

The background of the slide is a photograph of a city skyline at dusk or dawn. A prominent, tall, cylindrical skyscraper with a golden facade is the central focus on the right side. In the foreground, a body of water reflects the sky and the buildings. To the left, a paved walkway runs along the water's edge, with several people walking. The sky is a mix of blue and orange hues. A large, dark grey diagonal shape cuts across the left side of the image, serving as a backdrop for the text.

2016.8

郑州房地产市场研究报告

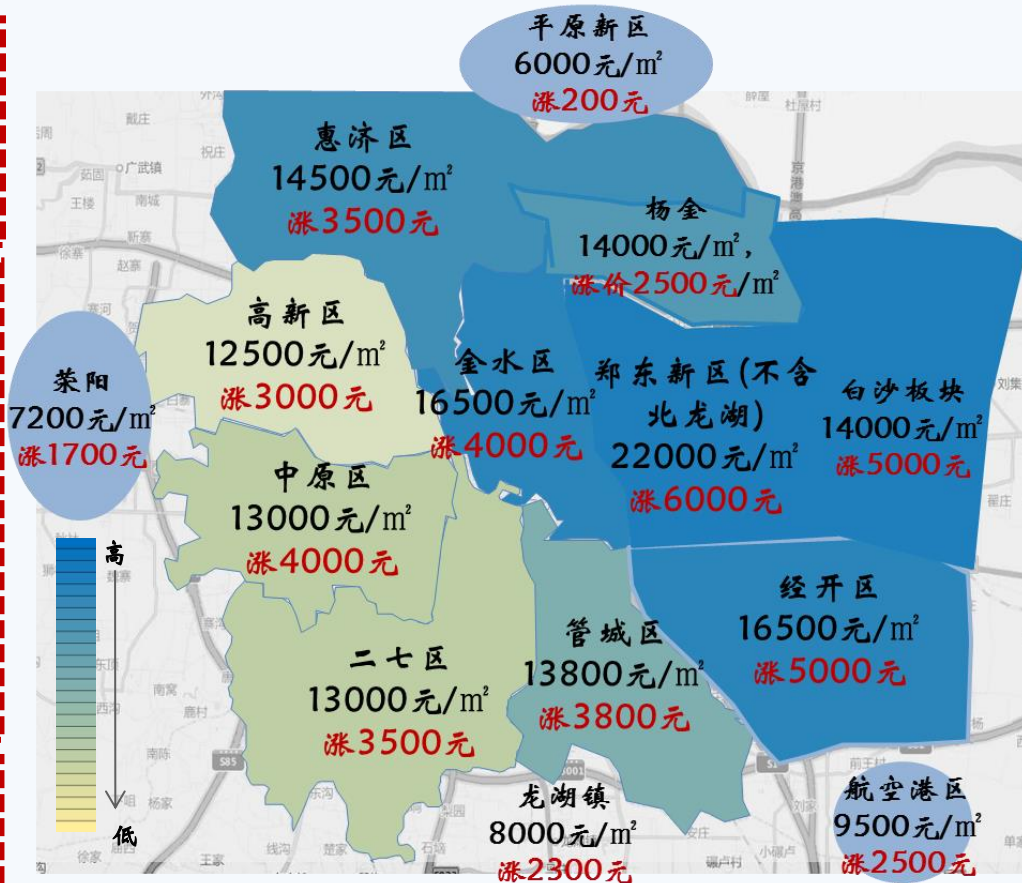
TIMES

三波涨价潮

三波涨价潮

受地王及市场影响，从7月-9月初，各区域调价幅度来看，市内区域涨幅普遍超过3500元/m²，郊区均出现补涨，涨幅在2000元/m²左右

7月-9月初各区域典型项目均价及调价图例



数据来源：实际监控所得
价格统计为高层住宅，取自各区域典型项目

第一波涨价潮：涨价开启、试探性涨价——万科郑纺机地王后，以东区为圆心、市区高端项目引领、其余项目
(7月初)多为试探性涨价

项目	区域	属性	销售阶段	涨价幅度	客户反映
瀚海晴宇	郑东新区	高端	主推330㎡和760㎡大户型，剩余不足50套	对外释放涨3000元/㎡，实质未涨价	客户相对冷静，地王影响不大
东润泰和	金水区	高端	续销期，库存主要为200㎡以上大平层产品，还剩200套左右	价格上涨1000元/㎡，当前均价1.9万元/㎡	客户相对冷静，地王影响不大
建业天筑	郑东新区	高端	当期尾盘，剩余不足100套	未涨价，当前均价2.8万元/㎡	客户相对冷静，地王影响不大
中海锦苑	金水区	中高端	尾盘销售	当前报价1.7万元/㎡，调价幅度在1000元/㎡左右	客户相对冷静，地王影响不大
海马公园	郑东新区	中高端	续销期	当前报价1.55-1.8万元/㎡，调价幅度在500元/㎡左右	地王出现后，来访明显上升
英地天骄华庭	郑东新区	中高端	续销期	当前报价1.4万元/㎡，未调价	地王出现后，来访明显上升
谦祥兴隆城	惠济区	中端	内部认筹	未涨价，仍然报价9000-9500元/㎡	客户无反应
五龙新城	高新区	中端	强销期	涨价500元/㎡	客户反应较大
绿地璀璨天城	惠济区	中端	强销期	前期价格10600元/㎡，地王出现3天后调价500元/㎡，当前均价1.11万元/㎡	客户对1.11万元/㎡价格抗性较大
康桥朗城	金水区	中端	续销期	前期价格1.1万元/㎡，地王出现三天后直接封盘	客户对1.1万元/㎡价格抗性小，封盘后上涨幅度超过10%，短期内难以接受
锦艺金水湾	金水区	中端	续销期	涨价500元/㎡左右，封盘集中认筹，预计价格在1.08万元/㎡	客户无强烈反应
美景麟起城	惠济区	中端	当期尾盘	地王出现后，价格上调1000元/㎡	客户抗性较大

第二波涨价潮：正式开启快速上涨模式——地价的抬高直接影响在售项目的价格预判，涨价蜂拥；上涨幅度（7月底）
100-200元/m²、500元/m²左右

项目名称	区域	销售阶段	当前均价（元/m²）	涨价幅度（元/m²）	公布日期	执行日期
亚星金运外滩	二七区	剩余房源在售	9100	500-800	7.26	8.1
鑫苑二七鑫中心	二七区	剩余房源在售	8500	100	7.30	8.1
鑫苑名城	二七区	本周加推，房源不多	9100	100	7.28	——
泰宏建业国际城	二七区	三期剩余房源在售	8900	100-150	7.30	7.30
				200-500	7.30	8.1
锦绣山河	二七区	剩余约100套	8700	预计150	——	——
汇泉西悦城	中原区	二期在售，9月加推3期	7800	500	7.30	8.1
公园道1號	高新区	四期在售	89m²均价10700 116m²均价10900	200	周末调价200	——
				500	——	8.1
绿地璀璨天城	金水区	在售	11000	500	7.27	8月初
绿地澜庭	经开区	库存不多	11500	1000左右	——	——
中建观湖国际	经开区	无房源可售	高层9800 洋房13500	1500	——	——
康桥悦城	经开区	康桥三期蓄客预计10月开盘	预计三期价格11000-12000	1000左右	——	——

第三波涨价潮：加速上涨模式——连续地王引发各区域项目涨价潮

- (8月)
- 8月上旬及中旬，项目以周度调价较多，幅度500元/㎡以上

□ 8月中下旬，城区价格涨幅过高、郊区开启补涨，价格涨幅500-1000元/㎡不等

项目	区域	涨价日期	涨价前（元/㎡）	涨价幅度（元/㎡）	涨价后（元/㎡）
东润城	郑东新区白沙	8月20日	9500-9700	300-500	10000
绿都紫荆华庭	管城区	8月18日	12700	600	13300
绿地璀璨天城	惠济区	8月22日	11800	500	12300（缺房源中）
		9月1日	待定	1500	待定
碧源月湖	惠济区	8月22日	平层8800，Loft10000；洋房中间层15000	平层300，Loft1000；洋房2000	平层9100，Loft11000；洋房中间层17000
民安尚郡	管城区	8月22日	毛坯11500 精装12500	1000	毛坯12500 精装13500
泰宏建业国际城	二七区	8月20日	10200	500	10700
		8月21日	10700	300	11000
		8月22日	11000	200	11200
华启唐宁1號	新郑龙湖镇	8月21日	6200-6400	300-500	6700
正商中州城	管城区	8月22日	8800-9300	300-500	9800
长江一号	二七区	8月20日	12000	1000	13000
正商智慧城	新郑龙湖镇	8月22日	8100	500	8600
五龙新城	高新区	8月22日	14000	500	14500

第三波后涨价潮：8月末-9月初，项目调价以天和小时为单位，不断试探客户承受上限；本地及域外投资客户持续涌入、存量递减、需求无限放大、市区存量加速减少

项目	区域	8月31日均价（元/㎡）	9月7日均价（元/㎡）	涨幅
亚星金运外滩	二七区	11300	12500	1200
锦绣山河	二七区	12000	13000	1000
公园道1號	高新区	12500	14500	2000
翰林国际城	高新区	11000	12000	1000
七里香堤	管城区	15000	16000	1000
阳光城	管城区	13500	14000	500
汇泉西悦城	中原区	8500	10000	1500
华瑞紫韵城	中原区	9300	9900	600
永威南樾	航空港区	8800	12000	3200
润丰锦尚	航空港区	7000	8300	1300
绿地璀璨天城	惠济区	13500	15000	1500
正弘澜庭叙	惠济区	15000	16500	1500
正道和苑	金水区	11000	14500	3500
中海锦苑	金水区	18000	20000	2000
富田九鼎世家	经开区	19000	20000	1000
瀚海晴宇	郑东新区	26000	30000	4000
南熙福邸	郑东新区白沙	14000	17000	3000
浩创梧桐郡	新郑龙湖镇	7500	8300	800

-  **房企竞争能级抬高**：2016年，以融创为代表一线房企纷纷进入郑州，前二十强仅剩五家房企未进入郑州，房企竞争能级抬高，导致地价快速上涨，地王频出；
-  **地价快速上涨**：年中以来，北龙湖楼面价从去年的1.5万元/ m^2 拉高至3.69万/ m^2 ，经开区楼面价从去年的4600元/ m^2 拉高至11920元/ m^2 ；白沙楼面价攀至9108元/ m^2 ，主城区楼面价达13411元/ m^2 ，地价的上涨带动涨价潮的出现；
-  **房价“涨价潮”**：从7月-9月初，各区域调价幅度来看，市内区域典型项目涨幅普遍超过3500元/ m^2 ，郊区均出现补涨，涨幅在2000元/ m^2 左右，库存大幅下降；
-  **投资占比扩大**：投资热情被点燃，域外投资客户流入，投资占比扩大；
-  **刚需客被迫外溢**：部分区域及典型项目房价已至天花板，涨价过快区域和项目目前去化较慢、成交周期延长；客户难以承受，刚需客加速被迫外溢郊区板块；



2016年8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	20490	205.59	22585	230.10	10378	1837.03
环比上月	61.66%	43.44%	48.93%	51.77%	1.48%	-1.32%
上月	12675	143.33	15165	151.61	10227	1861.54
同比去年同期	76.90%	26.46%	138.94%	142.05%	7.35%	-3.14%
去年同期	11583	162.58	9452	95.06	9667	1896.66

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	11839	125.73	18249	200.22	10402	480.27
环比上月	23.45%	19.80%	45.96%	52.57%	3.24%	-12.06%
上月	9590	104.95	12503	131.23	10076	546.14
同比去年同期	52.58%	26.00%	133.48%	145.69%	13.02%	-36.33%
去年同期	7759	99.79	7816	81.49	9204	754.30

商品住宅月度榜单



8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	融创象湖一号	郑东新区	119019	124233	954	10438
TWO	华瑞紫韵城	中原区	93684	80410	945	8583
THREE	汇泉西悦城	中原区	89684	69830	977	7786
4	万科城	高新区	75543	72349	823	9577
5	公园道1號	高新区	69257	70480	660	10177
6	碧桂园翡翠湾	经开区	68759	67880	348	9872
7	招商天地华府	二七区	68138	60200	729	8835
8	泰宏建业国际城	二七区	56609	53398	548	9433
9	亚星金运外滩	二七区	54370	52488	543	9654
10	正商中州城	管城区	53652	52836	473	9848



8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	融创象湖一号	郑东新区	124233	119019	954	10438
TWO	华瑞紫韵城	中原区	80410	93684	945	8583
THREE	万科城	高新区	72349	75543	823	9577
4	公园道1號	高新区	70480	69257	660	10177
5	汇泉西悦城	中原区	69830	89684	977	7786
6	碧桂园翡翠湾	经开区	67880	68759	348	9872
7	鸿园	金水区	67333	33824	144	19907
8	招商天地华府	二七区	60200	68138	729	8835
9	泰宏建业国际城	二七区	53398	56609	548	9433
10	正商中州城	管城区	52836	53652	473	9848

数据来源：郑州房管局备案数据，包含市内八区



南京、苏州房地产新政
差别化信贷及限购



厦门、武汉房地产新政
厦门重启限购，武汉限贷9月1日生效



福建出台供给侧改革方案
实施“一市一策”



恒大举牌万科5%
房企交叉持股将成趋势

2016年楼市 8月热点



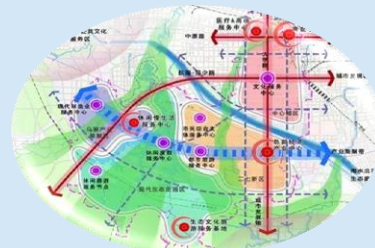
郑济高铁、郑徐高铁
郑济高铁正式获批，郑徐高铁9月10日开通



洛阳地铁规划获国家批复
2020年建成两条



河南成为第三批批复的自贸区之一
总面积140.24平方公里



二七区签21个项目
介入的知名房企有融创、万科、建业等

01

楼市纵览

One



全国政策



深圳产权落户放松 (2016.8.5)

- 产权落户放松：深户家庭（有家庭成员为深圳户籍），可以以非深户一方为独立产权购买2套住房，而第二套如果产权人只写非深户那一方，则不再要求满三年社保，只需提供配偶（即深户一户）的身份证原件。



• 南京、苏州房地产新政：差别化信贷及限购 (2016.8.11)

- 南京二套房首付比例提高5个百分点，旨在抑制投资性需求、也波及部分改善型需求，但调整幅度较小；苏州二套房（首套未结清）首付提高10个百分点，限购也只限二套，主要打压投资投机需求，对刚需和改善性需求仍是支持态度。



廊坊市“廊七条” (2016.8.17)

- 与廊九条相比，廊七条政策重在强调市场监管力度的加强；由于廊九条预售监管并未按照政策内容落实，预计本次廊七条政策仅对市场违规有一定影响和震慑作用，对环京周边区域的房价影响作用微弱。



厦门重启限购，武汉限贷9月1日生效 (2016.08.31)

- 厦门限购：2016年9月5日-2017年12月31日，对三类居民家庭，暂停在本行政区域内向其销售建筑面积 $\leq 144\text{m}^2$ 的普通商品住房。
- 武汉限贷：9月1日生效，二套房首付比例提高至40%。

行业热点



鼓励农业转移人口通过市场购买或租赁住房(2016.8.5)

- 国务院发布《关于实施支持农业转移人口市民化若干财政政策的的通知》：要求加大对农业转移人口就业的支持力度，支持提升城市功能，增强城市承载能力，鼓励农业转移人口通过市场购买或租赁住房，采取多种方式解决农业转移人口居住问题。



福建出台供给侧改革方案：实施“一市一策” (2016.8.5)

- 政策出台背景：福建省既有房价暴涨的厦门，也有房价环比下跌的泉州。福建二线热点城市要抑制地价房价过快上涨，但是对于去化周期长的三四线城市和县，要对购买新建商品房按所缴契税给予奖励。



恒大举牌万科5%，房企交叉持股将成趋势 (2016.8.8)

- 万科A披露股东权益变动，7家公司7月25日至8月8日合计增持万科5%股份，实控人均均为恒大地产集团。
- 高价拿地与房地产公司交叉持股殊途同归，都是小周期高点背景下的市场化选择，只是短期看来，后者或是捷径和洼地。



我国史上最严房地产中介管理新规政策出台 (2016.8.18)

- 针对发布虚假房源、隐瞒真实信息、强制代办收费、侵占或挪用交易资金、违规从事金融业务、捏造散布涨价信息等诸多问题，8月16日七部门联合印发《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》提出了16条政策措施。

河南热点



1-7月份河南商品房销售2190.67亿 增长30.7%(2016.8.15)

- 1-7月份，商品房销售面积4509.16万平方米，同比增长26.4%，增速比1-6月份加快0.5个百分点。其中，住宅销售面积增长26.8%，办公楼销售面积增长8.3%，商业营业用房销售面积增长21.6%。
- 7月房地产开发景气指数为92.98，比上月上升0.26个点。



河南省统计局：河南人口红利期仍有10年左右(2016.8.25)

- 省统计局公布“十二五”时期（2011-2015）河南人口发展报告，到去年年底，我省总人口10722万人，790万农民变市民，城镇化率达到46.85%。值得注意的是，我省劳动适龄人口减至6555万，2000年已开始进入老龄化社会，但人口红利期仍有10年左右。



洛阳地铁规划获国家批复，2020年建成两条（2016.8.25）

- 国家发改委官网8月25日发布通知，《洛阳市城市轨道交通第一期建设规划(2016~2020年)》获国务院批准。按照规划，到2020年，洛阳将建成1号线工程和2号线一期工程，长约41.3公里。洛阳将成为继省会郑州之后，河南第二个拥有地铁的城市。



国务院新设7个自贸区，河南省入选(2016.8.31)

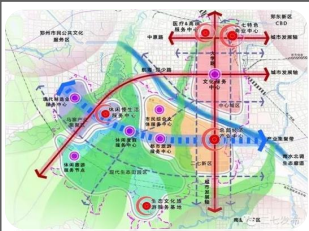
- 内陆地区河南省成为第三批批复的自贸区之一。
- 按区域布局划分为三个片区，总面积140.24平方公里。洛阳片区（27.8平方公里），郑州片区（81.9平方公里），开封片区（30.54平方公里）。

郑州热点



郑州代市长程志明首次提出加大楼市调控力度(2016.8.23)

- 背景：最近一两个月，郑州房价受“地王”等因素刺激疯涨。
- 在郑州市十四届人大常委会第二十一次会议上，郑州市人民政府代市长程志明提出，加大房地产市场调控力度，确保房地产市场平稳运行。这是他首次在公开场合提出“加大房地产市场调控力度”。



二七区签21个项目 总投资达678亿元(2016.08.31)

- 8月30日，二七区举行项目招商推介会暨签约仪式，发布推介24个项目，签约项目21个，签约投资额达678亿元，擂响了建设现代化国际化复合型城区战鼓。
- 介入的知名房企有融创、万科、建业等。



郑济高铁正式获批 郑徐高铁9月10日开通(2016.08.31)

- 8月31日，国家发改委正式批复了《新建郑州至济南铁路可行性研究报告》，“米”字形高速铁路网最后一“点”郑济高铁正式获批。
- 郑徐高铁的开通时间终于确定，就在9月10日。



郑州自贸区（2016.8.31）

- 地理范围：共81.9平方公里。其中航空港区40.6平方公里、经开区28.1平方公里、郑东金融集聚区13.2平方公里。
- 发展重点：电子商务、跨境电子商务、现代物流等发挥流通枢纽功能的产业以及金融服务、信息服务等现代服务业。

02

行业政策

two

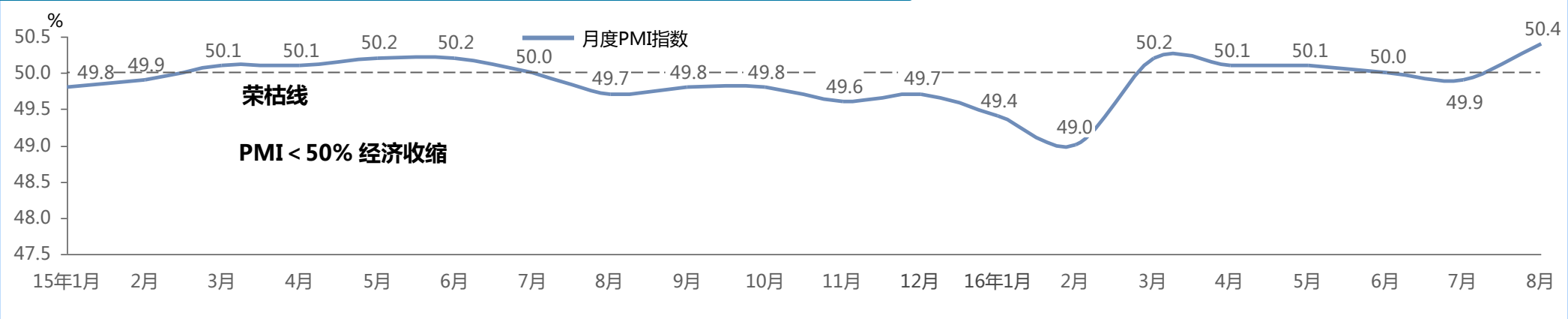




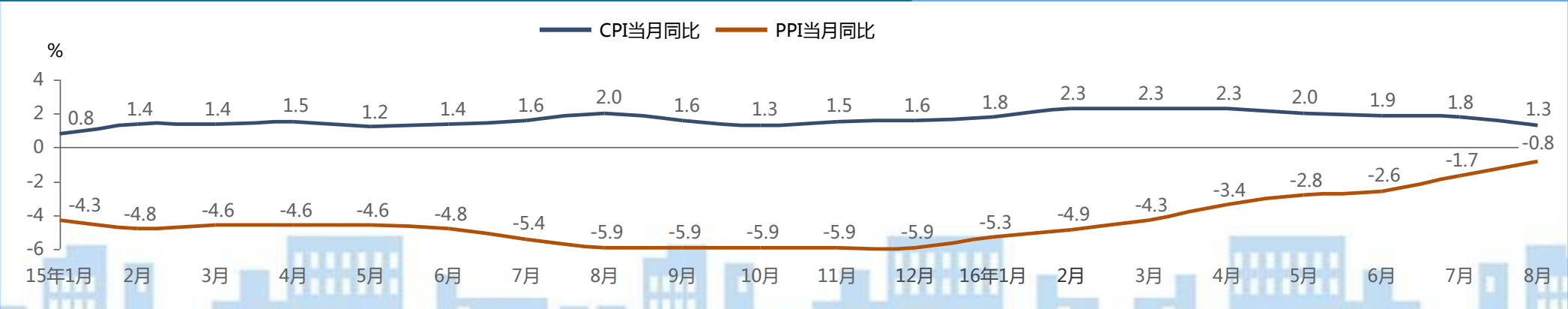
行业政策【经济解读】

8月份CPI为年内低点，预计后期CPI将持续上行，去产能推动PPI继续改善，未来将大概率转正，总体物价可控，因此货币政策维持中性

2015.1-2016.8月度PMI变化情况



2015.1-2016.8月度价格指数走势图

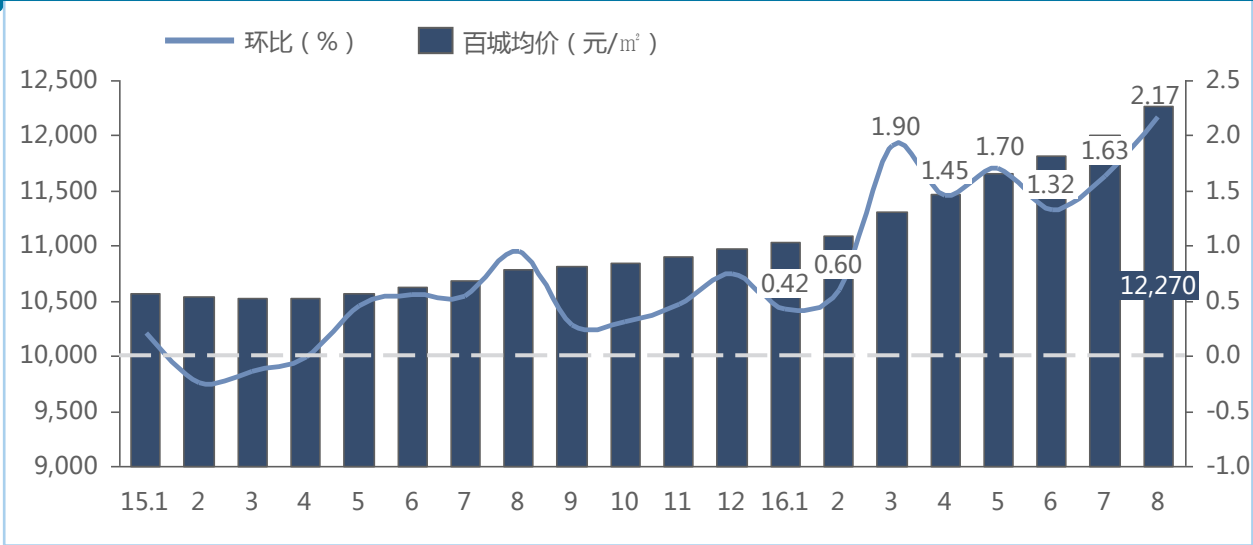


数据来源：国家统计局



8月全国涨跌幅城市个数无明显变化，百城房价仍持续上涨，同时热点城市调控收紧、因城施策力度加大

2015.1-2016.8百城住宅均价走势图



8月百城新建住宅价格指数分析

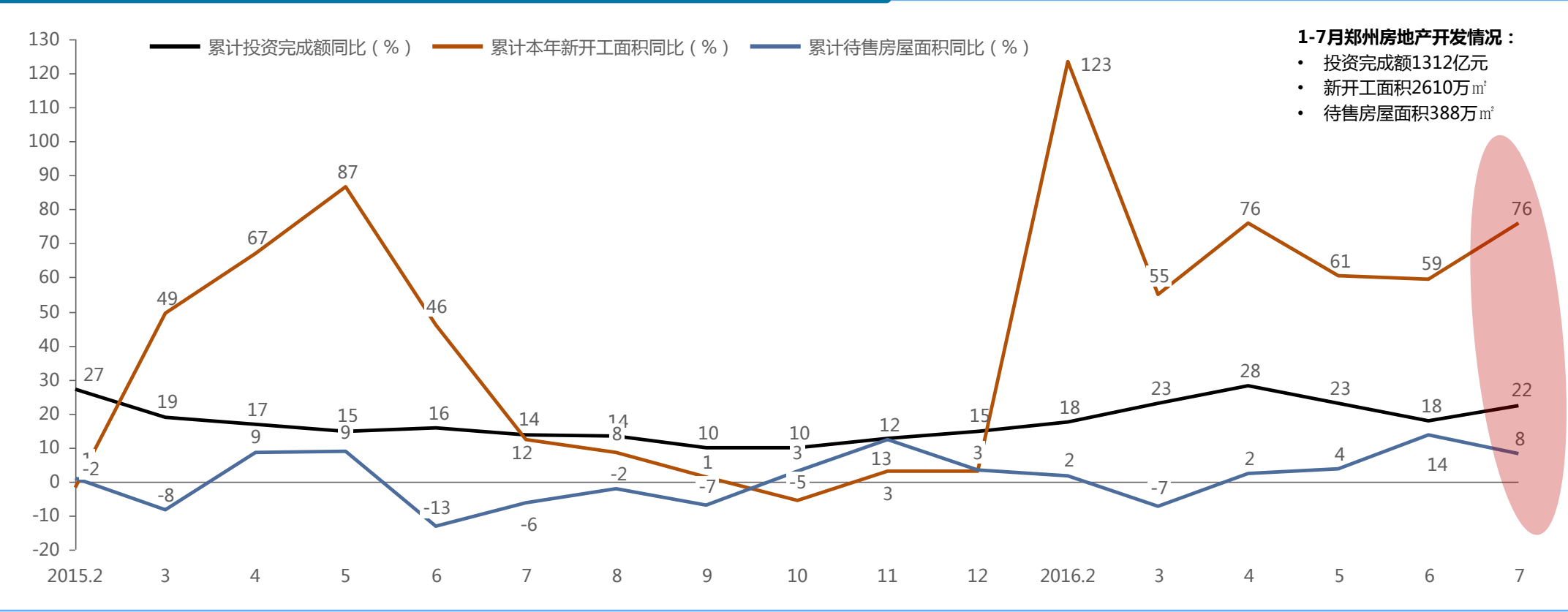
百城房价均价	12270元/㎡	环比	2.17%
环比上涨城市	68个 (+2)	环比下跌城市	29个 (-1)
涨幅超1%的城市	36个 (+7)	跌幅超1%的城市	2个 (持平)
样本价格中位数	7112	环比	-0.13%
涨幅最高城市	无锡 9743元/㎡	环比	+6.76%
跌幅最高城市	汕头 8393元/㎡	环比	-1.40%

