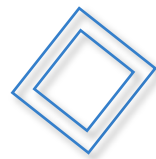




2016.7

郑州房地产市场研究报告

TIMES



CONTENTS

深圳泰辰置业编委会

编委：薛强、常鹏

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



房贷利息抵扣个税已经确认
中央要求1年左右在全国推广



厦门信贷新政发布
对商贷及公积金贷款均做出调整



浙江、福建 去商办库存新政
化解商业办公房地产库存

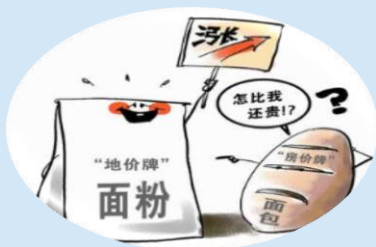


《中长期铁路网规划》
到2020年铁路网规模达到15万公里

2016年楼市 7月热点



河南省未来海绵城市规划公布
2020年城市建成区20%以上的面积达到要求



郑州7月地王频出
地王楼面价多高于周边售价



郑州住房公积金贷款出台“新政”
多缴多贷 早缴多贷 少取多贷



《畅通郑州白皮书 (2016-2018) 》
涉及地铁的建设工程有十五项

01

楼市纵览

One





2016年7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	12675	143.33	15165	151.61	10227	1861.54
环比上月	-23.16%	-17.88%	-10.46%	-13.92%	-4.74%	-0.44%
上月	16496	174.54	16936	176.12	10736	1869.82
同比去年同期	43.38%	43.42%	42.42%	36.43%	5.05%	1.77%
去年同期	8840	99.94	10648	111.13	9736	1829.15

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	9590	104.95	12503	131.23	10076	546.14
环比上月	-26.16%	-22.54%	-13.09%	-15.50%	-6.01%	-2.38%
上月	12987	135.49	14386	155.30	10721	559.43
同比去年同期	65.52%	63.64%	39.84%	42.12%	7.16%	-25.48%
去年同期	5794	64.14	8941	92.34	9403	732.83

商品住宅月度榜单



7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	永威城	管城区	112134	97820	1152	8723
TWO	民安西上	中原区	85294	82154	912	9632
THREE	汇泉西悦城	中原区	57648	41818	608	7254
4	泰宏建业国际城	二七区	55580	49065	555	8828
5	华瑞紫韵城	中原区	44407	36270	458	8168
6	长江一号	二七区	37886	33519	417	8847
7	万科大都会	二七区	34142	28598	383	8376
8	正商林语溪岸	惠济区	31355	25636	271	8176
9	亚星金运外滩	二七区	28874	25382	284	8791
10	正商中州城	管城区	26952	24269	269	9005

数据来源：郑州房管局备案数据，包含市内八区



7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	永威城	管城区	97820	112134	1152	8723
TWO	民安西上	中原区	82154	85294	912	9632
THREE	泰宏建业国际城	二七区	49065	55580	555	8828
4	汇泉西悦城	中原区	41818	57648	608	7254
5	华瑞紫韵城	中原区	36270	44407	458	8168
6	长江一号	二七区	33519	37886	417	8847
7	海马公园	郑东新区	32588	20306	208	16048
8	万科大都会	二七区	28598	34142	383	8376
9	正商林语溪岸	惠济区	25636	31355	271	8176
10	瀚海晴宇	郑东新区	25503	12903	40	19765

全国政策



央行调整人民币存款准备金考核基数（2016.7.11）

- 为进一歩增强金融机构流动性管理的灵活性，平滑货币市场波动，中国人民银行近期决定，自2016年7月15日起，人民币存款准备金的考核基数由考核期末一般存款时点数调整为考核期内一般存款日终余额的算术平均值。



浙江、福建 去商办库存新政（2016.7.1/7.13）

- 7月1日浙江发布公告，指出要消化非住宅商品房库存。
- 7月13日福建发布加快化解商业办公房地产库存通知，①因城因地精准施策；②严格控制商业办公用地供应；③打通商业办公房地产库存转换通道；④加强商业办公房地产交易及库存监测分析。



厦门信贷新政发布（2016.7.15）

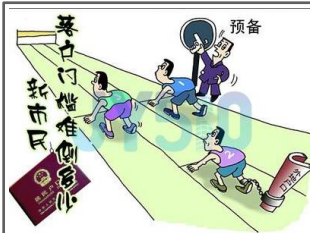
- 7月15日厦门公布《采取有效措施促进房地产市场平稳健康可持续发展》。
- 包含①信贷政策调整；②加大居住用地供应力度；③从严土地供后监管；④加强商品房预售监管等内容。



房贷利息抵扣个税已经确认（2016.7.20）

- 7月22日，财政部财政科学研究所原所长贾康在三亚透露“房贷利息抵扣个税已经确认，可以确定该方案会在全中国推广，至于进展要看个税改革的时间，中央要求的时间是1年左右”。

行业热点



浙江去库存新政，取消购房落户条件限制（2016.7.12）

- 浙江省人民政府网站公布《浙江省房地产供给侧结构性改革行动方案》，鼓励新市民购房和农民进城购房，全面取消县（市）购房落户条件限制，放宽除杭州外的区市购房落户关于建筑面积、资金额度要求。



7月20日国家发改委印发《中长期铁路网规划》（2016.7.20）

- ①到2020年：铁路网规模达到15万公里，其中高速铁路3万公里；
- ②到2025年：铁路网规模达到17.5万公里左右，其中高速铁路3.8万公里左右；
- ③展望到2030年：基本实现内外互联互通、区际多路畅通、省会高铁连通、地市快速通达、县域基本覆盖。



住建部：到2020年培育约1000个特色小镇(2016.7.20)

- 到2020年，培育1000个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇。
- 培育特色小镇要坚持突出特色，防止千镇一面和一哄而上，坚持市场主导。



房企不能将募集所得用于购地、偿还银行贷款（2016.7.28）

- 企业再融资募集所得资金不鼓励用于补充流动资金和偿还银行贷款，并需详细披露募集资金的实际投向。不允许房地产企业通过再融资对流动资金进行补充，募集资金只能用于房地产建设而不能用于拿地和偿还银行贷款。

河南热点



河南省未来海绵城市规划公布 (2016.7.5)

- 根据规划，到2020年城市建成区20%以上的面积达到目标要求，县城建成区10%以上的面积达到目标要求。到2030年，城市建成区80%以上的面积达到目标要求，县城建成区30%以上的面积达到目标要求。



上半年河南省GDP增长8.0% (2016.7.18)

- 整体来看，全省经济运行总体平稳，结构调整、动力转换持续推进，民生大局保持稳定。
- 上半年全省生产总值17954.90亿元，按可比价格计算，增长8.0%，高于去年同期0.2个百分点，高于全国平均水平1.3个百分点。



河南出新规：黄河滩区内拟禁止房地产开发(2016.7.28)

- 《河南省黄河防汛条例(草案)》，首次提请省人大常委会审议。
- 草案规定，禁止向黄河滩区迁增常住人口，禁止将黄河滩区规划为城市建设用地、商业房地产开发用地和工厂、企业成片开发区。



下半年河南政府重点工作内容(2016.7.28)

- 7月27日上午，河南省第十二届人民代表大会常务委员会第二十三次会议在郑州开幕，会议报告了下半年政府重点工作。
- 下半年涉及到房地产方面：去库存，主要是通过减增量化存量、调增量化存量、优增量化存量的办法，积极做好化解房地产库存。

郑州热点



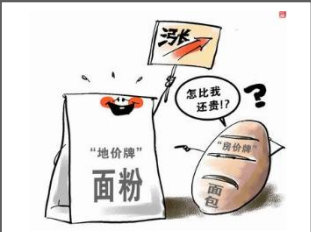
郑州出新规：万人小区须标配千平米菜市场 (2016.7.13)

- 政府发布《加快推进农贸市场规划建设和提升改造工作的实施意见》，要求新建、改造居住区必须按要求规划布局和配建农贸市场，达到1万人的居住小区必须设置一处菜市场。



《畅通郑州白皮书 (2016-2018) 》 (2016.7.20)

- ①地铁骨架成网。白皮书中明确，郑州将进入地铁建设高峰期，涉及地铁的建设工程有十五项；②力争2017年底建成169公里快速公交走廊；③未来三年将着重推进“井+环”快速路成形。



7月地王频出，地王楼面价多高于周边售价 (2016.7.28)

- ①7月8日，万科美景566轮砸25亿摘93亩郑纺机地块，总价单价地王；②7月27日，康桥22亿摘经开新区双料地王；③7月28日，亚新接棒康桥，斩获经开楼面价地王；④7月29日，海马再次刷新经开楼面价地王。



郑州住房公积金贷款出台“新政” (2016.7.31)

- 从9月1日起，单笔贷款额度的审批标准将作调整。
- ①贷款金额不超过相应最高限额；②贷款金额不超过缴存余额的规定倍数；③月还款额不超过家庭收入的60%。
- 新政体现了多缴多贷早缴多贷少取多贷的原则。

02

行业政策

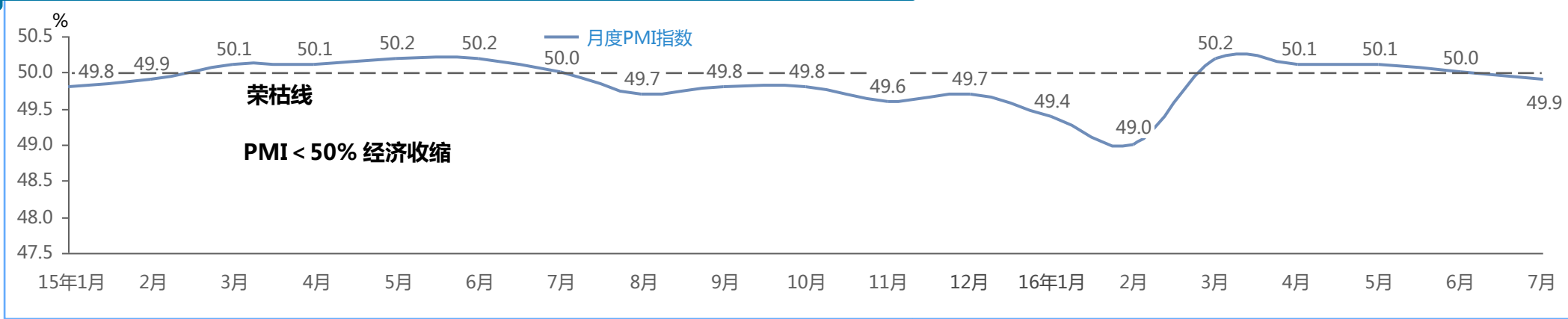
two



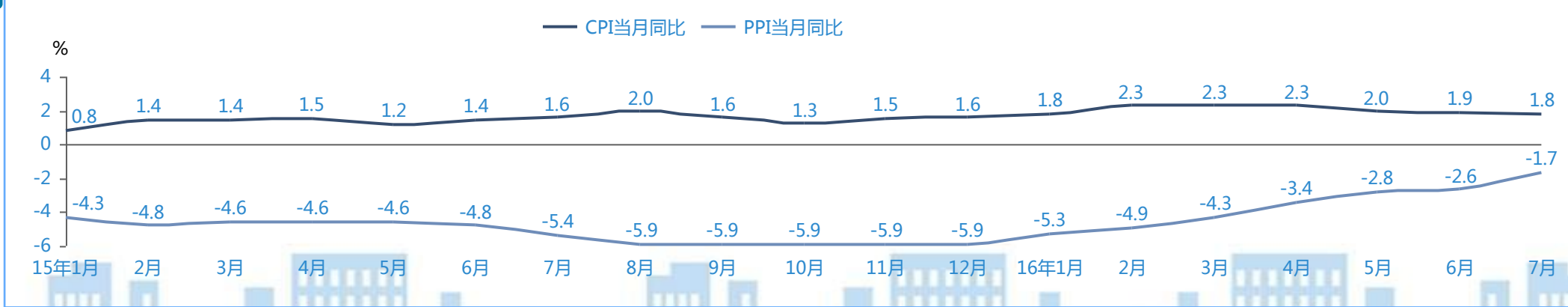


PMI跌破荣枯线、经济低位徘徊，CPI平稳运行、PPI跌幅加速收窄，货币预期偏中性

2015.1-2016.7月度PMI变化情况



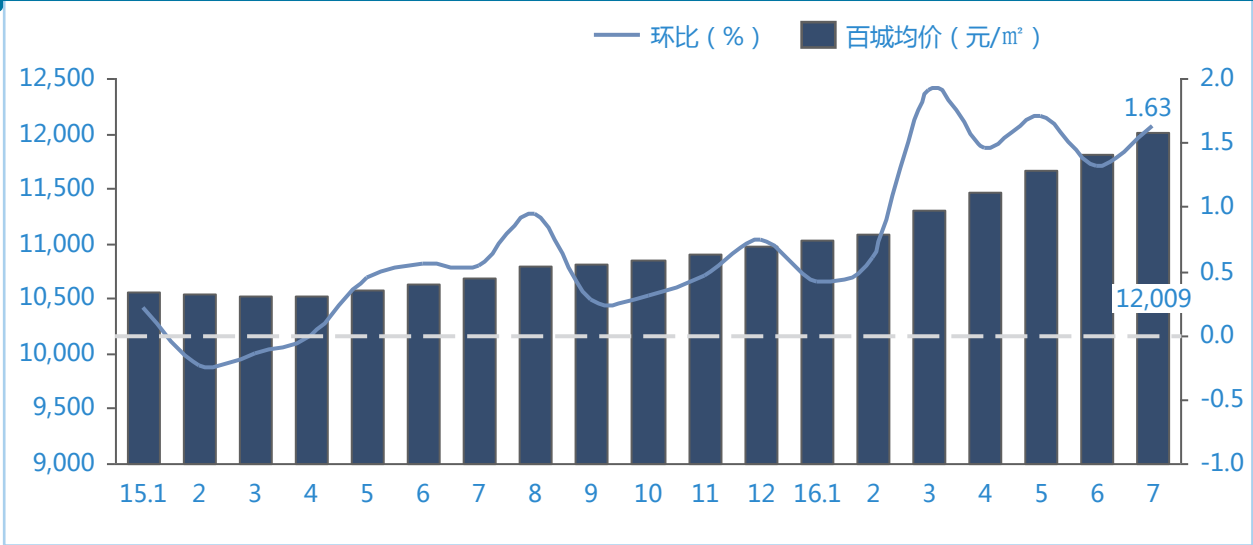
2015.1-2016.7月度价格指数走势图



数据来源：国家统计局

热点城市进入调整期，带动周边三线城市房价攀升；差异化调控政策基调下，百城房价将继续保持平稳上涨

2015.1-2016.7百城住宅均价走势图



7月百城新建住宅价格指数分析

百城房价均价	12009元/㎡	环比	1.63%
环比上涨城市	66个 (-7)	环比下跌城市	30个 (+8)
涨幅超1%的城市	29个 (-1)	跌幅超1%的城市	2个 (-1)
样本价格中位数	7121	环比	-0.27%
涨幅最高城市	嘉兴 8202元/㎡	环比	+4.94%
跌幅最高城市	青岛 8852元/㎡	环比	-0.27%

数据来源：中国指数研究院

- 7月百城住宅均价：12009元/㎡，环比上涨1.63%；郑州7月平均价格9859元/㎡，环比上涨0.94%；
- 从涨跌城市个数看：66个城市环比上涨，30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减少7个，本月价格环比下跌的城市数量增加8个；
- 同比来看：7月同比上涨12.39%，涨幅较上月扩大1.21%；
- 十大城市新建住宅：均价22945元/㎡，环比上涨2.2%，涨幅较上月扩大0.68%；同比上涨17.19%，涨幅较上月扩大1.21%。

热点城市调控收紧效应延续，去库存蔓延至商办市场

厦门 调控收紧

7月15日厦门公布《采取有效措施促进房地产市场平稳健康可持续发展》

一、信贷政策

商贷	调整前	调整后	
		普通住房	非普通住房
此前无住房	25%	25%	30%
此前有住房但无贷款记录	30%	30%	40%
有1笔贷款记录且相应住房贷款已结清	30%	30%	40%
有1笔住房贷款记录未结清	40%	60%	70%
有2笔及以上住房贷款记录且相应住房贷款已结清（不管有无住房）	40%	50%	60%
有2笔住房贷款记录未结清	50%	暂停发放贷款	
公积金	调整		
首次申请	首付款比例≥20%； 贷款利率=公积金贷款基准利率		
第二次申请	首付款比例≥50%； 贷款利率=公积金贷款利率基准利率的1.1倍		
≥3次申请	停止发放住房公积金贷款		
注：信贷具体政策由人行厦门支行公布			

二、加大居住用地供应力度。加大普通商品住宅市场有效供给；土地出让时增设户型限制（**加大中小户型住宅房源供应力度，支持刚性需求**）

三、从严土地供后监管。公开出让土地要求**5个工作日内付清土地出让金**；取得土地后1年内动工建设，开工后三年内全面竣工

四、加强商品房预售监管。

点评：新政力度适宜，在保护刚需的前提，通过信贷政策对投机、投资需求以及非普通住房需求进行抑制，稳定楼市；通过土地供后监管增加开发商融资压力，稳定土地市场

浙江、福建 去商办库存新政

7月1日 浙江省 房地产供给侧结构性改革行动方案

消化非住宅商品房库存：

- 1、土地方面：非住宅商品房存量过高地区，强化用地供应管控，实现主动减量
- 2、信贷方面：加大对单位、个人购买非住宅商品房的信贷支持力度，合理确定利率水平
- 3、用途转换：对空置待售的非住宅商品房，允许房地产企业实行整体用途转换，涉及土地用途改变的，依法办理用地手续

7月13日 福建省 关于加快化解商业办公房地产库存的通知

- 1、因城因地精准施策
- 2、严格控制商业办公用地供应
- 3、打通商业办公房地产库存转换通道：符合条件下，允许申请调整商住比例，减少商业办公建筑面积，增加商品住房建筑面积
- 4、加强商业办公房地产交易及库存监测分析

房贷利息抵扣个税已经确认，方案将在全国推广

7月22日，财政部财政科学研究所原所长贾康在三亚透露“房贷利息抵扣个税已经确认，可以确定该方案会在全国推广，至于进展要看个税改革的时间，中央要求的时间是1年左右”。

注：房贷利息抵税是指在计征个人所得税时，将房贷产生的利息作为税前减除项扣除，对扣除后的收入部分再计征个人所得税。

例：

贷款100万
20年
基准利率4.9%
月供利息2377元

月收入
10000元

抵扣前
个税为375元

抵扣后
个税为122元

个税差值
253元

购房成本节省
253元/月

例：

贷款200万
20年
基准利率4.9%
月供利息8167元

月收入
20000元

抵扣前
个税为2550元

抵扣后
个税为656元

个税差值
1894元

购房成本节省
1894元/月

备注：个税计算方法=（工资薪金所得-“五险一金”-3500）×适用税率-速算扣除数

点评：

房贷利息抵扣个税，政策本身利好楼市，可变相降低贷款成本；但仅对于高收入人群及房价较高地区减负利好效果明显，且此举也将加大金融风险，后期具体操作实施仍存在较多实际问题。

郑州市 公积金新政

7月31日，郑州住房公积金管理中心发布《关于住房公积金贷款有关问题的通知》、《郑州市灵活就业人员住房公积金缴存使用管理暂行办法》，从9月1日起，郑州住房公积金个人住房贷款业务将作调整，同时灵活就业人员可缴存住房公积金。

郑州市公积金贷款新政

一、贷款金额不超过相应最高限额

	满足条件
单笔贷款金额最高60万	①夫妻双方均缴6个月以上 ②在郑州市区购房 ③首次申请贷款
单笔贷款金额最高40万	其他情况申请贷款

二、贷款金额不超过缴存余额的规定倍数

贷款金额≤缴存账户余额×(14+已缴存年数)

		缴存账户余额
夫妻为郑州市公积金		双方缴存账户最新余额之和 (不含近6期内一次性补交金额)
无配偶或配偶非郑州市公积金		借款人本人缴存账户最新余额
缴存金额不足1万时	贷前6个缴存期内借款人及配偶未办理柜面提取	1万元
	其他情况	实际余额
已缴存年数		
取开户日期至当前缴至月份的间隔年数，不足整年的部分向上取整		

三、月还款额不超过家庭收入的60%

灵活就业人员可缴存住房公积金

□ **灵活就业人员**：指以非全日制、临时性和弹性工作等灵活形式就业的人员

(包括：

- ①城镇个体工商户：指在本市办理工商和税务登记，并领取营业执照和税务登记证的个体经营者及从业人员；
②自由职业人员：指未与用人单位建立正式劳动关系，独立从事某种职业，为社会提供合法服务的劳动者。)

□ **缴存比例**：统一为20%

□ **月缴存额** = 月缴存基数×缴存比例

月缴存基数下限=郑州本地城镇私营企业上年度在岗职工月平均工资额×60%

月缴存基数上限=郑州本地城镇私营企业上年度在岗职工月平均工资额×3

□ **以2016年度为例月缴存额**：

缴存下限约为335元 (33495÷12×60%×20%)

缴存上限约为1675元 (33495÷12×3×20%)

7月20日国家发改委印发《中长期铁路网规划》



□ **期限**：2016-2025年，远期展望到2030年

□ **发展目标**：

①**到2020年**：一批重大标志性项目建成投产，铁路网规模达到15万公里，其中高速铁路3万公里，覆盖80%以上的大城市；

②**到2025年**：铁路网规模达到17.5万公里左右，其中高速铁路3.8万公里左右；

③**展望到2030年**：基本实现内外互联互通、区际多路畅通、省会高铁连通、地市快速通达、县域基本覆盖；

点评：《中长期铁路网规划》不仅肯定了“米”字形高铁网的全国地位，也有效填补了我省豫西、豫东南、皖北和苏北地区的铁路空白，实现“米”字形高铁网可达全国各主要中心城市。

7月20日公布《畅通郑州白皮书（2016-2018）》

轨道交通相关内容

①**地铁2号线**：

- 续建**一期工程**全长20.7公里，2015年完成主体部分，2016年实现通车；
- 续建郑州南四环至郑州南站城郊铁路（**2号线南延**）一期工程，该工程为加强中心城区与机场联系的轨道线路，全长31.7公里，力争2016年实现通车；
- **二期**今年12月底前开工建设，2020年7月底前通车试运营；

②**地铁1号线**：**二期**全长15.5公里，2017年实现通车试运营；③**地铁5号线、3号线一期工程、4号线、2号线二期**：全面推进工程；④**郑州市市民文化服务区地下交通工程（地铁14号线一期及6号线两站一区间）**：计划今年10月底前开建，第11届全国少数民族运动会前（2019年下半年）通车试运营；⑤**城郊铁路二期（机场站东侧盾构井至郑州南站段）**：将于今年12月底前开工建设，2019年7月底前通车试运营；⑥**地铁3号线一期和二期、4号线、10号线、11号线**：将在今年12月底前开工建设，2020年12月底前通车试运营；

03

市场分析

three

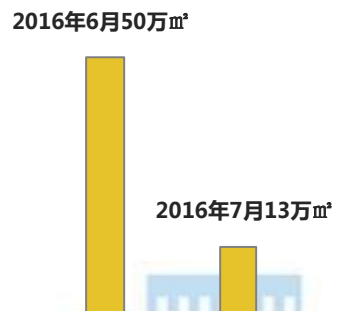


市场分析——土地市场篇

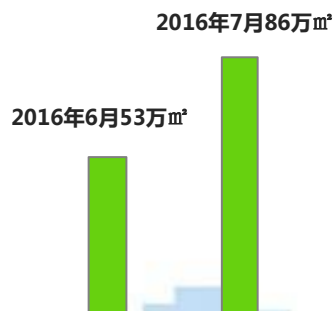
(供应减少、成交上扬、单价回落)

