

郑州房地产市场研究报告(2016年4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



四月政策持续分化，市场成交热度延续，项目节点前置

政策方面：

- 城市“两极化”成常态，一线收紧、热点二线亦趋紧，其余三、四线持续宽松去库存
- 中央定调有序去库存，分类调控外，加快户籍制度改革促需求

土地方面：

- 品牌房企争抢稀缺优质地块，恒大摘北龙湖双料地王、鲁能集团北龙湖拿地宣布进驻郑州，成交火热带动成交单价上扬
- 1-4月政府供地节奏逐步萎缩，4月环比缩七成，预计“抢地战”将日趋激烈

住宅市场：

- 商品住宅量增价微涨，连续5个月供不应求，库存处合理区间
- 政策助力下，预计二季度供应放量、成交继续回升、价格微涨

楼市方面：

- 4月楼市热度不减，单盘周均成交量31套
- 房企项目节点前置，4月迎来开盘推售高峰，环比增加七成，去化率达79%
- 预计6月份，随着市场供应量陡增，整体竞争压力将加剧
- 分区域看，货量充足区域（如二七区）集中推售；货量断档区域（如惠济区，之前处供货空窗期）随着节点推进，货量增加，竞争压力逐步增大

01

楼市纵览

One



全国政策



珠海：商品房“一定时间内”不得涨价（2016.4.5）

- 市区内所开发的商品房全部列入预销售计划，未进行价格上报的新建商品房项目，房地产主管部门不予办理预售手续。
- 房地产开发商要想取得预售许可证，须达到一定的数量，避免“挤牙膏式”售房方式。并规定在一定的时间内预售价格不得上涨。



南京出台新政稳定楼市 设定12%最高年涨幅（2016.4.21）

- 4月21日上午，南京一本地政府部门微博发布消息称，南京市将对除溧水、高淳、六合外的其他区域新建商品住宅，按申报价格分三等，年化涨幅不得超过8%-12%。



深圳：试点商品房现房发售 预售制将变（2016.4.27）

- 4月26日，深圳市挂出一宗商住地块，该地块被确认为深圳市商品房现房试点项目。这意味着在这宗地块上建设的住宅、商业物业或其他建筑物，不能提前进行预售，而要在竣工并取得不动产权证书后进行“现房”销售。深圳实行22年的预售制将变。



浙江：到2020年底新建住宅基本实现全装修（2016.4.28）

- 从今年5月1日起《浙江省绿色建筑条例》规定到2020年底浙江新建多层和高层住宅将基本实现全装修，毛坯房将逐步退出历史舞台。

行业热点



深圳叫停地产众筹：立即停止募集并归还资金(2016.4.12)

- 4月12日，深圳市互联网金融协会发布《深圳市互联网金融协会关于停止开展房地产众筹业务的通知》叫停房地产众筹。
- 协会叫停的是所有与房地产相关众筹业务，主体既包括注册地在深圳的企业，也包括注册地在外地但有房地产众筹项目在深圳的企业。



国务院：住房公积金缴存比例可以阶段性降低(2016.4.14)

- 对高于12%的一律予以规范调整，同时由各省（区、市）结合实际，阶段性适当降低住房公积金缴存比例；生产经营困难企业除可降低缴存比例外，还可依法申请缓缴公积金，待效益好转后再提高缴存比例或恢复缴存并补缴缓缴的公积金。



发改委：今年我国将全面落实城市居住证制度(2016.4.21)

- 今年我国将努力推进非户籍人口落户城镇，加快实施1亿非户籍人口在城市落户方案；将全面落实居住证制度，并设定全年培训农民工2100万人计划，同时将探索建立进城落户农民农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权“三权”维护和自愿有偿退出机制。



中央政治局会议召开 强调有序消化房地产库存（2016.4.29）

- 4月29日，中共中央政治局召开会议分析研究当前经济形势和经济工作。对于房地产方面，会议强调，要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，有序消化房地产库存，注重解决区域性、结构性问题，实行差别化的调控政策。

河南热点



万达战略布局——9城11店 (2016.4.6)

- 4月6日, 万达(河南)商业在郑州万达中心文华酒店召开的项目推介会做出2016年-2017年的发展规划。2017年计划开业5家万达广场: 焦作(6月30日)、平顶山(8月18日)、新乡(9月21日)、鹤壁(9月21日)、商丘(11月3日)。



对郑洛新自主创新示范区 河南探索先行先试政策(2016.4.11)

- 4月11日, 国务院正式批复同意郑洛新国家高新区建设国家自主创新示范区。
- 除了“先行先试”政策外; 郑洛新国家自主创新示范区将按照“一市一概念”的思路, 差异化发展、协同发展。



河南CPI连续6个月同比上涨 自去年10月来最高值(2016.4.12)

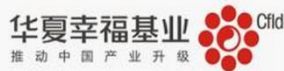
- 3月河南居民消费价格总水平(CPI)同比上涨2.4%。
- 自去年10月以来, 河南CPI同比涨幅一直在持续加大, 这也是河南CPI连续2个月停留在“2时代”。
- 另外, 今年1-3月, 全省CPI平均比去年同期上涨2.0%。



省直公积金夫妻双方最高60万元 暂停“商转公”(2016.4.20)

- ①夫妻最高可贷60万; ②满两次禁止申请; ③暂停“商转公”; ④贷款人的逾期记录规定需合并计算; ⑤家庭认房又认贷; ⑥开发商备案楼盘在市区内高层需建到2/3、多层封顶, 郊县楼盘均需封顶; ⑦新规于4月20日开始实行。

郑州热点



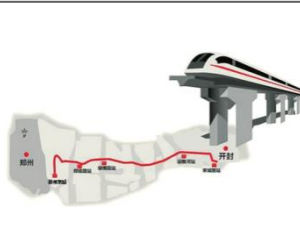
签约面积76平方公里 华夏幸福强势进驻郑州(2016.4.8)

- 4月7日晚间, 华夏幸福基业发布公告称, 与新郑市人民政府签署文件, 将打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城。位列2015年第10位的华夏幸福正式布局郑州。



5392个签约项目塞满投洽会 总投资额2897亿元(2016.4.12)

- 4月8日至10日, 我省规模最大、规格最高的国家级、国际性经贸盛会——第十届中国(河南)国际投资贸易洽谈会(以下简称投洽会)在郑州举行。
- 会议期间, 全省共签约项目392个, 总投资额2897亿元。



郑开城铁7.2公里延长线有望今年上半年开工 (2016.4.20)

- 省发展改革委消息称, 郑开城铁延长线至开封火车站的工程, 初步设计已经被批复, 将有望于今年上半年开工建设。
- 郑开城铁延长线自宋城路站接线至现开封站, 原有开封站改建, 此次郑开城铁的延长线全长7.2公里。



郑州入选全国地下综合管廊试点城市 (2016.4.25)

- 4月21日“2016年全国地下综合管廊试点城市竞争性评审”共有20个城市参加, 郑州市经过公开答辩、专家进行现场评审后, 在竞争性评审的20个城市中以第六名的优异成绩入围。最终, 郑州和广州、石家庄等15个城市一起入选。



2016年4月郑州商品房、商品住宅整体情况一览表

商品房	供应套数 (套)	供应面积 (万㎡)	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	库存面积 (万㎡)
本月	7808	97.90	15895	165.73	9541	1877.55
环比上月	-4.86%	-1.44%	35.73%	40.90%	-0.89%	-3.49%
上月	8207	99.33	11711	117.62	9627	1945.38
同比去年同期	-1.49%	-5.16%	70.35%	67.20%	2.20%	7.12%
去年同期	7926	103.23	9331	99.12	9336	1752.80

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	7662	90.05	14471	148.60	9465	608.88
环比上月	-4.57%	9.06%	47.60%	47.06%	0.49%	-8.91%
上月	8029	82.57	9804	101.05	9419	668.47
同比去年同期	10.31%	10.87%	82.42%	81.35%	5.93%	-15.39%
去年同期	6946	81.22	7933	81.94	8935	719.63

商品住宅月度榜单



4月商品住宅成交**面积**TOP10

序号	项目名称	区域	面积 (m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
ONE	碧源月湖	惠济区	116071	74045	1153	6379
TWO	东润城	郑东新区	50094	32086	527	6405
THREE	瀚宇天悦	金水区	46476	37643	469	8099
4	亚星金运外滩	二七区	40200	32924	416	8190
5	汇泉西悦城	中原区	33266	22785	341	6849
6	橄榄城润泽园	二七区	32926	30057	347	9129
7	领创天誉华庭	中原区	31488	28176	368	8948
8	和昌湾景国际	中原区	31356	28028	361	8939
9	亚星盛世	二七区	31221	28084	290	8995
10	升龙天汇广场	中原区	28883	25944	283	8982



4月商品住宅成交**金额**TOP10

序号	项目名称	区域	金额 (万元)	面积 (m²)	套数	均价 (元/m²)
ONE	碧源月湖	惠济区	74045	116071	1153	6379
TWO	瀚宇天悦	金水区	37643	46476	469	8099
THREE	亚星金运外滩	二七区	32924	40200	416	8190
4	东润城	郑东新区	32086	50094	527	6405
5	橄榄城润泽园	二七区	30057	32926	347	9129
6	领创天誉华庭	中原区	28176	31488	368	8948
7	亚星盛世	二七区	28084	31221	290	8995
8	和昌湾景国际	中原区	28028	31356	361	8939
9	升龙天汇广场	中原区	25944	28883	283	8982
10	五龙新城	高新区	25469	25964	282	9809

备注：宇通和谐家园、新蒲花园、长江一号为前期团购房源，低价备案，不做排名统计

02

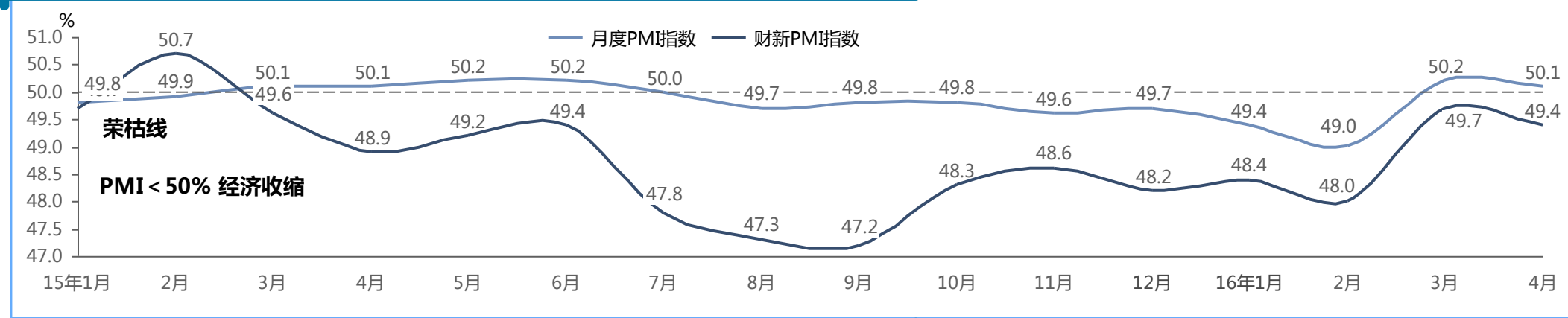
行业政策

two

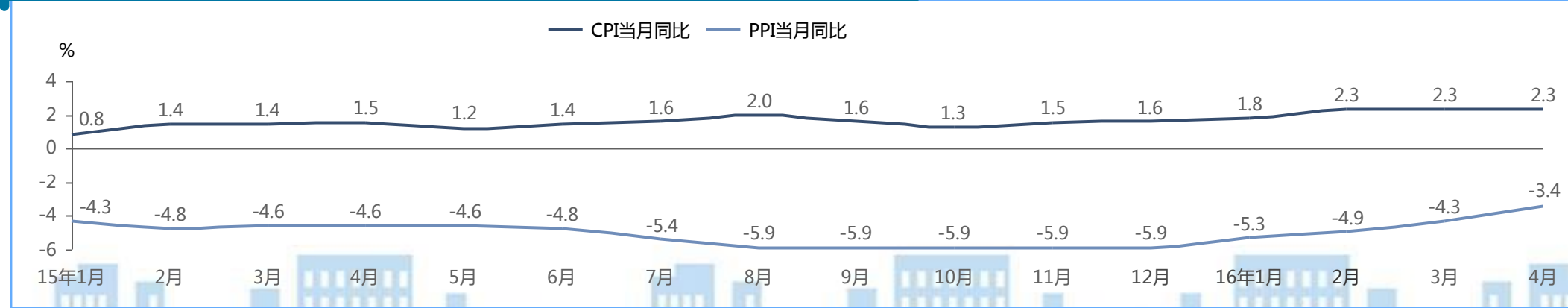


CPI及PPI表现平稳，PMI小幅回落，表明实体经济仍弱，一季度经济开门红难以持续，经济增长长期将呈L型

2015.1-2016.4月度PMI变化情况



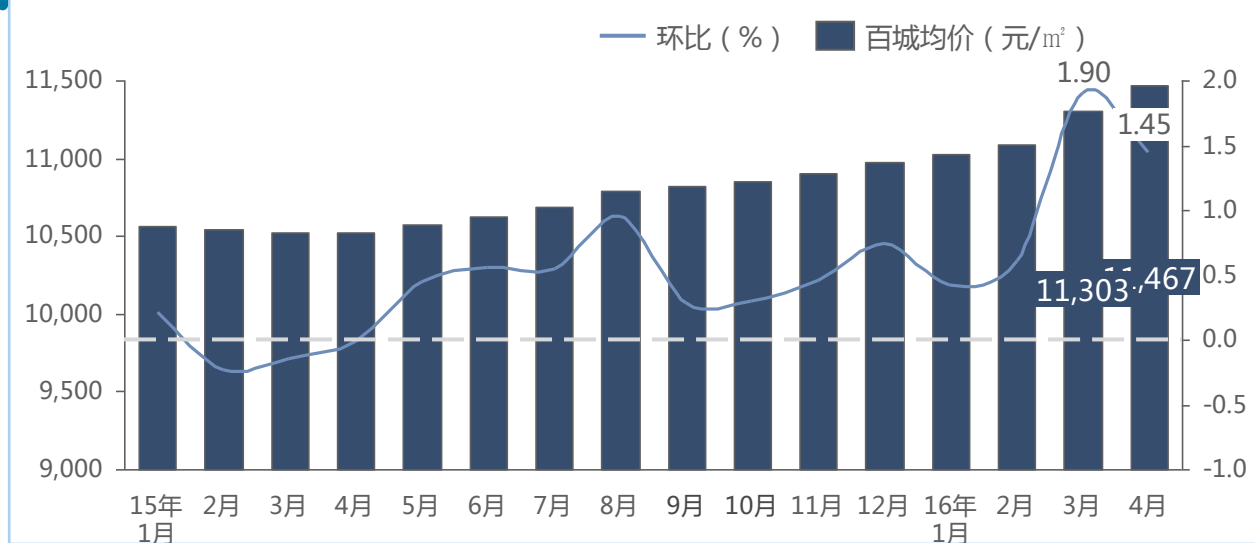
2015.1-2016.4月度价格指数走势图



数据来源：国家统计局

调控政策持续分化，一线、热点二线房价趋理性，三、四线聚焦去库存不变，房价涨幅收窄渐趋稳

2015.1-2016.4百城住宅均价走势图



4月百城新建住宅价格指数分析

百城房价均价	11467元/㎡	环比	+1.45%
环比上涨城市	71个 (+11)	环比下跌城市	25个 (-13)
涨幅超1%的城市	30个 (+4)	跌幅超1%的城市	3个 (-6)
样本价格中位数	7065元/㎡	环比	+0.68%
涨幅最高城市	惠州 8255元/㎡	环比	+6.30%
跌幅最高城市	徐州 5788元/㎡	环比	-2.44%

数据来源：中国指数研究院

- 4月百城住宅均价：11467元/㎡，环比上涨1.45%；**郑州4月平均价格9597元/㎡，环比下跌0.09%**；
- 从涨跌城市个数看：71个城市环比上涨，25个城市环比下跌，4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11个**，本月价格**环比下跌的城市数量减少13个**；
- 同比来看：**4月同比上涨8.98%，涨幅较上月扩大1.57%**；
- 十大城市新建住宅：**均价21695元/㎡，环比上涨1.53%**，涨幅较上月扩大0.99%；**同比上涨14.42%**，涨幅较上月扩大1.59%。



4月29日中央强调有序消化房地产库存，差别化调控和挖掘需求双策并举；去库存与推进新型城镇化促进常住人口市民化结合，促进房地产市场供需平衡、加速去库存

《国家新型城镇化报告2015》4月19日发布，2016年我国在推进新型城镇化工作中，将拓宽落户通道，督促各个地区特别是主要城市，即外来人口聚集地区实施更加积极、更加宽松的户口迁移政策。

- ◆ 今年我国将努力推进非户籍人口落户城镇，加快实施1亿非户籍人口在城市落户方案。
- ◆ 今年我国将全面落实居住证制度，并设定了全年培训农民工2100万人的计划，同时将探索建立进城落户农民农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权 “三权” 维护和自愿有偿退出机制。

2016年4月各地关于农业转移人口购房、落户相关政策

日期	地区	角度	具体政策
4月5日	沈阳	公积金	逐步将符合条件的 农民工、个体工商户和乡镇企业及从业人员 纳入住房公积金缴存体系
4月6日	长沙	公积金	凡已年满18周岁，且男未满60周岁、女未满55周岁，在长沙就业且有合法经济收入来源的 个体工商户、自由职业者、农业转移人口、非全日制从业人员以及其他灵活就业人员 均可自愿缴存住房公积金，办理缴存登记和个人账户设立手续，并享有住房公积金制度赋予的相关权利
4月8日	湖南	优惠、补贴	落实 农民 个人住房贷款首付比例和优惠利率等支持政策；对符合条件并进城购房的对象进行财政补助；对自愿退出宅基地并还耕、还林的农民工和农民，进城购买商品住房（含二手住房）的，按照其退出合法宅基地的面积以及房屋折旧价值，可由所在地人民政府给予一次性购房奖励；进城购房农民的集体经济组织成员身份不变，原土地承包经营权和集体经济组织受益权不变
4月11日	济南	落户	为优化农业转移人口落户制度和政策环境 ，规划公示稿中拟提出，全面放开对 高校毕业生、技术工人、职业院校毕业生、留学归国人员 的落户限制，加快制定公开透明的落户标准，进一步放宽落户条件，不得采取要求购买房屋、投资纳税、积分制等方式设置落户限制
4月14日	黑龙江	优惠、教育	实施 农民进城 购房优惠政策，保障进城农民子女享受义务教育同城待遇
4月15日	甘肃	公积金	进一步扩大住房公积金制度覆盖面：将住房公积金制度实施范围逐步扩大到 农民工 ，逐步将在城镇稳定就业的 农业转移人口 纳入制度范围
4月21日	上海	落户	深化完善积分落户制度。完善居住证、居住证转办常住户口、直接落户政策，在此基础上，逐步建立积分落户政策

注：2014年10月出台《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》，截至目前已经出台户籍制度改革方案的省市区有29个（包括河北、河南、山东、山西、陕西、江西、湖南、湖北、广东、广西、黑龙江、吉林、辽宁、重庆、云南、甘肃、青海、福建建、江苏、安徽、贵州、四川、新疆、宁夏、浙江、海南、内蒙古、天津、上海）。

河南省直公积金夫妻双方单笔最高60万元 暂停“商转公”

背景——住房公积金额度吃紧：2015年省直机关住房资金管理中心发放个人住房贷款0.73万笔，共32.05亿元，几乎高出2014年的数据一倍；因此提高贷款要求，缓解资金紧张。

NO. 1

夫妻双方最高可贷60万（旧：2015年5月1日新规：无论个人还是夫妻双方额度提高为“60万元”）

贷款申请人单方缴存状况符合省直住房公积金贷款条件，单笔最高贷款额度不超过40万元；夫妻双方缴存状况同时符合省直住房公积金贷款条件，单笔最高贷款额度不超过60万元。

NO. 2

满两次禁止申请（无变化，认房认贷）

已办理过两次住房公积金贷款的，或者名下有两套房子的，不能再次申请省直住房公积金贷款。

NO. 3

暂停“商转公”（旧：2015年5月1日新规：“商转公”可以继续办理）

暂停办理商业贷款转住房公积金贷款业务。

NO. 4

关于贷款人的逾期记录规定（由之前夫妻双方信用度不需合并计算变为需合并计算）

如贷款申请人、配偶和共有人信用记录中存在逾期记录的需合并计算，累计逾期超过6期，单笔连续逾期超过3期的，不予贷款。

NO. 5

关于家庭有房规定（认房认贷）

贷款申请人在我中心有住房公积金贷款已结清，房地产管理部门出具的《房屋登记查询证明》中无此套住房信息，同时无法提供房地产管理部门的交易证明，仍确定为家庭有住房。

NO. 6

关于开发商备案楼盘工程进度（多数新开盘项目无法使用公积金贷款）

开发商备案楼盘在市区内高层需建到2/3、多层封顶，郊县楼盘均需封顶。

注：新规于4月20日开始实行

郑州入选全国地下综合管廊试点城市



郑开城铁7.2公里延长线有望今年上半年开工



◆4月21日，郑州入选2016年全国地下综合管廊试点城市。

◆国家对地下综合管廊试点城市给予专项资金补助：**省会城市每年4亿元**；对采用PPP模式达到一定比例的，将按上述补助基数奖励10%。

◆**试点城市：2016年5月底完成城市地下综合管廊工程规划编制；原则上全省新区要同步建设地下综合管廊，老区要统筹考虑。**

◆**郑州地下管廊进程：**

I、经开区滨河国际新城：2013年8月正式启动（**河南省首个**），目前已经建成一半，2017年年底完工；

II、郑东新区CBD副中心：2014年基础设施工程综合管廊工程开工，目前主体工程完工；

III、航空港区：2016年2月**中原地区最大的地下管廊工程**正式开工；

IV、中原常西湖新区：2016年4月22日批前公示在规划局公布。

郑开城铁：

◆ 一期工程（郑州东站--宋城路）2014年12月28日开通运营；

◆ 二期工程（宋城路--开封站）：

I、全长7.2公里，延长线起于宋城路站，沿既有陇海铁路北侧东行，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，止于既有开封火车站；

II、预计**2016年上半年开工**（初步设计已经被批复，紧接着将进行施工方招标，有望于今年上半年开工建设）。

03

市场分析

three

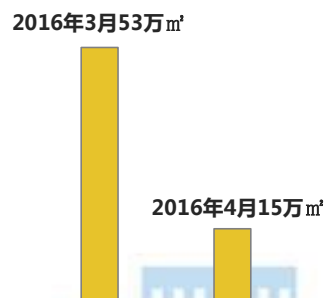


市场分析——土地市场篇

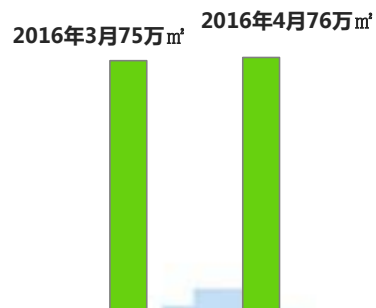
(供应骤降、成交平稳、单价上扬)

