

2013年新乡市房地产市场运行年度报告

公司：尚正行地产

部门：顾问事业部

时间：2014.01.10

地址：郑州市金水区219号盛润国际广场东塔707

电话：0371—60157867

邮箱：szhdc2004@126.com

网站：www.shangzhenghang.com

欢迎关注尚正行地产微博、微信公共平台

尚正行

S.Z.H ORGANIZATION
快速销售解决方案

河南省尚正行地产咨询有限公司

ADD: 郑州市金水区219号盛润国际广场东塔7层

TEL: 0371-69152977 60157867

HTTP://www.shangzhenghang.com

企业简介

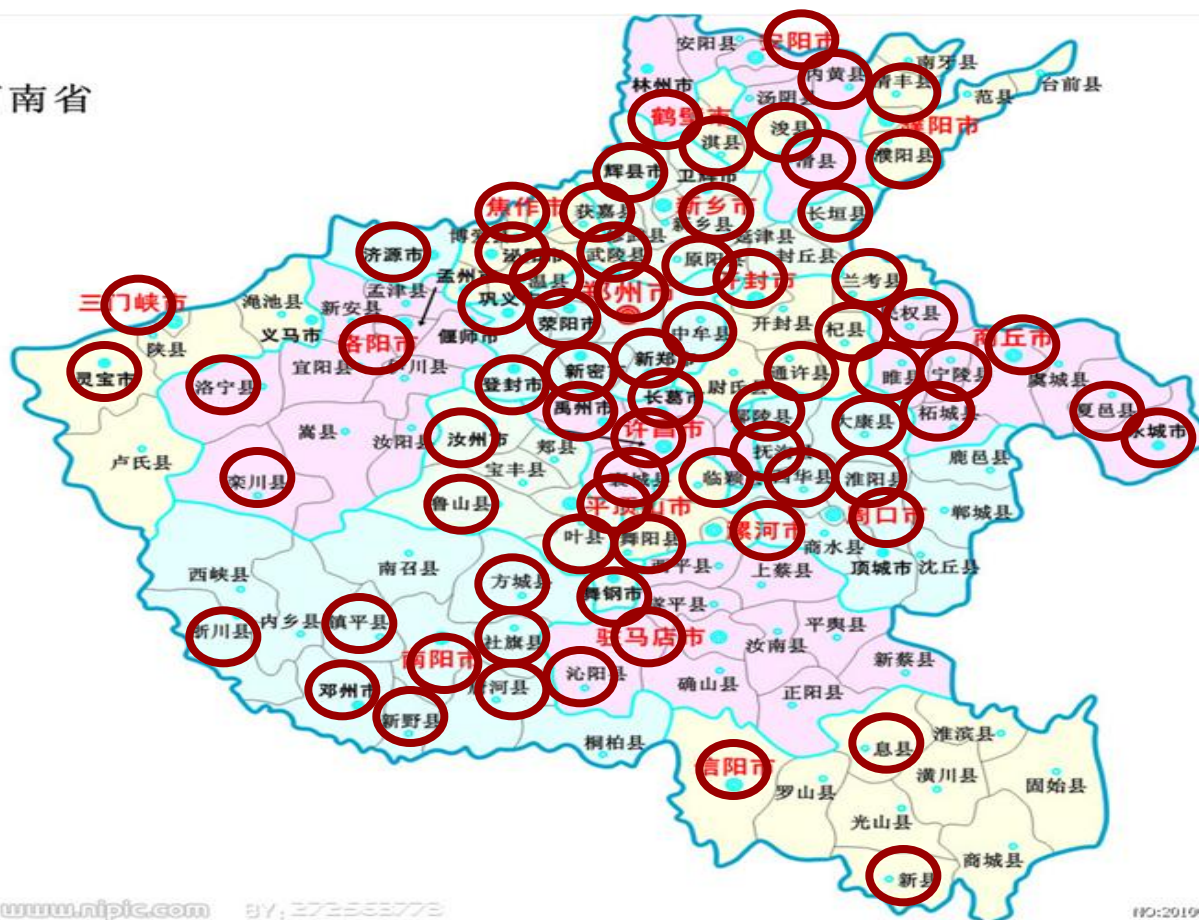
Enterprises Introduction



- 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。
- 9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1000万余方，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

业务范围：包括全省18地级市和60个县级市，共计78个城市

河南省



目录

发展环境篇

第一部分：宏观经济背景

第二部分：新乡热点关注

市场运行篇

第三部分：土地市场解析

第四部分：整体市场运行情况

第五部分：尚正行全年重点跟踪项目解析

第六部分：热点板块—平原新区

第七部分：TOP23排行榜

市场预测篇

第八部分：预测回顾

图表目录

图表1：1978年-2013年中国GDP和CPI增长率变化趋势
图表2：2000年-2013年10月M1和M2同比增长走势
图表3：2006年-2013年10月全国房地产开发投资额
图表4：新乡市近年来经济总量及增幅变化情况
图表5：近年来新乡市人均GDP增幅情况
图表6：新乡市近年来三次产业结构变化
图表7：新乡市近年来人口总数及增幅情况
图表8：新乡市近年来城镇化率变化情况
图表9：新乡市城镇人均可支配收入及增幅
图表10：新乡市农村人均可支配收入及增幅
图表11：新乡市近年来职工平均工资及增幅
图表12：近年城镇人均消费支出及增幅变化情况
图表13：近年农村人均消费性支出与增幅情况
图表14：新乡市近年来固定资产投资及增幅情况
图表15：近年来新乡市城镇房地产投资及增幅变化
图表16：2013年各能级城市商品房用地成交面积（单位：万方）
图表17：2013年各能级城市经营性用地成交金额（单位：亿元）
图表18：全国重点城市经营性土地成交总价门槛
图表19：2011年-2013年11月新乡市历年土地供求情况
图表20：近年新乡市各区域历年土地成交价格
图表21：近年新乡市各物业历年土地成交价格
图表22：近年新乡市各区域土地供应情况
图表23：近年新乡市各区域土地成交情况
图表24：近年新乡市历年土地供应结构情况
图表25：近年新乡市历年土地成交结构情况

图表26：2013.1-2013.11新乡市历月土地供应情况
图表27：2013年1-11月新乡市土地用途供应结构
图表28：2013年1-11月新乡市各区域土地供应占比情况
图表29：2013年土地市场:区域供应量占比情况
图表30：2013年1-11月新乡市土地成交情况
图表31：2013年1-11月新乡市土地成交结构占比
图表32：2013年1-11月新乡市各区域土地成交量占比情况
图表33：2013年1-11月土地市场区域成交量占比情况
图表34：2012-2013年各月全国房地产投资额和增长率
图表35：2011-2013年各月全国房地产累计施工、竣工和新开工面积对比
图表36：2011-2013年国房景气指数
图表37：2013年与2012年全国商品房各月累计销售面积（万方）
图表38：全国房地产各月累计销售额及住宅销售额
图表39：2013年北上广深房价走势图
图表40：70个大中城市11月份商品住宅价格指数
图表41：2012年1月-2013年11月新乡市商品房供求走势图
图表42：2012年1月-2013年11月新乡市商品房量价走势图
图表43：2012年1月-2013年11月新乡市商品房存量及去化周期
图表44：2012年1月-2013年11月新乡市商品住宅供求走势图
图表45：2012年1月-2013年11月新乡市商品住宅量价走势图
图表46：2012年1月-2013年11月新乡市住宅存量及去化周期
图表47：2012年1月-2013年11月新乡市非住宅供求走势图
图表48：2012年10月-2013年11月新乡市非住宅量价走势图
图表49：2012年1月-2013年11月新乡市非住宅存量及去化周期
图表50：2013年1-11月新乡市二手房情况

第一部分

宏观经济背景

□政策回顾

□经济环境

□城建规划

□交通规划

2013年，“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词

全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化。城市政策导向出现分化。年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇，“有保有压”方向明确。下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、贷等调控政策更多交由地方政府决策。不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同，北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价上涨预期，而温州、芜湖等、市场持续低迷的城市，在不突破调控底线前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。

2013年2月20日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”，随着全国房地产调控政策的进一步收紧，预示着新一轮调控由此开始。全国房地产开始以更加严厉、更加具有针对性的“国五条”的前调开始，中调由温和、略显暧昧各地方版的“国五条”细则与配套细则相结合，最终以三中全会前后各地房地产政策呈现两极化结束。

□前调的头香

2013年全国房地产以“国五条”为调控主调（严厉）

□中调的基香

地方版“国五条”细则和配套细则（温和）

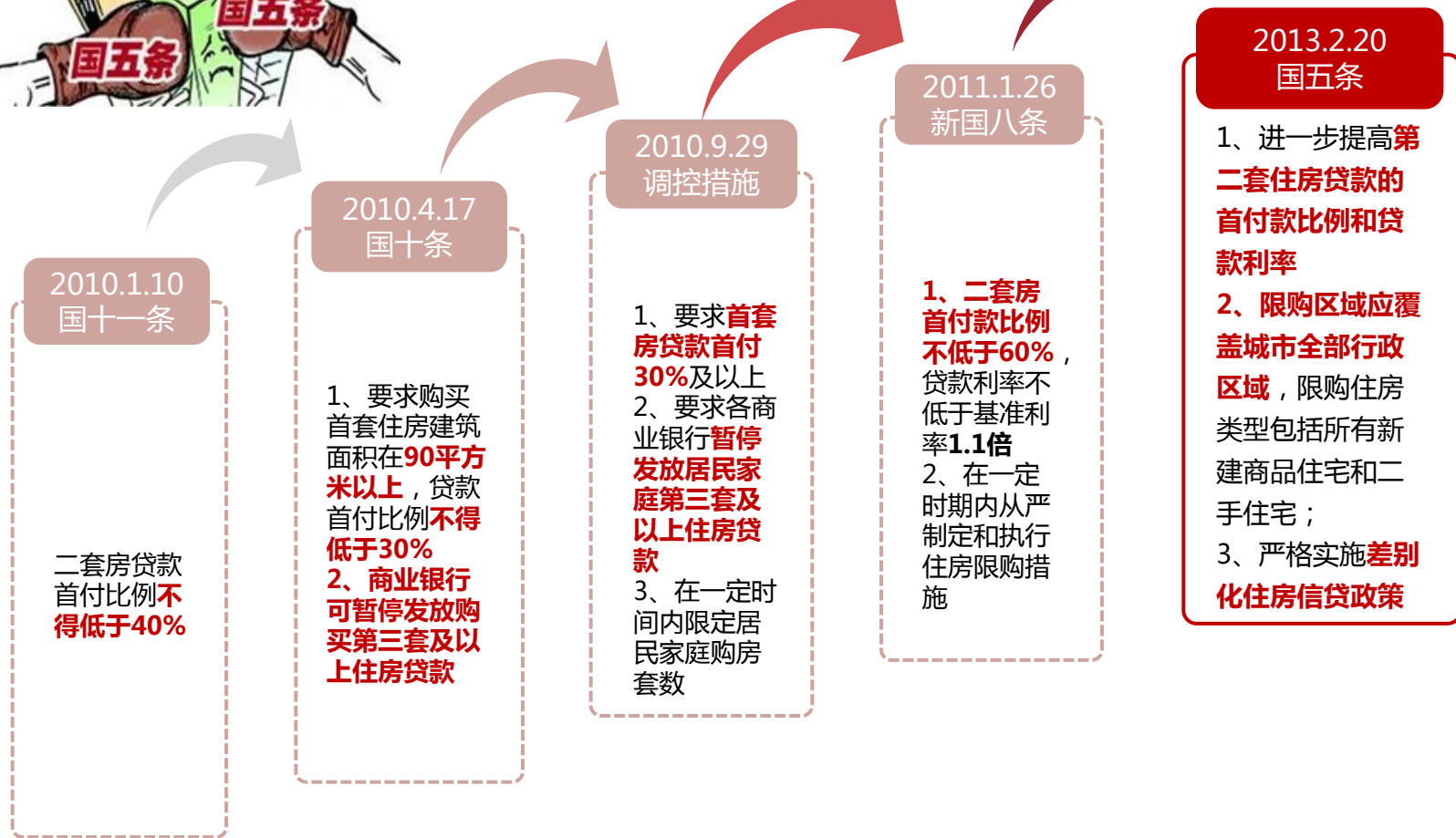
□尾调的末香

三中全会后年底房价调控目标完成情况（情况严峻）

前调：国五条出台



关键词：首套房首付比例、第二套房及以上住房贷款、限购、房产税



步步升级，更加具有针对性

内容：3月1日国五条出台，涉及内容覆盖各项主流政策渠道

在我们看来，国五条细则应当算作是本轮房地产调控自2010年开始、2011年升级之后的又一次政策加码，内容上主要包括限购升级（叫停区域限购、建议三四线城市视情况限购、建议一二线城市视情况在原有基础进一步仍严调整）、限贷（提升二套房贷首付及利率）、房产税（存量房个税差额20%征收）、房价控制目标、继续推进房产税等。



国五条细则 时间：2013年3月1日

完善确定房价工作责任制

坚决抑制投机投资性购房

增加普通商品住房及用地供应

加快保障性安居工程规划建设

加强市场监管和预期管理

加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制



公布细则省市 (共15个)

- 北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、合肥、沈阳、福州、呼和浩特、济南、昆明、宁波、青岛
- 广东省

仅公布房价控制目标省市 (共21个)

- 南宁、厦门、长沙、成都、大连、贵阳、哈尔滨、海口、兰州、南昌、南京、石家庄、太原、武汉、西安、银川、**郑州**、杭州、长春、乌鲁木齐、福州

地方细则：多数城市倾向于高空喊话，仅公布房价控制目标，国五条力度已被削弱

□3月31日各地公布2013年房价控制目标的“大限”，已有30个城市先后出台了地方国五条细则，但就目前来看，大多数地方政府出台的细则力度均开始弱化，各地细则倾向高空“喊话”，大多数城市仅公布了房价控制目标，**对20%个税、二套房利率、限购只字未提**。仅北京细则最严厉、最细致，是唯一提出“降价”，且提出进一步收紧限购政策。

一线相对严谨城市

代表城市	此类城市基本上落实了国五条，对部分政策做了部署，但落实力度稍欠。
北京	限购收紧，本市户籍成年单身人士，限购一套，提及个税20%。
上海	执行第二套住房信贷政策，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款；提及个税20%。

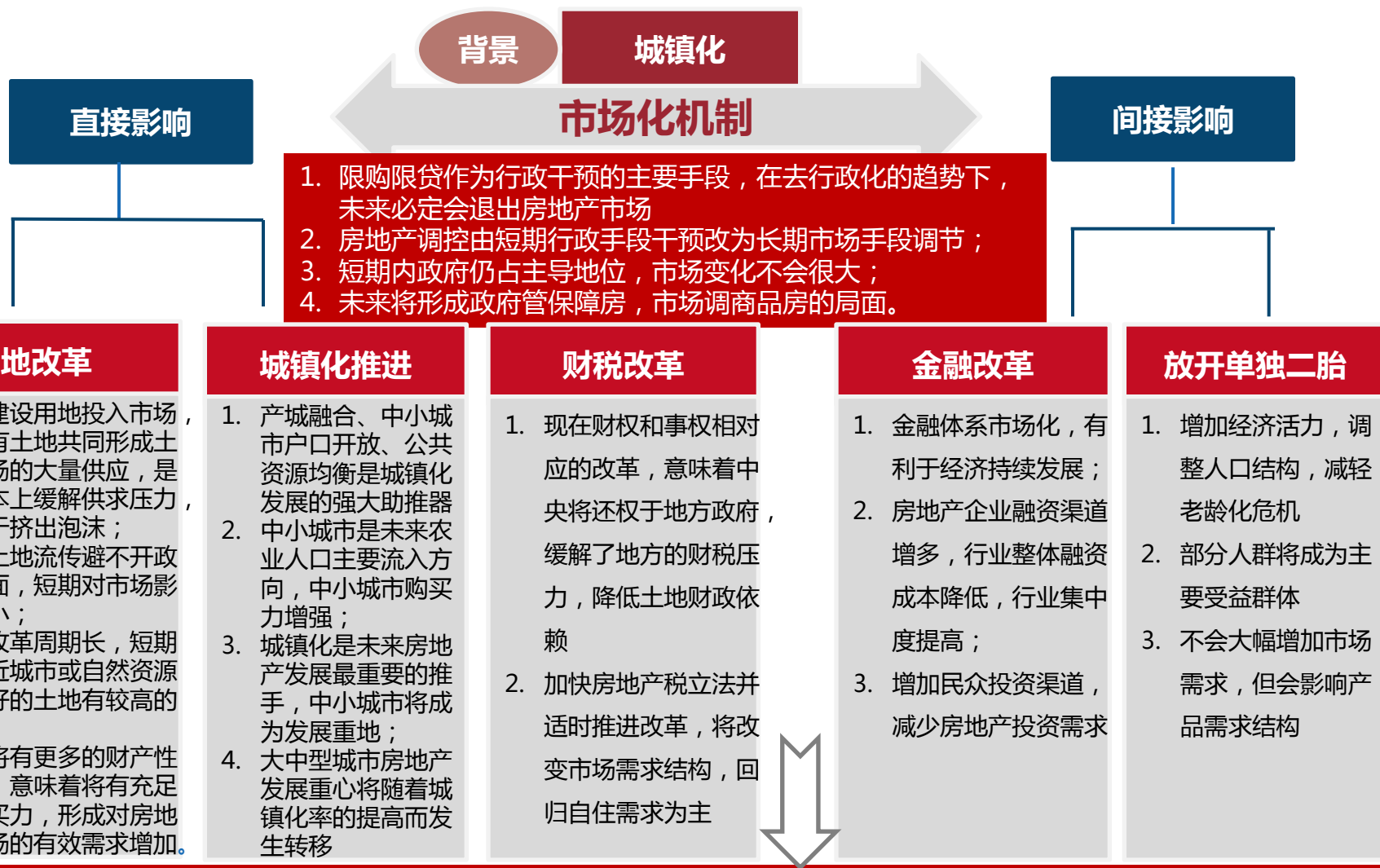
内容完整城市

代表城市	此类城市出台的地方细则复读国六条，但对重点政策无详细部署。
广州	广州新房价格涨幅要低于年度城市居民人均可支配收入实际增幅。提及个税20%。
深圳	加强房地产税收征管，严格实施差别化住房信贷政策，在必要时调整第二套住房贷款的首付比例和利率。

传达意见城市

代表城市	此类城市政府较消极，细则仅一两句话，有些甚至仅是以市政府名义下达。
南京	全文仅154字，新建商品住房价格涨幅低于城镇居民家庭人均可支配收入的实际增幅。
石家庄	全文仅200字，新建商品住房价格增幅低于本市城镇居民家庭人均可支配收入的实际增幅。

尾调：十八届三中全会通过的改革决定对房地产的影响



短期内市场不会有大的改变，房价的变化将由单一上升波线变为震荡波线，小城市人口净流出将会停止，购买需求增加，购买力得到提升，自住型多卧室产品将成为市场需求主流。

十八届三中全会全面深化改革，对我国经济发展有多重长远利好

十八届三中全会全面深化改革提出“6个紧紧围绕”，分别是经济、政治、文化、社会、生态文明、党建这6个领域的改革主线，并把经济体制改革作为全面深化改革的重点，明确提出中央成立全面深化改革领导小组，负责改革总体设计、统筹协调、整体推进、督促落实，提出到2020年完成《决定》提出的改革任务。

经济改革利好：

- ❑ 经济改革的纲领性思想是，市场化在资源配置中起决定性作用，健全宏观调控体系，正确履行政府职能，减少行政干预，激发经济发展的内生动力。
- ❑ 坚持和完善基本经济制度，我们认为将非公有制经济提到与公有制经济同等的地位，是对非公有制经济的重大支持。积极发展混合所有制经济，推动国有企业完善现代企业制度，此项改革将以多元化股权来推动国企改革，为企业和民建资本提供公平竞争环境，发挥市场潜力。
- ❑ 构建开放型经济新体制，通过放宽投资准入、加快自由贸易区建设、扩大内陆沿边开放，将使中国经济与世界经济融合更为紧密，经济发展有更强的外在推动。
- ❑ 财税体制改革，建立财权与事权相对应的制度，中小城市放开户籍，产城融合城镇化发展，都将刺激并促进地方经济发展，并促进经济结构调整。
- ❑ 金融体制改革，加快利率市场化，推动资本市场双向开放，允许建立民间银行，将助力经济发展。

三中全会前后各地市场走势不同，各地政策表现两极化

政策升级，力度加大

- 一线城市调控政策全面升级，二线城市扎堆加码；
- 国五条之后各地纷纷公布房价控制目标，土地市场成交量火爆，8月下旬住建部召集包括**南京、郑州在内的7个二线房价上涨较快城市进行座谈，各地年度控制目标难以达成**。在此压力下，一线城市和二线城市调控政策进一步收紧，地方政府继续加大调控力度，平抑市场预期。9月郑州市首先对调控加码，10月深圳、北京出台“深八条”、“京七条”，11月上海和广州分别出台“沪七条”和“穗五条”等，各地除提高二套房首付外，同时强调增加供应，改善供需，平稳房价。



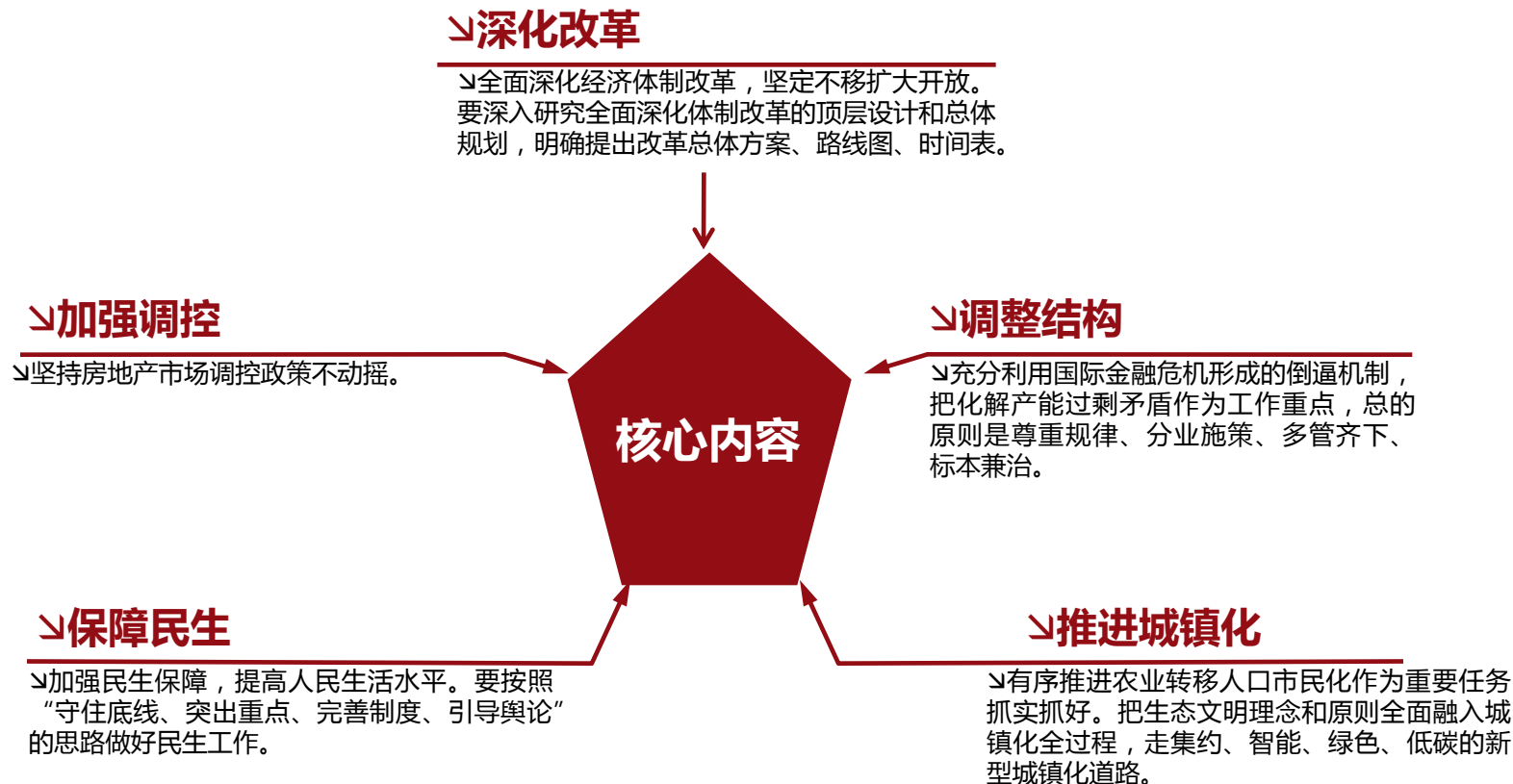
政策松绑，灵活调整

- 少数三四线城市灵活调整，适时松绑。

受市场发展问题影响，三四线城市房地产相对低迷，8月温州首先放松限购人群，成为46个限购城市中首个限购令调整并得到中央默许的城市，随后芜湖、徐州、珠海等地纷纷对政策松绑。

2014年中央经济工作

总基调：稳中求进，以提高经济增长质量和效益为中心



2013年中央经济工作会议提出了明年经济工作的六项任务，其中首要任务是“加强和改善宏观调控，促进经济持续健康发展。”

2013年郑州房地产行业重点政策汇编

类型	主旨	日期	文件	细则
征收补偿	统一房屋征收补偿标准	2013年1月	《关于加强城乡规划土地建设管理和投融资工作的意见》	国有土地上住宅房屋被征收对象，可以选择货币补偿和产权调换两种补偿方式。选择货币补偿的，按被征收房屋的房地产 市场评估价上浮30%给予补偿 。选择产权调换的，一是被征收房屋所有权证注明套内建筑面积的， 按套内面积给予安置 ；二是被征收房屋所有权证未注明套内建筑面积的，安置房按被征收房屋建筑面积 上浮20%进行安置 ，上浮部分不计价。
限购	郑州版国五条细则	2013年3月31日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	努力保持住房价格基本稳定，我市2013年度 新建商品住房价格增幅不高于年度城镇居民人均可支配收入实际增幅 ；保证普通商品住房及用地供应；继续加大保障性住房建设；加强商品房价格管理，对擅自提高商品住房销售价格，由房管部门约谈房地产开发企业，要求其限期整改，对拒不整改的可暂停该项目网上签约资格。
保障房	保障房三房合一制度	2013年5月23日	郑州市人民政府关于进一步完善住房保障制度的通知》	全面推行 廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房“三房合一” 住房保障管理新机制，明确公共租赁住房保障遵循“政府主导、企业参与、市场租金、分级补贴、先补后缴、租补分离”的原则，建设和管理遵循“项目统一规划、工程统一建设、后期统一管理”的原则。
控价	房价备案并执行“一房一价”	2013年6月15日	《关于对新建商品住房销售价格实行备案管理的通知》	从7月1日起，郑州市开发企业在对商品住房销售价格进行备案时，应对全部的商品住房销售价格进行备案，并实行“一房一价”， 备案价格为最高销售价格 。备案价格需要调整时，应当重新履行备案手续。物价部门将建立商品住房价格监测制度，对违反价格法规政策规定的，按照《中华人民共和国价格法》等法律、法规予以查处。
限购	限购令升级	2013年9月2日	《住房限购政策局部调整说明》	9月1日起持有本市居住证3年以上、在本市缴纳社会保险或个人所得税1年以上的非本市户籍居民家庭(三个条件满足其一即可)，限购1套住房； 未满20岁的单身人员，暂停其在郑州限购区域购房 ，年满20岁的无住房单身人员，限购1套住房； 容积率在1.0以下或单套建筑面积在144平方米以上的非普通商品住房项目，完成主体结构工程封顶，方可申请商品房预售许可。

2013年郑州房地产行业重点政策汇编

类型	主旨	日期	文件	细则
保障房	保障房推行绿色建筑标准	2013年9月16日	《郑州保障性住房建设导则(试行)》、《郑州公共租赁住房设计导则(试行)》	2014年保障性住房建设全面执行绿色建筑标准， 保障房的得房率要不低于65% ，鼓励在道路通达、公交便捷的城市新区、产业集聚区、经济开发区建设以公租房为主、配套设施完善的大型保障性住房复合社区。南北向和东西向户型数量的设置比例为7：3，每单元单层户数的上限要求不得多于10户等。
抵押	房地产抵押实行登记制	2013年12月	《郑州市房地产抵押管理办法》	该规定自明年1月1日起开始实施。郑州市房地产抵押实行登记制，抵押详细信息载于房屋登记簿，涉及抵押数额、债务时间、债务人姓名等，利害关系人可向房管部门进行查询。
土地	拿地超两年不开发将被清理	2013年12月	《关于明确全省经济运行电视电话会议工作任务责任单位的通知》	河南省将着力促进房地产业健康发展，进一步加大住房用地供应计划执行力度， 对已拿地2年以上未进行实质性开发的房地产项目将进行清理 ，大力发展90平方米以下中小户型、中低价位的普通商品房，支持群众住房刚性需求。

限购、控价等核心调控政策升级，推进保障房管理和建设

限购、控价

- 控制价格增长目标，进一步挤出非刚需购房，提高非刚需类产品预售标准

保障房

- 推进保障房管理机制，提高保障房建筑标准，推行大型保障性住房符合社区

其他

- 通过土地整理、房地产抵押登记制等政策打击资源浪费和市场投机性

政策回顾小结及预测

1

十八届三中全会的纲领性决定，已确定了房地产行业未来的调整方向，是去行政化、以市场机制调节为主的基调，但房地产市场化的机制需要探索，各城市房地产情况差异较大，短期内仍将保留调控政策，以保证平稳地向市场化过渡。**预计2014年核心调控手段不会取消，政策上既不会严格收紧，也不会放松。**

2

在供求趋向平衡，金融环境利于行业市场化的时候，**政府将从边缘调控手段逐步向核心调控手段取消行政干预，由二、三线城市向核心的一二线城市逐步取消。**

3

在市场管理商品房、政府管理保障房的管控趋势下，市场化机制尚不能发挥其主要作用时，预计政府将**在2014年、2015年将紧抓保障房，预计将出台更多更有力的保障房政策。**

4

在2013年12月31日，发改委称2014年将落实三中全会财税改革方针，将制定《房产税法》，**可能实施“轻流通、重持有”的税收政策，改变目前房产税的重复征税和流转环节高税负的局面，**是对企业的减负，利好市场健康。

5

全国行业政策趋稳，**河南**在中原经济区的建设背景下，房地产将成为发展的重要支撑，**不会出台更严厉的调控政策。**

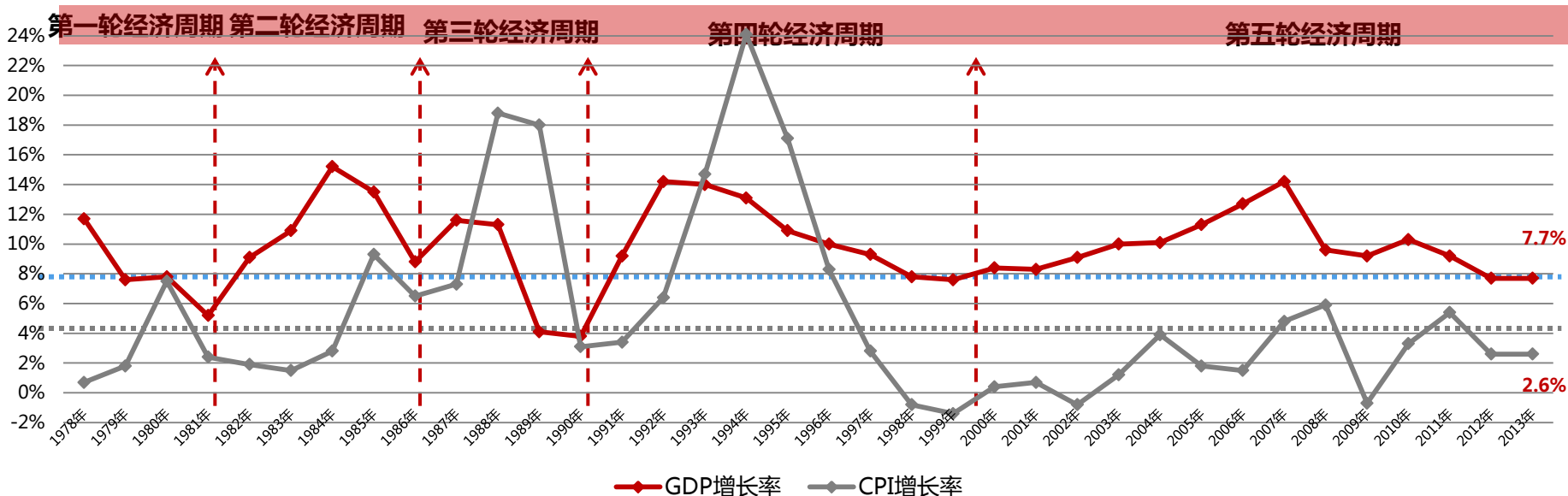
第一部分

宏观经济背景

- 政策回顾
- 经济环境
- 城建规划
- 交通规划

经济运行：经济增速下滑趋势明显，在结构调整、产能过剩压力下，经济进入低速运行阶段，通胀率依然位于合理范围

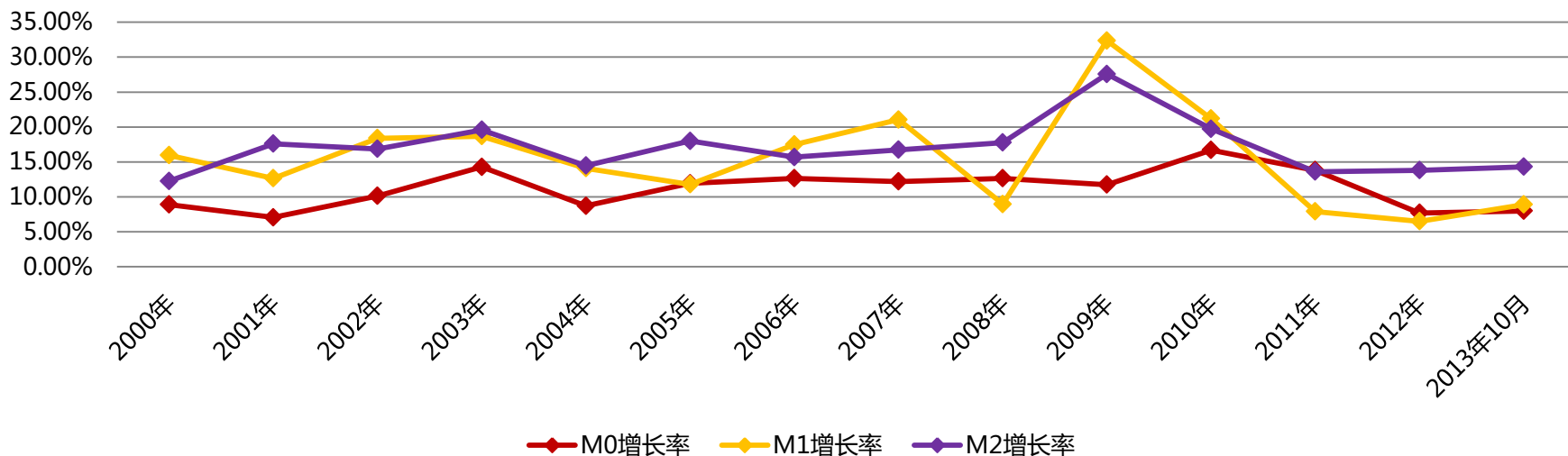
图表1：1978年-2013年中国GDP和CPI增长率变化趋势



- 1978—1999年的前四轮经济周期经济增长曲线变化明显，经济周期为4-9年，振幅较大，并伴随较剧烈的通货膨胀变化，自1993年至1999年，经济持续七年收缩下滑，通货膨胀率最高达24.1%。
- 自2000年进入第五轮经济周期至今，已达14年，该区间由于宏观经济政策的作用，经济增长曲线相对平稳。2000年和2001年为经济复苏期，从2002年开始到2007年长达六年的经济扩张，经济平均增长速度达到10.3%，物价平均增长速度仅为2.1%，真正实现了高增长低通胀。**2013年GDP前三季度已实现7.7%，全年必将超7.5%，全年CPI上涨2.6%，在目前的经济阶段，相对于7.5%的经济增速，2.6%的通货膨胀相对温和。**
- 第五轮经济周期是改革开放以来与国际经济周期运行最为吻合的一轮周期，未来也将与世界经济周期同步化。从创新周期来看，目前全球处于低谷调整阶段，中国也**处于2008年以来经济下行的低谷期，预计明年继续底部波动。**