数据来源：中国指数研究院

- 8月百城住宅均价：12270元/㎡，环比上涨2.17%；郑州8月平均价格10093元/㎡，环比上涨2.37%；
- 从涨跌城市个数看：68个城市环比上涨，29个城市环比下跌，3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2个，本月价格环比下跌的城市数量减少1个；
- 同比来看：8月同比上涨13.75%，涨幅较上月扩大1.36%；
- 十大城市新建住宅：均价23568元/㎡，环比上涨2.72%，涨幅较上月扩大0.52%；同比上涨18.06%，涨幅较上月扩大0.87%。

楼市销售持续火热下，带动新开工面积、房地产投资回升，累计库存面积加速减少

2015-2016.7 郑州房地产开发情况



数据来源：郑州市统计局

分类施策去库存为主，规范市场交易秩序政策为辅

分类	城市	时间	政策	内容
去商办库存	沈阳	8月1日	《关于促进房地产市场健康发展的实施意见（试行）》的11条补充意见	①全面提高装配式建筑的应用比例 ②商住或酒店式公寓可调整为自住型公寓，买自住型公寓可用公积金贷款 ③允许商业用房改建为租赁住房 ④公积金可帮大中专毕业生解决“首付难” ⑤商业用房也能做“学区房”
	芜湖	8月9日	《关于去库存促进房地产市场稳定发展的实施意见》	保持商品住宅去化周期在合理区间， 到2018年底，商业办公等非住宅商品房去化周期控制在48个月内 。具体措施包括①创新购房信贷产品、②鼓励农民进城购房落户、③优化房地产供地结构、④加强房地产开发管理、⑤全面落实房地产税收政策
	北京	8月17日	北京市国土资源和城乡规划委员会和北京市住房和城乡建设委员会召开会议	会上有关高层明确， 将坚决不能再新增商住房，同时暂停商办用地上市
公积金	长沙	8月2日	《关于发挥住房公积金政策效应支持房地产市场“去库存”的通知》	①职工家庭（含夫妻双方）已有一套建筑面积<144m ² 的自有住房，再次购买改善型住房，可以申请住房公积金贷款，执行住房公积金二套房贷款政策 ②职工连续缴存住房公积金5年以上，且自缴存之日起夫妻双方均未使用过住房公积金（包括提取和贷款）其家庭已有≤2套住房，且住房建筑面积合计不超过230m ² ，再次购买改善型住房，可以申请住房公积金贷款，执行公积金二套房贷款政策
供给侧	福建	8月3日	《福建省推进供给侧结构性改革总体方案（2016-2018年）》	①加大合理购房消费支持力度用品、②推进住房制度改革、③优化房地产开发用地供应、④推进房地产业转型升级、⑤支持工业企业开拓市场、⑥推动制造业商业模式创新
需求侧	山东	8月22日	《关于运用综合政策措施支持扩大消费的意见》	①深化住房分配货币化改革、②大力发展住房租赁市场、③积极推进棚户区改造货币化安置、④加快实施老旧小区综合整治改造、⑤用足用活住房公积金政策、⑥落实房地产税收优惠政策
规范市场交易秩序	廊坊	8月17日	《关于进一步规范廊坊市房地产市场秩序的通告》	①严格土地出让、②依法开发建设、③加强预售管理、④规范交易秩序、⑤明晰职责分工、⑥强化信用惩戒、⑦优化市场环境
	武汉	8月18日	《关于进一步加强商品房销售管理工作的通知》	①严格按照商品房预售方案进行销售 ② 取得预售许可的商品房项目，要在10日内公开全部准售房源及每套房屋价格，一次性对外销售，不得分批、分次销售 ③房企违法违规销售行为，将作为不良经营行为计入信用档案，予以信用扣分，并对外公示

备注：装配式建筑指用预制的构件在工地装配而成的建筑。优点是建造速度快，受气候条件制约小，节约劳动力并可提高建筑质量

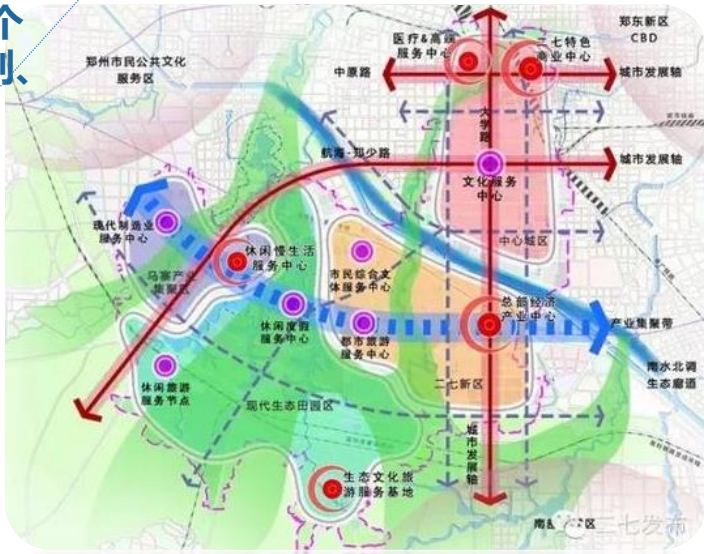
热点城市调控加码：厦门、苏州重启限购，武汉、南京、苏州信贷收紧

城市	时间	政策	内容				
南京	8月11日	《关于调整南京市土地公开出让竞价方式、商品房贷款首付比例的意见》	分类	信贷条件		原首付	新首付
			商业贷款	1套房	有房贷但已结清	30%	35%
				1套房	有房贷但未结清	45%	50%
				其余未更改：①无房无贷款记录25%、②无房有房贷但已结清30%			
苏州	8月11日	《关于进一步加强苏州市区房地产市场管理的实施意见》	分类	信贷条件		原首付	新首付
			商业贷款	1套房	有房贷但未结清	40%	50%
				其余未更改：①无房无贷款记录20%、②无房有贷但已结清30%、③1套房无贷款记录30%、④1套房有贷款但已易居升值好快结清30%、⑤≥2套房有贷款但未结清，停发贷款			
			公积金贷款	二次申请		20%	30%
				其余未更改：首次申请首付20%以上			
			限购政策	购房条件			
			非户籍人口	1套房	需提供2年累计缴纳1年社保活个税的证明		
				2套房	不得售房		
其余未更改：无住宅无变化							
厦门	8月31日	厦门国土资源与房产管理局宣布自9月5日起执行住房限购政策	对以下三种类型居民家庭，暂停在本行政区域内向其销售建筑面积小于等于144㎡的普通商品住房： ①拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭、②拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭、③无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭 政策有效期：2016年9月5日至2017年12月31日				
武汉	8月31日	“关于加强住房信贷政策管理的通知”	限贷政策9月1日重启： • ①在武汉市有1套住房的居民家庭，再次申请个人住房贷款购买商品住房，贷款最低首付比例提高至40%(2015年7月之前，二套房首付为60%，2016年2月调整为30%)；②在武汉市有≥2套房且已结清房贷，或还有1套未结清的，再买房，首付最低比例40%；③在武汉市有≥2套房且两套房贷均未结清的，继续停贷 • 执行范围及时间：江岸区、江汉区、桥口区、汉阳区、武昌区、青山区、洪山区、武汉经济技术开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区，9月1日起生效				

8月31日国务院新设7个自贸区，河南省入选



8月30日二七区签下21个项目，融创、万科、建业等介入



- 范围：初步确定涵盖郑州、开封、洛阳三个片区总面积140.24平方公里；
- 功能归属为：
 - 郑州片区侧重于探索以投资贸易便利化为主要内容的制度创新，打造国际物流中心和内陆开放高地；
 - 开封片区侧重于探索以促进消费流通国际化为主要内容的制度创新；
 - 洛阳片区侧重于探索事中事后监管服务模式创新；
- 郑州片区：81.9平方公里，包括航空港区40.6平方公里，经开区28.1平方公里（国际陆港及物流配套区、跨境电子商务综合实验区及经开综保区、滨河国际新城商务服务区），郑东金融集聚区13.2平方公里（中央商务区、金融创新区、六合组团）；
- 点评：河南自贸区的设立将为区域的经济转型升级提供一个绝好的平台，尤其是航空港区、经开区、郑东新区作为郑州片区自贸区的核心区域，将推动区域内企业发展、产业更新升级，促进人口导入，未来将带来大量的购房需求，促进区域房地产市场的快速发展。

签约重点项目				
项目名称	项目简介	总投资	行业分类	签约单位
旅游风情小镇	曹洼村，东胡垌村域 规划建设特色林果庄园	70亿	文化旅游	河南竹桂园
健康养生小镇	申河村，闫家嘴区域 规划建设特色颐养山谷	80亿	文化旅游	融创
慢生活小镇	台郭村，全垌村域 规划建设特色滨水慢城	140亿	文化旅游	万科
文化创意小镇	樱桃沟，大路西、上李河、黄龙岗区域 二七宾馆、二七广场周边	——	文化旅游	建业
百年德化文化复兴工程	永安街以北，交通路以东，占地69.97亩	10亿	高端商贸	重庆财险
东福民老旧楼院开发项目	马寨镇坟上社区，占地1739亩	15亿	房地产	郑投
马寨坟上社区改造项目	侯寨老镇区片区，占地约1860亩	10亿	房地产	北京永泰
郑州“永泰城”文旅综合体项目	嵩山路以西，南宏路以北，占地约120亩	200亿	高端商贸	郑报集团
郑州报业集团文化创意园		15亿	文化	

点评：签约项目包含文化旅游、房地产、高端商贸等多个行业，吸引融创、万科、建业等知名房企介入。随着二七新区大学路、嵩山路沿线区域逐渐成熟，二七新区西南板块迎来发展机遇，伴随着多个文化旅游项目的落地，该区域未来将成为中心城区西南生态宜居示范区，引领区域产业发展升级。

8月25日洛阳
地铁规划获
国家批复，
2020年
建成两条



郑徐高铁9月10
日开通，郑合
高铁开工，
郑济高铁
正式批复



8月25日，《洛阳市城市轨道交通第一期建设规划(2016~2020年)》获国务院批准。

□ 基本信息：

- 洛阳轨道交通线网由4条线路组成，总长102.6公里，设车站63座，其中换乘车站8座；
- 按照规划，到2020年，洛阳将建成1号线工程和2号线一期工程，长约41.3公里；

□ 1号线：全长22.97公里，共设19座车站，其中高架站1座（谷水西站），地下站18座，3座换乘站。投资170.58亿元，规划建设期为2016~2020年；

□ 2号线：线路长约18.3公里，设站15座，投资140.3亿元，规划建设期为2016~2020年；

□ 3号线：全长31.2公里，沿途设18个车站，其中4个为换乘站；

□ 4号线：全长17.4公里，沿途设车站12个，其中3个为换乘站；

点评：洛阳将成为继省会郑州之后，河南第二个拥有地铁的城市。洛阳的城市轨道建设目的主要是加强新城区和老城区的联系，实现洛阳城市总体规划目标，引导人口及产业向洛南新区转移。

□ 郑徐高铁：

9月10日开通：12306新增高铁车次；

线路：西起郑州东站，东至徐州东站，线路全长362公里；在河南境内将经停商丘、开封、郑州、洛阳（郑州-徐州1小时20分左右，郑州-上海4小时左右）；

□ 郑合高铁：

郑州至阜阳段：8月全线开工，预计2019年9月30日全线建成通车；

郑阜高铁开通后，通过与商合杭高铁连接，郑州至合肥最快将2小时左右到达；

□ 郑济高铁：

正式批复：8月31日，国家发改委正式批复了《新建郑州至济南铁路可行性研究报告》；

线路：自郑州东站引出，经平原新区、新乡东、卫辉南、濮阳、聊城至济南，总里程391公里，总投资503.85亿元。其中，河南段225.03公里，投资305.2亿元；

预计2020年建成：郑州至济南将实现2小时直达，成为河南对接山东和环渤海经济圈的快速通道；

□ “米”字形高铁其余现状：

京广高铁、郑西高铁：已运营；

郑万高铁：2015年11月开工建设，预计2019年通车运营；

郑太高铁：计划2020年建成，目前郑州至焦作段已通车；

03

市场分析

three

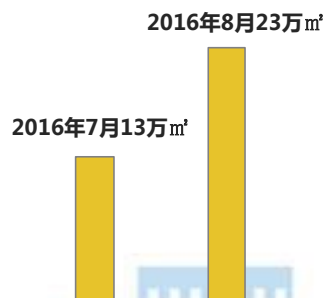


市场分析——土地市场篇

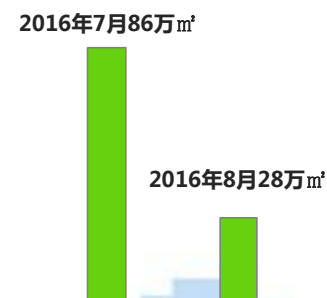
(供应上涨、成交下降、地王频出)

8月供23万 m^2 销28万 m^2 成交量下降 楼面地价涨幅明显

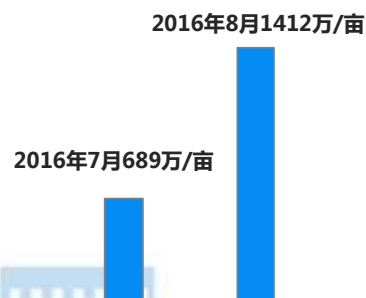
● 郑州土地供应



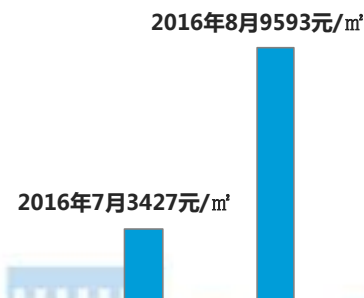
● 郑州土地成交



● 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

8月份郑州、鹤壁、南阳、商丘、周口等城市土地成交量居前，1-8月份十八地市供求比为0.74，多个地市土地市场呈现供不应求

2016年1-8月河南十八地市土地供销比

供不应求

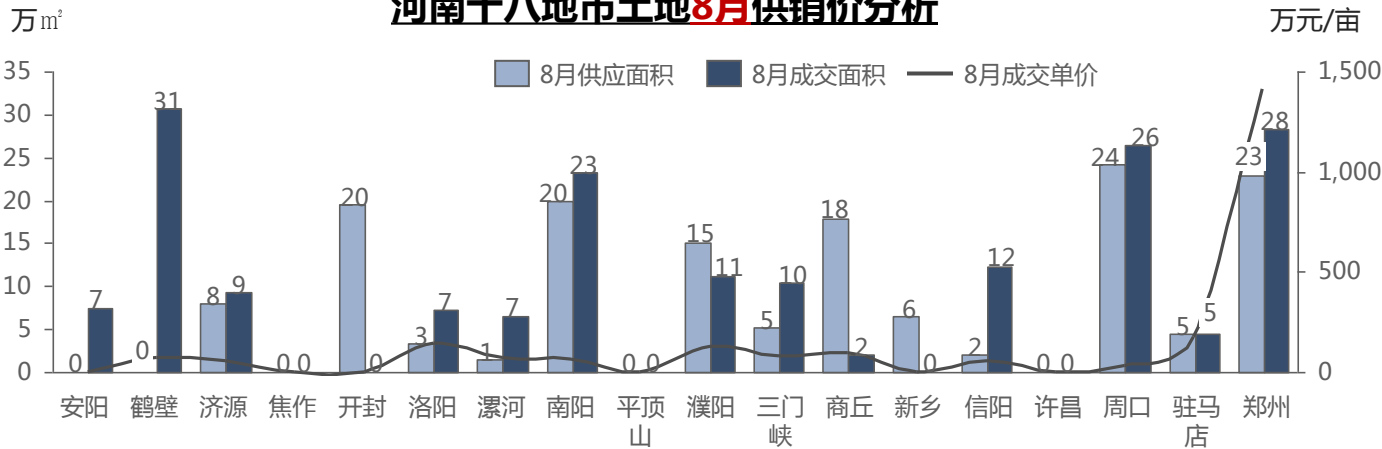
洛阳0.3
安阳0.3
南阳0.52
信阳0.56
濮阳0.62
平顶山0.63
商丘、许昌0.76
周口0.82
郑州0.84
济源0.87

十八地市：供求比0.74，整体供不应求

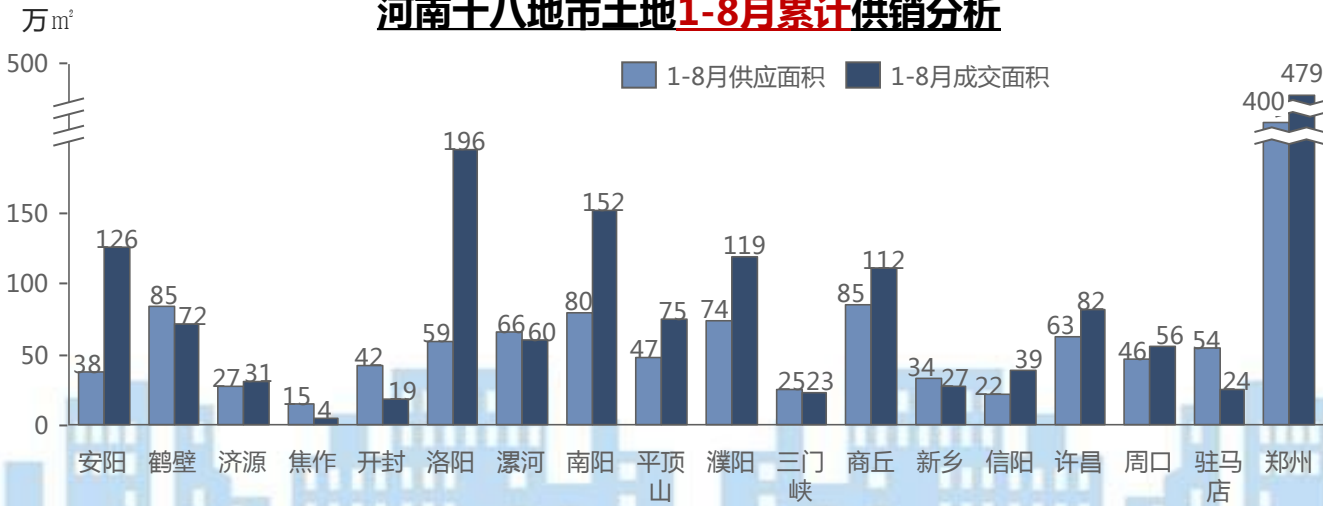
供过于求

三门峡1.06
漯河1.1
鹤壁1.18
新乡1.24
驻马店2.21
开封2.26
焦作3.6

河南十八地市土地8月供销价分析

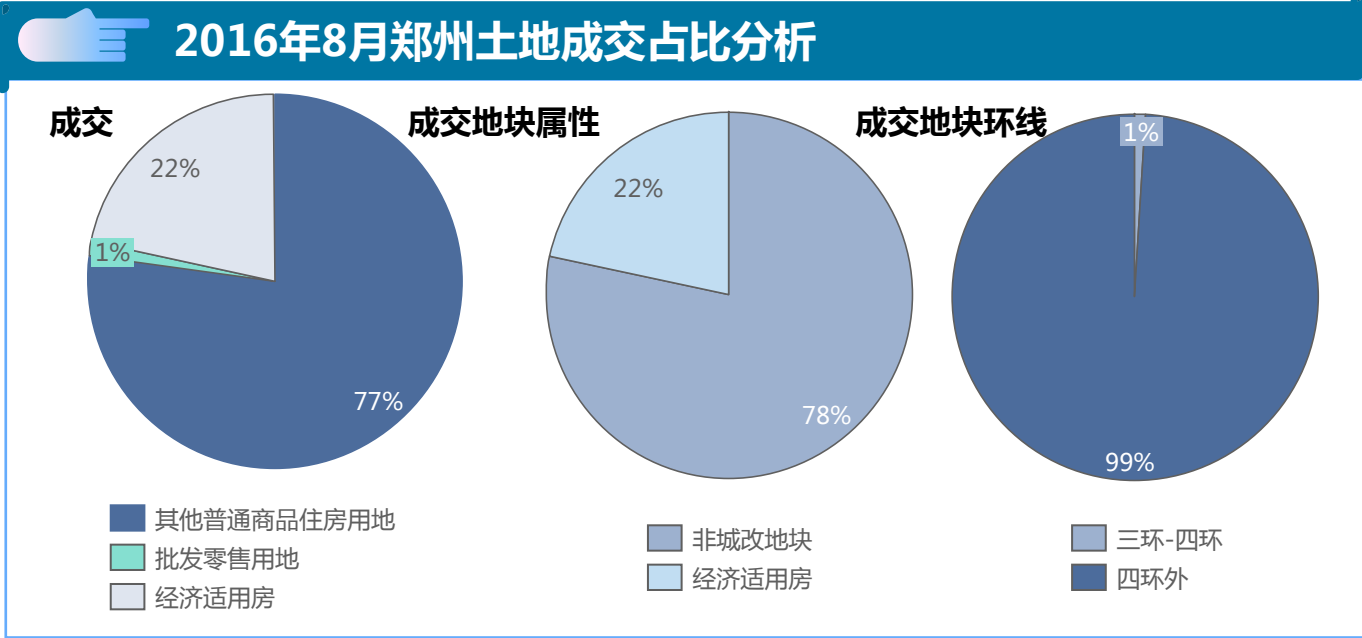


河南十八地市土地1-8月累计供销分析



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

8月郑州土地市场供应4宗，成交5宗，土地市场供销量维持低位，热点区域地王成交频繁



表：郑州重点成交地块主要指标

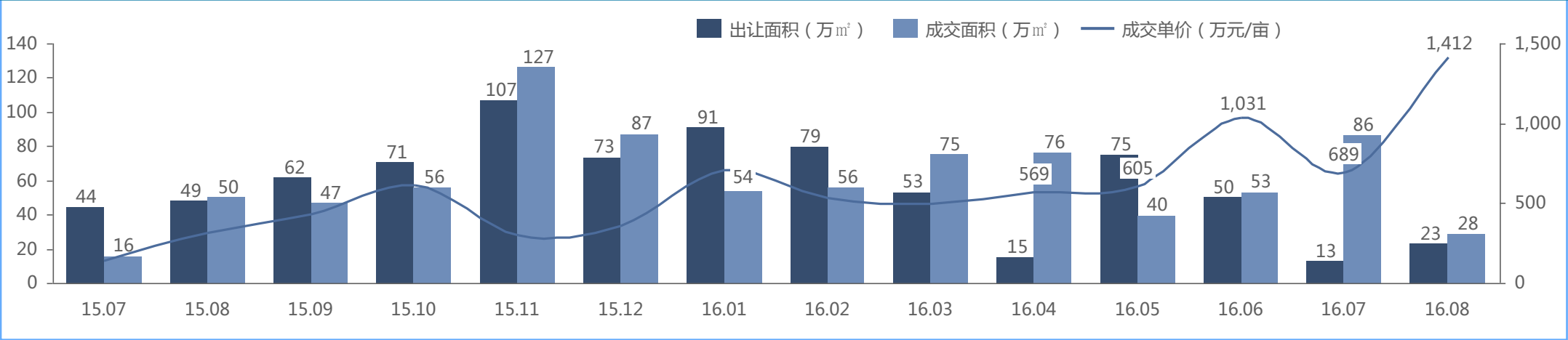
(经开滨河国际新城地王：1，康桥；2，亚新；3，海马)

序号	交易日期	区域	土地位置	面积 (亩)	土地用途	容积率	建筑面积 (万 m ²)	成交额 (万元)	成交单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	买受人	出让 方式	土地年限 (年)
1	2016-8-12	经开区	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	151	其他普通商品住房用地	2.5	25	227300	1501	9005	郑州鑫茂房地产 开发有限公司	挂牌 出让	70
2	2016-8-15	经开区	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	68	其他普通商品住房用地	2.0	9	89000	1306	9797	河南中联创房地 产开发有限公司	挂牌 出让	70
3	2016-8-16	经开区	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	109	其他普通商品住房用地	2.0	15	153200	1406	10544	郑州河海置业有 限公司	挂牌 出让	70

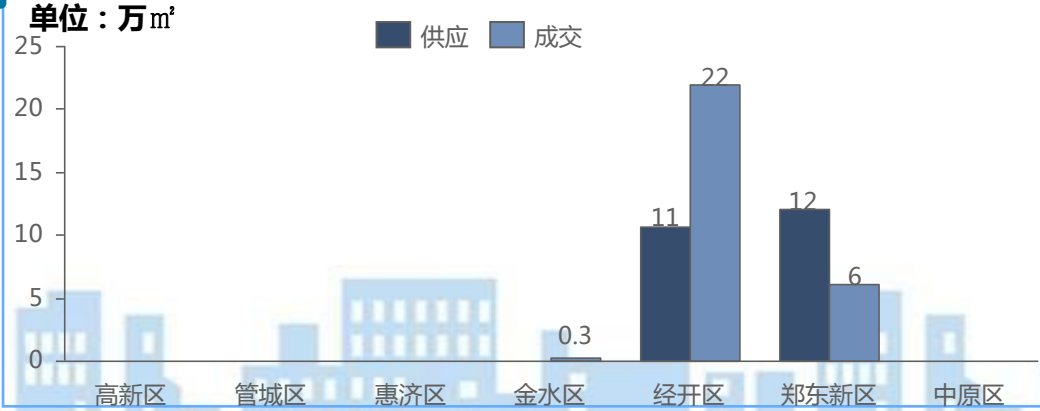
8月郑州土地市场供应量上涨77%，成交量大幅下降67%，受热点区域地王频出的影响，土地单价上涨105%



