

郑州房地产市场研究报告(2015年11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

徐冠涛 张传辉

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

央行：11月20日起下调分支行常备借贷便利利率

央行决定于2015年11月20日起下调分支行常备借贷便利(SLF)利率。对符合宏观审慎要求的地方法人金融机构，隔夜、7天的常备借贷便利利率分别调整为2.75%、3.25%。央行强调，此番调整SLF利率是为了加快建设适应市场需求的利率形成和调控机制，探索SLF利率发挥利率走廊上限的作用。此次调整结合了当前流动性形势和货币政策调控的需要。

常备借贷便利 (SLF)：主要用于央行和金融机构之间，是一种短期的借贷工具，也就是央行借钱给金融机构，主动权掌握在央行手里；是央行在2013年创造的定向宽松流动性调节工具，主要功能是**满足金融机构期限较短的大额流动性需求**，对象主要为政策性银行和全国性商业银行。

所谓**利率走廊**是由中央银行设定的短期存贷款利率为上下限，以存贷款利率差为走廊宽度，为控制银行间拆借市场利率逼近目标利率的货币政策实施与流动性管理的操作系统。

➢ **上限：**常备借贷便利 (即SLF)。

➢ **下限：**超额存款准备金利率 (0.72%)。

➢ **利率走廊模式作用：**可以将同业拆借利率有效地控制在走廊之内，目标利率附近。同时，由于对未来利率预期稳定，理论上利率走廊制下市场利率的波动率较小。

➢ **利率走廊机制**被欧央行等普遍采用，通过设定利率上下限，让市场利率在“走廊”里运行，此举主要通过预期引导方式稳定资金面，当市场利率在利率走廊区间内不需要央行频繁干预。

泰辰观点：

央行对于分支行SLF利率下调，释放出利率下行的信号，有利于维稳市场预期，增加市场对资金面信心，降低融资成本；在向新的货币政策框架的过渡中建立利率走廊机制，探索SLF利率发挥利率走廊上限的作用，有助于降低短期利率的波动率。



资料来源：WIND，海通证券研究所

注：R001是当日隔夜回购加权利率。R007是7天回购加权利率。即在一个时间段内，银行、机构间融资的利率。



2015年11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 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	10756	139.78	9883	98.71	9746	1470.38
环比上月	-14.08%	7.32%	-25.23%	-24.53%	2.04%	2.87%
上月	12518	130.25	13218	130.8	9551	1429.31
同比去年同期	——	31.25%	54.45%	45.08%	0.58%	31.87%
去年同期	——	106.5	6399	68.04	9690	1115.01

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	8415	84.00	8381	87.84	9360	426.71
环比上月	9.34%	1.25%	-23.15%	-23.16%	2.14%	-0.89%
上月	7696	82.96	10905	114.32	9164	430.55
同比去年同期	——	7.46%	64.11%	67.28%	5.77%	31.76%
去年同期	——	78.17	5107	52.51	8849	323.86

01

行业热点新闻

One





11月热点预览

【经济热点】

- 2015年11月中国制造业采购经理指数为49.6%
- 2015年11月居民消费价格同比上涨1.5%
- 2015年11月工业生产者出厂价格同比下降5.9%

【行业动态、房企动态】

- 11月百城住宅均价环比、同比连续四个月双涨
- 国务院法制办：住房公积金提取条件拟将放宽
- 国务院常务会议：加快户籍制度改革带动住房消费
- 习近平首提房地产，定调化解房地产库存
- 新芒果已被深圳华强并购，将成立新的开发公司华强新芒果集团
- 房企多元化转型加快，恒大人寿正式亮相进军保险业
- 万科“租金抵房款，房款抵租金”活动，锁定租客去库存
- 平安集团将投入6亿补贴进入租房市场，并推出租房APP安安租

【河南政策】

- 电磁辐射安全限制区内不能建住房
- 公积金新规：买第三套房 不能用公积金贷款
- 我省出台政策，公租房实现“租售并举”
- 我省实施农民进城买首套房享补贴政策

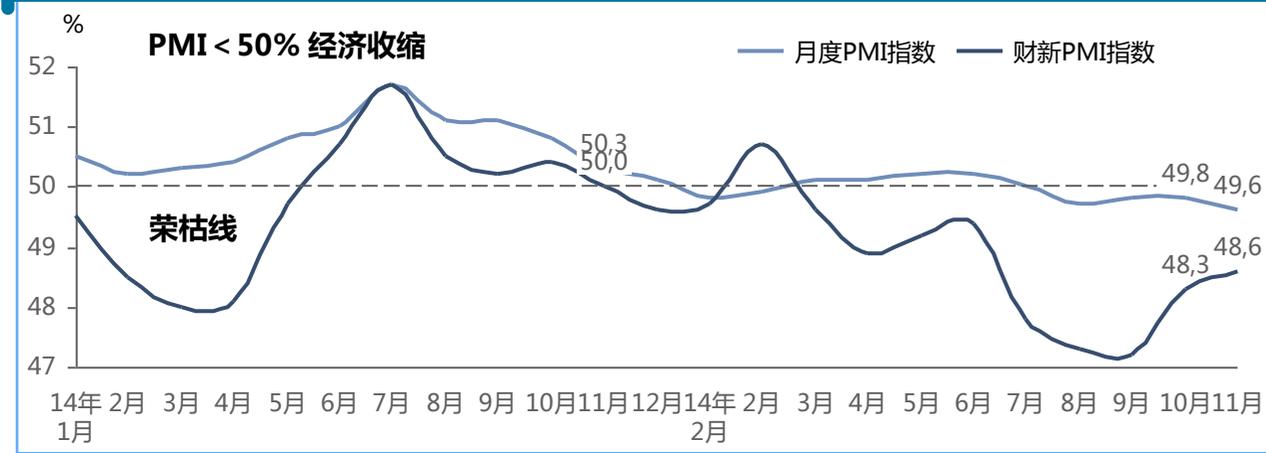
【郑州城市规划】

- 郑济高铁批复 力争2016年下半年开工建设
- 郑登快速通道已全线正式贯通
- 明年1月起，郑州新增开往沈阳、天津、济南等地的高铁
- 郑开城铁延长线正式获批年内开工，可直达开封火车站
- 陇海路B5快速公交下月开通，19站贯通市区东西
- 大学路南延工程下月底前贯通
- 经三路城东路下穿金水路隧道通车，金水路两路口禁左转
- 迪士尼来郑投资落户郑州国际文化创意产业园

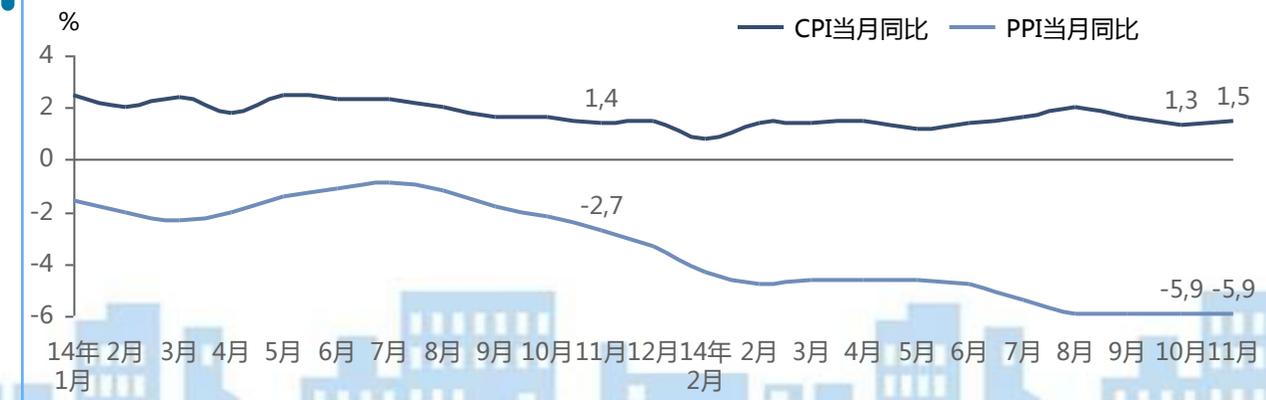
① 行业热点【经济解读】

11月制造业PMI持续走低，需求不振；CPI上升动力不足，PPI延续跌势，通缩压力上升

2014.1-2015.11月度PMI变化情况



2014.1-2015.11月度价格指数走势图



数据来源：国家统计局

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	-5.9	49.6
上月	1.3	-5.9	49.8
环比	0.2	持平	-0.2
去年同期	1.4	-2.7	50.3
同比	0.1	-3.2	-0.7

◆11月制造业PMI小幅回落：PMI指数为49.6%，与上月小幅回落0.2%，连续四个月处于收缩区间，表明制造业景气程度下滑，经济下行风险加大；

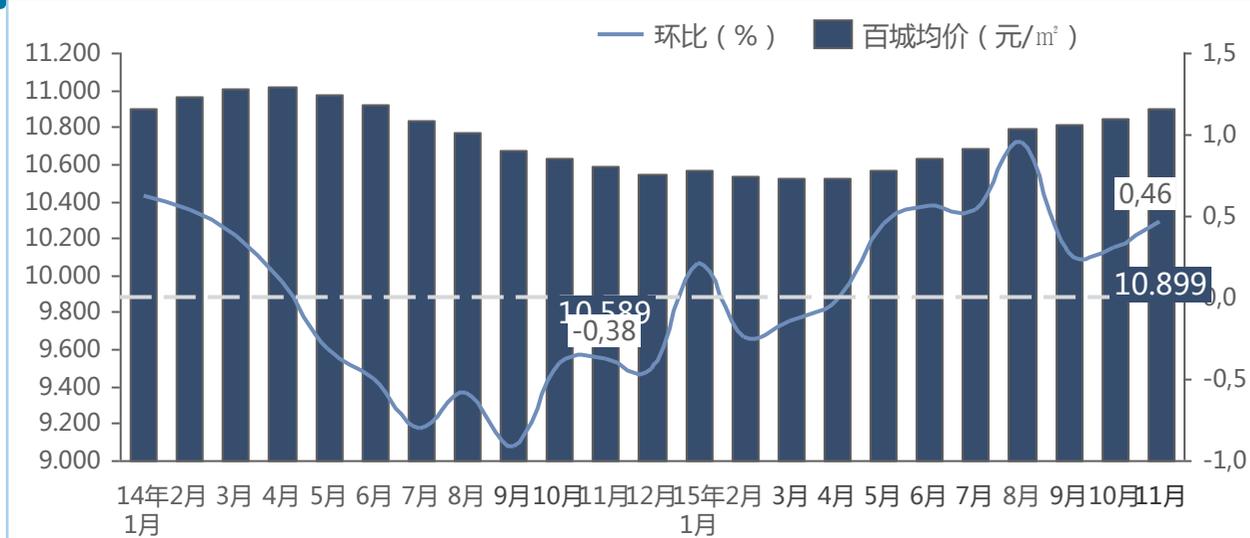
◆11月CPI环比持平，同比涨幅有所扩大：CPI环比持平，同比上涨1.5%；PPI指数延续跌势：PPI环比下降0.5%，同比下降5.9%，PPI连续四个月持稳，工业领域通缩受遏制；PPI的持续负增长表明经济仍面临下行压力；

◆泰辰点评：

11月CPI持续低位运行，PPI连续四个月持稳，为连续45个月负增长，通缩虽受到遏制，但短期内负增长的局面难以扭转，通缩压力的上升将继续推动货币政策宽松。

① 行业热点【全国动态】

2014.1-2015.11百城住宅均价走势图



11月百城新建住宅价格指数分析

百城房价均价	10899元/m ²	环比	+0.46%
环比上涨城市	41个 (-7)	环比下跌城市	56个 (+4)
涨幅超1%的城市	8个 (-9)	跌幅超1%的城市	15个 (-6)
样本价格中位数	7063元/m ²	环比	-0.74%
涨幅最高城市	苏州 12335元/m ²	环比	+2.81%
跌幅最高城市	绵阳 4720元/m ²	环比	-3.85%

数据来源：中国指数研究院

- 11月百城住宅均价：10899元/m²，环比上涨0.46%；**郑州11月平均价格9398元/m²，环比上涨0.34%**；
- 从涨跌城市个数看：41个城市环比上涨，56个城市环比下跌。与上月相比，本月价格**环比上涨的城市数量减少7个**，本月价格**环比下跌的城市数量增加4个**；
- 同比来看：**11月同比上涨2.93%，涨幅继续扩大**（8月起止跌转涨）；
- 十大城市新建住宅：**均价20391元/m²，环比上涨0.99%**，涨幅扩大0.34%；**同比上涨7.63%**，涨幅扩大0.98%。

泰辰点评：

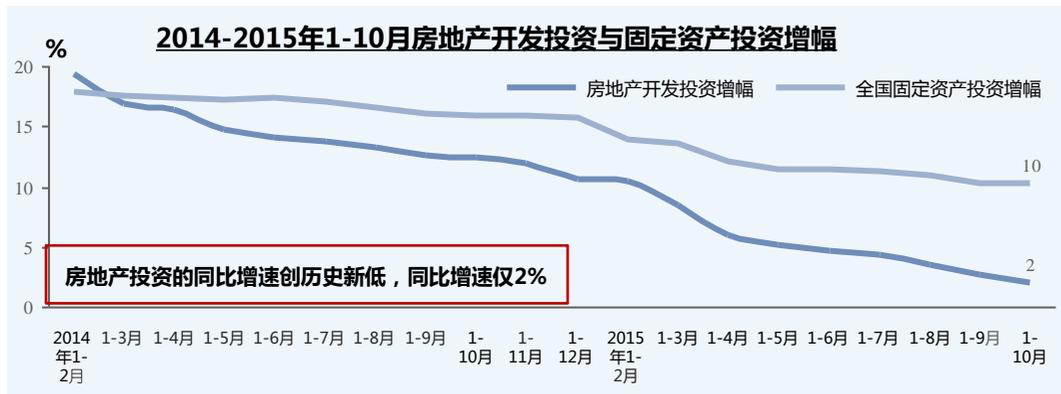
百城住宅均价自今年五月以来呈现平稳上涨趋势，环比、同比连续四个月双涨，本月涨幅继续扩大；政策方面，公积金政策不断调整，围绕中央去库存战略导向，预计相关宽松政策将陆续出台，楼市“暖冬”可期，但明年去库存压力依然较大。

中央去库存基调已定 后续政策将针对三四线

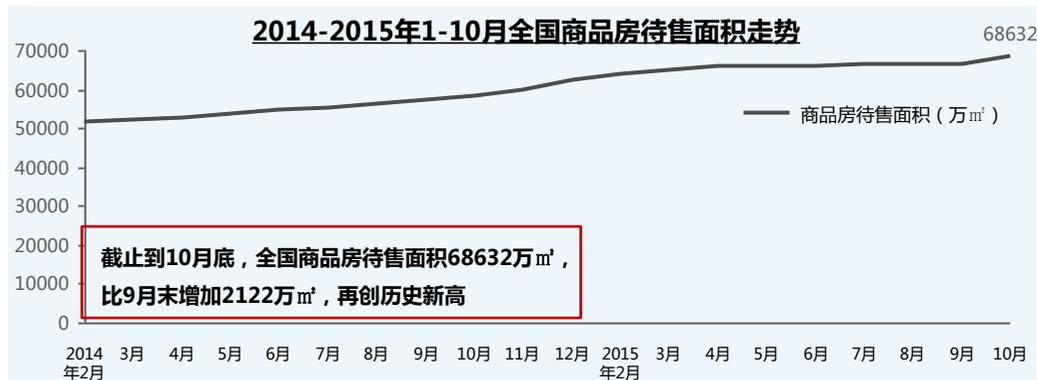
继11月10日，中央财经领导小组第十一次会议上，习近平首次表态要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。11月11日，国务院常务会议上李克强强调要“以加快户籍制度改革带动住房等消费”。11月12日，中央财经领导小组办公室主任刘鹤赴江苏等地考察时，再次强调“化解房地产库存”的问题。

频提去库存背景

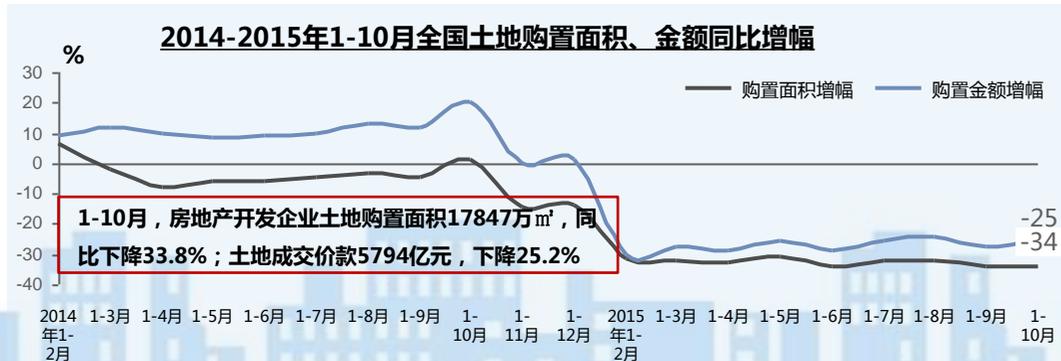
1. 房地产投资增速持续下滑，创21个月来最低



2. 房地产库存仍在不断攀升，且销售增长出现疲态



3. 卖地收入骤降，加剧地方债务危机



2014-2015年1-10月全国商品房销售面积及金额同比增幅



4. 房地产去库存成为经济痛点，关系金融体系风险

中央去库存基调已定 后续政策将针对三四线

为去库存，后期的政策走向？

1. 增加住房需求

(1) 户籍制度改革拉动住房消费：力推农民工购房

农民工是拉动三四线购房消费的主力群体，支持农民购房是推进新型城镇化的需要，也是消化商品房库存的有效措施。目前，安徽、河南、河北等人口大省都在研究出台促进农民进城购房的激励政策和支持措施。

(2) 收购存量商品房为保障房或者棚户区住房

在房地产开发投资增速持续走低的背景下，国务院决定进一步强化城镇棚户区改造，并提出实施三年行动计划，改造规模空前；加大棚改力度将在一定程度对冲房地产投资下滑对上下游产业以及宏观经济带来的负面影响；打通商品房和保障房的通道，收购存量商品房为保障房也是解决房地产库存，稳定投资的重要方向。

(3) 各地陆续取消限外令

8月27日，六部委联合发文宣布调整房地产市场外资准入和管理政策。明确了有资格的境外机构和个人可在中国境内购房。这是“限外令”自2006年颁布以来，首次在全国范围内松绑。年底，各地将陆续出台落实政策。

2. 进一步降低购房门槛，出台相关政策刺激住房消费

(1) 后续购房的首付比例及房贷成本有望进一步降低

自2014年11月以来，央行已六次降息，四次全面降准。此外，购房的首付比例进一步降低，9月30日住建部和央行联合发文称非限购城市的首付降低到25%。

(2) 地方将继续加大对住房公积金的松绑，提高公积金的使用效率

(3) 普通住宅标准调整，降低税费

(4) 后续三四线城市或陆续出台购房减免税费+补贴性的政策

减免税费及补贴性的政策将是地方政府可以直接出台，缓解地方销售困境的最直接手段，目前已有超20个县市落地了减免税费+补贴性的政策。

3. 降低房企融资难度，减少土地供应防范地方经济和金融体系风险

(1) 降低房企融资难度，系统解决房企的资金问题

解决房企资金问题，是防范房地产经济风险的重要方式，未来货币政策仍将有放松空间，房企开发资金压力将得到缓解，且融资更多元化，仅10月就有12家企业发布内地公司债或非公开发行股票，募集资金额达到470亿。

