

2012年郑州市房地产市场年报

尚正行

S.Z.W. ORGANIZATION
快速销售解决方案

河南省尚正行房地产咨询有限公司

ADD: 郑州市金水路219号盛润国际广场东塔7层

TEL: 0371-69152977 60157867

HTTP://www.shangzhenghang.com

目录

Contents

一、市场环境篇

第一章	房地产大事件	03
第二章	郑州市政信息	15
第三章	经济运行情况	22
第四章	房地产调控政策	36

二、市场运行篇

第五章	全国房地产市场运行情况	46
第六章	郑州市场整体情况	59
	◆ 土地市场整体情况	60
	◆ 商品房市场整体情况	65
	◆ 保障房市场情况	73
	◆ 二手房市场情况	75
第七章	郑州商品房市场详情	80
	◆ 各物业类型全年市场供求情况	81
	◆ 各区域全年市场供求情况	97

三、市场营销篇

第八章	郑州监测项目全年市场变化情况	114
第九章	郑州房产市场营销节点及媒体推广	156
结束语		17

一、市场环境篇



第一章	房地产大事件
第二章	郑州市政信息
第三章	经济运行情况
第四章	房地产调控政策

1

全国事件

2

郑州事件

住房信息联网，为房产税全面施行进行铺路；
土地监管加入约谈机制，与房价监管约谈形成双调控

1) 40城市住房信息6月底联网 正制订信息管理规范

➤在1月7号召开的住建部机关工作会议上，住建部部长姜伟新表示，今年要继续加快个人住房信息系统建设，保证在6月底前实现40个主要城市的联网。

➤尚正行评论：个人住房信息系统的建设，将有助于房产税的施行，将会使异地炒房行为将得到有效遏制。

2) 国土部加紧土地督察 十几个市县级政府被约谈

➤2012年的土地督察风暴已经开始。截至2012年2月14日国土部已先后约谈十几个市县级政府，就督察区域内土地违法违规行为 and 土地管理中的相关问题，提出查处要求和相关整改意见。

➤尚正行评论：国土资源执法监察工作面临着资源供需矛盾依然突出的局面，近年来以地方政府主导的土地违法违规现象比较严重，尤其体现在一些大型项目和基础设施上。土地督察中，尽管有约谈机制，最重要的还是要看地方执行力度。

1

全国事件

2

郑州事件

地方对楼市调控进行缓冲的行为继续被中央叫停；
集体土地试水建保障房，未来保障房建设力度持续加大

3) 上海市“居住证满三年可买二套房”政策被叫停

▶外地居民持上海市居住证满三年后可购二套房的传言2月28日被否。当日，上海市政府办公厅下发文件，强调“本市户籍居民家庭”是指“具有本市常住户口的居民家庭，以及有本市单位职工集体户口的居民家庭。”

▶尚正行评论：接连地方政府有意放松楼市调控政策的接连夭折，再次表明了地方政府与中央在楼市调控上的博弈，也再次印证了今年中央将坚定不移地继续执行楼市调控的决心和信心。

4) 京沪获批集体土地建保障房 部分省会或成试点

▶北京与上海已经正式获得国土部的试点批准。符合要求的城市，将在2012年初进行申报，国土部将会在2012年5月份左右确定具体的试点城市。

▶尚正行评论：保障房用地来源途径将会增加，充足的保障房供给能确保低收入者的购房需求。

1

全国事件

2

郑州事件

商业地产随着万科的进入，未来将更加细分与人性化；
地方财政吃紧，卖地仍然是地方重要的财政保障手段

5 万科加速进军商业地产

➤6月28日，深圳万科在大梅沙万科中心举行“聚势·睿变－深圳万科商业策略发布暨万科广场推介会”。盐田区委区委、副区长王宏彬，深圳万科总经理周彤、营销总监罗霆、深圳万科商用管理中心总经理朱明辉、深圳万科商业管理有限公司总经理周强等出席活动并致辞，此外，参加今天活动的还有400多家知名品牌商家。据悉，这是深圳万科首次对外宣布正式进入商业地产领域，标志着万科在商业地产领域迈开了实质性进展的一步。

➤尚正行观点：万科曾多次表示，公司仍然专注以普通住宅为主的国内房地产市场，发展策略没有任何变化。但随着纯住宅地块供应越来越少，万科必须大胆尝试商业地产领域，以精品住宅线带动商业部分成长，相信善于学习的万科企业，将会成为下一个“万达”。

6 我国多个城市被指财政吃紧 重新走上卖地老路

➤前七个月全国政府性基金收入17967亿元，下降20.5%，其中国有土地使用权出让收入13490亿元，下降27.1%。近四成省份财政收入未完成“双过半”任务，使地方财政吃紧的窘境暴露无遗。这种情况下，多个地方政府开始在老路徘徊，在土地市场上动作频频。

➤尚正行评论：各地财政正在逐步摆脱“土地财政”的依赖，但是这个过程不是一蹴而就的，而地方政府也很难割舍地产业的“立竿见影”：巨额的土地出让金，产业链上下游产生的税费，这也是其它产业很难在短时间达到的。所以地方政府心理是急于想启动土地市场，同时城市建设大量资金也主要依赖于土地收益。

1

全国事件

2

郑州事件

开发商融资手段增加，地产加金融合作模式逐渐兴起；地方楼市升温，政府局部维稳，仍阻止不了市场回暖

7 基金加入资本游戏 携手开发商渗透拿地环节

➤在经过“黄金十年”的高速发展之后，中国楼市开始进入产业结合金融、资本为王的时代。房地产基金开始加入了这个资本游戏。由于国家对房地产市场的调控迟迟不松，房企融资通路收窄，房地产基金作为房企有益资金补充来源，找到了滋生的沃土。

➤尚正行评论：房地产基金开始由纯债权试图转向股权，且不满足于纯债权的收益，开始向拿地等前端环节深入，与开发商携手拿地，分享房地产开发整个流程的收益。但不管以何种方式，在持久的楼市调控背景下，房地产行业资本为王的的发展趋势已越来越明显，未来房地产行业必将形成“地产加金融”组合模式。

8 一线城市出招为楼市降温 限售限购将严格执行

➤近段时间的楼市异动，已引起了北京、上海、广州三大一线城市房地产主管部门的关注。其中，北京主要拿出两项举措，一是北京市土地整理储备中心21日宣布停止10宗地块挂牌(招标)出让活动，理由是“为稳定市场预期”；二是北京市住房和城乡建设委员会25日出台新规，加强限购审核。

➤尚正行评论：最近全国主要城市高单价、高总价的地块次第出现，已经明显影响了周围区域市场以及整体市场购房者的预期。另外，最近上市成交的地块很多都为之前流拍地块，再次上市反而获得了高溢价，也可见整体土地市场明显升温。

1

全国事件

2

郑州事件

国内调控持续高压，市场开始着眼国外，增加融资手段；
全国房产空置量大，炒房形势依然严峻，调控任重道远

9) 房企出海“淘金”为自救

➤ 进入9月，房地产市场的“金九”没能如期火在国内，反而在国外频频传出大动作。首创置业和中坤投资签约海外地产项目，在此之前，万通控股已参与了纽约世贸大厦重建，SOHO中国董事长潘石屹也以个人名义投资纽约商业地产项目，万科成立了美国地产业务推进小组等。预示着如今中国房地产企业已经进入了集体“出海”的时期。

➤ 尚正行观点：对于部分海外市场的看好，是吸引部分房企出海的原因之一。作为高负债的房地产行业，在某一个阶段来看，资金的安全甚至比市场的安全更为重要。因此除了开拓市场，融资需求也成为部分房企进军海外的重要目的。

10) 全国660个城市共计6540万套住宅空置

➤ 据国家电网智能化的统计，全国660个城市有6540万套住宅是空的。这间接说明现在这么多的房子，其实很多在炒家的手上。

➤ 尚正行评论：市场上出现较多住宅空置，说明炒房行为普遍存在，可见楼市调控依然任重道远。

1

全国事件

2

郑州事件

城郊村合并与城中村改造将提供更多的开发机会与市场；
龙湖高端住宅商务区正式动工开建，远期市场价格看涨

1 郑州模式:把城郊村、城中村改造成新型城市社区

➤ 2012年2月7日颁布把城中村要按照中心城市的规划定位和新型农村社区的理念，把它改造成为新型城市社区；还有一个就是城郊村合村并城，也是按照中心城区的规划定位，按照新型农村社区的理念，将它建设成为新型城市社区；再一个就是远离城镇的这些农村，就是在具备条件的地方进行新型农村社区建设。

➤ 尚正行评论：城中村改造有利于改善人居环境；有利于完善城市功能；有利于消除城乡二元管理体制；也将给房产开发提供土地资源。

2 郑东新区龙湖中环路等开工，龙湖蓄水标志着龙湖基础建设拉开大幕

➤ 2012年3月31日,穿越龙湖湖底的龙源十三街湖底隧道和龙翼四街湖底隧道，已于今年年初开工，预计年底前，湖底部分也要完工。2012年10月18日，郑州引黄灌溉龙湖调蓄工程开始向龙湖蓄水，两个月后，预计蓄水总量达2680万立方米。龙湖地区将形成由LRT轻轨系统、地面公交、水上巴士等共同构成的公共交通网络。

➤ 尚正行评论：龙湖中环路的开建，标志着龙湖地区基础设施建设正式拉开大幕。郑州又一高端住宅区的建设也将稳步开展。龙湖开始蓄积黄河水，为郑州发展“水经济”打开巨大的想像空间，潜在的房地产价值尤其是商业价值更显而易见。

1

全国事件

2

郑州事件

保障房机扩大建设，又加强监管，保障力度逐渐增加；农村房屋房产证既保障权益又为今后改造拆迁打下基础

3 若查资产作假者5年内不得申请保障性住房

➤ 2012年4月18日，郑州市住房保障和房地产管理局消息，今后凡出现虚报、瞒报家庭资产并经查实，5年内不得再次重新申请保障性住房。

➤ 尚正行评论：我国保障性住房政策实施过程中存在着一些“非低收入家庭”被纳入保障范围内，而一些真正的低收入家庭却得不到保障的现象，这一政策可使真正的低收入家庭被纳入保障范围内。

4 河南安徽等地试点给农村房屋颁发房产证

➤ 2012年5月4日，河南多地也已经在新型农村社区建设中，赋予了农村居民拥有房产证的权力。一个月前，舞钢市尹集镇张庄社区首批21户居民在全省的新型农村社区建设中，领到了房屋所有权证和集体土地使用证。

➤ 尚正行评论：过去农民土地房屋是没有房产证的，农民的权益有时候得不到应有的保障，农村房屋颁发了房产证之后农民的权益有了保障。

1

全国事件

2

郑州事件

随着二七商圈升级，商业地产分级及板块化将更明显；上半年20个城中村改造获批，未来短期或现供应井喷

5 二七商圈全新升级 商业地产即将参战

- 2012年5月24日，作为郑州市的核心商贸区，二七商业中心再度扩容升级，11大项目携金200亿元强势入驻，颇有围猎之势。
- 尚正行评论：二七已不似当年的繁华，11大项目携金200亿元强势入驻，二七商圈引来新一轮商战，复苏之路有待全新开发，二七的复苏对整个郑州甚至于整个河南的发展都是利的。

6 郑州20多个城中村（组）获批改造

- 2012年7月18日，郑州有20个城中村（组）获批改造。这些村庄分别是，郑州市金水区杲村、张寨新村、杜岭新村、张庄村、马李庄村、燕庄村司家庄、燕庄村聂庄（在拆）。
- 尚正行评论：城市化的进程中，为了城市的功能更加齐备，城中村的改造被视为必行之举。所以城中村的改造必将带动郑州房地产市场新一轮的竞争和争夺。

1

全国事件

2

郑州事件

保障住房只租不售会降低市场投机风险，加剧价格竞争；北环快速路建设不仅解决拥堵，而且将提升区域居住价值

7 河南经适房明年全面取消，拟推行“三房合一”

➤ 2012年8月3日，河南省住房和城乡建设厅和河南省审计厅联合召开新闻通气会，介绍了我省保障房建设的相关情况，并对郑州拟要推行保障房“三房合一”、“只租不售”的问题。

➤ 尚正行评论：从总体上看，由于存在资格审查在操作中难认定等问题，经适房注定要退出历史舞台。经适房取消后，廉租房、公租房将并轨，加上城市中的棚户区改造房，构成保障房主体，这对房地产市场的发展有所助益。

8 三环快速路建设如火如荼 地产价值再次提升

➤ 2012年9月20日，自2003年郑州市提出“北移东扩”的城市发展战略以来，北区一直是郑州城市推进的主力方向，开发日渐成熟。伴随着郑州北环快速路建设进入实质性阶段，郑州北区的房地产市场再次引起关注。

➤ 尚正行评论：未来的北三环将是连通郑州东西城区的交通大动脉，它将串联起文化路等城市主干道，重新构筑一套新的交通系统，将大大缓解城区交通拥堵的现状。随着它的通车将盘活整个城市的发展，重新构筑城市新版图，区域板块价值将进一步得到提升。

1

全国事件

2

郑州事件

新建住宅禁止规划底商，影响商业格局更加板块化；
万科的进入将大幅提升郑州高端住宅产品与物业升级

9 郑州新建住宅禁止规划底商 原定商业需重新调整

➤ 2012年09月25日，《郑州新建住宅禁止规划底商原定商业需重新调整》一经刊发，引发业界极大关注。针对此消息，郑州市规划审批办事大厅工作人员告知“确有其事”，且8月份已经开始执行，该工作人员称，禁止规划底商并非不让开发商建设商业，而需在单独的土地上另建商业，至于为何未见相关文件公布，该人员表示仅向开发商做了告知。除了对新建住宅的底商加以禁止，郑州全市范围内的住改商也在进行全面整顿，8月9日，郑州市政府下发《关于整治规范郑州城区生产经营场所的意见》，对城区内擅自更改房屋规划核定用途、租用住宅房屋、利用非法建筑物作为生产经营场所的现象进行整顿。

➤ 尚正行评论：随着住宅底商、住改商的双双被禁，郑州商铺供应将面临结构性变化，一方面，针对住改商的清理整顿将使得原有商户重新寻找经营场所；另一方面，商铺供求将逐步紧张，导致现有商业租金上涨。

10 万科地产进军河南 实力房企囤地渡冬

➤ 2012年10月31日，继2009年大连万达集团进入河南后，中国最大的住宅开发商深圳万科集团也迈开了进军中原市场的步伐。截至11月17日，郑州成功出让的土地已经超过17块，数量超10月已成定局。11月份无论是土地数量，还是成交面积，都创下近几个月来新高。

➤ 尚正行评论：万科进入河南，标志着一线房企进驻二、三线城市会加速，也将加快河南房地产企业的优胜劣汰，眼下是土地市场的最佳“抄底”机会，一些地产商瞄准时机大量购入土地储备的行动，也许会让公司向一线军团发起冲刺。

房地产大事件总结：全国市场调控继续，郑州市场即将升级

- 地方放松调控试水被禁说明房地产调控短期没有停止的迹象，将持续从住房信息联网、土地监察和限购方向上着力；
 - 国家对于房地产的调控已见成效，开发商的财政吃紧，房企融资手段以及主战场层面增加；
 - 保障房依然是重点建设对象，土地来源进一步扩容。
 - 全国房产空置率居高不下，投资市场泡沫严重。
-
- 环外及环内村庄获批改造，城市化扩张速度加快，房产发展空间扩大；
 - 市场外迁、住宅禁商、商业扩容，未来城市商业升值潜力增加，市场竞争加剧；
 - 严审保障房资格，2013年全省取消经适房，今后大力发展廉租房及公租房，掐断保障房投机后路；
 - 万科进军郑州，将极大提升当地开发水平，同时对于中小型开发公司也是一场严峻的挑战。

一、市场环境篇



第一章	房地产大事件
第二章	郑州市政信息
第三章	经济运行情况
第四章	房地产调控政策

1

交通路网

2

城市规划

未来郑州路网将更密集，利于地产尤其商业地产的发展；机场至市区交通效率的提升将对促进机场片区物业升值

1 郑州3年内将新建175条支线路网，郑东新区2012年将拟建80条新路

▶为完善中心城区支线路网系统，提高中心城区道路承载力和微循环能力，未来3年，郑州市计划新修建175条支线路网道路。郑州新区2012年拟新建道路80条，这些道路工程全部完工后，将有力地增强支线路网对中心城区交通疏导和支撑作用。

▶尚正行评论：这些道路工程全部完工后，将有力地增强支线路网对中心城区交通疏导和支撑作用，同时也为房地产项目提供潜在的商业机会。

2 郑州至机场城际铁路7月底全线开工

▶2012年6月26日，郑州至机场城际铁路将全线开工，预计2016年左右完工。届时，乘客去机场只需14分钟。

▶尚正行评论：这将大大方便广大乘客，未来，围绕郑州机场将有城际铁路、出租、客运、公交等多种交通方式，不出机场，乘客便可实现“零换乘”，而机场附近的物业也将日趋升值。

1

交通路网

2

城市规划

铁路交通的完善将促进郑州商业商务市场的发展；
高速公路将郑州与邻近县市间距离拉近，扩大外地客群

3 “米”字形交通枢纽是中原经济区“动脉血管”

➤ 郑州至徐州、商丘至合肥至杭州、郑州至万州，郑州至济南、郑州至太原、郑州至合肥等铁路线的建设，将原有的“十”字铁路枢纽变为“米”字铁路枢纽，辅以已经动工的几条省内城际铁路，内外兼修，就能实现省内和省外的铁路一体化，中原经济区的动脉血管就会畅通无阻。

➤ 尚正行评论：‘米’字形路网形成后，陇海轴、京广轴、济南郑州重庆发展轴、太原郑州合肥发展轴沿线的众多城市，都会迎来巨大的发展机遇，从而形成人口密集、要素集中、产业发达、城市化程度高的区域发展带。

4 新规划10条高速公路所有县城将实现点面相连

➤ 规划路线10条，分别是郑州机场至周口西华、商丘至登封、安阳西北绕城、渠首至老河口（豫鄂省界）、台前（豫鲁省界）至范县、林州（豫冀省界）至焦作、息县至邢集、济源至洛阳西、周口至南阳、栾川至卢氏，新增里程约948公里。

➤ 尚正行评论：时间就是效益、时间就是质量、时间就是成败，有了高速运转的基础设施，也将带动我们的经济高速运行，提升经济运行的质量，使高附加值、高质量、高技术、高效益的经济得到有效的发展。

1

交通路网

2

城市规划

上街区域际公交的开通将引导其与主城区之间客群转换；地铁即将运营，沿线房产将迅速升值，加剧市场竞争

5 郑州首条都市区城际公交开通

- 郑州至上街都市区城际公交正式开通，平均15分钟一班车，从郑州南站发车，票价4元，沿途共三个站点，从郑州45分钟左右可到上街。
- 尚正行评论：市区城际公交的开通，加强了周边市区和郑州市区的联系，可大大增加周边的潜在购房人群，有助于开发商的投资和产品销售。

6 地铁1号线2013年底试运营，2号线年底前全开工 2015年底通车

- 地铁1号线2009年6月动工，2013年底试运营，2号线一期工程的16个站点中，除紫荆山站是与地铁1号线同期建设外，广播台站、向阳路站、新龙路站、东风路站、航海东路站、南三环站、国基路站、帆布厂站、长江路站等9个站点已开工，其余6个站点前期工作也已启动，将于今年年底前陆续开工。
- 尚正行评论：地铁的开通大大缓解了目前的交通拥堵状况，方便市民的出行，同时也提升了地铁周边地产项目的核心价值，地铁的开通势必会引起新一轮地产竞争。

1

交通路网

2

城市规划

中原经济区规划获批，经济发展将促进房地产业的发展；
航空港区规划获批也将促进郑州城市经济发展

1 国务院正式批复中原经济区规划

➤ 中原经济区是以全国主体功能区规划明确的重点开发区域为基础、中原城市群为支撑、涵盖河南全省、延及周边地区的经济区域，地理位置重要，粮食优势突出，市场潜力巨大，文化底蕴深厚，在全国改革发展大局中具有重要战略地位。

➤ 尚正行评论：中原经济区的建设使河南的工业化、城镇化达到或接近全国平均水平，综合经济实力明显增强，城乡基本公共服务趋于均等化，基本形成城乡经济社会发展一体化新格局，建设成为城乡经济繁荣、人民生活富裕、生态环境优良、社会和谐文明，在全国具有重要影响的经济区。

2 国务院批准郑州航空港经济综合实验区的规划建设

➤ 郑州航空经济综合实验区是以河南省郑州市新郑国际机场附近的新郑综合保税区（即郑州航空港区）为核心的航空经济体和航空都市区，是郑州市朝着国际化陆港城市、国际性的综合物流区、高端制造业基地和服务业基地方向发展发展的主要载体。

➤ 尚正行评论：郑州航空港经济综合实验区是我省打造内陆开放高地的重要平台，打造这一实验区是河南更好扩大对外开放的一个非常重要的战略举措，为我们建设中原经济区提供了一个有力支撑。

1

交通路网

2

城市规划

丹江口库区中心城市地位将拉近郑州与沿河城市的距离；三环内市场外迁将大大提升居住品质，促进后期价格上涨

3 国务院正式批复丹江口库区及上游地区经济社会发展规划

➤ 国务院正式批复了《丹江口库区及上游地区经济社会发展规划》，《规划》确定，邓州市成为丹江口库区区域中心城市。丹江口库区及上游地区规划范围包括河南、湖北、陕西3个省43个县(市区)，其中以河南省邓州市、淅川县、西峡县和湖北省的张湾区、茅箭区、丹江口市、郧县、郧西县8个库区(市区)为核心，同时将邓州、十堰、安康、汉中、商洛作为区域性中心城市加快发展。

➤ 尚正行评论：要大力实施可持续发展战略，切实节约集约利用土地，严格保护耕地和基本农田，加强水污染治理和水土保持，改善库区及上游地区生态环境。

4 郑州计划建设25个新市镇 177家批发市场外迁

➤ 为全力推进我市新型城镇化建设，市政府印发了《关于加快实施郑州市新型城镇化建设三年行动计划的通知》，具体公布我市新型城镇化建设三年行动计划。计划建设25个新市镇，中心城区 177家商品交易批发市场全部外迁

➤ 尚正行评论：未来三年，中心城区城市公共基础设施建设将基本建成安全可控、畅通有序、设施配套、功能完善、生态宜居的现代化城市，使郑州市公用基础设施迈向中部领先、全国一流水平。

市政信息总结：多项规划获批，城市扩张加速；交通网络加密，房产发展扩容

- 2012年郑州市内及与周边将新建的多条（高速）公路、铁路、及航空港建设，交通工具方面也增加了城际公交以及地铁（即将运营），会大幅度增加与外界的联系，促进城市发展建设，扩大郑州知名度，同时也会为房地产发展扩容空间并增加潜在客群；
- 中原经济区的获批，将会使郑州的功能区更加细分，提升市区居住价值，土地价值，这样房地产市场面临的市场依然很严峻，但未来潜力巨大；
- 市场的外迁不仅增加土地的供应，缓解了交通压力，同时也利于三环向四环之间的人口流动，提升了城市扩张速度。

一、市场环境篇



第一章	房地产大事件
第二章	郑州市政信息
第三章	经济运行情况
第四章	房地产调控政策

1

全国经济

2

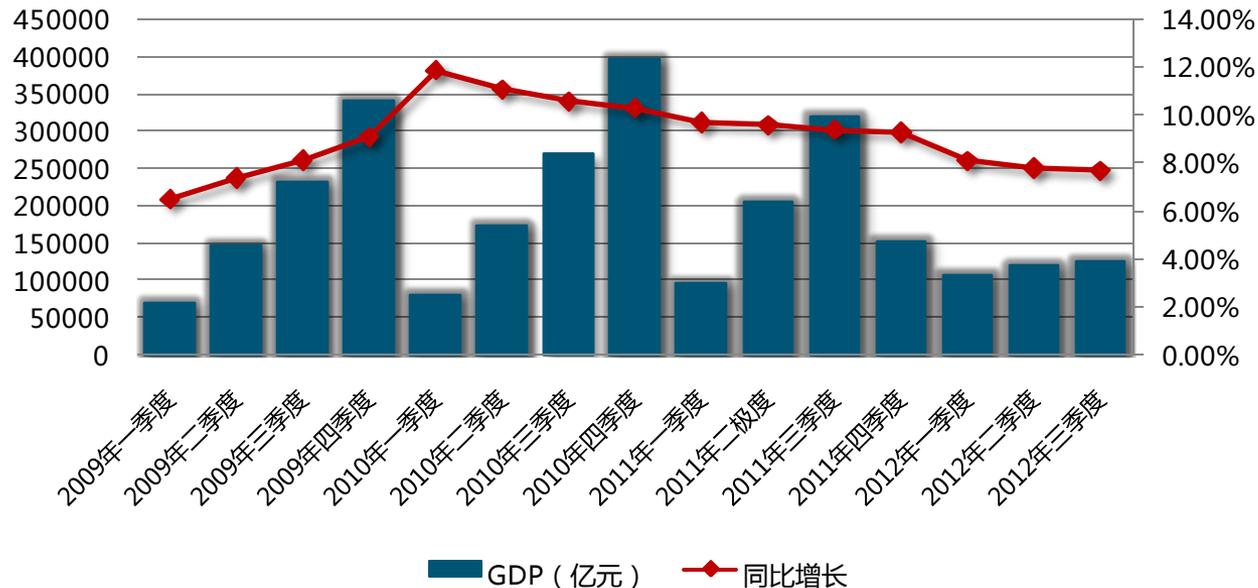
郑州经济

2012年经济水平和增速明显降低，2013年稳定经济依然靠内需

➤今年前三季度，“三驾马车”对GDP贡献率各有千秋，折射下阶段的经济工作思路。消费对GDP贡献率是55%，在7.7%增长率中拉动4.2个百分点；资本投资贡献率是50.5%，拉动GDP增长3.9个百分点；而出口对GDP贡献率是-5.5%，促成GDP负增长0.4个百分点。相对于欧美发达国家消费对GDP贡献率达70%相比，中国仍有15个百分点的提升空间。

十八大后，李克强指出，面对世界经济低迷的趋势，中国作为大国要**立足内需**，城镇化就是最大的内需，要把这个潜力发挥出来，还要靠改革。

全国近年GDP变化情况



1

全国经济

2

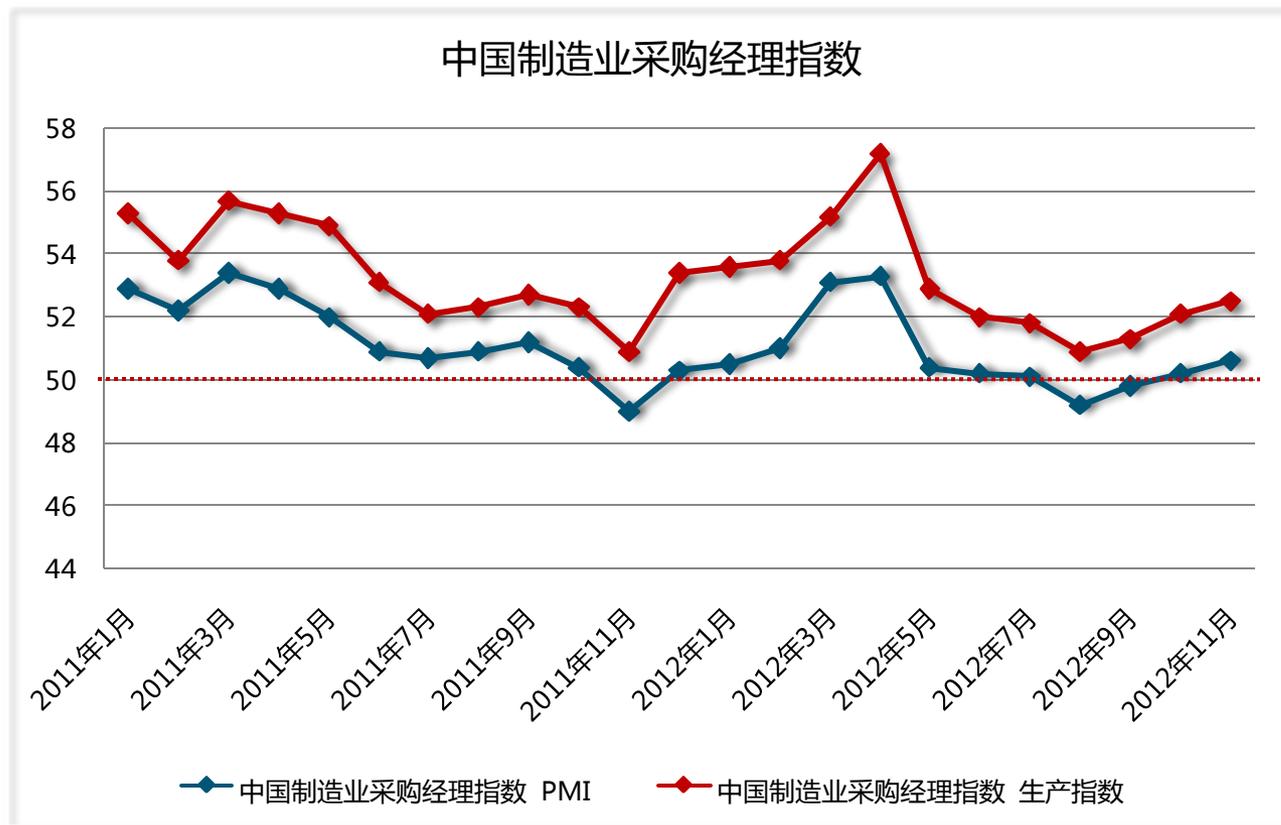
郑州经济

2012年下半年PMI触底反弹，暗示GDP2013年上半年将逐渐回升

➢ PMI反映制造业或服务业的整体增长或衰退；生产指数是反映产品产量增减变动方向和幅度的一种动态指标。

➢ PMI指数跌破50%的“牛熊线”，意味着经济活动正处于明显的收缩状态。反之亦然。

➢ PMI指数转折点往往领先于GDP几个月。根据这个规律预计明年GDP将在上半年走出低谷，逐渐回升。



1

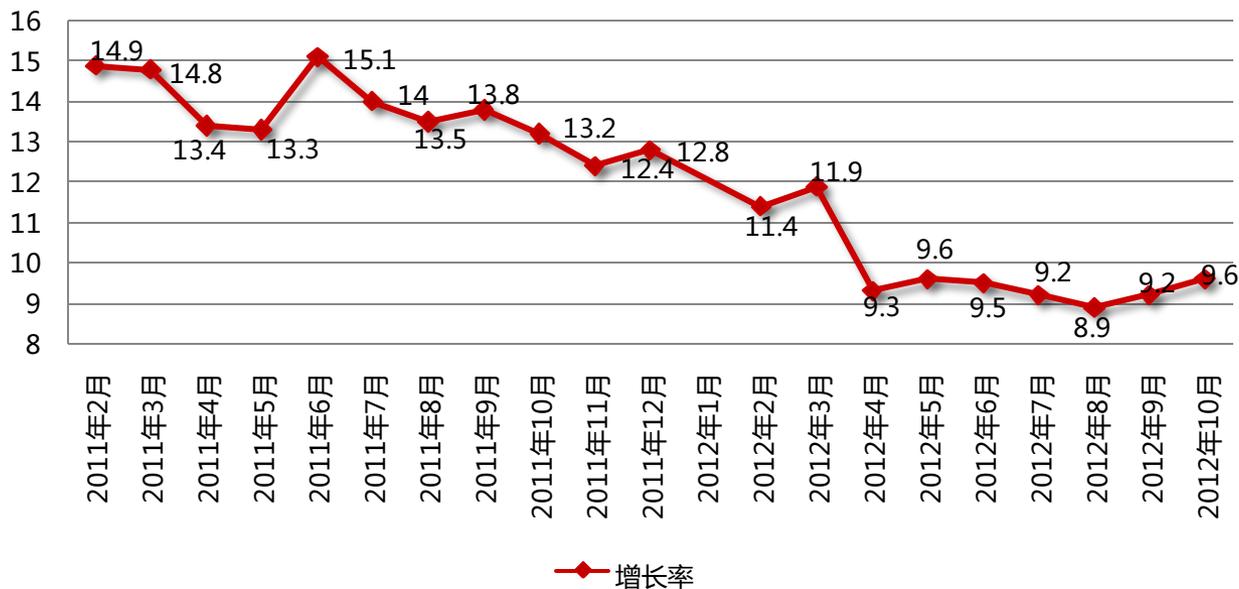
全国经济

2

郑州经济

工业增加值是GDP支撑数据之一，2012年下半年工业增加值开始回升，与PMI共同印证2013年上半年经济逐渐复苏

全国工业增加值同比增长率变化曲线



1

全国经济

2

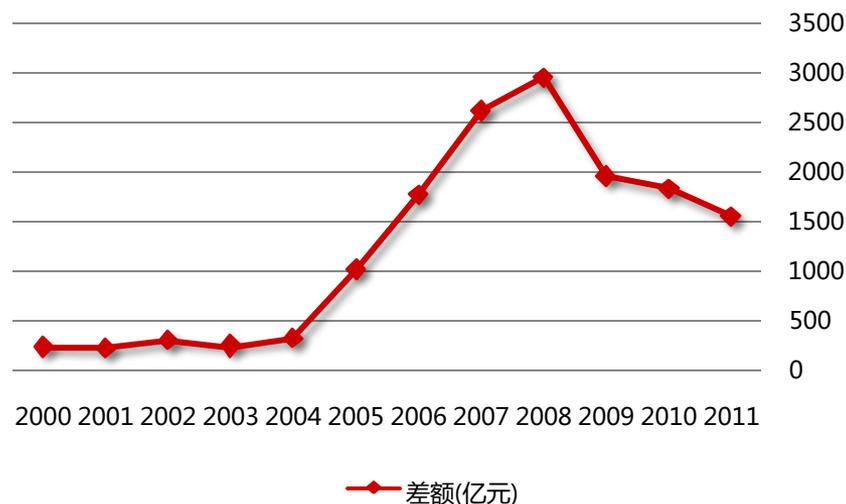
郑州经济

经过了2004—2008年的大幅顺差，2009年至今，贸易顺差差额减小，显示国家进出口体制正在向贸易平衡方向发展

近年进出口贸易同比增长情况 (单位：亿元)

	进出口总额	出口总额	进口总额	差额
2011	36420.6	18986	17434.6	1551.4
2010	29727.6	15779.3	13948.3	1831
2009	22072.2	12016.6	10055.6	1961
2008	25616.3	14285.5	11330.9	2954.6
2007	21738.3	12180.1	9558.2	2621.7
2006	17606.9	9690.7	7916.1	1774.6
2005	14221.2	7620	6601.2	1018.8
2004	11545.5	5933.3	5612.3	321
2003	8509.9	4382.3	4127.6	255.3
2002	6207.7	3256	2951.7	304.3
2001	5096.5	2661	2435.5	225.5
2000	4743	2492	2250.9	241.1

近年进出口贸易差增长变化情况



- “十八大”数据表明2003年至2011年，我国外贸进出口年均增长21.7%，其中，出口年均增长21.6%，进口年均增长21.8%。2011年，我国外贸出口额和进口额占世界货物出口和进口的比重分别提高到10.4%和9.5%。
- 我国着力促进贸易基本平衡，切实提升外贸发展质量和效益，进出口商品结构进一步优化。
- 展望未来，要适应我国对外开放由出口和吸收外资为主转向进口和出口、吸收外资和对外投资并重的新形势，实行更加积极主动的开放战略，完善更加适应发展开放型经济要求的体制机制，有效防范风险，以开放促发展、促改革、促创新。

1

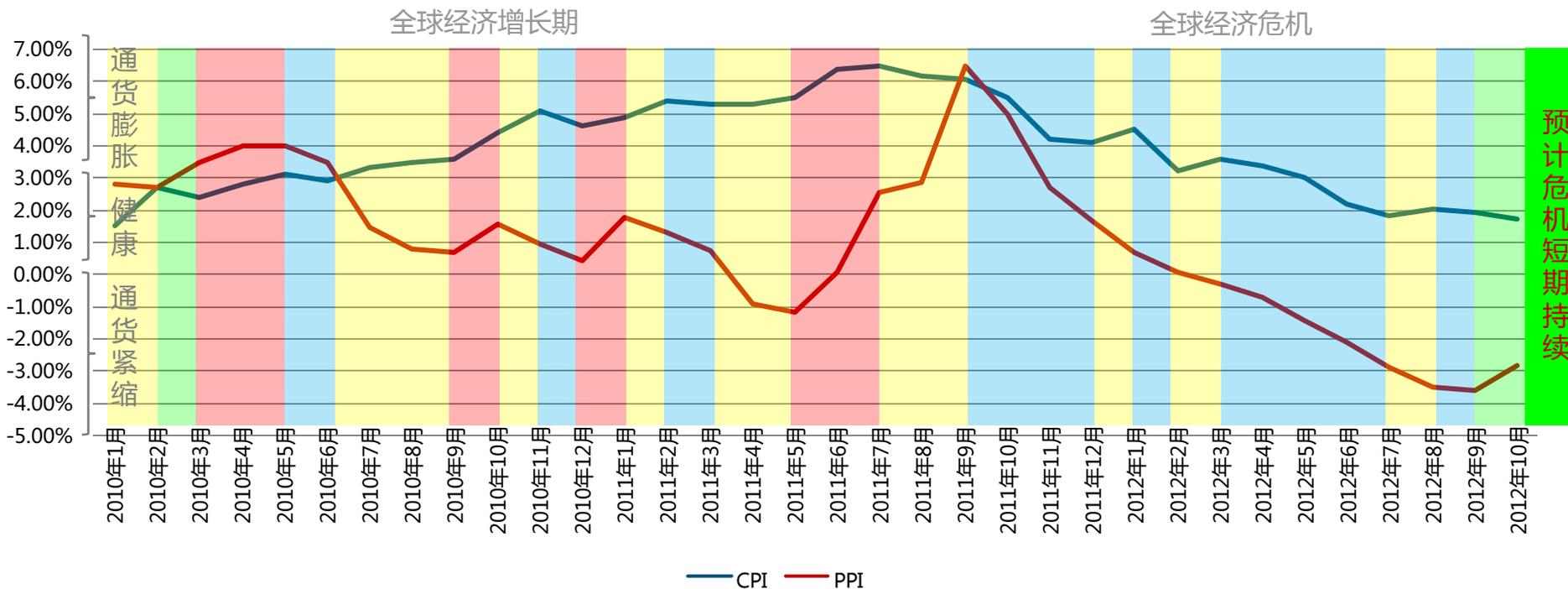
全国经济

2

郑州经济

全球的经济危机导致2011年我国经济放缓，CPI和PPI双双下滑，至今仍未停止衰退迹象，CPI下行，PPI上行，整体经济处于绿色衰退期，预计2013年短期内危机持续

最近三年CPI和PPI变化情况



CPI上涨和PPI上涨，增速快，可能过高通胀导致经济衰退

CPI下跌和PPI下跌，经济放缓，通货紧缩导致经济衰退

CPI上涨和PPI下跌，利润增加，**经济扩张**

CPI下跌和PPI上涨，利润减少，经济衰退

预计危机短期持续

1

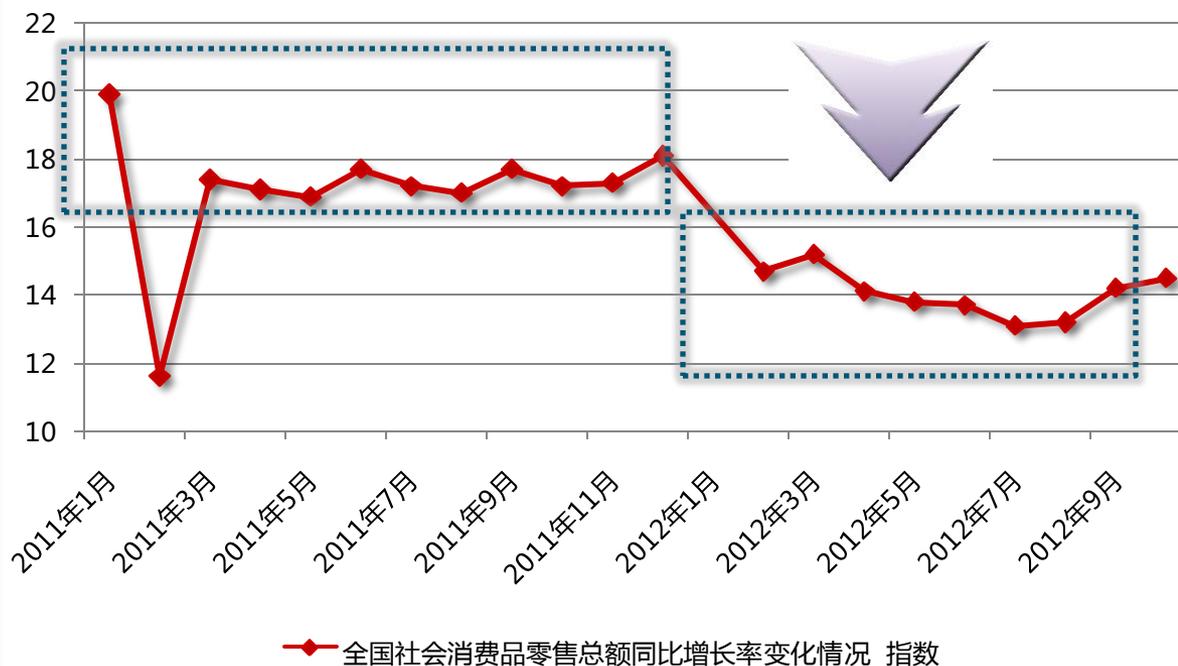
全国经济

2

郑州经济

全社会消费水平增速同比下降明显，社会消费力下降，明年着力点仍然放在扩大内需提升经济的基础上

全国社会消费品零售总额同比增长率变化情况



1

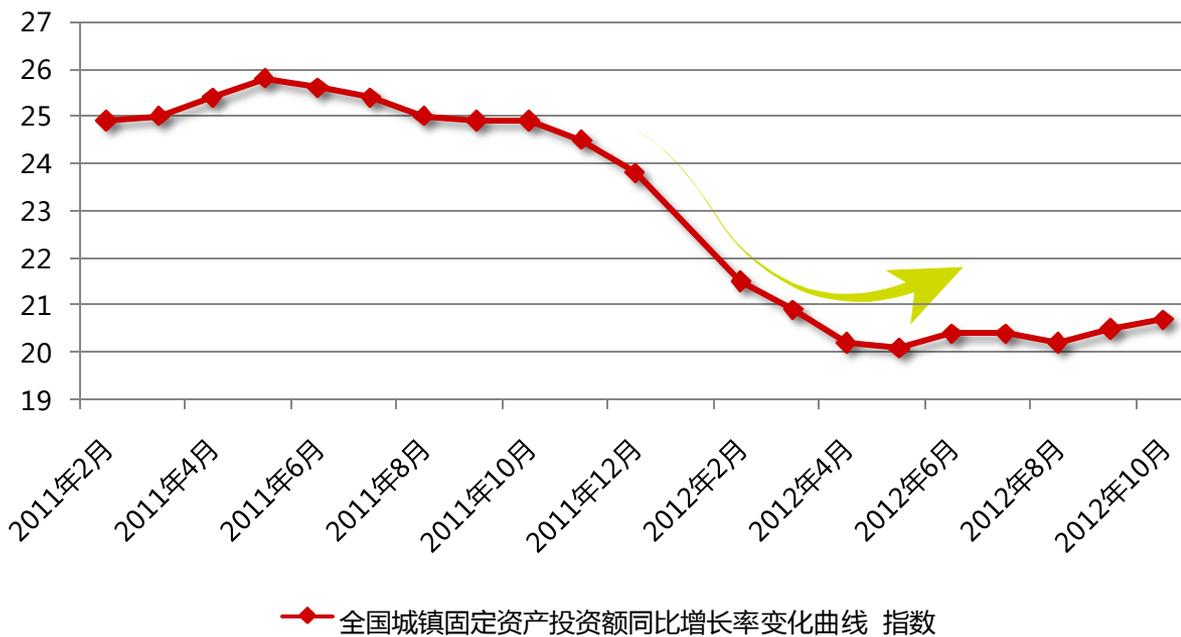
全国经济

2

郑州经济

从去年下半年开始，全国固定资产投资额增速下降，到今年上半年跌至谷底，下半年略有回升，投资热情下降

全国城镇固定资产投资额同比增长率变化曲线



全国经济总结：全年经济下行，年终逐渐复苏，预计明年逆转

- 2012年全国经济整体下行，消费能力及投资热情降低；
- 为振兴经济，明年经济方针主要为抑制通胀、扩大内需；
- 各项经济指标表明，今年第三季度经济已有复苏迹象，又临政府换届，预计明年经济将逐渐复苏并稳步发展。

1

全国经济

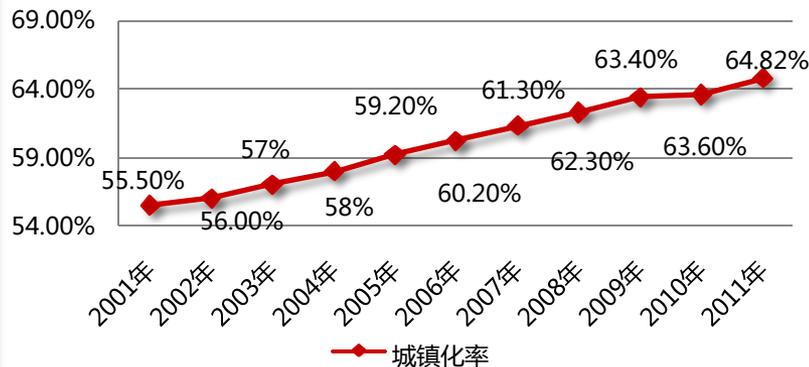
2

郑州经济

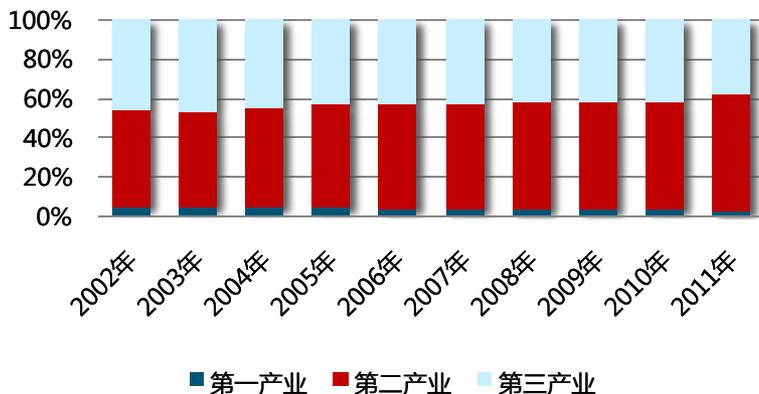
2010年以来，城市的快速扩张及人口总量的增长将为房地产市场提供持久的发展空间，目前第二产业为主的结构，未来将逐步演变为二三产业并头齐驱的局面



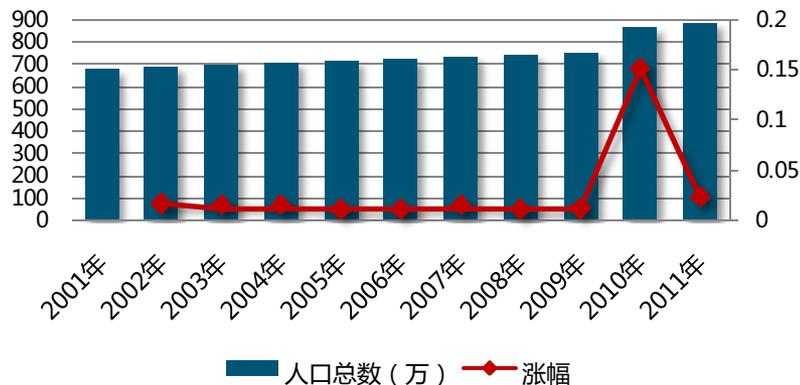
郑州市近年来城镇化率变化



郑州市近年来三次产业结构变化



郑州市近年来人口总数及增速变化



1

全国经济

经历了08年的低速增长后，农民及城镇居民水平持续提升；
受整体经济不景气影响，职工平均工资水平增速降低

2

郑州经济



郑州市近年来职工平均工资及增速变化



郑州市近年来农民人民纯收入及增速变化



郑州市近年来城镇人均可支配收入及增速变化



1

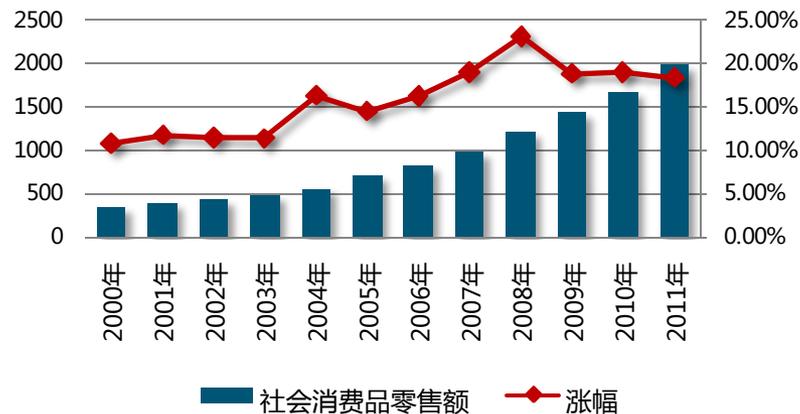
全国经济

人民消费性支出持续增加，表明人民消费水平的提升；城镇人均消费增速降低，影响全社会零售总额增幅下降

2

郑州经济

郑州市近年来社会消费品零售总额及增速变化



郑州市近年来农民人均消费性支出及增速变化



郑州市近年来城镇人均消费性支出及增速变化



1

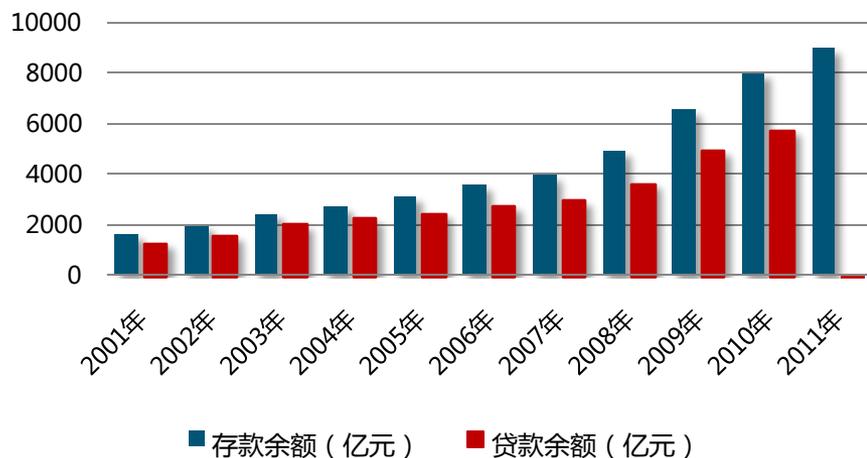
全国经济

截止到2011年，金融机构存款余额持续增加，贷款余额小幅下降，固定资产投资增幅也持续走低，投资市场低迷

2

郑州经济

郑州市近年来金融机构存贷款余额变化



郑州市近年来城镇固定资产投资及其增速变化



郑州经济总结：经济随全国大势下行，市场岁产业调整扩容

- 受全国经济形势影响，郑州经济发展增速呈下行趋势；
- 居民收入下降，消费水平降低，投资市场低迷；
- 经济复苏将进一步促进产业结构的调整，未来会呈现二
三产业并驾齐驱，对房地产市场而言也将出现更大发展
契机。