2015.7-2016.8郑州土地市场月度供求走势



2016年8月土地供应、成交区域分布

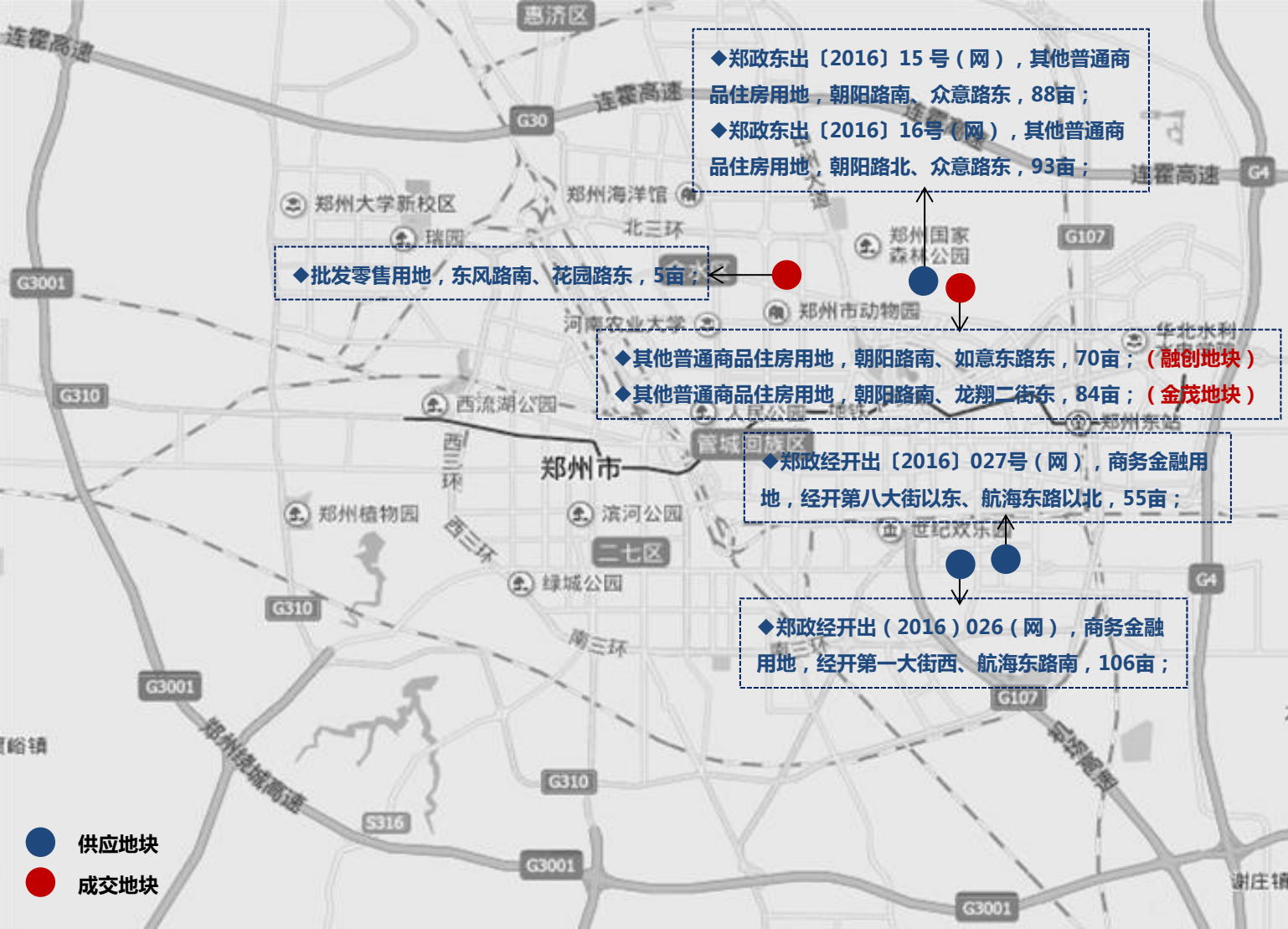


2016年8月郑州成交土地建面（分类型）月度及累计情况

时间	住宅建面 (万㎡)	占比	商业建面 (万㎡)	占比	合计建面 (万㎡)
8月	66.01	99%	0.63	1%	66.64
1-8月	1323.3	82%	292.7	18%	1616

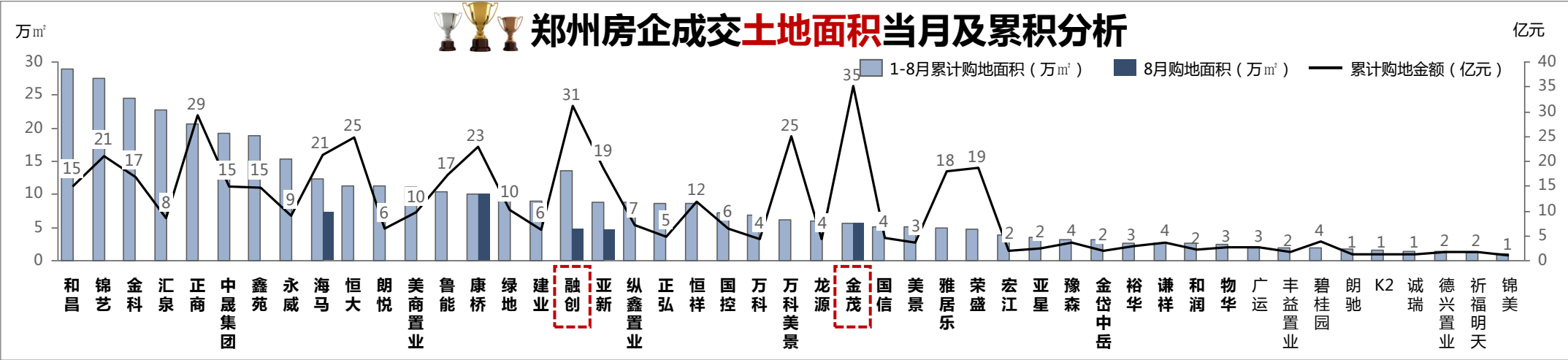
数据来源：中国土地市场网

2016年8月份土地供应成交区域分布图



开发房企购地TOP

8月份，土地成交量少，榜单变化较小；金茂集团耗资35.1亿元，高价摘得北龙湖地王，进入郑州市市场



2016年8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
金茂	北京览秀城置业有限公司	1	住宅	北龙湖地王
融创	河南融创奥城置业有限公司	1	住宅	北龙湖前地王
贵人香大酒店	河南贵人香大酒店有限公司	1	商服	贵人香大酒店
——	——	1	住宅	金光花苑安置房

2016年8月郑州购地房企4家：

◆**购地面积、购地金额**最多均为金茂，项目为北龙湖地王（案名待定），购地面积**5.6万㎡**、金额**35.1亿元**，其他普通商品住房用地，单价**4184万元/亩**、楼面地价**36915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、郑州市国土资源局交易大厅



2016年8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)
2016-8-10	郑国土资交易告 字[2016]60号	郑政经开出 (2016) 026 (网)	经开第一大街西、航海东 路南	经开区	106	商务金融用地	> 1 , < 4.5	< 100	< 50	> 25	679	72000	200	40
2016-8-12	郑国土资交易告 字[2016]56号	郑政经开出 〔2016〕 027号 (网)	经开第八大街以东、航海 东路以北	经开区	55	商务金融用地	< 4.5	< 150	< 45	> 25	568	31000	200	40
2016-8-27	郑国土资交易告 字[2016]67号	郑政东出〔2016〕 15号(网)	朝阳路南、众意路东	郑东新区	88	其他普通商品住 房用地	> 1 , < 1.5	< 18	< 28	> 35	1561	137700	500	70
2016-8-27	郑国土资交易告 字[2016]67号	郑政东出〔2016〕 16号(网)	朝阳路北、众意路东	郑东新区	93	其他普通商品住 房用地	> 1 , < 1.5	< 18	< 28	> 35	1561	145800	500	70
合计	——	——	——	——	342	——	——	——	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网





2016年8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
2016-8-12	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	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
2016-8-15	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	2.0	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
2016-8-16	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	2.0	14.5	153200	1406	10544	挂牌出让	70	郑州河海置业有限公司	海马地块
2016-8-15	东风路南、花园路东	金水区	5	批发零售用地	2.1	0.6	545	120	861	协议出让	40	河南贵人香大酒店有限公司	——
2016-8-25	通南路东、永昌路北	郑东新区	92	经济适用住房用地	2.8	17.2	9550	104	557	划拨	——	——	金光花苑
合计	——	——	425	——	——	66.6	479595	1412	9593	——	——	——	——

备注：土地单价、楼面价计算去除经济适用房地块

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8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
2016-9-1	朝阳路南、如意东路东	郑东新区	70	其他普通商品住房用地 融创“三料”地王	1.5	7.0340	255400	3631	36310	挂牌出让	70	河南融创奥城置业有限公司	融创地块
2016-9-1	朝阳路南、龙翔二街东	郑东新区	84	其他普通商品住房用地 金茂“三料”地王	1.7	9.5083	351000	4184	36915	挂牌出让	70	北京览秀城置业有限公司	金茂地王
合计	——	——	154	——	——	16.5	606400	3938	36752	——	——	——	——

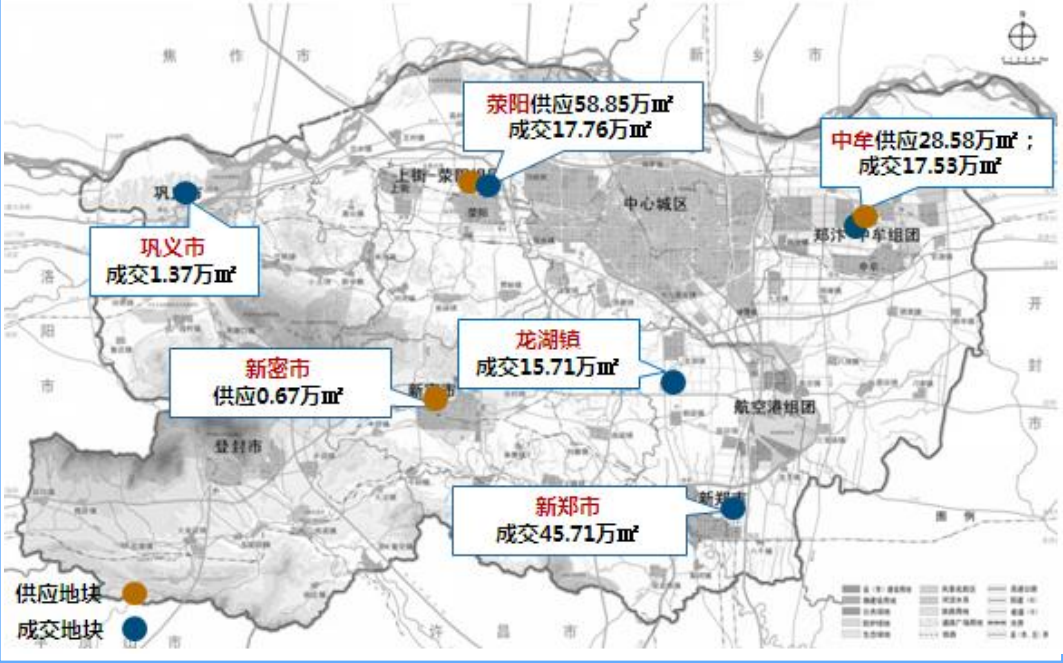
备注：两块地摘牌日期为8月18日，但其在中国土地市场网公布成交日期为9月1日

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



8月郑州近郊热点区域中牟、荥阳、龙湖镇土地成交火热，新郑市受华南城土地成交影响，成交量达45.71万m²

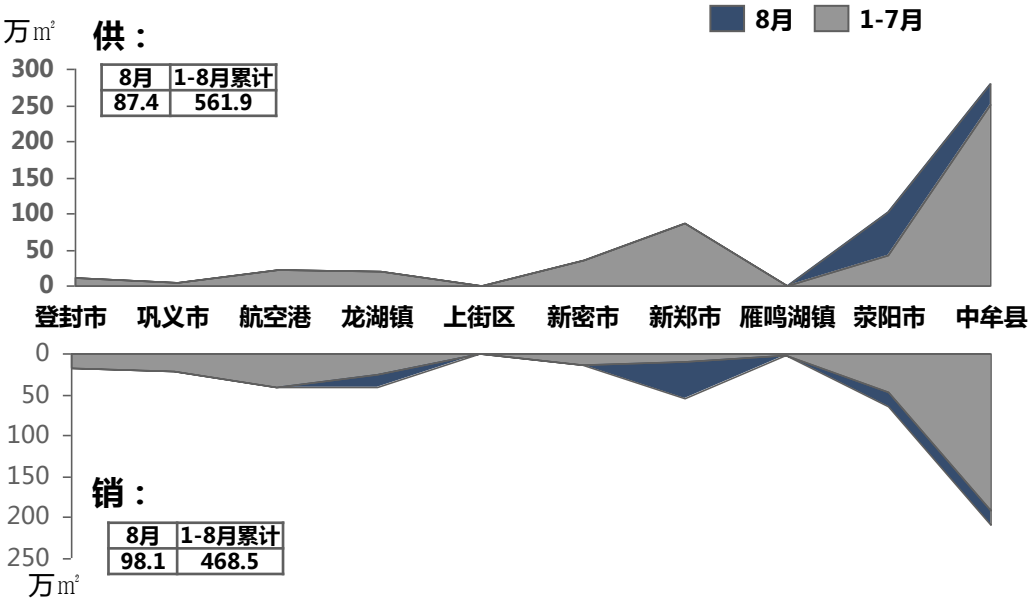
8月郑州近郊土地供求分布



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8月登封市、航空港区、新密、上街区、雁鸣湖镇无土地供应和成交信息

8月郑州近郊土地供应、成交及累计情况



地区	龙湖镇	新郑	荥阳	中牟
8月成交单价 (万元/亩)	201	74	203	180

2016年8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)
2016-8-25	中牟县解放路东、荟萃路南、人民路西、惠民路北	77	其他普通商品住房用地	> 1 , < 4.5	10003	100	6000	70
2016-8-25	中牟县解放路东、官渡大街南	79	其他普通商品住房用地	> 1 , < 4.5	10251	100	6000	70
2016-8-25	中牟县城解放路东、官渡大街南	61	其他普通商品住房用地	> 1 , < 4.5	7879	100	4000	70
2016-8-30	中牟大孟镇梦蝶路西、夏菡路南、梦幻路东	48	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤1.05	8219	100	4500	70
2016-8-30	中牟大孟镇梦蝶路西、夏菡路南、梦幻路东	87	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤1.05	14910	100	8000	70
2016-8-30	中牟大孟镇梦蝶路西、夏菡路南、梦幻路东	77	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤1.05	13251	100	7000	70
共计	——	429	——	——	——	——	——	——

数据来源：中国土地市场网





2016年8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)
2016-8-4	荥泽大道与荥运路交叉口东南侧	74	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	12920	100	13578	70
2016-8-4	荥运路与飞龙路交叉口西南侧	70	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	12240	100	12660	70
2016-8-4	荥泽大道与泽众路交叉口东北侧	74	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	12920	100	13496	70
2016-8-4	荥泽大道与泽众路交叉口东北侧	74	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	12995	100	13649	70
2016-8-4	索河路与福民路交叉口西北侧	72	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤4.5	19260	100	7138	70
2016-8-4	演武路与棋源路交叉口西南侧	65	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤2.5	12385	100	12385	70
2016-8-4	棋源路与演武路交叉口东北侧	24	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤3	4560	100	4560	70
2016-8-4	福民路与合欢路交叉口西北侧	58	其他普通商品住房用地	> 1 , ≤2.5	10315	100	10375	70
2016-8-4	荥泽大道与合欢路交叉口西北侧	55	其他普通商品住房用地	> 1 , < 2.5	9805	100	9860	70
2016-8-4	福民路与汜河路交叉口西北侧	48	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	8780	100	8830	70
2016-8-4	合欢路与荥泽大道交叉口西南侧	50	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	9190	100	9239	70
2016-8-4	昌蒲路与丁香路交叉口西南侧	46	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3.2	8420	100	8474	70
2016-8-4	昌蒲路与丁香路交叉口东南侧	54	其他普通商品住房用地	> 1 , < 2.7	9285	100	9345	70
2016-8-4	杜鹃路与昌蒲路交叉口东南侧	68	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3.1	12225	100	12307	70
2016-8-4	规划道路与杜鹃路交叉口东南侧	52	其他普通商品住房用地	> 1 , < 3	9320	100	9353	70
共计	——	883	——	——	——	——	——	——



市场分析【土地市场——郑州近郊】

2016年8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
2016-8-24	中牟县大孟镇高尔夫路西、雁鸣大道北	其他普通商 品住房用地	105	1.8	12.6	13862	132	1101	挂牌出让	70	河南绿地牟山置业有限公司
2016-8-24	中牟县大孟镇高尔夫路西、雁鸣大道北	其他普通商 品住房用地	101	1.8	12.1	13328	132	1101	挂牌出让	70	河南绿地牟山置业有限公司
2016-8-29	中牟县城西区学苑路以南、占李西路以西、迅达路以北	其他普通商 品住房用地	57	2.5	9.5	20200	354	2126	拍卖出让	70	郑州盛兴置业有限公司
共计	——	——	263	——	34.2	47390	180	1386	——	——	——

2016年8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㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-8-15	索河路与飞龙路交叉口东南侧	其他普通商 品住房用地	51	3.0	10.2	9640	189	946	挂牌出让	70	荥阳碧海置业有限公司
2016-8-15	演武路与规划飞龙路交叉口东南侧	其他普通商 品住房用地	31	3.0	6.3	5890	188	939	挂牌出让	70	郑州碧桂园海龙置业有限公司
2016-8-15	索河路与织机路交叉口西南侧	其他普通商 品住房用地	71	3.0	14.1	17660	250	1250	挂牌出让	70	荥阳碧海置业有限公司
2016-8-15	索河路与紫荆路交叉口西北侧	其他普通商 品住房用地	28	3.0	5.5	5205	188	942	挂牌出让	70	郑州碧桂园海龙置业有限公司
2016-8-29	广武路与龙港路交叉口东北侧	其他普通商 品住房用地	13	3.0	2.7	2415	179	897	挂牌出让	70	荥阳建海置业有限公司
2016-8-29	广武路与龙港路交叉口东南侧	其他普通商 品住房用地	16	3.0	3.3	2950	179	896	挂牌出让	70	荥阳建海置业有限公司
2016-8-29	广武路与龙港路交叉口东南侧	其他普通商 品住房用地	56	3.3	12.3	10175	182	827	挂牌出让	70	荥阳建海置业有限公司
共计	——	——	266	——	54.4	53935	203	991	——	——	——



市场分析【土地市场——郑州近郊】

2016年8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㎡)	成交额 (万元)	单价 (万/亩)	楼面地价 (元/㎡)	出让方式	年限 (年)	买受人
2016-8-5	梨河镇中华南路西侧、黄河路南侧	其他普通商品住房用地	15	2.0	2.0	698	46	345	挂牌出让	70	新郑市太极房地产开发有限公司
2016-8-5	梨河镇颍河路南侧、故城大道东侧	其他普通商品住房用地	57	1.8	6.8	2616	46	383	挂牌出让	70	
2016-8-5	梨河镇故城大道东侧、颍河路北侧	其他普通商品住房用地	30	2.0	4.0	1388	46	345	挂牌出让	70	
2016-8-10	新建路办事处郑许公路西侧、规划路南侧	其他普通商品住房用地	15	2.2	2.2	1528	100	682	挂牌出让	70	河南新华置业有限公司
2016-8-10	孟庄镇华南城大道北侧、圭壁路西侧	商务金融用地	20	5.0	6.8	2466	121	363	挂牌出让	40	郑州华南城有限公司
2016-8-10	孟庄镇华南城大道北侧、创新路西侧	商务金融用地	100	4.0	26.5 华南城	10949	110	413	挂牌出让	40	
2016-8-18	孟庄镇华南城二路南侧、创新路东侧	批发零售用地	215	3.0	43.0	19775	92	460	挂牌出让	40	
2016-8-18	孟庄镇中华路西侧、华南城二路南侧	批发零售用地	233	3.0	46.7	21462	92	460	挂牌出让	40	
共计	——	——	686	——	138.1	60882	89	441	——	——	——

2016年8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
2016-8-24	东区祥瑞街南	其他普通商品住房用地	21	2.0	2.7	0	0	0	划拨	——	——



2016年8月份**龙湖镇**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
2016-8-4	龙湖镇祥云路南侧、广场用地东侧	其他商服用地	23	3.3	5.0	4725	210	955	挂牌出让	40	河南金湖建设实业有限公司
2016-8-5	龙湖镇祥云路南侧、经五路西侧	其他普通商品住房用地	9	3.0	1.9	1860	200	1000	挂牌出让	70	
2016-8-5	龙湖镇鸿鹄路东侧、河南工程学院北侧	其他普通商品住房用地	19	3.0	3.7	3728	200	1000	挂牌出让	70	
2016-8-5	龙湖镇经五路西侧、河南工程学院北侧	其他普通商品住房用地	23	3.0	4.6	4598	200	1000	挂牌出让	70	
2016-8-5	龙湖镇储备土地南侧、经五路西侧	其他普通商品住房用地	11	3.0	2.2	2200	200	1000	挂牌出让	70	
2016-8-5	龙湖镇祥云路北侧、鸿鹄路东侧	其他普通商品住房用地	18	3.0	3.6	3630	200	1000	挂牌出让	70	
2016-8-5	龙湖镇祥云路南侧、经五路东侧	其他普通商品住房用地	6	3.3	1.3	1150	200	910	挂牌出让	70	
2016-8-9	龙湖镇老年人康乐服务中心东侧、规划路北侧	其他普通商品住房用地	11	3.0	2.2	2166	200	1000	挂牌出让	70	郑州新威龙置业有限公司
2016-8-9	龙湖镇规划三路北侧、政府储备土地东侧	其他普通商品住房用地	24	2.5	4.0	4830	200	1200	挂牌出让	70	河南正商龙湖置业有限公司
2016-8-9	龙湖镇规划三路北侧、河南正商龙湖置业有限公司用地南侧	其他普通商品住房用地	24	2.5	4.0	4826	200	1200	挂牌出让	70	
2016-8-9	龙湖镇规划二路东侧、规划三路北侧	其他普通商品住房用地	37	2.5	6.1	7337	200	1200	挂牌出让	70	
2016-8-9	龙湖镇崔垌村土地南侧、规划二路东侧	其他普通商品住房用地	31	2.5	5.2	6294	200	1200	挂牌出让	70	
共计	——	——	236	——	43.8	47344	201	1081	——	——	——

市场分析——商品房市场篇

(供销激增，供不应求，市场持续升温)



二七、中原、郑东新区成交排名前三

2016年8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	18.95	38.73	9867
中原区	68.18	35.92	9287
郑东新区	34.41	33.03	11427
高新区	35.62	31.12	9719
经开区	5.04	29.40	8418
惠济区	21.93	21.72	10152
金水区	6.70	21.38	14402
管城区	14.75	18.81	11518
合计	205.59	230.10	10378

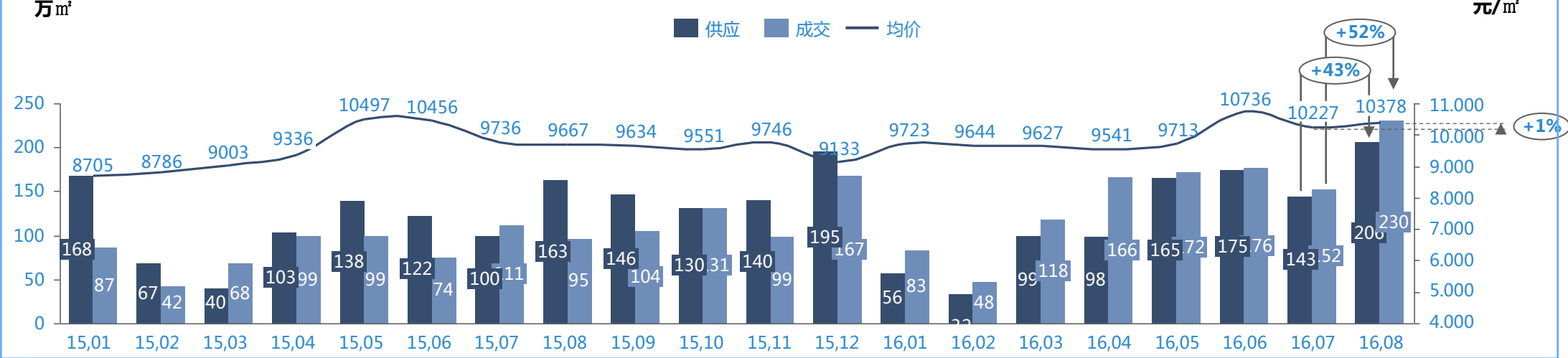
2016年8月郑州市内八区商品住宅市场

区域	供应：万 m ²	成交：万 m ²	均价：元/ m ²
二七区	17.19	36.63	9691
中原区	31.97	33.89	9257
郑东新区	31.97	28.10	11310
高新区	22.35	27.40	9935
经开区	4.77	22.81	9281
惠济区	11.57	21.31	10161
金水区	1.98	17.14	14902
管城区	3.93	12.94	10849
合计	125.73	200.22	10402



8月郑州商品房市场表现“供销激增，价格稳涨”，自2季度开始，郑州市场快速升温，进入8月份市场热度不减，整体表现供不应求，投资及刚性需求持续跟进，未来市场发展将受政策预期影响

2015.1-2016.8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	20490	22585	—
面积（万m²）	205.59	230.10	1837.03
均价（元/m²）	—	10378	—
金额（亿元）	—	238.81	—

