

郑州房地产市场研究报告(2016年2月刊)



CONTENTS

深圳泰辰置业编委会

编委：薛强

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

一、楼市纵览

二、行业政策

三、市场分析

四、楼市营销



01

楼市纵览

One





年度首次降准

释放流动性及宽松信号



非限购城市降首付

首付、二套房首付均降低



契税营业税调整

购房交易环节税费减免



公积金存款利率调整

减少公积金非购房提取



融创收购美盛

美盛天境59万方商住项目



住宅推广街区制

内部道路公共化



各地市购房补贴政策频出

加速去库存



郑州市打造国际商都

到2049年国际商都建成

2016年楼市 2月热点

全国政策



不限购城市房贷首付降至两成 (2016.2.3)

- 央行、银监会2月2日公布个人住房贷款调整的通知,对**非限购城市**首套及二套房首付比例均进行了调整,首套房首付比例降至**20%**(原25%);**二套房**首付比例降至**30%**(原40%)。



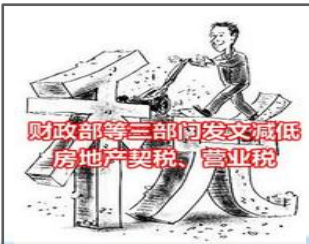
公租房将享三年免征房产税等优惠 (2016.2.4)

- 为加快发展公共租赁住房,从2016.1.1-2018.12.31期间,我国将继续对公共租赁住房建设和运营给予免征房产税等一系列税收优惠。



央行等三部委联合调整住房公积金存款利率 (2016.2.18)

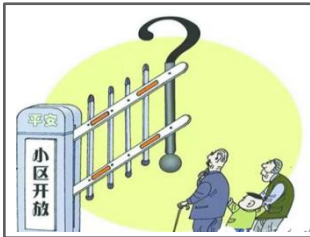
- 目的减少公积金非购房提取,吸引公积金缴存职工减少提取率。
- 调整后**统一按一年定期基准利率执行**(即1.5%);执行时间**自2月21日起**。



三部门联合发文调整契税、营业税优惠政策 (2016.2.20)

- 契税**:【首套房】面积 $\leq 90\text{m}^2$ (1%); $> 90\text{m}^2$ (1.5%);【二套房】面积 $\leq 90\text{m}^2$ (1%); $> 90\text{m}^2$ (2%)(北上广深暂不执行)。**营业税**:新政不再提及普通住宅和非普通住宅的区别,自2016年2月22日后缴纳契税的减免。

行业热点



新建住宅小区 要推广街区制 (2016.2.22)

- 新建住宅要推广街区制,原则上不再建设封闭住宅小区。**已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开,实现内部道路公共化**,解决交通路网布局问题,促进土地节约利用。树立“窄马路、密路网”理念。



山东省、广州跨区首次购房契税将按首套算 (2016.2.25)

- 广东全省除深圳外,都将执行这一政策,即**买家在广东各个城市买房,只要所在区域没房,就可以享受首套房契税优惠**。
- 政策在“住房认定”上做出调整:住房情况查询范围为拟购住房所在县(市、区)行政区域。



2016年济南公积金贷款额度将提高到70万元 (2016.2.27)

- 济南市提高公积金贷款额度,两人及以上职工家庭70万(原60万);单人职工家庭40万(原30万);公积金贷款还款能力测算标准为60%(原50%),即月还款额最高可达月收入的60%。



福州公积金贷款最高额度提至80万,可异地贷款 (2016.2.28)

- 双职工**缴存的**家庭80万**(原60万),**单职工50万**(原45万),同时确定贷款最低额度为20万元。
- 异地贷款**:福州户籍、在福州以外的地区缴存住房公积金的职工在福州七县(市)购买自住住房的。

河南热点



购买存量房房龄20年以上的不予贷款（2016.2.2）

- **不予贷款情况：**如借款申请人信用记录（含商业贷款、信用卡等）存在累计逾期6期或连续逾期3期以上逾期记录情况的，（夫妻双方不合并计算）；购买存量房房龄20年以上的。【新政自2月15日起执行】



职工及配偶父母子女患九种重大疾病可提取公积金（2016.2.2）

- 职工及配偶、父母及子女患九种重大疾病半年可提取一次；每次提取不得超过两年内实际个人支出金额（扣除医保已报销部分），两年内累计提取不得超过实际个人支出金额。



三门峡政策：农民进城购房，政府提供补贴（2016.2.15）

- **具体标准：**首套房（含二手房）补贴150元/m²，二套房补贴100元/m²。农民集体团购10套以上，增加30元/m²财政补贴。农民购买有预售手续的新建住房或二手房可再申请实缴契税额50%的补贴。



河南棚户区改造将大力推行货币化安置（2016.2.25）

- 我省出台新政：今后凡是城中村改造居民，原则上只分一套房，其他部分直接“货币补偿”。
- 大力推行货币化安置，通过组织棚户区居民自主购买、以购代建、货币补偿等方式，有效消化库存商品住房。

郑州热点



荥阳为郑州首个公租房“租售并举”的地区（2016.2.4）

- 荥阳公租房可租可买；公租房承租对象租住期限达3年以上的，仍符合住房保障条件的，可选择申请购买所租住公共租赁住房全部或部分产权，也可继续承租。用于出售的公共租赁住房原则上不超过总套数的30%。



地铁2号线一期“十一”前试运营（2016.2.25）

- 在郑州市第十四届人民代表大会第三次会议上，市长马懿作《政府工作报告》表明，地铁2号线一期将于“十一”前试运营，1号线二期、南四环至机场城郊铁路年底前试运行。



郑州市将打造国际商都，各个城区各有分工（2016.2.25）

- **目标：**到2049年，郑州城市综合实力达到目前世界最先进城市水平，打造“国际范儿”商都。**三步走：**（2015—2020）：内陆开放型综合枢纽形成阶段；（2021—2030）：亚洲知名经贸中心城市地位确立阶段；（2031—2049）：国际商都建成阶段。



融创7.54亿收购郑州59万方商住项目（2016.2.26）

- 2月25日，融创中国发布公告称，公司全资附属公司天津融创奥城以7.54亿元，收购郑州美盛房地产开发有限公司持有的中牟美盛置业有限公司70%股权和债权。天津融创奥城将持有中牟美盛负责开发的郑州市郑东新区白沙地块（总体量59万方）



2016年2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m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交均价 (元/m²)	库存面积 (万m²)
本月	2955	32.31	4572	47.6	9644	1963.67
环比上月	-42.70%	-42.13%	-44.38%	-42.59%	-0.81%	-0.77%
上月	5157	55.83	8220	82.91	9723	1978.95
同比去年同期	——	-52.09%	10.89%	14.62%	9.77%	10.53%
去年同期	——	67.44	4123	41.53	8786	1776.59

商品住宅	供应套数 (套)	供应面积 (万m²)	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)	成交均价 (元/m²)	库存面积 (万m²)
本月	2884	28.9	3781	38.97	9319	687.58
环比上月	-20.55%	-11.13%	-44.98%	-44.53%	-0.63%	-1.46%
上月	3630	32.52	6872	70.26	9378	697.8
同比去年同期	——	-21.77%	3.19%	8.16%	11.62%	-6.69%
去年同期	——	36.94	3664	36.03	8349	736.85

商品住宅月度榜单



2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	金水世纪城	中原区	32653	27365	347	8381
TWO	公园道1號	高新区	22136	19862	200	8973
THREE	绿都紫荆华庭	管城区	20227	17607	215	8705
4	绿都澜湾	管城区	12859	11003	114	8557
5	正商华钻	管城区	11988	10270	114	8567
6	正商金域世家	中原区	11777	10904	117	9259
7	亚星盛世	二七区	11435	10109	103	8840
8	正商城	二七区	9227	7450	70	8074
9	鑫苑名城	二七区	8088	6617	87	8181
10	阳光城	管城区	7258	6341	72	8737



2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	金水世纪城	中原区	27365	32653	347	8381
TWO	公园道1號	高新区	19862	22136	200	8973
THREE	绿都紫荆华庭	管城区	17607	20227	215	8705
4	绿都澜湾	管城区	11003	12859	114	8557
5	正商金域世家	中原区	10904	11777	117	9259
6	正商华钻	管城区	10270	11988	114	8567
7	亚星盛世	二七区	10109	11435	103	8840
8	海马公园	郑东新区	10075	6265	30	16081
9	中海锦苑	金水区	7773	5473	54	14202
10	正商城	二七区	7450	9227	70	8074

02

行业政策

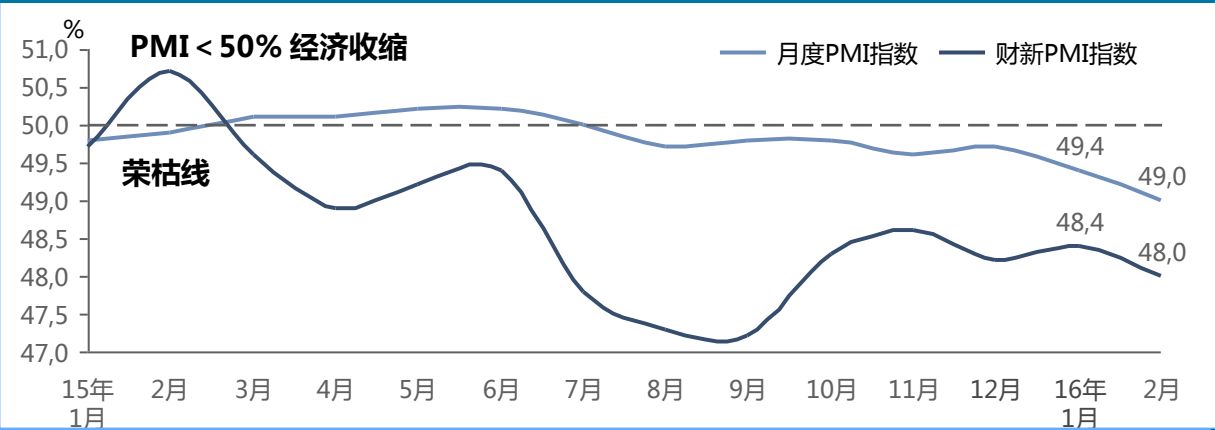
two



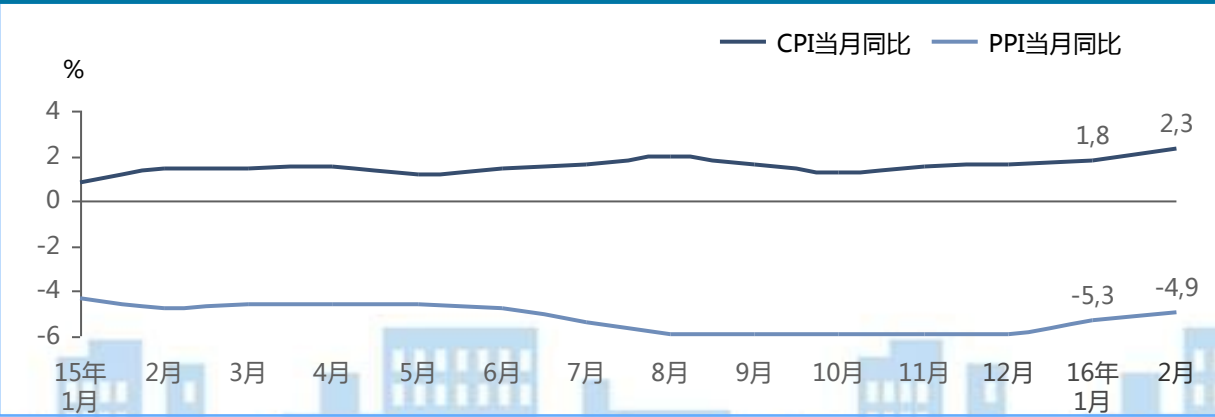
2月制造业PMI回落，弱势难返；CPI重返“2时代”，PPI降幅逐步收窄



2015.1-2016.2月度PMI变化情况



2015.1-2016.2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	2.3	-4.9	49.0
上月	1.8	-5.3	49.4
环比	+0.5	+0.4	-0.4
去年同期	1.4	-4.8	49.9
同比	+0.9	-0.1	-0.9

◆2月制造业PMI继续收缩：PMI指数为49.0%，与上月小幅回落0.4%，创2009年1月以来最低水平；受春节假期因素影响企业开工不足，亦与供给侧改革相关，部分企业减少产量和降低库存，或将加大经济下行风险；

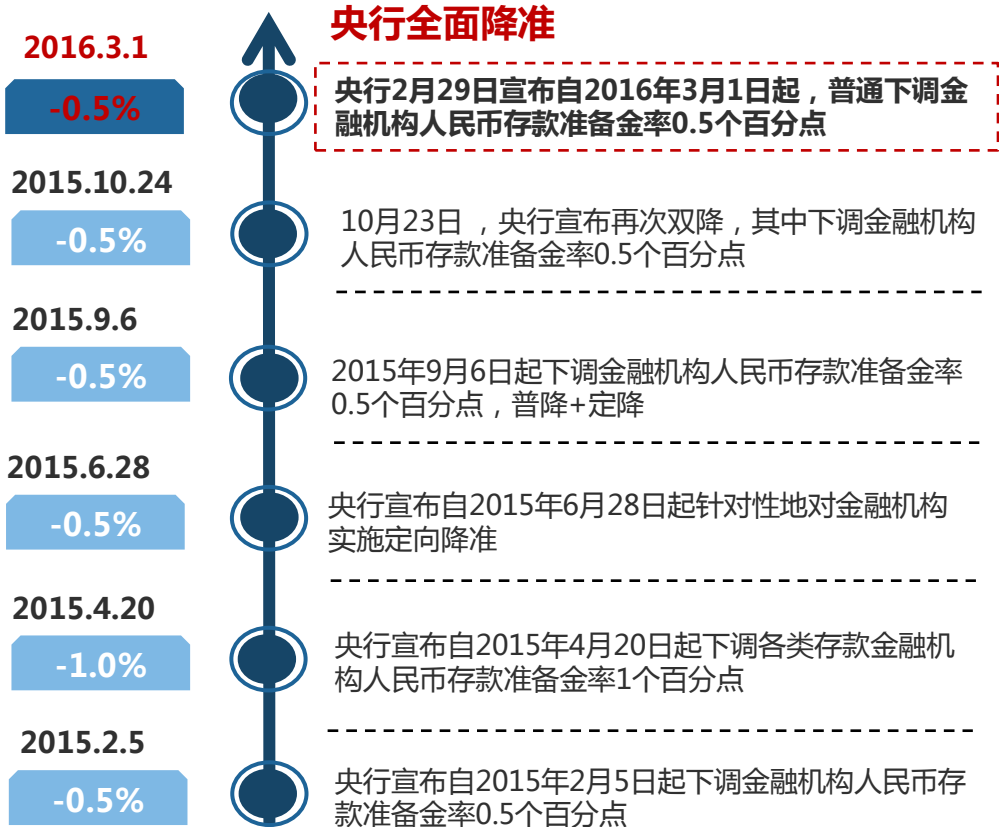
◆2月CPI环比和同比涨幅均扩大：CPI环比上涨1.6%，同比上涨2.3%，重返“2时代”，短期冲高。PPI指数环比、同比降幅继续收窄：PPI环比下降0.3%，同比下降4.9%；PPI连续第48个月同比下跌，但跌幅自去年年底以来已逐步收窄；

泰辰点评：

2月CPI重返“2时代”，受春节和节后寒潮因素双重影响，CPI短期冲高，但缺乏持续大幅上涨的动力；PPI降幅逐步收缩；PMI弱势难返，在经济面压力下货币政策仍会偏于宽松调节，降息降准仍可能，但频率和幅度会减少，降准空间较大。



央行宣布3月1日起降准0.5个百分点



央行全面降准

降准背景：

- ①经济数据持续下滑、表现不及预期；
- ②人民币汇率的贬值预期增强；
- ③年前频繁的公开市场操作仅能维持短期流动性的平滑；
- ④外汇占款的大幅下降有必要通过降准进行对冲；

TO经济：

对冲外汇占款下降。外汇占款连跌，资本外流仍在持续，本周预计有1.1万亿逆回购资金到期，需要巨额资金熨平资金面波动，本次降准释放基础货币约7000亿，有助于对冲资金外流，也意味着货币信贷超增有望持续；

TO楼市：

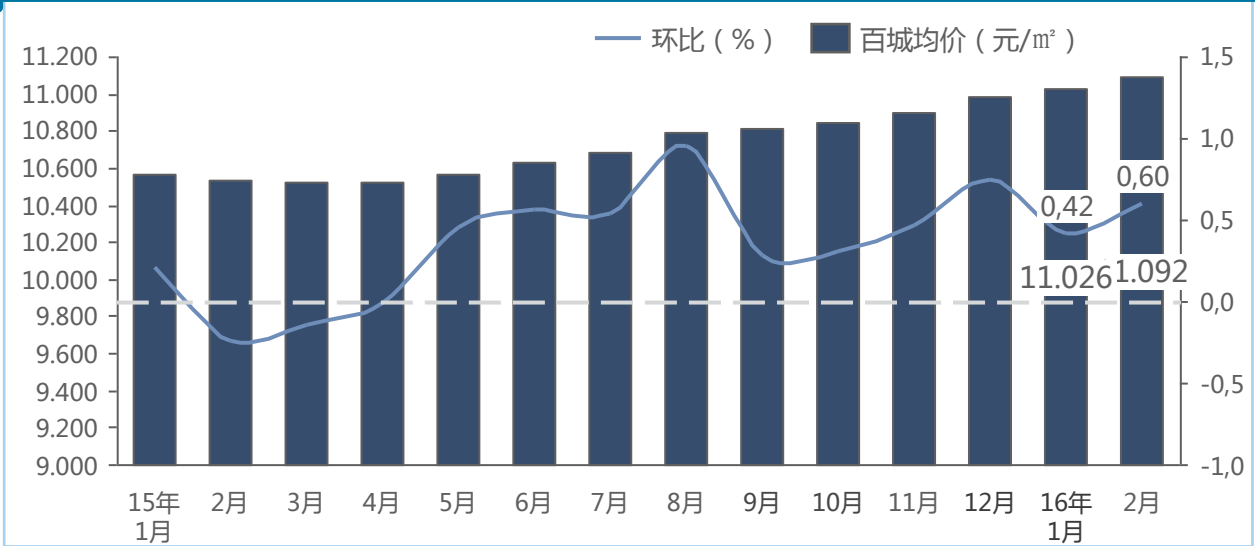
降准释放的流动性，与近期的首付下调、房地产税费调减新政叠加，**刺激房地产销售的进一步改善，特别是一二线城市；**

泰辰点评：

降准是为了对冲资本外流，平缓流动性波动；本次降准释放的是长期资金，对实体经济和房地产都有一定的利好，其次也将为供给侧改革铺路；由于年内经济下行的压力仍然较大，供给侧改革的推进势必对经济造成叠加压力，因此后期仍需货币政策适时对冲，预计年内仍将有2-3次的降准空间。



2015.1-2016.2百城住宅均价走势图



2月百城新建住宅价格指数分析

百城房价均价	11092元/㎡	环比	+0.6%
环比上涨城市	61个 (+1)	环比下跌城市	38个 (-1)
涨幅超1%的城市	22个 (+5)	跌幅超1%的城市	11个 (+1)
样本价格中位数	7021元/㎡	环比	-0.52%
涨幅最高城市	中山 6549元/㎡	环比	+5.63%
跌幅最高城市	海口 9224元/㎡	环比	-2.78%

数据来源：中国指数研究院

- 2月百城住宅均价：11092元/㎡，环比上涨0.6%；**郑州2月平均价格9569元/㎡，环比上涨0.4%**；
- 从涨跌城市个数看：61个城市环比上涨，38个城市环比下跌，1个城市环比持平。与上月相比，本月价格**环比上涨的城市数量增加1个**，本月价格**环比下跌的城市数量减少1个**；
- 同比来看：**2月同比上涨5.25%，涨幅较上月扩大0.88%**；
- 十大城市新建住宅：**均价20842元/㎡，环比上涨0.51%**，涨幅较上月收窄0.03%；**同比上涨9.94%**，涨幅较上月扩大0.75%。

