

A nighttime aerial view of a city skyline, likely New York City, with numerous skyscrapers illuminated against a dark sky. The lights create a vibrant, glowing effect across the urban landscape.

郑州房地产市场研究报告(2016三季度刊)

——泰辰市场研究部

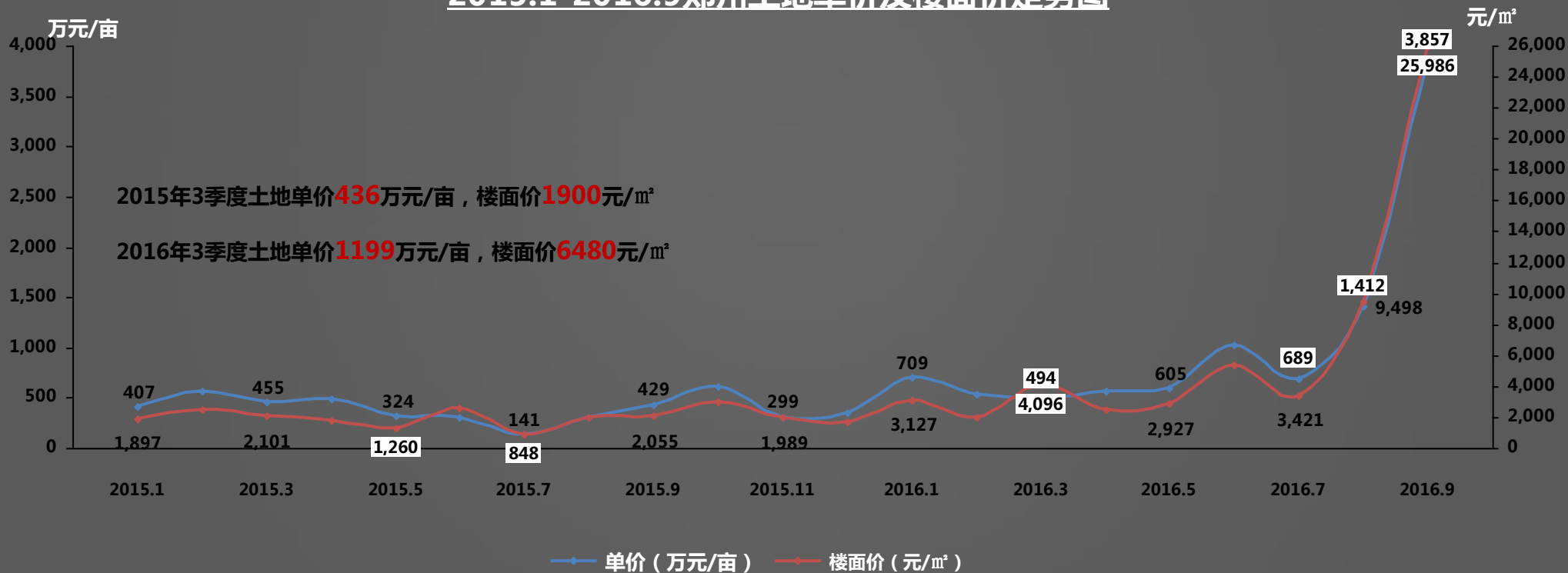
探

今昔实

实——地价攀升

第3季度郑州市区地价及楼面价呈直线飙升态势，3季度地价同比增幅**175%**，楼面价同比增幅**241%**，土地资源稀缺为地价上涨主因

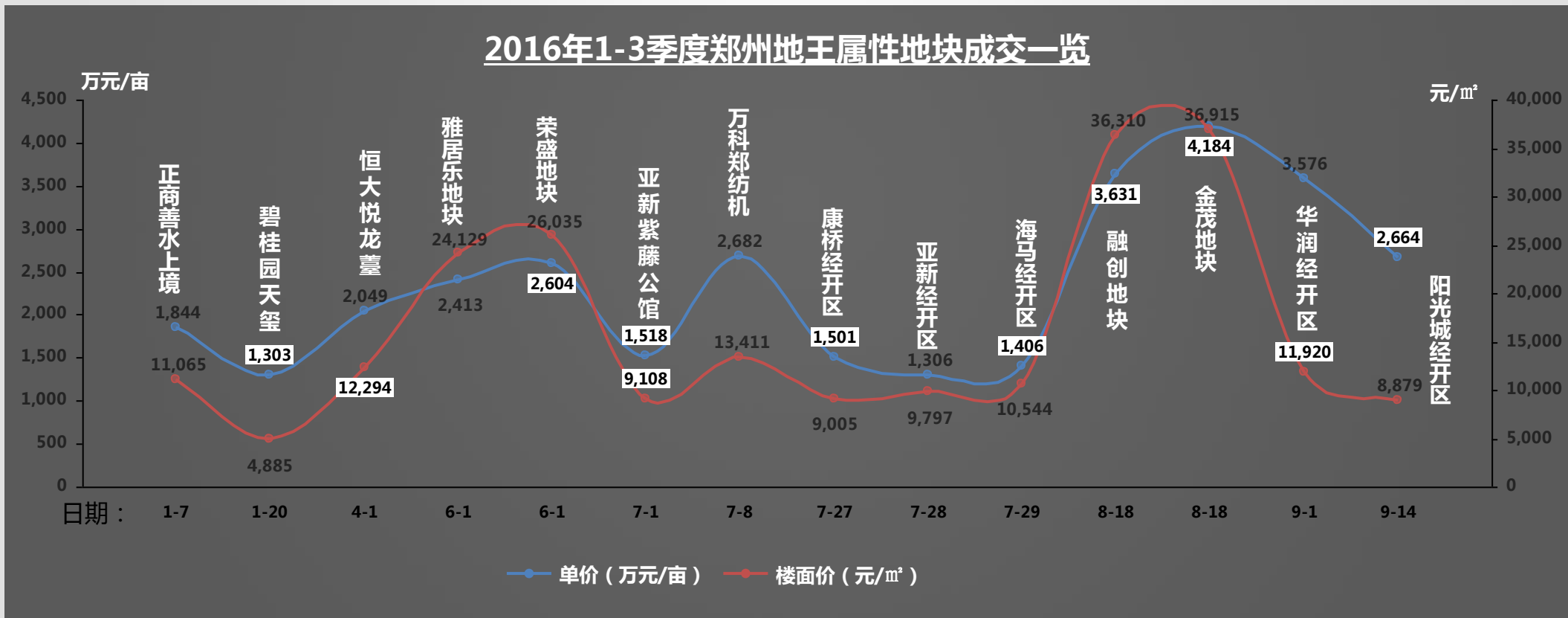
2015.1-2016.9郑州土地单价及楼面价走势图



实——“短命地王”频现

前3季度郑州共出**14块地王**，**9块**均由外来一线房企摘得

2016年1-3季度郑州地王属性地块成交一览



实——房价暴涨

万科郑纺机地王后，郑州市区开启房价暴涨模式，并逐步向郊区蔓延，最高涨幅近万元

2016年近三个月（6-9月）各区域典型项目均价及调价情况



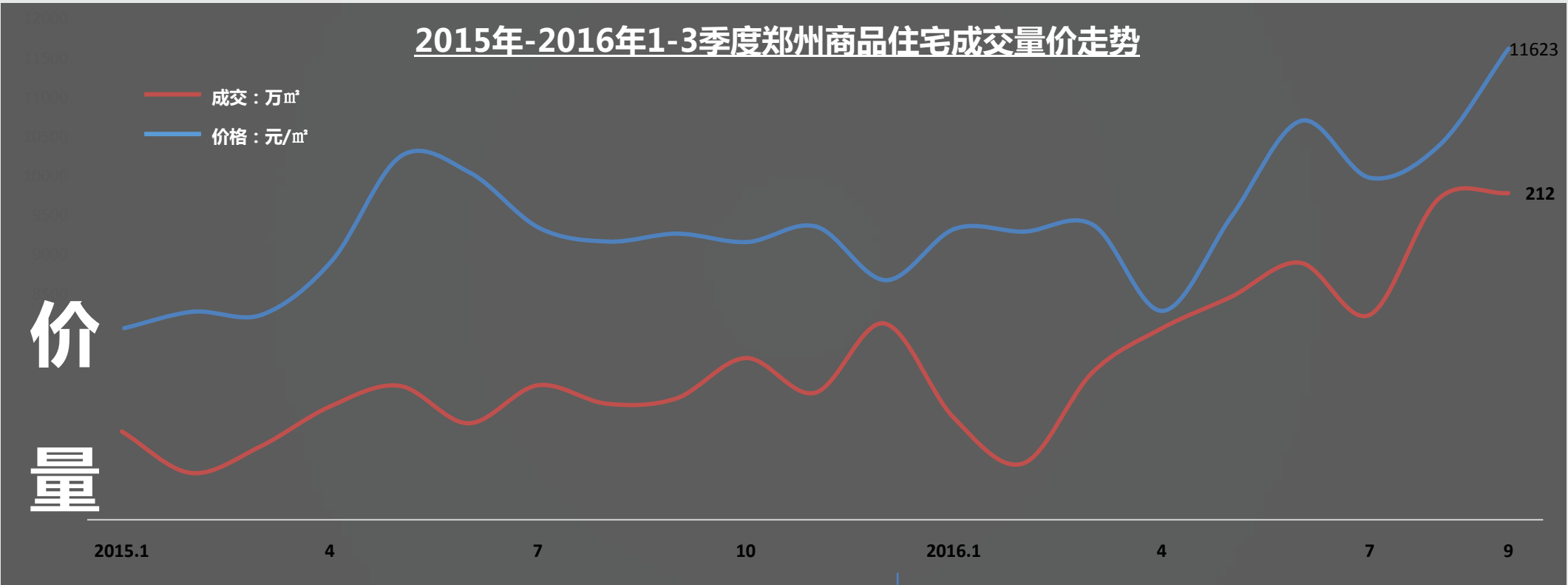
数据来源：泰辰监控中心实际监控所得

注：价格统计为高层住宅，取自各区域典型项目

实——量价双升

前3季度郑州商品住宅成交**1178万m²**，超过去年全年14%，且量价双升

2015年-2016年1-3季度郑州商品住宅成交量价走势



2015年

100632 套
1029 万m²
8992 元/m²
925 亿元

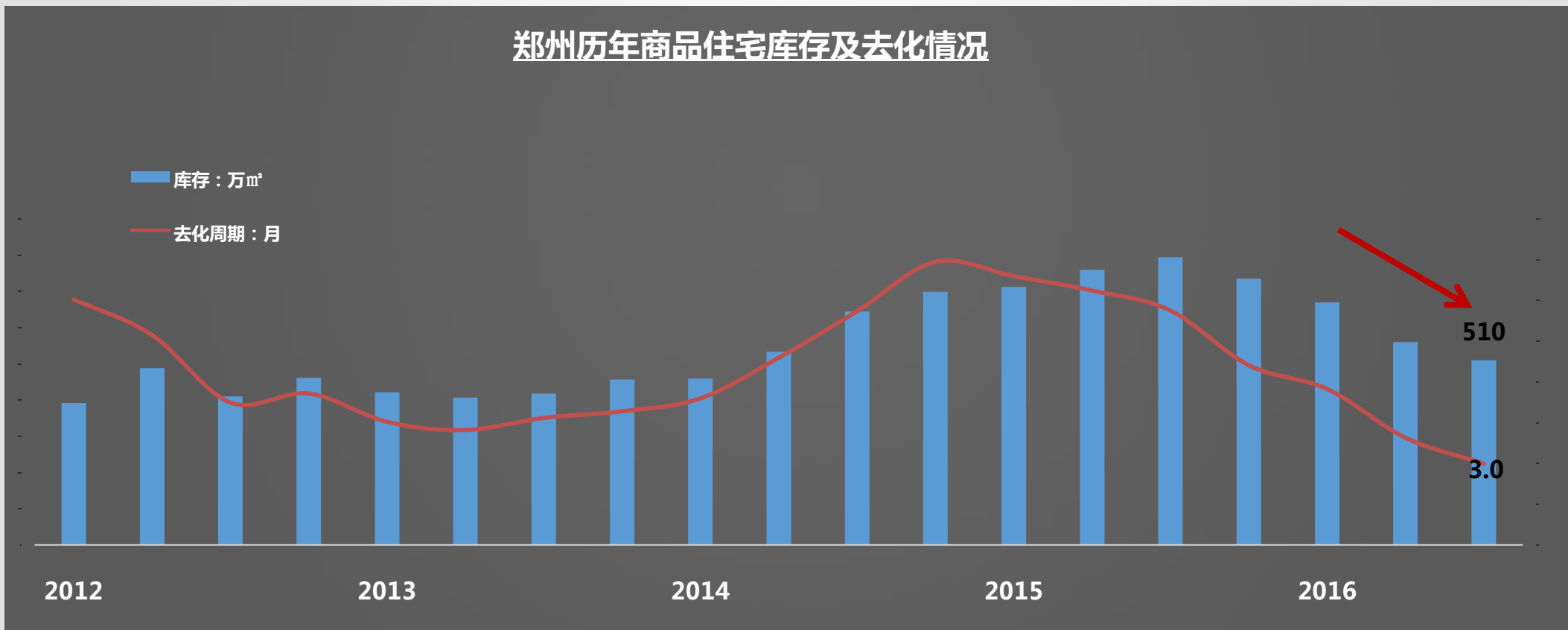
2016年1-3季度

111372 套
1178 万m²
10051 元/m²
1183 亿元

数据来源：郑州房管局备案数据

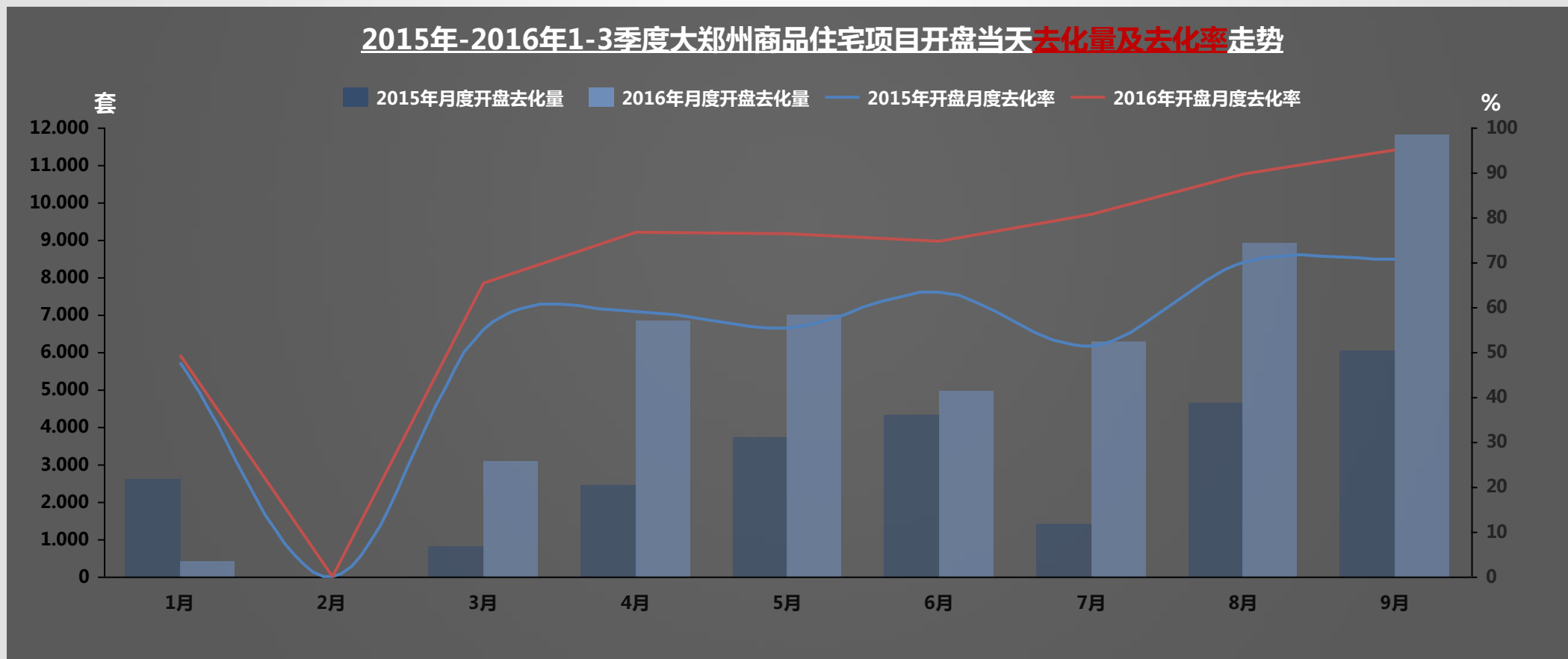
实——库存走低

3季度末，郑州市商品住宅库存量下滑至510万m²，去化周期为历年来最低值，**仅3个月**



实——去化率走高

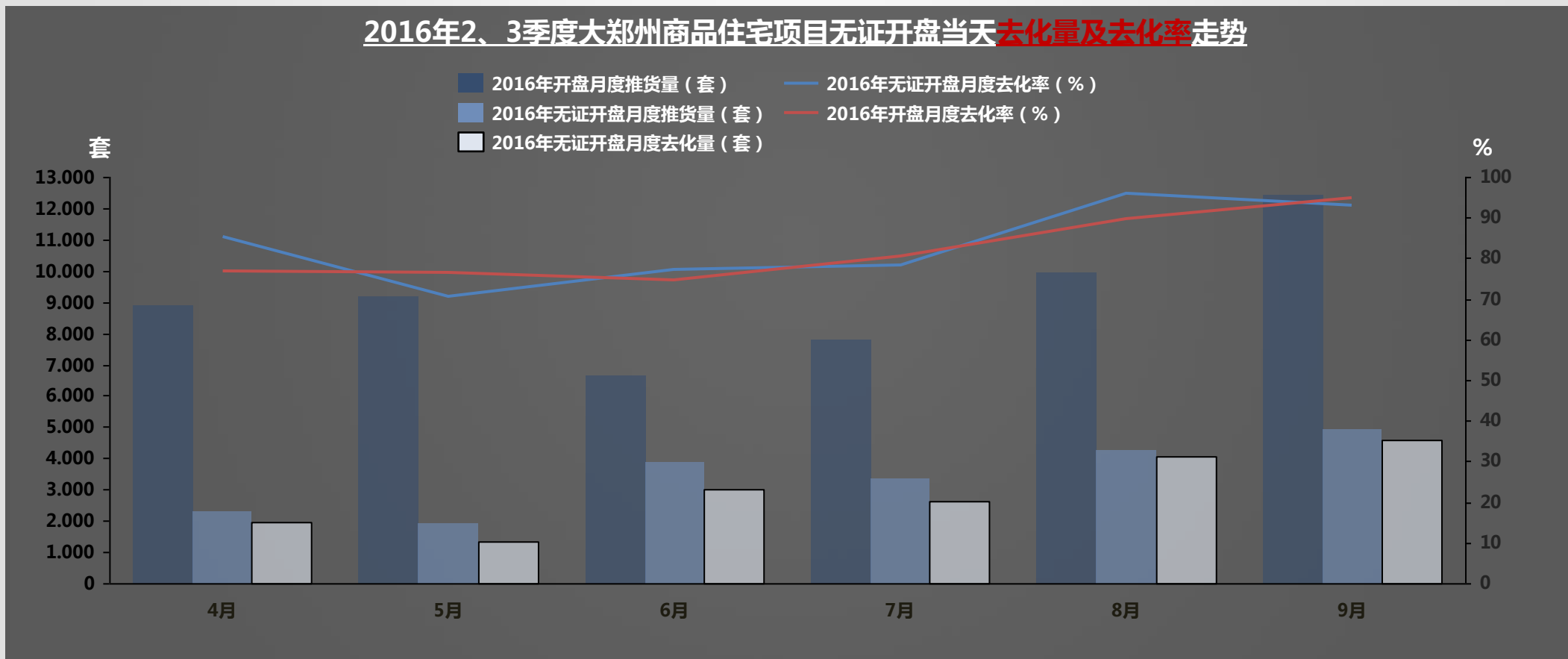
第3季度，郑州市商品住宅开盘当天总去化量26988套，同比增加123%，且整体去化率高达90%



数据来源：泰辰市场监控中心

实——无证开盘跟风严重

第3季度，郑州市商品住宅开盘当天总推货量30145套，其中**无证开盘**12519套，**占比达42%**



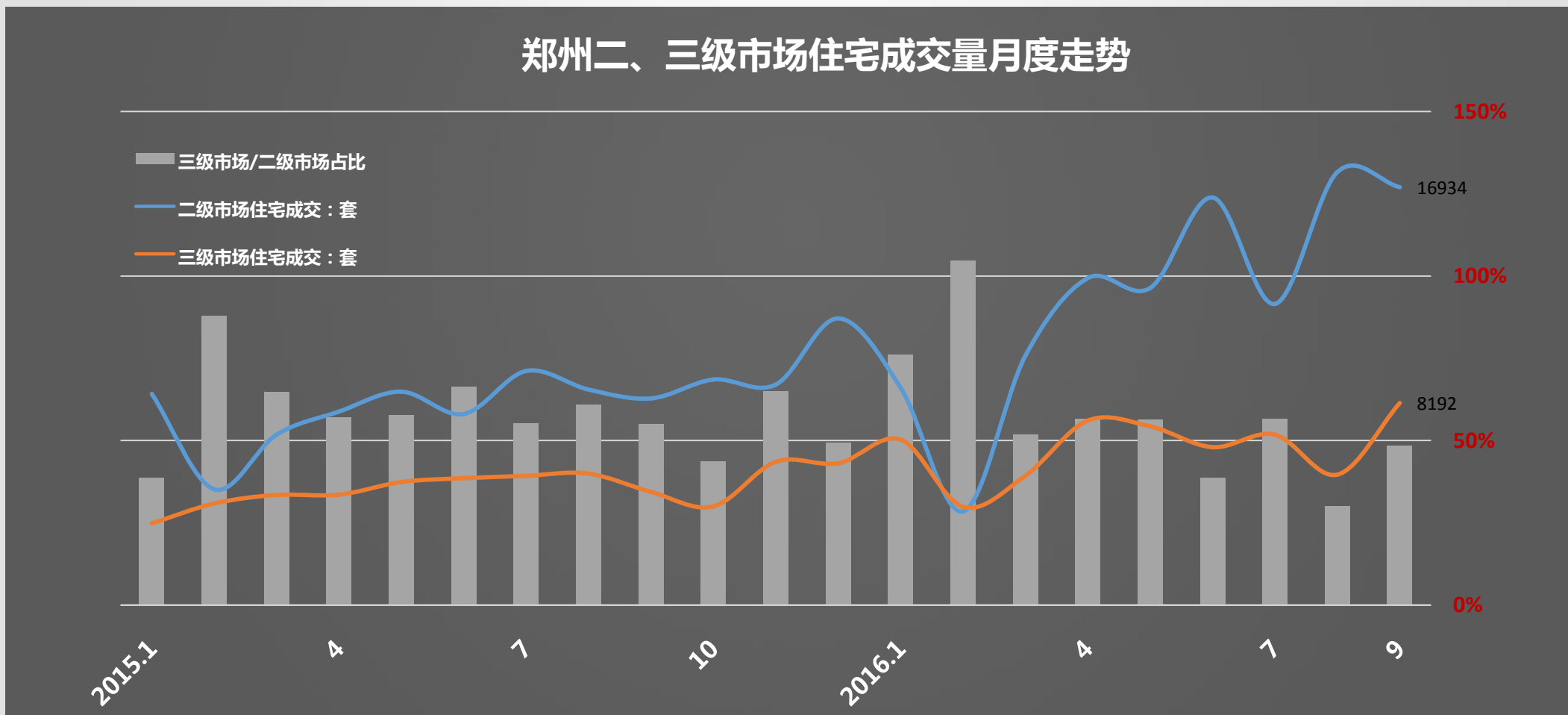
注：开盘当天无证推货量较大项目：金科城无证864套、鑫苑国际新城1964套、融创隴府1422套、裕华满园947套，全部售罄；普罗旺世理想国推1124套，售840套；

数据来源：泰辰市场监控中心

实——三级市场借势上扬

2016年3月后新房市场普涨，带动二手房市场火热，1-3季度二手住宅共计成交**534万m²、57578套**，超过去年全年成交量

郑州二、三级市场住宅成交量月度走势



明

深度因

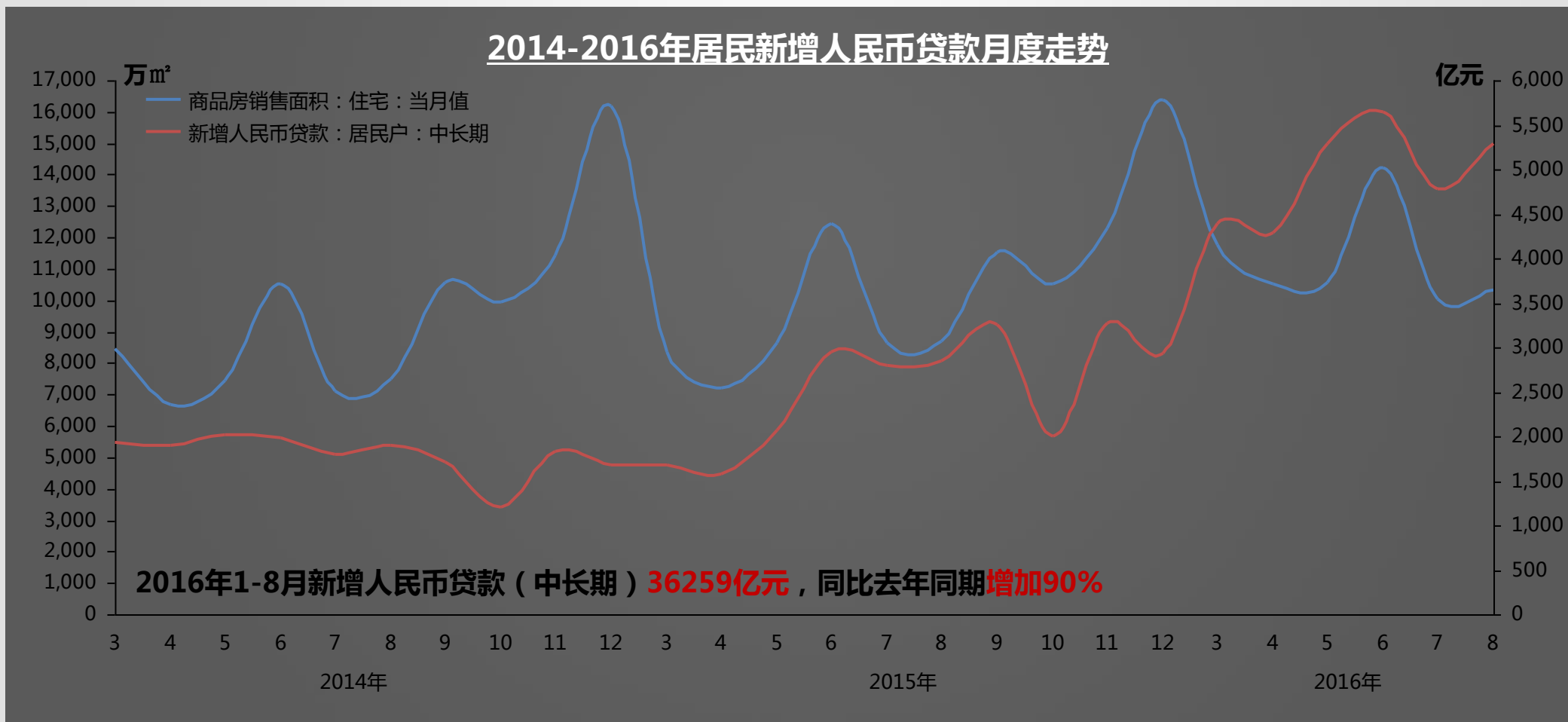
因——政策宽松

年初，中央政府定调去库存、政府托底经济意愿强烈，**利好政策不断**，楼市迅速回温，2、3季度热点城市房价进入暴涨模式



因——投资利好

房地产成资本的“安全通道”，银行信贷大规模流入，1-8月居民新增房贷同比去年同期增加90%



因——规划利好

地铁开通、自贸区获批，融城步调加速；利好无限放大，促进**地铁沿线及郊区房价补涨**



◆**地铁2号线一期工程**：北起连霍高速附近的刘庄，南至南四环，2016年8月19日正式开通；

◆**地铁1号线二期工程**：西段始于河南工业大学站，至西流湖站；东段始于市体育中心站，至后牛岗站已开始试运行，预计2017年春节前开通；

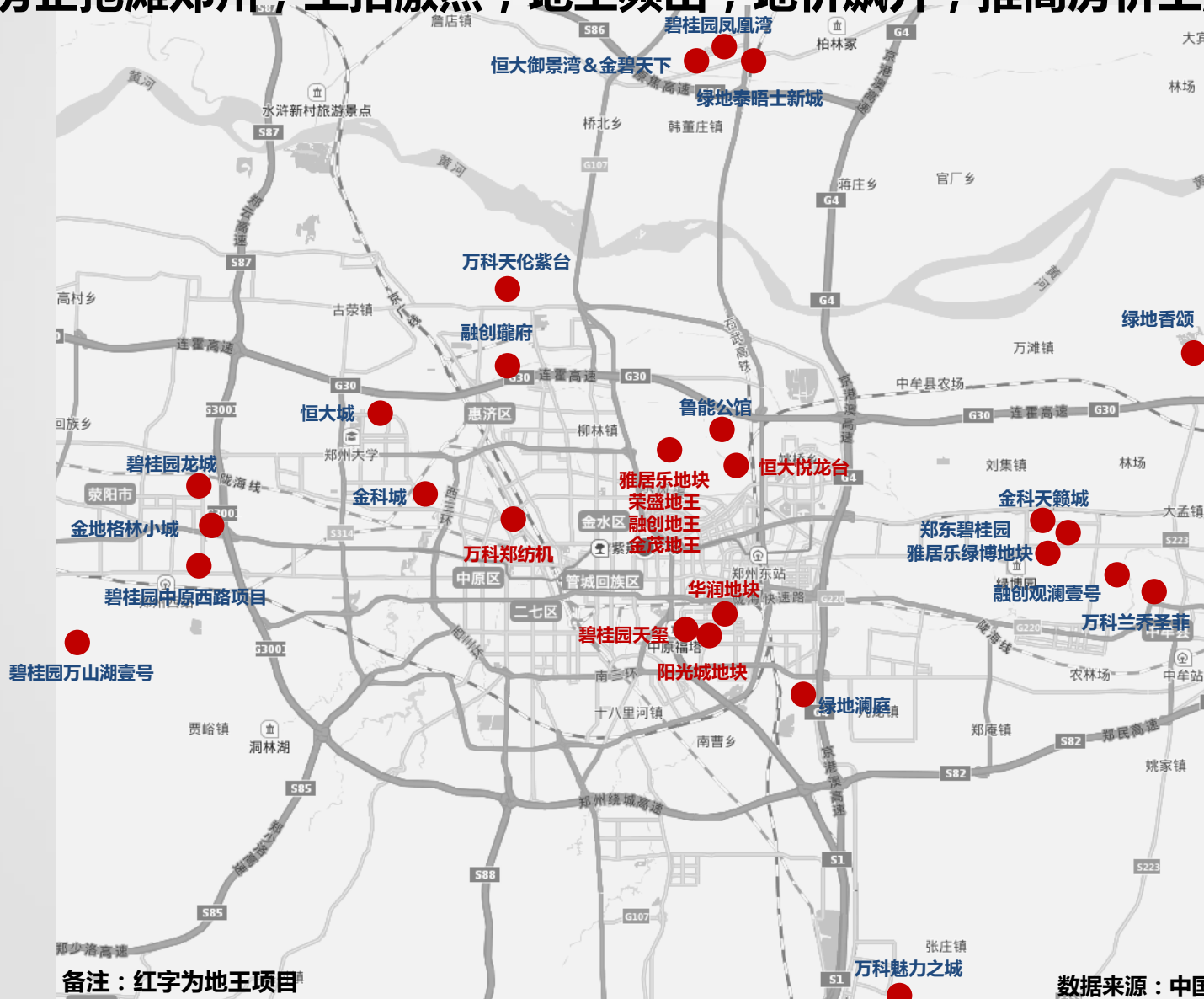
◆**地铁2号线南延线**：始于南四环站，至郑州南站城郊铁路一期工程已经试运行，预计2017年春节前开通；

