

郑州房地产市场研究报告(2016年1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





2016年1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	5157	55.83	8220	82.91	9723	1470.59
环比上月	-71.72%	-71.31%	-48.13%	-50.45%	6.46%	-1.81%
上月	18233	194.62	15847	167.33	9133	1497.68
同比去年同期	-60.57%	-66.74%	-4.97%	-4.33%	11.69%	18.37%
去年同期	13079	167.84	8650	86.66	8705	1242.32

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	3630	32.52	6872	70.26	9378	366.03
环比上月	-73.78%	-73.45%	-49.73%	-51.80%	7.71%	-9.09%
上月	13842	122.47	13670	145.77	8707	402.62
同比去年同期	-58.62%	-65.63%	-2.48%	5.18%	11.90%	-9.54%
去年同期	8773	94.61	7047	66.8	8381	404.65

01

行业热点新闻

One





1月热点预览

【行业热点】

- 2016年1月中国制造业采购经理指数为49.4%
- 2016年1月居民消费价格同比上涨1.8%
- 2016年1月工业生产者出厂价格同比下降5.3%
- 1月百城价格指数环比、同比继续双涨
- 住建厅长：拆城中村原则只赔一套房
- 国务院定调全面推开营改增 预计减税规模将达9000亿元
- 供给侧改革方案明确要适度扩大总需求扩大有效供给
- 《房地产广告发布规定》2月1日施行，广告禁止承诺学区房

【房企动态】

- 金科地产成功落子郑州，摘得高新区瓦屋李城中村改造项目用地
- 郑州市与绿地集团签署全面战略合作框架协议

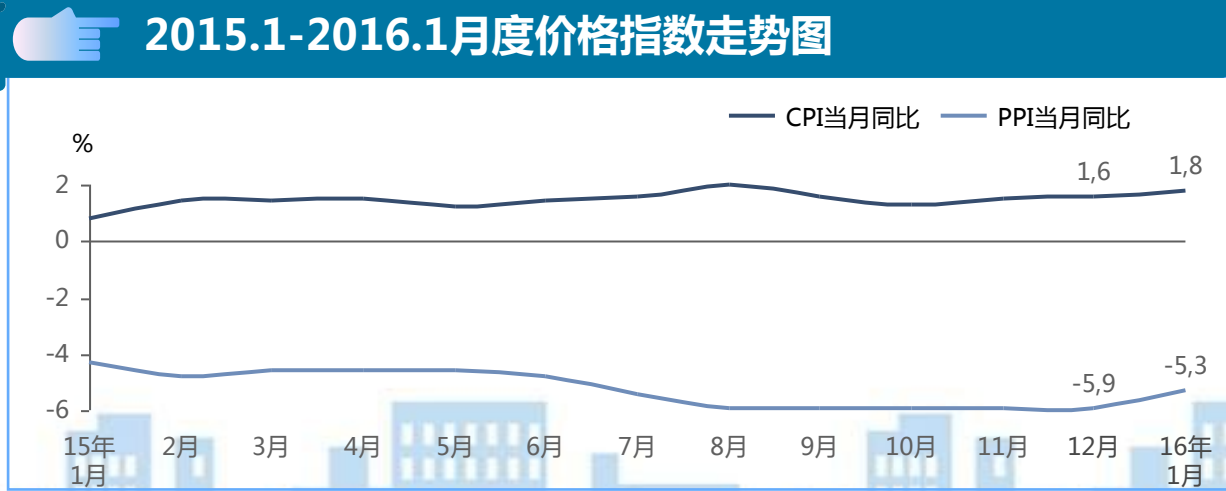
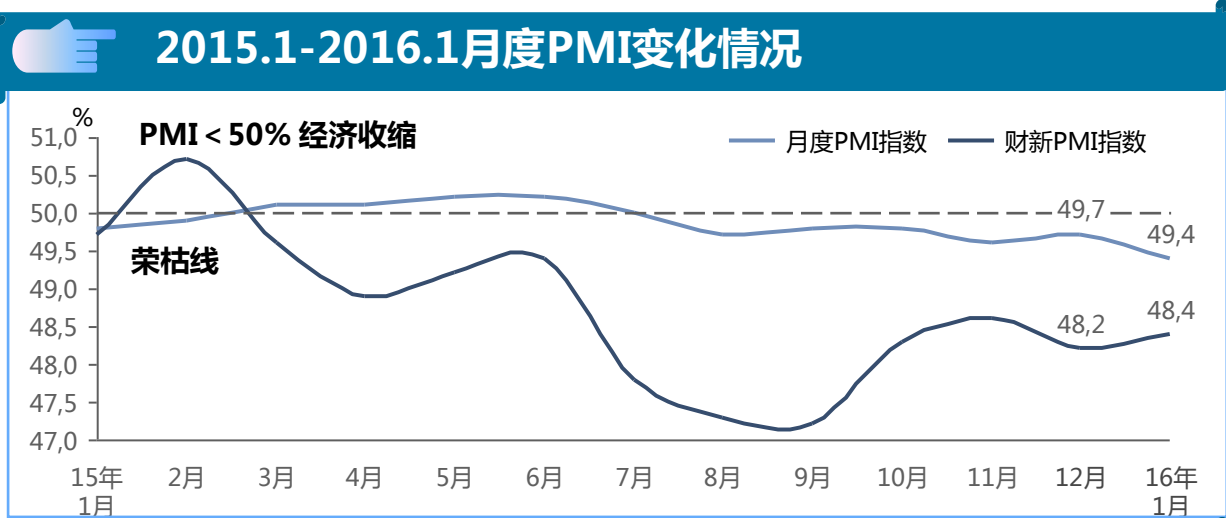
【本土热点】

- 我省计划3年改造百万套棚户区住房
- 许昌市购房补贴政策延长三个月
- 新郑出台保障房新规，试点低价买商品房转棚改安置房
- 郑州将实行公租房预分配制度，以缩短等待周期
- 郑州政府机构改革，房产登记职能归国土资源局

【郑州城市规划】

- 河南首条地下三层综合环廊建在郑州西区
- 河南添4座高铁站 郑徐高铁预计7月将通车运营
- 1月10日起实施新铁路运行图，郑机城铁与郑开郑焦互通
- 经开区滨河国际新城规划优化调整打造国际化社区
- 郑东新区百亿级项目开工，将建成中西部地区创业中心
- 航空港区《总体规划（2014-2040）》批前公示
- 十三五蓝图定稿2049年郑州要打造成国际商都

1月制造业PMI再创新低，经济开局不佳；CPI增速季节性回升，PPI略有改善



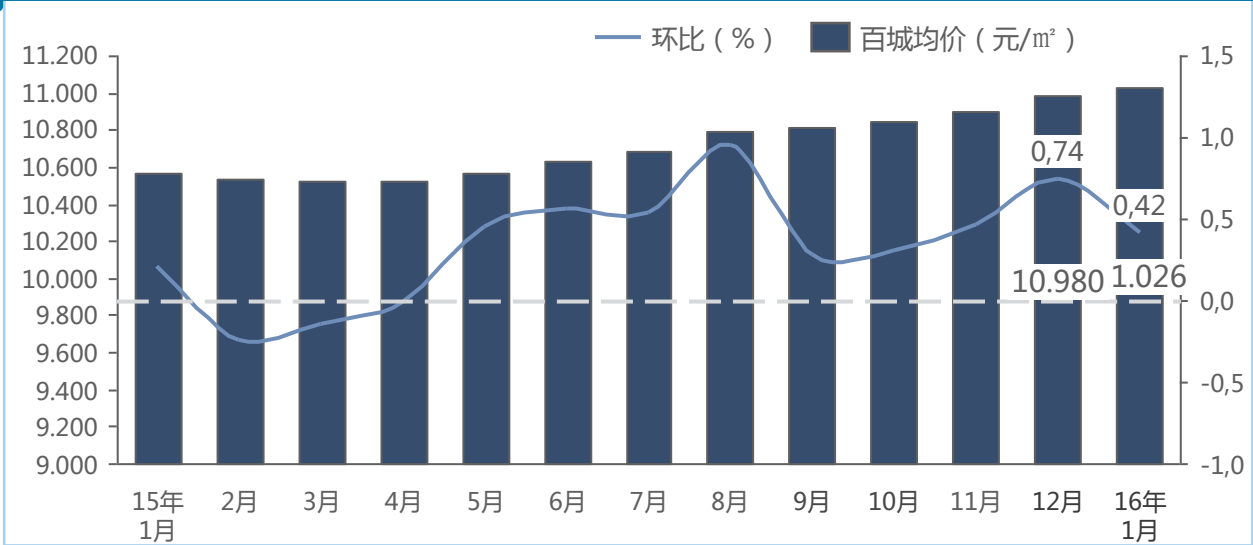
数据来源：国家统计局

表：全国经济指标分析

类别	CPI (同比涨幅%)	PPI (同比涨幅%)	PMI (%)
本月	1.8	-5.3	49.4
上月	1.6	-5.9	49.7
环比	+0.2	+0.6	-0.3
去年同期	0.8	-4.3	49.8
同比	+1	-1	-0.4

- ◆1月制造业PMI小幅回落：PMI指数为49.4%，与上月小幅回落0.3%，连续6个月低于荣枯线，并创12年8月以来新低，指向制造业景气转差；
- ◆1月CPI环比上涨明显，同比涨幅有所扩大：CPI环比上涨0.5%，同比上涨1.8%；PPI指数环比、同比降幅双收窄：PPI环比下降0.5%，同比下降5.3%。为连续47个月下滑，PPI环比降幅略有收窄，主要是受去年同期对比基数较低影响，且部分工业行业出厂价格由降转升或降幅缩小，但工业通缩压力不减；
- ◆泰辰点评：
1月CPI季节性回升，传导效应下，PPI略有改善，但通缩压力犹存。制造业PMI降至49.4%，仍处在萎缩区域，连续第六个月处在荣枯线下方，显示经济回升动力不足。2016年经济最大变量是供给侧改革，因货币政策空间有限，政策宽松将主要体现在财政政策方面。

2015.1-2016.1百城住宅均价走势图



1月百城新建住宅价格指数分析			
百城房价均价	11026元/㎡	环比	+0.42%
环比上涨城市	60个 (+9)	环比下跌城市	39个 (-6)
涨幅超1%的城市	17个 (持平)	跌幅超1%的城市	10个 (+2)
样本价格中位数	7058元/㎡	环比	+0.3%
涨幅最高城市	惠州 7237元/㎡	环比	+5.45%
跌幅最高城市	湛江 6754元/㎡	环比	-2.97%

数据来源：中国指数研究院

- 1月百城住宅均价：11026元/㎡，环比上涨0.42%；**郑州1月平均价格9531元/㎡，环比上涨0.51%**；
- 从涨跌城市个数看：60个城市环比上涨，39个城市环比下跌。与去年12月相比，本月价格**环比上涨的城市数量增加9个**，本月价格**环比下跌的城市数量减少6个**；
- 同比来看：**1月同比上涨4.37%，涨幅较上月扩大0.22%**；
- 十大城市新建住宅：**均价20736元/㎡，环比上涨0.54%**，涨幅较上月收窄0.6%；**同比上涨9.19%**，涨幅较上月收窄0.06%。

泰辰点评：

1月百城价格指数环比、同比继续双涨，环比涨幅有所放缓，同比涨幅继续扩大，整体均价呈平稳上涨。新年首月楼市进入盘整期，房企放缓推盘节奏，需求整体表现平稳，各城市间分化持续，随着二月春节假期来临，楼市进入传统淡季，房企推盘动力不足，预计三月份市场需求将逐步释放。

许昌市：购房补贴政策延长三个月

许昌市：购房补贴政策细则

- ◆ **对象**：在许昌市区购买普通商品住房的所有购房人；
- ◆ **补贴范围**：许昌市区（城市规划区以内的许昌县、魏都区、城乡一体化示范区、经济技术开发区、东城区）区域；
- ◆ **补贴时间**：2015年10月20日延长至2016年3月31日
- ◆ **补贴标准**：
 - （一）在许昌市区购买144平方米以下（含144平方米）普通商品住房（不含二手房）的所有购房人，市财政给予每平方米150元购房补贴，许昌县区域内的购房人由县财政给予补贴。
 - （二）具有硕士、博士研究生学历的购房人，购买普通商品住房（不含二手房），可分别享受每套25000元、30000元的特别资助购房资金，且不再同时享受每平方米150元的购房补贴。
- ◆ **其他规定**：
 - 1.享受购房补贴的申请人，提供缴纳契税完税凭证及全额销售不动产统一发票、受理房地产开发企业申报购房补贴资料截止日期为2016年5月31日，逾期不再受理。
 - 2.因特殊情况享受过土地出让优惠政策的商品住宅小区及保障性住房，不享受购房补贴政策。
 - 3.购房补贴面积以《商品房买卖合同》约定面积为准，在办理房屋所有权证时，如果测绘的面积与《商品房买卖合同》约定面积不一致时，不再多退少补。

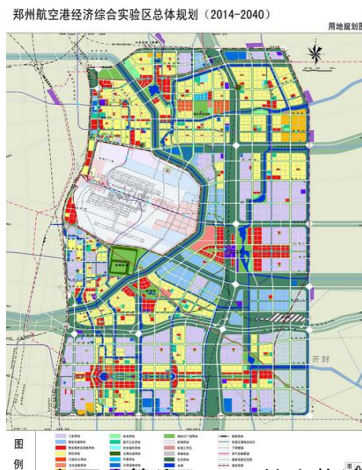
河南现行的购房补贴城市及补贴政策情况

序号	城市		对象	政策内容	补贴标准	截止时间
1	新乡	平原新区	所有购房者	购买新房	享受200元/㎡的补贴	至2016-6-30
		市区	新乡籍家庭	购买新建单套建筑面积在144㎡（含）以下普通商品住宅的	市财政按实缴契税的30%给予补贴	2016-1-1-至2016-6-30
期限最长		2 济源	农民、城中村住房困难户	购买商品住房的	城中村住房困难户：1万元补助金；农民：明后两年买房落户，可获得8000元补助金	今明两年期间
3	洛阳市		非洛阳市区户籍人员	购买新建商品住房的	可享契税全额补贴、按公积金贷款利率贴息一年、购房5000元现金补贴等多项购房优惠	2015-12-1至2016-2-29
补贴金额一样		4 南阳市	凡户籍属于南阳市农村的进城务工人员	购买普通商品住房的	财政部门给予每套1万元的补贴	截至2016-12-31
标准最高		5 漯河市（市区）	购买面积144㎡以下新建普通商品住房的购房者	购买面积144㎡以下新建普通商品住房的	可申请获得财政补贴200元/㎡	至2016-2-29
					可申请获得财政补贴100元/㎡	2016-3-1至2016-8-31
6	商丘		所有购房者	购买普通商品住房的；补贴面积为90㎡（含）以下	进城农民购房享300元/㎡的补贴，其他人员购房享200元/㎡的补贴	2015-12-25至2016-12-31

注：标准最高——漯河（200元/㎡的补贴）；补贴金额一样——南阳市（对符合对象，无论面积大小）；期限最长——济源（最长到2017年底）

航空港区：《总体规划（2014-2040）》批前公示

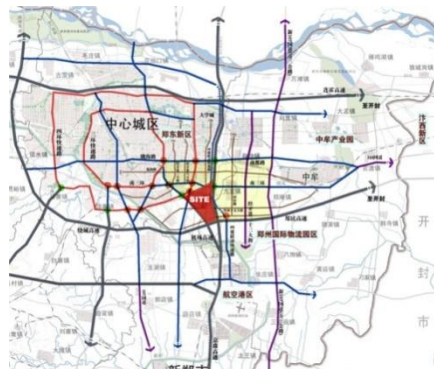
- ◆ **规划范围**：北至双湖大道，南至炎黄大道，西至京港澳高速，东至广惠街，规划面积约**368平方公里**（不含空港核心区）；
- ◆ **发展规模**：到2040年，规划范围内常住人口规模为**260万人**。到2040年，规划范围内建设用地规模为**276.81平方公里**；



- ◆ **功能定位**：**生态智慧航空大都市主体实验区**，主要功能为：国际航空物流中心、以航空经济引领的现代产业基地、内陆地区对外重要门户、现代航空都市区、中原经济区核心增长极；
- ◆ **产业发展**：航空物流业、高端制造业、现代服务业；
- ◆ **空间结构**：“一核领三区、两廊系三心、两轴连三环”；
- ◆ **总体布局**：空港核心区、城市综合性服务区、临港型商展交易区、高端制造业集聚区；
- ◆ **道路规划**：快速路系统由“**六横四纵半环**”组成，构成城市内部路网骨架的结构性主干路由“**九横八纵两半环**”组成。形成由6条线路构成的“**五横三纵**”轨道交通网，引入现代有轨电车和快速公交构成的中运量公交系统，共规划9条线路。

经开区：滨河国际新城规划优化调整打造国际化社区

- ◆ **滨河国际新城范围**：位于经开区的核心区域，具体在潮河环路以南，107辅道以东，经南十五路及经南十四路以北，四港联动路以西；
- ◆ **占地面积**：10.47平方公里；



滨河国际新城规划图

- ◆ **主要修改内容**：
 - 1.结合郑万高铁线型局部道路进行优化调整；
 - 2.局部商业商务用地优化调整以适应区域发展；
 - 3.根据郑州轨道3号线线站位的调整，对相应用地规划调整。

此次规划界定了包括荷湖、蝶湖、中央水街等水系为特色的规划空间框架，以及较为合理的开发控制引导细则。

滨河国际新城能否在依托河南省积极融入“一带一路”战略、加快自由贸易试验区申报以及加快产城融合等方面发挥重要作用，是此次控规修编的一个重要考量内容。

郑州土地市场表现

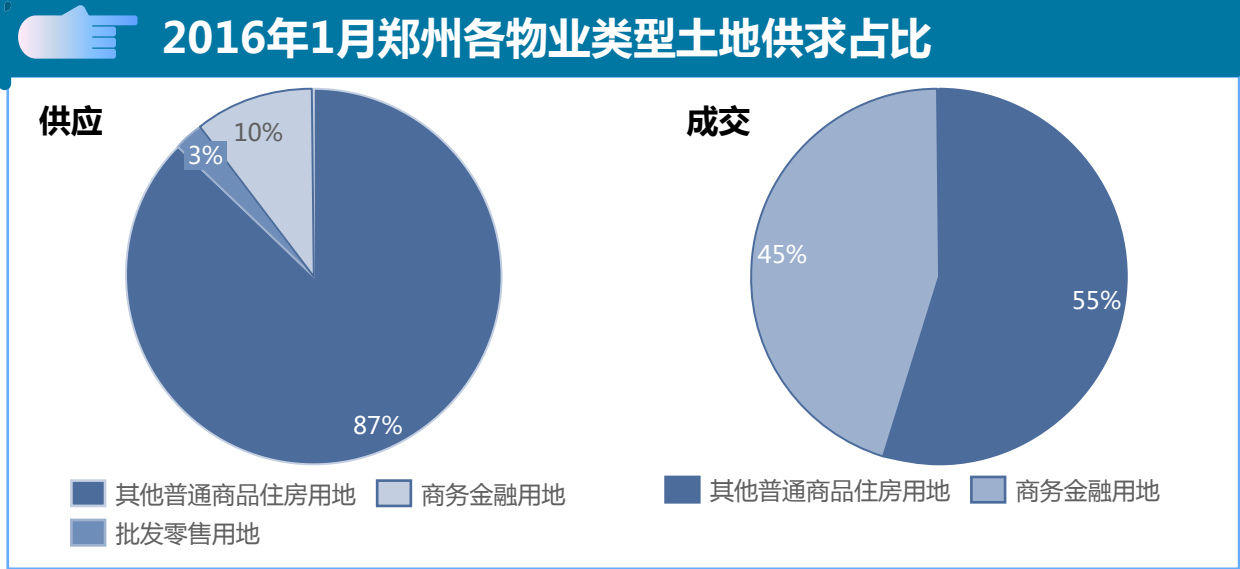
&郑州市本级

1月供过于求：供应91.2万 m^2 ，成交53.7万 m^2 ，单价709万元/亩

&郑州周边县市

1月供不应求：供应45.9万 m^2 ，成交77.4万 m^2 ；航空港区供求双高，新郑龙湖单价最高

1月郑州土地市场供过于求（供应超成交7成），成交2宗地王（1宗正商龙湖副CBD总价、单价地王，1宗碧桂园经开区单价、楼面价地王）



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	2016/1/20	经开区	经开第一大街以东、 经北二路以北	29	其他普通商品住房用地	> 1, < 4	8	38000	1303	4885	河南碧桂园置业有限公司	挂牌出让
2	2016/1/21	郑东新区	祭城路南、东风渠北	102	其他普通商品住房用地	2.5	17	189021	1844	11065	河南正商置业有限公司	挂牌出让

