# 郑州房地产市场研究报告(2016半年刊)

——泰辰市场研究部

# 2016上半年楼市

# 热点回顾

**财税政策积极调整**

降准、降首付、降契税、营改增

**调控分化**

一线、热点二线城市收紧，

三、四线城市持续宽松

**购租并举**

中央完善购租并举住房制度

**万科股权之争升级**

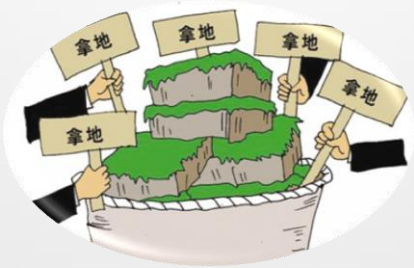
产业经济向资本经济转变

**郑州土拍地王频出**

8宗地王

**省直公积金收紧**

夫妻双方最高可贷60万




**一线房企纷纷抢滩郑州**

合作、独立、PPP开发模式并存

**白沙组团规划公示**

发展前景趋于明朗

# 全国热点一：降准、降首付、降契税、营改增

## ——财税政策积极调整，减税降费促进需求释放

### //降准

3月1日起，普遍下调金融机构存款准备金率**0.5%**

### //营改增

营 → 增

按企业毛收入征税 → 按产品或服务的增值部分征税

**建筑业**：一般纳税人征收**11%**增值税；小规模纳税人可选择简易计税方法，征收**3%**增值税

**房地产业**：房地产开发企业征收**11%**增值税

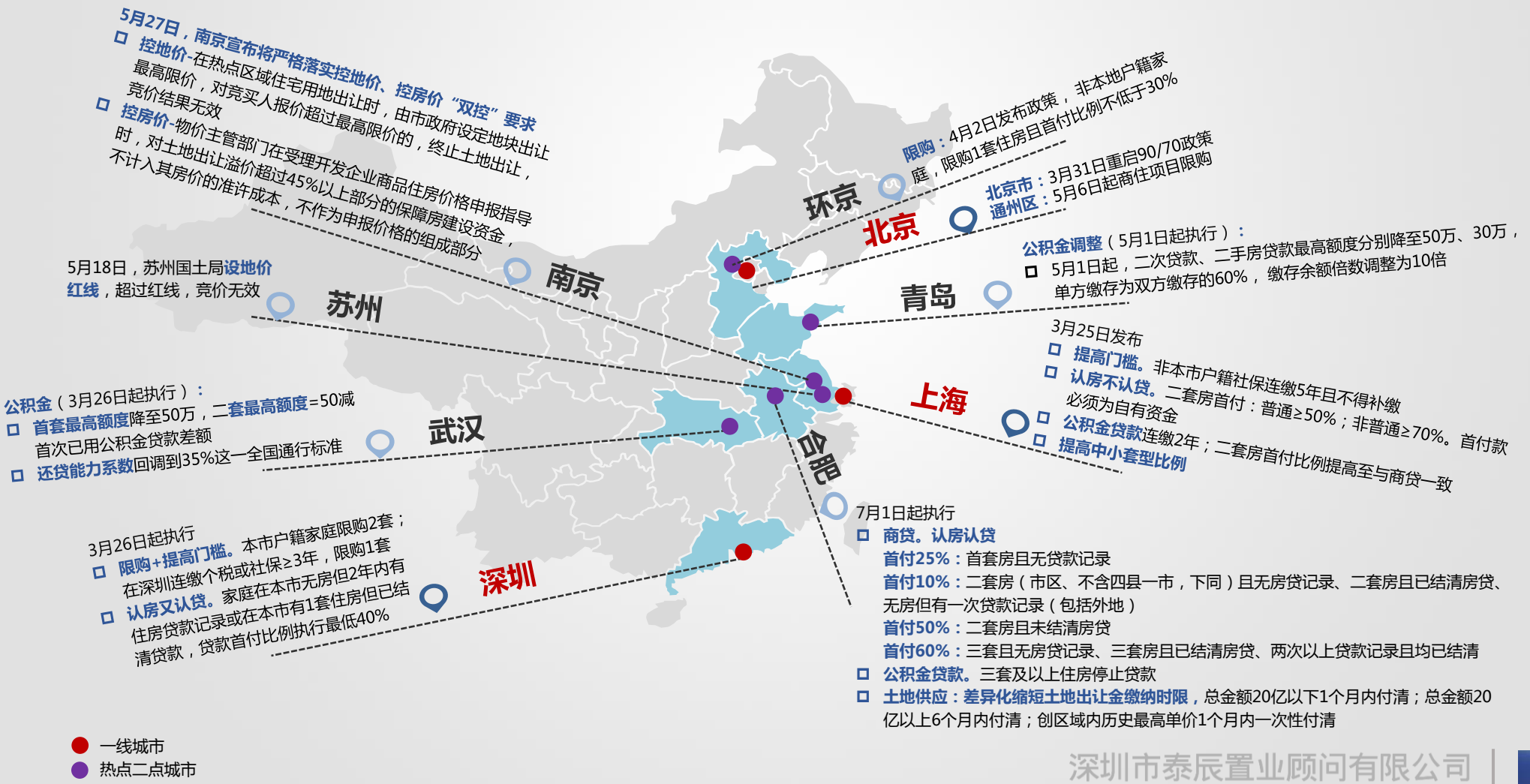
### //降首付，降契税、营改增

注：降首付，契税、营业税新政，不适用北京、上海、深圳、广州四个一线城市

# 全国热点二：调控分化

## ——一线、热点二线城市收紧，三、四线城市持续宽松

**一线、热点二线政策收紧，扼制房价涨幅过快稳定楼市发展；随着“地王热”向更多二线城市蔓延，政策收紧城市增加；三、四线则围绕信贷、税收、房价、城镇化等持续宽松去库存**



# 全国热点三：购租并举

## ——中央完善购租并举住房制度，住房租赁市场顶层设计出台

### 十三五规划深化住房制度改革，健全住房供应体系

◆3月17日，十三五纲要对于房地产方面提出要求，构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，**优化住房供需结构**，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。

### 住房租赁市场顶层设计出台，住房制度建设逐步完善

◆5月4日李克强主持召开国务院常务会议，确定**培育和发展住房租赁市场的四条措施**；

◆6月3日，《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》正式出台，对**加快培育和发展租赁市场**有了更具体的规范，推动住房租赁市场更规模化、集约化、专业化，住房租赁市场发展将迎来新阶段。

### 国务院办公厅印发
### 《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》

到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

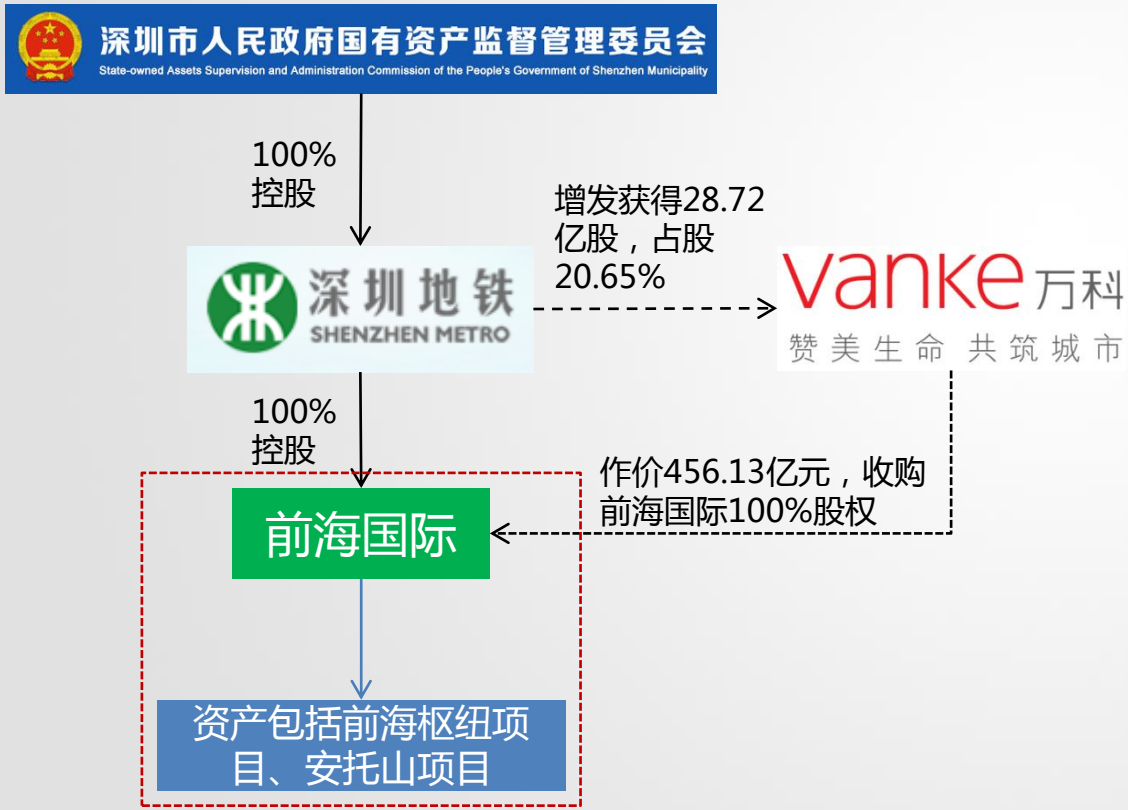
**《意见》从六个方面，提出了培育和发展住房租赁市场的具体政策措施**

- 01 培育市场供应主体
- 02 鼓励住房租赁消费
- 03 完善公共租赁住房
- 04 支持租赁住房建设
- 05 加大政策支持力度
- 06 加强住房租赁监管

# 全国热点四：万科股权之争升级

◆6月17日下午，万科召开董事会审议发行股份购买资产的预案，拟向深圳地铁增发28.72亿股A股，以收购深铁子公司前海国际。此举遭到大股东华润的强烈反对，最终万科以7:3的票数在争议中通过收购预案。华润、宝能先后发文反对收购计划。

◆随后双方博弈升级，宝能系抛出罢免提案、万科员工上街维权、华润拿出13位法学家法律意见、万科工会起诉宝能系、股东刘元生实名举报……7月4日，万科A复牌，宝能系继续增持至25%，股权之争变数连连，万科事件是**产业经济向资本经济转变的重要标志，也揭示了流动性过剩与资产荒的紧张关系**。



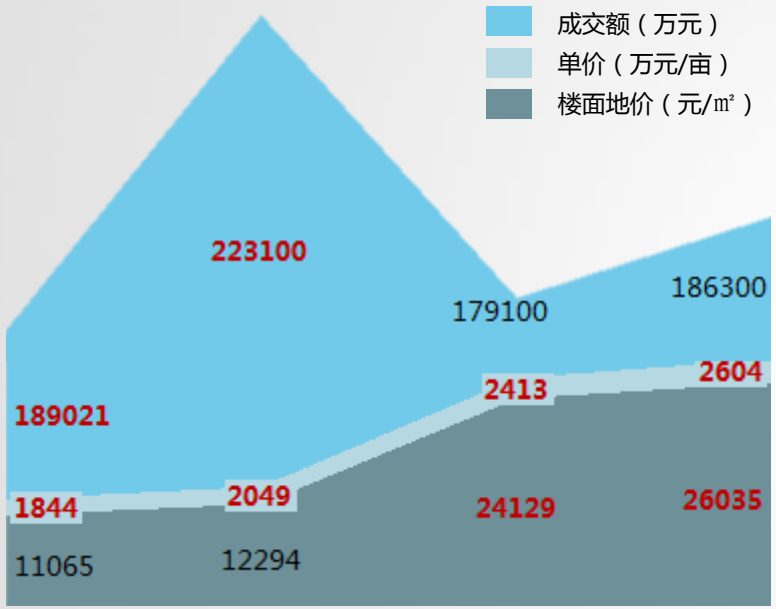

数据截止时间：7月8日

| | 股东名称 | 持股占比 |
|---|---|---|
| 交易前 | 宝能系 | 30% |
| | 华润 | 15.24% |
| | 安邦 | 6.18% |
| | 万科事业合伙人 | 4.14% |
| 交易后 | 股东名称 | 持股占比 |
| | 深铁 | 20.65% |
| | 宝能系 | 19.84% |
| | 华润 | 12.10% |
| | 安邦 | 4.91% |
| | 万科事业合伙人 | 3.29% |

# 郑州热点一：地王频出

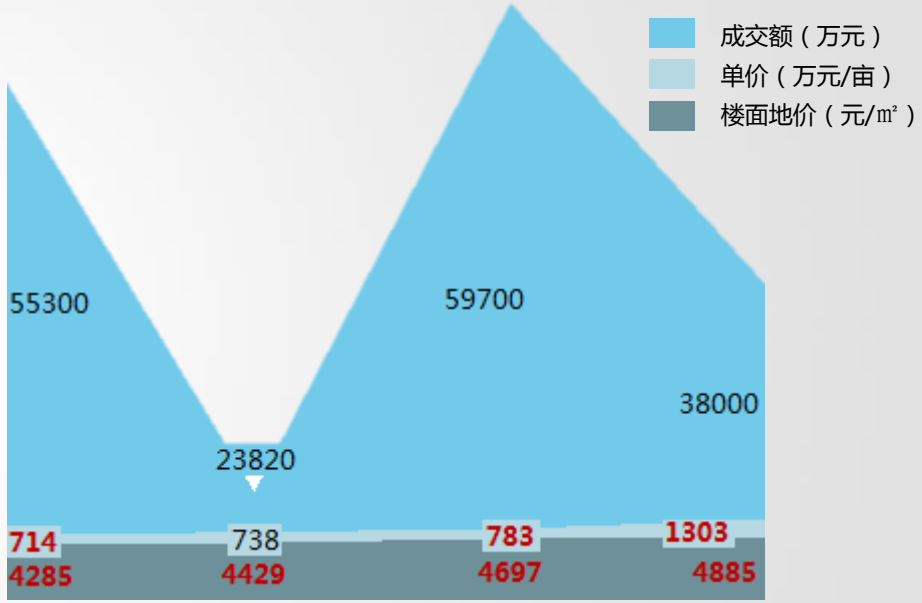
## ——上半年郑州市成交地王4宗，集中北龙湖区域

### 2016年上半年郑州市地王




| | 正商善水上境 | 恒大悦龙台 | 雅居乐项目 | 荣盛项目 |
|---|---|---|---|---|
| 土地位置 | 祭城路南、东风渠北 | 龙湖外环路东、龙翔八街北 | 朝阳路北、如意东路东 | 朝阳路北、九如路西 |
| 买受人 | 河南正商置业有限公司 | 恒大地产集团郑州分公司 | 四川雅居乐房地产开发有限公司 | 荣盛房地产开发股份有限公司 |
| 成交时间 | 1月21日 | 4月18日 | 6月1日 | 6月1日 |
| 地王种类 | 总价、单价 | 总价、单价 | 单价、楼面价 | 单价、楼面价 |

### 2016年上半年经开区区域地王




| | 绿地澜庭 | 绿地澜庭 | 海马&朗诗项目 | 碧桂园天玺 |
|---|---|---|---|---|
| 土地位置 | 经开第十八大街以东、经开第十九大街以西、经南八北一路以南 | 经开第十九大街以西、经南十一路以南 | 经开第十八大街以西、经南十一路以南、经南十二路以北 | 经开第一大街以东、经北二路以北 |
| 买受人 | 河南绿地陆港置业有限公司 | 河南绿地陆港置业有限公司 | 海马投资集团有限公司 | 河南碧桂园置业有限公司 |
| 成交时间 | 1月6日 | 1月6日 | 1月7日 | 2月5日 |
| 地王种类 | 单价、楼面价 | 楼面价 | 单价、楼面价 | 单价、楼面价 |

数据来源：中国土地市场网

# 郑州热点二：省直公积金收紧

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

NO. 1

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

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

NO. 2

**满两次禁止申请（无变化，认房认贷）**

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

NO. 3

**暂停“商转公”（旧：2015年5月1日新规：“商转公”可以继续办理）**

暂停办理商业贷款转住房公积金贷款业务。

NO. 4

**关于贷款人的逾期记录规定（由之前夫妻双方信用度不需合并计算变为需合并计算）**

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

NO. 5

**关于家庭有房规定（认房认贷）**

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

NO. 6

**关于开发商备案楼盘工程进度（多数新开盘项目无法使用公积金贷款）**

开发商备案楼盘在市区内高层需建到2/3、多层封顶，郊县楼盘均需封顶。

**2016上半年市直公积金贷款政策暂未调整，最新商贷利率4.9%，公积金贷款利率3.25%**

**最新购房商贷首付比例及贷款利率**

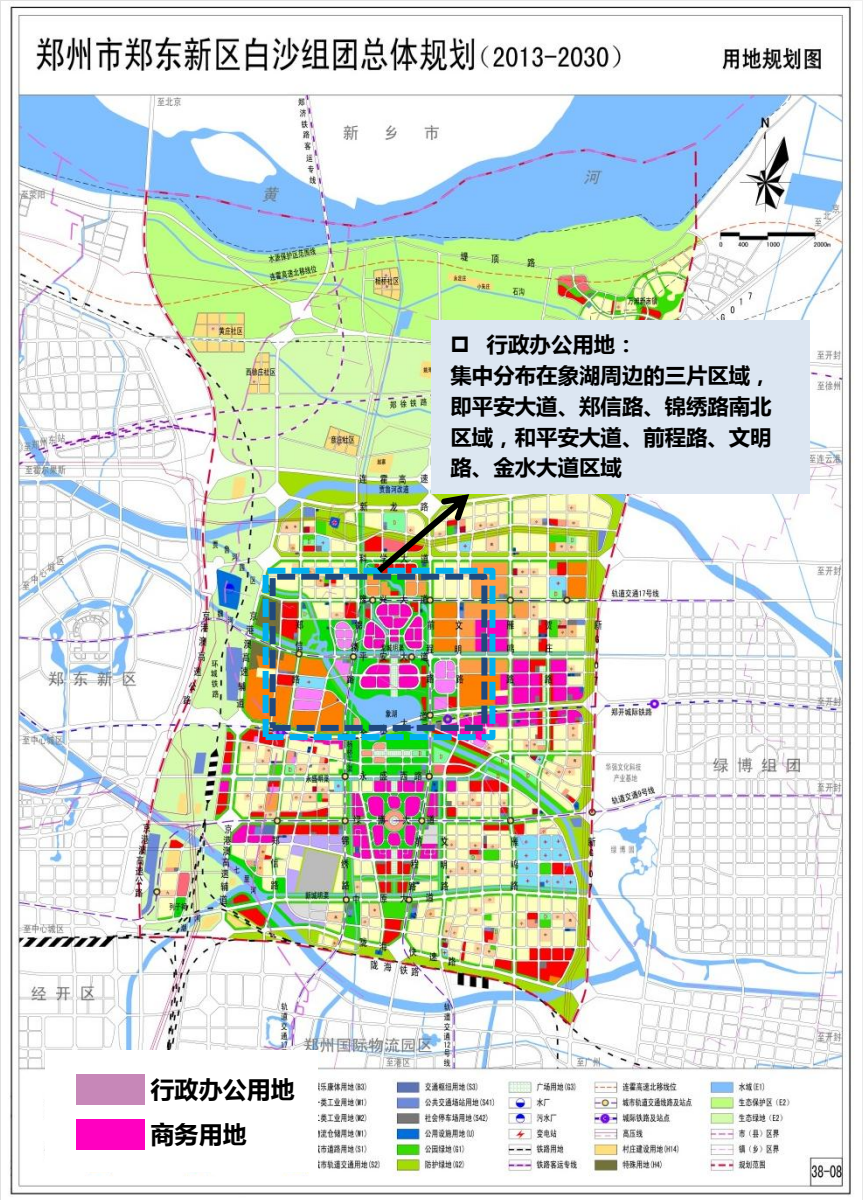
| 分类 | 首付比例（2016.2.2新政） | 利率 |
|---|---|---|
| 首套 | 20% | 九折、九五折优惠 |
| 二套及以上 | 首套已结清，执行首套标准按20% | 九折、九五折优惠，部分银行要求首付比例提高5-10% |
| | 首套未结清，按30% | 基准利率上浮10% |

**注：新规于4月20日开始实行**

# 郑州热点三：一线房企纷纷抢滩郑州

| 房企 | 入郑时间 | 入郑形式 | 郑州首项目 | 项目个数 | 房企特点 | 城市布局 | 产品战略 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 融创中国 | 2016年2月5日 | 收购美盛天镜 | **融创美盛象湖壹号** | 8个 | 倾向并购开发 | 一二线核心城市 | 专注开发高端精品物业 |
| 蓝城集团 | 2015年已入郑 | 代建蓝城蘭园 | **蓝城蘭园** | 4个 | 以轻资产代建为主 | —— | 专注高品质物业的开发 |
| 金科地产 | 2016年1月27日 | 独立开发 | **金科城** | 3个 | 花园洋房之父 | 全国化发展战略 | 多元化 |
| 招商地产 | 2015年已入郑 | 与天地合作开发 | **招商天地华府** | 1个 | 央企背景 | 一二线及核心三四线城市 | 全产品线、精品住宅 |
| 华夏幸福 | 2016年4月7日 | 通过PPP市场合作 | **新郑产业园项目** | 1个（3个地块） | 致力于打造产业新城PPP市场化运作模式 | 围绕京津冀区域，积极布局长江经济带 | 致力于打造产业新城 |
| 朗诗集团 | 2016年1月4日 | 与海马签署合作 | **朗诗海马滨河新区项目** | 1个 | 绿色科技地产开发商 | 全国化城市布局 | 全生命周期产品线 |
| 鲁能集团 | 2016年4月25日 | 独立开发 | **郑州鲁能公馆** | 1个 | 央企背景 | 一二线核心城市，以及部分优势区域 | 主营业务为地产以及清洁能源 |
| 荣盛发展 | 2016年6月1日 | 独立开发 | **北龙湖片区地块** | 1个 | 属于”高增长、高周转、低成本、强执行“的房企 | 二线及部分优质三线城市为主 | 普通住宅地产占主力 |

# 郑州热点四：白沙组团规划公示，发展前景趋于明朗




## 《郑州市郑东新区白沙组团总体规划（2013-2030年）》5月27日批后公告

- **规划期限：**2013-2030年，近期至2020年，远期至2030年
- **规划范围：**西起京港澳高速，东至新G107，北起郑州沿黄河市界，南至陇海铁路
- **规划面积：156平方公里**，城镇建设用地约80.32平方千米，中心区城市建设用地规模约72.55平方千米
- **规划目标：**将白沙组团打造成**高端智慧的商务区、魅力文化的示范区、高效智能的行政区、生态环保的先行区**
- **人口规模：**至2030年，白沙组团**规划总人口约77万人**。其中，组团中心区人口约72.3万人（其中圃田约0.7万人），万滩镇镇区人口约1.9万人，其余社区及村庄人口约2.8万人
- **功能定位：构建以公共文化服务、行政服务、高端商务为主的生态智慧公共服务核心区。**围绕这一功能定位，发展以会议中心、酒店商务、特色金融、休闲娱乐、科研创新、教育培训、高端商贸为主的辅助功能
- **产业布局规划：**
  - **组团中心区产业定位：**集总部经济、高端商务、泛旅游产业、科技创新与创意产业、特色商贸产业于一体的**区域性综合型服务核心**
  - **生态廊道及沿黄生态带产业定位：**以沿黄生态旅游、沿黄文化休闲、都市休闲农业、传统文化展示为主的**现代农业示范区与生态休闲旅游示范区**
- **规划结构：**构建**“一核、两轴、两带、四廊”**的空间结构。通过主次轴及干道的支撑，将白沙组团各功能区紧密联系，带动各区协调发展。中心区构建“一带贯全城、十字串三心、多片融一体”的空间结构

深圳泰辰置业编委会

编委：薛强　常鹏

总编：焦娟

主编：万明静

编辑：邢山山　杨梅梅
徐冠涛　张传辉
翁书玉　刘遵红

# CONTENTS

一、宏观环境篇

二、土地市场篇（一级市场）

三、新房市场篇（二级市场）

四、一二手住宅市场篇

五、房企榜单篇

六、营销活动篇

七、总结预测篇

# 01

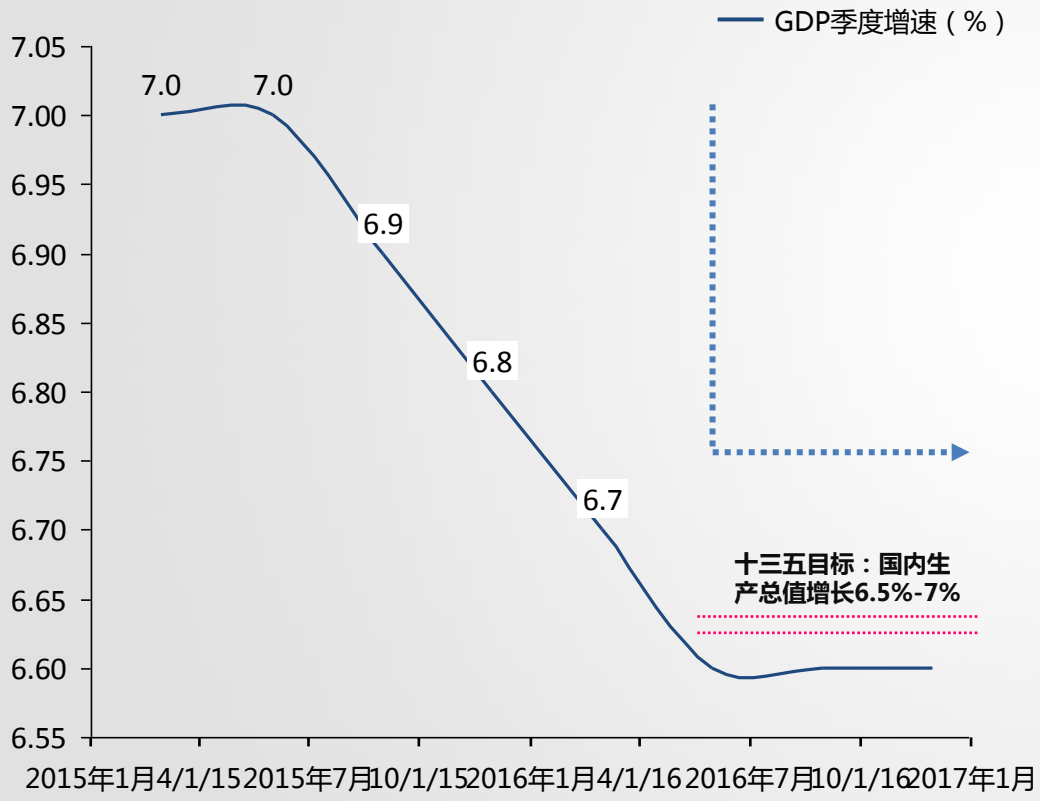
# 宏观环境篇

- 经济L型
- 因城施策
- 地价走高
- 二线领涨
- 库存改善

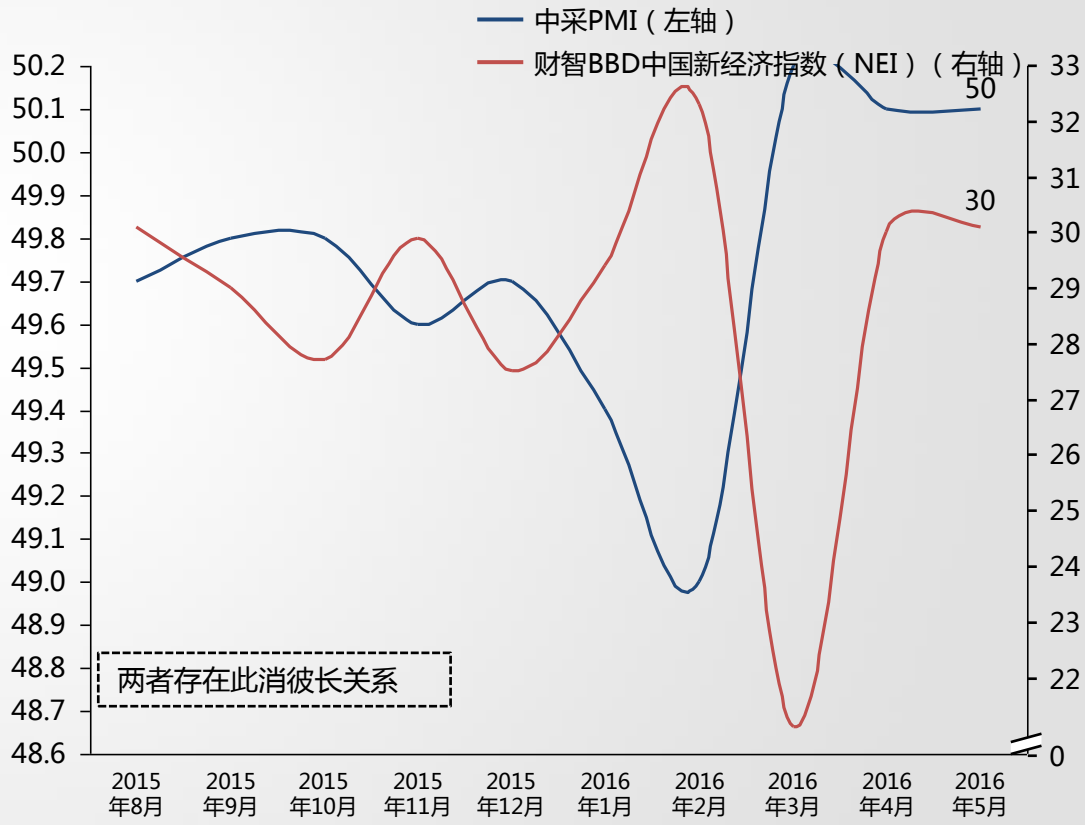
## 经济增速

**中国经济增速呈L型，已有企稳迹象；其中，新经济快速发展，逐渐弥补旧经济下滑造成的缺口，预计下半年经济增速将维持在6.6%-6.7%，处探底前夜**

### 中国GDP季度增速变化




### 中采PMI与NEI指数变化




说明：**NEI为新经济占整个经济中的比重**，主要包括IT、新材料、新能源、新能源汽车、科研、节能环保、金融、高端制造等；

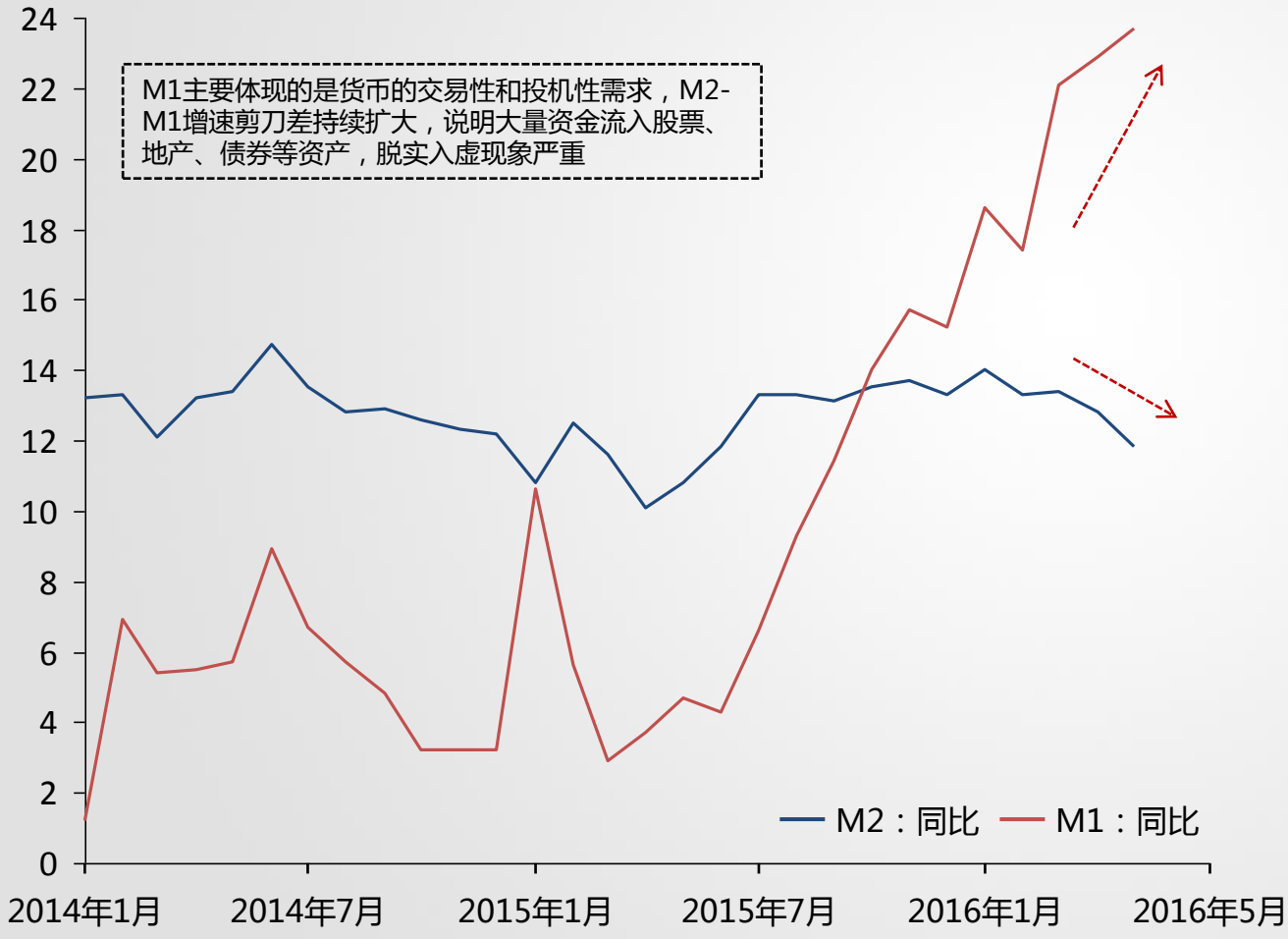
**PMI则更多代表旧产业的变动情况**

数据来源：国家统计局、财新中国

# 货币信贷环境

## M1-M2增速剪刀差扩大，说明资金脱实入虚，宽松货币对实体刺激作用有限；未来货币政策将更加中性稳健，以滴灌为主，预计年内降准、降息次数较少

### M1、M2增速对比




数据来源：中国人民银行

**中央政策信号解读：**

**5月9日的《人民日报》刊登“权威人士专访”：**

□要彻底抛弃试图通过宽松货币加码来加快经济增长、做大分母降杠杆的幻想；

□避免用大水漫灌的扩张办法给经济打强心针，造成短期兴奋过后经济越来越糟；

□即使不刺激，（经济）速度也跌不到哪里去；

**央行政策信号解读：**

**5月27日，央行货币政策分析小组发布《2015年以来稳健货币政策主要特点的回顾》：**

□央行将为结构性改革营造**中性适度**货币金融环境，下一步将继续实施稳健的货币政策；

□2015年7月份前后和今年一季度货币信贷增长有所加快，主要是货币政策适度考虑了逆周期宏观调控以及**金融稳定的需要**；

□由于应对去年年中股市波动使当时M2基数大幅抬高，因此**未来几个月M2同比增速可能仍有明显下降**，当然，这主要也是基数效应在干扰同比数据，并不代表真实的增速，随着**基数效应**逐步消失，M2增速将回归正常。

