

# 2014年新乡市房地产市场运行年度报告

2014年新乡市房地产市场回顾与2015年展望

尚正行顾问事业部

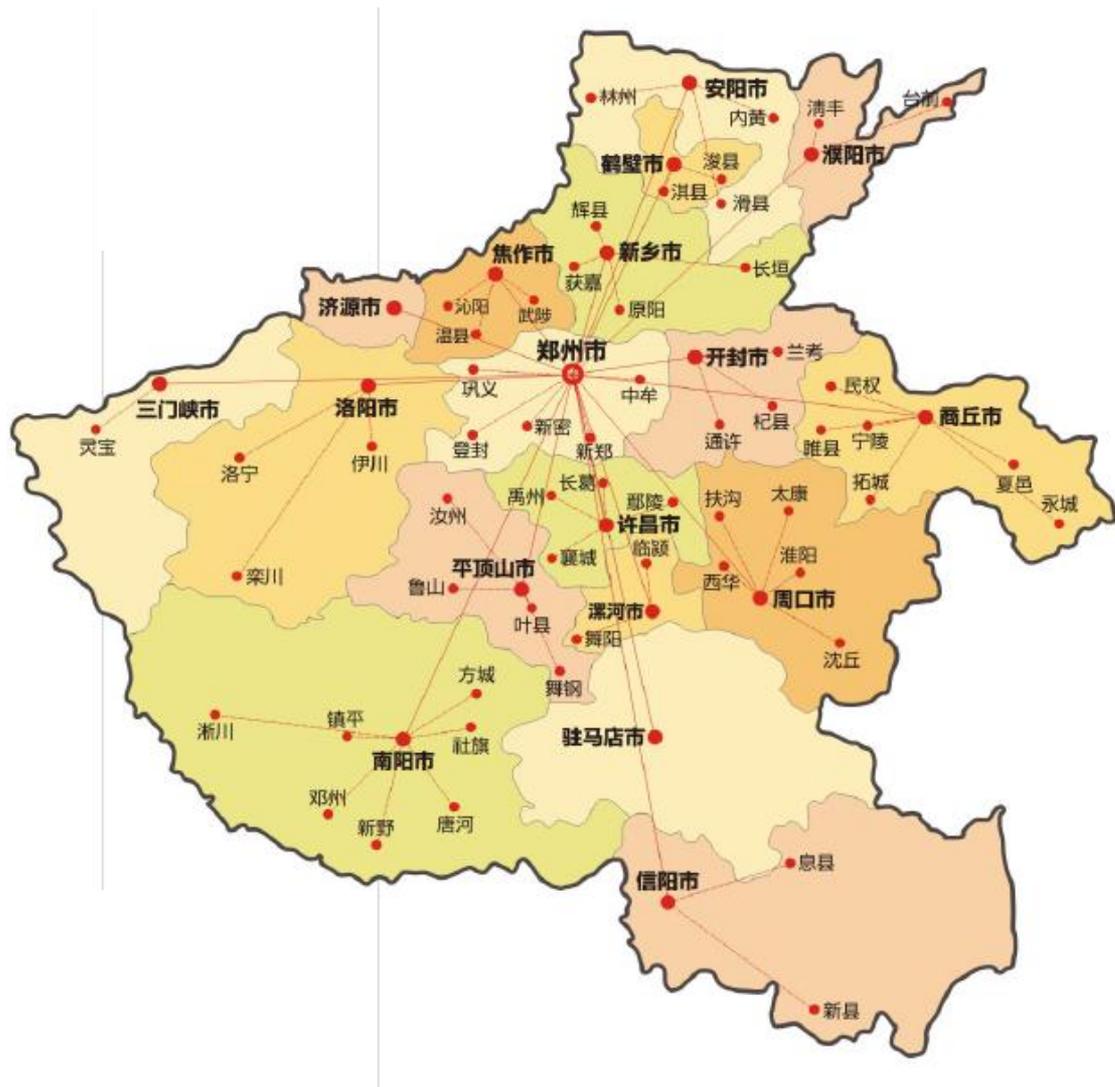
## 企业简介

## Enterprises Introduction



- 2004年，河南省尚正行房地产咨询有限公司创立。
- 一群满怀创业理想的资深地产人，携带着十几年一线地产品牌企业沉淀的全程开发运作能力，和数百万平方米积累的地产实战营销经验，把全部的热情和心力投入到地产咨询顾问界。
- 10年的风雨磨砺，创立了以“提供快速解决销售方案”为核心操盘理念的营销模式，取得了“无推广100%销售”、“成长型开发企业全程运作辅导”、“大盘开发模块化运行”、“精准开发解决方案”等成功实践案例。
- 截止目前，尚正行地产在河南省内前期介入及代理销售的城市多达70余个，累计销售面积1200万余方，在职员工300余人，已成长为河南省本土大型房地产服务企业。现在正在运作及销售项目主要分布于：新乡、南阳、三门峡、济源、信阳、商丘、开封、洛阳、许昌、驻马店、安阳、平顶山、郑州等区域

服务项目覆盖全省**18**地级市和**58**个县市，共计**76**个县市，累计顾问服务项目体量超过**1200万m<sup>2</sup>**。



## 目录

## Contents

发展环境篇	PART1 宏观经济环境 PART2 行业政策回顾 PART3 新乡城建规划及热点关注 PART4 热点板块分析—经开区
市场运行篇	PART5 新乡土地市场分析 PART6 整体楼市运行 PART7 楼市营销盘点 PART8 2014年新乡市房地产top榜 PART9 尚正行服务项目解析
市场预测篇	PART10 预测回顾

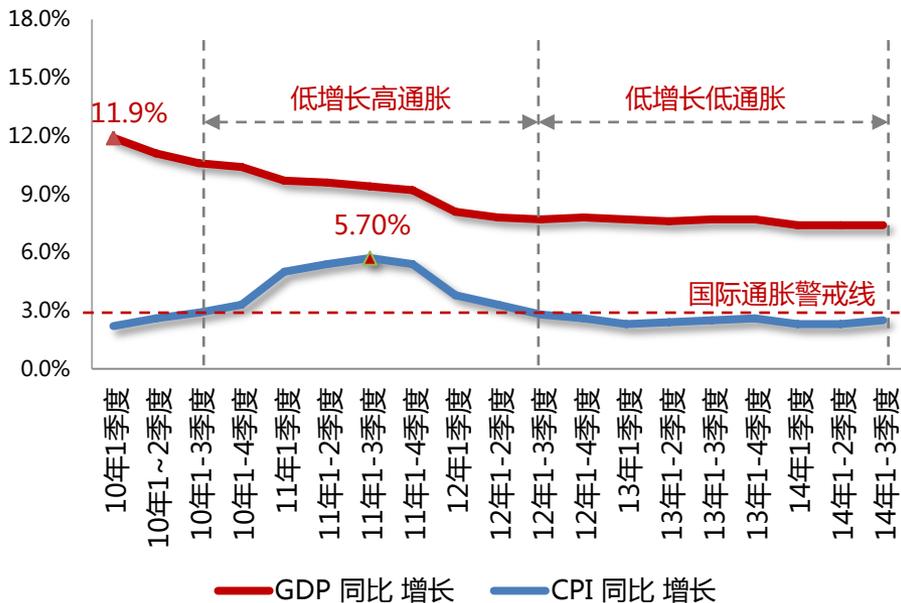
## PART 1

## 宏观经济环境

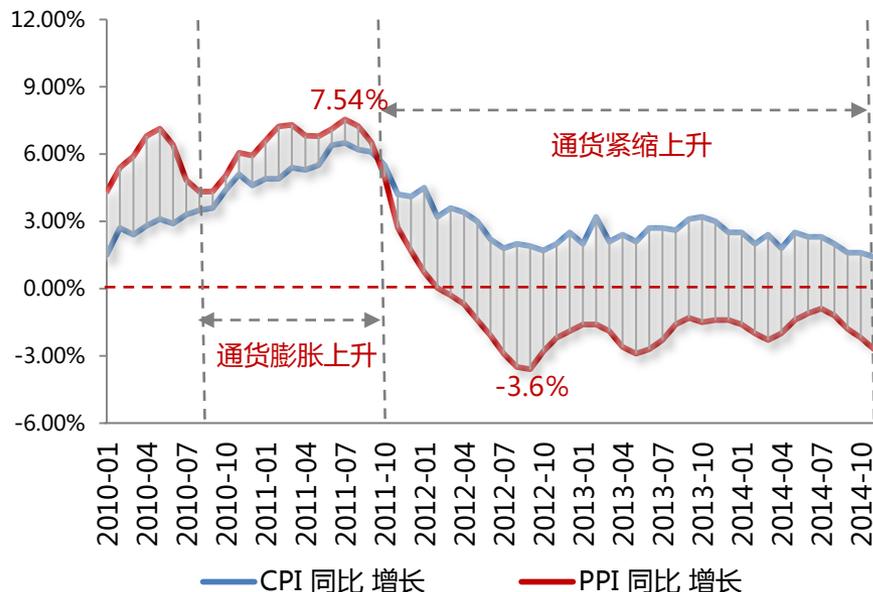
- 全国经济环境
- 新乡经济环境

2014年国内经济逐步放缓趋于平稳，通货紧缩趋势显现，制造业仍然持续低迷，总体增速放缓甚至下行的趋势明显。

### 2010~2014年GDP和CPI季度走势及同比增长率



### 2010年1月~2014年11月CPI和PPI月度同比增长率



数据来源：统计局

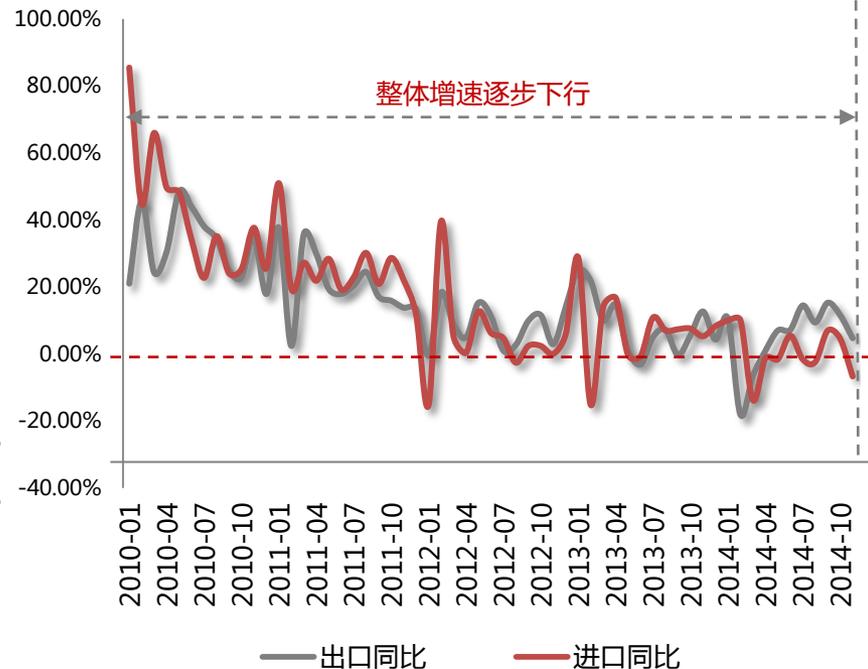
- ▶ 2008年11月中央推行了四万亿的经济刺激计划，使得GDP迅速得以提升，并且在2010年第一季度达到了金融危机后的顶峰，随着强心剂的进一步稀释，以及经济结构的不断转变，自2010年~2013年第一季度，GDP增速逐步下降，累计降幅达到4.2个百分点，接着中央推行了一系列稳增长的措施，截止2014年第三季度，GDP同比保持在7.4~7.7平稳增长。
- ▶ 欧洲债务危机的发生，以及美国和日本等世界主要经济体经济复苏乏力，造成外部市场需求不足，同时国内经济整体面临下行趋势，内需匮乏通货紧缩趋势显现，从2011年7月~2012年9月PPI同比增长大幅跳水，截止2014年11月PPI涨幅虽有所回升，当总体仍处于负增长，国内制造业经济持续低迷，总体增速放缓甚至下行的趋势明显。

企业在原材料采购，产量增加方面增速逐步下降，下游需求仍未启动，国内经济仍有下行压力，去库存化(特别是下游产成品环节)仍将继续。

### 2010年1月~2014年11月PMI月度指数及环比、同比增长



### 2010年1月~2014年10月国内海关进出口走势



数据来源：统计局

- ▶ 2010年~2011年9月PMI增速下降幅度虽较为明显，但从每月各项数据来看仍然是在荣枯线以上，表明整体经济仍在继续发展，随着国内经济继续逐步下行，内外部需求环境进一步疲软，企业在原材料采购，产量增加方面增速放缓，下降到截至目前的最低点，在2011年11月达到-11.23%。
- ▶ 企业产品需求的进一步恶化，使得PMI增速继续维持在负增长的范围，从2011年底到2014年11月，各月的PMI指数均在荣枯线徘徊，表明下游需求仍未启动，国内经济仍有下行压力，去库存化(特别是下游产成品环节)仍将继续。

投资和中间市场活跃，需求不足，实体经济活跃度降低，经济运行回落，预计2015年灵活宽松的货币政策将适时的加以运用，以此来刺激经济发展。

### 2010年~2014年10月国内M1和M2同比走势

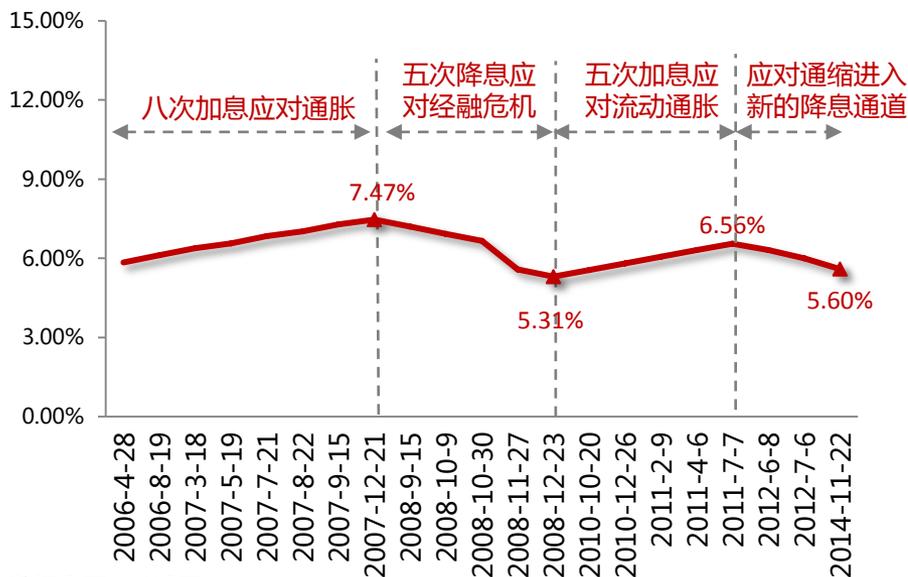


数据来源：统计局

- 2011年以前为应对金融危机的影响，国家层面的刺激计划使得M1和M2的增速都保持在15%以上，货币环境相对较为宽松。自2011年初开始为应对国内较大的通胀压力，央行开始推行“控通胀稳增长”政策，M1增速开始大幅度的下降，其同比增速开始低于M2，货币供应量不断收紧，经济回落表现明显。
- 为保持国内经济的平稳发展，2012年三季度政府逐步实施稳健的货币政策，经济景气有所改善，但整体市场仍然是投资过热、需求不旺，有危机风险。政府提出2015年稳增长仍然是基调，同时要注重适度松紧，预计M2增速仍将持续平稳，M1增速将会小幅回升，缩减与M1增速差值，进一步改善经济景气。

降息和银根的逐渐放松，将成为明年调控应对经济下行的主基调，同时经济转型期间的不确定性也会增加银行“惜贷”的情绪。

### 2006年~2014年贷款基准利率



数据来源：统计局

### 2010年~2014年10月国内新增贷款累计同比走势

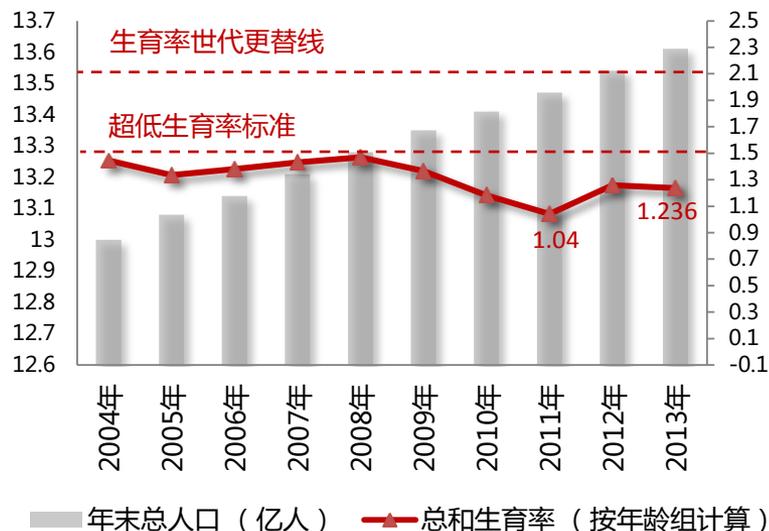


➤ 2012年6月8日央行下调贷款基准利率0.25个百分点，由2011年7月7日施行的6.56%下调到6.31%，这是自2008年12月23日以后的首次降息，紧接着为应对通货紧缩的压力，减少实体经济的融资成本，提升实体经济的活力，在2012年和2014年又接连降息，自此进入了自2006年以来的第二个降息通道，预计2015年仍然会继续降息以进一步刺激经济的发展。

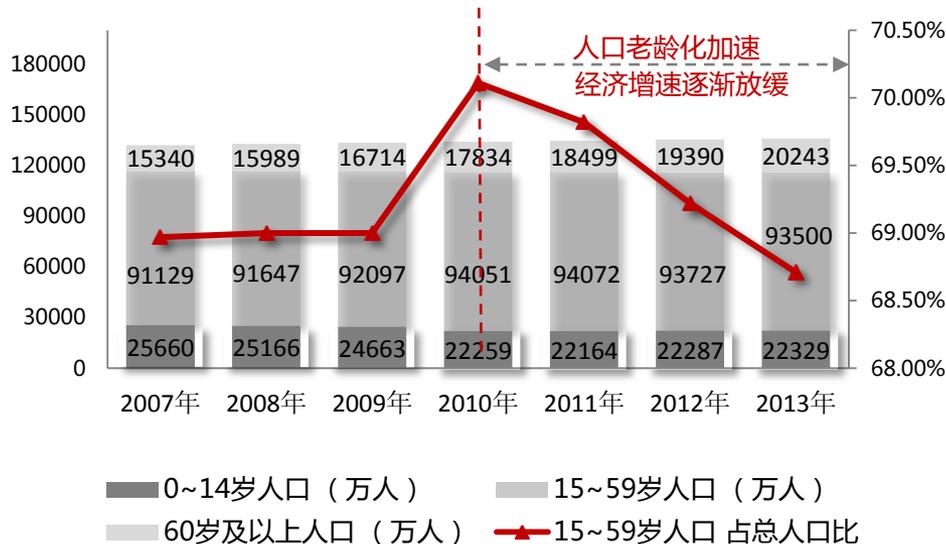
➤ 自2012年以后政府逐步实施稳健的货币政策，有所放宽新增贷款幅度，银根逐渐放松，特别是在2013年1月，在积压性贷款需求和季节性等因素的共同影响下，国内新增贷款累计同比增长至2012年以来的新高，预计2015年随着国家紧急松银根政策的实施，会在一定程度上增加贷款数额，但实体经济产品需求不足，产能过剩及库存压力过大，都很大程度增加了银行的“惜贷”情绪，明年新增贷款仍然不会有很大程度的增长，平稳依然是主基调。

中国社会代际人口中的下一代在逐渐减少，已经进入危险的超低生育率和严重少子化时代，人口红利逐渐消失，房地产购买主力军规模逐渐减少，老龄化程度逐步加深，经济增速将逐步放缓。

### 2004年~2013年人口总数及总和生育率



### 2007年~2013年各年龄人口及劳动年龄人口占比情况



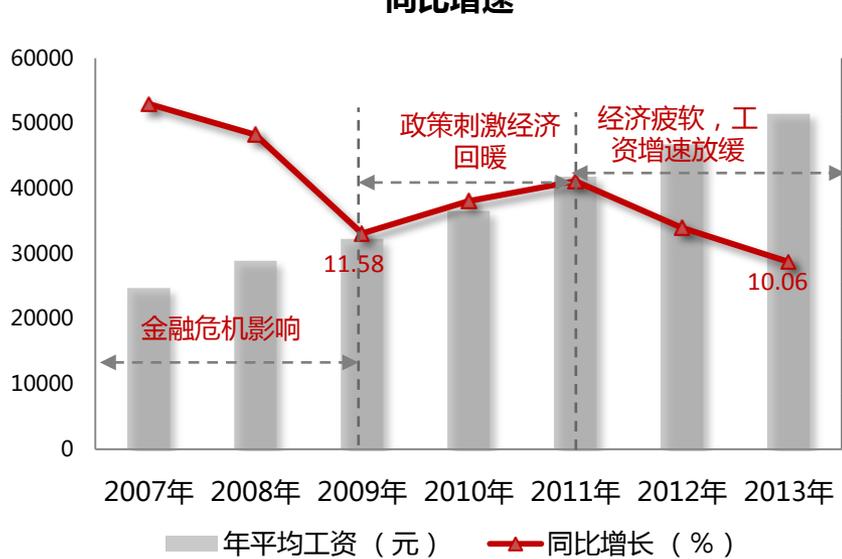
数据来源：统计局

➤ 计划生育作为我国的一项基本国策已经实行了很长时间，但基于“人口惯性”的因素，人口总数仍然呈现逐年递增的状态，但整体的生育率已处于较低的水平，2004年~2013年总和生育率均不仅大幅低于世代更替标准2.1，而且低于超低生育率标准线，2010年开始0~14岁人口占比一直维持在16%~18%之间，这说明中国社会代际人口中的下一代在减少，已经进入危险的超低生育率和严重少子化时代。

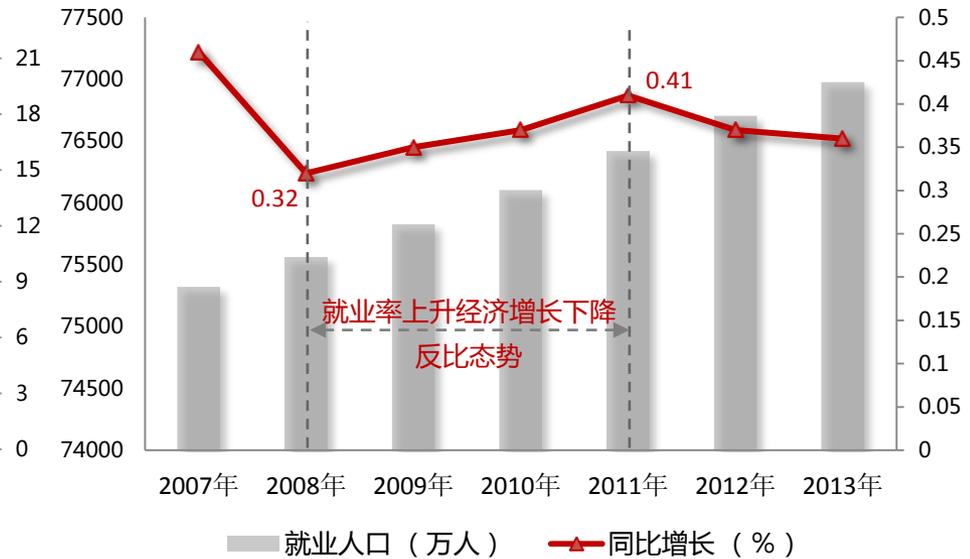
➤ 自2012年开始，在经济学中被称为人口红利的劳动年龄人口（15~59岁）开始出现下滑，这是自2007年以来的首次下滑，同时从2010年开始人口老龄化的趋势将进一步加剧，这意味着人口红利将趋于消失，房地产购买主力军规模逐渐减少，人均GDP、投资和资本存量的增长速度将持续下滑，公共债务规模持续扩大。

随着2011年底国内经济下行压力的加大，劳动力的平均工资增速将继续减缓趋于平稳，就业人口的增长会随着经济的下行有所影响，但不是唯一的影响因素。

### 2007年~2013年城镇单位就业人员年平均工资及同比增速



### 2007年~2013年全国就业人口及同比增速



数据来源：统计局

从2007年开始，城镇就业人员的年平均工资逐步的提升，这与劳动生产率，经济发展引起的通货膨胀，国家的保障政策以及劳动者自身素质提高有着密不可分的关系，但逐年增加的劳动力成本将会降低国内企业的竞争力，加大国内的就业压力，对于通胀也有一定的推动作用，随着2011年底国内经济下行压力的加大，劳动力的平均工资增速连续两年明显回落，未来劳动力工资增速将继续减缓趋于平稳。

我国的就业人口增长与经济的发展不完全符合“奥肯定律”，2008年~2011年期间，GDP增速逐年下降，但是全国的就业人口仍然继续上升，这种所谓的反常现象是由于工资的增长率在其中起着负向调节的作用，其次目前我国的产业结构正在转型，对就业也有着调节的作用，再有就是国有经济的占比对于就业有着稳固的影响。

中央政治局会议指出，2015年是全面完成“十二五”规划的收官之年。要主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间；要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。

## 信号一：主动适应经济发展新常态

新常态意味着当前中国经济发展态势变了，决策层对中国经济发展的思路也在调整，宏观经济目标将会呈现多元化趋势。

## 信号三：战略性新兴产业和服务业“双支撑”

中国经济再靠以往大规模投资制造业和房地产业及外部需求，难以继续维持健康增长。这是中国经济由高速到中高速过渡必然发生的动力切换，也是重要的战略部署。

## 信号五：优化经济发展空间格局突出“三大重点”

此部署意在实现我国经济发展由东向西梯度推进，既有利于缩小地区差距和贫困差距，又能形成几大区域战略互动，打造新的经济支撑带和具有全球影响力的开放合作新平台。

## 信号七：经济体制改革抓落地

今年以来，行政审批、金融、财税、投融资、对外经贸等重点领域改革不断推进，既在稳增长上发力，又有效推动经济转型、结构调整，为我国长远发展打下基础。

## 信号二：保持稳增长和调结构平衡

经济新常态下，要把转方式和调结构放到更加重要位置，只有微观基础和产业基础不断改善，经济稳定性也才能从根本上提高。

## 信号四：加快转变农业发展方式

我国粮食连年增产，但粮食生产的各种资源要素已经绷得很紧，生态环境承载压力在不断加大。因此应该大力发展集约化的绿色农业，努力提升土地产出率、投入品利用率和劳动生产率。

## 信号六：就业和扶贫加以特别重视

就业是民生之本，扶贫是做好民生工作的前提，作为明年民生工作重点，既抓住了基础，也抓住了重点，是社会政策要托底的具体体现。

## 信号八：实现国际收支基本平衡

当前支持国际收支进一步改善的条件已经具备，逐步实现国际收支基本平衡，对于保持宏观经济稳定性至关重要。

## 国内经济表现小结

- **经济影响**：2014年以来国内经济逐步放缓趋于平稳，通货紧缩趋势显现，制造业仍然持续低迷，总体增速放缓甚至下行的趋势明显，企业在原材料采购，产量增加方面增速逐步下降，下游需求仍未启动，去库存化(特别是下游产成品环节)仍将继续。劳动力的平均工资增速将继续减缓趋于平稳，就业人口的增长会随着经济的下行有所影响，但不是唯一的影响因素。
- **人口影响**：中国社会代际人口中的下一代在逐渐减少，已经进入危险的超低生育率和严重少子化时代，人口红利逐渐消失，房地产购买主力军规模逐渐减少，老龄化程度逐步加深。
- **金融营销**：随着通胀压力的减小，应对通货紧缩的一系列政策将逐步实施，房地产的发展将更加的趋于市场化。预计2015年灵活宽松的货币政策将适时的加以运用，以此来刺激经济发展。降息和银根的逐渐放松，将成为明年调控应对经济下行的主基调，同时经济转型期间的不确定性也增加了银行“惜贷”的情绪。