◆8月31日，国务院新设7个自贸区，**河南省入选**



因——一线房企争相进驻

前3季度一线房企累计拿地4646亩，**占总成交量六成**；包括融创、金科、荣盛、鲁能、阳光城等知名房企抢滩郑州，**土拍激烈，地王频出，地价飙升，推高房价上涨预期**



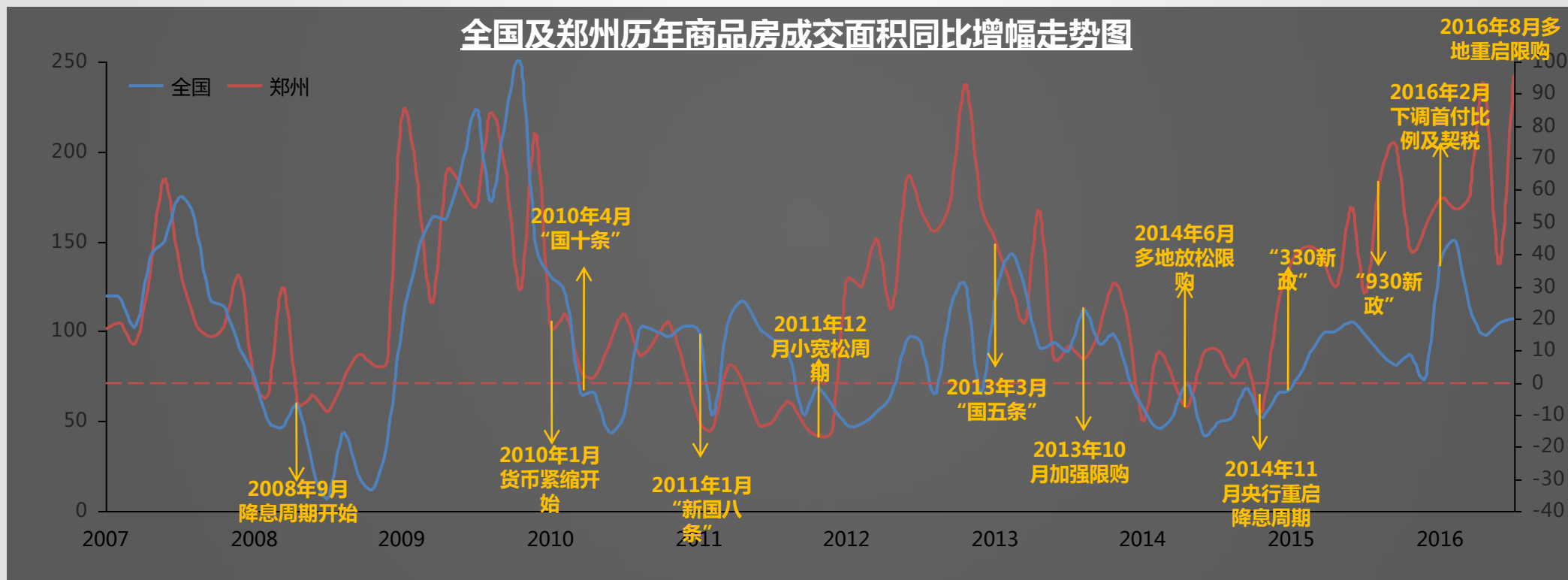
数据来源：中国土地市场网

洞

未来势

势——高点已至

行业周期性明显，小周期高点已至，郑州对于政策的反应强于全国整体水平，且波动性更强，**2017相对低斜率或可预见**



08-11三年小周期

12-14三年小周期

势——调控伊始

与郑州过往限购、限贷政策相比，本次限购、限贷**仍有升级空间**，预计未来调控政策仍将加码

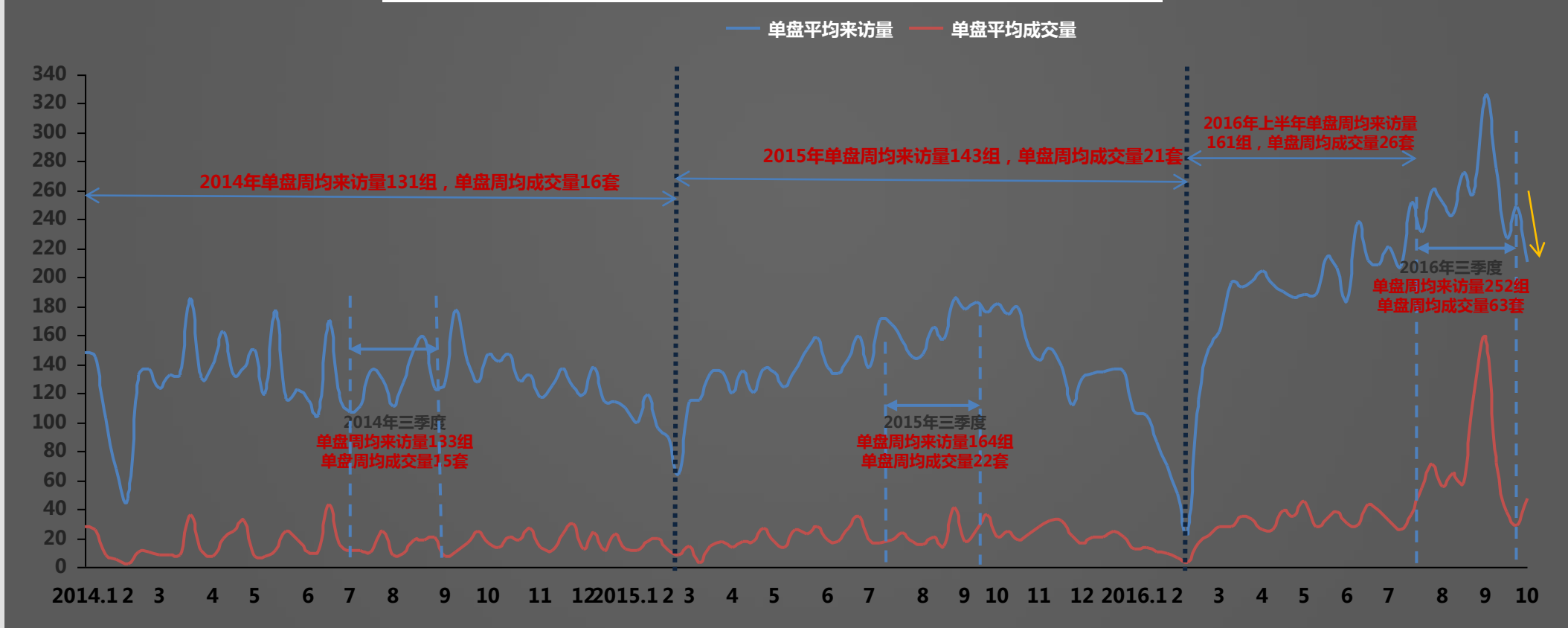
◆ 与过往限购、限贷政策相比，本次限购、限贷仍有升级空间，包括二套房首付比例及利率、购房资格的社保及个税限制均有上调空间

政策时间	政策内容				
	限购区域	非本市户口		本市户口	
		限购套数	首付比例	限购套数	首付比例
2011.1.5	郑州二环以内	人口过密区限购1套	首套30%；二套首付比例不低于50%	人口过密区限购1套	首套30%；二套首付比例不低于50%
2011.1.26	——	限购1套	首套房30%，二套房60%，贷款利率提至基准利率的1.1倍	限购2套	首套房30%，二套房60%，贷款利率提至基准利率的1.1倍
2011.3.4	(惠济、金水、中原、二七、管城、郑东新区)	限二禁三（满足条件，限购1套住房；拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，无法提供相关证明的非本市户籍居民家庭，暂停在市区向其售房）	首套房30%，二套房60%	限二禁三（即已拥有1套住房，限购1套住房；对已拥有2套及以上，暂停在郑州市区向其售房）	首套房30%，二套房60%
2013.9.3 限购再次升级，条件加码	——	自9月1日起，持有本市居住证3年以上(原为1年)、在本市缴纳社会保险或个人所得税1年以上的非本市户籍居民家庭，限购1套住房；对于未满20周岁的单身人员，暂停其在本市限购区域购房；对于年满20周岁的无住房单身人员，限购1套住房。			
2014.8.9 限购取消	——				
2016.10.2-3	市内五区、航空港区、郑东新区、经济开发区、高新区	限购1套（180㎡以上不限购）	首套房30%，二套房40%	限购2套（180㎡以上不限购）	首套房30%，二套房40%

势——来访成交量开始下降

三季度“地王”频出，涨价潮不断，房价激进，9月成交量出现井喷现象，国庆节“双限”新政出台后，来电来访**开始明显下滑**，观望加重

2014年1月1周-2016年国庆节典型项目监控周数据走势



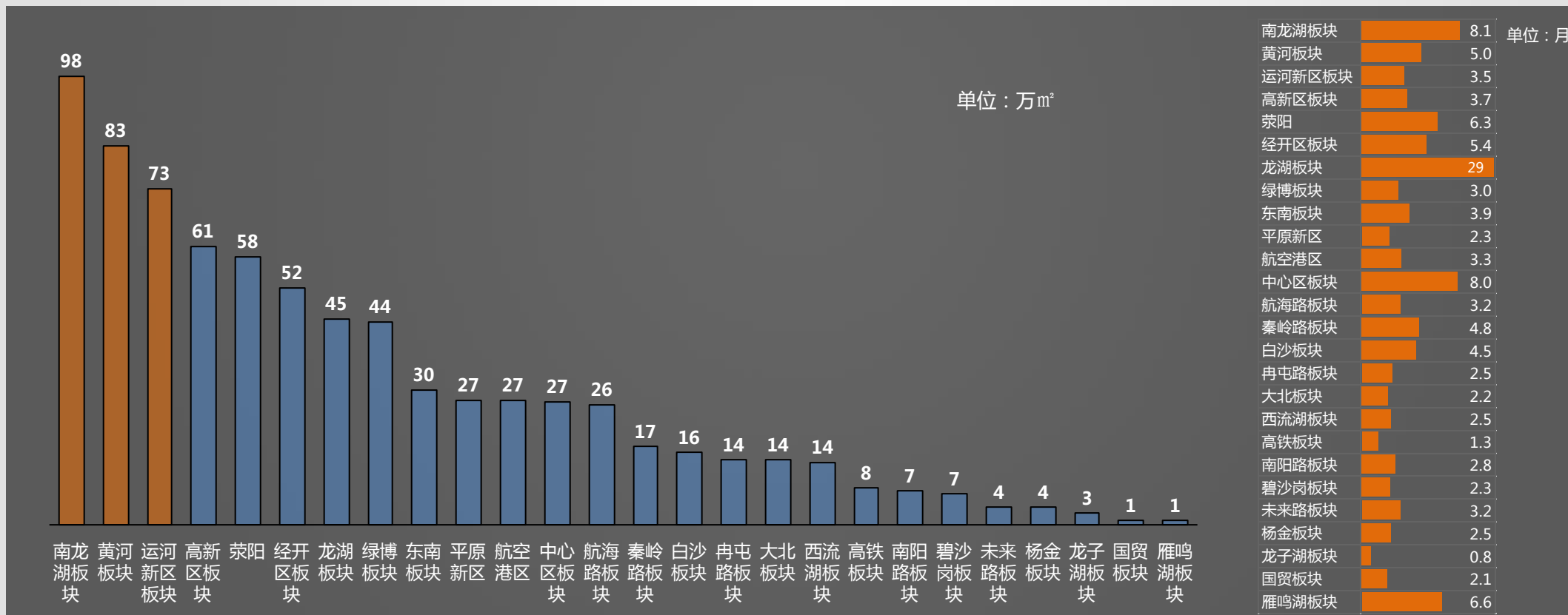
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，监控项目共计87个，均为郑州市典型项目（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟）

势——4季度房价小幅波动，基本保持平稳

4季度大郑州预计总供应760万m²，其中市内八区505万m²，与3季度销售量基本持平，供求基本均衡，**预计4季度房价小幅波动**

2016年4季度大郑州各板块商品住宅供应压力

2016年4季度郑州各板块商品住宅
预计供应量预计去化周期



数据来源：泰辰市场监控中心

备注：去化周期接近半年月均去化计算
数据来源：房管局备案数据

小结

实

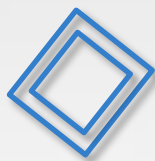
- ◆一级市场：地价攀升，“短命地王”频现
- ◆二级市场：房价暴涨、量价双升、库存走低、去化率走高、无证开盘跟风严重
- ◆三级市场：新房市场普涨，带动二手房成交上扬

因

- ◆中央定调去库存，利好政策不断
- ◆房地产成资本“安全通道”，银行信贷大规模流入
- ◆地铁的修建开通、加上自贸区获批等利好因素放大
- ◆一线房企进驻，地王频出，地价上涨，推高房价上涨预期

势

- ◆小周期高点已至，2017相对低斜率或可预见
- ◆限购、限贷仍有升级空间，预计未来调控政策仍将加码
- ◆收紧政策出台，客户观望，项目来访成交量开始下降
- ◆四季度供求量相对均衡，房价预计整体保持平稳



CONTENTS

深圳泰辰置业编委会

编委：薛强 常鹏

总编：焦娟

主编：万明静

编辑：邢山山 杨梅梅

徐冠涛 张传辉

翁书玉 刘遵红

一、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

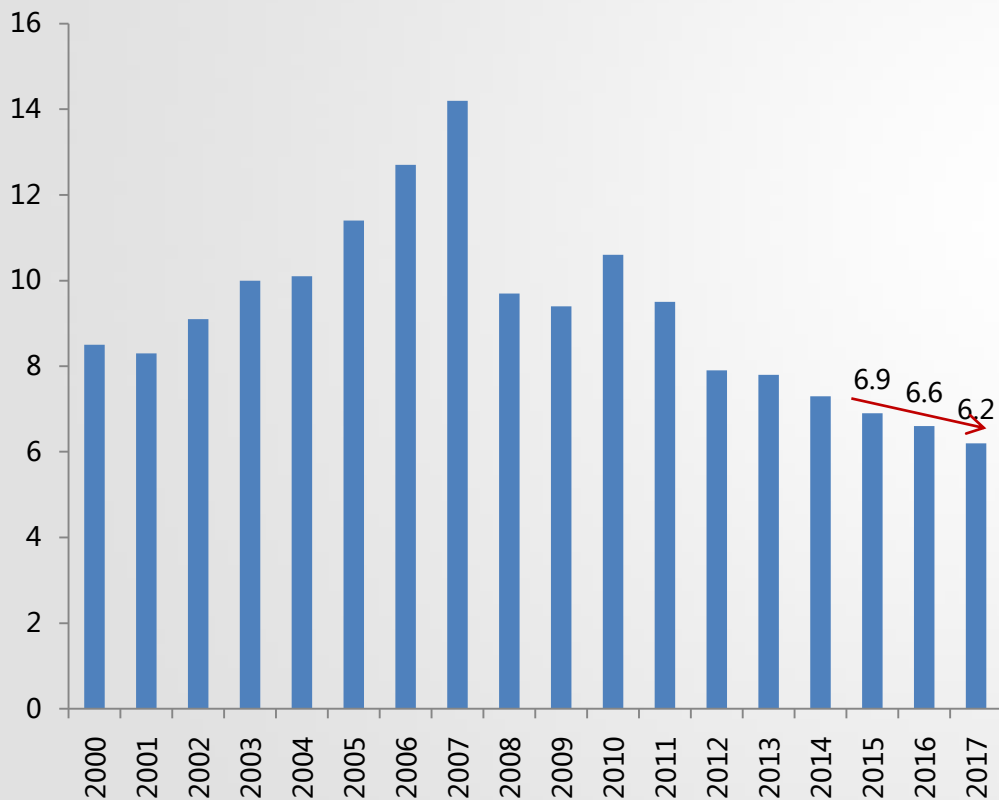
七、总结预测篇

01、宏观环境篇

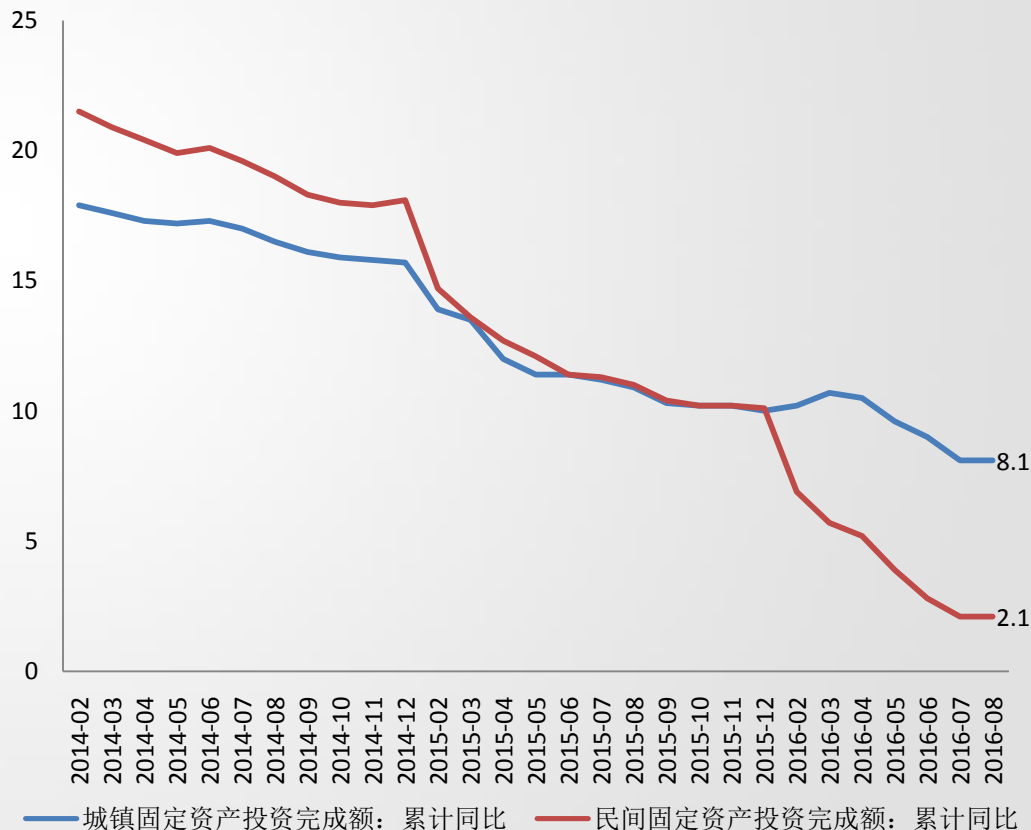
经济增长

根据IMF预测，16年GDP增速为6.6%，17年增速为6.2%，稳增长压力明显；投资端表现较弱，说明实体经济需求仍然低迷

我国GDP同比变化 (%)



固定资产投资累计增速 (%)

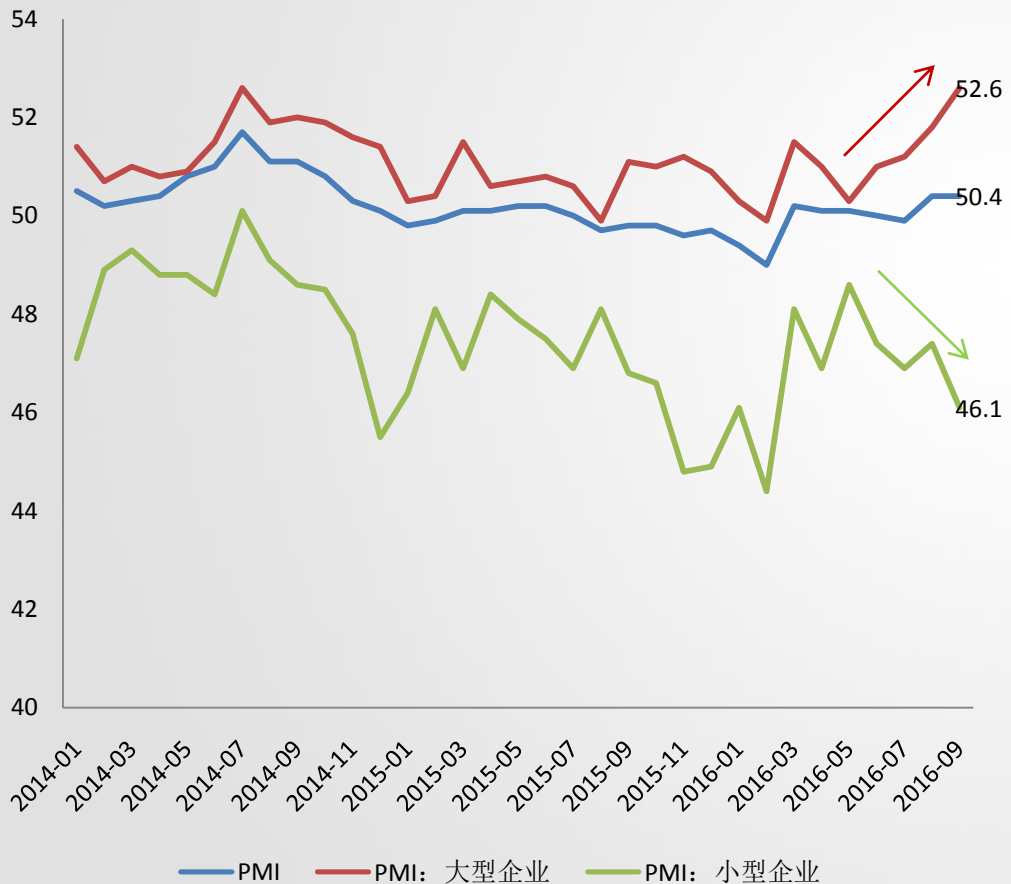


数据来源：IMF、国家统计局

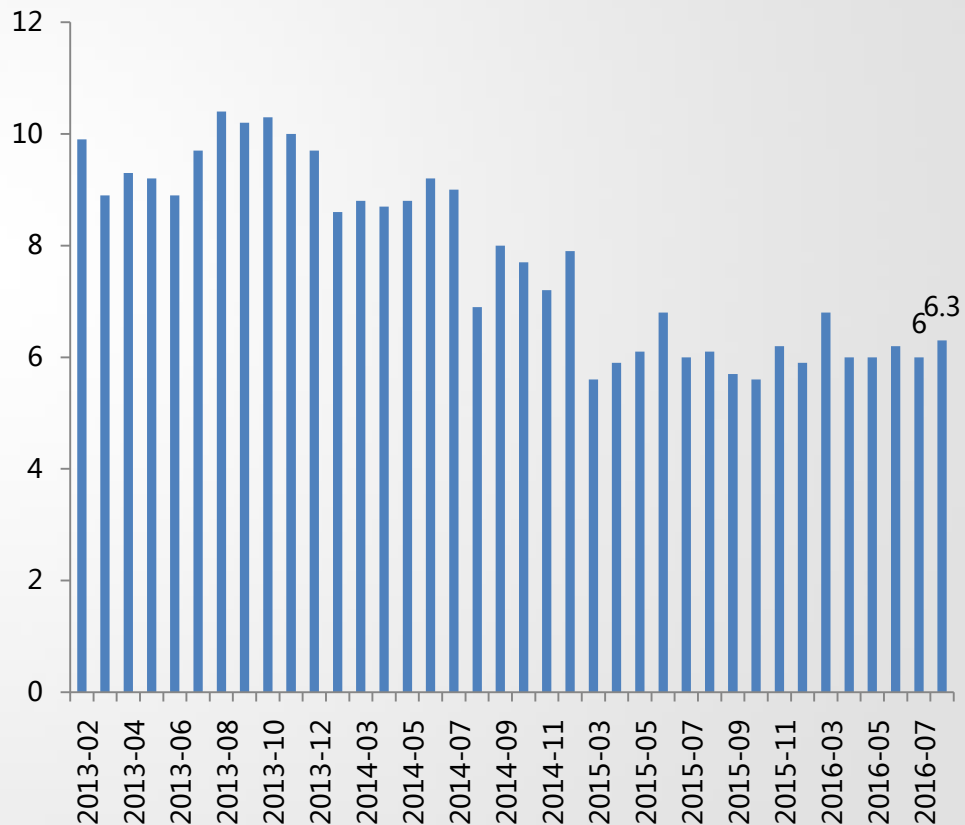
工业生产

受供给收缩影响，小型企业退出市场，大型企业份额扩大（大/小型企业PMI背离明显），说明工业生产稳定存在高估，经济面仍不乐观

大/小型企业PMI



规模以上工业增加值当月同比 (%)