货币政策：预计明年将从积极的财政政策和趋紧的稳健货币政策转向为稳健的财政政策和趋于中性的稳健货币政策，利于挤出房地产市场泡沫，促进房地产行业整合，长期利好房地产健康发展

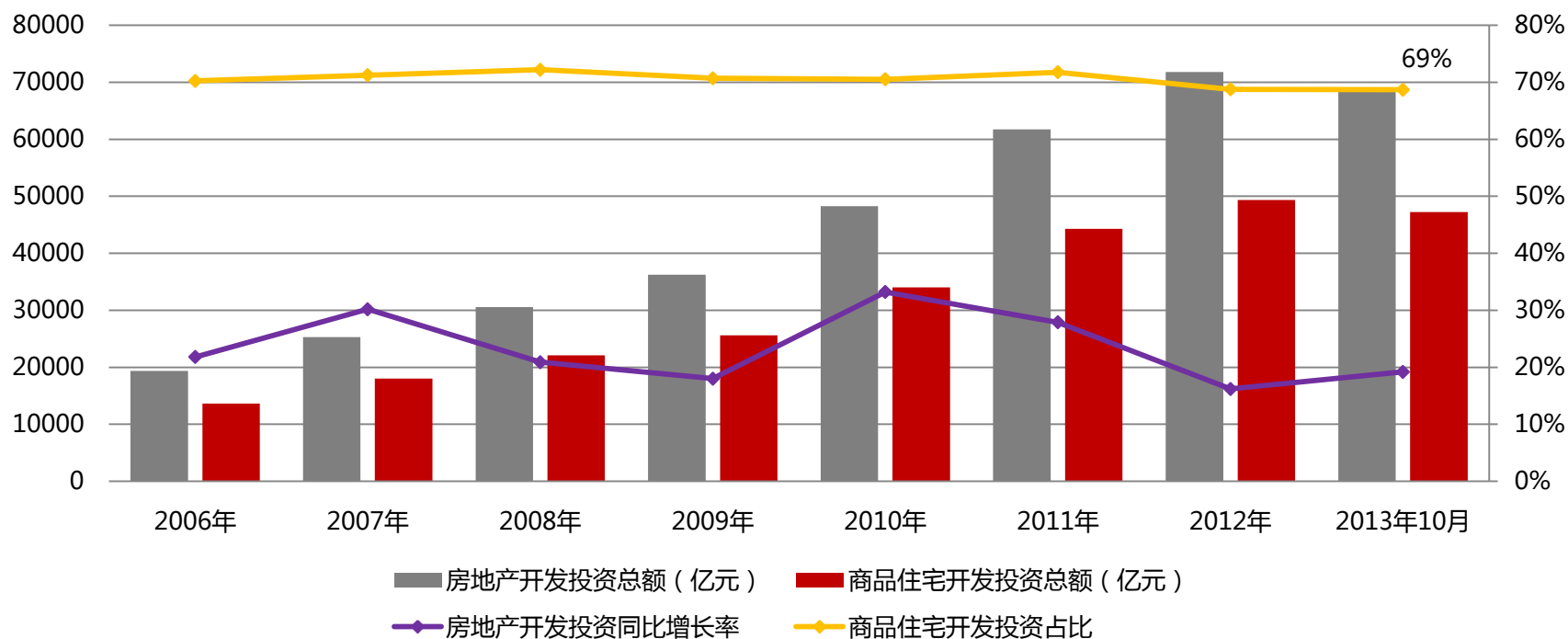
图表2：2000年-2013年10月M1和M2同比增长走势



- 近三年货币供应量紧缩，稳健的货币政策使未来通货膨胀率上涨有限：到今年10月，M2和M1的增长率已略低于过去十多年的平均值。这表明，单就紧缩货币供应量而言，还是收到了明显的成效。由于货币供应量增长率仍处于较低水平，通胀率在未来数月内不会大幅上升。
- M1增速有加快趋势，将缩小与M2的差距，内需将带动经济缓慢回升：**M1的增速有逐步加快的趋势，未来的一到两年可能形成新的剪刀差。**
- 预计明年将采取稳健的财政政策和趋于中性的稳健货币政策：李克强总理还明确表态，既不扩大财政赤字，也不放松或收紧银根，而是创新宏观调控方式，综合施策，重点是通过盘活存量、用好增量。

全国房地产投资：受楼市回暖影响，房地产投资信心回升；住宅开发占比依然较大，但商业投资占比增加

图表3：2006年-2013年10月全国房地产开发投资额

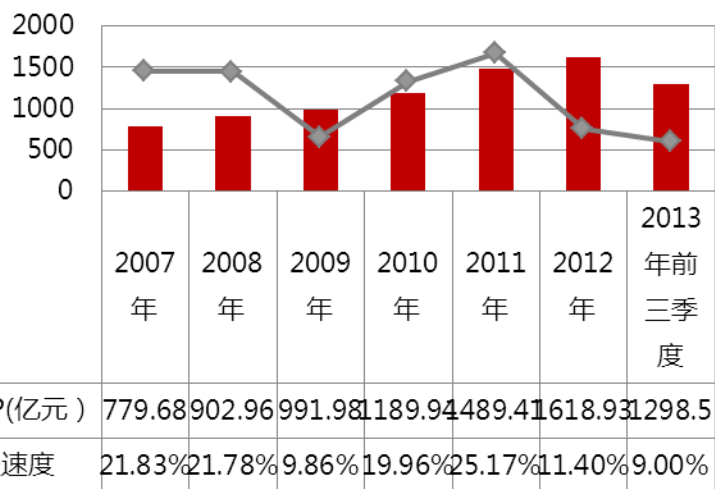


□ **连续两年下滑后，投资增速企稳回升**：受地产调控政策持续实施的影响，自2011年已经连续两年增速下滑，随着宏观预调、微调及稳健货币政策的影响，投资增速于今年企稳回升

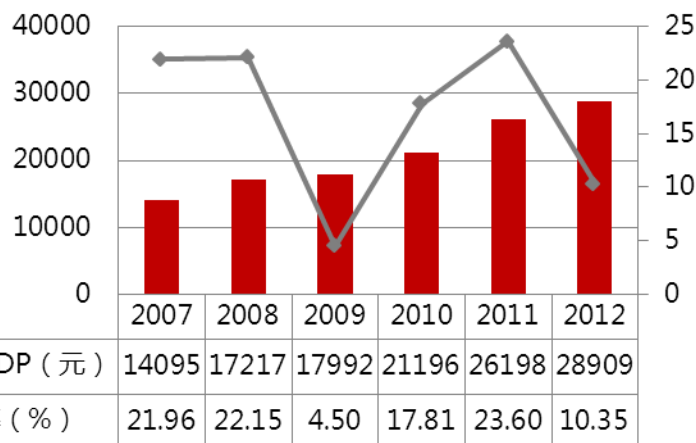
□ **全国商品住宅投资占比多年来均在70%上下，浮动不大，开发结构逐步优化**

GDP及产业：宏观经济增速平稳回落，整体呈现稳中向好、稳中有进的发展态势，经济的整体运营良好为房地产发展奠定了了的基础。

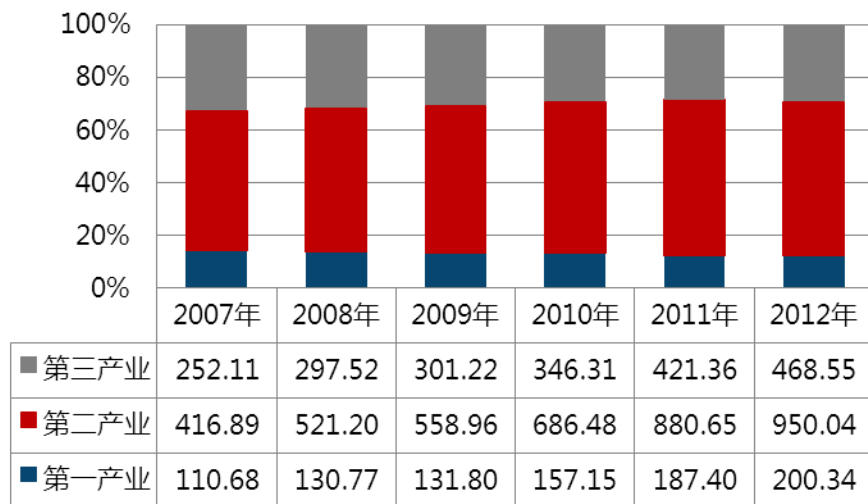
图表4：新乡市近年来经济总量及增幅变化情况



图表5：近年来新乡市人均GDP增幅情况



图表6：新乡市近年来三次产业结构变化



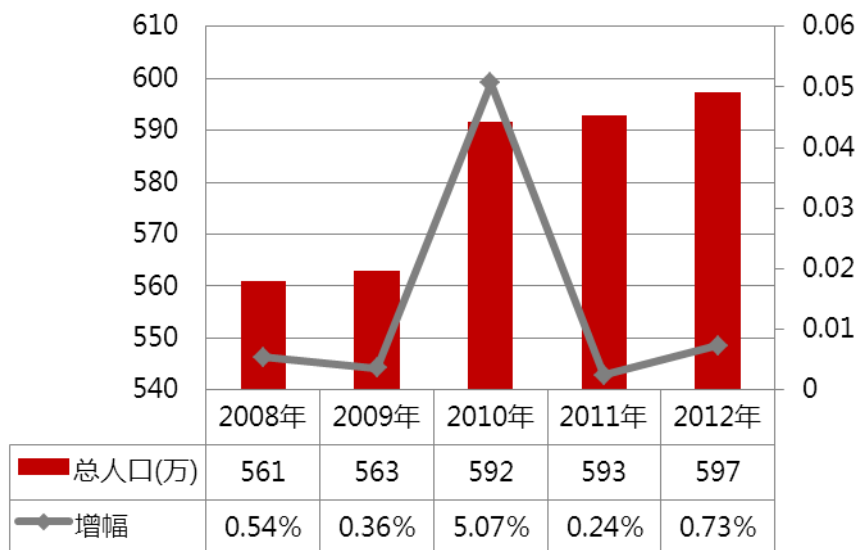
□2013年新乡市前三季度GDP为1298.5亿元，同比增长9%，宏观经济增速平稳回落，总体呈现稳中有进、稳中向好的发展态势，良好的经济运行行为房地产发展奠定了基础

□2012年，新乡人均GDP28909元，同比增长10.35%，增速回落，但处于平稳发展阶段，说明发展过程中注重发展质量

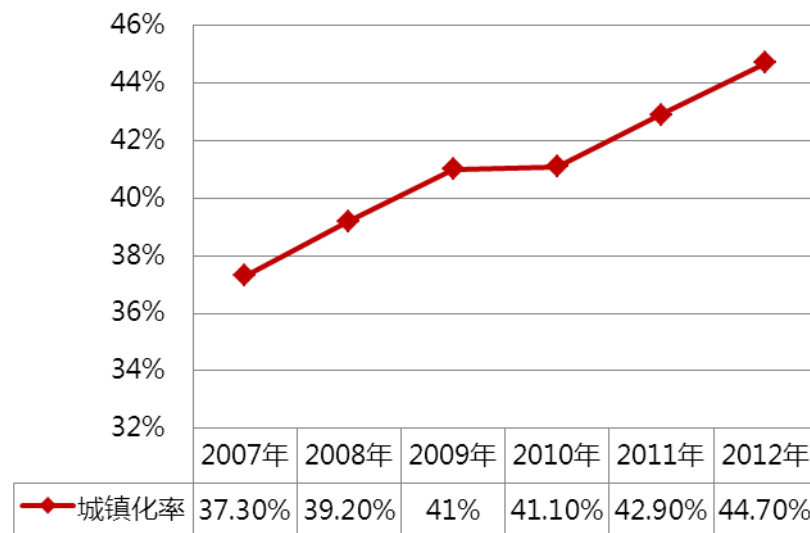
□2012年新乡市三产分别为200.34、468.55、950.04,亿元，其中工业依然为主导产业，二三产业持续发展并占较大比重，三产结构不断优化；二三产业发展必然加快经济的快速增长，也将带动新乡市房地产业的高速发展

人口城镇化率：城市的不断扩张及人口总量的增长将为房地产市场提供持久的发展空间，同时促进城镇化率的不断提高

图表7：新乡市近年来人口总数及增幅情况



图表8：新乡市近年来城镇化率变化情况

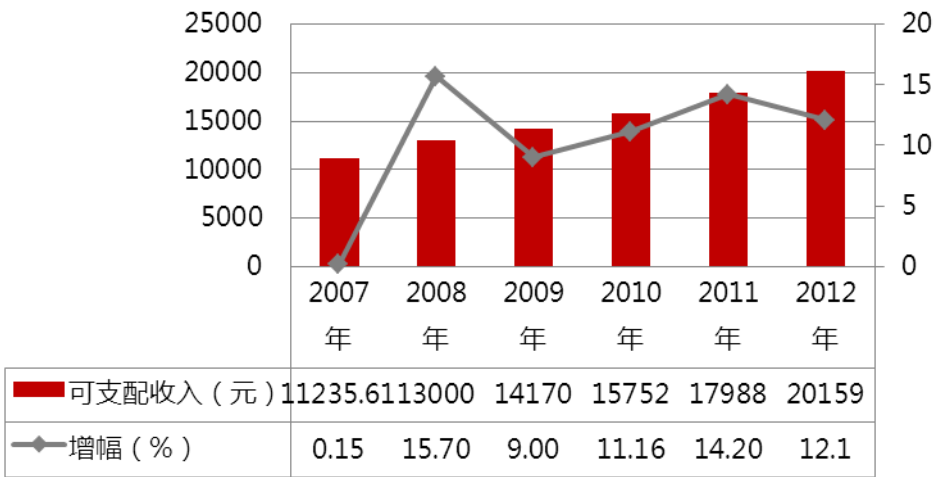


□截止至2012年新乡市总人口为597万，同比增加0.73%，增长有所回升，自2010年出现第一次人口高峰时以来，新乡市人口保持相对平稳的增长，五年内增加36万人，平均每年新增人口7.2万人，按照平均每人30平米人均居住面积计算，每年可增加216万方的住宅面积

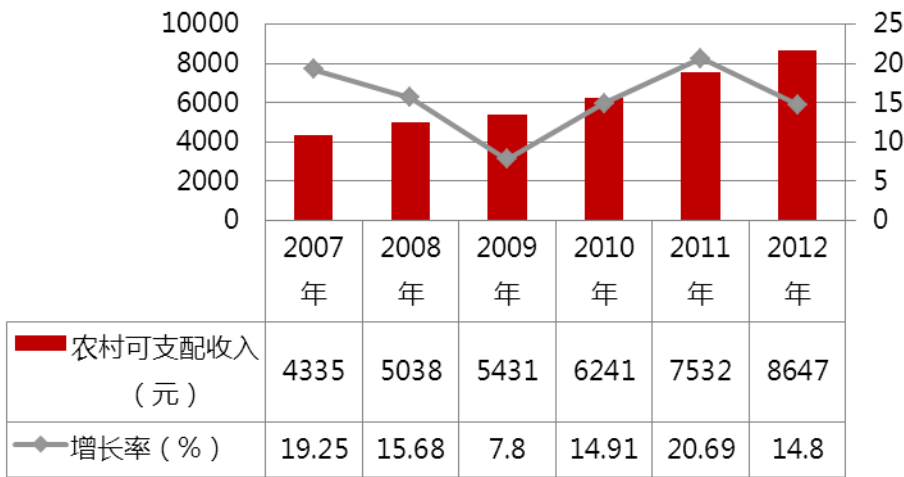
□近年来新乡市城镇化率不断提高，2012年达到44.7%，为近年来最高，随着城镇化的不断发展以及城市的不断扩张，将为新乡市房地产的发展注入新的活力，提供持久的发展空间

人均可支配收入：居民收入水平持续提升；职工平均工资不断上升，消费能力显著提高

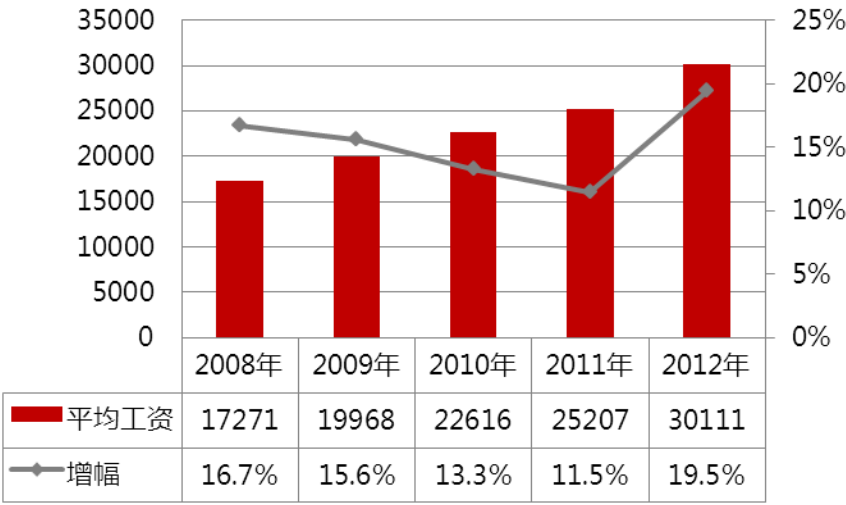
图表9：新乡市城镇人均可支配收入及增幅



图表10：新乡市农村人均可支配收入及增幅



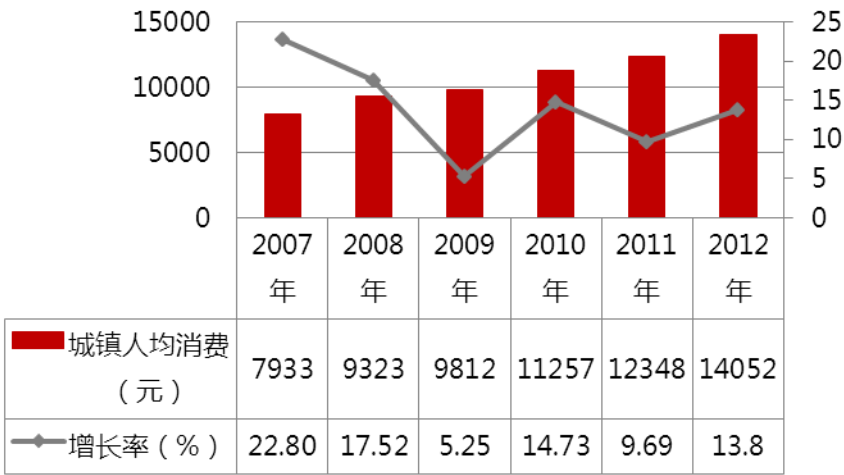
图表11：新乡市近年来职工平均工资及增幅



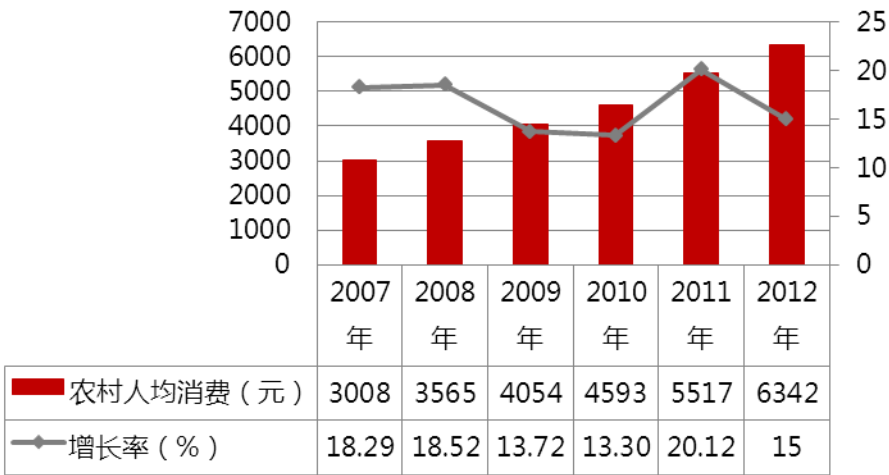
- 2012年新乡市人均可支配收入持续增加为20159元，居民收入进一步提高，同比增长12.1%，增速有所回落
- 2012年新乡农村可支配收入持续增加为8647元，居民收入进一步提高，同比增长14.8%，增速有所回落
- 2012年新乡市职工平均工资持续增加，达30111元，同比增长19.5%，增速不断上升

消费水平：人均消费性支出持续增加，人均消费水平进一步提升

图表12：近年城镇人均消费支出及增幅变化情况



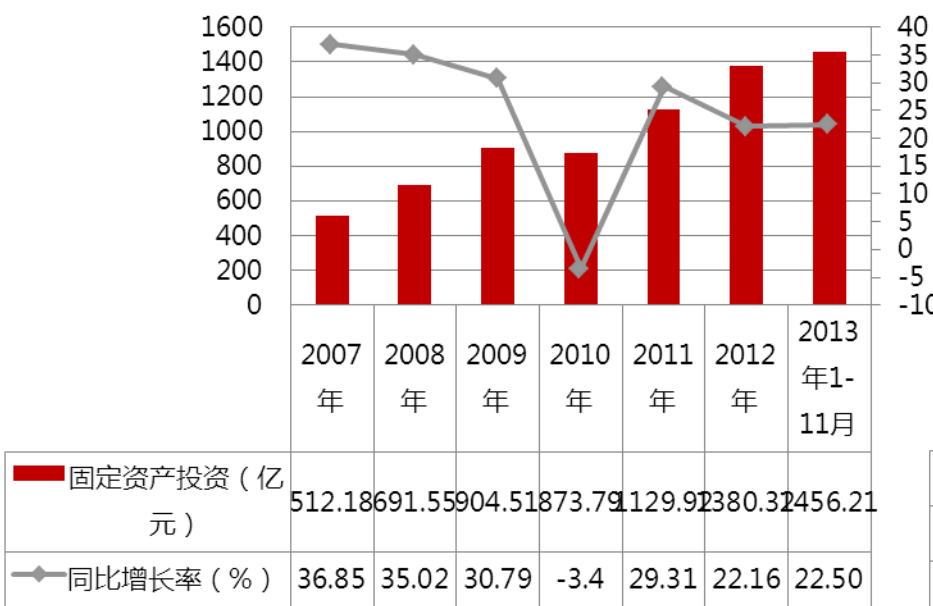
图表13：近年农村人均消费性支出与增幅情况



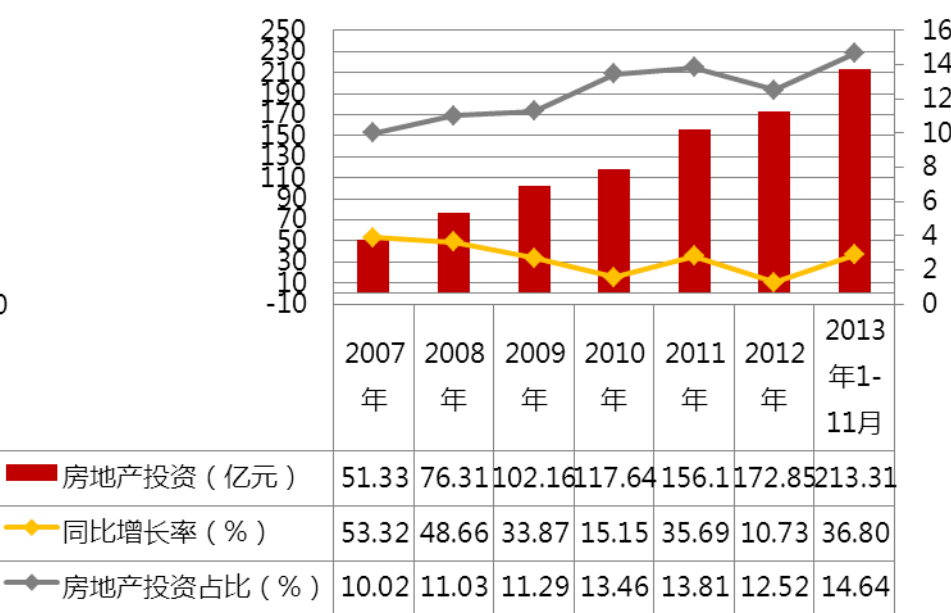
- 2012年新乡市城镇人均消费支出为14052元，人均消费额进一步增加，人均消费水平进一步提升，占支配收入比重逐步加大，同比增长13.8%，继续保持高速增长，消费需求旺盛，
- 2012年新乡市农民人均消费支出为6342元，人均消费额进一步增加，同比增长15%，继续保持高速增长，但相较于2011年的增长率来说低了5.12个百分点，呈现回落趋势

资产投资：投资规模不断扩大并保持平稳较快增长，房地产投资比重逐步加大

图表14：新乡市近年来固定资产投资及增幅情况



图表15：近年来新乡市城镇房地产投资及增幅变化



- 新乡市2013年1-11月固定资产投资额为1456.21亿元，超出去年全年投资额，创历史新高，投资规模逐步扩大，继续保持平稳较快增长，同比增长率达22.5%，与去年同期增长率持平；
- 新乡市2013年1-11月房地产投资额达213.31亿元，投资规模不断扩大，近年来房地产投资占总投资比重逐步增加，达到14.64%，投资市场火热，房地产市场回暖明显，增长率高达36.8%，比去年全年增长率高出26.07个百分点；

经济总结及预测

全国经济

经济增速下滑趋势明显，在结构调整、产能过剩压力下，经济进入低速运行阶段，预计明年将从积极的财政政策和趋紧的稳健货币政策转向为稳健的财政政策和趋于中性的稳健货币政策，房地产投资信心回升；住宅开发占比依然较大，但商业投资占比增加，**2014年经济工作核心是坚持稳中求进，不再单纯重视经济增速，稳中求进和改革创新两者并重，结构优化是关键，央行继续保持稳健的货币政策，短期内信贷和社会融资仍将平稳增长，但利率市场化，汇率改革等金融也将稳步推进，中长期货币信贷环境不再宽松，房地产调控方面，随着不同区域市场表现分化进一步加剧，调控政策取向进一步差异化。随着土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进，以市场为决定作用的调控机制，将逐步形成，行业中长期环境日趋明晰，有助于社会经济和房地产业的健康理性发展。**

新乡经济

2013年以来，按照“稳中求进”的发展要求，积极应对采取措施不断破除发展桎梏，净化经济环境，积极推动全市经济平稳回升，但新乡市经济受全国经济大势影响明显，**2014年新乡经济增速将会继续平稳回落，整体呈现稳中向好、稳中有进的发展态势，随着城市的不断扩张及人口总量的增长为房地产市场提供了持久的发展空间，同时促进城镇化率的不断提高，居民收入水平持续提升；职工平均工资不断上升，消费能力显著提高，随着投资规模不断扩大并保持平稳较快增长的态势，房地产投资比重也在逐步加大**

第一部分

宏观经济背景

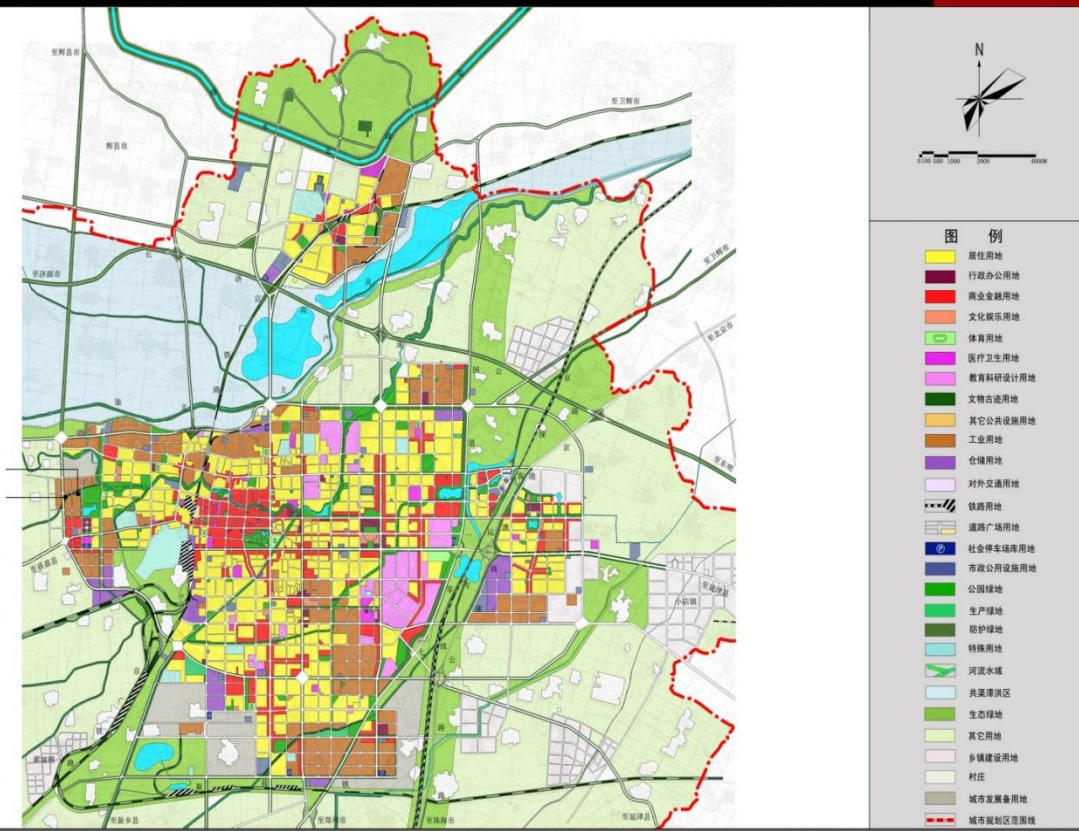
- 政策回顾
- 经济环境
- 城建规划
- 交通规划

新乡城市框架不断拉大，必然促进房地产市场发展，提升城市整体综合竞争力

根据中国政府网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）》。通知国办函〔2013〕93号说，国务院原则同意修订后的《新乡市城市总体规划2011—2020年》

新乡市城市总体规划

中心城区远期用地规划图



- 重视城乡统筹发展。在《总体规划》确定的850平方公里的城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理
- 合理控制城市规模。到2020年，中心城区城市人口规模控制在155万人以内，城市建设用地规模控制在140平方公里以内
- 完善城市基础设施体系。要加快公路、铁路等交通基础设施建设，改善城市与周边地区交通运输条件
- 建设资源节约型和环境友好型城市。
- 重视历史文化和风貌特色保护。
- 严格实施《总体规划》。城市建设要实现经济社会协调发展，物质文明、精神文明和生态文明共同进步

小店镇成为新乡东部城市组团重要部分，打造中原经济区强市的重要增长极

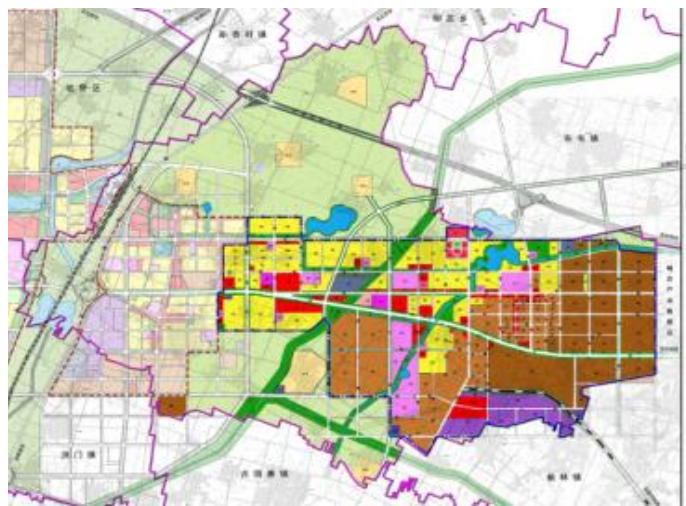
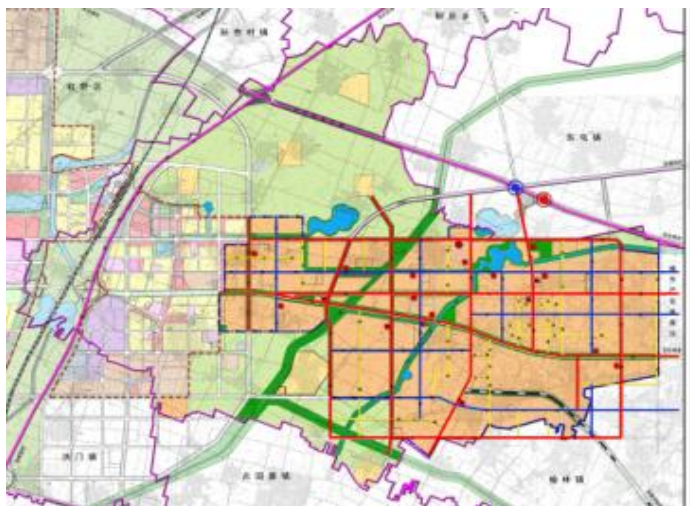
规划经2013年9月26日新乡市规划委员会第七次会议审查通过

□基本情况：小店镇位于新乡市区东部，包括现状小店镇和新乡经济技术开发区两部分，隶属于红旗区管辖，区域总面积约64.43平方公里，目前总人口为4.5万人

□规划期限：2012年-2020年

□镇区人口规模：至规划期末镇域人口为35.5万人

□总体发展目标：把小店镇建设成为中原经济区强市的重要经济增长极，新型工业化示范基地和城郊型观光农业基地、经济繁荣、环境优美、基础设施完善、功能齐全、和谐发展的新乡市东部城市组团的重要部分、搞好社会主义新农村建设、实现区域内城乡协调发展、提高城乡居民生活质量、全面建设小康社会



凤泉区大块镇将成为重要经济增长极，打造三化协调的明星小镇

□规划经2013年9月26日新乡市规划委员会第七次会议审查通过

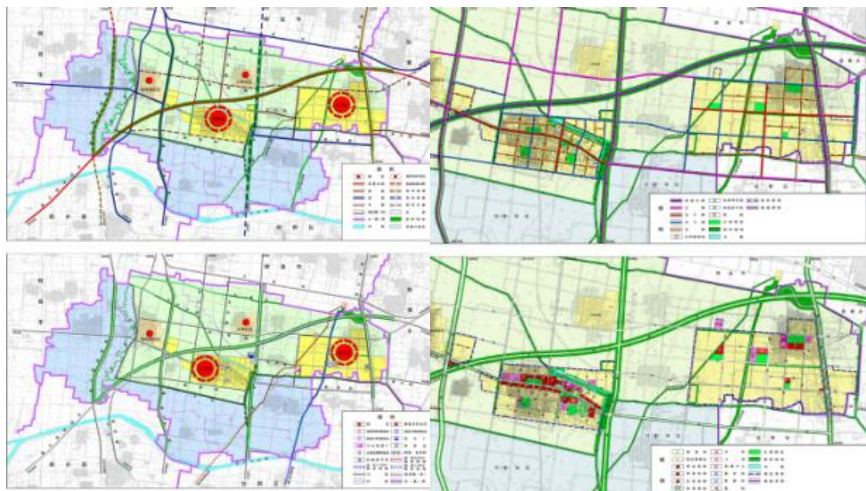
□基本情况：大块镇地处新乡市城市规划区西北部、隶属凤泉区管辖，镇域总面积约50.9平方公里，总人口为47832人