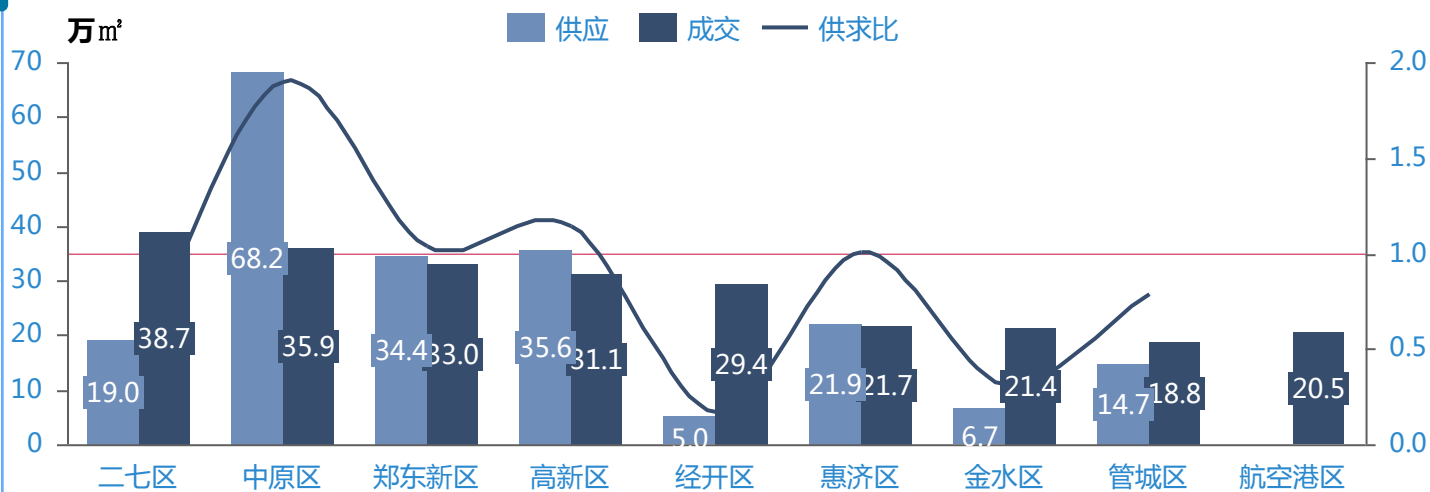
数据来源：郑州房管局备案数据，包含市内八区

商品房市场评述

- ◆ 8月，商品房市场“供销激增，价格稳涨”，供应205.59万m²，环比增43%，销售230.1万m²，环比增52%，均价10378元/m²，环比增1%；
- ◆ 本月郑州市新增供应205.59万m²，环比增43%，同比增26%；其中金马凯旋家居CBD供应量最多21.2万m²，为仓储和商办供应，其次为裕华光合世界供应20.7万m²，融创象湖一号、谦祥万和城、金科城等项目，供应量在11万-16万m²之间；
- ◆ 本月成交230.1万m²，环比增52%，同比增142%；其中融创象湖一号、华瑞紫韵城、汇泉西悦城等项目备案量位居前三，分别为11.9万m²、9.4万m²、9.0万m²；
- ◆ 本月商品房成交均价10378元/m²，环比涨1%，同比涨7%；



2016年8月郑州市区及航空港区商品房区域供求分析



8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205.6万m²，各区域均有供应，其中中原区供应最多，主要为**金马凯旋家居CBD**、**裕华光合世界**供应量较大，中原区另有**汇泉西悦城**、**升龙天汇广场**等共8个项目供应；高新区其次，为**谦祥万和城**、**金科城**、**公园道1号**、**五龙新城**等4个项目供应，郑东、惠济、二七区4个项目供应；管城、金水、经开区各有3个项目供应；
- ◆ **成交**：本月郑州市八区累计成交230.1万m²，主要集中在二七区、中原区、郑东新区；
- ◆ **航空港区**本月成交20.53万m²，环比增121.5%；

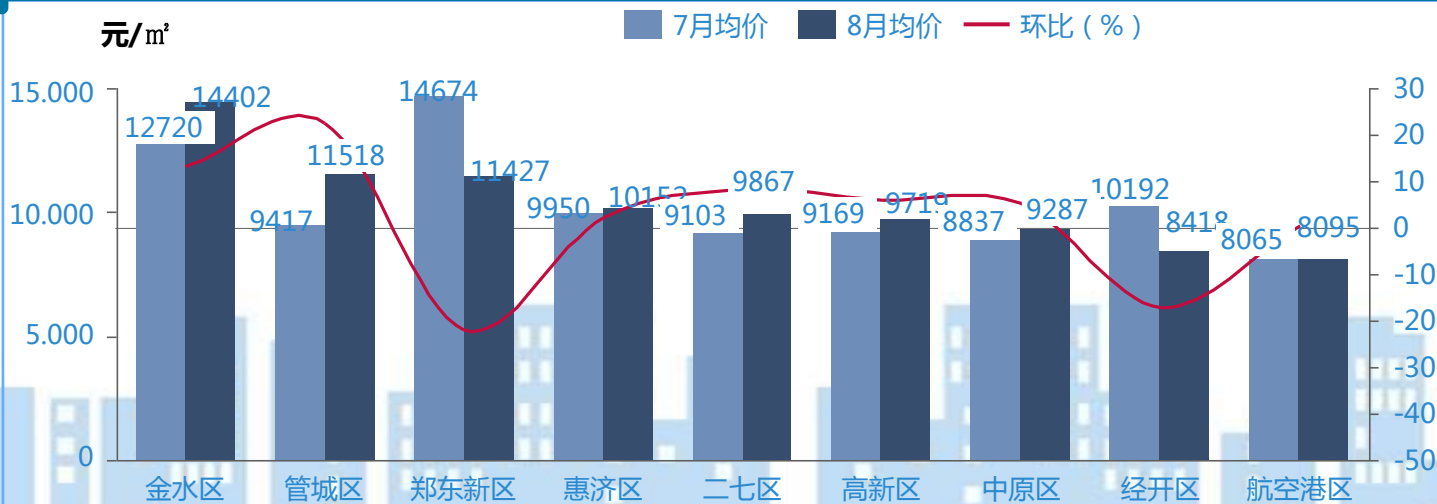
8月商品房区域价格分析

- ◆ 本月郑州市商品房成交均价为10378元/m²，环比涨1%，同比增7%，金水区领先，管城区其次；
- ◆ 本月市内八区价格波动略大，其中管城区环比涨幅最大22%，其次为金水区涨13%，郑东新区降幅最大22%（受白沙组团项目集中入市影响），其次为经开区降17%（主要由于前期项目集中备案）；惠济、二七、高新、中原区涨幅2-8%；
- ◆ 本月航空港区商品房均价8095元/m²，环比微增；

数据来源：郑州八区及港区数据来自郑州房管局备案数据



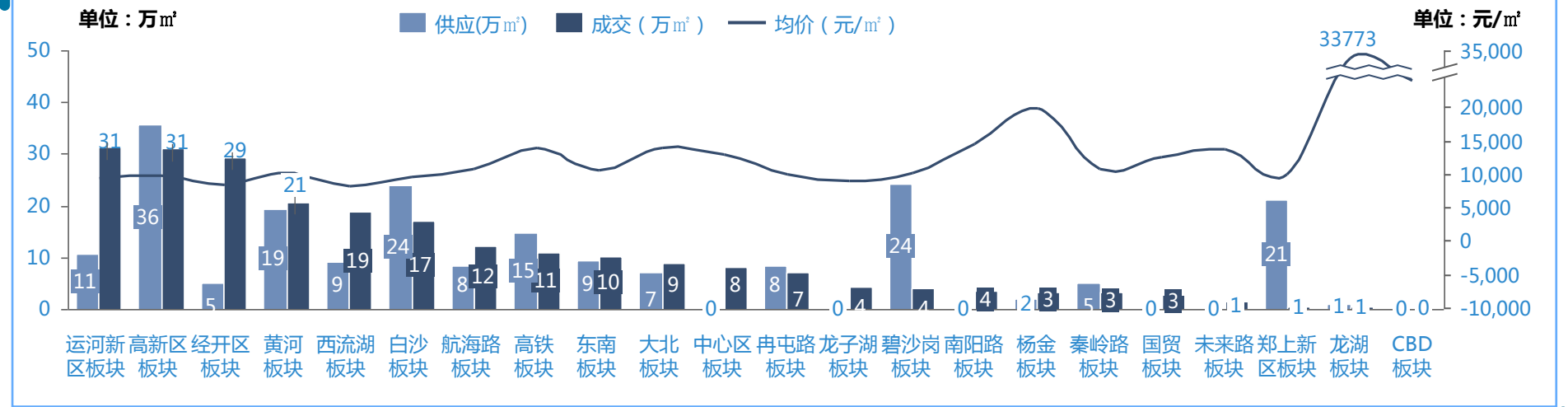
2016年8月郑州市区及航空港区商品房区域价格分析



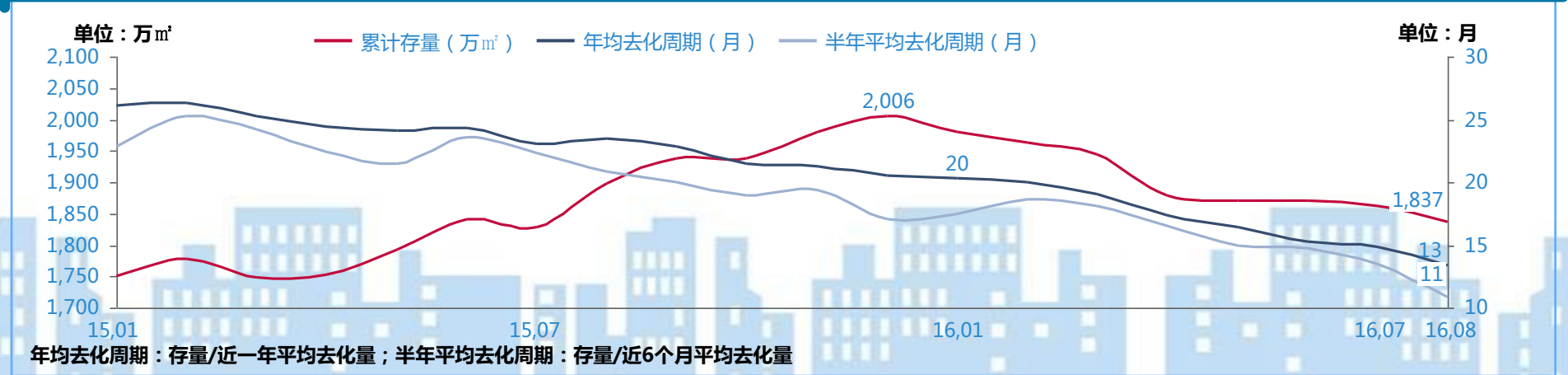
3 市场分析【商品房市场——板块分析】

本月运河新区板块、高新区板块销量居前列，高新区板块预售备案最大；商品房连续8个月供不应求，库存继续回落至1837万^m₂；存销比持续降低，半年平均去化周期11个月，非住宅物业库存量较大

2016年8月郑州市区商品房各板块成交量价分析



2015.1-2016.8郑州市区商品房库存分析

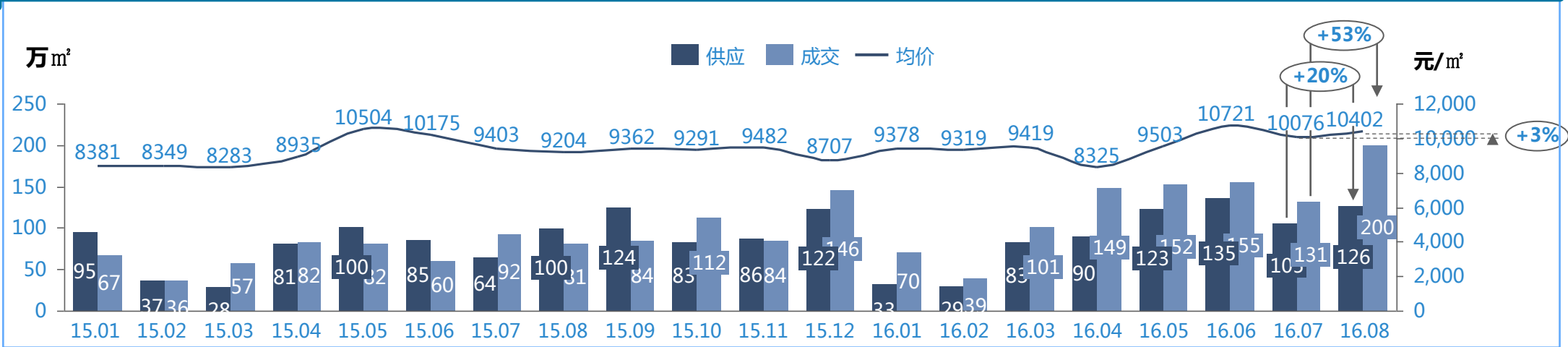


数据来源：郑州房管局备案数据

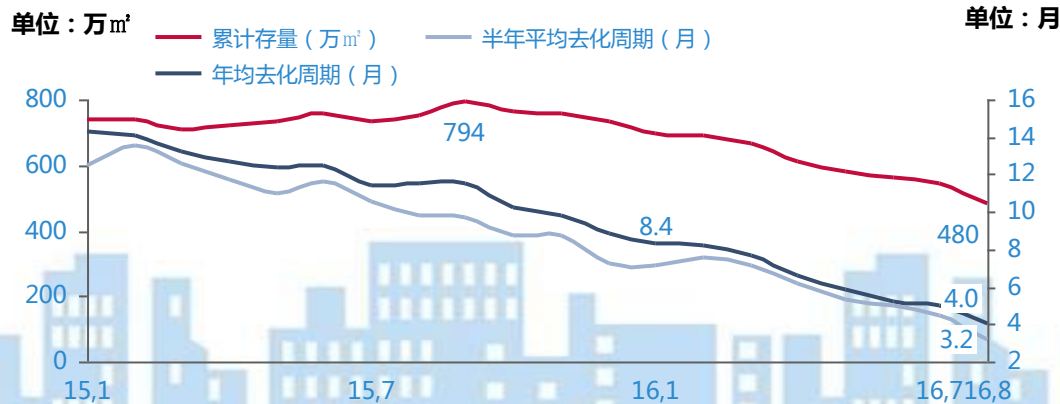
3 市场分析【商品住宅市场】

商品住宅市场表现为“销量激增，供不应求”，8月新增供应126万m²，环比增20%，销量200万m²，环比增53%，均价10402元/m²，环比涨3%；连续9个月供不应求，半年平均去化周期3个月

2015.1-2016.8郑州市区商品住宅月度供求价



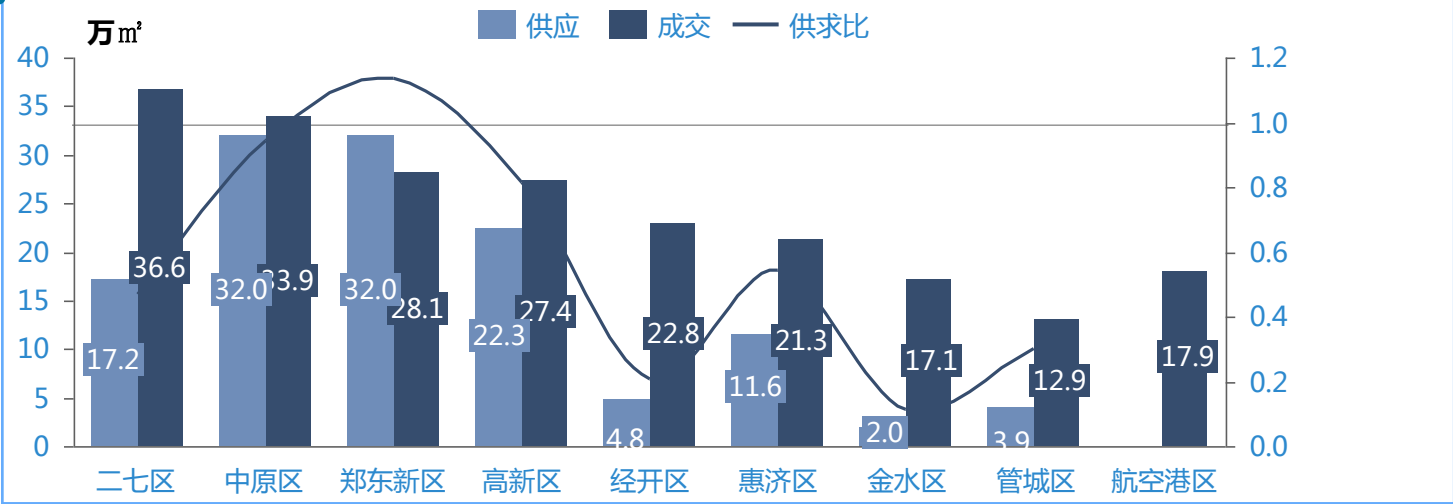
2015.1-2016.8郑州市区商品住宅库存分析



商品住宅 市场评述

- ◆ 本月商品住宅全市新增供应126万m²，环比增20%，同比增26%，中原区裕华光合世界供应量最多17.5万m²；郑东新区融创象湖一号、高新区金科城、惠济区亿豪山水人家项目供应量其次，约8-16万m²左右；
- ◆ 本月成交200.22万m²，环比增53%，同比增146%，其中融创象湖一号、华瑞紫韵城、汇泉西悦城分别成交11.9万m²、9.4万m²、9.0万m²，位居前三甲；
- ◆ 8月住宅成交均价10402元/m²，环比涨3%；

2016年8月郑州市区及航空港区商品住宅区域供求分析



8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126万m²，中原区、郑东新区供应量居首32万m²，主要为裕华光合世界、融创象湖一号项目15万m²以上；中原区供应5个项目，郑东新区3项目预售；高新区金科城供应11.8万m²，共有3项目供应；惠济区4项目供应，二七、经开区3项目供应，金水、管城区各有1个项目供应；

◆ **成交**：本月郑州市累计成交量为200万m²，二七区、中原区、郑东新区位居前三；

◆ **航空港区**本月成交17.91万m²，环比增加110%；

8月商品住宅区域价格分析

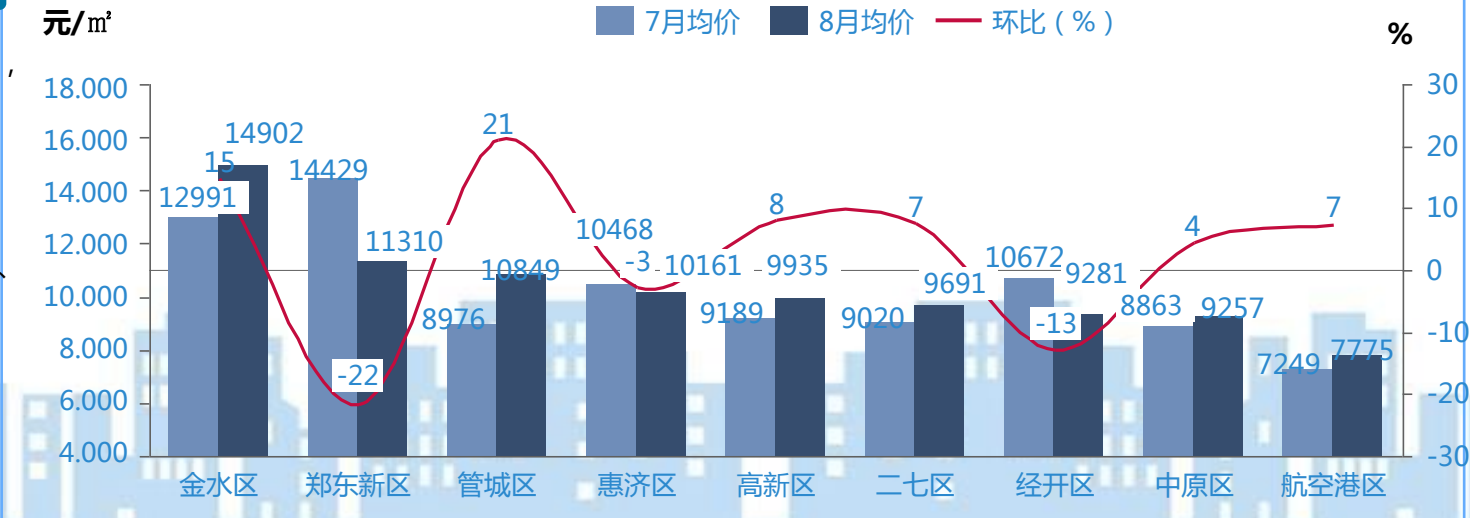
◆ 本月郑州市商品住宅成交均价为10402元/m²，环比涨3%，金水区居首位，郑东新区受白沙项目入市影响均价下降；

◆ 环比来看，涨幅最高的为管城区21%，其次为金水区涨15%，月度下降幅度最大的为郑东新区，降22%（白沙项目入市），经开区降13%（前期项目集中低价备案），二七区、中原、高新区涨幅为4-8%；惠济区降幅3%；

◆ **航空港区**商品住宅成交均价7775元/m²，环比涨7%；

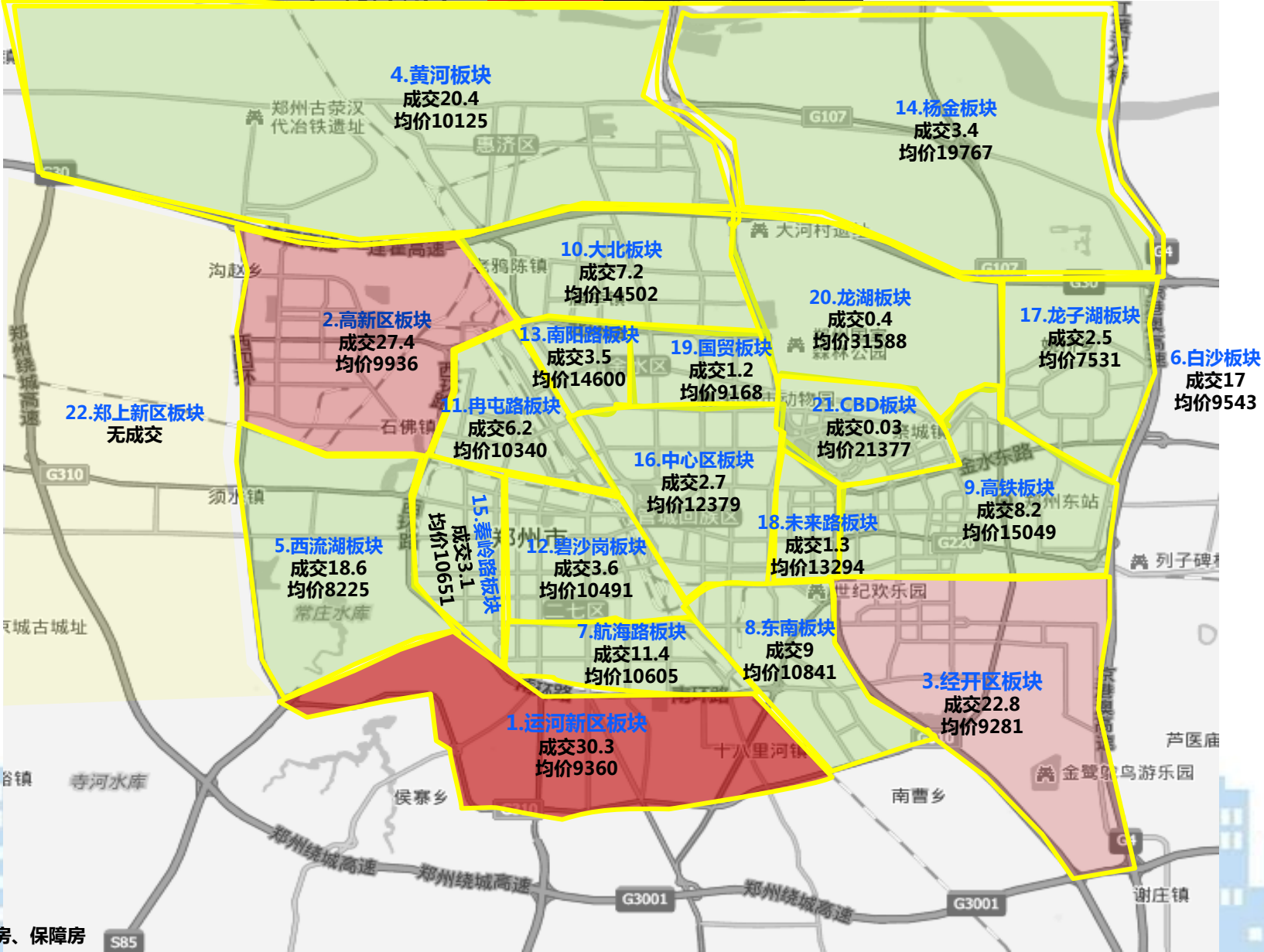
数据来源：八区数据来自郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

2016年8月郑州市区及航空港区商品住宅区域价格分析



2016年8月郑州市区商品住宅各板块成交量价分析 成交：万㎡ 均价：元/㎡

排名	板块	面积 (万㎡)	均价 (元/㎡)
1	运河新区板块	30.26	9360
2	高新区板块	27.39	9936
3	经开区板块	22.81	9281
4	黄河板块	20.43	10125
5	西流湖板块	18.63	8225
6	白沙板块	16.97	9543
7	航海路板块	11.43	10605
8	东南板块	8.98	10841
9	高铁板块	8.17	15049
10	大北板块	7.17	14502
11	冉屯路板块	6.20	10340
12	碧沙岗板块	3.57	10491
13	南阳路板块	3.49	14600
14	杨金板块	3.43	19767
15	秦岭路板块	3.10	10651
16	中心区板块	2.72	12379
17	龙子湖板块	2.51	7531
18	未来路板块	1.27	13294
19	国贸板块	1.24	9168
20	龙湖板块	0.42	31588
21	CBD板块	0.03	21377



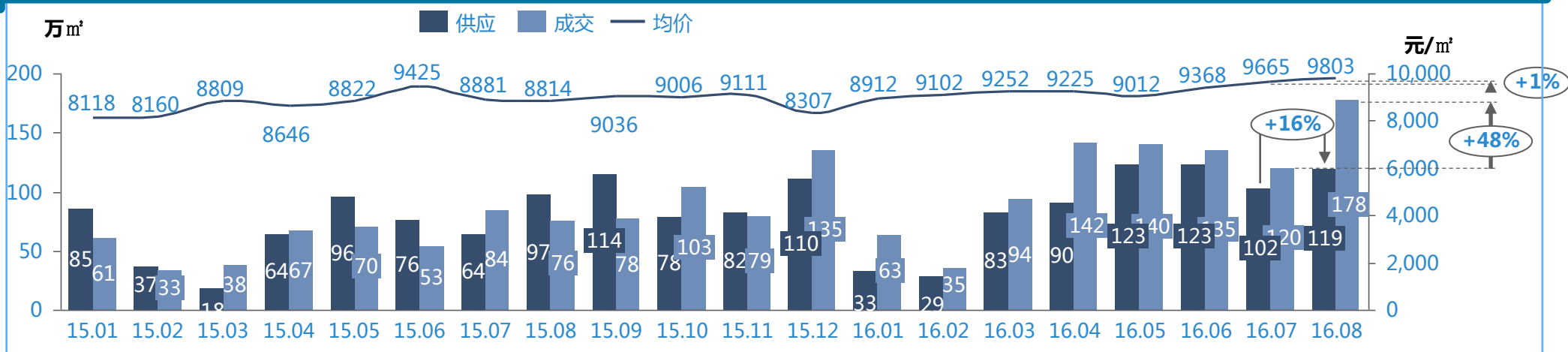
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——高层市场】

8月份郑州市区高层产品“销量激增，供不应求”，成交178万m²，占本月住宅成交总量的89%，均价9803元/m²，环比增加1%；华瑞紫韵城、融创象湖一号、汇泉西悦城等项目为备案主力，典型项目主要分布在四环附近

2015.1-2016.8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	华瑞紫韵城	西流湖板块	93684	80410	945	8583
2	融创象湖一号	白沙板块	90874	83566	772	9196
3	汇泉西悦城	西流湖板块	89684	69830	977	7786
4	公园道1號	高新区板块	69257	70480	660	10177
5	招商天地华府	运河新区板块	68138	60200	729	8835