4月供15万 m² 销76万 m² 受恒大地王影响 楼面地价增幅明显

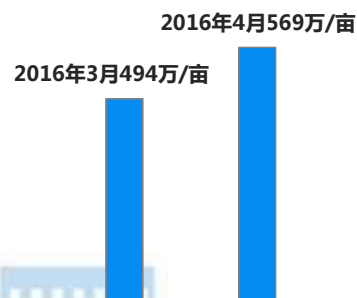
● 郑州土地供应



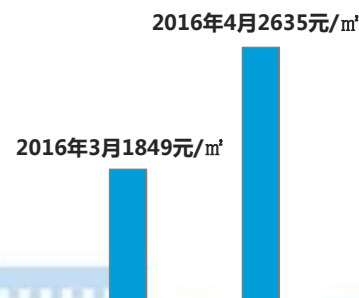
● 郑州土地成交



● 郑州土地单价



● 郑州楼面地价



数据来源：中国土地市场网



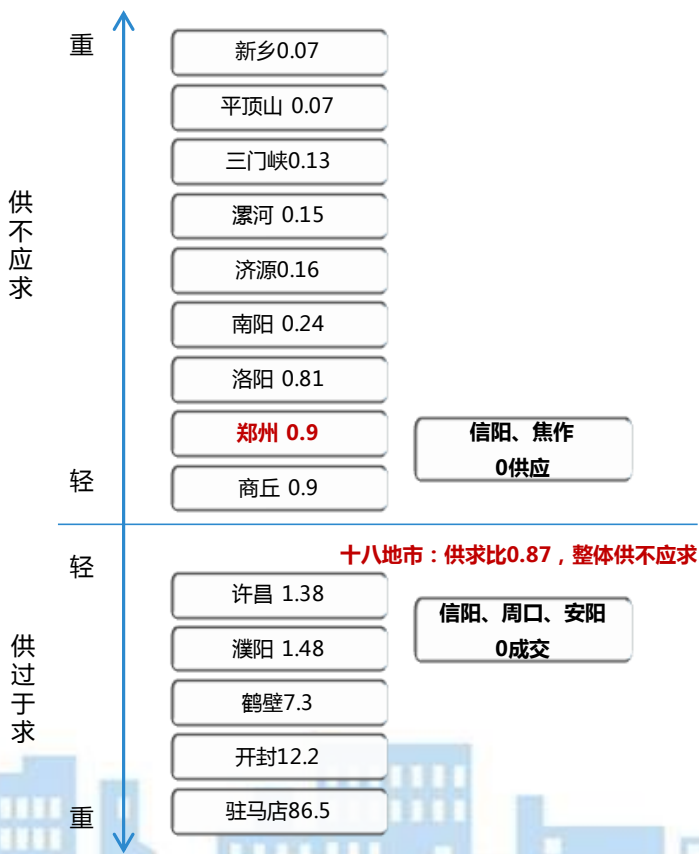
泰辰市场研究部



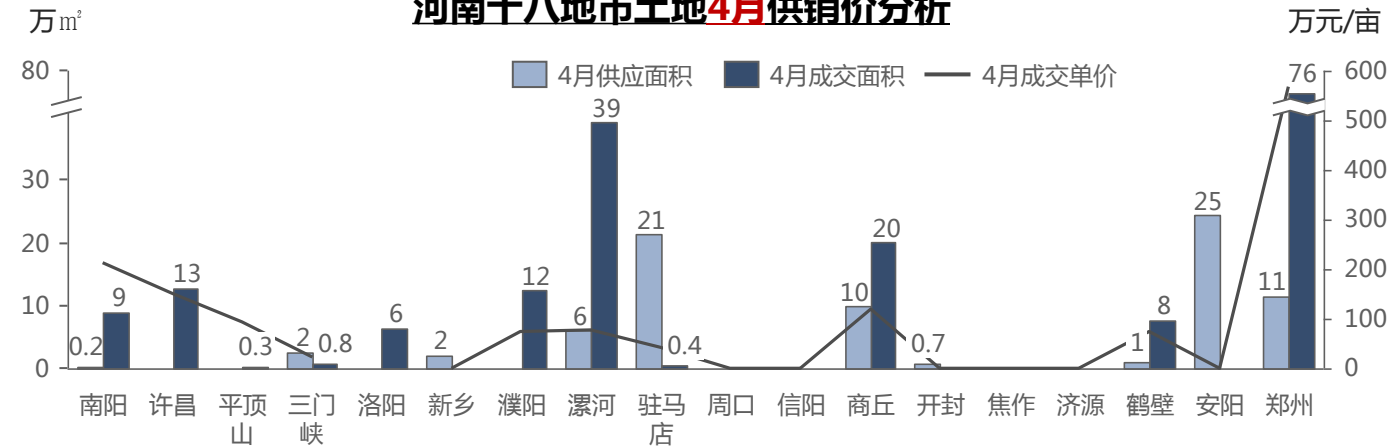
市场分析【土地市场——河南十八地市】

4月河南十八地市土地市场略有回暖，以漯河、商丘为代表的地市成交量增幅明显，导致市场整体呈供不应求

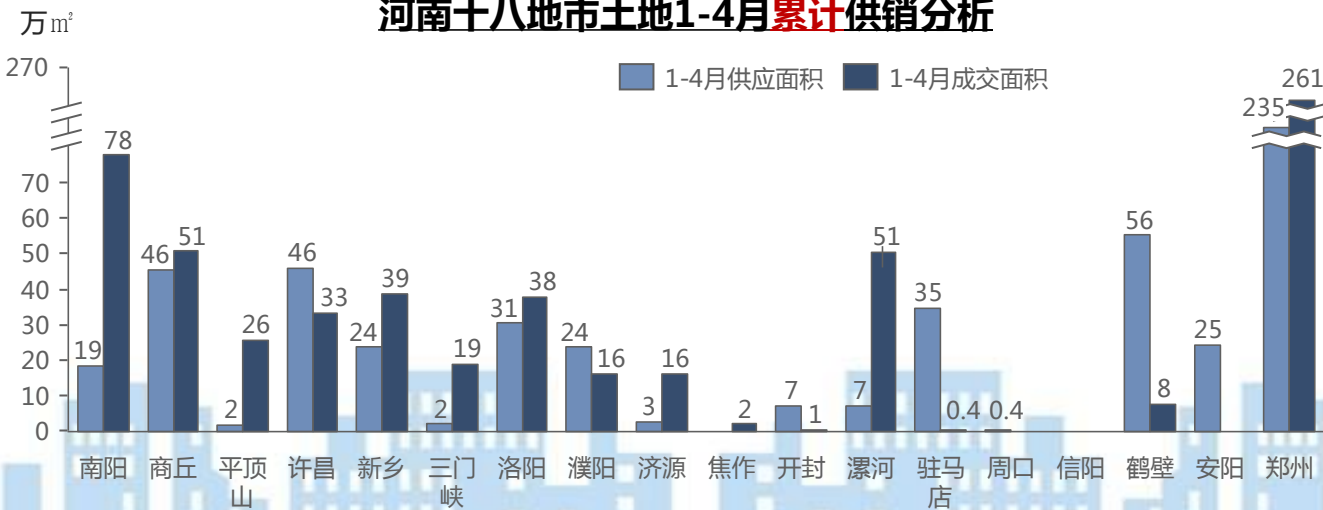
2016年1-4月河南十八地市土地供销比



河南十八地市土地4月供销价分析



河南十八地市土地1-4月累计供销分析



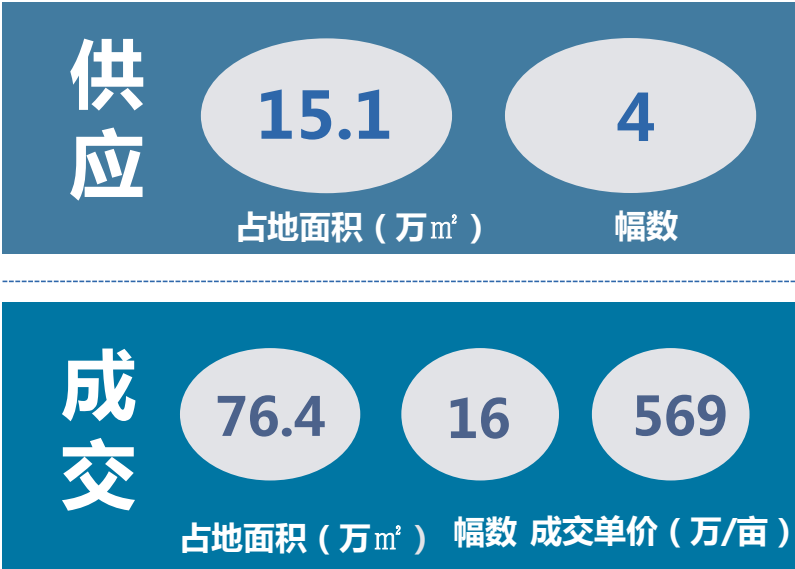
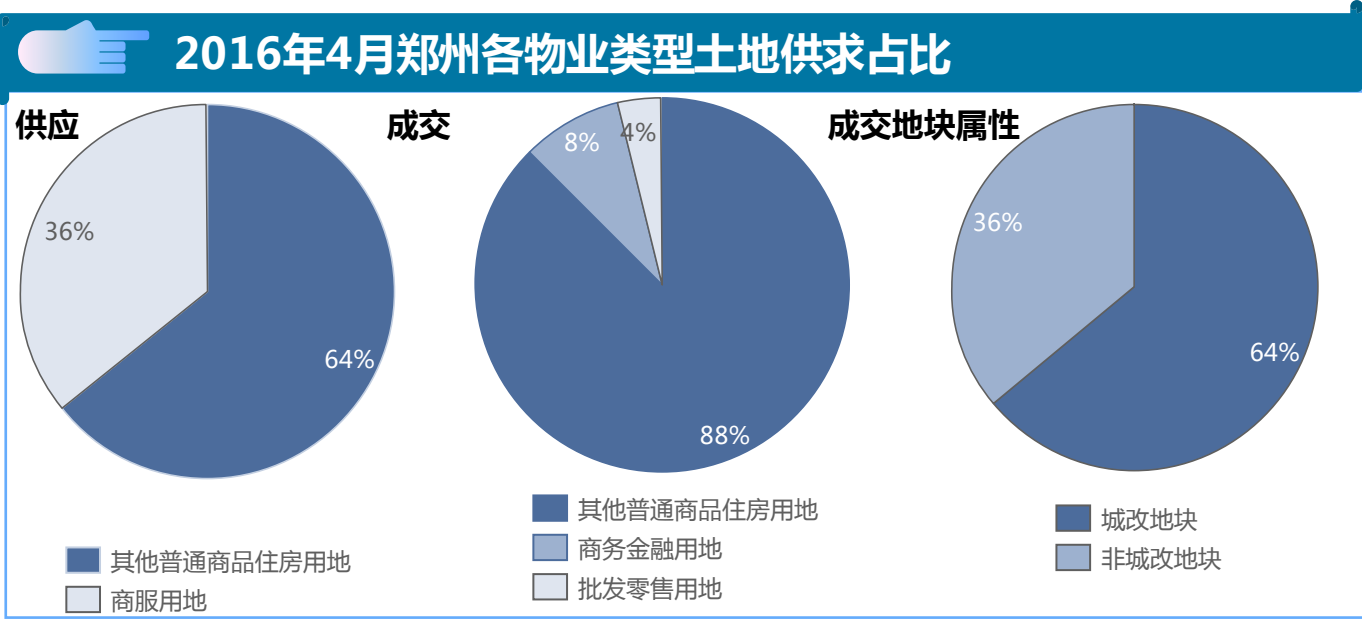
数据来源：中国土地市场网

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

3

市场分析【土地市场——郑州市本级】

4月郑州土地市场供应降幅明显，成交以锦艺金水湾、汇泉西悦城城改项目土地为主，占总成交土地的64%



表：郑州重点成交地块主要指标

（恒大地产项目用地）

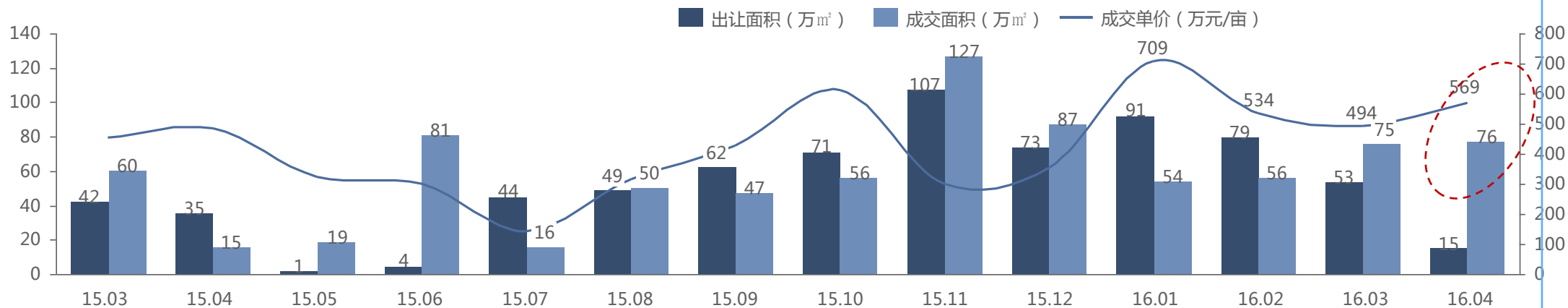
序号	交易日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/㎡)	买受人	出让方式	土地年限 (年)
1	2016-4-18	郑东新区	龙湖外环路东、龙翔八街北	109	其他普通商品住房用地	2.5	18	223100	2049	12294	恒大集团	挂牌出让	70

数据来源：中国土地市场网

4月郑州土地市场供应环比下降72%，成交环比微涨，受恒大地王影响，土地单价上涨明显



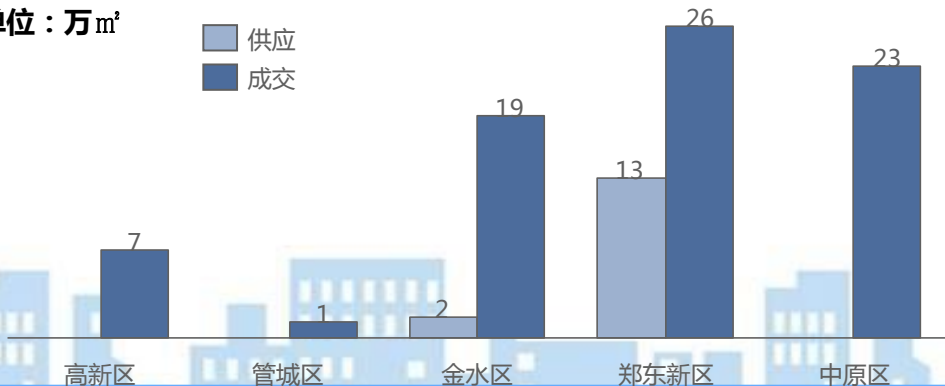
2015.3-2016.4郑州土地市场月度供求走势



2016年4月土地供应、成交区域分布

单位：万 m²

供应
成交

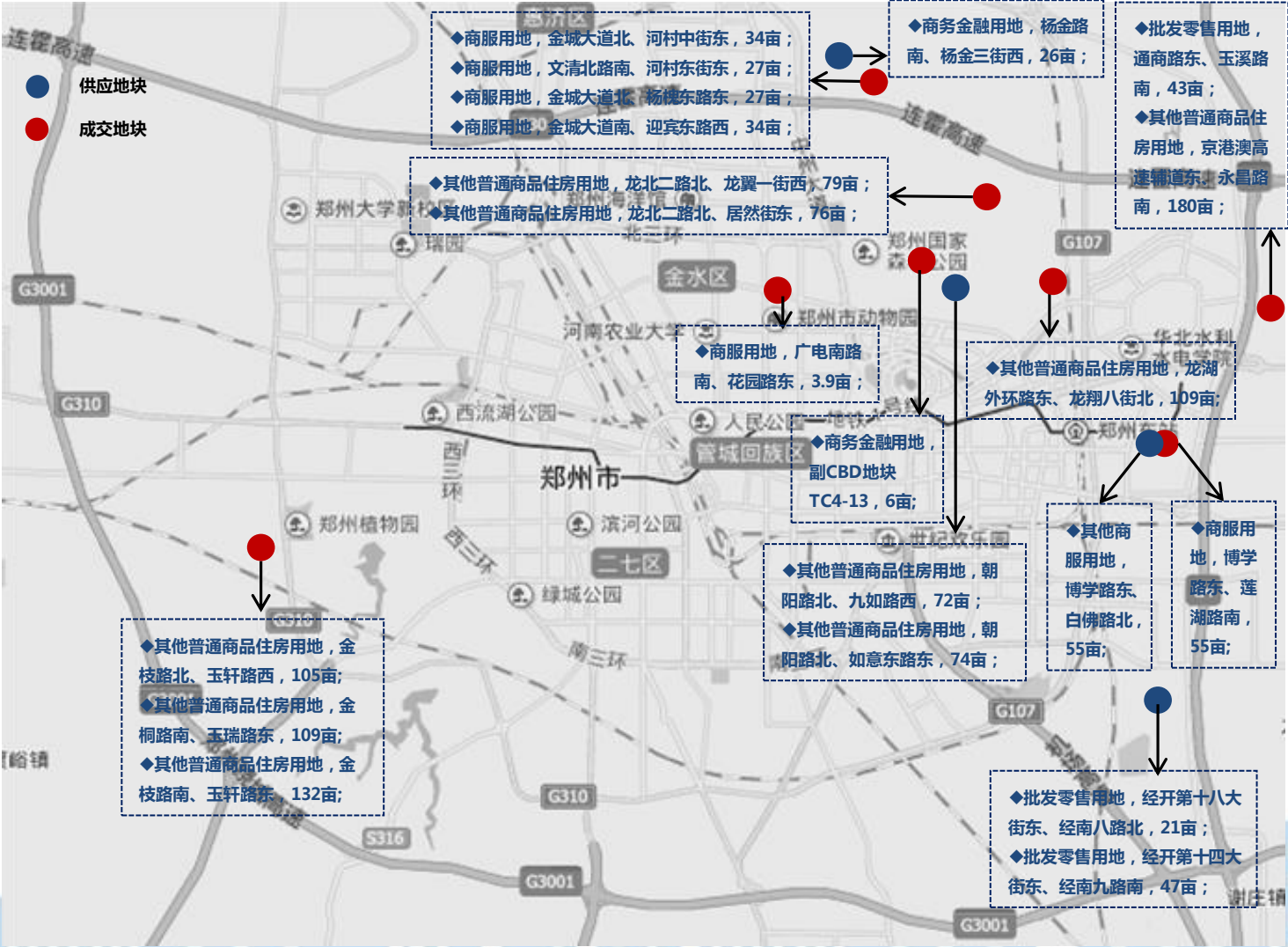


2016年4月郑州成交土地建面（分类型）月度及累计情况

时间	住宅建面 (万 m²)	占比	商业建面 (万 m²)	占比	合计建面 (万 m²)
4月	215	87%	33	13%	248
1-4月	755	81%	179	19%	934

数据来源：中国土地市场网

2016年4月份土地供应成交区域分布图

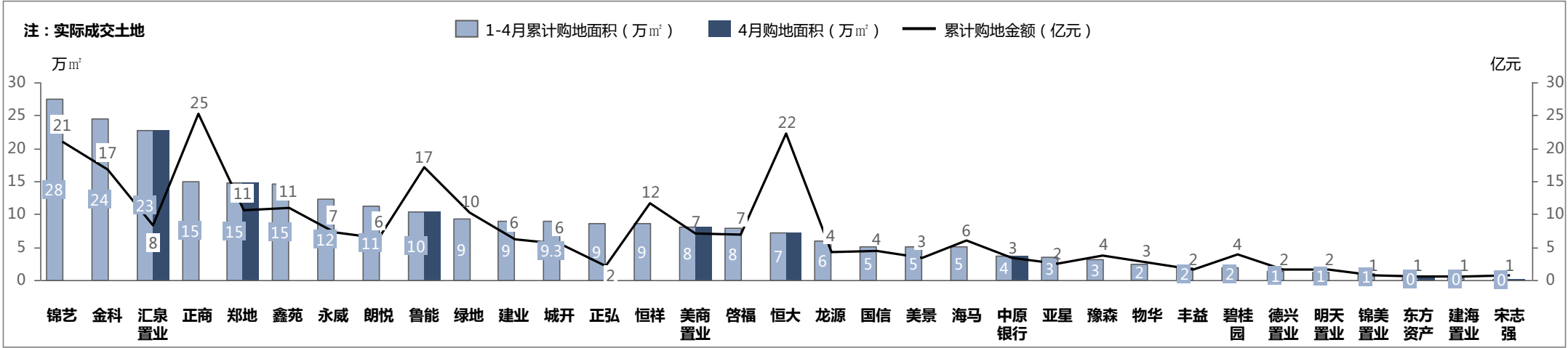


开发房企购地TOP

1-4月锦艺集团以**27.5万m²**购地面积位居首位，正商、恒大、鲁能由于在北龙湖区域拿地，购地金额位居前列



郑州房企成交**土地面积**当月及累计分析



2016年4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
锦艺	河南锦家置业有限公司	4	3宗住宅、1宗商服	锦艺金水湾
美商	河南美商置业有限公司	4	4宗商服	美商龙湖一号
恒大	恒大地产集团郑州分公司	1	住宅	恒大御龙台
鲁能	鲁能集团有限公司	2	2宗住宅	—
郑地	郑州公共住宅建设投资有限公司	2	1宗住宅、1宗零售	永盛花苑、永盛南苑
汇泉	郑州汇泉置业有限公司	3	住宅	汇泉西悦城
金科	郑州新银科置业有限公司	1	住宅	金科城
德兴置业	郑州亿海置业有限公司	2	住宅	万创都市公馆
丰益置业	郑州丰益置业有限公司	1	住宅	源升金锣湾
东方资产	中国东方资产管理控股有限公司	1	商务	东方大厦
中原银行	中原银行股份有限公司	1	商服	中原银行后台基地

2016年4月郑州购地房企11家：

- ◆**购地面积**最多为汇泉置业，项目为汇泉西悦城（桐树王村改造项目），购地面积**22.8万m²**、金额**8.4亿元**，其他普通商品住房用地，单价**246万元/亩**、楼面地价**1148元/m²**；
- ◆**购地金额**最多为恒大集团，为恒大北龙湖地王项目，购地面积**7.3万m²**、金额**22.3亿元**，其他普通商品住房用地，单价**2049万元/亩**、楼面地价**12294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4月份郑州市本级土地供应信息

公告日期	公告号	土地编号	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑限高 (米)	建筑 密度(%)	绿化率 (%)	起始单价 (万/亩)	起拍价 (万元)	增价幅度 (万元)	出让年限 (年)
2016-4-5	郑国土资交易告 字[2016]30号	郑政出[2016]60 号	杨金路南、杨金三街西	金水区	26	商务金融用地	> 1.6 , < 3	< 45	< 40	> 35	415	10640	100	40
2016-4-7	郑国土资交易告 字[2016]28号	郑政东出〔2016〕 8号	博学路东、白佛路北	郑东新区	55	其他商服用地	< 3	< 100	< 50	> 20	597	33000	500	40
2016-4-27	郑国土资交易告 字[2016]33号	郑国土资交易告字 [2016]33号	郑政东出〔2016〕10号 (网)	郑东新区	72	其他普通商品住 房用地	> 1 , < 1.5	< 18	< 28	> 35	1514	108300	500	70
		郑政东出〔2016〕 7号(网)	郑政东出〔2016〕9号 (网)	郑东新区	74	其他普通商品住 房用地	> 1 , < 1.5	< 18	< 28	> 35	1510	112100	500	70
2016-4-29	郑国土资交易告 字[2016]31号	郑政出[2016]58 号(网)	经开第十八大街东、经南 八路北	经开区	21	批发零售用地	< 3.0	< 100	< 45	> 25	233	4900	200	40
		郑政出[2016]59 号	经开第十四大街东、经南 九路南	经开区	47	批发零售用地	< 3.8	< 150	< 45	> 25	260	12200	200	40
合计	——	——	——	——	295	——	——	——	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网





