

2013年郑州市 房地产市场运行年报



尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

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

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

1

PATR 1 宏观环境分析

2

PART 2 全国市场分析

3

PART 3 郑州市场分析

- ◆ 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月中国M1和M2同比增长走势
- ◆ 图表3：2013年各能级城市商品房用地成交面积
- ◆ 图表4：2013年各能级城市经营性用地成交金额
- ◆ 图表5：2009-2013年全国重点城市商品房用地成交总价门槛
- ◆ 图表6：2006年-2013年11月中国房地产开发投资额变化情况
- ◆ 图表7：2011-2013年各月全国房地产累计施工、竣工和新开工面积对比
- ◆ 图表8：2011-2013年中国国房景气指数
- ◆ 图表9：2012年-2013年全国商品房各月累计销售面积
- ◆ 图表10：全国房地产各月商品房累计销售额及住宅销售额
- ◆ 图表11：2013年北上广深房价走势图
- ◆ 图表12：70个大中城市11月份商品住宅价格指数
- ◆ 图表13：2013年航空港区土地成交情况
- ◆ 图表14：2009-2013年郑州市商品房（含保障房）用地供求情况
- ◆ 图表15：2009-2013年郑州市商品房用地成交价格变化
- ◆ 图表16：郑州市各区历年商品房用地价格情况
- ◆ 图表17：2013年土地市场供应情况（含工业用地）
- ◆ 图表18：2012、2013郑州市土地供应结构
- ◆ 图表19：2013年郑州市土地供应结构
- ◆ 图表20：2013年郑州市各区土地供应情况
- ◆ 图表21：2013年各月土地成交情况（含工业用地）
- ◆ 图表22：2012-2013年郑州市土地成交情况
- ◆ 图表23：2013年郑州市土地成交结构
- ◆ 图表24：2013年郑州市各区域土地成交情况
- ◆ 图表25：2013年商品房用地楼面价格情况
- ◆ 图表26：2013年郑州商品房地面价格情况
- ◆ 图表27：2006年-2013年11月郑州市房地产投资额
- ◆ 图表28：2006年至2013年11月郑州市各物业类型开发投资额
- ◆ 图表29：2005-2013年商品房预售销售面积及供求比
- ◆ 图表30：2012年1月-2013年11月各月郑州商品房走势图
- ◆ 图表31：2005年-2013年郑州市销售面积销售均价变化
- ◆ 图表32：2012年1月-2013年11月郑州商品房量价走势图
- ◆ 图表33：2007-2013年商品房库存量变化
- ◆ 图表34：2012年1月-2013年11月商品房库存量及去化周期走势图
- ◆ 图表35：2005-2013年商品住宅预销情况
- ◆ 图表36：2012年1月-2013年11月郑州住宅房走势图
- ◆ 图表37：2005年-2013年住宅销售均价
- ◆ 图表38：2012年1月-2013年11月郑州住宅房价走势图
- ◆ 图表39：2012年1月-2013年11月郑州市商品住宅库存量及去化周期走势图
- ◆ 图表40：2005年-2013年商业预售销售面积及供需比
- ◆ 图表41：2012年1月-2013年11月郑州商业用房供求走势图
- ◆ 图表42：2005年-2013年商业价格走势图

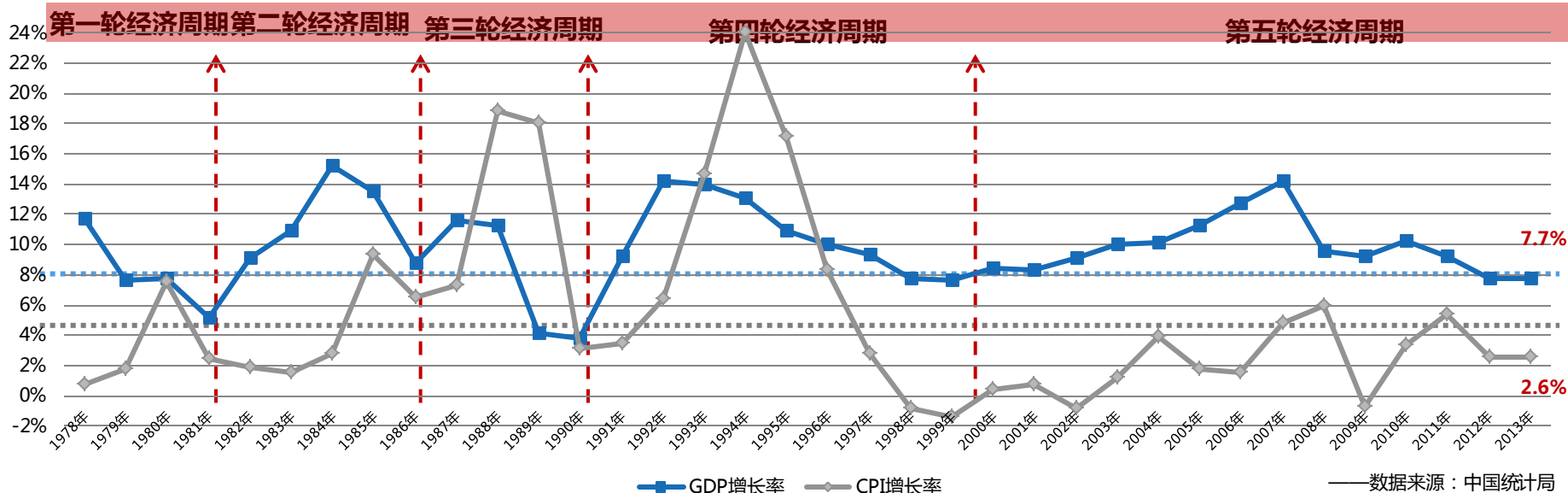
- ◆ 图表43：2012年1月-2013年11月郑州商业价格走势
- ◆ 图表44：2012年1月-2013年11月商业用房库存量及去化周期走势图
- ◆ 图表45：2005-2013年商务用房预销情况
- ◆ 图表46：2012年1月-2013年11月郑州商务用房走势图
- ◆ 图表47：2005年-2013年商务销售均价走势图
- ◆ 图表48：2012年1月-2013年11月郑州商务均价走势图
- ◆ 图表49：2012年1月-2013年11月商务用房库存量及去化周期走势图
- ◆ 图表50：2013年各月二手房成交套数变化
- ◆ 图表51：2012年1月-2013年11月郑州二手房房量价走势图
- ◆ 图表52：2013年二七区各物业销量
- ◆ 图表53：2013年二七区各物业销售价格
- ◆ 图表54：2013年管城区各物业销售量
- ◆ 图表55：2013年管城区各物业销售价格
- ◆ 图表56：2013年惠济区各物业销售量
- ◆ 图表57：2013年惠济区各物业销售价格
- ◆ 图表58：2013年金水区各物业销售量
- ◆ 图表59：2013年金水区各物业销售价格
- ◆ 图表60：2013年郑东新区各物业销售量
- ◆ 图表61：2013年郑东新区各物业销售价格
- ◆ 图表62：2013年中原区各物业销售量
- ◆ 图表63：2013年中原区各物业销售价格
- ◆ 图表64：2013年高新区各物业销售量
- ◆ 图表65：2013年高新区各物业销售价格
- ◆ 图表66：2013年经开区各物业销售量
- ◆ 图表67：2013年经开区各物业销售价格
- ◆ 图表68：2013年各区域住宅总供应量占比
- ◆ 图表69：2013年各区域住宅总成交量占比
- ◆ 图表70：2013年各月各区域住宅供应占比
- ◆ 图表71：2013年各月各区域住宅成交占比
- ◆ 图表72：2013年各区域商务总供应量占比
- ◆ 图表73：2013年各区域商务总成交量占比
- ◆ 图表74：2013年各月各区域商务供应占比
- ◆ 图表75：2013年各月各区域商务成交占比
- ◆ 图表76：2013年各区域商业总供应量占比
- ◆ 图表77：2013年各区域商业总成交量占比
- ◆ 图表78：2013年各月各区域商业供应占比
- ◆ 图表79：2013年各月各区域商业成交占比
- ◆ 图表80：2013年各月各区域住宅价格变化
- ◆ 图表81：2013年各月各区域商务价格变化
- ◆ 图表82：2013年各月各区域商业价格变化
- ◆ 图表83：2013年各区二手房总成交套数占比
- ◆ 图表84：2013年各区二手房总成交面积占比
- ◆ 图表85：2013年各月各区域二手房成交价格