□规划期限：2012年-2020年

□镇域人口规模：至规划期末镇域总人口为7.4万人，镇区人口规模为5.8万人

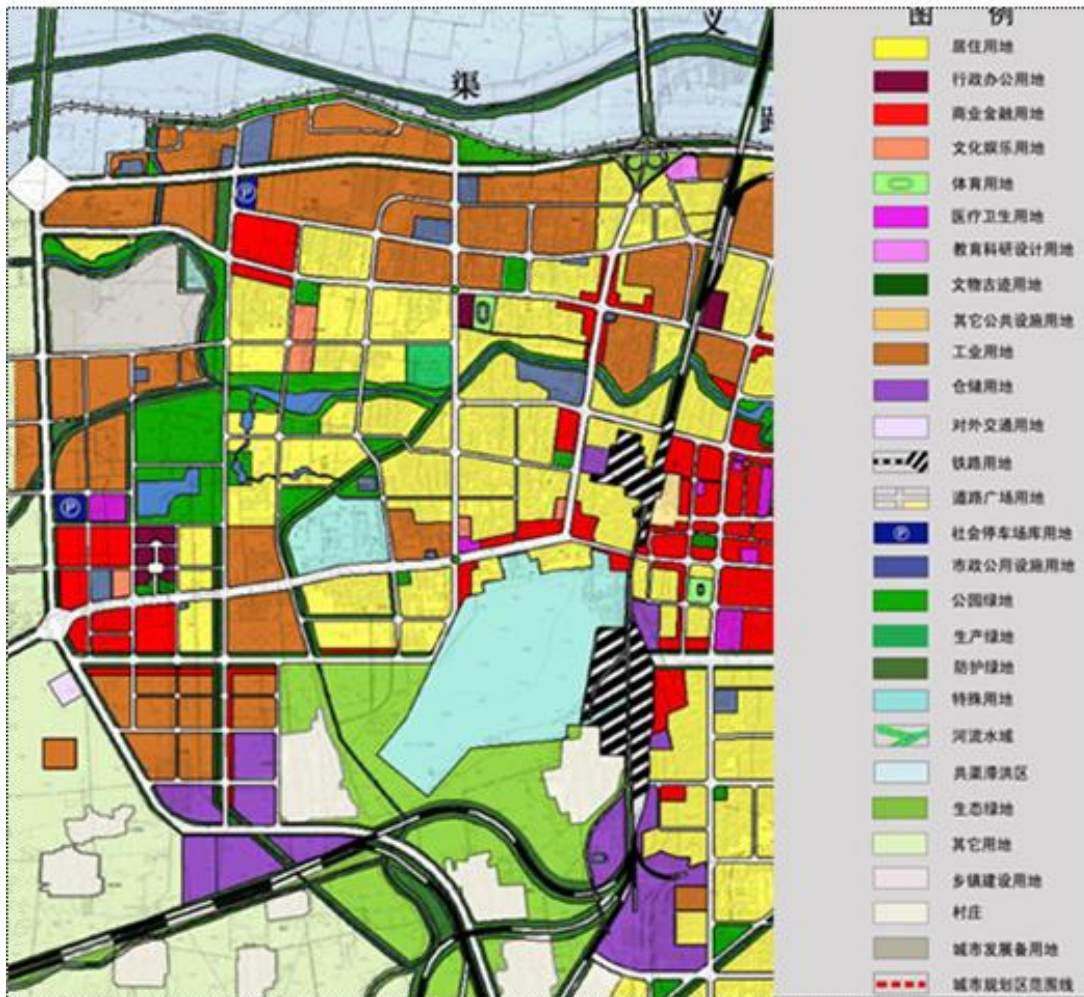
□总体发展目标：在新乡市城市总体规划的指导下，发挥大块镇的区位优势，抓住新乡都市区建设和凤泉产业聚集区建设的契机，把大块镇建设成凤泉区的重要经济增长极、新型工业化示范基地和现代农业展示基地，经济繁荣，环境优美，基础设计完善，功能齐全，三化协调发展的明星小镇

□镇区布局结构：镇区西片区空间布局结构概括为两心、一轴、一区、一组团；镇区东偏区空间布局结构概括为一心、两轴、三区



铁西新城崛起，未来再添一座新城，必将给房地产发展迎来新机遇

铁西新城规划图



总体布局：一水两核三纵横四组团

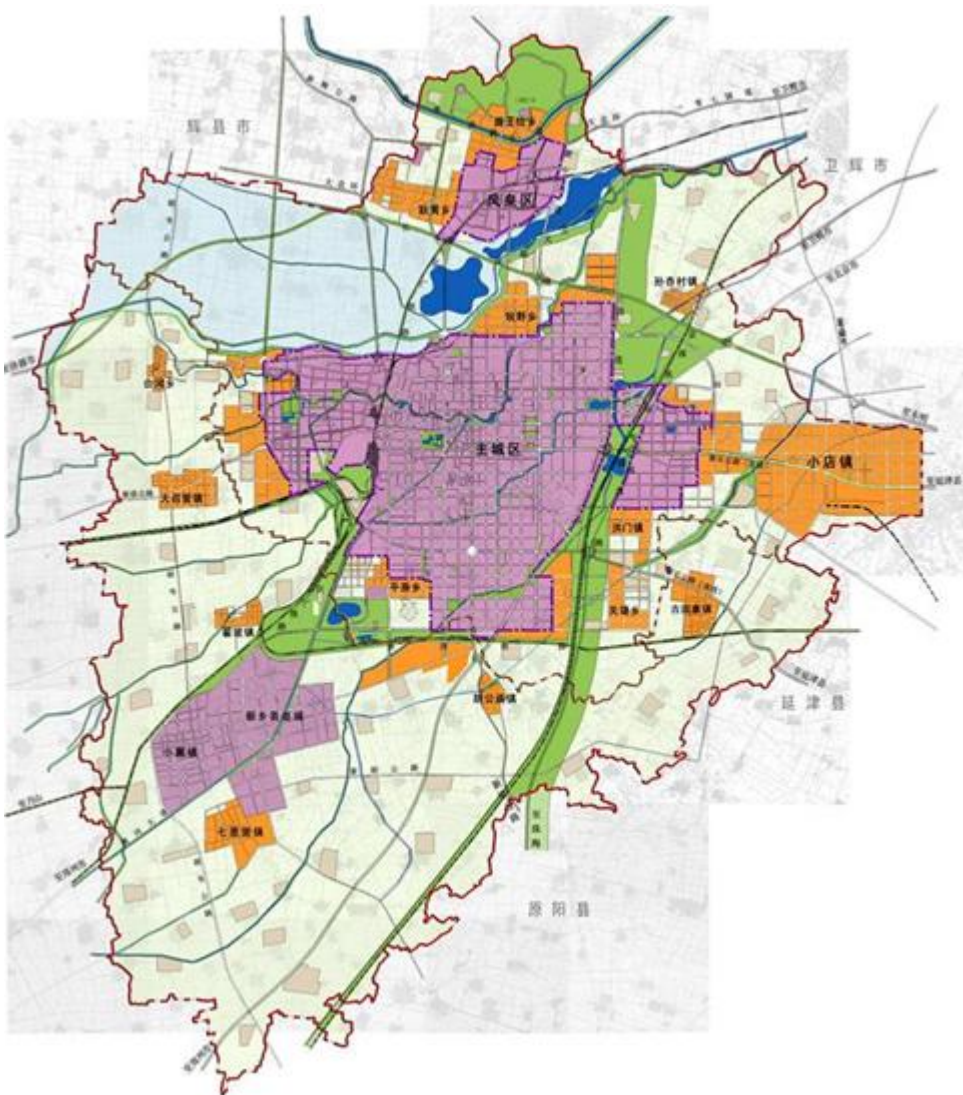
□ **“一水”**：以水为魂，在人民路两侧规划布局两处较大城区水面，水面之间通过河渠连接，构成绿色生态水系景观。

□ **“两核”**：以人民路两侧水面作为核心区域

□ **“三纵横”**：铁西新城应以三纵三横路网、管网为框架，“三纵”由东向西分别为：西华大道、太行大道、百泉大道；“三横”由北向南分别为：新八一路、人民路、金穗大道，构成“三纵三横”的铁西新城骨干网络框架。

□ **“四组团”**：1、以金穗大道、太行大道交会为核心的铁西新城东南部区域，打造“CAZ”商务经济组团。2、以金穗大道、百泉大道交会为核心的铁西新城西南部区域，打造地区总部经济组团。3、以八一路、百泉大道交会为核心的铁西新城西北部区域，打造文化休闲娱乐旅游经济组团。4、以太行大道、八一路交会为核心的铁西新城东北部区域，打造生态宜居组团。

新乡市将开发地下空间专项利用，促进城市立体化发展，完善城市功能，同时有效提升区域房地产价值



□ 规划范围：规划范围为中心城区建设用地范围140平方公里, 包括主城区和凤泉区。主城区由中心片区、卫北片区、铁西片区、东部新区、南部新区和新东片区6个城市片区组成。

□地下空间分项系统开发利用策略

(1) 地下交通系统发展策略：轨道交通站点及周边地区重点解决不同交通方式的衔接，人车立体分流，以轨道交通站点带动周边地下空间连通发展。

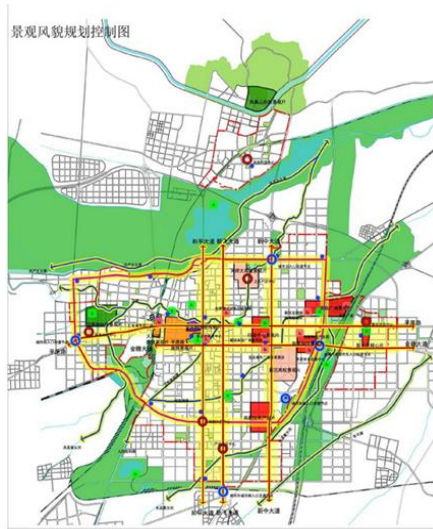
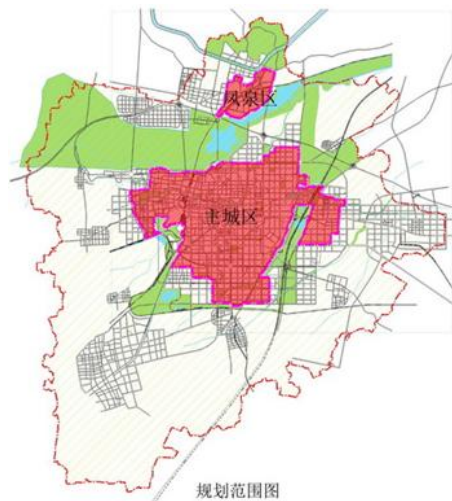
(2) 地下市政设施发展策略：主干道以及重要道路地下管线共沟化，提倡共同沟与地下结构整合建设（如共同沟与地铁隧道结构共构建设等）以节约成本，大型市政场站设施逐步地下化。

(3) 地下公共空间发展策略：核心节点、重要地段结合公共建筑、商业、休闲娱乐等开发地下公共空间、地下公共步行空间等，扩充容量，增加地段魅力。

(4) 地下人防及防灾设施发展策略：既与中心城区保持联系，又自成系统，平战结合、平灾结合。

(5) 地下节能环保环卫发展策略：利用地下空间资源自身的独特优势，将环保环卫设施入地，充分实现节能减排，实现新产业发展与“宜业、宜居”、生态节能的统一。

新乡将打造城市景观风貌专项，改善城市功能和人居环境，提高城市综合竞争力，促进城镇化发展



□规划范围：规划范围为总体规划确定的新乡市中心城区建设用地范围，总面积约140公里，规划年限至2020年

□规划结构：总体结构为两核、一带、三轴、十二片、多点

两核：老城景观风貌核、新区景观风貌核

一带：卫河玉带

三轴：平原路-金穗大道、和平大道-新飞大道、新中大道

十二片：北关街传统风貌片、火车站商贸景观片、平原路商业景观片、行政中心景观片、高铁广场景观片、创新科技产业片、新东区核心景观片、高新技术产业片、新区高新景观片、河师大高校景观片、卫源路自然景观片、凤凰山自然景观片

多点：1、城市地标：重点在核心功能地区建设15个城市地标，浓缩新乡最具特色的空间本质，主要包括平原博物馆、体育会展中心、火车站。2、城市门户：依托火车站、高铁站、城市东入口、城市南入口等7个展示新乡城市景观的门户节点。3、开场空间：通过服务半径、热岛分析、景观开敞、重点公园建设等方面控制绿地布局，包括牧野公园、人民公园等。通过可达性、交通功能需求、文化活动区域需求等方面控制广场布局，包括和谐广场、火车站前广场、高铁站站前广场等

城建规划总结

城市发展方向

新乡未来城市开发建设方向重点依然东移南扩，并逐步加大向西发展力度，同时控制北部，政策导向更加彰显土地的稀缺价值，也为未来房地产开发指明了道路

总规划布局

未来新乡依然围绕幸福魅力新乡以及打造中原经济区强市为目标，提高城市综合竞争力，未来城区规模、框架不断拉大，经济水平稳步提高，为房地产的发展奠定坚实基础

城市建设动态

未来新乡城区将进行地下空间专项利用开发以及打造城市景观风貌专项开发，促进城市立体化发展，完善城市功能，促进人居环境的改善，提高城市综合竞争力，同时也有效带动区域房地产市场的发展，促进城市化进程的加快

第一部分

宏观经济背景

- 政策回顾
- 经济环境
- 城建规划
- 交通规划

新乡计划建设快速公交 贯通火车站、高铁站、森林公园，改善交通环境，未来路网将更密集，促进物业升值，区域房地产价值再次提升

□新乡入选国家公交都市示范城市 河南唯一全国第三

□日前，交通运输部公布了国家“公交都市”示范城市名单，新乡市榜上有名，成为我省唯一，全国第三个入选国家“公交都市”示范城市的省辖市。这意味着新乡市公共交通事业将获得国家政策扶持和4个亿的资金支持，新乡的公交发展将提速10年

□按照规划，新乡市计划用5年的时间打造“公交都市”。到2018年，新乡市建设公交快速线路3条，初步形成以新乡高铁客运站为核心，东西贯穿的快速公交骨架，开通15条城际公交线路，开展公交定制服务，万人公共交通工具保有量达到15标台，建成公交枢纽场站21个，使公交服务全面惠及市域及周边800万人口。



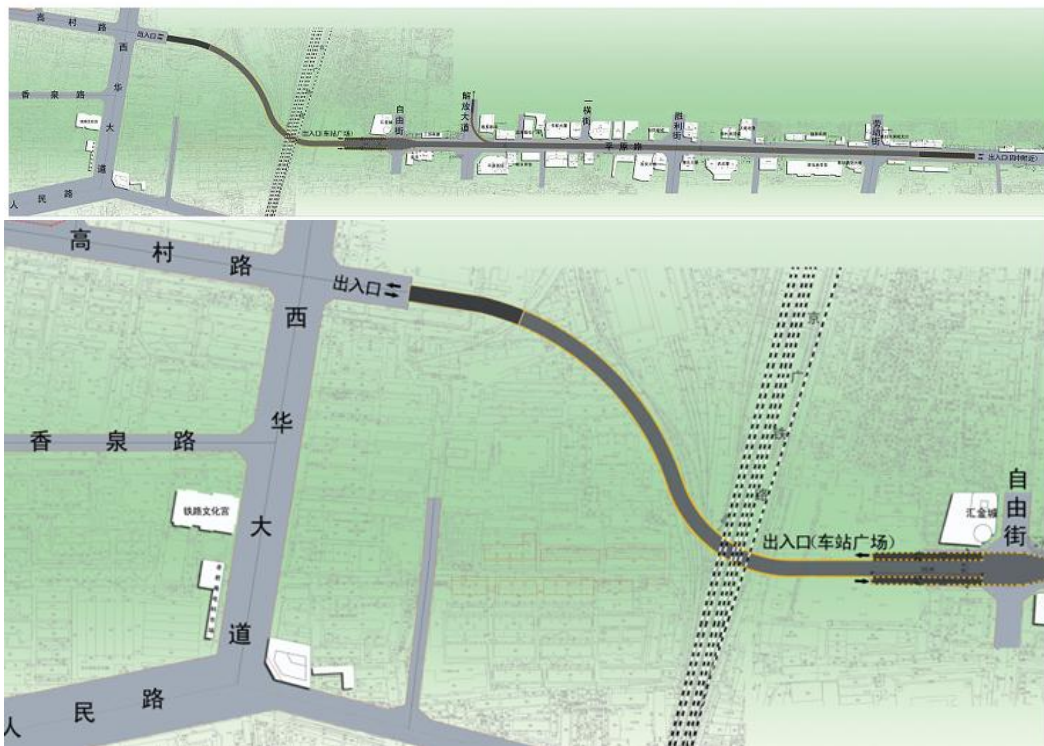
□新乡计划建设快速公交 贯通火车站、高铁站、森林公园

□新乡市将紧紧抓住作为全省统筹城乡发展试验区这一战略机遇，加快新乡市公路运输枢纽城市建设，推进产业集聚区和新农村社区场站建设，构筑综合交通运输体系。今年，新乡市运输场站建设计划完成投资1.32亿元，开工建设76个涉及8条快速路和延津县、新乡县、获嘉县、原阳县等县(市)、区城乡客运一体化道路港湾站项目



平原路下穿隧道不仅缓解交通压力，还促进商业价值的进一步提高

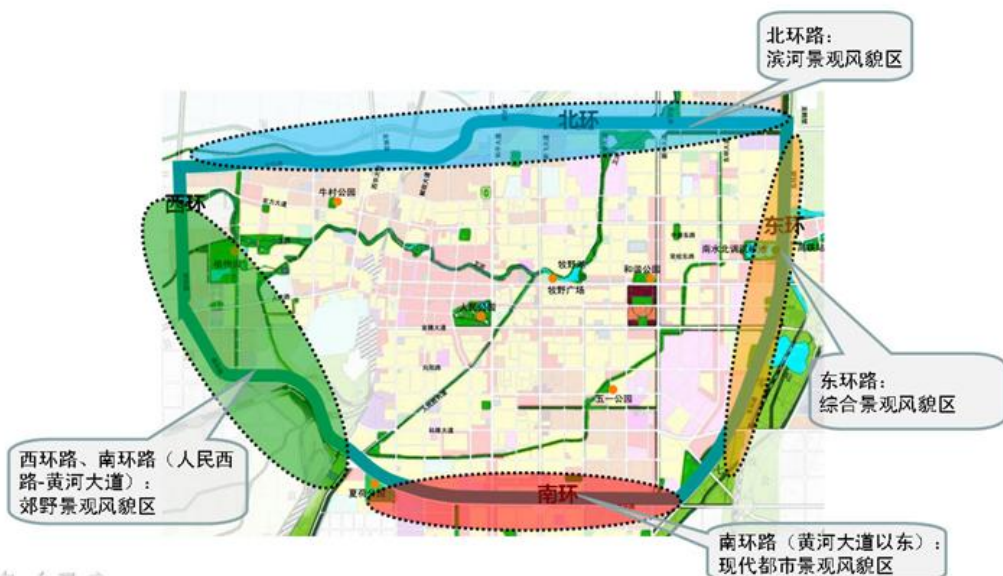
隧道下穿平面示意图



近期方案：本次平原路改造以解决近期交通拥堵问题为主要出发点，因此近期方案实施到火车站，设计时预留远期向西穿越京广铁路的结构措施。近期实施隧道以劳动街为起点，至火车站为终点，全长约2 km。受已建温州地下商业街影响，本次设计长隧道位于地下二层，地下一层留作商业开发。隧道按双向4车道设计，外宽20米。考虑到平原路与解放大道的交通转换，在解放大道设置一个出口匝道，外宽8.5米

远期方案：隧道东起劳动街，西跨西华大道与八一路相连。全长约3km，双向4车道，结构外宽20米，设计时速60km/h。隧道自东向西依次穿越核心商业区和火车站交通枢纽综合体(方案)，隧道在核心商业区范围内位于地下二层，地下一层供商业开发；隧道与火车站交通枢纽(方案)的地下空间结合设置，在站前广场区域形成一个较大的交通转换节点，与站前广场地下停车场和地面建立交通转换；隧道穿越京广铁路后向西跨西华大道与八一路相连

新乡将建设4条环路绿道，促进人流聚集流动，成功提升人居环境和片区沿线房地产价值



北环路绿道，从西环至环宇立交桥位置，将改造现有路面，增加道路两侧绿化及绿道

西环路绿道，从人民西路至北环路之间，改造现有路面，在道路两侧增加12米辅道及16米绿化带，同时在绿化带内结合道路绿化设计增加1.5米至2.5米宽的绿道

东环路绿道，从北环路至南环路，根据现有公路局部调整断面，结合道路两侧林带，在两侧增加12米辅道。同时按照总体规划中东环路两侧控制的绿化带及城市涵养带，在此次路面调整中，控制出20米至30米的道路控制绿化带，并在绿化带内增加3米至5米宽的绿道。

南环路绿道：从东环至新飞大道再到和平大道，保留该段道路路面及两侧绿化，在5.5米宽的非机动车道内增加2米宽的绿道线；从和平大道至人民西路，改造现有路面，增加道路两侧绿化及3米至5米宽的绿道



交通规划总结

快速公交

快速公交改善交通环境，未来路网更加密集，人口流速大幅提升，对目前相对成熟的片区实现升级，迎来更大的发展机遇，区域房地产价值再次提升

隧道

平原路下穿隧道使新乡进入立体交通时代，不仅缓解交通压力，还促进该片区商业价值、居住价值的进一步提高

环路建设

建设四条环路绿道，促进人流聚集流动，成功提升人居环境和片区沿线房地产价值

宏观经济背景总结

政策环境：中央着力深化改革、调控以稳为主，不同城市政策分化

- 1、坚持调控整体平稳，推进全面深化改革：年初国五条加码调控，坚持从紧遏制房价快速上涨，年末三中全会定调全面深化改革，更加注重长效机制建设
- 2、地方新局面：市场分化推动政策调整，地方调控导向分化：各地落实“国五条”力度不一，北京最为严厉，三中全会前后市场走势不同促地方政策调整分化
- 3、房地产调控方面，随着不同区域市场表现分化进一步加剧，调控政策取向进一步差异化。随着土地、财税制度改革和住房供应体系的稳步推进，以市场为决定作用的调控机制将逐步形成，行业中长期环境日趋明晰，有助于社会经济和房地产业的健康理性发展。

经济环境：企稳向好，整体平稳，进入复苏阶段

- 1、全国：经济增速下滑趋势明显，在结构调整、产能过剩压力下，经济进入低速运行阶段，预计明年将从积极的财政政策和趋紧的稳健货币政策转向为稳健的财政政策和趋于中性的稳健货币政策，房地产投资信心回升；住宅开发占比依然较大，但商业投资占比增加
- 2、新乡：2013年以来，按照“稳中求进”的发展要求，积极应对采取措施不断破除发展桎梏，净化经济环境，积极推动全市经济平稳回升，但新乡市经济受全国经济大势影响明显

第二部分

新乡热点关注

1、王老吉预计投资3.2亿在新乡市建立王老吉凉茶生产基地

□白云山12月26日晚间公告，为增大产能，公司属下全资子公司广州王老吉大健康产业有限公司(“王老吉大健康公司”)拟投建“王老吉大健康(梅州大埔)产业园项目”和“王老吉大健康产业(新乡)生产基地项目”。同时，王老吉大健康公司拟在河南省新乡市建立王老吉凉茶生产基地，该项目总占地面积1000亩，一期建设用地约500亩，建设两条罐装生产线，建成年产王老吉凉茶2000万标箱。预计项目一期投资约为3.2亿元。

□尚正行点评：王老吉新乡生产基地的建立，未来带动新乡市国民经济发展，解决部分就业问题，带动人民经济收入的增长，提高人民消费水平，给房地产发展带来良好的投资环境。

2、南水北调中线工程新乡段全段渠道衬砌全部完成

□12月11日，南水北调中线工程新乡段全段渠道衬砌全部完成，标志着南水北调中线工程新乡段主体工程提前完工。南水北调中线工程总干渠新乡段自纸坊河渠道倒虹出口起，到沧河渠道倒虹吸出口止，全长77.64公里，共有4个设计单元，分别为辉县段、石门河段、潞王坟试验段、新乡和卫辉段。渠段内的129座各类建筑物已全部完成主体工程施工，78座跨渠桥梁全部完成且已通车。据悉，南水北调中线工程河南段主体工程已进入收尾阶段

□尚正行点评：南水北调工程的完成，将拉动城市经济发展、促进城市建设、增加旅游资源与就业机会、形成新的城市功能区域，改善区域空气和环境、增加沿运河区域景观特点、改变区域属性、提高项目售价。

3、今年新乡市保障住房建设面积共84万平方米

- 《新乡市住房发展和建设专项规划》中获悉，按照规划，今年新乡市保障住房建设面积共84万平方米，截至目前，2013年新乡市将新建3.4万套各类保障性住房
 - 建成后可以让19366个家庭搬入新居。新乡市的住房供应由两部分组成，分别是由市场主导的满足中等以上收入家庭需求的商品住房和由政府主导的政策保障性住房，包括廉租房、经济适用住房、公共租赁住房以及城中村、棚户区改造拆迁安置房等类型。今年保障房建设面积规划是84万平方米、19366套，明年是83万平方米、19200套，2015年是82.3万平方米、19034套。上述面积和套数中不包含城中村、棚户区改造拆迁安置房的面积。其中，廉租住房建设标准单套不超过50平方米，公租房单套面积控制在60平方米以内，经济适用住房建设标准控制在建筑面积60平方米左右。
 - 到2015年，新乡市规划为52.1万平方米(约1.04万套)的廉租房、66.3万平方米(1.1万套)的经适房、270万平方米(6.8万套)的公租房，总面积为388.4万平方米。到2015年，新乡市住房建设总量为1942万平方米，其中保障性住房建设总量为388.4万平方米，普通商品房建设总量为753.6万平方米，城中村及棚户区改造总量为800万平方米，基本满足到那时该市各种层次的住房需求。
- 尚正行点评：**新乡将着重保障房的监督分配的各个环节，实现保障性住房建设由以建为主向建管并重转变，由多种保障房并重向以公租房为主转变，加大城市保障房的供应，有力地保障了低收入家庭的住房需求，更好地满足社会各种层次的需求。

4、中建七局将在新乡投资300亿元，助推新乡城镇建设

□2013年5月24日，中国建筑第七工程局了解到，新乡市政府与中国建筑第七工程局近日签订战略合作协议，未来三年，该局将以多种合作模式完成投资300亿元，助推新乡市新型城镇化建设。战略合作协议首期启动项目包括平原新区保障房、新东新区综合开发、铁西新城和平原路商业文化街等项目。

□尚正行点评：新乡市正处在经济迅速发展和新型城镇化建设的时期，中建七局此次战略的签订，与政府全面深度合作，加快合作项目落地实施，加大投资资源的整合投入，成功植入央企大品牌的概念，给未来房地产项目带来良好的知名度，有利于项目后期的品牌宣传。

5、新乡市荣膺“中国电池工业之都”

□2013年5月10日，中国新乡电池及电动汽车产业发展高峰论坛暨产销对接会在我市举行。会上，中国轻工业联合会、中国电池工业协会正式授予河南省新乡市“中国电池工业之都”牌匾。此前，5月2日，新乡市被正式授予“中国电池工业之都”特色区域荣誉称号。由此，新乡成为了全国电池行业第一个获得“都”称号的城市，也成为了在全国轻工产业具有重大影响及品牌效应的特色区域和产业集群，为河南省增添了一张靓丽的名片。

□尚正行点评：新乡电池及电动汽车产业的加快发展，对于扩大产业品牌、提升整体形象有着重要而深远的意义。它不仅实现产业新的跨越发展，同时促进大量生产要素的聚集，吸引大部分人才汇聚新乡，为新乡市房地产的发展带来新的客群

第三部分

土地市场解析

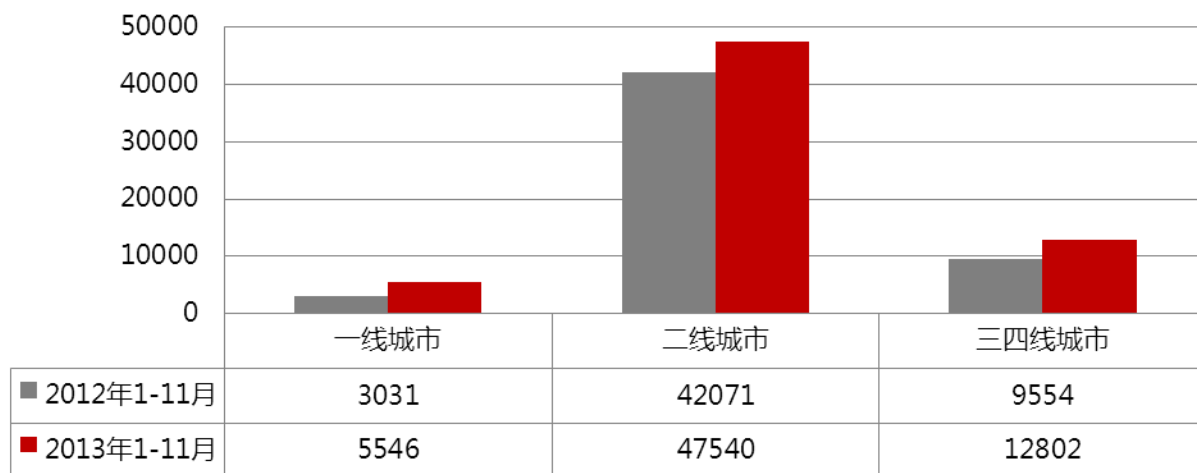
- 全国土地市场解析
- 新乡市土地市场解析
- 土地供应解析
- 土地成交解析
- 重点地块解析

整体成交量增长超两成，三四线城市整体增长13%

今年土地市场整体成交火热，全国53个重点城市11月经营性用地前11月成交建面高达65888万平方米，比去年同期增长了21%。**土地成交建面超过2000万方的城市从去年同期的9个增加至12个，成交建面超过1000万方的城市从去年同期的20个增加至26个。**

具体从各线城市成交情况来看，由于今年房企普遍调整了投资策略，加大了对一线城市的投入力度，从而促成了一线城市成交量出现83%的增长幅度。**二线及三四线城市成交规模整体为增长态势，但同比涨幅较低，分别提升了13%及34%，并且城市间存在分化**

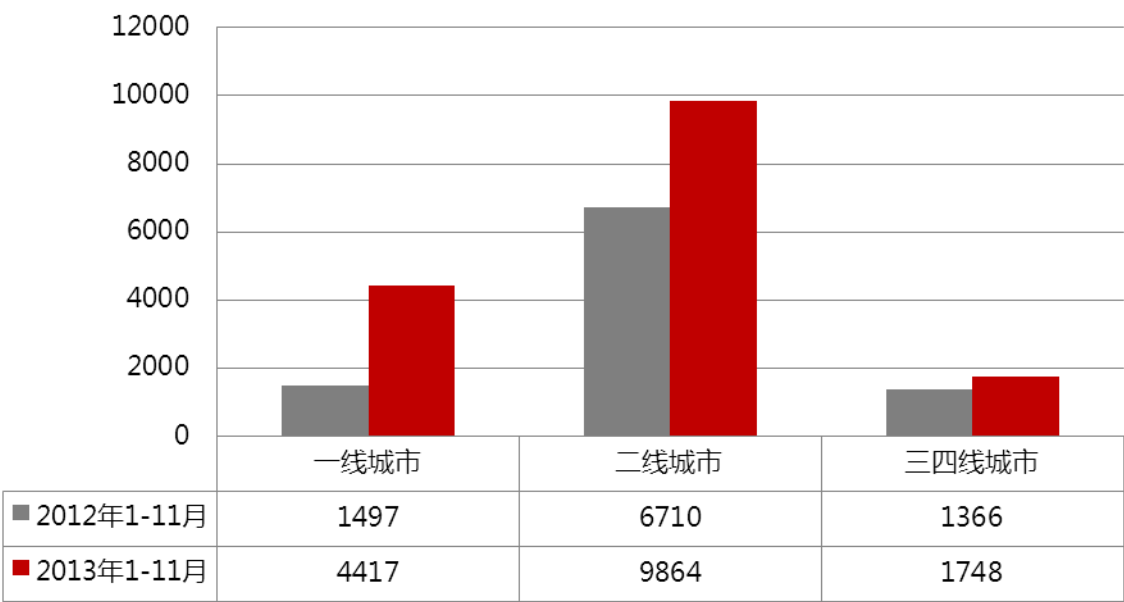
图表16：2013年各能级城市商品房用地成交面积（单位：万方）



整体成交金额增长超6成，三四线城市同比增长28%

土地市场的火热使今年以来各城市的土地出让金较去年同期出现明显增长，重点城市前11月土地出让金总计16029亿元，同比增长大幅提升67%，主要是地价较高昂的一线城市及部分二线城市土地成交量飙升，进而带动土地出让金快速上行。前11月土地成交金额过500亿的城市达到10个，其中上海、北京、杭州三地的土地出让金超过1000亿元，而去年同期成交金额达到500亿的城市仅4个，其中排名第一的上海成交金额也只是664亿元，今年的出让金同比大幅增长169%。

图表17：2013年各能级城市经营性用地成交金额（单位：亿元）

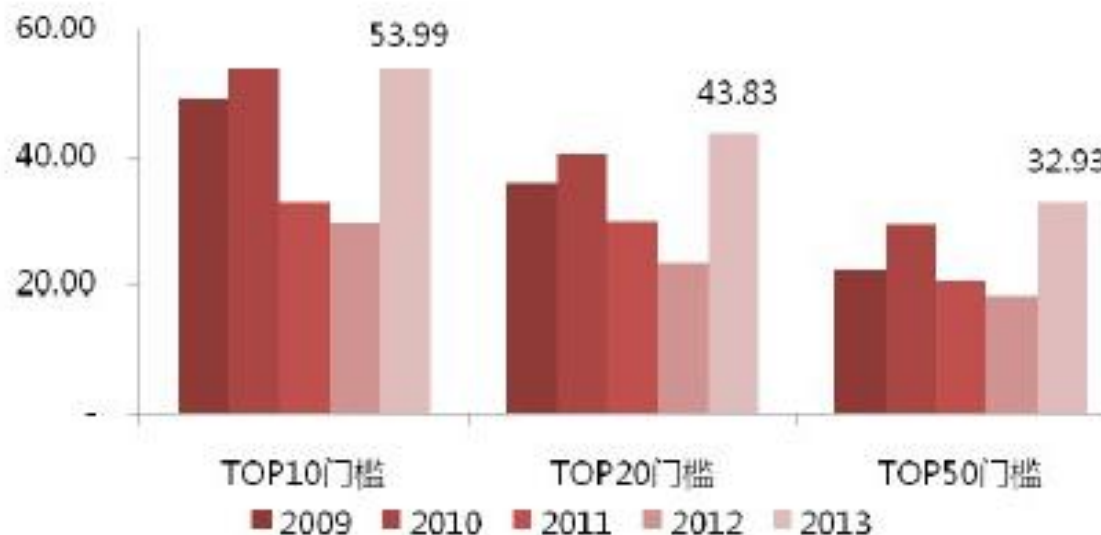


一二线城市高总价地块频出，总价地王纪录不断被刷新。

全国重点城市土地成交总价**最高的地块成交金额高达217.7亿元**，仅次于2010年拍出的广州亚运村255亿元的成交价格。同时重点城市经营性土地成交总价排行榜TOP10、TOP20和TOP50门槛全面提高，达到近五年来的最高峰。今年房企的融资环境相对宽松，销售业绩亦大幅提升，现金充裕，因而，尽管9月底国土部要求地方禁止出地王，但各地仍然不断有高总价地块成交。