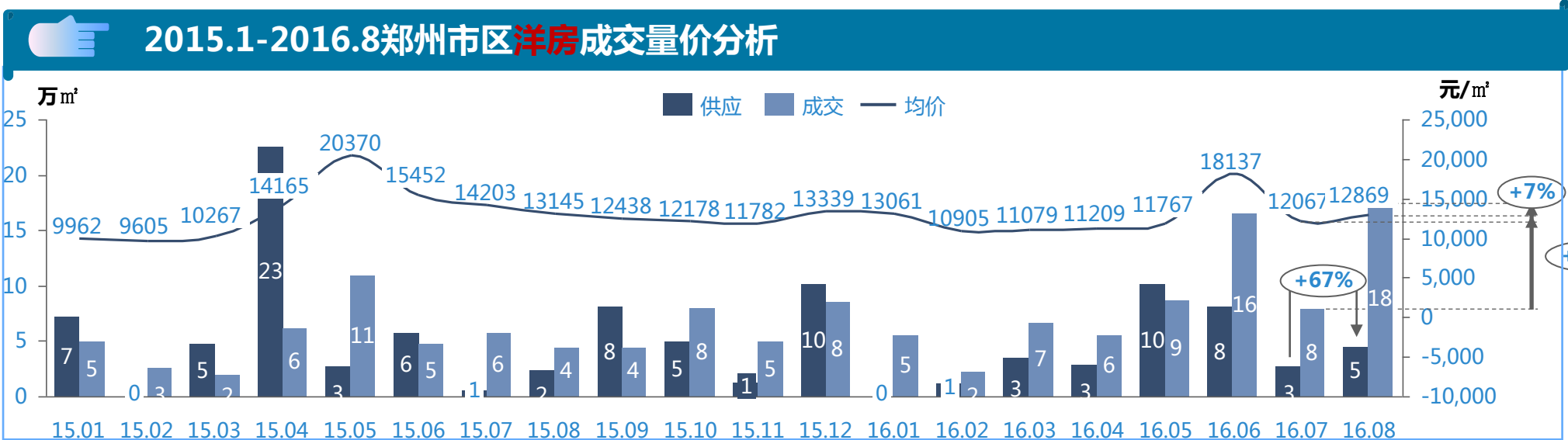
备注：13层以上（含13层）备案产品

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】

8月份郑州市洋房产品“供销激增，供不应求”，供应4.53万㎡，环比增67%，成交17.57万㎡，环比增125%；均价12869元/㎡，环比涨7%；黄河板块为成交主力区域，融创象湖一号成交量居首，正商林语溪岸其次



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	融创象湖一号	白沙板块	28145	40667	182	14449
2	正商林语溪岸	黄河板块	27851	25642	232	9207
3	阳光城	东南板块	15886	23160	93	14579
4	鸿园	杨金板块	12293	20108	70	16357
5	正商玉兰谷	黄河板块	11620	10740	72	9242

备注：6-12层备案产品

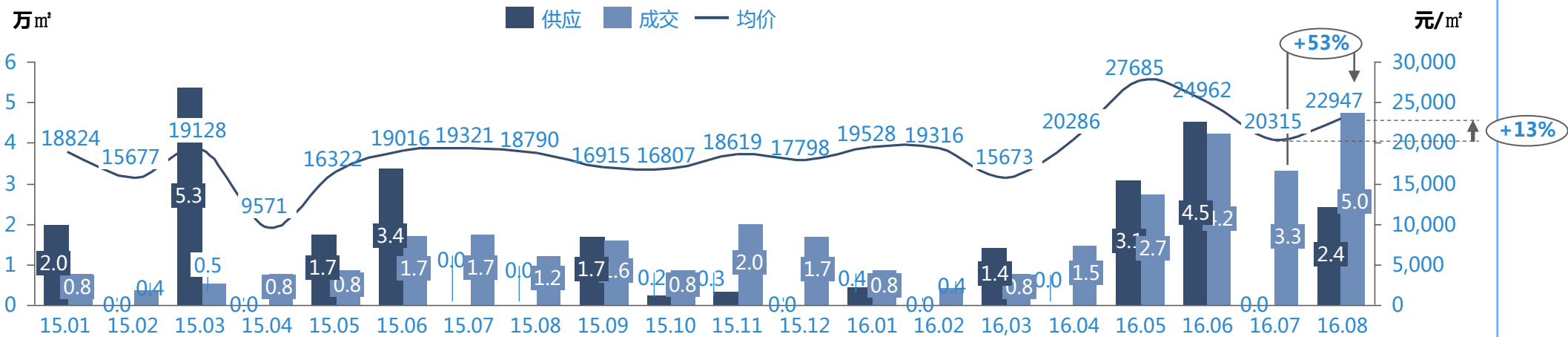
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——别墅市场】

8月郑州别墅市场“供销双增，供不应求”，本月成交5.0万m²，环比增53%，均价22947元/m²，环比涨13%；成交主要集中在杨金版块、黄河版块、大北版块等区域

2015.1-2016.8月郑州市区别墅成交量价分析



别墅市场成交主力项目

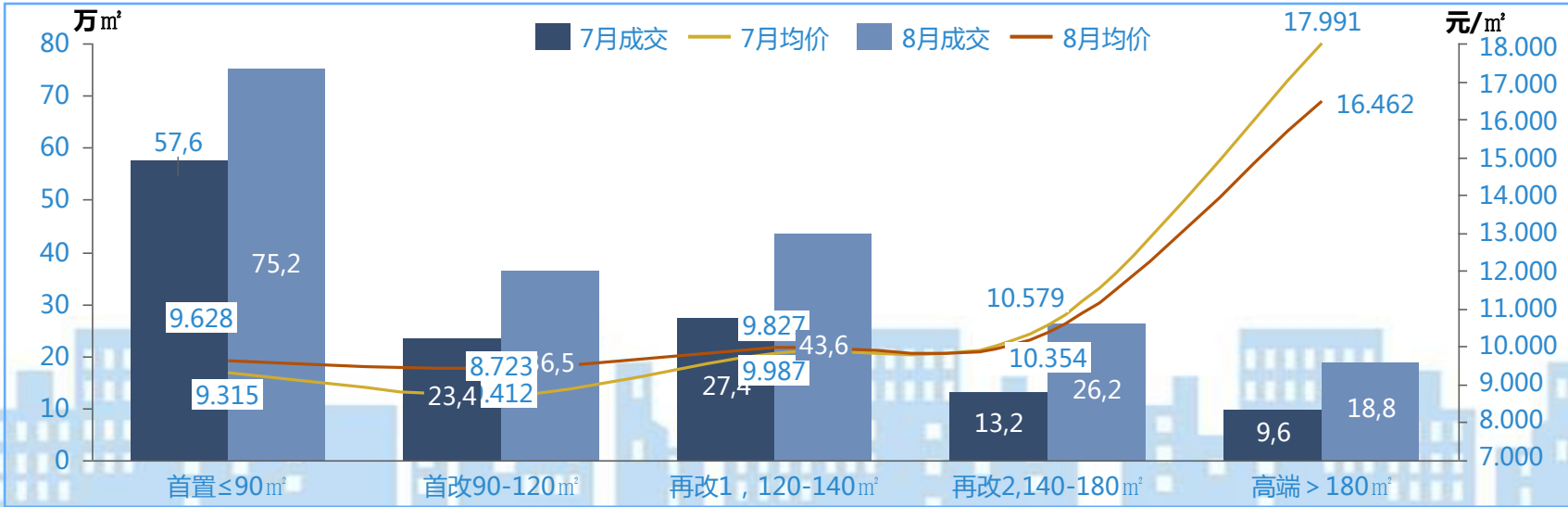
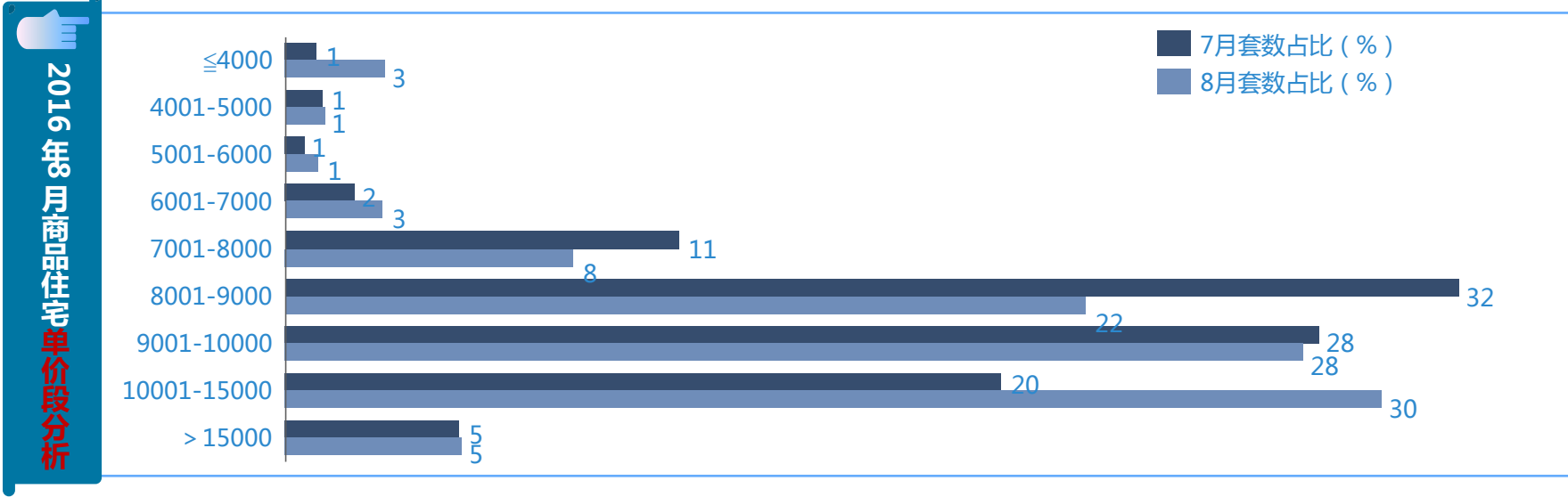
排名	项目名称	板块	面积 (m²)	金额 (万元)	套数	均价 (元/m²)
1	鸿园	杨金板块	8495	17322	23	20391
2	天伦庄园	黄河板块	7465	13790	36	18473
3	普罗旺世	大北板块	6445	16607	17	25767
4	怡丰森林湖	黄河板块	4787	5382	14	11243
5	正商玉兰谷	黄河板块	2966	3364	11	11342

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

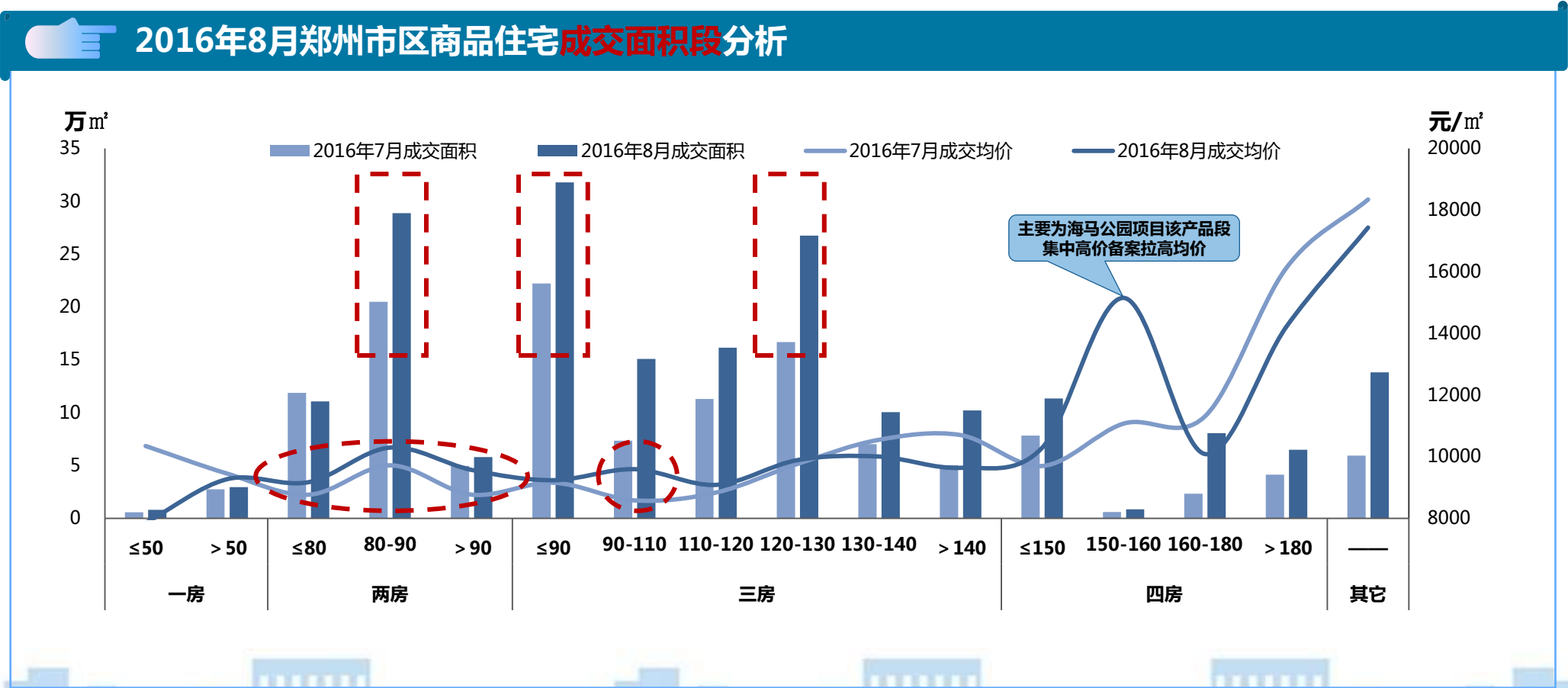
③ 市场分析【商品住宅——结构研究】

随着郑州市市场的快速变化，当前市场主力价格从上月8001-9000元/㎡段转变为10000-15000元/㎡段，其次为9001-10000元/㎡价格段；价格的上涨主要体现在140㎡以下普通商品住宅上，大面积房型价格环比略有下降



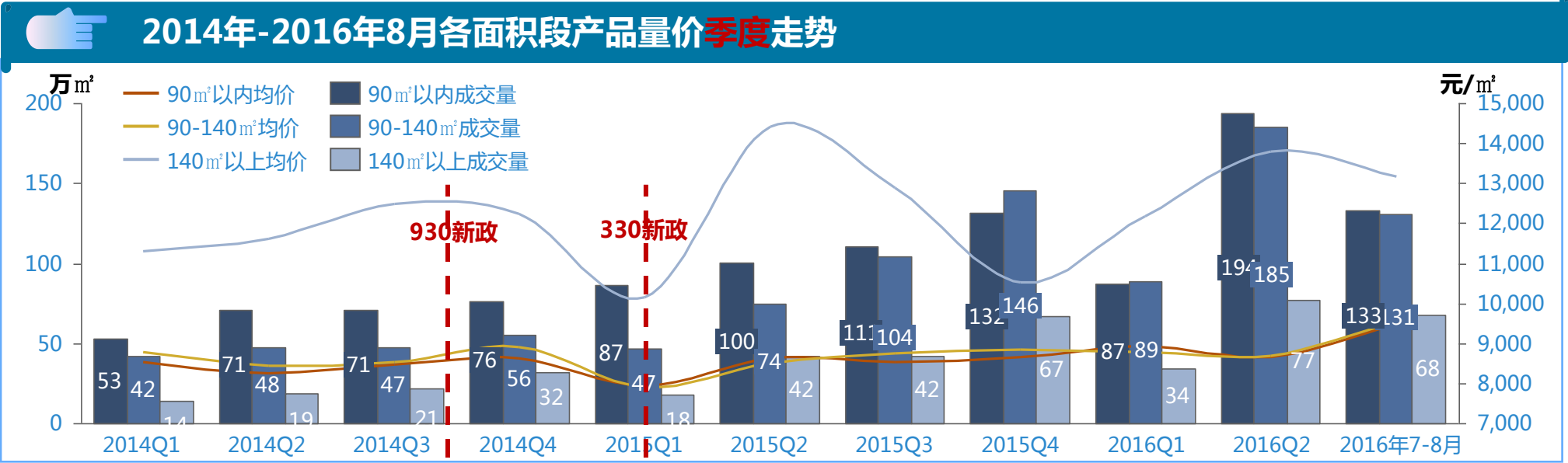
数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

目前郑州商品住宅主力产品为90m²以内三房、80-90m²两房；8月住宅各面积段产品均有增加；主力产品中两房及90-120m²以内三房价格涨幅明显，大户型产品均价略有下降，90m²以内小三房环比涨幅不明显



数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

郑州商品住宅市场产品的变化逐渐向大面积段产品过渡，90-140㎡改善产品增幅最明显，同时该面积段产品近年价格涨幅最慢，140㎡以上产品价格涨幅最大，90㎡以内住宅价格涨幅其次



2014年-2016年1-8月各面积段产品量价整体趋势

年份	成交量占比			各面积段均价涨幅			各面积段均价：元/㎡		
	≤90㎡	90-140㎡	≥140㎡	≤90㎡	90-140㎡	≥140㎡	≤90㎡	90-140㎡	≥140㎡
2014	49%	35%	16%	—	—	—	8474	8667	12010
2015	44%	38%	17%	-0.1%	-0.5%	0.3%	8466	8624	12048
2016年1-8月	41%	41%	18%	6.0%	4.3%	10.0%	8975	8991	13247

✓ 产品上看，90-140㎡产品占比增幅 > 140㎡以上产品占比增幅 > 90㎡以内产品占比增幅
✓ 价格上看，140㎡以上产品价格涨幅 > 90㎡以内产品价格涨幅 > 90-140㎡产品价格涨幅

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房

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>250㎡面积段，碧桂园翡翠湾、鸿园两项目去化占一半；选择180-250㎡面积段，融创象湖一号、建业天筑项目去化占比33%；选择140-180㎡面积段，碧桂园翡翠湾项目占18%）



2016年8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	≤70㎡		2%	40%	30%	18%	5%	5%
	70-90㎡		3%	56%	27%	11%	3%	1%
	90-120㎡		4%	46%	32%	15%	3%	1%
首改	120-140㎡		4%	38%	37%	16%	4%	1%
再改+高端	140-180㎡		5%	30%	38%	21%	6%	1%
	180-250㎡		3%	23%	41%	24%	7%	1%
	>250㎡		5%	21%	39%	28%	6%	0%

数据来源：郑州房管局备案数据，剔除经适房、保障房



市场分析【商品住宅——结构研究】

目前承接刚需主要区域为中原、高新、二七运河新区，随着房价上涨，此类区域成交结构将变成品质刚需+首改，刚需客户将被迫外溢至四环外-绕城区域



2016年1-8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	55%	<u>22%</u>	17%	5%	1%
管城区	49%	19%	<u>25%</u>	7%	1%
惠济区	36%	<u>24%</u>	<u>26%</u>	11%	3%
金水区	59%	13%	16%	7%	5%
郑东新区	32%	18%	21%	<u>16%</u>	<u>13%</u>
中原区	<u>62%</u>	19%	12%	6%	2%
高新区	<u>62%</u>	<u>22%</u>	13%	3%	0%
经开区	58%	16%	7%	<u>13%</u>	6%



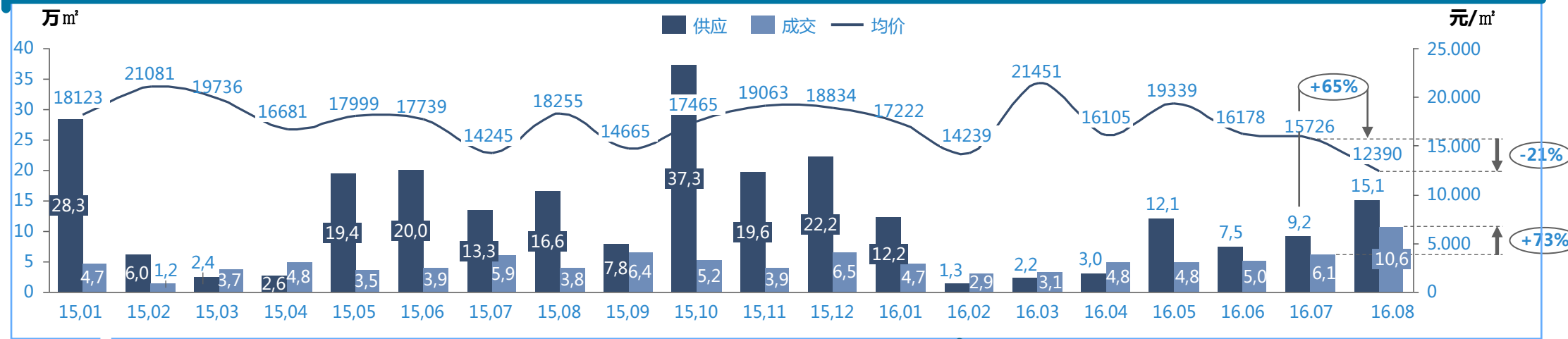
2016年8月郑州市八区成交结构变化

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>57%</u>	20%	18%	4%	1%
管城区	40%	8%	<u>39%</u>	11%	2%
惠济区	35%	<u>22%</u>	<u>26%</u>	11%	5%
金水区	44%	10%	22%	11%	<u>13%</u>
郑东新区	28%	21%	<u>27%</u>	<u>14%</u>	<u>10%</u>
中原区	<u>66%</u>	19%	11%	3%	0%
高新区	<u>64%</u>	<u>22%</u>	11%	3%	0%
经开区	29%	16%	9%	<u>34%</u>	<u>13%</u>

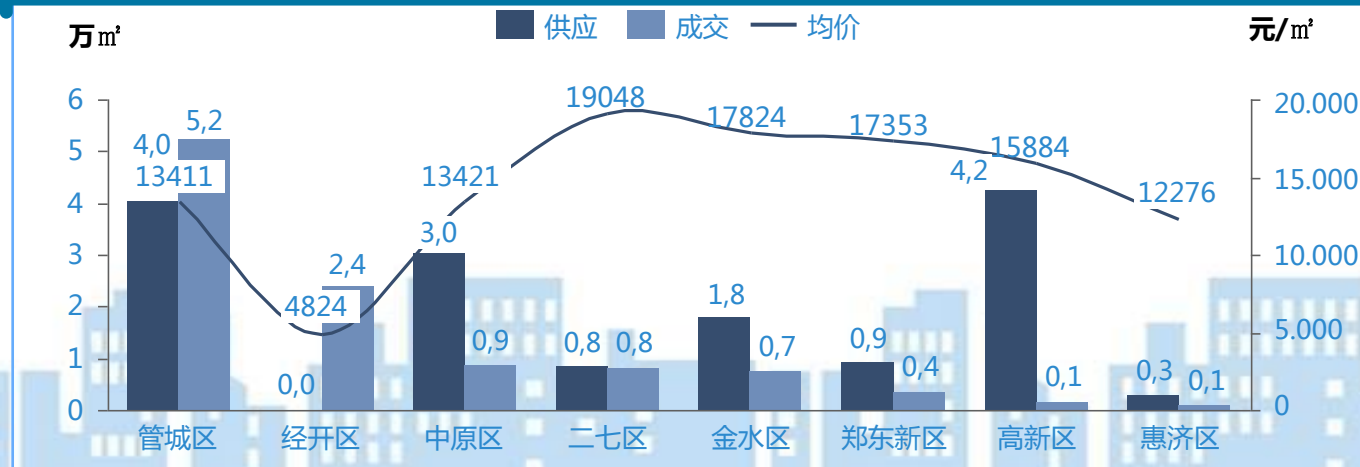
③ 市场分析【商业市场】

8月商业用房“供销双升，供过于求”，供应15.1万 m²（主要为谦祥万和城、百成国际机电港供应较多），环比增65%；销售10.6万 m²，环比增73%，均价12390元/m²，环比降21%；管城区成交居首，以大观商贸中心为主

2015.1-2016.8郑州市区商业用房月度供求



2016年8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

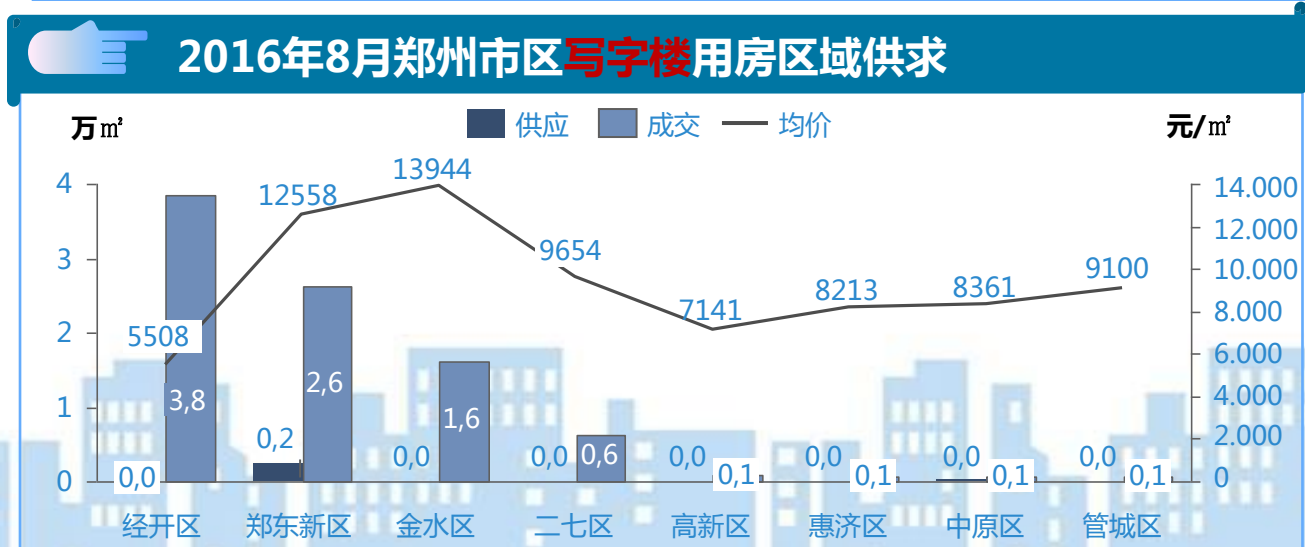
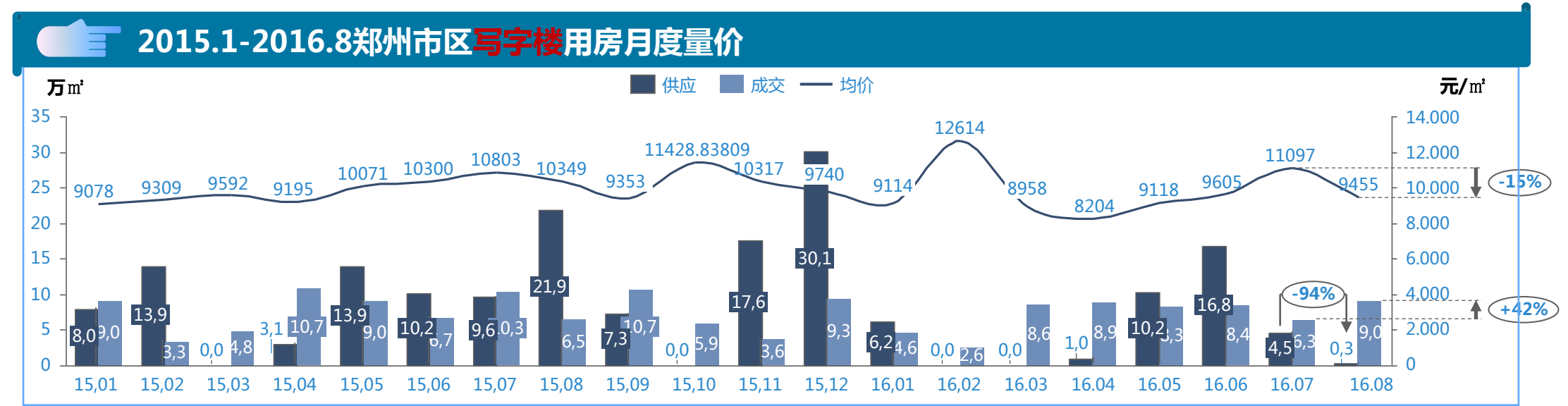
(金额：万元，面积：m²，均价：元/m²)