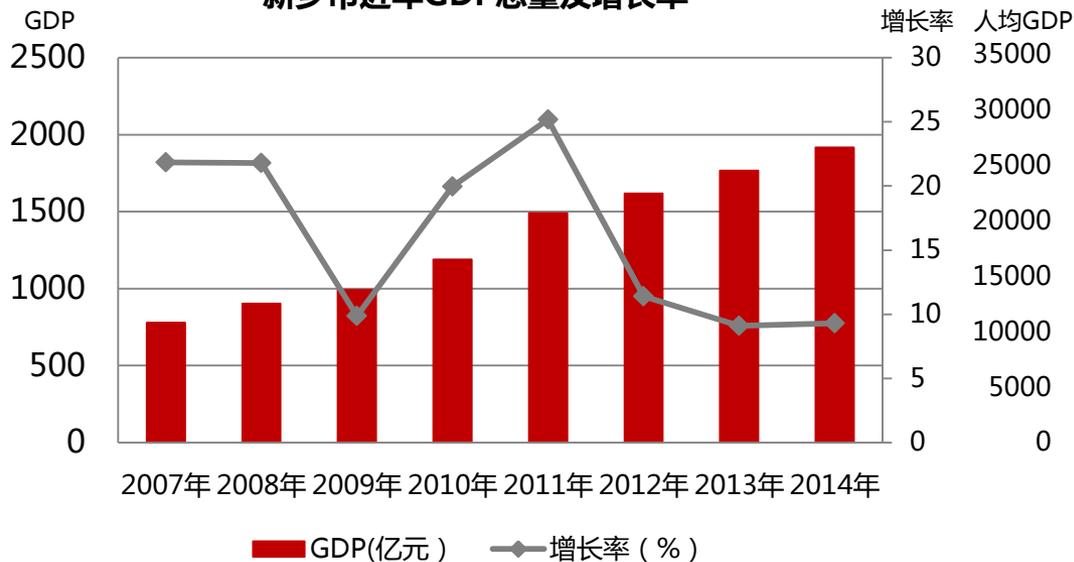
## PART 1

## 宏观经济背景

- 全国经济环境
- 新乡经济环境

## 2014年新乡市GDP为1918亿元，同比增长9.3%，呈上涨趋势，增速保持平稳

### 新乡市近年GDP总量及增长率



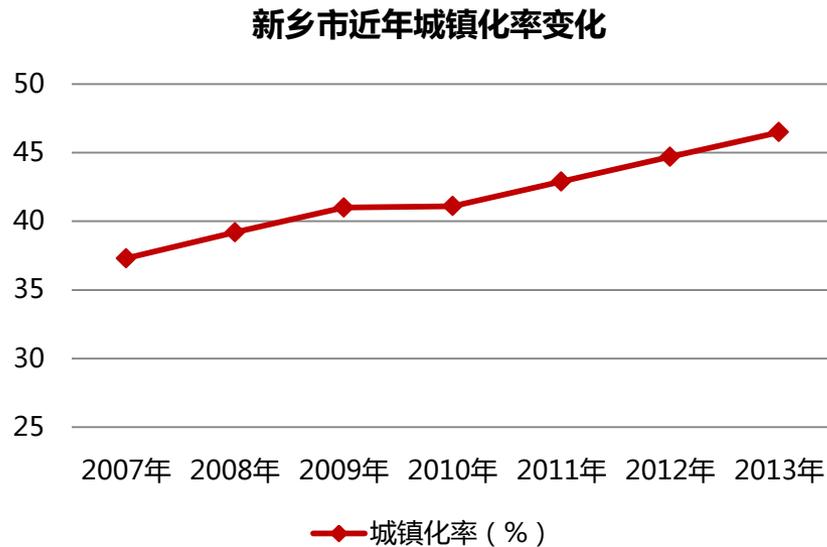
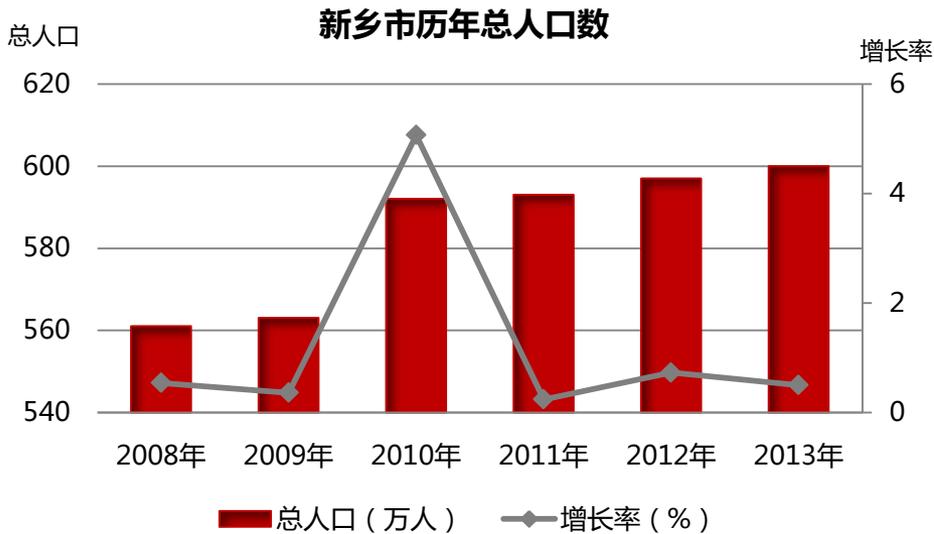
### 新乡市近年人均GDP及增长率



数据来源—新乡统计局

- 2014年新乡市GDP为1918亿元，同比增长9.3%，增速、总量双双位居全省第六位，宏观经济增速保持平稳，但平稳之中凸显经济升级转型压力。
- 2013年新乡市人均GDP为31138元，同比增长7.71%，较2012年下降2.64个百分点，增速下降明显，但整体处于平稳增长阶段。

## 城镇化处于快速发展期，城镇化率高达48.3%，居全省前列

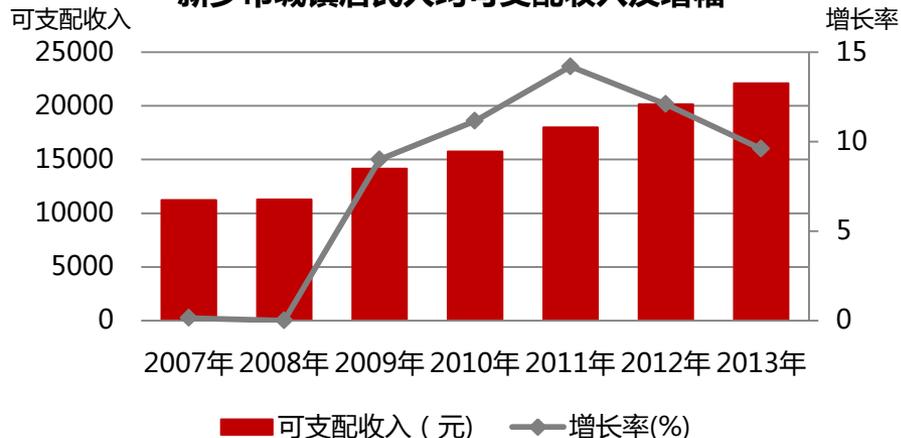


数据来源—新乡统计局

- ❑ 截至2013年年末新乡市总人口为600.43万，同比增加0.5%，增率有所下降，自2010年出现第一次人口高峰时以来，新乡市人口保持相对平稳的增长，自然变动净人口增加3.12万人。
- ❑ 今年新乡市城镇化率稳步提高，2013年达到46.49%，较去年提高1.8个百分点；另据新乡市人民政府预估，2014年新乡市城镇化率将提高1.8个百分点，达到48.3%。城镇化率的不断提高推动着房地产业的长期发展。

## 人均收入平稳增加，但增速有所放缓

### 新乡市城镇居民人均可支配收入及增幅

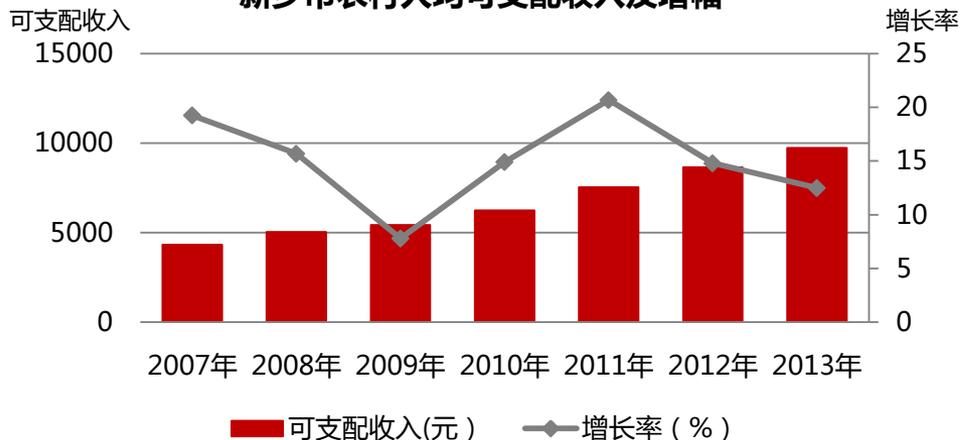


### 新乡市近年职工工资及增幅



数据来源—新乡统计局

### 新乡市农村人均可支配收入及增幅



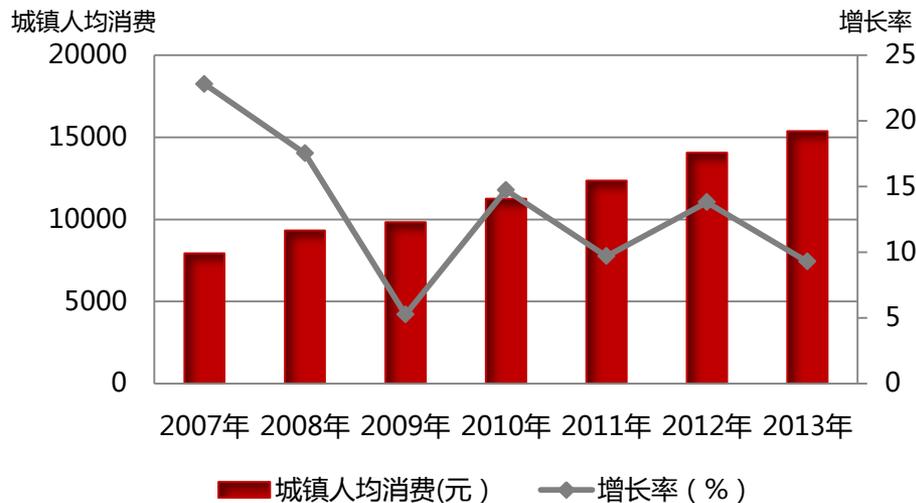
□2013年新乡市城镇人均可支配收入为22106元，居民收入进一步提高，同比增长9.6%，增速有所回落。

□2013年新乡农村可支配收入为9728元，居民收入进一步提高，同比增长12.5%，增速有所回落。

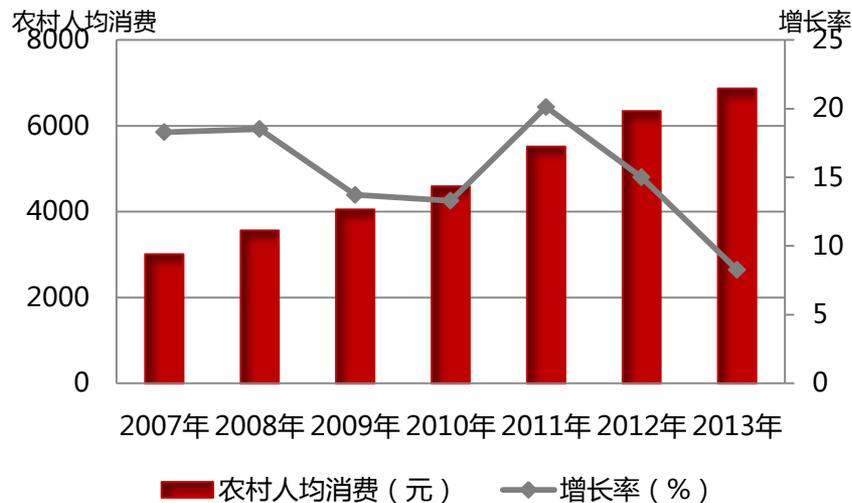
□2013年新乡市职工平均工资持续增加，达33427元，同比增长11.01%，增速放缓。

## 城镇、农村人均消费性支出持续稳定增加，涨幅近10%，但增速双双回落

新乡市历年城镇人均消费支出及增幅



新乡市历年农村人均消费支出及增幅

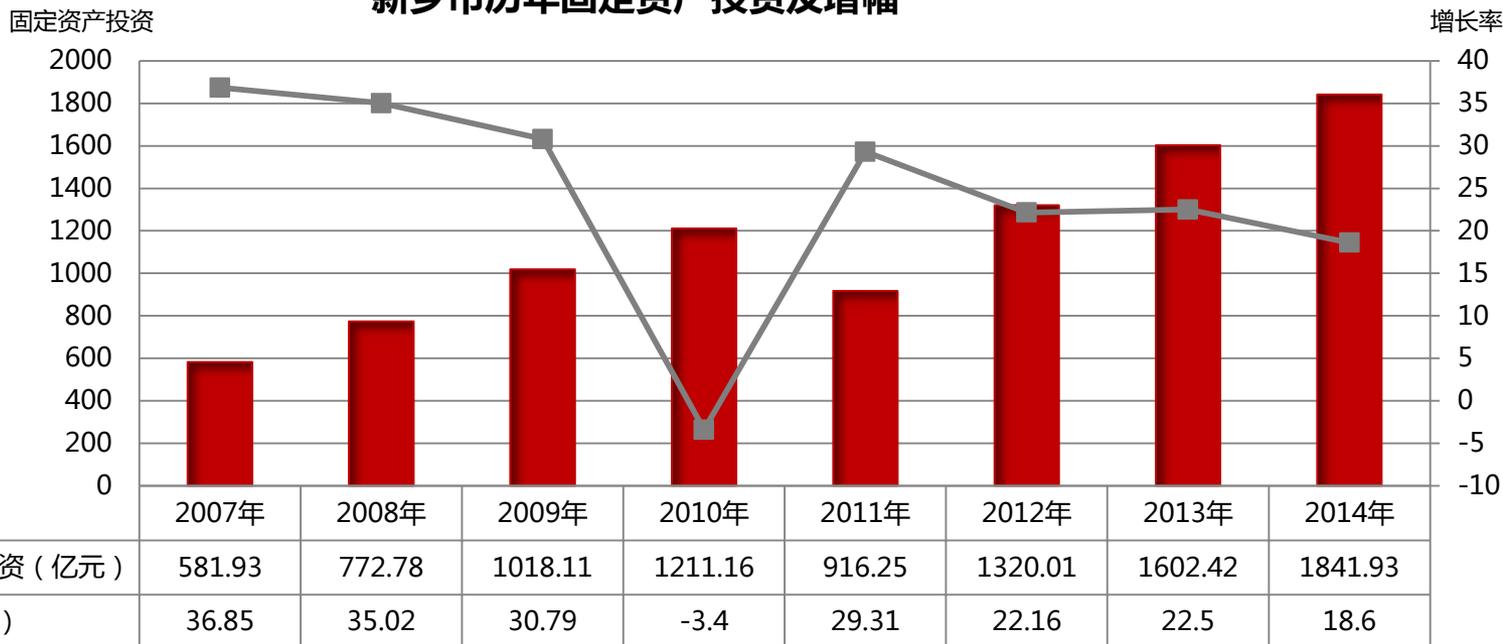


数据来源—新乡统计局

- 2013年新乡市**城镇人均消费支出为15357元**，人均消费水平持续提升，占支配收入比重逐步加大，同比增长9.28%，继续保持高速增长，消费需求旺盛。
- 2013年新乡市**农民人均消费支出为6867元**，人均消费额持续增加，同比增长8.27%，增速有所回落，但依旧保持在较高增长水平。

## 固定资产投资规模稳步扩大，投资额为1841.93亿元，位居全省第4位

### 新乡市历年固定资产投资及增幅

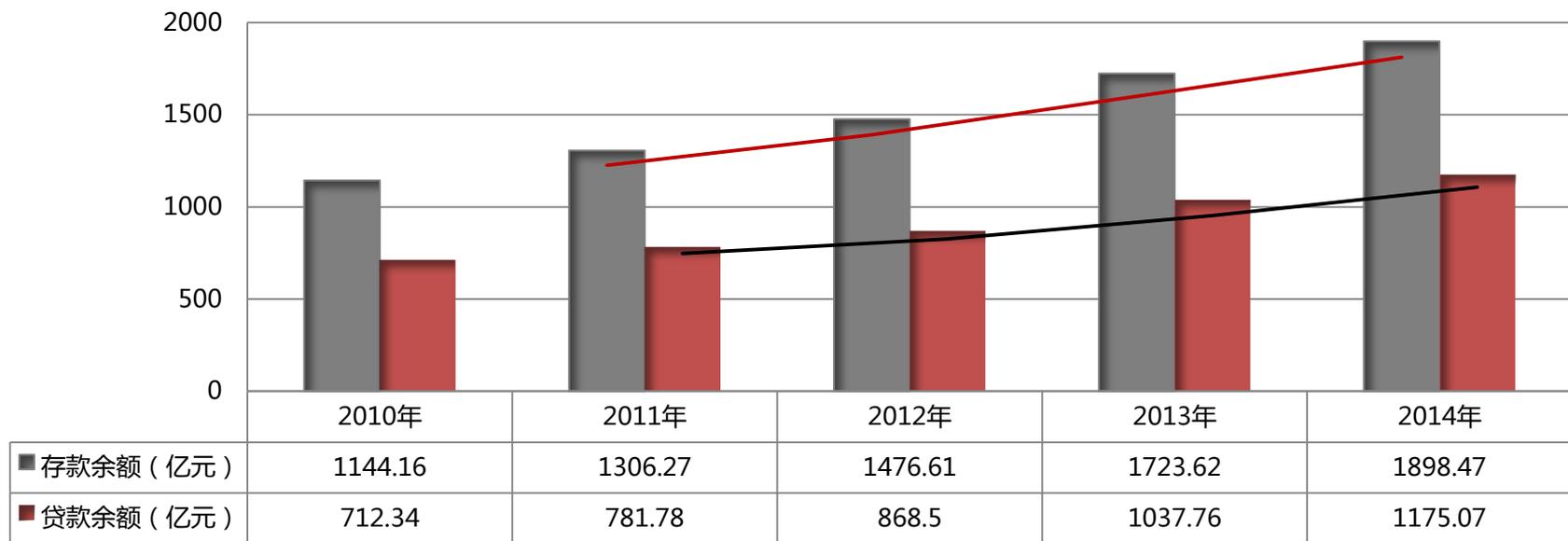


数据来源—新乡统计局

□ 新乡市2014年固定资产投资额为1841.93亿元，位居全省第4位，同比增长18.6%，增速位居全省第13位，投资规模逐步扩大，继续保持平稳较快增长。

年末存贷余额总量平稳上涨，但新增存、贷款余额均有所下滑，金融环境继续偏紧

2010-2014年新乡市金融机构各项存贷款余额走势图



数据来源—新乡统计局

□从总量来看，2014年12月末，新乡全市金融机构人民币各项存款余额1898.47亿元，同比增长10.1%，总量继续位居全省第6位，增速位居全省第12位；各项贷款余额1175.07亿元，同比增长13.2%，总量继续保持全省第5位，增速位居全省第14位；存贷余额均有所上涨。

□从新增额来看，2014年12月末新乡全市金融机构各项存款余额比年初新增175.45亿元，新增额同比减少70.83亿元，下降28.8%；各项贷款余额比年初新增137.31亿元，比去年同期减少27.12亿元，下降16.5%，新增存贷款量双双缩水。

□总体看来，新增存、贷款总额均有所下滑，将在一定程度上造成全市金融环境的紧张，并且，将会拉低GDP中第三产业的增速。

## 经济总结及预测

### □ 国内经济：

1、2014年我国宏观经济运行**总体基本平稳**,经济增长**保持在合理区间**,经济运行中出现一些积极变化与亮点。但投资增长后劲不足、融资瓶颈约束明显、企业经营困难等问题突出,**经济下行压力和风险依然较大**。

2、展望2015年,世界经济将继续保持复苏态势,国内基本面和改革因素仍可支撑经济中高速增长,但一些短期、结构性与长期性因素将会对经济增长造成冲击和制约。要把2015年经济增长保持在合理区间,就要继续实施和完善积极的财政政策和稳健的货币政策,发挥好改革和各类政策的合力。

### □ 新乡经济：

2014年新乡市经济总体**保持平稳运行态势**，但部分**主要指标增速持续回落**，**稳增长的压力依然较大**，预计短时间内会维持低速率的增长，今后一段时间内，要尽快适应经济增长新常态，全力优化产业结构，挖掘增长潜力，努力跨越转型升级的分水岭。

**PART 2**

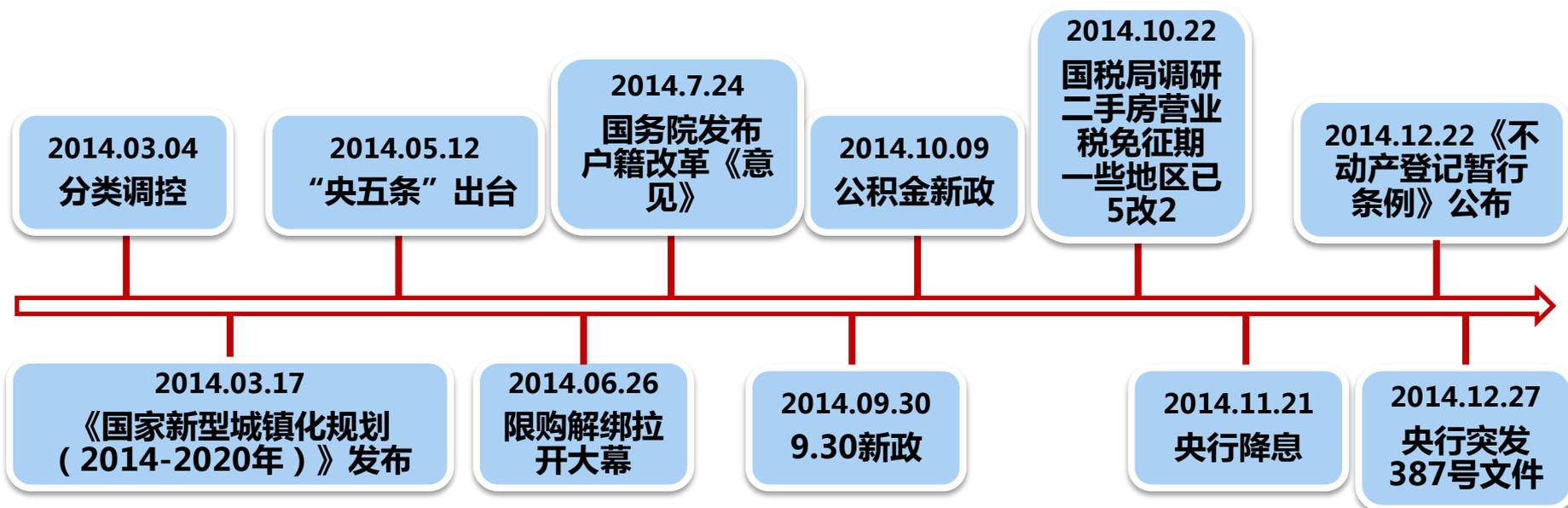
**行业政策回顾**

## 2014年楼市关键词：分类调控，限购取消，930新政、央行降息，救市，新常态

限购松绑、调整公积金使用门槛、购房及契税补贴.....自2014年楼市急速转冷，地方政府纷纷出台救市措施，刺激市场回暖；同时，金融管理部门对住房信贷政策也进行了微调；中央层面也明确提出“稳定住房消费”，并要求加强保障房建设，放宽提取公积金支付房租条件。

面对楼市的迅速变化，2014年楼市调控也出现了由紧转松的情况。有业内人士称，现实压力导致政府出台一些政策来缓解楼市压力，相关政策由之前的遏制房价疯长，转变为刺激楼市稳定。

### 14年楼市政策时间推进一览



# 房地产调控政策演变：今年贯彻房地产市场化调节思路，实行分类调控

## 历年政府调控回顾

导向	年份	调控政策	主要内容
为房地产正名	2003年	18号文	明确房地产业为国民经济支柱产业，对房地产企业和项目加大信贷支持
	2004年	调整存贷利率	首次上调存贷款利率
逐步降温	2005年	国八条、新国八条	首付比例提高，加大调控力度
	2006年	国六条、国十五条	“限价房”产生
	2007年	限外令、二套房、不断加息	五次加息、二套房首付比例提高、建存款准备金率年内8次上调
紧急救市	2008年	首套房首付下调	进一步鼓励和支持住房消费，降息、利率7折、税费减免
	2009年	国四条	增加普通商品房供给，支持居民自住及改善性购房等
全面加码	2010年	国十条	限贷政策，二套房首付比例提高至不低于四成，房贷利率上浮10%，三套房停贷等
	2011年	新国八条	限购、限贷、限价三管齐下，首付比例提高至50%，全国36个城市先期纳入限购范围，此后限购范围越来越大
	2012年	调控不动摇	坚定不移地转好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实工作
	2013年	新国五条	保持房价基本稳定，严格执行商品住房限购措施
市场化机制实施	2014年	<b>分类调控</b>	<b>针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展</b>

与十余年来不断翻新“国几条”的楼市调控不同，今年3月5日李克强在两会政府工作报告中提出分类调控的指导思想，这是10年来政府工作报告中首次没有强调“房地产调控”，今年上半年中央并没有出台具体的调控政策，十八届三中全会《决定》提出**房地产调控将由短期行政手段转变为长期市场手段调节**，今年中央不进行具体调控，即是初步贯彻该项改革思路。

# 《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》出台，强调以人为本

3月17日，国务院发布《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》。明确规定了未来6年中国城镇化要实现的目标，还将在更长时间内影响中国的城镇发展和农村发展。

## 规划关键词

- |           |            |
|-----------|------------|
| ① 以人为本为核心 | ② 一亿人进城    |
| ③ 积分落户    | ④ 农民工参政    |
| ⑤ 主攻中小城市  | ⑥ 住房信息联网   |
| ⑦ 扩大社保覆盖面 | ⑧ 培育中西部城市群 |
| ⑨ 完善交通    | ⑩ 生态文明     |

未来，我国将推进以人为核心的城镇化，并提出到2020年，常住人口城镇化率达到60%左右、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理等具体目标。



**尚正行解读：**《规划》的出台可能会给房地产业带来3个新变化：①房地产市场将会出现分化，从过去的总体上涨到未来有的地方上涨，有的地方平衡，有的地方可能出现一段时间内的低迷甚至是负增长；②新房市场的增速将会下降，二手房市场的需求将会增加；③商务办公、产业地产、旅游、休闲、度假、养生、养老等非传统房地产，将面临新的发展机遇。

## 央行牵头召开住房金融服务座谈会，“央五条”出台要求银行支持刚需

5月12日，人民银行刘士余行长主持召开住房金融服务专题座谈会，研究落实差别化住房信贷政策、改进住房金融服务有关工作。工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等15家商业银行负责人参加了会议。

新政五大重点：

- ①合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。
- ②科学合理定价，综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平。
- ③提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。
- ④有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监测分析。
- ⑤建立信息沟通机制，对社会关注的热点问题，及时给予回应。