泰辰点评：

2月百城价格指数环比、同比连续双涨，涨幅均有扩大，2月初非限购城市商贷首付比例下调，契税及营业税均减免政策，部分二线城市房价单月涨幅明显超一线城市，市场持续向好；后期在各地相关政策细则推动实施后，三月楼市活跃度将持续升温，价格仍有上涨空间，尤以一线城市及部分二线热点城市表现最为明显。

首套首付比例降至20%、交易环节契税营业税调整情况

首套首付比例
(最低20%)

商贷首付比例：首套首付20%
(原25%)，二套首付30%
(原40%)；
北上广深：不执行
执行时间：2016.2.2
【公积金首付比例不变：首套首付
20%，二套首付30%(对拥有一套住
房并已结清贷款可按首套认定)】

营业税
(不再区分
住房类型)

征收：个人将购买不足2年的
住房对外销售的，全额征收营
业税；
免征：购买2年以上的住房对
外销售免征营业税(不区分普
通住房与非普通住房)；
北上广深：不执行
执行时间：2016.2.22

契税
(≥90 m² 首套、
二套均减征)

首套房：面积≤90m²，按1%征
收契税，面积>90m²，减按
1.5%征收；
二套房：面积≤90m²，减按1%
征收契税，面积>90m²，减按
2%征收契税；
北上广深：二套房新政不执行
执行时间：2016.2.22

	类型	建筑面积段	调整前	调整后	降幅
契 税	首套房	面积90m²以下(含)	1%	1%	——
		面积90-144m²	2%	1.5%	↓0.5%
		面积144m²以上	4%	1.5%	↓2.5%
	二套房	面积90m²以下(含)	4%	1%	↓3%
		面积90m²以上	4%	2%	↓2%

契税新政前后变化

李先生购买首套房150m²，
总价200万

新政前 8万
新政后 3万
省5万

李先生购买二套房80m²，
总价100万

新政前 4万
新政后 1万
省3万

李先生购买二套房150m²，
总价200万

新政前 8万
新政后 4万
省4万

郑州两会召开，确定16年工作重点

背景：郑州市第十四届人民代表大会第三次会议于2016年2月24日召开，政协郑州市第十三届委员会第三次会议于2016年2月23日至27日在郑州举行。

2015-2016年各种目标经济数据对比

	2015年	2016年目标	
GDP 增速	10.1%	9.6%	下调 0.5 %
固定资产投资 增速	19.6%	16%	下调 3.6 %
社会消费品零售 总额 增长	11.5%	11%	下调 0.5 %
居民消费价格 涨幅	3%	3%	一致

要实现经济目标，2016年6项工作具体抓

1、港区对外开放	航空港区力争年产手机2.5亿部，加快跨境电子商务综合试验区建设，力争全年走货量突破1亿单
2、产业孵化器	新增国家级、省级科技创新型孵化器10家以上；确保20个创新创业综合体建成投用120万平方米、新入驻企业1500家以上
3、不再配建公租房	加速去商品房库存，探索租购并举的住房制度，从今年起原则上不再新建公租房，新增需求主要通过发放货币补贴、由政府购买或租赁存量商品房解决
4、交通规划	郑徐高铁年内开通运营；地铁2号线一期“十一”前试运营；1号线二期、南四环至机场城郊铁路年底前试运行
5、三环内企业外迁	三环内所有污染企业升级改造外迁或停产关闭，新建游园20个
6、增强教育力量	荥阳、新郑实现全部脱贫，市区新建改扩建中小学校30所

泰辰点评：

郑州两会确定了未来五年的发展方向，其中涉及航空港区发展、创新行业的扶持、交通规划的进一步完善，涉及面多且广，利于进一步提升城市影响力，地铁及城铁的开通将加速促进市区同南区板块的联系，带动龙湖镇及港区的发展，加快商品房的库存去化。

郑州市将打造国际商都，各个城区各有分工

2月24日，市十四届人大第三次会议书面审查了《郑州建设国际商都发展战略规划纲要（草案）》，规划期展望到2049年。

◆ **目标**：到2049年，郑州城市综合实力达到目前世界最先进城市水平；

◆ **三步走计划**：

- 第一步（2015年~2020年）：内陆开放型综合枢纽形成阶段；
- 第二步（2021年~2030年）：亚洲知名的经贸中心城市地位确立阶段；
- 第三步（2031年~2049年）：国际商都建成阶段；

◆ **各功能区布局**：

- **主城区**：国家级商贸中心（主要含老城区、郑东新区、高新区、经开区等板块）；**目标定位**：建设国际陆路综合交通枢纽、国家级商贸中心、区域性金融服务中心、高新技术产业和都市型制造业基地。
- **港区**：国际航空物流中心；**目标定位**：建设国际航空物流中心、以航空经济为引领的现代产业基地、内陆地区对外开放重要门户、现代航空都市、中原经济区核心增长极。
- **南部新城**：制造业集聚区（主要包括龙湖、曲梁等板块）；**目标定位**：建设服务航空的制造业集聚区、辐射中西部地区的商贸物流中心。
- **东部新城**：中原经济区行政服务功能区（主要指白沙板块、绿博板块、中牟县城和新城区、中牟汽车产业集聚区等板块）；**目标定位**：建设中原经济区行政服务功能区、文化创意旅游产业中心以及以汽车产业为主的先进制造业基地。
- **西部新城**：中国制造2025先锋实验区（指荥阳、上街板块等）；**目标定位**：打造中国制造2025先锋实验区、通用航空产业基地、区域性医疗健康中心、新材料生产基地。

注：商都，主要指以国际性商贸活动为带动，以现代产业体系为支撑，直接参与全球商贸资源集聚和整合，形成跨区域功能辐射与创新，具备显著国际影响力的中枢城市。

地铁2号线一期将于“十一”前试运营

- ◆ **1号线**：东西线，河南工业大学新校区—郑东新区规划的河南大学国际学院（一期起于西流湖站，止于体育中心站）。线路全长41.4公里；**1号线二期工程将于2017年通车试运营**；
- ◆ **2号线一期**：南北线，一期工程起于刘庄站，止于南四环站，**将于今年“十一”前试运营**；



- ◆ **3号线**：西北至东南线，一期预计将于2019年完工；
- ◆ **4号线**：预计将于2020年6月竣工；
- ◆ **5号线**：环形线路，预计将于2018年10月竣工；
- ◆ **6号线**：建设时序基本在2020年后；
- ◆ **7号线**：起于东赵，止于侯寨，大致沿文化路-金水路-大学路。长度约29公里，站点数量20个，换乘车站9个；
- ◆ **8号线**：起于高新新城，止于龙子湖高校园区，大致沿科学大道-东风路-祭城路。长度约33公里，站点数量24个，换乘车站10个；
- ◆ **9号线**：规划从金水东路—东关，全线30.1公里，共设置17个站点。

03

市场分析

three

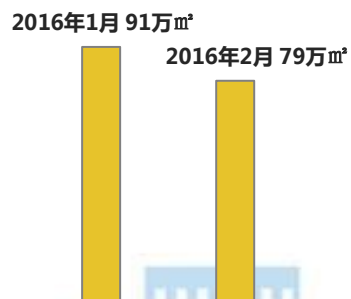


市场分析——土地市场篇

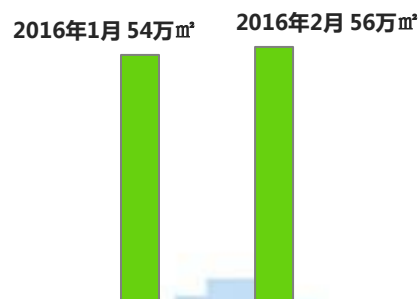
(供应、成交、单价仍处中高区间)

2月供79万 m^2 销56万 m^2 2宗地溢价率超140%

● 郑州土地供应



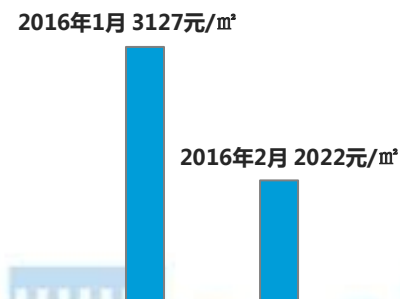
● 郑州土地成交



● 郑州土地单价



● 郑州楼面地价

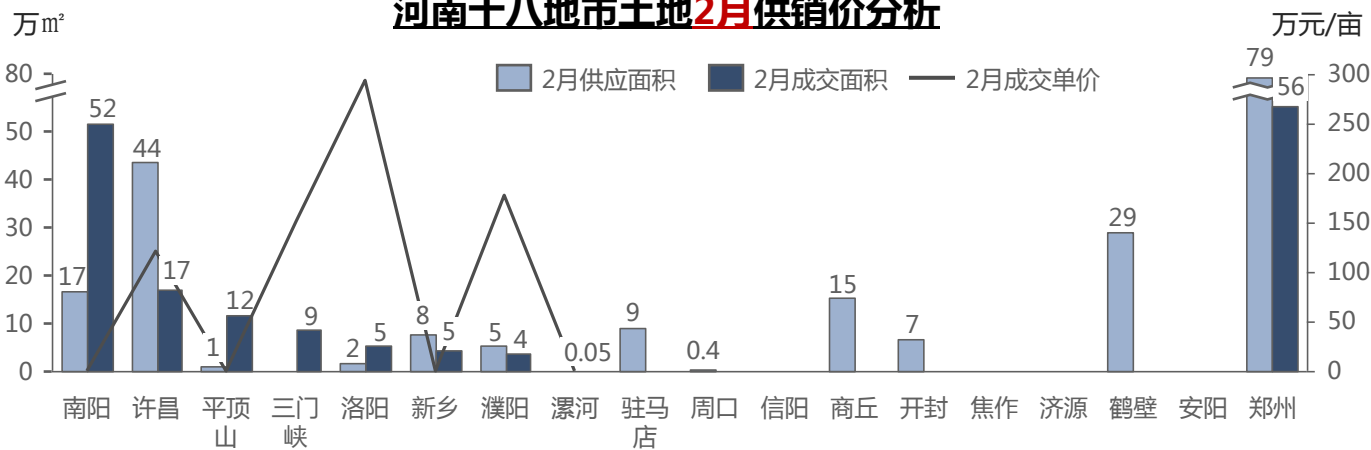


2016年1-2月河南十八地市土地供销比

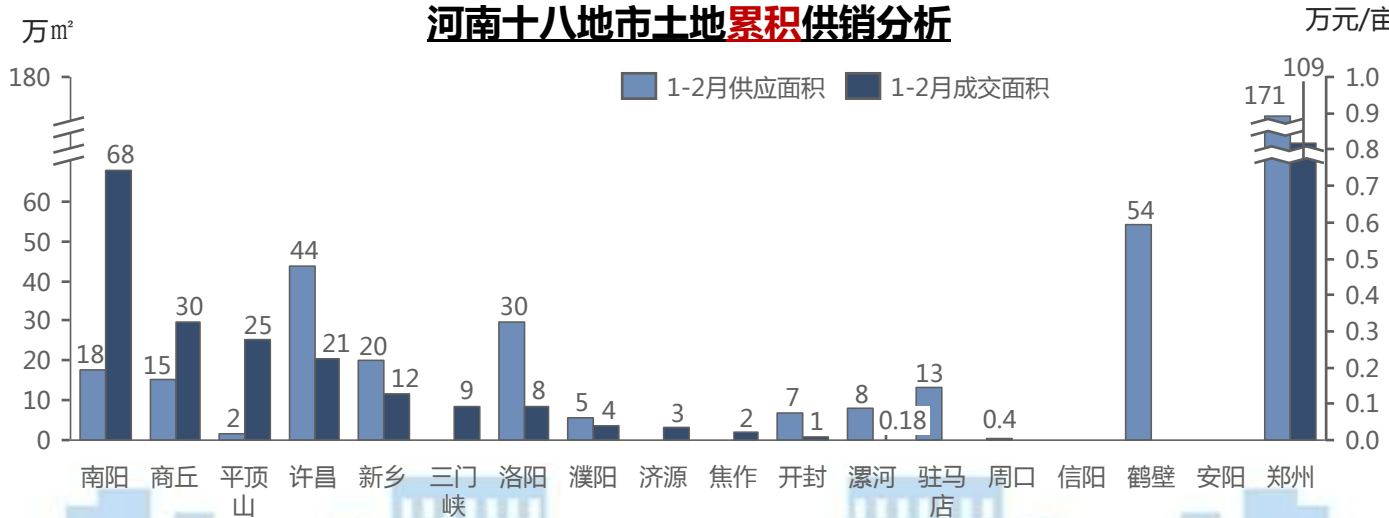


- ◆供不应求：商丘、南阳、平顶山、三门峡、焦作、济源
- ◆供过于求：漯河、开封、洛阳、许昌、新乡、郑州市、濮阳、驻马店、周口、鹤壁
- ◆0供应、0成交：安阳、信阳

河南十八地市土地2月供销价分析



河南十八地市土地累积供销分析

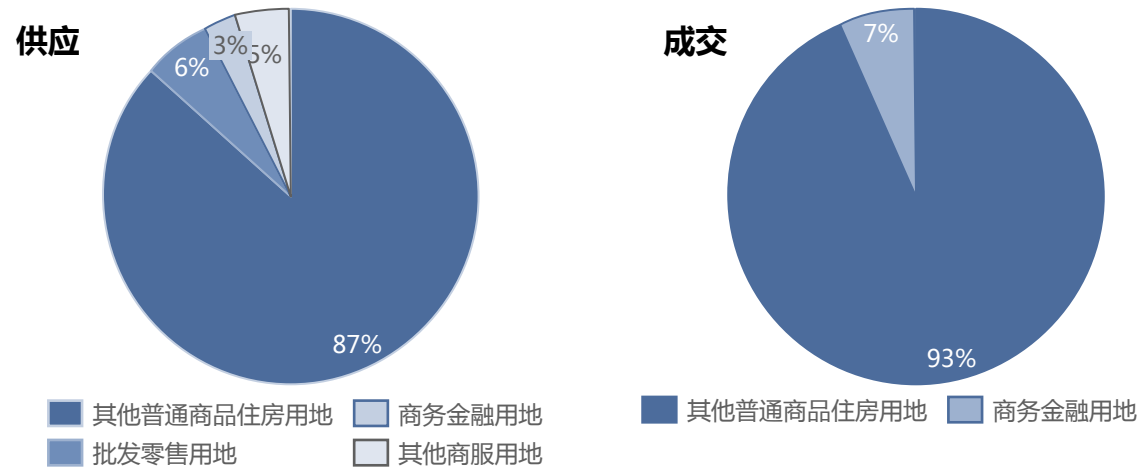


注1：因为部分城市未公布容积率或未公布成交价格，有成交量、但无成交单价
 注2：土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地
 数据来源：中国土地市场网

2月郑州土地市场供过于求（供应超成交4成），成交以金洼、瓦屋李、密垌村、十里铺城改土地为主



2016年2月郑州各物业类型土地供求占比



供应

79.3

占地面积（万m²）

19

幅数

成交

55.5

占地面积（万m²）

20

幅数

534

成交单价（万/亩）

表：郑州重点成交地块主要指标

（金科瓦屋李城改项目用地）

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m²)	成交额 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)	买受人	出让方式	土地年限 (年)
1	2016-2-2	高新区	冬青街北、月桂路东	193	其他普通商品住房用地	3.5	45	87960	457	1958	郑州新银科置业有限公司	挂牌出让	70
2	2016-2-23	高新区	玉兰街南、月桂路西	16	商务金融用地	4	4.1	7272	468	1755		挂牌出让	40
3	2016-2-23	高新区	玉兰街北、月桂路东	26	商务金融用地	3.5	6.2	11180	423	1815		挂牌出让	40
4	2016-2-23	高新区	欢河路南、垂柳路东	22	其他普通商品住房用地	3.5	5.0	9858	457	1960		挂牌出让	70

数据来源：中国土地市场网

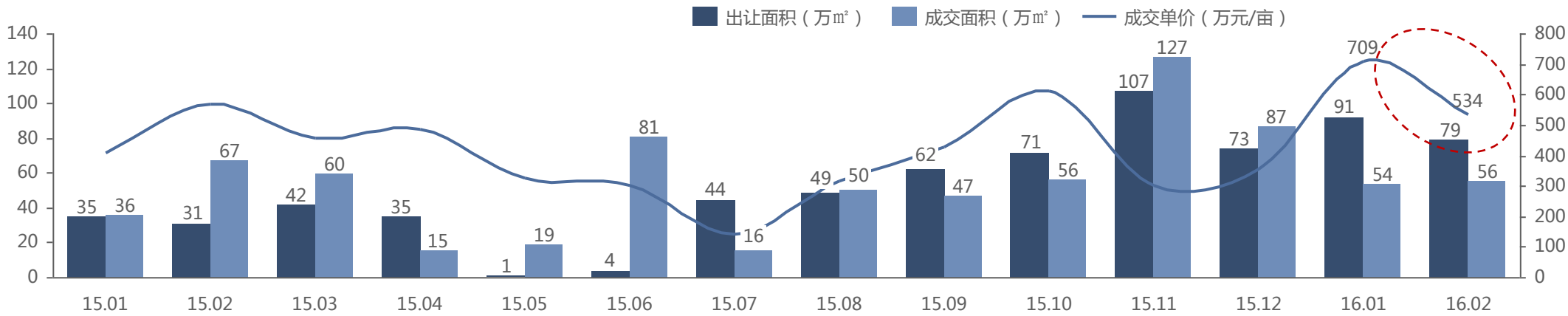


市场分析【土地市场——郑州市本级】

2月郑州土地市场供应环比下降13%，成交环比略涨，单价仍处高位，整体市场表现向好

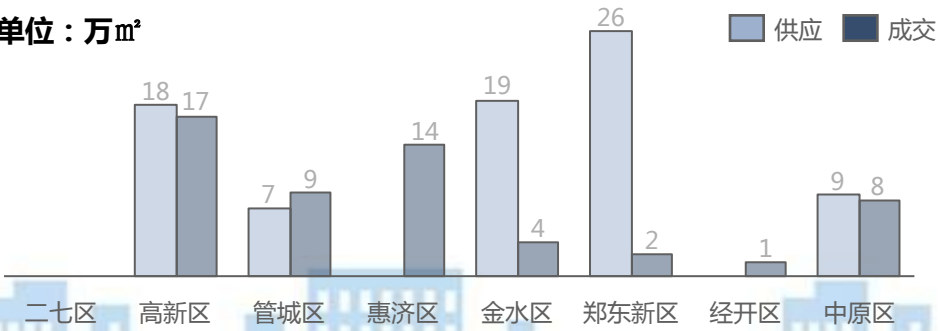


2015.1-2016.2郑州土地市场月度供求走势



2016年2月土地供应、成交区域分布

单位：万㎡

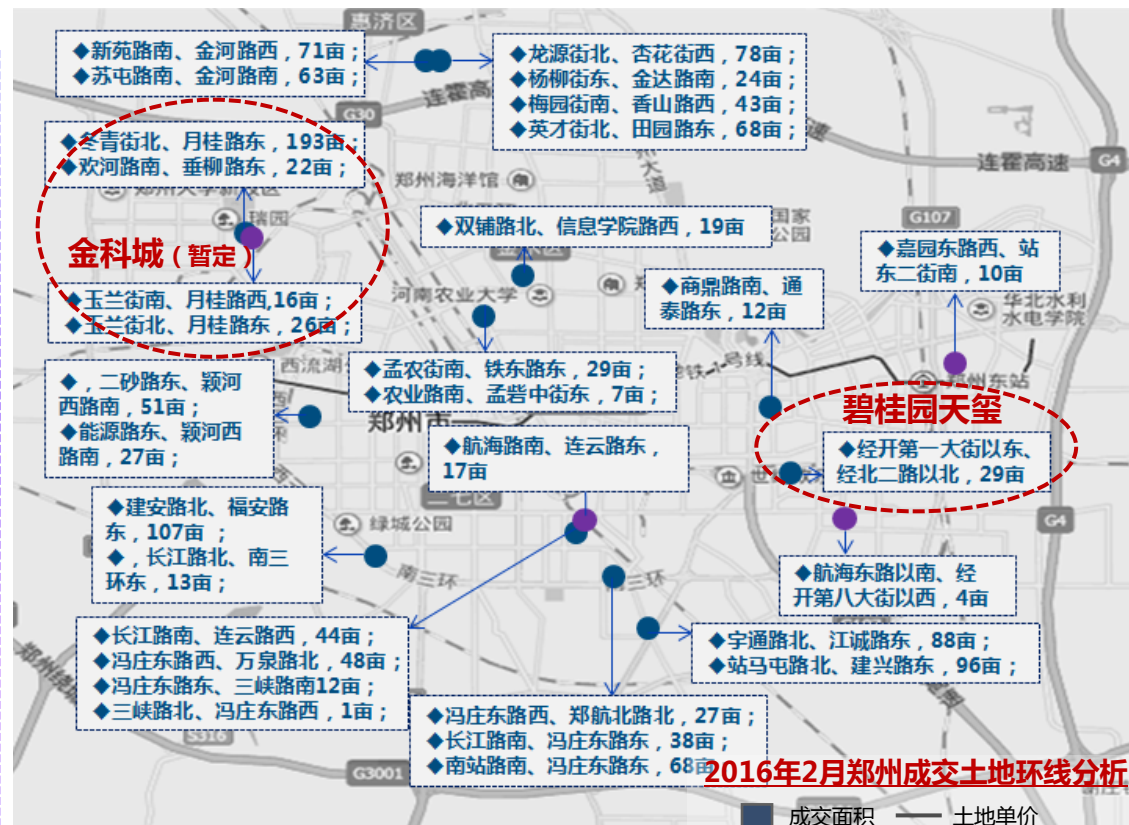


2016年2月郑州成交土地建面（分类型）月度及累计情况

时间	住宅建面 (万㎡)	占比	商业建面 (万㎡)	占比	合计建面 (万㎡)
2月	205	93%	16	7%	220
1-2月	287	71%	116	29%	403

