

郑州房地产市场研究报告(2015年3季度)





CONTENTS



1

宏观环境篇

2

土地市场篇

3

商品房市场篇

4

典型房企篇

5

营销活动篇

6

总结预测篇



泰辰市场研究部

PART1.宏观环境篇

1.1经济环境

1.2金融环境

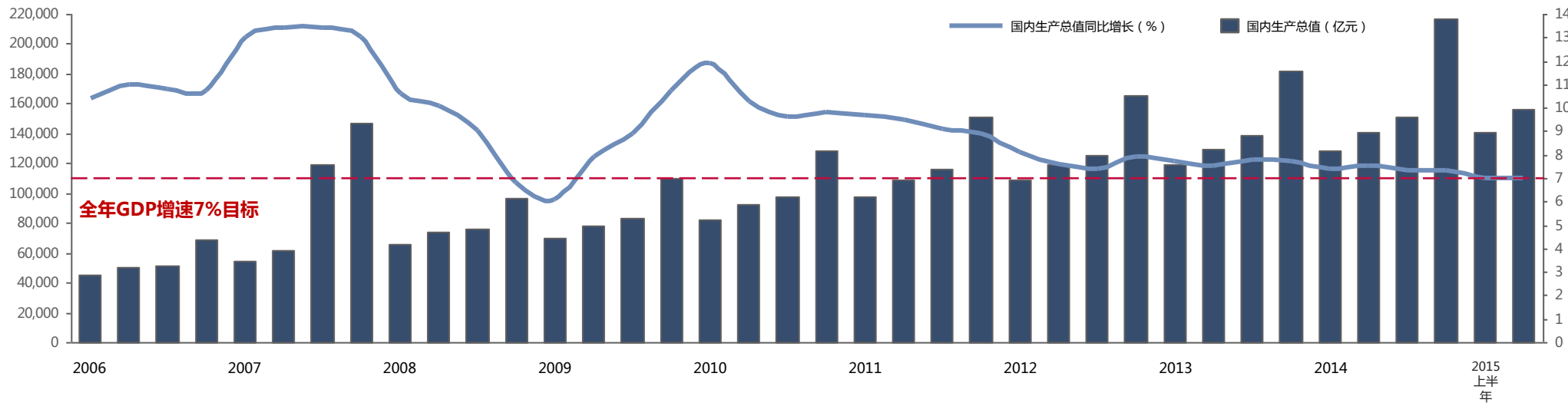
1.3政策环境

1.4市场运行

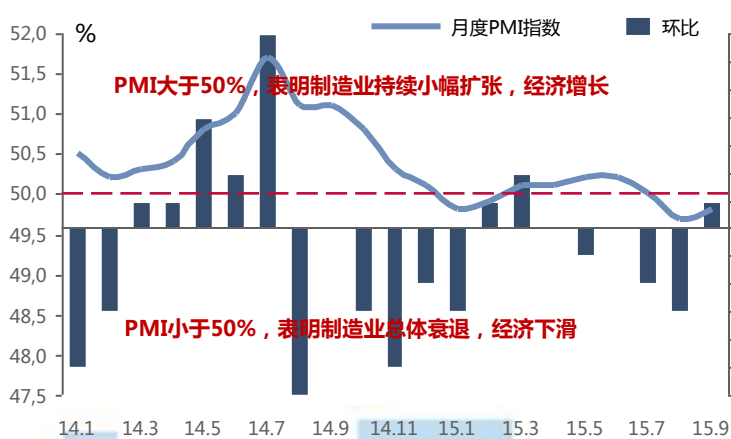


经济环境：第三季度经济先行指标回升能力不足，PMI连续3个月位于荣枯线以下，CPI同比涨幅回落，PPI持续负增长，因此整体经济短期内仍将低位运行，若第三季度GDP增长率低于二季度，不排除央行再次降准降息托底实体经济

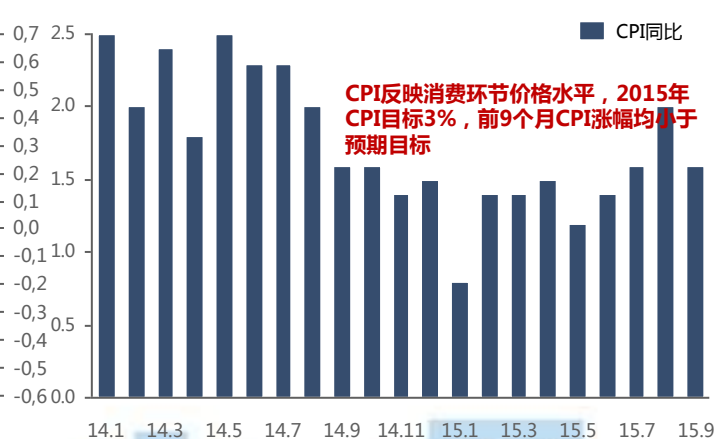
2006-2015上半年GDP走势



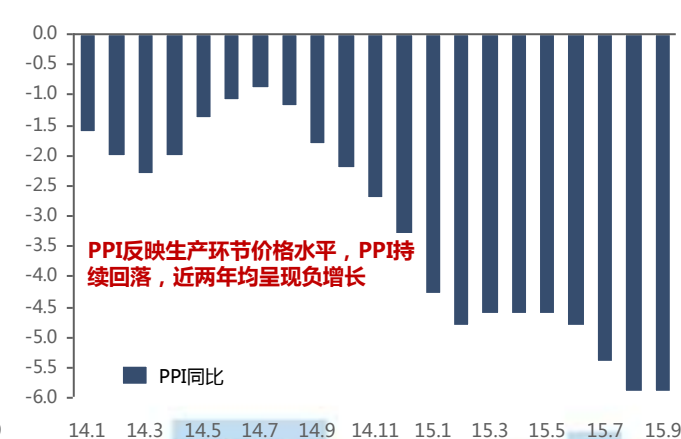
2014.1-2015.9月度PMI变化情况



2014.1-2015.9月度CPI变化情况



2014.1-2015.9月度PPI变化情况

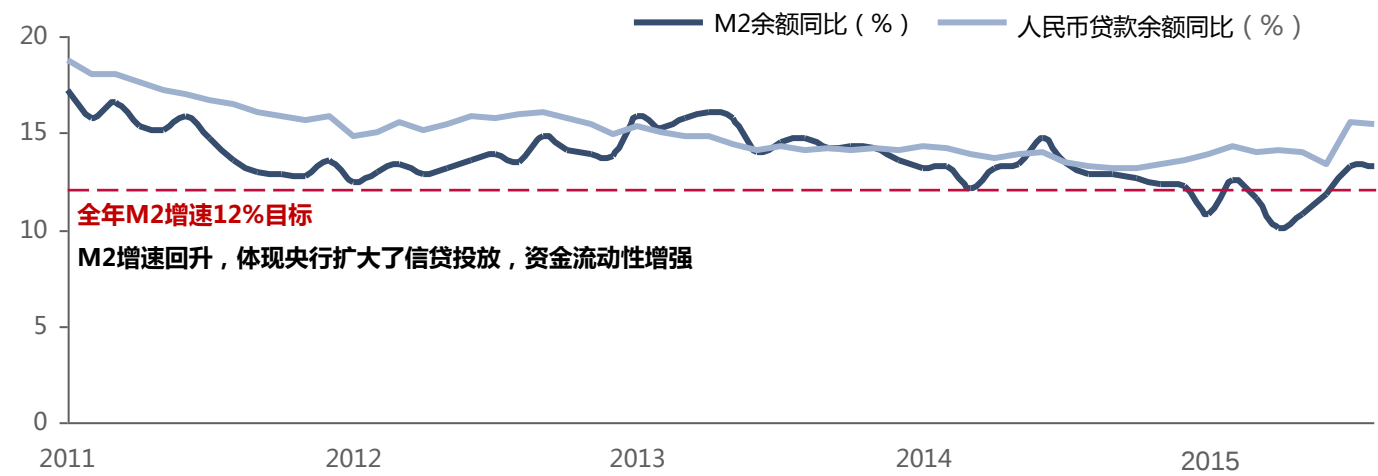


PMI为经济先行指标，CPI和PPI为滞后指标，GDP为同步指标；PMI反映经济变化趋势；CPI反映物价变化，和GDP高度相关

注：数据来源于国家统计局

金融环境：随着前期系列利好政策铺垫，第3季度金融数据表现转好，M2及人民币贷款余额同比增速均好于上半年，银行间同业拆借月利率自4月开始降低，表明市场资金面有所宽松、流动性增强

2011.1-2015.8M2和人民币贷款余额同比增速



◆ M2余额同比增速维稳，略超全年增速目标：

2015年8月M2余额135.69万亿元，同比增长13.3%，增速与上月末持平，比去年同期高0.5%；M2增速趋稳，略超全年增速目标；

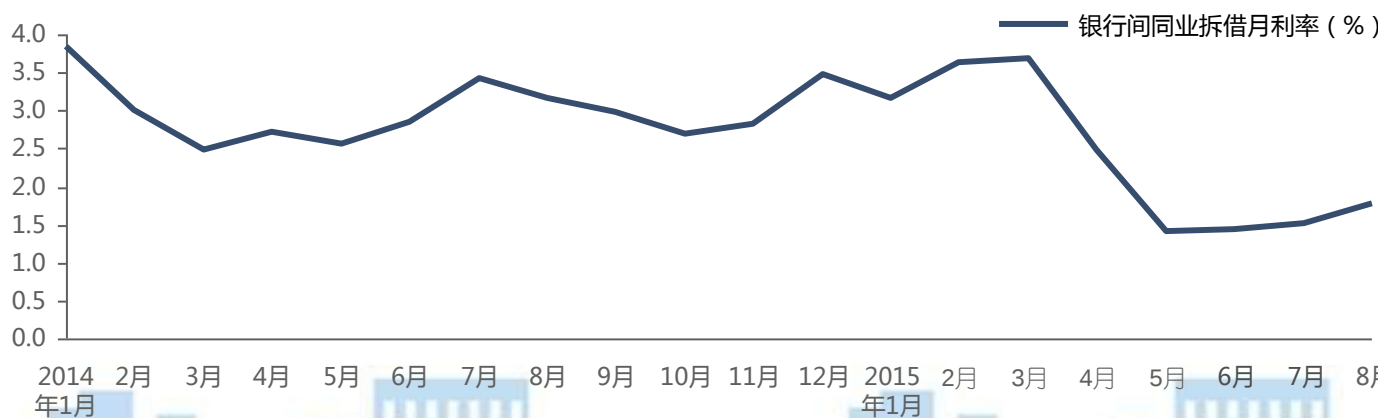
◆ 人民币贷款余额同比增速波动不大：

8月末人民币贷款余额91.08万亿元，同比增长15.4%，增速比上月末低0.1%，比去年同期高2.1%；

注：M1=现金+企事业单位活期存款；

M2=M1+居民储蓄存款+企业定期存款+信托类存款+其他存款；

2014.1-2015.8银行间同业拆借月利率



◆ 银行间同业拆借月利率环比略有回升，同比走低：

2015年上半年银行间同业拆借月利率持续走低，3季度略有回升；8月同业拆借加权平均利率为1.79%，比上月高0.28%，比去年同期低1.38%；

备注：同业拆借利率(SHIBOR)是指在银行间同业拆借市场上使用的利率，反应市场资金面的紧缺程度：若是资金面宽松，利率自然走低；若是资金面紧张，利率则水涨船高。

M2余额同比增速、人民币贷款余额同比增速、以及银行间同业拆借月利率三个指标变化，共同反映市场资金流动性以及资金面的紧缺程度

注：数据来源于中国人民银行

政策环境(全国)：第3季度以来楼市调控政策宽松延续，央行再次双降、公积金贷款政策调整、不限购城市最低首付比例下调等一系列措施改善房地产运行环境；地方政策也因地制宜积极调整，稳定各类住房消费，助力消化地方库存

七月

7月5日上海出台新政，明确完善居住证积分政策：

对经由市场主体评价并获得市场认可的创业人才及其核心团队等，直接赋予居住证积分标准分值。
对达到上海市居住证积分标准分值且缴纳个人所得税达到一定数额等非沪籍人员，**定向微调住房限购政策。**

7月13日浙江省出台新政，重点强调引导用地需求：

消化周期超过2年的市、县，或在售、在建待售商品住宅和已出让的待建商品住宅用地过多，累计消化周期超过了3周的市、县，**暂停商品住宅用地供应。**
同时鼓励住房消费，引导购房需求，继续推进**公积金个人住房贷款资产证券化业务试点。**

促需求调供应，促进合理住房消费：上海定向微调住房限购政策，浙江调整用地供应结构

八月

央行年内再次“双降” 购房成本降至历史新低：

央行决定自8月26日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点；自2015年9月6日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

货币政策放宽：央行双降

中央取消外资购房限制 楼市宽松调整再升级：

8月19日，中央六部委联合发文，**取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。**

二套房公积金首付再降：

8月31日，住建部、财政部、央行发布通知，对拥有1套住房并已结清购房贷款的，**购买二套房最低首付比例降至20%**，新规自9月1日起执行；
目前，公积金贷款购买首套房和二套房首付最低比例均为两成，与2008-2009年宽松水平相当。

信贷政策放宽：“限外”放开，二套房公积金首付比例下调

九月

央行改革存款准备金考核制度 保障流动性：

央行决定，自9月15日起改革存款准备金考核制度，由现行的时点法改为平均法考核。

银监会删存贷比指标 新增贷款可达6.6万亿：

银监会宣布，自10月1日起，**将流动性风险指标中的存贷比删除**，只包括流动性覆盖率和流动性比例。
(若按照极端情况测算，将新增人民币贷款约6.6万亿元)

货币政策再次宽松：保障资金流动性

住建部：抓紧出台公积金异地贷款业务细则：

住建部发布通知，明确住房公积金异地个人住房贷款办理流程，并提出公积金管理部门应**抓紧出台异地贷款业务细则。**

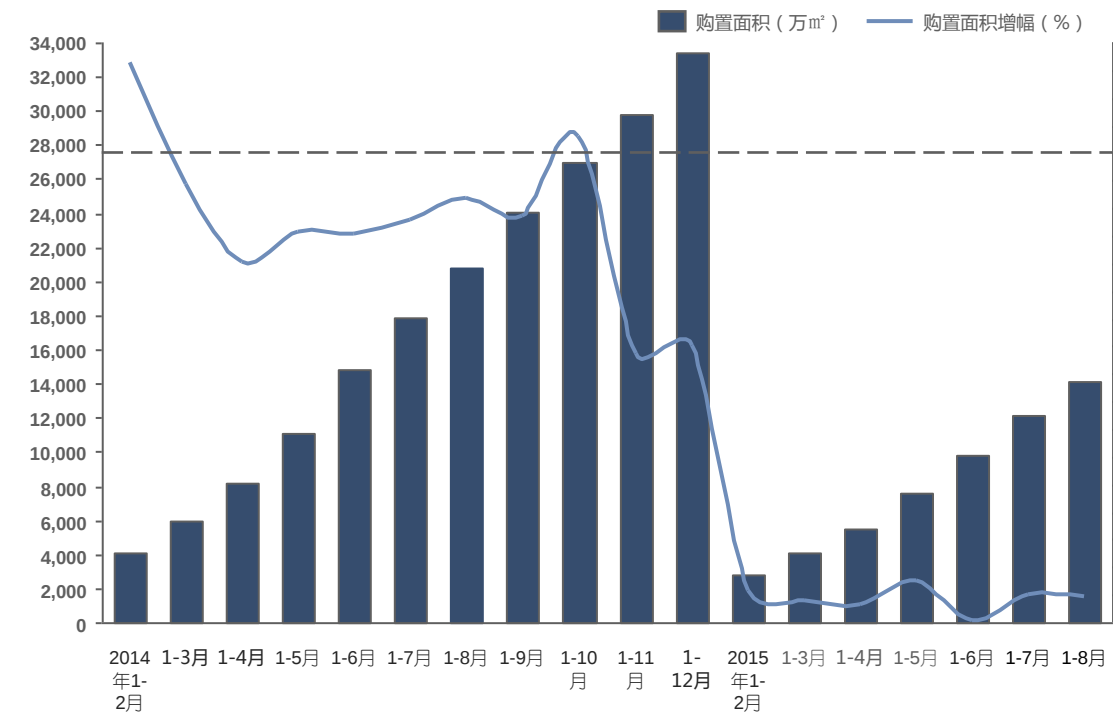
央行节前宣布：不限购城市最低首付25%

9月30日央行、银监会联合发文：在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，**最低首付款比例调整为不低于25%。**

信贷政策再次宽松：首套房贷首付降至25%；公积金异地贷款业务细则出台

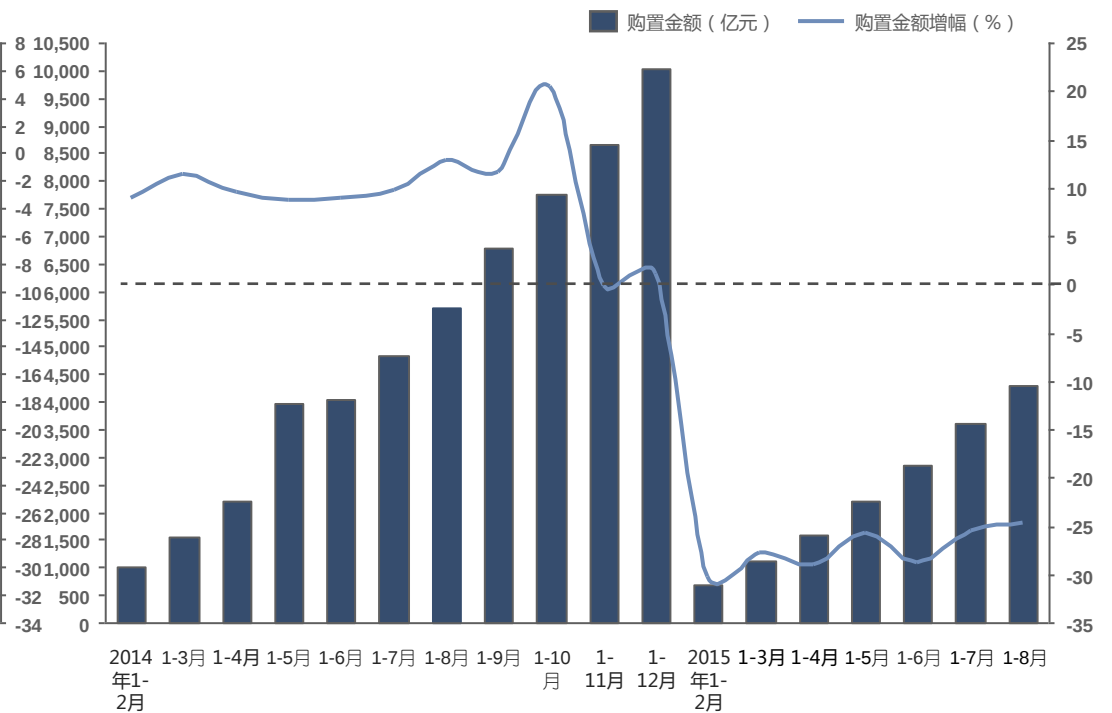
房地产市场（土地）：第3季度全国房企购地面积和金额同比下滑三成左右，其中购地金额增速虽略有回升但仍为负值，表明房企购地仍较为谨慎，土地市场低迷趋势持续

2014-2015年1-8月全国土地购置面积走势图



◆**全国土地购置面积**：1-8月份，房地产开发企业土地购置面积14116万平方米，同比下降32.1%，降幅比1-7月份扩大0.1个百分点；

2014-2015年1-8月全国土地购置金额走势图

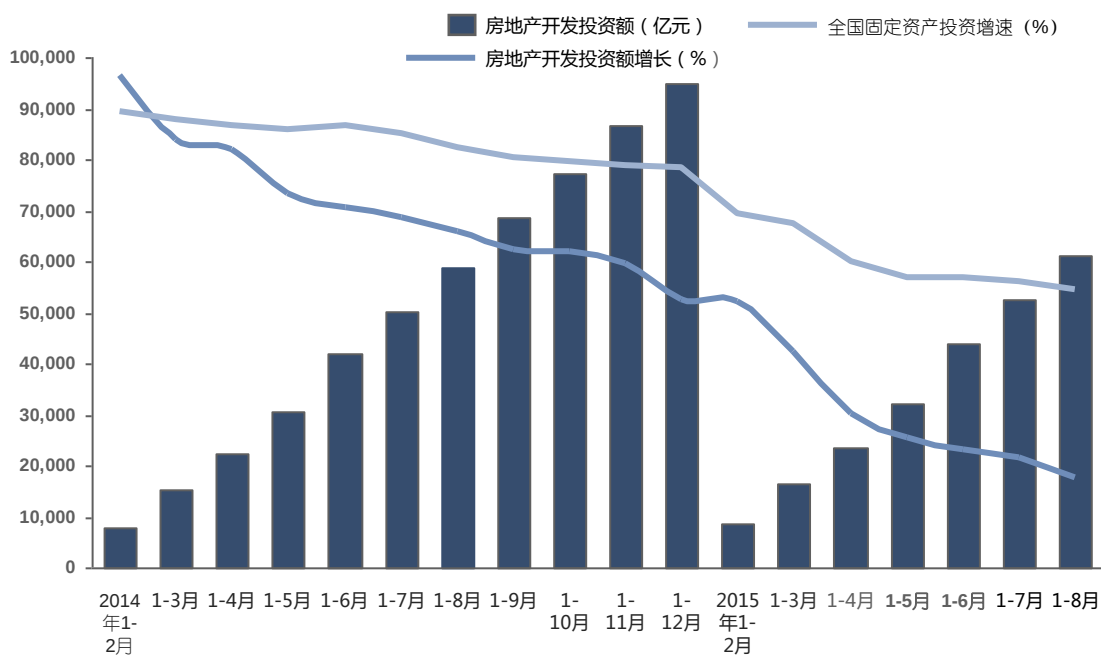


◆**全国土地购置金额**：1-8月份，房地产开发企业土地成交价款4294亿元，同比下降24.6%，降幅比1-7月份收窄1个百分点；

注：数据来源于国家统计局，均按照月度累计值进行分析

房地产市场（供应）：第3季度房地产开发投资同比增速持续回落，房屋新开工面积、竣工面积同比持续下滑，施工面积同比增速放缓；新开工面积和施工面积增幅均较低表明房企对当前整体市场信心不足，开发热度低

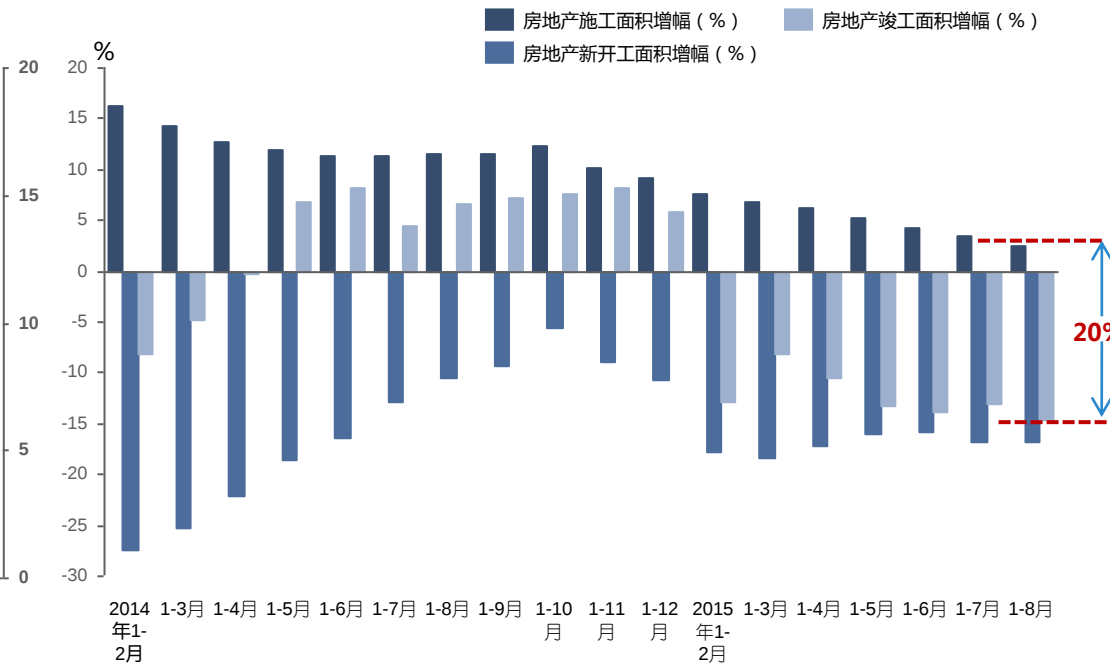
2014-2015年1-8月房地产开发投资与固定资产投资走势图



◆ **房地产开发投资增速连续第18个月回落：**2015年1-8月，全国房地产开发投资61063亿元，同比增长3.5%，增速比1-7月份回落0.8个百分点，回落幅度较1-7月扩大0.5个百分点；