**尚正行解读：**“央五条”政策的出台，无论是维稳还是救市，可谓仁者见仁智者见智；但结合后续的限贷松绑及定向降息等措施，无疑确定其为救市吹响了前奏，奠定了基调。

## 取消限购蔓延全国，仅剩余北上广深三亚未取消限购

在房地产仍是支柱性产业的背景下，萎靡不振的楼市，已让不少地方政府火急火燎。而对楼市成交抑制作用最大的限购，也成为地方政府的“眼中钉”。

自6月底呼和浩特市率先宣布取消限购后，各地方政府便纷纷跟进，仅一个多月的时间里，相继又有36个城市以不同的方式对限购政策进行了调整。截至目前，除了北京、上海、广州、深圳四个一线城市和三亚之外，46个限购城市当中，41个已正式取消或变相放松了限购。松绑”率逾75%。限购，这一极富行政色彩的楼市调控手段，正呈瓦解之势。



**尚正行解读：**限购取消狂潮的到来，落实了“双向调控”的思路，始于2010年的限购政策终于要走到终点，标志着中国楼市进入了“后限购”时代。但从北上广深三亚这几个城市楼市特性来看，楼市总体趋势仍是供不应求，外来投资性需求活跃，预测短时间内这几个城市取消限购政策基本无望。

## 国务院印发《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》

7月24日，国务院印发《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》，决定“建立城乡统一的户口登记制度”——取消农业户口与非农业户口的性质区分，以及由此所衍生出来的蓝印户口等户口类型，“统一登记为居民户口”。11月，河南省出台《关于深化户籍制度改革的实施意见》，决定河南取消农与非农户口区别，省会郑州将实行积分落户。

河南省政府网站公布《关于深化户籍制度改革的实施意见》，根据人口数量不同，“扎根”城市的制度分成了四种：

- 省会郑州，将实行积分落户：稳定的工作、住所、社保、来郑年限等都将作为分值；
- 人口100万以上的大城市：有工作、有住所、参社保，房子大小皆可；
- 人口50-100万之间的中等城市：有住所还得参社保，交1年即可；
- 人口50万以下的小城市：有稳定住所。

在郑州率先推行的居住证制度，也将覆盖全省：居住半年即可申请居住证。河南取消农业户口与非农业户口性质区分，统一登记为居民户口，尊重城乡居民自主定居意愿，符合迁移条件的居民可以在城乡之间迁移。

户口“福利”：

- 医疗**：能参加城镇职工医保或城镇居民医保；
- 教育**：子女可以在城里参加中考和高考；
- 就业**：凭证享受职业介绍和职业培训补贴；
- 住房**：与城镇居民享受同等住房保障政策；
- 养老**：父母也能享受城镇居民养老保险；

**尚正行解读**：取消农业户口和非农业户口区分，降低了农民进城的门槛，加速了我省城市化进程，无疑对房地产市场发展有很大的促进作用。

## 央行总行发文,限贷松绑,第二轮“救市”大幕正式拉开

9月30日,央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,放松了与自住需求密切相关的房贷政策,概况起来有以下方面:

- 1、**房贷最低利率下限为70%;**
- 2、**不限购的城市三套限贷令取消;**
- 3、**二套房贷大放松:现持一套房贷还清,则二套普通房按首套房;**
- 4、**针对外地人的限贷令取消;**

此外,加强保障性住房资金保障;增强金融机构个人住房贷款投放能力;继续支持房地产开发企业的合理融资需求等条款的出台,使这个后来被称为“930”新政的措施,被市场公认为是2008年以来力度最大的救市政策。



**尚正行解读:**从抑制到放松,受限购限贷导致需求被抑制的购房者,将重新回到市场。央行政策虽是利好,但能带动的房地产市场的复苏却有限。首先,这一轮调整过程中呈现出的房地产市场分化的迹象明显。一二线城市的房地产市场的抗跌性明显好于三四线城市,但抗跌性最好的四个一线城市的限购仍未放开,这制约了限贷政策的发挥。在三四线城市,即使居民有意愿置换或增购住房,考虑到房地产后市走向,恐怕也不会三四线城市置业,而三四线城市的债务危机恰恰是最严重的。

## 公积金新政：公积金要实现异地互认 缴存时间合并

继三季度取消限购、“930”新政放松信贷后，通过公积金支持自住型需求成为各地进一步调整的主要手段。10月9日中央出台《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，随后多个省市陆续跟进。据不完全统计，2014年以来对公积金进行宽松向调整的省市已近40个。同时在央行降息后，各地响应央行要求，随之调整住房公积金存贷款利率，其中贷款利率下调0.25%。



### 新政要点：

- ①连续缴存6个月，可申请住房公积金贷款。
- ②二套房可享公积金贷款。
- ③实现公积金缴存异地互认。
- ④取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估等收费项目。
- ⑤住房公积金个人贷款发放率低于85%的设区城市要适当提高首套贷款的额度。

**尚正行解读：**随着各地限购政策的逐步退出以及央行“930”信贷新政的出台，全国楼市呈现回暖迹象。各地公积金新政大部分属于公积金政策的自我完善，对购房者心理层面的影响将大于实际效应，其与之前央行放宽信贷、普宅标准调整、各地财税减免等形成的政策叠加效应，将在一定程度上提振购房者入市信心，进一步促进楼市成交的复苏回暖。

## 河南出台公积金贷款新政 多数地市仍执行旧政策

9月30日下午，河南省住房和城乡建设厅、河南省发展和改革委员会、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行、中国银行业监督管理委员会河南监管局，联合下发《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（下称《意见》），《意见》指出，使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款首付款比例可以不低于20%；套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付比例可以不低于30%。

**郑州市：**新申请用户贷款利率，将跟随央行下调，正在还款的客户，明年起执行新利率。除商业房贷，公积金贷款利率也作出了相应调整。5年期以下由4%下调至3.75%，5年期以上由4.5%下调至4.25%，下调幅度均为0.25%，下调幅度小于商业贷款。

规范 高效 务实 为民  
郑州住房公积金管理中心

| 首页 | 机构介绍 | 管理委员会 | 政务公开 | 政务要闻 | 办事指南 | 政策法规 | 政府信息公开 | 网上办事 | 文件下载 | 群众路线

关于住房公积金个人住房贷款担保收费有关事项的通知

录入: [www.zzgjj.com](#) 2014-12-16 人气: 284

根据住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金〔2014〕148号）的有关要求，郑州住房公积金个人住房贷款（不含单位集资房贷款、个人自建房贷款）从2015年1月1日起，不再向借款人收取担保费用。

郑州住房公积金管理中心  
2014年12月16日

**尚正行解读：**作为对央行限贷松绑政策的落实，河南省跟进发布《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》。郑州市此次降息是“9-30”新政的接轨，对于楼市来说是较大的利好，相当于变相为全体购房者打出9.4折优惠；对部分现行9折优惠的银行来说，相当于在原有基准利率上打出8.5折的大优惠。但目前来看，多数地市仍是执行旧有政策。

## 国税局调研二手房营业税免征期 一些地区已5改2

据相关消息，二手房交易营业税的免征期限调整正在研究中。不过，一些地区地税局已开始悄然松动二手房交易营业税期限，即由5年修改成2年。其中，天津市地税局明确于11月1日开始执行上述政策。

### 现行税费办法：

- 1、房产证未满五年的，需要缴纳总房价的5.65%；
- 2、房产证满五年的，并且面积在144以上的需要缴纳房产交易盈利部分的5.65%；
- 3、房产证满五年的，并且面积在144以下的不需要缴纳。

### 现行收取标准：

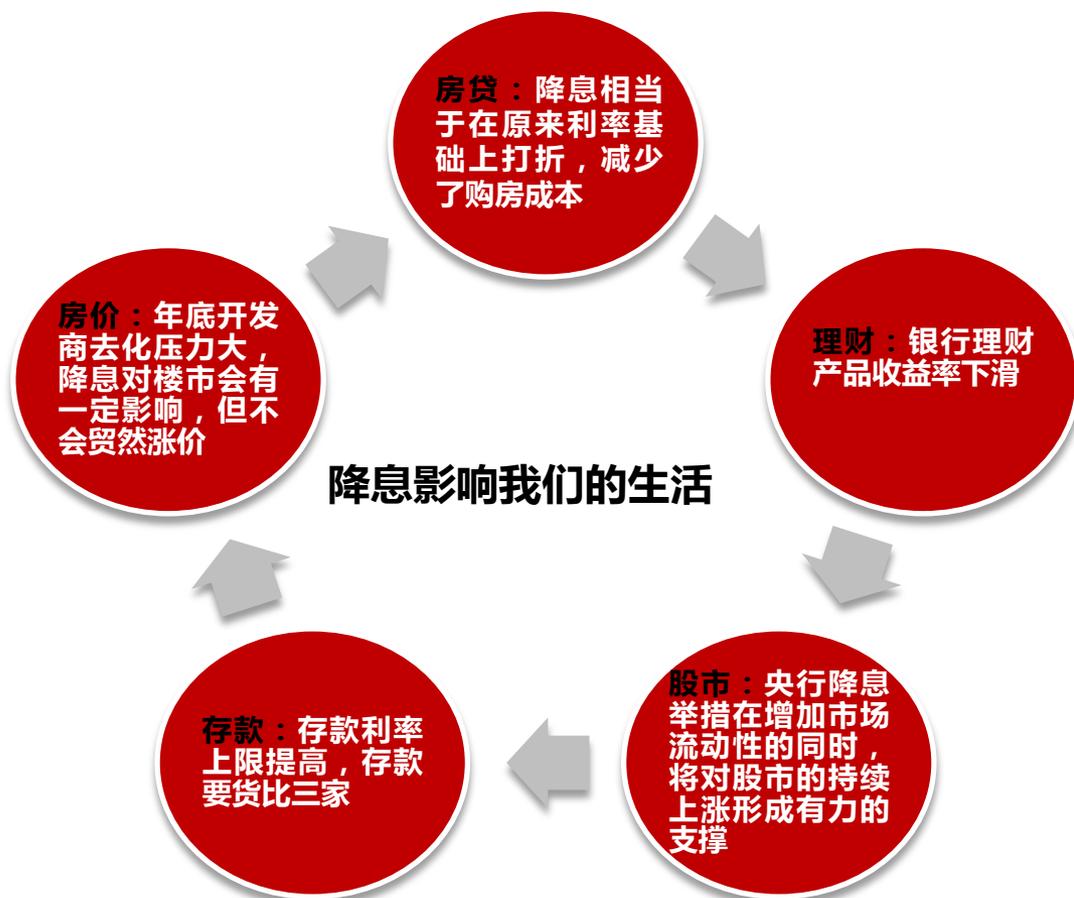
- 1.个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税。
- 2.个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
- 3.个人将购买超过5年(含5年)的普通住房（140平方米以内）主要是对外销售的，免征营业税。



**尚正行解读：**在强大的市场压力下，“捆绑”投资者多年的限购、限贷陆续放开。二手房营业税由满五年免征缩减为两年的可能性很小，但不能排除，若真放开则无异于饮鸩止渴。**放开营业税等于直接刺激投机需求出手**，短期内市场绝对会大幅回暖，但房地产是个长周期产品，疯狂过后很可能又再次陷入危机。如果放开营业税，等于给迷茫的市场又一错误信号，很可能让一二线城市楼市更疯狂，三四线城市库存量继续增大。因此从这方面来看，这么冒险的政策，出台的可能性很小。

## 央行新政:下调金融机构人民币贷款和存款基准利率

11月21日,央行发布通知称,决定自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%。货币手段历来是刺激市场需求的最有效工具,此次降息将成为市场加快库存去化的重要利器。



央行此次降息将为楼市带来以下四大影响:

- 降低融资成本, 银行将推出更多利率优惠。
- 开发商融资成本降低, 或开始上调房价。
- 有助于结束购房者观望情绪, 楼市成交量将迎来一波反弹。
- 降息通道正式开启, 救市意图明显。

**尚正行解读:** 此次降息可以说是930新政的接轨, 对于楼市来说绝对是大利好, 房贷市场将再次松绑, 楼市成交一改往年年底淡季状态, 刺激未来几个月继续维持高成交量。

## 《不动产登记暂行条例》正式公布，明年3月1日实施

12月22日，国务院发布《不动产登记暂行条例》，盛传已久的不动产登记条例终于面世，自2015年3月1日起施行。分析称，不动产登记将加快房产税、遗产税等税种推出的步伐。

### 四大意义

- ① **反腐不费力**：通过不动产登记平台可查询以个人名下的全部不动产
- ② **保障农民财产权利**：农村土地纳入统一登记，保障了农户宅基地用益物权
- ③ **监督有保障**：提供虚假材料负有损害赔偿责任
- ④ **促进城市化**：城乡建设用地市场统一，农村土地宅基地可变现购买城市房产

### 不动产统一登记工作时间推进一览



## 《不动产登记暂行条例》对楼市短期影响有限

- 不动产登记条例明年3月施行或刺激部分人变现房产，在一定程度上提高房屋的使用率，但这个群体所持有的房子数量和大市场相比所占比重很小，所以对楼市影响很小。
- 不动产登记与住房信息联网、房地产税制改革等工作结合，将有助于形成楼市调控长效机制。
- 为房产税开征铺路，执行层面或遇阻力。
- 不动产登记本身不是房地产调控，但它标志着房地产调控从之前的交易环节，转变到存量环节调控，将对房地产市场形成较大的影响。且随着不动产登记的加速，大户型二手房的供应将增加。



**尚正行解读：**不动产登记制度并不直接瞄准房地产市场调控，更不能简单理解为房地产市场调控。新的不动产登记制度只是在信息系统方面的整合，不涉及房地产市场整体供求，即使登记会引起少数抛房现象，也不会撼动当前市场基本面，因此短期内不会导致房价应声下跌。但长期来看，不动产登记能够提高房地产市场调控的运作效率，如此势必会对未来的房价产生影响。

## 央行发布387号文件 放水5.5万亿

12月27日晚，央行发布《关于存款口径调整后存款准备金政策和利率管理政策有关事项的通知》，简称387号文。

此文件大概有以下三个内容：

一、央行从2015年对存款口进行调整，将部分原来列在“同业往来”项目下的存款，调整为“各项贷款”。新纳入“各项贷款”的，主要有存款类金融机构吸收的证券类及交易结算类存款、银行非存款类存放等等。

二、上述存款需要缴纳存款准备金，但目前缴存比例为零。

三、上述存款利率不变，仍按照市场原则定价。

央行此举被认为是**变相降准**，避免了公开、全面的降准，避免留给别人强刺激的口实。



**尚正行解读：**银行发放贷款要受存贷比制约，目前是75%。但存款贷款如何定义有诸多奥妙。央行此次其实是将存款的定义概念扩大了，换言之，是将存贷比的分布变大。如此，各大银行存贷比就会降低，距75%有了较大空间，便可以放手增加贷款。

据有关机构推算，央行此举至少增加了5.5万亿以上的存款空间，意味着贷款空间大幅增加。楼市、股市都将间接受益。

## 多轮调整促房地产市场化转型，多种措施救市不怠

2014 年我国房地产市场在经济下行压力的情况下调整，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障，通过**货币政策调整、限购调整、户籍改革、棚户区改造**等有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费。

- 各地则因时因地灵活调整，加速房地产市场化转型：**限购、限贷手段逐步退出**，并通过信贷公积金、财政补贴等多轮支持政策刺激住房需求、加快库存去化。
- 在中央地方两级均以**“市场化”为主导**的决策思路下，房地产市场将逐渐回归自身调节机制，行政调控色彩趋于弱化。
- 而强改革下的**户籍改革、土地改革、不动产统一登记、房地产税等长效机制建设**稳步推进，并同步推动新型城镇化有序发展。
- 调控政策更注重**支持合理住房消费**，并将在中长期内不断激发房地产市场化的活力，有利于实现房地产市场与经济社会的稳定健康发展。

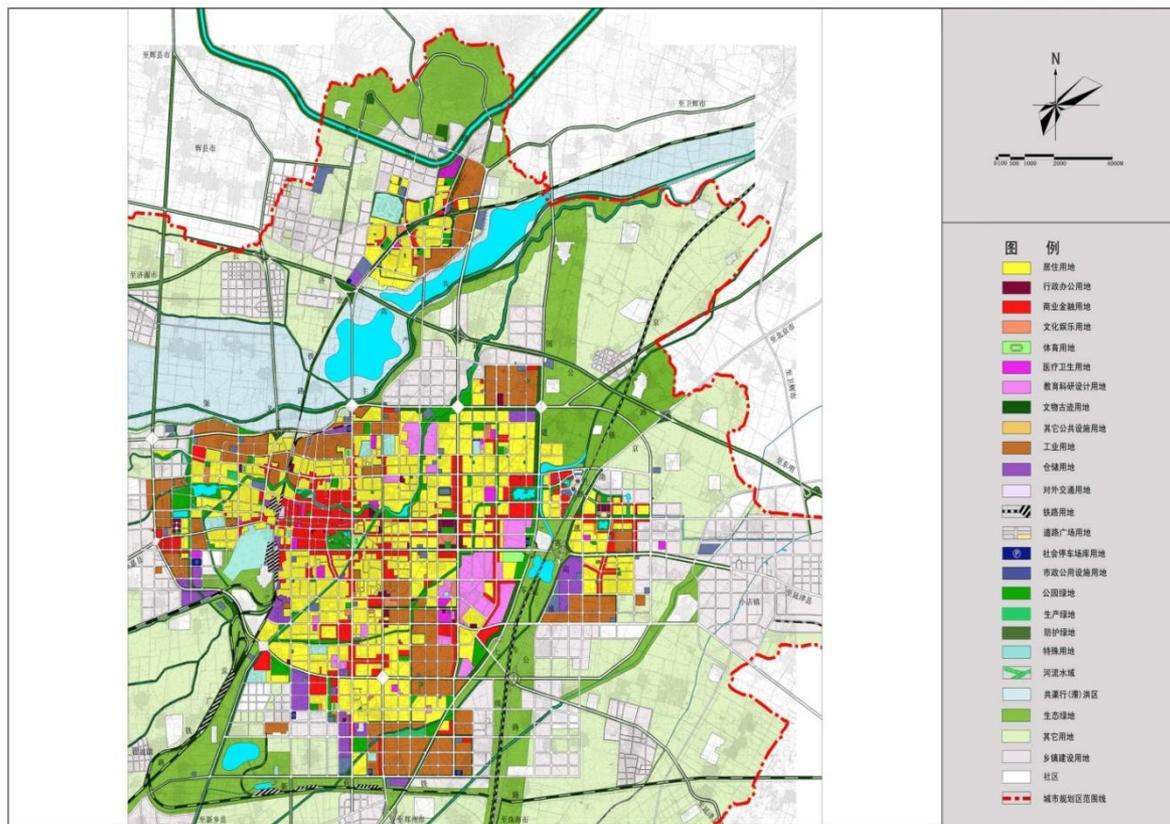
## PART 3

## 新乡城建规划及热点关注

- 城建规划
- 热点关注

## 根据中国政府网2013年9月26日消息，国务院办公厅近日发出通知，批准《新乡市城市总体规划（2011—2020年）》

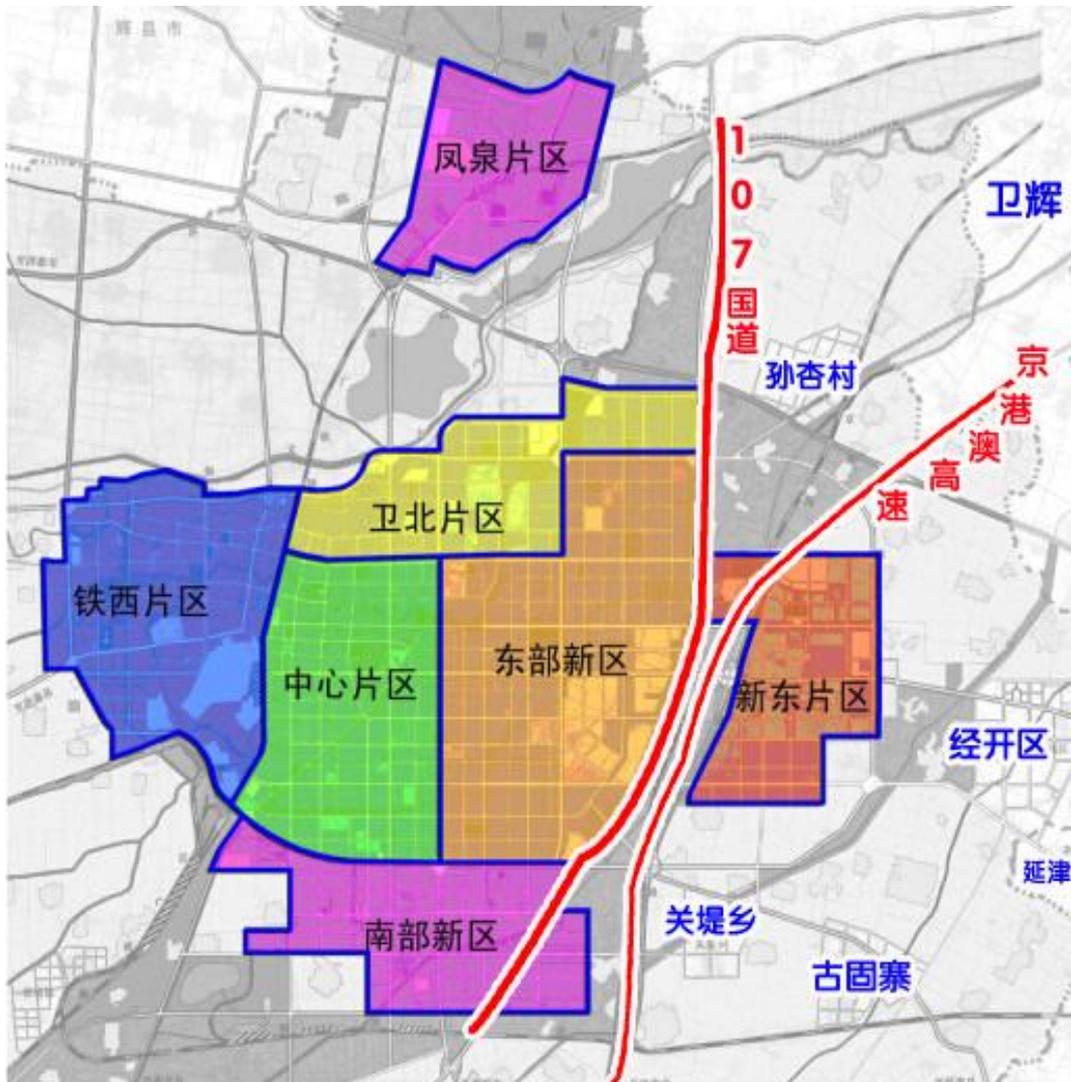
《新乡市城市总体规划（2011-2020）》实施情况总结



现行城市总体规划要点：

- **市域总人口及城镇化水平**：至2020年，市域总人口630万人，城镇人口365万人，城镇化水平达到58%。
- **市域城镇空间结构**：构建“一核、两带、三片区”的市域城镇空间布局结构。
- **城市性质**：豫北地区重要的中心城市。
- **城市规模**：至2015年城市人口125万人，城市建设用地120平方公里；至2020年城市人口155万人，城市建设用地140平方公里。
- **中心城区主要发展方向**：城市未来主要发展方向确定为向东和向南发展，
- **中心城区各主要职能片区**：中心城区由主城区和凤泉区构成。主城区包括中心片区、卫北片区、铁西片区、东部新区、南部新区和新东片区6个规划片区。

## 新乡主城区七大职能片区总体规划实施情况

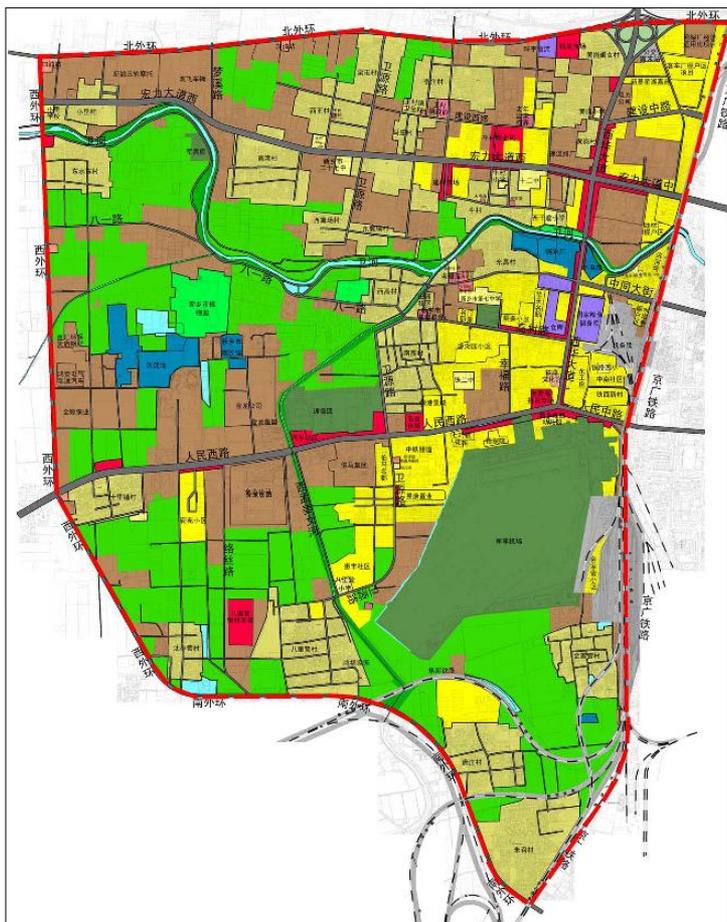


按照城市总体规划确定的“东移西联南扩北优”空间发展战略，

- **中心片区**：以棚户区改造为主导，大力实施旧城更新，优化空间环境。
- **东部新区**：以核心区建设为重点，提升城市形象，完善配套服务功能。
- **新东片区**：是总体规划确定的主城区重点发展片区，以基础设施建设为先导，以建设城市副中心为目标。
- **南部新区**：是主要以加大基础配套设施建设和引进高新技术项目为主。
- **卫北片区**：是新乡市的老工业基地，以旧厂区改造，实施城市更新为主。
- **凤泉片区**：以改善居住条件为重点，城市综合功能逐步完善。
- **铁西片区**：由于京广铁路和两厂等因素的制约，城市建设发展极为缓慢，目前开发项目较少。但随着两厂搬迁，我市组织编制完成了《新乡市西部新城概念规划及城市设计》，准备启动铁西区域的全面更新和改造工作。

## 新乡规划局发布《规划实施中遇到的新情况和新问题及修改意见》（2014年11月13日发布，主要针对**铁西区域**）

铁西区域规划图



**情况及问题：**①两厂搬迁得到批复同意搬迁。②国家新政策的出台给城市发展带来了新要求③**铁西区域城市建设滞后**，人民群众强烈要求更新改造。

### （一）两厂搬迁为铁西区域的城市建设和发展带来巨大的发展空间和机遇

两厂**搬迁后**将有**2000多亩土地投入城市建设**，为铁西区域城市改造、解决发展瓶颈提供了巨大的发展空间和机遇。

### （二）原总体规划已不适应国家及省政府的新政策、新要求

1、表现在以下三个方面：一是棚户区 and 城中村改造推进困难；二是难以满足广大人民群众改善居住条件和生活环境的强烈要求；三是目前铁西区域城市建设严重滞后，城市环境与东部新区相比天差地别。

2、原总体规划确定的铁西片区规划已不适应国家关于加快棚户区改造工作的新形势。

### （三）原总体规划已不适应两厂搬迁的新情况

1、原总体规划确定的铁西区域空间发展战略是“西联”，已不适应两厂搬迁后城市发展的新形势

2、原总体规划确定的铁西区域发展定位是大力发展物流产业园建设，已不适应两厂搬迁后城市发展的新要求

3、原总体规划确定的铁西区域用地布局和路网结构已不适应两厂搬迁的新情况

## 铁西区域人民路以北控制性规划发布 ( 2014年9月10日新乡规划局发布 )



区域定位：铁西新城 城市新门户 现代化城市综合功能区

总体布局：

“一水”：以水为魂，在人民路两侧规划布局两处较大城区水面，水面之间通过河渠连接，构成绿色生态水系景观。

“两核”：以人民路两侧水面作为核心区域，进行规划建设，双核并举并重，相辅相成布局，功能组团设计



“三纵横”：铁西新城应以三纵三横路网、管网为框架，构成“三纵三横”的铁西新城骨干网络框架。



“四组团”：“CAZ”商务经济组团、地区总部经济组团、文化休闲娱乐旅游经济组团、生态宜居组团

## 《铁西区域人民路北控制性规划》发布，修建“卫源湖”和 29所学校、79块绿地



### 铁西新城重要水景“卫源湖”

名称：卫源湖

投资总额：1.5亿元

地理位置：新乡铁西区

工程进度：规划方案完成，卫源湖待火葬场搬迁工作完成后可施工

### 29块中小学用地 改变铁西教育现状

近几年来，新乡老城区教育资源集中，而其他城区比如铁西的教育资源 置上主要从扩容中小学、房地产配套建校等方面着手，《规划》图显示，目前铁西区域仅人民路以北、京广铁路以西、北环路以南、西环路以东区域，**中小学用地就有29块**。这无疑将彻底改变目前上学难、上好学校更难的局面，更好地实现教育公平