数据来源：中国土地市场网

2016年2月份土地成交区域分布图



● 其他普通商品住房用地
 ● 批发零售用地
 ● 商务金融用地

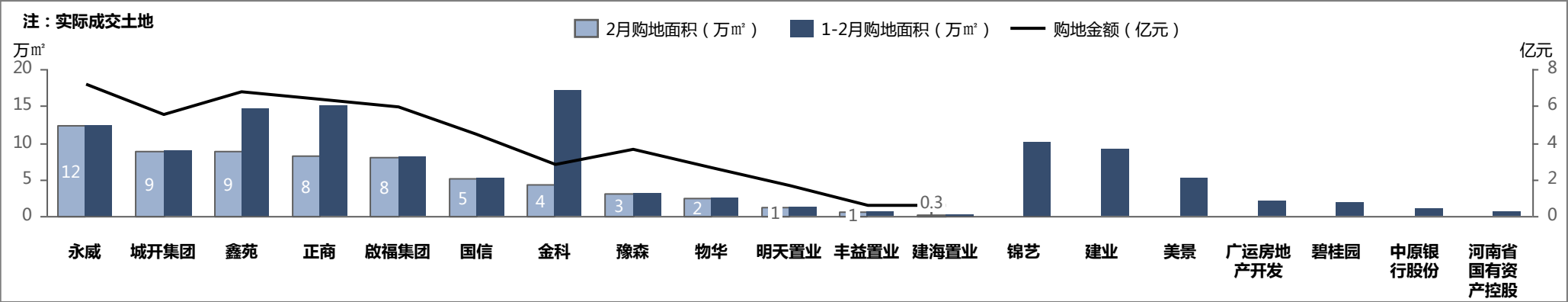
数据来源：中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统、郑州市国土资源交易大厅



开发房企购地TOP



郑州房企成交土地面积当月及累积分析



2016年2月郑州房企成交土地详情

房企	买受人	购地宗数	购地类型	项目
永威	河南永威置业有限公司	2	住宅	永威城
城开集团	郑州大有永固置业有限公司	2	住宅	城开菩提祥域
鑫苑	郑州鑫南置业有限公司	3	住宅	鑫苑十里铺项目
正商	河南上林置业有限公司	5	4宗住宅、1宗商服	正商城
啟福集团	河南长坤置业有限公司	2	住宅	啟福城
国信	河南国信乐达房地产有限公司	2	住宅	国信洛达庙项目
金科	郑州新银科置业有限公司	3	1宗住宅、2宗商服	金科城（暂定）
豫森	河南大京江房地产发展有限公司	1	住宅	豫森城
物华	郑州杰人置业有限公司	2	住宅	物华国际
明天置业	河南祈福明天置业有限公司	1	住宅	明天世纪
丰益置业	郑州丰益置业有限公司	1	住宅	源升金锣湾
建海置业	郑州建海置业有限公司	1	商服	建海国际中心

2016年2月郑州购地房企12家：

◆购地面积、购地金额最多的均为永威置业，项目为永威城（十八里河村城中村改造项目），购地面积12万m²、金额7.2亿元，其他普通商品住房用地，单价397万元/亩、楼面地价1749元/m²；

项目规划为城市综合体，高层住宅于2015年9月25日首次开盘，开盘均价8800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



2016年2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)	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)
2016-2-24	郑国土资交易告字 [2016]11号	郑政出[2016]32号(网)	石化路西、西冷路南	管城区	50	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	460	23039	70
		郑政出[2016]33号(网)	德风街北、灵隐路西		29	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	460	13487	70
		郑政出[2016]34号(网)	德风街北、德信路西		10	其他普通商品住房用地	>1, <3	<80	<25	>30	488	5011	70
2016-2-22	郑国土资交易告字 [2016]12号	郑政出[2016]35号	丽水路南、文化路西	金水区	27	商务金融用地	<5.5	<100	<50	>20	659	17933	40
		郑政出[2016]36号	丽水路南、索凌路西	金水区	129	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	446	57560	70
		郑政出[2016]37号	龙源街北、桂圆南街东	金水区	7	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	447	2909	70
		郑政出[2016]38号	滨河路南、文化路东	金水区	98	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	463	45334	70
		郑政出[2016]39号	淮河路南、华山路西	中原区	131	其他普通商品住房用地	>1, <4.5	<100	<25	>35	534	70164	70
2016-2-24	郑国土资交易告字 [2016]16号	郑政出[2016]40号	冬青街北、月桂路西	高新区	111	其他普通商品住房用地	>1.1, <3.5	<100	<25	>30	460	51180	70
2016-2-29	郑国土资交易告字 [2016]18号	郑政出[2016]41号	枫杨街南、石楠路西	高新区	136	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	<100	<25	>30	365	49571	70
		郑政出[2016]42号	国槐街南、石楠路西	高新区	28	批发零售用地	<5	<100	<45	>25	428	11945	40
2016-2-29	郑国土资交易告字 [2016]19号	郑政出[2016]44号	三峡路南、通站路西	管城区	19	其他普通商品住房用地	>1, <4.5	<80	<25	>30	525	10178	70
		郑政出[2016]45号	双铺路南、天明路西	金水区	10	其他普通商品住房用地	>1, <5.7	<60	<35	>20	804	7950	70
		郑政出[2016]46号	双铺路南、天明路东	金水区	10	其他普通商品住房用地	>1, <5.4	<100	<25	>25	783	8210	70
2016-2-29	郑国土资交易告字 [2016]20号	郑政东出〔2016〕1号	通商路东、玉溪路南	郑东新区	43	批发零售用地	<3	<100	<40	>30	485	20700	40
		郑政东出〔2016〕2号	京港澳高速辅道东、永昌路南		180	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	<80	<25	>30	471	84800	70
		郑政东出〔2016〕3号	副CBD地块TC4-13		6	商务金融用地	>7, <8	60	<70	0	917	5700	40
		郑政东出〔2016〕4号	博学路东、莲湖路南		55	其他商服用地	<3	<100	<50	>20	597	33000	40
		郑政东出〔2016〕5号 (网)	龙湖外环路东、龙翔八街北		109	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	<80	<25	>35	1374	149600	70
合计	——	——	——	——	1190	——	——	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网



2016年2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)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	年限 (年)	出让 方式	买受人	项目名称
2016-2-2	英才街北、田园路东	惠济区	68	其他普通商品住房用地	3.4	15	31180	459	2023	70	挂牌出让	河南建业恒新置业有限公司	建业花园里
	杨柳街东、金达路南		24		3.2	5	9860	417	1957				
	梅园街南、香山路西		43		3.5	10	20290	468	2007				
2016-2-2	龙源街北、杏花街西	惠济区	78	其他普通商品住房用地	3.8	20	34311	443	1747	70	挂牌出让	郑州美景置业有限责任公司	美景麟起城
2016-2-5	经开第一大街以东、经北二路以北	经开区	29	其他普通商品住房用地	4	8	38000	1303	4885	70	挂牌出让	河南碧桂园置业有限公司	碧桂园天玺
2016-2-16	嘉园东路西、站东二街南	郑东新区	10	商务金融用地	6	4	9540	934	2335	40	挂牌出让	河南省国有资产控股运营集团有限公司	河南国控总部金融大厦
2016-2-16	商鼎路南、通泰路东	郑东新区	12	其他普通商品住房用地	4	3	9720	817	3063	70	挂牌出让	——	八里庙社区安置房
2016-2-23	孟农街南、铁东路东	金水区	29	其他普通商品住房用地	6.6	13	24132	830	1886	70	挂牌出让	郑州杰人置业有限公司	物华国际
	农业路南、孟砦中街东		7		1.1	1	2548	374	5095				
2016-2-2	冬青街北、月桂路东	高新区	193	其他普通商品住房用地	3.5	45	87960	457	1958	70	挂牌出让	郑州新银科置业有限公司	金科城（暂定）
2016-2-23	欢河路南、垂柳路东		22	其他普通商品住房用地	3.5	5	9858	457	1960	70			
	玉兰街南、月桂路西		16	商务金融用地	4	4	7272	468	1755	40			
	玉兰街北、月桂路东		26	商务金融用地	3.5	6	11180	423	1815	40			
2016-2-24	建安路北、福安路东	中原区	107	其他普通商品住房用地	4.52	32	51911	486	1612	70	挂牌出让	河南长坤置业有限公司	启福城
	长江路北、南三环东		13		5	4	7486	569	1706				
2016-2-26	双铺路北、信息学院路西	金水区	19	其他普通商品住房用地	5.6	7	16271	839	2247	70	挂牌出让	河南祈福明天置业有限公司	明天世纪
2016-2-26	南站路南、冯庄东路东	管城区	68	其他普通商品住房用地	4	18	34003	499	1870	70	挂牌出让	郑州鑫南置业有限公司	鑫苑十里铺项目
	冯庄东路西、郑航北路北		27		3.5	6	12751	471	2020				
	长江路南、冯庄东路东		38		4.6	12	21168	551	1797				
2016-2-29	航海东路以南、经开第八大街以西	经开区	4	商务金融用地	4	1	5480	1238	4643	40	挂牌出让	郑州建海置业有限公司	建海国际中心
合计	——	——	833	——	——	220	444921	534	2022	——	——	——	——



2016年2月份郑州市本级土地成交信息

新闻出（尚未在中国土地市场网公布）：

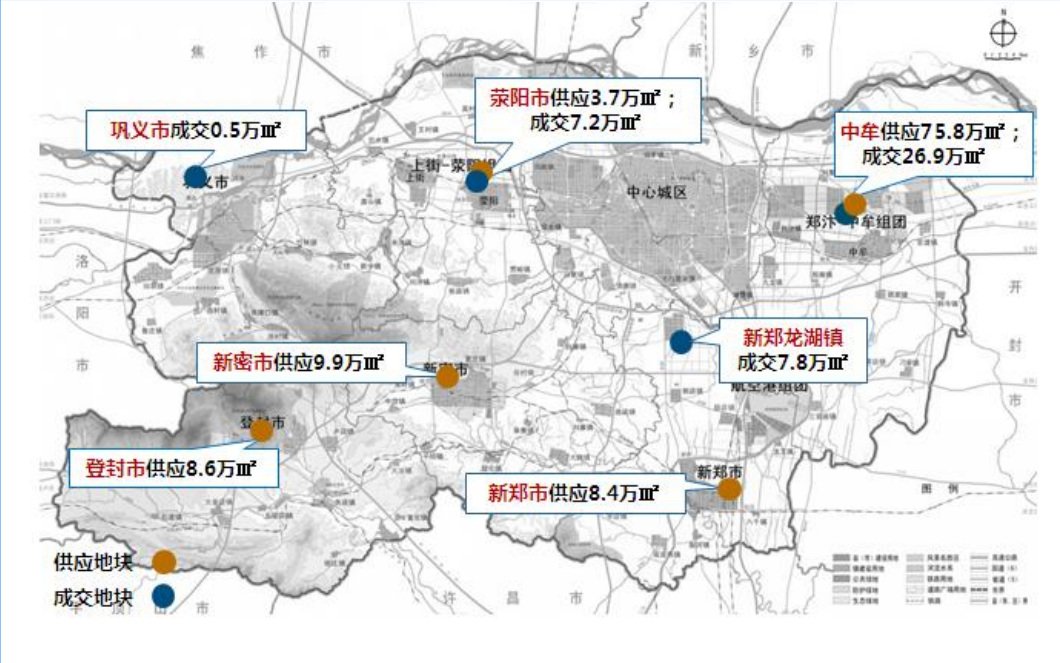
成交时间	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	年限 (年)	出让 方式	买受人	项目名称
2016-2-19	宇通路北、江诚路东	管城区	88	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	21	34254	389	1668	70	挂牌出让	河南永威置业有限公司	永威城
	站马屯路北、建兴路东		96		>1, <3.5	22	37675	391	1676				
2016-2-19	长江路南、连云路西	二七区	44	其他普通商品住房用地	>1, <3	9	18611	425	2126	70	挂牌出让	河南正商置业有限公司	正商城
	冯庄东路西、万泉路北		48	其他普通商品住房用地	>1, <5	16	26656	552	1655	70			
	冯庄东路东、三峡路南		12	其他普通商品住房用地	>1, <4	3	6197	499	1871	70			
	三峡路北、冯庄东路西		1	其他普通商品住房用地	>1, <5	0	651	599	1796	70			
	航海路南、连云路东		17	商务金融用地	<6	7	11341	670	1674	40			
2016-2-25	二砂路东、颍河西路南	中原区	51	其他普通商品住房用地	≥1, <5	17	27958	551	1654	70	挂牌出让	河南国信乐达房地产有限公司	国信洛达庙项目
	能源路东、颍河西路南		27		≥1, <5	9	16651	616	1848				
2016-2-25	新苑路南、金河路西	惠济区	71	其他普通商品住房用地	>1.1, <3.5	17	29881	420	1801	70	挂牌出让	郑州大有永固置业有限公司	城开菩提祥域
	苏屯路南、金河路南		63		>1.1, <3.2	13	25348	404	1893				
合计	——	——	78	——	——	26	44609	574	1721	——	——	——	——

数据来源：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月郑州近郊土地市场整体供过于求（主要由于中牟土地供应大幅增加），其中中牟严重供过于求（供求比2.8）

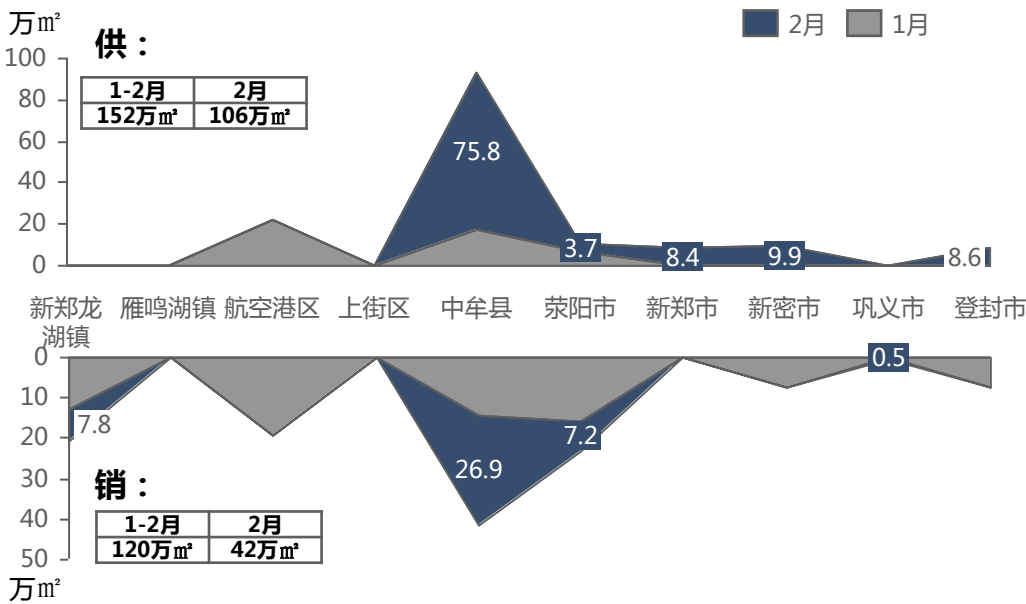
2月郑州近郊土地供求分布



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2月新郑龙湖镇、雁鸣湖镇、航空港区、上街区无土地供应和成交信息

郑州近郊土地供应、成交2月及累积情况



地区	新郑龙湖镇	中牟县	荥阳市	巩义市
2月成交单价（万元/亩）	166	225	67	33



2016年2月份中牟县土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	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)
2016-2-20	白沙园区永昌路南侧、龙福街东侧、同德路西侧、玉溪路北侧	66	其他普通商品住房用地	>1, <2	18800	300	13000	70
2016-2-20	白沙园区永昌路南侧、敬业路东侧、龙福街西侧、玉溪路北侧	62	其他普通商品住房用地	>1, <2	17700	300	12000	70
2016-2-20	白沙园区玉溪路南侧、龙福街东侧、同德路西侧、绿博大道辅道北侧	50	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	15300	300	10000	70
2016-2-20	白沙园区铁牛路南侧、雁鸣路东侧、玉溪路北侧	99	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	30700	300	21000	70
2016-2-20	白沙园区铁牛路南侧、雁鸣路东侧、玉溪路北侧	35	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	10700	300	8000	70
2016-2-26	中牟绿博组团, 富贵三路以南、牡丹二街以西、屏华路以东、富贵四路以北	62	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	18479	100	9500	70
2016-2-26	中牟绿博组团, 富贵三路以南、牡丹二街以东、文通路以西、富贵四路以北	56	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	16757	100	8500	70
2016-2-26	中牟绿博组团, 富贵三路以南、牡丹一街以东、屏华路以西、富贵四路以北	32	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	9679	50	5000	70
2016-2-26	绿博组团内, 广惠街西、博惠东路北、牡丹七街东	36	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	10573	100	5500	70
2016-2-26	绿博组团内, 广惠街西、博惠东路南	91	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	26817	100	13500	70
2016-2-26	绿博组团内, 绿博大道南、紫薇路东、牡丹七街西	88	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	25851	100	13000	70
2016-2-26	中牟汽车产业集聚区, 万洪路南、神龙路东	9	批发零售用地	≤0.5	1036	50	600	40
2016-2-26	中牟绿博组团, 富贵三路以南、锦荣路以东、牡丹一街以西、富贵四路以北	68	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	20291	100	11000	70
2016-2-29	故城南路以南、杨桥大街以西、通达路以北	52	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	8630	200	6904	70
2016-2-29	龙盛二街以西、故城南路以南、芦医庙大街以东	75	其他普通商品住房用地	>1, <3	11870	200	9496	70
2016-2-29	故城南路以南、龙盛二街以东、龙飞街以西	69	其他普通商品住房用地	>1, <3	10800	200	8640	70
2016-2-29	龙盛二街以西、芦医庙大街以东、通达路以北	75	其他普通商品住房用地	>1, <3	11871	200	9497	70
2016-2-29	通达路以南、龙飞街以东	30	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	4961	200	3969	70
2016-2-29	通达路以南、杨桥大街以西	84	其他普通商品住房用地	>1, <3.5	13896	200	11117	70
共计	——	1137	——	——	——	——	——	——