7月供13万 m^2 销86万 m^2 成交量明显上扬 楼面地价大幅回落

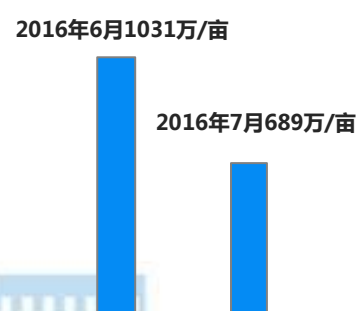
● 郑州土地供应



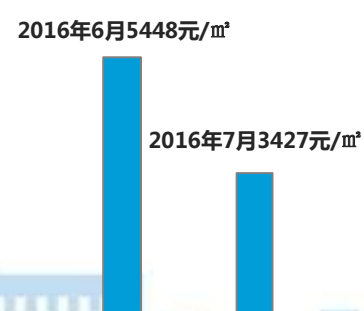
● 郑州土地成交



● 郑州土地单价



● 郑州楼面地价



数据来源：中国土地市场网



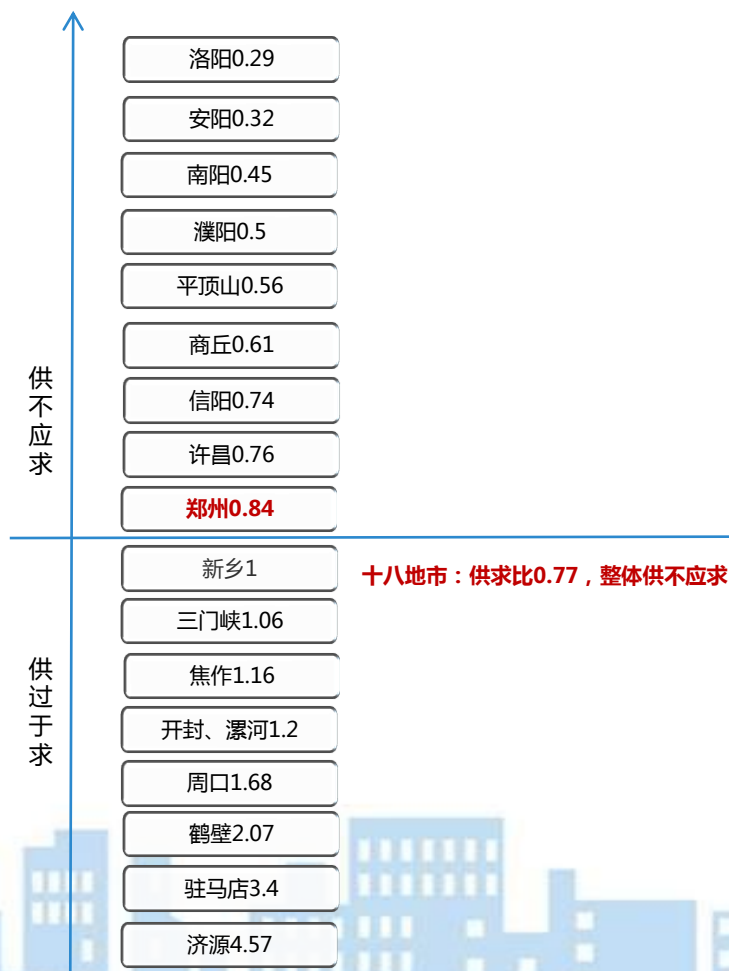
泰辰市场研究部

3

市场分析【土地市场——河南十八地市】

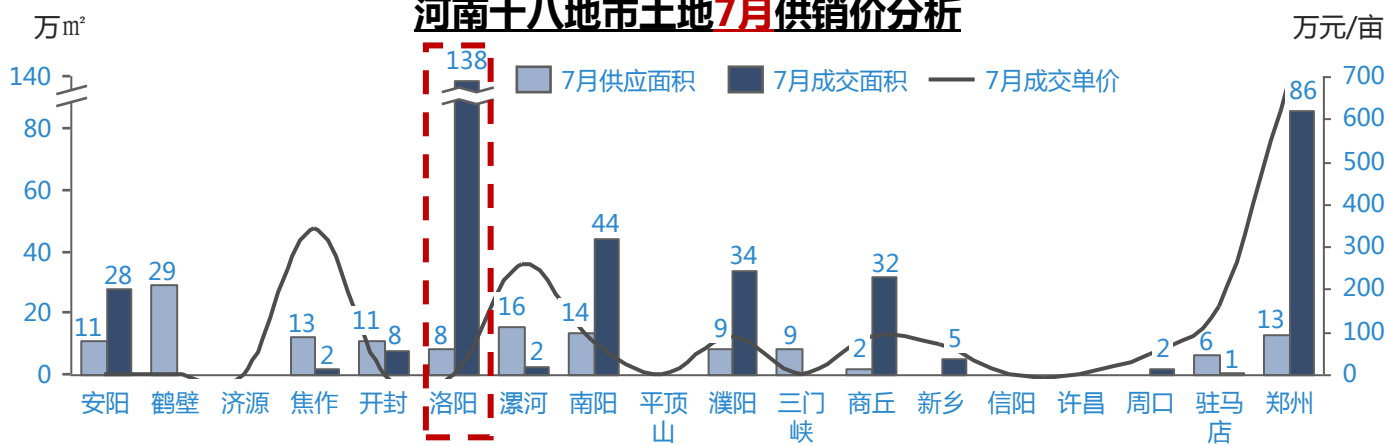
7月份郑州、安阳、洛阳、南阳、商丘、濮阳等城市呈现明显的供不应求现象，其中洛阳受大批量安置房用地成交影响，成交量拉升明显

2016年1-7月河南十八地市土地供销比

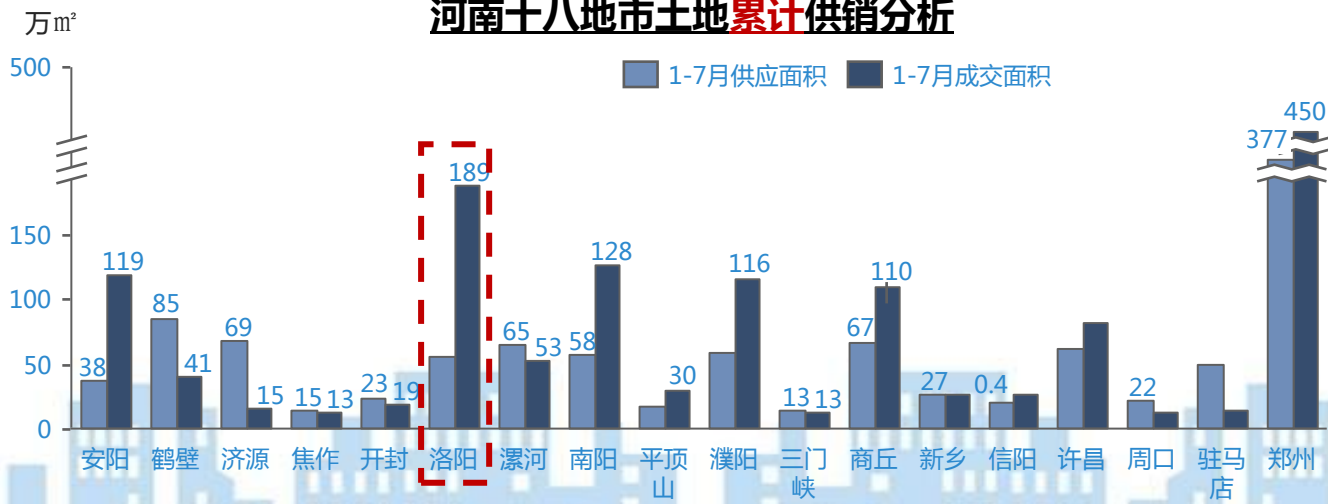


数据来源：中国土地市场网

河南十八地市土地7月供销价分析

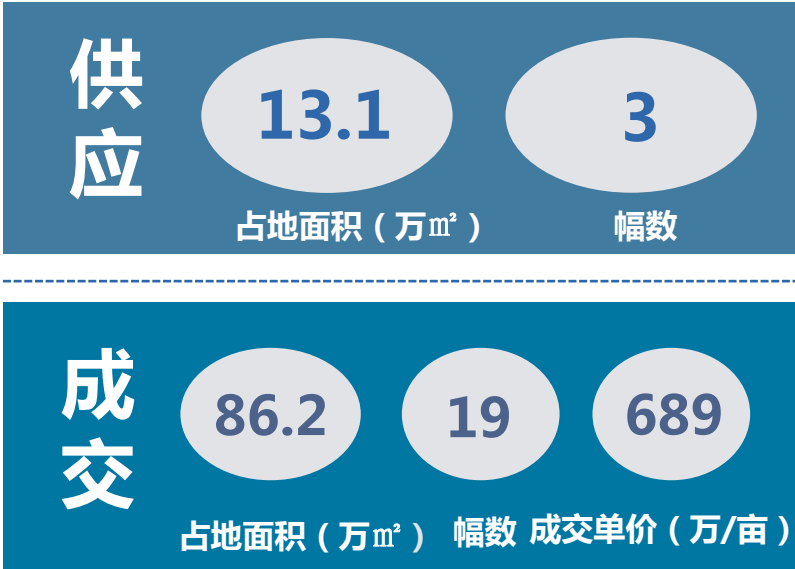
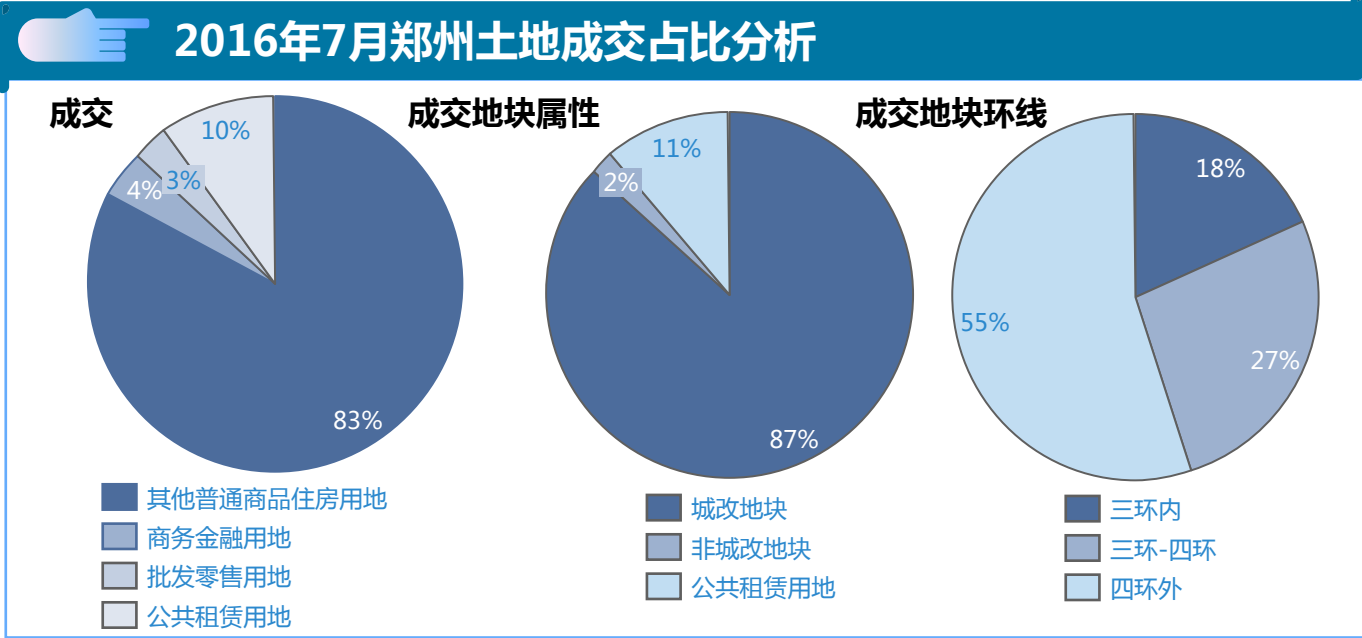


河南十八地市土地累计供销分析



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

7月郑州土地市场仅有3宗住宅用地供应，成交地块以城改用地为主，主要分布于四环以外区域



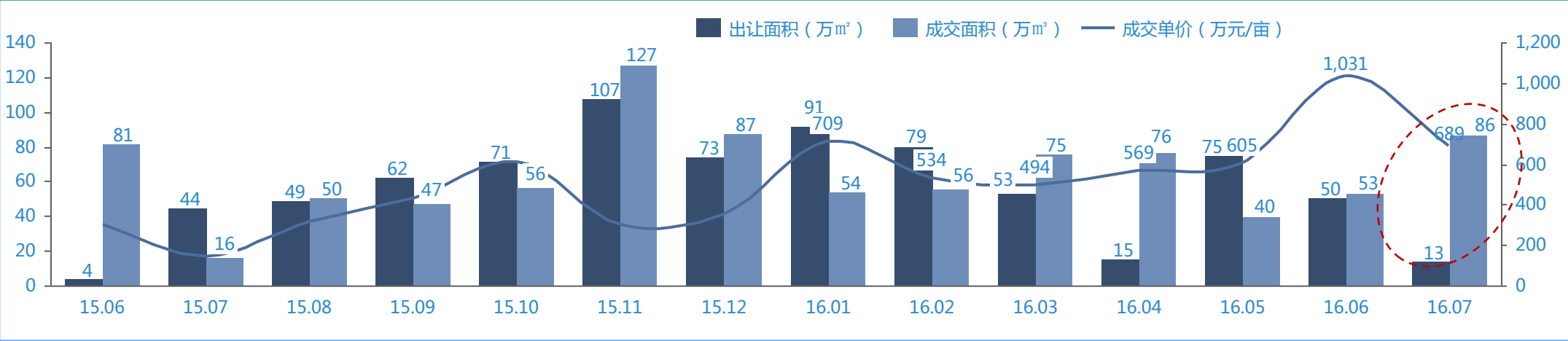
表：郑州重点成交地块主要指标
(亚新白沙地块、万科郑纺机地块)

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	2016-7-15	郑东新区	桑林东路东、瑞风路南	64	其他普通商品住房用地	2.5	10.6	96400	1518	9108	郑州紫藤公馆置业有限公司	挂牌出让	70
2	2016-7-22	金水区	油脂北路南、铁东路东	93	其他普通商品住房用地	3	18.7	250240	2682	13411	郑州万科美景房地产开发有限责任公司	挂牌出让	70

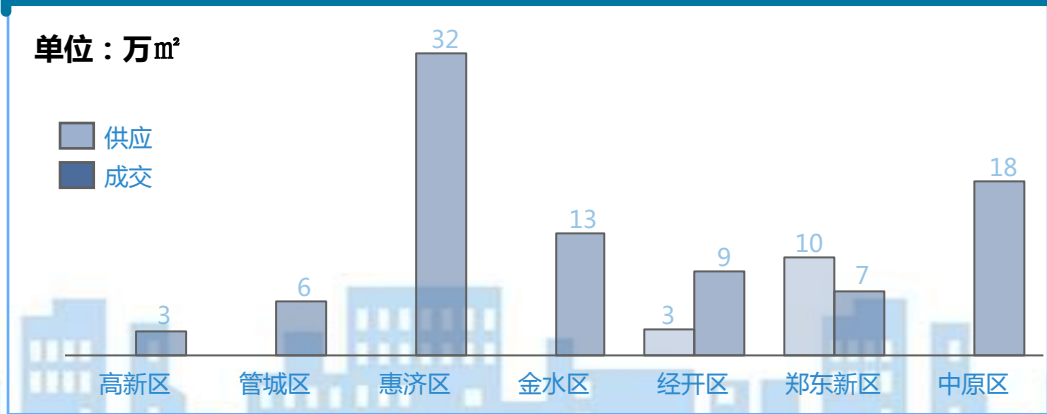
7月郑州土地市场供应量大幅减少，成交量环比上涨63%，受多宗城改用地成交影响，成交单价大幅回落



2015.6-2016.7郑州土地市场月度供求走势



2016年7月土地供应、成交区域分布

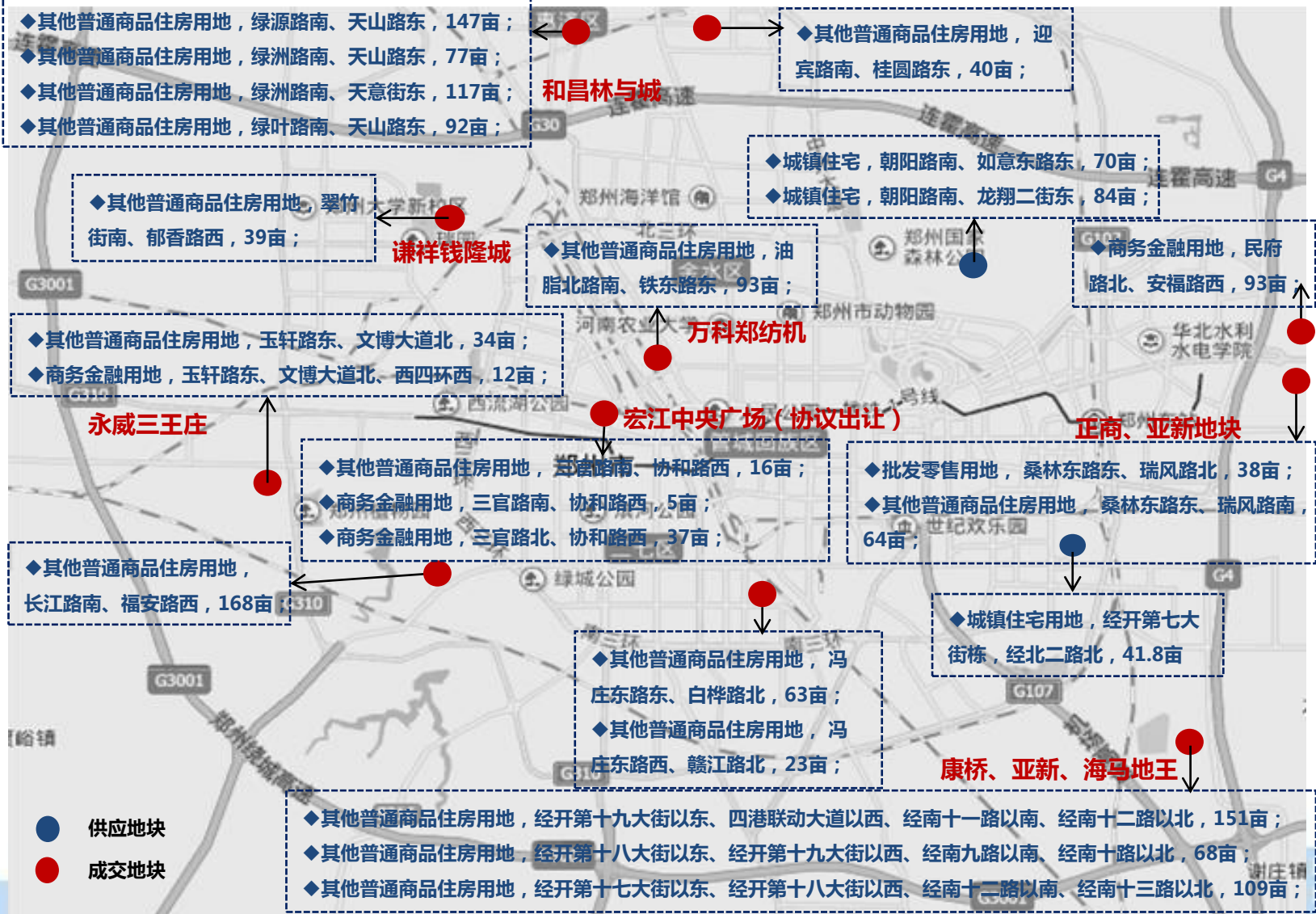


2016年7月郑州成交土地建面（分类型）月度及累计情况

时间	住宅建面 (万㎡)	占比	商业建面 (万㎡)	占比	合计建面 (万㎡)
7月	240.5	91%	24.2	9%	264.7
1-7月	1257.3	81%	292.1	19%	1549.4

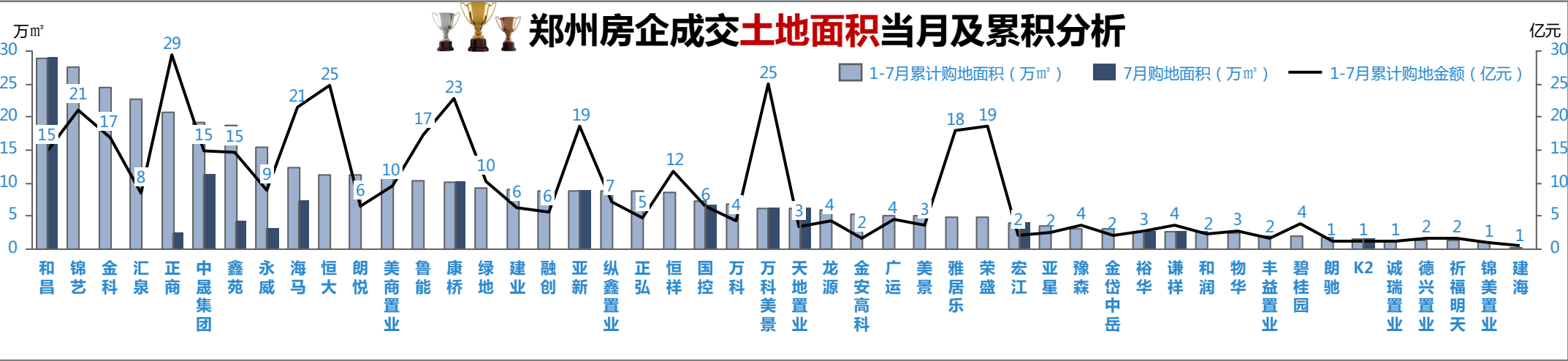
数据来源：中国土地市场网

2016年7月份土地供应成交区域分布图



开发房企购地TOP

7月份，受和昌林与城城改地块成交影响，和昌地产购地面积跃居首位，郑纺机地块以25亿刷新郑州市场总价地王



2016年7月郑州房企成交土地详情

注：郑州主城区实际成交土地

房企	买受人	购地宗数	购地类型	项目
K2	北京葡萄沟房地产开发有限公司	1	住宅	十里铺城改地块
国控	郑州上尤置业有限公司	1	住宅	杨槐城改地块
海马	郑州河海置业有限公司	1	住宅	海马经开区楼面价地王
和昌	河南惠昌城乡建设发展有限公司	4	住宅	和昌林与城
宏江	河南宏江房地产开发有限责任公司	3	1住宅2商服	宏江中央广场
康桥	郑州鑫茂房地产开发有限公司	1	住宅	经开区总价、单价地王
中晟	河南长坤置业有限公司	1	住宅	启福城
谦祥	河南晟和祥实业有限公司	1	住宅	钱隆城
天地置业	河南云创豫政实业有限公司	1	商服	——
万科美景	郑州万科美景房地产开发有限公司	1	住宅	郑纺机地王
鑫苑	河南鑫苑广晟置业有限公司	1	住宅	鑫苑国际新城
亚新	河南中联创房地产开发有限公司	2	住宅	白沙、经开区地王
永威	河南荣威置业有限公司	2	1住宅1商服	永威三王庄
裕华	河南裕华置业有限公司	1	住宅	迎宾路3号
正商	河南兴汉正商置业有限公司	1	商服	白沙地块

2016年7月郑州购地房企15家：

- ◆购地面积最多为和昌置业，项目为和昌林与城（新庄城改项目），购地面积28.9万㎡、金额14.9亿元，其他普通商品住房用地，单价344万元/亩、楼面地价2446元/㎡；
- ◆购地金额最多为万科美景，项目为郑纺机旧城改造地块，购地面积6.2万㎡、金额25亿元，其他普通商品住房用地，单价2682万元/亩、楼面地价13411元/㎡；

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7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)
2016-7-14	郑国土资交易告 字〔2016〕54 号	郑政东出〔2016〕 13号(网)	朝阳路南、如意东路东	郑东新区	70	其他普通商品住 房用地	>1, <1.5	<18	<28	>35	1499	105400	500	70
		郑政东出〔2016〕 14号(网)	朝阳路南、龙翔二街东	郑东新区	84	其他普通商品住 房用地	>1, <1.7	<24	<28	>35	1597	134000	500	70
2016-7-29	郑国土资交易告 字〔2016〕53号	郑政经开出〔2016〕 028号	经开第七大街东、经北二 路北	经开区	42	其他普通商品住 房用地	>1, <4.5	<100	<25	>35	669	28000	200	70
合计	——	——	——	——	196	——	——	——	——	——	——	——	——	——