中国土地市场网出：

2016年4月份郑州市本级土地成交信息

成交时间	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2016-4-8	滨河南路、文化路东	金水区	98	其他普通商品住房用地	3.5	23	45334	463	1986	挂牌出让	70	河南锦家置业有限公司	锦艺金水湾
2016-4-8	丽水路南、索凌路西	金水区	129	其他普通商品住房用地	3.5	30	57560	446	1912	挂牌出让	70		
2016-4-8	丽水路南、文化路西	金水区	27	商务金融用地	5.5	10	17933	659	1797	挂牌出让	40		
2016-4-8	龙源街北、桂圆南街东	金水区	7	其他普通商品住房用地	3.5	2	2909	447	1916	挂牌出让	70		
2016-4-13	冬青街北、月桂路西	高新区	111	其他普通商品住房用地	3.5	26	51180	460	1971	挂牌出让	70	郑州新银科置业有限公司	金科城
2016-4-14	双铺路南、天明路东	金水区	10	其他普通商品住房用地	5.4	4	8210	783	2175	挂牌出让	70	郑州亿海置业有限公司	万创都市公馆
2016-4-14	双铺路南、天明路西	金水区	10	其他普通商品住房用地	5.7	4	7950	804	2117	挂牌出让	70		
2016-4-14	三峡路南、通站路西	管城区	19	其他普通商品住房用地	4.5	6	10178	524	1748	挂牌出让	70	郑州丰益置业有限公司	源升金锣湾
2016-4-18	通商路东、玉溪路南	郑东新区	43	批发零售用地	3.0	9	20700	485	2423	挂牌出让	40	郑州公共住宅建设投资有限公司	永盛南苑
2016-4-18	副CBD地块TC4-13	郑东新区	6	商务金融用地	8.0	3	5700	917	1720	挂牌出让	40	中国东方资产管理（国际）控股有限公司	东方大厦
2016-4-18	博学路东、莲湖路南	郑东新区	55	其他商服用地	3.0	11	33000	597	2984	挂牌出让	40	中原银行股份有限公司	中原银行后台基地
2016-4-18	京港澳高速辅道东、永昌路南	郑东新区	180	其他普通商品住房用地	2.5	30	84800	471	2824	挂牌出让	70	郑州公共住宅建设投资有限公司	永盛花苑
2016-4-18	龙湖外环路东、龙翔八街北	郑东新区	109	其他普通商品住房用地	2.5	9	12294	12294	12294	挂牌出让	70	恒大地产集团郑州分公司	——
2016-4-20	金枝路南、玉轩路东	中原区	132	其他普通商品住房用地	3.5	31	33238	251	1076	挂牌出让	70	郑州汇泉置业有限公司	汇泉西悦城
2016-4-22	金枝路北、玉轩路西	中原区	100	其他普通商品住房用地	3.0	20	24691	247	1234	挂牌出让	70		
2016-4-22	金桐路南、玉瑞路东	中原区	109	其他普通商品住房用地	3.0	22	25885	238	1190	挂牌出让	70		
合计	——	——	1146	——	——	248	524171	569	2635	——	——	——	——

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

2016年4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/㎡)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2016-4-22	金城大道北、河村中街东	金水区	34	商务金融用地	< 4.2	10	19635	573	2045	挂牌出让	40	河南美商置业有限公司	美商龙湖一号
2016-4-22	文清北路南、河村东街东	金水区	27	商务金融用地	< 4.2	8	15566	572	2042	挂牌出让	40		
2016-4-22	金城大道北、杨槐东路东	金水区	27	商务金融用地	< 4.2	8	15459	574	2050	挂牌出让	40		
2016-4-22	金城大道南、迎宾东路西	金水区	34	商务金融用地	< 4.2	10	19693	572	2042	挂牌出让	40		
2016-4-22	广电南路南、花园路东	金水区	4	商务金融用地	< 3.7	1	7135	1832	7425	挂牌出让	40	宋志强	——
2016-4-25	龙北二路北、龙翼一街西	郑东新区	79	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.8	15	87000	1101	5900	挂牌出让	70	鲁能集团有限公司	——
2016-4-25	龙北二路北、居然街东	郑东新区	76	其他普通商品住房用地	> 1, < 2.8	14	84000	1101	5895	挂牌出让	70		
合计	——	——	282	——	——	64	248488	881	3883	——	——	——	——

数据来源：郑州市国有建设土地使用权网上交易系统、郑州市国土资源交易大厅

恒大地王地块成交总价22.31亿元，土地单价2049万元/亩，刷新郑州土地总价及单价双料地王

恒大地王地块周边项目分布



恒大地王地块成交数据

土地位置	使用权面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	成交总额 (万元)	土地单价 (万/亩)	楼面价 (元/m ²)	溢价率
龙湖外环路 东、龙翔八 街北	72590	2.5	< 25	< 80	> 35	223100	2049	12294	49%

数据来源：中国土地市场网



东边界——郑徐高铁



西边界——龙湖外环路



地块内部



南边界——龙翔八街



北边界——北三环



亚新茉莉公馆

项目四至及现状

➢ **项目四至：**地块较为方正，东侧为郑徐高铁，西侧为龙湖外环路，南侧为龙翔八街，北侧为北三环；

➢ **项目现状：**截止4月27日，项目外围正在建造地块围挡，内部正在整理地块；

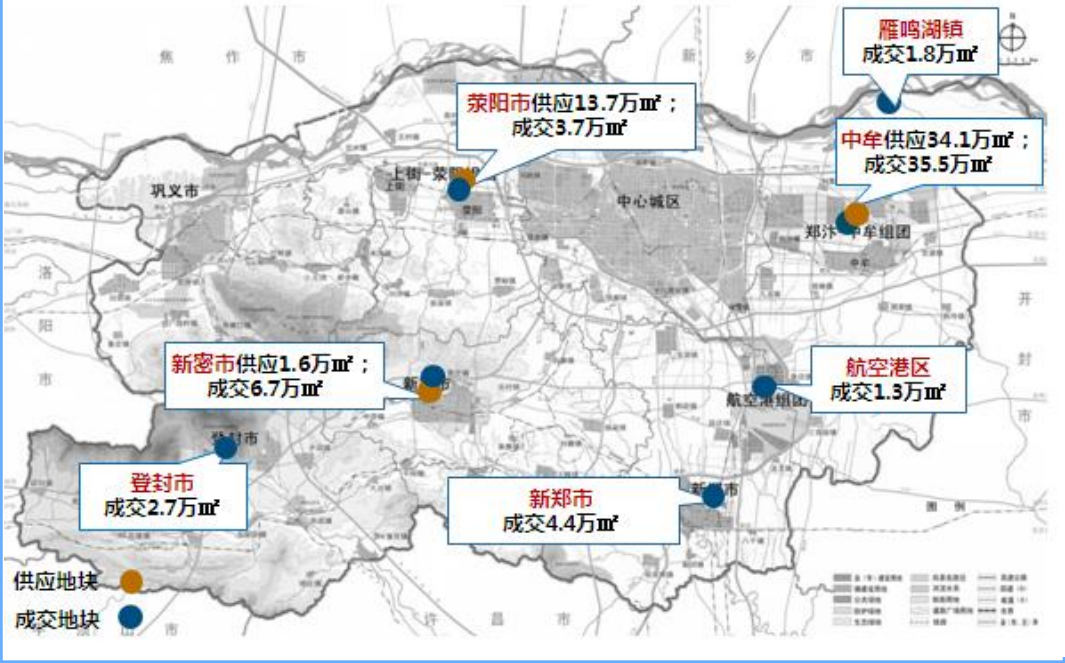
项目预测

➢ 物业可能为小高层、多层洋房产品，这将是恒大城市顶级豪宅产品首次落户郑州，利于提升房企形象；

➢ 依地块规划指标，项目成交楼面价12294元/m²，加建安及税费成本，成本价达20000元/m²，**预计未来产品价格超3万元/m²；**

4月郑州近郊土地市场整体供不应求，中牟县土地市场供销两旺，其成交量占近郊土地成交总量六成

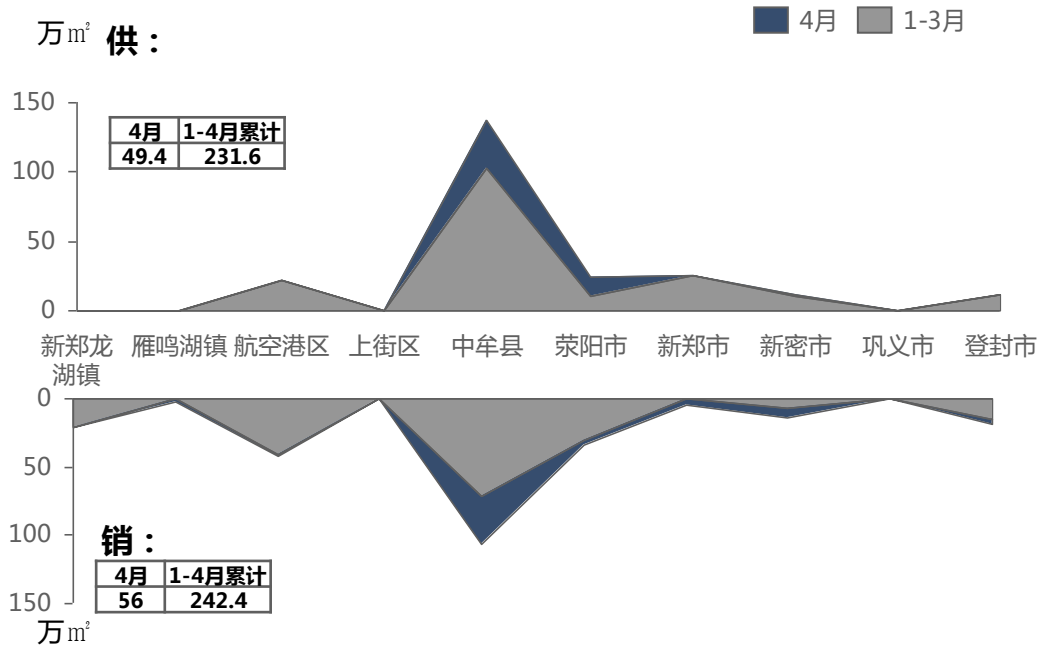
4月郑州近郊土地供求分布



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4月巩义市、龙湖镇、上街区无土地供应和成交信息

郑州近郊土地供应、成交4月及累计情况



地区	登封	荥阳	中牟	航空港区	新郑	新密	雁鸣湖
4月成交单价 (万元/亩)	189	149	312	113	126	29	123



2016年4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)
2016-4-22	中牟县汽车产业集聚区内, 远航路南、忻晨路东、顺利路北	257	批发零售用地	< 2	29087	600	23300	40
2016-4-22	中牟县汽车产业集聚区, 盛园路以南、广惠街以西	74	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	14178	100	8000	70
2016-4-22	中牟金水大道北、信和路西、雁鸣大道东、宝兴路南	180	批发零售用地	≤2	37115	500	19000	40
共计	——	511	——	——	——	——	——	——

2016年4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)
2016-4-13	规划道路与丁香路交叉口东南侧	12	其他普通商品住房用地	> 1, < 3	2200	50	2200	70
2016-4-29	杏花路与滨河路交叉口东北侧	48	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.8	5660	100	6082	70
2016-4-29	杏花路与滨河路交叉口东北侧	62	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.8	7400	100	7923	70
2016-4-29	樱花路与滨河路交叉口西北侧	56	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.8	6690	100	7108	70
2016-4-29	樱花路与滨河路交叉口西北侧	27	其他普通商品住房用地	> 1, < 1.8	2775	10	2975	70
共计	——	205	——	——	——	——	——	——

2016年4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)
2016-4-25	溱水路东段南	10	商务金融用地	≤4	1477	7	738	40
2016-4-25	溱水路东段南侧	9	商务金融用地	≤4	1254	6	627	40
2016-4-25	溱水路东段南侧	6	商务金融用地	≤4	799	4	400	40
共计	——	25	——	——	——	——	——	——



市场分析【土地市场——郑州近郊】

2016年4月份中牟县土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-4-8	中牟绿博组团，屏华路东、中央大道北；	其他普通商品 住房用地	92	2.5	亚新地块	36700	400	2398	拍卖出让	70	河南中联创房地产开发有限公司
2016-4-8	中牟汽车产业集聚区，万洪路南、神龙 路东；	批发零售用地	9	0.5	0.3	1036	115	3460	挂牌出让	40	黄兵
2016-4-12	绿博组团内，绿博大道南、紫薇路东、 牡丹七街西；	其他普通商品 住房用地	88	2.5	14.6	25851	295	1771	挂牌出让	70	郑州迁善置业有限公司
2016-4-12	绿博组团内，广惠街西、博惠东路北、 牡丹七街东；	其他普通商品 住房用地	36	2.5	融创公园壹号	1073	295	1771	挂牌出让	70	
2016-4-12	绿博组团内，广惠街西、博惠东路南；	其他普通商品 住房用地	91	2.5	15.1	26817	295	1771	挂牌出让	70	
2016-4-12	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；	其他普通商品 住房用地	32	2.5	5.4	9679	300	1800	挂牌出让	70	河南中建锦伦置业有限公司
2016-4-12	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；	其他普通商品 住房用地	68	2.5	11.3	20291	300	1800	挂牌出让	70	
2016-4-26	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；	其他普通商品 住房用地	62	2.5	10.3	18479	300	1800	挂牌出让	70	四川雅居乐房地产开发有限公司
2016-4-26	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；	其他普通商品 住房用地	56	2.5	9.3	16757	300	1799	挂牌出让	70	
共计	——	——	534	——	87.5	166183	312	1899	——	——	——

2016年4月份航空港区土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-4-12	郑港一路以北，航城大道以西	其他普通商品住 房用地	19	2.7	3.7	2153	113	628	挂牌出让	70	名门地产（河南）有限公司



市场分析【土地市场——郑州近郊】

2016年4月份荥阳市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-4-18	荥阳市汜河路与兴华路交叉口东南侧	其他商服用地	39	2.2	5.7	5715	147	1003	挂牌出让	40	郑州农工商华臻置业有限公司
2016-4-18	京城路与中原路交叉口西南角	其他商服用地	17	2.5	2.8	2505	152	910	挂牌出让	40	河南艾瑞房地产开发有限公司
共计	——	——	56	——	8.5	8220	149	967	——	——	——

2016年4月份新密市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-4-13	湖东路东侧、养马路南侧、云岩大道西、讲武路北	其他普通商品住房用地	2	1.9	0.3	34	17	134	挂牌出让	70	新密银基房地产有限公司
2016-4-13	湖东路东侧、养马路南侧、云岩大道西、讲武路北	其他普通商品住房用地	2	1.9	0.3	34	17	134	挂牌出让	70	
2016-4-13	湖东路东侧、养马路南侧、云岩大道西、讲武路北	其他普通商品住房用地	38	1.9	4.8	886	24	186	挂牌出让	70	
2016-4-13	养马路南、湖东路西侧、讲武路北	其他普通商品住房用地	16	1.8	2.0	358	22	182	挂牌出让	70	
2016-4-13	华韦路南侧、郑登快速路西(白寨镇白寨村)	住宿餐饮用地	41	2.0	5.5	1476	36	270	挂牌出让	40	河南浩金元物流有限公司
2016-4-14	雪花街东、青屏大街南侧、周楼街西	其他普通商品住房用地	1	2.8	0.2	76	68	364	挂牌出让	70	河南兆吉置业有限公司
共计	——	——	100	——	12.9	2863	29	222	——	——	——

2016年4月份新郑市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万m²)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/m²)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-4-22	新建路街道郑许公路西侧、规划道路北侧	其他普通商品住房用地	66	3.0	13.2	8308	126	630	挂牌出让	70	河南康裕房地产开发有限公司



2016年4月份雁鸣湖镇土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-4-25	雁鸣湖镇雁月大道南	其他普通商品 住房用地	0.2	1.5	0.02	25	126	1261	协议出让	70	河南长基雁鸣湖新农村建设开 发有限公司
2016-4-25	雁鸣湖镇雁月大道南	其他普通商品 住房用地	17	1.5	1.7	2123	126	1263	协议出让	70	
2016-4-25	雁鸣湖镇雁月大道南	其他普通商品 住房用地	4	1.5	0.4	514	126	1263	协议出让	70	
2016-4-25	雁鸣湖镇雁月大道南	其他普通商品 住房用地	1	1.5	0.1	72	126	1261	协议出让	70	
2016-4-25	雁鸣湖镇雁月大道南	其他普通商品 住房用地	0.4	1.5	0.04	54	126	1261	协议出让	70	
2016-4-26	中牟县雁鸣湖镇韩寨社区南侧	其他商服用地	2	1.5	0.2	240	110	1103	协议出让	40	
2016-4-26	中牟县雁鸣湖镇雁月大道南	住宿餐饮用地	2	2.0	0.3	298	120	901	协议出让	40	
共计	——	——	27	——	2.8	3326	123	1188	——	——	——

2016年4月份登封市土地成交信息

成交时间	土地位置	土地用途	面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-4-28	登封市中岳大街与菜园路交叉口东南角	批发零售用地	40	2.4	6.4	7553	189	1178	挂牌出让	40	河南舒展置业有限公司

市场分析——商品房市场篇

(供应平稳, 成交上扬, 银四份量十足)

中原、二七、金水区成交排名前三

2016年4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	22.37	30.07	7252
二七区	27.24	26.94	8393
金水区	5.77	21.30	10942
惠济区	16.52	20.01	7538
经开区	0.25	18.37	5871
高新区	5.29	17.92	8183
郑东新区	20.44	16.50	11547
管城区	0.00	14.63	9308
合计	97.90	165.73	—

2016年4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
中原区	20.17	29.51	7160
二七区	25.67	24.75	8219
金水区	5.13	19.80	10776
惠济区	15.05	19.06	7648
经开区	0.00	17.85	5714
管城区	0.00	13.56	8809
高新区	5.09	12.82	8826
郑东新区	18.95	11.24	11437
合计	90.05	148.60	—

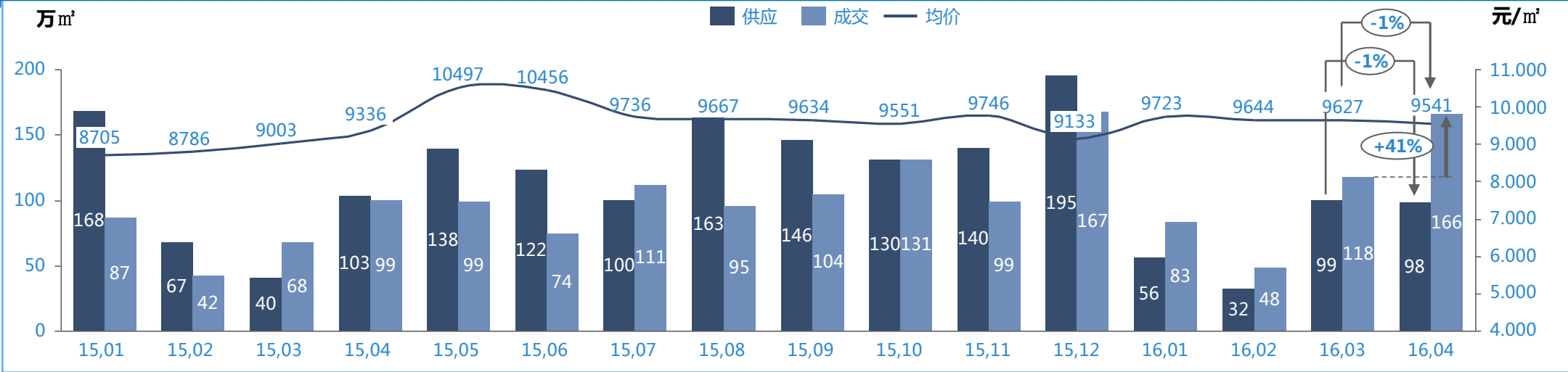


市场分析【商品房市场】

4月市场“金”色十足，商品房市场“供平销涨，价格略降”，供应97.90万m²，环比降1.44%，销售165.73万m²，环比增40.9%，均价9541元/m²（已剔除前期团购低价备案项目），环比略降



2015.1-2016.4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

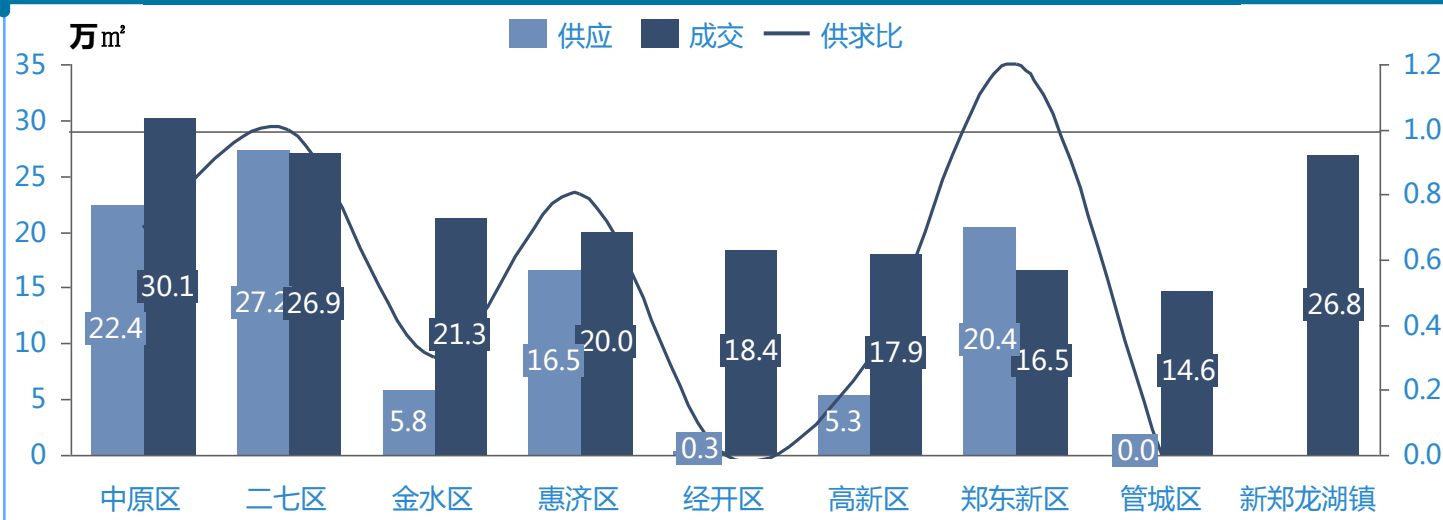
类别	供应	成交	库存
套数	7808	15895	—
面积（万m²）	97.90	165.73	1877.55
均价（元/m²）	—	9541	—
金额（亿元）	—	140.91	—

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97.90万m²，环比降1.44%，同比降5.17%；其中亚星金运外滩、民安北郡供应量最大，分别为16.6万m²、13.4万m²，其次为保利心语、升龙天汇广场、海马公园等项目供应较大；
- ◆ 本月成交165.73万m²，环比增加40.9%，同比增加67.2%；其中碧源月湖、东润城、瀚宇天悦等项目备案量位居前三；剔除前期团购低价备案项目后本月成交130.2万m²，环比增10.7%；
- ◆ 成交均价9541元/m²（已剔除团购房源低价备案），环比略降；