注：数据来源于国家统计局，均按照月度累计值进行分析

2014-2015年1-8月全国房屋累计新开工和施工面积增速



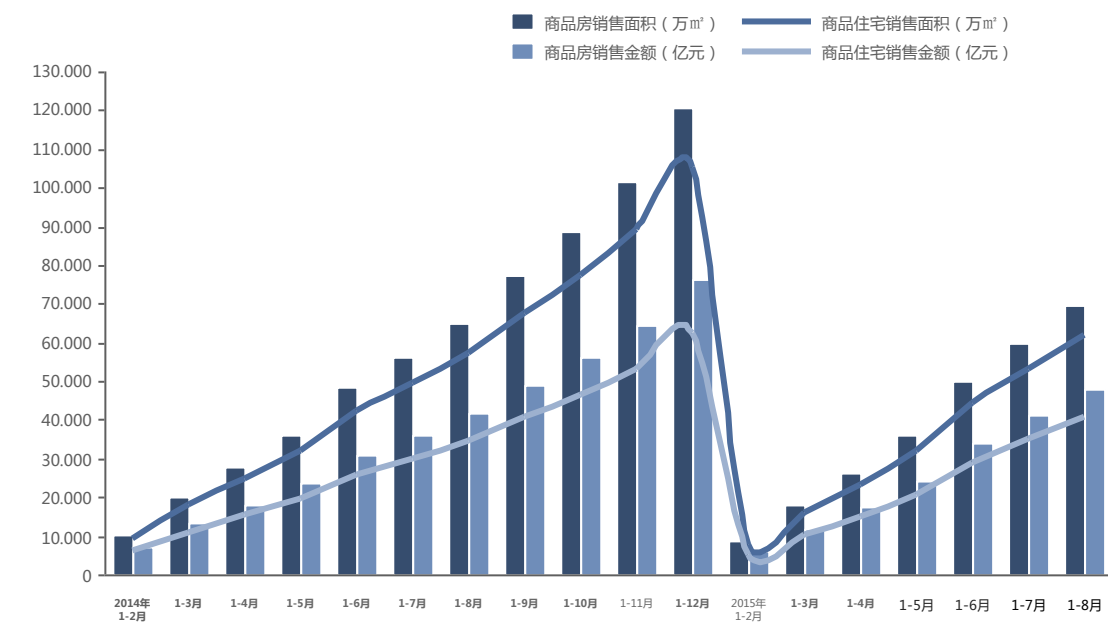
◆ **施工面积增速持续回落：**2015年1-8月，全国房屋施工面积669360万平方米，同比增长2.5%，增速较1-7月回落0.9个百分点；

◆ **竣工面积连续第7个月同比下降：**全国房屋竣工面积42475万平方米，同比下降14.6%，降幅较1-7月扩大1.5个百分点；

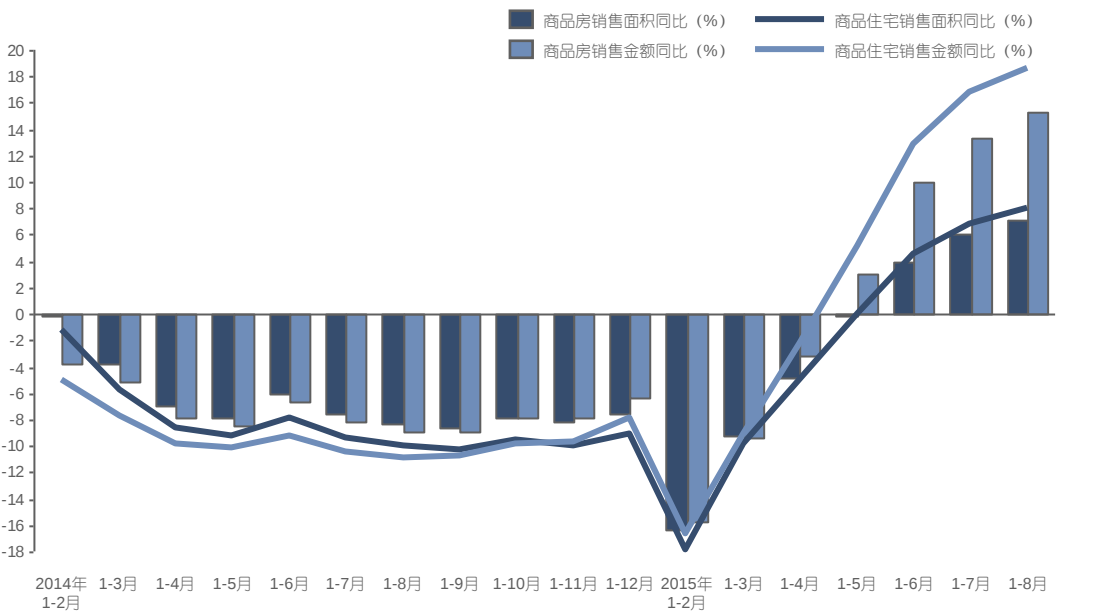
◆ **新开工面积连续第18个月同比下降：**全国房屋新开工面积95182万平方米，同比下降16.8%，降幅与1-7月持平；

房地产市场（销售）：第3季度在利好政策促进下，全国商品房、商品住宅销售面积延续回暖态势，累计销售情况均好于去年同期，同比涨幅8%左右；销售金额同比增幅均超15%，表明价格上涨趋势明显

2014-2015年1-8月全国商品房、商品住宅销售面积及金额



2014-2015年1-8月全国商品房、商品住宅销售面积及金额
同比增幅

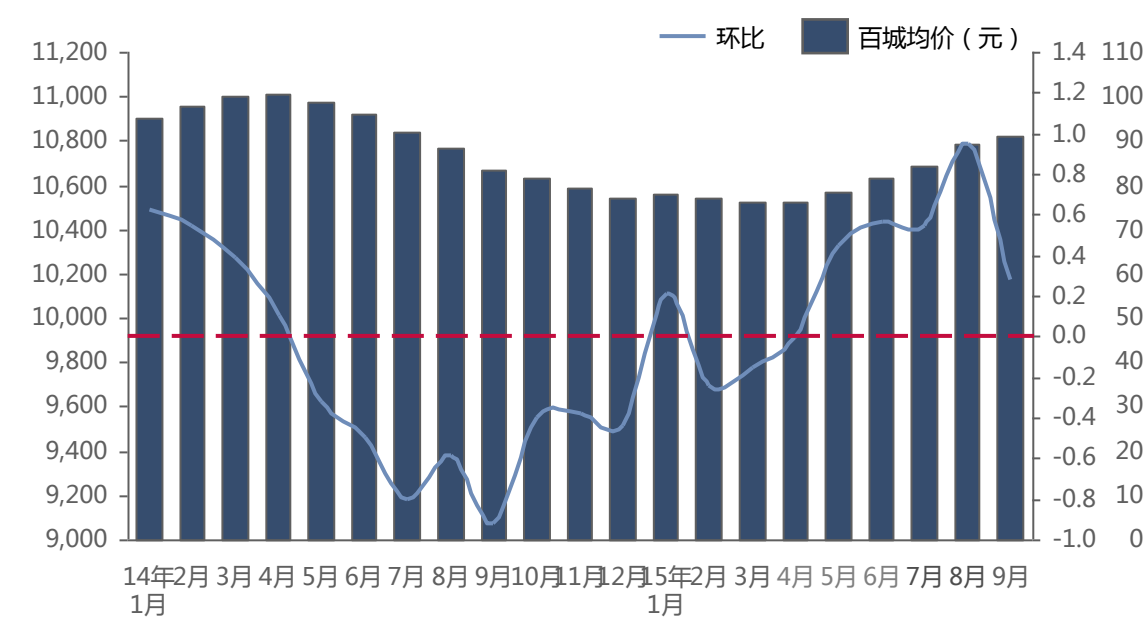


- ◆**商品房销售面积、销售额同比增速持续提高：**1-8月份，商品房销售面积69675万平方米，同比增长7.2%，增速比1-7月份提高1.1个百分点；商品房销售额48042亿元，同比增长15.3%，增速比1-7月份提高1.9个百分点。
- ◆**商品住宅销售面积、销售额同比增速持续提高：**1-8月份，商品住宅销售面积61683万平方米，同比增长8%，增速比1-7月份提高1.1个百分点；商品住宅销售额40724亿元，同比增长18.7%，增速比1-7月份提高1.9个百分点。

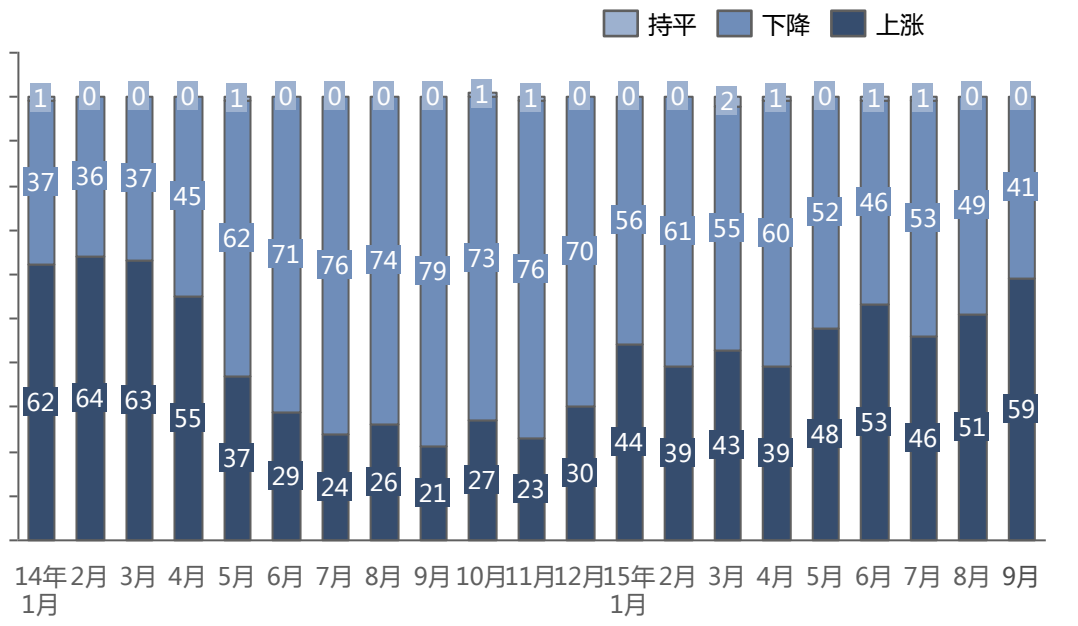
注：数据来源于国家统计局，均按照月度累计值进行分析

房地产市场（价格）：销售面回暖拉动房价涨幅扩大，近期百城房价同环比均出现双涨；随着销售旺季到来，房企将持续加大推盘力度、加速去化，加之“降首付”效应影响，预计十月百城房价仍将维持稳中有升，城市间分化将持续加剧

2014.1-2015.9百城房价走势图



2014.1-2015.9百城房价城市个数变化情况



◆**9月百城房价环比微涨：**全国100个城市住宅平均价格为10817元/平方米，较今年8月环比上涨0.28%，涨幅较此前一月收窄0.67个百分点；

◆**同比涨幅扩大：**全国100个城市（新建）住宅均价较去年同期上涨1.36%，涨幅较上一月扩大1.21个百分点。

◆从涨跌城市个数来看，59个城市环比上涨，41个城市环比下跌。

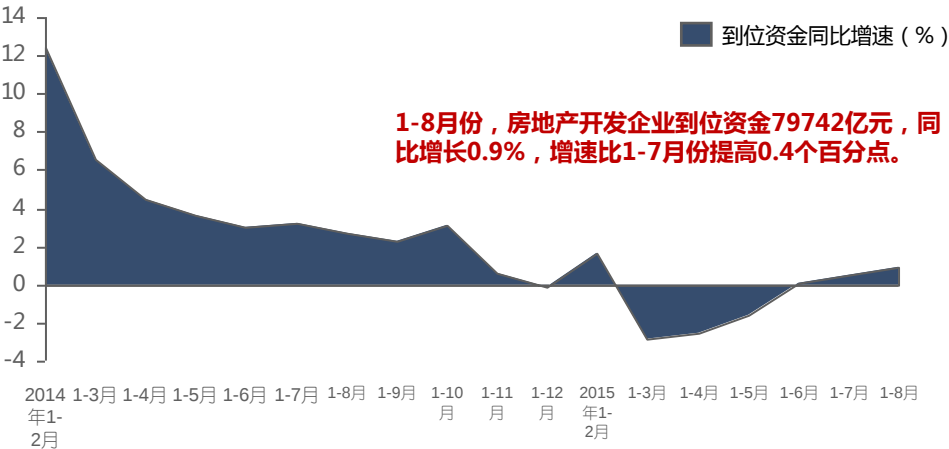
◆与8月份相比，9月份价格**环比上涨城市数量增加8个**，其中涨幅在1.00%以上的城市有24个，较8月份增加10个；

◆9月价格**环比下跌城市数量减少8个**，其中跌幅在1.00%以上的城市有13个，较8月份增加了6个。

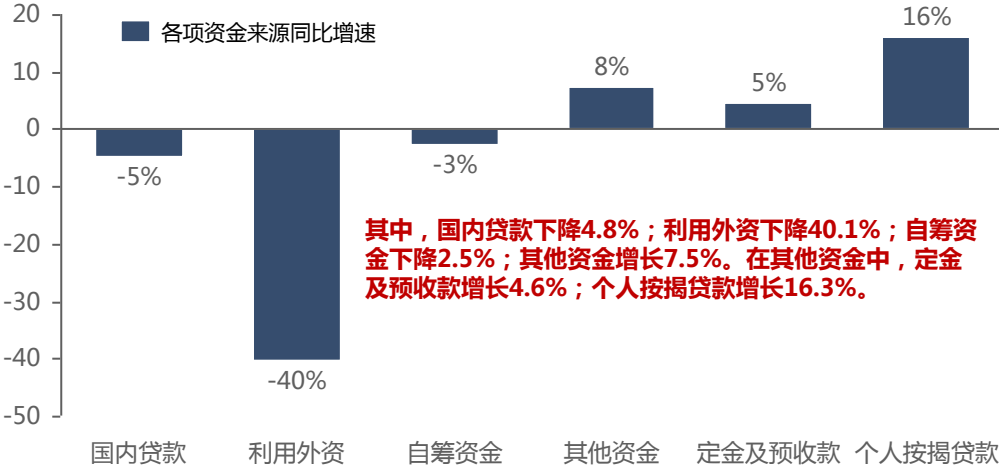
注：数据来源于国家统计局，均按照月度值进行分析

房地产市场（资金来源）：随着商品房销售持续回暖，4月起全国房企到位资金累计同比降幅逐月收窄，至6月转降为涨，7、8月增速持续提升，企业资金压力有缓解趋势；从资金来源可看出，今年个人按揭贷款同比增长明显，为16%

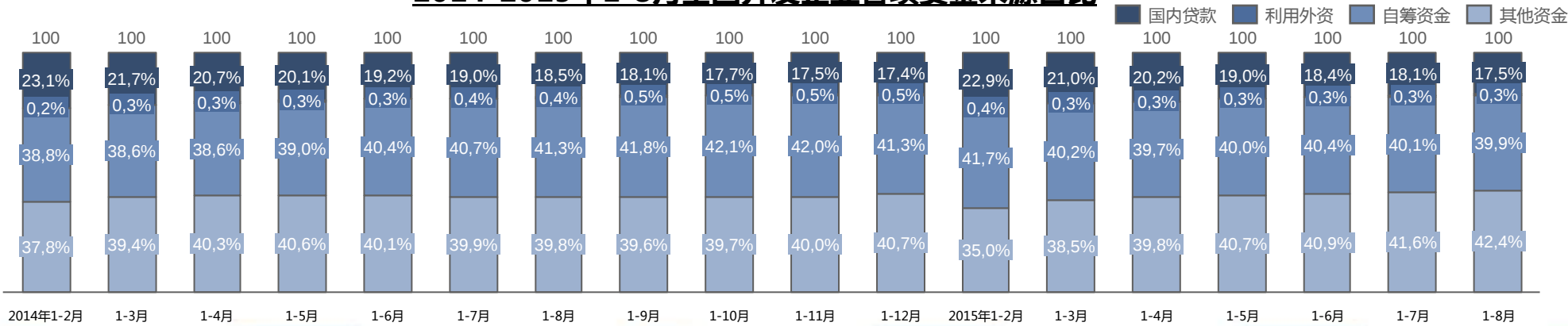
2014-2015年1-8月全国开发企业到位资金同比增速



2015年1-8月各项资金来源同比增速



2014-2015年1-8月全国开发企业各项资金来源占比



注：数据来源于国家统计局，均按照月度累计值进行分析

政策环境(郑州)：第3季度河南省公积金贷款政策进一步放宽，扩大公积金使用范围；为推进绿色建筑发展，关于购买特定绿色住房的公积金贷款额度上浮20%；河南省不动产登记步伐加快，不动产机构组建工作年底前完成

公积金政策

河南省出台公积金新政 扩大公积金使用范围

- 1、下调贷款利率（贷款利率下调0.25个百分点）
- 五年期以上贷款利率下调至3.5%；五年期以下(含五年)贷款利率下调至3%
- 2、强化归集执法（将更多非公企业职工纳入制度保障）
- 为有稳定劳动收入的进城务工人员、个体工商户、自由职业者等建立归集账户
- 3、完善贷款政策（探索公积金补充商贷利差）
- 公积金个贷发放率80%以上城市：积极探索开展“公转商”，住房公积金管理中心给予利差补贴，补贴资金列入住房公积金业务支出
- 公积金个贷发放率80%以下城市：结合本地实际调整完善住房公积金贷款政策
- 4、扩大使用范围（可提取直系亲属公积金，公积金可用于交物业费、装修、预付购房款）

不动产登记

《不动产登记暂行条例》从3月1日正式实施

公积金买绿色住房 贷款额度上浮20%

今年起全省新立项保障房全面执行绿色建筑标准，用公积金贷款购买二星级以上绿色住房，贷款额度可上浮20%，开发企业建设绿色建筑给予财政补贴。绿色建筑奖励政策执行期限暂定3年。

一、目标：鼓励城市新区集中连片发展绿色建筑，建设绿色生态城区，二星级及以上绿色建筑达30%以上；全面推进全装修；

二、财政支持：

	奖励政策		
	三星级运行标识	二星级运行标识	一星级运行标识
保障房项目（重点）	——	20元/㎡	10元/㎡；1万㎡以上给予定额补助
商住房项目（引导）	20元/㎡	10元/㎡；用公积金贷款购买二星级以上运行标识绿色住房贷款额度可上浮20%	——
商业公共建筑项目（鼓励）	二星级以上运行标识的公益性，公共建筑给予10元/㎡奖励		

2015年3月1日

2015年9月1日

2015年9月底前

2015年11月底前

2015年12月底前

2016年12月底前

河南省不动产登记
时间表：

河南省不动产登记
9月1日在省国土资源厅“低调”挂牌

各省辖市和省直管县（市）完成职责整合任务

各县（市、区）完成职责整合任务

各地完成机构组建、人员配置、窗口建立、流程设置和衔接方案制定工作

各地完成资料移交、系统对接工作

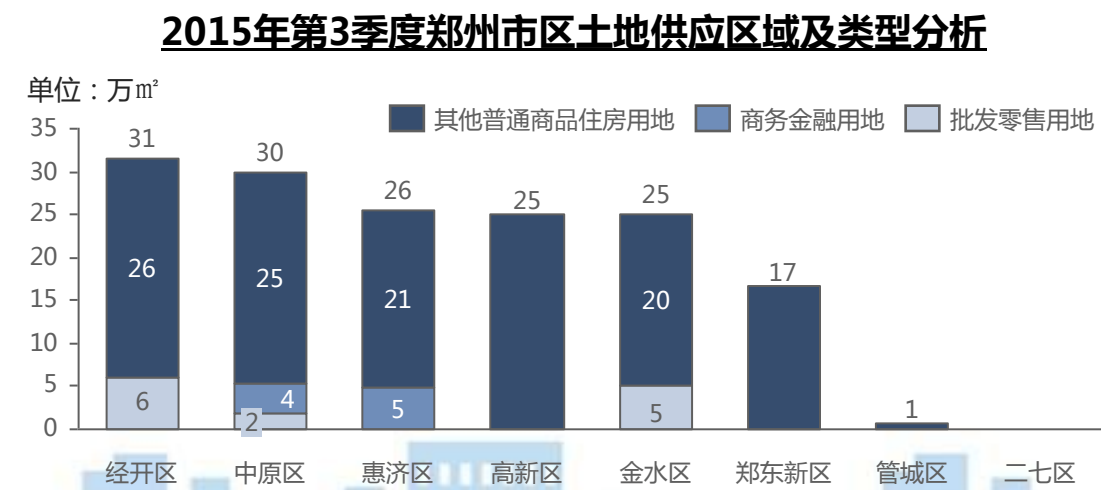
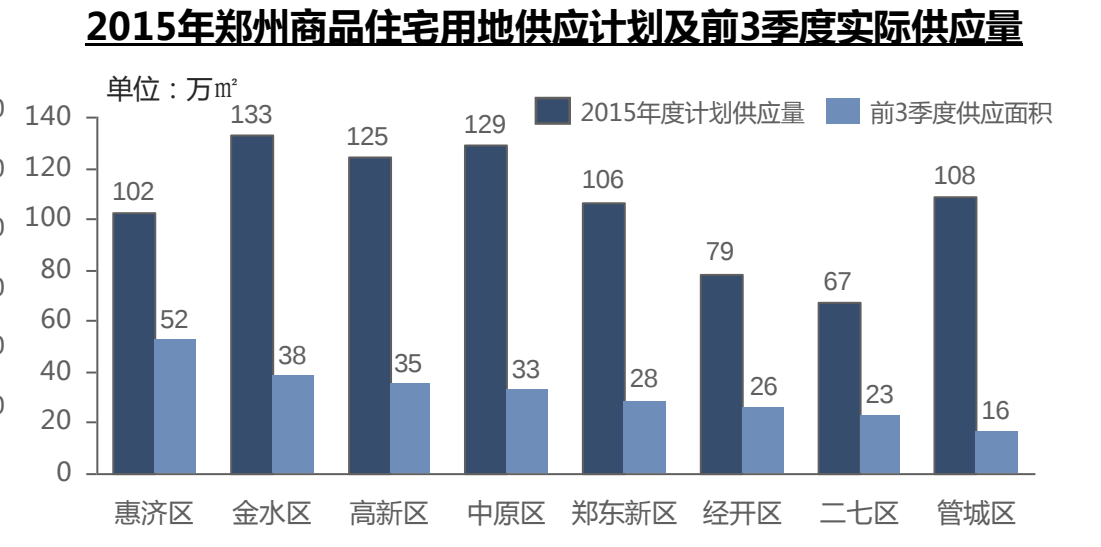
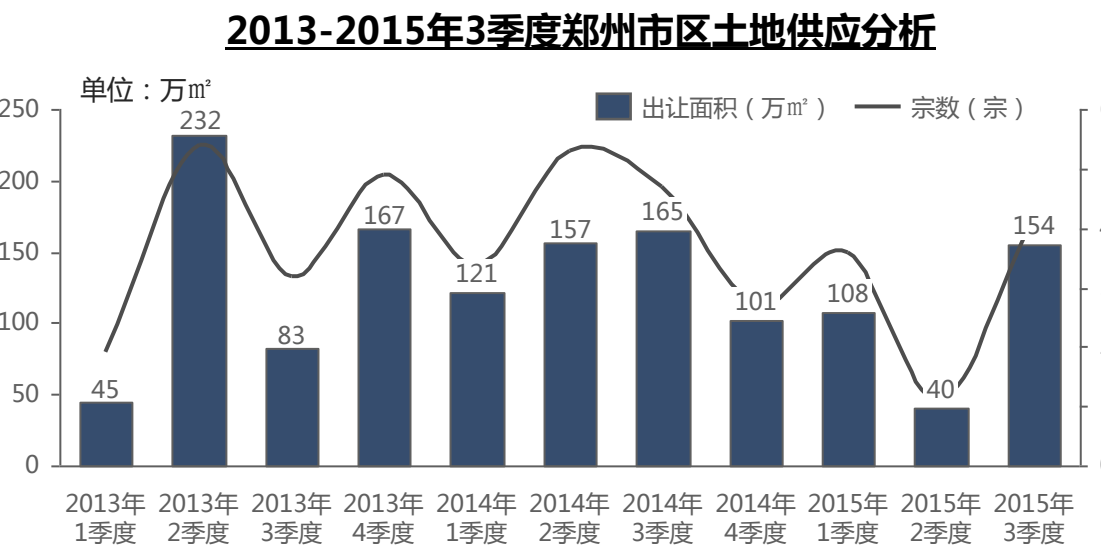
PART2.土地市场篇

郑州市内八区		供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交总建面 (万㎡)	成交单价 (万元/亩)
第3季度	数据	154	92	310	353
	同比	-6%	-67%	-72%	-4%
	环比	288%	-20%	-12%	7%
1-3季度	数据	302	370	1212	389
	同比	-32%	-29%	-37%	12%

郑州周边县市 (5市1县4区)		供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交总建面 (万㎡)	成交单价 (万元/亩)
第3季度	数据	158	123	386	132
	同比	5%	-52%	-39%	20%
	环比	-39%	5%	84%	52%
1-3季度	数据	587	409	1046	102
	同比	10%	-42%	-39%	-2%



土地供应：第3季度土地市场供应攀升，环比增幅近三倍，同比略降；供地类型以普通商品住宅用地为主，但住宅用地完成率仅30%；随着楼市回暖步伐加快，四季度政府推地力度将持续加大

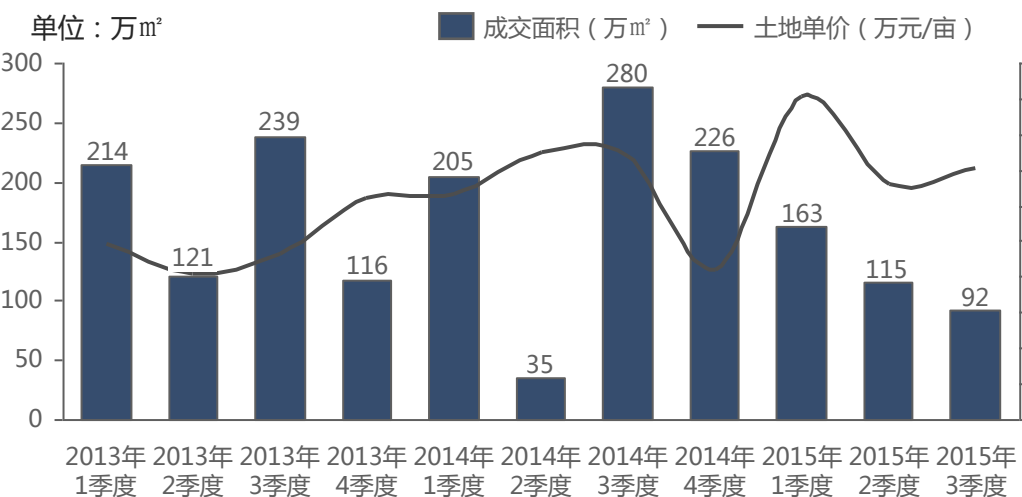


- ◆ **第3季度土地供应量快速回升**：第3季度土地供应**154万m²**，环比增加近三倍，同比降幅6%；
- ◆ **1-3季度土地供应量近三年来最低**：1-3季度土地供应**302万m²**，同比降低三成；
- ◆ **前三季度商品住宅供应完成率仅三成**：2015年郑州商品住宅计划供应**849万m²**，1-3季度商品住宅用地实际供应**252万m²**，完成率仅30%；
- ◆ **第3季度土地供应区域**：第3季度经开区、中原区土地供应均在30万m²左右，经开区住宅用地供应集中于国际物流园区，中原区供应主要为孙庄城中村改造用地；
- ◆ **1-3季度土地供应区域**：1-3季度惠济区土地共计供应62万m²，其中商品住宅用地供应52万m²，供应目标完成率最高，为51%；
- ◆ **第3季度土地供应类型**：以其他普通商品住宅用地为主，共133万m²，占总供应量86%；

