

2015年 温和复苏，市场分化

2016年 持续宽松，分化加剧

2015年郑州房地产市场运行报告



Contents

目 录

PART1 宏观环境分析

PART2 全国房地产市场分析

PART3 河南省房地产市场分析

PART4 郑州房地产市场分析

PART5 重点关注区域市场分析

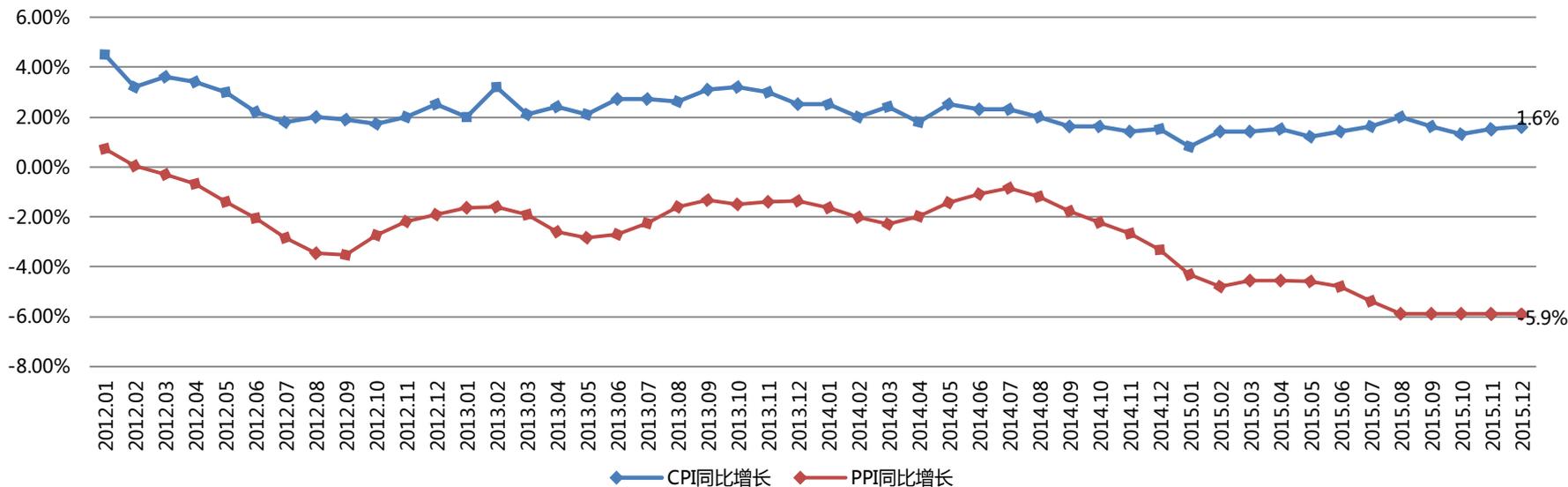
PART 1

宏观环境分析

- 经济环境分析
- 行业环境分析

2015年全国CPI、PPI同比增速差距逐渐拉大，PPI受结构调整阵痛期约束，连续46个月同比负增长，年底近五个月，PPI同比增长触底，稳定在-5.9%，通缩压力较大

2012年1月-2015年12月全国CPI、PPI走势

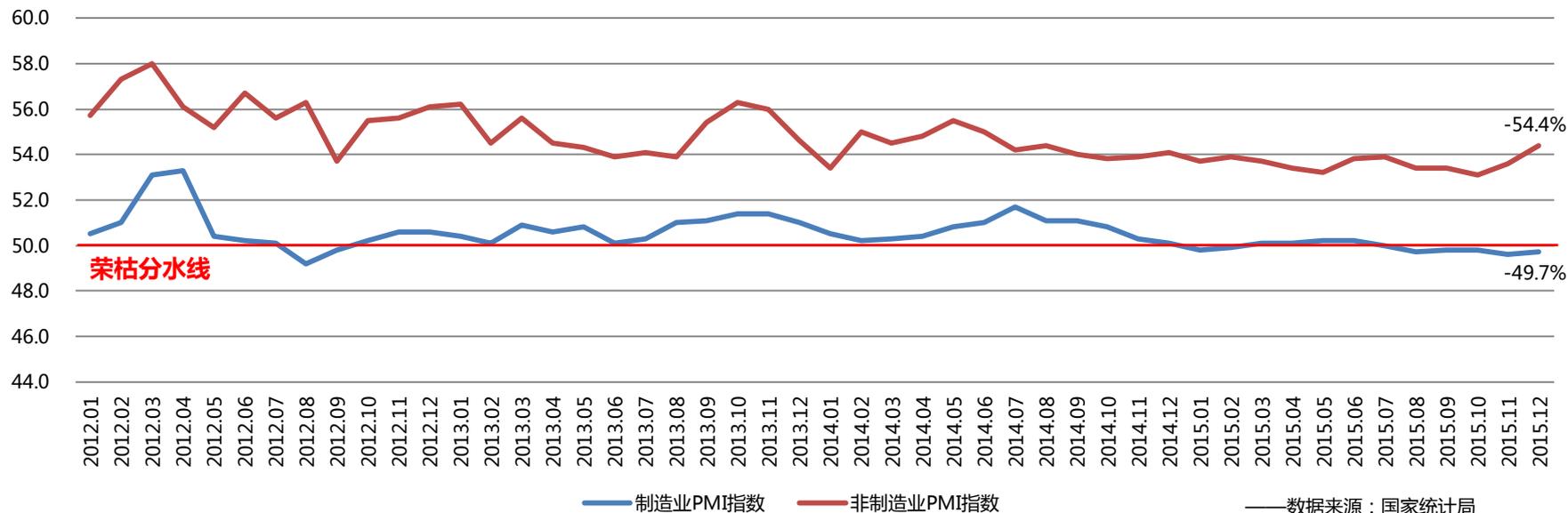


——数据来源：国家统计局

尚正行解读：2015年CPI同比增长稳定在1.5%左右，主要受食品价格的季节性波动而变化，PPI增速仍在底部徘徊，产能过剩、盈利恶化、大宗再次暴跌使PPI持续保持负增长，工业通缩是中期问题，经济有较大下行的压力。目前工业品领域状况并不好，库存压力还是很大，没有好转迹象，PPI未来几个季度难以转正，工业通缩将持续存在；伴随外储大降、资金流出压力增加，再次降准概率上升，货币整体宽松格局仍将持续。

2015年制造业PMI指数维持在荣枯分水线左右，制造业企稳迹象进一步明确；非制造业PMI指数稳定正在53-54之间，但相比前两年有明显回落趋势，经济发展放缓

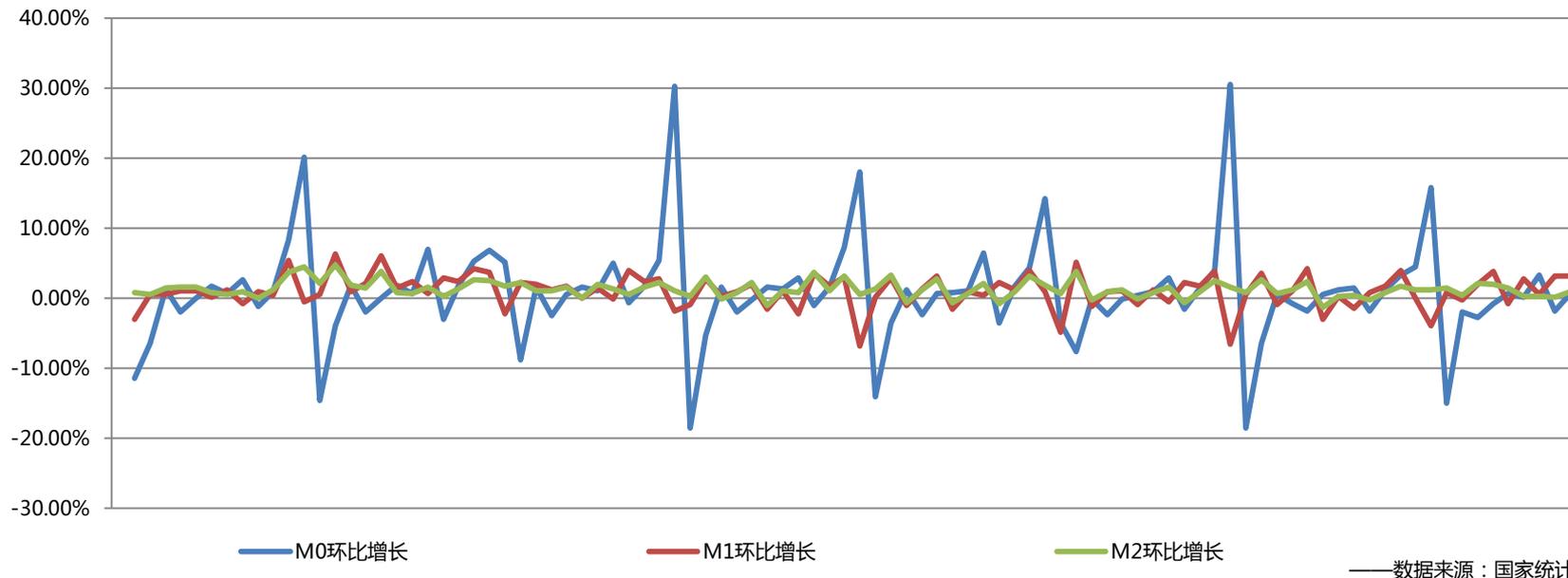
2012年1月-2015年12月制造业、非制造业PMI指数



尚正行解读：在全球大宗商品价格持续走低的情况下，企业的原材料进口成本实际上是降低的，但制造业依旧衰退的根本原因是产能过剩、内需不足，销路不通。第二产业出现了盈利困难的情况，工业正遭遇前所未有的危机。目前，我国提倡的经济结构改革还处于起步阶段，服务业还难以撑起中国经济支柱的大任，非制造业发展的放缓也是中国整体经济发展放缓的主要原因。

截止2015年11月末，广义货币(M2)供应量137.4万亿元，同比增长13.7%，环比增长0.95%，M2持续13个月环比正增长，贷款结构持续改善，降准降息常态化

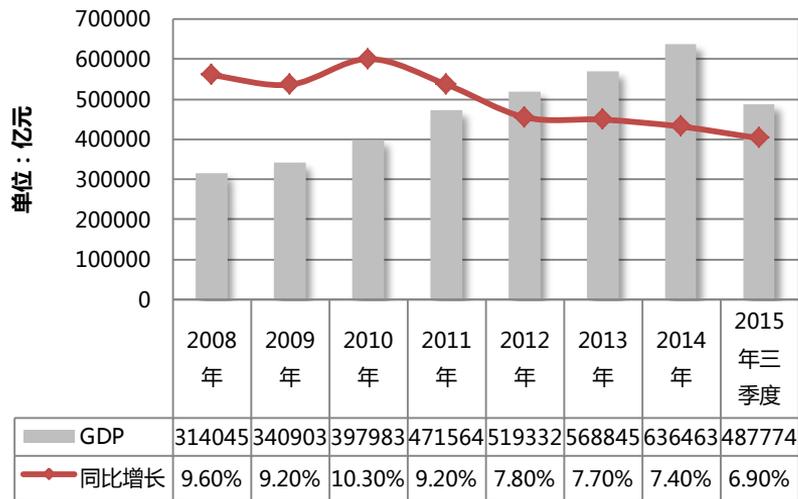
2008年1月-2015年11月货币供给量变化趋势



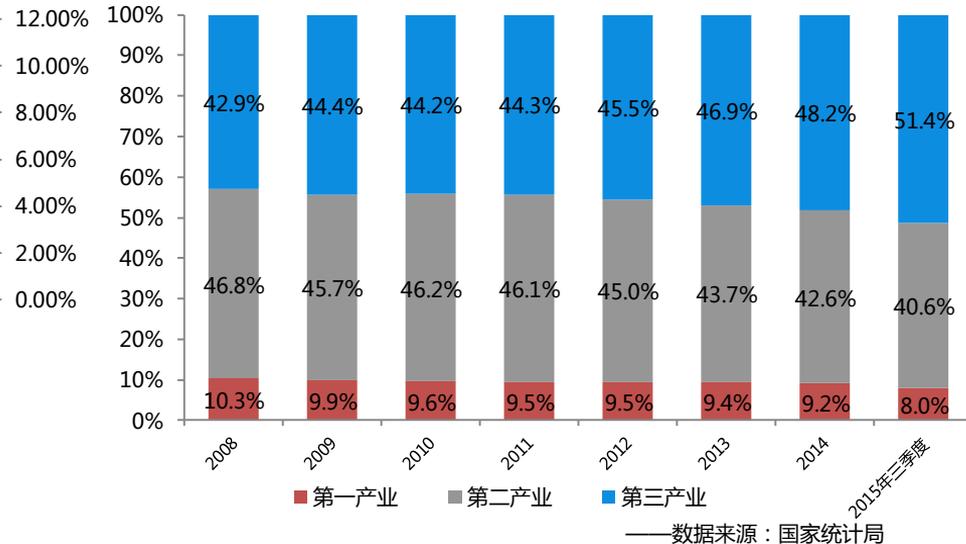
尚正行解读：截止2015年11月M0同比增长仅3.3%，M2同比增长13.7%，M1同比增长达15.7%，社会存款额增速加快，流动资金增幅较小，货币流动性减弱，贷款结构持续改善，降准降息将成为国家经济调控新常态。

2015年国内经济增速继续放缓，GDP同比增速跌破7%，经济下行压力巨大；第三产业占比超过一半，相比2014年增大3.2个百分点，达到51.4%，一二产业比重持续下降

2008-2015年前三季度全国GDP增长趋势



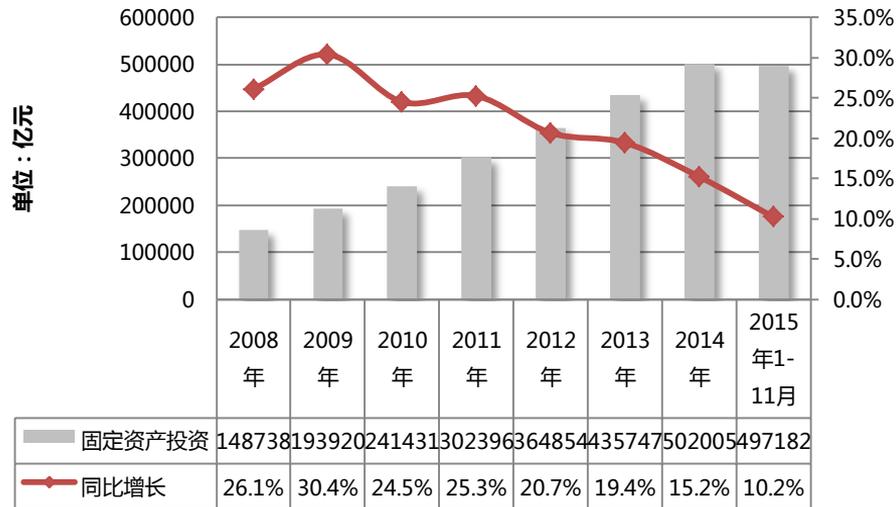
2008-2015年前三季度全国三产结构图



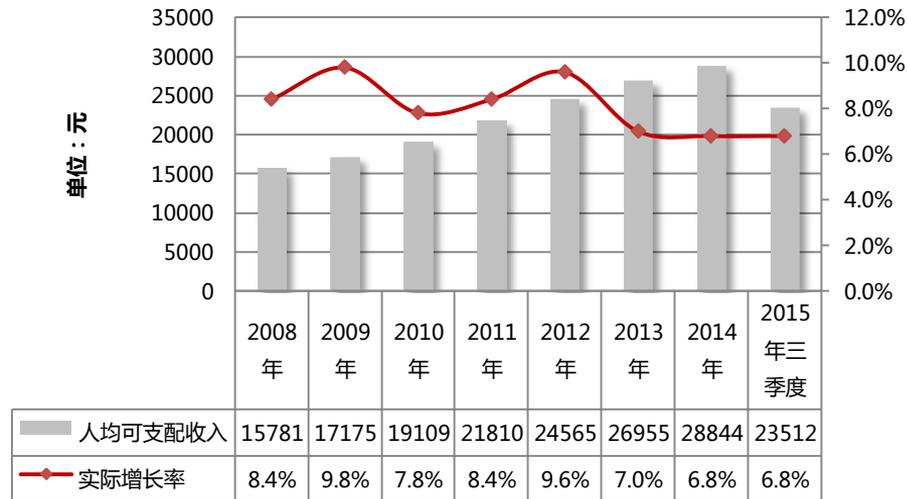
尚正行解读：经过改革开放30多年的高速发展，支撑过去我国经济的高速增长条件发生了深刻变化，以规模为标准的经济增长速度放缓的背后，实际上是中国经济发展结构的优化，第三产业占比的持续提高，表明GDP增长动力由过去的传统要素驱动转变为更加依赖技术创新、改革能力及结构的变动来驱动。7%左右的增长速度，在全球看来还是相当高的，远高于发达国家（美国在发达国家中稍高一点，但也只有2.4左右的增速，欧洲和日本都不到1%），在新兴市场国家中，中国的经济增速排名同样靠前。

固定资产投资额增速持续下滑，2015年1-11月同比增长10.2%，创十五年来新低；全国城镇居民人均可支配收入增长率连续三年维持在7%左右，与GDP增幅基本相符

2008年-2015年11月全国固定资产投资额（不含农户）及增速



2008年-2015年三季度全国城镇居民人均可支配收入

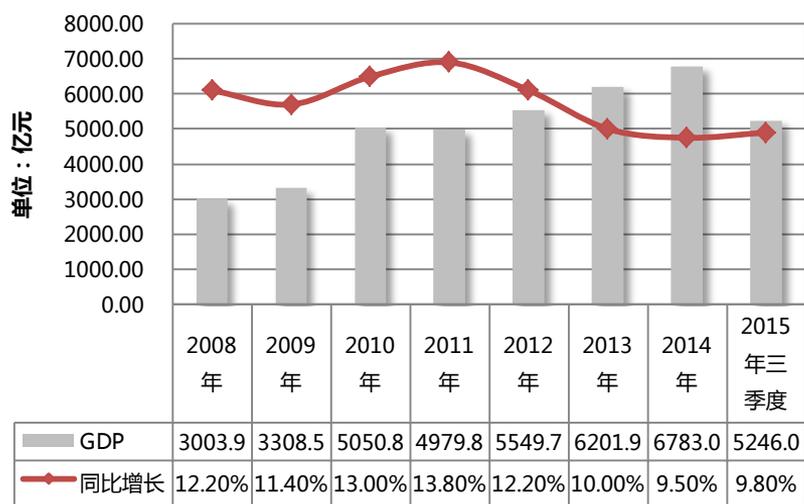


——数据来源：国家统计局

尚正行解读：2009年以来固定资产投资增速持续放缓有其内在的必然性，中国正致力于经济转型，将由投资驱动、以制造业为主导转变为以服务为导向、由消费驱动，但目前服务业增速不足以填补工业放缓造成的空缺。投资增速高位放缓带来一定的经济下行压力，但投资结构的新变化对我国经济结构调整带来积极影响。全国城镇居民人均可支配收入受经济下行压力影响持续放缓，实际增长率稳定在6.8%，预计2015年全年人均可支配收入将突破30000元。

由于国内经济大环境影响，郑州GDP增速相较前几年放缓企稳，仍高于全国平均水平；第三产业占比大幅提高，与第二产业比重差距逐渐减小，第三产业对经济增长的支撑作用明显增强

2008-2015年三季度郑州GDP增长趋势



2008-2015年前三季度全国三产结构图

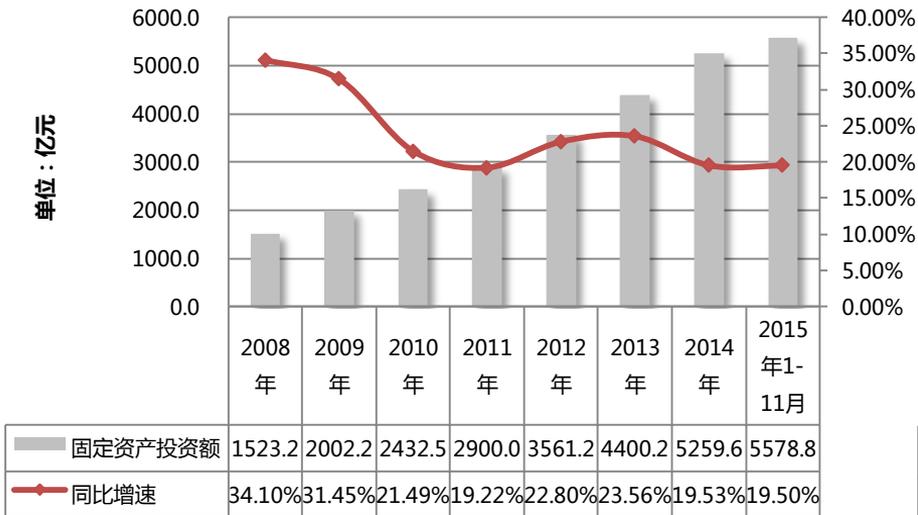


——数据来源：郑州统计局

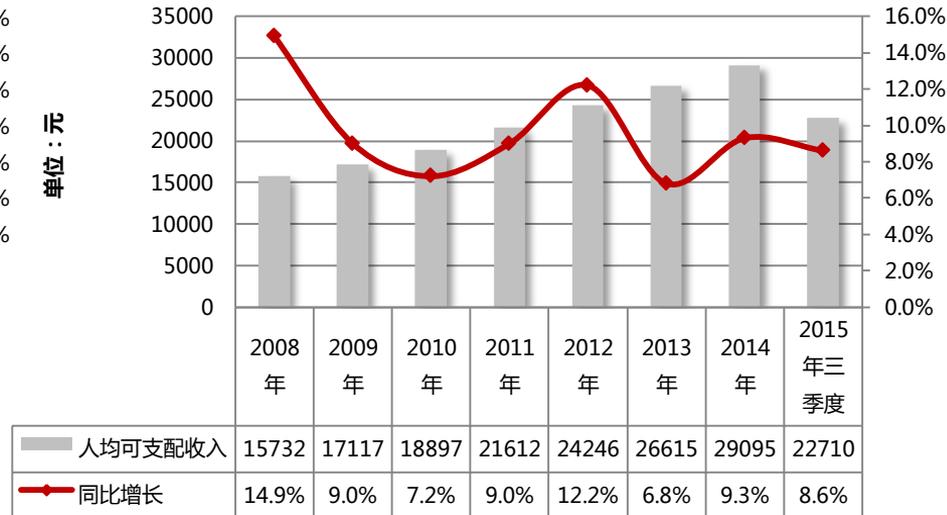
尚正行解读：2015年三季度郑州GDP增速相比去年同期有小幅回升，其主要原因是第三产业的大幅增长，2015年三季度第三产业增加值同比增长10.4%，是自2012年以来首次突破两位数增长，也是2003年以来三产增速首次超过二产增速，说明郑州市经济增长方式已由二产独轮支撑向二、三产双轮共同支撑转换，三产有望超越二产成为郑州经济增长的主要驱动力。

自2009年以来，郑州固定资产投资额增速维持在20%左右，相较于全国固定资产增速的大幅下滑，郑州变化并不大；2015年三季度城镇居民人均可支配收入增速高于全国平均水平1.8个百分点

2008年-2015年前11个月郑州固定资产投资额及增速



2008年-2015年三季度郑州城镇居民人均可支配收入



——数据来源：郑州统计局

尚正行解读：2015年，在全国经济下行压力巨大的环境下，郑州固定资产投资增速并没有出现大幅度下滑，投资结构继续优化，其中房地产投资增速有所回落，工业投资持续低迷，第三产业投资比重继续提高，基础设施建设是投资的主要支撑力量。郑州城镇居民人均可支配收入增速呈波浪形变化，2015年前三季度增速8.6%，较2014年有所回落，预计2015年全年郑州城镇居民人均可支配收入将达到31600元。

2015年经济运行的总体特征是稳中趋缓、稳中有进、稳中有忧，各领域分化加剧，经济转型过程中有利因素和不利因素并存。

经济发展放缓，通缩压力巨大，货币整体宽松格局仍将持续

产能过剩、内需不足，制造业衰退，工业正遭遇前所未有的危机

产业结构持续优化，结构性衰退和结构性繁荣并存

固定资产投资、居民人均可支配收入增长放缓，经济转型仍将继续

PART 1

宏观环境分析

- 经济环境分析
- 行业环境分析

年度关键词——去库存、降准降息、降首付比例、取消限购限外、取消“7090”、开放二胎

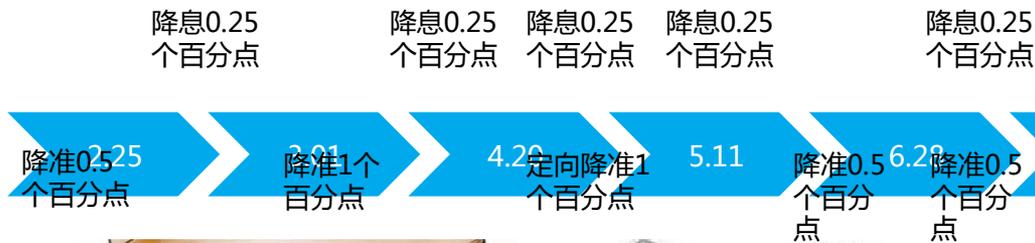
“去库存”是2015年政策主基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。从需求端入手，降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策，取消限购限外等多种手段并施，千方百计去库存。经过一年多努力，部分城市库存压力虽大为缓解，但整体库存有增无减，注定了2016年“去库存”仍是房地产政策的核心。

2015年楼市政策时间推进一览



2015年央行基准“5连降”，市场流动性大幅改善；5年以上贷款基准利率降至4.9%，购房成本大为降低，一线及部分二线城市房地产市场出现量价齐升局面

2015年降准降息时间轴



尚正行解读：房地产市场行情与货币环境变化息息相关，继07年“6连降”，08年“5连降”后，2015年货币环境改善程度达到历年之最，货币政策的大幅度宽松，购房成本大幅下降，必将使房地产市场迎来一个新的窗口期，但资金面宽松更多的是惠及存量购房需求，对需求增长的刺激影响甚微。

金融机构人民币存贷款基准利率调整表（最新）

	调整后利率（单位：%）
一、城乡居民和单位存款	
（一）活期存款	0.35
（二）整存整取定期存款	
8.26	
三个月	1.10
半年	1.30
一年	1.50
二年	2.10
三年	2.75
二、各项贷款	
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90
三、个人住房公积金贷款	
五年以下（含五年）	2.75
五年以上	3.25

2015年央行对贷款首付比例进行了一轮新的调整，信贷政策持续宽松，购房门槛的大幅下降，对市场需求的刺激十分明显

330新政

商业贷款：对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于40%。

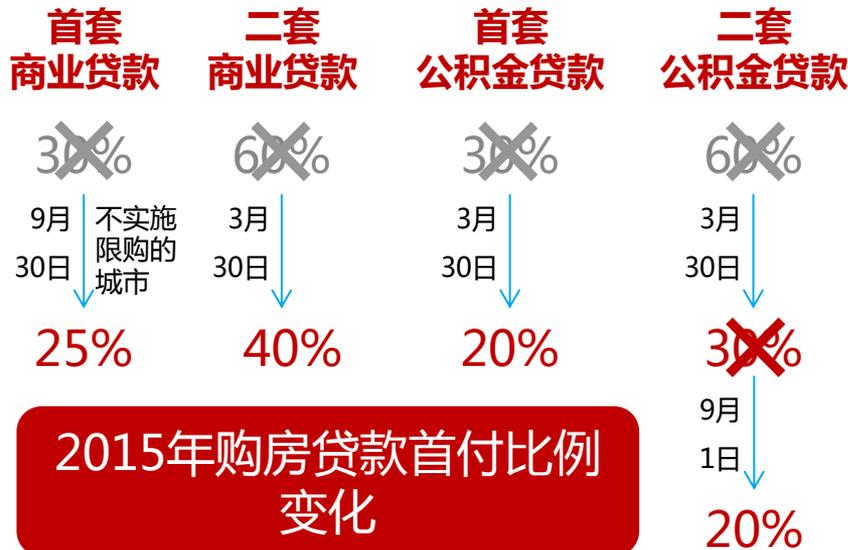
公积金贷款：使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付30%。

9月1日

公积金贷款：拥有一套住房并已结清贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付比例由30%降低至20%。

9月30日

商业贷款：在不实施限购的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例最低可降至25%。



尚正行解读：在各地库存压力居高不下的背景下，首付比例的降低降低了客户购房门槛，增加边际购房需求，并且可以吸收银行的新增资金进入房市，有望打破目前的供需格局。但公积金贷款有一定限额，公积金的上限可能不足以支撑一二线城市的高总价，公积金首付比例的降低对三四线城市的影响远大于一二线城市。

二手房营业税免征年限由5年改为2年，在一定程度上促进二手房市场销量上涨

330新政规定：个人将购买2年以上(含两年)的普通住房对外销售的，免征营业税（原五年以上）。

现行收取标准

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



尚正行解读：营业税免征“五改二”政策对二手住房市场属重大利好，目前市场上卖方大多数都实行“实收价”，也就是说由买家来承担这部分营业税。从这个角度看，营业税减免放宽将降低二手房的购房成本，直接刺激投机需求出手，短期内二手房市场会大幅回暖，但房地产是个长周期产品，提前释放需求之后，可能又再次陷入困顿。二手房购房成本的降低，有可能吸引部分新房客户转而关注二手房，抢占新房成交资源。但总的来讲，营业税减免放宽政策让利于民，促进楼市成交，资金流动加快，也可在一定程度上缓解经济下行压力。

930新政公积金异地贷款进一步放松公积金使用条件，并将有效控制库存分化增大

针对部分地区住房公积金使用条件偏紧，结余资金规模较大等问题，住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行9月30日联合发文，明确自今年10月8日起将实施多项举措切实**提高住房公积金使用效率，全面推行异地贷款业务**。有条件的城市要推行住房公积金个人住房贷款资产证券化。

