20728	7093
4	海马公园	郑东新区	2645	5	13000	3438
5	冠达花园	经开区	1953	15	5806	1134

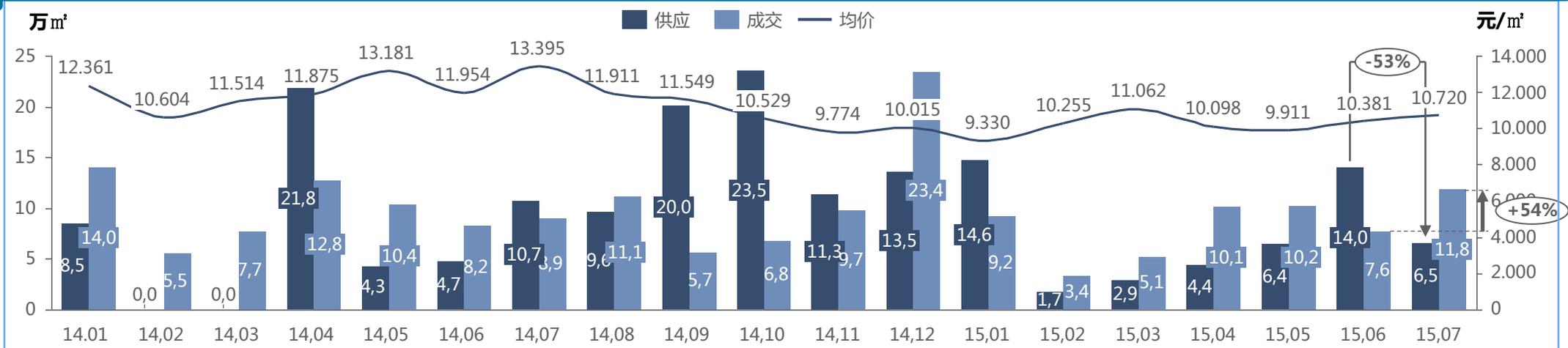
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据、新郑龙湖镇数据来自新郑市房管局公布



## 整体楼市【办公市场】

7月郑州市办公市场供应减少、销量同创年内新高、价格小幅上涨；供应6.5万m<sup>2</sup>，仅高新区有供应（丁香丽景苑、龙汇雅居），成交11.8万m<sup>2</sup>，以郑东新区为主；均价10720元/m<sup>2</sup>，小幅上涨

### 2014.1-2015.7郑州市区办公用房月度供求



### 2015年7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：m<sup>2</sup>，均价：元/m<sup>2</sup>)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	海马公园	郑东新区	28404	103	11500	32664
2	金成时代广场	金水区	7032	33	8456	5946
3	卫群大厦	郑东新区	6965	7	8003	5574
4	正商四大铭筑	郑东新区	5025	64	9390	4718
5	亚新广场	郑东新区	3789	25	12797	4849

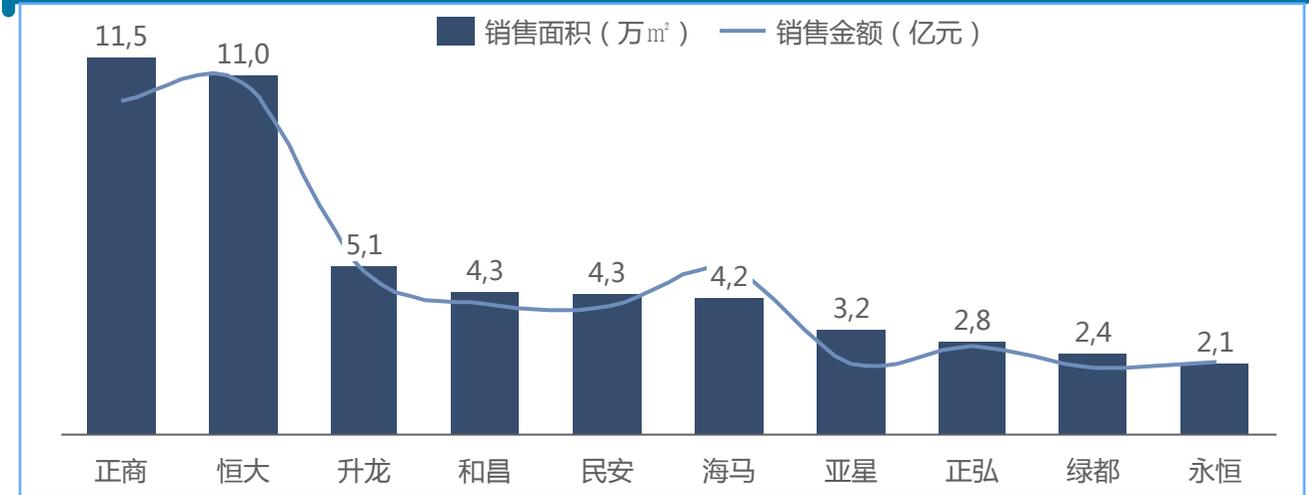
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据