## 房地产政策环境

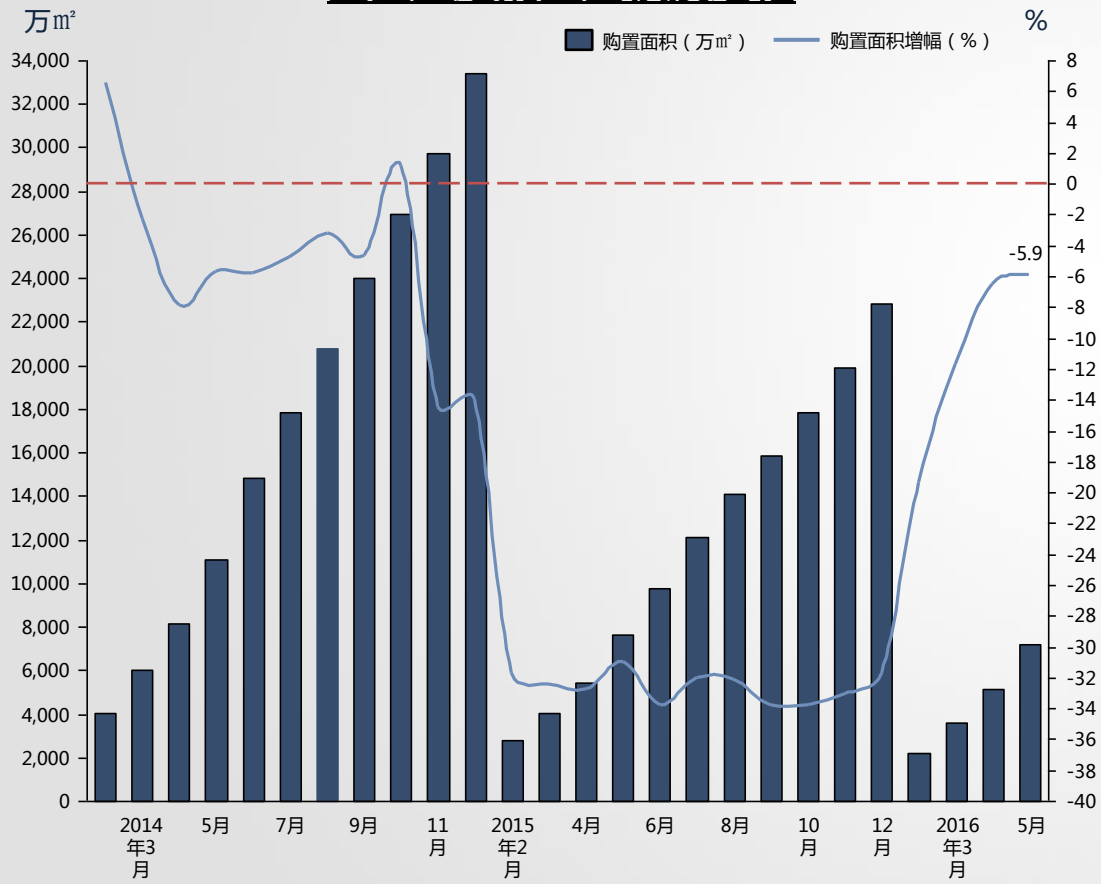
**在整体去库存的政策基调下，3月一线及热点城市政策收紧，一城一策特征明显；高库存类二三四线城市政策持续宽松，房价涨幅过高城市政策延续收紧**

| 性质 | 地区 | 时间 | 政策 |
|---|---|---|---|
| 收紧 | 上海 | 3.24 | 非本地户籍购房纳税年限由2年升至5年；**提高**二套普通和非普通**最低首付比**至5成、7成 |
| | 深圳 | 3.25 | 非本地户籍购房纳税年限由1年升至3年；本市居民**限购**2套 |
| | 廊坊 | 4.1 | 非本地户籍购房者**限购**1套，最低首付比提至3成 |
| | 苏州 | 3.18、5.17 | 住宅预售报价3月内不宜调高，6月内调高幅度不超6%，12月内不超过12%、**对土地出让实行最高限价** |
| | 武汉 | 3.25 | 首套公积金最高额度由60万下调至50万 |
| | 南京 | 3.25、4.25、5.27 | 严审首付比、首付来源；按照价格区间分类指导，严厉打击捂盘惜售、**对土地出让实行最高限价** |
| | 通州 | 5.5 | 商住房**限购** |
| | 合肥 | 4.1 | 出台差别化住房信贷政策，以及通过缩短居住用地土地出让金缴纳时限**严控地王** |
| 放松 | 沈阳 | 3月 | 限制土地供应，对个人购房给予奖励 |
| | 杭州 | 3月 | 降低公积金贷款首付比、放宽贷款年限 |
| | 四川 | 3月 | 限制土地供应，除成都外全面放开落户限制 |
| | 海口 | 3月 | 控制库存增长，提高棚户改造货币化安置比例 |
| | 宁波 | 3月 | 加大公积金支持、交易税优惠、购房补贴、鼓励农民进城购房 |
| | 南宁、桂林、山东、陕西、秦皇岛等 | 5月 | 购房补贴及税费减免政策 |
| | 重庆、天津、甘肃、广州、 成都、山东、 长春、陕西、 秦皇岛等 | 5月 | 出台公积金宽松政策， 内容主要涉及公积金覆盖范围、首付比例、缴存比例和异地贷款等 |
| | 甘肃、河南、江西、黑龙江、山东、新疆等 | 3月 | 积极出台政策去库存、刺激市场需求 |

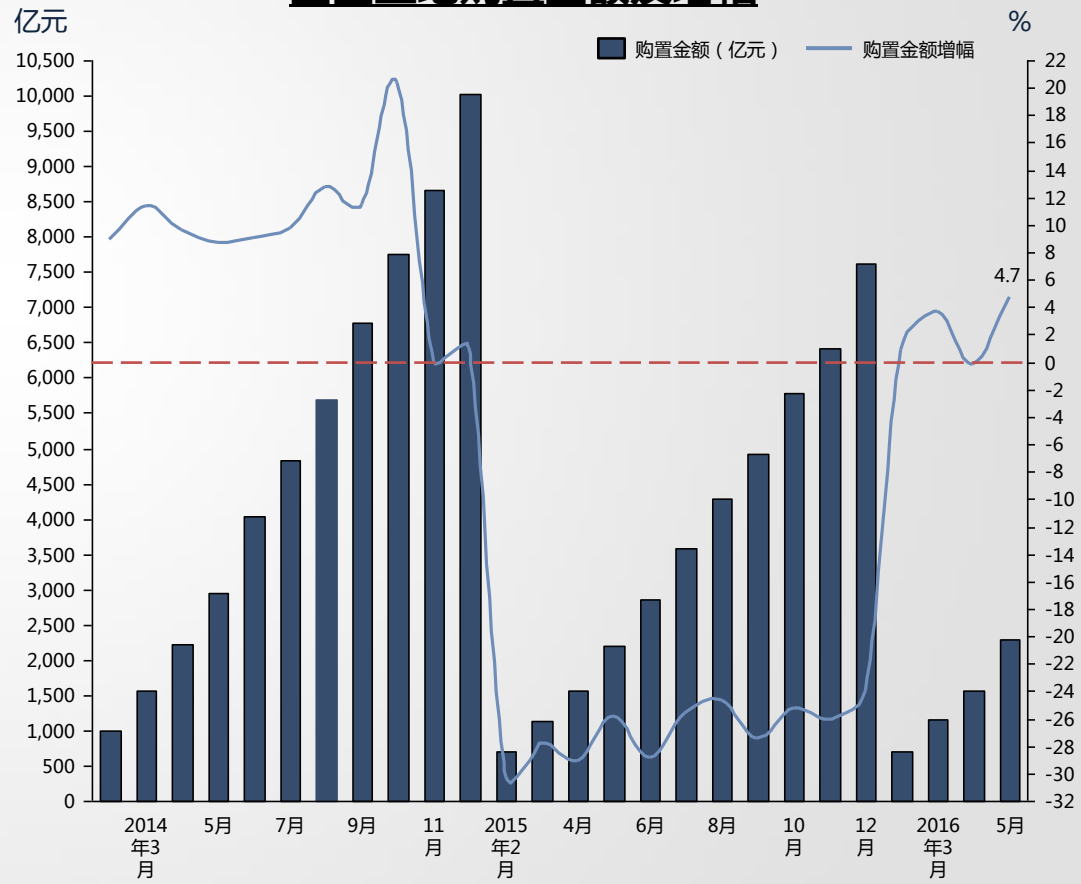
## 土地市场表现

**上半年楼市火热，房企在热点城市拿地积极；全国土地购置面积、金额增幅整体呈回升态势，且土地购置金额增速高于面积增速，整体地价上涨**

### 全国土地购置面积及增幅




### 全国土地购置金额及增幅

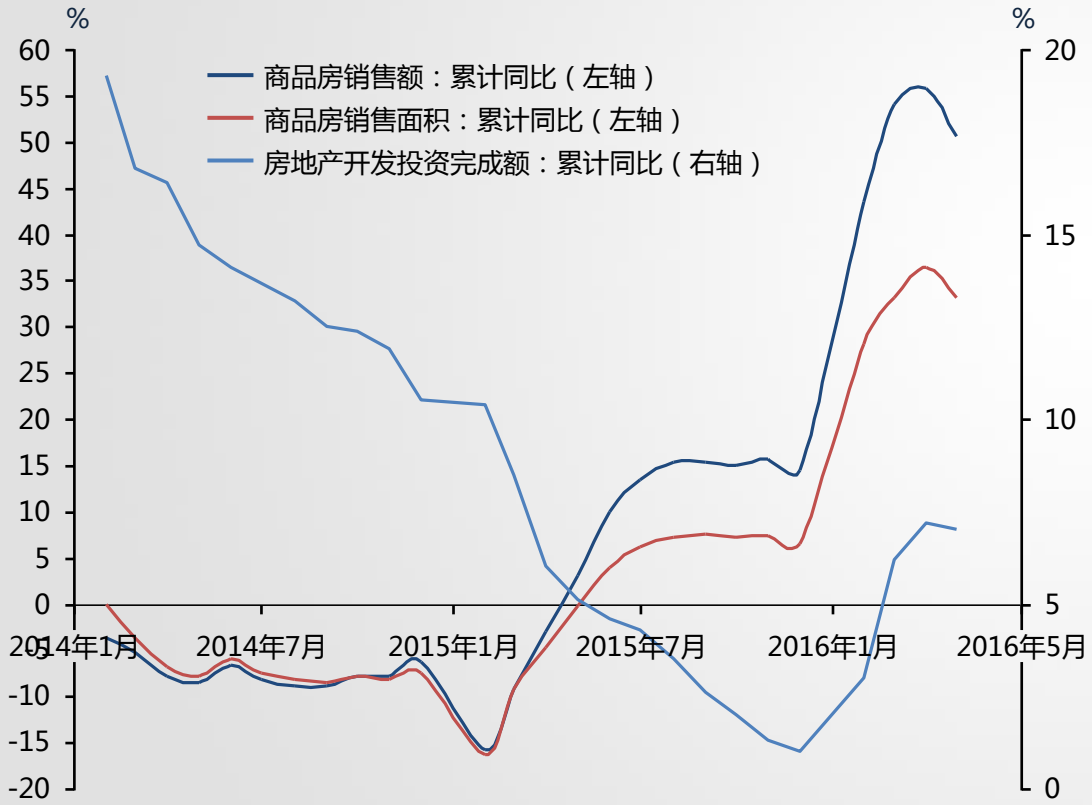



数据来源：国家统计局

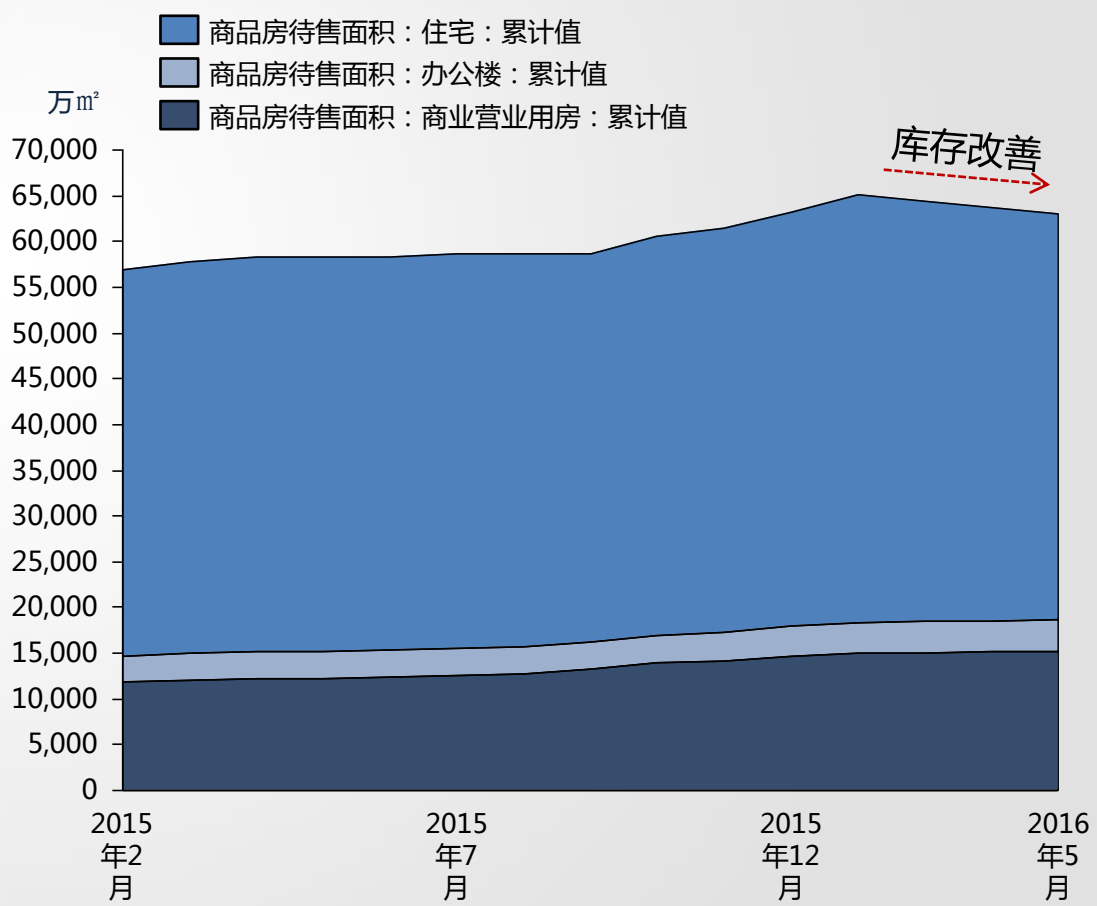
## 房地产市场表现

**从全国房地产销售增速来看，上半年销售火热，带动投资回升，去库存明显；受基数效用及上半年需求集中释放影响，预计下半年销售增速将有所放缓**

### 全国商品房销售与投资增速




### 全国商品房待售面积变化

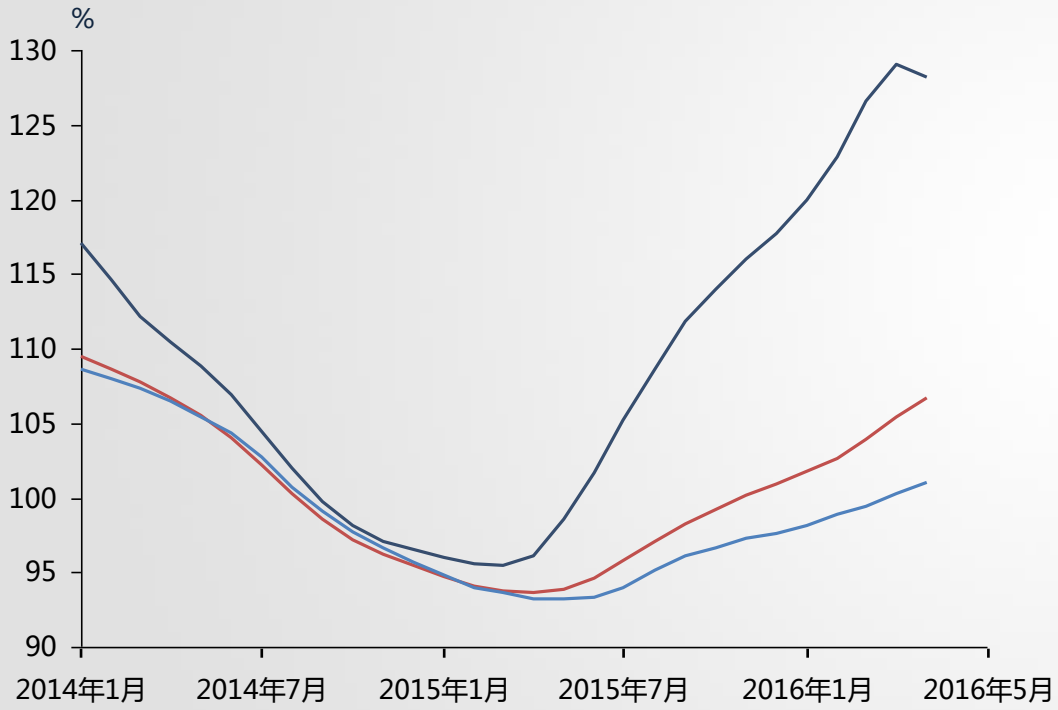



数据来源：国家统计局

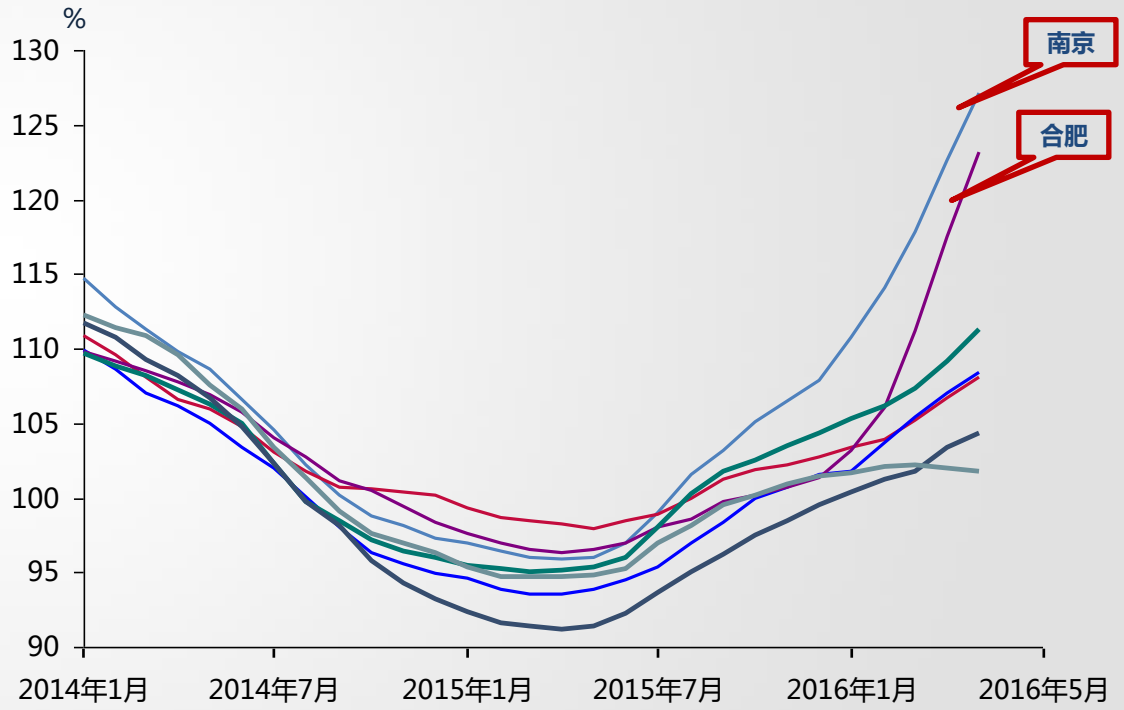
## 房地产市场表现

# 城市间价格分化明显：一线城市房价涨幅略有回落、二三线城市房价处上涨通道；后期库存较低的二线城市房价上涨趋势将延续

### 一、二、三线城市房价增速




### 典型二线城市房价增速




新建商品住宅价格指数：一线城市：当月同比
新建商品住宅价格指数：二线城市：当月同比
新建商品住宅价格指数：三线城市：当月同比

南京：新建商品住宅价格指数：当月同比
郑州：新建商品住宅价格指数：当月同比
南昌：新建商品住宅价格指数：当月同比
合肥：新建商品住宅价格指数：当月同比
武汉：新建商品住宅价格指数：当月同比
长沙：新建商品住宅价格指数：当月同比
太原：新建商品住宅价格指数：当月同比

数据来源：国家统计局

# 小结

**宏观环境**

- **全国经济**：整体需求仍低迷，从新经济对旧产能缺口的弥补来看，目前经济已处探底前夜，未来增速有望走平；
- **货币政策**：M1-M2增速剪刀差扩大，说明资金脱实入虚，这将制约货币政策的进一步宽松，因此，下半年货币政策将维持中性稳健；
- **房地产政策**：一城一策特征明显，房价涨幅过快的一线及热点二线城市政策收紧，高库存城市政策延续宽松；
- **土地市场**：土地市场持续升温，预计下半年地王将受限制，但热度将维持；

**楼市预判**

- **市场预判**：去库存已见成效，受基数效用及上半年需求集中释放影响，预计下半年销售增速将有所放缓；
- **城市预判**：城市价格分化明显，一线城市房价涨幅略有回落，二三线城市房价仍处上涨通道；后期库存较低的二线城市房价上涨趋势将延续；

# 02

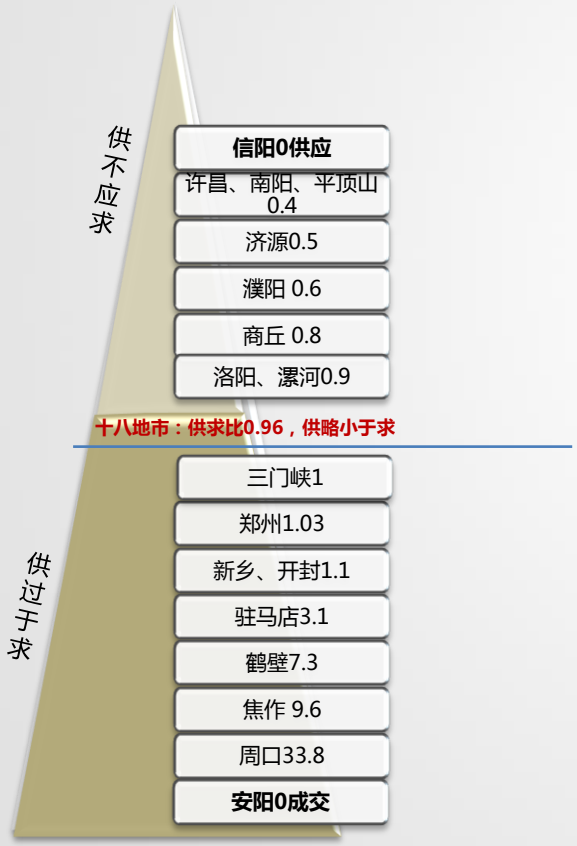
# 土地市场篇

- 市场火热
- 供销两旺
- 地价飙升
- 地王频现
- 区域分化

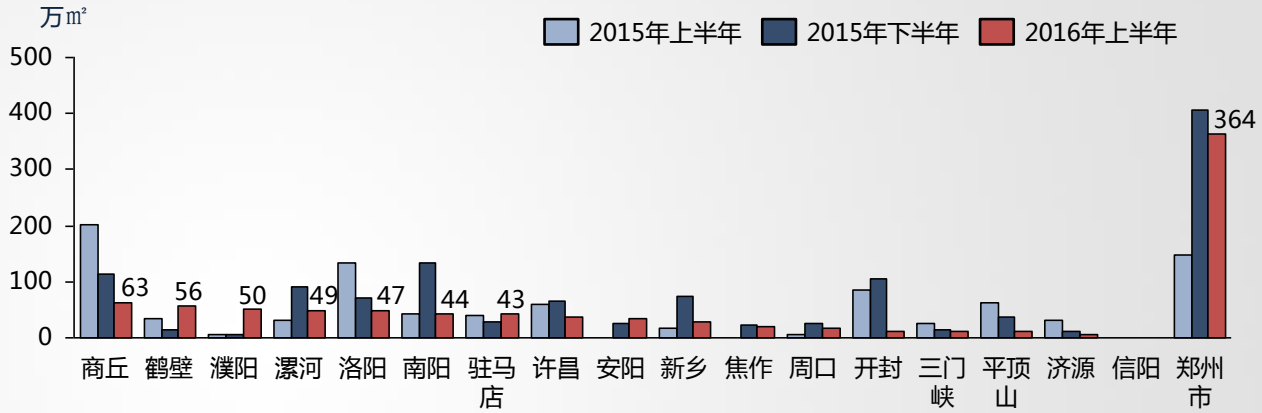
# 河南十八地市土地市场

**上半年省内十八地市供求比0.96，供小于求；商丘、濮阳、漯河、洛阳、南阳等地市为供销热点城市，南阳、濮阳和许昌上半年土地成交同比增幅明显，居地市前列**

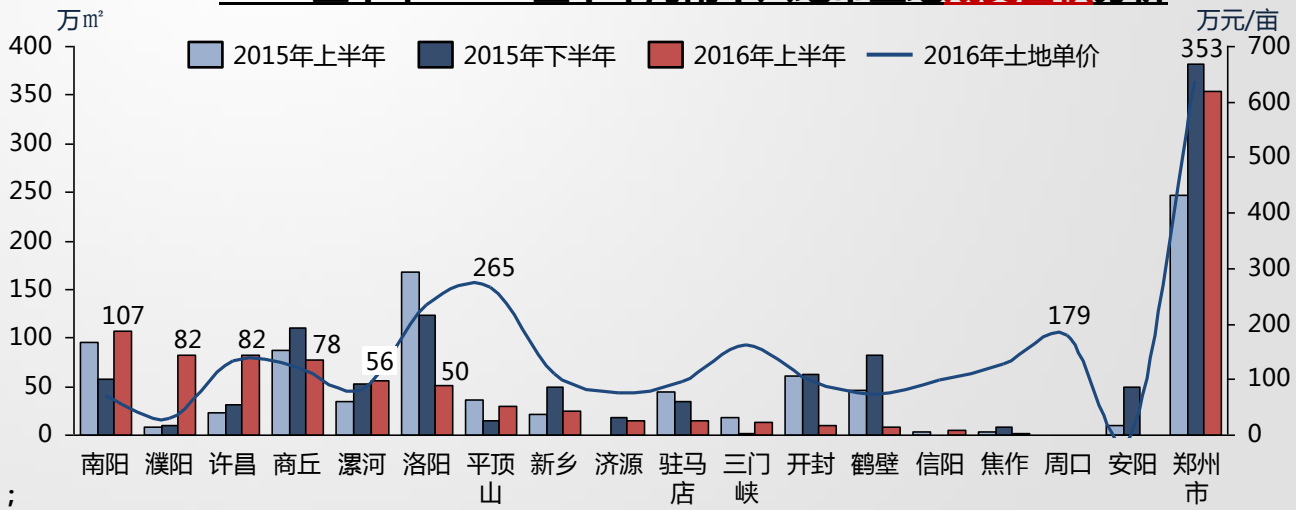
## 2016上半年河南十八地市土地供销比




## 2015上半年-2016上半年河南十八地市土地供应面积分析




## 2015上半年-2016上半年河南十八地市土地成交面积分析




◆**供不应求：信阳、许昌、南阳、平顶山、济源、濮阳、商丘、洛阳、漯河；**

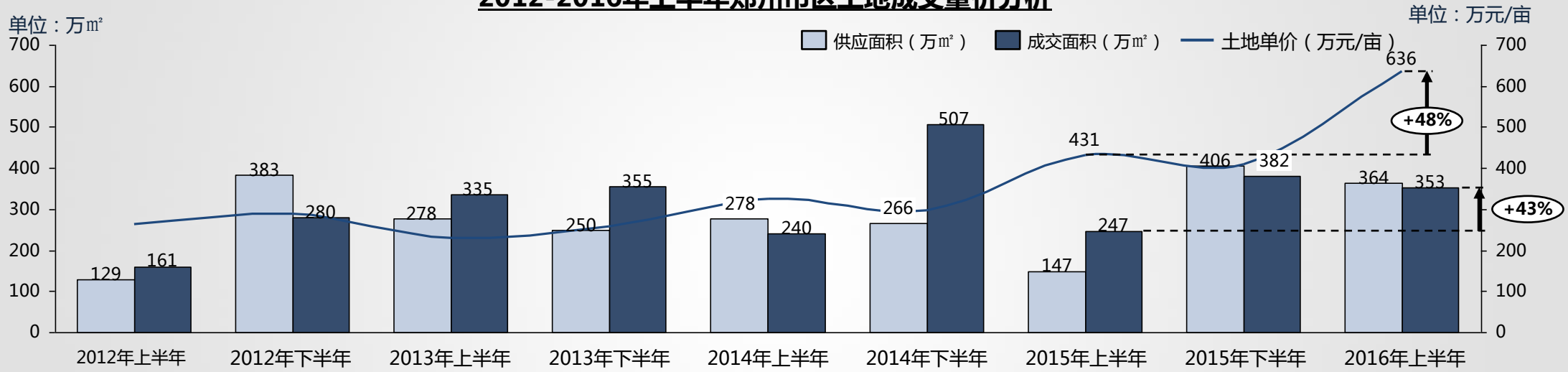
◆**供过于求：郑州、新乡、开封、驻马店、鹤壁、焦作、周口、安阳；**

**数据来源：中国土地市场网**

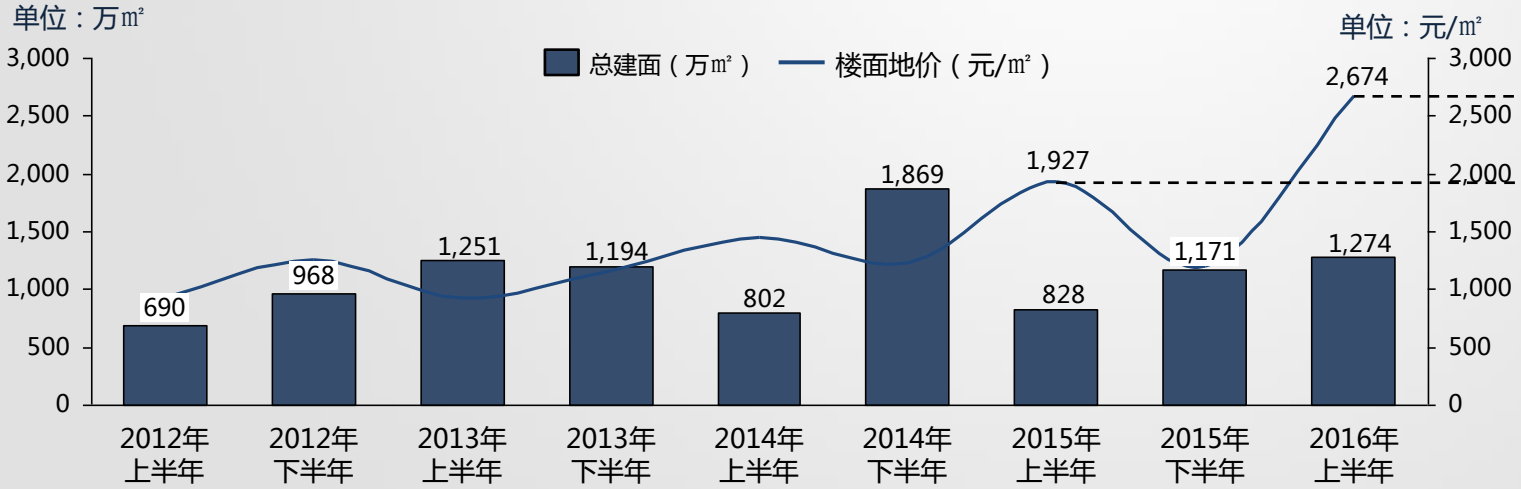
# 郑州整体土地市场

## 上半年郑州市区土地供应364万㎡，成交353万㎡，供求基本平衡，土地单价及楼面价上涨明显，同比增幅40%左右，地王成交拉升地价涨幅

### 2012-2016年上半年郑州市区土地成交量价分析




### 2012-2016年上半年总建面、楼面地价走势




**2016年上半年**

◆ **供求分析：**郑州土地供应364万㎡，成交353万㎡，供求比1.03，供求基本平衡，与去年同期相比成交放量增长，市场火热；

◆ **总建面、楼面地价分析：**土地成交总建面1274万㎡（同比上涨54%）；单价636万元/亩（同比上涨48%），楼面地价2674元/㎡（同比上涨39%），**地王拉升整体市场楼面价**；

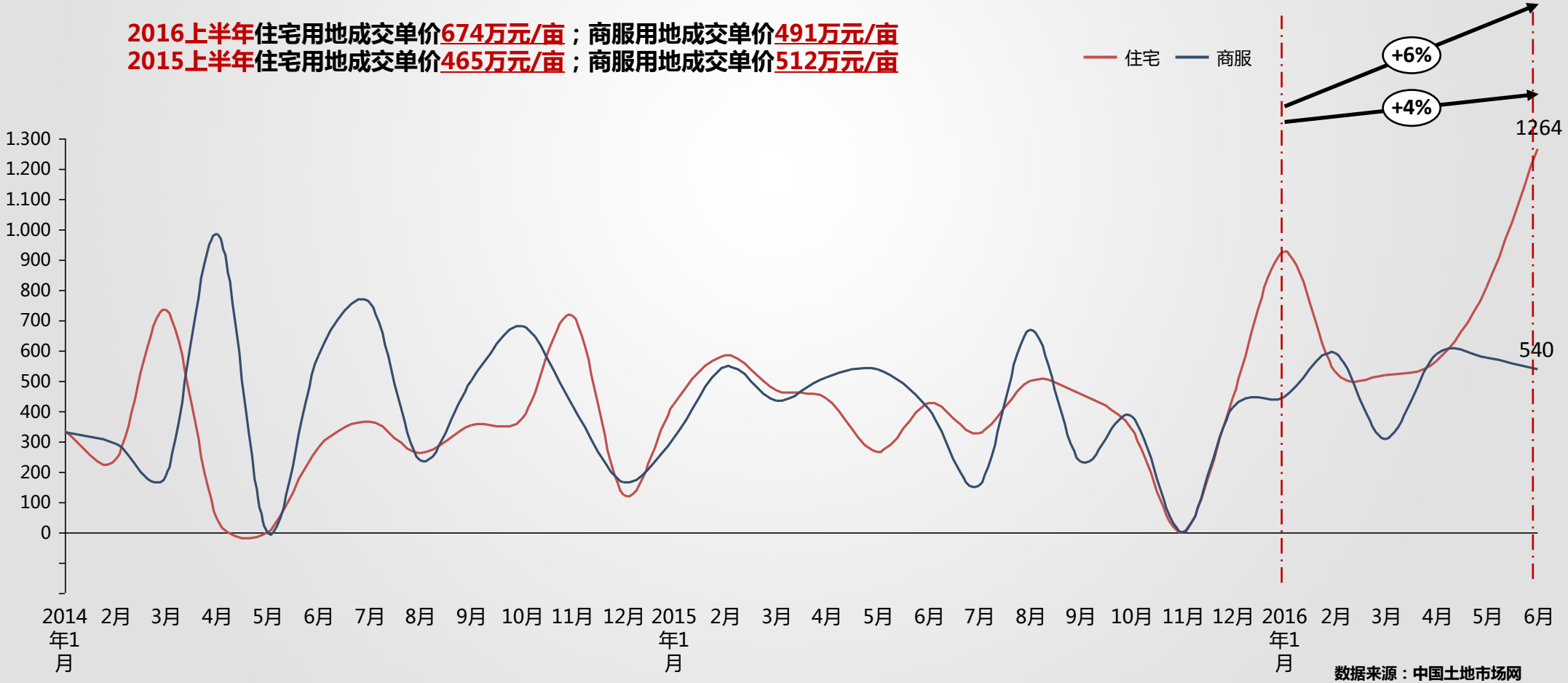
**数据来源：中国土地市场网**　　**注：土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地**