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7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/㎡)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2016-7-1	义通街以东、禄达路以南、 礼通街以西、故城南路以北	经开区	130	公共租赁住房用地	3.5	30	4360	33	143	划拨	0	郑州锦绣前程置业有限公司	锦绣花园
2016-7-4	京水路西、杨金路北	金水区	98	其他普通商品住房用地	2.5	16	53871	551	3303	挂牌出让	70	郑州上尤置业有限公司	国控杨槐地块
2016-7-8	三官路南、协和路西	中原区	5	商务金融用地	3.0	1	1626	306	1529	协议出让	40	河南宏江房地产开发 有限责任公司	宏江中央广场
2016-7-8	三官路南、协和路西	中原区	16	其他普通商品住房用地	3.0	3	4640	293	1464	协议出让	70		
2016-7-8	三官路北、协和路西	中原区	37	商务金融用地	4.0	10	13598	367	1377	协议出让	40		
2016-7-12	绿叶路南、天山东路	惠济区	92	其他普通商品住房用地	2.5	15	33626	367	2200	挂牌出让	70	河南惠昌城乡建设发 展有限公司	和昌林与城
2016-7-12	绿洲路南、天意街东	惠济区	117	其他普通商品住房用地	2.0	16	39442	336	2521	挂牌出让	70		
2016-7-12	绿源路东、天山东路	惠济区	147	其他普通商品住房用地	2.0	20	50682	344	2581	挂牌出让	70		
2016-7-12	绿洲路南、天山东路	惠济区	77	其他普通商品住房用地	2.0	10	25016	326	2442	挂牌出让	70	河南兴汉正商置业有 限公司	正商白沙地块
2016-7-15	桑林东路东、瑞风路北	郑东新区	38	批发零售用地	4.0	10	18500	486	1824	挂牌出让	40		
2016-7-15	桑林东路东、瑞风路南	郑东新区	64	其他普通商品住房用地	2.5	11	96400	1518	9108	挂牌出让	70	郑州紫藤公馆置业有 限公司	亚新白沙地块
2016-7-14	长江路南、福安路西	中原区	168	其他普通商品住房用地	4.9	55	88157	524	1603	挂牌出让	70	河南长坤置业有限公司	启福城
2016-7-19	迎宾路南、桂圆路东	惠济区	40	其他普通商品住房用地	1.4	4	27173	676	7245	挂牌出让	70	河南裕华置业有限公司	迎宾路3号
2016-7-19	翠竹街南、郁香路西	高新区	39	其他普通商品住房用地	4.5	12	35021	901	3002	挂牌出让	70	河南晟和祥实业有限 公司	谦祥钱隆城
2016-7-22	油脂北路南、铁东路东	金水区	93	其他普通商品住房用地	3.0	19	250240	2682	13411	挂牌出让	70	郑州万科美景房地产 开发有限责任公司	万科郑纺机
2016-7-27	玉轩路东、文博大道北、西 四环西	中原区	12	商务金融用地	4.0	3	4644	392	1469	挂牌出让	40	河南荣威置业有限公 司	永威三王庄
2016-7-27	玉轩路东、文博大道北	中原区	34	其他普通商品住房用地	3.5	8	12510	369	1581	挂牌出让	70		
2016-7-27	冯庄东路东、白桦路北	管城区	63	其他普通商品住房用地	4.2	18	35710	569	2033	挂牌出让	70	河南鑫苑广晟置业有 限公司	鑫苑国际新城
2016-7-28	冯庄东路西、赣江路北	管城区	23	其他普通商品住房用地	3.1	5	10955	483	2337	挂牌出让	70	北京葡萄沟房地产开 发有限公司	K2地块
合计	——	——	1293	——	——	265	806171	689	3427	——	——	——	——

亚新白沙地王

万科总价地王



2016年7月份郑州市本级土地成交信息

尚未在中国土地市场网公布：

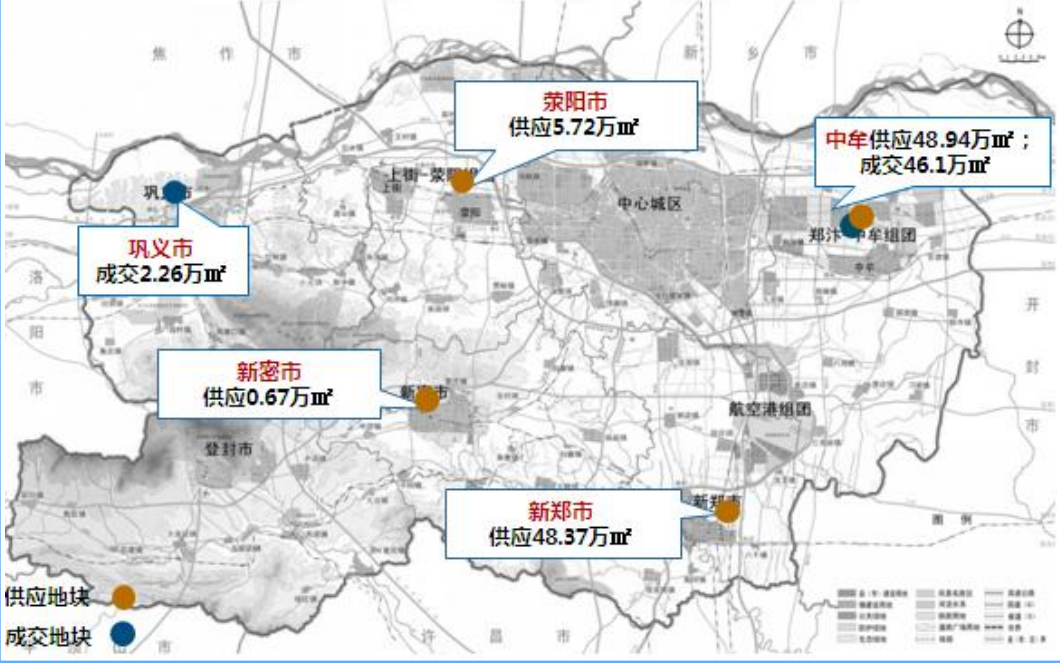
成交时间	土地位置	区域	面积 (亩)	用途	容积率	建筑面积 (万㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	土地年限 (年)	买受人	项目名称
2016-7-22	民府路北、安福路西	郑东新区	93	商务金融用地	<2.5	15.5	32400	349	2093	挂牌出让	40	河南云创豫政实业有限公司	天地置业地块
2016-7-27	经开第十九大街以东、四港联动大道以西、经南十一路以南、经南十二路以北	经开区	151	其他普通商品住房用地	>1, <2.5	25.2	227300	1501	9005	挂牌出让	70	郑州鑫茂房地产开发有限公司	康桥地块
2016-7-28	经开第十八大街以东、经开第十九大街以西、经南九路以南、经南十路以北	经开区	68	其他普通商品住房用地	>1, <2	9.1	89000	1306	9797	挂牌出让	70	河南中联创房地产开发有限公司	亚新地块
2016-7-29	经开第十七大街以东、经开第十八大街以西、经南十二路以南、经南十三路以北	经开区	109	其他普通商品住房用地	>1, <2	14.5	153200	1406	10544	挂牌出让	70	郑州河海置业有限公司	海马地块
合计	——	——	421	——	——	64.3	501900	1192	7806	——	——	——	——

数据来源：郑州市国有建设用地使用权网上交易系统



7月郑州近郊土地市场普遍冷淡；中牟受绿博组团影响，保持供求两旺，近郊土地市场分化日益明显

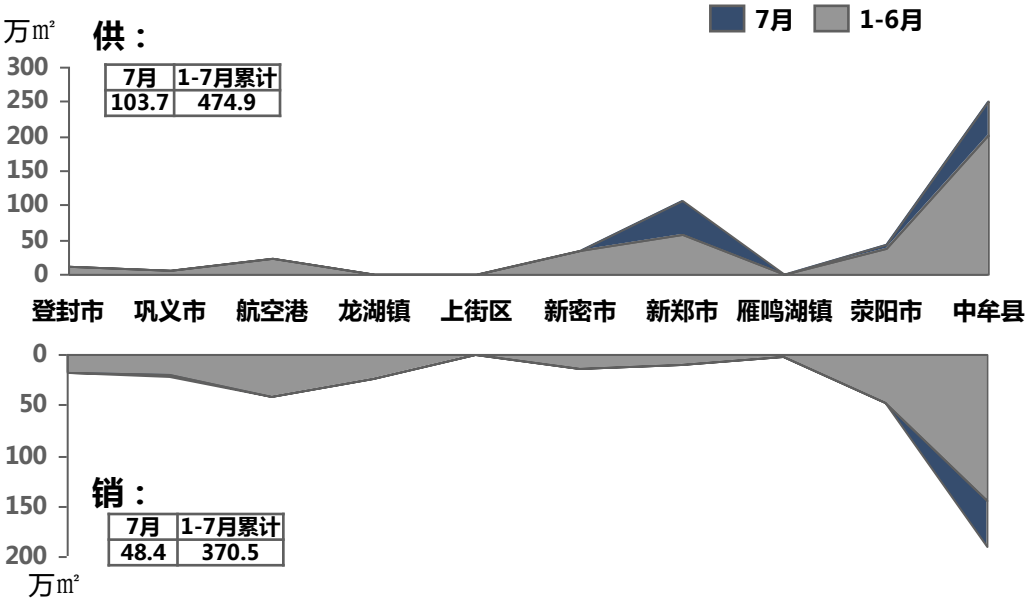
7月郑州近郊土地供求分布



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7月登封市、航空港区、龙湖镇、上街区、雁鸣湖镇无土地供应和成交信息

7月郑州近郊土地供应、成交及累计情况



地区	巩义	中牟
7月成交单价 (万元/亩)	193	235



2016年7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)
2016-7-5	中牟县大孟镇高尔夫路西、雁鸣大道北	101	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.8	13328	110	7000	70
2016-7-5	中牟县大孟镇高尔夫路西、雁鸣大道北	105	其他普通商品住房用地	>1, ≤1.8	13862	110	7000	70
2016-7-19	中牟县城西区学苑路以南、占李西路以西、迅达路以北	57	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	15711	60	8000	70
2016-7-21	中牟大孟镇梦蝶路东、夏菡路南、梦幻路北	83	其他普通商品住房用地	>1, ≤3.5	18868	100	10000	70
2016-7-22	郑州国际文化创意产业园区紫寰路东、富贵五路南、牡丹六街西、富贵六路北	95	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	28091	100	15000	70
2016-7-22	郑州国际文化创意产业园区牡丹六街东、富贵五路南、紫薇路西、富贵六路北	102	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	29996	150	15000	70
2016-7-22	郑州国际文化创意产业园区文汇路东、富裕路南、福祥街西	24	住宿餐饮用地	≤3	3546	100	2000	40
2016-7-22	郑州国际文化创意产业园区富贵五路南、福祥街东、紫寰路西	68	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	20160	100	11000	70
2016-7-22	中牟绿博组团富贵六路南、紫寰路东	22	批发零售用地	≤2	4837	100	2500	40
2016-7-22	中牟绿博组团富贵六路南、紫寰路东、紫薇路西	31	批发零售用地	≤2	6757	100	3500	40
2016-7-22	郑州国际文化创意产业园区紫寰路西、福祥街东、富贵六路北	47	其他普通商品住房用地	>1, ≤2.5	13804	100	7000	70
共计	——	734	——	——	——	——	——	——

2016年7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)
2016-7-11	广武路与龙港路交叉口东北侧	13	其他普通商品住房用地	>1, <3	2415	50	846	70
2016-7-11	广武路与龙港路交叉口东南侧	16	其他普通商品住房用地	>1, <3	2950	50	3064	70
2016-7-11	广武路与龙港路交叉口东南侧	56	其他普通商品住房用地	>1, <3.3	10175	100	10622	70
共计	——	86	——	——	——	——	——	——



2016年7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)
2016-7-1	新郑市文化路西侧、学院路南侧	44	其他普通商品住房用地	> 2.5 , ≤3	8722	50	8722	70
2016-7-1	新郑市文化路西侧、高干庄北侧	32	其他普通商品住房用地	> 2.5 , ≤3	6358	50	3179	70
2016-7-1	新建路办事处郑许公路西侧、规划路南侧	15	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤2.2	1528	50	1528	70
2016-7-7	孟庄镇华南城二路南侧、创新路东侧	215	批发零售用地	≤3	19775	50	19775	40
2016-7-7	孟庄镇中华路西侧、华南城二路南侧	233	批发零售用地	≤3	21462	50	21462	40
2016-7-27	新烟街道永宁街南侧、苇河东侧	21	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤2.9	2897	30	2897	70
2016-7-27	新区中兴路北侧、文化路东侧	26	商务金融用地	≤1.5	3436	30	3436	40
2016-7-27	新区中兴路北侧、天香路南侧	110	商务金融用地	> 1.2 , ≤1.5	14244	30	14244	40
2016-7-27	新区中兴路北侧、政通路西侧	30	商务金融用地	> 1 , ≤1.2	3840	30	3840	40
共计	——	726	——	——	——	——	——	——

2016年7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)
2016-7-22	平安路东侧、屏阳路南、诚信路西、溱水路北侧	10	商务金融用地	≤4.8	1899	3	1899	40



市场分析【土地市场——郑州近郊】

2016年7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㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-7-6	中牟汽车产业集聚区万三公路东、万洪路南辅道南	批发零售用地	10	0.5	0.3	868	83	2500	协议出让	40	中牟金地石化有限公司
2016-7-12	平安大道南、牡丹五街东、富贵二路北	其他普通商品住房用地	5	2.5	0.8	1376	290	1742	协议出让	70	郑州博雅置业有限公司
2016-7-12	平安大道南、夏菡路北、梦蝶路西、梦幻路东	其他普通商品住房用地	63	1.1	4.4	10738	171	2439	挂牌出让	70	郑州普罗房地产开发有限公司
2016-7-12	平安大道南、夏菡路北、梦蝶路西、梦幻路东		46	1.1	3.2	7896	171	2439	挂牌出让	70	
2016-7-12	平安大道南、夏菡路北、梦蝶路西、梦幻路东		51	1.1	3.6	8702	171	2439	挂牌出让	70	
2016-7-12	平安大道南、雁鸣大道西、梦蝶路东		55	1.5	5.5	9395	170	1700	挂牌出让	70	
2016-7-15	大孟镇高尔夫路西、雁鸣大道北	其他普通商品住房用地	104	1.8	12.5	13803	132	1102	挂牌出让	70	河南绿地牟山置业有限公司
2016-7-18	祥符路南侧、仁爱路西侧、永盛西路北侧	其他普通商品住房用地	89	3.0	17.9	29996	336	1678	协议出让	70	河南亚通置业有限公司
2016-7-18	文华路南侧、仁和路西侧、祥符路北侧		44	3.0	8.7	14647	336	1678	协议出让	70	
2016-7-18	富贵二路南、牡丹六街东	其他普通商品住房用地	53	2.0	7.1	14650	275	2065	挂牌出让	70	郑州拓达房地产开发有限公司
2016-7-18	宝兴路以南、牡丹六街以东、紫寰路以西		48	2.5	8.0	14241	295	1772	挂牌出让	70	
2016-7-18	宝兴路南、紫寰路东		48	2.5	8.0	14149	295	1772	挂牌出让	70	
2016-7-18	宝兴路以南、广惠街以西、紫寰路以东		62	2.5	10.3	18160	295	1771	挂牌出让	70	
2016-7-18	富贵八路以南、屏华路以西	其他普通商品住房用地	13	2.0	1.7	3667	292	2192	挂牌出让	70	河南新高地控股有限公司
共计	——	——	726	——	92.1	6954	26	124	——	——	

2016年7月份巩义市土地成交信息

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
2016-7-29	白云山路西、陇海路北	其他普通商品住房用地	34	3	6.8	6530	193	965	挂牌出让	70	巩义市弘润天玺置业有限公司

市场分析——商品房市场篇

(供销回落，价格下降，市场调整)

二七、中原、管城区成交排名前三

2016年7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
二七区	16.17	33.79	9103
中原区	65.42	31.78	8837
管城区	7.98	22.36	9417
郑东新区	18.52	17.96	14674
金水区	10.09	14.76	12720
惠济区	7.98	14.02	9950
高新区	13.26	11.63	9169
经开区	3.91	5.31	10192
合计	143.33	151.61	10227

2016年7月郑州市内八区商品住宅市场

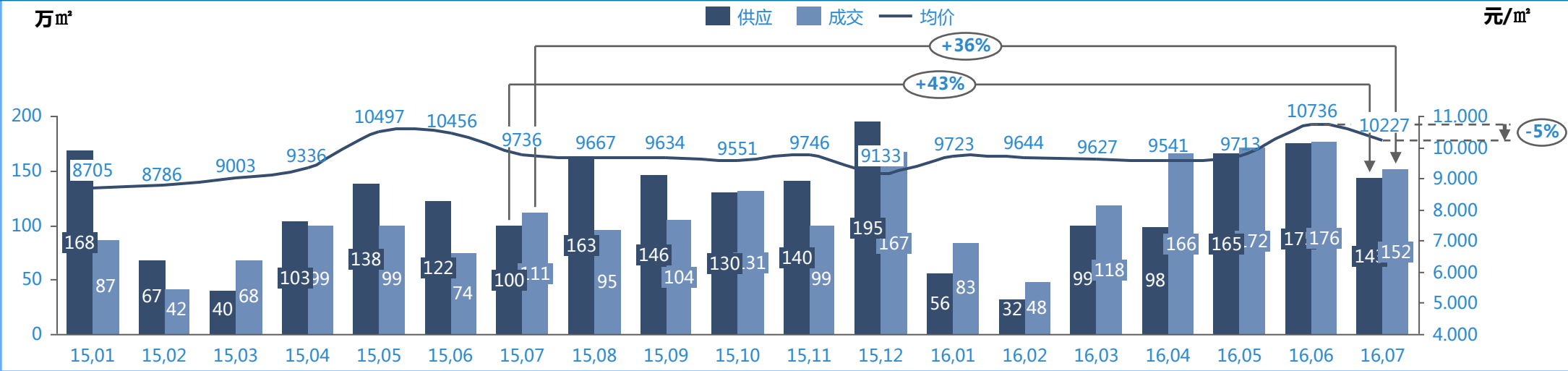
区域	供应：万 m ²	成交：万 m ²	均价：元/m ²
二七区	14.60	31.30	9020
中原区	47.67	30.04	8863
管城区	7.39	18.63	8976
郑东新区	11.41	12.66	14429
惠济区	5.88	12.63	10468
金水区	1.05	12.45	12991
高新区	13.26	9.72	9189
经开区	3.69	3.79	10672
合计	104.95	131.23	10076



7月郑州商品房市场表现“供销回落，价格下降”，2季度郑州市场快速升温，各大开发商经历半年度业绩冲刺后，3季度初节奏放缓，整体市场温度不减，刚需及投资性需求持续增加，未来市场发展将受政策预期影响



2015.1-2016.7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

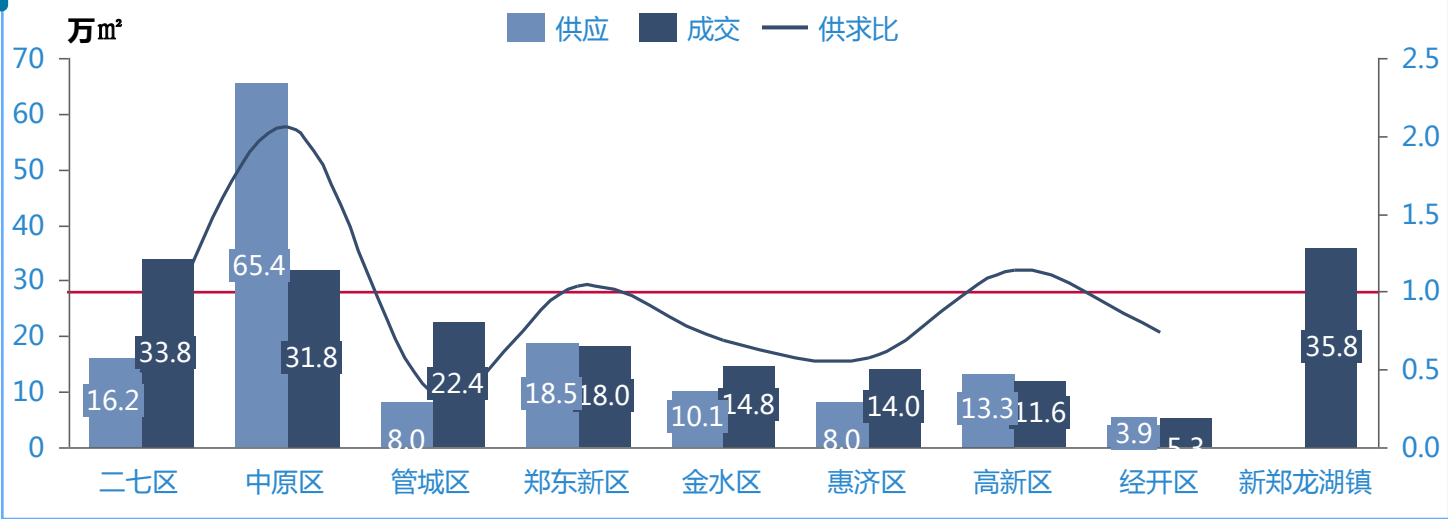
类别	供应	成交	库存
套数	12675	15165	—
面积（万m²）	143.33	151.61	1861.54
均价（元/m²）	—	10227	—
金额（亿元）	—	155.05	—

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

- ◆ 7月，商品房市场“供销回落，价格下降”，供应143.3万m²，环比降18%，销售151.6万m²，环比降14%，均价10227元/m²，环比下降5%（主要为6月高价项目集中备案拉高）；
- ◆ 本月郑州市新增供应143.3万m²，环比降18%，同比增43.4%；其中中华瑞紫韵城供应量最大为42.2万m²，其次为正基雅苑、万科城、亚星金运外滩、中基都市春天、利丰国际大厦等项目，供应量在6万-10万m²之间；
- ◆ 本月成交151.6万m²，环比降14%，同比增36.4%；其中永威城、民安西上、汇泉西悦城等项目备案量位居前三，分别为11.2万m²，8.5万m²，5.8万m²；
- ◆ 本月商品房成交均价10227元/m²，环比降4.7%，同比增加5.0%；

2016年7月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域供求分析



7月商品房区域供求分析

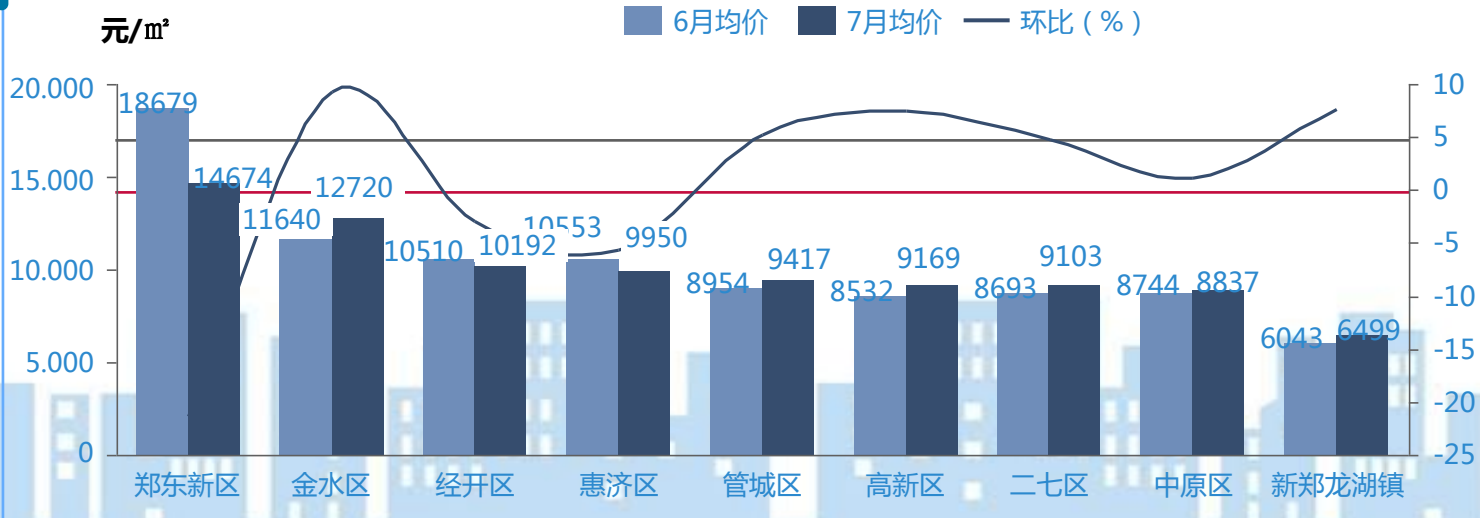
- ◆ **供应**：本月郑州市八区商品房供应量为143.3万m²，各区域均有供应，其中中原区供应最多，主要为**华瑞紫韵城**供应量较大，中原区另有**正基雅苑**、**领创天誉华庭**、**汇泉西悦城**等共6个项目供应；郑东新区其次，为**利丰国际大厦**、**星联湾**等5个项目取得预售，金水区4个项目供应；二七区3个项目供应，二七、高新、管城、惠济、经开区各有2个项目供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市八区累计成交151.6万m²，主要集中在二七区、中原区、管城区；
- ◆ **新郑龙湖镇**本月成交35.8万m²，环比降12%；