2016年2月份荥阳市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	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)
2016-2-25	荥阳市汜河路与兴华路交叉口东南侧	39	其他商服用地	>1, ≤2.2	5715	100	5715	40
2016-2-25	京城路与中原路交叉口西南角	17	其他商服用地	>1, <2.5	2505	50	2505	40
共计	——	55	——	——	——	——	——	——



2016年2月份新郑市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	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)
2016-2-19	新区弘远路西侧、学院路北侧	61	其他普通商品住房用地	$\geq 2.5, \leq 3$	9688	50	9688	70
2016-2-26	新建路街道办事处郑许公路西侧、规划二路北侧	66	其他普通商品住房用地	$> 1, \leq 3$	8308	50	4154	70
共计	——	126	——	——	——	——	——	——

2016年2月份新密市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	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)
2016-2-29	雪花街东、青屏大街南侧、周楼街西	0.5	其他普通商品住房用地	$> 1, \leq 2.8$	76	0	38	70
2016-2-29	湖东路东侧、养马路南侧、云岩大道西、讲武路北	1	其他普通商品住房用地	$> 1, \leq 1.9$	34	0	10	70
2016-2-29	养马路南、湖东路西侧、讲武路北	13	其他普通商品住房用地	$> 1, \leq 1.8$	358	4	107	70
2016-2-29	养马路南侧、湖东路西侧、讲武路北	62	其他普通商品住房用地	$> 1, \leq 1.8$	1682	21	505	70
2016-2-29	湖东路东侧、养马路南侧、云岩大道西、讲武路北	32	其他普通商品住房用地	$> 1, \leq 1.9$	886	11	266	70
2016-2-29	华韦路南侧、郑登快速路西	39	住宿餐饮用地	≤ 2	1476	13	738	40
共计	——	148	——	——	——	——	——	——

2016年2月份登封市土地供应信息

公告日期	土地位置	面积 (亩)	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)
2016-2-3	登封市中岳大街与鸡鸣街交叉口西北角	17	批发零售用地	< 2.3	2888	9	2800	40
2016-2-3	登封市中岳大街与鸡鸣街交叉口西北角	16	批发零售用地	< 3.3	3160	8	3100	40
2016-2-6	登封市207国道以北、少林河以东、碧溪路以西	96	批发零售用地	< 1.5	3726	48	3726	40
2016-2-3	登封市中岳大街与鸡鸣街交叉口西北角	17	批发零售用地	< 2.3	2888	9	2800	40
共计	——	146	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网





市场分析【土地市场——郑州近郊】

2016年2月份新郑龙湖镇土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	年限 (年)	出让方式	买受人	项目名称
2016-2-22	龙湖镇纬二路北侧、规划经一路东侧	60	其他普通商品住房用地	2.5	10	9828	165	990	70	挂牌出让	新郑市金鼎房地产开发有限责任公司	郑堡社区
	龙湖镇规划经一路西侧、郑堡村土地南侧	45		2.5	7	7414	165	990	70			
	龙湖镇郑新快速通道西侧、纬二路北侧	13	其他商服用地	2.5	2	2159	172	1032	40			
共计	——	117	——	——	20	19401	166	995	——	——	——	——

2016年2月份中牟县土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	年限 (年)	出让方式	买受人
2016-2-2	绿博组团,永盛西路以南、屏华路以东、牡丹二街以西	43	批发零售用地	3.5	10	11931	278	1192	40	挂牌出让	中牟亚太新宇置业有限公司
2016-2-2	中牟绿博组团,富贵四路以南、牡丹一街以东、永盛北街以北	38	其他普通商品住房用地	2	5	9700	252	1891	70	挂牌出让	
2016-2-2	中牟绿博组团,永盛北街以南、牡丹一街以东、屏华路以西、永盛西路以北	29	其他普通商品住房用地	2	4	7356	252	1891	70	挂牌出让	
2016-2-2	中牟绿博组团,永盛北街以南、锦荣路以东、牡丹一街以西、永盛西路以北	75	其他普通商品住房用地	2	10	18845	252	1892	70	挂牌出让	
2016-2-2	中牟绿博组团,富贵四路以南、锦荣路以东、牡丹一街以西、永盛北街以北	73	其他普通商品住房用地	2.5	12	19506	266	1595	70	挂牌出让	
2016-2-2	绿博组团,富贵六路以北、牡丹二街以西	32	批发零售用地	3	6	8683	272	1361	40	挂牌出让	郑州牟中发展投资有限公司
2016-2-16	中牟县城解放路西、爱乡路南	42	其他普通商品住房用地	4.5	12	5407	130	433	70	挂牌出让	
	中牟县城解放路西、荟萃路南	34		4.5	10	4412	130	433			
	中牟县解放路东、陇海路南、牟春路北	37		4.5	11	4817	130	433			
共计	——	290	——	——	41	30919	107	750	——	——	——

2016年2月份荥阳市土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	年限 (年)	出让方式	买受人
2016-2-22	贾峪镇洞林寺村	94	其他商服用地	1.2	8	5785	62	770	40	挂牌出让	上海钜磐投资管理有限公司
2016-2-22	金华路与310国道交叉口西北侧	9	其他商服用地	0.6	0	1008	107	2664	40	挂牌出让	河南大桥石化股份有限公司
2016-2-22	科学大道与荥王路交叉口东南侧	4	其他商服用地	0.6	0	427	100	2501	40	挂牌出让	新郑市豫华石油销售有限公司
共计	——	108	——	——	41	30919	107	750	——	——	——

2016年2月份巩义市土地成交信息

成交时间	土地位置	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	年限 (年)	出让方式	买受人	项目名称
2016-2-29	巩义市产业集聚区文昌路东侧	7	批发零售用地	0.6	0	230	33	828	40	协议出让	郑州大有燃气有限公司	大有燃气加气站

市场分析——商品房市场篇

(环比供销双降，价格平稳)

二七区、管城区、中原区排名前三

2016年2月郑州市内八区商品房市场

区域	供应：万 m ²	成交：万 m ²	均价：元/m ²
中原区	16.42	9.12	8336
二七区	0.00	8.11	8777
管城区	9.31	7.99	9678
高新区	6.59	6.68	8362
金水区	0.00	6.32	10643
郑东新区	0.00	4.61	14637
惠济区	0.00	3.32	9195
经开区	0.00	1.45	9241
合计	32.31	47.60	9644

2016年2月郑州市内八区商品住宅市场

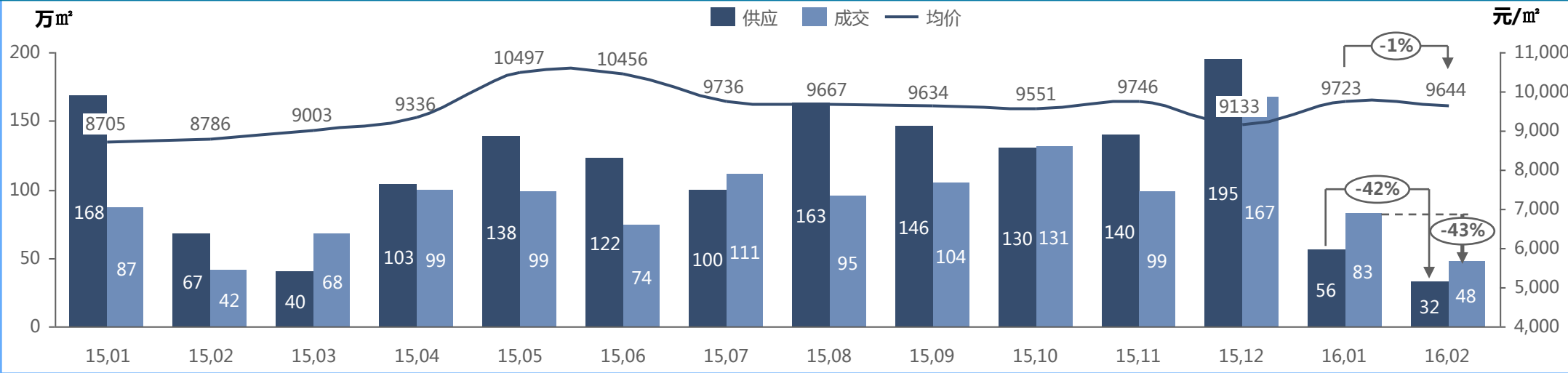
区域	供应：万 m ²	成交：万 m ²	均价：元/m ²
二七区	0.00	7.62	8588
管城区	9.07	7.45	8873
中原区	14.16	6.83	8392
高新区	5.66	5.67	8665
金水区	0.00	4.34	11001
惠济区	0.00	3.18	9269
郑东新区	0.00	2.50	14308
经开区	0.00	1.40	8850
合计	28.90	38.97	9319



2月受春节假期影响，商品房市场“环比供销双降，价格平稳”，供应32万m²，环比降42%，销售48万m²，环比降43%，均价9644元/m²，环比跌1%



2015.1-2016.2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

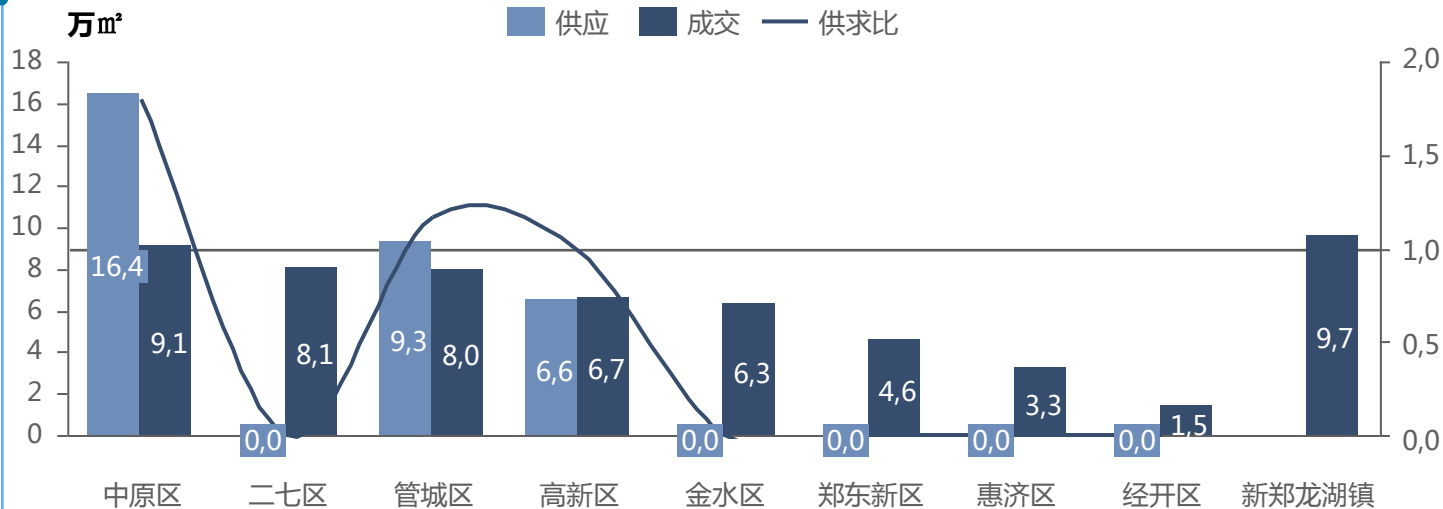
类别	供应	成交	库存
套数	2955	4572	—
面积（万m²）	32.31	47.6	1963.67
均价（元/m²）	—	9644	—
金额（亿元）	—	45.9	—

数据来源：郑州房管局备案数据，包含市内八区

商品房市场评述

- ◆ 本月郑州市新增供应32.31万m²，环比下降42%，同比下降52%，主要为中原区金水世纪城、领创天誉华庭、城开绿城绿园，管城区正商中州城，高新区公园道1號、西雅图项目供应；
- ◆ 本月成交47.6万m²，环比下降43%，同比增加15%，成交项目主要为中原区金水世纪城、锦艺国际轻纺城、正商金域世家，高新区公园道1號，管城区绿都紫荆华庭、绿都澜湾、正商华钻等项目；
- ◆ 成交均价9644元/m²，环比下跌1%，同比上涨10%，同比均价上涨明显；

2016年2月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域供求分析



2月商品房区域供求分析

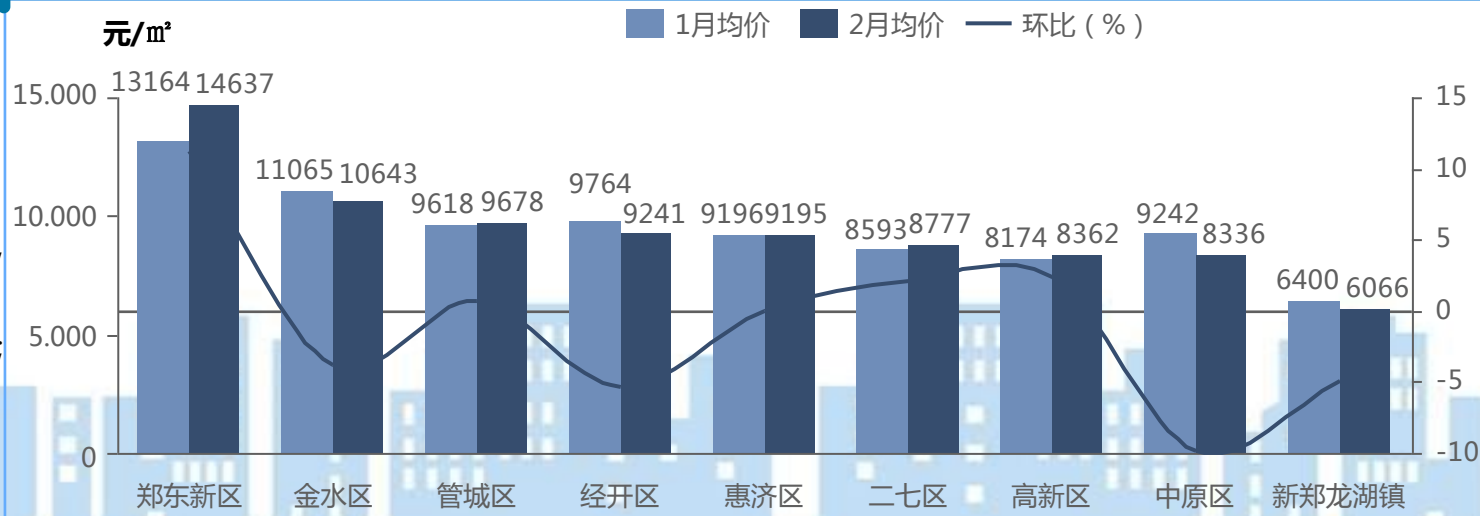
- ◆ **供应**：本月郑州市八区商品房供应量为32.31万m²，仅中原区、管城区、高新区三个区域有供应，其中中原区居首，为**金水世纪城**、**领创天誉华庭**、**城开绿城绿园** 3个项目供应；管城区其次，仅有**正商中州城**取得预售，高新区为**公园道1號**、**西雅图**2个项目供应；二七区、惠济区、经开区、金水区及郑东新区本月均无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市八区累计成交47.6万m²，主要集中在中原区、二七区、管城区；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交9.7万m²，环比下降37%；

2月商品房区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品房成交均价为9644元/m²，环比下跌1%，同比上涨10%，郑东新区依旧领先，其次金水区；
- ◆ 郑东新区价格涨幅最高，环比上涨11%，管城区、二七区、高新区小幅上涨；中原区降幅最高，环比下降10%，其次经开区下降5%，金水区下降4%，惠济区环比持平；
- ◆ 本月新郑龙湖镇商品房均价6066元/m²，环比下跌5%；

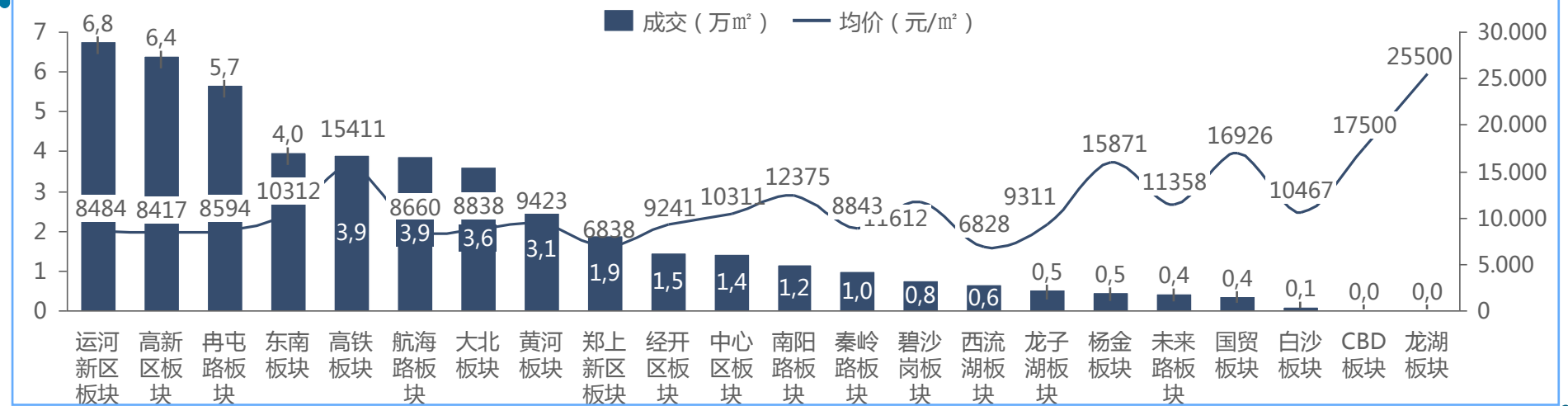
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，龙湖镇数据来自新郑市房管局公布

2016年2月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域价格分析

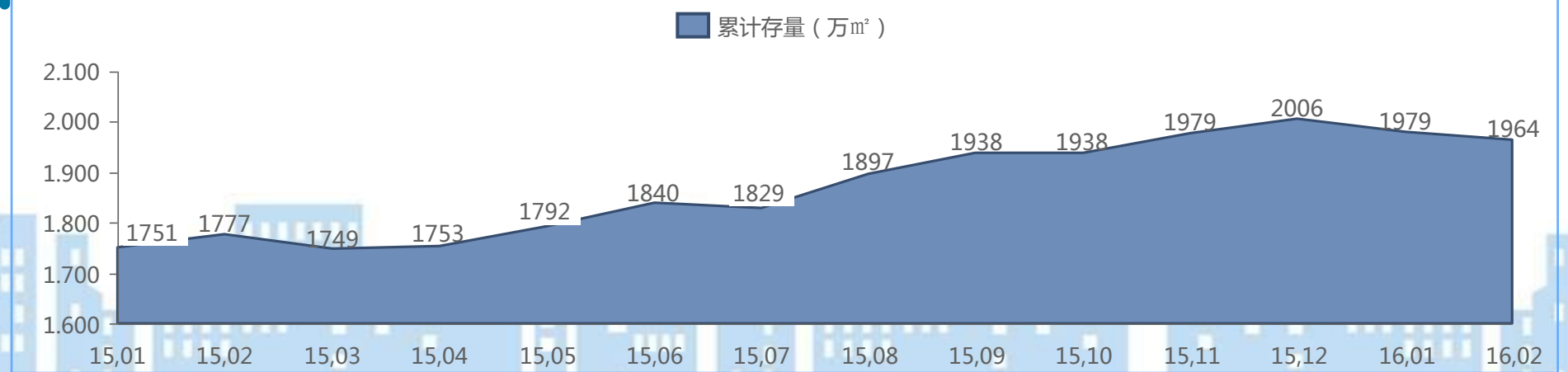


运河新区板块销量第一，主要以绿都紫荆华庭、绿都澜湾成交为主，其次高新区板块；商品房连续两月供不应求，库存再次小幅回落，存量1964万㎡，存销比20，去化周期约20个月，去库存压力不减

2016年2月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2015.1-2016.2郑州市区商品房库存分析