## 郑州整体土地市场

**上半年住宅用地单价674万/亩，同比增长45%；商服用地单价491万/亩，同比下降4%；地王拉动下，住宅地价增幅达56%**

### 2014-2016年上半年不同业态土地成交单价走势

**2016上半年住宅用地成交单价674万元/亩；商服用地成交单价491万元/亩**
**2015上半年住宅用地成交单价465万元/亩；商服用地成交单价512万元/亩**

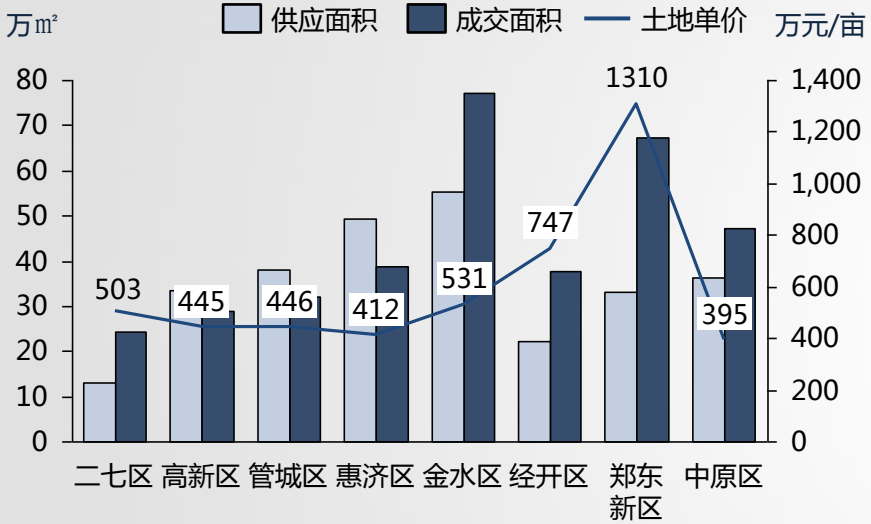



数据来源：中国土地市场网

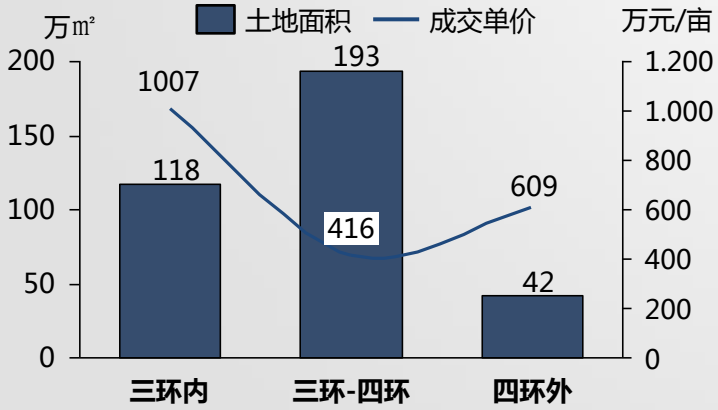
# 郑州区域土地市场

**上半年郑州热点区域土地市场火热，郑东、经开和金水区呈明显的供不应求；受地王影响，郑东新区地价涨幅明显，1310万元/亩，为市内八区最高**

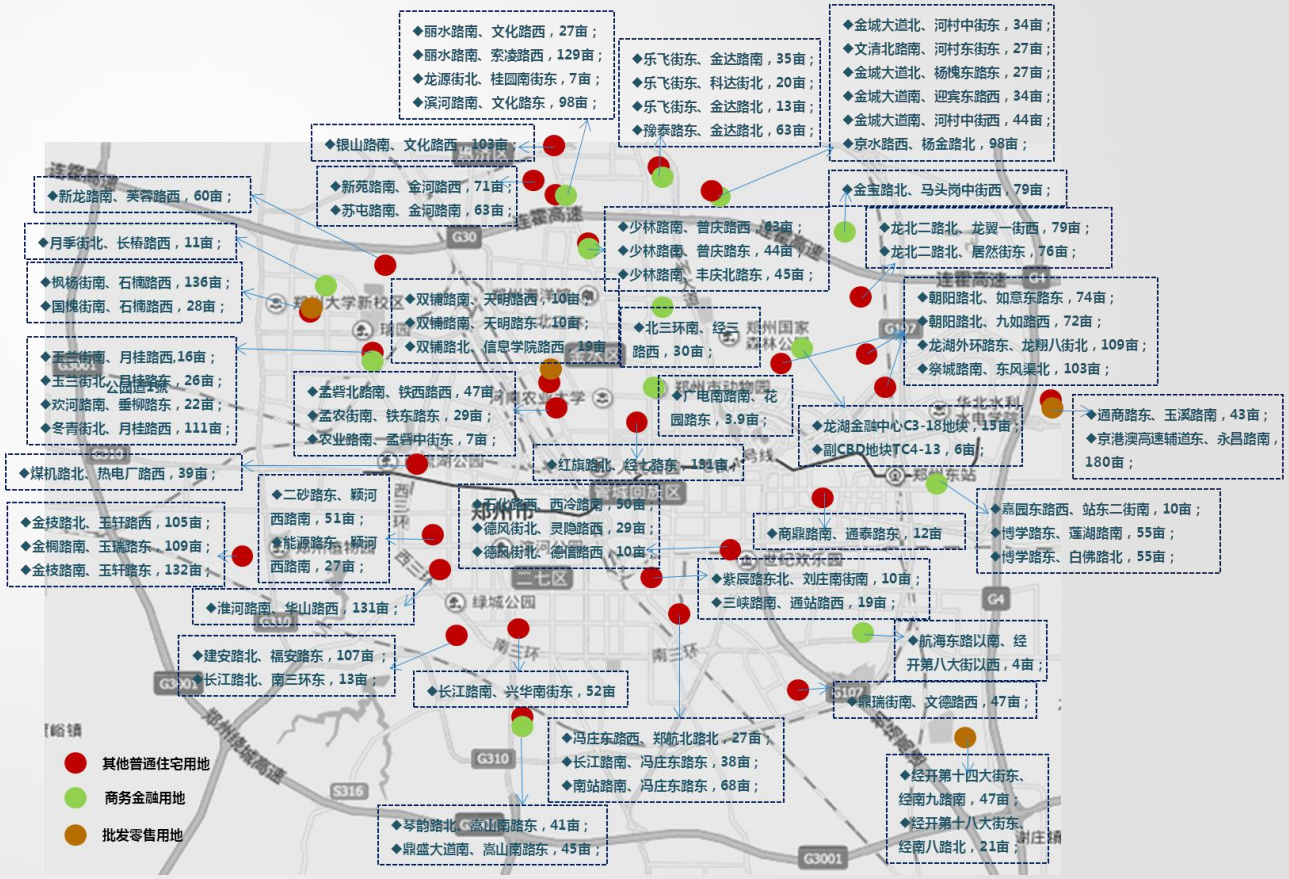
## 2016年上半年郑州八区土地供销价分析




## 2016年上半年郑州土地环线分析




## 2016年上半年郑州土地成交分布图



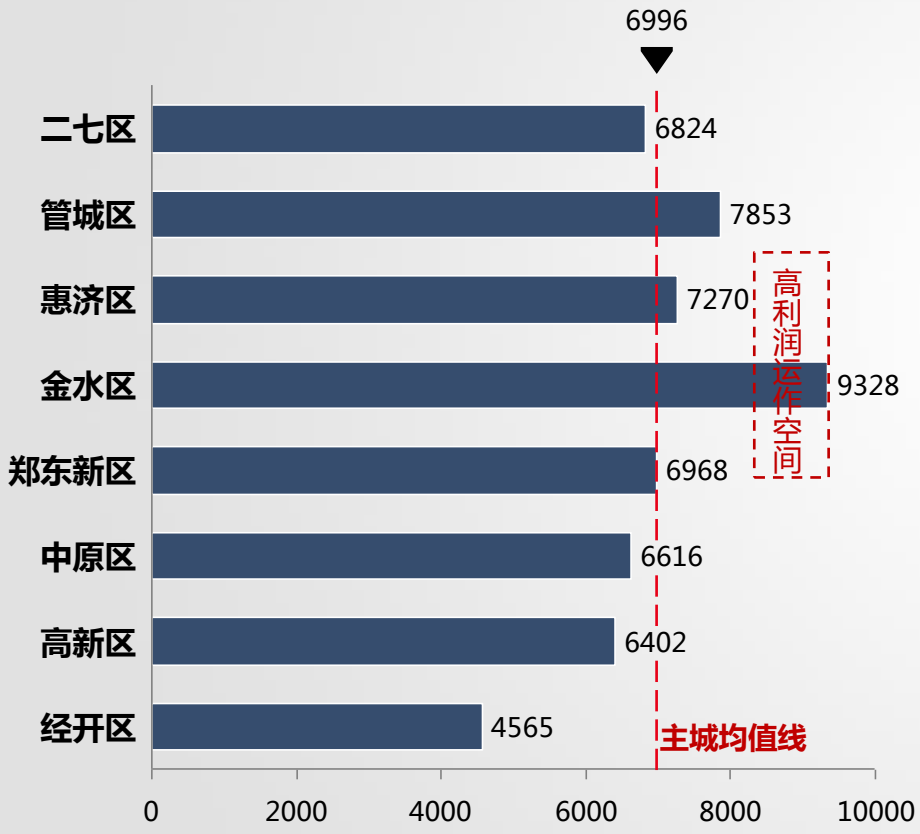

**注：地块成交方式均为招拍挂**

**数据来源：中国土地市场网**
**备注：四环外成交地块主要来自经开区滨河新城，成交地价较高，拉升四环外土地价格**

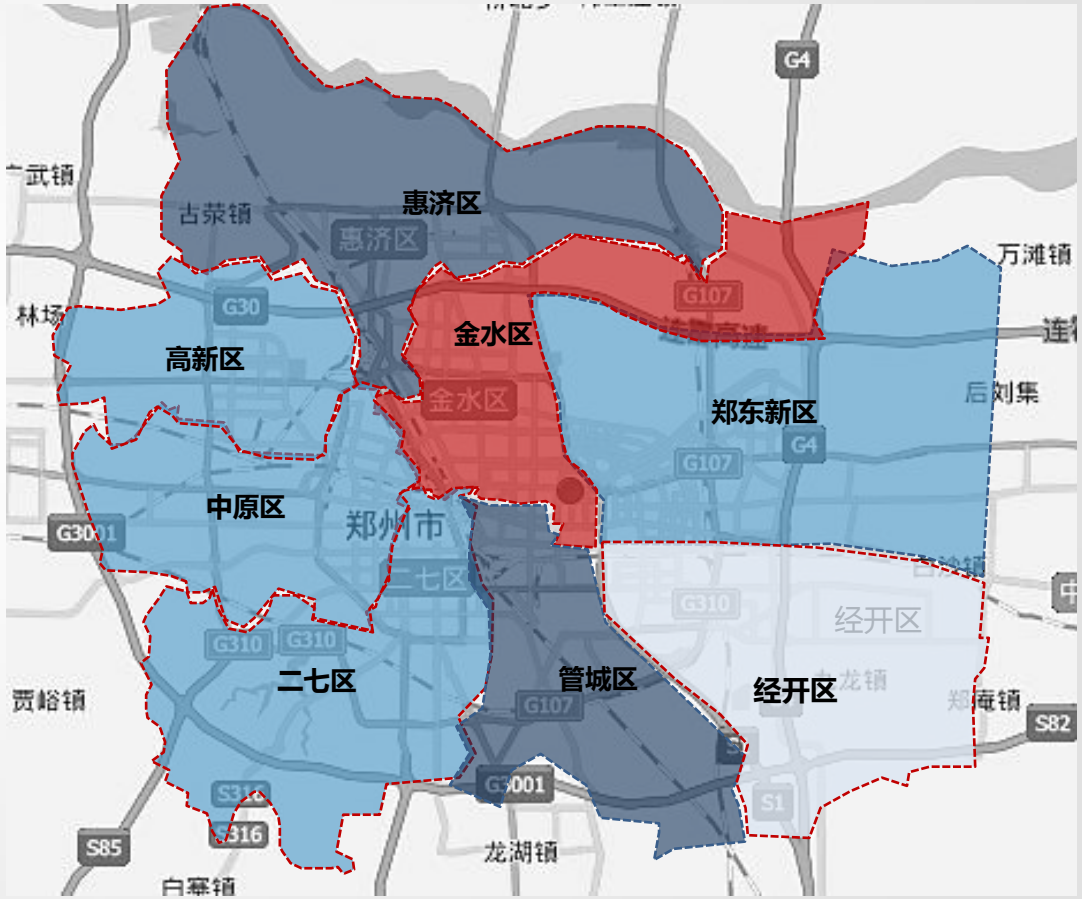
# 郑州区域土地溢价能力

**市内八区以金水、管城和惠济区利润运作空间较大，热点区域郑东和经开区地价贵、土地溢价高，后期此类区域住宅将被动高端化，推动房价上涨**

## 2016年上半年主城区各区域利润运作空间




注：利润运作空间=商品房销售均价-土地楼面价




| | |
|---|---|
| 3000-5000元/㎡ | 7000-9000元/㎡ |
| 5000-7000元/㎡ | 9000元/㎡以上 |

数据来源：中国土地市场网

# 郑州成交热点板块

**2016上半年度北龙湖成交地王4宗，市场关注度高，新任地王楼面价达26035元/㎡；受规划指标等因素影响，区域内项目同质化严重，市场竞争激烈**

## 北龙湖片区典型地块分布

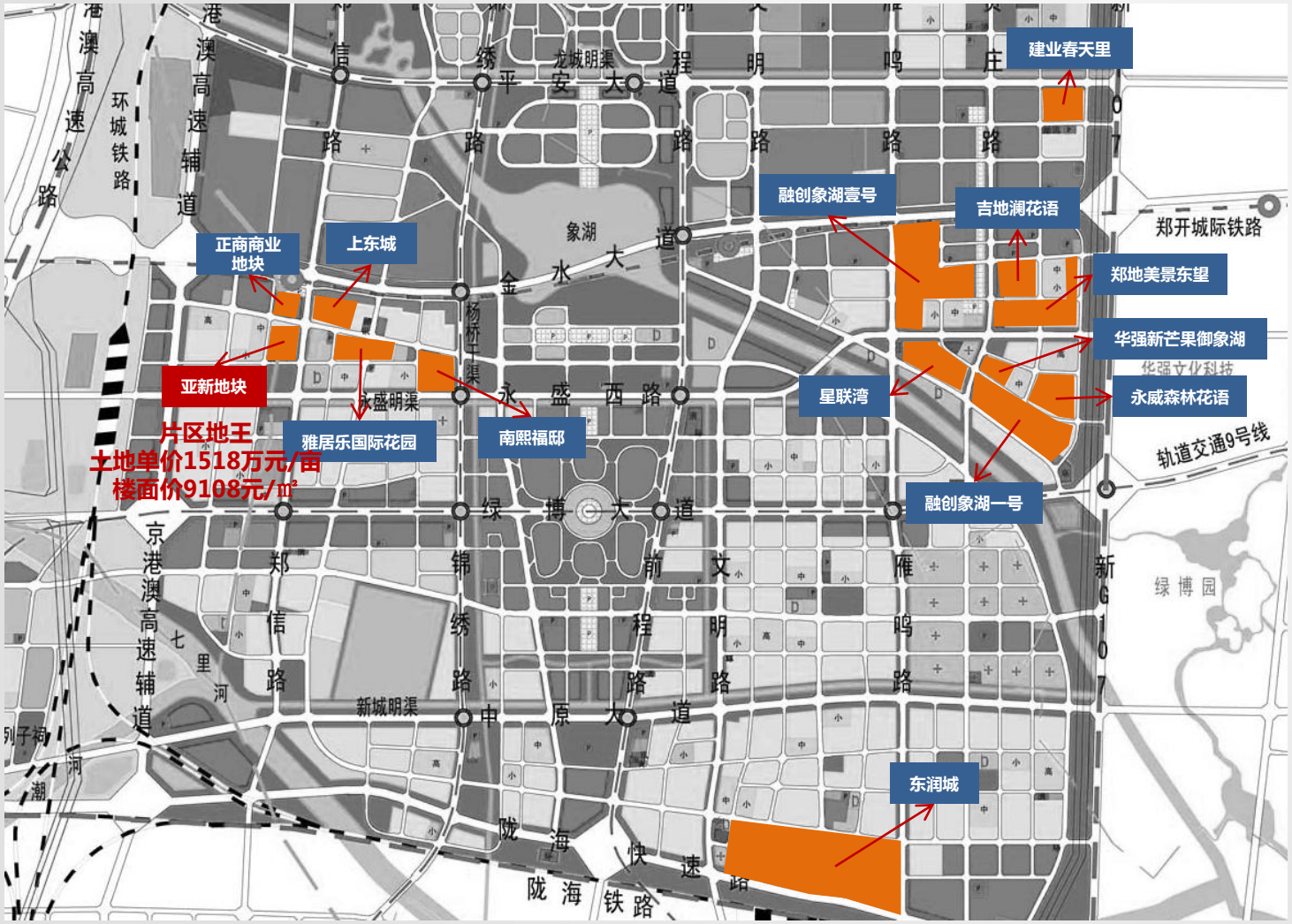
## 北龙湖片区典型地块成交

| 成交年份 | 项目名 | 面积（亩） | 楼面地价（元/㎡） | 溢价率 |
|---|---|---|---|---|
| 2016年 | 荣盛地块 | 最新地王 | 26035 | 72% |
| | 雅居乐地块 | 74 | 24129 | 60% |
| | 鲁能公馆 | 155 | 5900 | 0% |
| | 恒大悦龙台 | 109 | 12294 | 49% |
| | 正商善水上镜 | 102.5 | 11065 | 35% |
| 2015年 | 亚新茉莉公馆（在售） | 78 | 12184 | 31% |
| | 永威上和院 | 71 | 15472 | 40% |
| | 正弘瓴筑 | 97 | 15077 | 39% |
| | 蓝城蘭园（在售） | 48 | 6717 | 0% |
| 2014年 | 建业海马九如府（在售） | 95 | 13329 | 87% |
| | 金领·九如意 | 68 | 17041 | 129% |
| | 万众·如意府 | 48 | 13487 | 80% |
| | 国投·玖栋（在售） | 32 | 16143 | 129% |
| | 冠景君悦湖 | 26 | 6093 | 0% |
| | 净月湖畔 | 80 | 2222 | —— |
| 2012年 | 普罗旺世·龙之梦（已售） | 156 | 5470 | 0% |
| | 龙湖上第 | 57 | 8260 | 41% |

数据来源：中国土地市场网

# 郑州成交热点板块

**白沙组团土地成交集中于象湖周边、郑开大道沿线，目前区域内在售品牌项目少，后期随着永威、亚新、美景、华强等储备项目启动，片区市场声音和关注度将持续高涨**



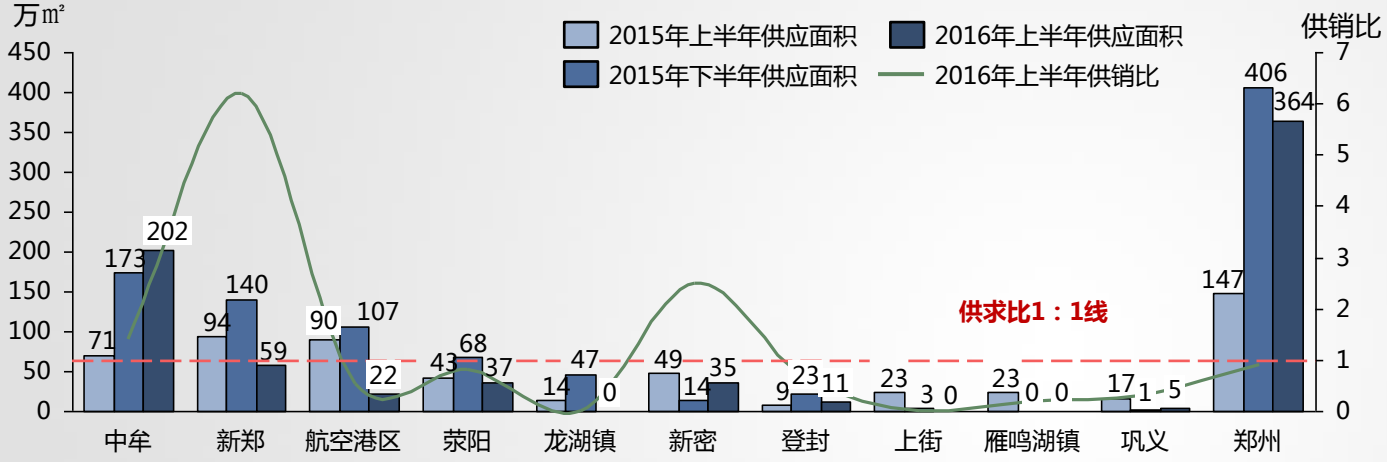

| 区域 | 项目 | 占地（亩） | 单价（万元/亩） | 楼面价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 象湖以东区域 | 融创象湖壹号 | 76 | 218 | 1308 |
| | | 42 | 218 | 1308 |
| | | 38 | 218 | 1308 |
| | | 71 | 218 | 1308 |
| | | 24 | 198 | 1485 |
| | | 86 | 198 | 1485 |
| | | 49 | 198 | 1485 |
| | 华强新芒果御象湖 | 61 | 336 | 1680 |
| | 郑地美景东望 | 98 | 300 | 1502 |
| | 东润城 | 90 | 225 | 1298 |
| | | 63 | 225 | 1298 |
| | 永威森林华语 | 65 | 218 | 1308 |
| | | 71 | 223 | 1239 |
| | 星联湾 | 105 | 49 | 293 |
| | | 17 | 286 | 1716 |
| | 建业春天里 | 123 | 72 | 432 |
| | 吉地澜花语 | 16 | 303 | 1513 |
| | | 8 | 303 | 1513 |
| 象湖以西区域 | 正商商业地块 | 38 | 486 | 1824 |
| | 亚新地块 | 6 | 片区地王 1518 | 9108 |
| | 南熙福邸 | 104 | 57 | 285 |
| | | 48 | 68 | 255 |
| | 雅居乐国际花园 | 46 | 61 | 575 |
| | | 79 | 73 | 391 |

数据来源：中国土地市场网

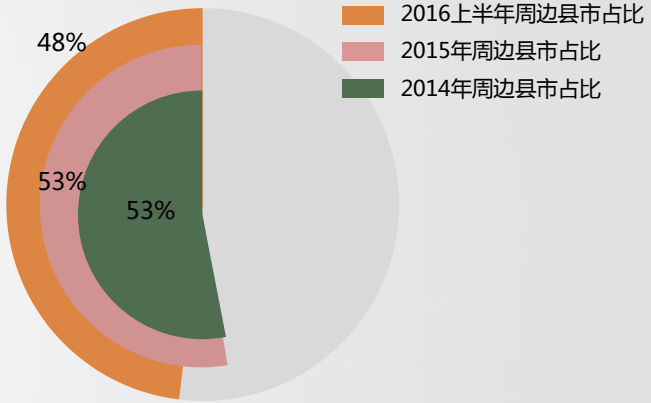
# 郑州周边县市土地市场

## 2016上半年周边县市区域土地市场分化严重，中牟片区供销两旺，而其他远郊县市市场普遍低迷，房企为规避风险，多倾向布局热点区域

### 2015年上半年-2016年上半年郑州周边县市土地供应分析

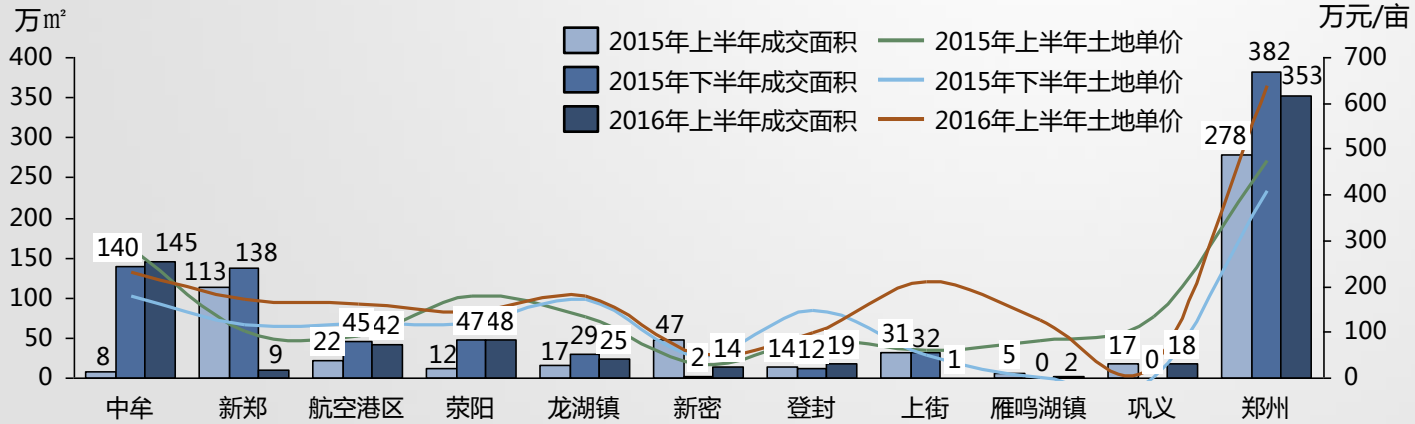



### 2014-2016年上半年周边县市土地成交占比




注：比值=周边县市成交面积和÷周边县市与郑州成交总和×100%

### 2015年上半年-2016年上半年郑州周边县市土地成交分析




◆**供应：**2016年上半年周边县市土地总供应量371万㎡，同比下降14%；仅中牟供应量高于去年，其他县市供应量降幅明显；

◆**成交：**2016年上半年周边县市土地总成交量322万㎡，同比上涨12%；**中牟、航空港区、荥阳同比增幅明显；**

◆**土地单价：中牟土地价格230万元/亩**，高于其他周边县市，**白沙组团、绿博园组团带动中牟土地市场火热**；

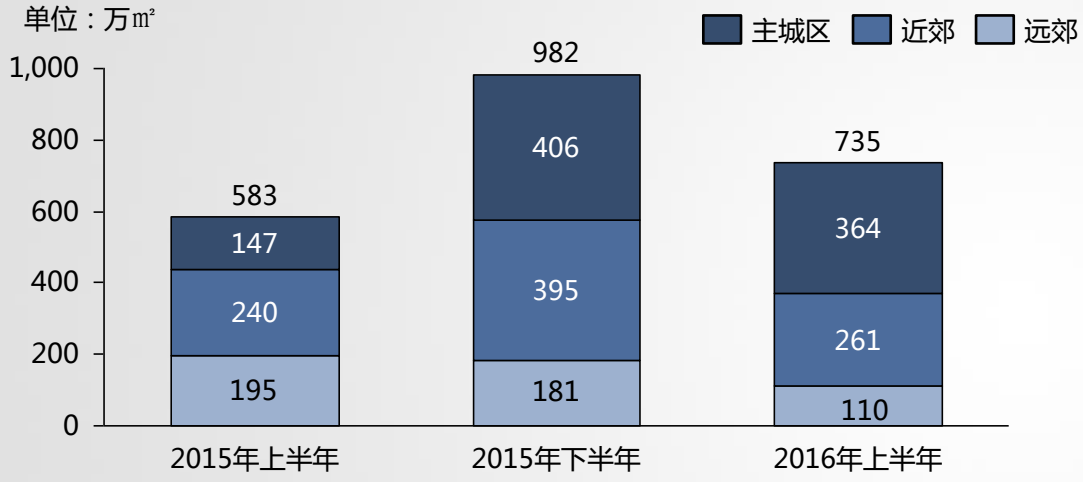
**备注：土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地，2016年上半年部分白沙地块（正商商业地块、亚新住宅地块）划分至郑东新区**

**数据来源：中国土地市场网**

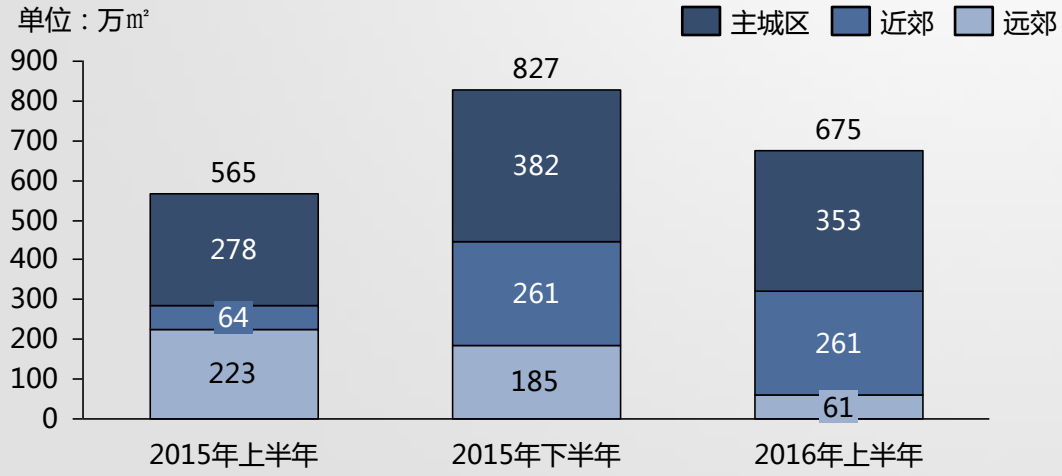
# 郑州周边县市土地市场

## 上半年主城区及城市近郊区域土地供销量增幅明显，远郊土地供销均出现明显下滑，区域分化日益明显，中牟、荥阳、航空港区、龙湖镇为近郊供销主力区域

### 2015年上半年-2016年上半年郑州市各圈层土地供应分析




### 2015年上半年-2016年上半年郑州市各圈层土地成交分析




**主城区——市内八区**

**近郊——荥阳、中牟、航空港区、龙湖镇、雁鸣湖镇**

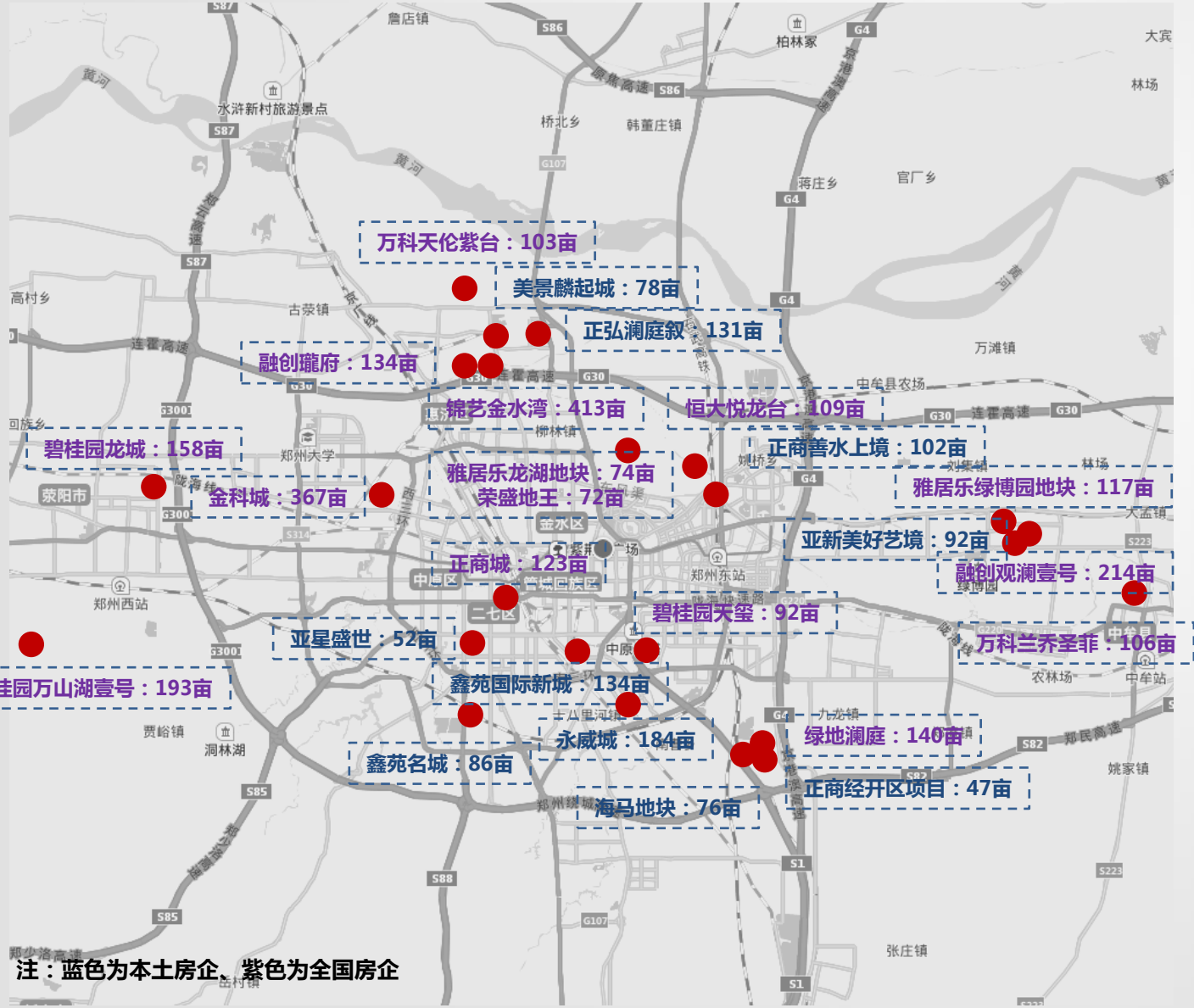
**远郊——新郑、上街、新密、登封、巩义**

- **主城区供略大于求：**上半年土地供应364万㎡，成交353万㎡，供应量及成交量同比均有明显增长；
- **近郊供求平衡：**上半年土地供应261万㎡，成交量261万㎡，成交量同比大幅增长；
- **远郊供大于求：**上半年土地供应110万㎡，成交61万㎡，供应及成交量同环比均出现大幅萎缩；
- 随着市场分化加剧，远郊区域土地价值预期趋小，主城区及近郊热点区域土地价值凸显，供销量增加；

**数据来源：中国土地市场网**

# 典型房企布局郑州

## 一线房企纷纷布局郑州，以合作开发或高价拿地形式居多，拿地区域倾向于热点开发区域，北龙湖、象湖、经开滨河国际新城及北部区域等




注：蓝色为本土房企、紫色为全国房企

### 2016年上半年知名房企在郑州购地面积及金额情况

| 序号 | 拿地房企 | 购地面积（亩） | 购地金额（万元） | 项目名称 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 锦艺 | 413 | 209362 | 锦艺金水湾 |
| 2 | 碧桂园 | 381 | 90792 | 碧桂园天玺、龙城、万山湖壹号 |
| 3 | 金科 | 367 | 167450 | 金科城 |
| 4 | 正商 | 272 | 273877 | 正商城、正商善水上境 |
| 5 | 鑫苑 | 220 | 109952 | 鑫苑名城、鑫苑国际新城 |
| 6 | 万科 | 209 | 41990 | 万科天伦紫台、兰乔圣菲 |
| 7 | 雅居乐 | 191 | 214336 | 龙湖地块、绿博园地块 |
| 8 | 永威 | 184 | 71929 | 永威城 |
| 9 | 鲁能 | 155 | 171000 | 鲁能公馆 |
| 10 | 绿地 | 140 | 102320 | 绿地澜庭 |
| 11 | 融创 | 348 | 118470 | 融创璀府、观澜壹号 |
| 12 | 正弘 | 131 | 46390 | 正弘澜庭叙 |
| 13 | 恒大 | 109 | 223100 | 恒大悦龙台 |
| 14 | 亚新 | 92 | 36700 | 亚新美好艺境 |
| 15 | 美景 | 78 | 34311 | 美景麟起城 |
| 16 | 海马 | 76 | 59700 | 待定 |
| 17 | 荣盛 | 72 | 186300 | 荣盛地王 |
| 18 | 亚星 | 52 | 24654 | 亚星盛世 |
| 19 | 朗悦 | 4 | 1656 | 公园道一号 |

