

郑州房地产市场研究报告(2015年刊)

——风云变幻，政策托底下的透支回暖



《不动产登记暂行条例》

3月1日起实施

330新政

duang



“330”新政

二套房首付大幅降低



房企转型

楼市新常态下谋出路



股市大转折

股市与楼市的投资选择



5次降准降息

构建宽松金融信贷环境

2015年楼市

十大记忆



决策层频提去库存

未来政策预期看好



普遍二孩

改善性需求迎来机遇



《居住证暂行条例》

明年初施行



宝能系VS万科

股权争夺白热化



美联储加息

增加人民币贬值压力

年度热点一：不动产登记

——不动产登记进入实质性建设阶段，推进长效机制建立

3月1日起，《不动产登记暂行条例》正式实施

1 哪些不动产需要登记？

- ①集体土地所有权；
- ②房屋等建筑物、构筑物所有权；
- ③森林、林木所有权；
- ④耕地、林地、草地等土地承包经营权；
- ⑤建设用地使用权；
- ⑥宅基地使用权；
- ⑦海域使用权；
- ⑧地役权；
- ⑨抵押权；
- ⑩法律规定需要登记的其他不动产权利



2 不动产都要登记什么？

- ◆不动产以不动产单元为基本单位进行登记。
- ◆不动产单元具有唯一编码。
- ◆不动产登记簿应当记载以下事项：

- ①不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；
- ②不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变化等权属状况；
- ③涉及不动产权利限制、提示的事项；
- ④其他相关事项。

不动产机构设置

9月1日河南省不动产登记局在省国土资源厅挂牌

9月7日陕西省第一个市级不动产登记局成立

9月28日西藏自治区发文设立不动产登记局

不动产制度落地

7月8日福建省不动产统一登记制度正式落地

7月14日广东省国土资源消息称近6成设立不动产机构

8月4日广东不动产登记确定4个示范单位

8月11日辽宁省政府公布《改革驱动战略实施方案》

8月13日南京编制管理部门发布《关于整合不动产登记职责的通知》

9月14日广东省第一本不动产权证正式诞生

9月22日起深圳实施不动产统一登记

年度热点二：“330新政”

——二套房首付大幅降低，进一步明确鼓励楼市的政策取向

330新政：二套房首付降至40%；营业税免征门槛5年改2年

【四个数字看懂330新政变化】

商业银行
贷款



4

二套房首付由最高6成改成4成

公积金
贷款



2

首套房首付由最高3成改成2成

公积金
贷款



3

二套房首付由最高6成改成3成

营业税
免征年限



2

营业税免征门槛由5年改成2年



年度热点三：房企转型

——楼市新常态下，房企积极转型谋求出路

2015年，楼市由“黄金时代”进入“白银时代”之后，转型已经成为众多房企需要共同面对的问题。面对市场新格局，包括万科、绿地、万达在内的多个房企提出战略转型计划。

借金融丰富资金

万科集团入股徽商银行
恒大地产33亿入股华夏银行
越秀集团116亿港元收购创兴银行

转型多元化

◆**绿地**：非地产相关的：大消费、大金融，海外投资如旅游、健康等产业；地产相关的：地铁产业、产业地产、商业地产等
◆**恒大**：以地产业务为基础，大力发展矿泉水、乳业、粮油、健康四大新产业；

拥抱互联网

◆5月17日，**正荣集团和小米科技**在智能家居领域合作
◆5月19日，**中国奥园与腾讯**等合作打造智慧家庭生活服务O2O平台“智爱生活”
◆5月20日，**360和华远地产**联手打造智慧社区，同时**方兴地产与腾讯**宣布共同探索“智慧家”

轻资产模式

◆6月6日，**建业集团**新蓝海战略发布会召开，聚焦业务的轻资产化转型
◆**万达商业**地产力推轻资产模式的“瘦身”转型，6月8日与快钱共同推出众筹产品“稳赚1号”，募集50亿元资金

强强联合

◆**万万合作**：5月14日，全球商业地产龙头**万达**和全球住宅地产龙头**万科**签订战略合作框架协议，宣布建立战略合作关系，计划在国内外项目开展深度合作



年度热点四：股市大转折

——股市与楼市的投资选择又成为新问题

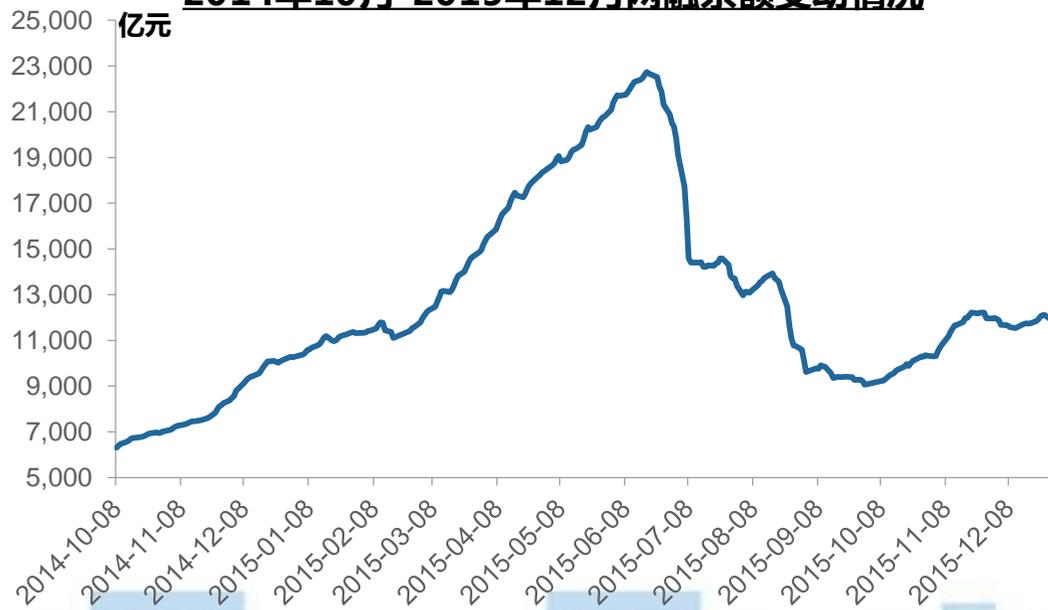
随着14年货币宽松周期的开启，“大水牛”、“改革牛”、“杠杆牛”甚嚣尘上，大量资金涌入股市。投资者风险偏好提升，人民日报喊出4000点是起点，众人拾柴火焰高，推动上证综指继续飙升，在6月15日达到5178.19点，当时很多股民认为万点不是梦，但事实证明这是一场梦。随后发生的股灾成了所有股民的梦魇，一路狂泻81.6%，在国家队的不断救市努力下，终于8月26日，触碰最低点2850.71，慢慢恢复了正常行情。

当牛市来临，有分析师喊出“卖房买股票”的口号，但却没有看到加杠杆的股市所隐藏的巨大风险。与之相比，我们看到今年一线城市的房价节节攀升，深圳房价更是一度突破40%的涨幅。总体来看，资产配置需要理性选择，与波动性较大的证券投资相比，房产配置依旧具有吸引力。

2014年10月-2015年12月上证指数变动情况



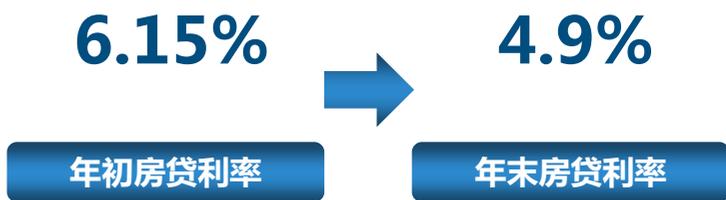
2014年10月-2015年12月两融余额变动情况



年度热点五：降准降息

——央行全年5次降准降息，构建宽松的金融信贷环境

- 2015.2.4** 降准
● 时隔**两年多**再度全面降准，2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点
- 2015.2.28** 降息
● 时隔**3个多月**再度降息，3月1日起分别下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点
- 2015.4.19** 二次降准
● 时隔**2个月**再度全面降准，4月20日起下调金融机构人民币存款准备金率1个百分点
- 2015.5.10** 二次降息
● 时隔**2个多月**再度降息，5月11日起分别下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点
- 2015.6.27** 三次降准+降息
● 时隔**1个多月**再度双降，6月28日起有针对性地金融机构实施定向降准6月28日起分别下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点
- 2015.8.25** 四次降准+降息
● 时隔**2个月**再度双降，9月6日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点；8月26日起分别下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点
- 2015.10.23** 五次降准+降息
● 时隔**2个月**再度双降，10月24日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点；10月24日起分别下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点



年度热点六：去库存

——习大大定调房地产业，未来政策预期看好

决策层频提去库存

习近平

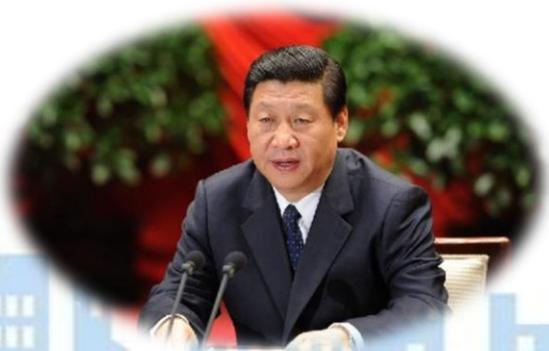
11月10日，中央财经领导小组第十一次会议上，**习近平**首次表态要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。

李克强

11月11日，国务院常务会议上**李克强**强调要“以加快户籍制度改革带动住房等消费”。

刘鹤

11月12日，中央财经领导小组办公室副主任**刘鹤**赴江苏等地考察时，再次强调“化解房地产库存”的问题。



年度热点七：普遍二孩

——中央明确允许普遍二孩，改善性需求迎来增长机遇

十八届五中全会公报允许普遍二孩政策

2015年10月 允许“普遍”二孩

2015年10月，十八届五中全会决定：坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略，**全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策**，积极开展应对人口老龄化行动。



全面二孩放开 2016年1月1日起正式实施

2015年12月21日十二届全国人大常委会第十八次会议初次审议了人口与计划生育法修正案草案。**草案提出，本修正案自2016年1月1日起施行。**

修正案草案修改了人口与计划生育法第十八条，**明确全国统一实施全面两孩政策，提倡一对夫妻生育两个子女；符合法定条件的可以要求安排再生育子女**，具体办法由省、自治区、直辖市规定。

12月27日，全国人大常委会表决通过，**全面二孩将于2016年1月1日起正式实施**。生育一孩或两孩的夫妻均可获得延长生育假的奖励。

年度热点八：居住证

——《居住证暂行条例》下月起施行，持证人享6项服务7项便利

12月12日，国务院公布《居住证暂行条例》，该条例将于2016年1月1日起施行

门槛有多高？

公民离开常住户口所在地，到其他城市居住半年以上

符合以下条件之一的



合法稳定就业



合法稳定住所



连续就读

可以依照本条例的规定申领居住证

福利有多少？

六大服务

- 义务教育
- 基本公共就业服务
- 基本公共卫生服务和计划生育服务
- 公共文化体育服务
- 法律援助和其他法律服务
- 国家规定的其他基本公共服务



能不能落户？

居住证持有人符合居住地人民政府规定的落户条件的可以根据本人意愿，将常住户口由原户口所在地迁入居住地

◆城区人口500万以上的特大城市和超大城市

落户条件：建立完善积分落户制度，以具有合法稳定就业和合法稳定住所、参加城镇社会保险年限、连续居住年限等为主要指标

◆城区人口100万至500万的大城市

落户条件：合法稳定就业达到一定年限、合法稳定住所、参加城镇社会保险达到一定年限（不超过5年）

◆城区人口50万至100万的中等城市

落户条件：合法稳定就业、合法稳定住所、参加城镇社会保险达到一定年限

◆建制镇和城区人口50万以下的小城市

落户条件：合法稳定住所

七项便利

- 按照国家有关规定办理出入境证件
- 按照国家有关规定换领、补领居民身份证
- 机动车登记
- 申领机动车驾驶证
- 报名参加职业资格考试、申请授予职业资格
- 办理生育服务登记和其他计划生育证明材料
- 国家规定的其他便利

年度热点九：家门口的野蛮人

——宝能系VS万科 股权争夺白热化

12月17日，万科董事局主席王石在万科总部会议室发表内部讲话，**明确表态对新大股东宝能系的不欢迎态度，并直指宝能系信用不够，可能对万科未来评级、声誉带来负面影响**；并担心以多层高杠杆融资资金“野蛮”收购万科的宝能系，未来以万科为资本运作平台，向有损股东利益、客户利益的方向恶性发展。

这是王石首次在内部旗帜鲜明的表态对第一大股东宝能系的不满，以及管理层坚定一致的对抗态度。



“万科的管理团队不欢迎你这样的人当大股东”

“万宝之争”回放

- ◆7月10日，前海人寿耗资逾80亿元，将持有万科的份额猛增至15.04%，超过了20年来始终位居万科第一大股东的华润。
- ◆8月底至九月初，华润通过两次增持，使其持有万科A的股份达到15.29%，夺回第一大股东之位。
- ◆12月4日以来，隶属宝能系的钜盛华及其一致行动人前海人寿持续增持万科，占万科总股本约22.45%，成功拿下万科第一大股东之位。
- ◆12月17日，万科A股再次涨停，当晚，**王石向宝能系公开宣战**。
- ◆12月18日，宝能集团发布声明回击王石质疑，称“宝能集团一直恪守法律，相信市场的力量”。随后，万科午间发布公告，称因正在筹划股份发行用于重大资产重组及收购资产，午后A、H股临时停牌。
- ◆12月22日，宝能、安邦增持万科A。宝能系、安邦系合计持股已达30.52%。
- ◆12月23日，万科发布公告称，将与安邦联手。

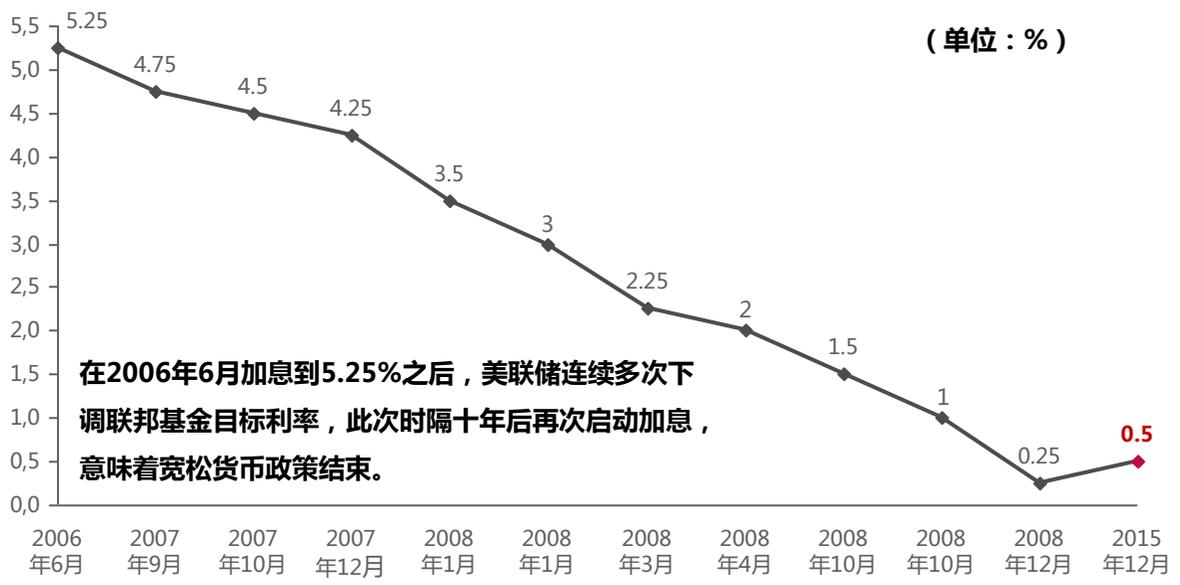


年度热点十：美联储加息

——美联储九年半来首次加息，或增加人民币贬值压力

12月17日凌晨3时，美联储宣布将联邦基金利率提高0.25个百分点，新的联邦基金目标利率将维持在0.25%至0.50%的区间。这是美联储2006年6月来的首次加息。

2006年6月-2015年12月联邦基金目标利率走势图



专家观点：美联储加息对中国经济影响有限，冲击相对可控

中国财政部部长**楼继伟**表示：“中国经济总量比较大，经济结构比较完整。另外，我们也没有完全放开资本管制，因此，预计即使美联储加息，中国可能有少量资本外流，但是规模不会很大”

CONTENTS

一、宏观环境篇

二、土地市场篇

三、整体市场篇

四、区域市场篇

五、房企榜单篇

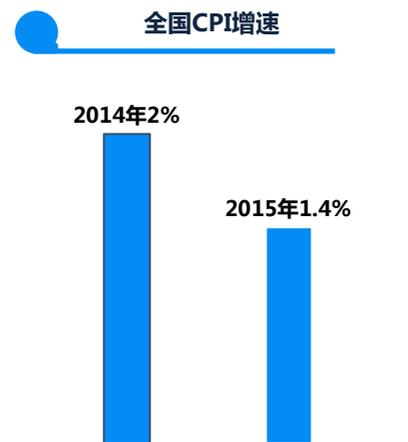
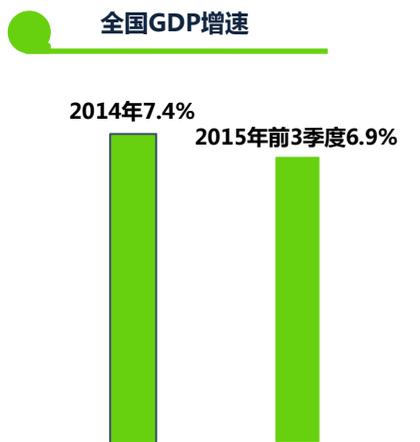
六、营销活动篇

七、总结预测篇

一、宏观环境篇

——金融财税政策频出，市场运行环境日趋宽松

宏观经济总体疲软 政策环境持续宽松



降准

降息

降首付

公积金政策调整

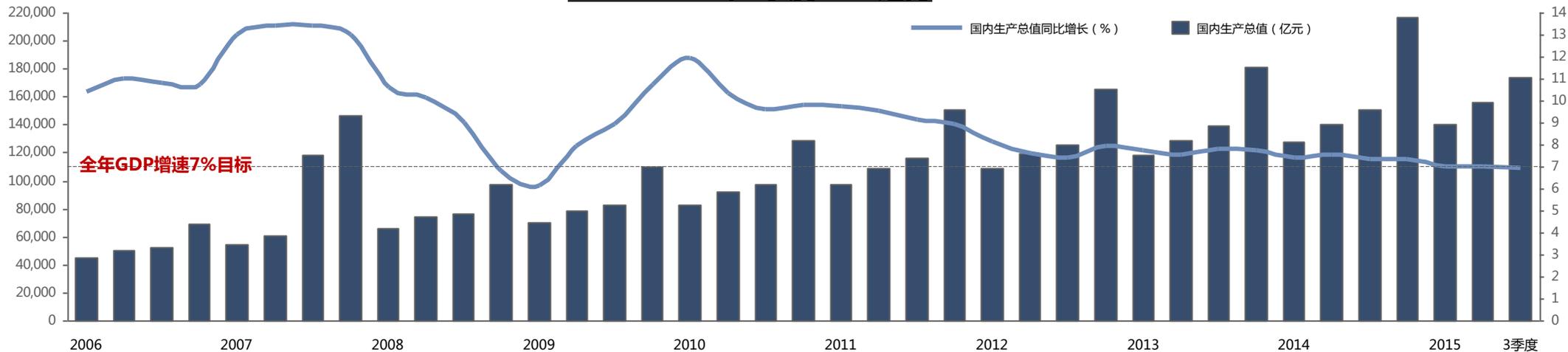
限购限外取消

财政补贴

税费减免

宏观经济：2015年经济增速放缓，前三季度实际增速6.9%，新常态下经济表现为低增长+低通胀格局；先行指标PMI连续5个月位于荣枯线以下，回升动力不足，CPI创六年新低，PPI连续四年负增长，整体经济短期内仍将低位运行

2006-2015年3季度GDP走势



2006-2015年PPI、CPI同比增速变化情况



2006-2015年PMI变化情况



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

注：数据来源于国家统计局

货币政策环境：经济下行压力下，2015年货币政策持续宽松，5次降准降息，推动市场需求释放；同时央行下调常备借贷便利(SLF)利率，改革存款准备金考核制度等，以增加市场流动性，强化回暖预期

2015年央行降准降息时刻表

降准时刻表		大型金融机构			中小金融机构		
生效日期	调整前	调整后	调整幅度	调整前	调整后	调整幅度	
10月23日	17.5%	17%	-0.50%	14%	13.5%	-0.50%	
8月25日	18%	17.5%	-0.50%	14.5%	14%	-0.50%	
6月27日	18.5%	18%	-0.50%	15%	14.5%	-0.50%	
4月19日	19.5%	18.5%	-1.00%	16%	15%	-1.00%	
2月4日	20%	19.5%	-0.50%	16.5%	16%	-0.50%	

降息时刻表		存款基准利率			贷款基准利率		
生效时间	调整前	调整后	调整幅度	调整前	调整后	调整幅度	
10月23日	1.75%	1.50%	-0.25%	4.60%	4.35%	-0.25%	
8月25日	2.00%	1.75%	-0.25%	4.85%	4.60%	-0.25%	
6月27日	2.25%	2.00%	-0.25%	5.10%	4.85%	-0.25%	
5月10日	2.50%	2.25%	-0.25%	5.35%	5.10%	-0.25%	
2月28日	2.75%	2.50%	-0.25%	5.60%	5.35%	-0.25%	

多轮货币政策调整

央行下调分支行常备借贷便利利率

◆央行决定于2015年11月20日起下调分支行常备借贷便利(SLF)利率。对符合宏观审慎要求的地方法人金融机构，隔夜、7天的常备借贷便利利率分别调整为2.75%、3.25%。

◆央行强调，此番调整SLF利率是为了加快建设适应市场需求的利率形成和调控机制，探索SLF利率发挥利率走廊上限的作用。

央行改革存款准备金考核制度，保障流动性

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

◆同时，存款准备金考核设每日下限，为金融机构管理流动性提供缓冲机制，有助于金融机构平衡好资金运用效率和流动性安全的关系，提高金融机构管理流动性和便利性。

银监会删存贷比指标，新增贷款可达6.6万亿

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

信贷政策环境：2015年信贷政策逐步放宽，持续降低购房门槛；公积金为年内政策利器、频繁调整且力度空前，主要通过降首付、提额度、降门槛、推进异地贷款等，提高使用率与刺激需求兼顾，促进住房消费

降首付时刻表

9月30日

“930新政”首套房贷首付降至25%

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

8月31日

“831新政”二套房公积金首付再降

8月31日，住建部、财政部、央行发布通知，对拥有1套住房并已结清购房贷款的，购买二套房最低首付款比例降至20%，新规自9月1日起执行；

3月30日

“330新政”二套房首付比例降低

3月30日，央行、住建部、银监会联合下发通知：

◆对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例降至40%。

◆另外，使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%；

目前
贷款标准

目前**公积金贷款**：首套首付20%，对于拥有1套住房并已结清购房贷款的二套首付20%；
目前**商业贷款**：首套首付25%，对于拥有1套住房并已结清购房贷款的二套首付25%，对于拥有1套住房并未结清购房贷款的二套首付40%；

公积金政策调整时刻表

11月20日

公积金管理条例新稿面市，公积金政策再放松

◆国务院法制办公室公布《住房公积金管理条例（修订送审稿）》。其中放宽了公积金缴存范围、提取条件和使用范围；

◆新提出装修、租金、物业费均可提取自己和配偶的公积金；

◆并指出可以将住房公积金用于购买地方政府债券、政策性金融债、住房公积金个人住房贷款支持证券等高信用等级固定收益类产品。

9月30日

提高住房公积金使用效率

◆住建部、财政部、央行发文，要求提高实际贷款额度、拓宽贷款资金筹集渠道、全面推行异地贷款业务等；

◆特别提出2015年8月末住房公积金资金运用率低于85%的设区城市，在保证借款人基本生活费用的前提下，月还款额与月收入比上限控制在50%-60%。贷款偿还期限可延至借款人法定退休年龄后5年，最长贷款期限为30年。

9月21日

住建部：抓紧出台公积金异地贷款业务细则

◆住房城乡建设部发布了《关于住房公积金异地个人住房贷款有关操作问题的通知》，明确规定了住房公积金异地个人住房贷款的办理流程。

1月28日

住建部：放宽职工提取住房公积金支付房租条件

限购限外取消及税费减免政策：2015年中央财税政策积极调整，地方政府因城施策，通过减税费、财政补贴、取消限购限外等政策多管齐下，刺激需求入市，加速去库存

3月30日营业税免征期限缩短

财政部下发通知，自3月31日起，**个人住房转让营业税免征年限由5年调整为2年。**

- ◆个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；
- ◆个人将购买2年以上(含2年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；
- ◆个人将购买2年以上(含2年)的普通住房对外销售的，免征营业税。

8月19日中央取消外资购房限制

8月19日，中央六部委联合发文，对2006年中央出台的《关于规范房地产市场外资准入和管理的意见》中有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，**取消对境外个人在国内购买住房的限制条件。**

9月24日发改委下调住房转让手续费

国家发改委、财政部发文，降低部分行政事业型收费标准并延长专利年费减缴时限；

- ◆其中**新建商品住房转让手续费，由现行每平方米3元降为每平方米2元；**
- ◆**存量住房（即二手房）由现行每平方米6元降为每平方米4元；**
- ◆同时明确，中小城市住房转让手续费标准可进一步适当降低。

各地限购限外政策取消

◆1月20日，**四川省取消全省楼市限购、限价政策**，尤其是已执行多年的“70/90”调控政策，为楼市进一步松绑。

◆5月28日，**甘肃省取消商品住房限购，取消对境外个人、境外机构的购房限制，改进住房信贷政策**；鼓励社会力量参与棚户区改造；推动存量商品房转为棚户区改造安置房；放宽住房公积金提取条件，支持房地产开发企业向社会出租房源；

◆6月2日，**安徽省全面取消楼市限购和限价。**商品房销售备案价格由开发商自行确定；推行棚户区改造货币化安置；鼓励农民退出宅基地进城购房；落实支持居民合理住房消费的财税、金融和住房公积金政策；商品房库存过高地区将限停供地。

◆11月19日，**山西省取消商品房购房限制。**包括取消购买商品住房套数、户籍、年龄等限制；取消商品住房销（预）售价格申报制度；取消对境外机构及个人在本地区购买商品住房的限制。

各地契税减免政策

◆7月6日**新乡**出台购房补贴新政：**在市区买房，契税可减半缴纳**
市区购买普通商品房的新籍家庭，2015年12月31日前购房的，市财政按实缴契税的50%给予补贴；2016年1月1日至6月30日购房的，市财政按实缴契税的30%给予补贴。

◆7月13日**宁波**出台购房补贴新政：**购买住宅非住宅均可补贴50%**
2015.7.1-2016.6.30期间，在宁波购置住宅与非住宅，均可按所购房屋实际缴纳契税额度的50%给予购房补贴。

郑州政策环境（公积金政策调整）：与全国表现一致，河南及郑州公积金政策频繁调整，通过提高贷款额度、放宽提取条件、扩大使用范围、推行异地还贷等，提高公积金实际使用效率，促进住房消费，改善型需求提振明显

省公积金新政

12月10日 **河南省直住房公积金贷款新政：月还款不超家庭收入50%**

河南出台公积金新规：第三套房不能用公积金贷款

河南省住建厅联合省财政厅、中国人民银行郑州中心支行共同发布新规：

◆明确规定为购买家庭首套自住住房或第二套改善型普通自住住房的缴存职工办理住房公积金贷款，禁止向第三套及以上住房发放贷款。（新规2016年1月1日起执行）

河南省出台公积金新政：扩大公积金使用范围

- ◆下调贷款利率（贷款利率下调0.25个百分点）
- ◆强化归集执法（将更多非公企业职工纳入制度保障）
- ◆完善贷款政策（探索公积金补充商贷利差）
- ◆扩大使用范围（可提取直系亲属公积金，公积金可用于交物业费、装修、预付购房款）

7月23日

河南省直公积金新政：开放异地贷款取消房产评估

租房提取住房公积金更简便，公积金异地缴费也能贷款，购买二手房评估费取消；

河南省住房公积金贷款新政：贷款额度及比例上调

- ◆贷款最高额度提高：无论个人还是夫妻双方额度提高为“60万元”
- ◆贷款最高比例调整：首套房贷款比例80%，二套房贷款比例70%
- ◆贷款买二手房，首付条件较多：需参考房龄决定首付
- ◆“商转公”可以继续办理
- ◆公积金交房租，不按地域限额
- ◆夫妻俩一人有公积金，两人可共同还贷

5月1日

市公积金新政

郑州住房公积金新规：月还款额不得超家庭收入60%

郑州住房公积金管理中心发出通知，决定调整现行住房公积金个人住房贷款借款人还贷能力的认定标准。

住房公积金个人住房贷款的月还款额占借款人家庭月收入的比例最高不得超过60%。（新规2016年1月1日起执行）

11月25日

对2015住房公积金缴存年度（2015.7.1-2016.6.30）

郑州住房公积金缴存比例、缴存基数调整：

- ◆公积金月缴存总额上限上涨278元
- ◆缴存比例为单位和职工个人各5-12%

6月16日

郑州住房公积金贷款新政：贷款额度及比例上调

- ◆贷款申请条件放宽：公积金缴存期限由12个月改为6个月
- ◆贷款最高额度提高：夫妻双方改为“60万元”，单方贷款改为“40万元”；组合贷款总额不设上限
- ◆贷款最高比例调整：首套房贷款比例80%，二套房贷款比例70%
- ◆贷款办理手续简化：办理公积金贷款不再提供收入证明
- ◆存量房贷款期限调整：购买二手房贷款期限延长
- ◆暂停办理“转按揭”业务
- ◆提取住房公积金支付房租条件放宽

5月1日

郑州政策环境（其他政策）：二季度开始，河南及郑州陆续出台包括购房补贴、公租房回购、调整住房套型结构、调整普通住房认定标准、刺激农民进城买房等一系列利好政策，欲通过扩大需求面促进楼市销售，加速库存去化

4月28日“豫16条”

- ◆ **房贷政策**：首套房贷首付比例为30%，首套房贷款利率最低为基准利率的七折；
- ◆ **公积金政策**：最高贷款额度提高，实行全省公积金异地贷款；
- ◆ **房企融资政策**：符合条件企业，可发行债券融资；
- ◆ **保障房建设**：政府可收购商住房，用作保障房；

5月14日提“豫30条”

- ◆ 有关房地产行业的政策：
- ◆ 扩大住房消费需求（落实国家关于**支持居民普通自住和改善性住房需求**的最低首付比例和利率政策）；
- ◆ 鼓励利用存量商品房作为保障性住房；
- ◆ 优化住房及用地供应结构；
- ◆ 优化房地产市场发展环境；

5月27日“郑15条”

- ◆ **经适房**：经适房家庭转购普通商住房的，补贴即购即补；
- ◆ **住宅用地**：严格控制住宅用地供应量；
- ◆ **套型结构比例**：取消“90/70”政策；
- ◆ **出租房**：三环外公租房可向符合条件的经适房家庭出售；
- ◆ **棚户区改造**：积极推进大棚户区改造货币安置试点；

5月28日住房标准调整

- （免征营业税和个税的总价门槛提高）**
- ◆ 郑州调整住房标准：
 - ◆ 郑州市（不含郑东新区）普通住房标准为：144平方米以下，单套住房销售总价不高于**161万元**。
 - ◆ 郑东新区的标准则为：总价不高于**212万元**。

11月10日“豫九条”

- （刺激农民进城买房）**
- ◆ 改善金融服务；
 - ◆ 发挥住房公积金作用；
 - ◆ 实施财政补贴政策；
 - ◆ 强化创业就业保障；
 - ◆ 保障进城农民子女享受义务教育同城待遇；
 - ◆ 完善公共配套设施和提高服务水平；
 - ◆ 维护进城农民既有权益；
 - ◆ 降低购房成本；
 - ◆ 强化服务管理等；

不动产登记

《不动产登记暂行条例》从3月1日正式实施



宏观环境总结：



宏观环境



全国宏观环境

◆**经济面**——经济增速放缓、整体低位运行，表现为低增长+低通胀格局

政策面——重在促需求：中央地方政策频现、货币信贷财政税收政策持续放宽、叠加优惠降低门槛，多手段并举，扩大需求，去化库存；公积金为年内政策利器，两度放宽，释放需求，促进住房消费，刺激楼市

郑州宏观环境

◆**政策面**——河南及郑州公积金政策持续放宽，扩大购房需求，促进楼市销售，加速去化库存



二、土地市场篇

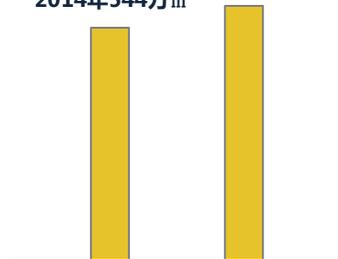
——成交同比降两成，优质地块再现争抢热



成交降两成 土地单价提升

● 郑州土地供应

2014年544万m² 2015年553万m²



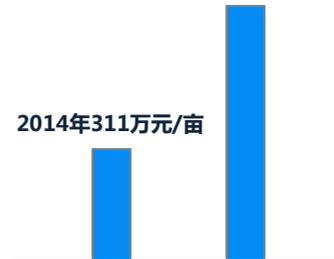
● 郑州土地成交

2014年746万m² 2015年619万m²



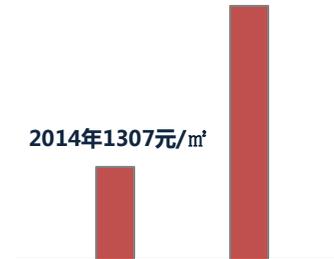
● 郑州土地单价

2014年311万元/亩 2015年388万元/亩



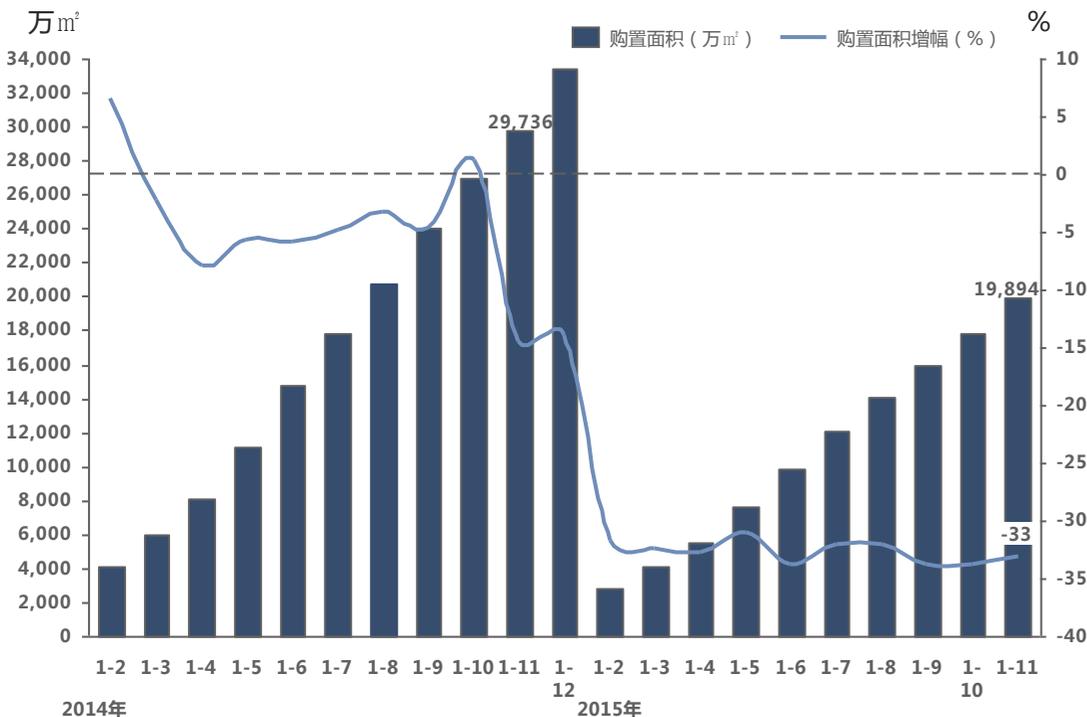
● 郑州楼面地价

2014年1307元/m² 2015年1841元/m²

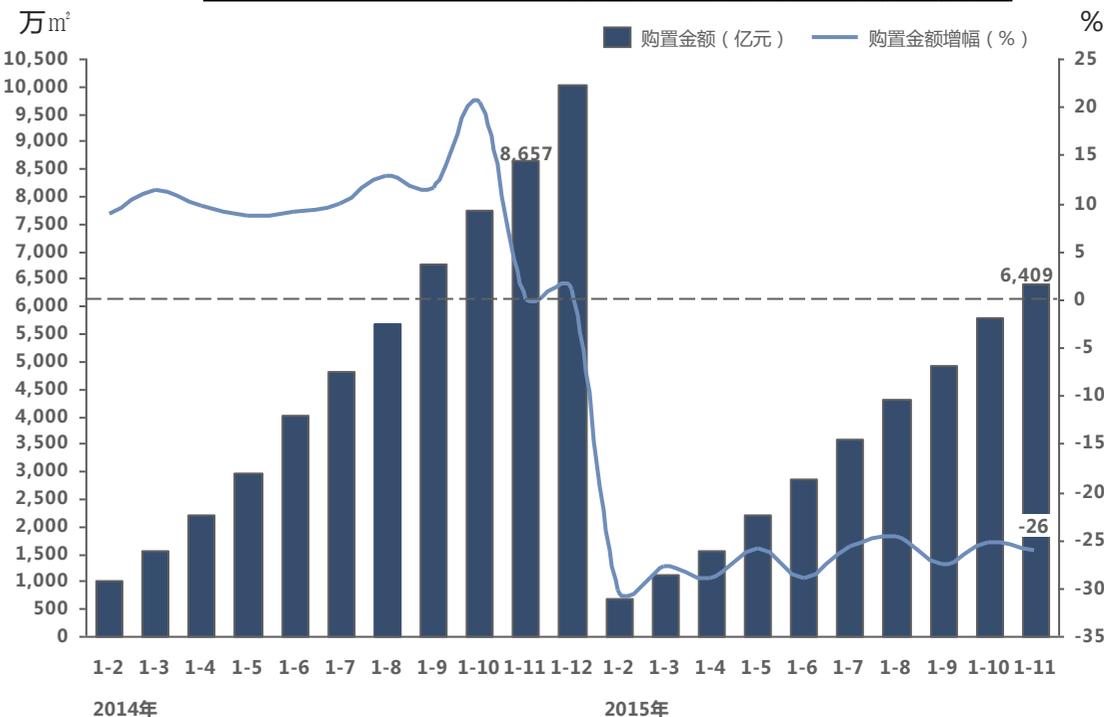


全国土地市场：2015年全国土地购置面积、金额均呈负增长，其中1-11月土地购置面积同比降33%，购置金额同比降26%，房企购地策略仍显谨慎，购地积极性低

2014年-2015年1-11月全国土地购置面积走势图



2014年-2015年1-11月全国土地购置金额走势图



◆ **2015年全国土地购置面积、金额指标均呈负增长**：1-11月份，房地产开发企业土地购置面积19894万m²，同比降33.1%，降幅比1-10月份收窄0.7个百分点；土地成交价款6409亿元，下降26.0%，降幅扩大0.8个百分点。

◆ **负增长+低位平稳运行**：全国土地购置面积累计同比降幅32%左右；购地金额累计同比降幅区间为24.6%-30.2%；

注：数据来源于国家统计局，均按照月度累计值进行分析

二线典型城市土地市场：2015年二线典型城市土地除南京、济南、合肥、南昌外，供销端均显冷淡，不及去年同期；供不应求城市仅3个，济南、长沙和郑州，苏州供求基本平衡，其余城市均为供过于求，太原供销差距较大

2015年二线典型城市土地供销分析

	供应		成交		供销比
	面积 (万m ²)	同比2014年	面积 (万m ²)	同比2014年	
武汉	2137	-29%	1699	-32%	1.3
南京	1418	3%	1217	-8%	1.2
苏州	1213	-10%	1187	0%	1.02
济南	788	-28%	869	4%	0.9
郑州	712	-37%	816	-9%	0.9
合肥	900	6%	790	16%	1.1
南昌	839	17%	690	26%	1.2
西安	931	-20%	589	-31%	1.6
杭州	697	-43%	551	-52%	1.3
长沙	414	-65%	469	-51%	0.9
太原	426	-27%	247	-44%	1.7