- 缴存职工在缴存地以外地区购房，可按购房地的住房公积金贷款政策，向购房地住房公积金管理中心申请贷款。
- 明确要求要提高实际贷款额度，同时，设区城市要统筹使用资金，拓宽贷款资金筹集渠道。
- 简化公积金贷款流程，推进业务网上办理。



尚正行解读：上半年一系列货币政策的松绑，使居民购房压力减小，一线和部分二线城市出现价量齐升，而三四线城市库存压力依旧较大。公积金异地贷款极大地促进了在四大一线城市打拼的青年有理由回乡置业，在一定程度上缓解了一二线城市的购房热，同时也可以促进三四线城市的发展、库存压力的减缓。

限购、限外的逐步取消，从客户来源上促进楼市成交，将进一步为去库存扩大窗口

限购逐渐淡出市场：2010年4月17日，“新国十条”出台后，各地根据其房地产现状逐渐颁布“限购令”，旨在控制房价过高、上涨过快，禁止炒房现象。自2014年以来，楼市遇冷，不少城市全面取消了限购令，2015年，取消限购令的城市越来越多，有些取消限购的省份将执行购房首付2.5成的新规。10月7日，海南三亚宣布取消住房限购政策，在46个限购城市中，目前仅剩北京、上海、广州、深圳四个一线城市在坚守。

取消限外：8月27日，住建部、商务部等六部门联合提出境外机构在境内设立的分支机构、代表机构和在境内工作、学习的境外个人可以购买符合实际需要的自用、自住商品房。这代表着，除了还在实行限购政策的城市，境外人士在国内购房的套数已经不受限制。而在过去，境外人士在中国购房，必须居住超过一年时间。



尚正行解读：在以去库存为主基调的今天，限购令成为影响住房销量的绊脚石。限购逐渐退出历史舞台，落实了“双向调控”的思路，标志着中国楼市进入了“后限购”时代。限外令的取消，放宽房地产外资准入，吸引一部分资金进来，使得进出向合理均衡水平迈进一步，在一定程度上缓解目前落实库存压力。

不动产登记的实施，财产所有人的权益更加合法化；房产税立法任务亮相

不动产登记实施

2015年3月1日，《不动产登记暂行条例》开始实施。



哪些需要登记

不动产是指土地、房屋、海域、树木等定着物，需按照条例办理登记的有以下不动产权利：



登记什么

不动产的坐落、界址、空间界限、面积、用途等自然状况；
不动产权利的主体、类型、内容、来源、期限、权利变动等权属状况；
涉及不动产权利限制、提示的事项

8月6日，房地产税法立法任务亮相

国土资源部关于做好不动产登记信息管理基础平台建设工作的通知，**不动产信息统一登记且实现联网、部分人可查询是开征房产税最重要的前提之一**。调整过的十二届人大常委会立法规划向社会公布，包括房产税在内的34项立法任务亮相，这意味着**备受关注的房地产税法正式进入群国人的立法规划**。

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。不动产登记将加快房产税推出的步伐，但就目前以去库存为主要任务的楼市政策下，房产税短时间内可能无法实行。

3月27日，施行9年的房地产“7090”政策正式退出历史舞台

“7090”政策出台于2006年，为控制楼市过快上涨，政府出台“国六条”调控楼市，规定新批、新开工的商品房，90平方米以下的住房必须达到开发建设总面积的70%以上。当时的背景是为保障刚需对中小户型商品房的需求，抑制投资、投机性需求，但这一政策也“错杀”了改善性需求，导致市场多年来大户型商品房供给不足。

实际上，2014年各省市纷纷出台楼市救市政策时，已有多个省份对“7090”政策进行了调整。去年10月，天津成为全国首个明确发文取消“7090”政策的城市，河南、四川等地相继跟进。



尚正行解读：在一系列利好政策的支持下，改善型需求入市成为市场回暖的主要力量，但是由于“7090”政策9年的影响，使得刚需户型成为在售户型的主力军，大面积的改善性户型缺乏，取消“7090”政策是大势所趋。“7090”政策的取消将逐渐调节刚需和改善户型的比例，使之更符合市场需求，从而促进成交量的提成以及库存压力的减弱。市场自身的调控才是最健康的，把属于市场的问题还给市场，让开发商自己根据市场需求去建造对应的产品才是更好。

全面二胎的开放，主要是为了应对人口老龄化的浪潮，也被普遍理解为稳定楼市的措施之一

2015年10月29日，中共十八大五中全会宣布，中国将全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策。全面二胎政策正式开放，实施了35年的独生子女政策最终宣告结束。

全面放开二孩政策对房地产的影响

- 四房将逐步成为刚需
- 改善型购房进一步被刺激
- 对楼市回暖有小幅影响
- 保姆房会列入开发范畴
- 三房的市场被大大挤压
- 学区房地位更加不可动摇



尚正行解读：全面开放二胎一经推出立即在楼市引起不小的反响，四房逐渐取得刚需客户的关注，想生二胎的改善型客户购房进一步被刺激，四房将逐渐成为市场上的主流户型，另外牵涉到两个孩子的教育问题，学区房的重要性进一步提升。但就近阶段来看，普遍二胎政策实行的节奏可能没有市场想的那么快，同时，就算生育二胎对地产的需求有一定的支撑作用，也有一定的时滞效应，对短期市场需求的促进作用也较小。

为相应国家去库存号召，河南各地市纷纷出台购房补贴政策

10月22日，河南省政府出台“豫九条”明确，对商品住房库存较大、消化周期长的县（市、区），当地政府及其房管部门要积极组织农民团购买房，团购超过一定规模的，政府可以适当给予一定比例补贴。

新乡

对在新乡市区购买144平方米以下(含144平方米)普通商品住宅的新乡籍家庭，2015年7月6日至2015年12月31日购房的，市财政按实缴契税的50%给予补贴。2016年1月1日至2016年6月30日购房的，市财政按实缴契税的30%给予补贴，在平原新区买房每平米补贴300元。

洛 从12月1日起至明年2月底，非洛阳市区户籍人员到洛阳购房可享受契税全额补贴、按公积金贷款利率贴息一年、购房5000元现金补贴等多项购房优惠政策。

驻马店

2015年12月1日起至2015年12月31日止购买新建商品住房的购房人,可申请购房补贴,每套房最多补贴1.5万元。

许昌

2015年12月31日前,在许昌市区购买144平方米以下(含144平方米)在售普通商品住房(不含二手房)的所有购房人,市财政给予每平方米150元购房补贴

南阳

凡户籍属于南阳市农村的进城务工人员,截至2016年12月31日购买普通商品住房的,由财政部门给予每套1万元的补贴。

漯河

凡在漯河市区购买面积144平方米以下新建普通商品住房的购买人,至2016年2月29日(含)止购房,可申请获得财政补贴200元/平方米;2016年3月1日至2016年8月31日(含)止购房,可申请获得财政补贴100元/平方米。



尚正行解读：“豫九条”旨在通过鼓励农民购买三、四线城市商品房，缓解当前县（市、区）房产库存压力大的现状，大力度的补贴政策将在一定程度上刺激三四线城市商品房销售需求，减小库存压力，助力楼市回暖。

公积金购买绿色住房，贷款额度上浮20%，开发企业建设绿色建筑给予财政补贴

7月30日，为落实“豫16条”等相关政策、意见，河南省住建厅和财政厅联合发出《关于加快推动我省住房建设绿色发展的实施意见》，推行住房全装修，用公积金贷款购买二星级以上绿色住房，贷款额度可上浮20%，开发企业建设绿色建筑给予财政补贴。绿色建筑奖励政策执行期限暂定3年，2016年、2017年的奖励标准与今年相同。

财政支持：鼓励发展绿色住房

财政补贴政策	三星级	—	20元/m ²	二星级以上10元/m ²
	二星级	20元/m ²	10元/m ² 公积金贷款购买二星级以上绿色住宅贷款额度可上浮20%	
	一星级	10元/m ² 或达1万m ² 以上规模给予定额补助	—	
		保障性住房项目（重点支持）	商住房项目（引导）	商业公共建筑项目（鼓励）

绿色建筑评价指标体系：

由节地与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、室内环境质量、施工管理、运营管理7类指标组成；

绿色建筑等级划分：

由低到高分为一星级、二星级、三星级 3 个等级；

尚正行解读：绿色建筑目前处于起步发展阶段，未来发展空间较大；由于其本身成本高、开发商积极性不高，且客户对价格较为敏感，因此市场接受度有限；此次虽有相关的政策补贴，但目前市场在售的绿色住宅项目较少，短期内政策无明显的促进作用。

贯穿全年的降准降息，接连不断的利好政策直接助力楼市短期回暖，房地产市场正式进入政策宽松期

- 2015年以来，面对经济发展不景气，央行五次降准、五次降息，一方面使更多资金流向市场，另一方面，直接降低购房还贷成本，对需求入市有较大的刺激作用。
- 与此同时，房产政策宽松化利于楼市库存去化，2015年房地产市场正式进入政策宽松期，有效地刺激了楼市需求释放，中央330政策的降低二套房贷款比例与个人住房转让营业税“5改2”，对刺激需求入市作用重大。同时，收紧土地供应，通过减少土地供应量来减少住宅潜在供应量。需求刺激加上供应减少，二者叠加以减少高库存压力。
- 在制度设计上，二孩政策全面放开，实为应对社会老龄化压力，但释放的人口红利也将对楼市产生一定的影响。短期来看，对房地产市场造成的影响主要来自于家庭结构变化和子女教育产生的房屋需求结构变化，长期来看，受益于国民人口的增长，人口红利将继续释放，新增购房需求随之增长。

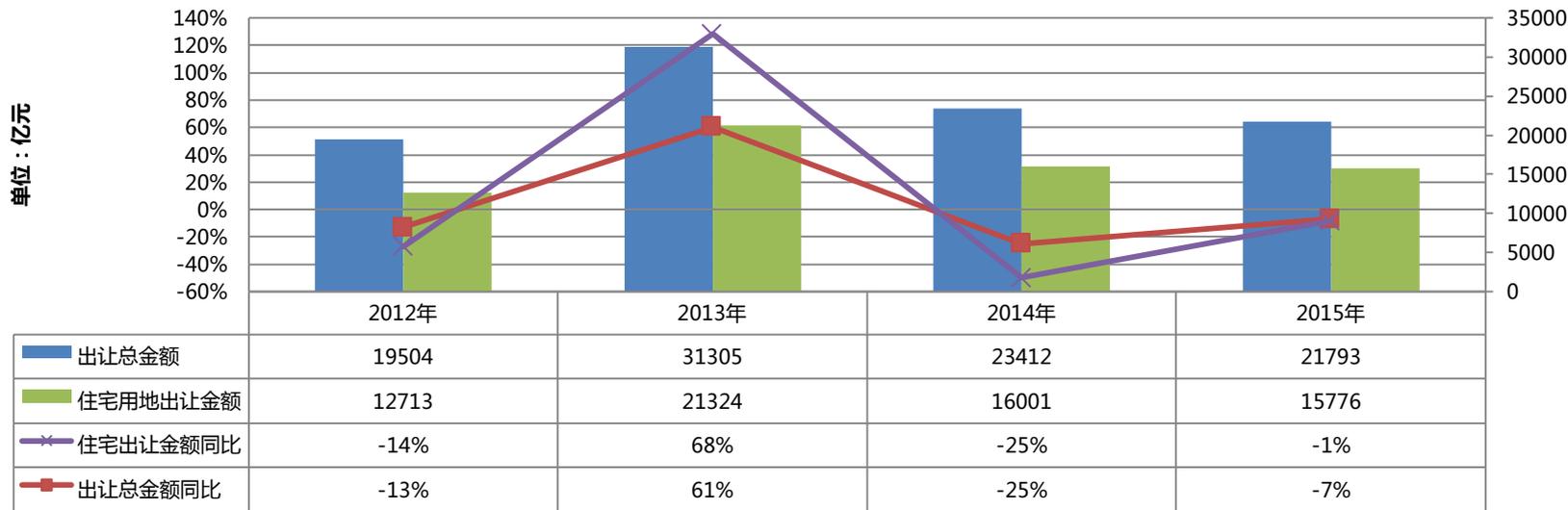
PART 2

全国房地产市场分析

- 土地市场
- 商品房市场

2015全国300城市土地出让总金额同比下降-7%，较2014年收窄18个百分点

2012年-2015年全国300城市土地及住宅用地出让总金额

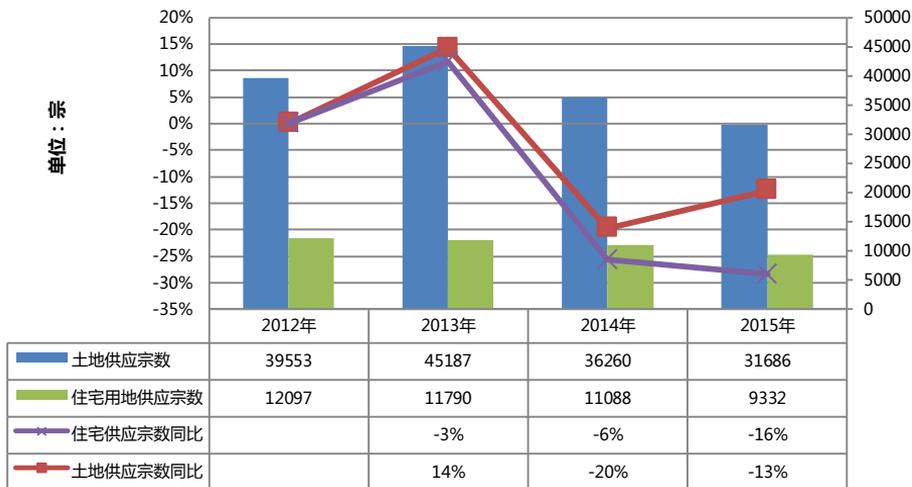


——数据来源：中国指数研究院

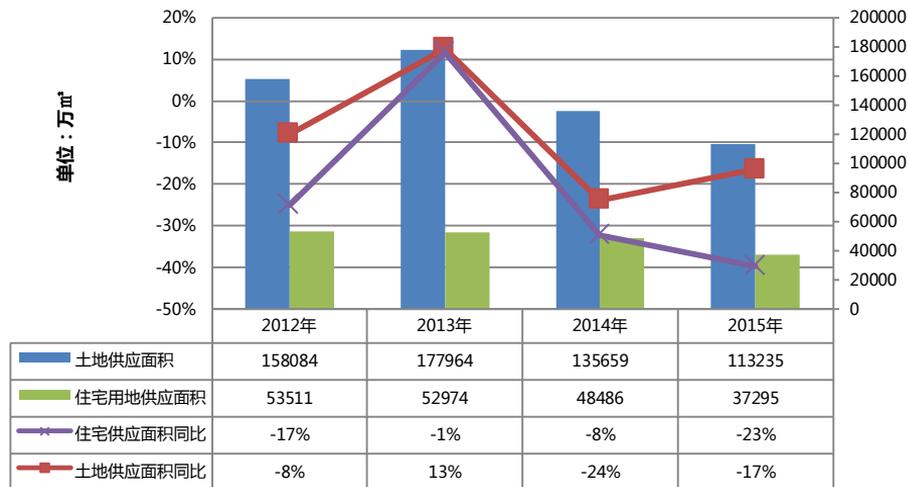
尚正行解读：2015年楼市出台的一系列救市政策刺激土地成交，全国土地出让金经2013-2014年大大起大落之后趋于平缓，未来土地出让金额将受土地供应和楼市热度的共同影响，土地出让结构的调整和利好政策下的楼市回暖迹象促使土地出让将趋于平稳发展。

近几年，全国土地供应宗数和面积呈下降趋势，住宅用地供应连续四年同比负增长，土地供应量的减少符合去库存化的总基调

2012年-2015年全国300城市土地及住宅用地供应宗数



2012年-2015年全国300城市土地及住宅用地供应面积

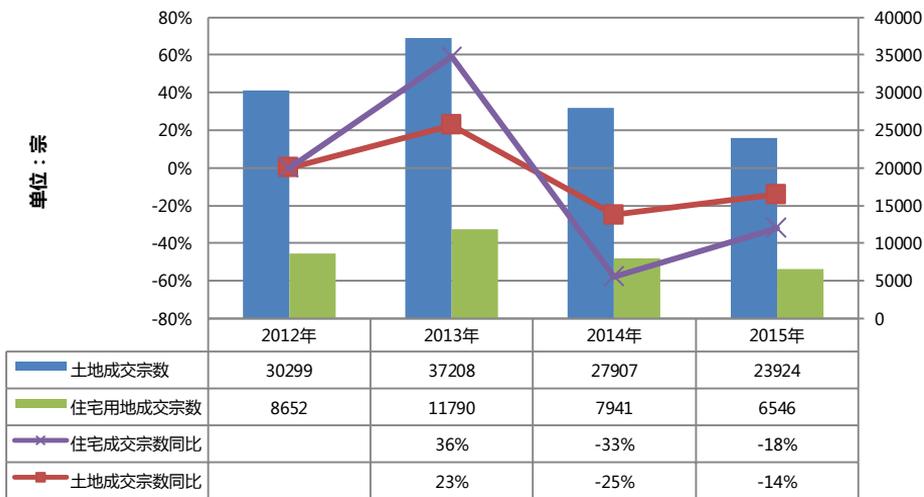


——数据来源：中国指数研究院

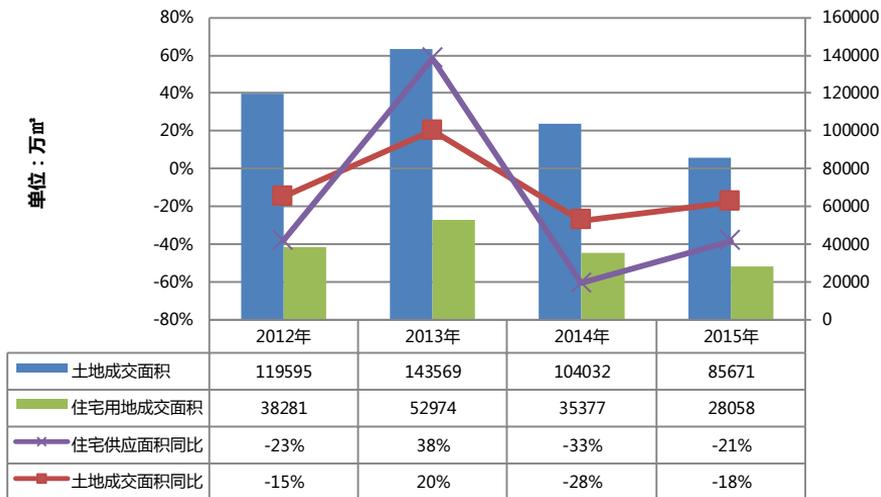
尚正行解读：中央减少土地供应量，能在一定程度上缓解目前高库存的压力，但土地调控相对于库存变化有一定的滞后性，经市场消化以后才能出现成效。另外，调整土地区域供应比例，减少三四线城市土地供应，适量增加一线和部分二线城市土地供应，能均衡人口流动而造成的库存分布不均的问题，进一步加快城市化进程。

2014年楼市遇冷之后，全国土地成交呈大幅下降态势，2014年全国土地成交面积同比下降28%，住宅用地更是下跌33%，2015年楼市调控后，土地成交降幅有所减小

2012年-2015年全国300城市土地及住宅用地成交宗数



2012年-2015年全国300城市土地及住宅用地成交面积

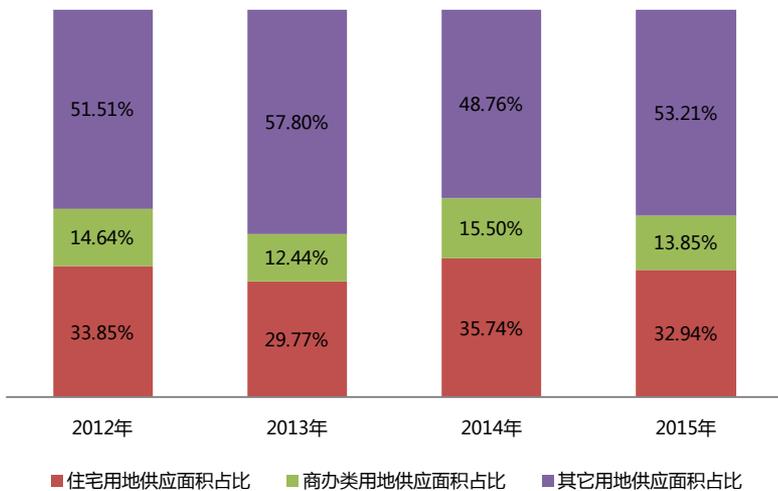


——数据来源：中国指数研究院

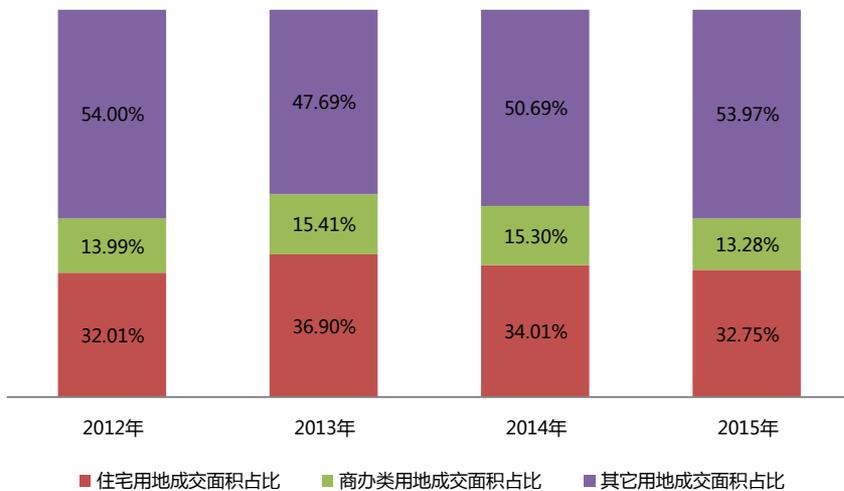
尚正行解读：楼市的繁荣与衰弱很快会通过开发商拿地的决策反映到土地成交数据上，2015年全国土地成交85671万 m^2 ，跌倒近四年来最低，同比降幅较2014年有所收窄，但仍处于历史地位水平。楼市进入“白银十年”，开发商对楼市信心逐渐减弱，土地成交很难恢复到2013年水平，未来土地成交将趋于平稳，进入地位水平发展。

全国住宅用地、商办用地供应比例均呈波浪式发展，但住宅、商办用地成交比例均连续两年衰退，恢复到2012年同等水平

2012年-2015年土地供应结构



2012年-2015年土地成交结构

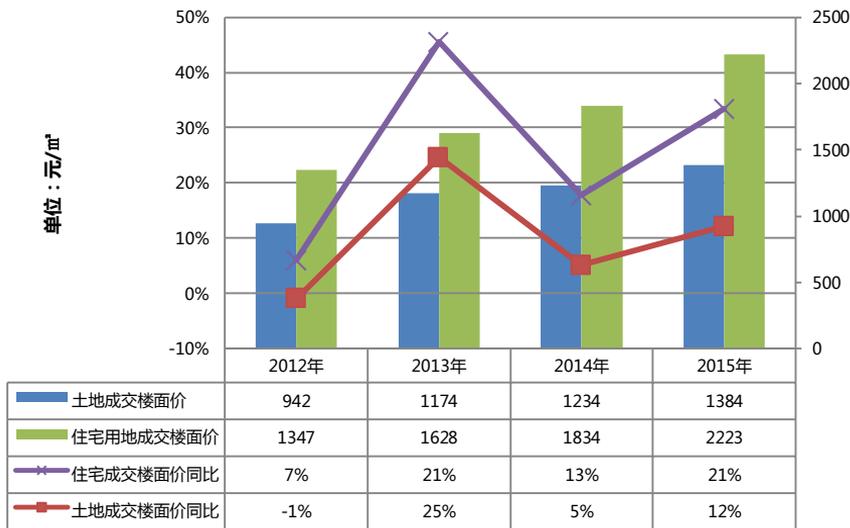


——数据来源：中国指数研究院

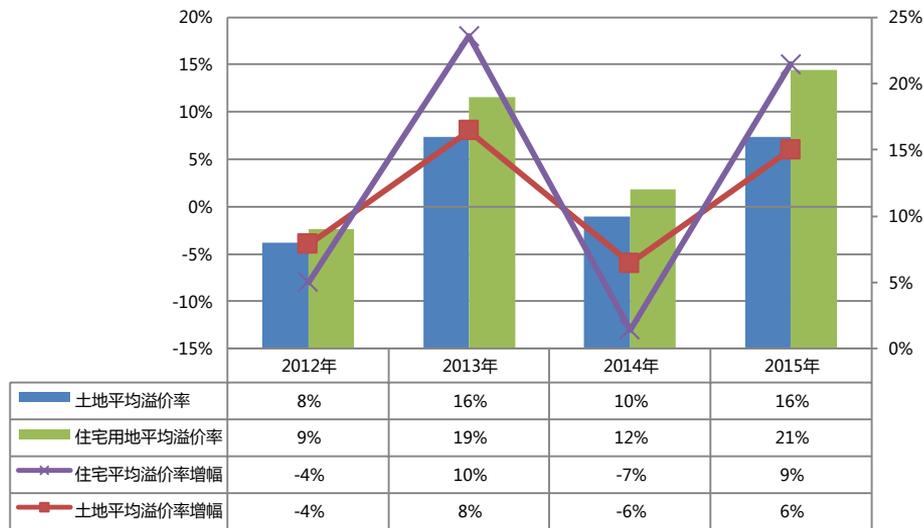
尚正行解读：全国住宅销售进入去库存阶段，商办类市场也逐渐趋于饱和，退去前两年销售热度，养老地产、产业地产等新型地产逐渐登上历史舞台。有针对性的优化土地供应结构，平衡各物业的产出量，从源头上调节库存结构。

土地成交价格连年上升，2015年全国土地成交楼面价1384元/m²，同比上涨12%，较2014年上涨7个百分点，土地平均溢价率16%，较2014年增加6个百分点

2012年-2015年全国300城市土地及住宅用地成交楼面价



2012年-2015年全国300城市土地及住宅用地溢价率



——数据来源：中国指数研究院

尚正行解读：全国土地价格逐年升高，增长较为平稳，住宅平均溢价率达到21%，一二线城市地王频出，高端土地进一步稀缺价值进一步凸显，住宅开发仍然是房地产开发热门。

2015土地市场分化加剧，一线城市竞争激烈，二线城市冷热不均，三四线城市供需两弱。

供应

- 供地总量较上一年减少近两成，土地供应持续大幅降低

成交

- 成交低位运行，降幅大于供应量，重点城市年末企稳

楼面价

- 下半年量价回温带动出让金止跌，全年成交结构影响致楼面价上涨，一线城市频现高价地

溢价率

- 平均溢价率同比上升近6个百分点，住宅用地超20%

中央频提化解房地产库存，土地供应继续调整，对库存压力较大的城市暂缓土地供应，增加养老地产、产业地产等新型地产供应，减少目前产品供应过剩的商业、写字楼等非住宅用地供应，有针对性地优化土地供应结构，从源头促进库存去化。