# 小结

**郑州土地市场**

■上半年郑州土地市场供求平衡，地王频出，地价同比涨幅超四成；

■受北龙湖片区地王成交及市场预期影响，热点区域土地溢价明显；地价、楼面价飙升为新区房价上涨主要动力；

**郊县土地市场**

■远郊土地趋冷，房企布局多倾向近郊及热点板块，尤以一线房企表现最为明显，以合作开发和高价拿地形式入郑，拿地区域倾向于北龙湖、象湖、经开滨河新城及北部区域；未来区域分化将持续，远郊县市房地产市场风险加大；

# 03

# 新房市场篇

量增价涨

供不应求

存量走低

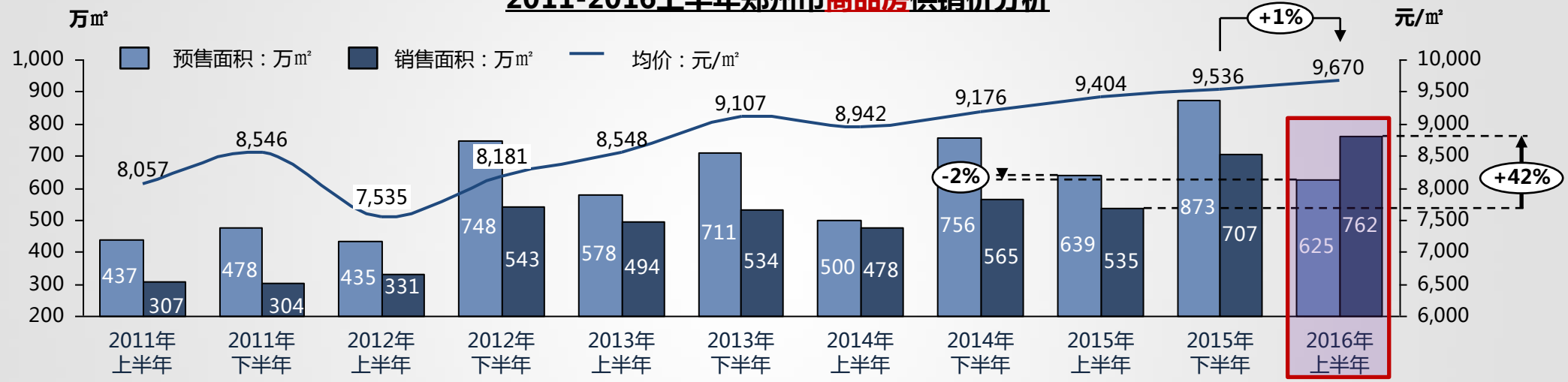
需求透支

改善释放

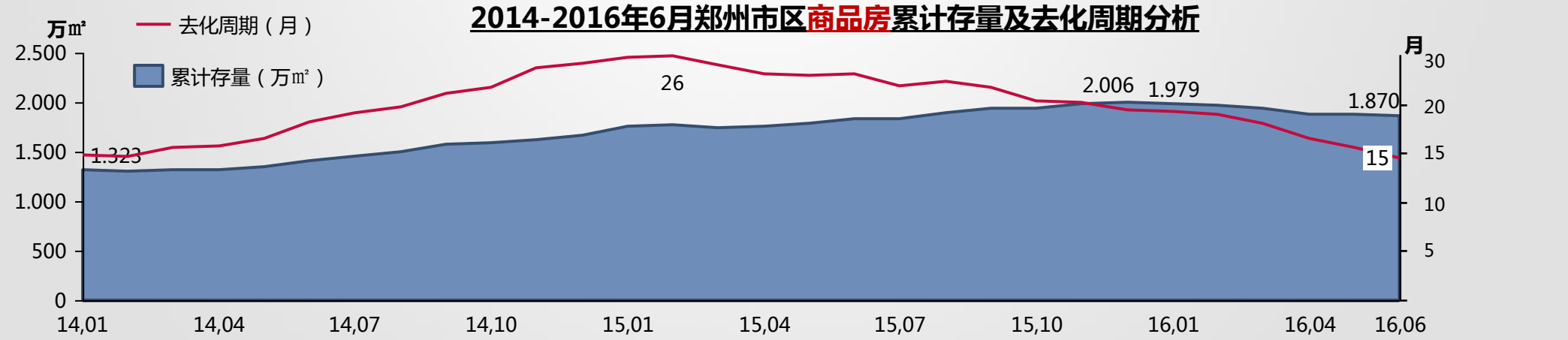
# 郑州商品房市场

## 2016上半年度郑州商品房市场销量762万㎡，同比增加四成，为近五年新高，整体供不应求，价格稳步上涨，库存周期缩短至15个月

### 2011-2016上半年郑州市商品房供销价分析




### 2014-2016年6月郑州市区商品房累计存量及去化周期分析

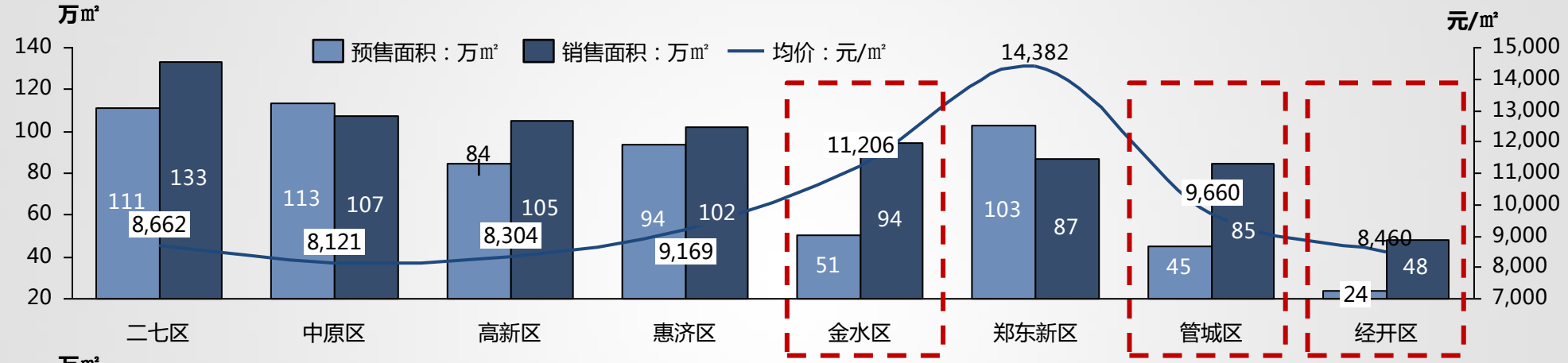



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

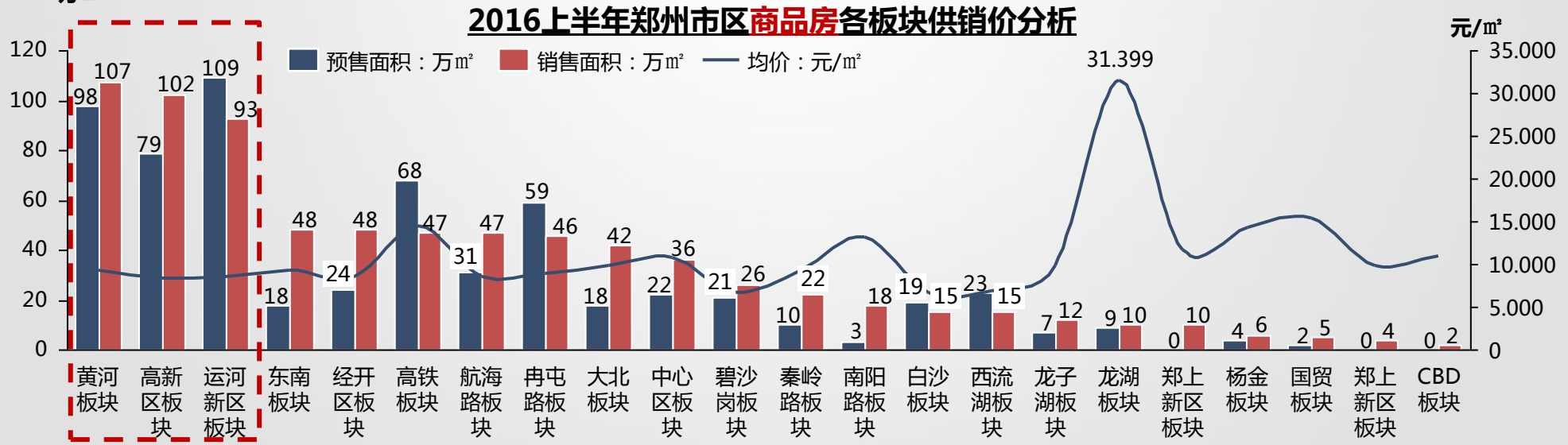
# 郑州商品房市场

## 2016上半年各区域整体呈供不应求，经开、管城、金水区表现最为明显；黄河板块、高新区板块、运河新区板块供销两旺

### 2016上半年郑州市八区商品房各区域供销价分析




### 2016上半年郑州市区商品房各板块供销价分析

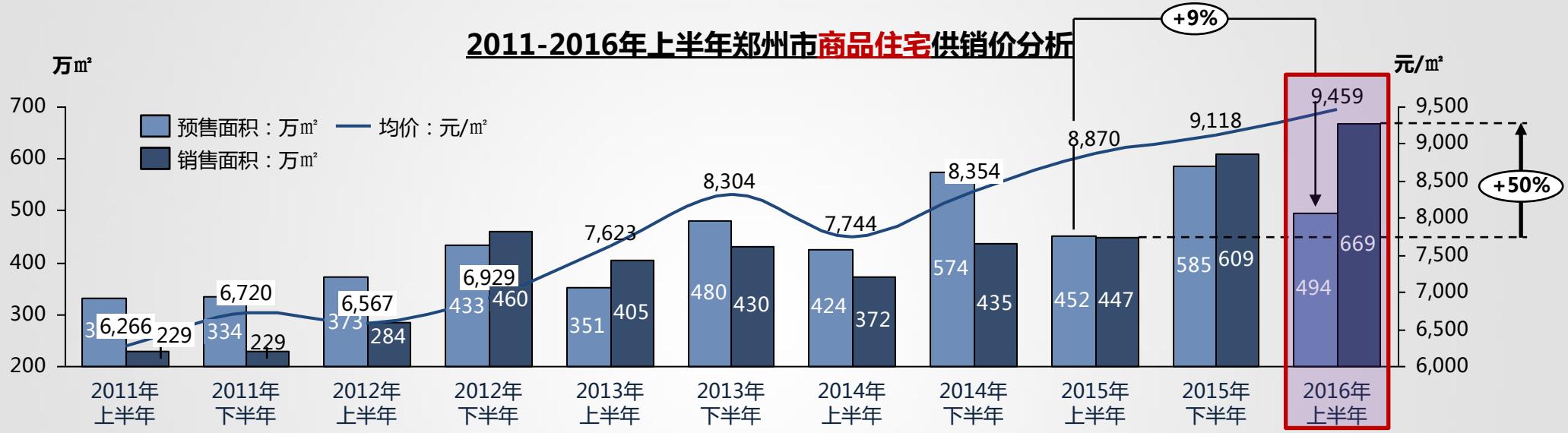



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

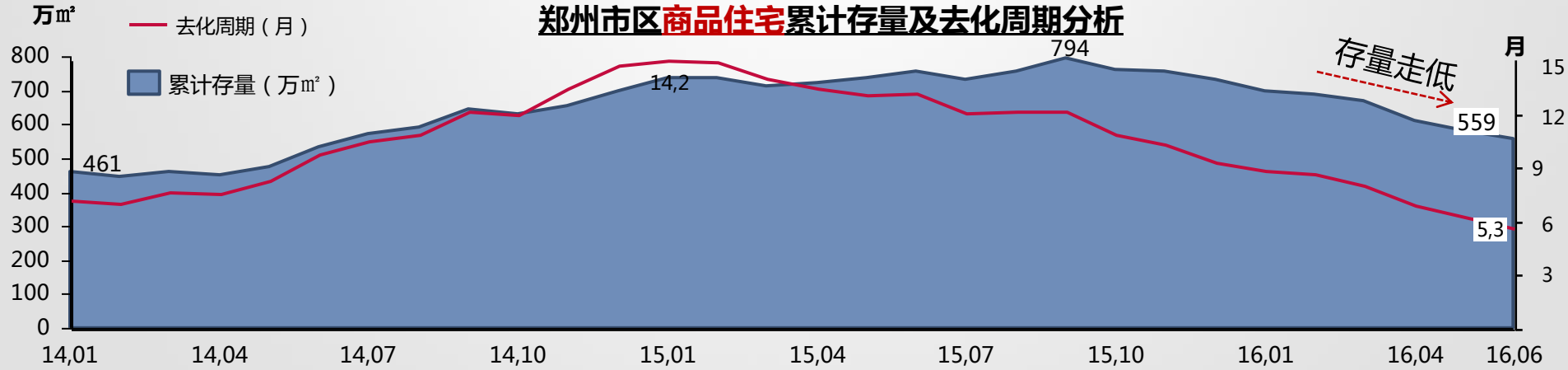
# 郑州商品住宅市场

**政策利好+一线城市火热带动下，上半年郑州住宅市场表现抢眼，连续6个月供不应求，量增价涨，销量同比增加五成，价涨7%，库存去化周期缩减至5个月，高销量下库存持续递减**

## 2011-2016年上半年郑州市商品住宅供销价分析




## 郑州市区商品住宅累计存量及去化周期分析

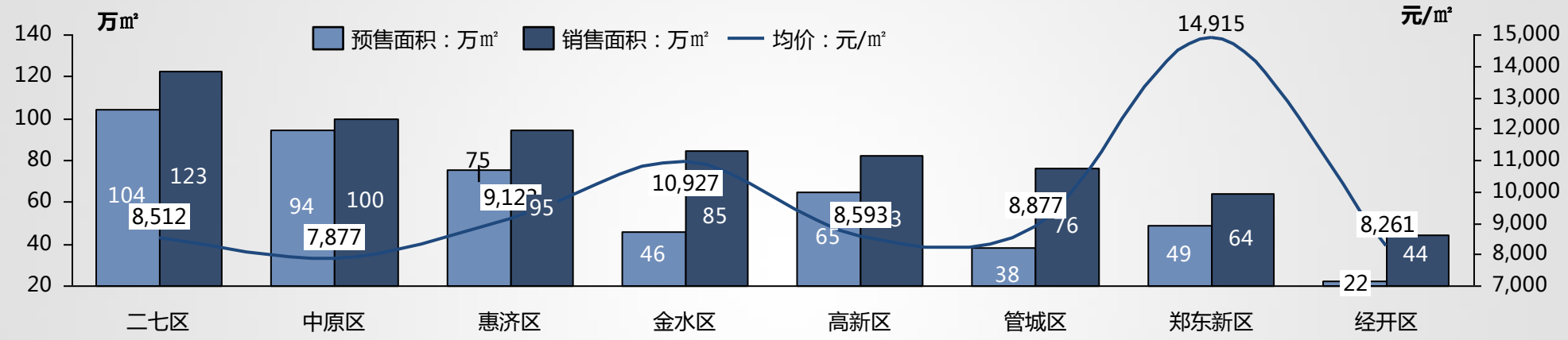



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

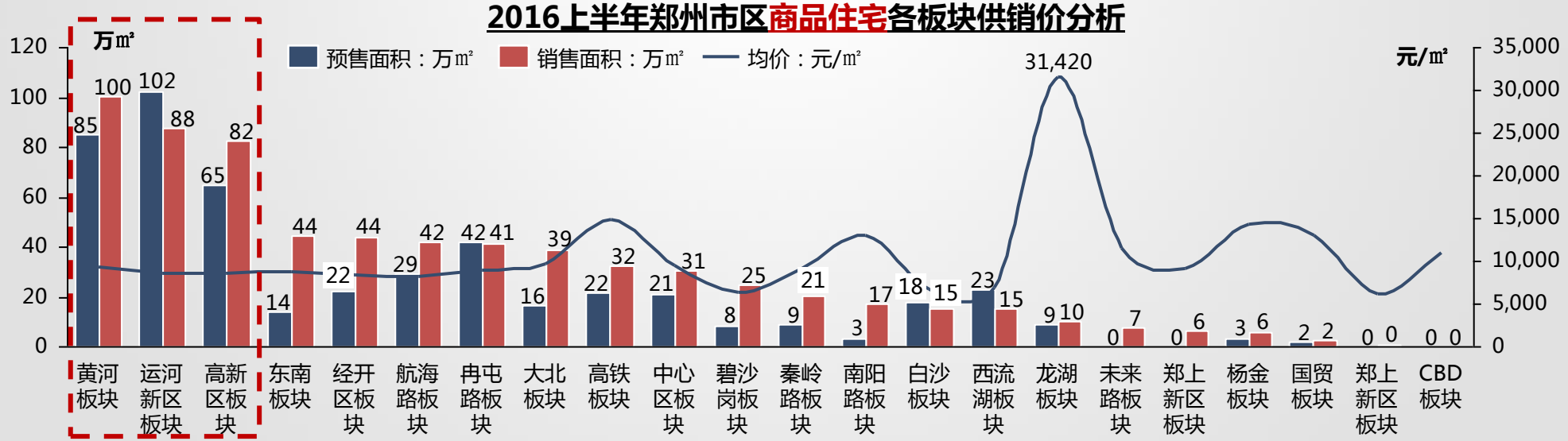
# 郑州商品住宅市场

**分区域看，住宅市场同商品房市场表现一致，整体供不应求，热点板块为黄河、运河新区、高新区板块，半年度成交量均在80万㎡以上；龙湖板块为价值标杆**

## 2016上半年郑州市八区商品住宅供销价分析




## 2016上半年郑州市区商品住宅各板块供销价分析

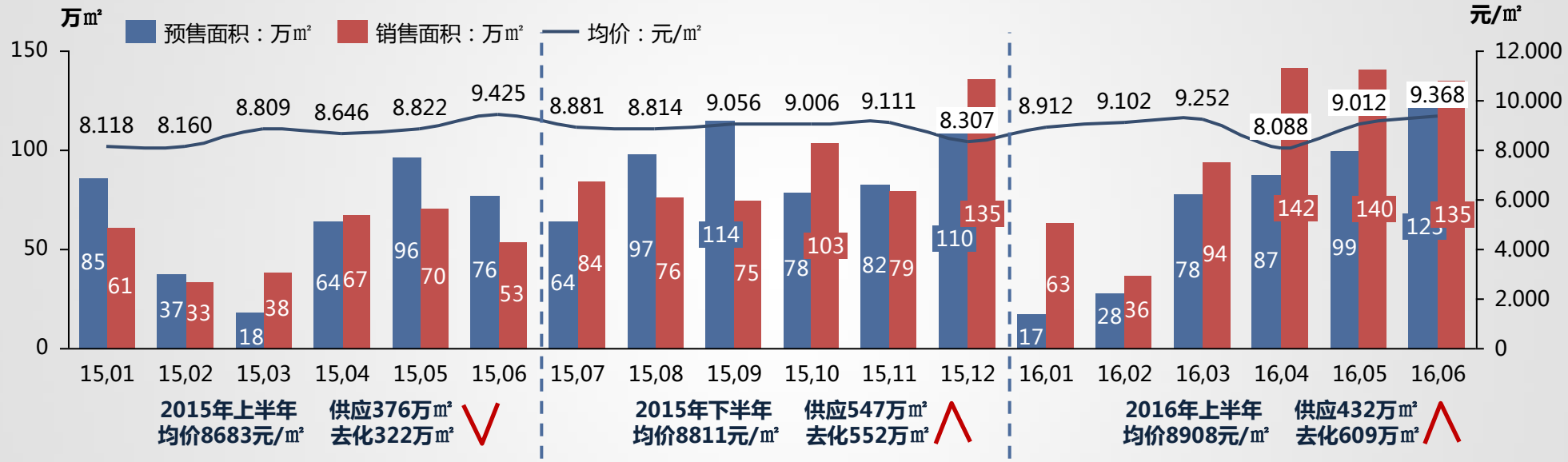



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

## 商品住宅市场（高层）

**2015下半年至2016上半年郑州高层住宅市场延续供不应求态势，以2016上半年表现最为明显，供应432万㎡，销售609万㎡，价8908元/㎡，呈量增价缓趋势，整体价格涨幅放缓**

### 2015年1月-2016年6月郑州高层供销价分析




### 2016上半年高层市场成交主力项目

| 排名 | 项目名称 | 板块 | 面积（万㎡） | 套数 | 金额（万元） | 均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 碧源月湖 | 黄河板块 | 18.23 | 1804 | 115394 | 6329 |
| 2 | 汇泉西悦城 | 西流湖板块 | 14.69 | 1522 | 101010 | 6876 |
| 3 | 万科大都会 | 运河新区板块 | 14.31 | 1495 | 120067 | 8392 |
| 4 | 公园道1號 | 高新区板块 | 12.59 | 1258 | 112452 | 8935 |
| 5 | 亚星盛世 | 航海路板块 | 12.41 | 1118 | 110430 | 8902 |

注：13层以上（含13层）备案产品，除去前期定向开发低价备案项目（宇通和谐家园、新蒲花园）

（数据来源：郑州房管局备案）

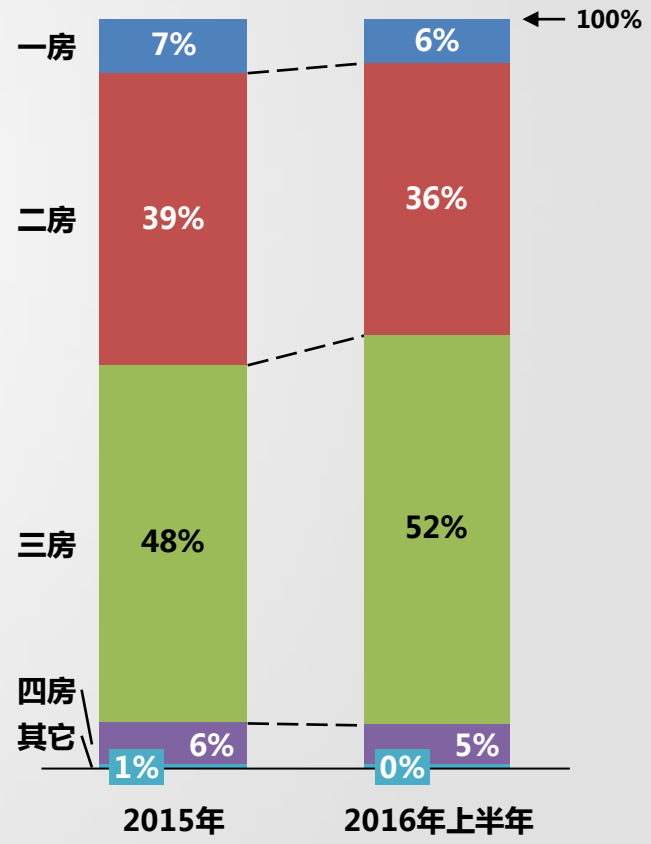
# 商品住宅市场（高层）

**当前高层主力面积为70-90㎡，其主力总价为70-80万；其次为90-120㎡刚改型产品，主力总价为80-100万；从房型上看，功能型三房为市场主流，占比持续增加**

## 2016上半年郑州高层产品交叉分析（套）

| 面积段 / 总价段 | ≤70㎡ | 70-90㎡ | 90-120㎡ | 120-140㎡ | ≥140㎡ |
|---|---|---|---|---|---|
| <50万 | 2668 | 2095 | 566 | 117 | 24 |
| 50-70万 | 682 | 6014 | 1667 | 491 | 189 |
| 70-80万 | 185 | 10962 | 1561 | 415 | 349 |
| 80-90万 | 48 | 6609 | 2121 | 532 | 158 |
| 90-100万 | 26 | 2286 | 3105 | 674 | 152 |
| 100-110万 | 2 | 650 | 1741 | 1918 | 90 |
| 110-120万 | | 654 | 1052 | 2460 | 281 |
| 120-130万 | | 367 | 295 | 946 | 718 |
| 130-150万 | | 323 | 280 | 963 | 653 |
| 150-200万 | | 10 | 37 | 850 | 812 |
| ≥200万 | | | 4 | 98 | 1256 |
| 总计 | 3611 | 29970 | 12429 | 9464 | 3596 |

## 2015-2016上半年郑州高层房型变化

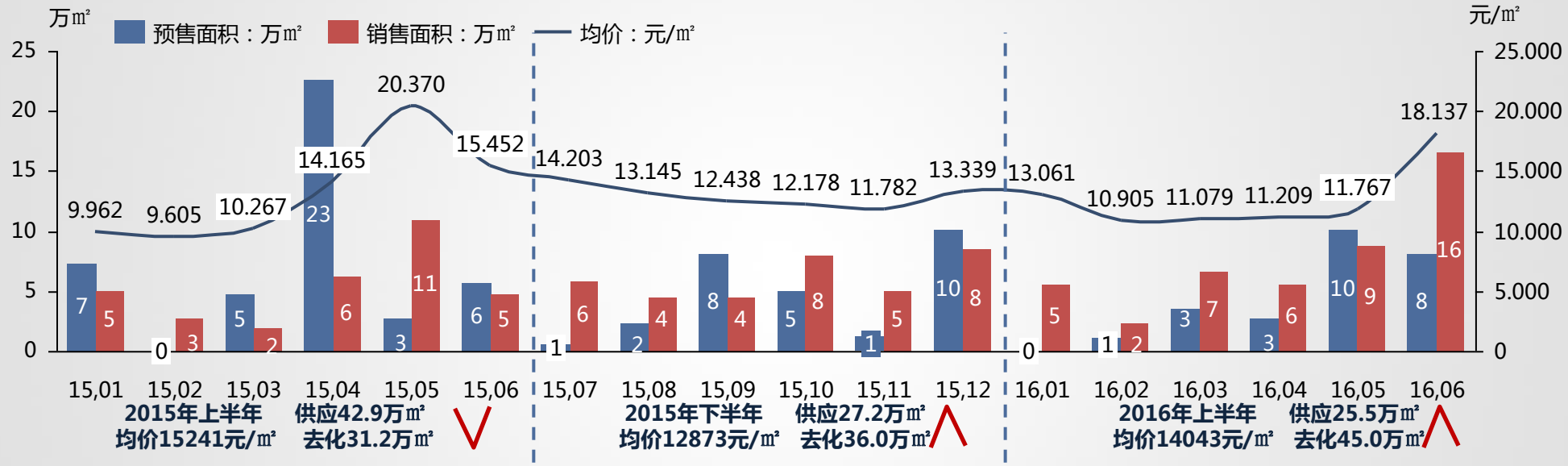



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

## 商品住宅市场（洋房）

**洋房市场同高层表现雷同，延续供不应求态势，半年度供应约26万㎡，成交45万㎡，价14043元/㎡，价格波幅受个案影响明显；TOP5项目集中在郑东新区北部区域及惠济区**

### 2015年1月-2016年6月郑州洋房供销价分析




### 2016上半年洋房市场成交主力项目

| 排名 | 项目名称 | 板块 | 面积（万㎡） | 套数 | 金额（万元） | 均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建业海马九如府 | 龙湖板块 | 6.70 | 348 | 194104 | 28958 |
| 2 | 正商玉兰谷 | 黄河板块 | 4.21 | 310 | 35421 | 8414 |
| 3 | 万科天伦紫台 | 黄河板块 | 3.73 | 288 | 59022 | 15843 |
| 4 | 碧源月湖 | 黄河板块 | 3.64 | 312 | 38996 | 10711 |
| 5 | 鸿园 | 杨金板块 | 3.04 | 195 | 34939 | 11510 |

**注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案**

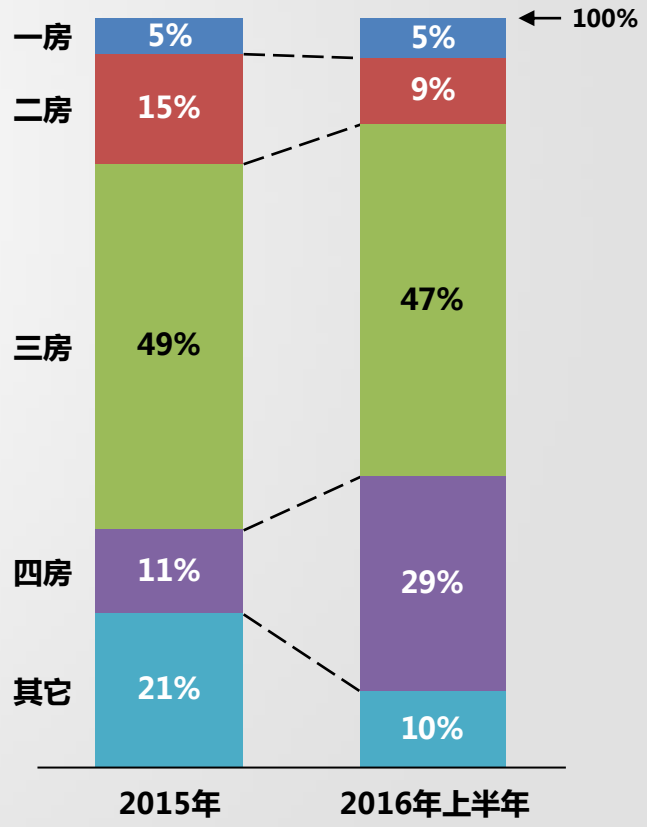
# 商品住宅市场（洋房）

**洋房市场主力面积段为120-140㎡，其主力总价为100-150万；房型上看，三房为主流户型，功能型四房占比逐渐增加**

## 2016上半年郑州洋房产品交叉分析（套）

| 总价段 \ 面积段 | <90㎡ | 90-120㎡ | 120-140㎡ | 140-180㎡ | 180-250㎡ | ≥250㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| <70万 | 238 | 78 | 36 | 26 | 5 | |
| 70-100万 | 61 | 283 | 56 | 4 | 4 | |
| 100-150万 | 22 | 110 | 531 | 304 | 21 | 12 |
| 150-200万 | | 21 | 308 | 245 | 28 | 2 |
| 200-300万 | | 1 | 134 | 243 | 41 | 1 |
| ≥300万 | | | 3 | 194 | 260 | 51 |

## 2015-2016上半年郑州洋房房型变化

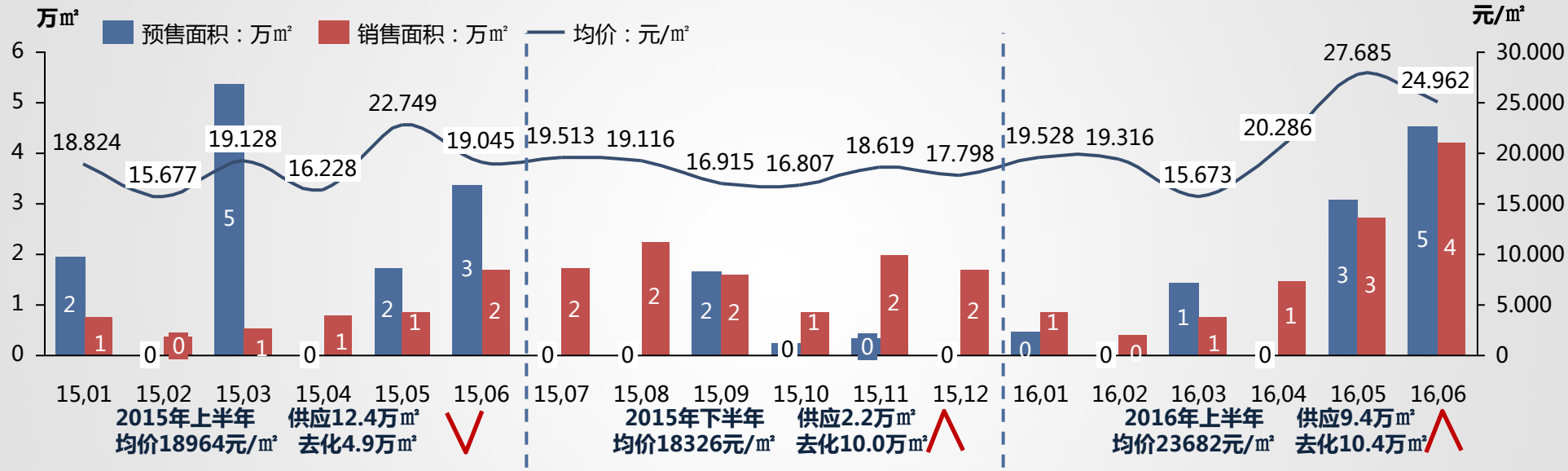



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

## 商品住宅市场（别墅）

**别墅市场整体表现不一，上半年度供略小于求，供应9.4万㎡，成交10.4万㎡，价23682元/㎡，价格波幅受个案影响明显，建业海马九如府集中备案拉升整体价格**

### 2015年1月-2016年6月郑州别墅供销价分析




### 2016上半年别墅市场成交主力项目

| 排名 | 项目名称 | 板块 | 面积（万㎡） | 套数 | 金额（万元） | 均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 鸿园 | 杨金板块 | 1.95 | 62 | 41796 | 21462 |
| 2 | 建业海马九如府 | 龙湖板块 | 1.90 | 57 | 82896 | 43560 |
| 3 | 天伦庄园 | 黄河板块 | 1.58 | 85 | 25152 | 15911 |
| 4 | 怡丰森林湖 | 黄河板块 | 1.41 | 64 | 19476 | 13807 |
| 5 | 普罗旺世 | 大北板块 | 0.87 | 23 | 21927 | 25107 |