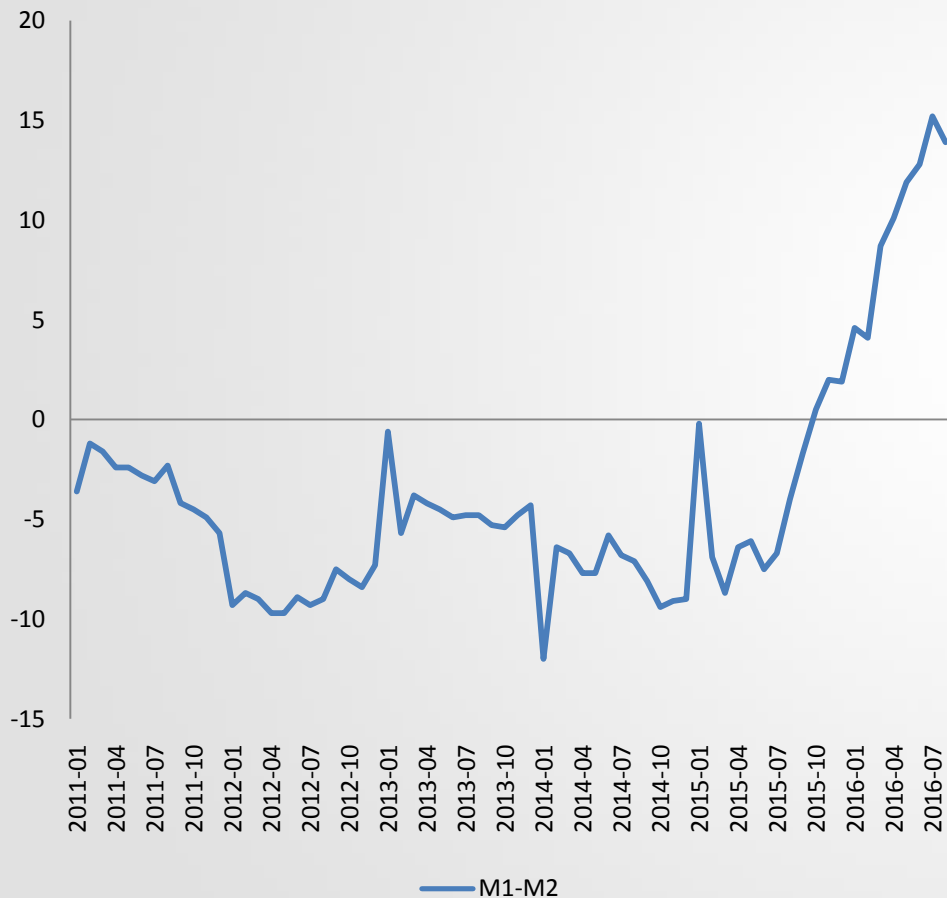


数据来源：国家统计局

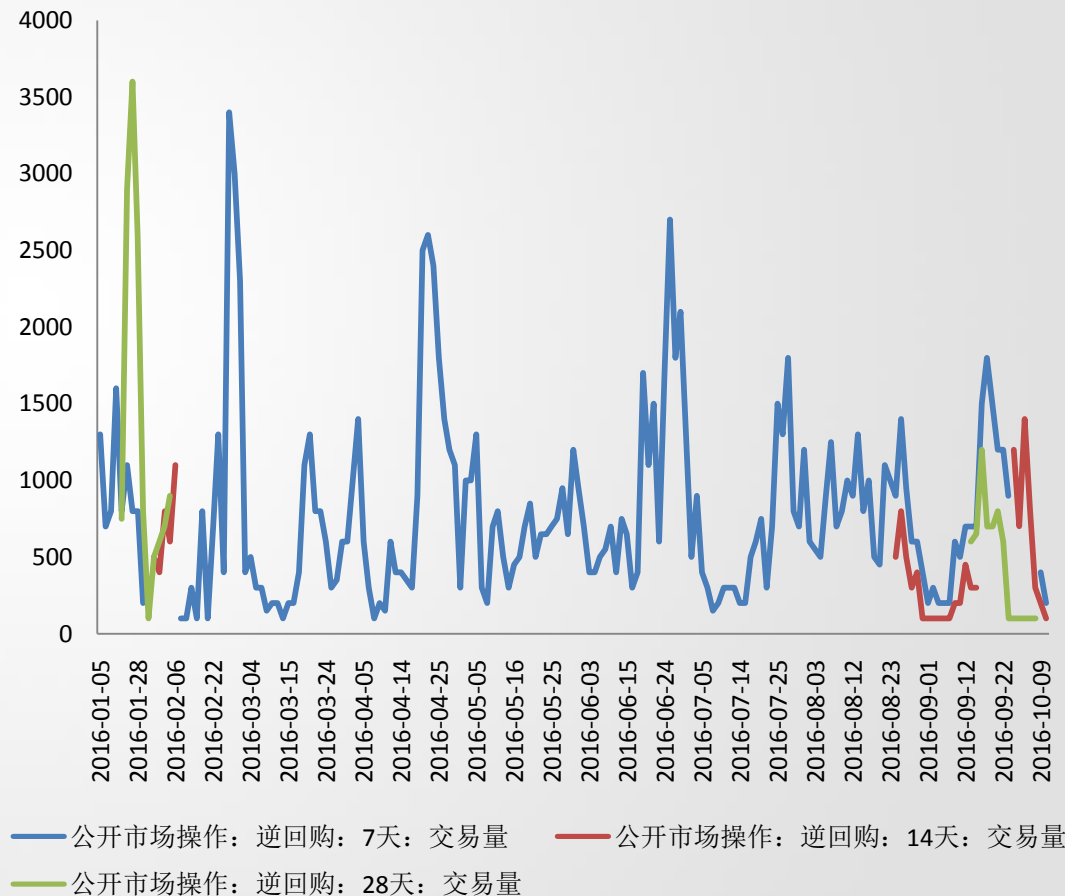
货币政策

央行重启14天、28天逆回购，通过锁短放长引导市场降低金融杠杆；地产调控的收紧，带动M1-M2剪刀差的收敛，货币环境进入“宽货币、紧信用”，降低金融风险

M1-M2增速剪刀差



7天/14天/28天逆回购



说明：8月24日，央行重启自2月7日暂停的14天逆回购；9月13日，重启自2月6日暂停的28天逆回购，说明央行通过“锁短放长”的操作引导市场主动去杠杆，同时继续维护资金面的稳定

数据来源：央行

- 9月30日上午，住建部在北京召开了热点城市房地产工作部署会，会上传达习、李、张讲话精神。点名北京、上海、天津、深圳、杭州、武汉、成都、南京、广州、济南、厦门、合肥、福州、无锡、郑州、苏州等16个热点城市，明确部署房地产调控措施。

习近平：一二线城市要防泡沫，三四线城市要同城镇化进行相结合。

李克强分两次作了批示：1、一线城市要控制住，二线城市要稳定住，三四线城市要活起来。2、要认真研判各城市情况，一二三线城市情况各有不同，要采取适当措施，切实防范风险，我特别担心房价会失控。如果出现房价失控，要问责。

张高丽副总理：1、要防止房价过快上涨，防止泡沫；2、各城市要突出重点，遏制房价过快上涨。

住建部陈政高部长会议要点：

- 这种房价过快上涨势头，如果再继续下去，影响的不仅是经济发展大局、社会稳定大局，还会危及到国家安全。
- 9个省和16个城市房地产情况，影响的不仅是本市，更是全国；影响的不仅是经济，更是政治。……对调控不力，过高房价仍然遏制不住的地方，我们会督办，会内部约谈，必要时经请示国务院领导要公开约谈，直至建议启动问责。
- 尽快遏制房价过快上涨的目标，就是房价环比不增长，逐步有回落，努力回归到合理区间。中央领导提出的目标是尽快遏制房价过快上涨的势头。所谓的尽快，就是10月份务必看到成效。各地要马上向主要领导汇报，迅速提出工作方案并组织实施。

房地产政策转向

24城出台房地产调控政策，20城加码限购限贷，调控城市不断扩围

- 截止10月9日，包括上海、福州、厦门、南京、杭州、昆山、北京、天津、郑州、成都、无锡、济南、合肥、武汉、苏州、深圳、广州、珠海、东莞、佛山、福州、南昌、南宁、惠州在内的24城出台房地产调控政策，限购限贷城市不断扩围；
- 从手段来看，在限购层面特别强调限制非本地户籍居民购房，从而打击了投资需求；在限贷层面，提高了特别是二套房首付比例，这将对本地改善型需求产生负面影响

表：本轮热点城市调控全部涉及对外地需求限购

城市	本市户籍居民家庭	非本市户籍居民家庭……	……需缴纳多少年及以上个税或社保
东莞	限购2套	购房之日起前2年内逐月连续缴纳1年及以上，限购2套； 若不能提供，限购1套	
珠海	限购3套	购房之日前逐月连续缴纳1年及以上，限购1套 若不能提供，则不能购买	
厦门	限购2套 (180平米以下住房)	购房之日起前3年内逐月连续缴纳2年及以上，限购1套 (180平米以下住房) 若不能提供，则不能购买	
苏州	限购3套	购房之日起前2年内累计缴纳1年及以上，限购2套 若不能提供，限购1套	
武汉	不限购	限购2套	无需提供
合肥	限购2套 (新建商品住房)	购房之日起前2年内逐月连续缴纳1年及以上，限购1套 若不能提供，则不能购买	
济南	限购3套	限购1套	无需提供
无锡	房企不得向同一买受人 出售多套商品住房	限购1套 (新建商品住房)	无需提供
成都		同一身份自然人、法人只能新购买1套商品住房	
郑州	限购2套 (180平米以下住房)	限购1套 (180平米以下住房)	无需提供
天津	不限购	限购1套	无需提供
昆山	不限购	购房之日起前2年内累计缴纳1年及以上，限购2套 若不能提供，限购1套	
南京	限购2套 (新建商品住房)	限购1套	无需提供
杭州	不限购	限购1套	无需提供
上海	限购2套 (单身限购1套)		5年及以上 (2016年3月起)
深圳	限购2套 (单身限购1套)	需提供纳税或社保证明， 限购1套	5年及以上 (2016年10月起)
北京	限购2套		5年及以上 (2010年4月起)
广州	限购2套		3年及以上 (2013年11月起)

数据来源：各地房管局，广发证券发展研究中心

表：本轮热点城市调控对二套房信贷全面收紧（商贷最低首付比例）

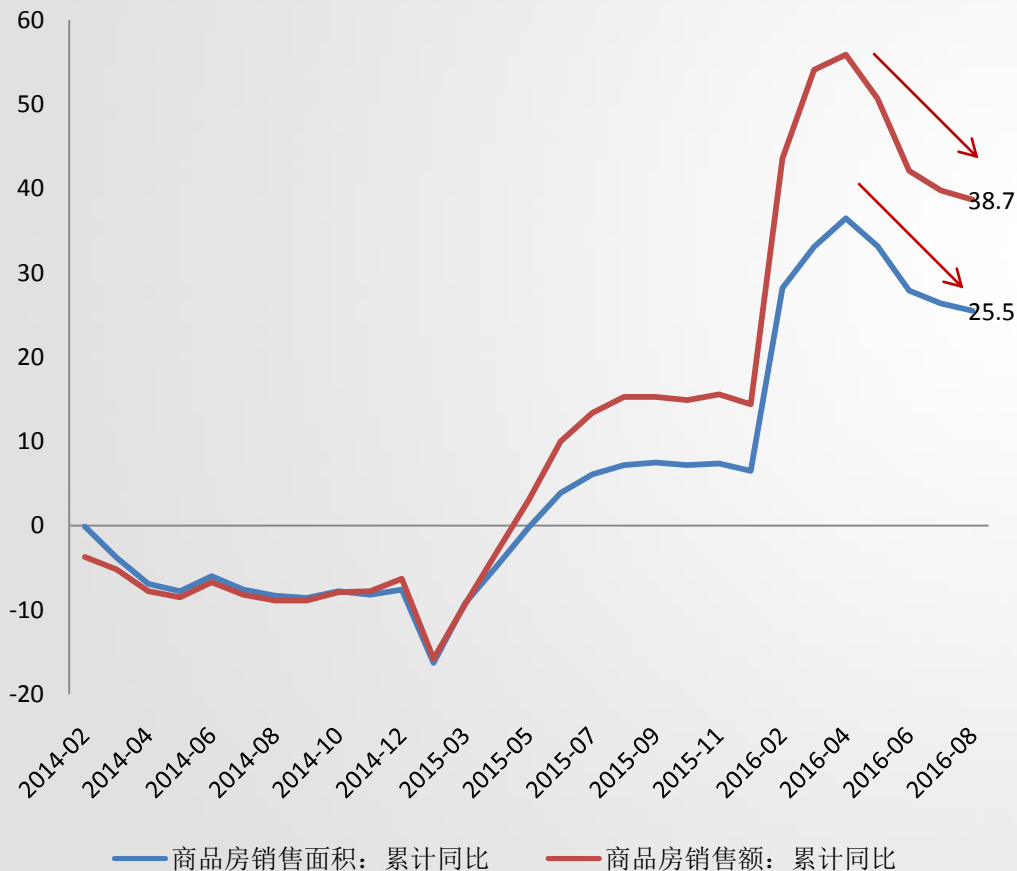
城市	有1套住房且无房贷记录 或有1套房且房贷已结清	有1套住房且房贷未结清
东莞	30%不变	40%不变
珠海	30%不变	40%不变
厦门	30%不变	普通住房60%不变，非普通住房由60%升至70%
深圳	由40%升至70%	由60%升至70%
苏州	由30%升至50%	由50%升至80%
郑州	限购区域由25%升至30%	由30%升至40%
武汉	本市户籍家庭由40%升至50%，非本市户籍家庭二套房停贷	
合肥	由30%升至40%	由40%升至50%
济南		由30%升至40%
无锡		由30%升至40%
成都		由35%升至40%
天津		50%不变
北京	普通住房由30%统一升至50%，非普通住房由50%统一升至70%	
南京	由30%升至35%	由45%升至50%
杭州	30%不变	由40%升至50%
上海	普通住房50%不变，非普通住房70%不变	
广州	由30%升至70%	70%不变
其他*	普通住房30%-40%	

数据来源：各地房管局，广发证券发展研究中心

房地产市场表现

自2016年5月，商品房销售进入下半场，增速持续放缓；土地购置端仍是负增长，投资增速呈放缓趋势，说明本轮房地产销售对供应端的刺激有限

全国商品房销售增速



全国土地购置及投资增速

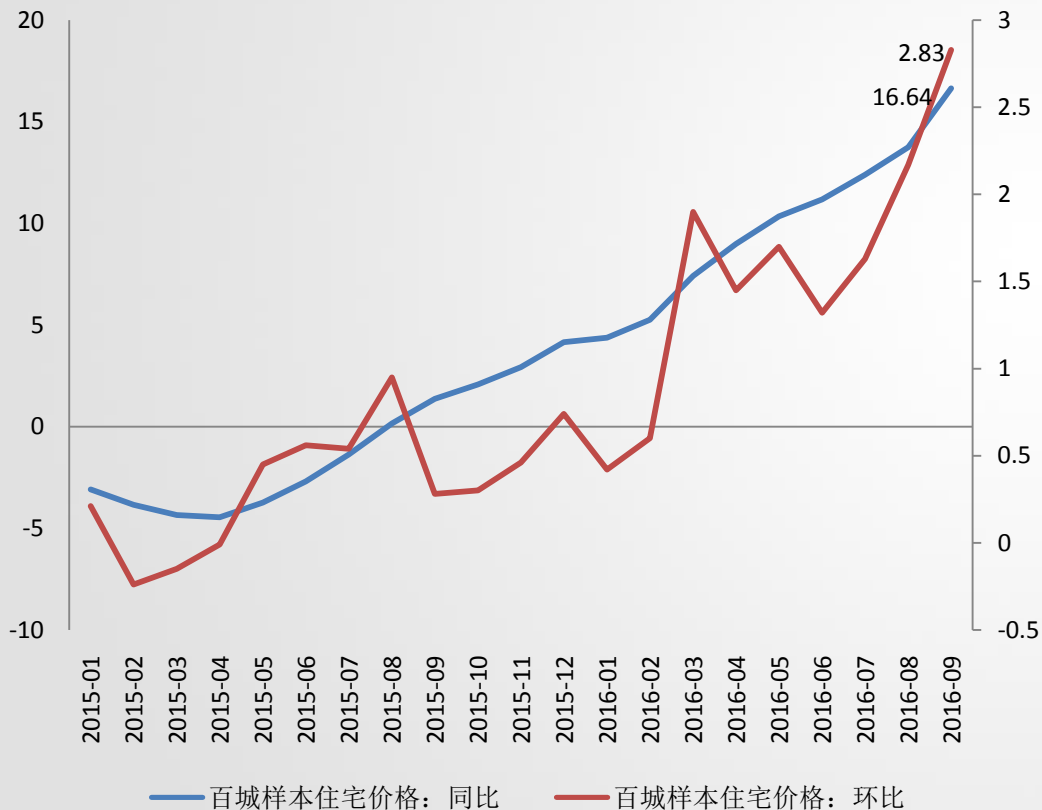


数据来源：国家统计局

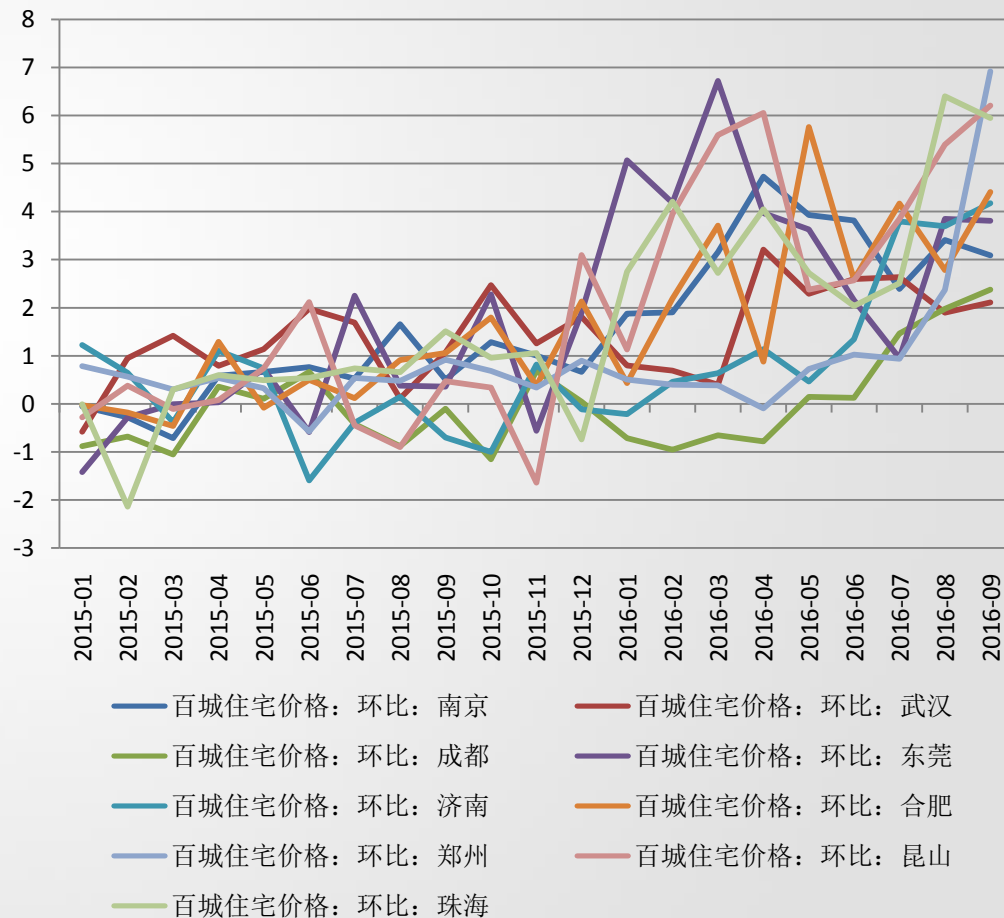
房地产市场表现

9月百城房价环比、同比均达到本轮房地产周期的高点，二线城市房价环比暴涨明显，加速房地产调控，房价暴涨期结束，各城进入政策消化期

百城房价增速



部分调控城市房价环比增速



数据来源：中国指数研究院、国家统计局

小结

宏观环境

经济稳增长压力大、金融去杠杆、政策收紧不断

- 主投资仍弱，实体经济需求低迷局面并未好转，规模以上工业生产稳定受供应收缩影响较大，基本面并不乐观，稳增长压力仍在；
- 央行重启14天、28天逆回购，旨在降低金融杠杆；地产调控的收紧，带动M1-M2剪刀差的收敛，货币环境将进入“宽货币、紧信用”格局，整体维持稳健；
- 930会议，释放高层遏制房价暴涨的决心，16城房价环比不增长成政治任务，一二线城市地产政策趋于收紧，20城加码限购限贷，调控城市不断扩围；

市场表现

房地产市场进入下半场、房价暴涨结束

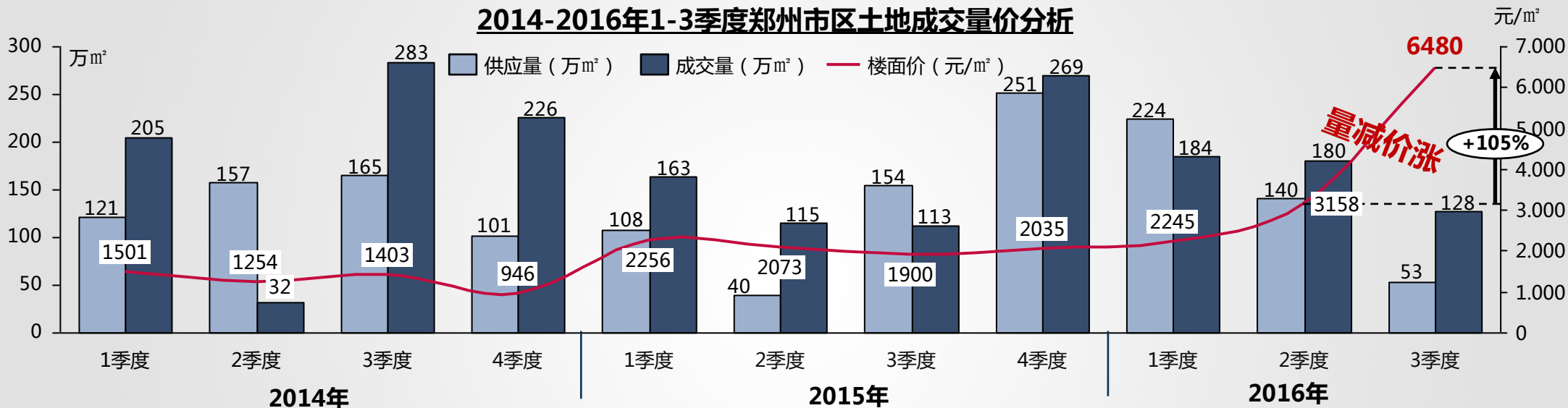
- 自2016年5月，商品房销售进入下半场，增速持续放缓；
- 9月百城房价环比、同比均达到本轮房地产周期的高点，二线城市房价环比暴涨明显，加速房地产调控，房价暴涨期结束，伴随着调控的加码，各城进入政策消化期；

02、土地市场篇

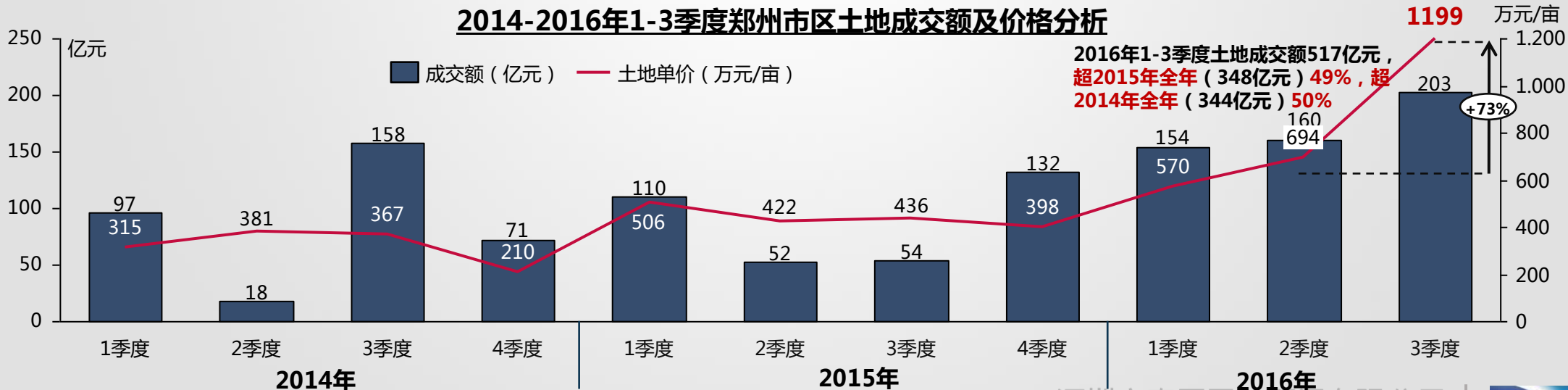
郑州整体土地市场

3季度郑州土地供应及成交量下滑明显，土地资源稀缺导致价格飞涨，楼面价环比上涨105%，地价环比上涨73%；1-3季度土地出让金517亿元，超去年全年49%

2014-2016年1-3季度郑州市区土地成交量价分析



2014-2016年1-3季度郑州市区土地成交额及价格分析

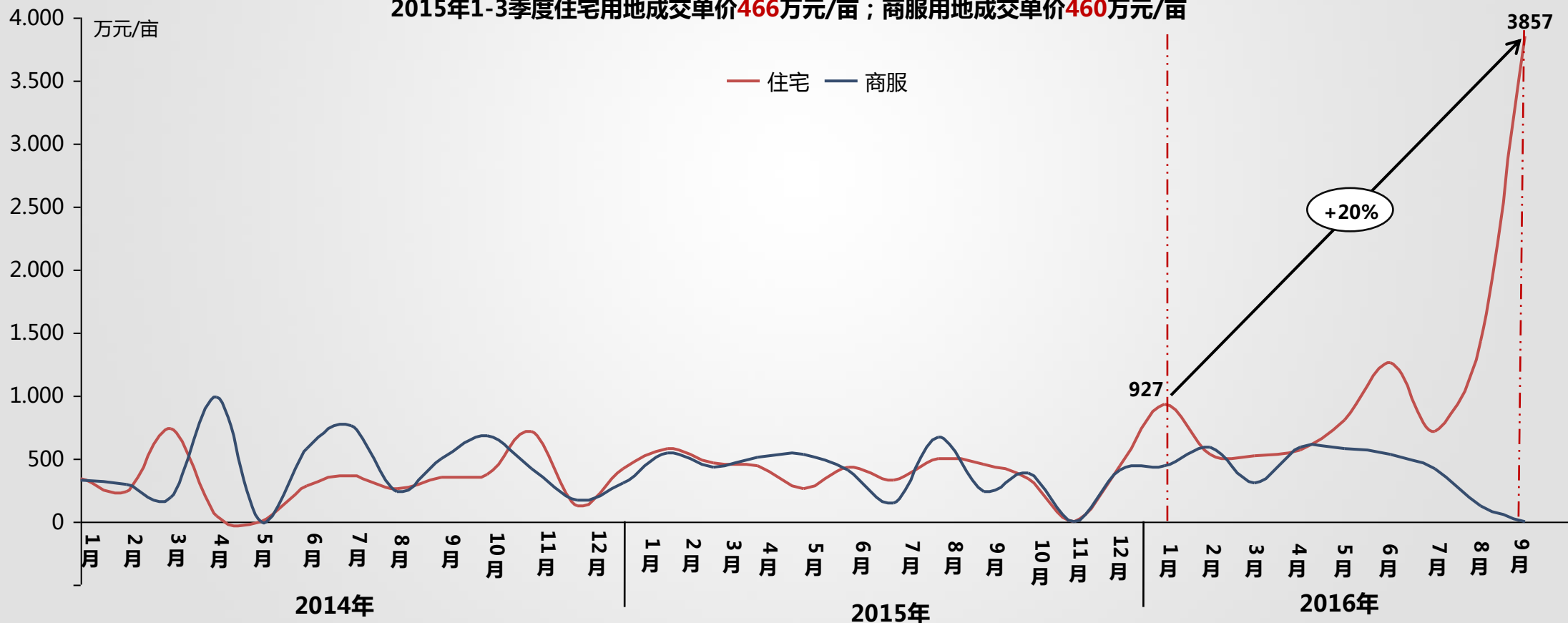


郑州整体土地市场

1-3季度住宅用地成交单价830万元/亩，同比上涨78%，商服用地成交单价481万元/亩，同比上涨5%；前三季度，住宅用地成交单价月均增幅达20%

2014.1-2016.9不同业态土地成交单价走势

2016年1-3季度住宅用地成交单价**830**万元/亩；商服用地成交单价**481**万元/亩
2015年1-3季度住宅用地成交单价**466**万元/亩；商服用地成交单价**460**万元/亩