◆ 供不应求：济南、长沙、**郑州**
 ◆ 供过于求：太原、西安、杭州、武汉、南昌、南京、合肥、苏州

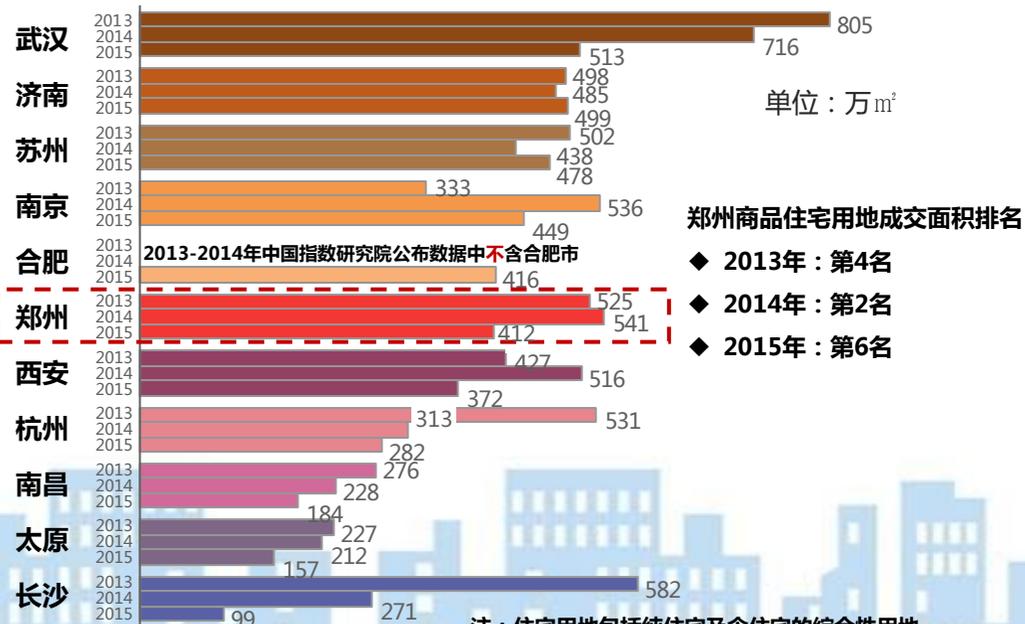
郑州 长沙 济南 苏州 合肥 南京 南昌 武汉 杭州 西安 太原

低 供销比 高



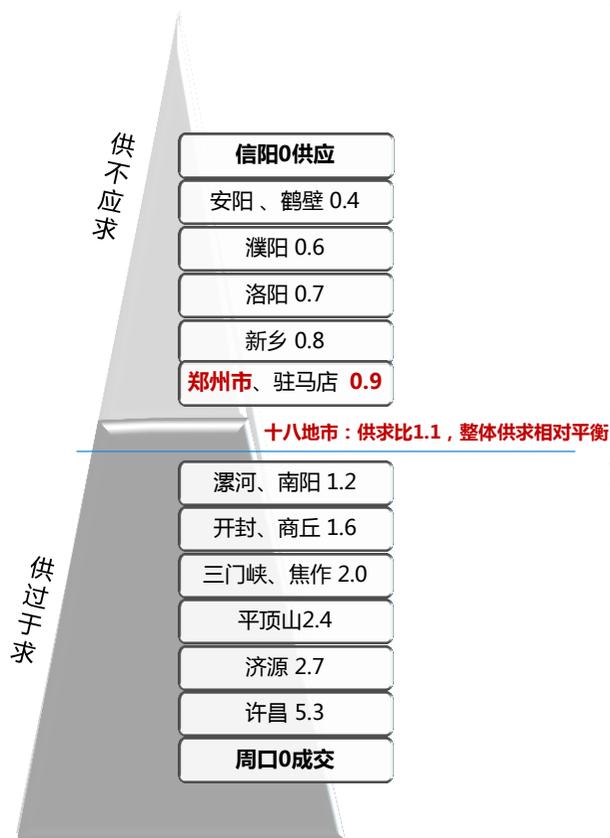
数据来源：中国指数研究院

2013-2015年二线典型城市商品住宅用地成交面积分析



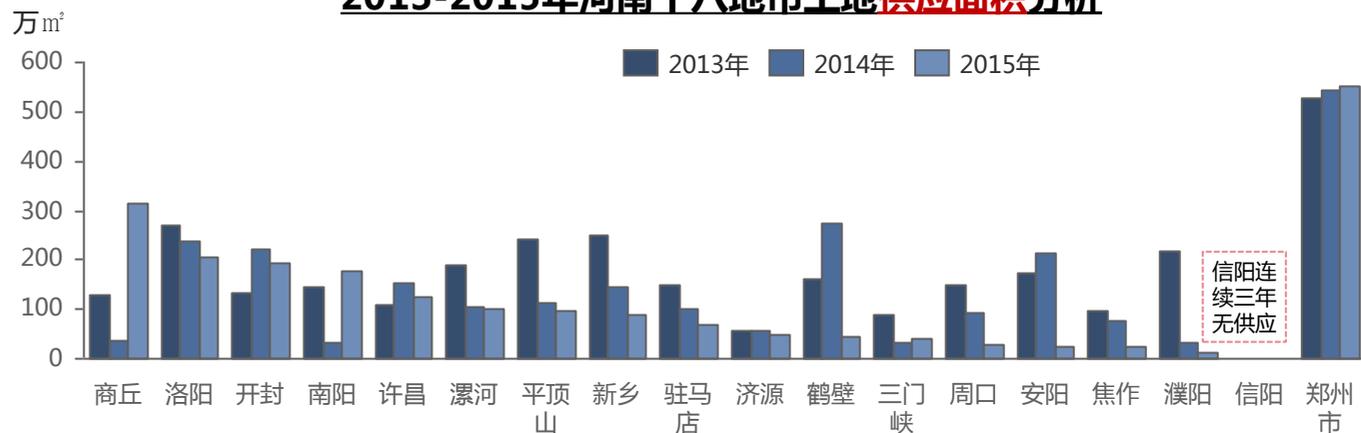
河南十八地市土地市场：2015年省内土地市场整体供求均衡，供求比1.1；商丘、南阳供求双涨，其余城市除郑州、漯河和洛阳外供求均不及去年；其中许昌供过于求明显，主要为消化库存阶段

2015年河南十八地市土地供销比

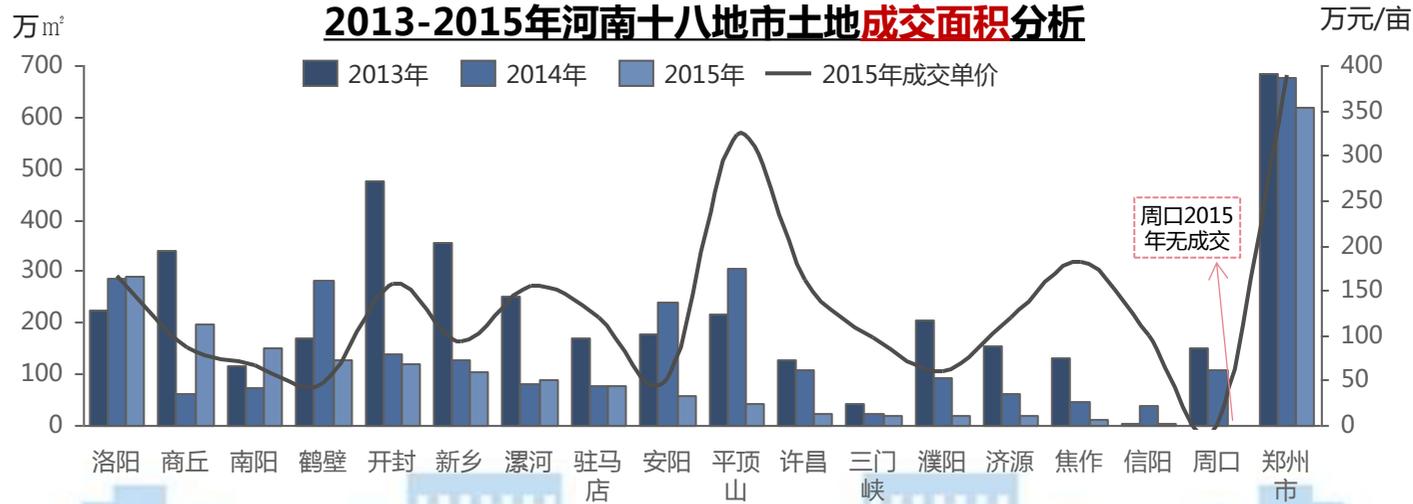


- ◆ **供不应求**：安阳、鹤壁、濮阳、洛阳、新乡、驻马店、郑州、信阳
- ◆ **供过于求**：许昌、济源、平顶山、三门峡、焦作、开封、商丘、漯河、南阳、周口

2013-2015年河南十八地市土地供应面积分析



2013-2015年河南十八地市土地成交面积分析

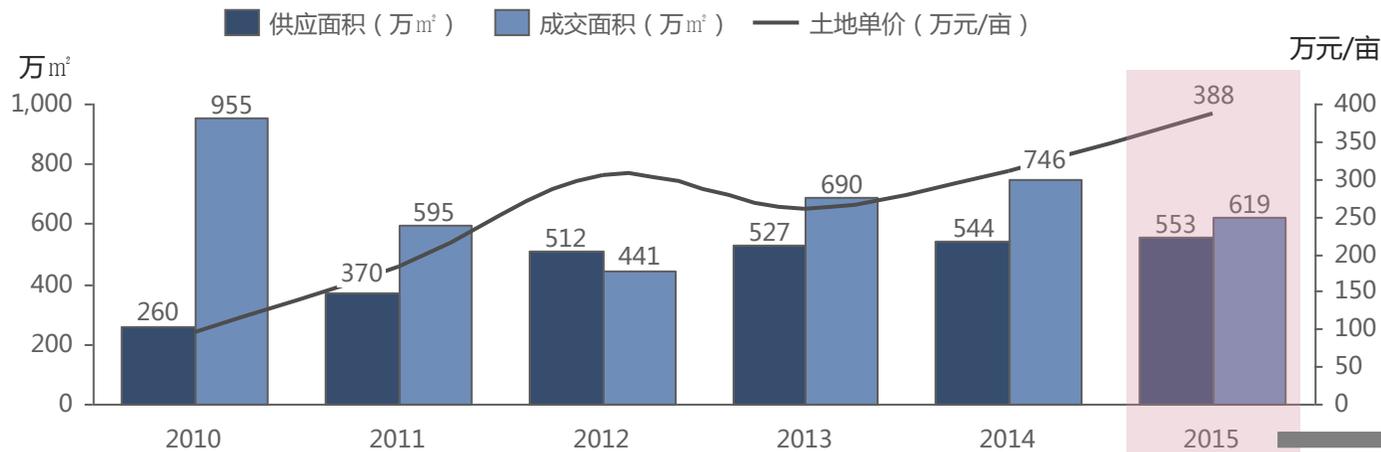


注1：除郑州市外，供应面积、成交面积均按2015年值降序排列

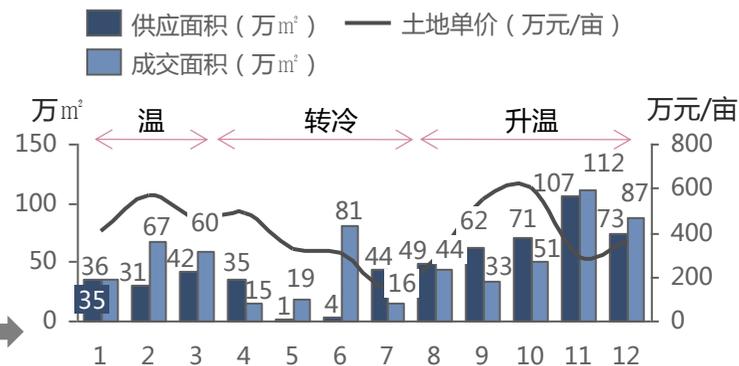
注2：土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地 数据来源：中国土地市场网

郑州土地市场：2015年郑州土地市场供不应求，供地与2014年基本持平，成交619万m²，同比降低近两成，地价近六年最高，388万元/亩，同比增幅25%，优质地块仍受追捧，地王项目11个

2010-2015年郑州市区土地供销价走势



2015年郑州市区土地供销价月度走势



2010-2015年郑州市区土地成交总建面、楼面地价走势



2015年

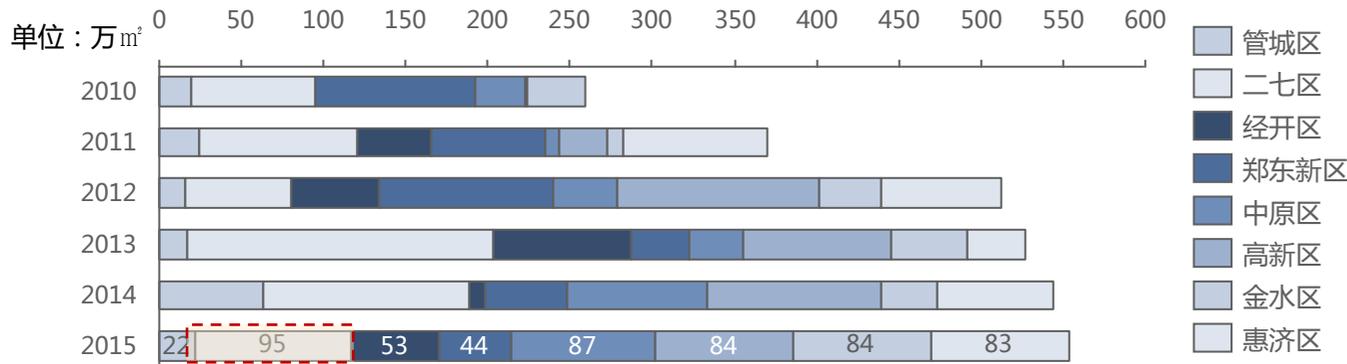
- ◆ **供求分析**：郑州土地供应553万m²，成交619万m²，呈“温→冷→升温”走向，全年供不应求；
- ◆ **总建面、楼面地价分析**：土地成交总建面1971万m²，同比去年下降26%；单价388万元/亩，楼面地价1841元/m²，均为近六年最高值，推动房价上涨预期；

数据来源：中国土地市场网

注：土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地

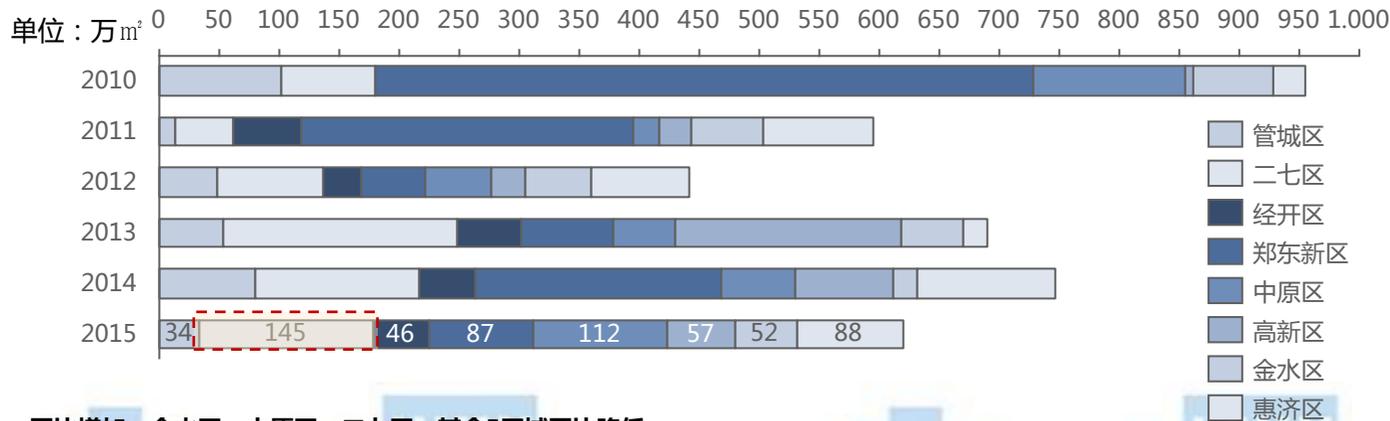
郑州市内八区土地市场：2015年郑州各区土地供应均摊，土地供应和成交主要集中于二七区，也为目前商品房供应主力片区、后续供应量将持续增加；土地成交单价以金水区、管城区最高，分别为583万/亩、494万/亩

2010-2015年郑州土地各区域年度供应面积



同比增加：经开区（上涨五成）、金水区、惠济区、中原区；其余4区域同比降低

2010-2015年郑州土地各区域年度成交面积



同比增加：金水区、中原区、二七区；其余5区域同比降低

数据来源：中国土地市场网

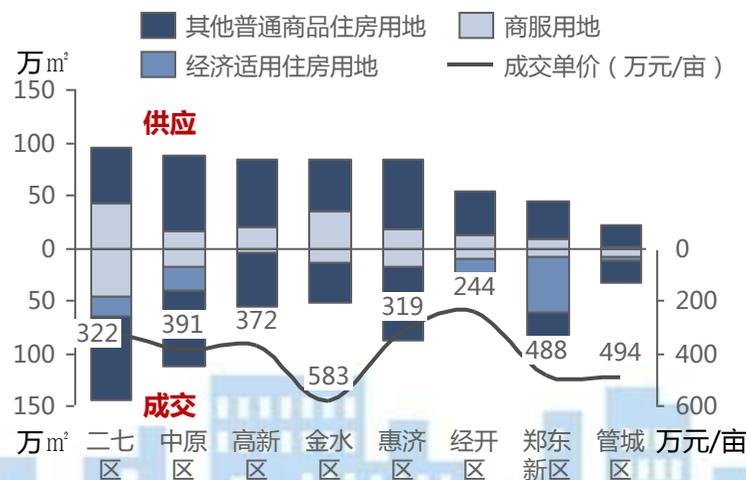
注：土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地

2015年郑州商品住宅用地供应计划及完成率

区域	计划供应 (万m ²)	实际供应 (m ²)	供应完成率
二七区	67	52	78%
惠济区	102	66	65%
中原区	129	72	56%
经开区	79	42	53%
高新区	125	65	52%
金水区	133	50	37%
郑东新区	106	36	34%
管城区	108	21	19%

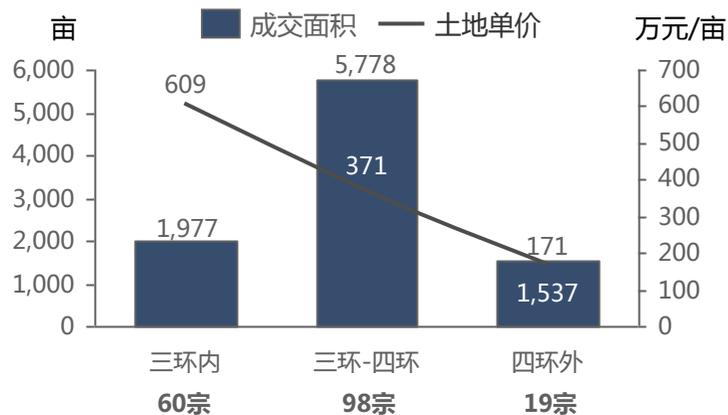
注：商品住宅用地计划中不包含经适房、公租房

2015年郑州市区土地成交区域及类型分析

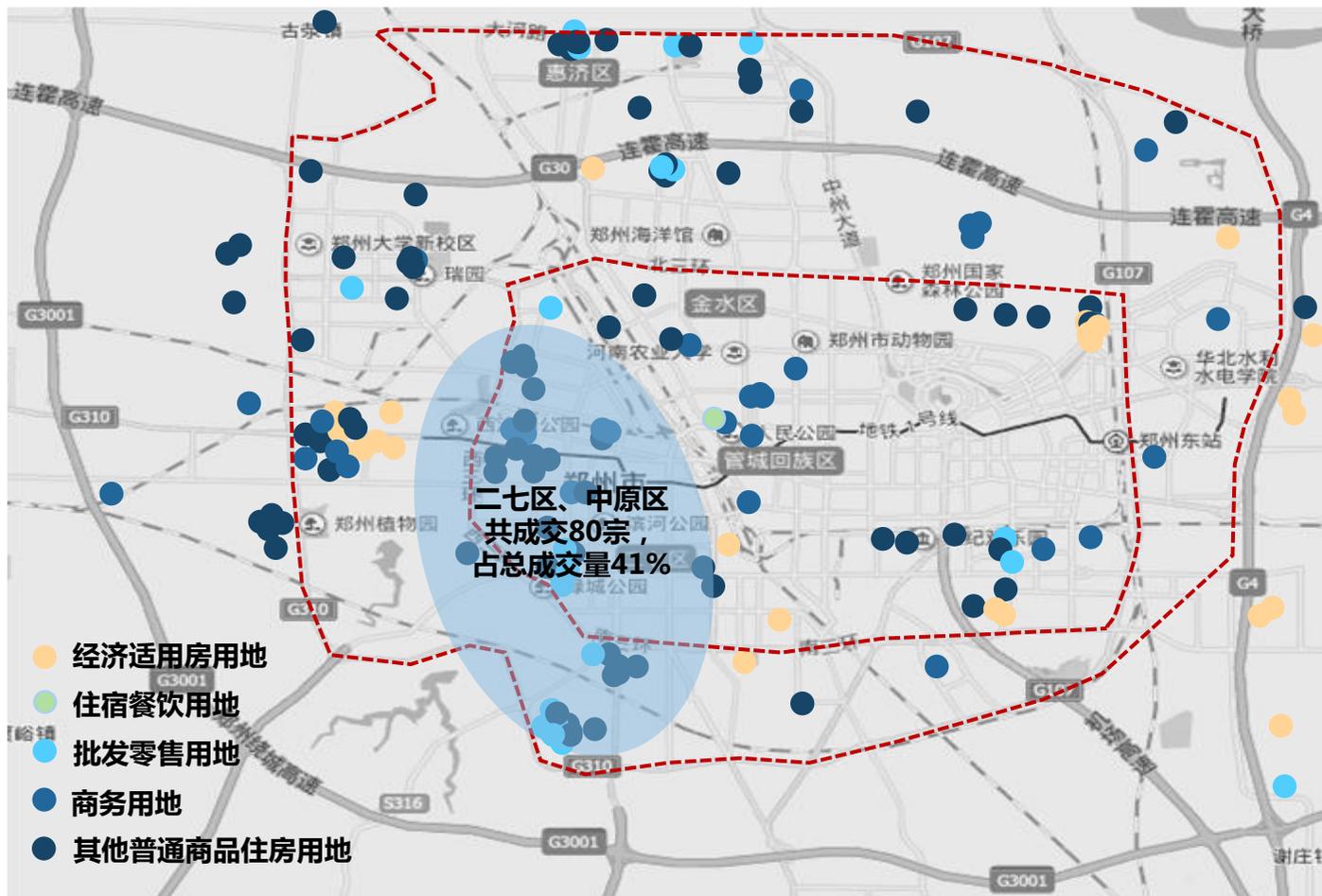


郑州市内八区土地成交分布：土地成交市场逐步外扩，三环-四环为土地成交主力区域；成交地块各区均摊，主要分布于二七区、中原区、惠济区、郑东新区，成交面积占比70%

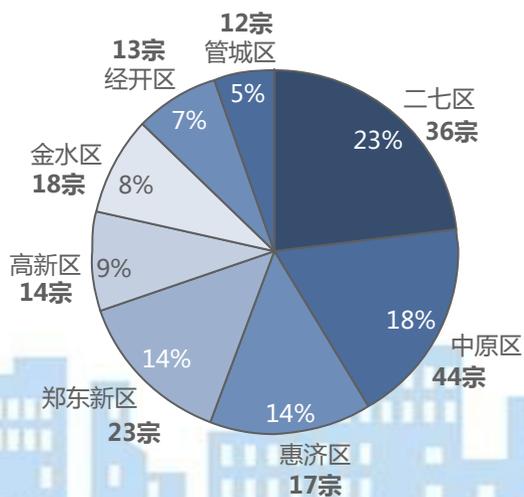
2015年郑州成交土地环线分析



2015年郑州市成交地块分布图

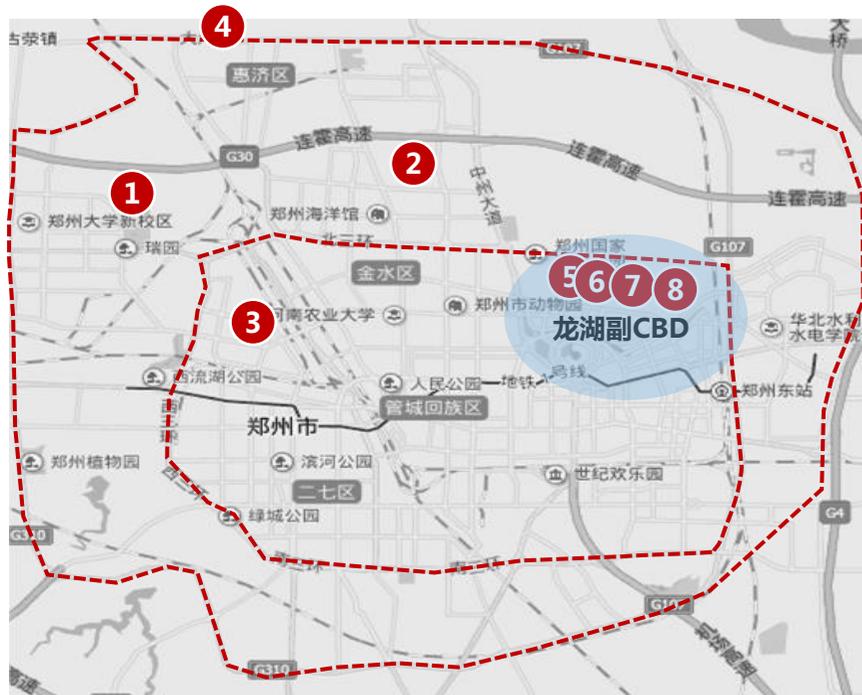


2015年郑州市内八区土地成交面积占比分析



备注：以上统计数据为市内八区，数据来源于中国土地市场网

典型地块：2015年郑州土地市场整体低迷、区域市场火热、优质地块受追捧；表现最火热、关注度最高片区为龙湖副CBD，其中两宗地块均为地王，入榜土地单价、楼面地价、总价TOP3



总价地王

单价地王

- ①
恒大翡翠华庭
- ②
康桥朗城
- ③
亚新美好城邦
- ④
蓝城·运和小镇
- ⑤
蓝城·蘭园
- ⑥
正弘·领筑
- ⑦
永威·上和院
- ⑧
茉莉公馆

成交时间：	1月16日	1月21日	2月15日	2月15日	2月28日	6月3日	8月26日	10月14日
签约时间：	2月2日	2月5日	3月5日	3月5日	3月13日	6月24日	9月10日	10月28日
成交单价：	728	1096	1072	552	672	1709	1753	1625
	万元/亩							

2015年郑州成交土地单价TOP5

成交时间	位置	区域	用途	单价 (万元/亩)	面积 (亩)	容积率	买受人	溢价率	项目名称
2015/9/10	朝阳路北、龙翔二街东	郑东新区	其他普通商品住房用地	1753	71	1.7	郑州永隆置业有限公司	40%	永威·上和院
2015/6/24	朝阳路北、九如路东	郑东新区	其他普通商品住房用地	1709	97	1.7	河南正弘置业有限公司	39%	正弘领筑
2015/10/28	龙湖外环路西、龙翔七街南	郑东新区	其他普通商品住房用地	1625	78	2.0	郑州茉莉公馆置业有限公司	31%	茉莉公馆
2015/2/5	少林路南、洛阳路东、龙门口北	金水区	其他普通商品住房用地	1096	38	3.5	北京中金联盛投资有限公司	123%	康桥朗城
2015/3/5	农业路北、铁西路西	金水区	其他普通商品住房用地	1072	89	3.5	郑州新和润置业有限公司	95%	亚新美好城邦

2015年郑州成交楼面地价TOP5

成交时间	位置	区域	用途	楼面地价 (元/m²)	面积 (亩)	容积率	买受人	溢价率	项目名称
2015/9/10	朝阳路北、龙翔二街东	郑东新区	其他普通商品住房用地	15472	71.4	1.7	郑州永隆置业有限公司	40%	永威·上和院
2015/6/24	朝阳路北、九如路东	郑东新区	其他普通商品住房用地	15077	96.8	1.7	河南正弘置业有限公司	39%	正弘领筑
2015/10/28	龙湖外环路西、龙翔七街南	郑东新区	其他普通商品住房用地	12184	77.8	2	郑州茉莉公馆置业有限公司	31%	茉莉公馆
2015/3/13	龙腾四街东、丰盛路北	郑东新区	其他普通商品住房用地	6717	48	1.5	河南百纳威尔置业有限公司	0%	蓝城·蘭园
2015/3/5	天河路东、绿洲路南	惠济区	其他普通商品住房用地	5176	91	1.6	河南中创置业有限公司	125%	蓝城·运和小镇

2015年郑州成交土地总价TOP5

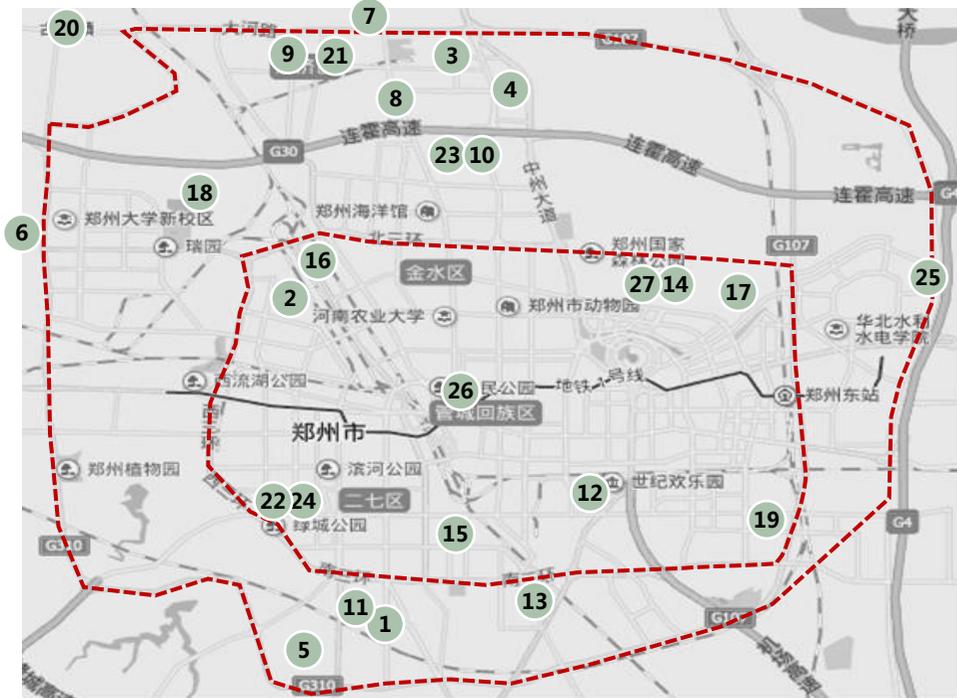
成交时间	位置	区域	用途	总价 (万元)	面积 (亩)	容积率	买受人	溢价率	项目名称
2015/6/24	朝阳路北、九如路东	郑东新区	其他普通商品住房用地	165400	97	1.7	河南正弘置业有限公司	39%	正弘领筑
2015/10/28	龙湖外环路西、龙翔七街南	郑东新区	其他普通商品住房用地	126420	78	2.0	郑州茉莉公馆置业有限公司	31%	茉莉公馆
2015/9/10	朝阳路北、龙翔二街东	郑东新区	其他普通商品住房用地	125200	71	1.7	郑州永隆置业有限公司	40%	永威·上和院
2015/2/2	月季街南、垂柳路西	高新区	其他普通商品住房用地	96133	132	3.5	恒大地产集团郑州有限公司	82%	恒大翡翠华庭
2015/3/5	农业路北、铁西路西	金水区	其他普通商品住房用地	95143	89	3.5	郑州新和润置业有限公司	95%	亚新美好城邦

数据来源：中国土地市场网

注：排名不含商服用地

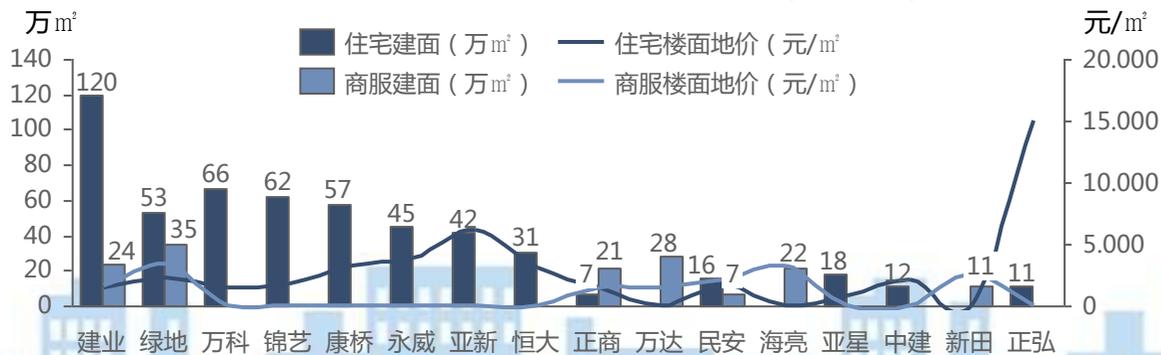
品牌房企拿地：2015年品牌房企拿地主要集中于二七区及惠济区，多为城改用地；其中绿地购地面积最大，建业购地建面最多，亚新购地金额最高

2015年知名房企在郑州购地面积及金额情况



品牌房企	序号	拿地房企	购地面积 (亩)	购地金额 (万元)	项目名称
建业	1	河南建业泰宏置业	244	67151	泰宏建业国际城
	2	郑州建业高新置业	134	57399	五龙新城
	3	河南建业恒新置业	81	36160	建业花园里
绿地	4	河南惠花城乡建设发展	142	51720	建业富力易居东弓庄改造
	5	河南老街坊置业	857	240365	绿地城
万科	6	河南省美景之州地产开发	275	58346	万科城
	7	郑州天伦万科房地产开发	109	41950	万科紫台
锦艺	8	河南锦家置业	157	57716	锦艺金水湾
	9	河南锦轩置业	155	51143	锦艺四季城
康桥	10	北京中金联盛投资	94	93616	康桥朗城
	11	郑州康桥房地产开发	97	27065	康桥康城
	12	河南协广置业有限公司	65	68293	康桥知园
永威	13	河南永威置业	160	52960	永威城
	14	郑州永隆置业	71	125200	永威·上和院
亚新	15	郑州亚新润置业	52	29704	橄榄城润泽园
	16	郑州新和润置业	89	95143	亚新美好城邦
	17	郑州茉莉公馆置业	78	126420	茉莉公馆
恒大	18	恒大地产集团	132	96133	恒大翡翠华庭
正商	19	河南正商置业	72	32113	正商经开广场
	20	河南昌辉企业管理咨询	52	9578	正商兴汉花园
万达	21	郑州碧源万达广场投资	84	39301	惠济万达广场
民安	22	河南民祥置业	82	41624	民安闫垌村改造
海亮	23	郑州海亮房地产开发	75	69077	海亮时代one
亚星	24	河南亚星置业集团	55	15003	亚星盛世
中建	25	河南中建地产	70	24700	中建·翰林苑
新田	26	河南新田叁陆零置业	23	28870	新田360广场
正弘	27	河南正弘置业	97	165400	正弘·瓴筑

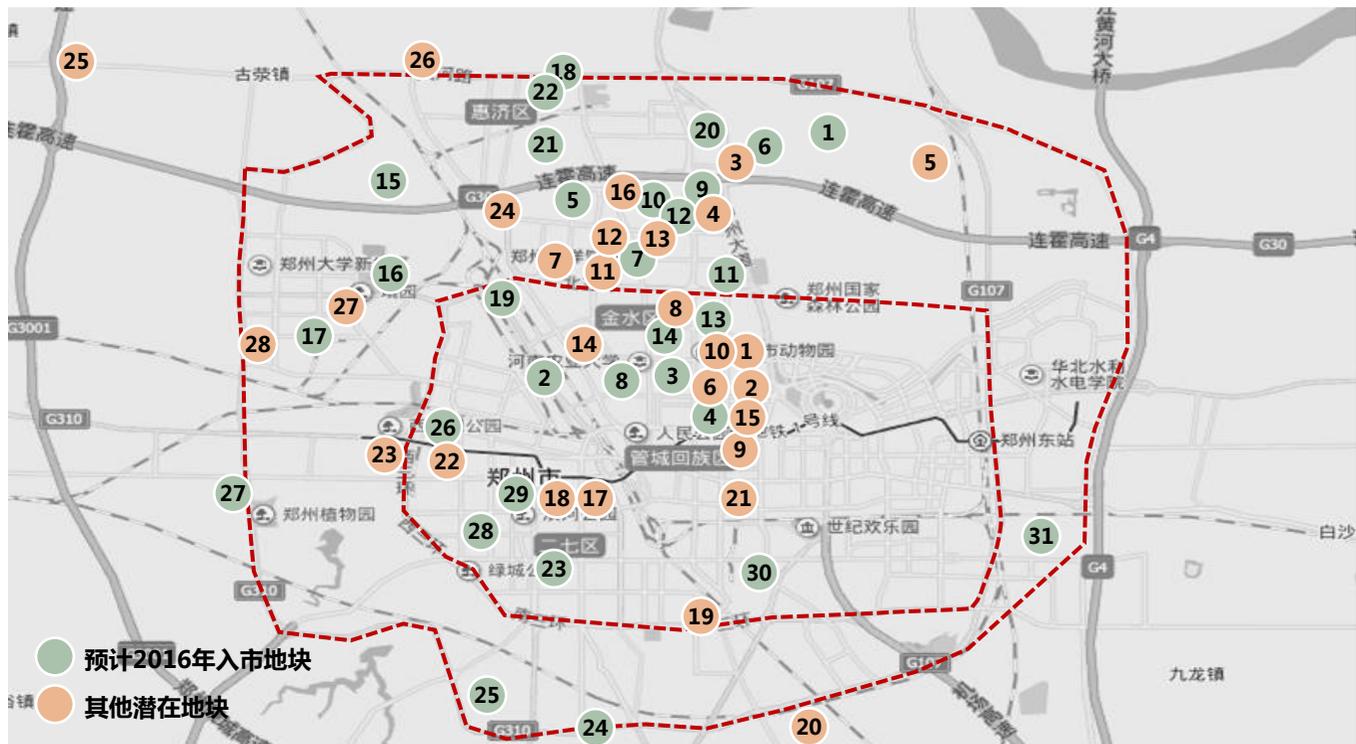
2015年品牌房企在郑州购地建面及楼面地价 (分用途) 情况



注：均按照成交总建面降序排列

数据来源：中国土地市场网

郑州市区潜在土地分布：郑州潜在土地主要集中于金水区，以城中村改造项目为主，体量较大、知名房企聚集



2016年预计入市地块

区域	序号	村名/路名	房企	项目	占地 (亩)	建面 (万㎡)
金水区	1	新庄村	伟业	伟业龙湖上城	800	150
	2	大孟寨	豫森	豫森城	800	200
	3	胜岗	恒祥	恒祥百悦城	148	74
	4	东关虎屯	河南大树置业	兰德水城	13.5	9.7
	5	二十里铺	名门	名门翠园	630	200
	6	大河村	美商置业	郑东龙湖一号	2100	280
	7	陈寨观音寺	美景	美景·新中原天地	510	194
	8	寺坡六里屯	泉舜	泉舜上城	230	90
	9	杓袁	保利	—	330	90
	10	高皇寨	海亮	海亮时代one	75	22
	11	桑园	百丽地产	—	—	—
	12	柳林镇	昊澜置业	—	—	—
	13	黄家庵	豫森	—	—	—
	14	东风路南、文化路东	恒大	恒大都市广场	104	59
高新区	15	葛寨、关庄	新和鑫&恒大	—	1241	185
	16	石佛	福晟&谦祥	福晟·谦祥钱隆城	1312	283
	17	秦庄	朗悦	—	—	—
惠济区	18	东赵	万科&天伦	万科紫台	980	192
	19	兴隆铺	谦祥	谦祥·兴隆城	230	103
	20	东弓庄	建业&富力&易居	—	—	—
	21	固城	城开	城开菩提祥域	300	70
中原区	26	后牛庄	五建	五建新街坊	184	75
	27	三王庄	永威	—	593	134
	28	闫垌村	民安	—	—	—
	29	文化宫路东、工人路西	恒大	恒大中原经贸中心	—	—
管城区	30	果树研究院	东方鼎盛	—	—	—
经开区	31	航海东路北、经第十七大街东	绿地	—	250	66.8
合计					10831	2478

区域	序号	村名	房企
金水区	1	押砦	中部大观(金水含嘉仓)
	2	常砦	名门
	3	杨槐	万科
	4	邵庄、刘庄	保利
	5	小贺庄	国基置业、美都合作
	6	西韩寨	巴黎公馆梦想家
	7	庙里	恒大
	8	徐寨	豫发
	9	司家庄	中国电力建设集团
	10	枣庄	河南山顶金冠置业有限公司
	11	陈寨	恒大、思念
	12	张家村	瀚宇
	13	沙门村	国基置业
	14	岳砦	郑州市盛德房地产开发有限公司
	15	聂庄	银基时代广场
	16	路寨	郑州市金水建设综合开发总公司

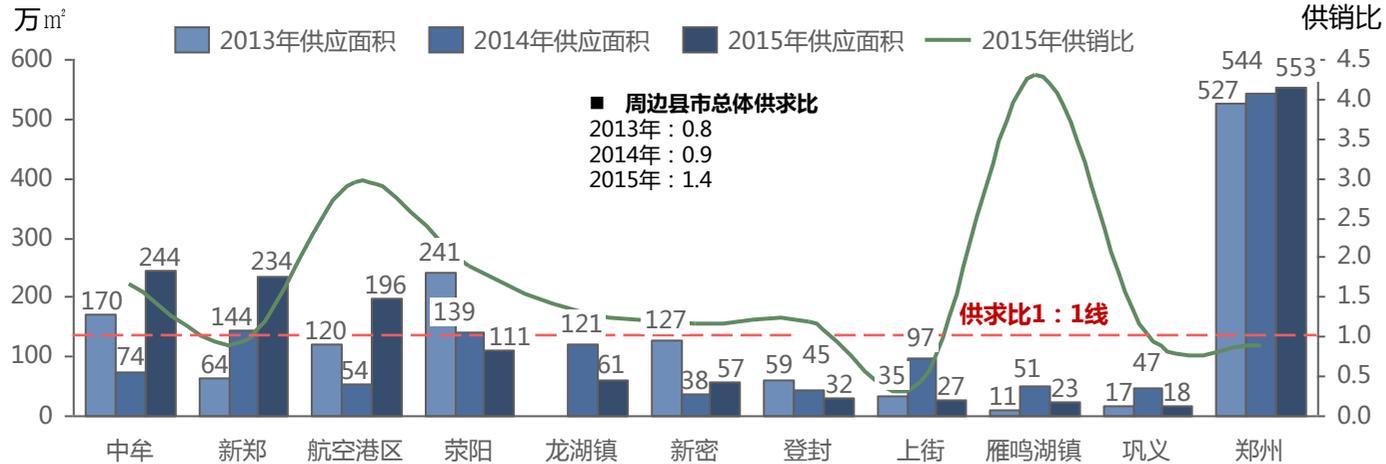
其他潜在地块

区域	序号	村名	房企
二七区	17	菜王村、焦家门	天伦
	18	兑周村	北京国华置业有限公司(华贸中心项目)
管城区	19	南十里铺	鑫苑
	20	八郎寨、苏庄	郑州商都新区控股有限公司
	21	杨庄、二里岗	中博
中原区	22	三官庙	长城置业
	23	西流湖片区(宋庄等)	名门
惠济区	24	老鸦陈	升龙
	25	董庄	中部大观地产
	26	新庄	和昌
高新区	27	瓦屋里	新眼科置业
	28	郭庄村	郑州中盟文化旅游开发有限公司