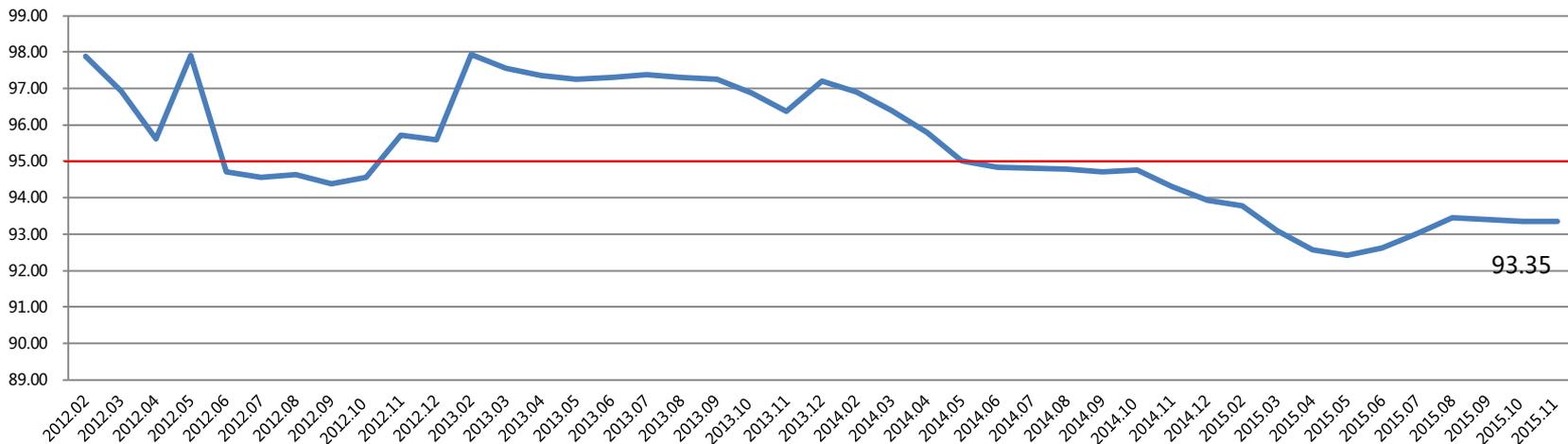
PART 2

全国房地产市场分析

- 土地市场
- 商品房市场

2015年国房景气指数维持低位水平，5月份达到历史最低点92.43，下半年有所回升，但房地产开发仍处于低迷状态，预计2016年房地产开发会受利好政策影响小幅回升

2012年2月-2015年11月国房景气指数

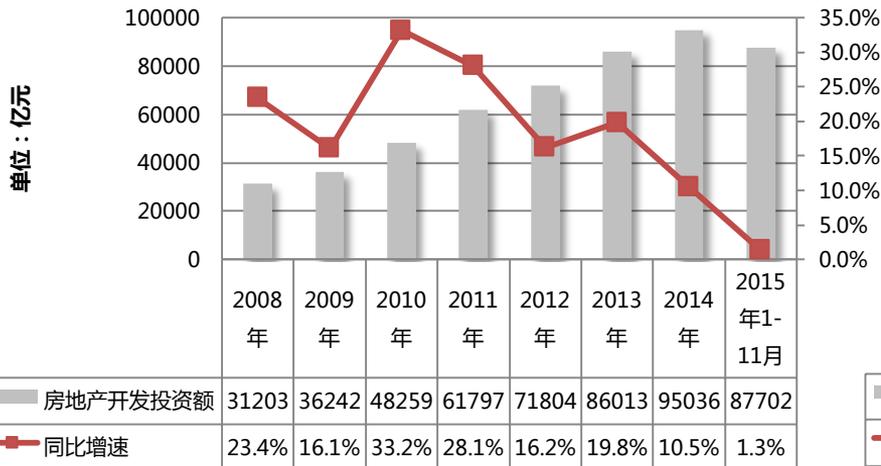


——数据来源：国家统计局

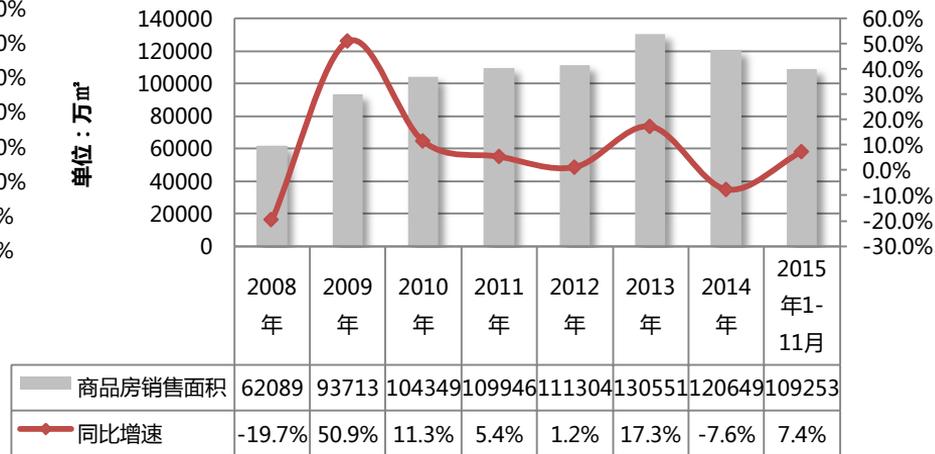
尚正行解读：受益于中央层面多次支持首套及改善性住房需求，以及今年以来连续的降息、降准等利好政策，自二季度起，市场出现明显回暖，商品住宅销售面积与销售额均出现较明显增长，这也使得房企的定金和预收款水平有所改善，而近期连续多次的降准也在一定程度上降低了融资成本，对缓解房地产企业的资金压力产生了一定积极作用。不过，市场的回暖并未带动开发商投资积极性，房地产投资增速的持续下滑，与整体宏观经济形势的持续低迷相关，宏观经济出现筑底，使得房地产开发投资动力不足，房地产投资增速仍将保持低位运行。

全国房地产开发投资增速急剧放缓，2015年1-11月同比增速仅1.3%，房地产开发经历史无前例的低谷；商品房销售面积同比增长7.4%，受一系列救市政策影响，楼市有回暖趋势

2008年-2015年1-11月全国房地产开发投资额及增速



2008年-2015年11月全国商品房销售面积走势

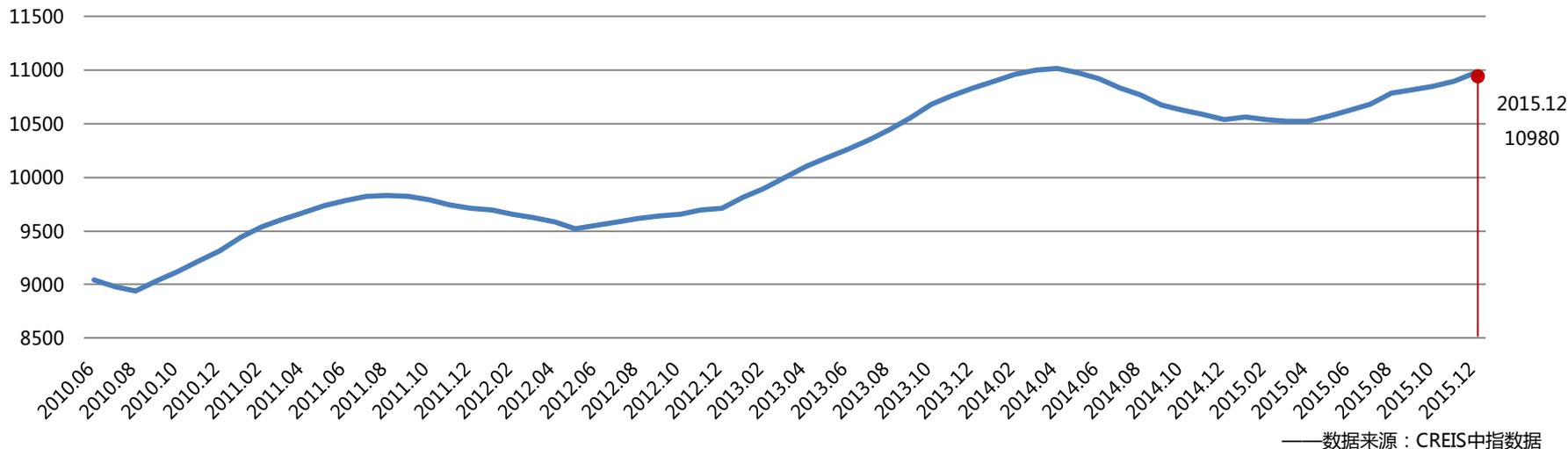


——数据来源：国家统计局

尚正行解读：2014年楼市销售面积负增长的信号使开发商在开发投资时格外小心，2015年房地产开发投资增速继续下滑，达到历史最低点1.3%，有负增长危险。15年中央层面多次的降息、降低首付比例、取消限购等利好政策刺激楼市回暖，给开发企业投资信心，多次降准也降低企业融资成本，预计2016年房地产投资增速会有小幅回升。但房地产库存量巨大，整体市场进入去库存的“白银时代”，预示着房地产投资增速已经回不到前几年高速增长的状态，将维持低速增长态势。

百城房价指数呈波浪状上升态势，2014年楼市遇冷后房价指数下滑，2015年4月降到10522后又缓慢回升，12月份恢复到10980，未突破历史最高位

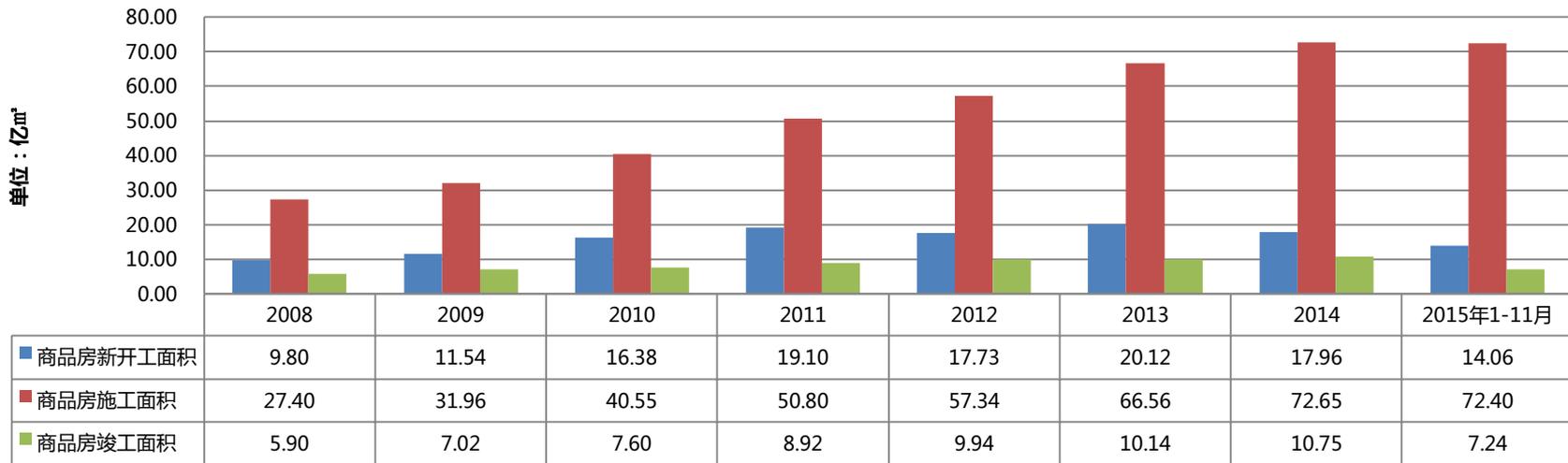
2010年6月-2015年12月百城房价指数走势



尚正行解读：2015年在中央促销费、去库存的总基调下，房地产供需两端宽松政策频出，市场成交量稳步回升，行业运行环境显著改善，房价由2014年的下跌转为上涨。但因库存压力不同，不同城市间房价仍表现分化。数据显示，2015年百城住宅价格累计上涨4.15%，其中一线城市全年累计涨幅高达17.2%，较2014年扩大16.62个百分点，二三线城市分别下跌0.53%和1.09%。预计2016年在利好政策刺激下将有更多有效需求入市，库存压力进一步减缓，全国整体价格将保持稳中有涨态势，各级城市间房价分化仍将持续。

2014年开始商品房新开工面积呈负增长状态，2015年1-11月同比降低14.7%；商品房竣工面积首次出现负增长，2015年1-11月同比降低3.5%；商品房施工面积同比增长1.8%

2008年1月-2015年1-11月全国市商品房工程建设情况



——数据来源：国家统计局

尚正行解读：由于各地库存压力加大，楼市进入去库存新常态，2015年房地产投资增速降低，新开工面积降低14.7%，达历史最大降幅。随着一系列利好政策的实施，楼市库存逐渐减小，房地产开发投资将出现小幅回。房地产在施工面积巨大，达72.4万 m^2 ，随着这些工程的逐渐竣工，预示着在很长一段时期内都将处于去库存化状态。

2015年万科夺得销售金额榜首，三家房地产企业销售金额进入2000亿梯队

销售额排名	企业名称	2015年销售金额 (亿元)	2015年目标业绩 (亿元)	完成度	销售面积 (万方)
1	万科地产	2627.0	无固定目标	——	2094.9
2	恒大地产	2050.4	1800	114%	2628.6
3	绿地集团	2015.1	2800	72%	1820.0
4	万达集团	1512.6	1900	80%	1574.8
5	中海地产	1492.3	1440	104%	1285.9
6	保利地产	1471.1	1500	98%	1160.5
7	碧桂园	1401.8	1350	104%	2182.8
8	华润置地	851.1	780	109%	668.9
9	融创中国	731.2	660	111%	357.8
10	华夏幸福	725.1	615	118%	665.0
11	绿城中国	723.8	600	121%	394.5
13	金地集团	621.2	无目标	——	455.1
15	龙湖地产	542.8	540	101%	431.0
17	雅居乐	429.3	450	95%	493.7
43	升龙集团	223.1	——	——	195.6
63	建业地产	165.7	175	95%	296.8
73	鑫苑中国	135.6	——	——	140.3
76	正商地产	130.3	——	——	161.2

——数据来源：CRIC，中国房地产评测中心

尚正行解读：2015年市场分化进一步加剧，万科、恒大、绿地领跑2000亿第一梯队；万达、中海、保利、碧桂园保持1500亿左右第二梯队；接下来的华润融创等与第二梯队差距较大。2016年房地产企业将面临重新洗牌，万科将直击3000亿销量，强者恒强；万达继续转型，2016年制定1000亿目标；部分小型开发企业将面临前所未有的冲击，以三四线开发企业最为严重。

虽然2015年主流房企拿地节奏上有所分化，呈现激进、保守两大阵营，但在土地储备的稳定性和抗风险方面诉求趋同，回归一二线城市土地市场已成共识。

2015年房企储备土地面积排行榜

排名	企业名称	总占地面积(m ²)	总规划面积(m ²)	土地数量
1	碧桂园	8445110	16960561	155
2	大连万达	6240784	13490028	89
3	万科	4144524	11469189	67
4	保利地产	3644902	10725911	47
5	华夏幸福	3393568	6347399	78
6	恒大地产	2954598	8978870	38
7	绿地控股	2611045	5950104	48
8	新城控股	2038374	5837450	39
9	华润置地	1919729	5009451	21
10	荣盛发展	1816363	4876041	29

2015年房企储备土地总价排行榜

排名	企业名称	拿地总价(亿元)	土地数量	总占地面积(m ²)
1	华润置地	592.93	21	1919729
2	保利地产	570.83	47	3644902
3	万科	557.66	67	4144524
4	首开股份	378.84	14	1013226
5	龙湖地产	354.08	16	1452878
6	碧桂园	315.85	155	8445110
7	招商地产	269.98	13	663387
8	首创置业	255.49	14	949842
9	恒大地产	247.59	38	2954598
10	绿地控股	241.29	48	2611045

——数据来源：CREIS中指数据

尚正行解读：土地储备的多少，意味着房企是否有充足的后备土地可供开发，对于房企的后续发展至关重要。土地储备量也并非越多越好，过量囤地必然使存货量和资金成本增加，周转率降低，而储备不足又将导致企业发展难以为继。一般来说，4—7年的土地消化期较为合理。2015年拍卖的多宗地块中，“单枪匹马”拿地的房企已经越来越少，而且“抱团”拿地主体也已经不再限于中小房企。

在经济新常态下，处在“白银时代”变革风口的房地产业表现差强人意，开发投资、土地购置面积、新开工等指标早早进入“寒冬”。在全年宽松政策推动下购房需求开始释放，商品房销售显著好转，但销售与投资背离的现象并没有扭转，高居不下的库存问题仍制约着2016年房地产开发投资回升，着力解决城市间的供求关系不平衡以及产品结构性供应过剩的问题仍将是行业调整的核心。

开发

- 2015年房地产开发持续低迷，受利好政策影响16年将小幅回升

销量

- 楼市已有回暖迹象，但“白银时代”下很难有大幅上升

库存

- 整体有所回升，一二线城市稳重有升，部
- 一线与三四线城市分化严重，2016年去库存仍将是楼市主基调

工程

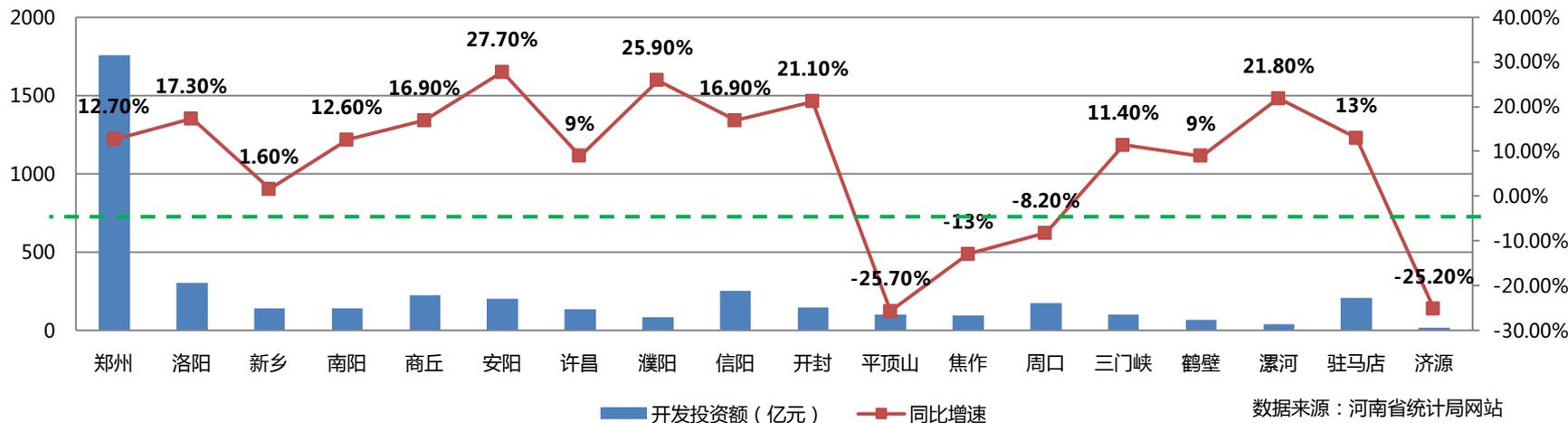
- 在施工面积巨大，竣工后进一步加大在售库存量

PART 3

河南省房地产市场分析

全省房地产开发投资增速进一步放缓，但仍保持中高速增长

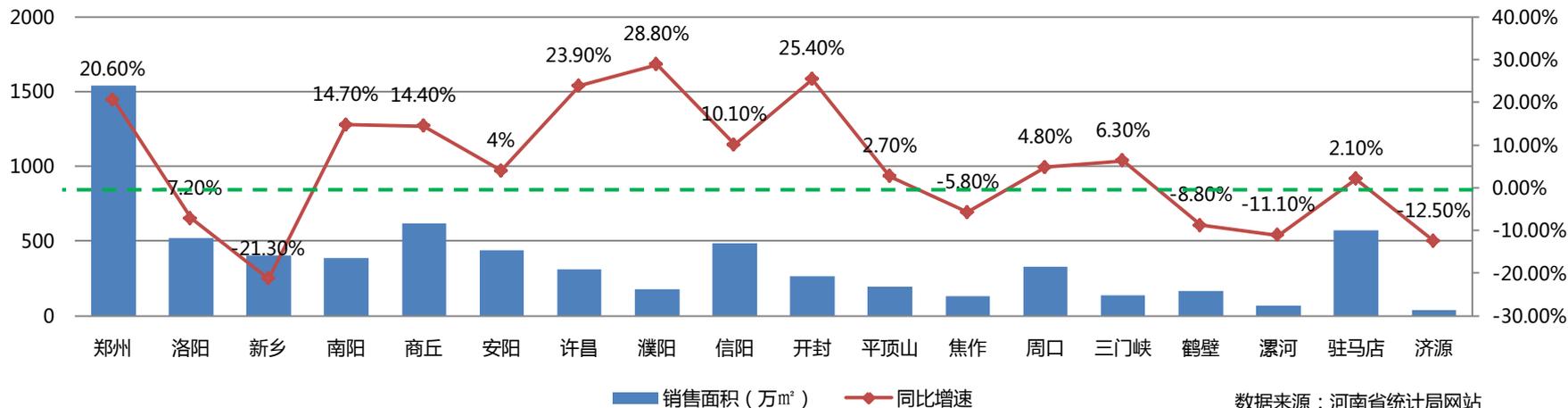
2015年1-11月河南省各地市房地产开发投资额



- 2015年1-11月全省2015年1-11月份，全省房地产开发投资4294.53亿元，同比增长10.4%，增速较去年同期下降4.5个百分点，保持自13以来的逐年下降态势，但高于全国同期1.3%的增速；分地市来看，平顶山，焦作，周口，济源四市出现负增长，新乡，许昌，鹤壁三市增速低于全省水平，而其余11市均超过全省增速，保持较高增长速度；
- 随着我国GDP增速放缓，经济步入新常态，房地产“配速”必然随之变化，再加上大量三四线城市明显供大于求，在“去库存”的主旋律下，房地产开发热情必然会相对降低，但当前河南省城市化率仍水平较低，各地政府均大力推进城镇化建设，预计未来各地房地产开发投资会保持相对热度，商品房供给也会进一步加大。

全省商品房销售平稳增加但增速收窄，各地市表现冷热不均

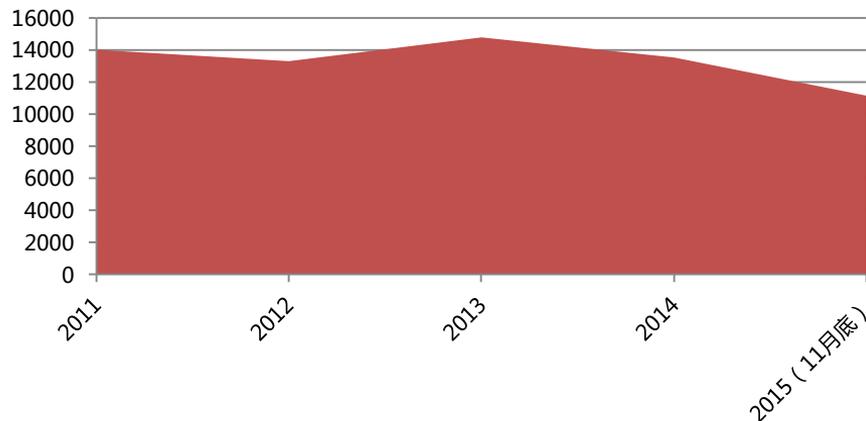
2015年1-11月河南省18地市商品房销售面积



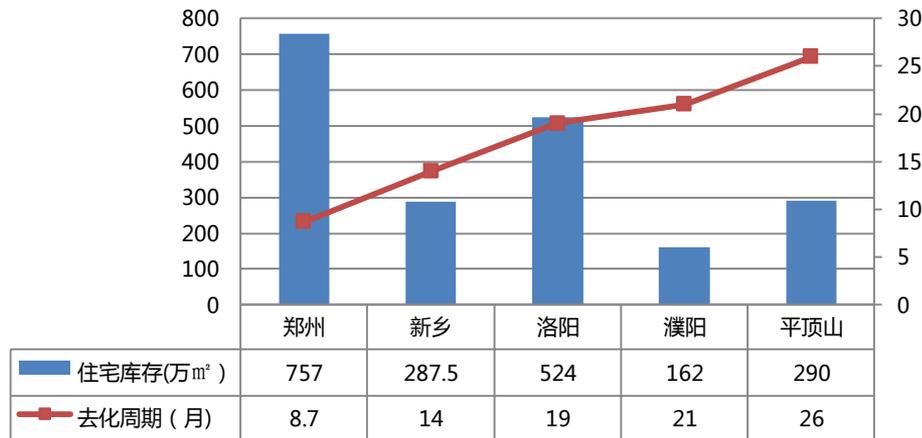
- 2015年央行频频降准降息，“豫16条”重磅出台，购房宽松政策在各地市陆续落地，全省商品房销售面积实现平稳增长，1-11月河南省商品房销售面积6794.84万平方米，同比增长7.3%，增幅继续收窄；分地市来看，各地表现冷热不均，其中洛阳，新乡，焦作等6地市出现负增长；安阳，平顶山等5地市增速低于全省水平，增长缓慢；郑州，濮阳，开封等7市增长较快，增长率均超过10%，高于全省增速；
- 但从各地市房管部门反馈获悉，多数销量高增长率地市多因增长基数较小，属短期补贴等政策刺激市场从2014年低位反弹，但长期来看，县市商品房销售形势依旧严峻。

全省各县市库存去化周期普遍在12个月以上，整体库存压力较大，各地区分化严重

河南省商品房库存走势



2015年11月底部分城市新建住宅库存及去化周期



数据来源：河南省统计局、各地市房管部门网站

- 据河南省房管部门统计，截至2015年11月底河南省商品房库存面积11165万m²，同比增长7.6%，去化周期17个月，绝大多数去化周期在12个月以上，其中7个市县去化周期超过36个月，32个县市去化周期在18-36个月之间；
- 同时期郑州商品住宅库存757万方，去化周期8.7个月，处于合理区，去化周期要远短于省内其他县市，而郑州作为河南省单核城市，保持较高的人口净流入率，人口吸引力强，2014年河南省人口报告显示，除郑州，三门峡，鹤壁之外，其余地市均为人口净流出，周口，驻马店等地区人口净流出甚至超过20%，而郑州却保持年均18万的净人口流入，带来了旺盛的房地产需求。

河南省各地市纷纷出台购房优惠政策，除郑州外，各地市均出台补贴政策，力度较大，也从侧面反映了地市市场供需失衡、存量较大的市场状况；而郑州市场刚需旺盛，价格看涨，库存压力要小于各地市，市场状况较为乐观。

主要宽松政策

公积金贷款

- **各地市均规定：**缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房的，最低首付比例为20%，最高信贷额度不低于当地建筑面积90平方米商品住房总房款的80%，还贷年龄可延长至法定退休年龄后5年。对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，最低首付款比例为30%。最高贷款额度调整后，贷款限额最高的为郑州市60万元，最低的为济源、漯河、信阳、洛阳40万元；其他省辖市最高贷款限额普遍为50万元。

购房补贴政策

- **财政补贴激励农民购房：**洛阳、驻马店、濮阳、三门峡、济源、南阳、许昌、开封等市纷纷出台各种财政补贴政策鼓励本地农民进城购房；如洛阳规定从12月1日起至2016年年2月底，非洛阳市区户籍人员到洛阳购房可享受契税全额补贴、按公积金贷款利率贴息一年、购房5000元现金补贴等多项购房优惠政策；驻马店规定对购买市区新建商品房的农民优先享受购房补贴，最高补贴额度可达1.5万元；濮阳市则规定，对符合条件的黄河滩区农民，购买住房每人给予2.84万元补贴。
- **高学历高补贴：**许昌市规定：从今年10月21日到今年12月31日，在许昌市区市民购买144平方米以下（含144平方米）普通新建商品房每平方米可获得150元补助，硕士、博士等高学历者买房，每套分别享受2.5万元、3万元的资助，但不再同时享受每平方米150元的购房补贴；济源市规定：首次在济源购房者，最高可以获得一年全额贷款贴息，博士研究生学历的可享受1.2万元特别资助购房资金。
- **不管面积统一补贴金额：**安阳市政府规定，从8月29日起，到2015年12月31日止，凡在市区范围内购买普通商品住房政府将给购房者2万元的购房补贴；南阳市对所有符合条件的购房者，无论面积大小，均补贴购房款1万元。

房地产开发投资进一步放缓，政策利好作用显现，销量低位反弹

- 随着我国GDP增速放缓，经济步入新常态，房地产“配速”必然随之变化，但当前河南省城市化率仍水平较低，各地政府均大力推进城镇化建设，预计未来各地房地产开发投资会保持相对热度，商品房供给也会进一步加大；
- 多数地市销量在短期补贴等政策刺激作用下低位反弹，但长期来看，县市商品房销售形势依旧严峻。

整体库存压力大，区域差异显著

- 郑州作为全省单核城市，资源集中，供求相对平衡，库存相对合理；而河南省其他地市均为三、四线城市、县级市为五、六线城市，多数面临人口净流出，城镇化进城缓慢，需求薄弱的困境，库存高企，去化缓慢，因而也成为政府去库存的主战场。

PART 4

郑州房地产市场分析

- 城市规划建设
- 土地市场
- 商品房市场

今年是郑州都市区建设新三年行动计划实施的第一年，也是组团新区提升发展的关键一年。郑州组团新区拟投资超千亿，新增建成区面积24平方公里，各区域楼市也将因此引来实质利好

5月6日，郑州市政府办公厅下发《2015年郑州市组团新区建设专项工作方案》，方案提出，确保组团新区全年固定资产投资突破1000亿元，新增建成区面积24平方公里，实现就业20万人

三突出：

- 突出产业载体建设，计划新开和续建亿元以上重大产业项目140个以上
- 突出基础设施建设，全市12个组团新区力争完成基础设施投资170亿元
- 突出公共服务设施建设

三提升：

- 提升生态环境品质
- 提升新区城市形象
- 提升城乡一体化水平，抓好合村并城

两强化：

- 强化新区精细化管理
- 强化投融资体系建设



尚正行解读：郑州周边组团建设大力推进，将大幅扩大城镇面积，加快城市化进程，推动各区域的联动发展，基础设施、公共服务投资的加大，将使各区域交通、生活更加完善，新区楼市也会随着道路交通、基础设施的完善逐渐升温。

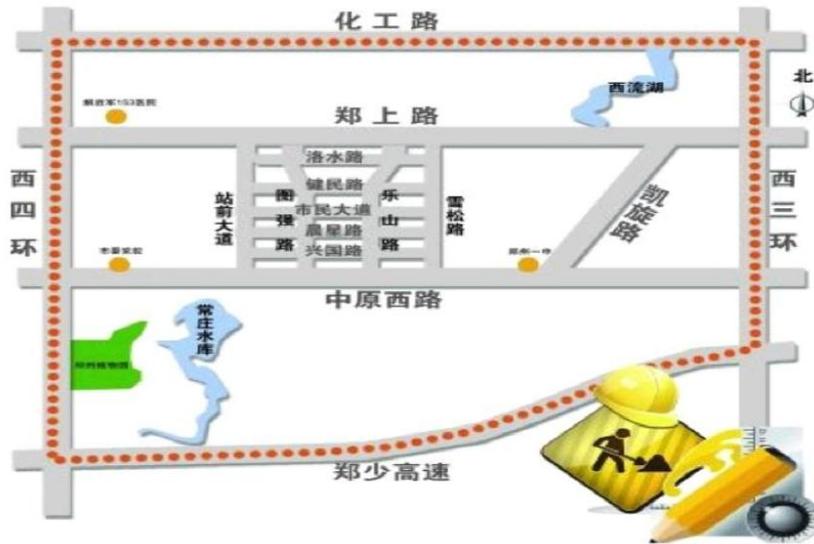
省政府向东发展，市政府向西发展，常西湖新区的控规落地标志着西区开发正式拉开帷幕

6月24日召开的郑州市第十四届人大常委会第十次会议，副市长张俊峰代表市政府作了关于郑州市民公共文化服务区（常西湖区域）“一设计三规划”相关情况的报告，常西湖新区的控规落地。

市民文化服务中心（常西湖新区）规划范围：陇海西路以北、西四环以东、陇海铁路以南、西三环以西区域，规划面积23.5平方公里。未来将立足公共文化惠民，切实加强公共文化场馆的规划编制，以此来满足城市发展中市民对文化场所和精神文化的需求。

功能：疏解老城区人口、优化完善城市功能、体现郑州独特的历史文化

六大战略：区域统领、东西平衡、文化引领、生态低碳、产城融合、便捷高效



尚正行解读：郑州向东西两个方向共同发展，西区作为市政府的驻地，将建成以历史文化为特色的生态宜居区，常西湖新区的规划建设，将对周边产生巨大影响，周边基础设施的完善将有助于周边地产开发和销售。