数据来源：中国土地市场网

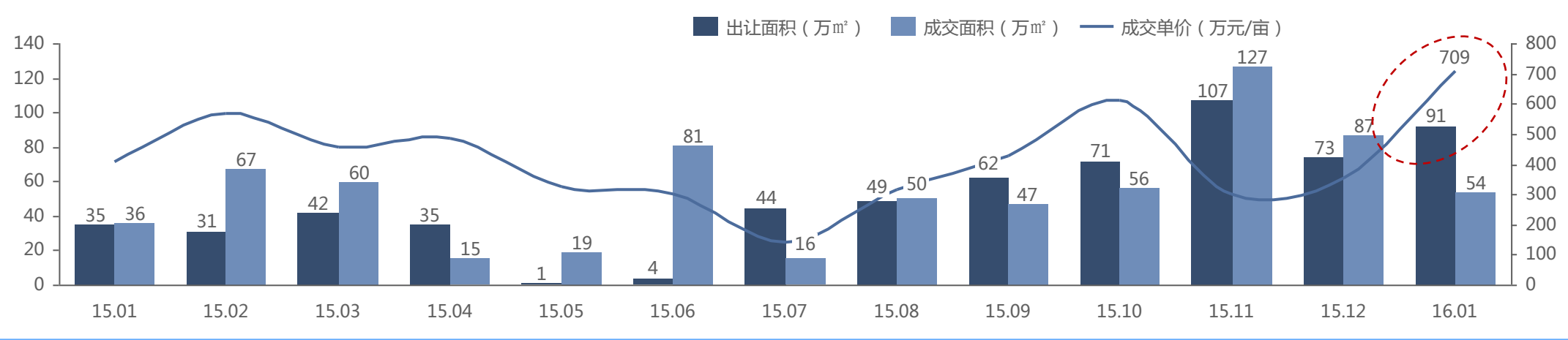


市场表现【土地市场——郑州市本级】

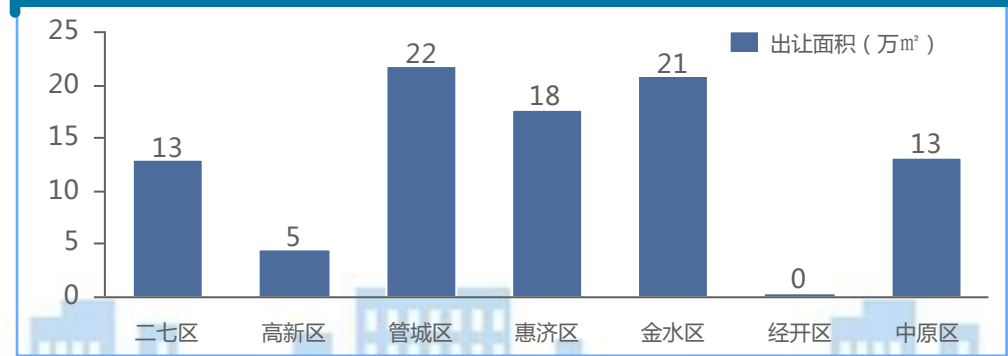
1月郑州土地市场同比供求双涨，环比供应止跌回升、成交回落，单价大幅上涨，整体溢价率30%（成交14宗，5宗溢价成交）



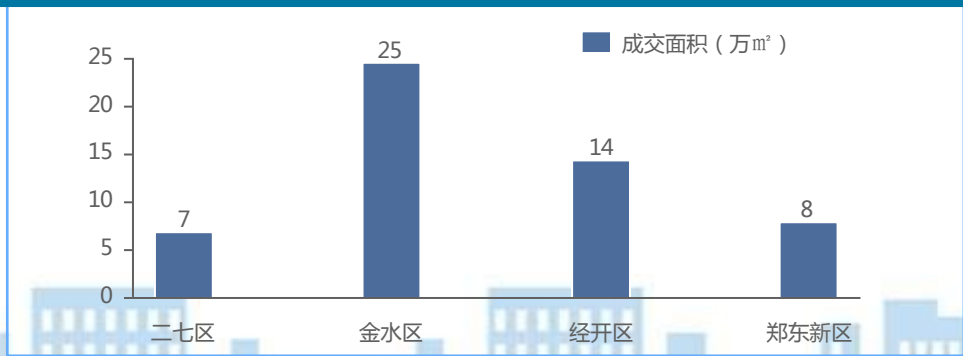
2015.1-2016.1郑州土地市场月度供求走势



1月土地供应区域分布

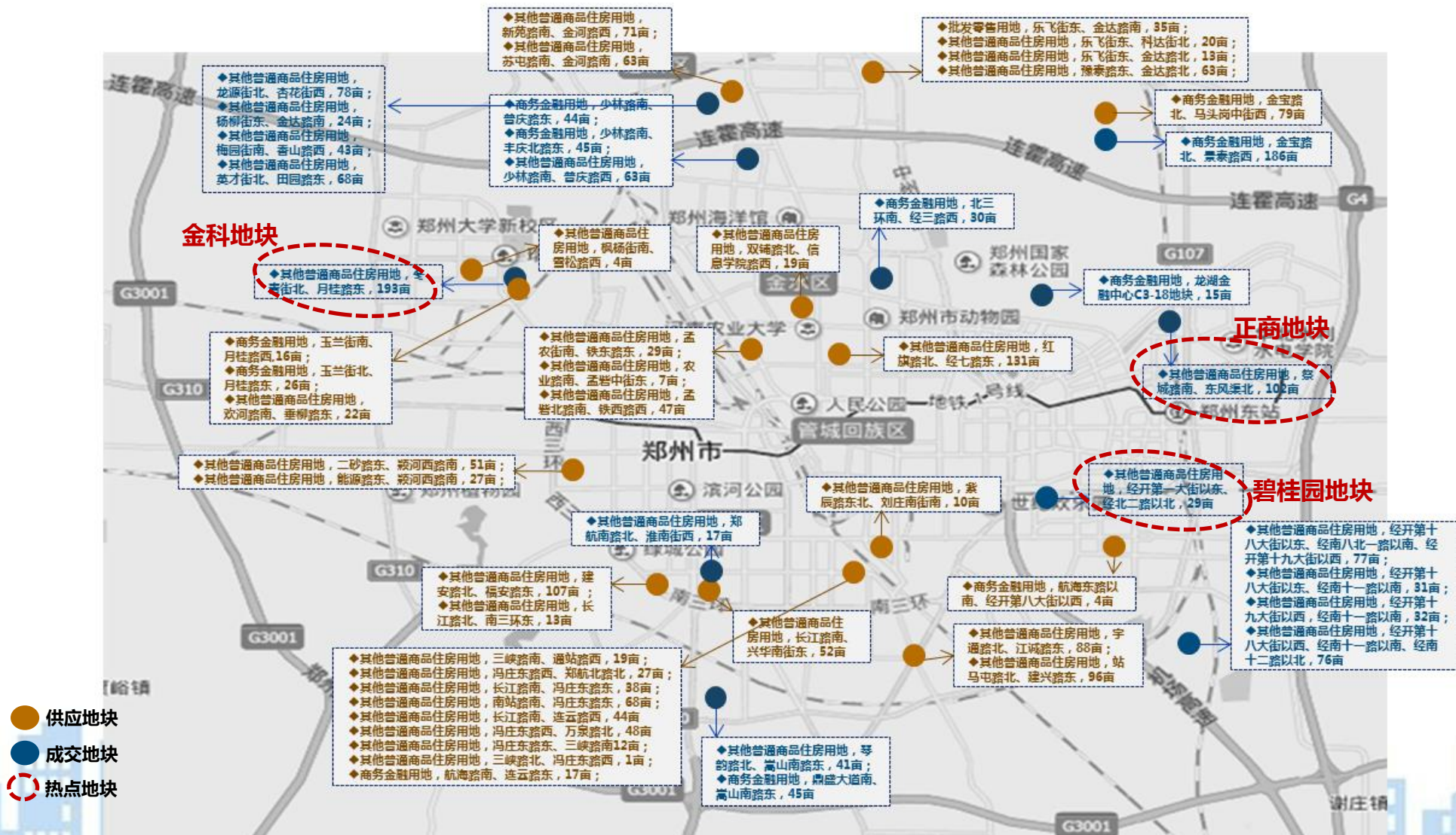


1月土地成交区域分布



数据来源：中国土地市场网

2016年1月份土地供应及成交区域分布图



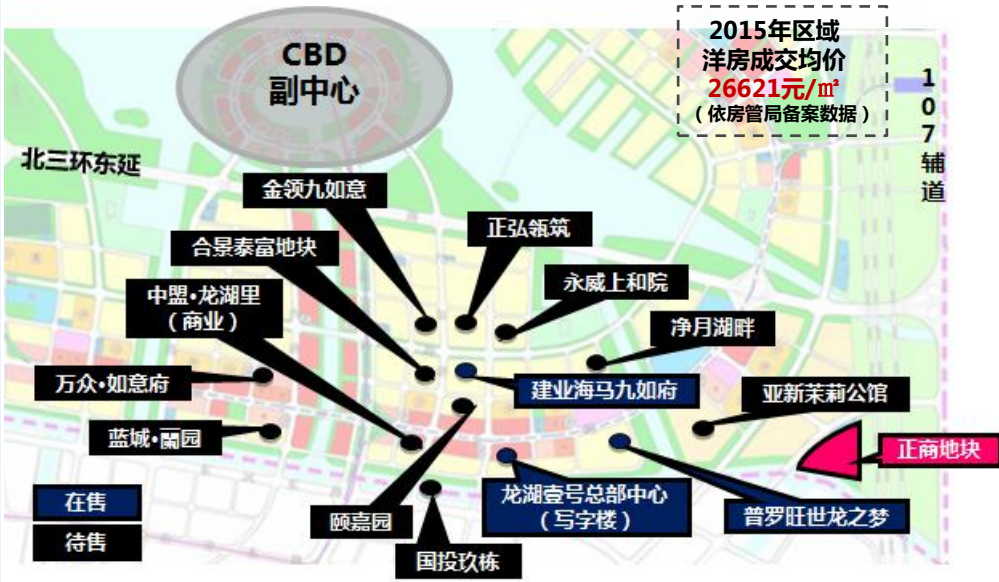
数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统、郑州市国土资源交易大厅

2

市场表现【土地市场——典型地块（正商地块）】

2016年1月总价、单价地王，位于龙湖副CBD，紧邻东风渠；据规划指标，项目物业形态丰富

正商地块周边项目分布



正商地块规划指标要求						
土地位置	使用权面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	成交总额 (万元)
祭城路南、东风渠北	68333	2.5	< 25	< 80	> 35	189021

数据来源：中国土地市场网



项目四至及现状

- 项目道路：祭城路已通车，东风渠绿化及沿河道路已完工；
- 项目四至：地块为扇形，弧形为祭城路，南侧为东风渠，东侧为郑徐客运专线铁路；
- 项目现状：项目地块尚未平整；

项目预测

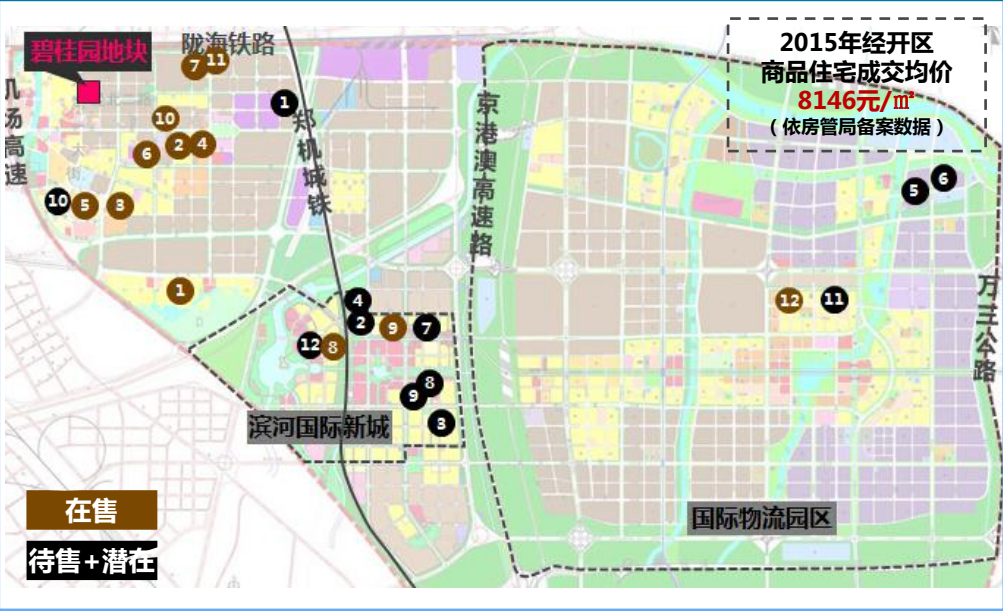
- 以容积率上限2.5计算，项目总建面不超17万㎡；
- 依地块规划指标，预计项目将打造高层+洋房+别墅产品，项目成交楼面价11065元/㎡，加建安（预计项目将采取缴纳约0.92亿元易地移建款的方式进行置换建设公租房）及税费成本，成本价达20000元/㎡，预计未来产品价格将近3万元/㎡；

2

市场表现【土地市场——典型地块（碧桂园地块）】

区域地王（单价、楼面价最高），交通便利，目前周边在售项目存量少、潜在项目少，地块三面临厂房

碧桂园地块周边项目分布



在售				待售+潜在			
序号	项目	序号	项目	序号	项目	序号	项目
1	金沙湖高尔夫观邸	7	长盛广场	1	晶诚花园	7	绿地项目1
2	宏光合园	8	中建观湖国际	2	金尊文府	8	绿地项目2
3	阅山公馆	9	康桥悦城	3	风神公社	9	海马项目
4	恒大绿洲	10	经开万锦城	4	拓丰祥和居	10	金荣紫云府
5	绿地海珀兰轩	11	财富天阶	5	碧桂园翡翠湾	11	华启·中楷前程印象
6	富田九鼎世家	12	九龙新城	6	保利罗兰香谷	12	康桥项目



碧桂园地块规划指标要求						
土地位置	使用权面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	成交总额 (万元)
经开第一大街以东、 经北二路以北	19448	> 1, < 4	< 35	< 100	> 30	38000

数据来源：中国土地市场网

项目四至及现状

- 项目道路：四边道路均已通车；
- 项目四至：北侧为经北三路，南侧为经北二路，西侧为经开第一大街（除西侧为成熟社区外，南、北、东侧均为厂房）；
- 项目现状：地块平整，尚未动工；

项目预测

- 以容积率上限4.0计算，项目总建面不超7.8万m²；
- 依地块规划指标，预计项目将打造高层产品，项目成交楼面价4885元/m²，加建安及税费成本，成本价达8000元/m²，未来价格将超1万元/m²；

2

市场表现【土地市场——典型地块（金科地块）】

金科在郑州首个地块——瓦屋李城改项目，地块位置好、交通便利，但区域内部竞争激烈

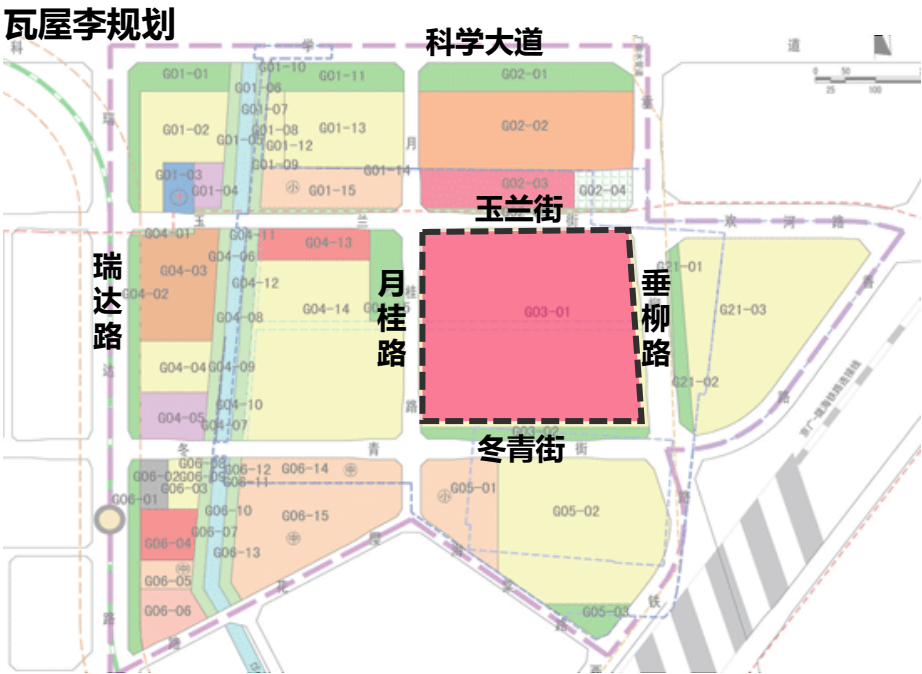
金科地块周边项目分布



金科地块规划指标要求

土地位置	使用权面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	投资总额 (万元)
冬青街北、月桂路东	128370	> 1.1, < 3.5	< 25	< 100	> 30	87960

数据来源：中国土地市场网



项目预测

- 地块为金科在郑州首个项目，是瓦屋李城中村改造项目金科城（暂定）用地；
- 以地块容积率上限3.5计算，建筑面积为45万m²；预计将打造高层产品，项目成交楼面价1985元/m²，加建安及税费，成本价约5000元/m²，加上配套及品牌价值等，**预计未来产品价格将在1万元/m²左右**；