图表18

表：全国重点城市经营性土地成交总价门槛



2013年总价地王TOP20

排名	城市	土地名称	土地用途	成交总价 (亿元)	受让人	排名	城市	土地名称	土地用途	成交总价 (亿元)	受让人
1	上海	徐汇区徐家汇中心项目	商办用地	217.70	新鸿基	11	重庆	江北区溉澜溪组团G分区G08-4/02、G11/02、G09-4/03、G12-1/02、G13-1/02	住宅、商业	53.72	保利、万科联合体
2	深圳	南山区T201-0078地块	商业	109.00	华润置地	12	深圳	南山区T201-0077	商业	51.89	卓越地产
3	天津	津南红(挂)2013-102	住宅、商业	103.20	融创中国	13	北京	东坝南区1105-654、656、658	住宅、商业	51.35	恒大地产
4	武汉	江汉区解放大道、新华路、精武四路、江汉北路和精武一路围合地块	商业	90.10	越秀地产	14	上海	浦东新区张江高科技园区中区C-11-3、C-11-4、C-12-2、C-12-3	住宅、商业	48.70	万科、上海张江
5	深圳	南山区T201-0075地块	商业	71.80	卓越地产	15	上海	会展中心3号地	商办用地	47.21	绿地、上海泰坤
6	广州	天河区黄埔大道金融城起步区A003和A005地块	住宅、商办	64.00	绿地、保利	16	北京	昌平区东小口镇住宅混合公建用地	住宅、商办、公建配套、其他	47.00	北京京投置地、北京市基础设施投资有限公司联合体
7	上海	2013年218号公告卢湾区五里桥街道99街坊2/2宗地块、7/2宗地块	住宅、商业	59.50	True Thrive Investmengts Limited	17	北京	玉渊潭乡F1住宅混合公建用地	住宅、商办、公建配套、其他	46.50	北京市基础设施投资有限公司和北京京投置地
8	北京	【2013】128号北京市门头沟新城MC16-073等地块住宅混合公建、商业金融、托幼及医疗卫生用地(配建“现价商品住房”)	住宅、商业	58.66	北京住总、北京融创恒基和北京骏洋房地产联合体	18	上海	长宁区新华路街道71街坊1/2丘J1A-04、16/2丘J1B-01地块	商办用地	46.00	北京福润天成
9	杭州	凯旋单元FG04-C2/R21-03地块	住宅、商业	56.20	绿地集团	19	广州	黄埔云埔工业区南岗片49号地块	住宅、商业	45.57	佳兆业
10	深圳	南山区T501-0069地块	商业、工业、物流仓储	53.99	万科地产	20	杭州	凯旋单元FG02-C2/R21-01地块	住宅、商业	43.83	滨江集团

第三部分

土地市场解析

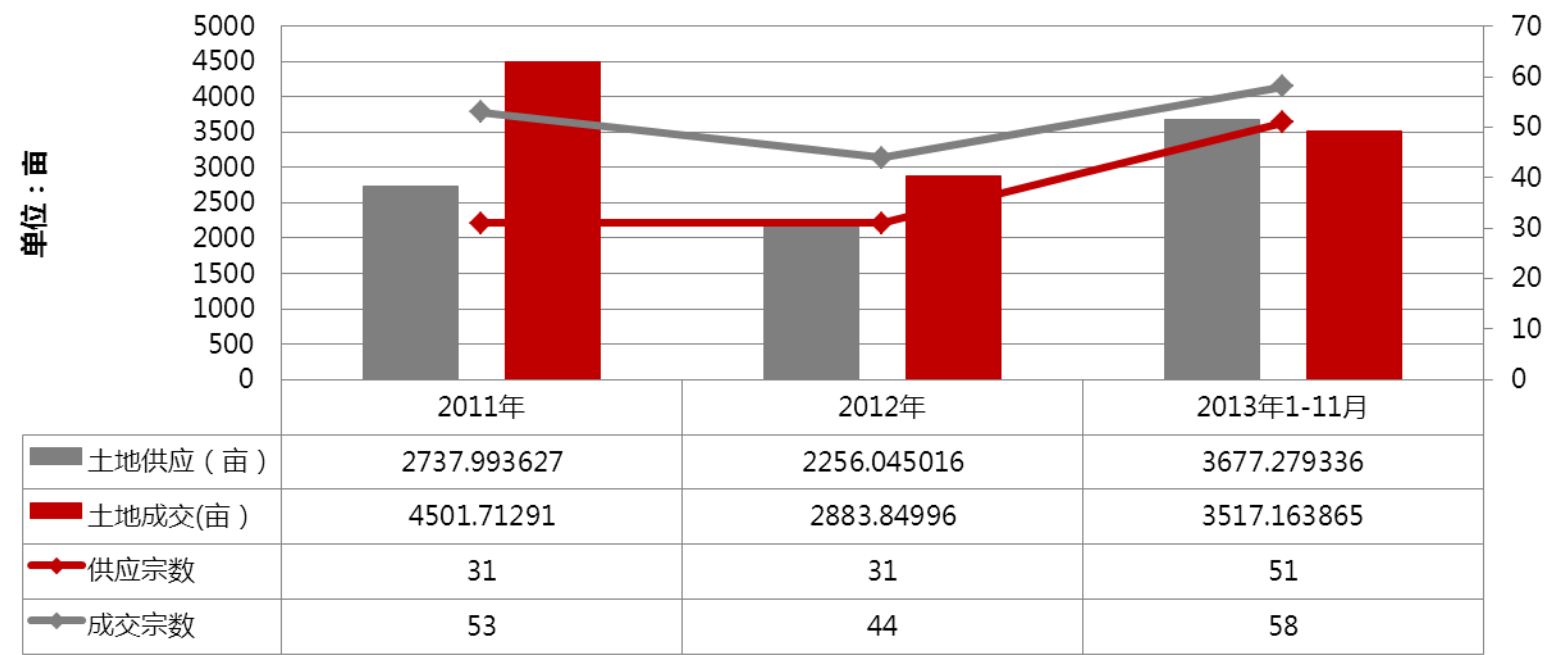
- 全国土地市场解析
- 新乡市土地市场解析
- 土地供应解析
- 土地成交解析
- 重点地块解析

2013年土地市场大事件



年度供求走势：供应量逐年上涨，城市化进程加速；成交量小幅上涨，开发企业拿地积极，供求关系趋于平衡，土地市场日益规范

图表19：2011年-2013年11月新乡市历年土地供求情况

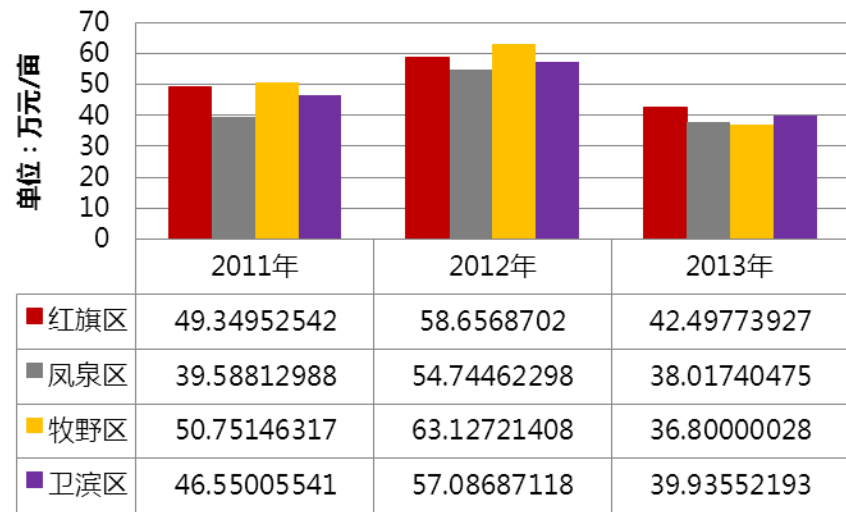


数据来源：中国土地市场交易网

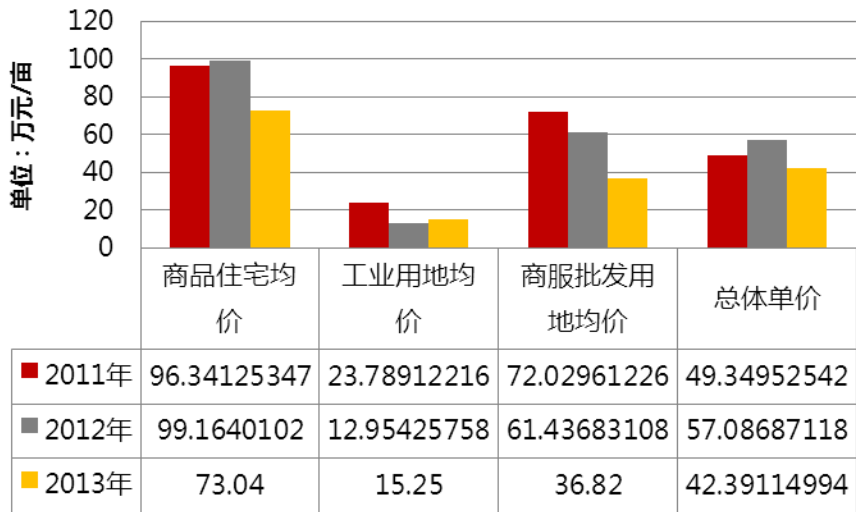
- ❑2013年1-11月份新乡市累计供应土地51宗3677.3亩，为近年来最大土地供应，累计成交土地约58宗3517亩，比2012年全年增长22%
- ❑2011年-2013年11月新乡市土地市场供应量逐年上涨，反映了城市化加速背景下政府推地热情日益高涨，而成交量的先跌后涨反映出开发企业虽然面对严厉调控，但依然需求旺盛
- ❑近几年来新乡市土地市场呈现供需两旺，2013年土地市场供求基本平衡，反映出土地市场的逐渐成熟和日益规范

年度价格走势：中心城区用地外迁价格下行，商、住用地价跌，市场趋于饱和

图表20：近年新乡市各区域历年土地成交价格



图表21：近年新乡市各物业历年土地成交价格

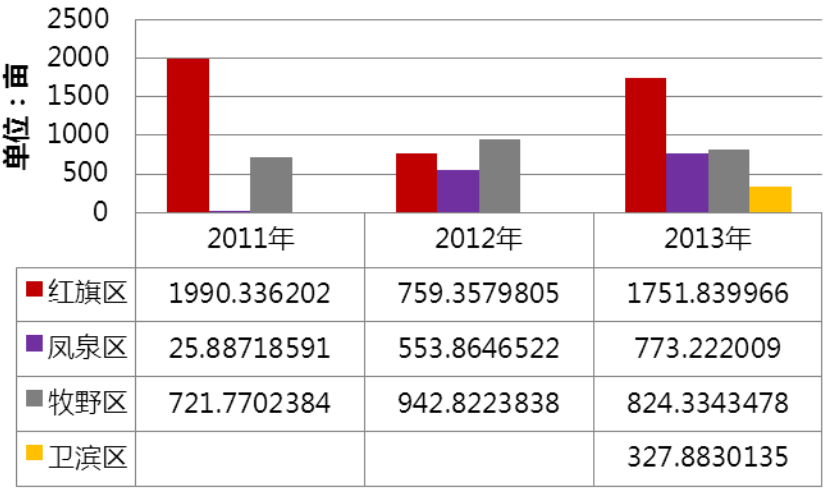


数据来源：中国土地市场交易网

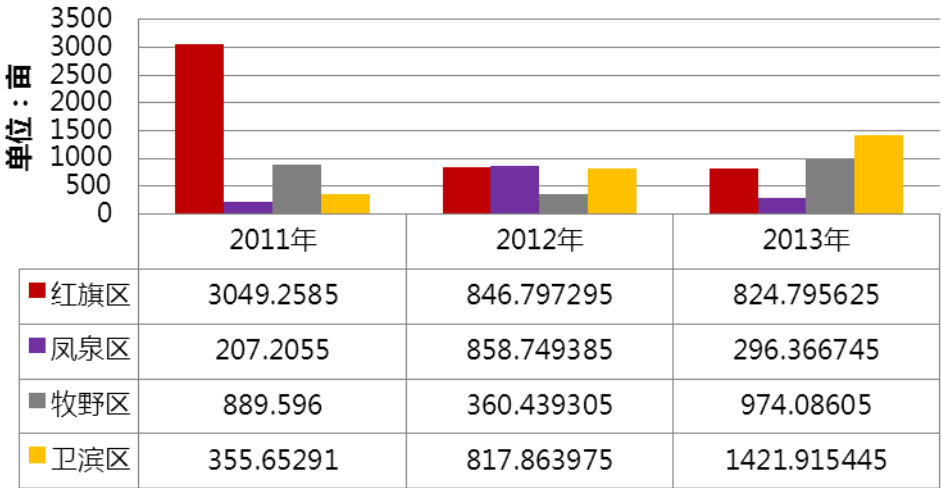
- 2013年新乡市各区土地成交价格全部下跌，其中牧野区下跌跌幅最大为42.8%，其他区域下跌跌幅为：红旗区19.2%，凤泉区29.6%，卫滨区31.5%，区域价格下跌源于中心城区土地稀缺，建设用地外迁，工业用地比重加大
- 2013年新乡市总体成交均价为42.4万元/亩，同比下跌26.3%，商品住宅用地及商服批发用地均价分别为73.04万元/亩，36.82万元/亩，同比分别下跌26.3%、40.9%，工业用地则同比增长23%，以致出现商、住价格倒挂现象，表明土地市场上商办及住宅用地供应正在趋于饱和，市场预期欠佳、用地外迁等因素导致此类用地价格下行

年度各区域供求：各区域整体供应触底反弹，大部分区域成交同比下降，整体市场更加趋于平缓

图表22：近年新乡市各区域土地供应情况



图表23：近年新乡市各区域土地成交情况

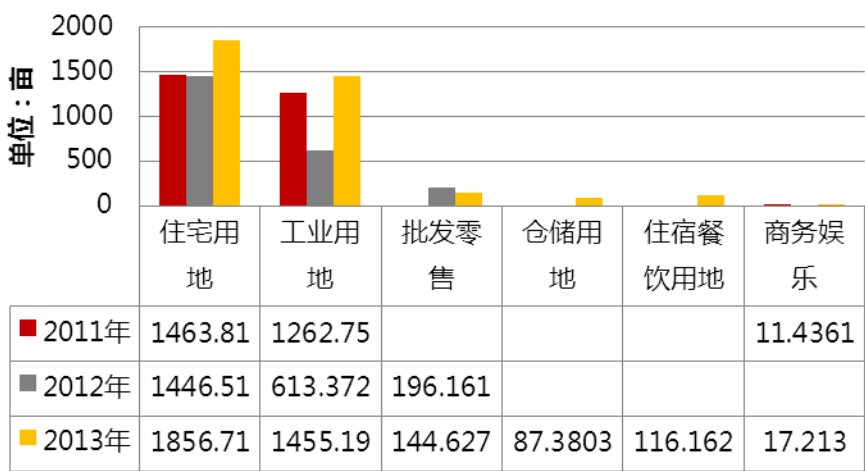


数据来源：中国土地市场交易网

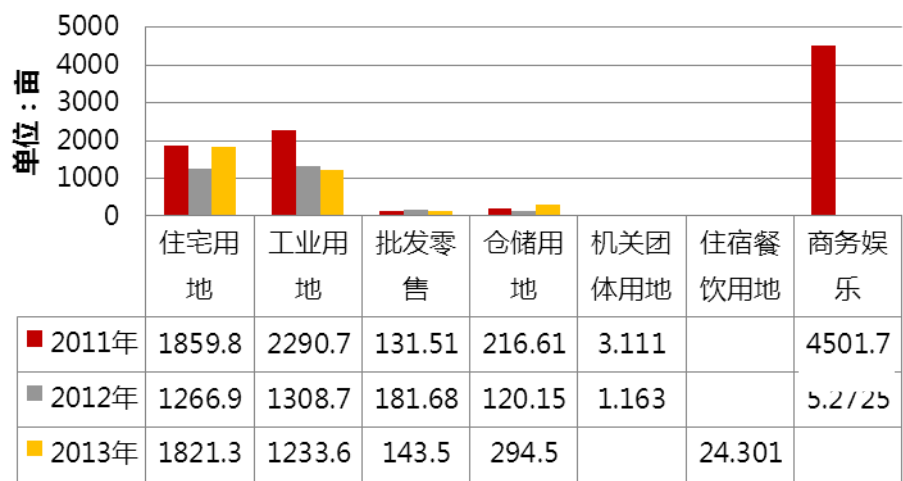
- ▣近年来新乡市土地市场供应主要集中在红旗区、其次为牧野区、凤泉区，整体供应在2012年触底，2013年出现反弹上升趋势，2013年土地市场供应量红旗区为供应之冠，为1751.8亩，同比增长130.6%，卫滨区为土地最少供应区，仅有327.9亩供应
- ▣新乡市土地市场成交大部分区域同比下降，卫滨区近年来成交量走俏，截止2013年11月，成交1421.92亩，为年度最大成交量
- ▣从两图对比来看，新乡市在2011-2012年整体呈现供不应求，2013年因国五条调控政策等因素使土地出让放缓、开发商拿地更趋谨慎，成交量更加趋于平缓

年度供应结构：居住用地稳坐成交供应主力，工业用地次之，供应结构由单一向多样转变

图表24：近年新乡市历年土地供应结构情况



图表25：近年新乡市历年土地成交结构情况



数据来源：中国土地市场交易网

- ▣近年来新乡市住宅用地、工业用地供应量成交量急剧增长，住宅供应用地占比量由64%下降到50%，成交量由43.9%增加到51%，工业用地供应占比量由27%增加到39%，成交量由43%下降到35%,商务娱乐用地受经济发展水平所制约，供应量较少，2013年无成交
- ▣从两图对比来看，近年来新乡市土地市场供应结构由单一性向多样性变化，住宅用地由供小于求变化至供大于求，工业用地由供小于求向供大于求转变，整体土地市场趋于平衡，

年度交易亮点

最大地主

2013、10、18**河南杉浩房地产开发有限公司**拿下两宗地块，总面积约**365.37亩**，成为**年度最大地主**

单价地王

2013、10、15**新乡市中波置业有限公司**以单价**185万/亩**万竞得新飞大道、22所生活区以东，西牧村、22所自然地界以西，畅岗村自然地界以南，荣校路以北居住用地，成为**年度单价地王**

总价地王

2013、10、15**新乡市中波置业有限公司**以总价**33360.2万**竞得新飞大道、22所生活区以东，西牧村、22所自然地界以西，畅岗村自然地界以南，荣校路以北居住用地，成为**年度总价地王**

楼面地王

2013、10、15**新乡市中波置业有限公司**竞得新飞大道、22所生活区以东，西牧村、22所自然地界以西，畅岗村自然地界以南，荣校路以北居住用地，楼面地价为792.46元/平成为**年度楼面地王**

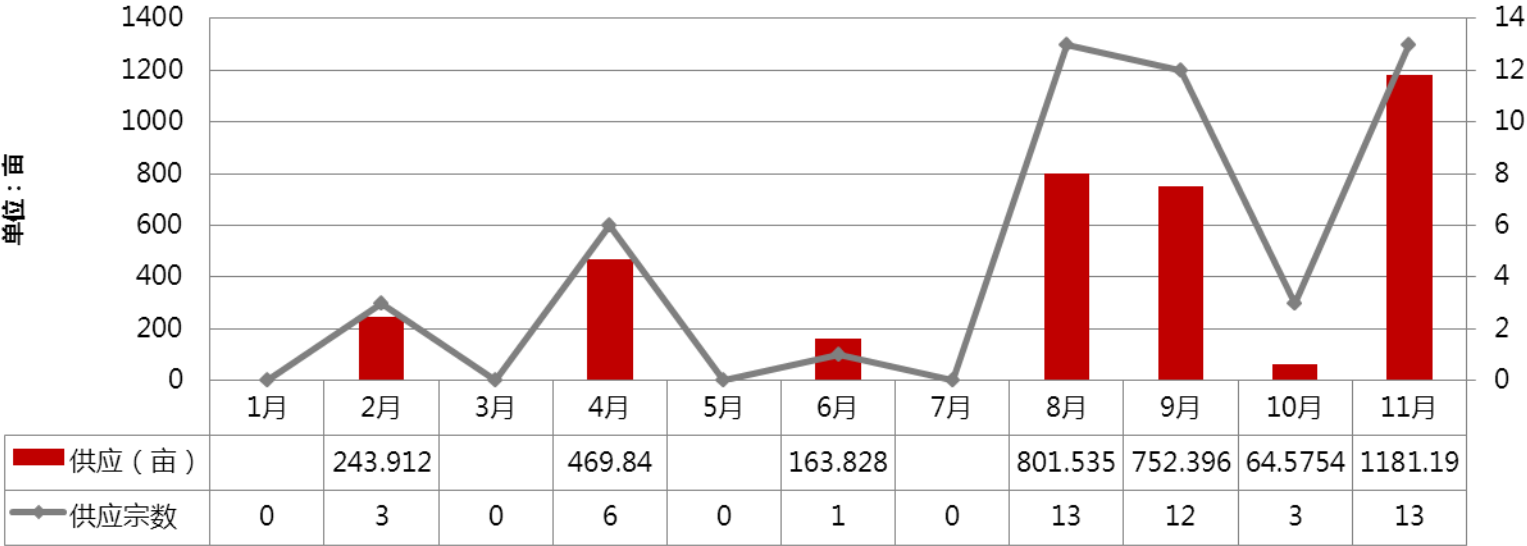
第三部分

土地市场解析

- 全国土地市场解析
- 新乡市土地市场解析
- 土地供应解析
- 土地成交解析
- 重点地块解析

土地供应：2013年土地供应先抑后扬，岁末翘首达到年度最大，估算可建成住宅高达372万方

图表26：2013.1-2013.11新乡市历月土地供应情况

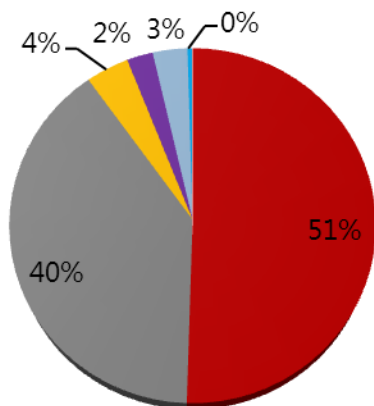


数据来源：中国土地市场交易网

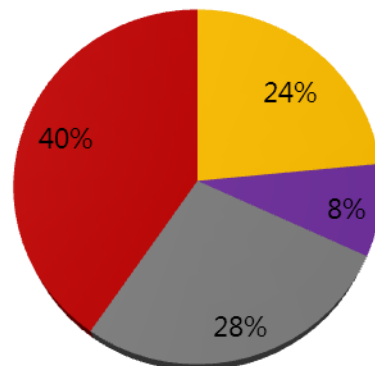
- 2013年上半年受调控预期影响，政府推地谨慎，推地较少，供应量持续低迷，出现了四个月的零供应，1-7月累计供应土地877.6亩，仅占全年的19%
- 2013年8月以来，商品房市场表现超出以往，土地供应量不断走高，10月因金九银十表现不佳，供应量回落，迫于年度供地计划完成压力，加之各企业对后市的看好预期，政府推地力度加大，11月供地接近10月的18倍，达到全年最高
- 2013年前11月新乡市累计供应土地51宗3677.279亩，估算增加372万的住宅

供应结构：住宅用地占主力，商务娱乐不足1%，卫滨区占比40%独占鳌头，其住宅用地仅一宗3.7万方

图表27：2013年1-11月新乡市土地用途供应结构



图表28：2013年1-11月新乡市各区域土地供应占比情况



■ 住宅用地 ■ 工业用地 ■ 批发零售 ■ 仓储用地 ■ 住宿餐饮用地 ■ 商务娱乐

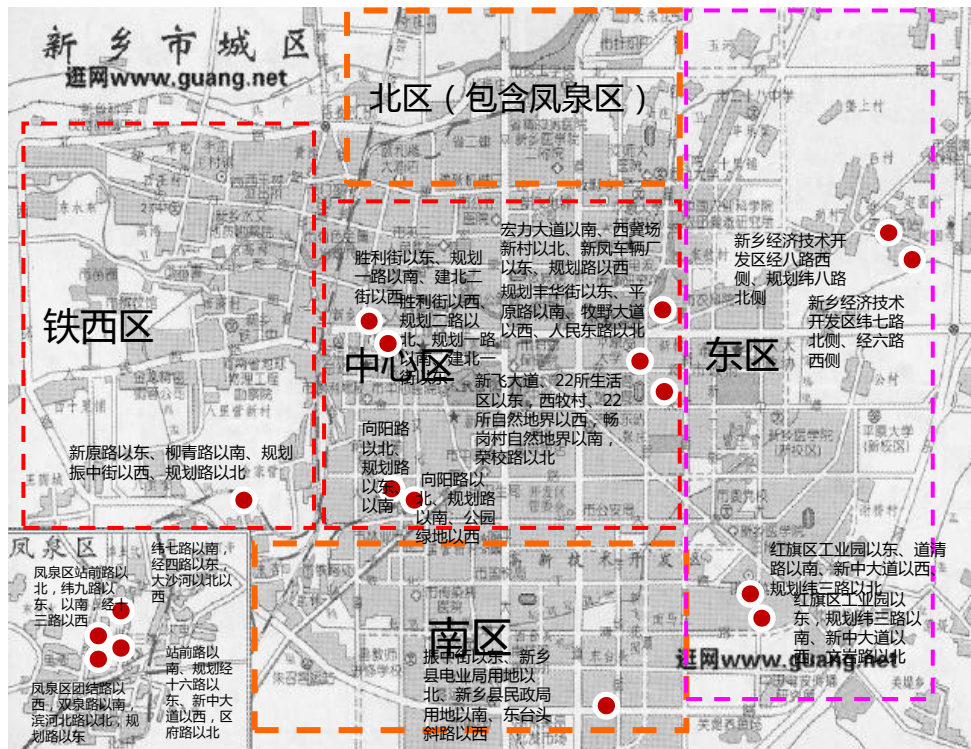
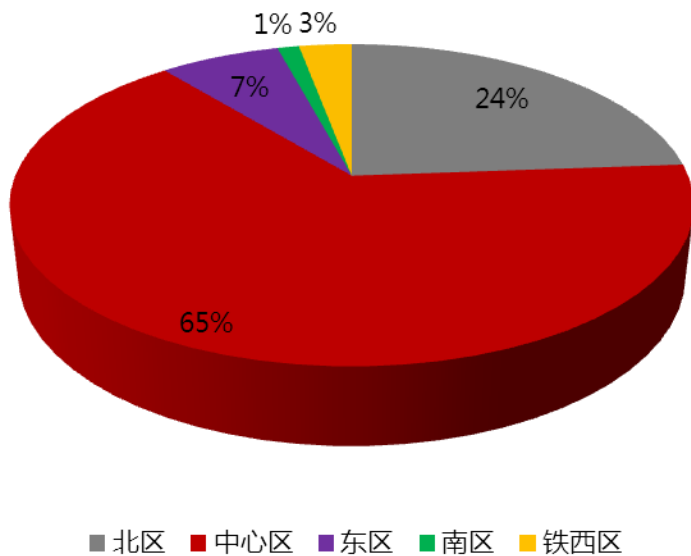
■ 红旗区 ■ 凤泉区 ■ 牧野区 ■ 卫滨区

□2013年全年新乡市累计供应居住（不含保障房）用地18宗1856.71亩占全市用地供应量的51%，居于主导地位；累计供应工业用地22宗1455.19亩，占全市用地的40%，累计供应商务娱乐用地两宗17.213亩，占全市用地不足1%

□截止2013年11月，新乡市累计各区域供应用地共51宗3677.279亩，其中红旗区29宗824.79亩，占全市累计供应用地的24%，其中住宅用地11宗，约58.13万方，卫滨区6宗1421.91亩，占全市累计供应用地的40%，为供应之首，其中住宅一宗约3.7万方，牧野区8宗约974.08亩，占全市累计供应用地的28%，凤泉区8宗约296.36亩，占全市累计供应用地的8%，为区域最小供应区域

供应分布：中心区及北区供应占比量约89%，多为城中村改造和政策导向供应

图表29：2013年土地市场:区域供应量占比情况



从房地产区域划分来看，2013年全年新乡市各区域土地供应相对集中，主要分布在中心区和东区，因为老城区的城中村改造腾出了大量土地，中心区以高达7宗土地位居榜首，占各个板块区域的65%，全年累计供应量约80.7万 m^2 ，成为年度最大的供应区域，其次是东区和北区，因为两个国家级开发新区的设立和政策的大力支持，使得东区和北区成为新兴的供应区域，北区全年累计土地供应量达到约30万 m^2 ，占比达到24%，东区全年累计土地供应量约8.4万 m^2 ，占比约7%，铁西区目前因为铁西新城的规划势必也逐渐形成新兴的热点区域，总供应量约3.7万 m^2 ，占比达到3%，南区最少，约占比1%

2013年1-11月新乡市土地市场供应地块明细表1

公告日期	宗地编号	区域	宗地位置	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	可建面积	起始价(万元)
20130204	2013-1	红旗区	振中街以东、新乡县电业局用地以北、新乡县民政局用地以南、东台头斜路以西	中低价位、中小套型普通商品住房用地	15164.5	2.5-3	45493.5	81
20130204	2013-2	红旗区	新一街以东、新二街以西、柳青路以南、海河路以北	中低价位、中小套型普通商品住房用地	112619.8	2-2.5	281549.5	52
20130219	2013-5	凤泉区	凤泉区站前路以北, 纬九路以东、以南, 经十三路以西	中低价位、中小套型普通商品住房用地	34904.7	2-3	104714.1	46
20130411	2013-6	牧野区	新飞大道、22所生活区以东, 西牧村、22所自然地界以西, 畅岗村自然地界以南, 荣校路以北	中低价位、中小套型普通商品住房用地	120220	2-3.5	420770	185
20130411	2013-7	红旗区	新乡经济技术开发区纬七路北侧、经六路西侧	中低价位、中小套型普通商品住房用地	22200	1.5-2.5	55500	32
20130411	2013-8	红旗区	新乡经济技术开发区经八路西侧、规划纬八路北侧	中低价位、中小套型普通商品住房用地	40000	1.5-2.5	100000	35
20130411	2013-9	红旗区	新乡经济技术开发区经六路西侧、火炬园二期以北以东	工业用地	66866.67	大于1		15
20130419	2011-23	红旗区	胜利街以西、规划二路以北、规划一路以南、建北一街以东	中低价位、中小套型普通商品住房用地	39044.667	2-3	117134.001	88
20130419	2011-24	红旗区	胜利街以东、规划一路以南、建北二街以西	中低价位、中小套型普通商品住房用地	25051.9	2-3	75155.7	88
20130621	2013-11	卫滨区	人民西路以北、中遂西路以西	工业用地	109273.33	1		17
20130808	04-067-003	红旗区	德源路以南、新乡皇冠制罐有限公司用地以西、河南省三生药业有限公司用地以东、新乡市振华散热器有限公司用地以北	工业用地	29305	1		15
20130808	04-146-01	红旗区	新中大道以东、纬六路以南、规划路以西、德源路以北(1号宗地)	工业用地	17162.5	1.2		16
20130808	04-146-02	红旗区	新中大道以东、纬六路以南、规划路以西、德源路以北(2号宗地)	工业用地	36444.1	1.2		16
20130808	04-146-03	红旗区	新中大道以东、纬六路以南、规划路以西、德源路以北(3号宗地)	工业用地	11900.9	1.2		16
20130808	04-146-04	红旗区	新中大道以东、纬六路以南、规划路以西、德源路以北(4号宗地)	工业用地	3945	1.2		16
20130808	04-146-05	红旗区	新中大道以东、纬六路以南、规划路以西、德源路以北(5号宗地)	工业用地	12360.6	1.2		16
20130808	04-146-06	红旗区	新中大道以东、纬六路以南、规划路以西、德源路以北(6号宗地)	工业用地	4215.5	1.2		16.00
20130808	04-146-07	红旗区	新中大道以东、纬六路以南、规划路以西、德源路以北(7号宗地)	工业用地	2940.7	1.2		16
20130808	04-146-08	红旗区	新中大道以东、纬六路以南、规划路以西、德源路以北(8号宗地)	工业用地	4784.7	1.2		16
20130808	04-43-2	红旗区	新二街以东、新中大道以西、柳青路以北、河南恒升起重股份有限公司用地以南	工业用地	118318	1		16.00
20130822	2013-25	红旗区	东明大道以东、金穗大道以南、体育会展中心以西、科教园区学生公寓以北	中低价位、中小套型普通商品住房用地	62024.9	1-3.5	217087.15	80
20130822	2013-26	红旗区	向阳路以北、规划路以东、以南	中低价位、中小套型普通商品住房用地	107267.02	1-2	214534.04	80
20130822	2013-27	红旗区	向阳路以北、规划路以南、公园绿地以西	中低价位、中小套型普通商品住房用地	136315.23	1-2	177209.799	80

2013年1-11月新乡市土地市场供应地块明细表2

公告日期	宗地编号	区域	宗地位置	土地用途	宗地面积 (㎡)	容积率	可建面积	起始价(万元)
20130910	2013-15	红旗区	规划东越路以南、规划镇中街及新乡市天光科技有限公司一期用地以西、规划科隆大道以北	工业用地	26222.29	1-1.8	47200.122	15
20130910	2013-32	牧野区	宏力大道以南、西翼场新村以北、新凤车辆厂以东、规划路以西	中低价位、中小套型普通商品住房用地	42738.62	1-2	85477.24	82
20130911	2013-34	卫滨区	新原路以东、柳青路以南、规划振中街以西、规划路以北	中低价位、中小套型普通商品住房用地	36790.9	2-2.5	91977.25	75
20130912	2013-28	牧野区	新辉路以东,宝山西路以北,西张门村以西,新乡市卫北工业园区内	工业用地	62259.48	1		小于15
20130912	2013-29	牧野区	新辉路以东,宝山西路以北,西张门村以西,新乡市卫北工业园区内	工业用地	17226.08	1		小于15
20130912	2013-30	牧野区	新辉路以东,宝山西路以北,西张门村以西,新乡市卫北工业园区内	工业用地	78972.17	1		小于15
20130912	2013-31	牧野区	新辉路以东,宝山西路以北,西张门村以西,新乡市卫北工业园区内	工业用地	5320.96	1		小于15
20130918	2013-1	红旗区	新乡经济技术开发区经十路东侧、规划纬八路南侧	工业用地	58346	1		15
20130918	2013-2	红旗区	新乡经济技术开发区纬七路与经十路交叉口西南角	工业用地	115120	1		
20130918	2013-3	红旗区	新乡经济技术开发区经八路与纬七路交叉口东北角	批发零售用地	13846	4	55384	41
20130924	2013-10	凤泉区	凤泉区站前路以南、规划经十六路以东、新中大道以西、区府路以北	中低价位、中小套型普通商品住房用地	43425.65	1.8-2.5	108564.12 ₅	50
20130927	2013-4	凤泉区	经六路以东、纬三路以北	批发零售用地	59926	1-1.5	89889	41
20131008	2013-35	卫滨区	南环路以南、劳动路南段路西侧、柳青路以北	仓储用地	17957.06	0.6		17
20131008	2013-36	卫滨区	南环路以南、劳动路南段路西侧、柳青路以北	仓储用地	43071.77	0.6		17
20131008	2013-37	卫滨区	解放大道与南环路交叉口向南500米路东、规划原广路北侧	仓储用地	14324.55	1		16
20131106	2013-38	牧野区	站前七街以东、站前四路以南、站前一街以西、荣校东路以北	其他商服用地	61172.06	3	183516.18	92
20131114	2013-42	红旗区	红旗区工业园以东、道清路以南、新中大道以西、规划纬三路以北	中低价位、中小套型普通商品住房用地	11799.33	1.5-2.5	29498.325	68
20131114	2013-43	红旗区	红旗区工业园以东,规划纬三路以南、新中大道以西、文岩路以北	中低价位、中小套型普通商品住房用地	9875.11	1.5-2.5	24687.775	68
20131114	2013-44	红旗区	京珠高速公路以东,新乡投资集团有限公司(海关查验场)以西,新长北线以南	仓储用地	15210.86	1		15.00
20131114	2013-45	红旗区	新东大道以东,科隆大道以南,东化路以北	工业用地	98138.58	1		13.60
20131114	2013-46	卫滨区	新乡市卫北工业园区纵二路与横三路交叉口西南角	工业用地	29561.97	1		15.00
20131114	2013-47	凤泉区	凤泉区产业集聚区标北路以南,标西路以东,愚南线以西,标南路以北	工业用地	132630.85	1		16.00
20131114	2013-52	凤泉区	凤泉区产业集聚区标北路以南,标西路以东,愚南线以西,标南路以北,	商务金融用地	11481.04	0.5-1.5	17221.56	47.00
20131114	2013-53	凤泉区	凤泉区团结路与滨河北路西北角	住宿餐饮用地	16308.23	1-1.8	29354.814	24.00
20131114	2013-54	凤泉区	凤泉区团结路以西,双泉路以南,滨河北路以北,规划路以东	中低价位、中小套型普通商品住房用地	129511.61	1-1.47	190382.06 ₆₇	19.00
20131119	2013-5	凤泉区	纬七路以南,经四路以东,大沙河以北以西	其他普通商品住房用地	87551.00	2-3	262653	5647.01
20131119	2013-7	红旗区	新长北线与经八路交叉口西北角	批发零售用地	22694.00	2-3	68082	1838.21
201301112	2013-60	牧野区	规划丰华街以东、平原路以南、牧野大道以西、人民东路以北	中低价位、中小套型普通商品住房用地	161921.64	2.5-3.56	576441.03 ₈₄	227.00