目前郑州仅有1号线建成运行，明年2号线及南向延长线（城际铁路）有望建成通车，3号线和5号线也已经开始建设，预计2018年建成



线路	线路走向	预计通车时间	开建时间
1号线西向延长线	建设路-长椿街	2016年底-2017年中	2014年8月
1号线东向延长线	明理路	2016年底-2017年中	2014年8月
2号线	花园路-紫荆山路	2016年下半年	2010年12月
2号线北向延长线	开元路-花园路	2020年底	未定
城际铁路（2号线南向延长线）	老107国道-泰山路-华南城大道-郑港三路-郑港四街-迎宾大道	2016年底	2014年3月
3号线一期	长兴路-南阳路-铭功路-解放路-西大街-东大街-郑汴路-商都路-经开十七大街	2018年底	2015年12月
3号线二期	经开十七大街	未定	未定
4号线	三全路-文化路-国基路-龙湖中环路-如意东路-中州大道-腾飞路-金岱路	2020年6月	2016年
5号线	桐柏路-黄河路-商务外环路-心怡路-经开第十七大街	2018年底	2014年12月

尚正行解读：地铁作为城市内部交通未来的重要荷载方式，成为将来几年城市建设的重点。2号线延长线（城际铁路）明年年底通车，将极大程度上拉近郑州和航空港区以及龙湖镇的交通距离，促进大南区的发展。地铁的建设同样影响着房地产的发展，地铁站周边楼盘的房价要高于周边同等条件楼盘。

郑州“米”字形高铁线路的逐步建设完善，预示着郑州将全面进入高铁时代

12月24日，作为“米”字的“一捺”，中原大地连接华东及东南的**郑合高铁**正式开工建设，这标志着我省高铁的“十”字枢纽朝着米字形网络再次迈出关键一步，米字形快速铁路网轮廓初成。

郑州“米”字形高铁建设进度

京广高铁、郑西高铁：已投入运营

郑徐高铁：2012年底正式开工，预计2016年7月正式开通运营。

郑太高铁：6月26日郑焦铁路开通，它是未来郑太高铁的重要部分，太焦城际铁路总工期4年半，计划2020年建成通车。

郑万高铁：10月31日，郑万到平顶山段正式开工建设，郑州至襄阳段预计2019年通车运营。

郑济高铁：9月18日郑州至济南铁路勘察设计招标，预计2016年下半年开工建设。



尚正行解读：由“一”到“十”再到“米”，郑州一直扮演中国铁路的枢纽角色，2015年，以郑州为中心的米字形快速铁路网建设取得重大突破。郑万高铁、郑合高铁动工，作为郑太高铁一部分的郑焦黄河铁路大桥开通，河南进入高铁、地铁、普铁、城铁“四铁”联运新时代，高铁把郑州纳入省内半小时、1小时，周边省会城市2小时的交通圈。

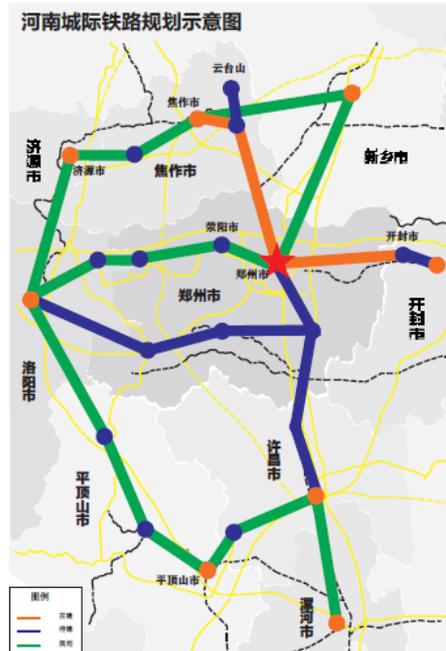
城铁的逐渐建成加快了郑州和周边地市的联系，郑州逐步进入“半小时交通圈”时代

中原城市群城际轨道交通网结构为“十”字形加“半环”形，以洛阳—郑州—开封、新乡—郑州—漯河为主轴，线网总规模为1049.7公里，其中，近期规划（2020年）要达到495.2公里。

2014年12月郑州东站到开封火车站的**郑开城铁**建成通车，开封到郑州19分钟可到，很多人期待的“双城生活”变为现实。

2015年6月**郑焦城铁**开通运营，郑州到焦作间的距离将由铁路运行2小时缩短为40分钟。

2015年12月31日**郑机城铁**正式开通运行，郑机城铁新建线路北起郑州东站，与郑焦、郑开城际相连。目前，该线路全长43公里，整条线路为双线，共设五个车站。



尚正行解读：截止到目前为止，郑州周边共有3条城铁投入运营，形成了以郑州为中心至开封、焦作、机场“半小时”经济圈。新郑机场至洛阳城铁2016年3月将开工，2019年9月有望通车，郑州至新乡、许昌的城铁也在规划建设中。

郑州未来二环、三环、四环未来全面实现快速化，将在一定程度上减轻城市交通压力

农业路快速通道工程：西起西三环以西雄鹰东路，东至地德路，全长13.581公里。项目全线为单幅高架桥，与西三环、京广快速路、中州大道交叉处设三座互通式立交，2015年1月20日工程试验桩开钻，2015年3月1日全面施工，计划2016年8月1日主体通车，2017年3月1日全线通车。

107辅道快速化：2015年5月25日在城乡规划局公示，经郑州市规委会决定107辅道将规划为郑州市东三环。东三环连通北三环至南四环，全程快速化，采用高架与隧道相结合的方式。

四环快速化：8月13日，郑州市城乡规划局公布了“郑州市南四环快速化工程”，从郑州南四环嵩山路到十八里河桥，全长5.6公里。根据此次规划，西四环、北四环、南四环将被规划为连续高架形式，在重点节点设置互通式立交。

五环时代：3月18日《国道107郑州境改建工程规划方案》通过专家评审，标志着107国道的“第三次”东移来开序幕，每次107国道改迁都为郑州增加了“一环”，同时也为沿线楼市带来一次次发展机遇，此次外迁使得郑州迎来了“五环时代”。郑州市规划五环分别为：国道107、国道310、国道234、省道314（沿黄快速路）。



尚正行解读：交通是城市未来发展主要驱动力，横向交通已经不能满足郑州逐年增加的人口和剧烈增长的车辆，市区道路高架能有效缓解交通压力。随着四环内的建设和开发，郑州必将向外扩张，五环的规划在远期的建设上举足轻重。

2015年作为“十二五”规划的收官的一年，也是丰收的一年。围绕市政府“三大一中”战略定位的同时主动融入国家“一带一路”战略，全市进入“十二五”最后的规划建设冲刺阶段。

- 郑州以新区组团形式向外发展，城镇化进程进一步加深
- 省政府向东发展，市政府向西发展，各区域功能分明，城市框架逐渐拉大
- 地铁、高铁、城铁、快速路加快建设，郑州交通进入全面发展时代

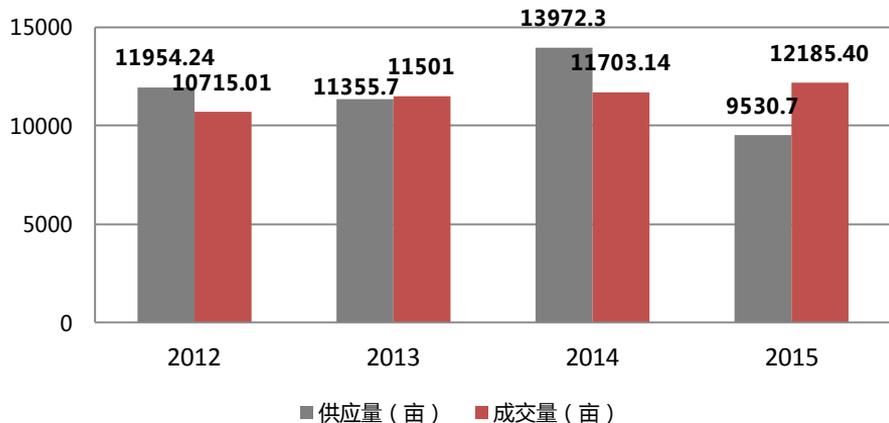
PART 4

郑州房地产市场分析

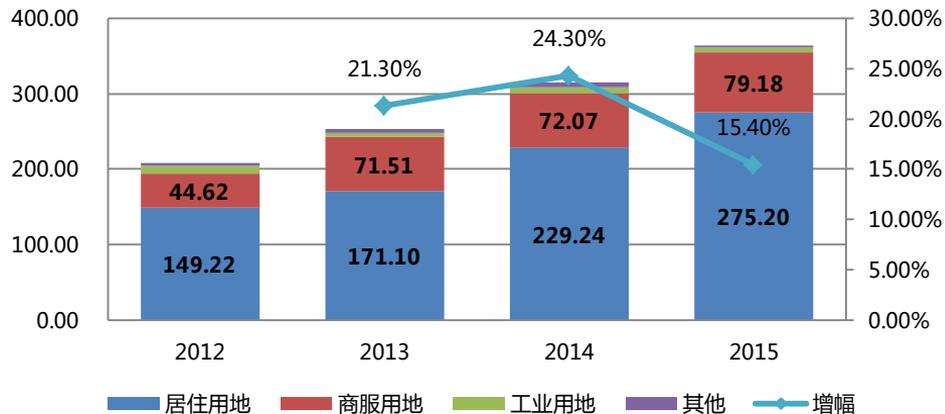
- 城市规划建设
- 土地市场
- 品房市场

土地供应面积下降明显，成交同比微幅增加，土地出让金保持稳定增长

2012-2015年郑州市土地市场供求情况



2012-2015年郑州市土地出让金额对比 (亿元)

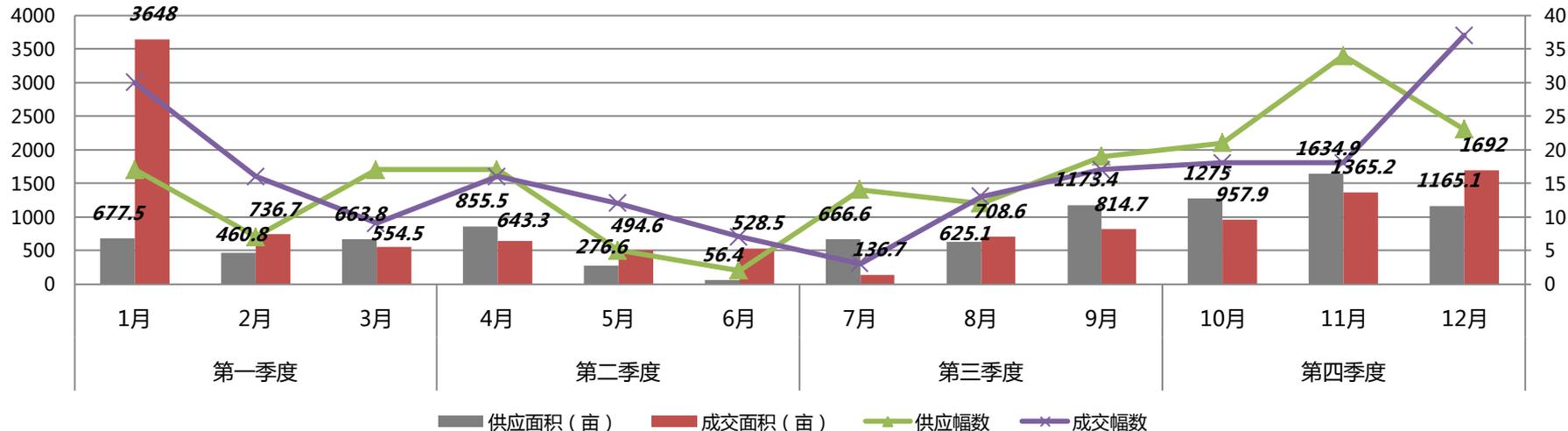


- 供应方面，2015年郑州市挂牌出让土地187宗9530.7亩，较14年减少4441.16亩，同比减少32%，与近三年相比，首次未能突破10000亩，处于供应最低点；供应明显下滑，主要是受14年楼市低迷，企业拿地积极性不高，土地严重供大于求影响所致；
- 成交方面，受2014年四季度货币宽松政策等楼市利好影响，年底政府推地节奏明显加快，推高了2015年郑州市土地整体成交量，招拍挂成交各类土地196宗12185亩，较去年增加482.26亩，同比增长4%，达到近四年土地成交量最高点；
- 出让金方面，郑州市历年土地出让金额以每年50亿左右的幅度稳定增长，2015年土地出让金总额达到363.64亿元，同比上涨15%，其中居住用地出让金额达到275.2亿元，占出让金总额的76%，居住用地依然是土地财政的主要组成部分。

注：统计范围为主城区(不含航空港区)，数据来源于中国土地市场网及郑州市国土局网站
本报告是严格保密的。

年初土地供应保持中位稳定，成交集中放量，年中土地市场沉寂，年末供应成交双双翘尾，供应成交均总体呈现“V”字形结构

2015年郑州市土地供求月度走势

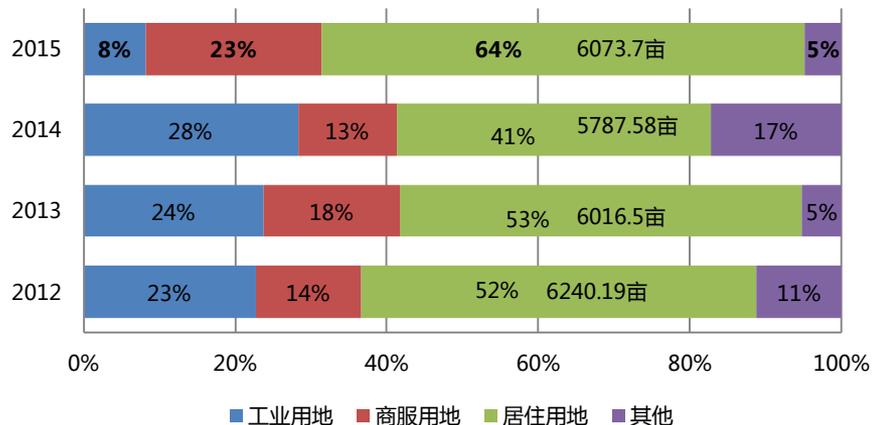


➢ 2014年下半年央行降息，公积金新政等楼市宽松政策纷纷出台，市场转暖迹象显现，政府随之加快推地节奏，致使14年年末土地供应处于高位，进入15年年初政府推地节奏保持低位平缓，同时企业拿地信心显现，1月份成交集中放量，累计土地供应得到有效消化；第二季度，政府逐步放缓推地节奏，合理消化累计供应，土地市场较为沉寂；而进入三、四季度，政府为追近年度土地供地计划，逐步增加土地供应，同时不断加码的利好政策进一步提升了企业信心，土地成交量逐步走高，年末土地成交翘尾收官。

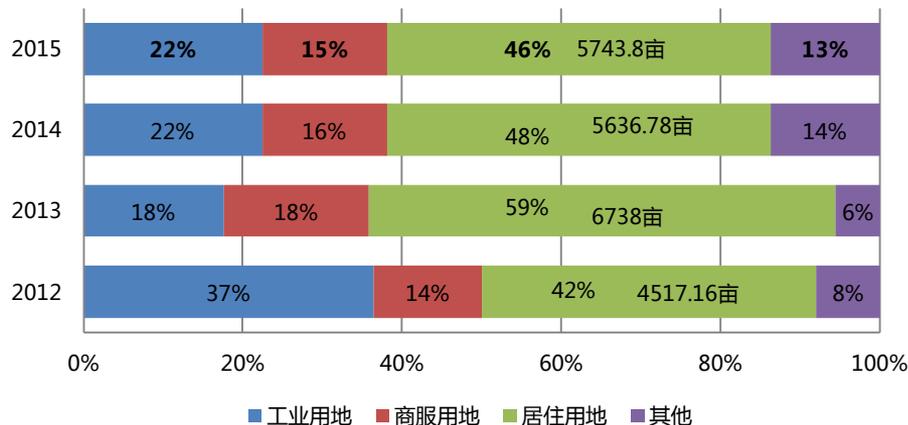
注：统计范围为主城区(不含航空港区)，数据来源于中国土地市场网及郑州市国土局网站
本报告是严格保密的。

居住、及商服用地供应成交量双双增长，工业用地供应大幅萎缩，成交量微幅增长

2012-2015年郑州市土地供应结构



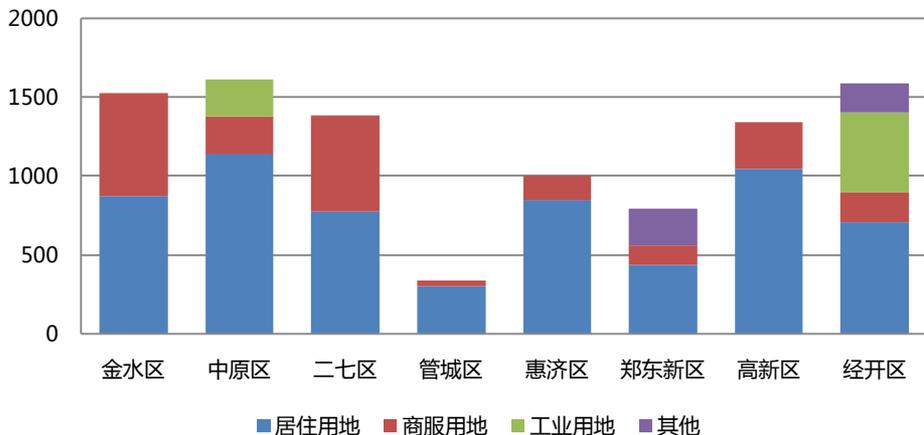
2012-2015年郑州市土地成交结构



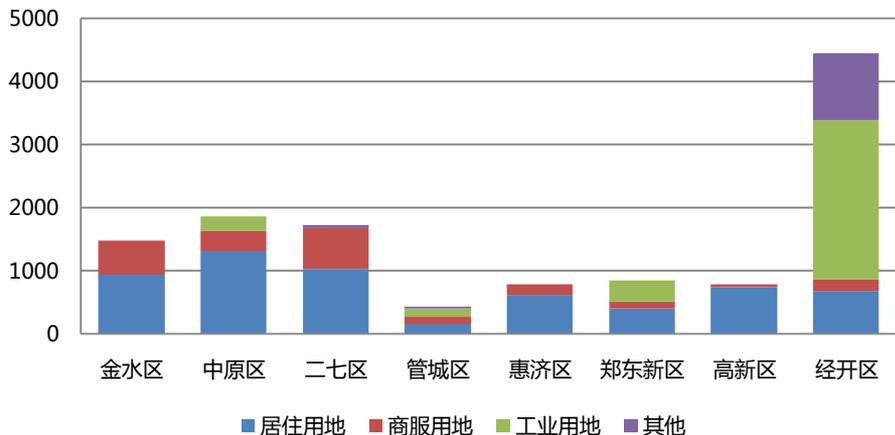
- 2012-2014年居住、商服、工业土地供应面积基本遵循5：1.5：2的比例，而受我国制造业经济收缩影响，2015年工业用地供应骤减至8%，供应面积仅775.6亩，同比下降80%；而居住用地比重进一步增加至64%，供应面积6073.7亩，同比增长5%，商服用地比重增至23%，供应面积2214亩，同比增长21.4%，可以为市场提供充足的供应，也昭示了郑州商品房市场的回暖迹象；
- 2015年郑州居住用地成交比重略有下降，但成交面积同比增长2%，成交5743.8亩，较14年增加107亩；商服用地成交2167.9亩，同比增长18%，主要是受绿地侯寨城改地大批量商服用地成交提升所致；工业用地成交与供应的大幅萎缩行程反差，共成交2767.2亩，同比上涨5.5%，主要是受宇通客车股份有限公司在郑州国际物流园区拿下1558亩土地的直接拉升影响。

近郊土地市场持续升温，中原、经开扛大旗

2015年郑州市各区土地供应



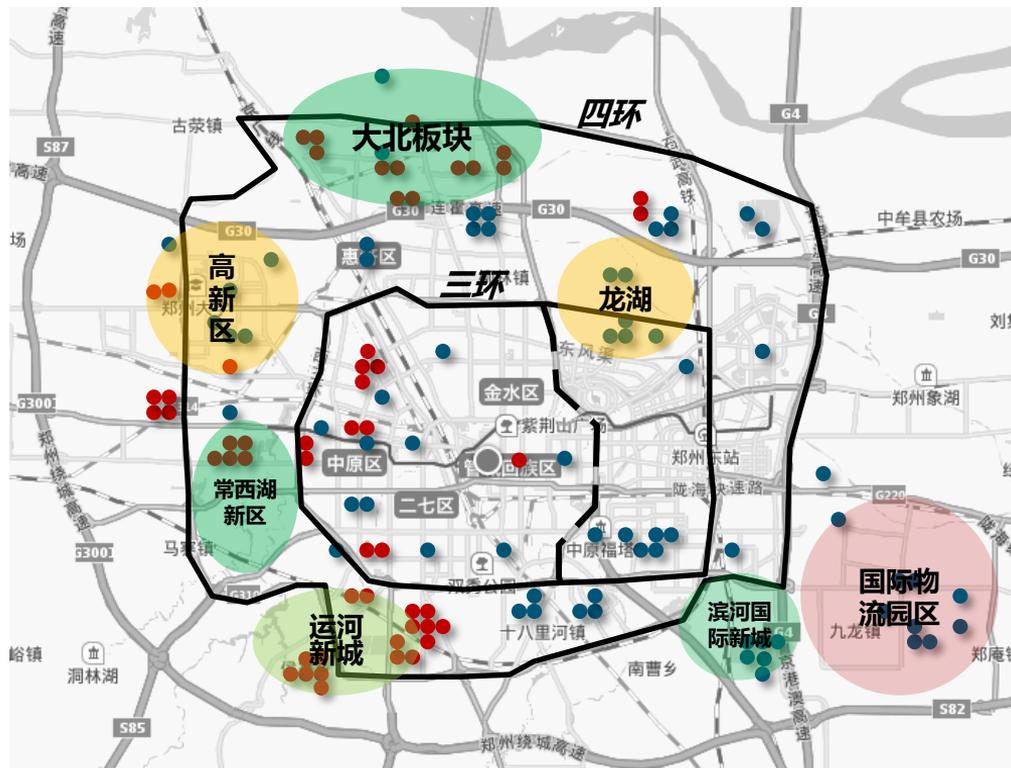
2015年郑州市各区土地成交量



- 从供应来看，中原区以1612.8亩的供应量位居各区之首，主要因常西湖新区规划开始落地实施，区域净地开始批量入市；经开区、金水区分别以1587.1亩和1528.7亩的供应量紧随其后，金水区做为传统的行政及居住区域，区域发展已扩展至连霍高速以北，年内供应土地多集中在杨金板块、及花园路文化路沿线区域；经开区郑州国际物流园区释放自贸区规划利好，土地市场升温，而由于区域属性定位，工业用地依旧为主力；高新区作为置业热点区域，洼地价值逐步显现，土地供应逐年走高，年内土地供应1341亩；二七区荆胡城改地大批入市提升了整体供应，其他区域供应相对较少；
- 成交量来看，除经开区由于宇通工业园前期协议土地的成交出现大幅反常提升之外，其他各区土地成交量基本与与供应匹配对应。

注：统计范围为主城区(不含航空港区)，数据来源于中国土地市场网及郑州市国土局网站
本报告是严格保密的。

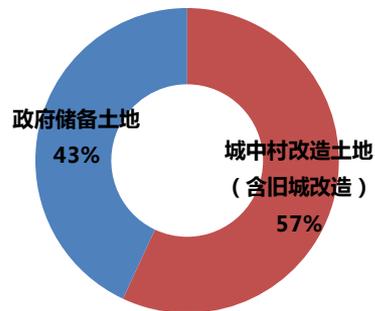
三、四环之间是土地市场成交主力区域，经开区携新兴板块开始发力



● 城改土地

● 政府储备土地

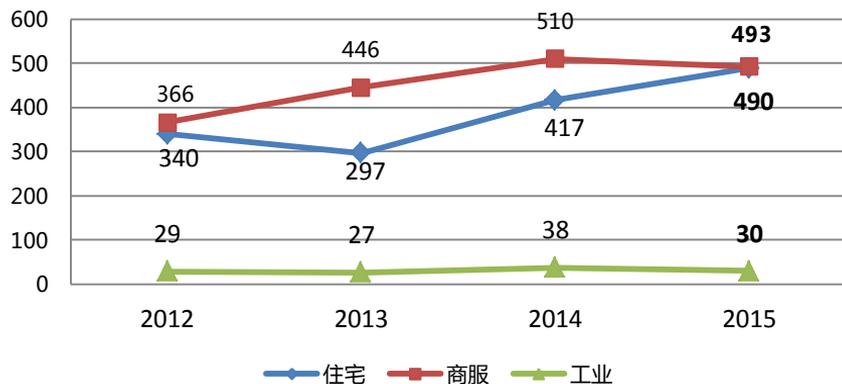
2015年郑州成交经营性用地性质结构



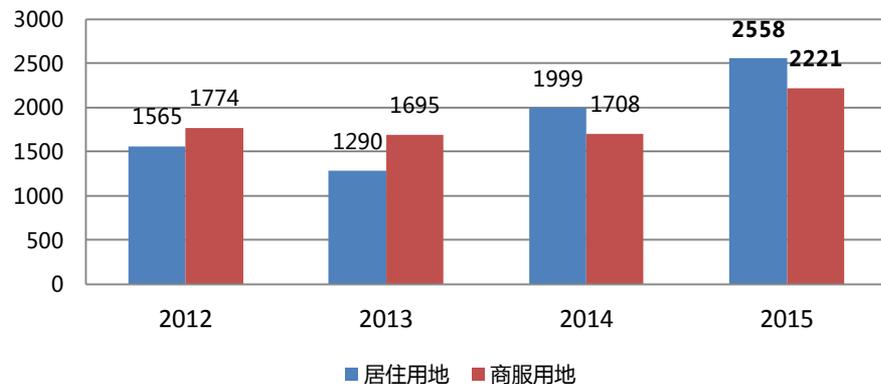
- 2015年郑州市成交的7945.4亩各类经营性用地中，城中村改造土地达到4525.8亩，占到成交总面积的57%的比重，可建面积将近962万 m^2 ，占比超过57%；而随着年内城中村改造再次提速，未来城中村土地会持续放量；
- 从2015年成交土地分布来看，大北板块，运河新城板块延续去年土地火热的态势，而常西湖新区，经开区滨河国际新城及国际物流园区异军突起，土地成交持续放量，一线房企纷纷进驻，成为今年土地市场的亮点区域。

2015年居住用地单价490万/亩，楼面价2558元/m²，商服用地单价493万/亩，楼面价2221元/m²

2012-2015年郑州市地价走势（万元/亩）



2012-2015年郑州市楼面价走势（元/m²）

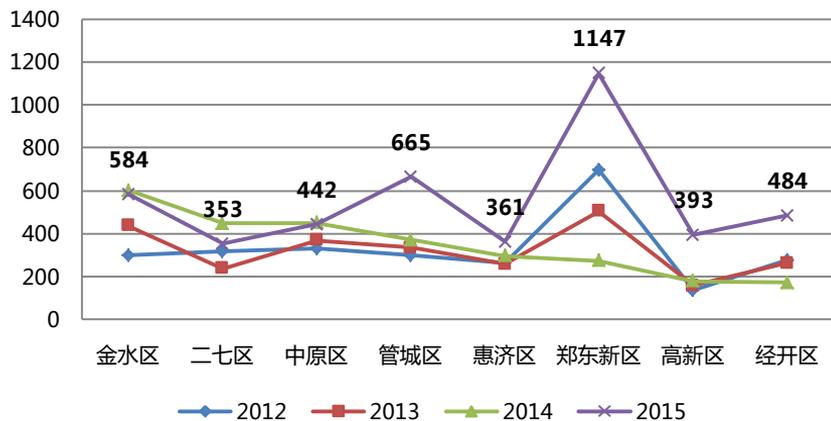


- 受基准地价上调及各区地王频出影响，郑州居住用地价格延续上涨态势，2015年宅地均价达**490万元/亩**，**同比上涨17.5%**；商服用地**493万元/亩**，**同比下降3.3%**，商服用地之所以出现下降，缘由经开国际物流园区大批单价200万元/亩以下的土地大批成交；除去2014年惠济特色商业区成交两宗70万元/亩以上的工业用地来看，历年工业用地成交价稳定在**30万元/亩**左右；
- 2013年由于高新区大量宅地成交价格较低，致使整体楼面价出现下降，但整体来看，郑州宅地楼面价随着单价的提升逐步增高，2015年达到2558元/m²，**同比上涨28%**；2013年高新区大及2014年二七城改商服用地大量成交，致使此两年商服用地楼面价表现乏力，但2015年出现反弹，商服用地成交楼面价达2221元/m²。

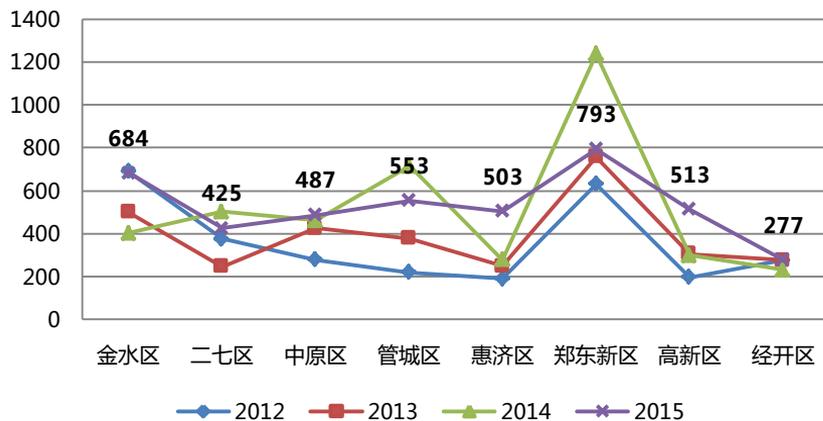
注：统计范围为主城区(不含航空港区)，数据来源于中国土地市场网及郑州市国土局网站