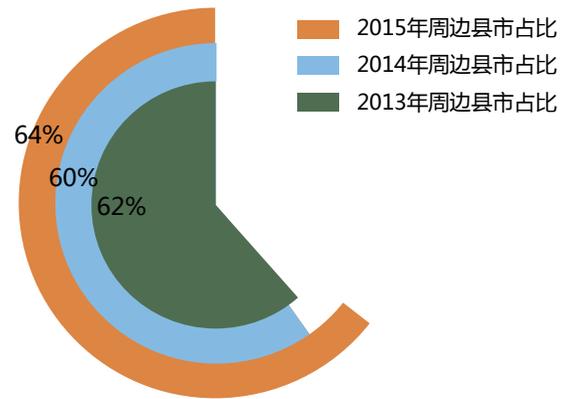
备注：以上数据来源于泰辰市场监控中心，根据监控及调研梳理所得

郑州及周边县市土地供求分析：2015年周边县市土地供应同比增24%，成交量下降近两成，供过于求；土地成交方面，除新郑外，其余区域土地成交均不及去年

2013-2015年郑州周边县市土地供应分析

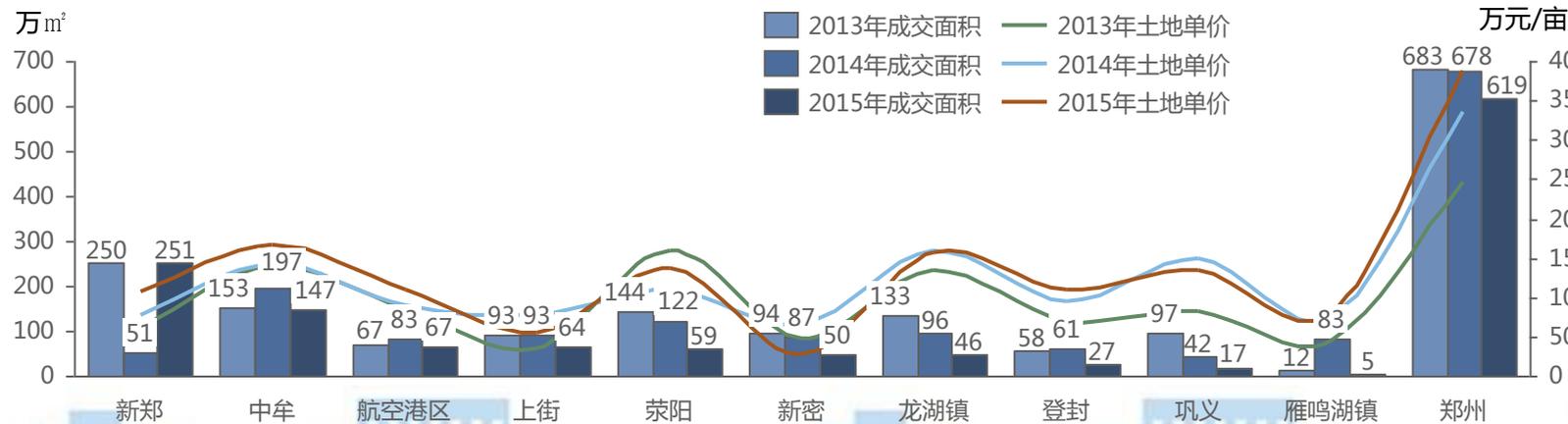


2013-2015年周边县市土地供应占比



注：比值=周边县市供应面积和÷周边县市与郑州供应总和×100%

2013-2015年郑州周边县市土地成交分析



注1：除郑州外供应量、成交量均按照2015年值降序排序

注2：土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地 数据来源：中国土地市场网

- ◆ **供应**：2015年周边县市土地总供应量1002万m²，同比增加24%；其中航空港区、中牟、新郑、新密土地供应均高于去年；
- ◆ **成交**：2015年周边县市土地总成交量732万m²，同比下降20%；供销比1.4，整体供过于求；除新郑外，其余区域土地成交均不及去年；
- ◆ **土地单价**：周边县市中土地单价较高的区域为中牟、龙湖镇、荥阳、巩义。

周边县市典型地块分析：

郑州中盟文化生态旅游开发有限公司（4宗）

万泉河路、华山路
其他普通商品住房用地
50-60万元/亩，250-300元/m²

天玺华府

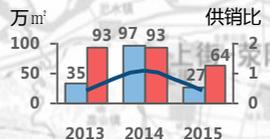
陇海路北、白云山路东
河南弘成天玺置业有限公司
其他普通商品住房用地
180万元/亩，963元/m²

规划高层住宅

巩义市



上街区



荥阳市



东润玺城

中原西路与广贾路交叉口
河南国奕实业有限公司
其他普通商品住房用地
154万元/亩，825元/m²

规划高层、多层住宅
高层4900元/m²在售

天伦荥阳项目（6宗）

天伦大道与霸王路交叉口西北侧
河南天伦地产集团有限公司
5宗其他普通商品住房用地，
59万元/亩，666元/m²；
1宗其他商服用地，
65万元/亩，539元/m²

规划高层住宅

橡树文苑

9号路东、U形南路北
河南橡树置业有限公司
住宿餐饮用地
80万元/亩，1000元/m²

规划联排别墅
10000元/m²在售

雁鸣湖镇



中牟县



郑地·美景东望

仁爱路东侧、仁和路西侧
河南亚通置业有限公司
其他普通商品住房用地
300万元/亩，1502元/m²

规划有双拼、联排、叠加别墅
目前前期咨询中

华南城（3宗）

新郑快速路双湖大道
郑州华南城有限公司
其他商服用地
3块均为134万元/亩，402元/m²

规划现代综合商贸物流城
均价9000元/m²商业在售

龙湖镇



航空港区



万科兰乔圣菲（2宗）

大孟镇绿博大道南、呈翔路东、弯月路西
郑州万科荣成房地产开发有限公司
其他普通商品住房用地
278-279万元/亩，1895-1899元/m²

规划高层+别墅
预计2016年入市

高山广场

菜园路与东关街交叉口西南角
郑州中贯力坚置业有限公司
其他商服用地
205万元/亩，1281元/m²

规划城市综合体

登封市



新密市



新郑市



航空港国际大宗商品供应链产业园

新港大道东侧，飞扬路北侧
郑州兴瑞大宗商品供应链产业园有限公司
商务金融用地
1100万元/亩，658元/m²

规划由大宗商品交易结算中心、酒店、公寓、写字楼等组成的商务集群；
2014年6月23日已开园

■ 供应 (万m²) (左) ■ 成交 (万m²) (左) — 供销比 (右)

注：土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地 数据来源：中国土地市场网



土地市场



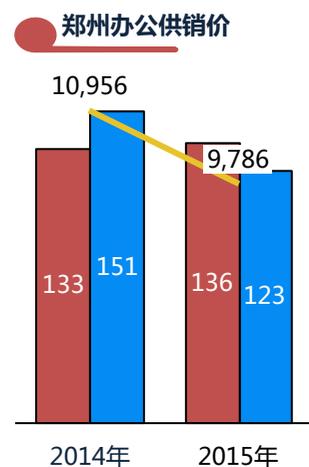
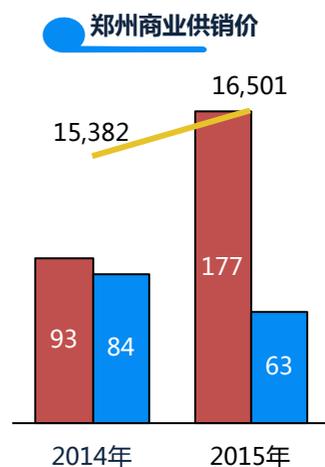
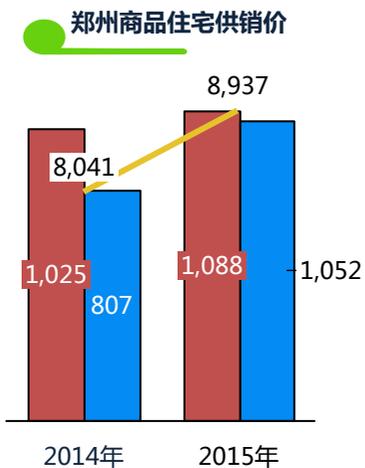
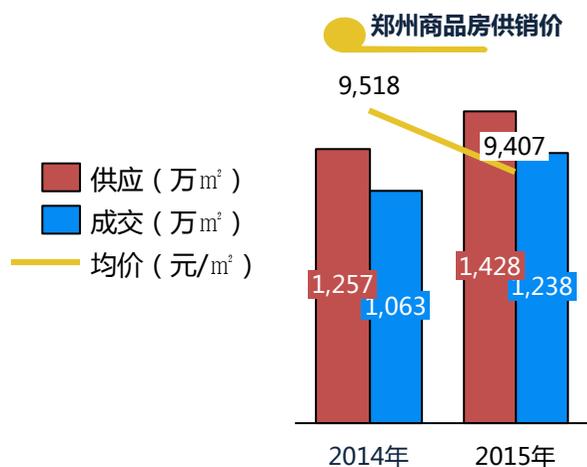
- **全国土地市场**——全国土地购置面积、金额均呈负增长；二线典型城市土地市场除南京、济南、合肥、南昌外，其余城市供销端均显冷淡，不及去年同期；供过于求城市占据主位
- **省内土地市场**——省内土地市场整体供求均衡，商丘、南阳供求双涨，其余城市除郑州、漯河和洛阳外供求均不及去年；其中许昌供过于求明显，主要为消化库存阶段
- **郑州土地市场**——2015年土地供应与去年基本持平，成交量同比降两成，地价388万/亩，为近六年最高，优质地块再现争抢热；周边县市（共10个）中8地不同程度供过于求，除新郑外成交量同比降幅明显

三、整体市场篇

——政策托底下市场回暖，成交增加明显

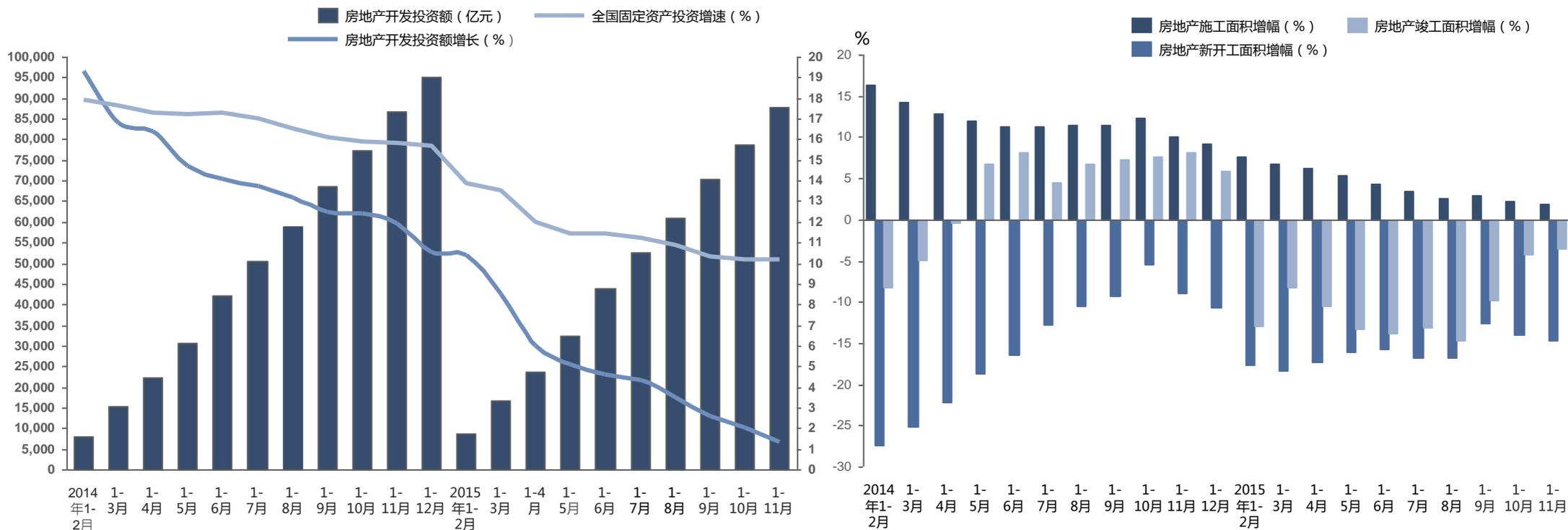


住宅量价齐升，回暖明显



全国房地产市场：2015年房地产开发投资增速下滑趋势加剧，同比增速降至1.3%；房地产新开工面积同比降幅扩大，施工面积增速降至1.8%，竣工面积增速持续为负，开发热情降低

2014-2015年1-11月房地产开发投资与固定资产投资走势图 2014-2015年1-11月全国房屋累计新开工、施工和竣工面积增速



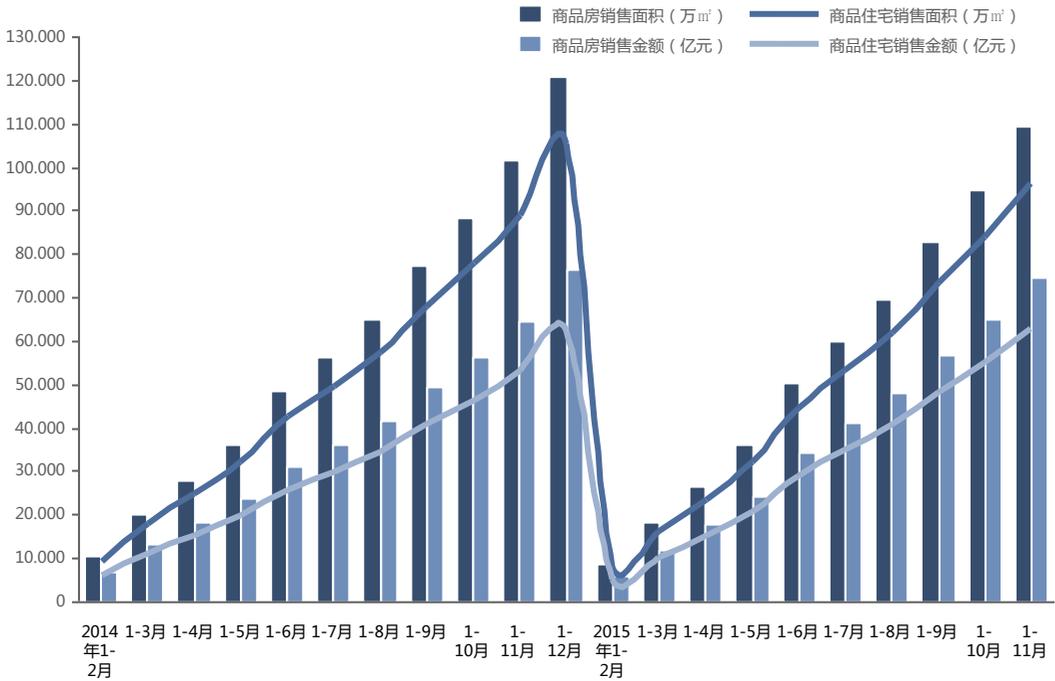
◆ 2015年1-11月份，全国房地产开发投资87702亿元，同比名义增长1.3%，增速比1-10月份回落0.7个百分点。

◆ 2015年1-11月份，房屋新开工面积140569万平方米，下降14.7%，降幅扩大0.8个百分点；施工面积723990万平方米，同比增长1.8%，增速比1-10月份回落0.5个百分点；房屋竣工面积72413万平方米，下降3.5%，降幅收窄0.7个百分点。

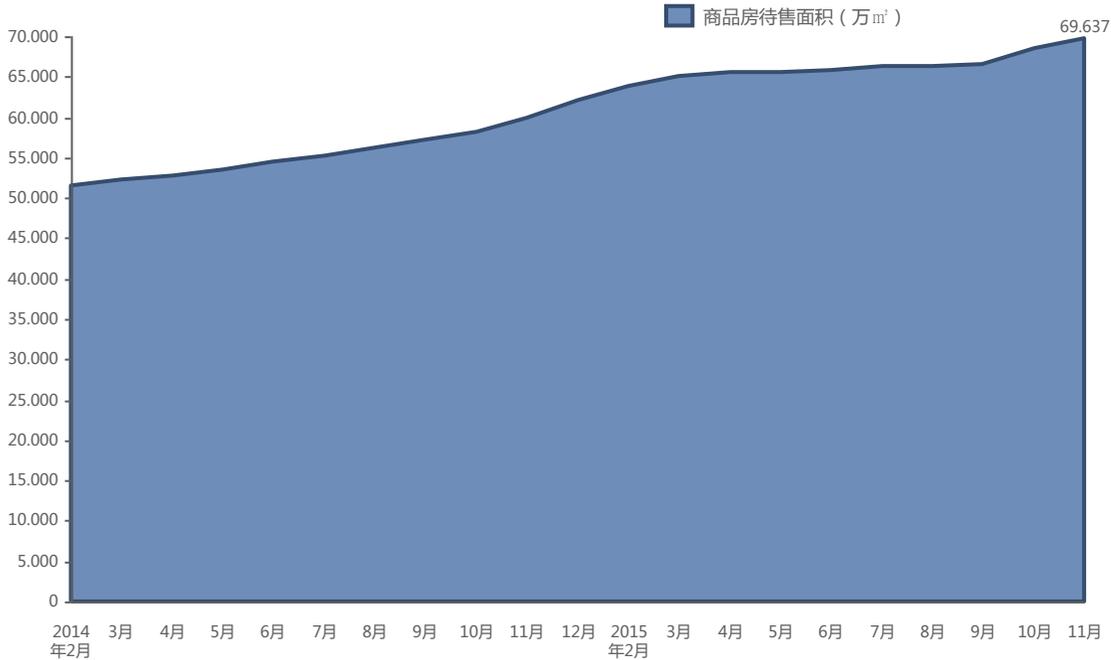
注：数据来源于国家统计局，均按照月度累计值进行分析

全国房地产市场：政策利好推动成交持续攀升，商品房销售额与销售面积同比增幅差距扩大表明整体价格持续上涨；截止2015年11月末，全国商品房待售面积69637万m²，库存不断攀升，2016年楼市以加速去库存为主

2014-2015年1-11月全国商品房、商品住宅销售面积及金额



2014-2015年11月全国商品房待售面积走势

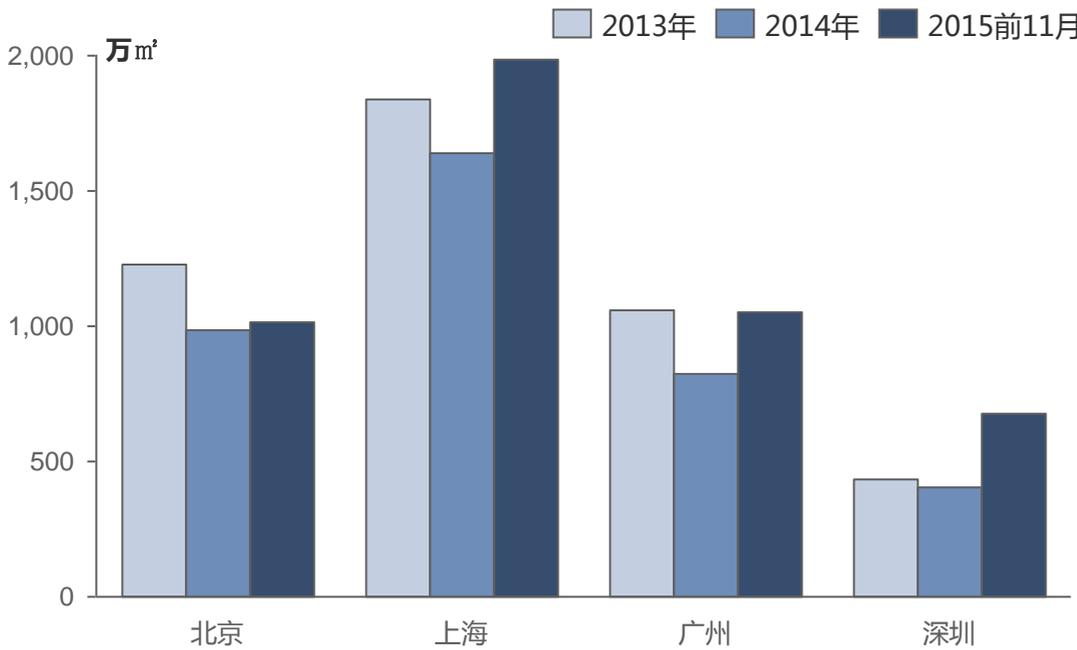


- ◆2015年1-11月份，全国商品房销售面积109253万m²，同比增长7.4%，比1-10月扩大0.2%；销售额74522亿元，同比增长15.6%，比1-10月扩大0.7%；
- ◆1-11月份，全国商品住宅销售面积96011万m²，同比增长7.9%，与1-10月增幅持平；销售额62532亿元，同比增长18%，与1-10月增幅持平；
- ◆截止2015年11月末，商品房待售面积69637万m²，其中，住宅待售面积增加439万m²，办公楼待售面积增加90万m²，商业营业用房待售面积增加318万m²。

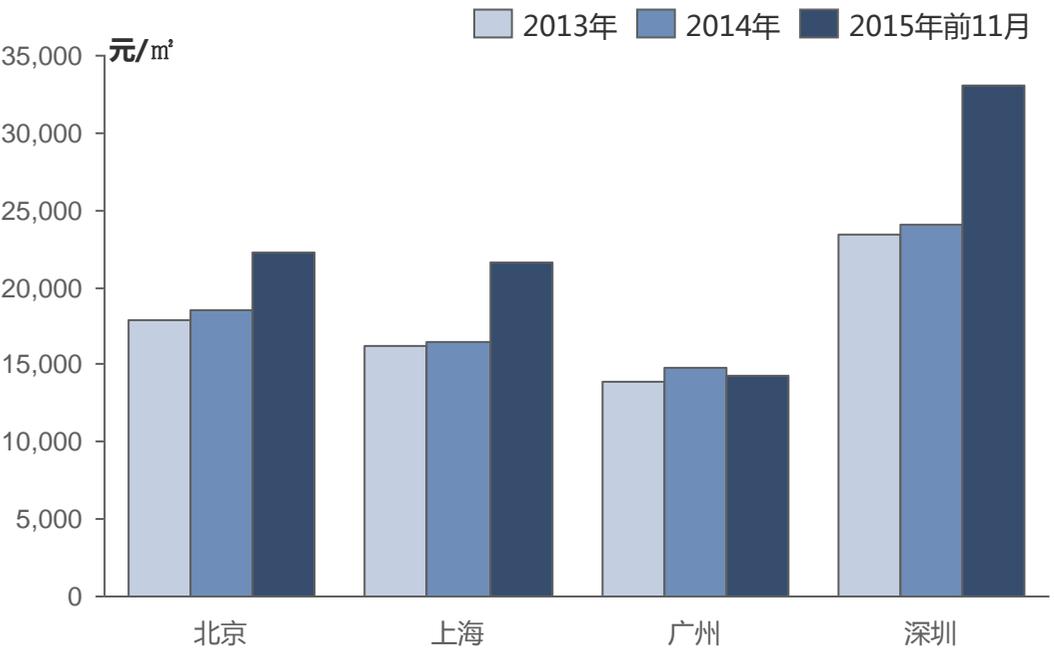
注：数据来源于国家统计局，均按照月度累计值进行分析

一线城市房地产市场：2015年利好政策刺激下，一线城市楼市成交活跃，成交量同比均上涨，其中深圳涨幅最高，同比去年上涨近六成；成交均价除广州外，涨幅均在20%以上，深圳价格涨幅近四成

2013-2015年1-11月一线城市商品住宅成交量分析



2013-2015年1-11月一线城市商品住宅成交均价分析

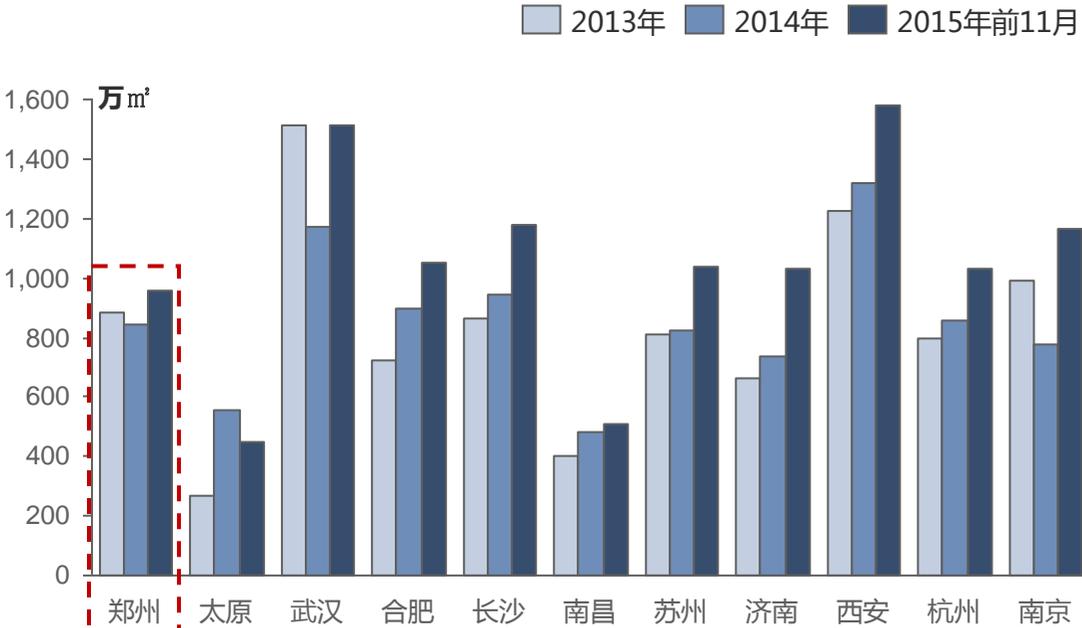


城市 (2015年1-11月)	北京	上海	广州	深圳
商品住宅成交量 (万m²)	1004	1801	1178	651
同比涨跌	+9%	+20%	+14%	+58%
成交均价 (元/m²)	22280	21605	14219	33087
同比涨跌	+20%	+32%	-4%	+38%

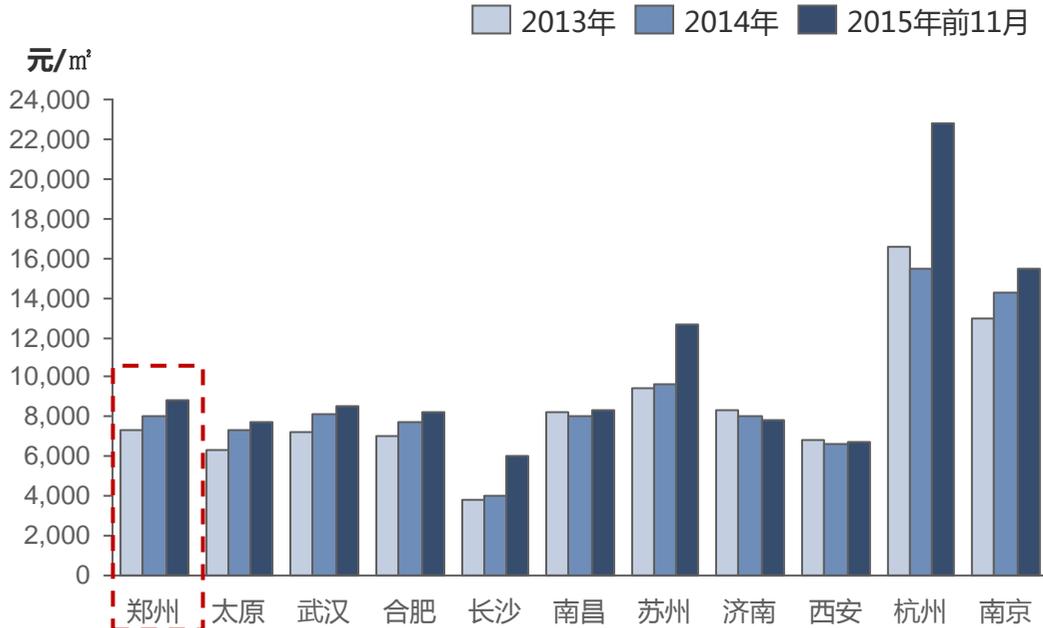
注：数据来源于中国指数研究院

二线典型城市房地产市场：二线典型城市商品住宅成交量总体呈上涨趋势，其中有8个城市成交量超1000万m²；从成交价格来看，11个城市中除长沙、杭州、苏州涨幅较高，其余城市房价涨幅在10%以内

2013-2015年1-11月二线典型城市商品住宅成交量分析



2013-2015年1-11月二线典型城市商品住宅成交均价分析



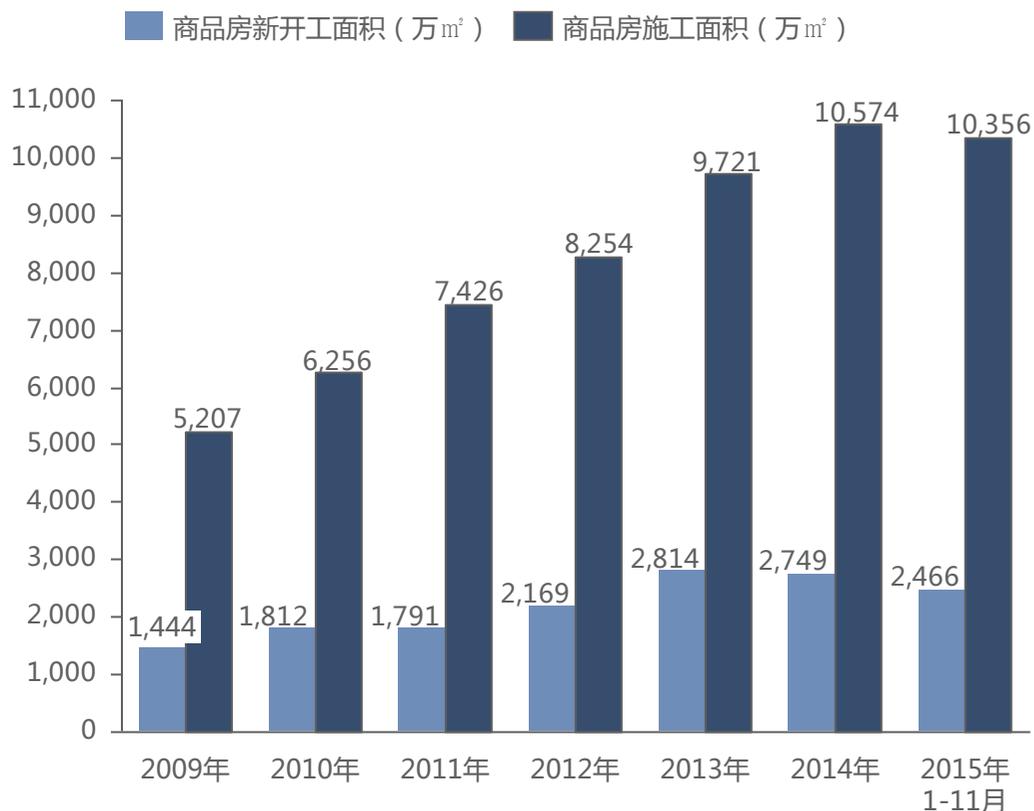
城市 (2015年1-11月)	郑州	太原	武汉	合肥	长沙	南昌	杭州	济南	西安	苏州	南京
商品住宅成交量 (万m ²)	955	451	1515	1053	1178	509	1028	1029	1578	1040	1167
同比涨跌	+14%	-9%	+29%	+18%	+25%	+3%	+20%	+40%	+15%	+26%	+50%
成交均价 (元/m ²)	8832	7692	8511	8198	5989	8376	12681	7870	6738	22776	15421
同比涨跌	+10%	+4%	+4%	+6%	+48%	+4%	+32%	-2%	+2%	+48%	+8%

注：郑州数据来自郑州市房管局，其余城市数据来自各地房管局、中国房地产信息网、中国指数研究院

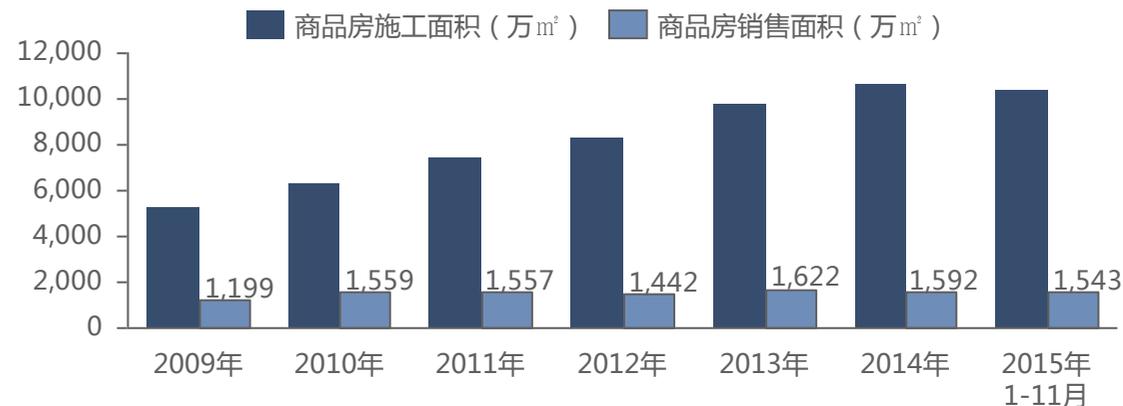
以上对比分析城市均为中东部城市省会、主要为二线城市

郑州商品房市场：2015年前11个月郑州商品房新开工面积较去年减少，施工面积、销售面积同去年全年相当，竣工面积同比降幅较大，房企开发热情降低

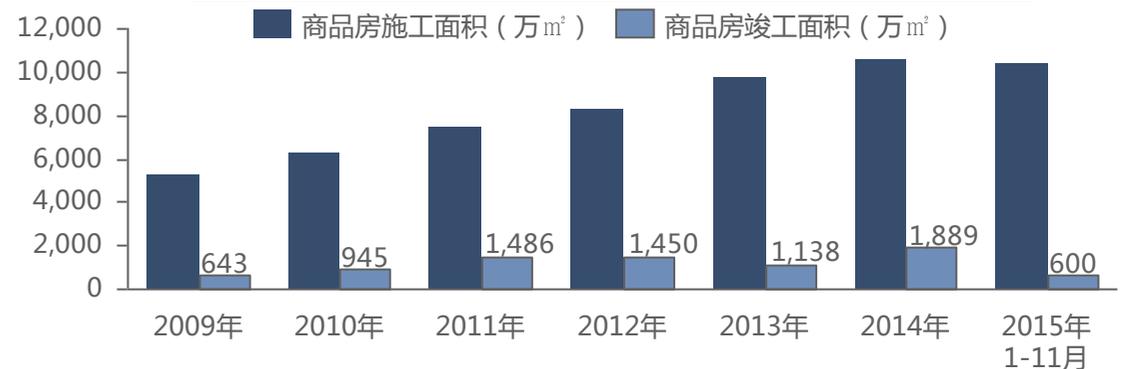
2009-2015年1-11月郑州新开工面积与施工面积变化



2009-2015年1-11月郑州施工面积与销售面积变化



2009-2015年1-11月郑州施工面积与竣工面积变化



◆ 2015年1-11月商品房新开工面积2466.22万m²，同比减少10%；施工面积10355.73万m²，同比减少2%；竣工面积599.98万m²，同比减少68%；销售面积1542.91万m²，同比减少3%。

数据来源：郑州统计信息网

郑州商品房市场：2015年政策刺激下的郑州市场表现相对较好，商品房市场整体好转，供销两旺，供求比1.15；均价整体平稳，近五年年均增幅仅3%，涨幅收窄

2006-2015年郑州市商品房供销结构分析



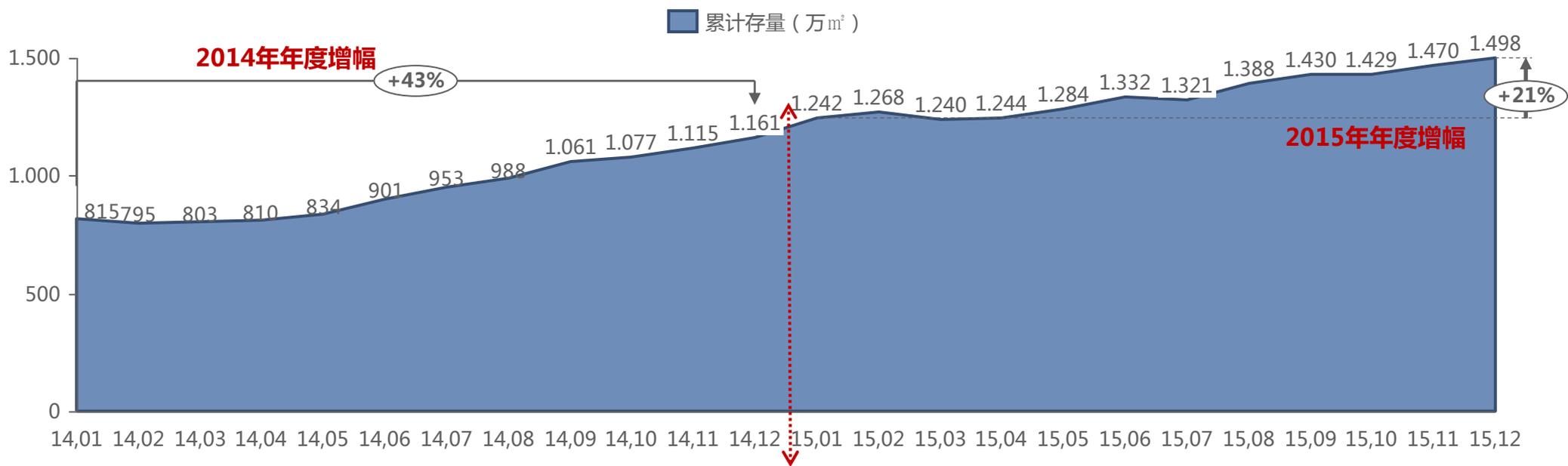
2006-2015年郑州市商品房成交价格分析



数据来源：来自房管局网上公布，包含市内八区

郑州商品房市场：2015年商品房库存持续攀升，但同比增幅缩小，截止12月，存量为1498万m²，去化需13个月，未来去库存压力犹大

2014.1-2015.12郑州市区商品房库存分析

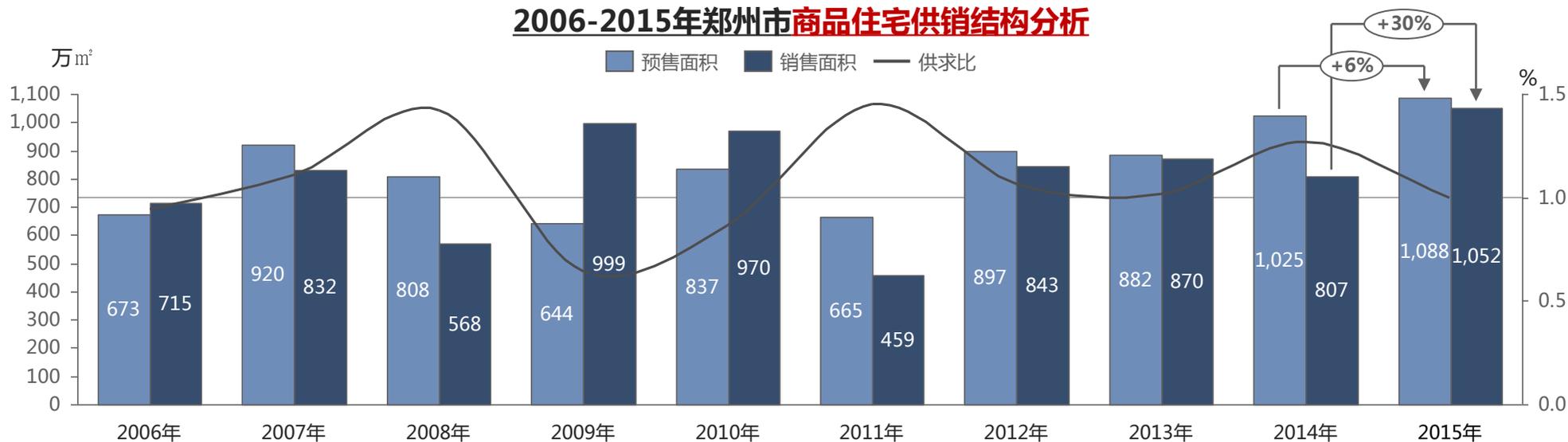


2012-2015年郑州市商品房库存及去化周期表

年份	2012年	2013年	2014年	2015年
存量 (万m ²)	544	806	1161	1498
去化周期 (月)	6	9	16	13
存量同比增长 (%)	—	48%	44%	29%