2016年4月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域供求分析



4月商品房区域供求分析

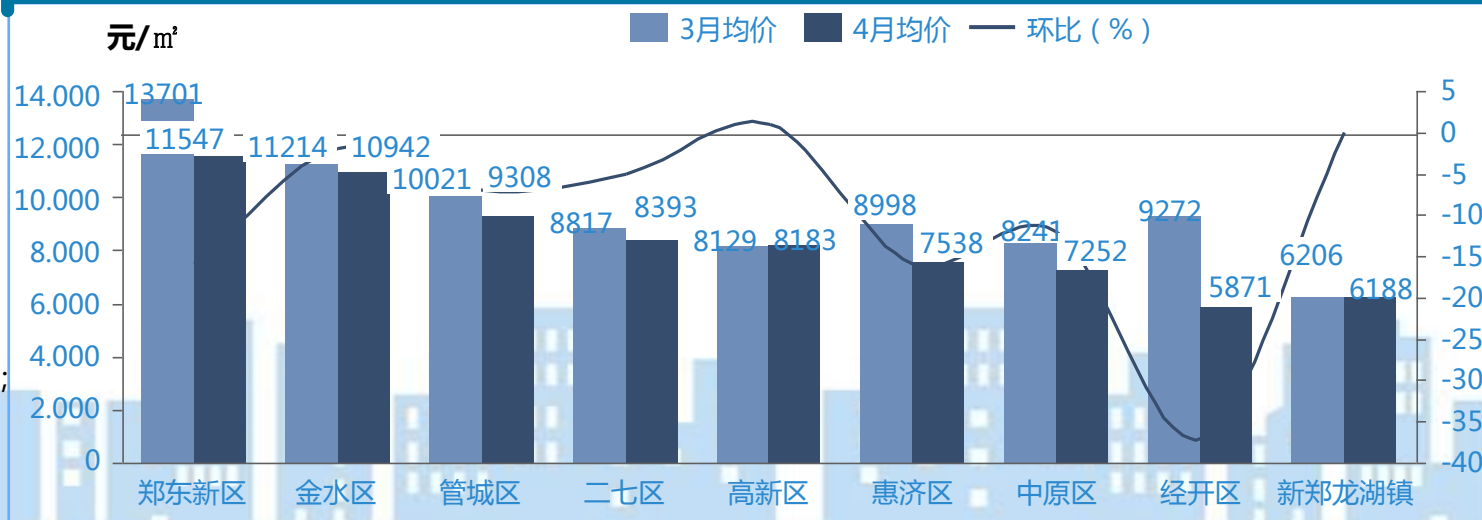
- ◆ **供应**：本月郑州市八区商品房供应量为97.9万 m^2 ，除管城区外各区域均有供应，其中二七区居首，为**亚星金运外滩、正商城、鑫苑名城、绿地滨湖国际城**等5个项目供应；中原区其次，为**保利心语、升龙天汇广场、领创天誉华庭、宏江中央广场**等4个项目取得预售，郑东新区为**5个项目**供应；惠济区3个项目供应、金水区2个项目供应，经开区及高新区各有1个项目供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市八区累计成交165.73万 m^2 ，主要集中在中原区、二七区、金水区；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交26.8万 m^2 ，环比降2.5%；

4月商品房区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品房成交均价为9541元/ m^2 （已剔除前期团购低价备案项目），环比跌1%，同比涨2.2%，郑东新区依旧领先，金水区其次；
- ◆ 本月除高新区外各区域价格均有下降，其中经开区降幅最大37%，主要因为宇通和谐家园集中备案，拉低区域价格，中原区、惠济区、二七区同种原因，管城区略降；
- ◆ 本月新郑龙湖镇商品房均价6188元/ m^2 ，环比降0.3%；

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

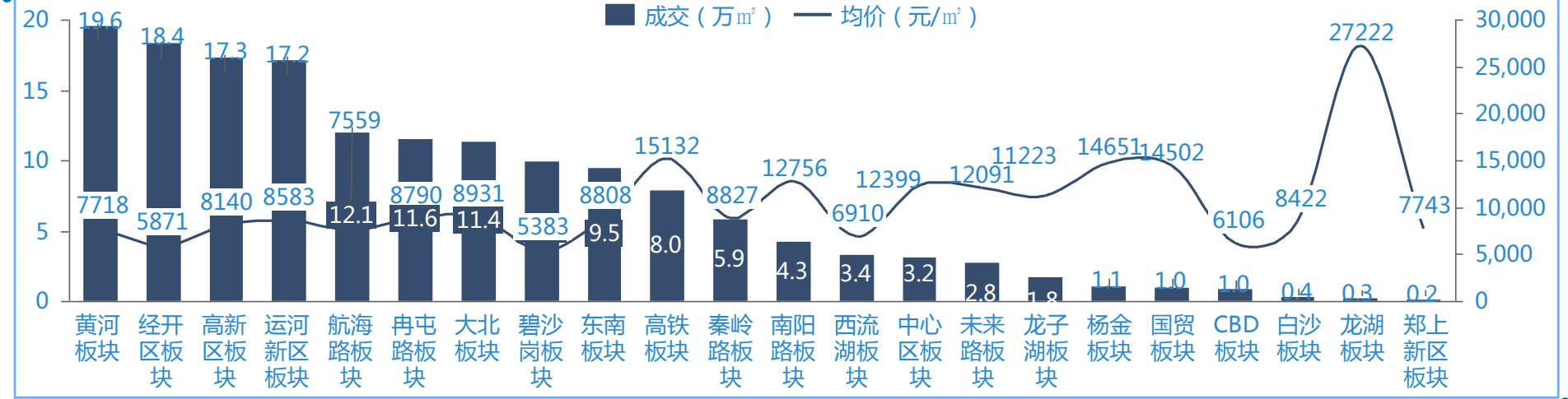
2016年4月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域价格分析



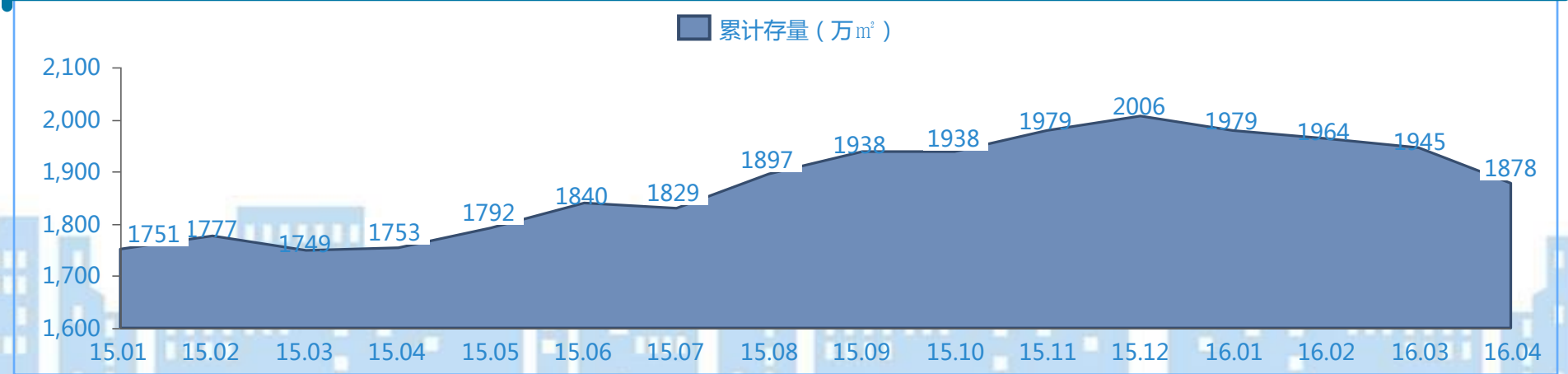
3 市场分析【商品房市场——板块分析】

黄河板块销量第一，主要为碧源月湖前期团购房源集中备案，正商玉兰谷、天伦庄园成交量其次；商品房连续四月供不应求，库存进一步小幅回落，存量1878万㎡，存销比17.4，去化周期约17个月，主要为非住宅物业库存量多

2016年4月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2015.1-2016.4郑州市区商品房库存分析



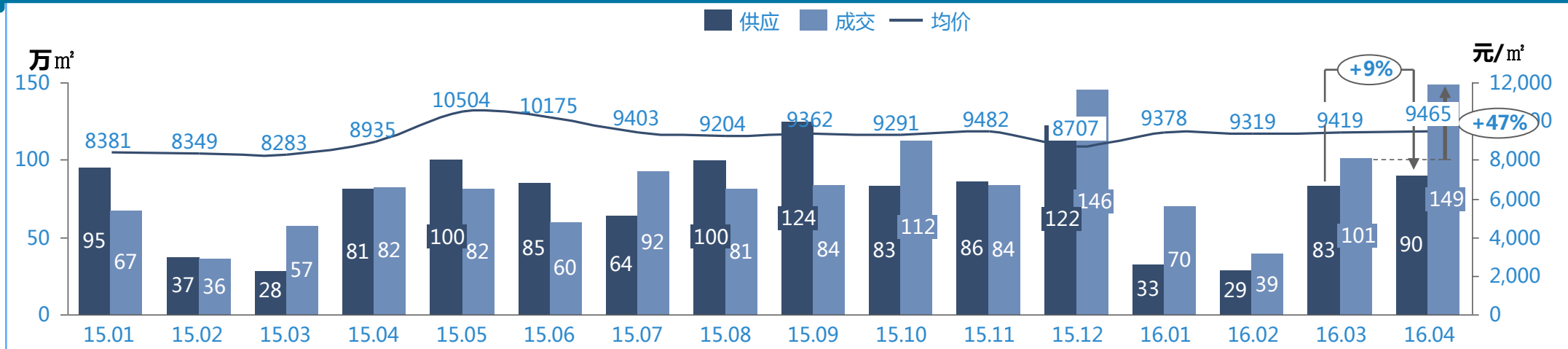
存销比：存量/近一年平均去化量

数据来源：郑州房管局备案数据

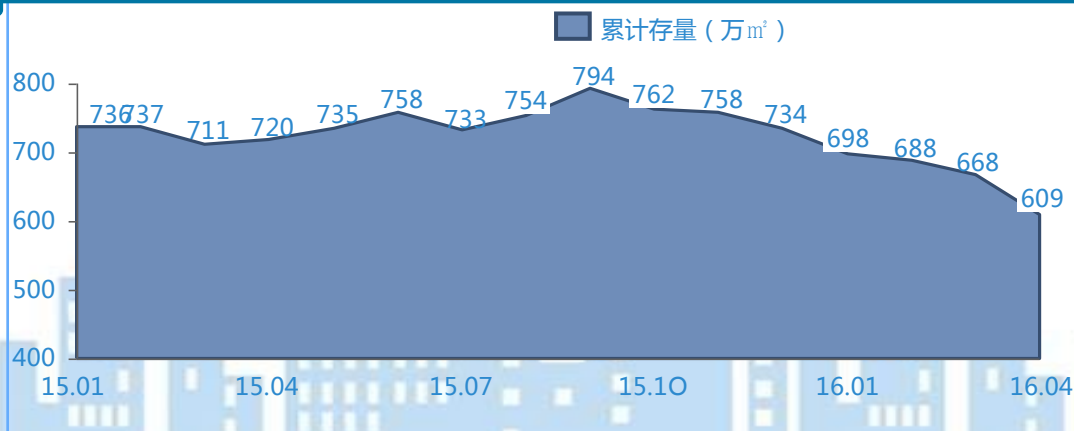
3 市场分析【商品住宅市场】

同商品房市场表现一致，住宅市场进一步升温，连续5个月供不应求，4月供应90.05万m²，环比涨9%，销量149万m²，环比涨47%，均价9465元/m²（已剔除前期团购低价备案项目）；存量609万m²，约需6.5个月时间去化

2015.1-2016.4郑州市区商品住宅月度供求价



2015.1-2016.4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，剔除经适房、保障房

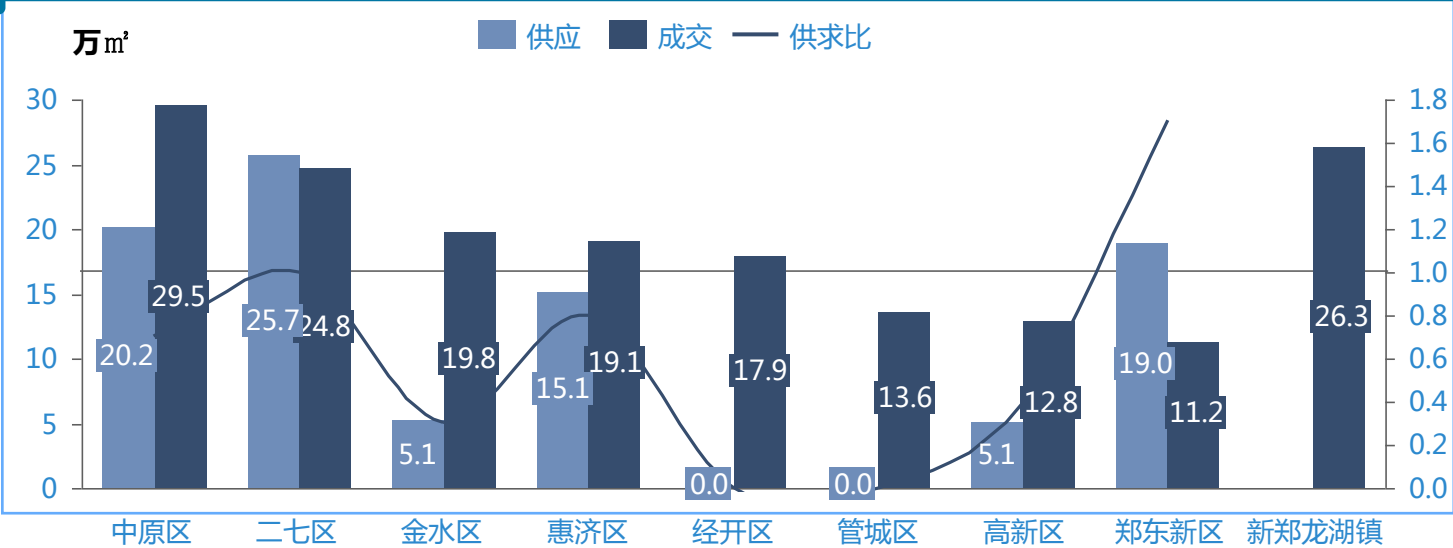
存销比：存量/近一年平均去化量

商品住宅 市场评述

- ◆ 本月商品住宅全市新增供应90.05万m²，环比增长9%，同比增10.87%，二七区亚星金运外滩，惠济区民安北郡，中原区保利心语等项目供应量较大；
- ◆ 本月成交148.6万m²，环比上涨47%，同比增加81%，备案量较大的主要为宇通和谐家园、碧源月湖、新蒲花园等项目，为前期团购房源集中备案；剔除后成交量113.07万m²，环比涨11.9%；
- ◆ 成交均价9465元/m²（已剔除前期团购低价备案项目），环比微涨；



2016年4月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域供求分析



4月商品住宅区域供求分析

- ◆ **供应**：本月郑州市商品住宅累计供应量为90.05万m²，二七区供应量第一，25.7万m²，为亚星金运外滩、正商城等5个项目供应；中原区20.2万m²，为保利心语、升龙天汇广场等4个项目取得预售；其次为郑东新区19.0万m²，惠济区15.1万m²，金水、高新区少量供应，管城、经开无供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市累计成交量为148.6万m²，主要集中在中原区、二七区及金水区；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交26.3万m²，环比持平；

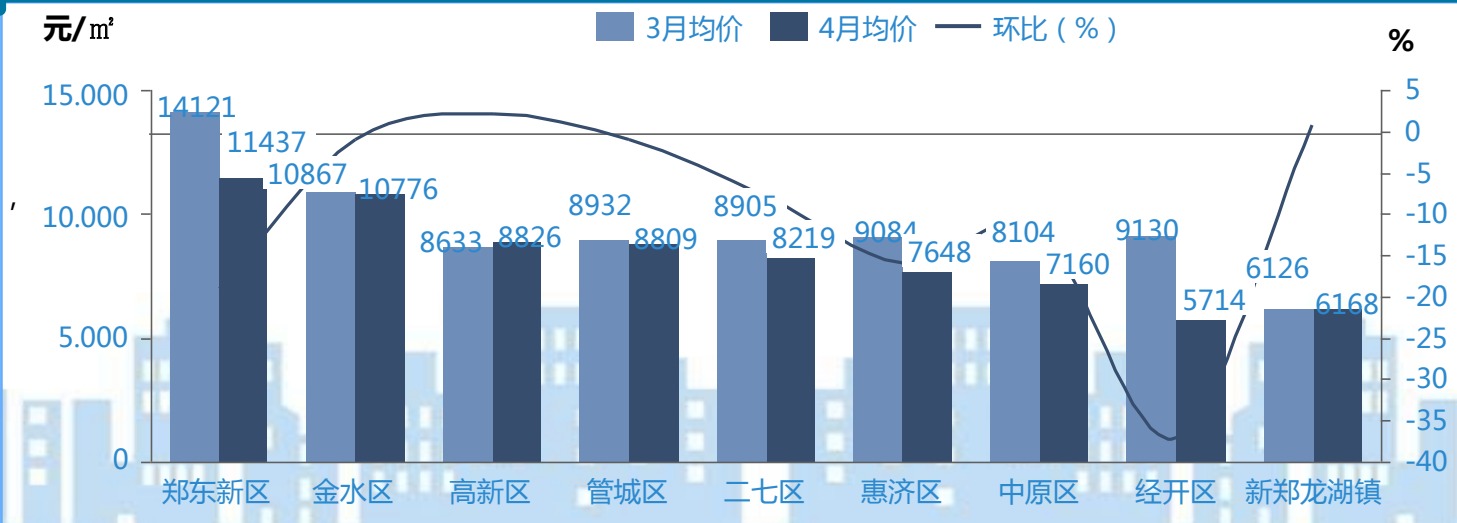
4月商品住宅区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品住宅成交均价为9465元/m²（已剔除前期团购低价备案项目），价格略涨，郑东新区、金水区依旧位居前两位；
- ◆ 受前期团购项目低价备案影响，本月多区域价格明显下降，仅高新区价格微涨；经开区受宇通和谐家园集中备案影响，降幅最大37%，其次为郑东新区降19%，惠济区降16%，中原区降12%，二七、管城、金水区等略降；
- ◆ 新郑龙湖镇商品住宅成交均价6168元/m²，环比上涨1%；

数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，龙湖镇数据来自新郑市房管局公布，剔除经适房、保障房



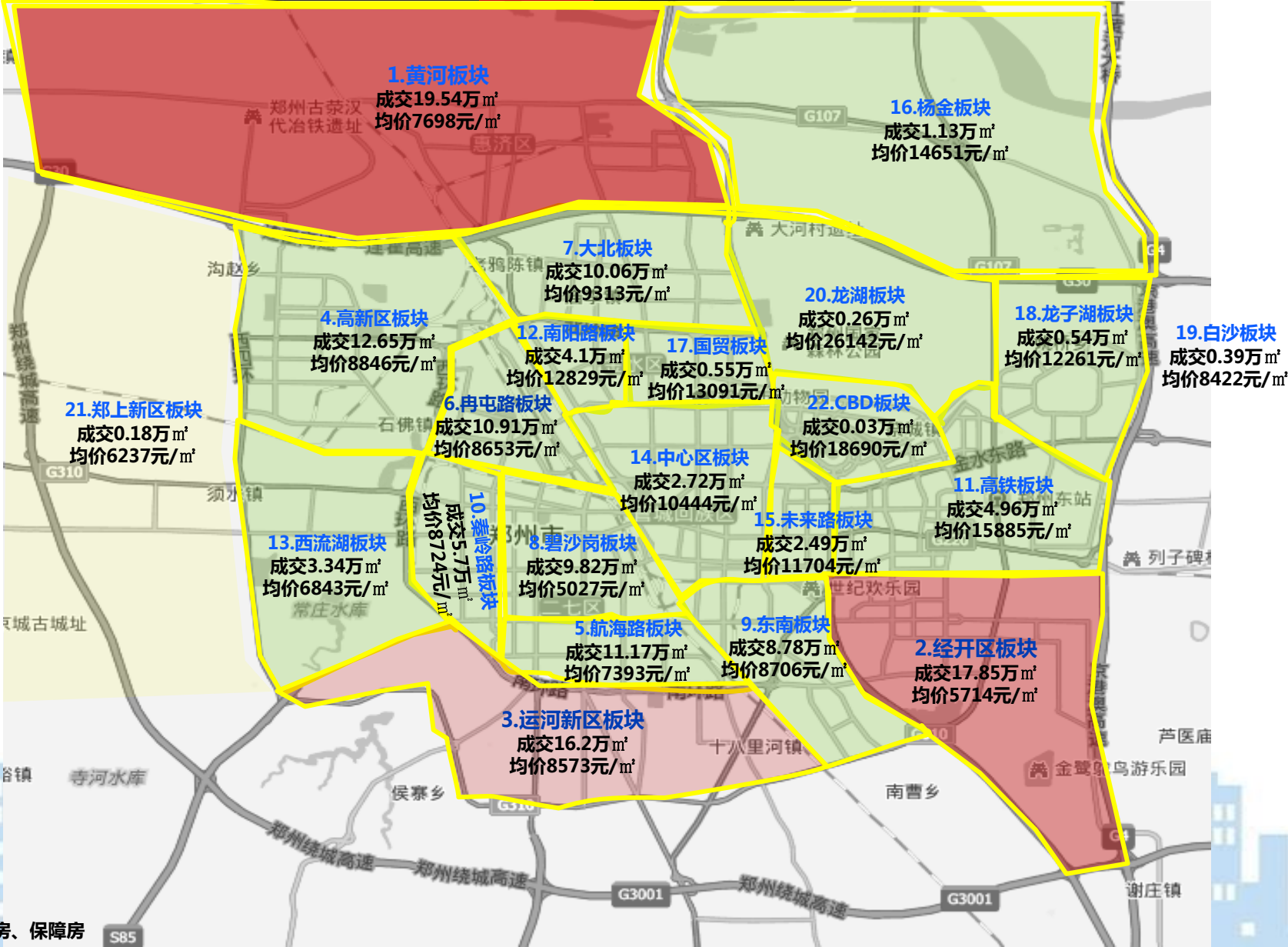
2016年4月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域价格分析



2016年4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	黄河板块	19.54	7698
2	经开区板块	17.85	5714
3	运河新区板块	16.20	8573
4	高新区板块	12.65	8846
5	航海路板块	11.17	7393
6	冉屯路板块	10.91	8653
7	大北板块	10.06	9313
8	碧沙岗板块	9.82	5027
9	东南板块	8.78	8706
10	秦岭路板块	5.70	8724
11	高铁板块	4.96	15885
12	南阳路板块	4.10	12829
13	西流湖板块	3.34	6843
14	中心区板块	2.72	10444
15	未来路板块	2.49	11704
16	杨金板块	1.13	14651
17	国贸板块	0.55	13091
18	龙湖板块	0.54	12261
19	白沙板块	0.39	8422
20	龙湖板块	0.26	26142
21	郑上新区板块	0.18	6237
22	CBD板块	0.03	18690