2016年1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 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)
2016/1/5	郑国土资交易告 字[2015]111号	郑政经开出(2015)056 号(网)	航海东路以南、经开第八 大街以西	经开区	4	2951	商务金融用地	<4	<100	<40	>30	515	2280	40
	郑国土资交易告 字[2016]112号	郑政出[2015]128号	玉兰街南、月桂路西	高新区	16	10360	商务金融用地	<4	<100	<40	>25	468	7272	40
		郑政出[2015]129号	玉兰街北、月桂路东	高新区	26	17603	商务金融用地	<3.5	<100	<40	>25	423	11180	40
		郑政出[2015]130号	欢河路南、垂柳路东	高新区	22	14369	其他普通商品住房用地	>1.1, <3.5	<100	<25	>30	457	9858	70
	郑国土资交易告 字[2016]113号	郑政出[2015]131号(网)	建安路北、福安路东	中原区	107	71247	其他普通商品住房用地	>1, <4.52	<100	<35	>25	486	51911	70
2016/1/11	郑国土资交易告 字[2016]1号	郑政出[2015]132号(网)	长江路北、南三环东	中原区	13	8777	其他普通商品住房用地	>1, <5	<100	<40	>25	569	7486	70
		郑政出[2016]1号	孟农街南、铁东路东	金水区	29	19388	其他普通商品住房用地	>1, <6.6	<100	<25	>25	830	24132	70
		郑政出[2016]2号	农业路南、孟砦中街东	金水区	7	4546	其他普通商品住房用地	>1, <1.1	<20	<26	>25	374	2548	70
	郑国土资交易告 字[2016]2号	郑政出[2016]3号	双铺路北、信息学院路西	金水区	19	12933	其他普通商品住房用地	>1, <5.6	<100	<25	>30	839	16271	70
		郑政出[2016]4号	三峡路南、通站路西	二七区	19	12937	其他普通商品住房用地	>1, <4.5	<80	<25	>30	525	10178	70
		郑政出[2016]5号	紫辰路东北、刘庄南街南	管城区	10	6531	其他普通商品住房用地	>1, <5	<100	<25	>30	552	5403	70
		郑政出[2016]6号	孟砦北路南、铁西路西	金水区	47	31529	其他普通商品住房用地	>1, <5.4	<100	<28	>25	768	36314	70
	郑国土资交易告 字[2016]3号	郑政出[2016]7号(网)	冯庄东西路、郑航北路北	管城区	27	18036	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<60	<28	>30	471	12751	70
		郑政出[2016]8号(网)	长江路南、冯庄东路东	管城区	38	25603	其他普通商品住房用地	>1, <4.6	<80	<28	>30	551	21168	70
		郑政出[2016]9号(网)	南站路南、冯庄东路东	管城区	68	45449	其他普通商品住房用地	>1, <4	<80	<28	>30	499	34003	70
2016/1/14	郑国土资交易告 字[2016]4号	郑政出[2016]10号	宇通路北、江诚路东	管城区	88	58673	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	389	34254	70
		郑政出[2016]11号	站马屯路北、建兴路东	管城区	96	64214	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	391	37675	70
		郑政出[2016]13号	长江路南、连云路西	二七区	44	29185	其他普通商品住房用地	>1, <3	<45	<25	>30	425	18611	70
		郑政出[2016]14号	冯庄东西路、万泉路北	二七区	48	32220	其他普通商品住房用地	>1, <5	<100	<25	>30	552	26656	70
		郑政出[2016]15号	冯庄东路东、三峡路南	二七区	12	8280	其他普通商品住房用地	>1, <4	<100	<25	>30	499	6197	70
		郑政出[2016]16号	三峡路北、冯庄东西西	二七区	1	725	其他普通商品住房用地	>1, <5	<100	<25	>30	599	651	70
		郑政出[2016]17号	航海路南、连云路东	二七区	17	11291	商务金融用地	<6	<100	<40	>30	670	11341	40
		郑政出[2016]19号	枫杨街南、雪松路西	高新区	4	2999	其他普通商品住房用地	≥1, <3.5	<100	<25	>30	368	1656	70
2016/1/19	郑国土资交易告 字[2016]6号	郑政出[2016]19号(网)	二砂路东、颍河西路南	中原区	51	33812	其他普通商品住房用地	≥1, <5	<100	<28	>25	551	27958	70
	郑国土资交易告 字[2016]7号	郑政出[2016]20号(网)	能源路东、颍河西路南	中原区	27	18025	其他普通商品住房用地	≥1, <5	<100	<28	>25	616	16651	70
		郑政出[2016]21号	新苑路南、金河路西	惠济区	71	47416	其他普通商品住房用地	>1.1, <3.5	<100	<25	>30	420	29881	70
		郑政出[2016]22号	苏屯路南、金河路南	惠济区	63	41851	其他普通商品住房用地	>1.1, <3.2	<100	<25	>30	404	25348	70
2016/1/29	郑国土资交易告 字[2016]10号	郑政出[2016]25号	长江路南、兴华南街东	二七区	52	34482	其他普通商品住房用地	>1, <4	<100	<30	>30	477	24654	70
		郑政出[2016]26号	红旗路北、经七路东	金水区	131	87028	其他普通商品住房用地	>1, <6	<100	<46	>25	895	116873	70
		郑政出[2016]27号	乐飞街东、金达路南	惠济区	35	23052	批发零售用地	>1.1, <3.3	<48	<40	>25	368	12733	40
		郑政出[2016]28号	乐飞街东、科达街北	惠济区	20	13312	其他普通商品住房用地	>1.1, <2.8	<48	<30	>30	350	6979	70
		郑政出[2016]29号	乐飞街东、金达路北	惠济区	13	8821	其他普通商品住房用地	>1.1, <2.8	<48	<28	>30	350	4625	70
		郑政出[2016]30号	豫泰路东、金达路北	惠济区	63	42068	其他普通商品住房用地	>1.1, <2.8	<48	<25	>30	349	22053	70
		郑政出[2016]31号	金宝路北、马头岗中街西	金水区	79	52406	商务金融用地	>1.6, <3	<45	<40	>35	205	16121	40
合计	——	——	——	——	1368	912121	——	——	——	——	——	——	——	——



市场表现【土地市场——郑州市本级】

2016年1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 (㎡)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	买受人	出让 方式	年限 (年)	项目名称
2016/1/6	经开第十八大街以东、经开第十九大街以西、经南八北一路以南	经开区	77	51624	其他普通商品住房用地	3	13	55300	714	4285	河南绿地陆港置业有限公司	挂牌出让	70	绿地项目1
2016/1/7	经开第十八大街以东、经南十一路以南 经开第十九大街以西、经南十一路以南	经开区	31	20363	其他普通商品住房用地	3	5	23200	760	4557	河南绿地陆港置业有限公司	挂牌出让	70	绿地项目2
			32	21513		3	5	23820	738	4429		挂牌出让	70	
2016/1/7	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	其他普通商品住房用地	3	13	59700	783	4697	海马投资集团有限公司	挂牌出让	70	海马项目
2016/1/7	郑航南路北、淮南街西	二七区	17	11157	其他普通商品住房用地	6	6	9540	570	1500	河南省锦美置业有限公司	挂牌出让	70	锦美南华府
2016/1/13	金宝路北、景泰路西	金水区	186	123675	商务金融用地	3	37	38043	205	1025	河南杨金科技外包产业园建设投资有限公司	挂牌出让	40	河南外包产业园
2016/1/20	少林路南、普庆路西	金水区	63	42105	其他普通商品住房用地	4	15	27943	442	1896	河南锦家置业有限公司	挂牌出让	70	锦艺金水湾
	少林路南、普庆路东		44	29501	商务金融用地	6	16	28334	640	1746		挂牌出让	40	
	少林路南、丰庆北路东		45	30092	商务金融用地	6	17	29349	650	1773		挂牌出让	40	
2016/1/21	祭城路南、东风渠北	郑东新区	102	68333	其他普通商品住房用地	3	17	189021	1844	11065	河南正商置业有限公司	挂牌出让	70	正商项目
2016/1/29	北三环南、经三路西	金水区	30	20223	商务金融用地	6	11	25510	841	2294	郑州广运房地产开发有限公司	挂牌出让	40	河南（中国）国际酒店用品博览中心
2016/1/29	鼎盛大道南、嵩山南路东	二七区	45	30175	商务金融用地	4	12	22530	498	1867	河南鑫苑全晟置业有限公司	挂牌出让	40	鑫苑名城
	琴韵路北、嵩山南路东		41	27486	其他普通商品住房用地	3	8	19500	473	2365		挂牌出让	70	
2016/1/29	龙湖金融中心C3-18地块	郑东新区	15	10003	商务金融用地	7	7	19200	1280	2742	中原银行股份有限公司	挂牌出让	40	中原银行总部大厦
合计	——	——	806	537094	——	——	183	570990	709	3127	——	——	——	——

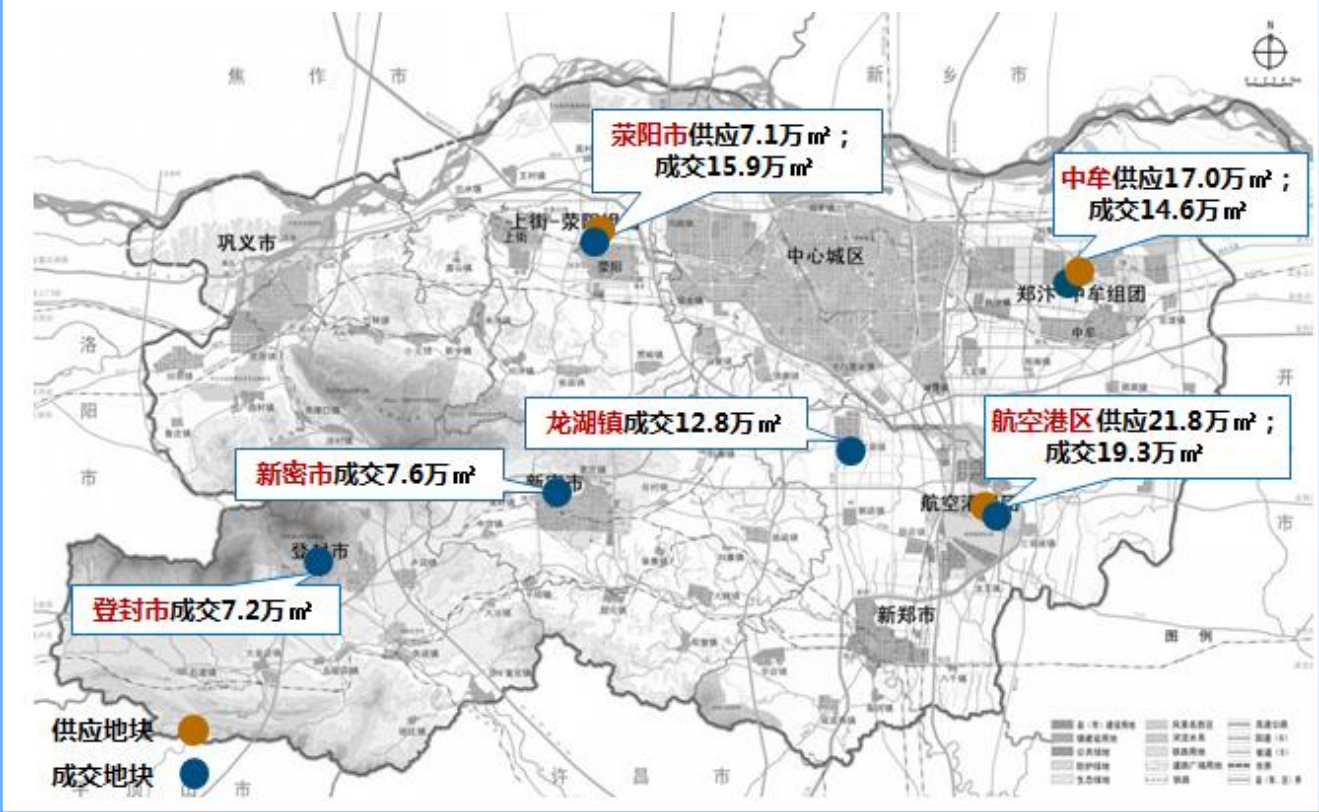
新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

成交时间	土地位置	区域	面积 (亩)	面积 (㎡)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	买受人	出让 方式	年限 (年)	项目名称
2016/1/20	经开第一大街以东、经北二路以北	经开区	29	19448	其他普通商品住房用地	>1, <4	8	38000	1303	4885	河南碧桂园置业有限公司	挂牌出让	70	碧桂园项目
2016/1/27	冬青街北、月桂路东	高新区	193	128370	其他普通商品住房用地	>1.1, <3.5	45	87960	457	1958	郑州新银科置业有限公司	挂牌出让	70	金科城
2016/1/27	龙源街北、杏花街西	惠济区	78	51680	其他普通商品住房用地	>1, <3.8	20	34311	443	1747	郑州美景置业有限责任公司	挂牌出让	70	美景麟起城
2016/1/27	杨柳街东、金达路南	惠济区	24	15746	其他普通商品住房用地	>1.1, <3.2	5	9860	417	1957	河南建业恒新置业有限公司	挂牌出让	70	建业花园里
	梅园街南、香山路西		43	28888		>1.1, <3.5	10	20290	468	2007		挂牌出让	70	
	英才街北、田园路东		68	45330		>1.1, <3.4	15	31180	459	2023		挂牌出让	70	
合计	——	——	434	289462	——	——	103	221601	510	2153	——	——	——	——

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

1月郑州周边县市土地市场整体供不应求，其中航空港区、中牟县供过于求，新郑龙湖镇、荥阳、新密、登封供不应求

1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	—	12.8	180
雁鸣湖镇	—	—	—
航空港区	21.8	19.3	107
上街区	—	—	—
中牟县	17.0	14.6	115
荥阳市	7.1	15.9	177
新郑市	—	—	—
新密市	—	7.6	74
巩义市	—	—	—
登封市	—	7.2	86
合计	45.9	77.4	130

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：2016年1月雁鸣湖镇、上街区、新郑市、巩义市无土地供应和成交信息

1月周边县市土地航空港区供求双高，新郑龙湖单价最高



2016年1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)
2016/1/13	人民东路南、规划工业三街西	56	37242	商务金融用地	>1, <3	6239	100	6239	40
2016/1/13	人民东路南、规划工业三街西	46	30703	商务金融用地	>1, <3	4787	100	4787	40
2016/1/20	郑港四街东侧, 郑港七路南侧	119	79294	批发零售用地	<3	15479	100	15479	40
2016/1/20	郑港四街东侧, 郑港九路北侧	68	45583	批发零售用地	<1.5	7818	100	7818	40
2016/1/20	祥和街以西, 鸿运路以北	6	4315	批发零售用地	<3	807	50	807	40
2016/1/20	郑港二路北侧, 郑港五街西侧	32	21044	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	3729	100	3729	70
共计	——	327	218181	——	——	——	——	——	——

2016年1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)
2016/1/4	中牟县城西区学苑路以南、占李西路以西、迅达路以北	57	38003	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	14707	60	7500	70
2016/1/25	绿博组团内, 富贵十一路以南、牡丹一街以西、富贵十二路以北、锦荣路以东	89	59296	其他普通商品住房用地	>1, <1.6	22387	100	12000	70
2016/1/25	绿博组团内, 国华路以南、牡丹一街以西、富贵十一路以北、锦荣路以东	98	65139	其他普通商品住房用地	>1, <1.6	24593	100	13000	70
2016/1/26	中牟汽车产业集聚区万洪路北、建设路西	12	7931	商务金融用地	≤3.5	2126	50	2126	40
共计	——	256	170370	——	——	——	——	——	——

2016年1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)
2016/1/27	规划演武路与规划飞龙路交叉口西南侧	57	37919	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	10565	100	10565	70
2016/1/27	索河路与规划飞龙路交叉口西北侧	49	32966	其他普通商品住房用地	>1, ≤3	9185	50	9185	70
共计	336	106	70886	——	——	——	——	——	——

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】

2016年1月份龙湖镇土地成交信息

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/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2016/1/20	龙湖镇中原工学院东侧、新老107连接线北侧	65	43028	其他普通商品住房用地	3	13	11856	184	918	郑州茗业房地产开发有限公司	挂牌出让	70	夏寨社区02
2016/1/20	龙湖镇阳光大道北侧、鸿鹄路东侧	29	19657	其他普通商品住房用地	3	6	5415	184	918		挂牌出让	70	
2016/1/20	龙湖镇鸿鹄路西侧、中原工学院用地东侧	40	26911	其他普通商品住房用地	3	8	7416	184	919		挂牌出让	70	
2016/1/20	龙湖镇祥安路北侧、翠竹路东侧	57	38206	其他普通商品住房用地	3	10	9755	170	1021	河南福之润房地产开发有限公司	挂牌出让	70	小乔社区
共计	——	192	127802	——	——	36	34442	180	945	——	——	——	——

2016年1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/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2016/1/5	兴隆路以南，郑港五街	5	3377	其他商服用地	4	1	792	156	586	郑州顺隆置业有限公司	挂牌出让	40	顺隆85
2016/1/5	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	3	0	67	112	674	郑州港发置业有限公司	挂牌出让	70	港发93
2016/1/7	新港五街以东，郑港四路以北	33	22196	其他普通商品住房用地	3	6	3729	112	672	郑州航空港区航程置业有限公司	挂牌出让	70	航程83
2016/1/7	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	3	0	88	113	629	名门地产（河南）有限公司	挂牌出让	70	名门边角92
2016/1/7	鸿运路以南，郑港五街以东	30	20331	其他普通商品住房用地	2	4	3203	105	788	郑州航空港区万科美景置业有限公司	挂牌出让	70	万科美景魅力之城
2016/1/7	琴台街以东，郑港七路以北	15	9946	其他普通商品住房用地	2	2	1502	101	755	郑州中建嘉港房地产开发有限公司	挂牌出让	70	中建嘉港
2016/1/7	郑港二街以西，郑港四路以南	84	56162	其他普通商品住房用地	2	11	8947	106	797		挂牌出让	70	
2016/1/7	郑港二街以东，郑港四路以南	28	19000	其他普通商品住房用地	2	4	3084	108	812		挂牌出让	70	
2016/1/7	郑港出（2015）79号	69	46188	其他普通商品住房用地	2	9	7016	101	760	郑州航空港山顶房地产开发有限公司	挂牌出让	70	山顶房地产79
2016/1/7	龙中公路以南，郑港二街以西	23	15078	其他普通商品住房用地	3	4	2491	110	661	郑州中建大观置业有限公司	挂牌出让	70	中建大观77
共计	——	290	193193	——	——	41	30919	107	750	——	——	——	——

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】

2016年1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/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2016/1/14	中牟汽车产业集聚区, 和顺路东、富康路西、辅民路北、顺利路南	68	45121	批发零售用地	2	9	7693	114	852	郑州鑫泰汽车产业 园开发有限公司	挂牌出让	40	——
	中牟汽车产业集聚区, 文通路东、和顺路西、辅民路北、顺利路南	83	55417		3	14	9947	120	718		挂牌出让	40	
2016/1/14	中牟县汽车产业集聚区内, 远航路南、宏达路北、文汇街西	68	45163	批发零售用地	3	11	7452	110	660	郑州万通实业有限 公司	挂牌出让	40	——
共计	——	219	145701	——	——	34	25092	115	734	——	——	——	——

2016年1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/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2016/1/8	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	3	10	10440	200	1073	河南瑞亨置业有限公司	挂牌出让	70	——
2016/1/8	福民路与康泰路交叉口西北侧	28	18596	其他商服用地	5	9	6655	239	778	郑州海龙实业有限公司	挂牌出让	40	——
2016/1/15	荥阳市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	2	8	8090	138	1032	郑州农工商华臻置业有限 公司	挂牌出让	70	碧桂园龙城
2016/1/15	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	2	6	6585	138	1033	郑州碧桂园海龙置业有限 公司	挂牌出让	70	
2016/1/20	荥泽大道与索河路交叉口东北侧	23	15255	其他商服用地	3	4	4485	196	1176		挂牌出让	40	
2016/1/20	索河路与五一街交叉口西北侧	29	19496	其他普通商品住房用地	3	6	6036	206	1032	——	挂牌出让	70	——
共计	——	239	159166	——	——	42	42291	177	1003	——	——	——	——

2016年1月份新密市土地成交信息

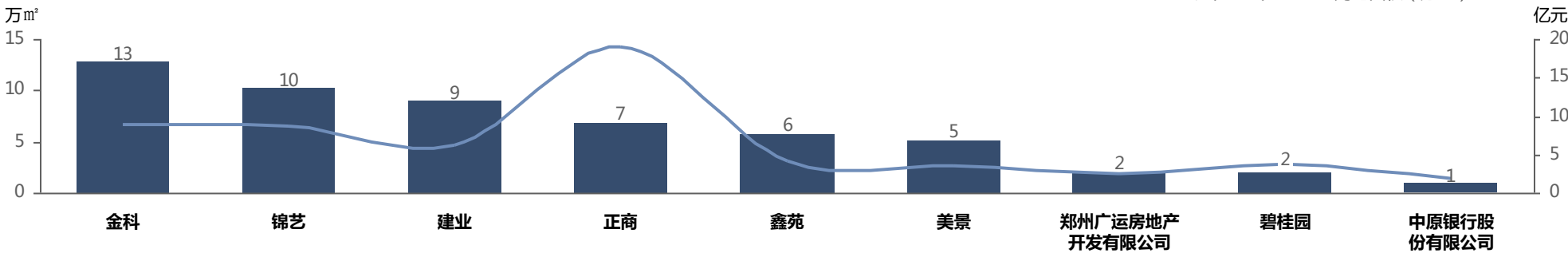
成交时间	土地位置	面积 (亩)	面积 (m²)	用途	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2016/1/13	兴业路东侧、天安街南侧、杨庄路西侧、 五虎街北侧(新密市产业集聚区内)	114	75676	其他普通商品 住房用地	2	15	8409	74	556	0	挂牌出让	70	——

2016年1月份登封市土地成交信息

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/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	年限 (年)	项目名称
2016/1/5	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	2	8	4920	90	610	登封市天中实业有限公 司	挂牌出让	70	——
2016/1/5	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	2	3	1671	94	638		挂牌出让	70	
2016/1/5	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	3	6	2728	77	465	登封元顺置业有限公司	挂牌出让	40	——
共计	——	108	72026	——	——	17	9319	86	563	——	——	——	——