郑州商品住宅市场：2015年郑州商品住宅市场表现向好，成交量为近5年最高，供略大于求；近五年均价平稳上涨，年均增长率8%，高于商品房市场，价格涨幅呈收窄迹象

2006-2015年郑州市商品住宅供销结构分析



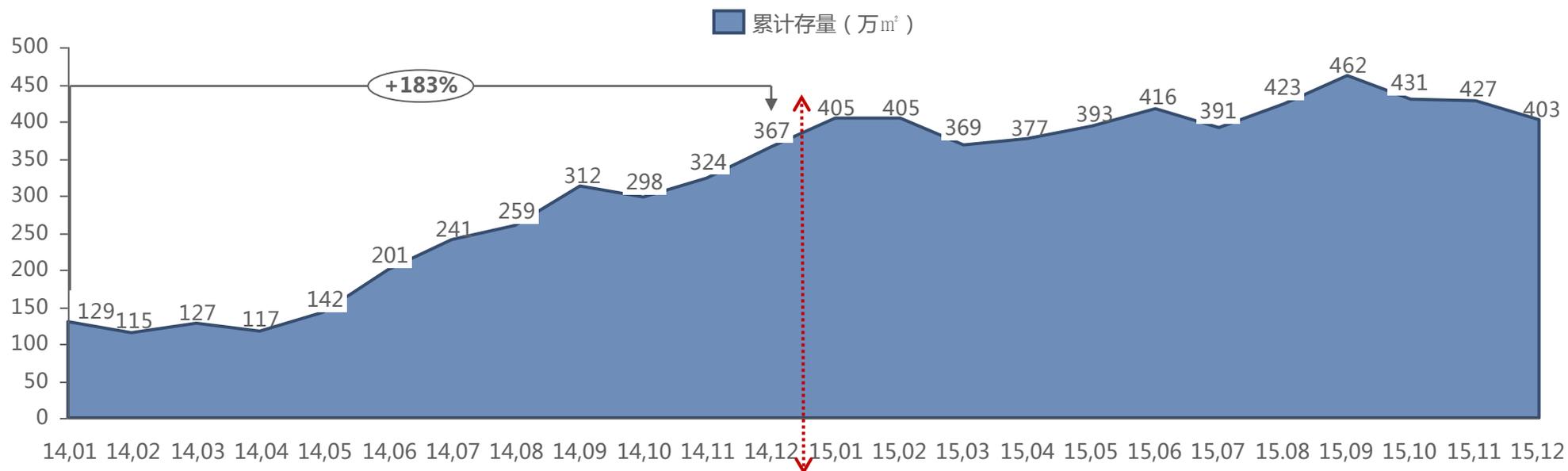
2006-2015年郑州市商品住宅成交价格分析



数据来源：来自房管局网上公布，包含市内八区

郑州商品住宅市场：2015年商品住宅市场整体库存攀升，三季度末在金九银十的高销量下库存有所减少，截止目前库存403万m²，去化周期约7个月，区域间分化持续加剧

2014.1-2015.12郑州市区商品住宅库存分析

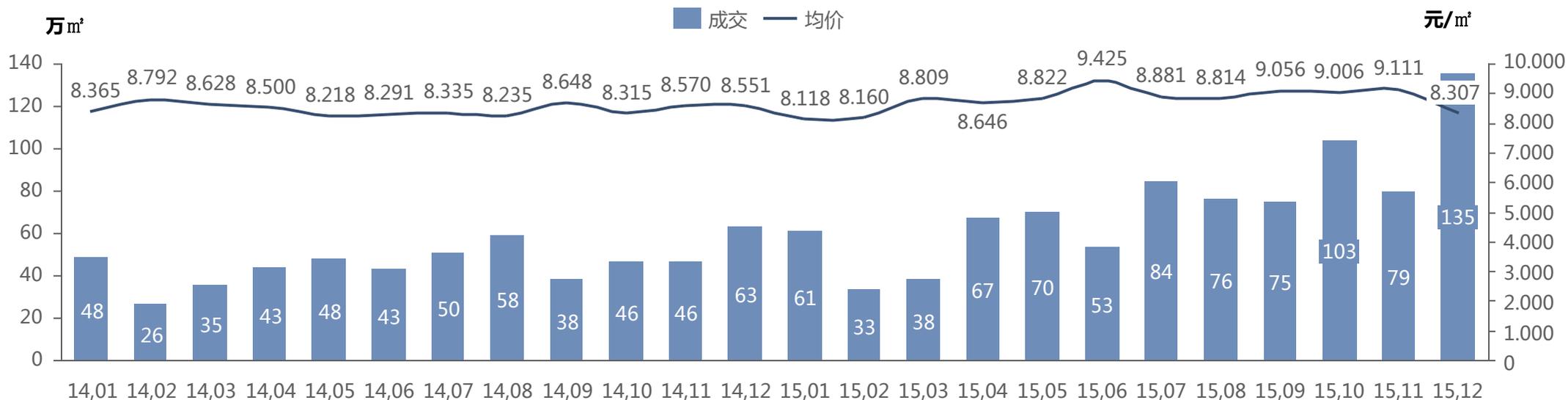


2012-2015年郑州市商品住宅库存及去化周期表

年份	2012年	2013年	2014年	2015年
存量 (万m ²)	129	125	367	403
去化周期 (月)	2	2	6.5	6.8
存量同比增长 (%)	—	-3%	194%	10%

郑州商品住宅市场——高层类：2015年郑州市区高层产品共计成交874万m²，同比增加60%，均价8764元/m²，同比微涨4%；南区绿都紫荆华庭项目排名第一，销售面积38.9万m²、金额32.5亿元

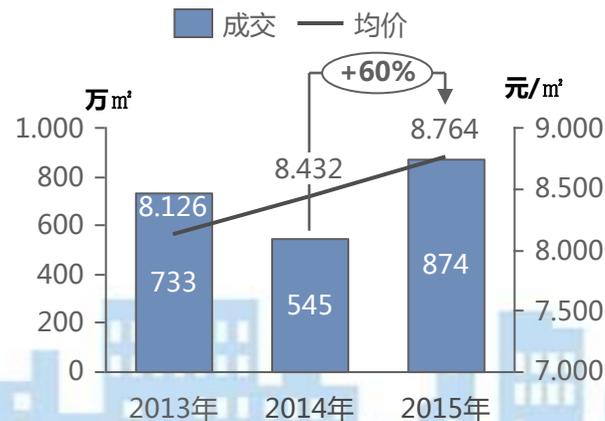
2014.1-2015.12郑州市区高层成交量价分析



2015年高层市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	绿都紫荆华庭	运河新区板块	389527	4144	325302	8351
2	锦绣山河	运河新区板块	235934	2470	173948	7373
3	和昌湾景国际	秦岭路板块	217267	2565	188610	8681
4	正商华钻	东南板块	195996	1963	162880	8310
5	亚星盛世	航海路板块	193104	1833	164075	8497

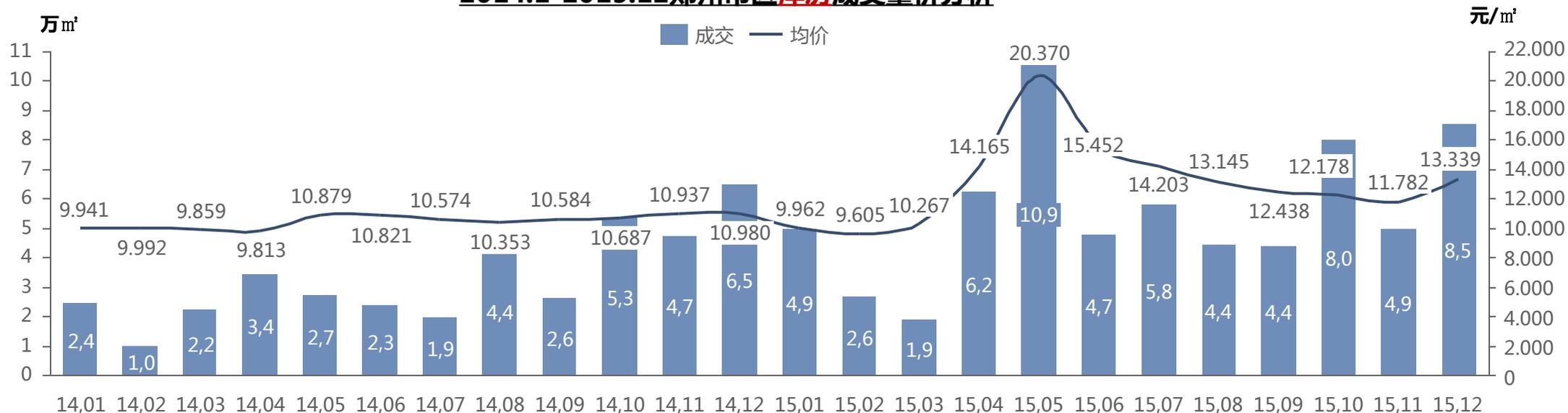
近三年高层产品成交量价



备注：13层以上（含13层）备案产品，除去经适房
数据来源：来自郑州房管局备案

郑州商品住宅市场——洋房类：2015年郑州市区洋房类改善型产品大幅增加，共计成交67万m²，同比上涨70%；均价13974元/m²，同比上涨32%，主要由于普罗旺世龙之梦高价备案拉升，销售面积13.4万m²、金额35.8亿元，排名第一

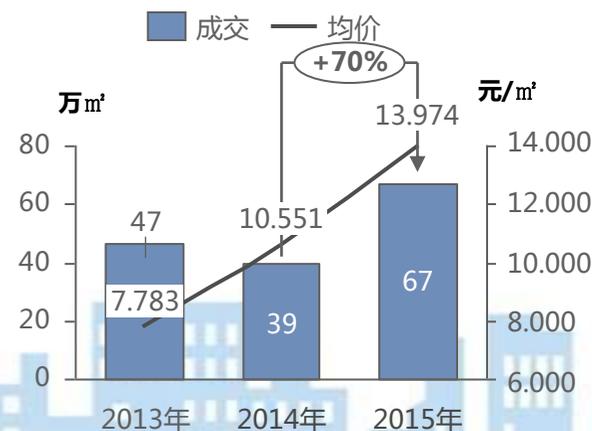
2014.1-2015.12郑州市区洋房成交量价分析



2015年洋房市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	普罗旺世龙之梦	龙湖板块	134008	617	358041	26718
2	正弘澜庭叙	黄河板块	75112	680	73030	9723
3	保利海上五月花	黄河板块	55967	412	71659	12804
4	正商金域世家	冉屯路板块	41124	314	50119	12187
5	鸿园	杨金板块	32716	219	36368	11116

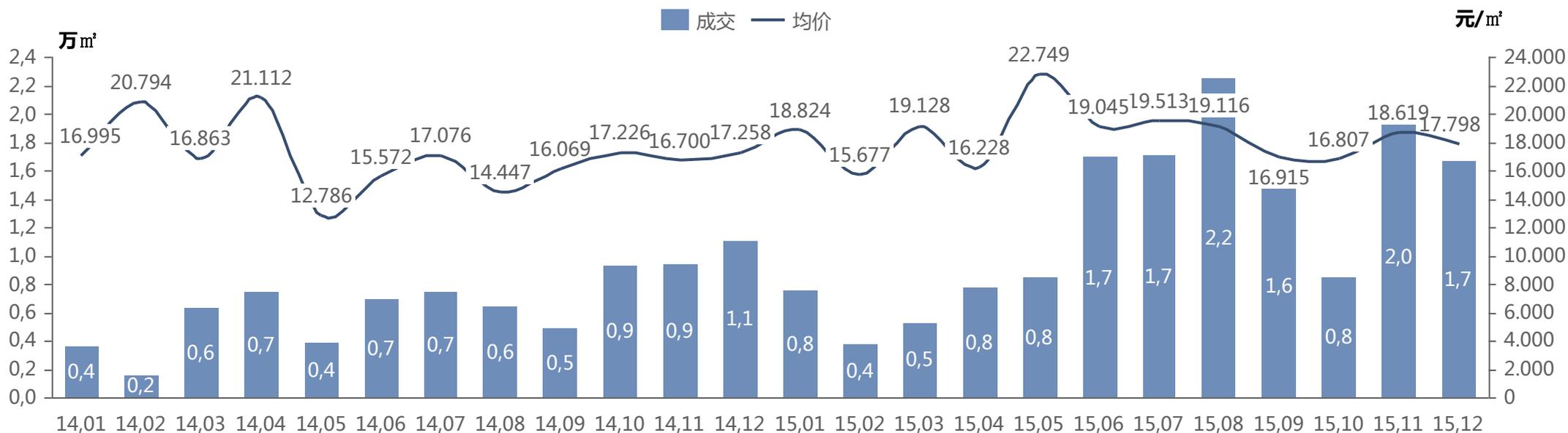
近三年洋房产品成交量价



备注：6-12层备案产品，除去经适房
数据来源：来自郑州房管局备案

郑州商品住宅市场——别墅类：2015年郑州别墅产品销量大增，共计成交14.94万m²，同比增加93%，均价18537元/m²，同比上涨10%；杨金板块鸿园项目别墅备案量第一，销售3.2万m²、金额6亿元

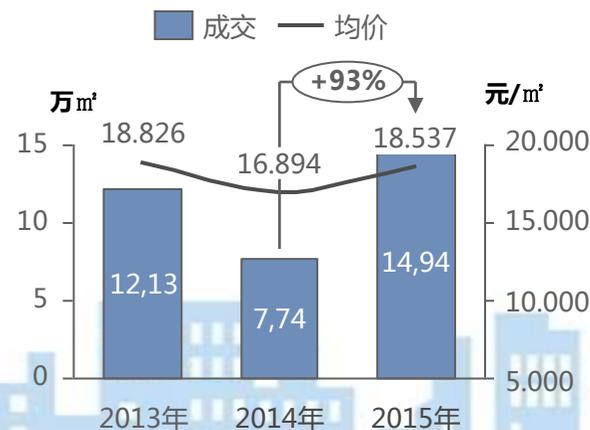
2014.1-2015.12郑州市区别墅成交量价分析



2015年别墅市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	鸿园	杨金板块	31528	99	60434	19169
2	建业春天里	白沙板块	26189	79	53956	20602
3	伍號院	运河新区板块	21178	70	29438	13900
4	怡丰森林湖	黄河板块	18524	88	26711	14419
5	普罗旺世	大北板块	17169	46	41458	24148

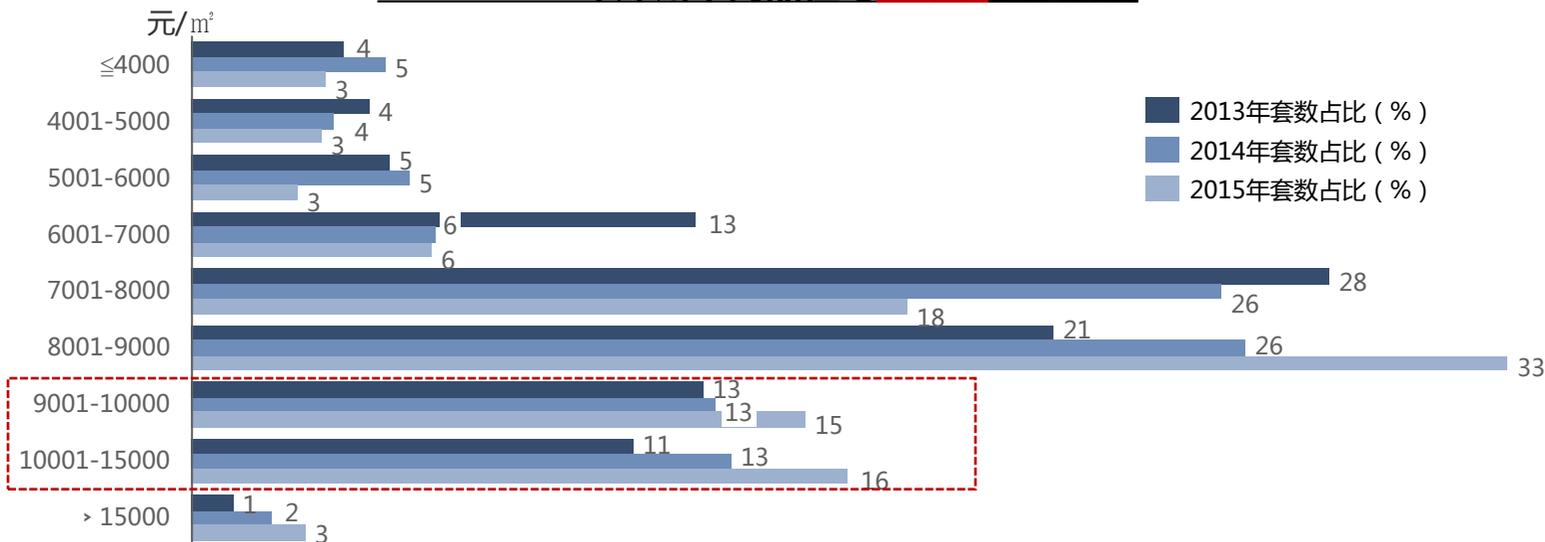
近三年别墅产品成交量价



备注：5层以下（含5层）备案产品，除去经适房
数据来源：来自郑州房管局备案

郑州商品住宅成交结构：2015年住宅各面积段成交量均有增加，价格小幅上涨；目前主力单价段已升至8001-9000元/m²，且其占比逐年上升；今年由于叠加政策利好，改善型价格段9001-15000元/m²占比同比增加5%

2013-2015年郑州市商品住宅单价段对比分析



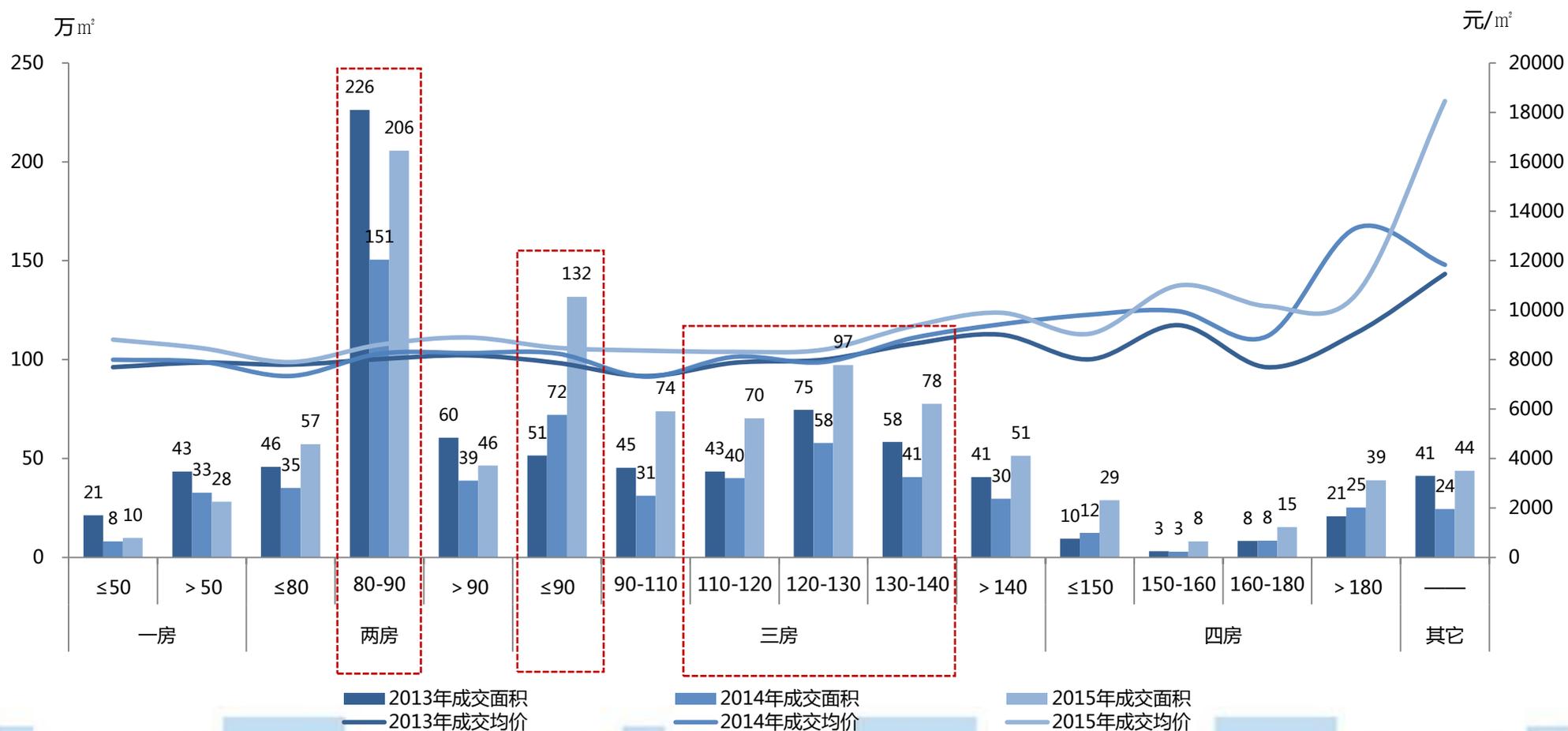
2013-2015年郑州市商品住宅需求对比分析



数据来源：来自房管局备案，包含市内八区，不包含经济适用房

郑州商品住宅成交结构：80-90 m²两房仍为成交主力户型，其次以90 m²以下小三房为主，但110-140 m²三房成交量明显增加，改善型产品逐步走高；价格小幅上涨，处高位、保持平稳

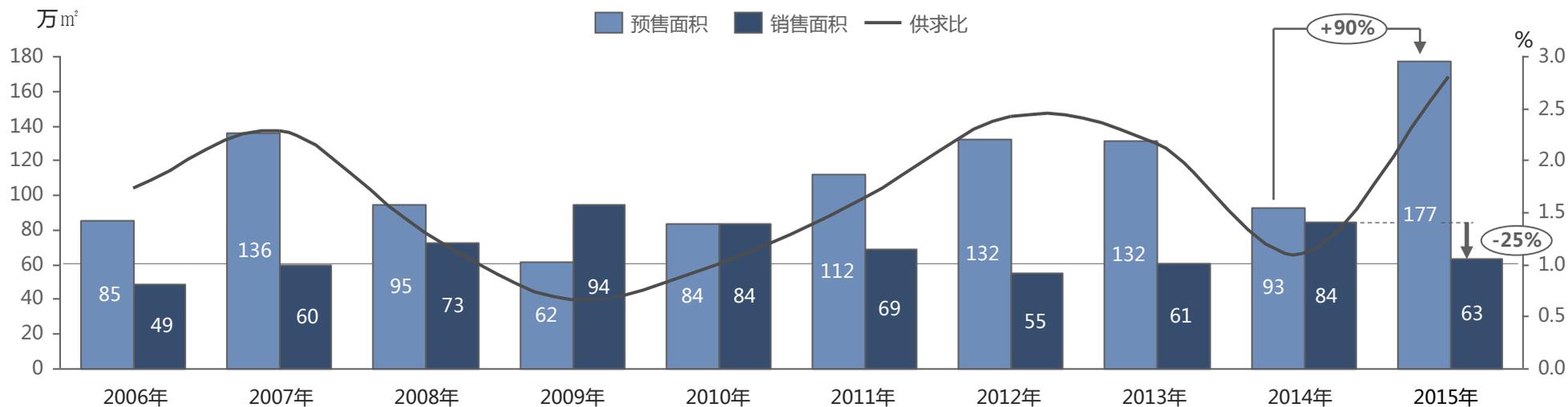
2013-2015年郑州市商品住宅成交细分面积段对比分析



数据来源：来自房管局备案，包含市内八区，不包含经济适用房

郑州商业市场：2015年商业市场“供应创新高、销量走低，严重供过于求”，同比供应增加90%，成交则下降25%，价格受区域及项目差异影响较大，近五年年度平均增长率为2%，波动幅度缩小

2006-2015年郑州市商业供销结构分析

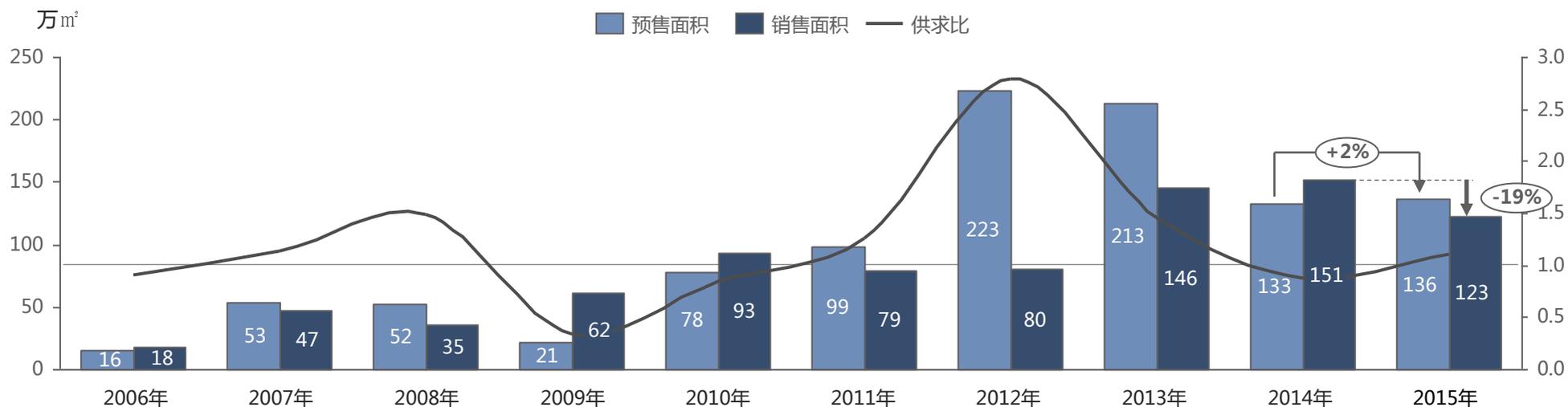


2006-2015年郑州市商业成交价格分析



郑州办公市场：自2012年办公市场库存激增，经过三年时间去化，2015年办公市场“同比供应基本持平、成交减少，略显供过于求，整体仍为去库存阶段”，同比供应增加2%、成交减少19%；均价下滑明显，主要由于市场上公寓、Loft产品增多，拉低整体价格

2006-2015年郑州市办公供销结构分析



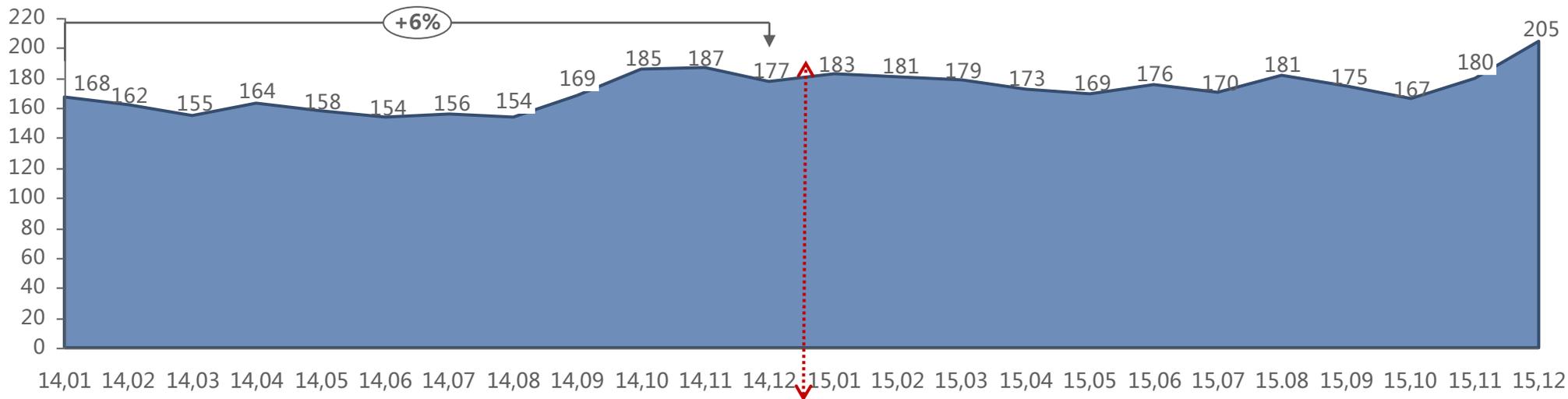
2006-2015年郑州市办公成交价格分析



郑州办公市场：2015年办公市场年内库存小幅波动，截止12月份存量205万m²，需要19个月时间去化，由于月度去化缓慢，未来仍以去库存为主

2014.1-2015.12郑州市区办公用房库存分析

■ 累计存量 (万m²)

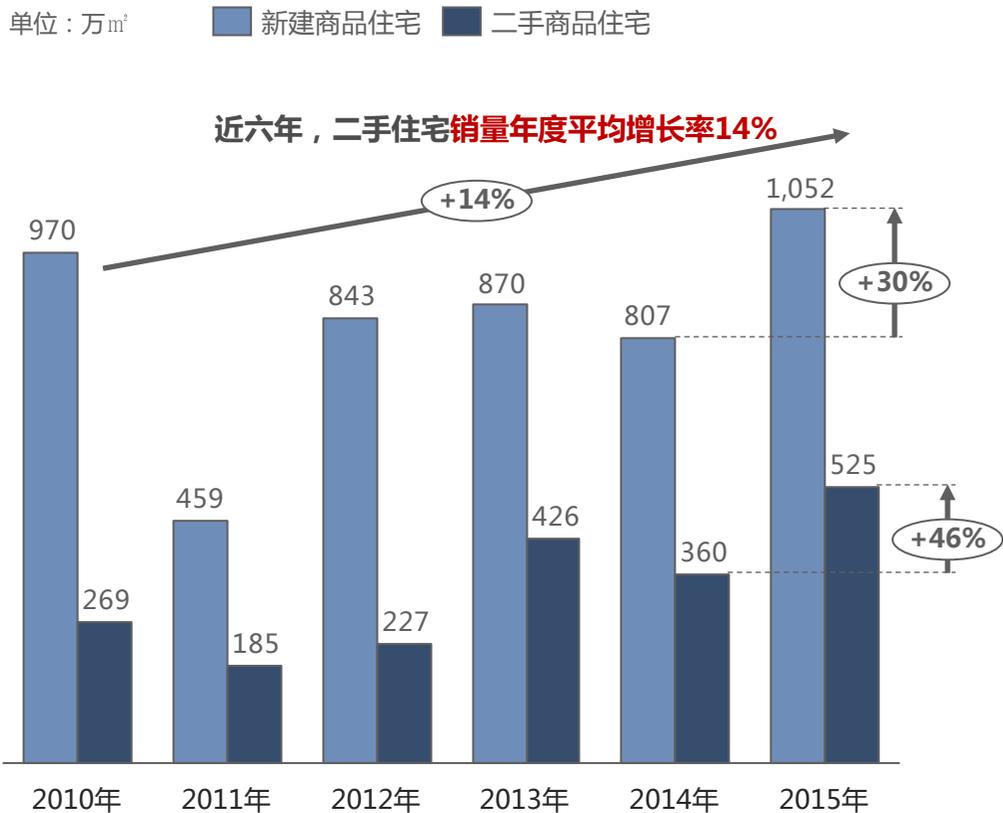


2012-2015年郑州市办公用房库存及去化周期表

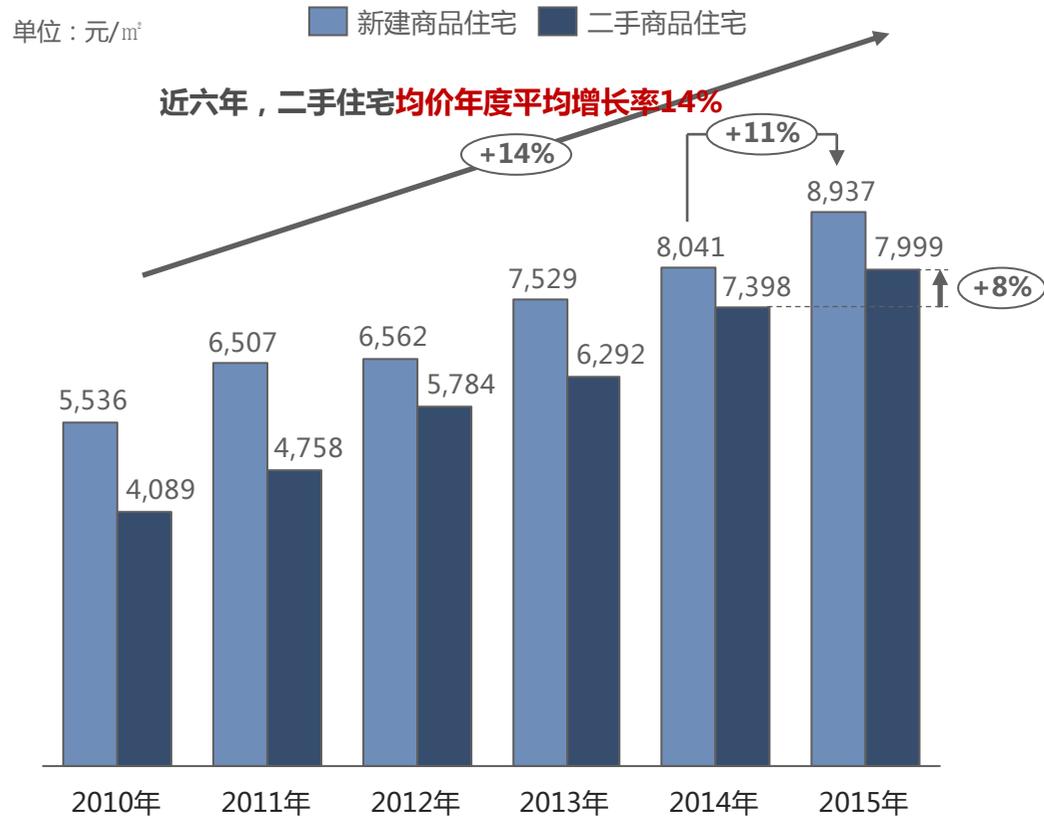
年份	2012年	2013年	2014年	2015年
存量 (万m ²)	106	173	177	205
去化周期 (月)	12.4	14.7	16.3	19.2
存量同比增长 (%)	—	63%	2%	16%

郑州一二手房住宅量价对比：2015年一二手房住宅均表现为“量增价涨”，其中二手房近六年成交量增加明显，年度销量、价格平均增长率均达14%，市场潜力巨大

2010-2015年郑州市一二手房住宅成交量对比分析



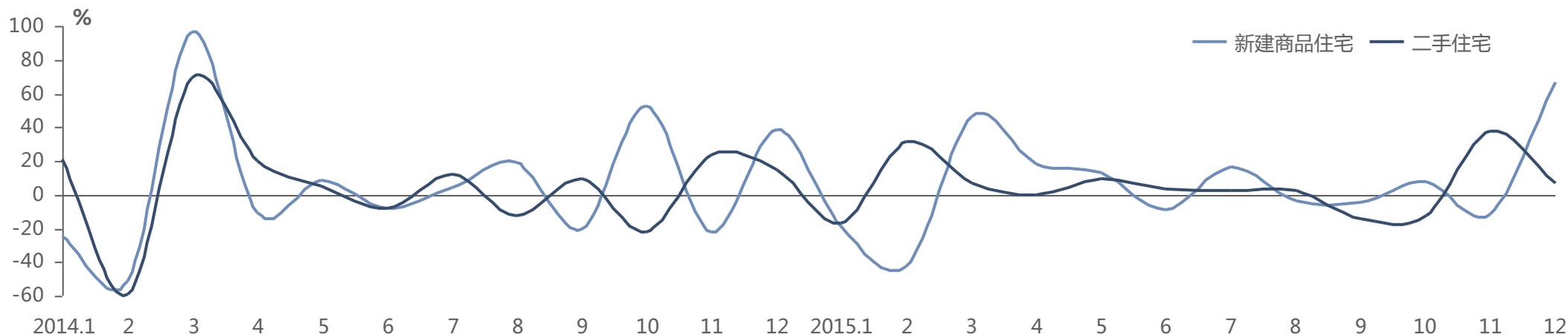
2010-2015年郑州市一二手房住宅成交价格对比分析



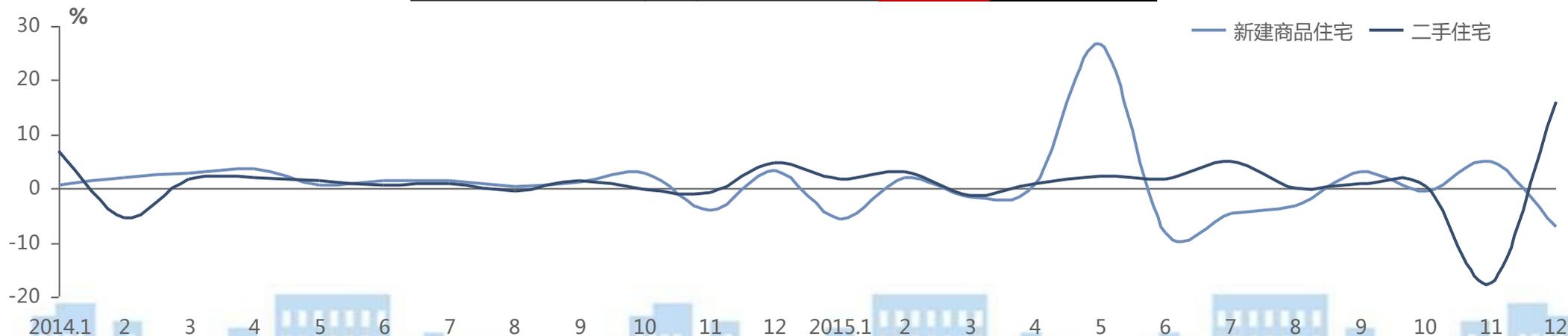
数据来源：来自房管局网上公布，包含市内八区

郑州一二手房住宅量价对比：一二手房住宅成交量环比走势基本一致，但新建商品住宅波动性明显；价格表现一路上涨，增幅则整体平稳

2014.1-2015.12郑州市一、二手住宅成交量环比增幅走势



2014.1-2015.12郑州市一、二手住宅成交均价环比增幅走势



数据来源：来自房管局网上公布，包含市内八区

2015
年

整体市场



全国商品房市场

◆ 投资与销售背离，政策推动下的销量显著好转；商品房销售额与销售面积同比增幅差距扩大表明整体均价上涨，虽销售端回暖明显，但库存问题仍为2016年制约房地产开发投资回升的主要因素

郑州商品房市场

- ◆ **政策托底下整体市场好转**——商品房全年成交量增幅超去年全年水平16%，均价平稳，涨幅收窄
- ◆ **库存增幅明显缩小**——商品房库存攀升，增幅缩小，截止12月存量1498万 m^2 ，去化需13个月，未来去库存压力犹大
- ◆ **改善型产品成交增加明显**——政策推动下住宅市场成交量新高，改善型产品成交增加明显
- ◆ **一、二手住宅整体趋势表现一致**——新建、二手住宅均表现为“量增价涨”，二手住宅价格涨幅超新建住宅，近5年增长近五成

四、区域市场篇

——二七、高新区供需两旺，刚需聚集

二七、高新区占据市场份额近三成

2015年郑州市内八区商品房市场

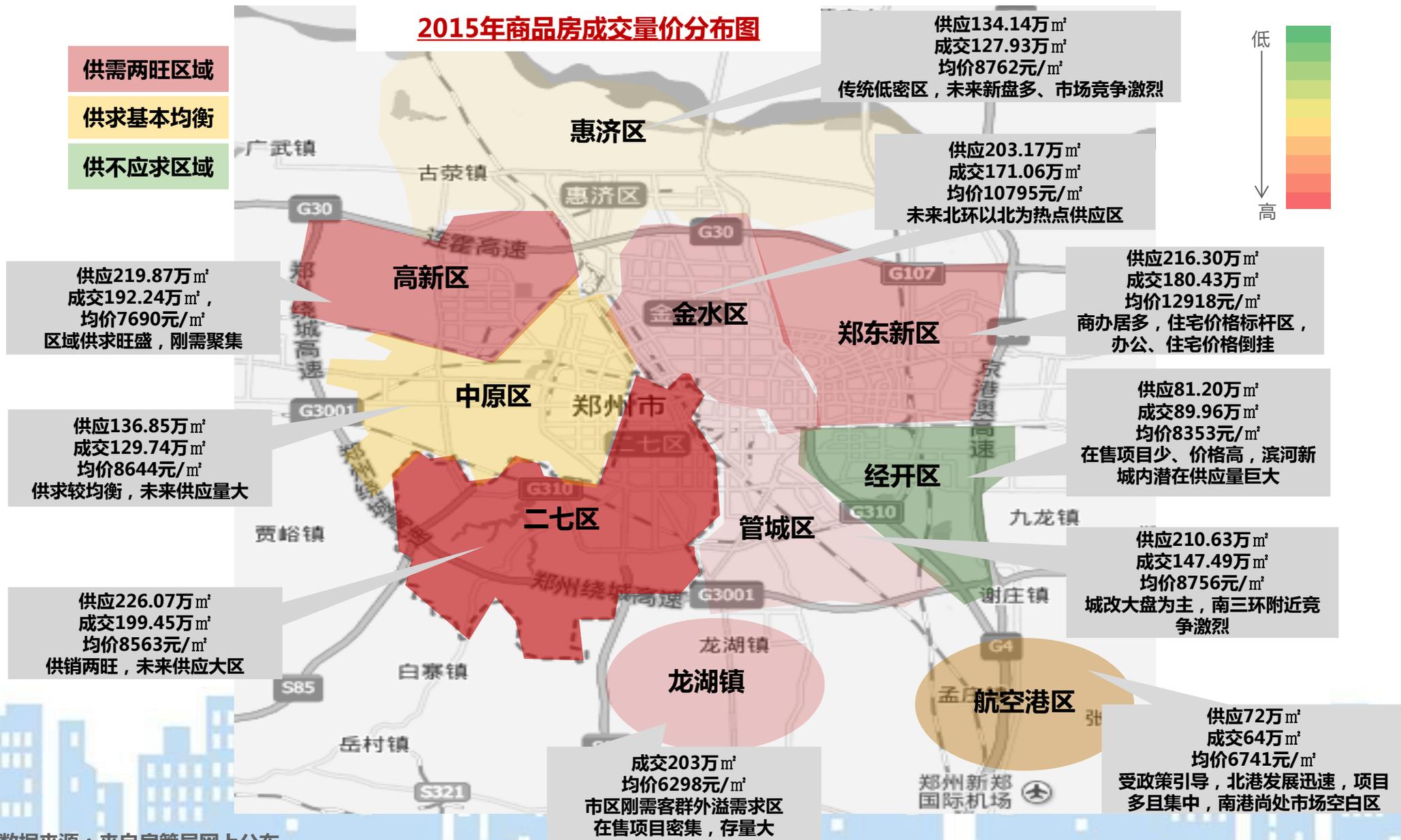
区域	供应：万m ²	成交：万m ²	均价：元/m ²
二七区	226	199	8563
高新区	220	192	7690
郑东新区	216	180	12918
金水区	203	171	10795
管城区	211	147	8756
中原区	137	130	8644
惠济区	134	128	8762
经开区	81	90	8353
合计	1428	1238	9407