排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	大观商贸中心	管城区	44868	63096	774	14063
2	亚太时代广场	经开区	15228	4568	2	3000
3	亚太明珠	经开区	5795	3375	36	5824
4	元通纺织城	中原区	4792	4842	23	10106
5	国香茶城商业中心	管城区	3565	3256	72	9133

数据来源：郑州房管局备案数据

③ 市场分析【写字楼市场】

8月郑州写字楼市场“成交上扬、价格回落”，成交9万m²，环比增42%；供应环比降94%，均价9455元/m²，降15%；8月经开区前期项目集中低价备案，富田财富广场备案量居首



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)

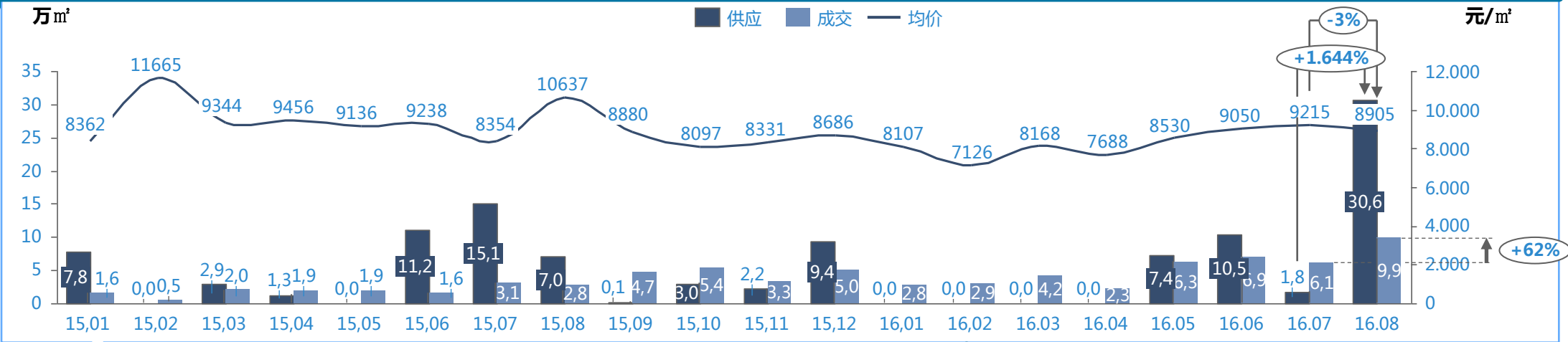
排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	富田财富广场	经开区	19106	14451	226	7564
2	亚太时代广场	经开区	18869	6230	325	3302
3	建业凯旋广场	金水区	13793	20107	93	14578
4	郑州台商大厦	郑东新区	5176	2828	56	5464
5	连邦新农大厦	郑东新区	4313	2374	35	5505

数据来源：郑州房管局备案数据，工业、科研归于写字楼产品

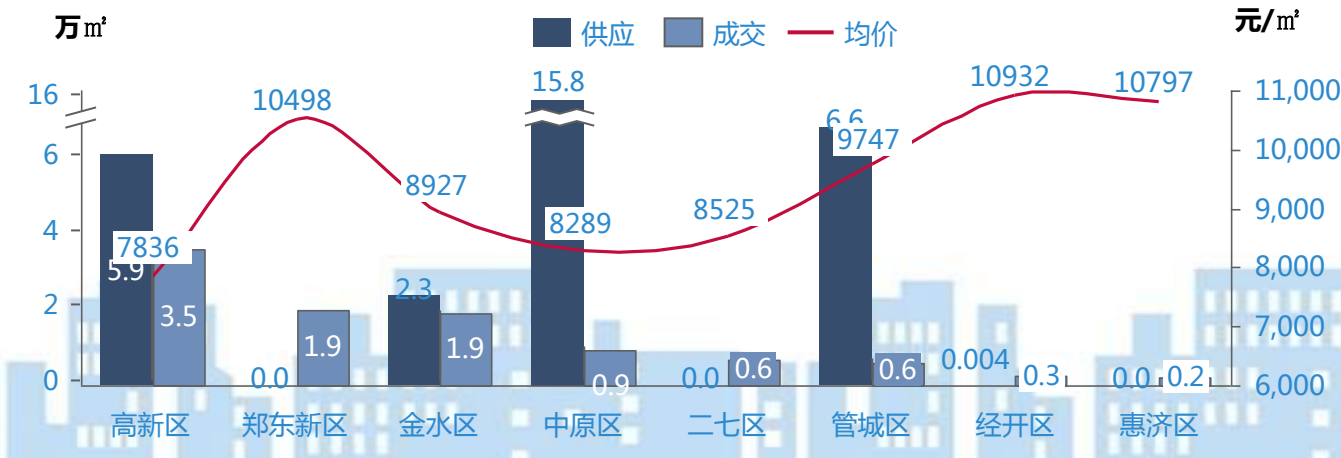
3 市场分析【公寓市场】

8月郑州公寓市场“供应激增、成交上扬、价格微落”，供应30.6万m²，环比激增，成交9.9万m²，环比增62%，成交主要集中在高新区、郑东新区、金水区三个区域，谦祥万和城公寓成交量居首

2015.1-2016.8郑州市区公寓用房月度供求



2016年8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)

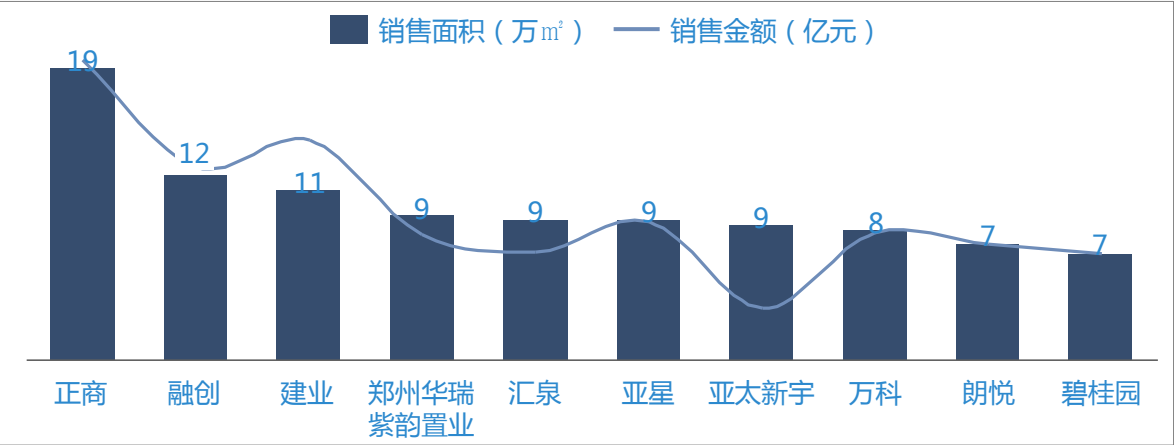
排名	项目名称	区域	面积	金额	套数	均价
1	谦祥万和城	高新区	13293	10147	321	7633
2	正南四大铭筑	郑东新区	10957	11438	216	10439
3	海亮时代ONE	金水区	10728	10584	274	9865
4	正弘高新数码港	高新区	8073	6507	196	8061
5	金成时代广场	金水区	7933	6075	110	7658

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

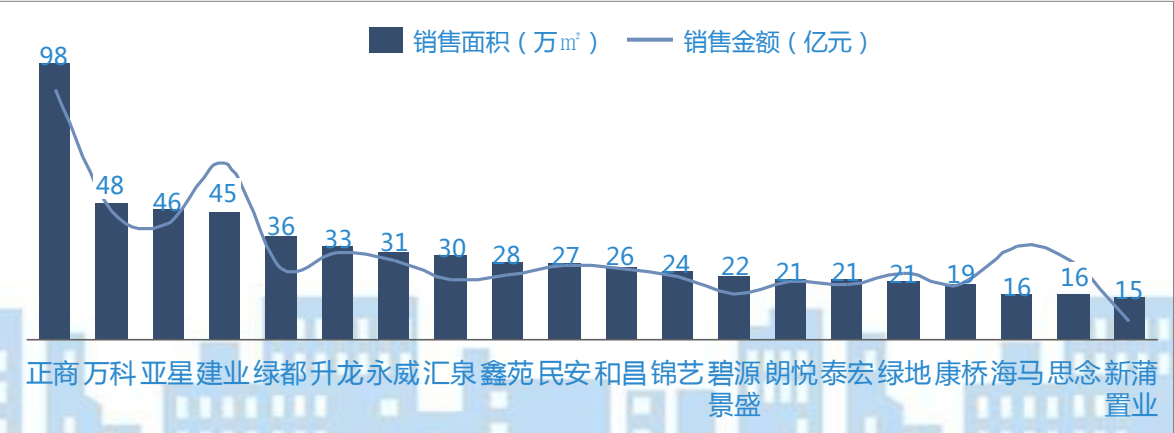
开发房企商品房销售TOP



8月房企商品房销售面积TOP10



1-8月房企商品房销售面积TOP10



2016年1-8月郑州开发房企销售金额TOP20

房企	金额 (亿元)	面积 (万 m²)
正商	89.30	98.27
建业	62.84	45.39
万科	45.76	48.41
亚星	41.10	46.30
海马	33.06	16.22
升龙	30.96	33.15
永威	28.21	30.88
思念	27.20	15.88
民安	26.57	26.82
绿都	25.40	36.42
和昌	25.33	25.77
绿地	23.62	20.51
鑫苑	23.06	27.59
锦艺	22.03	23.80
汇泉	21.36	29.55
朗悦	20.32	21.13
泰宏	19.63	20.96
康桥	19.40	19.46
鸿宝	16.89	9.85
信和	16.85	7.68

数据来源：郑州房管局备案数据

8月土地市场供应上涨、成交下挫，地王频繁

- 8月份，郑州土地市场供应上涨，成交量出现下滑；与去年同期相比，8月份土地供应及成交量接近腰斩，面对土地的稀缺，土地竞拍激烈，开发商拿地成本日益高涨；
- 迫于资金成本压力，中小房企通过竞拍拿地几无可能，未来资金实力雄厚的央企、国企将成为土地竞拍主角，无地可开发的中小房企生存压力剧增；

8月供销回落，市场调整，住宅去化周期持续缩减

- 2016年8月郑州商品房市场供应205.59万 m^2 ，成交230.1万 m^2 ，均价10378元/ m^2 ，去化周期11个月，主要为非住宅物业存量多；商品住宅8月供应125.73万 m^2 ，销量200.22万 m^2 ，连续11个月处供不应求区间，存量480万 m^2 ，约需3个月时间去化；
- 8月楼市表现供销激增，价格稳涨，库存持续下降，投资及刚性需求持续跟进，整体市场热度不减；预计四季度受供求格局影响，价格持续上涨；

04

开盘当天**销售额**排名前三项目

楼市营销

01

金科城开盘销售额**22亿**
(推1994套, 售罄, 去化率100%)

02

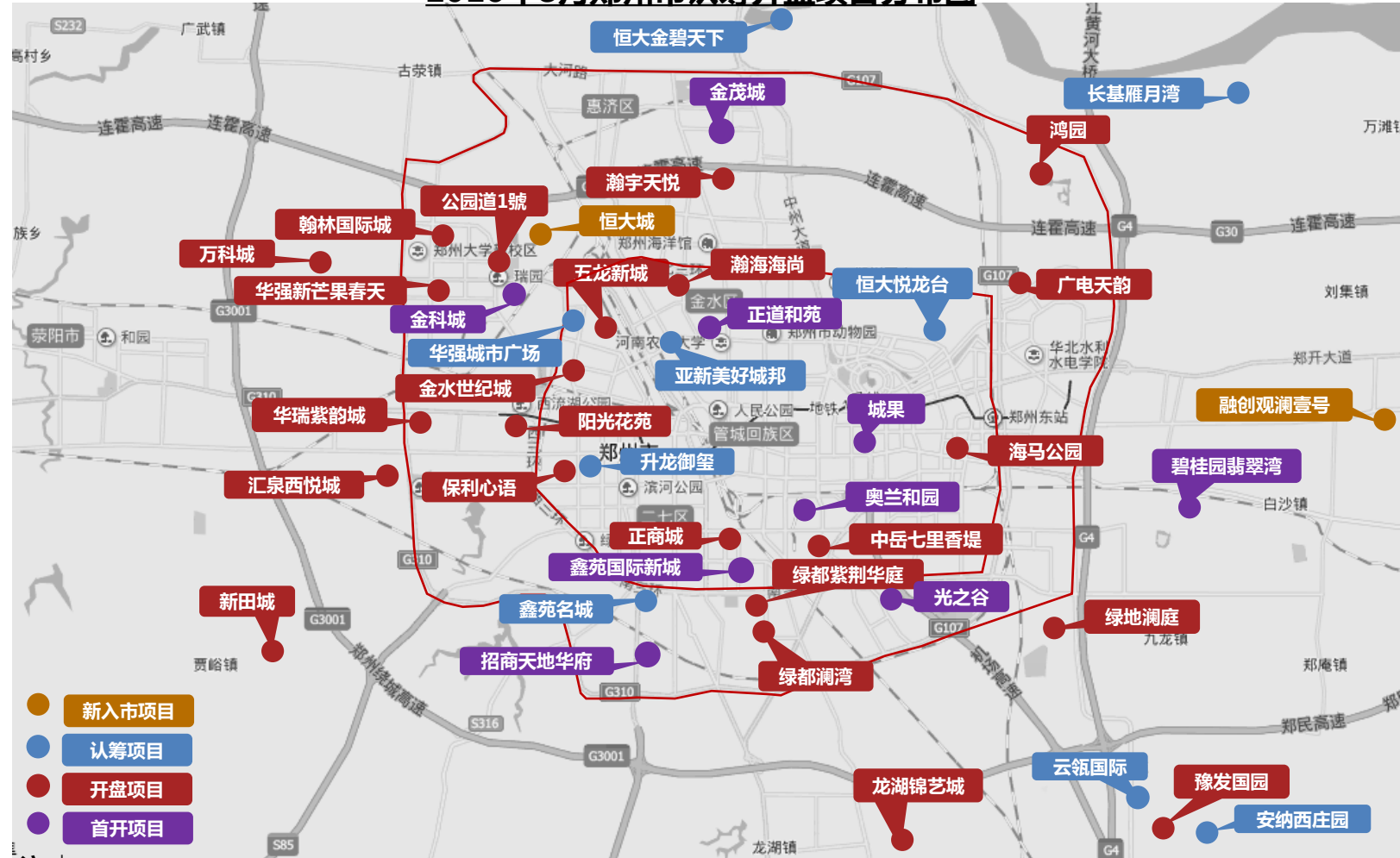
鑫苑国际新城开盘销售额**21.1亿**
(推1964套, 售罄, 去化率100%)

03

鸿园开盘销售额**15.9亿**
(推596套, 售586套, 去化率98%)

8月认筹开盘46次，环比减少4%（其中无预售证开盘项目约占五成）；首开项目9个，新入市项目2个

2016年8月郑州市认筹开盘项目分布图

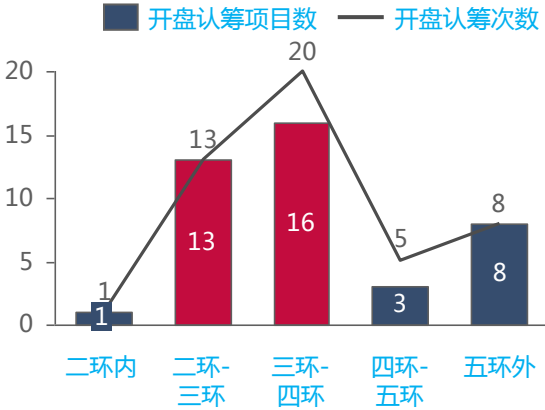


注：

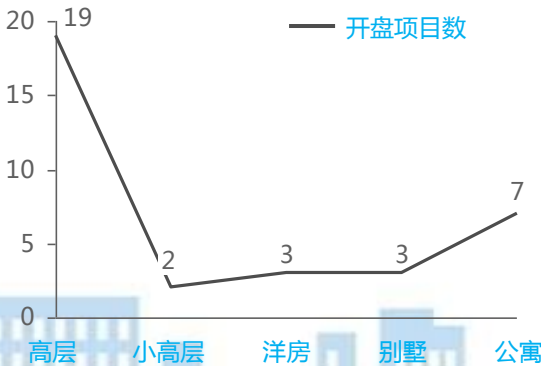
- ◆ 认筹+开盘：阳光花苑；
- ◆ 2次及以上加推：万科城、汇泉西悦城、绿都紫荆华庭、绿都澜湾；

注：根据泰辰周末活动监控统计

2016年8月大郑州认筹开盘项目分布



2016年8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】

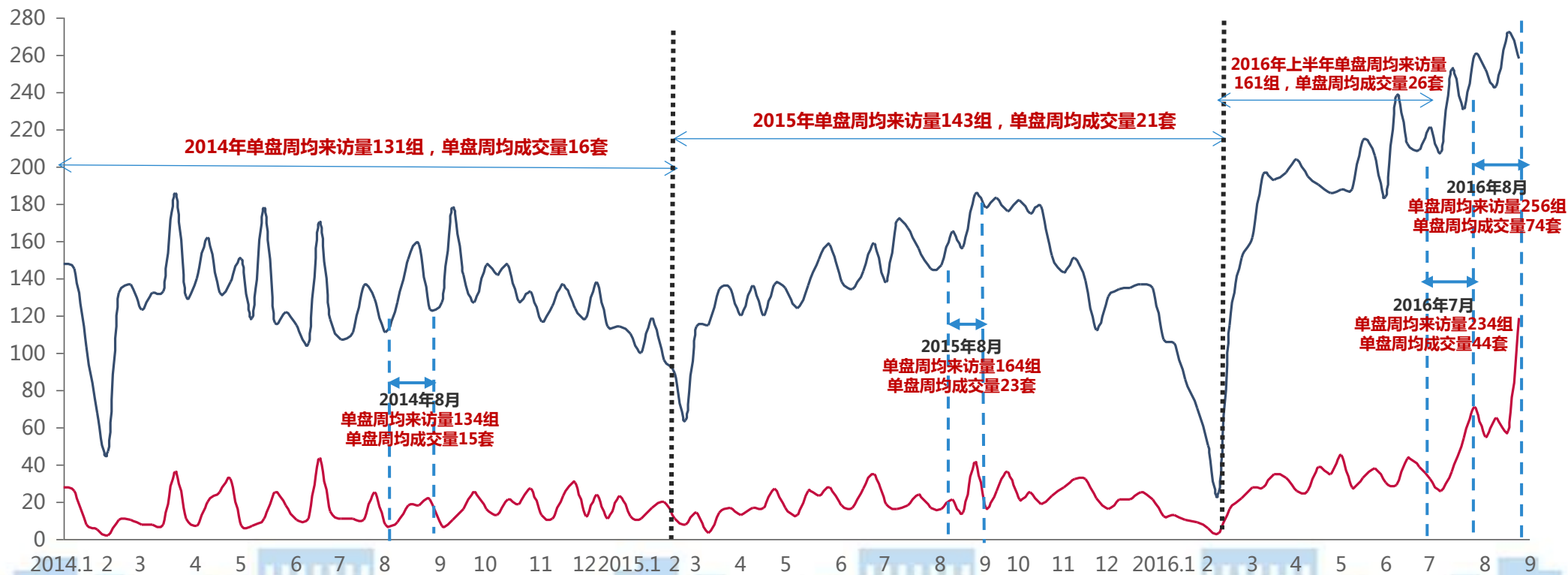
“地王”潮+库存减少等因素，带动房价持续上涨，楼市恐慌蔓延传导效应，非理性购房需求增多，8月单盘周均成交量同比翻两倍



2014年1月1周-2016年8月4周典型项目监控周数据走势

8月单盘周均到访量及成交量突增，到访量同比上升56%、成交量同比增加超2倍

— 单盘平均来访量 — 单盘平均成交量



注：以上数据来源泰辰市场监控中心，监控项目共计87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）

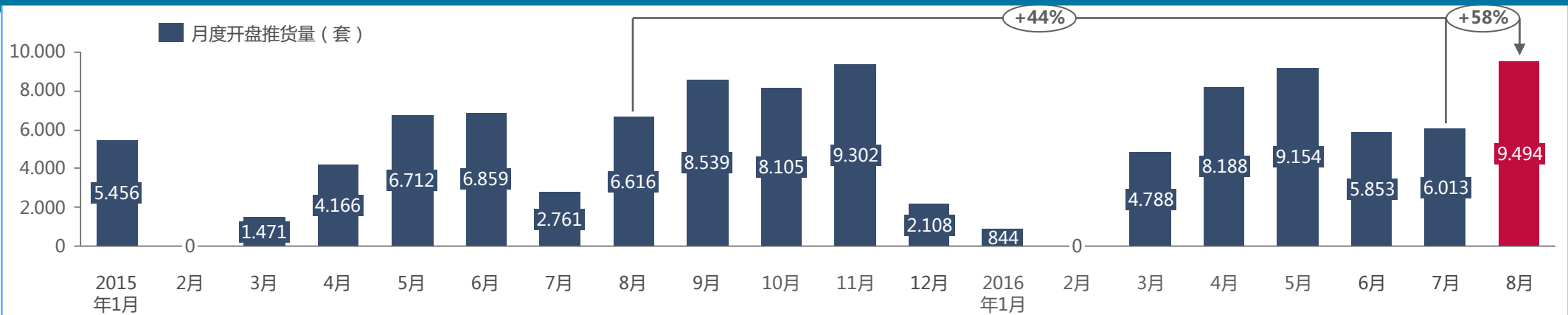


楼市营销【郑州楼市表现】

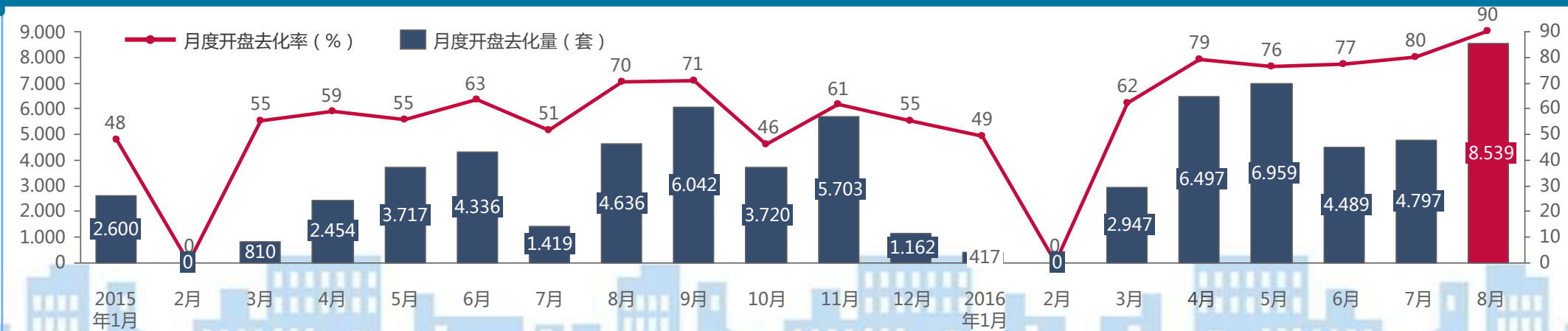
8月商品住宅开盘推9494套（其中无预售证4261套，占45%），环比增推58%，45%项目开盘即售罄，整体去化率90%



2015-2016年8月大郑州商品住宅开盘当天推货量走势



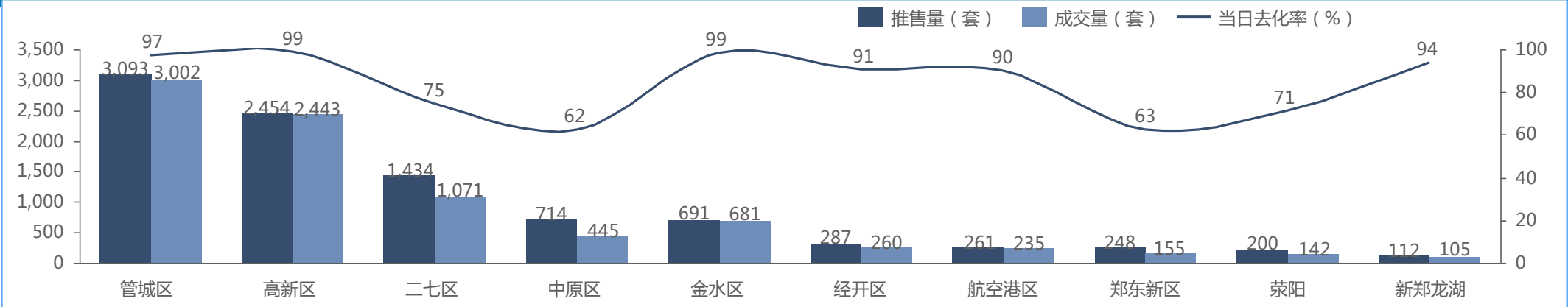
2015-2016年8月大郑州商品住宅开盘当天去化量及去化率走势



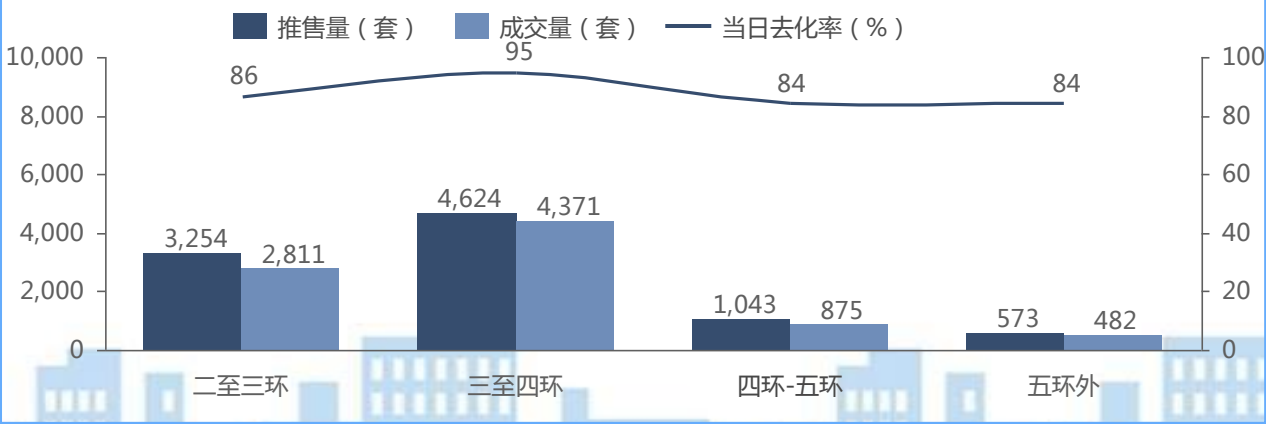
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