备注：本月存量重新调整，以此为准，以2006年为基期

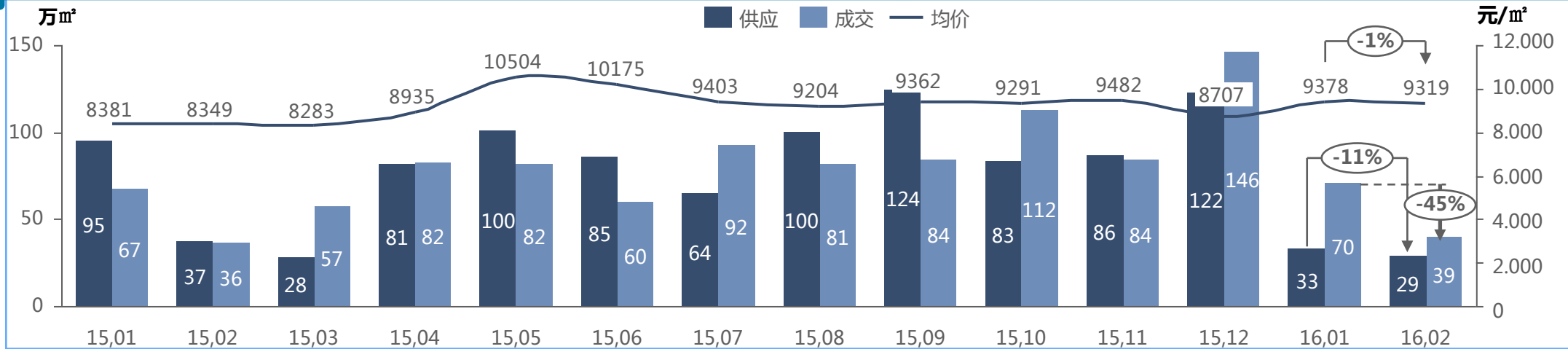
存销比：存量/近一年平均去化量

数据来源：郑州房管局备案数据

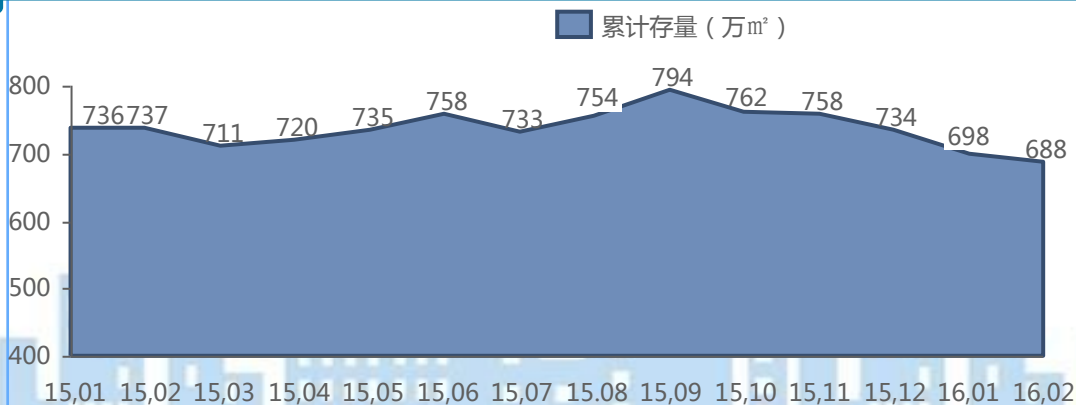
3 市场分析【商品住宅市场】

同商品房市场表现一致，住宅市场受春节假期影响较大，供应减少、销量大幅下降，价格平稳处高位，供应29万m²，环比降11%，销量39万m²，环比降45%，均价9319元/m²，环比跌1%；存量688万m²，约需8个月时间去化

2015.1-2016.2郑州市区商品住宅月度供求价



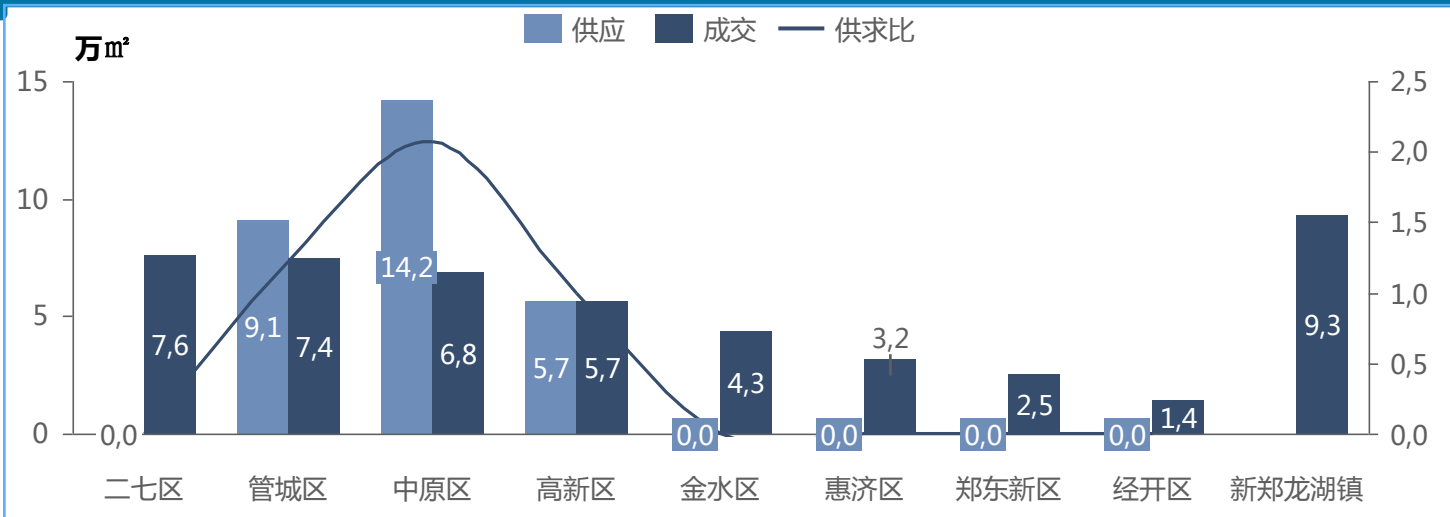
2015.1-2016.2郑州市区商品住宅库存分析



商品住宅 市场评述

- ◆ 本月商品住宅全市新增供应28.9万m²，环比下降11%，同比下降22%，主要为中原区金水世纪城、领创天誉华庭、城开绿城绿园，管城区正商中州城，高新区公园道1号、西雅图项目供应；
- ◆ 本月成交38.97万m²，环比下降45%，同比增加8%，成交项目主要为中原区金水世纪城、正商金域世家，高新区公园道1号，管城区绿都紫荆华庭、绿都澜湾、正商华钻，二七区亚星盛世、正商城、鑫苑名城等项目；
- ◆ 成交均价9319元/m²，环比下跌1%，同比上涨12%，近半年均价保持平稳处高位；

2016年2月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域供求分析



2月商品住宅区域供求分析

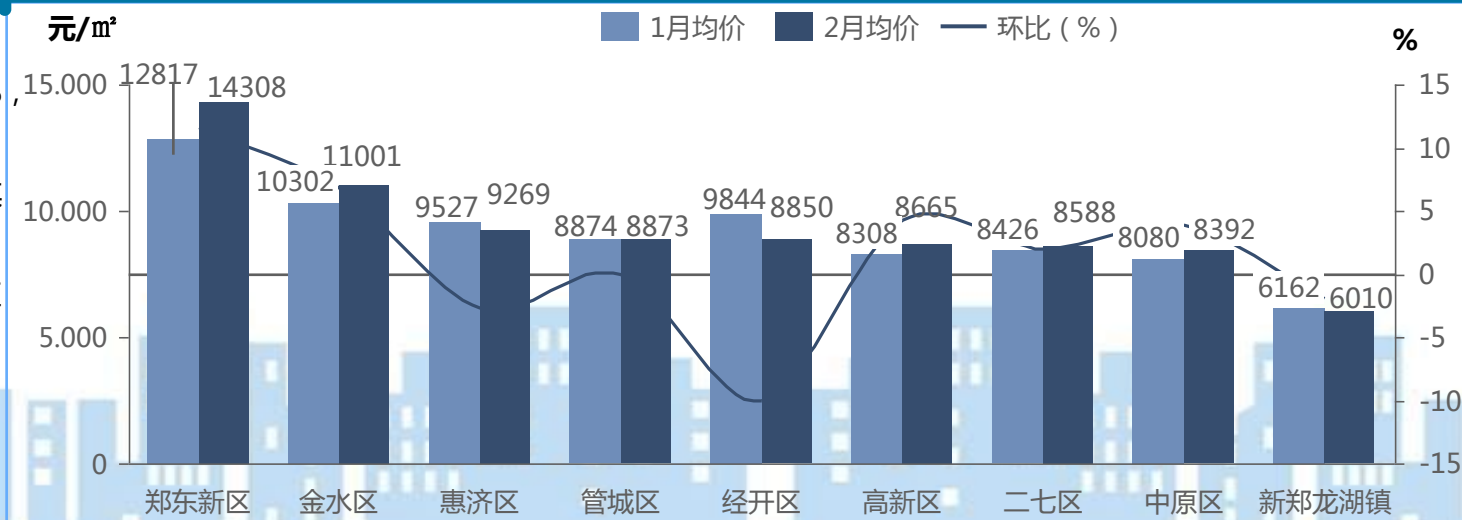
- ◆ **供应**：本月郑州市商品住宅累计供应量为28.9万m²，中原区供应量第一，14.2万m²，为**金水世纪城**、**领创天誉华庭**、**城开绿城绿园**3个项目供应；管城区9.1万m²，仅有**正商中州城**取得预售，高新区5.7万m²，为**公园道1号**、**西雅图**2个项目供应；二七区、惠济区、经开区、金水区及郑东新区本月均无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市累计成交量为38.97万m²，主要集中在二七区、管城区及中原区；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交9.3万m²，环比下降36%；

2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9319元/m²，环比下跌1%，同比上涨12%，郑东新区、金水区依旧位居前两位；
- ◆ 本月多区价格环比上涨，其中郑东新区涨幅最高12%，其次金水区上涨7%，高新区、二七区、中原区均有小幅上涨；经开区环比下降10%，降幅最高，其次惠济区跌3%，管城区环比持平；
- ◆ 新郑龙湖镇商品住宅成交均价6010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，剔除经适房、保障房

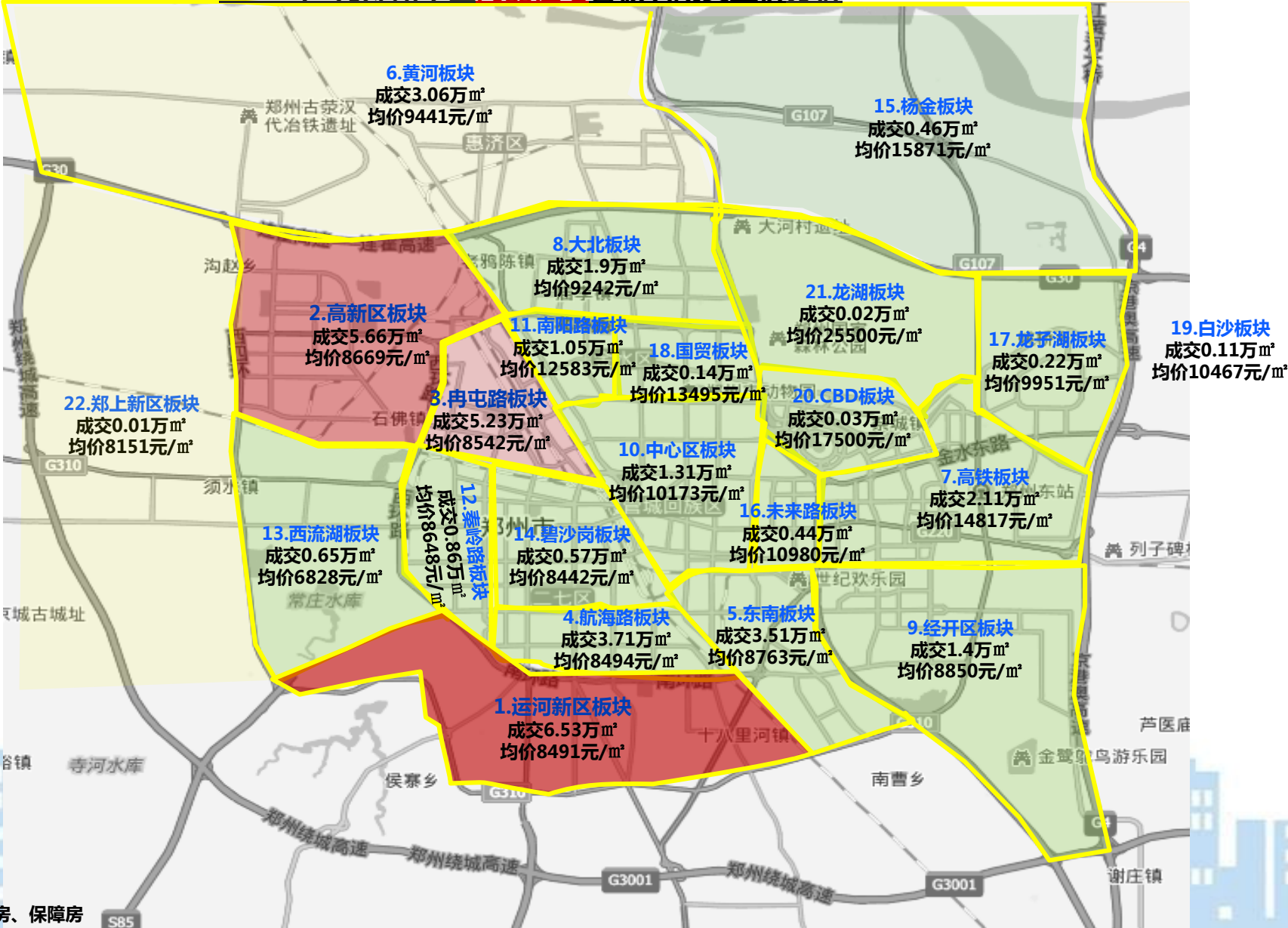
2016年2月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域价格分析



2016年2月郑州市区商品住宅各板块成交量价分析

高
↓
低

排名	板块	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	运河新区板块	6.53	8491
2	高新区板块	5.66	8669
3	冉屯路板块	5.23	8542
4	航海路板块	3.71	8494
5	东南板块	3.51	8763
6	黄河板块	3.06	9441
7	高铁板块	2.11	14817
8	大北板块	1.90	9242
9	经开区板块	1.40	8850
10	中心区板块	1.31	10173
11	南阳路板块	1.05	12583
12	秦岭路板块	0.86	8648
13	西流湖板块	0.65	6828
14	碧沙岗板块	0.57	8442
15	杨金板块	0.46	15871
16	未来路板块	0.44	10980
17	龙子湖板块	0.22	9951
18	国贸板块	0.14	13495
19	白沙板块	0.11	10467
20	CBD板块	0.03	17500
21	龙湖板块	0.02	25500
22	郑上新区板块	0.01	8151



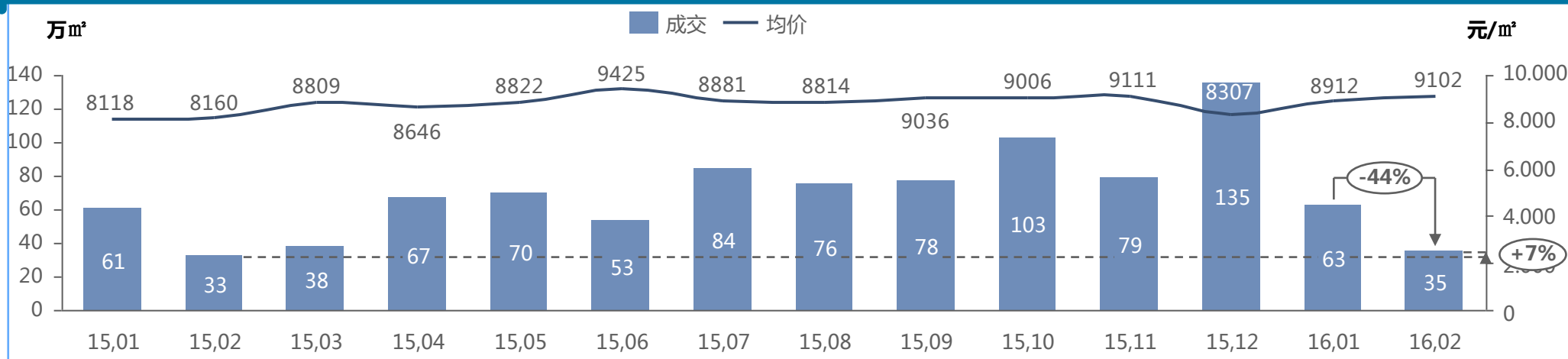
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——高层市场】

2月份郑州市区高层产品“连续两个月量跌价涨”，成交35万m²，环比降44%，同比涨7%，均价9102元/m²，环比微涨；金水世纪城、公园道1號、绿都紫荆华庭为成交主力

2015.1-2016.2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	金水世纪城	冉屯路板块	32653	347	27365	8381
2	公园道1號	高新区板块	22136	200	19862	8973
3	绿都紫荆华庭	运河新区板块	20227	215	17607	8705
4	绿都澜湾	运河新区板块	12859	114	11003	8557
5	亚星盛世	航海路板块	11435	103	10109	8840

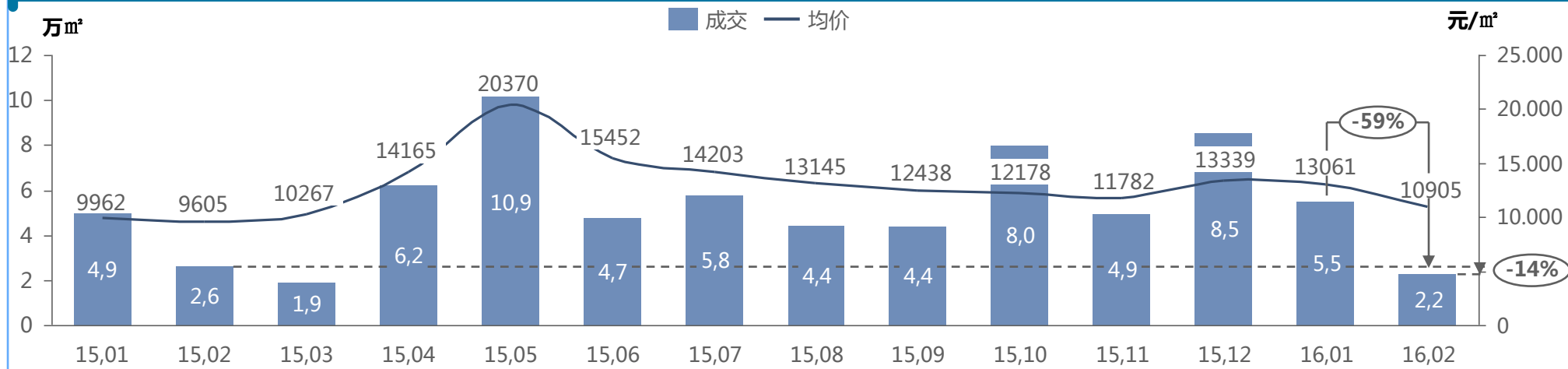
备注：13层以上（含13层）备案产品

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

2月份郑州市区洋房产品“环比量减价跌”，成交2.2万m²，环比降59%；均价10905元/m²，环比降17%；黄河板块为成交主力区域，保利海上五月花成交量居首



2015.1-2016.2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 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	保利海上五月花	黄河板块	3999	29	4985	12466
2	正商金域世家	冉屯路板块	3156	24	3555	11264
3	正商林语溪岸	黄河板块	2360	18	1804	7644
4	正商玉兰谷	黄河板块	1782	14	1497	8401
5	碧源月湖	黄河板块	1525	12	1646	10793