2015年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	178	166	8175
高新区	174	156	7701
金水区	150	146	9841
管城区	160	132	8301
惠济区	122	123	8566
郑东新区	127	122	12812
中原区	117	120	8212
经开区	62	86	8146
合计	1088	1052	8938

商品房市场：2015年市内八区商品房共计供应1428万m²，成交1238万m²，均价9407元/m²，其中二七、高新区供销两旺，刚需聚集；未来惠济、金水、中原区域改项目将会集中放量，二七、经开及郑东新区潜在供应量大

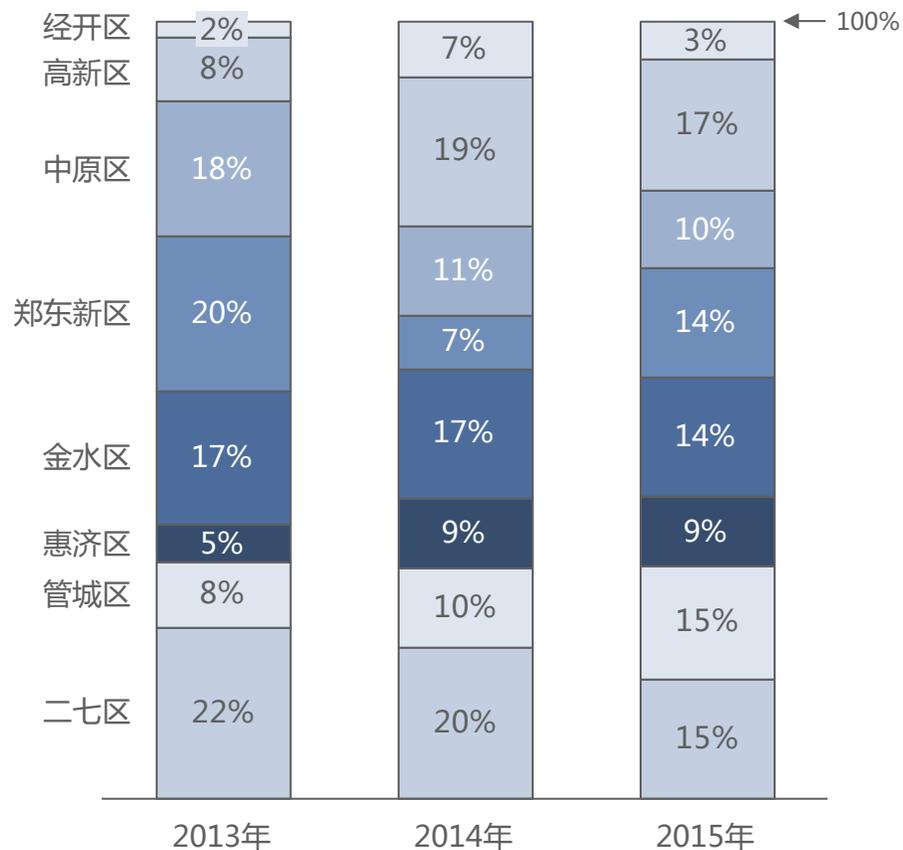
2015年商品房成交量价分布图



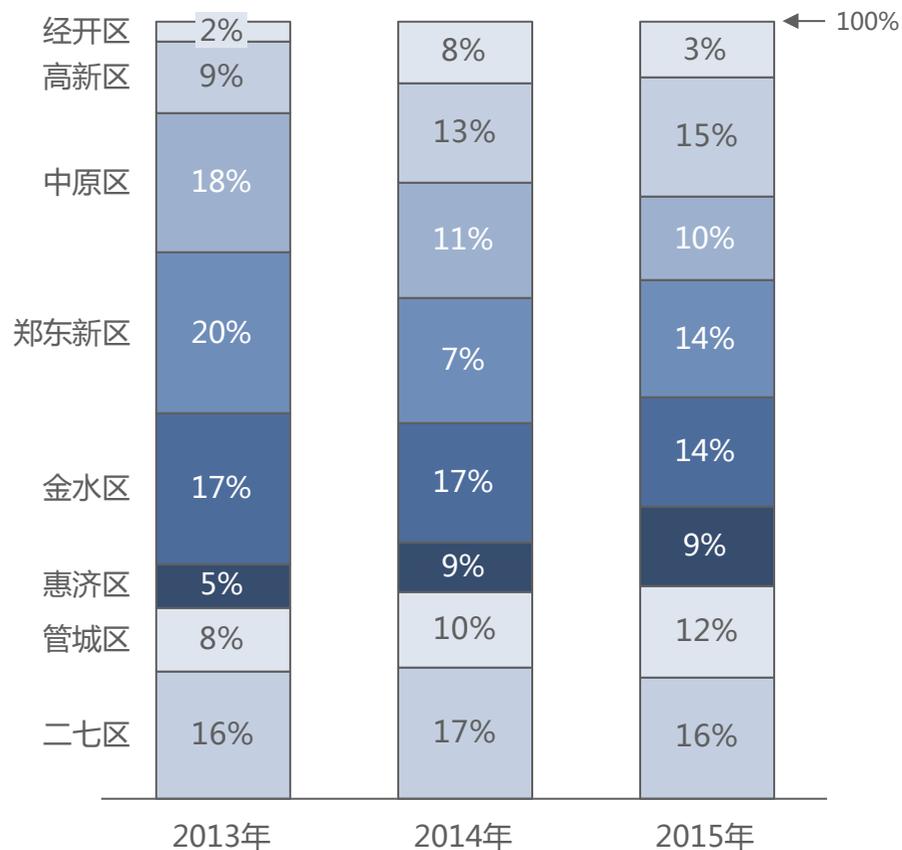
数据来源：来自房管局网上公布

商品房市场：近三年各区域对于市场占有的集中性逐渐减弱，占比相差缩小，各区域供销均摊；2015年供应集中于高新区、二七区、管城区，共计占比47%；成交依然集中于高新区、二七区，占比31%

2013-2015年郑州市各区域商品房供应量占比



2013-2015年郑州市各区域商品房成交量占比



2015年商品房供应区域：

- 第一梯队：高新区，占比17%；
- 第二梯队：二七区（15%），管城区（15%），共计占30%；
- 第三梯队：金水区（14%），郑东新区（14%），共计占28%；

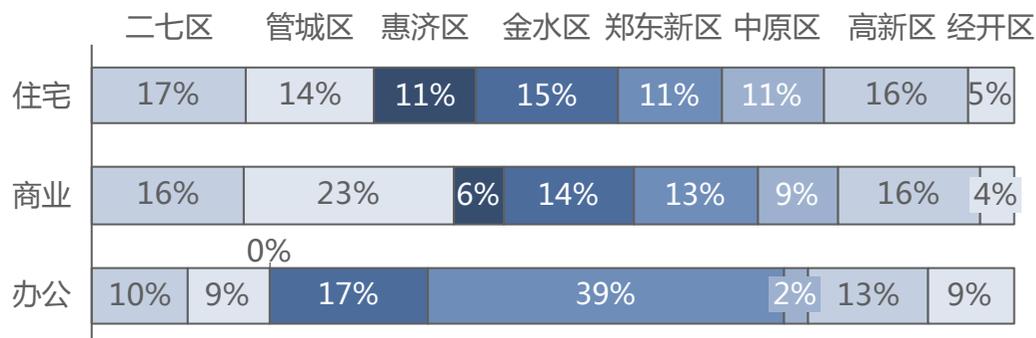
2015年商品房成交区域：

- 第一梯队：高新区（15%），二七区（16%），共计占31%；
- 第二梯队：金水区（14%），郑东新区（14%），共计占28%；
- 第三梯队：管城区，占比12%；

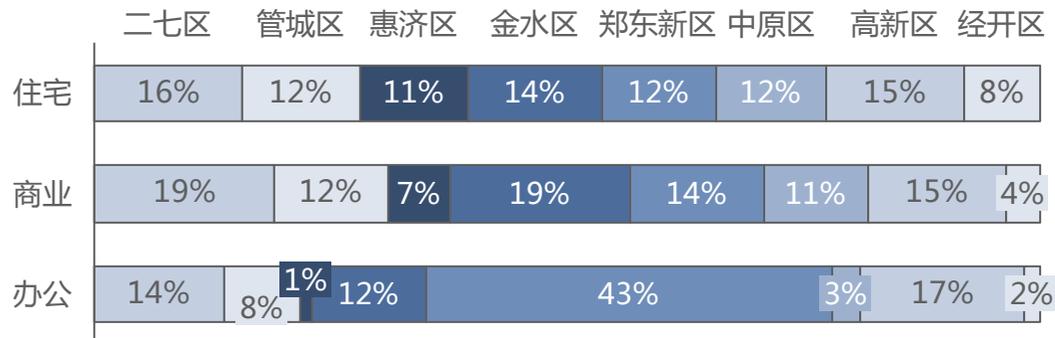
数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

商品房市场：住宅供销均集中在二七、高新区；商业供应集中在管城、二七、高新区，成交集中在金水区、二七区；郑东新区仍为办公市场的主力供销区域，其次高新区；2015年均价整体平稳，部分区域办公价格与住宅呈倒挂现象

2015年住宅、商业、办公供应量各区域占比



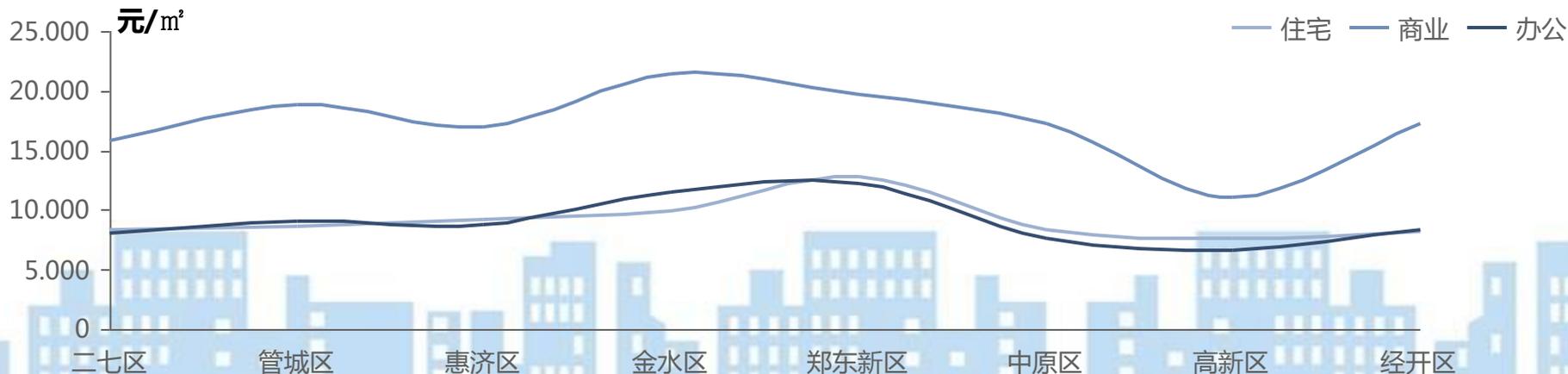
2015年住宅、商业、办公成交量各区域占比



单位·万m ²	供应	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区
住宅	173.6	142.8	115.5	158.5	117.0	114.5	162.2	52.1	
商业	32.1	44.6	10.8	27.6	26.2	16.9	30.4	7.0	
办公	14.3	12.2	0.0	23.4	53.1	3.4	17.9	12.8	

单位·万m ²	成交	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区
住宅	156.6	123.6	114.6	141.5	121.5	116.9	145.6	79.9	
商业	10.2	6.4	3.5	10.2	7.7	5.9	7.8	1.9	
办公	15.1	8.7	1.5	13.1	47.2	3.2	18.8	1.9	

2015年住宅、商业、办公各区域成交均价分析



数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

商品房市场：2015年商品房市场中，高新区板块商品房成交量排名第一，成交175.34万m²，均价7574元/m²；其次为南部运河新区板块，成交139.55万m²，均价8318元/m²

2015年郑州市区商品房各板块成交量价分析

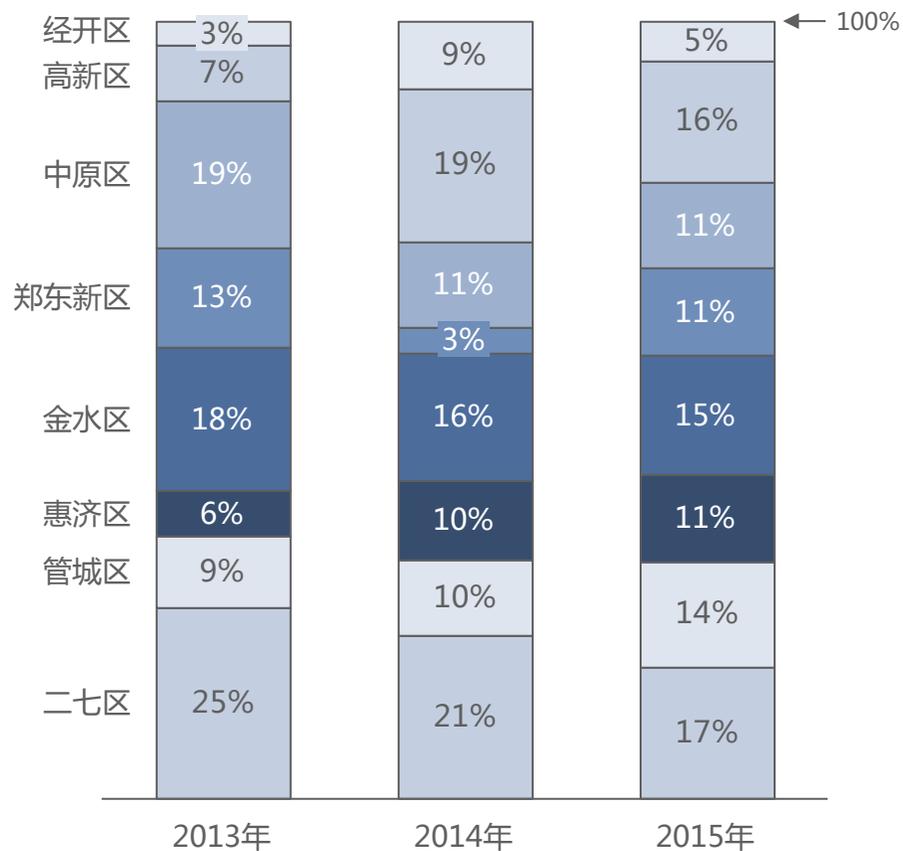
排名	板块
1	高新区板块
2	运河新区板块
3	黄河板块
4	高铁板块
5	经开区板块
6	东南板块
7	航海路板块
8	大北板块
9	冉屯路板块
10	中心区板块
11	秦岭路板块
12	龙子湖板块
13	南阳路板块
14	碧沙岗板块
15	国贸板块
16	白沙板块
17	未来路板块
18	龙湖板块
19	西流湖板块
20	郑上新区板块
21	杨金板块
22	CBD板块



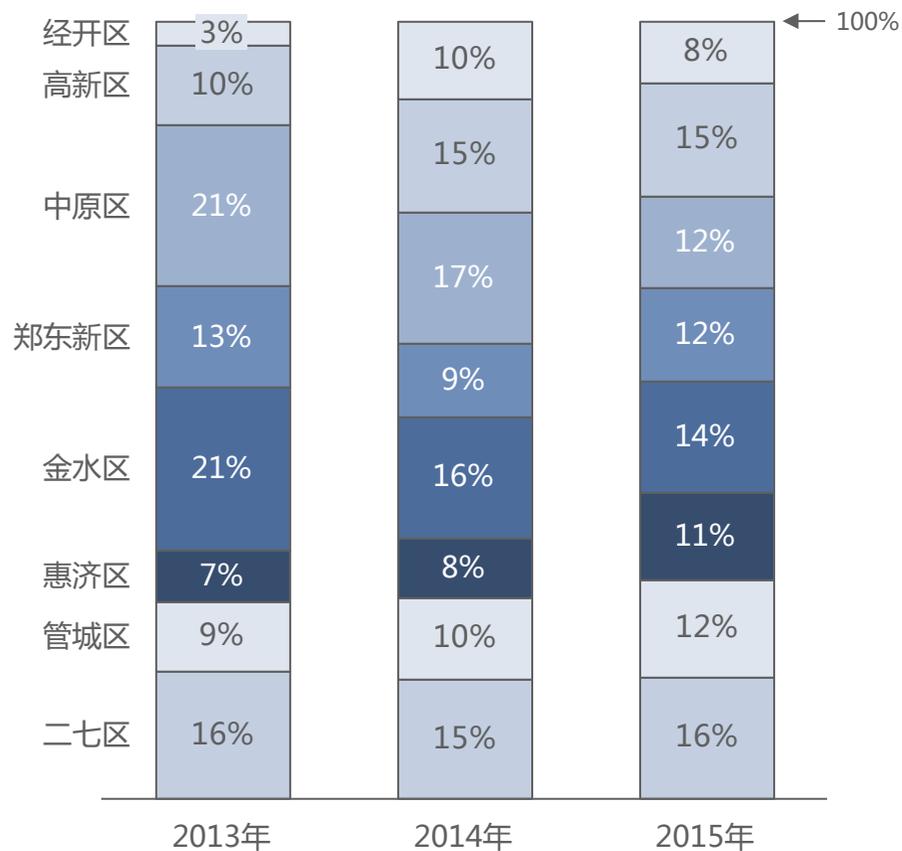
数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

商品住宅市场：近三年住宅市场各区域市场占有率趋向平均、成交量各区均摊，热点区域外扩加剧，未来竞争范围进一步扩大；2015年住宅供应、成交均集中于高新区、二七区

2013-2015年郑州市各区域商品住宅供应量占比



2013-2015年郑州市各区域商品住宅成交量占比



2015年商品住宅供应区域：

- 第一梯队：二七区（17%），高新区（16%），占比33%；
- 第二梯队：管城区（14%），金水区（15%），共计占29%；
- 第三梯队：郑东新区（11%），惠济区（11%），中原区（11%），共计占33%；

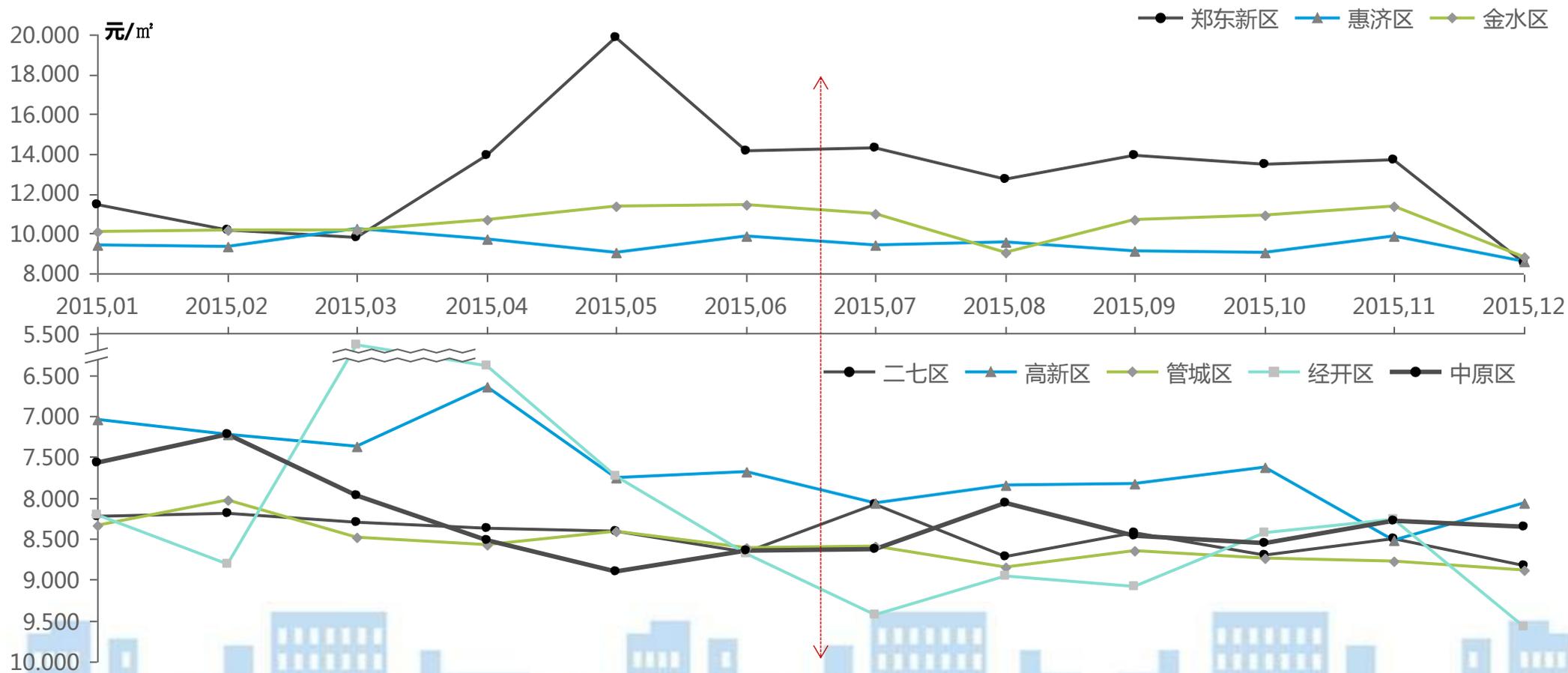
2015年商品住宅成交区域：

- 第一梯队：二七区，占比16%；
- 第二梯队：高新区（15%），金水区（14%），共计占29%；
- 第三梯队：管城区（12%），中原区（12%），郑东新区（12%），占比36%；

数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

商品住宅市场：2015年下半年起，区域住宅均价波动较小，整体均价处高位，且保持平稳态势，其中郑东新区、惠济区、金水区均价排名前三

2015年郑州市各区商品住宅价格月度走势



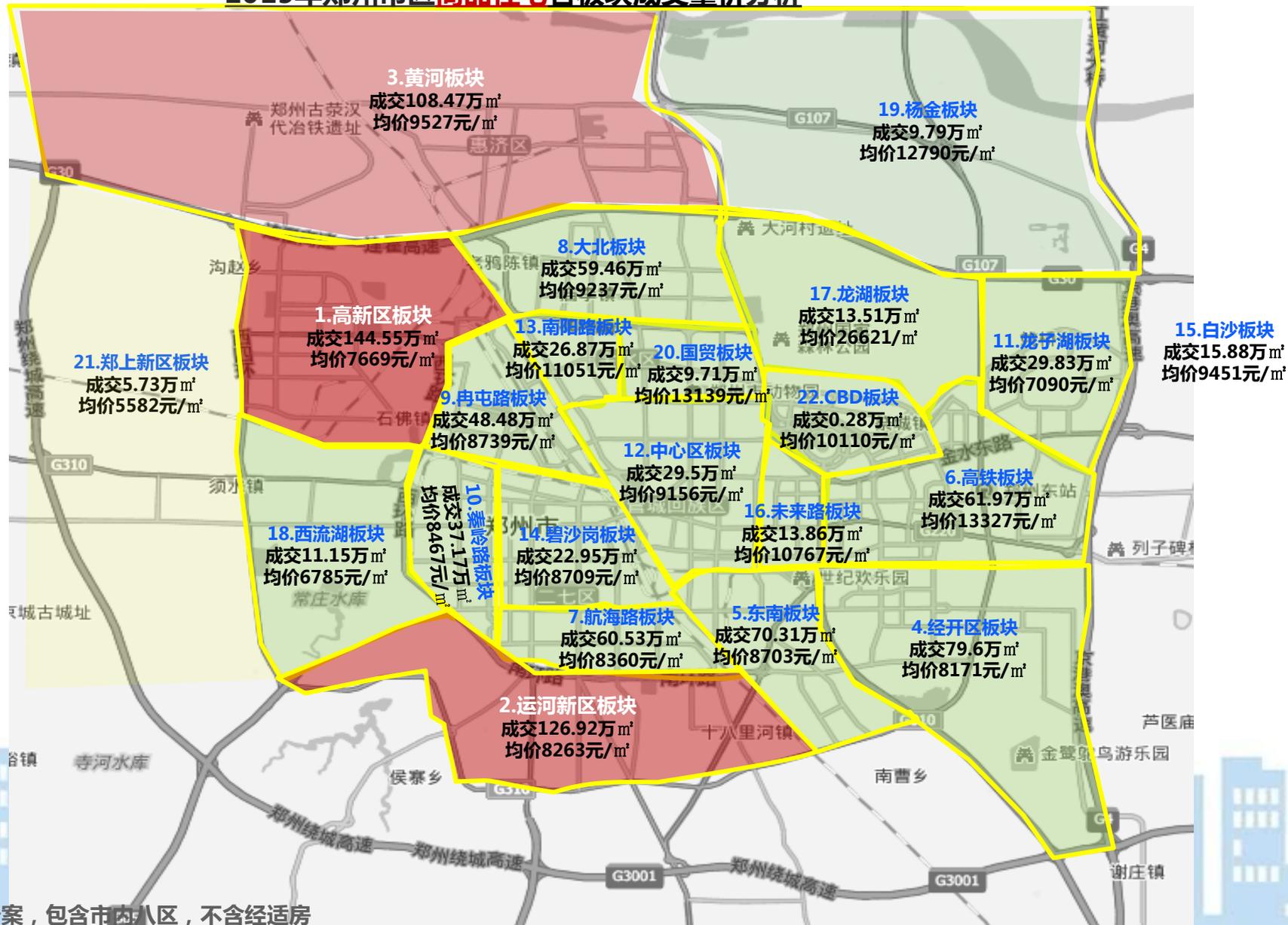
数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

备注：12月郑东新区由于安和文苑（省检察院的团购房）大量低价备案，拉低均价，备案17.6万m²，4096元/m²

商品住宅市场：商品住宅市场中高新区板块、运河新区板块、黄河板块排名前三，三者共计成交379.95万m²，占总体成交量39%；均价以龙湖板块最高，26621元/m²，主要由于普罗旺世龙之梦纯复式洋房产品高价拉升

2015年郑州市区**商品住宅**各板块成交量价分析

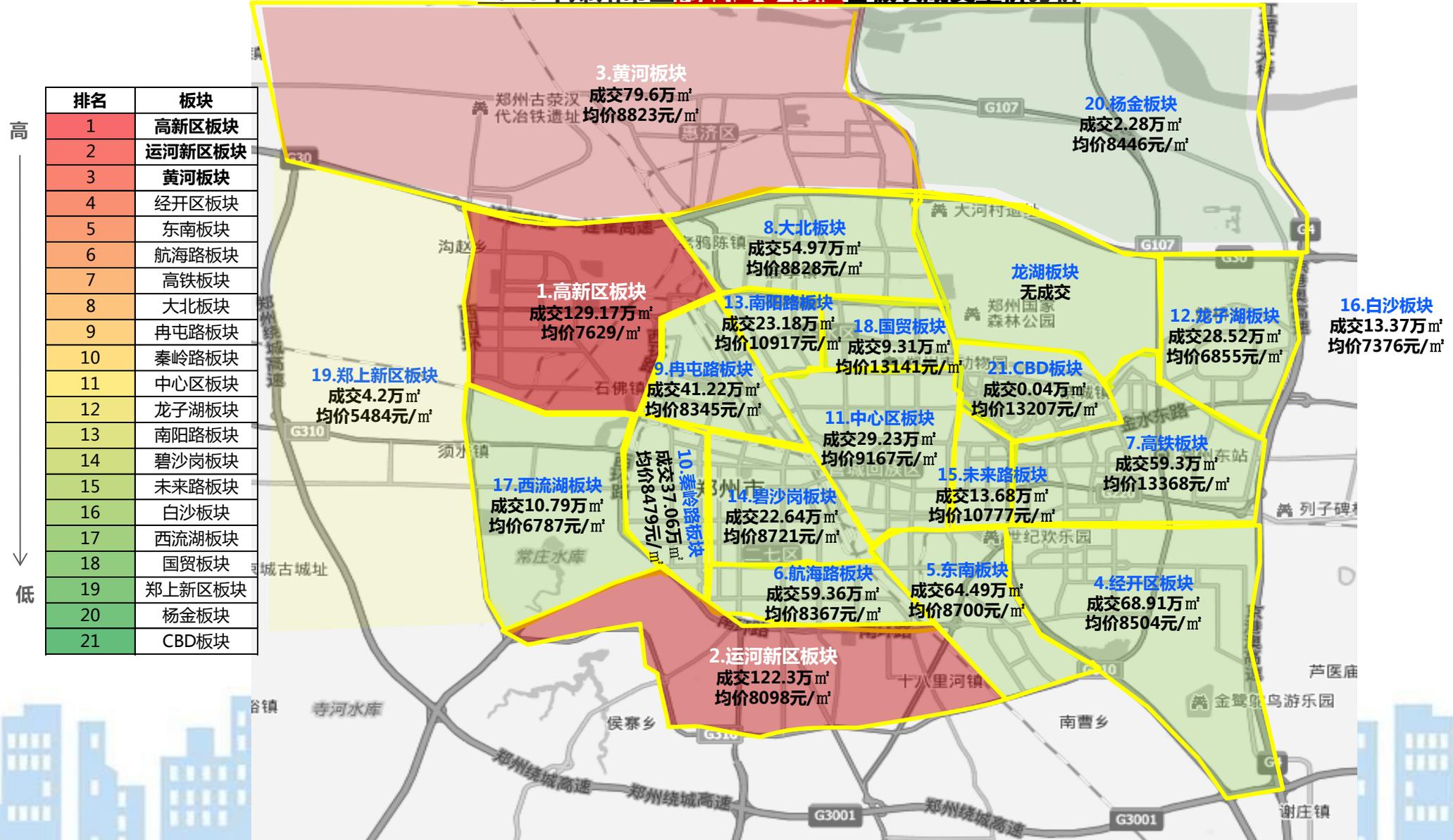
排名	板块
1	高新区板块
2	运河新区板块
3	黄河板块
4	经开区板块
5	东南板块
6	高铁板块
7	航海路板块
8	大北板块
9	冉屯路板块
10	秦岭路板块
11	龙子湖板块
12	中心区板块
13	南阳路板块
14	碧沙岗板块
15	白沙板块
16	未来路板块
17	龙湖板块
18	西流湖板块
19	杨金板块
20	国贸板块
21	郑上新区板块
22	CBD板块



数据来源：来自房管局备案，包含市内八区，不含经适房

商品住宅市场（高层类）：高层住宅占据成交主力，共计成交873.62万m²，占整体成交89%，均价8764元/m²，高新区板块及运河新区板块为两大成交主力区域，分别成交129.17万m²、122.3万m²

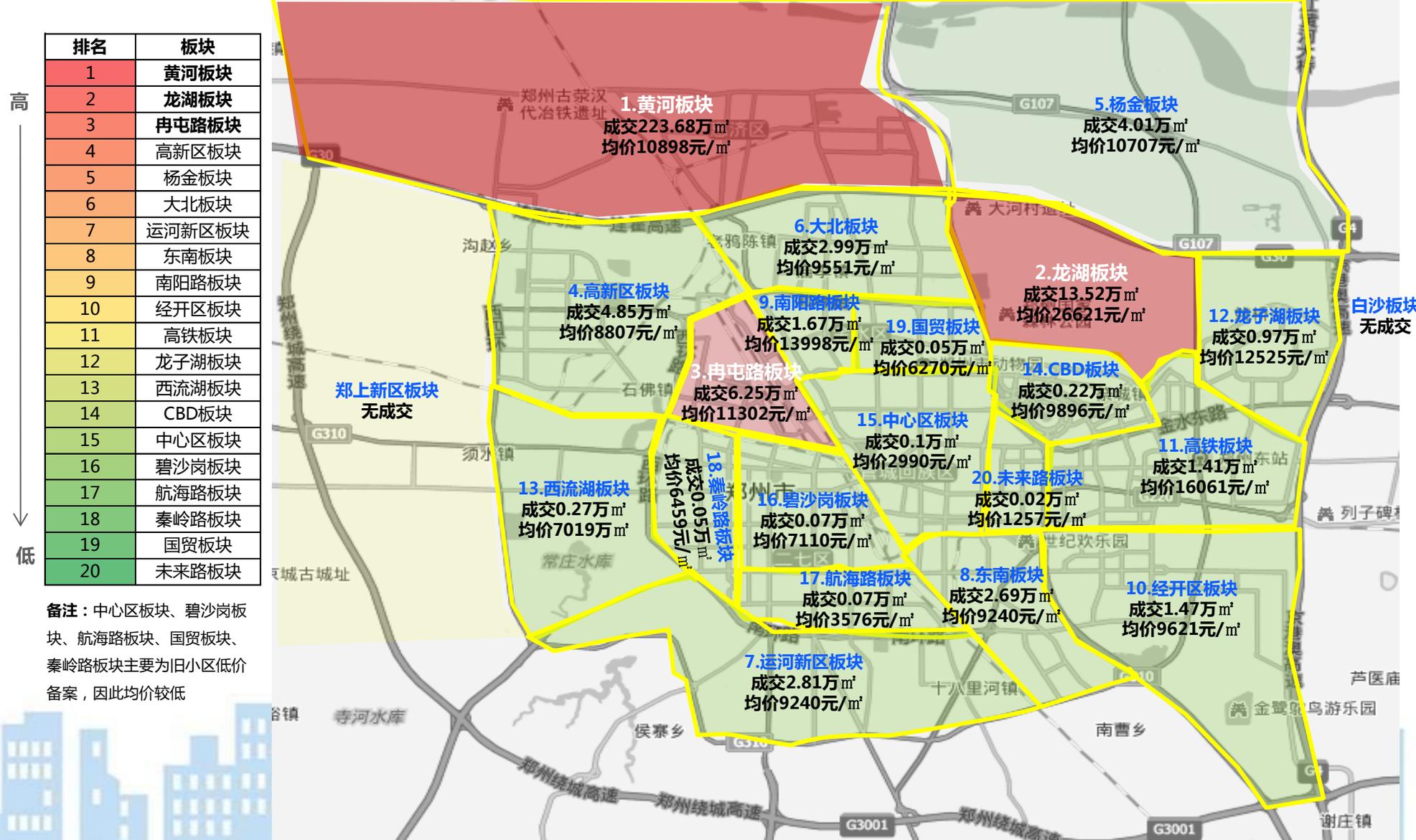
2015年郑州市区商品住宅-高层各板块成交量价分析



数据来源：来自房管局备案，包含市内八区，不含经适房

商品住宅市场（洋房类）：洋房产品共计成交67.16万m²，占整体7%，主要集中在黄河板块、龙湖板块以及冉屯路板块

2015年郑州市区商品住宅-洋房各板块成交量价分析



备注：中心区板块、碧沙岗板块、航海路板块、国贸板块、秦岭路板块主要为旧小区低价备案，因此均价较低

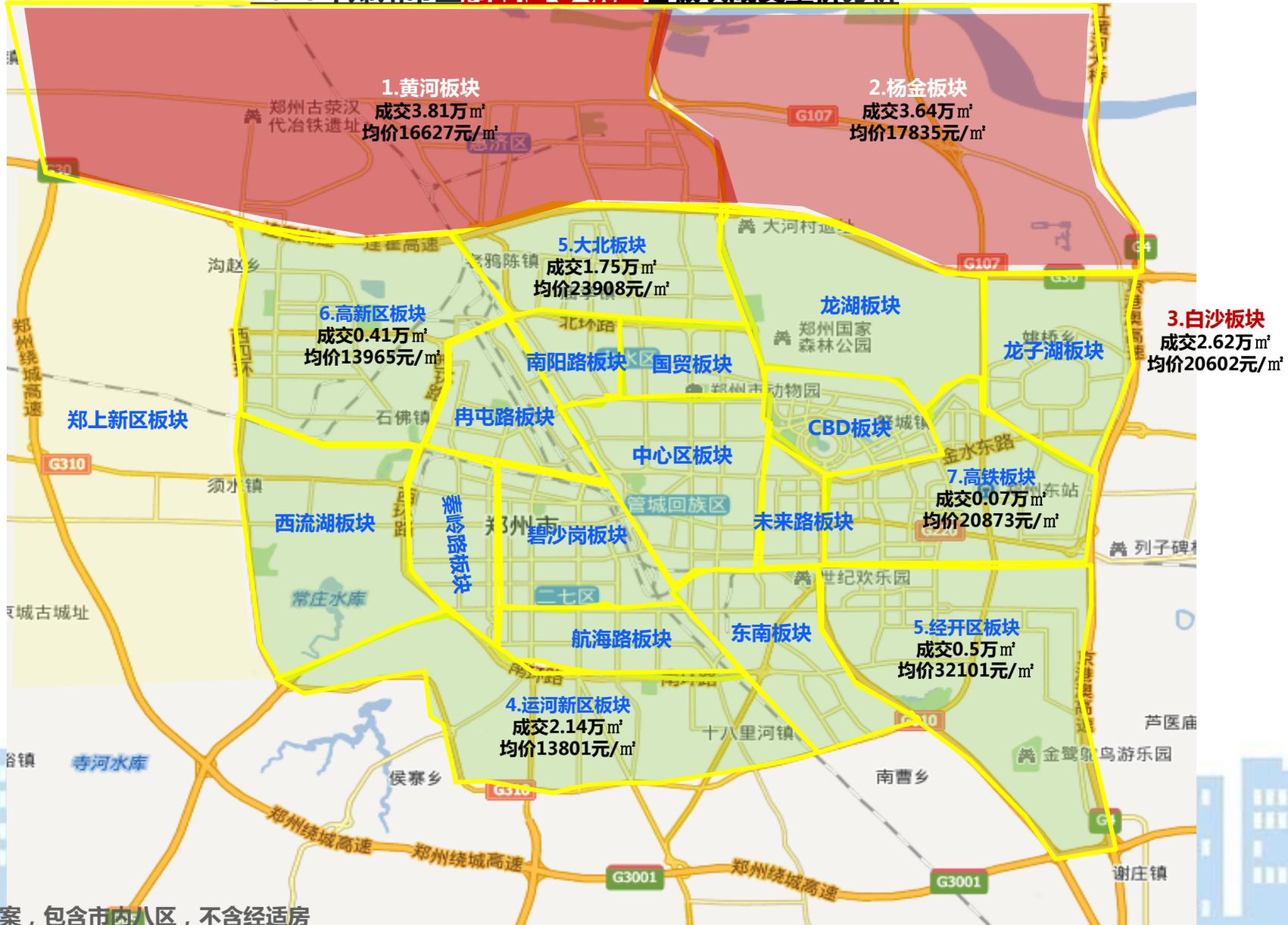
数据来源：来自房管局备案，包含市内八区，不含经适房

商品住宅市场（别墅类）：别墅产品共计成交14.94万m²，均价18537元/m²，黄河板块、杨金板块及白沙板块成交排名前三，成交10.07万m²，占别墅总成交67%，多板块无别墅产品供应

2015年郑州市区商品住宅-别墅各板块成交量价分析

高
↓
低

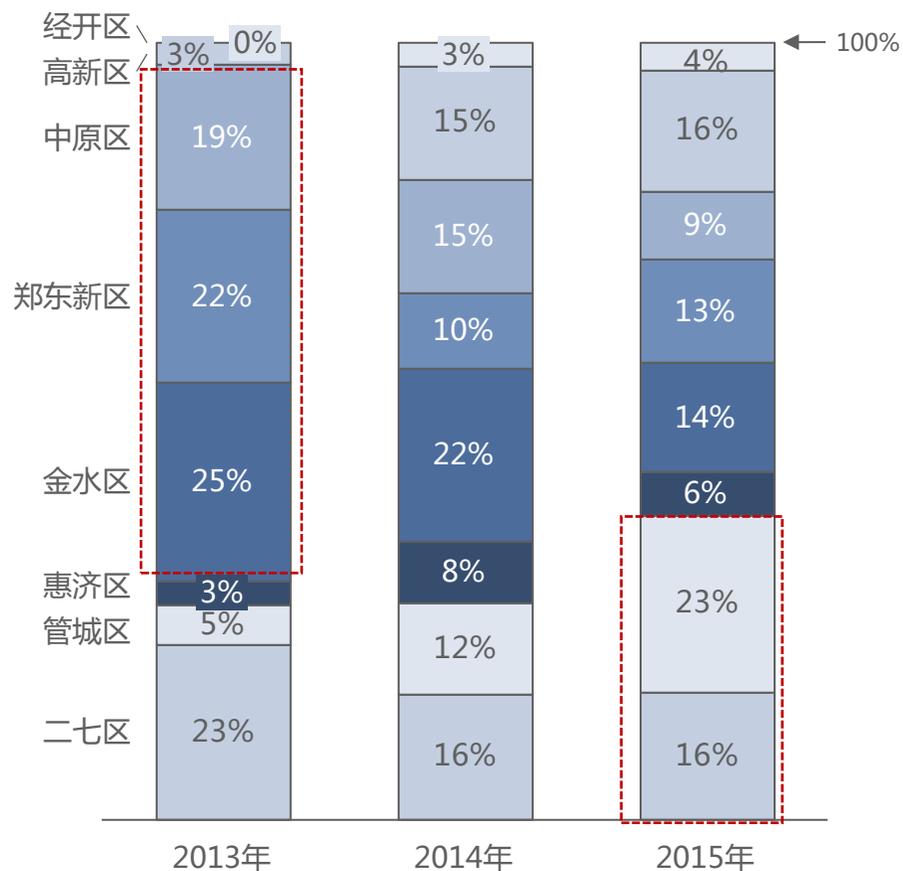
排名	板块
1	黄河板块
2	杨金板块
3	白沙板块
4	运河新区板块
5	大北板块
6	经开区板块
7	高新区板块
8	高铁板块