注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

# 商品住宅市场（别墅）

**从近两年别墅市场成交来看，顶级别墅主要位于北龙湖区域；高级别墅以鸿园最为典型，其次为建业春天里；初级和中级别墅以怡丰森林湖和天伦庄园成交最多**

## 2015-2016上半年郑州在售别墅项目成交产品划分

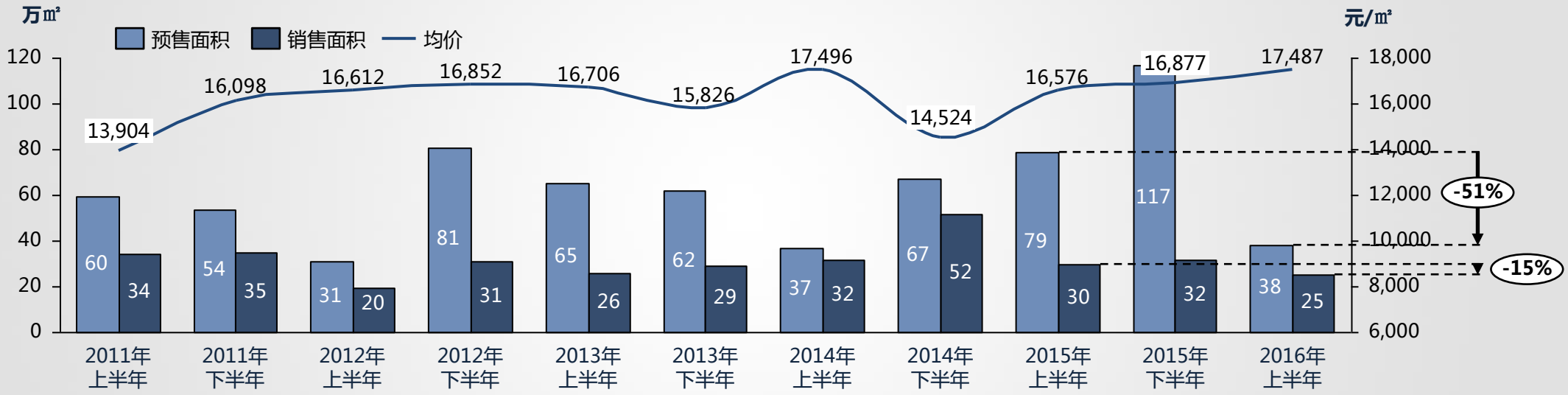
| 别墅等级（万元）/（套） | | | 类别墅 | 入门级别墅 | 中级别墅 | 高级别墅 | 顶级别墅 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目 | 别墅产品均价 | 总成交套数 | <200万 | 200-300万 | 300-500万 | 500-1000万 | ≥1000万 |
| 建业海马九如府 | 43560 | 57 | | | | 13 | 44 |
| 金沙湖高尔夫观邸 | 36456 | 39 | 8 | | | 2 | 29 |
| 永威翡翠城 | 29178 | 1 | | | | | 1 |
| 迎宾路3号 | 25649 | 17 | | | | 11 | 6 |
| 普罗旺世 | 24471 | 69 | 1 | | | 52 | 16 |
| 天地湾 | 21251 | 4 | | | | 4 | |
| 新合鑫观悦 | 20738 | 10 | 2 | 7 | 1 | | |
| 建业春天里 | 20607 | 90 | | | | 90 | |
| 鸿园 | 20044 | **161** | 1 | | 27 | 129 | 4 |
| 天伦庄园 | 16937 | **145** | 8 | 67 | 48 | 22 | |
| 高新锦绣苑 | 15361 | 10 | 1 | 1 | 7 | | 1 |
| 怡丰森林湖 | 14155 | **152** | 17 | 60 | 71 | 4 | |
| 伍號院 | 13896 | 71 | | | 57 | 14 | |
| 东方鼎盛御府 | 13000 | 1 | | | 1 | | |
| 秀水苑 | 12882 | 31 | 31 | | | | |
| 一处庭院 | 11778 | 1 | | | 1 | | |
| 正商玉兰谷 | 11239 | 32 | | 10 | 22 | | |
| 思念果岭 | 10000 | 4 | | 2 | 2 | | |
| 清水苑 | 5323 | 29 | 29 | | | | |
| 帝苑别墅小区 | 4045 | 3 | 3 | | | | |

（数据来源：郑州房管局备案，未包含洞林湖、平原新区、绿博及雁鸣湖区域市场）

# 郑州商业市场

**2016上半年商业市场延续供过于求态势，供应38万㎡，成交25万㎡，价17487元/㎡，供销同环比均减少明显，价同比涨6%，受个案大观商贸中心备案影响**

## 2011-2016上半年郑州市商业供销价分析




## 2016上半年商业市场成交主力项目

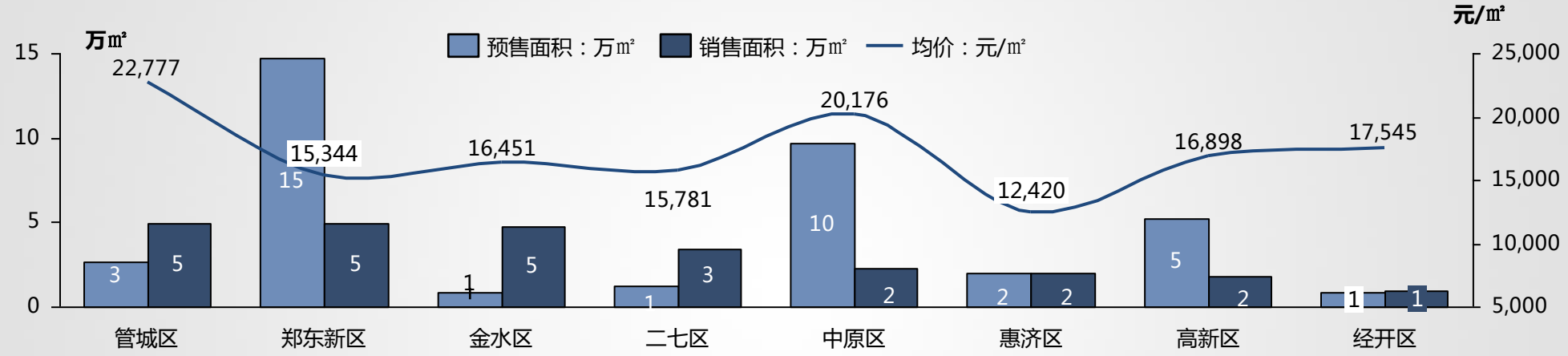
| 排名 | 项目名称 | 板块 | 面积（万㎡） | 套数 | 金额（万元） | 均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 大观商贸中心 | 中心区板块 | 2.90 | 897 | 69277 | 23891 |
| 2 | 普罗旺世 | 大北板块 | 1.85 | 20 | 18798 | 10165 |
| 3 | 国际企业中心 | 高铁板块 | 1.01 | 6 | 16061 | 15964 |
| 4 | 鹏翔商业中心 | 黄河板块 | 0.95 | 100 | 5687 | 5987 |
| 5 | 锦绣山河 | 运河新区板块 | 0.95 | 86 | 11639 | 12261 |

**注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案**

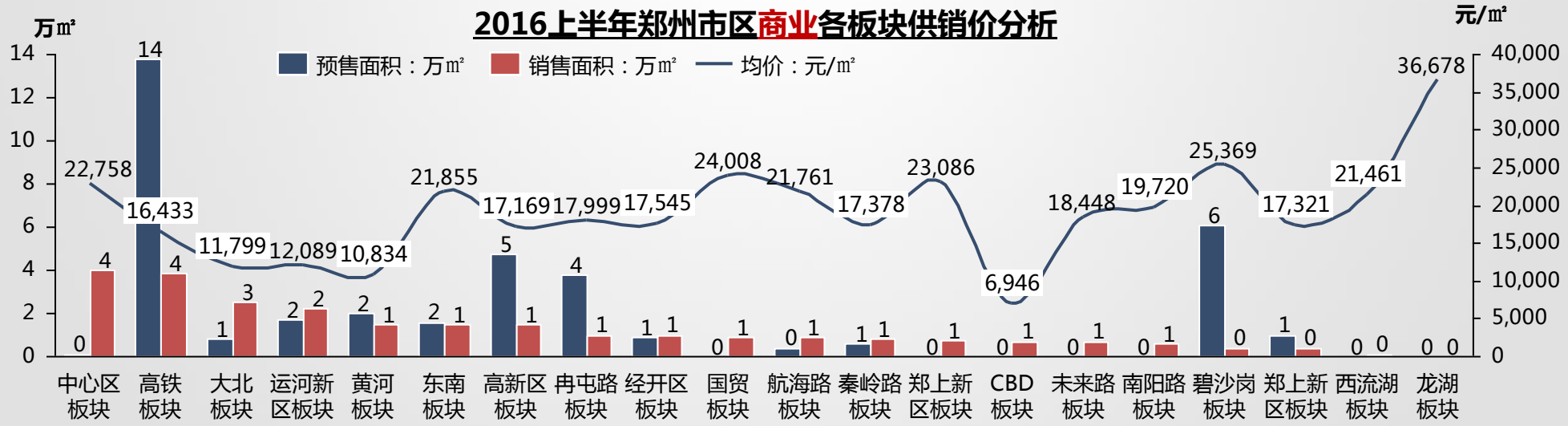
# 郑州商业市场

## 市内八区商业市场分化明显，供销严重不均；供应最多为高铁板块及碧沙岗板块，主流去化板块为中心区板块和高铁板块

### 2016上半年郑州市八区商业供销价分析




### 2016上半年郑州市区商业各板块供销价分析

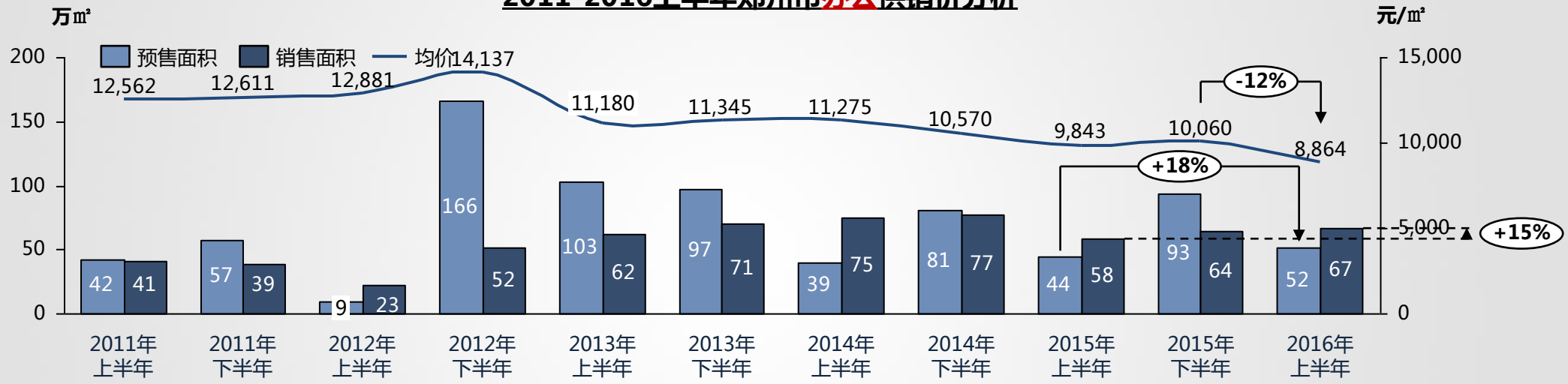



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

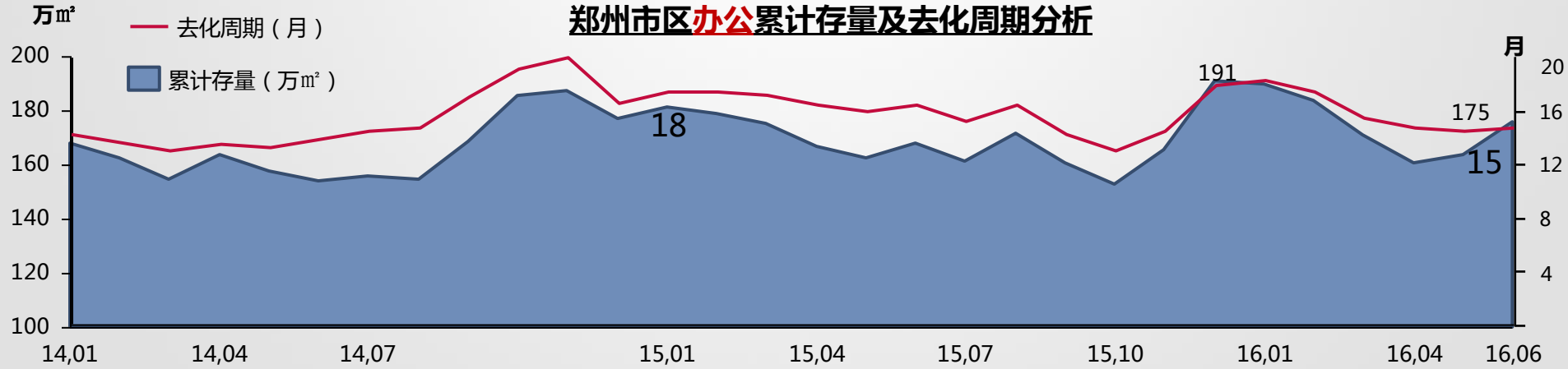
# 郑州整体办公市场

**办公市场整体平稳，供销同比微增，价格持续走低（主要受高新区产业园备案影响），库存175万㎡，平均去化周期为15个月**

## 2011-2016上半年郑州市办公供销价分析




## 郑州市区办公累计存量及去化周期分析

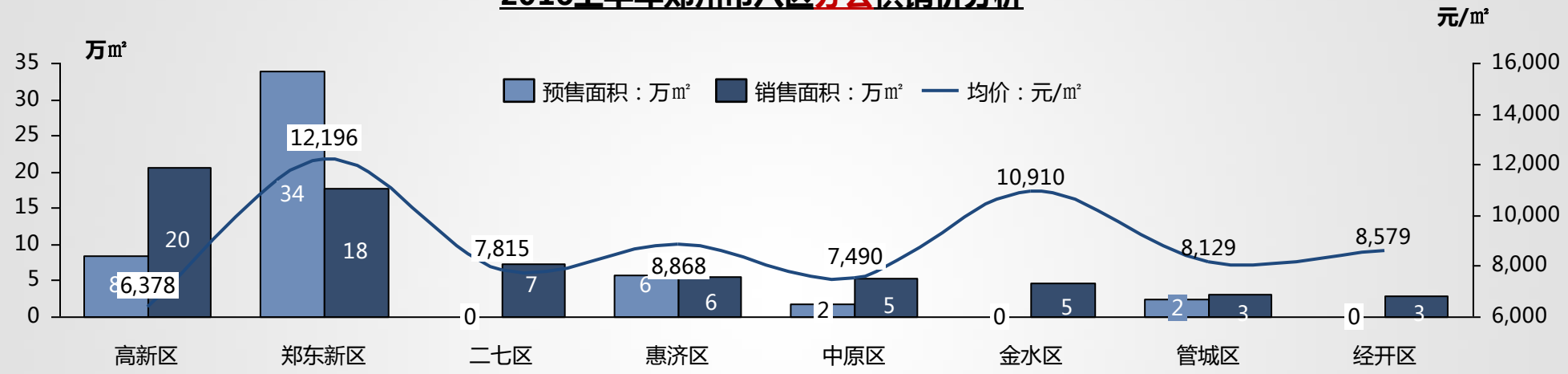



注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

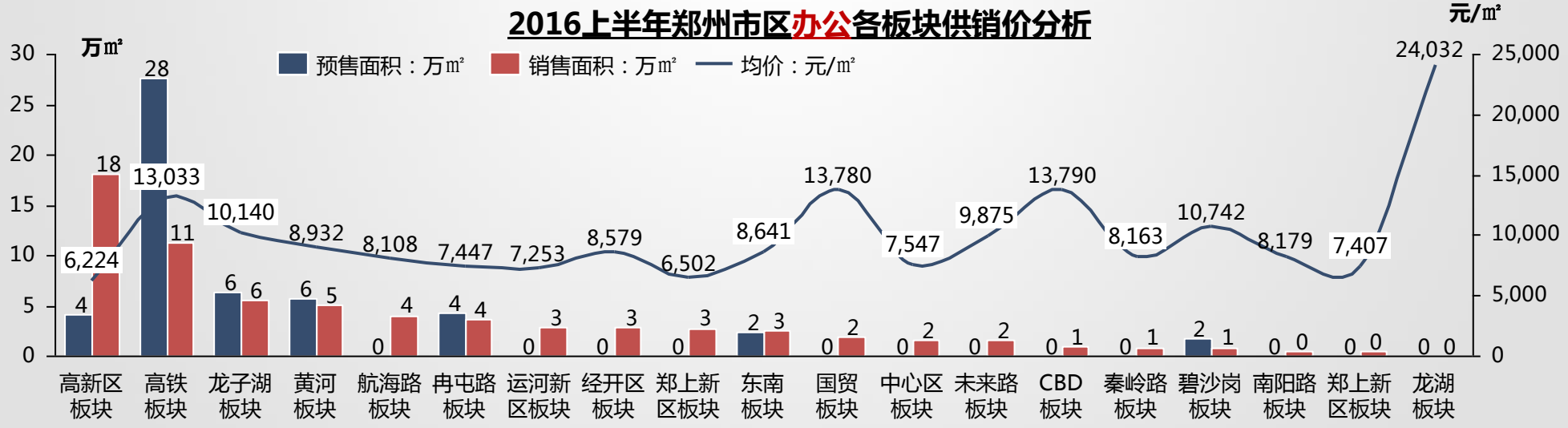
# 郑州整体办公市场

**从区域来看，办公市场主要集中在郑东新区和高新区，成交量占八区总量57%，郑东新区均价最高，12196元/㎡，高新区受产业园影响，均价最低6378元/㎡**

## 2016上半年郑州市八区办公供销价分析




## 2016上半年郑州市区办公各板块供销价分析

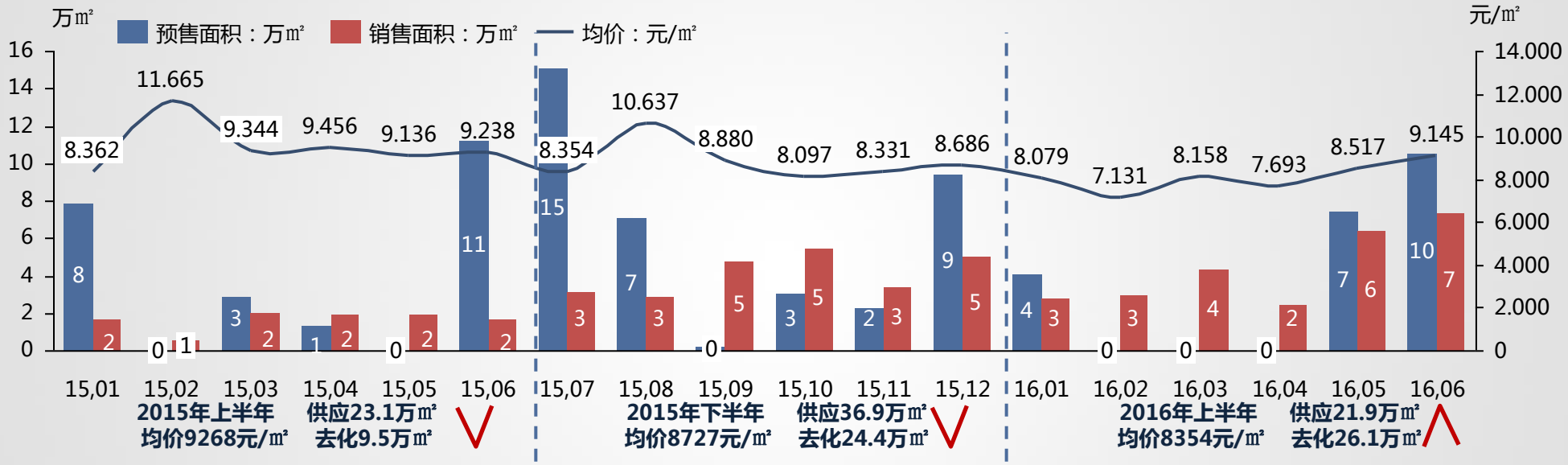



**注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案**

# 郑州公寓市场

**上半年郑州公寓市场升温，供应22万㎡，成交26万㎡，供应同比持平，成交增加，数据表现为供不应求，实则市场内待售和潜在项目多，后期去化压力大**

## 2015年1月-2016年6月郑州公寓供销价分析




## 2016上半年公寓市场成交主力项目

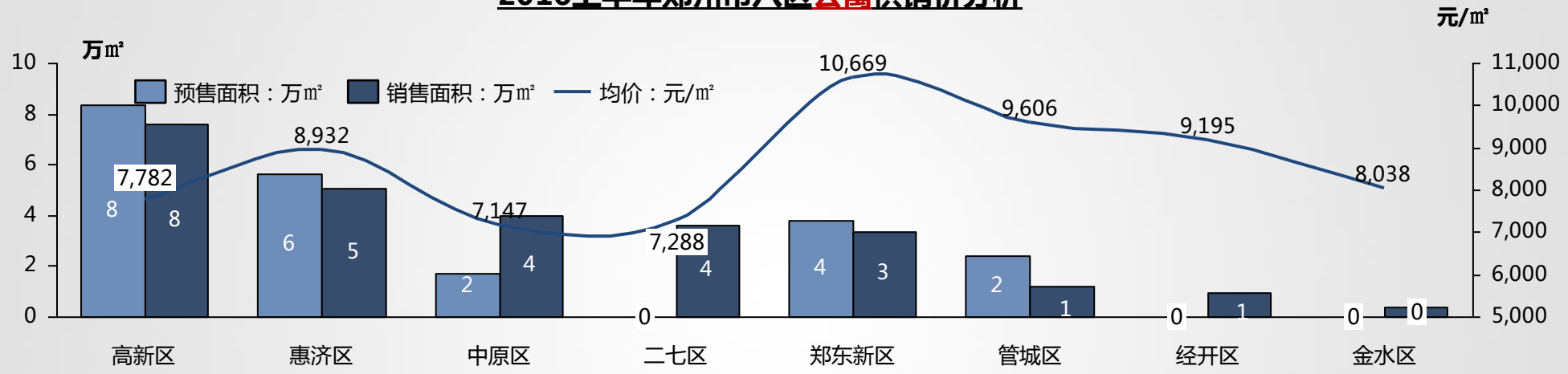
| 排名 | 项目名称 | 板块 | 面积（万㎡） | 套数 | 金额（万元） | 均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 美景麟起城 | 黄河板块 | 4.89 | 1628 | 43661 | 8930 |
| 2 | 锦艺国际轻纺城 | 郑上新区板块 | 2.38 | 401 | 15470 | 6511 |
| 3 | 华强城市广场 | 冉屯路板块 | 2.29 | 414 | 17328 | 7583 |
| 4 | 正弘高新数码港 | 高新区板块 | 2.16 | 546 | 16241 | 7517 |
| 5 | 鑫苑鑫家 | 运河新区板块 | 1.95 | 327 | 12563 | 6441 |

**注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案**

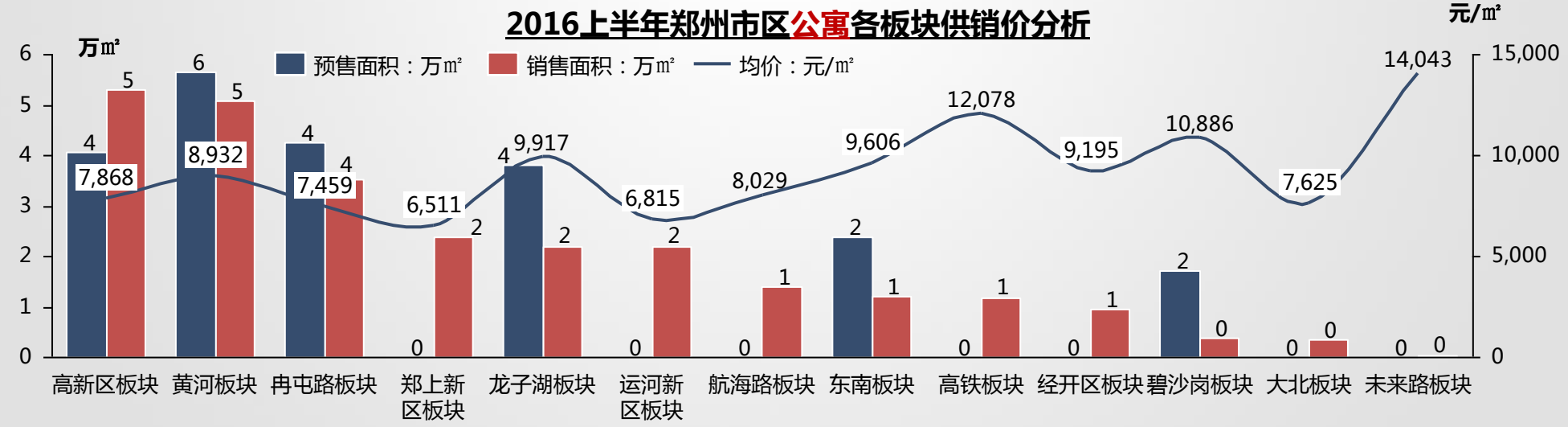
# 郑州公寓市场

**郑州公寓市场区域分布不均衡，板块聚集，以高新板块、黄河板块、冉屯路板块和龙子湖板块内供应多、成交高；价格引领者为未来路板块，14043元/㎡**

## 2016上半年郑州市八区公寓供销价分析




## 2016上半年郑州市区公寓各板块供销价分析




**注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案**

# 小结

**上半年市场**

政策利好+一线城市火热带动下，上半年郑州商品房市场销量激增，以住宅市场表现最为明显，连续6个月供不应求，量增价涨，销量同比增加五成，价涨7%，库存去化周期缩减至5个多月，高销量下库存持续递减

**市场预测**

随着利好效应持续及低库存影响，下半年供应量将持续增加，届时去化速度放缓，整体价格涨幅趋缓；四季度价格将延续分化趋势，品牌房企及稀缺板块项目价格仍将上涨

# 04

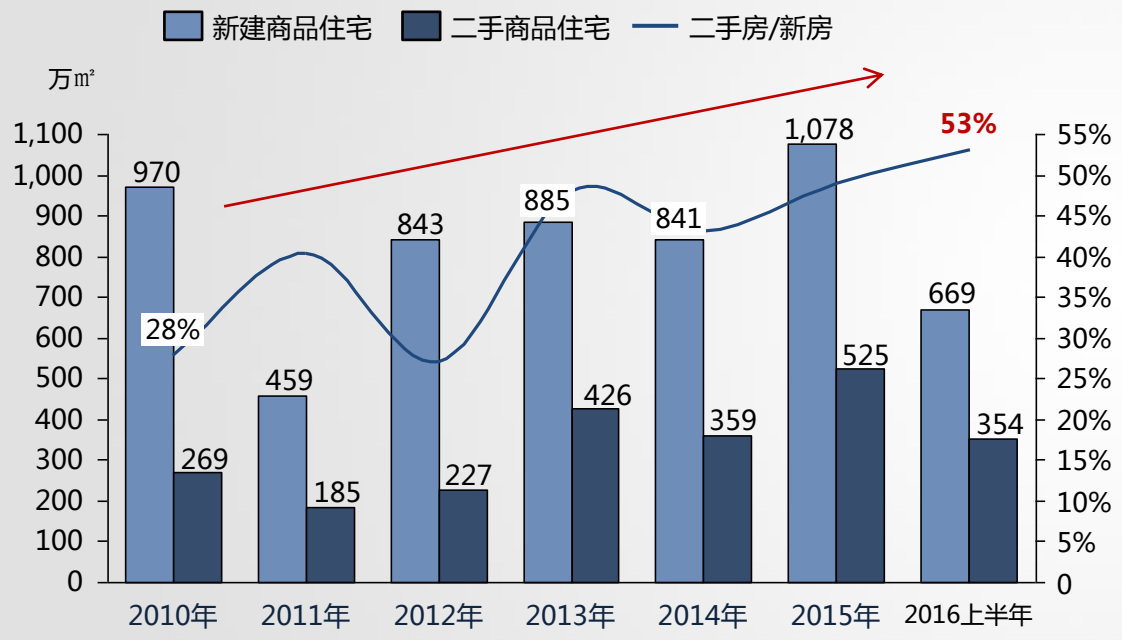
# 一二手住宅市场篇

- 存量分摊新房市场
- 郑州核心区进入存量房时代
- 改善型需求持续释放
- 80S为现购房主力
- 置业客群年轻化

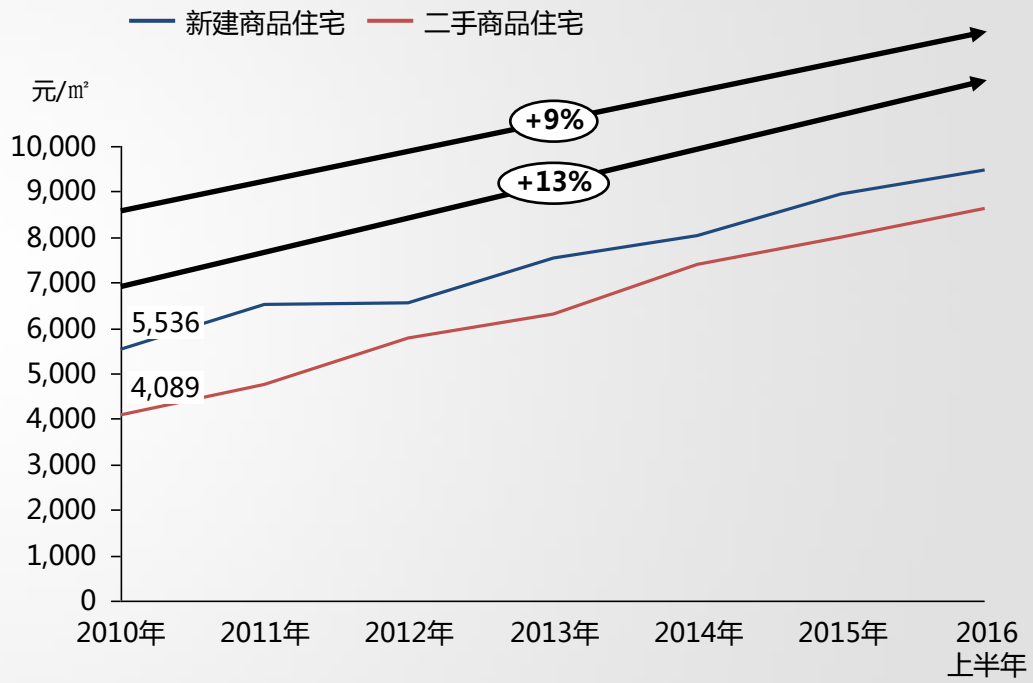
# 一二手房（整体市场）

## 二手住宅分摊新建住房市场，成交占比持续上升、成交均价与新建商品住宅价差逐年缩小，以年均13%增幅递增

### 2010-2016年上半年郑州市一二手住宅成交量对比分析




### 2010-2016年上半年郑州市一二手住宅成交均价对比分析



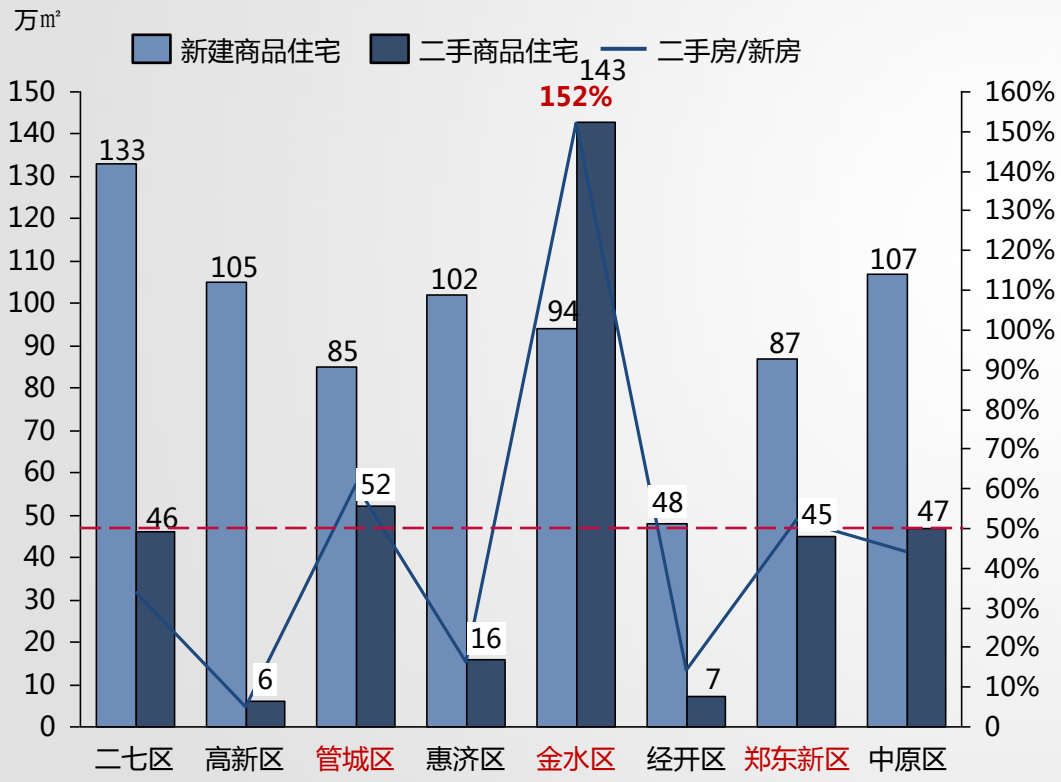

| 成交量（万㎡） | 2013年上半年 | 2013年下半年 | 2014年上半年 | 2014年下半年 | 2015年上半年 | 2015年下半年 | 2016年上半年 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 新建商品住宅 | 397.52 | 487.16 | 378.95 | 462.43 | 468.49 | 609.85 | 669.00 |
| 二手商品住宅 | 242.19 | 183.43 | 172.46 | 186.88 | 245.02 | 279.7 | 353.92 |