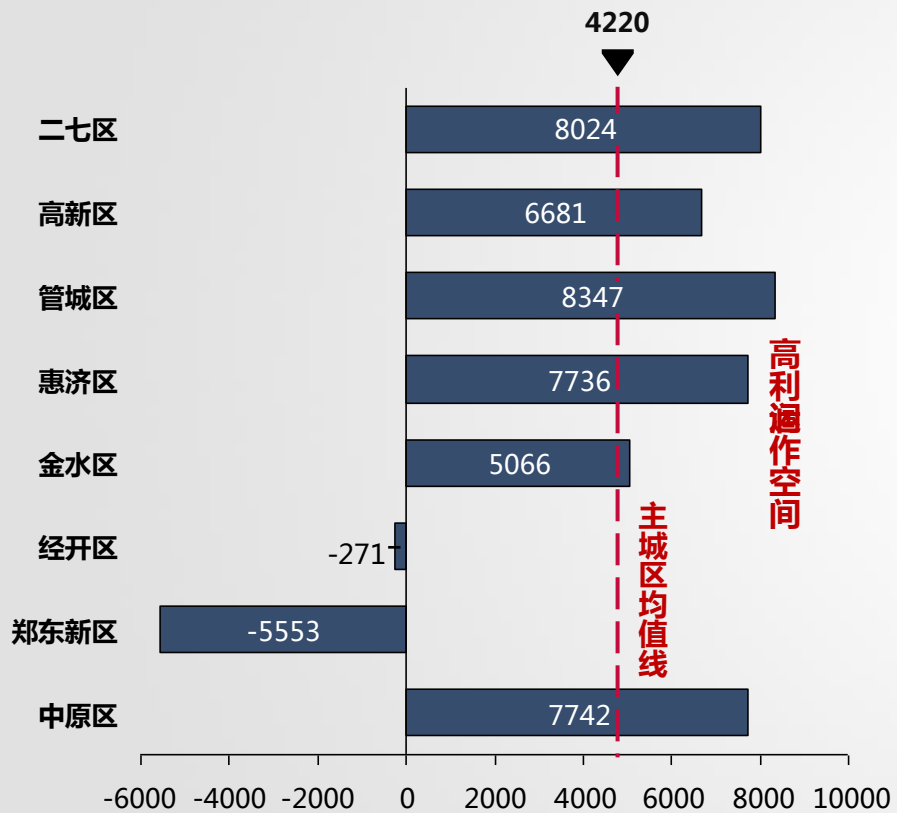


数据来源：中国土地市场网

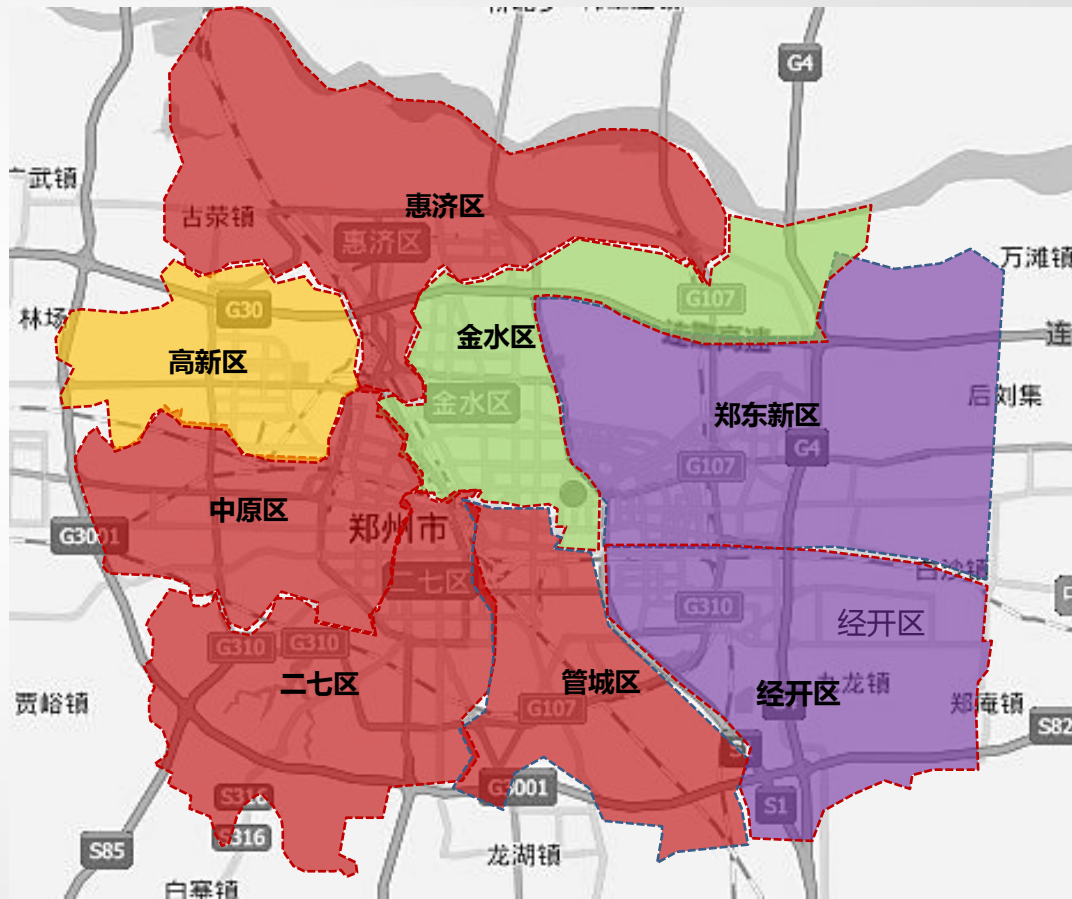
郑州区域土地溢价能力

3季度房价普涨，二七、管城、惠济、中原等多区域利润空间加大，而郑东新区、经开区受地王频出，楼面价飙升影响，后期区域房价补涨动力大

2016年3季度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



备注：二七区3季度无土地成交，楼面价按上半年楼面价计算

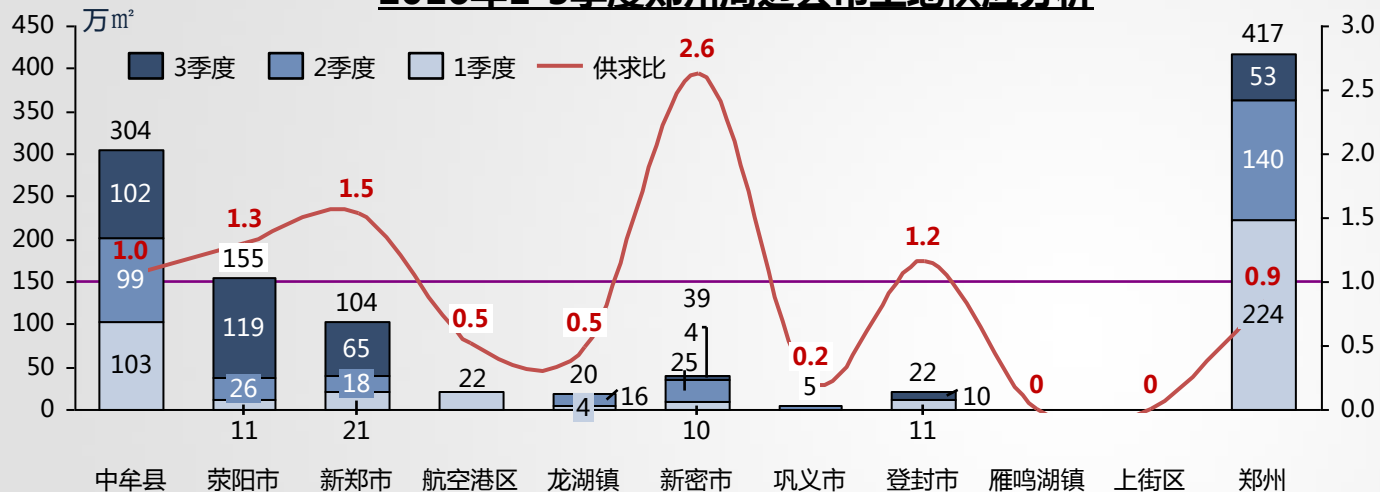
数据来源：中国土地市场网、房管局备案

单位 (元/m ²)	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	主城区
房价	9862	9683	10444	10461	13624	9811	13801	9303	10700
楼面价	1838	3002	2097	2725	8558	10082	19354	1561	6480
利润空间	8024	6681	8347	7736	5066	-271	-5553	7742	4220

郑州周边县市土地市场

3季度周边县市土地市场分化日益明显，近郊区域中牟、荥阳土地供销量增长明显，地价领先，远郊土地供销较为冷淡

2016年1-3季度郑州周边县市土地供应分析

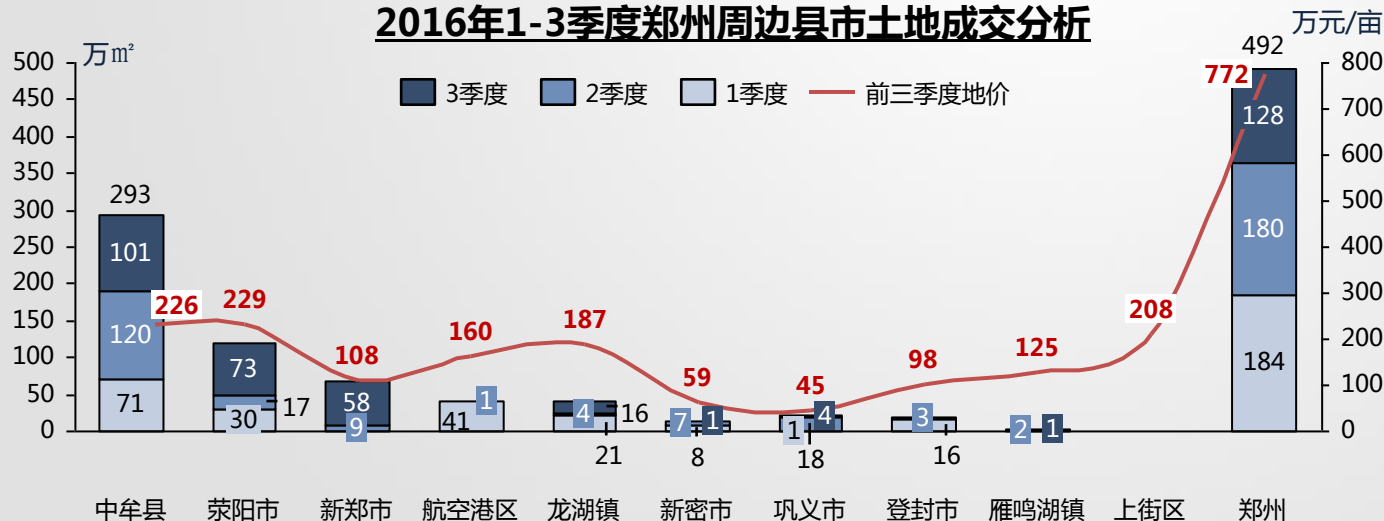


◆ **供应**：2016年1-3季度周边县市土地总供应量670.65万m²，同比增长15%；其中3季度中牟、荥阳、新郑三区域合计供应286万m²，成为周边县市土地供应主力；

◆ **成交**：2016年1-3季度周边县市土地总成交量621.87万m²，同比上涨41%；成交土地主要集中在中牟、荥阳、新郑；

◆ **土地单价**：中牟土地价格226万元/亩，荥阳土地价格229万元/亩，领先于其他周边县市。

2016年1-3季度郑州周边县市土地成交分析

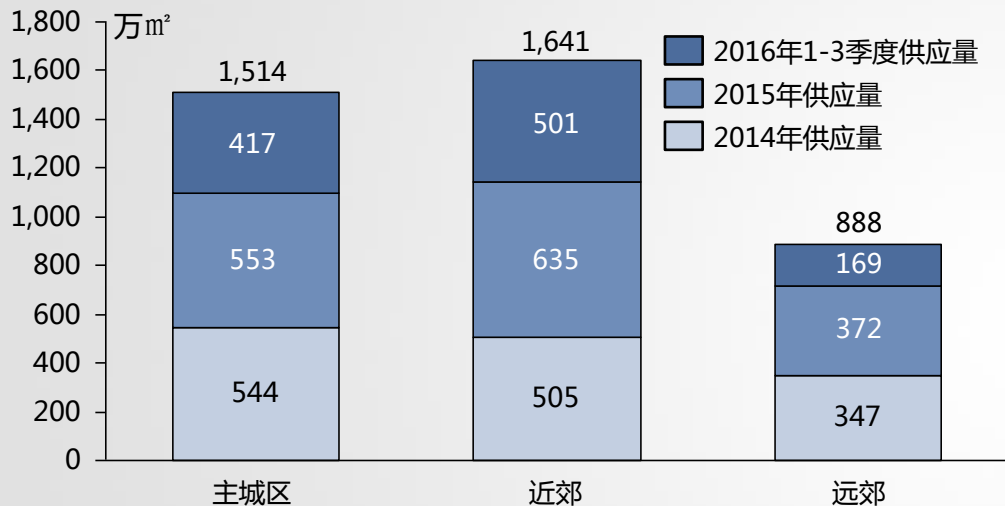


备注：数据来源：中国土地市场网，

土地包含住宅（含经适房、公租房）及商办用地

1-3季度近郊区域土地在供销量上均超过主城区；未来随着政策的落地，利好非限购限贷近郊区域，中牟、荥阳、龙湖镇区域土地市场需求将进一步放大

2014年-2016年1-3季度郑州市各圈层土地供应分析



主城区——市内八区

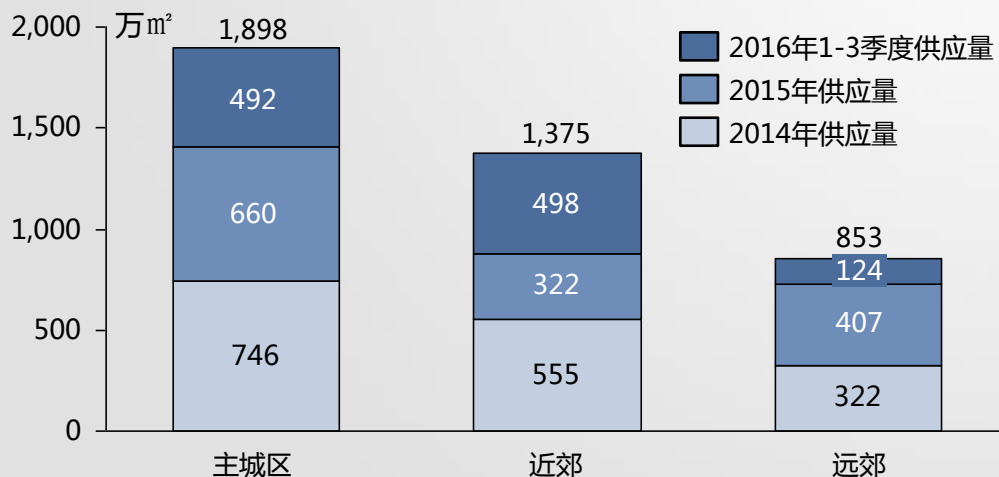
近郊——荥阳、中牟、航空港区、龙湖镇、雁鸣湖镇

远郊——新郑、上街、新密、登封、巩义

◆ **主城区供不应求**：1-3季度土地供应417万m²，成交492万m²，土地供应不足，导致土地资源稀缺，土拍竞争激烈；

◆ **近郊供求平衡**：1-3季度土地供应501万m²，成交498万m²，近郊土地供销均超过主城区；

2014年-2016年1-3季度郑州市各圈层土地成交分析



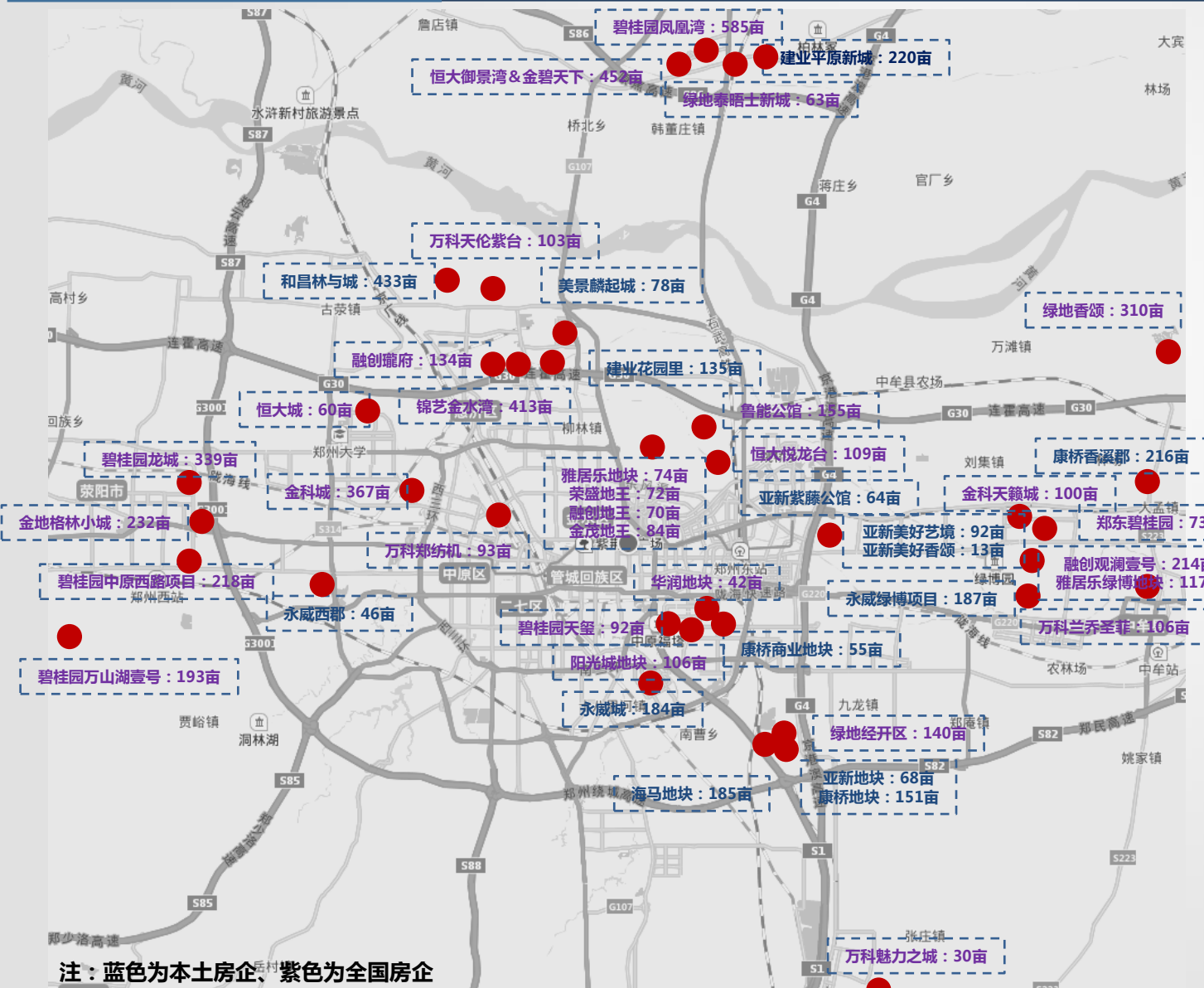
◆ **远郊供过于求**：1-3季度土地供应169万m²，成交124万m²，整体呈现供过于求，且土地市场相较于主城区及近郊区域，略显冷淡；

◆ **发展前景**：受主城区限购、限贷的影响，未来近郊荥阳、中牟、龙湖镇将成为外溢客户置业的主要区域，土地市场需求将进一步放大；

数据来源：中国土地市场网

典型房企布局郑州

知名房企购地榜单中，以碧桂园、恒大、绿地等一线房企为主，储备土地多集中在中牟、荥阳、平原新区等近郊区域；荣盛、金茂、阳光城等房企则通过主城区竞拍地王进入郑州



2016年1-3季度知名房企在郑州购地面积及金额情况

房企	面积 (亩)	购地金额 (亿元)	项目名称
碧桂园	1512	34.64	碧桂园龙城、碧桂园天玺等
恒大	621	27.91	恒大悦龙台、恒大御景湾等
绿地	514	15.03	绿地香颂、绿地澜庭等
金科	467	19.74	金科城、金科中建天籁城
和昌	433	14.88	和昌林与城
融创	419	37.39	融创隴府、融创观澜一号等
永威	417	14.13	永威城、永威西郡
锦艺	413	20.94	锦艺金水湾
康桥	367	28.99	康桥香溪郡、经开区项目等
建业	355	8.23	建业花园里、建业平原新城
万科	336	32.59	万科郑纺机、万科天伦紫台等
金地	232	4.15	金地格林小城
亚新	236	22.58	亚新美好香颂等
雅居乐	192	21.43	北龙湖地块、绿博园地块等
海马	185	21.29	海马青风公园
鲁能	155	17.10	鲁能公馆
阳光城	106	28.24	经开区综合用地
金茂	84	35.10	北龙湖地王项目
美景	78	3.43	美景麟起城
荣盛	72	18.63	荣盛北龙湖地王项目
华润	42	14.96	华润经开区地王项目

注：蓝色为本土房企、紫色为全国房企

小结

主城区 土地市场

供不应求、地王频出、地价飙升

- 主城区3季度土地供不应求，土拍竞争激烈，地王频出，土地单价、楼面价频频刷新记录；
- 9月14日“郑九条”的出台，地王频出的现象得到遏制，9月下旬住宅用地成交为0；
- 9月30日国土局10-12月份计划出让土地表显示，计划出让的6731亩住宅用地中，城改用地近4931亩，占比73%，公开出让土地资源依然稀缺，对于拿地途径单一的外来房企，获取土地资源依然困难；

郊县 土地市场

郊县土地市场分化、近郊表现优异

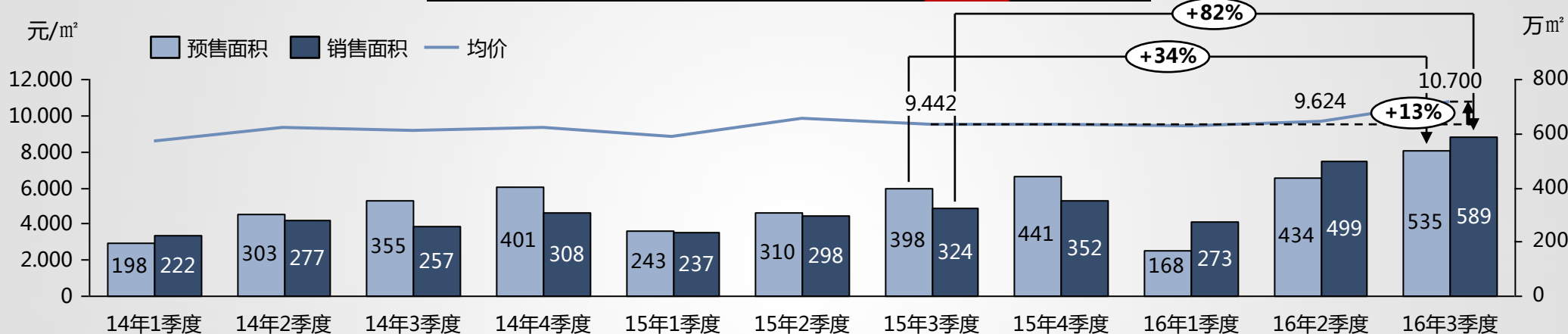
- 3季度郑州市近郊区域土地市场表现优异，尤其是中牟、荥阳土地供销量增长明显；
- 受10月2日郑州市主城区限购、限贷政策落地的影响，中牟、荥阳、龙湖镇等非限购、限贷区域土地市场迎来利好，预计后期土地市场需求将进一步得到释放。

03、新房市场篇

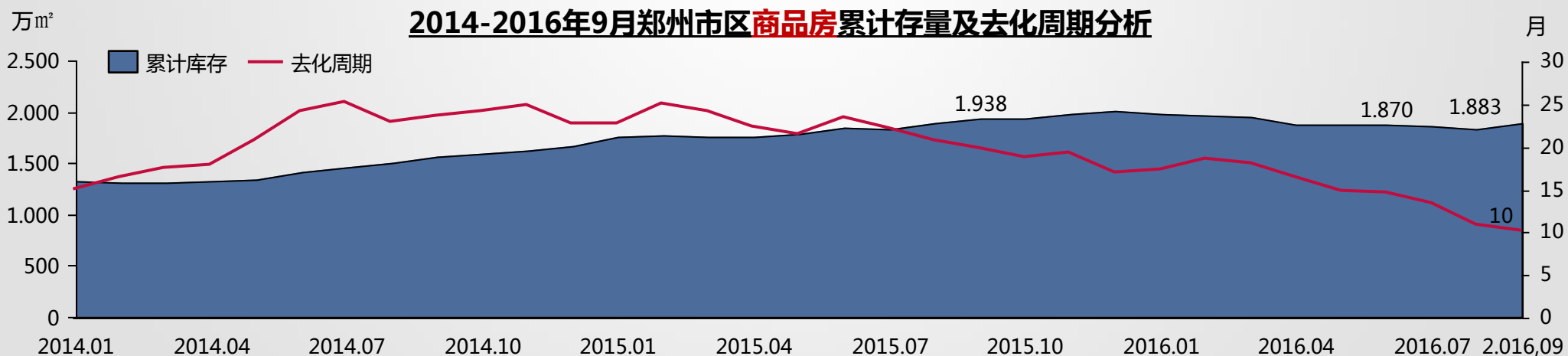
郑州商品房市场

3季度新建商品房供销两旺，仍呈供不应求趋势，住宅成交激增拉高整体销量；供应持续加大、商办去化缓慢库存高企不下，截止9月底商品房整体库存1883万m²仍处于高位

2014年1季度-2016年3季度郑州市新建商品房供销价分析



2014-2016年9月郑州市区商品房累计存量及去化周期分析

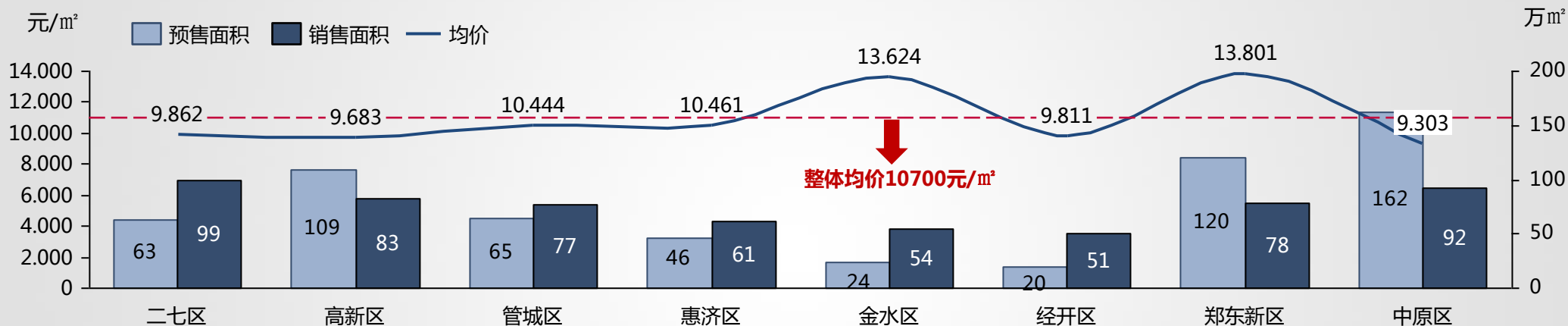


注：以上数据均为市内八区，2016.08以前数据为360房产网公布数据，2016.09来自房管局备案；去化周期按近半年月均去化计算

郑州商品房市场

3季度商品房各区域成交表现不一，多为供不应求，东区、金水区均价超过整体水平；运河新区、高新区板块供需均处高位，龙湖板块成交均价最高，达33770元/m²

2016年3季度郑州市内八区新建商品房各区域供销价分析



2016年3季度郑州市内八区新建商品房各板块供销价分析

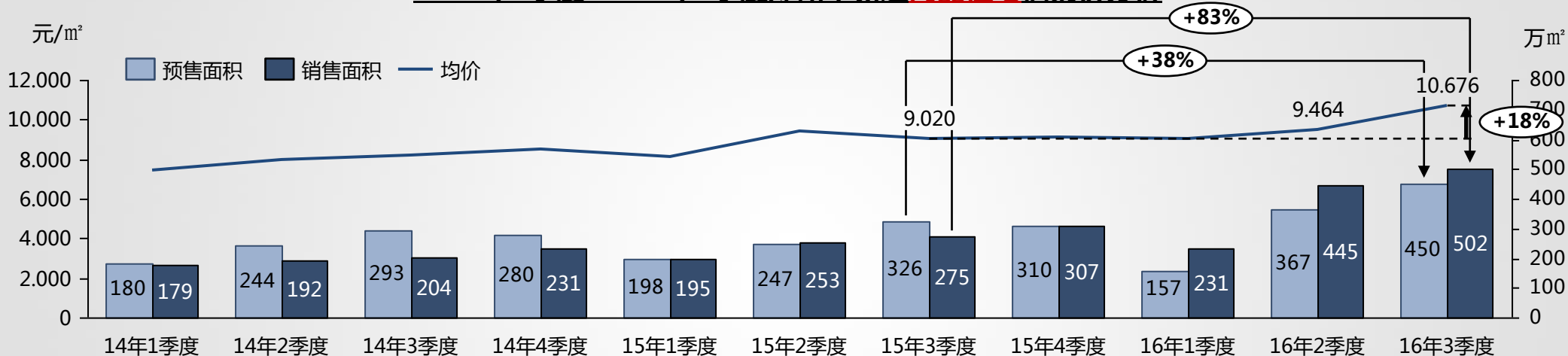


注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

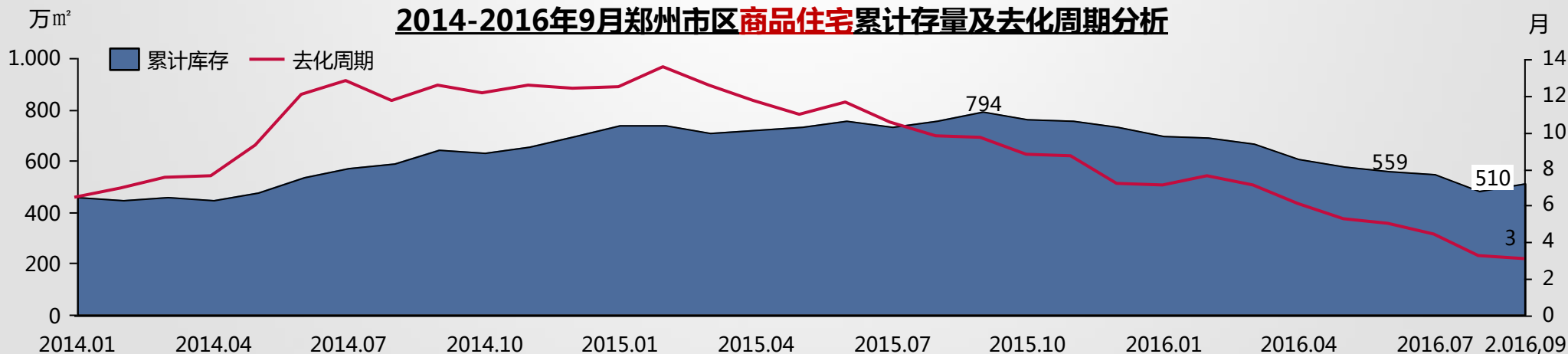
郑州商品住宅市场

2016年新建住宅供销价持续攀升，3季度成交均价首度破万，达10676元/m²；供销两旺，库存持续走低，截止9月底剩余510万m²，去化周期仅需3个月

2014年1季度-2016年3季度郑州市新建商品住宅供销价分析



2014-2016年9月郑州市区商品住宅累计存量及去化周期分析

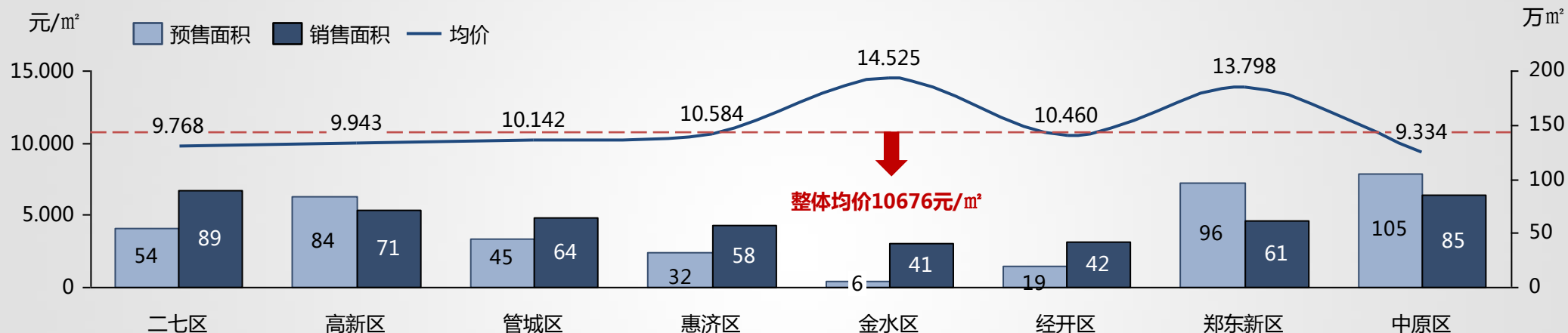


注：以上数据均为市内八区，2016.08以前数据为360房产网公布数据，2016.09来自房管局备案；去化周期按近半年月均去化计算

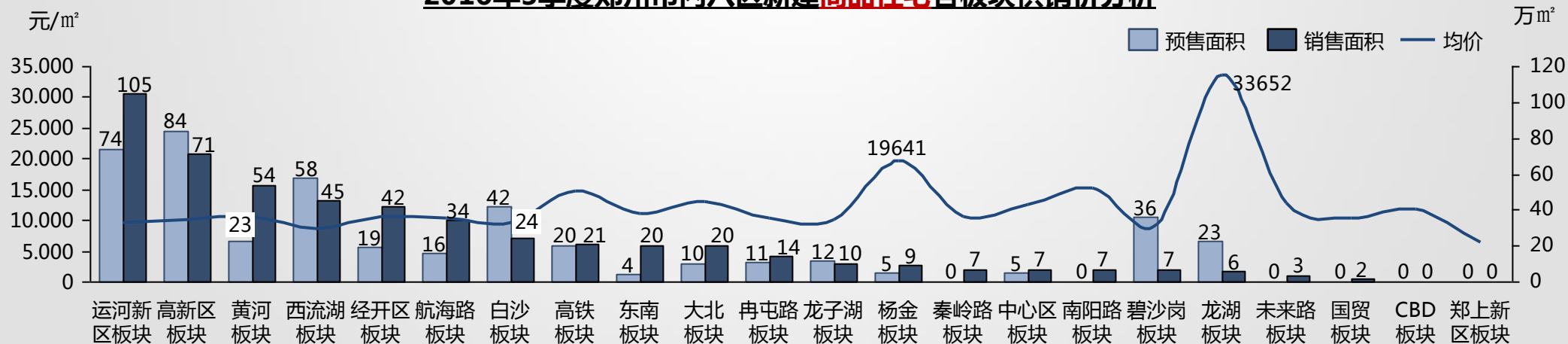
郑州商品住宅市场

3季度除货源充足的高新区、东区、中原区外，其他区域成交均表现为供不应求，龙湖板块仍为价值标杆

2016年3季度郑州市内八区新建商品住宅各区域供销价分析



2016年3季度郑州市内八区新建商品住宅各板块供销价分析

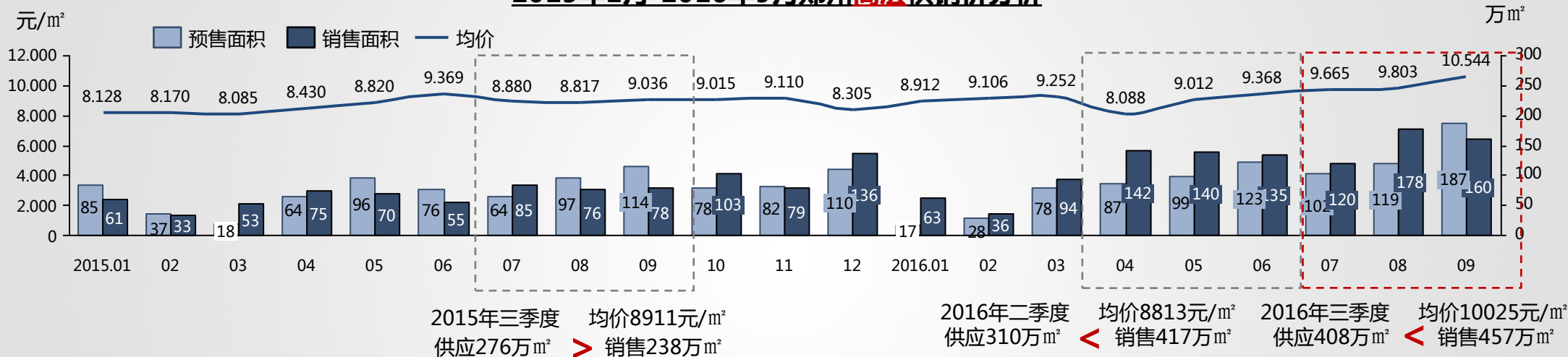


注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

商品住宅市场（高层）

2016年高层住宅供销价持续走高，3季度仍表现为供不应求，供应408万m²，销售457万m²，均价为近两年成交峰值，10025元/m²，同比+12.5%

2015年1月-2016年9月郑州高层供销价分析



2016年3季度高层市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (万m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	永威城	运河新区板块	22.6	2368	211061	9337
2	汇泉西悦城	西流湖板块	22.3	2383	178464	8016
3	华瑞紫韵城	西流湖板块	20.5	2032	184034	8972
4	金科城	高新区板块	12.8	1242	127023	9924
5	民安西上	航海路板块	12.8	1367	127061	9957