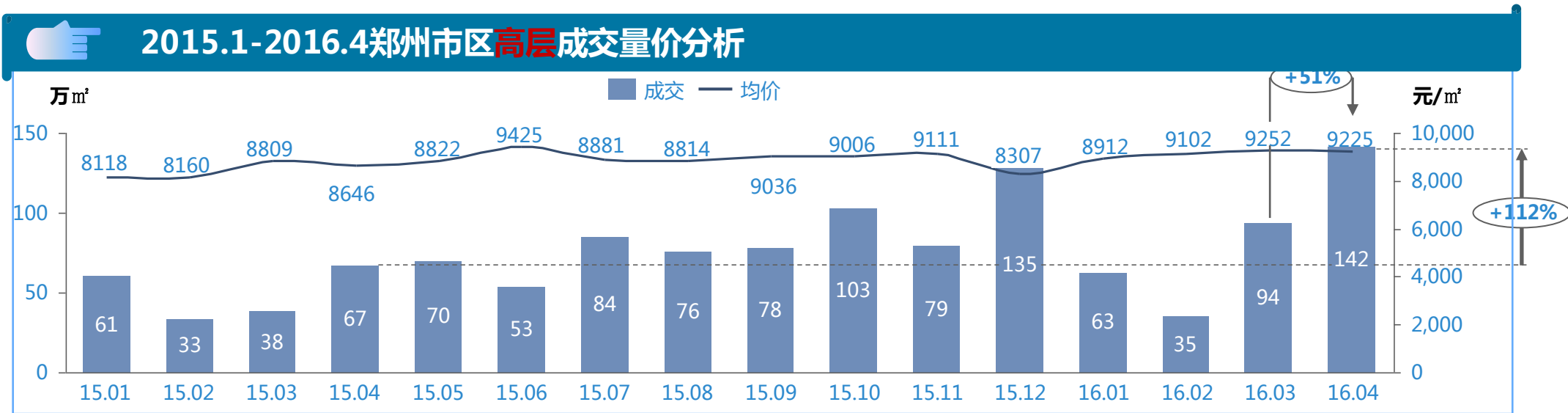


数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——高层市场】

4月份郑州市区高层产品“销量攀升，价格略降”，成交142万m²，同环比双涨，均价9225元/m²（已剔除前期团购低价备案项目）；碧源月湖、东润城、瀚宇天悦为备案主力



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	碧源月湖	黄河板块	114842	1141	72486	6312
2	东润城	白沙板块	50094	527	32086	6405
3	瀚宇天悦	大北板块	45127	459	37186	8240
4	亚星金运外滩	运河新区板块	40200	416	32924	8190
5	汇泉西悦城	西流湖板块	33182	340	22726	6849

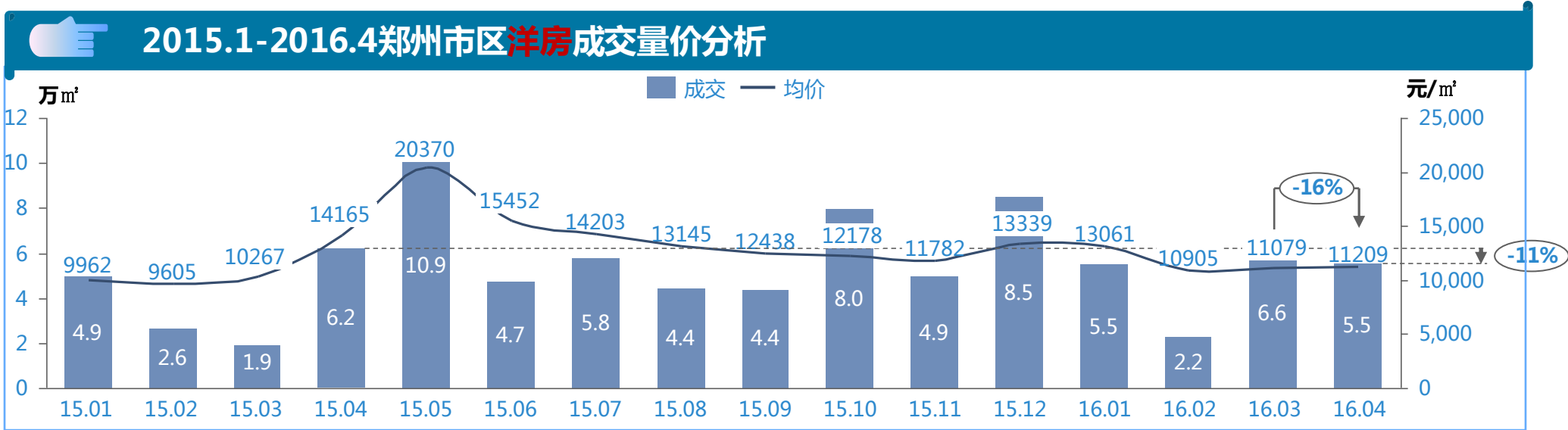
备注：13层以上（含13层）备案产品

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——洋房市场】

4月份郑州市区洋房产品“销量略降，价格微升”，成交5.5万m²，环比降16%；均价11209元/m²，环比微涨；黄河板块为成交主力区域，正商玉兰谷成交量居首



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	正商玉兰谷	黄河板块	9428	70	7949	8432
2	鸿园	杨金板块	7005	42	8411	12008
3	正商林语溪岸	黄河板块	4803	36	3807	7926
4	保利海上五月花	黄河板块	3722	27	5457	14660
5	正商兴汉花园	黄河板块	3316	29	2205	6649

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

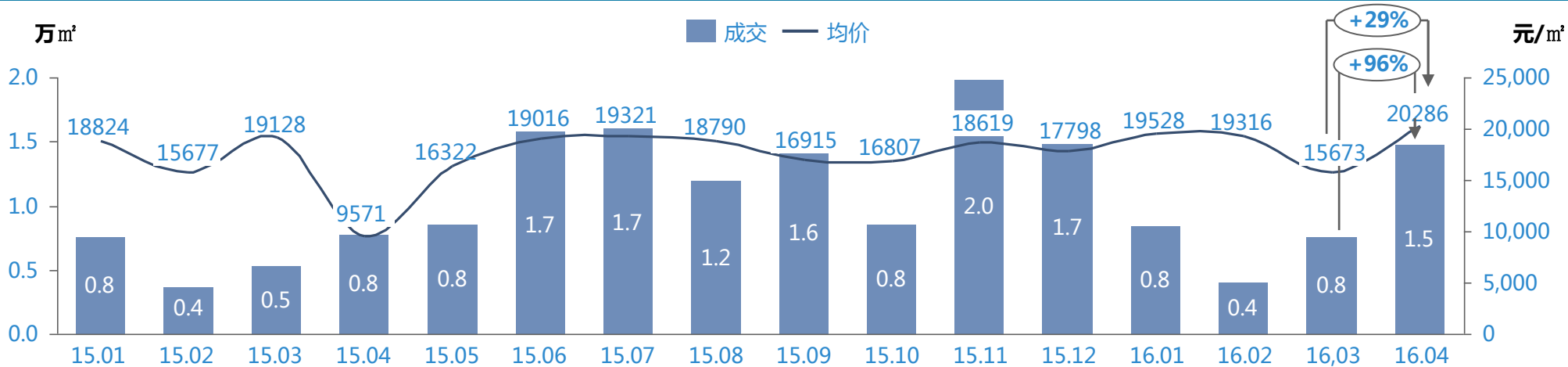


市场分析【商品住宅——别墅市场】

4月郑州别墅产品“量价齐升”，成交1.5万m²，环比增96%，同比增91%，均价20286元/m²，环比涨29%；黄河板块怡丰森林湖项目别墅备案量第一，其次为杨金板块鸿园项目



2015.1-2016.4月郑州市区别墅成交量价分析



别墅市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	怡丰森林湖	黄河板块	5257	24	7571	14401
2	鸿园	杨金板块	3636	12	7575	20836
3	金沙湖高尔夫观邸	经开区板块	2384	8	9206	38609
4	正商玉兰谷	黄河板块	1886	6	2024	10729
5	普罗旺世	大北板块	1143	3	2543	22248

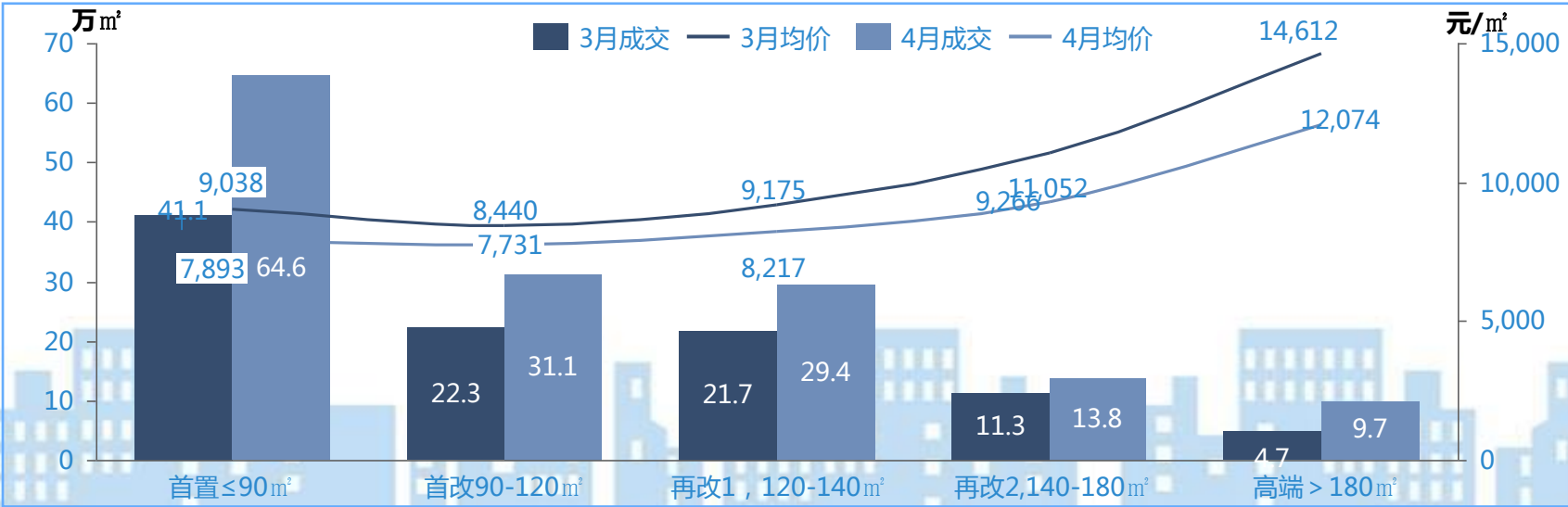
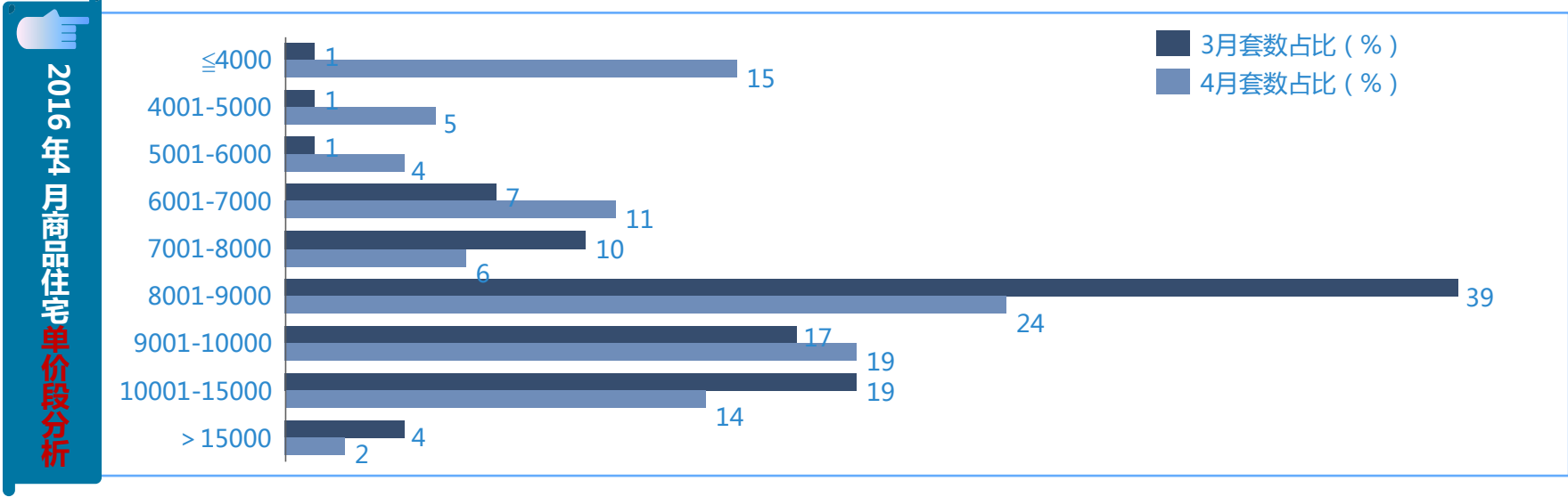
备注：5层以下（含5层）备案产品

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

3

市场分析【商品住宅——结构研究】

4月份商品住宅主力单价段8001-9000元/㎡，占比24%，环比减少15个百分点，9000-10000元/㎡占比持续增加；因前期团购房源低价备案，低价段占比增加；本月住宅各需求面积段成交量均明显增加

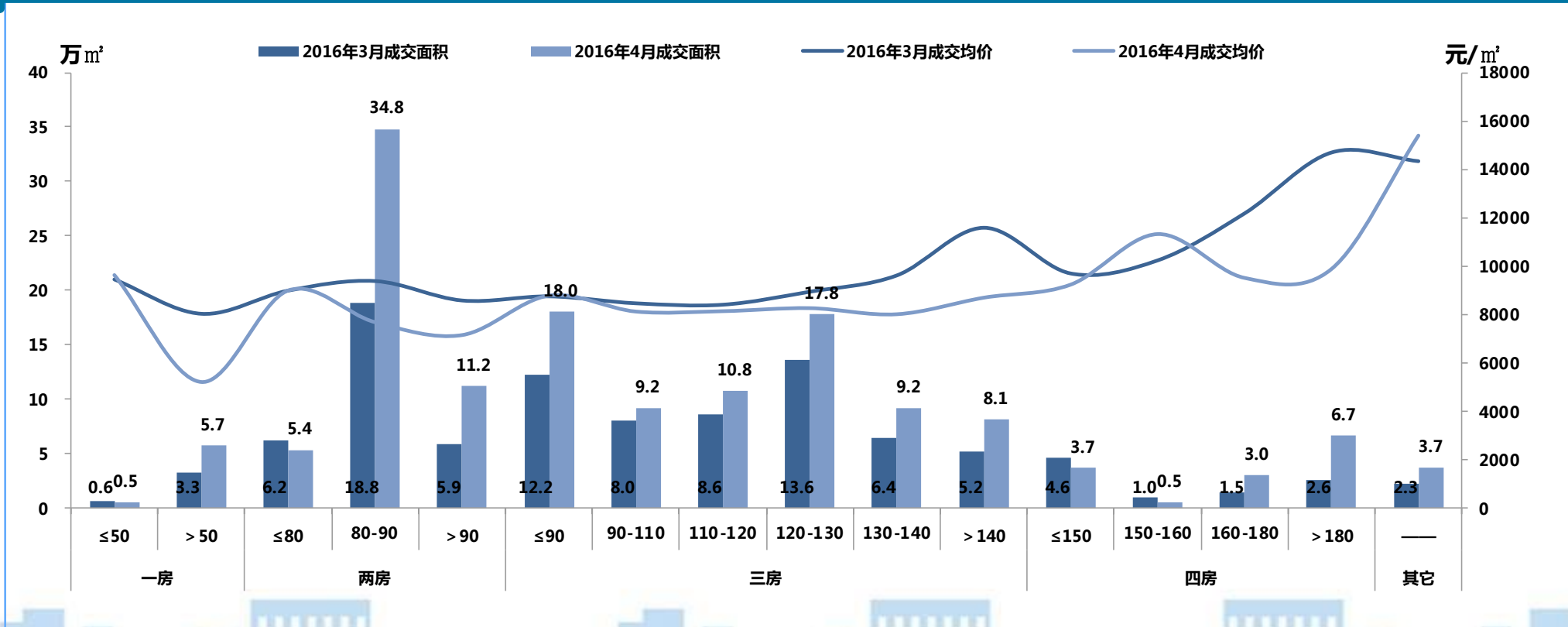


数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

“银四”市场进一步升温，商品住宅整体成交增加，各户型面积段成交均有明显上涨，主流面积段为80-90m²两房，其次为90m²以内小三房、120-130m²三房；价格受前期团购低价备案影响，多面积段价格下降



2016年4月郑州市区商品住宅成交面积段分析





市场分析【商品住宅——结构研究】

刚需置业集中在20-30岁，首改类置业年龄以20-40岁为主力，从再改+高端成交看，高端产品趋年轻化，> 250m²成交主要为郑东新区瀚海晴宇、建业天筑高端产品；70-120m²产品及20-40岁购房者为主流

2016年4月郑州新建商品住宅成交结构对应年龄段分析								
	面积段 \ 年龄段	0-20岁	20-30岁	30-40岁	40-50岁	50-60岁	> 60岁	面积段总占比
刚需为主	≤70m²	2%	34%	36%	19%	7%	1%	4%
	70-90m²	2%	52%	30%	13%	3%	0%	48%
	90-120m²	1%	44%	34%	16%	3%	1%	23%
首改	120-140m²	3%	34%	39%	19%	4%	2%	18%
再改+高端	140-180m²	3%	32%	41%	18%	5%	1%	5%
	180-250m²	3%	27%	34%	27%	5%	3%	1%
	> 250m²	7%	18%	31%	31%	11%	2%	1%

③ 市场分析【商品住宅——结构研究】

整体来看，郑州市各区域置业属性明显，其中管城区、高新区、二七区及中原区以刚需置业为主，部分改善；郑东新区高端改善集中，惠济区主要是改善型置业，金水区由于跨环线成交客群分化

2016年4月郑州市八区成交结构变化

置业类型/区域	首置≤90㎡	首改90-120㎡	再改1:120-140㎡	再改2:140-180㎡	高端 > 180㎡
二七区	<u>15%</u>	<u>18%</u>	<u>26%</u>	<u>11%</u>	2%
高新区	<u>11%</u>	9%	8%	3%	1%
管城区	5%	<u>12%</u>	<u>16%</u>	9%	2%
惠济区	5%	<u>26%</u>	<u>19%</u>	<u>11%</u>	8%
金水区	<u>16%</u>	8%	8%	<u>18%</u>	<u>16%</u>
经开区	<u>25%</u>	5%	1%	7%	5%
郑东新区	5%	8%	8%	7%	<u>20%</u>
中原区	<u>20%</u>	<u>14%</u>	<u>13%</u>	<u>34%</u>	<u>46%</u>

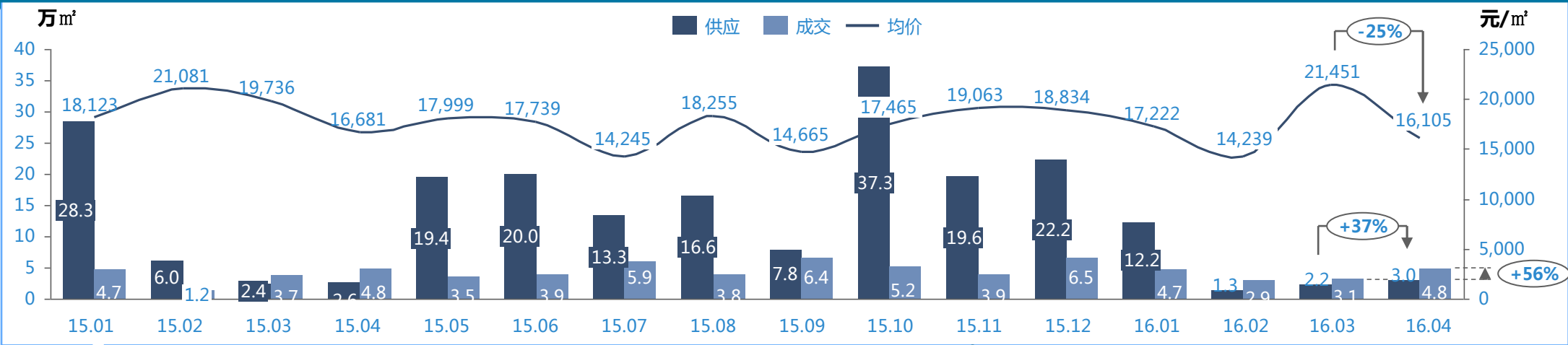
2016年1-4月郑州市八区成交结构变化

置业类型/区域	首置≤90㎡	首改90-120㎡	再改1:120-140㎡	再改2:140-180㎡	高端 > 180㎡
二七区	<u>14%</u>	<u>20%</u>	<u>22%</u>	14%	4%
高新区	<u>14%</u>	14%	12%	6%	2%
管城区	13%	<u>18%</u>	<u>20%</u>	10%	1%
惠济区	5%	<u>17%</u>	<u>18%</u>	<u>21%</u>	8%
金水区	<u>17%</u>	9%	9%	<u>15%</u>	<u>17%</u>
经开区	13%	5%	3%	7%	8%
郑东新区	3%	4%	8%	14%	<u>39%</u>
中原区	<u>19%</u>	14%	9%	13%	<u>20%</u>

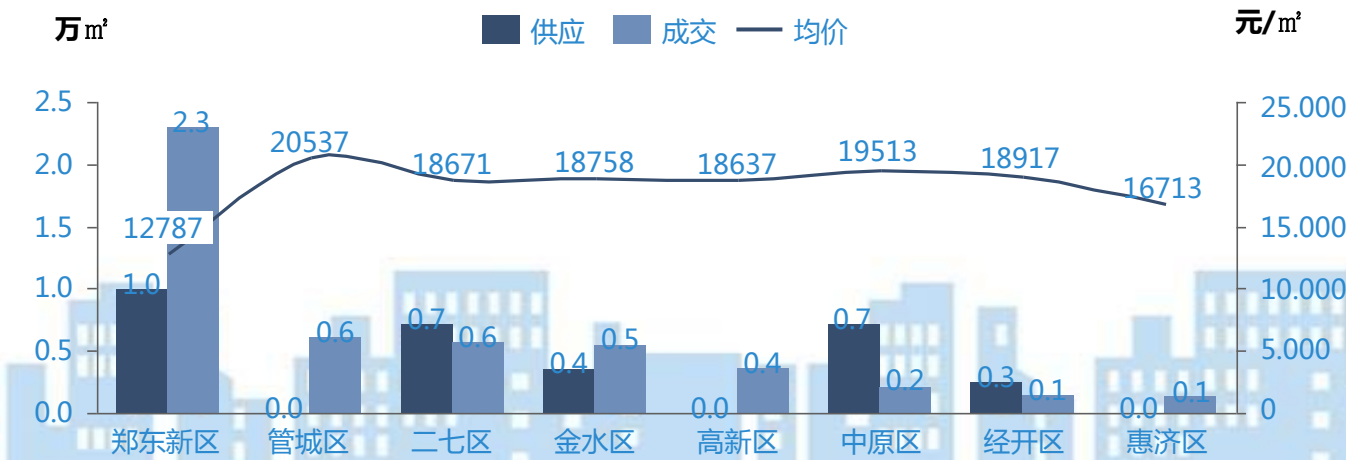
3 市场分析【商业市场】

4月商业用房“供销两旺，均价回落”，供应3.02万m²，环比涨37%，主要为郑东新区佳田国际广场；销售4.8万m²，环比涨56%，均价16105元/m²，环比降25%；郑东新区成交占比47%，主要为国际企业中心等项目