数据来源：郑州房管局备案数据

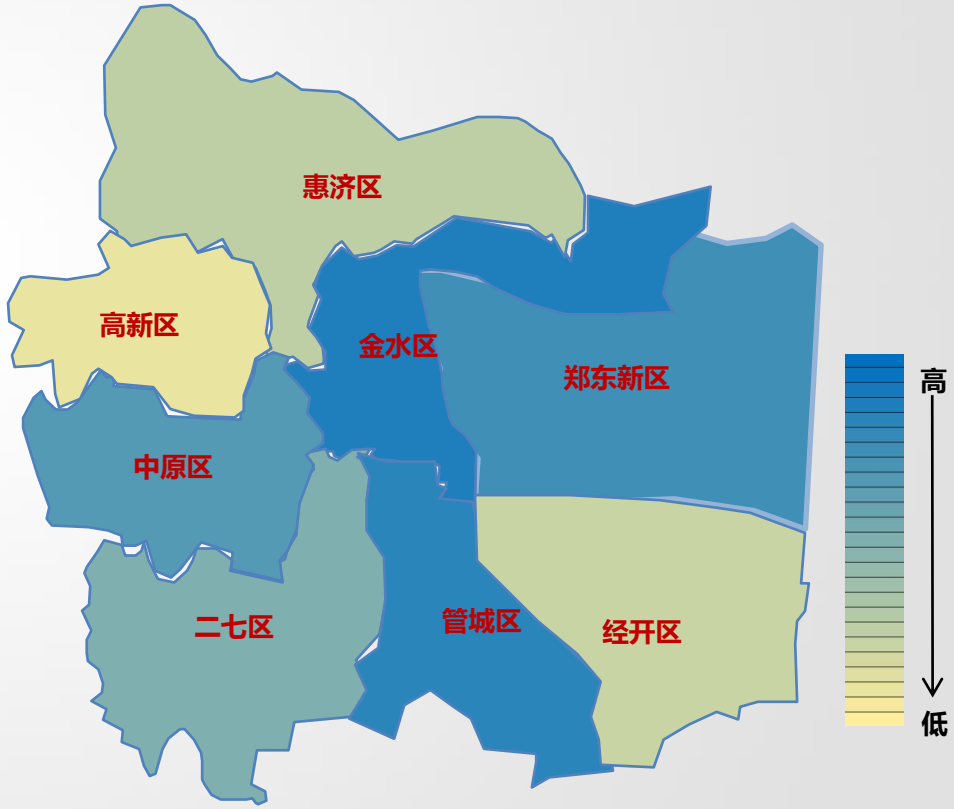
# 一二手房（区域市场）

**郑州核心区进入存量房时代，随着核心区土地减少，部分客户转向购买具备地段和配套优势的二手住宅，金水区二手房成交量为新房1.5倍，高新和经开为城市新区，二手房成交量相对较少**

## 2016上半年郑州市一二手住宅成交量对比分析



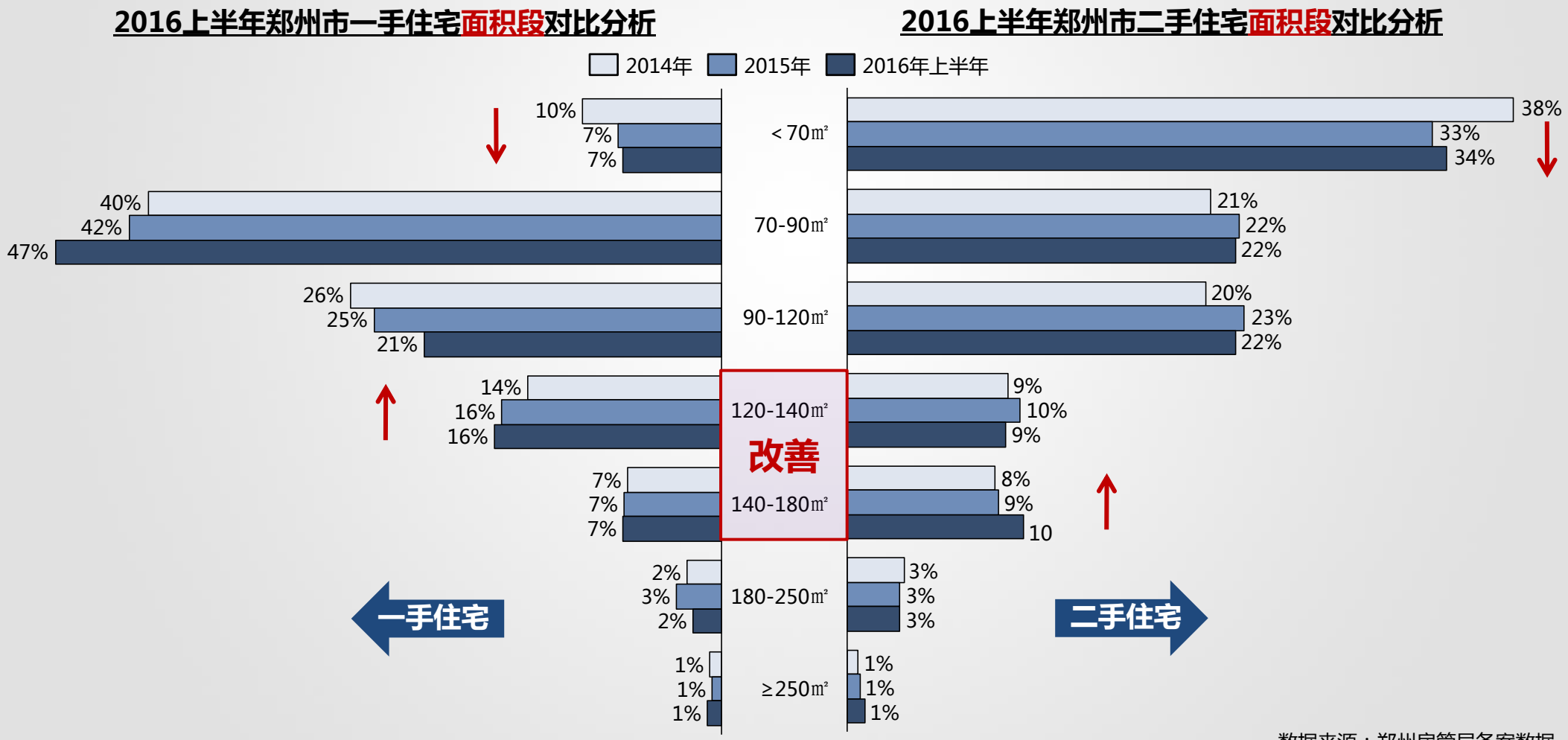

## 2016上半年郑州市二手住宅成交占比色温图




数据来源：郑州房管局备案数据

# 一二手房（成交结构）

**二手房成交主力面积段由原来的70㎡以下的绝对主导地位转变为70-90和90-120㎡区间为主，表明郑州二手住宅市场成交渐趋正常化，由原来的投资+过度型自住的主流需求转变为以正常自住和改善为主，120-180㎡改善区间成交占比逐渐增多**

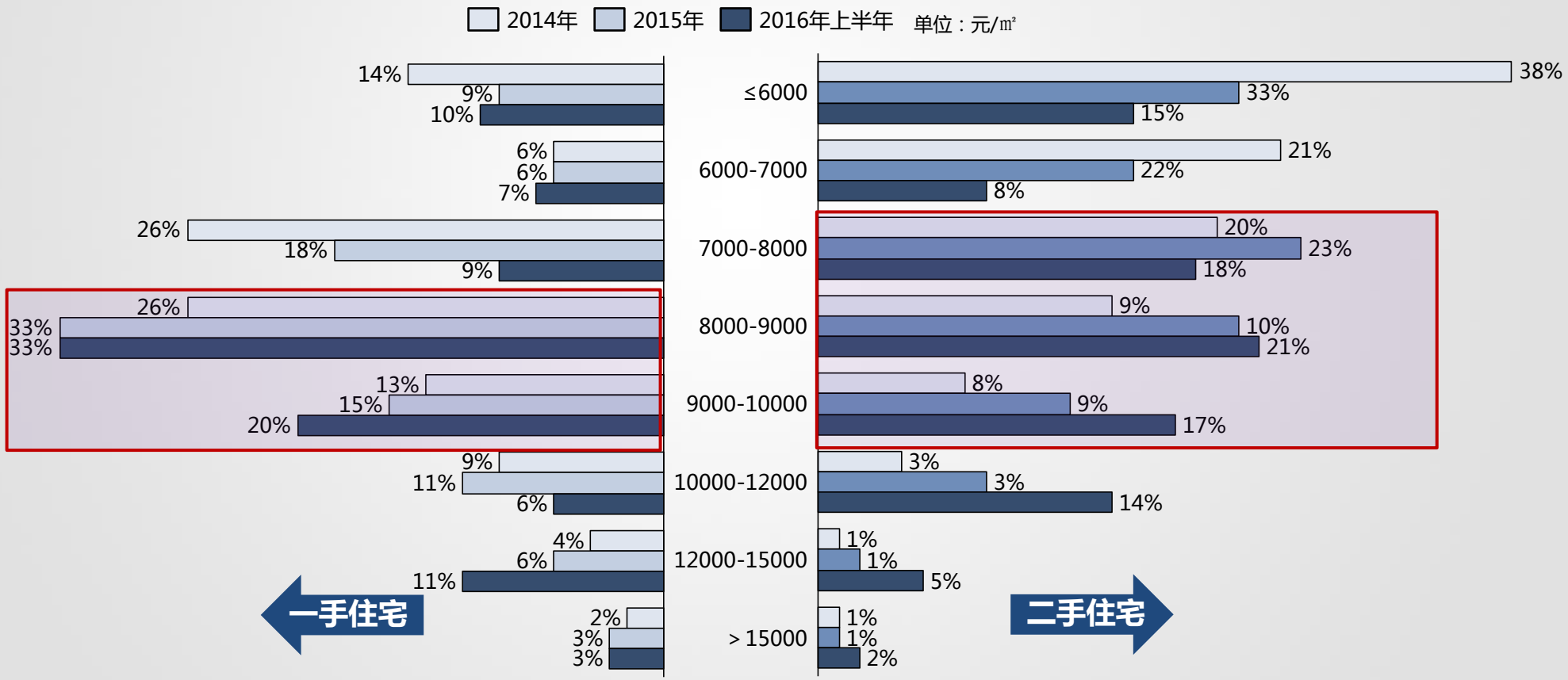



数据来源：郑州房管局备案数据

# 一二手房（成交结构）

**二手住宅同新房住宅主力成交区间略有差异，新房成交主力区间以8000-10000元为主，二手房成交主力区间以7000-10000元为主，10000-12000元区间成交占比呈递增趋势**

## 2016上半年郑州市一手住宅均价段对比分析　　2016上半年郑州市二手住宅均价段对比分析

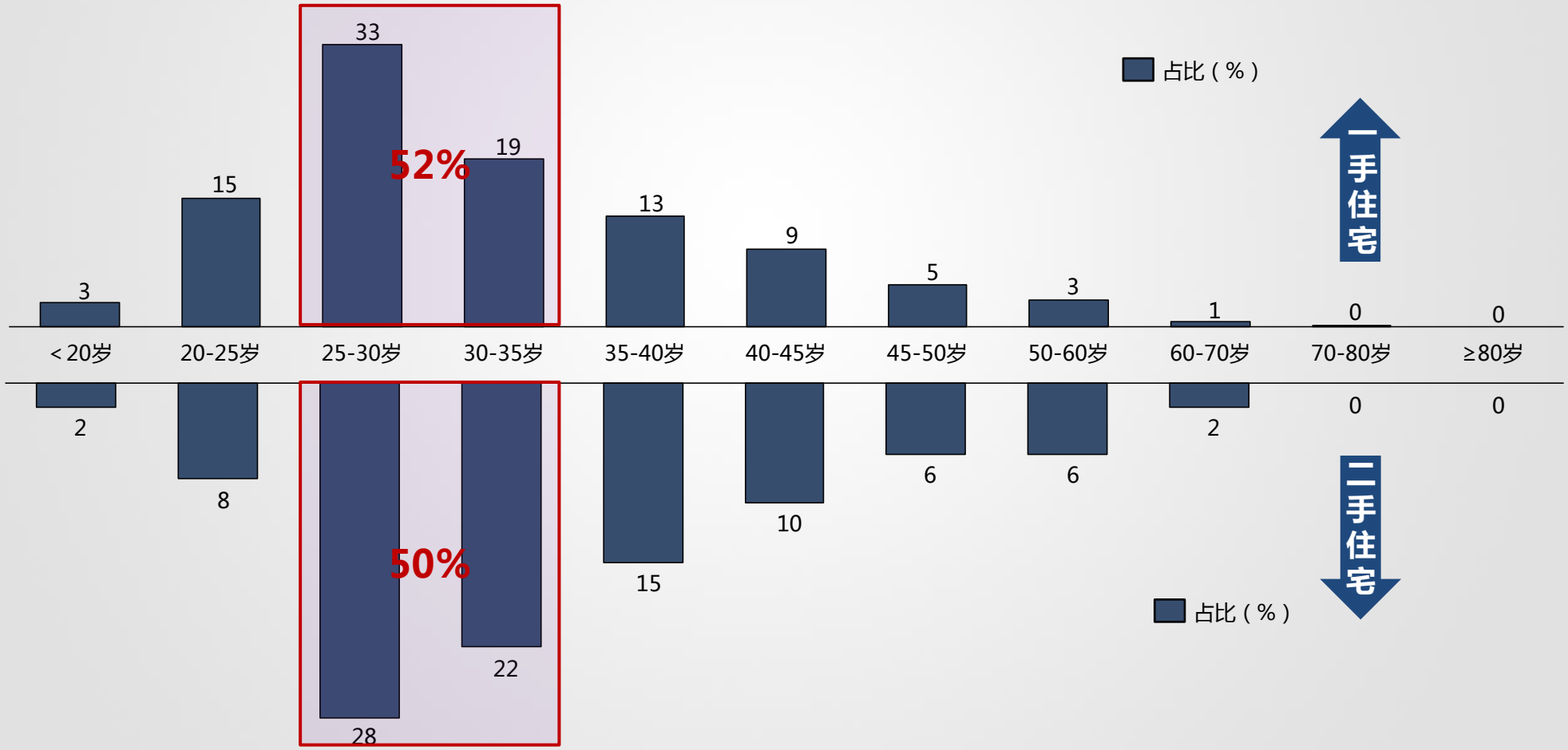



数据来源：郑州房管局备案数据

# 一二手房（客群结构）

**80S为目前一二手住宅的购房主力，年龄以25-35岁为主；对比来看，新房购房主力客群较为年轻，以20-35岁居多，二手住宅购房主力客群年龄段集中于25-40岁**

## 2016年上半年郑州市一二手住宅年龄段对比分析




数据来源：郑州房管局备案数据

# 一二手房（年龄面积段）

**置业客群年轻化，25-35岁占主力；同时改善类置业群体年轻化趋势明显，新建住宅类高端置业群体以25-45岁为主，二手住宅类高端置业群体以30-45岁为主**

## 2016上半年郑州市一手住宅分面积段年龄段对比分析

| | 面积段 | <20岁 | 20-25岁 | 25-30岁 | 30-35岁 | 35-40岁 | 40-45岁 | 45-50岁 | 50-60岁 | 60-70岁 | 70-80岁 | ≥80岁 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 刚需为主 | <70㎡ | 3% | 13% | 28% | 20% | 15% | 10% | 5% | 5% | 1% | 0% | 0% |
| | 70-90㎡ | 3% | 18% | 38% | 17% | 11% | 7% | 4% | 2% | 0% | 0% | 0% |
| | 90-120㎡ | 2% | 15% | 34% | 20% | 12% | 9% | 5% | 3% | 1% | 0% | 0% |
| 首改 | 120-140㎡ | 3% | 11% | 26% | 23% | 15% | 11% | 6% | 3% | 1% | 0% | 0% |
| 再改+高端 | 140-180㎡ | 3% | 9% | 19% | 25% | 18% | 13% | 7% | 5% | 1% | 0% | 0% |
| | 180-250㎡ | 5% | 7% | 16% | 19% | 19% | 16% | 10% | 7% | 2% | 0% | 0% |
| | ≥250㎡ | 6% | 11% | 13% | 17% | 22% | 15% | 9% | 6% | 1% | 0% | 0% |

占比四成

## 2016上半年郑州市二手住宅分面积段年龄段对比分析

| | 面积段 | <20岁 | 20-25岁 | 25-30岁 | 30-35岁 | 35-40岁 | 40-45岁 | 45-50岁 | 50-60岁 | 60-70岁 | 70-80岁 | ≥80岁 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 刚需为主 | <70㎡ | 1% | 10% | 30% | 19% | 13% | 9% | 7% | 7% | 3% | 0% | 0% |
| | 70-90㎡ | 1% | 9% | 33% | 22% | 13% | 9% | 5% | 6% | 2% | 0% | 0% |
| | 90-120㎡ | 1% | 8% | 29% | 23% | 16% | 9% | 6% | 5% | 2% | 0% | 0% |
| 首改 | 120-140㎡ | 2% | 7% | 23% | 25% | 17% | 11% | 7% | 5% | 2% | 0% | 0% |
| 再改+高端 | 140-180㎡ | 2% | 6% | 19% | 23% | 20% | 13% | 8% | 7% | 2% | 1% | 0% |
| | 180-250㎡ | 2% | 5% | 16% | 22% | 23% | 14% | 8% | 8% | 2% | 0% | 0% |
| | ≥250㎡ | 4% | 6% | 10% | 25% | 17% | 15% | 8% | 9% | 5% | 0% | 0% |

占比四成

数据来源：郑州房管局备案数据

# 一二手房（区域面积段）

**惠济区、郑东新区为改善主区域，其中新建住宅改善区域主要集中惠济、郑东新区；二手住宅改善区域主要集中经开区、郑东新区**

## 2016年上半年郑州市一手住宅分区域面积段对比分析

| 区域 | < 70 ㎡ | 70-90 ㎡ | 90-120 ㎡ | 120-140 ㎡ | 140-180 ㎡ | 180-250 ㎡ | ≥250 ㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二七区 | 6% | 44% | 24% | 21% | 5% | 0% | 0% |
| 管城区 | 4% | 41% | 27% | 23% | 5% | 0% | 0% |
| 惠济区 | 2% | 32% | 28% | 27% | 10% | 1% | 1% |
| 金水区 | 12% | 52% | 13% | 11% | 8% | 2% | 1% |
| 郑东新区 | 0% | 33% | 22% | 19% | 13% | 8% | 4% |
| 中原区 | 3% | 57% | 19% | 11% | 6% | 4% | 0% |
| 高新区 | 2% | 60% | 21% | 13% | 3% | 0% | 0% |
| 经开区 | 32% | 43% | 12% | 6% | 6% | 2% | 1% |

39%

44%

## 2016年上半年郑州市二手住宅分区域面积段对比分析

| 区域 | < 70 ㎡ | 70-90 ㎡ | 90-120 ㎡ | 120-140 ㎡ | 140-180 ㎡ | 180-250 ㎡ | ≥250 ㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 二七区 | 41% | 24% | 19% | 7% | 6% | 2% | 0% |
| 高新区 | 17% | 22% | 42% | 9% | 8% | 1% | 1% |
| 管城区 | 41% | 21% | 19% | 10% | 7% | 2% | 0% |
| 惠济区 | 22% | 29% | 25% | 9% | 9% | 5% | 1% |
| 金水区 | 35% | 19% | 21% | 9% | 11% | 4% | 1% |
| 经开区 | 12% | 13% | 36% | 15% | 14% | 8% | 2% |
| 郑东新区 | 17% | 23% | 22% | 11% | 20% | 5% | 2% |
| 中原区 | 35% | 25% | 24% | 8% | 6% | 2% | 0% |

24%

25%

39%

38%

数据来源：郑州房管局备案数据

# 小结

**量价分析**

近6年二手住宅成交比重呈上升趋势，二手住宅分摊新建住房市场，成交占比持续上升、成交均价与新建商品住宅价差逐年缩小，以年均13%增幅递增

**结构分析**

成交结构由原来的投资+过度型自住的主流需求转变为以正常自住和改善为主，70㎡以下的绝对主导地位转变为70-90㎡和90-120㎡区间为主，120-180㎡改善区间成交占比逐渐增多

**区域分析**

郑州核心区进入存量房时代，随着核心区土地减少，部分客户转向购买具备地段和配套优势的二手住宅，以金水区表现最为明显，由于其城心区域内新建住宅少，因此区域内二手房市场火热，成交量为新房1.5倍

# 05

# 房企榜单篇

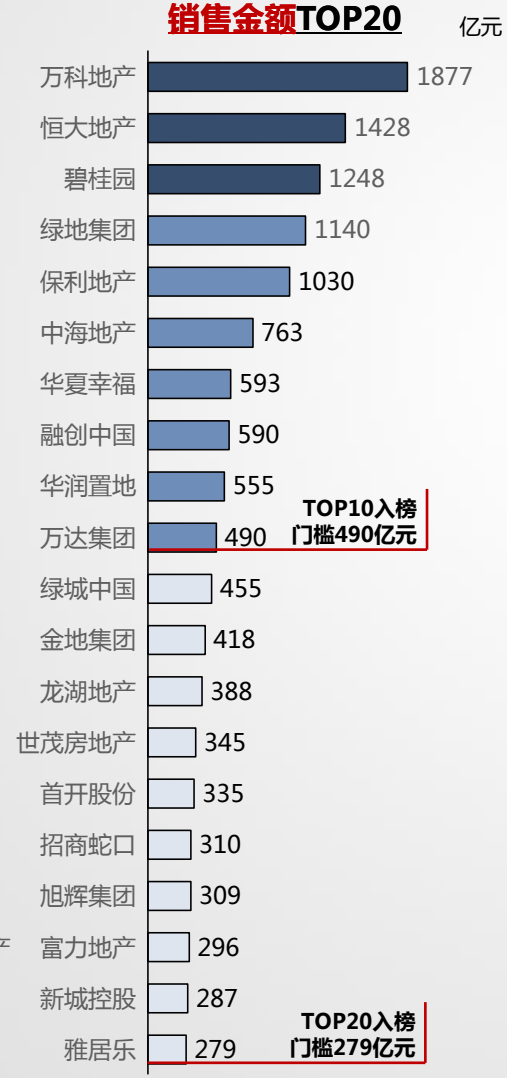
- 销售门槛提高
- 集中度提升
- 行业整合加快
- 一线房企进驻
- 合作开发成趋势

# 全国房企排名

## 2016年上半年千亿房企增加至5个，销售门槛进一步提升，百强房企销售金额集中度接近50%，房地产行业整合趋势加快

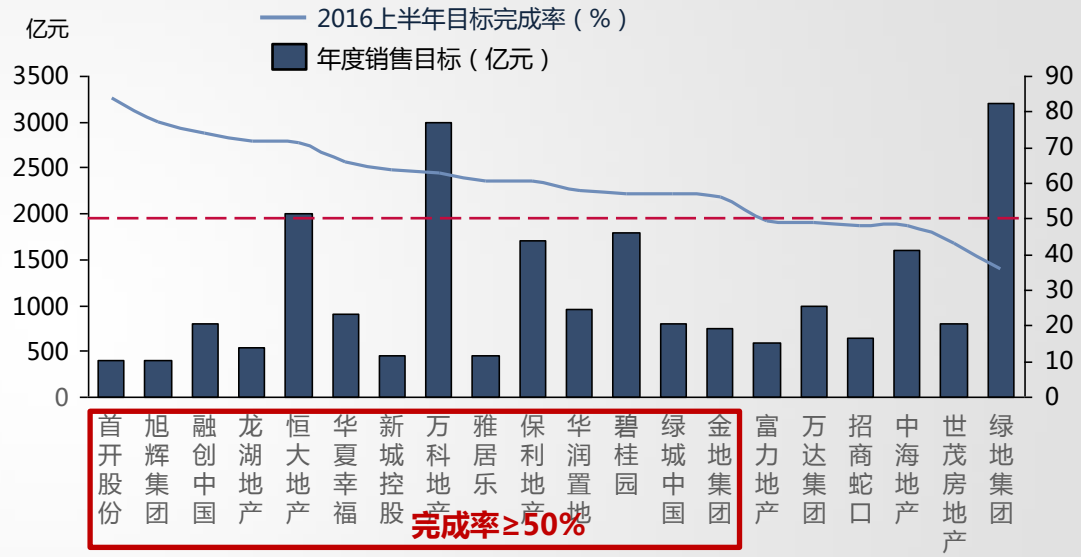
### 2016年上半年中国房地产企业销售面积TOP20

### 2016年上半年中国房地产企业销售金额TOP20




数据来源：亿翰智库、各企业公报

### 2016年上半年销售金额TOP20房企目标完成率




| 梯队 | 2016年1-6月门槛值（亿元） | 同比去年同期增幅 |
|---|---|---|
| TOP10 | 490 | **62%** |
| TOP30 | 175 | **70%** |
| TOP50 | 139 | **88%** |
| TOP100 | 68 | **141%** |

| 梯队 | 2015年全年集中度 | 2016年上半年集中度 | 提升 |
|---|---|---|---|
| TOP10 | 12% | 21% | **9%↑** |
| TOP30 | 16% | 28% | **12%↑** |
| TOP50 | 22% | 39% | **17%↑** |
| TOP100 | 27% | 49% | **22%↑** |

**房企销售门槛及集中度双双提升**

深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.
Times

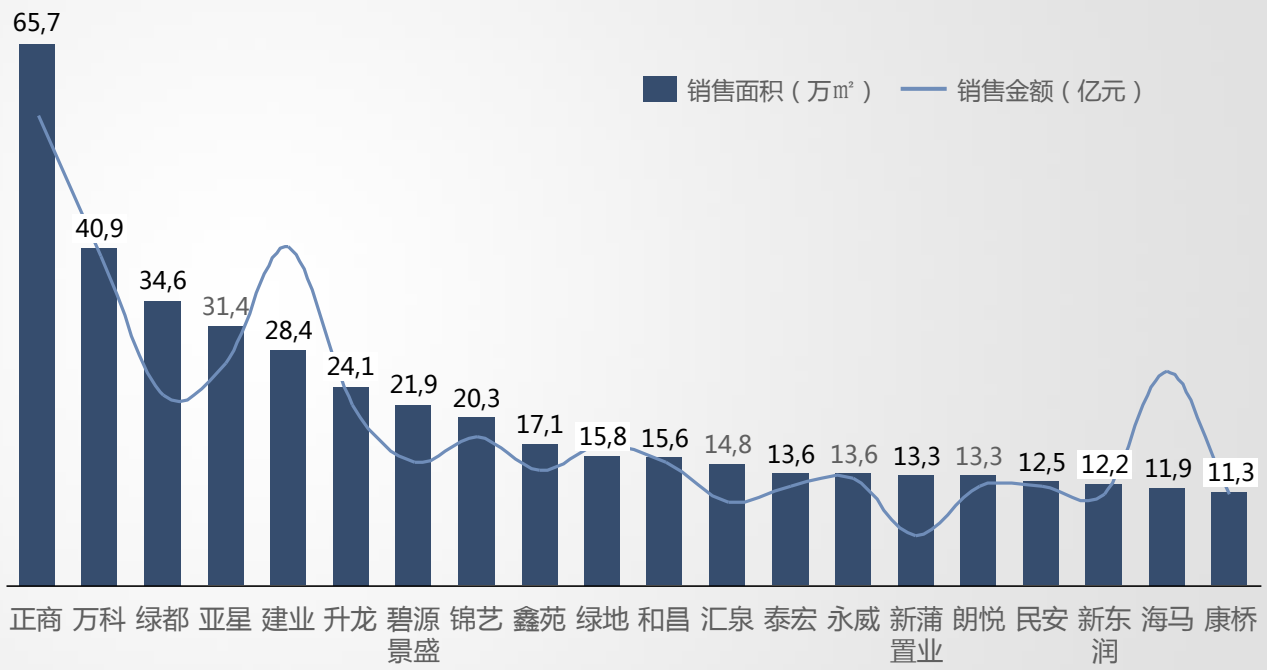
# 郑州房企排名

**2016年上半年，正商销售面积、金额领先，万科依靠三个项目入围前三甲，建业金额排名第二，绿都面积排名第三；房企销售金额TOP20集中度持续提升**

## 2016上半年郑州房企销售金额TOP20

| 排名 | 房企 | 金额（亿元） | 面积（万㎡） | 市场占有率 |
|---|---|---|---|---|
| **1** | **正商** | **57.5** | **65.7** | **8%** |
| **2** | **建业** | **41.4** | **28.4** | **6%** |
| **3** | **万科** | **40.1** | **40.9** | **5%** |
| 4 | 亚星 | 26.9 | 31.4 | 4% |
| 5 | 海马 | 25.5 | 11.9 | 3% |
| 6 | 绿都 | 23.5 | 34.6 | 3% |
| 7 | 升龙 | 22.1 | 24.1 | 3% |
| 8 | 锦艺 | 18.5 | 20.3 | 3% |
| 9 | 绿地 | 17.5 | 15.8 | 2% |
| 10 | 和昌 | 15.5 | 15.6 | 2% |
| 11 | 碧源景盛 | 15.4 | 21.9 | 2% |
| 12 | 思念 | 13.9 | 6.9 | 2% |
| 13 | 鑫苑 | 13.8 | 17.1 | 2% |
| 14 | 永威 | 13.1 | 13.6 | 2% |
| 15 | 民安 | 12.4 | 12.5 | 2% |
| 16 | 朗悦 | 12.4 | 13.3 | 2% |
| 17 | 泰宏 | 12.0 | 13.6 | 2% |
| 18 | 康桥 | 11.4 | 11.3 | 2% |
| 19 | 恒大 | 11.3 | 9.4 | 2% |
| 20 | 新东润 | 10.8 | 12.2 | 1% |

## 2016上半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 | 2014年 | 2015年 | 2016上半年 |
|---|---|---|---|
| TOP20销售额：亿元 | 413 | 632 | 425 |
| TOP20市场占有率 | 54% | 56% | 58% |
| TOP20市场占有率增幅 | -4% | 3% | 2% |

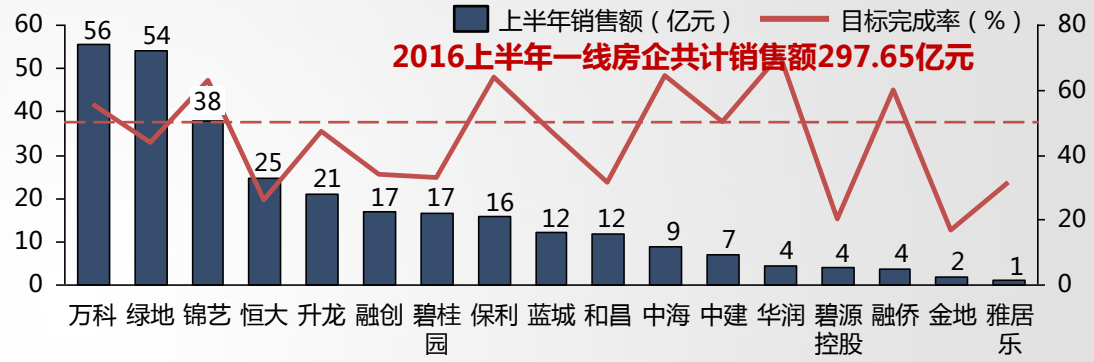
数据来源：郑州房管局备案

# 一线房企在郑

## 2016上半年，一线房企争相进驻郑州，未来随着潜在项目入市，一线房企郑州市场占有率将持续增加

| 典型房企 | 待售+潜在项目 | 区位 |
|---|---|---|
| 万科集团 | 万科兰乔圣菲 | 绿博组团万科与荣成合作开发 |
| | 万科郑纺机 | 金水区黄河路与南阳路交叉口 |
| | 万科司警项目 | 金水区信息学院路与文劳路 |
| | 万科龙门项目 | 管城区商业（龙堂二期） |
| 绿地集团 | 绿地空港大都会 | 航空港区北港 |
| | 绿地会展城（住宅部分叫绿地香湖湾） | 航空港区南港 |
| | 绿地大孟镇项目 | 中牟大孟镇 |
| | 绿地陆港世界中心 | 经开区经开十七大街东、航海东路北 |
| | 中原总部大厦 | 中原区站前大道与雪松路 |
| | 绿地东广场360大厦 | 高铁东广场 |
| | 绿地八郎寨 | 管城区八郎寨 |
| | 绿地高新新城地块 | 高新区西四环科学大道 |
| | 绿地雁鸣湖 | 雁鸣湖板块 |
| 锦艺集团 | 高新区项目 | 高新区秦庄 |
| 恒大集团 | 恒大经贸中心（办公） | 中原区中原路南、文化宫路东 |
| | 恒大城 | 高新区与新合鑫合作葛寨、关庄 |
| | 恒大雅苑 | 经开区国际物流园区 |
| | 恒大运河新区地块 | 二七运河新区万科大都会南边 |
| | 恒大悦龙台 | 龙湖副CBD龙湖外环路与龙翔八街 |
| | 恒大名都 | 金水区恒大名都二期 |
| 升龙集团 | 老鸦陈项目 | 惠济区城中村改造 |
| 融创中国 | 融创瓏府 | 惠济区固城改造 |
| | 融创观澜壹號 | 绿博组团项目 |
| | 高铁站商办地块 | 郑东新区高铁站 |
| | 胖庄村改造 | 惠济区庞庄村 |
| | 岗李村改造 | 惠济区岗李村 |
| | 杨槐村改造 | 惠济区杨槐村 |
| 碧桂园 | 碧桂园翡翠湾 | 经开区国际物流园区 |
| | 碧桂园龙城 | 荥阳住宅（与海龙合作） |
| | 碧桂园天玺 | 经开区经开第一大街东、经北二路北 |
| | 碧桂园万山湖壹号 | 荥阳丁店水库附近 |
| | 碧桂园董庄 | 荥阳董庄 |
| | 郑东碧桂园 | 绿博组团 |
| 保利地产 | 保利文化广场（办公） | 高新区银屏路、雪松路 |
| | 保利刘庄改造 | 惠济区刘庄 |
| | 保利杓袁改造 | 惠济区杓袁 |
| | 保利罗兰香谷 | 经开区国际物流园区 |

### 2016上半年一线房企在郑销售金额排行




| 典型房企 | 待售+潜在项目 | 区位 |
|---|---|---|
| 蓝城集团 | 蓝城玫瑰园 | 郑东新区白沙组团 |
| | 蓝城桃源春晓 | 平原新区华山路与平原大道交叉口 |
| | 蓝城桃花源 | 新密市郑登快速路东 |
| 中建 | 金科中建天籁城 | 绿博组团（与金科合作） |
| 金地 | 欢河项目 | 高新区欢河 |
| | 马林项目 | 金水区金水科教园马林 |
| | 金地铂悦 | 管城区航海路未来路 |
| 雅居乐 | 北龙湖项目 | 龙湖副CBD朝阳路北、如意东路东 |
| | 雅居乐绿博项目 | 绿博组团 |
| 鲁能集团 | 鲁能公馆 | 龙湖副CBD龙北二路北、龙翼一街西 |
| 金科地产 | 尖岗水库潜在地块 | 二七区尖岗水库 |
| | 金科城 | 高新区瓦屋李 |
| | 金科中建天籁城 | 绿博组团与（中建合作） |
| 招商地产 | 招商天地华府 | 二七区嵩山南路与南三环（与天地合作） |
| 海亮 | 海亮时代one（商业、公寓） | 金水区高皇寨 |
| 荣盛发展 | 北龙湖项目 | 龙湖副CBD朝阳路北、九如路西 |
| 华夏幸福 | 新郑孟庄（12平方公里） | 新郑孟庄 |
| | 新郑薛店（38平方公里） | 新郑薛店 |
| | 新郑郭店（26平方公里） | 新郑郭店 |
| 朗诗集团 | 与海马合作项目 | 经开区滨河国际新城 |

**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，包括房企合资项目）**

深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.
TTimes

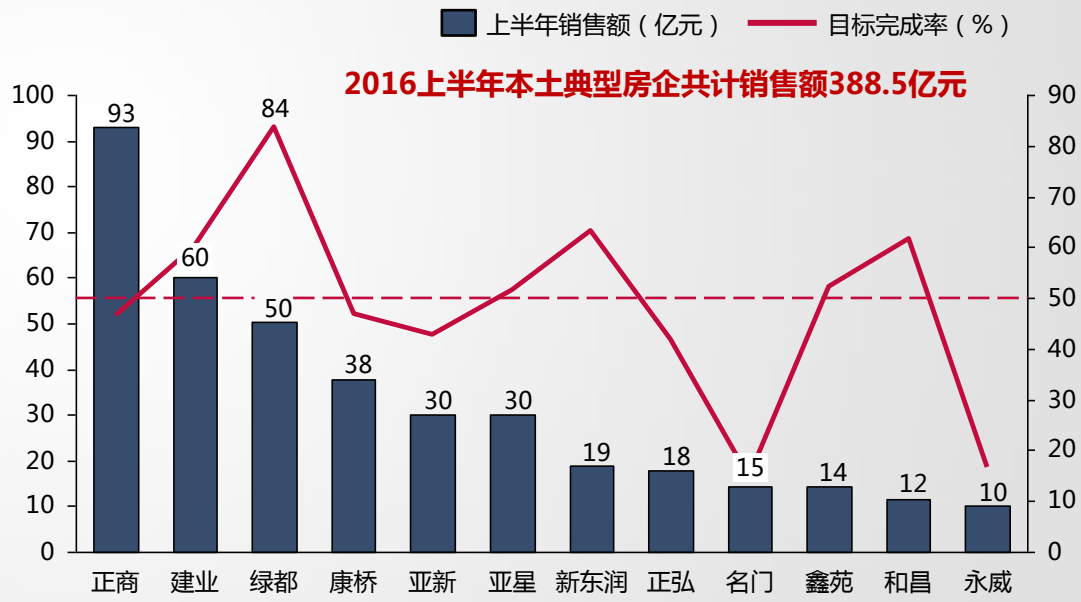
# 本土房企在郑

## 正商、建业销售额领先一线房企，6家房企目标完成率超一半，以绿都84%的目标完成率最高

| 典型房企 | 待售+潜在项目 | 区位 |
|---|---|---|
| 正商地产 | 正商经开区商业项目 | 经开区滨河国际新城 |
| | 正商善水上境 | 龙湖副CBD平安大道东风南路向东 |
| | 正商白沙商业项目 | 郑东新区白沙桑林东路东、瑞风路北 |
| 建业集团 | 建业富力尚悦居 | 惠济区弓庄 |
| | 花园口项目 | 惠济区花园口镇 |
| 康桥地产 | 康桥康城 | 二七侯寨 |
| | 康桥知园 | 管城区未来路以东，牧歌路以南 |
| | 康桥林语镇 | 航空港区 |
| | 康桥兰溪 | 经开区滨河国际新城 |
| | 康桥香溪郡 | 绿博组团 |
| 亚新 | 亚新美好城邦 | 金水区农业路沙口路东北角 |
| | 白沙项目 | 郑东新区白沙桑林东路东、瑞风路南 |
| 正弘置业 | 正弘瓴筑 | 龙湖副CBD九如路和朝阳路交叉口 |
| 名门地产 | 名门翠园 | 金水区二十里铺 |
| | 名门橙邦 | 二七区孙八寨 |
| | 常砦 | 金水区常砦 |
| | 西流湖项目 | 中原区宋庄、西岗等 |
| 鑫苑 | 鑫苑国际新城 | 管城区十里铺 |
| 和昌置业 | 和昌林与城 | 惠济区新庄 |
| | 和昌盛世兴邦 | 航空港区 |
| 永威置业 | 三王庄项目 | 中原区城中村改造项目 |
| | 永威上和院 | 龙湖副CBD地王项目 |
| | 永威逸阳溪畔 | 荥阳低密度别墅产品 |