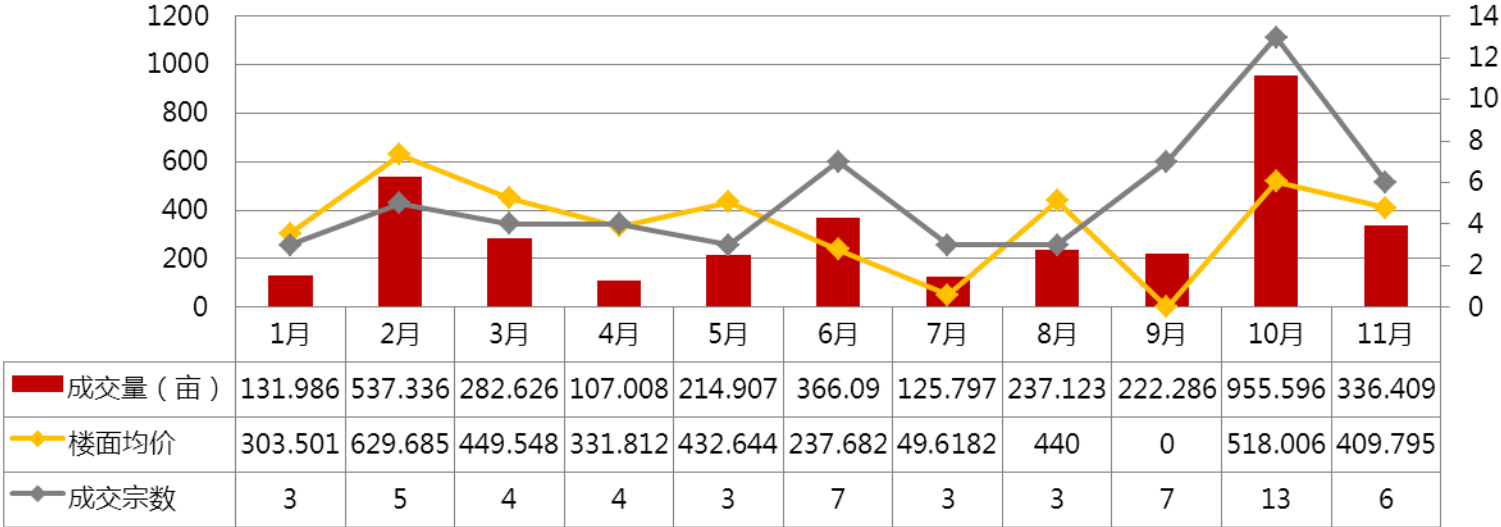
第三部分

土地市场解析

- 全国土地市场解析
- 新乡市土地市场解析
- 土地供应解析
- 土地成交解析
- 重点地块解析

土地成交：2013年上半年土地成交火热，价格高开低走，下半年逐步回升，整体市场利好

图表30：2013年1-11月新乡市土地成交情况

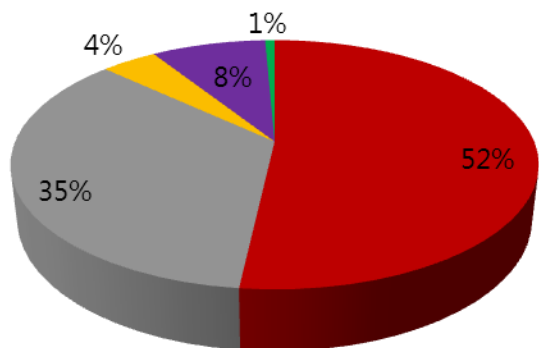


注：楼面均价仅住宅用地 数据来源：中国土地市场交易网

- 2013年上半年在整个房地产调控政策基调不变的前提下，土地出让放缓，但土地市场供不应求，成交火热，需求旺盛，开发商对后市的良好预期，拿地热情高涨，土地成交量持续高位，仅上半年成交土地约2384.8亩，占全年总成交量的63%，经过上半年的成交释放，市场利好的情况下，下半年土地市场依然高烧不退，持续走高，在10月达到峰值，成为年度最大成交量
- 全年新乡市土地市场的整体楼面均价保持在300-700元之间，上半年开发商对后市预期较高，部分地块竞争激烈，推高了楼面均价，但增速逐步放缓，下半年因为市场利好导致楼面均价逐步回升，全年整体成交量的走势与楼面均价的走势基本一致

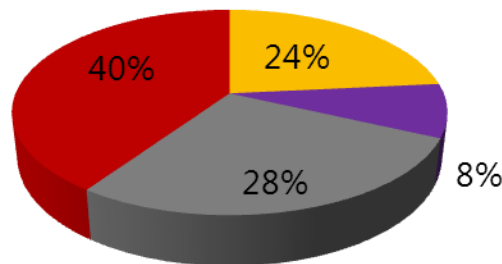
成交结构：全市土地成交居住用地居于主力，卫滨区为全年最大成交区域

图表31：2013年1-11月新乡市土地成交结构占比



■ 住宅用地 ■ 工业用地 ■ 批发零售 ■ 仓储用地 ■ 住宿餐饮用地

图表32：2013年1-11月新乡市各区域土地成交量占比情况



■ 红旗区 ■ 凤泉区 ■ 牧野区 ■ 卫滨区

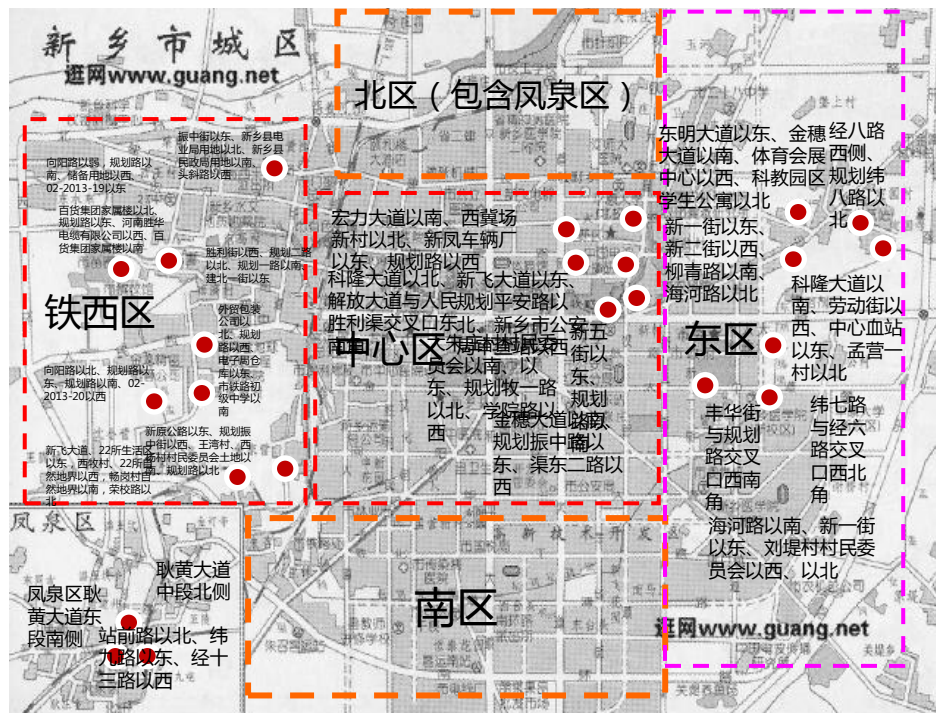
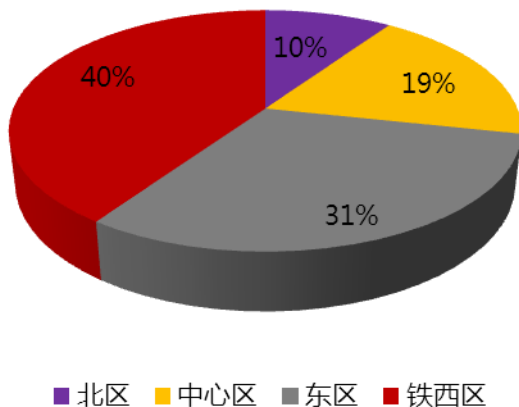
注：仅住宅用地

■ 截止2013年11月全年新乡市累计供应居住（不含保障房）用地20宗1821.304亩，占全市用地成交量的52%，居于主导地位；累计成交工业用地14宗1233.558亩，占全市成交量的35%，累计全年批发零售、仓储用地及住宿餐饮成交用地24宗约462.3亩，占全市成交量的13%

■ 截止2013年11月全年新乡市累计各区域成交用地共8宗3514.164亩，其中红旗区13宗约824.79亩，占全市累计成交用地的24%，牧野区12宗约974.086亩，约占全市累计成交用地的28%，卫滨区17宗约1421.915亩，约占全市累计成交用地的40%，为最大成交用地区域，凤泉区约296.37亩5宗土地，约占全市累计成交用地的8%，为最小供应区域

成交分布：全年成交各版块相差不多，其中北区东区成交量最大，占比达71%

图表33：2013年1-11月土地市场区域成交量占比情况



注：仅住宅用地

从房地产区域划分来看，2013年全年新乡市各区域土地成交相对分散，各区域供应相差不多（除南区外），但北区成交量较高，占到总体成交量的40%，成交多为工业用地，其次东区以七宗土地的成交位于榜眼，占到总体量的31%，南区无成交量，铁西区成交最大达8宗土地，主要因为去年政府获批打造建设铁西新城，中心区主要为老城改造项目，今年成交6宗土地

2013年1-11月新乡市土地市场成交地块明细表1

成交日期	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	建筑面积	成交总价	地面价	楼面价	拿地单位
2013-1-15	凤泉区	新乡市凤泉区耿黄大道中段北侧	普通商品住房用地	挂牌	2.1252	$2 < X < 2.8$	59535.35	1625.778	51.00	273.08	河南省恒顺昌置业有限公司
2013-1-15	凤泉区	新乡市凤泉区耿黄大道东段南侧	普通商品住房用地	挂牌	5.67479	$1.6 < X < 2.2$	124907.80	4170.9707	49.00	333.92	河南省恒顺昌置业有限公司
2013-1-20	凤泉区	河南省农业科学院试验基地院内北部	工业用地	挂牌	0.9991	1		224.7	14.99		河南豫研种子科技有限公司
2013-2-18	牧野区	新乡工业园区经六路与纬二路交叉口西南角	工业用地	挂牌	6.65891	1		1368.406	13.70		河南全塑电缆有限公司
2013-2-25	牧野区	新乡工业园区纬七路与规划经九路交叉口东南角	工业用地	挂牌	5.62667	1		1181.6	14.00		新乡市神舟晶体科技发展有限公司
2013-2-25	卫滨区	新东大道以西、东越路以南、新儒街以东、科隆大道以北	工业用地	协议	17.967	0.7		3051.114	11.32		河南胜华电缆集团有限公司
2013-2-27	牧野区	新飞大道以东、规划平安路以北、新乡市公安局审查站以西	普通商品住房用地	协议	1.19798	$2 < X < 2.5$	29964.47	2156.364	120.00	719.64	新乡市起重设备厂有限责任公司
2013-2-27	牧野区	金穗大道以南、规划振中路以东、渠东二路以西	普通商品住房用地	协议	4.37186	$2.5 < X < 3.5$	153091.61	8262.8154	126.00	539.73	新乡市起重设备厂有限责任公司
2013-3-1	红旗区	科隆大道以南、劳动街以西、中心血站以东、孟营一村以北	普通商品住房用地	挂牌	6.65883	$2 < X < 3$	199864.78	7890.7136	79.00	394.80	新乡市和田置业有限公司
2013-3-4	牧野区	新儒街以东、规划东强路以北、新乡市烟草公司及威兰纺织以西	工业用地	协议	6.64069	1		1494.1553	15.00		河南一工钻业有限公司
2013-3-4	卫滨区	规划和平大道以西、午阳路以北、规划海河路以南、李村耕地以东	仓储用地	协议	4.814115	$1 < X < 1.5$		1083.1759	15.00		新乡新美仓储物流商贸有限公司
2013-3-11	凤泉区	凤泉区市场南街东侧，市场西街南侧、区政府西侧、大商新玛特北侧	批发零售用地	挂牌	0.728122	$1.5 < X < 2.2$	16026.69	808.2165	74.00	504.29	新乡市宏天置业有限公司
2013-4-8	凤泉区	站前路以北、纬九路以东、经十三路以西	普通商品住房用地	挂牌	3.48942	$2 < X < 3$	104734.94	2333.4834	44.58	222.80	新乡合众置业有限公司
2013-4-11	卫滨区	振中街以东、新乡县电业局用地以北、新乡县民政局用地以南、东台头斜路以西	普通商品住房用地	挂牌	1.516446	$2.5 < X < 3$	45516.13	1842.4819	81.00	404.80	新乡市鑫恒伟业房地产开发有限公司
2013-4-17	卫滨区	百货集团家属楼以北、规划路以东、河南胜华电缆有限公司以西、百货集团家属楼以南	普通商品住房用地	协议	0.84913	$2.5 < X < 3$	25486.64	891.5865	70.00	349.83	新乡市康信百货有限公司
2013-4-17	卫滨区	外贸包装公司以北、规划路以西、电子局仓库以东、市铁路初级中学以南	普通商品住房用地	协议	1.27884	$2.5 < X < 3$	38384.38	1342.782	70.00	349.83	新乡市康信百货有限公司
2013-5-15	红旗区	新一街以东、新二街以西、柳青路以南、海河路以北	其他普通商品住房用地	挂牌	11.26198			8784.3444	52.00		中电置业（新乡）有限公司
2013-5-21	卫滨区	新乡市科隆大道与规划文化街交叉口东南角	工业用地	协议	1.56942	0.67		474.95	20.18		河南科隆电器股份有限公司
2013-5-24	牧野区	科隆大道以北、解放大道与人民胜利渠交叉口东南角	普通商品住房用地	协议	1.4957	$2 < X < 3.5$	52375.67	2266.0007	101.00	432.64	新乡市中科房地产开发有限公司
2013-6-7	红旗区	经六路以西、火炬园二期以北以东	工业用地	挂牌	6.68233	1		1503.5243	15.00		河南昊星科技有限公司
2013-6-8	牧野区	建设路以南、河南新飞电器有限公司以北、新乡市塑料型材总厂以西、公用道路以东	批发零售用地	协议	1.422959	$2 < X < 3.3$	46981.13	173.2903	8.12	36.89	新乡市金丰房地产开发有限公司
2013-6-8	牧野区	建设路以南、河南新飞电器有限公司以北、新乡市塑料型材总厂以西、公用道路以东	批发零售用地	协议	1.422959	$2 < X < 3.3$	46981.13	173.2903	8.12	36.89	新乡市金丰房地产开发有限公司
2013-6-9	红旗区	经八路西侧、规划纬八路以北	其他普通商品住房用地	挂牌	4.000078	$1.5 < X < 2.5$	100051.95	2100.041	35.00	209.90	新乡市新城开发建设有限责任公司
2013-6-13	红旗区	纬七路与经六路交叉口西北角	其他普通商品住房用地	挂牌	2.22	$1.5 < X < 2.5$	55527.75	1598.4	48.00	287.86	新乡市华泰置业有限公司

2013年1-11月新乡市土地市场成交地块明细表2

成交日期	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积（公顷）	容积率	建筑面积	成交总价	地面价	楼面价	拿地单位
2013-6-21	红旗区	海河路以南、新一街以东、刘堤村村民委员会以西、以北	普通商品住房用地	挂牌	4.753236	$2 < X < 2.5$	118890.32	4277.9124	60.00	359.82	新乡市海河置业有限公司
2013-6-30	卫滨区	胜利街以西、规划二路以北、规划一路以南、建北一街以东	普通商品住房用地	挂牌	3.90445	$2 < X < 3$	117192.07	5798.1083	99.00	494.75	新乡润田置业有限公司
2013-7-1	牧野区	解放大道以西、滨河北路以北	其他商服用地	协议	0.235401			171.9607	48.70		河南新乡置业集团有限公司
2013-7-4	红旗区	丰华街与规划路交叉口西南角	其他普通商品住房用地	协议	1.7724	$2.5 < X < 3.5$	62065.02	265.86	10.00	42.84	新乡市红旗区东街办事处东关村村民委员会
2013-7-7	牧野区	新五街以东、规划路以南	其他普通商品住房用地	划拨	6.37864	$1.7 < X < 2$	127636.59	719.8786	7.52	56.40	新乡市红旗区洪门镇乔谢村民委员会
2013-8-9	红旗区	丰华街以东、德源路以南、新乡市正原机械设备有限公司用地以西、新乡市新星丰华制膜有限公司用地以北	工业用地	协议	1.365049	1		81.903	4.00		新乡市正阳化工有限公司
2013-8-12	卫滨区	人民西路以北、中隧西路以西	工业用地	挂牌	10.926819	1		2786.3388	17.00		新乡市天宏新型建材有限公司
2013-8-20	牧野区	规划胜利街以东、规划一路以南、建北二街以西、新乡太行电源（集团）有限责任公司和新乡市中原实业公司以北	其它普通商品住房用地	挂牌	3.51636	$2 < X < 3$		4641.5952	88.00		新乡市兰翔置业有限公司
2013-9-9	凤泉区	新乡市凤泉区标东路路东	仓储用地	协议	0.572581	0.01		128.8307	15.00		新乡市新科金属制品有限公司
2013-9-9	凤泉区	新乡市凤泉区标东路路西	仓储用地	协议	0.17576	0.44		39.546	15.00		新乡市新科金属制品有限公司
2013-9-9	卫滨区	解放大道以西、黄河大道以北、八里铺以东、沥青油库以南	仓储用地	协议	2.210537	0.44		729.4771	22.00		新乡市新科金属制品有限公司
2013-9-9	卫滨区	解放大道以西、黄河大道以北、八里铺以东、沥青油库以南	仓储用地	协议	2.349323	0.1		775.2767	22.00		新乡市新科金属制品有限公司
2013-9-9	卫滨区	解放大道以西、黄河大道以北、八里铺以东、沥青油库以南	仓储用地	协议	4.992155	0.35		1647.4113	22.00		新乡市新科金属制品有限公司
2013-9-16	红旗区	新乡市自由街339号	仓储用地	协议	4.323487	0.17		663.22	10.23		新乡市三江化工有限公司
2013-9-16	红旗区	新乡市自由街339号	仓储用地	协议	0.195191	0.53		29.94	10.23		新乡市三江化工有限公司
2013-10-15	卫滨区	新飞大道、22所生活区以东，西牧村、22所自然地界以西，畅岗村自然地界以南，荣校路以北	普通商品住房用地	挂牌	12.021685	$2 < X < 3.5$	420969.35	33360.1759	185.00	792.46	新乡市中波置业有限公司
2013-10-18	红旗区	东明大道以东、金穗大道以南、体育会展中心以西、科教园区学生公寓以北	普通商品住房用地	挂牌	6.20249	$2.5 < X < 3.5$	217195.69	7442.988	80.00	342.69	河南钰轩房地产开发有限公司
2013-10-18	卫滨区	向阳路以西，规划路以南、储备用地以西、02-2013-19以东	其他普通商品住房用地	挂牌	13.631523	$1 < X < 2$	272766.78	16357.8276	80.00	599.70	河南杉浩房地产开发有限公司
2013-10-18	卫滨区	向阳路以北、规划路以东、规划路以南、02-2013-20以西	其他普通商品住房用地	挂牌	10.726702	$1 < X < 2$	214641.31	12872.0424	80.00	599.70	河南杉浩房地产开发有限公司
2013-10-24	红旗区	河南省三生药业公司用地以东、新乡皇冠罐罐公司用地以西、德源路以南、新乡市振华散热器公司用地以北	工业用地	挂牌	2.930551	$1 <$		659.374	15.00		新乡市国宇塑胶有限公司
2013-10-24	红旗区	储备用地以东、以北、以西、河南新乡蓝森科技有限责任公司用地以南	工业用地	挂牌	1.236061	$1.2 <$		296.6547	16.00		新乡市凯林机械制造有限公司
2013-10-24	卫滨区	储备用地以东、以西、新乡市胜达过滤净化技术有限公司用地以南、河南新乡蓝森科技有限责任公司用地以北	工业用地	挂牌	1.190075	$1.2 <$		285.618	16.00		新乡市恒润机电有限公司

2013年1-11月新乡市土地市场成交地块明细表3

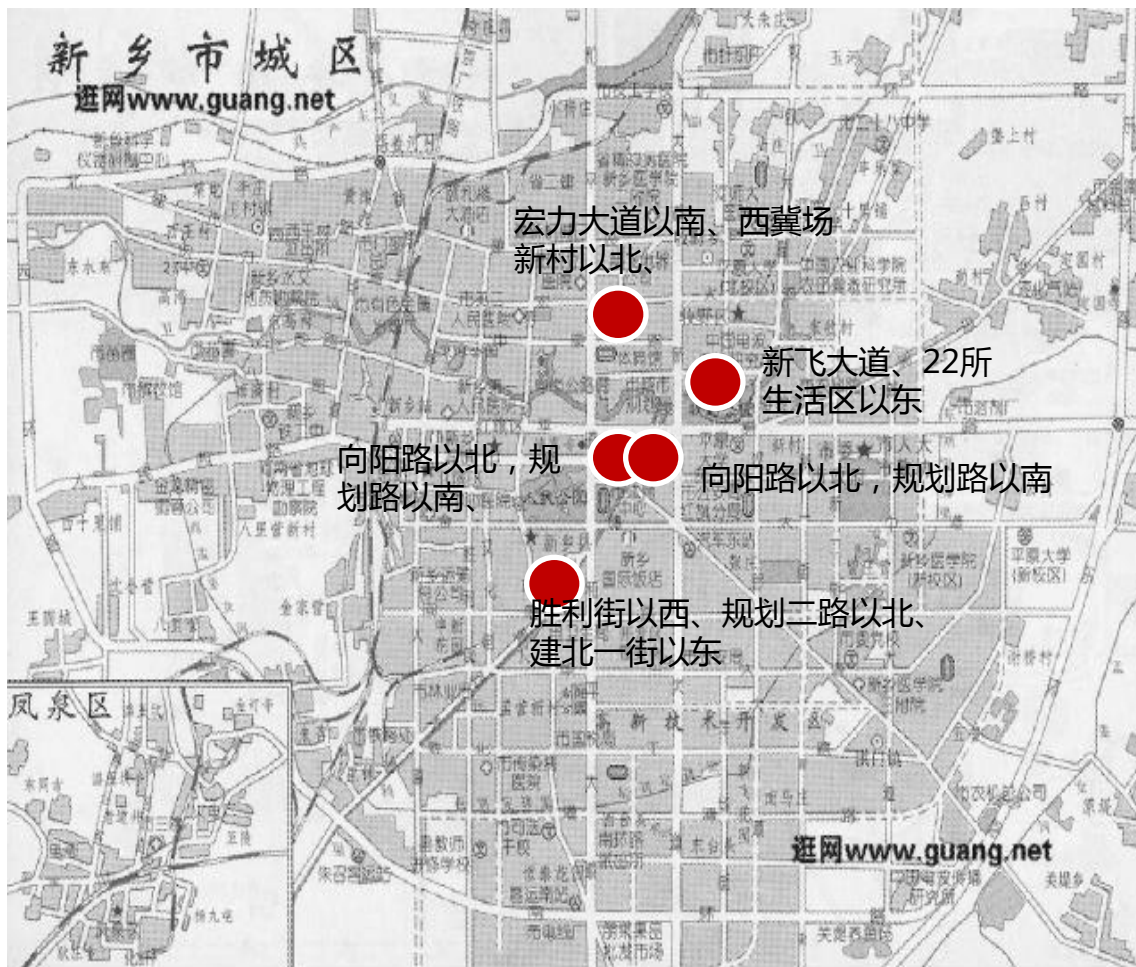
成交日期	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	建筑面积	成交总价	地面价	楼面价	拿地单位
2013-10-24	卫滨区	储备用地以东、以北、新乡市荣泰电器有限公司用地以南、新乡市新未来电气有限公司用地以西	工业用地	挂牌	0.294074	1.2<		70.5778	16.00		新乡市太行佳信电气技术有限公司
2013-10-24	卫滨区	新乡市太行佳信电气技术有限公司用地以东、规划路以西、新乡市荣泰电器有限公司用地以南、储备用地以北	工业用地	挂牌	0.478474	1.2<		114.833 ₈	16.00		新乡市新未来电气有限公司
2013-10-25	牧野区	宏力大道以南、西冀场新村以北、新风车辆厂以东、规划路以西	普通商品住房用地	挂牌	4.273862	1<X<2	85519.98	5256.85 ₀₃	82.00	614.69	河南泓森置业有限公司
2013-10-29	卫滨区	新原公路以东、规划振中街以西、王湾村、西杨村村民委员会土地以南、规划路以北	普通商品住房用地	挂牌	3.679095	2<X<2.5	92023.36	4138.98 ₁₉	75.00	449.78	新乡市万新置业有限公司
2013-10-31	牧野区	大朱庄村村民委员会以南、以东、规划牧一路以北、学院路以西	普通商品住房用地	协议	4.419587	2.5<X<3.5	154762.8 ₉	3513.57 ₁₇	53.00	227.03	新乡市亿敏房地产开发有限公司
2013-10-31	牧野区	规划东越路以南、规划镇中街及新乡市天光科技有限公司一期用地以西、规划科隆大道以北	工业用地	挂牌	2.622229	1<X<1.8		590.001 ₅	15.00		新乡市天光科技有限公司
2013-11-5	卫滨区	储备用地以东、以西、	工业用地	挂牌	0.3945	1.2<		94.68	16.00		河南新乡蓝森科技有限责任公司
2013-11-6	牧野区	新辉路以东、宝山西路以北、西张门村以西，卫北工业园区内	工业用地	挂牌	0.532096	1<		119.721 ₆	15.00		河南宇晟公路工程咨询有限公司
2013-11-6	牧野区	新辉路以东、宝山西路以北、西张门村以西，卫北工业园区内	工业用地	挂牌	7.897217	1<		1776.87 ₃₈	15.00		新乡市昊德机电有限公司
2013-11-8	牧野区	新辉路以东、宝山西路以北、西张门村以西，卫北工业园区内	工业用地	挂牌	6.22595	1<		1400.83 ₈₈	15.00		新乡爱康建材有限公司
2013-11-15	红旗区	新乡经济技术开发区经八路与纬七路交叉口东北角	住宿餐饮用地	挂牌	1.384692	4		851.585 ₆	41.00		新乡市信合置业有限公司
2013-11-19	凤泉区	经六路以东，纬三路以北	批发零售用地	挂牌	5.99281	1<X<1.5	89937.10	3685.57 ₈₂	41.00	409.80	河南现代商贸物流城开发有限公司

第三部分

土地市场解析

- 全国土地市场解析
- 新乡市土地市场解析
- 土地供应解析
- 土地成交解析
- 重点地块解析

年度重点地块分布



新乡市2013年年度重点地块一览表

序号	地块位置	面积 (亩)	用地性质	估算建 成体量 (万m ²)
1	新飞大道、22所生活区以东	180.33	普通商品住房用地	42.1
2	宏力大道以南、西冀场新村以北、	64.1亩	普通商品住宅用地	8.6
3	向阳路以北，规划路以南、	204.47	普通商品住宅	48.74
4	向阳路以北、规划路以东、	160.9	普通商品住宅	
5	胜利街以西、规划二路以北、建北一街以东	58.567	普通商品住宅	11.7192

重点地块解析——牧野区新飞大道地王



(1) 项目基本情况

2013年10月15日牧野区新飞大道、22所生活区以东附近一宗普通商品房用地成交，总面积约180.33亩，最大建筑面积可达42.1万方，土地竞得人为新乡市中波置业有限公司，竞得单价高达185万元/亩，该地块为该公司成交的第一宗地块，本地块经济性指标如下表

经济性指标一览表	宗地位置	宗地面积 (亩)	用地性质	绿化率 (%)	容积率	建筑密度 (%)	地块成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)
	新飞大道、22所生活区以东	180.33	普通商品住房用地	30-55	2-3.5	15-25	33360.175	185	792.46

重点地块解析——宏力大道以南、西冀场新村以北

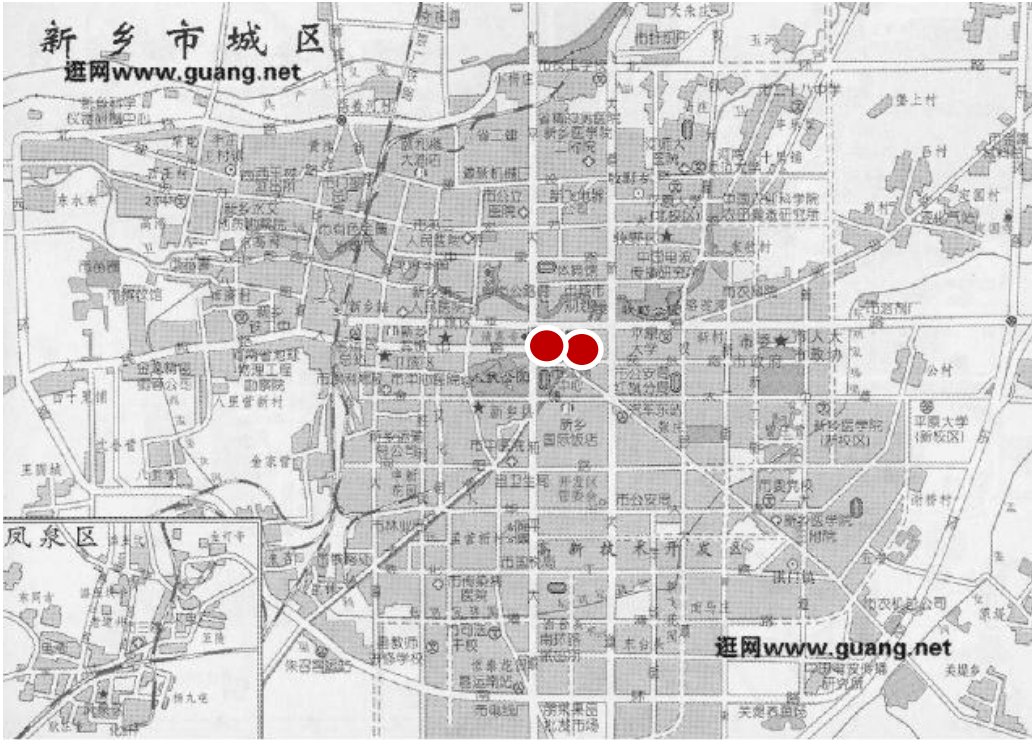


(1) 项目基本情况

2013年10月25日牧野区宏力大道、西冀场新村以北附近一宗普通商品房用地成交，总面积约64.1亩，最大建筑面积可达8.6万方，土地竞得人为河南泓森置业有限公司，竞得单价高达82万元/亩，楼面地价为914.69元/平米，该地块为公司成交的第一宗住宅地块，本地块经济性指标如下表

经济性指标一览表	宗地位置	宗地面积 (亩)	用地性质	绿化率 (%)	容积率	建筑密度 (%)	地块成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)
	宏力大道以南、西冀场新村以北、	64.1亩	普通商品住宅用地	大于等于30	1-2	小于等于25	5256.8503	82	614.69

重点地块解析——向阳路以北、规划路以南



(1) 项目基本情况

2013年10月18日卫滨区向阳路以北、规划路以南、附近两宗普通商品房用地成交，总面积约365.37亩，最大建筑面积可达48.74万方，土地竞得人为河南杉浩房地产开发有限公司，竞得单价高达80万元/亩，楼面地价为599.7元/平米，本地块经济性指标如下表

经济性指标一览表	宗地位置	宗地面积 (亩)	用地性质	绿化率 (%)	容积率	建筑密度 (%)	地块成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m²)
	向阳路以北，规划路以南、	204.47	普通商品住宅	大于30	1-2	小于28	16357.8276	80	599.7
	向阳路以北、规划路以东、	160.9	普通商品住宅	大于30	1-2	小于28	12872.0424	80	599.7

重点地块解析——胜利街以西、规划二路以北、建北一街以东



(1) 项目基本情况

2013年6月30日卫滨区胜利街以西、规划二路以北、建北一街以东，附近一宗普通商品房用地成交，总面积约58.567亩，最大建筑面积可达11.7192万方，土地竞得人为新乡润田置业有限公司，竞得单价高达99万元/亩，楼面地价为494.75元/平米，本地块经济性指标如下表

	宗地位置	宗地面积 (亩)	用地性质	绿化率 (%)	容积率	建筑密度 (%)	地块成交价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)
经济性指标一览表	胜利街以西、规划二路以北、建北一街以东	58.567	普通商品住宅	大于30	2-3	小于25	5798.1	99	494.75

土地市场总结

全国土地

土地量增、价涨，创历史新高，地王频出；一线城市成为房企拿地重点；大型房企出现大规模联合拿地开发；配建成为经营性用地出让的硬性指标

新乡上半年

上半年，受市场预期和调控影响，政府推地谨慎，推地较少，新乡市土地供应持续低位，供应量持续低迷，出现了四个月的零供应，但土地市场供不应求，成交火热，需求旺盛，开发商对后市的良好预期，拿地热情高涨，土地成交量持续高位，出现了**供不应求**的市场行情

新乡市下半年

下半年商品房市场表现超出以往，土地供应量不断走高，10月因金九银十表现不佳，供应量回落，迫于年度供地计划完成压力，加之各企业对后市的看好预期，政府推地力度加大，经过上半年的成交释放，住宅市场销售情况火热，融资环境良好，开发商资金压力缓解，下半年土地市场依然高烧不退，持续走高，全年土地成交价格高开低走，下半年逐步回升，同时优质地块集中入市，新乡市呈现出**供需两旺**的市场局面

土地市场预测

预计新乡市土地市场2014年或将延续2013年下半年成交活跃市场局面，成交量相较于2013年增长可期，土地价格有震荡转为趋稳，2014年土地出让仍旧以住宅和工业为主，土地市场可期