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）

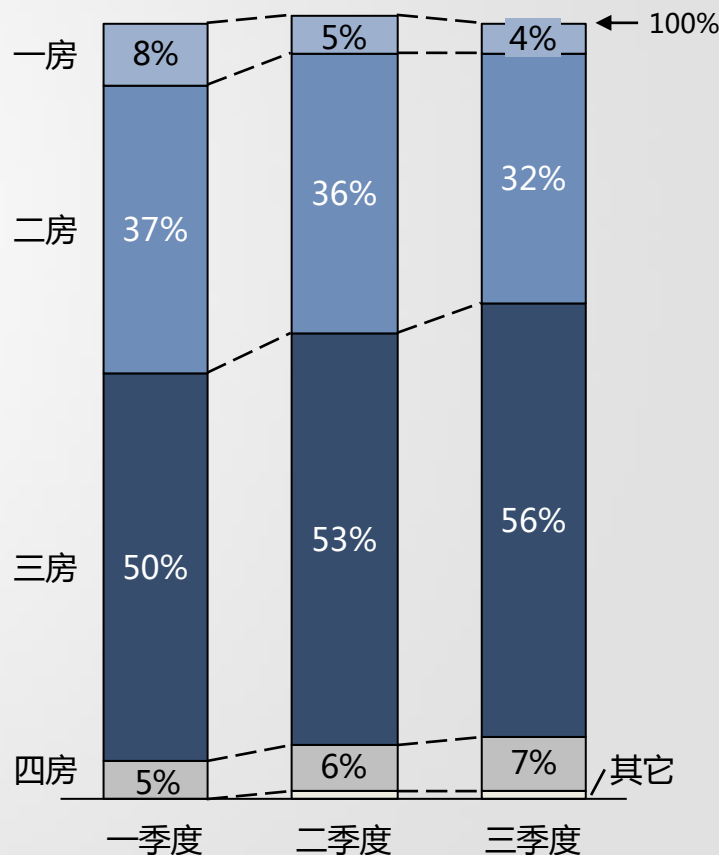
商品住宅市场（高层）

当前高层仍以70-90m²刚需面积为主力，对应总价段为70-80万；三房为主流需求且占比持续走高，四房需求微涨

2016年1-3季度郑州高层产品面积段-总价段交叉分析（套）

面积段 总价段	≤70m ²	70-90m ²	90-120m ²	120-140m ²	140-180m ²	≥180m ²
<50万	3387	2356	797	165	120	2
50-70万	1432	9994	1925	583	346	22
70-80万	306	16925	2042	456	302	151
80-90万	119	12412	3386	750	88	93
90-100万	36	5074	4760	977	81	112
100-110万	6	2373	4061	2603	149	19
110-120万	6	1645	2689	3896	349	6
120-130万		586	1050	2016	857	32
130-150万		649	718	2623	1382	71
150-200万		300	333	2059	1911	256
≥200万		1	20	270	1083	1272
总计	5292	52315	21781	16398	6668	2036

2016年1-3季度郑州高层房型变化

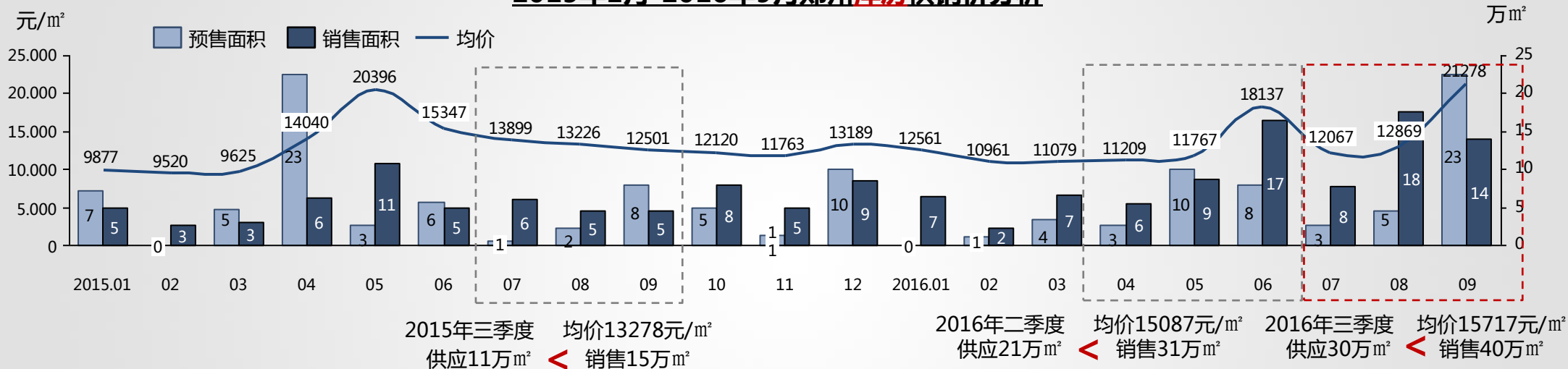


注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

商品住宅市场（洋房）

洋房产品3季度延续供不应求趋势，季度供销价持续走高，3季度供应30万m²，销售40万m²，成交均价15717元/m²，同比增长18%；正商林语溪岸3季度备案量第一

2015年1月-2016年9月郑州洋房供销价分析



2016年3季度洋房市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (万m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	正商林语溪岸	黄河板块	5.5	450	50333	9143
2	正商玉兰谷	黄河板块	3.7	225	35395	9475
3	融创象湖一号	白沙板块	2.9	188	42384	14577
4	鸿园	杨金板块	2.9	173	45863	16030
5	金领九如意	龙湖板块	2.8	117	103886	36818

注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

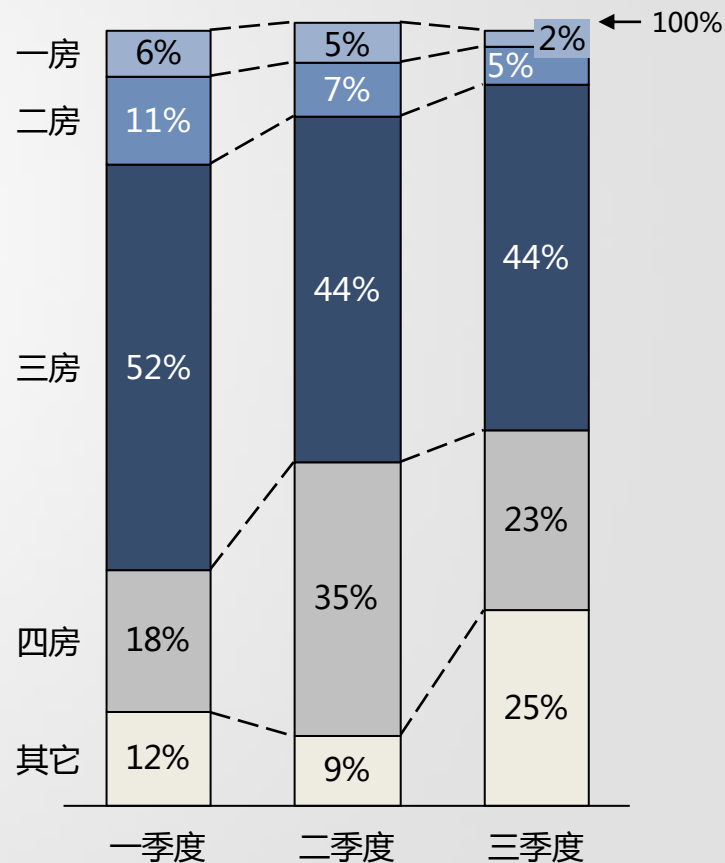
商品住宅市场（洋房）

洋房以100-150万的120-140m²产品销量最高，达963套；三-四房为主流房型

2016年1-3季度郑州洋房产品面积段-总价段交叉分析（套）

面积段 总价段	≤90m ²	90-120m ²	120-140m ²	140-180m ²	180-250m ²	>250m ²
<70万	406	129	51	39	7	
70-100万	88	546	60	9	5	
100-150万	32	299	963	263	30	12
150-200万	3	50	636	370	101	1
200-300万		8	209	431	65	3
≥300万			21	277	608	194
合计	529	1032	1940	1389	816	210

2016年1-3季度郑州洋房房型变化

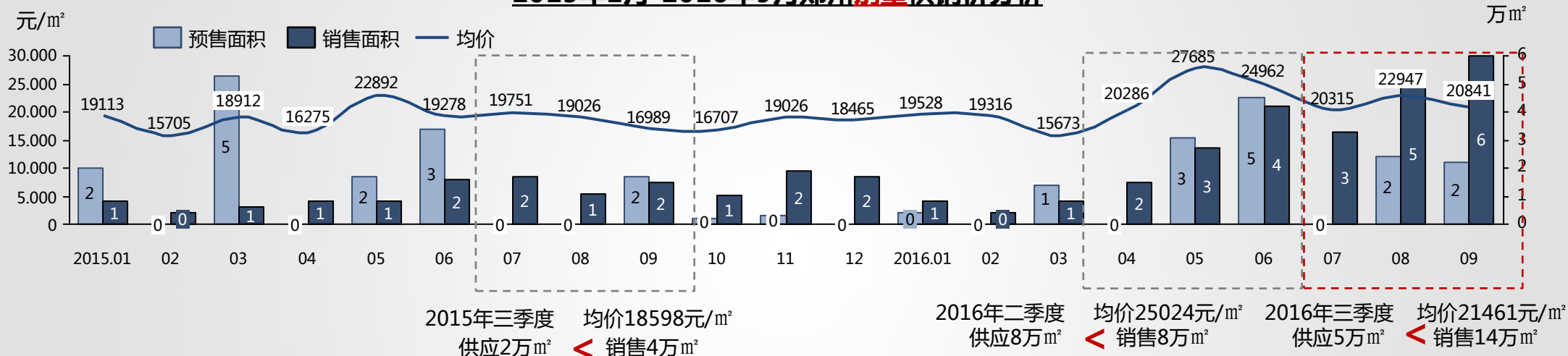


注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

商品住宅市场（别墅）

3季度受鸿园集中备案影响别墅销量猛增，供不应求明显，但成交均价21461元/m²，环比下降14%，主要由于2季度北龙湖豪宅项目备案量价较高拉升整体均价

2015年1月-2016年9月郑州别墅供销价分析



2016年3季度别墅市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (万m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	鸿园	杨金板块	6.0	247	130346	21594
2	普罗旺世	大北板块	2.4	63	63767	26603
3	正商玉兰谷	黄河板块	1.4	49	16654	11986
4	怡丰森林湖	黄河板块	1.1	36	13533	12322
5	天伦庄园	黄河板块	1.0	45	19416	19256

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2016年郑州别墅成交来看，鸿园为别墅产品热销楼盘，且是中高级别墅标杆；顶级别墅主要集中在北龙湖区域；初级以天伦庄园居多

2016年1-9月郑州在售别墅项目成交产品划分

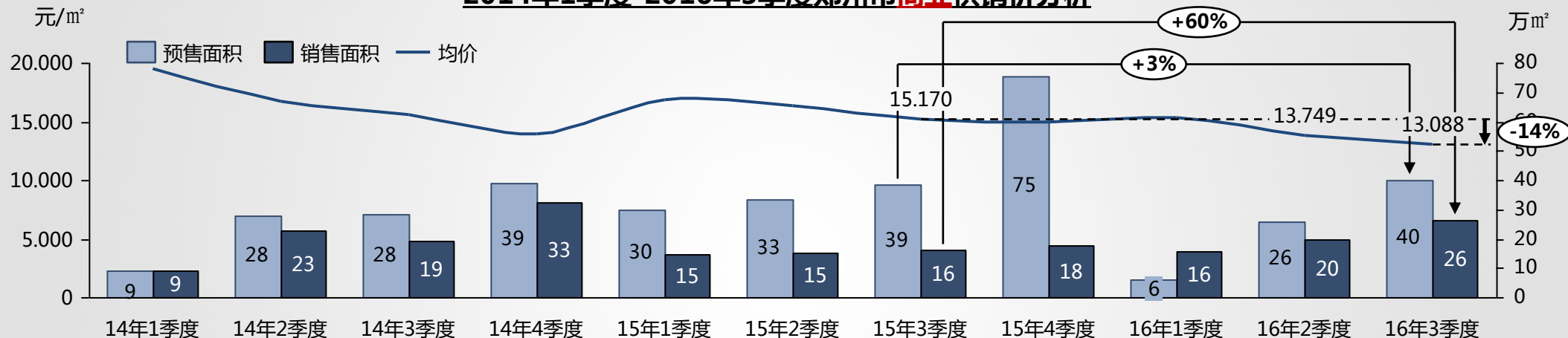
别墅等级（万元）/（套）			类别墅	入门级别墅	中级别墅	高级别墅	顶级别墅
项目	别墅产品均价	总成交套数	<200万	200-300万	300-500万	500-1000万	≥1000万
建业海马九如府	43615	58				13	45
金沙湖高尔夫观邸	37954	34				5	29
迎宾路3号	34716	23				4	19
天地湾	27958	3				3	
普罗旺世	26203	86				60	26
新合鑫观悦	25919	8		5	3		
建业春天里	21704	21				21	
鸿园	21562	309	1	47	103	149	9
天伦庄园	17214	130	8	57	43	22	
融创象湖一号	17151	4	1	1	1	1	
碧桂园翡翠湾	16597	17				17	
高新锦绣苑	15220	2			2		
伍號院	13579	1			1		
怡丰森林湖	13157	100	4	30	64	2	
秀水苑	12567	17	17				
正商玉兰谷	11726	77		25	52		
清水苑	5394	16	16				
帝苑别墅	4104	2	2				
建达花园	860	1	1				

（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年商业1-3季度供销虽持续上涨，但供销差逐步扩大，3季度供大于求明显，成交均价13088元/m²，环比下降5%；3季度大观国贸集中备案，成交量占总量40%

2014年1季度-2016年3季度郑州市商业供销价分析



2016年3季度商业市场成交主力项目

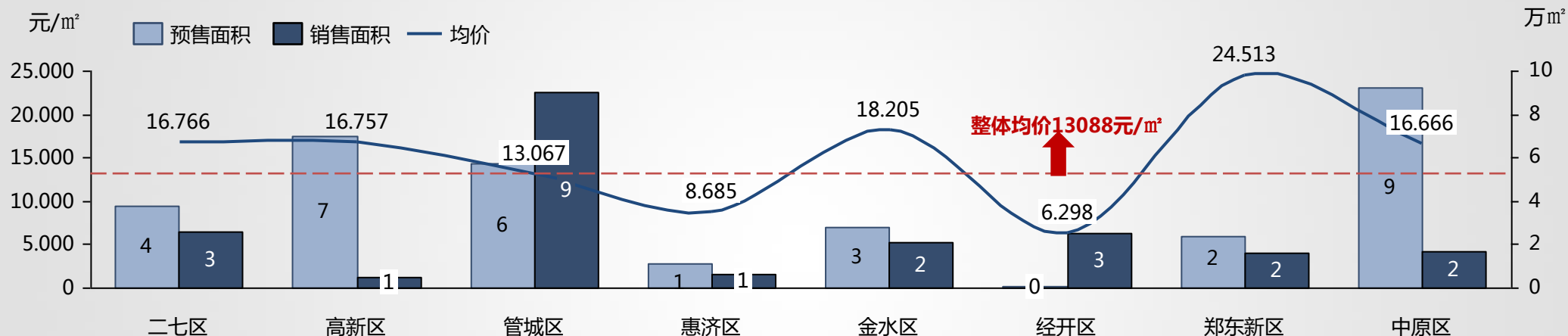
排名	项目名称	板块	面积 (万m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	大观商贸中心	中心区板块	10.5	2072	172170	16373
2	普罗旺世	大北板块	2.0	33	22639	11157
3	锦绣山河	运河新区板块	1.5	140	20364	13225
4	亚太时代广场	经开区板块	1.5	2	4568	3000
5	中国中部元通纺织服装品牌中心	郑上新区板块	1.1	157	19714	17813

注：以上数据均为市内八区，2016.08以前数据为360房产网公布数据，2016.09来自房管局备案；项目排名数据为房管局备案数据

郑州商业市场

3季度商业各区域分化明显，供销不均，但多表现为供过于求，尤以高新区、中原区最为明显；板块去化以中心区板块为主力

2016年3季度郑州市内八区商业各区域供销价分析



2016年3季度郑州市内八区商业各板块供销价分析

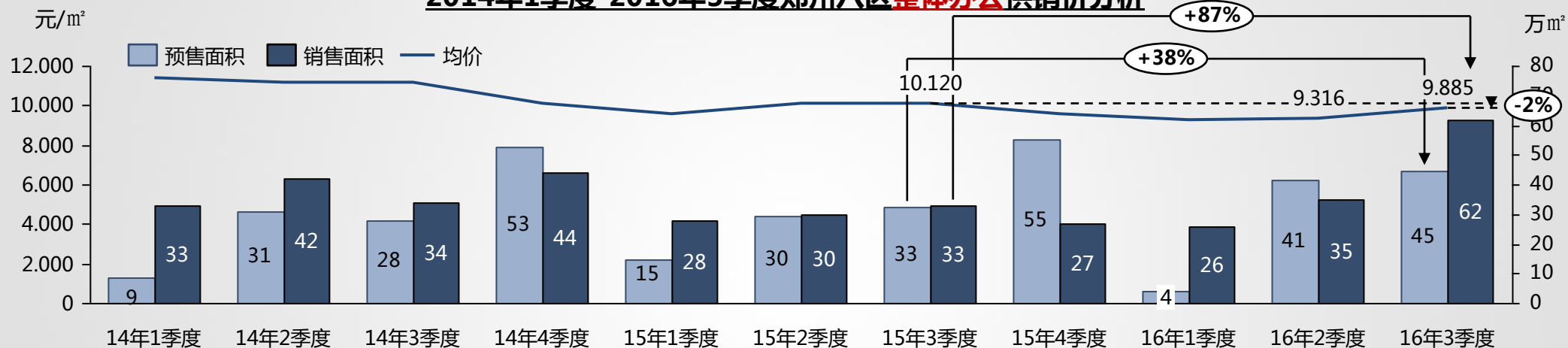


注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

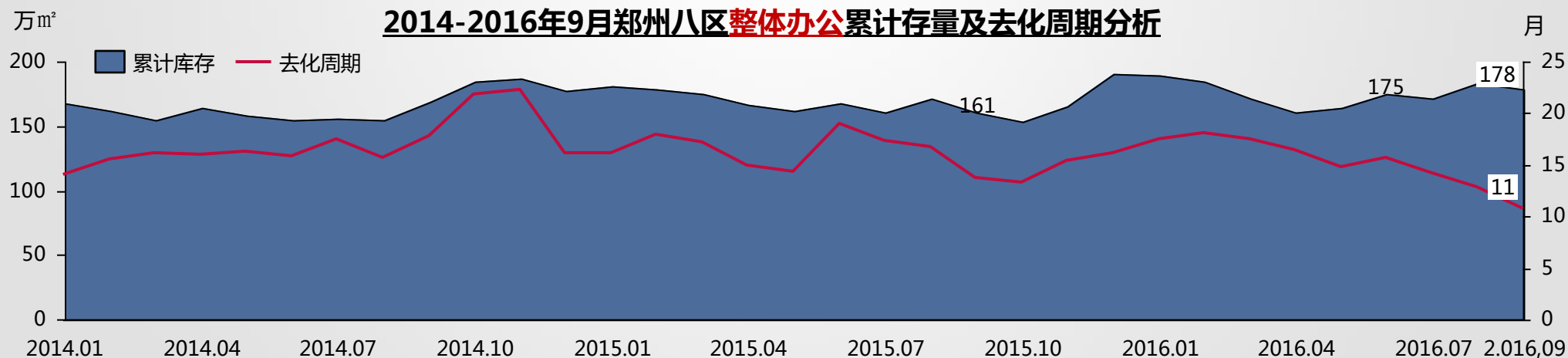
郑州整体办公市场

3季度办公市场整体表现为供不应求，销量持续上涨，成交均价9885元/m²，环比稳涨6%，但同比微降2%；截止9月底库存178万m²，去化周期仍需11个月

2014年1季度-2016年3季度郑州八区整体办公供销价分析



2014-2016年9月郑州八区整体办公累计存量及去化周期分析

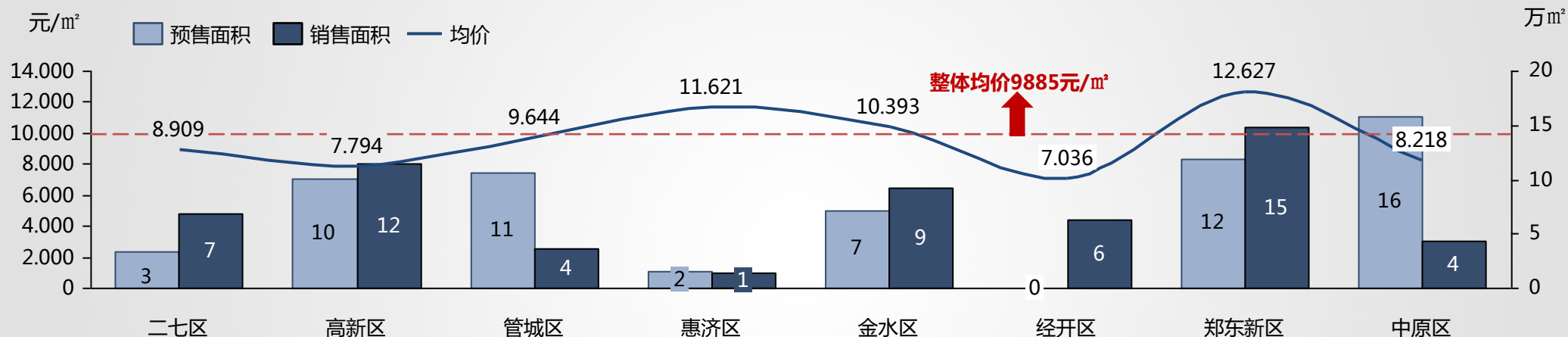


注：以上数据均为市内八区，2016.08以前数据为360房产网公布数据，2016.09来自房管局备案；去化周期按近半年月均去化计算

郑州整体办公市场

3季度办公市场各区域供销差异明显，郑东新区供不应求，成交量价最高；主力供应板块为高新区、龙子湖及东南板块，主力销售板块为高新区及高铁，成交均价以龙湖板块最高

2016年3季度郑州市内八区办公各区域供销价分析



2016年3季度郑州市内八区办公各板块供销价分析

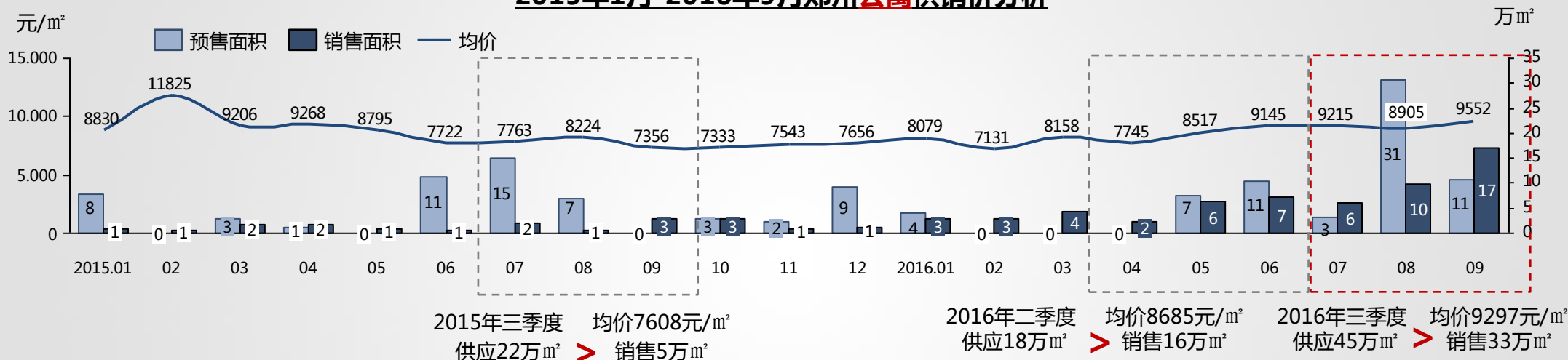


注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案；白沙、西流湖、杨金板块三季度供销备案均为0

郑州公寓市场

3季度公寓受主力项目集中备案及住宅市场带动，供销激增，但整体仍表现为供过于求，其中供应45万m²，成交33万m²，均价9297元/m²，同环比均有上涨

2015年1月-2016年9月郑州公寓供销价分析



2016年3季度公寓市场成交主力项目

排名	项目名称	板块	面积 (万m ²)	套数	金额 (万元)	均价 (元/m ²)
1	美景麟起城	黄河板块	5.2	1737	47160	9072
2	华强城市广场	冉屯路板块	4.7	980	37424	8025
3	海亮时代ONE	大北板块	4.4	1103	44025	10026
4	正商四大铭筑	龙子湖板块	4.4	928	45145	10294
5	正弘高新数码港	高新区板块	4.3	1057	33388	7837

注：以上数据均为市内八区，来自房管局备案

郑州公寓市场

3季度公寓各区域供销表现不一，管城、中原供过于求明显，经开、东区基本无供应，均价以惠济区为首，其次为经开区；主力销售为高新区板块，主要为华强城市广场集中备案

2016年3季度郑州市内八区公寓各区域供销价分析



2016年3季度郑州市内八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；CBD、白沙、国贸、龙湖、未来路、西流湖、杨金板块三季度供销备案均为0