(2) 压缩高库存区域的土地供应

公积金新规：买第三套房 不能用公积金贷款

18日，河南省住房和城乡建设厅网站发布通知，省住建厅联合省财政厅、中国人民银行郑州中心支行共同印发了《河南省住房公积金个人住房贷款管理办法(试行)》和《河南省住房公积金提取管理办法(试行)》。新规从2016年1月1日起执行。

《办法》规定，住房公积金管理机构应当依据国家住房信贷政策和住房保障政策规定，为购买家庭**首套自住住房**或**第二套改善型普通自住住房**的缴存职工办理住房公积金贷款，**禁止向第三套及以上住房发放贷款**，同时**月供和月收入比上限控制在50%~60%**。

可申请公积金贷款的情况

- 1.普通商品住房贷款
- 2.二手商品住房贷款
- 3.建造、翻建、大修自住住房贷款
- 4.住房公积金异地贷款
- 5.住房公积金和商业银行组合贷款
- 6.商业性个人住房贷款转住房公积金贷款
- 7.住房公积金贷款转商业性个人住房贷款
- 8.住房公积金同城互认互贷
- 9.管委会确定的其他住房贷款业务

可提取公积金的12种情况

- 1.购买、建造、翻建、大修自住住房的
- 2.维护、修缮普通自住住房的
- 3.偿还购买普通自住住房贷款本息的
- 4.支付普通自住住房物业管理费的
- 5.租赁自住住房的
- 6.完全丧失劳动能力并与单位终止劳动关系的
- 7.非本行政区域户籍并与单位终止劳动关系的
- 8.户口迁出本省行政区域的
- 9.出境定居的
- 10.离休、退休的
- 11.死亡或被宣告死亡的
- 12.管委会规定的其他情形

可提取配偶、父母及子女的公积金5种情况

- 1.购买、建造、翻建、大修自住住房的
- 2.维护、修缮普通自住住房的
- 3.偿还购买普通自住住房贷款本息的
- 4.支付普通自住住房物业管理费的
- 5.租赁自住住房的，本人住房公积金账户余额不足

➤ **贷款额度**：在保证借款人基本生活费用的前提下，月还款额与月收入比上限控制在50%-60%。

➤ **期限**：购买普通商品住房以及建造、翻建、大修自住住房的，贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后5年，最长贷款期限30年。

➤ **利率**：已发放的贷款，期限在1年以内（含一年）的，遇法定利率调整，不分段计息；期限在1年以上的，遇法定利率调整，当年不执行新利率，于次年1月1日起执行同档次最新法定利率。

郑开城铁延长线正式获批年内开工

- **全线长**：50.33公里
- **郑开城铁分两期工程**：

一期工程：自郑州东站引出，沿金水东路、郑开大道南侧，至宋城路（2014年12月28日已开通运营）

二期工程：自宋城路沿陇海铁路北侧东行，先后跨越北宋东京城遗址的外城城墙（地下）、油库专用线在既有站同侧引入，止于开封火车站。

全线站点设置



- **站点**：共设13站，郑州东站、贾鲁河站、绿博园站、运粮河站、宋城路站（现已开通站点）；其余为预留站点。
- **延长线**：指宋城路站至开封火车站；延长线全长7.2公里
- **延长线开工时间**：最快年内开工
- **延长线可研估算投资总额**：14.5亿元

大学路南延工程下月底前贯通

大学路南延工程：分为南四环至西南绕城高速段、西南绕城高速至S323段两部分



1.南四环至西南绕城高速段

线路长：2.2公里

起止点：位于大学南路与南四环交叉口，沿大学南路向南，终点接于大学南路与西南绕城高速公路互通式立交起点处。

2.西南绕城高速至S323段：

线路长：27.125公里（其中新郑市境15.82公里，新密市境11.305公里）

起止点：位于大学南路与西南绕城高速公路互通立交，由北向南在马寨西与现状S323线交叉处到达工程终点。

全线设计时速：80公里，双向六车道

郑州土地市场表现

&郑州市本级

11月供求平衡：供应106.9万 m^2 ，成交106.7万 m^2 ，单价252万元/亩；

1-11月供不应求：供应479.7万 m^2 ，成交527.5万 m^2 ，单价361万元/亩；

&郑州周边县市

11月：供应196.2万 m^2 ，成交48.9万 m^2 ；供应以新郑市居多，成交主要集中在中牟、荥阳；

1-11月：供应991.4万 m^2 ，成交505.8万 m^2 ；供应集中在新郑市、航空港区；成交集中在新郑市；

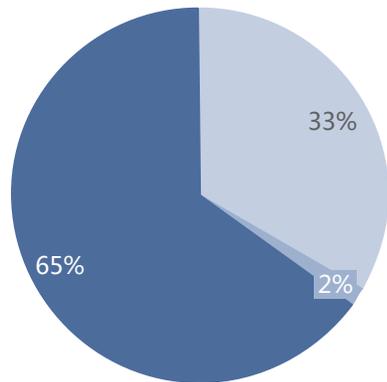


市场表现【土地市场——郑州市本级】

11月郑州土地市场供求平衡，供应、成交年内首次突破百万方，其他普通商品住宅用地仍占主力

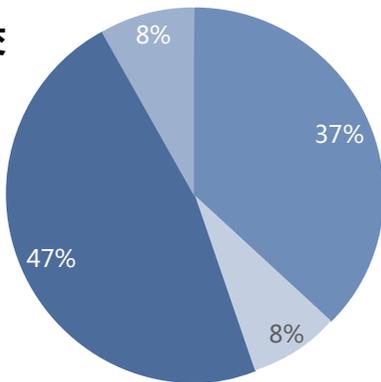
2015年11月郑州各物业类型土地供求占比

供应



■ 商务金融用地
 ■ 其他普通商品住房用地
 ■ 批发零售用地

成交



■ 其他普通商品住房用地
 ■ 批发零售用地
 ■ 经济适用住房用地
 ■ 商务金融用地

供应

106.9

占地面积 (万 m²)

31

幅数

成交

106.7

占地面积 (万 m²)

27

幅数

252

成交单价 (万/亩)

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 ²)	成交额 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式
1	2015/11/20	二七区	鼎盛大道北、荆胡路西	97	其他普通商品住房用地	3	19	27065	279	1394	郑州康桥房地产开发有限公司	挂牌出让

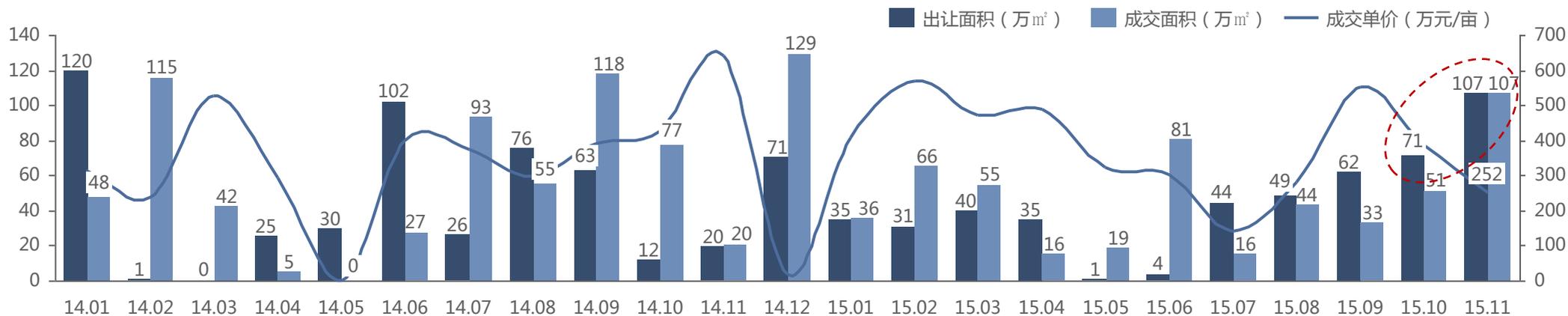
数据来源：中国土地市场网



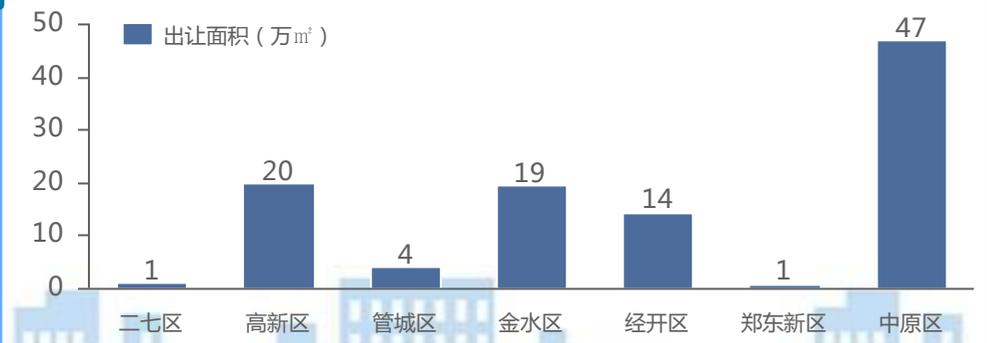
市场表现【土地市场——郑州市本级】

11月郑州土地市场进一步回暖，供应成交均达年内最高值，供应以中原区居多，成交主要集中于二七区

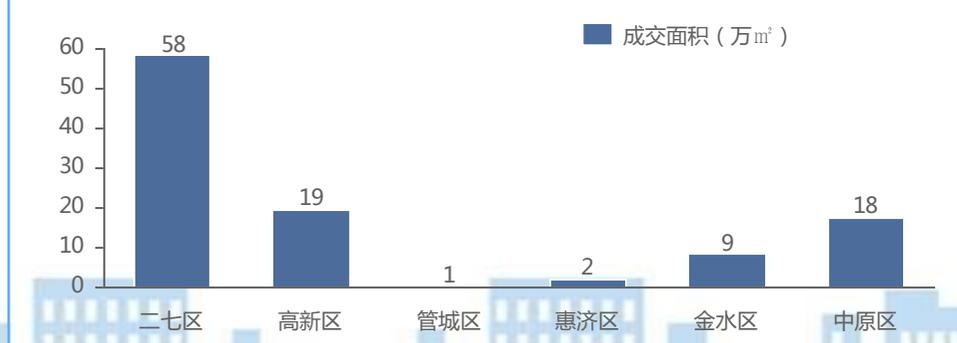
2014.1-2015.11郑州土地市场月度供求走势



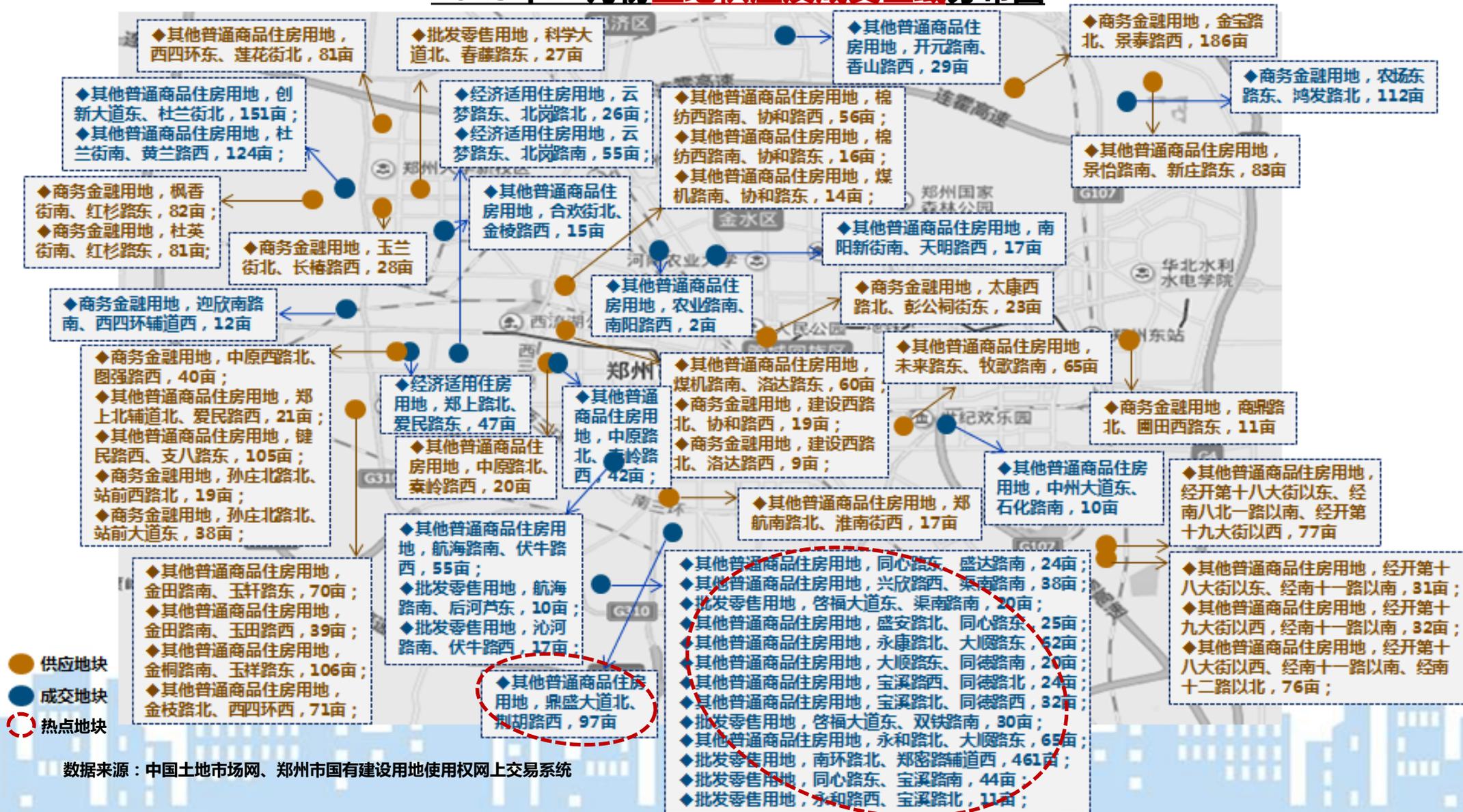
11月土地供应区域分布



11月土地成交区域分布



2015年11月份土地供应及成交区域分布图



数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统



2015年11月份郑州市本级土地供应信息

中国土地市场网出：

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)
2015/11/2	郑国土资交易告 字[2015]79号	郑政出[2015]86号	煤机路南、洛达路东	中原区	60	39768	其他普通商品住房用地	> 1, < 4.7	< 100	< 30	> 30	585	34922	70
		郑政出[2015]87号	建设西路北、协和路西	中原区	19	12424	商务金融用地	< 7.7	< 100	< 55	> 20	716	13334	40
		郑政出[2015]88号	太康西路北、彭公祠街东	金水区	23	15566		> 1, < 7.3	< 100	< 55	> 12	1237	28870	
	郑政出[2015]89号 (网)	玉兰街北、长椿路西	高新区	28	18960	批发零售用地	< 6	< 120	< 40	> 30	484	13760		
	郑政出[2015]90号 (网)	科学大道北、春藤路东	高新区	27	18088	商务金融用地	> 1, < 4	< 100	< 40	> 25	483	13100		
	郑政出[2015]91号 (网)	建设西路北、洛达路西	中原区	9	6250	其他普通商品住房用地	> 1, < 3.5	< 80	< 40	> 25	616	5774		
	郑政出[2015]92号 (网)	未来路东、牧歌路南	管城区	65	43109	其他普通商品住房用地	> 1.1, < 3.5	< 100	< 25	> 35	499	32293	70	
	郑政出[2015]93号 (网)	金田路南、玉轩路东	中原区	70	46948		> 1, < 3.5	< 100	< 25	> 30	254	17906		
	郑政出[2015]94号 (网)	金田路南、玉田路西	中原区	39	25706		> 1, < 3.5	< 100	< 25	> 30	252	9704		
	郑政出[2015]95号 (网)	金桐路南、玉祥路东	中原区	106	70591		> 1, < 3	< 100	< 25	> 30	238	25199		
郑政出[2015]96号 (网)	金枝路北、西四环西	中原区	71	47227	> 1, < 3	< 100	< 25	> 30	238	16858				
2015/11/4	郑国土资交易告 字[2015]82号	郑政东出〔2015〕 13号	商鼎路北、圃田西路东	郑东新区	11	7335	商务金融用地	< 8	≥145, ≤150	< 70	0	964	10610	40
2015/11/9	郑国土资交易告 字[2015]81号	郑政出[2015]97号	西四环东、莲花街北	高新区	81	53998	其他普通商品住房用地	> 1, < 4.5	< 100	< 25	> 30	350	28380	70
		郑政出[2015]98号	中原路北、秦岭路西	中原区	20	13537		> 1, ≤6.773	≤100	≤20.66	> 32.3	446	9046	
	郑国土资交易告 字[2015]87号	郑政出[2015]102号 (网)	景怡路南、新庄路东	金水区	83	55351		> 1, < 2.5	< 50	< 25	> 30	435	36150	
	郑国土资交易告 字[2015]89号	郑政出[2015]103号	中原西路北、圃强路西	中原区	40	26822	商务金融用地	< 3.6	< 50	< 60	> 10	360	14484	40

接下：



市场表现【土地市场——郑州市本级】

接上：

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)
2015/11/11	郑国土资交易告字[2015]86号	郑政出[2015]100号	棉纺西路南、协和路西	中原区	56	37452	其他普通商品住房用地	>1, <4.9	<100	<30	>30	629	35353	70
		郑政出[2015]101号	棉纺西路南、协和路东	中原区	16	10458		>1, <5.5	<100	<30	>25	666	10451	
		郑政出[2015]99号	煤机路南、协和路东	中原区	14	9500		>1, <4.9	<100	<35	>25	602	8576	
2015/11/12	郑国土资交易告字[2015]91号	郑政出[2015]104号	郑上北辅道北、爱民路西	中原区	21	14178	其他普通商品住房用地	>1, <4.2	<100	<28	>30	303	6449	40
		郑政出[2015]105号	健民路西、支八路东	中原区	105	70239		>1, <4.2	<100	<28	>30	318	33519	
		郑政出[2015]106号	孙庄北路北、站前西路北	中原区	19	12761	商务金融用地	>1, <4.5	<100	<45	>25	359	6875	
		郑政出[2015]107号	孙庄北路北、站前大道东	中原区	38	25076		>1, <4	<100	<40	>25	327	12315	
2015/11/16	郑国土资交易告字[2015]83号	郑政经开出(2015)036号(网)	经开第十八大街以东、经南八北一路以南、经开第十九大街以西	经开区	77	51624	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	<100	<25	>35	360	27900	70
2015/11/17	郑国土资交易告字[2015]85号	郑政经开出[2015]039号(网)	经开第十八大街以东、经南十一路以南	经开区	31	20363		>1, <2.5	<100	<25	>35	360	11000	
	郑国土资交易告字[2015]84号	郑政经开出[2015]040号(网)	经开第十九大街以西、经南十一路以南	经开区	32	21513		>1, <2.5	<100	<25	>35	360	11620	
	郑政经开出[2015]041号(网)	经开第十八大街以西、经南十一路以南、经南十二路以北	经开区	76	50844	>1, <2.5		<100	<25	>35	361	27500		
2015/11/25	郑国土资交易告字[2015]93号	郑政出[2015]109号(网)	枫香街南、红杉路东	高新区	82	54500.27	商务金融用地	<2	<60	<35	>25	219	17930	40
		郑政出[2015]110号(网)	杜英街南、红杉路东	高新区	81	54153.55		>1.6, <2.5	<60	<35	>25	227	18400	
		郑政出[2015]111号(网)	郑航南路北、淮南街西	二七区	17	11157	其他普通商品住房用地	>1, <5.7	<100	<38	>22	570	9540	70
2015/11/26	郑国土资交易告字[2015]92号	郑政出[2015]108号	金宝路北、景泰路西	金水区	186	123674.83	商务金融用地	>1.6, <3	<45	<40	>35	205	38043	40
合计	——	——	——	——	1604	1069175	——	——	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网