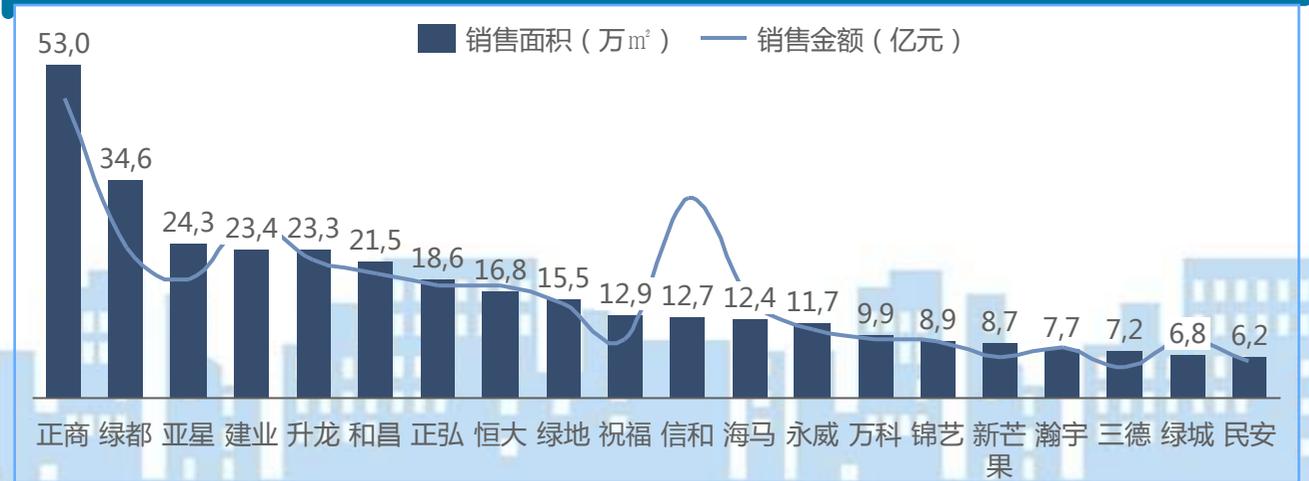
## 整体楼市【房企——销售】

7月郑州房企销售面积TOP10，正商稳居第一，销售11.5万m<sup>2</sup>，金额10.2亿元；前7月累计分析中，正商稳坐双料冠军

### 2015年7月郑州开发房企销售面积TOP10



### 2015年1-7月郑州开发房企销售面积TOP20



### 2015年1-7月郑州开发房企销售金额TOP20

房企	金额 (亿元)	面积 (万m <sup>2</sup> )
正商	47.60	52.98
信和	31.69	12.73
建业	28.39	23.40
绿都	23.83	34.57
升龙	22.01	23.32
和昌	19.72	21.45
亚星	18.77	24.28
恒大	17.83	16.77
正弘	17.82	18.59
海马	15.65	12.39
绿地	14.94	15.50
永威	10.91	11.68
祝福	9.35	12.87
万科	9.19	9.88
绿城	9.10	6.77
锦艺	9.01	8.91
瀚宇	8.09	7.67
思念	7.79	5.88
万达	6.50	3.65
新芒果	6.40	8.67

数据来源：来自郑州房管局备案数据

### 楼市回暖刺激，土地市场将趋于反弹

- 2015年上半年在利好政策刺激下，楼市逐步小幅回暖，6月土地成交大幅提升，到7月政府推地节奏加速，供应量达年内最高值；
- 随着楼市回暖步伐加快，预计下半年政府土地供应力度、房企拿地积极性都将大于上半年；

### 7月，郑州商品房市场“淡季不淡” 销量创新高，价格处高位

- 2015年7月郑州商品房市场供应99.94万 $m^2$ ，成交111.13万 $m^2$ ，均价9736元/ $m^2$ ，销量创新高，本月商品房呈现供不应求态势，库存止涨回落，去化周期16个月；
- 2015年进入第三季度，政策刺激效果逐步显现，市场基本面略有转好，在高任务量重压下，预计未来几个月各项目将加大供应、快速去化；