7月商品房区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品房成交均价为10227元/m²，环比降4.7%，同比增5.0%，郑东新区依旧领先，金水区次之；
- ◆ 本月市内八区价格波动略大，其中金水区涨幅最大，其次为高新、管城、二七区涨幅在5%-7%，郑东新区降幅最大（受6月建业海马九如府集中备案影响）；
- ◆ 本月新郑龙湖镇商品房均价6499元/m²，环比涨8%；

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

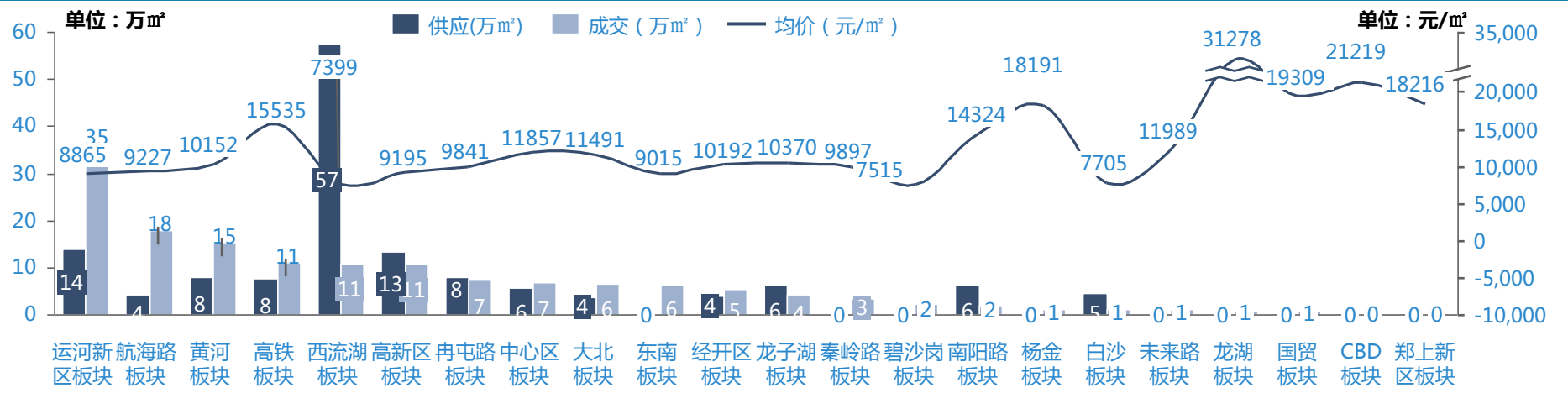
2016年7月郑州市区及新郑龙湖镇商品房区域价格分析



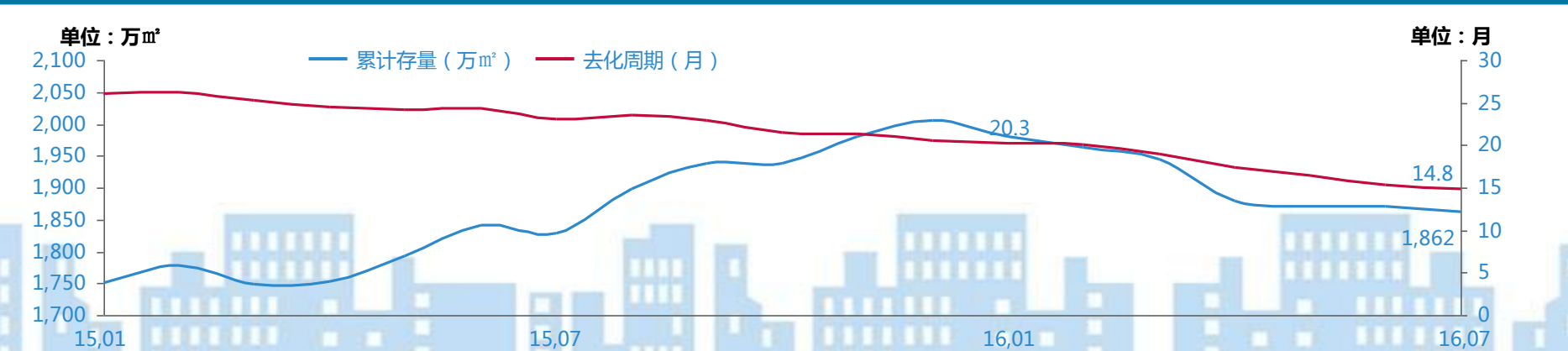
市场分析【商品房市场——板块分析】

本月运河新区板块、航海路板块销量居前列，西流湖板块预售备案最大；商品房连续7个月供不应求，库存进一步小幅回落至1862万m²，存销比持续降低，当前去化周期约15个月，主要为非住宅物业库存量多

2016年7月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2015.1-2016.7郑州市区商品房库存分析



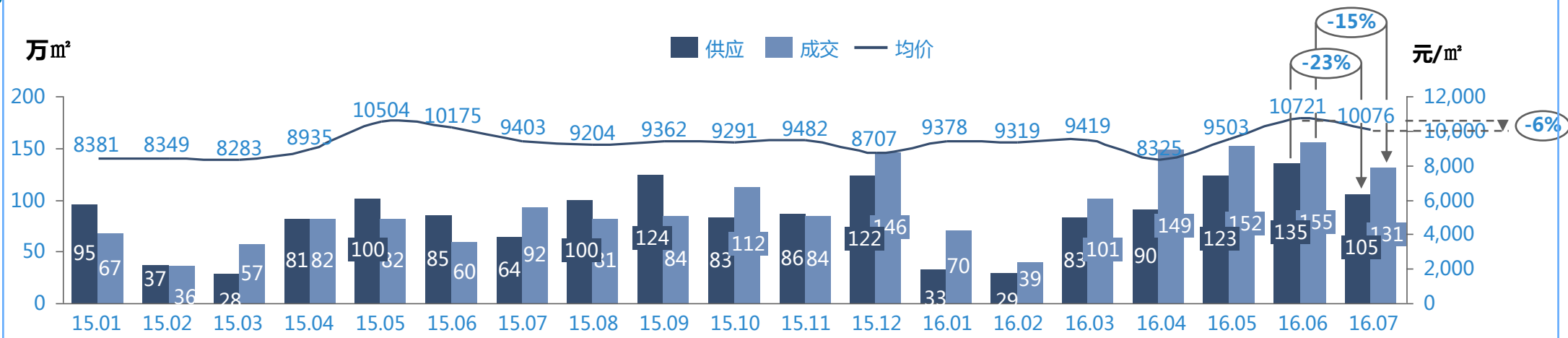
存销比：存量/近一年平均去化量

数据来源：郑州房管局备案数据

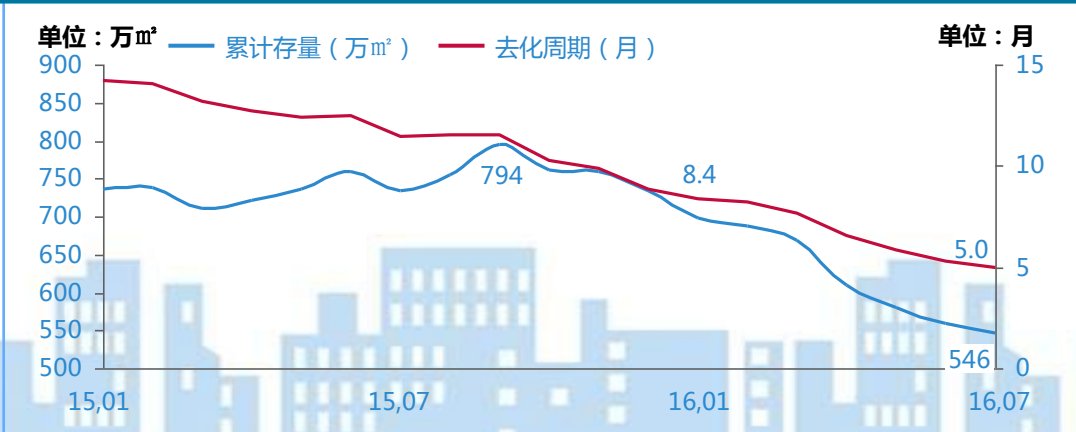
3 市场分析【商品住宅市场】

商品住宅市场表现为“供销回落，价格下降”，7月新增供应105万m²，环比降23%，销量131万m²，环比降15%，均价10076元/m²，环比下降6%（受6月高价项目备案影响）；存量546万m²，连续10个月供不应求，存销比持续缩减到5个月

2015.1-2016.7郑州市区商品住宅月度供求价



2015.1-2016.7郑州市区商品住宅库存分析



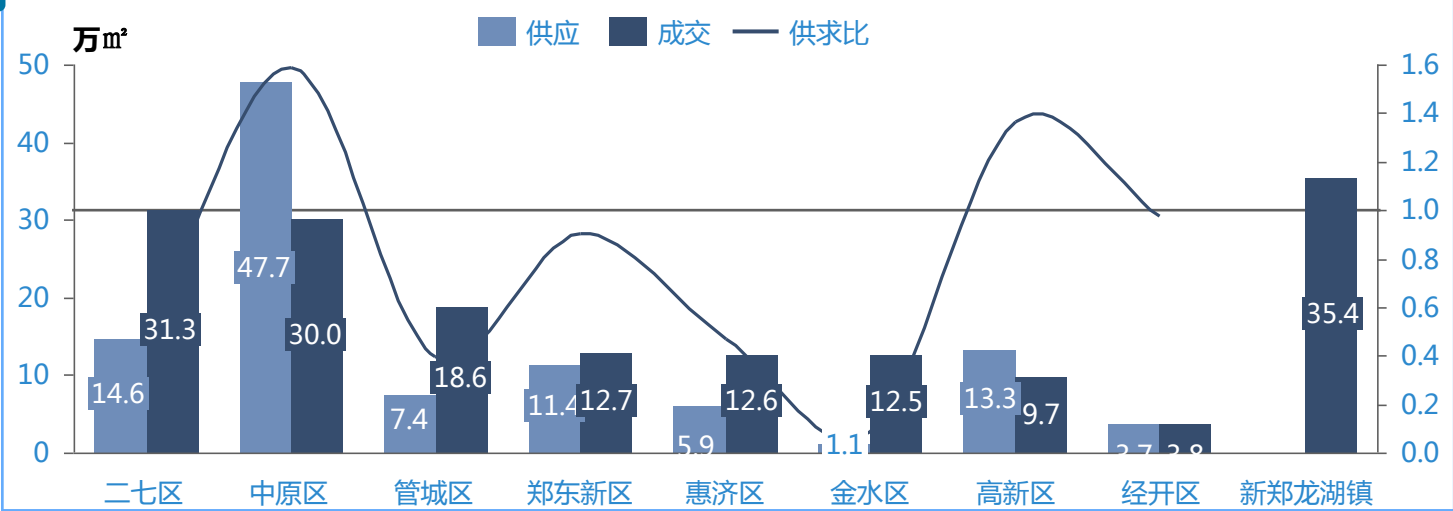
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

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105万m²，环比降23%，同比增63.6%，中原区华瑞紫韵城供应量较大，为36万m²；中原区正基雅苑、高新区万科城、二七区亚星金运外滩项目供应量较大，约在6-9万m²左右；
- ◆ 本月成交131万m²，环比降15%，同比增42.1%，其中永威城、民安西上、汇泉西悦城分别成交11.2万m²、8.5万m²、5.8万m²，位居前三甲；
- ◆ 7月住宅成交均价10076元/m²，环比降6%，主要为6月建业海马九如府集中备案拉高当月整体均价；

2016年7月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域供求分析



7月商品住宅区域供求分析

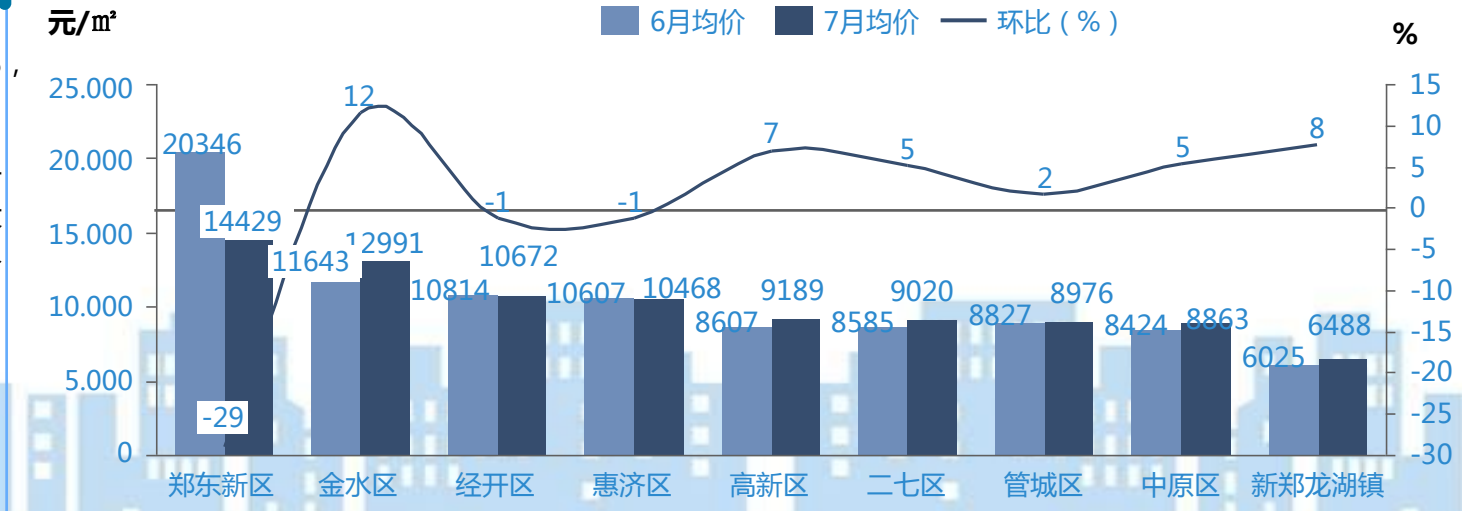
- ◆ **供应**：本月郑州市商品住宅累计供应量为105万m²，中原区供应量居首，主要为华瑞紫韵城项目，同时有汇泉西悦城、领创天誉华庭等共**5**个项目供应；二七区其次，为亚星金运外滩、康桥悦岛、长江一号**3**个项目取得预售；高新、郑东新区供应在10万m²以上，金水、管城、惠济、经开区供应在3-8万m²之间；
- ◆ **成交**：本月郑州市累计成交量为131万m²，二七区、中原区、管城区位居前三；
- ◆ 新郑龙湖镇本月成交35.4万m²，环比降12%；

7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10076元/m²，环比降6%，郑东新区、金水区依旧位居前两位；
- ◆ 环比来看，涨幅最高的为金水区12%，其次为高新区、二七区、中原区涨幅分别为7%、5%、5%；郑东新区降幅最大为29%，主要为6月建业海马九如府集中备案拉高区域整体价格，其他各区略有波动；
- ◆ 新郑龙湖镇商品住宅成交均价6488元/m²，环比涨8%；

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

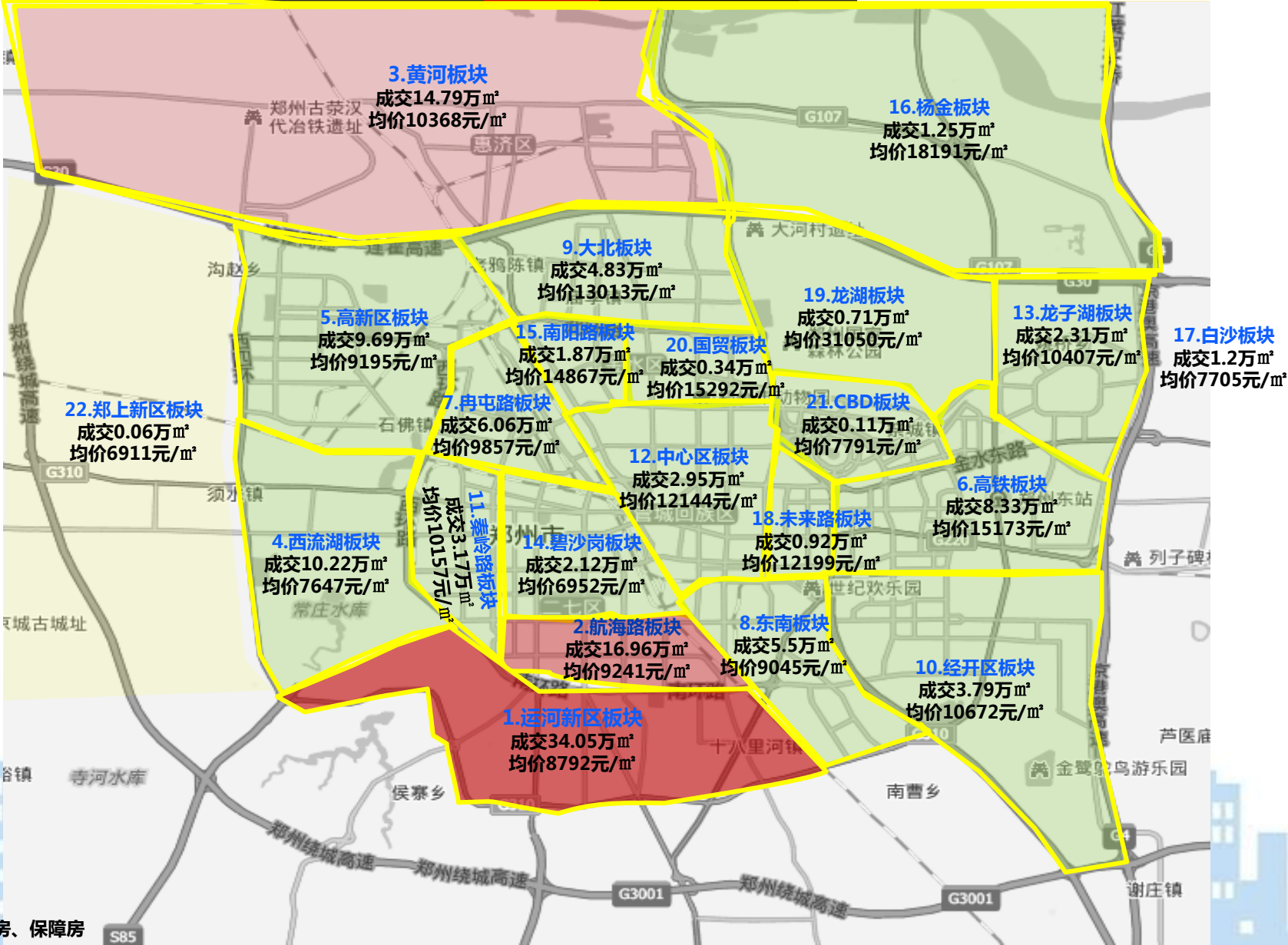
2016年7月郑州市区及新郑龙湖镇商品住宅区域价格分析



2016年7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	34.05	8792
2	航海路板块	16.96	9241
3	黄河板块	14.79	10368
4	西流湖板块	10.22	7647
5	高新区板块	9.69	9195
6	高铁板块	8.33	15173
7	冉屯路板块	6.06	9857
8	东南板块	5.50	9045
9	大北板块	4.83	13013
10	经开区板块	3.79	10672
11	秦岭路板块	3.17	10157
12	中心区板块	2.95	12144
13	龙子湖板块	2.31	10407
14	碧沙岗板块	2.12	6952
15	南阳路板块	1.87	14867
16	杨金板块	1.25	18191
17	白沙板块	1.20	7705
18	未来路板块	0.92	12199
19	龙湖板块	0.71	31050
20	国贸板块	0.34	15292
21	CBD板块	0.11	7791
22	郑上新区板块	0.06	6911



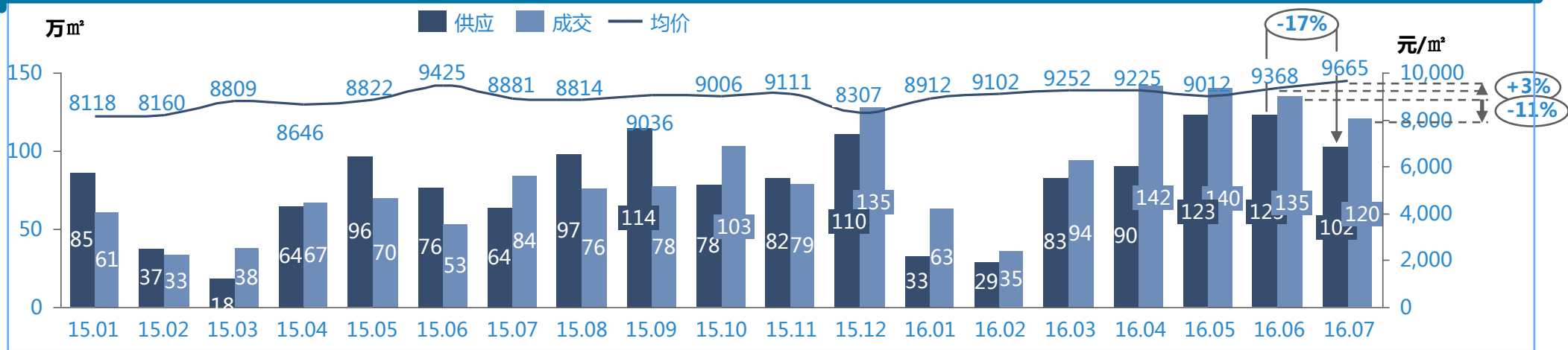
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——高层市场】

7月份郑州市区高层产品“供销回落，价格上扬”，成交120万m²，均价9665元/m²；永威城、民安西上、汇泉西悦城等为备案主力

2015.1-2016.7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)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	永威城	运河新区板块	112134	97820	1152	8723
2	民安西上	航海路板块	85294	82154	912	9632
3	汇泉西悦城	西流湖板块	57648	41818	608	7254
4	泰宏建业国际城	运河新区板块	54605	47728	549	8741
5	华瑞紫韵城	西流湖板块	44407	36270	458	8168

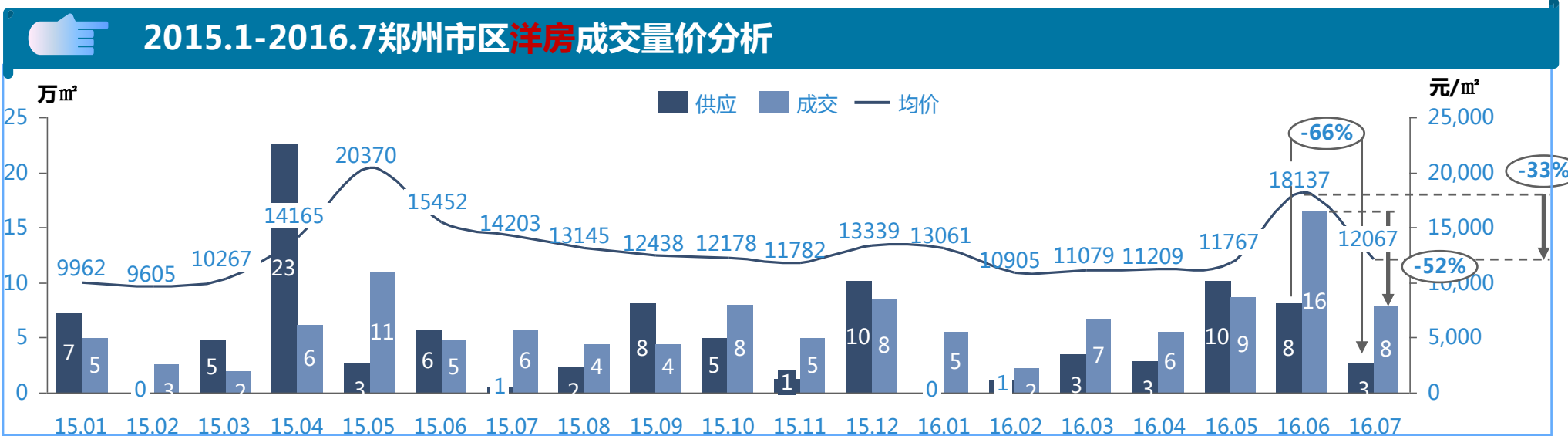
备注：13层以上（含13层）备案产品

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】

7月份郑州市洋房产品“供销减少，价格下降”，供应2.71万㎡，环比降66%，成交7.82万㎡，环比降52%；均价12067元/㎡，环比降33%（主要为6月建业海马九如府集中备案拉高）；黄河板块为成交主力区域，正商林语溪岸成交量居首