### 79块绿地 清新空气送入铁西

《规划》显示，铁西将建绿、腾地造绿、拆墙透绿、见缝插绿等绿化工程，营造环城林带、穿城林带和城中森林。重点道路形成景观，主要游园形成精品，出入市口形成亮点，着力形成以庭院、居住区绿化为基础，以河渠、道路绿化为骨架，以公园、街头绿化为景点的城市绿化体系。在铁西拟建的绿地，**高达79块**，其中，大量的绿地集中在卫河与孟姜女河两侧，卫源湖附近将出现大块绿地。

## 2014年新乡市投资11.98亿实施51项市政工程，重点是道路交通

**新乡市今年正在实施和计划实施的市政工程有51项，预计投资11.98亿元，前5个月已完成投资近4亿元。**

- **全长15.83公里的新中大道，是新乡市东区贯串南北的一条重要通道。**双向八车道的建设标准，路面宽度达68米，宽阔气派。今年，新乡市又进一步对新中大道进行绿化和道路改造
- 围绕高铁片区、中心商务区、电波城等重点项目，今年新乡市着重加快推进城市东区路网、环路提升改造等23条城市道路建设，实施16个重要交通路口渠化改造工程，改造建设西干桥等6座桥梁，有效提高城市道路路网的连通性和可达性。
- 目前，新乡市环路提升改造工程已完成总工程量的80%。今年新乡市对市区积水点进行改造，全面疏通排水管网和排水沟渠，确保中心城区安全度汛。同时，加快宏力大道东孟泵站等排水防涝设施和排水管网、污雨水分流改造建设，完成北环污雨水管网建设，提升城区排涝标准。截至去年年底，新乡市中心城区抽排能力已达到142立方米/秒，排水管网建成400公里，形成了水系利用和城区排涝相互协调的雨水收集、调蓄、入渗、河湖联调系统。



## 2015年新乡市拟重点建设、谋划24个道路项目、建设总里程617公里；107国道有望移出市区

**建设工程标段：**省道310线、311线、104线(原阳县至平原新区改建工程)、省道229三原线上跨鹤辉高速立交桥新建工程、省道226翟阳线卫辉市至新乡工业园区改造工程、省道219永定线封丘县黄德镇至黄河大堤段改造工程、国道107山彪至省道306卫柿公路连接线改建工程、省道225山詹线凤泉区绕城段改造工程、省道306卫柿线薄壁镇东至铁匠庄段大修工程。

**在众多的道路规划中，有一条对楼市影响最为重要的就是——107国道将移出市区，打造从新乡到郑州的便捷通道。**



现在的107国道都是大型货运车辆经过，路况差，沿线环境很差，影响了很多人的购房选择。

如果107国道真的移出市区，那么现在的107国道就将会成为市区道路，再也不会会有大型车辆的经过，届时这条路将会是一个崭新的面貌，不会有脏乱差的情况发生，东区形象进一步提升；随着城市向东的慢慢扩张，高铁站商圈已渐渐成型、各条省道的改造工程、都标志着郑新一体化进程在逐步推进中，**107国道的外移将更有助于新东区价值的提升。**

## 2014年新乡市市改造37个城中村 建安置房86万方。

2014年新乡市重点推进了37个城中村改造项目，完成拆迁190万平方米，建设安置房86万平方米。目前城市规划区范围内共有城中村77个，去年完成改造4个，其他73个城中村完成拆迁180万平方米，开工建设安置房190万平方米。中心城区城中村项目除了在建和计划新开工的37个以及签约的18个以外，尚有18个正在谋划推进中。



### 2014年重点改造项目：

- 1、新乡市众鼎置业有限公司李村新村城市综合体--《众鼎·国际广场》项目。
- 2、名门地产(新乡)有限公司孟营橡胶厂棚户区改造项目。
- 3、新乡市天玺置业有限公司汇金国际城市广场二、三期项目。
- 4、新乡群安置业有限公司中央财富广场项目(新乡市卫滨区人民路中段区域棚户区改造项目)。
- 5、新乡市高晟房地产开发有限公司滨河之星(铁路处旧城棚户区改造项目)。
- 6、鹤山市碧桂园物业发展有限公司卫辉市新卫新城项目。



**2015年计划改造城中村19个**，其中卫滨区10个(王湾、西高村、南高村、八里营、沈小营、唐庄、朱召、东水东、赵村)，红旗区3个(马村、骆驼湾新村、城关)，牧野区6个(黄岗、牛村、李庄、栗屯、东冀场、西冀场)。

## 新乡市2014年完成绿化投资1.12亿元、平原公园成功改造升级

扮靓城市，绿色先行。2014年新乡市从提升城市绿化档次和品位入手，千方百计抓好城市园林绿化建设，进一步均衡绿地系统布局，完善绿地功能，提升城市品位。全市实现园林绿化建设共完成投资1.12亿元，完成了新中大道等15条段道路绿化的建设和改造，完成了市区7个渠化改造十字口的绿化建设，完成了中心城区和7个县（市）的15个游园公园建设，南环路的绿化改造提升正在进行。



2014年，新乡市把城市园林绿化作为提高人民生活品质的民生福利工程，围绕生态优先的绿化发展理念，坚持“增绿补绿、见缝插绿、提档升级、突出特色”的工作思路，着力提高城市绿化品质和景观效果，形成道路绿化有特色、公园绿化有文化、社区绿化有内涵的绿化风格，全力打造一个路在树中、房在园中、人在景中的宜居宜业的现代化城市。

## 河南5市计划建有轨电车，2015年新乡或将开建

2014年10月22日上午，河南省交通运输厅在许昌举办全河南省城市公共交通工作会议，会议提出，不仅是郑州市将建有轨电车，洛阳、安阳、**新乡**和许昌等城市，2015年起也将开建有轨电车。会议还对客运综合交通枢纽、公共自行车交通等提出新的规划。

### A有轨电车

明年5个城市开建现代有轨电车 全河南省将全面推广公共自行车交通

在10月23日的会议上，河南省交通运输厅厅长张琼表示，河南河南省将加快推进有轨电车建设，目前，郑州、洛阳、安阳、**新乡**、许昌五市已列入规划，明年将陆续开工建设。

据了解，郑州市区内的现代有轨电车将在2030年之前完工。除郑州市区外，新郑、新密、登封、巩义等也将建设有轨电车。

### B公共自行车

河南河南省的许昌、濮阳、驻马店、济源、永城等市已推广公共自行车交通。今后，公共自行车交通将向全河南省各个河南省辖市推广。

### C客运枢纽

在10月23日的会议上，张琼表示，“十二五”河南河南省有郑州、许昌、鹤壁、漯河、驻马店、安阳、三门峡、商丘及郑州航空港区客运站等9个综合客运枢纽项目列入交通部规划。

### D公交

据了解，目前，郑州、开封、焦作、南阳、驻马店、济源等六市公交“一卡通”互联互通工作已完成，驻马店市还实现了与全国34个城市的互联互通。

河南省交通运输厅负责人表示，明年年底前，全河南省18个河南省辖市实现公交“一卡通”互联互通。



## PART 3

## 新乡城建规划及热点关注

- 城建规划
- 热点关注

## 新乡——原阳服务区将建造河南首个汽车充电站

➤ 2014年8月11日上午，京港澳高速公路原阳服务区，添加4台充电桩，这几台设备就是为电动汽车量身打造的充电桩。据悉：每台快速充电机上都配有一个类似加油枪的电枪。只需要把电枪插到车上就可以快速充电。充20分钟就能达到80%的电量，可以续航150到200公里。这是京港澳高速公路河南段的第一个充电站，目前等待验收的电动汽车充电站一期工程，只有这4个充电桩。预计明年完工的二期工程还将再建4个充电桩，届时这个充电站将可为8辆电动汽车同时充电。



➤ 汽车充电站和汽车加油站相类似，是一种“加电”的设备。是一种高效率的充电器，可以快速的给手机 电动车电动汽车等充电。在中国电动汽车充电站的发展是必然的，抢占先机也是企业的制胜之道。在目前的情况下，国家虽有大力倡导，各企业又蠢蠢欲动，但电动汽车走入寻常百姓家不是短期内容易做到的。国家政策可以给（购车补偿、上路等），而电动汽车充电站网则无法短期建，主要原因是给电动汽车快速充电需要瞬时强大的功率电力，常规电网无法满足，必须要建专用充电网络，这涉及整个国家电网改造，国家电网大改造不是小事，耗资巨大，从讨论、立项到成网，非一朝一夕能实现。

## 新乡市首批30个智慧社区微网站已定制完成

- 扫一下二维码，就可以进入微网站找到自己所需要的信息或服务，坐在家里的.....因为智慧社区在小区的建成，这段时间河南师范大学南家属院一些居民的居家生活方便了不少。截至2014年5月20日，新乡市首批已经有30个社区定制完成了智慧社区微网站。
- 据悉，2014年新乡市的智慧社区一期建设于3月初正式启动，经过两个月的努力，智慧社区系统基础平台已投入运行，首批30个社区的智慧社区微网站已经定制完成，拥有1500名微信粉丝，并以每天100个左右的速度递增。
- 新乡市第二批智慧社区建设已经启动。第二批智慧社区建设涉及的范围更大，预计约有100个社区加入。届时，将有更多的居民享受到智慧社区带来的便利。



## 新乡首家P2P信贷平台开放

2014年1月26日下午，新易贷首届投资者答谢会在新乡市开元名都大酒店隆重举行。新易贷作为新乡市第一家专业经营P2P信贷平台。自成立以来，新易贷全力为理财人推出了一系列理财计划，首期的“一马当先”以3小时零1分！首期满额20万；“快马加鞭”6小时3分钟满额30万佳绩，“万马奔腾Ⅱ”“万马奔腾Ⅲ”的陆续开展，深受新易贷理财人认可和支持，说明我们以前传统的金融理财方式发生转变。受互联网金融的冲击，以前在现实生活中的一些金融交易，现在慢慢随网络科技的普遍化和深入化，一些金融交易过程转化到网上。

**尚正行评论：P2P模式使得借款人和投资人在网络这个平台上能够更加自由、方便的对接，互联网解决了信息不对称的难题，借贷双方无需依靠银行这个传统中介。随着网络科技的普遍化和深入化，一些金融交易过程将会转化到网上。**

## 河南新型城镇化规划亮相 新乡在重点开发区域

2014年2月，《河南省主体功能区规划》(以下称《规划》)公布。《规划》将我省国土空间按开发方式分为：**1、国家级重点开发区域2、省级重点开发区域3、重点生态功能区4、农产品主产区禁止开发区域。**新乡市和郑州、开封、洛阳、平顶山、新乡、焦作、许昌、漯河、三门峡等9个省辖市市区，以及所辖的12个县(市)和济源市、郑州巩义市一起被划分为**国家级重点开发区域**。该区域的发展目标是，加快中原城市群核心区建设，深入推进郑汴一体化，提升郑州全国区域性中心城市地位，提升洛阳副中心城市地位，做大做强区域中心城市。开封、平顶山、**新乡**、焦作、许昌等5市发展成为百万人以上城市。

**尚正行评论：城镇化加快，无论对房地产开发投资还是置业投资都有很大的推进作用，但同时也对房地产业的发展提出了更高的要求，所以，保证房地产业城镇化的协调发展尤为重要。**

## 新乡开始实施“单独二孩”政策

6月11日，河南省人大常委会正式公布了新修订的《河南省人口与计划生育条例》，河南省“单独二孩”政策自6月3日起正式实施。6月12日，新乡市人口计生委下发通知：要求全市各县(市)、区及所属乡(镇)、办事处开始受理符合条件的“单独二孩”生育证的办理，这意味着“单独二孩”政策在新乡市开始实施。自12日起，新乡市符合条件的夫妻可以到女方户籍所在地乡(镇、办事处)的计生部门办理“单独二孩”生育证。

**尚正行评论：“单独二孩”政策实施之后，普遍认为会出现井喷式申请与补偿性生育行情。但据相关统计，截至2014年12月申请并获批的“单独”夫妇仅有92万对，这些人并不都生育，而且不会在同一年内生育，因而目前这些申请获批的“单独”夫妇实际生育二孩数将明显小于92万，这对于每年有1600万左右人口出生的中国来讲显得微不足道，“单独二孩”政策遇冷。**

## 新乡住房公积金可异地可贷 缴存满6个月即可贷款

2014年11月30日新乡住房公积金管理中心发布了《新乡市个人住房公积金贷款须知》和《新乡市住房公积金个人住房贷款若干具体问题实施细则》的通知。据悉，从12月1日起，职工连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上，可申请住房公积金个人住房贷款。而凡户口所在地是新乡(包括配偶)，就业地及公积金缴存地在河南省以内的，均可以凭缴存地出具的缴存证明，在新乡市办理公积金贷款。

**尚正行评论：此次《细则》的出台是对中央公积金新政的落实，属于公积金政策的自我完善，对购房者心理层面的影响将大于实际效应，但也将一定程度上提升购房者入市信心。**

**PART 4**

**热点板块分析—经开区**

## 经开区发展历程

2012年9月，新乡高新区获得国务院正式批复，升级为国家高新技术产业开发区，这是我省第5家经国务院批准的国家高新技术产业开发区。

2006年7月通过扩区方案，扩区后规划面积为53平方公里。

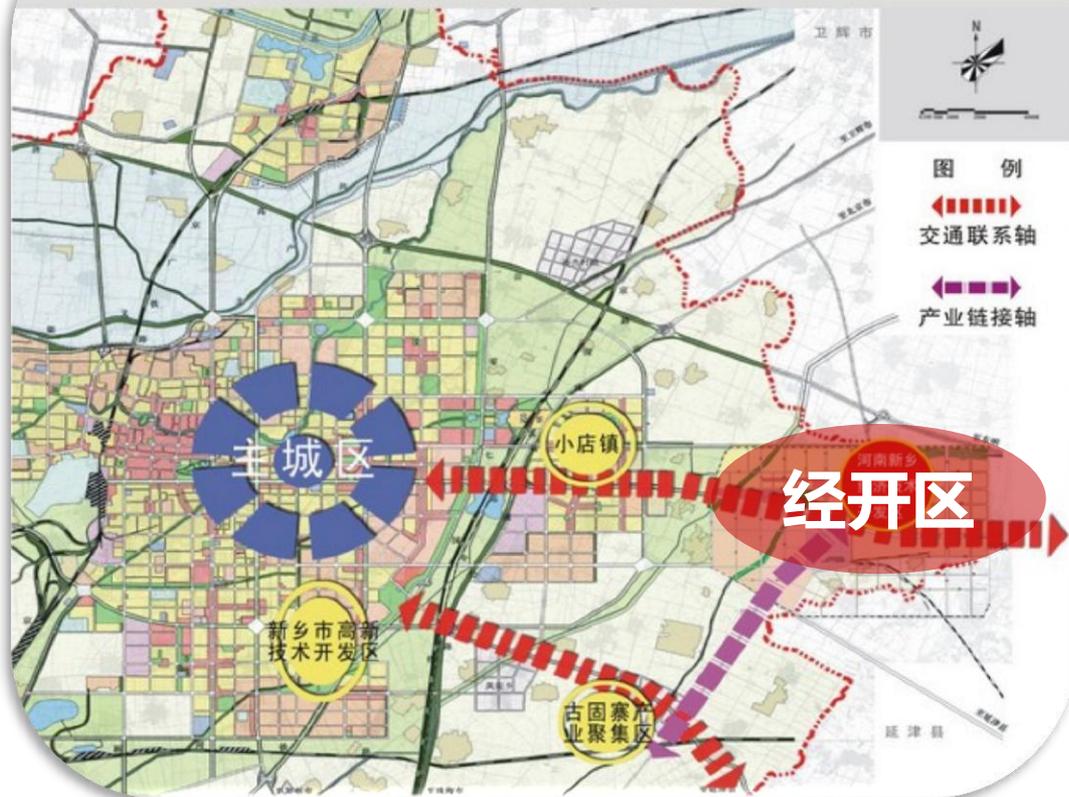
1992年，新乡高新区成立，成为省政府首批确认发展的产业聚集区之一。

1994年3月被省政府批准为省级开发区，规划面积18平方公里。

2005年12月，新乡高新区通过国家发改委审核。

**初步认识：**新乡经开区身为国家级经济技术开发区，位于新乡市区东部8公里处，是新乡都市区城市组团，以工业为主的城市副城区。近5年，经开区各项主要经济技术指标涨幅均在30%以上。全区累计完成投资近83亿元，基础设施覆盖30平方公里，建成区面积15平方公里，形成了7纵12横的主次干道网络，实现了“七通一平”的建设条件。

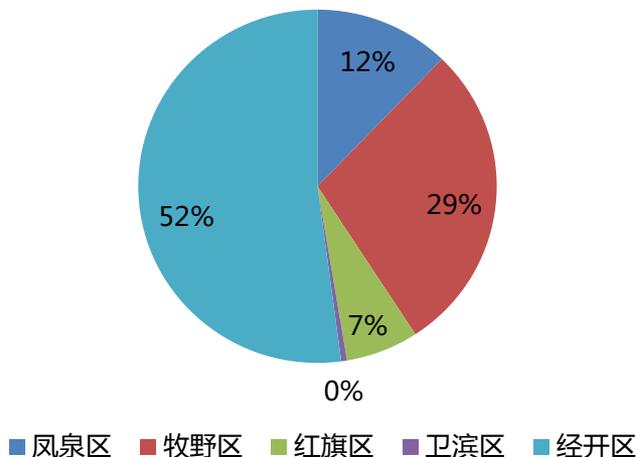
### 新乡经济技术开发区区位示意图



## 区域发展现状

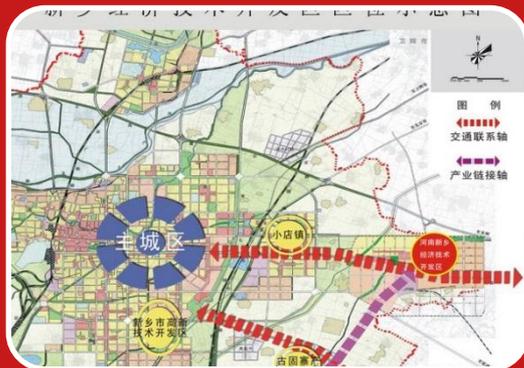
目前，在新乡经济技术开发区这片充满生机活力的热土上，已入驻中兵、中航两家央企和广州立白、北京双鹭、白鹭化纤、西瑞克斯通信技术、上海上塑、上海厚广、山东华泰、四川高金、豫飞重工、新飞专汽等一批行业龙头和旗舰型企业。而以新乡职业技术学院为代表的职业教育培训园区，现有在校生3万余人，三年内将达到12万人，是中部地区最大、最具影响力的产业工人教育、培训、输出基地。

2014年新乡市各区土地供应



2014年，新乡城区成交的598亩居住土地中，仅经开区住宅成交土地就占全年土地成交总量的三分之一。而2014年新乡土地挂牌出的2586亩中，经开区以52%出让比例拔得头筹，经开区可谓是2014年的“红人”，在新乡土地市场大放异彩。自107国道向东，新乡东侧的城市外缘正在逐渐成为城市热点区域，吸引了大量城市外溢客户的关注，随着开发商拿地新乡经开区，新乡的商品住宅市场供应量的区域正在发生着变化。

## 区域发展优势



**交通：**交通一向是地区发展的命脉，经开区位于市区东部，西连京珠高速和建设中的京广铁路客运专线，东连省道226，北依济东高速，南接新荷铁路，省道308横贯东西。优越的地理交通条件不言而喻。

**规划：**新乡市有了“东移南扩”的发展规划，随着新乡城市框架外延、区域开发，城区的土地供应量日益减少，而城市外缘的区域逐渐热起来。位于新乡东外侧的经开区便是一个典型区域。

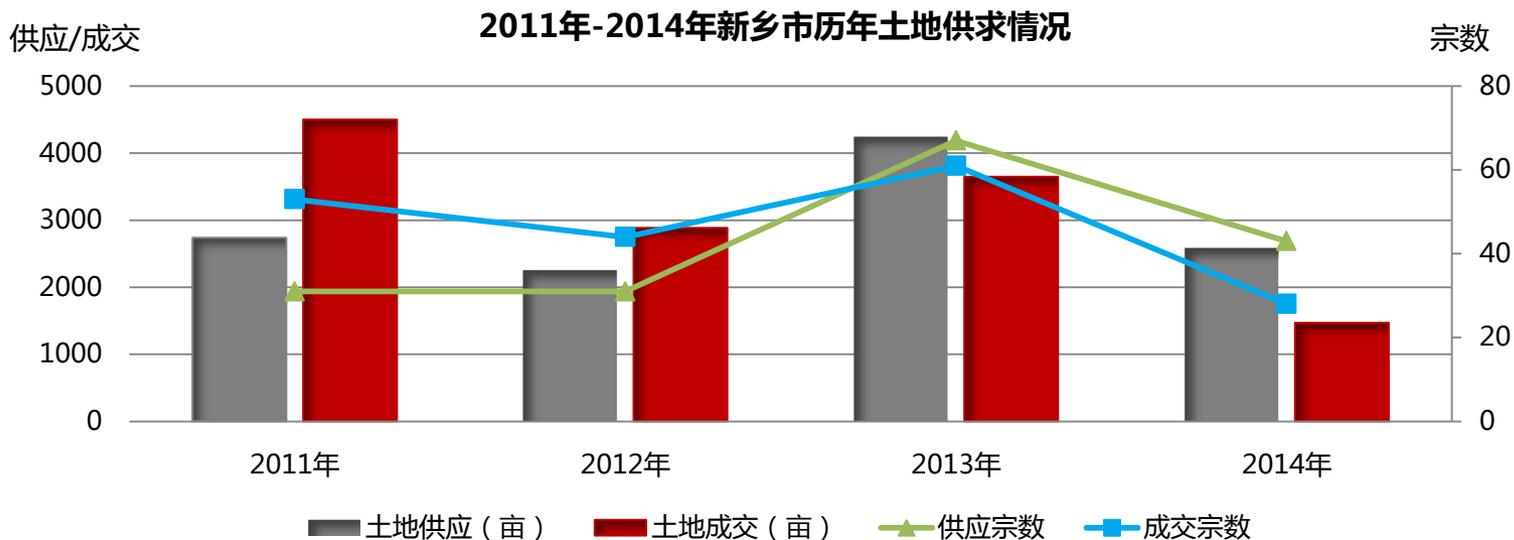
**人口：**300余家企业、十几万人的市场需求，并肩负着促进新乡城市新东片区广袤农村人口向城镇化人口转移的使命。目前经开区房地产市场仅新乡公铁物流园、信合财富大厦等寥寥几个商业项目，住宅市场几乎处于空白阶段，伴随着经开区火热土地的出让和开发商拿地，一个新的热点区域正快速崛起。

## PART 5

## 新乡土地市场

- 土地市场综述
- 土地供应
- 土地成交
- 重点地块

**供需走势**：整体供大于求，供应量为2585亩，下跌39%，成交量为1468亩，下跌60%



数据来源：中国土地市场网

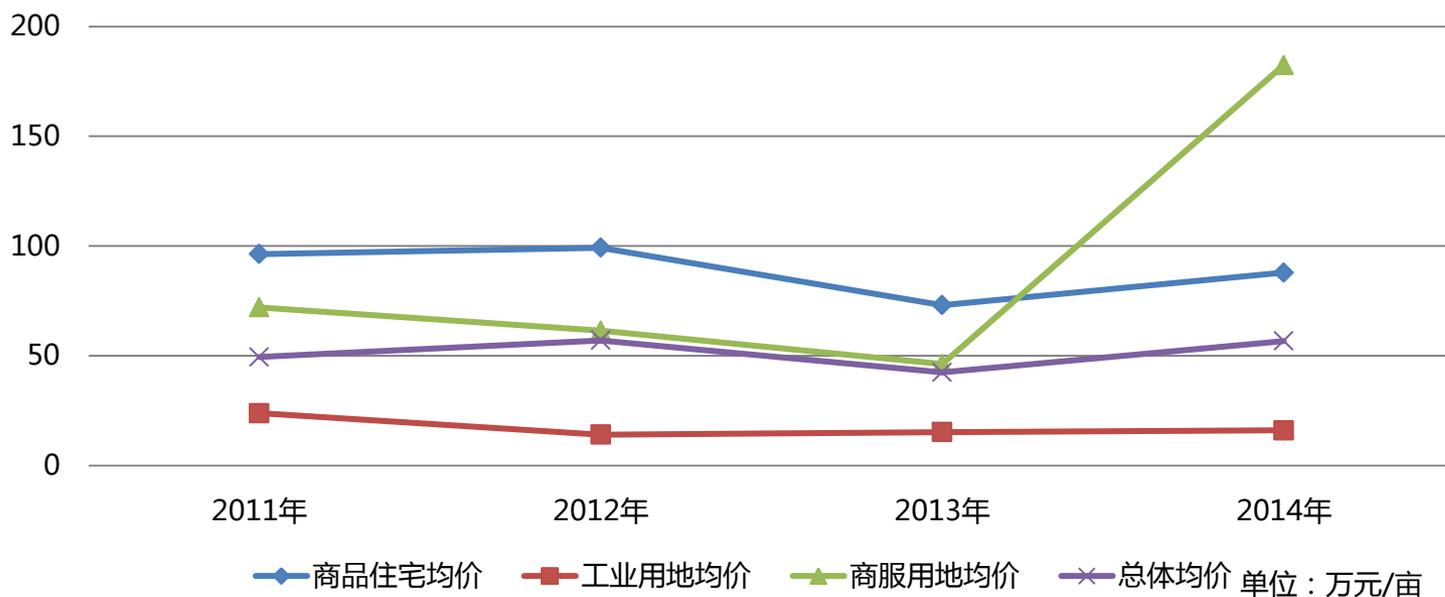
□2014年新乡土地市场呈现供大于求的局面，累计供应土地43宗，约2585亩，土地供应面积同比下降39%；累计成交土地28宗，约1468亩，成交金额7.02亿，土地成交面积同比下降60%。

□2011年-2014年新乡市土地市场供应量呈现‘倒V’字型，即先涨后跌，去年火热的新乡土地市场在今年陡然降温，反映出企业拿地更趋谨慎。

□2014年全年供求比为1.76，较2013年的1.16大幅增长。各月成交比波动较大，4月份成交8宗，成交宗数居各月之首。

**价格走势：**商品住宅略有提高，达87万元/亩，工业用地保持在16万/亩，商务用地大幅提高，达到182万/亩

### 2011年-2014年新乡市土地成交价格



数据来源：中国土地市场网

□2014年总体单价达56.7万元/亩，同比提高33%；商服用地价格增加明显，得益于市政府旁地王的成交；商品住宅均价87万元/亩，同比提高20%；工业用地价格保持平稳，在16万元/亩左右。

## 土地溢价率：住宅用地多以底价成交，商服用地溢价率高，工业用地均以底价成交

排名	地块位置	用途	成交日期	竞得单位	面积	起始价 (万元/m <sup>2</sup> )	成交价 (万元/亩)	溢价率
1	平原路与新四街（福彩街）东北角	商服	2014.12.24	新乡市牧野区房地产开发有限公司	8.00	122.00	317.5	160.26%
2	新四街（福彩街）以东、兰亭花园南侧	商服	2014.12.24	新乡市兰翔置业有限公司	4.80	122.00	288.9	136.80%
3	西华大道以西、宏力大道以北、保温瓶厂以东、黄岗规划路以南	商住	2014.12.3	新乡市泰昌置业有限公司	14.44	129.00	160.0	24.01%