03

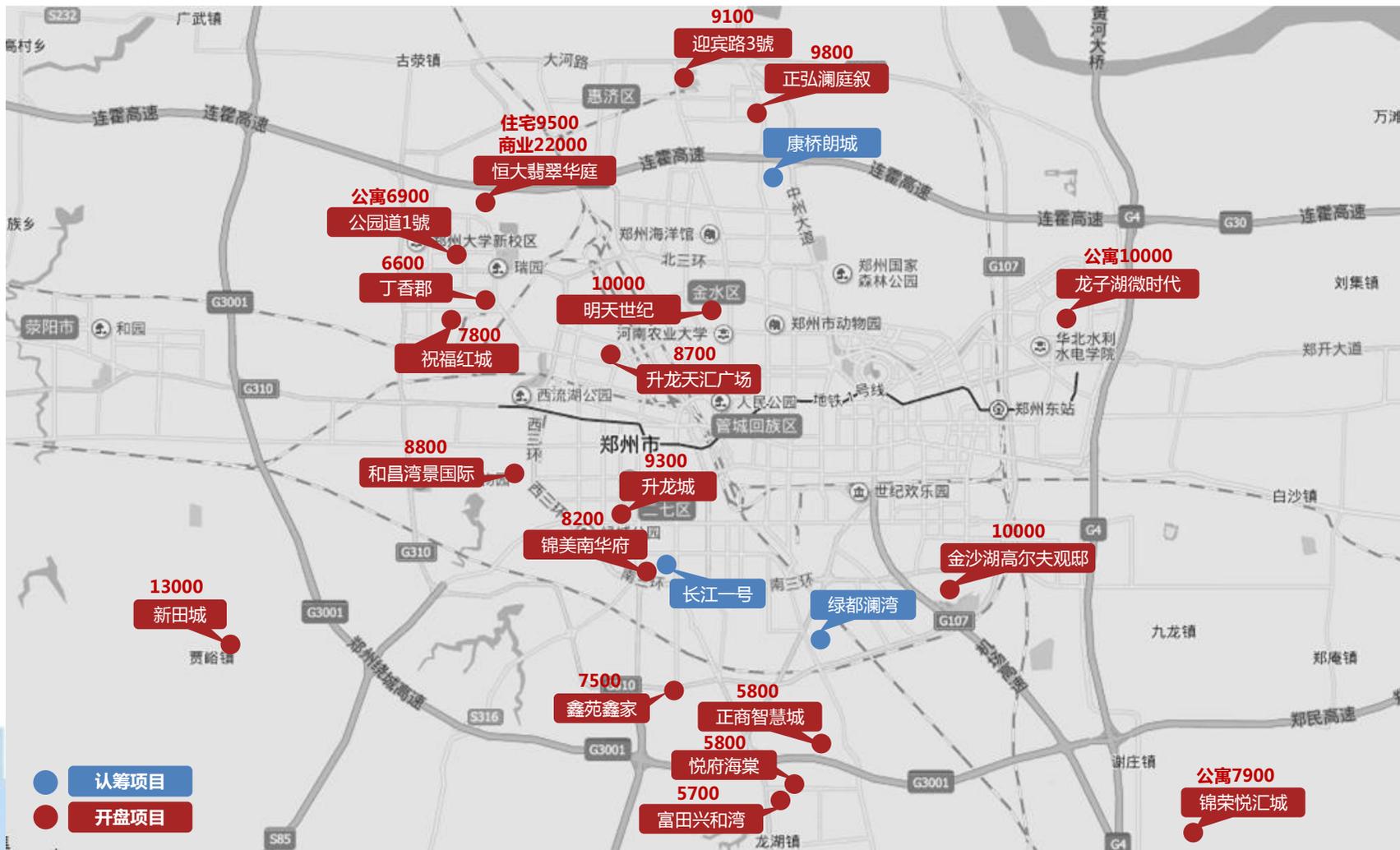
## 郑州楼市动态

three



7月大郑州开盘项目数环比持平、认筹项目数环比下降29%，主要集中在郊区；随着金九银十到来，预计三季度开盘认筹项目数将增加

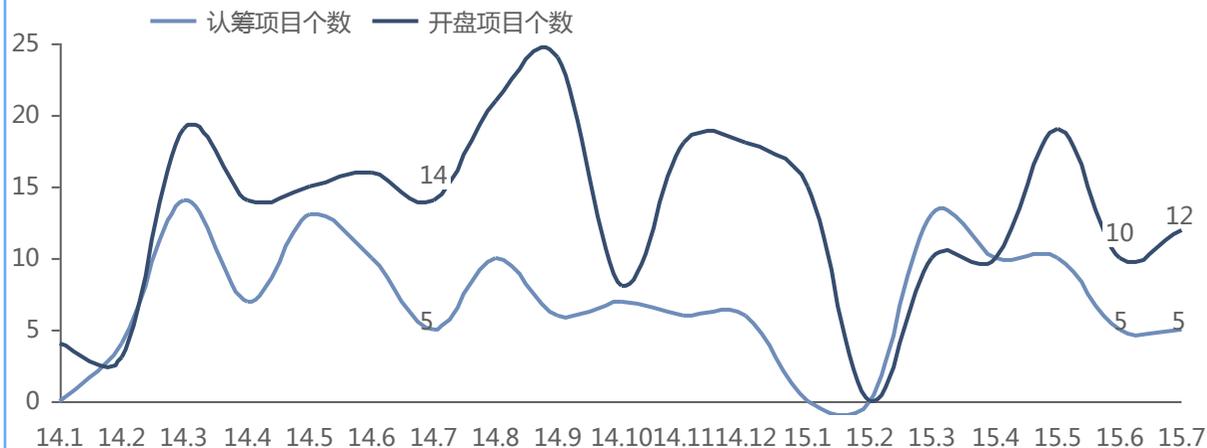
2015年7月郑州市认筹开盘项目分布图



注：迎宾路3號、鑫苑鑫家为认筹+开盘；恒大翡翠华庭住宅、商业分别开盘

7月市内八区住宅认筹开盘项目数处于相对平稳状态，推货量减少（开盘项目以加推或平销为主），去化率降低

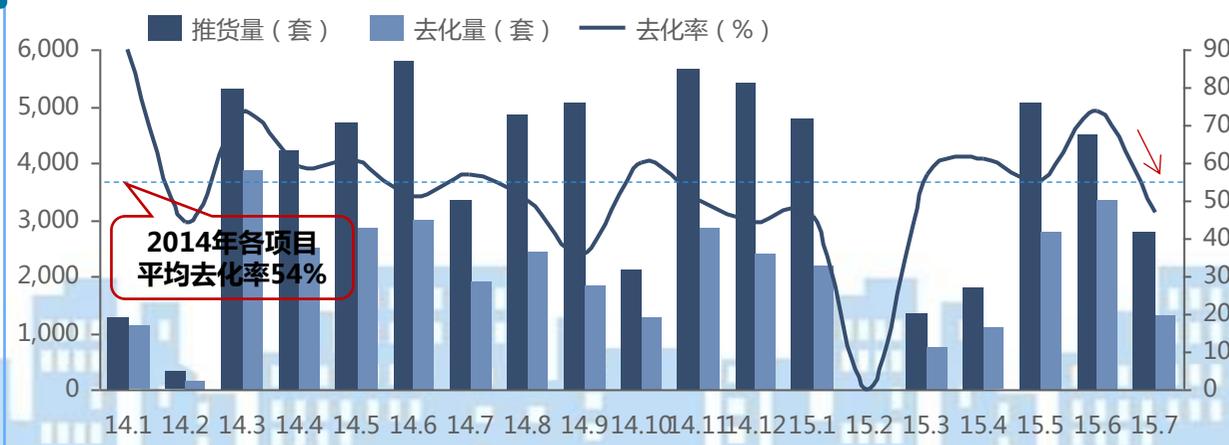
### 2014.1-2015.7郑州八区住宅认筹开盘项目个数分析



### 表：郑州八区住宅7月推盘量分析

类别	推出(套)	去化(套)	去化率
本月	2789	1313	47%
上月	4502	3319	74%
环比	-38%	-60%	-36%
去年同期	3319	1897	57%
同比	-16%	-31%	-17%

### 2014.1-2015.7郑州八区住宅开盘项目推售分析



注：以上统计均为市内八区住宅项目开盘当天数据

### 本月开盘去化率60%以上、推货量150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/㎡)
92%	丁香郡	高新区	228	600	209	6600
76%	迎宾路3號	惠济区	242	300	183	9100
64%	恒大翡翠华庭	高新区	156	—	100	9500

注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据

# 3

## 楼市动态【首次开盘项目：丁香郡】

项目规划有住宅、公寓、商业，总体量小，首次开盘前发布超低价格团购消息（在郑州楼市微信公众号），开盘日去化率达92%



项目地址	高新区科学大道丁香里交会处西南角
项目基础数据	总占地19.5亩，总建面约6.8万m <sup>2</sup>
产品概况	项目规划有1栋住宅、1栋公寓、2层集中商业
开盘时间	7月18日裕华广场售楼中心，早9点开始
选房方式	根据摇号顺序选房
所开房源	1#
当天到访	截止开盘当天，排卡约600张，当天到访约400组客户
优惠方式	认筹交5000元开盘抵10000元
成交均价	均价6600元/m <sup>2</sup>
项目优势	①价格优势，区域均价8000元/m <sup>2</sup> ； ②临近主干道科学大道，交通便利；



## 楼市动态【首次开盘项目：丁香郡】

本次开盘房源为1#，以87m<sup>2</sup>紧凑三房为主；开盘当天60m<sup>2</sup>两房、87m<sup>2</sup>三房去化完毕，129-141m<sup>2</sup>大户型去化率72%

推售 房源	楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	去化套数
	1#	2	34F	2T4	60m <sup>2</sup> 两房	23	23
					87m <sup>2</sup> 三房	136	136
					129m <sup>2</sup> 三房	35	30
					136-141m <sup>2</sup> 四房	34	20
合计					228	209	

各户型去化率							
楼栋	房型	面积段	供应量	供应占比	销售量	销售占比	去化率
1#	两房	60m <sup>2</sup>	23	10%	23	11%	100%
	三房	87-129m <sup>2</sup>	171	75%	166	79%	97%
	四房	136-141m <sup>2</sup>	34	15%	20	10%	59%
合计			228	100%	209	100%	92%