PART 1 宏观环境分析

- 经济环境分析
- 经济运行小结及预测
- 政策环境分析
- 政策调控小结及预测

目前经济运行位于第五轮经济周期底部，企稳向好，近一两年可能进入第六个经济周期，进入复苏阶段

图表1：1978年-2013年中国GDP和CPI增长率变化趋势

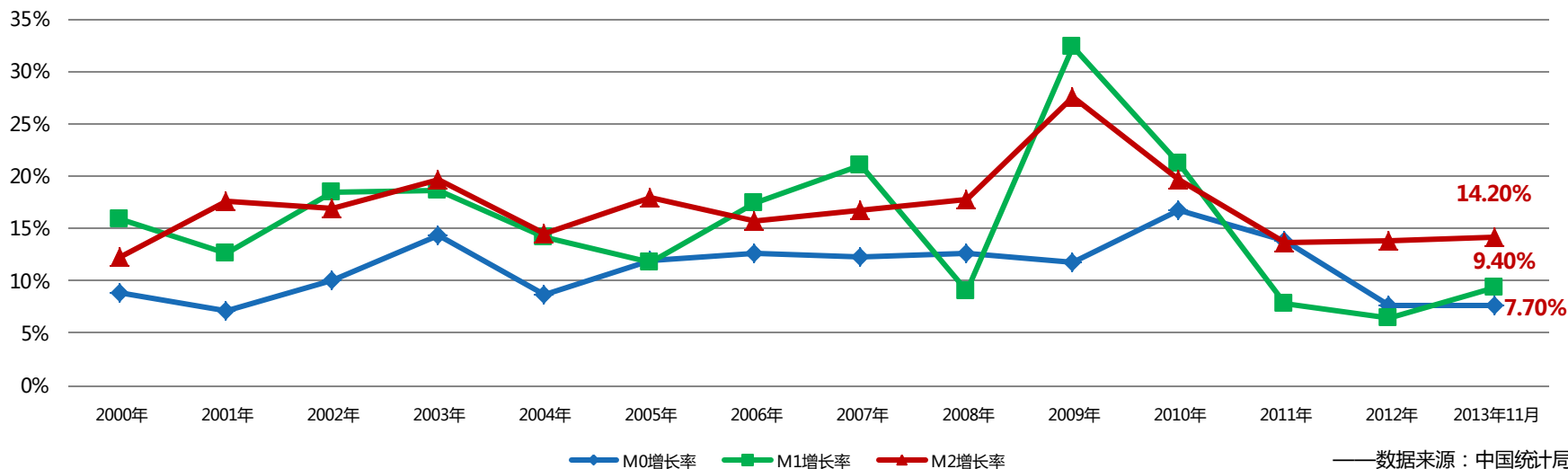


尚正行分析

1. 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%。
2. 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。**
3. 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。**

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月中国M1和M2同比增长走势



- 1. 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：**2008年之前，M2增长率多在14%-18%之间，2008年的世界金融危机导致中国经济增速迅速放缓，为保增长，中央推出4万亿元投资计划，积极的财政政策和宽松的货币政策，使次年M1和M2增长率均大幅上升，分别达到32.36%和达27.58%，在2010年四季度央行采取紧缩性的稳健货币政策，M1和M2增速保持一致的迅速下滑趋势，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。
- 2. M2增长率远高于M1，投资市场活跃：**近三年M2增长率远远高于M1，表明投资和中间市场活跃，但需求不旺，多余的资金从实体经济中沉淀下来，经济运行持续回落。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。
- 3. 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。