郑东新区地价领军全市，经开区异军突起，成交地价形成四级梯队

2012-2015年郑州各区居住用地成交均价



2012-2015年郑州各区商服用地成交均价



- 分区域来看，龙湖地王频出助力郑东新区地价快速上涨，2015年宅地及商服用地成交均价分别达到1147万元/亩和793万元/亩，成为各区地价制高点，同时也是上涨最快区域，独领第一梯队；金水区北向发展，也是全市居住区主要发展发祥，地价保持高位稳定，管城区成交土地多位于三环内，地价水平较高，与金水区同处于550-700万元/亩区间，属第二梯队；年内经开区地王频出，国际物流园区土地市场升温，宅地价格同比75%，成交均价达484万元/亩，与中原区共处400-500万元/亩区间，列第三梯队；而二七区近年成交热点在二七新区，出让土地较为偏远，市政配套相对滞后，宅地及商服用地同比均出现下降，与惠济、高新二区共守300-400区间，属第四梯队。

注：统计范围为主城区(不含航空港区)，数据来源于中国土地市场网及郑州市国土局网站
本报告是严格保密的。

高溢价率土地多为成熟区域净地出让土地，企业抢占激烈，反映出成熟区域净地资源的稀缺

2015年土地成交溢价排行

排名	地块名称	成交日期	起始价(万元)	成交价(万元)	溢价率	竞得房
1	郑政经开出[2014]026号朝凤路以东、经南六辅路以南地块	2015-7-29	25039	60639	142.2%	郑州福鸿元商贸有限公司
2	郑政出[2015]10号天河路东、绿洲路南地块	2015-2-15	22246	50046	125.0%	中创置业
3	郑政出[2014]162号(网)少林路南、洛阳路东、龙门路北地块	2015-1-21	18613	41413	122.5%	康桥
4	郑政出[2014]160号(网)少林路北、洛阳路东地块	2015-1-21	3297	7297	121.3%	康桥
5	郑政经开出[2015]41号(网)经开第十八大街以西、经南十一路以南、经南十二路以北地块	2015-12-21	27500	59600	116.7%	海马
6	郑政出[2015]13号(网)长江路南、西三环西地块	2015-3-13	2304	4904	112.8%	郑州鑫州置业有限公司
7	郑政出[2015]92号未来路东、牧歌路南地块	2015-12-3	32293	68293	111.5%	康桥
8	郑政经开出[2015]039号(网)经开第十八大街以东、经南十一路以南地块	2015-12-21	11000	23200	110.9%	绿地
9	郑政经开出[2015]036号(网)经开第十九大街以西、经南十一路以南地块	2015-12-21	11620	23820	105.0%	绿地
10	郑政经开出[2015]036号(网)经开第十八大街以东、经南八北一路以南、经开第十九大街以西	2015-12-18	27900	55300	98.2%	绿地

注：统计范围为主城区(不含航空港区)，数据来源于中国土地市场网及郑州市国土局网站

本报告是严格保密的。

从企业拿地表现来看，绿地表现突出，凭借二七绿地滨湖国际城及经开绿地滨河国际新城的大手笔布局，拿地面积及金额均名列榜首；而其他拿地面积及金额排名前列的企业均为本地典型房企

2015年企业拿地面积排行

排名	企业名称	拿地面积 (亩)	可建面积 (万㎡)
1	绿地	989.9	110.06
2	汇泉置业	411.2	90.05
3	华瑞紫韵	370	102.9
4	建业	356.2	85.63
5	康桥	353	72.67
6	美景	275.3	48.9
7	民安置地	262.4	53.22
8	建业&泰宏	243.9	58.16
9	永威	231.5	45.45
10	锦艺	220.3	47.16
11	亚新	218.8	41.53
12	美商置业	173.6	32.4
13	河南五建	164.4	57.02
14	正商	123.3	28.37
15	天伦万科	109.1	17.46

2015年企业拿地金额排行

排名	企业名称	成交金额 (亿元)
1	绿地	34.24
2	亚新	25.13
3	康桥	24.22
4	永威	17.82
5	正弘	16.54
6	建业	9.36
7	华瑞紫韵	11.92
8	河南五建	10.26
9	汇泉置业	9.89
10	民安置地	9.85
11	恒大	9.61
12	锦艺	7.94
13	美商置业	7.77
14	建业&泰宏	6.72
15	美景	5.83

注：统计范围为主城区(不含航空港区)，数据来源于中国土地市场网及郑州市国土局网站
本报告是严格保密的。

龙湖地王两被刷新，经开区地王频现

序号	地王信息	成交时间	宗地位置	用地性质	面积 (亩)	容积率	总价 (万元)	单价 (万元/亩)	溢价率 (%)	楼面地价 (元/m ²)	拿地企业
1	高新区 单价地王	2015.1.16	月季街南、 垂柳路西、芍药路东	住宅	132	>1、<3.5	96133	728	81.60%	3121	恒大
2	郑州市 总价地王	2015.6.9	朝阳路北、九如路东	住宅	96.8	>1、<1.7	165400	1709	38.50%	15077	正弘
3	郑州市 单价地王	2015.8.25	朝阳路北、 龙翔二街东	住宅	74.1	>1、<3.6	125200	1753	40.40%	15472	永威
4	管城区 单价地王	2015.12.3	未来路东、牧歌路南	住宅	64.7	>1、<3.7	68293	1056	114.80%	4526	康桥
5	惠济区 单价地王	2015.2.15	天河路东、绿洲路南	住宅	90.6	>1、<1.6	50046	552	125%	5176	河南中创 置业
5	经开区 单价地王	2015.12.21	经开第十八大街以西、 经南十一路以南、 经南十二路以北	住宅	76.3	>1、<3.8	59700	782.75	117.09%	4697	海马

- 2015年郑州总价、单价地王双双刷新，均位于郑州东龙湖区域，随着龙湖区域建设不断完善，土地资源逐渐稀缺，将进一步推高土地价格；而高新区、管城区、惠济区及经开区地王记录也均被刷新，其中经开区更是四次刷新地王记录，管城区地王的出现反映了三环内净地资源的稀缺，而高新区、经开区均进入开发热度阶段，反映出企业对区域优质土地资源抢占之激烈，惠济区居住属性优越，未来土地竞争必将进一步升温；
- 2014年市场环境较为严峻，地王企业多为国企背景，政府托底意味明显；而今年地王企业均为品牌民企，也反映出今年市场转暖，开发企业对后市较为乐观的态度。

高新区单价新地王一恒大翡翠华庭项目

编号	土地位置	用地性质	面积	容积率	可建面积 (万m ²)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)	溢价率 (%)	楼面价 (元/m ²)
郑政出[2014]154号	月季街南、垂柳路西、芍药路东	住宅	132	>1 <3.5	31	96133	728	81.6%	3121

2015年1月16日拿地



2015年1月31日举行集中招聘会

2015年4月12日营销中心开放

2015年6月27日首次开盘

2015年5月12日景观区、样板间、商业街开放同时启动入会

- 该项目延续了恒大的快消模式，拿地至首次开盘的间隔仅有162天，期间先进行了景观园林区，商业配套及会所等配套的建设，践行“房子未卖，配套先行”的开发理念，再加上开盘85折的优惠力度，首次开盘造成了热销场面；但到了二期，项目均价由9300元/m²上涨到9600元/m²以上，客户抗性较大，加上后期营销推广不足，竞品项目较多等原因，后期销量出现明显下滑；截至11月底，项目整体去化约1800套左右，整体去化率约70%。



管城区单价新地王—康桥知园项目地块

地块编号	郑政出[2015]92号(网)
宗地位置	未来路东、牧歌路南
宗地面积	64.7亩
用地性质	其他普通商品住房用地
容积率	1.1<3.5
绿化率	>35%
建筑密度	<25%
总建面	15.08万m ²
起始总价	32293万元
成交总价	68293万元
成交单价	1056万元/亩
楼面地价	4526元/m ²
溢价率	114.80%
土地使用权人	康桥地产



- 地块于2015年12月3日上午开始网上竞拍，历经8个小时177轮的激烈竞争，最终康桥地产以配建10%的60m²以下公租房的前置条件竞得；成交单价达**1056万元/亩**，成为管城区新单价地王；
- 据悉，该宗地为2008年康桥地产与河南省物资储备局资产置换协议的合作地块，后期将会有土地出让金的返还；因此康桥地产已提前完成了该宗地的地勘、施工图设计及总包单位招标等工作，项目规划设计为康桥知园项目。

郑州单价新地王—龙湖副CBD永威·上和院项目

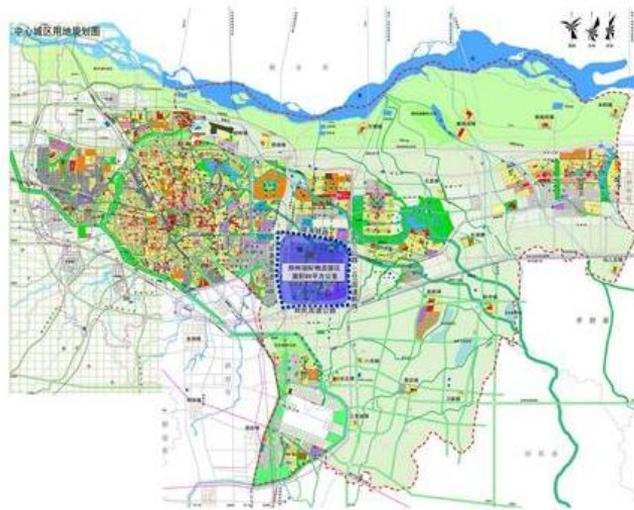
地块编号	郑政东出[2015]10号(网)
宗地位置	朝阳路北、龙翔二街东
宗地面积	71.4亩
用地性质	其他普通商品住房用地
容积率	>1<1.7
绿化率	>35%
建筑密度	<28%
限高	24m
总建面	8.09万m ²
起始总价	89200万元
成交总价	125200万元
成交单价	1753万元/亩
楼面地价	15472元/m ²
溢价率	40.4%
土地使用权人	永威置业
备注	缴纳4068万元异地移建款置换建设10%公租房



- 2015年8月25日，该地块地块网拍出让历经73轮2个小时17分的胶着，永威置业以总价125200万元摘得该地块，折合单价1753.50万元/亩，成为郑州单价新地王；
- 地块位于龙湖CBD“地王窝中”，紧邻总价地王正弘地块及前总价地王建业海马九如府，建业九如府洋房价格22000-33000元/m²、别墅45000-50000元/m²；据悉本项目案名为永威·上和院，邀请李玮珉加盟设计，目前正与某银行商谈团购。

碧桂园首次进驻经开区，将建翡翠湾项目

编号	土地位置	用地性质	面积 (亩)	容积率	可建面积 (万m ²)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)	溢价率 (%)	楼面价 (元/m ²)
郑政经开出[2015]25号(网)	花马东街以东、福达路以南、花马东一街以西、禄达一街以北	住宅	54.8	>1 <2.5	9.13	7940	145	22.7%	870
郑政经开出[2015]27号(网)	花马东街以东、禄达路以北、禄达一街以南	住宅	59.4	>1 <2.5	9.9	7710	130	5.5%	779



- 2015年8月26日，经开区郑州国际物流产业园区两宗住宅用地被碧桂园集团经过少轮竞争后以1.57亿元的总价拿下，两宗土地总面积104.2亩，单价分别为145万元/亩和130万元/亩，溢价率分别为22.7%、5.5%；
- 该项目是碧桂园进驻经开区的首个项目，将规划高层、洋房及别墅产品；目前地块周边仅有两个在售项目，分别为九龙新城（高层，均价6500元/m²）和新巢世界湾（办公、公寓，公寓均价5900元/m²）。

保利经开首拿地，开发罗兰香谷项目

编号	土地位置	用地性质	面积 (亩)	容积率	可建面积 (万㎡)	总价 (万元)	单价 (万元/亩)	溢价率 (%)	楼面价 (元/㎡)
郑政经开出[2015]26号(网)	福达路以南、凤凰大街以西、禄达一街以北	住宅	50.5	>1 <3.5	11.79	9060	179	24.8%	769



- 2015年8月26日，与碧桂园地块临近的郑政经开出[2015]26号（网）经过10轮竞价被保利拿下，总价达9060万元，单价为179万元/亩，溢价率24.8%；
- 这也是保利首次进驻经开区，之前保利在郑州分别有惠济区海上五月花（洋房、在售）、中原区保利百合（高层、售罄）及与永威合作的保利永威西溪花园（高层、在售）项目；
- 据悉，保利将建设保利华语系列产品罗兰香谷，保利花语系产品线也是保利旗下最丰富的产品线，主要针对占地50-200亩之间的规模，距离城市核心地段30分钟以内车程的项目，主要面对城市刚需及首改客户，将以高层为主要业态，而这也与碧桂园洋房为主的产品形成了差异化竞争。

供应大幅减少，成交稳步上扬，新兴板块表现活跃

- 受2014年供求失衡影响，2015年土地新增供应量大幅下降，成交量稳步上扬，积压供应得到有效消化；二七运河新区、常西湖新区、国际物流园区等远郊新兴板块发展步幅加快，扮演土地市场的主力角色。

城改及远郊土地大量成交，地价上涨平缓

- 虽然龙湖及各区域纷纷出现地王，但由于比重较大的城改土地多为底价成交，以及相对低价的远郊土地持续放量，2015年郑州整体地价上涨平稳，并未出现大幅增长情况；而环内土地资源日渐稀缺及远郊板块的逐步成熟，未来地价仍有上涨空间。

本土典型房企城央高调鏖战，国内标杆企业近郊低调开垦

- 从泰宏建业荆胡改造到永威正弘龙湖竞逐地王，四环内优质地段城改土地及龙湖高价区依旧是省内典型房企的主战场，而国内一线房企如绿地、保利，碧桂园均选择在近郊拿地试水，而随着郑州区位人口优势的逐步凸显，市场化程度的进一步提高，未来将会有越来越多的大型房企进驻郑州。

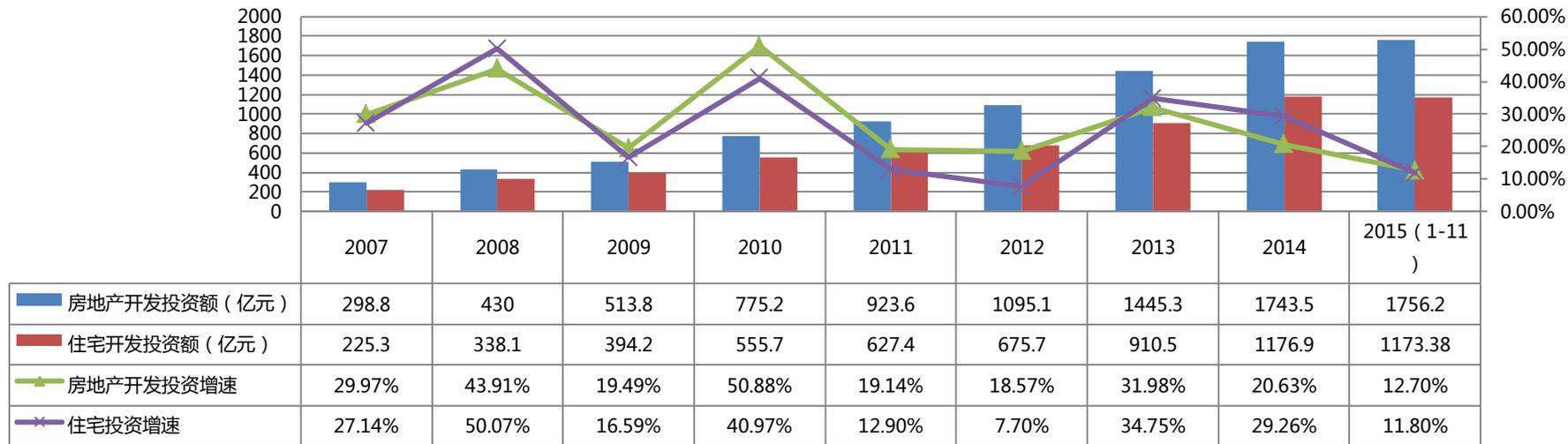
PART 4

郑州房地产市场分析

- 城市规划建设
- 土地市场
- 商品房市场

房地产开发投资增长回落明显，但仍保持10%以上的增长，远高于全国同期增速，保持增长潜力

郑州市房地产开发投资及住宅投资走势

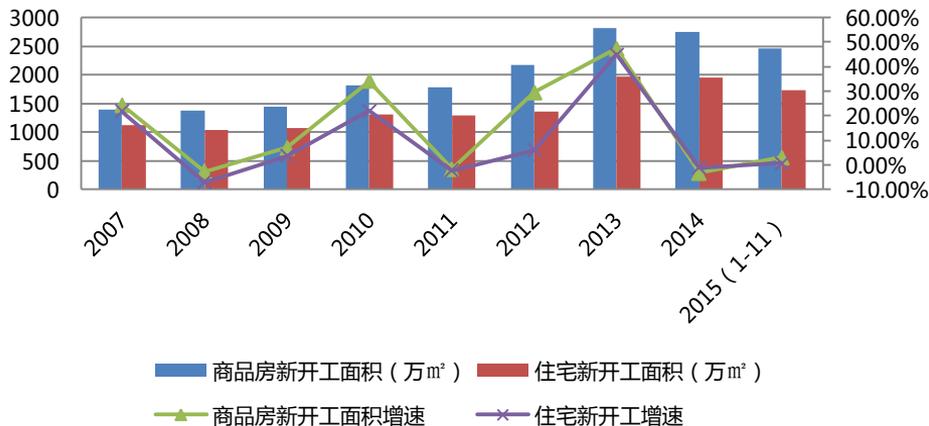


- 2015年1-11月，郑州市全市房地产开发投资完成1756.2亿元，同比增长12.7%；其中住宅开发投资完成1173.38亿元，占商品房开发总投资的66.8%，同比增长11.8%；增幅回落明显；
- 从全国范围来看，郑州市房地产开发投资增速虽明显回落，但仍远高于全国（1.3%）的同期增速；而郑州城市版图不断拉大，新兴板块发展正盛，人口吸引力保持强劲，预计短期未来房地产开发投资规模会保持稳步增长。

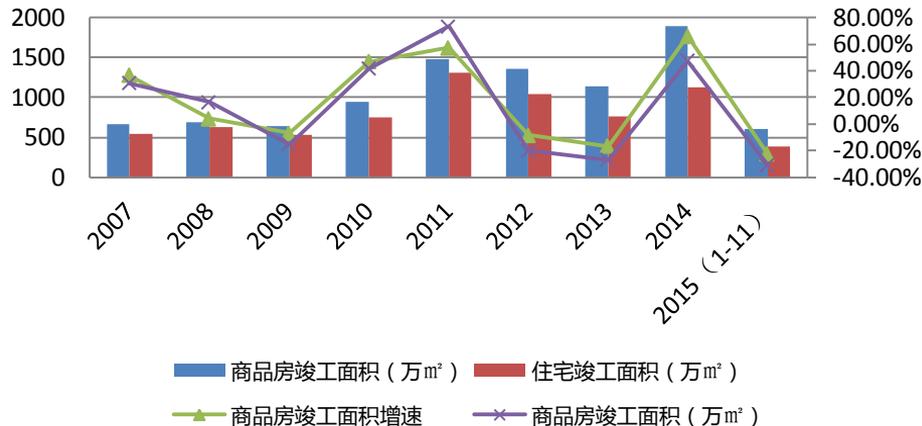
注：数据来源于郑州市统计局网站

新开工面积微幅增长，竣工面积下降明显

新开工面积走势



竣工面积走势



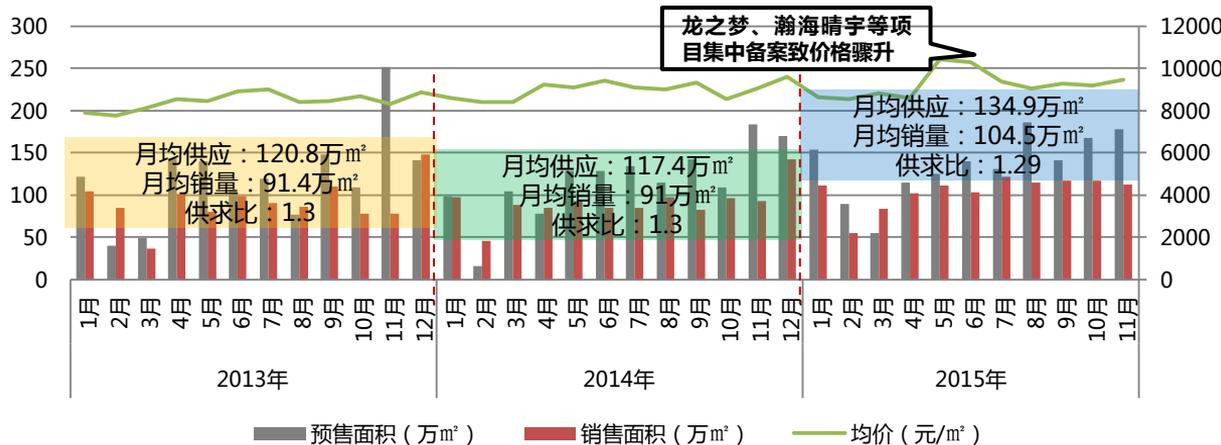
- 2015年1-11月，郑州商品房新开工面积2466.22万m²，同比上涨3.1%；其中住宅新开工面积1733.83万m²，同比上涨0.8%；新开工面积增幅保持微幅增长，远高于全国同期的-14.7%及-15.3%的负增长率；而今年郑州市开发企业拿地较为积极，土地成交面积保持稳定，预计短期未来新开工面积保持平稳增长；
- 2015年1-11月，郑州商品房竣工面积599.98万m²，同比下降22.6%，其中住宅竣工面积378.75，同比下降31.1%；竣工面积下降明显，下降幅度大于全国同期3.5%及6.4%的下降幅度；竣工面积出现明显下降，反映了去年上半年较为严酷的市场环境下，开发商对后市的谨慎态度。

注：数据来源于郑州市统计局网站

本报告是严格保密的。

政策宽松效果初现，供应、成交量双双反弹，价格水平涨幅收窄，温和上扬

郑州市商品房月度供求价 (2013.01-2015.11)



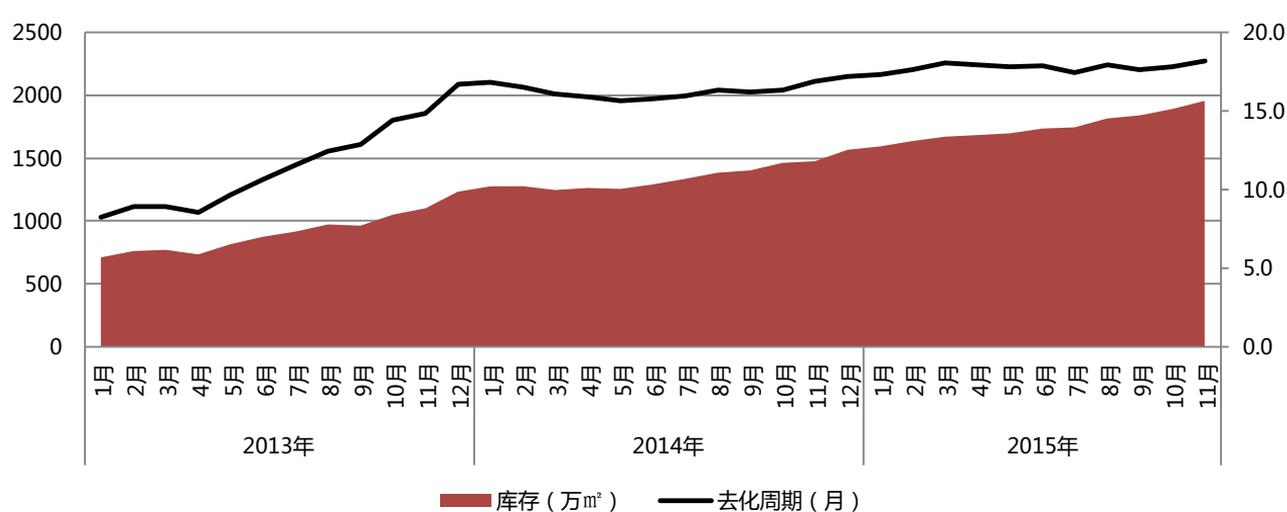
年份	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (1-11)
供应量 (万m ²)	968.96	741.74	1043.56	924.27	1338.24	1449.92	1409.15	1483.46
同比增幅 (%)	13.80%	-23.4%	40.7%	-11.4%	44.8%	8.3%	-2.8%	5.3%
成交量 (万m ²)	681.45	1161.2	1151.06	655.24	987.09	1094.47	1091.53	1149.57
同比增幅 (%)	28.30%	41.3%	-0.9%	-75.7%	33.6%	9.8%	-0.3%	5.0%
均价 (元/m ²)	5565	4910	6138	7940	7624	8497	9028	9242
同比增幅 (%)	13.70%	9.1%	20.0%	22.7%	-4.1%	10.3%	5.9%	2.3%

注: 数据包括市内八区及航空港区
数据来源: 郑州市房管局备案数据

- 2015年1-11月郑州市商品房累计新增预售**1483.46万m²**，较去年上涨5.3%；累计成交**1149.57万m²**，上涨5.0%，供求比1.29，与前两年保持一致；成交价格温和上扬，较去年上涨2.3%，达**9242元/m²**；供求价较14年均全面反弹，均创下历史高点；临近年底，多数项目为回笼资金会加快推盘节奏，预计12月供销水平会维持高位，全年供销量会分别突破**1600万m²**及**1250万m²**，供需格局保持不变。
- 2015年年初借2014年年底货币宽松政策之利，供需高企，2、3月份受春节影响回落明显；2-4季度“330新政”及央行货币宽松政策不断加码促使供应持续发力，但成交量自4、5月份攀升至高位后便表现平稳，并未出现持续增长。

库存持续增加但增幅趋缓，分物业形态库存压力差别大

郑州市商品房累计可售面积及去化周期走势

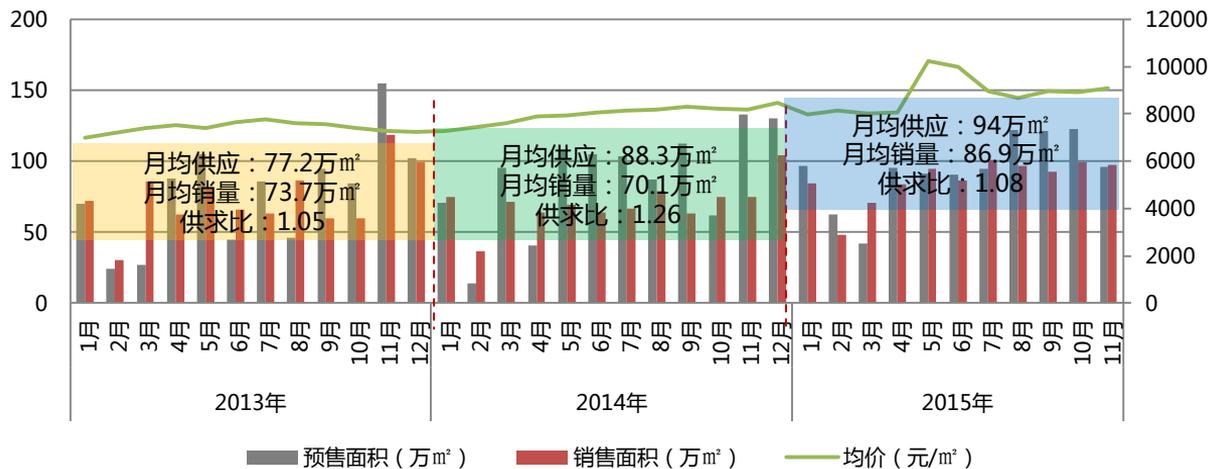


年度存量	可售面积 (万m²)	增幅 (%)
2009	479.03	—
2010	370.39	-22.68%
2011	659.66	78.10%
2012	1012.51	53.49%
2013	1232.73	21.75%
2014	1565.65	27.01%
2015 (11月底)	1955.23	24.88%

- 截至2015年11月底郑州市区商品房累计可售面积达**1955.23万m²**，以最近12个月107.7万m²的月均销量计算，去化周期约为**18个月**，但分物业形态去化周期差别较大，商品住宅去化周期要远短于商业、办公等其他业态；
- 纵向对比来看，自2010年以来郑州市商品房每年库存增量稳定在300万m²左右，但11年以来存量涨幅不断回落，市场更加趋于理性；
- 据社科院新发布的数据显示：2015年全国商品住房在建房待售面积及现房待售面积方面分别达到35.7亿m²及4.26亿m²，去化周期分别达**54个月**及**23个月**，另外，郑州经济发展迅速，人口净流入量巨大，库存压力相对较小。

受限购政策取消的利好延续和信贷宽松政策的双重影响，供需价均保持稳中向上的态势

郑州市商品住宅月度供求价 (2013.01-2015.11)