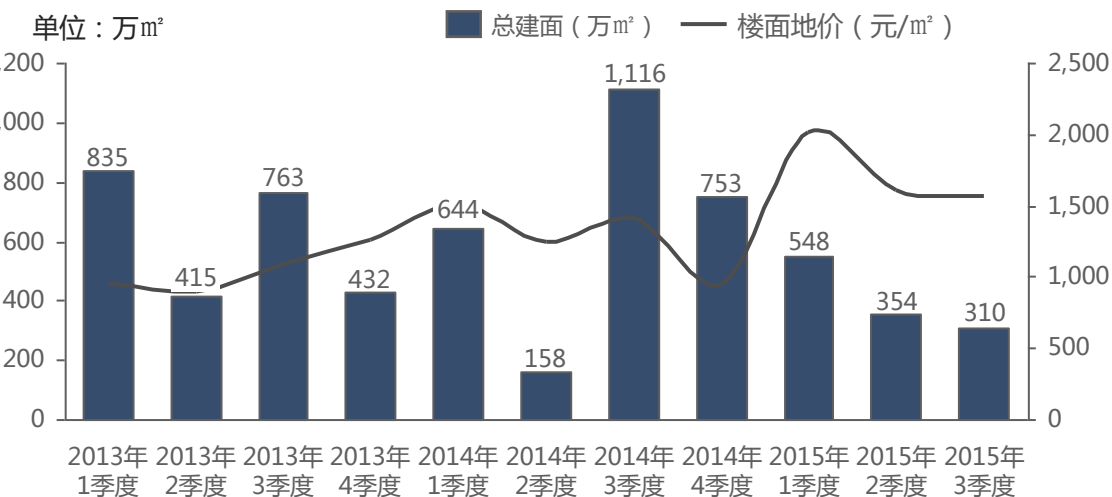
备注：以上统计区域为市内八区，数据来源于中国土地市场网

土地成交：第3季度郑州土地市场与全国同步，成交面冷淡，同环比降幅明显，地价处高位震荡区间；供应端回暖尚未传导至销售层面，预计四季度土地市场将有明显反弹

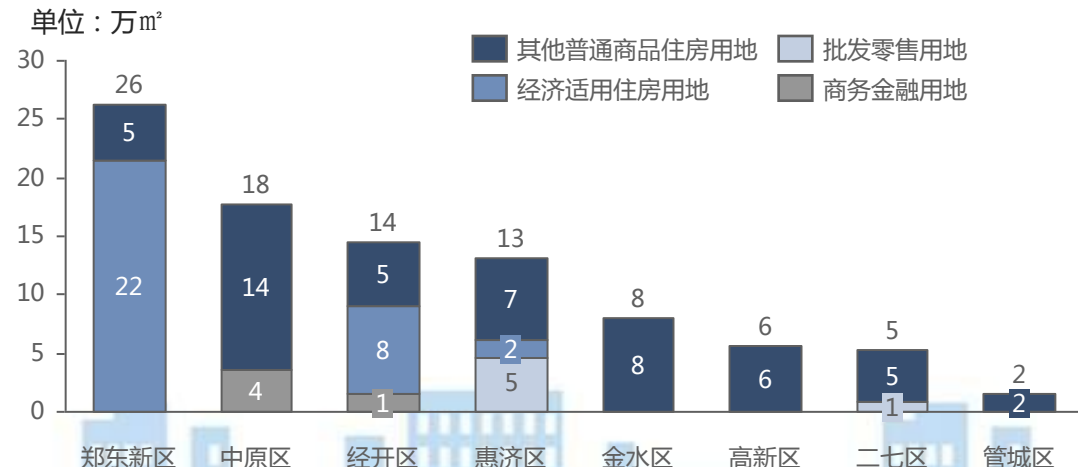
2013-2015年3季度郑州市区土地成交量价分析



2013-2015年3季度成交总建面、楼面地价走势



2015年第3季度郑州市区土地成交区域及类型分析



备注：以上统计区域为市内八区，数据来源于中国土地市场网

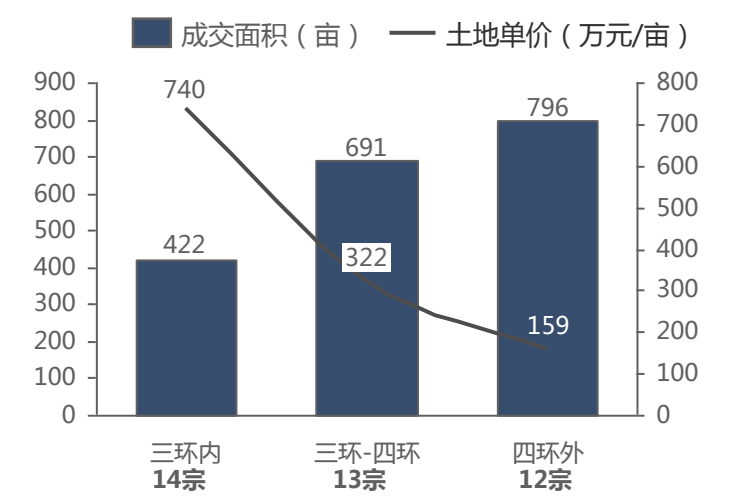
◆ 第3季度土地成交冷淡、地价环比略有回升、仍处高位震荡区间：
第3季度土地成交**92万m²**，环比降20%、同比降67%；**土地单价353万/亩**；**成交总建面310万m²**，同环比降幅明显，楼面价基本持平，为1571元/m²；第3季度地价虽在地王拉动下有明显回升，但整体销售层面仍略显低迷，未见明显回暖；

◆ 1-3季度土地累计成交量减价增：
1-3季度土地累计成交**370万m²**，同比降30%；**总建面1212万m²**，同比降低37%；**成交单价389元/m²**，同比上升12%；主要为年内地王频出，拉升整体地价；

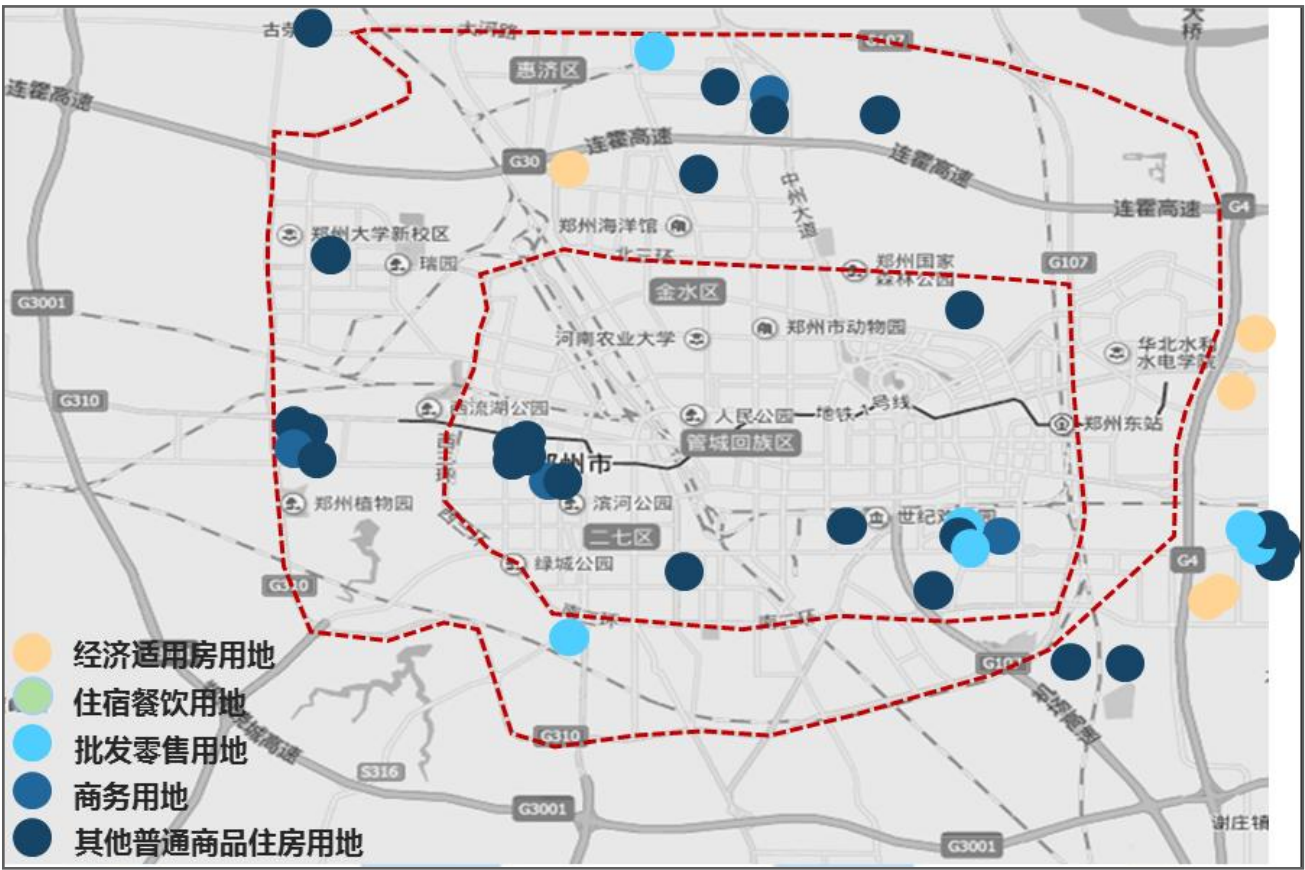
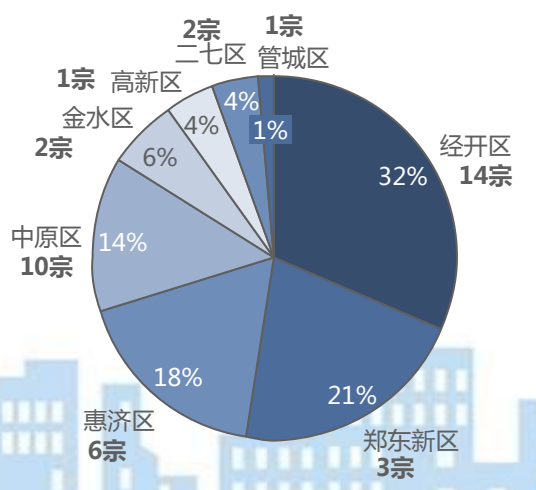
◆ 第3季度土地成交区域及类型：郑东新区成交面积最多，经适用房用地占比82%（主要为莆田安置区项目、金光花苑棚户区改造项目）；除郑东新区、经开区经适用房成交面积最多外，其余各区土地成交均以普通商品住房用地为主；

土地成交：第3季度土地共计成交127万㎡（包含中国土地市场网公布92万㎡和新闻公布35万㎡），集中在郑东新区、中原区、经开区以及惠济区；从环线来看，成交土地主要集中在三环以外区域

2015年第3季度郑州成交土地环线分析

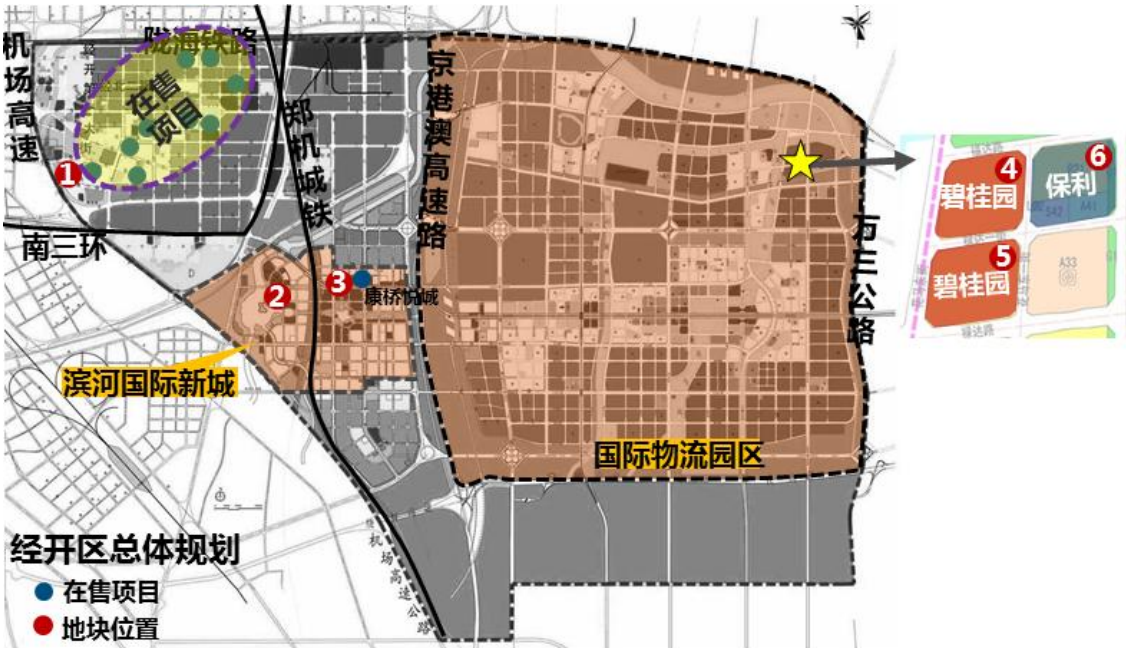


2015年第3季度郑州市内八区土地成交面积占比分析



备注：以上统计数据区域为市内八区，数据来源于中国土地市场网、郑州市国有建设用地使用权网上交易系统

热点板块：2015年第三季度郑州土地成交市场中，经开区土地热度最高，典型房企康桥、碧桂园、保利均在此拿地



福鸿元地块——三环内片区

- 1、区域概况：相对成熟区域，经开区在售项目集中片区
- 2、项目：绿地海珀兰轩、金沙高尔夫观邸、恒大绿洲、富田九鼎世家等近10个在售项目；
- 3、地块预估：经开区“单价地王”，**购地成本高于周边项目**；参照地块规划指标，预计项目将以高层产品为主；

康桥悦城——滨河国际新城

- 1、区域概况：经开区核心区域，与航空港区连接，定位为中央休闲生活区，区域内有6.7平方公里拟纳入自贸区范围；
- 2、项目：中建观湖国际（在售）、康桥悦城（待售）；
- 3、地块预估：**两块地购地成本均较高**（其中③号地为经开区“楼面价地王”，高于经开区平均楼面价近三倍），依地块规划指标，预计将为小高层产品，其中③号地为康桥悦城后期用地；

碧桂园、保利地块——国际物流园区

- 1、区域概况：全省唯一以现代物流为主导产业的省级产业集聚区；
- 2、项目：区域内尚无在售项目；
- 2、地块预估：④号、⑤号、⑥号地**楼面地价均低于1000元/m²**；依地块规划指标及周边水资源环境，预计打造高层+多层产品；

编号	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/㎡)	溢价率	买受人	年限 (年)
①	朝凤路以东、经南六辅路以南	80	其他普通商 品住房用地	3.5	19	60639	755	3236	142%	郑州福鸿元商贸 有限公司	70
②	海峰路以东、经开第十三大街以 西、潮晟路以南、经南九路以北	40	城镇住宅 用地	2.5	7	20200	499	2996	51%	北京中金联盛投 资有限公司 (康桥)	70
③	第十五大街以东、经开第十六大 街以西、经南八北一路以南、经 南八北支路以北	56		2.5	9	33000	585	3509	74%		70
④	花马东街以东、福达路以南、花 马东一街以西、禄达一街以北	55	其他普通商 品住房用地	2.5	9	7940	145	870	23%	新乡碧桂园凤凰 湾置业有限公司	70
⑤	花马东街以东、禄达路以北、禄 达一街以南	59	其他普通商 品住房用地	2.5	10	7710	130	779	5%	郑州保利房地产 开发有限公司	70
⑥	福达路以南、凤凰大街以西、禄 达一街以北	51		3.5	12	9060	179	769	25%		70

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

典型地块：第3季度成交地块中，永威以1754万元/亩摘龙湖副CBD“单价地王”；项目周边地王云集，区域整体处于待开发状态，配套匮乏



地块周边住宅项目土地信息									
	项目名	买受人	面积 (亩)	容积率	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率
2015年 成交	永威·龙湖10号地	郑州永隆置业有限公司	71	1.7	< 28	< 24	> 35	15472	40%
	龙湖弘园	河南正弘置业有限公司	97	1.7	< 28	< 24	> 35	15077	39%
	蓝城·蘭园	河南百纳威尔置业有限公司	48	1.5	< 28	< 18	> 35	6717	0%
2014年 成交	建业海马九如府	河南建业住宅建设有限公司	109	1.7	< 28	< 24	> 35	13330	87%
	金领·九如意	河南豫农置业有限公司	68	1.5	< 28	< 18	> 35	17041	129%
	万众·如意府	郑州众之和置业有限公司	48	1.5	< 28	< 18	> 35	13487	80%
	翠堤春晓	郑州国投置业有限公司	32	1.5	< 28	< 18	> 35	16143	129%
2012年 成交	合景泰富地块	广州市晋辉置业发展有限公司	26	1.7	< 28	< 24	> 35	6093	39%
	普罗旺世·龙之梦	郑州市高泽置业有限公司	156	1.7	< 28	< 24	> 35	5470	0%
	颐嘉园	郑州市轨道交通置业有限公司	57	1.7	< 28	< 24	> 35	8260	41%

注：以上10个地块，仅蓝城·蘭园、万众·如意府、合景泰富地块不是“地王”；建筑面积按照最大容积率计算

地块周边土地指标：
容积率：1.5-1.7 建筑密度：< 28
建筑高度：< 24m 绿地率：> 35%

项目预判

- **总建面：**以容积率1.7计算，项目总建面约8万m²；
- **产品预计：**依地块规划指标，预计项目将打造别墅+洋房产品；
- **价格预计：**项目成交楼面价15472元/m²，加建安及税费成本，成本价达到27000元/m²，**预计未来产品价格将在3.5万-4万元/m²**；
- **竞争环境：**地块周边地王林立，待售项目较多，且产品多为别墅、洋房类高端产品，产品同质化严重，竞争压力较大；
- **地块现状：**为政府储备地块，其他普通商品住房用地；项目目前尚未投资建设，地块内部仍为荒地；南邻朝阳路，西临正弘地块（案名龙湖弘园）

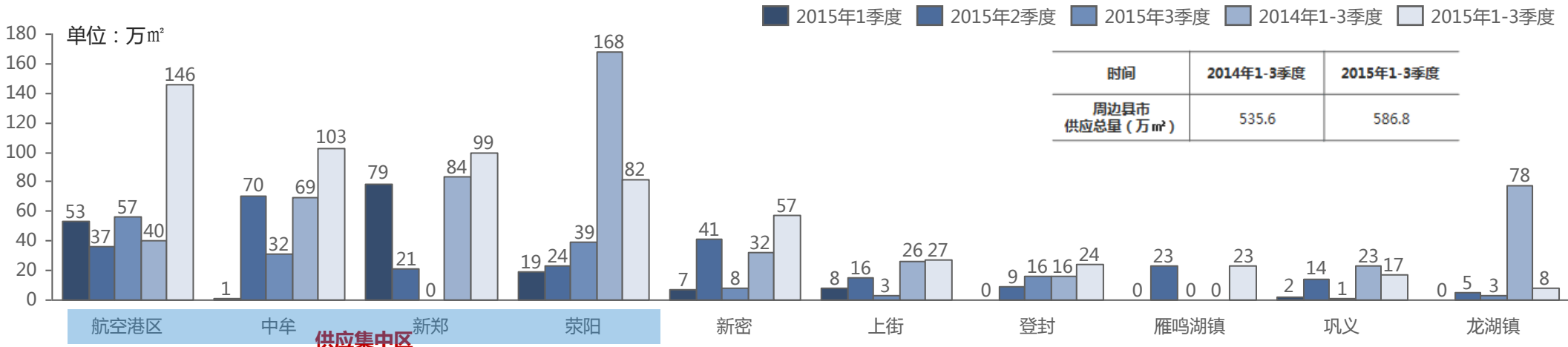
地块四至及现状



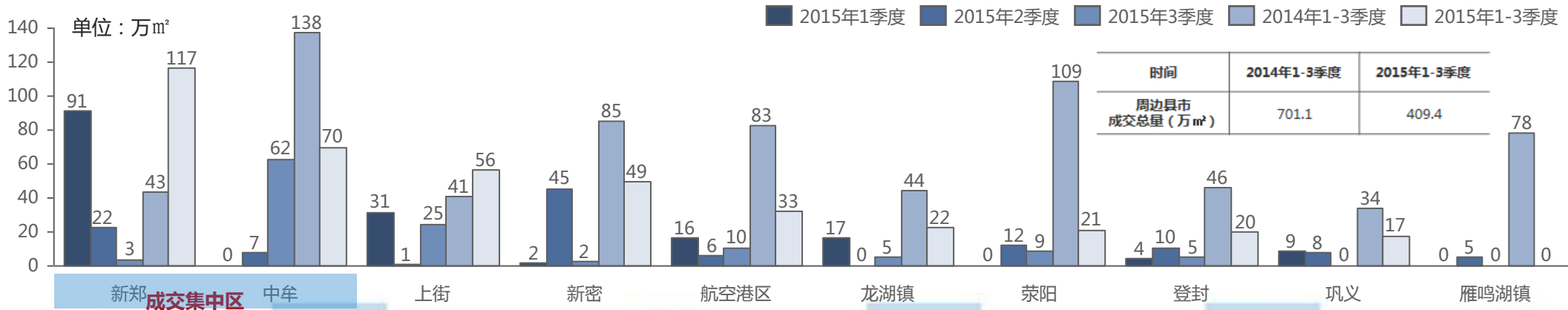
数据来源：中国土地市场网

郑州周边县市土地供应及成交：1-3季度周边县市土地累计供应587万m²（约市内八区2倍），同比上涨10%，成交409万m²（较市内八区高11%），同比下降42%；周边县市土地供应集中于航空港区、中牟、新郑，成交主要集中于新郑和中牟

2014-2015年3季度郑州周边县市土地供应分析



2014-2015年3季度郑州周边县市土地成交分析



数据来源：中国土地市场网 注：均按照2015年1-3季度值降序排序

郑州周边县市土地供求分布：2015年第3季度周边县市土地供应158万m²，成交123万m²；供应区域以航空港区、荥阳、中牟为主，占总供应量81%；成交区域以中牟、上街为主，占总成交量71%；供应、成交均以普通商品住房用地为主

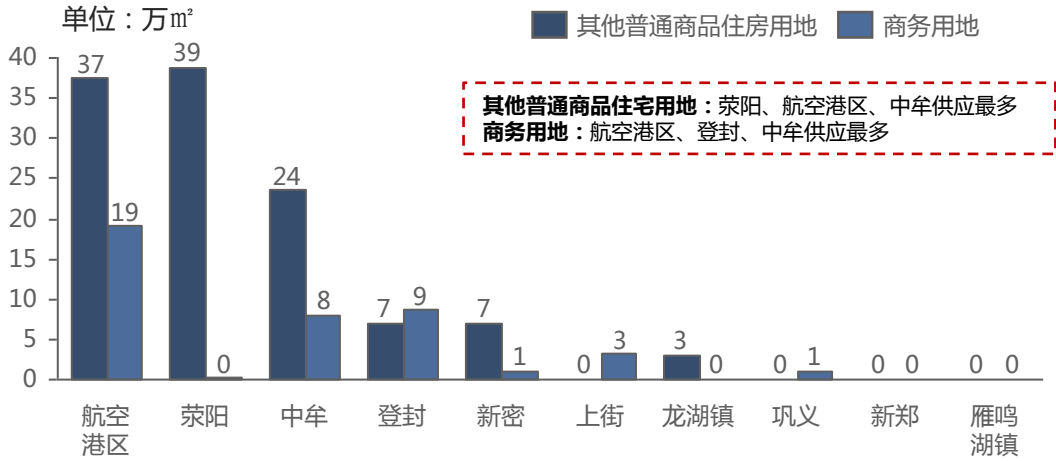
2015年第3季度郑州周边县市土地供求分布



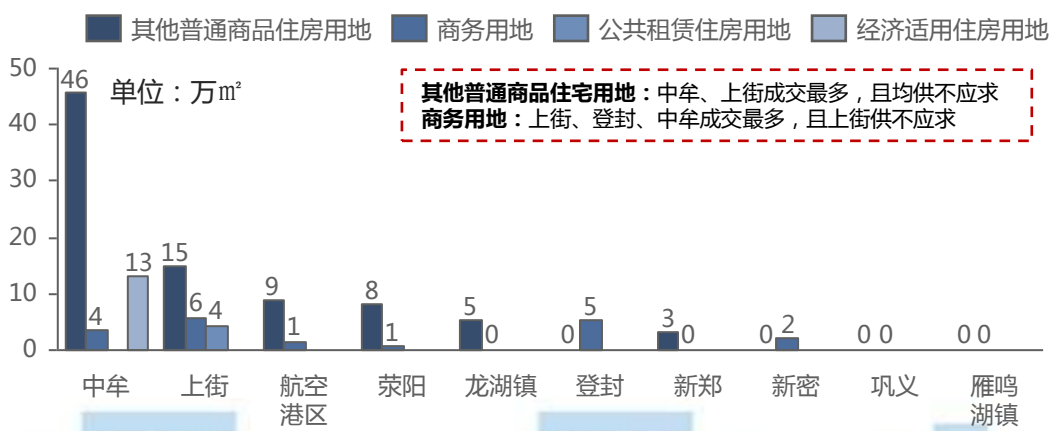
注：商务用地包含批发零售用地、其他商服用地、商务金融用地、住宿餐饮用地

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、雁鸣湖镇）

郑州周边县市2015年第3季度土地供应分析



郑州周边县市2015年第3季度土地成交分析



注：按照2015年3季度值降序排序

土地市场小结

2015
3季度

- 第3季度政府推地力度加大，成交面冷淡，销售市场未见明显回暖
- 1-3季度市内八区土地供应量、成交量均为近三年来同期最低值
- 1-3季度郑州周边县市土地市场供过于求，热点板块航空港区供应严重过剩