2015.1-2016.4郑州市区商业用房月度供求



2016年4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

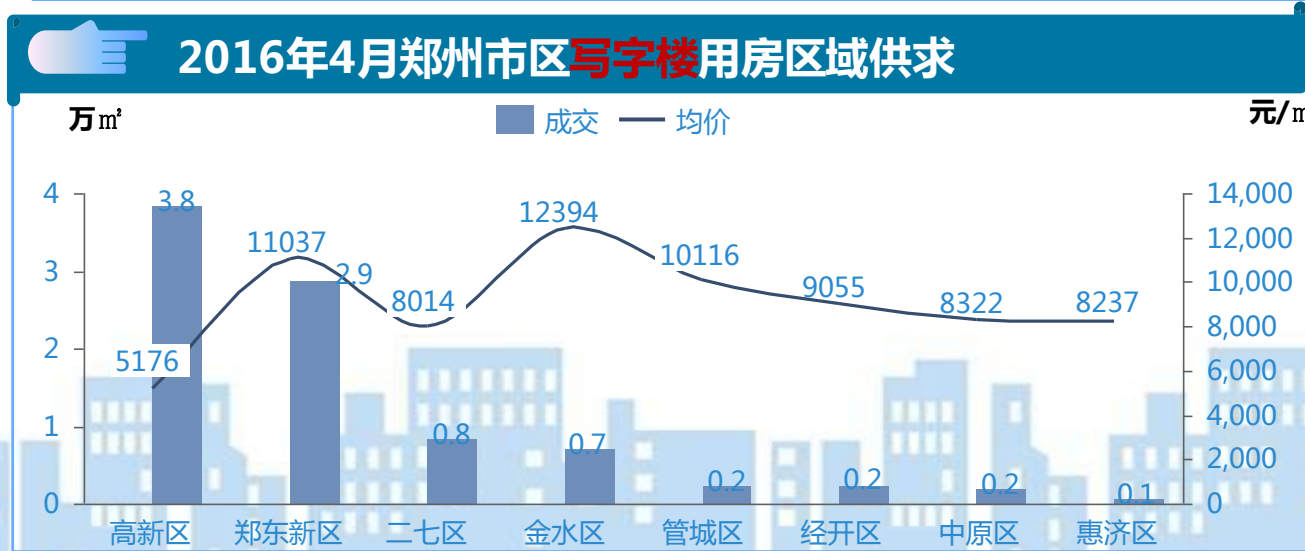
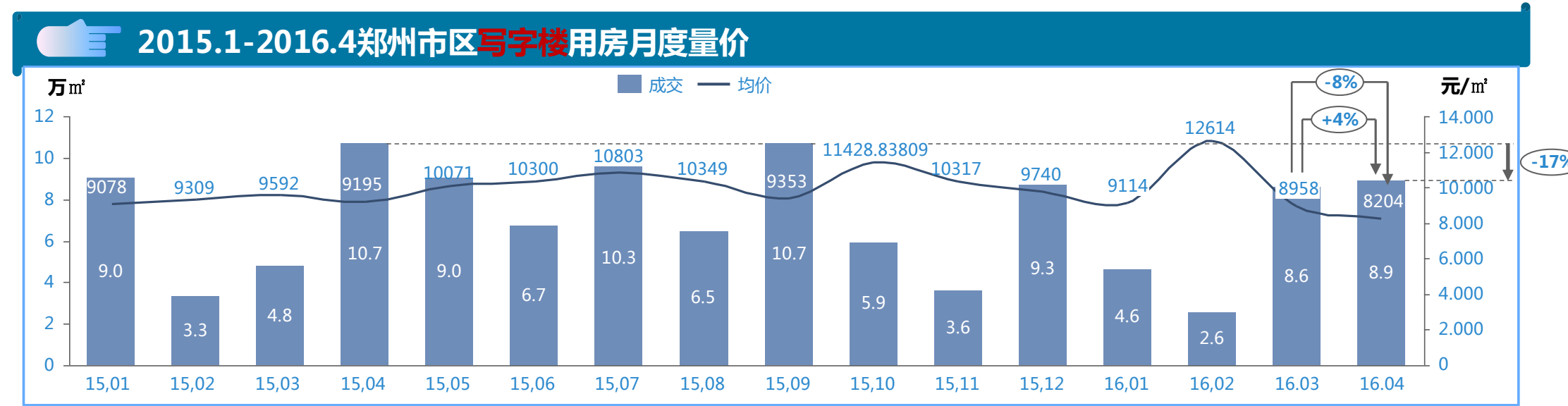
(金额：万元，面积：m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	国际企业中心	郑东新区	8282	4	13380	11081
2	众合环宇国际大厦	郑东新区	5782	6	3831	2215
3	永威五月花城	郑东新区	2366	10	15746	3725
4	郑东商业中心	郑东新区	2176	31	24772	5391
5	景华园	管城区	2158	4	10138	2188

数据来源：郑州房管局备案数据

3 市场分析【写字楼市场】

4月郑州写字楼市场“销量上浮4%，产业园项目拉低整体均价”，成交8.9万m²，高新区为主力成交区域；均价8204元/m²，高新区国家动漫产业发展基地、郑州电子电器产业园集中备案，拉低本月整体价格



市内八区月度写字楼项目成交面积TOP5

(金额：万元，面积：m²，均价：元/m²)

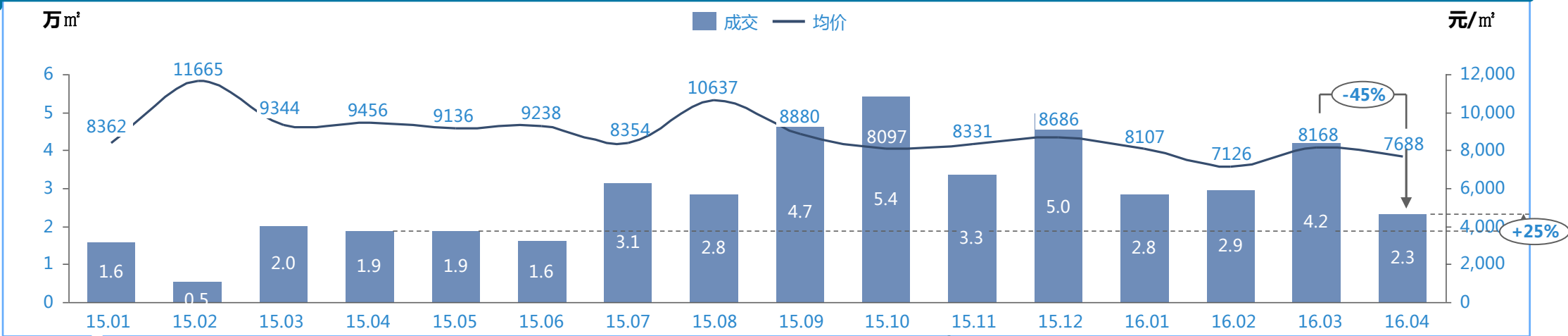
排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	国家动漫产业发展基地	高新区	22147	31	5246	11619
2	郑州电子电器产业园	高新区	6489	39	3998	2594
3	正商四大铭筑	郑东新区	6355	108	9546	6067
4	正商城	二七区	5770	28	7560	4362
5	建业凯旋广场	金水区	3421	23	13872	4746

数据来源：郑州房管局备案数据，工业、科研归于写字楼产品

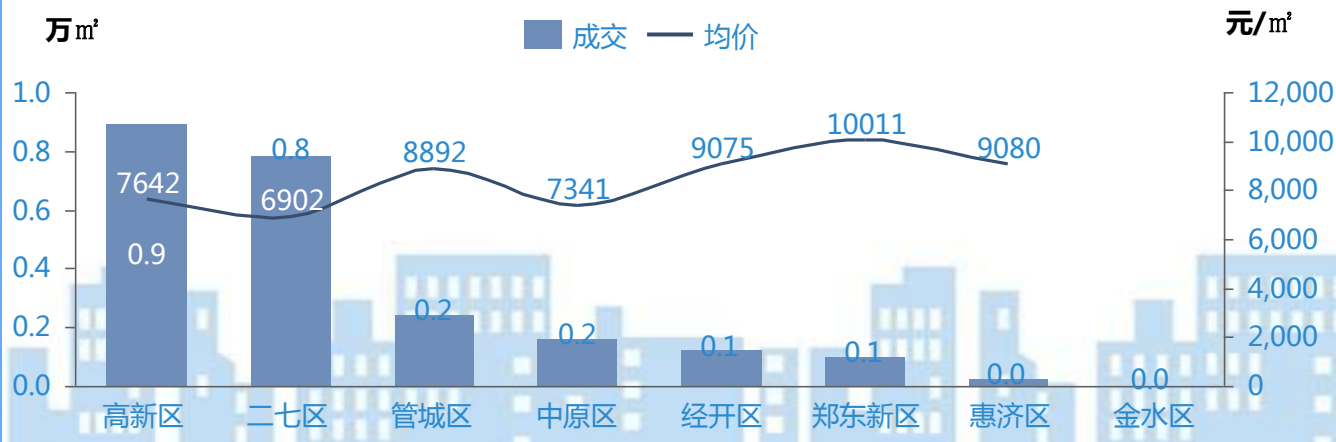
3 市场分析【公寓市场】

4月郑州公寓市场“量价齐跌”，销售2.3万m²，环比降45%，均价7688元/m²；高新、二七区成交较高，主要为鑫苑鑫家、正弘高新数码港等集中备案

2015.1-2016.4郑州市区公寓用房月度供求



2016年4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：m²，均价：元/m²)

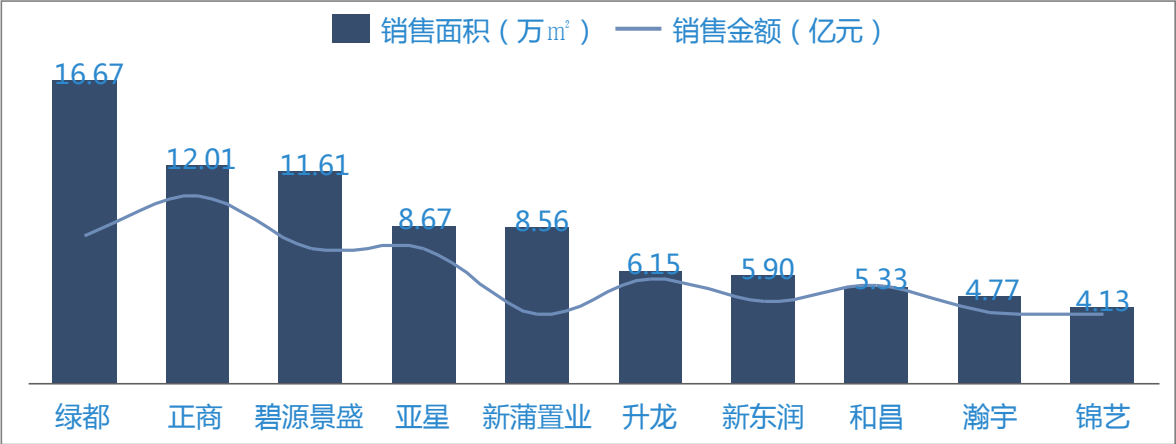
排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	鑫苑鑫家	二七区	6220	105	6444	4008
2	正弘高新数码港	高新区	3022	81	7489	2263
3	华强城市广场	高新区	2289	30	7001	1602
4	正商汇都中心	管城区	2036	40	9102	1853
5	升龙天汇广场	中原区	1616	31	7341	1186

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

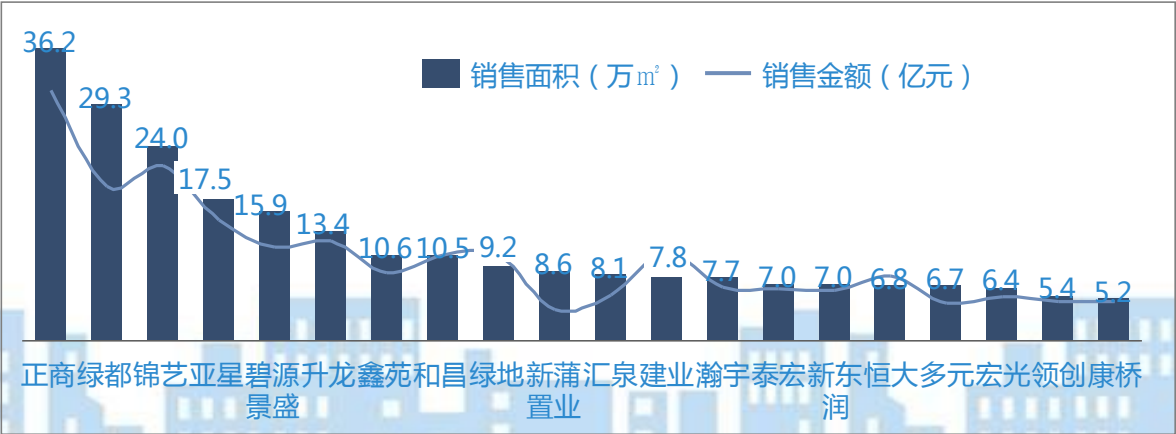
开发房企商品房销售TOP



4月房企商品房销售面积TOP10



1-4月房企商品房销售面积TOP20



2016年1-4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	31.09	36.22
锦艺	21.63	24.03
绿都	19.06	29.32
亚星	14.97	17.49
升龙	12.38	13.44
碧源景盛	11.48	15.94
建业	11.03	7.82
和昌	10.57	10.53
绿地	10.47	9.15
鑫苑	8.38	10.62
恒大	7.96	6.82
瀚宇	6.48	7.71
泰宏	6.31	7.01
新东润	6.09	6.98
汇泉	5.56	8.14
宏光	5.31	6.42
康桥	4.79	5.18
领创	4.78	5.41
多元	4.57	6.67
新蒲置业	3.80	8.56

4月土地市场供应骤降、成交平稳，整体供不应求

- 2016年4月，郑州土地市场表现稳定，供应骤降、成交平稳、成交单价增幅明显；
- 4月份土地市场，房企拿地热情不减，全国知名房企表现抢眼，恒大摘得北龙湖双料地王，鲁能集团北龙湖拿地，宣布进入郑州市场；
- 随着市场持续向好，房企拿地热情高涨，当前出让土地量少，预计“抢地战”将持续；

4月市场持续回暖，供不应求，住宅存量回归合理区间

- 2016年4月郑州商品房市场供应97.9万 m^2 ，成交165.7万 m^2 ，均价9541元/ m^2 ，去化周期17个月，主要为非住宅物业存量多；商品住宅4月供应90.05万 m^2 ，销量149万 m^2 ，连续5个月处供不应求区间，存量609万 m^2 ，约需6.5个月时间去化；
- “银四”市场分量十足，市场回暖持续，去化速度加快，库存持续回落，预计二季度供应放量、成交回升、价格微涨；

04

开盘当天销售额前三甲项目

楼市营销

万科天伦紫台开盘销售额**12.4亿**
(推1069套, 售1007套, 去化率94%)

01

美景麟起城开盘销售额**8.7亿**
(推1048套, 售880套, 去化率84%)

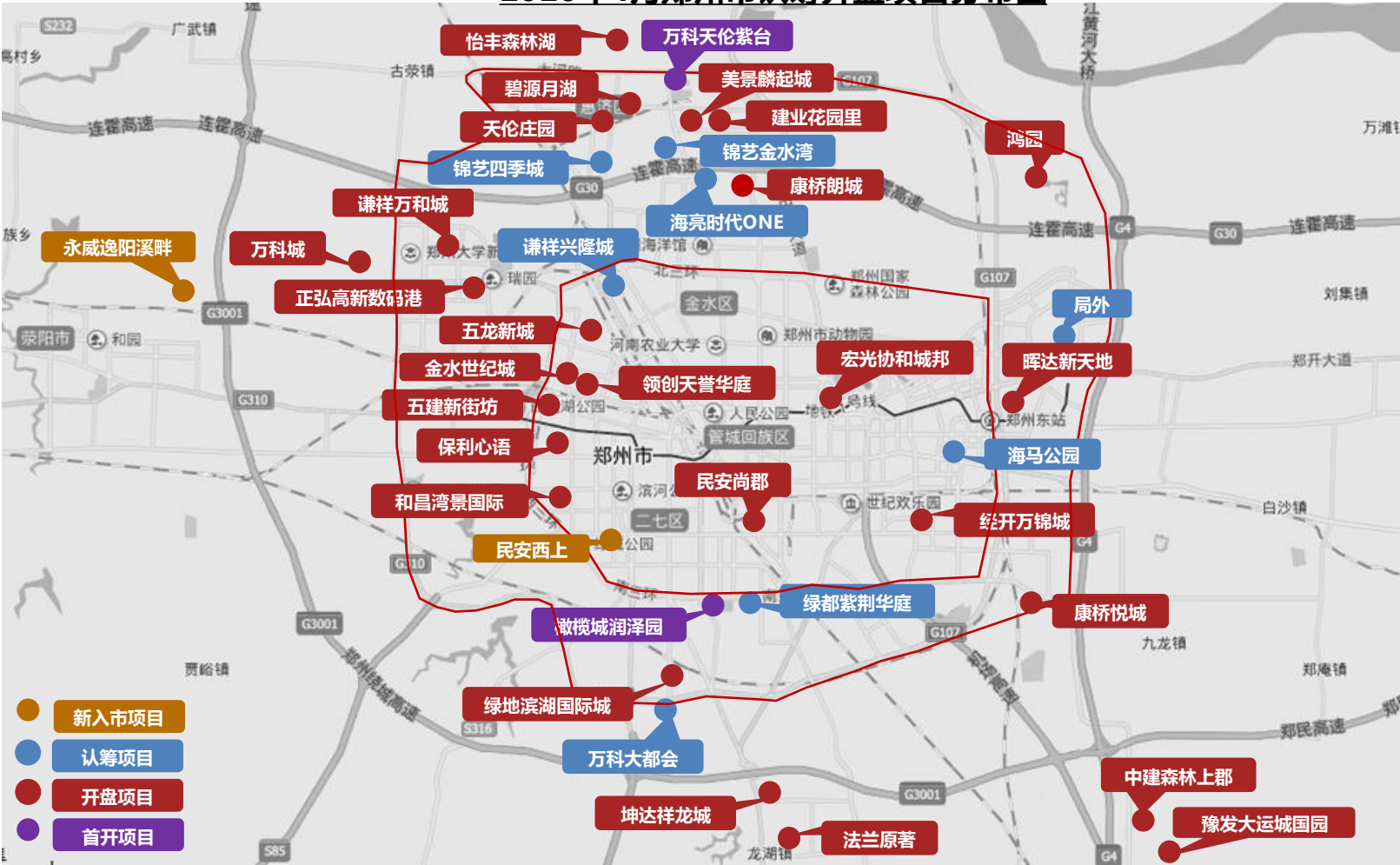
02

万科城开盘销售额**7.3亿**
(推856套, 售783套, 去化率91%)

03

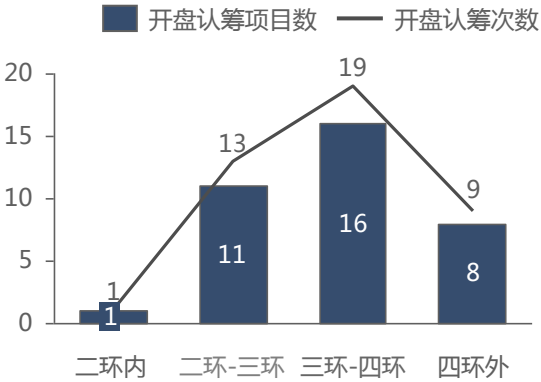
4月延续3月楼市热度，项目节点前置、集中开盘，开盘认筹与上月持平，首开项目2个、新入市项目2个

2016年4月郑州市认筹开盘项目分布图

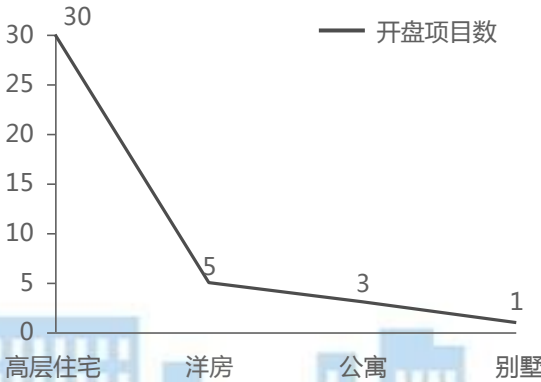


注：
◆ 2次认筹：万科大都会；
◆ 认筹+开盘：保利心语、建业花园里；
◆ 2次及以上加推：碧源月湖、五龙新城；

2016年4月大郑州认筹开盘项目分布



2016年4月大郑州各物业类型开盘项目数量



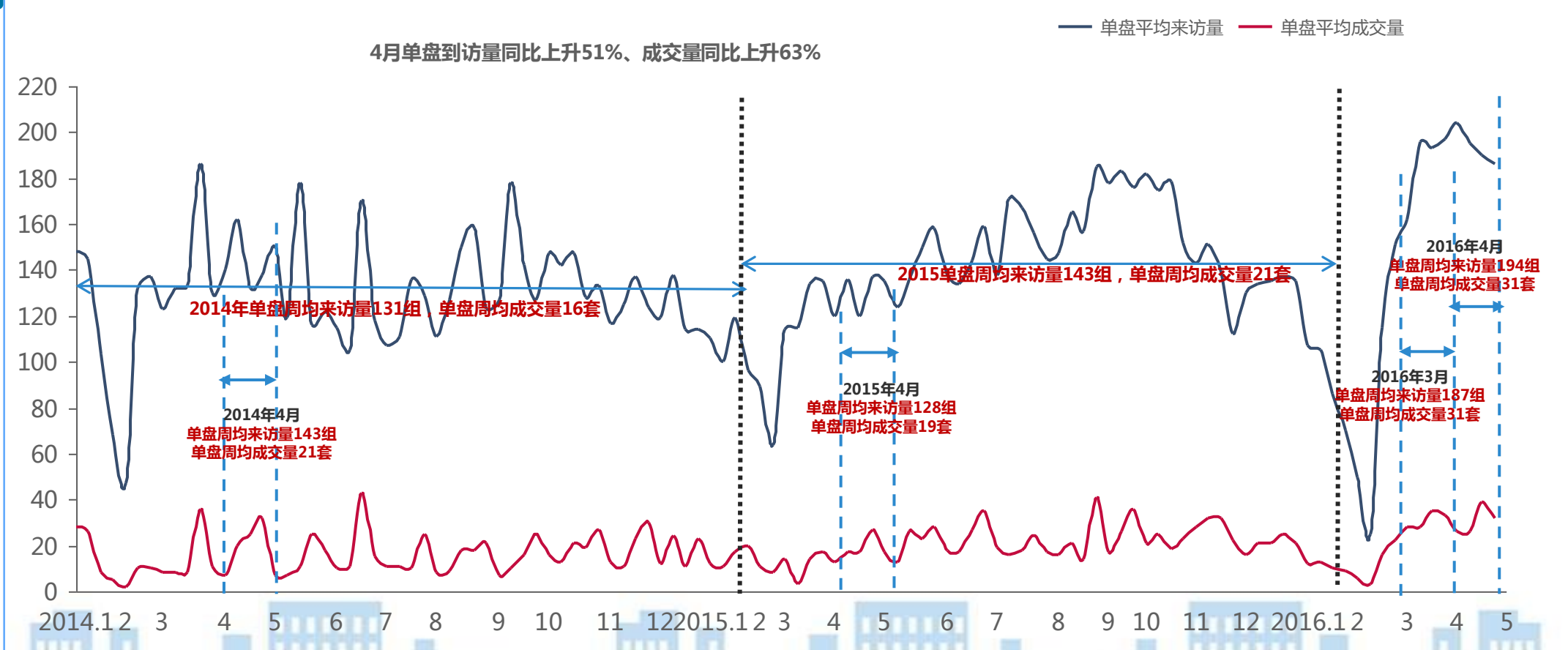
注：根据泰辰周末活动监控不完全统计



4月来访及成交数据表面未降，但客户成交周期相比3月延长；区域市场成交中，惠济区项目节点陆续展开，表现抢眼



2014年1月1周-2016年4月4周典型项目监控周数据走势

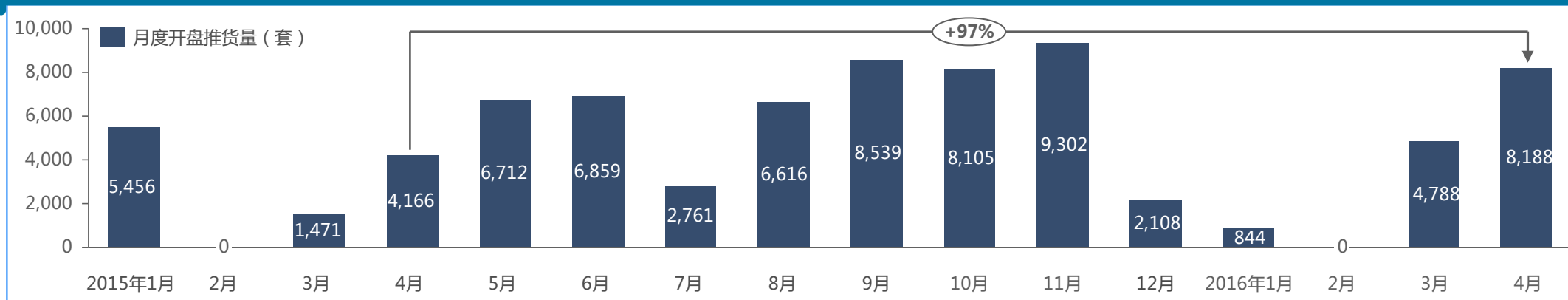


注：以上数据来源泰辰市场监控中心，监控项目共计91个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟）