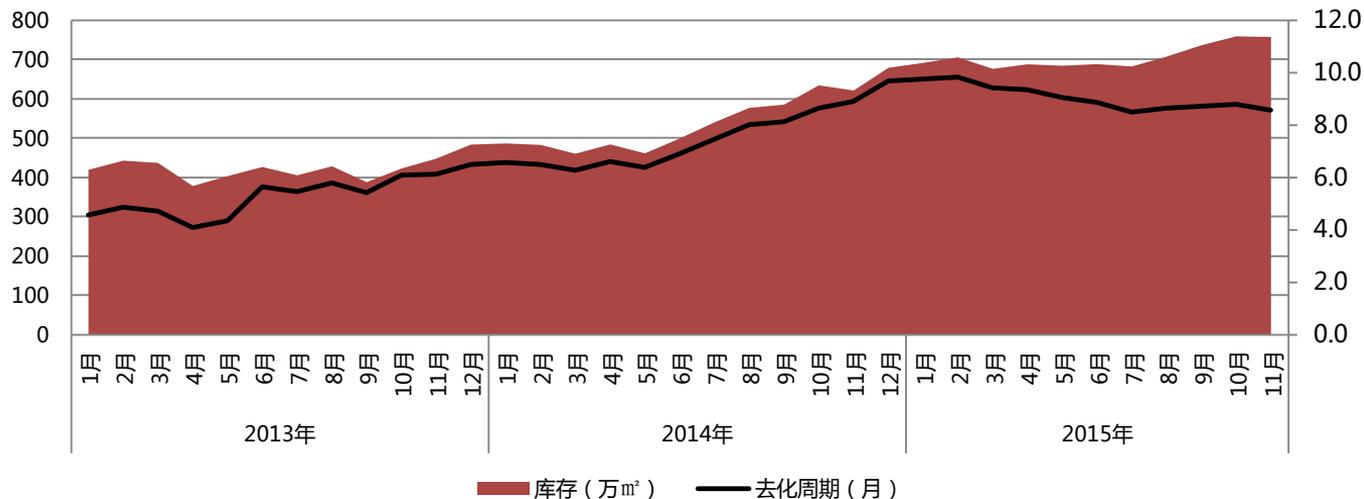
年份	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (1-11)
供应量 (万m ²)	808.00	644.00	836.56	651.05	879.59	926.91	1060.1	1034.21
同比增幅 (%)	13.80%	-20.3%	29.9%	-22.2%	35.1%	5.4%	14.4%	-2.4%
成交量 (万m ²)	568.00	995.00	969.91	595.90	850.11	884.68	841.38	955.71
同比增幅 (%)	28.30%	42.9%	-2.6%	-62.8%	29.9%	3.9%	-5.1%	12.0%
均价 (元/m ²)	3994	4580	5536	6364	6546	7406	8016	8832
同比增幅 (%)	13.70%	12.8%	17.3%	13.0%	2.8%	11.6%	7.6%	9.2%

- 2015年1-11月郑州市商品住宅累计新增预售**1034.21万m²**，同比上涨11.2%；累计成交**955.71万m²**，同比上涨29.6%，成交价格保持上扬，较去年均价上涨10%，达**8832元/m²**；供求价较14年均全面反弹，均创下历史高点；临近年底，多数项目为回笼资金会加快推盘节奏，预计12月供销水平会维持高位，全年供销量会分别突破**1130万m²**及**1050万m²**，供需格局保持不变。
- 全年除2、3月份受春节影响供需量较低之外回落；其余月份均保持高位，2-4季度“330新政”及央行货币宽松政策不断加码促使供应持续发力，但成交量自4、5月份攀升至高位后便表现平稳，并未出现持续增长，价格在4、5月份攀至万元下半年基本维持在9000元/m²左右。

注：数据包括市内八区及航空港区
数据来源：郑州市房管局备案数据

库存创历史新高，去化周期有所缩短，处于供需平衡空间

郑州商品住宅累计可售面积及去化周期走势

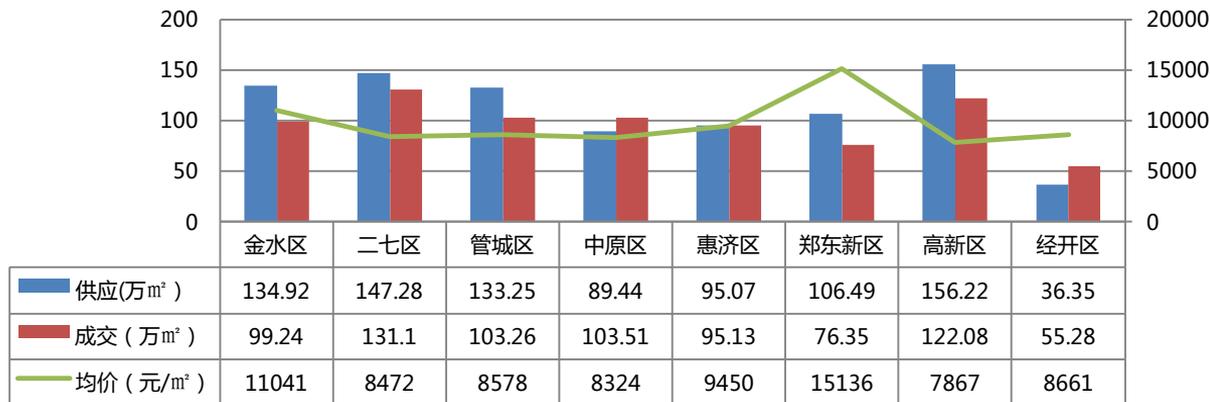


年度存量	可售面积 (万m²)	增幅 (%)
2009	350.65	—
2010	217.3	-38.03%
2011	380.14	74.94%
2012	414.05	8.92%
2013	483.76	16.84%
2014	679.13	40.39%
2015 (11月底)	757.63	11.56%

- 截至2015年11月底郑州市区商品住宅累计可售面积达**757.63万m²**，以最近12个月88.3万m²的月均销量计算，去化周期约为**8.7个月**，较14年底9.7个月的去化周期有所缩短，仍处于供需平衡区间（8-12个月）；
- 年初供应量高企，但销量受季节性影响处于低位，将存量逼至高位；年中开始受利好政策刺激销量增加，存量回落；临近年末供应不断增加而销量保持稳定，从而再次推高存量；
- 考虑当前中央去库存化的政策导向及郑州市场相对旺盛的需求，预计短期未来市场存量会保持在相对合理的区间。

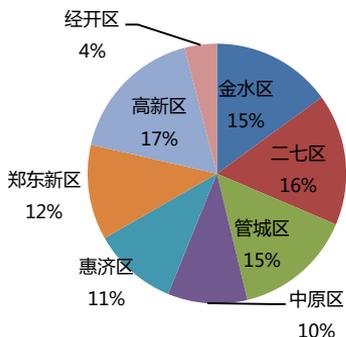
除经开区外，各区供应成交量差别均不明显，价格依旧是东、北高于西、南的市场格局

2015年1-11月各区商品住宅供求价对比

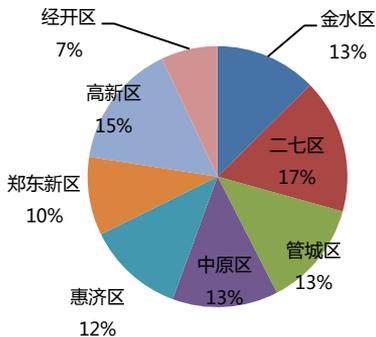


- 从供应来看，高新区明显放量，累计新增供应**156.22万m²**，占总供应量的17%，位居各区之首；金水区、管城区、二七区供应量均在140万m²左右，均占总供应量的15%左右；经开区入市住宅项目较少，以36.35万m²的供应量居于各区之尾。
- 从成交量来看，二七区领跑全市，**131.1万m²**的成交量占到全市总成交量的17%；高新区以122.08万m²的成交量居于其次；管城、中原、惠济及金水四区成交量旗鼓相当，均在100万m²左右；
- 从均价来看，郑东新区以**15136元/m²**的均价水平领跑全市，金水区均价达到11041元/m²，整体来看，东、北方向依旧是高价区，低价区依旧处于西、南区域。

2015年1-11月各区住宅供应量占比

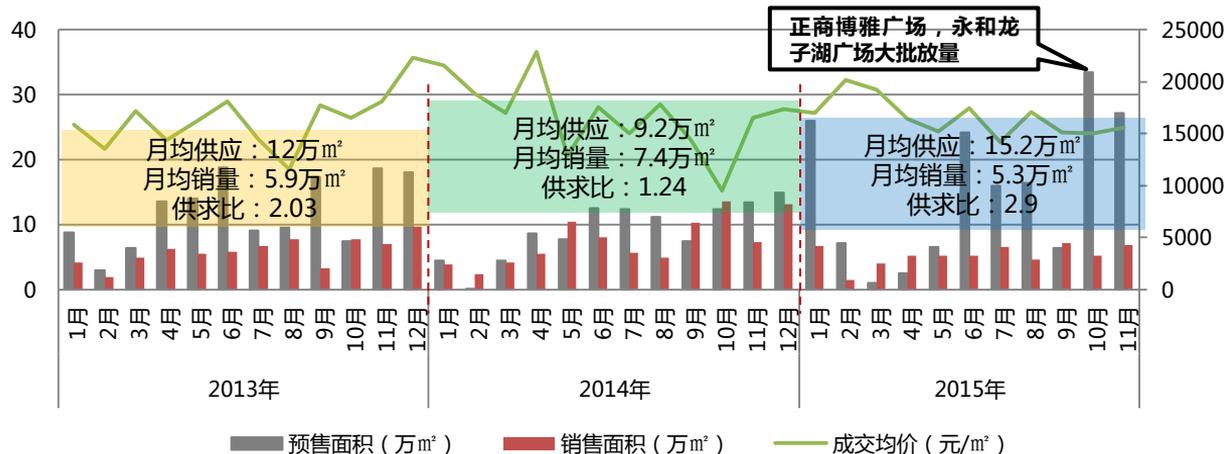


2015年1-11月各区住宅成交量占比



供应量大幅增加，成交量下降明显，供求明显失衡，全年价格高位走低，趋于平稳

郑州市商业用房月度供求价走势



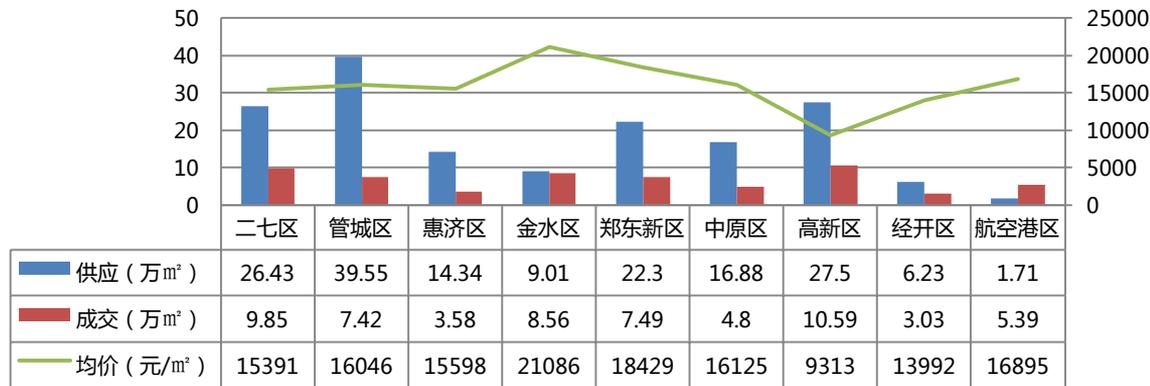
- 2015年1-11月郑州市商业用房房累计新增预售**166.81万m²**，同比上涨47%；累计成交**58.17万m²**，同比下降23.6%，成交价格小幅上涨，较去年上涨5%，达**16588元/m²**；供应大增，成交量锐减，供求比达2.9，处于明显供需失衡状态；根据历年供需规律预测，2015年全年商业用房供应量将达**194万m²**，成交量将达到**81.5万m²**，供需失衡的市场格局不变；
- 全年除2-5月份供应成交双双低迷；1月金水万达中心、郑东商业中心及升龙城大批放量，大幅助涨供应量，下半年基本维持高位供应态势，而成交量保持低位稳定。

年份	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (1-11)
供应量 (万m ²)	94.6	61.54	83.56	123.09	124.32	144.58	110.03	166.81
同比上涨 (%)	-30.51%	-34.95%	35.78%	47.31%	1.00%	16.30%	23.90%	75.4%
需求量 (万m ²)	72.48	94.35	83.84	72.5	54.96	70.79	89.23	58.17
同比上涨 (%)	21.26%	30.17%	-11.14%	-13.53%	-24.19%	29.00%	26.00%	23.6%
成交均价 (元/m ²)	7957	8297	10536	14742	16372	16607	15771	16588
同比上涨 (%)	3.67%	4.27%	26.99%	39.92%	11.06%	1.43%	-5.03%	5.20%

注：数据包括市内八区及航空港区
数据来源：郑州市房管局备案数据

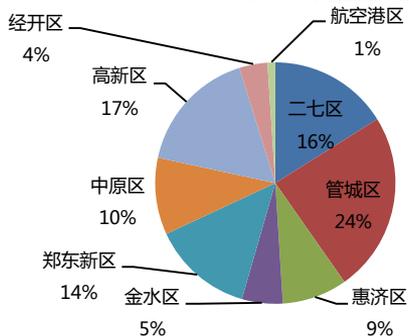
管城为大力供应区域，高新区最高，金水区成交均价达21086元/m²，位于各区之首

2015年1-11月各区商业用房供求价对比

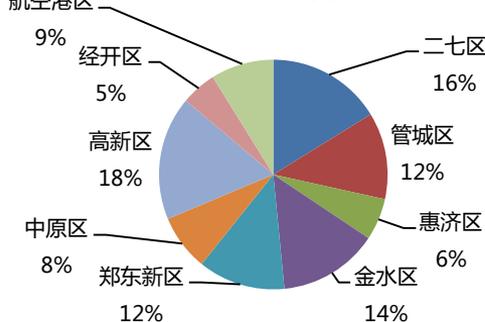


- 从供应量来看，管城区供应量最多，累计供应达39.55万m²，占全市总供应量的24%，主要是大观国际集中放量提升作用；
- 从成交量来看，金水区供需基本平衡，航空港区成交量大于供应量，区域各区成交量均远低于供应量；
- 金水区及郑东新区依旧是郑州商业市场的高价区，其中金水区受建业凯旋广场及金水万达中心高价项目的拉升，成交均价达21086元/m²。

2015年1-11月各区商业供应比重

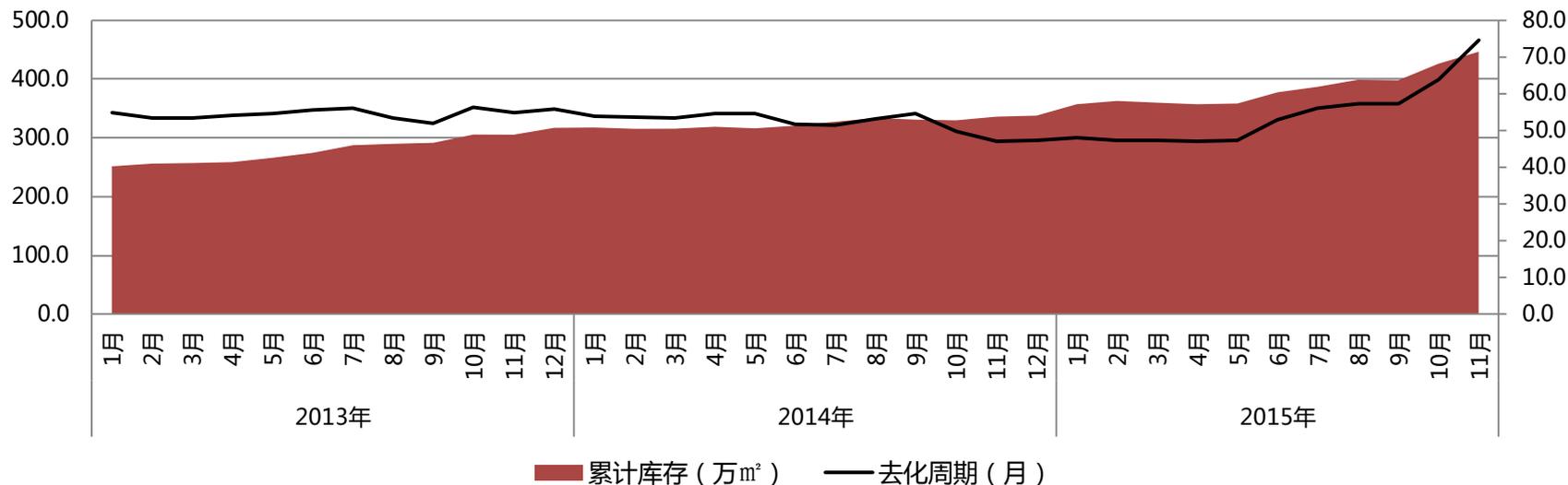


2015年1-11月各区商业成交比重



商业用房库存持续攀高，去化周期达74个月

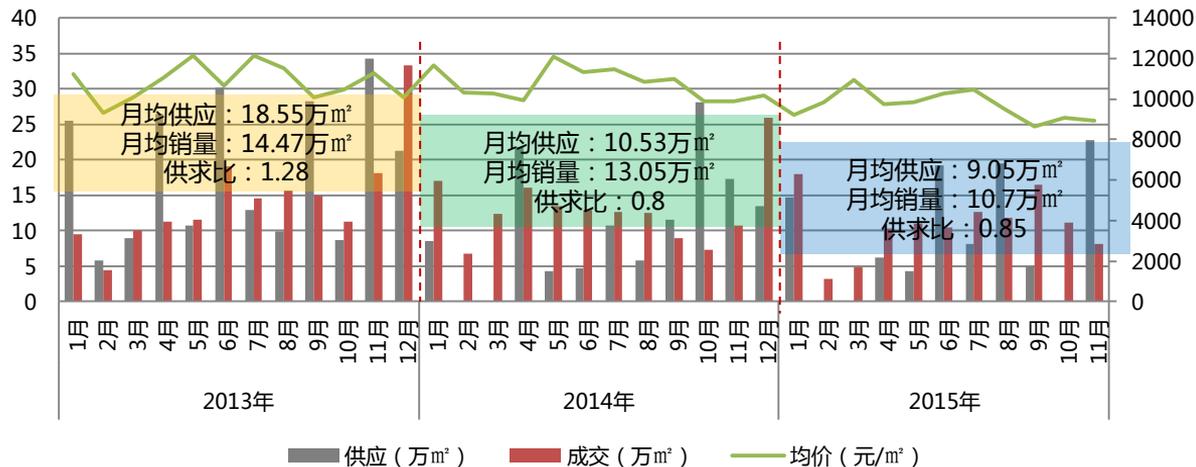
郑州市商业用房累计库存及去化周期走势



- 截至2015年11月底郑州市区商业用房累计库存**446.44万m²**，以最近12个月5.9万m²的月均销量计算，去化周期长达**74个月**；
- 前几年的住宅限购，导致大量资金流向商业产品，商业地产开发量猛增，城市综合体的不断出现推高了市场供应；而多地短期内频频出现商家关店、商铺空置的现象，直接导致投资热度消退；此外，开发商对商业的自持比重有所加大，越来越多的商业产品不再进入销售，供应不断增加，投资热度减退，自持比重上升，共同导致郑州商业市场的高库存状况。

供应成交双双小幅回落，整体供不应求，办公市场逐步回归良性

郑州市办公用房月度供求价走势



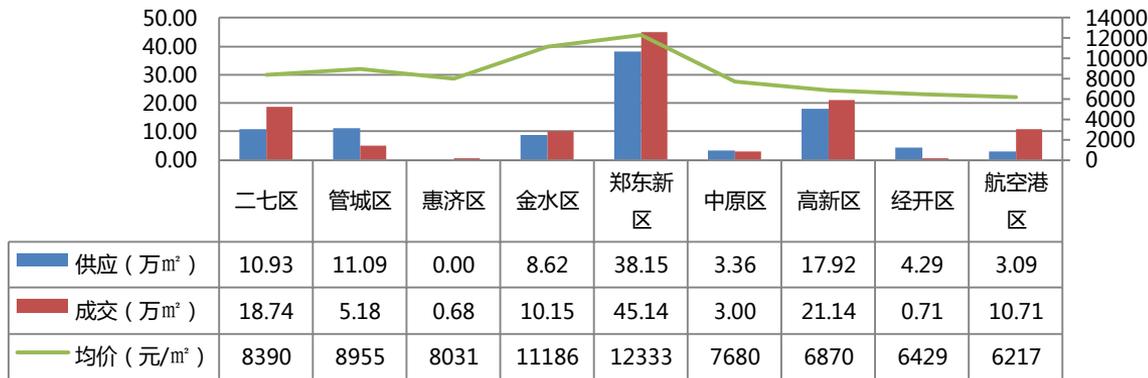
- 2015年1-11，郑州市办公用房累计新增供应99.58万m²，同比下降11.7%，累计成交117.69万m²，同比下降10%，供求比0.85，整体处于供不应求的状态；成交均价较前两年稳步回落至10513元/m²。
- 随着东区写字楼阶段性开发的逐步结束，作为主要的办公物业供应区，其写字楼入市量不断减少，办公物业市场结束了前两年爆发式的供应增长，而成交量也随市小幅回落；而新型区域较低价格的写字楼供应以及多数企业选择降价走量，共同促使办公物业成交价格逐步回落。

年份	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (1-11)
供应量 (万m ²)	52.36	21.12	78.31	101.51	187.54	222.6	126.34	99.58
同比上涨 (%)	-1.89%	-59.66%	270.79%	29.63%	84.75%	18.69%	-43.24%	-11.7%
需求量 (万m ²)	35.41	61.7	92.93	84.76	81.04	126.34	156.63	117.69
同比上涨 (%)	-25.03%	74.24%	50.62%	-8.79%	-4.39%	55.90%	23.97%	-10%
成交均价 (元/m ²)	4936	5256	8541	11609	13025	10983	10812	10513
同比上涨 (%)	-13.86%	6.48%	62.50%	35.92%	12.20%	-15.68%	-1.56%	-10.60%

注：数据包括市内八区及航空港区
数据来源：郑州市房管局备案数据

郑东新区依旧占据绝对市场主导，供求价独领市场鳌头

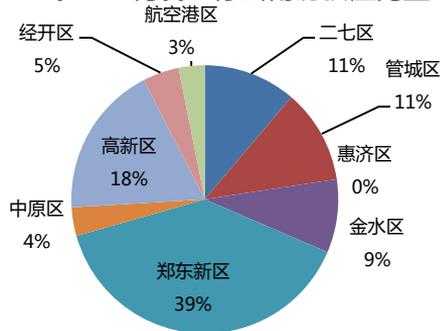
2015年1-11月各区办公用房子供求价



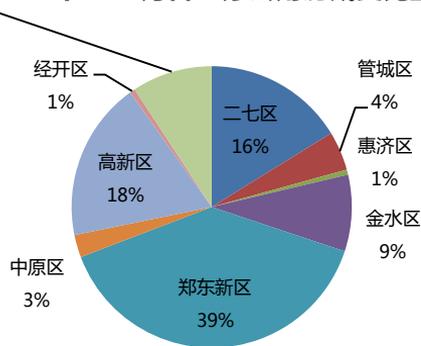
- 2015年1-11月郑东新区办公用房累计供应38.15万m²，累计成交45.14万m²，均占到全市份额的39%，依旧是办公物业市场的主力区域，成交价格12333元/m²，位列各区第一；而随着龙子湖板块的不断成熟及龙湖副CBD区域开发推进，预计未来东区办公物业市场供求层面依旧会保持较高水平；

- 二七新城，滨河国际新城及经开国际物流园区开发不断升温，预计未来二七区及经开区也会成为办公市场主力。

2015年1-11月各区办公用房供应比重

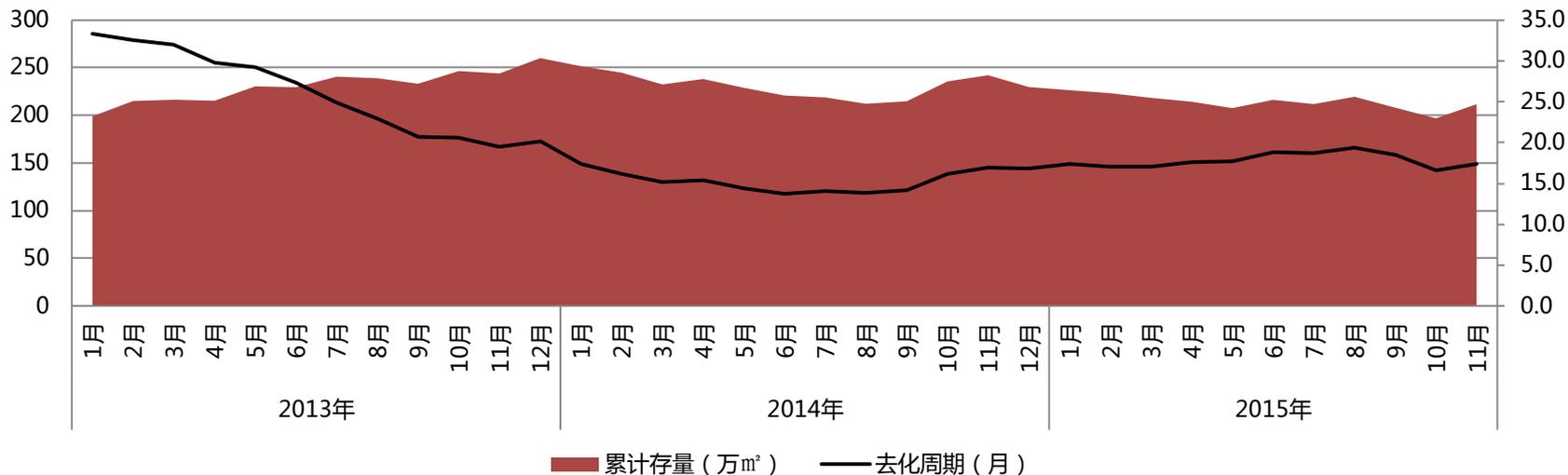


2015年1-11月各区办公用房成交比重



库存量211.6万m²，去化周期17.4个月，库存压力得到缓解

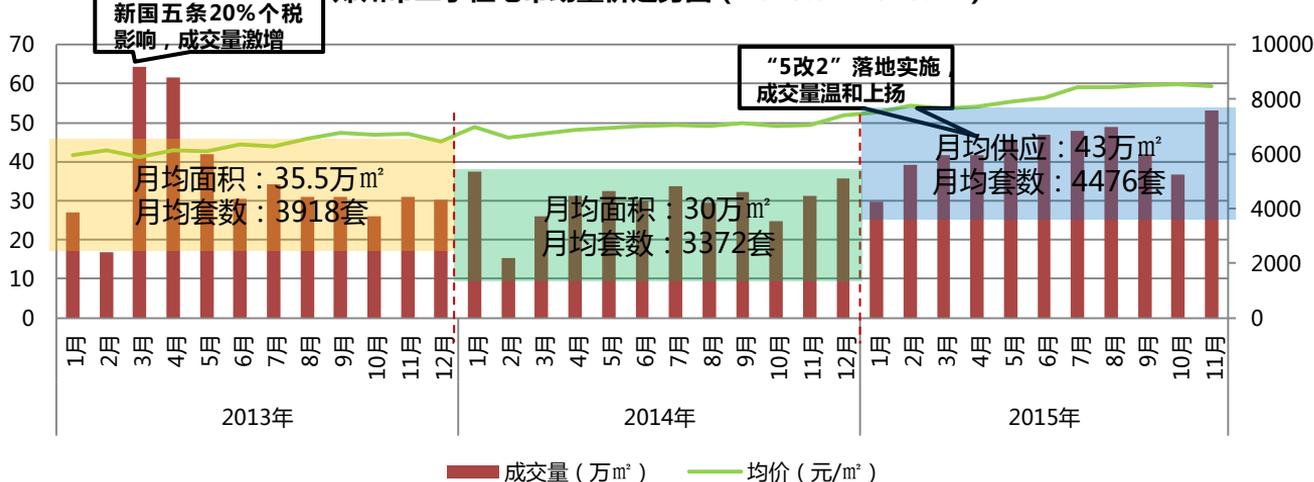
郑州市办公用房累计库存走势



- 截至2015年11月底郑州市区办公用房累计库存**211.6万m²**，以最近12个月11.9万m²的月均销量计算，去化周期为**17.4个月**。
- 经历了前两年高铁区域写字楼的爆发式供应，郑州市办公物业市场存量在2013年达到高峰，企业以价换量，供应逐步回落，使得近阶段市场存量总体呈略有回落，库存压力得到缓解，但随着二七新区、龙湖副CBD及滨湖国际新城等新兴板块的不断开发，预计未来写字楼供应量会出现阶段性增加，维持较高的供应水平。

“5改2”落地实施，城改加速，二手房成交量价双创新高

郑州市二手住宅市场量价走势图 (2013.01-2015.11)



年份	成交量 (万m ²)	同比增幅 (%)	成交均价 (元/m ²)	同比增幅 (%)
2009	261.04	146.01%	3270	18.69%
2010	269.42	3.21%	4089	25.05%
2011	184.87	-31.38%	4798	17.34%
2012	227.21	22.90%	5422	13.01%
2013	425.62	87.32%	6285	15.92%
2014	359.34	-15.57%	7018	11.66%
2015 (1-11)	473.47	31.76%	8134	15.90%

- 2015年1-11月郑州二手住宅成交**473.47万m²**，较14年全年上涨31.76%；成交均价**8134元/m²**，较14年全年上涨15.90%；成交量价均达到历史最高水平；随着今年城中村改造进程加快，12月份二手住宅成交量价有持续走高的态势，预计2015年全年二手住宅成交量会在**520万m²**左右，成交价格会达**8150元/m²**左右；
- 2013年3月“新国五条”20%起征个税的消息引发恐慌性成交大幅推高了13年整体成交量；2015年4月“5改2”的落地及11月北区域城中村拆迁的加速均有效刺激了成交量的提升；
- 随着北区大规模城中村拆迁进程的加速及城中心开发空间的稀缺，预计后市二手房市场量价水平将会持续上扬。

2015年总体市场供求齐涨，供大于求的供求结构保持稳定，价格温和上扬，库存持续攀升至新高，市场分化明显，住宅市场相对合理，商业市场供求进一步失衡，商务市场库存得到有效消化。