2015
4季度

- 前三季度商品住宅用地供应完成率不足三分之一，预计四季度供应量将加大
- 第四季度土地市场将有明显好转，将表现为量涨价微跌
- 目前整体土地市场仍处低迷状态，趋势性反弹仍需时间



PART3.商品房市场篇

商品房		供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	库存面积 (万㎡)
第3季度	数据	417	323	9125	1430
	同比	18%	26%	0.05%	35%
	环比	35%	9%	-7%	3%
1-3季度	数据	970	858	9447	1430
	同比	13%	14%	8%	35%

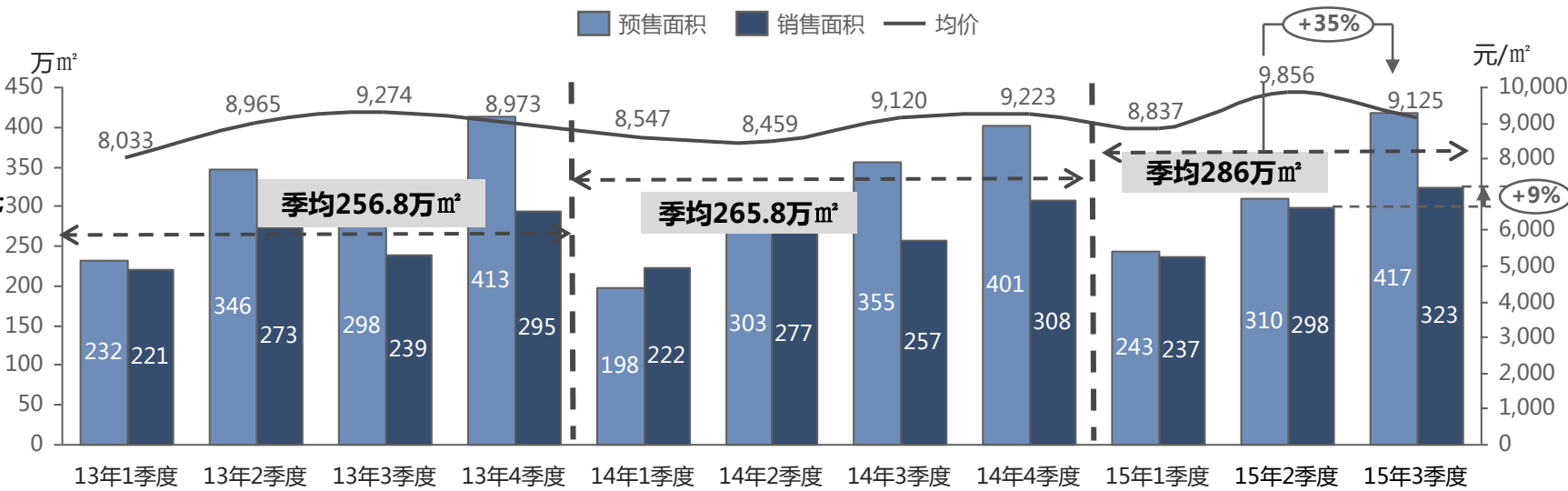
商品住宅		供应面积 (万㎡)	成交面积 (万㎡)	成交均价 (元/㎡)	库存面积 (万㎡)
第3季度	数据	335	272	9073	462
	同比	23%	69%	7%	48%
	环比	36%	8%	-4%	9%
1-3季度	数据	781	719	8947	462
	同比	27%	69%	5%	48%

注：以上数据均为市内八区，来自房管局公布数据

商品房市场：2015年第3季度郑州市商品房供销均创新高，价格下滑明显；区域市场供应以二七区为首，成交以高新区为首，其中二七区严重供过于求，区域竞争激烈

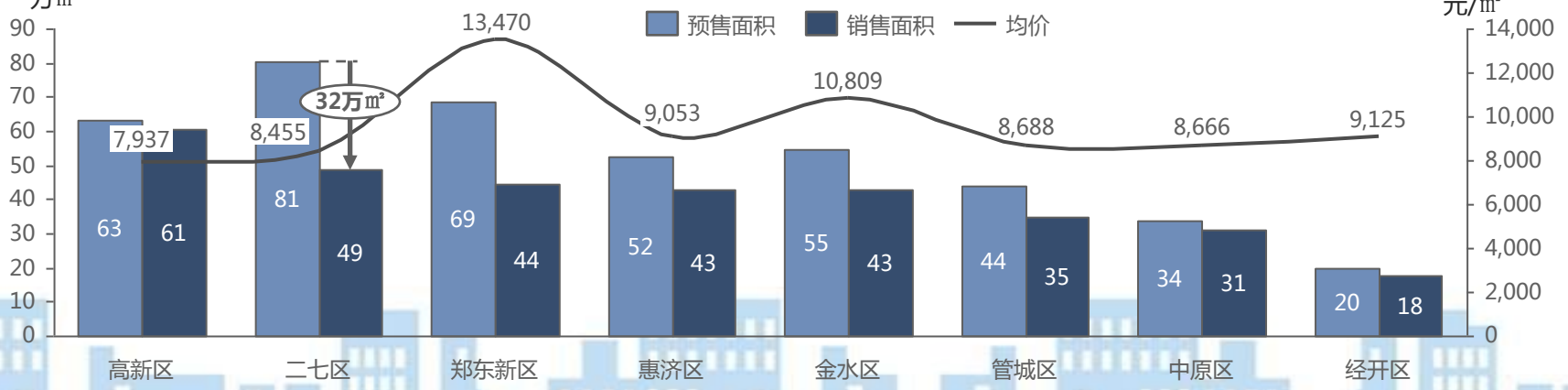
2015年3季度商品房市场：供应、成交同创
近三年新高，价格微降、仍处高位；
◆ **供应量：**417万㎡，环比增35%，同比增18%；
◆ **成交量：**323万㎡，环比略增，同比增26%；
◆ **价格：**9125元/㎡，环比略降，同比持平
2015年1-3季度商品房市场：同去年前三季度相比，供应、成交同增，价格稳步上涨，市场逐步向好；
◆ **供应量：**970万㎡，同比增加13%；
◆ **去化量：**858万㎡，同比增加14%；
◆ **价格：**9447元/㎡，同比上涨8%；

2013-2015年3季度郑州市商品房供销价分析



2015年3季度商品房区域市场：
◆ **供应区域：**二七区为首，其次郑东新区、高新区，金水区、惠济区位列第三梯队；
◆ **成交区域：**高新区销量第一，其次二七区、郑东新区、惠济区、金水区，销量在40-50万㎡之间，管城区、中原区在30-35万㎡；
◆ **市场竞争：**相较其他区域，二七、郑东新区供求格局严峻，四季度项目间竞争将会更加激烈；

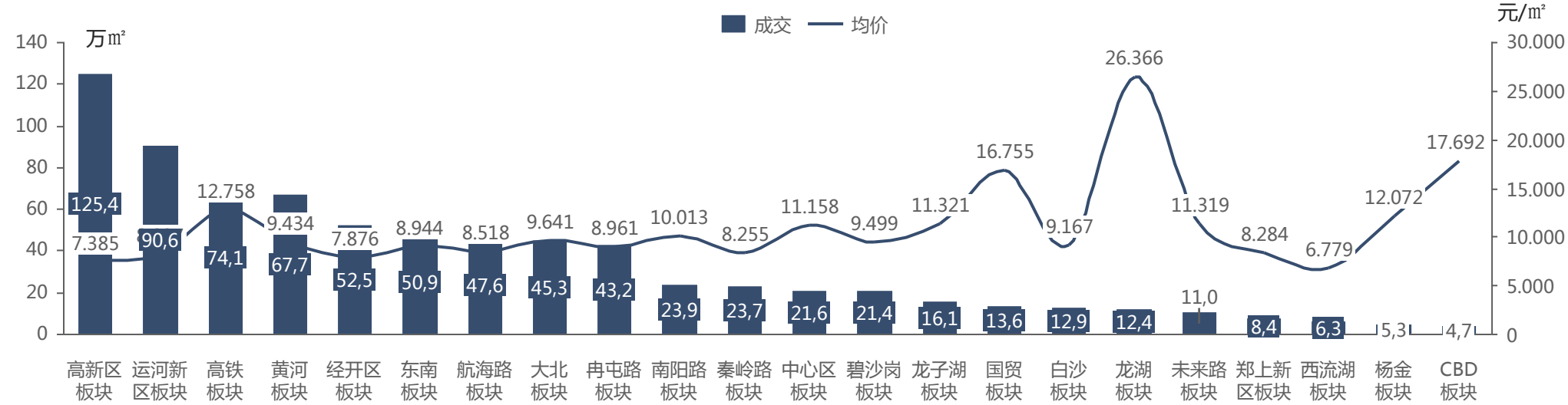
2015年第3季度郑州市八区商品房供销价分析



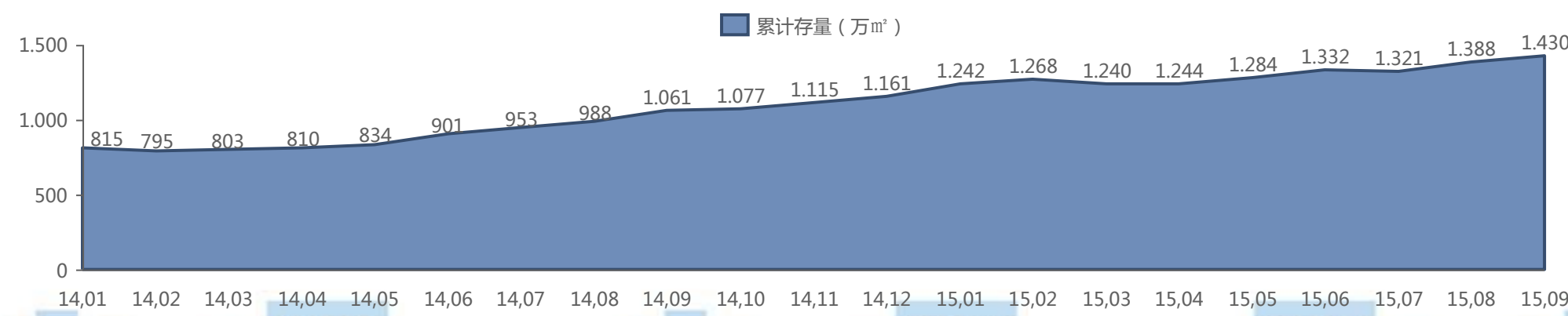
注：以上数据均为市内八区，来自房管局公布数据

商品房市场：2015年1-3季度，高新区板块销量第一，共计成交125.4万m²，占据总体市场16%；截止9月份，商品房库存1430万m²，攀至新高，去化周期近15个月，年内去库存压力巨大

2015年1-3季度郑州市区商品房各板块成交量价分析



郑州市商品房累计存量分析



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

商品住宅市场：2015年第3季度住宅市场同商品房市场表现一致，供销同创新高，价格略降，整体供大于求；区域市场供应二七区最高，成交高新区为首，其中二七、郑东新区严重供大于求，竞争最为激烈

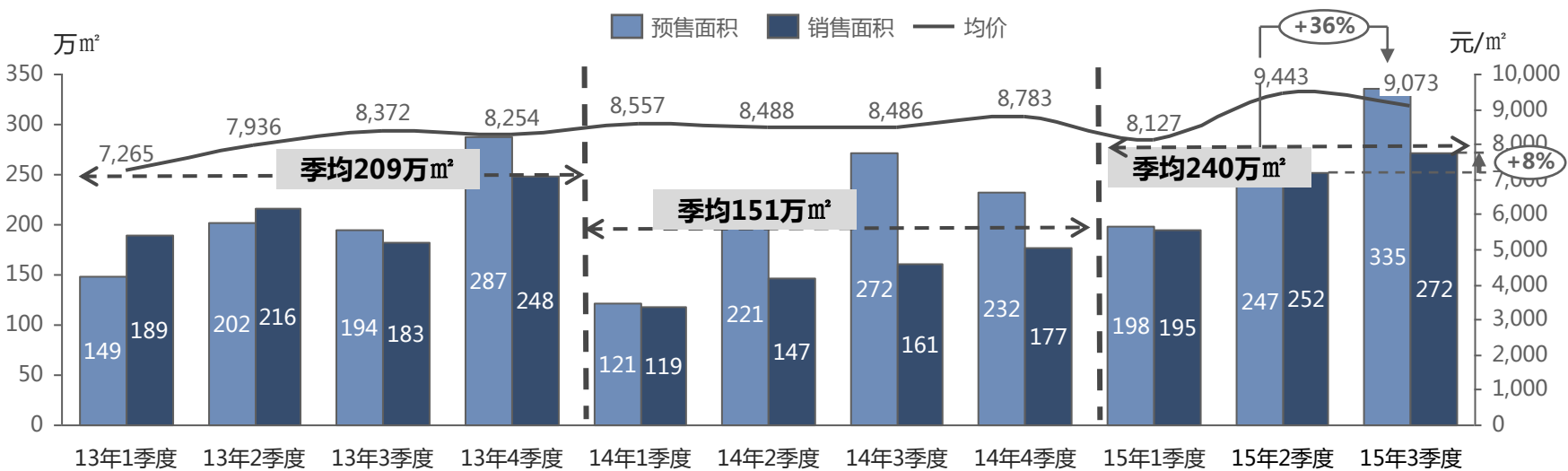
2015年3季度商品住宅市场：供应、成交
同创近三年新高，价格高位、略现回落；

- ◆ **供应量**：335万㎡，环比增加36%，同比增加23%；
- ◆ **成交量**：272万㎡，环比增加8%，同比增加69%；
- ◆ **价格**：9073元/㎡，环比下降4%，同比上涨7%；

2015年1-3季度商品住宅市场：供应、成交
交同比均明显增加、价格小幅上涨；受前期利好政策刺激，市场预期好转；

- ◆ **供应量**：781万㎡，同比增加27%；
- ◆ **去化量**：719万㎡，同比增加69%；
- ◆ **价格**：8947元/㎡，同比上涨5%；

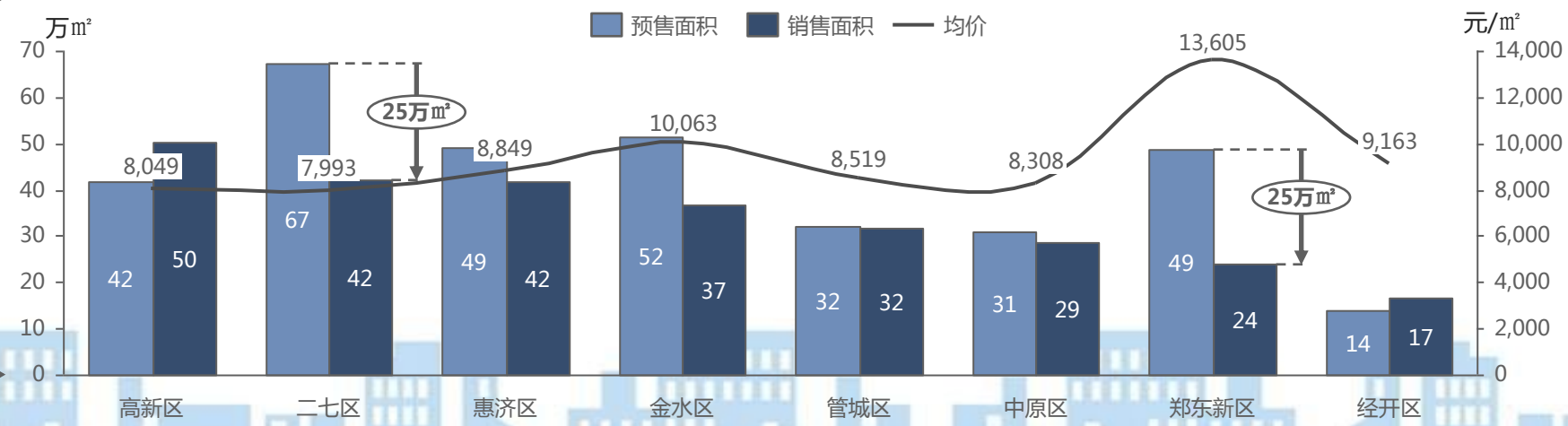
2013-2015年3季度郑州市商品住宅供销价分析



2015年第3季度郑州市八区商品住宅供销价分析

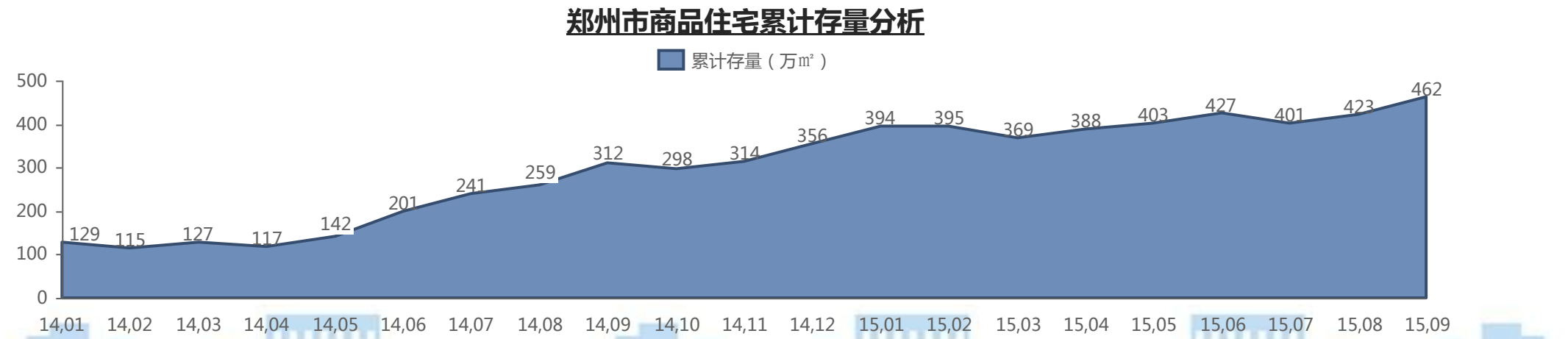
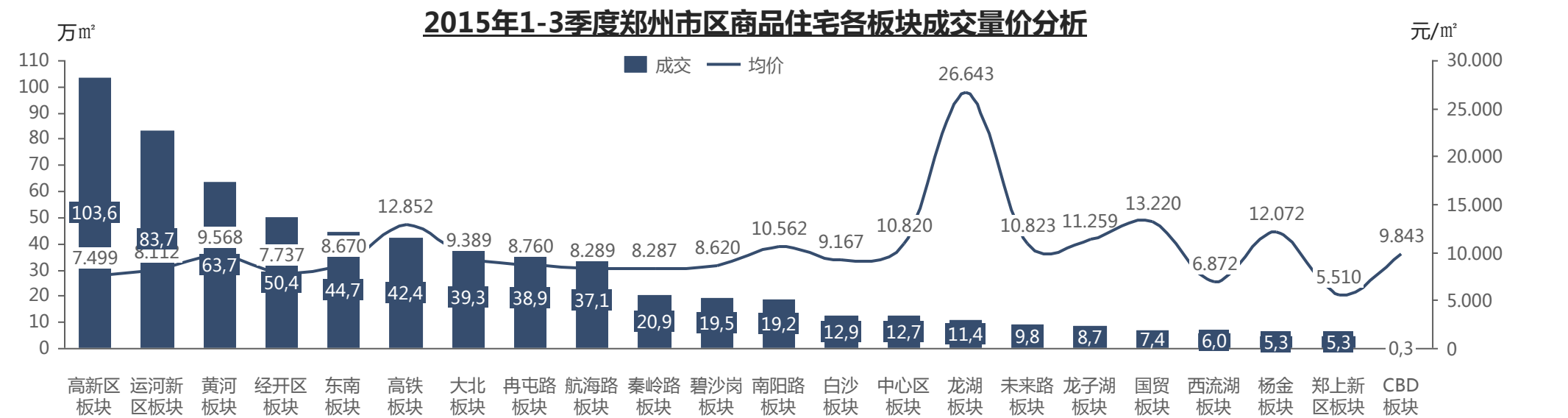
2015年3季度商品住宅区域市场：

- ◆ **供应区域**：二七区为首，其次金水区、郑东新区、惠济区，经开区供应量最少；
- ◆ **成交区域**：高新区销量占据市场首位，其次二七区、惠济区；
- ◆ **市场竞争**：高新区、经开区供不应求，管城、中原区供求基本平衡，二七、郑东新区严重供大于求，竞争最为激烈；



注：以上数据均为市内八区，来自房管局公布数据，其中住宅数据不包含经济适用房

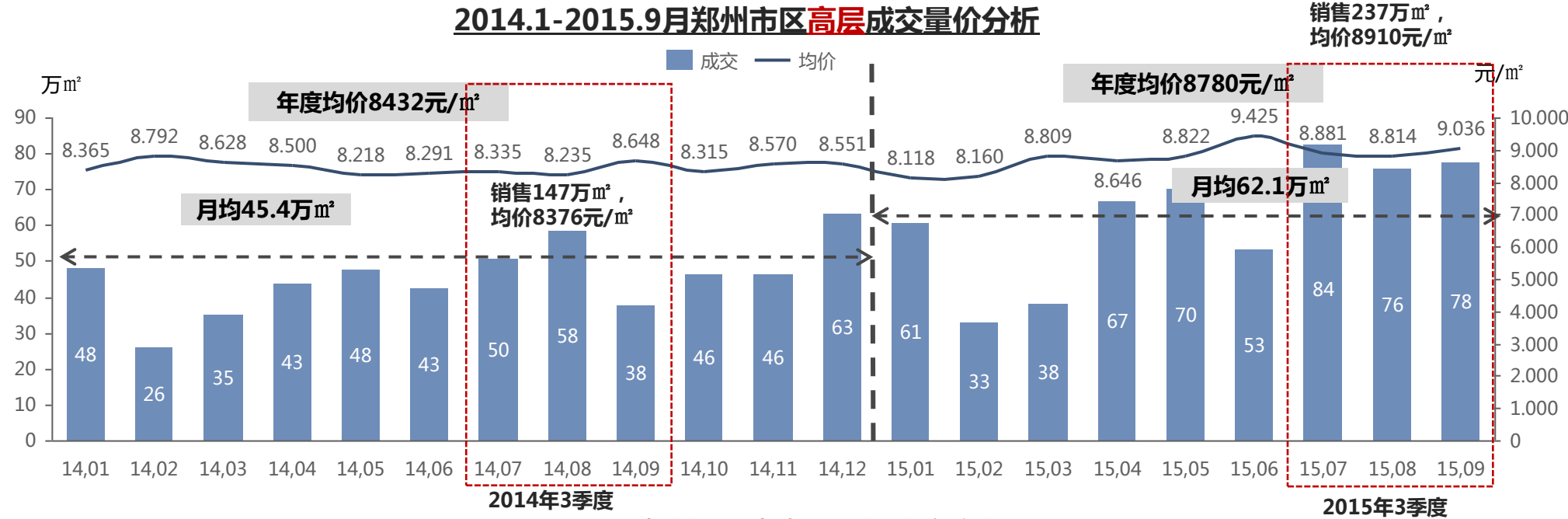
商品住宅市场：前3季度高新区板块共计成交103.6万m²，销量占全市16%，位列榜首，为刚需主力热销区域；截止9月份商品住宅库存462万m²，去化周期约7个月，但各区域库存差异较大，部分区域仍面临较大去化压力



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

商品住宅市场——高层类：2015年第3季度高层产品成交创近两年新高，共计成交237万m²，环比增加25%，同比增加62%，均价8910元/m²；恒大翡翠华庭、永威迎宾府、绿都紫荆华庭位列前三

2014.1-2015.9月郑州市区**高层**成交量价分析



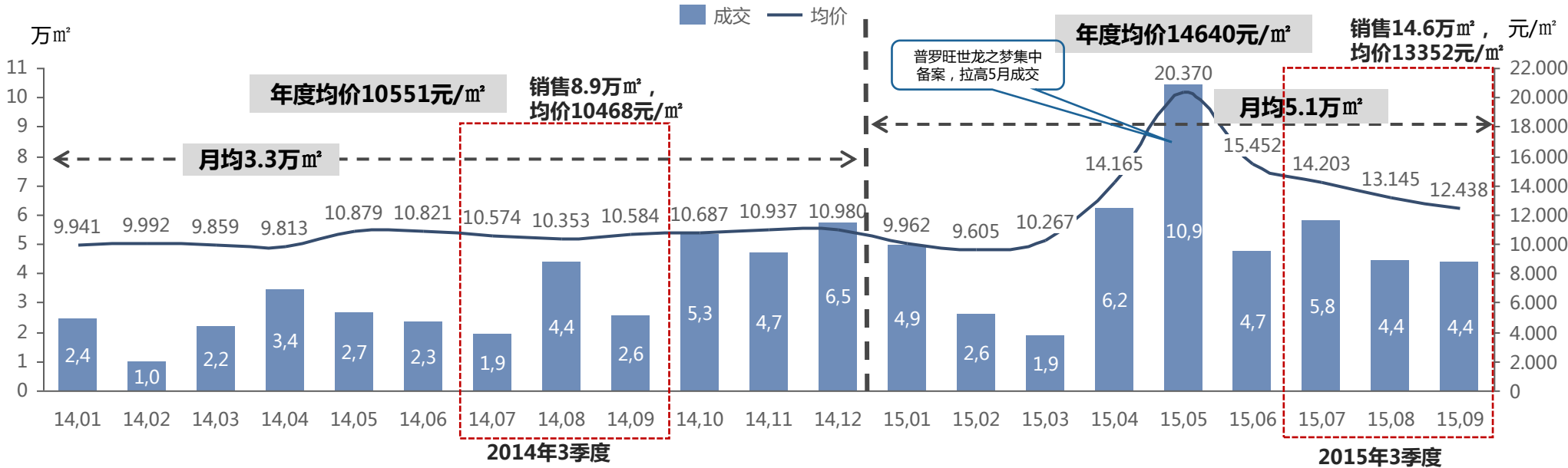
2015年第3季度**高层**市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m²)
1	恒大翡翠华庭	高新区板块	96454	945	88662	9192
2	永威迎宾府	黄河板块	94152	775	91022	9668
3	绿都紫荆华庭	运河新区板块	75626	810	65600	8674
4	康桥悦岛	运河新区板块	70400	635	59526	8455
5	民安北郡	黄河板块	60995	655	55842	9155