一、市场环境篇



第一章	房地产大事件
第二章	郑州市政信息
第三章	经济运行情况
第四章	房地产调控政策

1

全国政策

2

郑州政策

土地政策：严格执行规范性用地，限制用地规模，有序发展城镇建设，支持农民落户城镇，依法保护土地所有者的合法权利

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
2月6日	国土资源部	《2011年度报国务院批准建设用地审查报批工作情况报告》	国土资源部对规模偏大、超规定标准用地的，用地审查中坚决予以核减。
2月22日	国土部	《国土资源部关于做好2012年房地产用地管理和调控工作的通知》	土地流标流拍须及时上报，试点处理小产权房问题，逐宗核查闲置土地，保障房用地继续应保尽保。
2月23日	国务院	《关于积极稳妥推进户籍管理制度改革的通知》	“农民落户城镇，是否放弃宅基地和承包的耕地、林地、草地，必须完全尊重农民本人的意愿，不得强制或变相强制收回。”
2月27日	国土资源部	《最高人民法院关于办理申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件若干问题的规定》	依法正确办理市、县级人民政府申请人民法院强制执行国有土地上房屋征收补偿决定案件，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益。
2月29日	国土资源部	《关于严格土地利用总体规划实施管理的通知》	各地严格遵守土地利用总体规划，严守城乡建设用地规模边界，防止城镇建设无序蔓延扩张。“凡不符合土地利用总体规划的，必须及时调整和修改，核减用地规模，调整用地布局。”
3月21日	住建部	《建设用地容积率管理办法》	要求任何单位和个人都应当遵守经依法批准的控制性详细规划确定的容积率指标，不得随意调整，确需调整的，不得以会议纪要等形式代替规定程序。

1

全国政策

2

郑州政策

土地政策：加大土地整治管理力度，规范建设性用地，提高用地审批效率，征缴土地闲置费，加大房地产业的管理力度，并巩固地产市场的调控手段

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
3月29日	国土资源部	全国土地整治规划 (2011~2015年)》	明确了未来五年土地整治的指导原则和目标任务，到2015年，新建4亿亩旱涝保收高标准基本农田，总投资约需6000亿元。
4月12日	财政部、国土部	《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》	新增费纳入政府性基金预算管理，专款专用，任何单位和个人不得截留、挤占或挪用。鼓励以土地整治项目为平台，统筹安排新增费、用于农业土地开发的土地出让收入、耕地开垦土地复垦费和其他涉农资金。
5月18日	国土资源部	《关于进一步改进建设用地审查报批工作提高审批效率有关问题的通知》	要求更好地适应经济社会发展需要，进一步改进和规范建设用地审查报批工作，切实提高用地审批效率，增强用地保障能力。
6月7日	国土资源部	《闲置土地处置办法》	规定未动工开发满一年的闲置土地，由市、县国土资源主管部门按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。
6月18日	国土资源部、国家发展改革委	《关于发布实施〈限制用地项目目录（2012年本）〉和〈禁止用地项目目录（2012年本）〉的通知》	明确限定住宅项目容积率不得低于1.0。两目录自发布之日起实施，此前发布的2006年本和2006年本增补本目录同时废止。
7月19日	国土资源部	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。《通知》还重申了已有的房地产用地管控政策，要求加大闲置土地处置力度。

1

全国政策

2

郑州政策

土地政策：执行土地的使用标准，促进节约集约用地，加强土地储备管理制度，强化土地融资风险管控，放宽农村用地要求并免征农贸市场房产税和城镇土地使用税

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
9月11日	财政部与国家税务总局	《农贸市场房产用地免税3年》	自2013年1月1日至2015年12月31日，对专门经营农产品的农产品批发市场、农贸市场使用的房产、土地，将暂免征收房产税和城镇土地使用税。
9月13日	国土资源部	《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	《意见》涵盖规划管控、计划调节、用地标准控制、资源配置、政策鼓励、监测监管、评价考核、共同责任制度构建等方面，首次完整阐述了节约集约用地制度体系的八项内容。
9月13日	国土资源部	《关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》	一、严格执行和不断完善土地使用标准。 二、明确土地使用标准的审查内容和环节。 三、进一步加强土地使用标准执行的监管和评价。四、认真开展土地使用标准的培训和宣传。
9月29日	国土资源部	《农用地质量分等规程》、《农用地定级规程》和《农用地估价规程》	三项国家标准规定了农用地质量分等、定级、估价工作的目的、任务、内容、程序、方法和成果要求。三项国家标准将于10月1日起正式实施。
10月29日	国土部	《“6·30”政策》	2012年6月30日前，违法用地已经整改查处并且办理了农用地转用审批手续，或已拆除复耕到位、消除违法状态，所涉及的耕地面积，不计入所在地政府的违法占用耕地面积比例，这个政策从明年开始将终止。
11月15日	国土部、财政部、央行和银监会	《关于加强土地储备与融资管理的通知》	要求加强土地储备管理，强化土地储备融资风险管控。土地储备机构融资将纳入地方政府性债务统一管理，执行地方政府性债务管理的统一政策。

1

全国政策

2

郑州政策

金融税收政策：两次下调存款准备金率及两次下调存贷款利率，加大保障房和商品性住房的信贷支持，加强住房公积金的骗提骗贷和大额转存的监管，规范旅游地产发展

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
2月7日	央行	落实差别化住房信贷政策	继续落实差别化住房信贷政策，完善融资机制，改进金融服务，加大对保障性安居工程和普通商品住房建设的支持力度，满足首次购房家庭的贷款需求。
2月14日	住建部	严查公积金骗提骗贷	要求各地进一步加强住房公积金的监管，重点查处公积金骗提骗贷和大额资金转存等情况。
2月18日	央行	下调准备金率	从2012年2月24日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
2月20日	七部委	《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》	指出对高尔夫球场、大型主题公园、城市水源地的观光农业等国家明令禁止或限制发展的旅游项目，应严格禁止或限制发放贷款。
4月26日	银监会	《中国银行业监督管理委员会2011年报》	继续严防平台贷款和房地产贷款的风险。对于平台贷款风险坚持“政策不变、深化整改、审慎退出、重在增信：积极稳妥解决债务偿还和在建项目后续融资问题。对房地产贷款风险将健全和完善差别化信贷政策，加强对保障性工程建设的信贷支持。加强土地违规抵押重点机构、重点地区的检查和督促整改力度。
5月12日	央行	下调存款准备金	中国人民银行决定从2012年5月18日起下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
5月31日	住建部	《“十二五”建筑节能专项规划》	金融机构可对购买绿色住宅的消费者在购房贷款利率上给予适当优惠。
6月7日	央行	下调存贷款基准利率	一年期存款基准利率下调0.25个百分点，由3.5%下调到3.25%；一年期贷款基准利率下调0.25个百分点，由6.56%下调到6.31%；。同时，调整金融机构存贷款利率浮动区间：（1）将存款利率浮动区间的上限调整为基准利率的1.1倍；（2）将贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.8倍。
6月9日	住建部	《关于调整住房公积金存贷款利率的通知》	五年期以上个人住房公积金贷款利率由4.90%下调至4.70%；五年期以下(含五年)个人住房公积金贷款利率由4.45%下调至4.20%。

1

全国政策

2

郑州政策

金融税收政策：全国各地大多主要倾向于房屋交易、房屋买卖、土地使用等税收方面的管理制度和规范制度

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
7月5日	央行	下调存贷款基准利率	金融机构一年期存款基准利率由3.25%下调到3%；一年期贷款基准利率由6.31%下调到6%；同时将贷款利率浮动区间的下限调整为基准利率的0.7倍。
11月22日	财政部、监察部和审计署	《中央金融企业负责人职务消费管理暂行办法》	中央金融企业负责人不得违反规定用公款进行高消费娱乐活动，不得用公款支付应由个人承担的住宅购置、住宅装修、物业管理费等。
12月4日	证监会	《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管暂行规定》	上市公司停牌进入重大资产重组程序后，证券交易所立即启动股票异常交易核查程序，并及时将股票异常交易信息上报证监会。

附录：各省重要金融税收政策

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
6月25日	长沙市政办公厅	《长沙市存量房交易税收征收管理试行办法》	根据地理位置、建筑结构、朝向楼层等得出交易评估价，如果纳税人申报的交易价格高于评估价时，按交易价征税，申报的交易价低于评估价时，按评估价征税。
7月18日	广州市地税局	《广州市地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》	从2012年7月1日起至2013年6月30日止(税款所属时期)，广州市范围内的写字楼(办公用房)的土地增值税预征率要由2%上调到3%。酒店式公寓一类的写字楼开发项目属于此次土地增值税预征率上调的范围。
7月22日	北京市地税局、银监局	《关于进一步加强房屋买卖合同管理的通知》，	买卖双方注销二手房网签合同信息后，同一购房人再次购买同一套房屋签约的，记载价格变化情况。纳税申报人要持该信息表及相关材料到地税部门办理纳税手续。地税部门将综合运用房地产估价等技术加强房屋交易税收征管。
7月23日	南京市政府	《南京市政府关于进一步扩大内需拉动消费的若干意见》	明确将加大公积金政策对首次购房和保障房的支持力度，首次购买自住商品住房视同南京户籍，并可按五年内个人所得税市以下留成部分，给予购房补贴。
9月6日	甘肃省工信委、国资委联合	《关于建立困难企业认定制度的意见》	经认定为困难企业的可享受国家土地使用税、房产税减免、社会保险费缓缴、地方税减免等惠企政策。
9月19日	重庆地方税务局	《关于明确房地产开发企业城镇土地使用税纳税义务终止有关问题的公告》	已销售房屋的占地面积 = (已销售房屋的建筑面积 ÷ 开发项目房屋可售建筑面积) × 总占地面积。

1

全国政策

2

郑州政策

全国房地产政策：今年强调保障房和公积金的管理和规范以及土地储备融资，表明政府未放松调控政策，有助于住宅的调控，从侧面促进商业地产发展和兴起

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
2月1日	审计署	《2012年对地方审计业务工作的指导意见》	要求地方各级审计机关今年要重点做好社会保障资金审计等11个方面的工作。强调是集中精力抓好全国社会保障资金审计，推动完善社会保障制度体系；切实加强保障性住房全过程跟踪审计，促进保障性住房政策落实和目标的全面完成。
2月6日	财政部	《关于切实做好2012年保障性安居工程财政资金安排等相关工作的通知》	各级财政部门可以通过投资补助、贷款贴息等方式，支持现有企业进行公共租赁住房等保障性住房建设、运营和管理。各地对商业银行发放的公共租赁住房建设贷款可以按规定予以贴息，贴息幅度可按2个百分点左右掌握，贴息期限按贷款期限确定，原则上不超过15年，具体贴息政策由市、县人民政府确定。
2月14日	住房和城乡建设部	《公积金管理实施考核绩效》	每年3月底前，各省(区)住房城乡建设厅会同同级财政、人民银行等部门对公积金中心上一年度管理情况进行全面考核。对考核优秀的，予以表彰；对考核不合格的，通报批评，责令限期整改。对连续两年考核不合格的，向当地人民政府提出撤换公积金中心负责人的建议。
2月14日	住建部	《关于进一步加强住房公积金监管工作的通知》	要求加快推进公积金监管信息系统建设，力争到今年年底实现百城覆盖。
3月12日	七部委	《关于继续做好房地产市场调控和加快保障性住房建设问题》	保持首套房贷政策稳定 打击规避限购。今年要督促地方政府切实承担起促进房地产市场平稳健康发展的责任，严格执行中央的各项调控政策，切实将房价控制在合理水平。

1

全国政策

2

郑州政策

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
3月22日	住建部	《关于做好2012年城镇保障性安居工程工作的通知》	各级住房城乡建设部门要积极配合财政部门，研究公共租赁住房商业银行贷款具体贴息政策，创新财政支持方式，支持和吸引社会资本参与保障性住房建设、运营和管理。
6月12日	住建部	《公共租赁住房管理办法》	本地及外来人员均可申请公共租赁住房，但申请人为外来务工人员的，须在本地就业年限、收入财产水平和目前居住条件等方面符合规定标准。
10月8日	住建部	《12329住房公积金热线服务导则》	建设12329住房公积金热线，主要以人工语音方式提供业务咨询、投诉建议、回访调查等基础服务，并根据当地实际情况，以人工语音和自助语音方式，提供业务指南、业务查询、业务受理等扩展服务。此外，已开通热线的公积金中心，则要在2012年12月底前将服务热线号码统一更换为12329。
10月10日	国务院	《关于第六批取消和调整行政审批项目的决定》	“房地产预售许可”由原来“县级以上地方人民政府房地产管理部门”负责审批，下放后，实施机关变更为“设区的市级、县级人民政府房地产管理部门”。
11月15日	国土部、财政部、央行、银监会	《关于加强土地储备与融资管理的通知》	加强土地储备管理，强化土地储备融资风险管控。土地储备机构要根据用地需求预测及市场调控的方向提出合理建议，严格控制土地储备总规模和融资规模。土地储备机构确需融资的，应纳入地方政府性债务统一管理。土地储备融资的规模，应由同级财政部门会同国土资源主管部门、人民银行分支机构根据年度土地储备计划联合核定。

1

全国政策

2

郑州政策

郑州偏重于保障房质量、首套房的信贷、房屋安全及国有土地上的房屋征收及补偿规定，首套房的信贷问题对房地产的影响较大

日期时间	颁布单位	政策名称	主要内容
1月1日	市政府	《郑州市房屋登记条例》	房屋登记作为对不动产物权的确认，对规范房地产市场秩序，促进经济健康发展，保障房屋权利人的合法权益，具有重要意义。
5月2日	省住建厅	《河南省保障性住房建设导则（试行）》	明确要求保障性住房卫生间面积不得低于3平方米，以此严防保障房没“保障”。该意见适用于全省新建、改建、配建的保障性住房工程。
5月16日	省政府	《河南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干规定》	明确政府为房屋征收与补偿的主体、由被征收人选择房地产价格评估机构、停产停业损失列入补偿范围以及对符合条件的被征收人优先予以住房保障等。对个人住宅被征收且符合当地住房保障条件，并自愿选择保障性住房的被征收人，作出房屋征收决定的市、县级政府应当优先予以住房保障。
6月24日	省住房、城乡建设厅、省国土资源厅等	《关于支持刚性需求促进房地产平稳健康发展的若干意见》	各银行业金融机构积极开展房地产信贷业务，支持群众购买首套房。凡家庭名下(含借款人、配偶及未成年子女)无房产登记购房的均视为首套房，金融机构在风险收益平衡的基础上，原则上应给予基准利率下浮30%幅度内的优惠。
8月7日	省住建厅	“三不”硬性规定	对选址距离中心城区过远、缺少基础设施配套的项目不予立项和审批；对基础设施配套不能满足基本入住条件的项目限期整改，不达标的一律不组织验收；对不按要求配建保障房的商品房开发项目，不予办理预售手续，并明确要求，廉租房主要布局在省辖市、县(市)中心城区，公租房中心城区安排规模不低于当地年度任务总量的40%。
8月10日	市政府	《关于整治规范郑州城区生产经营场所的意见》	郑州目前租赁住房必须要房屋租赁证，没有房屋所有权证或者没有取得房屋租赁证就不得继续作为生产经营场所。对于不能立即提供以上证明的个人和单位，《意见》也为经营场所提供了缓冲期，个人和单位可在半年内选择符合条件的场所作为生产经营场所，然后会依法给他们办理营业执照，变更登记手续等。
8月13日	省住房和城乡建设厅	《河南省保障性安居工程质量集中投诉事件处理应急预案》	要求保障性安居工程质量集中投诉报告形成后，24小时内赶赴现场，核实情况，收集相关证据，48小时内进行现场勘察和调解。
9月3日	市政府	《郑州市房屋安全管理办法》	严禁擅自变动房屋建筑主体或者承重结构、严禁降低房屋底层室内标高、严禁安装影响房屋结构安全的设施设备、严禁擅自超过设计使用荷载使用房屋、拒不治理造成损坏的处以5000元以上1万元以下罚款。明确了适用范围、房屋安全管理原则、房屋安全管理体制和相关部门职责及举报投诉等内容。

政策环境总结：全年无实质性打压政策出台，2012年成为政策软着陆年

- 巩固市场调控手段，加强土地管理力度，鼓励扶持农民落户城镇置业；
- 通过税收实行积极地财政政策，刺激消费，扩大内需，促进房地产业走出低谷；
- 最近一年内没有进一步的出台房地产商品房的相关政策，而对保障房建设提供有力的政策支持；
- 郑州房地产政策与全国房地产政策在调控方面相对一致，郑州政策将首套房贷款方面做出个别微调，持续加强首套房贷款利率，并侧重于鼓励支持保障房建设。

二、市场运行篇



- 第五章 全国房地产市场运行情况
- 第六章 郑州市场整体情况
- 第七章 郑州市商品房市场详情

1

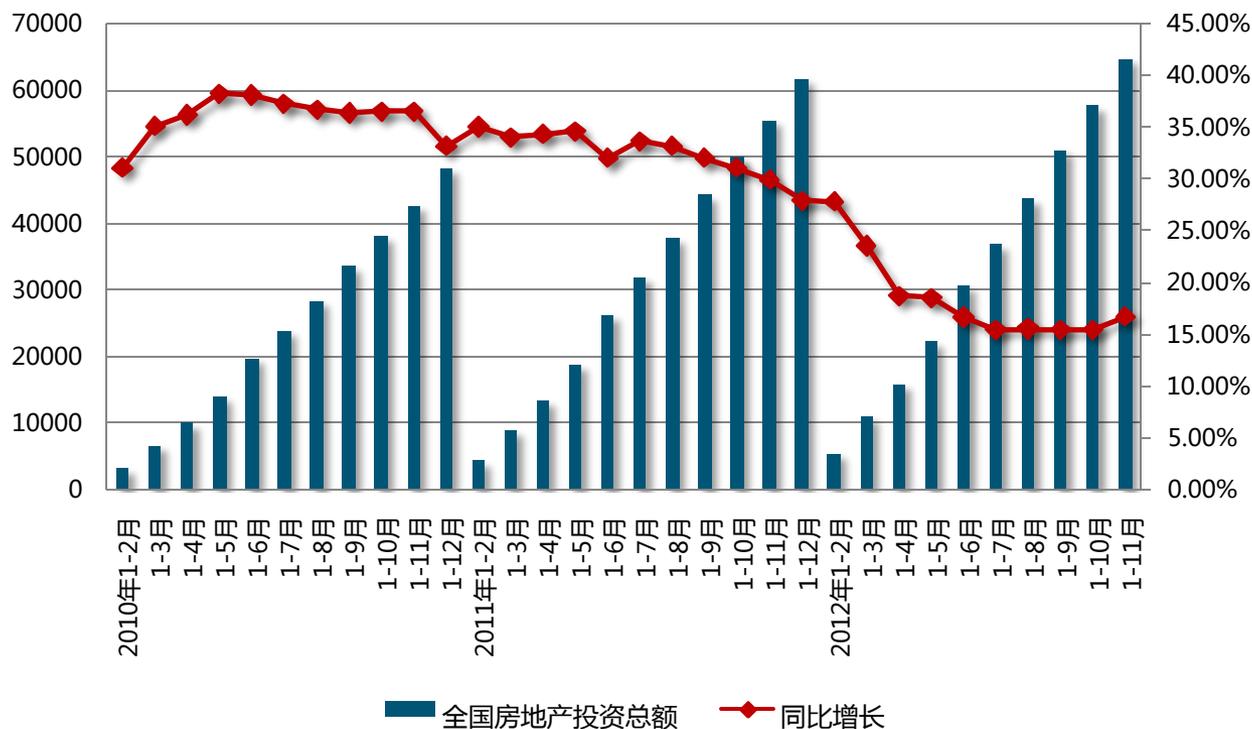
投资情况

2

销售情况

经历了08和09年的疯狂之后，2010年开始全国房地产投资总额增速持续走低，今年各月保持在15%左右的增幅，明年经济定调，扩内需稳增长，预计明年房产投资将重新回升

全国房地产投资总额及同比增速



1

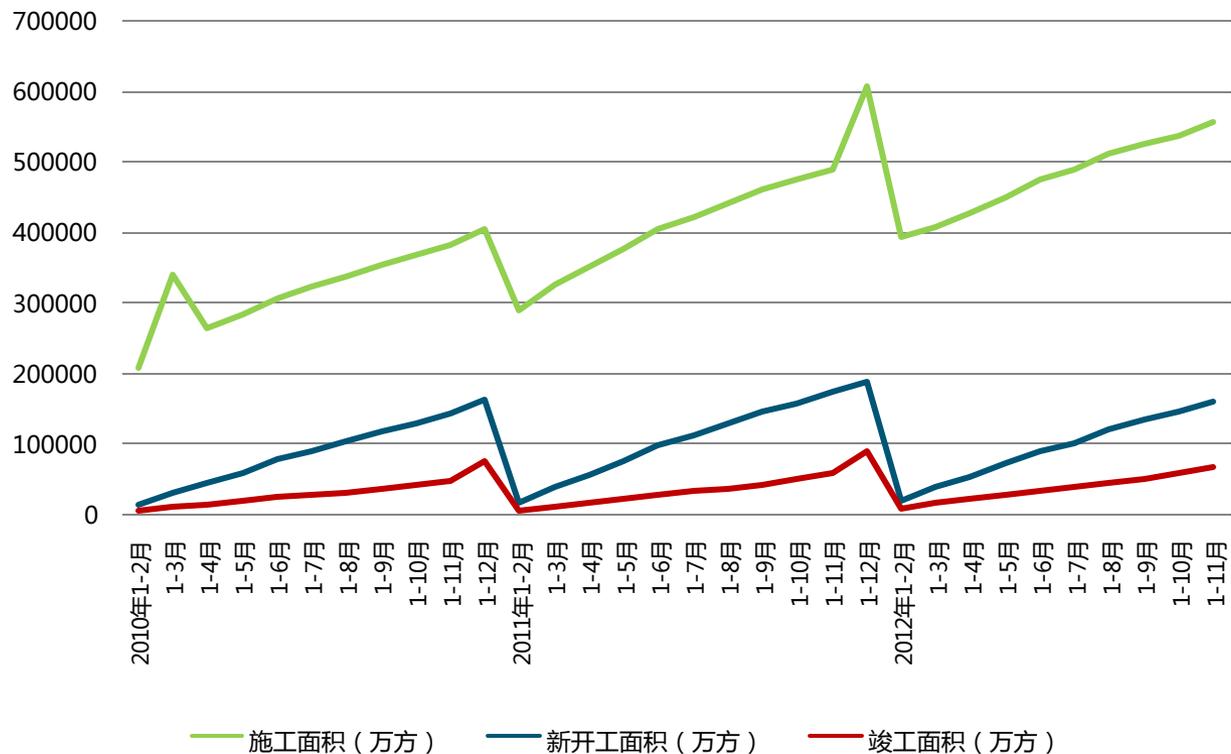
投资情况

2

销售情况

近三年全国房地产市场施工、竣工和新开工面积累计节节攀升，从数据上看受政策影响较小，说明全国土地市场保持一定的供应速度

全国房地产施工、竣工和新开工面积对比



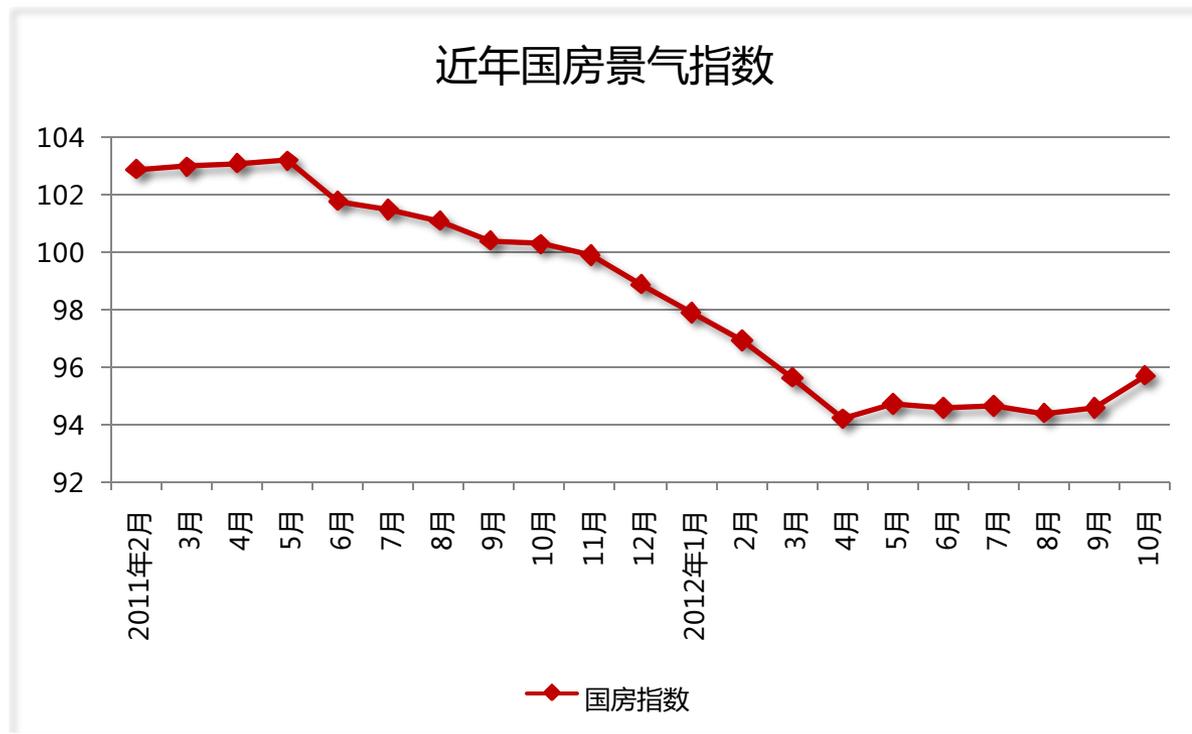
1

投资情况

2

销售情况

近两年全国房地产国房景气指数走低后缓慢提高，今年市场从5月份开始逐渐回暖，主要表现在销售量的上涨方面



1

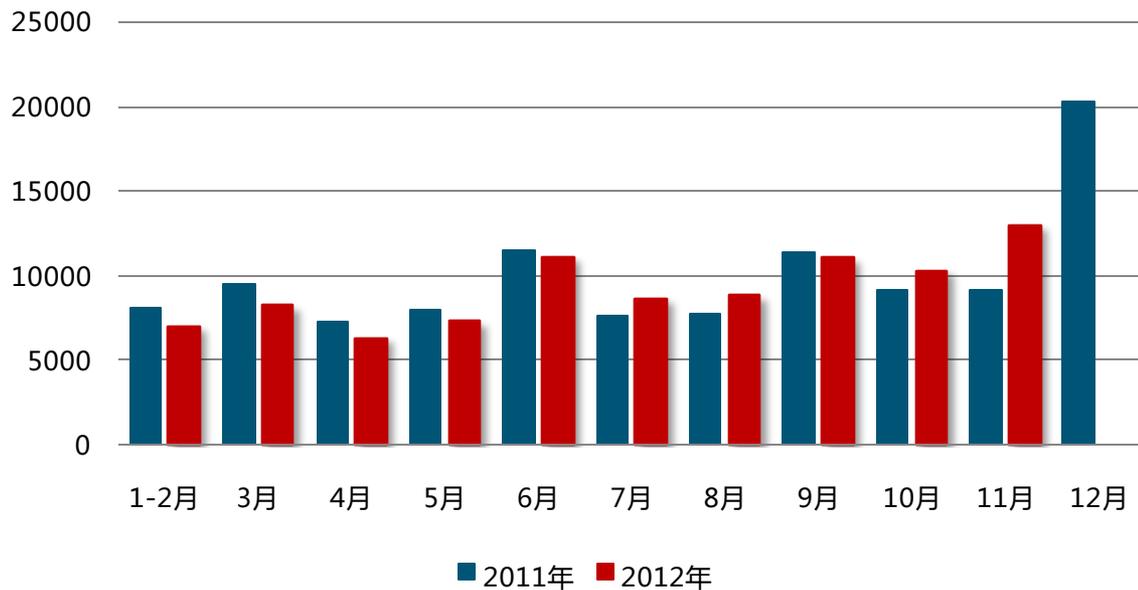
投资情况

2

销售情况

2012年上半年全国房地产销售面积与2011年同比相当；但从下半年开始，全国房地产销售面积同比增长，并出现环比增加的趋势，回暖迹象明显

近两年全国房地产销售面积变化情况



1

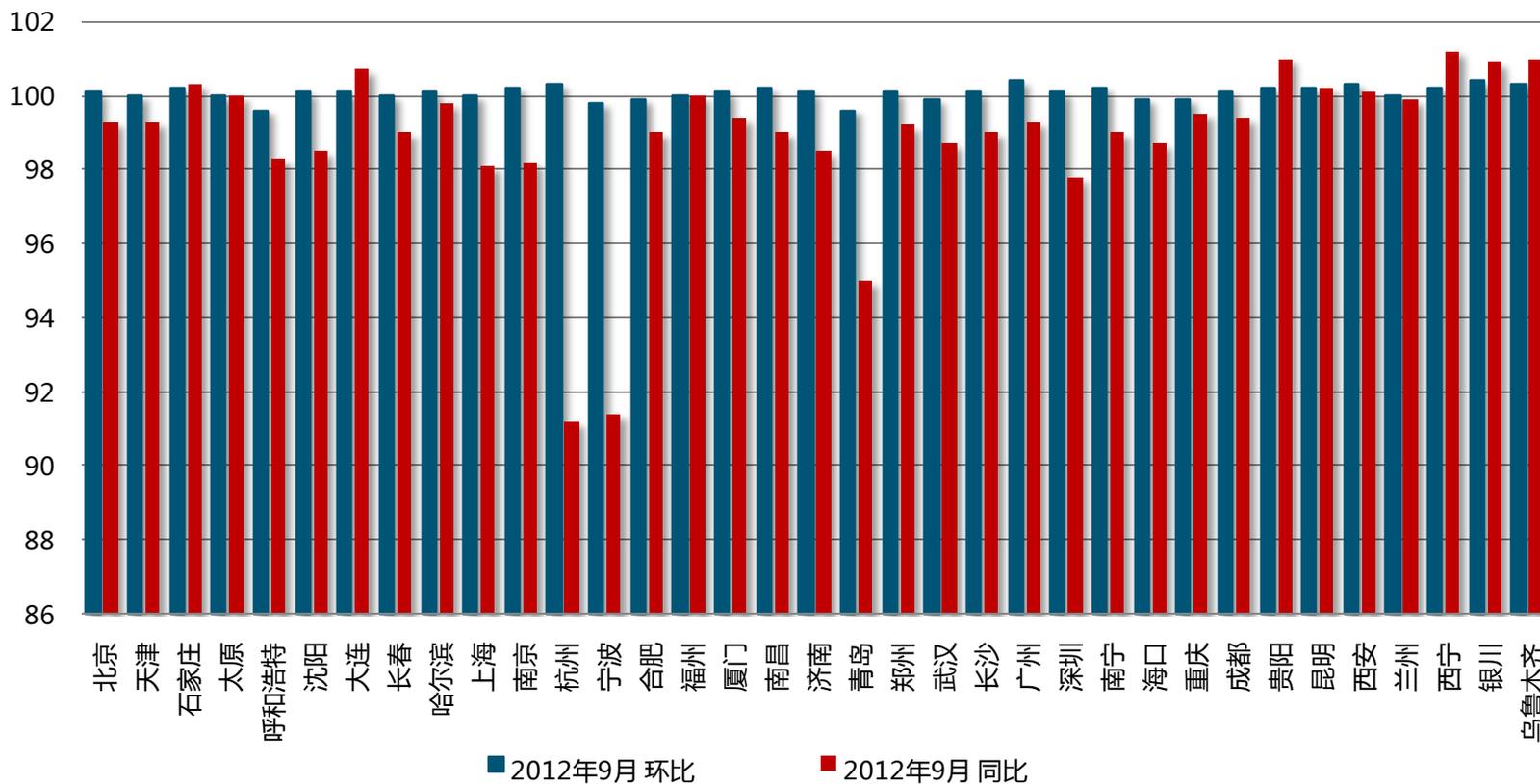
投资情况

2

销售情况

2012年9月份全国35个主要城市新建商品住房价格环比上涨的有12个，同比上涨的有6个

2012年9月份全国35个主要城市新建商品住房价格环比同比指数



1

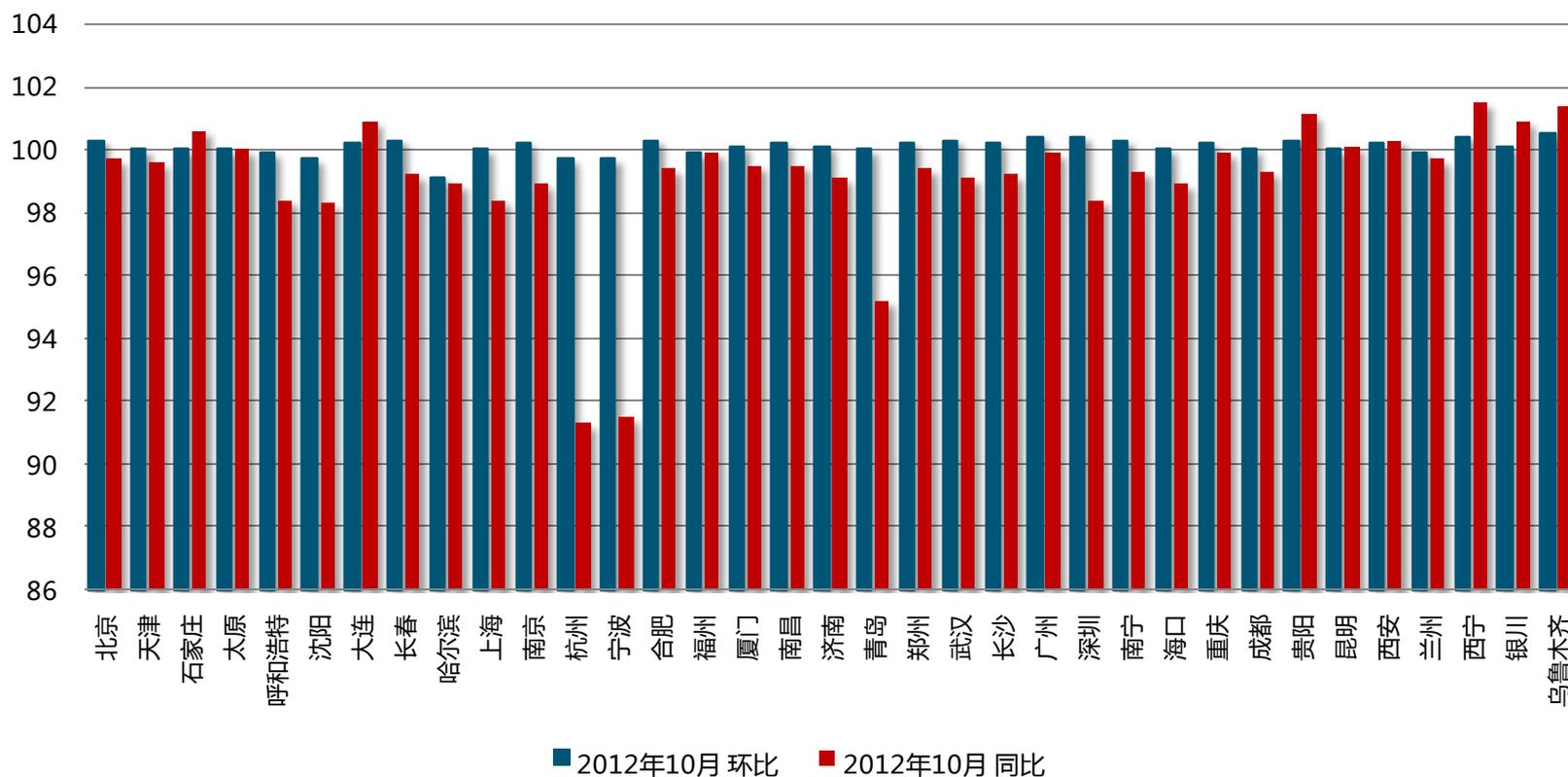
投资情况

2

销售情况

2012年10月份全国35个主要城市新建商品住房价格环比上涨的有19个，同比上涨的有7个

2012年10月份全国35个主要城市新建商品住房价格环比同比指数



1

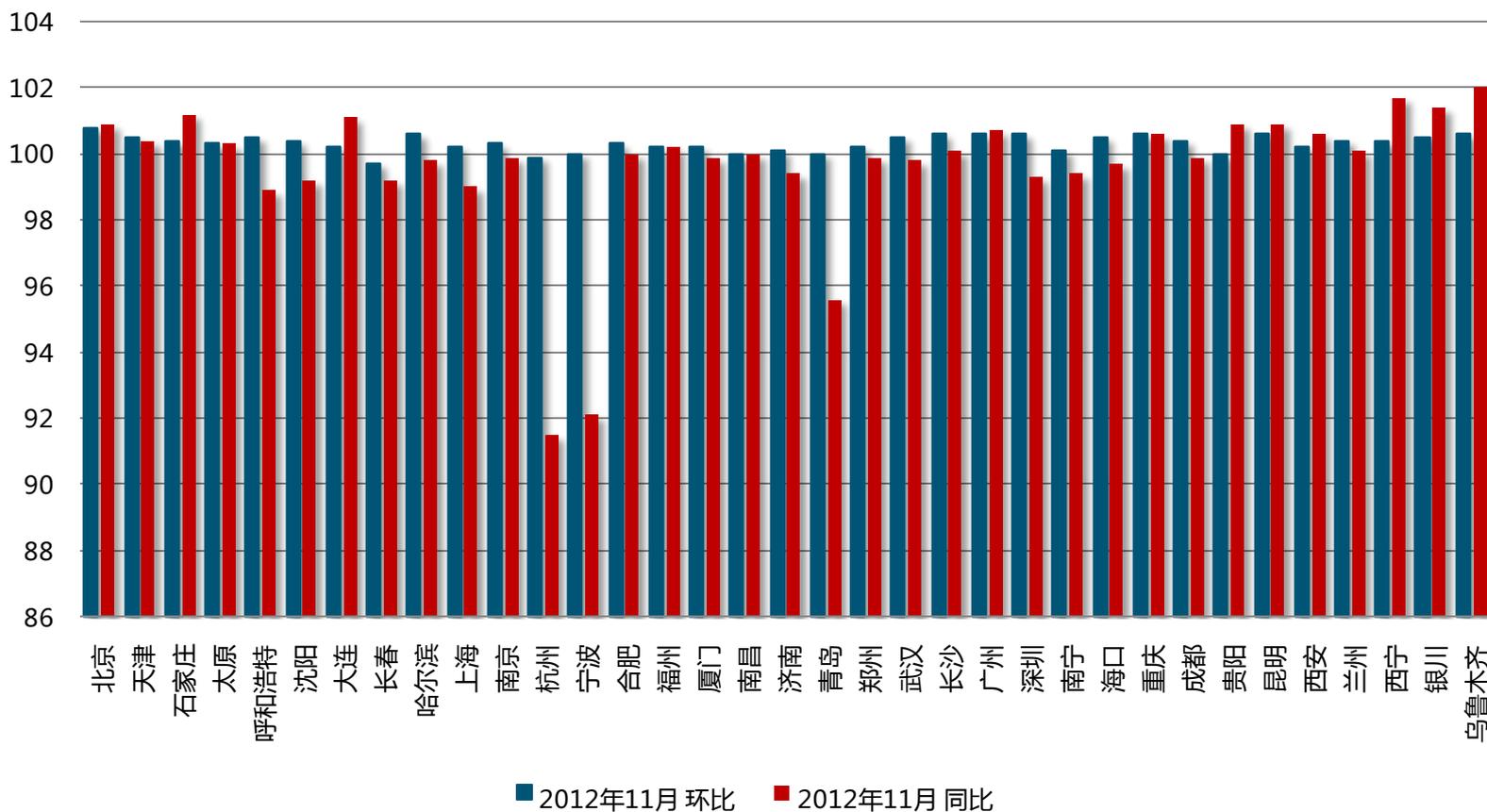
投资情况

2

销售情况

2012年11月份全国35个主要城市新建商品住房价格环比上涨的有29个，同比上涨的有16个；最近三个月，主要城市价格上涨明显，这种形势会迫使政府价格调控继续执行

2012年11月份全国35个主要城市新建商品住房价格环比同比指数



1

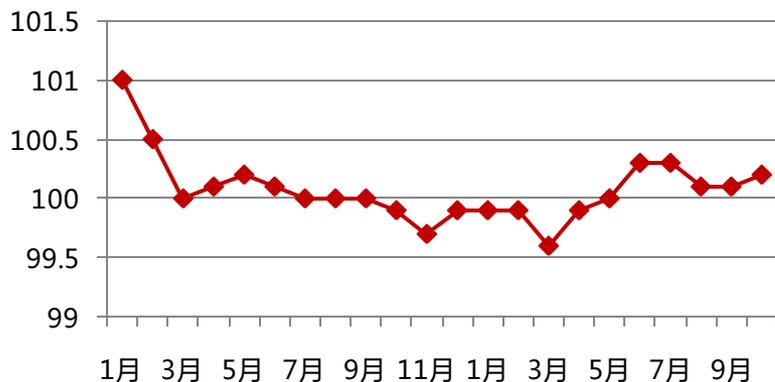
投资情况

2

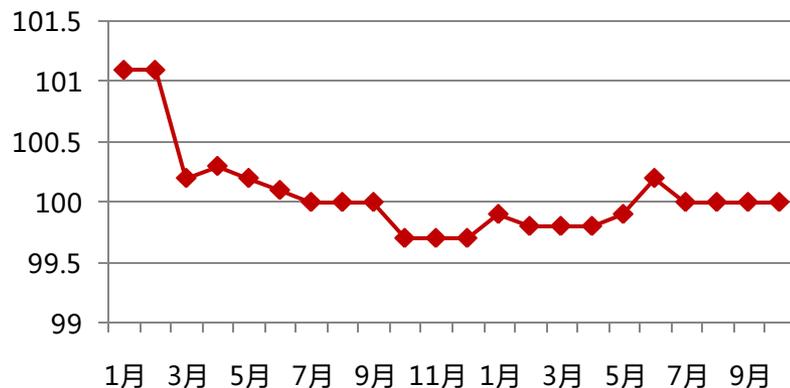
销售情况

从北京、上海、广州、深圳近两年房屋销售价格指数环比变化可以看出，今年房产调控对价格控制效果明显，近期价格有小幅上涨的趋势

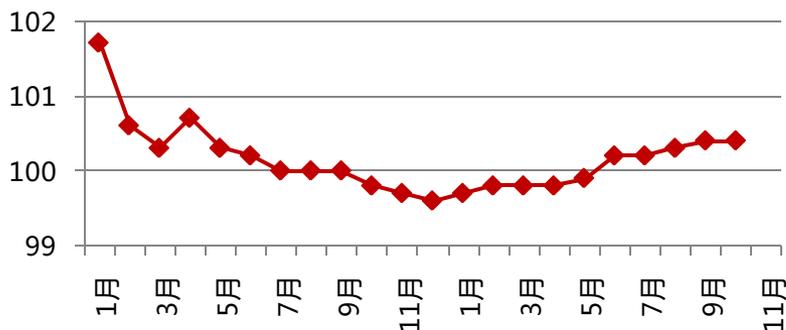
北京近两年销售价格指数变化



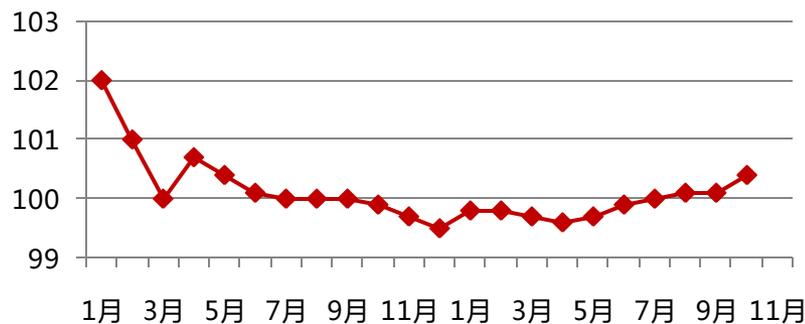
上海近两年销售价格指数变化



广州近两年销售价格指数变化



深圳近两年销售价格指数变化



1

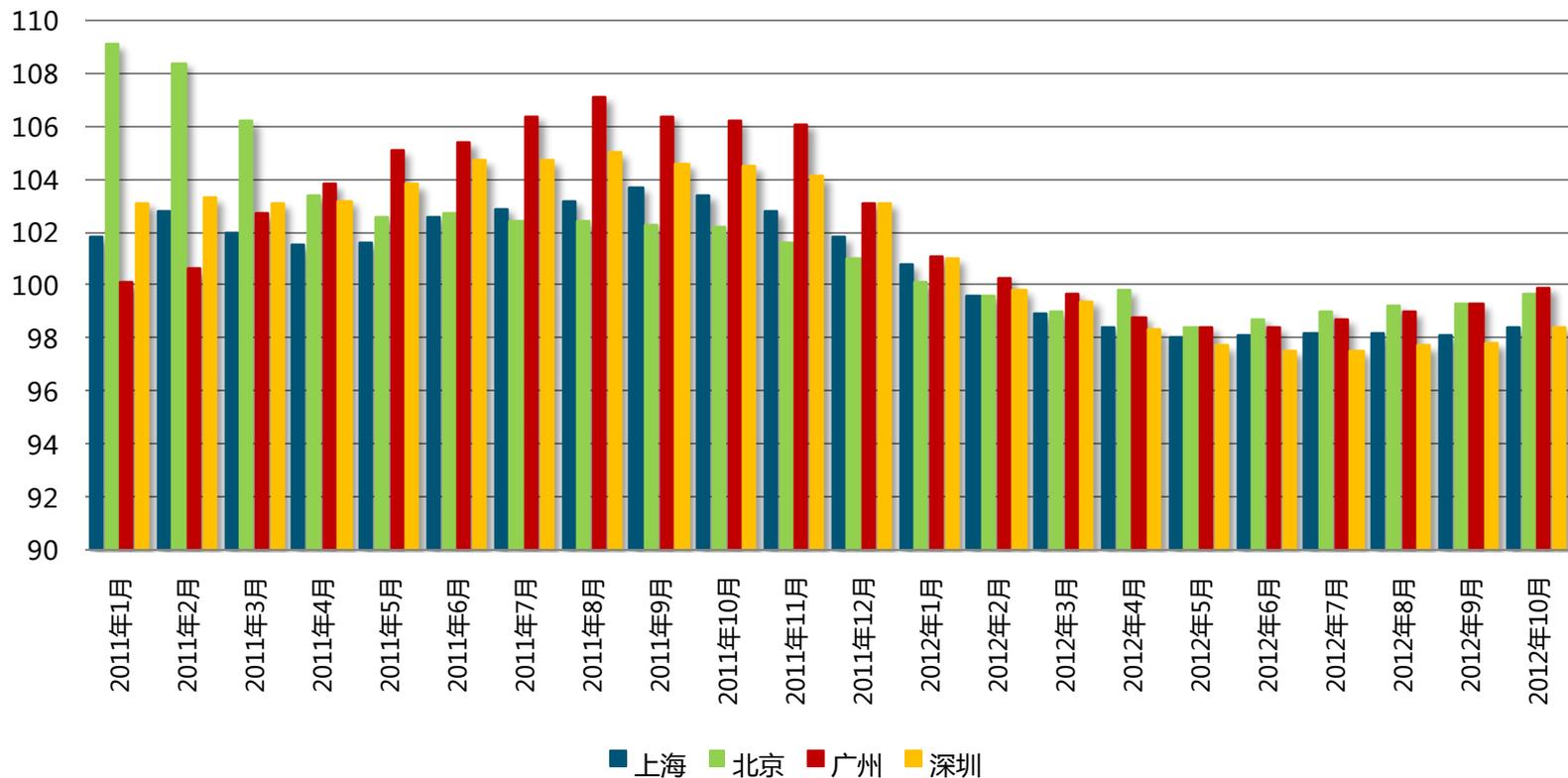
投资情况

2

销售情况

近两年全国一线城市商品住房价格指数同比持续下降，呈现先升后降的规律，而今年则出现先降后升的趋势，预计明年房产市场价格上行压力巨大，仍将小幅上涨

一线城市新建商品住房销售价格指数同比变化



1

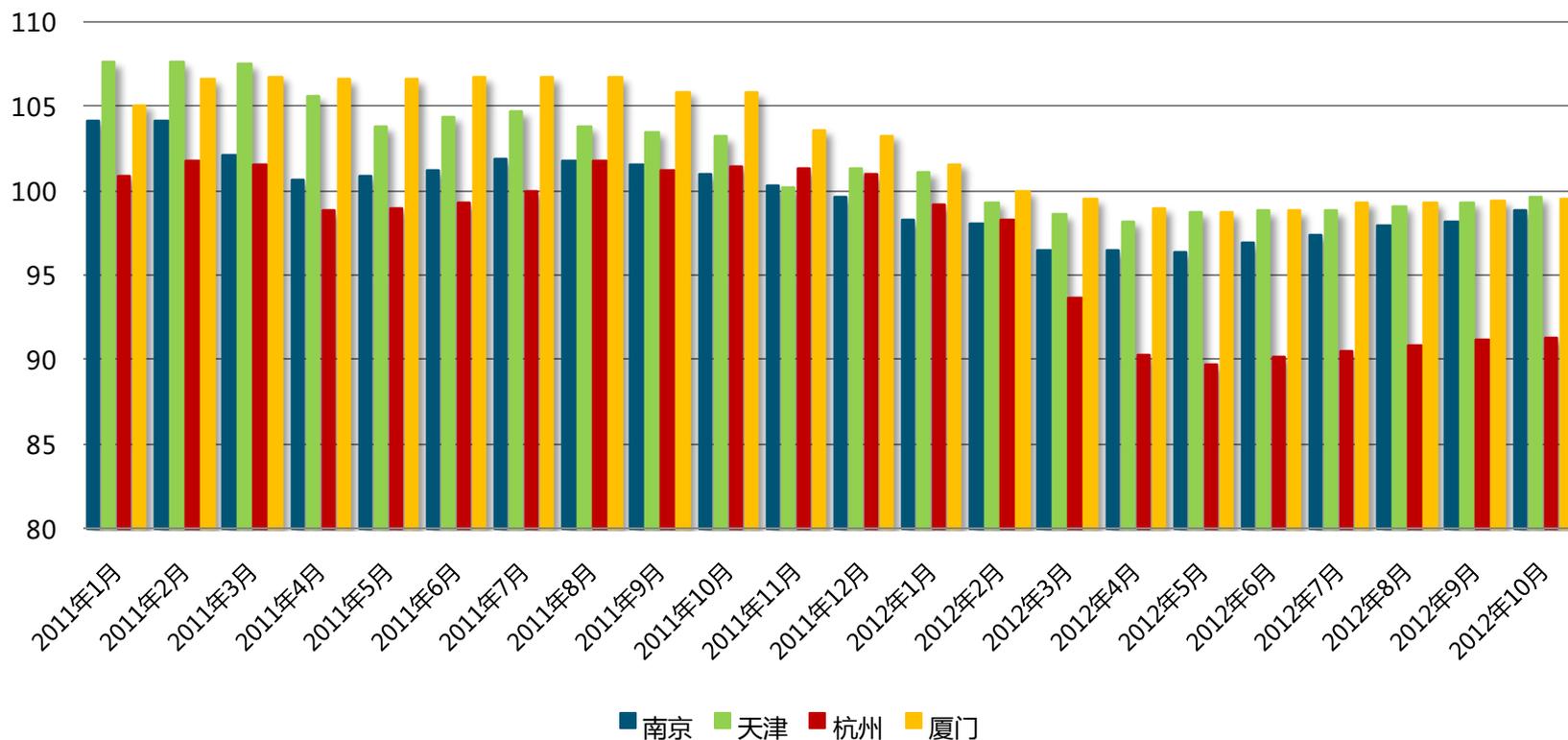
投资情况

2

销售情况

东部二线城市商品住房价格指数同比变化起伏低于一线城市，说明调控对于二线城市影响略低于一线；单年起伏趋势与一线相似，明年价格上涨压力同样巨大，但会有小幅上扬

二线城市（东部）新建商品住房价格指数同比变化



1

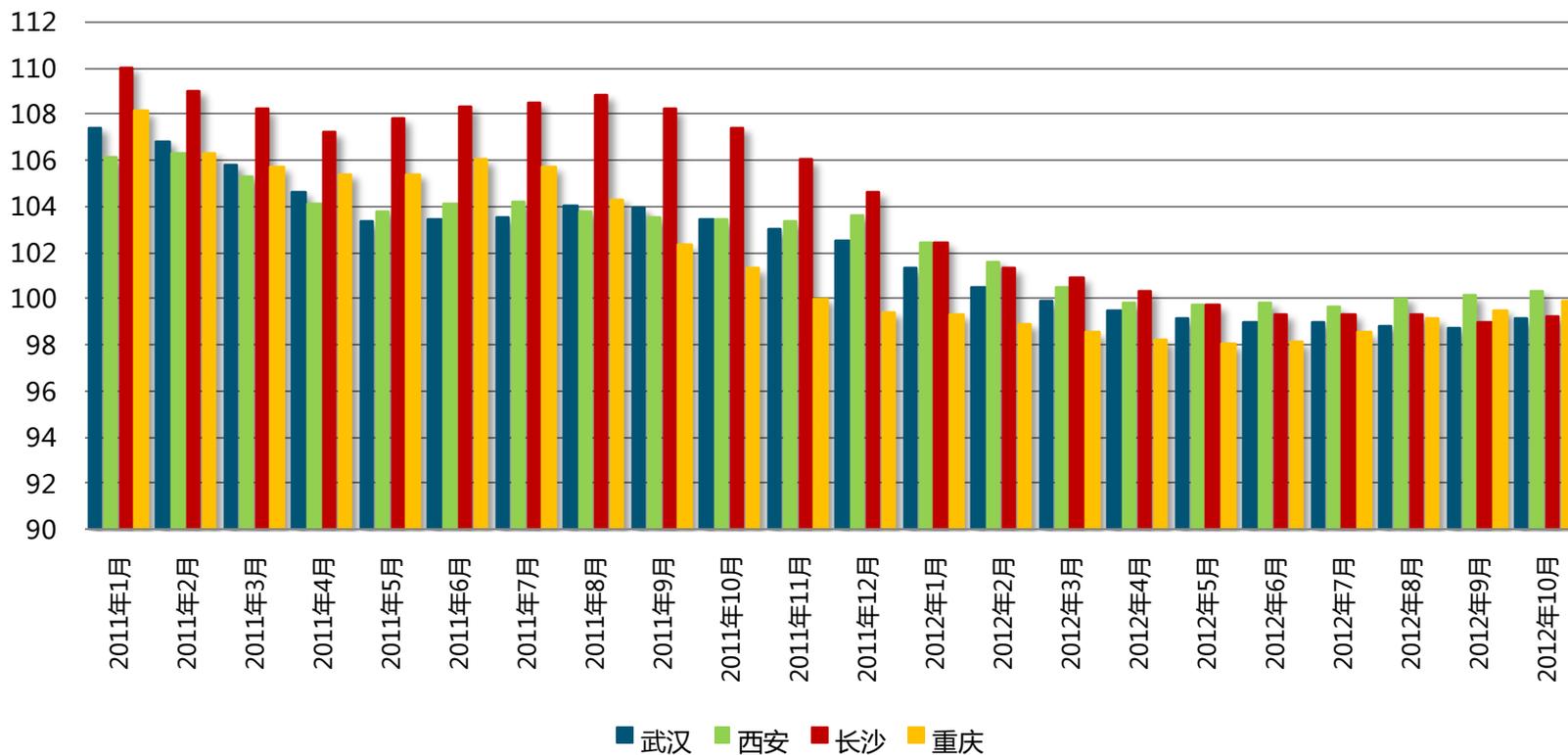
投资情况

2

销售情况

中西部二线城市商品住房价格指数同比变化与东部相似，但价格上涨压力相对较小，预计明年仍会有小幅上涨

二线城市（中西部）新建商品住房价格指数同比变化



全国房地产市场运行情况总结：投资量升速减、销量逐月乐观、价格触底反弹

- 全国市场投资量升速减、供应速度平稳、市场景气触底反弹；
- 今年销售同比略减，下半年销量优于上半年；
- 从代表城市房价走势看，市场调控使全年销售价格走低，今年价格回升的城市数量逐月增加，价格市场处于增势。