第四部分

整体市场运行情况

□全国市场运行情况

□新乡商品房市场

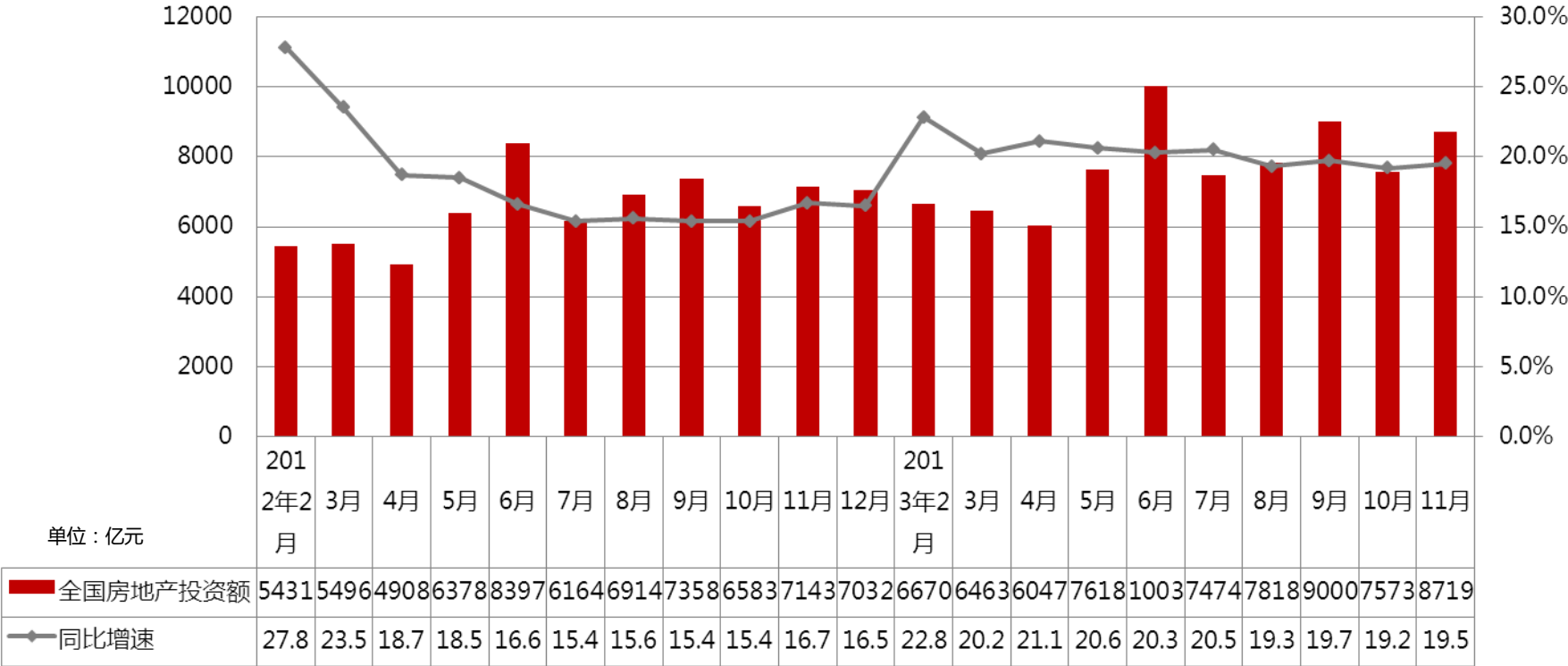
□新乡住宅市场

□新乡非住宅市场

□新乡二手房市场

开发投资额：投资增速稳定，预计明年经济将以持续调扩内需、稳增长为主，房产投资将持续、稳定增长

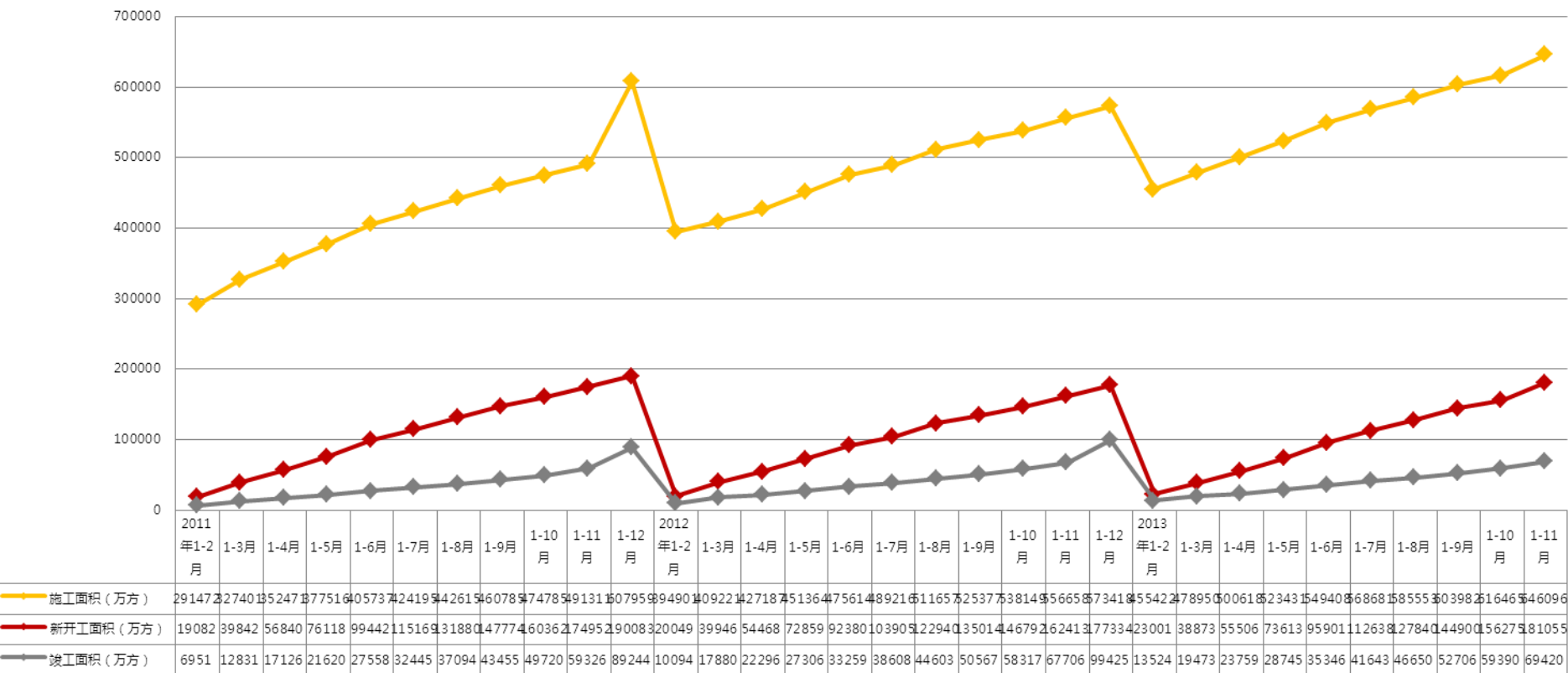
图表34：2012-2013年各月全国房地产投资额和增长率



经历了10、11年房地产投资的持续走低，从12年开始，房地产投资增长率各月均保持在15%左右的增幅，且趋于平稳，进入2013年投资增速更是保持在20%左右，随着三中全会的召开，预计明年经济将以持续调扩内需、稳增长为主，房产投资将持续、稳定增长。

施工竣工面积：房屋新开工面积上升，市场供应量加大，而发商通过调节施工节奏来规避市场风险

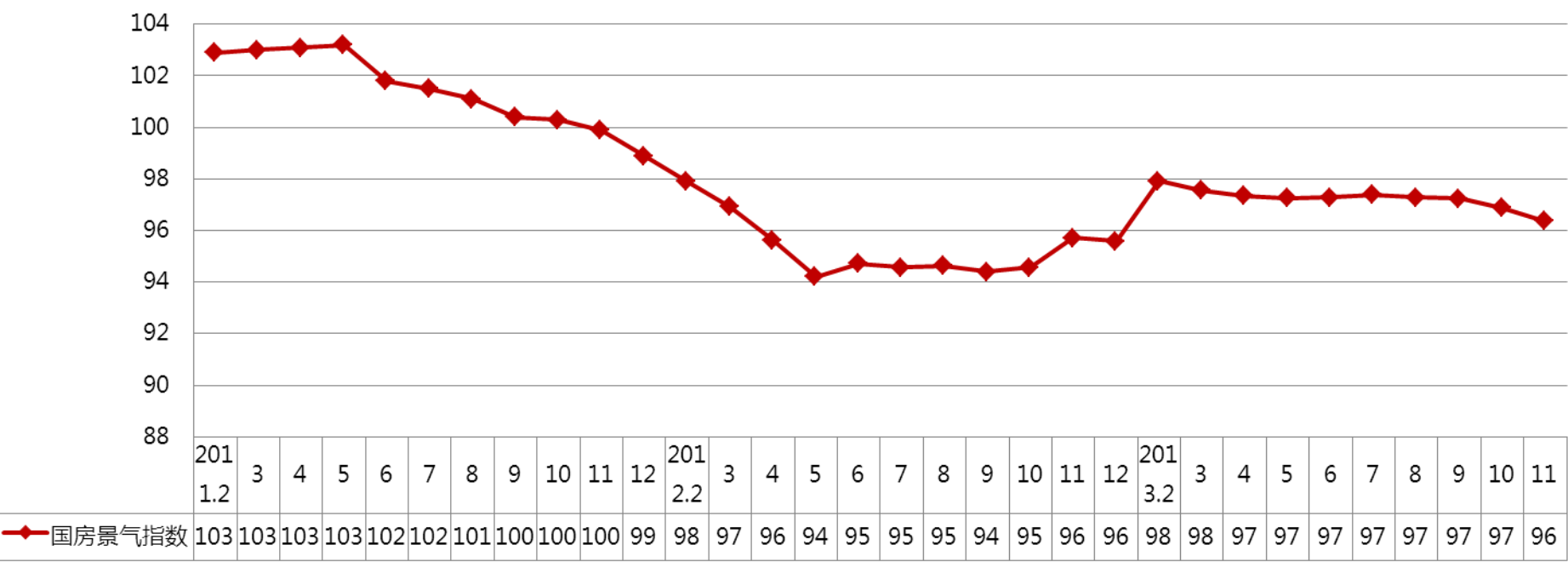
图表35：2011-2013年各月全国房地产累计施工、竣工和新开工面积对比



□ 近三年全国房产市场施工、竣工和新开工面积累计节节攀升，市场上商品房供应量将加大。目前全国房地产新开工面积增速仍然较快，但竣工面积增速则持续放缓，这表明开发商正通过调节施工节奏来规避市场风险。从统计数据中还可以看出，全国土地市场仍保持一定的供应速度。

国房景气指数：近几年全国房地产国房景气指数持续走低，进入13年后，受国家宏观调控的长期影响，虽有所下降，但起伏较小，趋于平稳

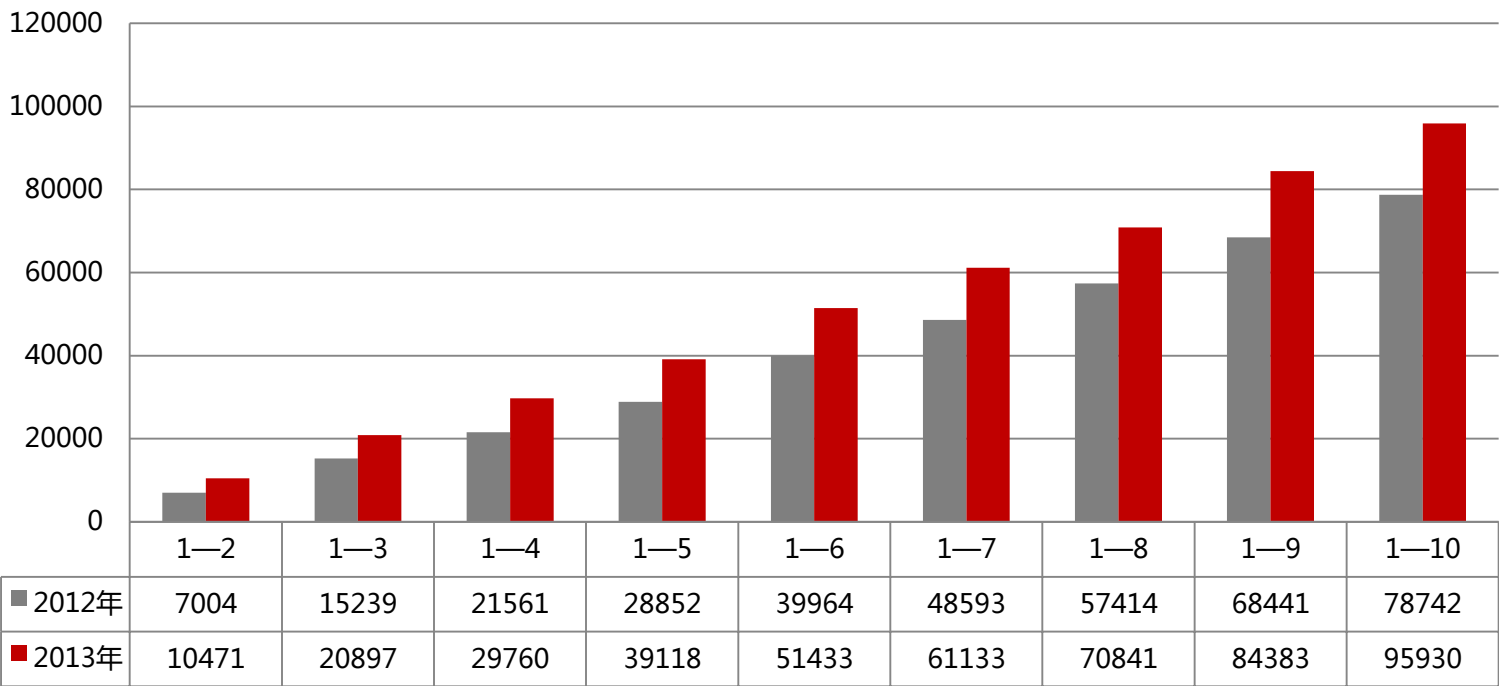
图表36：2011-2013年国房景气指数



前两年全国房地产国房景气指数持续走低，2012年5月触底后反弹，至2013年国房景气指数反弹至两年来最高的97.92。2013年全年受国家宏观调控的长期影响，虽然国房景气指数均未过百，但景气指数高于去年同期，且起伏较小，年末略有下降，市场热度降温。

商品房销售量：与2012年相比，13年全国房地产销售面积各月均有增长，房地产市场一片大好

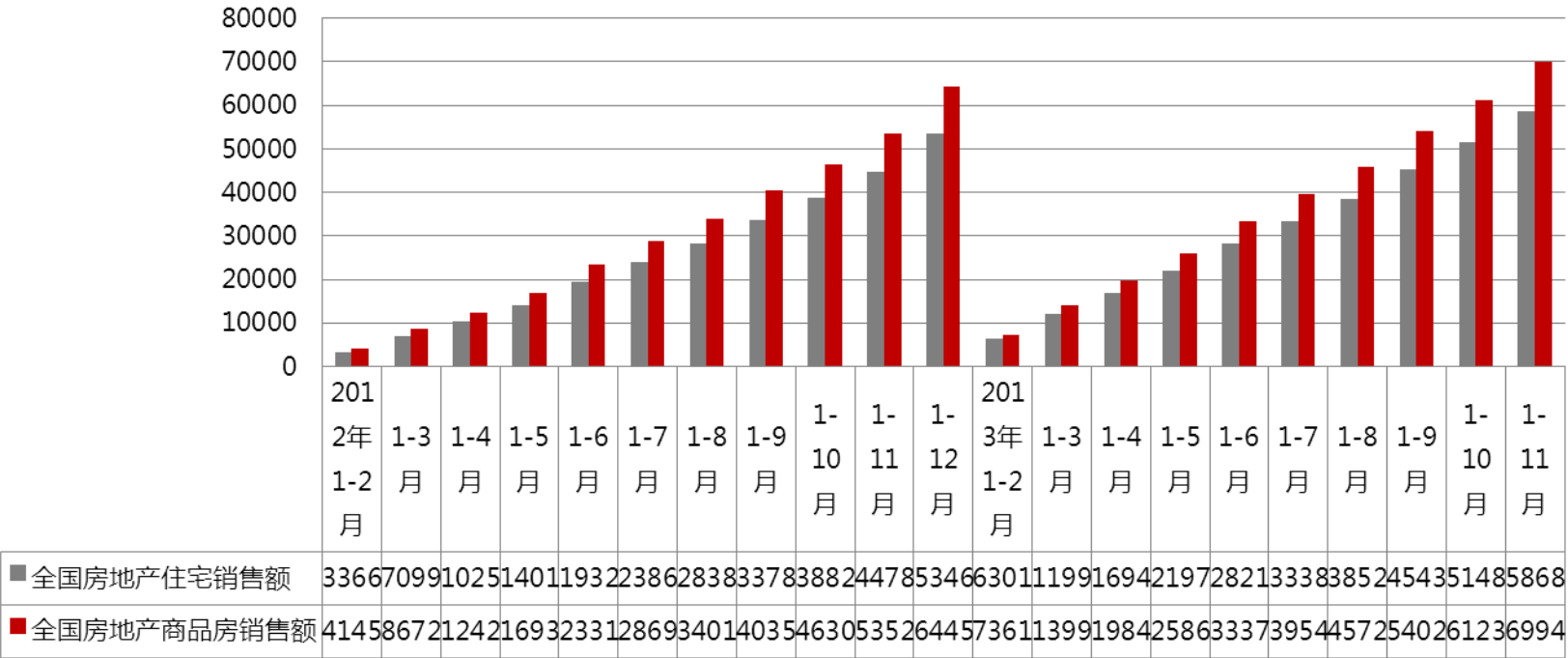
图表37：2013年与2012年全国商品房各月累计销售面积（万方）



截止至2013年10月，全国商品房累计销售面积95930万方，与2012年10月的78472万方相比，同比增长22.25%。由图可知，2013年全年各月销售情况均较2012年好，2013年全国房地产市场形势大好。

全国房地产销售额：2013年全国房地产累计销售额又创历史新高，与12年各月同比，环比增幅均较大

图表38：全国房地产各月累计销售额及住宅销售额

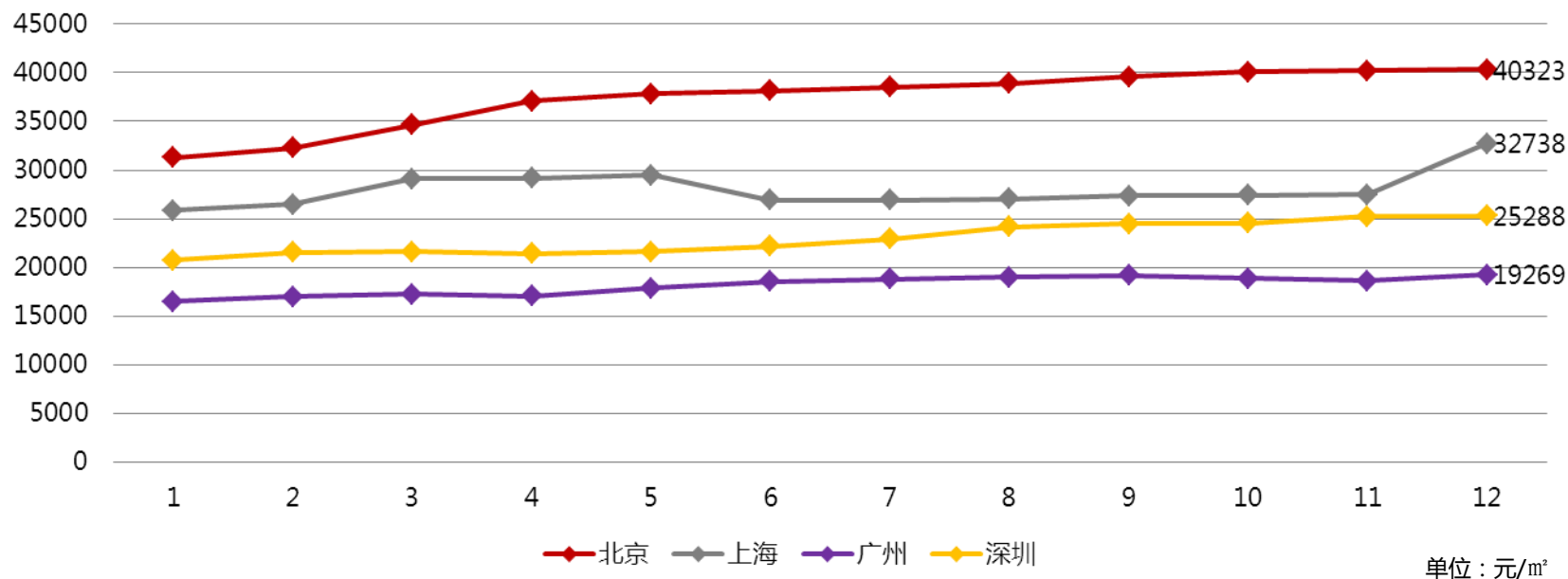


单位：亿元

截止至2013年11月，全国商品房累计销售额69946亿元，与去年同期相比，同比增长30.68%，全国商品住宅销售额58689亿元，较去年同比增长31.05%。由图可知，2013年全年各月销售情况均较2012年好，2013年全国房地产市场销售火爆。

一线城市价格：今年一线城市房地产形势较好，房价总体呈稳步增长的趋势

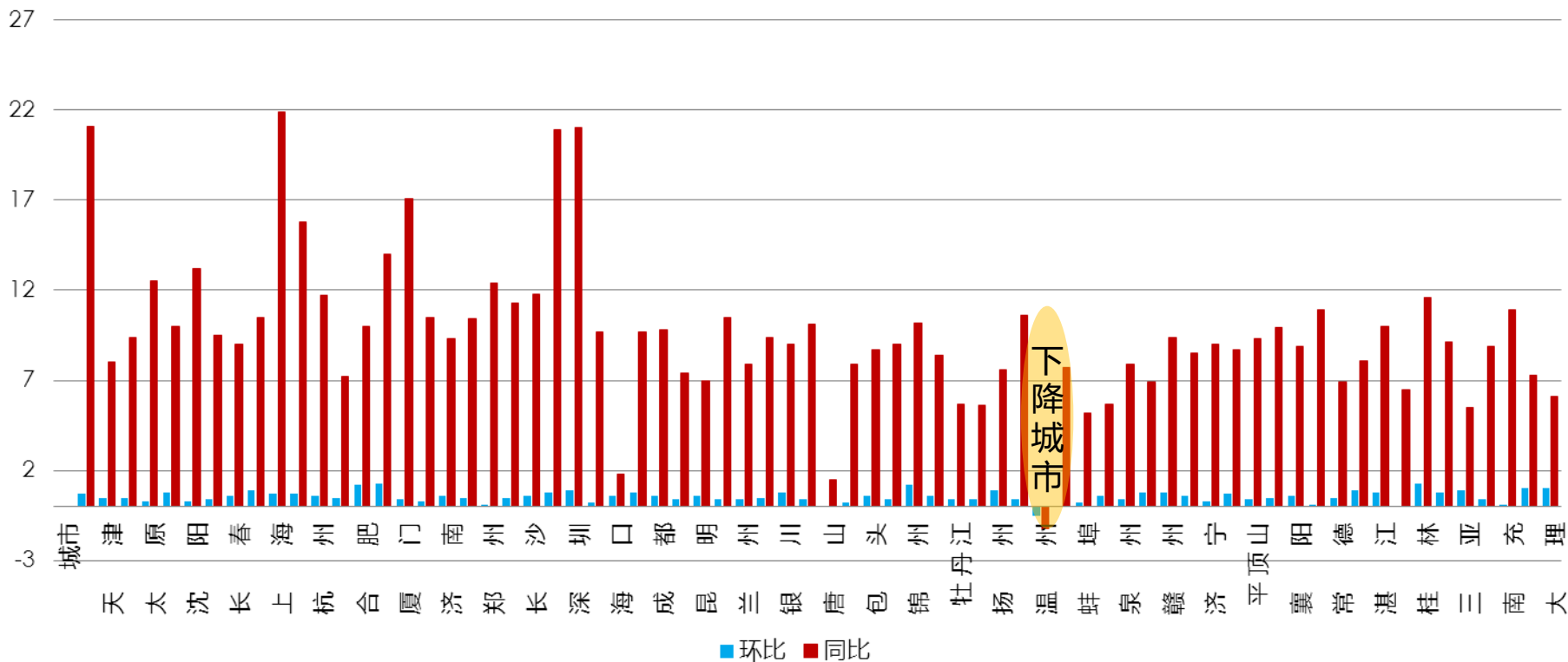
图表39：2013年北上广深房价走势图



从北京、上海、广州、深圳房屋销售价格走势变化可以看出，今年一线城市房价总体呈上涨趋势。其中，上海价格起伏较大，先升后降，年末价格拔高；而北京全年上涨幅度最大，12月较年初上涨将近万元每平。

70个大中城市价格指数：全国70个大中城市，同比去年69个城市房价上涨，最高涨幅达21.9%

图表40：70个大中城市11月份商品住宅价格指数



与上月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有1个，持平的城市有3个，上涨的城市有66个。与去年同月相比，70个大中城市中，价格下降的城市有1个，上涨的城市有69个。11月份，同比价格变动中，最高涨幅为21.9%，最低为下降1.2%。

第四部分

整体市场运行情况

□全国市场运行情况

□新乡商品房市场

□新乡住宅市场

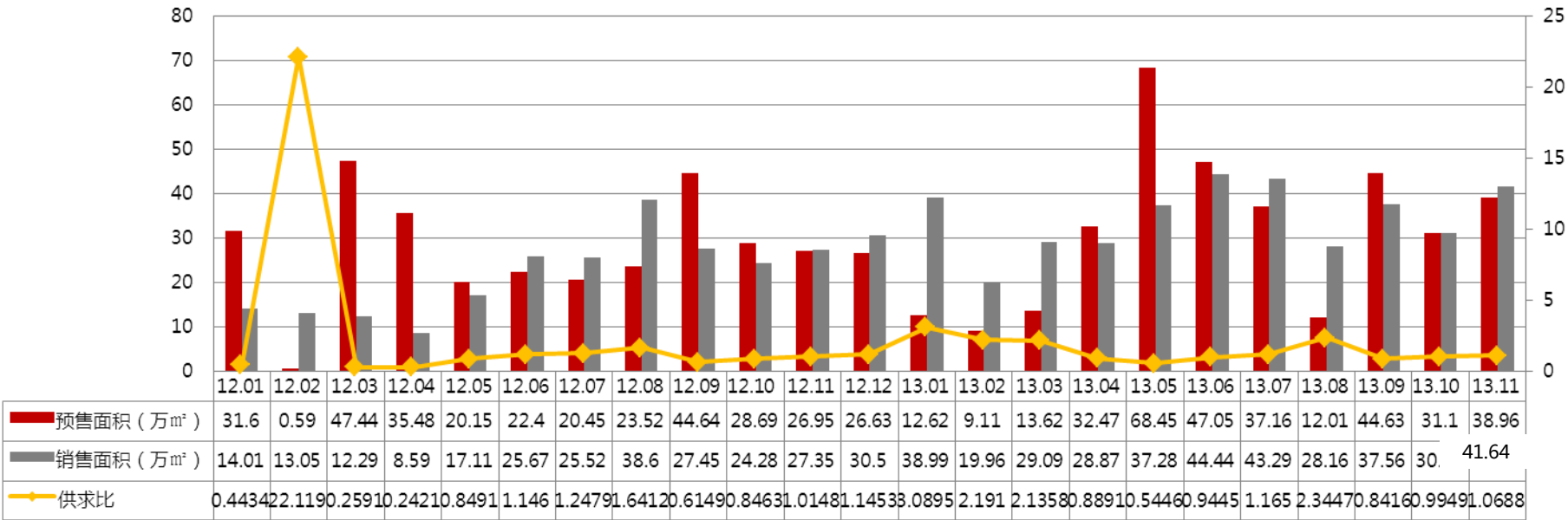
□新乡非住宅市场

□新乡二手房市场

供求分析：截止2013年11月，新乡市商品房供应成交较去年有小幅上升，为历年最高，商品房供应347.18万方，成交380.23万方，供小于求

供求关系	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-11月
预售面积（万㎡）	226.94	212.56	278.71	346.24	328.54	347.18
同比	0.314375	-0.06336	0.311206	0.242295	-0.05112	0.056736
销售面积（万㎡）	104.43	194.67	248.22	247.93	264.42	380.23
供求比	0.460166	0.915836	0.890603	0.716064	0.804834	1.095196

图表41：2012年1月-2013年11月新乡市商品房供求走势图

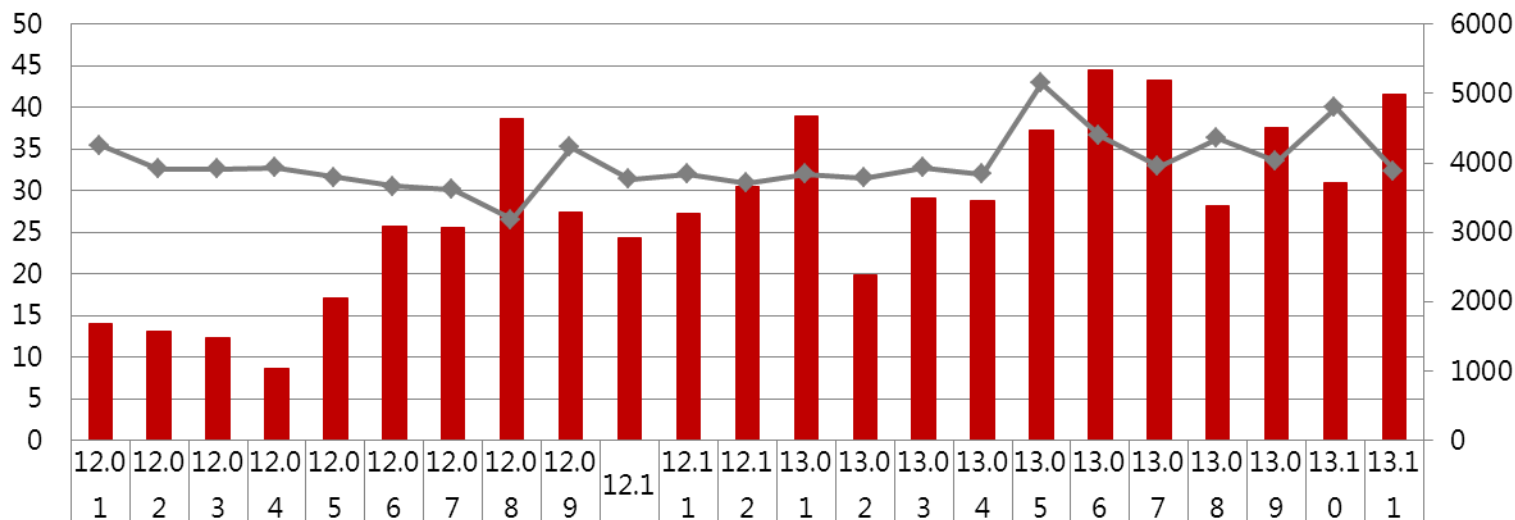


数据来源：新乡市房管局网站

量价走势：截止2013年11月，新乡商品房成交量为380.23万方，比去年增加43.8%，市场回暖明显，供不应求，价格稳中有升，同比增长17.7%

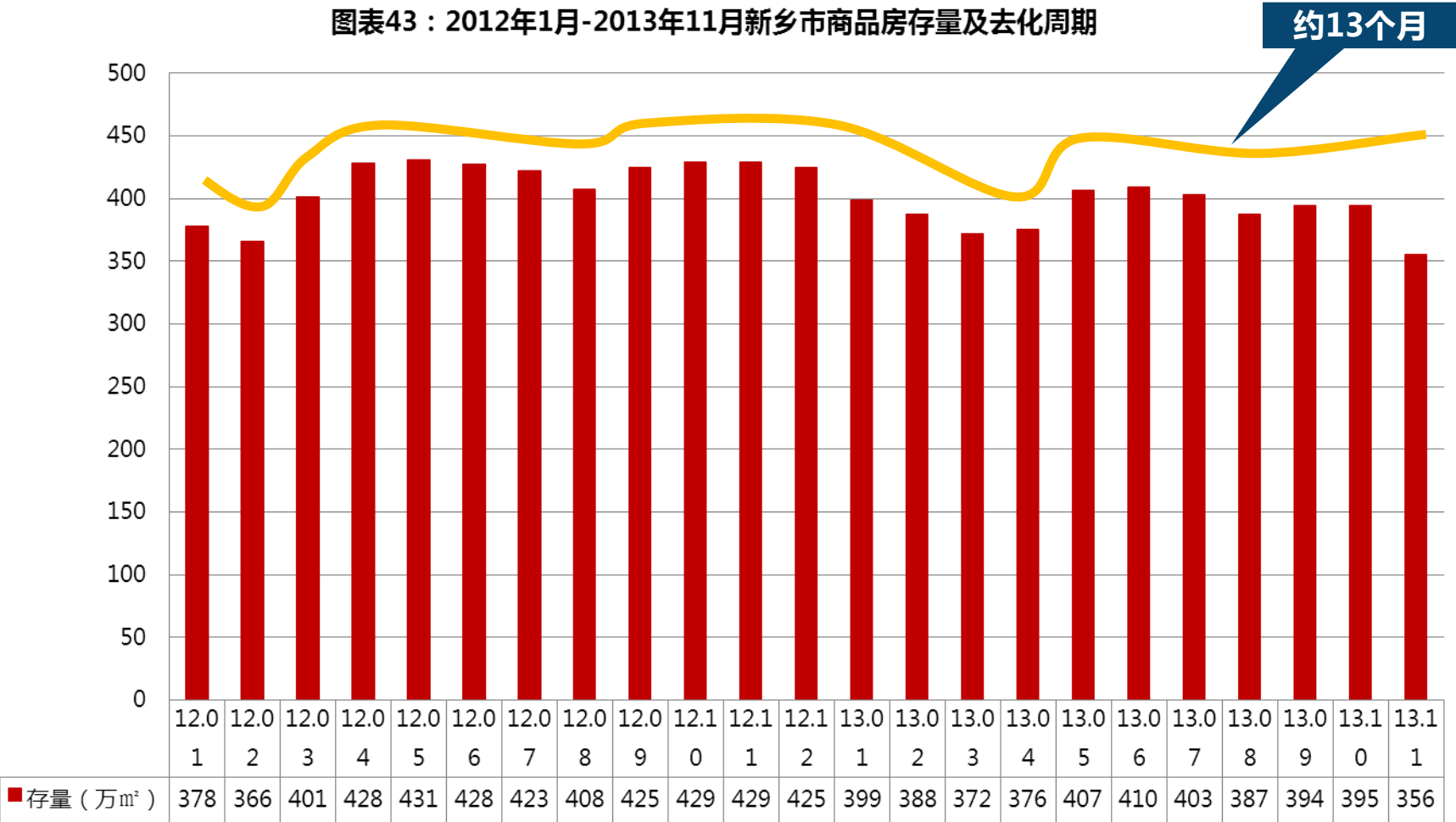
	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-11月
销售面积 (万m ²)	104.43	194.67	248.22	247.93	264.42	380.23
同比变化	-0.23021	0.86412	0.275081	-0.00117	0.066511	0.437977
销售均价 (元/m ²)	2123	2460	2921	3242	3590	4227.066
同比变化	0.150054	0.158738	0.187398	0.109894	0.107341	0.177456
销售额 (亿元)	22.17049	47.88882	72.50506	80.37891	94.92678	162.72
同比变化	-0.1147	1.160025	0.514029	0.108597	0.180991	0.714163