注：13层以上（含13层）备案产品，除去经适房，其中恒大翡翠华庭首开热销、永威迎宾府本季度集中签约备案（数据来源：郑州房管局备案）

商品住宅市场——洋房类：2015年第3季度洋房产品成交量平稳、环比微落，共计成交14.6万㎡，环比下降33%，同比增加64%，均价13352元/㎡；相较去年，受利好政策带动改善型产品销量明显增加；普罗旺世龙之梦、保利海上五月花、正弘澜庭叙位列前三

2014.1-2015.9月郑州市区**洋房**成交量价分析



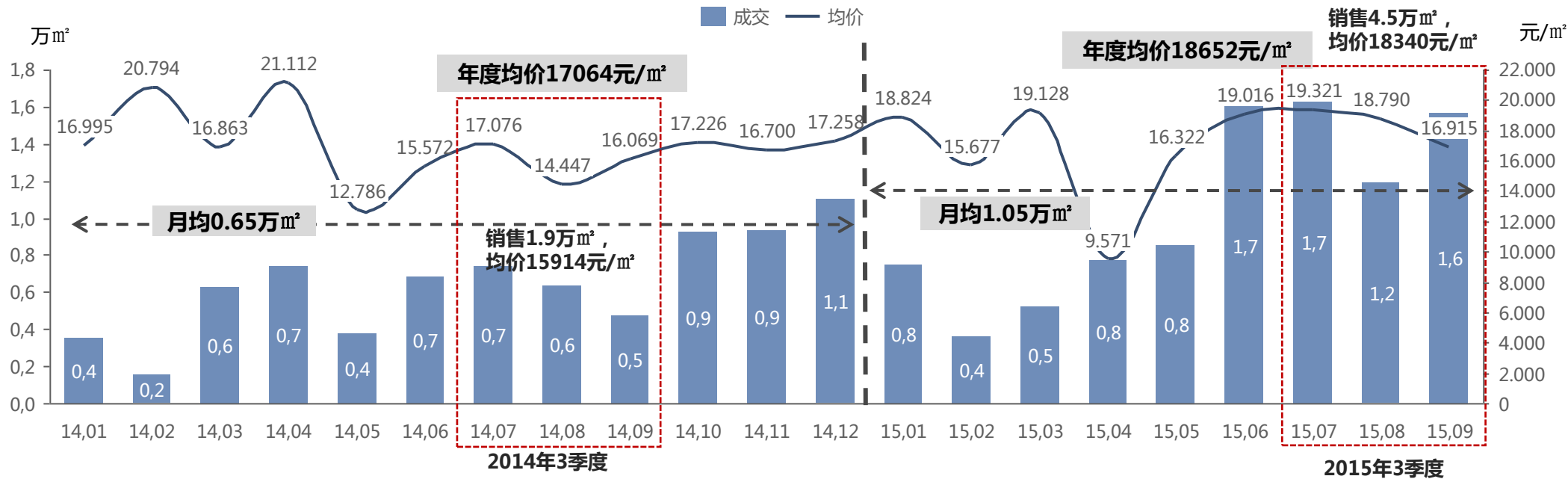
2015年第3季度**洋房**市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/㎡)
1	普罗旺世龙之梦	龙湖板块	21735	98	58420	26879
2	保利海上五月花	黄河板块	16927	125	21996	12994
3	正弘澜庭叙	黄河板块	13416	120	12902	9616
4	正商金域世家	冉屯路板块	11094	86	14040	12656
5	鸿园	杨金板块	9517	62	9780	10276

注：6-12层备案产品，除去经适房 （数据来源：郑州房管局备案）

商品住宅市场——别墅类：2015年第3季度别墅产品成交量整体走高，共计4.5万m²，环比增加36%，同比增加142%，均价18340元/m²，受项目集中备案影响，价格波动明显；伍號院项目成交居首，其次为普罗旺世、建业春天里

2014.1-2015.9月郑州市区**别墅**成交量价分析



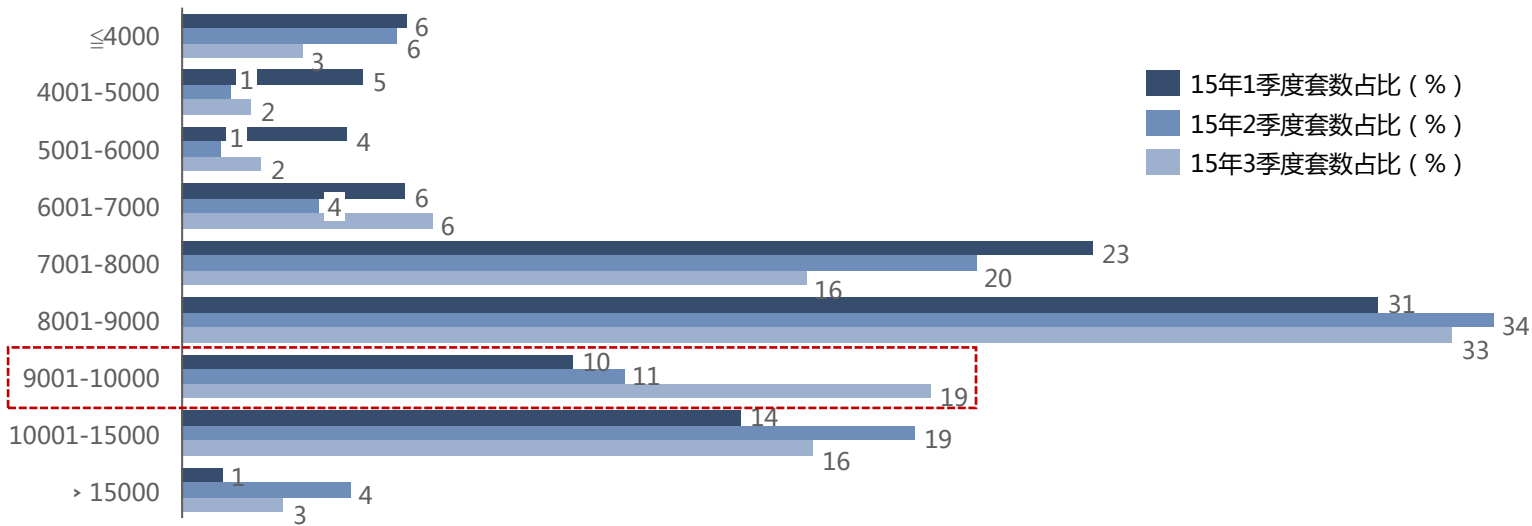
2015年第3季度**别墅**市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m²)
1	伍號院	运河新区板块	14849	49	20633	13895
2	普罗旺世	大北板块	9408	25	23986	25497
3	建业春天里	白沙板块	8443	25	18135	21479
4	鸿园	杨金板块	5906	16	10649	18032
5	天伦庄园	黄河板块	5291	28	9372	17713

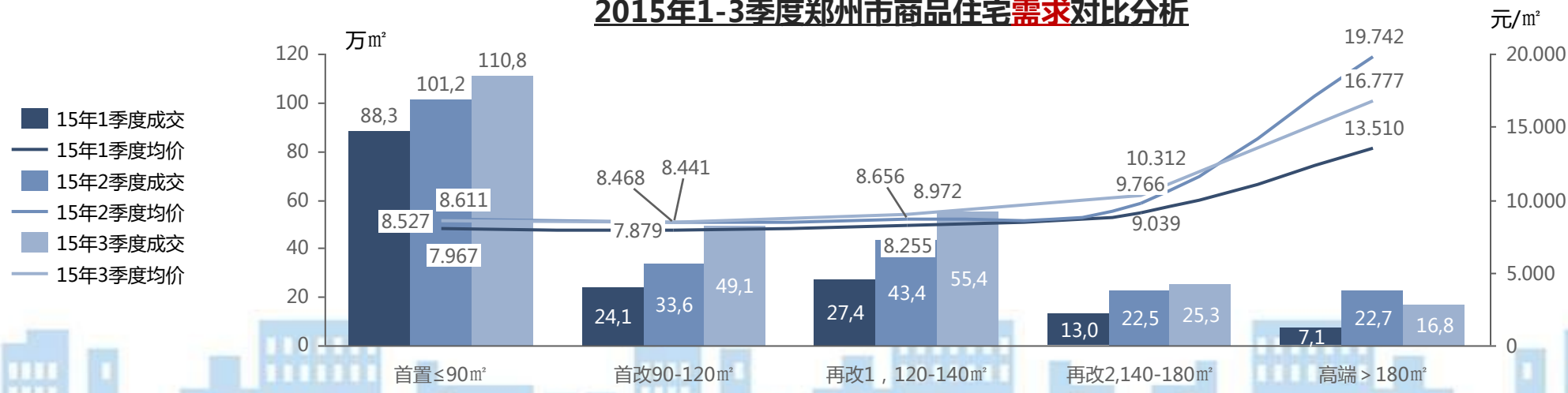
注：5层以下（含5层）备案产品，除去经适房（数据来源：郑州房管局备案）

商品住宅成交结构：2015年前3季度商品住宅成交单价段以8000-9000元/㎡为主，占比33%；9000-10000元/㎡改善型价格段增加明显，占比19%，增加8个百分点；除高端产品线外，其余各产品段成交量均有明显增加

2015年1-3季度郑州市商品住宅**单价段**对比分析



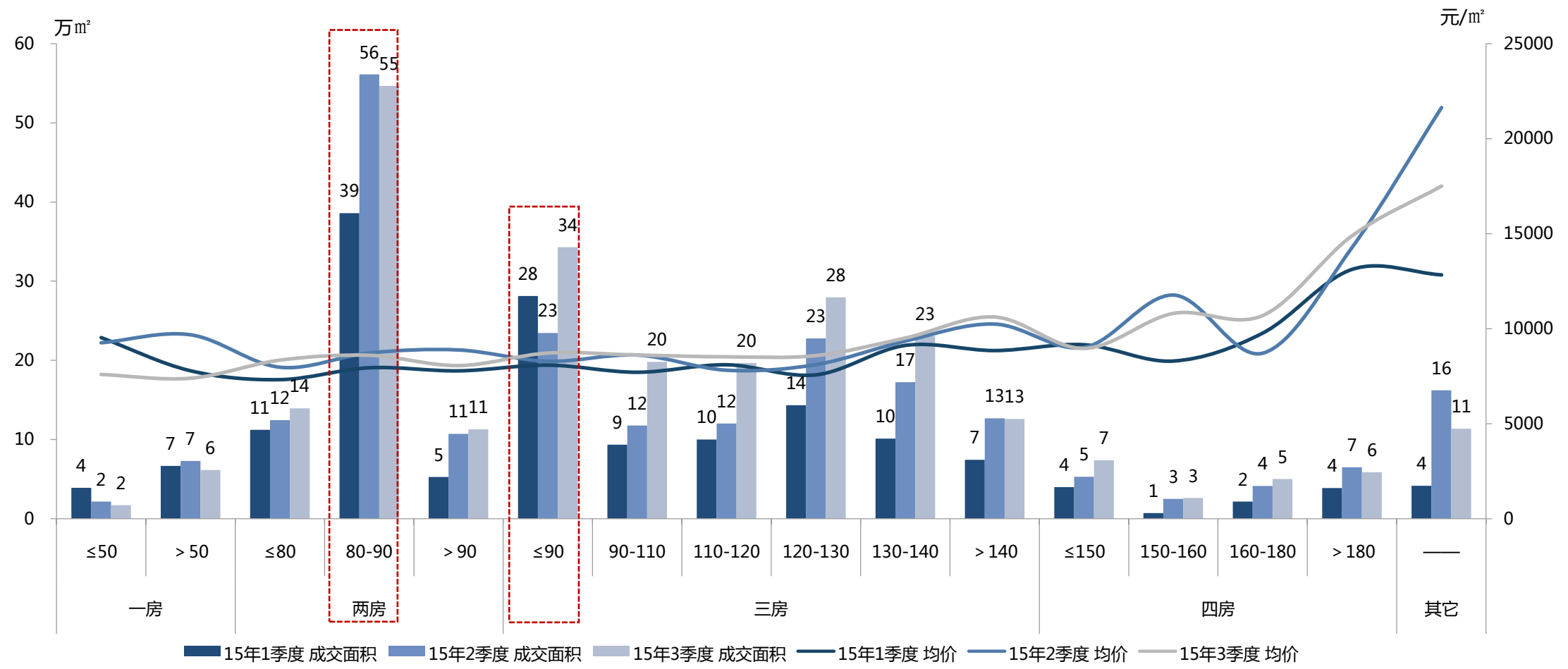
2015年1-3季度郑州市商品住宅**需求**对比分析



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案数据，其中住宅数据不包含经济适用房

商品住宅成交结构：2015年前3季度市场表现逐渐好转，主流面积段80-90m²两房、90m²以下小三房，且90-140m²三房成交量环比增加明显，改善性需求进一步释放，价格小幅波动、整体平稳

2015年1-3季度郑州市商品住宅成交细分面积段对比分析



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案数据，其中住宅数据不包含经济适用房

商业市场：2015年前3季度商业市场严重供过于求，月均去化缓慢，价格下滑明显，高新区、二七区、管城区表现最为突出，后期去化压力大

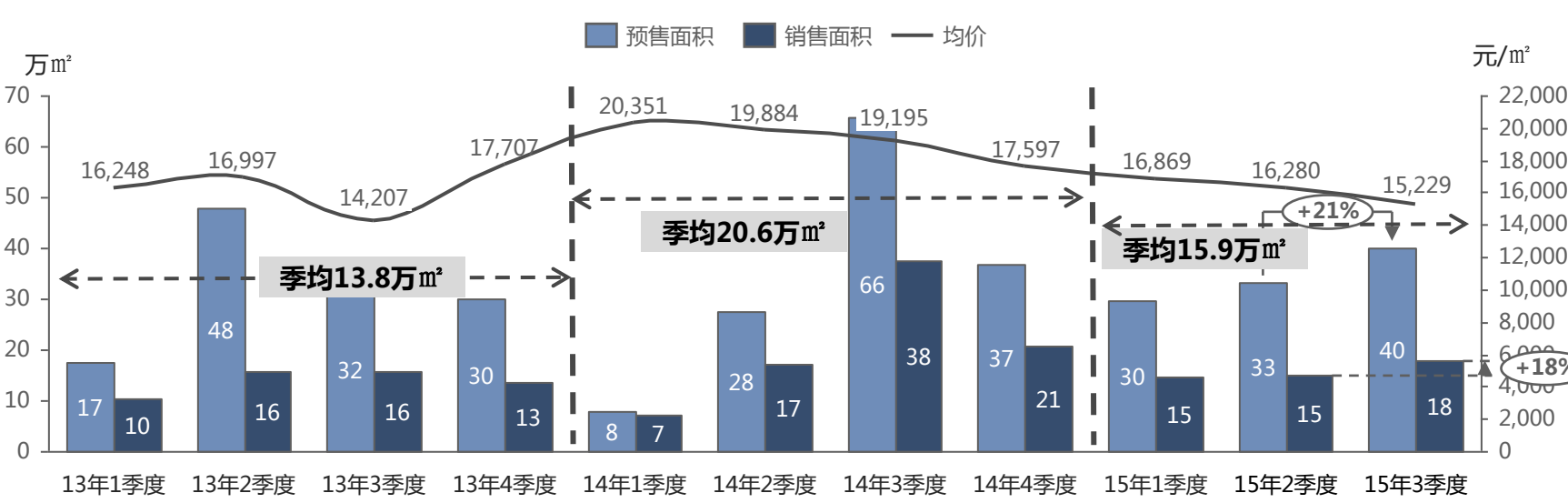
2015年3季度商业市场：严重供大于求，同去年相比，月均去化缓慢，价格下滑；

- ◆供应量：40万㎡，环比增加21%，同比下降39%；
- ◆去化量：18万㎡，环比增加18%，同比下降53%；
- ◆价格：15229元/㎡，环比下降6%，同比下降21%；

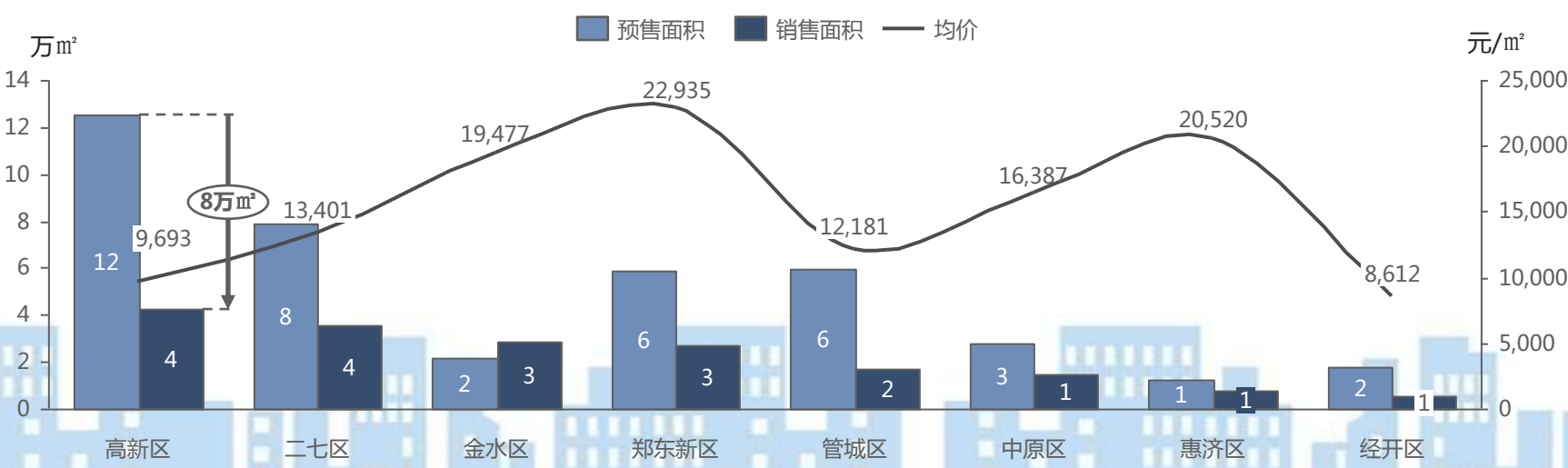
2015年1-3季度商业市场：供应量同比缓慢增长，持续攀升，但去化动力不足，价格整体下滑走低；

- ◆供应量：103万㎡，同比增加2%；
- ◆去化量：48万㎡，同比减少23%；
- ◆价格：16065元/㎡，同比下滑18%；

2013-2015年3季度郑州市商业用房供销价分析



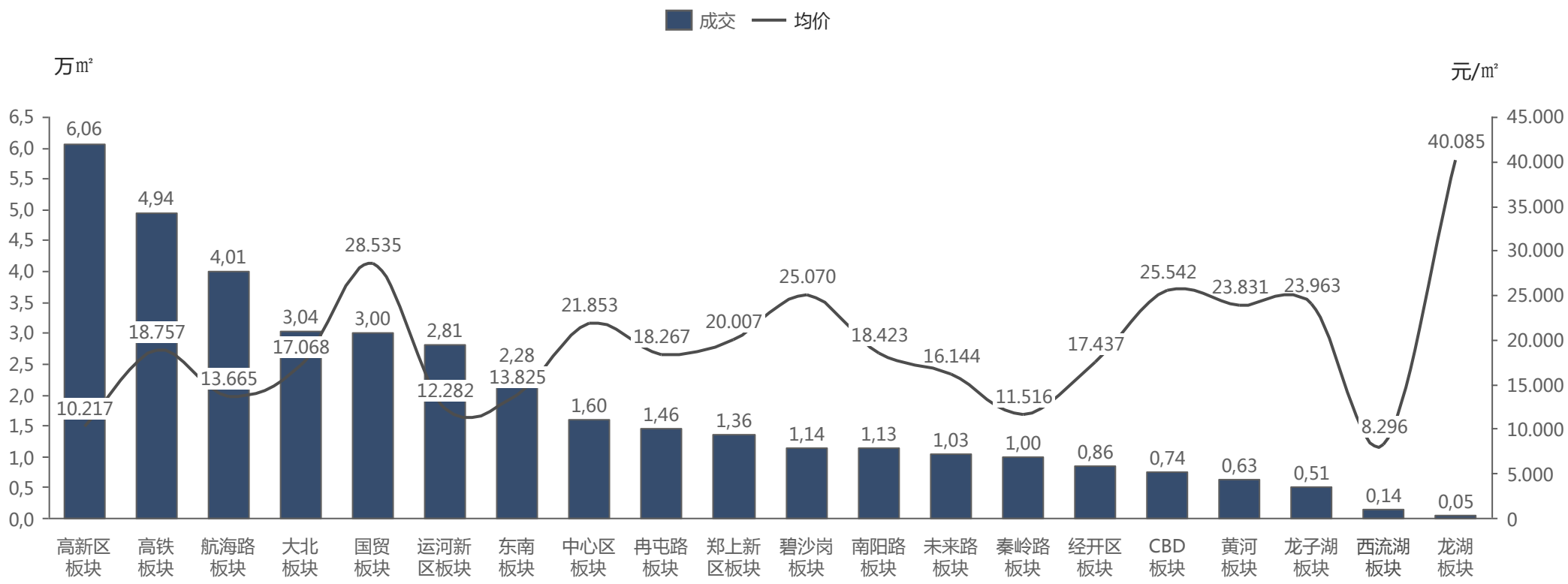
2015年第3季度郑州市八区商业用房供销价分析



注：以上数据均为市内八区，来自房管局公布数据

商业市场：2015年1-3季度商业市场板块分析中，高新区板块共计成交6.06万m²，位列榜首，销量占全市商业物业16%，其次为高铁板块，销量4.94万m²；成交价格最高为龙湖板块，均价40085元/m²

2015年1-3季度郑州市区商业市场各板块成交量价分析



注：以上数据均来自房管局备案



办公市场：2015年第3季度办公市场供销环比基本持平，价格微涨，整体维持低位，仍以去库存为主；郑东新区依旧为成交主力区域，管城区、经开区严重供大于求，未来竞争加剧

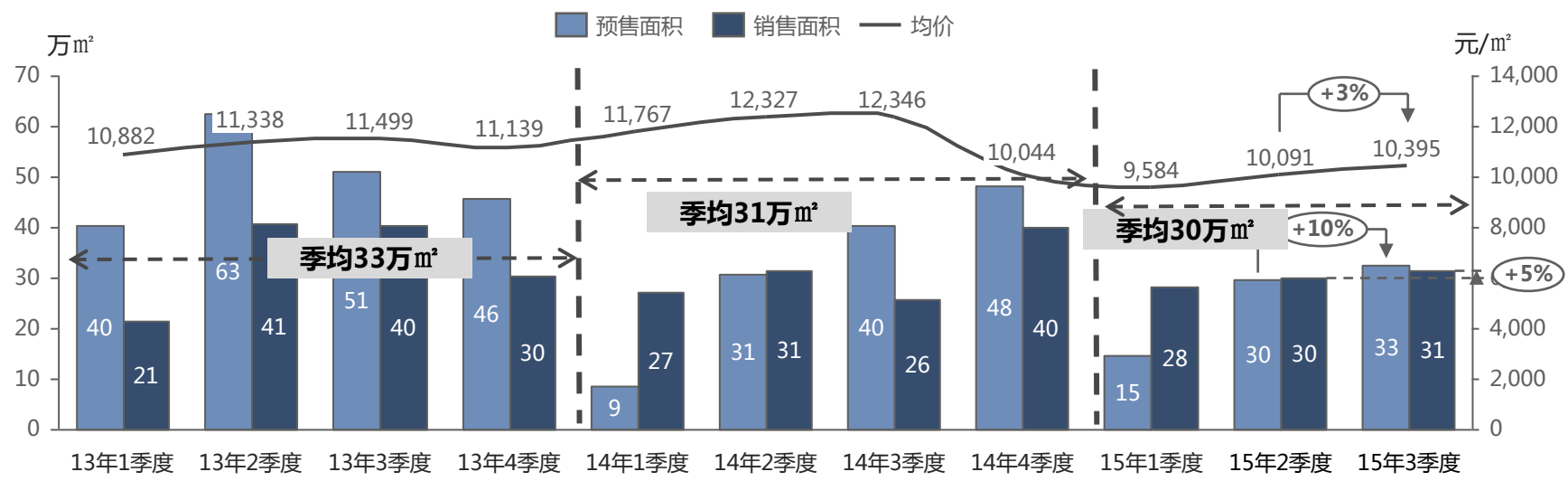
2015年3季度办公市场：供求基本平衡，且表现平稳，价格同比下滑明显，整体低位运行；

- ◆ **供应量：**33万㎡，环比增加10%，同比下降19%；
- ◆ **去化量：**31万㎡，环比增加5%，同比下降22%；
- ◆ **价格：**10395元/㎡，环比上涨3%，同比下降16%；