2016年1月郑州开发企业购地面积及金额

注：1月实际成交土地



2016年1月郑州开发企业成交土地详情

房企	买受人	购地宗数	购地类型	项目
金科	郑州新银科置业有限公司	1	住宅	金科城（暂定）
锦艺	河南锦家置业有限公司	3	1宗住宅、2宗商服	锦艺金水湾
建业	河南建业恒新置业有限公司	3	住宅	建业花园里
正商	河南正商置业有限公司	1	住宅	——
鑫苑	河南鑫苑全晟置业有限公司	2	1宗住宅、1宗商服	鑫苑名城
美景	郑州美景置业有限责任公司	1	住宅	美景麟起城
——	郑州广运房地产开发有限公司	1	商服	河南（中国）国际酒店用品博览中心
碧桂园	河南碧桂园置业有限公司	1	住宅	——
——	中原银行股份有限公司	1	商服	中原银行总部大厦

2016年1月郑州购地房企9家：

◆**购地面积**最多的为金科置业，为高新区瓦屋李城中村改造用地，**购地面积13万m²**、**金额8.8亿元**，其他普通商品住房用地，**单价457万元/亩**、**楼面地价1958元/m²**；

◆**购地金额**最高的为正商业地产，**总价、单价地王**，地块位于郑东新区龙湖副CBD，**购地面积7万m²**、**金额18.9亿元**，其他普通商品住房用地，**单价1844万元/亩**、**楼面地价11065元/m²**；

注：均为当月实际成交土地；楼面地价依据最大容积率计算

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

郑州商品房市场表现

&商品房：供应55.83万 m^2 ，销量82.91万 m^2 ，同比下降4%；均价9723元/ m^2 ，同比上涨12%

&商品住宅：供应32.52万 m^2 ，销量70.26万 m^2 ，同比增加5%；均价9378元/ m^2 ，同比上涨12%

&商业市场：供应12.24万 m^2 ，销量4.70万 m^2 ，同比持平；均价17222元/ m^2 ，同比下跌5%

&办公市场：供应6.19万 m^2 ，销量7.42万 m^2 ，同比减少20%；均价8730元/ m^2 ，同比下跌6%

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

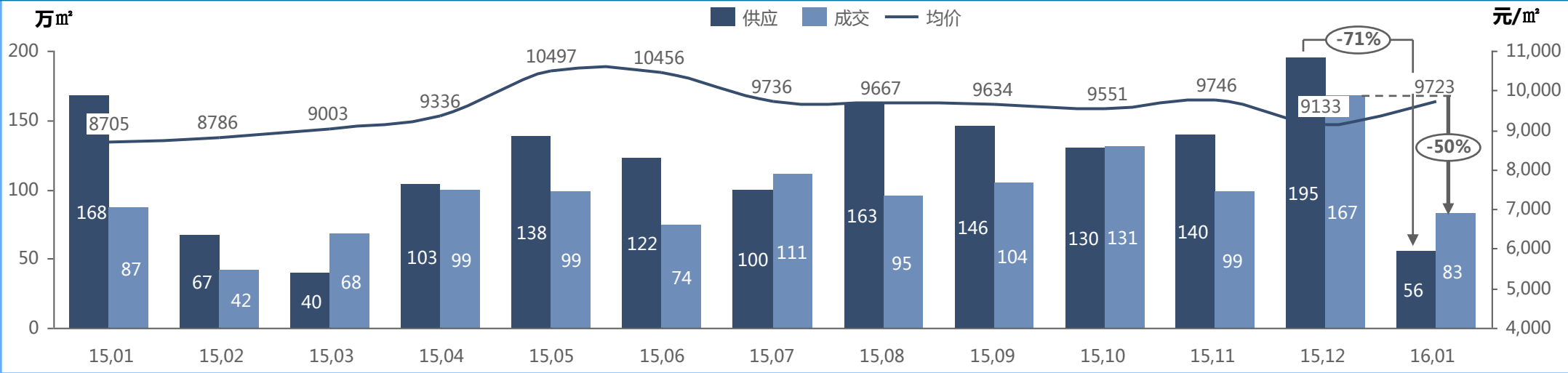


整体楼市【商品房市场】

2015年底业绩冲刺结束后，1月楼市进入淡季，商品房供销规律性大幅回落，价格上涨，供应56万m²，环比降71%，销售83万m²，环比降50%，均价9723元/m²，环比涨6%



2015.1-2016.1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

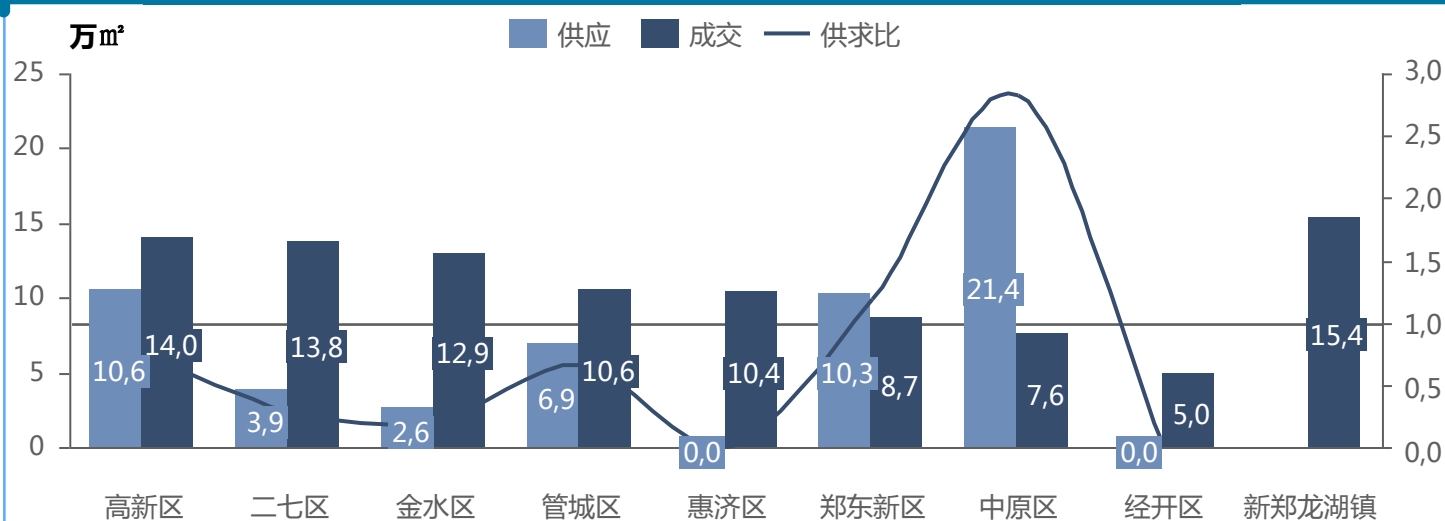
类别	供应	成交	库存
套数	5157	8220	—
面积（万m²）	55.83	82.91	1470.59
均价（元/m²）	—	9723	—
金额（亿元）	—	80.62	—

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55.83万m²，环比下降71%，同比下降67%，主要为郑东新区龙宇国际，中原区九龙城、同汇水木清城，高新区翰林国际城，管城区绿都澜湾及绿都紫荆华庭等项目供应；
- ◆ 本月成交82.91万m²，环比下降50%，同比下降4%，成交项目主要为高新区公园道1號，惠济区碧源月湖、锦艺四季城，郑东新区安和文苑（省检察院内部定制房），二七区长江一号、鑫苑鑫家、亚星盛世，管城区绿都紫荆华庭，金水区金成时代广场等项目；
- ◆ 成交均价9723元/m²，环比上涨6%，同比上涨12%，涨幅略有加大；

2016年1月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域供求分析



1月商品房区域供求分析

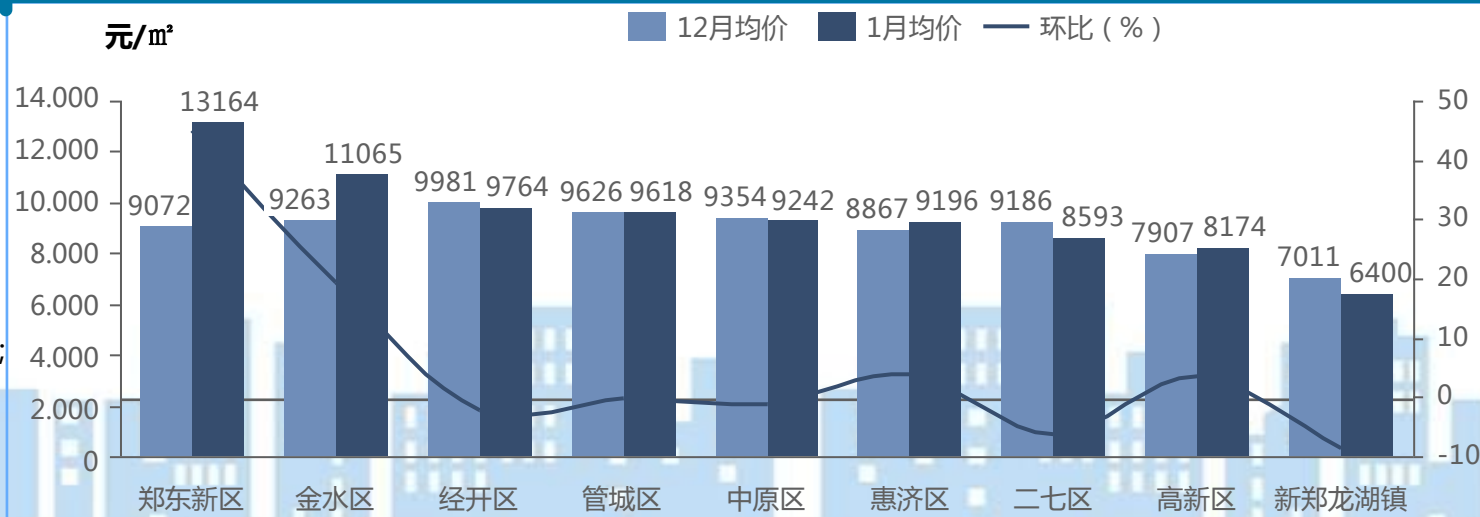
- ◆ **供应**：本月郑州市八区商品房供应量为55.83万m²，中原区居首，主要为**九龙城**、**同汇水木清城**；高新区其次，主要为**翰林国际城**；郑东新区主要为**龙宇国际**，管城区为**绿都澜湾**、**绿都紫荆华庭**等项目供应；本月二七区、金水区供应量较少，惠济区、经开区无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市八区累计成交82.91万m²，主要集中在高新区、二七区、金水区；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交15.4万m²，环比下降44%；

1月商品房区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品房成交均价为9723元/m²，环比上涨6%，同比上涨12%，郑东新区领先，其次金水区；
- ◆ 郑东新区价格波动最大，环比上涨45%，由于上月安和文苑内部房低价集中备案拉低，本月正常回升，其次金水区上涨19%，其他区域价格环比波动较小；
- ◆ 本月新郑龙湖镇商品房均价6400元/m²，环比下跌9%；

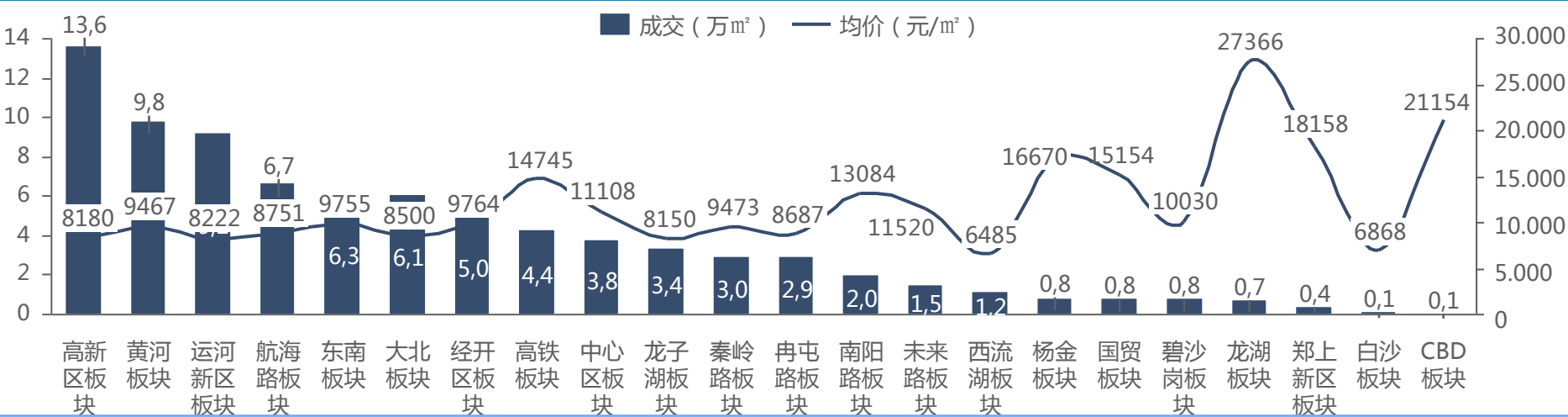
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，龙湖镇数据来自新郑市房管局公布

2016年1月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域价格分析



高新区板块销量第一，主要以公园道1號项目成交为主，其次黄河板块，其中碧源月湖、锦艺四季城本月集中备案；本月商品房供不应求，库存有所缓解，存量1471万m²，去化周期近14个月，去库存主基调不变

2016年1月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2015.1-2016.1郑州市区商品房库存分析



数据来源：郑州房管局备案数据

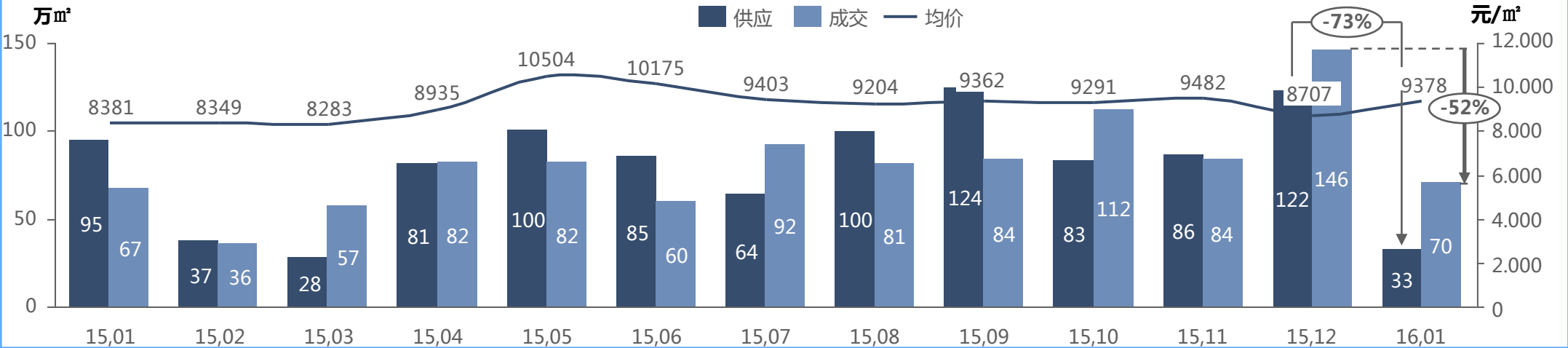


整体楼市【商品住宅市场】

同商品房市场表现一致，春节前商品住宅市场供销猛降、价格上扬，供应33万m²，环比降73%，销量70万m²，环比降52%，均价9378元/m²，环比涨8%



2015.1-2016.1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

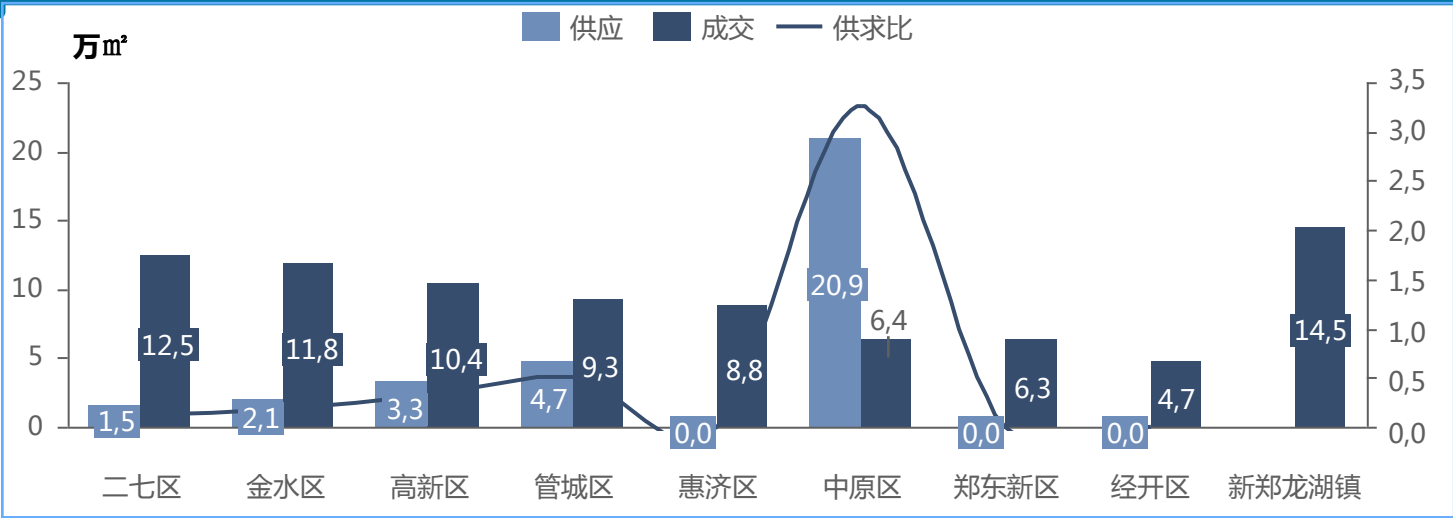
类别	供应	成交	库存
套数	3630	6872	—
面积（万m²）	32.52	70.26	366.03
均价（元/m²）	—	9378	—
金额（亿元）	—	65.89	—

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

商品住宅 市场评述

- ◆ 本月商品住宅全市新增供应32.52万m²，环比下降73%，同比下降66%，主要为中原区九龙城、同汇水木清城，高新区新芒果春天，管城区绿都澜湾，金水区瑞隆城等项目供应；
- ◆ 本月成交70.26万m²，环比下降52%，同比增加5%，成交项目主要为高新区公园道1號，惠济区碧源月湖、锦艺四季城，郑东新区安和文苑（省检察院内部定制房），二七区长江一号、鑫苑鑫家、亚星盛世，管城区绿都紫荆华庭等项目；
- ◆ 成交均价9378元/m²，环比上涨8%，同比上涨12%，价格上涨处高位；

2016年1月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域供求分析



1月商品住宅区域供求分析

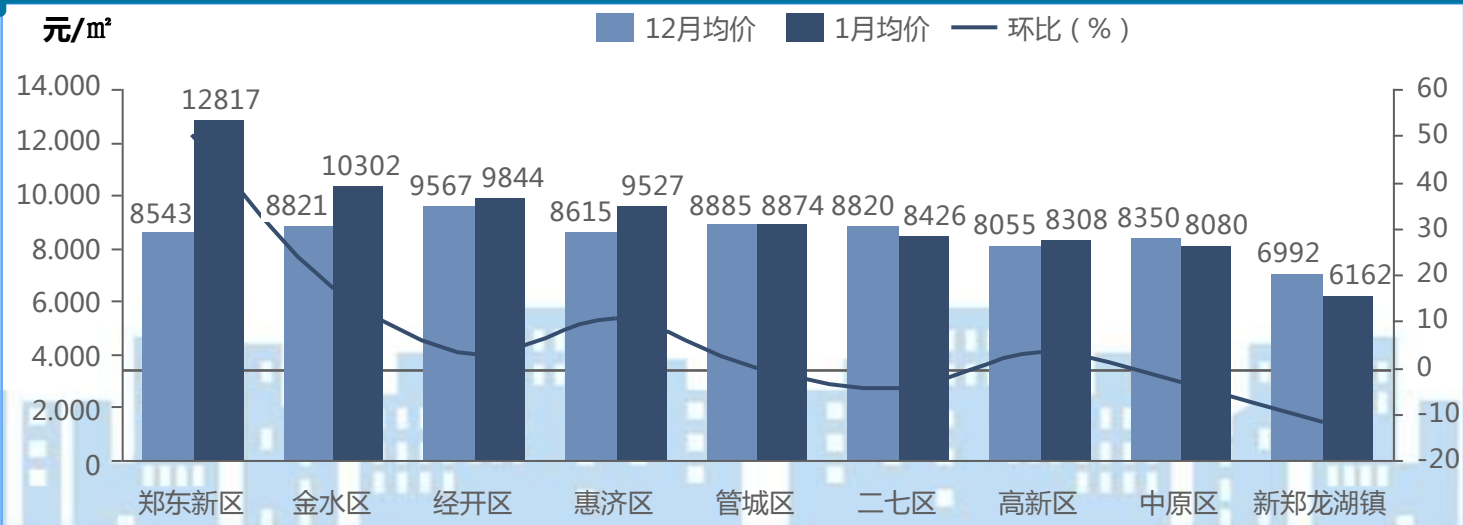
- ◆ **供应**：本月郑州市商品住宅累计供应量为32.52万m²，中原区供应量第一，20.9万m²，主要为**九龙城**、**同汇水木清城**取得预售；管城区其次，主要为**绿都澜湾**；本月二七区、金水区、高新区供应量较少，惠济区、经开区、郑东新区无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市累计成交量为70.26万m²，主要集中在二七区、金水区及高新区；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交14.5万m²，环比下降46%；