小结

市场表现

量增价涨、供不应求、存量走低

- 三季度地王频出+利好政策放大+库存减少，客户恐慌情绪蔓延，非理性购房需求增多，销量激增，房价疯长；前三季度商品住宅成交1178万m²，超去年全年成交14%；
- 2016年连续9个月供不应求，库存持续走低，截止9月底住宅库存510万m²，去化周期仅剩3个月，为历年来最低；

市场预测

政策逐步收紧、短期成交量下降、价格保持平稳

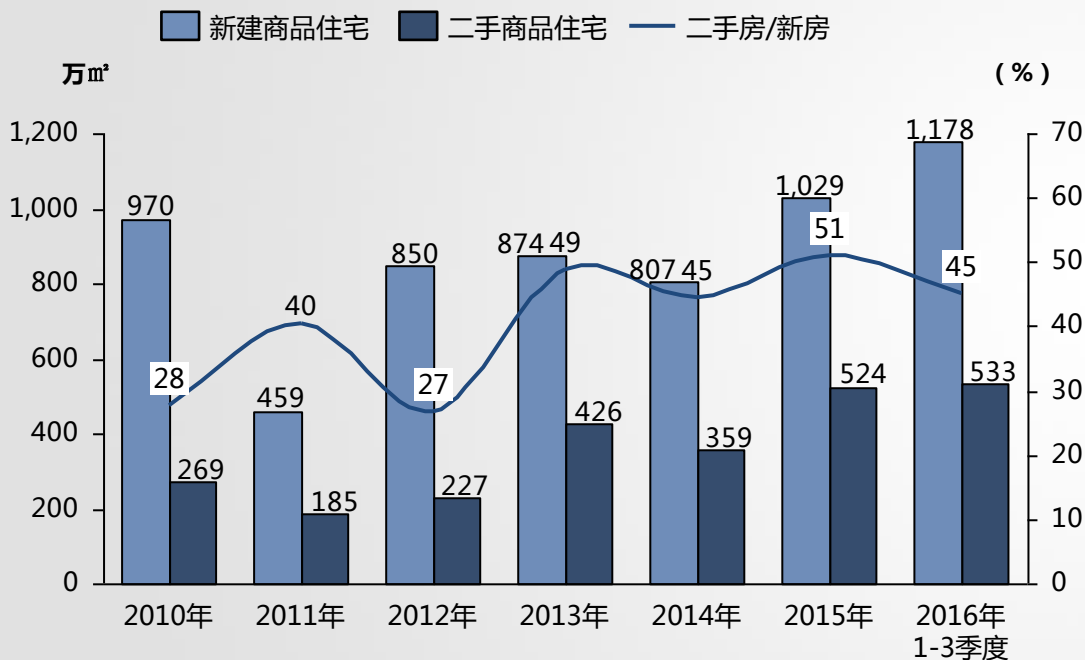
- 十一国庆期间郑州限购、限贷实施后，各项目来电来访成交量迅速下滑，客户及开发商相互观望，预计4季度郑州商品住宅成交量将出现下滑；但价格受供求结构影响，短期内小幅波动，整体保持平稳

04、一二手住宅市场篇

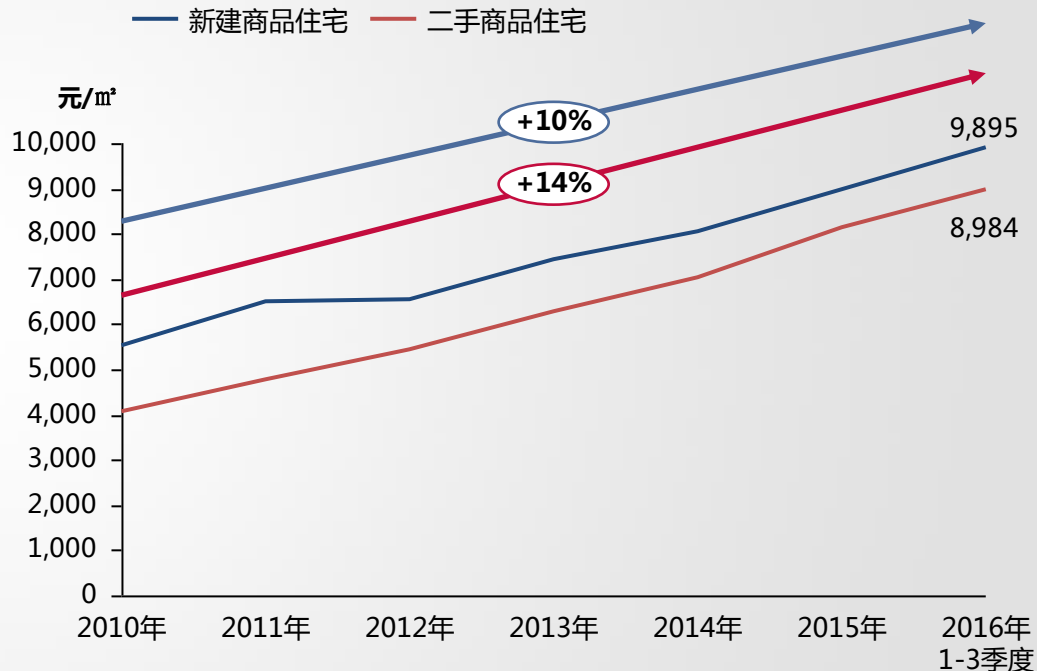
一二手房（整体市场）

相较一手住宅市场，二手市场量价增幅较大，市场容量不断增加；3季度，新房市场激增，推高房东房价上涨预期，惜售观望严重，二手市场占有率暂时回落

2010-2016年1-3季度郑州市一二手住宅成交量对比分析



2010-2016年1-3季度郑州市一二手住宅成交均价对比分析



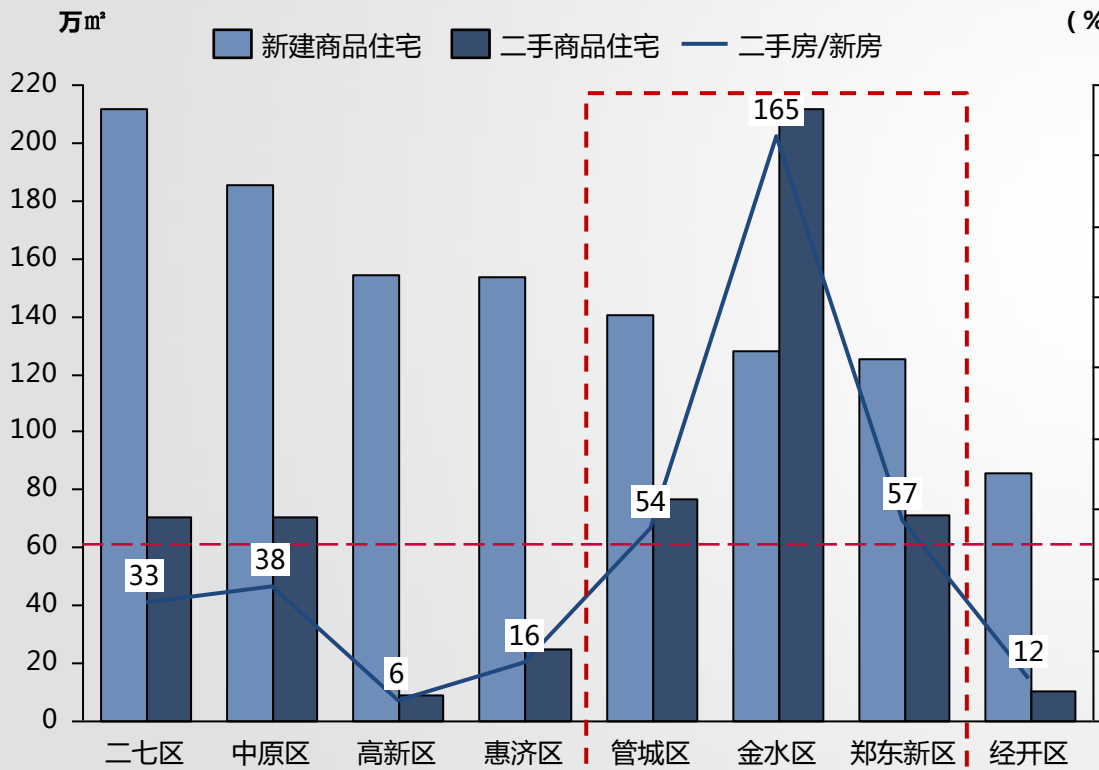
成交量 (万m²)	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年1-3季度
新建商品住宅	969.91	458.75	850.11	873.85	807.06	1028.55	1177.66
二手商品住宅	269.44	185.32	227.22	425.62	359.30	524.49	532.66
二手房/新房	28%	40%	27%	49%	45%	51%	45%

数据来源：郑州房管局备案数据

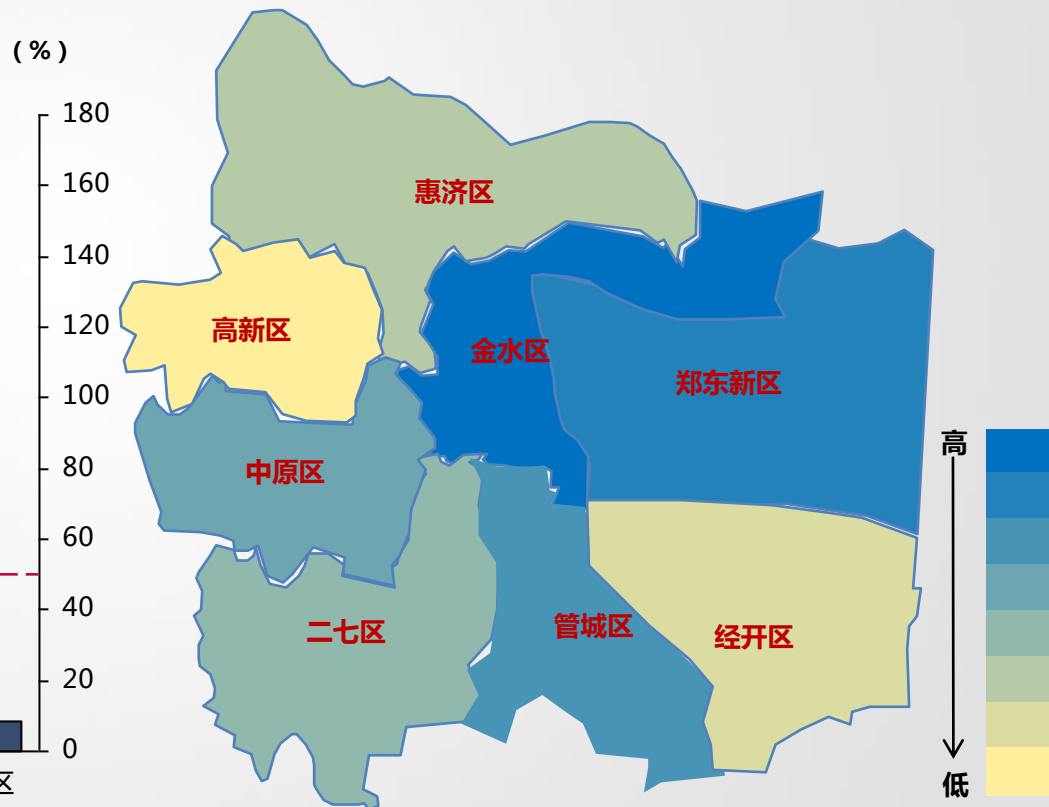
一二手房（区域市场）

2016年前3季度住宅新房市场以二七、中原区居首；二手房市场以金水、管城、郑东新区较为集中，其中金水区已步入存量房市场；一二手房市场区域分化明显

2016年1-3季度郑州市一二手住宅成交量对比分析



2016年1-3季度郑州市二手住宅成交占比色温图



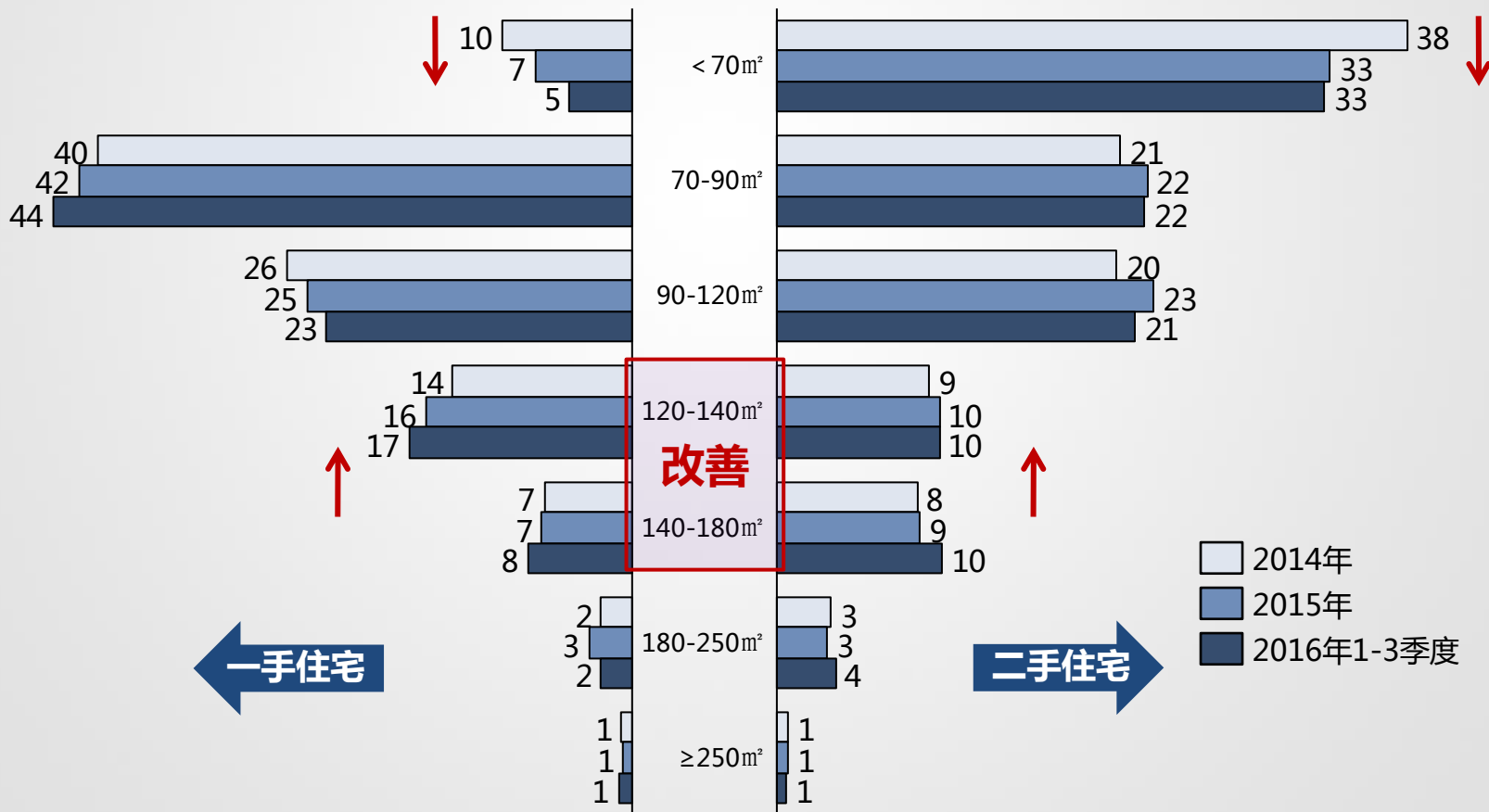
数据来源：郑州房管局备案数据

一二手房（成交结构）

二手房成交主力面积段由原来的70m²以下的绝对主导地位转变为70-90和90-120m²区间为主，表明郑州二手住宅市场成交渐趋正常化

2016年1-3季度郑州市一手住宅面积段对比分析

2016年1-3季度郑州市二手住宅面积段对比分析

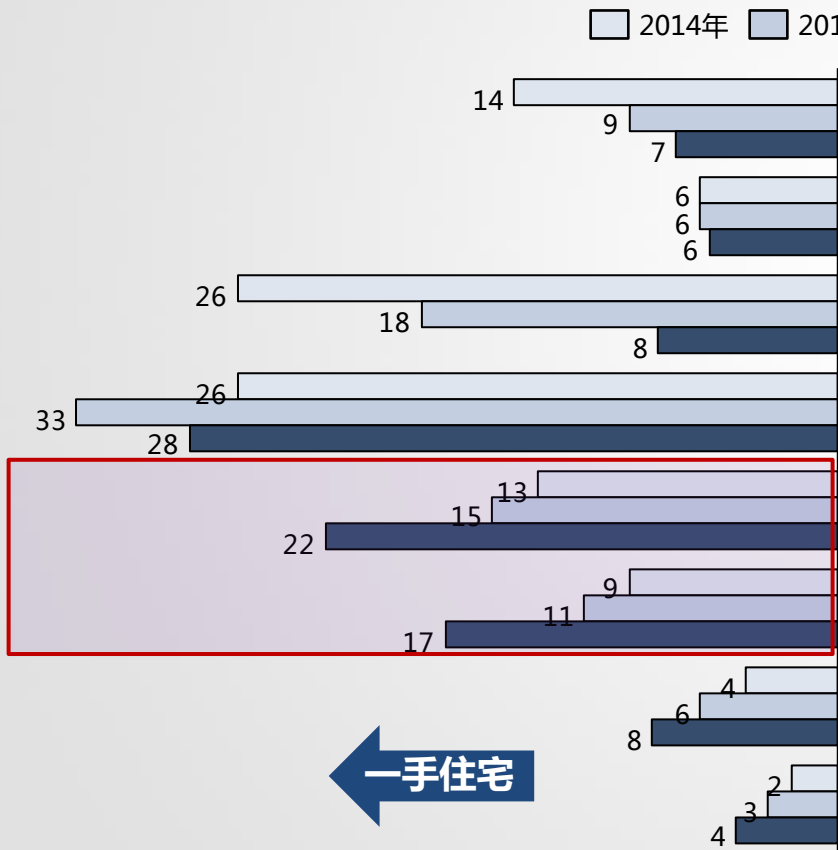


数据来源：郑州房管局备案数据

一二手房（成交结构）

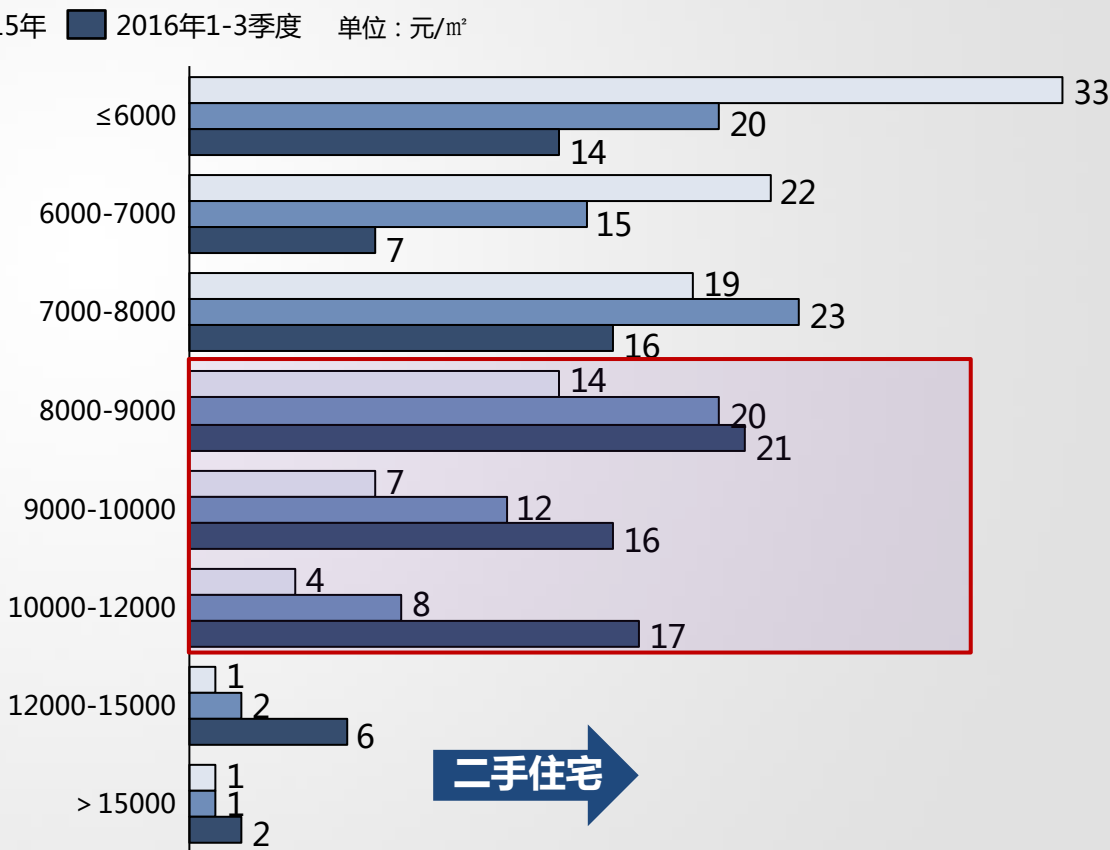
随着市场价格的攀升，当前新房、二手房市场主力价格逐渐向着高区段过渡，其中二手房8000-12000元/m²逐年增加，表明二手房备案价逐步接近市场价格

2016年1-3季度郑州市一手住宅均价段对比分析



← 一手住宅

2016年1-3季度郑州市二手住宅均价段对比分析



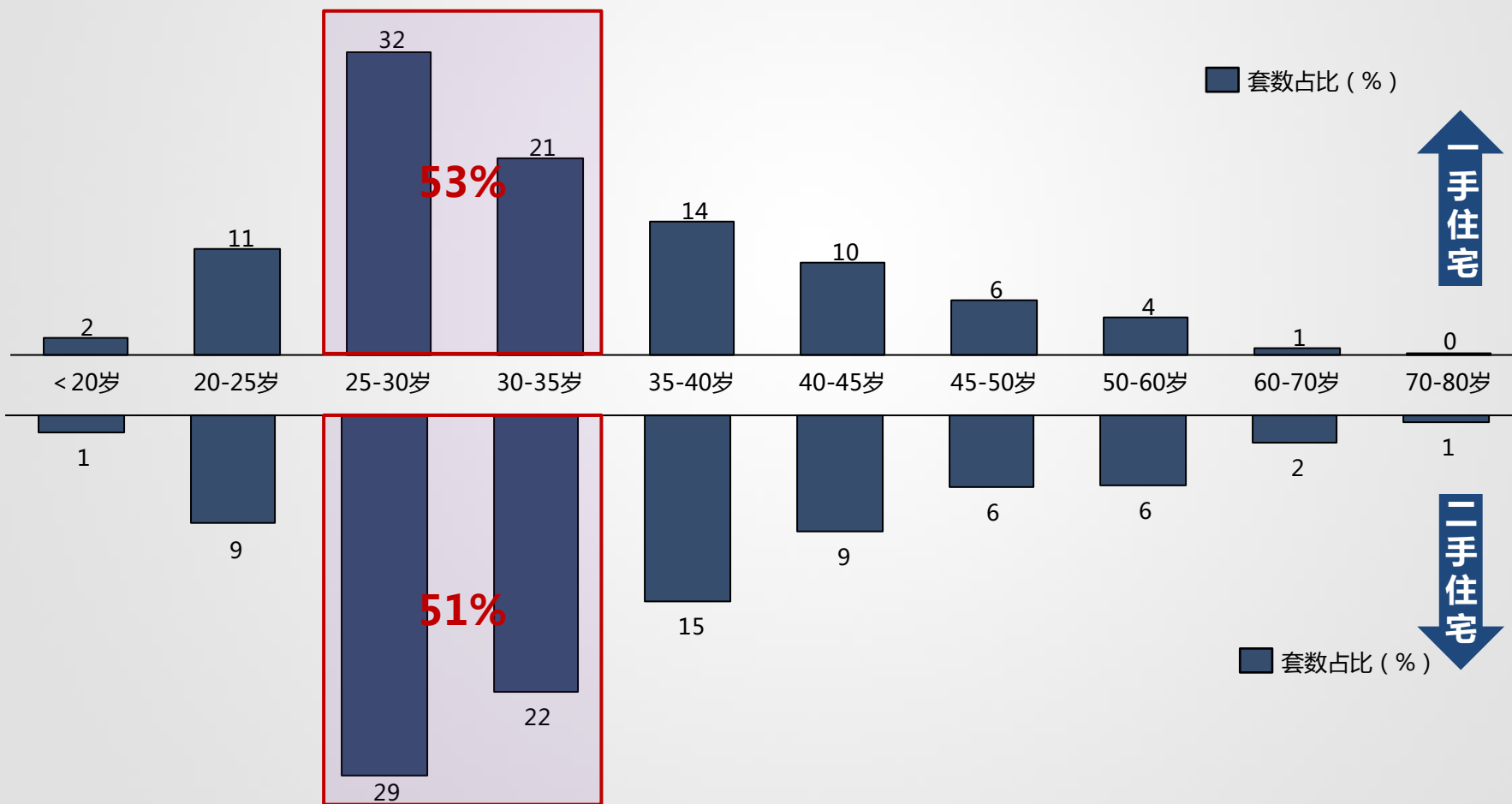
→ 二手住宅

数据来源：郑州房管局备案数据

一二手房（客群结构）

住宅市场购房者主要集中在25-35岁之间，占整体市场的一半以上；二三级市场客群年龄结构相近

2016年1-3季度郑州市一二手住宅年龄段对比分析



一二手房（区域面积段）

市场整体以刚需、刚改为主，新建住宅改善区域主要集中惠济区、郑东新区；二手住宅改善区域主要集中金水区、郑东新区、经开区

2016年1-3季度郑州市一手住宅分区域面积段对比分析

区域	< 70 m ²	70-90 m ²	90-120 m ²	120-140 m ²	140-180 m ²	180-250 m ²	≥250 m ²
二七区	4%	46%	26%	18%	5%	1%	0%
管城区	4%	47%	20%	23%	5%	1%	0%
惠济区	2%	32%	26%	23%	13%	40%	3%
金水区	10%	38%	19%	18%	9%	3%	3%
郑东新区	0%	30%	17%	22%	16%	53%	11%
中原区	2%	53%	25%	12%	6%	2%	0%
高新区	2%	58%	25%	11%	4%	0%	0%
经开区	23%	29%	20%	9%	13%	4%	3%

2016年1-3季度郑州市二手住宅分区域面积段对比分析

区域	< 70 m ²	70-90 m ²	90-120 m ²	120-140 m ²	140-180 m ²	180-250 m ²	≥250 m ²
二七区	40%	24%	19%	8%	7%	2%	0%
管城区	40%	22%	19%	10%	7%	2%	0%
惠济区	21%	31%	24%	9%	9%	4%	2%
金水区	34%	19%	21%	10%	11%	27%	5%
郑东新区	17%	24%	22%	12%	19%	38%	6%
中原区	34%	26%	23%	9%	6%	2%	0%
高新区	18%	22%	41%	10%	7%	1%	1%
经开区	13%	11%	33%	16%	18%	44%	9%

小结

量价分析

近年二手市场分摊新房市场，成交比重呈上升趋势；3季度地价及新房市场暴涨，推高二手房东对房价上行的预期，观望惜售态度明显，占有率略降；

结构分析

二手房成交主力面积段由原来的70m²以下的绝对主导地位转变为70-90和90-120m²区间为主，表明郑州二手住宅市场成交渐趋正常化；主力价格逐渐向着高区段过渡，其中8000-12000元/m²占比逐年增加，表明二手房价格上涨，且备案价逐步接近市场价格；

区域分析

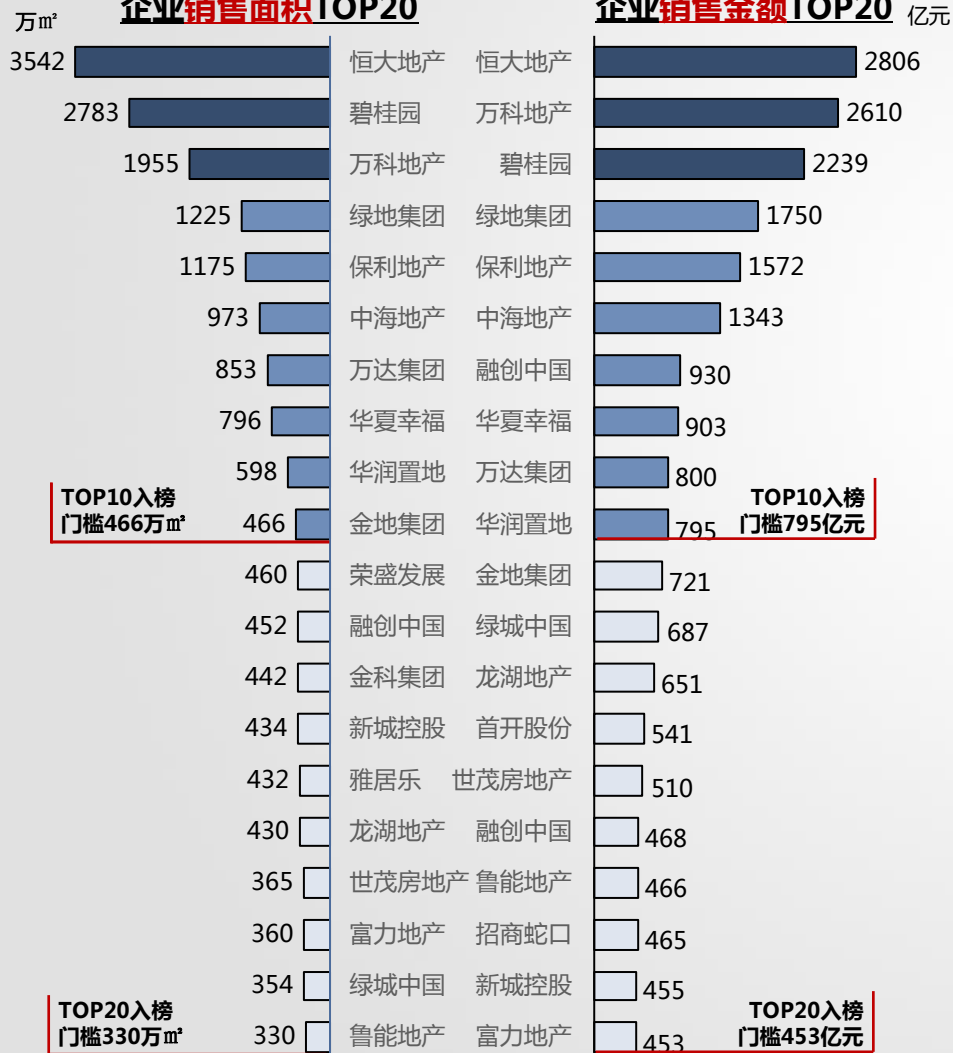
郑州核心区进入存量房时代，随着主城区土地减少，新房市场开发逐渐过渡到三环外，一二手房市场区域分化明显；存量房市场以金水区为主，占新房市场的1.6倍，改善型产品占比较大；三环外新房市场以二七区、高新区为主。