2015年1-3季度办公市场：供应量逐步减少，低价去库存为主；

- ◆ **供应量：**77万㎡，同比下降4%；
- ◆ **去化量：**90万㎡，同比增加6%；
- ◆ **价格：**10037元/㎡，同比下滑17%；

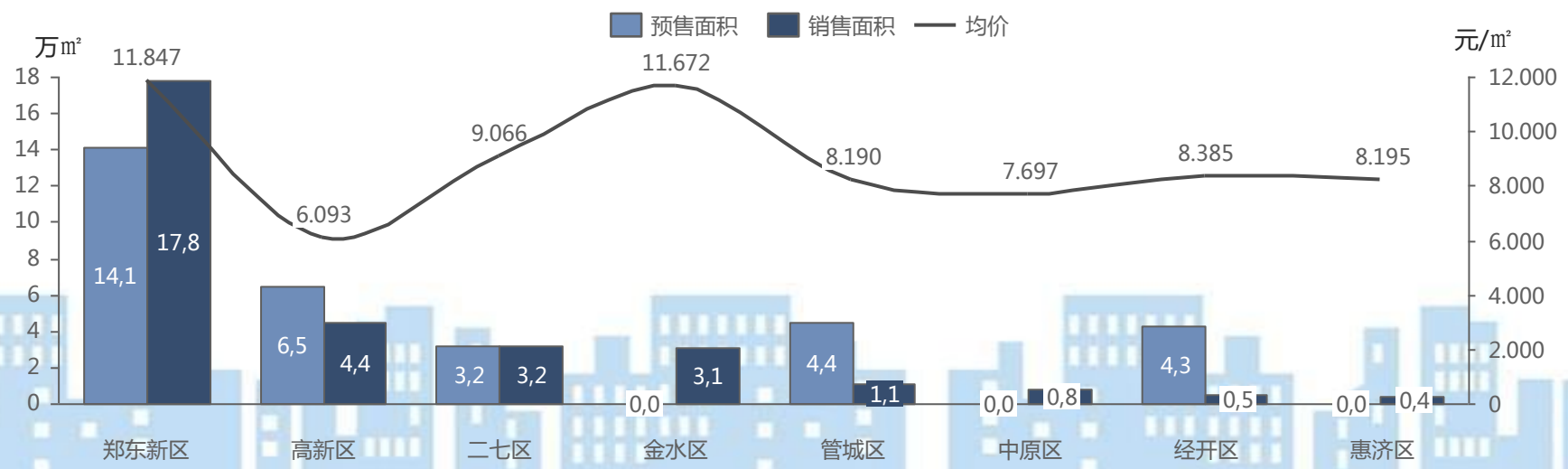
2013-2015年3季度郑州市办公用房供销价分析



2015年第3季度郑州市八区办公用房供销价分析

2015年3季度办公区域市场：

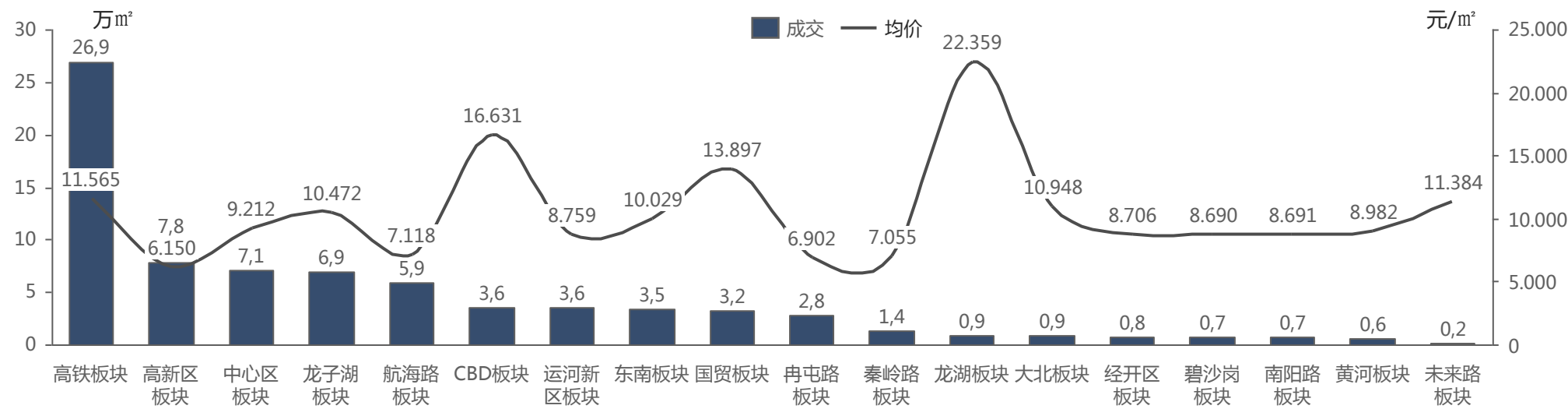
- ◆ **供应区域：**郑东新区居首，其次高新区，金水区、中原区、惠济区无供应；
- ◆ **成交区域：**郑东新区为成交主力区域，其次高新、二七、金水区；
- ◆ **市场竞争：**郑东新区供不应求，主要去化库存，管城区、经开区严重供大于求，未来竞争加剧；



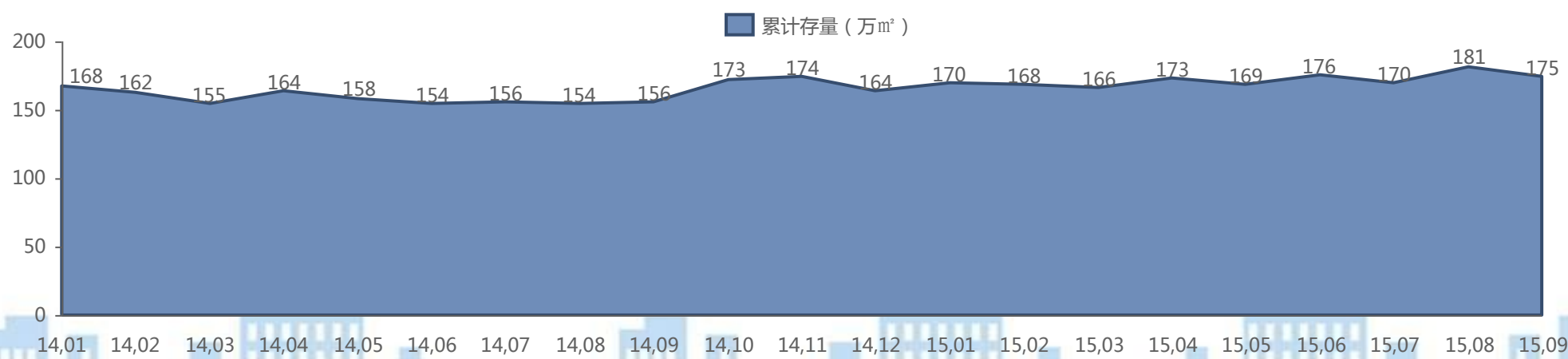
注：以上数据均为市内八区，来自房管局公布数据

办公市场：高铁板块依然为办公市场成交的绝对主力区域，1-3季度共计成交26.9万m²，销量占全市办公物业三成，其他板块成交量较少；截止9月份库存量175万m²，波动性小幅上涨，去化周期约18个月，去库存压力巨大

2015年1-3季度郑州市区办公市场各板块成交量价分析



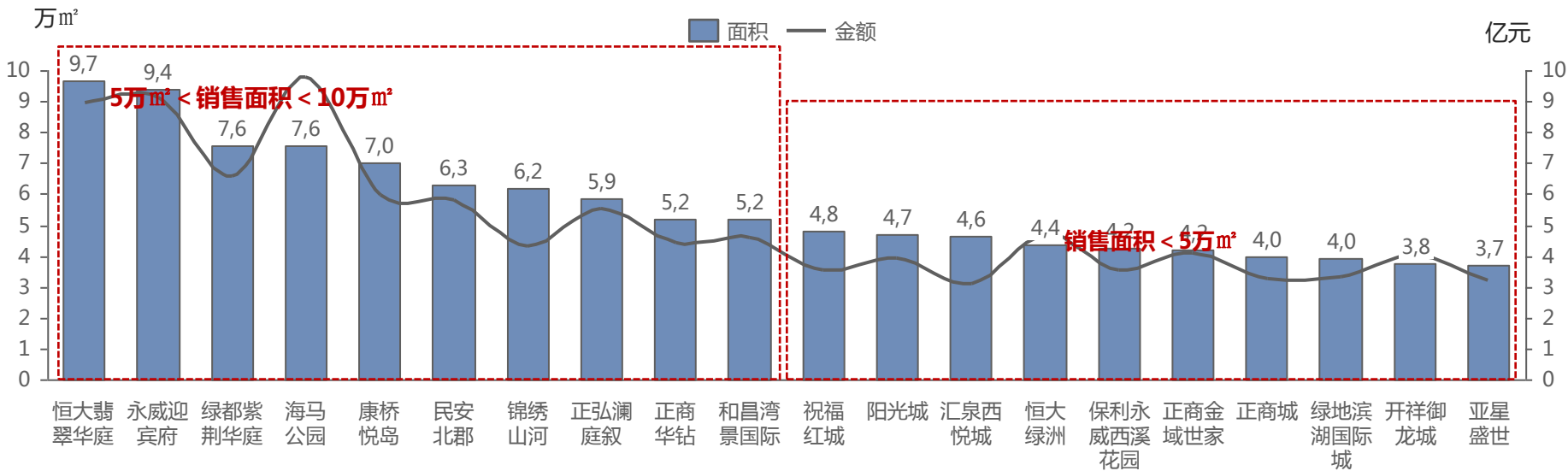
郑州市办公用房累计存量分析



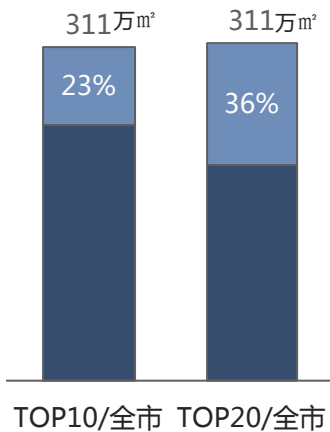
注：以上数据均来自房管局备案

项目排名：第3季度成交项目TOP20中，刚需楼盘占据主力、支撑市场，高新区恒大翡翠华庭首开热销，位居销量首位，同区域内项目间分化趋势愈加明显

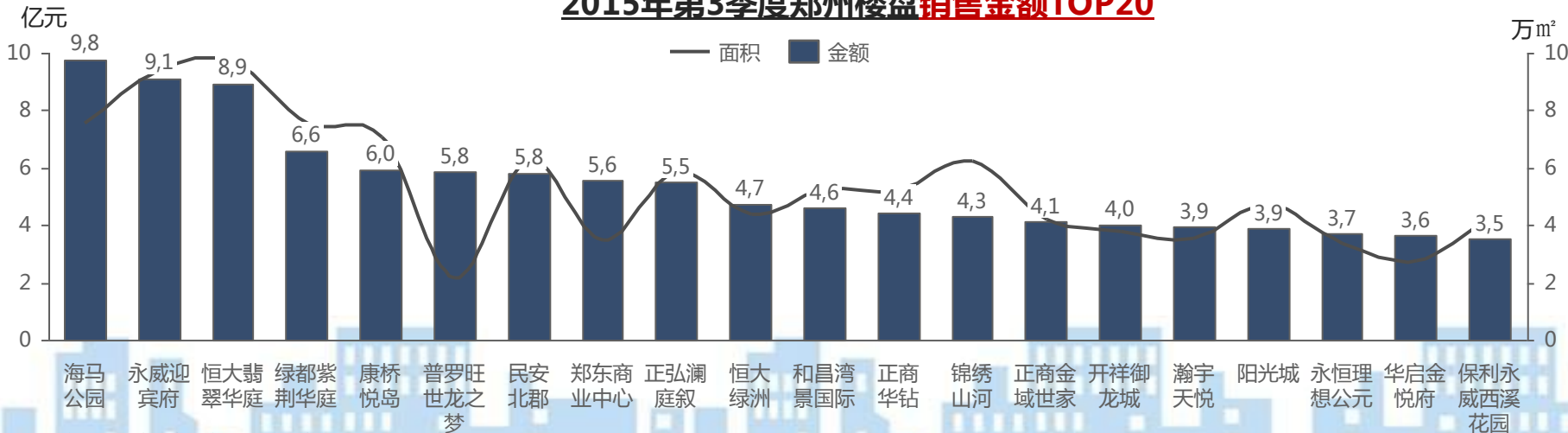
2015年第3季度郑州楼盘销售面积TOP20



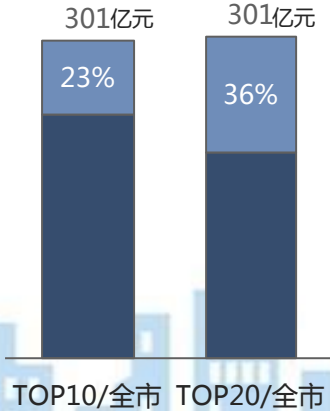
销量TOP10、TOP20
占全市成交面积比例



2015年第3季度郑州楼盘销售金额TOP20



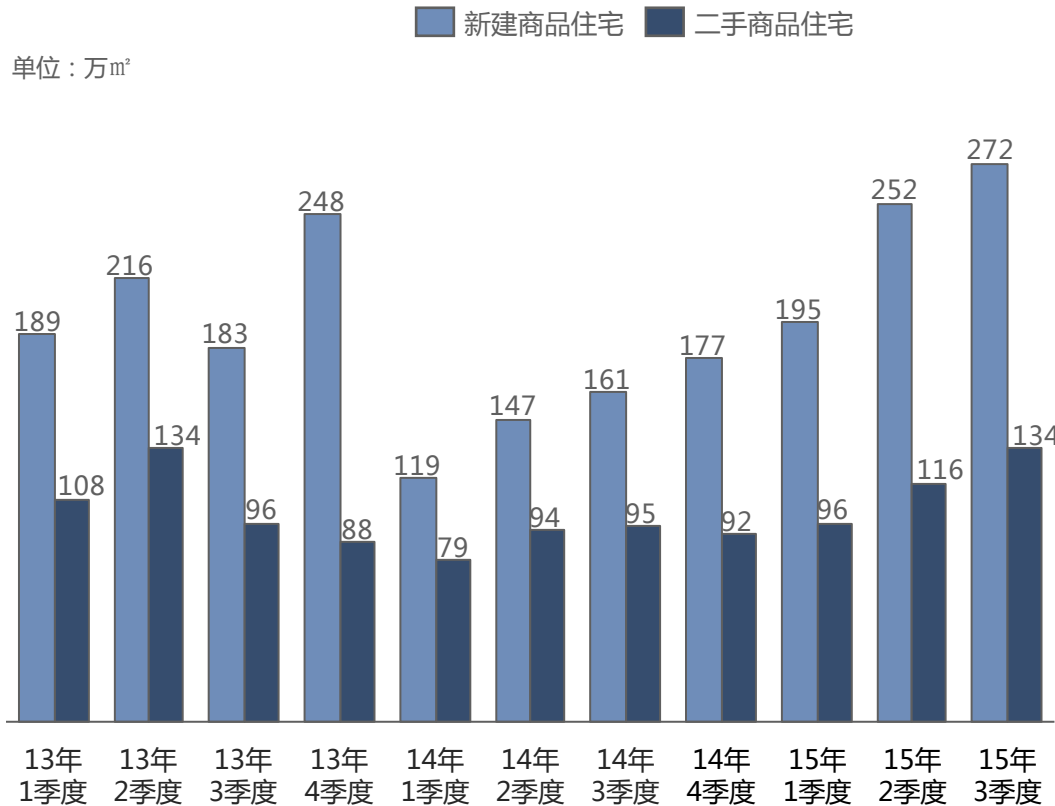
金额TOP10、TOP20
占全市成交金额比例



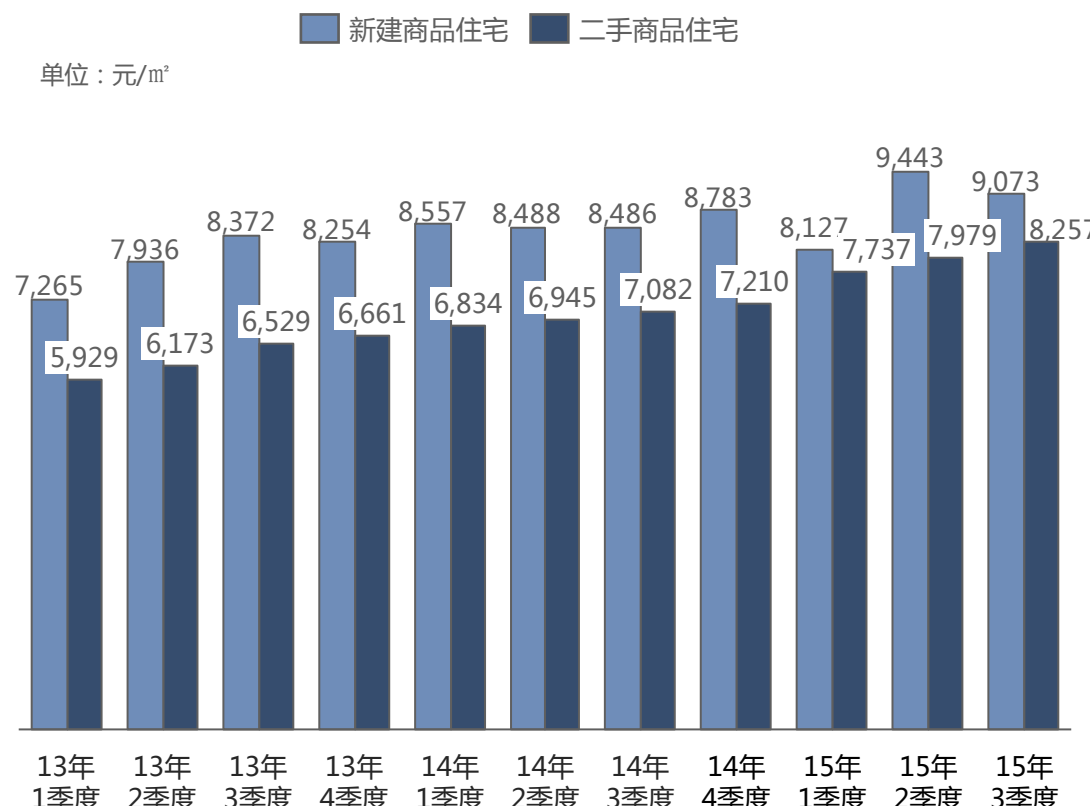
注：以上数据均来自房管局备案

一二手房住宅量价对比：2015年前3季度新建商品住宅、二手住宅成交量均有增加；第3季度新建住宅成交量为近3年新高，二手住宅成交量有明显增长；价格方面，2015年新建住宅价格维持9000元/㎡左右，二手住宅价格稳步递增，2015年均价8000元/㎡左右；一二手房价格差异逐步缩小

2013-2015年3季度郑州市一二手房住宅成交量对比分析



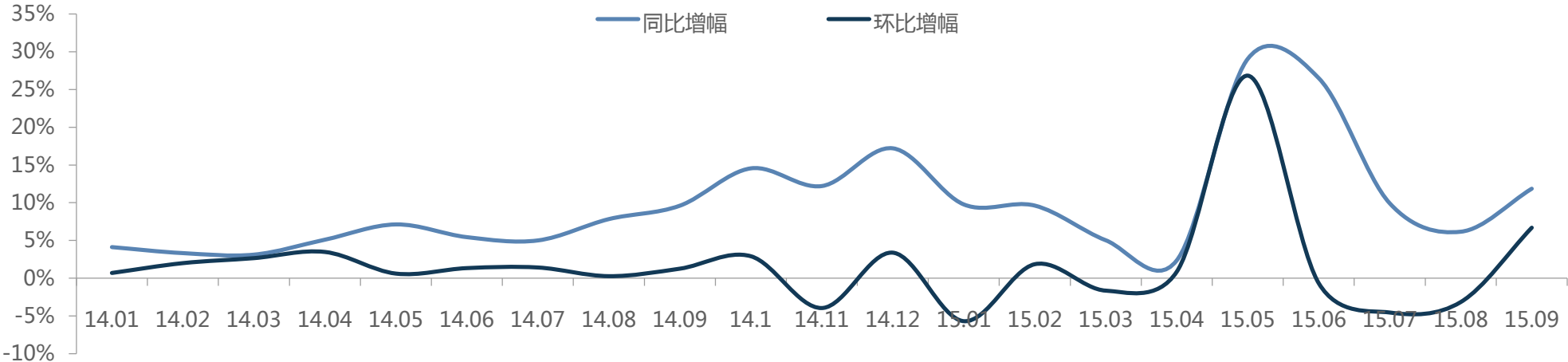
2013-2015年3季度郑州市一二手房住宅成交价格对比分析



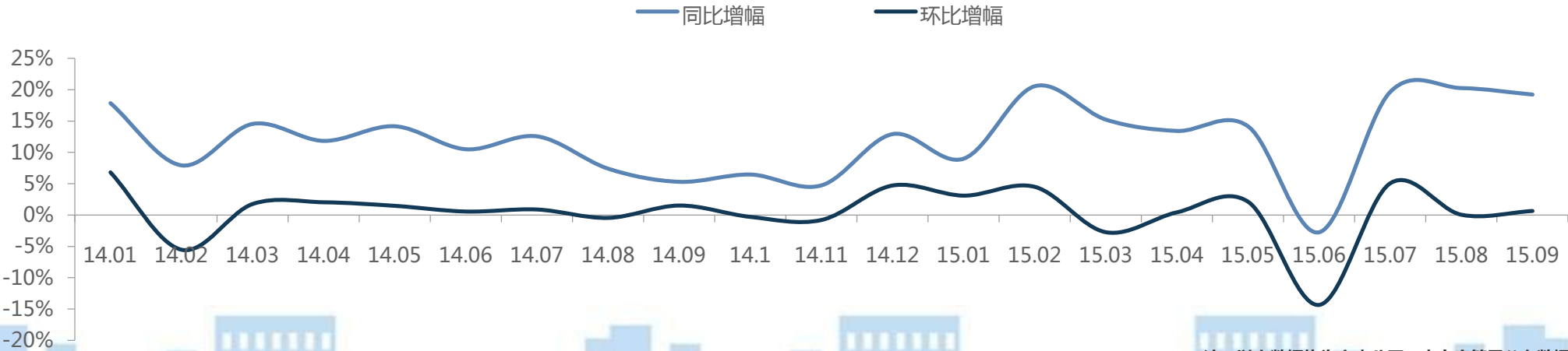
注：以上数据均为市内八区，来自房管局公布数据

一二手房价格同环比增幅：新建商品住宅价格基本维持平稳，同环比增幅呈正相关（5月主要受高价项目集中备案拉升，3季度价格正常回落、波幅明显）；二手住宅市场受政策影响，价格呈正增长趋势、同比增幅高于10%，表明二手住宅价格持续上涨

2014-2015年9月郑州市新建商品住宅成交价格环比、同比增幅



2014-2015年9月郑州市二手住宅成交价格环比、同比增幅



注：以上数据均为市内八区，来自房管局公布数据

商品房市场小结：

2015
3季度

- 2015年第3季度商品房供销均创近3年新高，价格略降
- 库存高企，年内住宅市场去化压力加剧，区域库存差异较大，区域竞争白热化
- 一手住宅价格平稳、二手住宅价格稳步递增，一二手住宅价格差异逐步缩小