1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9378元/m²，环比上涨8%，同比上涨12%，郑东新区成交均价依旧领先，其次金水区；
- ◆ 本月多区价格环比上涨，其中郑东新区涨幅最高50%，主要由于上月安和文苑内部房低价集中备案拉低，本月正常回升，其次金水区上涨17%；
- ◆ 新郑龙湖镇商品住宅成交均价6162元/m²，环比下跌12%；

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，剔除经适房、保障房

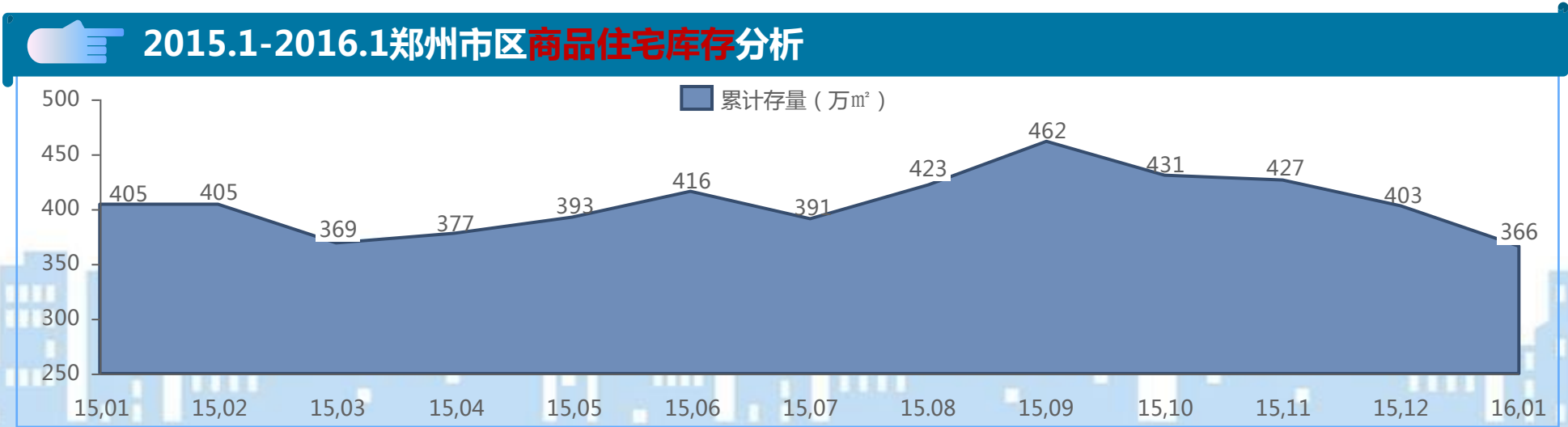
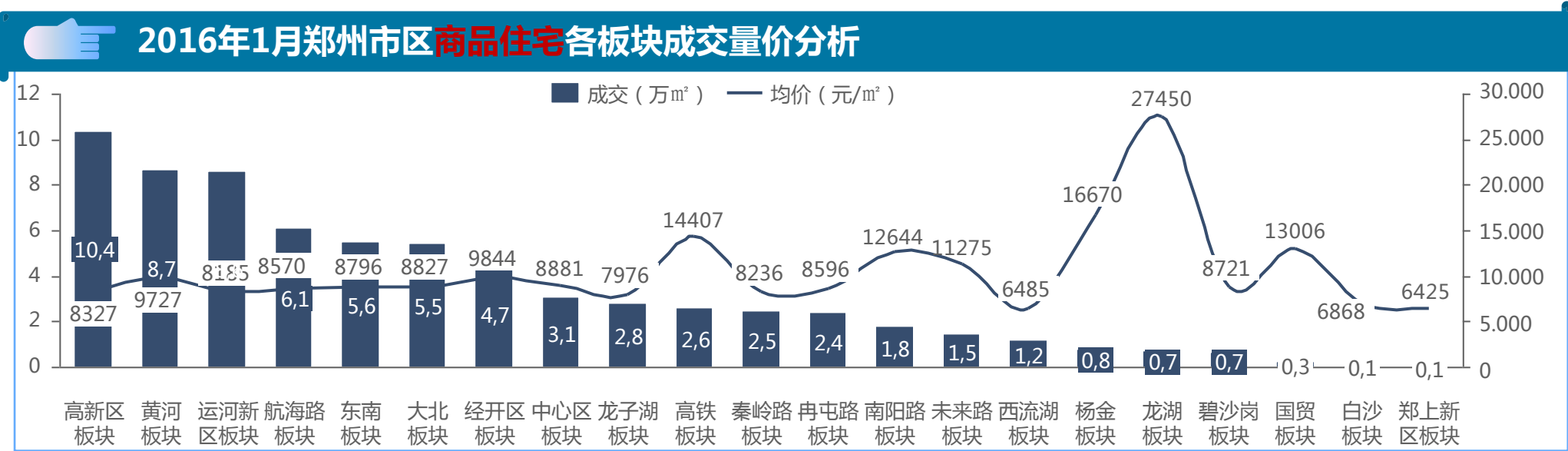
2016年1月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域价格分析





整体楼市【商品住宅市场】

本月住宅市场高新区板块销量排名第一，其次黄河板块；龙湖板块（普罗旺世龙之梦备案）均价引领市场；本月商品住宅严重供不应求，库存连续4个月回落，存量366万 m^2 ，去化周期约6个月



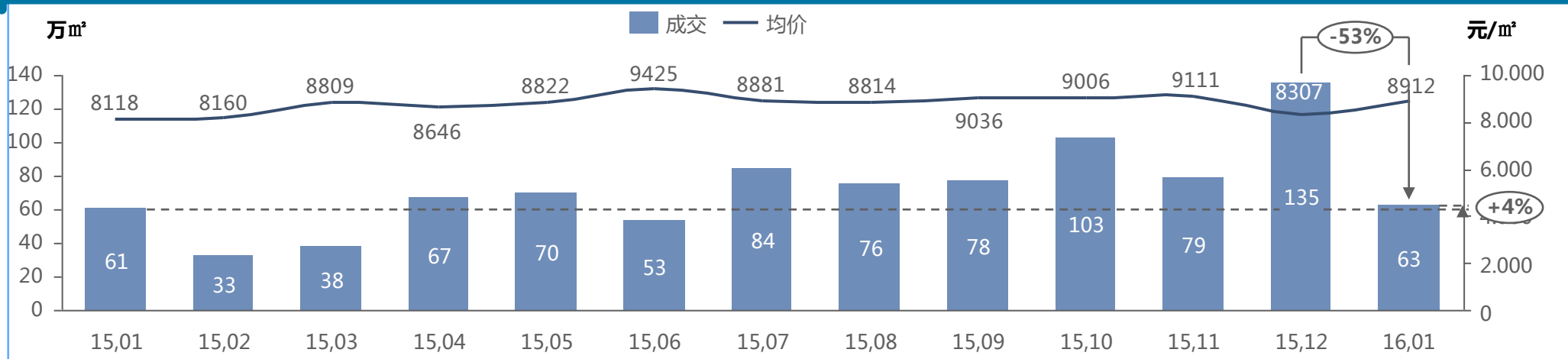
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



整体楼市【商品住宅——高层市场】

1月份郑州市区高层产品“量跌价涨”，成交63万m²，环比降53%，同比涨4%，均价8912元/m²，环比微涨；公园道1號、绿都紫荆华庭、锦艺四季城为成交主力

2015.1-2016.1郑州市区高层成交量价分析



高层市场成交主力项目

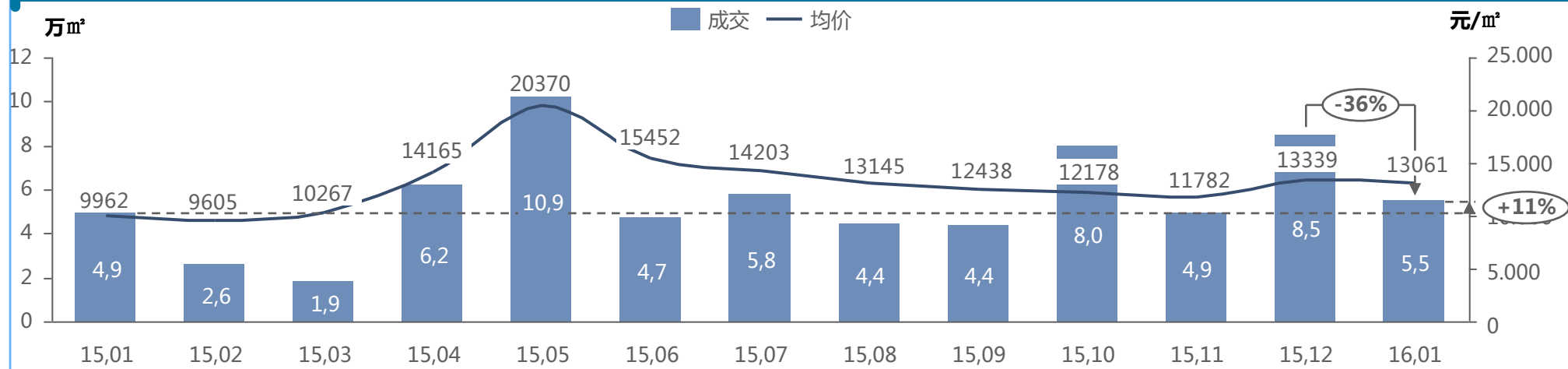
排名	项目名称	板块	面积 (m²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m²)
1	公园道1號	高新区板块	31465	325	27503	8741
2	安和文苑	龙子湖板块	24394	163	18093	7417
3	绿都紫荆华庭	运河新区板块	20476	229	17591	8591
4	锦艺四季城	黄河板块	19096	191	16498	8639
5	长江一号	航海路板块	18774	202	16814	8956

备注：13层以上（含13层）备案产品
安和文苑为省检察院内部定制房

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

1月份郑州市区洋房产品“环比量价齐跌”，成交5.5万m²，环比降36%；均价13061元/m²，环比降2%；惠济区碧源月湖本月备案量居首，其次为普罗旺世龙之梦、泰宏建业国际城

2015.1-2016.1郑州市区洋房成交量价分析



洋房市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m²)
1	碧源月湖	黄河板块	28020	238	29608	10567
2	普罗旺世龙之梦	龙湖板块	7124	33	19555	27450
3	泰宏建业国际城	运河新区板块	4354	29	4723	10849
4	保利海上五月花	黄河板块	4246	31	5237	12334
5	风和日丽家园	冉屯路板块	1863	8	1559	8368

备注：6-12层备案产品

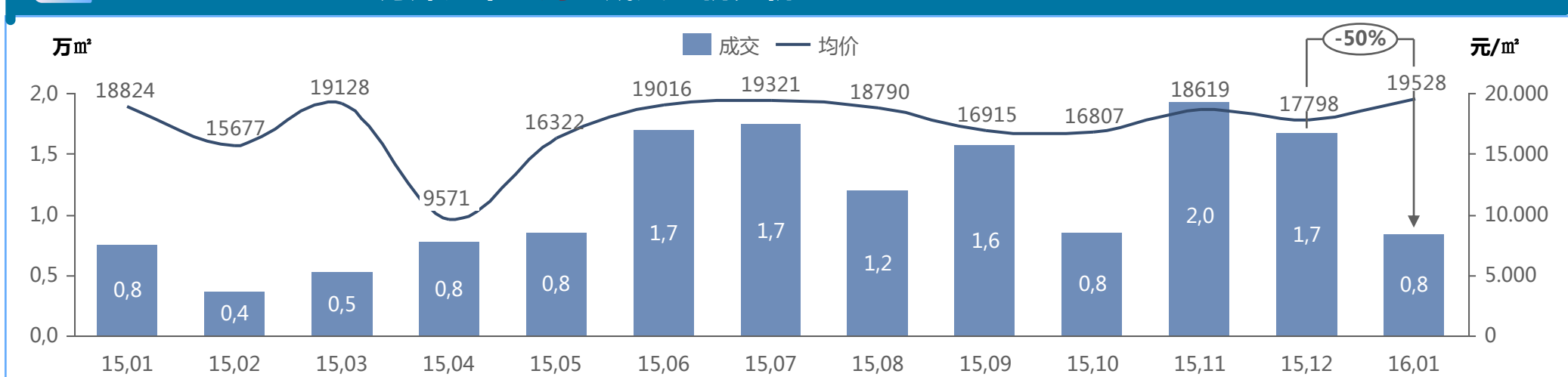
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



整体楼市【商品住宅——别墅市场】

1月郑州别墅产品“量跌价涨”，成交0.8万㎡，环比降50%，同比持平，均价19528元/㎡，环比涨10%；杨金板块鸿园项目别墅备案量第一，其次为黄河板块怡丰森林湖项目

2015.1-2016.1月郑州市区别墅成交量价分析



别墅市场成交主力项目

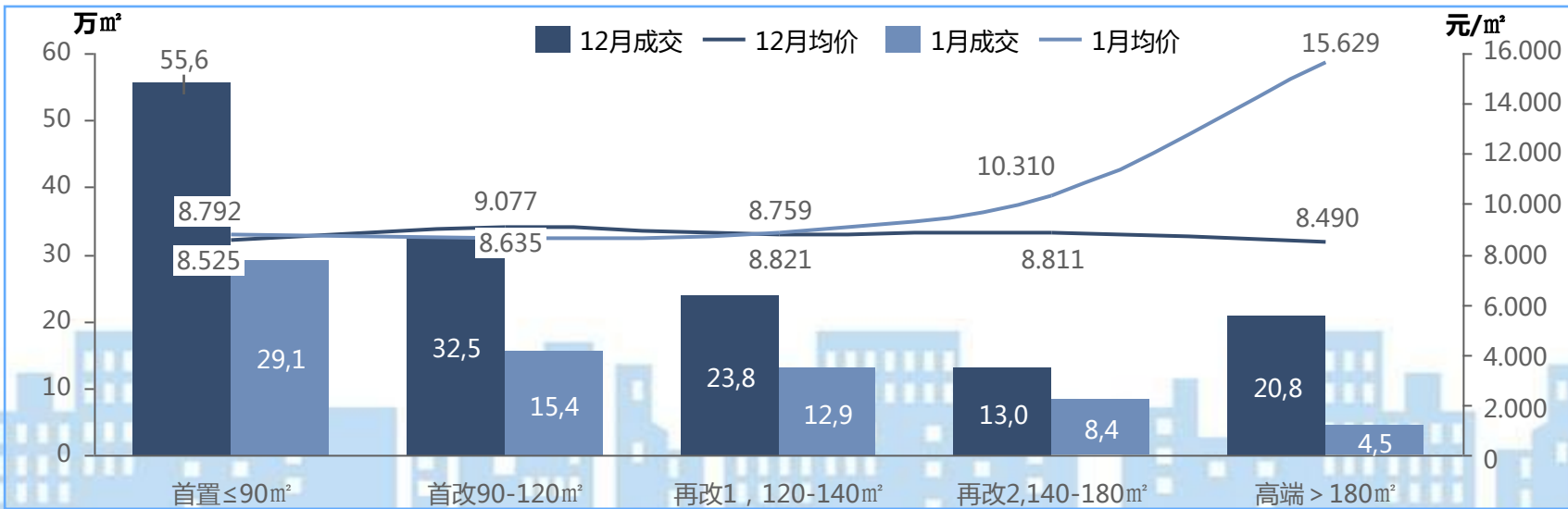
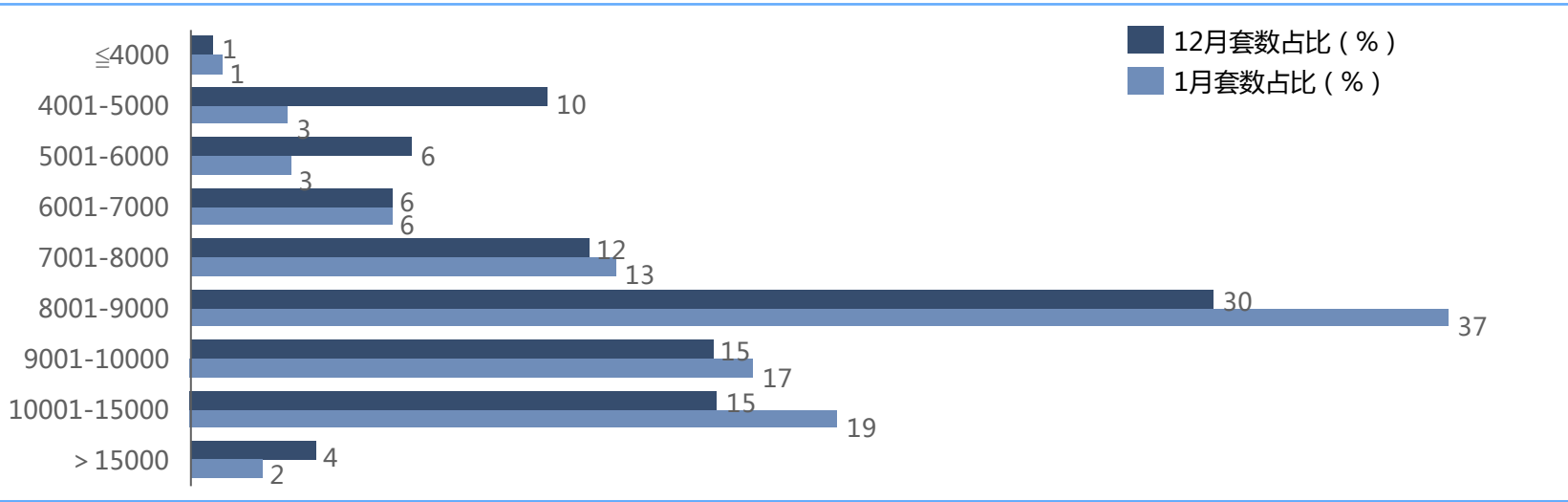
排名	项目名称	板块	面积 (m²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/㎡)
1	鸿园	杨金板块	4119	12	9973	24210
2	怡丰森林湖	黄河板块	1638	8	2212	13504
3	清水苑	杨金板块	907	4	473	5217
4	秀水苑	杨金板块	555	4	688	12397
5	天伦庄园	黄河板块	505	3	758	15009

备注：5层以下（含5层）备案产品

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

1月份商品住宅主力单价段8001-9000元/m²占比增加7个百分点，9001-10000元/m²及10001-15000元/m²占比明显加大；本月住宅总体成交量骤降，各需求面积段成交量均有明显下滑