洋房市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积（㎡）	金额（万元）	套数	均价（元/㎡）
1	正商林语溪岸	黄河板块	22618	18508	181	8183
2	万科天伦紫台	黄河板块	10307	15112	81	14662
3	正商玉兰谷	黄河板块	7474	6703	48	8968
4	正商兴汉花园	黄河板块	4960	3403	41	6861
5	鸿园	杨金板块	3984	5378	19	13499

备注：6-12层备案产品

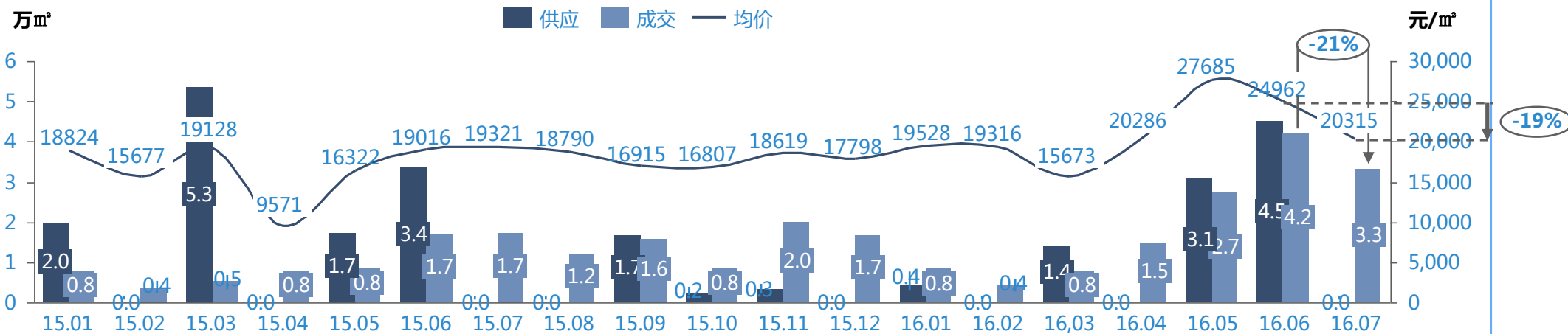
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——别墅市场】

7月郑州别墅市场“无供应，量价齐跌”，本月成交3.3万㎡，环比降21%，均价20315元/㎡，环比降19%（由于6月建业海马九如府备案拉高）；成交主要集中在杨金版块、黄河版块、大北版块等区域

2015.1-2016.7月郑州市区别墅成交量价分析



别墅市场成交主力项目

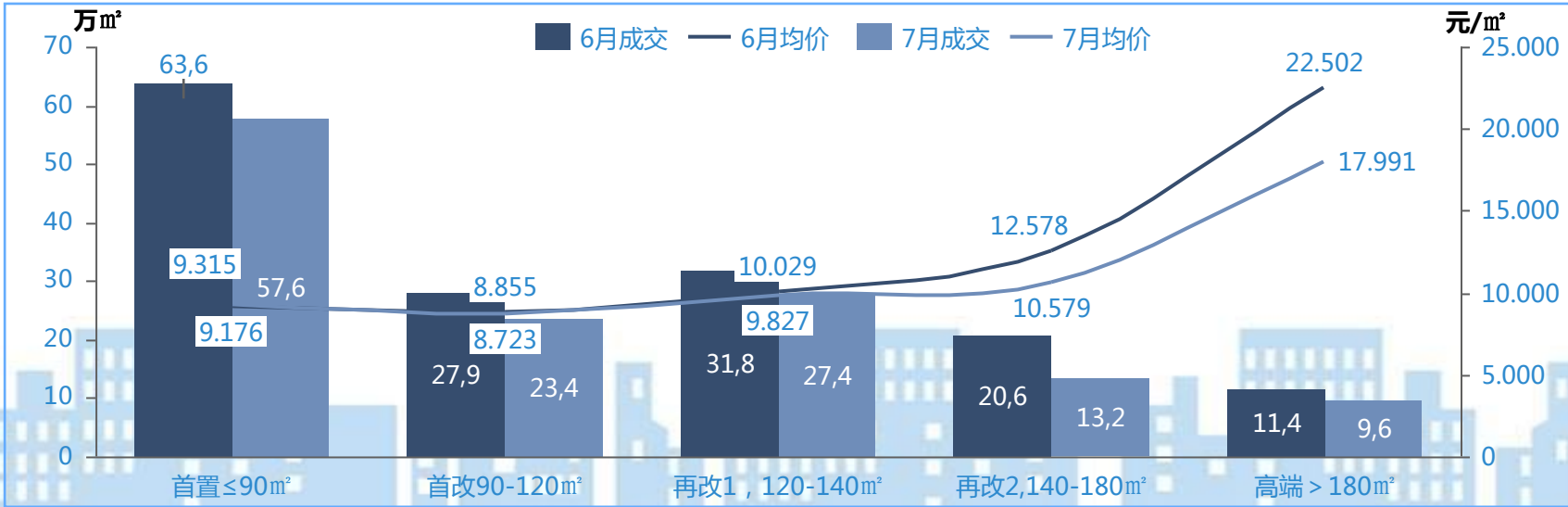
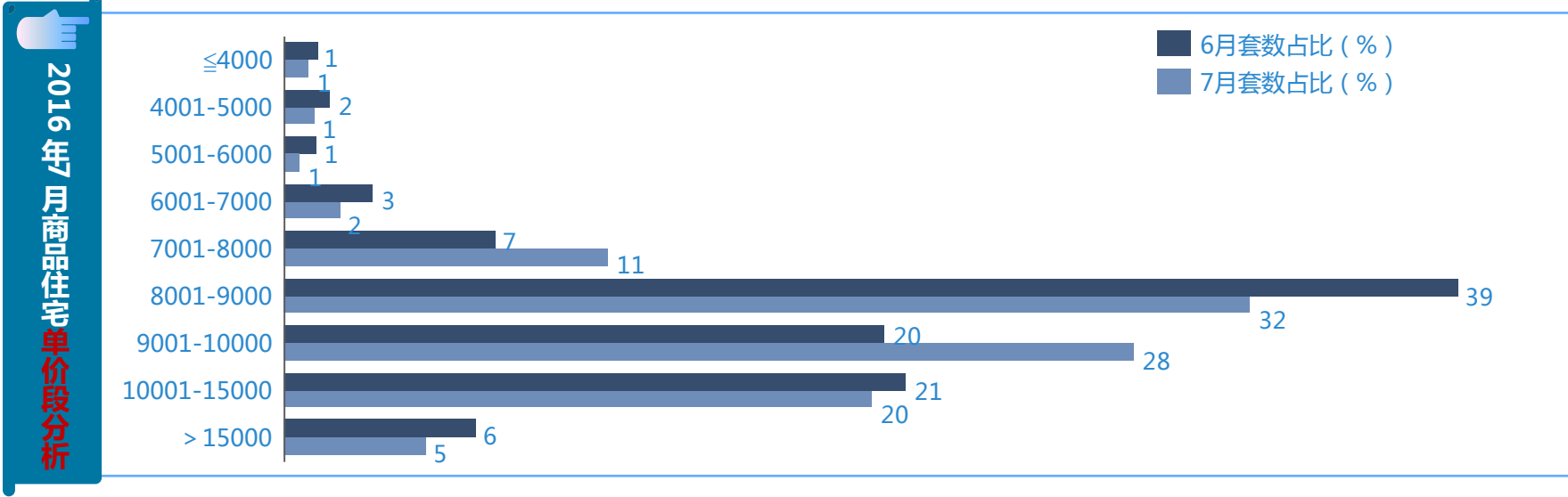
排名	项目名称	板块	面积 (㎡)	金额 (万元)	套数	均价 (元/㎡)
1	鸿园	杨金板块	8495	17322	23	20391
2	天伦庄园	黄河板块	7465	13790	36	18473
3	普罗旺世	大北板块	6445	16607	17	25767
4	怡丰森林湖	黄河板块	4787	5382	14	11243
5	正商玉兰谷	黄河板块	2966	3364	11	11342

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】

随着市场价格的普遍上涨，当前主力价格段由原来的8001-9000元/㎡开始向9001-10000元/㎡过渡，9001-10000元/㎡价格段本月销售占比增加8%，增幅明显；本月大面积段房型价格下滑主要因6月高价项目集中备案拉高影响

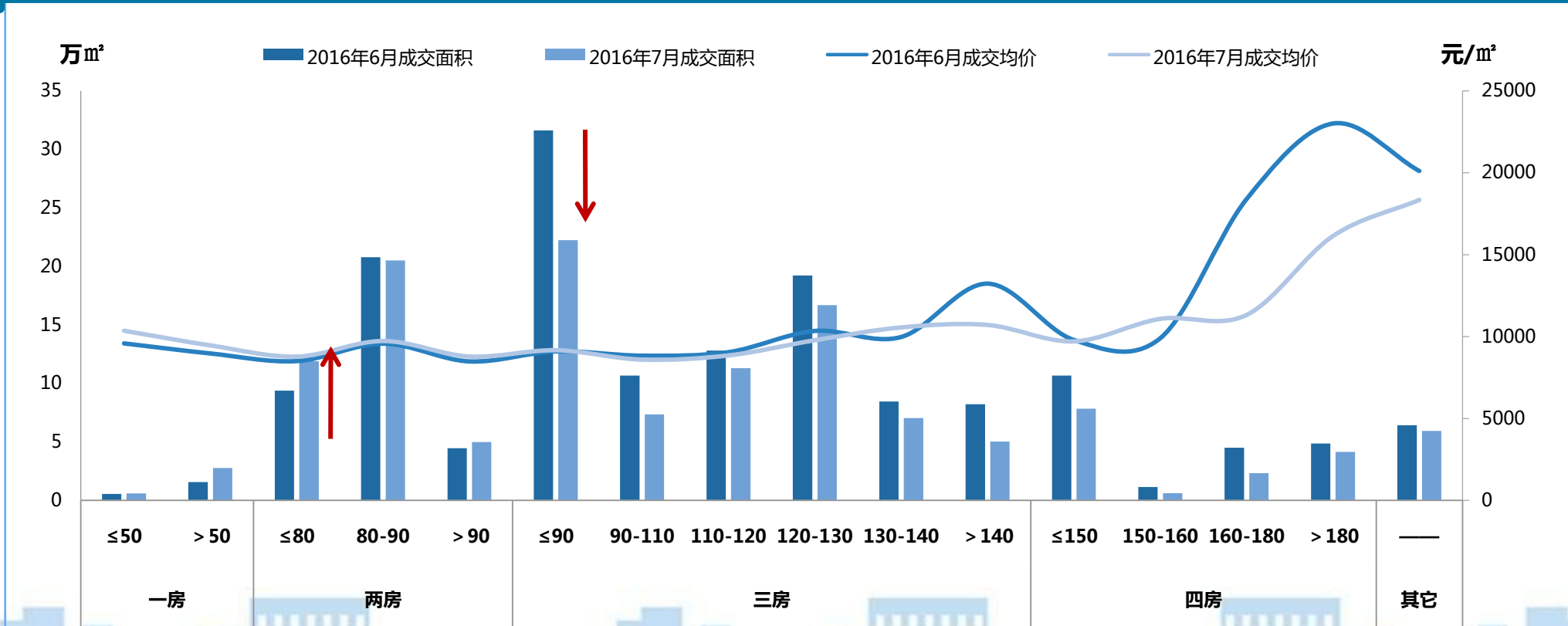


数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

目前郑州商品住宅主力产品为90m²以内三房、80-90m²两房；7月住宅成交量下降主要表现为≤90m²三房降幅最多，三房其他各面积段均有明显下降，同时80m²以内两房增幅明显；大户型产品价格降幅较大，主要为6月高端项目备案影响



2016年7月郑州市区商品住宅成交面积段分析



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，高端产品客户趋年轻化（20-30岁选择>250m²面积段，瀚海晴宇占一半；选择180-250m²面积段，天伦庄园、华润悦府、富田九鼎世家占四成；选择140-180m²面积段，安和文苑、永威城、升龙城占主力）



2016年7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		3%	41%	33%	16%	5%	2%
	70-90m ²		2%	54%	28%	11%	3%	0%
	90-120m ²		2%	47%	34%	13%	3%	1%
首改	120-140m ²		3%	40%	36%	16%	4%	0%
再改+高端	140-180m ²		3%	33%	40%	18%	5%	1%
	180-250m ²		4%	18%	44%	24%	7%	2%
	>250m ²		5%	24%	41%	26%	4%	1%



市场分析【商品住宅——结构研究】

成交结构看，郑州市以刚需和首改为主，占比74%，各区域置业属性略有差别；其中高新、经开区主要承接刚需外溢，二七、管城区发展滞后，低价吸引部分改善，中原、金水区单价略高，品质刚需为主，郑东新区、惠济区改善高端集中



2016年1-7月郑州市八区成交结构变化

置业类型/区域	首置≤90m²	首改90-120m²	再改1:120-140m²	再改2:140-180m²	高端 > 180m²
二七区	55%	<u>23%</u>	17%	5%	1%
管城区	50%	20%	<u>24%</u>	6%	0%
惠济区	36%	<u>24%</u>	<u>26%</u>	<u>11%</u>	3%
金水区	<u>61%</u>	14%	15%	7%	4%
郑东新区	33%	17%	19%	<u>17%</u>	<u>14%</u>
中原区	<u>60%</u>	19%	12%	6%	3%
高新区	<u>61%</u>	<u>22%</u>	13%	3%	0%
经开区	<u>68%</u>	16%	7%	6%	3%



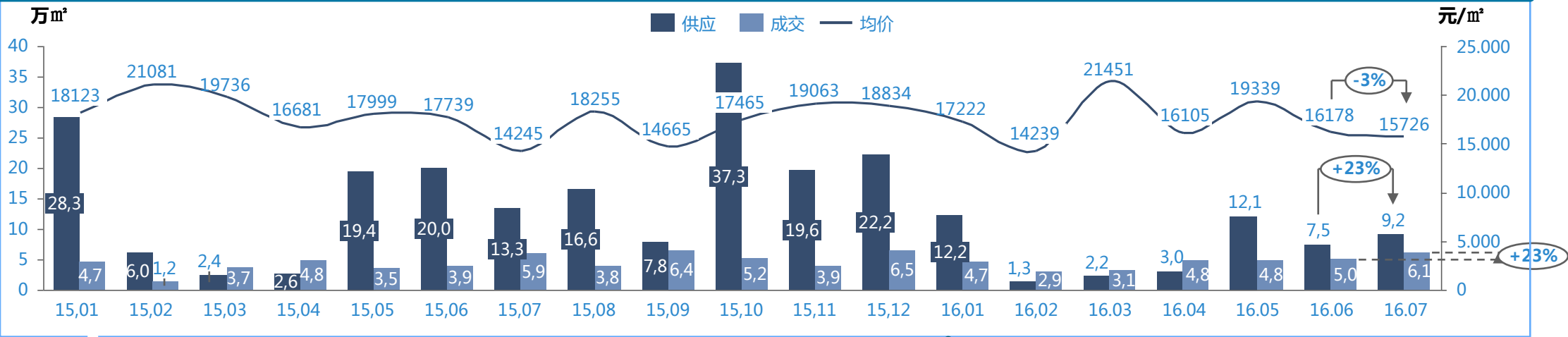
2016年7月郑州市八区成交结构变化

置业类型/区域	首置≤90m²	首改90-120m²	再改1:120-140m²	再改2:140-180m²	高端 > 180m²
二七区	59%	<u>22%</u>	12%	5%	1%
管城区	<u>62%</u>	7%	21%	9%	0%
惠济区	30%	21%	<u>32%</u>	9%	8%
金水区	47%	14%	<u>26%</u>	5%	8%
郑东新区	33%	11%	22%	<u>22%</u>	<u>13%</u>
中原区	<u>67%</u>	17%	11%	4%	0%
高新区	56%	<u>24%</u>	16%	4%	1%
经开区	48%	<u>22%</u>	10%	<u>11%</u>	8%

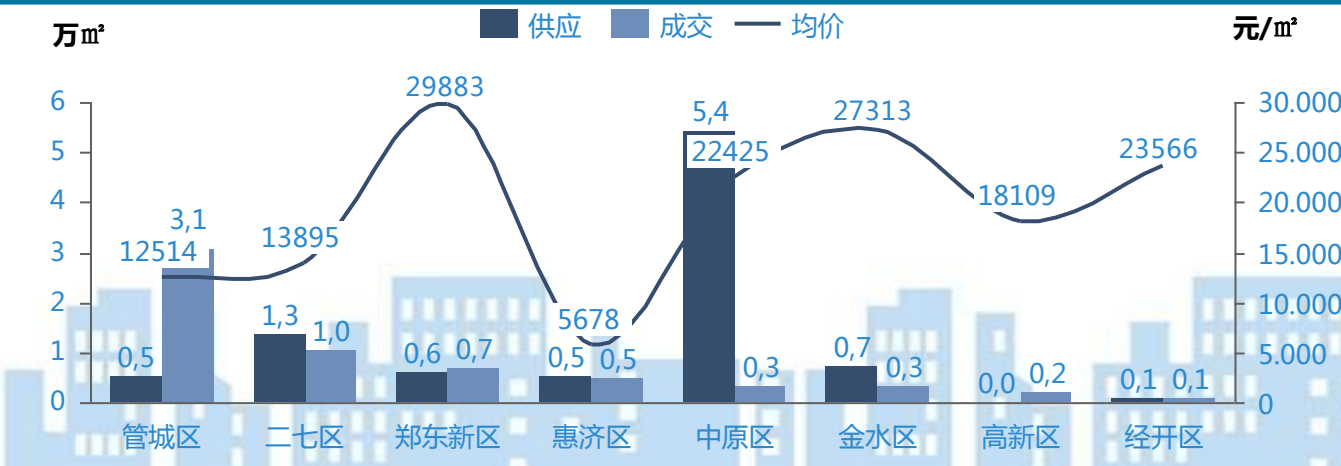
3 市场分析【商业市场】

7月商业用房“供销微增，价格维稳”，供应9.2万m²（主要为华瑞紫韵城供应较多），销售6.1万m²，均价15726元/m²，环比跌3%；管城区成交居首，以大观商贸中心为主

2015.1-2016.7郑州市区商业用房月度供求



2016年7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

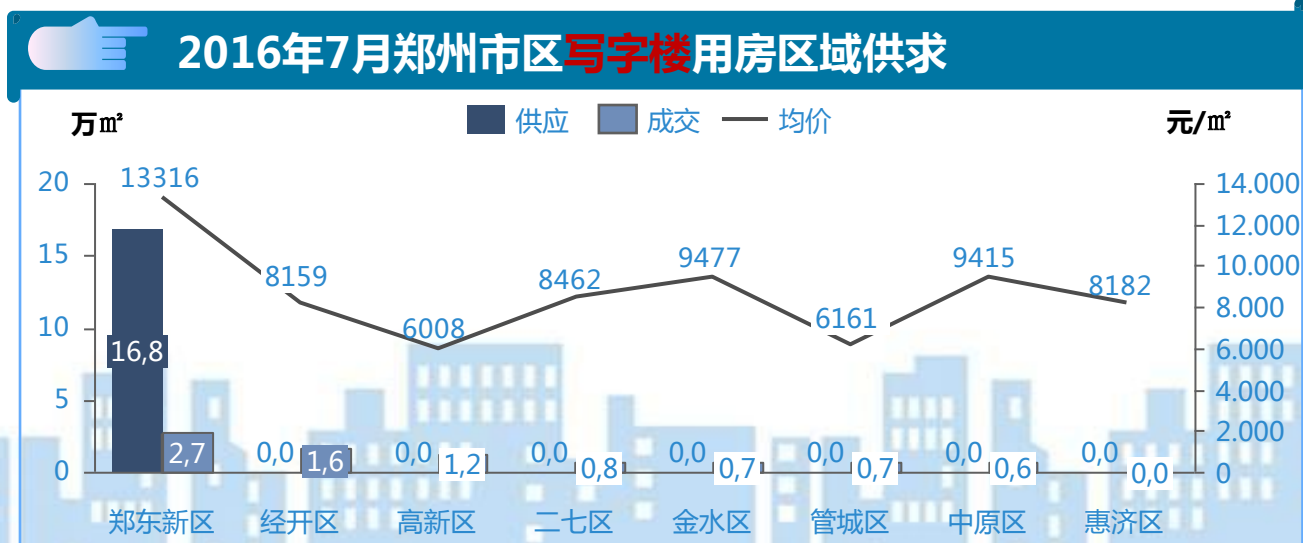
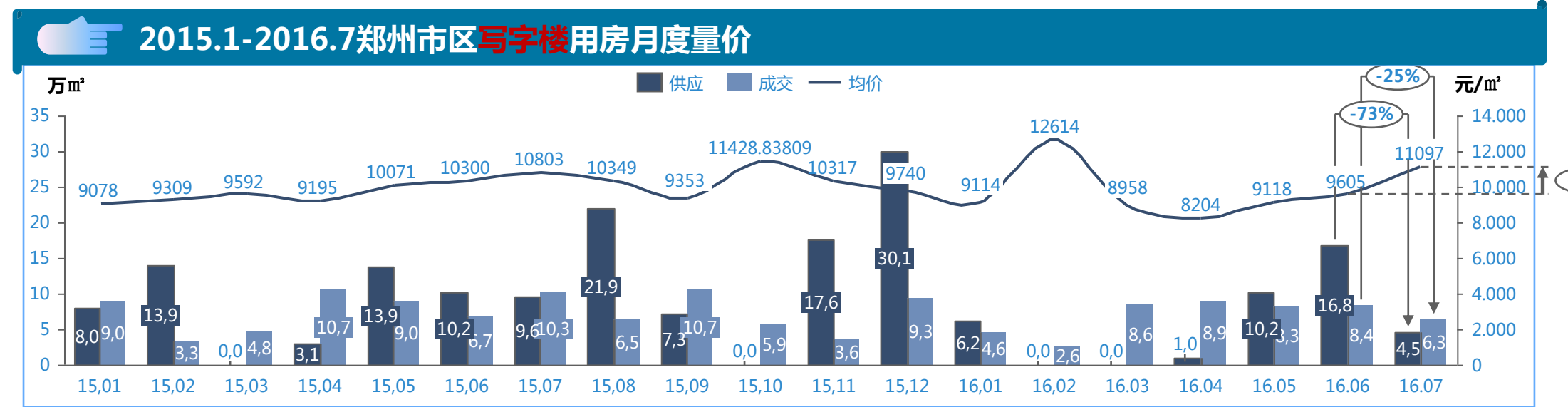
(金额：万元，面积：m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	大观商贸中心	管城区	27087	367	12959	35103
2	绿地新都会	郑东新区	4688	4	30175	14146
3	城市北岸住宅小区	惠济区	4150	14	4504	1869
4	苇岸人家	二七区	3771	8	11082	4179
5	国香茶城商业中心	管城区	2715	77	6033	1638

数据来源：郑州房管局备案数据

③ 市场分析【写字楼市场】

7月郑州写字楼市场“供销齐跌、价格持续上扬”，环比来看，供应降73%、成交降25%，均价11097元/m²；郑东新区为主力区域，供销量较高；单项目看，正商经开广场7月写字楼成交量居首



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)