### 主力户型：60m<sup>2</sup>两房

**优点：**户型紧凑实用；客厅连接阳台，增加空间感；厨房L型设计，空间方正感强；

**缺点：**卧室朝北，影响采光；卫生间为暗卫，干湿未分离；厨房离入户门较远；



### 主力户型：87m<sup>2</sup>三房

**优点：**双南卧，采光佳；卫生间干湿分离；厨房临近入户门，方便垃圾清运；

**缺点：**客厅东西向且不连阳台，采光、空间感较差；餐厅可使用面积较小；



# 3

## 楼市动态【高去化率项目：迎宾路3號】

项目为郑州标志性高端别墅项目，区位交通便利、教育资源丰富，三期为高层住宅，首开当日去化率达76%



项目地址	惠济区迎宾路与田园路交叉口
项目基础数据	总占地90亩，总建面9万m <sup>2</sup>
产品概况	三期规划8栋高层住宅、1所小学
开盘时间	7月18日售楼部，早9：30开始
选房方式	根据摇号顺序选房
所开房源	40#东单元、42#东单元、43#
当天到访	截止开盘当天，排卡300余张，当天到访300余组客户
优惠方式	<ul style="list-style-type: none"> <li>①认筹优惠交1万抵5%（前期好房电商优惠5千抵1万）；</li> <li>②首付分期优惠1%，正常按揭优惠2%，全款优惠3%；</li> <li>③按时签约优惠1%（开盘后五日内）；</li> <li>④首付分期方式：首次付15%，余下分两次付清（年底交7%，明年7月份交8%）；</li> </ul>
成交均价	两房及96m <sup>2</sup> 三房均价8800元/m <sup>2</sup> ；117m <sup>2</sup> 三房均价9000元/m <sup>2</sup> ；129-133m <sup>2</sup> 三房均价9150元/m <sup>2</sup> ；四房均价9250元/m <sup>2</sup> ；
项目优势	<ul style="list-style-type: none"> <li>①项目为低密度社区，以别墅产品为主，抬高高层品质；</li> <li>②临近地铁2号线，交通便利；</li> <li>③教育资源丰富，配套郑州师范学院第二附属小学；</li> </ul>

本次开盘房源为三期40#东单元、42#东单元、43#，户型以96-133m<sup>2</sup>三房为主，少量86m<sup>2</sup>两房及145m<sup>2</sup>四房

楼栋	单元	层数	梯户	户型	推出套数	去化套数
40#东单元	2	22F	2T4	145m <sup>2</sup> 四房	22	17
				86m <sup>2</sup> 两房	66	31
42#东单元	2	22F	2T3	131-133m <sup>2</sup> 三房	44	34
				117m <sup>2</sup> 三房	22	20
43#	1	22F	2T4	129-131m <sup>2</sup> 三房	44	41
				96m <sup>2</sup> 三房	44	40
合计					242	183

43#平层图



主力户型：129-131m<sup>2</sup>三房

**优点：**南北双阳台，通风好；厨房、餐厅、生活阳台分布集中，实用性强；双卫设计，提升居住放松感；南向主卧连接飘窗，居住品质佳；

**缺点：**过道较长，浪费面积；



主力户型：96m<sup>2</sup>三房

**优点：**餐客一体，客厅连接阳台，增加空间感；南北卧室连接飘窗，居住品质佳；厨房临近入户门，方便生活垃圾倾倒；卫生间干湿分离；

**缺点：**呈东西向的卧室，南向窗户面宽小，采光难保证；主卧门正对客厅私密性差；





# 楼市动态【高去化率项目：迎宾路3號】

整体去化率76%，其中96m<sup>2</sup>、117m<sup>2</sup>、129-131m<sup>2</sup>三房去化率均在90%以上；从价格来看86m<sup>2</sup>两房、96m<sup>2</sup>三房单价最低

各户型去化率							
楼栋	房型	面积段	供应量	供应占比	销售量	销售占比	去化率
40#东单元	两房	86m <sup>2</sup>	66	27%	31	17%	47%
42#东单元、43#	三房	96-133m <sup>2</sup>	154	64%	135	74%	88%
40#东单元	四房	145m <sup>2</sup>	22	9%	17	9%	77%
合计			242	100%	183	100%	76%

### 三期营销节点：

5月1日  
入会  
5千抵1万



7月11日  
会员升级  
1万优惠5%



7月18日  
开盘

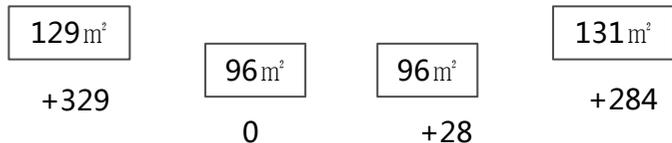
### 三期投放报广：



### 价格表：

价格分析（以43#为例，均以成交单价计算，取96m<sup>2</sup>价格为基准价进行比较）

### 水平差：



### 垂直差：



为高新区五龙口城中村改造项目，由广州富力地产与建业集团共同开发，综合体项目，也是富力布局郑州的首个项目

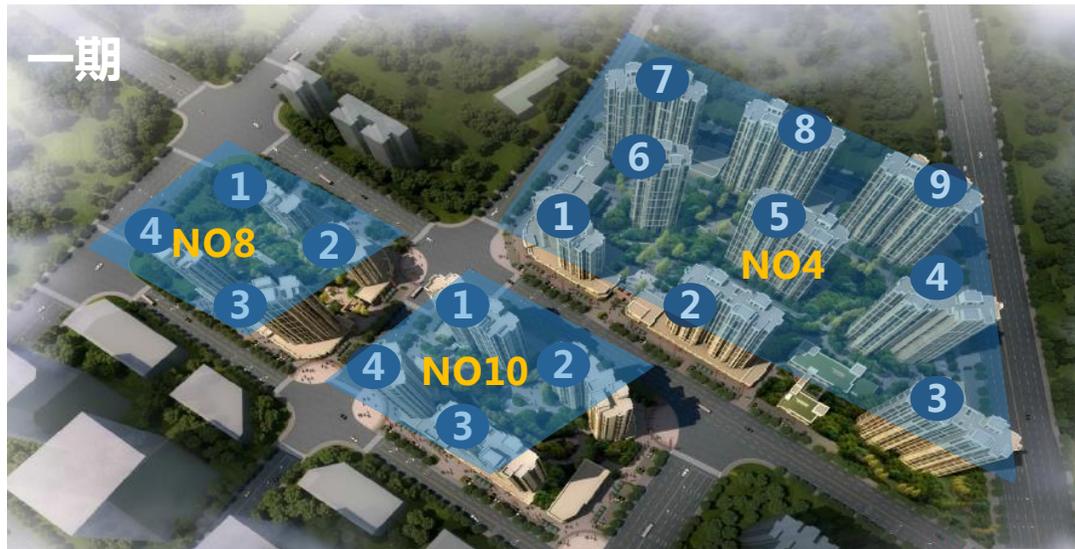


开发企业	富力地产&建业集团	位置	高新区五龙口南路与冉屯东路交叉口
项目占地	占地778亩	建筑面积	总建面350万m <sup>2</sup> （一期33万m <sup>2</sup> ）
容积率	4.68	物业类型	综合体
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶项目是五龙口城中村改造，为规划有住宅、办公、集中商业的综合体项目；</li> <li>▶项目一期规划精装住宅（14栋高层住宅、3栋小高层住宅）、写字楼、商业；一期首批推出6栋33-34层高层、2栋小高层；</li> <li>▶项目正式售楼部于7月25日正式开放；</li> </ul>		
目前阶段	▶目前处于前期咨询阶段		
预计情况	▶预计2015年8月启动认筹，10月开盘		