2016年1月商品住宅单价段分析



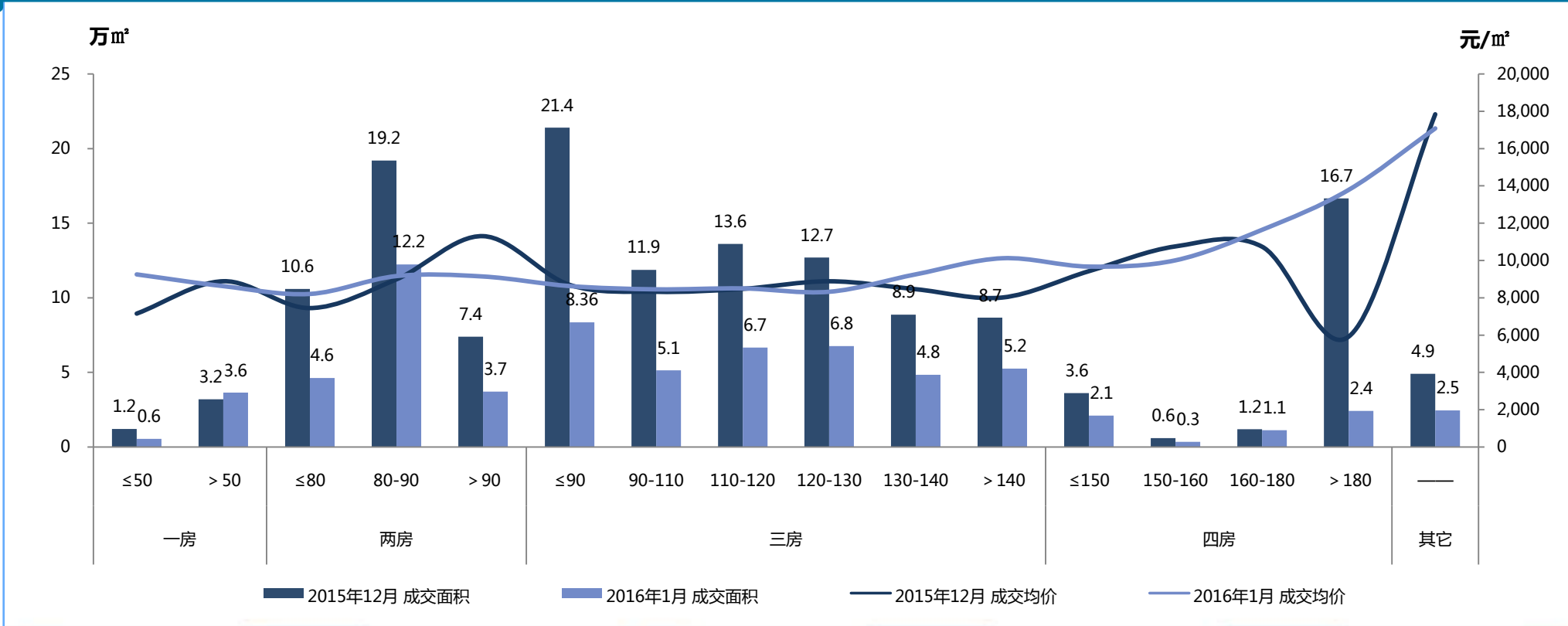
2016年1月商品住宅需求分析

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

本月各户型面积段成交均有下降，主流面积段为80-90m²两房，其次≤90m²小三房、110-130m²三房；整体价格上涨，各面积段价格波动明显



2016年1月郑州市区商品住宅成交面积段分析





整体楼市【商品住宅月度榜单】

公园道1號、碧源月湖排行面积、金额榜单前两位，锦艺四季城入围TOP10

2016年1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	公园道1號	高新区	31465	27503	325	8741
TWO	碧源月湖	惠济区	28020	29608	238	10567
THREE	安和文苑	郑东新区	24394	18093	163	7417
4	锦艺四季城	惠济区	20925	18898	204	9032
5	绿都紫荆华庭	管城区	20476	17591	229	8591
6	长江一号	二七区	18774	16814	202	8956
7	金成时代广场	金水区	17813	12518	199	7027
8	鑫苑鑫家	二七区	15647	11987	170	7660
9	亚星盛世	二七区	15053	13136	140	8727
10	瀚宇天悦	金水区	14897	12901	223	8660

2016年1月商品住宅成交金额TOP10						
序号	项目名称	区域	金额 (万元)	面积 (m²)	套数	均价 (元/m²)
ONE	碧源月湖	惠济区	29608	28020	238	10567
TWO	公园道1號	高新区	27503	31465	325	8741
THREE	普罗旺世 龙之梦	郑东新区	19555	7124	33	27450
4	锦艺四季城	惠济区	18898	20925	204	9032
5	安和文苑	郑东新区	18093	24394	163	7417
6	绿都紫荆华庭	管城区	17591	20476	229	8591
7	长江一号	二七区	16814	18774	202	8956
8	恒大绿洲	经开区	15324	12817	126	11956
9	亚星盛世	二七区	13136	15053	140	8727
10	瀚宇天悦	金水区	12901	14897	223	8660

备注：安和文苑为省检察院单位内部定制房，本月集中备案

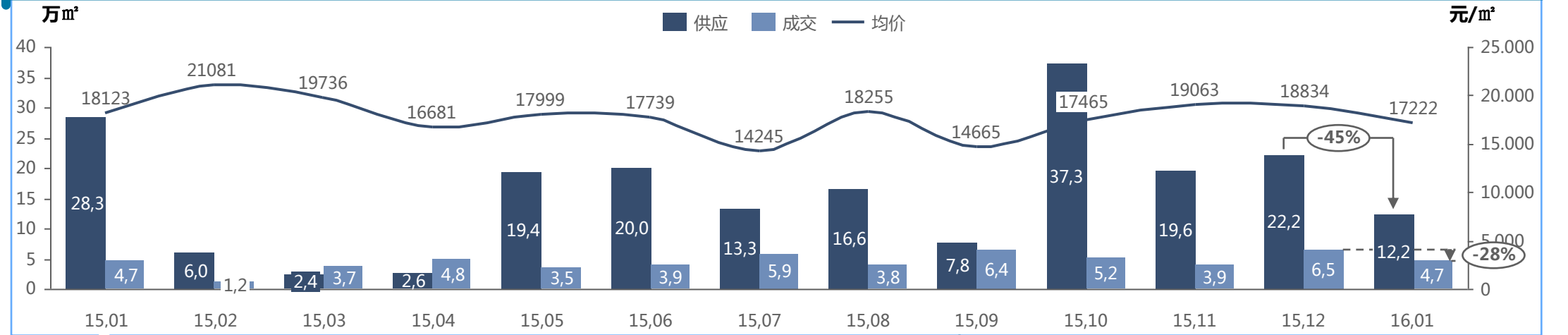
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



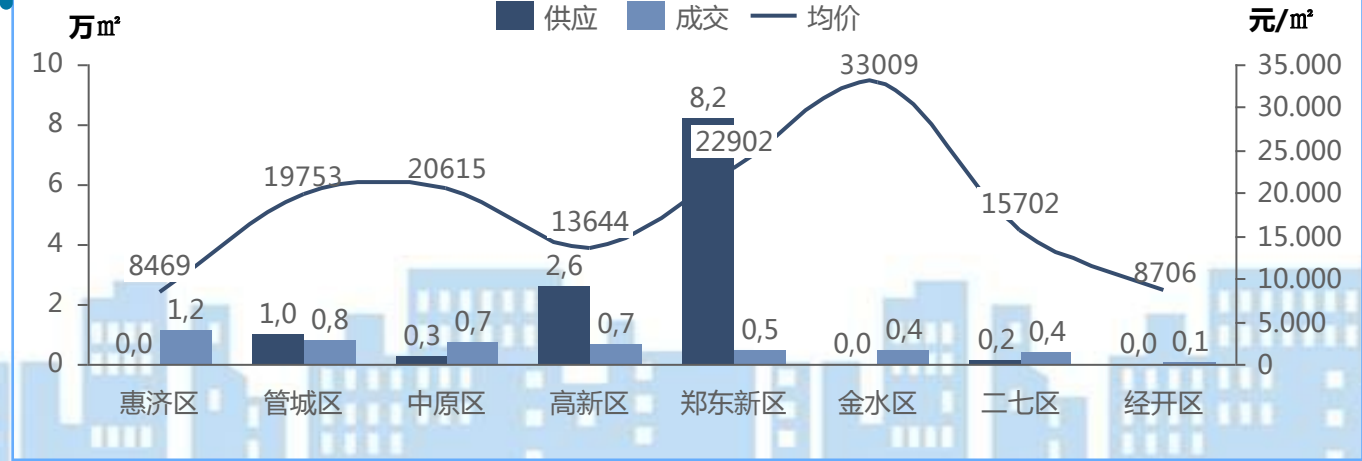
整体楼市【商业市场】

1月商业用房“供销双减，供销差减小，价格下跌”，本月供应主要为郑东新区龙宇国际、高新区翰林国际城；市内八区销售4.7万㎡，环比降28%；均价17222元/㎡，环比降9%

2015.1-2016.1郑州市区商业用房月度供求



2016年1月郑州市区商业用房区域供求



市内八区月度商业项目成交面积TOP5 (金额：万元，面积：㎡，均价：元/㎡)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	鹏翔商业中心	惠济区	9498	100	5987	5687
2	郑东商业中心	郑东新区	4243	74	22562	9572
3	大观商贸中心	管城区	3528	44	13394	4726
4	百成国际机电港	二七区	3358	4	25998	8730
5	三辰航天苑	高新区	3015	1	8501	2563

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

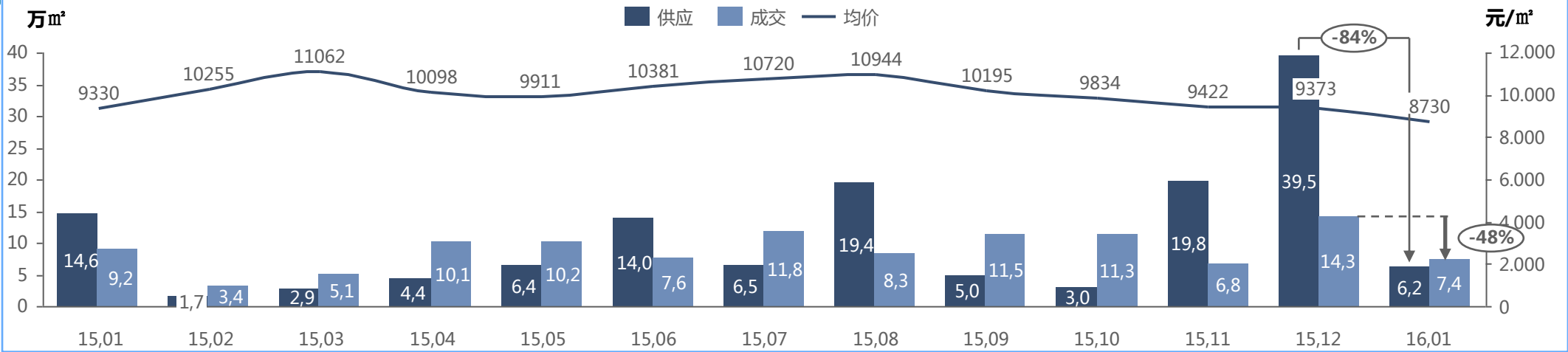


整体楼市【办公市场】

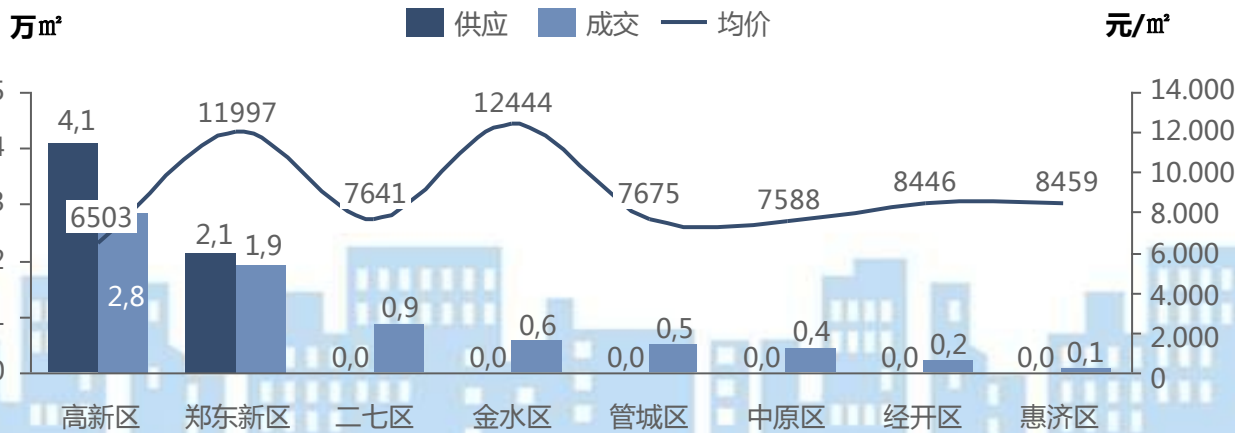
1月郑州办公市场“供应暴减，销量下降，价格下跌明显”，供应来自郑东新区龙宇国际、高新区翰林国际城蘑菇公寓，高新区、郑东新区为主力成交区域；均价8730元/㎡，高新、二七、中原及管城区成交量大价低，拉低整体均价



2015.1-2016.1郑州市区办公用房月度供求



2016年1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：㎡，均价：元/㎡)

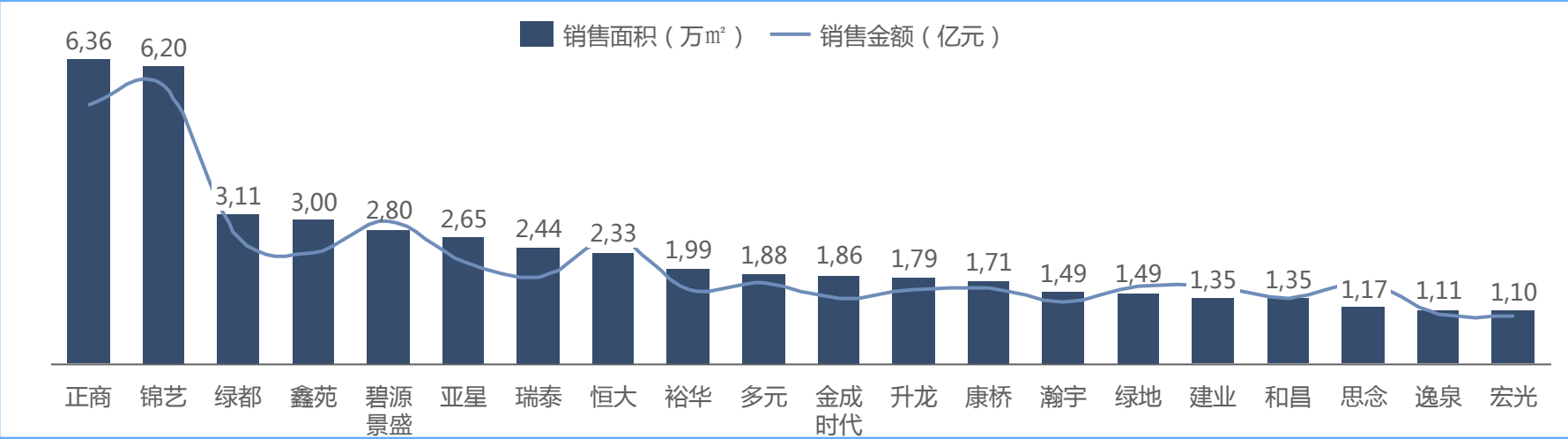
排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	郑州电子电器产业园	高新区	7710	50	4514	3480
2	丁香丽景苑	高新区	5541	114	8367	4636
3	河南省大学科技园	高新区	5127	12	6345	3253
4	郑东商业中心	郑东新区	3841	41	13510	5190
5	鑫苑都汇广场	二七区	3667	63	6539	2398

数据来源：郑州房管局备案数据，公寓、LOFT产品归于办公用途

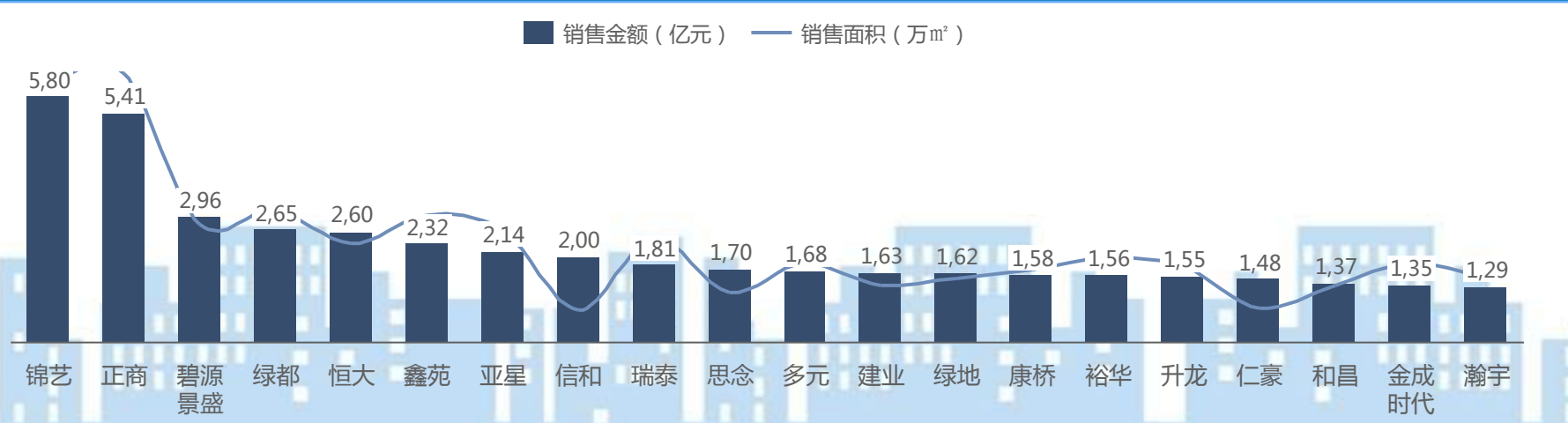
1月郑州房企销售排行榜，正商6.36万㎡，稳居面积榜单首位，锦艺5.8亿元，夺得金额榜单第一



2016年1月郑州开发房企销售面积TOP20



2016年1月郑州开发房企销售金额TOP20





1月土地供应止跌回升、成交回落，单价大幅上涨

- 2016年1月郑州土地市场延续2015年末的高供应趋势，与2014、2015年同期相比成交均上升，高溢价土地成交拉升土地单价；
- 由于春节假期，预计2月整体供应、成交均下降，优质地块将持续受关注；

1月楼市进入淡季，商品房供销规律性大幅回落，价格上涨

- 2016年1月郑州商品房市场供应55.83万 m^2 ，环比下降71%，同比下降67%，成交82.91万 m^2 ，环比下降50%，同比下降4%，均价9723元/ m^2 ，本月商品房供不应求，库存有所回落，去化周期近14个月；
- 2015年底业绩冲刺结束后，1月楼市进入淡季，供应骤减、销量明显下降，库存暂现回落，但去化压力依旧，未来去库存主基调不变，价格上涨乏力、保持平稳态势；