2015
4季度

- 多区域内新项目陆续入市，集中放量，四季度供求格局严峻
- 为冲刺年终目标，供应及成交量将持续攀升，受限于供应量巨大，价格将略有下降

PART4.典型房企篇

1-3季度全国房企成交金额排行榜

排名	企业名称	成交金额 (亿元)
1	万科地产	1791
2	绿地集团	1348
3	恒大地产	1302
4	保利地产	1094
5	中海地产	980

1-3季度全国房企成交面积排行榜

排名	企业名称	成交面积 (万㎡)
1	恒大地产	1670
2	万科地产	1441
3	绿地集团	1360
4	碧桂园	1282
5	万达集团	1028

1-3季度郑州房企成交金额排行榜

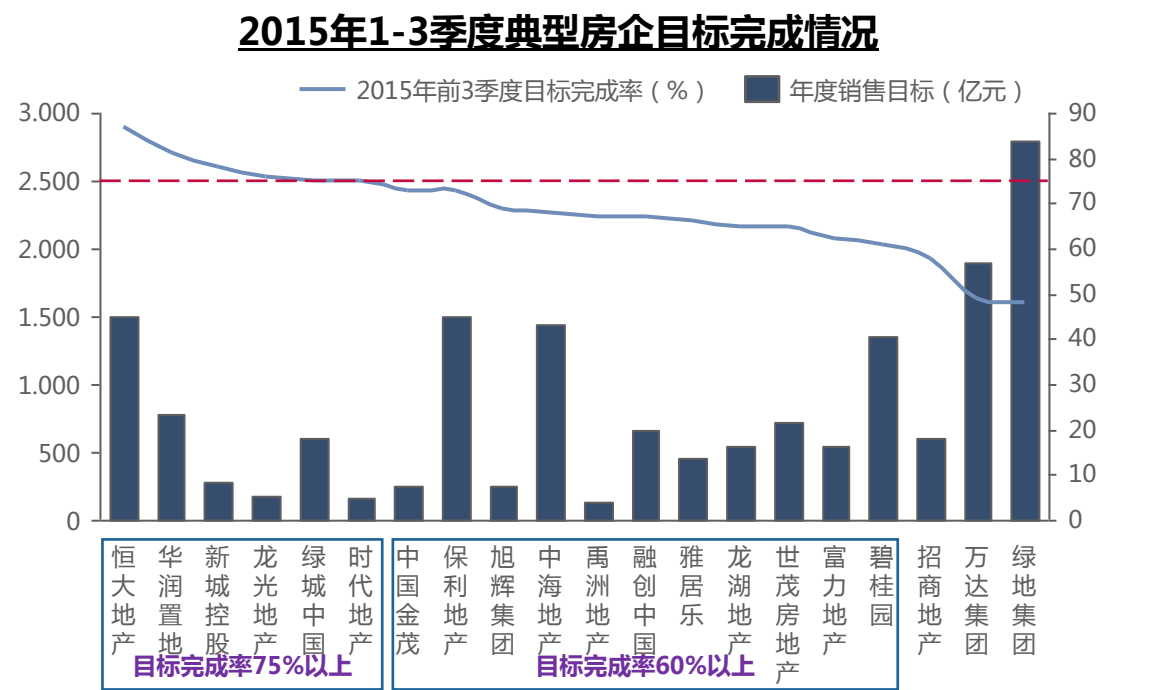
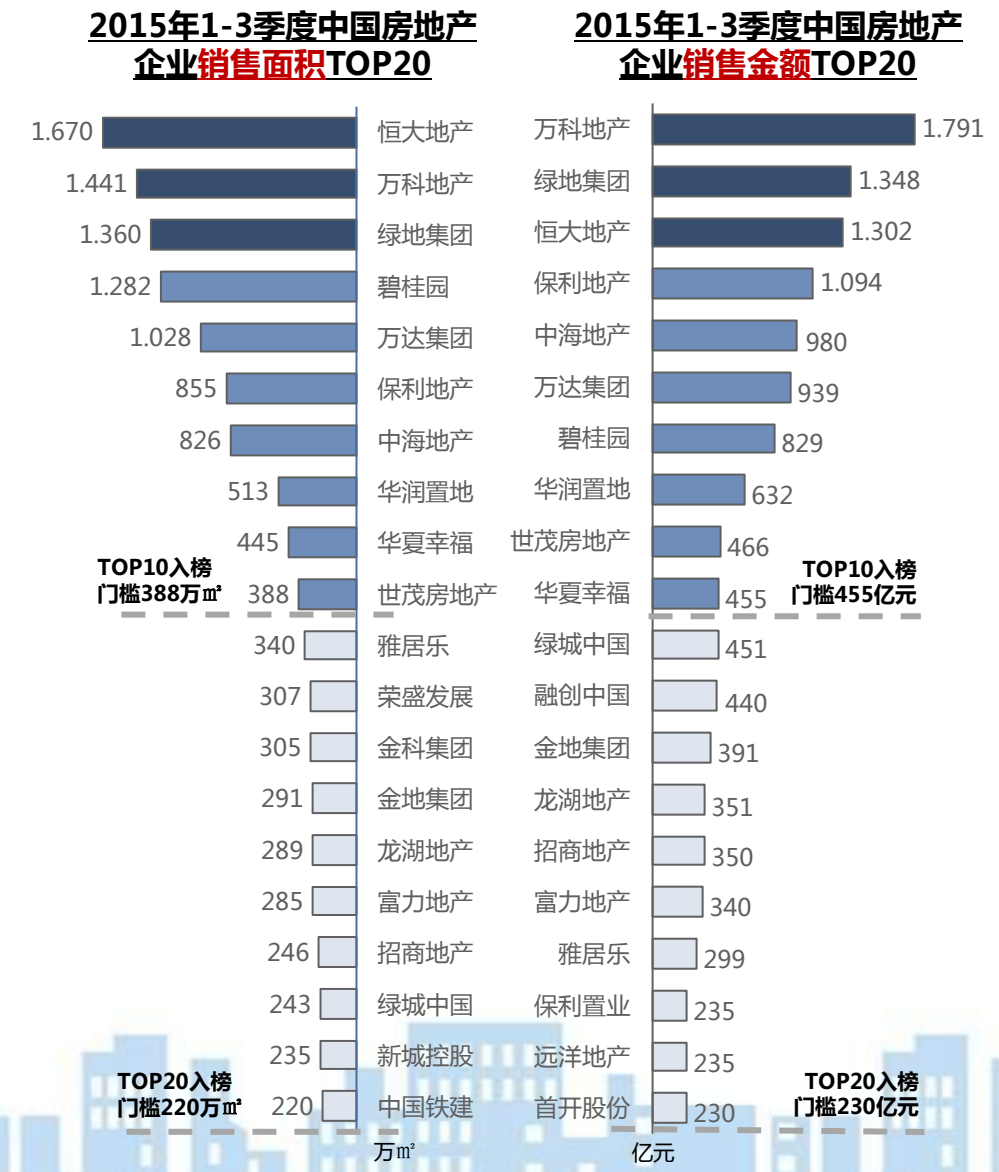
排名	企业名称	成交金额 (亿元)
1	正商	60
2	信和	36
3	绿都	29
4	绿地	29
5	升龙	28

1-3季度郑州房企成交面积排行榜

排名	企业名称	成交面积 (万㎡)
1	正商	67
2	绿都	41
3	亚星	31
4	升龙	29
5	和昌	26

数据来源：全国房企排名数据来自中国房地产测评中心，郑州房企排名数据来自房管局备案

房企排名（全国）：前3季度恒大销售面积第一，万科销售金额居榜首，销售金额和面积门槛再度上升；TOP20房企中，多数完成率均超50%，完成率超7成以上房企仅有8家，预计四季度房企将加大推盘量，市场竞争越趋激烈



销售金额、面积门槛均有提升：面积集中度上升、金额集中度略降

销售面积	15年1-3季度	14年1-3季度	同比	销售金额	15年1-3季度	14年1-3季度	同比
TOP10房企门槛	388万㎡	374.2万㎡	4% ↑	TOP10房企门槛	455亿元	446.9亿元	2% ↑
TOP20房企门槛	220万㎡	184.4万㎡	19% ↑	TOP20房企门槛	230亿元	190亿元	21% ↑
TOP10房企集中度	11.86%	10.84%	1.02% ↑	TOP10房企集中度	17.33%	17.39%	0.06% ↓
TOP20房企集中度	15.2%	14.03%	1.17% ↑	TOP20房企集中度	23.18%	23.3%	0.12% ↓

数据来源：中国房地产测评中心

房企排名（郑州）：从房企销售面积和金额上可看出，集中度持续提升，TOP20房企销售面积、金额集中度同比增幅均超三成，其中本土房企业绩增长明显

2014、2015年1-3季度郑州企业**销售金额**排名对比

排名	2015年1-3季度			2014年1-3季度			TOP20同比
	房企	金额 (亿元)	集中度	房企	金额 (亿元)	集中度	
1	正商	60.4	8.1%	正商	42.2	7.8%	43%
2	信和	36.0	4.8%	升龙	35.7	6.6%	1%
3	绿地	29.1	3.9%	绿地	22.4	4.2%	30%
4	绿地	29.0	3.9%	万科	21.3	4.0%	36%
5	升龙	27.6	3.7%	建业	16.8	3.1%	64%
6	建业	26.9	3.6%	正弘	14.4	2.7%	87%
7	和昌	24.2	3.2%	恒大	12.8	2.4%	89%
8	亚星	24.1	3.2%	锦艺	12.5	2.3%	93%
9	正弘	23.8	3.2%	和谐	12.1	2.2%	98%
10	永威	23.1	3.1%	万达	11.2	2.1%	106%
11	恒大	20.9	2.8%	鑫苑	11.1	2.1%	87%
12	海马	20.3	2.7%	泰宏	10.7	2.0%	90%
13	康桥	13.7	1.8%	绿城	9.6	1.8%	43%
14	祝福	11.3	1.5%	盛润	9.5	1.8%	19%
15	瀚宇	11.3	1.5%	国泰	8.3	1.5%	36%
16	绿城	11.1	1.5%	和昌	7.9	1.5%	41%
17	万科	10.8	1.5%	中联创	7.6	1.4%	43%
18	思念	10.7	1.4%	美盛	7.2	1.3%	49%
19	锦艺	10.2	1.4%	永威	7.1	1.3%	45%
20	永恒	10.1	1.4%	祝福	7.1	1.3%	44%
—	全市集中度58.2%			全市集中度53.4%			——

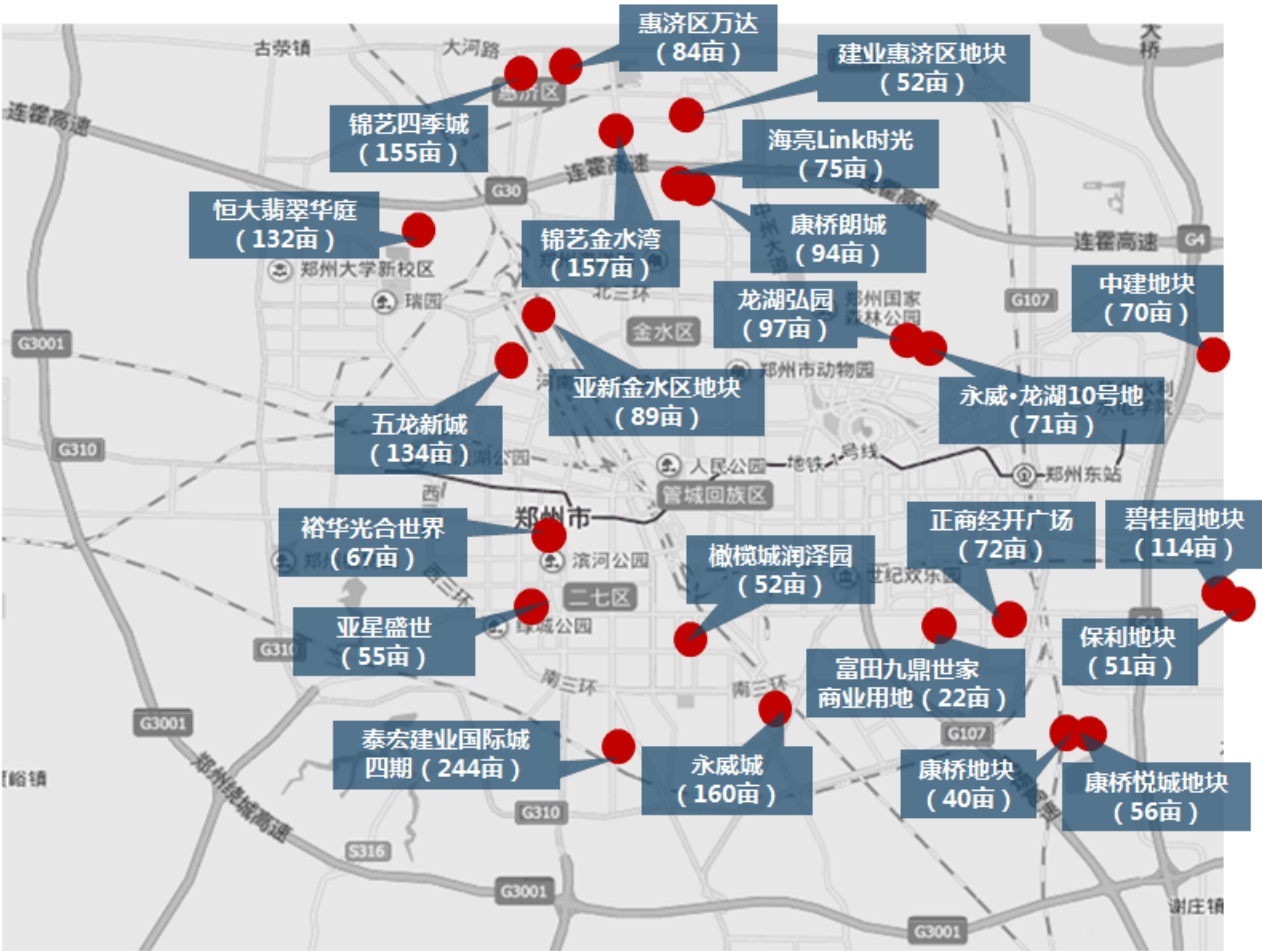
2014、2015年1-3季度郑州企业**销售面积**排名对比

排名	2015年1-3季度			2014年1-3季度			TOP20同比
	房企	面积 (万㎡)	集中度	房企	面积 (万㎡)	集中度	
1	正商	67.2	8.6%	正商	47.5	8.6%	41%
2	绿地	40.8	5.2%	升龙	35.1	6.4%	16%
3	亚星	31.0	4.0%	万科	23.8	4.3%	30%
4	升龙	29.2	3.7%	正弘	15.9	2.9%	83%
5	和昌	26.1	3.4%	和谐	13.6	2.5%	93%
6	正弘	25.2	3.2%	绿地	13.5	2.5%	86%
7	永威	24.5	3.2%	锦艺	13.1	2.4%	88%
8	绿地	22.8	2.9%	建业	12.8	2.3%	79%
9	建业	20.4	2.6%	金成时代	12.5	2.3%	63%
10	恒大	19.9	2.6%	鑫苑	12.3	2.2%	61%
11	海马	15.8	2.0%	恒大	12.0	2.2%	31%
12	祝福	15.6	2.0%	泰宏	11.9	2.2%	31%
13	康桥	15.3	2.0%	明瑞	10.4	1.9%	47%
14	信和	14.5	1.9%	祝福	9.8	1.8%	48%
15	瀚宇	13.4	1.7%	盛润	9.5	1.7%	42%
16	万科	11.5	1.5%	和昌	9.1	1.6%	27%
17	泰宏	11.1	1.4%	新合鑫	8.5	1.5%	31%
18	锦艺	10.2	1.3%	中联创	8.4	1.5%	21%
19	永恒	9.9	1.3%	绿城	7.8	1.4%	27%
20	新芒果	9.1	1.2%	永恒	7.5	1.4%	22%
—	全市集中度55.7%			全市集中度53.6%			——

注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

开发房企拿地：前3季度16家品牌房企（本土9家，外来7家）购地量占郑州市土地总成交量五成，其中以建业购地面积最多、永威购地金额最高（含地王项目）

2015年1-3季度知名房企在郑州购地分布图



注：郑州亚新润置业有限公司及郑州新合润置业有限公司系亚新集团旗下子公司；郑州碧源万达广场投资有限公司为大连万达商业地产股份有限公司子公司；北京中金联盛投资有限公司为康桥地产子公司；河南锦家置业有限公司及河南锦轩置业有限公司为锦艺集团子公司；河南德宇实业有限公司为河南裕华置业有限公司控股子公司；郑州永隆置业有限公司为郑州市永威置业有限公司子公司

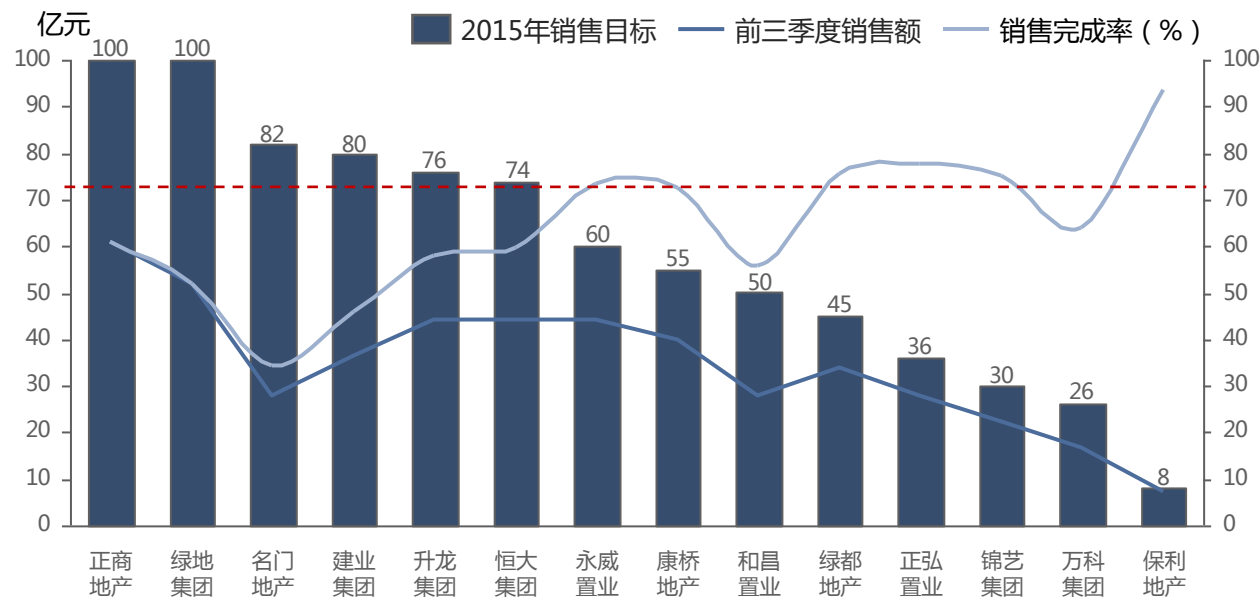
2015年1-3季度知名房企在郑州购地面积及金额情况

品牌房企	拿地房企	购地面积 (亩)	购地金额 (万元)	项目名称
建业	河南建业泰宏置业	244	67151	泰宏建业国际城
	郑州建业高新置业	134	57399	五龙新城
	建业恒新置业	52	23390	——
亚新	郑州亚新润置业	52	29704	橄榄城润泽园
	郑州新和润置业	89	95143	——
亚星	河南亚星置业集团	55	15003	亚星盛世
永威	河南永威置业	160	52960	永威城
	郑州永隆置业	71	125200	永威·龙湖10号地
锦艺	河南锦家置业	157	57716	锦艺金水湾
	河南锦轩置业	155	51143	锦艺四季城
万达	郑州碧源万达广场投资有限公司	84	39301	惠济区万达
恒大	恒大地产集团	132	96133	恒大翡翠华庭
中建	河南中建地产	70	24700	——
海亮	郑州海亮房地产开发	75	69077	海亮Link时光
正商	河南正商置业	72	32113	正商经开广场
正弘	河南正弘置业	97	165400	龙湖弘园
康桥	北京中金联盛投资	94	93616	康桥朗城
	北京中金联盛投资	40	20200	——
	北京中金联盛投资	56	33000	——
振兴	河南振兴房地产（集团）	22	13267	富田九鼎世家
裕华	河南德宇实业	67	50487	裕华光合世界
碧桂园	新乡碧桂园凤凰湾置业	114	15650	——
保利	郑州保利房地产开发	51	9060	——

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

房企竞争格局（郑州）：前3季度郑州市典型房企销售额排行中，正商地产以60.9亿的销售业绩稳居首位；从销售目标完成情况来看，郑州房企目标完成率主要集中于50%-75%，低于全国房企完成率；第4季度郑州多数项目将集中推售，市场竞争将明显加剧

典型房企2015年销售目标及1-3季度完成情况



- 郑州市典型房企2015年年度销售目标以正商、绿地最高，为100亿元；其次为名门、建业、升龙、恒大；
- 从典型房企前三季度销售情况来看，正商地产以60.9亿元居首，其次为绿地、升龙、恒大、永威、康桥，销售额均在40亿元以上；
- 从销售目标完成情况来看，各房企表现不一：保利地产目标完成率最高，其次为正弘、绿都、锦艺、永威、康桥，目标完成率均在70%以上；部分房企目标完成率较低，4季度销售压力较大；
- 迫于完成年度目标的压力，4季度各房企将加大推货量，加速去化，回笼资金；

典型房企	销售目标完成率	1-3季度销售额（亿元）	年度销售目标（亿元）
保利地产	94%	7.5	8
正弘置业	78%	28	36
绿都地产	76%	34	45
锦艺集团	75%	22.5	30
永威置业	73%	44	60
康桥地产	73%	40	55
万科集团	64%	16.6	26
正商地产	61%	60.9	100
恒大集团	60%	44.1	74
升龙集团	58%	44	76
和昌置业	56%	27.9	50
绿地集团	52%	52.1	100
建业集团	46%	36.5	80
名门地产	34%	28	82

备注：以上数据来源于泰辰市场监控中心及备案数据，根据日常监控及调研梳理所得，仅供参考）

房企动态总结：

2015
3季度

- 前三季度全国TOP20房企多数表现较好，目标完成率均超50%；郑州房企目标完成率略低于全国
- 品牌房企购地量占总成交量一半，其中建业拿地面积最多、永威购地金额最高



2015
4季度

- 房企格局分化，多数房企年度目标完成情况较好，部分房企目标完成率较低，四季度去化压力较大
- 随着购地成本增加，行业利润率持续走低，开发企业购地越趋谨慎



PART5.营销活动篇

5.1市场表现

5.2典型项目

5.3营销活动



项目表现：第3季度大郑州都市区商品住宅项目共计开盘认筹91次，项目多分布在三环外区域；其中高去化率项目主要分布于三四环之间及荥阳区域，多为性价比较高的品牌刚需项目



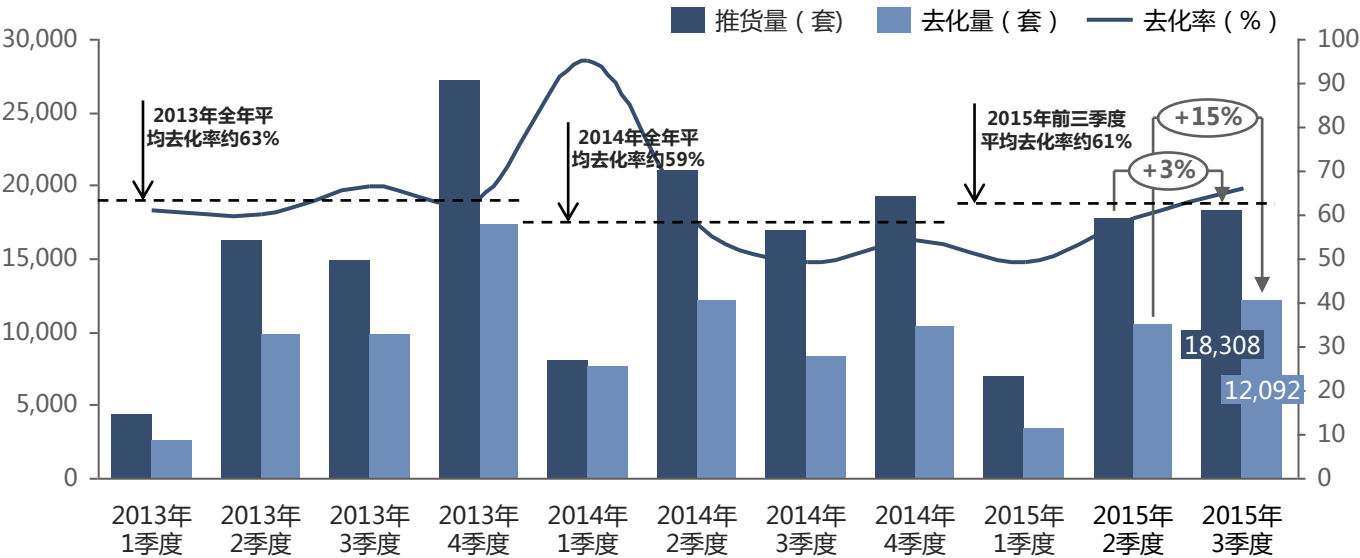
2015年第3季度推售套数500套以上、去化率70%以上的项目

去化率	项目名称	推出套数	去化套数	价格(元/㎡)	日期
99%	郑州碧桂园	1655	1635	高层：6100 洋房：8500	8/29
99%	建业花园里	997	991	8700	9/19
86%	绿都澜湾	635	544	8700	9/26
83%	公园道1號	822	684	8900	9/19
80%	汇泉西悦城	521	417	6800	8/15
78%	永威城	1946	1512	8800	9/25
72%	正弘高新数码港	600	430	7250	9/12

注：数据来源于泰辰市场监控中心，为2015年第3季度大郑州都市区（包括市内八区、荥阳、中牟、新郑龙湖、航空港区、平原新区）开盘认筹住宅项目，数据仅为开盘当天数据

郑州楼市表现：第3季度开盘项目推货量、去化量及去化率同环比均增；前三季度去化率呈逐渐回升趋势，主要在于新入市项目增多，且首开表现均较好，拉升整体成交数据

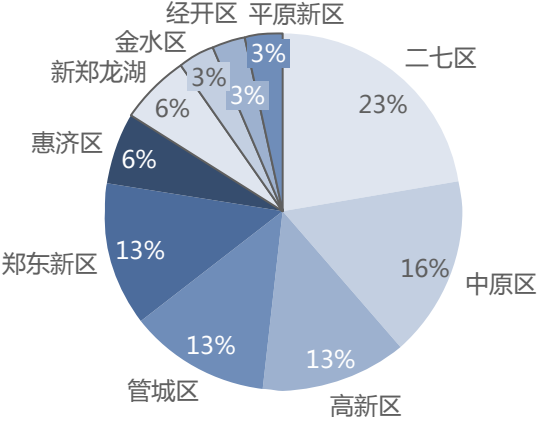
2013-2015年3季度大郑州都市区商品住宅开盘项目推货量、去化量及去化率分析



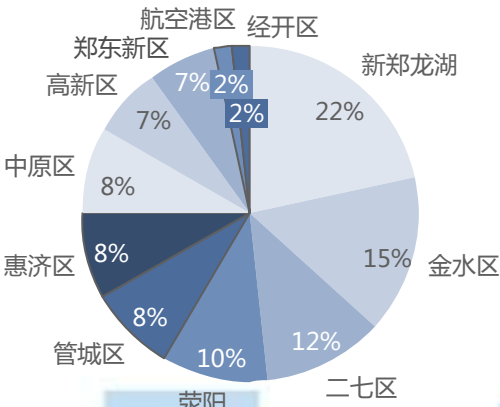
(注：以上均为大郑州都市区<包括市内八区、荥阳、中牟、龙湖、航空港区>商品住宅项目开盘当天数据，数据来源泰辰市场监控中心，时间截止到2015年8月31日)

- 第3季度大郑州都市区商品住宅项目总推货量18308套，环比增加3%，同比增加8%；总去化量12092套，环比增加15%，同比增加四成；总体去化率66%，相较之前，去化率略有提升；
- 2015年前3季度商品住宅开盘项目平均去化率61%，比2014年全年平均去化率略增2%，但低于2013年平均去化率；
- 第3季度大郑州都市区认筹项目主要分布区域为：二七区、中原区、高新区、管城区及郑东新区；开盘项目主要分布区域为：新郑龙湖、金水区、二七区，其中新郑龙湖区域竞争激烈，金水区随着城中村改造推进，新入市项目明显增多。