十八届三中全会全面深化改革，改革力度大、方面广，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

- 1
 - 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。
- 2
 - 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。
- 3
 - 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。
- 4
 - 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。
- 5
 - 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。

2014年可能是新一轮经济周期的起点，但经济增速仍不会很强劲，双稳健的财政货币政策，使经济运行向新常态平稳过渡

1

进入经济发展新周期 历史表明，每一届新的领导集体都会引导中国经济的一个增长周期，十八届三中全会召开之后，2014年很可能是新一轮周期的起点，但还取决于两方面的条件，一是需要视国内金融体系问题能否顺利解决，各项改革措施能否顺利推进；二是要看欧美等其他经济体能否延续目前复苏的趋势。

2

增长动力不足 经济发展仍面临产能过剩的制约，而改革启动还需要一定的时间，才能塑造经济增长的动力，我们预计明年经济增长不会很强劲，总体上应该和今年趋近，甚至比今年略低，经济增速达不到8%。

3

反映有时效性 在大改革的冲击下，政府职能的转变和投融资体制的改革将对政府类投资产生强烈的下行压力，民间投资空间的释放以及土地市场的改革虽然有利于相应投资板块的提升，但改革的复杂性和渐进性决定了民间投资和房地产投资在2014年难以有较大幅度的提升。

4

经济核算体系改进 预计我国将于2014年底至2015年初推出新的国民经济核算体系，在五个方面进行重点修订：一是研究与开发支出将计入GDP；二是核算实际最终消费；三是改进城镇居民自有住房服务价值核算方法；四是将土地承包经营权流转收入计入财产收入；五是雇员股票期权计入劳动者报酬。新的核算体系中，GDP总量可能有所增加，但不会大幅增长。

5

以稳为主 重在加快改革、结构调整和转型升级，宏观调控的政策取向仍将是稳增长、调结构和促改革，改革和结构调整力度都将加大，增长质量将明显提高。

6

刺激市场能量 在实施“双稳健”财政、货币政策的同时，预计将坚持稳中求进、以稳促进的思路，努力释放改革红利，激发市场活力和社会创造力，促进经济运行向新常态平稳过渡。

PART 1 宏观环境分析

- 经济环境分析
- 经济运行小结及预测
- 政策环境分析
- 政策调控小结及预测

□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，最终以地方政策两极化发展结束。



▶ **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**

三中全会前后地方政策两极化发展（情况严峻）

2013年，“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词

- 全国整体调控贯彻始终，不同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。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。
- 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。