二、市场运行篇



第五章 全国房地产市场运行情况
第六章 郑州市场整体情况
第七章 郑州市商品房市场详情

1

土地市场

2

商品房市场

3

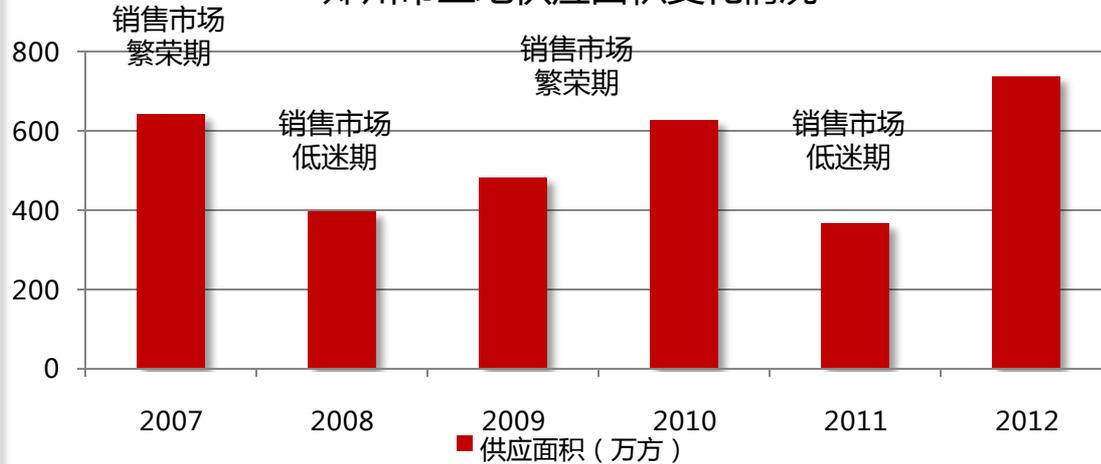
保障房市场

4

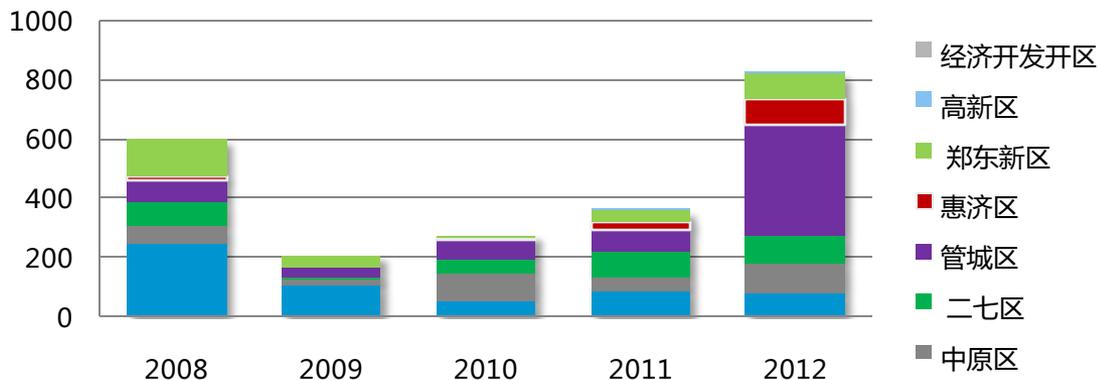
二手房市场

从供应变化趋势上看，2012年土地供应量超过07年和10年两个高峰期，供应量较大，印证当年销售市场明显回暖，今年土地供应以管城区为主

郑州市土地供应面积变化情况



近几年郑州各区土地供应面积比例变化情况



备注：下载的数据中，各区总和与整体市场的公布有一定出入。

1

土地市场

2

商品房市场

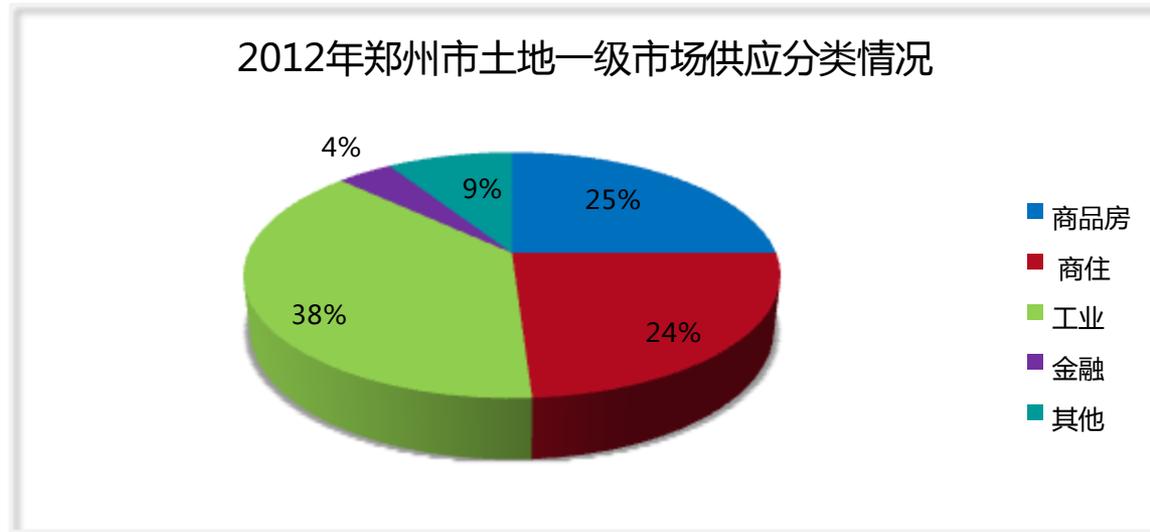
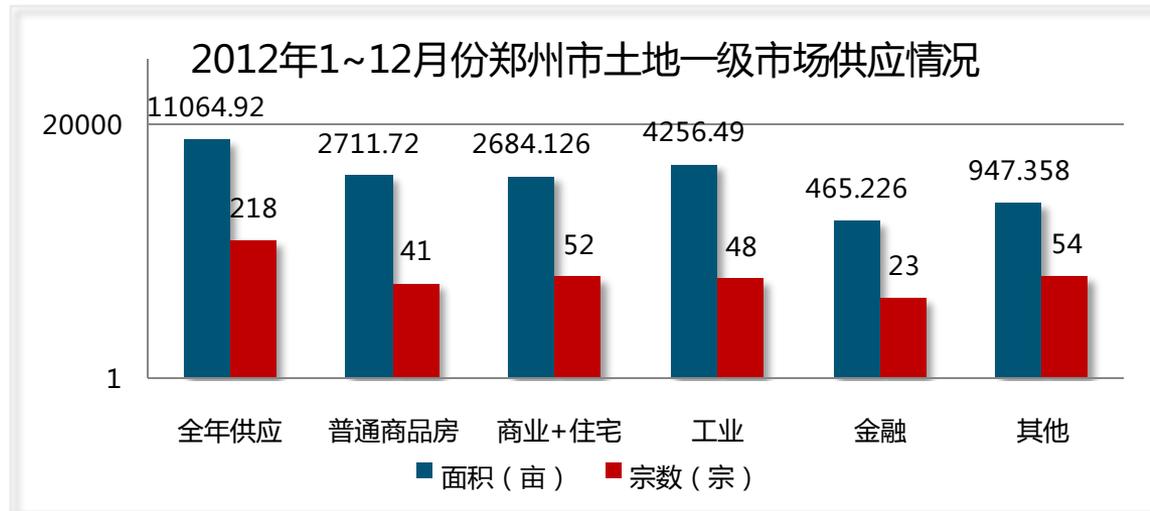
3

保障房市场

4

二手房市场

2012年郑州市土地市场供应以工业、普通商品住房和商住综合类为主，后两者之和占了一半市场份额，未来2--3年左右时间内销售市场供应可能出现井喷



备注：普通商品房=纯商服和纯住宅。

1

土地市场

2

商品房市场

3

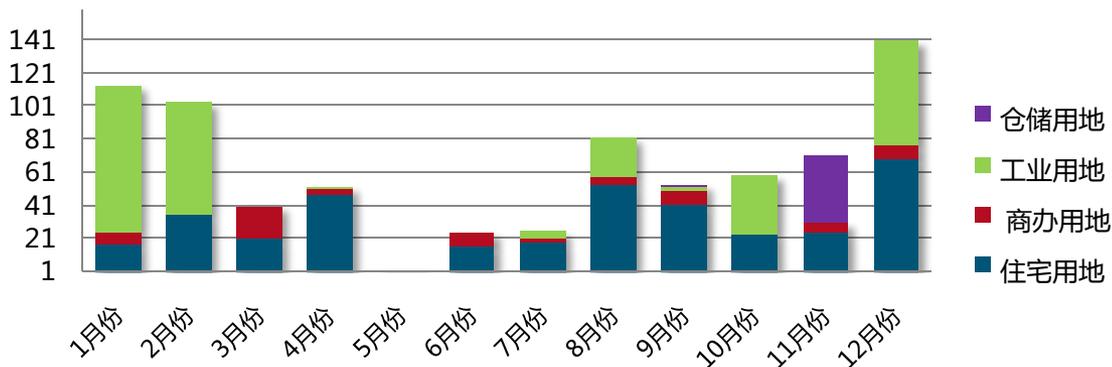
保障房市场

4

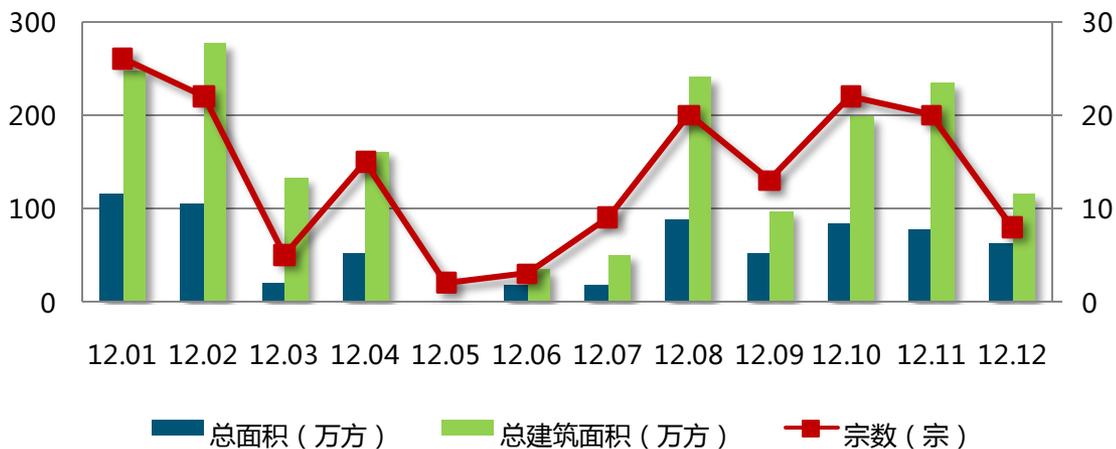
二手房市场

2012年，郑州市各类型土地供应主要集中在年初和年末，尤其以工业用地为代表；住宅用地多集中在下半年；成交方面，依然集中在年初和年末，平均月度成交不足20宗

2012年各月郑州各类土地供应总量对比



2012年1-12月郑州市各月土地成交走势



1

土地市场

2

商品房市场

3

保障房市场

4

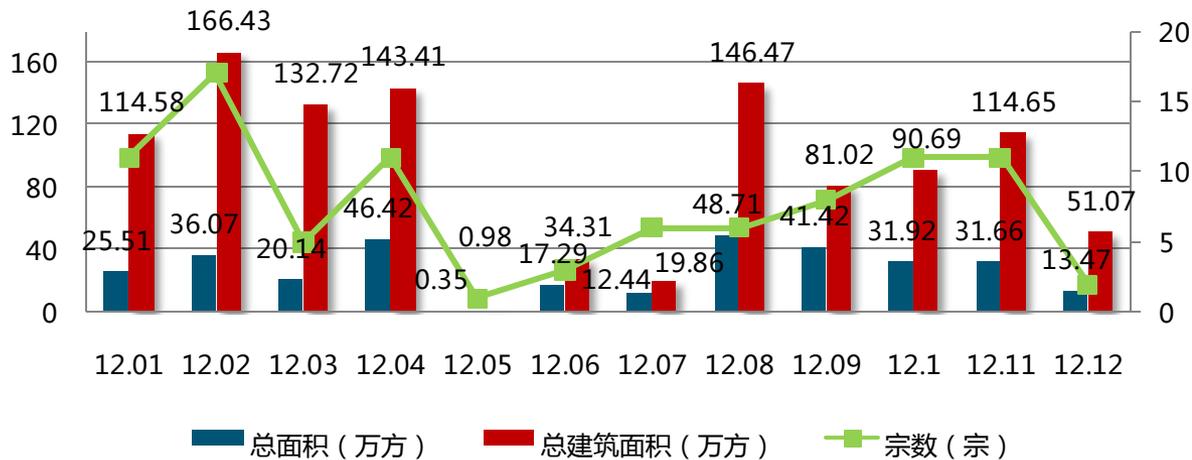
二手房市场

今年5月份以来，郑州市土地市场供应量持续走高，供应土地可建面积约1096万方，按照近几年平均年消化量，大约可售一年多，土地市场供大于求

2012年1-12月份郑州商品房土地供应走势



2012年1-12月郑州市商品房土地成交走势



1

土地市场

2

商品房市场

3

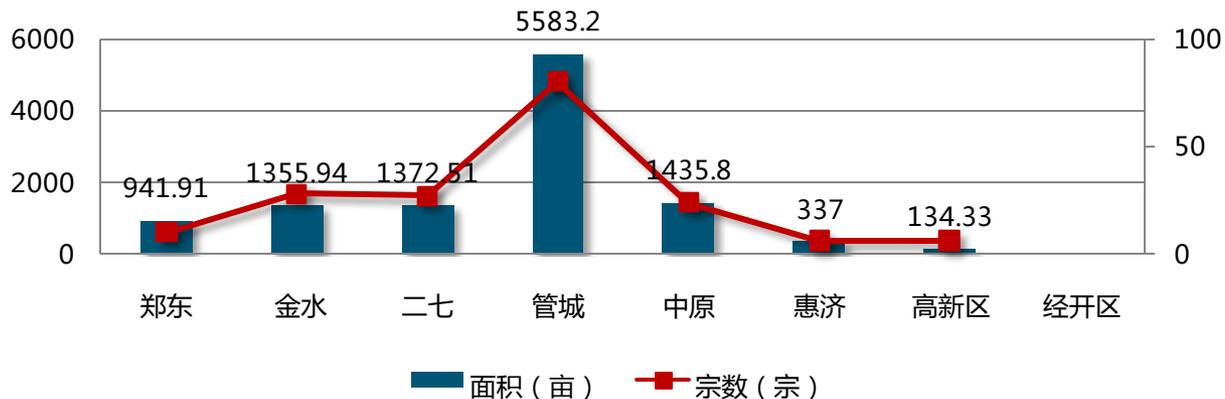
保障房市场

4

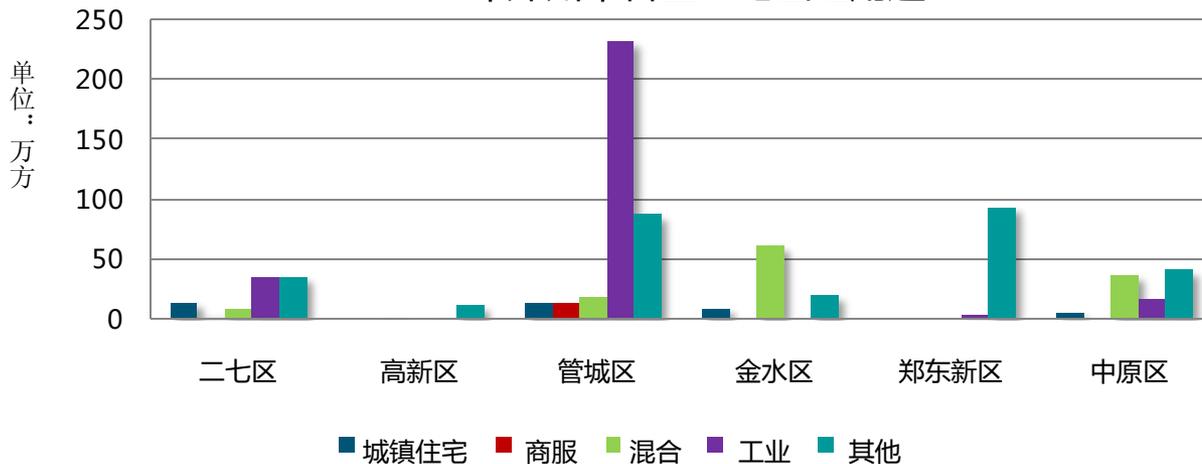
二手房市场

2012年郑州市住宅类主要集中在金水区、二七区和管城区；土地成交中管城区占比最大，多为工业用地；商业土地也主要集中在管城区

2012年郑州市各区域土地成交量对比



2012年郑州市各区土地出让用途



1

土地市场

2

商品房市场

3

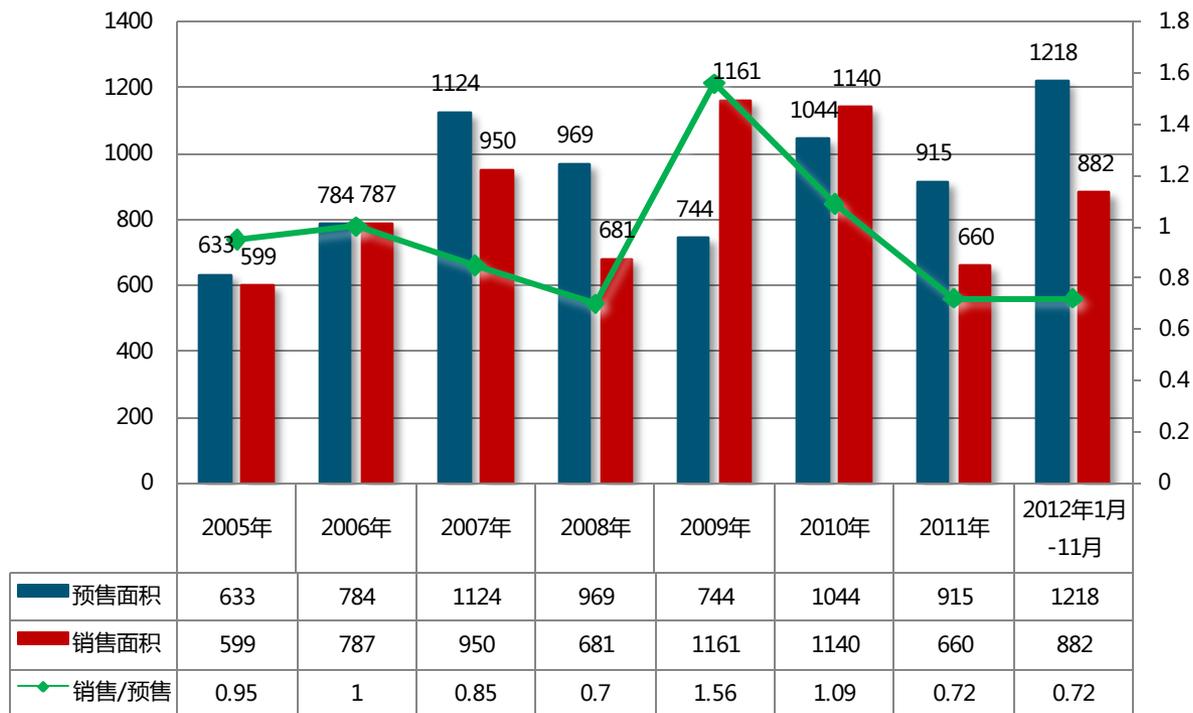
保障房市场

4

二手房市场

根据全市2005---2012年供销情况可以看出近两年供销比小于1，供大于求，但今年销量明显高于去年，预计全年接近07年水平，约1000万方

郑州市近几年商品房供求变化情况



单位：万方

1

土地市场

2

商品房市场

3

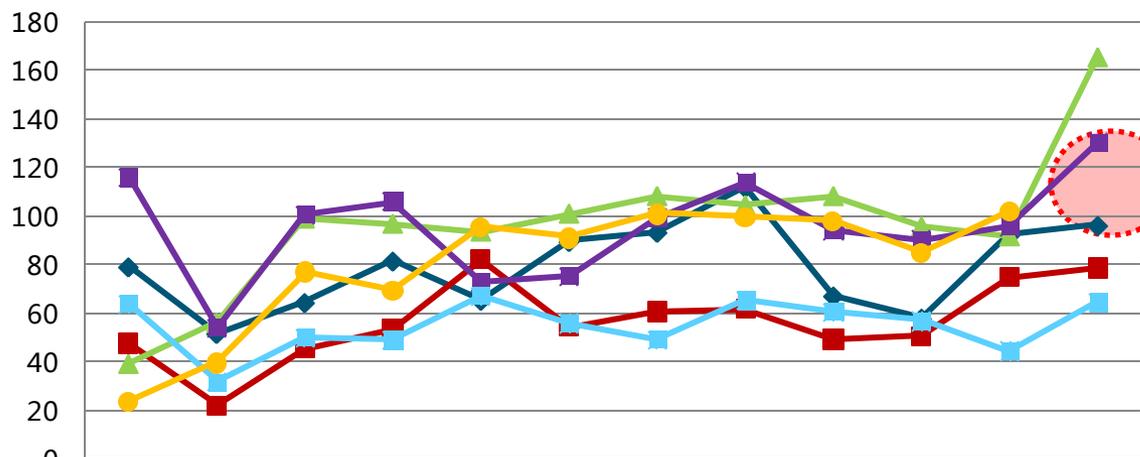
保障房市场

4

二手房市场

除08年和11年两次市场低谷期外，从07年至今，商品房市场成交基本相当，从这个数据可以看出12年市场销售火爆，主要集中在年中的5—10月份，预计12月份销量在100万方左右

郑州2007--2012年商品房销售情况对比



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
◆ 2007年	79.1	51.53	64.32	81.49	65.27	89.61	93.41	112.03	67.05	57.86	92.18	96.2
■ 2008年	47.73	22.18	45.55	53.41	82.13	54.44	60.79	61.8	49.24	50.78	74.71	78.69
▲ 2009年	39.47	56.38	99.1	97	93.79	101.13	108.37	104.59	108.33	95.89	91.86	165.29
■ 2010年	116.12	54.32	100.75	106.23	73.04	75.51	99.45	114.27	94.24	90.54	96.16	130.43
■ 2011年	63.69	31.78	50.03	48.92	66.93	55.86	49.19	65.27	60.65	56.83	44.45	64.31
● 2012年	23.67	39.59	77.13	69.41	95.5	91.02	101.01	99.56	98.21	85.05	102.04	

单位：万方

1

土地市场

2

商品房市场

3

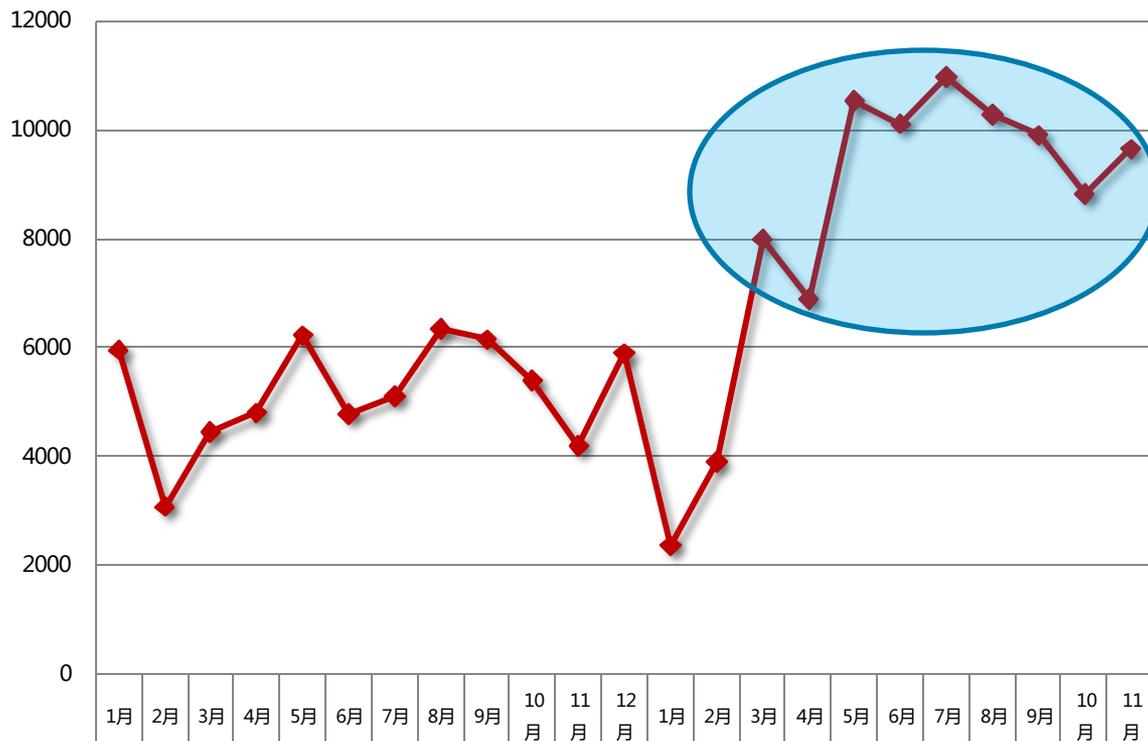
保障房市场

4

二手房市场

2012年从3月开始出现小阳春，到5月确认市场回暖，一直到年底，成交量整体高于2011年，在持续调控的背景下取得这样的业绩，说明刚需得到了大量的释放

郑州市2011—2012年商品房销售套数变化



—◆— 商品房销售套数

1

土地市场

2

商品房市场

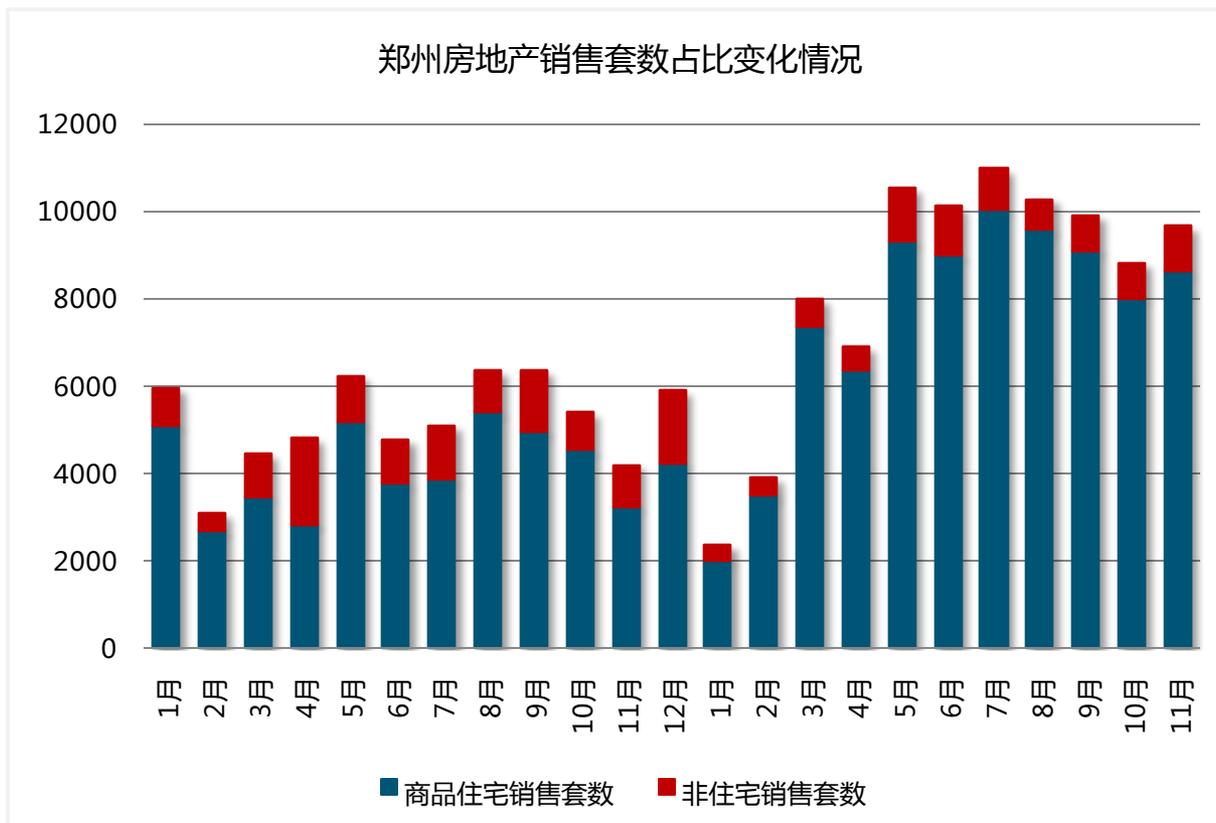
3

保障房市场

4

二手房市场

2012年商品房成交量整体高于2011年，商品住宅占比明显增加，非住宅类销售数量较去年也有所下降，虽然非住宅市场受调控影响较小，但销量仍然没有明显提升



1

土地市场

2

商品房市场

3

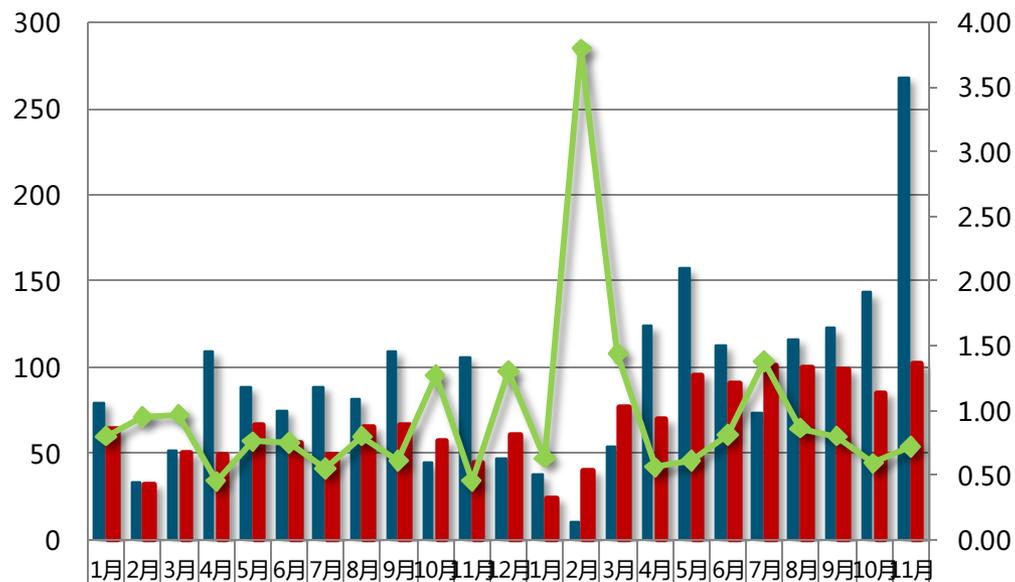
保障房市场

4

二手房市场

最近两年市场月度供销比持续徘徊在1之下，市场处于供大于求的阶段。今年过完年之后预售量保持高位，销售量较为平稳，约90万方

郑州市房地产销售预售对比变化情况



■ 商品房预售面积 (万方)	80	33	52	109	89	75	89	81	109	45	106	48	37	10	53	124	157	112	73	116	122	143	269
■ 商品房销售面积 (万方)	64	32	50	49	67	56	49	65	66	57	44	61	24	40	77	69	96	91	101	100	98	85	102
◆ 供需比	0.8	0.9	0.9	0.4	0.7	0.7	0.6	0.8	0.6	1.3	0.5	1.3	0.6	3.8	1.4	0.6	0.6	0.8	1.4	0.8	0.8	0.6	0.7

1

土地市场

2

商品房市场

3

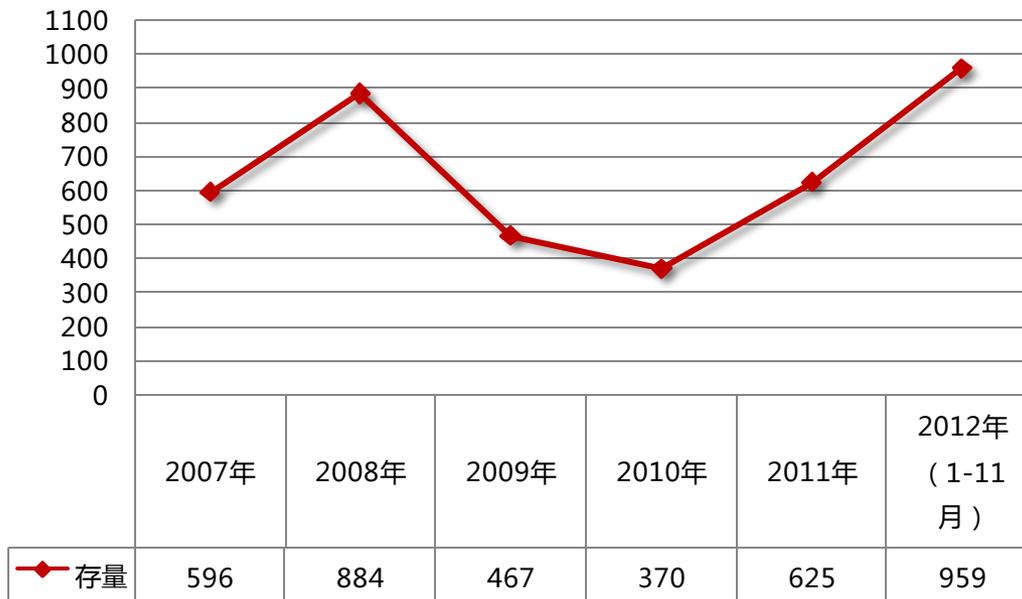
保障房市场

4

二手房市场

2010年市场库存几乎消化殆尽，随着2011年的低潮，库存压力逐步走高，截止今年11月份，市场库存约有959万方，预计2013年库存超过1000万方，至少需一年消化，压力较大

郑州市近几年商品房库存量变化情况（单位：万方）



1

土地市场

2

商品房市场

3

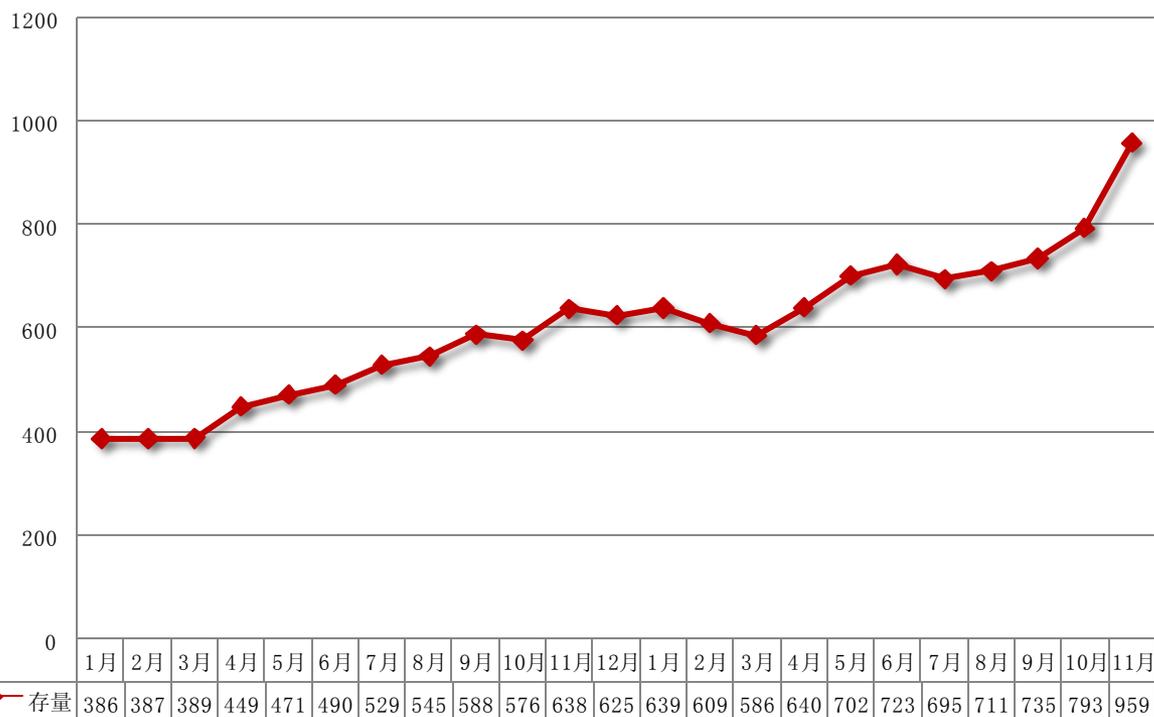
保障房市场

4

二手房市场

随着土地供应的加大和市场调控的持续，2012年库存逐月略微增加，月度增幅基本控制在50万方之内，市场处于良性发展阶段

郑州市2012年各月商品房存量变化情况（单位：万方）



1

土地市场

2

商品房市场

3

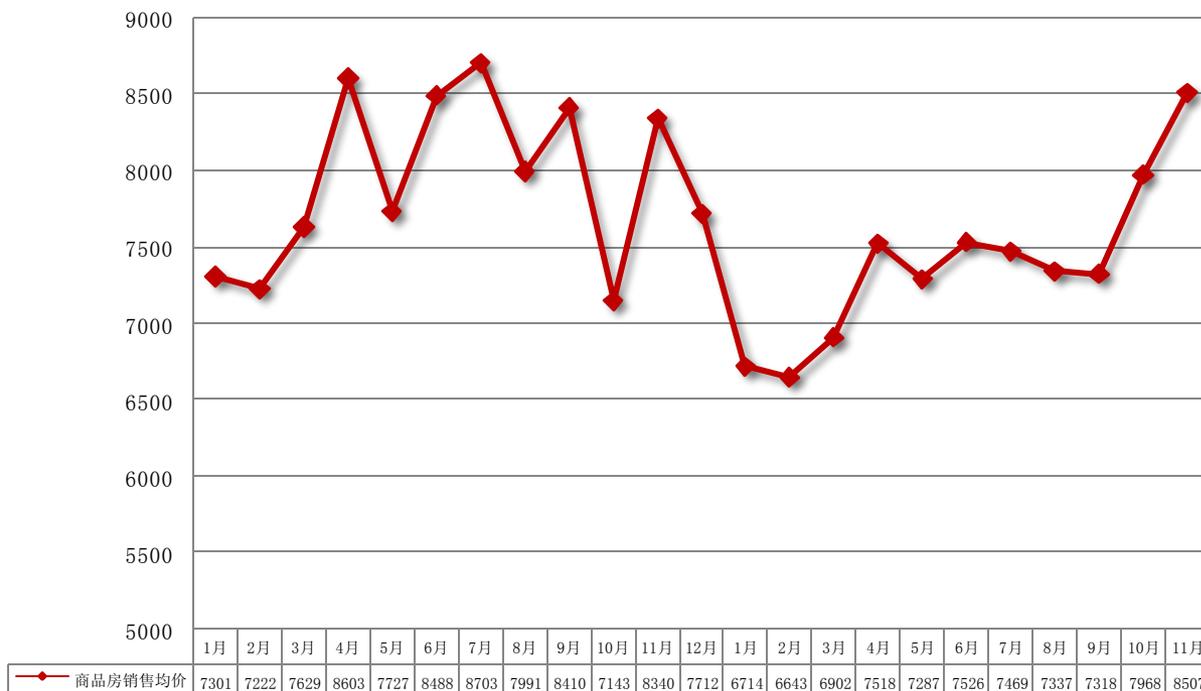
保障房市场

4

二手房市场

2012年11月市场销售价格比2月份上涨了近1900元，与09年和10年增幅相当，说明市场调控使得11年价格出现下滑，调控成效明显，但之后价格持续上升，涨幅并没受到制约

2012年各月郑州市商品房销售均价



1

土地市场

2

商品房市场

3

保障房市场

4

二手房市场

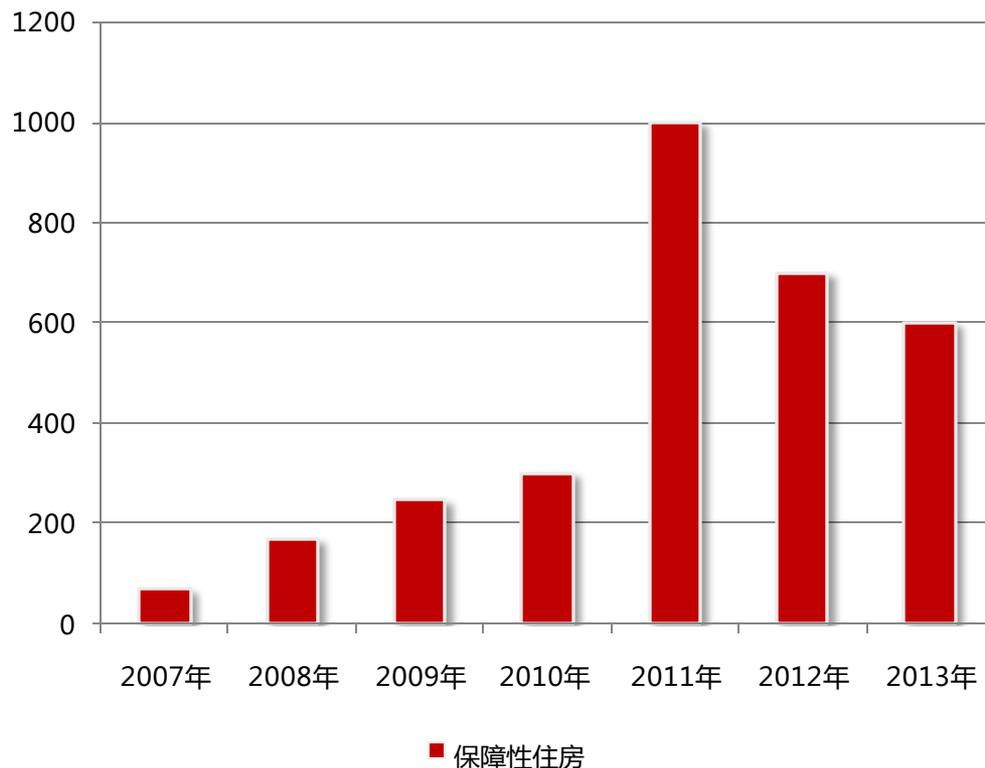
全国保障房从大力推广到按需定建，管理更加理性，2012—2015年开工面积计划在650万方左右，原本预计对市场形成的强大冲击力将稍微减弱，利于商品房市场转好

➤住房和城乡建设部8日公布，今年1~10月份，全国城镇保障性安居工程新开工722万套，基本建成505万套，完成投资10800亿元。今年全国的保障房开竣工任务量已经提前一个月达标。

➤2011年，中央政府定下的保障房开工目标是1000万套，在2012年将这一目标缩减至700万套。今年700万套保障房的开工目标，是根据“按需申报、自下而上”的原则，综合考虑了资金、土地、续建项目等因素确定的，并把铁道部等部门的棚户区改造纳入了计划。与此前中央确定年度建设任务量，并直接分配到各省，然后各省再直接分配给各县市的做法不尽相同。这也开始显露出，中央在保障房建设量的问题上开始倾向于“**按需定建**”，根据地方的实际需求来确定年度建设目标。

➤按2011年公布的计划，到2015年，中国计划新建保障性住房**3600万套**，覆盖面达到20%左右。

全国保障性住房供应目标（单位：万套）



1

土地市场

2

商品房市场

3

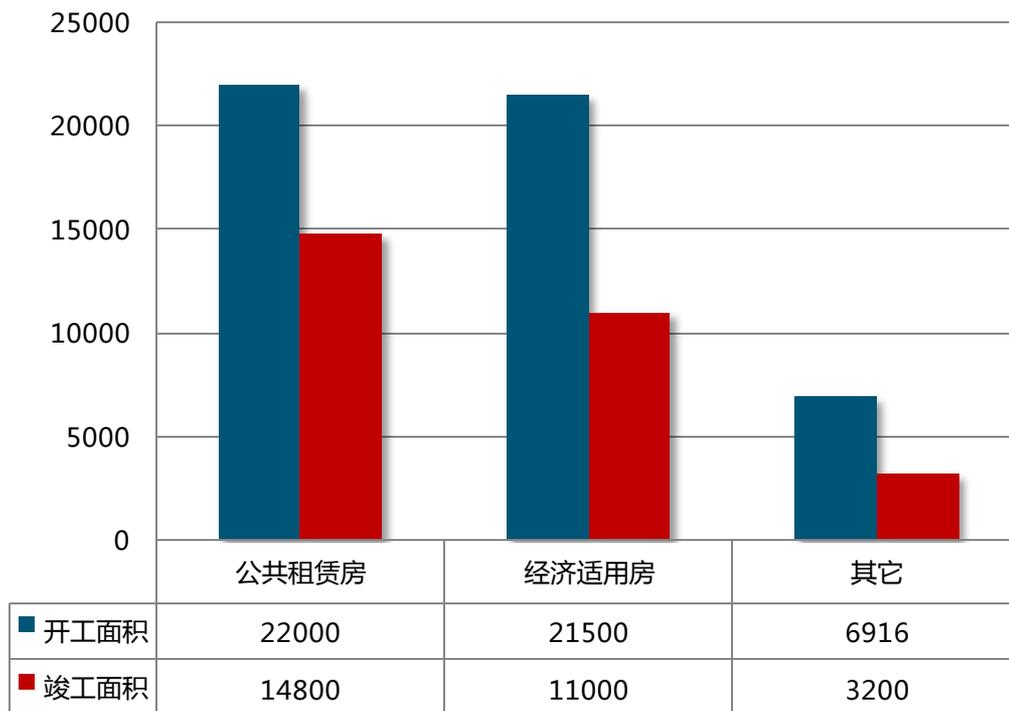
保障房市场

4

二手房市场

郑州市保障房主要以经适房和廉租房为主，两者占比相差不大，从2012年开始讲不在建设经适房，将经适房存量全部分配完毕后，转移至发展廉租房类，侧面打击了市场投机

2012年郑州市保障房开工竣工情况（套）



1

土地市场

2

商品房市场

3

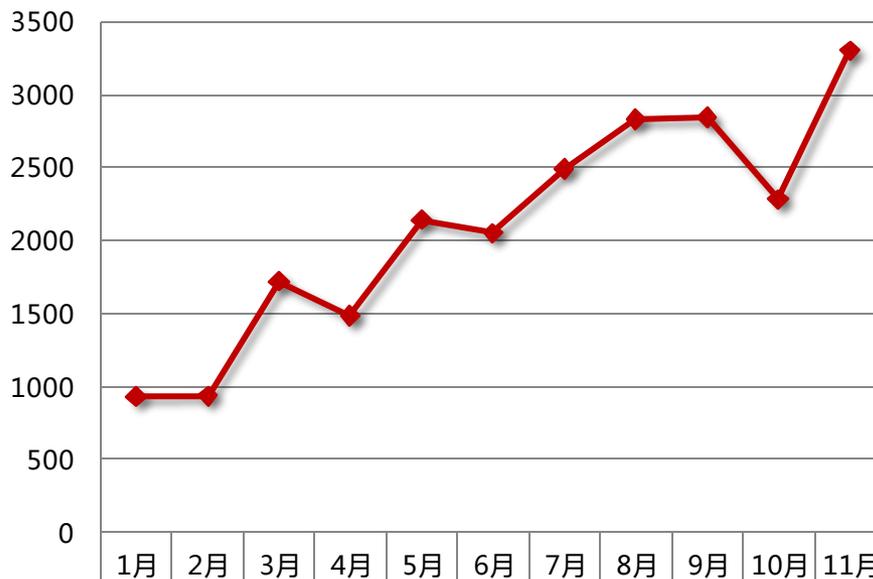
保障房市场

4

二手房市场

二手房市场永远都是追随着商品房市场而同向变化的，2012年郑州市二手房市场火爆，单月成交套数循环递增至年底，月度成交套数接近商品房成交1/3

郑州市二手住宅成交套数



◆ 二手住宅成交套数

1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
932	938	1719	1482	2141	2052	2490	2829	2841	2282	3299