**备注：绿都、亚星、新东润暂无潜在项目**

**2016上半年本土典型房企在郑销售金额排行**

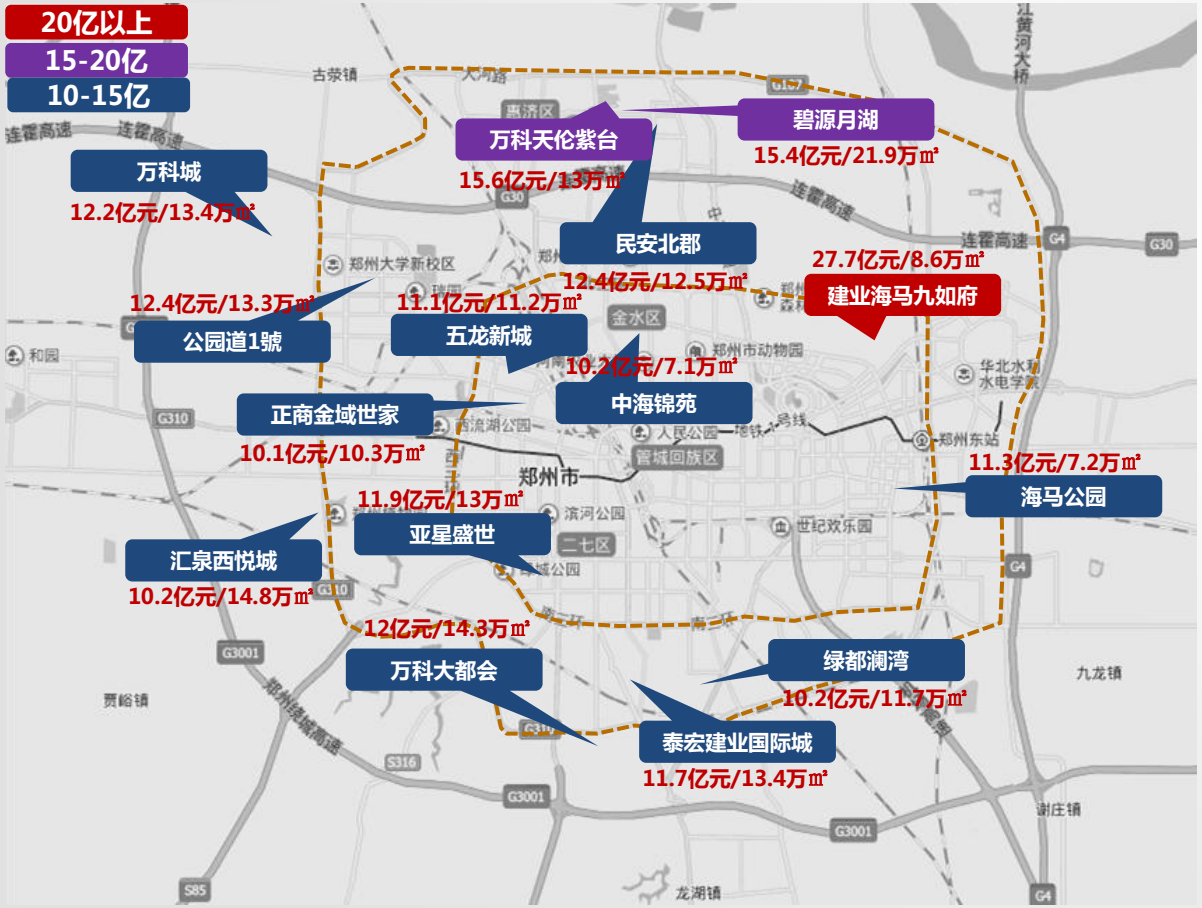



**备注：以上数据为实际销售数据，来源于泰辰市场监控中心，根据监控及调研梳理所得，包含市内八区及航空港区、新郑龙湖、平原新区、中牟片区、郑西片区，包括房企合资项目）**

# 典型项目排名

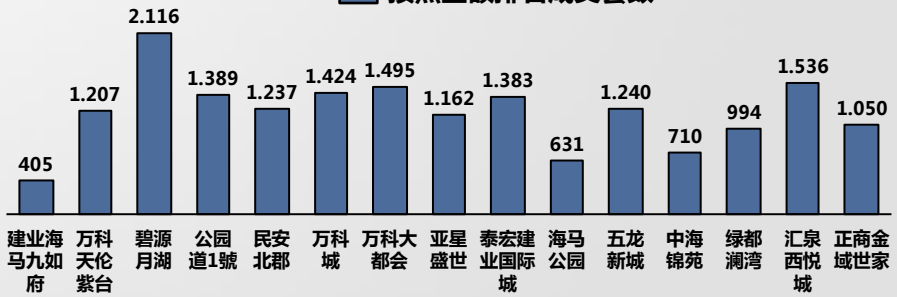
## 2016年上半年郑州项目排名中，备案金额最高为建业海马九如府27.7亿；万科三个项目均位于金额排名TOP10

### 2016上半年郑州商品房销售金额TOP15




| 排名 | 区域 | 项目 | 金额（亿元） | 面积（万㎡） | 套数 | 均价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 郑东新区 | 建业海马九如府 | 27.7 | 8.6 | 405 | 32187 |
| 2 | 惠济区 | 万科天伦紫台 | 15.6 | 13.0 | 1207 | 11934 |
| 3 | 惠济区 | 碧源月湖 | 15.4 | 21.9 | 2116 | 7058 |
| 4 | 高新区 | 公园道1號 | 12.4 | 13.3 | 1389 | 9334 |
| 5 | 惠济区 | 民安北郡 | 12.4 | 12.5 | 1237 | 9912 |
| 6 | 高新区 | 万科城 | 12.2 | 13.4 | 1424 | 9153 |
| 7 | 二七区 | 万科大都会 | 12.0 | 14.3 | 1495 | 8392 |
| 8 | 二七区 | 亚星盛世 | 11.9 | 13.0 | 1162 | 9158 |
| 9 | 二七区 | 泰宏建业国际城 | 11.7 | 13.4 | 1383 | 8736 |
| 10 | 郑东新区 | 海马公园 | 11.3 | 7.2 | 631 | 15699 |
| 11 | 高新区 | 五龙新城 | 11.1 | 11.2 | 1240 | 9875 |
| 12 | 金水区 | 中海锦苑 | 10.2 | 7.1 | 710 | 14421 |
| 13 | 管城区 | 绿都澜湾 | 10.2 | 11.7 | 994 | 8771 |
| 14 | 中原区 | 汇泉西悦城 | 10.2 | 14.8 | 1536 | 6878 |
| 15 | 中原区 | 正商金域世家 | 10.1 | 10.3 | 1050 | 9771 |

按照金额排名成交套数




备注：数据来源于房管局备案数据

# 小结

**全国房企**

**去库存风向下房企业绩普涨：**

- 热销激发补仓意愿，资金面宽裕下品牌房企拿地规模大幅提升，国资房企在抢地潮中表现抢眼
- 上半年整体市场较好，TOP20房企目标完成率多数超50%；大型房企整合加剧，行业集中度将继续提高

**郑州房企**

- 受房企布局、热点二线调控和土地热度转移影响，上半年郑州土地市场火热，一线房企纷纷布局郑州
- 合作开发成趋势，本土房企销售金额领先一线房企，但潜在项目布局处弱势

06

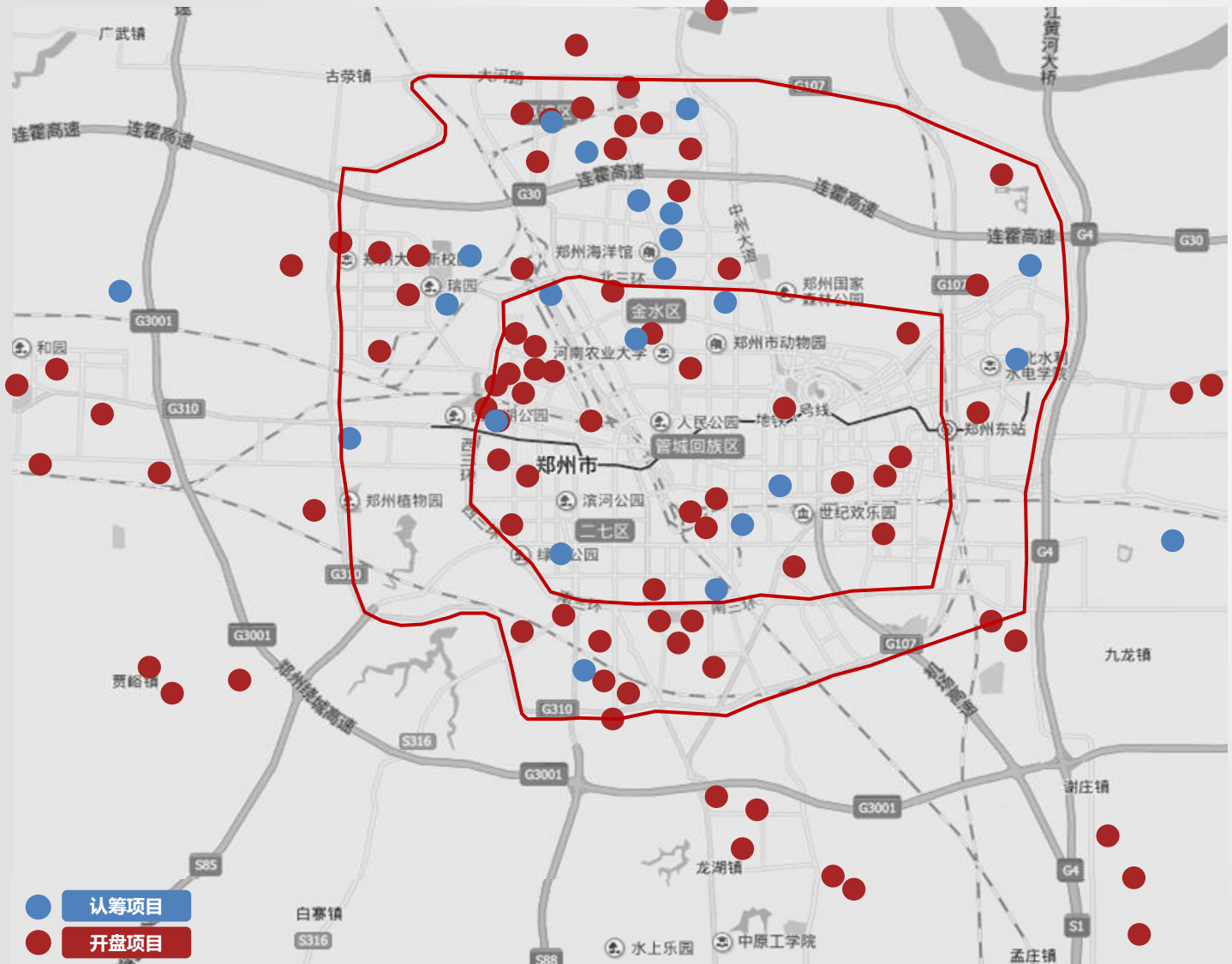
# 营销活动篇

- 楼市火热
- 小步快跑
- 无证开盘成趋势
- 去化率提高
- 营销活动多样

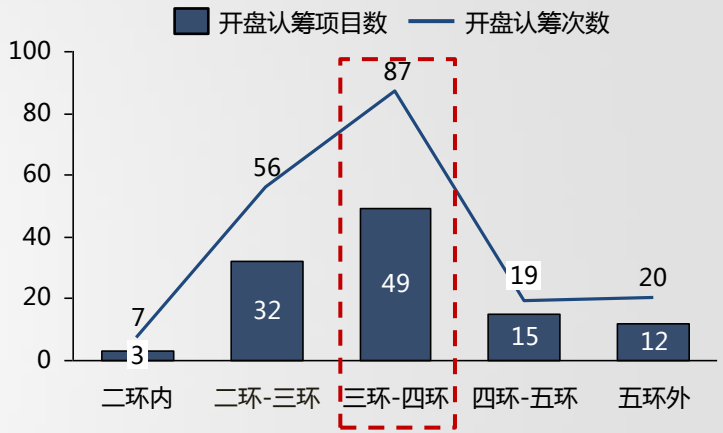
# 郑州楼市表现

## 2016上半年大郑州都市区商品住宅项目共计开盘103次、认筹60次；认筹开盘项目111个，三环外热度攀升

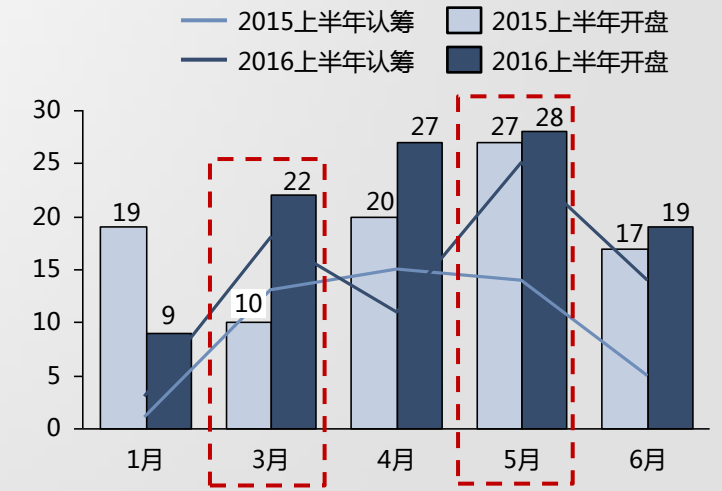
### 2016上半年大郑州认筹开盘项目分布图




### 2016上半年大郑州认筹开盘项目环线分布




### 2016上半年大郑州认筹开盘项目月度数据



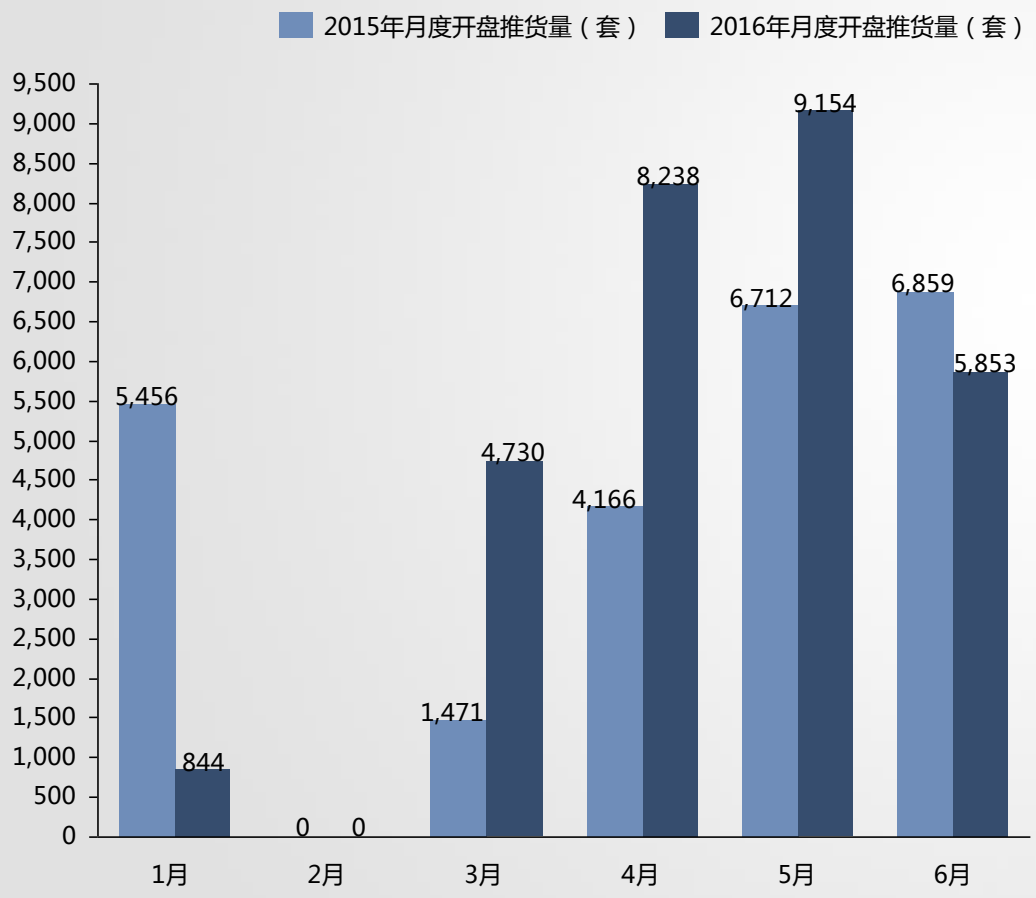

注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）项目开盘当天数据

深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.
Times

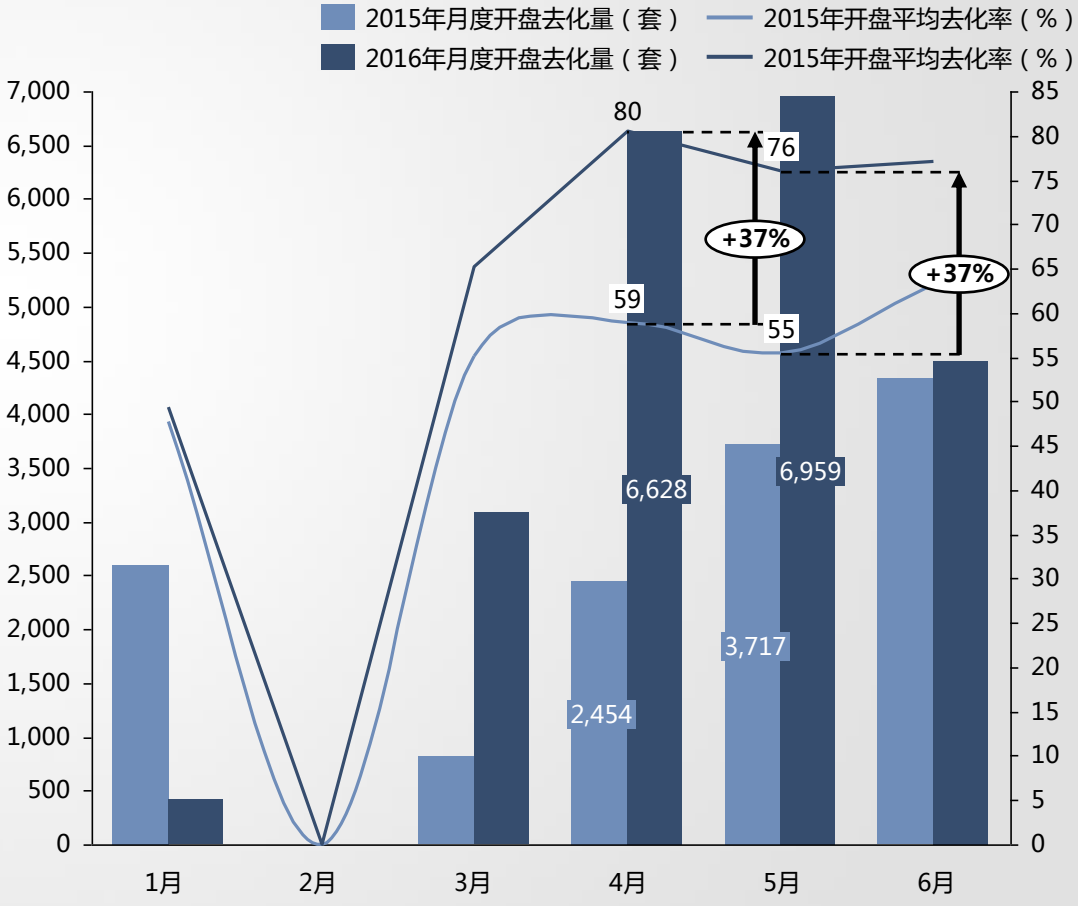
# 郑州楼市表现

**2016上半年楼市利好政策出台，市场活跃度明显提升；房企推货积极，提前抢收；3-5月楼市热度攀升（累计三个月总推量较去年同期增加46%，去化量增加87%）**

## 2015年-2016年上半年大郑州商品住宅开盘当天推货量




## 2015年-2016年上半年大郑州商品住宅开盘当天去化量及去化率

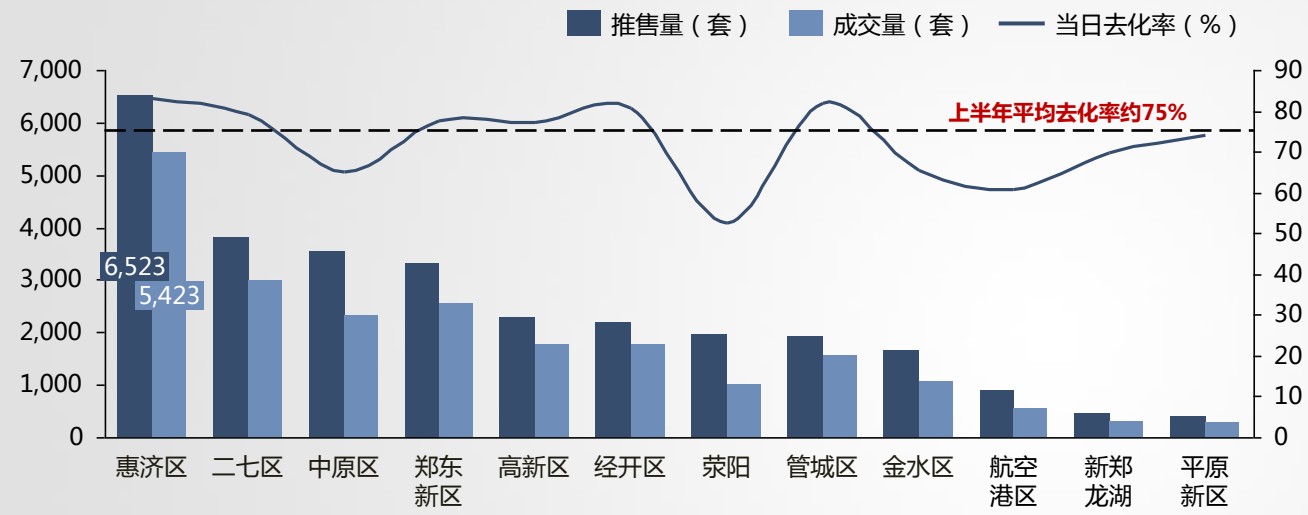



注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

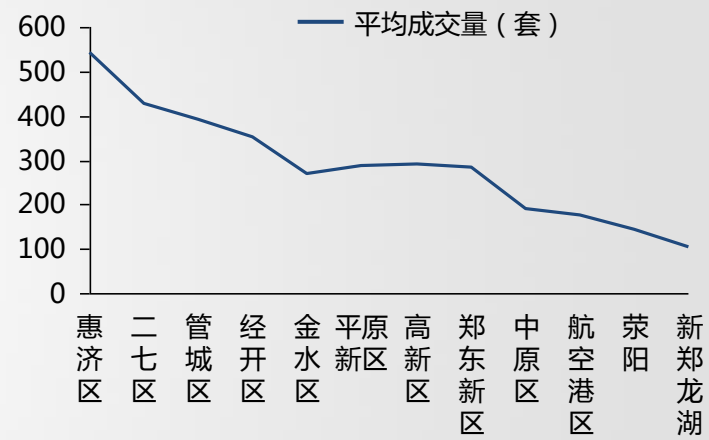
# 郑州楼市表现

**上半年惠济区住宅项目开盘当日推货量、成交量及去化率领跑第一，开盘当天单盘平均成交542套；上半年开盘项目多集中在三环至四环间，中原区及惠济区开盘项目较多**

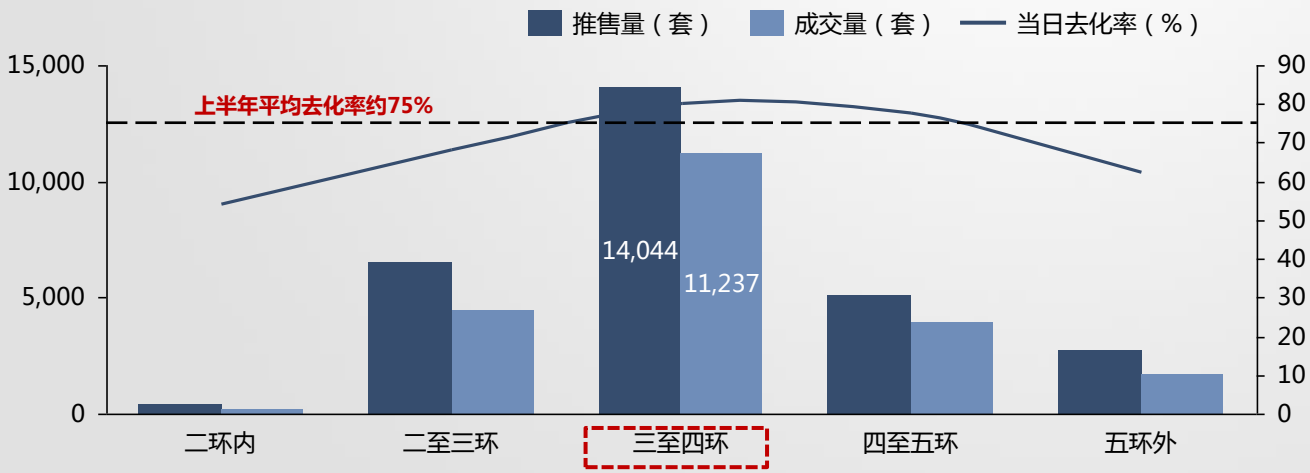
## 2016年上半年大郑州商品住宅各区域开盘当日推售情况



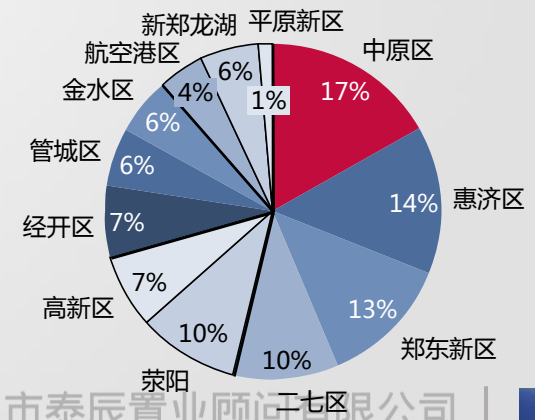

## 2016年上半年大郑州各区域开盘当日单盘平均成交量




## 2016年上半年大郑州商品住宅开盘当日按环线分布




## 2016年上半年大郑州各区域开盘项目数量占比分析



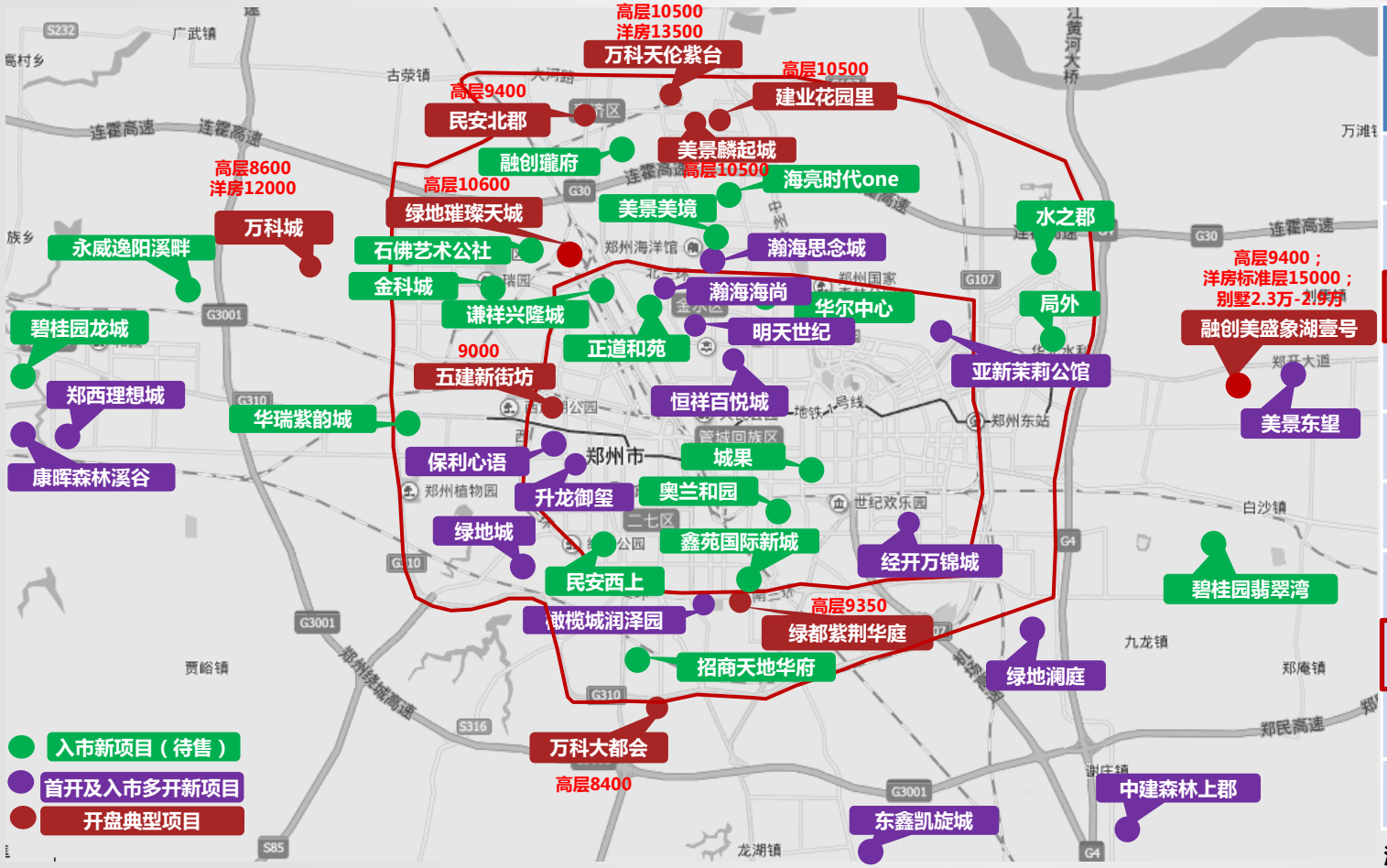

**注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据**

深圳市泰辰置业顾问有限公司
SHENZHEN TAICHEN Property Consultants Co.,Ltd.
iTimes

# 典型项目表现

## 2016上半年大郑州新入市项目19个，首开项目20个，去化率TOP10的项目有50%为首开；开盘当天推货量及去化率TOP10项目均为知名房企开发，入围门槛明显提升

### 2016年上半年大郑州商品住宅典型项目区域分布




### 2016年上半年大郑州商品住宅典型项目
### 推货量≥536套，去化率≥77%TOP10

| 开盘日期 | 项目名称 | 推出套数 | 去化套数 | 去化率 | 销售额（亿元） |
|---|---|---|---|---|---|
| 4/30 | 建业花园里 | 536 | 536 | 100% | 6.4 |
| 4/9 | 五建新街坊 | 634 | 610 | 96% | 4.3 |
| 4/16 | 万科天伦紫台 | 943 | 896 | 95% | 11 |
| 5/7 | 绿都紫荆华庭 | 874 | 800 | 92% | 6.8 |
| 5/15 | 万科大都会 | 676 | 612 | 91% | 4.9 |
| 4/9 | 万科城 | 856 | 783 | 91% | 7.3 |
| 4/23 | 美景麟起城 | 1048 | 880 | 84% | 8.7 |
| 6/18 | 融创象湖壹号 | 1556 | 1246 | 80% | 16.4 |
| 5/29 | 绿地璀璨天城 | 1004 | 780 | 78% | 7.1 |
| 5/7 | 民安北郡 | 1176 | 907 | 77% | 8.6 |

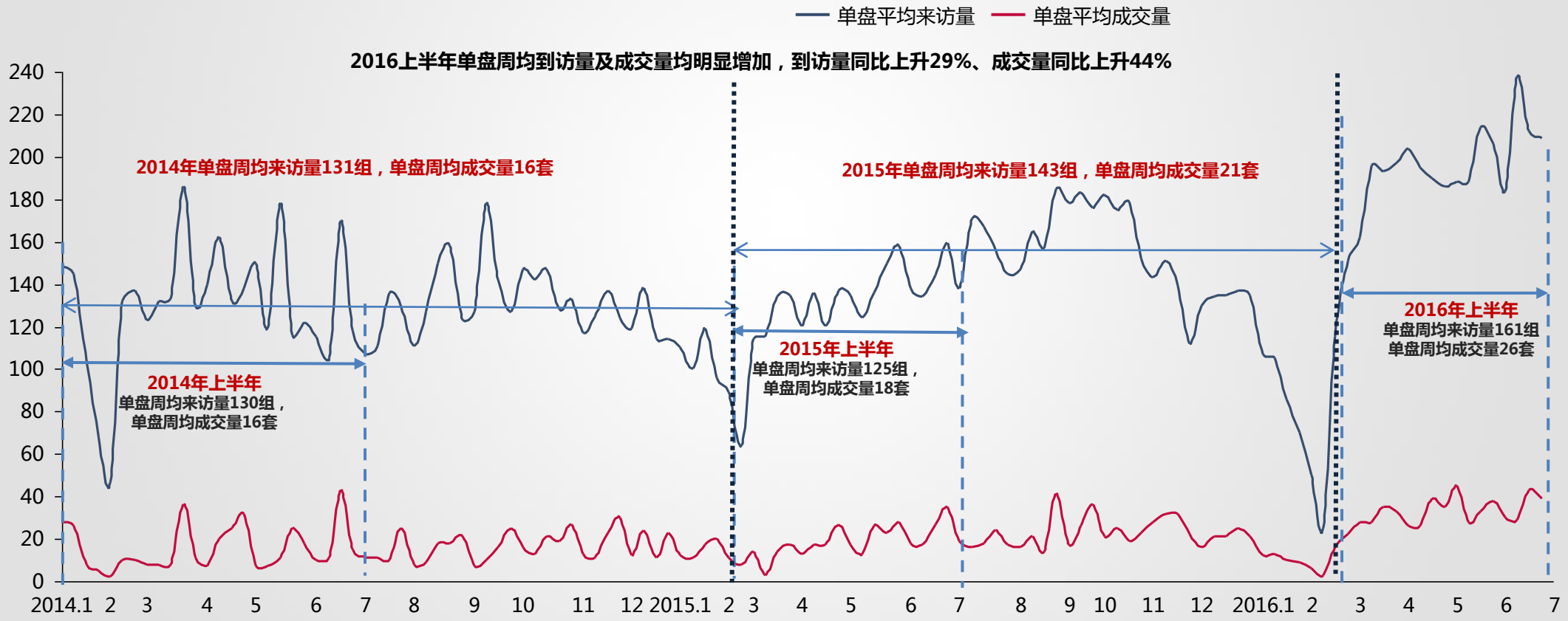
注：2015年上半年大郑州商品住宅TOP10门槛为推货量≥213套，去化率≥58%