2013年年初国五条出台，内容涉及限购、限贷、房产税、房价控制目标等主要调控手段升级，更具针对性



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

2010.1.10
国十一条

二套房贷款
首付比例不
得低于40%

2010.4.17
国十条

1、要求购买首套住房建筑面积在**90平方米以上**，贷款首付比例**不得低于30%**
2、商业银行可**暂停发放购买第三套及以上住房贷款**

2010.9.29
调控措施

1、要求**首套房贷款首付30%及以上**
2、要求各商业银行**暂停发放居民家庭第三套及以上住房贷款**
3、在一定时间内**限定居民家庭购房套数**

2011.1.26
新国八条

1、**二套房首付比例不低于60%**，贷款利率**不低于基准利率1.1倍**
2、在一定时期内**从严制定和执行住房限购措施**

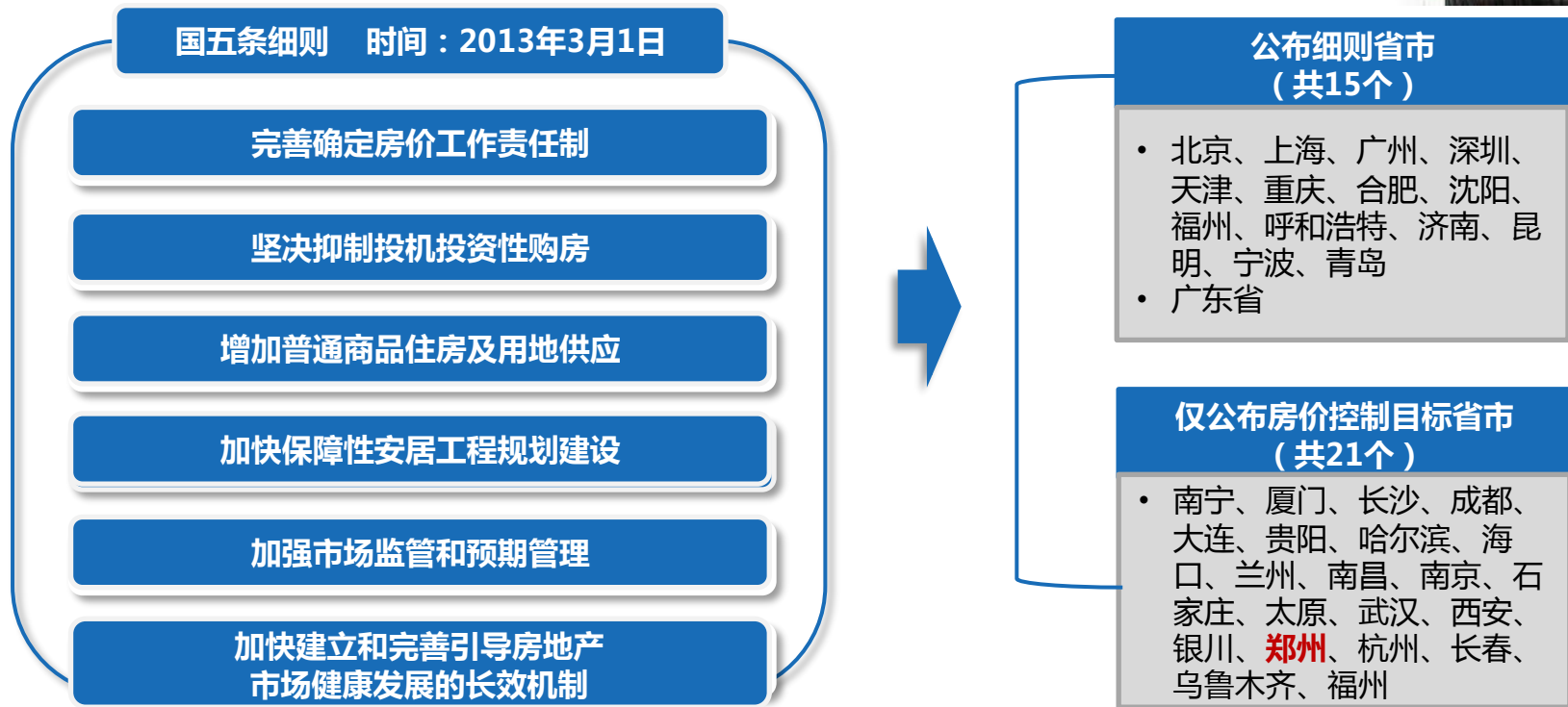
2013.2.20
国五条

1、进一步提高**第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率**
2、**限购区域应覆盖城市全部行政区域**，限购住房类型包括所有新建商品住宅和二手住宅；
3、严格实施**差别化住房信贷政策**

步步升级，更加具有针对性

国五条延续以往房地产调控思路，出台后各地即时反应不一

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。



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%。

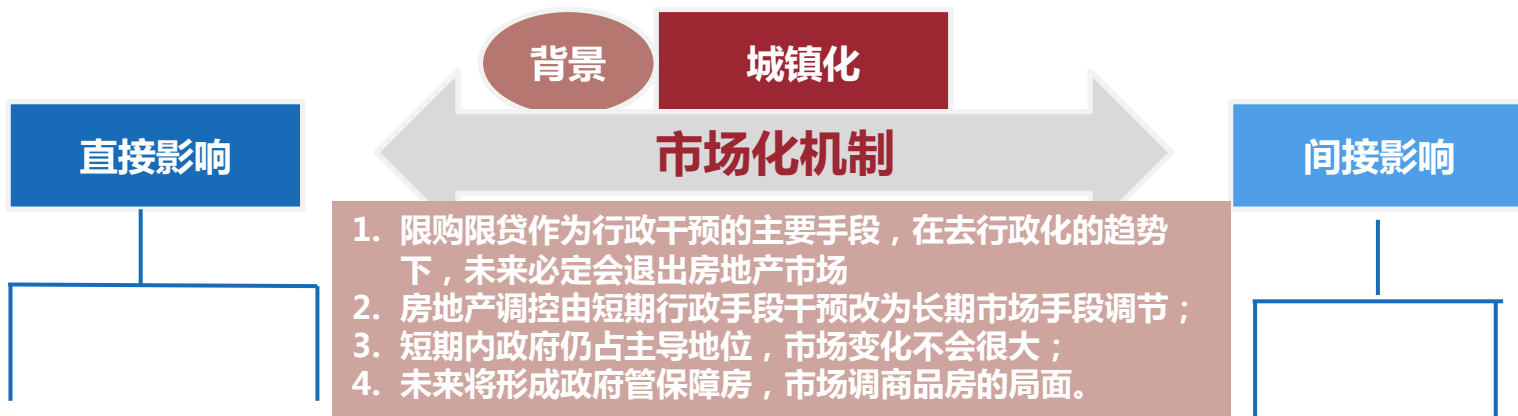
内容完整城市

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。

改革使房地产调控将由短期行政手段转变为长期市场手段调节，但短期内仍将延续调控思路



土地改革

1. 城乡建设用地投入市场，与国有土地共同形成土地市场的大量供应，是从根本上缓解供求压力，有利于挤出泡沫；
2. 集体土地流转避开政府层面，短期对市场影响较小；
3. 土地改革周期长，短期内临近城市或自然资源比较好的土地有较高的价值；
4. 农民将有更多的财产性收入，意味着将有充足的购买力，形成对房地产市场的有效需求增加。

城镇化推进

1. 产城融合、中小城市户口开放、公共资源均衡是城镇化发展的强大助推器
2. 中小城市是未来农业人口主要流入方向，中小城市购买力增强；
3. 城镇化是未来房地产发展最重要的推手，中小城市将成为发展重地；
4. 大中型城市房地产发展重心将随着城镇化率的提高而发生转移。

财税改革

1. 现在财权和事权相对应的改革，意味着中央将还权于地方政府，缓解了地方的财税压力，降低土地财政依赖；
2. 加快房地产税立法并适时推进改革，将改变市场需求结构，回归自住需求为主。