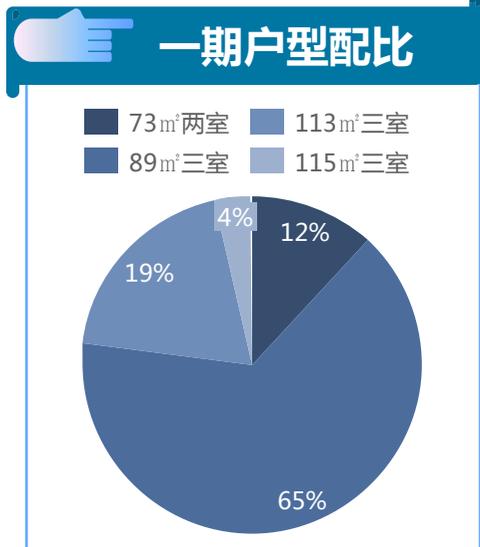
# 3

## 楼市动态【新入市项目：五龙新城】

五龙新城一期规划有14栋高层、3栋小高层，均为精装交房，精装标准1500元/m<sup>2</sup>；一期首批推出8号、10号地块



项目一期户型配比		
户型	套数	套数占比
73m <sup>2</sup> 两房	434	12%
89m <sup>2</sup> 三房	2392	65%
113m <sup>2</sup> 三房	705	19%
115m <sup>2</sup> 三房	136	4%
<b>合计</b>	<b>3692</b>	<b>100%</b>



高尔夫体验区



射箭体验区



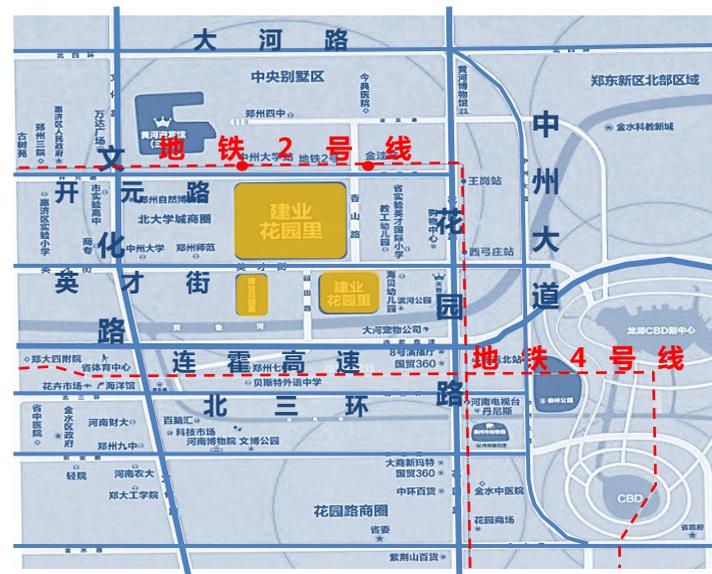
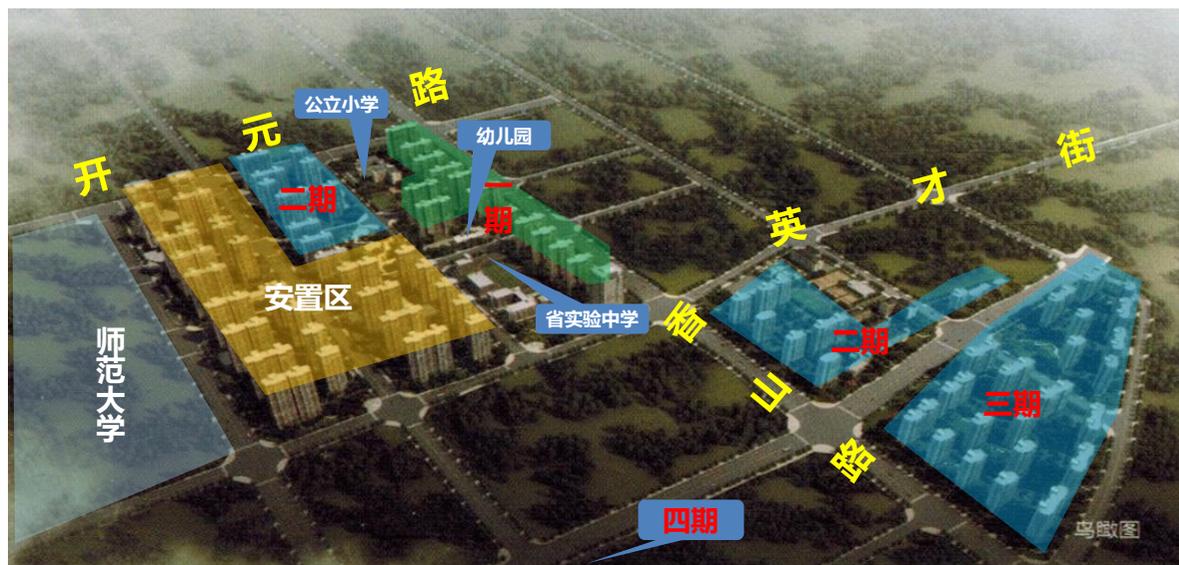
“维多利亚的秘密”时尚秀



7月25日营销中心、样板间开放：

- ◆ 到访：当天到访3000余人
- ◆ 活动：设置多个互动体验区（高尔夫体验区、射箭体验区、儿童区、娱乐区等），以及“维多利亚的秘密”时尚秀活动，吸引客户到访

项目为惠济区金洼城中村改造，共分四期开发，产品以高层住宅为主；交通便利、教育及商业配套齐全



开发企业	河南建业恒新置业有限公司	位置	惠济区花园路与英才街交会处向西800米
项目占地	占地1263亩	建筑面积	一期20.2万m <sup>2</sup>
容积率	一期3.54	物业类型	一期为80-140m <sup>2</sup> 高层住宅及商业
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶项目共三个地块，除去安置区，分四期进行开发，规划有住宅、商业、学校（5所幼儿园、1所小学、1所九年制中学）；</li> <li>▶项目一期规划13栋高层住宅（其中6栋为定向开发、3栋为内部团购、剩余4栋对外公开出售）、1栋商业楼；</li> <li>▶项目正式售楼部于6月28日正式开放；</li> </ul>		
目前阶段	▶目前处于前期咨询阶段，尚未正式推广；7月25日已启动定向开发团购，均价7500元/m <sup>2</sup> ，当天去化376套		
预计情况	▶预计8月底启动内部团购，10月商品房启动认筹；一期预计2019年交房		