4 楼市营销【郑州楼市表现】

4月项目销售节点前置，推货积极，商品住宅开盘共推8188套，环比增推71%，整体去化率创新高，达79%

2015-2016年4月大郑州商品住宅开盘当天推货量走势



2015-2016年4月大郑州商品住宅开盘当天去化量及去化率走势



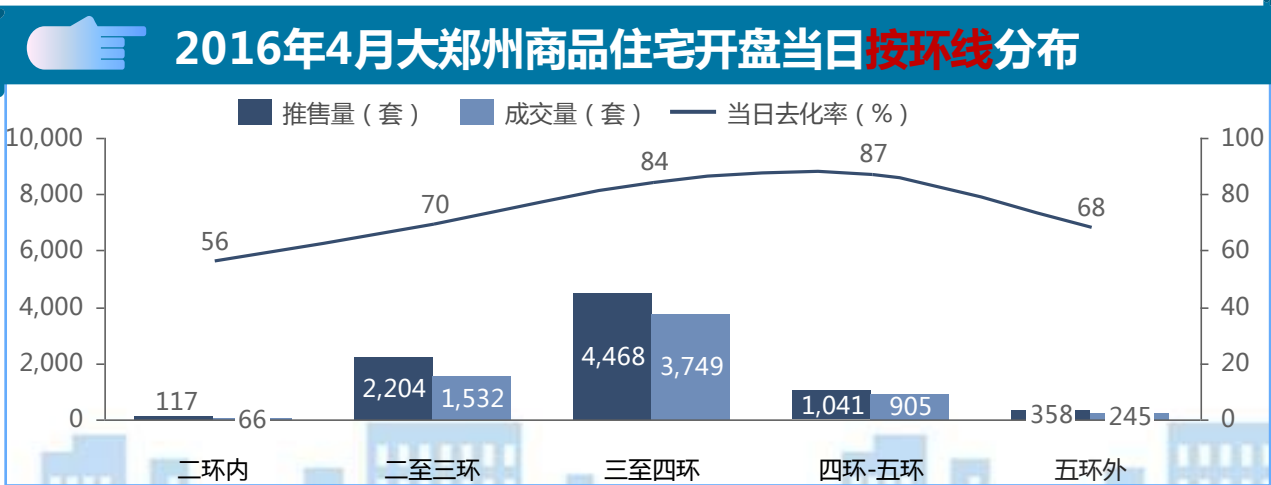
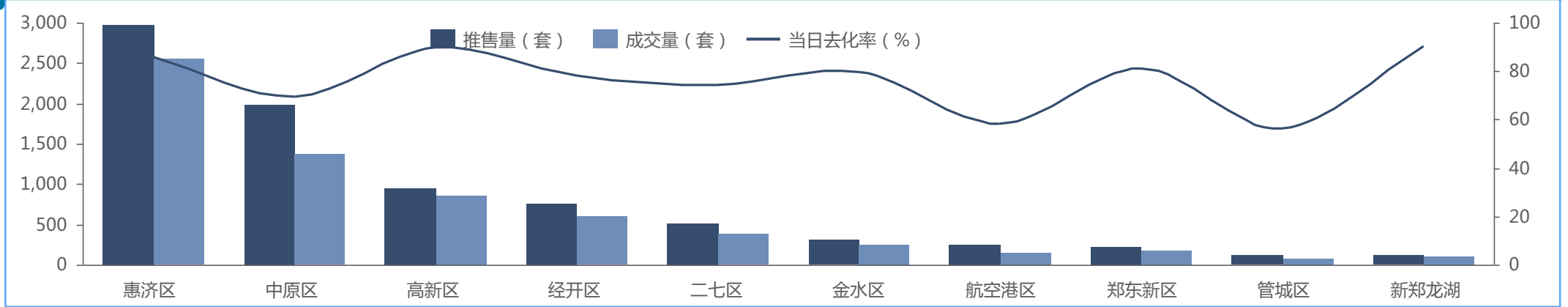
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

4

楼市营销【郑州楼市表现】

4月惠济区表现突出，项目开盘当天推货量及去化量均处高位，其次为高新区；开盘项目主要集中于三环至四环间

2016年4月大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



本月开盘去化率≥84%、推货量≥536套的项目

去化率	项目名称	推量(套)	去化(套)	均价(元/㎡)	成交额(亿元)	核心卖点	备注
100%	建业花园里	536	536	10500	6.4	品牌、内部教育配套	——
96%	五建新街坊	634	610	9000	4.3	三环内、地铁口	——
94%	万科天伦紫台	1069	1007	高层10500；洋房13500	12.4	品牌、精装修、产品	本月2次开盘数据合计
91%	万科城	856	783	高层8600；洋房12000	7.3	品牌、精装修、产品	高层及洋房开盘数据
84%	美景麟起城	1048	880	10500	8.7	精装、内部配套	——

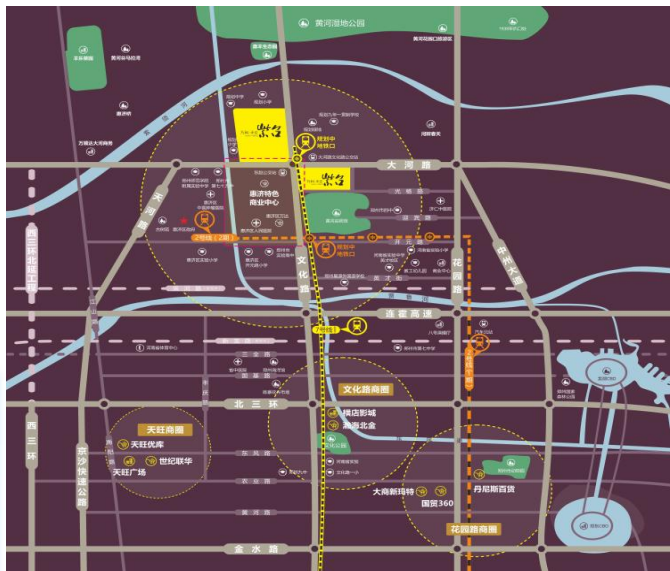
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，均为活动当天数据

注：以上数据来源泰辰市场监控中心，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）商品住宅项目开盘当天数据



楼市营销【首开项目：万科天伦紫台】

本月两次开盘共推1069套（高层821+洋房248），售1007套（高层777+洋房230），去化率94%，销售额超12亿



项目地址	惠济区文化路与开元路交会处东北角
项目规划	项目总占地1359亩（一期110亩）； 总建面278万 ^m ² （安置房95.9万 ^m ² ；一期总建面23万 ^m ² ）
产品概况	物业类型包括住宅、商业 一期规划8栋高层+11栋洋房
选房方式	摇号方式选房
开盘时间	4月16日在黄河迎宾馆无证开盘；4月23日加推在项目售楼部
到访排卡情况	截止4月16日开盘，前期排卡约1700余张，当天到访2000余组；4月23日主要针对首次开盘未选到房客户
所开房源	4月16日首期高层2#-6#、8#及洋房11#-15#、19#房源首开共943套；4月23日高层1#、5#及洋房16#部分房源加推共126套；合计1069套
一期产品	高层户型面积84-142 ^m ² ，洋房户型面积124-142 ^m ²
优惠方式	①万万卡优惠：黑金卡（预存10万）优惠10000万+2%，万客会蓝卡优惠0.2% ②签约优惠：按时签约优惠1% ③选房优惠1%
成交均价	高层：2-3#9800-9900元/ ^m ² ，4#9500-9600元/ ^m ² ，5/6/8#10200-10500元/ ^m ² ；洋房：1-2层18000-22000元/ ^m ² ，3-8层12500-13500元/ ^m ²
车位情况	一期总户数1536户，一期车位1572个，车户比1.02:1
项目优势	品牌、精装修、产品
备注	万科天伦合作开发；定位：刚需+改善

首开主推高层及洋房，二次加推针对首开未选到房客户；高层以89-119㎡三房为主；洋房主推124㎡三房及142㎡四房；高层小三房及洋房三房基本售罄

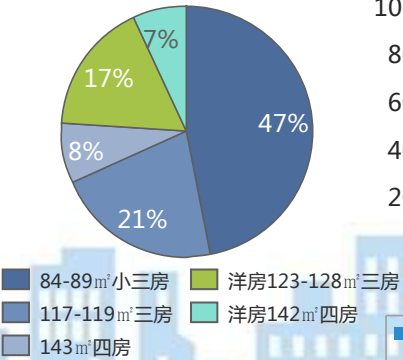
首开房源推售



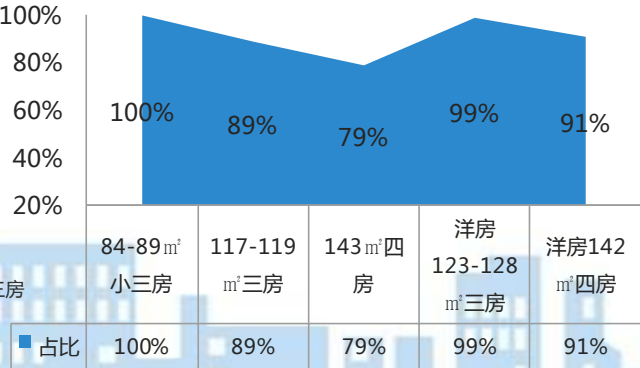
二次加推房源推售



首开房源户型配比



首开房源户型去化情况



二次加推 推售房源	楼栋	层数	单元	梯户	户型	推出套数	销售套数	去化率	成交价格 (元/㎡)
	高层 1#、5#	25-26F	1-2	2T4	89㎡小三房	52	52	95%	9800-11100
					119㎡三房	26	26		
					143㎡四房	24	19		
	洋房 16#	8F (1-2F未推)	2	1T2	124㎡三房	12	8	58%	标准层12000-13500；一层20500-25000
					142㎡四房	12	6		
	合计						126	111	88%



楼市营销【首开项目：万科天伦紫台】

本月两次开盘高层共推821套，售777套；高层小三房售罄，三房整体去化92%，四房整体去化75%；洋房合计推248套，售230套，整体去化93%

推出高层户型配比										
时间	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	面积 (m²)	推出 套数	占比	销售 套数	销售 率
4.16	2#	26F	1	2T4	小三房	87	50	6%	50	100%
					三房	117	52	6%	49	94%
	3#		1	2T4	小三房	87	50	6%	50	100%
					三房	117	52	6%	46	88%
	4#	26F	2	2T4	小三房	88-89	146	18%	146	100%
					三房	119	50	6%	40	80%
	5# (东户未推)	25F	1	2T4	小三房	85	46	6%	46	100%
					四房	143	23	3%	12	52%
	6#	26F	1	2T4	小三房	85	52	6%	52	100%
					四房	143	52	6%	43	83%
8#西单元	2		小三房		88	48	6%	48	100%	
			三房		118	48	6%	48	100%	
加推1#	26F	2	2T4	小三房	89	50	6%	50	100%	
4.23	1#、5#	25-26F	1-2	2T4	小三房	89	52	6%	52	100%
					三房	119	26	3%	26	100%
					四房	143	24	3%	19	79%
	合计						821	100%	777	95%

推出洋房户型配比									
时间	楼栋	层数	单元	梯户	户型	面积 (m²)	推出 套数	销售 套数	销售率
4.16	11#		2		三房	124	16	16	100%
					四房	142	16	14	88%
	12#		2		三房	124	32	32	100%
	13#		2		三房	124	16	16	100%
					四房	142	16	15	94%
	14#	8	2	1T2	三房	124	32	32	100%
					四房	142	16	13	81%
	15#		3		三房	124	16	16	100%
					四房	142	16	15	94%
	19#		3		三房	124	48	47	98%
4.23	16#		2		三房	124	12	8	67%
					四房	142	12	6	50%
	合计						248	230	93%

高层：整体均价11000元/㎡，6#及8#楼价格偏高；洋房：1-2层18000-22000元/㎡，标准层3-8层在12500-13500元/㎡

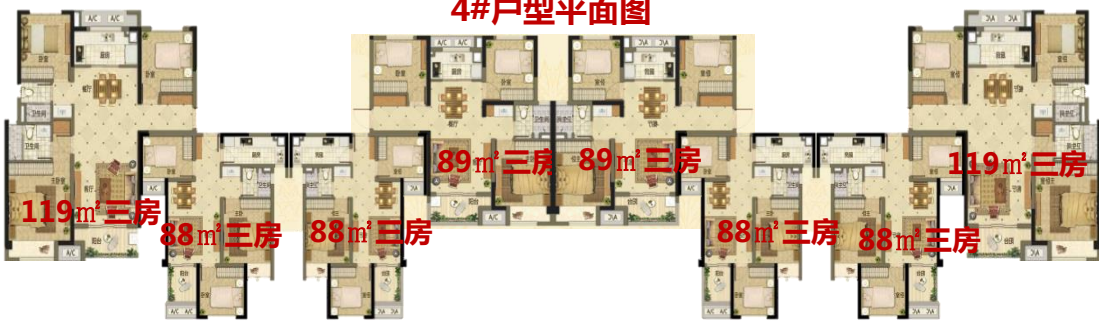


高层开盘楼栋价格情况					
楼号	面积 (㎡)	户型	推 (套)	售 (套)	优惠后单价 (元/㎡)
1#	89	小三房	129	117	9800-11000
2#	87-117	三房	102	99	87㎡：9580-10084；117㎡：9580-10286
3#	87-117	三房	102	96	87㎡：9500-10110；117㎡：9409-10215
4#	89-119	三房	196	186	89㎡：9177-10079；119㎡：9278-10084
5#	85-143	三房、四房	92	88	85㎡：10100-10685；143㎡：9812-10397
6#	85-143	三房、四房	104	95	85㎡：10316-10820；143㎡：10720-11224
8#	88-118	三房	96	96	88㎡：10316-10820；118㎡：10510-11325
合计			821	777	——
洋房开盘楼栋价格情况					
11#	124-142	三房、四房	32	30	124-128㎡标准层：13050-13250（1-2F价格18393-21115）；143㎡标准层14058-14563（1-2F价格20107-24442）
12#	124-128	三房	32	32	124-128㎡标准层：12546-13252（1-2层价格17688-20914）
13#	124-142	三房、四房	32	31	124-128㎡标准层：12647-12849（1-2层价格17990-21720）；143㎡标准层13554-14260（1-2F价格17990-24140）
14#	124-142	三房、四房	48	45	124-128㎡标准层：13252-13454（1-2层18595-21519）；143㎡标准层14260-14764（1-2F价格20309-24644）
15#	124-142	三房、四房	32	31	124-128㎡标准层：13328-13529（1-2层18671-21594）；143㎡标准层14260-14764（1-2层价格201309-24644）
16#	124-142	三房、四房	24	14	标准层15000-16000
19#	124-128	三房	48	47	124-128㎡标准层：12748-13252（1-2层价格17789-22124）
合计			248	230	——

楼市营销【首开项目：万科天伦紫台】

高层部分楼栋平层图

4#户型平面图



5#、6#户型平面图



2#/3#/8#户型平面图



洋房部分楼栋平层图

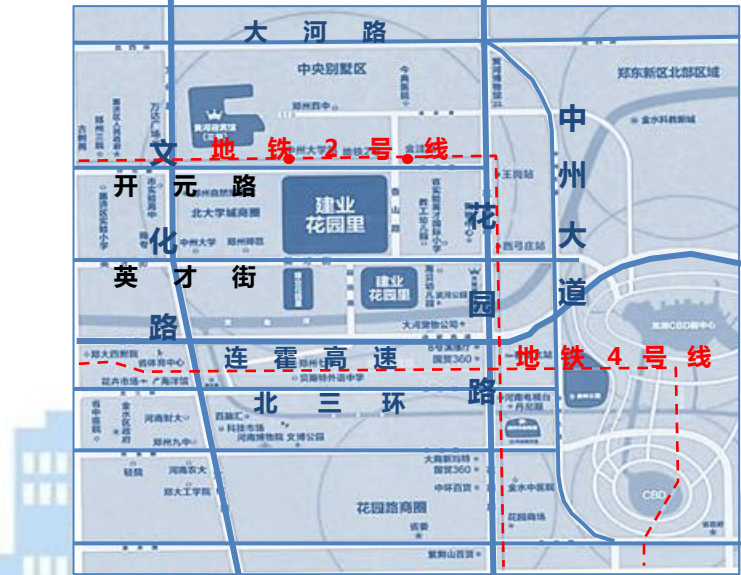
11#、13#、14#、15#户型标准平面图



12#、19#户型标准平面图



4月30日对二期四栋高层房源开盘，共推536套，售536套，开盘当天销售约6.4亿元

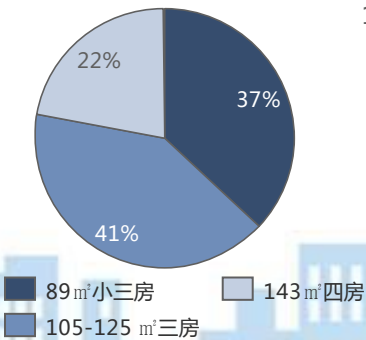


项目地址	惠济区花园路与英才街交会处向西800米
项目基础数据	占地1283亩，总建面307万 m ²
产品概况	金洼村城中村改造项目，项目分4期开发；一期已售罄 二期产品首次开盘
开盘时间	4月30日在会展中心轩辕厅无证开盘
选房方式	按照摇号顺序选房
所开房源	二期高层1#、2#、4#、7#房源共536套
当天到访	截止中午到访900余组 4月9日启动认筹，截止开盘排卡约1500余张
优惠方式	认筹交2万元排卡；开盘一口价优惠10%
成交均价	均价10500元/ m ² （价格区间10400-10900元/ m ² ）
项目优势	品牌+内部教育资源+建业物业
备注	①89 m ² - 125 m ² 房源付10万元预付款，143 m ² 房源付20万元预付款，不接受现金和信用卡，最多可以刷2张储蓄卡；②预计今年6月预售证下来签合同；③项目预计2018年交房

本次开盘房源以89-125㎡三房为主，占比达78%， “时光盘” 当天全部去化完毕



此次开盘房源户型配比



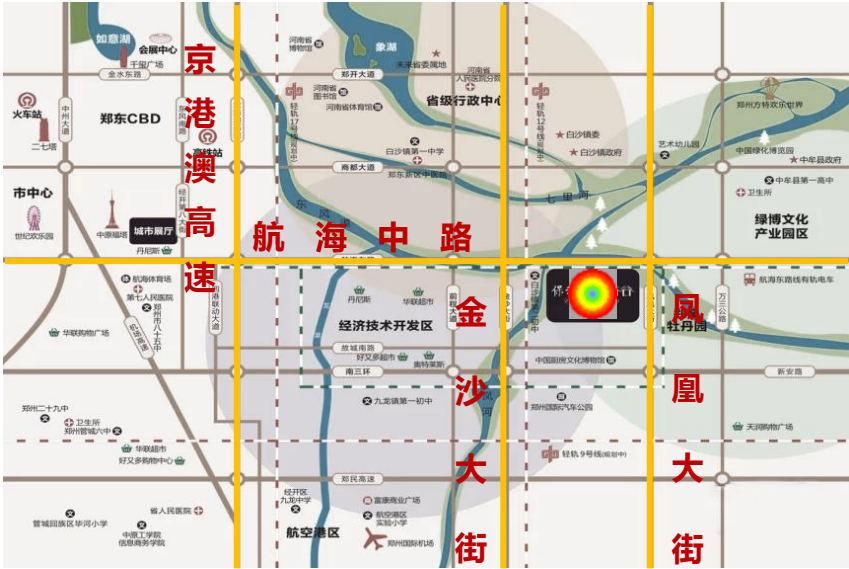
此次开盘户型去化分析



	推出 房源	单元	层数	梯户 比	面积 (m²)	推出 套数	成交均价 (元/m²)	去化 套数	去化率
推 售 房 源	1#	1	29	2T4	89 m²小三房	27	10500 (10400-10900)	27	100%
					125 m²三房	27		27	
	2# (西单 元东户未 推)	1	29	2T3	89 m²小三房	57		57	
					105 m²三房	28		28	
					125 m²三房	57		57	
	4#	2	29	2T3	89 m²小三房	58		58	
					143 m²四房	116		116	
	7#	1	28	2T4	89 m²小三房	56		56	
					125 m²三房	56		56	
	合计							536	

- 蓄客：截止开盘蓄客周期为21天，排卡1500余张；
- 产品：此次加推产品户型为市场主流面积段，89-143㎡的两房、三房、四房产品；
- 价格：4#价格表89㎡小三房西南户及西南户价格区间10446-10926元/㎡；西户125㎡三房价格区间10746-10926元/㎡；东户124㎡三房价格区间10496-10976元/㎡；

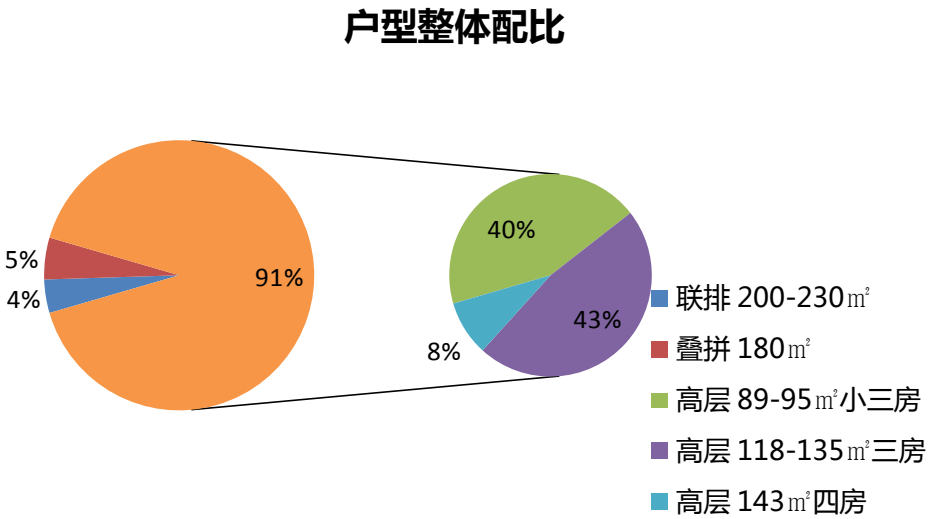
保利罗兰香谷共规划5栋高层、3栋叠拼及4栋联排别墅；卖点：品牌+产品+环境



开发商	郑州保利房地产开发有限公司	项目位置	经开区航海东路凤凰大街西南
占地面积	49亩	总建筑面积	15万㎡（可售住宅约11万㎡）
容积率	3.49	绿化率	35%
物业类型	高层、别墅	代理公司	同策&保投
项目概况	➢ 纯住宅社区，项目占地49亩，规划有高层（5栋）、别墅（3栋叠拼、4栋联排）；项目住宅总户数1061套，总建面15.3万㎡，其中可售高层782套，别墅76套； ➢ 产品：高层户型面积段为89-143㎡，别墅面积为约180-230㎡； ➢ 4月9日位于航海东路经开第八大街富田财富广场东侧的城市展厅已对外开放，项目售楼部和样板间在建中（占用9#别墅，后期直接对外出售）；		
目前阶段	目前处于前期咨询阶段；暂未对外集中推广		