金融改革

1. 金融体系市场化，有利于经济持续发展；
2. 房地产企业融资渠道增多，行业整体融资成本降低，行业集中度提高；
3. 增加民众投资渠道，减少房地产投资需求。

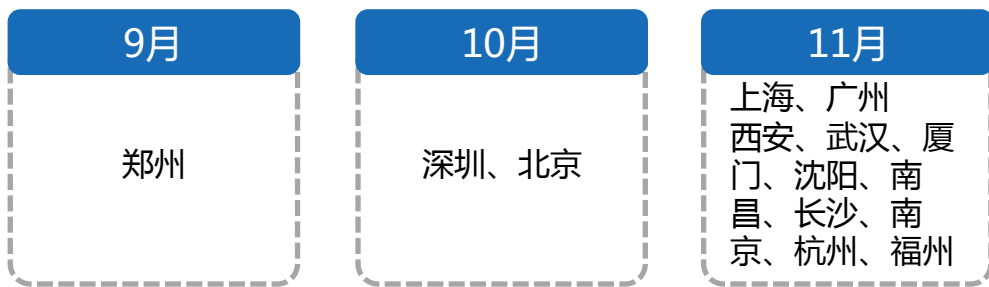
放开单独二胎

1. 增加经济活力，调整人口结构，减轻老龄化危机；
2. 部分人群将成为主要受益群体，如公务员群体；
3. 不会大幅增加市场需求，但会影响产品需求结构。

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。

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

政策组合

政府暂不会取消限购政策，也不会出台更严厉政策，将采取更多措施优化行业环境，确保房地产向市场化调节机制平稳过渡

1

调控力度稳定 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

调控方式去行政化 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

促保障 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

改税制 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

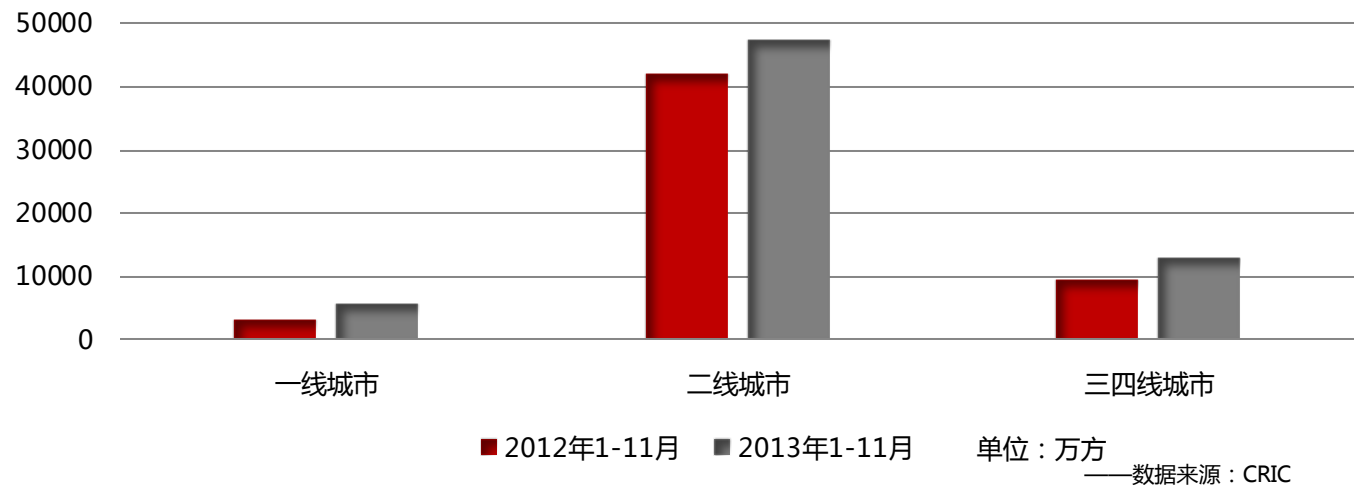
本地形势趋稳 全国行业政策趋稳，河南在中原经济区的建设背景下，房地产将成为发展的重要支撑，不会出台更严厉的调控政策。

PART 2 全国市场分析

- 全国土地运行分析
- 全国土地运行小结
- 全国市场运行分析
- 全国市场运行小结及预测

整体成交量增长超两成，一线城市涨幅高达83%

图表3：2013年各能级城市商品房用地成交面积

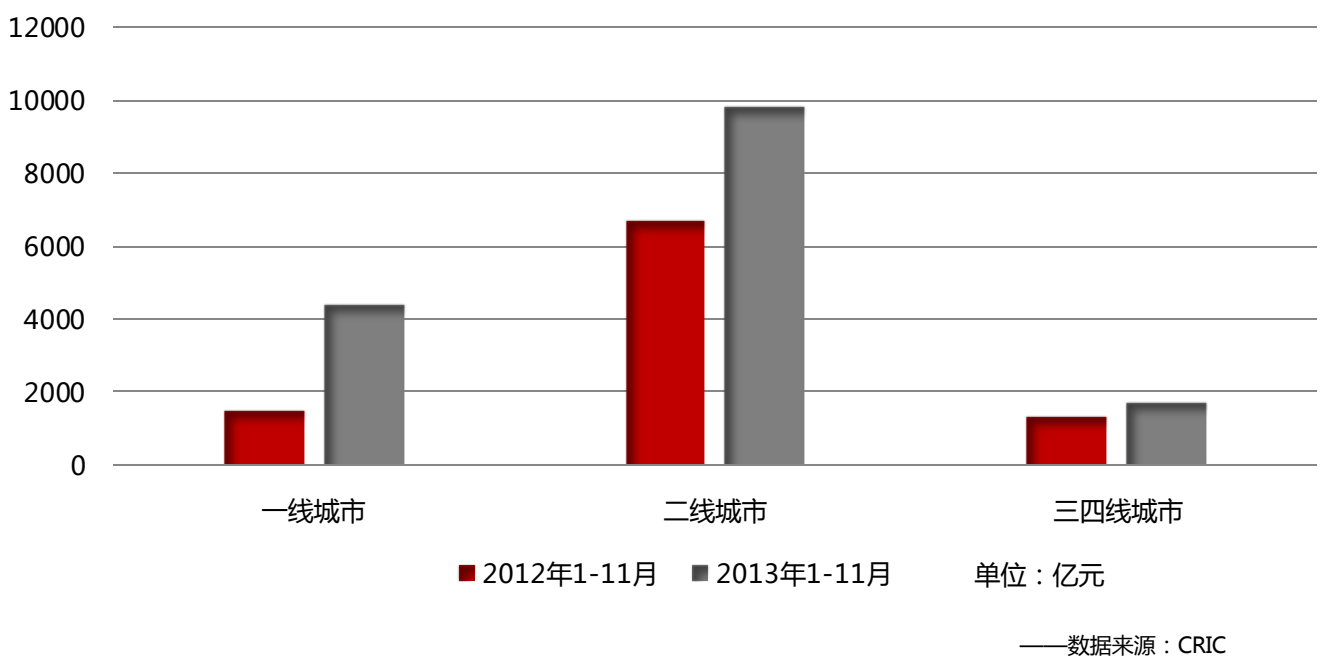


今年土地市场整体成交火热，全国53个重点城市经营性用地前11月成交建面高达65888万平方米，比去年同期**增长了21%**。土地成交建面超过2000万方的城市从去年同期的9个增加至12个，成交建面超过1000万方的城市从去年同期的20个增加至26个。去年下半年起，土地市场逐步回暖，至今年以来，成交热度得以持续。同时，土地流标情况亦大幅减少，整体流标率从去年同期的17%下降至今年的3%，并且自3月以来一直维持低位。