2015年第三季度大郑州认筹项目数量占比分析

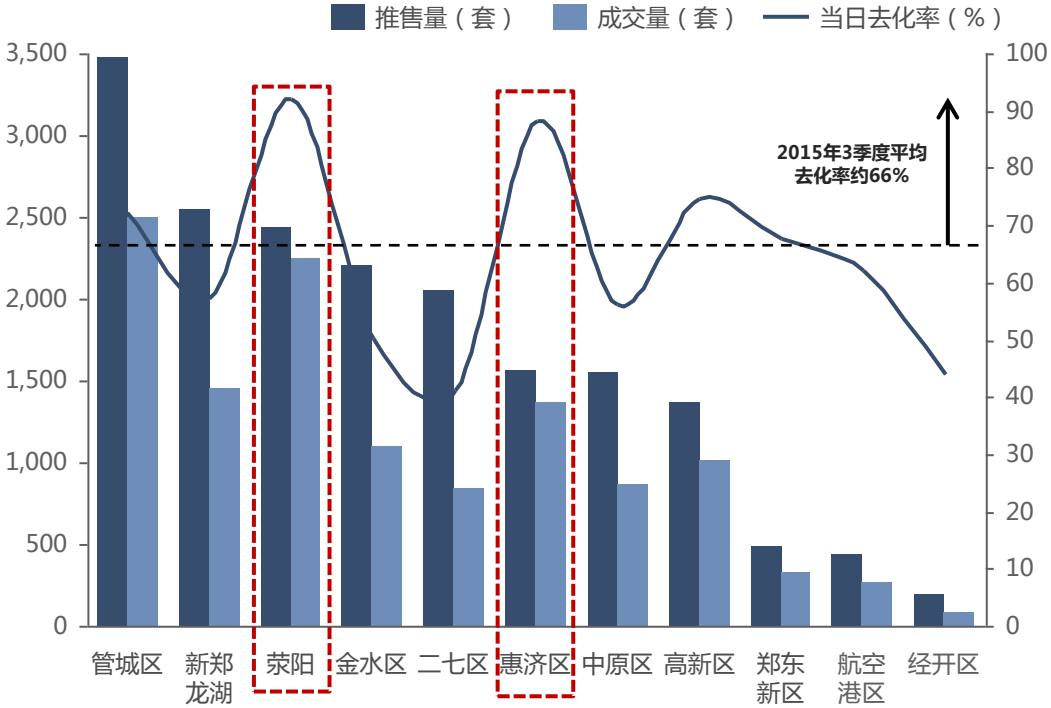


2015年第三季度大郑州开盘项目数量占比分析



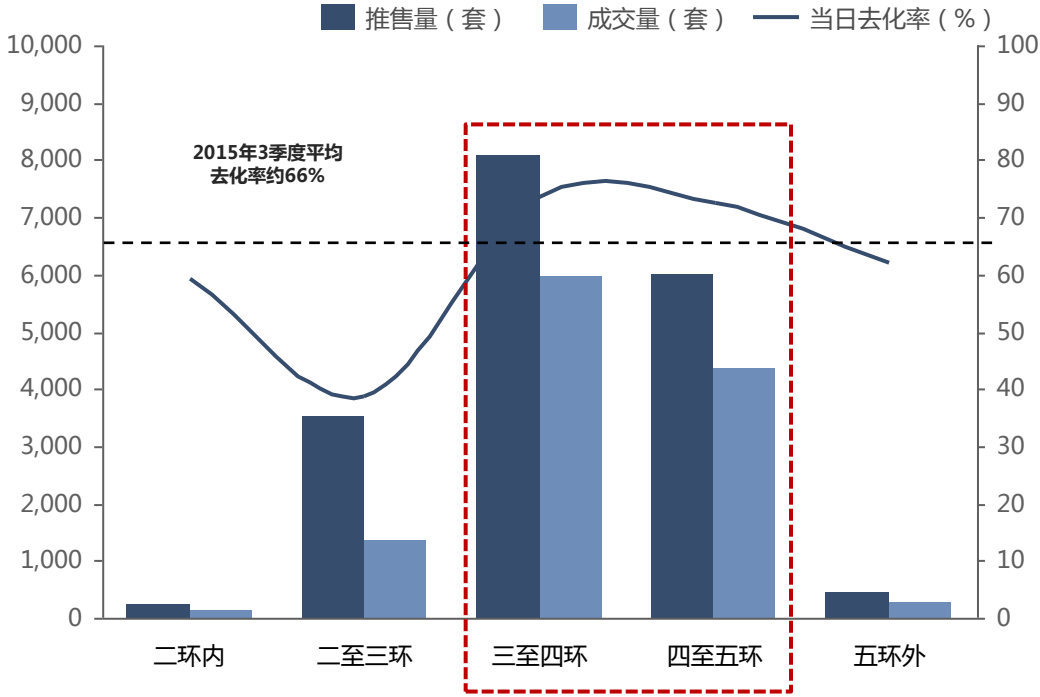
郑州楼市表现：第3季度从推货量来看，以管城区居首（3500套），其次为新郑龙湖、荥阳、金水和二七区，推货量均超2000套；成交量以管城区、荥阳最多（2200套以上）；去化率最高为荥阳和惠济区（85%以上）；从环线分布上来看，三环到五环之间为成交热点区域，成交量占比85%

2015年第3季度大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



- 开盘项目从区域分布来看，管城区、新郑龙湖、荥阳推货量最多，其中管城区（永威城、绿都澜湾）、荥阳（郑州碧桂园）主要受新入市项目首次开盘影响，总推货量较大；
- 从去化情况来看，去化率较高的区域为荥阳、惠济区，区域内项目分别为郑州碧桂园、建业花园里去化率最高，品牌效应明显；二七区、经开区项目去化率均较低；

2015年第3季度大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



- 开盘项目从环线分布来看，三至四环、四至五环为目前郑州市场开盘项目的主力区域，片区内项目推销量及去化率均较高；
- 三环内受土地限制，项目少且体量不大，价格较高，开盘项目推销量及去化率不如周边区域。

（注：以上均为大郑州都市区<包括市内八区、荥阳、中牟、龙湖、航空港区>商品住宅项目开盘当天数据，数据来源泰辰市场监控中心，时间截止到2015年8月31日）

纸媒创新篇：随着传统纸媒关注度逐渐降低，部分纸媒开始从内容及形式上进行创新，把广告做成“事件”营销，充满话题性，且规避了以往传统纸媒仅输出信息的劣势，以提高参与性、互动性吸引眼球

包装创新（成都：保利成都墅）

■8月21日，成都商报联合保利地产推出一版保利成都墅成都商报定制版，报纸外面多了一个精美的礼盒，盒内另附保利成都各项目暖场活动门票。



传统媒体和新媒体的融合（合肥：万科城市之光；郑州：保利海上五月花）

■5月20日表白日，合肥万科包下合肥晚报头版，刊登一则“城市之光、表白合肥”的二维码广告，读者扫码进去之后跳转活动页面，客户可以选择拍摄合肥的景色对合肥进行表白；

■另外，早在今年3月郑州保利海上五月花项目也做过此类报广。



创新形式，提高参与感（南宁：合景·天骏广场——秘密花园报广）

■在前一段时间秘密花园流行时，南宁合景联合《南宁晚报》在报纸头版登【合景·天骏广场】的广告，以秘密花园的形式，邀请读者来给项目涂色，提高参与感。



借势营销篇：2015年以自媒体为工具，借势营销成为企业和项目的营销标配；房企通过借势热点新闻、楼市新政、热点事件等，利用自媒体传播速度快、成本低等特点，掀起热议话题，引发市场关注和客户参与度

借势热点新闻——优衣库事件、另一个地球

优衣库事件

济南万科新里程

北京城建海梓府

长沙中建芙蓉嘉苑

借势新政——8月25日央行宣布降准降息

绿都紫荆华庭

正弘蓝堡湾

升龙天汇广场

金地格林小城

另一个地球事件

郑州亚星金运外滩

郑州碧桂园

上海世茂云图

借势热点事件——股市的绿，和万达的红

成都：万达集团“黑科技”——50元变100元，象征绿色（股市）变红色（万达），热点：股市下跌

万达集团“黑科技”

股市有风险，万达更安全

跨界营销篇：房企借助市场上高关注度的打车软件，进行跨界营销，寻求品牌协同效应；主要表现为房企与打车软件合作，以发放看房红包、优惠券可免费看房的形式吸引客户到访，吸引市场关注，提升品牌影响力

成都：保利+Uber——网络抢房

上Uber抢房——Uber乘车金开心券、购房优惠券、一年免费居住权、酒店试住名额



北京：万科+滴滴打车——社区交通运营

◆滴滴巴士：挖掘客户出行需求，根据业主提供的需求信息，设计引进合理的巴士出行路线，由业主自行购票出行，以缩短业主通勤距离，提供更加高效便捷的出行服务；

◆滴滴快车：将以优惠券形式降低客户看房成本，做到无忧看房，安全回家；

◆滴滴顺风车：主要针对有车客户，在社区内建立有爱出行社群。

滴滴打车 × vanke 万科



郑州：康桥地产+滴滴打车——便民服务

◆活动：8月3日—21日郑州康桥地产携手滴滴打车，开启专车看房活动，向全郑州滴滴专车用户发放百万打车红包

◆目的：通过冠名滴滴专车红包，嫁接康桥品牌，利用康桥名义发送专车优惠券，扩大康桥品牌在专车客群里的品牌影响力

◆操作模式：

- 1、红包券(助力广大市民出行)：扫描车内抽纸盒与矿泉水瓶上的二维码可参与领取红包券活动（可及时支付专车费用）；领取打车红包后，关注“康桥会”官方微信，可领取万元现金红包；
- 2、专车看房（针对意向客户）：客户可免费乘坐滴滴专车看房；
- 3、针对广大专车司机：线下礼品吸引专车司机到访，发展为康桥会的全民经纪人，赚取佣金；

◆活动效果：活动持续两周，覆盖人群超过10万人，微信图文阅读量超5万次，活动总参与人数高达65478人，共领取滴滴打车优惠券392万元，利用专车渠道发放各类印有集团及项目信息的小礼品3万份。



主题营销篇：金九期间，郑州新项目借举办主题类营销活动入市，高关注度同时也赢得了较高到访量，效果较好的为长江一号“奇幻海底精灵展”；其中在售项目和昌湾景国际的“儿童梦幻王国”增加客户粘性、也为蓄客助力

和昌湾景国际——儿童梦幻王国

- ◆**活动开始时间：**9月26日和昌湾景国际儿童梦幻王国开园
 - ◆**活动结束时间：**预计2015年年底设施拆除
 - ◆**目的：**增加客户粘性，增加到访，促进成交
 - ◆**操作模式：**
 - 1、**针对客群：**老业主售楼部领取、小蜜蜂路口派送、新到访意向客户领取门票；
 - 2、**活动形式：**在售楼部外广场建造游戏设施，包括旋转木马、蹦蹦床、海盗船、碰碰车等十余项设施；
- 活动效果：**开园当天到访客户1800组，十一期间到访客户2万人，认筹客户68组，效果较好



长江一号——海底精灵展

- ◆**活动开始时间：**9月12日长江一号·宏图在售楼部举行“奇幻海底精灵展”
 - ◆**活动结束时间：**活动将持续到10月11日
 - ◆**目的：**提高项目关注度，增加到访量，为项目二期首开造势
 - ◆**操作模式：**
 - 1、**前期推广：**包括户外广告牌、地铁口派送门票、线上广告等（10天左右）；
 - 2、**活动形式：**9月12日当天营销中心内以海洋展为主，营销中心外真人版捕鱼大赛、欢乐的海底世界涂鸦总动员、马尔代夫沙滩上魅惑的美人鱼和怪咖加勒比海盗船长等精彩活动持续上演；
- 活动效果：**活动当天到访客户约1300组，活动效果较好



三季度楼市总结：

- 2015年第3季度大郑州都市区楼市表现及销售数据均好于去年同期
- 品牌项目集中入市，首开表现均较好，拉升整体成交数据
- 第3季度借势、跨界、主题营销等多种营销手法齐发力，助力楼市去库存

2015
3季度

2015
4季度

- 受限年度销售目标，四季度推货量、新项目将持续增加，去化率将维持平稳
- 营销重点转向，新型营销层出不穷，时下热点、高参与度、强体验感、跨界联合演主角

PART6.总结预测篇

6.1经济环境预测

6.2金融环境预测

6.3市场格局预测



经济环境预测：反映经济的三项指标表现均不容乐观，投资不振、消费萎缩、进出口持续负增长；2015前9月虽有政策托底延缓经济下滑，但短期内整体经济仍将低位运行，预计第3季度GDP增速将为年内最低值

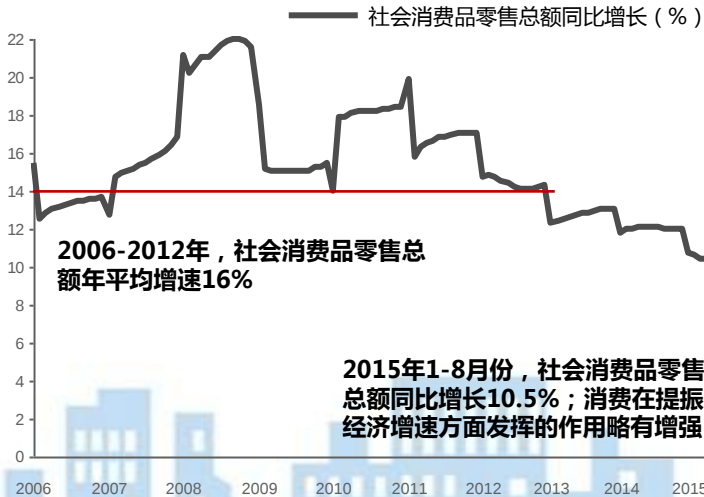
2006-2015上半年GDP走势



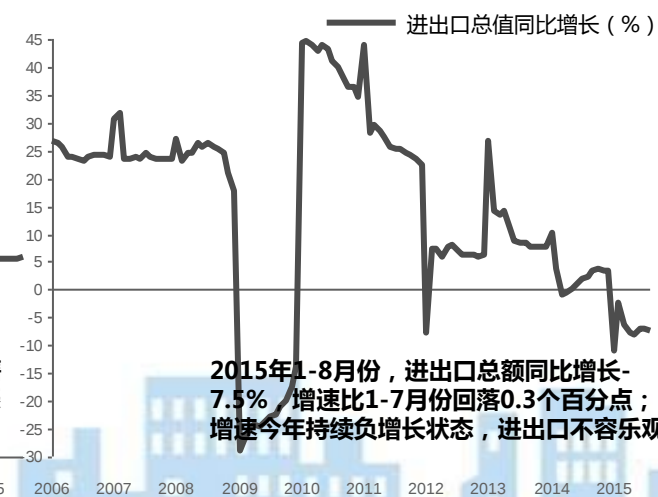
2006-2015年1-8月固定资产投资额累计同比



2006-2015年1-8月社会消费品零售总额累计同比

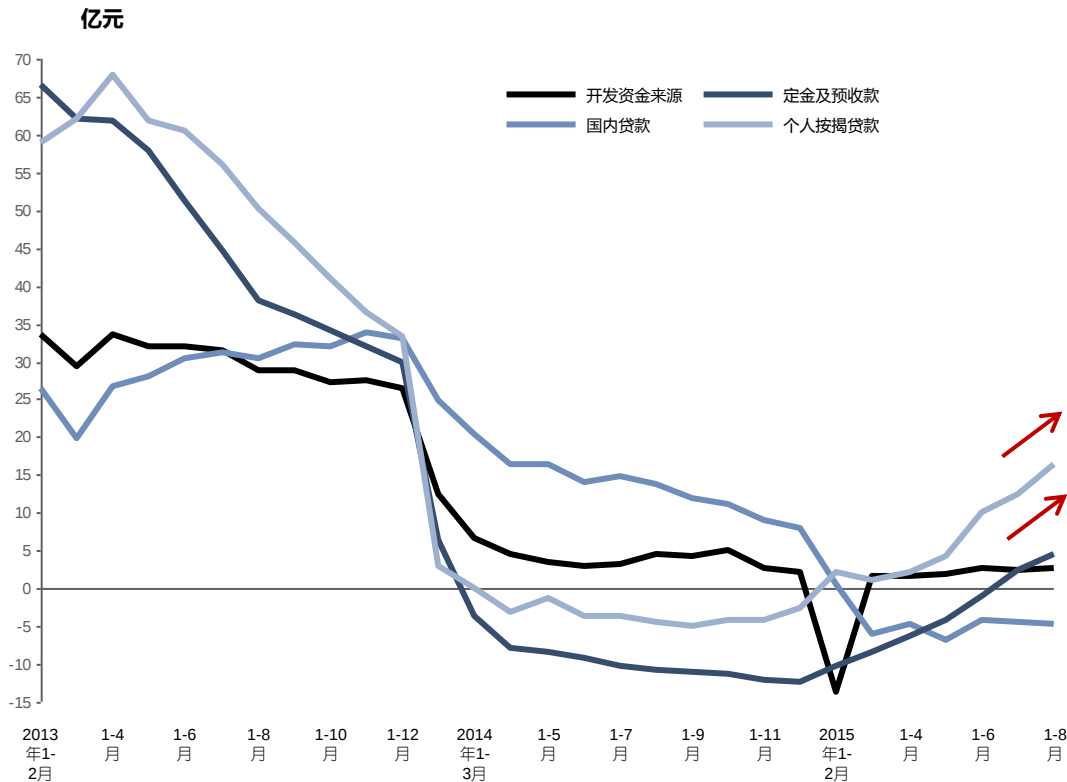


2006-2015年1-8月进出口总额累计同比



货币金融环境预测：年内货币金融环境较为宽松，货币流动性增强，房企资金来源累计同比增速持续提升，企业资金面压力有缓解趋势；但整体经济复苏疲软、外部不确定性因素增多、金融市场危机犹存，预计4季度金融环境仍不容乐观

2012-2015年1-8月开发资金来源累计同比



◆**企业资金压力有所缓解：**受货币政策持续宽松利好影响，房企融资环境有所改善，分项资金来源累计同比增速除国内贷款外，均由负转正，其中定金及预收款及个人按揭贷款增速回升明显；

2006-2015年8月M1-M2同比增长率差值



注：数据来源于国家统计局

- ◆M1主要反映流动性和经济活跃度；
- ◆2011-2015年M1-M2均为负值，经济运行回落；
- ◆**货币流动性增强：**2015年8月末，M2同比增长13.3%，M1同比增长9.3%，M1-M2值比去年同期高3.1，经济景气度略有回升，流动性增强；

成交结构预测：从2015年郑州市场成交结构可以看出，目前改善类产品成交占比呈递增趋势，占成交结构四成，与刚需占比基本一致；目前住宅市场成交结构逐步转变，由刚需的绝对主导转变为刚需+改善共同主导，随着政策对于改善型需求的释放，未来客户对产品的需求变化、产品的成交结构的变化将更为明显

2014-2015年3季度郑州市区成交结构变化

面积段	14年1季度 (%)	14年2季度 (%)	14年3季度 (%)	14年4季度 (%)	15年1季度 (%)	15年2季度 (%)	15年3季度 (%)
首置 ≤90㎡	46%	50%	52%	45%	55%	45%	43%
首改 90-120㎡	20%	19%	16%	17%	15%	15%	19%
再改1： 120-140㎡	19%	17%	16%	19%	17%	19%	22%
再改2： 140-180㎡	9%	7%	8%	11%	8%	10%	10%
高端 >180㎡	5%	7%	8%	9%	4%	10%	7%

➢2015年1-3季度，包含90-120㎡首改户型，120-140㎡再改户型成交比例持续增加，客户对于产品需求定位发生转移；

➢预计后期随着单独二孩政策的推进，客户对于产品需求将向改善型产品倾斜；

➢2014年9月末“930新政”信贷政策放开二套及以上贷款需求

➢2015年1季度两会定调“支持居民自住和改善性住房需求”

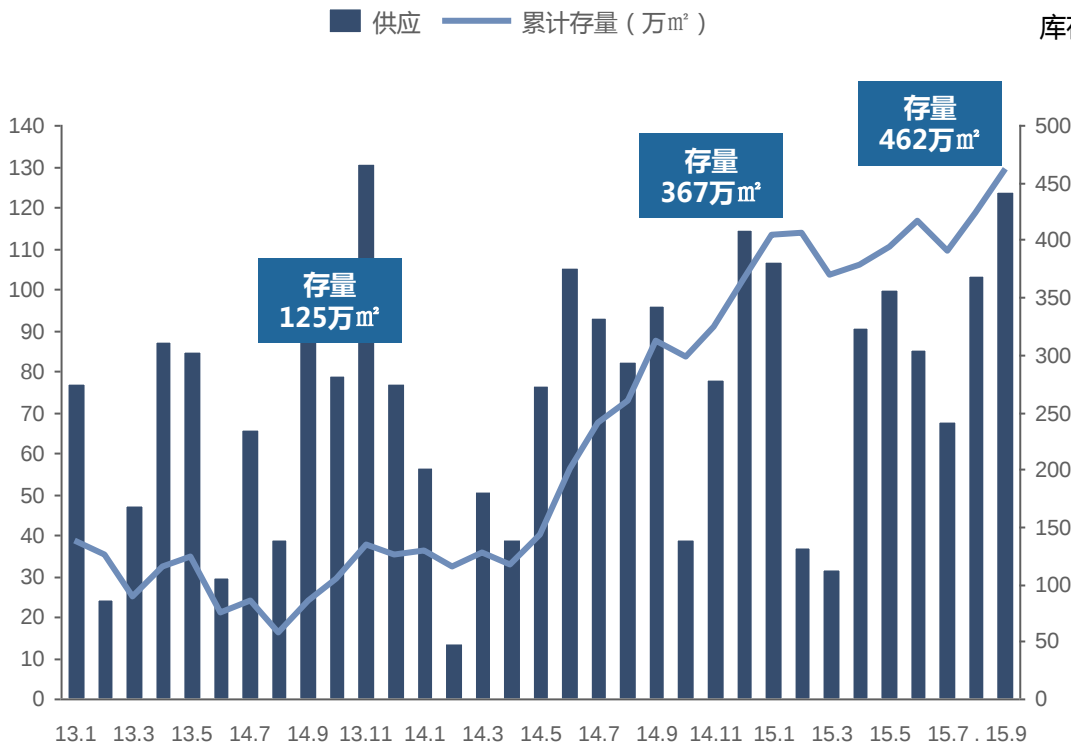
➢“330新政”降低二套房首付比例

➢8月31日公积金二套房首付比例再降

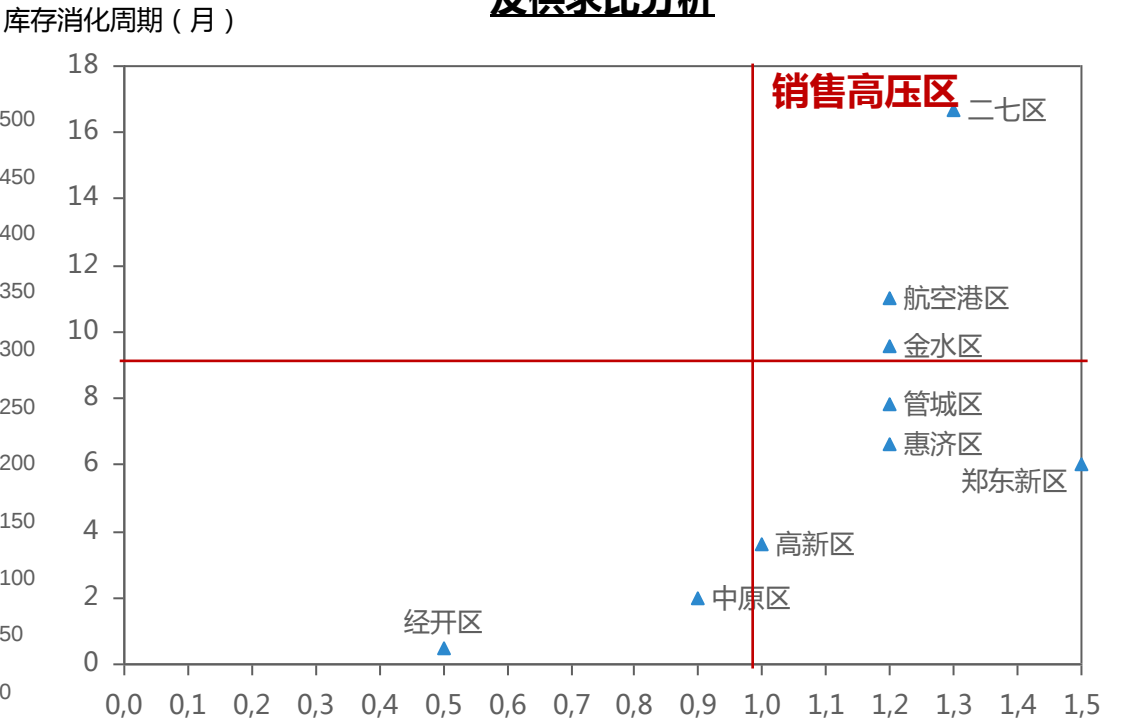
数据来源：郑州房管局备案

市场格局预测：目前郑州住宅市场库存量持续攀升，各区域库存差异大，以二七区、金水区、航空港区库存消化周期最长，去化压力大，此类区域为销售高压区；库存消化周期相对较短为经开区，市场竞争压力相对较小

2013.1-2015.9郑州市区商品住宅库存



2015年郑州市内八区及航空港区商品住宅库存消化周期及供求比分析



2013年去化周期不足3个月

翻番

2014年去化周期6个多月

持平

2015年1-9月去化周期约7月

(其中金水区随着城中村改造推进,新入市项目逐渐增多,在售项目较多,去化周期长;高新区由于前期市场不规范,2013年以前均没有备案数据)

注:供求比=2015前9月商品住宅新增供应量月均值/前9月商品住宅成交量月均值;库存消化周期=截至2015年9月末商品住宅库存面积/近6个月商品住宅成交量月均值;

数据来源:郑州房管局备案

总结及预测：

1、经济环境

短期内经济仍将低位运行，四季度经济将略好于三季度

2、金融环境

金融环境不容乐观，经济下行压力下，货币环境仍有宽松空间

3、成交结构

成交结构发生转变，刚需主导将逐渐转变为刚需+改善同主导

4、竞争格局

整体库存压力大，四季度市场竞争压力将超前三季度，区域市场竞争加剧



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>