市场表现【土地市场——郑州市本级】

2015年11月份郑州市本级土地成交信息

中国土地市场网出：

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/亩)	楼面地价(元/m ²)	买受人	出让方式	年限(年)	项目名称	
2015/11/2	南阳新街南、天明路西	金水区	17	11117	其他普通商品住房用地	3.5	4	4786	287	1230	河南正道房地产开发有限公司	协议出让	70	——	
2015/11/3	开元路南、香山路西	惠济区	29	19077	其他普通商品住房用地	3.3	6	12770	446	2028	河南建业恒新置业有限公司	挂牌出让	70	建业花园里	
	中原路北、秦岭路西	中原区	42	28269	其他普通商品住房用地	6.43	18	18912	446	1040	郑州长城房屋开发集团有限公司	挂牌出让	70	——	
2015/11/4	合欢街北、金梭路西	高新区	15	10047	其他普通商品住房用地	3.5	4	7542	500	2145	河南爱丁堡置业有限公司	挂牌出让	70	爱丁堡	
2015/11/5	中州大道东、石化路南	管城区	10	6529	其他普通商品住房用地	3.5	2	5439	555	2380	河南兴忠置业有限公司	挂牌出让	70	——	
2015/11/10	沁河路南、伏牛路西	中原区	17	11354	批发零售用地	3.8	4	8928	524	2069	河南民祥置业有限公司	挂牌出让	40	闫垌村城中村改造地块	
	航海路南、伏牛路西	中原区	55	36666	其他普通商品住房用地	4.3	16	26536	482	1683		挂牌出让	70		
	航海路南、后河路东	中原区	10	6399	批发零售用地	4.7	3	6160	642	2048		挂牌出让	40		
2015/11/12	云梦路东、北岗路北	中原区	26	17641	经济适用住房用地	3.2	6	——	——	——	——	划拨	——	中原人家经济适用房	
	云梦路东、北岗路南	中原区	55	36938		3.2	12	——	——	——	——	——	划拨	——	龙翔花园经济适用住房
	郑上路北、爱民路东	中原区	47	31066		3.5	11	——	——	——	——	——	——	——	——
2015/11/19	创新大道东、杜兰街北	高新区	151	100728	其他普通商品住房用地	2.8	28	32637	216	1157	河南省美景之州地产开发有限公司	挂牌出让	70	万科城	
	杜兰街南、黄兰路西	高新区	124	82798		2.5	21	25709	207	1242		挂牌出让	70		
2015/11/19	迎欣南路南、西四环辅道西	中原区	12	7870	商务金融用地	6.9	5	4264	361	785	郑州市纺织产业园建设开发有限公司	协议出让	40	国家棉花及纺织服装产品质量监督检验中心综合楼	
2015/11/20	鼎盛大道北、荆胡路西	二七区	97	64702	其他普通商品住房用地	3	19	27065	279	1394	郑州康桥房地产开发有限责任公司	挂牌出让	70	康桥康城	
2015/11/25	农业路南、南阳路西	金水区	2	1305	其他普通商品住房用地	2	0	63	32	208	郑州市郑通机电设备有限责任公司	协议出让	70	——	
2015/11/26	农场东路东、鸿发路北	金水区	112	74523	商务金融用地	2	15	17417	156	1169	河南榕基信息技术有限公司	挂牌出让	40	榕基软件园	
2015/11/30	兴欣路西、渠南路南	二七区	38	25101	其他普通商品住房用地	2.5	6	16426	436	2618	河南老街坊置业有限公司	挂牌出让	70	绿地城	
	同心路东、盛达路南		24	16148		3	5	11000	454	2271		挂牌出让	70		
	盛安路北、同心路东		25	16410		3	5	11178	454	2271		挂牌出让	70		
	永康路北、大顺路东		62	41207		33	12	28049	454	2269		挂牌出让	70		
	大顺路东、同德路南		20	13154		3	4	8954	454	2269		挂牌出让	70		
	永和路北、大顺路东		65	43244		3	13	29424	454	2268		挂牌出让	70		
	南环路北、郑密路辅道西		461	307416	0.3	9	61468	133	6665	挂牌出让		40			
	同心路东、宝溪路南		44	29337	3	9	20066	456	2280	挂牌出让		40			
	永和路西、宝溪路北		11	7532	3	2	5161	457	2284	挂牌出让		40			
	启福大道东、双铁路南		30	20005	3.5	7	13465	449	1923	挂牌出让		40			
合计	——	——	1600	1066923	——	——	247	403711	252	1633	——	——	——	——	

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

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/亩)	楼面地价(元/m ²)	买受人	出让方式	年限(年)	项目名称
2015/11/13	宝溪路西、同德路北	二七区	24	16179	其他普通商品住房用地	>1, <3	5	11009	454	2268	河南老街坊置业有限公司	挂牌出让	70	绿地城
	宝溪路北、同德路西		32	21491		>1, <3	6	14627	454	2269		挂牌出让	70	
	启福大道东、渠南路南		20	13493	批发零售用地	<3	4	9246	457	2284		挂牌出让	40	
合计	——	——	76	51163	——	——	15	34882	459	2325	——	——	——	——



市场表现【土地市场——郑州周边县市】

11月郑州周边县市土地市场严重供过于求，以新郑市供销差距明显（供应133万m²，成交5.4万m²），土地市场库存加剧

11月郑州周边县市土地供求分布



周边县市	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	13.5	10.1	162
航空港区	22.4	—	—
新郑市	133	5.4	167
登封市	7.2	—	—
中牟县	7.7	17.0	275
巩义市	—	—	—
荥阳市	12.4	16.3	51
上街区	—	—	—
新密市	0.1	0.1	160
雁鸣湖镇	—	—	—
合计	196.2	48.9	165

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监控显示：2015年11月巩义市、上街区、雁鸣湖镇无土地供应和成交信息

11月周边县市土地新郑市供应最多，中牟成交量、价最高



市场表现【土地市场——郑州周边县市】

2015年11月份龙湖镇土地供应信息

公告日期	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)
2015/11/9	龙湖镇沙窝李村民委员会土地东侧、经五路西侧	44	29291	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	7118	50	3559	70
2015/11/9	龙湖镇经五路西侧、沙窝李村民委员会土地北侧	47	31398	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	7630	50	3815	70
2015/11/9	龙湖镇沙窝李村民委员会土地南侧、经五路东侧	34	22899	其他普通商品住房用地	≥1, ≤3.3	6149	50	3075	70
2015/11/21	龙湖镇规划三路南侧、河南正商龙湖置业有限公司用地北侧	14	9137	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	2502	50	2502	70
2015/11/21	龙湖镇规划二路东侧、河南正商龙湖置业有限公司用地南侧	41	27016	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	7395	50	7395	70
2015/11/21	龙湖镇规划二路东侧、河南正商龙湖置业有限公司用地北侧	23	15649	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	4283	50	4283	70
共计	——	203	135390	——	——	——	——	——	——

2015年11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 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)
2015/11/16	琴台街以东, 郑港七路以北	15	9946	其他普通商品住房用地	>1, <2	1502	100	1502	70
2015/11/16	龙中公路以南, 郑港二街以西	23	15078	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	2491	100	2491	70
2015/11/16	鸿运路以南, 郑港二街以东	69	46188	其他普通商品住房用地	>1, <2	7016	100	7016	70
2015/11/16	新港五街以东, 郑港四路以北	33	22196	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	3729	100	3729	70
2015/11/16	兴隆路以南, 郑港五街以西	5	3377	商务金融用地	<4	792	100	792	40
2015/11/16	郑港一路以北, 航程大道以西	19	12699	其他普通商品住房用地	>1, <2.7	2153	0	2153	70
2015/11/16	鸿运路以南, 郑港五街以东	30	20331	其他普通商品住房用地	>1, <2	3203	100	3203	70
2015/11/16	郑港四街以东, 郑港三路以南	27	18020	其他普通商品住房用地	>1, <3	3131	0	3131	70
2015/11/16	郑港四街、龙中公路、郑港五街、郑港一路围合区域	1	518	其他普通商品住房用地	>1, <2.7	88	10	88	70
2015/11/16	郑港四街、盛祥街、郑港五街、祥顺路围合区域	1	398	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	67	10	67	70
2015/11/16	郑港二街以东, 郑港四路以南	28	19000	其他普通商品住房用地	>1, <2	3084	100	3084	70
2015/11/16	郑港二街以西, 郑港四路以南	84	56162	其他普通商品住房用地	>1, <2	8947	100	8947	70
共计	——	336	223912	——	——	——	——	——	——

2015年11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 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)
2015/11/26	中牟绿博组团, 牡丹五街东、宝兴路南、紫寰路西	56	37023	商务金融用地	≤4	8885	130	8885	40
2015/11/26	中牟绿博组团, 牡丹五街东、宝兴路南、紫寰路西	60	40283	商务金融用地	≤4	9668	150	9668	40
共计	——	116	77306	——	——	——	——	——	——



2015年11月份新郑市土地供应信息

公告日期	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)
2015/11/4	新郑市黄水路南侧、双拥路东侧	55	36803	其他普通商品住房用地	>1, ≤3.2	10290	100	5145	70
2015/11/21	郭店镇华商汇北二路南侧、华商汇一路西侧	112	74625	批发零售用地	>1, ≤2	7582	50	7582	40
2015/11/21	郭店镇华商汇北二路南侧、华商汇一路东侧	144	95840	批发零售用地	>1, ≤2.5	9737	50	9737	40
2015/11/21	郭店镇海寨村民委员会土地东侧、华商汇北一路北侧	129	86032	批发零售用地	>1, ≤2	8741	50	8741	40
2015/11/21	郭店镇华商汇北二路南侧、郭店镇郭庄村村民委员会土地东侧	18	12066	批发零售用地	>1, ≤2	1226	20	1226	40
2015/11/21	郭店镇华商汇北一路北侧、政府储备土地东侧	3	2155	批发零售用地	>1, ≤2	219	30	219	40
2015/11/21	郭店镇华商汇北一路北侧、郭店镇郭庄村土地西侧	103	68536	批发零售用地	>1, ≤2	6963	30	6963	40
2015/11/21	郭店镇华商汇北一路南侧、华商汇二路东侧	27	18305	批发零售用地	>1, ≤2	1860	30	1860	40
2015/11/21	郭店镇华商汇大道北侧、华商汇二路东侧	9	6084	商务金融用地	>2, ≤3.5	799	30	799	40
2015/11/21	郭店镇华商汇二路西侧、华商汇大道北侧	32	21203	商务金融用地	>2, ≤3.5	2782	30	2782	40
2015/11/21	郭店镇华商汇一路西侧、政府储备土地南侧	31	20934	商务金融用地	>2, ≤3.5	2747	30	2747	40
2015/11/21	郭店镇华商汇北一路南侧、政府储备土地北侧	86	57069	批发零售用地	>1, ≤2.5	6206	30	6206	40
2015/11/21	郭店镇华商汇北一路南侧、华商汇一路西侧	131	87179	批发零售用地	>1, ≤2.5	9480	30	9480	40
2015/11/21	新华办郑韩故城北侧、裴大卢寨社区居民委员会土地南侧	20	13333	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	4000	50	4000	70
2015/11/21	新华办郑风苑西门道路北侧、郑风苑土地西侧	26	17429	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	5228	50	2614	70
2015/11/21	新华办新密铁路北侧、子产路东侧	50	33473	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	10042	50	10042	70
2015/11/21	薛店镇解放路东侧、第七大道北侧	13	8920	批发零售用地	≤2.5	1122	30	1122	40
2015/11/21	薛店镇解放北路东侧、第七大道南侧	18	12258	批发零售用地	≤2.5	1541	30	1541	40
2015/11/21	薛店镇解放路东侧、第五大道南侧	25	16759	批发零售用地	≤2.5	2107	30	2107	40
2015/11/24	新郑市新区青苑路南侧、弘远路西侧	36	24324.32	其他普通商品住房用地	≥2.5, ≤3	5590	50	2795	70
2015/11/24	新郑市新区青苑路南侧、万福路东侧	39	25715.94	其他普通商品住房用地	≥2.5, ≤3	5910	50	2955	70
2015/11/24	新郑市新区青苑路南侧、弘远路东侧	67	44876.87	其他普通商品住房用地	≥2.5, ≤3	10313	50	5157	70
2015/11/24	新郑市新区新村大道南侧、中华路西侧	56	37169.64	其他普通商品住房用地	≥2.5, ≤3	7930	50	3965	70
2015/11/24	新郑市新区永福路北侧、中华路西侧	51	34233.45	其他普通商品住房用地	≥2.5, ≤3	7302	50	3651	70
2015/11/24	新郑市新区常青路北侧、中华路西侧	64	42503.33	其他普通商品住房用地	>1, ≤2	8514	50	4257	70
2015/11/24	新郑市新区永福路南侧、中华路西侧	53	35257.97	其他普通商品住房用地	>1, ≤2	7063	50	3532	70
2015/11/24	新郑市新区人和路东侧、创业路北侧	70	46983.09	批发零售用地	≥1.5, ≤2	9866	50	9866	40
2015/11/24	新郑市新区规划道路南侧、文化路东侧	65	43545.3	批发零售用地	≥1.5, ≤2	9145	50	9145	40
2015/11/24	新郑市新区中华路西侧、创业路南侧	56	37010.28	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	8884	50	8884	70
2015/11/24	新郑市新区中华路西侧、少典路北侧	42	27972.33	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	6714	50	6714	70
2015/11/24	新郑市新区中华路西侧、创业路北侧	52	34443.31	其他普通商品住房用地	>2, ≤3	8783	50	8783	70
2015/11/24	新郑市新区中华路西侧、少典路南侧	27	17725.08	批发零售用地	>2, ≤3.5	4441	50	4441	40
2015/11/24	孟庄镇四港联动大道西侧、中原西路北侧	154	102946.4	其他商服用地	<1.6	21619	100	21619	40
2015/11/24	辛店镇少典路西侧、具茨山路北侧	52	34911.8	其他普通商品住房用地	>1, ≤2	2592	50	2592	70
2015/11/24	辛店镇少典路西侧、辛店镇辛店村北侧	73	48937.12	其他普通商品住房用地	>1, ≤2	3633	50	3633	70
共计		1991	1327562						



市场表现【土地市场——郑州周边县市】

2015年11月份荥阳市土地供应信息

公告日期	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)
2015/11/25	索华路与汜河路交叉口东南侧	59	39185	其他普通商品住房用地	>1, <2	8090	100	8090	70
2015/11/25	高山路与汜河南路交叉口东北侧	48	31872	其他普通商品住房用地	>1, <2	6585	100	6585	70
2015/11/25	福民路与康泰路交叉口西北侧	28	18596	其他商服用地	>1, ≤4.6	6655	100	6655	40
2015/11/25	郑上路与规划道路交叉口西北侧	52	34762	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.8	10440	150	10440	70
共计	——	187	124415	——	——	——	——	——	——

2015年11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 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)
2015/11/2	气象街东、高山大道南侧	1	311	其他普通商品住房用地	>1, ≤4.8	89	0	44	70
2015/11/2	气象街东、高山大道南	1	821	其他普通商品住房用地	>1, ≤4.8	234	0	117	70
共计	——	2	1132	——	——	——	——	——	——

2015年11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 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)
2015/11/27	登封市学前路与南环一路交叉口东南角	35	23469	其他商服用地	≤2.5	2692.8	17.6	2600	40
2015/11/27	登封市菜园路与南环二路交叉口东南角	18	11912	其他普通商品住房用地	>1, <2.2	1661.91	8.94	1600	70
2015/11/27	登封市菜园路与南环二路交叉口东南角	55	36644	其他普通商品住房用地	>1, <2.2	4892.33	27.485	4800	70
共计	——	108	72026	——	——	——	——	——	——



市场表现【土地市场——郑州周边县市】

2015年11月份**龙湖镇**土地成交信息

成交时间	土地位置	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/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/11/18	龙湖镇经五路西侧、沙窝李村民委员会土地南侧	75	49667	其他普通商品住房用地	3	15	12069	162	810	河南金湖建设实业有限公司	挂牌出让	70	沙窝李社区
2015/11/18	龙湖镇鸿鹄路东侧、政府储备土地南侧	28	18984	其他普通商品住房用地	3	6	4614	162	810		挂牌出让	70	
2015/11/18	龙湖镇鸿鹄路东侧、沙窝李村民委员会土地南侧	48	31973	其他普通商品住房用地	3	10	7770	162	810		挂牌出让	70	
共计	——	151	100624	——	——	30	24453	162	810	——	——	——	——

2015年11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 ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/11/4	绿博组团内,平安大道以南、文汇路以东、牡丹五街以西、富贵二路以北	45	29774	其他普通商品住房用地	3	7	12133	272	1630	郑州金烟置业有限责任公司	挂牌出让	70	——
2015/11/4	绿博组团内,文汇路以东、牡丹五街以西、富贵二路以南、宝兴路以北	70	46974	其他普通商品住房用地	3	12	19118	271	1628		挂牌出让	70	——
2015/11/13	大孟镇绿博大道南、呈翔路东、弯月路西	81	54166	其他普通商品住房用地	2	12	22576	278	1895	郑州万科荣成房地产开发有限公司	挂牌出让	70	兰乔圣菲
2015/11/13	大孟镇绿博大道南、呈翔路东、弯月路西	59	39477	其他普通商品住房用地	2	9	16494	279	1899		挂牌出让	70	
共计	——	256	170391	——	——	40	70321	275	1767	——	——	——	——

2015年11月份**新郑市**土地成交信息

成交时间	土地位置	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/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/11/27	新郑市新区青苑路南侧、中兴路北侧	46	30602	其他商服用地	3.5	11	7665	167	716	河南力上置业有限公司	挂牌出让	40	港中旅
2015/11/27	新郑市新区青苑路南侧、中兴路北侧	35	23380	其他商服用地	3.5	8	5859	167	716		挂牌出让	40	
共计	——	81	53982	——	——	19	13524	167	716	——	——	——	——



市场表现【土地市场——郑州周边县市】

2015年11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 ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/11/13	塔山路与规划道路交叉口东北侧	35	23588	其他普通商品住房用地	2.8	7	—	—	—	—	划拨	0	环翠岭安置区改造项目
2015/11/27	天伦大道与霸王路交叉口西北侧	34	22521	其他普通商品住房用地	1.5	3	2050	61	607	河南天伦地产集团有限公司	挂牌出让	70	—
2015/11/27	天伦大道与汉王路交叉口东北侧	6	3967	其他商服用地	1.8	1	385	65	539		挂牌出让	40	—
2015/11/27	天伦大道与汉王路交叉口东北侧	30	20103	其他普通商品住房用地	1.2	2	1695	56	703		挂牌出让	70	—
2015/11/27	天伦大道与汉王路交叉口东南侧	39	26169	其他普通商品住房用地	1.2	3	2285	58	728		挂牌出让	70	—
2015/11/27	霸王路与楚河路交叉口东南侧	53	35096	其他普通商品住房用地	1.5	5	3190	61	606		挂牌出让	70	—
2015/11/27	汉王路与楚河路交叉口东北侧	47	31311	其他普通商品住房用地	1.2	4	2730	58	727		挂牌出让	70	—
共计	—	244	162755	—	—	25	12335	51	488		—	—	—