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。

整体成交金额增长超6成，3个城市成交超1000亿

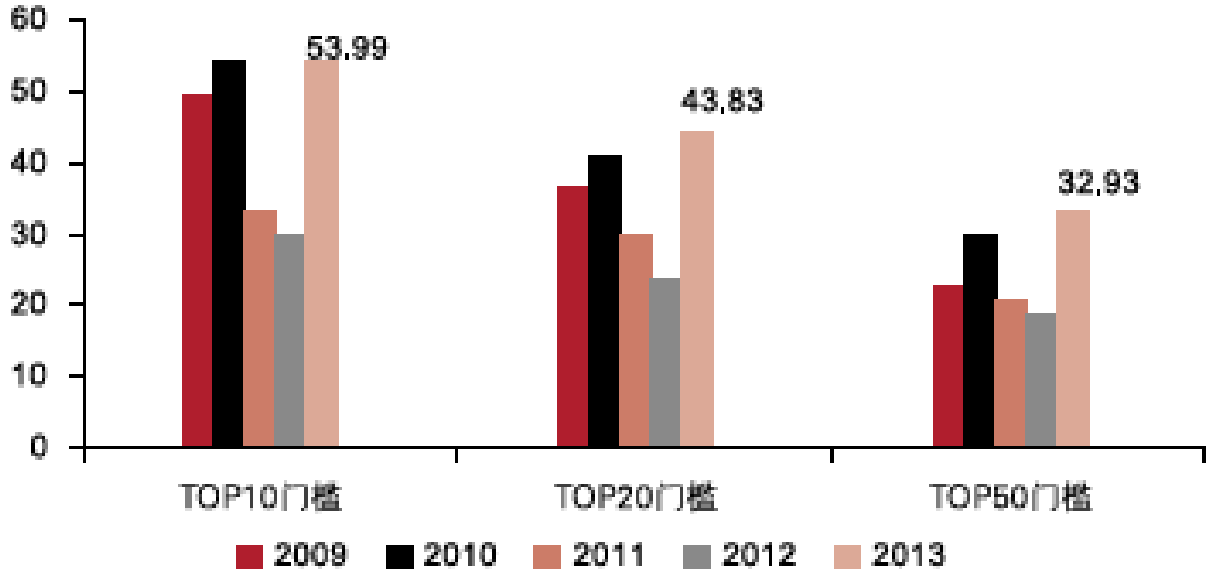
图表4：2013年各能级城市经营性用地成交金额（单位：亿元）



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均超过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%。

一二线城市高总价地块频出，总价地王纪录不断被刷新。

图表5：2009-2013年全国重点城市商品房用地成交总价门槛



——数据来源：CRIC

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。

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 Investmengt s 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