1

土地市场

2

商品房市场

3

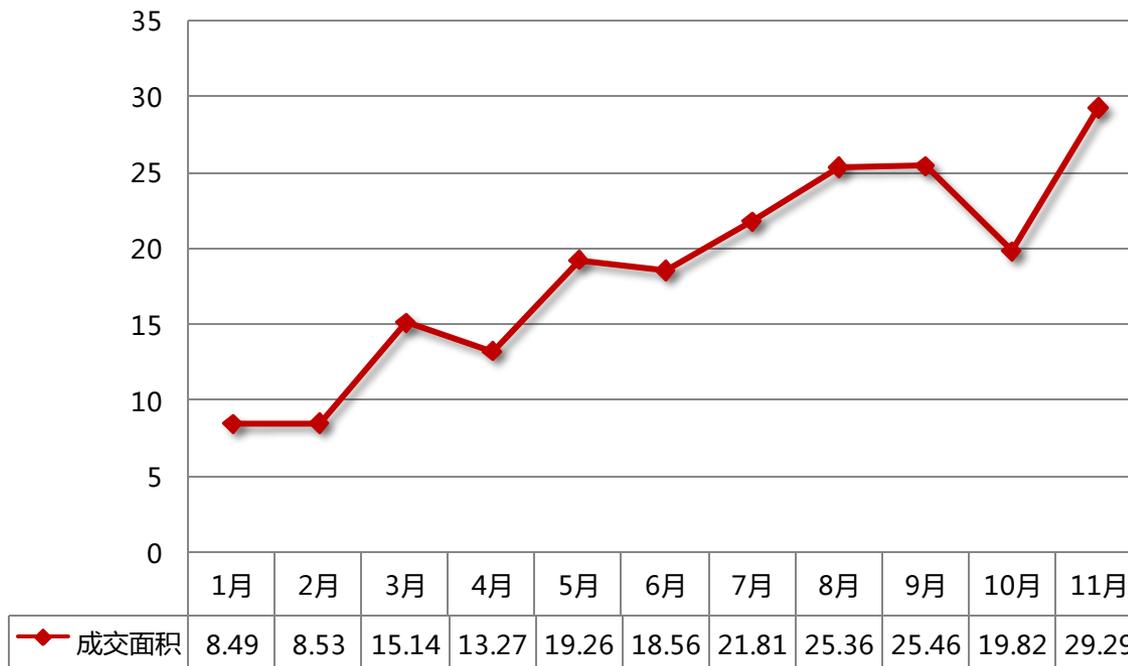
保障房市场

4

二手房市场

郑州市二手房月度成交量亦呈循环递增趋势，平均单月成交18万方，约相当于商品房月销量的1/4

郑州市二手房住宅成交面积（单位:万方）



1

土地市场

2

商品房市场

3

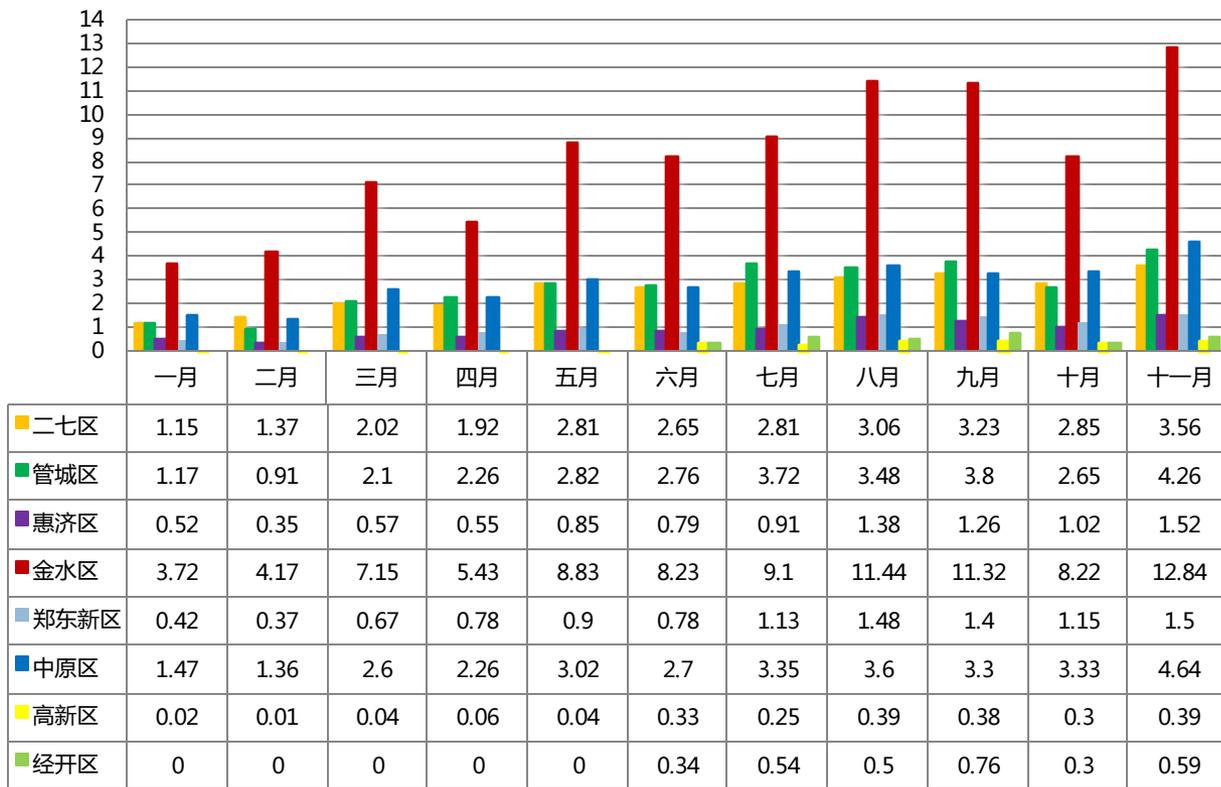
保障房市场

4

二手房市场

从成交区域而言，金水区成交量远高于其它各区域，其次是中原区、二七区和管城区；排除区域面积大小这个导因之外，成熟的配套和优越的交通成为二手住宅选择的重点

郑州市二手住宅成交面积各区占比（单位：万方）



1

土地市场

2

商品房市场

3

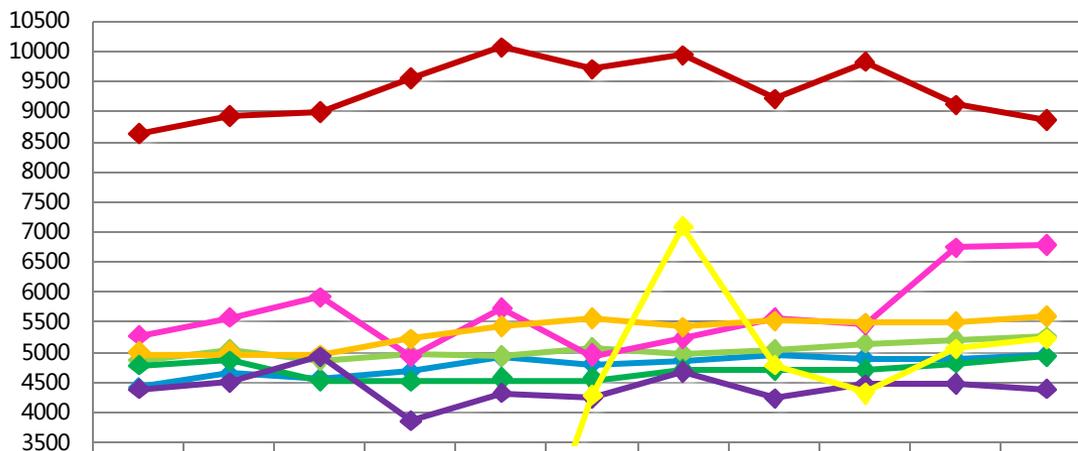
保障房市场

4

二手房市场

郑东新区二手房价格明显高于其它各区域，集中在9500元均价水平线，其它各区域价格差距不多，大多集中在5000元左右，可以看出金水区性价比较高，促使其销量较大

郑州市各区二手住宅价格变化表



	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月
二七区	4417	4642	4571	4684	4923	4805	4866	4966	4906	4904	4950
管城区	4860	5046	4898	4967	4941	5076	4991	5049	5152	5207	5261
惠济区	5279	5576	5921	4932	5737	4982	5242	5573	5464	6738	6788
金水区	5010	5010	4960	5228	5435	5564	5424	5522	5495	5510	5598
郑东新区	8634	8927	8992	9554	10066	9704	9937	9217	9826	9116	8867
中原区	4793	4866	4540	4526	4578	4575	4716	4701	4714	4824	4933
高新区	4395	4500	4935	3871	4322	4255	4677	4242	4474	4484	4398
经开区	0	0	0	0	0	4298	7096	4791	4340	5059	5225

郑州市整体市场总结:土地供量大, 市场销量大, 价格涨幅大, 经适房退出

- 土地市场供应量大, 全年土地可建面积约1096万方, 主要集中在管城区, 主要以工业为主;
- 商品房市场供求量均比较大, 全年销量接近1000万方, 下半年单月销量达到90万方; 住宅销量大于非住宅, 全年价格直线上升, 涨幅约1900元。
- 从2013年经济适用房将推出河南市场, 未来大力发展廉租房类保障房;
- 二手房市场较为活跃, 房屋销售开始转向为房屋投资方向。

二、市场运行篇



第五章
第六章
第七章

全国房地产市场运行情况
郑州市场整体情况
郑州市商品房市场详情

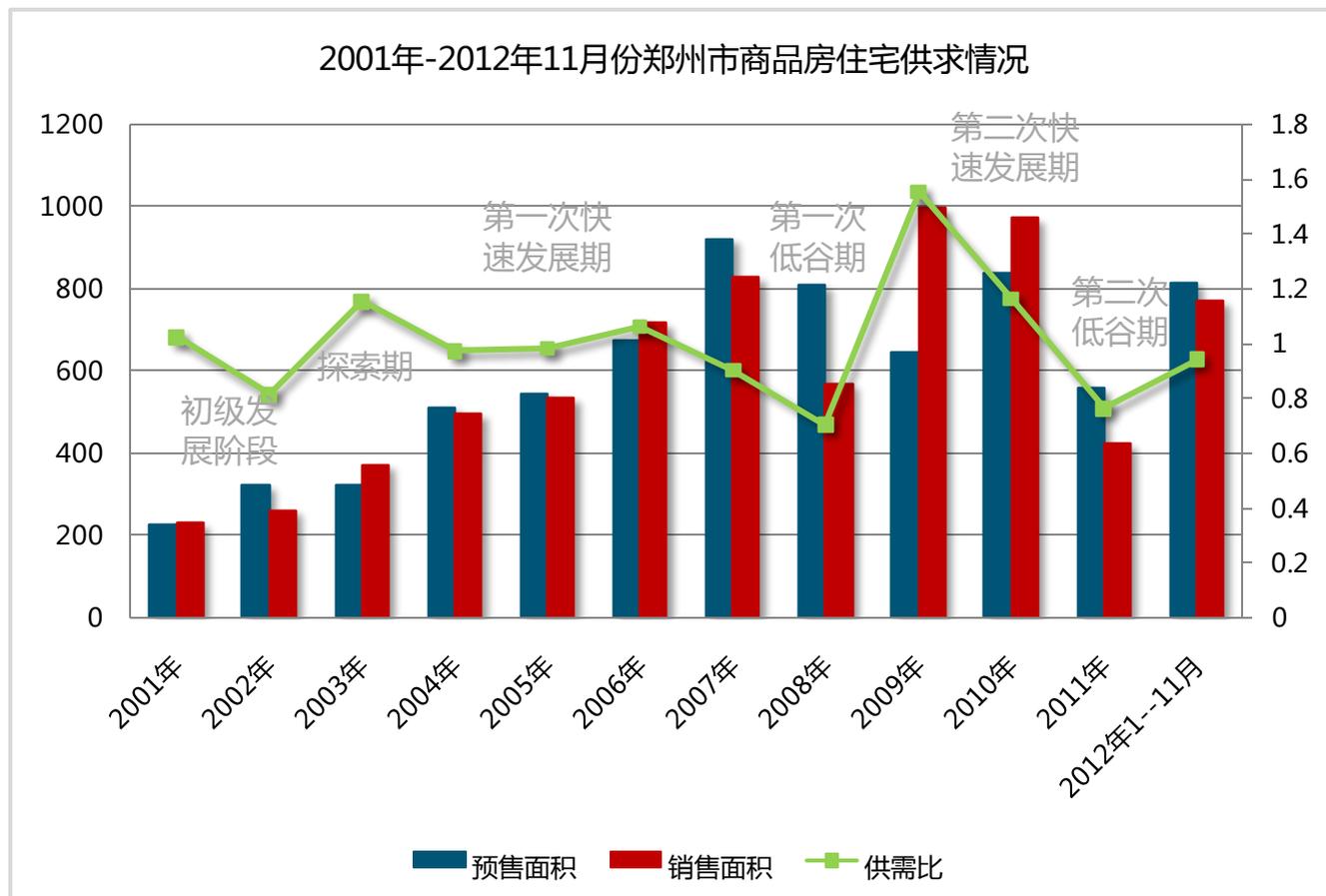
1

各物业—住宅

2

各区域

供求情况：经历了11年第二次低谷期之后，今年市场相比09年供应量相似，消化量锐减，此次市场回暖升温速度较慢



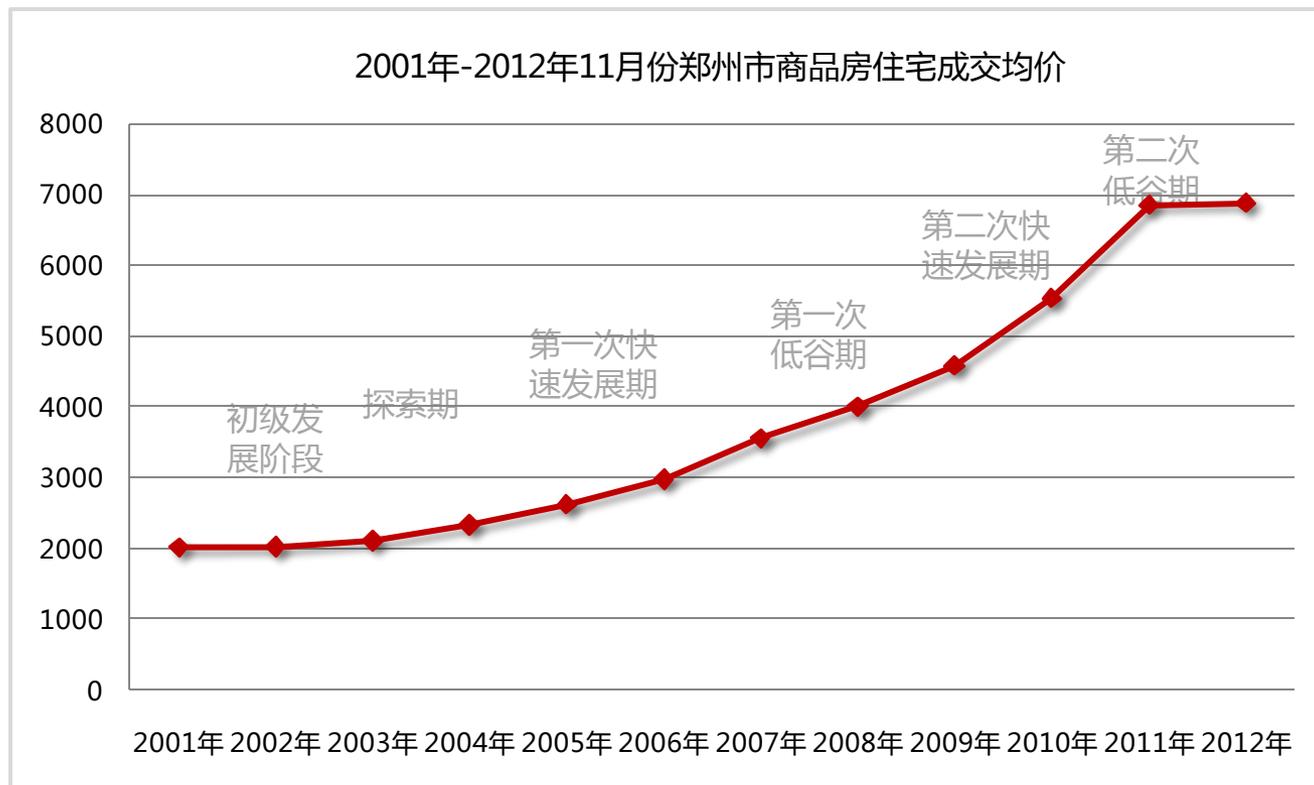
1

各物业—住宅

2

各区域

价格走势：从房地产起步阶段到2011年的第二次快速发展期，十年间市场均价上涨了5000元，单年涨幅为500元，涨幅逐渐增大，随着2011年调控力度的持续，今年价格没有上涨



1

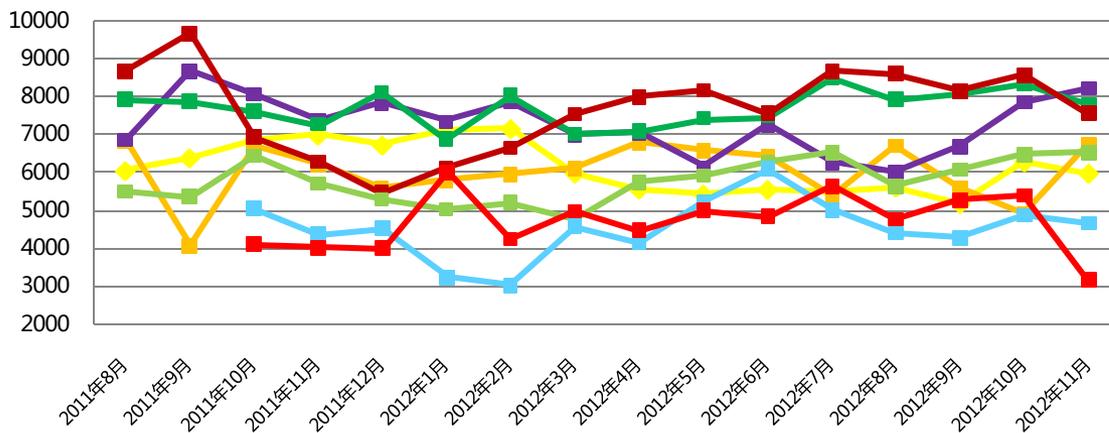
各物业—住宅

2

各区域

各区价格：今年各区均价环比小幅提升，各区之间价差逐渐拉小，东区和金水区由于区域优势价格较高，惠济区多为高端高价产品，其他区域同质化严重，大众产品竞争激烈价格较低

2011年8月-2012年11月各区商品住宅销售均价



	2011年8月	2011年9月	2011年10月	2011年11月	2011年12月	2012年1月	2012年2月	2012年3月	2012年4月	2012年5月	2012年6月	2012年7月	2012年8月	2012年9月	2012年10月	2012年11月
◆ 二七区	6030	6374	6854	6980	6714	7077	7153	5967	5543	5408	5531	5484	5596	5158	6267	5965
■ 管城回族区	6838	4056	6673	6219	5570	5804	5943	6082	6768	6583	6431	5385	6704	5596	4891	6735
■ 惠济区	6858	8671	8064	7343	7806	7337	7850	6985	7062	6130	7251	6278	5997	6676	7853	8225
■ 金水区	7914	7864	7595	7250	8105	6854	8005	7001	7066	7406	7464	8502	7931	8096	8350	7786
■ 郑东新区	8677	9671	6915	6263	5447	6114	6643	7527	7979	8172	7545	8667	8597	8143	8558	7550
■ 中原区	5495	5361	6442	5712	5286	5021	5190	4768	5749	5912	6265	6517	5638	6088	6484	6543
■ 高新区			5037	4350	4507	3217	3008	4571	4138	5222	6091	5004	4398	4261	4867	4648
■ 经开区			4102	4007	4000	6003	4237	4971	4459	4990	4828	5640	4768	5273	5397	3150

1

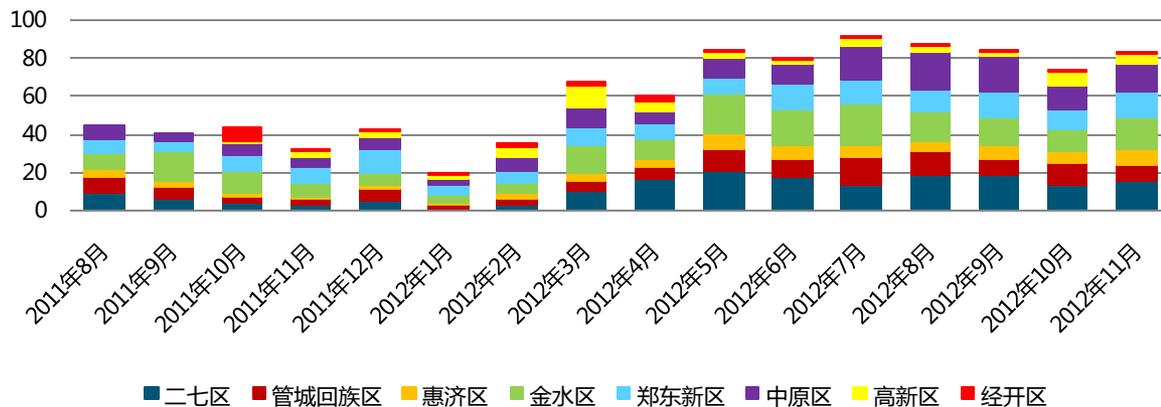
各物业—住宅

2

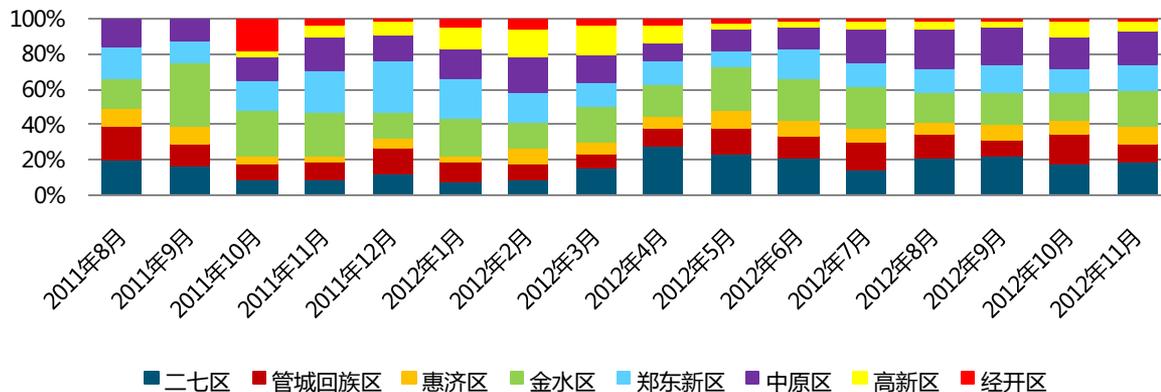
各区域

各区面积：今年住宅销售面积环比去年涨幅较大，且各月销售量较为平均；销售量中以金水区、中原区和二七区为主，其次是郑东新区和管城区，其他区域销量较小

2011年8月-2012年11月各区商品住宅销售面积



2011年8月-2012年11月各区商品住宅销售面积



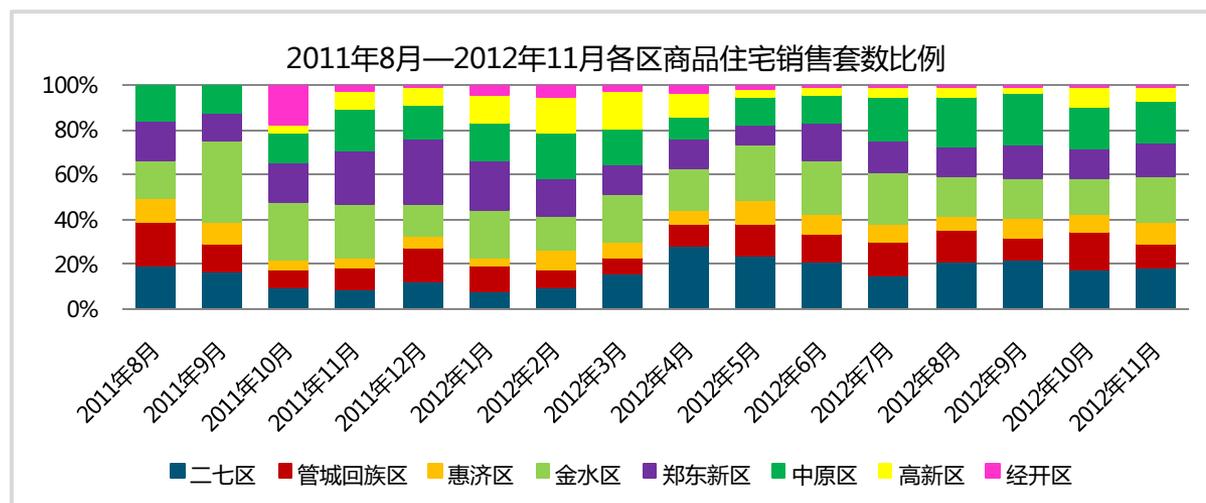
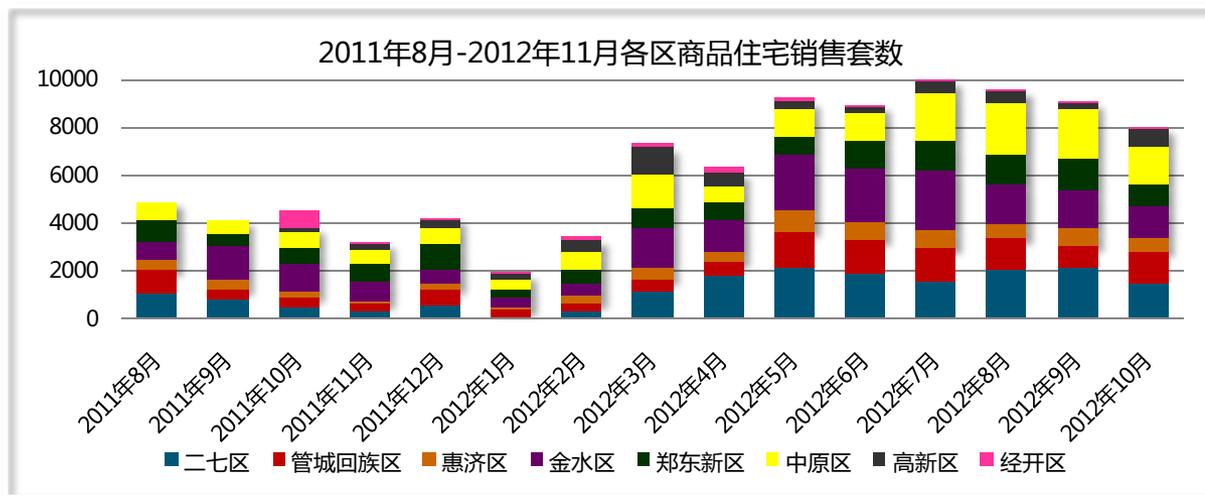
1

各物业—住宅

2

各区域

各区套数：各区今年销量优于去年，其中以金水区为销冠，其次是二七区和中原区，这三个区域也是近两年土地和商品房市场供应量极大的区域，紧随其后的是郑东新区和管城区



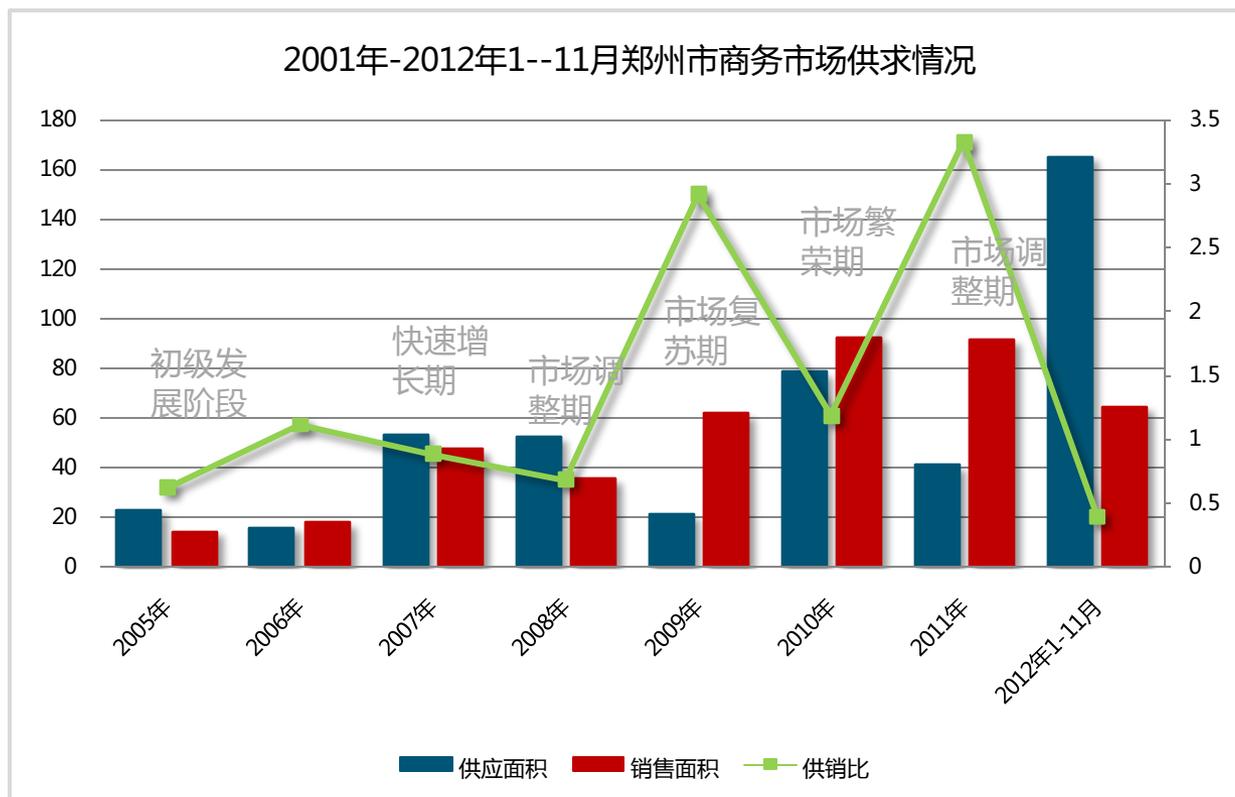
1

各物业—商务

2

各区域

供求情况:近年来商务市场基本处于供求平衡的局势,年销量基本在70万方左右,目前市场存量约60万方,基本相当于年消化量,随着东客站商务用地的供应,未来市场供应会逐步加大



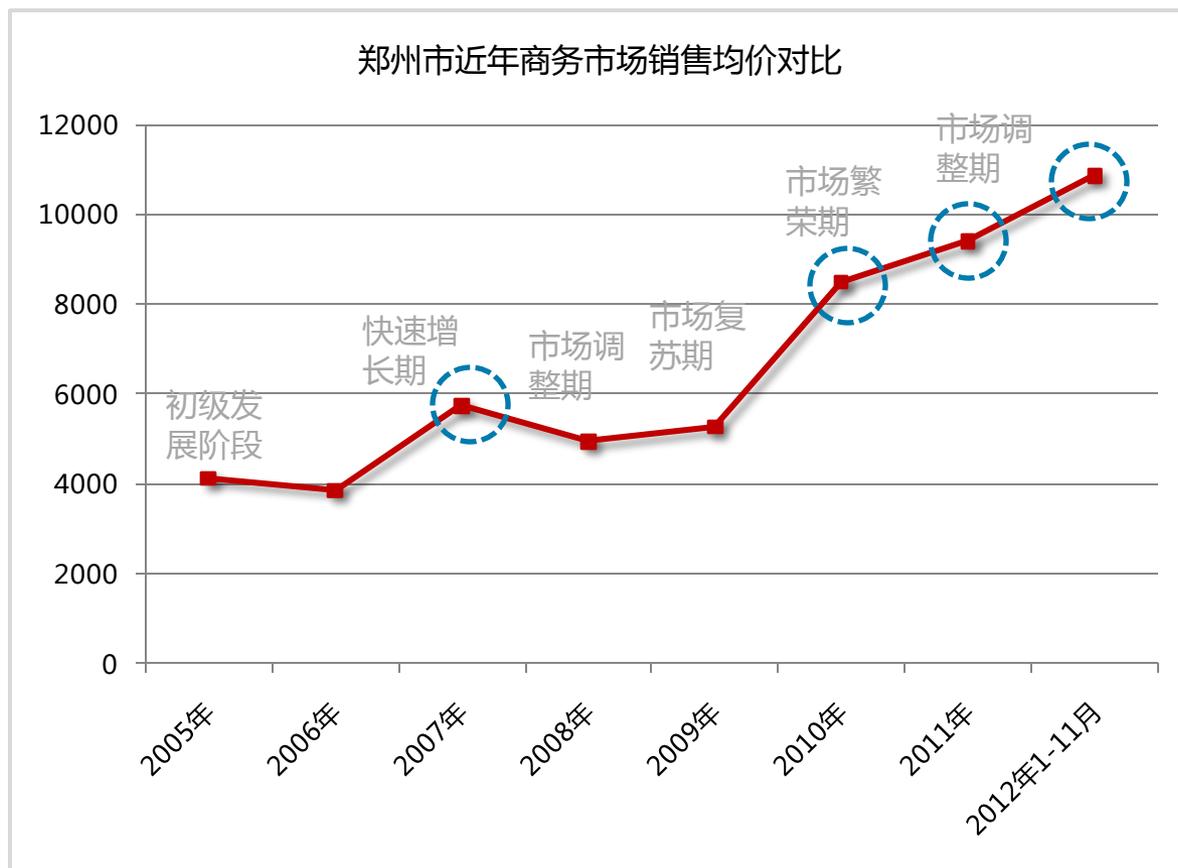
1

各物业—商务

2

各区域

价格走势：近年来商务市场价格与住宅价格变化略有不同，与市场走势有一定相似之处；2010年涨幅最大，至今保持年度增长千元的速度，市场整体均价超过一万元



1

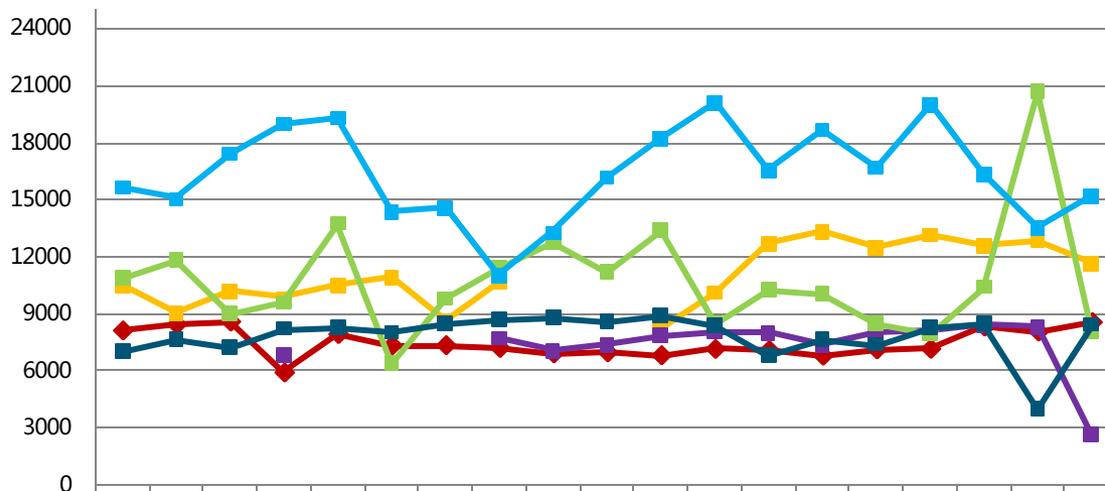
各物业—商务

2

各区域

各区价格：今年商务市场各区均价与去年基本相当，只是高价位的月份占比增多；郑东新区价格最高，金水区和管城区均价在1.2万元左右，其他各区均价保持在8000元，价格差距明显

2011年5月至2012年11月各区商务价格变化趋势图



	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
二七区	8100	8420	8566	5892	7913	7318	7327	7182	6896	6951	6798	7131	7065	6776	7105	7137	8305	8044	8536
管城回族区	10445	9054	10207	9818	10484	10895	8629	10640			8194	10126	12685	13314	12490	13147	12604	12829	11633
惠济区				6858		8064		7729	7086	7378	7869	8043	8005	7390	8073	8155	8445	8344	2624
金水区	10904	11810	9041	9574	13723	6394	9790	11441	12727	11185	13378	8480	10250	10017	8461	7948	10401	20666	8060
郑东新区	15657	15051	17433	18997	19320	14388	14588	11002	13275	16186	18210	20127	16589	18700	16705	20029	16335	13524	15222
中原区	6970	7603	7182	8193	8262	7999	8457	8629	8731	8582	8884	8369	6784	7611	7357	8216	8476	3962	8400

1

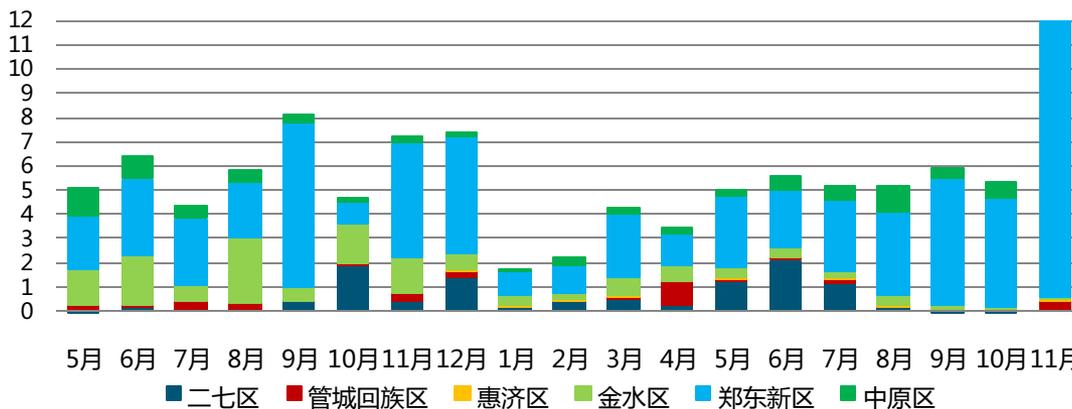
各物业—商务

2

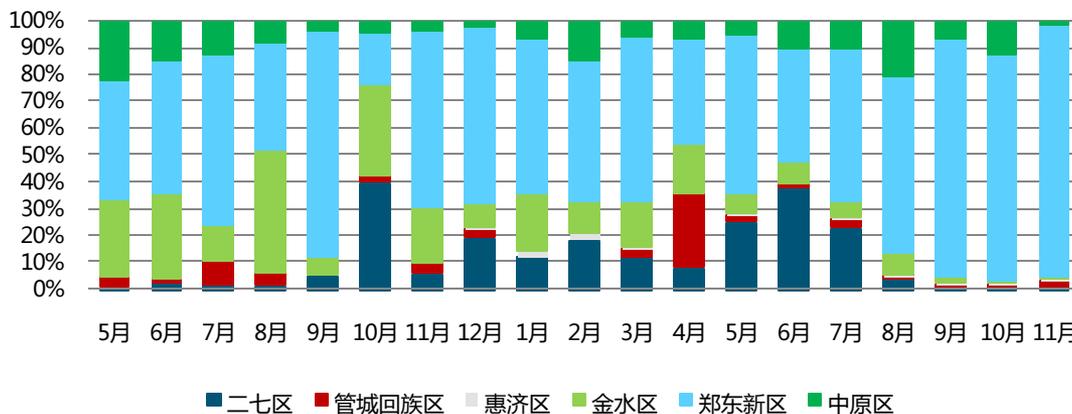
各区域

各区面积：商务销售面积变化与套数销售走势相同，变化趋势相反，去年各月销售面积变化明显，今年销量较为平稳，月销量约5万方，以郑东新区为主，其次是金水区和二七区

2011年5月至2012年11月各区商务办公销售面积对比



2011年5月至2012年11月各区商务办公销售面积对比



1

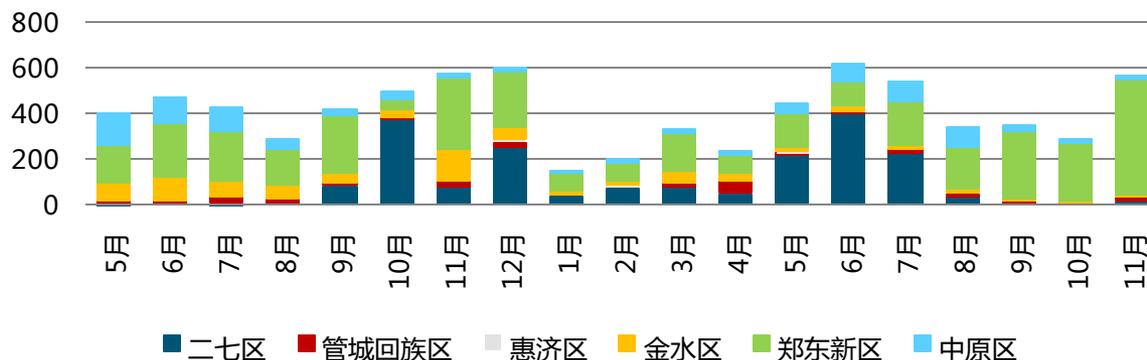
各物业—商务

2

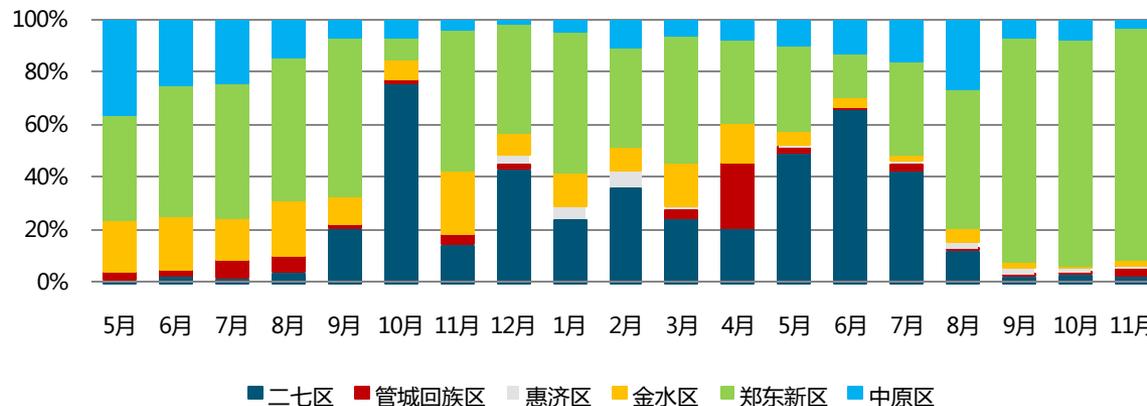
各区域

各区套数：2011年商务市场各月销售套数基本平均，今年各月变化明显，整体销量低于去年；各区占比中以郑东新区为主，其次是二七区，而金水区和中原区比例相对较低

郑州市11年5月至12年11月各区商务产品销售套数变化



郑州市11年5月至12年11月各区商务产品销售套数变化



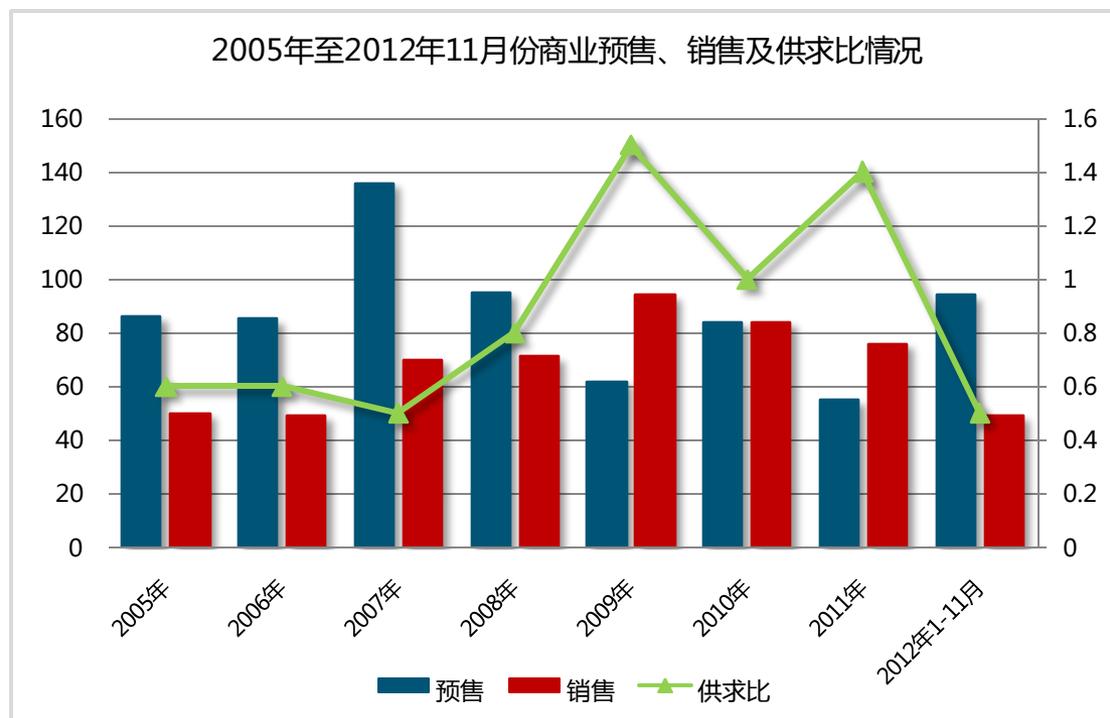
1

各物业—商业

2

各区域

供求情况：2012年整体商业市场供大于求，尤其是4月份以来商业预售量大增，全年消化量预计不超过60万，根据目前的供应量，预计未来2年内商业市场供应仍然过剩



1

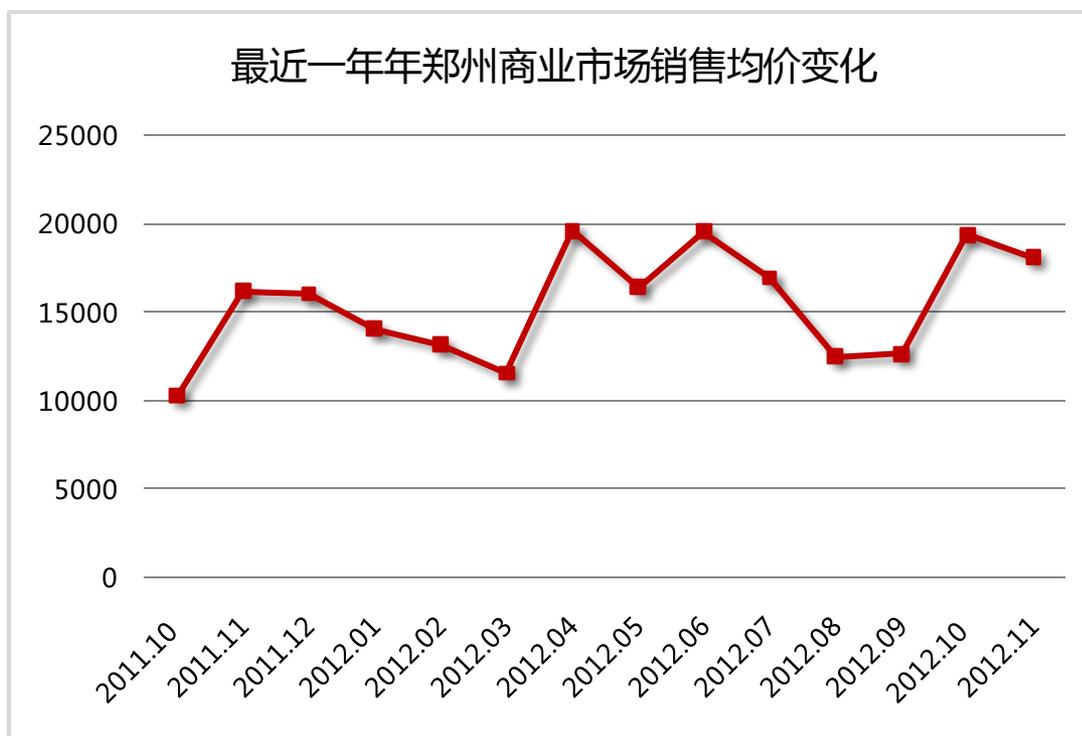
各物业—商业

2

各区域

价格走势：商业均价今年多集中在1.6万至1.9万之间，与去年基本持平，随着目前临街商业的治理，虽然市场供应量较大，但主城区商业价格预计明年将快速增长

最近一年年郑州商业市场销售均价变化



1

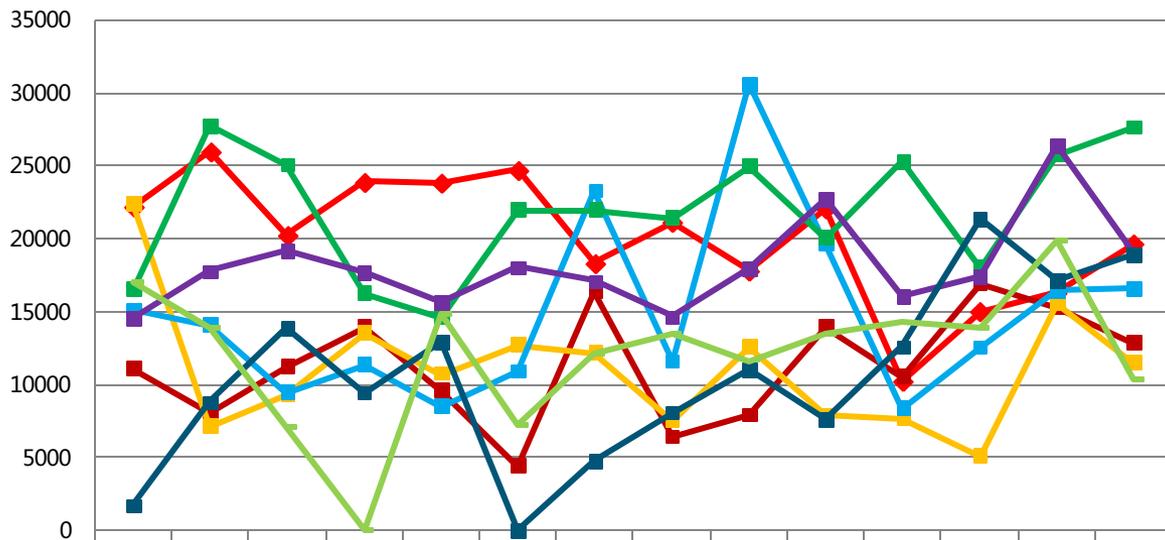
各物业—商业

2

各区域

各区价格：各区价格相差较大，其中金水区、郑东新区和二七区价格相对较高，约在2万左右，价格制定依赖于自身配套的丰富和商业前景；其他区域价格多在0.8—1.5万之间

郑州市各区商业销售价格变化



	2011.1.0	2011.1.1	2011.1.2	2012.0.1	2012.0.2	2012.0.3	2012.0.4	2012.0.5	2012.0.6	2012.0.7	2012.0.8	2012.0.9	2012.1.0	2012.1.1
二七区	22220	26010	20260	23910	23862	24729	18324	21166	17812	22087	10221	15026	16298	19680
管城区	11082	8108	11233	14003	9615	4429	16403	6423	7922	13993	10568	16977	15315	12921
惠济区	22413	7185	9341	13565	10773	12725	12248	7609	12604	7955	7763	5131	15573	11512
金水区	15158	14098	9494	11367	8495	10919	23314	11598	30650	19699	8370	12555	16461	16616
郑东新区	16576	27816	25132	16296	14681	22055	22025	21504	25022	20122	25317	18117	25836	27747
中原区	14566	17811	19213	17732	15677	18082	17120	14640	17974	22804	16054	17412	26488	19024
高新区	1730	8801	13920	9460	12951	0	4772	8091	11003	7594	12613	21385	17177	18945
经开区	17085	13968	7121	0	14889	7217	12181	13556	11710	13522	14319	13979	20000	10417