住宅：量价齐升、供需平衡、库存相对合理

•经历了2014年的“低谷”，2015年供需量迎来全面反弹，累计新增供应1034.21万 m^2 ，累计成交955.71万 m^2 ，分别同比上涨11.2%和29.6%，全年供求比1.08，同比大幅缩小，供求趋于平衡；成交均价8832元/ m^2 ，同比上涨10%，延续上涨态势；库存去化周期8.7个月，处于相对合理区间。

商业：供需结构进一步失衡，价格温和反弹，存量攀升新高

•2015年郑州商业物业大幅增加，累计新增供应166.81万 m^2 ，同比上涨47%；成交量锐减至58.7万 m^2 ，同比下降23.6%；供需比扩大至2.9，供需结构进一步失衡；成交价格小幅反弹，达16588元/ m^2 ，同比上涨5%；供应继续攀升，投资热情减退，促使库存进一步攀升至446.4万 m^2 ，去化周期进一步延长，达74个月。

商务：供需价齐回落，库存量保持平稳

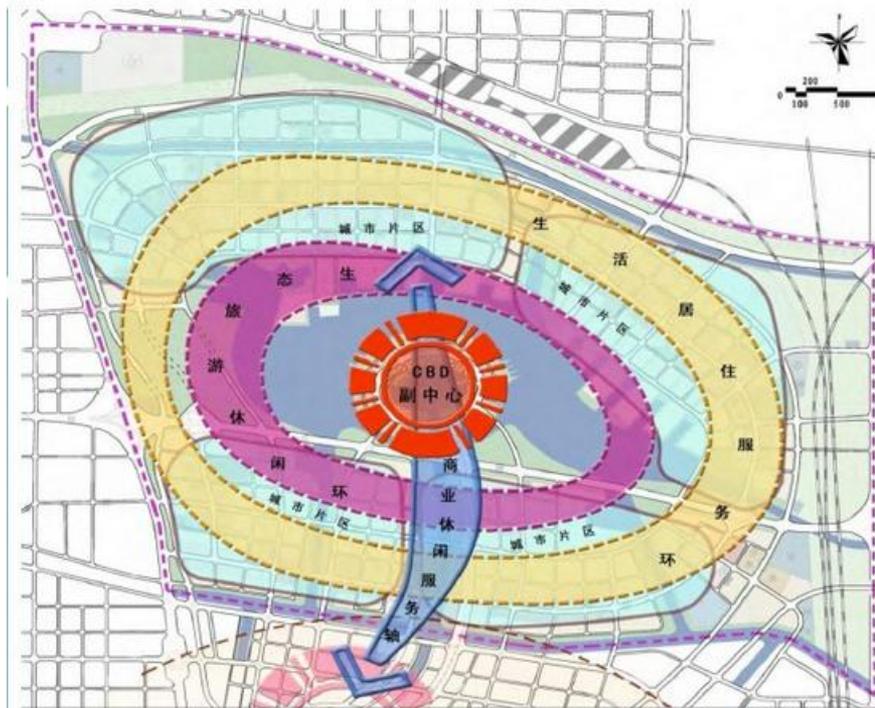
•累计新增供应99.58万 m^2 ，同比下降11.7%；累计成交117.69万 m^2 ，同比下降10%；供求比0.85，供不应求，供求结构与去年保持平衡；价格继续回落至10513元/ m^2 ，同比下降2.7%，延续2013年以来的回落态势；前两年库存激增，企业多以价换量消化库存，库存量整体平稳中略有回落，但龙湖副CBD、二七新城，滨河国际新城及经开国际物流园区开发不断升温，预计短期未来会出现持续性增加。

PART 5

重点关注区域市场分析

- 郑东新区龙湖副CBD市场研究
- 新郑龙湖市场研究

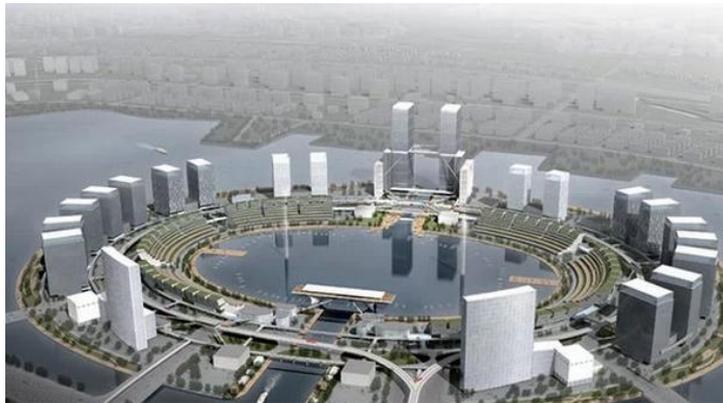
龙湖副CBD规划：一心一轴两环四片，高端金融服务中心和顶级住宅区



规划布局结构为：**一心、一轴、两环、四片。**

- **一心——CBD副中心。**主要安排商务休闲、旅游度假及餐饮娱乐等设施，以高层建筑为主；
- **一轴——商业休闲服务轴。**以运河为纽带联接CBD中心及副中心，形成商业休闲服务轴，主要安排商业、现代服务业等公共服务设施，以高层建筑为主；
- **两环——生态旅游休闲环、生活居住服务环。**生态旅游休闲环：沿龙湖周边主要安排滨水商业、文化娱乐和体育休闲等公共服务设施用地，结合森林公园和大量的滨水绿地共同形成生态旅游及休闲服务功能；生活居住服务环：沿中环路两侧主要安排住宅及与其配套的生活服务设施，形成生活居住服务环。
- **四片——四个以居住功能为主的城市片区。**龙湖地区由主要河流水系分为四个以居住功能为主的城市片区。

规划效果图展示及CBD进驻企业：以金融服务企业和豪华酒店为主



龙湖CBD中心已进驻企业如下

- **银行**：交通银行、郑州银行、中信银行、农业银行、光大银行、工商银行、邮政银行
- **信托证券**：中原信托、百瑞信托、中原证券、中国人寿、人保财险、宇通金融中心、方正金融
- **酒店**：费尔蒙酒店、威斯汀酒店等

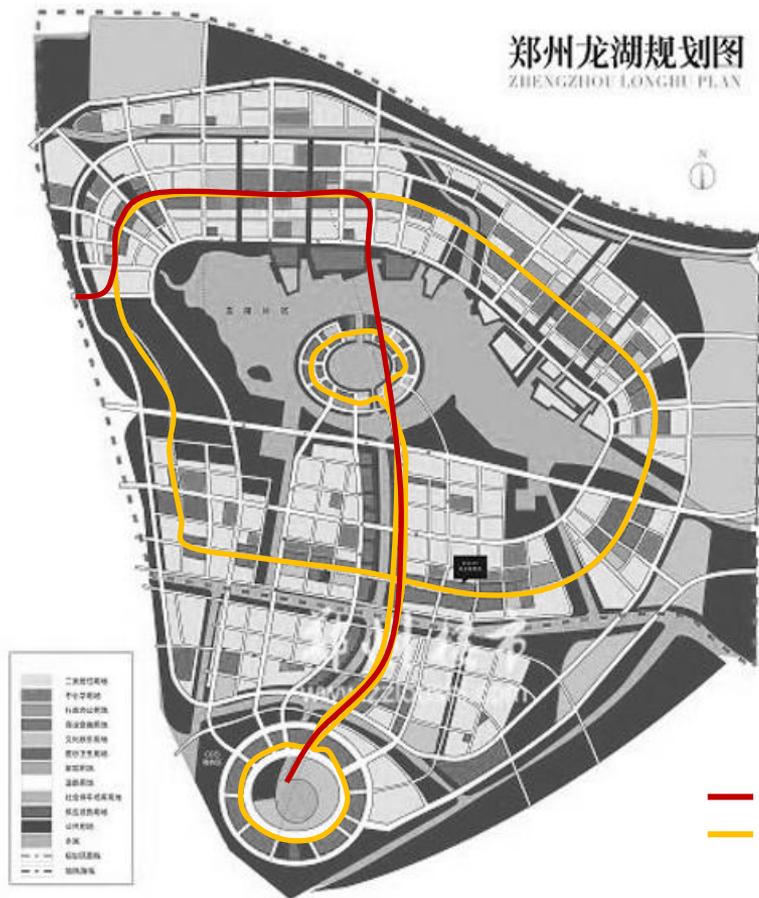
交通规划：轨道交通辐射郑州核心城区和商务区

地铁4号线--

- 郑州地铁4号线起于南阳路与新柳路交叉口附近的惠济人民医院，止于加州工业园，途经新柳路、文化路、国基路、龙济路、如意东路、中州大道、腾飞路、金贷路、经南八路、烘云路，全长33.21km，均为地下线。**郑东新区设龙湖站、朝阳路站、农业路站、如意湖北站、会展中心站、商鼎路站。**

两条轻轨线--

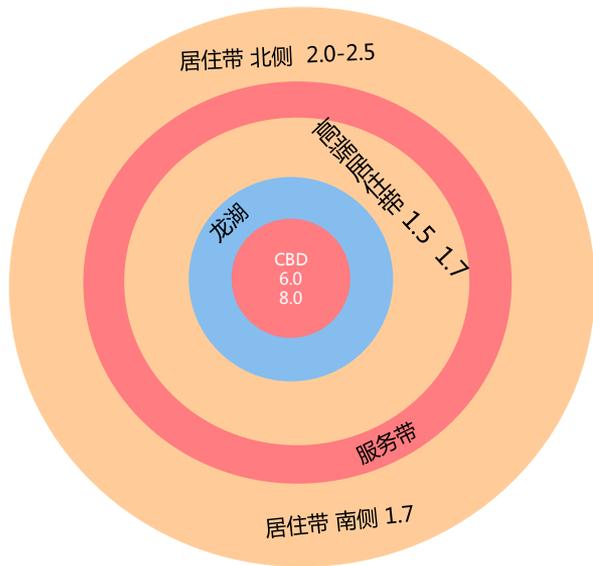
- **如意线**：沿CBD副中心环路、如意东路、商务内环路行进，共设15座车站
- **龙湖线**：沿龙湖中环路穿过森林公园至龙湖内环路，共设23座车站



区域用地布局及控制指标

用地布局：

1. 龙湖中心为**CBD商务区**，主要为**商务金融用地、住宿餐饮用地**
2. **龙湖沿岸为高端居住带**，主要以低密度住宅用地为主，多数为1.5或1.7以下容积率
3. **沿龙湖中环路为生活居住服务带**，除低密度住宅用地外，还布置有商务用地、学校用地、行政机关用地等
4. **龙湖外围为居住带**，但建筑高度、密度等有所提高，包括城镇住宅用地、安置房用地、保障房用地等。



容积率控制：

1. 副CBD地区公共设施用地外环容积率控制在8.0以下，内环控制在6.0以下
沿湖地区容积率控制在1.5以下；
2. **龙湖北区内环北侧居住用地容积率控制在1.7以下**，中环两侧公共设施用地一般控制在3.5以下，**外环路两侧居住用地控制在2.0~2.5之间**；
3. **龙湖南区居住用地主要控制在1.7以下**；
4. 沿中州大道一侧用地及运河两侧用地容积率控制在3.0以下。

建筑高度限制：

1. 环带状分布，除龙湖CBD湖中心外环120m，内环60m外，**由内向外逐渐增高**，18m、24m、40、45、60、80m、120m、240m梯次分布

风格限制：

1. 龙湖片区内的建筑风格统一规划为新中式，保证片区高端形象统一

重点地块位置：地块供应及成交主要集中于龙湖南侧，是目前的地王窝



重点地块情况：住宅用地为主，地王频出，地价逐年上涨

项目	拿地时间	土地性质	开发商	建面	占地	地价	楼面价	容积率	限高	总价
暂：颐嘉园	2012.7	住宅用地	轨道交通	地上6.3万m ² ，地下3.5万m ²	56.51亩	936万元/亩	8300元/m ²	1.7	24m	52900万元，2012年地王
龙湖壹号	2012年	商业用地	亚新	地上6.4万m ² ，地下3.4万m ²	48亩	576万元/亩	4320	2.0	24m	27705万元
普罗旺世龙之梦	2012.9	住宅	信和置业	地上17.6万m ² ，地下10.3万m ²	156亩	620万元/亩	5470	1.7	24m	96680万元
龙湖里	2014.6	商务金融用地	中盟地产	地上2万m ² ，地下约2万m ²	18.16亩	1587万元/亩	14566元/m ²	1.7	24m	28830万元
建业海马九如府	2014.8	住宅用地	建业海马	地上9.6万m ² ，地下约7.3万m ²	95.6亩	1511万元/亩	14900元/m ²	1.7	24m	144430万元，2014年总价地王
国投玖栋	2014.8	住宅用地	郑州国投	地上3.2万m ² ，地下2.7万m ²	32.5亩	1614万元/亩	16143元/m ²	1.5	18m	52430万元
暂：金领九如意	2014.8	住宅用地	河南豫农	预估地上6.7万m ²	67.73亩	1704万元/亩	17041元/m ²	1.5	18m	115420万元，2014年单价地王
蓝城澜园	2015.3	住宅用地	百纳威尔（与天语合作）	地上住宅约4.7万m ² ，地下约3万m ²	47.6亩	672元/亩	6717元/m ²	1.5	18m	32000万元
暂：龙湖七号	2015.6	住宅用地	正弘	地上11万m ² ，地下6.4万m ²	96.8亩	1709万元/亩	150077元/m ²	1.7	24m	165400万元，目前总价地王
上和院	2015.8	住宅用地	永威	预估地上8万m ²	71.4亩	1753万元/亩	15472元/m ²	1.7	24m	125200万元，目前单价地王
茉莉公馆	2015.10	住宅用地	亚新	地上10.38万m ²	77.8亩	1625万元/亩	12184元/m ²	2.0	60m	126420万元

龙湖住宅项目概况：目前入市五个项目，除龙之梦外，均处于刚启动状态



蓝城澜园



茉莉公馆

项目	产品	户型面积	售价	目前阶段	交房时间
普罗旺世龙之梦	8层电梯洋房，以复式为主，部分平层	平层200m ² ，复式210m ² 、260m ² ，基本均为四室	均价28500元/m ²	基本售罄，余少量房源（约20套）	2015年12月底
建业海马九如府	4层联排，5层叠加，6-7层洋房	平层180-300m ² ，联排360m ² 、420m ² ，基本均为四室	洋房均价28000元/m ² ，别墅均价48000元/m ²	一半房源已被内部认购	2017年底
国投玖栋	6层洋房	平层210-220m ² ，叠加210-270m ² ，均为四室	暂未售	前期咨询阶段	计划2017年底或2018年初
蓝城澜园	5+1层洋房	平层155-258m ² ，复式230-420m ² ，基本均为四室	暂未售	前期咨询阶段	2018年（毛坯交房，提供精装修方案）
茉莉公馆	6洋房（底层复式+顶层复式+大平层）、17层精装高层	洋房平层190m ² ，复式230m ² ，高层三室130-140m ² ，四室160-180m ²	暂未售，高层精装修标准5000元/m ²	前期咨询阶段	预计2018年

住宅市场解析

企业层面：缺一线房企，提高整体开发水平--

- 目前进驻的**基本均为郑州本土实力房企和国企**，除蓝城澜园与天宇手机在片区土地合作开发外，**国内一线房企均无进驻**，一是一线房企对待拿地更加理性，二是轻资产战略，三是进入门槛略高，而本土企业在在开发高端产品上，仍是缺少一些经验和能力。

规划层面：控规相似，规划相似--

- **容积率**：除建业海马九如府牺牲部分容积率，做了部分别墅，**其他项目均是做满容积率，以寻求利润与风险的平衡**
- **产品类型**：包括了洋房、别墅、高层，目前已开发项目受限高和容积率影响，**基本均以不超过8层的洋房为主**

住宅市场解析

产品层面：大平层、大复式为主，缺乏创新和高附加值--

- **户型面积**：洋房分为大平层和复式，别墅为叠加和联排，高层也主要为大平层，**面积均在150m²以上，仅新入市茉莉公馆高层产品面积趋小，但整体仍无小面积产品出现。**目前产品总价基本是400万起步，区域缺少小面积、适当低总价的适合投资的高端产品，据土地布局规划来看，外环路两侧的容积率在2.0-2.5之间，预计小面积产品将集中出现在外环路土地开发时，而届时区域价格可能已上涨较多，真正的低总价可能是以更高的单价换来的，当然也保证了区域内高端客户的纯粹。
- **户型设计**：区域内产品户型**基本均为四室**，设计整体偏向于高端大气，但仅国投玖栋采用大面宽短进深的横向客厅、洋房产品做到双入户，产品有所创新，其他产品在郑州产品设计上相对仍**无明显创新**。
- **产品品质**：产品自身价值不明显，品质需提高。目前区域内的项目价值基本**主要依靠区域的价值，产品自身的价值并不明显**，豪宅的特性较少，产品类型虽基本均有涉及，但**户型较少创新，产品的附加值也较少**，如科技应用、精装修应用。

住宅市场解析

价格层面：郑州最高价格，持续看涨--

- **市场价格**：由于目前已开发项目多数均为郑州地王，成本高昂，目前**区域内洋房均价在28000元/m²**，部分房源已超30000元/m²，而从客户的接受程度来说，对片区看好、有需求的金字塔顶的那部分客户，甚至可以接受更高的价格，据未来将入市的项目的价格预期，**预计2016年片区洋房均价将超过30000元/m²**，目前**别墅价格在48000元/m²**，**单套在2000万左右**，虽然价格已是郑州最高价，但龙湖CBD的未来的高区域价值和龙湖CBD内别墅住宅的稀缺，使得**未来的别墅产品价格仍有一定的上涨空间**

龙湖商业地产市场

目前区域内仅一个商业项目入市，为中盟地产开发的龙湖里，体验式特色商业街



龙湖里

- ✓ 地块面积：占地18.16亩，地上2万m²，地下2万m²
- ✓ 控规实现：地块控规限高24m，实际规划高度17.5m，一层5m，二、三层4.5m，四层3.5m，做四层街区式商业，巧妙的规避了高楼层商业的困境，又做足了容积率
- ✓ 商业布局：纯街区式商业，基本无内铺
- ✓ 商铺面积：30-40m²为主，最大600m²
- ✓ 租售比例：中盟地产自持40%，剩余60%销售
- ✓ 业态比例：60%餐饮，40%体验店
- ✓ 品牌：非特色、原创品牌不引进，招商引进国外品牌，计划于2016年初做德国展
- ✓ 停车：地下三层开发，约2万m²，负一层为商业，负二层和负三层为车位，设置300余个车位

商业市场解析

开发背景

从市场层面上来说，龙湖内商业不能借鉴老CBD的商业地产开发模式，丹尼斯七天地在CBD当时的阶段是可以成功的，但是现在商业地产在电商冲击、**商业严重供过于求、存量巨大的巨大风险**下，龙湖内商业地产也必须寻找新路，从区域规划层面上来说，**商业除自身的商业本质外，须兼具与区域形象吻合、兼带休闲旅游功能的诉求**

首案试水

中盟龙湖里作为区域内第一个商业项目，通过**街区式商业、国外特色品牌店铺引进、体验式业态为主，打破了往常商业地产的做法**，已勇敢的迈出了第一步，但是意愿能否顺利实现，仍需谨慎看待，虽然企业自持40%，但**仍未脱离地产以销售回现的思路**，毕竟地块成本过高，销售有一定的回现风险和运营风险，不售有较大的资金风险，部分自持或许是相对平衡的考量，但也为项目以后的运营管理埋下了隐患

商业市场解析

未来预测

资金来源：从区域用地规划上来看，商业用地并不少，龙湖CBD的商业土地价格也只会增而不是大幅降，**信托资金**将更多的流入地产开发和运营阶段

开发模式：**多种开发模式也将出现**，如旅游+商业+地产，资本+商业经营，主题化运作商业中心，顶级商业综合体持有经营等，但短期内估计仍以销售为主

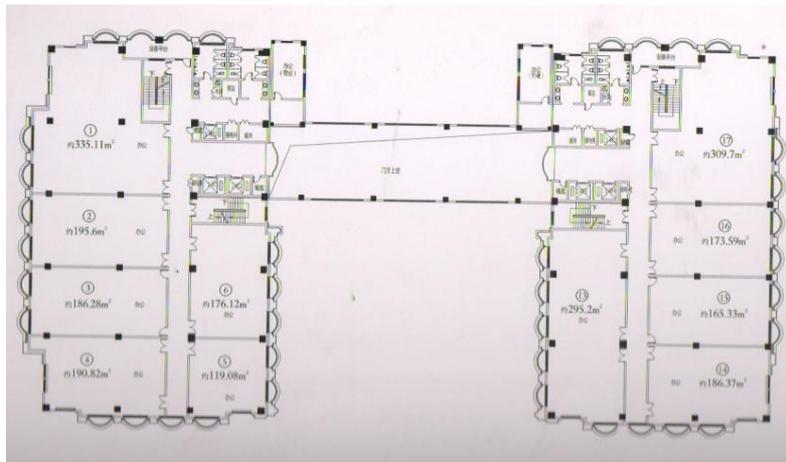
产品形态：特色、个性化街区商业将和创新的大型商业中心共同成为主流

业态：吃喝玩乐等体验性业态将成为主要业态

品牌：将呈现高端化、原创化、特色化

龙湖办公地产市场

龙湖CBD内唯一入市的办公项目-龙湖壹号，总裁办公、形象中心、接待中心



- ✓ 占地面积：46亩，地上建面6.4万m²，地下3.4万m²（车位），2014年10月开盘，目前已售50%
- ✓ 产品：由总部办公与商业组成，建筑风格为英伦与新中式结合，车位比为72：1
- ✓ 办公产品：**城堡式六层商务楼，独栋每层面积2000m²，主力销售面积为118-309m²**，由去年的均价25000元/m²，上涨至目前的**均价27500元/m²**，目前**客户基本是金融、国企总部**
- ✓ 商铺产品：面积75-450m²，均价49500元/m²，其中有两套近轻轨站小面积商铺，单价高达**67000元/m²**
- ✓ 物业公司：第一太平戴维斯

办公市场解析

开发背景

郑州的办公市场**库存较大，需求不足**，近年来销售滞缓，龙湖副CBD作为郑州稀有的高端办公区，办公产品也同样受到瞩目，龙湖CBD的高层办公楼主要集中在内环，为各种银行、证券等金融总部，多层办公主要在中环

首案试水

亚新的龙湖壹号总部中心，非企业独栋，仅是多层上的办公产品，仍是分层分套出售，面积可小至118m²，与传统写字楼面积分割无异，已呈现的精装修样板间以及公共空间给客户呈现的是奢华、品质，装修更接近于会所而非办公。对于客户而言，**产品功能更倾向于是企业形象展示、总部的接待中心，而非传统的办公场所**。产品紧抓企业对于形象、对于“面子”的诉求，是一个较好的模式。

办公市场解析

未来预测

未来区域内仍将有同类低容积率、低限高的商业金融地块，其开发模式基本是三种选择

第一种：类似于龙湖壹号的总部中心，以总部接待为主要诉求，有较广的客户基础，以后同类项目的关注点、竞争点将是布局、分割、品质等细微处见斟酌，**品质越高、面积分割越合理（不可过大），越能得到客户认可。**

第二种：企业独栋，郑州及周边已有较多企业独栋开发，且销售困难，龙湖CBD内的企业独栋开发，是办公产品中最为稀缺同样最为昂贵的产品，但**客户基础相对薄弱，率先少量开发可以获得先机。**

第三种：真正实用的办公产品。这类产品注重办公配套、办公品质等多方面因素，多为大型实力企业购买，但**长远来看，将是区域内未来真正的主流需求。**

PART 5

重点关注区域市场分析

- 郑东新区龙湖副CBD市场研究
- 新郑龙湖市场研究

新郑龙湖市场研究

- 区域发展过程
- 土地市场
- 商品住宅市场

新郑龙湖规划定位——宜居教育城

- 2011年4月提出，郑州将在“十二五”期间，将新郑龙湖打造成宜居教育城。
- “宜居教育城”是郑州都市区重要城市组团之一，位于新郑市境内龙湖附近，距离郑州市区11公里。其起步区规划面积22平方公里，规划范围是：西南绕城高速、南水北调干渠以南，京广铁路以西，郑少高速机场联络线（机场东出口联络线）以北，郑尧高速公路以东。
- 在规划布局结构上为“一核两翼”，“一核”即中部核心区，重点建设高校区、中小学教育园区以及科研开发区；“东翼”发展纺织服装、食品加工；“西翼”发展休闲居住、特色旅游。