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，未来合作开发将成常态

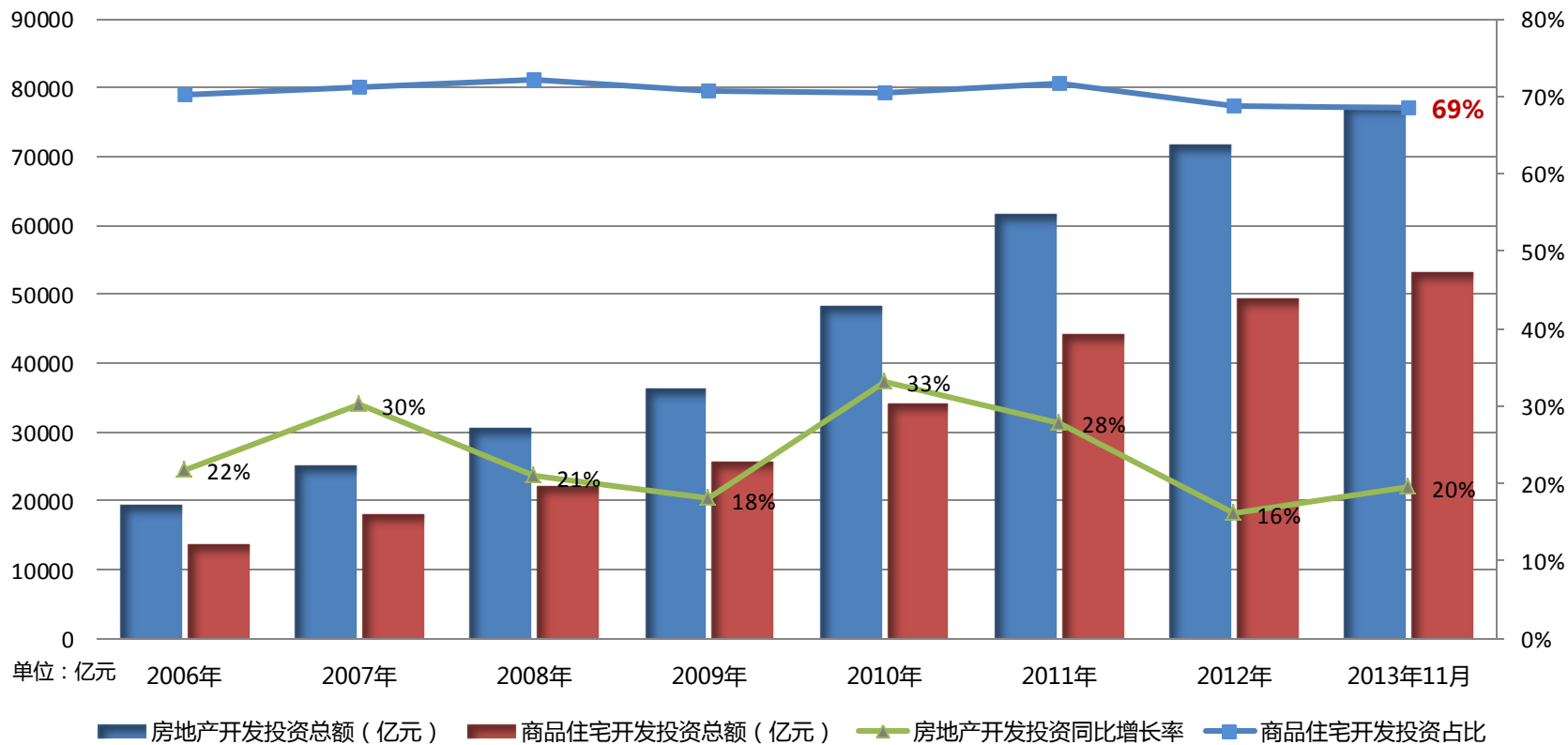
配建成为经营性用地出让的硬性指标

PART 2 全国市场分析

- 全国土地运行分析
- 全国土地运行小结
- 全国市场运行分析
- 全国市场运行小结及预测

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6：2006年-2013年11月中国房地产开发投资额变化情况