8月管城及高新区首开项目推量较大，拉升占比；6个区域整体去化率在90%以上；热度仍集中于三环至四环间

2016年8月大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



2016年8月大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



本月开盘去化率≥96%、推货量≥504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)	备注
100%	金科城	1994	1994	9850	22	首开
100%	鑫苑国际新城	1964	1964	11500	21.1	首开云选房
100%	奥兰和园	504	504	12200	6.9	首开
96%	招商天地华府	644	621	8700	5.04	首开
98%	鸿园	596	586	小高层13200；洋房标准层14000；别墅25000	15.9	四期首开

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

8月28日一期7栋高层开盘，当天推1994套，开盘售罄，当天销售额22亿元



项目地址	高新区科学大道与瑞达路交汇处
项目规划	➢ 项目为瓦屋李城中村改造，占地388亩，总建筑面积108万m^2；由五个地块组成（3个住宅地块、1个商业地块、1个安置区地块）；其中一二期规划为洋房+高层产品，其余住宅地块为高层产品，商业地块2万m^2；首期产品规划有34层高层住宅及洋房； ➢ 配套有3所幼儿园，2所小学；
所开房源	一期高层18#、22#、26#、29#、31-33# 房源开盘，合计1994套
推出产品	推出高层产品78 m^2 两房；87-89 m^2 小三房；104-122 m^2 三房以及140 m^2 四房
选房方式	摇号电脑选房（30人一组）
开盘时间	8月28日8:30在会展中心开盘
到访排卡情况	当天到访客户约 5000 组，销售 1994套 ；7月23日启动入会升级，截止8月17日封筹升级约 5400 组
优惠方式	①0元优惠2000元 ②认筹交1万优惠3% ③开盘优惠1% ④按揭优惠1% ⑤按时签约优惠1%
成交均价	有预售证楼栋两房均价9800元/ m^2 、三房9800-10000元/ m^2 、四房10150-10300元/ m^2 ；无预售证楼栋相比便宜150元/ m^2
去化情况	组别号180组，摇号75组左右房源已经售罄
交房时间	一期预计2018年年底
证件情况	仅22#、29#、32#、33#有预售证；其余3栋无预售证
备注	可首付分期：首付10%，剩余部分1年分4次付清

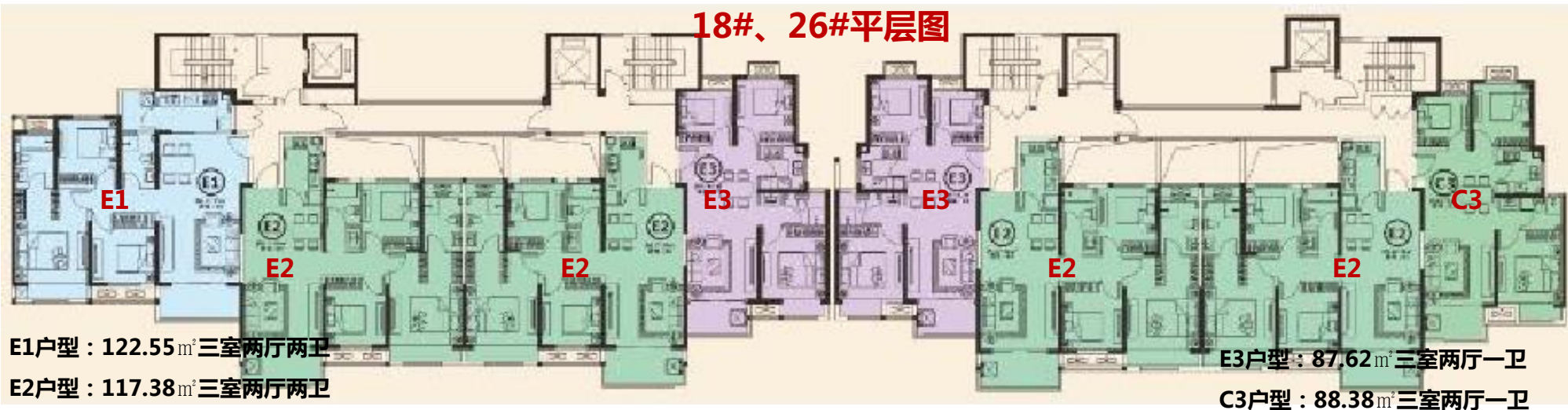
推售78m²两房、87-122m²三房、140m²四房；有预售证两房均价9800元/m²、三房9800-10000元/m²、四房10150-10300元/m²，无预售证相比便宜150元/m²



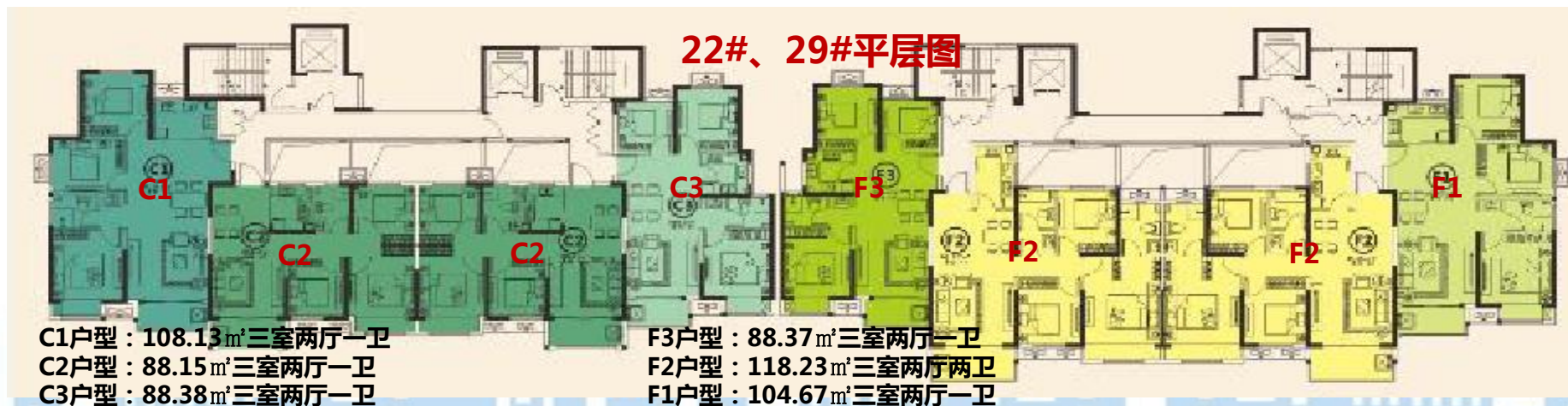
楼栋	单元	楼层	梯户	户型面积	推出套数	销售套数	成交价格 (元/㎡)
33#	2	34	2T4 (东单元)、 2T6 (西单元)	78㎡两室两厅一卫	136	136	9600-9800
				87-88㎡三室两厅一卫	101	101	9600-9900
				117㎡三室两厅两卫	64	64	9500-9700
				122㎡三室两厅两卫	32	32	10050-10300
32#	2	34	2T4	108㎡三室两厅一卫	128	128	9960-10200
				140㎡四室两厅两卫	128	128	10150-10300
31#	2	34	2T4 (东单元)、 2T6 (西单元)	78㎡两室两厅一卫	136	136	9500-9770
				87-88㎡三室两厅一卫	97	97	9600-9750
				117㎡三室两厅两卫	60	60	9400-9500
				122㎡三室两厅两卫	31	31	9800-10000
29#	2	34	2T4	88-89㎡三室两厅一卫	136	136	9850-10050
				104-108㎡三室两厅一卫	68	68	9800-9960
				118㎡三室两厅两卫	68	68	9600-9780
26#	2	34	2T4	87-88㎡三室两厅一卫	102	102	9770-9960
				117㎡三室两厅两卫	136	136	9500-9680
				122㎡三室两厅两卫	30	30	9930-10100
22#	2	34	2T4	88-89㎡三室两厅一卫	136	136	9770-10050
				104-108㎡三室两厅一卫	68	68	9730-9960
				118㎡三室两厅两卫	65	65	9600-9760
18#	2	34	2T4	87-88㎡三室两厅一卫	102	102	9780-9960
				117㎡三室两厅两卫	136	136	9400-9560
				122㎡三室两厅两卫	34	34	9890-10050
合计					1994	1994	——
备注1	物业用房：33#东单元西户及西南户一层、东南的底三层、东户的底2层；32#底2层均为物业用房；31#西单元西户底三层、西南及东南户底四层、东户一层；东单元西户底四层；26#西单元西户底四层；22#东单元西南户底二层及东南户一层						
备注2	33#、32#、29#、22#有预售楼栋比其余无预售楼栋贵150元/㎡左右						

楼栋平层图展示

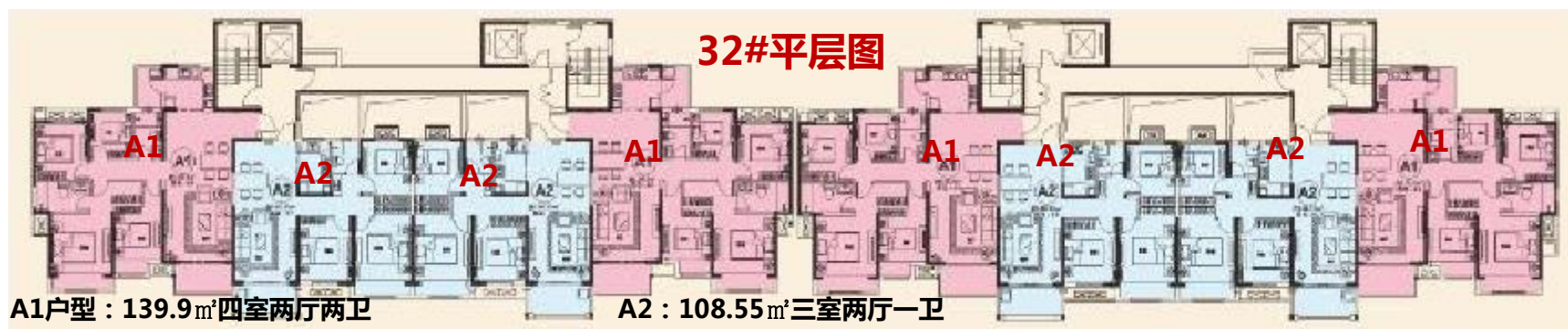
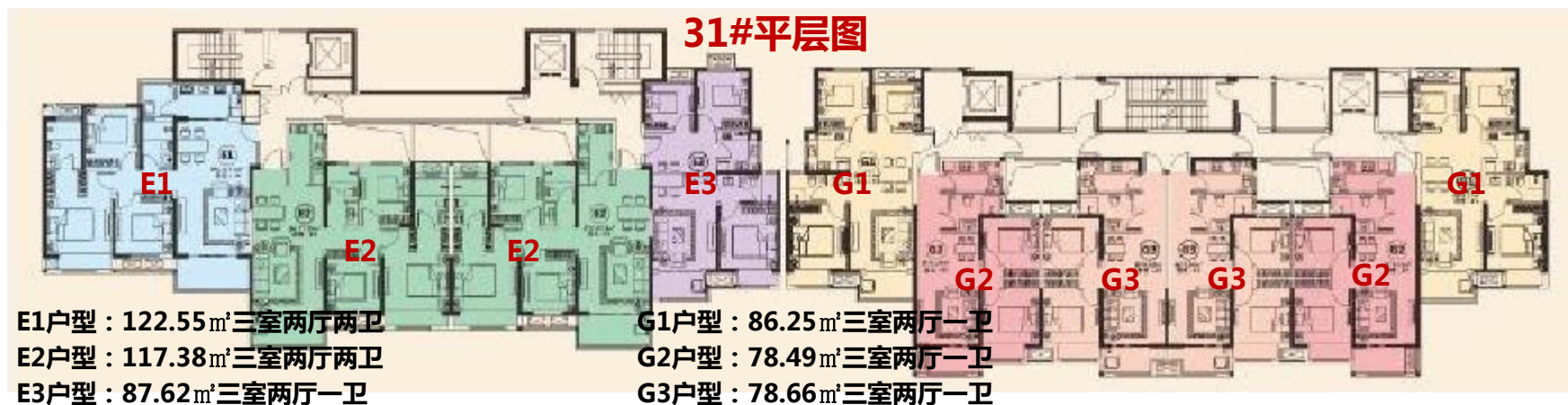
18#、26#平层图



22#、29#平层图

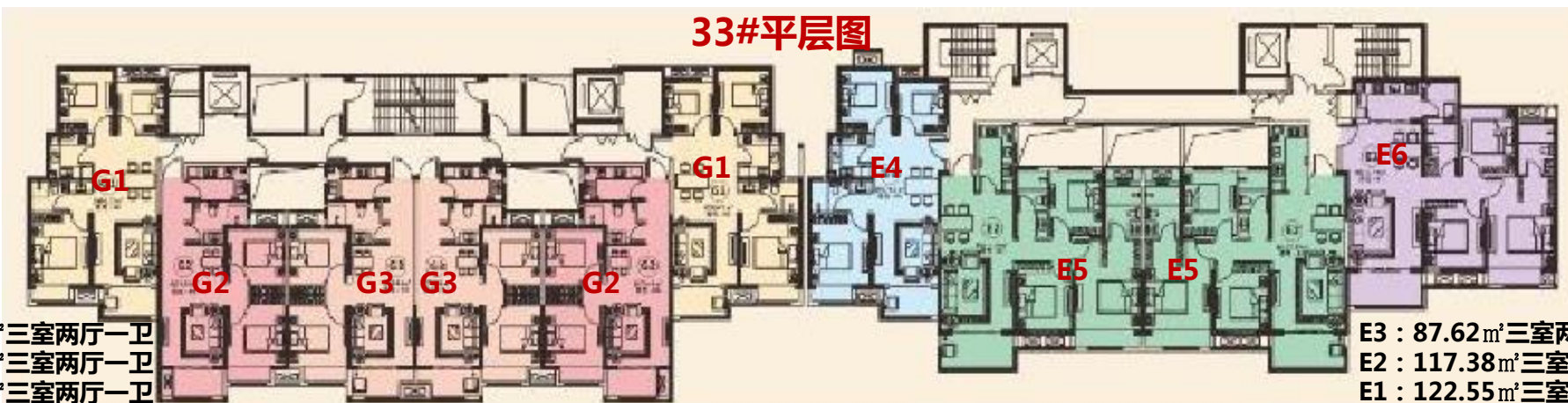


楼栋平层图展示



楼栋平层图及户型展示

33#平层图



部分户型展示



108.13m²三室两厅一卫

108.55m²三室两厅一卫

117.38m²三室两厅一卫



139.9m²四室两厅两卫



122.55m²三室两厅两卫



楼市营销【首开项目：金科城】

开盘现场组织不合理、导视不清晰，客户心理浮躁，导致开始选房现场失控，之后快速调整，顺利完成选房

外场签到处



外场签到被阻客户



选房活动入口



选房等候区



理号区



安抚现场（摇号暂停）



选房通道



金科城：开盘分析

金科品牌+学位房+蓄客充足+开盘价格优势，但开盘组织不合理，导致选房早期现场失控，之后快速调整，秩序恢复，总体较为成功

热销原因：

- ◆ **蓄客充足**——项目7月23日启动会员升级，截止8月21日蓄客5400余组，提前封筹，认筹客户量为开盘房源的1.5倍；为了增加选房概率，有客户排多张卡现象，客户量充足；
- ◆ **价格优势**——开盘之前提前一周通知客户算价，提前公示价格，且开盘价格合理，客户接受度高，因首次开盘，相比周边在售价格相比偏低；
- ◆ **金科品牌**——金科上市房企，中国企业500强，金科物业一级资质的物业服务企业；
- ◆ **教育资源**——学位房，一个业主可以一个孩子上郑州中学（享受郑州中学初中部及郑州中学附属小学[暂定名]至少一个入学名额）；社区自身规划2所小学及3所幼儿园；
- ◆ **市场环境因素**——受市场环境影响，客户购房热情高涨，投资客户增多，部分客户从省外工作地赶到开盘现场，看重郑州市场，选房客户抢房心理严重；

不足之处：

- ◆ **活动现场组织不合理**——①外场工作人员密度较大（2-3米一人），人员集中在外场，内场疏导人员较少；②签到至入口，动线太长；③设备准备不到位（空间太大，一套音响设备，杂音混合）、导视不清晰（等候区无销控展示及摇号展示）、客户心理浮躁，当摇号时现场失控，中途被迫中止摇号；④理号区通道设置过短，无铁马拦隔，导致现场混乱，后调配人员拉建人墙及时调整，秩序恢复。

8月30日首期启动区14栋高层房源，郑州市市场首次云选房模式开盘，共推1964套，售罄，销售额21.1亿元



项目地址	管城区长江路与紫荆山路交汇处
基本信息	占地1065亩，总建面420万 m^2
项目概况	属于十里铺城改项目，规划打造住宅、商业步行街、集中式商业中心等多业态综合体；分21个地块开发；其中5块安置地块、6块为商业用地，住宅地块10个；首期启动3个住宅地块，总占地133.6亩，容积率约为4.1，计容建面约36万 m^2 ，规划为18-26F住宅
开盘时间	2016年8月30日20：00-24：00
选房方式	阿里云选房模式
所开房源	A区1-3#、5#、7-8#；B区全部房源；C区5#、7-9#房源
推出产品	42-45 m^2 标间、50-60 m^2 一房、70-75 m^2 两房、88 m^2 小三房、106-120 m^2 三房、142 m^2 四房、175 m^2 大四房
排卡情况	8月21日会员升级，截止8月27日约4000组客户升级
优惠方式	① 0元入会优惠2000元 ② 会员申请交5万订金享额外98%优惠，淘宝成功选房享额外95%优惠，选房当日成功选房额外享99%优惠 ③ 正常首付或一次性优惠总房款的4%，首付分期（限80 m^2 以上房源）：公司借款10%，2016年12月20日前补齐其余首付款，可享受总房款2%优惠，从签约起一年内补齐其余首付款无额外优惠
成交均价	一房12500元/ m^2 ，两房12800元/ m^2 、三房11500元/ m^2 ；四房14000元/ m^2
项目卖点	三环内、双地铁口、鑫苑品牌
备注	80 m^2 以上可首付分期；云选房，设置底价及封顶价，底价上浮10%即为封顶价，每次加价幅度为500元（总房款的）

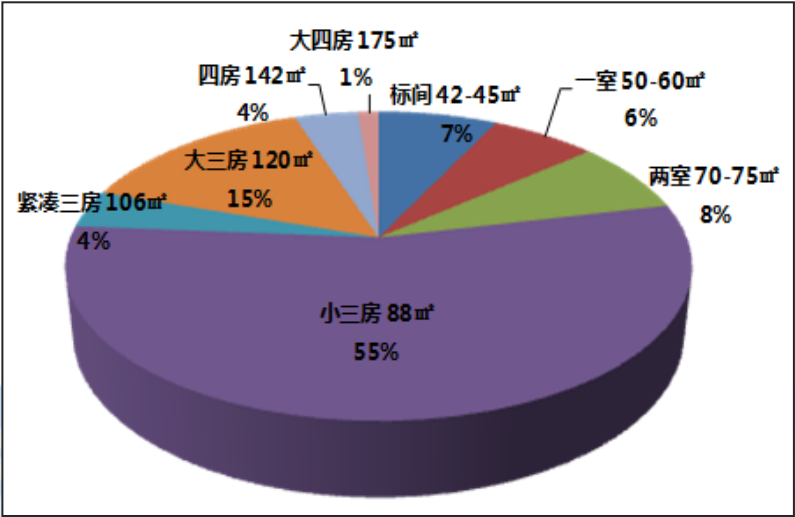


楼市营销【高去化率项目：鑫苑国际新城】

推出产品线丰富涵盖42-175㎡，88㎡小三房占比55%；一房12500元/㎡、两房12800元/㎡、三房11500元/㎡、四房14000元/㎡

推出房源	户型	面积段	推出套数	产品占比	起拍价(元/㎡)	成交价(元/㎡)
一期	标间	42-45㎡	176	7%	11250	12500
	一房	50-60㎡	96	7%	11250	12500
	两房	70-75㎡	149	8%	11520	12800
	小三房	88㎡	1076	55%	10350	11500
	紧凑三房	106㎡	77	4%	11700	12870
	大三房	120㎡	288	15%	10800	12000
	四房	142㎡	77	4%	12600	13860
	大四房	175㎡	25	1%	13500	14850
	总计		1964	100%	——	——

推出产品户型占比分析



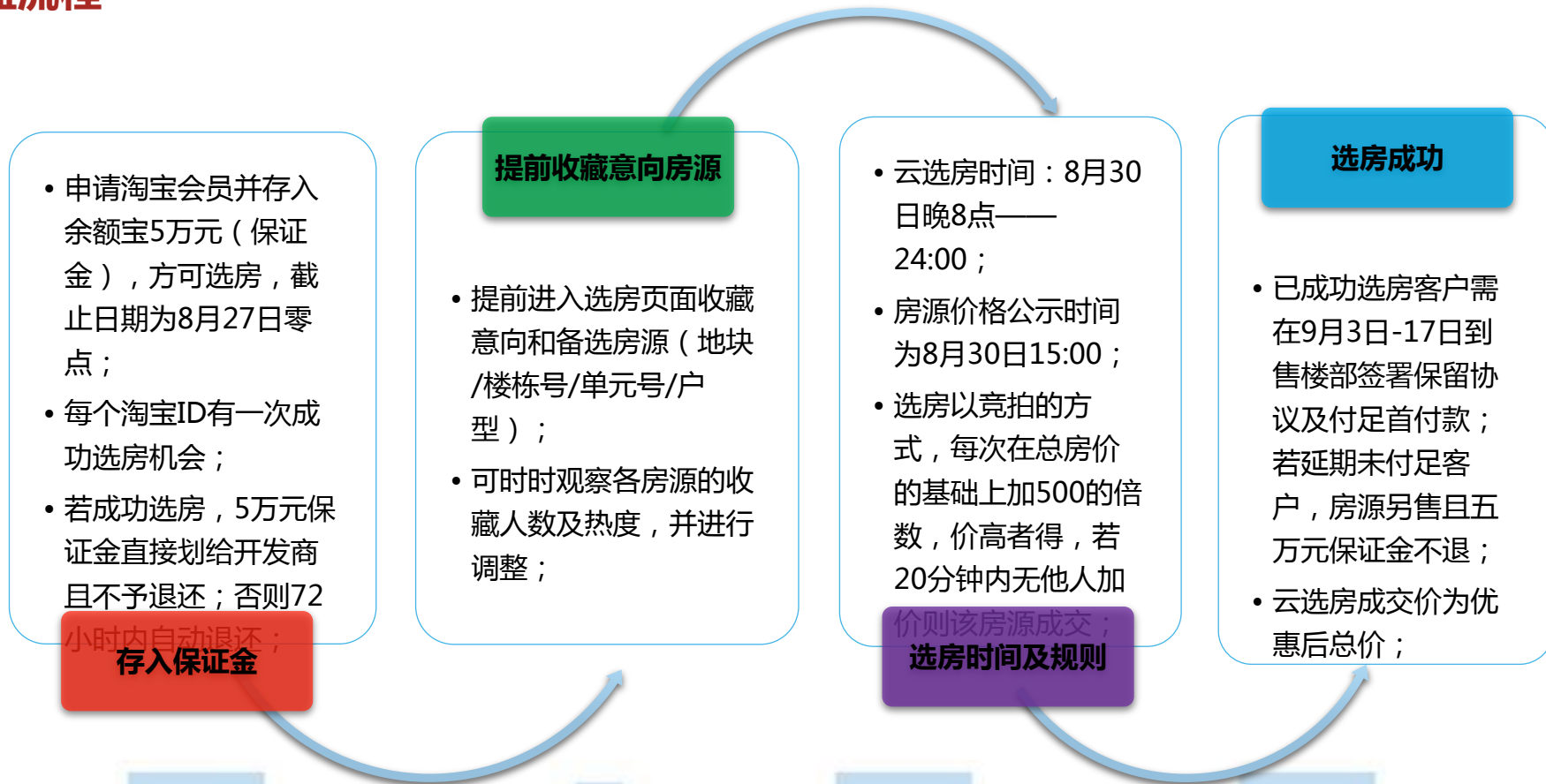
地块	楼栋	层数	单元	梯户比	户型	面积/m²	套数	占比	去化情况
A地块	1#	26	2	一单元2T6 二单元2T4	标间	45	96	4.9%	售罄
					一房	60	48	2.4%	
					两房	73-75	96	4.9%	
	2#	27	2	2T4	三房	88	174	8.9%	
					三房	120	26	1.3%	
	3#、5#	20/27	1	2T4	三房	88	94	4.8%	
					三房	120	90	4.6%	
					一房	60	48	2.4%	
	7#	26	1	2T4	三房	88	24	1.2%	
					三房	120	24	1.2%	
8#	27	2	2T4	三房	88	174	8.9%		
				三房	120	25	1.3%		
B地块	1#	19	2	一单元2T6 二单元2T3	一房	45-55	80	4.1%	
					两房	71	16	0.8%	
					三房	88	48	2.4%	
	3#	20	2	2T4	两房	74	37	1.9%	
					三房	88	115	5.9%	
	4#	20	2	2T4	三房	88	150	7.6%	
	5#	20	2	2T4	三房	88	151	7.7%	
C地块	5#	20	1	2T4	四房	177	25	1.3%	
	7#	27	1	2T3	三房	109	27	1.4%	
					三房	120	25	1.3%	
					四房	146	27	1.4%	
	8#、9#	27	2	一单元2T3 二单元2T4	三房	88	144	7.3%	
					三房	109	50	2.5%	
					三房	120	100	5.1%	
					四房	146	50	2.5%	
合计						45-177	1964	100%	

部分户型展示：45 m²标间及60 m²一房45 m²标间45 m²标间60 m²一室两厅一卫60 m²一室两厅一卫

部分户型展示：75m²两房75m²两室两厅一卫

项目首次采用云选房，简化开盘流程，开盘时间更加自由，采用竞价方式选房，实现较大的产品溢价

开盘流程





鑫苑国际新城：开盘分析

三环内+双地铁+蓄客充足+云选房关注度高+封顶价控制，一小时内实现首开房源售罄

热销原因：

- ◆ **蓄客充足**——项目7月9日启动会员入会，前期蓄客6700余组，8月21日会员升级，截止8月27日约4000组客户升级，客户量充足；
- ◆ **区位优势**——三环内、地铁口，周边配套完善，交通便利，区位价值优越；
- ◆ **开盘方式**——云选房市场关注度较高，简化开盘流程，采用竞价方式，提升客户选房热情，部分热门房源竞拍激烈；
- ◆ **产品规划**——首开房源户型涵盖45-177m²房源，户型产品区间较大，投资、刚需、改善兼具；
- ◆ **价格因素**——项目首开价格适中，与周边竞品相比性价比较高，客户购房热情高涨，项目增值潜力较大；