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

**2016上半年单盘周均到访量同比上升29%、成交量同比上升44% ；政策利好下房企推货节奏加快，小步快跑+低首付政策快速去化，以大型特色的营销活动吸引到访**

### 2014年1月1周-2016年6月4周典型项目监控周数据走势




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

# 特色营销活动

**上半年一线房企亮相及产品入市均以发布会形式打开市场声音；在售项目活动形式多样，引入影响力大的主题活动及科技展示，形式新奇，客户参与度高，活动效果较好**

## 新入市项目

**一线房企进驻郑州以发布会形式展示企业形象、进行产品推介**

- **启势活动：**新项目入市以发布会形式为主，提升房企形象，吸引各界媒体关注，品牌效应传播；项目代表：**绿地璀璨天城、融创象湖壹号、金科城**等；
- **明星驻场：**发布会邀请明星利用明星本身的关注度带动产品成为关注点，提高知名度。代表项目：**康桥康城**邀请李宗盛；**鑫苑国际新城**邀请艺术家王刚；

**康桥康城**
**（6.25产品发布会）**

**邀请李宗盛**

**融创象湖壹号**
**（5.7品牌及产品发布会）**

**金科城**
**（5.29品牌发布会暨产品推介会）**

## 在售项目

**活动形式多样，新鲜及新奇为主，客户参与积极**

- **明星演唱会等：**汇泉西悦城（梁静茹）、恒祥百悦城（岳云鹏）、五龙新城（蔡依林）等；
- **主题活动：**如泰宏建业国际城——“最强挑战”大型真人游戏嘉年华；东润城——伍德吃托克；清华忆江南——风车文化节；万科城——大型百万海洋球乐园等特色活动等；
- **美食节活动：**汇泉西悦城异域风情美食节活动；五龙新城及永威逸阳溪畔音乐烧烤节；谦祥兴隆城美食趴、绿地璀璨天城等；
- **VR/科技秀：**瀚海海尚、怡丰森林湖、橄榄城润泽园、光之谷、五建新街坊、康桥知园VR样板间；
- **互动“跑”：**融创象湖壹号（荧光跑）、清华大溪地（热波电跑）、新田城（环湖跑）、保利心语（夜跑）等；
- **资源嫁接：**东润城——伍德吃托克；清华大溪地——伢米伢米水吃客；浩创梧桐郡——奥斯丁美食节；

# 特色营销活动

**在各项目推广单一的形势下，鸿园及东润城项目创新营销，通过资源及渠道有效整合，采用新鲜、有趣的活动形式，将活动信息有效渗透客户，强势宣传，强化关注**

## 【鸿园——最“花”的发布会】

**借鉴之处：**新颖独特发布会形式将内容扩大化，项目价值点有力释放，同时集合传统推广与互联网新玩法，通过资源及渠道有效整合，活动有效渗透客户，强势宣传，为开盘活动做铺垫。

- **活动主题：**切尔西皇家花卉展暨2800亩花园城市新闻发布会
- **活动时间：** 4.16-4.17（2天）　　**信息释放方式：以自媒体为主**
- **活动背景：**2016年4月16日，鸿园【切尔西皇家花卉展暨2800亩花园城市新闻发布会】，为使“2800亩花园城市”概念广为人知，项目举办了一系列推广活动增加传播度与曝光度
- **活动效果：**两天，累计吸引全城逾6000组客户，两万人亲临现场；**4月23日**，三期玫瑰园小高层及洋房开盘，推出154套，售131套，当天去化达85%

**全城派送花束**

**与912合作现场**

**开盘现场**

**前期推广：**线上H5拆字游戏释放价值点——圈层派送定制花束、活动门票邀约——微信大号联合发声，抢票形式全城派送门票——与汽车912合作，口播事件活动，直播平台插播活动信息——为汽车912患癌听友的爱人送生日惊喜，并诚邀患者做花卉展的特殊嘉宾。

## 【东润城——伍德吃托克】

**借鉴之处：**结合热点话题引入国内知名美食活动嫁接项目，以新鲜及体验感引爆嗨点，持续推广强化关注及参与度。

- **活动主题：**伍德吃托克
- **活动背景：**项目与潮流市集结合缘由——由蔡雪梅ELAB旗下传播室QLAB；QLAB通过生活方式和资源的连接，让地产项目与小众洋气潮流品牌市集结合。
- **活动时间：** 3.17-3.20（4天）　　**信息释放方式：以自媒体为主**
- **活动内容：**跨国界美食摊档、街区音乐舞台、儿童互动玩乐、手工体验工坊
- **活动效果：**前期以自媒体为主推广，四天累计到访近2.6万人，实现住宅成交33套，认筹17组；为提升项目形象做持续宣传。

**自媒体推广**

**活动现场展示**

**前期推广：**前期以自媒体为主推广，郑州知名微信大号联合推广，结合户外推广，在朋友圈形成广泛转发传播。

# 小结

**市场表现**

- 2016上半年市场火热，大郑州市场推货量、去化量、去化率均高于去年同期，整体去化率高达75%
- 房企推货积极，推售节奏加快（无证开盘项目较多），缩短蓄客期，提前抢收，结合低首付政策，加速去化

**营销活动**

- 2016上半年发布会为一线房企亮相郑州主要形式，通过展示品牌理念、产品特性等方式快速树立企业形象，打开市场声音
- 在售项目营销活动形式多样化，注重客户参与度

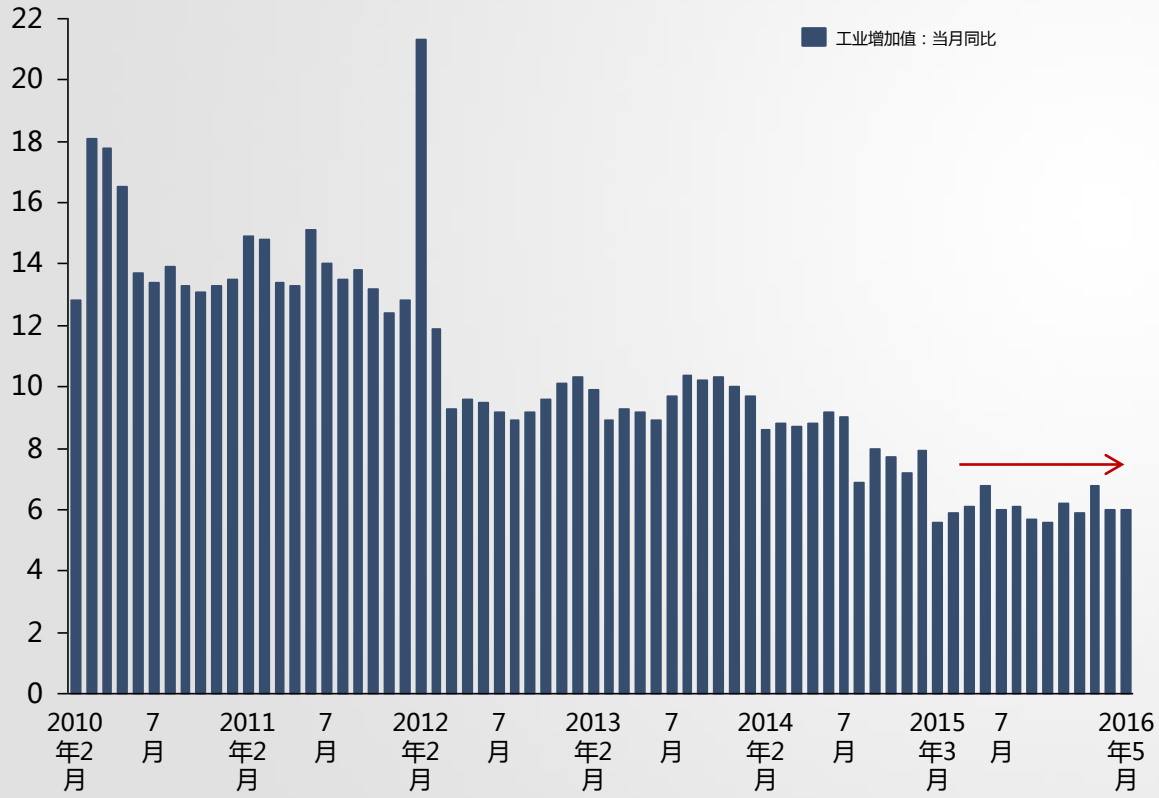
# 07

# 总结预测篇

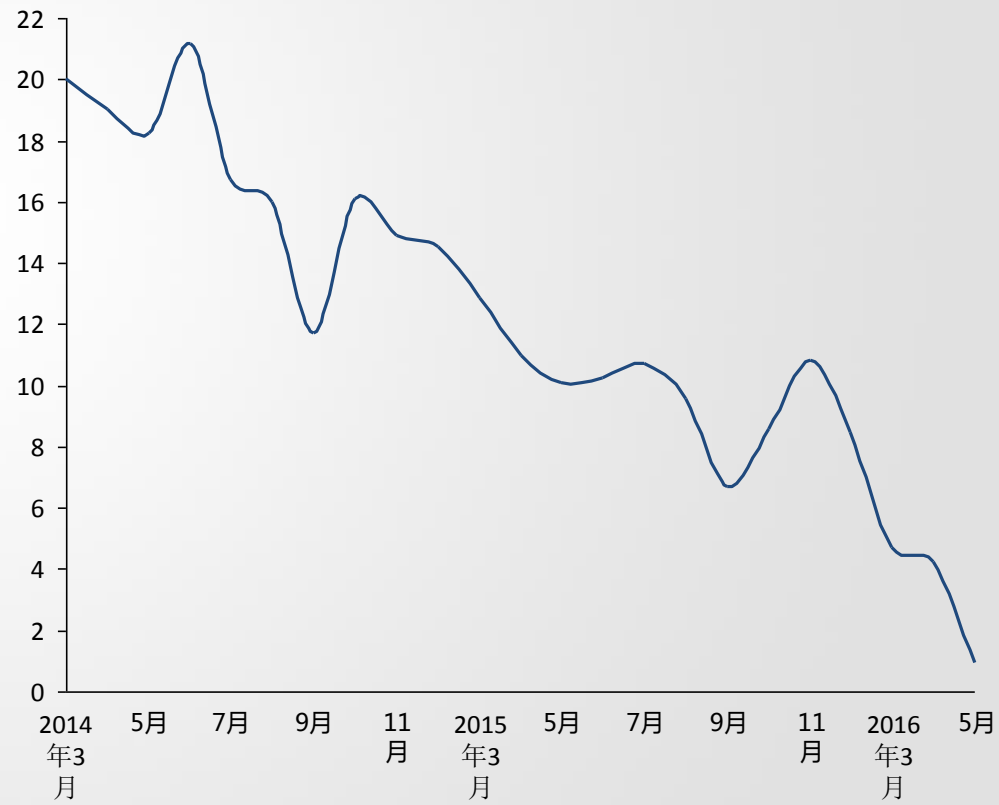
## 经济环境预测

**从工业增加值的同比增速来看，下半年将维持持平态势，L型正在成型；但民间投资增速下滑趋势未见好转，因此经济稳增长压力仍在，积极的财政政策将会在下半年继续发力**

### 规模以上工业增加值月度同比




### 民间投资增速月度变化

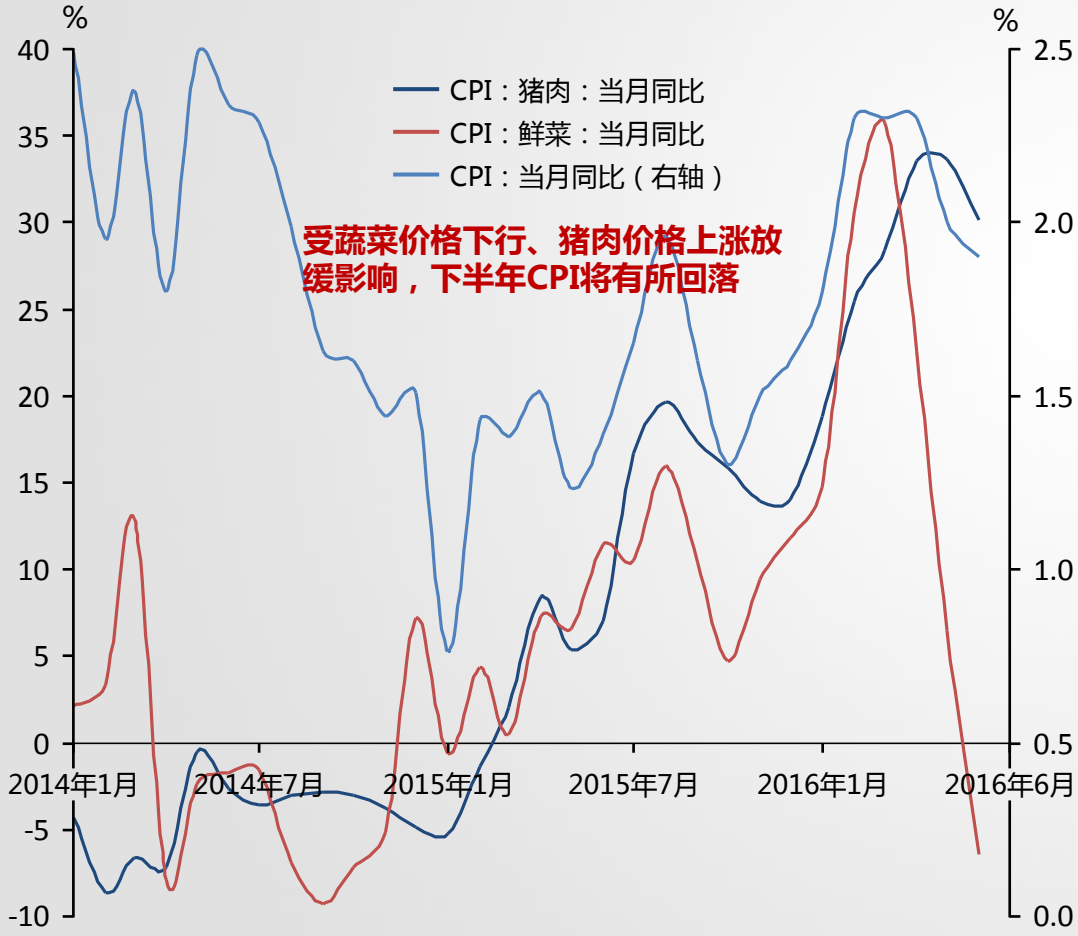



数据来源：国家统计局

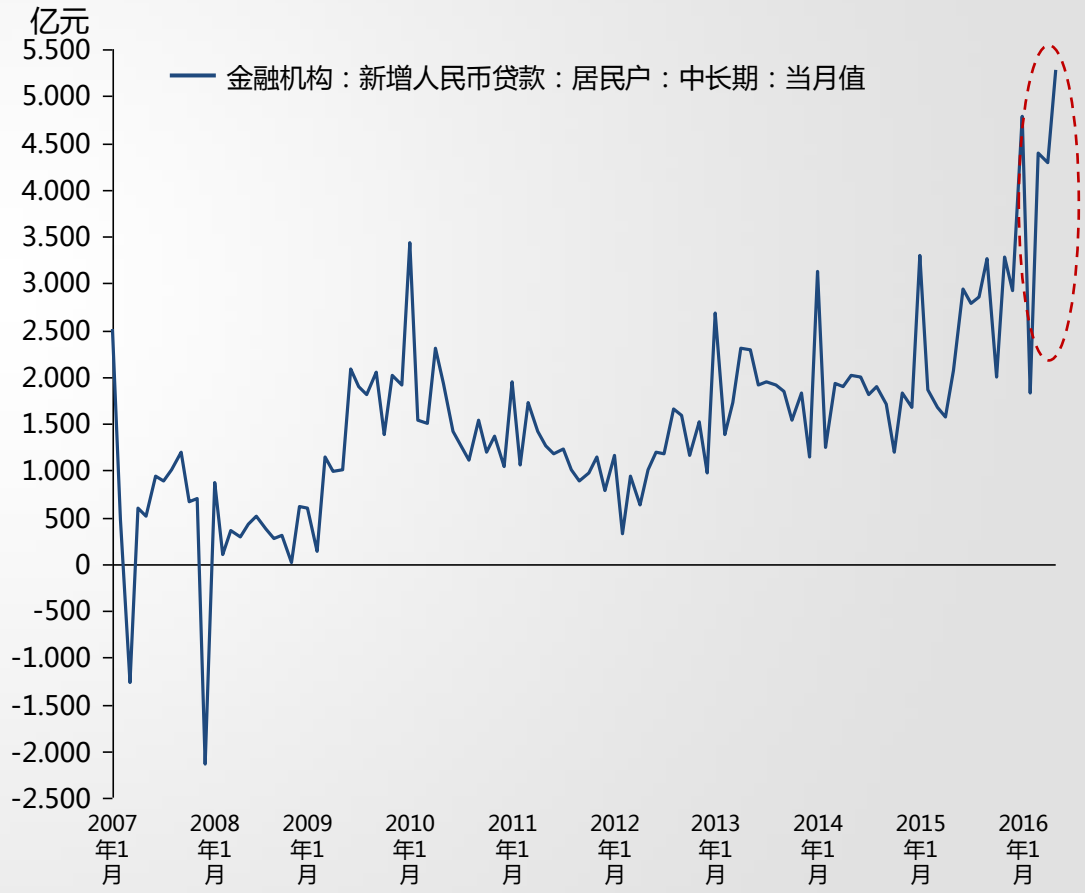
## 货币环境预测

**下半年，CPI有望继续回落，货币政策收紧可能性降低；预计下半年货币政策将维持稳健，居民房贷规模仍将持续扩大**

### CPI同比增速




### 新增人民贷款变化

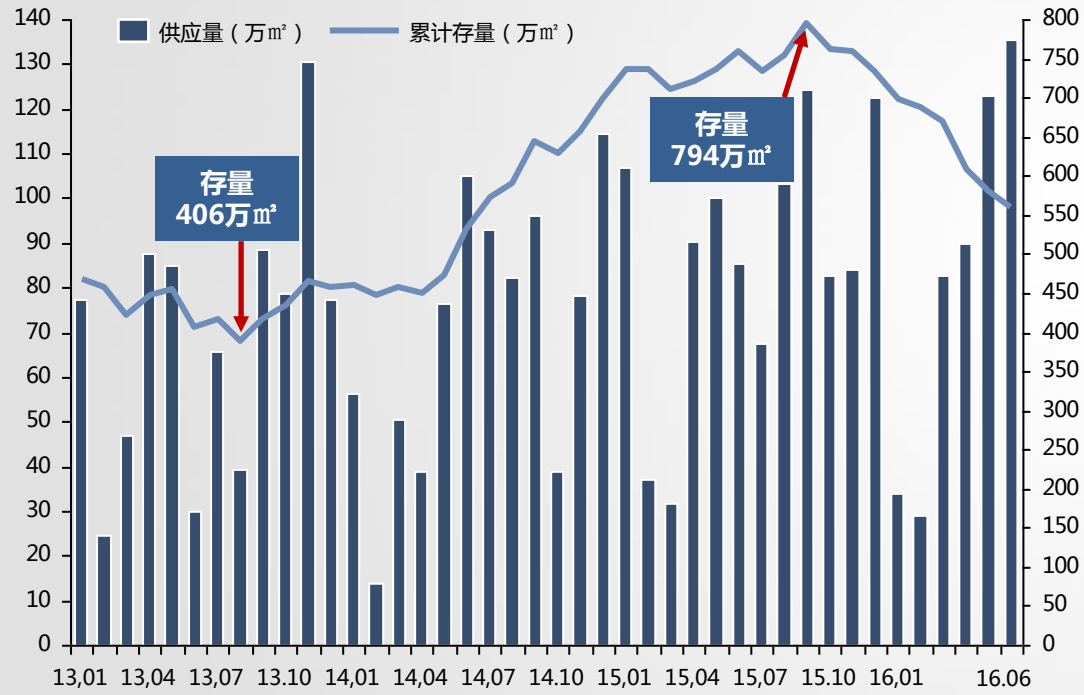



**数据来源：国家统计局**

# 区域格局预测

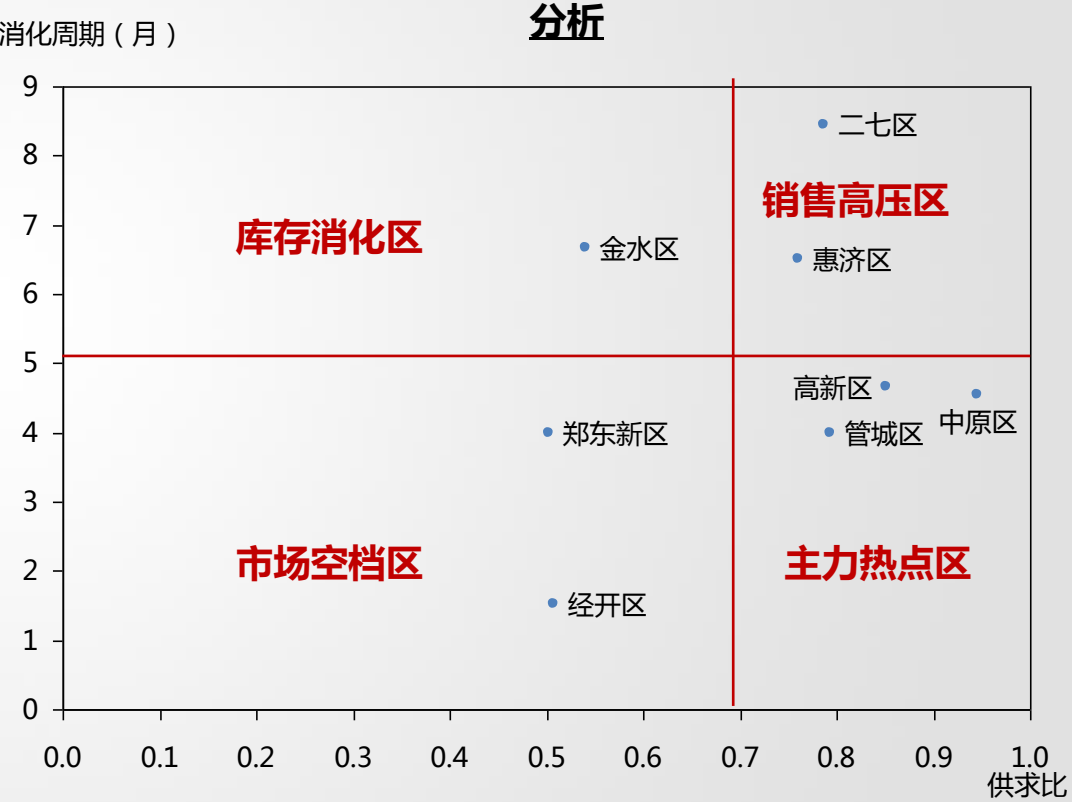
**自2015年10月郑州商品住宅市场进入去库存期，整体去化周期不断缩短；各区域均表现供不应求局面，其中高新、中原、管城区为目前主力热点区**

## 2013-2016上半年郑州市区商品住宅库存




2013年去化周期7个月 翻番 2014年去化周期14个月 下降 2015年去化周期约9月 下降 2016年去化周期约5月

## 2016上半年郑州市内八区商品住宅库存消化周期及供求比分析



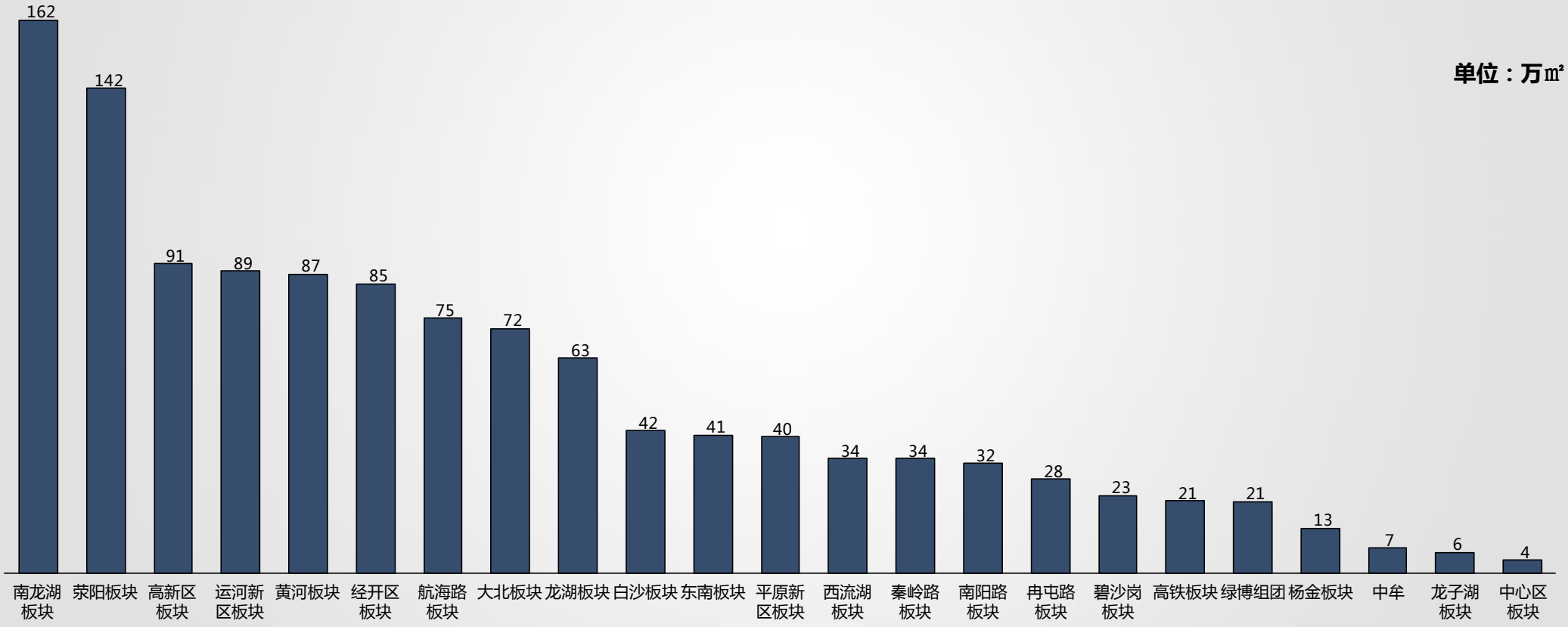

注：供求比=2016上半年商品住宅新增供应量月均值/上半年商品住宅成交量月均值；库存消化周期=截至2016年6月末商品住宅库存面积/近6个月商品住宅成交量月均值；

数据来源：郑州房管局备案

## 板块格局预测

**下半年大郑州预计总供应1211万㎡（其中市内八区838万㎡，为上半年销售量1.25倍），供应主要集中在南龙湖、荥阳板块，占比25%**

### 郑州市各版块2016下半年商品住宅供应压力分布



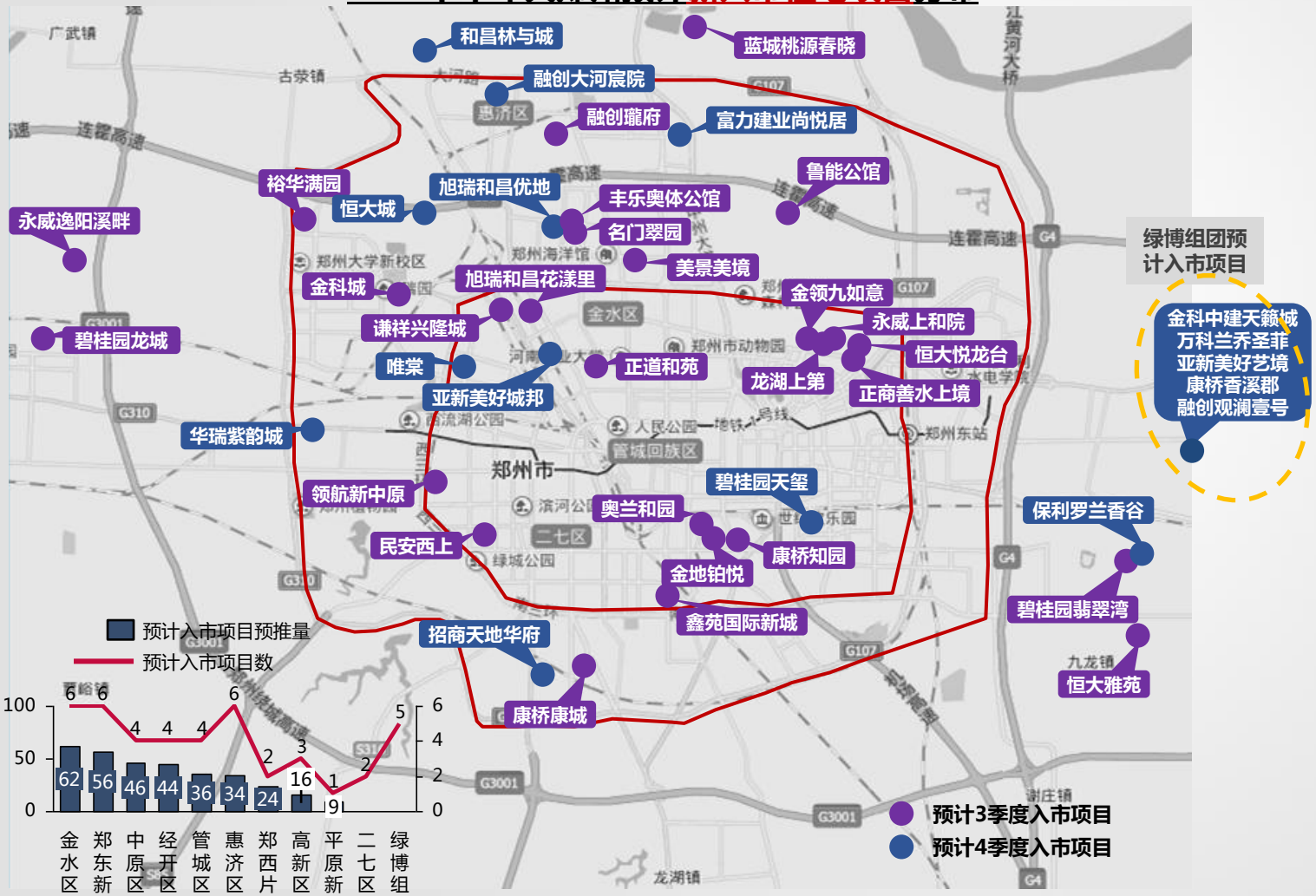

**其中南龙湖板块项目较多，荥阳板块碧桂园龙城、郑州碧桂园、恒大山水城、清华大溪地下半年推货量均在20万㎡以上**

**注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计数理共计217个项目**

# 下半年新入市项目

**根据现有监控统计梳理，下半年郑州预计入市住宅项目43个，新入市项目预推量327万㎡，占下半年总预推量的27%**

## 2016下半年大郑州预计新入市住宅项目分布




绿博组团预计入市项目：金科中建天籁城、万科兰乔圣菲、亚新美好艺境、康桥香溪郡、融创观澜壹号

数据来源：泰辰市场监控中心，部分项目预计加推量待定

| 区域 | 项目名称 | 总占地（亩） | 总体量（万㎡） | 2016年下半年预计加推量（万㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 经开区 | 碧桂园翡翠湾 | 114 | 19 | 19 |
| | 保利罗兰香谷 | 49 | 15 | 4.3 |
| | 恒大雅苑 | 65 | 13 | 13 |
| | 碧桂园天玺 | 29 | 8 | 8 |
| 金水区 | 亚新美好城邦 | 90 | 25 | 9 |
| | 正道和苑 | 15 | 5 | **5** |
| | 美景美境 | 107 | 14 | 14 |
| | 旭瑞和昌优地 | 80 | 18 | 5 |
| | 名门翠园 | 604 | 45 | 24 |
| | 丰乐奥体公馆 | 48 | 8 | 5 |
| 二七区 | 康桥康城 | 97 | 28 | —— |
| | 招商天地华府 | 176 | 50 | —— |
| 高新区 | 裕华满园 | 81 | 33 | 6 |
| | 金科城 | 193 | 108 | 10 |
| | 恒大城 | —— | 200 | —— |
| 惠济区 | 融创瓏府 | 401 | 84 | —— |
| | 富力建业尚悦居 | 142 | 26 | 10 |
| | 和昌林与城 | 433 | 60 | 11 |
| | 谦祥兴隆城 | 289 | 60 | 9.2 |
| | 融创大河宸院 | —— | —— | —— |
| | 旭瑞和昌花漾里 | 31 | 6 | 3.5 |
| 郑东新区 | 永威上和院 | 71 | 8 | 8.1 |
| | 金领九如意 | 68 | 7 | 6.7 |
| | 龙湖上第 | 57 | 6 | 6.4 |
| | 恒大悦龙台 | 109 | 27 | —— |
| | 正商善水上境 | 103 | 31 | 6 |
| | 鲁能公馆 | 155 | 29 | 28.9 |
| 管城区 | 奥兰和园 | 60 | 20 | 8 |
| | 金地铂悦 | 60 | 19 | 6.1 |
| | 鑫苑国际新城 | 1065 | 420 | 21.5 |
| | 康桥知园 | 65 | 23 | —— |
| 中原区 | 华瑞紫韵城 | 640 | 182 | 18.8 |
| | 领航新中原 | 390 | 65 | 8.7 |
| | 民安西上 | 365 | 100 | 13.7 |
| | 唯棠 | 182 | 50 | 4.5 |
| 郑西片区 | 永威逸阳溪畔 | 200 | 22 | 4.3 |
| | 碧桂园龙城 | 1150 | 439 | 20 |
| 平原新区 | 蓝城桃源春晓 | 149 | 17 | 9.1 |
| 绿博组团 | 万科兰乔圣菲 | 一期287 | 32 | —— |
| | 亚新美好艺境 | 已成交92 | —— | —— |
| | 康桥香溪郡 | 528 | 88 | —— |
| | 融创观澜壹号 | 已成交214 | —— | —— |
| | 金科中建天籁城 | 已成交100 | —— | —— |
| 总计 | | | | 326.8 |

深圳市泰辰置业顾问有限公司
Shenzhen Times Property Consultants Co.,Ltd.
Times

# 上半年市场总结

## 上半年政策宽松趋稳，需求释放推动市场高位运行

【政策层面】政策宽松趋稳，信贷财政政策持续宽松

【全国市场】年初财税政策积极调整，减税降费促进需求释放；后期随着城市分化，地方政府因城施策力度加大，热点城市政策持续收紧

【郑州表现】上半年一线房企纷纷进驻，抢滩郑州，地王频现；郑州商品住宅市场成交火热，成交量同比增加五成，整体供不应求，存量走低，去化周期缩短；市场预期攀升，房价上涨，项目推售节奏加快，提前抢收，日光盘再现

【楼市关键词】地王频现、供不应求、存量走低、价格上涨、无证开盘、抢节点……

# 下半年市场预测

## 下半年热点城市风险积聚，市场预警指数抬高

【经济走势】内生增长动力不足，不确定性因素增多，经济下行压力仍然较大

【政策层面】下半年政策主线——政策持续细化，全国政策仍以稳健为主，地方将加大因城施策力度，出台针对性信贷调整政策的可能性较高

【城市表现】 一线及热点二线政策收紧，三四线城市政策将持续宽松，去库存仍为主基调；热点城市风险与三四线城市库存压力并存

【郑州市场】受房企布局、热点二线调控和土地热度转移影响，下半年郑州土地市场热度仍较高，地价仍将维持高位；下半年郑州住宅市场量价仍存增长空间，价格分化趋势加剧

# THANKS

深圳市泰辰置业顾问有限公司郑州分公司
Add:郑州市金水路299号浦发国际金融中心1008-1010室