05、房企动态篇

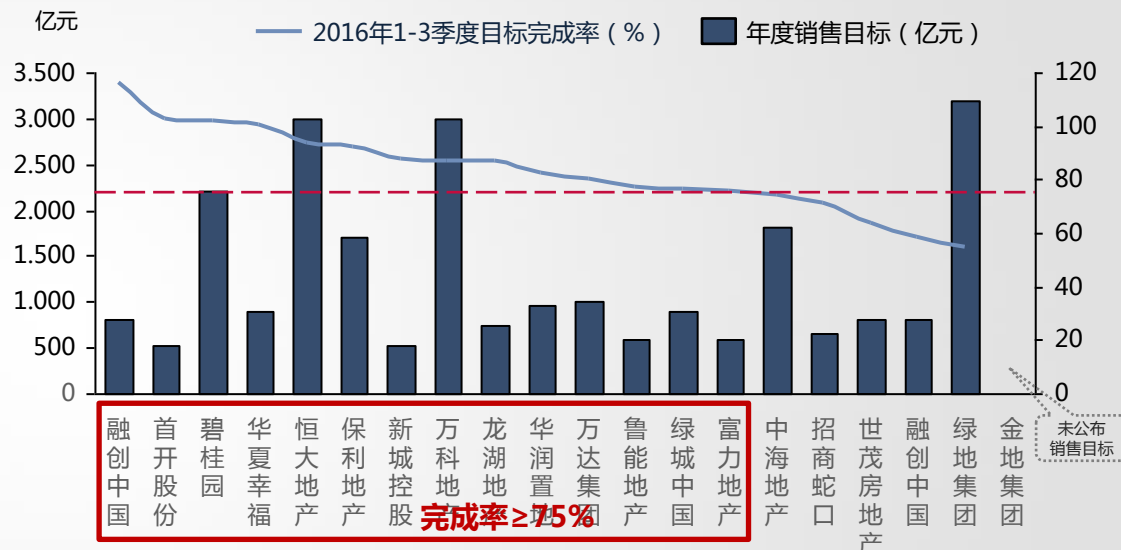
全国房企排名

1-3季度得益于房地产行情持续向好，全国房企业绩增幅60%以上，其中TOP3恒大、万科、碧桂园入榜“2千亿”房企，TOP20中14家房企目标完成率超3/4

2016年1-3季度中国房地产企业销售面积TOP20



2016年1-3季度销售金额TOP20房企目标完成率



梯队	2016年1-3季度门槛值 (亿元)	同比去年同期增幅
TOP10	795	70%
TOP30	303	75%
TOP50	224	87%
TOP100	103.1	68%

TOP100房企门槛增幅60%以上

数据来源：亿翰智库、各企业公报

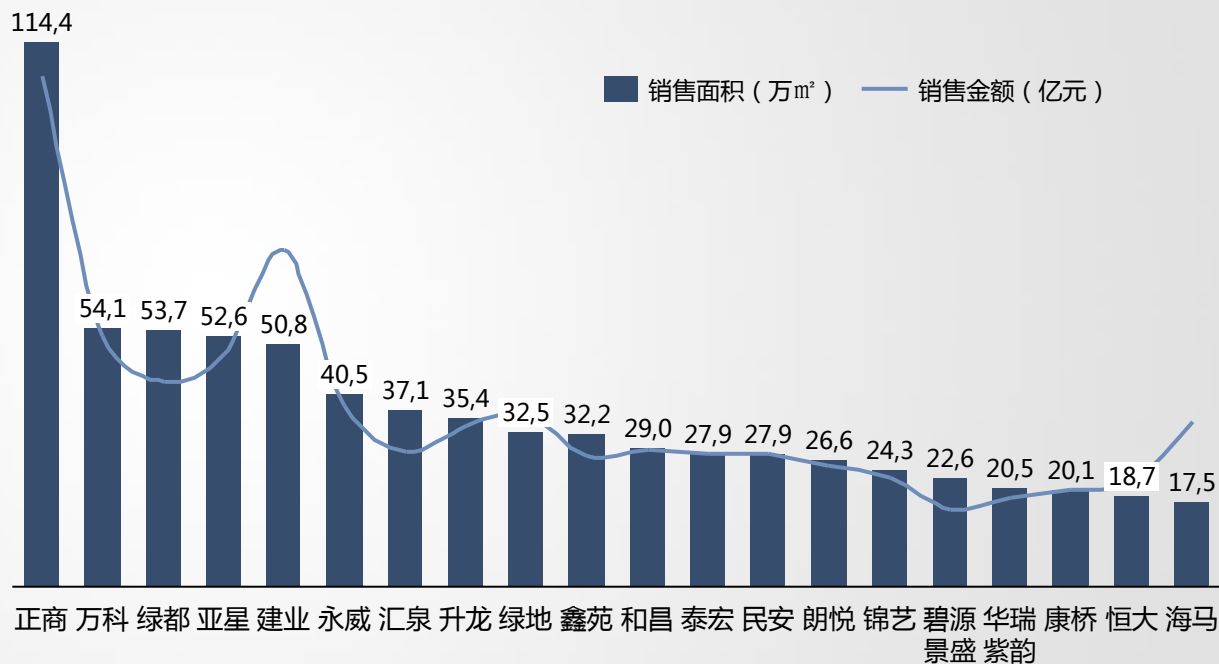
郑州房企排名

2016年1-3季度郑州房企销售额排名中，正商、建业、万科位居前三甲，TOP20市场占有率略降

2016年1-3季度郑州房企销售金额TOP20

排名	房企	金额 (亿元)	面积 (万m ²)	市场占有率
1	正商	107	114	8%
2	建业	70	51	5%
3	万科	53	54	4%
4	亚星	49	53	4%
5	绿都	43	54	3%
6	永威	38	40	3%
7	绿地	36	33	3%
8	海马	35	17	3%
9	升龙	33	35	2%
10	和昌	29	29	2%
11	汇泉	28	37	2%
12	思念	28	16	2%
13	泰宏	28	28	2%
14	民安	28	28	2%
15	鑫苑	27	32	2%
16	鸿宝	26	14	2%
17	朗悦	25	27	2%
18	锦艺	23	24	2%
19	恒大	22	19	2%
20	康桥	20	20	1%

2016年1-3季度郑州房企销售面积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年1-3季度
TOP20销售额：亿元	413	632	748
TOP20市场占有率	54%	56%	54%
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

八成房企目标完成率超3/4，四季度完成全年目标基本无压力；其中华润、海亮、雅居乐目标完成率超100%

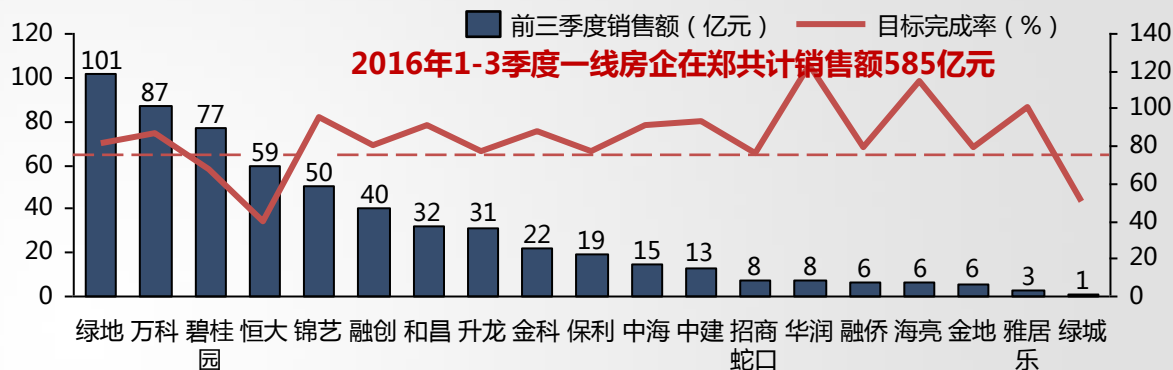
典型房企	待售+潜在项目	区位
绿地集团	绿地空港大都会	航空港区南港
	绿地会展城（住宅部分叫绿地香湖湾）	航空港区南港
	绿地香颂	中牟雁鸣湖
	绿地陆港世界中心	经开区经开十七大街东、航海东路北
	中原总部大厦	中原区站前大道与雪松路
	绿地东广场360大厦	高铁东广场
	绿地公园城	管城区八郎寨
万科	绿地高新新城地块	高新区西四环科学大道
	张寨项目	金水区张寨
	万科郑纺机	金水区黄河路与南阳路交叉口
	【万科司警项目】	金水区信息学院路与文芳路
	【万科龙门项目】	管城区商业（龙堂二期）
恒大集团	万科誉（公寓）	高铁片区
	慢生活小镇（文旅）	二七区台郭村、全桐村区域
	恒大经贸中心（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
融创	【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
	融创观澜壹號	绿博组团项目
金科地产	高铁站商办地块	郑东新区高铁站
	胖庄村项目	惠济区庞庄村
	岗李村项目	惠济区岗李村
	健康养生小镇（文旅）	二七区申河村、闫家嘴区域
升龙集团	尖岗水库潜在地块	二七区尖岗水库
	金科中建天籟城	绿博组团（与中建合作）
	【杨金片区】	金水区杨金片区
	【常西湖新区】	中原区常西湖新区
碧桂园	【经开区滨河国际新城】	经开区滨河国际新城
	【老鸦陈项目】	惠济区城中村改造
	金岱李项目	管城区金岱李
碧桂园	中原新城后期地块	图书城地块和世纪联华地块
	凤凰台项目	金水区凤凰台改造
	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（与思念合作）
碧桂园	碧桂园西流湖	中原区宋庄、西岗等（与碧桂园合作）
	碧桂园天悦	经开区朝凤路以东、经南六辅路以南

注：【】表示意向地块

备注：绿城、融侨、中海、万达、锦艺、招商蛇口、海亮暂无潜在地块

备注：朗诗与海马合作经开区海马青风公园尚未确定；绿城不包含蓝城项目

2016年1-3季度一线房企在郑销售金额排行



典型房企	潜在项目	区位
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
金地	保利罗兰香谷	经开区国际物流园区
	欢河项目	高新区欢河
	马林项目	金水区金水科教园马林
华夏幸福	金地铂悦	管城区航海路未来路
	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
雅居乐	新郑郭店（26平方公里）	新郑郭店
	北龙湖项目	龙湖副CBD朝阳路北、如意东路东
中建	雅居乐绿博项目	绿博组团
	金科中建天籟城	绿博组团（与金科合作）
鲁能集团	鲁能公馆	龙湖副CBD龙北二路北、龙翼一街西
荣盛发展	北龙湖项目	龙湖副CBD朝阳路北、九如路西
和昌	和昌林与城	惠济区新庄
华润	经开区项目	经开区经开第七大街东、经北二路北
富力地产	建业富力尚悦居	惠济区东弓庄改造（与建业、易居合作）
旭辉	旭辉绿博项目	绿博组团（与河南博澳实业集团合作）
阳光城	城市综合体	经开区老城区
路劲基建	路径绿博项目	绿博组团

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

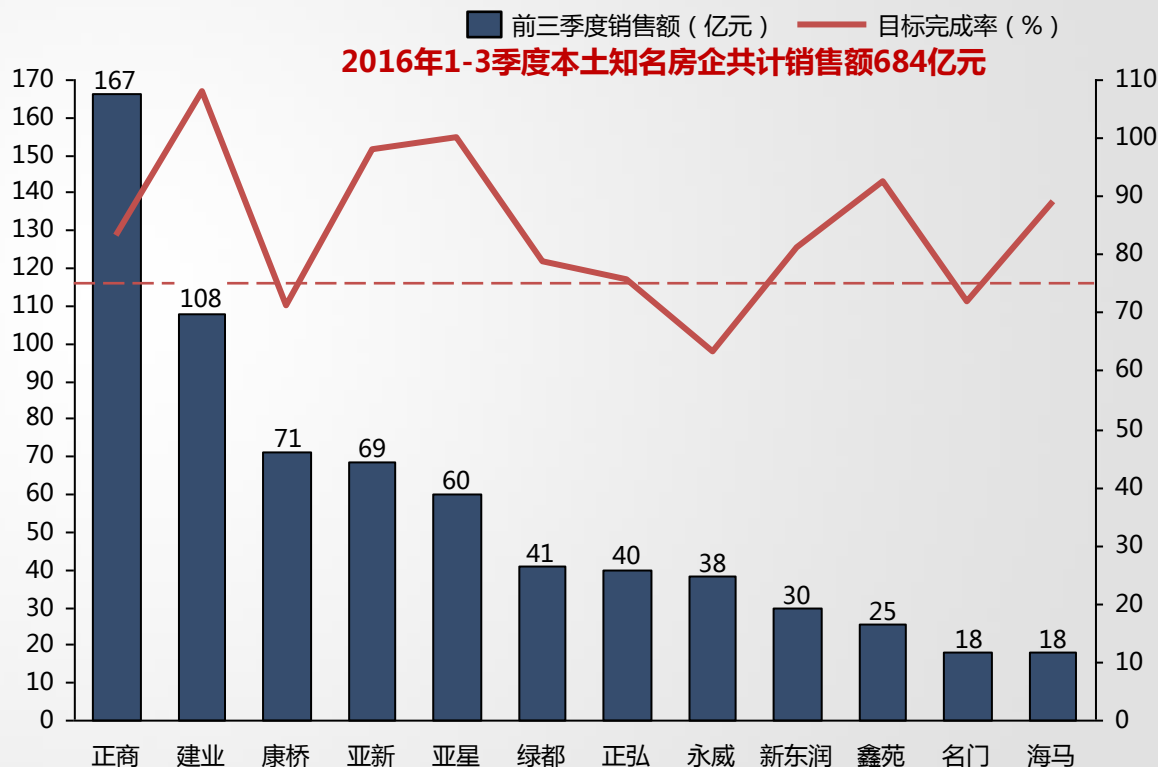
本土房企在郑

正商1-3季度销售额最高，建业、亚星已完成年度销售金额目标；随着一线房企进驻，本土房企市场份额受到冲击，房企格局或将发生变化

典型房企	待售+潜在项目	区位
建业集团	建业富力尚悦居	惠济区东弓庄改造（与建业、易居合作）
	花园口项目	惠济区花园口镇
	建业圣安德鲁斯庄园	中牟雁鸣湖（圣安德鲁斯和建业共同投资）
	建业环球美食城	郑东新区白沙组团
	文化创意小镇（文旅）	二七区樱桃沟、大路西、上李河、黄龙岗区域
	百年德化文化复兴工程（商业）	二七宾馆、二七广场周边
康桥地产	康桥康城	二七区侯寨
	康桥知园	管城区未来路以东，牧歌路以南
	康桥林语镇	航空港区北港
	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
	亚新美好香颂	绿博组团
	亚新美好艺境	绿博组团
	亚新紫藤公馆	郑东新区白沙桑林东路东、瑞风路南
	亚新滨河国际新城项目	经开区滨河国际新城
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（与碧桂园合作）
永威置业	三王庄项目	中原区城中村改造项目
	永威森林花语	郑东新区白沙仁爱路东侧、龙华路北侧
	永威上和院	龙湖副CBD地王项目
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
正弘置业	正弘瓴	龙湖副CBD九如路和朝阳路交叉口
海马	海马青风公园	经开区滨河国际新城

备注：鑫苑、绿都、新东润暂无潜在项目

2016年1-3季度本土知名房企在郑销售金额排行

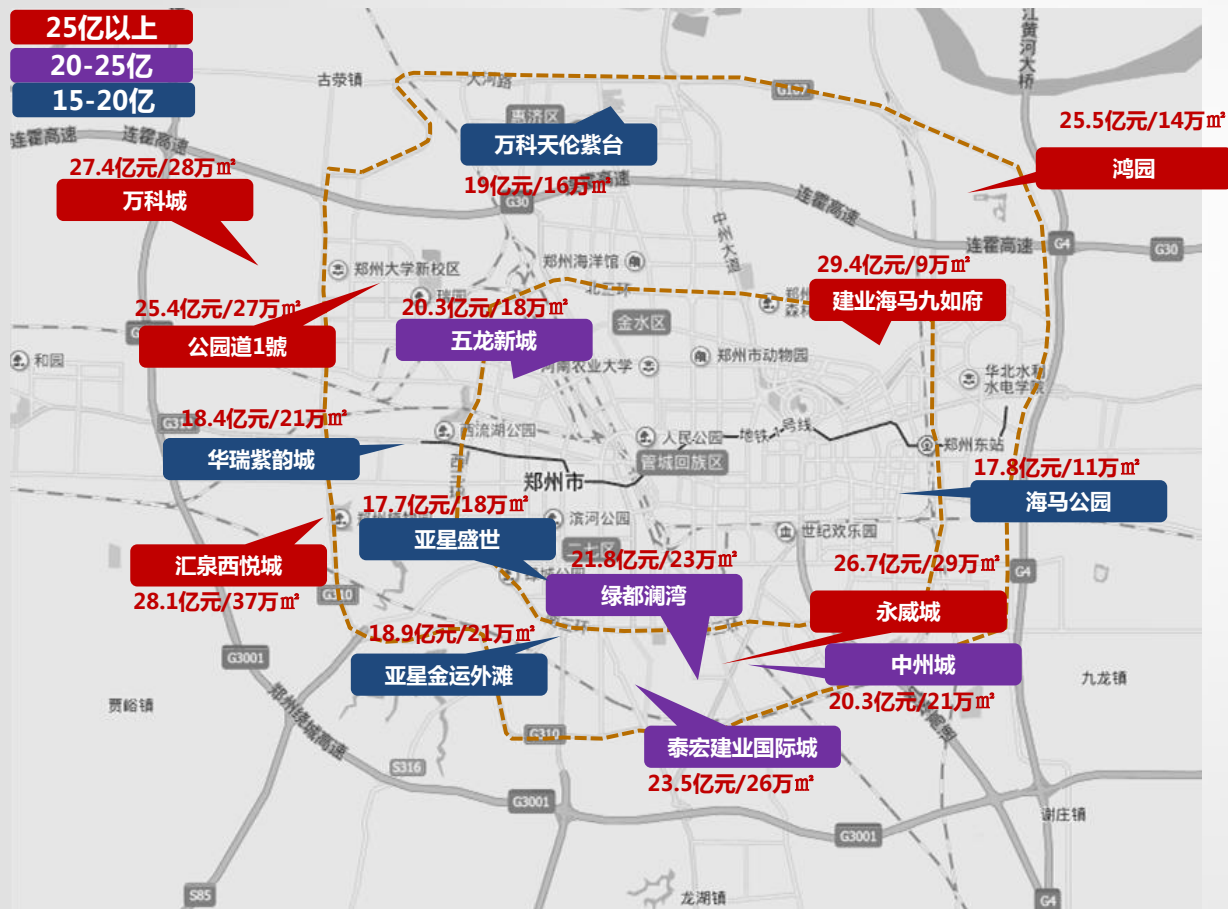


备注：以上数据为实际销售数据，来源于泰辰市场监控中心，根据监控及调研梳理所得，包含市内八区及航空港区、新郑龙湖、平原新区、中牟片区、郑西片区，包括房企合资项目）

典型项目排名

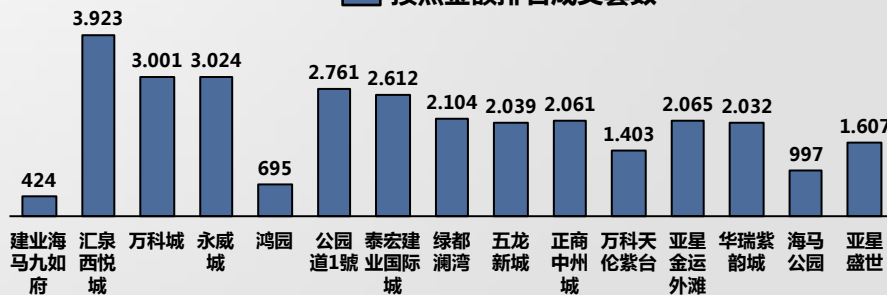
1-3季度建业海马九如府以29.4亿元位居单项目销售额榜首，均价最高；典型项目主要集中在三四环之间

2016年1-3季度郑州商品房销售金额TOP15



排名	区域	项目	金额 (亿元)	面积 (万m²)	套数	均价 (元/m²)
1	郑东新区	建业海马九如府	29.4	9.1	424	32258
2	中原区	汇泉西悦城	28.1	37.1	3923	7560
3	高新区	万科城	27.4	27.9	3001	9811
4	管城区	永威城	26.7	29.1	3024	9171
5	金水区	鸿园	25.5	14.1	695	18060
6	高新区	公园道1號	25.4	26.6	2761	9543
7	二七区	泰宏建业国际城	23.5	26.0	2612	9038
8	管城区	绿都澜湾	21.8	22.5	2104	9683
9	管城区	正商中州城	20.3	21.5	2061	9442
10	高新区	五龙新城	20.3	18.5	2039	10983
11	惠济区	万科天伦紫台	19.0	15.6	1403	12204
12	二七区	亚星金运外滩	18.9	20.7	2065	9124
13	中原区	华瑞紫韵城	18.4	20.5	2032	8972
14	郑东新区	海马公园	17.8	11.0	997	16209
15	二七区	亚星盛世	17.7	18.3	1607	9686

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

典型房企业绩大幅上升，恒大超越万科成销售金额TOP1

- 得益于房地产行情持续向好，1-3季度全国房企TOP100销售额门槛增幅60%以上；TOP3恒大、万科、碧桂园入榜“2千亿”房企；TOP20中14家房企目标完成率超3/4，年底前完成全年销售目标压力较小；

郑州房企

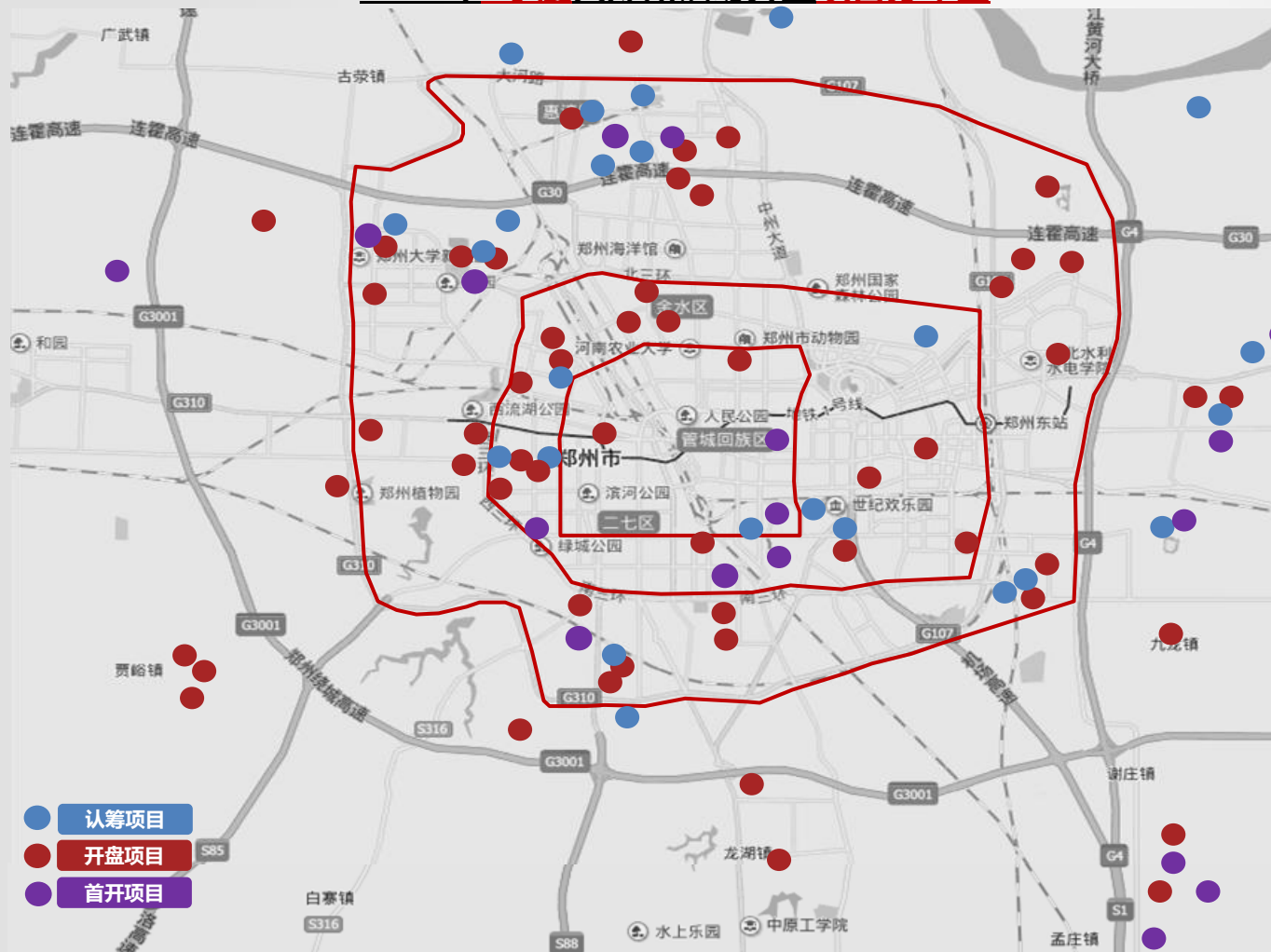
- 正商1-3季度销售额最高，建业、亚星已完成年度销售金额目标；随着一线房企进驻，本土房企市场份额受到冲击，房企格局或将发生变化。