2015年11月份新密市土地成交信息

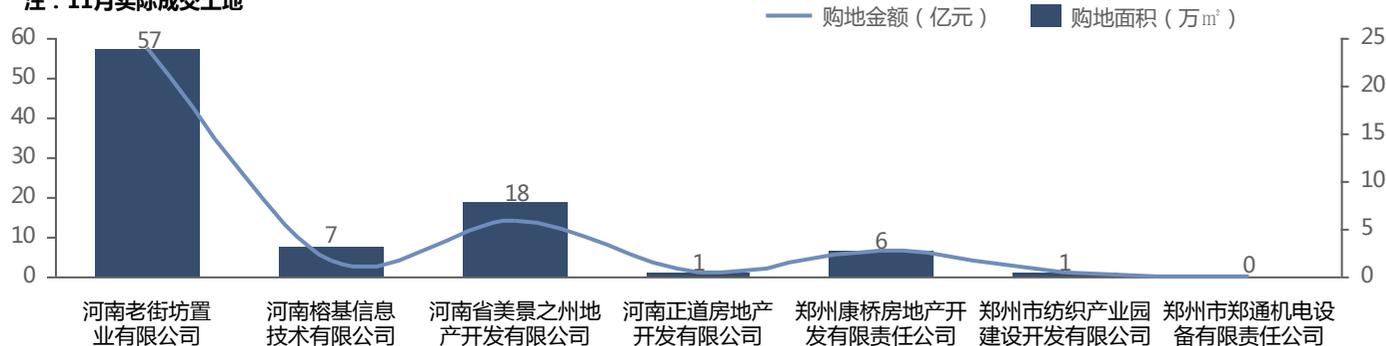
成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m ²)	用途	容积率	建筑面积 (万m ²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2015/11/4	高山北路南侧、密州大道西侧	2	1378	其他普通商品住房用地	3	0.41	330	160	799.00	郑州汇金置业有限公司	协议出让	70	—

数据来源：中国土地市场网



2015年11月郑州开发企业购地面积及金额

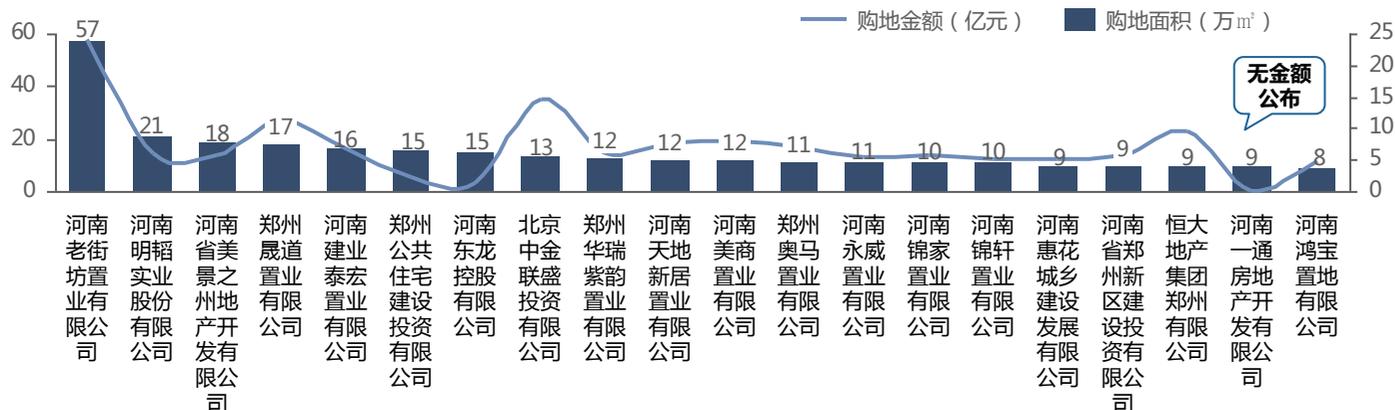
注：11月实际成交土地



2015年11月郑州购地房企7家：

◆购地面积、购地金额最多的均为河南老街坊置业有限公司，为二七区侯寨城中村改造用地，购地面积57万㎡、金额24亿元、13宗（8宗其他普通商品住房用地，单价452万元/亩；5宗批发零售用地、单价193万元/亩）、整体单价280万元/亩。

2015年1-11月郑州开发企业购地面积TOP20



◆2015年1-11月房企累计购地面积TOP20与1-10月榜单变动较小，新入围房企有河南老街坊置业有限公司、河南省美景之州地产开发有限公司；

◆2015年11月房企购地面积、购地金额最多的均为河南老街坊置业有限公司，面积57万㎡、金额24亿元，均于11月成交。

注：①自2015年8月起，开发房企地块包含中国土地市场网结果公告地块、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统及郑州市国土资源交易大厅成交地块（简称新闻出地块）；

②11月有新闻出地块房企：河南老街坊置业有限公司。1-11月入榜购地面积TOP20有新闻出地块的房企：河南老街坊置业有限公司、北京中金联盛投资有限公司、河南鸿宝置地有限公司；

③河南老街坊置业有限公司为绿地集团子公司；北京中金联盛投资有限公司为康桥地产子公司；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；河南惠花城乡建设发展有限公司投资人为建业、富力、易居；

郑州商品房市场表现

&商品房：供应139.78万 m^2 ，销量98.71万 m^2 ，同比增加45%；均价9746元/ m^2 ，同比微涨1%；

&商品住宅：供应84万 m^2 ，销量87.84万 m^2 ，同比增加67%；均价9360元/ m^2 ，同比上涨6%；

&商业市场：供应19.6万 m^2 ，销量3.9万 m^2 ，同比减少32%；均价19063元/ m^2 ，同比上涨11%；

&办公市场：供应19.8万 m^2 ，销量6.8万 m^2 ，同比减少30%；均价9422元/ m^2 ，同比下跌4%；

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

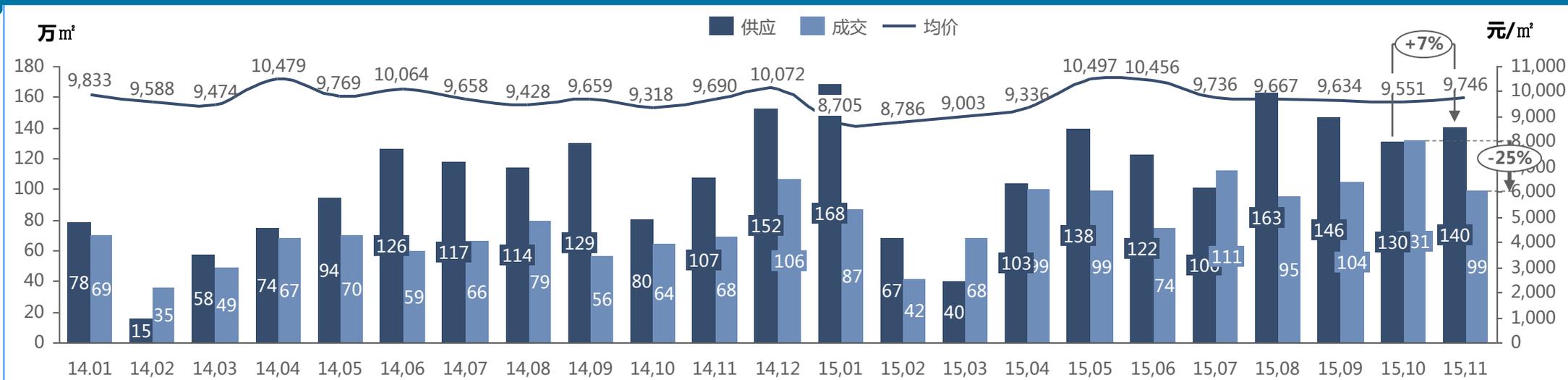
注：自2015年3月份，白沙板块项目已备案于郑东新区



整体楼市【商品房市场】

“金九银十”过后，11月商品房销量明显下滑，但供应攀升，以冲刺年终业绩，重回供过于求格局，本月价格小幅上扬，整体平稳

2014.1-2015.11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

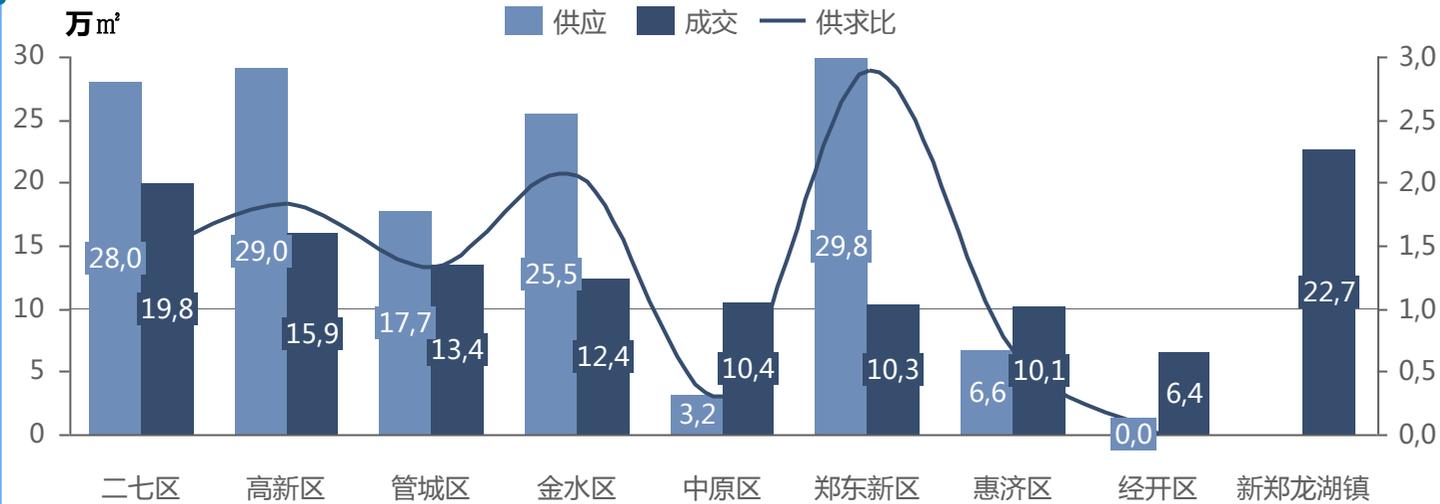
类别	供应	成交	库存
套数	10756	9883	—
面积 (万m²)	139.78	98.71	1470.38
均价 (元/m²)	—	9746	—
金额 (亿元)	—	96.21	—

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139.78万m²，环比增加7%，同比增加31%，主要为二七区百荣世纪城、鑫苑名城，金水区翰林华庭，郑东新区永和龙子湖中央广场，高新区五龙新城等项目供应；
- ◆ 本月成交98.71万m²，环比下降25%，同比增加45%，成交项目主要为高新区五龙新城、恒大翡翠华庭，二七区康桥悦岛、鑫苑名城，管城区绿都紫荆华庭、正商华钻，金水区康桥朗城等项目；
- ◆ 成交均价9746元/m²，环比上涨2%，同比上涨1%，整体波动幅度较小；

2015年11月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域供求分析



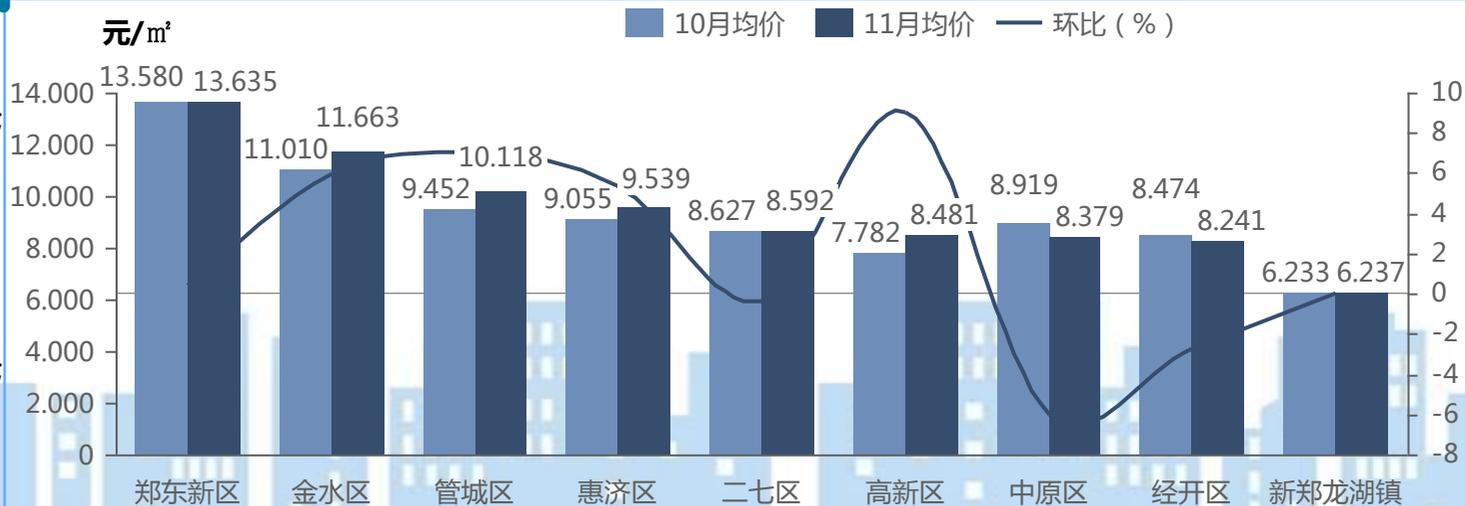
11月商品房区域供求分析

- ◆ **供应**：本月郑州市八区商品房供应量为139.78万m²，郑东新区、高新区供应量相当，分别主要为**永和龙子湖中央广场、五龙新城**；二七区其次，主要为**百荣世纪城、鑫苑名城**；金水区主要为**翰林华庭**，管城区为**威望未来城悦居、正商中州城**等项目供应，惠济区主要为**鹏翔商业中心**供应；本月中原区供应最少，经开区无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市八区累计成交98.71万m²，金九银十之后，销售明显下滑；
- ◆ **新郑龙湖镇**本月成交22.7万m²，环比增加38%；

11月商品房区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品房成交均价为9746元/m²，环比上涨2%，同比上涨1%，其中郑东新区依旧领先，其次金水区；
- ◆ 本月各区域波动幅度差别较大，高新区涨幅最高，环比上涨9%，其次管城区7%，金水区、惠济区分别环比上涨6%、5%；中原区下降幅度最高，环比下降6%，经开区下滑3%，郑东新区、二七区环比持平；
- ◆ 本月新郑龙湖镇商品房均价6237元/m²，环比基本持平；

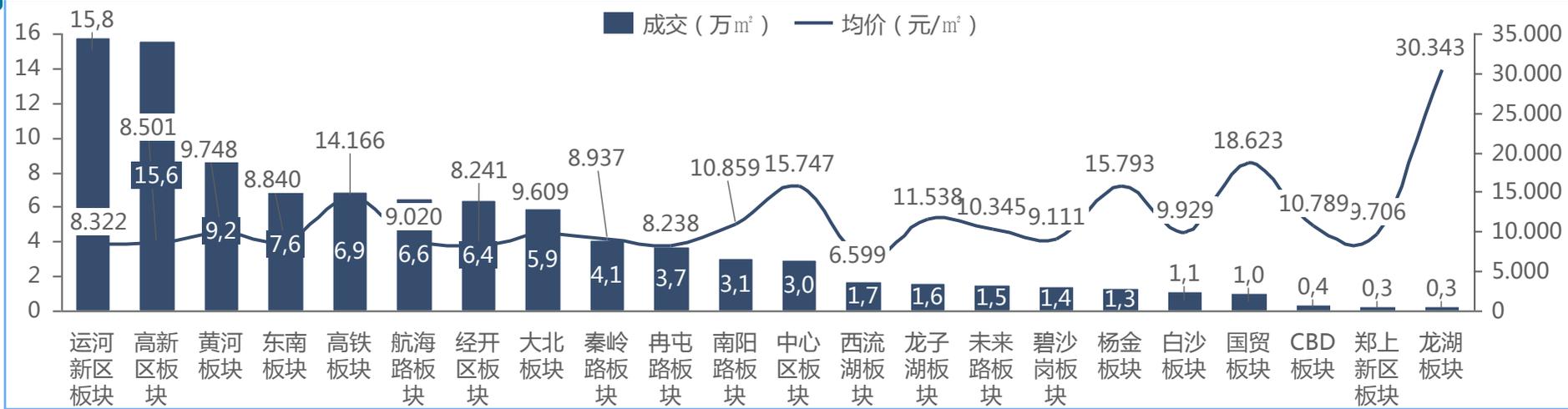
2015年11月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域价格分析



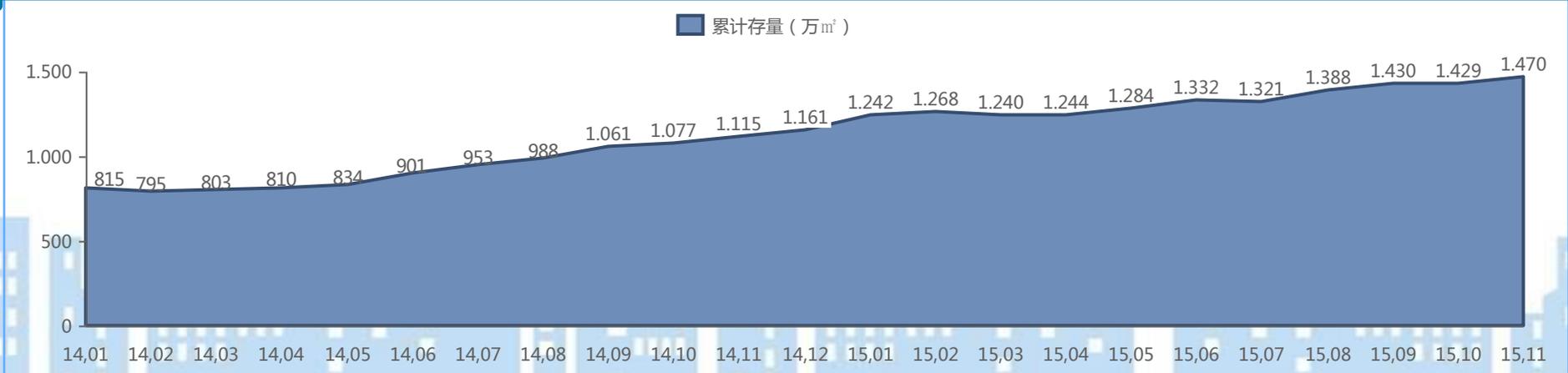
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，龙湖镇数据来自新郑市房管局公布

11月商品房市场运河新区板块销量第一，年内南区市场热度不减，其次为西区的高新区板块
本月商品房供大于求，库存量再度攀升，去化周期近15个月，年内冲刺仍以去库存为主

2015年11月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2014.1-2015.11郑州市区商品房库存分析