备注：6-12层备案产品

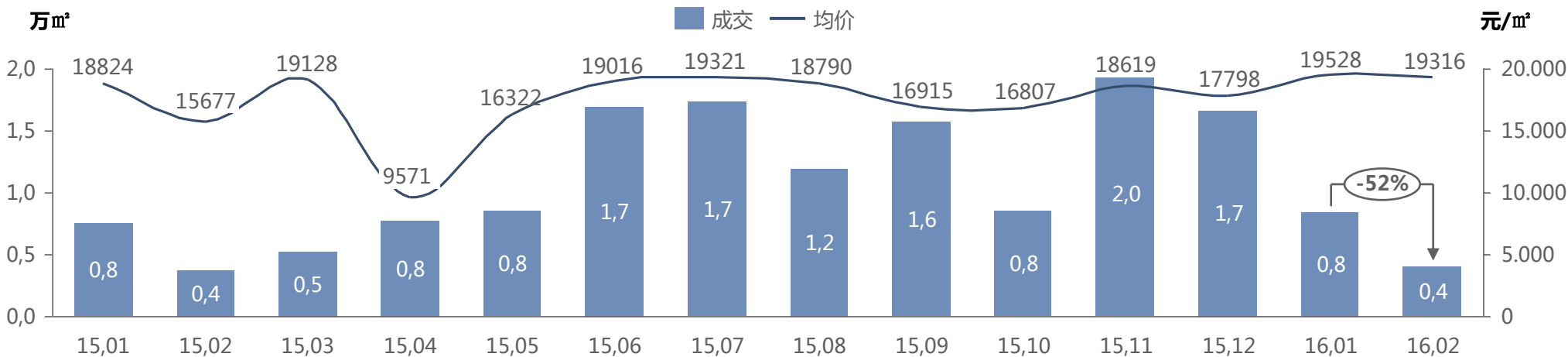
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——别墅市场】

2月郑州别墅产品“销量大幅下降、价格维稳”，成交0.4万㎡，环比降52%，同比持平，均价19316元/㎡，环比基本持平；杨金板块鸿园项目别墅备案量第一，其次为黄河板块迎宾路3号

2015.1-2016.2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/ m²)
1	鸿园	杨金板块	2121	7	4500	21216
2	迎宾路3号	黄河板块	713	2	1500	21038
3	建业春天里	白沙板块	339	1	628	18525
4	伍號院	运河新区板块	299	1	406	13579
5	秀水苑	杨金板块	274	2	343	12518

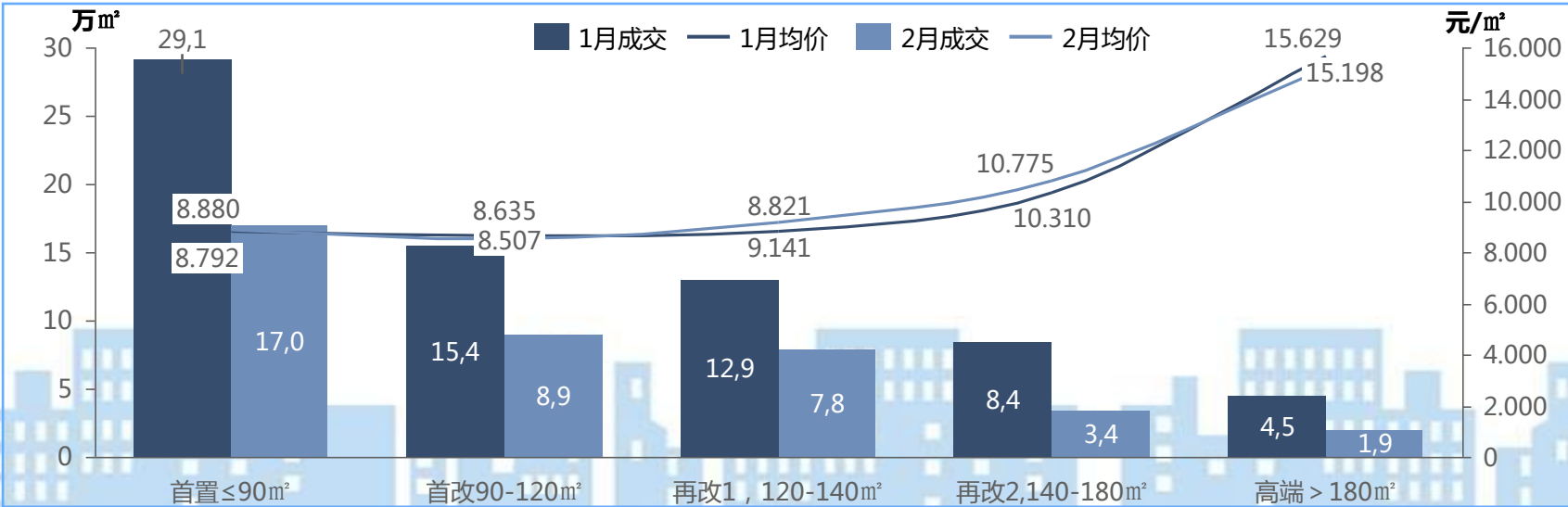
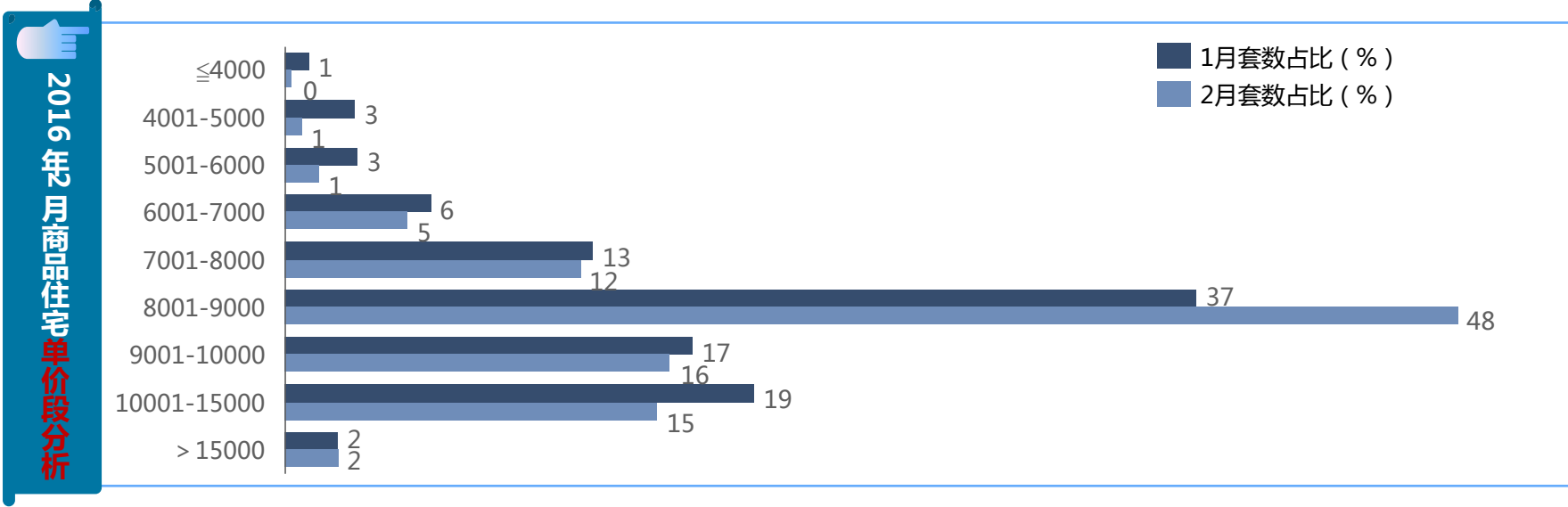
备注：5层以下（含5层）备案产品

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——结构研究】

2月份商品住宅主力单价段8001-9000元/㎡占比高达48%，环比增加11个百分点，其他价格段占比均表现为下降（除>15000元/㎡单价段环比持平外）；本月住宅总体成交量受春节假期影响，整体大幅下降，各需求面积段成交量均有明显下滑



数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

随着“刚需-改善-高端”不同产品类型的转变，客群年龄范围逐步扩大，且高端改善类产品客群渐偏年轻化；刚需以20-30岁为绝对主力，首改产品20-40岁客群占比60%以上，“再改+高端”产品客群20-50岁占比突破80%



2016年2月郑州新建商品住宅成交结构对应年龄段分析（套数占比）

	年龄段		0-20岁	20-30岁	30-40岁	40-50岁	50-60岁	> 60岁
	面积段							
刚需为主	≤70m ²		2%	43%	39%	12%	3%	0%
	70-90m ²		2%	60%	25%	11%	2%	0%
	90-120m ²		1%	51%	32%	13%	2%	1%
首改	120-140m ²		2%	39%	37%	18%	3%	1%
再改+高端	140-180m ²		1%	25%	48%	20%	5%	2%
	180-250m ²		1%	30%	38%	26%	4%	0%
	> 250m ²		8%	25%	25%	25%	17%	0%

3 市场分析【商品住宅——结构研究】

郑州市各区域产品特性明显，其中二七区、高新区、管城区及中原区均以刚需为主，部分改善产品；惠济区、金水区则主要为“品质刚需+改善”类产品；郑东新区“高端改善类产品”占比超60%

2016年2月郑州市八区成交结构变化（套数占比）

置业类型/区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
首置≤90m²	<u>17%</u>	<u>14%</u>	<u>21%</u>	4%	13%	4%	3%	<u>24%</u>
首改90-120m²	<u>24%</u>	<u>14%</u>	<u>21%</u>	9%	8%	3%	1%	<u>19%</u>
再改1:120-140m²	<u>23%</u>	<u>14%</u>	<u>23%</u>	<u>13%</u>	9%	3%	5%	9%
再改2:140-180m²	<u>17%</u>	<u>19%</u>	8%	<u>16%</u>	<u>16%</u>	3%	<u>15%</u>	5%
高端 > 180m²	7%	6%	1%	6%	<u>16%</u>	7%	<u>49%</u>	6%

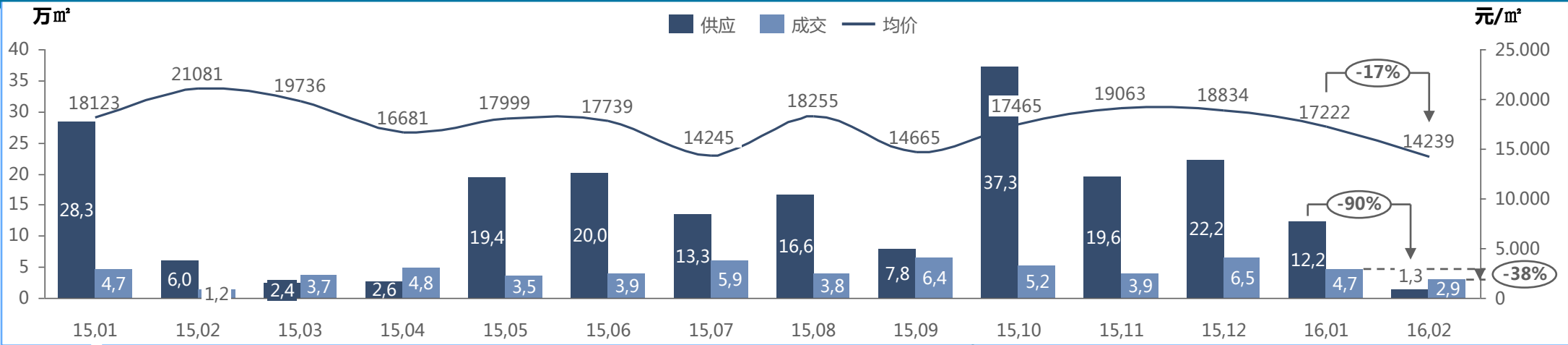
2016年1-2月郑州市八区成交结构变化（套数占比）

置业类型/区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
首置≤90m²	<u>18%</u>	<u>16%</u>	<u>17%</u>	6%	19%	6%	2%	<u>16%</u>
首改90-120m²	<u>22%</u>	<u>16%</u>	<u>18%</u>	11%	13%	5%	1%	<u>12%</u>
再改1:120-140m²	<u>22%</u>	<u>14%</u>	<u>19%</u>	<u>14%</u>	10%	5%	7%	9%
再改2:140-180m²	12%	9%	7%	<u>25%</u>	12%	8%	<u>22%</u>	4%
高端 > 180m²	4%	4%	2%	7%	<u>20%</u>	7%	<u>51%</u>	5%

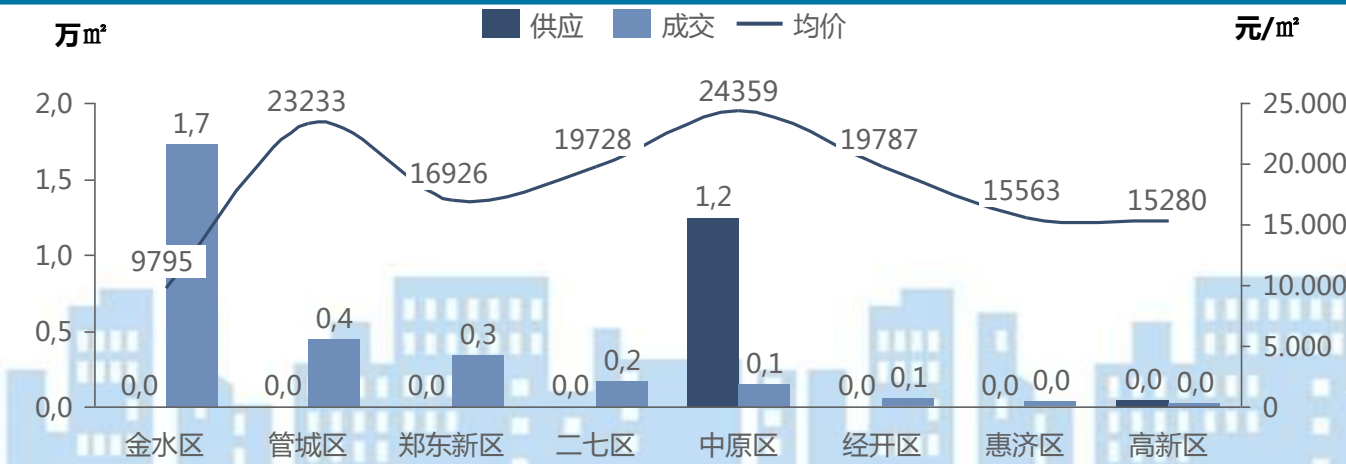
3 市场分析【商业市场】

2月商业用房“供销均大幅下降，价格下跌”，供应1.3万m²，环比降90%，主要来自中原区金水世纪城、领创天誉华庭，销售2.9万m²，环比降38%，均价14239元/m²，环比跌17%；普罗旺世商业成交量居首

2015.1-2016.2郑州市区商业用房月度供求



2016年2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

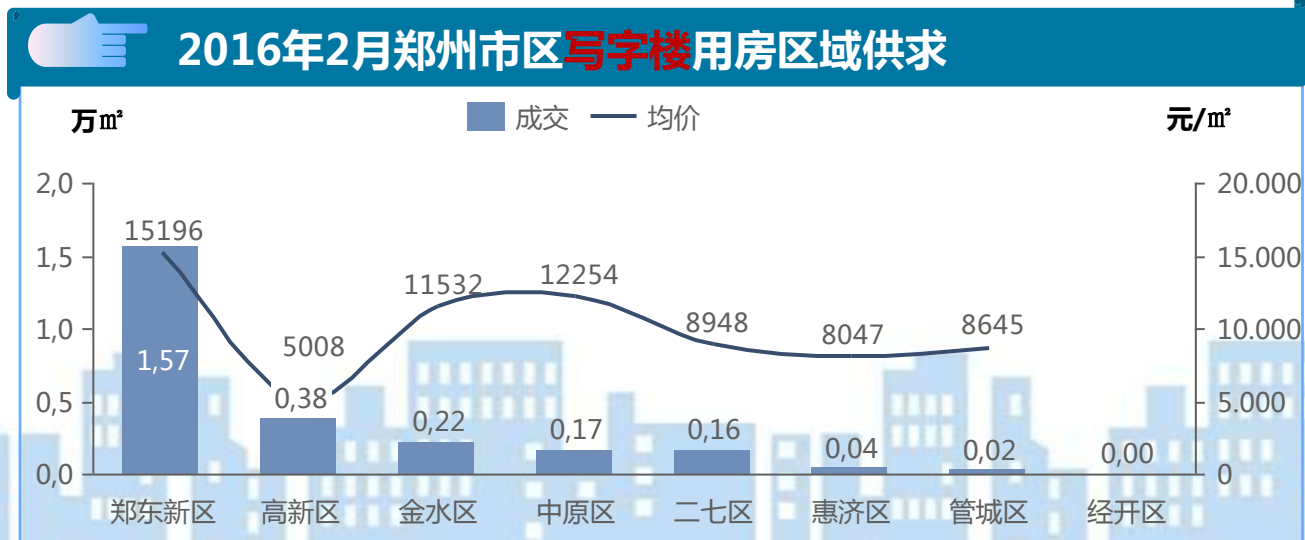
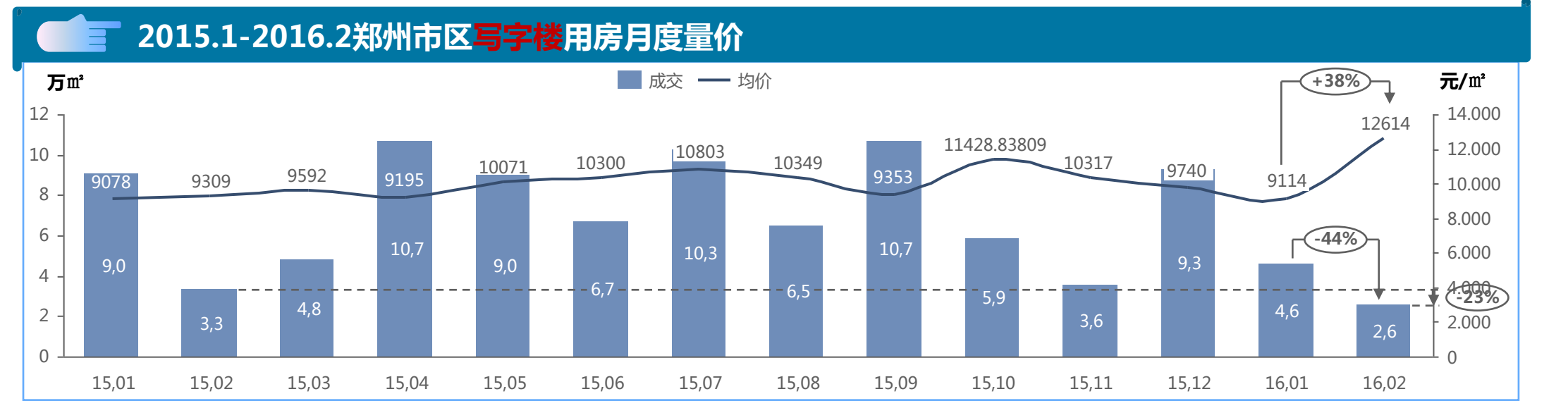
(金额：万元，面积：m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	普罗旺世	金水区	15618	1	8294	12954
2	百成国际机电港	管城区	3358	4	25998	8730
3	楷林IFC	郑东新区	1935	6	10997	2128
4	郑东商业中心	郑东新区	723	19	29419	2127
5	中投联合汇金城	二七区	650	1	23615	1535

数据来源：郑州房管局备案数据

3 市场分析【写字楼市场】

2月郑州写字楼市场“量跌价涨”，成交2.6万㎡，环比降44%，郑东新区为主力成交区域；均价12614元/㎡，郑东新区绿地新都会成交排名第二，均价19484元/㎡，拉升本月整体价格



市内八区月度写字楼项目成交面积TOP5

(金额：万元，面积：㎡，均价：元/㎡)