1

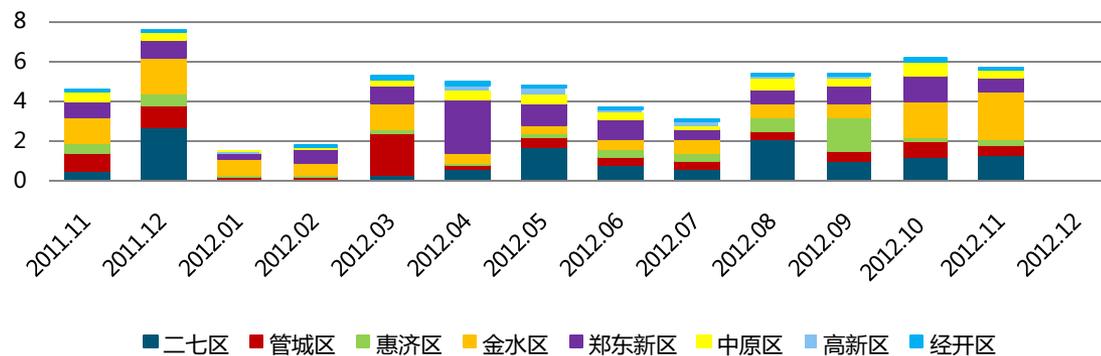
各物业—商业

2

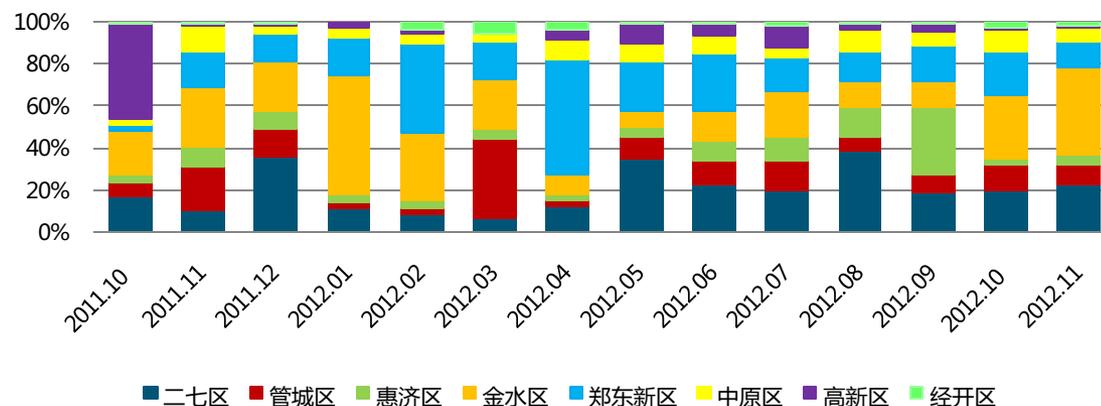
各区域

各区面积：今年月度销售面积多在5万方左右，与商务销售面积相当，其中以郑东新区、金水区和二七区为主

郑州市各区商业销售面积变化



郑州市各区商业销售面积变化



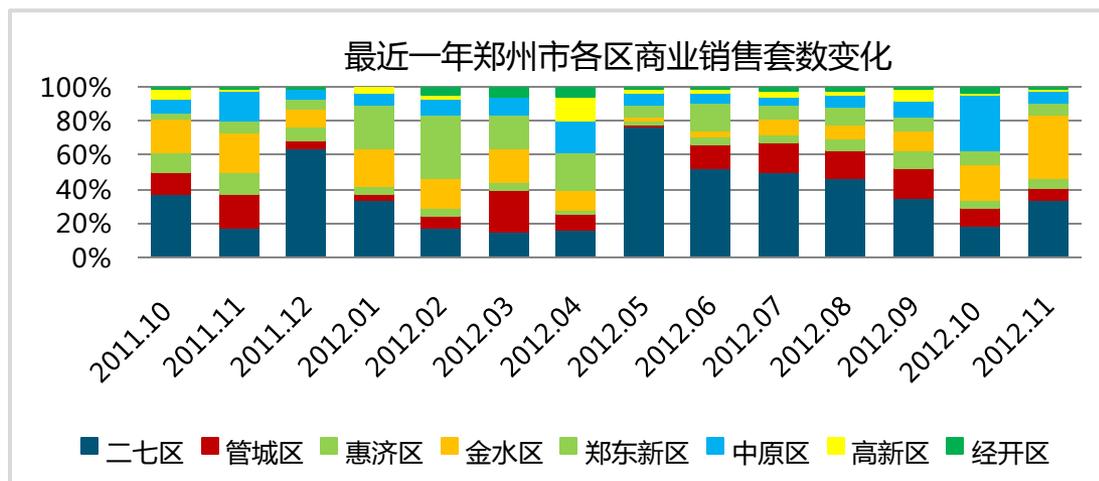
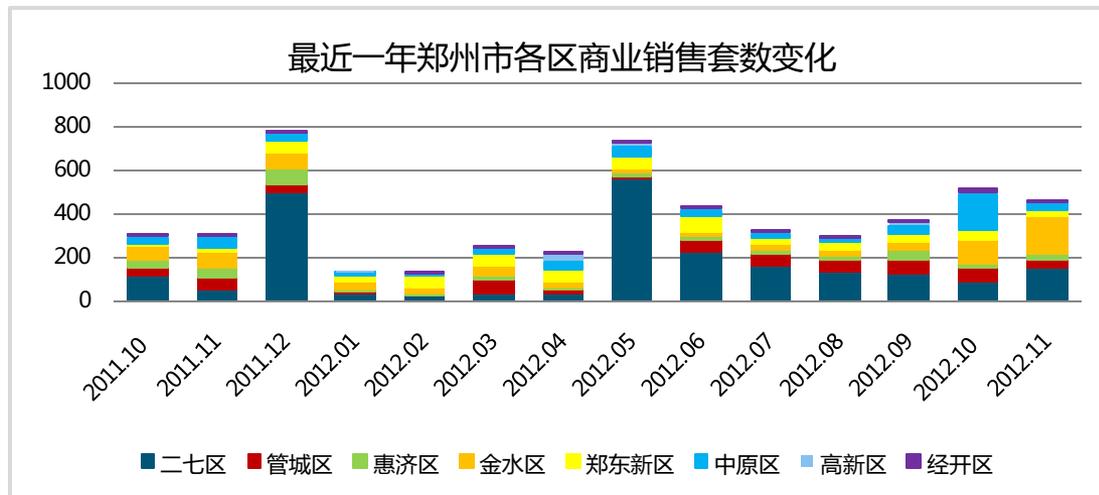
1

各物业—商业

2

各区域

各区套数：今年商业月度销售套数基本保持在300套左右，其中二七区销售占比最大，其次是郑东新区、中原区和管城区



各物业市场总结：住宅量升价平，商务量减价平，商业量减价平

- 对于住宅市场而言，今年住宅销售面积约800万方，环比去年涨幅明显，销售量中以金水区、中原区和二七区为主，随着2011年调控力度的持续，今年价格没有上涨，住宅供需比在1左右，市场供需较为平衡；
- 对于商务市场而言，近年来商务市场价格至今保持年度增长千元的速度，市场整体均价超过一万元，今年来商务市场供需基本平衡，年消化量约在70万方左右，以郑东新区为主，其次是金水区和二七区；
- 对于商业市场而言，今年整体商业市场供大于求，全年消化量不超过50万方，其中以郑东新区、金水区和二七区为主各区价格相差较大，其中金水区、郑东新区和二七区价格相对较高。

1

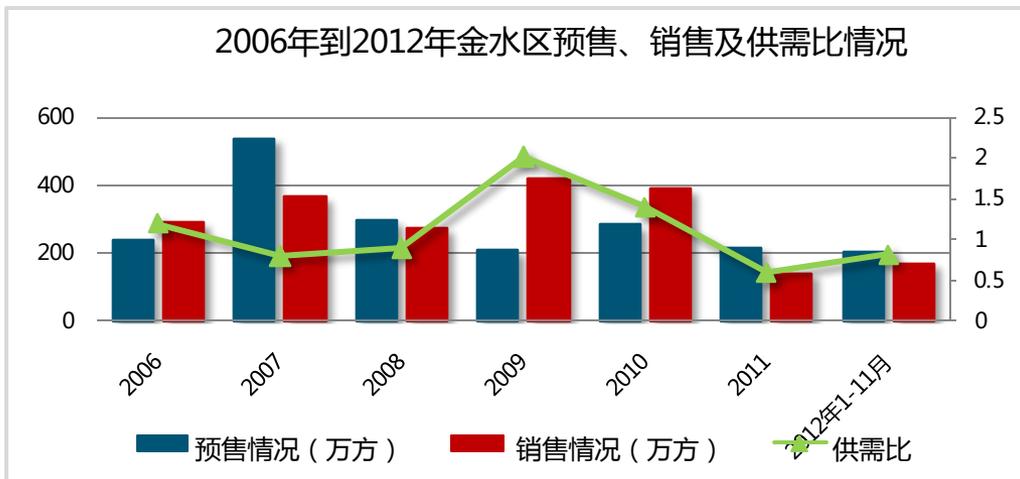
各物业

2

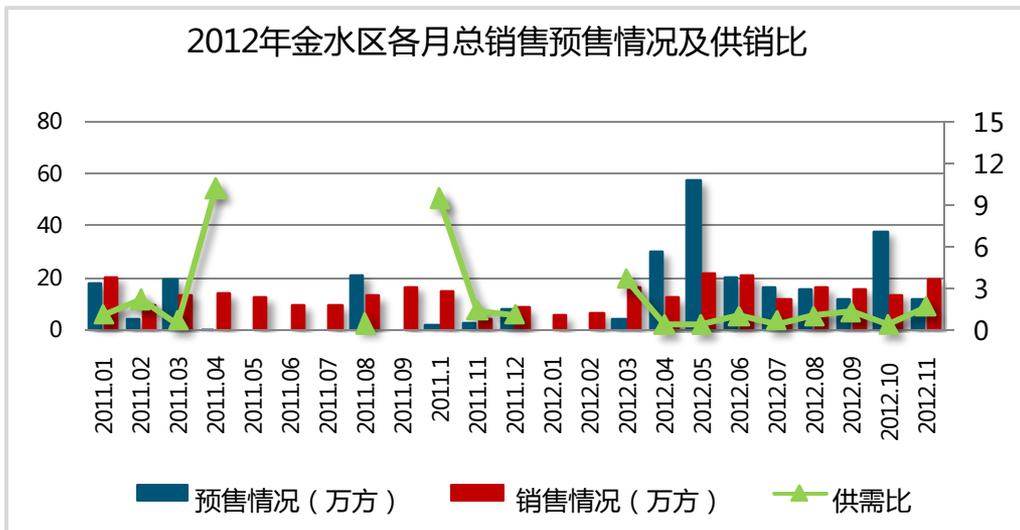
各区域—金水

除2007年供应量极大外，近几年区域供应较为平衡，销售情况乐观，基本处于供不应求的局面。但最近两年，受大势影响销量下降明显，年消化量约180万方

2006年到2012年金水区预售、销售及供需比情况



2012年金水区各月总销售预售情况及供销比



1

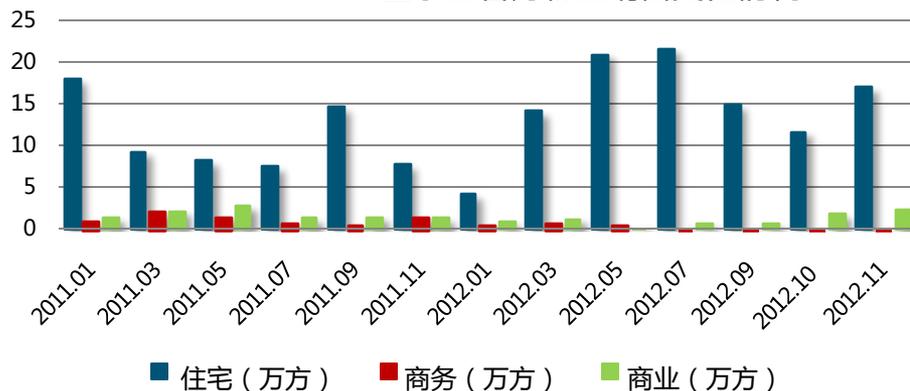
各物业

2

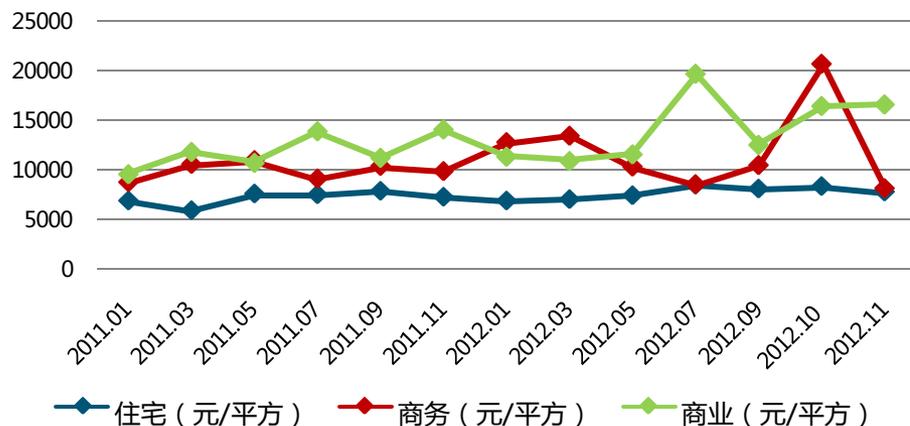
各区域—金水

金水区消化量中住宅占98%，尤其是下半年住宅销量涨幅明显；区域内商业月度平均单价在1.2万/平，商务为9500元/平，住宅为7000元/平；商务产品供不应求，其他供大于求

2011.01—2012.11金水区各月物业销售变化情况



2011.01—2012.11金水区各月物业销售价格走势



1—11月	住宅	办公	商业
预售	181.32	2.12	21.38
销售	155.93	3.84	9.73
供求比	0.85	1.8	0.45

8500--19500
8500--13500
5500--8500

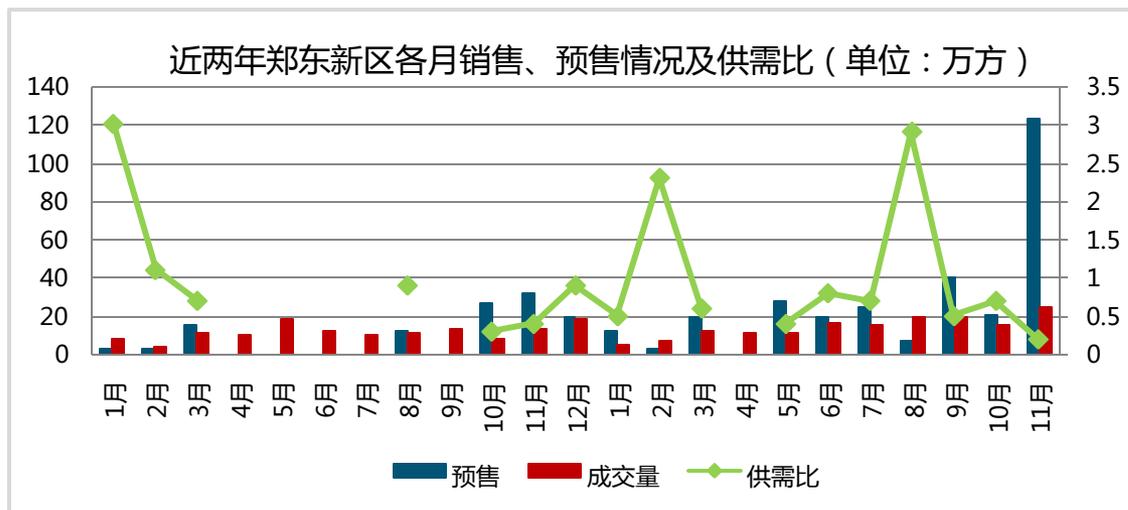
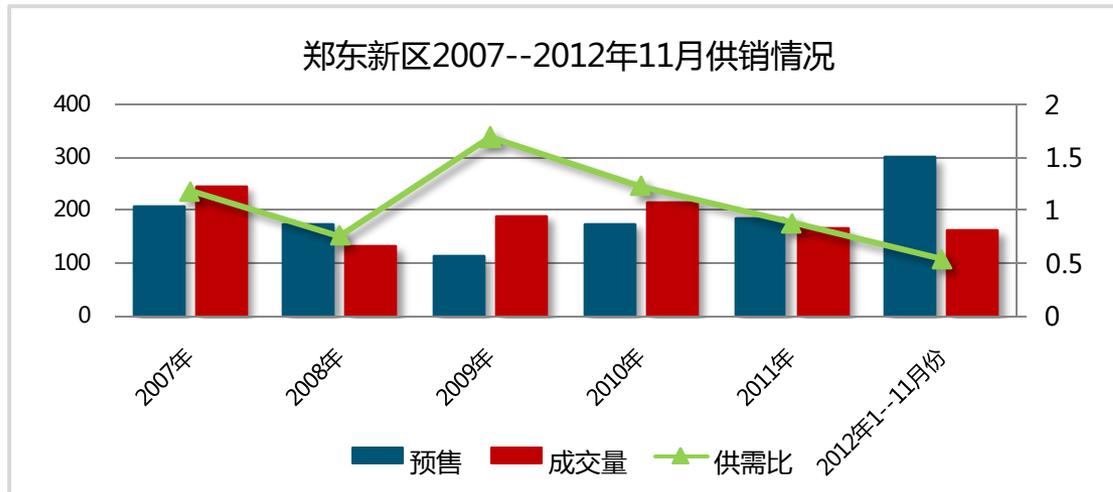
1

各物业

2

各区域—郑东

今年之前，郑东新区基本保持供求平衡的状态，今年供应量大增，尤其是今年11月份单月增加120多万方供应，使得区域竞争加剧，年消化量约170万方



1

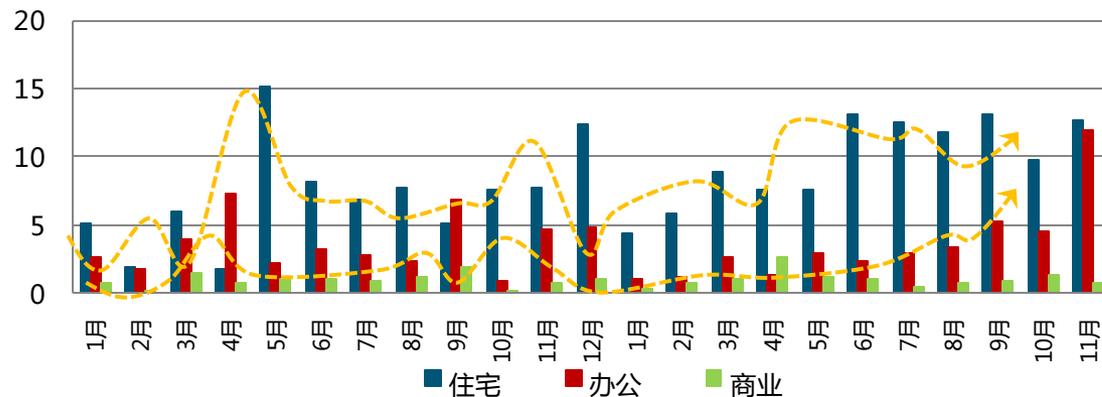
各物业

2

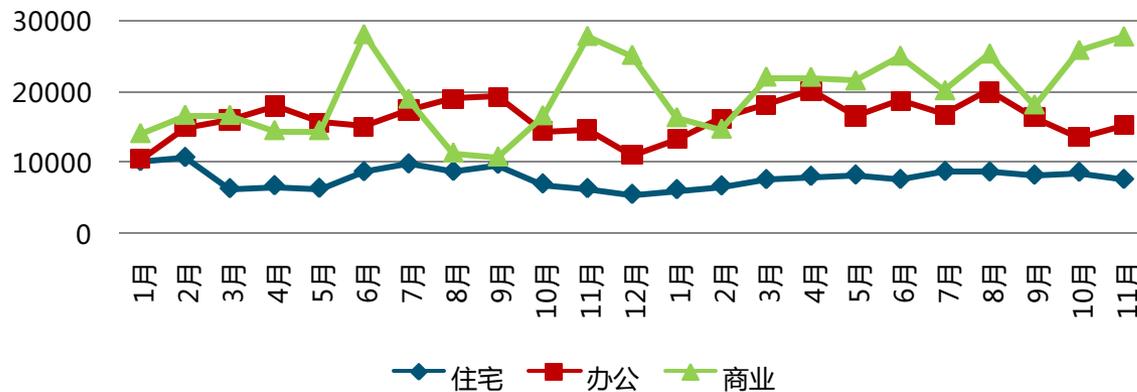
各区域—郑东

近两年郑东新区住宅与非住宅类销量变化趋势相似，各物业持续保持较为平稳的销售，以住宅和商务销售为主，其中今年11月份商务销量涨幅较大，区域商业和商务价格较高、水平相当

近两年年郑东新区各月各物业形态销量变化（单位：万方）



2011.01--2012.11郑东新区各月各物业销价走势



1—11月	住宅	办公	商业
预售	138	128	32
销售	107	39	11
供求比	0.7	0.3	0.3

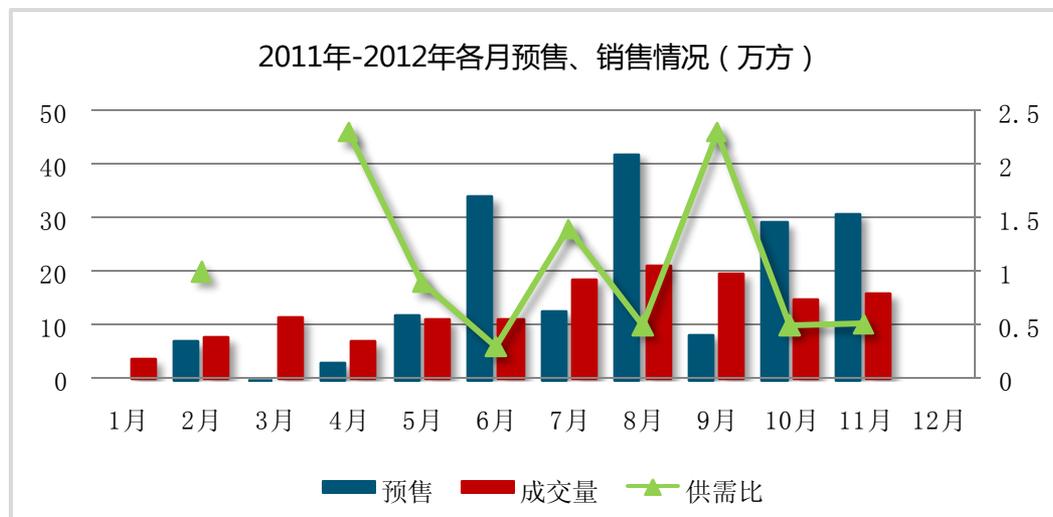
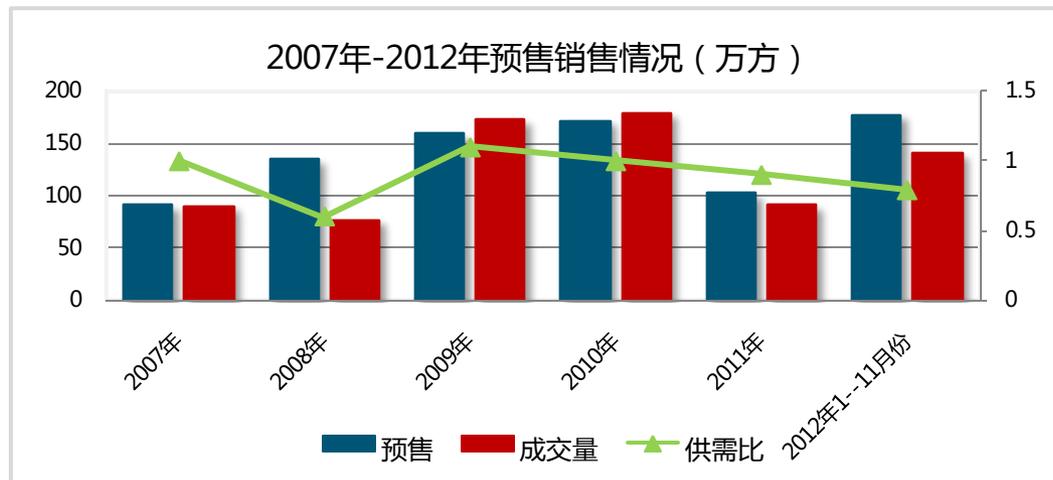
1

各物业

2

各区域—中原

中原区在2008年供大于求，2009年和2010年达到最大供需比值，之后处于缓和期，中原区整体供需平衡，变化不大，年消化量约160万方



1

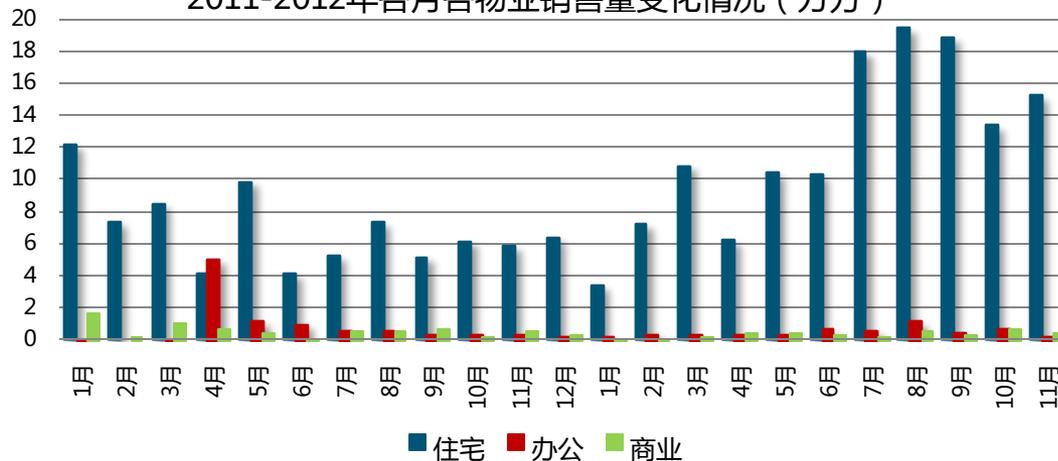
各物业

2

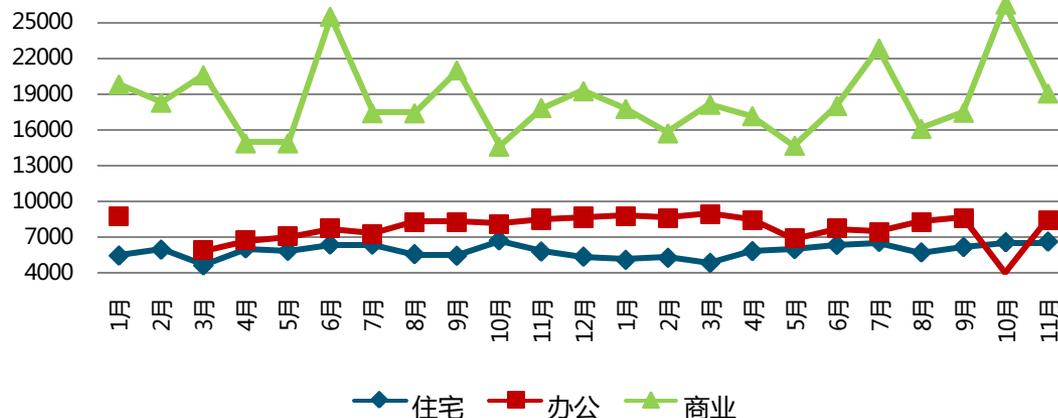
各区域—中原

今年中原区住宅类销量明显高于去年，非住宅类销量在年初下滑之后逐步回升，但仍然没有去年销售情况好，区域商业价格明显高于住宅和办公，均价与东区水平相当

2011-2012年各月各物业销售量变化情况 (万方)



2011年-2012年各月各物业销售价格变化情况 (元)



1—11月	住宅	办公	商业
预售	152.48	8.84	16.3
销售	133.02	4.6	3.61
供求比	0.87	0.52	0.22

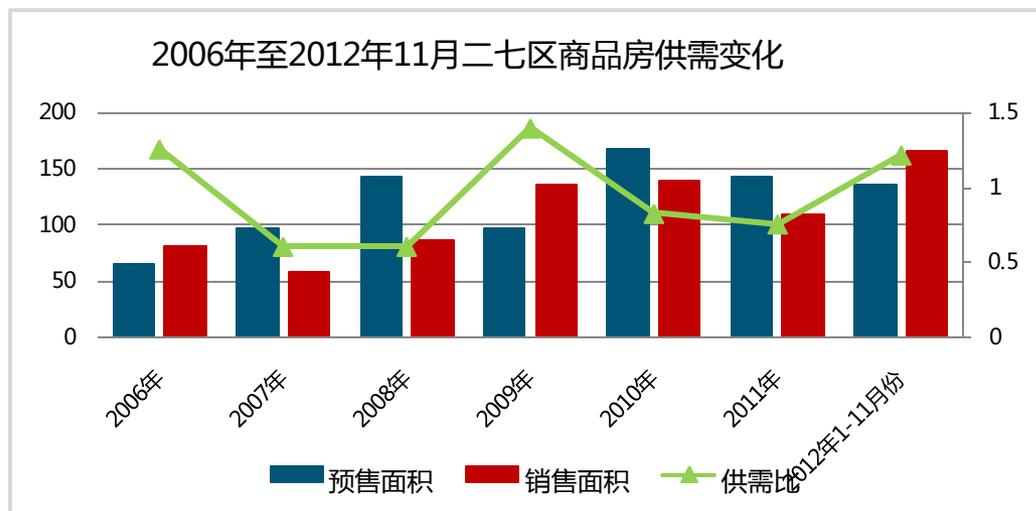
1

各物业

2

各区域一二七

二七区市场近年来供求基本平衡，今年销售量最高，约180万方左右，且各月销售情况较为平稳



1

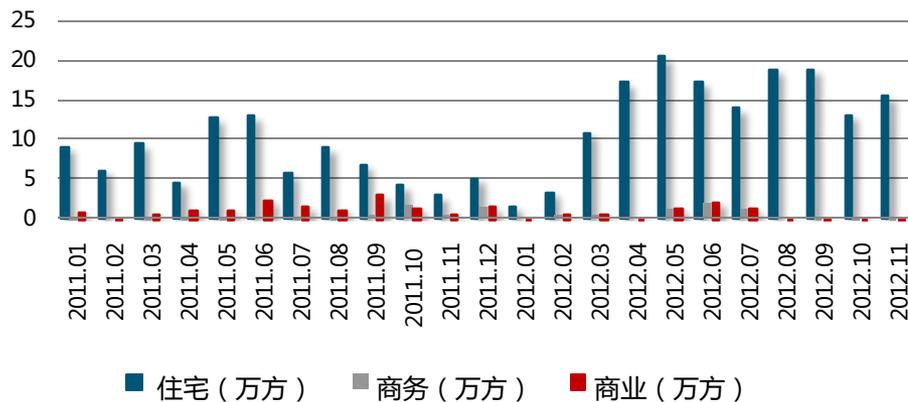
各物业

2

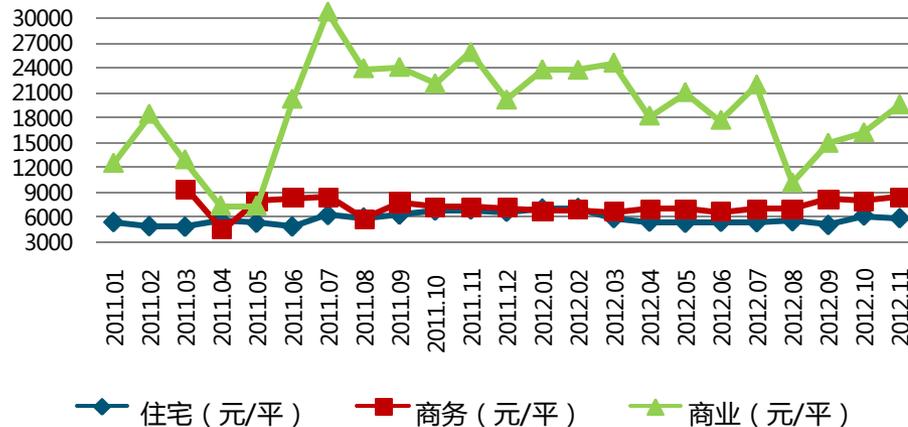
各区域一二七

二七区2012年商品住房的整体销售环比明显上涨，上午销量较小，商业销量有所下滑，商业价格远高于住宅及商务，后两者价格差距不大

2011.01—2012.11二七区各月各物业销售变化情况



2011.01—2012.11二七区各月各物业销售价格走势



1—11月	住宅	办公	商业
预售	117.06	15.34	27.49
销售	155.96	6.35	10.01
供求比	1.33	0.41	0.36

1

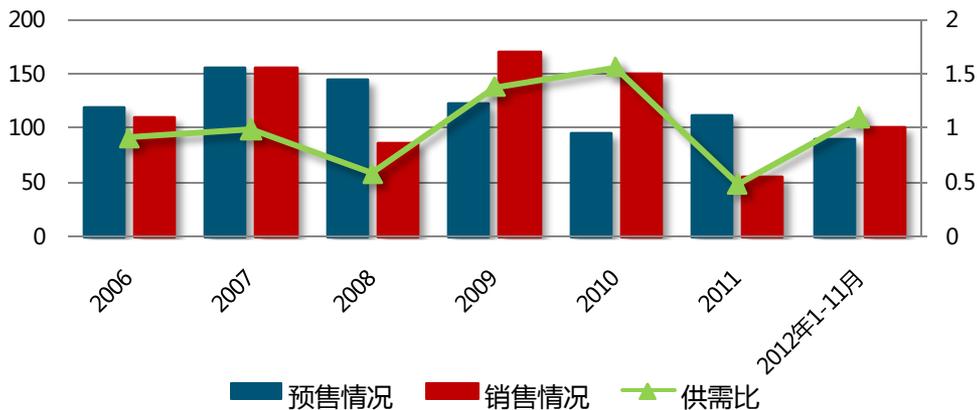
各物业

2

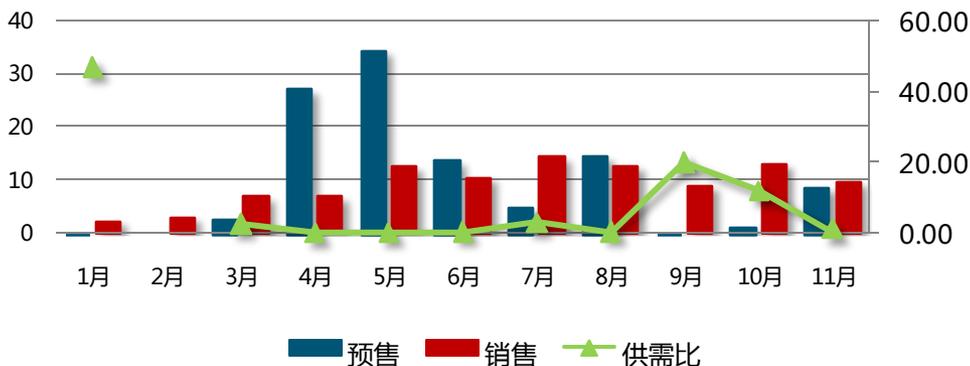
各区域—管城

管城区09年之前供大于求，之后市场销售量上涨，整体供小于求，今年市场消化量较为平稳，月均销售量约为10万方，年销量接近120万方

管城区2006--2012年商品房预售销售及供需比情况



管城区 2012年商品房预售销售及供需比情况



1

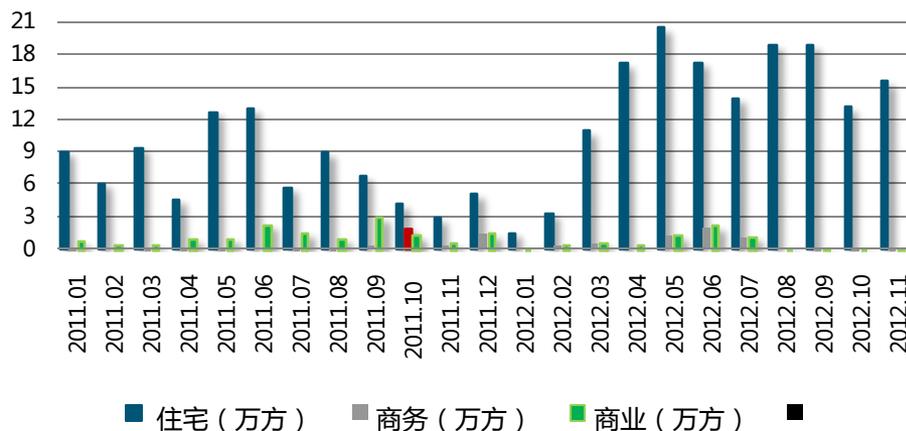
各物业

2

各区域—管城

今年各月区域消化远高于去年，主要为住宅销售，其次为商业，区域商务基本为凤凰城项目供应，由于区域商业较为繁华，其商业价格也远高于住宅及商务，后两者差距较小

2011年1月至2012年11月管城区各月各物业销售变化



2011年1月到2012年11月管城区各月各物业销售价格



1—11月	住宅	办公	商业
预售	101.13	0	5.93
销售	93.65	1.9	5.43
供求比	0.92	--	0.91

1

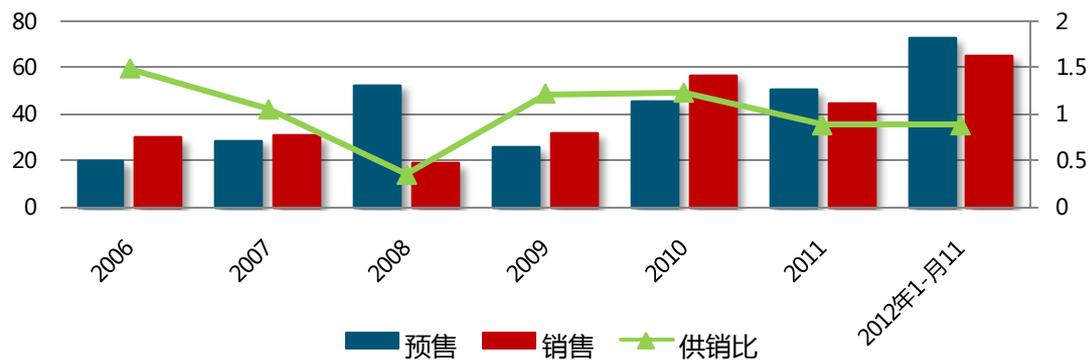
各物业

2

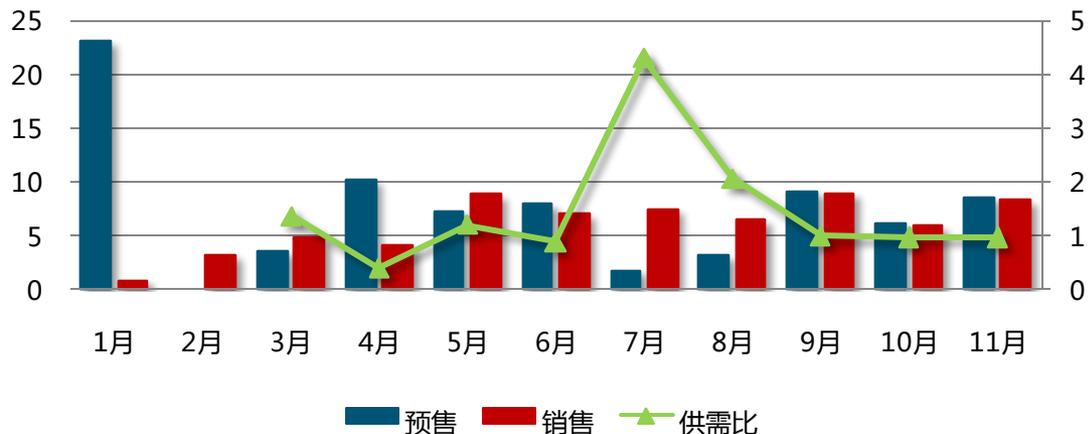
各区域—惠济

2012年惠济区商品房供销环比明显提升，今年各月销售情况较为平衡，月均消化量接近6万方，全年消化量约70万方

2006年-2012年预售、销售面积对比图（万方）



2012年惠济区各月供求面积对比图（万方）



1

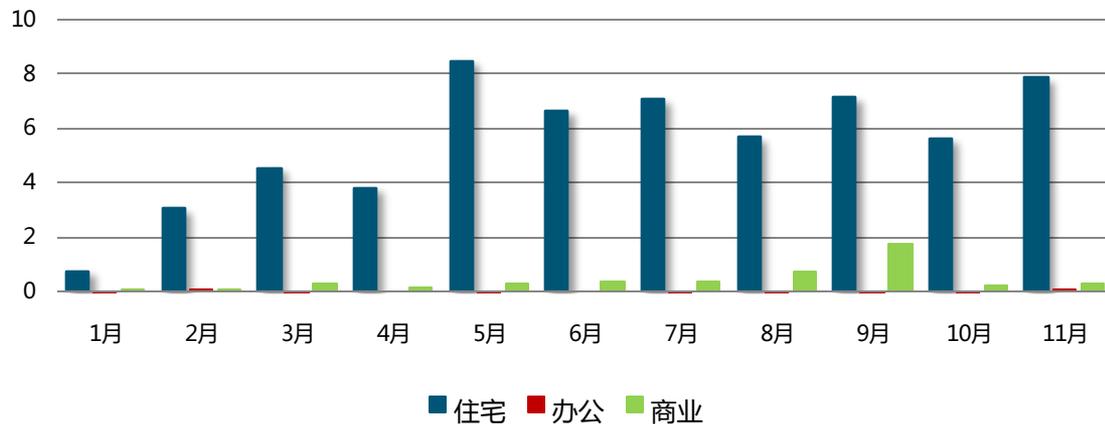
各物业

2

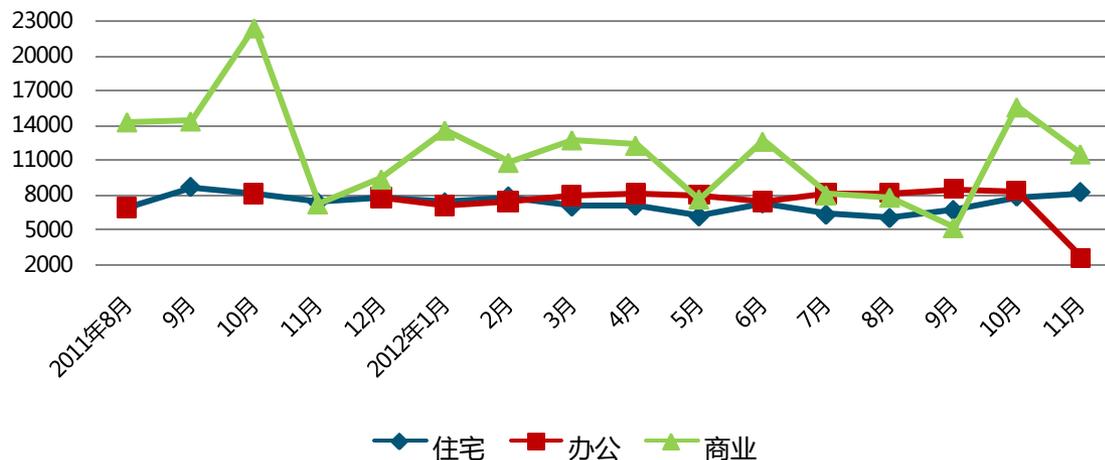
各区域—惠济

惠济区地产项目主要以住宅为主，办公和商业供销极少，区域住宅和办公均价相似，多在8000元左右，商业均价约1.1万元

2012年惠济区各月各物业销售面积对比物（万方）



2011年-2012年各月各物业销售价格对比图（元）



1—11月	住宅	办公	商业
预售	76.62	0	4.06
销售	60.82	0.34	4.41
供求比	0.79	--	1.08

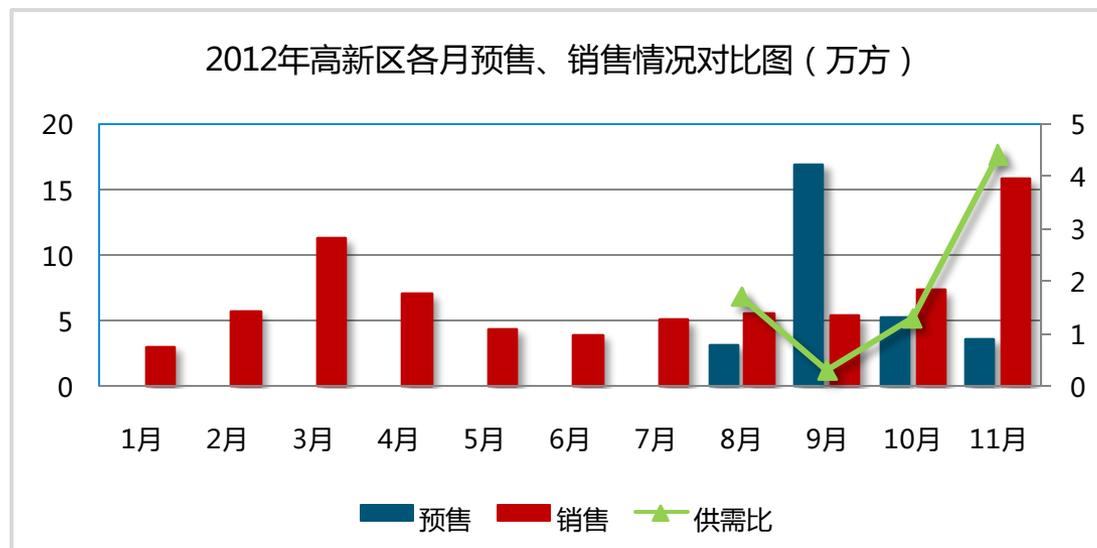
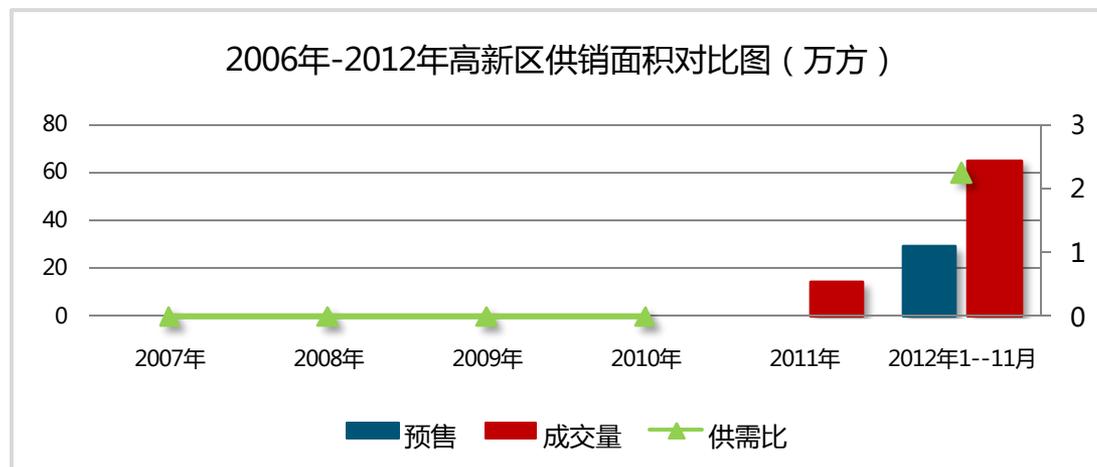
1

各物业

2

各区域—高新

高新区市场数据也是近两年才公布，新增项目不多，未来万科与美景合作地块于明年开始销售，加上升龙项目，预计13年有较大供应，区域月均消化约5万方，年消化量约70万方



1

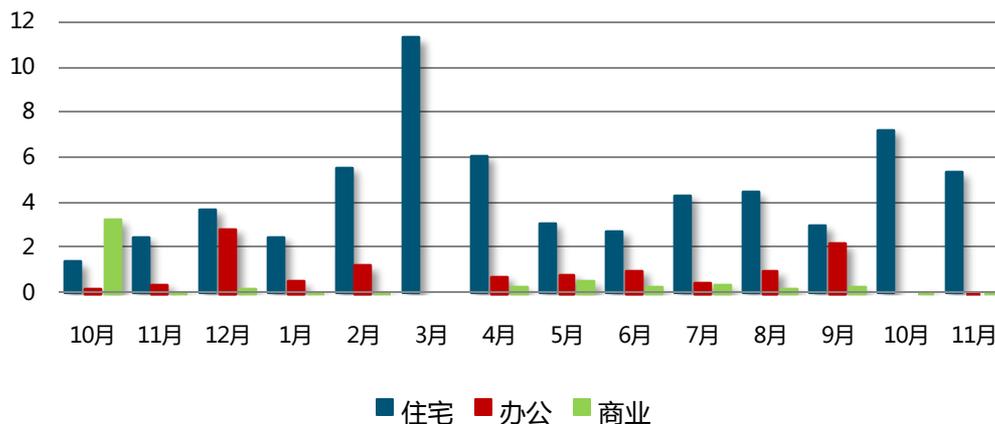
各物业

2

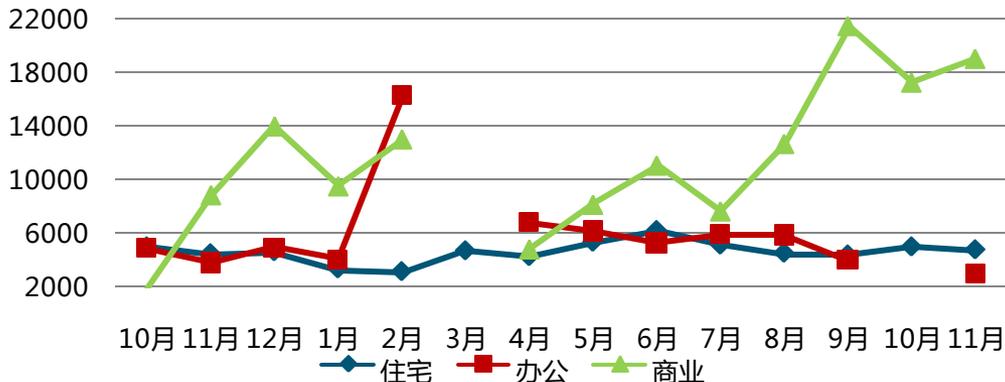
各区域—高新

高新区销售以商品住房为主，其次是办公用房，因为区域属性为工业区，区域设置公司有一定税收优惠，所以区域办公产品销售乐观，其价位与住宅相当，接近6000元

2011年-2012年高新区各月各物业面积对比 (万方)



2011-2012年高新区各月各物业销价变化对比 (元)