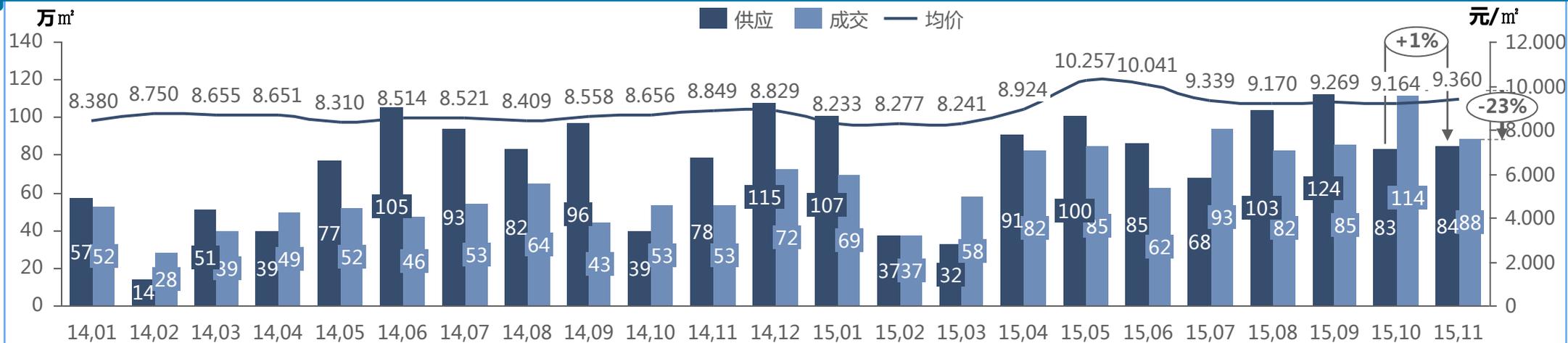
数据来源：郑州房管局备案数据



整体楼市【商品住宅市场】

本月住宅供应持平，销量明显减少，略显供不应求，价格小幅上涨；供应84万m²，环比增加1%，销量88万m²，环比减少23%，均价9360元/m²，小幅上涨

2014.1-2015.11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

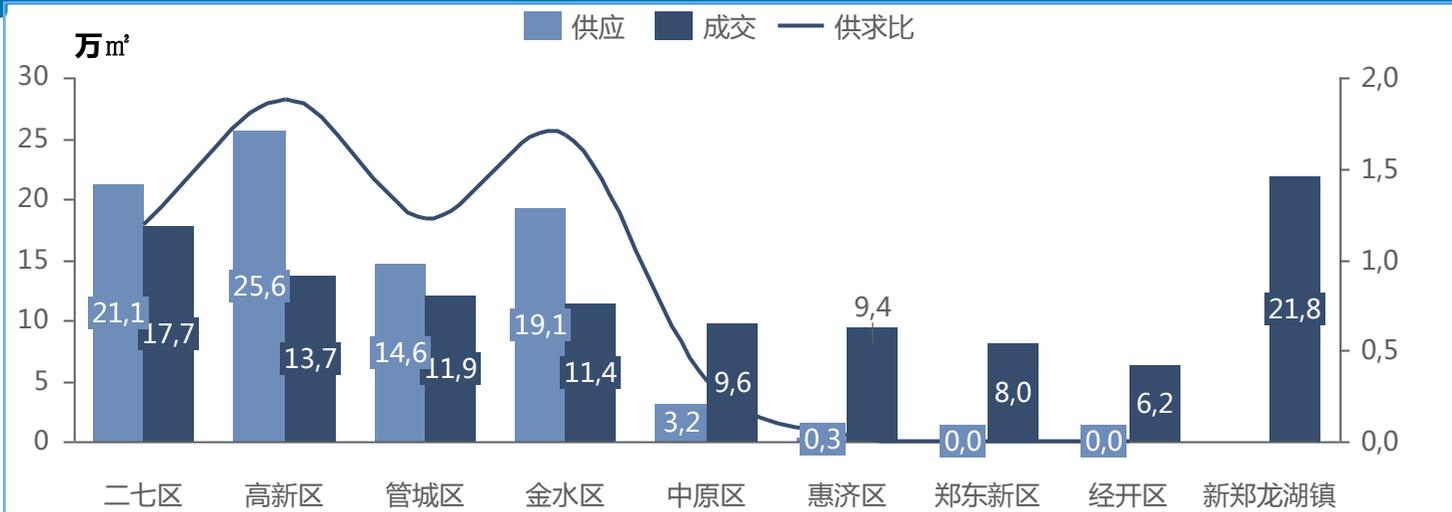
类别	供应	成交	库存
套数	8415	8381	—
面积 (万m ²)	84.00	87.84	426.71
均价 (元/m ²)	—	9360	—
金额 (亿元)	—	82.22	—

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84万m²，环比增加1%，同比增加7%，主要为二七区百荣世纪城、鑫苑名城，金水区翰林华庭，高新区五龙新城，管城区威望未来城悦居、正商中州城等项目供应；
- ◆ 本月成交87.84万m²，环比下降23%，同比增加67%，成交项目主要为高新区五龙新城、恒大翡翠华庭，二七区康桥悦岛、鑫苑名城，管城区绿都紫荆华庭、正商华钻，金水区康桥朗城等项目；
- ◆ 成交均价9360元/m²，环比上涨2%，同比上涨6%，本月价格小幅上涨，整体高于去年同期。

2015年11月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域供求分析



11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84万m²，高新区供应量第一，25.6万m²，主要为**五龙新城、恒大翡翠华庭**等取得预售；二七区其次，主要为**百荣世纪城、鑫苑名城**；金水区主要为**翰林华庭**，管城区主要为**威望未来城悦居、正南中州城**，本月中原区、惠济区供应量较低，郑东新区、经开区暂无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市累计成交量为87.84万m²，环比减少23%，金九银十过后，销量明显回落；
- ◆ **新郑龙湖镇**本月成交21.8万m²，环比增加39%；

11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9360元/m²，环比上涨2%，同比上涨6%，多区域价格环比上涨，其中郑东新区成交均价依旧领先，其次金水区；
- ◆ 本月多区域价格环比上涨，高新区涨幅最高12%，金水区、惠济区均上涨6%，各区价格小幅涨跌，管城区、郑东新区小幅上涨，二七、中原及经开区略有下降；
- ◆ 新郑龙湖镇商品住宅成交均价6182元/m²，环比基本持平；

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11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】

本月住宅市场运河新区板块销量13.8万m²，排名第一，南部区域再次领跑；龙湖板块（普罗旺世龙之梦备案）均价最高，29173元/m²；本月商品住宅略显供不应求，近两个月库存持续回落，存量427万m²，去化周期约7个月

2015年11月郑州市区商品住宅各板块成交量价分析



2014.1-2015.11郑州市区商品住宅库存分析



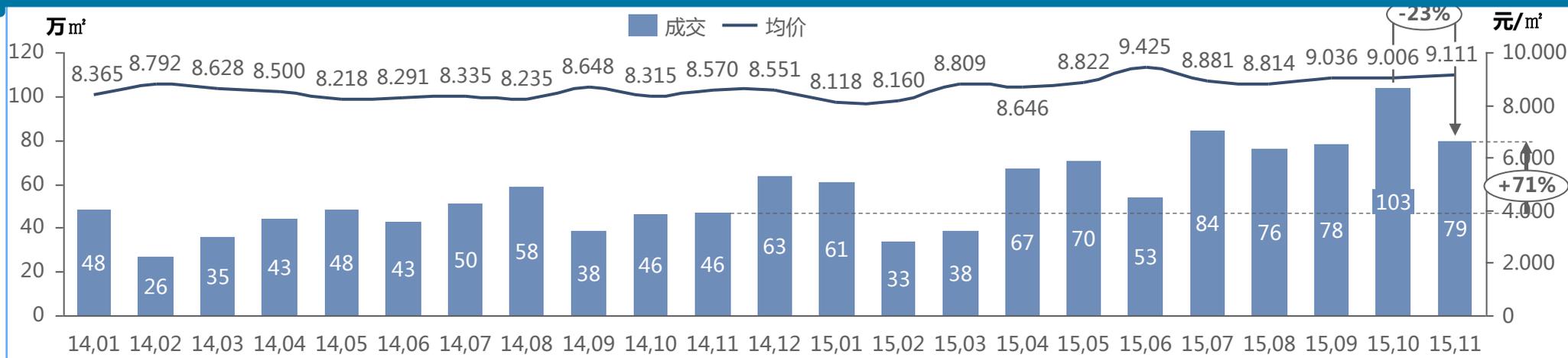
数据来源：郑州房管局备案数据



整体楼市【商品住宅——高层市场】

11月份郑州市区高层产品“销量回落、价格微升”，成交79万m²，环比下降23%，同比增加71%，均价9111元/m²，环比微涨；高新区五龙新城大体量首开，本月备案量第一

2014.1-2015.11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	五龙新城	高新区板块	42345	476	40161	9484
2	康桥悦岛	运河新区板块	28953	261	25149	8686
3	鑫苑名城	运河新区板块	28115	287	22377	7959
4	绿都紫荆华庭	运河新区板块	25639	269	22623	8824
5	康桥朗城	大北板块	20525	206	20739	10104

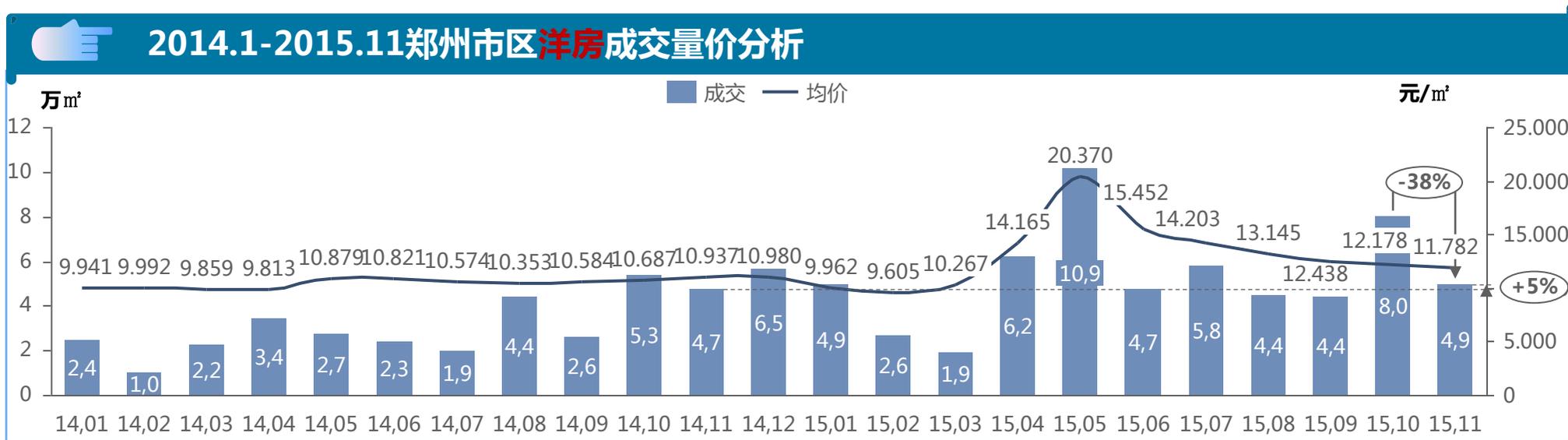
备注：13层以上（含13层）备案产品，除去经适房

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】

11月份郑州市区洋房产品“量价齐跌”，成交4.9万m²，环比下降38%；均价11782元/m²，环比下滑3%，经开区中建观湖国际前期团购房源，本月备案量居首



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	中建观湖国际	经开区板块	5435	36	5558	10226
2	泰宏建业国际城	运河新区板块	4878	32	5559	11396
3	保利海上五月花	黄河板块	4185	31	5118	12229
4	正商金域世家	冉屯路板块	2817	22	3389	12030
5	普罗旺世龙之梦	龙湖板块	2751	12	8024	29173

备注：6-12层备案产品，除去经适房

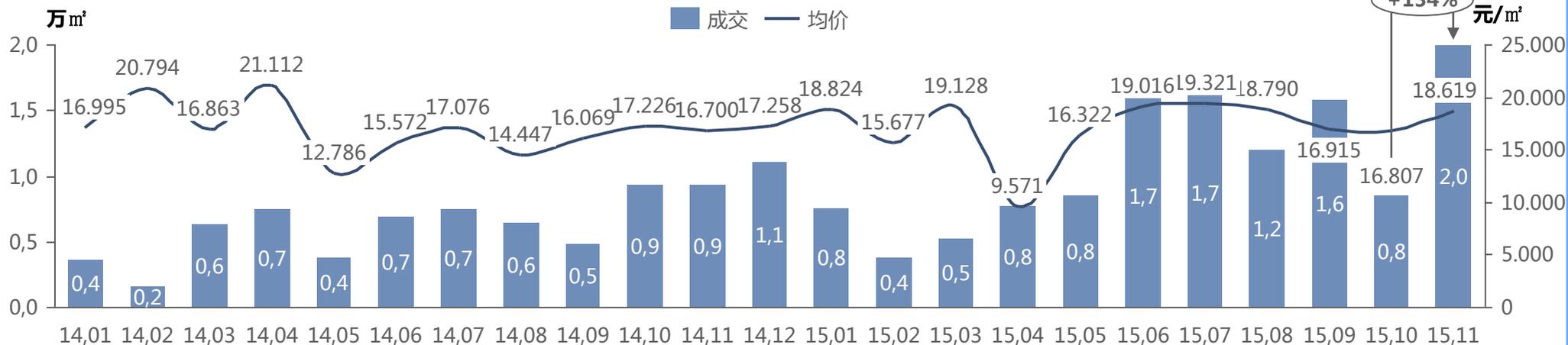
数据来源：郑州房管局备案数据



整体楼市【商品住宅——别墅市场】

11月郑州别墅产品“销量创新高，价格环比上涨”，成交2万m²，环比增加134%，均价18619元/m²，环比上涨11%；杨金板块鸿园项目别墅备案量第一

2014.1-2015.11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	鸿园	杨金板块	7809	28	15785	20215
2	怡丰森林湖	黄河板块	4089	19	5254	12849
3	建业春天里	白沙板块	2275	7	4701	20662
4	高新锦绣苑	高新区板块	1766	5	2736	15492
5	天伦庄园	黄河板块	1464	6	3143	21471

备注：5层以下（含5层）备案产品，除去经适房

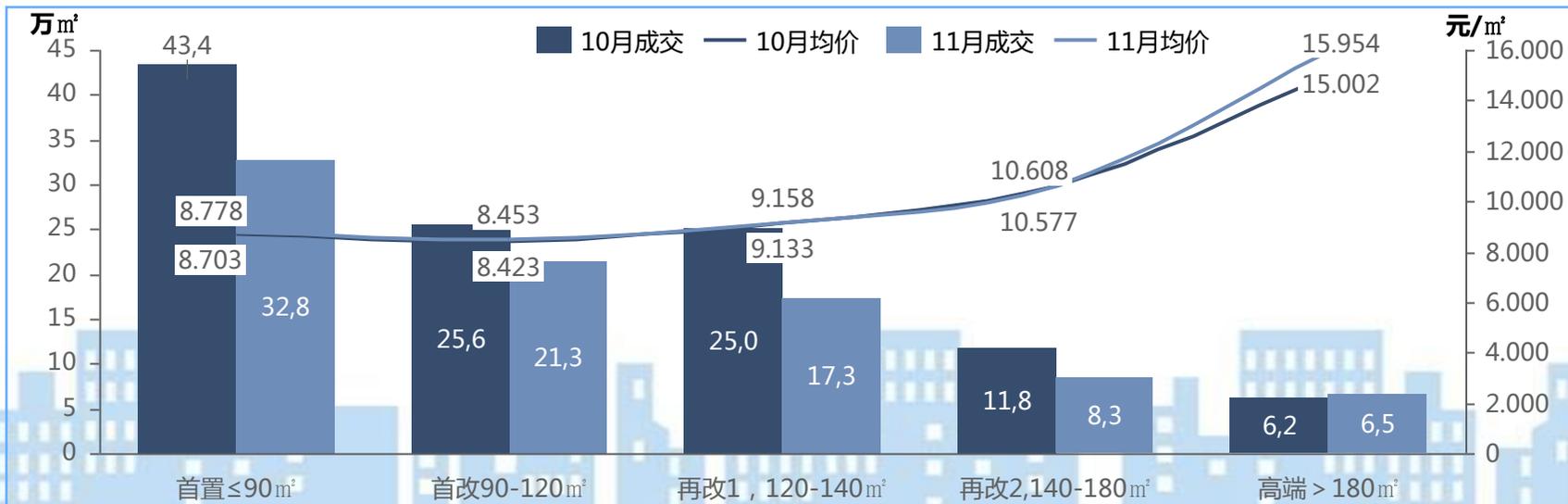
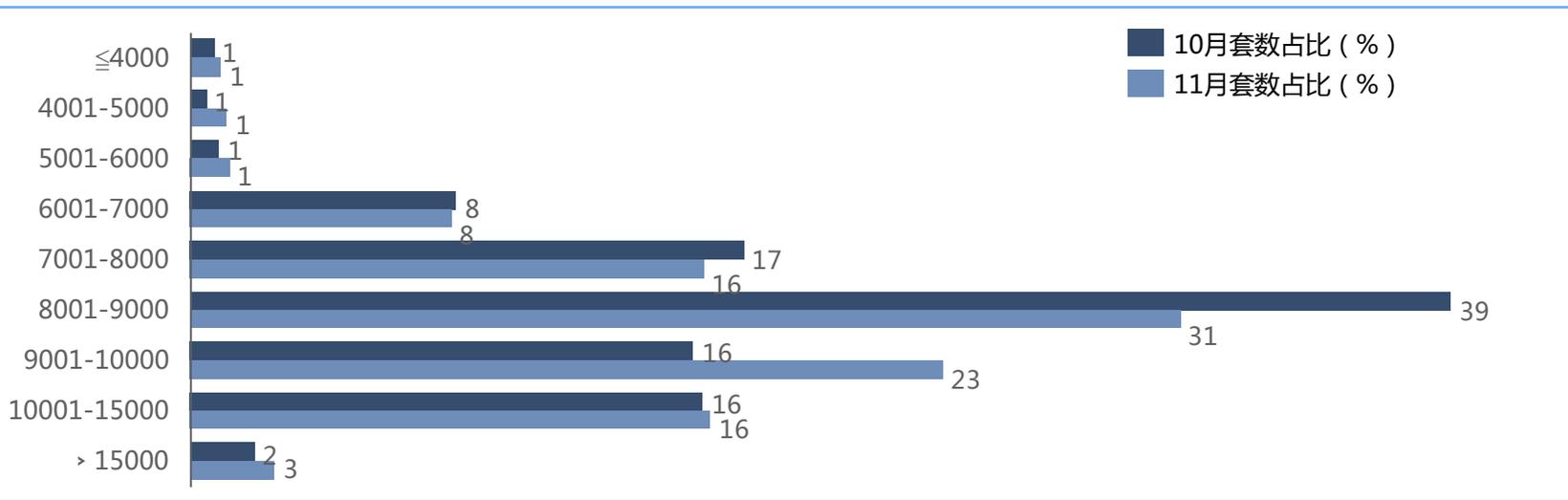
数据来源：郑州房管局备案数据