□2014新乡市土地成交的28宗土地中，**除上表三宗土地外皆以底价成交。**

□从土地用途来看，16宗工业用地全部以底价成交；7宗住宅用地只有**铁西区域1宗以24.01%的溢价率成交**，其余六宗皆以底价成交；2宗批发零售用地及1宗仓储用地也都以底价成交；东部新区2宗商务金融用地不仅刷新了新乡楼面价的新高，土地溢价率也都达到了超过100%的高溢价率。

□土地底价成交的现象一定程度上说明今年新乡市土地市场的“降温”，但由于14年新乡市各类土地成交价格均有上涨，由此可以判断今年**新乡出让土地底价有所上调。**

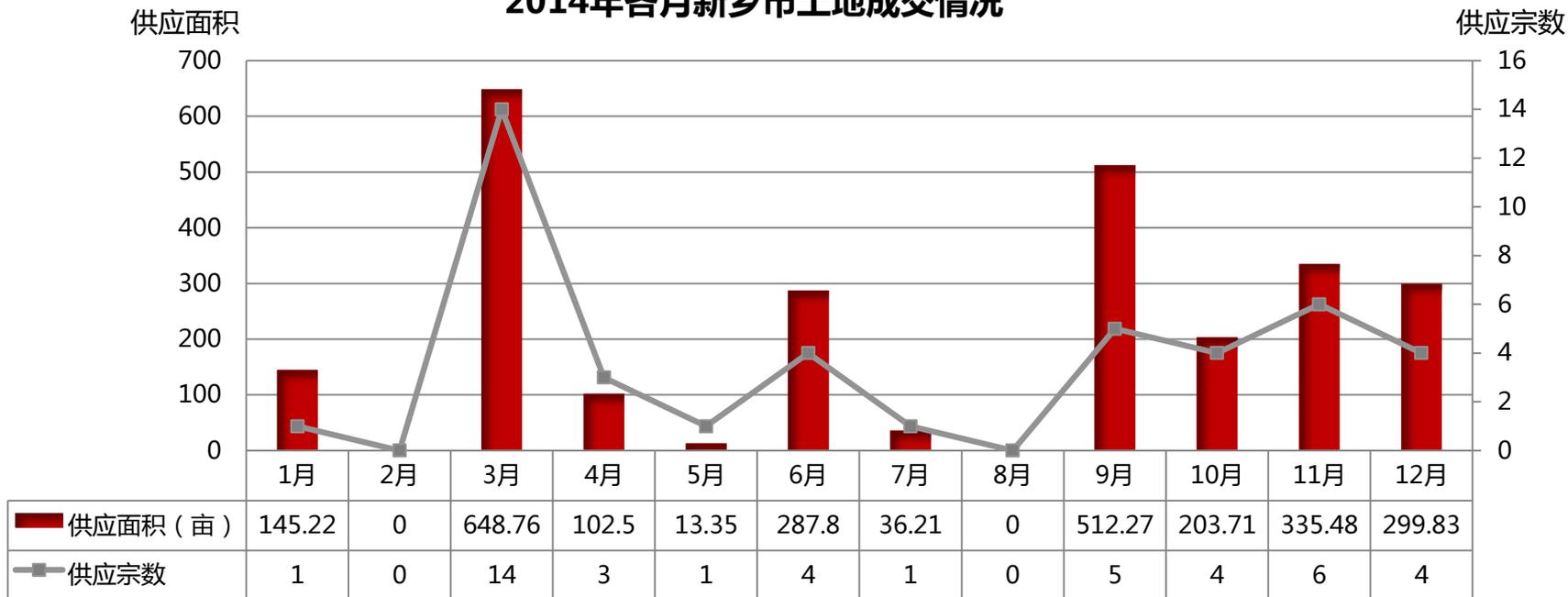
## PART 5

## 新乡土地市场分析

- 土地市场整体分析
- 土地供应
- 土地成交
- 重点地块

**土地供应**：前三季度除3月受春节影响集中供应外，整体供应偏少，第四季度各月集中放量。

### 2014年各月新乡市土地成交情况

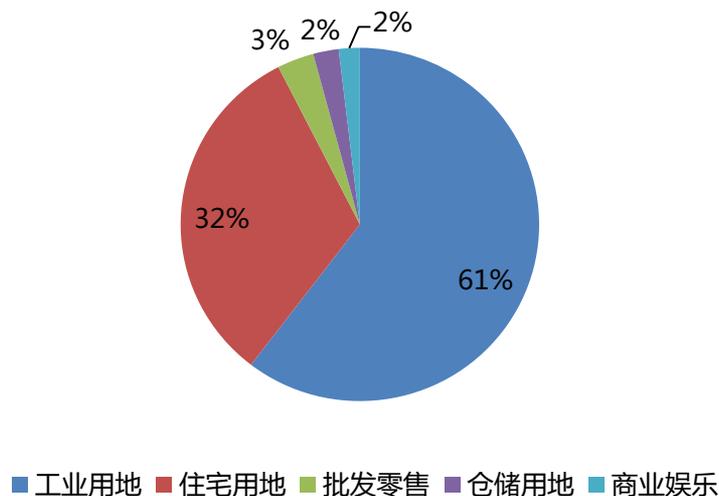


数据来源：中国土地市场网

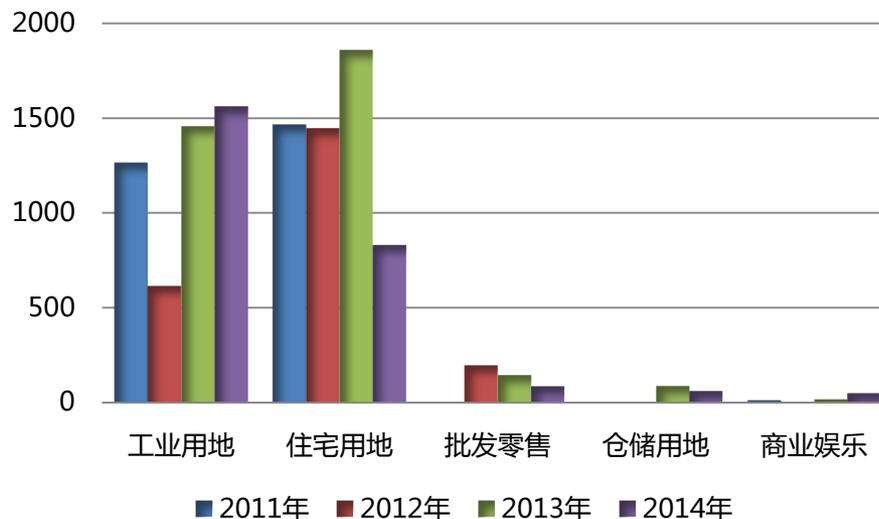
- 2014年新乡市累计供应土地43宗，约2585亩，同比下降39%。
- 上半年供应情况较2013年连续四个月零供应的状况有所改观，上半年同比增加36%，占到全年供应量的46%；其中三月份出现供应井喷，得益于经开区和凤泉区工业用地的入市。
- 下半年开始表现低迷，到9月份随着经开区工业用地的接连入市达到另一个供应高峰，10-12月份保持低位平稳供应。

## 供应结构：工业用地供应占据主力，住宅用地供应下降明显，商业娱乐仅占2%

2014年新乡市土地用途供应结构



2011—2014年新乡市历年土地供应结构

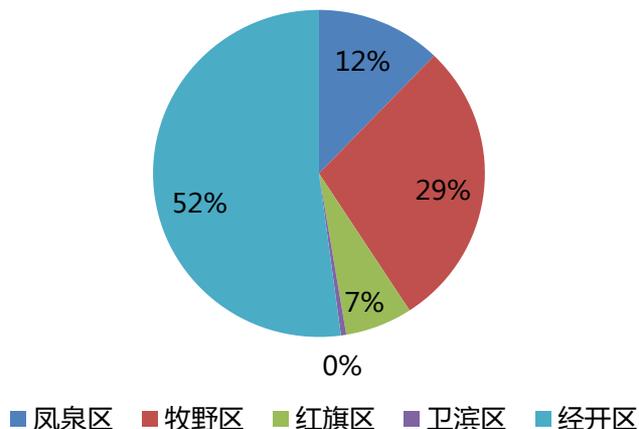


数据来源：中国土地市场网

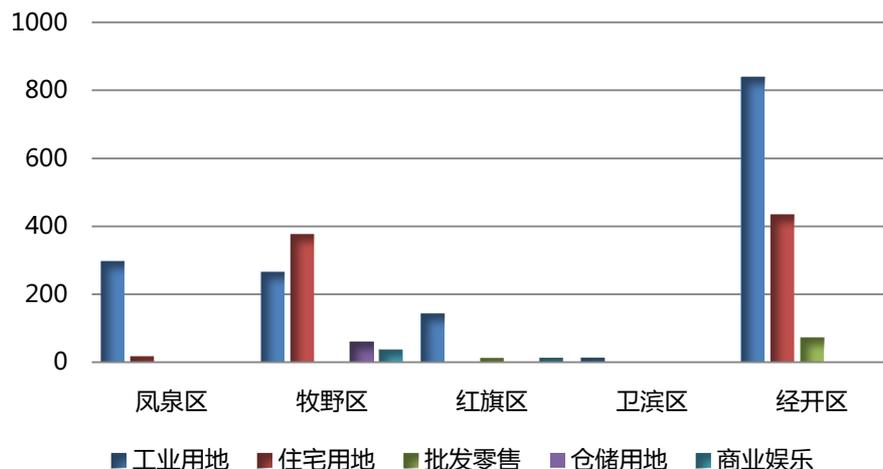
□2014年全年新乡市累计供应工业用地26宗1561.15亩，占到全市供应总面积的61%；住宅用地（不含保障房）10宗829.79亩，占32%，同比下降55%，降幅明显；累计供应商务金融用地3宗48.96亩，占总量的2%。

**供应分布：住宅用地集中供应于牧野区和经开区，经开区工业用地多于各区之和。**

2014年新乡市各区土地供应



2014年新乡市各区土地供应结构

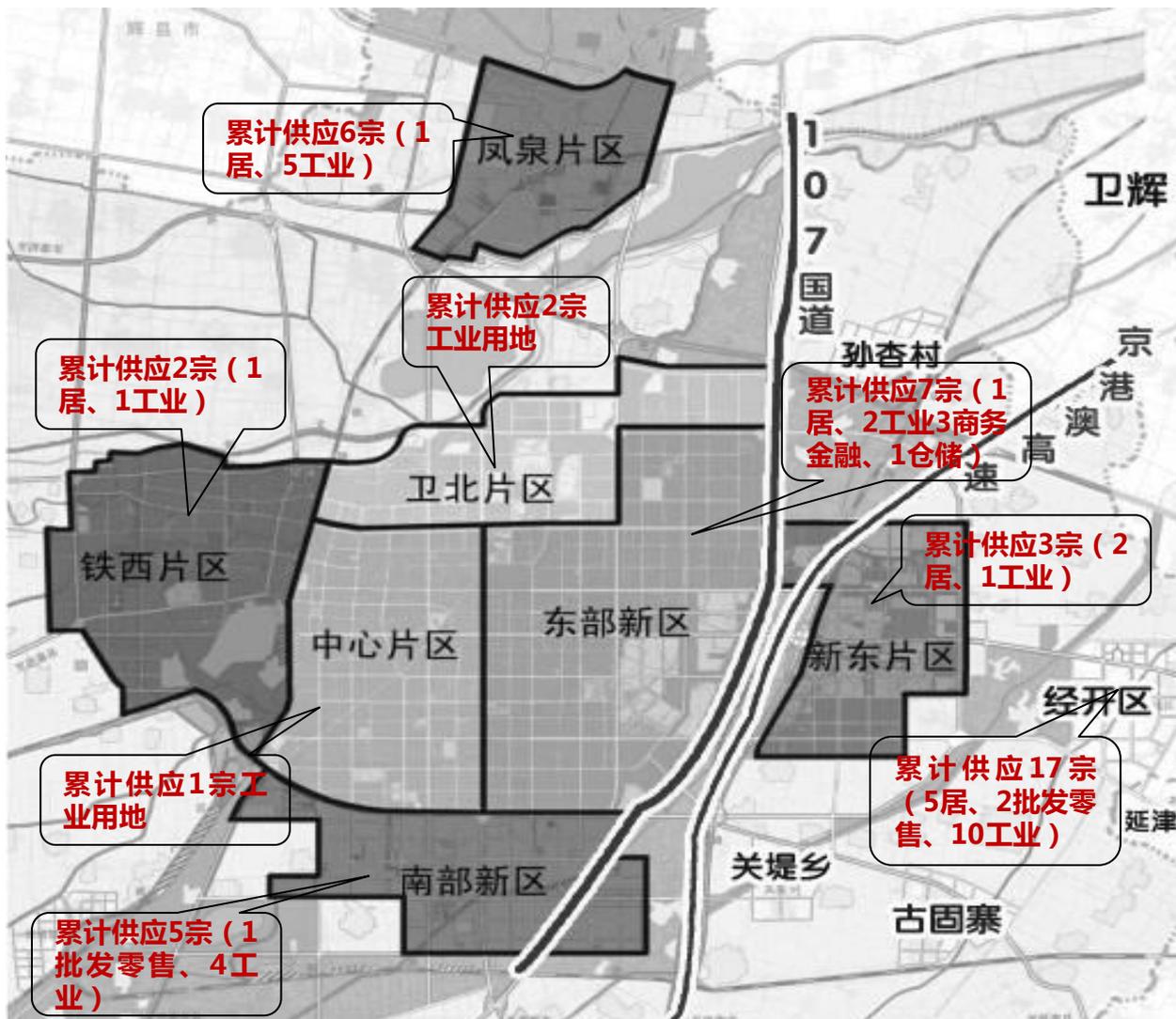


数据来源：中国土地市场网

□ 2014年经开区凭借839.76亩的工业用地出让，居各区域之首；牧野区以739.16亩占29%的面积位居第二，其中大部分为东区的工业用地；凤泉区以315.69亩12%的占比位居第三，绝大部分也是工业用地；红旗区和卫滨区供应面积较少，分别占7%及不到1%。

□ 住宅用地集中于经开和牧野区，其中经开区435.13亩居各区之首，牧野区供应量为377.1亩

- 新乡城市升级改造，**中心城区**以城中村改造为主，基本已无地可拿。
- 城市中心东迁，**东部新区**集中了全部商务金融用地的供应。
- **南部新区**主要以加大基础配套设施建设和引进高新技术项目为主，主要为工业用地供应。
- **卫北片区**以旧厂区改造，实施城市更新为主，供应两宗工业用地。
- **凤泉片区**以改善居住条件为重点，产业聚集区的发展带动了片区工业发展。
- **铁西片区**由于京广铁路和“两厂”等因素的制约，目前开发项目较少。
- **新东片区**则是总体规划确定的主城区，但土地供应量无明显优势。



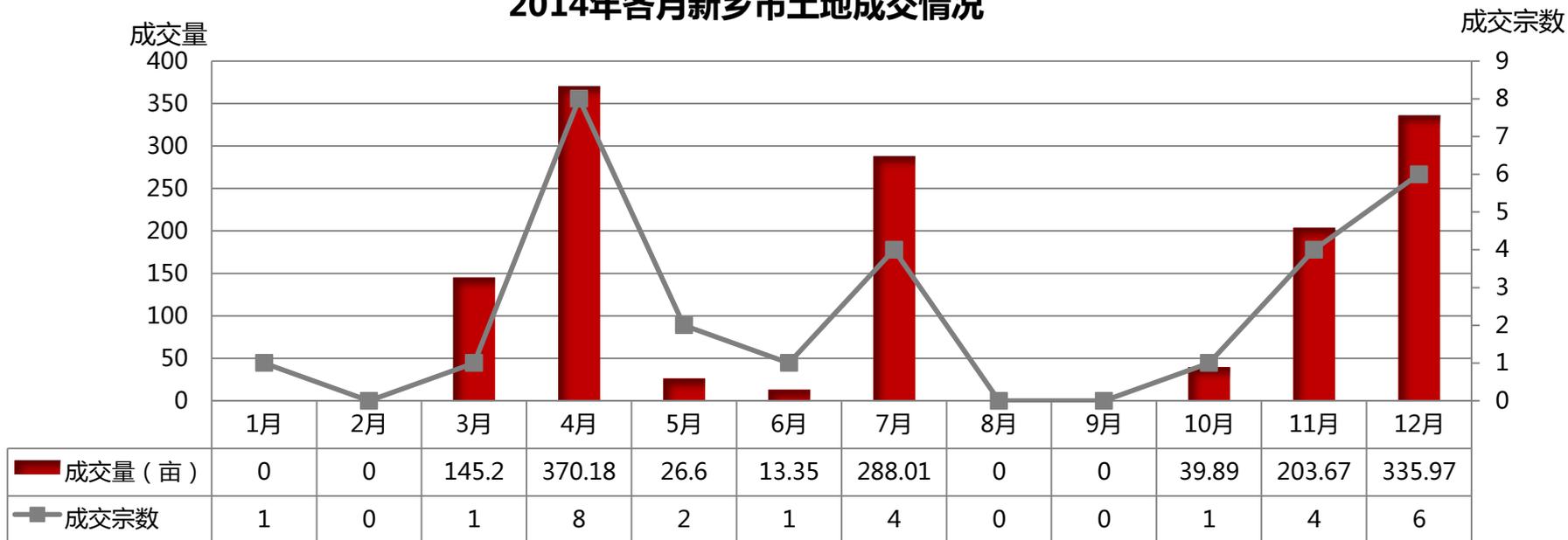
## PART 5

## 新乡土地市场分析

- 土地市场整体分析
- 土地供应
- 土地成交
- 重点地块

**土地成交**：受市场环境的影响，成交量为1468亩，下跌明显，同比下降60%。

2014年各月新乡市土地成交情况



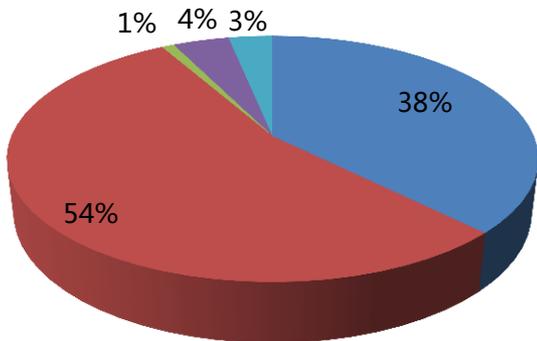
数据来源：中国土地市场网

□ 2014年新乡市累计成交土地28宗，土地成交金额7.02亿，约1468亩，土地成交面积同比下降60%。成交的土地中，住宅商服用地563.8亩，工业用地796.7亩，其他类107.39亩。

□ 受楼市环境及土地供应量等各种因素影响，2014年上半年新乡土地市场呈现成交放缓、开发商拿地更趋谨慎的态势。1-6月份成交土地13宗600.35亩，同比减少24.6亩；进入下半年后，受楼市利好消息影响，成交量有所上升。

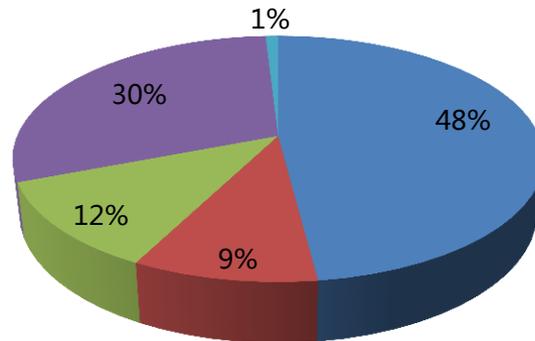
**成交结构：**工业用地成交796亩，占54%，住宅用地成交551亩，占38%；经开区成交量为各区之首，占48%，以工业用地为主。

2014年新乡市土地用途成交结构



■ 住宅用地 ■ 工业用地 ■ 批发零售 ■ 仓储用地 ■ 商业娱乐

2014年新乡市各区域土地成交量



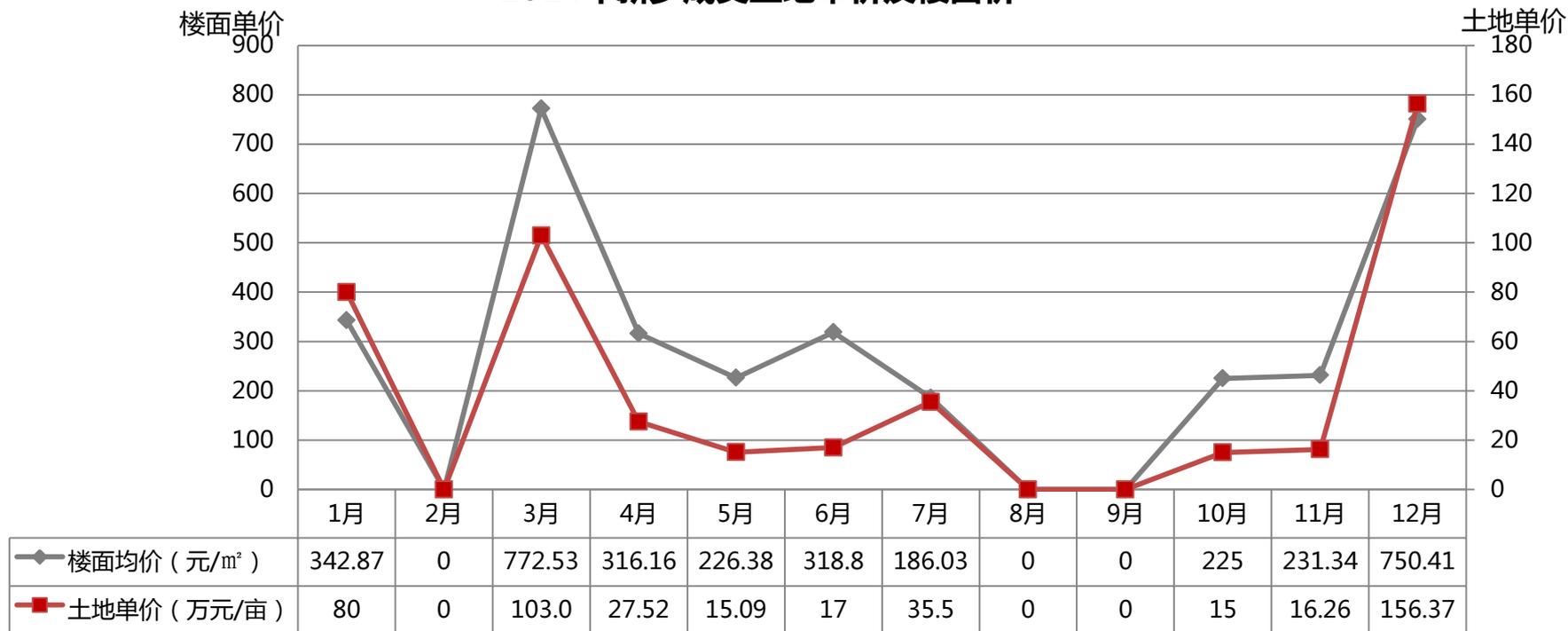
■ 经开区 ■ 凤泉区 ■ 红旗区 ■ 牧野区 ■ 卫滨区

□2014年新乡市住宅用地（不含保障房）成交7宗551亩，占全市土地成交总量的38%；工业用地累计成交796.7亩，占全市总成交量的54%，占据主导地位；商业娱乐、批发零售及仓储用地成交5宗120.19亩，占全年成交总量的8%。

□从区域分布来看，经开区以48%的占比占据了2014年新乡市土地成交量的半壁江山，成交土地12宗704.70亩，以工业用地为主，可见作为国家级高新区的经开区工业发展之迅猛；牧野区6宗土地440.69亩，占30%；红旗区和凤泉区成交量旗鼓相当，分别占12%和9%；卫滨区一宗13亩的工业用地成交占比不到1%。

**地价和楼面价**：主城区住宅用地成交地价为86万元/亩、楼面均价564元/m<sup>2</sup>，分别同比上涨了20%、48%。

2014年新乡成交土地单价及楼面价

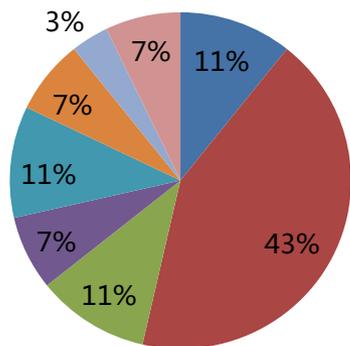


数据来源：中国土地市场网

□ 2014新乡土地总体成交均价为57.52万元/亩，同比上涨33%；商品住宅成交均价为86.71万元/亩，同比上涨20%；工业用地成交均价16万元/亩，同比上涨5%。

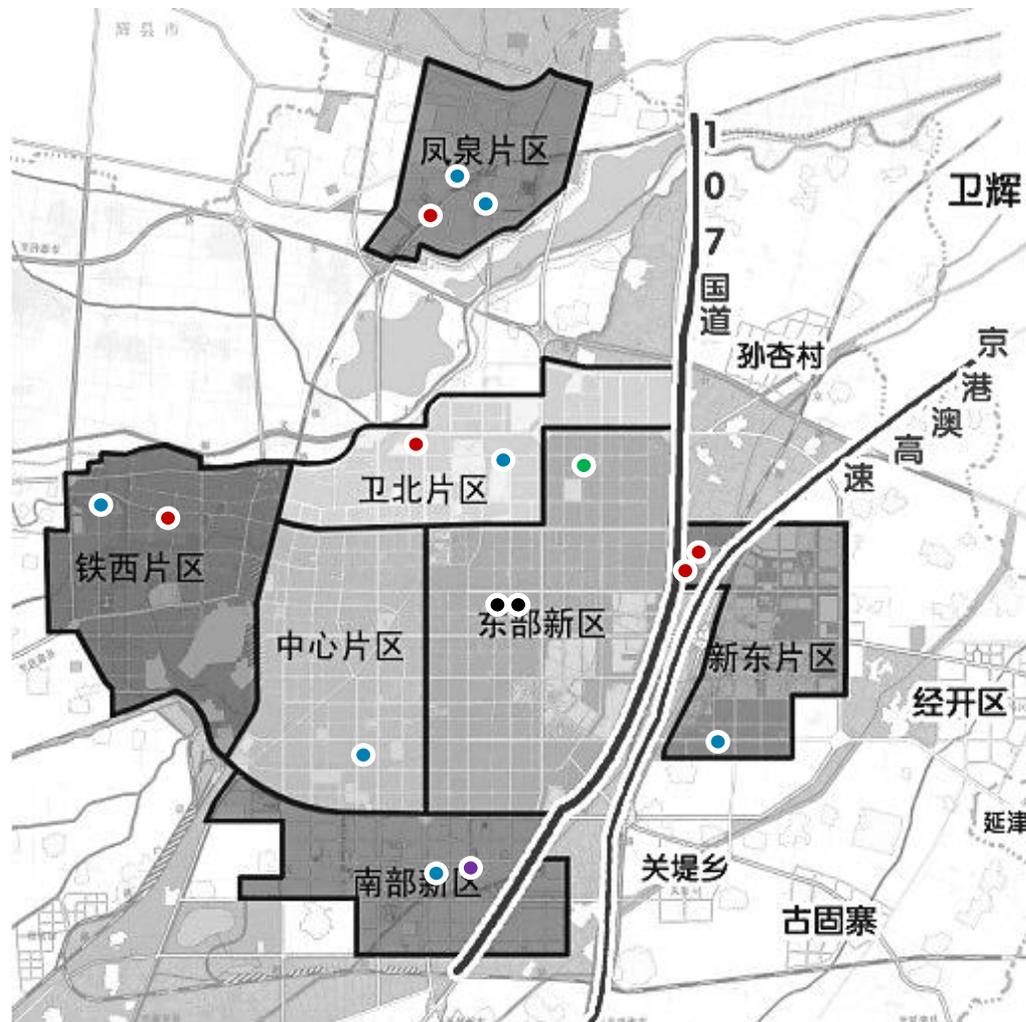
□ 成交地块楼面均价为386.18元/m<sup>2</sup>，其中主城区商品住宅楼面均价为564元/m<sup>2</sup>，同比上涨了183元/m<sup>2</sup>。