保利罗兰香谷产品规划为高层+别墅，高层主力面积为89-135㎡三房，别墅为180㎡叠拼、200-230㎡联排

一期产品情况						
高层	楼号	层数	单元	梯户	产品	套数
	1#	34	1	2T4	95 m²小三房	68
					128m²三房	34
					135m²三房	34
	2#	34	2	2T4	89m²小三房	136
					118m²三房	68
					128m²三房	68
	3#	34	2 (东单元 公租房)	2T4	89m²三房	68
					118m²三房	34
					128m²三房	34
	4#	34	1	2T4	95m²三房	68
					128m²三房	34
					135m²三房	34
	5#	34	1	2T3	118m²三房	34
143m²四房					68	
高层合计						782
叠拼	6#	5	建筑面积180m² 上叠：3-5F+地下二层； 下叠：1-2F+地下二层；			12
	7#	5				16
	8#	5				12
	叠拼合计					
联排	9#	4	联排中户200m² 边户230m²			8
	10#	4				10
	11#	4				10
	12#	4				8
	联排合计					
累计合计						858



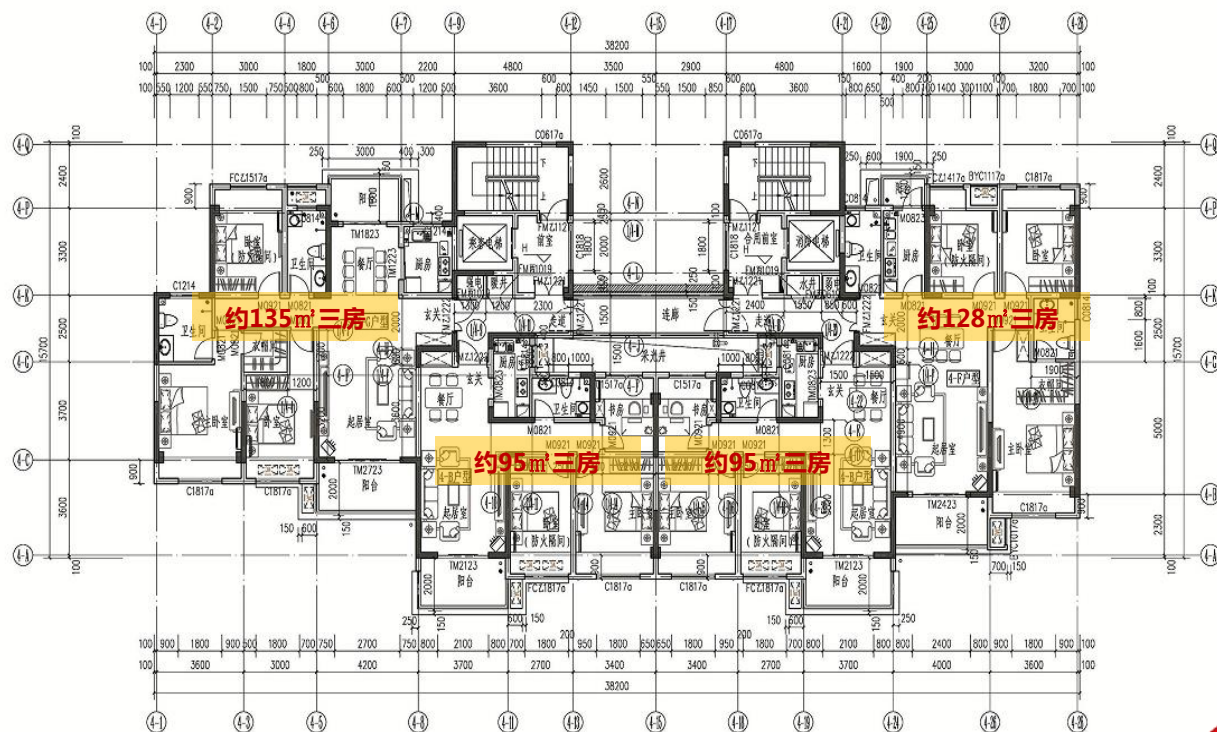
类型	面积	套数	占比
高层	89-95 ㎡小三房	340	40%
	118-135 ㎡三房	374	44%
	143 ㎡四房	68	8%
叠拼	180 ㎡	40	5%
联排	200-230 ㎡	36	4%
合计		858	100%



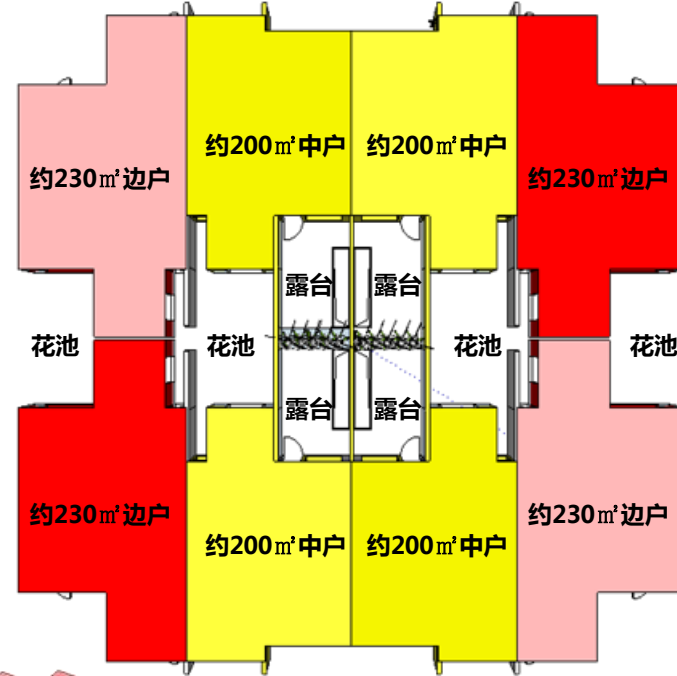
楼市营销【新入市项目：保利罗兰香谷】

高层产品均为2T4布局，采用分离式核心筒设计，保障南户房源的通风采光；联排别墅以围合式对称布局，中间以花池分割保障私密性，面积为约200 m² /230 m²中户和边户，属入门级别墅产品

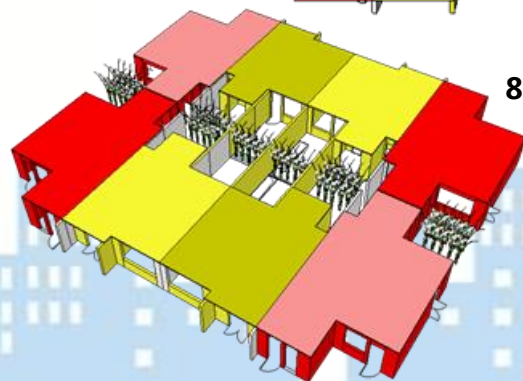
高层4#标准层



8户联排别墅首层平面分布图



8户联排别墅首层鸟瞰分布图



4 楼市营销精选【最“花”的发布会——鸿园】

鸿园此次以新颖独特发布会形式将内容扩大化，项目价值点有力释放，同时集合传统推广与互联网新玩法，通过资源及渠道有效整合，活动有效渗透客户，强势宣传，达到开盘高去化

活动主题：切尔西皇家花卉展暨2800亩花园城市新闻发布会

活动背景：2016年4月16日，鸿园【切尔西皇家花卉展暨2800亩花园城市新闻发布会】，为使“2800亩花园城市”概念广为人知，项目举办了一系列推广活动增加传播度与曝光度

活动效果：4月16-17日两天，累计吸引全城逾6000组客户，两万人亲临现场

推广流程：



◆活动方式：4月9日，《园开秘境，用文字打开切尔西花卉展的秘密》互动抢票H5上线；以拆字游戏释放项目价值点。
◆效果：从H5上线，到活动当天线上点击量56163，参与抢票转发量3256人。



◆活动方式：4月10日，花仙子们在郑州CBD、曼哈顿广场、国贸360、二七广场派发花手环，并派发活动单页；同时，针对目标人群“朋友圈”，实现圈层传播，同步为郑州名人派送定制花束、活动门票邀约。



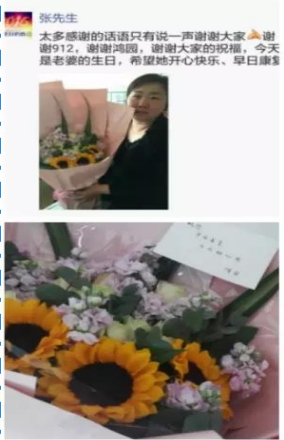
◆活动方式：4月11日-4月14日联合大豫网、郑州论坛、FM91.2等郑州本土自媒体大号，对花仙子事件联合发声，释放活动信息，全民覆盖，联合大号以抢票形式全城派送门票。
◆效果：引发朋友圈多次刷屏，联合传播覆盖人群达10万+。



活动方式：4月13日，与汽车912创新布置直播间现场，主题花墙设计，对鸿园活动口播，花卉展花艺师采访，在直播平台用弹幕形式插播活动信息。
◆效果：活动当天，直播平台网友、粉丝留言38000+，持续传播和曝光。



4月14日，鸿园为汽车912一位听友患癌症的爱人一次生日惊喜，由鸿园切尔西花卉展的花艺师亲手制作一束鲜花，祝福卡片及花卉展门票，诚邀患者做花卉展的特殊嘉宾。



4月23日，三期玫瑰园小高层及洋房开盘，推出154套，售131套，当天去化达85%



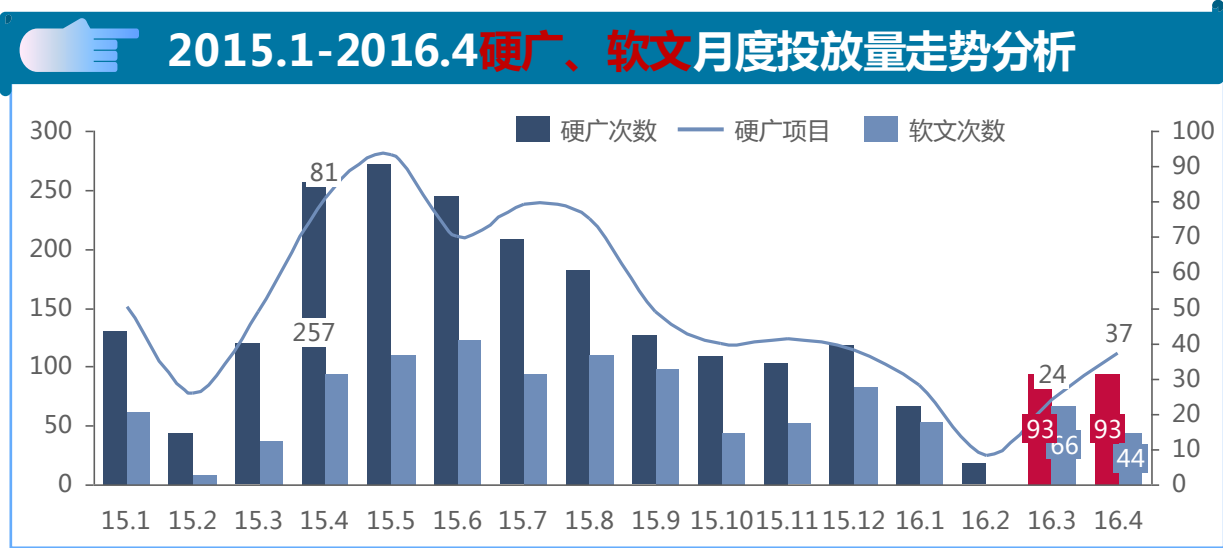
三期玫瑰园ROSE GARDEN 房源表

楼栋	房号	面积	单价	总价	备注
1#	101	120.00	12000	1440000	已售
	102	120.00	12000	1440000	已售
	103	120.00	12000	1440000	已售
	104	120.00	12000	1440000	已售
2#	201	120.00	12000	1440000	已售
	202	120.00	12000	1440000	已售
	203	120.00	12000	1440000	已售
	204	120.00	12000	1440000	已售
3#	301	120.00	12000	1440000	已售
	302	120.00	12000	1440000	已售
	303	120.00	12000	1440000	已售
	304	120.00	12000	1440000	已售
4#	401	120.00	12000	1440000	已售
	402	120.00	12000	1440000	已售
	403	120.00	12000	1440000	已售
	404	120.00	12000	1440000	已售
5#	501	120.00	12000	1440000	已售
	502	120.00	12000	1440000	已售
	503	120.00	12000	1440000	已售
	504	120.00	12000	1440000	已售
6#	601	120.00	12000	1440000	已售
	602	120.00	12000	1440000	已售
	603	120.00	12000	1440000	已售
	604	120.00	12000	1440000	已售
7#	701	120.00	12000	1440000	已售
	702	120.00	12000	1440000	已售
	703	120.00	12000	1440000	已售
	704	120.00	12000	1440000	已售
8#	801	120.00	12000	1440000	已售
	802	120.00	12000	1440000	已售
	803	120.00	12000	1440000	已售
	804	120.00	12000	1440000	已售
9#	901	120.00	12000	1440000	已售
	902	120.00	12000	1440000	已售
	903	120.00	12000	1440000	已售
	904	120.00	12000	1440000	已售
10#	1001	120.00	12000	1440000	已售
	1002	120.00	12000	1440000	已售
	1003	120.00	12000	1440000	已售
	1004	120.00	12000	1440000	已售

4月多项目及产品入市，对其品牌形象宣传；活动主要以竞技趣味挑战赛及科技展为主，注重活动参与感及新鲜感

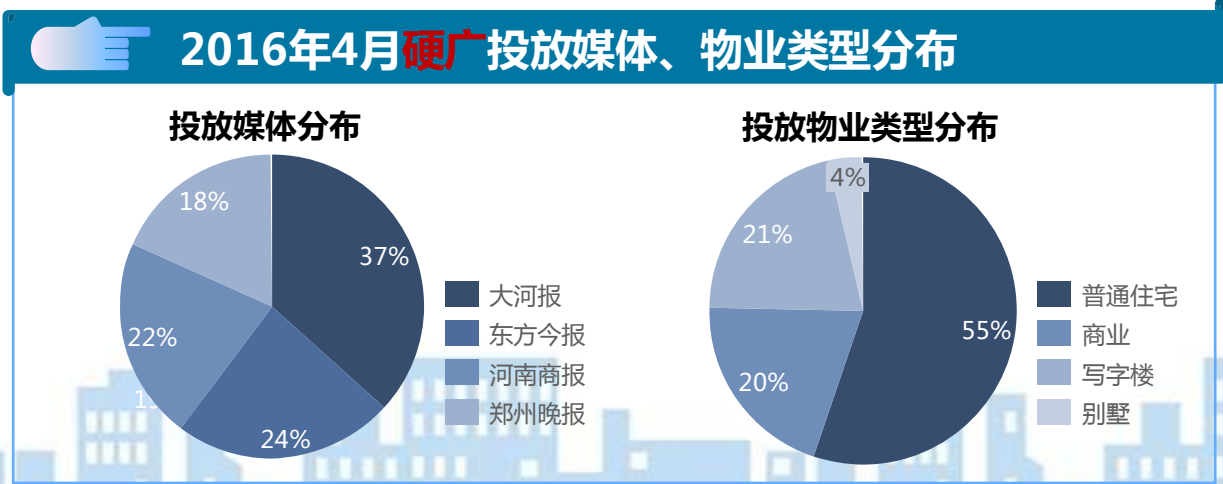
活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间	活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间
入市活动	售楼部开放活动	保利心语	项目营销中心开放	4月9日	主题活动	谦祥兴隆城	变装假面相亲会；携手车道931推出的“幸福郑发生，大爱兴隆城”系列主题活动之美食相亲趴；奇幻森林全民寻宝大冒险活动	4月2日、4月9日、4月30日-5月2日	
		民安西上	4月16日营销中心开放暨新品发布会	4月16日		恒大山水城	第二季风筝文化节活动	4月2日-4月4日	
		雅宝东方国际广场	4月16日营销中心开放	4月16日		郑州碧桂园	城市色彩文化节第三季	4月16日	
		金茂城	金茂城销售中心开放暨活力骑行主题秀活动，现场多肉植物DIY、美食提供	4月23日		汇泉西悦城	异域风情美食节活动	4月2日-4月4日	
产品推广	发布会	碧源月湖	碧源月湖品牌发布会暨碧源2016羽毛球邀请赛开球仪式盛大启动	4月2日		恒大绿洲	4月10日现实版《疯狂动物城》降临；“禅宗少林，功夫盛典”走进恒大绿洲；世界奇幻魔术巡回演出	4月10日、4月22日、4月30日-5月2日	
		锦绣山河	牛顿公馆产品发布会	4月9日		坤达祥龙城	坤达·祥龙城【五一嘉年华】酷炫开启，智勇大冲关三部曲	4月30日-5月2日	
		悦府海棠	悦府海棠商业发布会	4月16日		泰宏建业国际城	大型梦幻泡泡狂欢节	4月30日-5月2日	
		鸿园	切尔西皇家花卉展暨2800亩花园城市新闻发布会	4月16日		怡丰森林湖	科技狂欢节与机器人展	4月30日-5月2日	
形象展示	公益活动	长江一号	首批旅游业主“相约绿博园，宏图暖春行”旅游季活动	4月16日		公园道1號	科技狂欢节与机器人展	4月30日-5月30日（每周六、日）	
		华尔中心	百人绿色骑行公益活动；4月17日，华尔中心售楼部将举办“华尔梦享家，干掉没创意”的创意集市活动	4月10日、4月17日		金沙湖高尔夫观邸	别墅样板示范区盛大开放；阿斯顿马丁、劳斯莱斯、法拉利、雷克萨斯LX570、雷克萨斯NX混动、宝马730等车界名门登临金沙湖，参与“和谐集团 湖天盛筵”第一场大型体验活动	4月9日-11日	
		阳光城	“拒绝城市雾霾，共创绿色生活”自行车公益骑行活动	4月16日	恒大御景湾	车王争霸赛，赛车卡雷拉空降恒大御景湾	4月16-17日		
		蓝城桃源春晓	馆藏级名家画作展览	4月23日9:00-11:30	金地格林小城	首届卡丁车极速竞技赛活动	4月23日-5月2日		
		华强新芒果	左力：一个人的长征全国巡讲郑州站开讲	4月17日	恒大翡翠华庭	最强大脑激情挑战	4月2日		
	演唱会	汇泉西悦城	“以爱为名”梁静茹演唱会在会展中心开唱	4月30日	糖果时光	“猜谜大赛”机智开启	4月2日		
					绿地滨湖国际城	4月16日趣味闯关游戏，招募“野孩子”，最具挑战性与趣味性的拓展游戏空降绿地滨湖国际城	4月16日		
					恒大御景湾	恒大御景湾“智勇大冲关，欢乐向前冲”活动	4月30日-5月2日		

硬广单盘投放次数减少，七成项目仅投放1-2次；九裕龙城硬广软文集中投放，宣传3900元/㎡价格



表：4月硬广投放规格排名TOP5

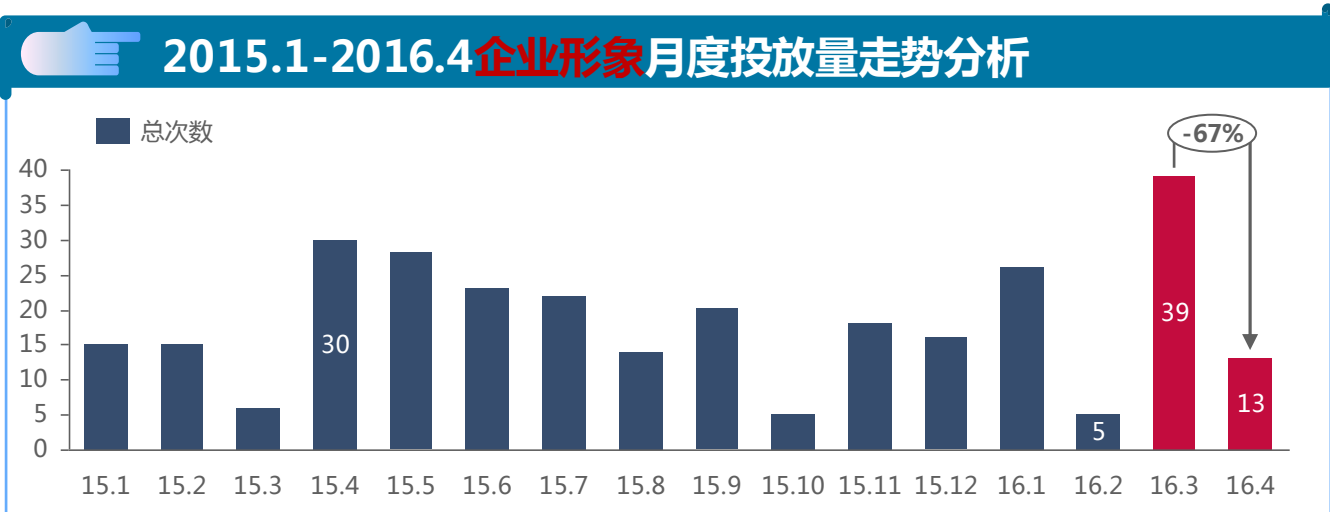
项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
九裕龙城	航空港区	8	8	均价3900元/㎡，刷新郑州现房性价比	东方今报
郑报润园	航空港区	6	6	对不起我们只有1T2	郑州晚报
清华忆江南	荥阳	5	5	知己山湖 悦趣生活	郑州晚报
金马凯旋家居CBD	中原区	4.5	9	买家具建材向西看	东方今报、河南商报、郑州晚报
保利心语	中原区	4	4	4月30日做城市的心上人	大河报、东方今报、河南商报、郑州晚报



表：4月软文投放规格排名TOP5

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
恒祥百悦城	金水区	4	2	恒久传承 祥和人居	郑州晚报
九裕龙城	航空港区	3	3	均价3900元/㎡，你都不敢想的房价	东方今报
惠济万达广场	惠济区	1.5	2	万达商业河南项目推介会4月6日正式启动	东方今报、河南商报
璞丽中心	金水区	1.5	3	璞丽中心年底开业	大河报、河南商报、郑州晚报
清华忆江南	荥阳	1.25	3	春风十里忆江南 清华园暖春party循香盛启	东方今报、河南商报

4月企业形象投放量回落超六成；建业、融创投放居多（建业主要宣传春季品牌发布会、融创借品质行宣传品质）



图：企业形象（建业集团、融创集团）



新项目硬广投放情况：

	区域	项目状态	投放版面	投放次数	广告语	投放媒体
恒祥百悦城	金水区	1月16日首开	2.5	2	百悦城“岳”来悦好	郑州晚报
保利心语	中原区	4月30日首开	4	4	4月30日做城市的心上人	大河报、东方今报、河南商报、郑州晚报



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>