2

整体楼市【商品住宅——结构研究】

11月份商品住宅主力单价段8001-9000元/m²占比明显下降，9001-10000元/m²占比23%，增加7个百分点；本月住宅总体成交量明显减少，除高端面积段之外，其他各需求面积段成交量均有明显下滑

2015年11月商品住宅单价段分析

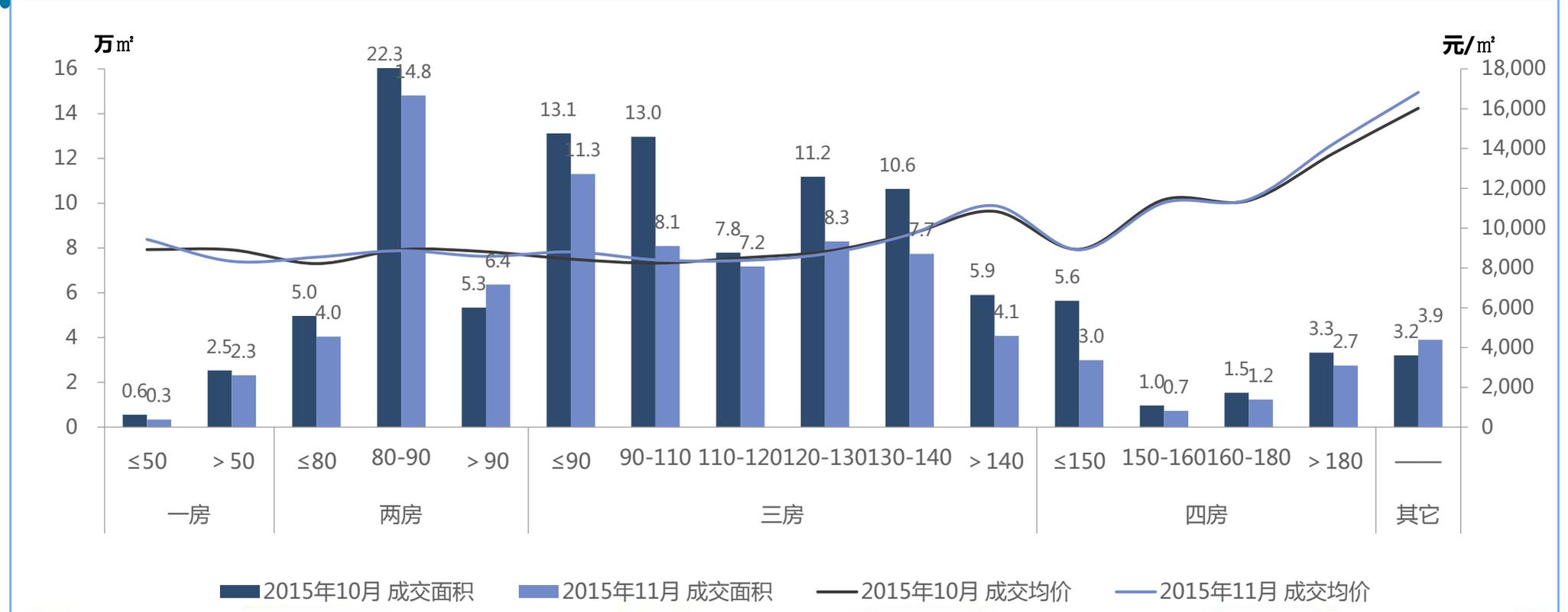


2015年11月商品住宅需求分析

数据来源：郑州房管局备案数据

本月主流面积段依旧为80-90m²两房，另以≤90m²小三房、90-110m²三房及110-140m²三房为主，但成交量均有下降；各面积段价格小幅变动

2015年11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】

高新区五龙新城大体量首开，以476套、4.2万m²、4亿元成为排名榜双料冠军

2015年11月商品住宅成交面积TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (m ²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m ²)
ONE	五龙新城	高新区	42345	40161	476	9484
TWO	康桥悦岛	二七区	28953	25149	261	8686
THREE	鑫苑名城	二七区	28115	22377	287	7959
4	绿都紫荆华庭	管城区	25639	22623	269	8824
5	康桥朗城	金水区	20525	20739	206	10104
6	恒大翡翠华庭	高新区	18167	17567	167	9670
7	谦祥万和城	高新区	17636	13532	176	7673
8	正商华钻	管城区	17315	15062	165	8699
9	永威迎宾府	惠济区	16670	16708	142	10023
10	上品新天地	中原区	16244	14954	179	9206

2015年11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	五龙新城	高新区	40161	42345	476	9484
TWO	康桥悦岛	二七区	25149	28953	261	8686
THREE	绿都紫荆华庭	管城区	22623	25639	269	8824
4	鑫苑名城	二七区	22377	28115	287	7959
5	康桥朗城	金水区	20739	20525	206	10104
6	鸿园	郑东新区	20094	12060	57	16662
7	恒大翡翠华庭	高新区	17567	18167	167	9670
8	海马公园	郑东新区	17203	11836	69	14535
9	永威迎宾府	惠济区	16708	16670	142	10023
10	正商华钻	管城区	15062	17315	165	8699



整体楼市【商业市场】

11月商业用房“供销双减，价格上扬”，自上月供应创新高后明显回落，本月供应主要为惠济区鹏翔商业中心；市内八区销售3.9万m²，环比下降24%；均价19063元/m²，环比上涨9%，另龙湖镇本月成交0.2万m²，价格7902元/m²

2014.1-2015.11郑州市区商业用房月度供求



2015年11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	大观商贸中心	管城区	7866	316	31752	24975
2	昌建誉峰	惠济区	4559	11	6783	3092
3	豫航广场	郑东新区	2377	3	6325	1504
4	伍號院	二七区	1771	7	13465	2385
5	汇鑫大厦	二七区	1658	6	17512	2903

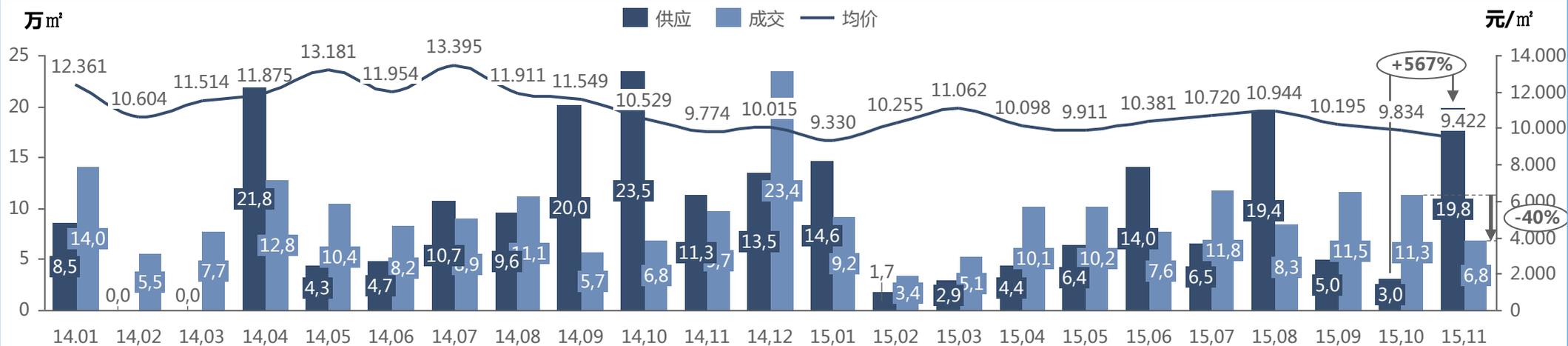
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据



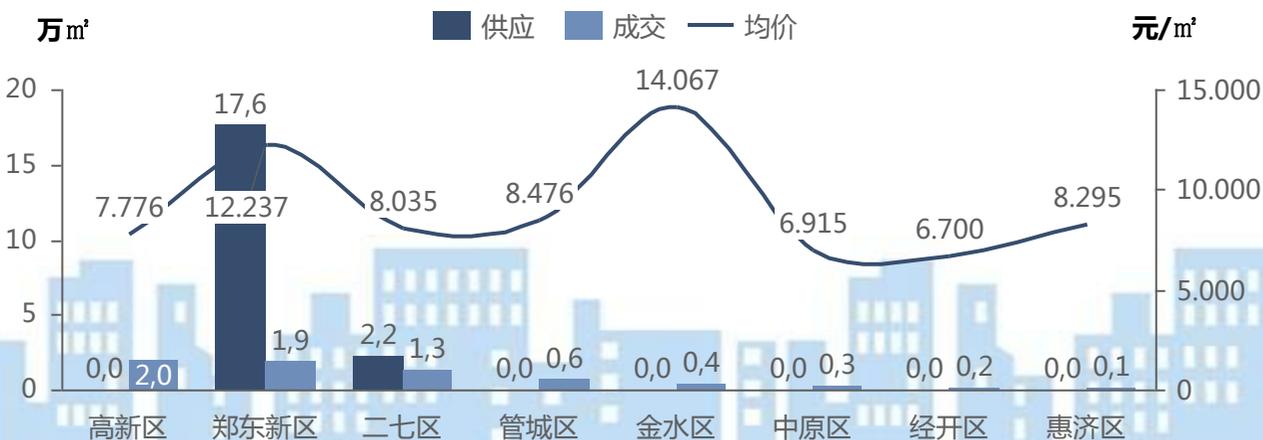
整体楼市【办公市场】

11月郑州办公市场“供应创年内新高，销量环比下降”，严重供过于求，供应以郑东新区永和龙子湖中央广场为主，高新区、郑东新区为主力成交区域；均价9422元/m²，近三月连续走低，主要由于公寓、LOFT产品备案拉低

2014.1-2015.11郑州市区办公用房月度供求



2015年11月郑州市区办公用房区域供求



市内八区月度办公项目成交面积TOP5

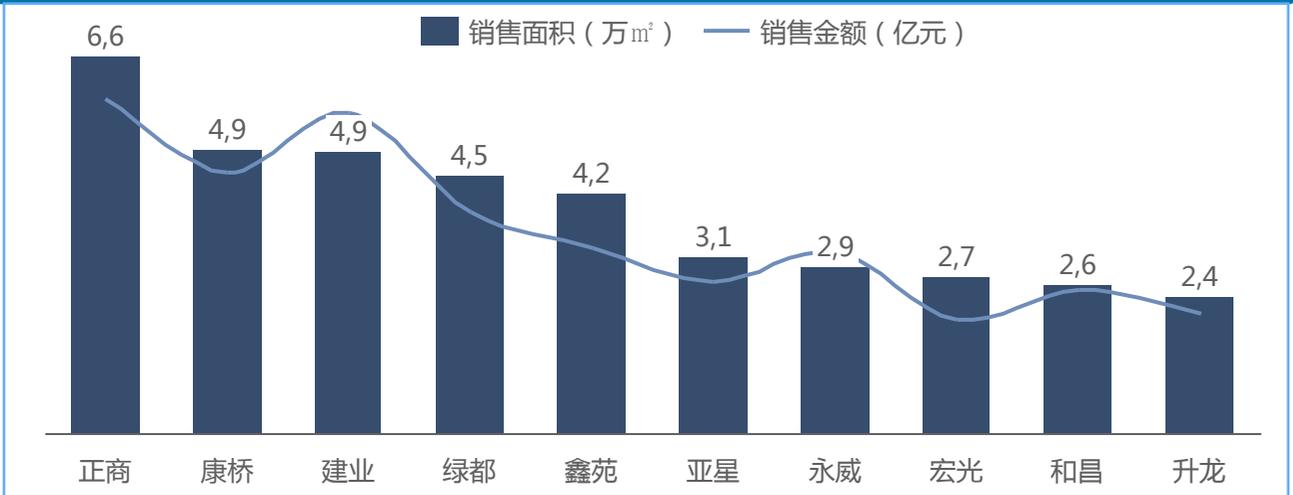
(金额：万元，面积：m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	新芒果春天	高新区	7376	163	8320	6137
2	绿地滨湖国际城	二七区	5010	41	8645	4331
3	正岩龙渊大厦	郑东新区	4182	87	9648	4035
4	正弘高新数码港	高新区	3425	95	7517	2574
5	郑州金水万达中心	金水区	2728	25	14630	3990

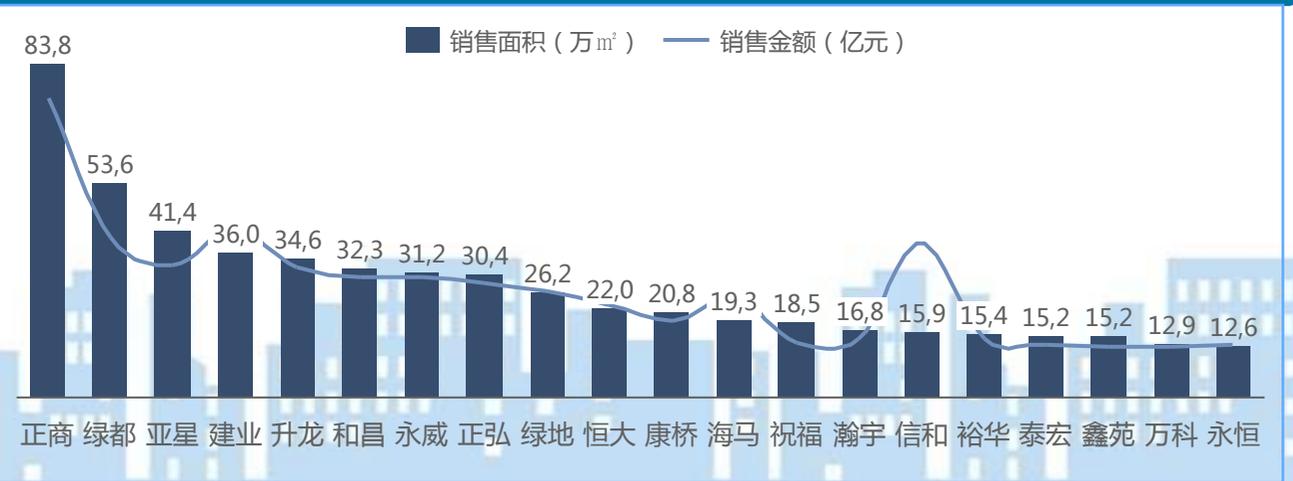
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，公寓、LOFT产品归于办公用途

11月郑州房企销售面积、金额TOP10，正商再夺冠（销量6.6万m²，金额5.9亿元）；前11月累计分析中，正商依旧稳坐双料冠军

2015年11月郑州开发房企销售面积TOP10



2015年1-11月郑州开发房企销售面积TOP20



2015年1-11月郑州开发房企销售金额TOP20

房企	金额 (亿元)	面积 (万m ²)
正商	75.2	83.8
建业	42.3	36.0
绿都	40.2	53.6
信和	38.7	15.9
亚星	33.3	41.4
升龙	32.5	34.6
永威	30.2	31.2
和昌	30.0	32.3
正弘	28.8	30.4
绿地	26.4	26.2
海马	25.2	19.3
恒大	22.9	22.0
康桥	18.9	20.8
思念	17.2	11.0
裕华	14.7	15.4
瀚宇	14.5	16.8
祝福	13.5	18.5
泰宏	13.1	15.2
绿城	13.0	10.7
永恒	12.9	12.6

数据来源：来自郑州房管局备案数据

11月土地供应、成交环比双涨，回暖趋势加强

- 2015年11月郑州土地市场延续回暖态势，供应、成交均首次突破百万方，达全年最高位；成交多为底价出让，地价明显回落；
- 预计12月供应放大趋势不减，成交将维持高位，土地市场表现为持续回暖，优质地块仍将为开发商的主要竞争目标；

“金九银十”后郑州商品房成交回落，年内冲刺供应增加

- 2015年11月郑州商品房市场供应139.78万 m^2 ，成交98.71万 m^2 ，均价9746元/ m^2 ，本月商品房再度供过于求，库存再次攀升，去化周期近15个月；
- “金九银十”过后，商品房销量快速回落，年底为冲任务，供应陡增、销量持平，去库存压力加剧，价格将持续平稳，上涨动力不足；

03

郑州楼市动态

three



3

楼市动态【认筹、开盘项目】

11月郑州楼市活跃度有所下降，开盘认筹共计31次（环比减少13%），项目主要集中在三环内；其中首开项目11个，占开盘项目总数的42%



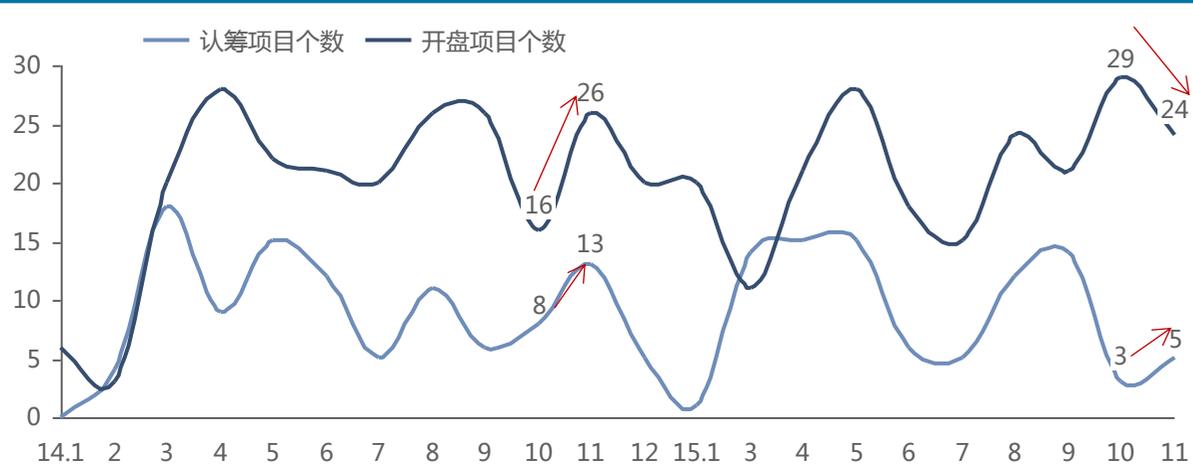
注：广电天韵、建业天筑、领创天誉华庭分别认筹1次+开盘1次

3

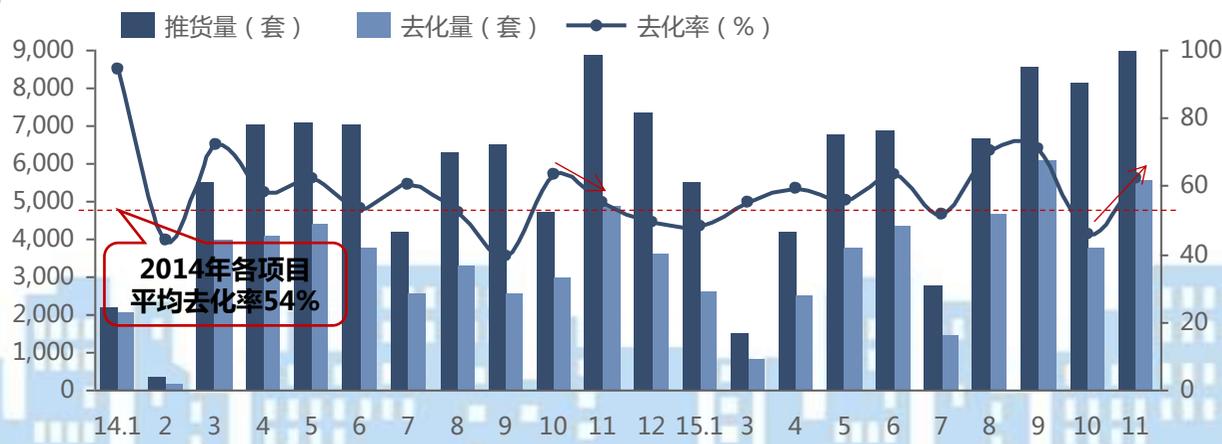
楼市动态【认筹、开盘项目】

11月大郑州市整体推售表现良好，推销量、销售量及去化率同环比均有所增加，主要由于首开项目占比较多、典型项目高去化拉升了整体销售量；去化率高的项目多为区域大盘，影响力强，市场表现较好