建业花园里一期规划有13栋高层住宅，配套有1栋商业楼、1所幼儿园、1所小学、1所省实验中学

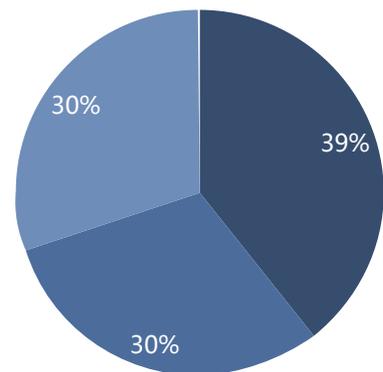


N3地块（对外销售）产品配比

楼号	单元	层数	梯户	面积	套数	占比
4#	2	26	2T4	89m <sup>2</sup> 三房	104	18%
				120m <sup>2</sup> 三房	52	9%
				140m <sup>2</sup> 四房	52	9%
1-3#	2	20	2T3	89m <sup>2</sup> 三房	120	21%
				120m <sup>2</sup> 三房	120	21%
				140m <sup>2</sup> 四房	120	21%
合计					568	100%

N3地块户型配比

89m<sup>2</sup>三房 120m<sup>2</sup>三房 140m<sup>2</sup>四房



#### ◆ 一期规划

**N9地块：**4栋住宅（定向开发）、1栋商业楼（约3.7万m<sup>2</sup>）；

**N6地块：**5栋住宅，4#、5#定向开发，1-3#内部认购；

**N3地块：**4栋住宅，4#楼2T4、26层，1-3#2T3、20层；

**一期教育配套：**一所幼儿园，一所小学，一所省实验中学；

#### ◆ 一期推售计划

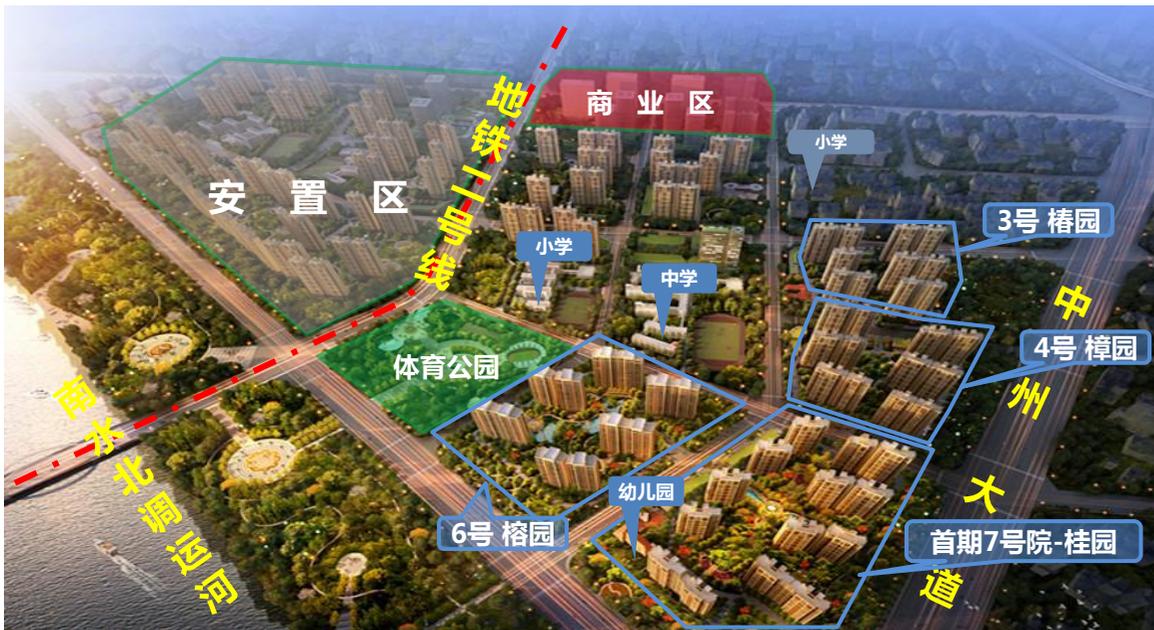
**定向开发团购：**6栋楼，约670套房源；

**7月25日已启动团购，均价7500元/m<sup>2</sup>，当天去化376套；**

**内部员工团购：**3栋楼，约360套房源；预计8月底团购，均价7500-8000元/

**对外销售房源：**位于N3地块，共4栋楼，约568套房源；预计10月份启动认筹；

项目位于管城区，南临南水北调运河、东临中州大道；项目共分7块地，规划中高档住宅、商业

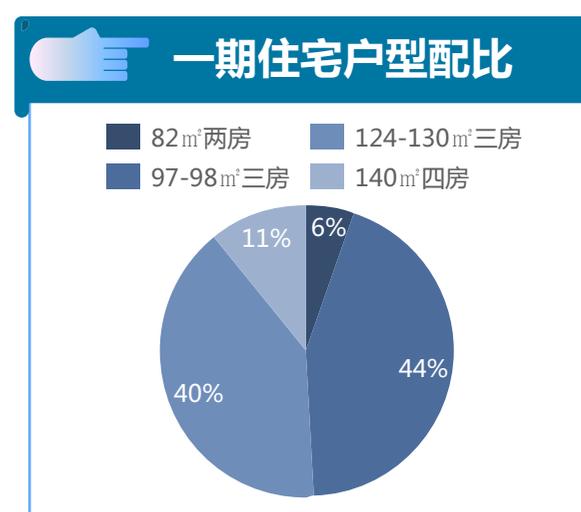


开发企业	绿都地产·郑州绿锦置业有限公司	位置	管城区紫荆山南路与宇通路交会处
项目占地	占地1035亩	建筑面积	260万m <sup>2</sup>
容积率	3.5	物业类型	一期为82-140m <sup>2</sup> 高层住宅
项目概况	<p>▶项目共7个地块（6块住宅用地、1块商业用地），规划有住宅、商业（大型集中商业和特色街区商业）、学校（8所幼儿园、3所小学、2所中学），并独享百亩市政公园、体育公园；</p> <p>▶项目一期7号院（桂园）规划9栋29-34层高层住宅、1所幼儿园；</p> <p>▶项目正式售楼部于7月18日正式开放；</p>		
目前阶段	▶目前项目地面施工；7月18日售楼部开放的同时启动入会（针对一期首批2#、5#、7#，入会1000元开盘优惠1万，截至目前入会500余组）		
预计情况	▶预计9月开盘		