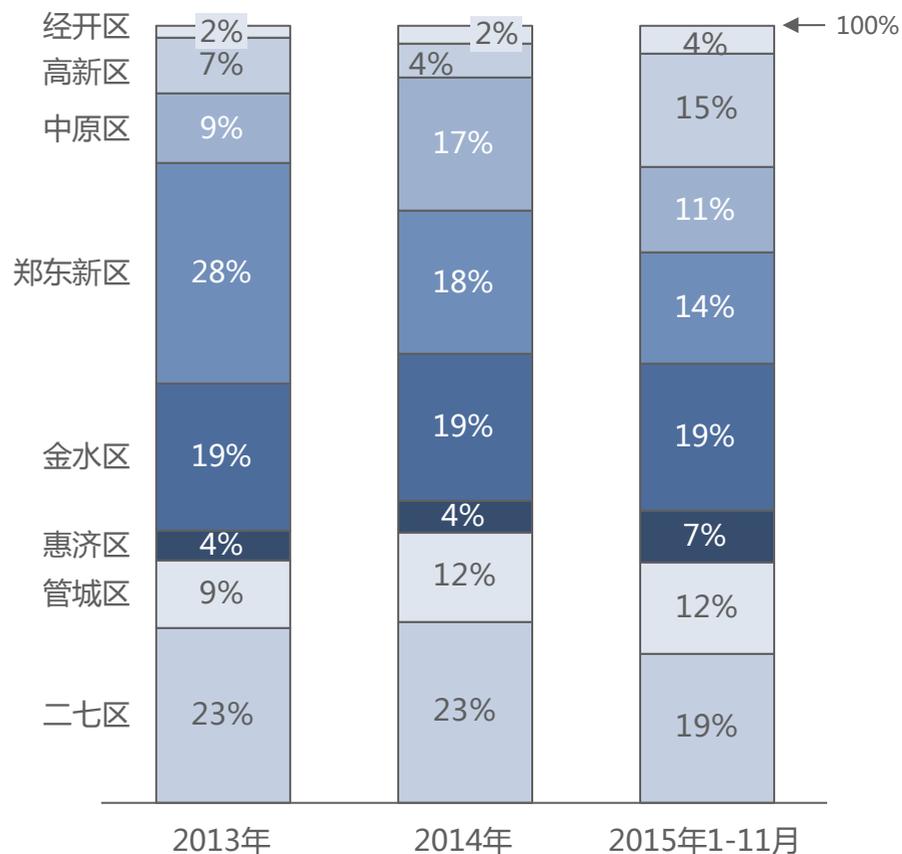
数据来源：来自房管局备案，包含市内八区，不含经适用房

商业市场：近三年商业市场供应集中区域已发生转变，2015年供应以管城区为主；成交区域占有率差异减小，成交主要集中于二七区、金水区

2013-2015年郑州市各区域商业供应量占比



2013-2015年郑州市各区域商业成交量占比



2015年商业供应区域：

- 第一梯队：管城区，占比23%；
- 第二梯队：二七区（16%），高新区（16%），共计占32%；
- 第三梯队：金水区（14%），郑东新区（13%），共计占27%；

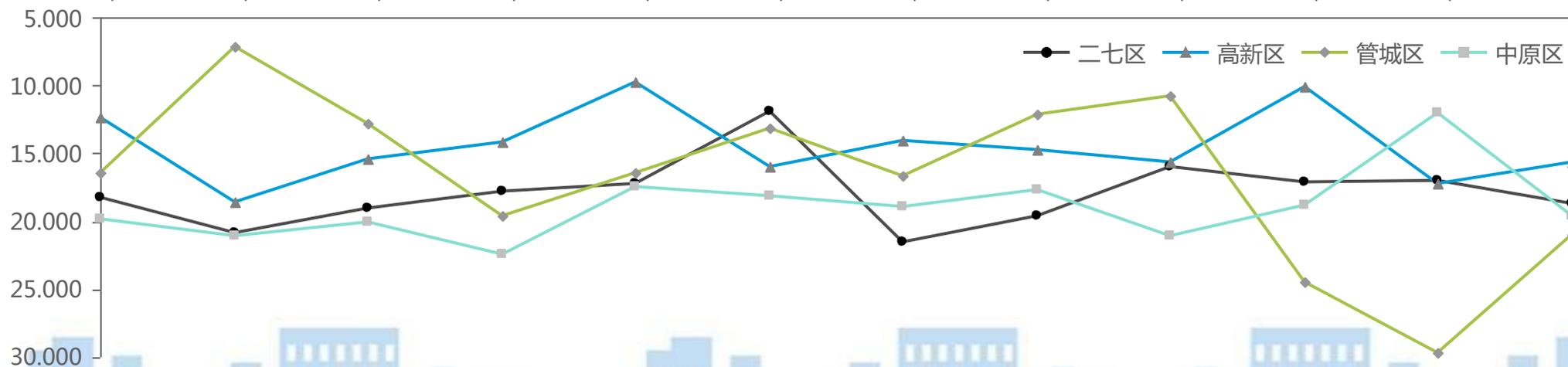
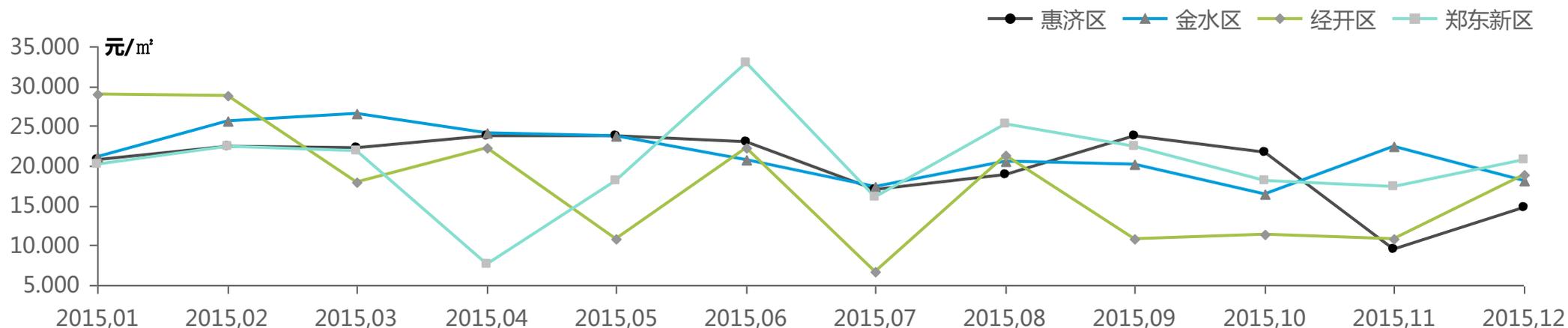
数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

2015年商业成交区域：

- 第一梯队：二七区（19%），金水区（19%），共计占38%；
- 第二梯队：郑东新区（14%），高新区（15%），共计占29%；
- 第三梯队：管城区（12%），中原区（11%），占比23%；

商业市场：商业用房均价波动幅度较大，主要受到区域及项目差异影响，其中以郑东新区、经开区、管城区三个区域价格波动最为明显

2015年郑州市各区商业用房价格月度走势



数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

商业市场：高铁板块、大北板块、航海路板块为商业用房成交量TOP3，成交14.55万m²，占总成交量31%，龙湖板块均价最高40479元/m²，全为亚新总部中心项目备案

2015年郑州市区商业用房各板块成交量价分析

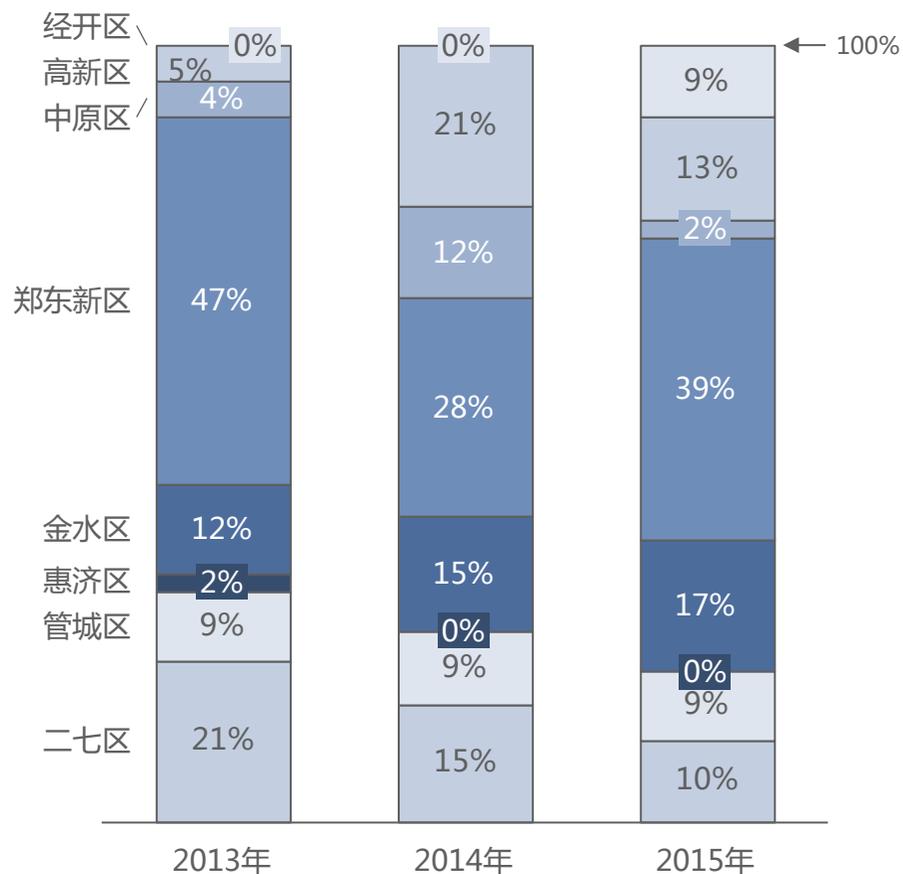
排名	板块
1	高铁板块
2	大北板块
3	航海路板块
4	国贸板块
5	高新区板块
6	中心区板块
7	运河新区板块
8	东南板块
9	郑上新区板块
10	冉屯路板块
11	经开区板块
12	南阳路板块
13	碧沙岗板块
14	黄河板块
15	未来路板块
16	CBD板块
17	龙子湖板块
18	秦岭路板块
19	西流湖板块
20	龙湖板块



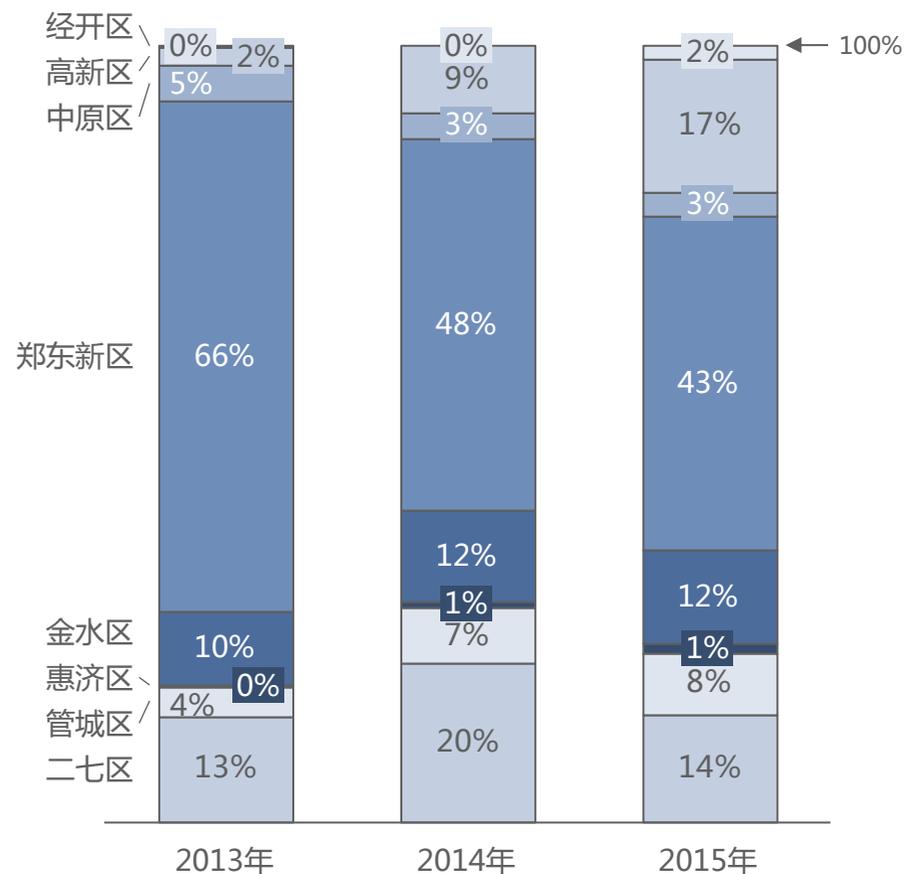
数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

办公市场：近三年办公市场供销主力区域仍为郑东新区，但其成交占比略有缩小，其次以高新区、二七区为主

2013-2015年郑州市各区域办公供应量占比



2013-2015年郑州市各区域办公成交量占比



2015年办公供应区域：

- 第一梯队：郑东新区，占比39%；
- 第二梯队：金水区，占比17%；
- 第三梯队：高新区（13%），二七区（10%），共计占23%；

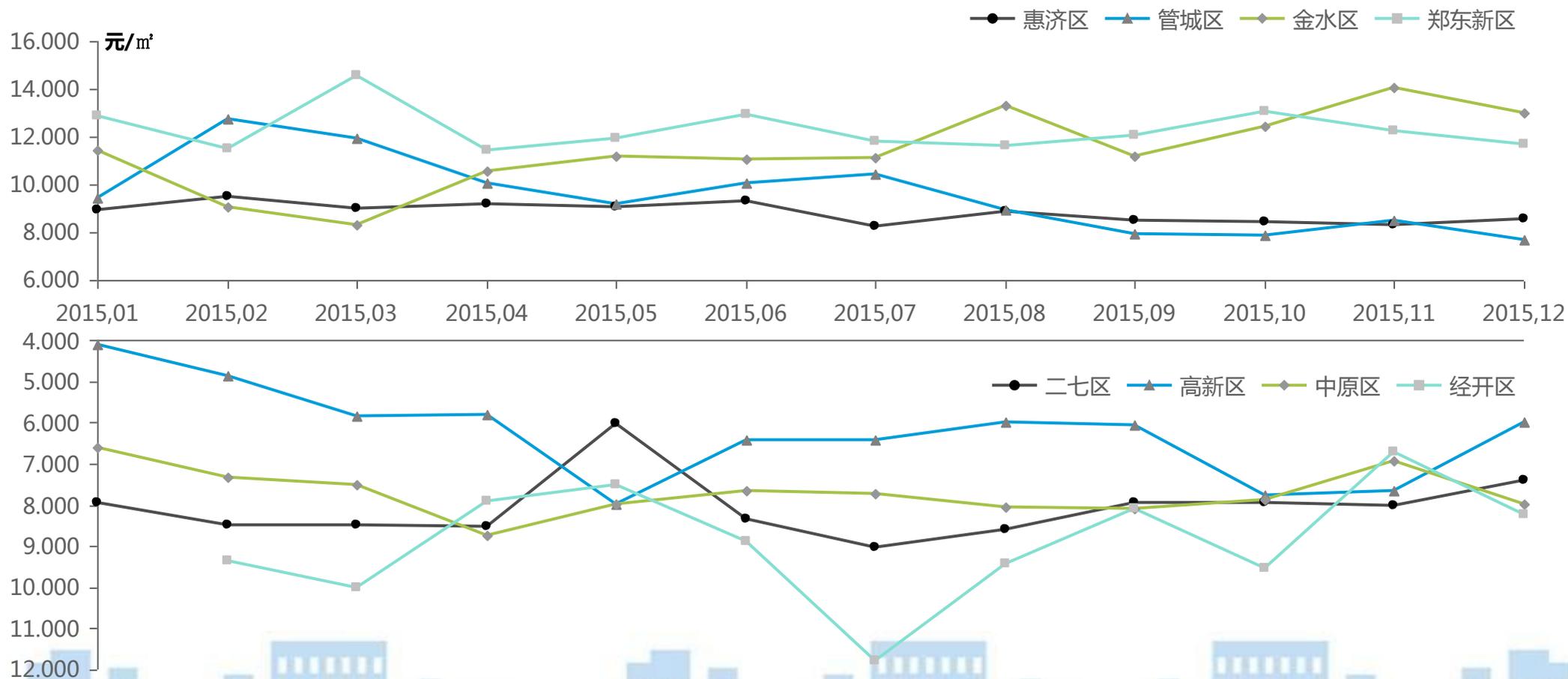
2015年办公成交区域：

- 第一梯队：郑东新区，占比43%；
- 第二梯队：高新区（17%），二七区（14%），共计占31%；
- 第三梯队：金水区，占比12%；

数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

办公市场：办公市场区域均价波动幅度表现不一，同比整体均价呈下滑态势，其中以高新区、经开区价格波动较大

2015年郑州市各区办公用房价格走势



数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

办公市场：高铁板块、高新区板块、龙子湖板块为办公用房成交量TOP3，成交68.96万m²，占总成交量56%，成交均价以龙湖板块最高，为亚新总部中心企业独栋高价备案

2015年郑州市区办公用房各板块成交量价分析

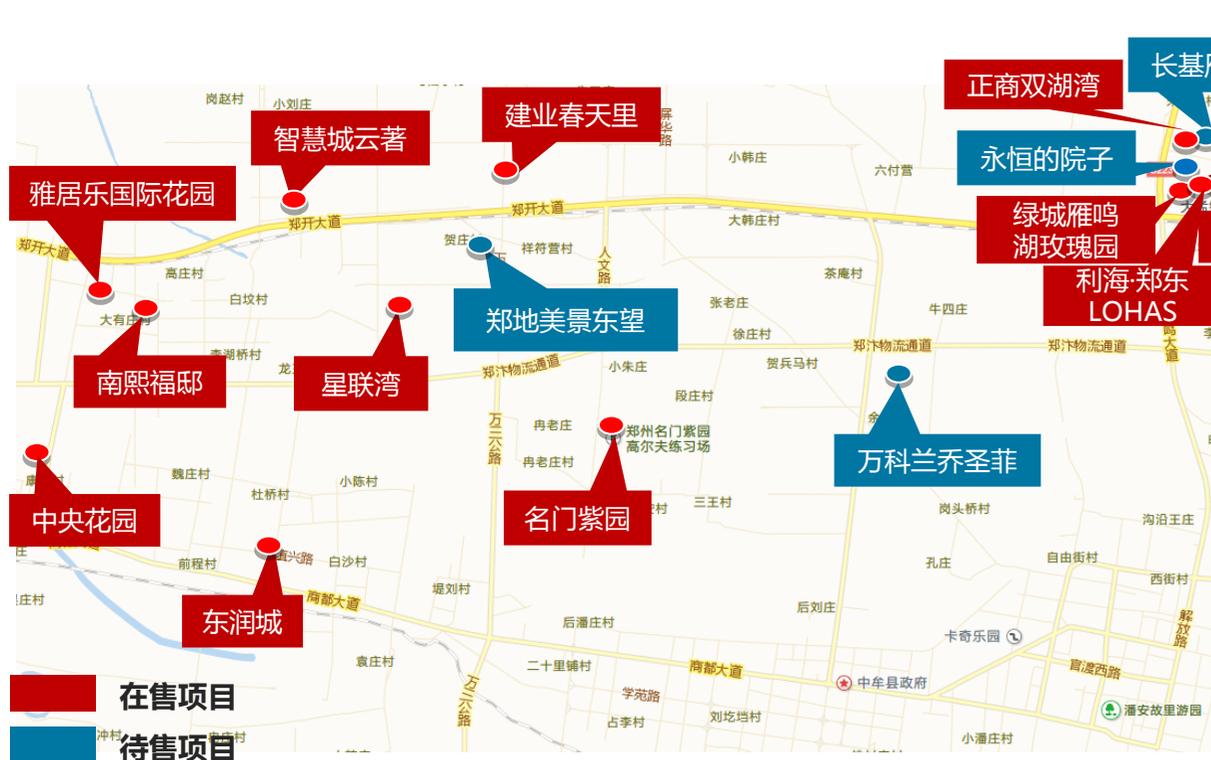
排名	板块
1	高铁板块
2	高新区板块
3	龙子湖板块
4	中心区板块
5	航海路板块
6	东南板块
7	运河新区板块
8	国贸板块
9	冉屯路板块
10	CBD板块
11	秦岭路板块
12	经开区板块
13	大北板块
14	黄河板块
15	龙湖板块
16	碧沙岗板块
17	南阳路板块
18	未来路板块



数据来源：来自房管局备案，包含市内八区

中牟片区：目前中牟片区开发热度最高的为白沙、绿博和雁鸣湖三个组团，区域内项目沿商都大道、郑开大道两条主线分布；目前在售项目13个、待售项目4个，2015年共计销售44.14万m²；2016年预计新入市品牌房企项目较多，推货量70.3万m²，去化压力较大

中牟片区项目分布及现状



中牟片区部分在售项目销售情况

项目名称	占地面积 (亩)	总建面 (万m ²)	2015年销售量 (万m ²)	2015年销售金额 (亿元)	2016年预计推出体量 (万m ²)
东润城	1000	200	8	5.2	15
雅居乐国际花园	125	27.6	2.65	2.47	2.4
名门紫园	348	56	15.5	22	27
智慧城云著	160	40	5	3.75	5.6
星联湾	186	40	7	6.23	10
南熙福邸	106	26	2.4	2.2	6.7
中央花园	122	20	3.59	2.69	3.6
合计			44.14	44.54	70.3

航空港区：区域在售项目10个，待售项目3个，潜在入市项目3个，项目主要集中于北港，多个品牌房企布局，且多规划为小高层、洋房等低密度产品；2015年共计销售48.81万m²；2016年预计推货量较高的房企为万科美景、正弘、永威、豫发、中建等，预计推货量76.5万m²，片区竞争激烈

航空港区项目分布及现状



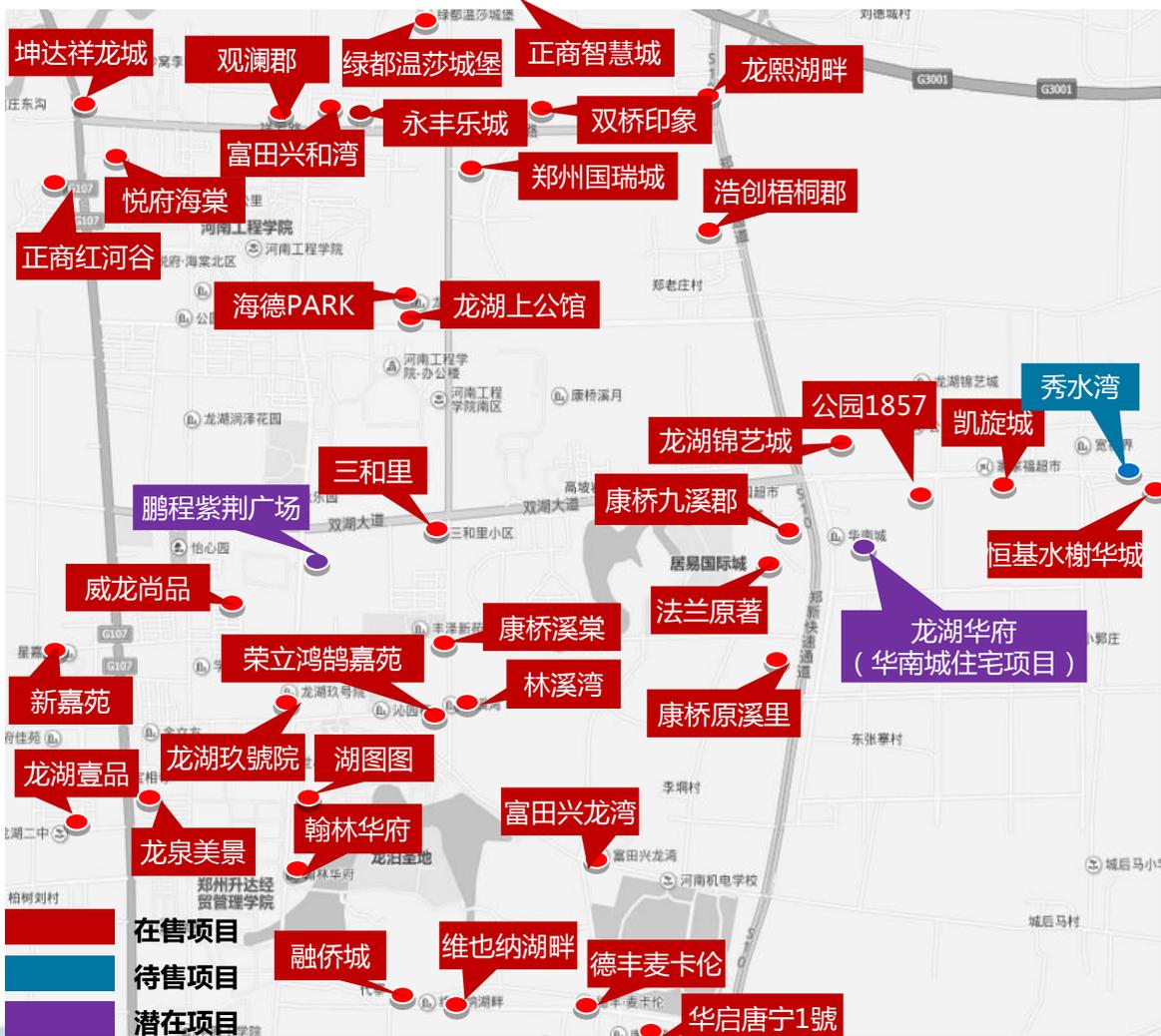
航空港区部分在售项目销售情况

项目名称	占地面积 (亩)	总建面 (万m ²)	2015年销售量 (万m ²)	2015年销售金额 (亿元)	2016年预计推出体量 (万m ²)
万科美景魅力之城	500	82.8	7.3	5.2	15
郑报润园	200	40	5.3	3.2	5
正弘中央公园	1600	200	4.77	3.0	10
润丰锦尚	150	31	2.29	1.3	2
永威南樾	120	一期22	9.35	5.96	14
豫发大运城蓝山公馆	137	20	1.83	1.6	18
名门郡景	99	25.7	17.97	10.5	0
中建森林上郡	415	70	—	—	12.5
合计			48.81	30.76	76.5

数据来源：泰辰市场监控中心

新郑龙湖镇：目前区域在售项目46个，待售项目1个，潜在项目2个，竞争白热化；2015年销量较高项目多为品牌房企及品质项目，共计销售116.8万m²；2016年推货量较高房企为锦艺、富田、康桥、正商，预计推货量100万m²以上

新郑龙湖项目分布及现状



新郑龙湖部分在售项目销售情况

项目名称	占地面积 (亩)	总建面 (万m ²)	2015年销售量 (万m ²)	2015年销售金额 (亿元)	2016年预计推出体量 (万m ²)
龙湖锦艺城	678	135	16.5	10.3	15
悦府海棠	166	33	14.3	8.1	4.5
康桥原溪里	206	34	14.4	8.8	3
郑州国瑞城	800	120	14.2	9.9	11
富田兴和湾	400	70	14.1	7.8	18
康桥九溪郡	358	33	12.9	7.8	3.5
水榭华城	600	70	9.1	4.9	2
浩创梧桐郡	520	100	7.7	4.5	13
正商智慧城	3000	260	6.9	4.3	24
正商红河谷	500	50	6.7	5.2	6
合计			116.8	71.6	100

备注：据不完全统计，目前新郑龙湖市场在售项目46个，待售项目1个，潜在项目2个（地图仅显示了部分主要项目）

数据来源：泰辰市场监控中心

平原新区：片区内多为品牌开发商开发的大盘综合体项目，主要围绕凤湖周边分布；其中在售项目7个，待售项目2个，潜在入市项目1个，且主要为低密住宅项目，物业类型有别墅、洋房和高层；2015年销售34.64万m²，各项目后续供应体量大，2016年推货量较高的房企为碧桂园及恒大，区域预推量59万m²，竞争加剧

平原新区项目分布及现状



平原新区部分在售项目销售情况

项目名称	占地面积 (亩)	总建面 (万m ²)	2015年销售量 (万m ²)	2015年销售金额 (亿元)	2016年预计推出体量 (万m ²)
碧桂园凤凰湾	222	29.6	8.2	5.69	20
恒大御景湾	350	53	12	7.1	20
金域蓝湾	95	12.3	2.9	1.5	3
绿地泰晤士新城	1329	120	9.34	5.93	10
恒升1号庄园	682	30	2.2	2.1	6
合计			34.64	22.32	59

数据来源：泰辰市场监控中心

郑上新区：项目主要分布于荥阳市、洞林湖、上街区三个片区，以刚需产品为主，针对中原区刚需外溢客户以及部分荥阳市区客户；2015年洞林湖片区三个项目表现抢眼，销量均在20万m²以上

郑上新区项目分布及现状



郑上新区部分在售项目销售情况

项目名称	占地面积 (亩)	总建面 (万m ²)	2015年销售量 (万m ²)	2015年销售金额 (亿元)	2016年预计推出体量 (万m ²)
恒大山水城	1057	96	27	20.7	40
郑州碧桂园	658	48	32	20	35
新田城	10000	9.9 (三期)	22.6	24.6	18.5
清华大溪地	3600	500	25.9	14.5	36
金地格林小城	319	80	5.8	3	11
东润玺城	400	100	11.4	5.6	20
瀚宇天悦湾	1664	300	11.8	9.5	待定
合计			136.5	97.9	160.5

数据来源：泰辰市场监控中心

区域市场总结：

2015
年

区域市场



- **二七区、高新区“霸占”住宅市场**——市内八区中二七区、高新区整体表现为“供需两旺，刚需聚集”
- **商业市场主力区域悄然转变**——近三年商业市场供应集中区域已发生转变，2015年供应集中区域为管城区，成交以二七区、金水区为主
- **郑东新区仍为办公市场“龙头”**——近三年办公市场供销主力区域仍为郑东新区，但其占比略有缩小
- **未来八区市场共存压力**——未来惠济、金水、中原区域改项目将会集中放量，二七、经开及郑东新区潜在供应量巨大
- **五个新区竞争激烈**——包括中牟片区、航空港区、新郑龙湖、平原新区、郑上新区五个新区，品牌房企纷纷入驻，典型项目表现抢眼；区域内项目较多，竞争激烈

五、销售榜单篇

——看房企“琅琊榜”如何一统江湖！



典型房企销售“琅琊榜”

全国房企销售面积前三甲



全国房企销售金额前三甲



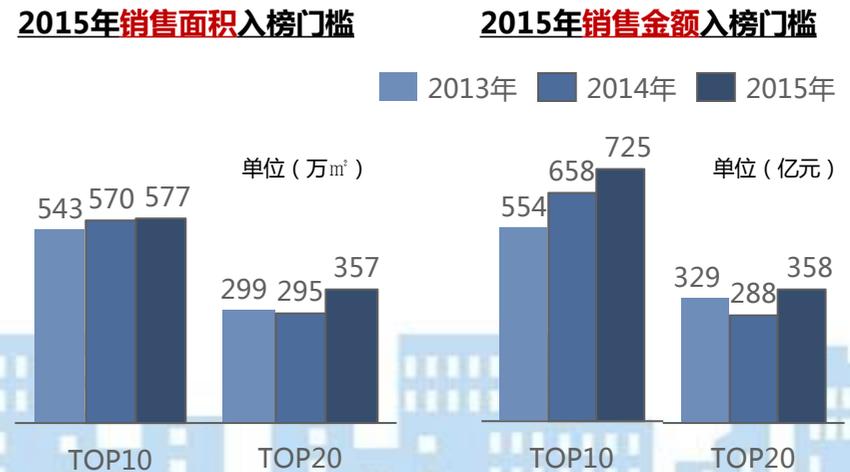
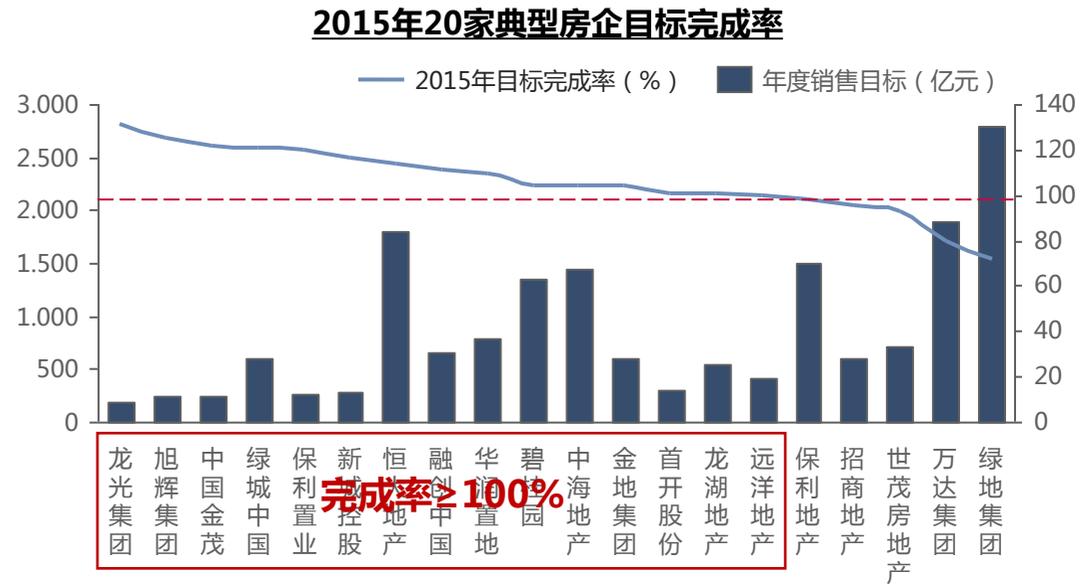
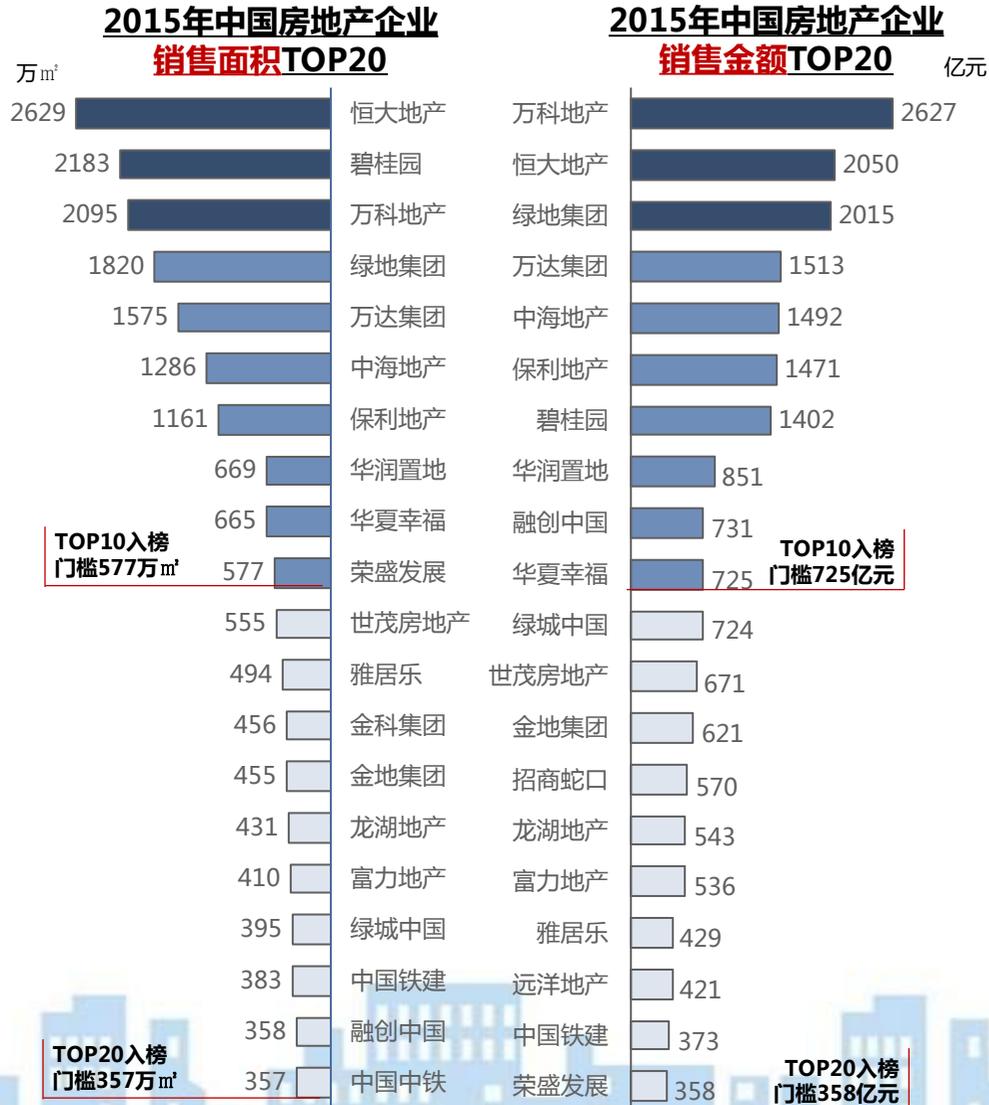
郑州房企销售面积前三甲



郑州房企销售金额前三甲



房企排名（全国）：2015年房企销售面积恒大居榜首，销售金额万科位列首位，20家典型房企的平均销售目标完成率为98%，房企销售面积及金额入榜门槛提升



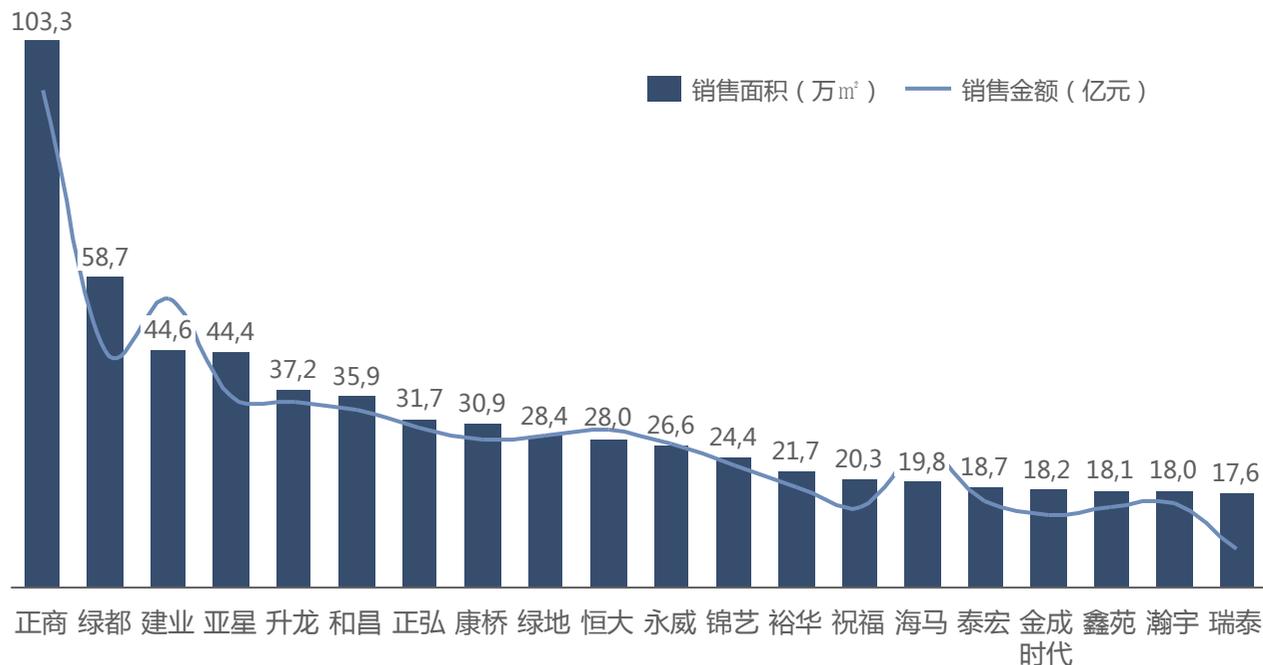
数据来源：CRIC研究中心；数据截止12月31日

房企排名(郑州)：正商荣获2015全年“面积、金额”双料冠军，面积103.3万m²、金额93.9亿元，房企分化加剧、集中度明显增加

2015年郑州房企销售金额TOP20

排名	房企	金额(亿元)	面积(万m ²)	销售额整体占有率
1	正商	93.9	103.3	8.38%
2	建业	54.5	44.6	4.86%
3	绿都	44.6	58.7	3.98%
4	信和	42.6	17.4	3.80%
5	亚星	36.0	44.4	3.21%
6	升龙	35.0	37.2	3.12%
7	和昌	33.5	35.9	2.99%
8	正弘	30.0	31.7	2.67%
9	恒大	29.7	28.0	2.65%
10	绿地	28.6	28.4	2.55%
11	康桥	27.7	30.9	2.47%
12	永威	27.2	26.6	2.42%
13	海马	26.0	19.8	2.31%
14	锦艺	22.9	24.4	2.05%
15	思念	19.1	12.2	1.70%
16	裕华	18.8	21.7	1.67%
17	泰宏	16.3	18.7	1.45%
18	瀚宇	15.6	18.0	1.39%
19	鑫苑	15.0	18.1	1.34%
20	祝福	14.9	20.3	1.33%

2015年郑州房企销售面积TOP20



近三年郑州销售金额TOP20房企销售总额对比

年份	2013年	2014年	2015年
TOP20销售总额：亿元	523	413	632
TOP20占有率	58%	54%	56%
TOP20占有率增幅	-2%	-4%	3%

房企排名（郑州）：郑州典型房企2015年销售目标完成率80%左右，其中正商、康桥、绿都、锦艺、保利完成年度销售目标；未来随着各典型房企储备地块入市，市场集中度将进一步提高