2014.1-2015.11大郑州市住宅认筹开盘项目个数分析



2014.1-2015.11大郑州市住宅开盘项目推售分析



注：以上统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）住宅项目开盘当天数据

表：大郑州市住宅11月推盘量分析

类别	推出(套)	去化(套)	去化率
本月	8928	5541	62%
上月	8105	3720	46%
环比	10% ↑	49% ↑	35% ↑
去年同期	8836	4844	55%
同比	1% ↑	14% ↑	13% ↑

本月开盘去化率 > 79% 且推销量 > 400套的项目

销售率	项目名称	所属区域	推出套数	前期排卡	销售套数	成交额(亿)	销售均价(元/m²)
93%	康桥悦城	经开区	734	1100	680	5.39	8000
84%	碧桂园凤凰湾	平原新区	600	1400	502	4.42	高层5400 小高层7300 洋房8000
83%	领创天誉华庭	中原区	402	550	332	2.38	8800
81%	锦艺四季城	惠济区	486	830	393	3.66	高层8600 洋房14700
80%	建业天筑	郑东新区	428	500	342	5.48	18000
79%	恒大御景湾	平原新区	1248	2400	989	6.93	高层5400 洋房10000

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：恒大御景湾】

项目一期规划为高层及少量洋房产品，11月15号推出房源1248套，当日去化989套，去化率79%，销售金额近7亿



项目地址	平原新区滨湖大道与太行大道交叉口西北角
基础数据	350亩（一期172亩）；53万 m^2 （一期23万 m^2 ）
产品概况	一期项目规划有21栋高层、8栋洋房
选房方式	开盘洋房与高层分别摇号选房
开盘时间	11月15号项目售楼部
所开房源	高层1-6#、10-15#、21#，洋房22-29#房源开盘
当天到访	截止开盘，前期排卡约2400张（高层约2100张，洋房约300张） 开盘当天到访1500余组
优惠方式	<ul style="list-style-type: none"> ①超E优惠：洋房5千抵8万，高层3千抵5万； ②开盘优惠：当天85折特价，当天到访额外优惠1%； ③付款优惠：低首付2%，按揭5%、一次性8%（3天内）； ④签约优惠：按时签约优惠1%（3天内）； ⑤购房补贴：平原新区政府购房补贴300元/m^2； ⑥可低首付：首次3%，剩余3年6次付（3%+3%+3%+3%+3%+12%）；
成交均价	按揭最终均价：高层5100-5650元/ m^2 洋房标准层9100元/ m^2 ，一层11500元/ m^2
项目优势	<ul style="list-style-type: none"> ①恒大品牌+精装修； ②超低首付，较长首付分期及前期较低还款额； ③共享前期金碧天下商业中心；

3

楼市动态【首次开盘项目：恒大御景湾】

首开房源以高层产品为主，其中106-142m²三房为主力，占比达71%；从去化上看，两房全部售罄，三房去化率73%；去化率在80%以上的楼栋产品面积区间为79-125m²，北边大户型临街楼栋去化量较少



高层6#、15#：79/82m²两房100%去化、111m²三房去化86%

优点：小户型分布，总价较低

- ✓ 79/82m²两房经济小户型，动静分区，活动区一体空间敞亮，主次卧尺寸控制合理，有效控制总面积；
- ✓ 111m²三房户型方正，动静分区；

缺点：纯南两户出入口稍显拥挤

- ✓ 111m²三房客厅朝北，仅主卧朝南，采光不足；卫生间正对入户门；餐厅无采光；



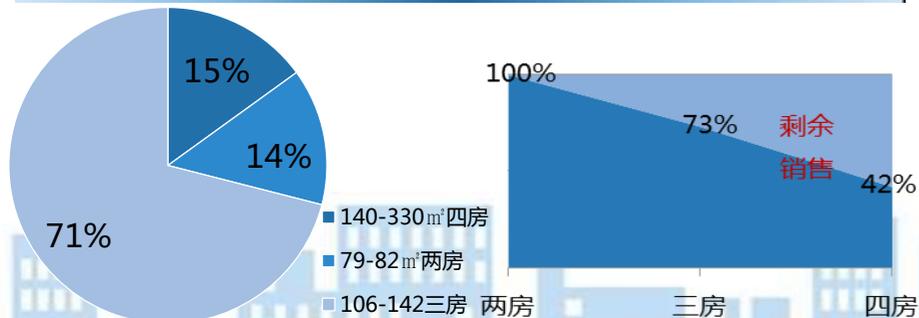
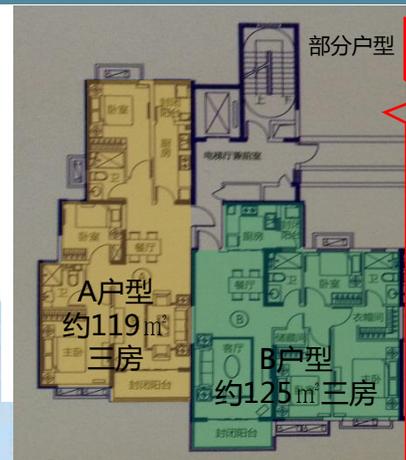
高层1#、12#、13#：A户型三房去化75%、B户型三房去化85%

优点：位于地块东侧，楼栋采光好，全部户型通透设计，规划为改善型三房

- ✓ A户型三房通透全明，动静分区，活动区一体空间敞亮；厨房配有生活阳台；
- ✓ B户型三房户型通透方正，动静分区；活动区连体空间宽敞，主卧配置齐全；

缺点：临路易受商业及车辆噪音影响

- ✓ A户型三房面宽窄进深长采光有一定影响；
- ✓ A户型定价稍高，对去化有影响；



首推房源户型配比

首推房源户型去化分析

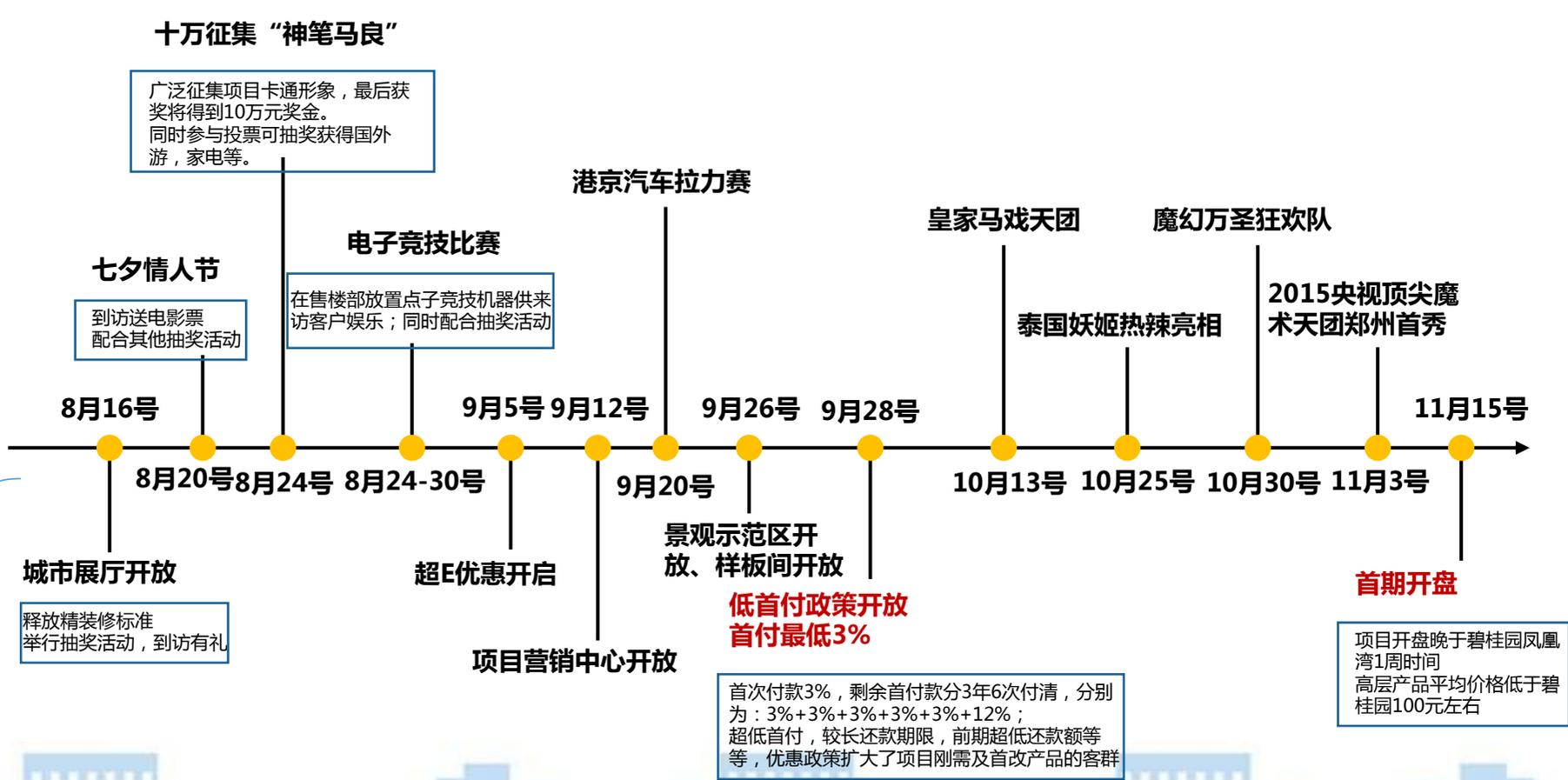
3

楼市动态【首次开盘项目：恒大御景湾】

开发商自身的品牌影响力、持续不断的暖场活动、人海战术的拓客团队、成熟的操盘手法+超低首付优惠为开盘热销奠定基础，开盘当天恒大御景湾销售额近7亿

扩大市场声音
保持项目热度

通过优惠策略
及操盘手法
保障项目成功首开



全程大体量拓客团队；前期置业顾问约200名，实行末位淘汰制

3 楼市动态【高去化率项目：碧桂园凤凰湾】

首期开盘推出洋房及高层产品，总推货量600套，去化502套，去化率84%，开盘当天实现销售额约4.5亿元

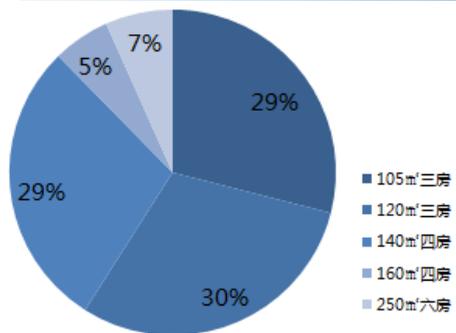


项目地址	平原新区滨湖大道与昆仑山路交叉口东南角
项目基础数据	占地约222亩，建面29.6万 m^2
产品概况	项目规划有四个地块，1个商业区，1个洋房区，2个高层区 首期推出部分洋房和高层产品
开盘时间	11月7日河南电视台8号演播厅
选房方式	按照摇号顺序选房
所开房源	洋房7#、9-13#楼；高层16-17#、21-22#、25-26#楼
当天到访	截止中午到访1000余组 9月19日启动认筹，截止开盘排卡约1400张（水筹较多）
优惠方式	①认筹优惠：高层4千抵2万，洋房5千抵3万； ②团购优惠：二人成团2%优惠； ③付款优惠：按揭2%且当天额外1%优惠、一次性4%且当天额外2%优惠； ④签约优惠：按时签约1%优惠； ⑤购房补贴：平原新区政府购房补贴300元/ m^2 ； ⑥首付分期：首次5%，剩余3年付清10%+10%+5%；
成交均价	按揭均价：高层5400元/ m^2 ，小高层7300元/ m^2 洋房标准层7400元/ m^2 ，一层9100元/ m^2 ，顶层8500元/ m^2
项目优势	①碧桂园品牌影响力； ②配备儿童公园；

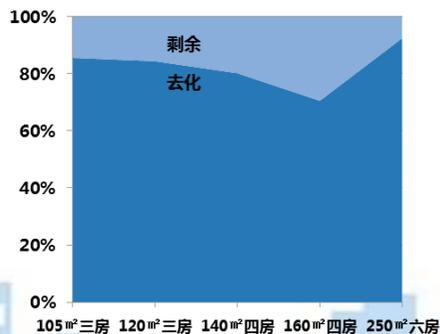
3

楼市动态【高去化率项目：碧桂园凤凰湾】

首开房源高层占比65%，以105/120m²三房为主；从去化情况来看，160m²左右四房去化率71%最低，其余户型去化率均在80%以上；从去化分布上看，去化90%以上楼栋洋房及高层均有，产品规划及销售引导较合理



首推房源户型配比



首推房源户型去化分析

热销主力户型——约140m²四房 去化率80%

优点：洋房小高层产品，户型方正通透，活动区连体空间宽敞；干湿分离卫生间，主卧配备独立卫生间；总面宽大，3卧室朝阳，采光充足；

缺点：动静不分区，入户门正对主卧，影响私密性



热销大户型——约250m²六房 去化率93%

优点：10层小高层产品，位于地块楼王位置；户型方正通透，干湿分离卫生间，主卧配置衣帽间及独立卫生间；

缺点：公共卫生间稍小

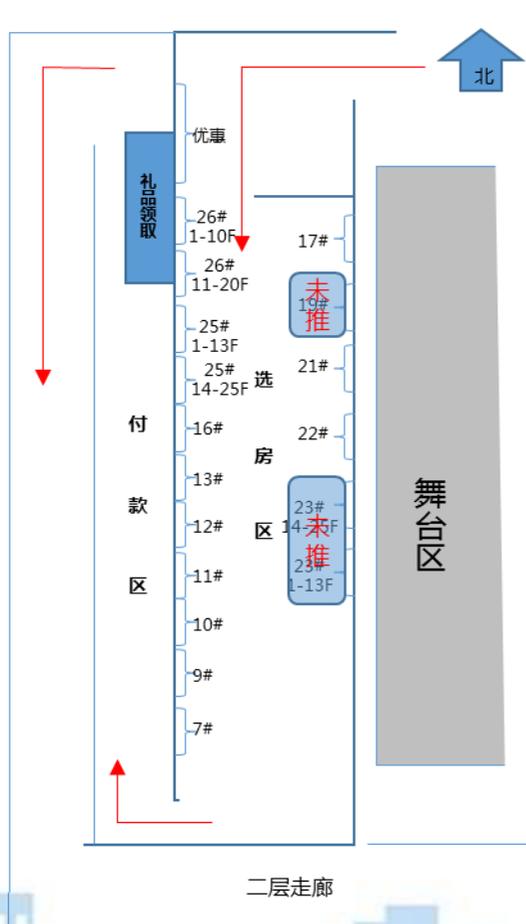


3 楼市动态【高去化率项目：碧桂园凤凰湾】

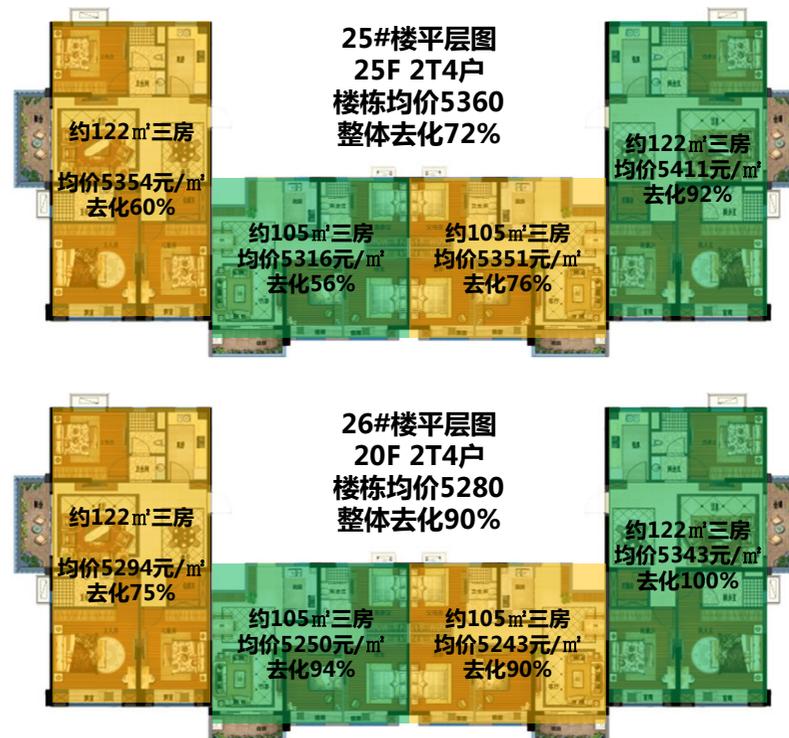
碧桂园项目开盘当天，项目通过增加现场紧张氛围促成交，对楼栋实行有效的价格引导，快速去化



- ✓ 开盘当天有部分已准备楼栋未推出；
- ✓ 碧桂园开盘采用销控楼栋按需揭开的策略，使用ipad选房及销控，现场氛围利于逼定客户；
- ✓ 同时可以有效控制去化率，利于后期项目的销售工作；



选房区局部图



注：表示价格为正常按揭扣除所有优惠及补贴后的均价；去化为开盘当天去化量

25#、26#位于高层（幸福里）地块最北端，25#北侧临街，26#临两条道路

- ✓ 26#均价低于25#80元/㎡，客户对高层楼栋的选择价格稍敏感，价格引导策略作用明显；
- ✓ 东西户对比来看，东户均价平均高于西户50元/㎡，但东户基本去化完毕，户型本身东向西向客厅设计对户型去化影响较大，西户存在西晒现象；同时户型价差引导可进一步拉大；
- ✓ 东户及东南户对比来看，东户高于东南户60-100元/㎡，东户去化率较高，价值凸显。

3

楼市动态【高去化率项目：领创天誉华庭】

项目首次开盘推出高层3个单元房源，总推出量402套，去化332套，去化率83%，当天开盘实现销售额约2.4亿元

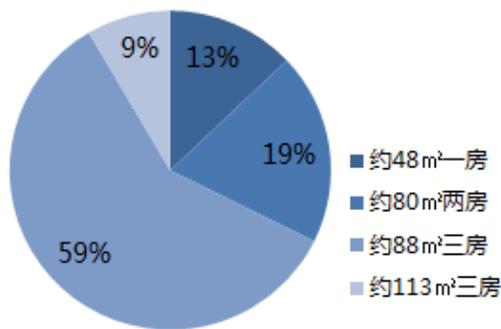


项目地址	中原区金水西路与冉屯东路交叉路路北200米
项目基础数据	占地70亩，建面23万m ²
产品概况	项目总计一个地块，整体规划有10栋高层住宅
开盘时间	11月21日嵩山饭店
选房方式	采用排卡顺序选房
所开房源	一期推出1#3#5#楼部分房源
当天到访	当天上午到访客户约500组，成交332套； 10月7日启动会员升级，截止开盘会员升级550组
优惠方式	①0元入会优惠2千元；（8月23日） ②电商认筹交3千抵1万元；（9月26日） ③会员升级客户交1万元，开盘优惠1%；（10月7日） ④到访优惠1%，按时签约优惠1%，正常按揭优惠1%；
成交均价	113m ² 三房均价8800元/m ² ，47m ² 一房均价9000元/m ² ， 78-80m ² 两房、86-89m ² 三房均价8600元/m ²
项目优势	①纯住宅项目； ②周边道路交通便利； ③科技化配套；