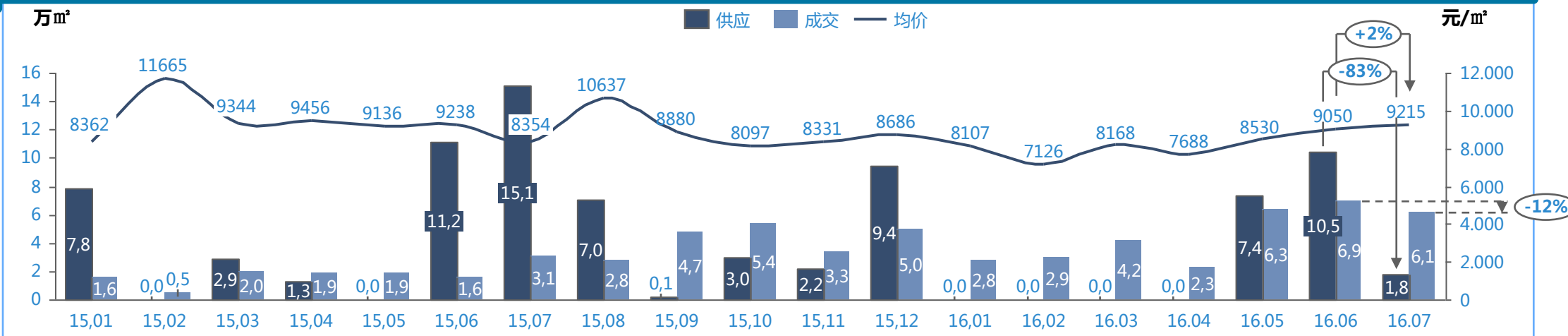
排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	正商经开广场	经开区	10702	18	7504	8031
2	楷林中心	郑东新区	7493	43	17814	13348
3	金成时代广场	金水区	6544	86	7489	4901
4	郑东商业中心	郑东新区	4185	54	10805	4522
5	亚星盛世	二七区	3331	26	8775	2923

数据来源：郑州房管局备案数据，工业、科研归于写字楼产品

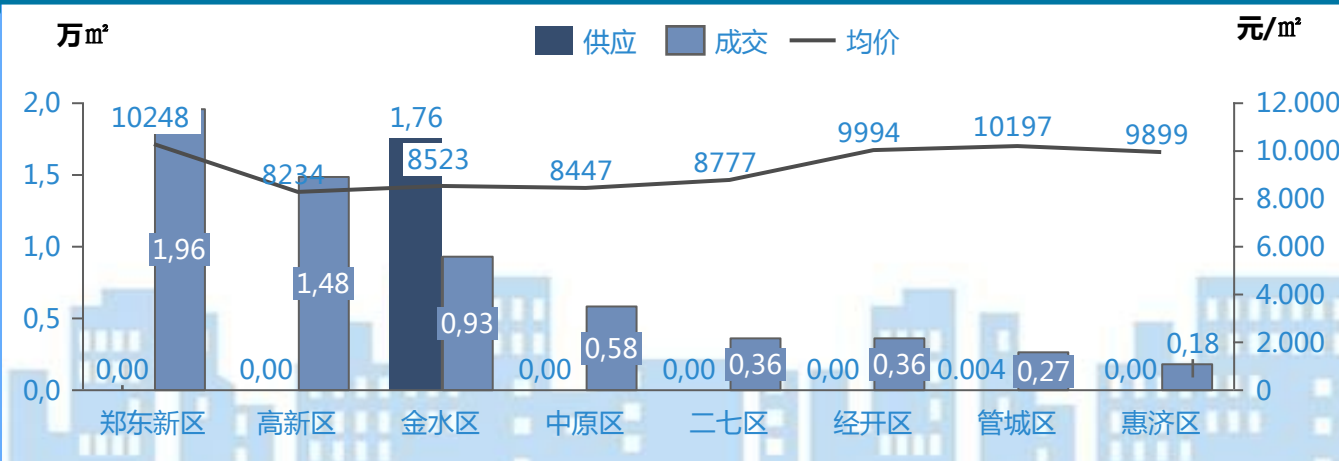
3 市场分析【公寓市场】

郑州公寓市场占比较小，受单盘影响大；7月郑州公寓市场“供应骤减、成交维稳、价格微涨”，仅金水区供应1.8万㎡，成交集中在郑东新区、高新区、金水区三个区域，正商四大铭筑公寓成交量居首，占郑东新区成交总量的八成

2015.1-2016.7郑州市区公寓用房月度供求



2016年7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/㎡)

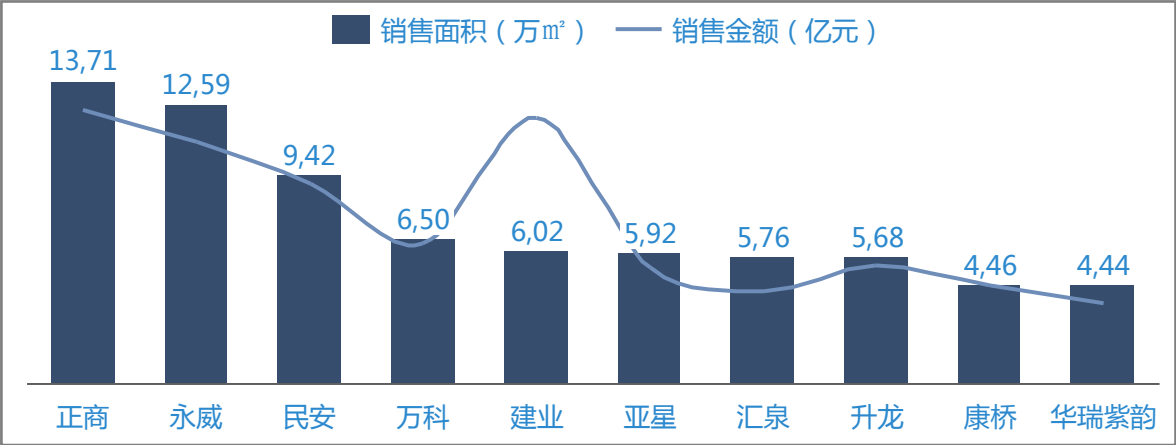
排名	项目名称	区域	面积	套数	均价	金额
1	正商四大铭筑	郑东新区	15760	351	10214	16098
2	海亮时代ONE	金水区	9220	254	8500	7837
3	华强城市广场	高新区	6977	158	8613	6009
4	正弘高新数码港	高新区	5102	123	7724	3941
5	升龙天汇广场	中原区	4005	77	7388	2959

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

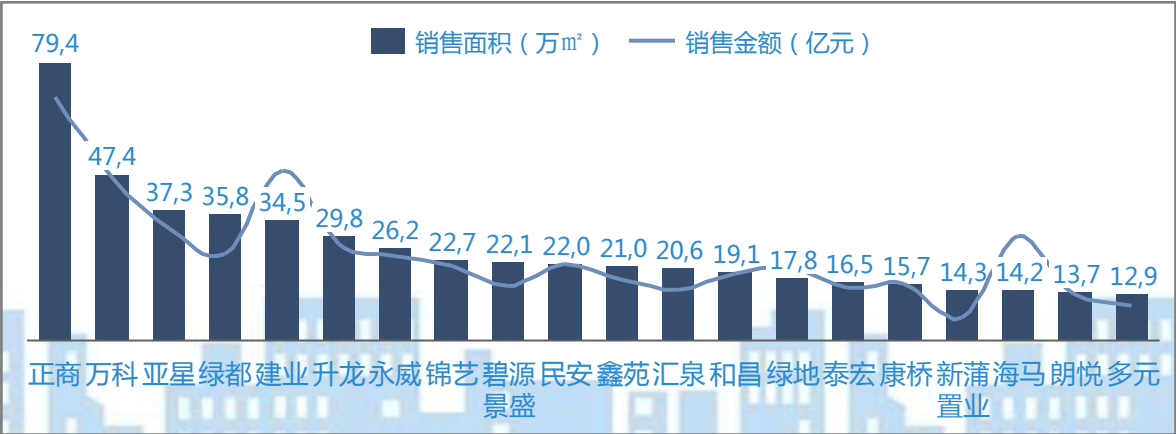
开发房企商品房销售TOP



7月房企商品房销售面积TOP10



1-7月房企商品房销售面积TOP10



2016年1-7月郑州开发房企销售金额TOP20

房企	金额 (亿元)	面积 (万㎡)
正商	69.93	79.42
建业	48.68	34.46
万科	46.51	47.44
亚星	32.16	37.33
海马	29.54	14.23
升龙	27.49	29.77
绿都	24.68	35.83
永威	24.16	26.18
民安	21.51	21.96
锦艺	20.92	22.71
绿地	20.70	17.83
思念	20.02	10.97
和昌	18.89	19.15
鑫苑	17.16	20.99
康桥	15.82	15.74
碧源景盛	15.63	22.11
泰宏	14.60	16.49
汇泉	14.38	20.59
恒大	13.25	10.91
朗悦	12.90	13.72

7月土地市场供应减少、成交上扬，市场整体供不应求

- 7月份，郑州土地市场供应减少，成交量增幅明显，市场整体供不应求；
- 受多宗城改用地成交影响，整体土地单价、楼面价均出现明显回落；非城改地块受众多房企争夺，土地成交价持续走高；
- 郑纺机地王后，房企对于郑州市区净地拿地预期较高，导致后期多个区域地王出现，周边在售楼盘持续涨价，地王效应对于二级市场的影响日益明显；

7月供销回落，市场调整，住宅去化周期持续缩减

- 2016年7月郑州商品房市场供应143.3万 m^2 ，成交151.6万 m^2 ，均价10227元/ m^2 ，去化周期15个月，主要为非住宅物业存量多；商品住宅7月供应105万 m^2 ，销量131.2万 m^2 ，连续10个月处供不应求区间，存量546万 m^2 ，约需5个月时间去化；
- 7月楼市表现供销回落，库存持续下降，经历了6月半年度业绩冲刺，3季度初开发商节奏放缓，整体市场温度不减，刚需投资需求增加；预计三季度供应放量、成交平稳、价格趋稳；

04

开盘当天销售额前三甲项目

楼市营销

01

民安西上**开盘销售额11.2亿**
(推1432套, 售1216套, 去化率85%)

02

绿都澜湾**开盘销售额7.3亿**
(推748套, 售748套, 去化率100%)

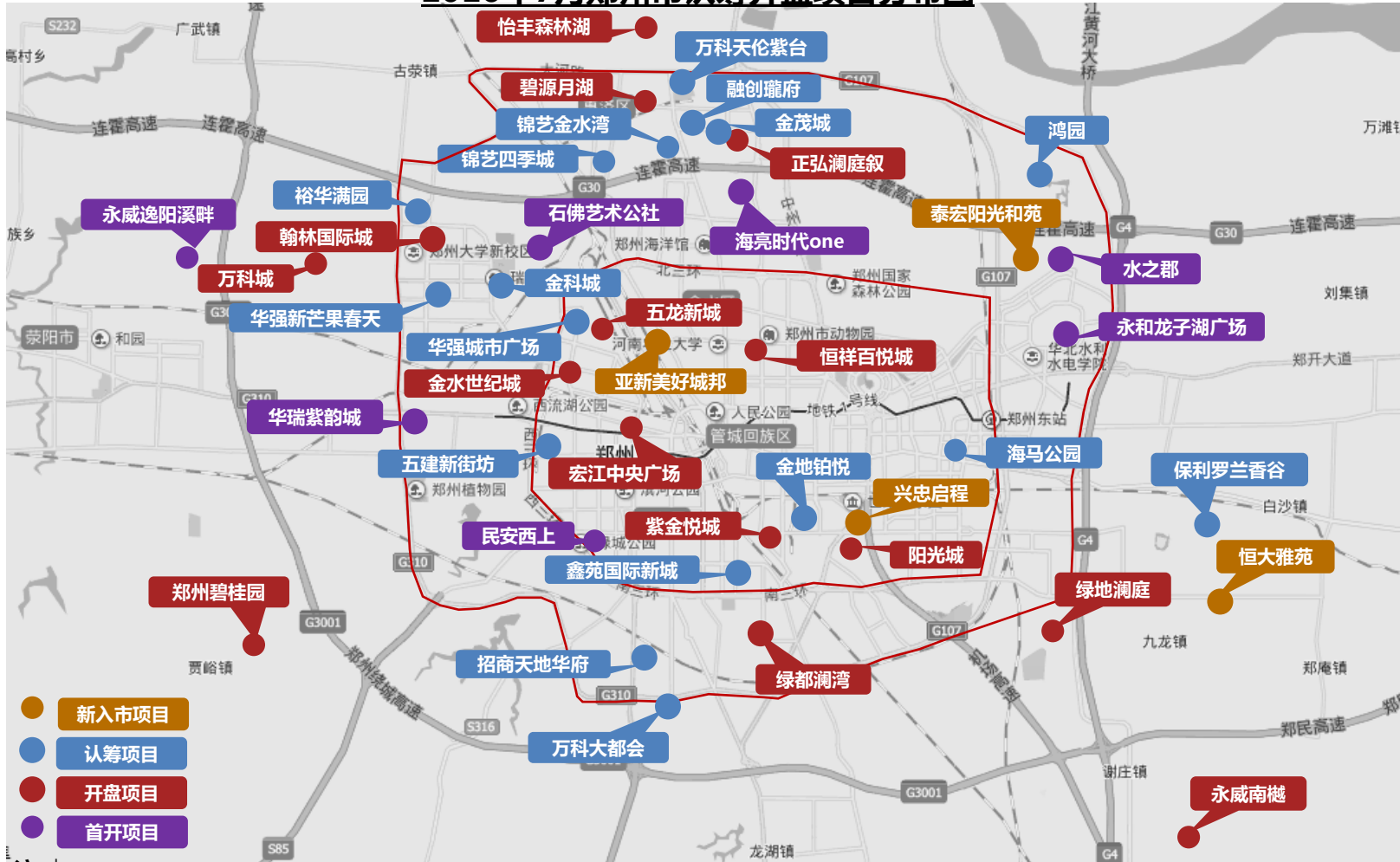
03

华瑞紫韵城**开盘销售额5.9亿**
(推874套, 售746套, 去化率85%)

4 楼市营销【认筹、开盘项目】

7月开盘项目较少，多数处于蓄客期；认筹开盘共48次，较上月增加30%；首开项目7个，新入市项目4个

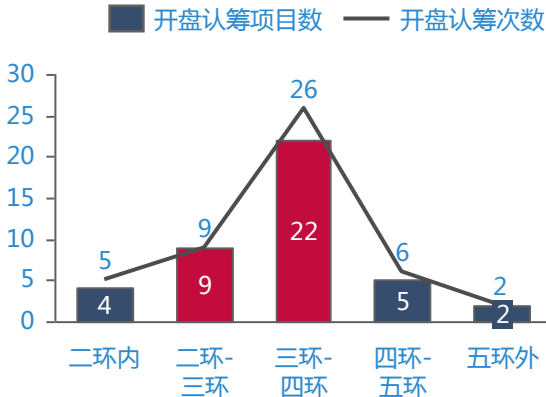
2016年7月郑州市认筹开盘项目分布图



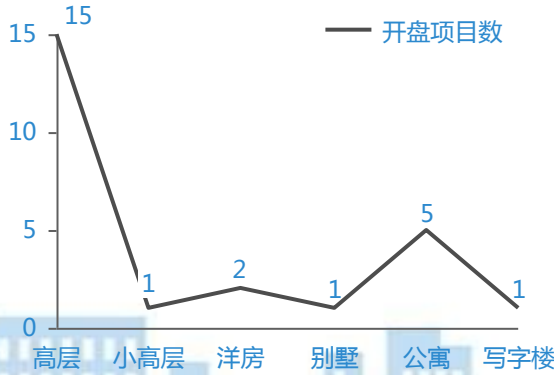
注：
◆ 认筹+开盘：五龙新城、绿都澜湾、碧源月湖、万科城；
◆ 2次及以上加推：碧源月湖；

注：根据泰辰周末活动监控统计

2016年7月大郑州认筹开盘项目分布



2016年7月大郑州各物业类型开盘项目数量





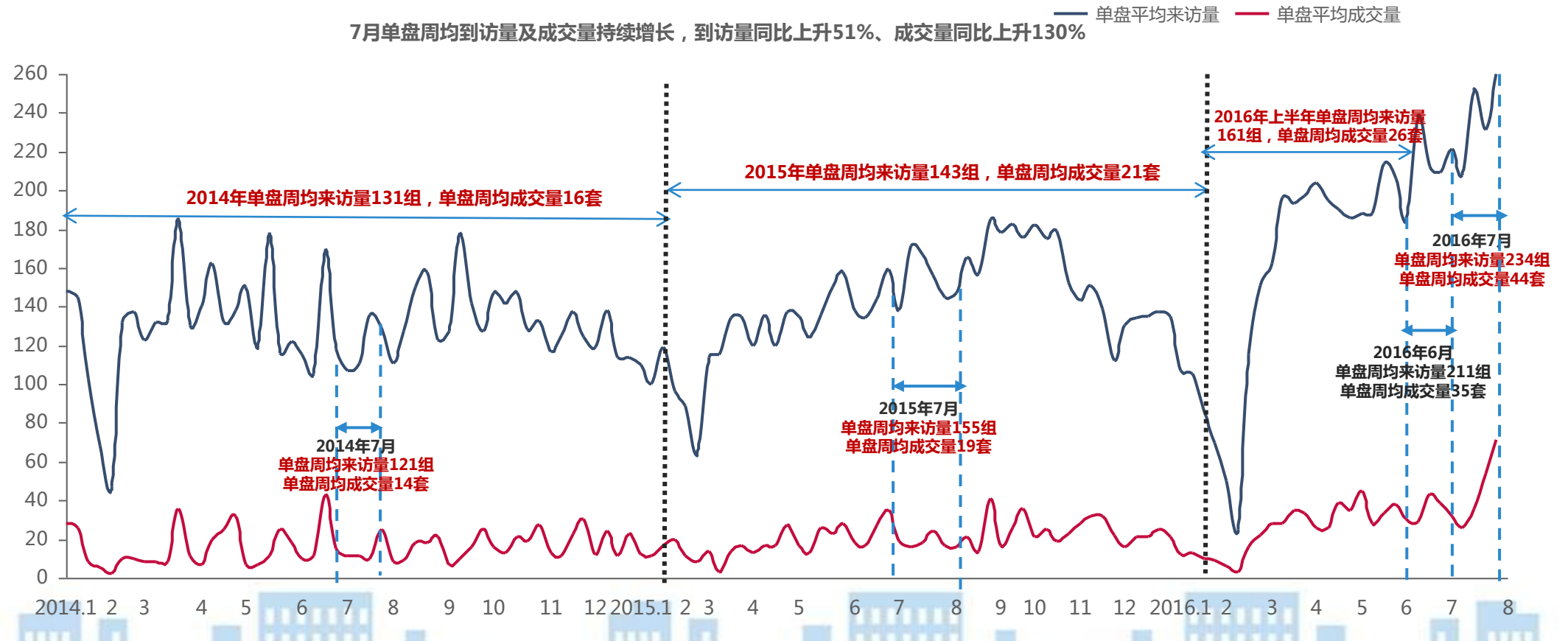
楼市营销【郑州楼市表现】

7月受地王频出影响，房企涨价，客户恐慌，市场火热，单盘周均来访量同比上升51%、成交量翻倍



2014年1月1周-2016年7月4周典型项目监控周数据走势

7月单盘周均到访量及成交量持续增长，到访量同比上升51%、成交量同比上升130%



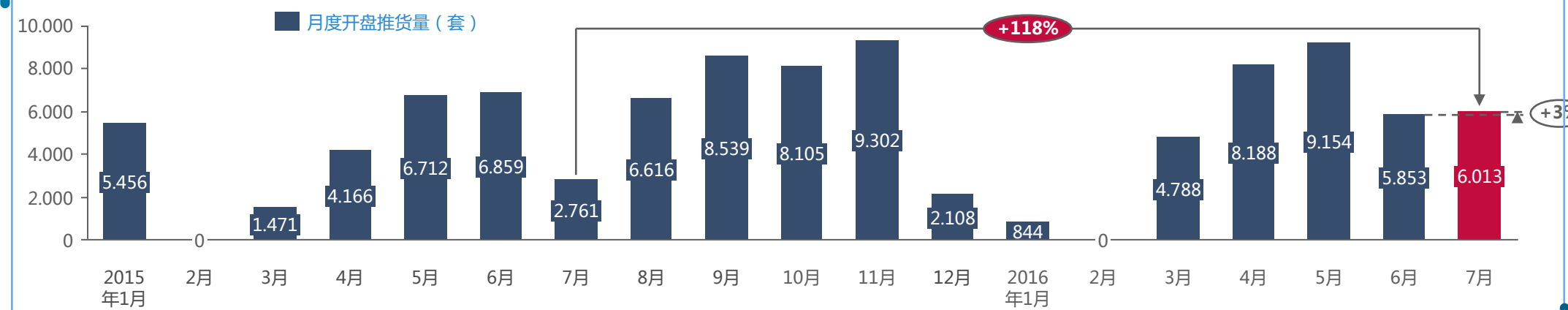
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，监控项目共计84个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟）



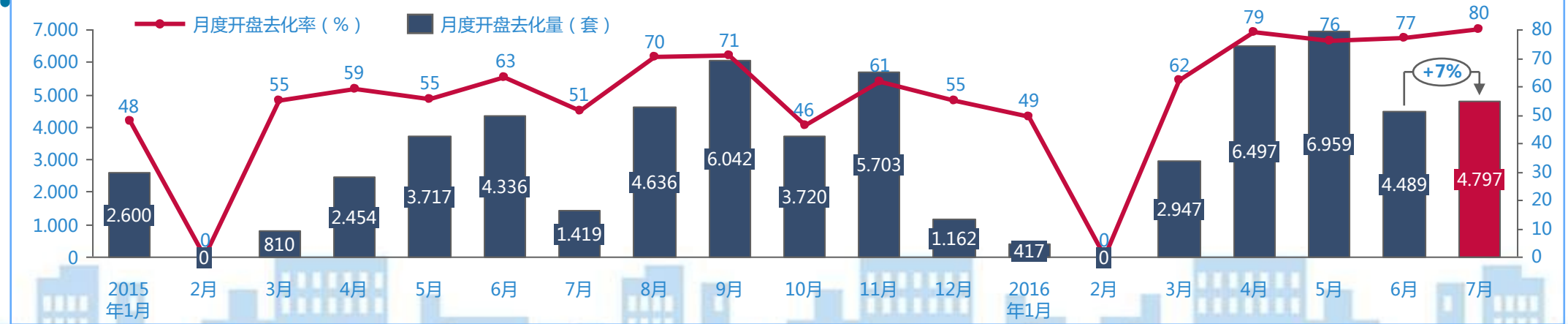
楼市营销【郑州楼市表现】

7月开盘项目虽少但首开项目整体推量较大、去化率高，商品住宅开盘共推6013套，环比微增3%，整体去化率达80%

2015-2016年7月大郑州商品住宅开盘当天推货量走势



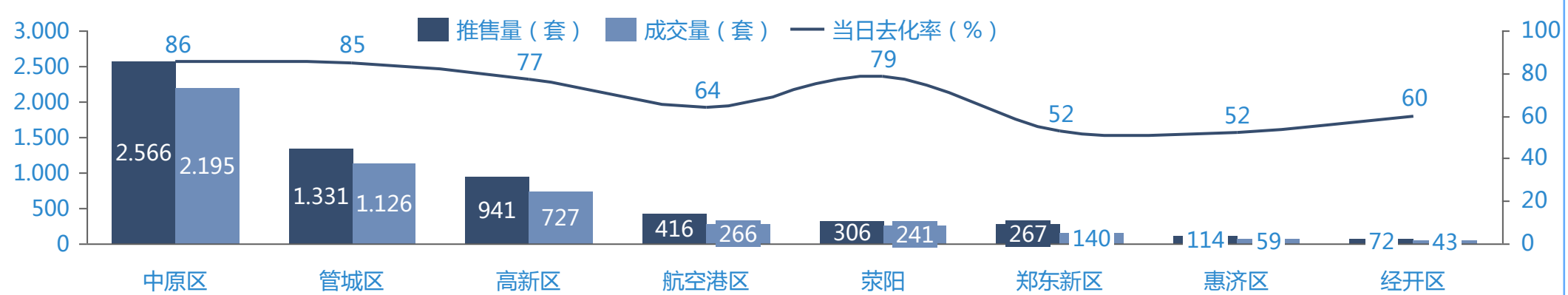
2015-2016年7月大郑州商品住宅开盘当天去化量及去化率走势



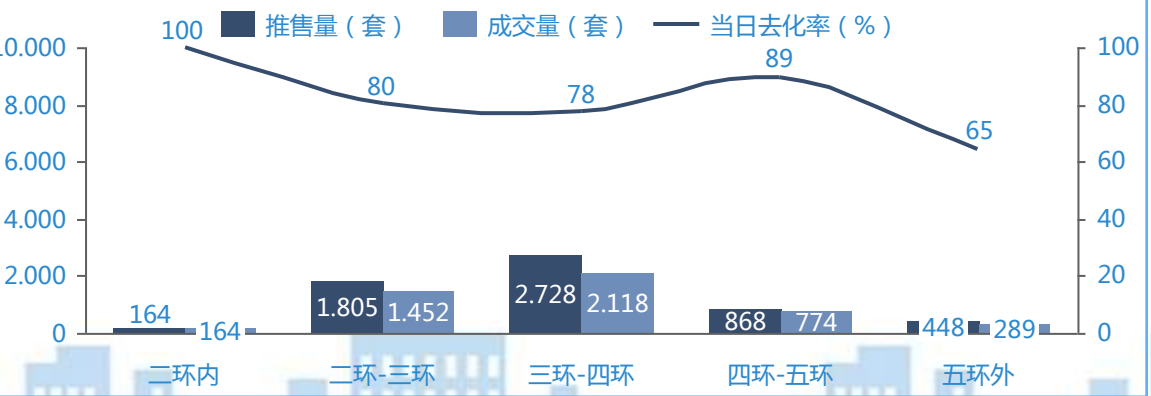
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