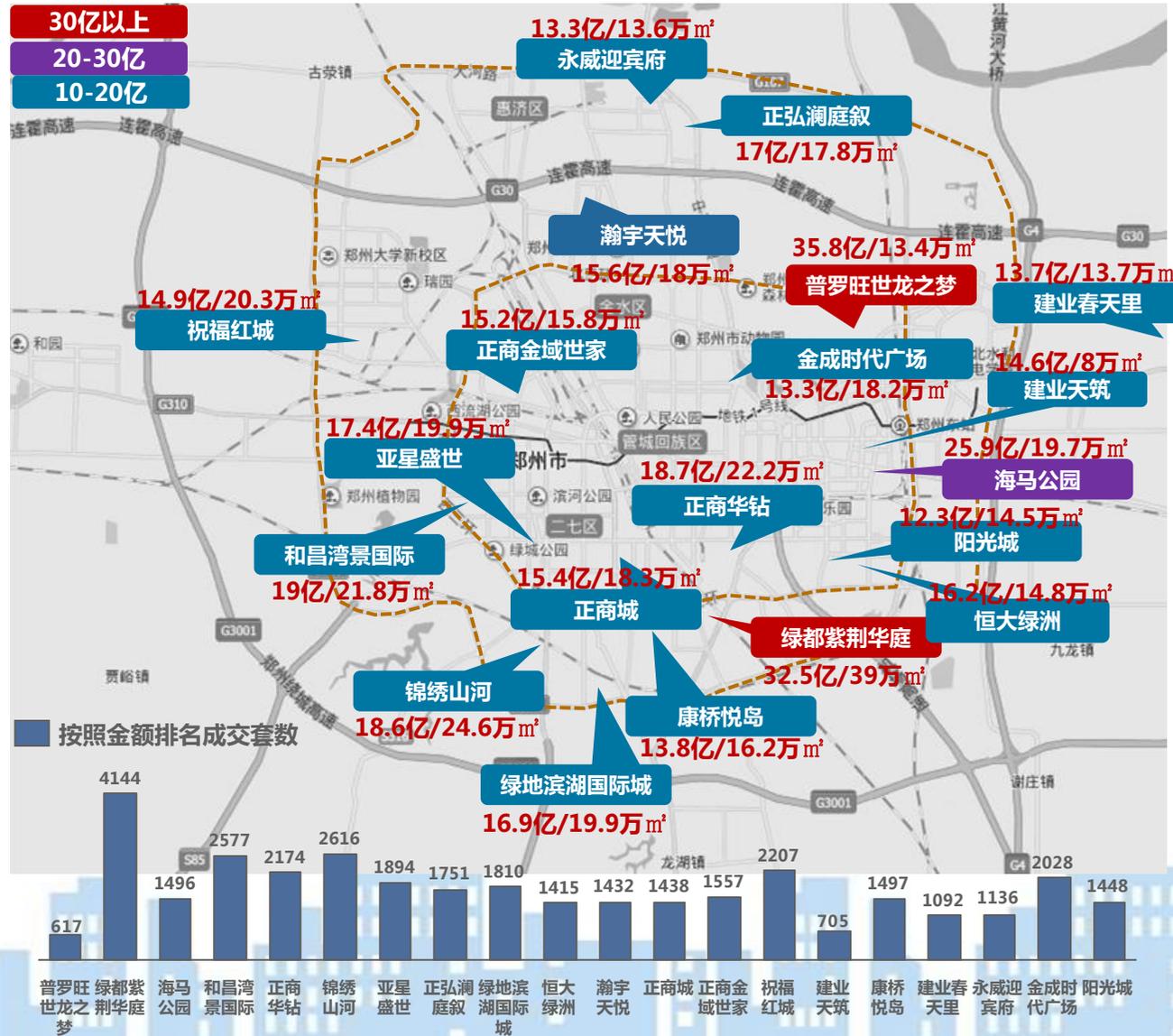
典型房企	潜在项目	项目属性
保利地产	保利文化广场	高新区超高层写字楼
	保利罗兰香谷	经开区住宅产品
	杓袁、刘庄项目	金水区城中村改造
正弘置业	正弘瓴筑	龙湖副CBD高端住宅
永威置业	三王庄项目	中原区城中村改造项目
	永威上合院	龙湖副CBD地王项目
	永威逸阳溪畔	荥阳低密度别墅产品
康桥地产	康桥康城	二七侯寨城中村改造
	康桥知园	管城区住宅
	康桥林语镇	航空港项目
	康桥经开区项目	住宅项目
万科集团	万科紫台	惠济区万科与天伦合作开发
	万科兰乔圣菲	万科中牟高端项目
恒大集团	陈寨项目	金水区城中村改造
	庙李项目	金水区城中村改造
	文化宫项目	中原区超高层办公
	葛寨、关庄	高新区恒大与新合鑫合作开发
升龙集团	老鸦陈项目	惠济区城中村改造
和昌置业	新庄项目	惠济区城中村改造
	和昌盛世兴邦	航空港项目
绿地集团	绿地城	二七侯寨城中村改造
	绿地经开区地块	经开滨河新区项目
	陆港项目	经开区陆港核心区产业配套项目
	绿地中心	中原区超高层写字楼
建业集团	东弓庄项目	建业、富力、易居合作开发
	花园口项目	惠济区花园口镇改造
名门地产	翠园	金水区二十里铺城中村改造
	橙邦	二七区孙八寨城中村改造
	常砦	金水区常砦城中村改造
	西流湖项目	中原区宋庄、西岗等城中村改造

典型房企	销售额 (亿元)	年度销售目标 (亿元)	销售目标 完成率
正商地产	110	100	110%
绿地集团	67	100	67%
康桥地产	66	55	120%
恒大集团	64.7	74	87%
建业集团	60	80	75%
永威置业	49.5	60	83%
绿都地产	49	45	109%
升龙集团	41.2	76	54%
名门地产	35	82	43%
和昌置业	34.2	50	68%
正弘置业	33.1	36	92%
锦艺集团	30.1	30	100%
万科集团	19.3	26	74%
保利地产	13.1	12	114%

备注：以上数据来源于泰辰市场监控中心，根据监控及调研梳理所得，包含市内八区及航空港区、新郑龙湖、平原新区、中牟片区、郑西片区项目，包括房企合作项目）

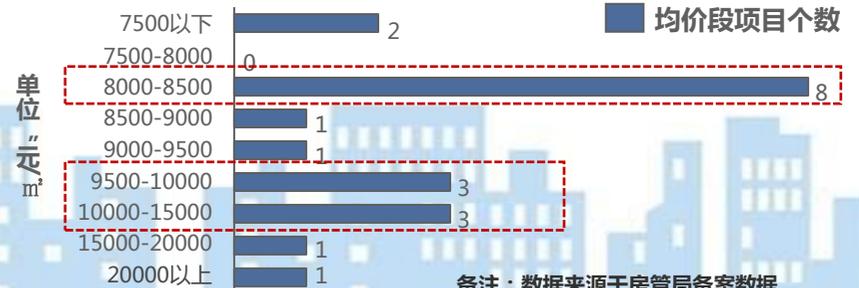
项目排名(郑州)：普罗旺世龙之梦以“高价”夺得金额榜首，绿都紫荆华庭“以量取胜”排名第二，TOP20中以8000-8500元/m²价格段高性价比刚需产品项目为主，偏改善及高端项目占比增加至30%

2015年郑州商品房销售金额TOP20



2015年郑州商品住宅销售金额TOP20

排名	区域	项目	金额：亿元	面积：万方	套数	均价：元/m ²
1	郑东新区	普罗旺世龙之梦	35.8	13.4	617	26718
2	管城区	绿都紫荆华庭	32.5	39.0	4144	8351
3	郑东新区	海马公园	21.7	16.1	1374	13466
4	中原区	和昌湾景国际	18.9	21.8	2568	8681
5	管城区	正商华钻	17.9	21.3	2129	8377
6	二七区	锦绣山河	17.4	23.6	2470	7373
7	惠济区	正弘澜庭叙	17.0	17.8	1751	9550
8	二七区	亚星盛世	16.4	19.3	1833	8497
9	经开区	恒大绿洲	16.0	14.7	1408	10904
10	中原区	正商金域世家	15.2	15.8	1557	9595
11	高新区	祝福红城	14.9	20.3	2207	7323
12	郑东新区	建业天筑	14.1	7.8	699	18000
13	金水区	瀚宇天悦	13.8	16.7	1364	8282
14	二七区	康桥悦岛	13.8	16.2	1497	8479
15	郑东新区	建业春天里	13.7	13.7	1092	10005
16	惠济区	永威迎宾府	13.3	13.6	1136	9794
17	二七区	绿地滨湖国际城	13.2	15.6	1477	8434
18	二七区	正商城	12.2	15.0	1184	8142
19	管城区	阳光城	12.2	14.4	1444	8444
20	高新区	恒大翡翠华庭	11.8	12.7	1225	9318



备注：数据来源于房管局备案数据

六、营销活动篇

——2015年楼市营销值得回味的那些事儿



开盘当天销售额前三甲项目

01
郑州碧桂园首开销售额**17.45亿**
(推出房源1761套, 去化1741套, 去化率99%)

02
永威城首开销售额**12.72亿**
(推出房源1946套, 去化1517套, 去化率78%)

03
恒大翡翠华庭首开销售额**12.22亿**
(推出房源1496套, 去化1285套, 去化率86%)

2015年楼市营销关键词

低首付

电商合作

借势营销

体验式营销

创意营销

跨界营销

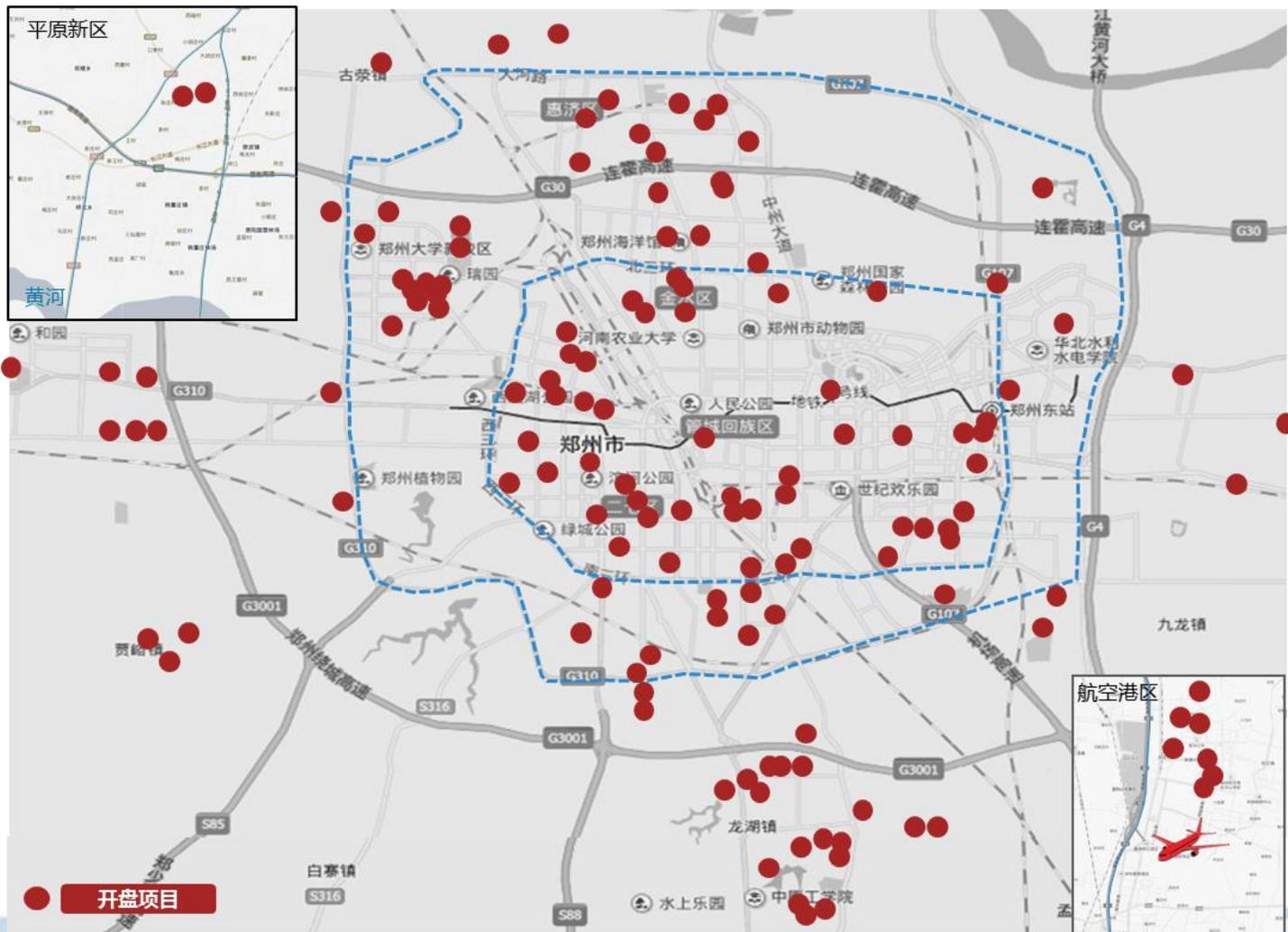
全民营销



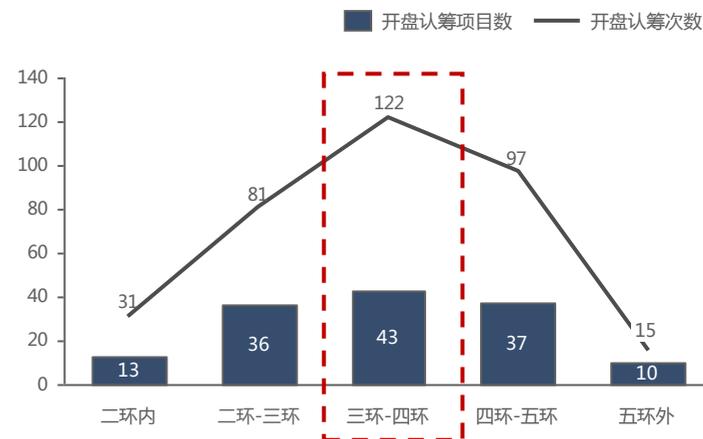
泰辰市场研究部

郑州楼市表现：2015年全年认筹开盘共计346次，从开盘次数看，下半年新入市项目多，市场活跃度明显高于上半年；从环线分布来看，三四环之间开盘认筹次数最多，为目前市场最热的区域，四环至五环为次热区域

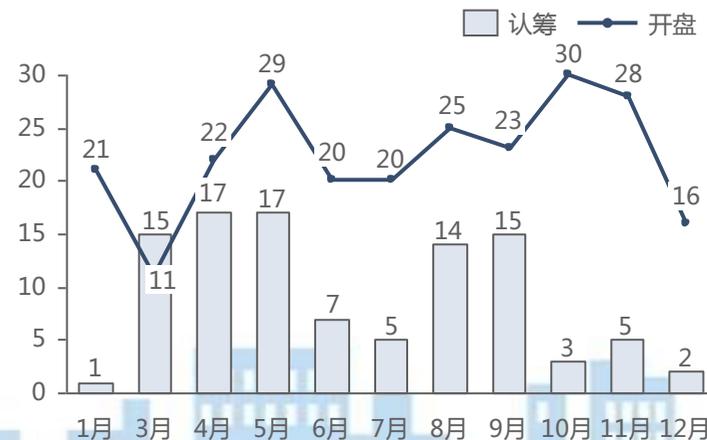
2015年大郑州认筹开盘项目分布图



2015年大郑州认筹开盘项目分布



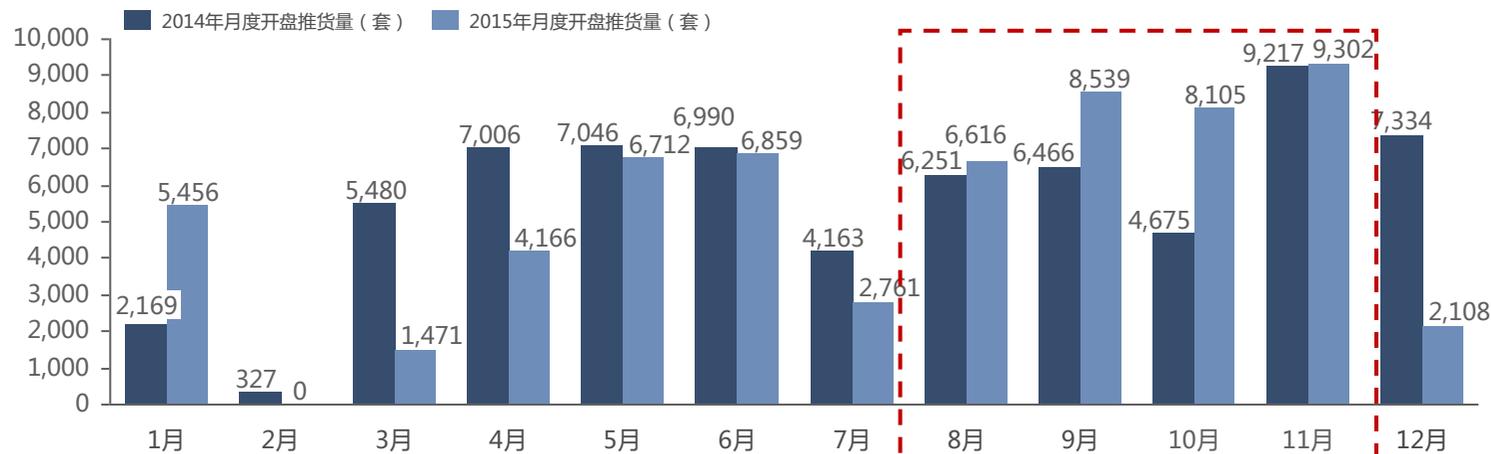
2015年大郑州认筹开盘项目月度数据



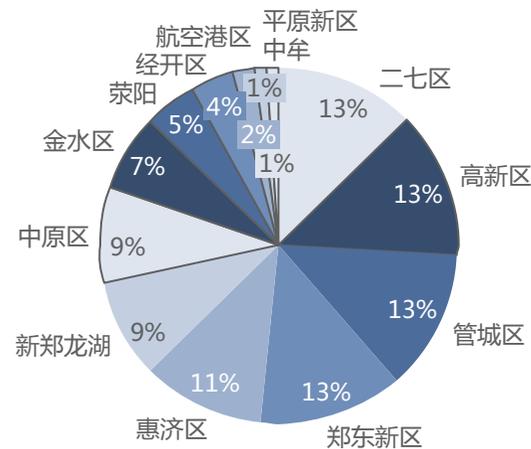
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）项目开盘当天数据

郑州楼市表现：从区域看，2015年高新区、管城区为主要热点区域，开盘认筹次数较多；而新郑龙湖开盘次数最多，竞争压力大；从开盘数据看，8-11月市场热度回升，整体好于去年同期且好于今年上半年，推货量及去化量均较高

2014年、2015年大郑州商品住宅开盘当天推货量



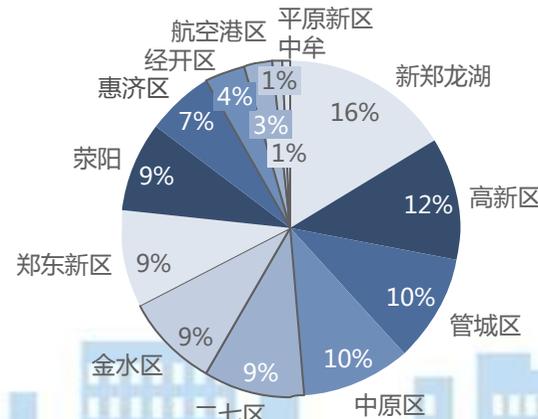
2015年大郑州认筹项目数量占比分析



2014年、2015年大郑州商品住宅开盘当天去化量及去化率



2015年大郑州开盘项目数量占比分析

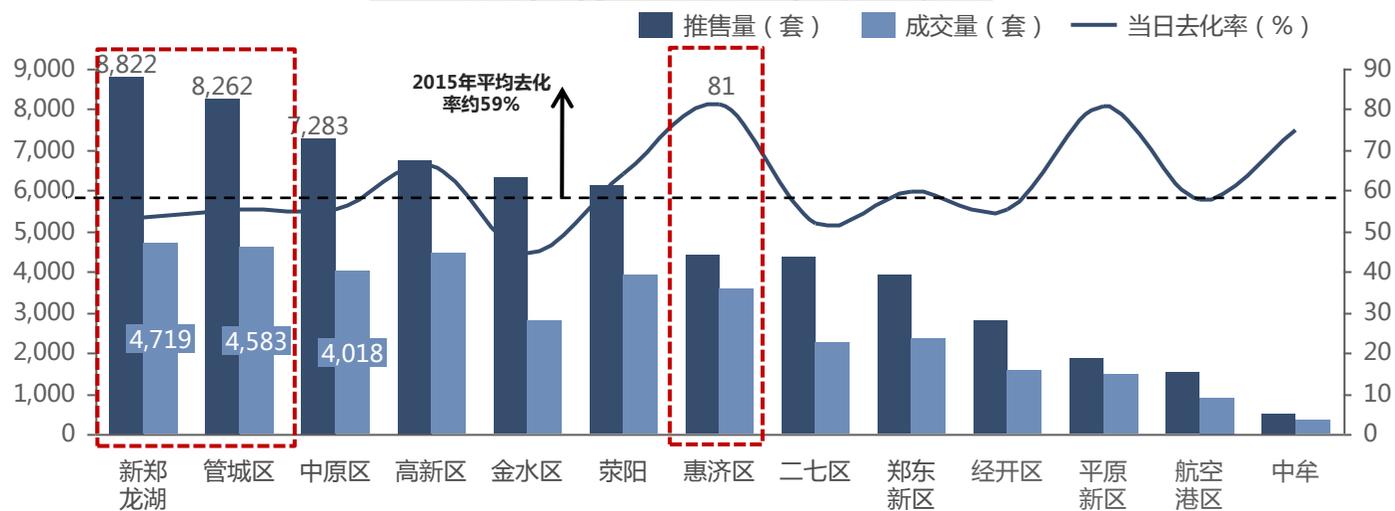


注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

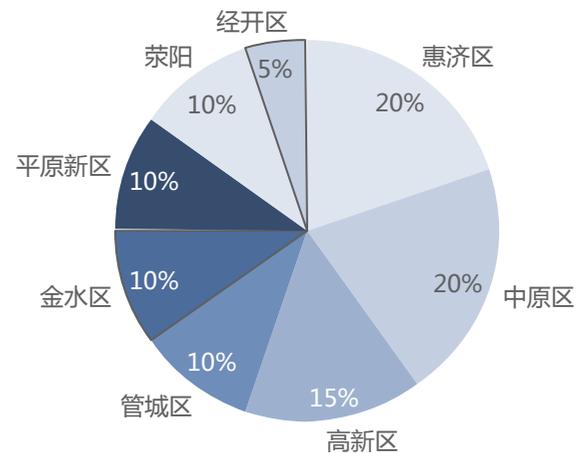
注：2015年商品住宅开盘项目总数225次

郑州楼市表现：从区域来看，2015年项目开盘当天推货量和去化量最多的为新郑龙湖、管城区两个区域；去化率最高为惠济区，区域内典型项目多，分布集中；新郑龙湖竞争最为激烈，总推量大，各项目均摊；从环线分布看，三环至四环为当前最热区域，推货量及去化量最高，典型项目分布最多

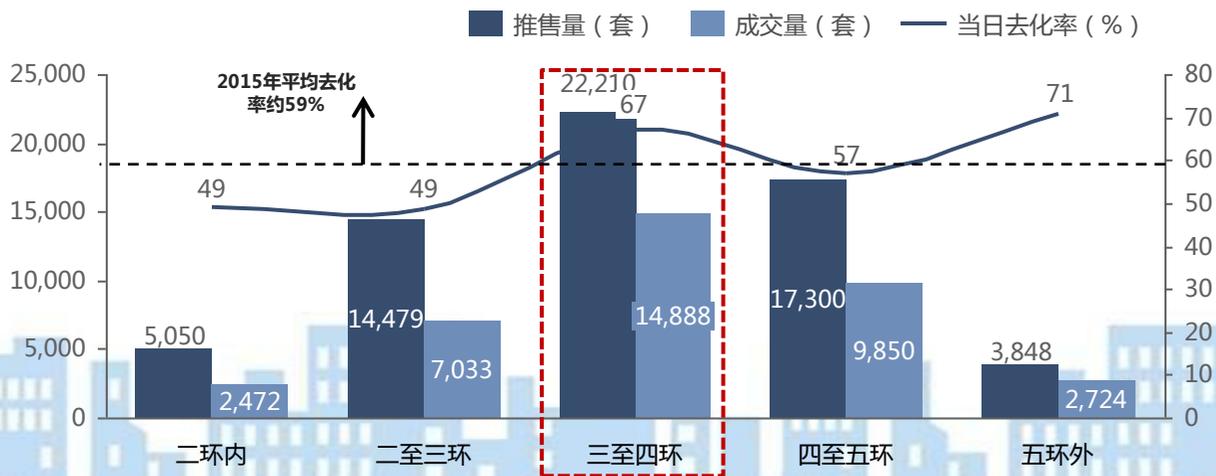
2015年大郑州商品住宅开盘当日按区域分布



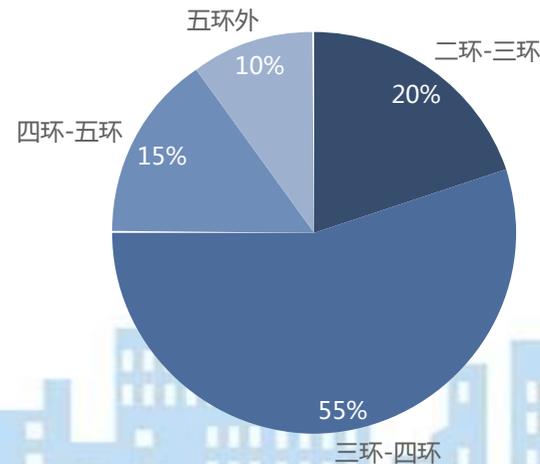
2015年大郑州开盘去化量TOP20项目区域分布



2015年大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



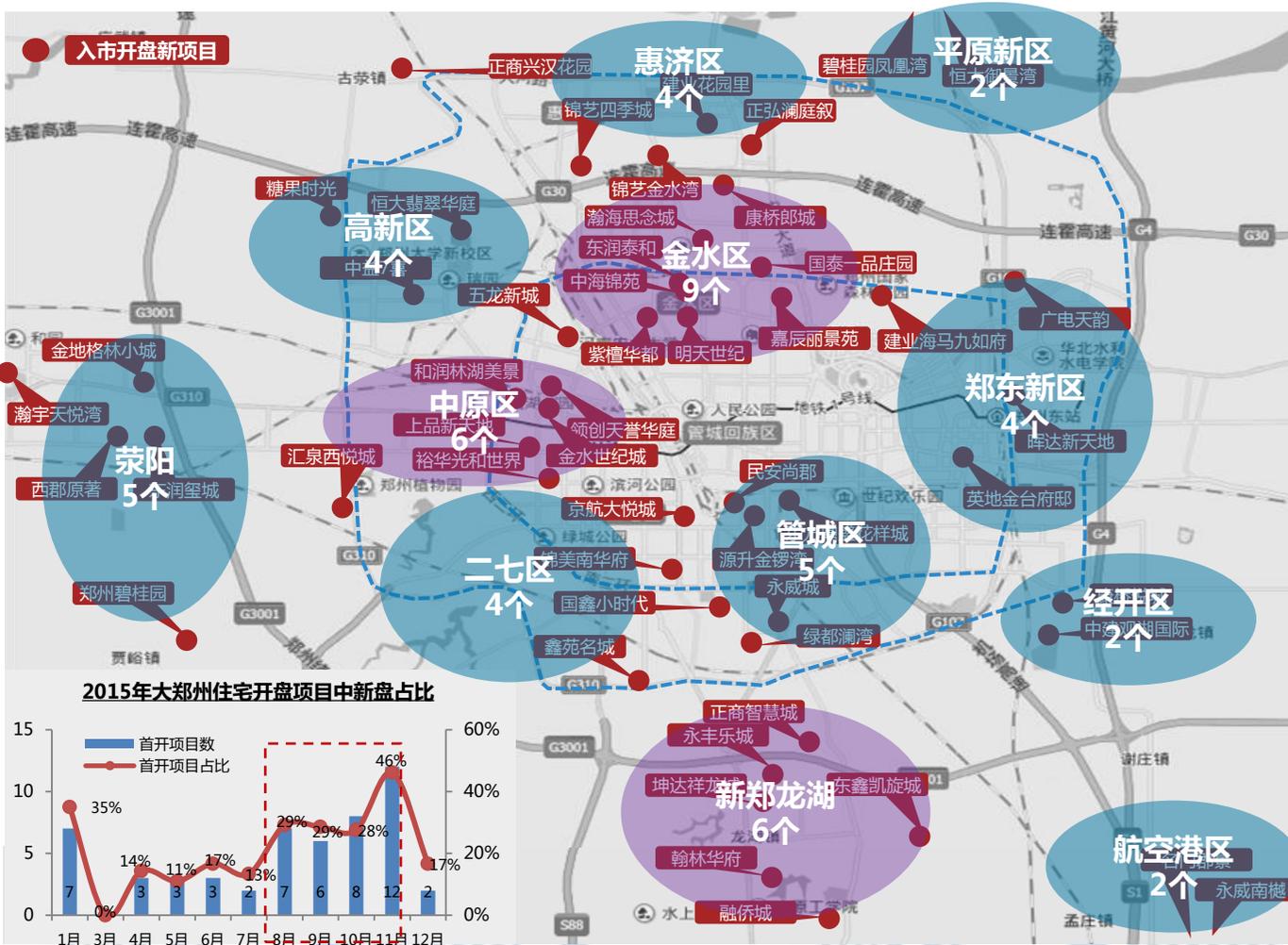
2015年大郑州开盘去化量TOP20项目环线分布



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

新入市项目表现：2015年新入市住宅项目53个，8-11月新入市项目增多，首开推出量均较高；大盘表现抢眼，集中于南部及西部片区，对区域及市场影响力增强

2015年大郑州商品住宅新入市项目区域分布



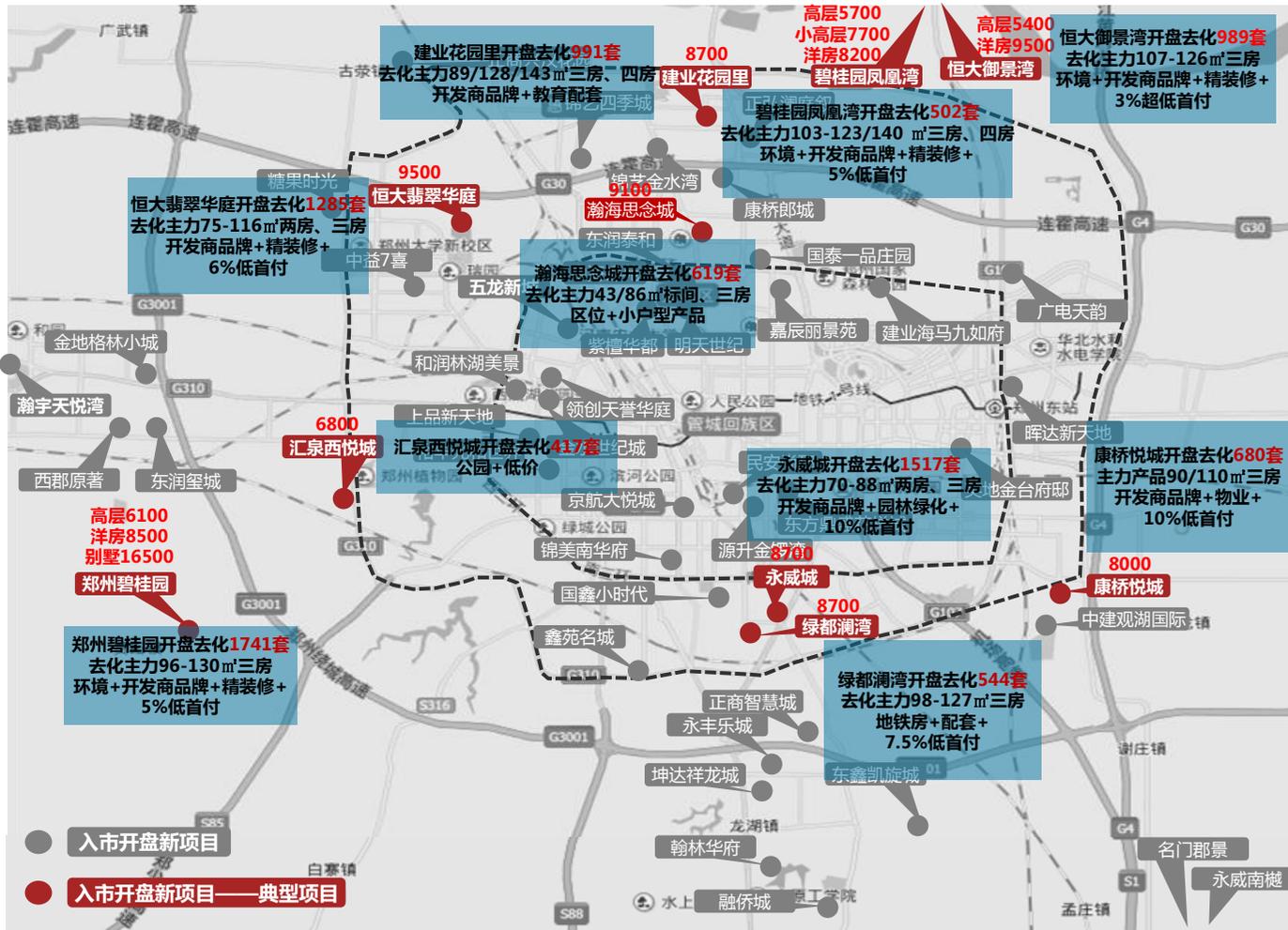
2015年大郑州商品住宅新入市项目开盘当天推出量TOP10

日期	项目名称	推出套数	去化套数	价格 (元/㎡)	去化率
9/25	永威城	1946	1517	8700	78%
8/29	郑州碧桂园	1761	1741	高层6100 洋房8500 别墅16500	99%
10/11	瀚宇天悦湾	1506	577	高层5200 洋房8500 别墅16000	38%
6/27	恒大翡翠华庭	1496	1285	9500	86%
11/15	恒大御景湾	1248	989	高层5400 洋房9500	79%
11/15	五龙新城	1125	606	9400	54%
9/19	建业花园里	997	991	8700	99%
10/18	上品新天地	839	356	9600	42%
5/15	瀚海思念城	760	619	9100	81%
11/7	康桥悦城	734	680	8000	93%

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、中原、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

新入市项目表现：从2015年新入市住宅典型项目看，高去化项目主要分布在三环至四环之间；且主要为名企项目，品牌影响力显著；其去化主力房源一般为刚需产品，开发商垫资首付款为项目高去化助力

2015年大郑州商品住宅新入市典型项目区域分布



2015年大郑州商品住宅新入市典型项目
 推销量>500套，去化率TOP10

日期	项目名称	推出套数	去化套数	去化率	核心点
8/29	郑州碧桂园	1761	1741	99%	环境+品牌+精装修+低首付
9/19	建业花园里	997	991	99%	品牌+教育
11/7	康桥悦城	734	680	93%	品牌+物业
6/27	恒大翡翠华庭	1496	1285	86%	品牌+精装修+低首付
9/26	绿都澜湾	635	544	86%	区位交通+配套
11/7	碧桂园凤凰湾	600	502	84%	环境+品牌+低价+低首付
5/15	瀚海思念城	760	619	81%	区位+小户型
8/15	汇泉西悦城	521	417	80%	公园+低价
11/15	恒大御景湾	1248	989	79%	环境+品牌+低价+低首付
9/25	永威城	1946	1517	78%	品牌+园林

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

典型项目表现：从2015年项目开盘当天销售额排名来看，开盘当天销售额10亿以上项目仅4个，集中于二三季度，新项目为主；从房企看，TOP10中建业项目3个，恒大项目2个，碧桂园、永威、康桥等项目各1个，主要为名企大盘，本地房企项目占据主位

2015年商品住宅开盘当天销售额TOP10项目

开盘时间	项目名称	推出套数	销售套数	去化率	均价 (元/m ²)	销售额 (亿元)
8/29	郑州碧桂园	1761	1741	99%	高层6100 洋房8500 别墅16500	17.45
9/25	永威城	1946	1517	78%	8700	12.72
6/27	恒大翡翠华庭	1496	1285	86%	9500	12.22
11/15	建业海马九如府	246	142	58%	洋房27000 别墅45000	10.60
9/19	建业花园里	997	991	99%	8700	9.58
11/15	恒大御景湾	1248	989	79%	高层5400 洋房9500	6.93
6/27	民安北郡	687	662	96%	9300	5.74
10/11	瀚宇天悦湾	1506	577	38%	高层5200 洋房8500 别墅16000	5.74
11/20	建业天筑	428	342	80%	16000	5.48
11/7	康桥悦城	734	680	93%	8000	5.39

注：销售额为开盘当天销售概算额（郑州碧桂园由于特殊性，合并计算两次开盘销售额）
标红字体的为新入市首开项目当天数据

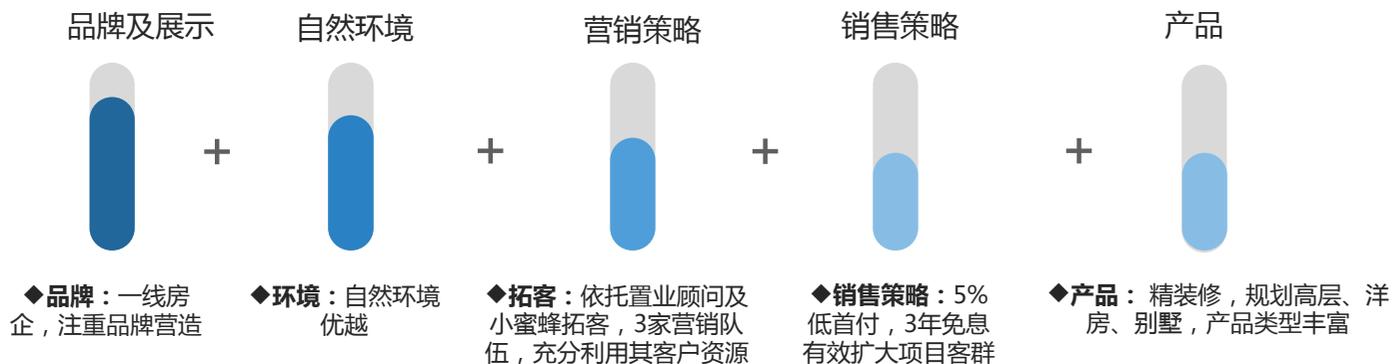
2015年商品住宅开盘当天去化率TOP10项目

开盘时间	项目名称	推出套数	销售套数	去化率	均价 (元/m ²)
8/29	郑州碧桂园	1761	1741	99%	高层6100 洋房8500 别墅16500
9/19	建业花园里	997	991	99%	8700
5/30	恒大山水城	108	105	97%	6200
6/27	民安北郡	687	662	96%	9300
6/27	富田兴和湾	99	95	96%	5600
3/21	海马公园	213	201	94%	12000
5/16	恒大山水城	144	135	94%	6200
11/7	康桥悦城	734	680	93%	8000
4/11	康桥金域上郡	150	136	91%	10000
5/30	中益7禧	252	230	91%	6800

备注：10.31号鸿园别墅开盘当天去化率100%；8.22号郑州碧桂园别墅开盘去化100%，两小时售罄；12.27号国泰一品庄园开盘去化率100%

典型项目表现：2015年品质远郊项目表现抢眼（如荥阳郑州碧桂园、恒大山水城、清华大溪地，平原新区碧桂园凤凰湾、恒大御景湾等项目），主要利用区域自然环境、项目展示、大量拓客及案场优惠政策加速去化；市内项目绿都紫荆华庭、和昌湾景国际等表现突出，项目市场声音高，快蓄快销，避免客户流失，同时配合案场活动及销售政策、优惠促成交

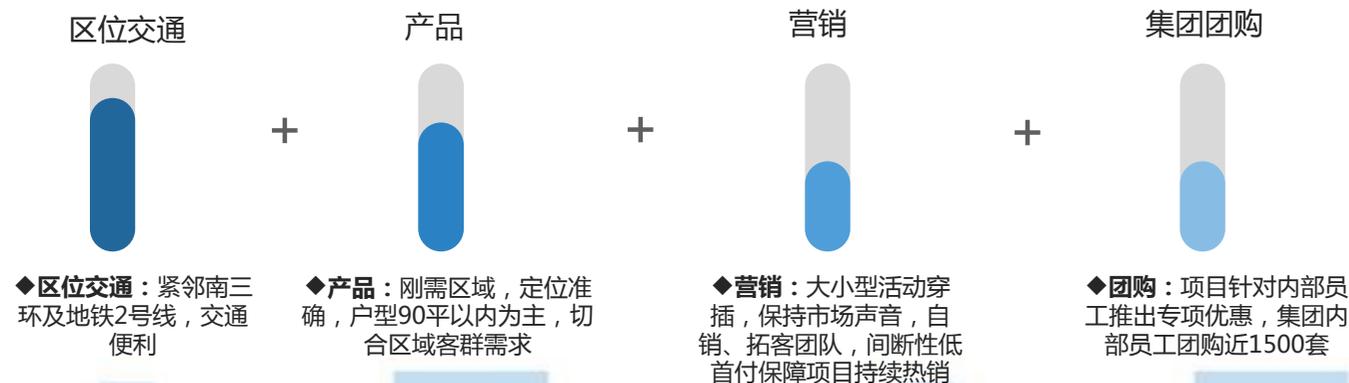
郑州碧桂园（2015年8-12月实际销售约20.2亿业绩）=



营销：项目8月下旬首开，首开一期别墅售罄，一期洋房、高层基本去化完毕，目前剩余少量房源

项目	开盘时间	推出套数	去化率
郑州碧桂园	2015.10.2	103	41%
	2015.8.29	1655	99%
	2015.8.22	106	100%

绿都紫荆华庭（2015年实际销售33.92亿业绩）=



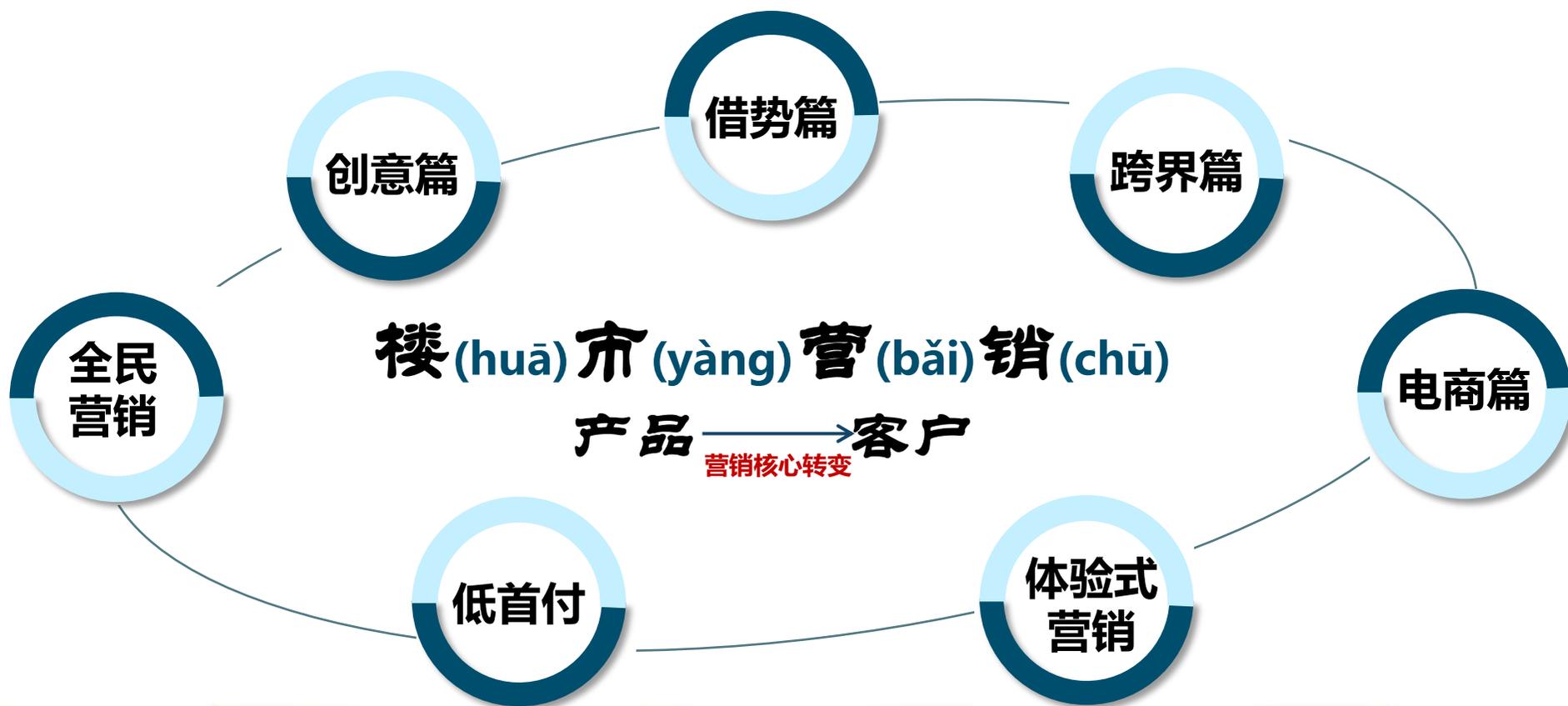
营销：项目14年底首开，15年初进入强销期，采用集中开盘+平销灵活的营销策略

项目	开盘时间	推出套数	去化率
绿都紫荆华庭	2015.10.17	120	33%
	2015.9.4	105	76%
	2015.8.8	272	51%
	2015.5.16	427	57%
	2015.3.28	354	42%