绿都澜湾一期规划9栋住宅楼、两栋3层独立式商业，1所幼儿园；首批推出2#、5#、7#楼732套房源



一期户型配比		
户型	套数	占比
82㎡两房	101	5%
97㎡三房	34	2%
98㎡三房	764	42%
124㎡三房	700	38%
130㎡三房	33	2%
140㎡四房	199	11%
<b>合计</b>	<b>1831</b>	<b>100%</b>



5#平层图



7月18日 售楼部开放、启动入会



静电体验“怒发冲冠”

神奇喷泉

- ◆ 详情：同时启动“少儿科学奇妙之旅”活动（8月18日截止）
- ◆ 效果：①该活动与周边幼儿园合作，吸引家长到访，保证活动参与人数；②当天到访500余组，入会270余组

### 一、亲子营销

◆ **形式**：借助各种元素进行亲子营销

**参与式 借助元素**：南熙府邸-表演，新和鑫置业-游泳，恒大绿洲-水乐园，绿都澜湾-科学

**竞赛式 借助元素**：保利永威西溪花园-乐器竞赛，富田九鼎世家、锦绣山河-全能赛，保利地产-歌唱比赛

◆ **作用**：①以孩子为纽带，将项目与潜在客户联系起来；②亲子营销活动（特别是竞赛式）一般持续周期长，市场声音高

#### （一）参与式



**7月31日 南熙福邸**  
参与《奇幻魔法学校》表演



**7月18日 新合鑫置业**  
“小海豚”计划



**7月25-26日 恒大绿洲**  
“酷爽夏日，水上主题乐园体验”活动



**7月18日-8月16日 绿都澜湾**  
“少儿科学奇妙之旅”

#### （二）竞赛式



**7月20-22日 保利永威西溪花园**  
第二届香港国际音乐节河南赛区比赛



**富田九鼎世家**  
“世家杯”2015郑州首届少儿全能星大赛



**7月26日 锦绣山河**  
“锦绣山河杯星代言”总决赛



**保利地产**  
第七届“和乐中国”郑州赛区歌唱选拔赛

## 二、微信朋友圈投票营销

**目的：**增加粉丝及关注度

**原因：**①活动设置奖励，参与门槛低，全民皆可参与

②参与者调动周围亲朋好友投票



**恒大山水城**  
“我在郑州这几年”微信投票活动

**恒大翡翠华庭**  
“郑州萌宠争霸赛”

注：恒大山水城配图源自恒大山水城官方微信

## 三、特色营销

**目的：**多种营销方式（昌建博泰郑州国际汽车公园-规模性造势，威望

未来城悦居、谦祥万和城-免费送造势）以吸引目光、制造话题



**7月4日 昌建博泰郑州国际汽车公园**  
卡通形象亮相万象城，“十万现金，全城征名”



**威望未来城悦居**  
关注微信免费领早餐

**谦祥万和城**  
夏日送清凉 满城尽是矿泉水

## 四、借势营销（全国）

### 借势优衣库试衣间

7月14日 微信朋友圈疯传“三里屯优衣库试衣间”新闻，多地产项目紧抓热点嫁接至项目



济南 万科新里程



北京 城建海梓府



长沙 中建芙蓉嘉苑



郑州 亚星金运外滩



碧桂园



上海 世茂云图

**作用：**借助客户喜闻乐见的新闻，将产品信息融入新闻中，吸引客户关注，提高项目知名度，最终促成成交

## 五、走心发布会（全国）

发布会摒弃传统发布会必备的暖场活动（如表演、抽奖、明星助阵、美酒佳肴等），而是采用走心、引人反思的形式与人交流

### 深圳宝能

7月22日《聆听宝能的声音》深圳作品诞生记发布会



- 详情：**①宝能副总裁分别以总裁、父亲、企业公民3种身份独白内心；  
②7组宝能“树洞计划”影片，将人们对于房子的“牢骚”转接到项目产品设计；
- 目的：**发布会更加注重内容而非形式，旨在让客户实实在在感受到宝能的真心和用心；

**注：**本次发布会深圳宝能城和宝能公馆正式面世

### 南京万科

7月24日《我听见，城市的心跳》南京三好品牌发布会



- 详情：**发布会之前进行全城活动（发布《我听见，城市的心跳》短片、启动“十万表白计划”），发布会中二者贯穿始末；
- 目的：**借助“城市的心跳”、“对城市的表白”与南京城人民进行心与心的沟通，拉近品牌与人们的距离；