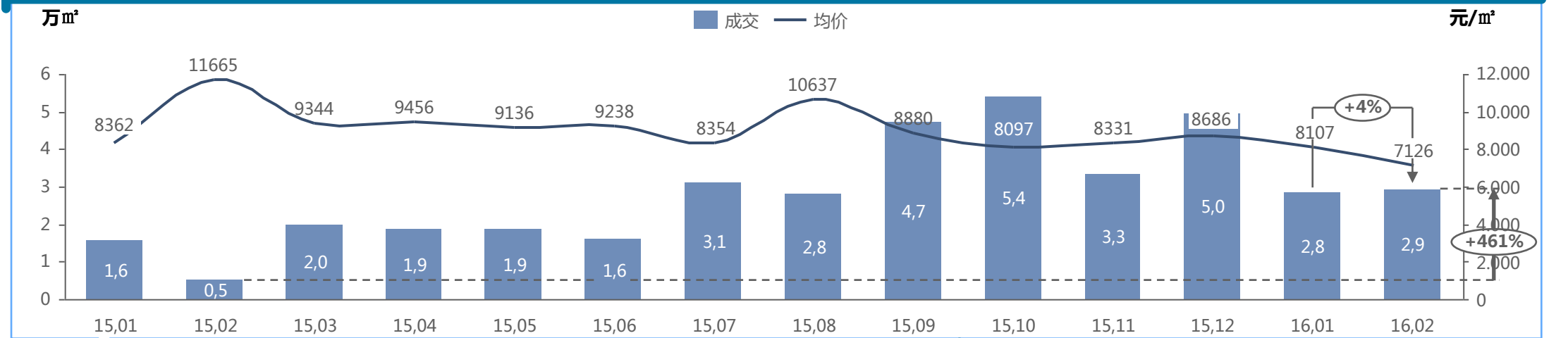
排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	郑州电子电器产业园	高新区	10246	64	4437	4546
2	绿地新都会	郑东新区	8452	44	19484	16468
3	河南省大学科技园	高新区	5625	14	6379	3588
4	永和龙子湖中央广场	郑东新区	4699	25	8376	3936
5	郑东商业中心	郑东新区	3336	20	13394	4468

数据来源：郑州房管局备案数据，工业、科研归于写字楼产品

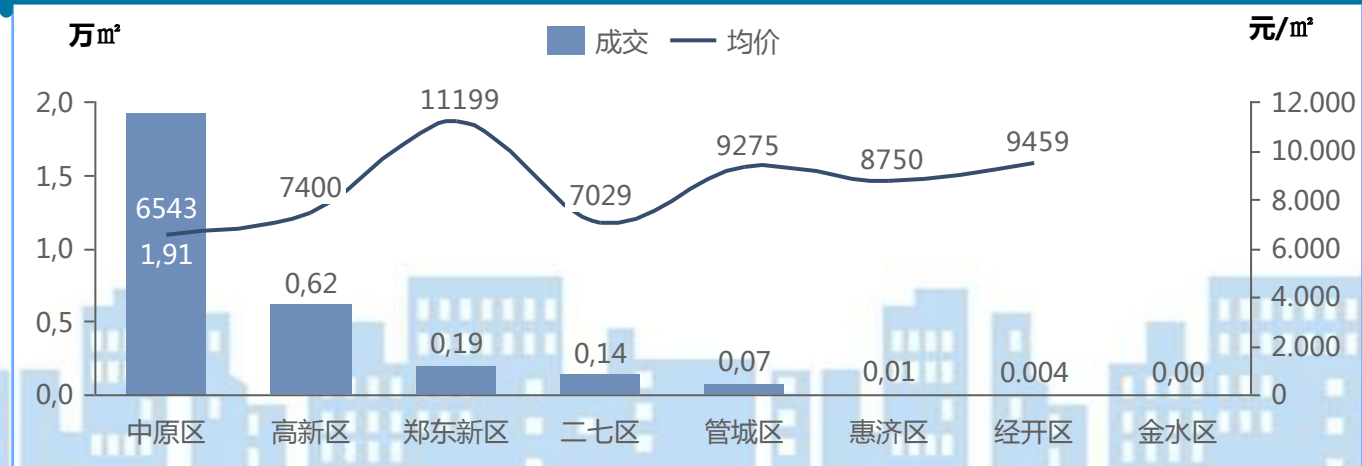
3 市场分析【公寓市场】

2月郑州公寓市场“量微增、价格下跌”，销售2.9万㎡，环比增4%；均价7126元/㎡，环比跌12%，中原区成交居首，主要为锦艺国际轻纺城A栋LOFT产品备案，均价6510元/㎡

2015.1-2016.2郑州市区公寓用房月度供求



2016年2月郑州市区公寓用房区域供求



市内八区月度公寓项目成交面积TOP5 (金额：万元，面积：㎡，均价：元/㎡)

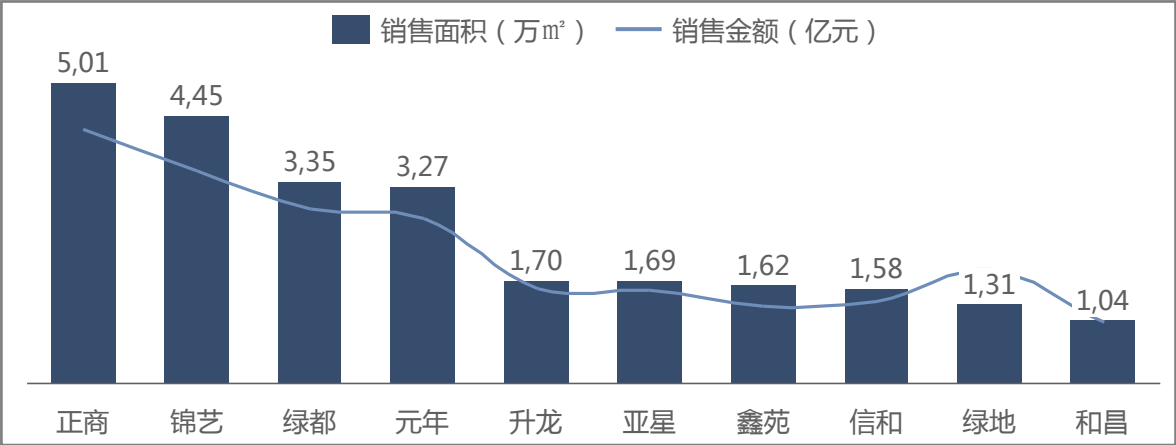
排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	锦艺国际轻纺城	中原区	18243	309	6510	11876
2	丁香丽景苑	高新区	6671	132	8370	5584
3	鑫苑鑫家	二七区	4614	81	6528	3012
4	正弘高新数码港	高新区	4138	106	7495	3101
5	华强城市广场	高新区	4045	50	6603	2671

数据来源：郑州房管局备案数据，公寓选取40年产权统计所得

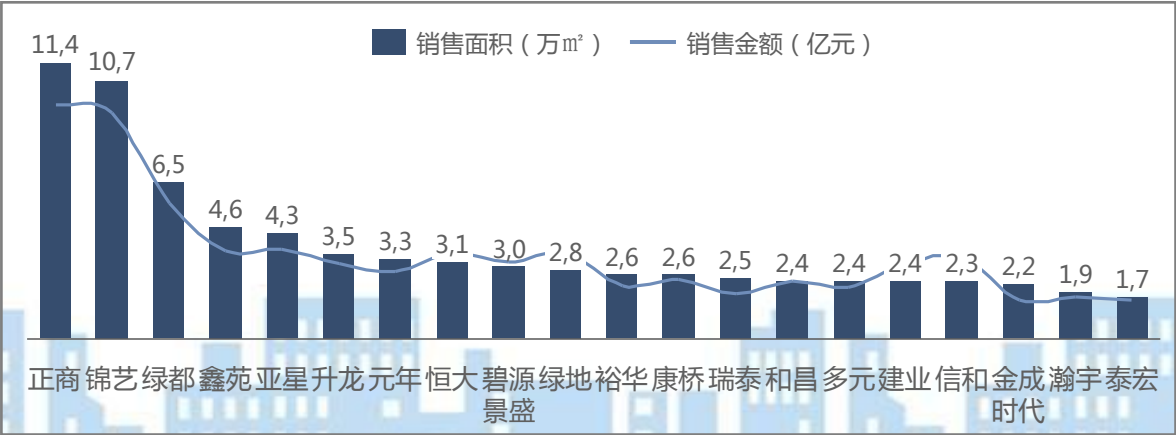
开发房企商品房销售TOP



2月房企商品房销售面积TOP10



1-2月房企商品房销售面积TOP10



2016年1-2月郑州开发房企销售金额TOP20

房企	金额 (亿元)	面积 (万m²)
正商	9.6	11.4
锦艺	9.3	10.7
绿都	5.6	6.5
亚星	3.7	4.3
鑫苑	3.6	4.6
恒大	3.5	3.1
绿地	3.5	2.8
信和	3.3	2.3
碧源景盛	3.1	3.0
升龙	3.1	3.5
建业	3.1	2.4
元年	2.7	3.3
康桥	2.4	2.6
和昌	2.4	2.4
裕华	2.2	2.6
多元	2.1	2.4
思念	2.0	1.4
瑞泰	1.9	2.5
中海	1.8	1.2
瀚宇	1.7	1.9

2月土地市场向好，供应、成交仍稳定于中高位水平

- 2016年2月春节是行业周期传统淡季，但郑州土地市场表现整体向好，供应、成交、成交单价仍稳定于中高位水平；
- 政策利好下，房企购地热情高涨，预计“金三”时节郑州土地市场将稳中有升；

2月楼市受春节假期影响明显，商品房销量大幅下降

- 2016年2月郑州商品房市场供应32.31万 m^2 ，环比下降42%，同比下降52%，成交47.6万 m^2 ，环比下降43%，同比增加15%，均价9644元/ m^2 ，连续两个月商品房供不应求，库存小幅回落，去化周期近20个月；
- 2月跨冬过年，楼市受影响明显，供应减少、销量明显下降，库存连续两个月回落，但仍高企，去库存压力不减，预计二季度供应放量，成交回暖，价格维稳；

04

楼市营销

four



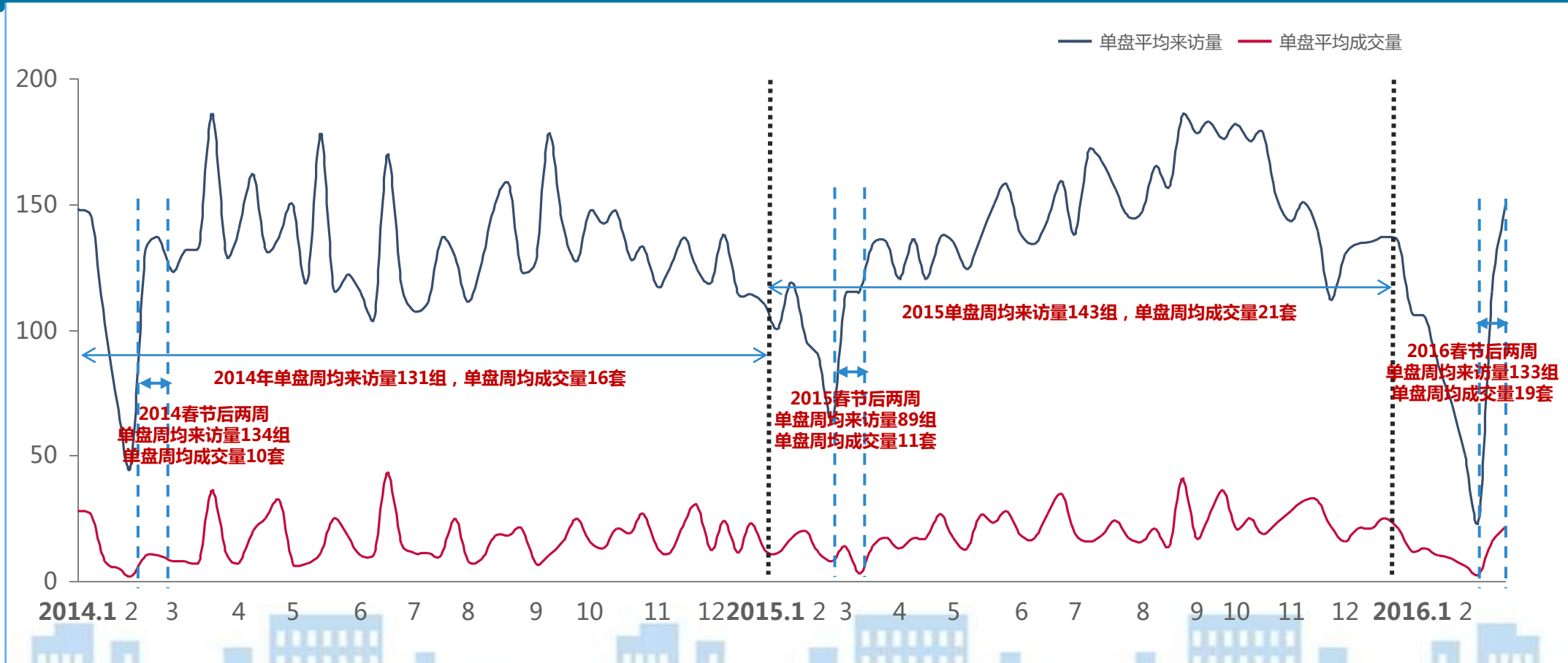


4 楼市营销【郑州楼市表现】

2016年2月到访量同比上升8%、成交量同比翻一番；受政策宽松影响，节后楼市迅速升温，到访成交均高于去年节后同期表现，与14年同期相比成交增加47%

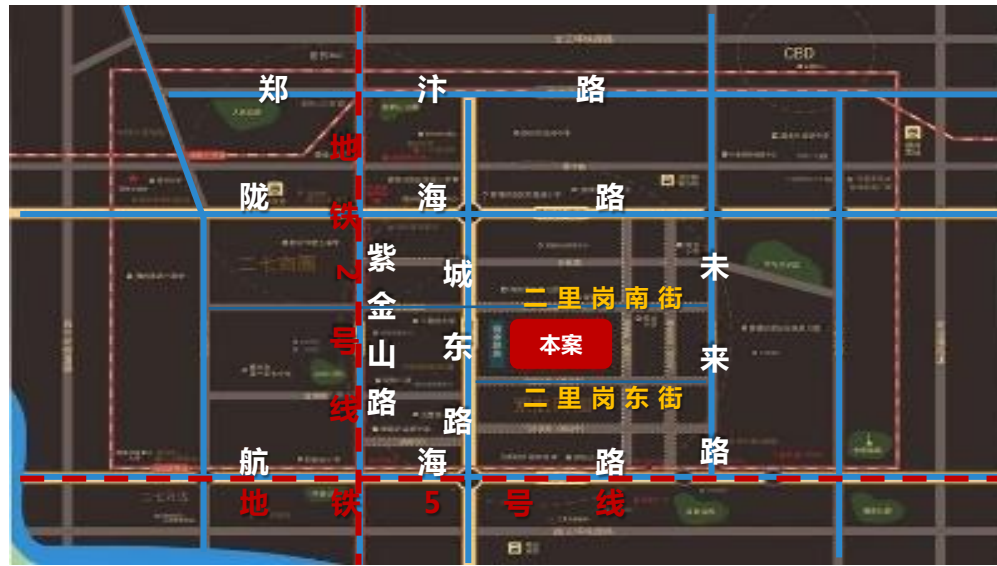


2014年1月1周-2016年2月4周典型项目监控周数据走势



注：以上数据来源泰辰市场监控中心，监控项目共计97个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟）

奥兰和园位于二环内老城区，交通便利，国企开发，规划为纯高层偏改善型住宅社区

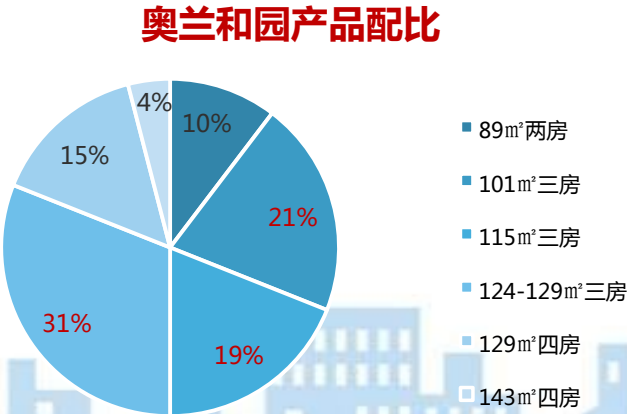


开发企业	郑州奥兰置业有限公司	位置	管城区城东路陇海路向南500米路东
项目占地	60亩	建筑面积	20万m ² （可售商品住宅11.95万m ² 、商业3600m ² ）
容积率	3.49	物业类型	高层住宅、商业
项目概况	- 项目规划7栋高层商品住宅、1栋公租房、1所幼儿园、1栋4F独立商业，其中商品住宅设计为22F/24F/27F，全部为2T4户，采用分离式核心筒设计，空中连廊，全部户型南北通透，主力户型为101-129m²三房，占比71%； - 项目打造二星级绿色标识住宅，同时配有新风系统、指纹密码锁、品牌电梯、子母防盗门等智能化设备； - 营销中心位于城东路与二里岗南街交汇处西南角，于2015年12月27日正式开放，景观示范区和样板间于2016年2月20日开放；		
目前阶段	项目正在打地基，预计2018年年底交房		
预计情况	目前项目处于0元入会阶段，预计2016年5月开盘		

奥兰和园规划为22-27层高层住宅，主力户型为101-129m²三房，占比71%，以改善型产品为主



楼号	层数	单元	梯户比	产品	套数
1#、3#	27	1	2T4	约115m²三房	108
				约129m²四房	108
2#、5#	27	2	2T4	约101m²三房	216
				约124m²三房	108
				约126m²三房	108
7#	27	2	2T4	约89m²两房	108
				约128m²三房	54
				约129m²三房	54
9#	24	1	2T4	约115m²三房	48
				约129m²四房	48
10#	22 (首层架空)	1	2T4	约115m²三房	42
				约143m²四房	42
合计	—				1044



伟业龙湖上城位于杨金版块，为区域内进驻较早项目，规划为集住宅、写字楼、公寓、商业为一体的综合体项目



开发企业	河南兴伟置业有限公司	位置	金水区中州大道与杨金路交汇处往东3公里路北
项目占地	1100亩（1#、2#地块共计占地117亩）	建筑面积	150万 m^2 （1#、2#地块共计建面19万 m^2 ）
容积率	≤ 2.5	物业类型	住宅、写字楼、公寓、商业
项目概况	- 项目由5个地块组成，首期推出1#、2#地块；内部规划有幼儿园、小学、初中及市政公园； 1#、2#地块由17栋6-11层洋房、13栋16层小高层、1栋社区服务中心、2栋公租房共33栋楼组成；		
目前阶段	- 项目目前已取得《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》； - 项目1#、2#地块2013年8月左右已启动内部团购，小高层6500元/m^2，洋房8500元/m^2； - 临时售楼部位于安置区住宅楼一楼，2015年12月对外开放，目前处于散售阶段；		
预计情况	目前1#、2#地块房源小高层去化96%，剩余41套，销售均价8000元/ m^2 ；洋房去化68%，剩余120套，销售均价10000元/ m^2		

4

楼市营销【新入市项目：伟业龙湖上城】

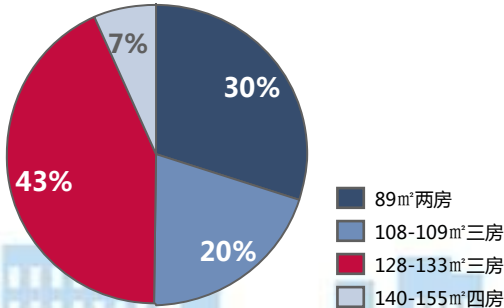
项目规划为洋房、小高层，产品以改善型为主，洋房面积137-172㎡，小高层主力产品为89㎡两房，130㎡三房