注：以上数据来源泰辰市场监控中心，为项目开盘当天数据

2015年营销总结：

2015年新兴媒体盛行，房地产与互联网的整合引发楼市营销大比拼，“电商营销”、“全民经纪人”等众多关键词的流行，传统营销手法纷纷失效；跨界与资源整合的趋势仍在继续，**营销出发点**由产品转变为**客户**



营销活动——创意篇（锦上添花）

2015年楼市营销活动花样百出，创新性营销仍是营销活动的一大亮点，主要通过形式变换、加强传统媒体与新媒体的有效结合、提高客户参与度和体验感、反思维炒作等多方面吸睛

纸媒创新

版面形式创新：郑州绿都地产、郑州汽车产业园、郑州保利海上五月花将新旧媒体有效结合，打出报广；南宁合景·天骏广场“秘密花园”报广进一步提高客户参与感



包装创新（成都：保利成都墅）：今年8月，保利地产与成都商报联合推出定制版商报，报纸使用精美的礼盒包装，盒内除报纸外另附保利成都各项目暖场活动门票



活动/户外形式创新

创意派送：金地格林小城全城派送“勿忘我”（单页做包装纸）；永威城“橙意大咖秀”汉服美女、雷锋、空乘地铁秀，同时派发10万鲜橙



创意候车厅：郑州康桥郎城用解答谜题的形式投放户外广告，赚足眼球；保利海上五月花使用真花做装饰打造特色候车厅，引热议



营销活动——借势篇（热点炒作）

2015年热点新闻频出，330新政、恒大万科撕逼、优衣库不雅视频等引发高度热议，全国多房企、项目顺应潮流，品牌嫁接，进行各种形式的借势营销活动，将热议点由事件本身转移到自身项目，博取眼球

热点事件

今年恒大万科“撕逼大战”、“世界那么大，我想去看看”教师辞职信、优衣库事件、股票暴跌等多起事件引发热议，全国多房企、地产项目顺势品牌嫁接，进行借势营销

“恒大万科撕逼大战”

三里屯优衣库事件

股市暴跌（成都万达集团）



热点新政

330新政、央行降准降息等多条利好政策出台，房企和项目紧抓政策内容展开关于限时特惠、是否涨价、性价比等营销行为，刺激购房需求

“330新政”郑州房企借势营销

降准降息（8月25日）



反思维营销——借势双十一

双十一大潮，各房企项目纷纷借势推出购房限时优惠，成都保利**逆思维借势**，在节日前一天开启吐槽双十一模式，指出优惠不应该局限在某一天，突出**成都保利不从众，不随流，天天享优惠**

活动内容：

- A、吐槽双十一：微信互动活动；系列平面广告；搞笑视频
- B、创意H5&温情沙画视频树立房企形象：创意沙画向大众传递“爱”不应该只局限在某一天，提醒人们时刻关心身边人，同时推出主宣传语——**成都保利，不只在11.11宠爱你**（天天享优惠）
- C、朋友圈定点投放：覆盖广告、媒体、代理、销售等领域500个总监级别的大佬级人物，影响有影响力的人，打开舆论市场

活动效果：据不完全统计，此次广告核心稿阅读量200万，本土知名大号微信阅读量近40万，保利官微吸粉3000多，实现了近300万的人群覆盖

微信广告、视频：各种吐槽双十一

温情沙画、朋友圈定点投放：成都保利天天享



营销活动——跨界营销（资源整合）

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

北京：万科+滴滴打车——社区交通运营

与滴滴打车旗下滴滴巴士、快车、顺风车等合作，为新客户看房、老业主社区交通等提供便利



成都：保利+Uber——网络抢房

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



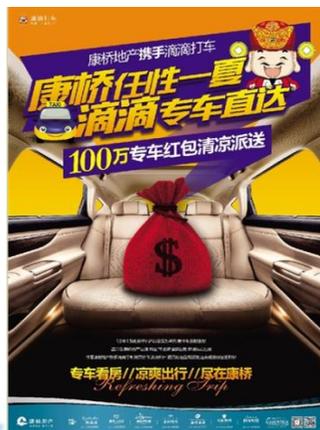
郑州：康桥地产+滴滴打车——便民服务

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

◆操作模式：

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

◆活动效果：活动持续两周，覆盖人群超10万人，微信阅读量超5万次，活动总参与人数高达65478人，共领取打车优惠券392万元，利用专车渠道发放各类小礼品3万份。



营销活动——体验式营销（营销说服力）

2015年楼市营销以客户为主，更加注重客户体验感，通过社区品质行、参观苗圃基地、建造体验式乐园等多种形式使客户直观的感受未来居住环境的品质，增强营销说服力

社区品质行——永威城、康桥地产

- **景观示范区**：永威城、康桥悦岛的景观示范区都经过精心打造，永威城采用高尔夫球场草坪草种，增加景观示范区震撼力；
- **社区品质行**：组织客户参观旗下成熟老社区，通过实景呈现，使客户直观感受康桥品质、小区环境与物业服务，增强购买信心和说服力；
- **品牌塑造**：永威城经常组织客户参观其自建的苗圃基地，让客户亲身体验永威品质，项目开盘前5-9月每周举办品质行活动，累计参与人次2500人；

永威城



康桥地产



体验式乐园——东润城

- 介绍**：Meebo野孩子主题公园是东润城 耗资亿元打造的【郑州首个6万㎡大型亲子放养基地】，内设“神秘树屋、梦幻乐园、霍比特山谷”等众多亲子主题游乐场所，蒸汽小火车更是一大亮点，巧妙地将园区各个景点做连接；
- 意义**：公园集神秘性与趣味性于一体，最大限度提高亲子家庭在园区的体验感，也为项目在客户心目中树立了一定的形象；
- 效果**：MeeBo野孩子主题公园开园预热项目认筹；组合微信效果：5天有效阅读量48万，认筹客户420组；



营销渠道/策略——全民营销、电商营销（低成本高效益）

全民营销为“老带新”营销的升级版，开发商将参与者发展为经纪人，通过现金、购物卡、购房券等奖励制度激励经纪人为项目推介客户，以此拉电访，促成交；低成本高效益

恒大地产（全国）

奖励：推介成功认购1-2套，可享0.6%的奖励；3-4套，可享0.8%的奖励；5套以上，可享1%的奖励

奖励兑现周期：按月统一核算发放

实施：根据自身调整奖励机制

郑州升龙城

奖励：凡推介住宅成功且按时签约者，即可获得80m²以上房源奖励5千元，80m²以下房源奖励3千元

奖励兑现周期：买房客户全款或按揭房款到账后1个月内

郑州清华大溪地

奖励：推介成功住宅产品，可根据总价段进行6千-20万不等的现金奖励

奖励兑现周期：推荐的客户成功购房（签订合同并支付相应款项），即可发放奖金

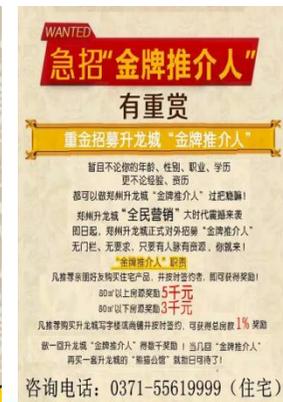
电商营销

——结合新媒体

在互联网转型的大背景下，电商已成为各项目营销标配，房企通过电商线上平台推广加大品牌传播，提高知名度，通过线下看房团、活动、拓客等为项目增加来电来访，促进成交

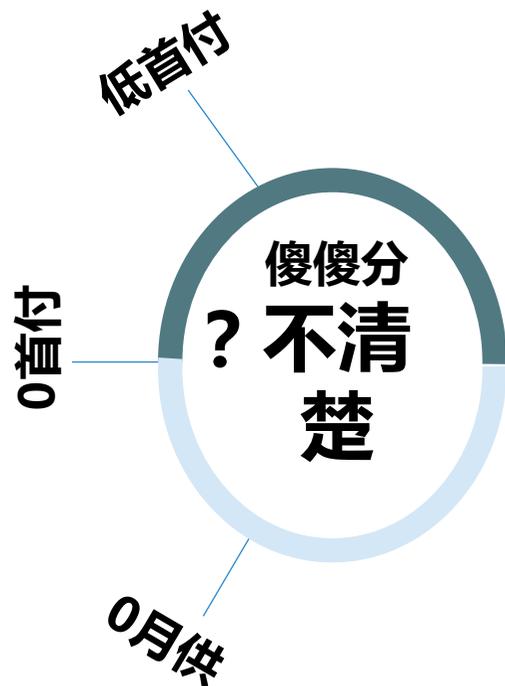
■ 目前电商与项目的主要合作方式：

线上广告大量投放+线下拓客+看房团+各类活动+数据库营销+融资性产品+一二手房联动+百度竞价排名等



营销渠道/策略——首付分期（降门槛促消费）

2015年在郑州及全国市场上，越来越多的楼盘将“低首付”作为营销招牌，通过降低门槛，刺激需求促进消费，甚至部分项目“以身试险”，推出“0首付以及0月供”的优惠政策，但就郑州市场的“0首付”而言，多数只是营销噱头，实则为首付延期



普通低首付

● 操作（两种方式）

- 1、**开发商垫资**：客户支付一定比例的首付款，剩余首付款由开发商垫资，客户需在一定时间内分次付清，免息；
- 2、**第三方贷款**：通过其他的金融平台进行首付贷款，有息；

● 恒大系项目

低首付政策：首付3万起（10%），剩下的三年内分四次付清；一年半后付2%，后面每半年付一次，比例为3%、3%、12%（优势：分期时间长）；

总结：低首付降低购房门槛，刺激购房需求，后期还款压力不减；

0首付

● 具体（两种形式）

- 1、**首付延期**：首次除定金外，无需再缴纳其他首付款，剩下全部首付款在固定时间内分次付清（如华启唐宁一号、西雅图、浩创梧桐郡等）；
- 2、**全额贷款**：提高总房款，去掉首付，剩余实际总房款全部从银行贷款（清华忆江南5月份时执行过此优惠）；

● 西雅图

首付延期：选房当天缴纳1万元定金，2016年10月需缴纳15%的首付款，剩下的15%于2017年4月缴清；

总结：所谓的0首付仅为营销噱头，仅为延迟首付款缴纳时间，与首付分期实质相同；

0月供

● 具体

- 1、**月供抵房款**：将一定时间段内的月供直接从总房款中扣除；
- 2、**月供折现**：将一定时间内的月供折成现金，返还客户，作为优惠；
- 3、**期限**：通常为1-2年；

● 浩创梧桐郡

0月供政策：将第一年的月供折成现金给客户，作为优惠；

● 清华忆江南

0月供政策：从按揭贷款合同签订后开始每季度返还总房款2%，连续返3年（提高总房款）；

总结：提高总房款后，实施此优惠，看似力度大，实则优惠少；



楼市营销



- **市场表现**——2015下半年楼市活跃度明显高于上半年，品牌项目首开去化率均较高，区域大盘表现抢眼，推盘节奏频繁、推货量大、去化率高，此类项目分布于三环至四环之间，对区域及市场影响力较强
- **营销活动**——市场由“产品”转变为“客户”为主导，营销重点转向，规模营销趋势增加，新型营销层出不穷，全民营销、电商营销、跨界营销、体验式营销等多种营销手法齐发力，同时低首付为项目营销标配，降低购房门槛，促进消费，助力去库存





7

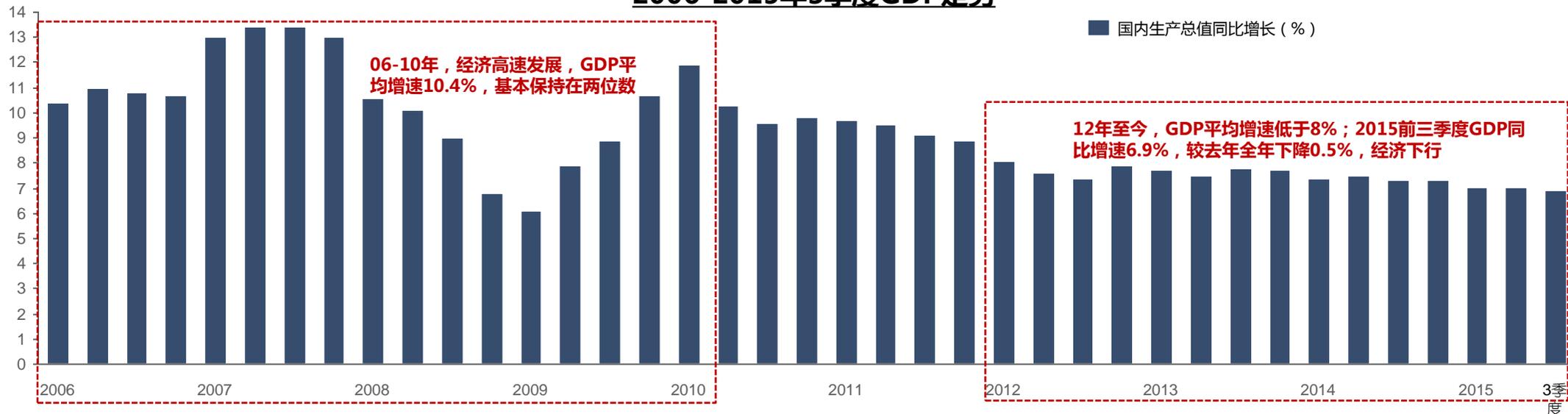
总结预测篇

——2016年郑州楼市能否笑着期待？



经济环境预测：2015年投资减弱、消费低迷、进出口下滑、各项指标疲软，经济下行明显；预计2016上半年在投资增速难改的情况下，经济增速仍将持续缓慢下行，低于7%，增长目标也将随之下调

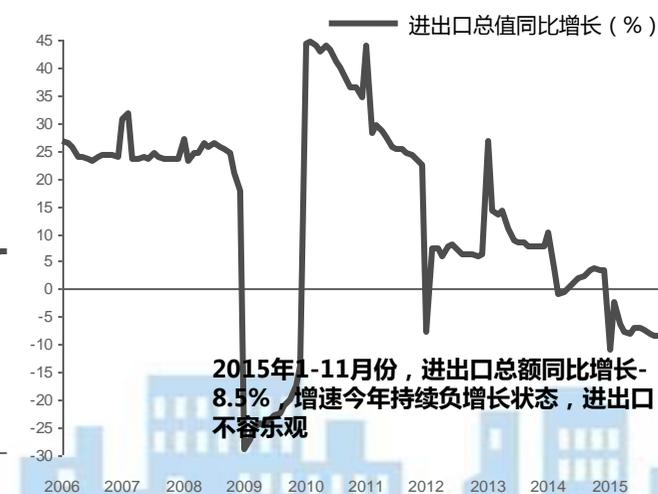
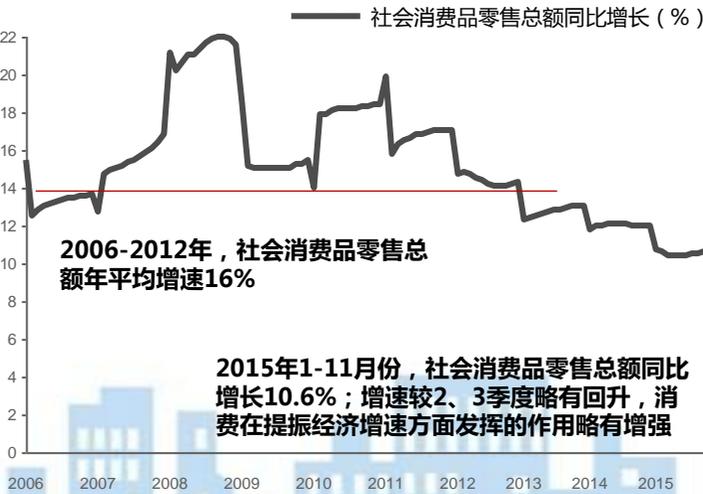
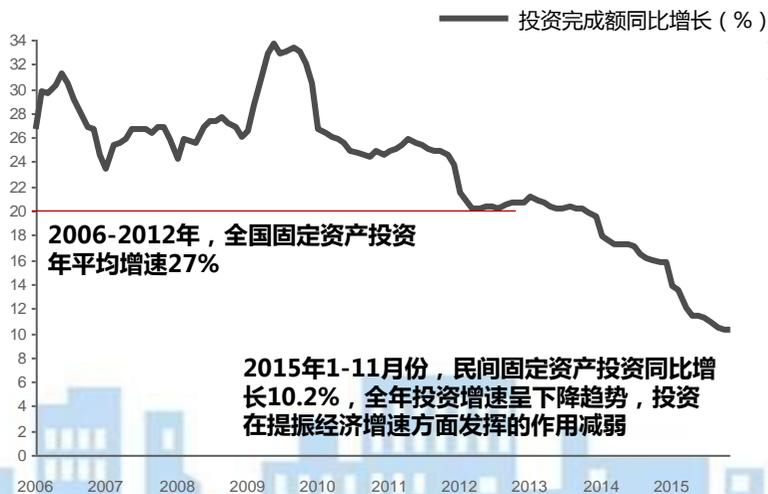
2006-2015年3季度GDP走势



2006-2015年1-11月固定资产投资额累计同比

2006-2015年1-11月社会消费品零售总额累计同比

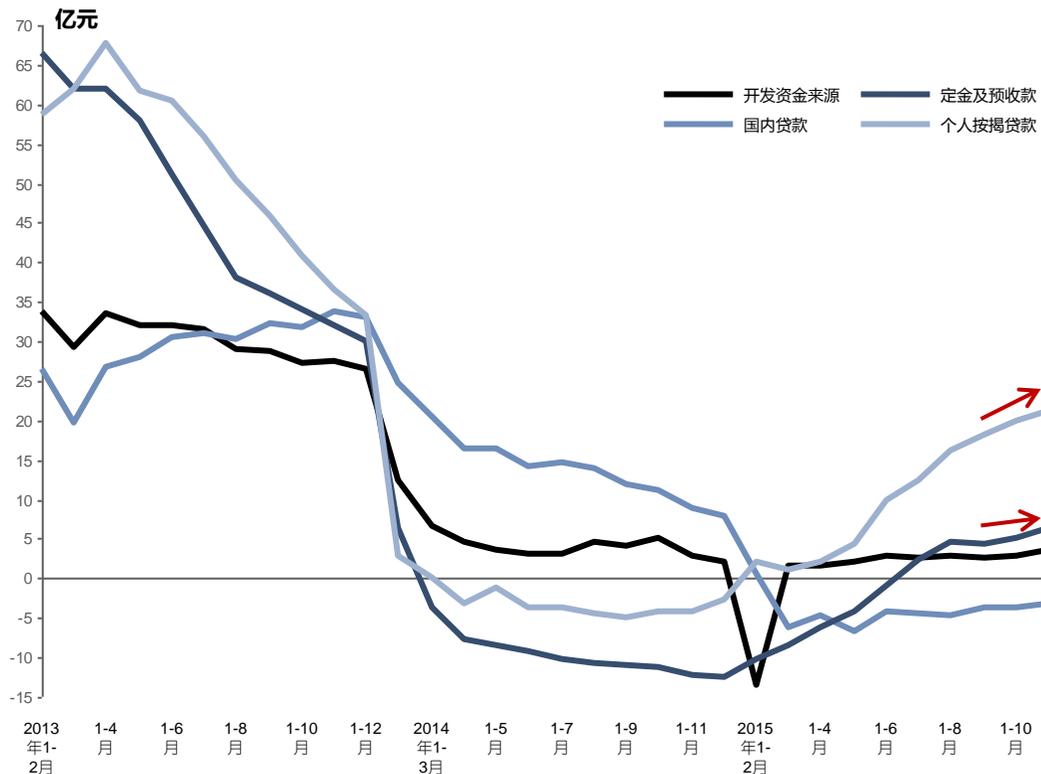
2006-2015年1-11月进出口总额累计同比



注：数据来源于国家统计局

货币金融环境预测：为应对经济下行，政策托底对冲，2016年货币政策将持续稳中宽松；目前利率水平已处低位，预计2016年降息次数相比今年将明显减少，降准次数将增加；公积金政策持续宽松下推高住房成交量，2016仍将延续

2013-2015年1-11月开发资金来源累计同比



◆**企业资金压力有所缓解**：受货币政策持续宽松利好影响，房企融资环境有所改善，分项资金来源累计同比增速除国内贷款外，均由负转正；其中定金及预收款及个人按揭贷款增速回升明显，**个人按揭贷款1-11月同比增长21.3%**；

2006-2015年1-11月M1-M2同比增长率差值



- ◆ M1主要反映流动性和经济活跃度；
- ◆ 2011-2015年9月M1-M2均为负值，经济运行回落；
- ◆ **货币流动性增强**：2015年11月末，M2同比增长13.7%，M1同比增长15.7%，M1-M2值由负转正，经济景气度略有回升，流动性增强；

注：数据来源于国家统计局

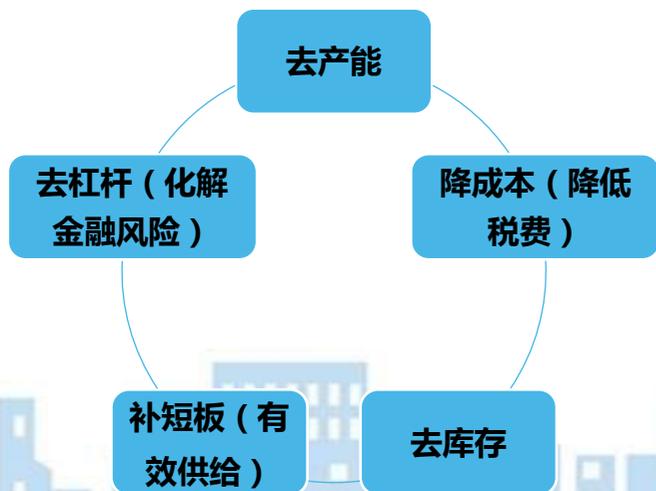
政策环境预测：中央经济工作会议定调2016年化解过剩产能和房地产库存；帮助农村居民在城市买房，寻求购房需求新增长点；扩大财政赤字比率，积极的财政政策将持续推进，稳健的货币政策加大灵活度；2016年经济政策重心聚焦于供给侧改革，将采取一系列举措降低企业负担

中央定调2016年：稳中求进

中央经济工作会议部署2016年经济工作，重点是**落实“十三五”规划建议要求，推进结构性改革，推动经济持续健康发展。**

会议定调2016年是十三五开局之年，也是推进结构性改革的攻坚之年，提出阶段性提高财政赤字率、在适度扩大总需求的同时，**提高供给体系质量和效率，强调去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板五大任务。重点任务均聚焦于调结构领域。大力推进国企、财税、金融、养老保险、医药卫生体制等改革。**

2016年五大经济任务



五大政策 支柱相互配合

宏观政策要稳

• **积极的财政政策要加大力度，实行减税**，阶段性提高财政赤字率，适当增加必要的财政支出；**稳健的货币政策要灵活适度，旨在降低融资成本**，扩大直接融资比重，优化信贷结构，完善汇率形成机制——为结构性改革营造适宜的货币金融环境

产业政策要准

• **旨在推动形成新的增长点，坚持创新驱动以激活存量、补齐短板**——引导资源流向薄弱环节与关键领域

微观政策要活

• 旨在完善市场环境、激发企业活力和消费潜力，**提高有效供给能力，通过创造新供给、提高供给质量，扩大消费需求。**

改革政策要实

• 加大力度推动改革落地，把握好改革试点，调动地方积极性，发挥基层首创精神；

社会政策要托底

• 就是要守住民生底线

成交结构预测：2015年郑州住宅市场成交结构逐步转变，由刚需的绝对主导转变为刚需+改善同主导，且各区改善型面积段成交量同整体市场一致，均在20%以上；后期随着政策对于改善型需求的释放，未来客户对产品的需求变化、成交结构变化将更为明显

2014-2015年郑州市区成交结构变化

面积段	14年1季度 (%)	14年2季度 (%)	14年3季度 (%)	14年4季度 (%)	15年1季度 (%)	15年2季度 (%)	15年3季度 (%)	15年4季度 (%)
首置 ≤90㎡	46%	50%	52%	45%	55%	45%	43%	38%
首改 90-120㎡	20%	19%	16%	17%	15%	15%	19%	23%
再改1： 120-140㎡	19%	17%	16%	19%	17%	19%	22%	19%
再改2： 140-180㎡	9%	7%	8%	11%	8%	10%	10%	10%
高端 >180㎡	5%	7%	8%	9%	4%	10%	7%	10%

➢2015年包括“330新政”、二孩政策等对于改善型需求的释放，90-120㎡首改户型、120-140㎡再改户型成交比例持续增加，改善类产品占成交结构四成，与刚需占比基本一致；客户对于产品需求定位发生转移

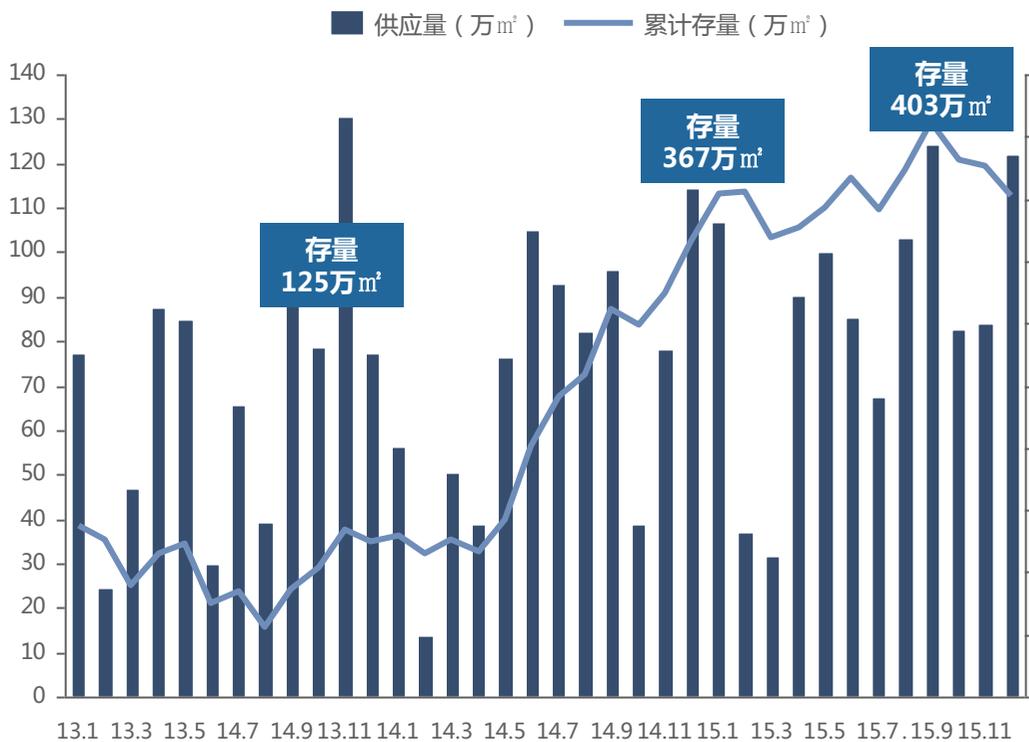
近三年郑州各区域住宅120㎡以上占区域成交总量占比

时间/区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
2013年	28%	19%	48%	36%	30%	55%	49%	21%
2014年	31%	20%	31%	49%	38%	38%	62%	25%
2015年	32%	23%	24%	46%	39%	39%	72%	24%

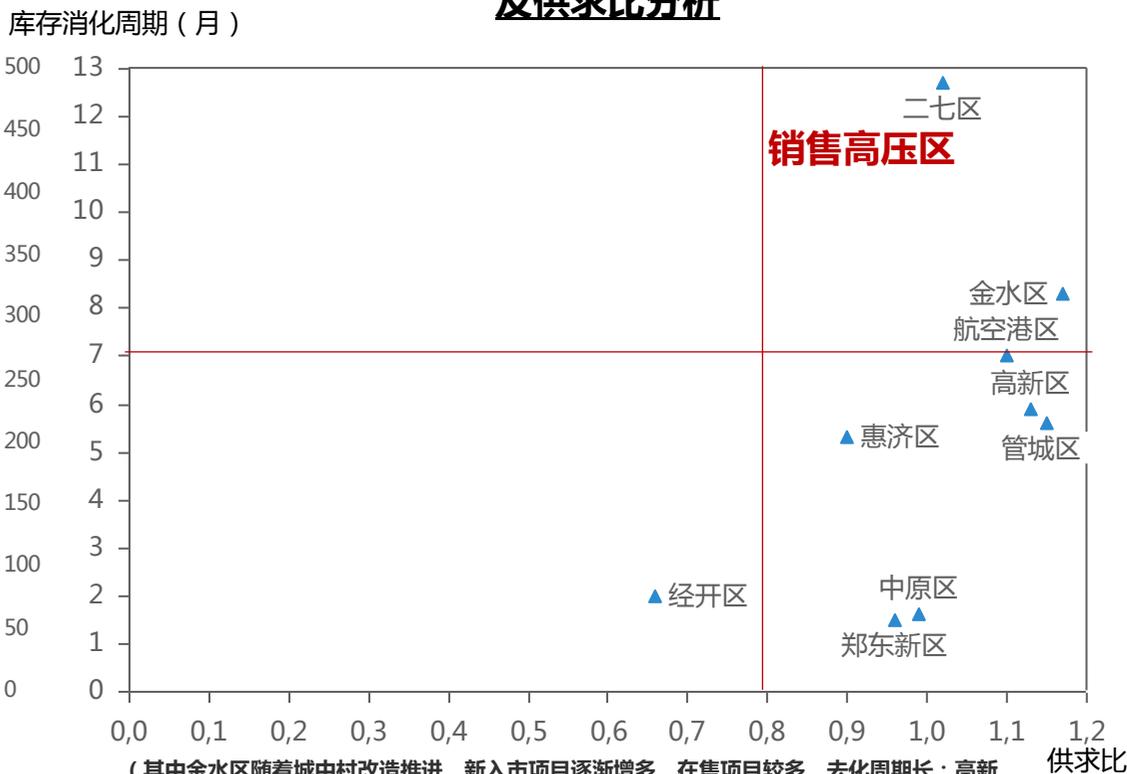
➢各区域改善型面积段成交量占比同整体市场一致，均有明显增加
 ➢120㎡以上改善型面积段成交占比最高区域为郑东新区和惠济区
 ➢郑东新区改善型面积段成交量占比超七成；惠济区、金水区和经开区成交量占比四成

市场格局预测：郑州整体住宅市场库存攀升，但各区域库存差异较大，以二七区、金水区、航空港区库存消化周期最长，去化压力最大，此类区域为销售高压区；库存消化周期相对较短为经开区，在售项目少但各项目间直面竞争压力犹大

2013-2015年郑州市区商品住宅库存



2015年郑州市内八区及航空港区商品住宅库存消化周期及供求比分析



2013年去化周期不足3个月

翻番

2014年去化周期6个多月

持平

2015年去化周期约7月

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

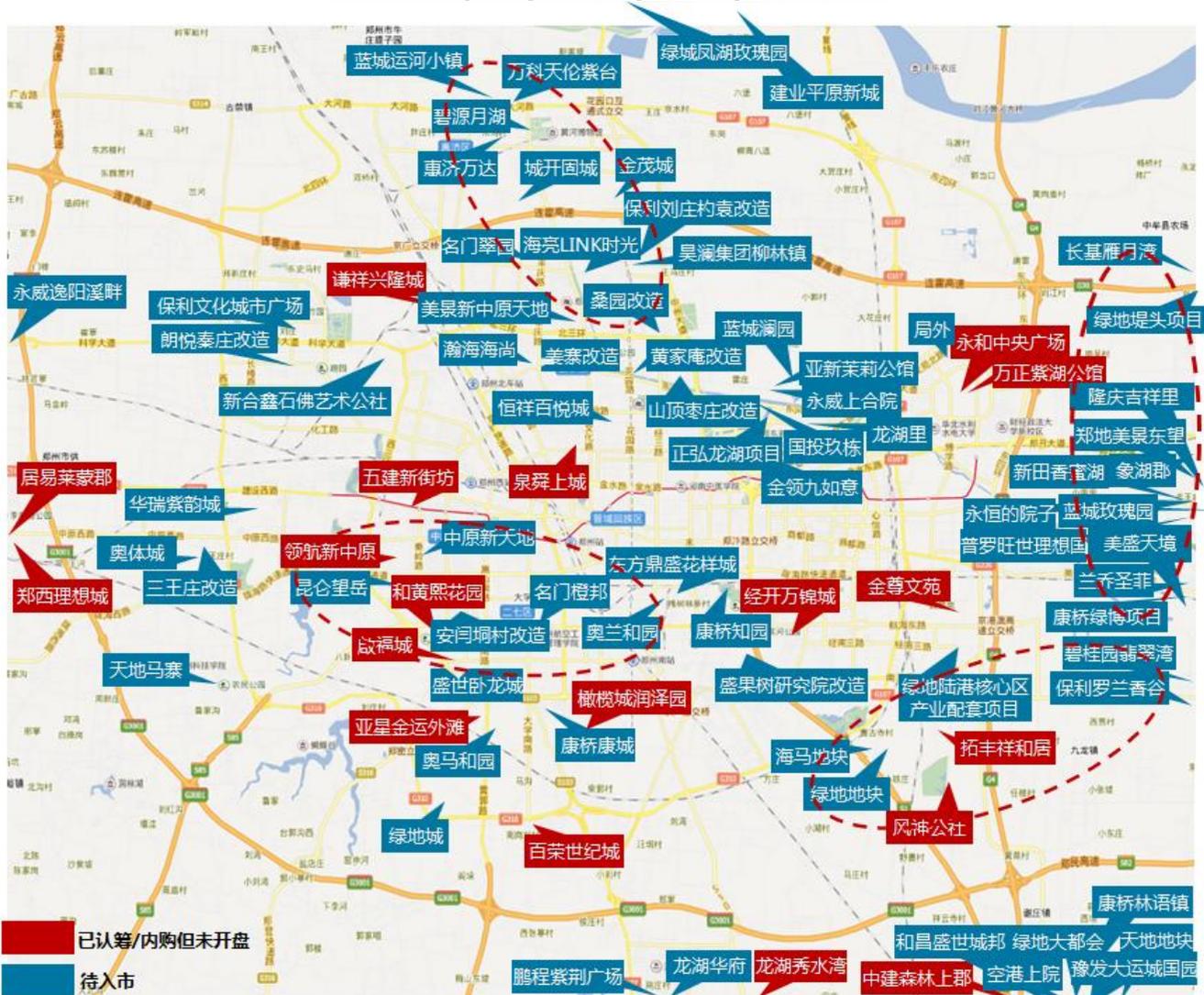
注：供求比=2015前12月商品住宅新增供应量均值/前12月商品住宅成交量均值；库存消化周期=截至2015年12月末商品住宅库存面积/近6个月商品住宅成交量均值；

数据来源：郑州房管局备案

市场格局预测：据不完全统计，2016年郑州市市场将新入市项目91个，除平原新区、高新区、荥阳、管城区、新郑龙湖五个区域待入市项目相对较少外，其他八区竞争激烈，尤其以郑东新区、金水区、中原区、二七区和经开区新项目最多

郑东新区	金水区	惠济区	高新区
象湖郡	名门翠园	万科天伦紫台	新合鑫石佛艺术公社
亚新茉莉公馆	恒祥百悦城	碧源月湖	保利文化城市广场
永威上合院	泉舜上城	蓝城运河小镇	朗悦秦庄改造
蓝城澜园	瀚海海尚	谦祥兴隆城	航空港区
蓝城玫瑰园	美景新中原天地	金茂城	豫发大运城国园
国投玖栋	海亮LINK时光	惠济万达	空港上院
万正紫湖公馆	保利刘庄杓袁改造	城开固城	绿地大都会
永和中央广场	百丽地产桑园改造	二七区	天地地块
龙湖里	山顶枣庄改造	绿地城	中建森林上郡
正弘领筑	姜寨	康桥康城	康桥林语镇
美盛天境	昊澜集团柳林镇	橄榄城润泽园	和昌盛世城邦
金领九如意	黄家庵改造	名门橙邦	新郑龙湖
局外	中牟片区	亚星金运外滩	鹏程紫荆广场
中原区	郑地美景东望	百荣世纪城	龙湖华府
华瑞紫韵城	长基雁月湾	天地马赛	龙湖秀水湾
昆仑望岳	绿地堤头项目	奥马和园	经开区
啟福城	康桥绿博项目	管城区	碧桂园翡翠湾
和黄熙花园	万科兰乔圣菲	康桥知园	金尊文苑
中原新天地	普罗旺世理想国	东方鼎盛果树研究院改造	绿地陆港核心区产业配套项目
奥体城	永恒的院子	奥兰和园	风神公社
五建新街坊	新田香蜜湖	东方鼎盛花样城	经开万锦城
盛世卧龙城	隆庆吉祥里	荥阳片区	拓丰祥和居
领航新中原	平原新区	永威逸阳溪畔	保利罗兰香谷
永威三王庄改造	绿城凤湖玫瑰园	郑西理想城	绿地地块
民安闫垌村改造	建业平原新城	居易莱蒙郡	海马地块

2016年郑州市市场预计新入市项目分布



备注：以上数据均来自泰辰市场研究部，根据日常监控所得

2015郑州房地产市场总结及2016预判：



2015，新常态下经济增长疲软，货币政策持续宽松，5次降准降息，公积金为年内政策利器，宽松力度空前，促消费放需求促成交，一线城市房价普涨超两成；房企融资成本增加，受限资金压力，上半年购地热情普遍较低，下半年普涨，一二线城市地王频现。

郑州土地成交下降近两成，优质地块仍受追捧，地王频现，地价近6年最高；土地供销各区均摊，供销大区二七区为目前商品房供销主力片区。宽政策推动下的高销量，新建住宅市场表现抢眼，成交量已超去年；改善型需求释放、成交陡增，客户年龄偏向年轻化；二手住宅量价稳增，年均增幅均为14%，市场潜力巨大。

大盘影响力增强，市场份额稳步增加；行业集中度上升，TOP20房企门槛再度攀升；营销创新，低首付+电商拓客为项目标配，营销重点转向，愈加注重客户体验，增强营销说服力。房企纷纷转型，合作金融，多元化发展为趋势。

2016，“十三五”规划开局之年，经济增速将持续放缓，仍需充裕流动性支撑，货币政策延续宽松，降准空间多于降息空间，但金融风险犹存，企业融资难、成本高为常态。

经济增长仍需房地产行业托底，受限于库存压力，上半年房地产开发投资将维持低位，下半年将逐步回升；市场资金面持续宽松，首付和利率有进一步降低空间；公积金仍为政策利器，异地互认、房贷利息抵扣个税将逐步落地。

市场分化加剧，一二线城市房价稳步上涨，三四线城市库存压力高企，新市民购房利于增加需求、去化库存。

郑州市场优质地块仍受追捧，区域市场竞争最为激烈金水区、经开区和二七区；住宅市场价格稳步上涨，项目分化加剧，大盘对区域及市场的影响力继续增强，成交客群地缘性减弱；改善型面积段成交占比增加，仍占主导，成交价格区间继续上移。新入市项目将是今年两倍，2015在低首付等多重优惠透支下冲高销量，2016上半年将以快速跑量为上。

深圳市泰辰置业顾问有限公司

最具生命力的房地产综合服务平台



地址：郑州市金水区金水路299号浦发国际金融中心B座1008

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

网站：<http://www.sztaichen.com>