## 2014年新乡各版块土地成交宗数占比



■ 凤泉区    ■ 经开区    ■ 东部新区    ■ 南部新区  
■ 铁西片区    ■ 卫北片区    ■ 中心片区    ■ 铁西片区

■ 工业用地成交是主流，除东部新区之外各片区均有成交，经开区为工业用地成交聚集区。7宗住宅用地经开区和新东片区各成交2宗，铁西片区和卫北片区各成交1宗。中心片区土地趋于饱和，仅一宗工业用地成交。2宗成交的商务金融用地集中在东部新区。2宗批发零售用地分别位于南部新区和东部新区。1宗仓储用地位于东部新区。



● 住宅用地    ● 工业用地    ● 商务金融用地    ● 批发零售用地    ● 仓储用地

## 年度成交之最

### 出让面积最大的区域—经开区

土地供应区域分布上，经开区以1068亩拔得头筹；东区以706亩紧随其后；南区以408亩的出让面积位居第三；凤泉区316亩位居第四；北区和西区分别以60亩和28亩的出让面积居末。

### 成交最多月份—3月份

2014年2月和8月无土地成交，其他月份均有土地成交，其中3月份出现爆发，以14宗土地649亩的出让面积成为“销冠”月份。

### 总价地王—河南国信

河南国信依靠155.2亩的拿地面积和2.1亿的累计成交金额夺得新乡2014年总价地王、单宗面积成交之最两项双料冠军。

### 单价地王—新乡牧野区房地产开发公司

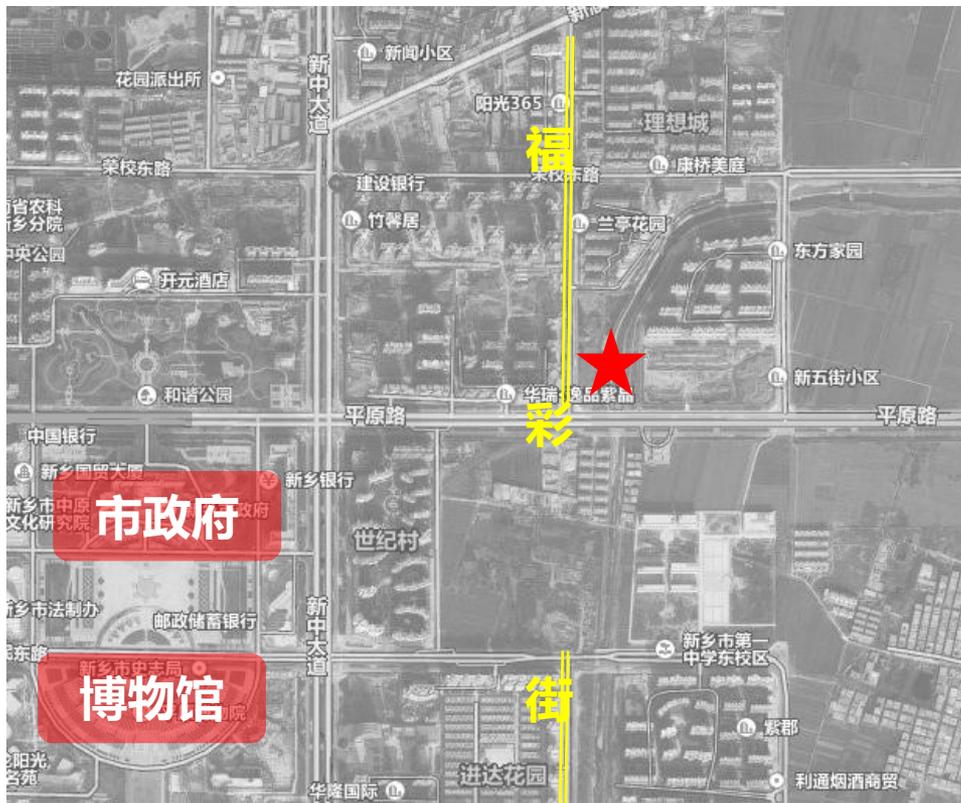
2014年12月24日，平原路与新四街（福彩街）东北角的一块商服用地由新乡市牧野区房地产开发公司以2540.10万元总价成功竞得，此地块总面积7.96亩，单价达319万元/亩，楼面地价更是达到1367元/m<sup>2</sup>，成为历年新乡市土地成交单价最贵土地。

## PART 5

## 新乡土地市场分析

- 土地市场整体分析
- 土地供应
- 土地成交
- 重点地块

## 重点地块解析—土地单价地王



### 经济性指标一览表

宗地位置	平原路与新四街（福彩街）东北角
宗地面积（亩）	7.96亩
用地性质	商服用地
绿化率（%）	≥40
容积率	3-3.5
建筑密度（%）	≤30
地块成交价（万元）	2540
土地单价（万元/亩）	319
楼面地价（元/m <sup>2</sup> ）	1367

2014年12月24日，平原路与新四街（福彩街）东北角的一块商服用地经过8家竞买人50轮现场竞价由新乡市牧野区房地产开发公司以2540.10万元总价成功竞得，此地块总面积7.96亩，规划建筑面积达18580m<sup>2</sup>，经计算折合楼面价约1367元/m<sup>2</sup>，每亩地价比起始价增加197万元，总地价比起始价增值1569万元，增值率约为161%，创造了新乡市土地出让历史上的最高成交单价记录。

## 重点地块解析—土地总价地王



### 经济性指标一览表

宗地位置	平原路与站前九街交叉口西北角
宗地面积 (亩)	155.12亩
用地性质	城镇住宅兼商服用地
绿化率 (%)	≥35
容积率	2.5-3.0
建筑密度 (%)	≤22
地块成交价 (万元)	21000
土地单价 (万元/亩)	136
楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	680

2014年12月19日，**河南国信房地产有限公司**以**2.1亿元**拍得高铁站附近**155亩**住宅兼商服用地，**成为2014年新乡市出让总价及出让面积“双料冠军”**。本次拍卖出让地块宗地编号为2014-32，宗地位于**平原路与站前九街交叉口西北角**，土地用途为城镇住宅兼商服。容积率为2.5-3.0，绿地率大于等于35%，建筑密度不大于22%，经核算，该宗地的楼面价约合**680元/平米**。

## 重点地块解析——住宅用地楼面价地王



### 经济性指标一览表

宗地位置	荣校东路以北、站前九街以西、赵定排以南、东孟姜女河以东
宗地面积 (亩)	145.2亩
用地性质	城镇住宅兼商服用地
绿化率 (%)	≥35
容积率	1.5-2.0
建筑密度 (%)	≤25
地块成交价 (万元)	14956.11
土地单价 (万元/亩)	103
楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	772.53

2014年3月5日，荣校东路以北、站前九街以西、赵定排以南、东孟姜女河以东一块商住用地由**河南圣亚置业有限公司**以14956.11万元的价格拍得，**楼面价达到772.53元/m<sup>2</sup>**，成为2014年新乡住宅用地楼面价地王。

## 2014年新乡拿地金额房企TOP5

受地缘因素影响，新乡拿地房企以本土企业为主，但从拿地面积来看，拿地面积整体偏小。

排名	拿地企业	拿地金额（亿元）	拿地面积（亩）	拿地宗数
1	河南国信	2.1	155.2	1（商住）
2	新乡圣亚置业	1.49	145.2	1（商住）
3	新乡信合置业	0.85	207.8	3（2居1商）
4	河南晖祥	0.36	45	1（商住）
5	新乡宏铭	0.08	17.56	1（商住）

## 关键词：量跌价涨，供大于求

**□供需情况：**2014年新乡市土地供应成交量同比双双大幅下降，供应2585亩，同比下降39%，成交1468亩，同比下降60%。供求比为1.8，供大于求，供求严重不平衡。

**□供求结构：**2014年新乡市土地市场工业用地供应成交量皆占据绝对主力，分别为1561.15亩和796.7.7亩，占据市场份额的61%和54%；工业用地多集中在经开区，可见作为国家级高新产业区的经开区工业产业发展之迅猛。

**□供求区域：**受“东移西联南扩北优”城市规划战略的影响，新乡市土地成交多集中在经开区和新东片区。

**□价格走势：**各类土地成交价格均有所上涨，其中商品住宅成交单价达86.71万元/亩，主城区楼面价达564元/m<sup>2</sup>，同比均有大幅上涨。溢价方面，住宅及工业用地底价成交成为主流。

**□市场走势：**在全国经济下行及房地产市场景气指数不断下降的大环境下，新乡土地市场表现萎靡，供应成交量均跌至近年低位水平。

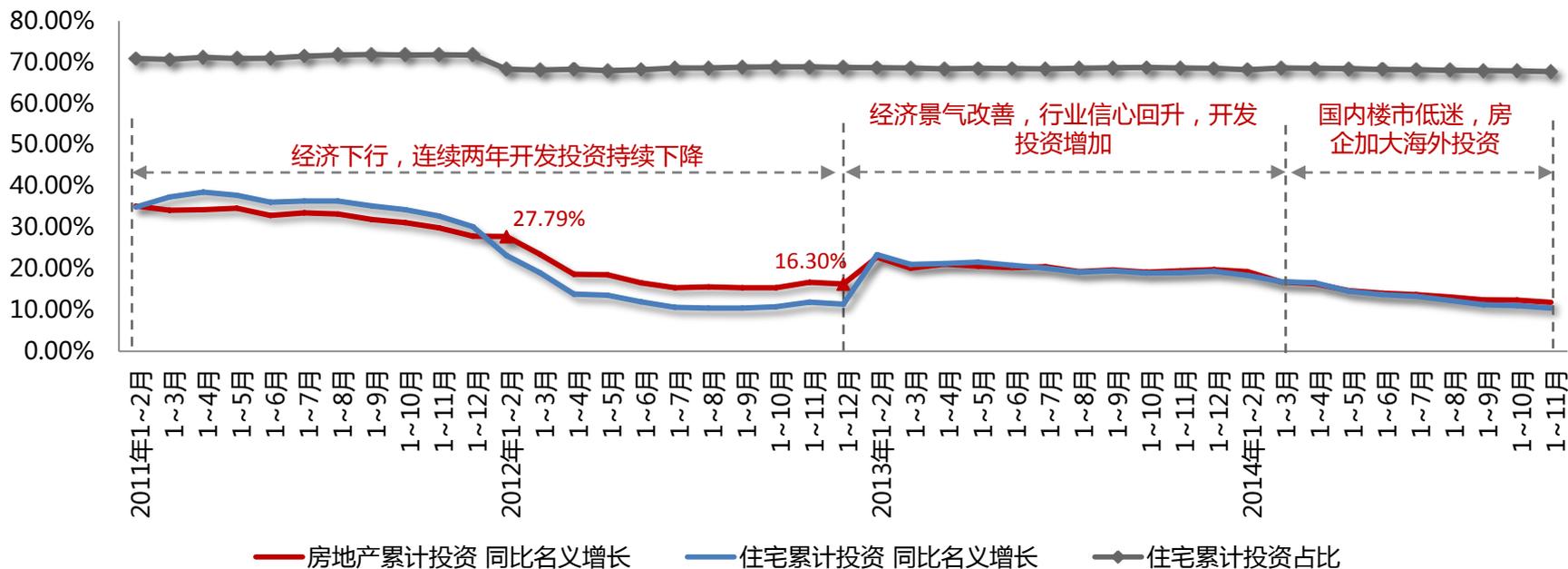
## PART 6

## 整体楼市运行

- 全国楼市运行
- 新乡楼市运行

楼市低迷，中国房地产开发投资增速已逐月回落近一年，创近五年来的新低，房企纷纷加大海外投资力度，预计2015年开发投资仍然继续维持低位水平

2011年~2014年11月全国房地产开发投资名义同比及住宅占比情况



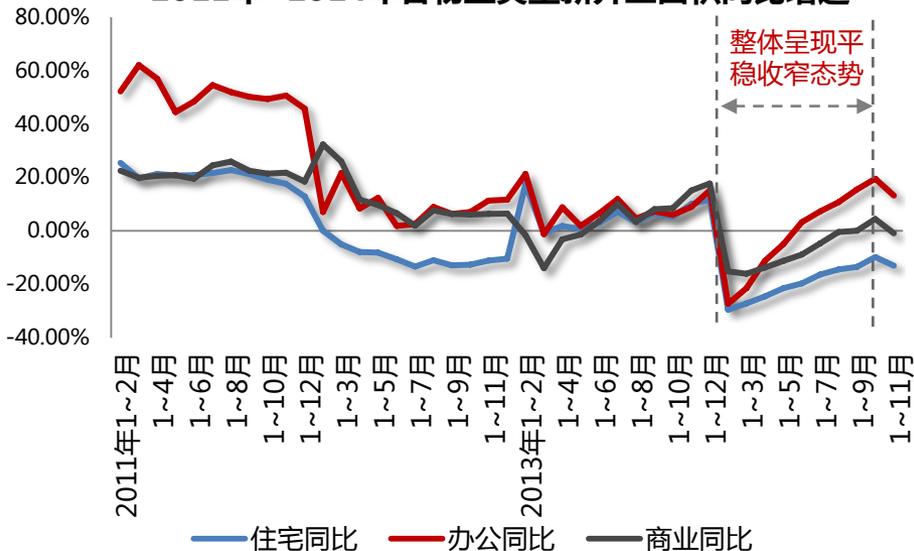
数据来源：统计局

➤ 2014年1-11月，中国房地产开发投资8.66万亿元，同比名义增长11.9%，增速比1-10月回落0.5个百分点。从今年1-3月陡然降速之后，中国房地产开发投资增速已逐月回落近一年，这一数据创下近五年半的最低纪录，更是远低于过去几年动辄20%-30%的同比增长。住宅投资仍然占整个房地产投资的重要部分，自2012年以来一直维持在60%的占比水平。

➤ 国内楼市持续低迷，进一步增加了房企在海外投资的力度，万科、碧桂园、万达、绿地、首创、新华联等企业在海外市场动作频频。2014年全年，中国跨境房地产投资额有望超过300亿美元，超过此前数年海外房地产投资的总和。

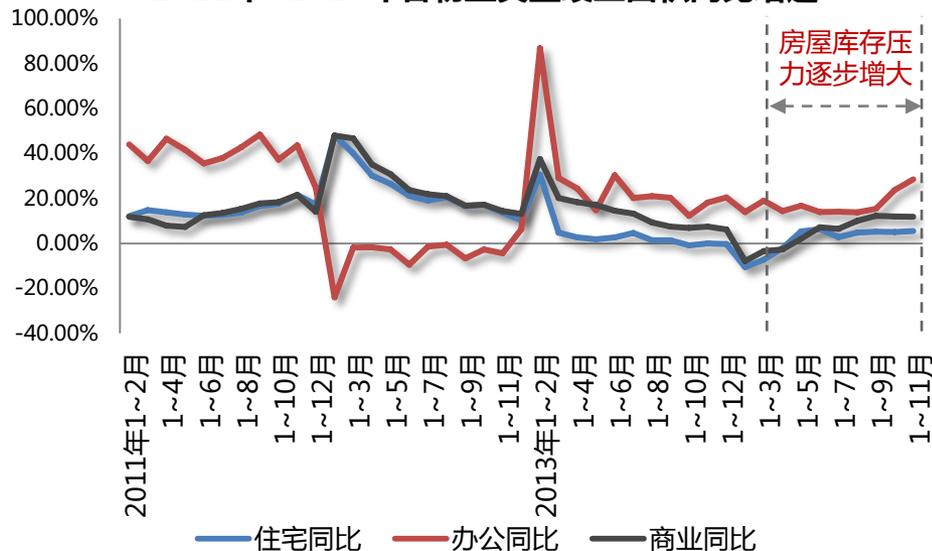
房屋新开工面积同比下降，但自今年年初呈现平稳收窄态势，竣工面积不断增加，在市场销售没有出现根本性好转的情况下，房屋库存指标有继续攀高的可能

2011年~2014年各物业类型新开工面积同比增速



数据来源：统计局

2011年~2014年各物业类型竣工面积同比增速

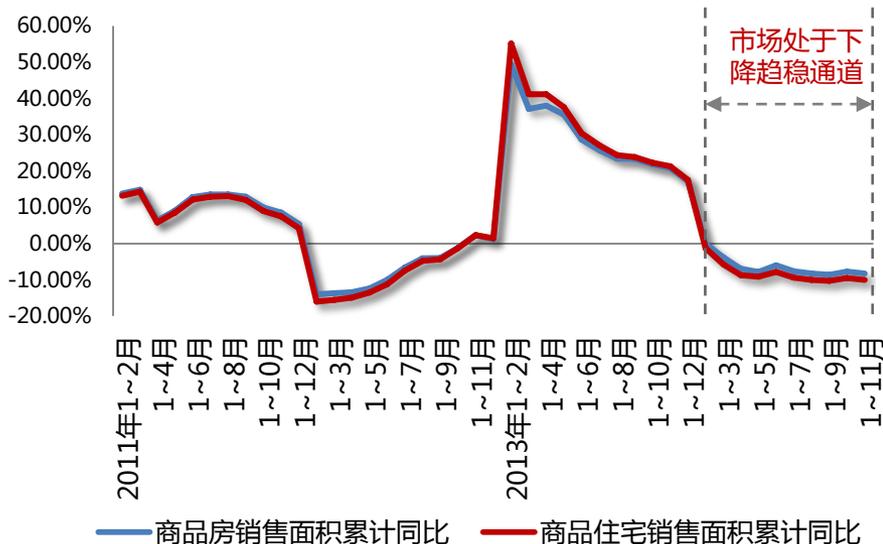


- 2014年1-11月份，房地产开发企业房屋新开工面积16.47亿平方米，同比下降9.0%，降幅扩大3.5个百分点。其中，住宅新开工面积11.46亿平方米，下降13.1%。11月份，房屋新开工面积同比下降31.2%。其中，住宅新开工面积同比下33.8%。
- 自今年年初大幅下滑至负增长区间后，房屋新开工面积整体呈现平稳收窄态势，主要是7月以来各月的房屋新开工量基本都同比增长。但11月当月房屋新开工面积同比出现大幅下滑，导致前十一个月房屋新开工面积同比增幅自年初以来再次有所回落。
- 2014年1~11月全国房屋竣工面积为7.5亿平方米，同比增长8.1%。自今年年初开始房屋竣工面积逐月上涨，这意味着如果市场销售没有出现根本性好转，房屋库存指标有继续攀高的可能，库存数据的增加，昭示市场供需关系出现反转的态势。

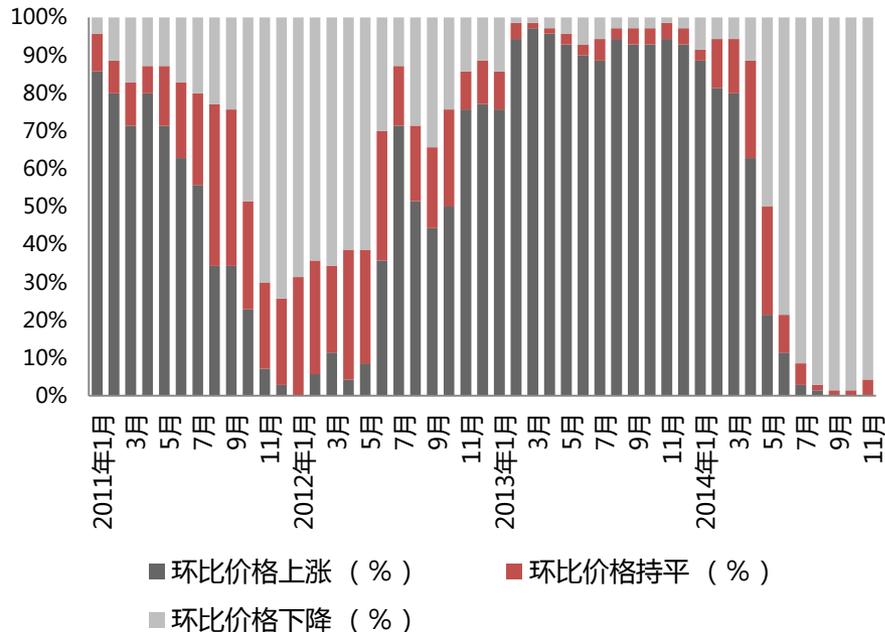
# 商品房预售面积年初大幅下降至负值后，整体走势趋于平稳，房价自2012年连续23个月上涨后，开始进入下降趋稳通道

## 2011年~2014年商品房及商品住宅销售面积累计

### 同比走势



## 全国70个大中城市新建商品住宅价格环比变化图



数据来源：统计局

➤ 1~11月份，商品住宅同比下降8.2%，其中住宅面积同比下降10%。自今年年初大幅滑落至负增长区间后，整体走势较为平稳，7月以来基本保持平缓，显示近期商品房市场仍处于筑底调整阶段。由于诸多商业银行落实力度不够，市场需求提升有限，再加上去年同期基数较高，都导致**商品房销售面积同比仍旧处于负增长区间**。

➤ 2012年6月~2014年4月，全国70个大中城市新建商品住宅价格连续23个月价格上涨，这是由于调控在一定程度上加剧了房产的稀缺性，开发商有节制的推售、封盘促使了房源的稀缺，经济景气的好转，房企的资金面有所改善。今年五月份开始房价下降城市有了明显的增加，10月份下降城市达到了69个，**房价进入下降趋稳通道**。

## 品牌房企购地力度减小新增土地规模下降，投资策略倾向于一、二线城市

企业名称	储备面积	新增面积	土地政策
恒大地产	建筑面积1.5亿m <sup>2</sup>	建筑面积470万m <sup>2</sup>	项目扩展仍向一、二线城市倾斜，三线城市新购土地按照严格的量化标准进行衡量。
绿城中国	建筑面积3782万m <sup>2</sup>	建筑面积180万m <sup>2</sup>	在一、二线城市核心地段扩充土地储备，逐步缩减在三、四线城市的土地储备。
万科地产	建筑面积3986万m <sup>2</sup>	建筑面积264万m <sup>2</sup>	坚持谨慎的拿地策略，多集中于主要城市，根据实际情况的需要适度的补充项目资源。
富力地产	建筑面积4639万m <sup>2</sup>	建筑面积148万m <sup>2</sup>	国内作为主要市场发展的同时，适合的发展海外市场，土地成本不超过总成本一个相对较低的百分比是合适成本结构的必要条件之一。
雅居乐	建筑面积4200万m <sup>2</sup>	建筑面积182万m <sup>2</sup>	秉持长期发展策略，继续策略性的土地扩充计划，因应发展需要及市场状况，优化现有土地储备。
建业集团	建筑面积1962万m <sup>2</sup>	土地面积268万m <sup>2</sup>	国内外资本平台的支持和经营能力的显著增长，本公司有实力以相对较低的价格有计划地获取土地。
保利地产	建筑面积1.2亿m <sup>2</sup>	计容面积602万m <sup>2</sup>	坚持聚焦一二线城市、供需关系良好的三线城市，合理补充货量，保障可持续发展能力。
绿地集团	建筑面积3782万m <sup>2</sup>	建筑面积180万m <sup>2</sup>	策略性地分布于长江三角洲及南中国沿海地区具地区经济重要性的主要城市的黄金地段。
融创中国	土地面积2298万m <sup>2</sup>	土地面积254万m <sup>2</sup>	看好供求关系健康，具有人口凝聚能力的一、二线核心城市。
龙湖地产	土地面积3959万m <sup>2</sup>	建筑面积192万m <sup>2</sup>	聚焦在容量丰富且团队成熟的北京、成都、杭州等城市，以合理价格补充城区优质地块。
金地集团	土地面积2600万m <sup>2</sup>	可售面积130万m <sup>2</sup>	公司谨慎拓展新项目，适时补充了适销对路的可售资源。
世茂房地产	土地面积3690万m <sup>2</sup>	土地面积416万m <sup>2</sup>	关注重点一、二线城市的优质土地资源，进占了重庆及西安二线城市。
中海发展	楼面面积4155万m <sup>2</sup>	楼面面积685万m <sup>2</sup>	继续维持按销售进度和可供使用的财务资源状况来决定投资规模，伺机以低成本加大优质土地储备的吸纳。
华润置地	计容面积3653万m <sup>2</sup>	计容面积622万m <sup>2</sup>	坚持审慎原则，并继续以战略导向增持优质土地储备，严格投资标准，进一步强化投资回报要求。

➤ 受到2013年上半年新增土地储备规模较大的影响，2014年各大房企上半年纷纷收缩了新增土地储备的步伐，其中万科新增土地储备规模低至不足上年同期的五分之一，其拿地城市完全回归一二线市场。

➤ 在土地市场整体表现疲弱的大环境下，企业对一二线城市土地市场倾注了更高的关注，提高一二线城市的土地储备占比能进一步加强房地产企业抵御风险的能力。

注：数据来源2014年企业中期数据

## 典型企业业绩普遍上涨，业绩目标完成率变化较大，完成度较往年有所下降

### 2014年典型房企销售业绩情况表

(单位：亿元)

企业名称	2014年1~11月销售金额	2014年目标业绩	完成度
恒大地产	1207	1100	109.7%
绿城中国	667	650	102.6%
融创中国	641	650	98.6%
中海地产	1340 (港元)	1400 (港元)	95.7%
万科地产	1901	2000	95%
华润置地	602	700	86%
富力地产	503	600	83.8%
碧桂园	1039	1280	81.2%
雅居乐	389	480	81%
世茂房地产	641	800	80.1%
绿地集团	1918	2400	79.9%
保利地产	1194	1500	79.6%
龙湖地产	436	570	76.5%
建业地产	117	170	68.8%
金地集团	375	600	62.5%

注：数据来源截止2014年11月企业月度经营数据

从业绩完成度来看，截止今年11月，企业业绩完成率变化较大，恒大、绿城率先完成全年业绩目标，中海、万科、融创三家企业前11月业绩完成率已达到90%以上，预计将顺利完成全年业绩目标，而金地、建业、龙湖、保利等房企完成度较低，最后一个月需要有非常突出的表现才能完成全年业绩。

绿地集团销售额超越万科成为行业的领头羊，1~11月累计销售额达到1918亿元，与去年同期相比上涨42.9%，凭借单月接近400亿元的销售金额，绿地成功地将全面销售目标完成率提升至79.9%，如果在12月继续保持这样的销售势头，绿地将有望完成全年2400亿元的销售目标，并且有望成为全年的销售冠军。

## 房地产行业利润率水平持续走低，企业将逐步调整利润模式，加快多元化发展步伐

## 2014年典型房企利润情况

(单位：亿元)

企业名称	毛利	同比	净利润	同比	毛利率	百分点同比变动	净利润率	百分点同比变动
恒大地产	180.9	58%	70.9	13.6%	28.6%	1.3	13.7%	-2.1
绿城中国	32.24	2.1%	6.13	-66.9%	25.7%	-5.2	4.88%	-13.3
融创中国	20.34	14.3%	8.13	8.1%	22.4%	1.6	8.9%	0.2
中海地产	175.2 (港币)	34.4%	130.2 (港币)	18%	33.6%	-2.7	26.3%	-8
万科地产	102	-10.8%	48.09	5.6%	21.8%	-1.9	12.5%	0.8
华润置地	84.62 (港币)	70.6%	49.7 (港币)	13.5%	30.6%	-0.9	18%	-9.8
富力地产	33.32	-9.7%	10.68	-26.9%	33.9%	-2.3	10.9%	-3.3
碧桂园	109.51	19.8%	54.2	25.6%	28.6%	-5.3	14.2%	-1.8
雅居乐	61.11	10.9%	20.43	-4.3%	35.4%	-0.8	14.2%	-2.8
世茂房地产	80.7	36.3%	41.8	20.5%	34.1%	-1.4	17.7%	-3.1
绿地集团	3.2	-67%	0.25	-87.3%	22%	-5.9	1.7%	-4
保利地产	53.9	10%	38.22	12%	15.9%	-0.2	11.2%	0.1
龙湖地产	49.3	1.2%	40.1	4.3%	30.9%	-1	25.1%	-0.2
建业地产	12.83	15.8%	3.92	9.8%	41.8%	5.5	13.7%	0.6
金地集团	21.26	-14.3%	1.58	-49.9%	23.4%	-5	1.7%	-1.9