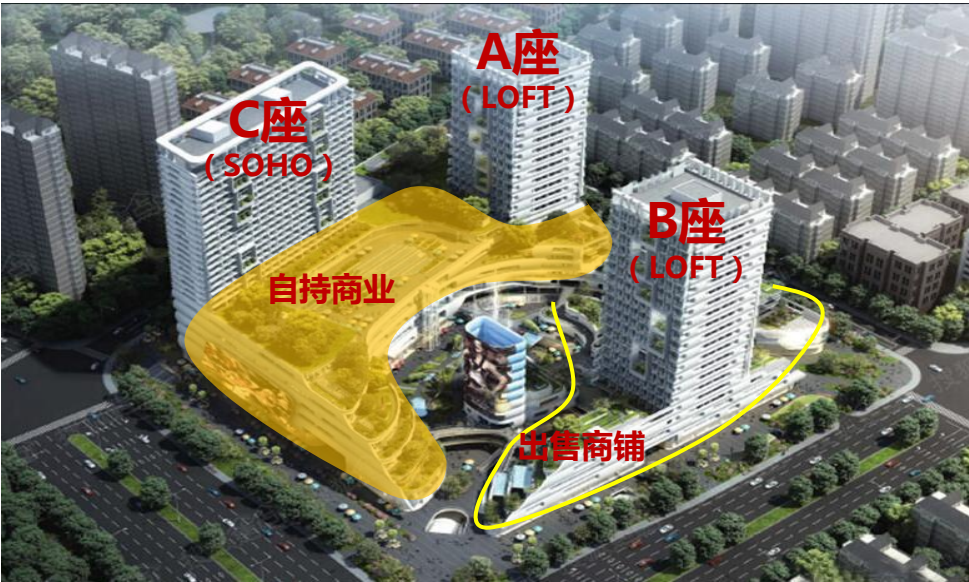
物业类型	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	销售套数
小高层	1#、4#	1#2个单元 4#1个单元	16	2T4	108-109㎡三房	96	903
					129-133㎡三房	64	
					154-155㎡四房	32	
	3#、23#	3#2个单元 23#1个单元	16	2T4	108㎡三房	94	
					129-133㎡三房	94	
	5#	1	16	2T4	89㎡两房	32	
					140-143㎡四房	32	
	6#、13#、 21#	1	16	2T4	89㎡两房	96	
					128㎡三房	96	
	25-28#、30#	1	16	2T4	89-90㎡两房	154	
					129-133㎡三房	154	
合计						944	

物业类型	楼栋	单元数	层数	梯户比	面积段户型	推售套数	销售套数
洋房	9#、10#	2	11	1T2	148-169㎡四房	88	258
	11#	2	8	1T2	161-172㎡四房	32	
	15#	2	东单元7F 西单元6F	1T2	137-142㎡三房	26	
	16#	2	7	1T2	160-169㎡四房	28	
	17#	2	东单元8F 西单元7F	1T2	160-168㎡四房	30	
	20#	1	9	1T2	137-142㎡三房	18	
	8#、18#、19#、29#、 31#	18#、19#2个单元 8#、29#、31#1个单元	6	1T2	160-172㎡四房	84	
	32#	2	6	1T2	138-143㎡三房	24	
	7#、12#、14#、33#	1	6	1T2	138-143㎡三房	48	
合计						378	

小高层产品户型配比：

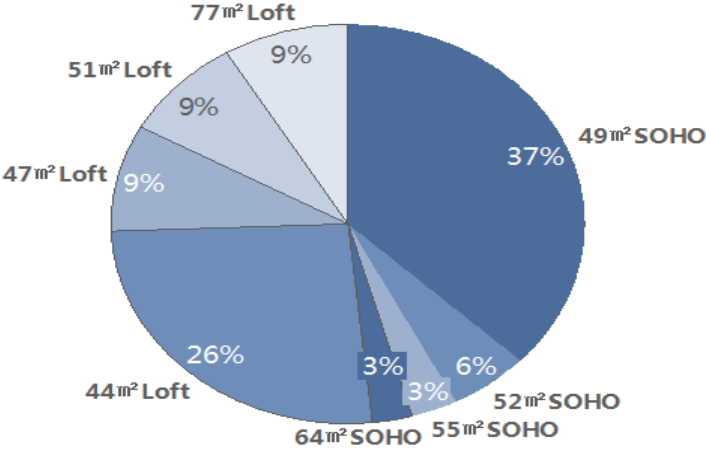


瀚海海尚位于主城区，交通便利，项目规划为商业+公寓商住综合体项目

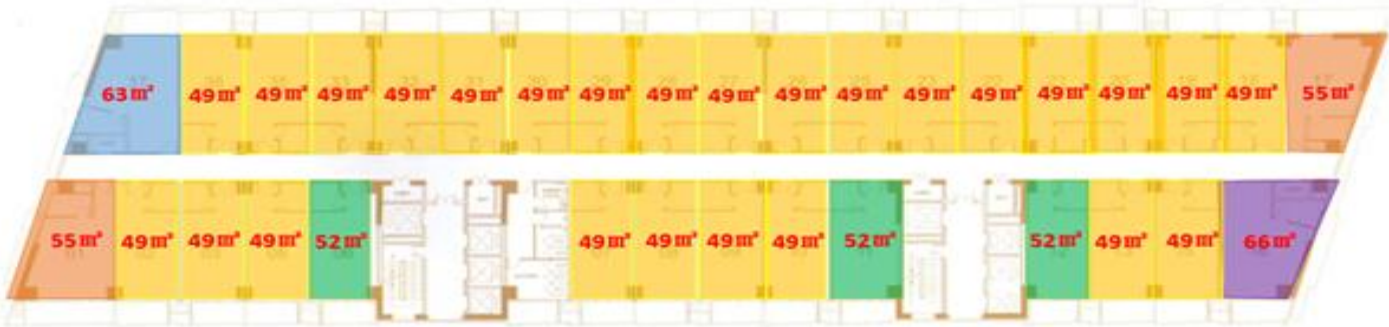
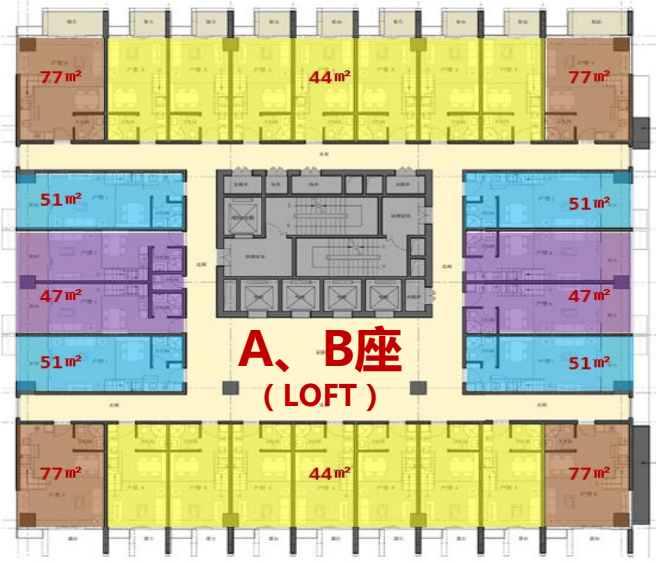


开发企业	河南瀚海置业有限公司	位置	金水区东风路与丰庆路交汇处西北角
项目占地	75亩	建筑面积	28万㎡
容积率	3.50	物业类型	LOFT、SOHO公寓、商业
项目概况	➢ 项目规划有2栋loft公寓（A座21F，1-6F为商业，7-21F为loft公寓；B座21F，1-4F为商业，5-21F为loft公寓；loft公寓层高5.05米，5T26户），1栋soho公寓（C座28F，1-6F为商业，7-28F为soho公寓，层高3.2米，8T34户），loft公寓面积为40-77㎡，soho公寓面积为49-66㎡，毛坯交房（有暖气无天然气）； ➢ 项目规划6层集中商业，总计8万㎡，全部自持；4层3万㎡集中商业可对外出售，另有4栋独栋（每栋900㎡）； ➢ 项目配套有生活超市、影院、健身房、酒吧街、会所等；		
目前阶段	项目于1月中旬启动会员入会，入会2万元可享8.8折优惠，目前入会客户400余组，目前项目正处于打地基阶段		
预计情况	预计3月中旬开盘，首批推售房源为loft公寓+soho公寓共计200套，预计loft公寓均价13500元/㎡，soho公寓均价11000元/㎡；项目预计2017年底交房		

瀚海海尚规划有loft、soho公寓，SOHO公寓主力面积约49㎡，LOFT产品面积为44-77㎡



业态	户型面积	套数	占比
SOHO公寓	49㎡	520	36.9%
	52㎡	80	5.7%
	55㎡	40	2.8%
	64㎡	40	2.8%
	合计	680	48.3%
Loft公寓	44㎡	369	26.2%
	47㎡	120	8.5%
	51㎡	120	8.5%
	77㎡	120	8.5%
	合计	729	51.7%
总计		1409	100%



C座

(SOHO)

项目目前老业主基数大，且交房临近，在传统春节期间，加强老业主维护，促进老带新成交；情人节、元宵节期间，借助节日氛围暖场；推广上，为3月份持续保持市场形象和声音，在项目周边制作创意3D候车厅

私厨家宴

保利海上五月花暖心行动
五月花业主私厨家宴团圆饭

邀请星级大厨和服务人员亲自到业主家
为保利业主呈现家中饭桌旁的温馨

两位专业的大厨和一位服务员
自带新鲜食材和餐具



情人节

浓情蜜意巧克力DIY



欢乐庭院闹元宵

来到庭院里
吃汤圆、冰糖葫芦、棉花糖
度过一个欢乐的元宵节



2月1号

2月14号

2月20-21号

2016年

春节假期

案场活动

推广铺排

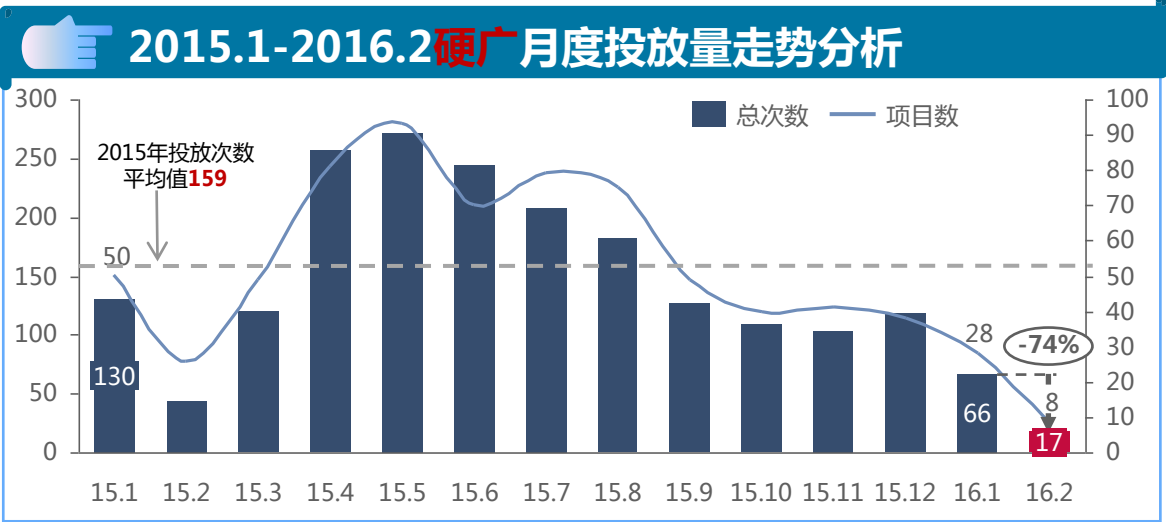
- 项目目前有12块候车厅推广
- 10块为普通画面，对应3月份主题“再不洋房我们就老了”
- 2块创意3D手绘候车厅，体现洋房调性和营销创新



2月份春节期间，各项目活动围绕**春节、元宵**传统节日展开，同时兼有**品牌维护及特价优惠**；节后主要以**春季**为主题

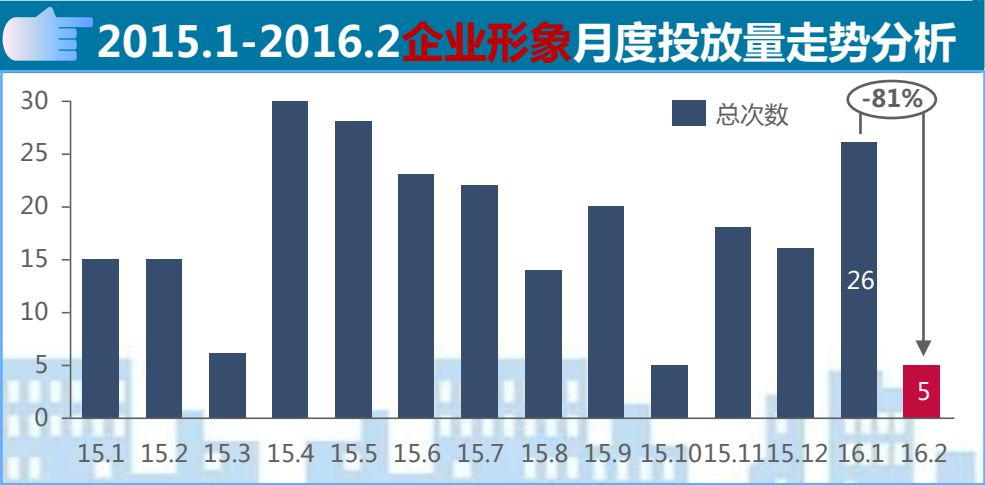
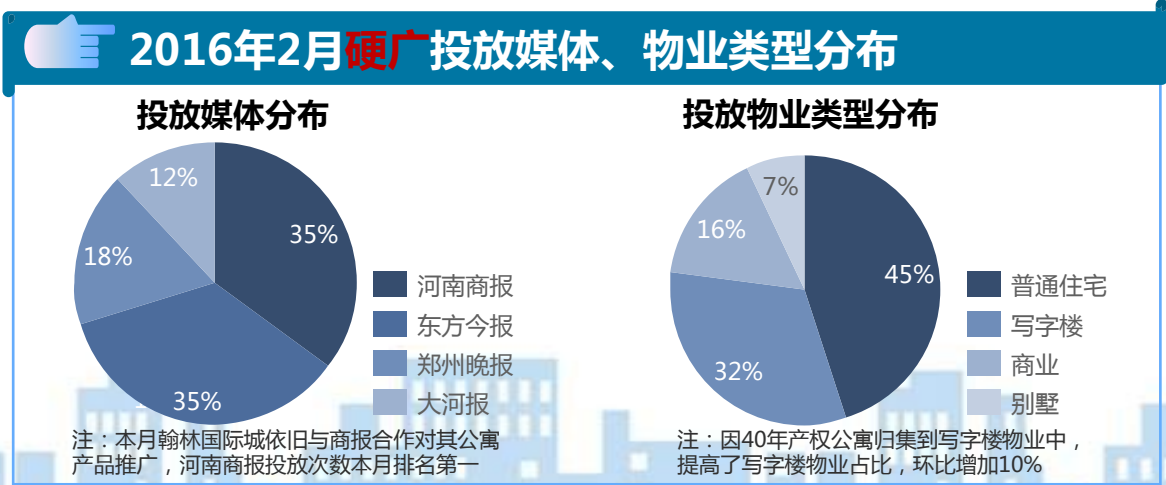
活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间	活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间	
节日营销	春节	宏光协和城邦	精美春联免费领	1月26日-2月5日	品牌营销	业主答谢	正商华钻	举办业主猜灯谜、捏面人DIY、灯笼DIY、创意合影	2月20-22日	
		绿都紫荆华庭	新春购房送液晶电视、体检卡，到访参与猜灯谜传统节日活动，中国结、猴子玩具等精美礼品赠送	2月2-14日			升龙天汇广场	客户答谢会	2月28日	
		恒大御景湾	征集全家福，微信投票赢取1888元现金及其他礼品，到访既有美食享受	2月6日-22日			华启金悦府	业主生日会，2月生日老业主可带走美食大礼包，同时到访可参与DIY风筝创意手绘	2月27日	
		碧桂园凤凰湾	到访送年礼、彩票，推介双方各享受三年物业费，前10名成交可享受1000元购物卡，认购砸金蛋	2月8日-14日		特惠营销	优惠	升龙天玺	春节期间新春10套特价房，更有6重新春大礼包等你来	春节期间
		橄榄城润泽园	凭返城车票到访最高赠送50元现金补贴	2月15日-20日				悦府海棠	总裁签售活动	2月28日
		永威城	新年返乡车费补助：朋友圈晒车票+幸福瞬间+永威城报销车票，21日可到营销中心报销	2月8日-21日				浩创梧桐郡	春节期间返乡置业季，10套特价房限时抢购；购房送万元家电大礼包，砸金蛋抢黄金等	春节期间
		绿都澜湾	开年送洪福，到访送开光福袋、敲响祈福钟、抽福签开鸿运、抽红包	2月12日开始				汇泉西悦城	新春购房优惠8.8折，仅限5席	春节期间
		名门紫园	举行猜灯谜欢乐活动，同时高尔夫体验同步举行	2月8日-22日				金沙湖高尔夫观邸	350m²平墅楼王产品10套特价房，总让利1200万	春节期间
		万科城	到访抽取现金红包，办理万万卡赠送台历、暖冬四件套	2月13日-14日				恒大绿洲	5套一口价房源；购房享受多重优惠，抽奖游迪拜；参与中华民俗文化节，享受各种充满特色的文化	2月9日-19日
		正商系项目	录制祝福语，朋友助力赢iphone6S、扫地机器人等大礼	2月7日-22日				主题营销	春季	橄榄城润泽园
	元宵	奥兰和园	景观示范区、样板间开放；同时举办猜灯谜、元宵DIY及小丑互动表演等活动，抢高额度666元超大红包	2月20日	恒大山水城	电玩嘉年华9D电影秀	2月27-28日			
		恒大山水城	看狮王争霸表演霸气登场，现场特色灯谜，花灯DIY	2月20日	国泰一品庄园	百变脸谱DIY	2月27-28日			
		永威城	传统趣味游戏、品味民俗特色小吃，更有财神游园红包	2月21日	正弘高新数码港	创意打造专属的多肉花园和风筝	2月27-28日			
		阳光城	携手中原楼市网举办“阳光城元宵花灯会”，赏花灯、猜灯谜、智慧闯关赢“港澳双人游”	2月20-21日	恒大翡翠华庭	多肉植物DIY萌动来袭	2月27-28日			
		翰林国际城	汤圆DIY团圆节做团圆，现场仟吉汤圆DIY	2月20-21日	名门紫园	艺术插花、冰糖葫芦DIY	2月27-28日			
		领创天誉华庭	品汤圆、猜灯谜、送财气	2月20-22日	和润林湖美景	风筝DIY活动	2月26-29日			
		五龙新城	首届海南风换花节启幕，届时还有花灯鉴赏、舞龙舞狮、中国风DIY、海南水果、鲜花派送、免费汤圆	2月20-21日	浩创梧桐郡	风筝DIY同乐会	2月28日			
		正商林语溪岸	到访送三全500g精装汤圆1袋。成交抽奖，43寸海尔液晶电视、小天鹅全自动洗衣机、格兰仕微波炉等	2月19-23日	祝福红城	亲子绿植DIY	2月27-28日			
		海马公园	售楼部举办业主猜灯谜、捏面人DIY、灯笼DIY、创意合影等，且可领取思念汤圆2袋	2月20-22日	锦棠	风筝DIY	2月27-28日			
		借势营销	马拉松	和昌悦澜	助力郑开马拉松,28日请参赛业主携带身份证到售楼部进行免费登记报名	2月28日	加菲猫	绿都澜湾	《加菲猫生日派对》开播	2月27日

受春节假期影响且多数项目动作尚未开展，2月硬广投放次数环比下降超七成，投放项目较少；本月无软文投放；企业形象主要以郑州万科为主，“楼盘齐发寻找楼盘掌舵人”



表：2月硬广投放规格排名

项目名称	区域	投放规格	投放次数	推广语	投放媒体
翰林国际城	高新区	4.5	5	幸福生活不再等	河南商报
升龙城	二七区	3	3	家在二环私藏院落	东方今报
万创河医缤纷商业广场	二七区	2	2	总价15万！	河南商报 东方今报
郑报润园	航空港区	2	2	灵猴赐福	郑州晚报
升龙天汇广场	金水区	1	1	城心买房就选升龙天汇广场	东方今报



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10楼

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