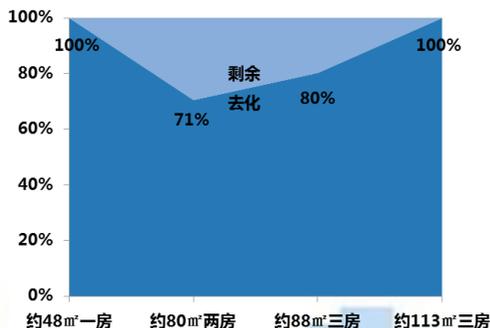
3

楼市动态【高去化率项目：领创天誉华庭】

首开推出房源以88m²小三房为主，占比59%；从去化上看，一房及113m²三房去化完毕（推出房源占比较少），88m²小三房去化率80%；从价格上看，一房价格最高，113m²三房其次，约80m²两房、88m²三房均价最低



首推房源户型配比



首推房源户型去化分析

1#楼整体去化77%、整体均价8600

——	西户	西南	东南	东户
面积 (m ²)	89	87.68	87.68	89
均价 (元/m ²)	8621	8571	8571	8671
去化	91%	41%	79%	97%

5#楼整体去化88%、整体均价8750

——	西户	西南	东南	东户
面积 (m ²)	89.43	88.46	88.46	113.44
均价 (元/m ²)	8772	8671	8671	8866
去化	97%	74%	82%	100%

3#楼西单元整体去化82%、整体均价8670

——	西户	西南	中户	东南	东户
面积 (m ²)	79.19	48.23	78.69	48.23	80.29
均价 (元/m ²)	8587	9015	8487	9015	8536
去化	81%	100%	35%	100%	96%

注：表示价格为低首付优惠后均价；去化为开盘当天去化量

- ✓ 1#临街，整体均价低于5#150元/m²，但去化率低于5#；
- ✓ 3#临街，临街商业有一定影响，整体均价高于1#70元/m²，去化率高于1#，小户型去化完毕，市场容量可进一步增加；

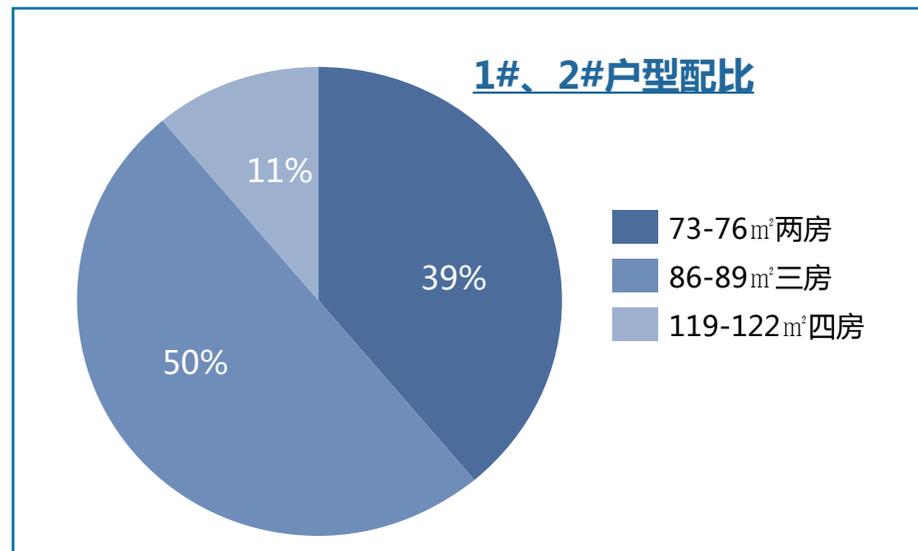
3 楼市动态【新入市项目：东方鼎盛花样城】

项目为管城区杨庄改造，地块较为分散，可售地块6个，规划多种业态；项目位于二环内，周边配套齐全



开发企业	郑州东方鼎荣房地产开发有限公司	位置	管城区未来路与石化路交叉口向西300米路南
项目占地	285亩	建筑面积	109万m ²
容积率	4.75	物业类型	高层住宅、商业、写字楼
项目概况	<ul style="list-style-type: none"> 项目为杨庄城中村改造项目，共11个地块，规划有住宅、酒店、写字楼、商业、医院、学校； 1#地、2#地为安置区；3#地规划集中商业、写字楼、酒店；5#地规划2栋高层住宅、底商、1家医院；6#地规划4栋高层住宅、1所幼儿园、3层独立商业；7#地、8#地、11#地分别规划9栋、2栋、4栋高层住宅；9#地规划3栋高层住宅、1所幼儿园；10#地规划1所小学；剩余一块地规划1所中学； 		
目前阶段	项目首期推出5#地，2栋高层住宅于11月份两次内部团购，11月16日启动认筹，交3000元排卡，11月22日再次内部团购；项目地块尚未平整，5#地尚未动工；		
预计情况	预计2017年底交房		

东方鼎盛花样城一期5#地块规划有2栋高层住宅，主力户型86-89m²小三房，占比50%



1#、2#户型配比	楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
	1# (2层底商)	33	2	2T5	75m ² 两房	93
					86m ² 三房	62
					88m ² 三房	31
					89m ² 三房	62
					119m ² 四房	31
					122m ² 四房	31
	2# (2层底商, 除去2单元的62套公租房)	33	2	2T5	73-76m ² 两房	124
					87-89m ² 三房	124
合计					558	

5#地块1#、2#于2015年11月份日内部团购售出200余套

一、创意营销

1000个柚子带来1000组筹——武汉复地·悦城

1、营销借鉴点：A、轻量化的营销方式——利用社交型的沟通方式与目标群体互动；紧扣价值、深洞察、渠道多样化投放进行深度炒作；B、派送礼品的寓意与项目价值点完美契合——全城派送“柚橙组合”，借柚子与橙子的大小差异以及包装上的文案，讲出项目园林、户型等升级后“大”60%不止的价值点

2、活动流程：

11月17日

11月18日

11月19日

11月20-26日

造势（炒作黑人）：线下黑人快递小哥问路；线上黑人的哥搞笑视频病毒式蔓延

品牌嫁接、抛出售楼部电话：“全武汉最黑劳资的电话，邀你来调戏”H5上线——黑人老外成为营销中心电话专员，使用武汉方言rap推介项目

打造业界口碑：向同行及媒体人派送创意柚子礼盒

全城派送柚子并启动认筹：黑人搞笑视频二次传播+全城派送创意柚子礼盒



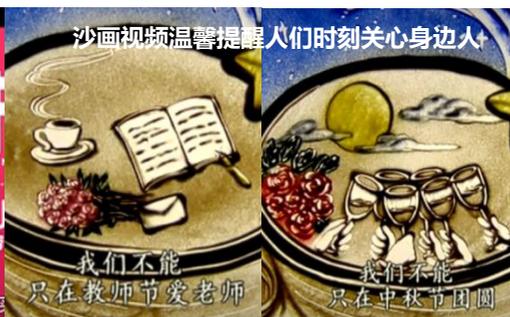
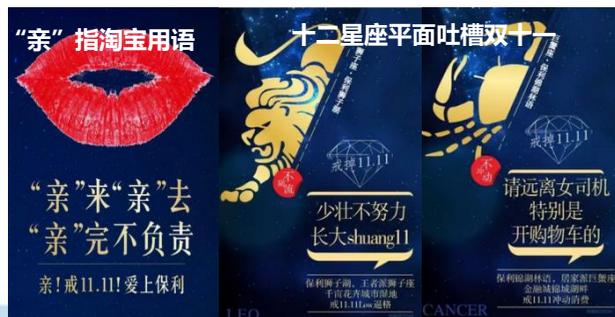
3、活动效果：活动期间复地·悦城派发出1000个柚子，成本仅花费4万元，带来的是来电来访大幅增加和1000组认筹客户。

二、借势营销

吐槽双十一，反思维营销——成都保利天天享优惠

- 背景：**双十一大潮，各房企项目纷纷借势推出购房限时优惠，成都保利却逆思维借势，吐槽双十一，优惠不应该局限在某一天
- 活动时间及主题：**仅11月10日一天
- 活动形式：**微信互动活动、平面广告、视频等
- 活动内容：**反思维营销——**借势双十一，优惠不应该受到局限，突出成都保利不从众，不随流，天天享优惠**
 - 吐槽双十一：微信互动活动；系列平面广告；搞笑视频
 - 创意H5&温情沙画视频树立房企形象：创意沙画向大众传递“爱”不应该只局限在某一天，提醒人们时刻关心身边人，同时推出主宣传语——**成都保利，不只在11.11宠爱你（天天享优惠）**
 - 朋友圈定点投放：覆盖广告、媒体、代理、销售等领域500个总监级别的大佬级人物，影响有影响力的人，打开舆论市场
- 活动效果：**据不完全统计，此次广告核心稿阅读量200万，本土知名大号微信阅读量近40万，保利官微吸粉3000多，实现了近300万的人群覆盖。

微信广告、视频：各种吐槽双十一



温情沙画、朋友圈定点投放：成都保利天天享优惠



三、整合营销

创意纸媒+互动营销——郑州绿都地产

1、营销借鉴点：**新旧媒体有机结合，线上线下互动营销**

2、活动流程：

A、纸媒投放——用“金山”传达项目区域优势：11月18日绿都地产在大河报上投放一篇简约报广，疑问式文案、二维码引悬疑；

B、线上推广+线下抢金活动：百万金币全城派送；绿都紫荆华庭、绿都澜湾售楼部举办“黄金大道”、“沙里淘金”、抽金条等掘金活动（11月21-22日）

3、活动效果：扫描二维码，揭秘稿件当天阅读量高达3万次，转发千余人次



报广引关注

扫面二维码转至网页界面

售楼部现场掘金活动

四、粉丝营销

1. 目的：利用在市场上具有一定影响力的人或事物，制造营销推广的行为，为项目增粉，以达到营销目的
2. 形式：多为演唱会、歌友会、音乐节、发布会等
3. 具体：清华集团——**张信哲演唱会**；康桥地产——**刘若英演唱会**；龙子湖微时代——**老狼青春民谣音乐节**；宏光·协和城邦——邀请**萌叔韩磊来看房**；等等

清华集团



龙子湖微时代

康桥地产



宏光·协和城邦

04

月度营销推广

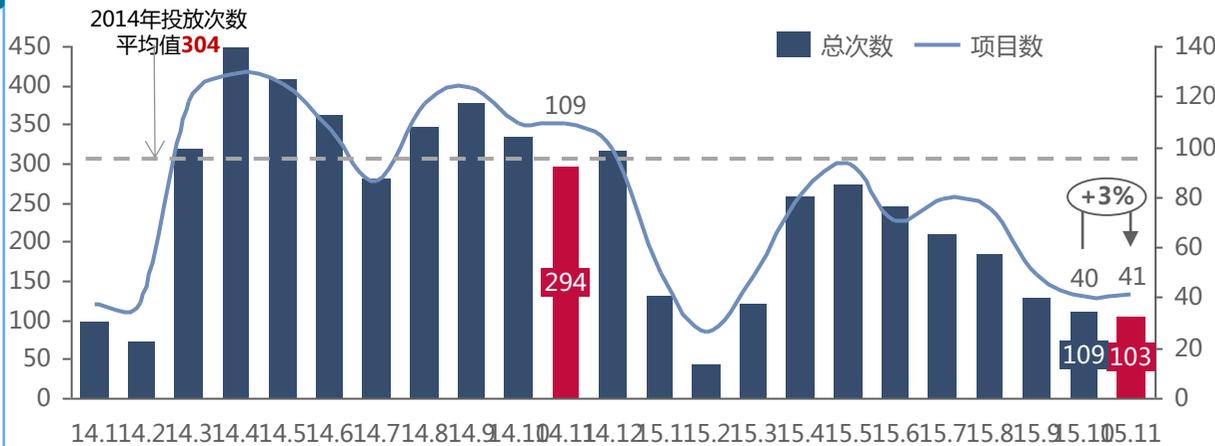
four



4 营销推广【硬广分析】

传统纸媒销售淡季来临，11月线上硬广告投放量持续减少，环比减少6%，同比减少超六成，投放项目个数环比微增，同比下降明显

2014.1-2015.11硬广月度投放量走势分析

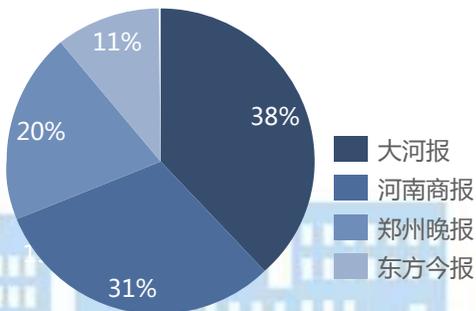


表：11月硬广投放规格排名

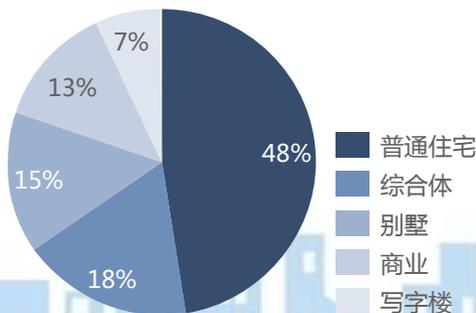
项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
昌建博泰·郑州国际汽车公园	经开区	26.5	12	成功者投资有道	大河报、河南商报
华南城	新郑龙湖	11	10	跟着商报买商铺	河南商报、东方今报
万科城	高新区	8	1	万科城一期稀缺金铺火热认筹中	河南商报
郑报润园	航空港区	5	6	有一种户型叫看了就想买	郑州晚报
富田九鼎世家	经开区	4	4	翰墨颂九鼎风雅鉴世家	大河报、郑州晚报
公园道1號	高新区	4	2	一府，鉴高低	大河报

2015年11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：

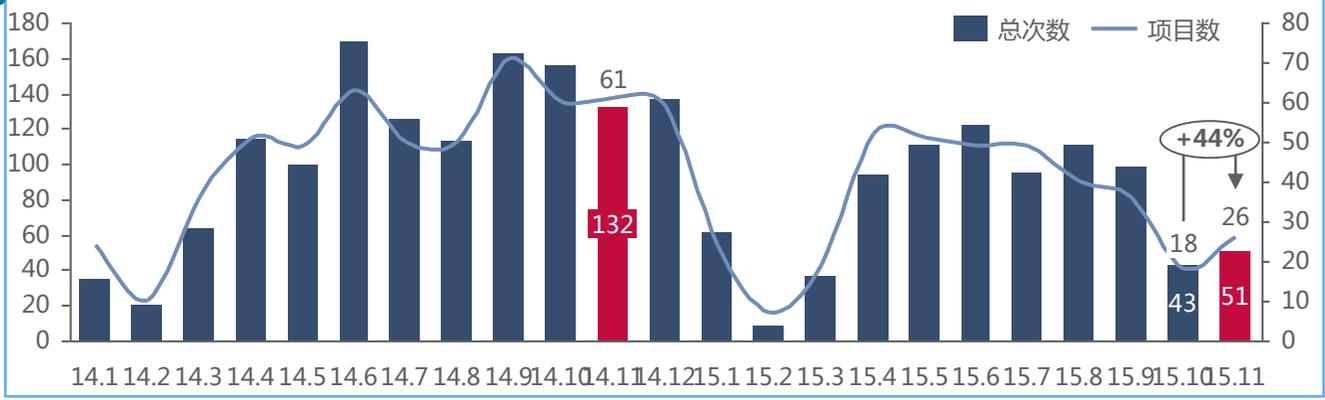
- ◆硬广投放量降幅趋缓：11月硬广投放次数持续下降，环比下降6%，同比下降65%，且低于2014年平均水平66%；投放项目数环比微增3%，同比下降62%；
- ◆大河报主媒优势减弱：11月大河报投放量占比38%，环比减少11%；河南商报投放量增加明显，环比增投10%，主要由于华南城与河南商报合作、万科城八连版投放、昌建博泰·郑州国际汽车公园投放量较大，拉升整体占比；
- ◆普通住宅投放依然占主位：11月各物业类型中仍以普通住宅投放为主，环比减少2%；其次由于昌建博泰·郑州国际汽车公园投放版面较多拉高综合体投放占比；



营销推广【软文、企业形象分析】

11月软文投放量反弹明显，投放项目个数环比上升44%；企业形象展示较为积极：受双11大型购物促销及冲刺年度销售业绩影响，部分房企加大企业实力及品质展示力度，推出在售楼盘联动优惠活动

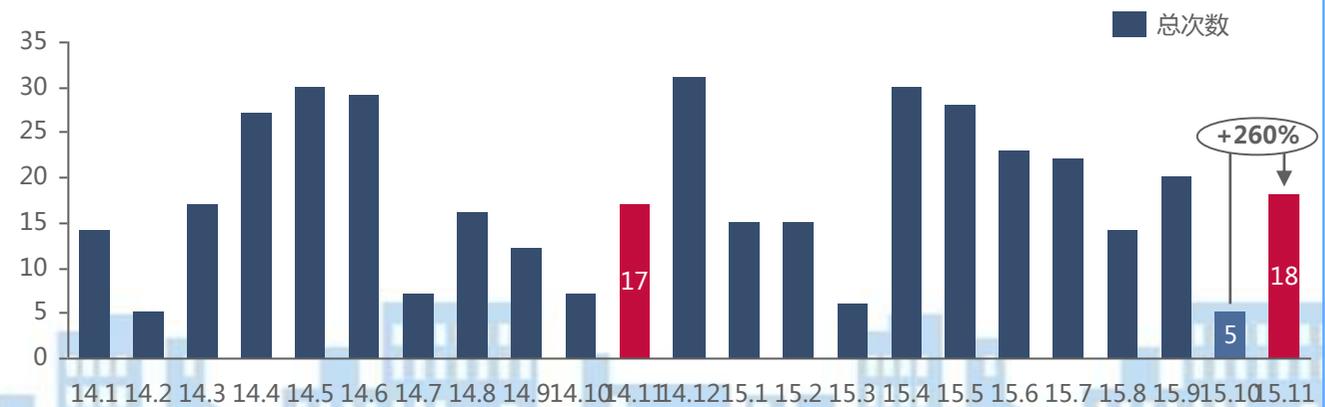
2014.1-2015.11软文月度投放量走势分析



表：11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
昌建博泰-郑州国际汽车公园	经开区	3	3	借助产业集群优势 昌建博泰郑州国际汽车公园蓄势待发	河南商报
百荣世贸商城	二七区	2	2	荣耀中原，铸就商业传奇	大河报、郑州晚报
东润城	郑东新区	2	2	千亩东润城，郑东新引擎	大河报、河南商报
恒大翡翠华庭	高新区	2	5	引领精装潮流 恒大精品受热捧	河南商报、郑州晚报 东方今报
经开万锦城	经开区	1.75	3	万锦起航，点亮经济新引擎	河南商报、郑州晚报

2014.1-2015.11企业形象月度投放量走势分析



图：企业形象（正商地产、振兴集团）

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>