图表42：2012年1月-2013年11月新乡市商品房量价走势图



存量及去化周期：新乡商品房库存量逐步减小，达到356万方，比年初减少43万方，尽管消化速度加快，去化周期也需约13个月

图表43：2012年1月-2013年11月新乡市商品房存量及去化周期



数据来源：尚正行数据库

第四部分

整体市场运行情况

□全国市场运行情况

□新乡商品房市场

□新乡住宅市场

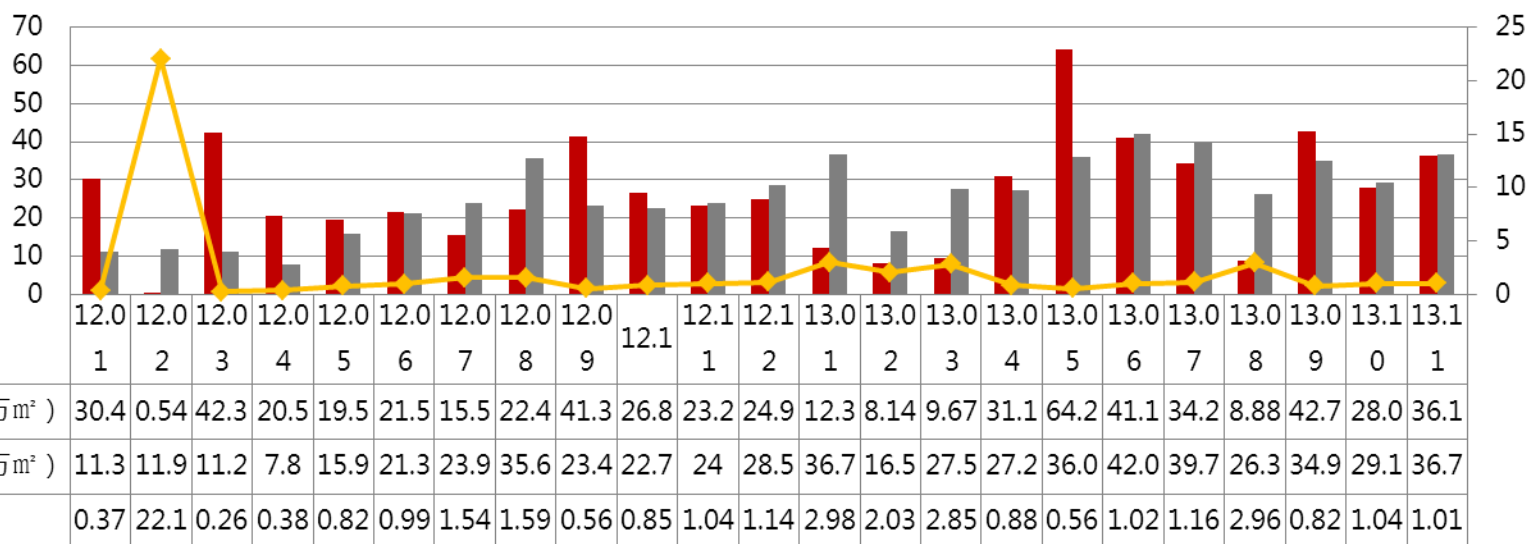
□新乡非住宅市场

□新乡二手房市场

供求分析：新乡市住宅供应成交较去年大幅增加，全年商品住宅供应316.8万方，同比增加9.7%，成交353.01万方，增加111.4%，整体供小于求，市场利好

供求关系	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-10月
预售面积 (万m²)	185.27	103.57	156.72	290.4	288.86	316.8
同比变化	0.26637	-0.44098	0.513179	0.852986	-0.0053	0.096725
销售面积 (万m²)	96.63	181.27	229.6035	219.93	237.35	353.01
供求比	0.521563	1.750217	1.465056	0.757335	0.821678	1.114299

图表44：2012年1月-2013年11月新乡市商品住宅供求走势图

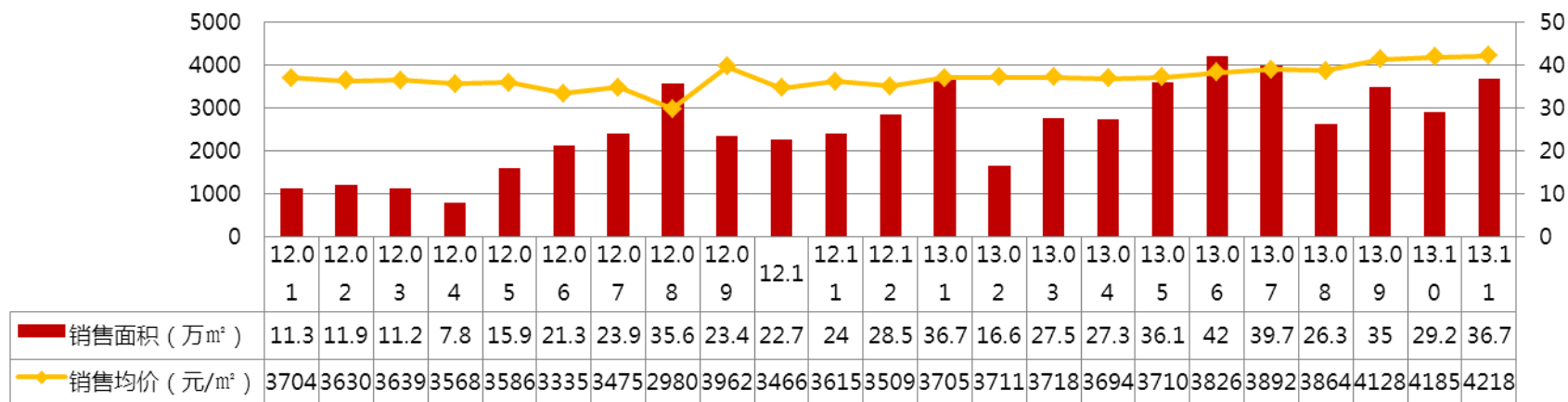


数据来源：新乡市房管局网站

量价走势：新乡市住宅成交量353.01万方，同比增加48.7%，增幅高于商品房，市场需求旺盛，住宅成交均价3877元/㎡，同比增长25.4%，房价增长迅速

年度	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-11月
销售面积 (万㎡)	96.63	181.27	229.6035	219.93	237.35	353.01
同比变化	-0.23157	0.875918	0.266638	-0.04213	0.079207	0.487297
销售均价 (元/㎡)	1882.399	2244.941	3114.307	2931.195	3278.145	3877.364
同比变化	-0.16152	0.192596	0.387256	-0.0588	0.118365	0.254388
销售额 (亿元)	18.18962	40.69404	71.50558	64.46578	77.80678	145.16
同比变化	-0.35568	1.237212	0.757151	-0.09845	0.206947	0.865647

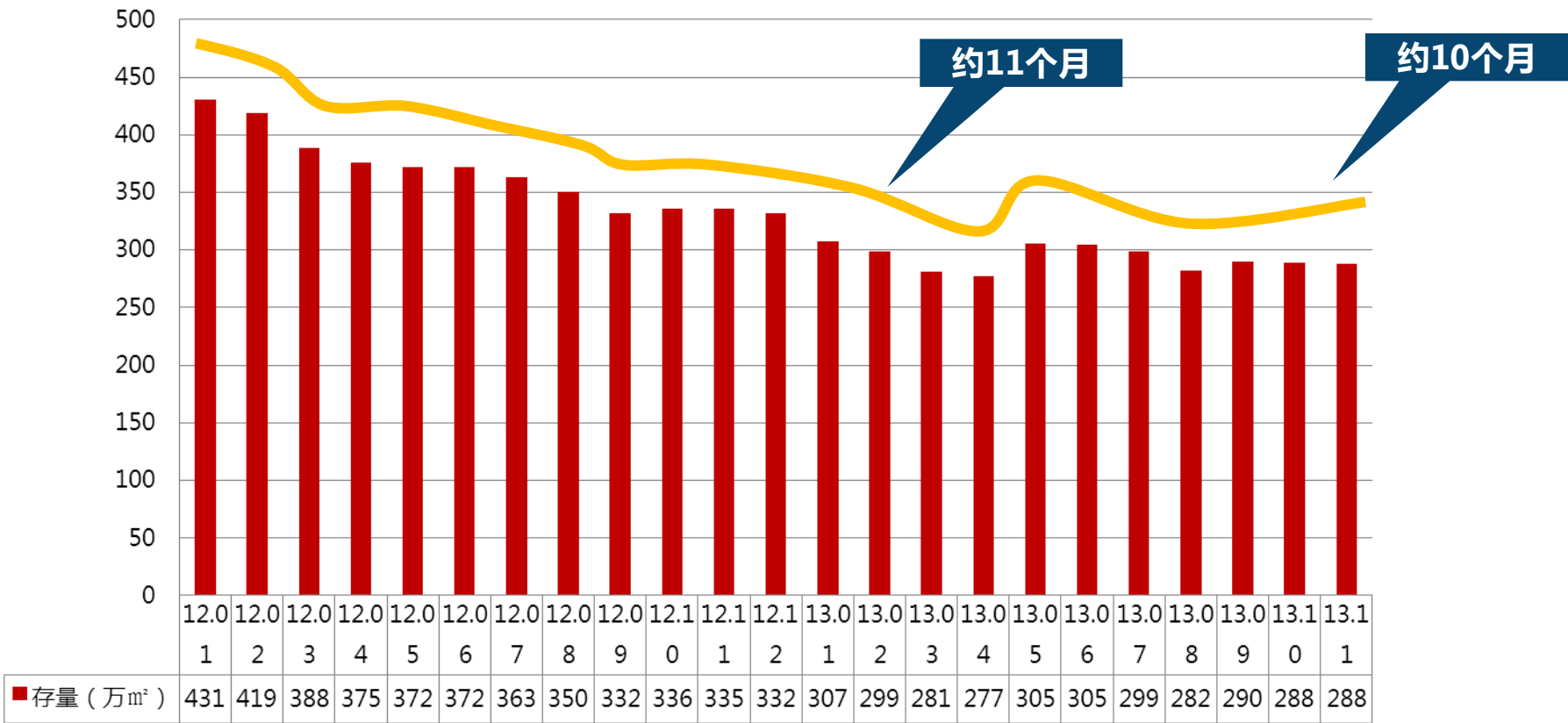
图表45：2012年1月-2013年11月新乡市商品住宅量价走势图



数据来源：新乡市房管局网站

存量及去化周期：截止2013年11月，新乡住宅库存量为288万方，与年初相比减少19万方，住宅消化库存明显，去化周期不断缩短，按当前速度去化周期约为10个月，比年初缩短了1个月

图表46：2012年1月-2013年11月新乡市住宅存量及去化周期



数据来源：尚正行数据库

第四部分

整体市场运行情况

□全国市场运行情况

□新乡商品房市场

□新乡住宅市场

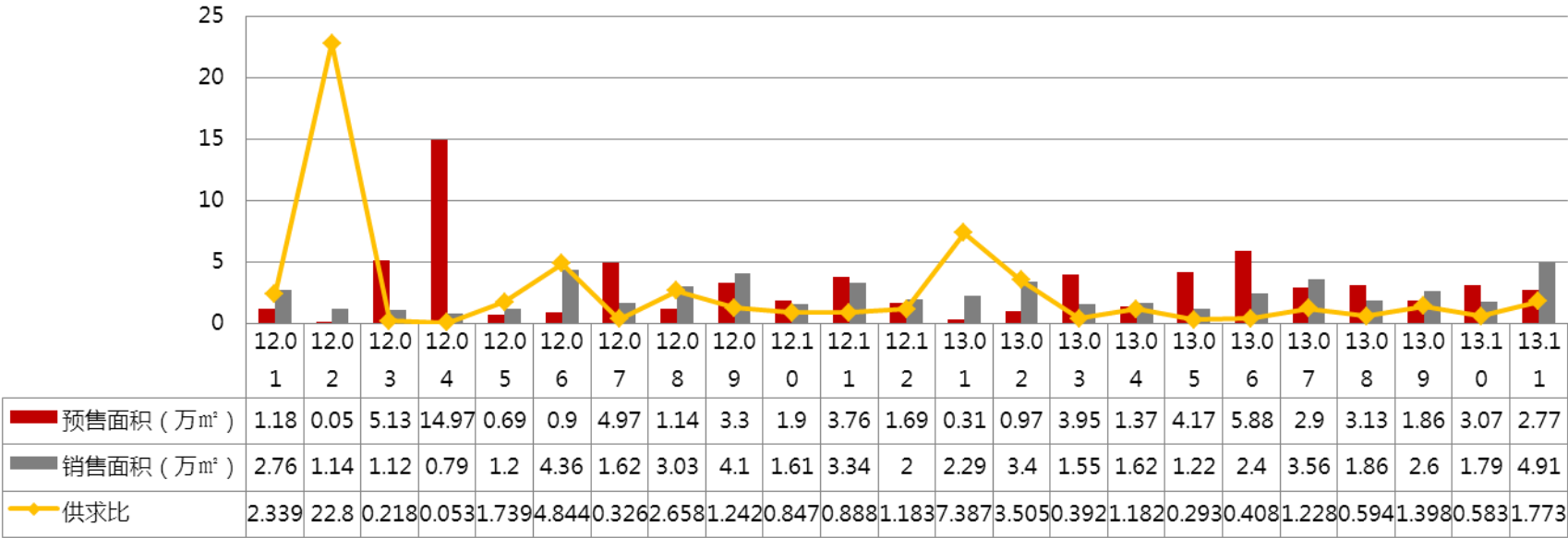
□新乡非住宅市场

□新乡二手房市场

供求分析：截止2013年11月，新乡非住宅供应约30.38万方，比去年减少23.4%，成交27.22万方，同比增加0.5%，近几年持续供过于求，消化压力较大

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-11月
预售面积（万㎡）	41.67	108.99	121.99	55.84	39.68	30.38
同比	0.580804	1.615551	0.119277	-0.54226	-0.2894	-0.23438
销售面积（万㎡）	7.8	13.4	18.62	28	27.07	27.22
供求比	-0.21292	0.717949	0.389552	0.503759	-0.03321	0.005541

图表47：2012年1月-2013年11月新乡市非住宅供求走势图

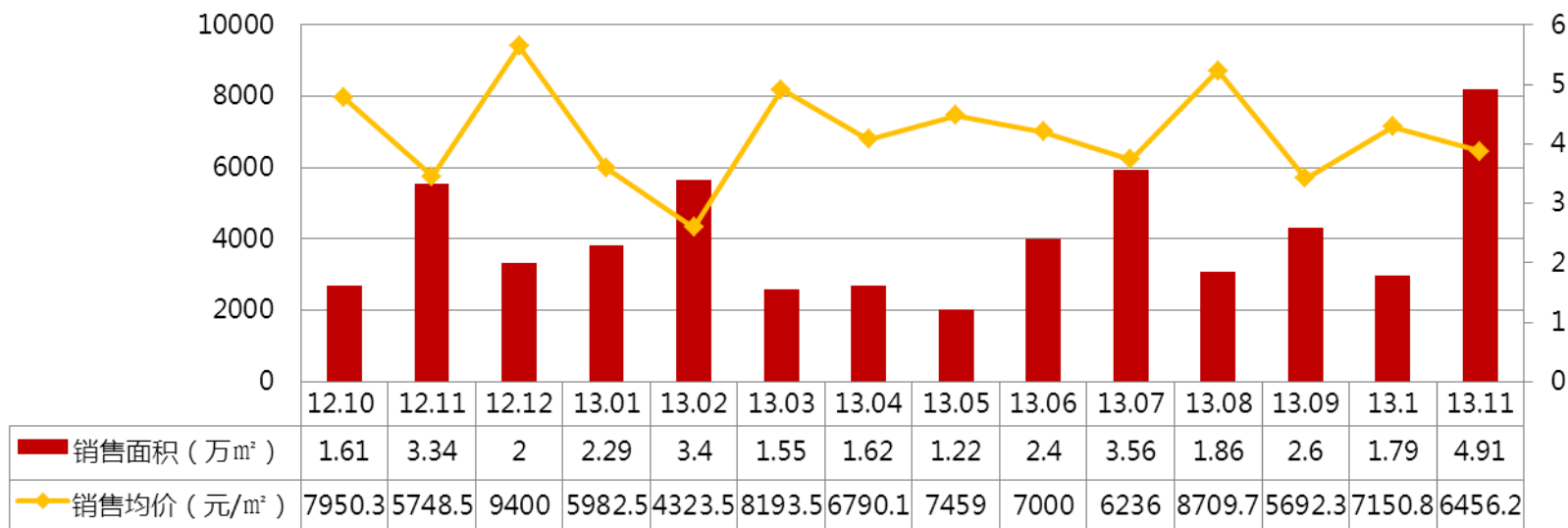


数据来源：新乡市房管局网站

量价走势：新乡市非住宅成交量27.22万方，同比增加0.5%，成交均价为6451元/m²，同比增长9.4%，全年呈现量价齐升的趋势

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年1-11月
销售面积（万m ² ）	7.8	13.4	18.6165	28	27.07	27.22
同比变化	-0.21292	0.717949	0.389291	0.504042	-0.0375	0.005541
销售均价（元/m ² ）	5103.68	5369.24	5498.25	5683.26	5893.287	6451.139
同比变化	0.024173	0.052033	0.024028	0.033649	0.036955	0.094659
销售额（亿元）	3.98087	7.194782	10.23582	15.91313	17.12	17.56
同比变化	-0.19389	0.807339	0.422672	0.554651	0.075841	0.025701

图表48：2012年10月-2013年11月新乡市非住宅量价走势图

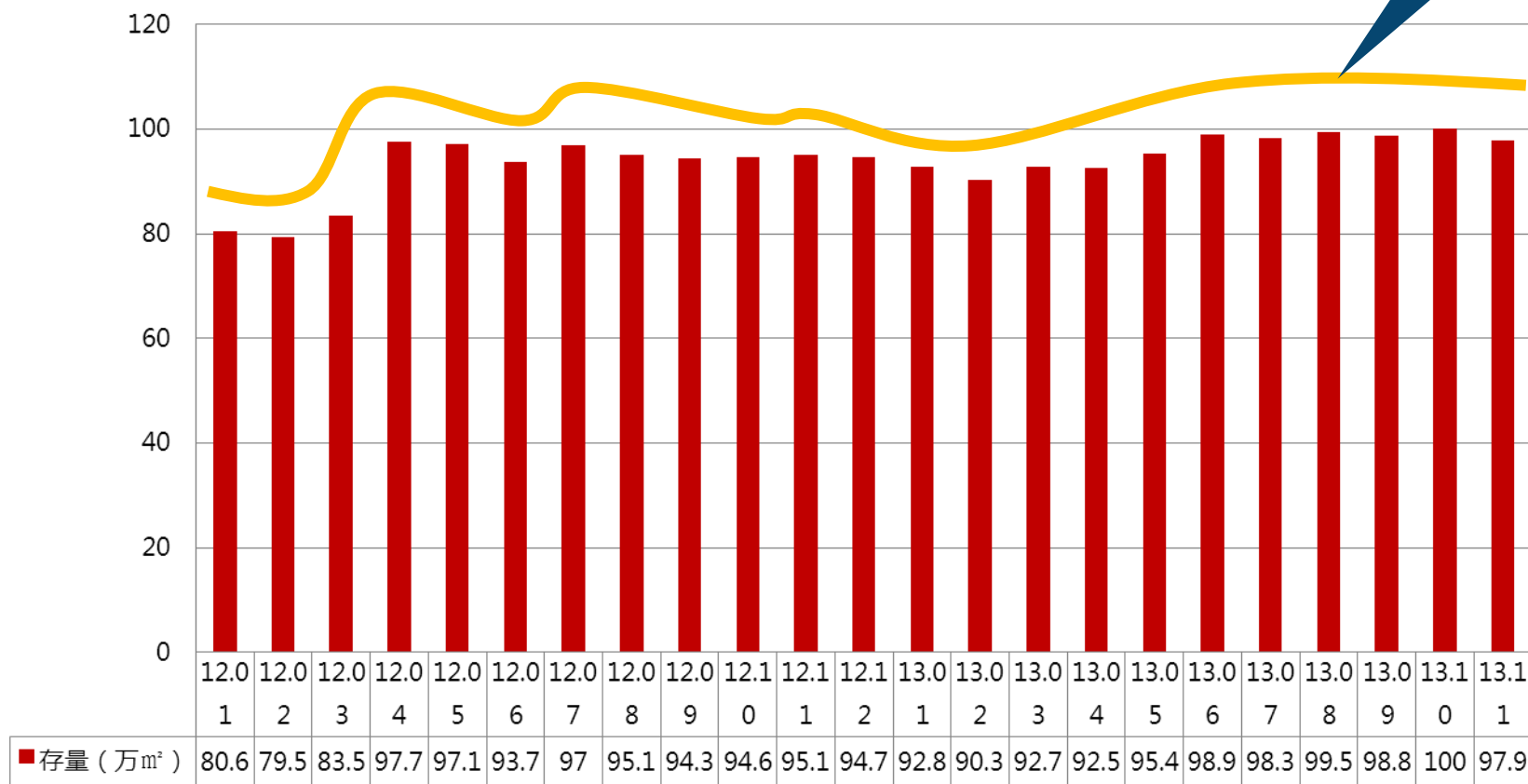


数据来源：新乡市房管局网站

存量及去化周期：截止2013年11月，新乡非住宅库存量约为97.9万方，与年初相比增加5.1万方，库存量持续增加，整体消化缓慢，按照目前速度去化周期约48个月

图表49：2012年1月-2013年11月新乡市非住宅存量及去化周期

约48个月



第四部分

整体市场运行情况

□全国市场运行情况

□新乡商品房市场

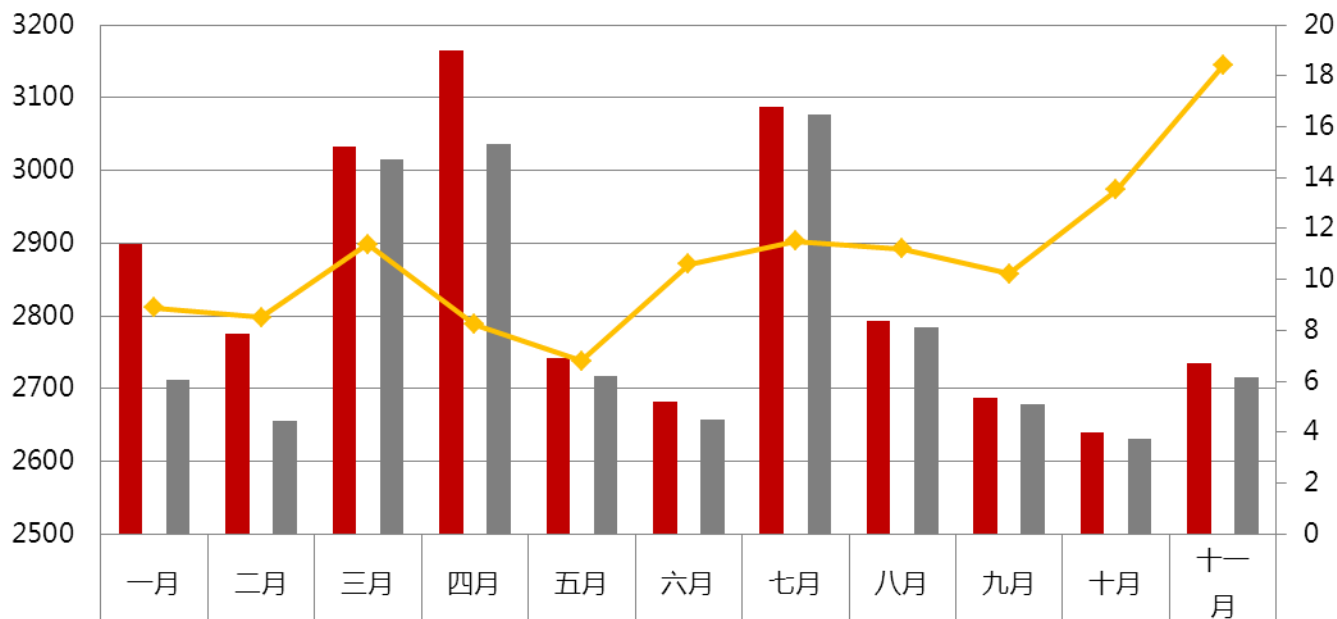
□新乡住宅市场

□新乡非住宅市场

□新乡二手房市场

二手房成交情况：截止2013年11月，新乡二手房交易面积共106.8万方，住宅交易面积为90.82万方，占总量的85%，成交均价为2879元/m²，整体呈现量跌价升的趋势

图表50：2013年1-11月新乡市二手房情况



■ 二手房交易面积 (万方)	11.41	7.88	15.2	19.01	6.92	5.18	16.76	8.39	5.37	3.99	6.69
■ 二手房住宅交易面积 (万方)	6.06	4.42	14.74	15.34	6.19	4.48	16.5	8.13	5.09	3.73	6.14
◆ 住宅价格 (元)	2811	2798	2898	2788	2738	2871	2903	2892	2858	2973	3144

数据来源：新乡市房管局网站

整体市场运行总结及预测

全国市场

投资量升速缓、销量逐月乐观、价格增幅明显，行业趋稳，开发重心将转移到中小城市，房价未来将变为震荡波线，预测未来房地产企业也将出现“强者越强，差者愈差甚至被淘汰出局”的局面，产品格局也将受到较大影响，主要体现在深化产品层次，拉开产品之间的差距，未来的三四线城市将是房地产发展重地，房价的变化将由单一上升波线变为震荡波线，小城市人口净流出将会停止，购买需求增加，购买力得到提升，自住型多卧室产品将成为市场需求主流

市场供应

截止2013年11月，商品房市场经历1-3月的冷清，随后四月市场持续发力，商品房供应均超过30万方（除8月），全年有七个月，相比去年同比增加明显，全年总供应量较去年同比有小幅增加，为历年最高，达347.18万方，刚需产品集中供应，开发商推盘节奏加快，及时调整产品结构，随着房地产行业未来的调整方向，是去行政化、以市场机制调节为主的基调，短时间内政策不会收紧，随着近两年新乡土地供应的火热，势必造成新乡市场供应量的增加，预测2014年市场供应将会超过以往，销售压力继续加大

市场成交

2013年住宅市场需求旺盛，市场回暖明显，成交总量达353.01万方，同比增加111.4%，几乎每月成交30万方左右，同比增加明显，供不应求，市场呈现利好，非住宅成交稳中有升，但并不明显，主要由于刚需集中释放，绝对的刚需市场和总价市场，整体看，市场好于去年，发展健康，2014年，随着新乡市城镇化的进一步加快，经济发展更为趋稳，市场成交具有向好态势，刚需客户依旧为市场主力，但因为房价上涨幅度较大，也会造成一定的客户流失，但整体依然会延续2013年的销售态势

价格走势

商品房市场与住宅市场均价全年整体一路飙升，销售均价持续高位运行，上涨幅度较大，商品房突破4000元/㎡，达到年度最高，非住宅市场则呈现量价齐升态势，但供过于求，市场需求不旺，上涨幅度不高；随着供应量的增加，新乡市场竞争越来越激烈，同时因为经济稳健发展，在回暖大势下，刚需客户依旧发力，整体销售稳中有增，供需更加趋于平衡，预计2014年新乡房地产市场价格将会延续2013年下半年增长态势，整体呈现稳中有升，但上涨幅度不会很大

商品房市场和住宅市场，供不应求，市场需求旺盛，非住宅市场量价齐增，库存减少，整体市场火爆，

第五部分

尚正行全年重点跟踪项目解析

□项目一：中建海德壹号

城市中高端定位、九个月销售3.5亿，年度住宅单盘销售冠军

□项目二：尚城华府

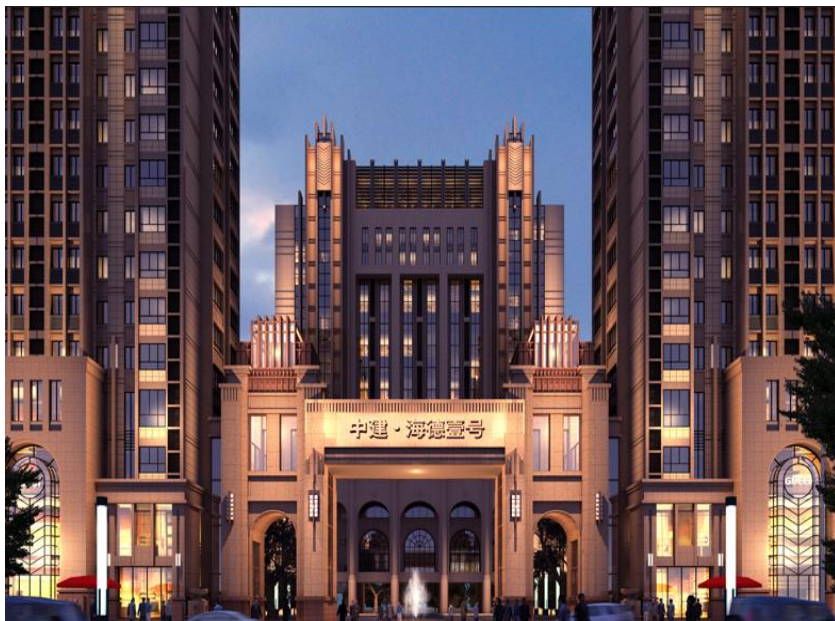
城市远郊低密度大盘、首创3+1类别墅创新产品、自我完善生活配套、原生态西班牙品质生活社区

项目一



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，共有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

项目一



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

请输入查询关键字



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

郑州

-- 按产品品类查询 --



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]

30建筑风，公馆

详细

上海新江湾板块旗舰项目，大上
范。... 详细

项目一



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。

项目一



中建·海德壹号

园林景观



53%超高绿化率，
中央园林景观设
计，充分利用景观
资源，扩大景观视
野，保证户户临
景，户户观景

项目一



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

项目一



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

项目一



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，及创造月均来客量均高于竞品楼盘骄人成绩！

形象展示

展示区内只要客户能看到的的地方，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

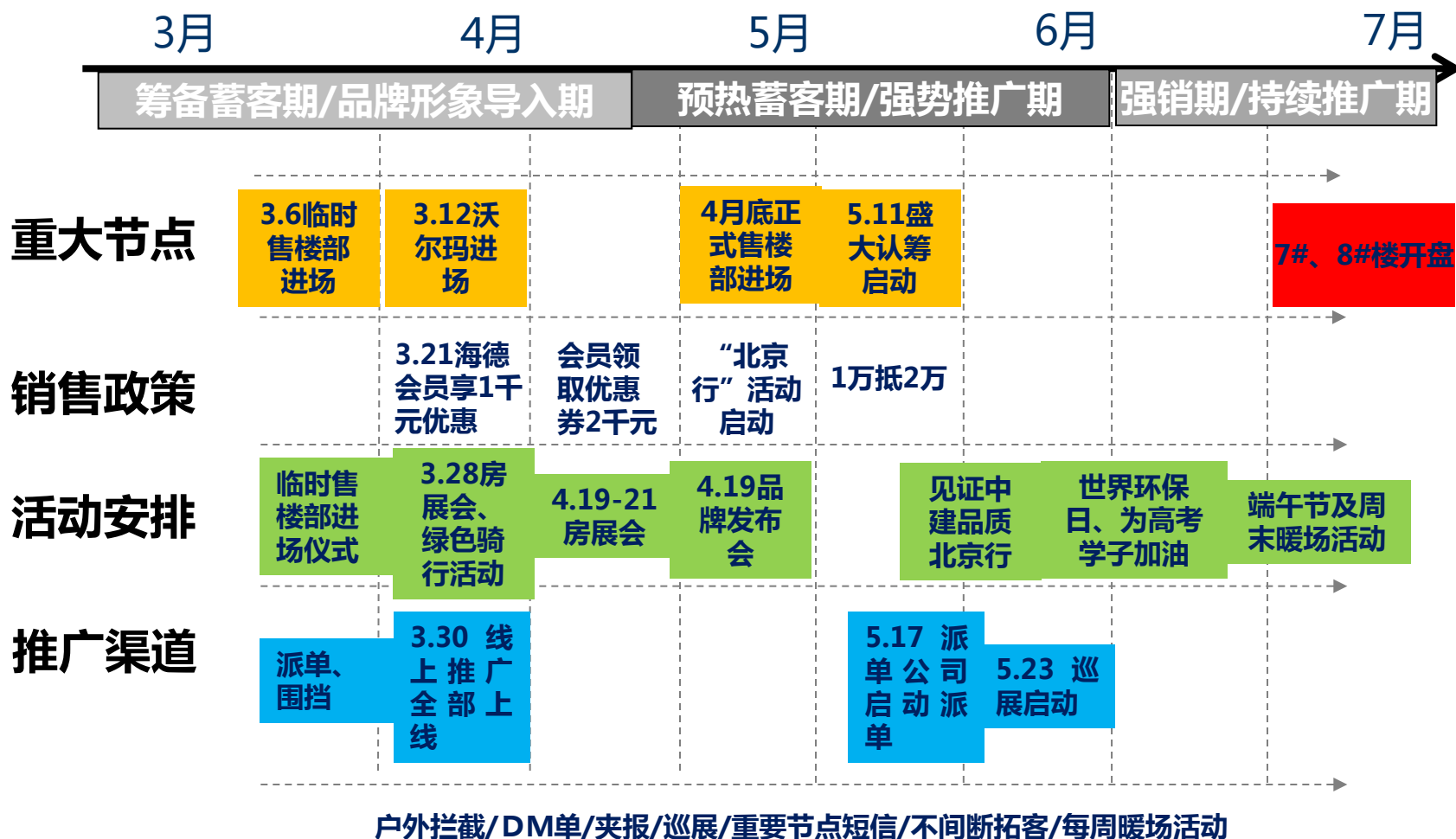
灵活多变化、产品明确化、营销微量化

项目一



中建·海德壹号

【中建·海德壹号2013年上半年主要营销工作】

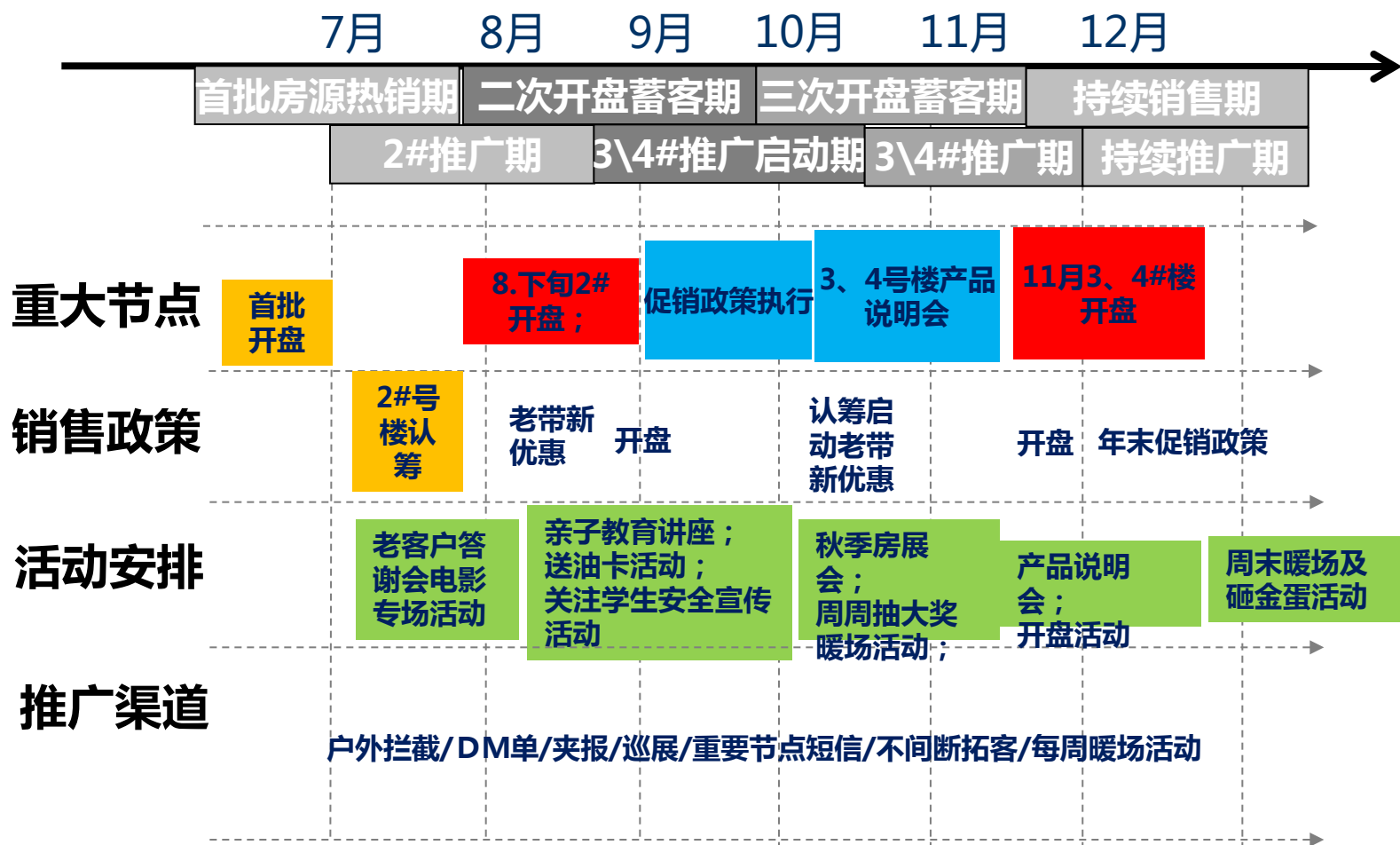


项目一



中建.海德壹号

【中建·海德壹号2013年下半年主要营销工作】



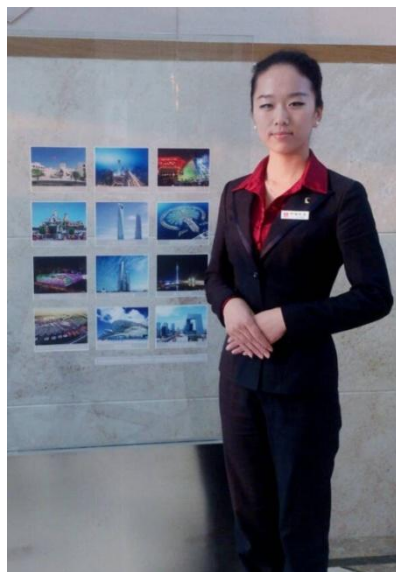
项目一



中建.海德壹号

销售及案场：

□整体销售情况：海德壹号自2013年3月10日临时售房部正式亮相，开始蓄客，截止12.31日累计积累新客户8200组左右；截止12.31日累计认购717套，总销售面积74033.17平米，认购金额3.5亿，顺利完成年度目标任务。