不足之处：

- ◆ **选房引导缺失**——A区房源价格释放较低，导致收藏A区房源客户较多，竞价激烈；而部分房源缺少客户关注，最终以低价成交；
- ◆ **价格差过大**——由于竞价选房，同一栋同户型的不同楼层房源总价差接近10万，加大了高价得房客户后期退房的风险；
- ◆ **信息释放不准确**——房源设置有封顶价（起拍价上浮10%）开盘前未对客户释放，导致部分客户错失中意房源。

恒大城为恒大与新合鑫合作开发高新区关庄葛寨项目，一期规划7栋精装高层，目前处于超E认筹阶段



开发商	郑州玖智房地产开发有限公司	项目位置	高新区莲花街与银杏路交汇处北500米
占地面积	1200亩（一期60亩）	总建筑面积	135万 ^m ²（一期19.4万 ^m ²）
容积率/绿化率	3.49/36.7%	代理公司	自销
物业类型	住宅、商业、会所	建筑风格	欧式
物业	金碧物业	装修	精装（1500元/ ^m ²）
项目概况	➢ 项目总占地1200亩，总建面135万方；一期占地60亩，总建面19.4万方，规划7栋高层精装住宅，2F/3F沿街商业1203^m²，社区便民店600^m²，精装修交房；社区配套：五星双会所、风情商业街 ➢ 一期产品偏改善；户型80-84^m²两房（占比24%）、94-137^m²三房（占比68%）、140-142^m²四室（8%）		
目前阶段	恒大城8月6日展示中心正式对外开放，8月27日一期启动 超E入会 ，截止目前入会约 1500 余组		
认筹优惠	超E优惠：交3千抵5万		
预计情况	预计10月份开盘；一期2018年年底交房		

【一期产品】定位偏改善，以94-137㎡三房为主，占比68%；其次80-84㎡两房，占24%；少量140-142㎡四房产品



物业类型	房型	户型面积	套数	占比	合计占比
一期高层	两房	80-84㎡两室两厅二卫	296	24%	24%
	三房	94-96㎡三室两厅一卫	308	25%	68%
		105-113㎡三室两厅一卫	254	20%	
		126-128㎡三室两厅二卫	190	15%	
		137㎡三室两厅二卫	104	8%	
	四房	140-142㎡四室两厅二卫	98	8%	8%
	合计		1250	100%	100%

一期高层户型配比						
楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数	占比
1#	25	2	2T4	84㎡两室两厅二卫	100	8%
				94-96㎡三室两厅一卫	100	8%
2#	26	2	2T4	84㎡两室两厅二卫	104	8%
				94-96㎡三室两厅一卫	104	8%
3#	26	1	2T4	93-95㎡三室两厅一卫	104	8%
4#	20	2	东2T3、西2T4	80㎡两室两厅二卫	40	3%
				105㎡三室两厅一卫	20	2%
				126-128㎡三室两厅二卫	60	5%
				140㎡四室两厅二卫	20	2%
5#	26	2	东2T4、西2T3	81㎡两室两厅二卫	52	4%
				105㎡三室两厅一卫	26	2%
				126㎡三室两厅二卫	78	6%
				140㎡四室两厅二卫	26	2%
6#	26	2	2T4	113㎡三室两厅一卫	104	8%
				126㎡三室两厅二卫	26	2%
				137㎡三室两厅二卫	52	4%
				142㎡四室两厅二卫	26	2%
7#	26	2	2T4	113㎡三室两厅一卫	104	8%
				126㎡三室两厅二卫	26	2%
				137㎡三室两厅二卫	52	4%
				142㎡四室两厅二卫	26	2%
合计					1250	100%

一期规划图

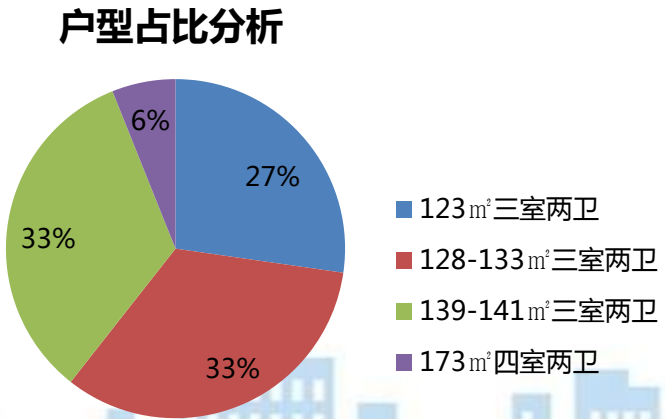


开发商	郑州燃气房地产开发有限公司	位置	中原区华山路与颍河路交汇处向西100米路南
占地面积	48亩	建筑面积	12万 m²
容积率	2.49	代理公司	自销
物业类型	高层	车位配比	1:1.5
项目概况	➢ 项目总占地约48亩，总建筑面积约为12万 m²，由7栋17-26层高层住宅、一栋沿街商业构成，后期售楼部将以艺术馆形式保留作为项目休闲配套 ➢ 项目配有指纹密码锁、新风系统、地暖，市中心低密居住社区，打造高品质改善产品 ➢ 户型面积涵盖105-175 m²，其中2#、3#、5#、6#、8#为17层；4#、7#为24-26层高层；4#、5#、7#为两个单元，其余为一个单元；3#、6#、8#为2T2，其余均为2T3；层高3-3.1米 ➢ 项目位于中原区，属于中原万达商圈辐射范围内，生活配套较为便利；不依主干道，出行便利度欠佳，但减少主干道带来噪音等影响，提高居住舒适度		
目前阶段	前期咨询阶段，目前开始内购，预计9月开始接受定金，年底选房		
预计情况	预计内购房源年底选房		
备注	项目自去年10月营销中心开放，一直处于前期咨询状态，进展较慢。目前证件仍不齐全；截止8月初，前期咨询客户达3000组，近期受市场热度影响，项目开始内购，预计9月开始接受定金，年底选房		

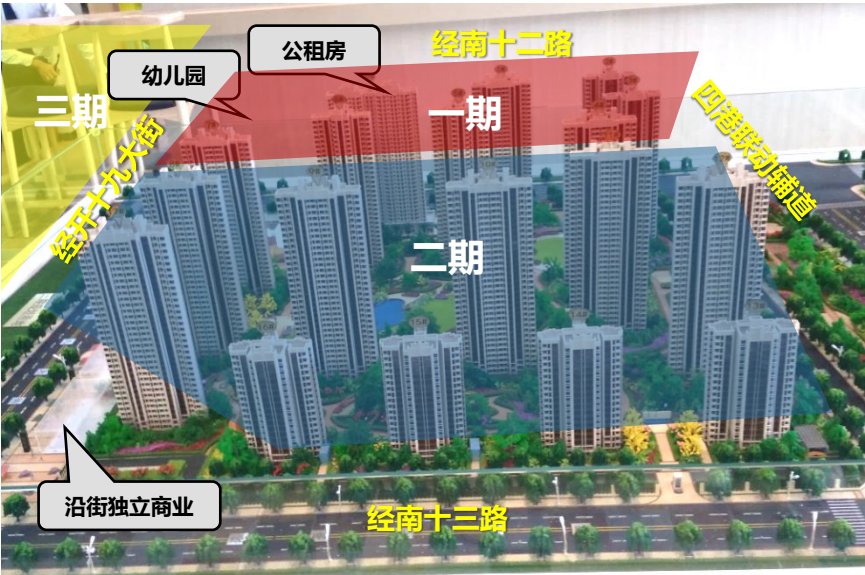
产品设置——以2T2/2T3为主，户型面积以128-141㎡三房为主，占比66%；173㎡四房占比6%；无120㎡以下产品，改善需求明显

昆仑望岳各楼栋户型占比							
楼栋	层数	单元	梯户比	户型	面积（ m² ）	套数	占比
2#	17	1	2T3	三室两厅两卫	140	17	3%
					123	17	3%
					130	17	3%
3#	17	1	2T2	三室两厅两卫	140	17	3%
					139	17	3%
4#	24、26	2	2T3	三室两厅两卫	141	50	9%
					128	50	9%
					123	50	9%
5#	17	2	2T3	三室两厅两卫	123	34	6%
					130	34	6%
					133	34	6%
6#	17	1	2T2	四室两厅两卫	173	34	6%
7#	26	2	2T3	三室两厅两卫	141	52	9%
					128	52	9%
					123	52	9%
8#	17	1	2T2	三室两厅两卫	140	17	3%
					139	17	3%
合计					123-173	561	100%

昆仑望岳各面积段户型占比			
户型	面积（㎡）	套数	占比
三室两厅两卫	123	153	27%
三室两厅两卫	128-133	187	33%
三室两厅两卫	139-141	187	33%
四室两厅两卫	173	34	6%
合计	——	561	100%

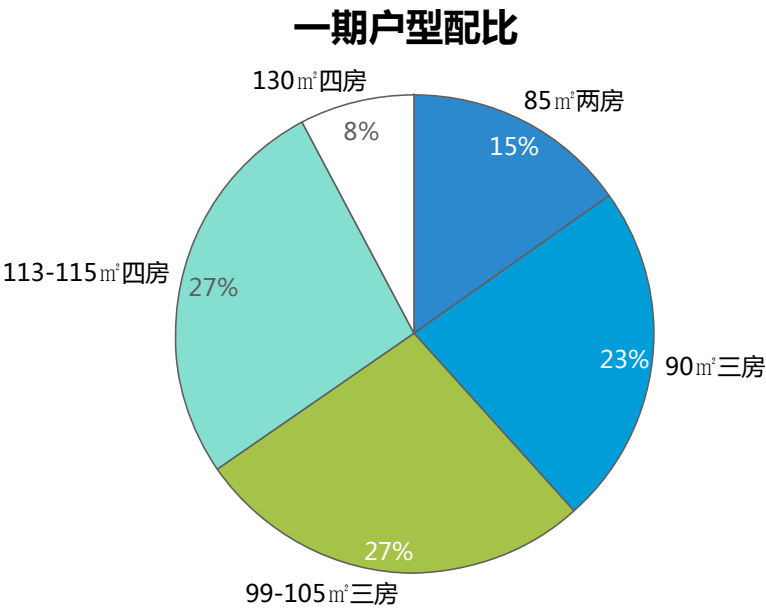


信保·春风十里为中信证券与保利地产合作开发滨河国际新城项目，分三期开发，首期规划7栋高层住宅



开发商	郑州风神房地产开发有限公司	位置	经开区四港联动大道与经南十二大街交叉口东南角
占地面积	189亩	建筑面积	32万㎡
容积率	2.49	代理公司	保代&盛励
物业类型	高层、小高层	建筑风格	新古典主义建筑风格
项目概况	▶ 信保基金收购风神公社项目，配套1所幼儿园（保利旗下、私立）、沿街独立商业、2个亲子乐园、塑胶跑道；智能设备：入户门（四重方式：密码、刷卡、指纹、钥匙）、新风系统（三层过滤、静电除尘）、同层排水系统；安保系统或将引入无人机巡航系统（具体引入与否需征求业主等多方意见） ▶ 项目规划三期：一期规划1栋公租房、7栋33层商品住宅，毛坯交房；二期规划10栋商品住宅（13-16#为18层，8-12#、17#为33层）；三期规划待定 ▶ 城市展厅8月12日开放，位于郑东新区商都路与中兴南里交叉口向北100米（凯利国际一楼）		
目前阶段	前期咨询阶段		
预计情况	预计11月份开盘		

一期7栋高层住宅，产品以90-105㎡三房为主，占比50%，其次为113-115㎡四房，占比27%



一期户型配比	楼号	层数	单元	梯户比	户型	套数	占比
	1、2、3、4、7#	33	1	2T4	113㎡ 3+1房	165	19%
					99㎡ 2+1房	33	4%
					90㎡ 3房	198	23%
					103㎡ 3房	132	15%
					85㎡ 2房	132	15%
	5、6#	33	1	2T3	130㎡ 3+1房	66	8%
					115㎡ 3+1房	66	8%
					105㎡ 3房	66	8%
	合计					858	100%

新田城以五期案名造势悬念猜想，以极简的画面推广，去地产化为七夕活动铺垫，提升项目关注度，实现开盘高去化

一、特色营销（1.新田城——悬念营销）

纸媒——大河报			自媒体——微信推广	
 纸媒：第一天	 纸媒：第二天	 纸媒：第三天	 微信H5画面	 线下活动



户外大屏

- 01 • 各项目借势营销
• 朋友圈各种PS转发传播

- 03 • 2016年8月9日18点在新田城的农夫乐园举办音乐节活动；抽奖环节

设置悬念——猜疑 答案揭晓——意外 活动推广——铺垫 开盘信息释放——目的

1.关于梧桐的猜想； 2.国贸360户外大屏； 3.星空露营音乐节； 4.盛大开盘；

- 02 • 唯一一块有标志意义的户外大屏国贸360
（新田置业长期持有型经营物业）
• 大河报证实答案

- 04 • 开盘时间：2016年8月13日
• 五期梧桐雨叠墅2-3#、高层5-7#开盘
• 开盘推200套，售142套，去化71%

碧桂园龙城以极具话题性的郑漂一族“你在郑州还好吗”为活动背景，情感营销，造势推广，形成共鸣，诉说诉求

一、特色营销（2.碧桂园龙城——你在郑州还好吗）

“你在郑州还好吗”为活动背景，造势推广



活动地点：中原万达、绿城及二七广场、国贸360、CBD

“给郑漂的一封信”全城派送



活动时间：8月30日；

活动地点：中原万达、绿城及二七广场、国贸360、CBD会展中心；

活动形式：线上&线下结合

- 以“你在郑州还好吗”的一段视频送给郑漂极具话题性的群体，同时结合线下活动造势推广，引起关注，朋友圈肆意转发，微信公众号点击量突破一万次；
- 之后结合微信活动“寻梦西游专场儿童舞台剧”集赞60个即可获赠观影券2张，持续热度推广；

4 楼市营销精选【2.借势营销—奥运会&七夕节日】

各项目紧抓八月的特殊节点如里约奥运会及传统情人节借势营销，抢占热点时效，增加客户对项目关注度

二、借势营销（各项目）

七夕情人节

里约奥运会

五龙新城

幸得一生不相离

一生不相离

5536 7777

永威上河院

金风玉露一相逢 便胜却人间无数

5588 8888

恒大雅苑

这一次 不再错过

3千至5万 全城热销 分秒递减

宏江瀚苑

七夕

永恒似水 佳期如梦 愿随鹊桥相会

汇泉西悦城

浪漫七夕节 情定西悦城

8999 7777

云领国际

国际舞台 中国风采

云领国际为中国奥运健儿加油

5505 1111

安纳西庄园

为奥运加油 为中国喝彩

安纳西庄园预祝中国健儿 里约奥运会勇创佳绩

0371-55051111

建业运河上院

伴运前行

5399 6666

广电天韵

扬威奥运 韵开传奇

5500 6111

恒大御景湾

恒大御景湾 为中国健儿加油

奥运第7天 8月6日

金牌	银牌	铜牌
0	0	0

8652 5555

8月主题活动以展示观览为主，期限较长，加强客户的联系，为认筹、开盘铺垫

三、特色活动（主题活动）

1 鸿园——“野出趣”大型动物主题活动

时间：8月6日-8月26日

主题：五洲猛兽“野出趣”大型动物主题活动

地点：鸿园景观示范区



3 永威城——8月20日城市速滑&VR全国巡回郑州站



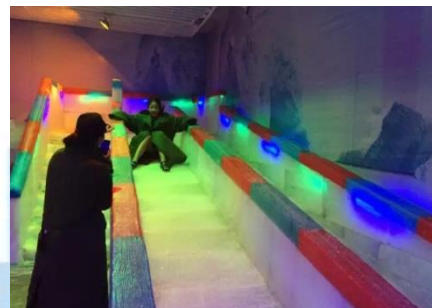
2 鑫苑国际新城——极地冰雪节

时间：8月10日-9月10日

主题：2016年鑫苑国际新城极地冰雪节 地点：示范区



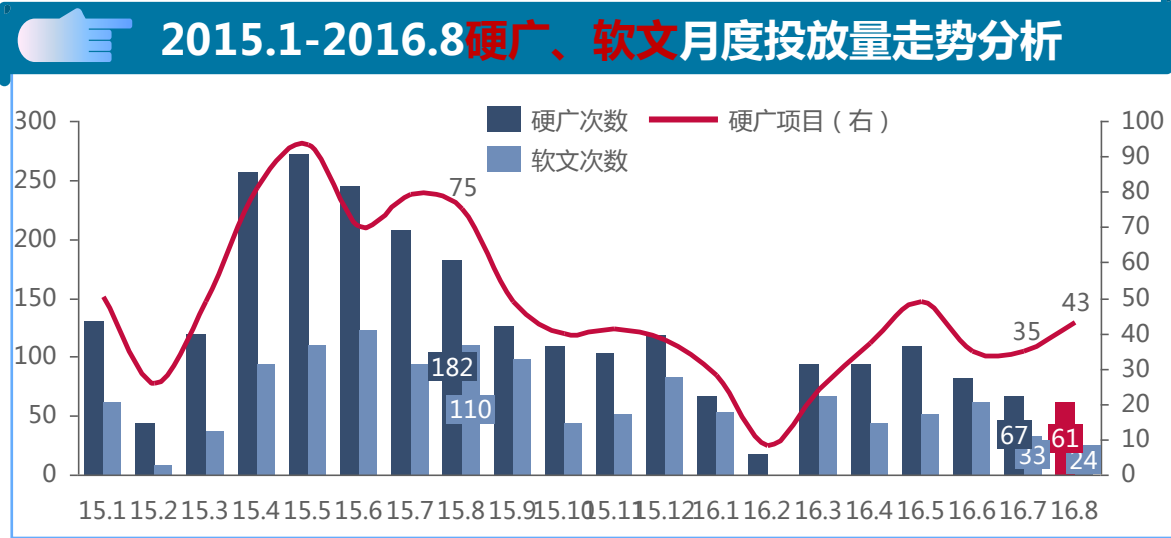
4 金科城——300吨真冰冰雕展（8月6日-8月14日）



8月项目入市及新品面市仍以发布会形式亮相，各在售项目紧抓特殊节点借势营销，主题活动鲜明，线上线下结合密切

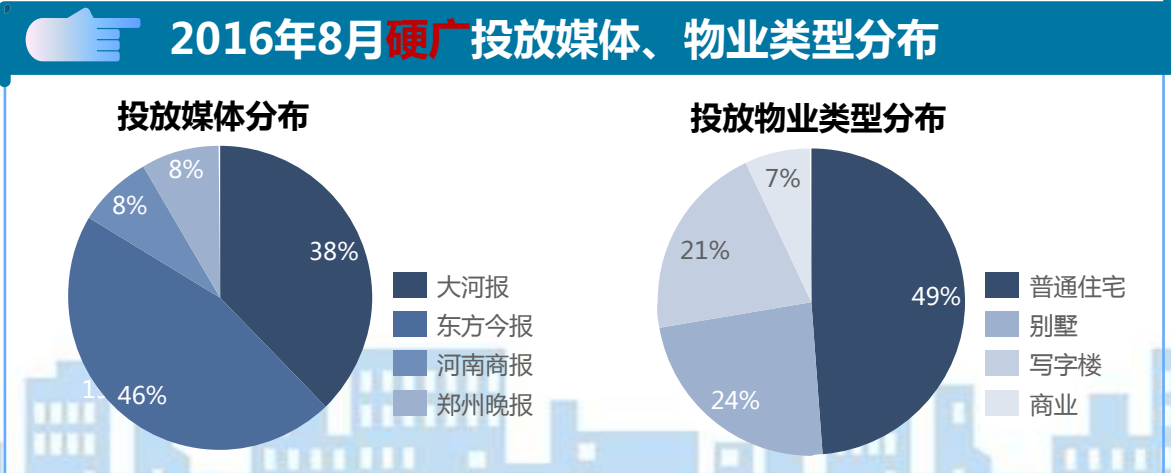
活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间	活动类型	特色	项目名称	活动细节	持续时间
发布会	品牌及产品发布会	绿地集团	住宅品牌发布会	8月6日14:00	主题活动	主题营销	鸿园	野出趣五洲猛兽动物主题活动	8月6日-8月26日
		富力建业尚悦居	品牌发布会	8月8日			鑫苑国际新城	极地冰雪节	8月10日-9月10日
		康桥地产	5+好房 更懂中原 康桥地产品牌暨新品发布会	8月13日15:00			永威城	疯狂速滑，水上滑道体验活动	8月20日-21日
		亚新美好城邦	6W美好住区发布会暨亚新会VIP升级	8月21日14:30			奥兰和园	梦幻小人国和园历险记景观示范区童话王国展示	8月20日-21日
		和昌林与城	洋房新品发布会	8月27日			东润玺城	冰雕节（大型动漫人物实景+冰雪滑道）	8月20日-21日；8月27日-28日
		恒大悦龙台	欧美投资移民说明会	8月13日			金科城	万人迪斯尼；冰雕展	8月14日；8月6日-18日
		正商地产	GMRE公司上市新闻发布会	8月8日			恒大城	里约大冒险活动	8月20日-21日
借势营销	造势活动	新田城	星空露营音乐节	8月9日			恒大雅苑	恒大动漫亲子嘉年华——龙骑侠欢乐王国	8月26日
		碧桂园龙城	“你在郑州还好吗”为主题	8月30日			石佛艺术公社	梨园戏曲；草地音乐节摇滚专场；名家相声	8月14日；8月20日；8月27日-28日
	奥运及情人节活动	汇泉西悦城	浪漫七夕节情定西悦城	8月9日	微信活动	微信互动	康桥康城	康云优购新鲜果农采摘活动	8月16日-24日
		正商善水上境	国宾家粹，蕊旗袍七夕善美之夜	8月9日			绿地城	沙滩节活动转发积攒活动	8月23日-8月28日
		谦祥万和城	哈根达斯品鉴会	8月5日-6日			亚星金运外滩	微信活动免费观影活动【冰川世纪5：星际碰撞】	8月27日
		五龙新城	五龙新城助威中国奥运	8月5日-6日			鑫苑名城	鑫宝贝苑最美宝贝最美瞬间	8月18日
		恒大城	助力奥运活动	8月13日-14日	业主答谢	老业主维护	五龙新城	禅宗古韵嵩山行——五龙新城车友会	8月20日
		谦祥万和城	助力奥运活动	8月13日-14日			恒大山水城	业主红酒品鉴会	8月27日-28日
		万科城	奥运纪念T恤DIY	8月5日-6日			正弘高新数码港	老业主近郊游活动	8月20日-21日
							万科城	同享会答谢	8月20日-21日

硬广投放同比降超六成，软文投放同比降超七成；东方今报投放居首（主要为东方今报12周年庆联合龙汇国际Loft公寓现房团购硬广宣传拉升投放量）



表：8月硬广投放规格排名TOP6

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
龙汇国际	高新区	7	7	地铁口高新央名校旁	东方今报
清华忆江南	荥阳	3	3	大城时代	东方今报、河南商报、郑州晚报
裕华广场	惠济区	2	2	现铺，九折 清盘	大河报
郑报润园	航空港区	2	2	对不起 我们只有1T2准现房	郑州晚报
华南城	新郑龙湖	2	2	郑州华南城市场营业2周年庆	大河报、东方今报
郑州碧桂园	荥阳	2	2	湖光山色组团 兑现生活理想	大河报



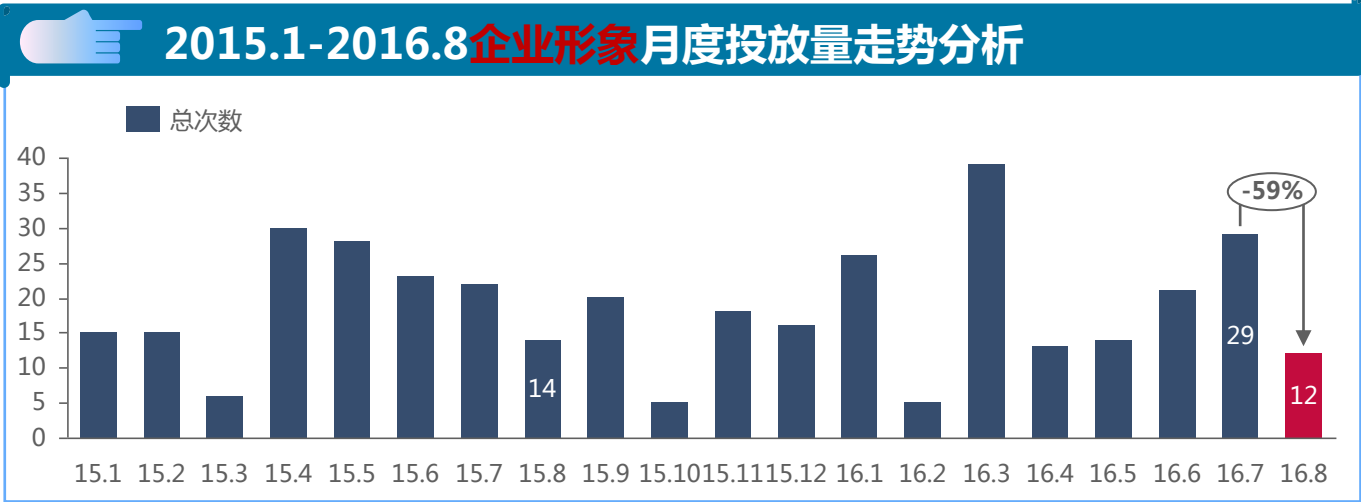
表：8月软文投放规格排名TOP4

项目名称	区域	投放版面	投放次数	推广语	投放媒体
东润城	郑东新区	2.5	4	千亩东润城新郑东之心	大河报、东方今报、河南商报
正商善水上境	郑东新区	1.5	2	对接国际资本市场，正商实现弯道超车	河南商报、郑州晚报
经开万锦城	经开区	1.5	2	万锦城 打造区域标杆楼盘	东方今报、河南商报
公园道1號	高新区	1.5	3	朗悦·公园道1號大城再添新版图	大河报、东方今报

4

营销推广【企业形象分析】

8月企业形象投放环比减少六成；亚新投放居首，主诉求品牌、品质、成品房建设、智慧社区建设等



图：企业形象（亚新集团-诉求成品房、智慧社区建设等）

品质亚新 推进成品房建设

河南省成品住宅示范基地

品牌创新 匠心行动 推进成品房建设

打造品牌 提升品质 推进成品房建设

亚新19年：从开发商到美好生活服务商

亚新集团：从开发商到美好生活服务商

亚新集团：从开发商到美好生活服务商

亚新集团：从开发商到美好生活服务商

8月首篇硬广投放情况：

项目	首篇日期	区域	项目状态	投放版面	投放次数	广告语	投放媒体
富力尚悦居	8.8	惠济区	9月10日示范区开放	1	1	808公顷来了尚悦居开启未来城市	大河报
金领九如意	8.25	郑东新区	9月8-10日开盘，均价4万元/m²	1	1	一座好房子 如意一辈子	大河报
正商善水上境	8.25	郑东新区	前期咨询阶段	1	1	唯此仰止 只此上境	河南商报

富力尚悦居

808公顷来了 尚悦居 开启未来城市

大河报

金领九如意

一座好房子 如意一辈子

大河报

正商善水上境

唯此仰止 只此上境

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>