注：数据来源2014年企业中期数据

- 今年上市房企利润率依然延续了近年来持续走低的态势，个别企业毛利率，净利润率，盈利能力下降明显，其中绿城、融创、绿地、金地四家企业的净利润率已跌至10%的红线以下，与制造业的利润率相当甚至更低。
- 房地产行业已脱离高利润时代，未来房地产利润率仍有进一步下滑的风险，将进一步促使房企调整企业盈利模式结构，加快企业多元化发展步伐。

## 小结：持续低迷迫使企业加速转型

- 投资力度和开发力度下降明显；
- 库存指标不断上升；
- **去库存、回现金**是近两年房企主要生存方式；
- 高速增长时代随着国家整体经济下行一去不复返。

**市场低迷**，并将持续这种状态。与前几次的市场波动不同，今年的市场没有快速上升的整体经济做为坚强后盾，注定**不会迅速回升**。这将对房地产开发及相关行业强硬的压迫感，促使其快速转型。

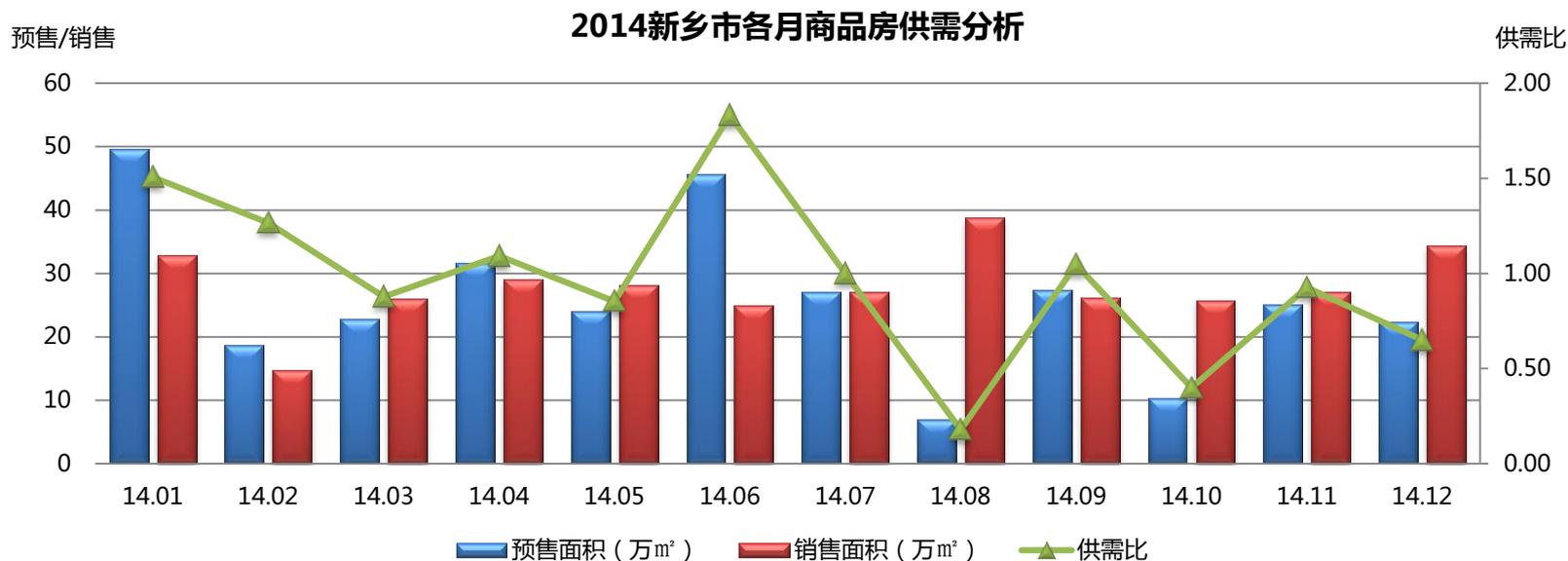
## PART 6

## 整体楼市运行

- 全国楼市运行
- 新乡楼市运行
  - 商品房市场分析
  - 商品住宅分析
  - 非住宅市场分析
  - 二手房市场分析

**供求分析：2014年新乡市场整体供小于求，其中供应311.29万方，同比减少9%，成交334.69万方，同比减少19.2%，供需比为0.93。**

供求关系	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
预售面积 (万m <sup>2</sup> )	212.56	278.71	346.24	328.54	342.93	311.29
同比	-0.06	0.31	0.24	-0.05	0.04	-0.09
销售面积 (万m <sup>2</sup> )	194.67	248.22	247.93	264.42	414.63	334.69
供求比	1.09	1.12	1.40	1.24	0.89	0.93



数据来源：新乡市房管局网站

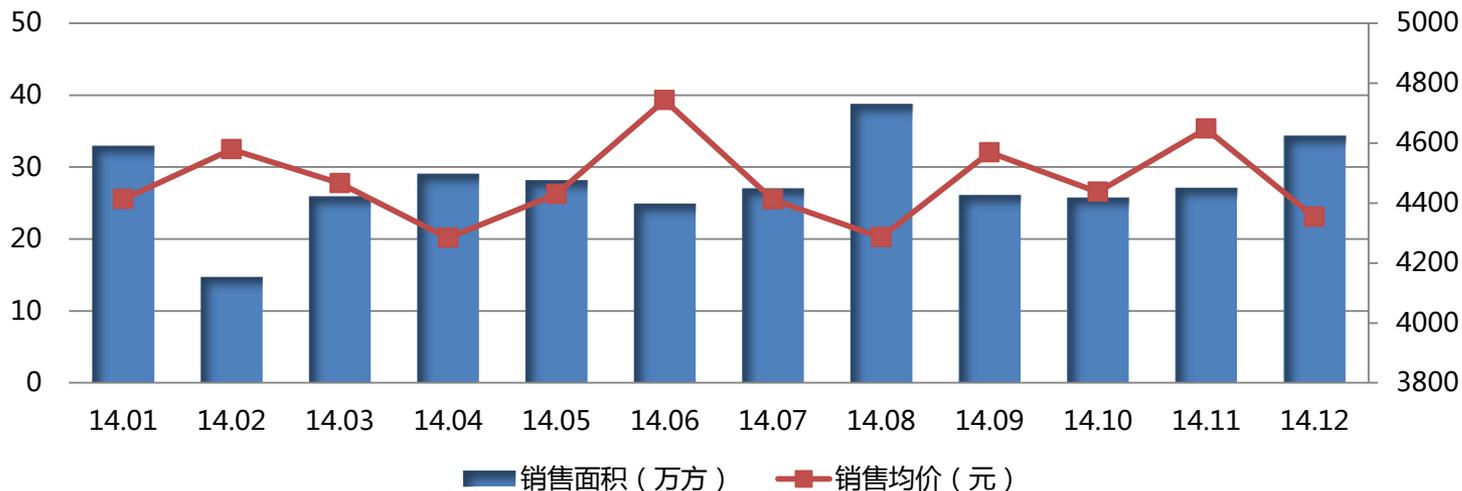
**量价走势：**2014年新乡商品房成交334.69万方，同比减少19%；销售均价为4468元/m<sup>2</sup>，同比上涨6%，整体呈现出量跌价涨的局面。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
销售面积 (万m <sup>2</sup> )	194.67	248.22	247.93	264.42	414.63	334.69
同比变化	0.86	0.28	-0.01	0.07	0.57	-0.19
销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	2460	2921	3242	3590	4227	4468
同比变化	0.16	0.19	0.11	0.11	0.18	0.06
销售额 (亿元)	47.88	72.50	80.37	94.92	177.96	148.97
同比变化	1.16	0.51	0.11	0.18	0.87	-0.16

销售面积

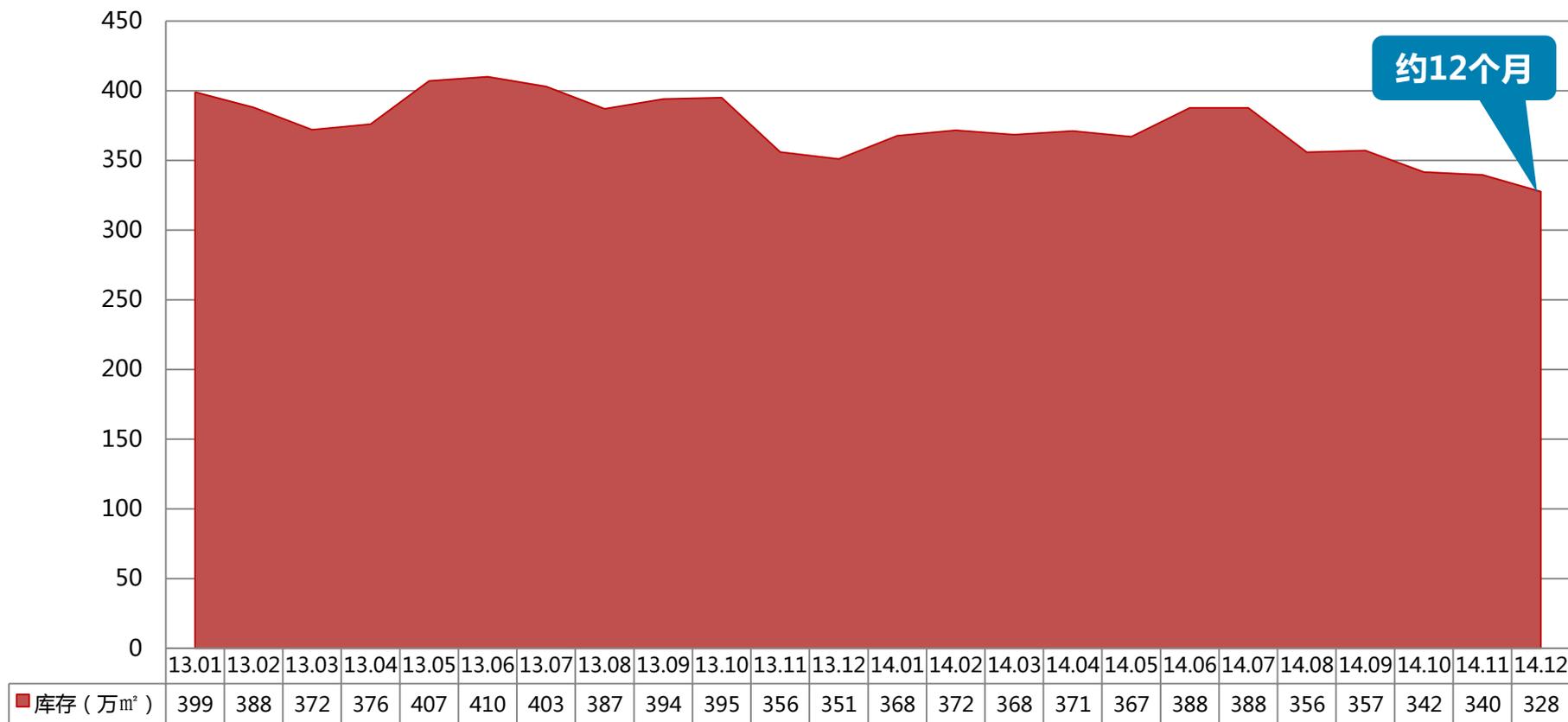
2014年新乡市商品房量价分析

销售均价



**存量及去化周期：**商品房库存减少，截止2014年12月，库存下降到328万方，加上新增供应量，共销售334万方，库存比年初减少23万方，去化明显，但去化压力依旧很大，按当前去化速度，去化周期约为12个月。

2013.01—2014.12新乡市商品房库存变化



## PART 6

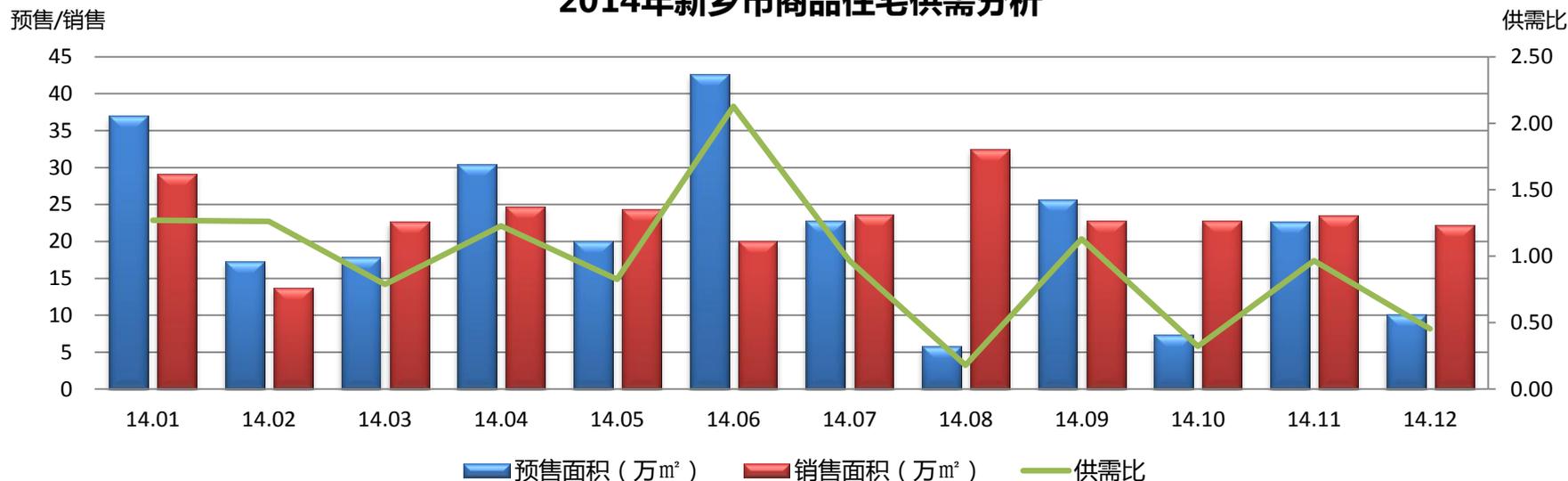
## 整体楼市运行

- 全国楼市运行
- 新乡楼市运行
  - 商品房市场分析
  - 商品住宅分析
  - 非住宅市场分析
  - 二手房市场分析

**供求分析：2014年新乡商品住宅整体供小于求，供应量为259.59万方，同比减少24%，销售量为281.78万方，同比减少27%，供需比达0.92。**

供求关系	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
预售面积 (万m <sup>2</sup> )	103.57	156.72	290.4	288.86	342.93	259.59
同比变化	-0.44	0.51	0.85	-0.01	0.19	-0.24
销售面积 (万m <sup>2</sup> )	181.27	229.6035	219.93	237.35	383.66	281.78
供求比	0.57	0.68	1.32	1.22	0.89	0.92

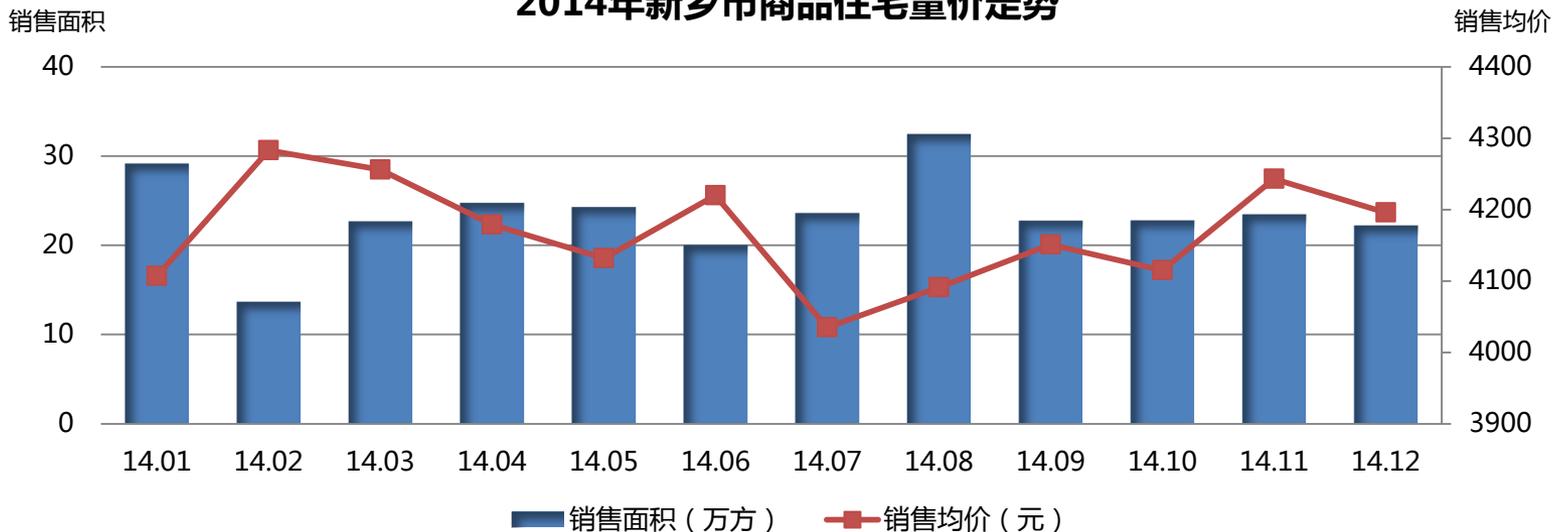
2014年新乡市商品住宅供需分析



**量价分析：2014年新乡商品住宅成交281.78万方，同比减少27%；销售均价为4167元/m<sup>2</sup>，同比上涨7%，整体呈现出量跌价涨的局面。**

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
销售面积 (万m <sup>2</sup> )	181.27	229.60	219.93	237.35	383.66	281.78
同比变化	0.88	0.27	-0.04	0.08	0.62	-0.27
销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	2245	3114	2931	3278	3896	4167
同比变化	0.19	0.39	-0.06	0.12	0.19	0.07
销售额 (亿元)	40.69	71.51	64.47	77.81	158.19	117.17
同比变化	1.24	0.76	-0.10	0.21	1.03	-0.26

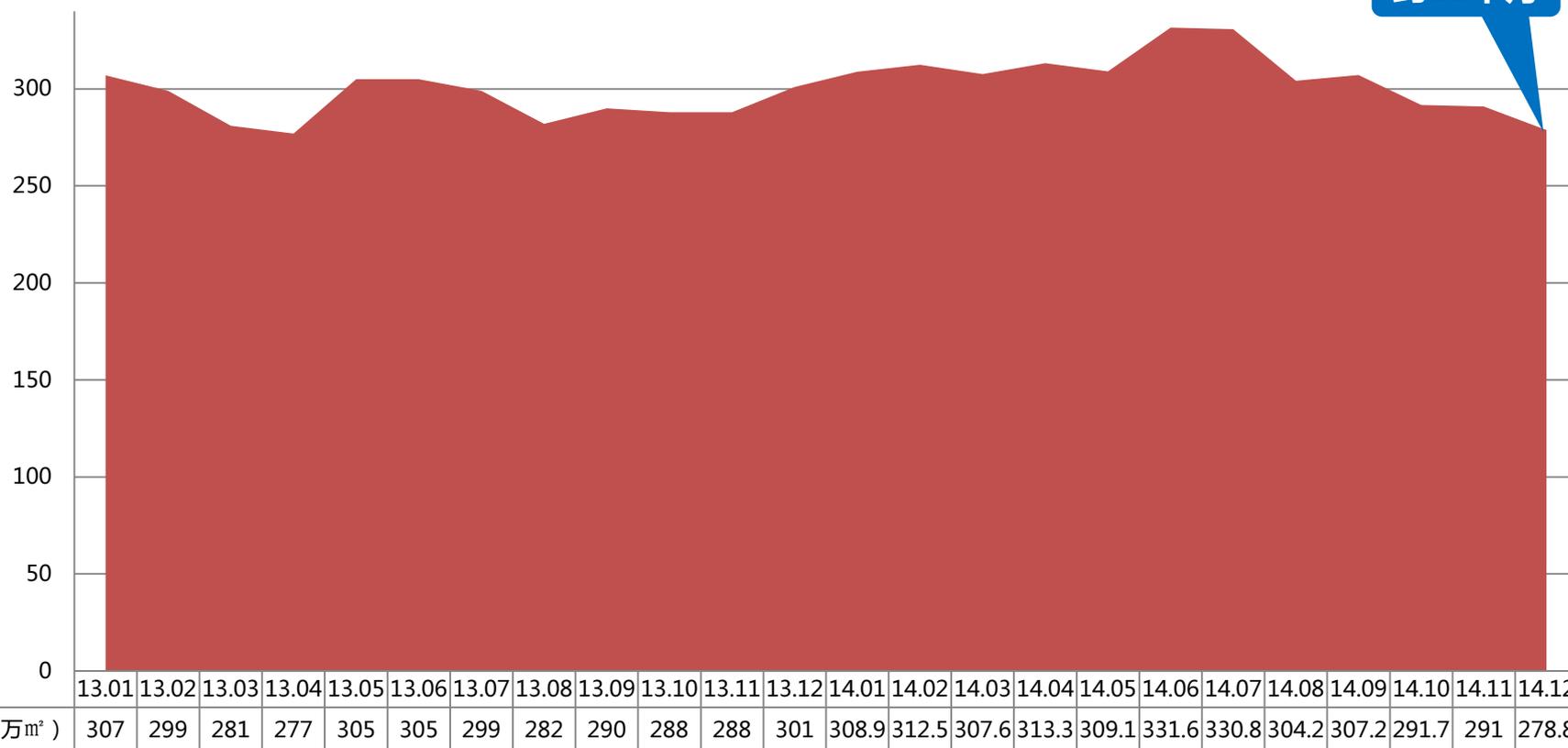
2014年新乡市商品住宅量价走势



数据来源：新乡市房管局网站

**存量分析：**商品房库存下降明显，截止2014年12月，下降至278.8万方，比年初减少22万方，加上新增供应量，共销售281万方，库存去化明显但去化压力依旧很大，按当前去化速度，去化周期约为12个月。

2013.01—2014.12新乡市商品住宅库存变化



数据来源：尚正行数据库

## PART 6

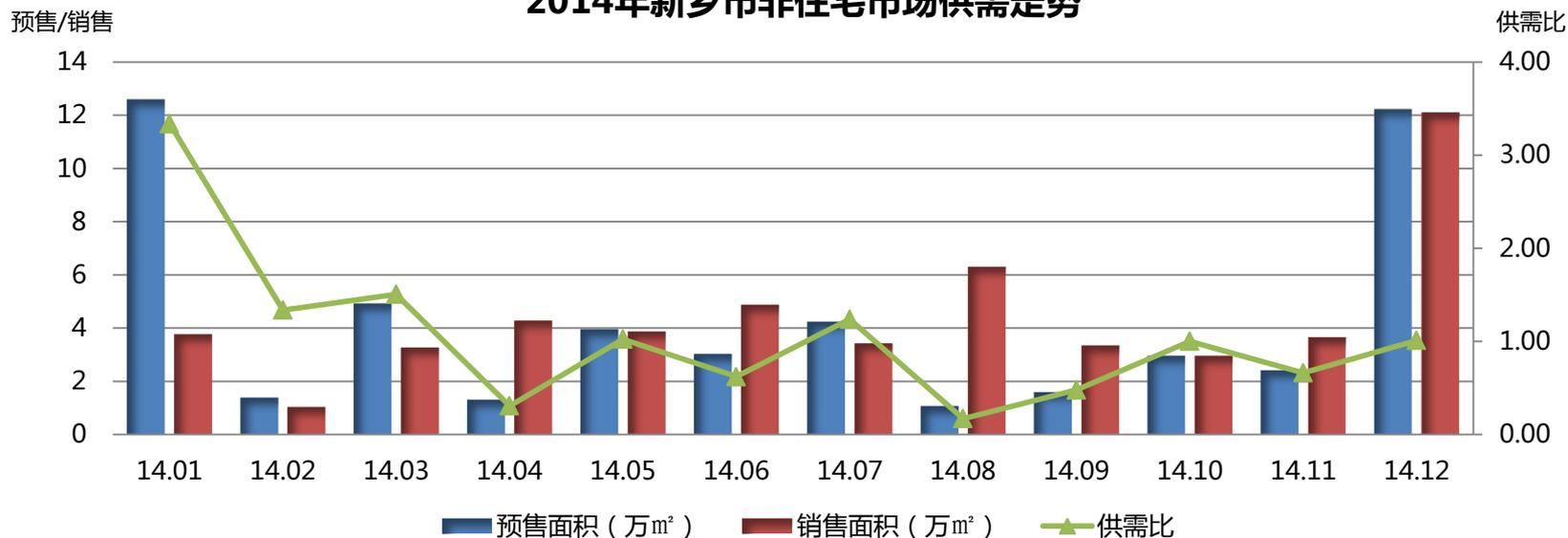
## 整体楼市运行

- 全国楼市运行
- 新乡楼市运行
  - 商品房市场分析
  - 商品住宅分析
  - 非住宅市场分析
  - 二手房市场分析

**供求分析：**2014年新乡非住宅市场整体供小于求，供应量为39.48万方，同比减少31%，销售量为40.81万方，同比减少24.1%，供需比为0.97。

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
预售面积 (万 $m^2$ )	108.99	121.99	55.84	39.68	33.78	39.48
同比	1.62	0.12	-0.54	-0.29	-0.15	0.31
销售面积 (万 $m^2$ )	13.40	18.62	28.00	27.07	30.97	40.81
供求比	8.13	6.55	1.99	1.47	1.09	0.97

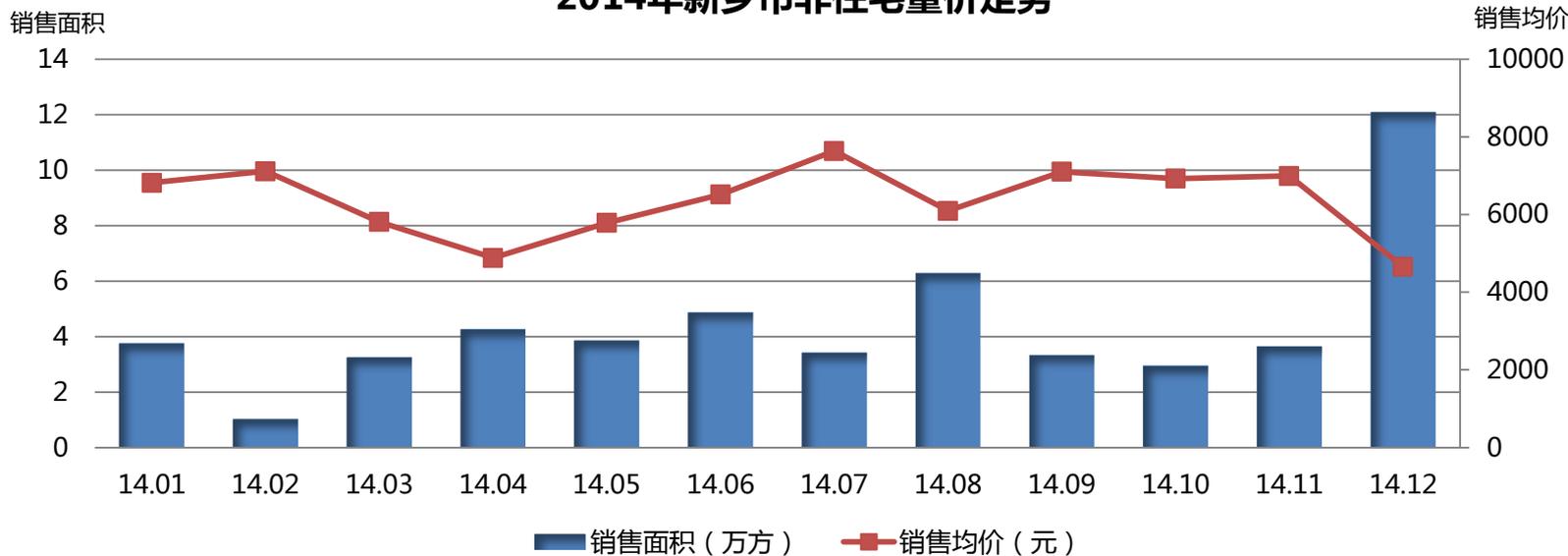
2014年新乡市非住宅市场供需走势



**量价走势：2014年新乡非住宅成交40.81万方，同比增加32%；销售均价为6362元/m<sup>2</sup>，同比下降4%，整体呈现出量升价跌的局面。**

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
销售面积 (万m <sup>2</sup> )	13.4	18.61	28	27.07	30.97	40.81
同比变化	0.72	0.39	0.50	-0.04	0.14	0.32
销售均价 (元/m <sup>2</sup> )	5369.24	5498.25	5683.26	5893.29	6655	6362
同比变化	0.05	0.02	0.03	0.04	0.13	-0.04
销售额 (亿元)	7.194782	10.23582	15.91313	17.12	19.78	31.8
同比变化	0.81	0.42	0.55	0.08	0.16	0.61