第五部分

尚正行全年重点跟踪项目解析

□项目一：中建海德壹号

城市中高端定位、九个月销售3.5亿
，年度住宅单盘销售冠军

□项目二：尚城华府

城市远郊低密度大盘、首创3+1类别
墅创新产品、自我完善生活配套、原
生态西班牙品质经典社区

项目二



新乡尚城华府

项目属性：三线经济强市、城市未来发展方向、非热点开发区域、大体量低容积率项目



INTRODUCTION

项目简介

- 新乡尚城华府位于新乡市南区青龙路与新飞大道交汇处，项目占地306亩，总建筑面积40万平米。容积率1.99，采用西班牙的建筑风格，采用环形车道、人车分流，六组团的景观系统，拥有3万m²独立式大型商业街，一站式生活服务将购物、餐饮、休闲娱乐从容遍布。规划有社区幼儿园和5000平米开放式五星级多功能会所。

项目二



新乡尚城华府

项目定位操作要点：

- **价值挖掘**：借助南环路与片区未来规划，实现区域价值的挖掘提升；借助公共交通、学校、会所等配套满足客户生活所需，提升项目价值
- **新市镇**：以西班牙风情+新市镇概念建立新颖的生活理念
- **合理分期**：合理计划分期开发量、开发产品、营销策略，建立项目盈利模式
- **产品发力**：合理控制项目总价、面积，寻找差异化的竞争空间，加强产品竞争力



项目定位：都市休闲精品生活社区
醉美西班牙 别样艺墅人生

关键词：新都市的、人居的、休闲的、多元的、开放的品质大盘

项目二



新乡尚城华府

项目规划

整体采用两纵两横的规划布局，使建筑与景观和谐共生，住宅远高近低的基层排布方式，高低错落，尽显整体层次感和空间艺术感。社区内共规划6大景观组团，两条滨水景观带，巧妙串联78个景观节点，充分利用道路的分割性形成两大组团



项目二



新乡尚城华府

营销过程面临的难题：

难题

难题一：

- 距离城市成熟区远，区域陌生，生活配套有待完善；
- 区域内竞争楼盘多，项目素质类似，同质化较严重；

难题二：

- 面临南环路沿线众多楼盘对客户的拦截，客源不足，认可度低；
- 完成6000万的销售目标；

项目二



新乡尚城华府

营销过程采取的措施：小步快跑，少量多批

销售节奏

半月一单元，一月一栋楼

客户

蜜蜂拉访，海量call客，拓客

推售

户型组合及聚焦销售

价格

低开逐批次适当提价

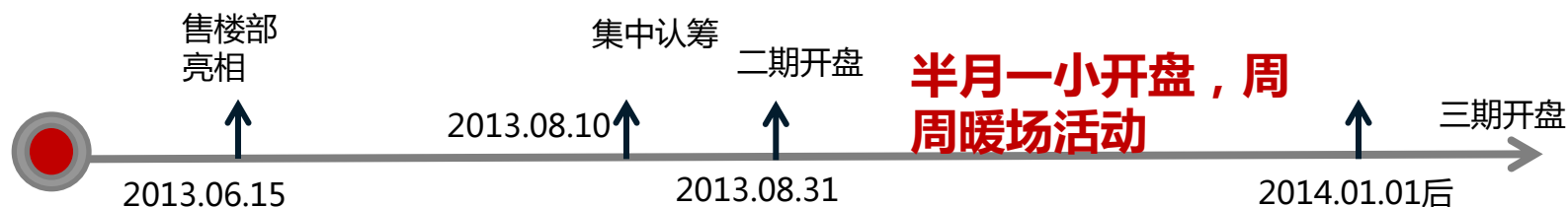
尚城华府二期自8月10日认筹，到8月31日首次开盘以来一直实行少量多批次开放房源，户型组合与聚焦并举，基本实现半月一单元，一月一栋楼的消化速度，鉴于到访不足，实行小蜜蜂拉访，有效保证到访量及成交基础，同时采用低价开盘，多批次适时提价，既保持成交量又不损失单价，达到量与价的平衡。

项目二



新乡尚城华府

重要节点活动：



自销售团队7月入场，8月10日进行集中认筹，历时近20天时间，通过各种营销策略的运用，从活动组织到推广严格把控，从而为开盘销售打下坚实基础



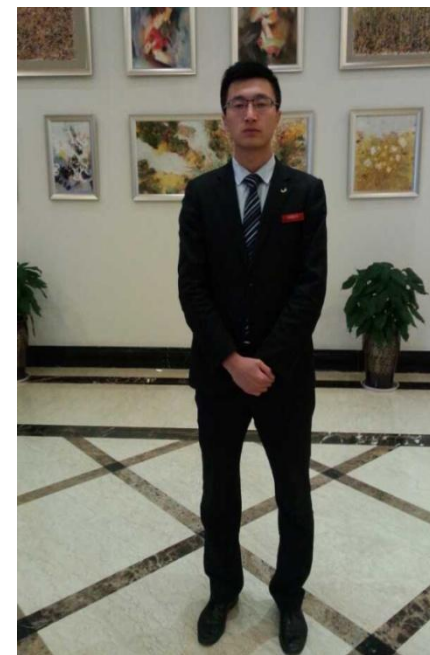
项目二



新乡尚城华府

销售及案场：

截止12月31日，新乡尚城华府历时四个多月，共销售210套房源，总销售金额达到8000万元，超出目标2000万元，目标完成率达到133.33%，取得销售成绩令人瞩目

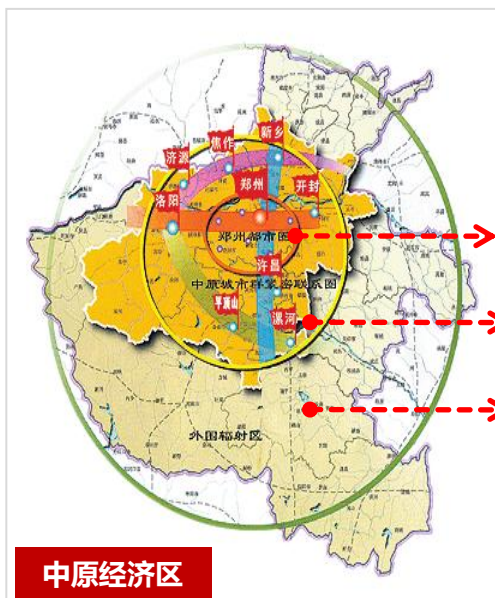


第六部分

热点板块——平原新区

建设背景

随着建设中原经济区正式列入国家发展战略，中央政府已给予高度重视，郑东新区的发展也正在如火如荼的建设，必将增加更多利好政策，新乡的城市发展战略是东移南扩，而郑州是北移东扩。郑新融城是大势所趋，是历史和时代有力的一声呼唤，是触之可及的梦想，未来将足够支撑平原新区的宏伟建设。



→核心层

→紧密层

→外围带

第一层次：核心层，郑州都市圈，包括郑州下辖的中牟以及郑汴一体化区域；
第二层：紧密层，以郑州都市圈为中心，以洛阳、开封、焦作、新乡、许昌、平顶山、漯河、济源、巩义、禹州、新郑、新密、偃师等中心城市为结点，构成中原城市群紧密联系圈；
第三层：外围带。

平原新区建设谋划于2003年，时任河南省委书记的李克强同志在规划中原城市群建设时提出在黄河北岸建设新区，以实现郑州“东扩北移，跨河发展”的战略构想。



- 2009年6月，新乡市将平原新区规划面向全球招标，共有38家规划设计单位投标。
- 2010年2月22日，新乡平原新区建设总体方案获省政府通过。

发展大郑州的城市规模，要提高城市首位度，扩大对周边的辐射力，要从经济上发展壮大自己，还要从城市规模上进一步拉大自己的城市框架，继郑汴一体化之后，又提出郑许融城、郑新融城。

郑新融城提出“一带、双核、四节点”（一带，郑新都市发展带；双核，郑州和新乡；四节点，平原新区、小冀镇、师寨镇、朗公庙镇）新的发展战略框架。

发展定位

国家战略功能定位

中部崛起、国家战略的承载区；产城融合、可持续发展的城乡统筹示范区；以农业科技研发集群为代表的“中国农业硅谷”；以新能源动力电池为主、高科技产业集中的科技新城；郑州连接豫北，新乡对接郑州的商贸、物流、第三产业的桥头堡。

“农业硅谷”、
“科技新城”、
“产业基地”、
“休闲之都”



河南省经济发展新的增长极

区域交通：是豫北地区联系郑州的重要节点，也是郑州辐射豫北的“桥头堡”，交通优势明显

□平原新区位于河南省郑州、新乡、焦作三市交会处，是郑州都市圈核心地区的重要组成部分，是新乡与郑州实现无缝对接的重要节点，具有极佳的区位优势，是推动城乡互动、城乡统筹的城市发展战略中重要的环节。

□规划范围：西起107国道两侧，东至京港澳高速，南起黄河大堤，北至新乡县交界；规划总面积188平方公里，涉及原阳县祝楼乡、桥北乡、原武镇、韩董庄、师寨镇、葛埠口乡6个乡镇（镇）。

□平原新区距离郑东新区仅20分钟路程，距郑州市中心20公里，新乡市中心45公里，焦作市中心35公里，交通便利，具备客群基础。



与郑州、洛阳、开封新区齐名，成立副厅级管委会

- 省道及国道：107国道、311省道
- 高速公路：京港澳高速、郑焦晋高速
- 水陆交通：黄河公铁两用桥
- 机场：沿京珠高速公路南行，距新郑国际机场60公里

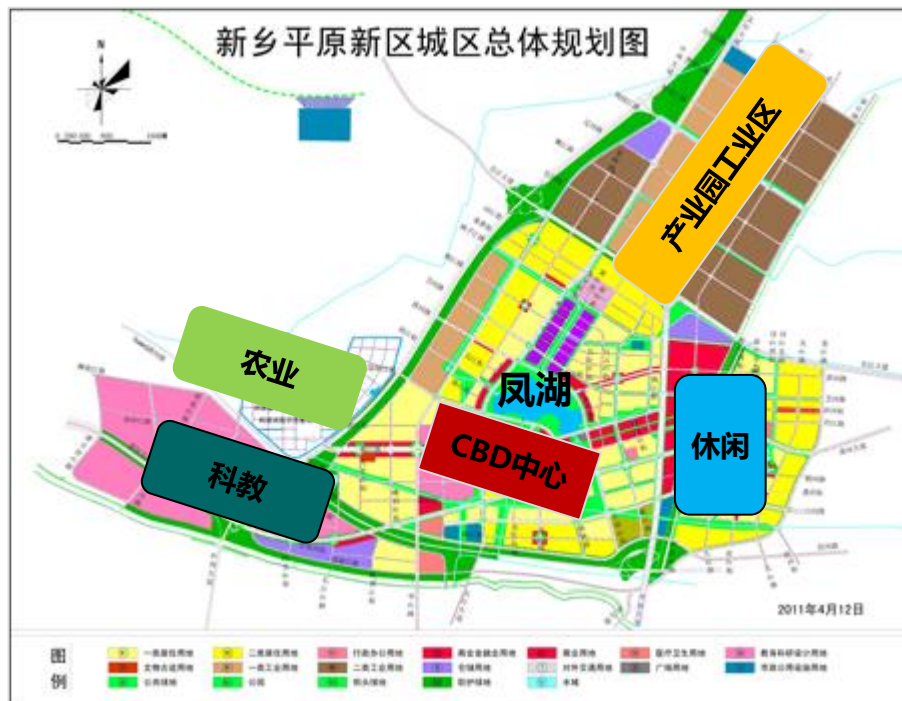
区域规划：中原城市群“一极两圈三层”规划构想的重要组成部分；“一带双核三节点”经济战略布局的关键支撑点

□平原新区整体规划以凤湖为圆点，依次规划商业商务、生态居住、产业业园，成环状分布。平原新区核心区：是平原新区的综合中心，是平原新区先进制造业和现代服务业聚集中心，是具有黄河文化特色的生态科技新城；

□新区的功能定位是：“四区一中心”。新乡市“三化”协调发展先导区、郑州新乡两个中心城市的新型卫星城区、城乡统筹发展先行区、对外开放示范区、全省现代农业示范和科技成果孵化中心。

□根据“一年打基础，三年树形象，五年成规模”的建设目标，新乡市正强力推进平原新区基础设施建设。

□按照“科研聚集，科技立城”的发展理念，平原新区引进了一大批省级科研单位入驻，还谋划了**正大数码城、东元创意大学和创意产业园、嘉年华娱乐城**等12个项目，总投资150亿元。



发展目标：至2020年平原新区基本建成，经济实力稳步提升，地区生产总值达600亿元，成为大郑州都市区的先进制造与高新技术产业基地，和郑州建设国际性城市的重要组成部分。

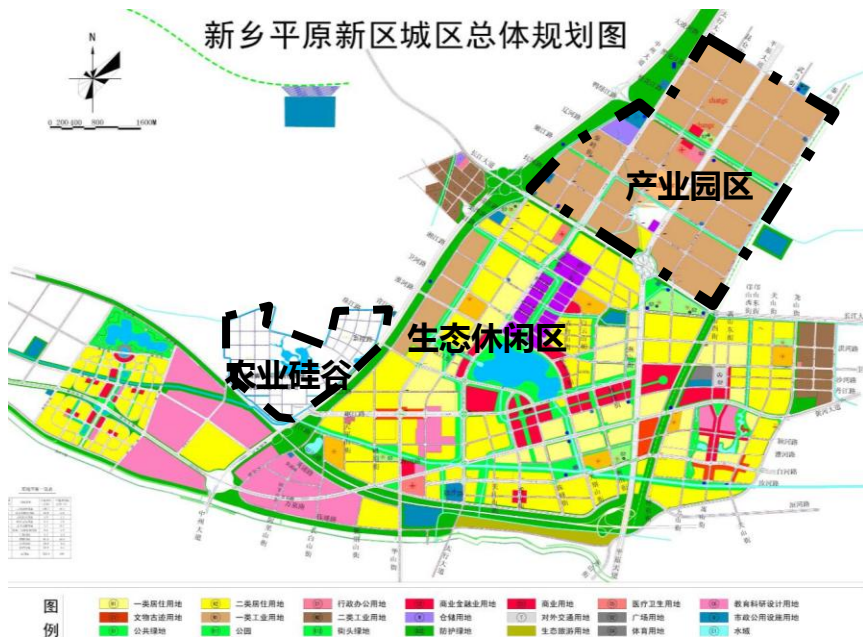
片区产业：围绕“沿黄生态科技名城”的发展定位，充分利用区位和资源优势，打造专业产业基地，带动经济社会跨越式发展

创业科技产业园

创业科技产业园主要用于电子信息、服装类企业入驻。围绕高新技术产业化基地、高端制造业、都市劳动密集轻型工业、休闲服务业，大力推进城际开放合作。现已进驻企业有上海健民堂生物科技有限公司医药、河南科隆新科能源有限公司等。

农业硅谷

建成高效农业基地300亩，培训农民工2500人，实现就近转移就业1200人。大力发展以生态景观农业、有机农业等为主的现代都市农业，成为全省科技成果转化中心。



项目	产业类型	引进企业
1	动力电池技术研发和试验、测试基地	河南金龙、环宇
2	生物医药产业基地	华兰生物工程公司
3	电子信息产业发展基地	深业集团天安数码城
4	现代农业试验示范区	河南农业科研生产实验示范基地
5	文化教育产业基地	新乡医学院三全学院、河南商贸职业技术学院
6	黄河文化产业基地	黄河书画院、黄河生态旅游
7	商贸服务业及现代物流园区	东方威尼斯商城、农商新天地·中部农产品交易中心、雨润集团食品

生态休闲区

依托黄河书画院、黄河生态旅游项目，打造黄河文化产业基地；以凤湖外围为商业商务中心，沿河分布，内规划CBD、会展中心、总部基地、集中式商业，满足新区的商业、商务需求。新区内房地产项目多为廉租房和保障性住房。随着恒大、龙湖等开发商进驻，新区房地产的定位和档次将发生改变。

区域分析

□ 有利因素

- 中原城市群“一极两圈三层”规划构想促使平原新区的发展，是郑州辐射豫北的桥头堡；
- 平原新区规划定位为生态型现代化生活区，郑州东北部的“城市的后花园”，是郑州向北发展的有效补充，未来将与郑州北区、东区、新乡南区、原阳形成紧密联系；
- 项目位于平原新区的核心位置CBD和总部基地南侧，郑新城市轻轨的规划以及产业工业园项目的引进将会大大加速了新区城市化发展的进程，使项目未来具备发展成为第一居所和投资的条件。

□ 不利因素

- 隶属于新乡，位于黄河北，其发展将受到黄河阻隔以及归属地的心理影响。
- 所处平原新区目前处于起步发展阶段，区域陌生客群稀少，配套设施不完善，缺乏一定的居住氛围，目前区域认知度还较低，短期内区域价值不高。

解读：平原新区在产业规划、城市规划都具备较高的发展前景，未来将复制CBD的辉煌，成为郑州的后花园城市新区。

在售项目情况

	恒大金碧天下	绿地泰晤士新城	森林谷正弘湾
地址	黄河大道1号	凤湖东南	中州大道与长江大道交汇处东500米
开发商	恒大地产集团	上海绿地控股集团新乡公司	科城置业
建筑类型	叠拼、多层、高层	联排别墅、洋房、高层	联排别墅、多层、高层
建筑风格	欧式+新古典	英伦	法式宫廷+英式都铎
占地面积	4958亩（一期900亩）	1329亩（首期300亩）	1500亩
建筑面积	208万方（一期21.8万方）	120万方（首期13.5万方）	80万方
容积率	1.15	3.0	1.04
绿化率	70%	40%	45%
装修标准	洋房精装	毛坯	毛坯
均价	高层5600元/m ² 、洋房12000元/m ²	6600元/m ²	10000元/m ²
规划图			
配套	酒店、会议中心、饮食、运动、娱乐、商业中心、幼儿园、	商业街、会所、幼儿园	商业街、星级酒店、网球场、高尔夫体验场、双会所

市场环境

□市场供求：受大郑州北移东扩，跨河发展战略的影响，围绕“沿黄河生态科技名城”的发展定位，平原新区的房地产得到快速发展，恒大地产、绿地集团、河南建业等品牌房企纷纷入驻。目前区域内仅恒大·金碧天下、绿地泰晤士新城与森林谷正弘湾项目在售，**总供应量在408万方，总消化量约70万方，总存量约338万方**，后期潜在入市为建业900亩的农贸新天地，主要作为农产品定向交易为主，配建有部分住宅，中部云·生态科技园，均为商业项目，后期给区域带来完善的配套。区域内单个项目体量均较大，仅恒大·金碧天下项目达到4958亩，为市场上最大体量项目；



□推盘策略：恒大·金碧天下首期以高层入市，与新区的发展阶段相结合，在市政配套逐步完善的同时大批完善项目内部配套，后期以稀缺低密度产品鉴定大盘气势，从而提高溢价率；而绿地与森林谷正弘湾项目则是首期以别墅产品入市，奠定项目高端形象，并以低价入市，吸引高端客户，与恒大金碧天下在售高层产品形成差异化，提高项目竞争力。

建筑特点：建筑风格上利用异域风格有效消除客户的区域陌生感，外立面以干挂石材为主，局部配以真石漆或文化砖；彰显项目高端大气，奠定楼盘高端调性，有效的吸引客户；主流物业形态依然以别墅为主，其次为多层洋房，高层较少，未来高端项目林立，区域形象较好。



产品：物业类型以低密度别墅产品为主，产品线丰富，满足不同需求的置业客群

区域内目前以低密度别墅产品为主，形象较好，别墅产品均能做到地下室采光，下沉式庭院设计，使用灵活；挑空客厅，提升户型档次，增加居住品质感；恒大·金碧天下的热销引起市场的关注度，成为区域内竞争力强势大盘，后期入市项目与之同质化竞争，产品设计相似度较高，赠送以入户花园、露台大面积赠送为主，缺少创新亮点。

产品户型面积区间跨度大，供应产品丰富，能够满足不同需求的置业人群，客户厚度较宽。

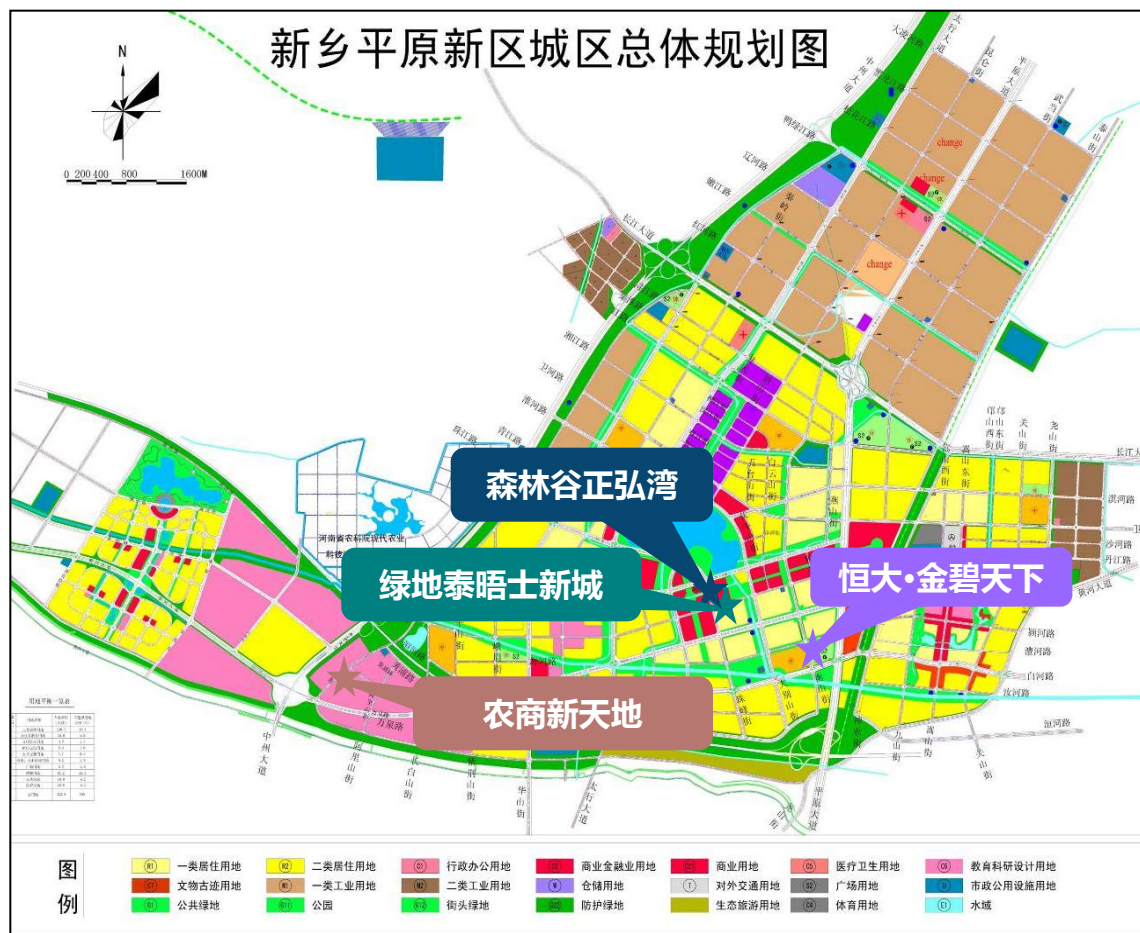
项目	别墅		洋房		高层		户型亮点
恒大	四室	246.43m ² 、241.61m ² 、291.77m ²	三室	142.4m ² -152.33m ²	一室	48.22m ² 、51.96m ² 、52.59m ²	- 挑空客厅、下沉式庭院、入户花园、退台阳台、露台大面积赠送； - 洋房产品入户花园连接露台、客厅、餐厅、设计独特，稀缺； - 三层产品楼梯直接入户
	五室	332.82m ²	四室	155.49m ² -245.66m ²	两室	89.66m ² 、93.21m ²	
	六室	301.92m ²			三室	81.46m ² -129.21m ²	
绿地	四室	263.95m ²	三室	128.93m ² -148.76m ²	未售	/	半地下车库、客厅挑空、电梯入户、270°转角大露台，赠送以露台为主
	五室	253.84m ² -313.15m ²	四室	158.65m ² 、170.23m ²			
	六室	314.27m ² 、360.25m ²	--	--			
森林谷正弘湾	四室	356m ² -400m ²	四室	538m ²			挑空赠送

市场价格：区域尚处于房地产发展初期，在售项目少，项目首期多采用低价策略，引起广泛关注

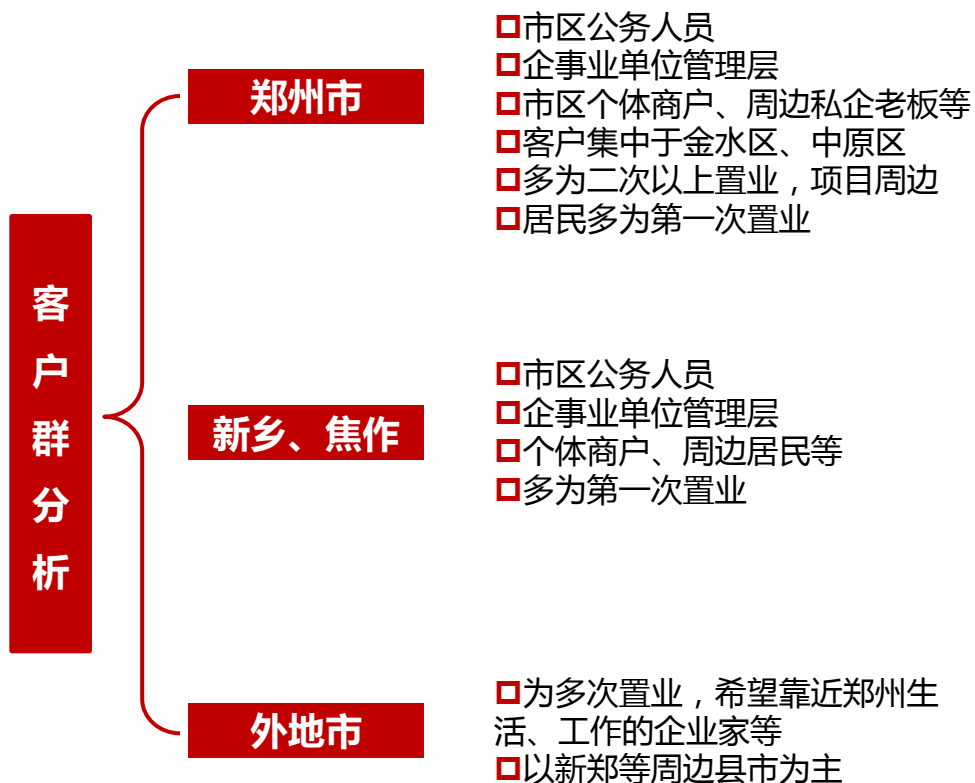
目前市场上在售住宅项目仅恒大·金碧天下，绿地泰晤士城，以及11月中旬开盘的森林谷正弘湾项目，恒大一期高层已近尾盘，市场竞争力较小。

区域内房地产市场符合新区的发展阶段，目前物业类型以低密度别墅产品为主，恒大·金碧天下首期以高层5200元/m²均价入市，一期开盘即销12.9亿元，引起市场广泛关注，森林谷正弘湾则以首期低于区域市场均价的别墅产品入市，奠定项目高端形象，以均价10000元/m²别墅产品与恒大金碧天下高层走量，产品形成差异化

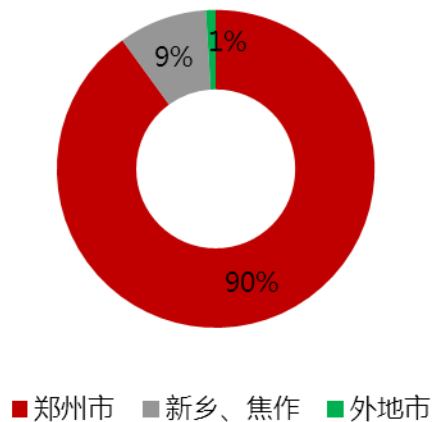
项目	别墅均价	洋房均价	高层均价
恒大	15000元/m ²	12000元/m ²	5600元/m ²
绿地	11000元/m ²	7000元/m ²	6000元/m ²
森林谷正弘湾	10000元/m ²	未售	未售



客户：重视品质生活的高收入人群，看重黄河旅游区不可复制的强势资源



平原新区购房客户分析



客户群体相对高端，多为郑州市中高端客户，新乡、焦作的个体经营者及高级公务员等高收入群体和少量的临近地市的富裕人群，置业目的多为自用，改善性第二居所，少数投资。

营销策略：实现品牌落地，树立项目形象，利用价格策略引爆市场，后期拔高项目价值、巩固项目形象



营销策略：通过线上大量的软广、硬广，楼盘、新闻、论坛、专题报道等方式，对潜在客户来源进行全方面宣传推广，引起广泛关注；同时积累大量的客户，后续利用周末暖场活动，吸引客户到访，强化认筹客户信心，促进老带新，促进认筹数量，从而为火爆开盘积极蓄势，最后开盘释放多重优惠给客户心理暗示

政府意愿导向的绝对政策支撑

郑州市场容量的相对市场支撑

新乡市地缘性无法支撑整体去化

跳出新乡，
转战郑州。

前期展示先行实现品牌落地，利用价格策略引爆市场、实现快速启动，树立项目形象，同时作为项目现金流，后期以高端物业拔高项目价值，收割溢价并巩固项目形象

区域房地产总结

□平原新区地理位置优越，紧邻黄河湿地，周边生态资源丰富，在新乡市政府“一年打基础，三年树形象”的建设目标下，区域内市政配套基本完善，未来发展空间大，目前**总供应量在408万方，总消化量约70万方，总存量约338万方**，而**随着市区污染加剧，购房郊区化**，2013年恒大·金碧天下的热销给区域市场带来关注度，**郊区项目主打生态、高品质生活社区，完善的内部配套，吸引了一大批刚需和改善型置业人群；**

1

客群：高度依赖郑州，特别是北区和东区工作的客群，与官渡雁鸣湖板块、惠济部分别墅项目客群重叠

2

产品：享受型与刚需认可，改善型举步维艰，低密度别墅产品收到客群欢迎，恒大高层也吸引北区，东区价格挤出型客群，洋房产品处境尴尬，既没有别墅的舒适度和私密性，性价比也不如高层，销售情况不容乐观

3

营销：恒大冲锋陷阵，绿地正弘分享受益，恒大线上线下高投入拉客，这些客群会顺便对区域内的绿地和正弘项目对比，形成来访，同时绿地和正弘具有老客户优势，其他项目老客户再次购买或介绍购买也占了较大比例

第七部分

TOP23排行榜

2013年度 新乡房地产项目住宅销售亿元排行榜/top23

序号	项目	销售金额 (亿元)	产品
1	中建海德壹号	3.5	住宅
2	绿都城	3.3	住宅
3	诚城常青藤	3.1	住宅
4	星海国际	3.1	住宅
5	奥园康城	2.9	住宅
6	田地九龙华府	2.8	住宅
7	建业壹号城邦	2.67	住宅
8	绿地迪亚上郡	2.5	住宅
9	正商城	2.43	住宅
10	天鹅第一城	2.13	住宅
11	理想城	2.1	住宅
12	上海城	2	住宅
13	博瑞沁园	2	住宅
14	开祥天下城	1.8	住宅
15	假日王府	1.6	住宅
16	世纪村	1.6	住宅
17	建业联盟新城	1.5	住宅
18	星海传说	1.4	住宅
19	明大拉斐国际	1.3	住宅
20	建业森林半岛	0.9	住宅
21	东江尚城华府	0.8	住宅
22	恒杰世博庄园	0.758	住宅
23	橡树湾	0.75	住宅

从销售金额排行榜上来看，1亿元以上销售额住宅单项目超过19个，中建海德壹号、绿都城、诚城常青藤稳坐前三宝座，而理想城、假日王府、建业壹号城邦、绿地迪亚上郡等实力派也是新乡房地产销售排行榜上的老面孔，此外，星海国际、星海传说、田地九龙华府等作为新起之秀也不可小觑

从排行榜来看，超过亿元项目大多数均为知名开发商项目，和企业排行榜项目较为相似，从中可以看出，知名开发商的市场占有率较高，新乡市房地产市场销售旺盛，各大开发商竞争激烈

第八部分

预测回顾

预测回顾

宏观环境：经济合理增长，货币政策保持稳健，调控政策日趋分化

新乡宏观经济环境受全国经济大势影响明显，2014年新乡经济增速将会继续平稳回落，整体呈现稳中向好、稳中有进的发展态势，随着城市的不断扩张及人口总量的增长为房地产市场提供了持久的发展空间，同时促进城镇化率的不断提高，居民收入水平持续提升；职工平均工资不断上升，消费能力显著提高，随着投资规模不断扩大并保持平稳较快速增长的态势，房地产投资比重也在逐步加大

市场环境：整体继续向好，但增速将会放缓

土地方面：预计新乡市土地市场2014年或将延续2013年下半年成交活跃市场局面，成交量相较于2013年增长可期，土地价格有震荡转为趋稳，2014年土地出让仍旧以住宅和工业为主，土地市场可期

供应方面：土地成交推动新开工继续增长，随着房地产行业未来的调整方向，是去行政化、以市场机制调节为主的基调，短时间内政策不会收紧，随着近两年新乡土地供应的火热，势必造成新乡市场供应量的增加，预测2014年市场供应将会超过以往，销售压力继续加大

成交方面：2014年，随着新乡市城镇化的进一步加快，经济发展更为趋稳，市场成交具有向好态势，刚需客户依旧为市场主力，但因为房价上涨幅度较大，也会造成一定的客户流失，但整体依然会延续2013年的销售态势

价格方面：随着供应量的增加，新乡市场竞争越来越激烈，同时因为经济稳健发展，在回暖大势下，刚需客户依旧发力，整体销售稳中有增，供需更加趋于平衡，预计2014年新乡房地产市场价格将会延续2013年下半年增长态势，整体呈现稳中有升，但上涨幅度不会很大

Thanks for your attention

Wish you a good day !