03

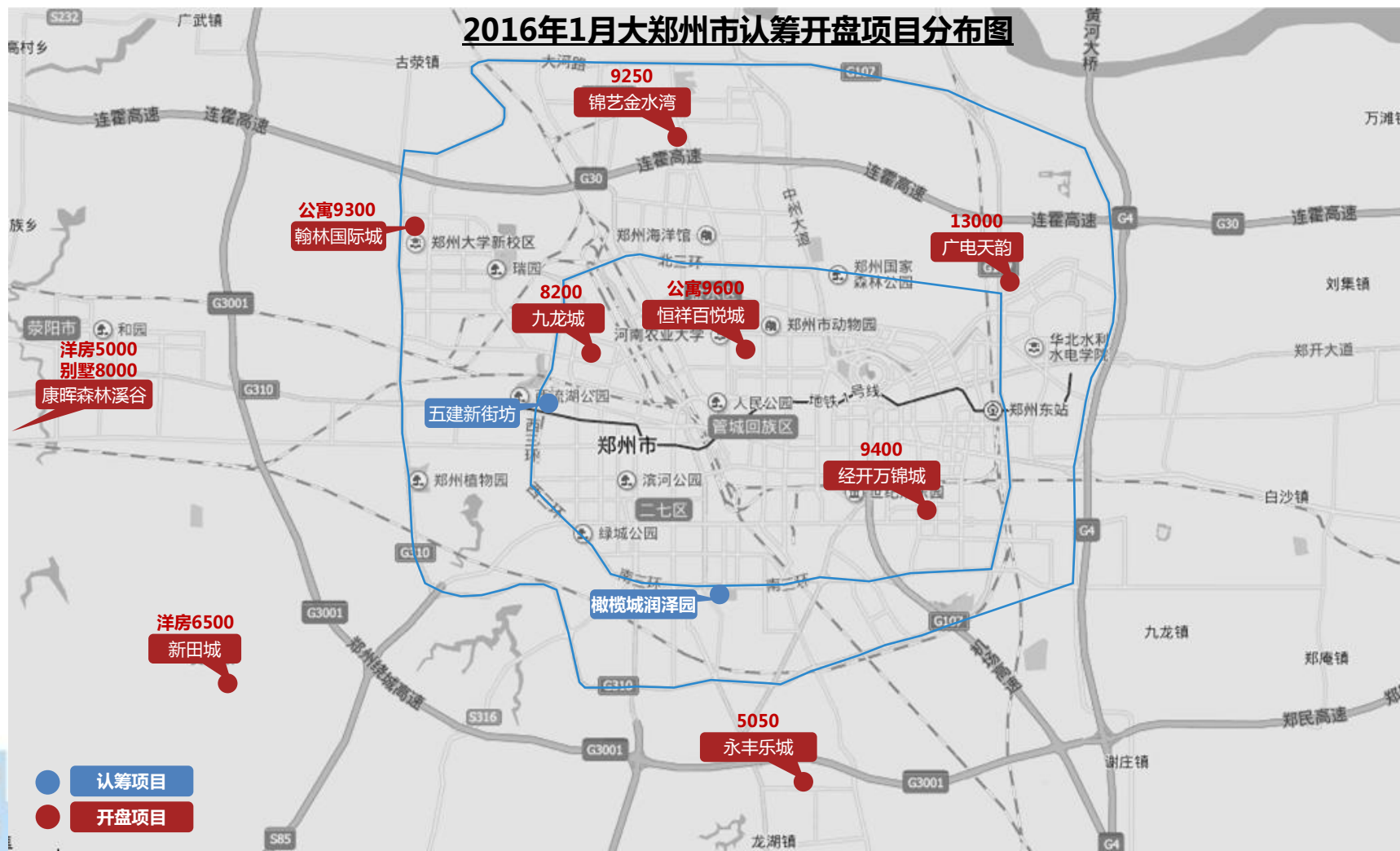
郑州楼市动态

three



3 楼市动态【认筹、开盘项目】

因春节临近，郑州楼市活跃度下降，开盘认筹共计12次，同比减少45%，由于16年春节提前影响1月份项目活跃度；其中首开项目3个，占开盘项目总数的33%

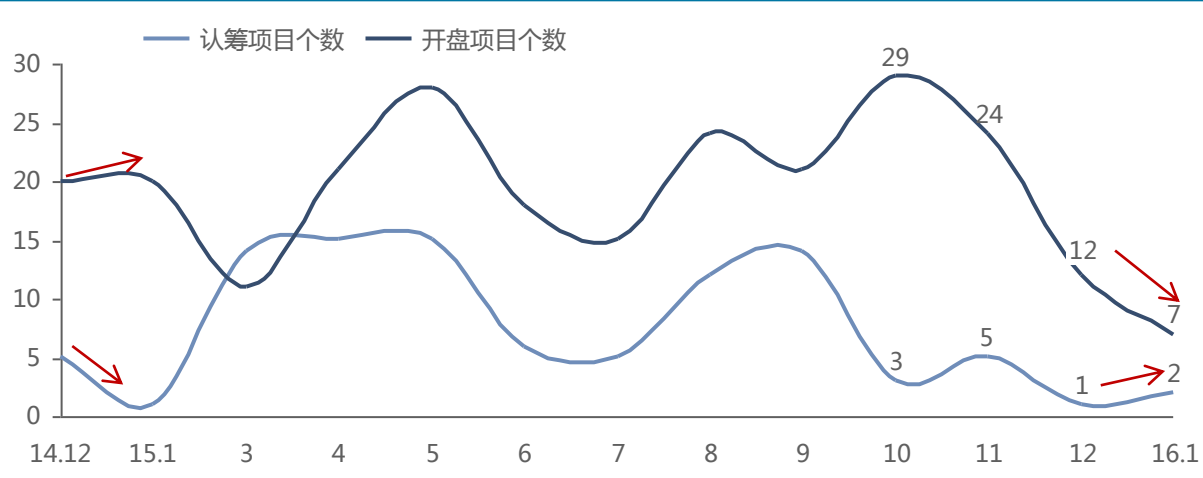


3

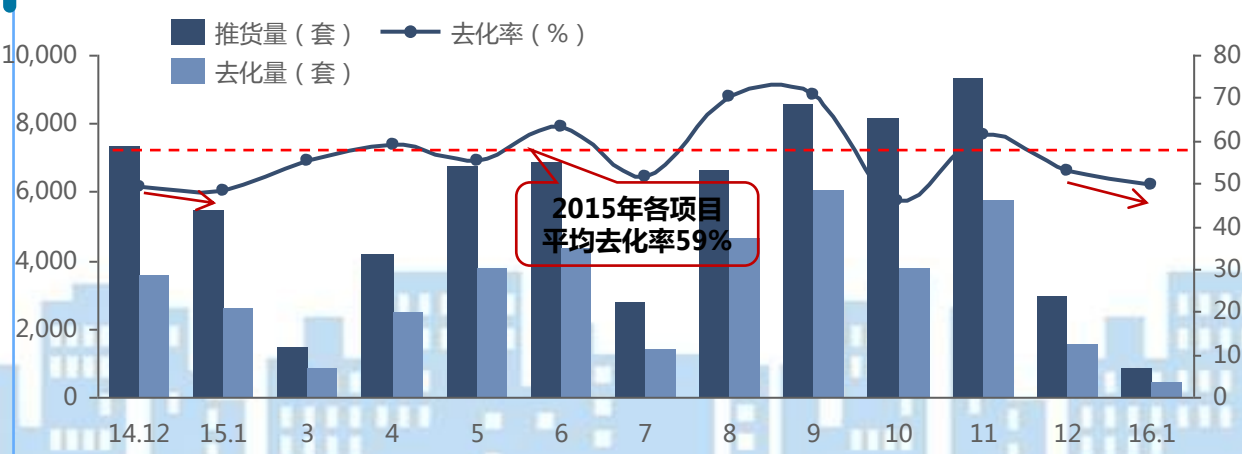
楼市动态【认筹、开盘项目】

受今年春节提前的影响，2016年1月份大郑州楼市迅速降温，推货量、销售量同环比均下降；首开项目数少，且表现平平，1月份整体市场表现平淡

2014.12-2016.1大郑州市住宅认筹开盘项目个数分析



2014.12-2016.1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1月推盘量分析

类别	推出（套）	去化（套）	去化率
本月	844	417	49%
上月	2900	1530	53%
环比	-71%	-73%	↓-6%
去年同期	5456	2600	48%
同比	-85%	-84%	↑4%

本月开盘去化率 > 57%
推货量 > 120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/㎡）
68%	经开万锦城	经开区	256	350	175	1.58	9400
57%	永丰乐城	新郑龙湖	128	120	73	0.37	5050

注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据

项目一期规划为高层住宅，1月17号当天推出2#楼256套房源，当日去化175套，去化率68%，实现销售近1.6亿元



项目地址	经开区航海路与第五大街交会处西北角
基础数据	77亩（一期34亩）；32万m ²
产品概况	一期规划5栋高层住宅及独立临街商业
选房方式	开盘按排号顺序选房
开盘时间	1月17日项目售楼部
所开房源	一期2#楼房源开盘
当天到访	截止开盘，前期排卡约350张，开盘当天到访220余组
优惠方式	①认筹5000元抵2万； ②按时签约客户凭借《入会协议书》享受入会之日起至2016年1月10日每日200元总房款优惠； ③首付分期优惠1%，按揭优惠2%，一次性优惠4%； ④首付分期：1年分期，首次付10%，半年后再付5%，16年底再付10%
成交均价	按揭均价9400元/m ² ，首付分期均价9500元/m ² ； 一层送地下室、庭院三房均价13000元/m ²
项目优势	紧邻地铁5号线，交通便利

3

楼市动态【首次开盘项目：经开万锦城】

首次开盘房源为刚需+改善型产品，以小户型产品为主力；从去化看，小户型产品去化量较大，各面积段产品去化率较为均衡



一期房源及销售分析					
产品类型	一期配比 (套)	开盘房源 (套)	开盘房源 占比	去化房源 (套)	去化率
两房约78m²	129	64	50%	41	64%
三房约89m²	189	64	34%	41	64%
三房约98m²	123	64	52%	43	67%
三房约107m²	112	32	29%	25	78%
三房约127m²	183	32	17%	25	78%

约107m²三房，去化率78%

东户，南北通透三房

优点：

客厅朝东，客餐一体，空间连贯；两卧室朝南，配阳台、飘窗；厨房紧邻入户门，便于利用；干湿分离卫生间，提高利用效率；

缺点：

活动空间单向采光，客厅面宽窄；东向、北向临路，易受噪音影响；

主力户型约98m²三房，去化率64%

楼栋中间户，南北通透三房

优点：

户型设计方正，通透；一客一卧朝阳，卧室配飘窗，利于采光；厨房紧邻入户门，方便生活；

缺点：

卫生间正对入户门影响感官；无阳台设置，洗衣空间受限，空间利用不当；客餐厅空间略小，餐厅使用不便；

3

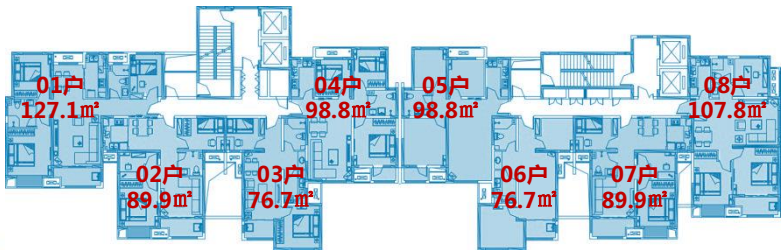
楼市动态【首次开盘项目：经开万锦城】

首次开盘推出房源256套，去化175套；其中东户、西户大面积产品去化率略高，约77m²两房去化率稍低，各户型去化率趋于均衡

去化分析：各户型去化均衡，东南户去化略高于西南户

2#楼整体去化率68%								
——	01户	02户	03户	04户	05户	06户	07户	08户
面积（㎡）	127.1	89.9	76.7	98.8	98.8	76.7	89.9	107.8
均价（㎡/元）	9363	9429	9384	9428	9428	9384	9429	9559
去化率	78.1%	62.5%	68.8%	56.3%	78.1%	59.4%	65.6%	78.1%

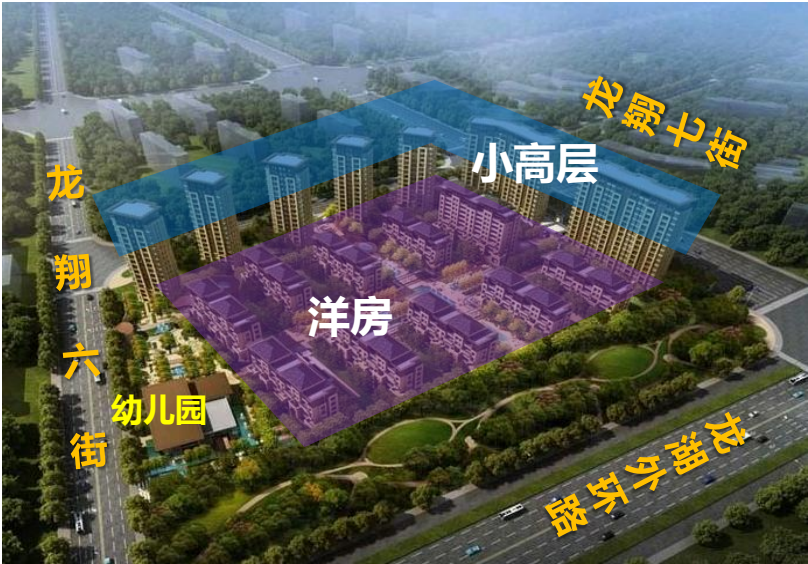
2#楼平层图



价格分析：中间层16-20F价格最高，4-6F一个层差

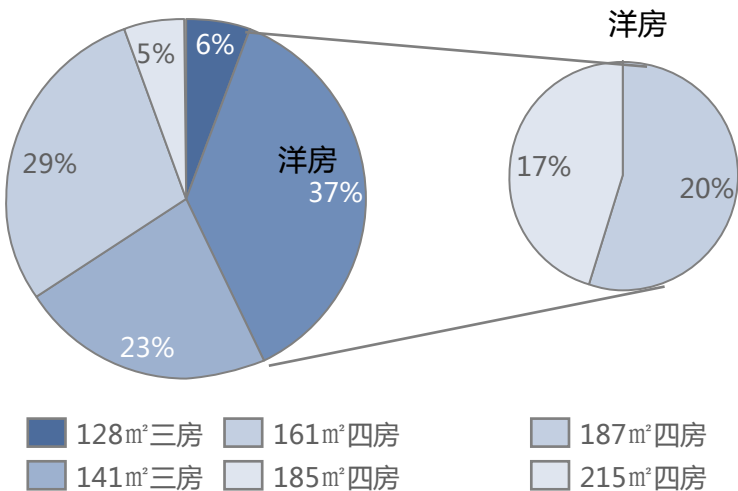
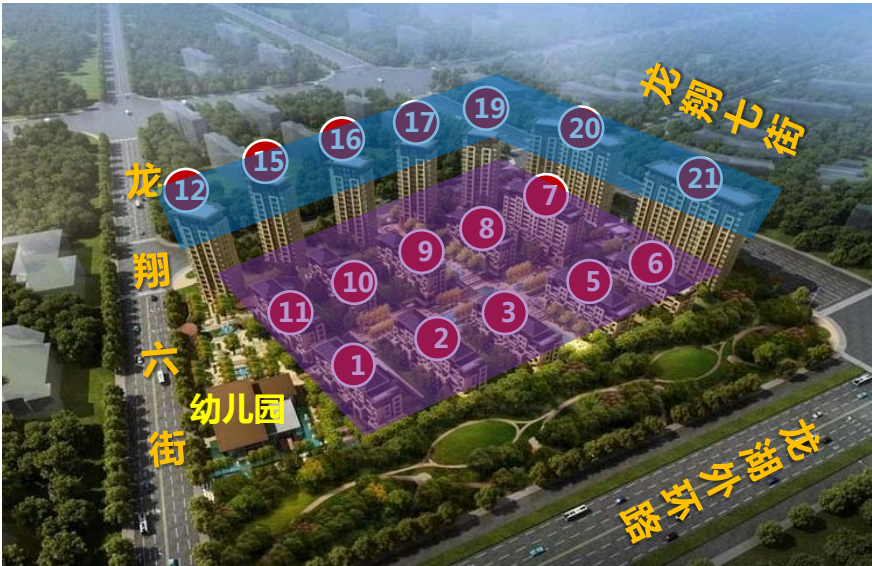
2#楼价格表-按揭均价									层差		
层数	01户	02户	03户	04户	05户	06户	07户	08户	层数	标准层差	特殊层差
1-31层面积	127.1	89.9	76.7	98.8	98.8	76.7	89.9	107.8	32F	——	——
32F面积	115.4	78.9	66.9	86.2	86.2	66.9	78.9	95.6	31F	0	200
32F赠送露台面积	7.89	8.69	8.69	8.12	8.12	7.69	7.69	7.8	30F	0	0
32F	9234	9503	9482	9417	9417	9482	9503	9487	29F	100	0
31F	9144	9294	9248	9188	9188	9248	9294	9316	28F	0	0
30F	9144	9294	9248	9188	9188	9248	9294	9316	27F	0	0
29F	9244	9394	9348	9288	9288	9348	9394	9417	26F	0	0
28F	9244	9394	9348	9288	9288	9348	9394	9417	25F	60	0
27F	9244	9394	9348	9288	9288	9348	9394	9417	24F	0	-50
26F	9244	9394	9348	9288	9288	9348	9394	9417	23F	0	0
25F	9305	9455	9409	9349	9349	9409	9455	9477	22F	0	0
24F	9255	9405	9359	9299	9299	9359	9405	9427	21F	0	0
23F	9305	9455	9409	9349	9349	9409	9455	9477	20F	79	0
22F	9305	9455	9409	9349	9349	9409	9455	9477	19F	0	0
21F	9305	9455	9409	9349	9349	9409	9455	9477	18F	0	0
20F	9384	9534	9489	9428	9428	9489	9534	9556	17F	0	0
19F	9384	9534	9489	9428	9428	9489	9534	9556	16F	0	0
18F	9384	9534	9489	9428	9428	9489	9534	9556	15F	-50	0
17F	9384	9534	9489	9428	9428	9489	9534	9556	14F	0	-50
16F	9384	9534	9489	9428	9428	9489	9534	9556	13F	0	-50
15F	9334	9484	9439	9378	9378	9439	9484	9506	12F	0	0
14F	9235	9434	9389	9328	9328	9389	9434	9456	11F	0	0
13F	9235	9434	9389	9328	9328	9389	9434	9456	10F	0	0
12F	9334	9484	9439	9378	9378	9439	9484	9506	9F	-60	0
11F	9334	9484	9439	9378	9378	9439	9484	9506	8F	0	0
10F	9334	9484	9439	9378	9378	9439	9484	9506	7F	0	0
9F	9274	9424	9379	9318	9318	9379	9424	9447	6F	0	0
8F	9274	9424	9379	9318	9318	9379	9424	9447	5F	-79	0
7F	9274	9424	9379	9318	9318	9379	9424	9447	4F	0	-50
6F	9274	9424	9379	9318	9318	9379	9424	9447	3F	0	-50
5F	9194	9344	9298	9238	9238	9298	9344	9367	2F	0	0
4F	9134	9294	9248	9188	9188	9248	9294	9316	1F	0	3300
3F	9194	9344	9298	9238	9238	9298	9344	9367			
2F	9194	9344	9298	9238	9238	9298	9344	9367			
1F	12100	9344	9298	12572	12572	9298	9344	12833			
1F赠送面积	地下室：52.99 庭院：41.37			地下室：53.86 庭院：28.48	地下室：53.86 庭院：28.48			地下室：56.57 庭院：36.84			
户型差	01户	02户	03户	04户	05户	06户	07户	08户			
单层户型差	-44	+106	+60	0	0	+60	+106	+128			

亚新茉莉公馆位于龙湖副CBD，区域内地王项目云集；本项目规划为洋房、小高层纯住宅小区



开发企业	郑州茉莉公馆置业有限公司	位置	郑东新区龙湖外环路西、龙翔七街南
项目占地	78亩	建筑面积	17.5万㎡
容积率	1.99	物业类型	洋房、小高层
项目概况	➢ 项目规划为洋房+小高层，由9栋6F洋房、1栋11F洋房、7栋17F小高层组成，户型为洋房（215㎡复式四房、187-215㎡平层四房）、小高层（128-141㎡三房、161-185㎡四房）； ➢ 项目小高层为精装修交房（标准5000元/㎡），洋房为毛坯交房，小区配置家庭净水系统、新风系统； ➢ 接待中心位于东风东路与九如路交会处向北300米，于2016年1月9日正式开放；		
目前阶段	项目尚未正式动工，预计2016年5月份开始施工，2017年底交房		
预计情况	目前项目处于前期咨询阶段，预计年后启动认筹，具体开盘时间待定		

茉莉公馆规划有6/11层洋房10栋，17层小高层7栋，洋房设计面积为187-215㎡，小高层主力产品为141-161㎡



	楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
洋房	1-3#、5#、6#、8-11#	6	1	1T1	215㎡四房（顶层带阁楼）	33
					187㎡四房（中间层）	118
	7#	11			215㎡四房（一层复式赠送花园以及两层地下室）	66
洋房合计						217
小高层	12#、15-17#、19-21#	17	1-3	2T2	128㎡三房	34
					141㎡三房	134
					161㎡四房	170
					185㎡四房	32
小高层合计						370
合计						587