7月中原区表现突出，项目开盘当天推货量及去化量位居首位；其它各区域去化率均在50%以上；惠济及二七区项目多处于蓄客期，月度表现较冷

2016年7月大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



2016年7月大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



本月开盘去化率≥80%、推货量≥200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%	绿都澜湾	748	748	10600	7.3	地铁口	二期首开
97%	万科城	544	528	9100	4.2	品牌、精装	五期首开
85%	民安西上	1432	1216	9600	11.2	教育资源	首开
85%	华瑞紫韵城	874	746	8300	5.9	地铁口	首开
80%	永威逸阳溪畔	274	218	中上叠8500 下叠12000	3.4	稀缺产品	别墅首开

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【首开项目：民安西上】

7月16日一期房源开盘，当天推1432套，售1216套，去化率85%，销售额11.2亿

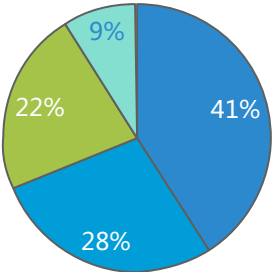


项目地址	中原区航海路和桐柏路交汇处（七十三中西）
项目规划	占地365亩（首期k1地块55亩）；建筑面积100万m²；项目地块较分散，共分11个地块开发（其中5个为安置地块），产品涵盖住宅、商业、公寓、LOFT、学校（2所幼儿园+1所小学）等多种业态
产品概况	一期为k1（住宅地块）+k2、k3（商业地块）； 一期住宅地块规划有6栋高层+1所幼儿园；K3地块规划一栋LOFT公寓（1-5F集中商业，6-18F5.09米精装LOFT）；K2地块规划待定；
选房方式	摇号选房（10人一组）
开盘时间	7月16日8:30在民安北郡营销中心开盘
到访排卡情况	开盘当天截止中午到访客户 1300余组 ；5月28日认筹升级（4月23日入会），截止开盘排卡 1800余张
所开房源	一期高层1-3#、5-6#、7#（东单元） 房源开盘，合计1432套
推出产品	71-79m²两房、88-89m²小三房、124-128m²舒适三房、143m²四房
优惠方式	①会员招募交5000元优惠10000元； ②会员升级再交5000元，共抵20000元； ③优惠券共3000元（会员招募2000元，会员升级1000元）； ④一次性付款优惠2%，按揭优惠1%； ⑤成功选房客户送夏凉被一件；
成交均价	两房：9400-9700元/m²；三房：9500-9800元/m²； 四房：9900元/m²
去化情况	截止选房结束，销售1216套，整体去化率85%
交房时间	预计2018年年中
备注	五证齐全

推售71m²两房、88-128m²三房、143m²四房；两房9400-9700元/m²，三房9500-9800元/m²，四房9900元/m²



推售房源



- 71-79m²两房
- 88-89m²三房
- 124-128m²三房
- 143m²四房

推售房源	楼号	层数	单元	梯户	产品	推出套数	成交套数
	1#	30 (1-2F物业用房等)	2	2T5	71m²两房	168	1216
					88-89m²三房	112	
	2#	33 (首层架空)	2	东单元2T6 西单元2T5	71m²两房	224	
					79m²两房	64	
					88m²三房	32	
					124m²三房	32	
	3#、5#	33 (首层架空)	2	2T4	89m²三房	256	
					128m²三房	256	
	6#	33 (首层架空)	2	2T2	143m²四房	128	
	7#东单元(西单元为公租房)	33 (首层架空)	2	2T5	71m²两房	96	
					79m²两房	32	
					124m²三房	32	
合计						1432	1216

热销户型一：约71.43m²两室两厅一卫

亮点：小两房设计、方正、总价低

- 户型较其它方正，主卧客厅朝南，客厅带观景阳台，主卧带飘窗

不足：

- 厨房与卫生间相连，入户走廊狭长，面积有浪费



热销户型二：114.6-127.9m²三室两厅两卫

亮点：

- 户型方正，布局功能合理，南北通透，主卧客厅朝南，客厅、次卧带阳台

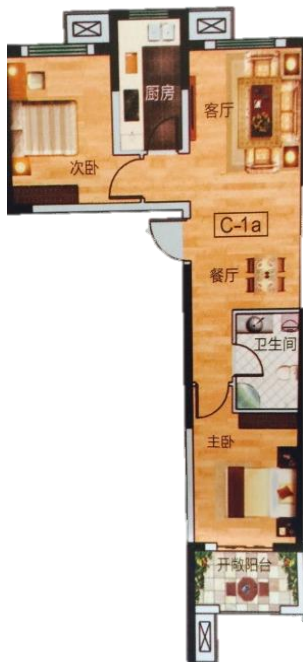
不足：

- 次卧均北向，厨房在两卧中间



推售房源户型解析：

“刀把型” 户型设计，通风采光效果差；进深长、开间窄，空间功能受限，实用性不高



C-1a 建面：约80m²
两室两厅一卫



D-1建面：约88.24m²
三室两厅一卫



D-2建面：约89.67m²
三室两厅一卫



F-1建面：约124.5m²
三室两厅两卫



A-1建面：约143.16m²
四室两厅两卫

1#平层图



2#平层图



3#、5#平层图

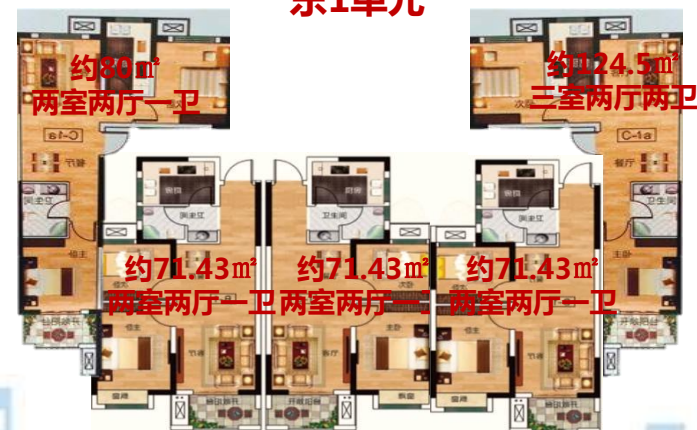


6#平层图



7#平层图

东1单元





民安西上：开盘分析

中原区大盘体量，航海路二环边，学区房，首开热销

热销原因：

- ◆ **品牌优势**——民安置业作为本土的开发商，开发项目民安北郡品质较高市场口碑不错，客户认可度高；
- ◆ **区位优势**——所属中原老城区，航海路金二环边，地理位置较好。周边配套成熟，教育资源丰富；
- ◆ **交通优势**——项目紧邻地铁5号线，且5号线环线，可以与1号线、2号线换乘。另周边有20、63、909、B6、b68等十多条公交线路，对外交通便捷；
- ◆ **教育配套**——自身配套2所幼儿园、1所小学；且项目周边有：帝湖一小、航海西路小学、七十三中、郑州实验外国语中学等丰富的教育资源；
- ◆ **蓄客充足**——项目从4月23日启动入会，5月28日认筹升级，截止开盘排卡1800余张；开盘当天截止中午到访客户1300余组；
- ◆ **其他**——在民安北郡营销中心开盘，为客户准备免费大巴车通往选房现场，民安北郡已交房入住，建筑品质客户可以直观感受，加强客户对其品质的认知。





楼市营销【高去化率项目：绿都澜湾】

7月30日二期首批三栋高层开盘，共推748套，售748套，开盘当天去化100%，整体均价10600元/m²



项目地址	管城区紫荆山南路与宇通路交会处
基本信息	占地1035亩，总建面260万m ²
产品概况	一期9栋高层住宅已售罄；二期房源首次开盘
开盘时间	2016年7月30日在黄河科技大学学术报告厅开盘
选房方式	按摇号顺序选房
所开房源	二期1#、6#（2个单元、34F/2T4）、2#（1个单元、34F、2T6）房源，共748套
推出产品	75m ² 两房、88-98m ² 三房、118m ² 四房
当天到访	开盘当天截止中午到访900组，7月9日会员升级，截止开盘升级1000余组
优惠方式	①前期认筹5000抵2万； ②会员升级2万优惠1%； ③领取选房通知书优惠1000元，5天内按时签约优惠2000元； ④按揭优惠1%，一次性优惠2%；
成交均价	10500-10800元/m ²
项目卖点	绿都品牌、地铁2号线
备注	二期5月21日启动认筹，7月9日认筹升级，7月30日一批房源开盘

二期首开主推房源以85-98㎡小三房为主，占比达73%，75㎡两房占比18%、118㎡四房占比9%，均去化完毕



推售房源	楼栋	单元数	层数	梯户比	户型 面积段	推售 套数	供应 占比	去化
	1#、 6#	2	34	2T4	85m²三房	68	9%	100%
					95-98m²三 房	408	55%	
					118m²四房	68	9%	
	2#	1	34	2T6	75m²两房	136	18%	
					88m²三房	68	9%	
	合计					748	100%	

热销户型一：约75㎡两室两厅一卫

- 亮点：精品小户型，总价低**
- 户型方正，主卧客厅朝南，客厅带观景阳台，主卧带等面宽的飘窗
- 不足：**
- 厨房与卫生间相连，入户走廊过长，面积有浪费



热销户型二：约98㎡三室两厅一卫

- 亮点：**
- 户型方正，三面朝南，南北通透，动静分区，客厅带观景阳台，卧室均带飘窗，实用性高，赠送面积多；





绿都澜湾：开盘分析

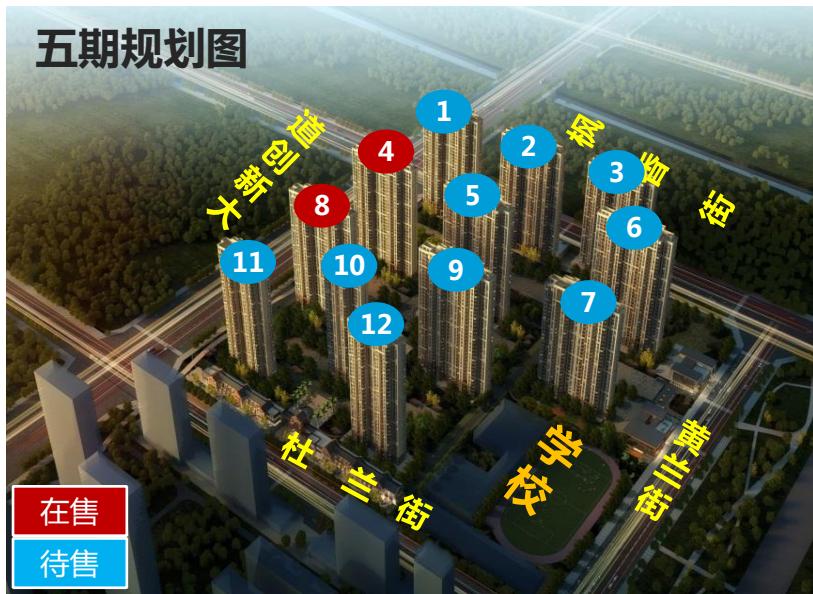
绿都品牌+运河景观+地铁2号线+当前市场环境（各项目纷纷调价、客户恐慌性加剧）

热销原因：

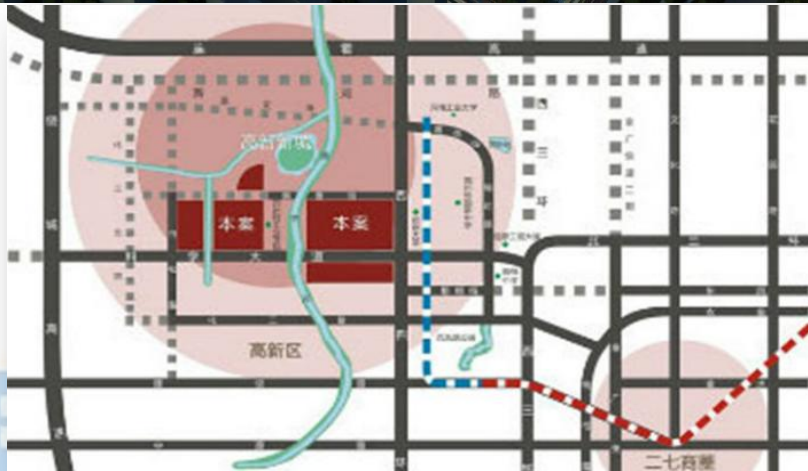
- ◆ **绿都品牌**——由热销项目绿都紫荆华庭带动，绿都在南区市场声音极高，且由于目前绿都紫荆华庭价格较绿都澜湾高，部分选择绿都项目的客户被引导至绿都澜湾，为绿都澜湾项目提升客户量；
- ◆ **景观资源**——项目南边紧邻南水北调运河，400米宽的生态走廊，占据自然景观环境优势，后期居住环境较好；
- ◆ **交通优势**——项目紧邻地铁2号线，且2号线计划8月底开通，地铁带动的价值升值明显；
- ◆ **蓄客充足**——项目二期5月21日启动认筹，7月9日认筹升级，7月30日开盘，蓄客周期长，客户量充足，截止开盘升级客户约1000组，开盘当天选用摇号方式选房；
- ◆ **市场环境因素**——7月27-29日，经开区拍出三块高价地王，项目借此临时提高开盘价格约500-1000元/m²，并于开盘前一天对客户释放，由于当天市场各项目均纷纷上调价格，客户恐慌、对房价预期提高，开盘当天推出房源全部去化完毕。（**开盘时机促使价格抬高，且地铁2号线通车后，价格继续上调，客户恐慌性入市**）



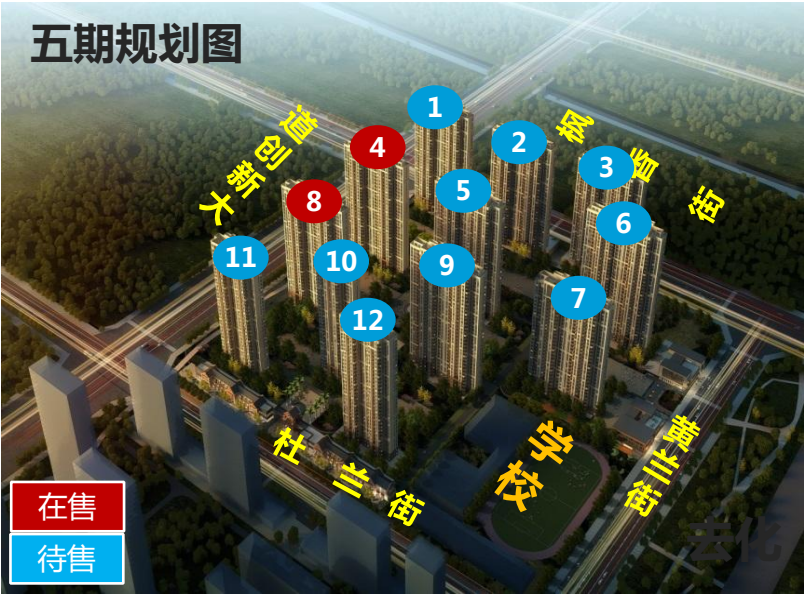
7月30日五期高层开盘，共推544套，售528套，开盘当天整体去化97%



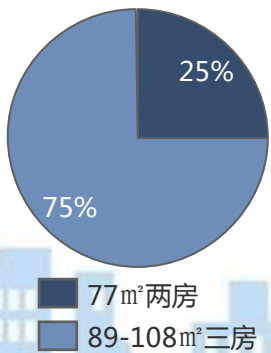
项目地址	高新区科学大道与西四环交汇处西
基本信息	占地约1600亩，总建面约320万 m^2 (五期占地151亩，建面35.6万 m^2)
产品概况	五期规划12栋高层住宅及配套一所学校
开盘时间	2016年7月30日
选房方式	在高新区光华大酒店摇号选房（共计28个号，每个号25组）
所开房源	五期住宅4#、8#（2个单元、34F、2T4），共544套
推出产品	77 m^2 两房，89-108 m^2 三房
当天到访	开盘当天到访客户 600 组；7月14日认筹，截止开盘排卡 700余 组
优惠方式	①万万卡交2万抵3万，再享额外1%优惠； ②开盘当天优惠1%； ③按时签约优惠1%
成交均价	两房均价8900元/ m^2 ，小三房均价9000元/ m^2 ，三房均价9300元/ m^2
项目优势	万科品牌、精装修



此次推出房源有77㎡两房，占总推量25%，以89㎡小三房为主，占总推量63%，仅68套108㎡三房



此次开盘高层房源户型配比



五期高层首批去化分析



推售房源	楼栋号	单元数	层数	梯户比	户型	推出套数	销售套数
	4#、8#	2	34F	2T4	77m²两房	136	132
					89m²三房	340	330
					108m²三房	68	66
	合计					544	528

开盘分析：

- **蓄客充足**——7月14日启动认筹，仅蓄客半个月，截止开盘排卡700余组，开盘当天到访客户600组，当天去化528套；受市场环境营销，客户购房情绪高涨，当天达到高去化。
- **产品**——推出房源面积为77-108㎡，以89㎡经济小三房为主，户型设计紧凑，精装修交房，满足年轻刚需客群需求。
- **价格**——此次开盘价格较四期房源价格上涨500元/㎡，受市场环境影响，客户恐慌心理，精装房价格符合客户心里预期。



五期4#、8#户型刚需为主，经济实用，77m²两房及89m²小三房主力，边户为108m²三房

五期4#、8#户型平面图



价格分析：高价区15-30F，与5-14F价差48-50元/m²，与31-34F价差98-100元/m²

4#楼																								
西单元												东单元												
楼层	西户			西南户			东南户			东户			西户			西南户			东南户			东户		
户型	3房2厅1卫			3房2厅1卫			3房2厅1卫			3房2厅1卫			3房2厅1卫			2房2厅1卫			2房2厅1卫			3房2厅2卫		
	面积 (m²)	套单价	开单价	面积 (m²)	套单价	开单价	面积 (m²)	套单价	开单价	面积 (m²)	套单价	开单价	面积 (m²)	套单价	开单价	面积 (m²)	套单价	开单价	面积 (m²)	套单价	开单价	面积 (m²)	套单价	开单价
34层	88.88	9351	9054	88.38	9051	8760	88.38	9081	8789	88.36	9381	9083	89.01	9341	9045	77.05	9141	8832	77.05	9171	8861	108.38	9501	9221
33层	88.88	9351	9054	88.38	9051	8760	88.38	9081	8789	88.36	9381	9083	89.01	9341	9045	77.05	9141	8832	77.05	9171	8861	108.38	9501	9221
32层	88.88	9351	9054	88.38	9051	8760	88.38	9081	8789	88.36	9381	9083	89.01	9341	9045	77.05	9141	8832	77.05	9171	8861	108.38	9501	9221
31层	88.88	9351	9054	88.38	9051	8760	88.38	9081	8789	88.36	9381	9083	89.01	9341	9045	77.05	9141	8832	77.05	9171	8861	108.38	9501	9221
30层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
29层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
28层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
27层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
26层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
25层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
24层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
23层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
22层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
21层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
20层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
19层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
18层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
17层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
16层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
15层	88.88	9451	9152	88.38	9151	8858	88.38	9181	8887	88.36	9481	9181	89.01	9441	9143	77.05	9241	8930	77.05	9271	8959	108.38	9601	9319
14层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
13层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
12层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
11层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
10层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
9层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
8层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
7层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
6层	88.88	9401	9103	88.38	9101	8809	88.38	9131	8838	88.36	9431	9132	89.01	9391	9094	77.05	9191	8881	77.05	9221	8910	108.38	9551	9270
5层	88.88	9301	9005	88.38	9001	8711	88.38	9031	8740	88.36	9331	9034	89.01	9291	8996	77.05	9091	8783	77.05	9121	8812	108.38	9451	9172
4层	88.88	9301	9005	88.38	9001	8711	88.38	9031	8740	88.36	9331	9034	89.01	9291	8996	77.05	9091	8783	77.05	9121	8812	108.38	9451	9172
3层	88.88	9301	9005	88.38	9001	8711	88.38	9031	8740	88.36	9331	9034	89.01	9291	8996	77.05	9091	8783	77.05	9121	8812	108.38	9451	9172
2层	88.88	9301	9005	88.38	9001	8711	88.38	9031	8740	88.36	9331	9034	89.01	9291	8996	77.05	9091	8783	77.05	9121	8812	108.38	9451	9172
1层	88.88	9301	9005	88.38	9001	8711	88.38	9031	8740	88.36	9331	9034	89.01	9291	8996	77.05	9091	8783	77.05	9121	8812	108.38	9451	9172
户型	西户			西南户			东南户			东户			西户			西南户			东南户			东户		
单层户型差	-29			-323			-294			0			-37			-251			-222			+138		



楼市营销【新入市项目：恒大雅苑】

为收购前期华启前程印象项目用地，规划6栋可售商品住宅、配套幼儿园、沿街底商及会所；卖点：品牌、精装修



开发商/投资商	恒大集团	项目位置	经开区国际物流园区南三环与前程大道交叉口南100米东
占地面积	65亩	总建筑面积	15.7万m²
容积率	2.99	绿化率	35%
物业类型	住宅、商业	代理公司	易居
建筑风格	新古典主义	装修标准	精装标准1500元/m²
物业	金碧物业	车位	1:1
项目概况	➤ 项目规划7栋高层住宅（6栋商品房、1栋公租房）、0.43万m²沿街商业（2层）、0.26万m²会所（会所配置室内恒温游泳池、儿童游乐中心、红酒雪茄吧、舞蹈室）、0.16万m²幼儿园（国际双语幼儿园、私立）、1.6万m²园林； ➤ 精装修交房，1500元/m²精装标准（门锁：固力；管件管材：永高；洁具龙头：美标；开关：罗格朗；卫浴五金：日升；电线电缆：特变电工；可视对讲：慧锐通；瓷砖：博德；断桥铝合金中空双层low-e玻璃窗；新风系统；地暖）；		
目前阶段	7月30日项目启动认筹，3000元优惠5万元；预计10月开盘，价格待定		

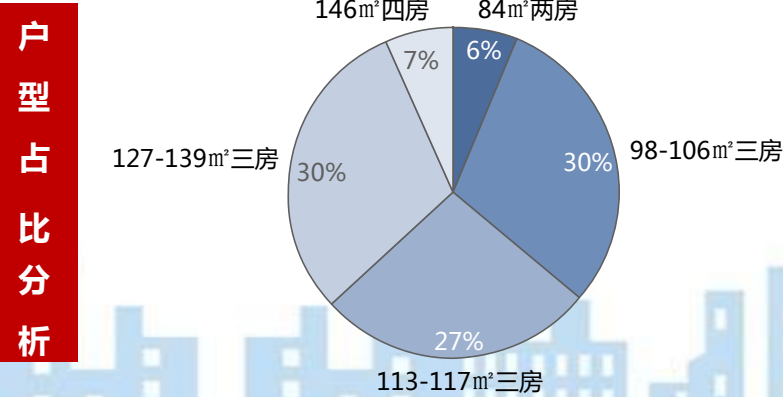
产品以98-106m²小三房、113-139m²三房为主，累计占比达87%；产品定位偏改善；目前处于认筹阶段



户型排布：西单元东单元

1#	146m²四房		146m²四房		136m²三房	113m²三房	139m²三房	
2#	135m²三房	111m²三房	133m²三房	133m²三房	111m²三房	135m²三房		
3#	136m²三房	112m²三房	133m²三房	136m²三房				
4#	113m²三房	105m²三房	105m²三房	98m²三房	98m²三房	105m²三房	105m²三房	113m²三房
5#	114m²三房	106m²三房	106m²三房	99m²三房				
6#	117m²三房	84m²两房	84m²两房	127m²三房				