1—11月	住宅	办公	商业
预售	13.19	6.95	8.85
销售	55.57	7.71	1.83
供求比	4.21	1.1	0.2

1

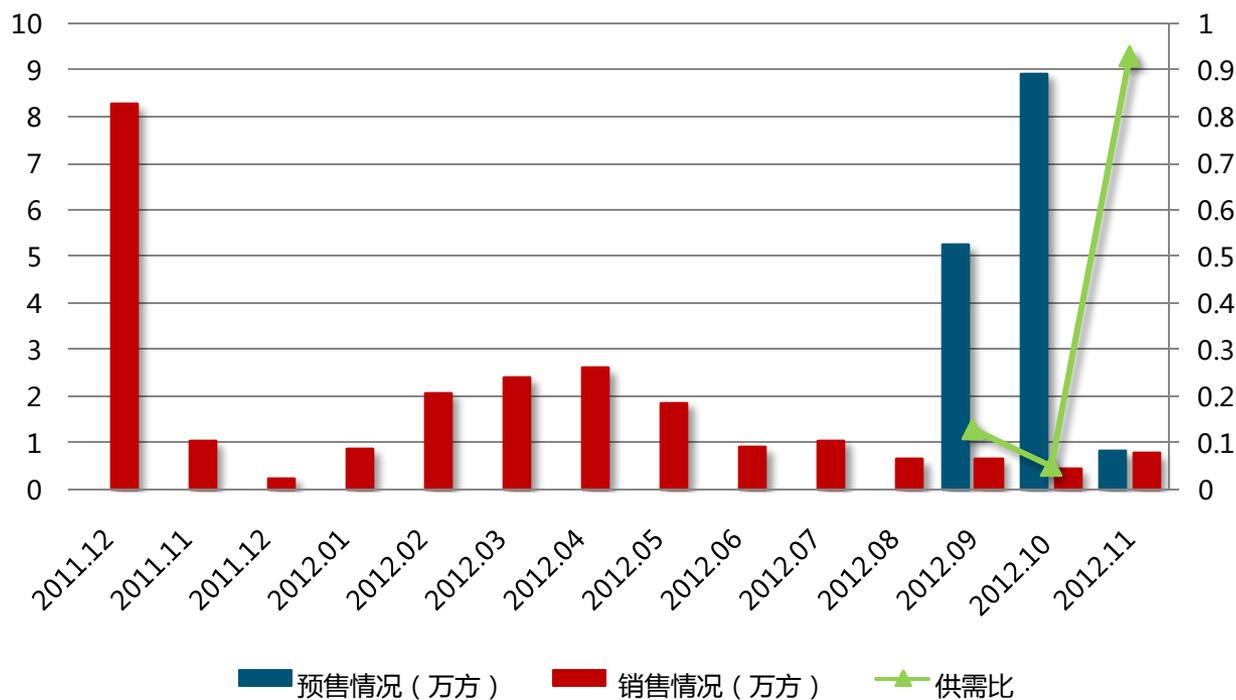
各物业

2

各区域--经开

近两年经开区数据才与其他各区联网，区域内新增项目较少，多是消化原有项目，月均销售2万方，全年销售约25万方

2011年-2012年各月预售、销售面积对比图（万方）



1

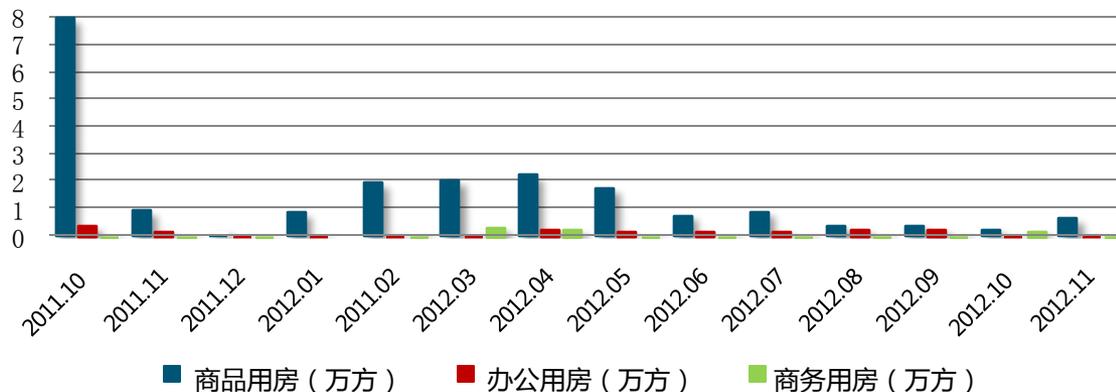
各物业

2

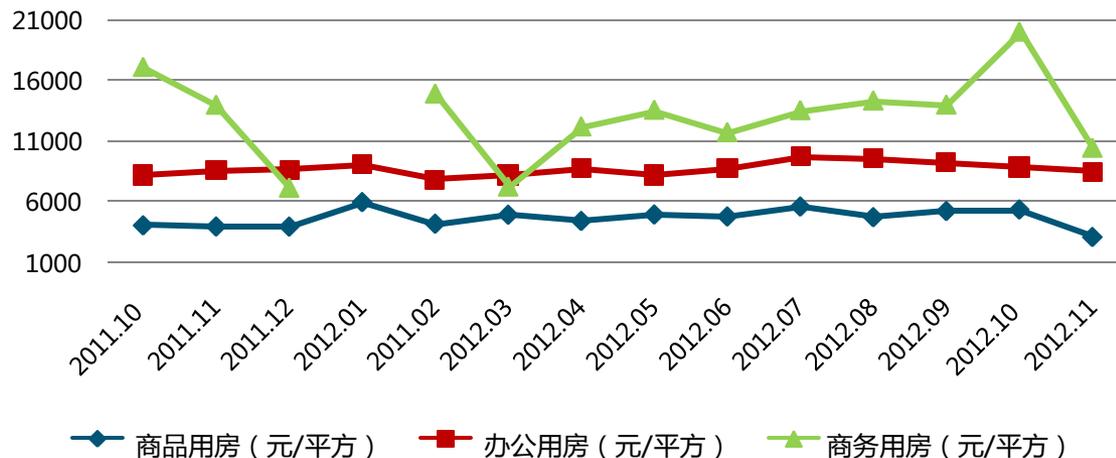
各区域--经开

经开区各个物业形态中商品住房和办公用房销售价格较为平稳，商务用房销售价格起伏不定

11年-12年经开区各月各物业销售面积对比图（万方）



2011年-2012年各月各物业销售价格对比图



1—11月	住宅	办公	商业
预售	13.92	0	1.09
销售	20.85	1.87	1.09
供求比	1.49	--	1

各区域总结：郑东新区和金水区量价方面位居全市前列，环内量价远高于环外

- 全年供应量最大的是郑东新区，约300万方，其次是金水区，接近220万方，两个区域供大于求，其他各区供求基本平衡；
- 全年销售量最大的是金水区和二七区，约180万方，其次是郑东新区和中原区，约170万方和160万方，其他区域相对较低；
- 供销方面环线以内明显远高于环线外，高新区、经开区和惠济区三者销售量均低于100万方，尤其是经开区，年消化量约25万方；
- 商业价格方面，郑东新区价格最高，中原区、管城区、二七区和高新区价格相当属于中游，剩余各区价格基本持平，位于下游；
- 商务价格方面，郑东新区价格过万明显，位居上游，其次是金水区，均价约9500，而其他各区则组成第三梯队，价格在6000—8000元左右；
- 住宅价格方面，仍然是郑东新区价格最高，其次是惠济区和金水区，其余各区紧随其后，价格差距小于商业和商务。

三、市场营销篇



第八章 第九章

郑州监测项目全年市场变化情况 郑州房产市场营销节点及媒体推广

2012年1月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	0
6000以下	7个, +2
6000--7000	14个, +5
7000--8000	16个, -2
8000-10000	16个, -3
10000以上	4个, -1



森林湖
13886

天伦庄园
7700

逸品香山
7232

金蓝湾
7845

田园新城
7177

金印阳光
城6549

普罗旺世
5780

紫桂苑
8125

罗马假日
7536

丰庆佳苑
6900

圣菲城
7221

金印现代
城8846

壹号城邦
8258

恒大名都
9067

蓝堡湾
7378

托斯卡纳
5868

非常国际
8573

威尼斯城
4636

华林都市
6986

鑫苑世家
15965

天骄华庭
8535

海马公园
9960

正商明钻
5628

晶华城
5759

物华国际
7225

新都汇
7923

曙光苑
9567

圣堤亚纳
8054

九龙城
6675

金沙国际
6896

鼎盛时代
10160

中央特区
7612

美域6621

永威东棠
14465

高速奥兰
9028

曼哈顿
8542

银基王朝
9562

世纪东城
8674

大观7416

卢浮公馆
9907

中原万达
6249

中原新城
6580

凤凰城
6777

溪山御府
9808

金域上郡
7090

鑫苑现代
8630

幸福港湾
6910

兰德喜多
4050

升龙国际
7019

正商城
6690

新蓝钻
7059

二七万达
7279

美景鸿城
6690

黄金海岸
6380

亚新橄榄
城6506

中联橄榄
城7321

橡树玫瑰
城5585

2012年2月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	0个, 0
6000以下	5个, -2
6000--7000	14个, 0
7000--8000	19个, +3
8000-10000	17个, +1
10000以上	2个, -2



2012年3月住宅销售价格变化情况

森林湖
7786

天伦庄园
7700

逸品香山
7292

金蓝湾
7845

普罗旺世
7071

田园新城
7482

金印阳光
城6035

丰庆佳苑
7469

紫桂苑
6020

罗马假日
6980

圣菲城
7770

金印现代
城 6854

托斯卡纳
5848

壹号城邦
7278

恒大名都
9397

蓝堡湾
8194

非常国际
8640

威尼斯城
5520

华林都市
7297

鑫苑世家
16433

天骄华庭
8794

正商明钻
5854

晶华城
6182

新都汇
7722

银河丹堤
12396

海马公园
9424

曙光苑
10681

圣堤亚纳
8263

物华国际
6985

九龙城
6221

鼎盛时代
8966

中央特区
7787

美域6621

金沙国际
7200

永威翡翠
11329

永威东棠
11456

高速奥兰
7289

曼哈顿
9887

银基王朝
9265

世纪东城
8175

大观7934

卢浮公馆
7278

中原万达
7638

中原新城
6800

凤凰城
6711

溪山御府
8356

金域上郡
7123

鑫苑现代
8306

幸福港湾
6277

兰德喜多
4050

升龙国际
6480

正商城
6534

新蓝钻
7398

二七万达
7144

美景鸿城
6552

黄金海岸
6277

亚新橄榄
城5567

中联橄榄
城6531

橡树玫瑰
城5434

暂未定价项目

0个

6000以下

6个, 0

6000--7000

16个, +1

7000--8000

20个, +5

8000-10000

12个, +5

10000以上

5个, +3

2012年4月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目

17个

6000以下

7个, +1

6000--7000

13个, -3

7000--8000

17个, -3

8000-10000

15个, +3

10000以上

6个, +1

森林湖
8493

天伦庄园
7700

逸品香山
7091

金蓝湾
7649

普罗旺世
11005

田园新城
7132

金印阳光
城6837

丰庆佳苑
7469

紫桂苑
6042

罗马假日
7394

托斯卡纳
5923

壹号城邦
7275

恒大名都
9635

圣菲城
7320

金印现
代城
9160

蓝堡湾
8420

非常国际
10530

威尼斯城
5431

华林都市
7372

鑫苑世家
14897

天骄华庭
8794

银河丹堤
124988

海马公园
9714

正商明钻
6036

晶华城
6474

新都汇
8023

曙光苑
9767

圣1165堤
亚纳

物华国际
7826

鼎盛时代
9290

中央特区
7767

美域6621

九龙城
6390

金沙国际
6657

曼哈顿
10087

银基王朝
7881

永威东棠
13907

高速奥兰
8122

大观8960

世纪东城
8433

中原万达
6793

中原新城
6704

凤凰城
7018

卢浮公馆
7255

溪山御府
8341

金域上郡
7209

鑫苑现代
8169

幸福港湾
5985

兰德喜多
5388

升龙国际
5703

正商城
6509

新蓝钻
7647

二七万达
6909

美景鸿城
7022

黄金海岸
6704

亚新橄榄
城5655

中联橄榄
城6957

橡树玫瑰
城5312

2012年5月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	0
6000以下	6
6000--7000	12个, -1
7000--8000	19个, +2
8000-10000	15个, 0
10000以上	7个, +1

森林湖
10875

天伦庄园
7531

逸品香山
7128

金蓝湾
7649

普罗旺世
9249

田园新城
7119

金印阳光
城6687

丰庆佳苑
4000

紫桂苑
7105

罗马假日
6974

圣菲城
7315

金印现代
城 9169

托斯卡纳
6257

壹号城邦
7324

恒大名都
9865

蓝堡湾
7704

非常国际
8917

鑫苑世家
14184

天骄华庭
8211

正商明钻
6086

威尼斯城
5507

华林都市
7457

银河丹堤
19752

海马公园
9726

晶华城
6307

物华国际
7608

新都汇
8739

曙光苑
11194

圣堤亚纳
8576

九龙城
6129

鼎盛时代
8808

中央特区
8375

美域7120

金沙国际
6658

曼哈顿
10087

银基王朝
8248

永威翡翠
11453

永威东棠
13346

高速奥兰
7216

大观8623

世纪东城
8665

中原万达
7664

中原新城
6147

凤凰城
7459

卢浮公馆
7287

溪山御府
8511

金域上郡
7293

鑫苑现代
8088

幸福港湾
6255

兰德喜多
5388

升龙国际
5703

正商城
6458

新蓝钻
7367

二七万达
7032

美景鸿城
6675

黄金海岸
6616

亚新橄榄
城5613

中联橄榄
城7259

橡树玫瑰
城5319

2012年6月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	17个
6000以下	8个, 0
6000--7000	14个, +1
7000--8000	22个, +5
8000-10000	20个, +5
10000以上	9个, +3



2012年7月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	16个
6000以下	10个, +2
6000--7000	16个, +2
7000--8000	23个, +1
8000-10000	18个, -4
10000以上	6个, -3



森林湖
6844

天伦庄园
7531

逸品香山
8984

金蓝湾
7073

逸品澜香
6668

普罗旺世
9979

田园新城
7013

金印阳光
7680

紫桂苑
7877

金晨嘉园

罗马假日
7053

丰庆佳苑
7021

瀚海泰苑
7769

壹号城邦

幸福里

圣菲城
6985

金印现代
7798

托斯卡纳
6107

家天下
5490

鑫苑世家
9973

蓝堡湾
8626

非常国际
8922

银河丹堤
11000

威尼斯水城
4922

华林都市
7378

新都
7821

天骄华庭
7013

二号城邦

联盟新城
17474

曙光苑
11025

麦森公馆

正商明钻
6221

晶华城
6634

正商恒钻

初华国际
7504

瀚海璞丽

金成时代

领秀国际

东方国际
9940

中央公园

金沙国际
7688

万象城

永威东棠
12242

锦艺美城
7390

西城一品
6330

方圆经纬
6623

九龙城
5903

曼哈顿
5293

银基王朝
8627

中央特区
8606

鼎盛时代
9417

汇景湾
9735

幸福门

中原万达
7664

中原新城
6025

荣郡8030

金林中心
7754

永威翡翠
11100

堤亚纳
861

高速奥兰
7466

海马公园
9722

阳光景苑
5851

溪山御府
8882

金域上郡
7283

鑫苑现代
8292

蓝海港湾
7120

凤凰城
7145

七里湾

世纪东城
8559

兰德置地
5200

升龙城
6797

十龙国际
1133

新悦城

正商城
6290

幸福港湾
5759

凤凰熙园

乾宏领秀
7825

二七万达
6941

新蓝钻
7463

美景鸿城
6939

中联创橄榄
8018

黄金海岸
6824

亚新橄榄
5855

正商华钻

阳光城
6902

橡树玫瑰
6292

2012年8月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	22个, +6
6000以下	7个, -3
6000--7000	19个, +3
7000--8000	21个, +2
8000-10000	12个, -6
10000以上	8个, +2



2012年9月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	22个, -2
6000以下	6个, -1
6000--7000	20个, +2
7000--8000	21个, 0
8000-10000	11个, -1
10000以上	9个, +1



- 森林湖 6421
- 天伦庄园
- 逸品香山 7761
- 金蓝湾 8295
- 金印阳光 7383
- 逸品澜香 6786
- 普罗旺世 11097
- 田园新城
- 金晨嘉园 7363
- 罗马假日 7115
- 丰庆佳苑 7240
- 紫桂苑 7567
- 瀚海泰苑 7908
- 壹号城邦 幸福里
- 圣菲城 7723
- 金印现代 7726
- 昌建誉峰
- 恒大名都 9873
- 蓝堡湾 8591
- 非常国际 9010
- 托斯卡纳 6373
- 家天下 6018
- 鑫苑世家 10940
- 银河丹堤 15598
- 威尼斯水城 5027
- 华林都市 7670
- 新都汇 7872
- 天骏华庭
- 联盟新城 曙光苑 麦森公馆
- 正商明钻 6148
- 晶华城 6216
- 初华国际 7564
- 瀚海璞丽
- 金成时代
- 领秀国际
- 正商恒钻 6676
- 二号城邦
- 东方国际 10753
- 锦艺美域 7747
- 中央公园 金沙国际 7016
- 万象城
- 永威东棠 12837
- 汇景湾 10138
- 西城一品 6395
- 方圆经纬 6965
- 九龙城 5862
- 曼哈顿 5723
- 银基王朝 9048
- 中央特区 11106
- 鼎盛时代 9045
- 幸福门
- 低价区
- 永威翡翠 12445
- 圣堤亚纳 6166
- 高速奥兰 9274
- 海马公园 10120
- 中原万达
- 中原新城 6179
- 荣郡7736
- 金林中心 7534
- 七里湾
- 卢浮公馆
- 阳光景苑 6053
- 溪山御府 8178
- 金城上郡 7242
- 鑫苑现代 8111
- 蓝海港湾 7323
- 凤凰城 6947
- 世纪东城 8304
- 兰德置地 6811
- 升龙城 6900
- 升龙国际 6087
- 新悦城
- 正商城 6594
- 幸福港湾 5764
- 凤凰熙园
- 乾宏领秀 7842
- 二七万达 6764
- 新蓝钻 7527
- 美景鸿城 7273
- 中联创橄榄 7284
- 低价区
- 黄金海岸 6660
- 亚新橄榄 5809
- 正商华钻
- 阳光城 6895
- 橡树玫瑰 5592

2012年10月住宅销售价格变化情况

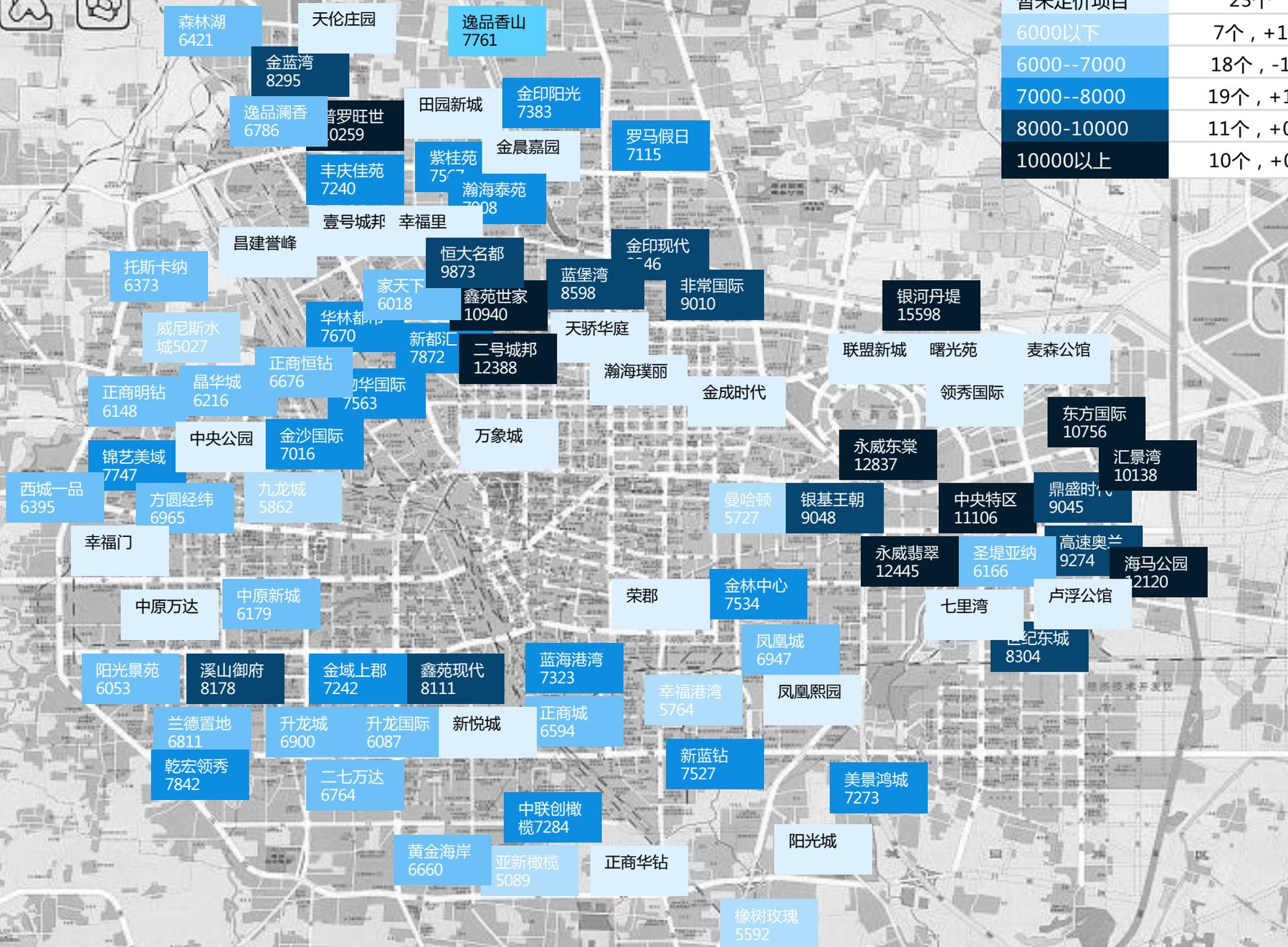
暂未定价项目	25个, +3
6000以下	7个, +1
6000--7000	19个, -1
7000--8000	18个, -3
8000-10000	10个, -1
10000以上	10个, +1



- 森林湖 6421
- 天伦庄园
- 逸品香山 7761
- 金蓝湾 8295
- 金印阳光 7383
- 逸品澜香 6786
- 普罗旺世 10259
- 田园新城
- 金晨嘉园
- 罗马假日 7115
- 丰庆佳苑 7240
- 紫桂苑 7507
- 瀚海泰苑 7908
- 壹号城邦 幸福里
- 圣菲城 7735
- 金印现代
- 昌建誉峰
- 恒大名都 9873
- 蓝堡湾 8598
- 非常国际 9010
- 托斯卡纳 6373
- 家天下 6018
- 鑫苑世家 10940
- 银河丹堤 15598
- 威尼斯水城 5027
- 华林都市 7670
- 新都汇 7872
- 天骄华庭
- 联盟新城 曙光苑 麦森公馆
- 正商明钻 6148
- 晶华城 6216
- 初华国际 7563
- 瀚海璞丽
- 金成时代
- 领秀国际
- 正商恒钻 6676
- 金沙国际 7016
- 万象城
- 永威东棠 12837
- 东方国际 10756
- 汇景湾 10138
- 锦艺美城 7747
- 中央公园
- 曼哈顿 5727
- 银基王朝 9048
- 中央特区 11106
- 鼎盛时代 9045
- 西城一品 5604
- 方圆经纬 6965
- 九龙城 5862
- 永威翡翠 12445
- 圣堤亚纳 6166
- 高速奥兰 9274
- 海马公园 12120
- 幸福门
- 中原新城 6179
- 荣郡
- 金林中心 7534
- 七里湾
- 卢浮公馆
- 阳光景苑 6053
- 溪山御府 8178
- 金城上郡 7242
- 鑫苑现代 8111
- 蓝海港湾 7323
- 凤凰城 6947
- 世纪东城 8304
- 兰德置地 6811
- 升龙城 6900
- 升龙国际 6087
- 新悦城
- 正商城 6594
- 幸福港湾 5764
- 凤凰熙园
- 乾宏领秀
- 二七万达 6764
- 新蓝钻 7527
- 美景鸿城 7273
- 中联创橄榄 7284
- 阳光城 6895
- 黄金海岸 6660
- 亚新橄榄 5089
- 正商华钻
- 橡树玫瑰 5592

2012年11月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	23个
6000以下	7个, +1
6000--7000	18个, -1
7000--8000	19个, +1
8000-10000	11个, +0
10000以上	10个, +0



2012年12月住宅销售价格变化情况

暂未定价项目	19个, -4
6000以下	6个, -1
6000--7000	16个, -2
7000--8000	18个, -1
8000-10000	19个, +8
10000以上	15个, +5



1

住宅价格

2

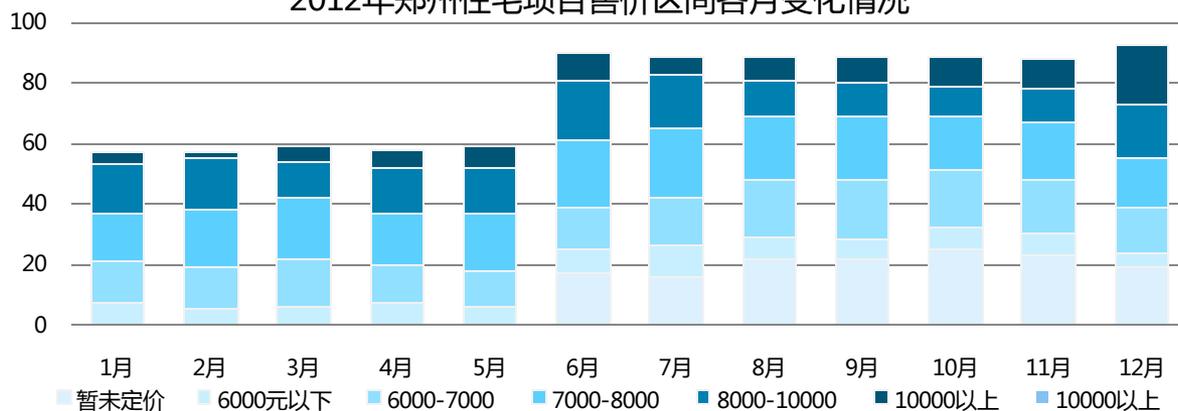
商业价格

3

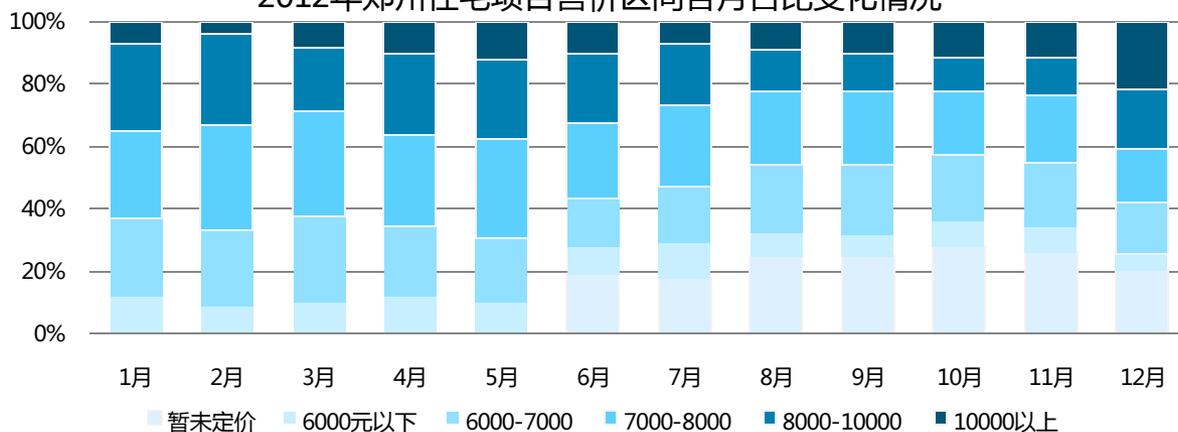
销售套数

2012年住宅市场高价项目占比增多，中高价占比逐渐减小，中等价格比例基本不变，而较低价格比例增加，看出市场调控使得除高端项目之外的普通项目价格有明显下调

2012年郑州住宅项目售价区间各月变化情况



2012年郑州住宅项目售价区间各月占比变化情况



2012年1月商业销售价格变化情况



森林湖
13652

开元城

逸品香山
13778

金蓝湾

普罗旺世
15835

田园新城

金印阳光
城6500

暂无或未售 20个

1万以下 4个

1万—1.5万 16个

1.5万—2万 7个

2万以上 10个

丰庆佳苑
14250

紫桂苑
9395

罗马假日

圣菲城
10961

金印现代
城

托斯卡纳
13210

壹号城邦
16450

蓝堡湾
12743

非常国际

恒大名都

天骄华庭

威尼斯城

正商明钻
20117

晶华城
12293

物华国际

新都汇

银河丹堤

海马公园

曙光苑
26541

圣堤亚纳

九龙城
18090

金沙国际
14079

鼎盛时代
19580

中央特区
13119

美域
30590

国际华都

曼哈顿
26686

银基王朝
19927

永威东棠
36517

高速奥兰
13777

大观
38423

世纪东城

中原万达
25227

中原新城
12250

凤凰城
12680

卢浮公馆
25486

溪山御府

金域上郡
29994

鑫苑现代
23671

幸福港湾
8559

兰德喜多
14264

升龙国际
13030

正商城

新蓝钻
12711

二七万达
9764

美景鸿城

黄金海岸

亚新橄榄
城15864

中联橄榄
12322

橡树玫瑰
城16450

2012年2月商业销售价格变化情况

森林湖
13652

开元城

逸品香山
14232

金蓝湾

盛世

田园新城

金印阳光
城6500

15839

罗马假日

丰庆佳苑
14250

紫桂苑
9395

圣菲城
10916

托斯卡纳
10772

壹号城邦
16450

蓝堡湾
9300

金印现代
城

恒大名都

天骄华庭

非常国际

威尼斯城

新都汇

银河丹堤

海马公园

正商明钻
20117

晶华城
11849

物华国际

曙光苑
10117

圣堤亚纳

九龙城
18090

金沙国际
7647

鼎盛时代
19078

中央特区
13119

美域
30590

国际华都

曼哈顿
22746

银基王朝
19927

永威东棠
15018

高速奥兰
13777

大观
38423

世纪东城

中原万达
25227

中原新城
9675

凤凰城
11697

卢浮公馆
25486

溪山御府

金域上郡
29994

鑫苑现代
31697

幸福港湾
9300

兰德喜多
14264

升龙国际
36542

正商城

新蓝钻
12701

二七万达
6878

美景鸿城
15600

黄金海岸

亚新橄榄
城11782

中联橄榄
12322

橡树玫瑰
城16450

暂无或未售

20个

1万以下

7个, +3

1万—1.5万

14个, -2

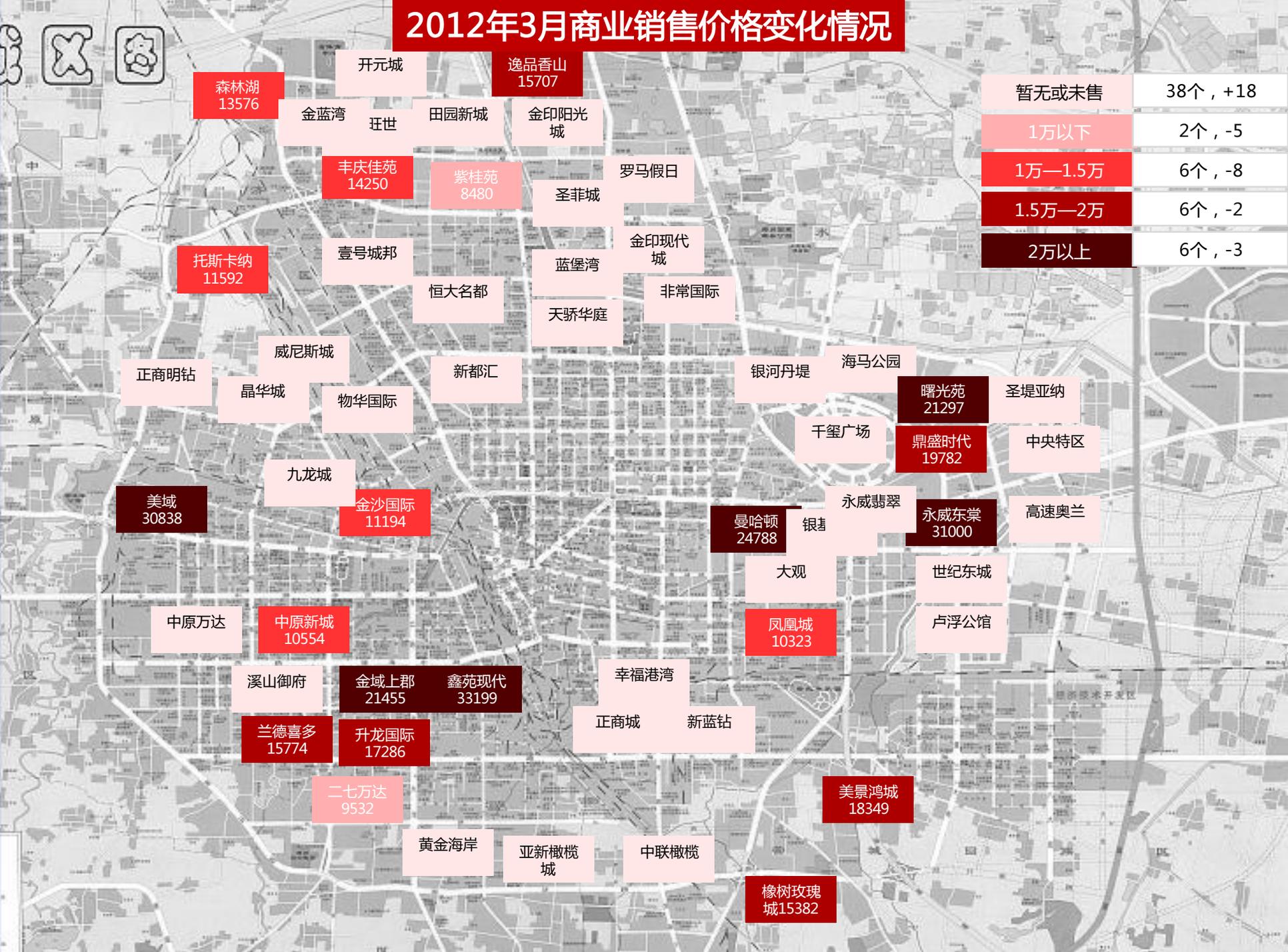
1.5万—2万

8个, +1

2万以上

9个

2012年3月商业销售价格变化情况



暂无或未售	38个, +18
1万以下	2个, -5
1万—1.5万	6个, -8
1.5万—2万	6个, -2
2万以上	6个, -3

森林湖
13576

开元城

逸品香山
15707

金蓝湾

狂世

田园新城

金印阳光城

丰庆佳苑
14250

紫桂苑
8480

圣菲城

罗马假日

托斯卡纳
11592

壹号城邦

恒大名都

蓝堡湾

金印现代城

非常国际

天骄华庭

威尼斯城

正商明钻

晶华城

物华国际

新都汇

银河丹堤

海马公园

曙光苑
21297

圣堤亚纳

千玺广场

鼎盛时代
19782

中央特区

九龙城

金沙国际
11194

美域
30838

曼哈顿
24788

银基

永威翡翠

永威东棠
31000

高速奥兰

大观

世纪东城

中原万达

中原新城
10554

凤凰城
10323

卢浮公馆

溪山御府

金域上郡
21455

鑫苑现代
33199

幸福港湾

兰德喜多
15774

升龙国际
17286

正商城

新蓝钻

二七万达
9532

美景鸿城
18349

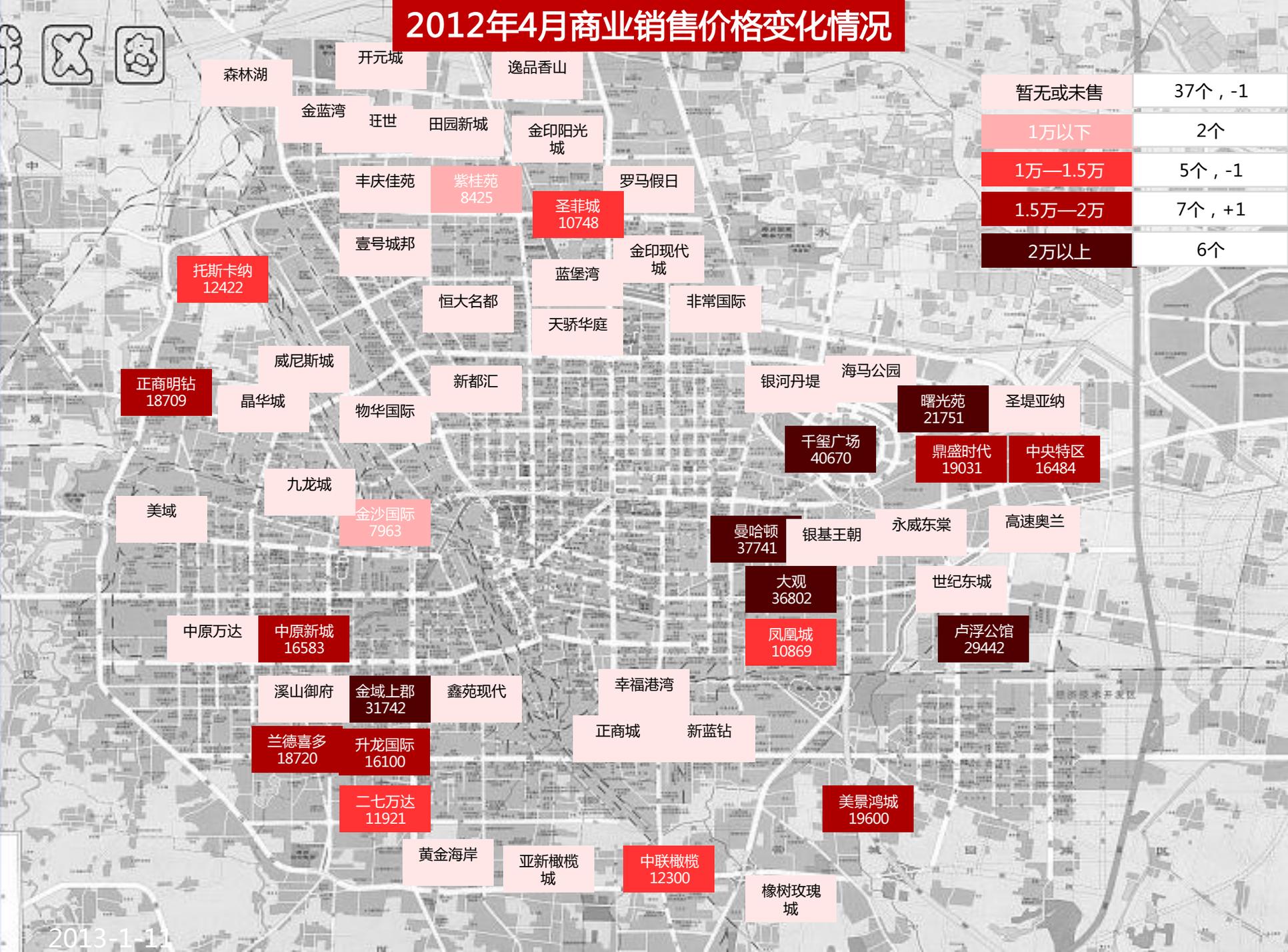
黄金海岸

亚新橄榄城

中联橄榄

橡树玫瑰城
15382

2012年4月商业销售价格变化情况



暂无或未售	37个, -1
1万以下	2个
1万—1.5万	5个, -1
1.5万—2万	7个, +1
2万以上	6个

森林湖

开元城

逸品香山

金蓝湾

旺世

田园新城

金印阳光城

丰庆佳苑

紫桂苑
8425

罗马假日

圣菲城
10748

壹号城邦

蓝堡湾

金印现代城

托斯卡纳
12422

恒大名都

非常国际

天骄华庭

威尼斯城

正商明钻
18709

晶华城

物华国际

新都汇

银河丹堤

海马公园

曙光苑
21751

圣堤亚纳

千玺广场
40670

鼎盛时代
19031

中央特区
16484

美域

九龙城

金沙国际
7963

曼哈顿
37741

银基王朝

永威东棠

高速奥兰

大观
36802

世纪东城

中原万达

中原新城
16583

凤凰城
10869

卢浮公馆
29442

溪山御府

金域上郡
31742

鑫苑现代

幸福港湾

兰德喜多
18720

升龙国际
16100

正商城

新蓝钻

二七万达
11921

美景鸿城
19600

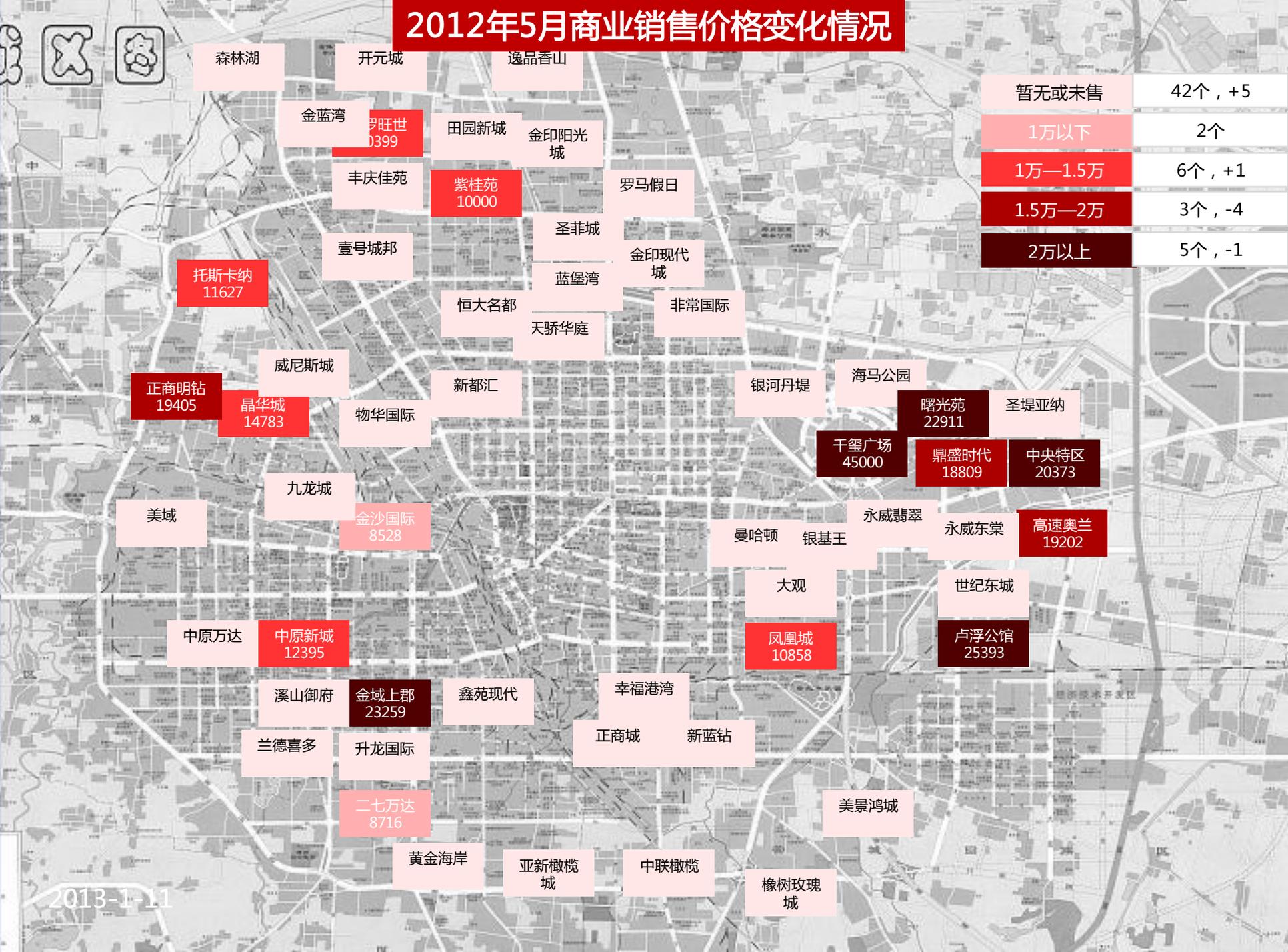
黄金海岸

亚新橄榄城

中联橄榄
12300

橡树玫瑰城

2012年5月商业销售价格变化情况



暂无或未售	42个, +5
1万以下	2个
1万—1.5万	6个, +1
1.5万—2万	3个, -4
2万以上	5个, -1

森林湖

开元城

逸品香山

金蓝湾

罗旺世
0399

田园新城

金印阳光
城

丰庆佳苑

紫桂苑
10000

罗马假日

壹号城邦

圣菲城

金印现代
城

蓝堡湾

托斯卡纳
11627

恒大名都

非常国际

天骄华庭

威尼斯城

新都汇

银河丹堤

海马公园

正商明钻
19405

晶华城
14783

物华国际

曙光苑
22911

圣堤亚纳

千玺广场
45000

鼎盛时代
18809

中央特区
20373

九龙城

美域

金沙国际
8528

曼哈顿

银基王

永威翡翠

永威东棠

高速奥兰
19202

大观

世纪东城

中原万达

中原新城
12395

凤凰城
10858

卢浮公馆
25393

溪山御府

金域上郡
23259

鑫苑现代

幸福港湾

兰德喜多

升龙国际

正商城

新蓝钻

二七万达
8716

美景鸿城

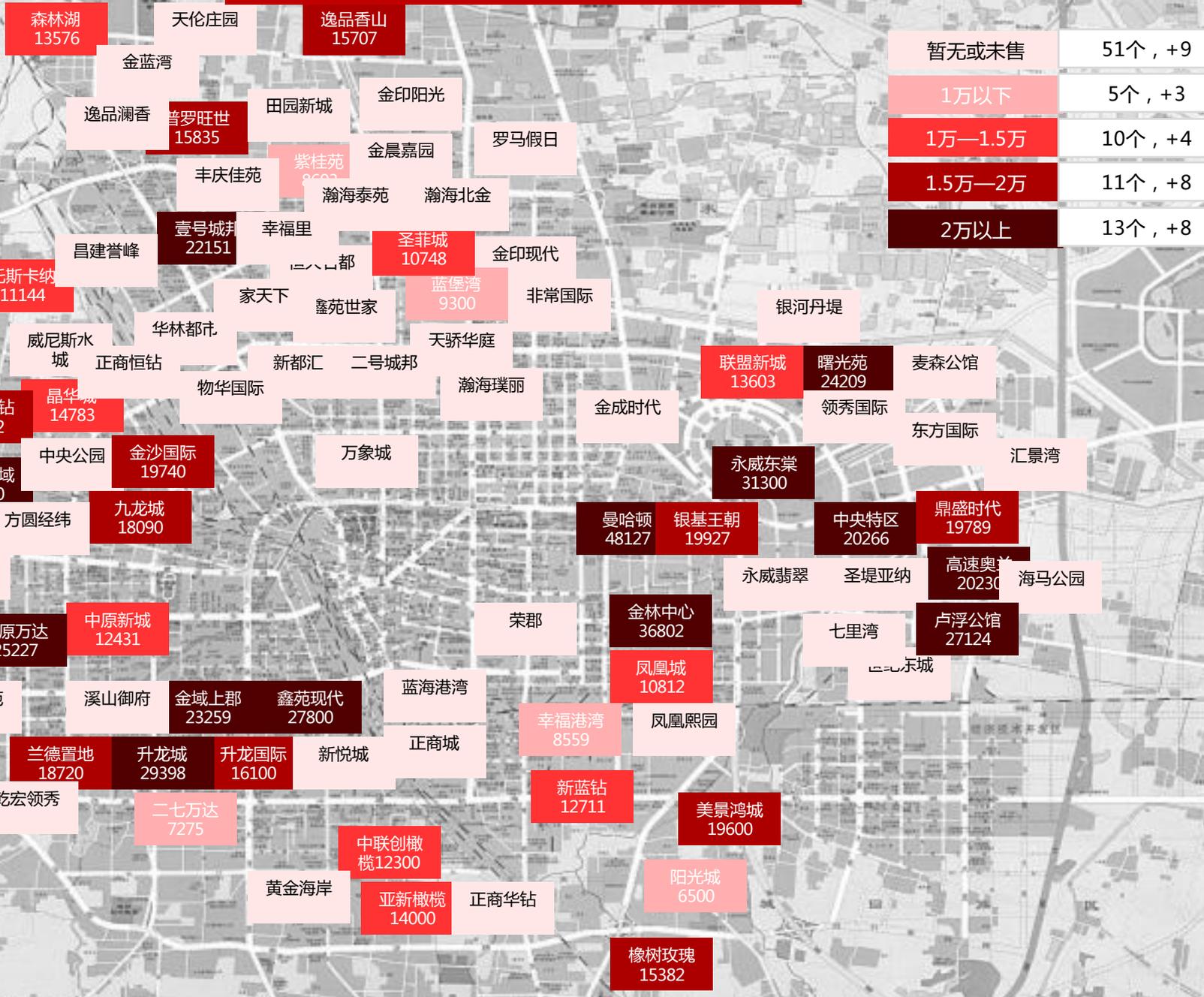
黄金海岸

亚新橄榄
城

中联橄榄

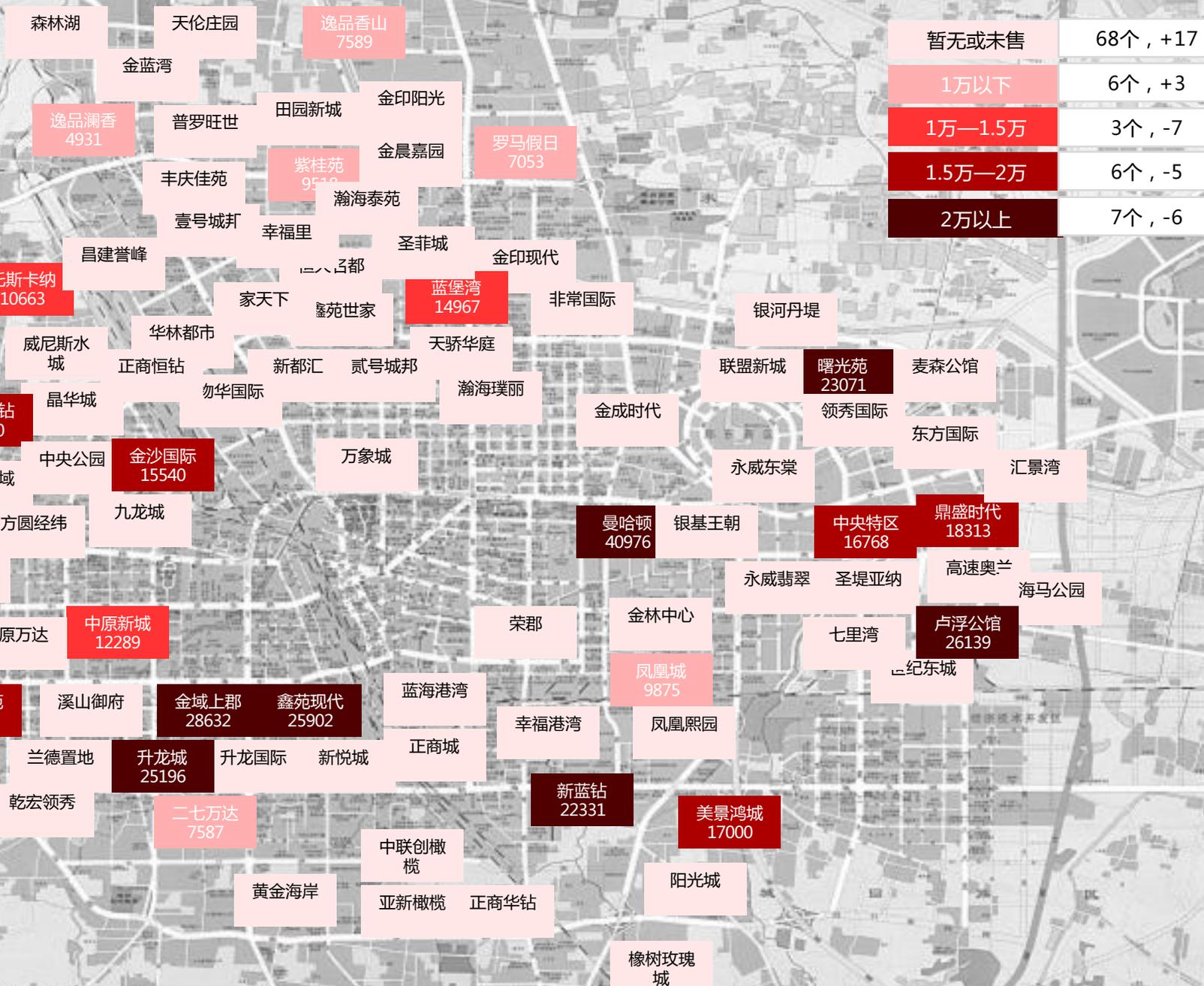
橡树玫瑰
城

2012年6月商业销售价格变化情况



暂无或未售	51个, +9
1万以下	5个, +3
1万—1.5万	10个, +4
1.5万—2万	11个, +8
2万以上	13个, +8

2012年7月商业及商务销售价格变化情况



暂无或未售	68个, +17
1万以下	6个, +3
1万—1.5万	3个, -7
1.5万—2万	6个, -5
2万以上	7个, -6

2012年8月商业及商务销售价格变化情况



暂无或未售	68个
1万以下	4个, -2
1万—1.5万	6个, +3
1.5万—2万	5个, -1
2万以上	9个, +2

- 森林湖
- 天伦庄园
- 逸品香山 10123
- 金蓝湾
- 逸品澜香
- 普罗旺世 30615
- 田园新城
- 金印阳光
- 金晨嘉园
- 罗马假日
- 丰庆佳苑
- 紫桂苑 8854
- 瀚海泰苑
- 瀚海北金
- 壹号城邦
- 幸福里
- 圣菲城 9911
- 金印现代
- 昌建誉峰
- 托斯卡纳 13813
- 家天下
- 鑫苑世家
- 蓝堡湾 16404
- 非常国际
- 银河丹堤
- 威尼斯水城
- 华林都市
- 天骄华庭
- 正商恒钻
- 新都汇
- 二号城邦
- 瀚海璞丽
- 晶华城
- 勿华国际
- 金成时代
- 联盟新城 13266
- 曙光苑 23845
- 麦森公馆
- 正商明钻 17969
- 中央公园
- 金沙国际 9100
- 万象城
- 永威东棠
- 东方国际
- 锦艺美城
- 九龙城 20027
- 曼哈顿
- 银基王朝
- 中央特区 22600
- 鼎盛时代 19709
- 汇景湾
- 西城一品
- 方圆经纬
- 幸福门
- 曼哈顿
- 银基王朝
- 永威翡翠
- 圣堤亚纳 10716
- 高速奥兰
- 海马公园
- 卢浮公馆 31490
- 中原万达
- 中原新城 8184
- 荣郡
- 金林中心
- 七里湾
- 世纪东城
- 阳光景苑 16813
- 溪山御府
- 金域上郡 25844
- 鑫苑现代 22886
- 蓝海港湾
- 幸福港湾
- 凤凰城 10104
- 凤凰熙园
- 兰德置地
- 升龙城 26135
- 升龙国际
- 新悦城
- 正商城
- 新蓝钻 23283
- 美景鸿城
- 乾宏领秀
- 二七万达 16813
- 中联创橄榄
- 阳光城
- 黄金海岸
- 亚新橄榄 14339
- 正商华钻
- 橡树玫瑰