04

# 月度营销推广

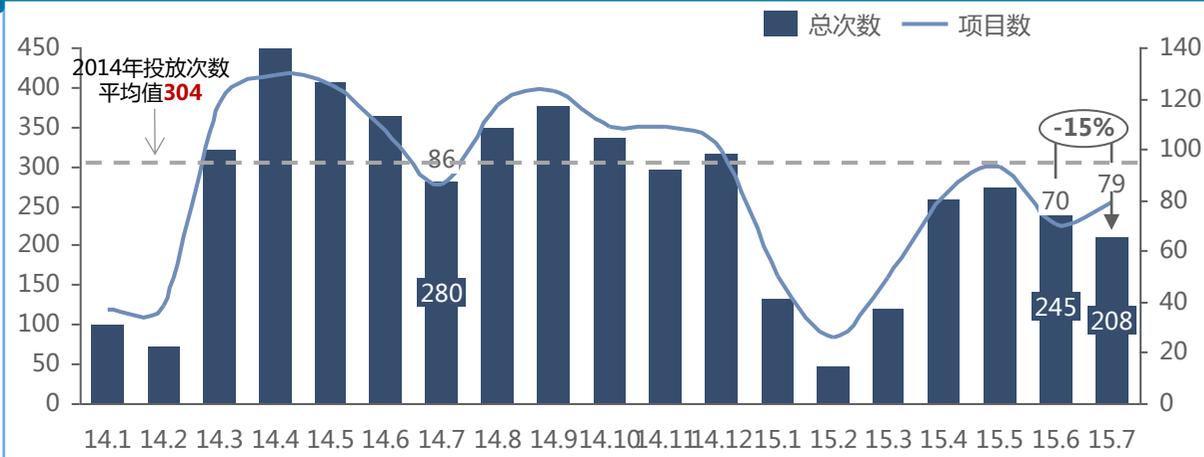
four



# 4 营销推广【硬广分析】

2015年1-7月硬广投放次数同比减少36%，7月报广投放处于周期性低谷期；预计随着金九银十的到来，8月投放量会小幅微涨

## 2014.1-2015.7硬广月度投放量走势分析

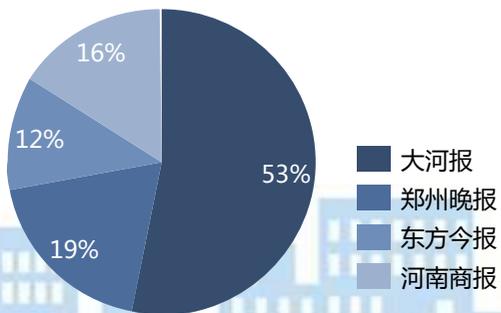


表：7月硬广投放规格排名

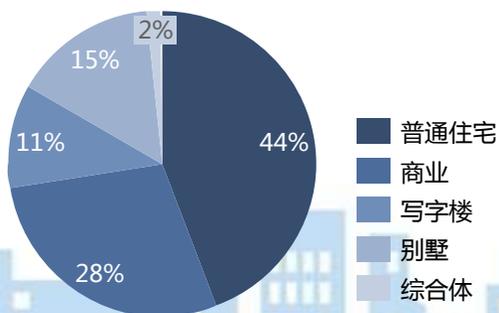
项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
金马凯旋家居CBD	中原区	26	21	首届软体家具节	大河报、郑州晚报、河南商报、东方今报
郑报润园	航空港区	8	4	爱是唯一	郑州晚报
恒基水榭华城	新郑龙湖	7	5	人生第一栋	大河报、郑州晚报、河南商报
山顶御和园	航空港区	5.75	9	买铺就是买未来	大河报、河南商报
华强城市广场	中原区	5.5	6	80%客户炒股后第一时间在华强买铺	河南商报、东方今报

## 2015年7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：

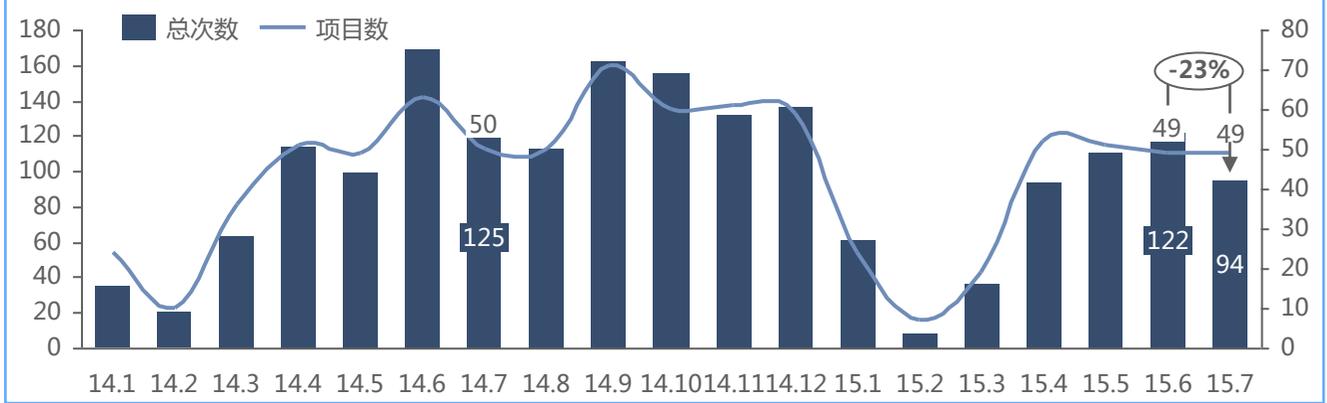
- ◆ 2015年7月硬广投放项目个数环比上涨13%，同比下降8%；投放次数环比下降15%，同比下降26%；7月投放次数低于2014年平均水平32%；
- ◆ 2015年7月投放媒体分布中，大河报投放量排名第一，占比达53%，环比微涨5%，主要由于金马凯旋家居CBD、恒基水榭华城等项目在大河报上的投放力度加大，拉升了大河报整体占比；
- ◆ 2015年7月投放物业类型分布中，普通住宅投放占比44%，保持第一位，但环比下降25%，主要由于别墅项目投放次数增加明显（环比上涨63%）；



# 营销推广【软文、企业形象分析】

软文投放与硬广保持一致，1-7月软文投放次数同比减少16%；企业形象投放热度不减，1-7月投放次数同比增加8%

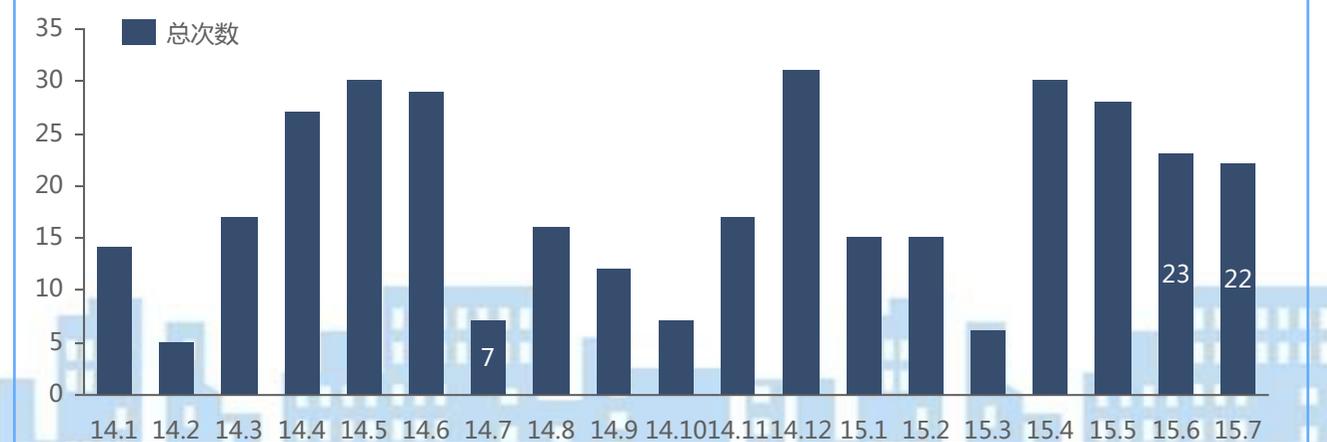
## 2014.1-2015.7软文月度投放量走势分析



表：7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
金马凯旋家居CBD	中原区	6.25	8	国际家具MALL开业引爆亿万财富	大河报、郑州晚报、河南商报、东方今报
恒大翡翠华庭	高新区	4	8	首付8万起，抢恒大翡翠华庭	大河报、东方今报、河南商报
华南城	新郑龙湖	3.5	4	整合应用产业链 打造独特华南城模式	河南商报、东方今报

## 2014.1-2015.7企业形象月度投放量走势分析



图：康桥地产——企业形象



# 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>