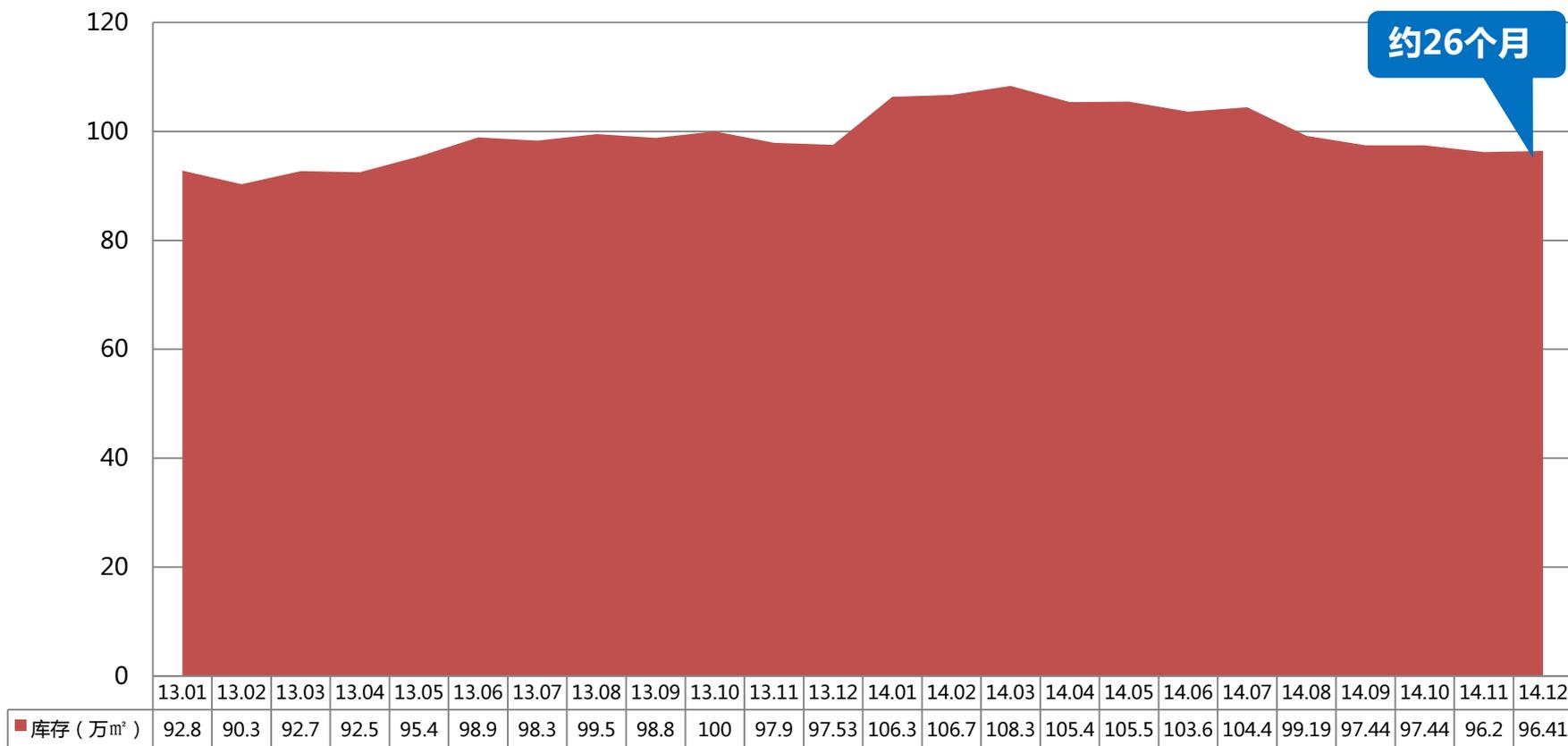
### 2014年新乡市非住宅量价走势



数据来源：新乡市房管局网站

**库存分析：**非住宅整体库存呈下降趋势，截止2014年底库存96.41万方，同比减少1.12万方，加上新增供应量，共销售40.81万方，库存略有减少，以价换量效果甚微，去化压力较大，按当前去化速度，去化周期约为26个月。

2013.01—2014.12新乡市商品房库存变化



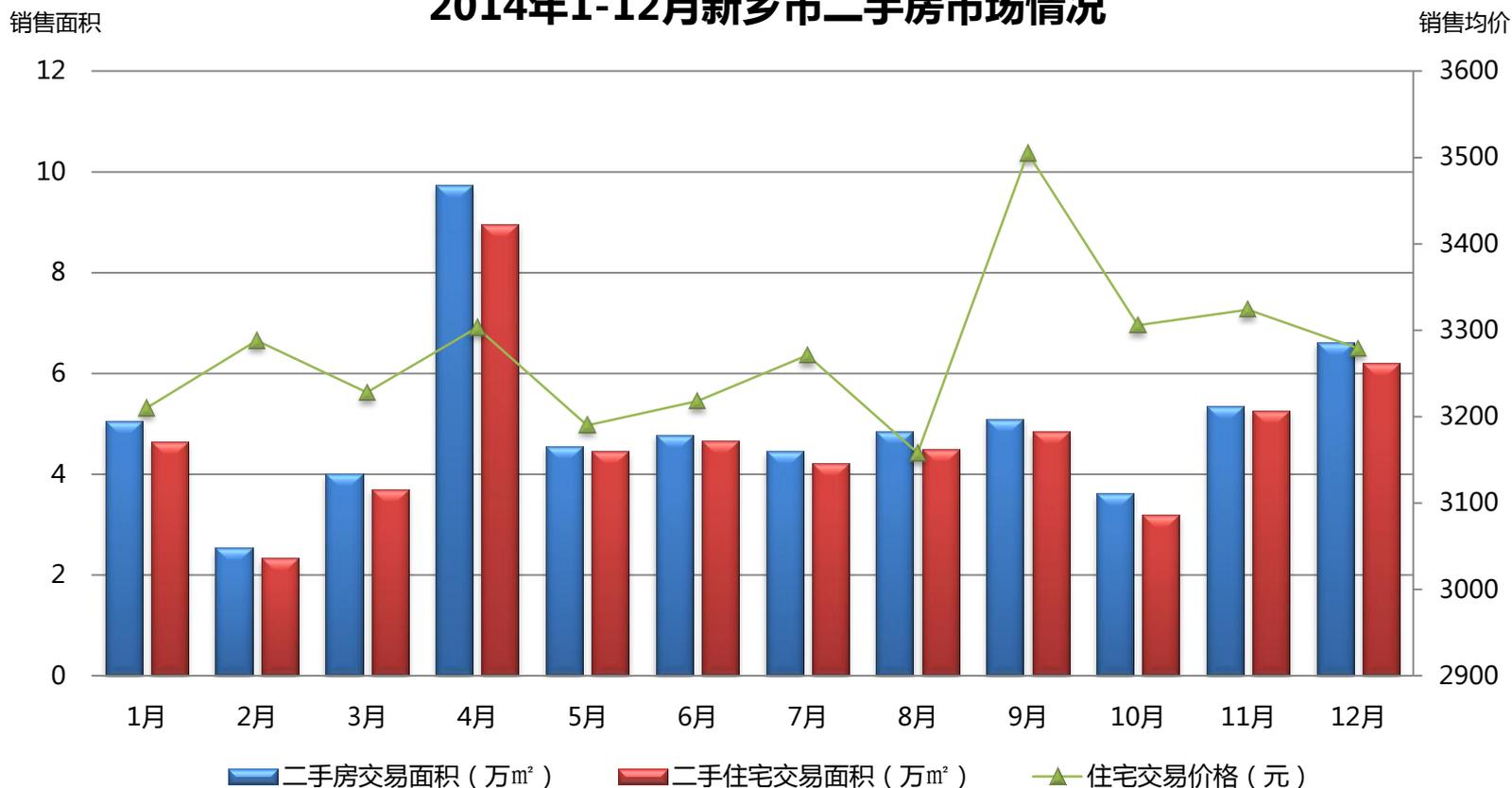
## PART 6

## 整体楼市运行

- 全国楼市运行
- 新乡楼市运行
  - 商品房市场分析
  - 商品住宅分析
  - 非住宅市场分析
  - 二手房市场分析

**二手房市场：**2014年新乡二手房整体呈现量跌价涨的态势，成交面积60.65万方，其中住宅成交面积为56.94万方，同比均有所下降，降幅近50%；二手住宅占总成交量的93%，成交均价为3273元/m<sup>2</sup>。

### 2014年1-12月新乡市二手房市场情况



## 新乡商品房市场总结

供小于求，销售量大幅下降，住宅价格上涨，非住宅价格下调，库存压力适量缓解

**供求情况：**2014年新乡市商品房整体供小于求，其中供应量311.29万方，同比减少9%，近几年新乡市商品房供应整体增幅稳定在10%的范围内，成交量334.69万方，同比减少19.2%，受全国市场影响，下滑幅度较大，供需比为0.93，是近几年最为稳定的一年。

**价格情况：**商品房价格整体呈上涨趋势，上涨至4468元/m<sup>2</sup>，增幅缩小，市场价格趋于平稳；其中，住宅价格为4167元/m<sup>2</sup>，增幅连年缩小，市场回归理性；但非住宅价格起伏较大，今年有所下调，降至6362元/m<sup>2</sup>，降幅约4%。

**库存变化：**商品房库存压力适量缓解，截止2014年12月，减少至328万方，同比减少8%，其中住宅库存减少约22万方，下降7.3%，非住宅库存减少1.12万方，下滑1.1%。

**PART 7**

**楼市营销盘点**

# 传统营销手段百花争鸣，创新营销手段纷纷崭露头角

2014年新乡楼盘营销手段依旧是暖场活动等传统营销手段为主，各种DIY、价格促销、样板间等传统营销手段层出不穷；但面对形势严峻的楼市，微信营销、房地产众筹等新型营销手段也开始在新乡房地产市场兴起。

创新营销

传统营销

价格促销

全民营销

活动营销

房地产众筹

体验式营销



50万豪礼全城赠送  
金九银十 感恩回馈

扫码关注，即可参与抽奖活动，赢取丰厚大奖。活动期间，凡购房满50万元，即可获赠5000元大礼包一份。数量有限，送完即止。

品质10#楼  
湖景豪宅

5万元

首付10万，月供1000元，即可入住。项目位于湖景一线，环境优雅，交通便利。现推出限时优惠，首付仅需10万元，即可入住。月供仅需1000元，即可拥有属于自己的家。

星海国际  
YINGHAI PALACE

导师齐秦推荐  
中国好房子

位置好·品质好·配套好·服务好·发挥好·五好人居

贺项目入市一周年 现金优惠 10000

莱茵半岛

百万豪礼大派送!

5000斤大米免费送!



2014年新乡楼市整体销量下滑，楼市前景不明朗，面对形势严峻的楼市，大多数开发商选择打折促销、快速跑量的营销策略，“9折清盘”、“2万抵10万”、“新年购房节”、“元旦价期”等各种促销手段让人眼花缭乱。

新浪乐居新乡站  
重新定义美墅人居标准

新乡碧桂园携手新浪乐居惠动全城  
最高优惠2万抵10万

钻石墅 510㎡ 双拼美墅 240-260㎡ 电梯洋房 120-165㎡

私享三面大花园滨湖美墅

9折

品质现房  
清盘  
倒计时...

买房不比价，全家都后悔

12月21日  
新年购房节  
新年 新房 低价位  
过年价3188元/㎡起

中央公园  
CENTRAL PARK

炒金、炒银、炒股  
不如投资旺铺

美校路 34㎡-288㎡ 旺铺 5万即拥有

新乡人的“价”期  
元旦价期

94-133㎡ 品质房源新年开张  
贺岁献礼!

POWERLONG  
购房节

5重豪礼,史无前例!

## 各种DIY活动持续火热，“骑行”、“书法”、“健步走”等特色活动层出不穷

在新乡楼市，活动的主要内容就是各种DIY，活动内容差别不大，但对于提高关注度确实有不错的效果。除此之外，2014新乡楼市也出了一些非常具有特色的营销活动，吸引了大批新乡人民的关注，比如“建业万人健步走”、“万汇好声音”、“公园城邦寻找最美童音”等活动，通过这些活动，楼盘取得了不错的品牌宣传和销售成绩。



建业万人健步走



润华翡翠城全家福评选活动

### 趣味盛宴 活动盛宴

#### 2014新乡首届社区购房知识普及巡展

主办单位：新浪乐居新乡站 协办单位：新都汇购物广场  
支持单位：新乡市博瑞置业有限公司 新乡明大置业有限公司  
新乡市宏博房地产开发有限公司

赞助商：  
奥园康城 龙斐国际 XINDUHUI

项目地址：华兰大道与新一桥交汇处 项目地址：向阳路与中街交汇处 项目地址：新飞大道与南环交汇处  
售楼电话：0373-5037666 售楼热线：0373-3680999 售楼热线：0373-3806888



公园城邦寻找最美童音



万汇好声音



金色森林书法大赛



宝龙别墅商街大型路演

在如今以期房销售为主的房地产市场，样板房显然成为开发商的项目形象代言人，是展示楼盘产品品质特色的最佳平台。因此，新乡很多楼盘都推出了样板间公开活动，让购房者提前感受到产品的品质和居住氛围，在一定程度上确实起到了激发作用.....

## 橡树湾别墅样板间



## 诚城常青藤湖景样板间



## 建业壹号城邦样板间全城开放



曾几何时，一股“全民经纪人”在地产行业风生水起，一时间国内各大地产商纷纷推出全民营销、百万佣金的广告语。先是知名地产万科宣布其旗下的两款网络化全民营销产品正式在上海上线，随后金地集团、碧桂园也在南京喊出了“全民经纪人”的口号，重赏之下寻勇夫。如今这股风浪刮到了新乡，2014年新乡市的建业旗下新乡建业壹号城邦、新乡建业联盟新城、长垣建业森林半岛三个项目、新乡星海传说、星海国际、新乡碧桂园、青云林海等项目也纷纷试水全民经纪人营销战。

**星海置业房媒**：累计成交1套，奖励现金5000元；从第2套推荐成功起，每套增加1000元；累计推荐成交4套(含)以上的，每套8000元。照此换算下来，成交房源可提金额从几千到上万，甚至更高。

**建业全民经纪人**：新乡建业壹号城邦和新乡建业联盟新城的全民经纪人营销则是成功推介房源成交，别墅奖励15000元/套，高层、洋房奖励2500元/套。

### 10000元 星海请您做房媒

推介星海一套房 立赚现金一万元



2037111 3040000



建业 壹号城邦 KING OF THE CITY

## 建业全民经纪人计划

活动时间: 2014.10.1 - 2014.12.31

推荐成交一套高层或洋房，可获得**2500元**奖励

推荐成交一套别墅，可获得**15000元**奖励

\*以上奖励为现金或购物卡

## 房产众筹作为融资模式的噱头，在房产界已演化为卖房噱头，未来将继续演变为众筹团购

**万科+搜房 试水房产众筹**--房屋拍卖超出低价的部分作为收益分给投资者，只要投资1000元，就可以获得不低于40%的预期年化收益率。

**远洋、龙湖、万达等**全国各大城市陆续展开众筹卖房模式，合作的互联网企业包括搜房的天下贷、京东金融的“小金库”或“白条”、新浪乐居的房金所、平安好房网的海外众筹等，且众筹从单套房源拍卖到尝试团购式的拍卖众筹（“平安 & 北部万科城”的众筹项目，挑战一次众筹216套房源）。

如今，房产众筹之风即将刮向新乡，**建业壹号城邦众筹**买房即将开启。据了解，本次众筹客户仅需1000元即可参加，在特定的时间内全额返还，还可以获取预期20%-30%的额外收益，众筹目标完成后，投资客户仍然可以参加6折房源的竞拍活动，有机会以超低折扣购得高品质房源。作为新乡首个房产众筹项目，究竟市场反响如何？我们拭目以待。

建业集团 KING OF THE CITY | 新浪乐居新乡站 xinxiang.house.sina.com.cn  
941777  
¥1000 众筹  
6折起 买建业·壹号城邦  
新浪乐居 house.sina.com.cn

**PART8**

**2014年新乡市房地产Top榜**

■ **2014年新乡房地产Top榜**

■ **2014年新乡房地产销售前三甲**

## 2014年度新乡楼盘销售金额排行榜

排名	楼盘名称	销售金额(亿元)
1	宝龙城市广场	5.72
2	诚城常青藤	5.5
3	万汇金宸国际	3.8
4	伟业中央公园	3.6
5	建业壹号城邦	3.2
6	万创公园城邦	2.95
7	新永基奥园	2.85
8	星海国际	2.75
9	豫飞金色城邦	2.3
10	新乡碧桂园	2.3
11	立拓上海城	2.23
12	新乡正商城	2.1
13	盛大凯旋城	2
14	万汇国际广场	2
15	松江帕提欧	1.92
16	新美城上领地	1.61
17	明大拉斐国际	1.6
18	嘉联橄榄城	1.6
19	发展红星城市广场	1.5
20	华瑞逸品紫晶	1.45

## 2014年度新乡楼盘销售套数排行榜

排名	楼盘名称	销售套数(套)
1	宝龙城市广场	1375
2	诚城常青藤	1216
3	伟业中央公园	791
4	万创公园城邦	655
5	豫飞金色城邦	633
6	新乡正商城	570
7	万汇金宸国际	548
8	立拓上海城	530
9	新永基奥园	480
10	发展红星城市广场	420
11	万汇国际广场	380
12	盛大凯旋城	370
13	新美城上领地	368
14	宏铭时代华庭	300
15	嘉联橄榄城	300
16	松江帕提欧	296
17	华瑞逸品紫晶	295
18	明大拉斐国际	292
19	尚城华府	286

备注：平原新区项目除外

数据来源：尚正行地产数据监测库

	NO.1 宝龙城市广场 (5.72亿元)	NO.2 诚城常青藤 (5.5亿元)	NO.3 万汇金宸国际 (3.8亿元)
地址	金穗大道与新一街交叉口东南角	新乡市向阳路与东明大道交汇处	新乡市平原路牧野湖北岸
开发商	新乡宝龙置业发展有限公司	新乡市正隆置业有限公司	新乡市万汇房地产开发有限公司
物业类型	普通住宅 酒店式公寓 商铺	普通住宅	普通住宅 商住
占地面积	450亩	390亩	256亩
建筑面积	1200000m <sup>2</sup>	1000000平m <sup>2</sup>	810000m <sup>2</sup>
容积率	3.5	3.5	3.97
绿化率	30%	60%	38%
装修标准	毛坯 公共部分精装	毛坯	毛坯
均价	4500元/m <sup>2</sup>	4000元/m <sup>2</sup>	5200元/m <sup>2</sup>
规划图			
配套	学校、银行、幼儿园、商业街、医院、人工湖	恒温游泳池、健身房、羽毛球、乒乓球、台球等运动会所，图书馆	超市、学校、银行、幼儿园、商业街、医院、

**PART 9**

**尚正行服务项目解析**

**项目：中建海德壹号**



## 中建·海德壹号

**项目属性：三线地级市、城市发展之上、高容积率、中小规模体量项目**



### INTRODUCTION

#### 项目简介

- 新乡中建海德壹号位于学院路与荣校路交汇处北100米，项目占地73亩，建筑面积20万平方米，总户数1516户，共由10栋19-31层的高层组成。北临卫河，南望牧野湖，区位优势优异，充分利用自然资源，打造148米楼间距，采取跌落围合式庭院设计，底部架空层，独具英伦风范的Art-deco建筑风格，通过豪华材料的运用，打造摩登艺术的符号。



# 中建.海德壹号

## 品牌

中建集团-世界500强、上市央企、实力雄厚；全国布局，开发理念先进，通过一系列活动完成品牌落地


[首页](#)
[新闻中心](#)
[关于我们](#)
[业务领域](#)
[城市布局](#)
[客户关系](#)
[加入我们](#)



精工筑家

中建地产

### 新闻中心 News

+MORE



- 上海“中建·溪岸澜庭”项目盛大开盘... 2012-12-19
- 潍坊中建·大观天下锦园火爆开盘... 2012-12-13
- 中建地产：实力创造品牌价值 品质铸就民生... 2012-12-13

### 楼盘查询 Search




### 快速链接 Quick links

- 国资要情
- 售楼热线
- 物业热线
- 产品视窗
- 诚聘英才
- 城市布局



### 中建大公馆[上海]

· 20建筑风，公馆

上海新江湾板块旗舰项目，大上范... [详细](#)

[详细](#)



# 中建·海德壹号

## 规划建筑

围合布局，缔造现代邻里空间



本项目因地制宜，采取围合式建筑布局，建筑围绕中心环境而设计，其优势为：

- ❑ 能形成有效的社区边界，创造领域感和归属感，符合人对家的心理需求；
- ❑ 拔高建筑，形成148米大尺度楼间距，以打造高档园林景观；
- ❑ 建筑围绕中心园林分布，保证户户有景，资源均好；
- ❑ 有利于安全和管理。



## 中建·海德壹号

### 园林景观

营造“高品质”——园林示范区进行高标准、精致化的打造





## 中建·海德壹号

产品

户型设计方正，南北通透，功能分区合理，入户花园，干湿分离，赠送面积多.....



N+1房型设计，两房变三房，三房变四房



## 中建.海德壹号

### 营销过程面临的难题：

#### 难题

##### 难题一：

快速度销售，时间紧，任务重，9个月完成3.5亿元销售，并全面打响中建品牌知名度！

##### 难题二：

竞争激烈的市场，且市场较为低迷，去化速度慢，未来供应大。



## 中建·海德壹号

**营销过程采取的措施：** 曾取得在新乡新浪、搜房网等受关注度第一的成绩，创造了月均来客量均高于竞品楼盘的骄人成绩！

形象展示

展示区内只要客户能看到的地方，将项目最完美的一面展示给客户

客户

维系老客户，做足圈层营销，扩大客户搜索范围，多渠道拓展客户，如疯蚂蚁计划

渠道

控制费用的前提下，利用线上、线下各种渠道进行立体化推广。线上梳理品牌及形象，线下渠道主打项目价值信息以及促销信息

活动

以大型事件类活动配合丰富多彩的暖场活动贯穿始末，保持市场热度

推广

先攻品牌再立产品，项目营销的过程实质就是品牌建造、传播、推广和延伸的过程，一个强势的品牌能够关系到房地产企业的生存和发展

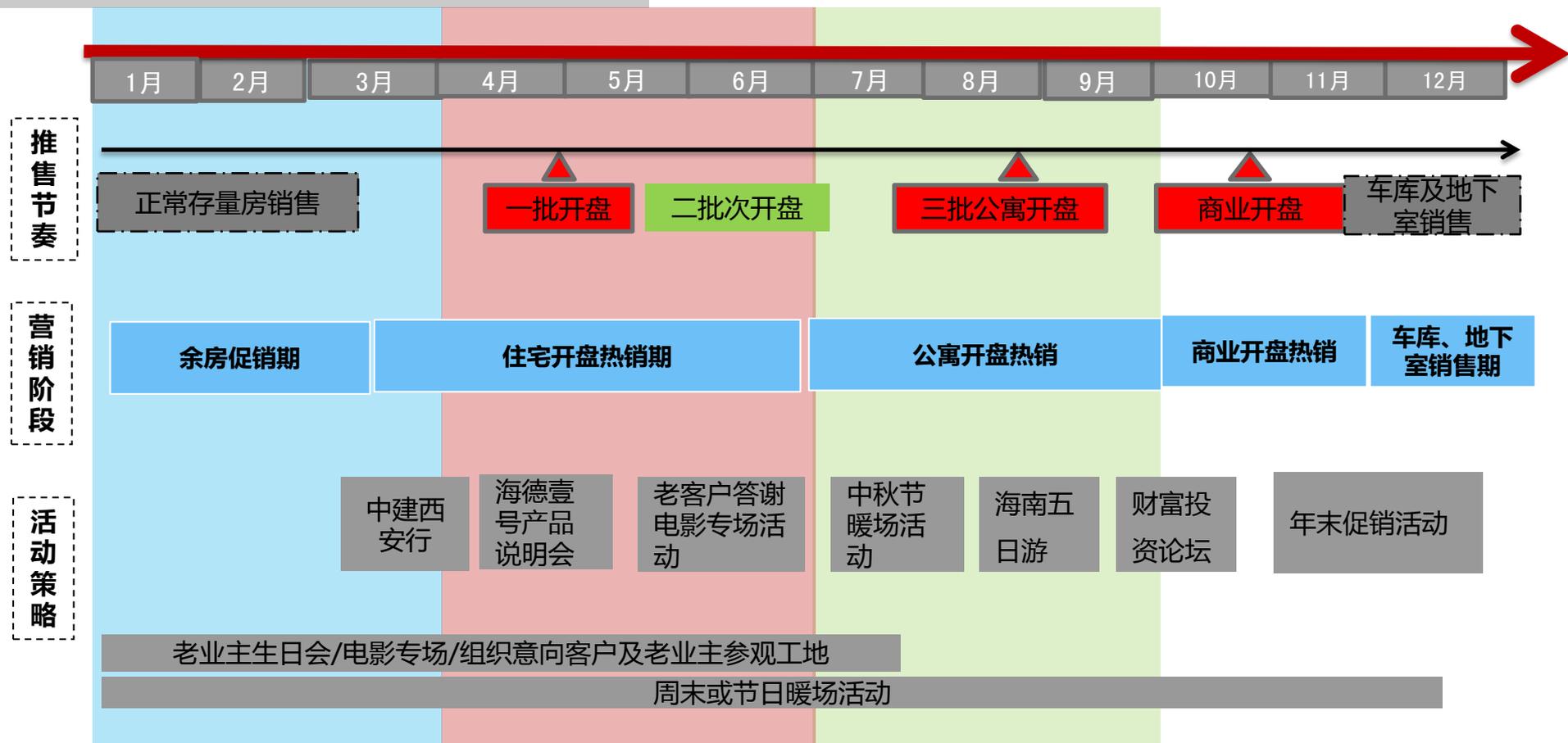
推售

灵活多变化、产品明确化、营销微量



# 中建·海德壹号

## 2014年中建·海德壹号营销节点



**PART 10**

**预测回顾**

**房地产市场进入稳定调整期，不同物业分类调整，住宅稳中有升，总体趋于稳定，非住宅市场进入长期调整期，未来以价换量的局面仍将持续。**

□ **经济层面**：受全国经济换挡下行的影响，2014年新乡经济增速也平稳下行，未来几年，新乡经济将进入结构调整期，三产结构更加优化，工业产业层次提升，服务业迅猛发展，总体平稳上涨。

□ **房地产层面**：未来新乡市场将进入稳定调整期，由于城镇化的领先，房地产业将更加完善，投资属性剔除，住宅市场将稳步发展，价格增速明显下滑，市场趋于稳定，非住宅受需求量的限制，未来仍需长期的社会经济沉淀，“以价换量”将是其长期的基调。

□ **客户层面**：作为河南城市化水平较为领先的地市，未来两年，客户结构重心将从刚需为主，调整为刚需和改善型并重的局面，需求的变化将促使房地产行业各个环节加速革新。

The End Thanks .....