2012年9月商业及商务销售价格变化情况



暂无或未售	68个
1万以下	4个
1万—1.5万	6个
1.5万—2万	5个
2万以上	9个

森林湖

天伦庄园

逸品香山
20123

金蓝湾

逸品澜香

普罗旺世
30615

田园新城

金印阳光

罗马假日

金晨嘉园

丰庆佳苑

紫桂苑
8854

瀚海泰苑

瀚海北金

壹号城邦

幸福里

圣菲城
9911

金印现代

托斯卡纳
14677

昌建誉峰

家天下

鑫苑世家

蓝堡湾
16404

非常国际

银河丹堤

威尼斯水城

正商恒钻

新都汇

二号城邦

天骄华庭

联盟新城
13266

曙光苑
23845

麦森公馆

晶华城

勿华国际

瀚海璞丽

金成时代

领秀国际

东方国际

正商明钻
17994

中央公园

金沙国际
9100

万象城

永威东棠

汇景湾

锦艺美城

西城一品

方圆经纬

九龙城
20157

曼哈顿

银基王朝

中央特区
16290

鼎盛时代
19709

幸福门

永威翡翠

圣堤亚纳
10716

高速奥兰

海马公园

中原万达

中原新城
8792

荣郡

金林中心

七里湾

卢浮公馆
31490

阳光景苑
16813

溪山御府

金域上郡
25844

鑫苑现代
22886

蓝海港湾

凤凰城
10027

幸福港湾

凤凰熙园

兰德置地

升龙城
26444

升龙国际

新悦城

正商城

幸福港湾

新蓝钻
23316

美景鸿城

乾宏领秀

二七万达
10867

中联创橄榄

阳光城

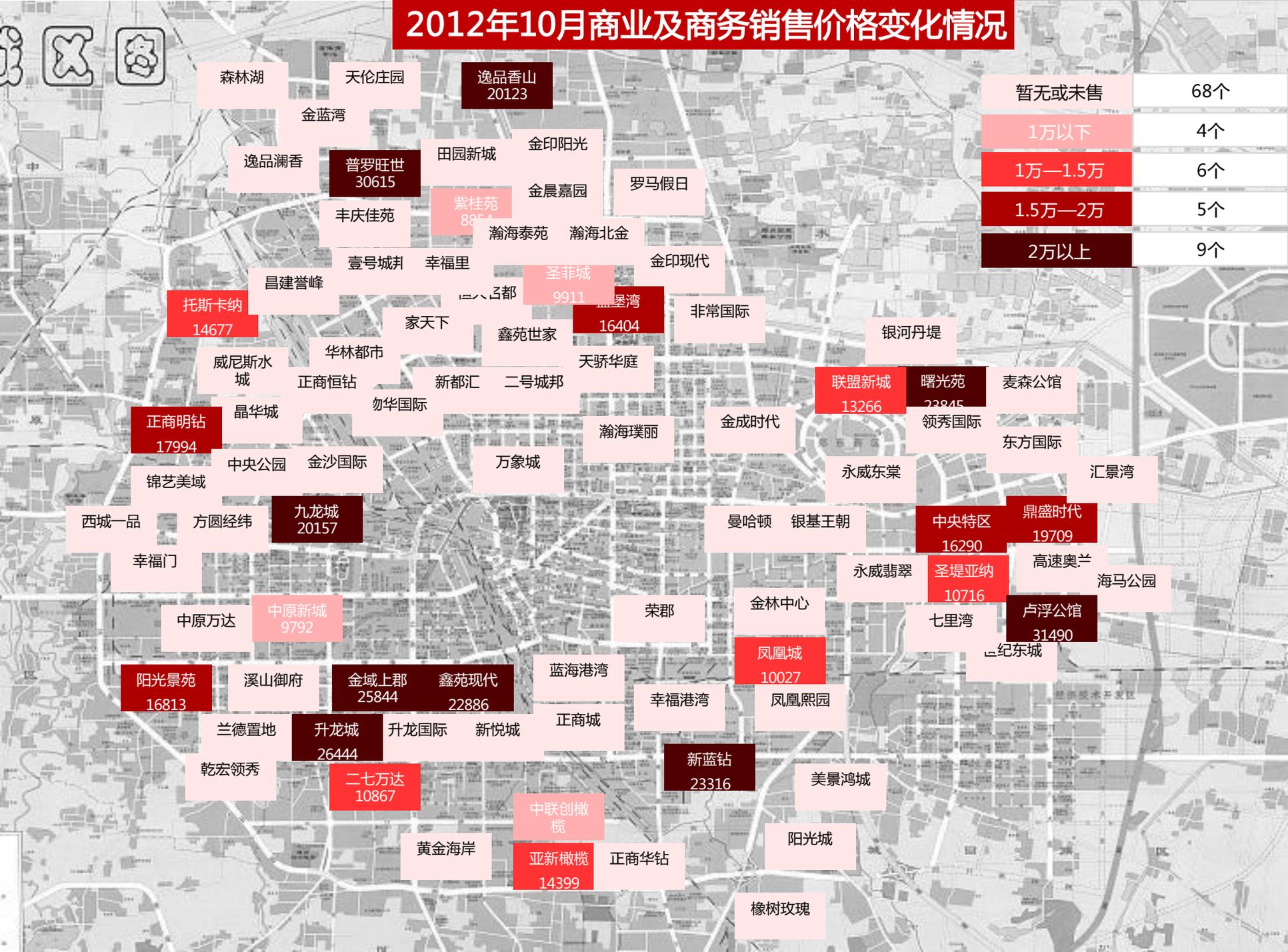
黄金海岸

亚新橄榄
14339

正商华钻

橡树玫瑰

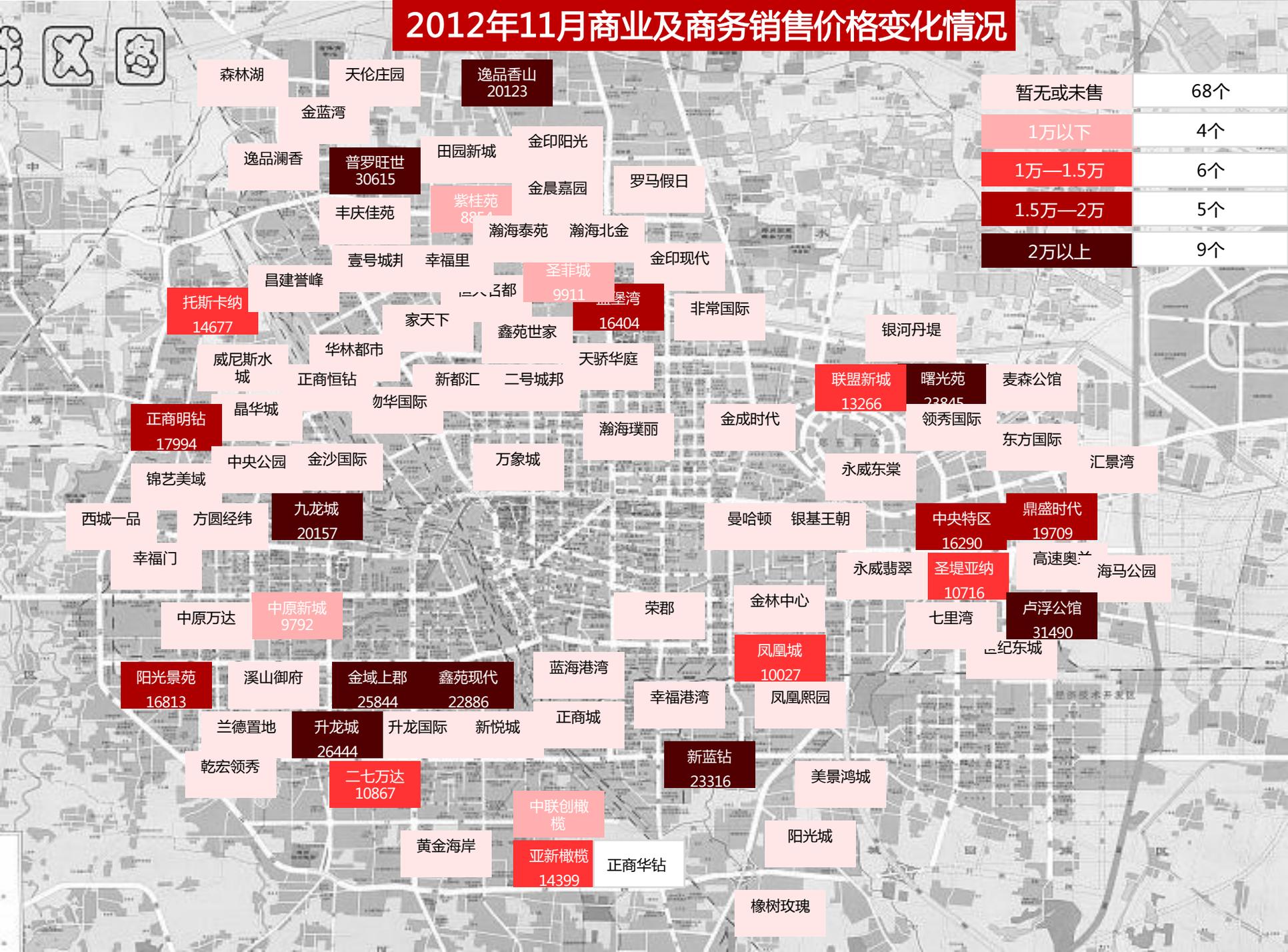
2012年10月商业及商务销售价格变化情况



暂无或未售	68个
1万以下	4个
1万—1.5万	6个
1.5万—2万	5个
2万以上	9个

- 森林湖
- 天伦庄园
- 逸品香山 20123
- 金蓝湾
- 逸品澜香
- 普罗旺世 30615
- 田园新城
- 金印阳光
- 金晨嘉园
- 罗马假日
- 丰庆佳苑
- 紫桂苑 8854
- 瀚海泰苑
- 瀚海北金
- 壹号城邦
- 幸福里
- 圣菲城
- 金印现代
- 昌建誉峰
- 托斯卡纳 14677
- 家天下
- 鑫苑世家
- 非常国际
- 银河丹堤
- 威尼斯水城
- 华林都市
- 鑫苑世家
- 16404
- 非常国际
- 银河丹堤
- 正商恒钻
- 新都汇
- 二号城邦
- 天骄华庭
- 联盟新城 13266
- 曙光苑 22845
- 麦森公馆
- 晶华城
- 勿华国际
- 瀚海璞丽
- 金成时代
- 领秀国际
- 东方国际
- 锦艺美城
- 中央公园
- 金沙国际
- 万象城
- 永威东棠
- 汇景湾
- 西城一品
- 方圆经纬
- 九龙城 20157
- 曼哈顿
- 银基王朝
- 中央特区 16290
- 鼎盛时代 19709
- 幸福门
- 永威翡翠
- 圣堤亚纳 10716
- 高速奥兰
- 海马公园
- 中原万达
- 中原新城 9792
- 荣郡
- 金林中心
- 七里湾
- 卢浮公馆 31490
- 阳光景苑 16813
- 溪山御府
- 金域上郡 25844
- 鑫苑现代 22886
- 蓝海港湾
- 幸福港湾
- 凤凰城 10027
- 凤凰熙园
- 兰德置地
- 升龙城 26444
- 升龙国际
- 新悦城
- 正商城
- 乾宏领秀
- 二七万达 10867
- 新蓝钻 23316
- 美景鸿城
- 黄金海岸
- 中联创橄榄
- 阳光城
- 亚新橄榄 14399
- 正商华钻
- 橡树玫瑰

2012年11月商业及商务销售价格变化情况



暂无或未售	68个
1万以下	4个
1万—1.5万	6个
1.5万—2万	5个
2万以上	9个

- 森林湖
- 天伦庄园
- 逸品香山 20123
- 金蓝湾
- 逸品澜香
- 普罗旺世 30615
- 田园新城
- 金印阳光
- 金晨嘉园
- 罗马假日
- 丰庆佳苑
- 紫桂苑 8854
- 瀚海泰苑
- 瀚海北金
- 壹号城邦
- 幸福里
- 圣菲城 9911
- 金印现代
- 昌建誉峰
- 托斯卡纳 14677
- 家天下
- 鑫苑世家
- 16404
- 非常国际
- 银河丹堤
- 威尼斯水城
- 华林都市
- 鑫苑世家
- 天骄华庭
- 正商恒钻
- 新都汇
- 二号城邦
- 联盟新城 13266
- 曙光苑 22845
- 麦森公馆
- 正商明钻 17994
- 晶华城
- 勿华国际
- 瀚海璞丽
- 金成时代
- 领秀国际
- 东方国际
- 锦艺美城
- 中央公园
- 金沙国际
- 万象城
- 瀚海璞丽
- 永威东棠
- 汇景湾
- 西城一品
- 方圆经纬
- 九龙城 20157
- 曼哈顿
- 银基王朝
- 中央特区 16290
- 鼎盛时代 19709
- 幸福门
- 永威翡翠
- 圣堤亚纳 10716
- 高速奥兰
- 海马公园
- 中原万达
- 中原新城 9792
- 荣郡
- 金林中心
- 七里湾
- 卢浮公馆 31490
- 阳光景苑 16813
- 溪山御府
- 金域上郡 25844
- 鑫苑现代 22886
- 蓝海港湾
- 幸福港湾
- 凤凰城 10027
- 凤凰熙园
- 兰德置地
- 升龙城 26444
- 升龙国际
- 新悦城
- 正商城
- 乾宏领秀
- 二七万达 10867
- 新蓝钻 23316
- 美景鸿城
- 黄金海岸
- 中联创橄榄
- 阳光城
- 亚新橄榄 14399
- 正商华钻
- 橡树玫瑰

2012年12月商业及商务销售价格变化情况



暂无或未售	68个
1万以下	4个
1万—1.5万	6个
1.5万—2万	5个
2万以上	9个

森林湖 天伦庄园 逸品香山 20123

金蓝湾

逸品澜香

普罗旺世 30615

田园新城

金印阳光

金晨嘉园

罗马假日

丰庆佳苑

紫桂苑 8854

瀚海泰苑

瀚海北金

壹号城邦

幸福里

金印现代

昌建誉峰

圣菲城 9911

托斯卡纳 14677

八子都

墨湾 16404

非常国际

家天下

鑫苑世家

银河丹堤

威尼斯水城

华林都市

天骄华庭

联盟新城 13266

曙光苑 22845

麦森公馆

正商恒钻

新都汇

二号城邦

领秀国际

东方国际

正商明钻 17994

晶华城

勿华国际

瀚海璞丽

金成时代

中央公园

金沙国际

万象城

永威东棠

汇景湾

锦艺美城

西城一品

方圆经纬

九龙城 20157

曼哈顿

银基王朝

中央特区 16290

鼎盛时代 19709

幸福门

永威翡翠

圣堤亚纳 10716

高速奥兰

海马公园

中原万达

中原新城 9792

荣郡

金林中心

七里湾

卢浮公馆 31490

阳光景苑 16813

溪山御府

金域上郡 25844

鑫苑现代 22886

蓝海港湾

凤凰城 10027

幸福港湾

凤凰熙园

兰德置地

升龙城 26444

升龙国际

新悦城

正商城

乾宏领秀

二七万达 10867

新蓝钻 23316

美景鸿城

中联创橄榄

黄金海岸

亚新橄榄 14399

正商华钻

阳光城

橡树玫瑰

1

住宅价格

2

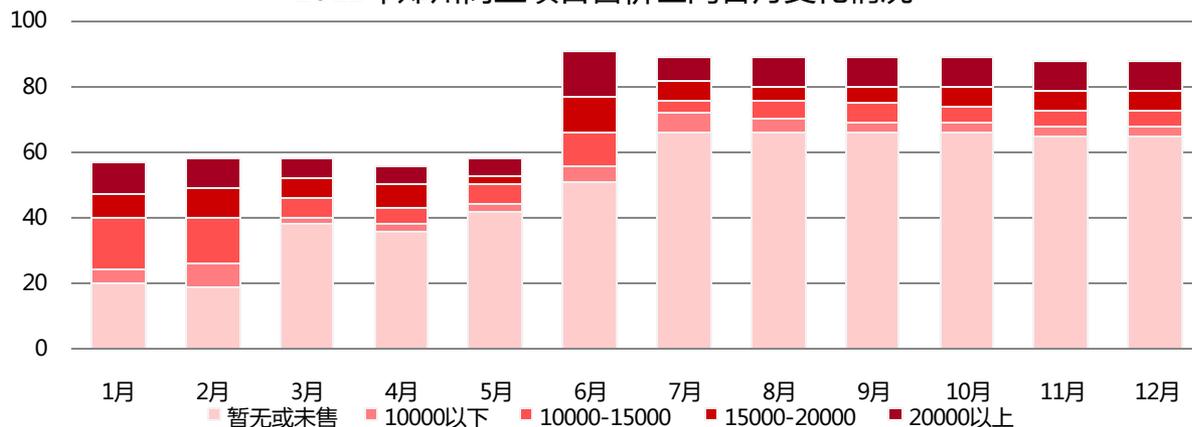
商业价格

3

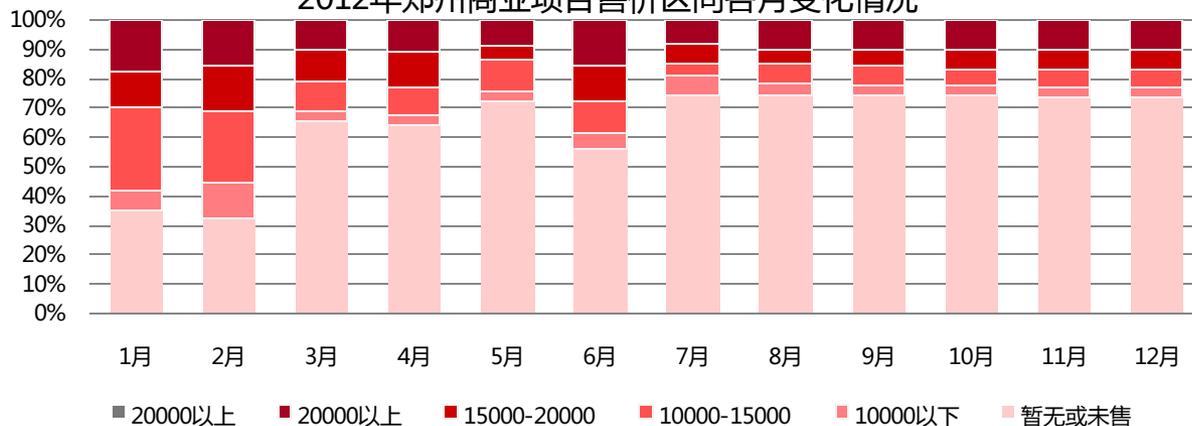
销售套数

2012年春节之后，高价商业项目占比明显缩小，之后基本无明显变化，可以看出一方面目前市场调控对价格有一定控制作用，另一方面也看出对商业价格的影响力有限

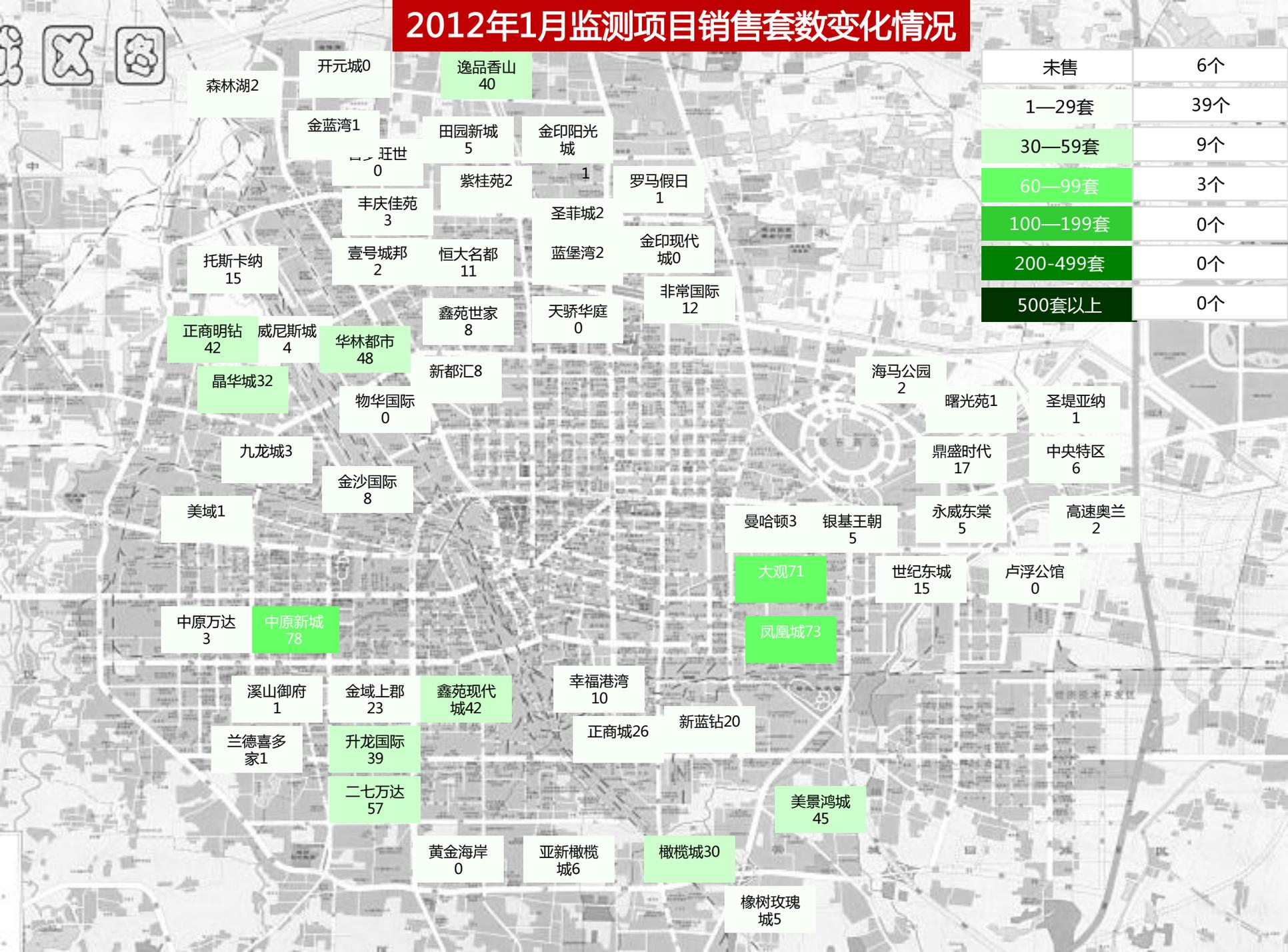
2012年郑州商业项目售价区间各月变化情况



2012年郑州商业项目售价区间各月变化情况



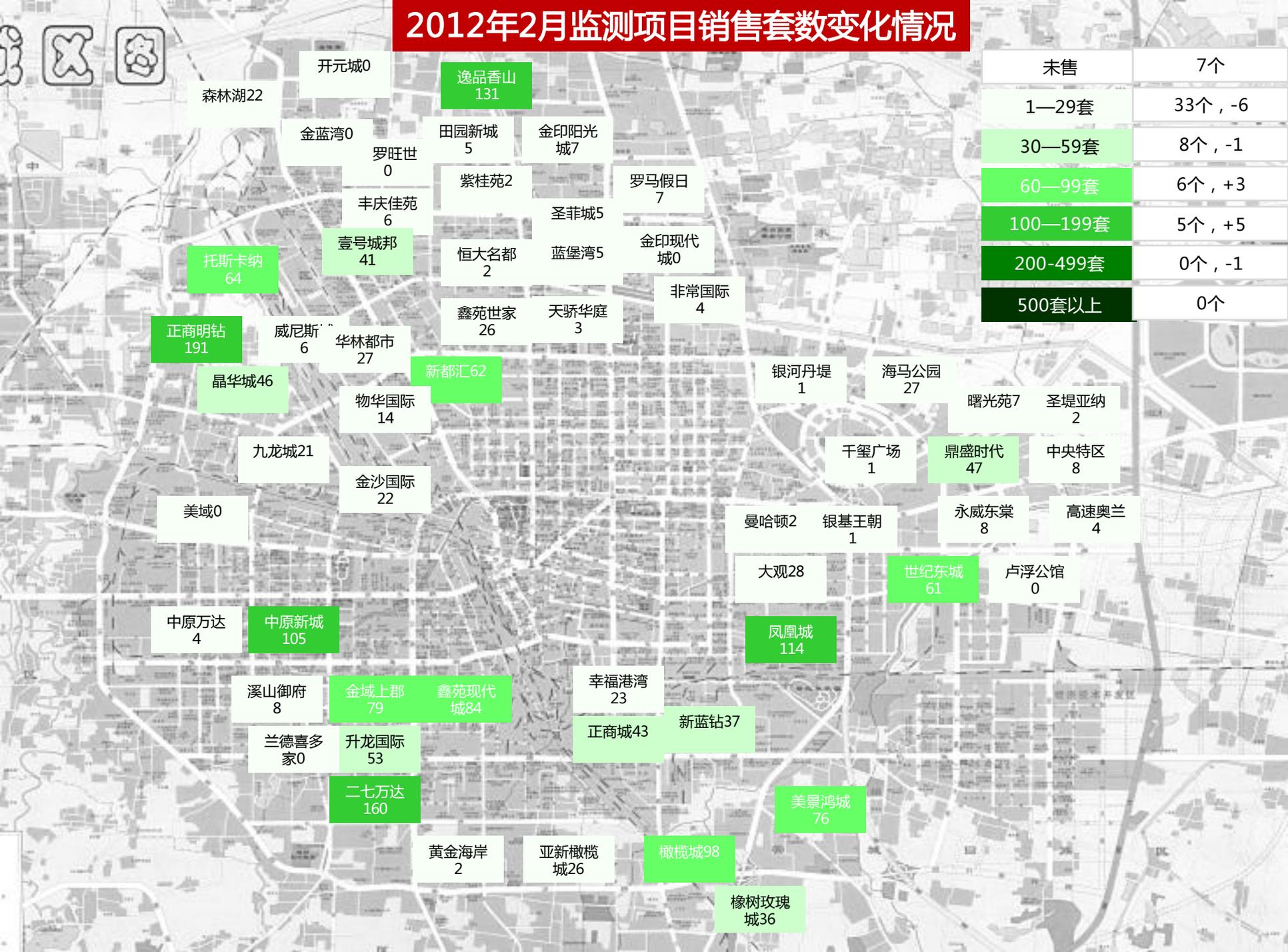
2012年1月监测项目销售套数变化情况



未售	6个
1—29套	39个
30—59套	9个
60—99套	3个
100—199套	0个
200-499套	0个
500套以上	0个

- 森林湖2
- 开元城0
- 逸品香山40
- 金蓝湾1
- 田园新城5
- 金印阳光城1
- 狂世0
- 紫桂苑2
- 罗马假日1
- 丰庆佳苑3
- 壹号城邦2
- 恒大名都11
- 蓝堡湾2
- 金印现代城0
- 托斯卡纳15
- 鑫苑世家8
- 天骄华庭0
- 非常国际12
- 正商明钻42
- 威尼斯城4
- 华林都市48
- 晶华城32
- 物华国际0
- 新都汇8
- 海马公园2
- 曙光苑1
- 圣堤亚纳1
- 九龙城3
- 金沙国际8
- 鼎盛时代17
- 中央特区6
- 美域1
- 曼哈顿3
- 银基王朝5
- 永威东棠5
- 高速奥兰2
- 大观71
- 世纪东城15
- 卢浮公馆0
- 中原万达3
- 中原新城78
- 凤凰城73
- 溪山御府1
- 金城上郡23
- 鑫苑现代城42
- 幸福港湾10
- 正商城26
- 新蓝钻20
- 兰德喜多家1
- 升龙国际39
- 二七万达57
- 美景鸿城45
- 黄金海岸0
- 亚新橄榄城6
- 橄榄城30
- 橡树玫瑰城5

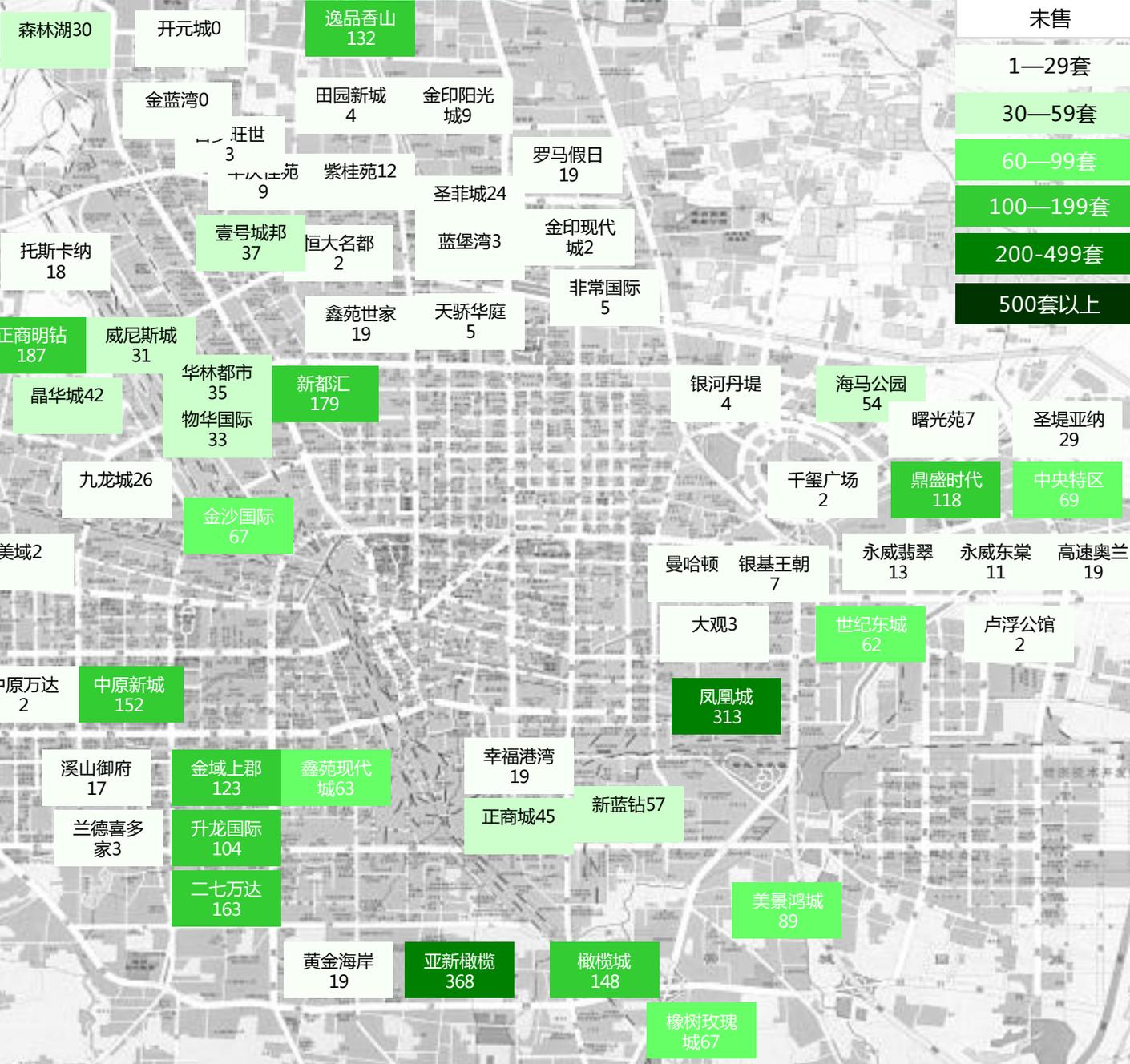
2012年2月监测项目销售套数变化情况



未售	7个
1—29套	33个, -6
30—59套	8个, -1
60—99套	6个, +3
100—199套	5个, +5
200-499套	0个, -1
500套以上	0个

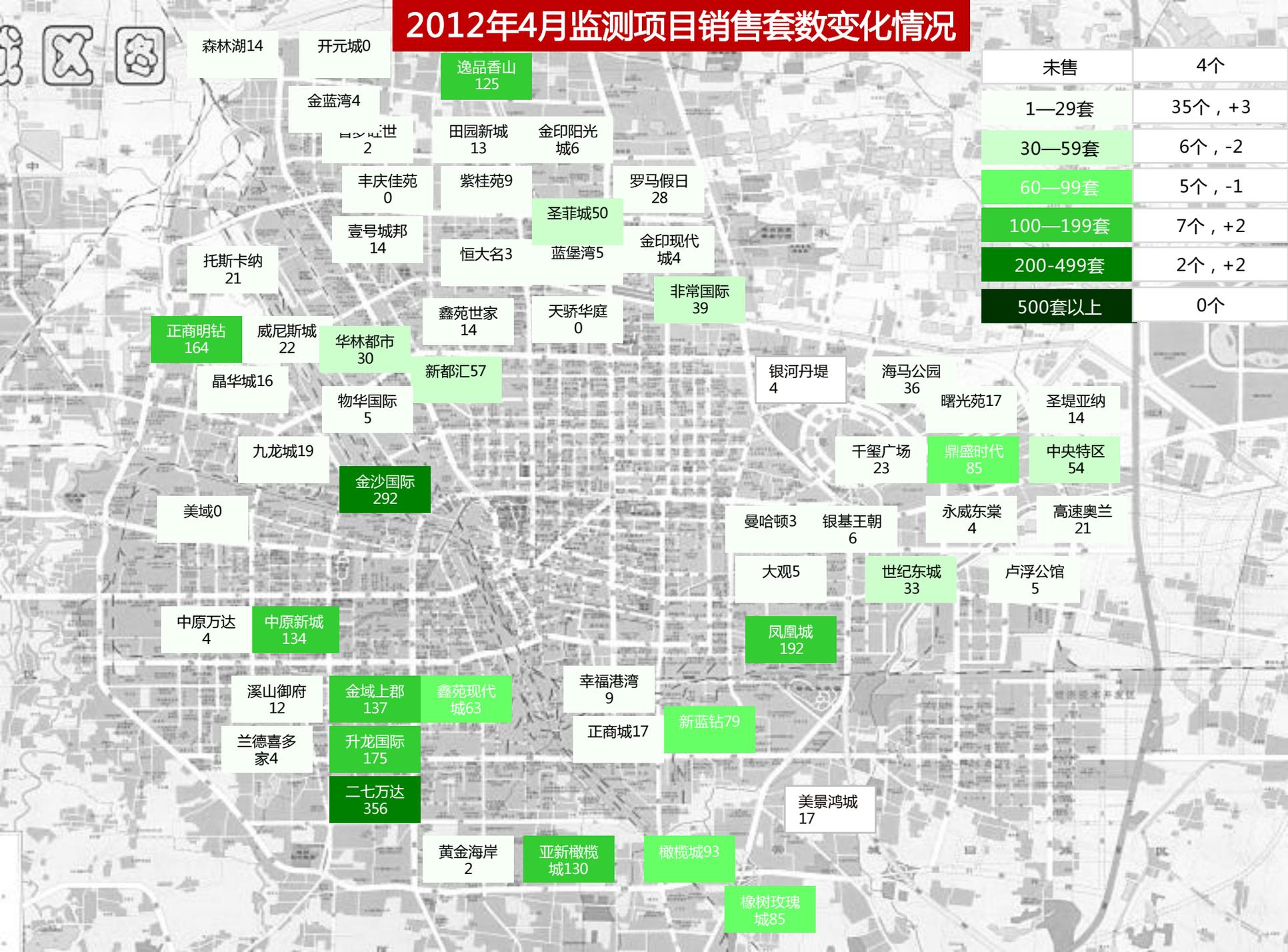
- 森林湖22
- 开元城0
- 逸品香山 131
- 金蓝湾0
- 罗旺世 0
- 田园新城 5
- 金印阳光城7
- 罗玛假日 7
- 紫桂苑2
- 圣菲城5
- 丰庆佳苑 6
- 恒大名都 2
- 蓝堡湾5
- 金印现代城0
- 托斯卡纳 64
- 壹号城邦 41
- 鑫苑世家 26
- 天骄华庭 3
- 非常国际 4
- 正商明钻 191
- 威尼斯 6
- 华林都市 27
- 鑫苑世家 26
- 天骄华庭 3
- 晶华城46
- 新都汇62
- 银河丹堤 1
- 海马公园 27
- 物华国际 14
- 九龙城21
- 金沙国际 22
- 曙光苑7
- 圣堤亚纳 2
- 美域0
- 千玺广场 1
- 鼎盛时代 47
- 中央特区 8
- 曼哈顿2
- 银基王朝 1
- 永威东棠 8
- 高速奥兰 4
- 大观28
- 世纪东城 61
- 卢浮公馆 0
- 中原万达 4
- 中原新城 105
- 凤凰城 114
- 溪山御府 8
- 金域上郡 79
- 鑫苑现代城84
- 幸福港湾 23
- 正商城43
- 新蓝钻37
- 兰德喜多家0
- 升龙国际 53
- 二七万达 160
- 美景鸿城 76
- 黄金海岸 2
- 亚新橄榄城26
- 橄榄城98
- 橡树玫瑰城36

2012年3月监测项目销售套数变化情况



未售	2个
1—29套	32个, -1
30—59套	9个, +1
60—99套	6个
100—199套	9个, +4
200-499套	2个, +2
500套以上	0个

2012年4月监测项目销售套数变化情况



未售	4个
1—29套	35个, +3
30—59套	6个, -2
60—99套	5个, -1
100—199套	7个, +2
200-499套	2个, +2
500套以上	0个

森林湖14

开元城0

逸品香山
125

金蓝湾4

世
2

田园新城
13

金印阳光
城6

丰庆佳苑
0

紫桂苑9

罗马假日
28

壹号城邦
14

恒大名3

圣菲城50

蓝堡湾5

金印现代
城4

托斯卡纳
21

正商明钻
164

威尼斯城
22

华林都市
30

鑫苑世家
14

天骄华庭
0

非常国际
39

晶华城16

物华国际
5

新都汇57

银河丹堤
4

海马公园
36

曙光苑17

圣堤亚纳
14

九龙城19

金沙国际
292

千玺广场
23

鼎盛时代
85

中央特区
54

美域0

曼哈顿3

银基王朝
6

永威东棠
4

高速奥兰
21

中原万达
4

中原新城
134

大观5

世纪东城
33

卢浮公馆
5

凤凰城
192

溪山御府
12

金域上郡
137

鑫苑现代
城63

幸福港湾
9

兰德喜多
家4

升龙国际
175

二七万达
356

正商城17

新蓝钻79

美景鸿城
17

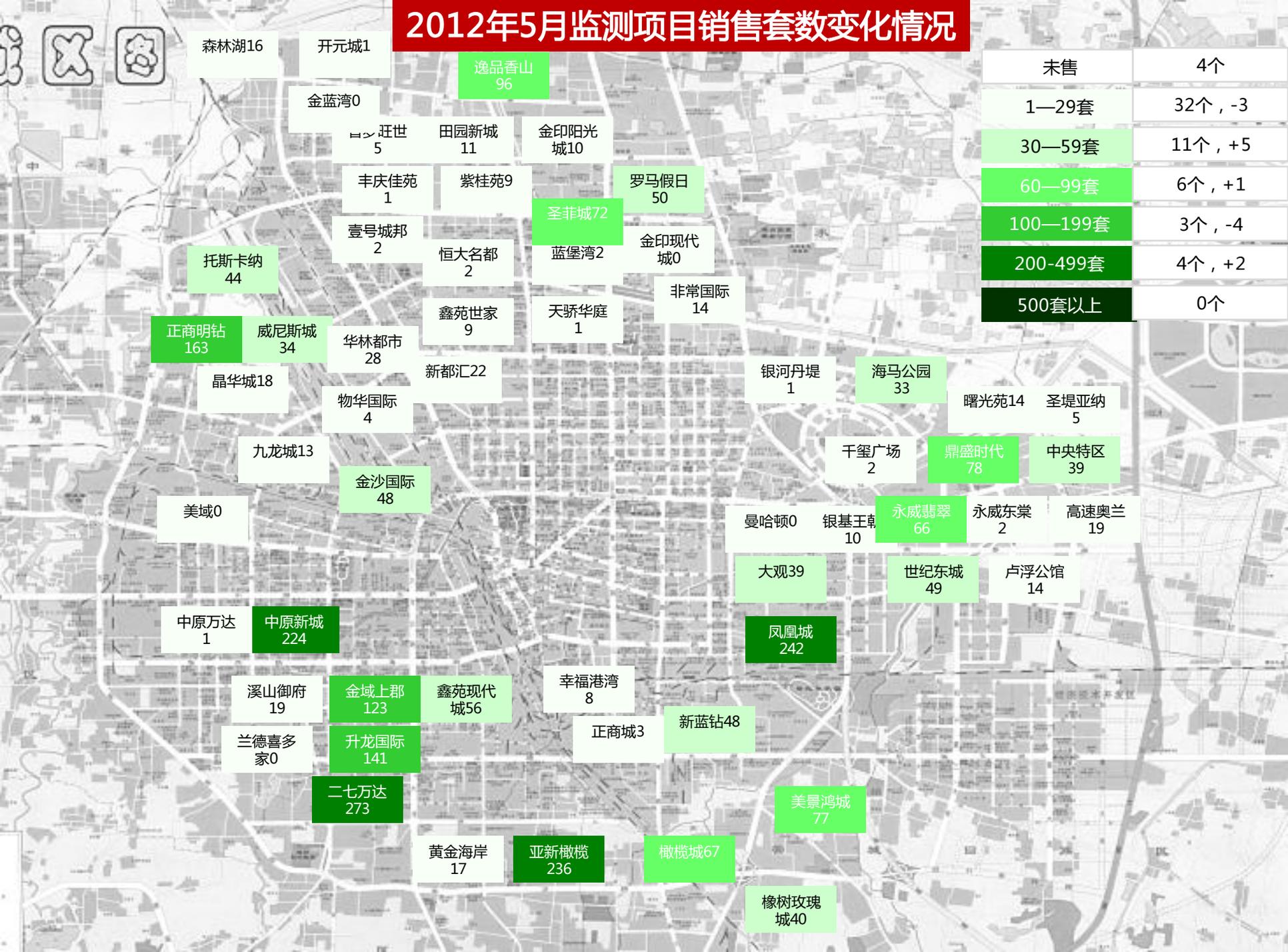
黄金海岸
2

亚新橄榄
城130

橄榄城93

橡树玫瑰
城85

2012年5月监测项目销售套数变化情况



未售	4个
1—29套	32个, -3
30—59套	11个, +5
60—99套	6个, +1
100—199套	3个, -4
200-499套	4个, +2
500套以上	0个

森林湖16

开元城1

逸品香山
96

金蓝湾0

旺世
5

田园新城
11

金印阳光
城10

丰庆佳苑
1

紫桂苑9

罗马假日
50

壹号城邦
2

恒大名都
2

圣菲城72

蓝堡湾2

金印现代
城0

托斯卡纳
44

正商明钻
163

威尼斯城
34

华林都市
28

鑫苑世家
9

天骄华庭
1

非常国际
14

晶华城18

物华国际
4

鑫苑世家
9

天骄华庭
1

非常国际
14

银河丹堤
1

海马公园
33

曙光苑14

圣堤亚纳
5

九龙城13

金沙国际
48

千玺广场
2

鼎盛时代
78

中央特区
39

美域0

曼哈顿0

银基王朝
10

永威翡翠
66

永威东棠
2

高速奥兰
19

中原万达
1

中原新城
224

大观39

世纪东城
49

卢浮公馆
14

溪山御府
19

金域上郡
123

鑫苑现代
城56

幸福港湾
8

凤凰城
242

兰德喜多
家0

升龙国际
141

正商城3

新蓝钻48

二七万达
273

美景鸿城
77

黄金海岸
17

亚新橄榄
236

橄榄城67

橡树玫瑰
城40

2012年6月单项目销售套数变化情况



未售	19个, +15
1—29套	43个, +11
30—59套	11个
60—99套	6个
100—199套	8个, +5
200-499套	5个, +1
500套以上	1个, +1

- 森林湖23
- 天伦庄园 0
- 逸品香山 29
- 金蓝湾12
- 逸品澜香 7
- 普罗旺世 4
- 田园新城 27
- 金印阳光 16
- 金晨嘉园 21
- 罗马假日 48
- 丰庆佳苑 1
- 紫桂苑6
- 瀚海泰苑 110
- 瀚海北金
- 青号城邦
- 幸福里
- 圣菲城45
- 昌建誉峰 2
- 名都 2
- 金印现代 1
- 托斯卡纳 167
- 家天下9
- 鑫苑世家 10
- 蓝堡湾 111
- 非常国际 24
- 银河丹堤 6
- 华林都市 30
- 正商恒钻
- 新都汇25
- 二号城邦
- 天骄华庭 1
- 苏荷中心 7
- 联盟新城 9
- 曙光苑23
- 麦森公馆
- 晶华城
- 勿华国际 2
- 瀚海璞丽
- 金成时代
- 千玺广场 2
- 领秀国际
- 东方国际 21
- 汇景湾10
- 正商明钻 161
- 锦艺美城 1
- 中央公园
- 金沙国际 50
- 万象城
- 永威东棠 32
- 美盛中心 9
- 西城一品 38
- 方圆经纬
- 九龙城20
- 曼哈顿6
- 银基王朝 8
- 中央特区 15
- 鼎盛时代 70
- 幸福门
- 兴达国贸 5
- 永威翡翠 88
- 圣堤亚纳 18
- 高速奥兰 33
- 海马公园 89
- 中原万达 1
- 中原新城 237
- 荣郡27
- 金林中心 207
- 凤凰城 316
- 七里湾
- 卢浮公馆 10
- 阳光景苑 107
- 溪山御府 11
- 金域上郡 111
- 鑫苑现代 35
- 蓝海港湾
- 幸福港湾 2
- 凤凰熙园
- 兰德置地 0
- 升龙城 206
- 升龙国际 169
- 新悦城1
- 正商城5
- 乾宏领秀 86
- 二七万达 534
- 新蓝钻78
- 美景鸿城 48
- 中联创橄榄 43
- 黄金海岸 6
- 亚新橄榄 215
- 正商华钻
- 阳光城 106
- 橡树玫瑰 38

2012年7月单项目销售套数变化情况



未售	23个, +6
1—29套	39个, -7
30—59套	9个, -2
60—99套	11个, +5
100—199套	6个, -2
200-499套	5个
500套以上	1个

森林湖10

天伦庄园
0

逸品香山
19

金蓝湾

逸品澜香
31

普罗旺世
9

田园新城
39

金印阳光
79

罗马假日
47

丰庆佳苑
1

紫桂苑7

金晨嘉园

瀚海泰苑
156

瀚海北金

青鸟城邦

幸福里0

圣菲城

昌建誉峰

名都1

金印现代
0

托斯卡纳
18

华林都市

家天下11

鑫苑世家
6

蓝堡湾
113

非常国际
34

银河丹堤
1

威尼斯水
城30

正商恒钻

新都汇2

二号城邦

天骄华庭
0

苏荷中心
8

联盟新城
1

曙光苑8

麦森公馆

正商明钻
87

晶华城

华国际
16

瀚海璞丽

金成时代

千玺广场
17

领秀国际

东方国际
21

锦艺美域
781

中央公园

金沙国际
10

万象城

永威东棠
53

美盛中心
9

汇景湾22

西城一品
28

方圆经纬
92

九龙城26

曼哈顿3

银基王朝
8

中央特区
10

鼎盛时代
67

幸福门

兴达国贸
11

永威翡翠
97

圣堤亚纳
197

高速奥兰
19

中原万达

中原新城
213

荣郡

金林中心
88

七里湾

卢浮公馆
6

海马公园
79

阳光景苑
99

溪山御府
8

金城上郡
85

鑫苑现代
14

蓝海港湾
177

幸福港湾

凤凰城
322

世纪东城
112

兰德置地
3

升龙城
313

升龙国际
219

新悦城

正商城1

凤凰熙园

乾宏领秀
74

二七万达
209

新蓝钻
121

美景鸿城
22

中联创橄
榄32

阳光城96

黄金海岸
56

亚新橄榄
35

正商华钻

橡树玫瑰
城

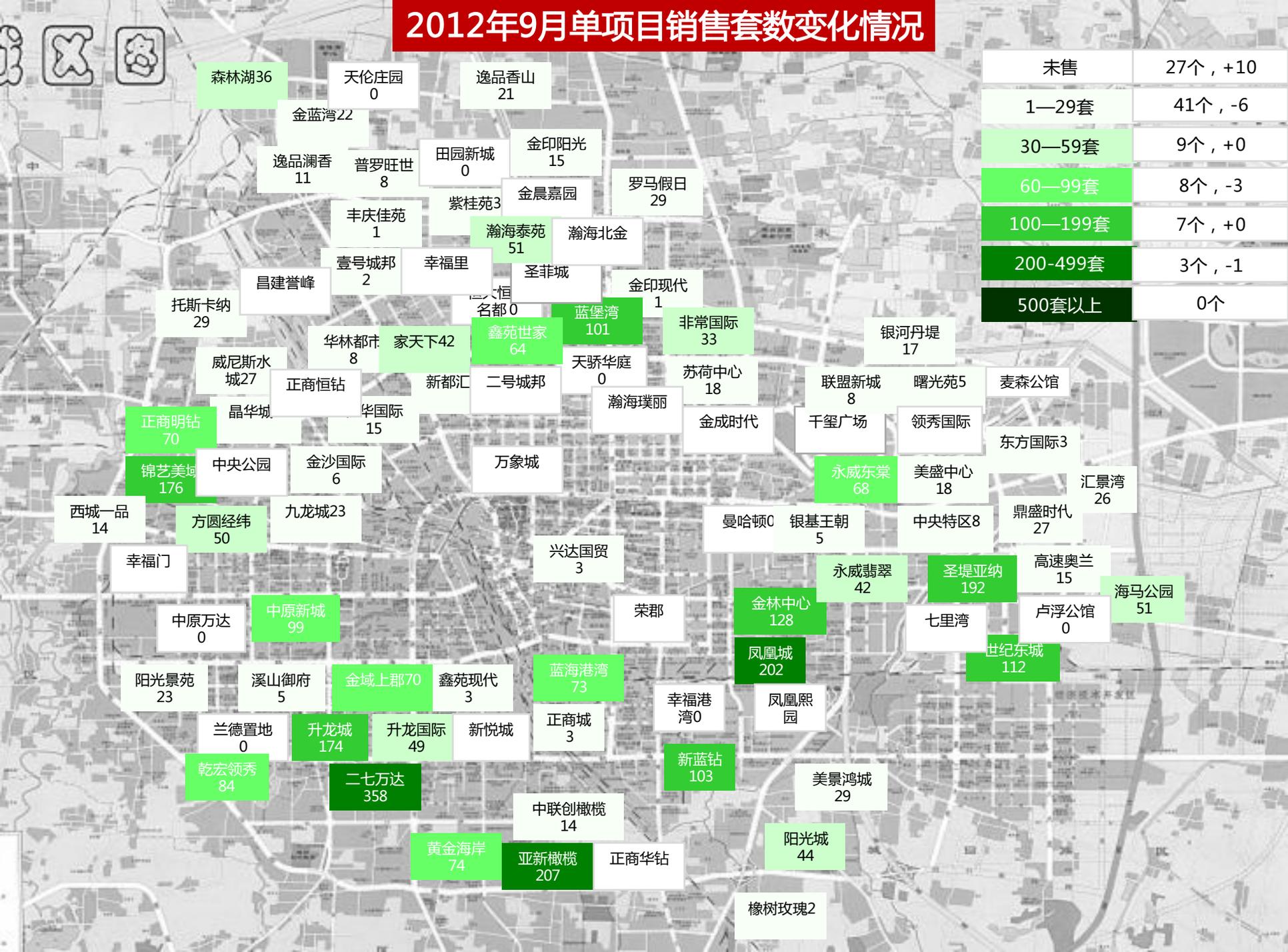
2012年8月单项目销售套数变化情况



未售	23个, +4
1—29套	40个, -3
30—59套	9个, +0
60—99套	11个, +0
100—199套	7个, +1
200-499套	4个, -1
500套以上	0个, -1