和黄熙花园东临西三环，项目总体量较小，规划为5栋高层、1栋独立商业

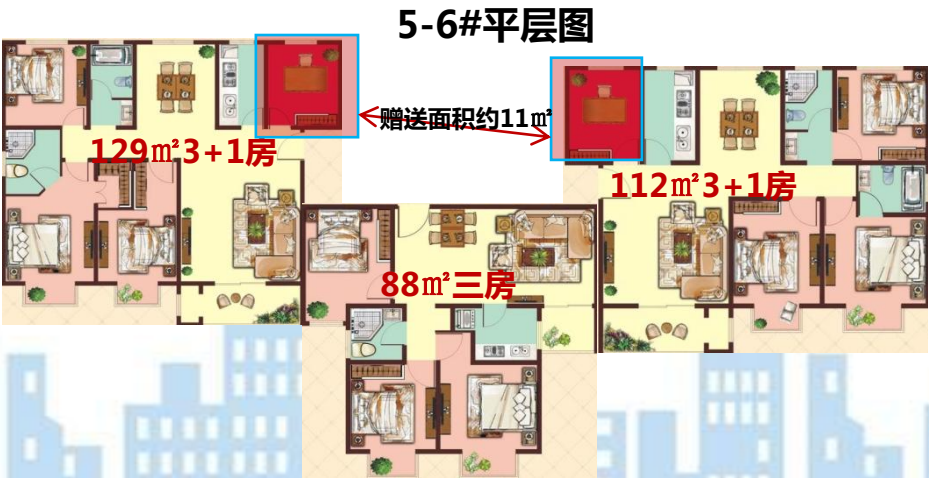


开发企业	河南维港置业有限公司（中晟集团投资）	位置	中原区中原路与西三环交汇处向西200米路北
项目占地	30亩	建筑面积	约10万m²
容积率	3.48	物业类型	住宅、商业
项目概况	项目由5栋33层高层住宅、1栋商业楼组成		
目前阶段	➢ 目前项目处于前期咨询阶段（临售：中原万达对面，中晟银泰国际中心一楼）； ➢ 工程进度刚出地面； ➢ 项目持续内部团购中，客户交15万元，开盘均价6800元/m²起，目前排号客户近300组；		
预计情况	目前五证仅差预售证，预计2016年5月开盘		

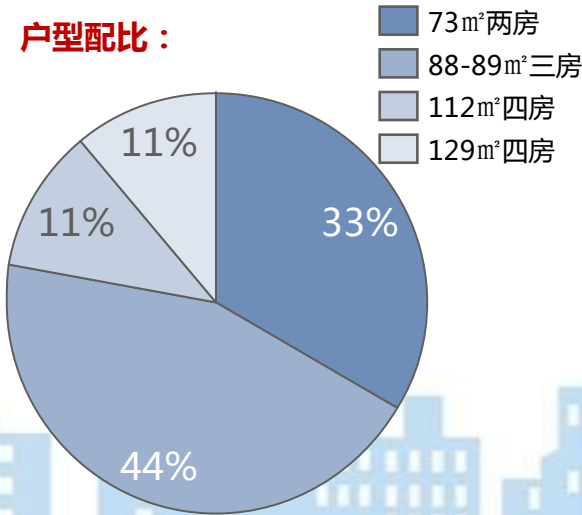
和黄熙花园为纯高层住宅项目，主力房源为90m²以内的两房、小三房，占比达78%，改善型产品以赠送面积为亮点



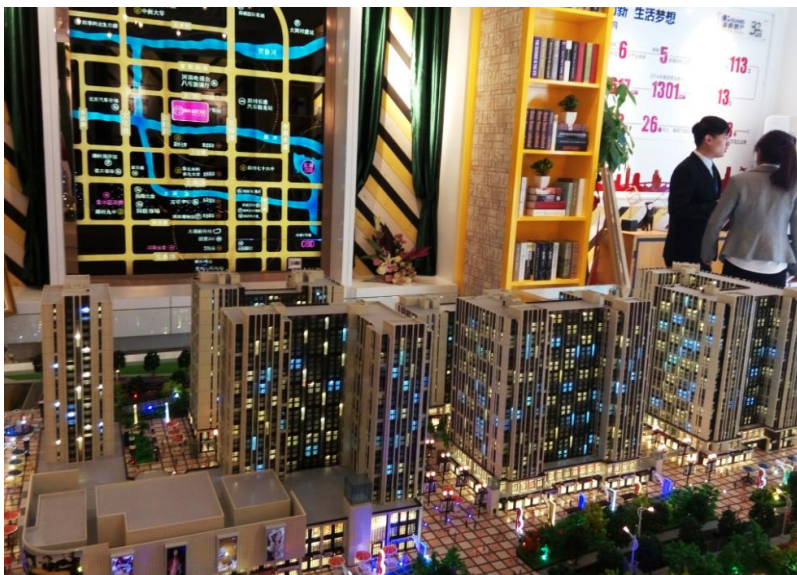
推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数
	1-3#	1	33	2T4	73.23㎡两房	198
					89.68㎡2+1房	198
	5-6#	1	33	2T3	88.61㎡三房	66
					112.74㎡3+1房	66
					129.08㎡3+1房	66
	合计					594



户型配比：



海亮时代one为海亮地产涉足郑州的首个项目，项目占地较小，规划为纯公寓商住综合体项目



开发企业	郑州海亮房地产开发有限公司	位置	金水区花园路与龙门路交汇处西700米
项目占地	75亩	建筑面积	30万m ²
容积率	4.2	物业类型	商业、公寓
项目概况	- 项目规划有6栋高层，其中1#2#3#为loft公寓（15F、层高5米），4#5#6#为公寓（其中4#5#为23F，6#为18F），平层公寓户型为32-40m²，主力户型33-36m²，loft公寓户型为35-55m²，主力户型为40-45m²； - 项目规划有4万m²商业，项目将自持1.3万m²，其中2000m²健身会所，6000m²超市以及5000m²影院； - 临时接待中心位于花园路三全路交汇处向西700米，于2016年1月16日正式开放；		
目前阶段	项目仅有两证，地块内部正在打地基，预计2018年底交房		
预计情况	目前项目处于前期咨询阶段，预计3月份启动认筹，5、6月份首次开盘，预计开盘价格10000元/m ²		

一、创意营销

史上最幼稚的广告宣传学区房——成都永立·星城都

- 1、活动背景：有关部门禁令，不能在广告中承诺学区房，这让项目在向全城传递学区价值时，遭遇难题
- 2、创意洞察：产品特点——**学区**；客户属性——**25-40岁有孩子的父母，关注网络**；客户关注——**教育**
- 3、活动执行：

1月1日

素材征集：征集孩子涂鸦画稿，微信投票筛选，联动微信朋友圈，让准客户成为传播者

1月9日

广告出街：将最终获胜的孩子的画稿出街，以最幼稚的但又非常清新可爱的形式出街，**广告语“我要去石室上学啦”**有效规避了规范要求，引发热议

1月11日

话题炒作：用孩子画作于广告费用关联，**“成都5岁孩子画作价值80万”**等炒作，引发热议，同时联动媒体资源进行信息扩散

1月14日

线下配合：将“史上最幼稚DM单”送到了市内各大幼儿园，引发家长热议，进一步锁定客群

最终当选画稿，来自5岁小朋友YOYO（化名）



- 4、活动效果：活动总费用7万，活动发布后，总阅读量近4万次，覆盖人群47万余人



二、节日营销

用1分50秒拜年短片，让情怀落地——晋江中航上城

1、营销借鉴：

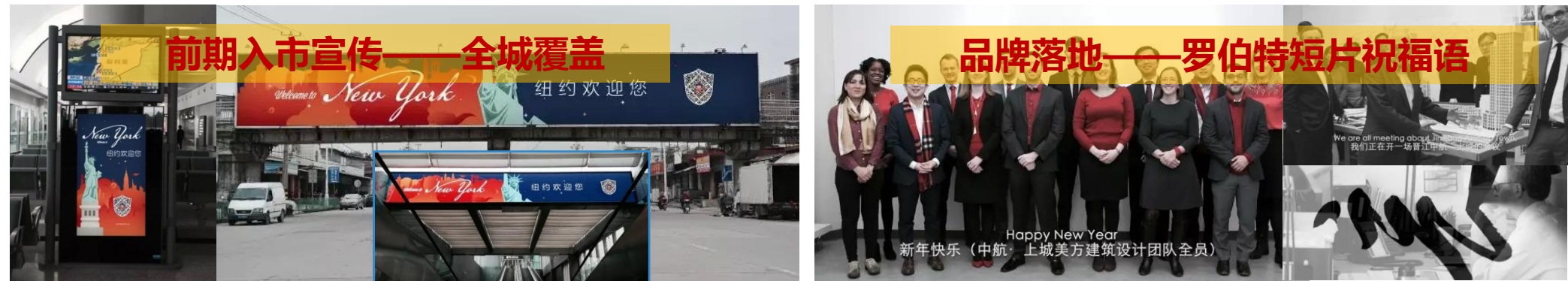
项目说明：项目位于三四线城市，力图打造国际一线城市居住理念，特聘请纽约世界级建筑大师罗伯特A.M.斯特恩及其建筑师事务所参与设计；

前期动作：项目广告语“纽约欢迎你”遍及机场候车厅、户外大牌、楼体、高架桥广告等，可计算传播量达到50多万人次；

核心问题：项目品牌及品质已经打响，如何做到品牌落地？

解决思路：借助世界级建筑大师由罗伯特A.M.斯特恩及其建筑师事务所团队拍摄新年祝福短片向中国拜年，由设计师亲切表现项目的品牌出处、定位理念以及国际视野

2、活动形式：



3、活动效果：凭借世界级建筑大师的知名人气，短片经由项目操作，在各大渠道上线，传播量迅速突破百万

三、主题营销

加菲猫主题活动营销从孩子入手——绿都澜湾

- 1、**活动时间**：2016年1月1日—2月23日，活动持续时间较长，活动类型多样
- 2、**活动主题**：以风靡全球的“加菲猫”为主题，通过卡通玩偶、售楼部装扮、举行绘画，象剧院《加菲猫生日派对》等多种形式持续不断的吸引孩子到访
- 3、**活动形式**：微信红包互动、现场孩子漫画竞选、剧院等线上线下互动，吸引客群
- 4、**活动细节**：

1月1日-3日

1月9日-10日

1月16日/23日

1月29日

将加菲猫请到售楼部，以加菲猫为主题装扮项目，现场举行各种形式多样的主题活动；并配合微信红包活动，吸引关注

《加菲猫——生日派对》举行，到售楼部参与活动可赠送门票

绘声绘色——加菲猫绘本大赛举行
绘声绘色画出你心目中的加菲，配合微信评选最优秀的赠送大奖，引发朋友圈营销

两期绘声绘色大赛作品获奖出炉，现场领礼品——加菲猫公仔，参与新年年货抢购



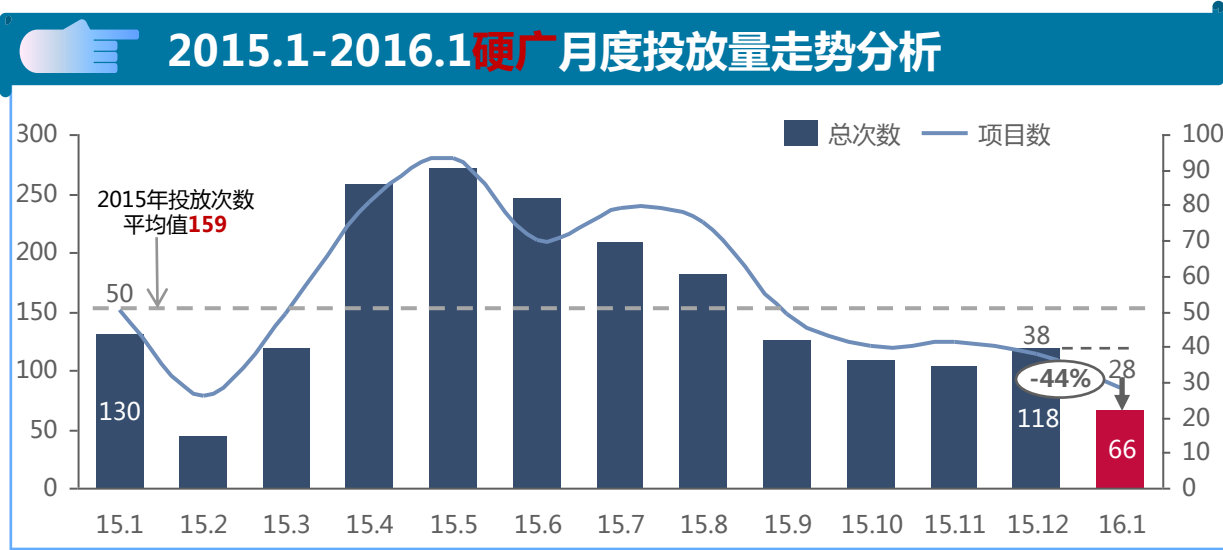
04

月度营销推广

four

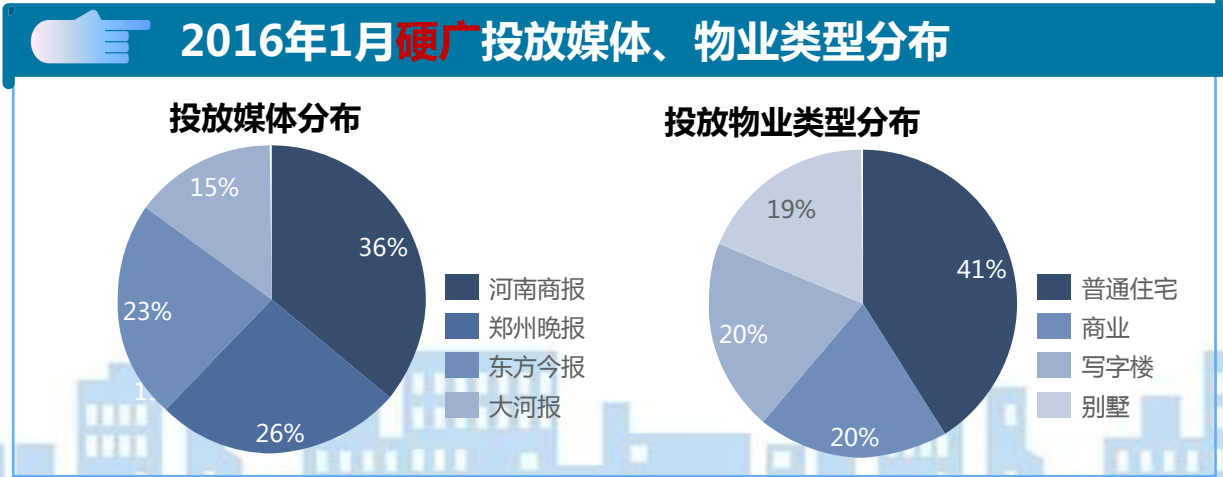


1月受房企推盘节奏影响，硬广投放量锐减，环比减少超四成，同比减少过半，远低于去年平均水平



表：1月硬广投放规格排名

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
翰林国际城	高新区	6	7	1月23日荣耀开盘	河南商报
郑东建材家居艺展中心	郑东新区	6	6	对商铺投资风险说byebye	河南商报、郑州晚报、东方今报
海口恒大美丽沙	海口	10	6	即将震撼开盘	河南商报、郑州晚报、东方今报、大河报
中国海南海花岛	海南	7	4	二期新品即将开盘	河南商报、郑州晚报、东方今报、大河报
郑报润园	航空港区	4	4	港区大事件	郑州晚报
新田城	荥阳	1.25	4	买盛荟上郑州一中	河南商报、郑州晚报、大河报



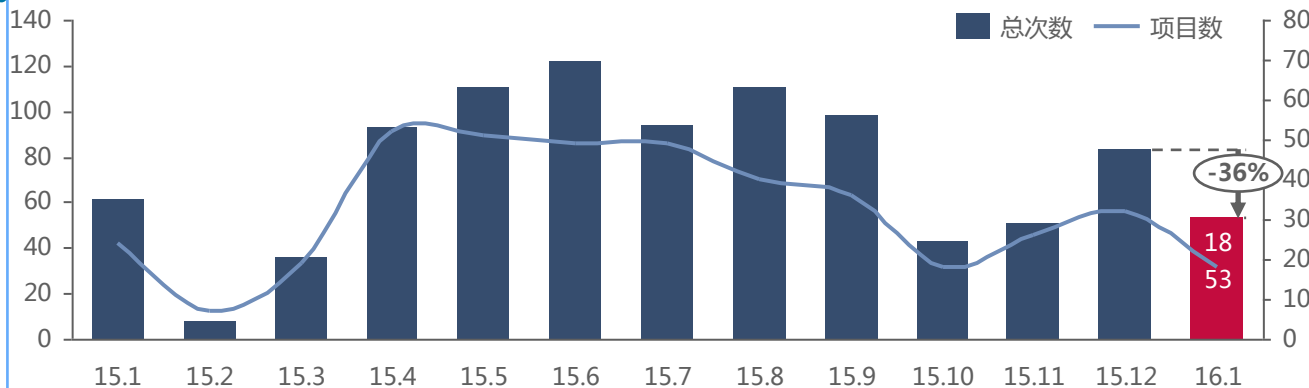
泰辰点评：

- ◆硬广投放量锐减：1月硬广投放次数减少明显，环比下降四成，同比减少过半，2015年投放次数平均值为159次，1月投放次数远低于去年平均水平；受年终房企推盘节奏放缓影响，投放项目数明显减少；
- ◆河南商报成投放主媒：1月河南商报投放量占比36%，环比减少2%，连续2个月超大河报占据主力；主要由于本月翰林国际城对其公寓产品持续推广且仅与商报合作拉升整体占比；
- ◆普通住宅投放有所减少，别墅物业占比提升：1月各物业类型中仍以普通住宅投放为主，环比增加2%；别墅物业投放增加明显，环比增加10%，主要因海南项目投放量增加提高占比；

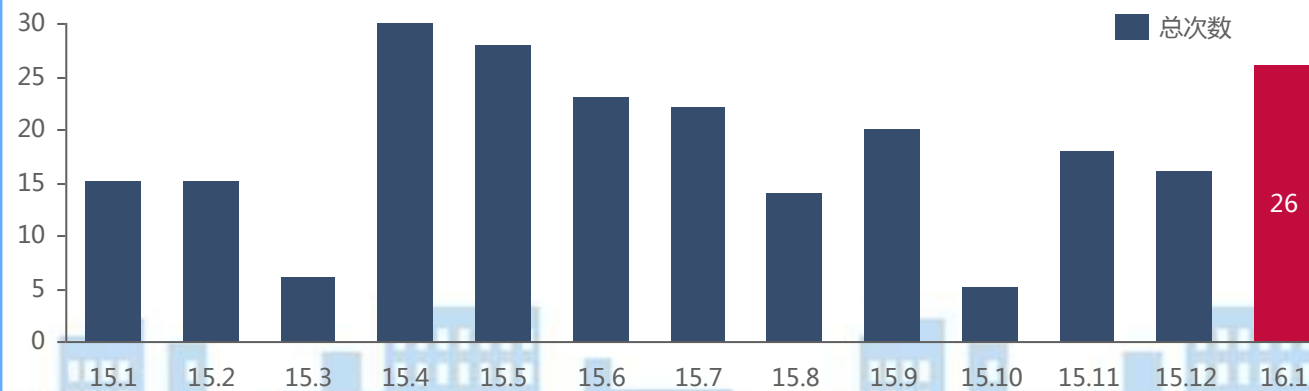
4 营销推广【软文、企业形象分析】

1月软文投放量明显减少，投放项目次数环比减少36%；企业形象投放量反弹明显，临近春节房企开启楼盘联动推广模式，企业形象展示积极，楼盘联动推出岁末购房优惠及返乡置业系列优惠活动

2015.1-2016.1软文月度投放量走势分析



2015.1-2016.1企业形象月度投放量走势分析



表：1月软文投放规格排名

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
恒大山水城	荥阳	3.25	7	恒大成就品质生活	大河报、河南商报、东方今报
恒大御景湾	平原新区	2.75	6	新年住新家 恒大御景湾五重好礼惠不停	大河报、郑州晚报、东方今报
美盛天境	郑东新区	1.5	5	梦启中原 心归天境	大河报、河南商报、郑州晚报、东方今报
碧桂园东海岸	海南	1.5	4	开启博鳌多彩海居新时代	大河报、河南商报、郑州晚报、东方今报
海口恒大美丽沙	海口	2.5	4	开启滨海人居新纪元	大河报、河南商报、东方今报

图：企业形象（郑州万科、正商地产、恒大集团）



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>