06、营销活动篇

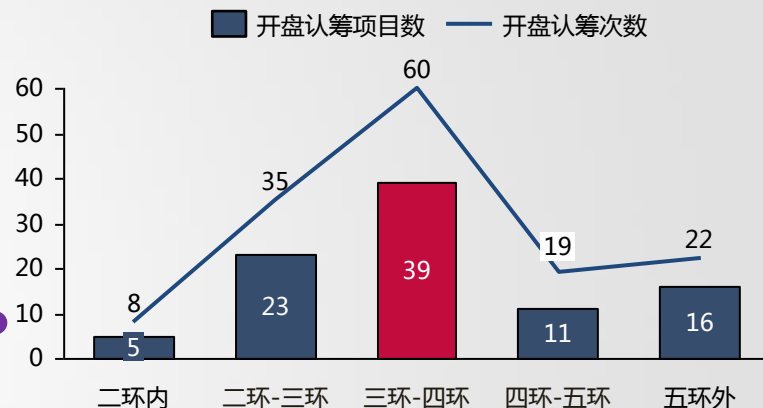
郑州楼市表现

3季度开盘认筹144次，项目94个；开盘项目主要集中在8/9月，三四环之间；环线外以绿博板块及航空港区热度明显

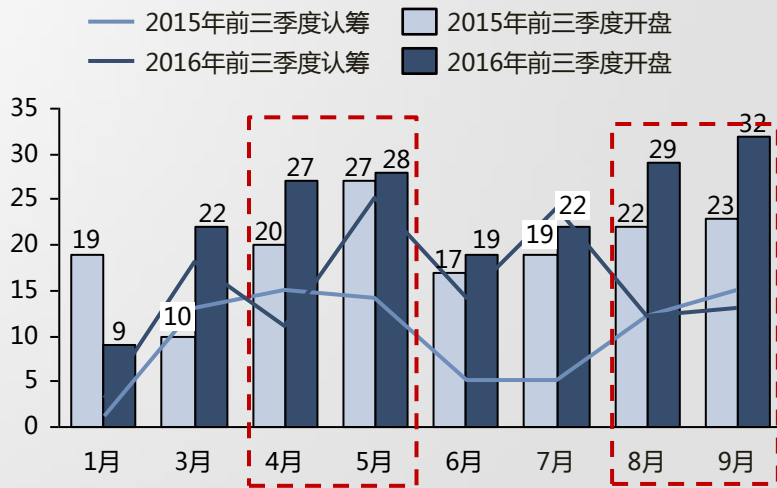
2016年3季度大郑州认筹开盘项目分布图



2016年3季度大郑州认筹开盘项目环线分布



2016年3季度大郑州认筹开盘项目月度数据

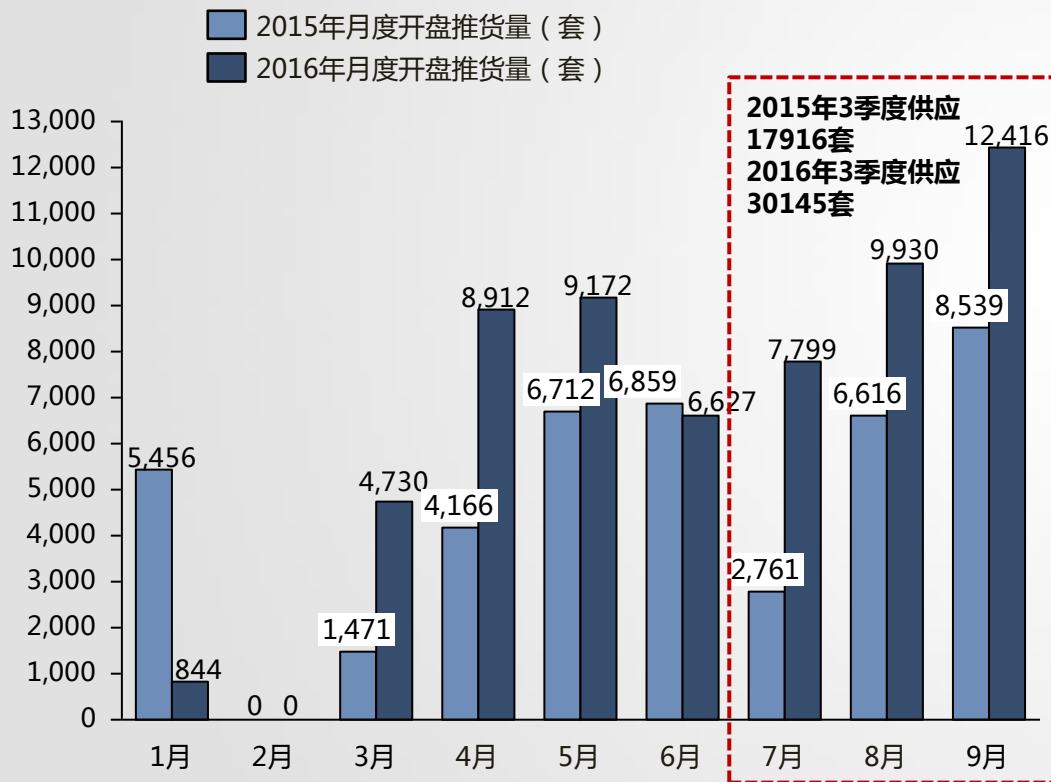


注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）项目开盘当天数据

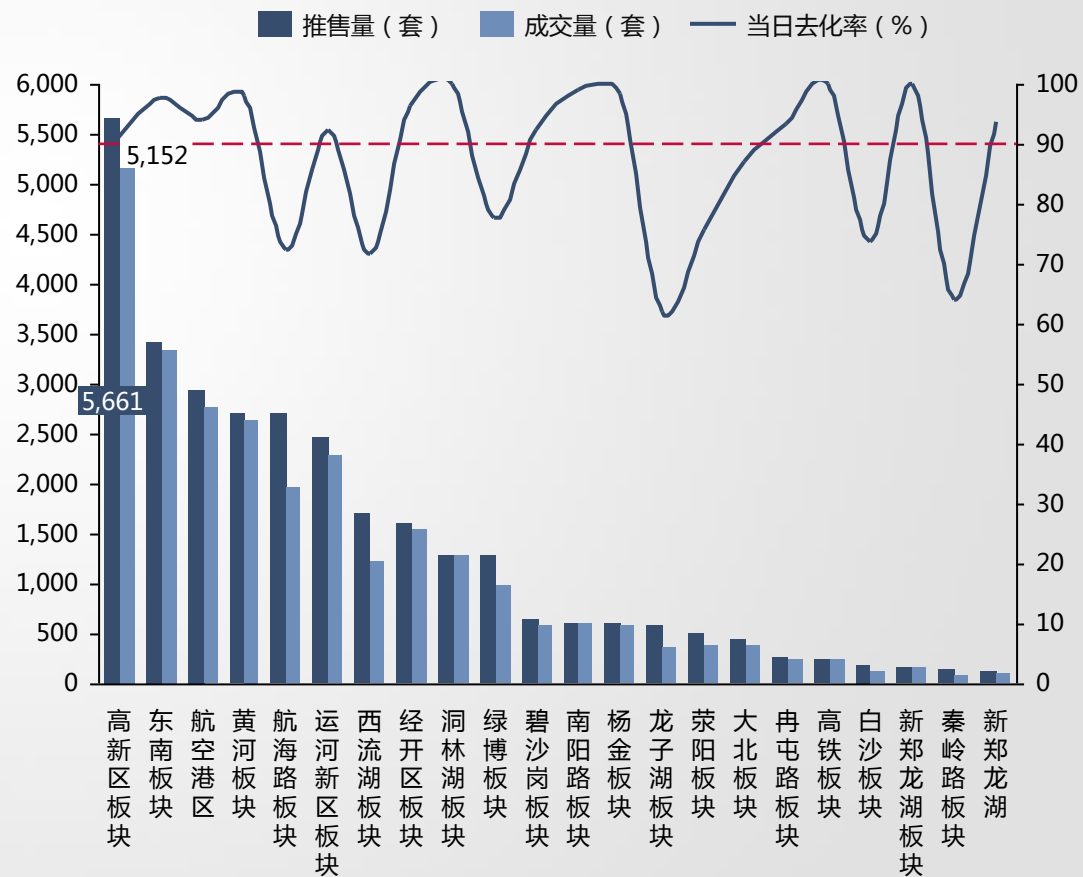
郑州楼市表现

3季度商品住宅开盘当天推货量30145套，同比去年同期增加近七成，其中9月推货量破万套；大郑州各板块表现来看，以高新区板块推售量居首，其次为东南板块、航空港区

2015年-2016年9月大郑州商品住宅开盘当天推货量



2016年3季度大郑州各板块商品住宅开盘当天推售量及去化率

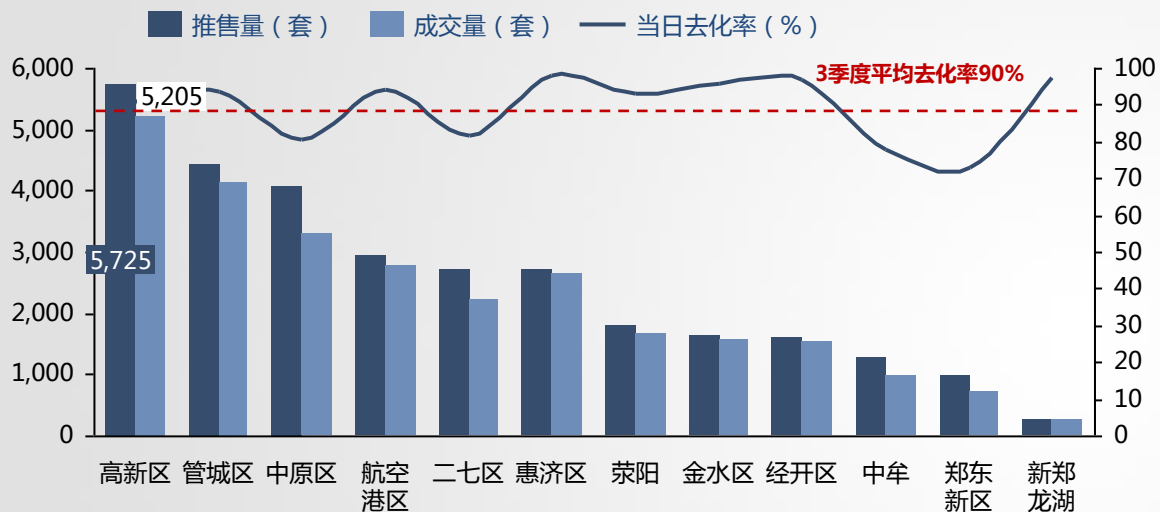


注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

郑州楼市表现

3季度高新区住宅项目开盘当日推售量居首位；大郑州项目开盘当天平均去化率达90%，开盘当天单盘平均成交量355套

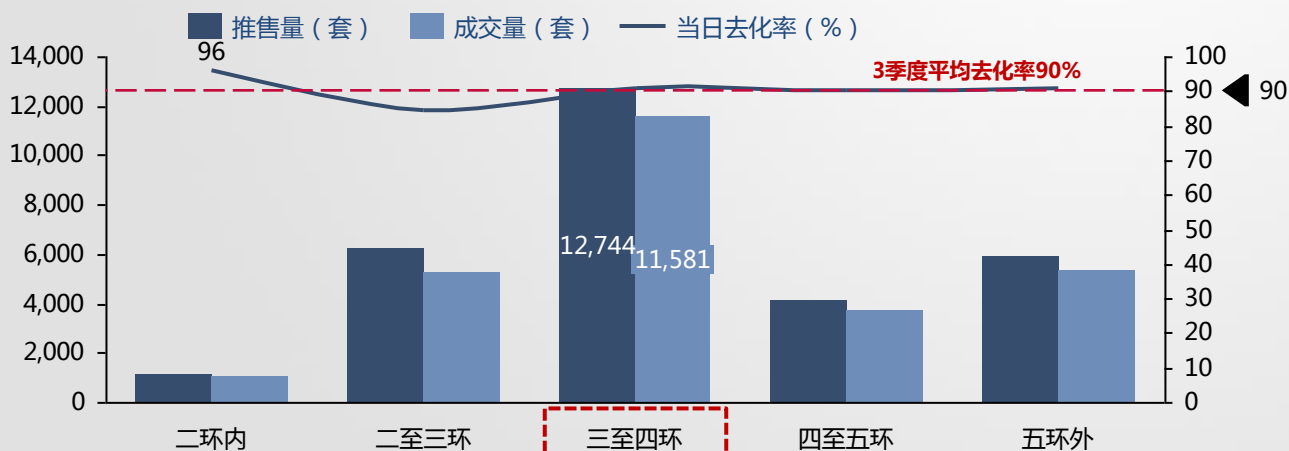
2016年3季度大郑州商品住宅各区域开盘当日推售情况



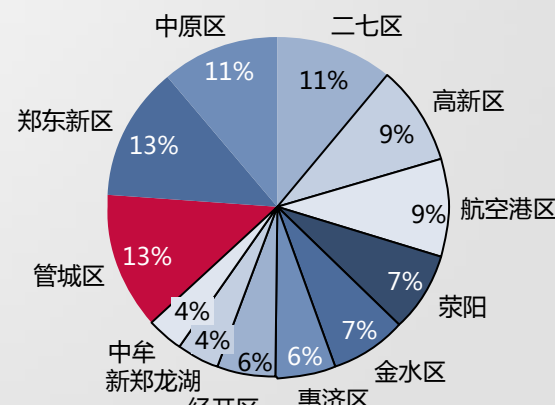
2016年3季度大郑州各区域开盘当日单盘平均成交量



2016年3季度大郑州商品住宅开盘当日按环线分布



2016年3季度大郑州各区域开盘项目数量占比分析

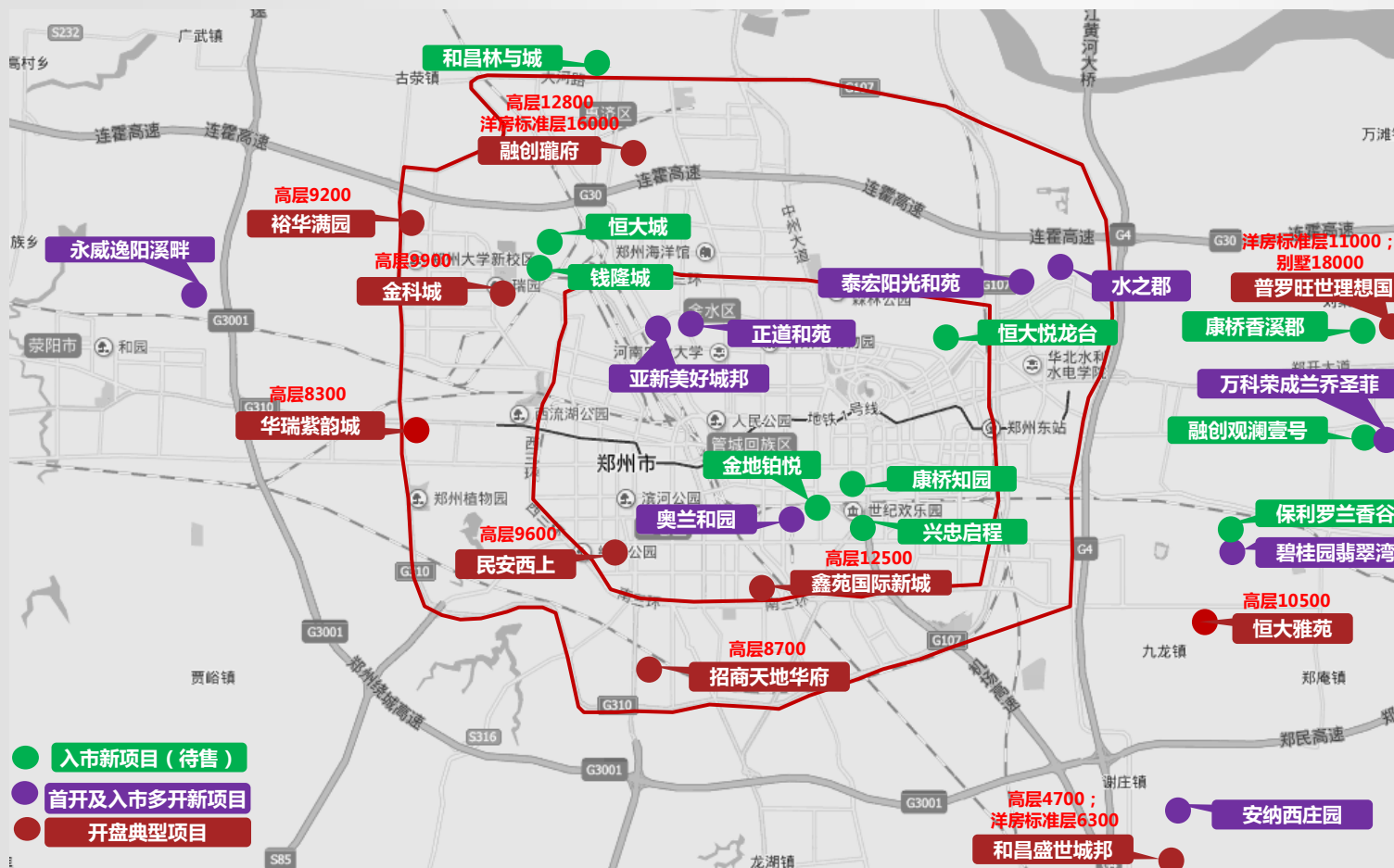


注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

典型项目表现

3季度大郑州新入市项目10个，首开项目18个，去化率TOP10中九成为首开项目，且推销量整体较大，继续拉升入围门槛；7个项目首开当天销售额超10亿

2016年3季度大郑州商品住宅典型项目区域分布



2016年3季度大郑州商品住宅典型项目 推销量≥776套，去化率≥75%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)
8/28	金科城	1994	1994	100%	22
8/30	鑫苑国际新城	1964	1964	100%	21.1
9/3	融创隴府	1422	1422	100%	21.5
9/3	和昌盛世城邦	1697	1697	100%	15
9/25	恒大雅苑	944	944	100%	11.5
9/10	裕华满园	947	947	100%	8.2
9/3	郑州碧桂园	776	776	100%	8.2
7/16	民安西上	1432	1216	85%	11.2
7/23	华瑞紫韵城	874	746	85%	5.9
9/24	普罗旺世理想国	1124	840	75%	34

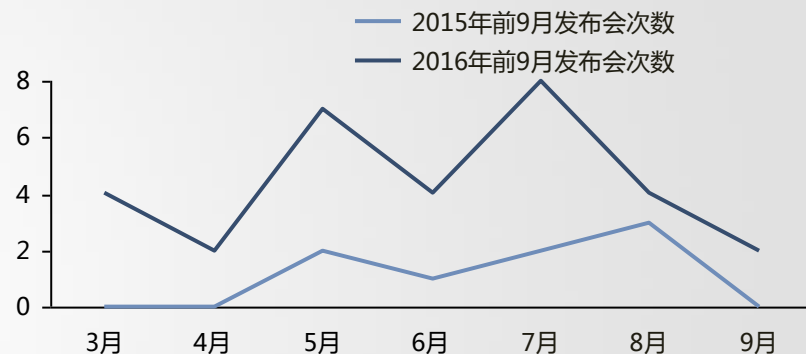
注：以上数据来源泰辰市场监控中心，统计均为大郑州市（包括市内八区、航空港区、荥阳、新郑龙湖、中牟、平原新区）商品住宅项目开盘当天数据

入市新趋势—发布会

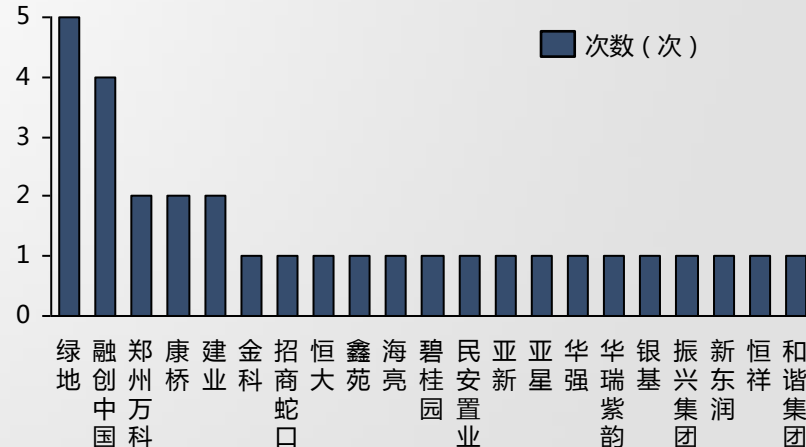
1-3季度，共22家房企累计召开31场发布会，较去年频次明显增多，新入郑房企融创、金科、招商蛇口均以发布会方式品牌传播及产品亮相，今年不同以往新概念、新理念频出

类型	房企名称	项目	主题	时间	举办地点	举办形式
新进入房企发布会	融创中国	融创美盛象湖壹號	臻郑 巨筑	5月8日	会展中心	品牌发布会
		融创瓏府	遇见未来，汇聚世界的目光	7月10日	黄河迎宾馆	产品发布会
		融创观澜壹號	郑东绿博发展价值峰会暨观澜壹号产品推介	9月4日	喜来登酒店	产品推介会
		融创瀚海大河宸院	融创中国郑州巅峰钜著暨案名发布会	9月5日	万豪酒店	产品发布会
	金科地产	金科城	预见金科，美好郑州	5月29日	裕达国贸	品牌发布会
招商蛇口	招商天地华府	百年荣耀，至敬郑州	5月28日	万达文化酒店	媒体发布会	
	五盘齐发	除了客户，唯有你不可辜负	3月5日	喜来登酒店	产品及招聘发布会	
万科	万科荣成兰乔圣菲	万科，重新发明别墅	7月2日	项目示范区	产品发布会	
	亚星	亚星金运外滩	谭维维&黑豹乐队音乐会新闻发布会	3月20日	项目售楼部	新闻发布会
恒大	——	恒心在大未来	7月12日	——	恒大五盘齐发品牌发布会	
银基集团	银基国际旅游度假区	银基 第二人生	3月13日	会展中心	品牌战略暨新品推介	
	新都会	启跑 新都会	3月25日	绿地新都会	品牌入驻暨运营发布会	
	绿地中心	绿地携手富士康 共助中原新崛起	4月20日	万豪酒店	富士康签约仪式发布会	
	绿地璀璨天城	无	5月20日	万豪酒店	全球产品发布会	
绿地集团	绿地城	世界绿地，样板中国	6月18日	裕达国贸	产品说明会	
	——	是理想更是家	8月6日	会展中心	住宅品牌发布会	
建业	——	你好，新生活！	4月25日	建业天筑销售中心	春季品牌发布会	
鑫苑	鑫苑国际新城	居藏鑫苑 品味刚好	5月21日	万达文华酒店	鑫苑品牌战略暨新品发布	
民安	民安西上	光的绽放”——2016民安置地新品发布会	7月9日	郑州73中	VIP客户产品说明会特邀许巍助场	
华强	华强城市广场	豫鉴天颂	5月21日	裕达国贸	豫鉴天颂新品发布暨媒体交流会	
海亮	海亮时代one	亮鉴未来无限精彩	7月9日	会展中心	携老狼参与品牌战略暨产品发布会	
恒祥	恒祥百悦城	恒祥16载，岳来悦好	5月29日	河南大河锦江饭店	品牌发布会	
碧桂园	碧桂园森林城市	郎眼看世界，豫见碧桂园	6月5日	河南艺术中心大剧院	全国路演暨河南区域品牌发布会	
振兴	富田兴龙湾	别墅推荐会	6月19日	项目售楼部	别墅推荐会	
康桥	康桥康城	为所筑倾匠心	6月25日	裕达国贸	李宗盛致敬匠心暨产品说明会	
	——	5+好房 更懂中原	8月13日	永和伯爵酒店	新品发布会	
和谐集团	金沙湖高尔夫观邸	第三代墅院新品发布会	7月2日	项目售楼部	第三代墅院新品发布会	
华瑞紫韵置业	华瑞紫韵城	匠心筑梦，享艺人生	7月9日	裕达国贸	产品说明会	
新东润	东润城	携手红星美凯龙战略签约发布会	7月31日	喜来登酒店	签约发布会	
富力&建业&易居	富力建业尚悦居	808公顷，开启未来城市	8月8日	建业艾美酒店	品牌发布会	
亚新	亚新美好城邦	6W美好住区专场发布会	8月21日	裕达国贸	6W美好住区发布会	

2015、2016年1-3季度月度发布会次数对比



2016年1-3季度房企发布会情况

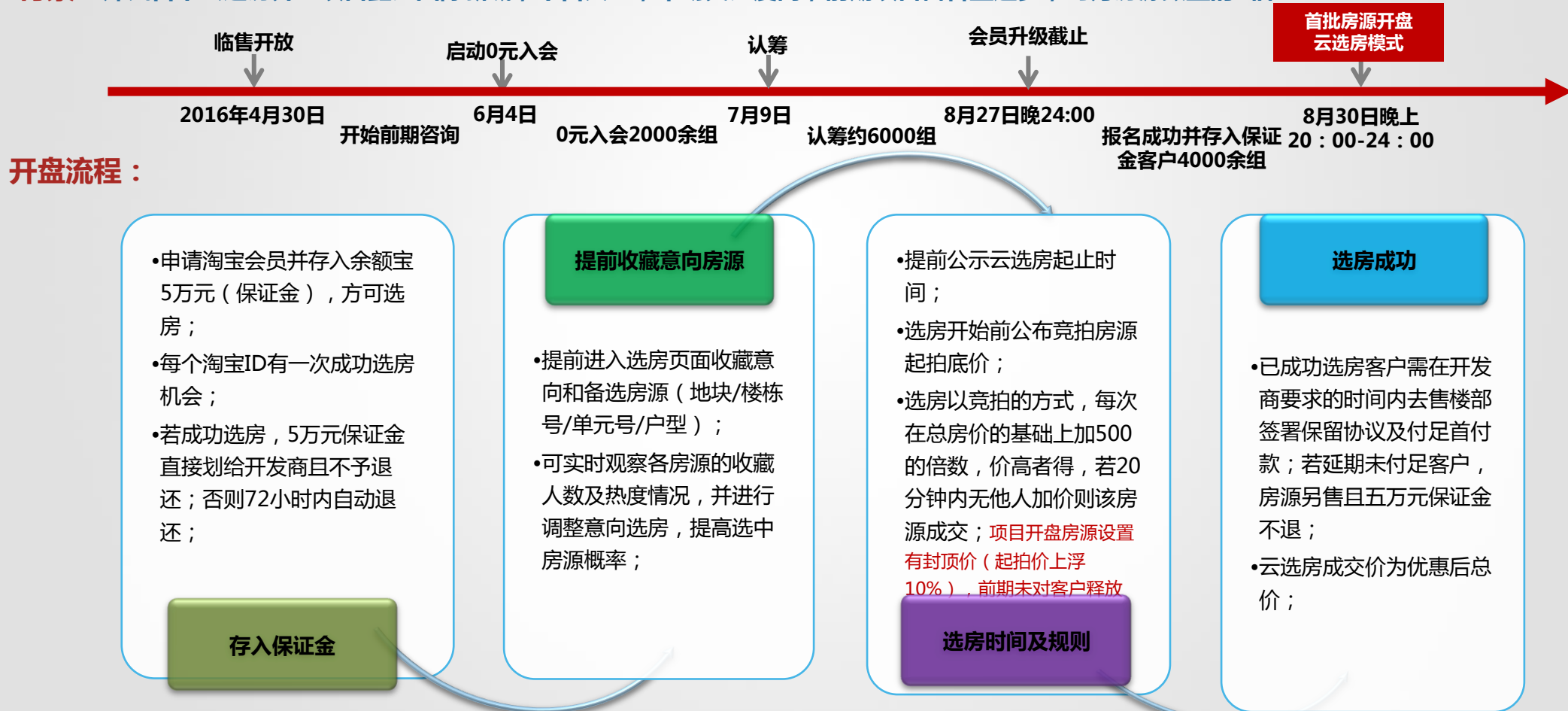


注：以上数据来源泰辰市场监控中心

开盘新模式—云选房

郑州市场首次采用云选房模式，前期市场关注度高，同时选房设置封顶价有效控制，实现“时光盘”；此方式对客户公平公正、理性选房、控制成本，开发商可有效规避风险

背景：郑州首个云选房开盘项目鑫苑国际新城，千亩大盘，市场关注度高，前期项目蓄客量过多，约为房源数量的2倍



开盘效果：8月30日晚上8点首次采用云选房开盘，当天开盘1小时即清盘，销售1964套；

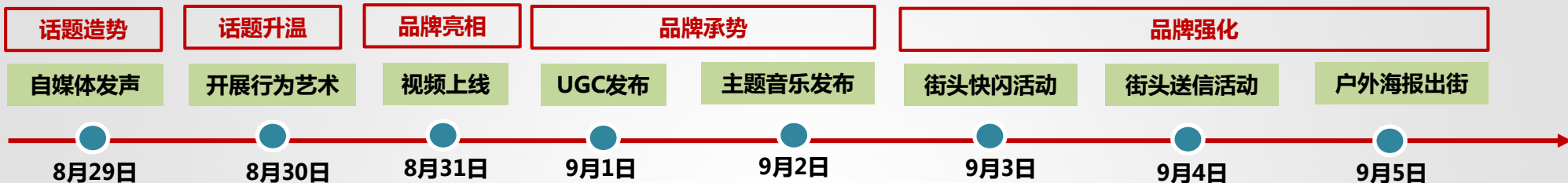
备注：之后鑫苑名城采取同样方式开盘，也有部分首开项目计划跟进

事件营销篇

碧桂园龙城借助话题郑漂一族“你在郑州还好吗”造势传播，引起情感共鸣；线上线下活动紧密配合，强化品牌形象及客户心理认知

碧桂园龙城——“你在郑州还好吗”

活动轴线



活动阶段动作

- 第一阶段——话题造势
- 8月29日，一条关于大鹏的微博发出，相关微博大V转发话题发酵；
- 第二阶段——话题跟进
- 8月30日，行文艺术上演，同时现场网络直播，探讨“你在郑州还好吗”话题。主流媒体发文传播；（地点：中原万达、绿城及二七广场、国贸360、CBD会展中心）
- 第三阶段——品牌亮相
- 视频上传至视频网站。微博大V发布并解析；
- 第四阶段——品牌强化
- H5上线，全城畅玩UGC；水手快闪，全城派信等活动。之后户外广告强势出街；



活动效果：微博话题及视频话题点击量约240万，微信话题点击量约18万，视频网站、直播等方式点击约110万，累计约368万，为项目热销造势；10月1日项目首开推出2624套，去化完毕。

悬念营销篇

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

去地产化——新田城（星空露营音乐节）

- 01
- 各项目借势营销
 - 朋友圈各种PS转发传播

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

设置悬念——猜疑
1.关于梧桐的猜想；

答案揭晓——意外
2.国贸360户外大屏；

活动推广——铺垫
3.星空露营音乐节；

开盘信息释放——目的
4.盛大开盘；

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

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

纸媒——大河报

纸媒：第一天

纸媒：第二天

纸媒：第三天

自媒体——微信推广

微信H5画面

线下活动

小结

市场表现

楼市火热、日光盘及时光盘频现、无证开盘现象严重

- 3季度大郑州都市区楼市火热，推货量同比去年同期增加68%，去化量同比增加123%，去化率达90%；
- 无证开盘现象严重：3季度商品住宅无证开盘推货量及去化量占总推量42%，以8、9月表现尤为明显；

营销活动

云选房、发布会成新趋势，营销活动创新多样

- 房企入郑及产品入市偏爱发布会方式，开盘模式云选房受青睐；
- 营销活动方面：借势、造势、去地产化创新营销模式为亮点，主题暖场活动拉长热度周期。

07、总结预测篇

1-3季度市场总结

1-3季度政策分化加剧，市场持续升温

政策层面 逐步收紧

“因城施策”整体要求下，随着市场热度的不断蔓延，三季度调控收紧城市不断扩围

全国市场 持续升温

8、9月百城住宅均价环比涨幅连创新高，房价上涨热度继续传导，成交量攀升，地王潮频现，三季度市场热度持续升温

郑州市场 楼市火热

地王频出、地价攀升、知名房企争相进驻；房价暴涨、销量激增、供不应求、库存走低，开盘项目去化率走高，郑州房地产市场整体高位运行。

4季度市场预测

4季度限购限贷重启，市场面临震荡调整

经济走势 压力明显

投资端表现较弱，实体经济需求仍然低迷，稳增长压力明显

政策层面 预期加码

调控城市不断扩围，政策分化明显，预计后期热点城市调控政策更加精细化，且仍将加码

全国市场 增速放缓

1-3季度市场超预期增长，叠加政策收紧因素，预计四季度销售面积增速及房价涨幅将有所放缓

郑州市场 成交回调

受政策收紧影响叠加市场价格相对高位，成交量将回归前期平台，房价涨幅则会明显放缓，预计17年上半年郑州将进入震荡阶段。



— 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