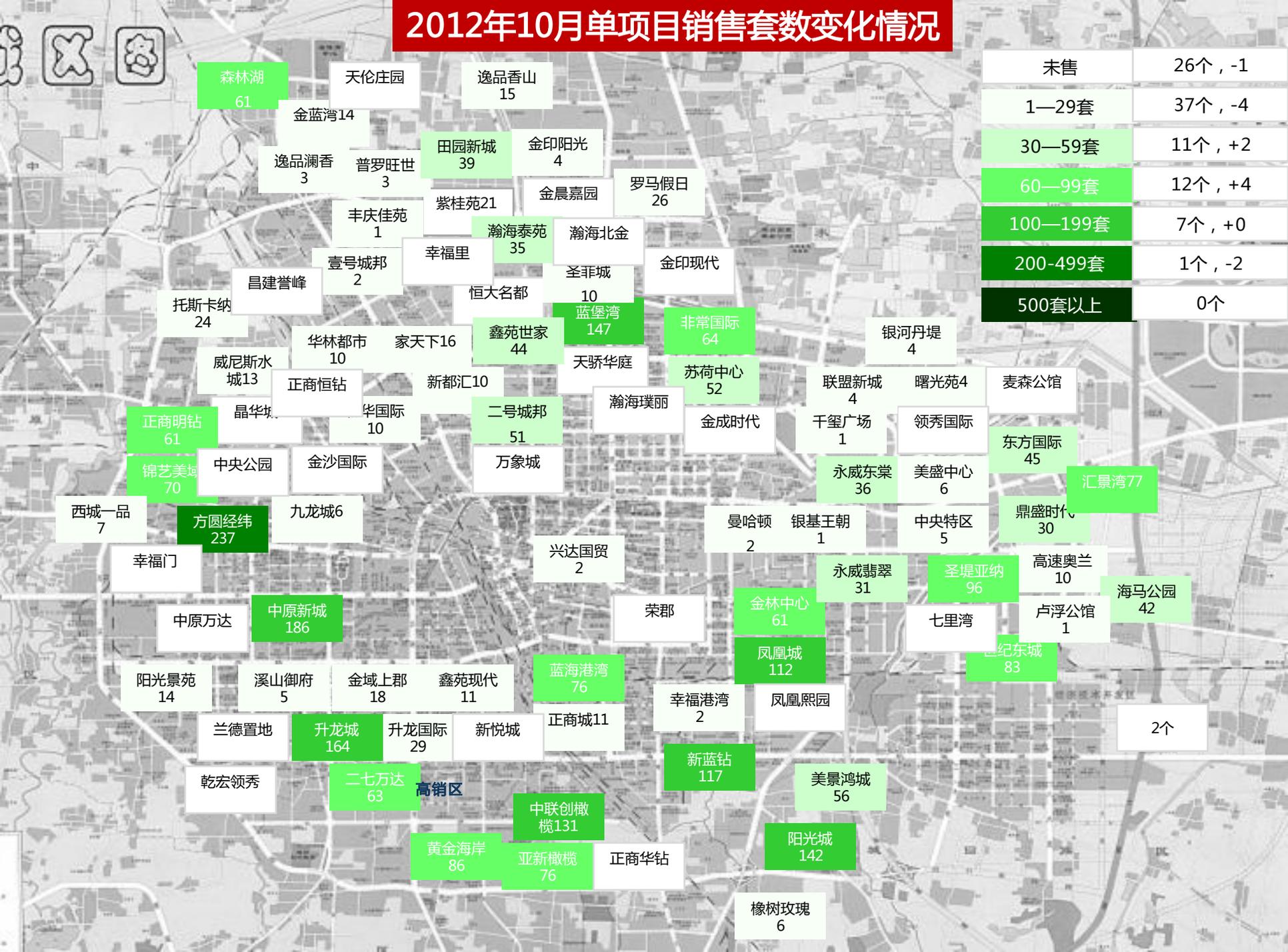
- 森林湖11
- 天伦庄园 0
- 逸品香山 26
- 金蓝湾8
- 逸品澜香 20
- 普罗旺世 6
- 田园新城 0
- 金印阳光 49
- 金晨嘉园
- 罗马假日 41
- 丰庆佳苑 0
- 瀚海泰苑 86
- 瀚海北金
- 壹号城邦
- 幸福里
- 圣菲城41
- 金印现代 4
- 昌建誉峰
- 托斯卡纳 19
- 名都3
- 蓝堡湾76
- 非常国际 50
- 银河丹堤 3
- 华林都汇 10
- 家天下12
- 鑫苑世家 9
- 天骄华庭 0
- 苏荷中心 59
- 联盟新城 2
- 曙光苑2
- 麦森公馆
- 正商恒钻
- 晶华城
- 华国际 9
- 二号城邦 0
- 瀚海璞丽
- 金成时代
- 千玺广场 15
- 领秀国际
- 东方国际 13
- 正商明钻 74
- 锦艺美城 347
- 中央公园
- 金沙国际 3
- 万象城
- 永威东棠 70
- 美盛中心 43
- 汇景湾65
- 西城一品 19
- 方圆经纬 168
- 九龙城13
- 曼哈顿1
- 银基王朝 6
- 中央特区 7
- 鼎盛时代 97
- 幸福门
- 兴达国贸 1
- 永威翡翠 41
- 圣堤亚纳 186
- 高速奥兰 17
- 海马公园 43
- 中原万达 0
- 中原新城 269
- 荣郡 66
- 金林中心 126
- 七里湾
- 卢浮公馆 1
- 阳光景苑 109
- 溪山御府 5
- 金域上郡 71
- 鑫苑现代 9
- 蓝海港湾 97
- 凤凰城 172
- 世纪东城 98
- 兰德置地 1
- 升龙城 232
- 升龙国际 117
- 新悦城
- 正商城1
- 幸福港湾 0
- 凤凰熙园
- 高销区
- 乾宏领秀 58
- 二七万达 16
- 新蓝钻73
- 美景鸿城 412
- 黄金海岸 15
- 亚新橄榄 10
- 正商华钻
- 阳光城 118
- 橡树玫瑰 5

2012年9月单项目销售套数变化情况



未售	27个, +10
1—29套	41个, -6
30—59套	9个, +0
60—99套	8个, -3
100—199套	7个, +0
200-499套	3个, -1
500套以上	0个

2012年10月单项目销售套数变化情况



未售	26个, -1
1—29套	37个, -4
30—59套	11个, +2
60—99套	12个, +4
100—199套	7个, +0
200-499套	1个, -2
500套以上	0个

森林湖
61

天伦庄园

逸品香山
15

金蓝湾14

逸品澜香
3

普罗旺世
3

田园新城
39

金印阳光
4

丰庆佳苑
1

紫桂苑21

金晨嘉园

罗马假日
26

幸福里

瀚海泰苑
35

瀚海北金

金印现代

昌建誉峰

壹号城邦
2

恒大名都

圣菲城
10

托斯卡纳
24

华林都市
10

家天下16

鑫苑世家
44

蓝堡湾
147

非常国际
64

银河丹堤
4

威尼斯水城13

正商恒钻

新都汇10

天骄华庭

苏荷中心
52

联盟新城
4

曙光苑4

麦森公馆

正商明钻
61

晶华城

华国际
10

二号城邦
51

瀚海璞丽

金成时代

千玺广场
1

领秀国际

东方国际
45

锦艺美城
70

中央公园

金沙国际

万象城

永威东棠
36

美盛中心
6

汇景湾77

西城一品
7

方圆经纬
237

九龙城6

曼哈顿
2

银基王朝
1

中央特区
5

鼎盛时代
30

幸福门

兴达国贸
2

永威翡翠
31

圣堤亚纳
96

高速奥兰
10

海马公园
42

中原万达

中原新城
186

荣郡

金林中心
61

七里湾

卢浮公馆
1

阳光景苑
14

溪山御府
5

金城上郡
18

鑫苑现代
11

蓝海港湾
76

凤凰城
112

世纪东城
83

兰德置地

升龙城
164

升龙国际
29

新悦城

正商城11

幸福港湾
2

凤凰熙园

2个

乾宏领秀

二七万达
63

高销区

中联创橄榄
131

新蓝钻
117

美景鸿城
56

黄金海岸
86

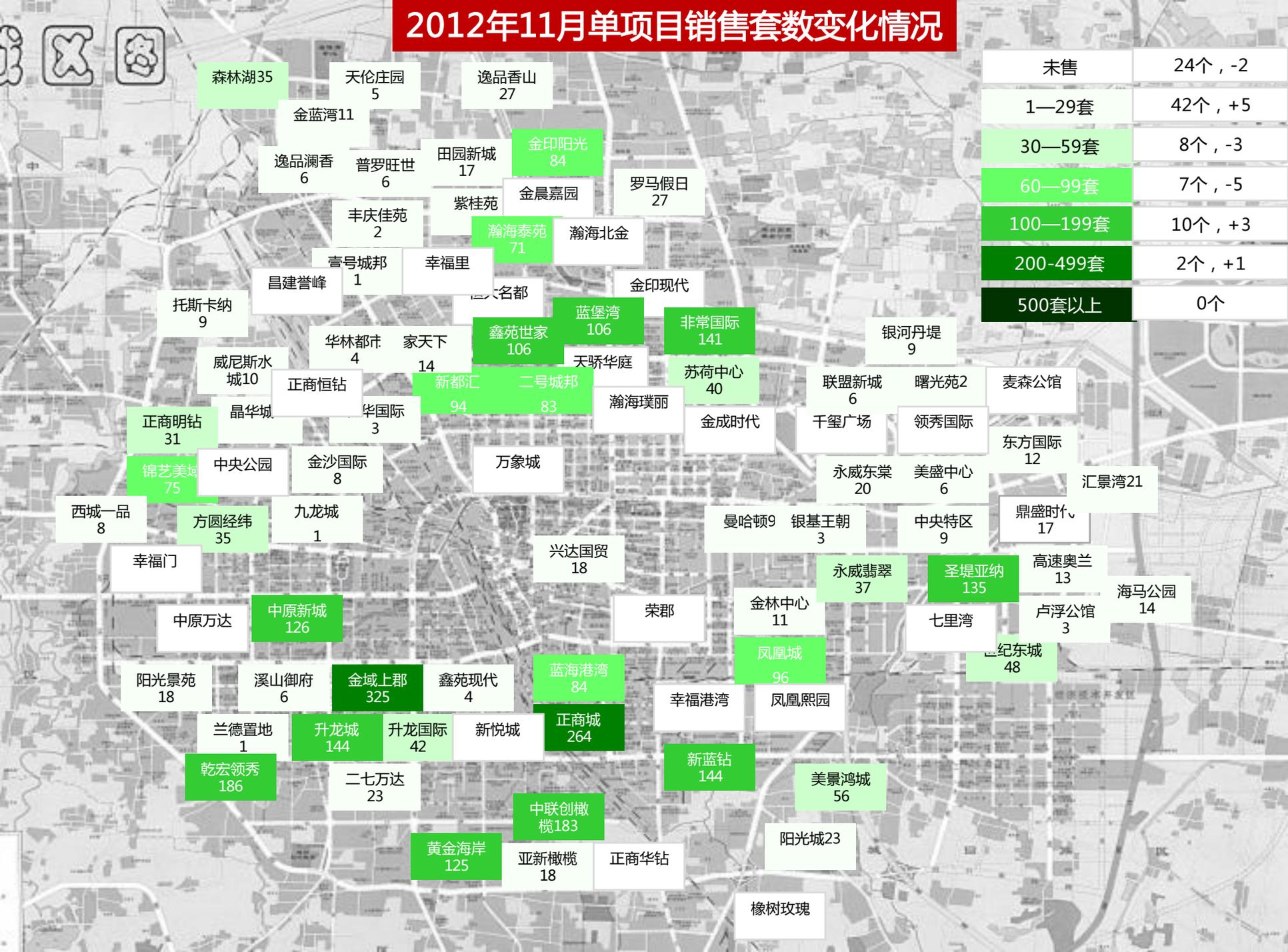
亚新橄榄
76

正商华钻

阳光城
142

橡树玫瑰
6

2012年11月单项目销售套数变化情况



未售	24个, -2
1—29套	42个, +5
30—59套	8个, -3
60—99套	7个, -5
100—199套	10个, +3
200-499套	2个, +1
500套以上	0个

森林湖35

天伦庄园 5

逸品香山 27

金蓝湾11

逸品澜香 6

普罗旺世 6

田园新城 17

金印阳光 84

罗马假日 27

紫桂苑

金晨嘉园

丰庆佳苑 2

瀚海泰苑 71

瀚海北金

壹号城邦

幸福里

金印现代

托斯卡纳 9

昌建誉峰

名都

蓝堡湾 106

非常国际 141

银河丹堤 9

威尼斯水城10

华林都汇 4

家天下 14

鑫苑世家 106

天骄华庭

正商恒钻

新都汇 94

二号城邦 83

苏荷中心 40

联盟新城 6

曙光苑2

麦森公馆

正商明钻 31

晶华城

华国际 3

瀚海璞丽

金成时代

千玺广场

领秀国际

东方国际 12

锦艺美境 75

中央公园

金沙国际 8

万象城

永威东棠 20

美盛中心 6

汇景湾21

西城一品 8

方圆经纬 35

九龙城 1

曼哈顿9

银基王朝 3

中央特区 9

鼎盛时代 17

幸福门

兴达国贸 18

永威翡翠 37

圣堤亚纳 135

高速奥兰 13

海马公园 14

中原万达

中原新城 126

荣郡

金林中心 11

七里湾

卢浮公馆 3

阳光景苑 18

溪山御府 6

金域上郡 325

鑫苑现代 4

蓝海港湾 84

幸福港湾

凤凰熙园

世纪东城 48

兰德置地 1

升龙城 144

升龙国际 42

新悦城

正商城 264

新蓝钻 144

美景鸿城 56

乾宏领秀 186

二七万达 23

中联创橄榄 183

黄金海岸 125

亚新橄榄 18

正商华钻

阳光城23

橡树玫瑰

2012年12月单项目销售套数变化情况



未售	24个,+0
1—29套	44个,+2
30—59套	6个,-2
60—99套	11个,+4
100—199套	8个,-2
200-499套	0个,-2
500套以上	0个

森林湖96

天伦庄园
2

逸品香山
20

金蓝湾13

逸品澜香
4

普罗旺世
3

田园新城
10

金印阳光
21

金晨嘉园
8

罗马假日
22

丰庆佳苑
1

紫桂苑6

瀚海泰苑
66

瀚海北金

壹号城邦
1

幸福里

名都
1

金印现代

托斯卡纳
11

昌建誉峰

蓝堡湾60

非常国际
66

银河丹堤
4

威尼斯水城18

华林都汇
4

家天下11

鑫苑世家
80

天骄华庭

苏荷中心
21

联盟新城
6

曙光苑3

麦森公馆

正商恒钻

新都汇

二号城邦
78

瀚海璞丽

金成时代

千玺广场

领秀国际

东方国际

正商明钻
19

晶华城

华国际
6

万象城

永威东棠
22

美盛中心
5

汇景湾15

锦艺美城
74

中央公园

金沙国际
6

曼哈顿1

银基王朝

中央特区
9

鼎盛时代
15

西城一品
6

方圆经纬
192

九龙城4

兴达国贸
23

永威翡翠
37

圣堤亚纳
115

高速奥兰
8

海马公园
25

幸福门

中原万达

中原新城
82

荣郡

金林中心
22

七里湾

卢浮公馆
1

阳光景苑
11

溪山御府
4

金域上郡
129

鑫苑现代
6

蓝海港湾
54

幸福港湾

凤凰城52

凤凰熙园

世纪东城
73

兰德置地

升龙城
126

升龙国际
42

新悦城

正商城
165

新蓝钻
154

美景鸿城
23

乾宏领秀
81

二七万达
24

中联创橄榄
132

黄金海岸
36

亚新橄榄
110

正商华钻

阳光城54

橡树玫瑰
1

1

住宅价格

2

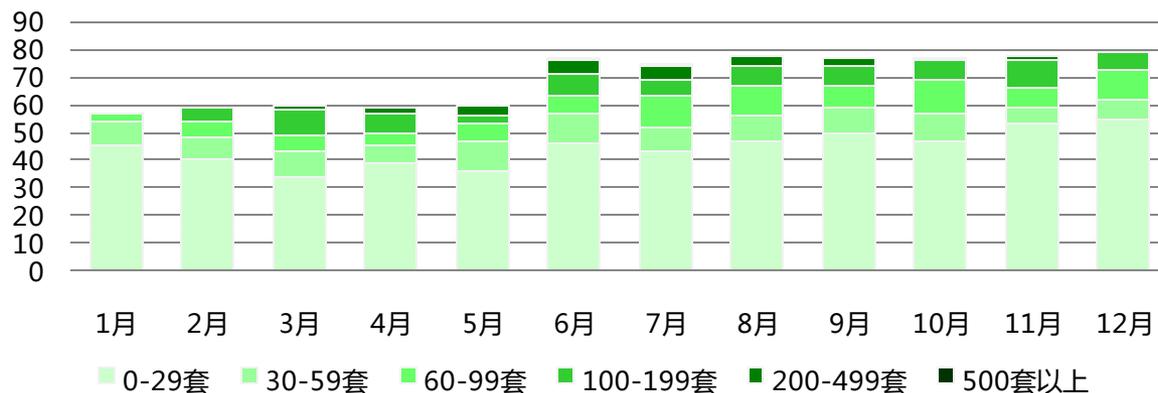
商业价格

3

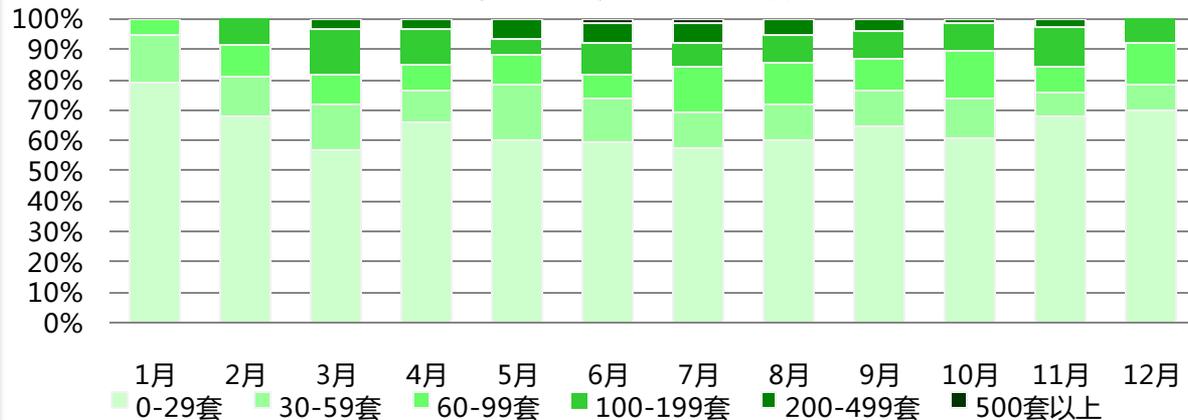
销售套数

2012年从春节之后，月销30套以上项目比例快速增多，市场回暖，之后200套以上的高销项目逐渐增多，到第三季度之后回归，整体市场销售逆转之后保持了健康稳定发展

2012年郑州监测项目销售套数



2012年郑州监测项目销售套数



1

住宅价格

2

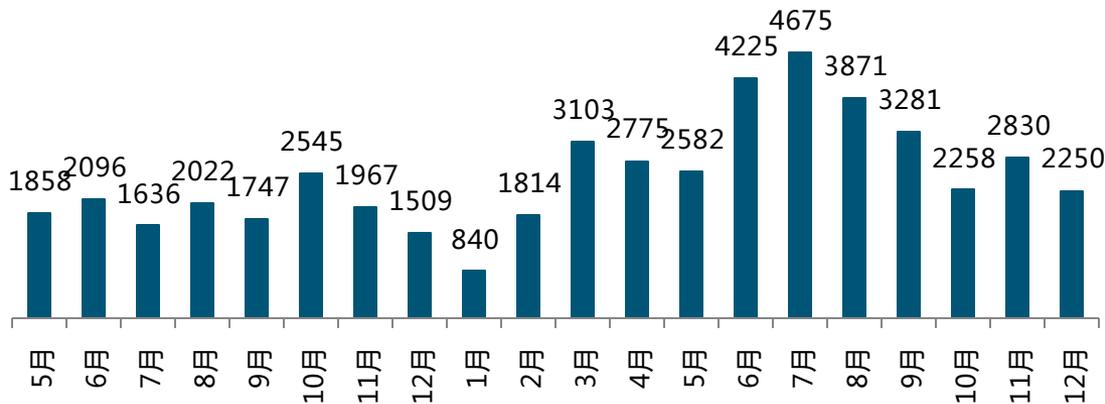
商业价格

3

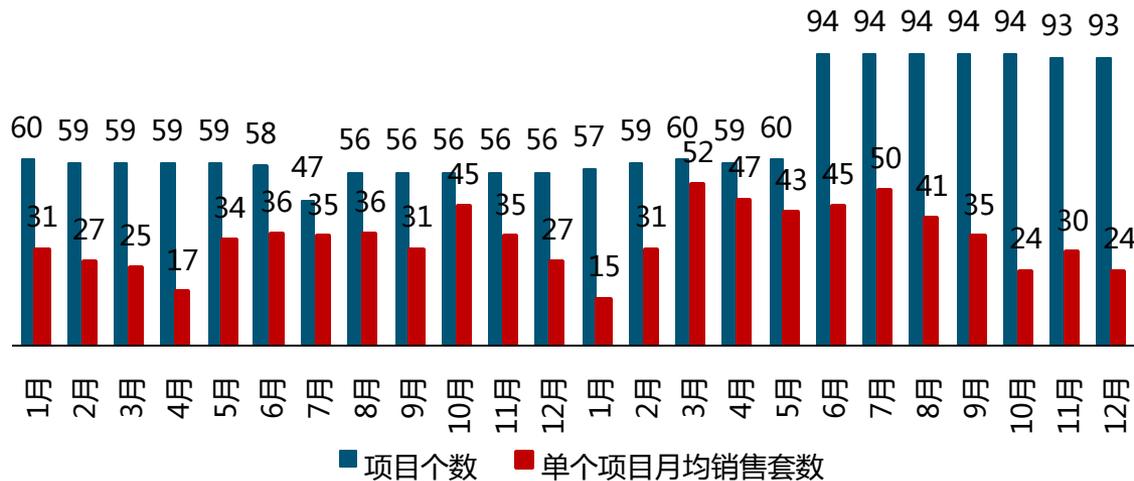
销售套数

2012年上半年销量不大，到7月份到达顶峰，金九银十没有达到预期的效果，下半年项目增多，单个项目平均销量减少

监测项目销售总套数变化情况



监测项目中单项目月均销售套数



监测项目总结：调控对住宅价格作用明显高于非住宅，第三季度起市场明显回暖

- 调控使得除高端项目之外的普通项目价格有明显下调；
- 一方面目前市场调控对整体价格有一定控制作用，另一方面也看出对商业价格的影响力有限；
- 第三季度开始，整体市场销售逆转之后保持了健康稳定发展；
- 监测项目表示市场销售速度逐步走低。

三、市场营销篇



第八章 第九章

郑州监测项目全年市场变化情况 郑州房产市场营销节点及媒体推广

1

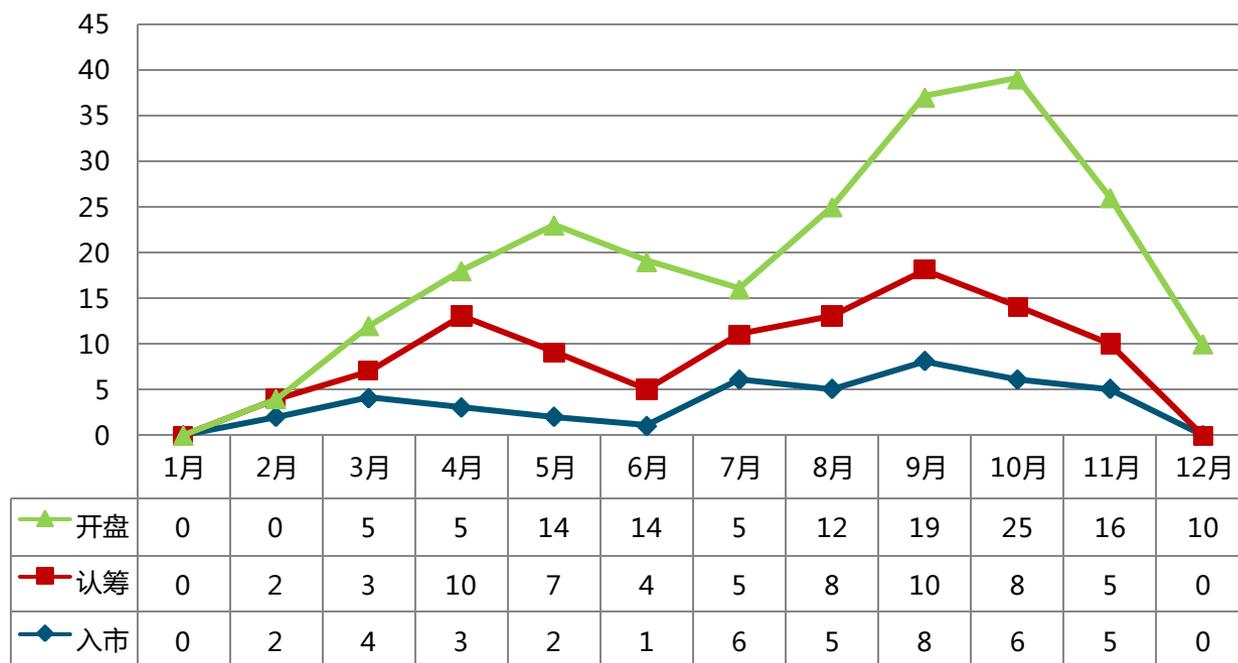
营销节点

2

媒体推广

2012年新入市项目42个，入市时间多在7-11月份；认筹活动大约62次，，全年开盘104次，自五月以后，开盘活动增多，特别是“金九银十”之后，表明目前开发商对市场信心增加

2012年郑州房地产市场营销节点情况



1

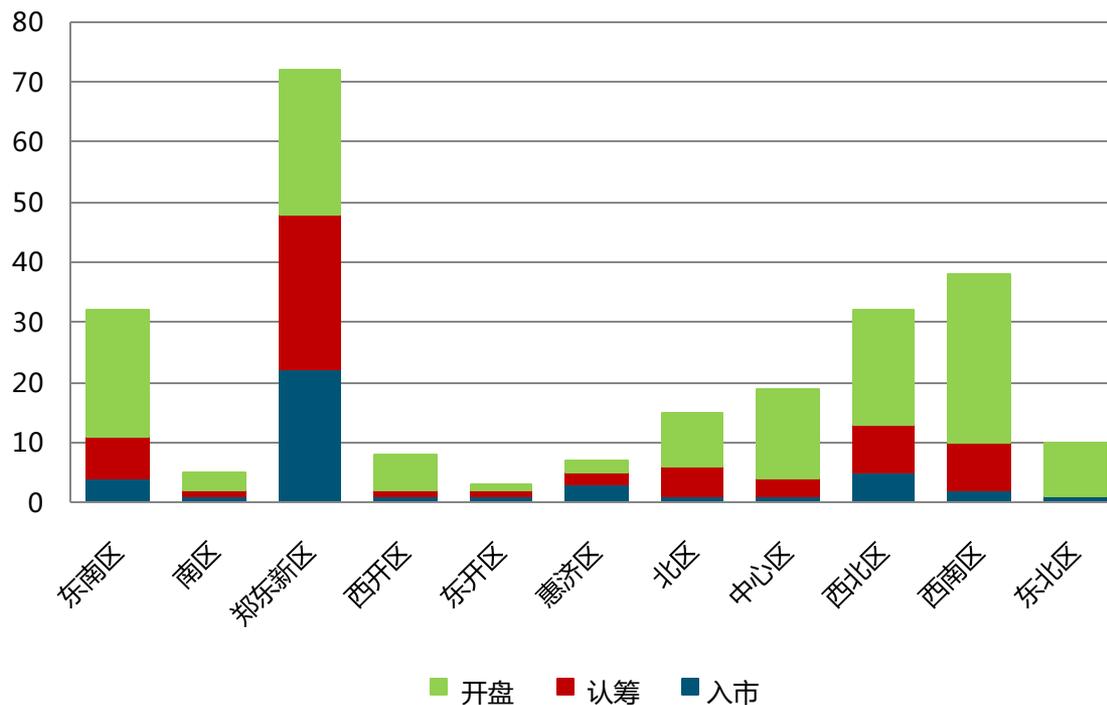
营销节点

2

媒体推广

从郑州市各区域来看，全年营销节点最多的是郑东新区，自今年郑东高铁开通以来，郑东新区板块继CBD之后重新成为营销热点区域；其次，郑州东南、西南和西北区营销节点相对更多

2012年全年郑州市各区域节点情况



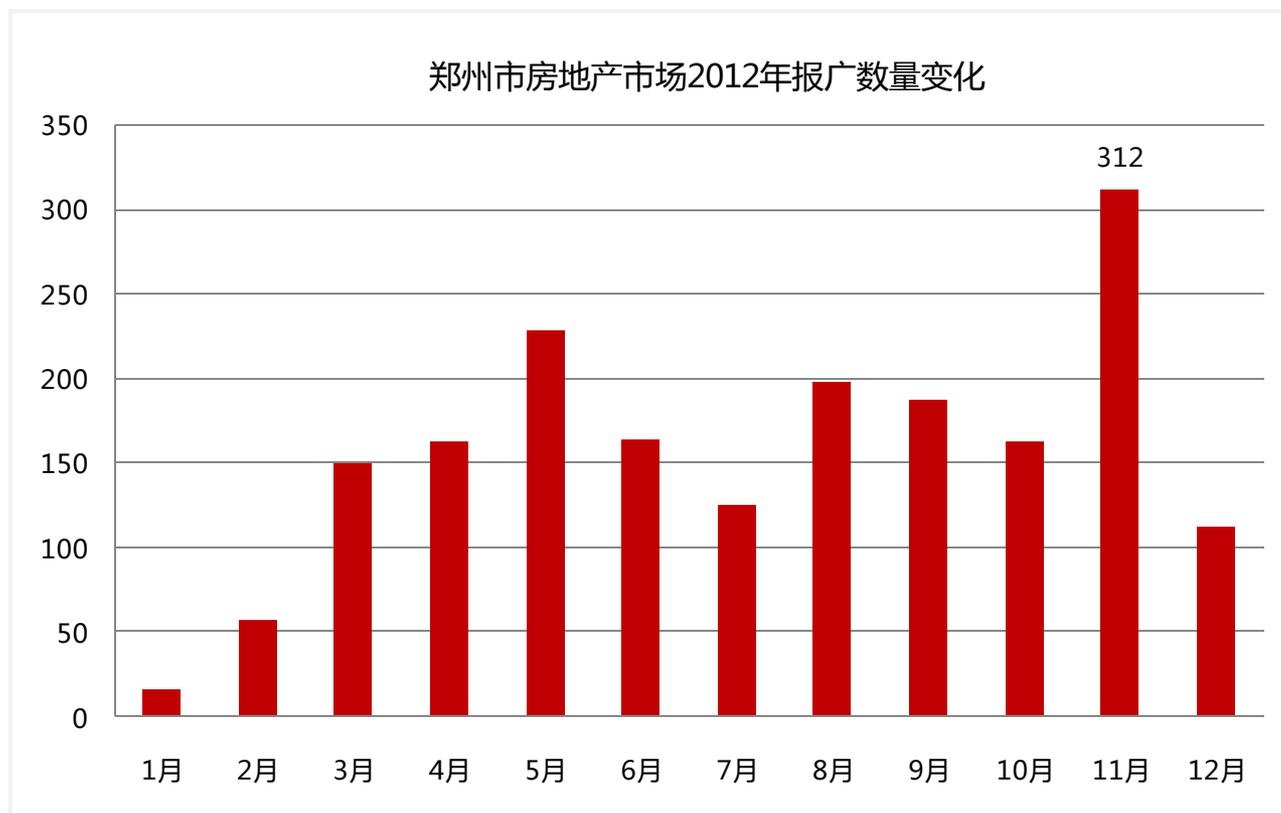
1

营销节点

2

媒体推广

今年整体报广投放数量1880余次，其中最多的月份是11月份312次，除春节外其他月份投放数量较为平衡，可以看出，春节之后，市场活跃，保持了稳定的发展态势



注：12月份数据截止到20号

1

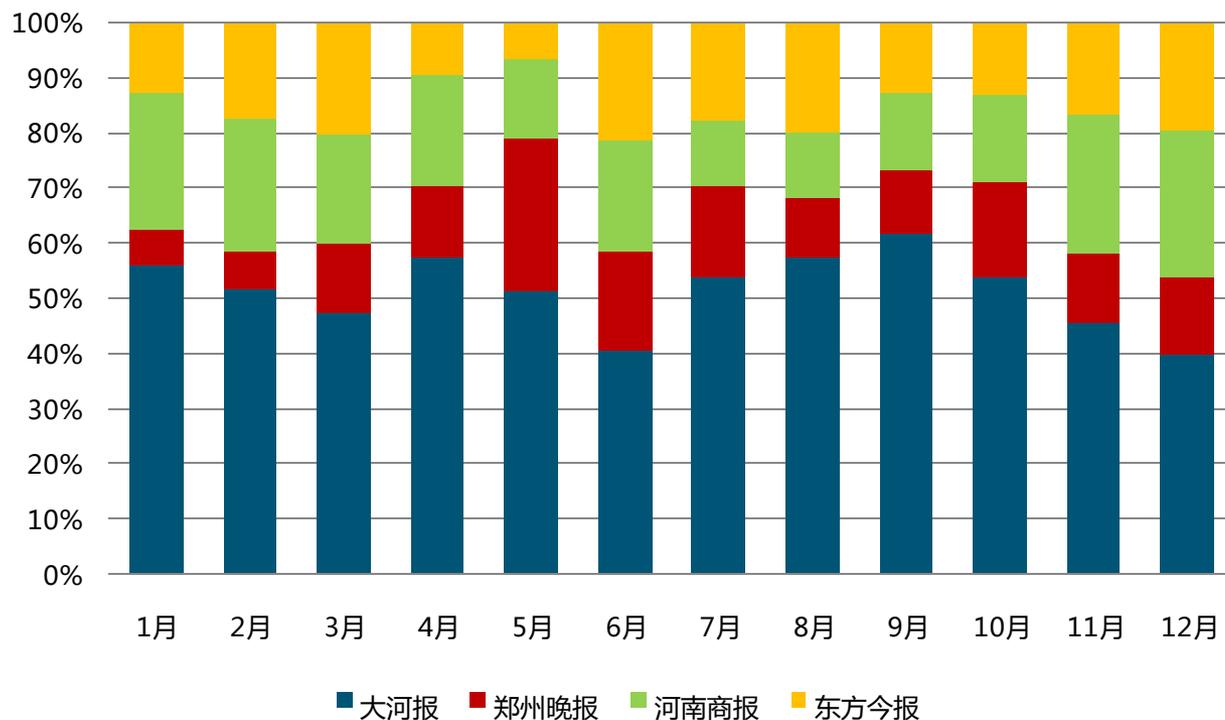
营销节点

2

媒体推广

从投放媒体来看，受众面最大的大河报占比最大，其他三类报纸占比相当，商报占比幅度稍高

2012年郑州房地产市场各月报广投放媒体比例变化



注：12月份数据截止到20号

1

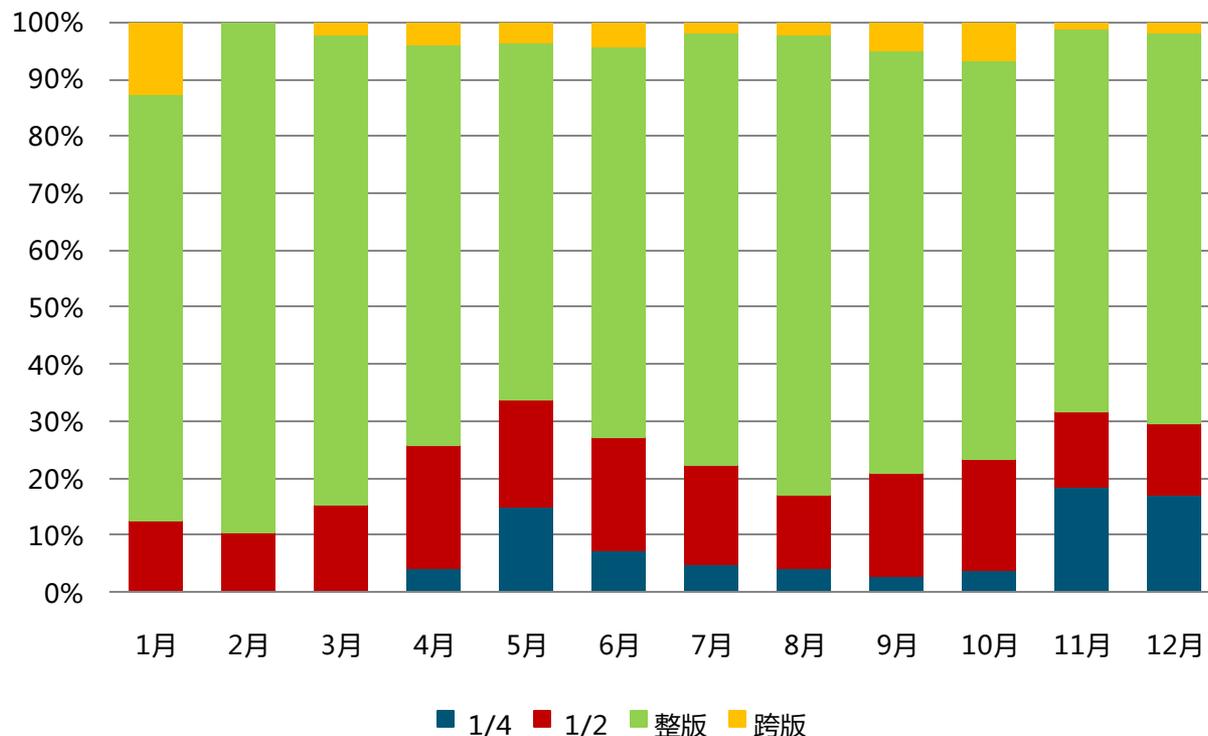
营销节点

2

媒体推广

从报广版面来看，多以整版形式展示，其次是1/2版，而跨版和1/4版使用较少；从时间上看，春节前后多以整版和1/2版为主，经过小阳春之后，市场信心回升，跨版逐渐增多

郑州市2012年各月报广投放版面比例变化



注：12月份数据截止到20号

1

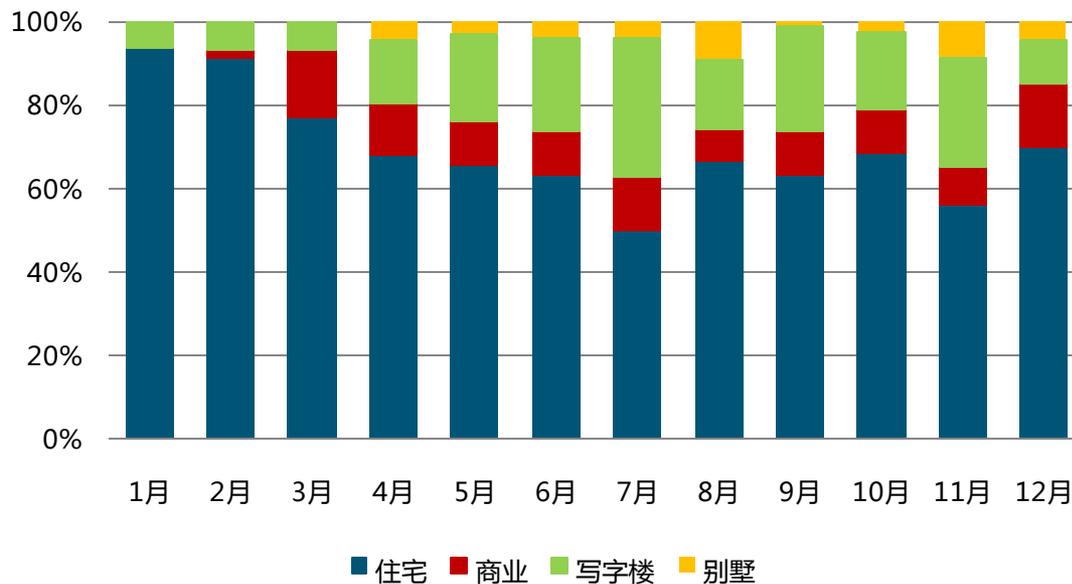
营销节点

2

媒体推广

从物业类型上看，住宅比重最大，其次为写字楼，商业整体投放量相对均衡，别墅类占比最少；随着市场供应出现一定变化，第二季度开始，市场写字楼报广投放增幅明显

郑州市2012年各物业报广比例变化



注：12月份数据截止到20号

1

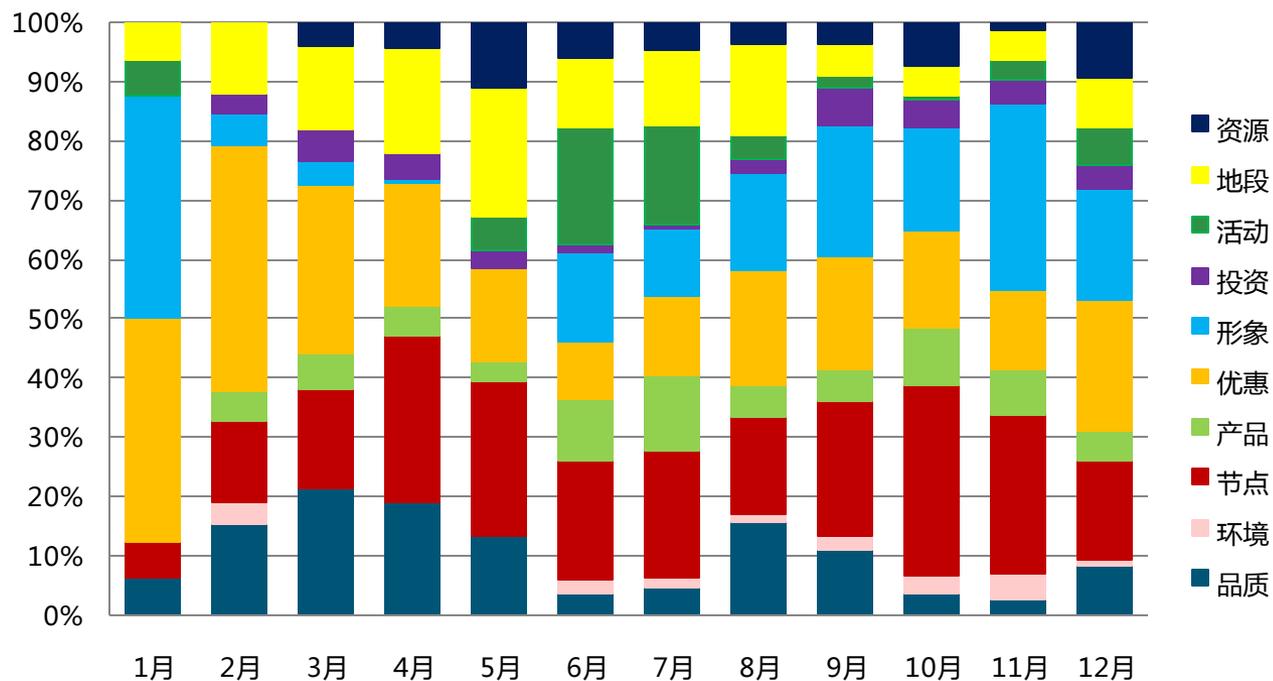
营销节点

2

媒体推广

从报广诉求来看，随着春节后市场回暖，节点诉求不断增加，地段类、优惠类和品质类诉求明显下降，而较为务虚的形象诉求则不断增加，说明市场越好，提价心里越强，愈追求形象

郑州市2012年各月报广诉求点比例变化



注：12月份数据截止到20号

1

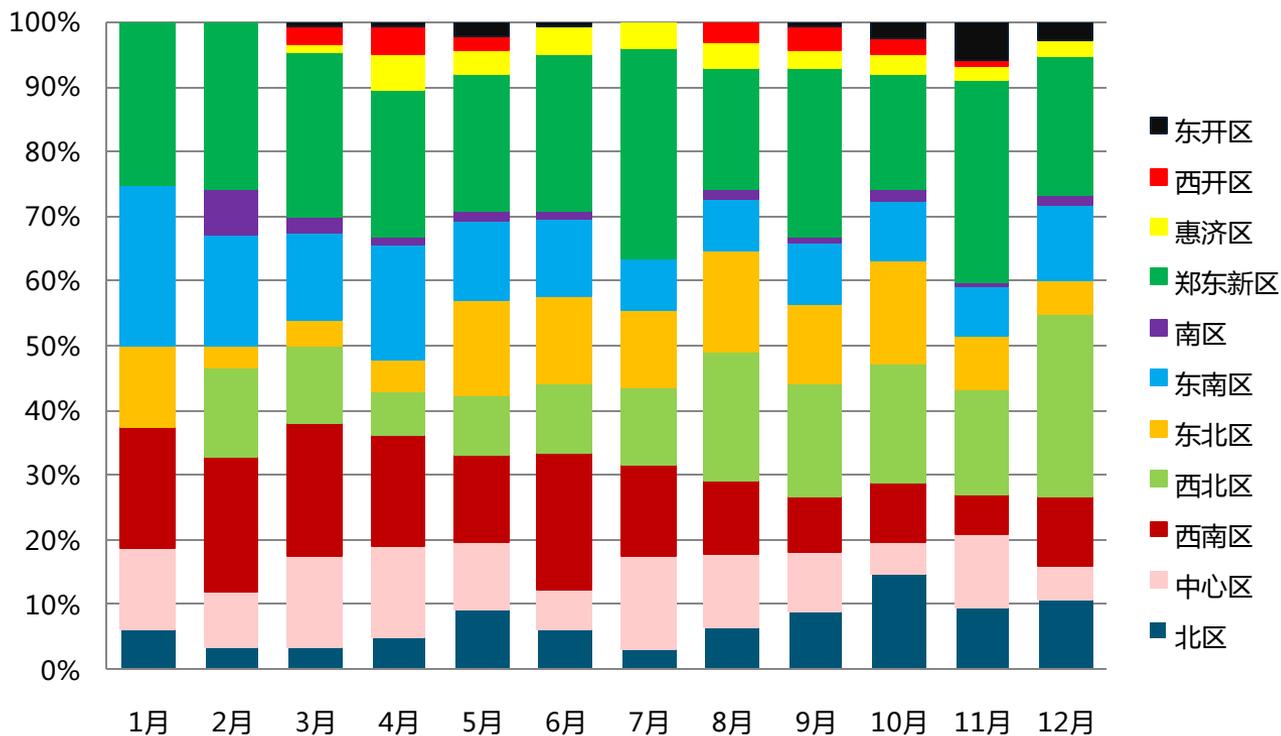
营销节点

2

媒体推广

从各区投放来看，郑东新区投放量保持最高，其次是主城区；而环线以外区域因项目较少导致投放量最小；中心区和东南区投放力度相对平稳；随着市场逐渐回暖，东北和西北区投放量增大；东南区和西南区项目多处于销售末期，因此投放量减少

郑州市各区2012年报广比例变化



注：12月份数据截止到20号

营销节点及媒体推广总结：节点增多，媒体量大，诉求重点从促销转为形象

- 今年春节之后，受市场回暖的影响，媒体推广活动增加，节点活动集中在7-11月份爆发，郑东新区成为营销热点，其次为郑州东南、西南和西北区。
- 从整体投放量来看，大河报受众面最广。其中媒体投放量住宅占比最大，其次为写字楼；面版多以整版形式出现；后期市场信心回升，跨版增多。在诉求点方面，开发商加大了对形象，区位、品牌的诉求比重。

结束语



结束语1：新的打压政策在2013年出台几率较小，预计明年市场量价齐升

为缓解2010年房价上行压力，政府在2011年对房地产市场进行了政策打压，使得当年市场销售量价齐跌。2012年市场未出台新的调控政策，属于2011年政策延续，2013年是政府换届的第一年，全国经济经历了持续下行之后，终于在2012年第三季度开始出现转机，新一届的政府应该会利用好这次好机遇使经济形势趁势而上，所以预计2013年不会对房地产市场进行新的政策打压，甚至为了促进内需、振兴经济会出台一些缓和政策，例如采用较今年更为宽松的货币政策等等，这对房地产市场都会有一定的促进作用。今年全国房地产市场投资量升速减，销售逐月增加，价格触底反弹，整体呈现投资放缓、销售火爆的局面，预计2013年随着市场更加升温，投资热情将进一步提升，全国销售量价也将稳中有升，直至超过政府心里预期，出现新一轮的调控。

结束语2：2012年郑州市场销售火爆，预计明年持续，极有可能出现恐慌购房

郑州市场今年全年销售近千万方，随着中原经济区等规划的获批，城市对外对内的功能更加丰富，城市建设也在紧锣密鼓的进行，城际交通、轻轨、高铁、地铁、高架等等即将在近两年投入使用，一方面为城市提供更大量的地产发展空间，另一方面也将加剧区域之间的优劣势对比，使得地段这一要素在未来市场更加重要。在全年销售中，住宅量升价平、商务量减价平、商业量减价平；在区域方面，郑东新区和金水区销售量价均位居前列，三环以内区域销售量价远高于环外。去年的政策在今年的持续中作用力越来越小，非住宅价格增幅高于住宅。从2012年春节之后市场在售项目节点增多，大量项目推出新产品入市，媒体量也大增，媒体诉求重点从去年的促销转为今年的形象宣传，也印证了市场给了开发商信心。在持续调控的背景下，市场仍然取得了良好的业绩，开发信心得到保障的同时，预计明年购房者的心理压力会更大，甚至会出现恐慌性的购房现象。



结束语3：2013年整体市场供大于求，供应与售价分化明显

今年供应土地中商品房类土地可建面积约1100万方，加上目前市场商品房库存近1000万方，明年市场供大于求，但区域供应不均衡，除惠济区、东开发区之外，金水北区和郑东新区相对供应较少，而西部的中原区和二七区相对供应较大，西开发区和管城区位居中游，各区市场供应出现明显分化。

在销售价格方面，由于明年市场供应分化，今年供应量大的区域，明年仍然面临相同压力，供应量小的区域明年仍然供不应求，所以价格也将出现分化，从供应量较小的北部和东部开始较大幅度涨价，之后扩张至全市，整体价格成上涨趋势，下半年涨幅应当大于上半年。但鉴于目前房地产属于重点监控范畴，所以价格涨幅不会太大。因此，从量价两方面来看，明年市场对于开发及代理行业而言，都将是机会与挑战共存。





前期顾问 / Prophase consultant 代理销售 / Agent sales 策略推广 / Strategy promotion

www.shangzhenghang.com

河南省尚正行房地产咨询有限公司

ADD: 郑州市金水路219号盛润国际广场东塔7层

TEL: 0371-69152977 60157867

HTTP://www.shangzhenghang.com