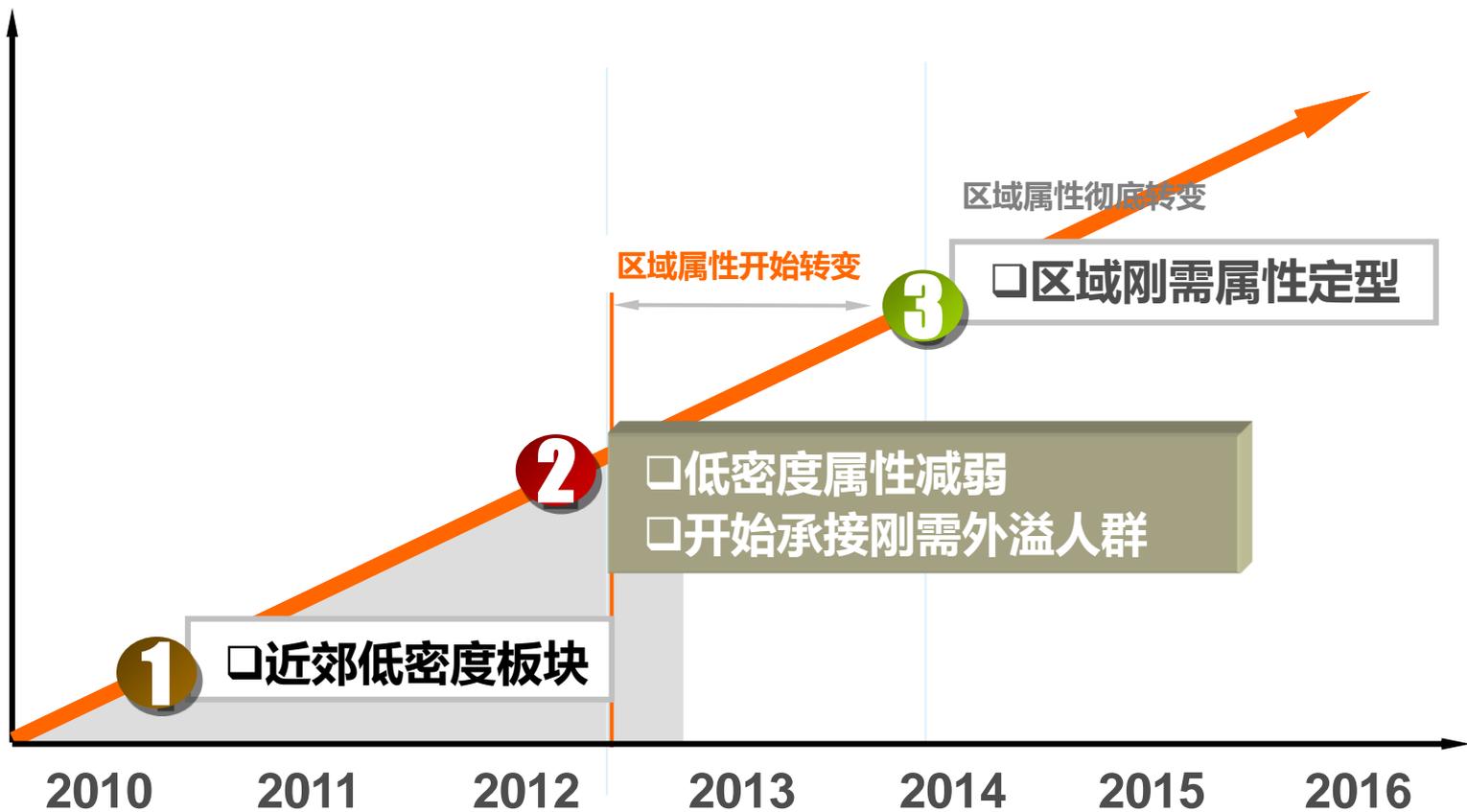


“宜居教育城”定位为教育培训、商业服务、现代工业和休闲居住为一体的现代化宜居新城。

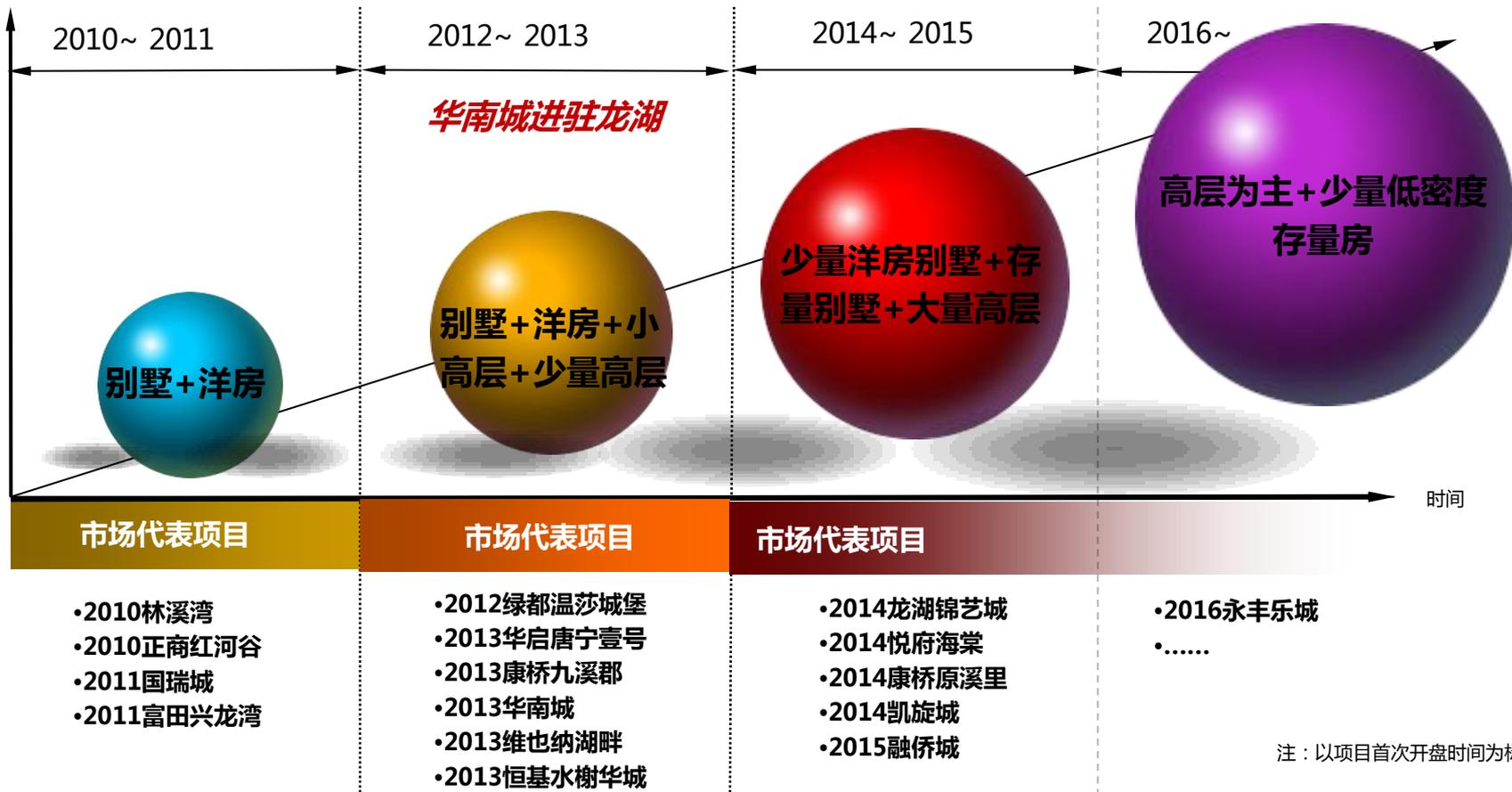
龙湖重要发展节点



龙湖区域属性演变——在刚需的道路上越走越远



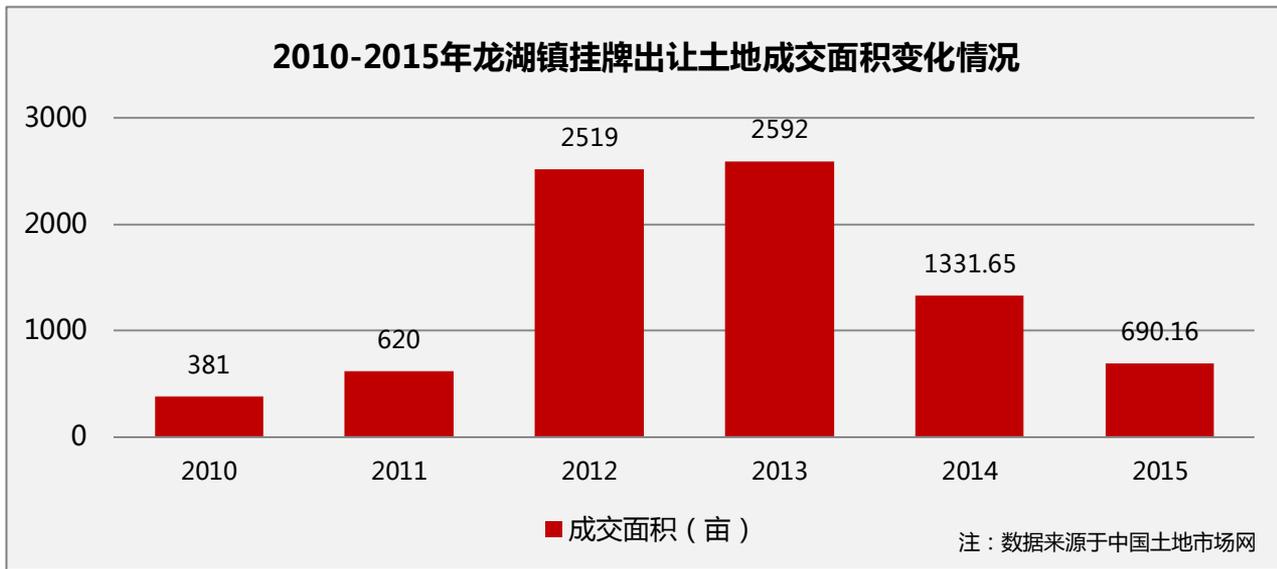
区域房地产发展——刚需盘占据市场主流位置



新郑龙湖市场研究

- 区域发展过程
- 土地市场
- 商品住宅市场

土地成交量——2010年土地成交量开始增长，2012、2013达到顶峰，前期大量的土地供应导致中心区土地所剩无几，近两年土地成交量减少，2015年仅成交690.16亩



- 2010年之前龙湖镇土地市场比较稳定，2010年土地成交量开始大幅增长，2011年土地成交同比增加63%，2012年开始更是呈现爆炸式增长，同比涨幅高达306.3%，龙湖土地市场热潮开始。
- 在经历了2012、2013两年的爆炸式增长后，中心区域土地几乎被瓜分殆尽。2014年、2015年土地成交开始下降。2015年仅成交690.16亩，回归2011年水平。

土地成交价——2010年土地成交价开始增长，2015年成交价156.58万元/亩，近年来最高。整体来看，近几年成交价相对平稳

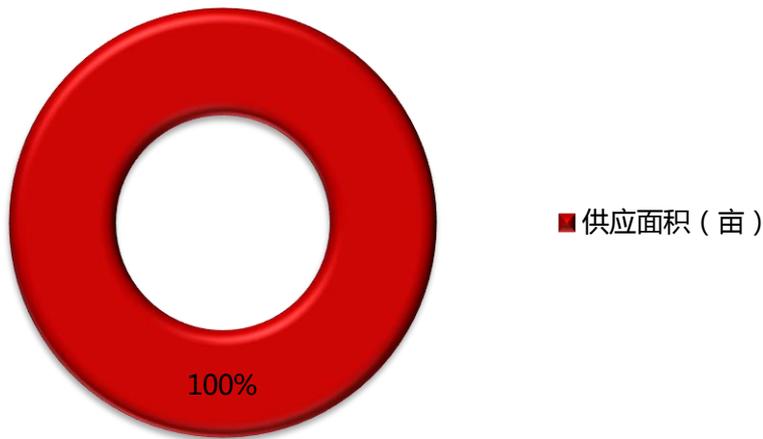


注：数据来源于中国土地市场网

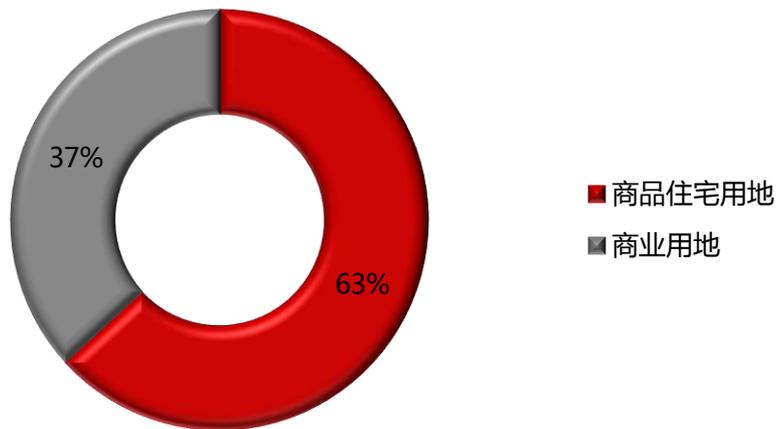
- 2010年土地成交价开始上涨，2011年成交价达150万元/亩，2013年因为城中村改造启动，拉低了土地成交价。
- 2015年土地成交价为156.58万元/亩，同比增加2%，整体来看，价格较为平稳。

供求分布—— 2015年龙湖镇土地供应824.25亩，成交690.16亩，住宅用地仍为主流

2015年龙湖镇土地供应情况



2015年龙湖镇土地成交分布情况



注：数据来源于中国土地市场网

- 2015年龙湖镇土地供应824.25亩，全部为其他普通商品住宅用地。
- 2015年土地成交690.16亩，其中其他普通商品住宅用地成交436.2亩，占总成交的63%，商业用地253.9亩，占总成交的37%。

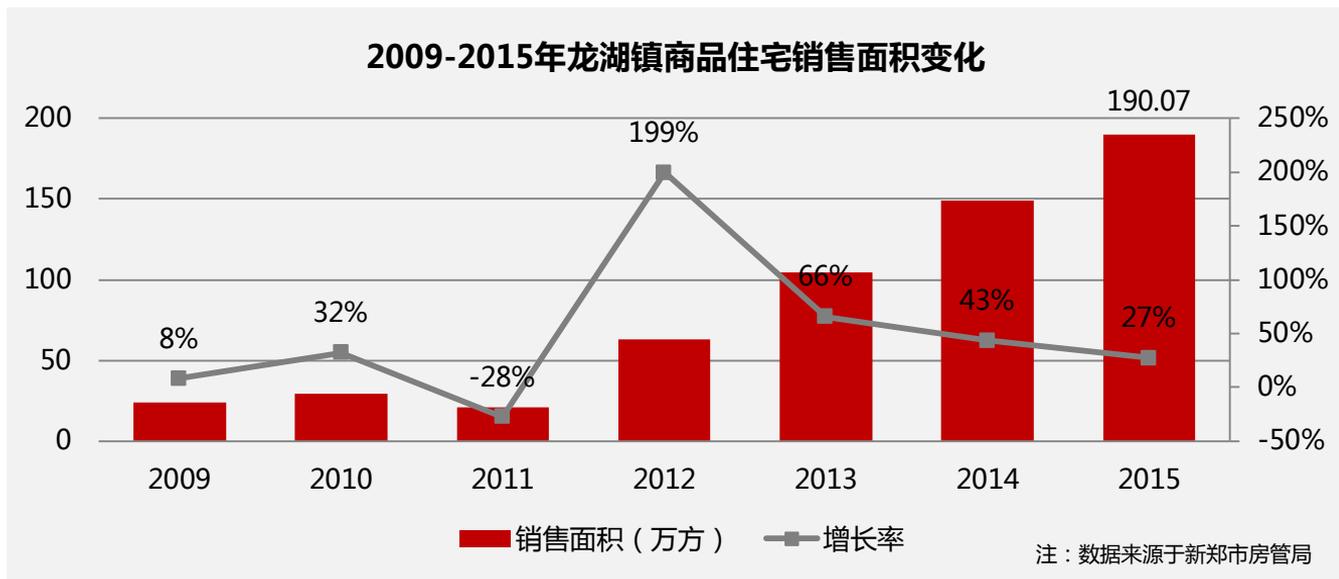
2015土地成交详情：所成交土地项目均已面市，无新开发企业拿地，无待入市项目

	项目位置	面积（亩）	成交价（万元）	均价（万元/亩）	土地用途	容积率	土地权使用人	签订日期
1	龙湖镇规划二路东侧、河南正商龙湖置业有限公司用地北侧	23.47	4238	180.54	其他普通商品住房用地	1-2.5	河南正商龙湖置业有限公司	2015-12-28
2	龙湖镇规划二路东侧、河南正商龙湖置业有限公司用地北侧	40.52	7395	182.48	其他普通商品住房用地	1-2.5		2015-12-28
3	龙湖镇规划二路东侧、河南正商龙湖置业有限公司用地北侧	13.71	2502	182.56	其他普通商品住房用地	1-2.5		2015-12-28
4	龙湖镇沙窝李村民委员会土地东侧	43.94	7118	162.01	其他普通商品住房用地	1-3	河南金湖建设实业有限公司	2015-12-28
5	龙湖镇经五路西侧、沙窝李村民委北侧	47.10	7630	162.01	其他普通商品住房用地	1-3		2015-12-28
6	龙湖镇沙窝李村民委员会土地南侧	34.35	6149	179.02	其他普通商品住房用地	1-3.3		2015-12-28
7	龙湖镇鸿鹄路东侧、沙窝李村民委南侧	47.96	7770	162.01	其他普通商品住房用地	1-3		2015-11-18
8	龙湖镇鸿鹄路东侧、政府储备土地	28.48	4614	162.03	其他普通商品住房用地	1-3		2015-11-18
9	龙湖镇经五路西侧、沙窝李村民委南侧	74.50	12069	162.00	其他普通商品住房用地	1-3		2015-11-18
10	龙湖镇湖滨路西侧、泰山路东侧	26.92	4765	177.02	其他普通商品住房用地	1-3		郑州荣立置业有限公司
11	龙湖镇规划道路南侧、湖滨路西侧	55.25	9780	177.02	其他普通商品住房用地	1-3	2015-8-12	
12	龙湖镇华南城大道北侧、求实路东侧	61.95603	8303	134.01	其他商服用地	< 5	郑州华南城有限公司	2015-2-10
13	龙湖镇华南城大道北侧、裴度路西侧	92.63189	12413	134.00	其他商服用地	< 5		2015-2-10
14	龙湖镇华南城大道北侧、求实路西侧	99.38921	13319	134.01	其他商服用地	< 5		2015-2-10

新郑龙湖市场研究

- 区域发展过程
- 土地市场
- 商品住宅市场

销售面积——近年来商品住宅销售面积连年攀升，2015年高达190万方；同比增速自2012年以来逐年放缓



- 2011年之前龙湖镇商品房市场以低密度产品为主，年去化量在25万 m^2 左右。2012年开始急速上涨，同比增速高达199%，之后年销售面积逐年上涨。2015年龙湖镇商品住宅销售面积190.07万方，为近年来最高。
- 从增长率来看，自2012达到顶峰后同比增长率逐年下降。随着大量项目的入市，客户拓展难度加大。

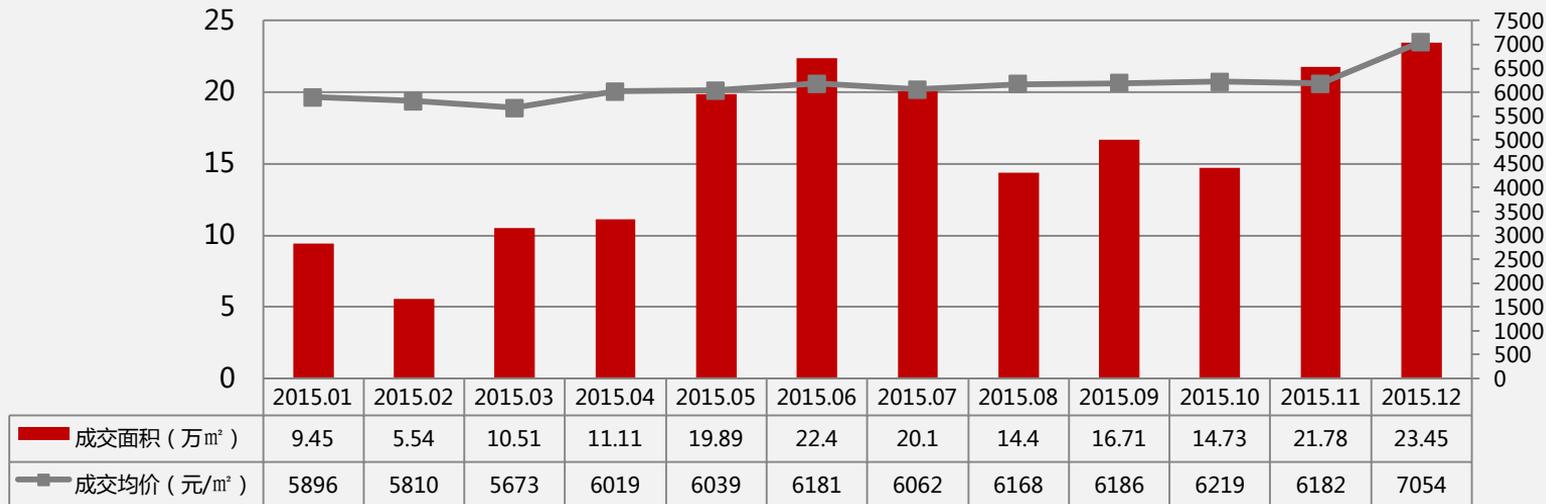
销售价格——2015年龙湖镇商品住宅销售价格为6200元/m²，近年来价格涨幅明显



- 2015年龙湖镇商品住宅销售价格为6200元/m²，整体来看，龙湖镇商品住宅销售价格呈上升趋势，2011年由于正商红河谷、林溪湾等项目的销售拉高了区域均价。近两年相对平稳。
- 值得注意的是，2010年前后，龙湖镇以洋房等低密度产品为主，而目前市场主流产品为高层，销售价格不降反升，价格涨幅可见一斑。

2015各月情况：2015年，龙湖镇商品住宅累计销售190万方，共计16772套，第四季度量价齐升；2015年龙湖多个月份超过郑州市部分行政区月销量

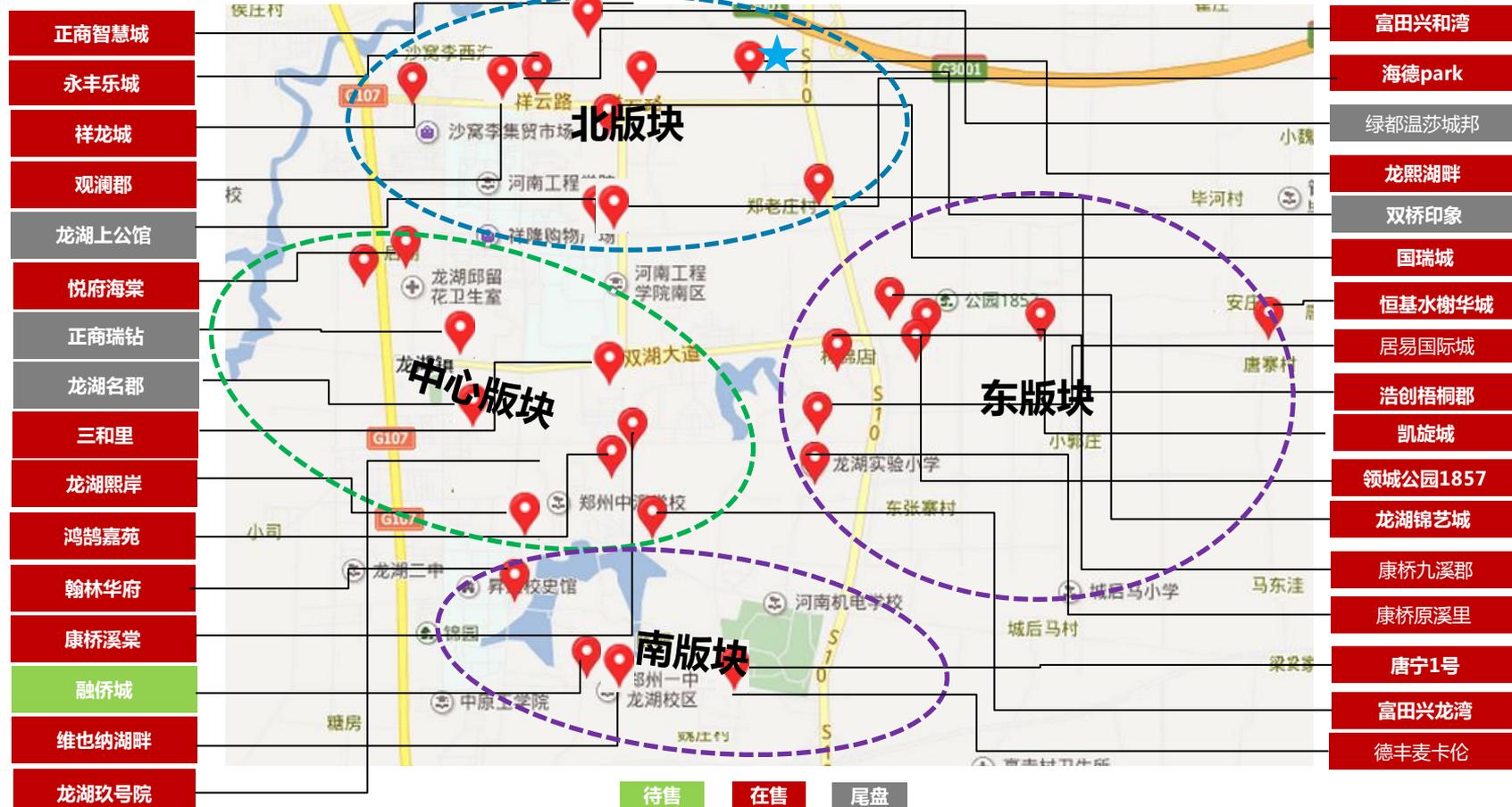
2015.01-2015.12龙湖镇商品住宅销售量价变化



注：数据来源于新郑市房管局

- 2015年第一季度销售情况相对较差，第二、三、四季度表现平稳，其中第四季度累计销售近60万方，销量最好。12月销量、成交价全年最高。
- 全年累计销售190万方，共计16772套。多个月份超过郑州市部分行政区月销量。

主要项目分布



各版块概况

北版块：在售项目较多，价格区间5000~5800元/m²，区域项目分化较为明显。

中心版块：该区域是龙湖发展最成熟的区域，多为中小体量项目，高层均价5300~5700元/m²

东版块：该区域是龙湖竞争最激烈的区域，品质品牌项目较多，体量较大，价格相对较高，高层均价5700~6100元/m²。

南版块：该区域距郑州最远，但环境较好，区域项目多为高品质项目。高层均价5300~5700元/m²。



供应体量：主要项目供应量1481.4万m²，北版块、东版块供应量最大

版块	项目名称	体量 (万m ²)	版块	项目名称	体量 (万m ²)	版块	项目名称	体量 (万m ²)
东版块	康桥九溪郡	52	中心 版块	三和里	26	北版块	富田兴和湾	70
	龙湖锦艺城	135		悦府海棠	33		国瑞城	120
	康桥原溪里	34		龙湖熙岸	5.5		绿都温莎城邦	27
	公园1857	40		康桥溪棠	29		观澜郡	33
	法兰原著	30		龙湖名郡	6.3		海德PARK	6.5
	凯旋城	60		龙泉美景	7.8		龙湖上公馆	25
	恒基水榭华城	70		兰馨壹号院	3		祥龙城	20
	龙熙湖畔	90		正商瑞钻	28		浩创梧桐郡	100
小计	511	龙湖一品		8.3	正商红河谷		50	
南版块	维也纳湖畔	35		鸿鹄嘉苑	20		永丰乐城	120
	唐宁壹号	34	龙湖玖号院	60	双桥印象	4		
	富田兴龙湾	40	小计	226.9	小计	575.5		
	翰林华府	30	总计：1481.4万m ²					
	林溪湾	30						
	融侨城	59						
小计	228							

各版块销售价格排行：品质楼盘与品牌项目更能获得市场溢价权，北版块国瑞城、中心版块康桥溪棠价格最高

版块	项目名称	销售价格 (元/m ²)		2015年成交均价 (元/m ²)
		洋房/别墅	高层	
北版块	国瑞城	—	5400-5600	8225
	正商红河谷	洋房6800-10000, 别墅1.3-2.5万	5600-5800	7302
	正商智慧城	7000-7500	5700-5800	6273
	浩创梧桐郡	6500-7500	5300-5400	5551
	观澜郡	—	5400-5600	5539
	富田兴和湾	—	5400-5600	5482
	龙湖上公馆	—	5100-5300	5273
	观澜郡	—	5400-5600	5539
	海德PARK	—	5100-5200	—
	双桥印象	—	4800-5100	5069
中心版块	康桥溪棠	—	6000-6200	6134
	龙湖熙岸	—	5500-5600	5658
	三和里	—	5400-5500	5641
	悦府海棠	—	5600-5850	5467
	鸿鹄嘉苑	—	5200-5400	5395



各版块销售价格排行：东版块恒基水榭华城、南版块富田兴龙湾洋房别墅拉高了均价，居板块首位

版块	项目名称	销售价格		成交均价（元/㎡）
		洋房/别墅	高层	
东版块	恒基水榭华城	洋房6500-11000，别墅1.3-2.5万	5000-5300	6442
	龙湖锦艺城	6600-9000	5700-6000	6240
	康桥原溪里	6500-6800	5900-6100	6104
	康桥九溪郡	1.1-1.5万	5900-6200	5947
	居易国际城	——	5200-6000	5292
	坤宇·凯旋城	——	4200-4800	4277
南版块	富田兴龙湾	洋房6700-7500，别墅1-1.7万	5800-6000	10878
	德丰麦卡伦	洋房6000-11000，	5400-5600	6463
	维也纳湖畔	6800	5400-5600	——
	唐宁壹号	1.1-1.3万	5300-5600	6050
	融侨城	叠墅待定	5100-5500	5229

注：数据来源于新郑市房管局

各版块销售套数排行：北版块主要项目整体销售4939套，富田兴龙湾年销售1122套，销售速度最快

版块	项目名称	2014年		2015年	
		销售面积(万m ²)	去化套数	销售面积(万m ²)	去化套数
北版块	富田兴和湾	3.4	334	11.3	1122
	龙湖上公馆	4.9	479	8.65	767
	正商智慧城	—	—	7.41	696
	浩创梧桐郡	5.23	442	7.33	630
	国瑞城	10.78	782	7.5	506
	温莎城邦	11.3	1154	—	—
	正商红河谷	6.59	499	8.09	494
	温莎城堡	4.6	439	6.17	471
	观澜郡	6.3	635	1.45	135
	海德PARK	2.2	207	—	—
	双桥印象	1.75	168	1.35	118
	小计	57.05	5139	59.25	4939

注：数据来源于新郑市房管局，——表示暂无备案数据

各版块销售套数排行：东版块年销售5623套，各版块中销量最高。康桥原溪里年销售额1417套，销售速度东版块最快，与2014年相比，区域成交量均有所上升

版块	项目名称	2014年		2015年	
		销售面积(万m ²)	去化套数	销售面积(万m ²)	去化套数
东版块	康桥原溪里	5.9	589	14.63	1417
	龙湖锦艺城	8.5	800	15.39	1408
	康桥九溪郡	12.8	1128	11.76	1100
	恒基水榭华城	4.84	491	6.35	589
	居易国际城	0.74	52	4.28	418
	公园1857	8.8	885	5.12	502
	坤宇·凯旋城	1.70	158	2.15	189
	法兰原著	0.59	36	—	—
	小计	43.87	4139	59.68	5623

注：数据来源于新郑市房管局，—表示暂无备案数据

各版块销售套数排行：中心版块悦府海棠年销售额1417套，南版块德丰麦卡伦年销售637套，分别为区域最高销售速度，与2014年相比，区域成交量均有所上升

版块	项目名称	2014年		2015年	
		销售面积(万m ²)	去化套数	销售面积(万m ²)	去化套数
中心版块	悦府海棠	8	761	13.45	1330
	龙湖玖号院	—	—	12.6	1210
	福祉住宅小区	—	—	4.41	427
	康桥溪棠	—	—	4.52	399
	龙湖熙岸	0.59	56	1.18	104
	鸿鹄嘉苑	—	—	1.02	101
	三和里	0.9	92	0.38	37
	小计	9.49	909	37.56	3608
南版块	德丰麦卡伦	2.64	243	7.36	637
	唐宁壹号	10.4	973	6.52	553
	维也纳湖畔	7.4	700	2.71	230
	融侨城	—	—	1.43	158
	富田兴龙湾	9.4	887	2.47	138
	林溪湾	1.6	61	3.17	129
	小计	31.44	2864	23.66	1845
合计	140.25	141.85	13051	180.15	16015

销售额排行：2015年龙湖镇主要项目成交额104亿元，悦府海棠、龙湖锦艺城、富田兴和湾、康桥林溪湾分别为各区销售额冠军，其中龙湖锦艺城为龙湖镇销售额总冠军

版块	项目名称	销售额（万元）	版块	项目名称	销售额（万元）	版块	项目名称	销售额（万元）
中心版块	悦府海棠	73552	东版块	龙湖锦艺城	96067	北版块	富田兴和湾	61685
	龙湖玖号院	61874		康桥九溪郡	69918		国瑞城	61678
	康桥溪棠	27740		康桥原溪里	89284		正商红河谷	59080
	龙湖熙岸	6699		恒基水榭华城	40877		龙湖上公馆	45624
	鸿鹄嘉苑	5480		公园1857	29864		浩创梧桐郡	40682
	三和里	2117		居易国际城	22671		绿都温莎城堡	35424
	小计	177462		凯旋城	9213		观澜郡	8057
南版块	林溪湾	50303	小计	357894	双桥印象	6861		
	德丰麦卡伦	47586			小计	319091		
	唐宁壹号	39429	总计：1042563					
	富田兴龙湾	26914						
	维也纳湖畔	16384						
	融侨城	7500						
小计	188116							

注：数据来源于新郑市房管局，——表示暂无备案数据

市场分析

◆ 土地市场

经历过集中爆发供应后，核心区土地所剩无几，土地市场归于平静。预计2016年供应量及成交价将延续今年平缓状态

◆ 区域属性

借势郑州，承接价格外溢型客户，区域属性彻底转变。短时间内仍是以被市区高房价挤出的客户为主。

◆ 销售情况

2015年销售190万方，共计16772套，其中6个项目年销售套数过千。品牌企业更具有号召力。2015年有多个月份龙湖镇销售量超过郑州市任一行政区，市场去化速度较理想。2016年地铁2号线开通后会进一步刺激龙湖市场，销售量将平稳增加。

◆ 板块竞争

东版块、北版块目前占据市场主流，供应量、销售量、去化速度均为龙湖前列。预计后期板块竞争加剧。

◆ 库存情况

截至目前主要项目存量七百余万方，以2015年去化速度计算，目前市场存量去化周期仍需三年半左右，库存压力较大，但是目前无潜在入市，预计2016年将去库存为主。

2016龙湖镇关键字



2016年整体市场预测

经济形势继续恶化，2016年GDP增速将预计在6.5%左右

持续货币宽松、政策宽松、刺激购房需求将是2016年的政策方向

2016年全国市场分化加剧，郑州不同区域、不同产品分化加剧

THE END!