整体户型分布情况					
楼栋	层数	单元	梯户	户型	套数
1#	32	2	西单元2T2、东单元2T3	113m²三房	32
				136-139m²三房	64
				146m²四房	64
2#	32	2	2T3	111m²三房	64
				133-135m²三房	128
3#	32	1	2T3	112m²三房	32
				133-136m²三房	64
4#	32	2	2T4	98m²三房	64
				105m²三房	128
				113m²三房	64
5#	30	1	2T4	99m²三房	30
				106m²三房	60
				114m²三房	30
6#	30	1	2T4	84m²两房	60
				117m²三房	30
				127m²三房	30
合计					944



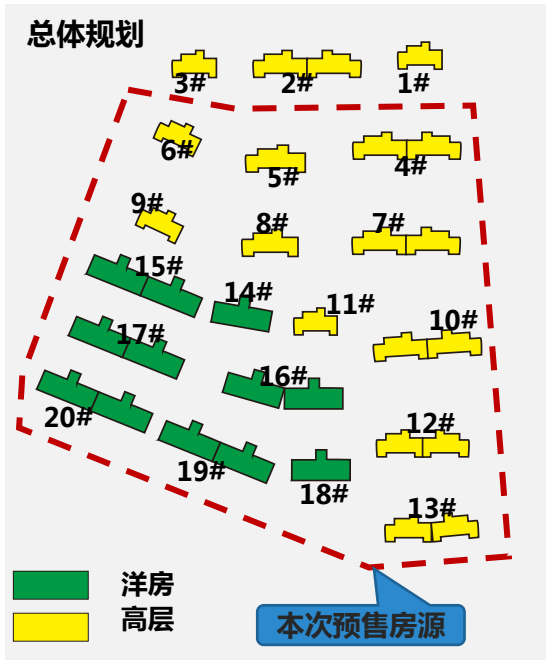
恒大首次进驻郑东龙湖板块，规划高层及洋房产品；卖点：价值高地、恒大品牌、精装、产品



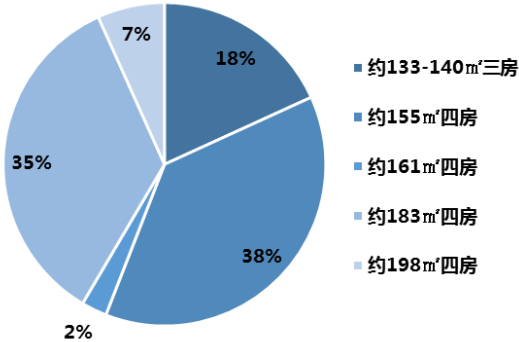
开发商	恒大地产	项目位置	郑东新区龙湖外环路与龙翔八街交会处
占地面积	110亩	总建筑面积	27万m ²
容积率	2.5	绿化率	36.8%
物业类型	高层、洋房	代理公司	自销
建筑风格	新中式建筑风格	装修标准	高层3500元/m ² ，洋房4000元/m ²
项目概况	- 项目总占地110亩，总建面27万方，容积率2.5，绿地率36.8%；共规划13栋高层和7栋洋房； - 首批推出4-13#高层及全部洋房产品，高层133-142m²三房，152-200m²四房；洋房154m²三房，175-220m²四房；		
目前阶段	- 临时售楼部（郑东新区九如东路与天韵街交汇处）7月9日对外开放； 8月6日高层4-13#，洋房14-20#启动电商入会，高层交5千享5万，洋房交1万享10万； - 预计10月份开盘，价格待定；		



规划13栋高层及7栋洋房产品；高层主力户型约155m²四房、183m²四房；退台洋房主力户型208-220m²



高层预推房源户型配比



	类型	楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数
预推售房源	高层	4#	26	2	2T2	约133m²三房	26
						约155/183m²四房	78
		5#	25	1		约198m²四房	50
		6#	25	1		约155m²四房	50
		7#	26	2		约183m²四房	104
		8#	25	1		约183m²四房	50
		9#	25	1		约155m²四房	50
		10#	26	2		约135m²三房	52
		11#	25	1		约183m²四房	52
		12#	26	2		约155m²四房	50
						约155m²四房	104
						约140m²三房	57
		13#	19	2		约161m²四房	19
	高层合计				——	——	742

类型	层数	楼号	梯户比	户型	套数
洋房 (全部6F)	一二层复式(送负1层)	14-20#楼	1T2	约208㎡四房	24
				约218㎡四房	24
	三层	14-20#楼		约175㎡三房	24
	四层	14-20#楼		约154㎡三房	24
	五六层复式	14-20#楼		约220㎡四房	24
洋房合计					120



亚新美好城邦为2015年区域单价地王项目，规划纯高层产品；卖点：金二环、精装修



开发商	郑州新和润置业有限公司（亚新集团下属子公司）	项目位置	金水区农业路沙口路东北角
占地面积	88.7亩	总建筑面积	25.2万m ² （商业0.7万m ² ）
容积率	3.5（限高80米）	绿化率	35%
物业类型	高层住宅	代理公司	易居
物业公司	绿城物业	装修标准	2500元/m ²
项目概况	➢ 项目规划10栋高层住宅（9栋商品房、1栋公租房）、0.7万m²沿街商业（2层），项目自身配备有一所幼儿园； ➢ 项目精装修：精装修标准为2500元/m²；装修公司：龙兴集团；景观设计公司：奥雅景观；建筑设计风格：中式； ➢ 项目智能化设施：wifi覆盖，雾森系统，新风系统，三层中空玻璃； ➢ 美好系产品：亚新美好城邦，美好香颂，美好艺境；		
目前阶段	目前售楼部位于天明路东风路五洲大酒店； 7月30日首期6-10#楼启动认筹，首次推出房源926套，认筹交8000元优惠50000元；		
预计情况	预计10月开盘；价格15000元/m ² 左右		

4

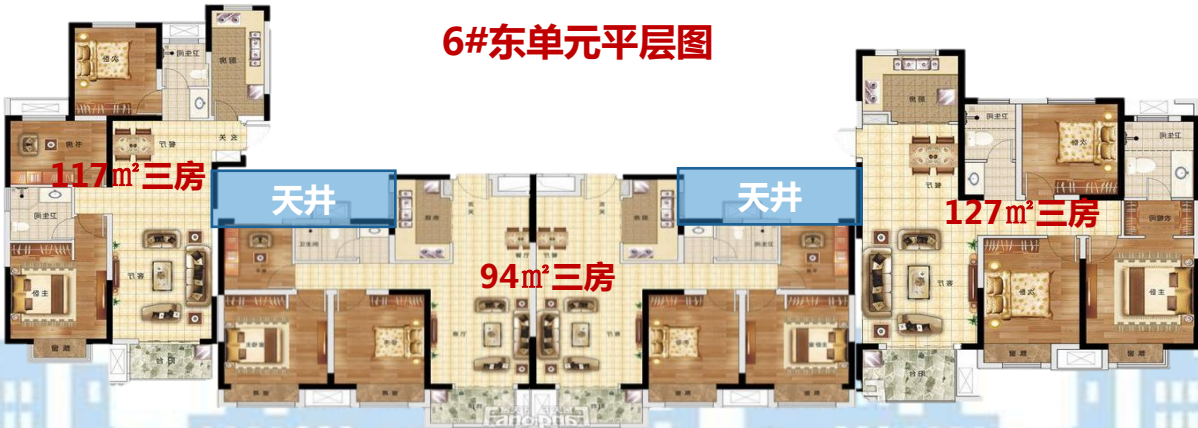
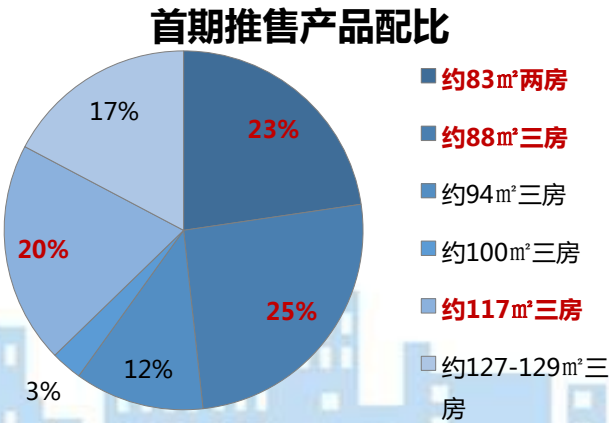
楼市营销【新入市项目：亚新美好城邦】

规划9栋可售高层住宅及1栋公租房，配套一所幼儿园；目前处于认筹阶段，首期推6-10#楼，主力户型83m²两房、88-117m²三房



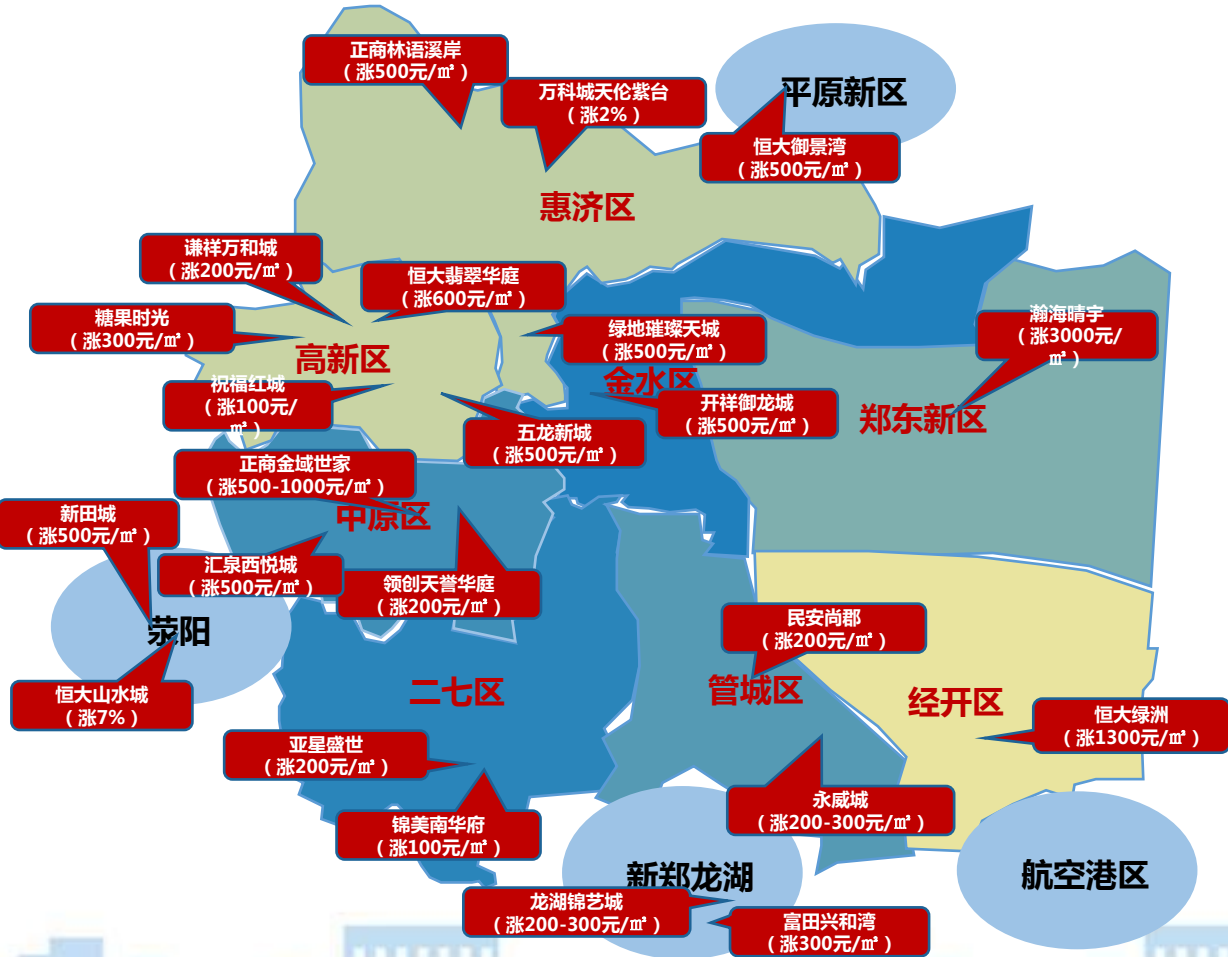
类型	楼号	单元	楼层	梯户比	产品面积	套数
首期房源	6#	2	27	2T4	约83m²两房	54
					约94/117/127m²三房	162
	7#	2	27	2T4	约88m²三房	81
					约94/117/127m²三房	135
	8#	2	26	2T4	约83m²两房	52
					约88/117m²三房	156
	9#	1	26	2T3	约100m²三房	26
					约129m²三房	52
	10#	2	26	2T4	约83m²两房	104
					约88/117m²三房	104
合计		——	——	——	——	926

注：7月30日首期6-10#楼启动认筹，当天到访客户约500组，排卡243张；认筹交8000元享50000元开盘优惠



4 月度楼市表现【涨价潮——郑纺机地王】

【7月8日后第一次涨价】郑纺机地王后，市场对未来预期价格信心倍增，第一波试探性及小幅度涨价



山水城

该出手时 绝不手软

暴涨通知

2016年7月11日起
全面涨价7%

88-132㎡ 瞰湖华宅清尾钜惠
NOW! 抢到就是赚到!

VIP-LINE (0371) 6900 8888

项目地址: 中原西路至新田大道南行洞林温泉度假区

告知

鉴于目前房源存量及市场形势,我公司决定,自下周一(7月11日)起,新田城所有在售住宅产品,价格统一提升500元/平。届时未大定的房源、逾期未签约的房源,一律执行新的价格体系。

特此告知。

河南新田置业有限公司
房产销售部
2016年7月8日

恒大御景湾

7月11日起
全线涨价
500元/㎡

仅剩2套

绿地集团中原事业部文件

豫广字 [2016] 6号

关于绿地璀璨天城项目在售房源涨价的通知

鉴于目前房源存量及市场形势,我司决定,项目在售住宅房源将于2016年7月11日上涨500元/㎡。届时未大定的房源、逾期未签约房源,一律执行新的价格体系。

关于本次价格调整,请各位予以理解,我们将秉承“绿地·让生活更美好”的理念,不断的完善项目品质和服务,回报新老客户的一路支持。

绿地集团中原事业部
2016年7月9日

数据来源:实际监控所得,价格统计为高层住宅



4 月度楼市表现【涨价潮——经开区三地王】

【7月27日后第二次涨价】康桥、亚新、海马经开区三块地王后，市场多数项目直接调价，二次价格上涨幅度大幅增加，普遍在500-1000元/m²，经开区均在1000元/m²左右



数据来源：实际监控所得，价格统计为高层住宅

正商·智慧城
WISDOM CITY

地王三连炮 涨价集结号

经开区三大地王 楼面价>周边房价

涨！涨！涨！势不可挡！

自2016年8月1日起正商智慧城
所有在售房源均上调

500—1000元/m²

案：郑州外国语学校（公立）进驻正商智慧城

6256 5333 / 5363 3332

云房内参

永威城
YONGWEI CITY

关于永威城在售房源 涨价公示

经集团公司研究决定：

于2016年8月1日起，永威城在现阶段价格基础上再次上调，届时所有未按时办理签约手续或者未交首款的，一律执行新价格。

关于项目持续的价格调整，请各位予以理解。我们也将不断完善产品品质、提高服务质量，以高端精品全力回报广大客户的厚爱和支持。

河南永威置业有限公司
2016年7月20日

云房内参

世嘉·升龙城

涨价倒计时 2天

45-2000m² 地铁口精装5A甲级写字楼
20-400m² 国际甲级商务公寓
分秒递减中

抢房 抢时间！
今天不抢！
明天飞涨！

5561 9999

云房内参

绿地集团
SHINING CITY
绿地·璀璨天城

关于绿地璀璨天城项目 在售房源涨价的通知

鉴于目前房源存量及市场形势，我司决定，项目在售住宅房源将于2016年8月初上涨500元/m²，届时未定案的房源、逾期未签约房源，一律执行新的价格体系。

关于本次价格调整，请各位予以理解。我们将秉承“绿地·让生活更美好”的理念，不断完善项目品质和服务，回报新老客户的一路支持。

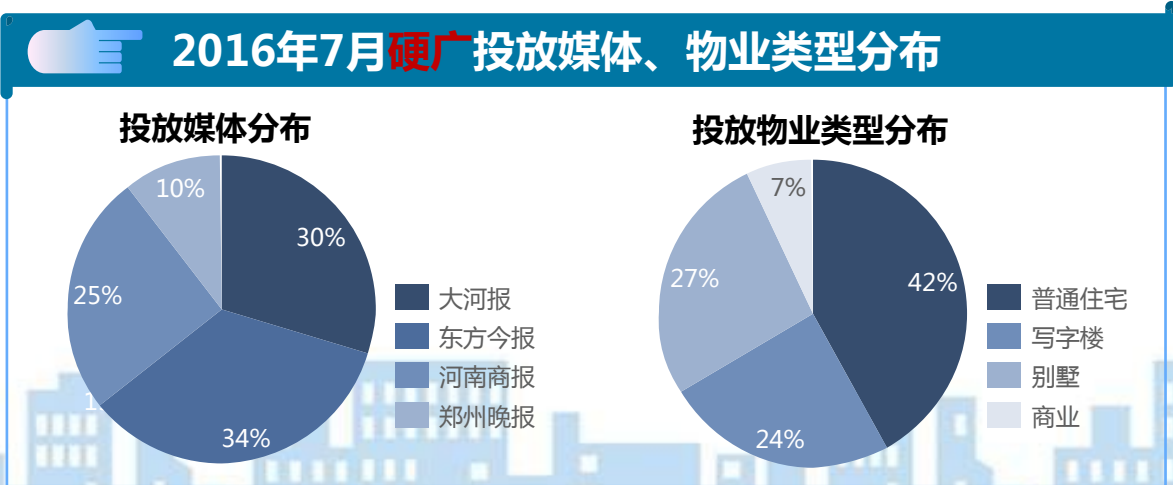
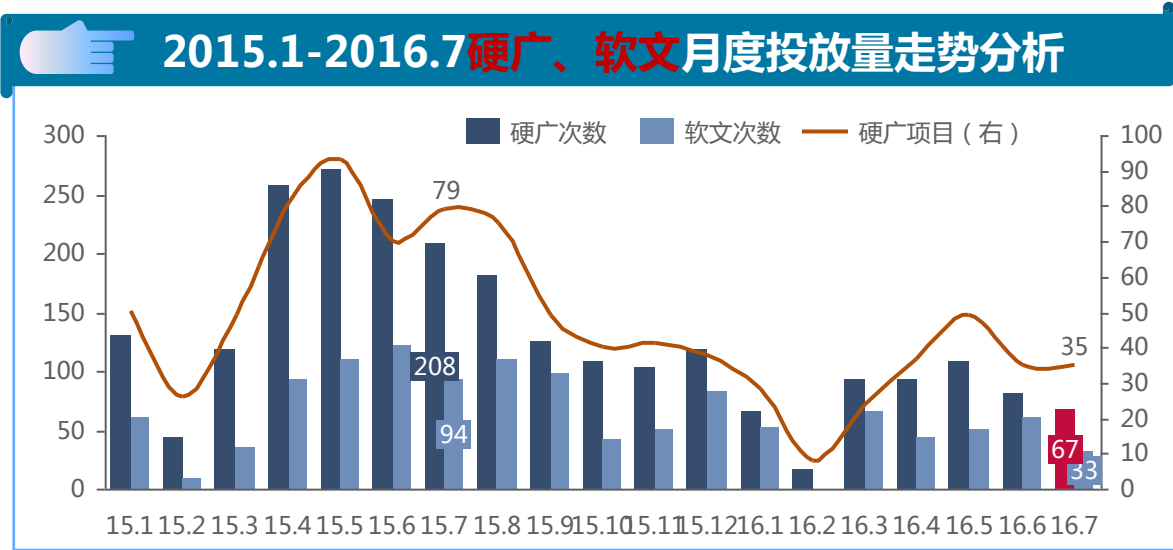
绿地集团中原事业部
2016年7月27日

云房内参

本月初新项目集中入市，且多以发布会形式对项目进行推介；7月房地产市场较热，但项目活动形式单一，以小型暖场活动为主

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
产品推介	发布会	金沙湖高尔夫观邸	第三代墅院新品发布会	7月2日	主题营销	主题活动	绿地璀璨天城	丝绸之路体验活动（织布机体验、中药材识别、轮船DIY、考古挖掘等）；绿地超级宝贝秀；潮趴音乐节	7月2日-3日；7月9日；7月17日
		万科兰乔圣菲	万科荣成兰乔圣菲产品发布会	7月2日			绿都澜湾	“时光博物馆”；盛夏光年LIVE音乐节	7月2日；7月23日
		华瑞紫韵城	《匠心筑梦，享艺人生》产品说明会	7月9日			五建新街坊	奇妙VR虚拟现实超感体验	7月2日
		民安西上	产品说明会	7月9日			招商天地华府	极地冰雪文化节	7月9日-8月9日
		海亮时代one	品牌战略暨产品发布会	7月9日			恒大御景湾	水上嘉年华活动	7月9日-10日；7月16日
		融创瓏府	产品发布会	7月10日			汇泉西悦城	MG魔术联盟全球巡演；	7月9日
		东润城	携红星美凯龙战略签约发布会	7月31日			永威迎宾府	首届荧光夜跑&啤酒狂欢节活动	7月9日
							恒大绿洲	拉斯维加斯缤纷嘉年华	7月16日-17日
周末暖场活动	美餐	五龙新城	西瓜狂欢节+炒酸奶DIY+泡芙DIY活动；虾”路相逢	7月2日-3日；7月16日-17日			恒大悦龙台	老上海怀旧风情主题派对；最美小天鹅少儿才艺大赛	7月22日-23日；7月24日-8月21日
		恒大山水城	首届趣味海鲜节	7月9日-10日		文化节	万科城	举办“千人水球大战”活动	7月17日
		和昌悦澜	冰激凌狂欢趴	7月30日			康桥康城	非物质文化展活动	7月30日
		谦祥兴隆城	遮阳帽彩绘&水果泡芙DIY	7月30日-31日			恒大金碧天下	首届美臀文化盛典	7月31日
		金水世纪城	“切水果”活动	7月30日			恒大雅苑	夏威夷风情文化节	7月8日-10日
		怡丰森林湖	周六答谢宴；周末1元西瓜抢购/冰激凌DIY	7月2日-3日			正商四大铭筑	哈雷旗袍展	7月23日
项目形象展示	明星效应	思念果岭	罗纳尔多球迷见面会	7月1日			石佛艺术公社	首届郑州当代艺术开展展	7月31日
		鑫苑国际新城	张震岳粉丝见面会	7月16日			正商四大铭筑	哈雷旗袍展	7月23日
		法兰原著	李健世界巡回演唱会	7月16日			绿地璀璨天城	丝绸之路体验活动（织布机体验、中药材识别、轮船DIY、考古挖掘等）；	7月2-3日
						音乐节	谦祥万和城	首届ART PARK音乐节	7月16日
							郑州碧桂园	首届烧烤音乐节	7月30日-31日

硬广投放持续下降，软文投放回落；别墅类产品硬广投放占比增至27%



表：7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
御景园	航空港区	6	6	空港核心区 低密度法式尊邸	大河报、东方今报、河南商报
御景龍城	平原新区原阳县	5	5	为郑州造一处世外桃源	东方今报
恒大山水城	荥阳	4	4	清尾5套一口价	大河报、河南商报
龙汇国际	高新区	4	4	龙汇国际现房团购116㎡44.5万	东方今报
新合鑫紫荆之星	管城区	3	3	距地铁2号线陇海路站仅50米	大河报

表：7月软文投放规格排名TOP4

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
恒大悦龙臺	郑东新区	4.5	8	以非凡之姿，开启下一个郑东传奇	大河报、东方今报、河南商报、郑州晚报
华瑞紫韵城	中原区	3	2	常西湖首座生态大盘，华瑞紫韵城首秀惊艳郑州	大河报、郑州晚报
经开万锦城	经开区	2	2	自住、投资两不误，小户型公寓正热销	河南商报
建正东方中心	郑东新区	1.5	3	美国绿色建筑LEED认证 花落正商建正东方中心	大河报、河南商报

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>