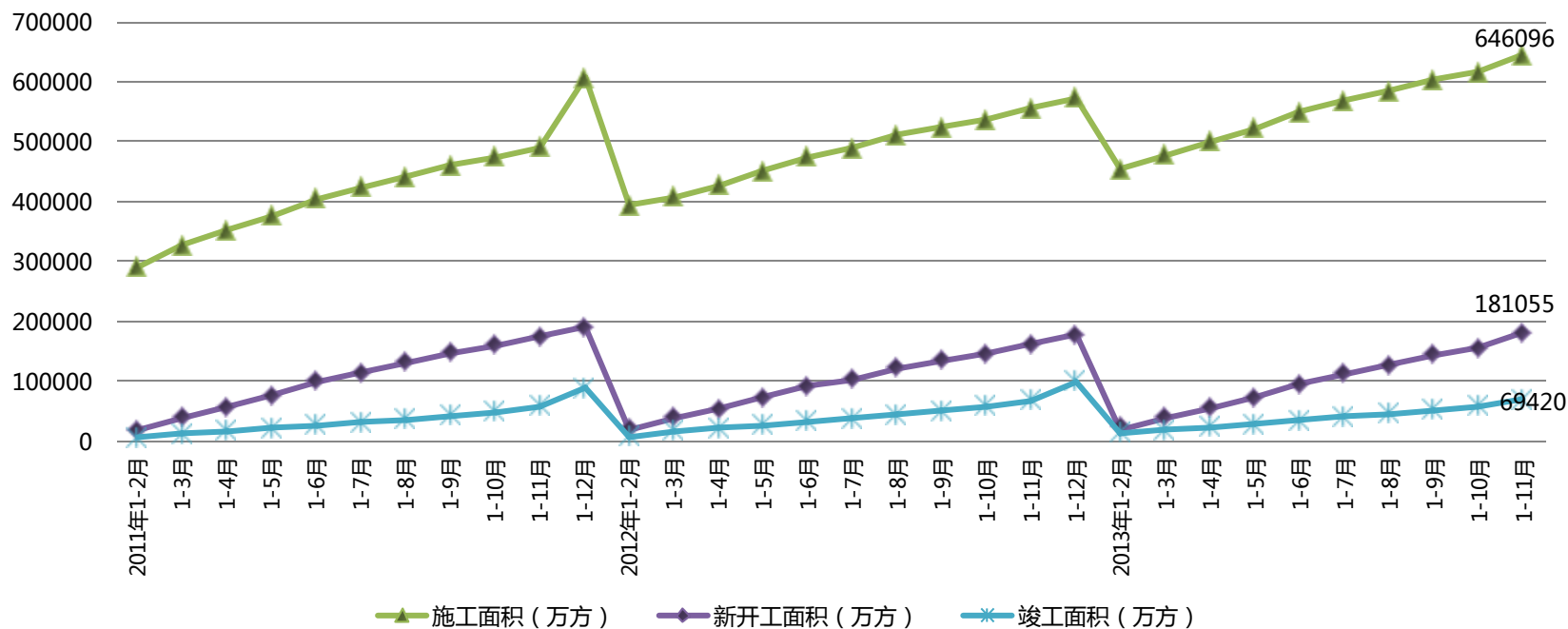


——数据来源：中国统计局

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，商品住宅开发投资占比持续维持在70%左右。

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

图表7：2011-2013年各月全国房地产累计施工、竣工和新开工面积对比

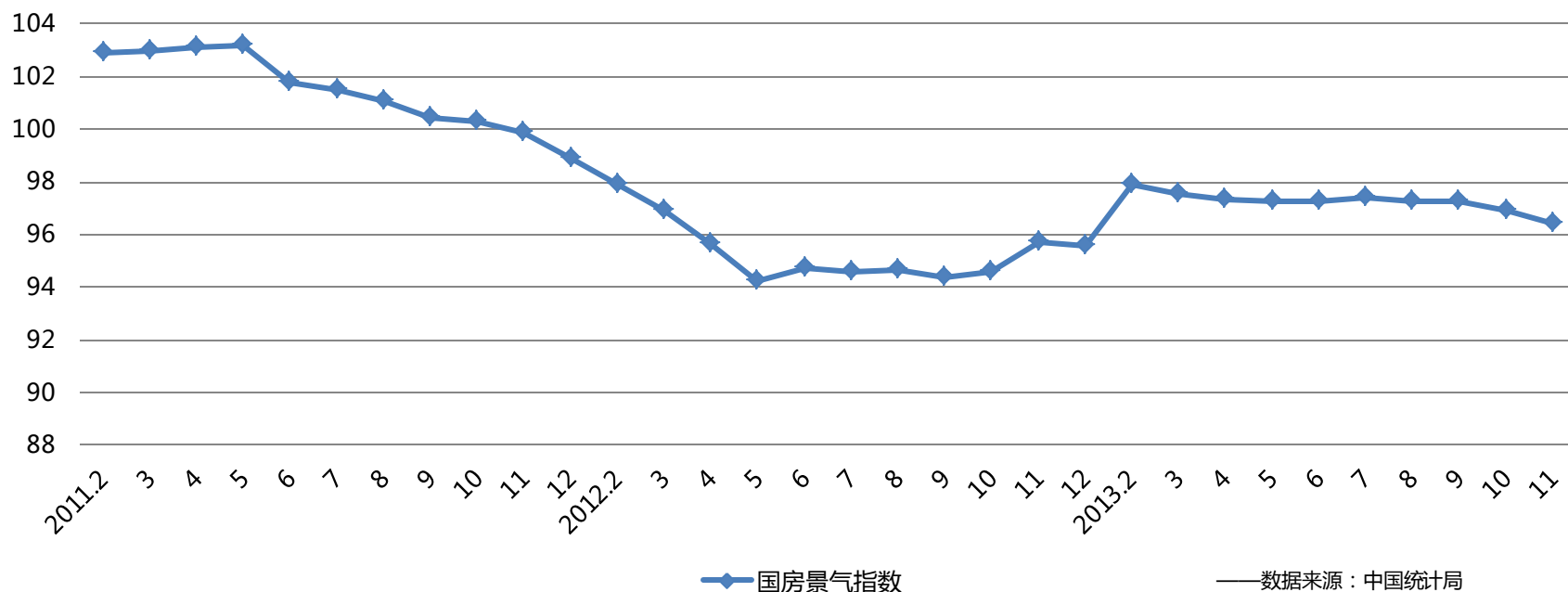


——数据来源：中国统计局

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，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。

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。

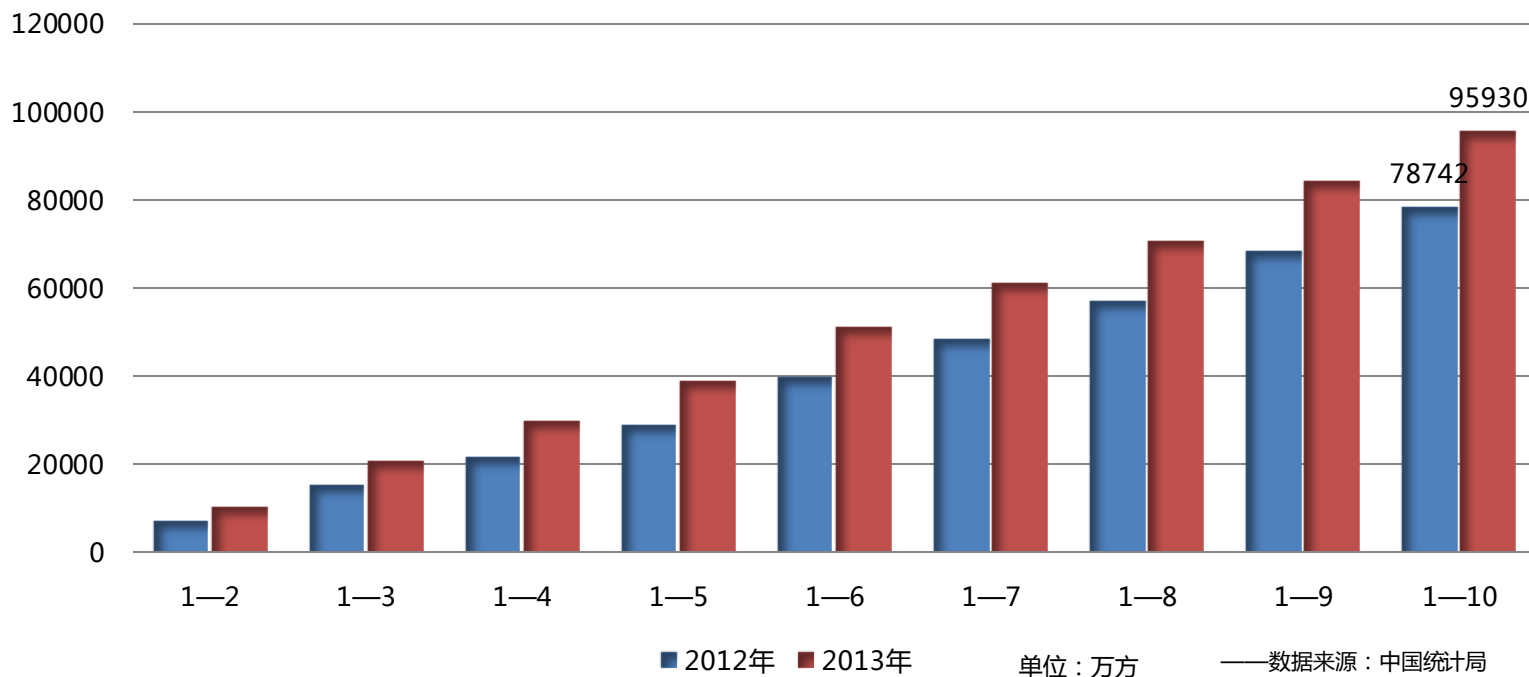
图表8：2011-2013年中国国房景气指数



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。

与12年相比，13年全国房地产销售面积各月均有增长，房地产市场趋好。

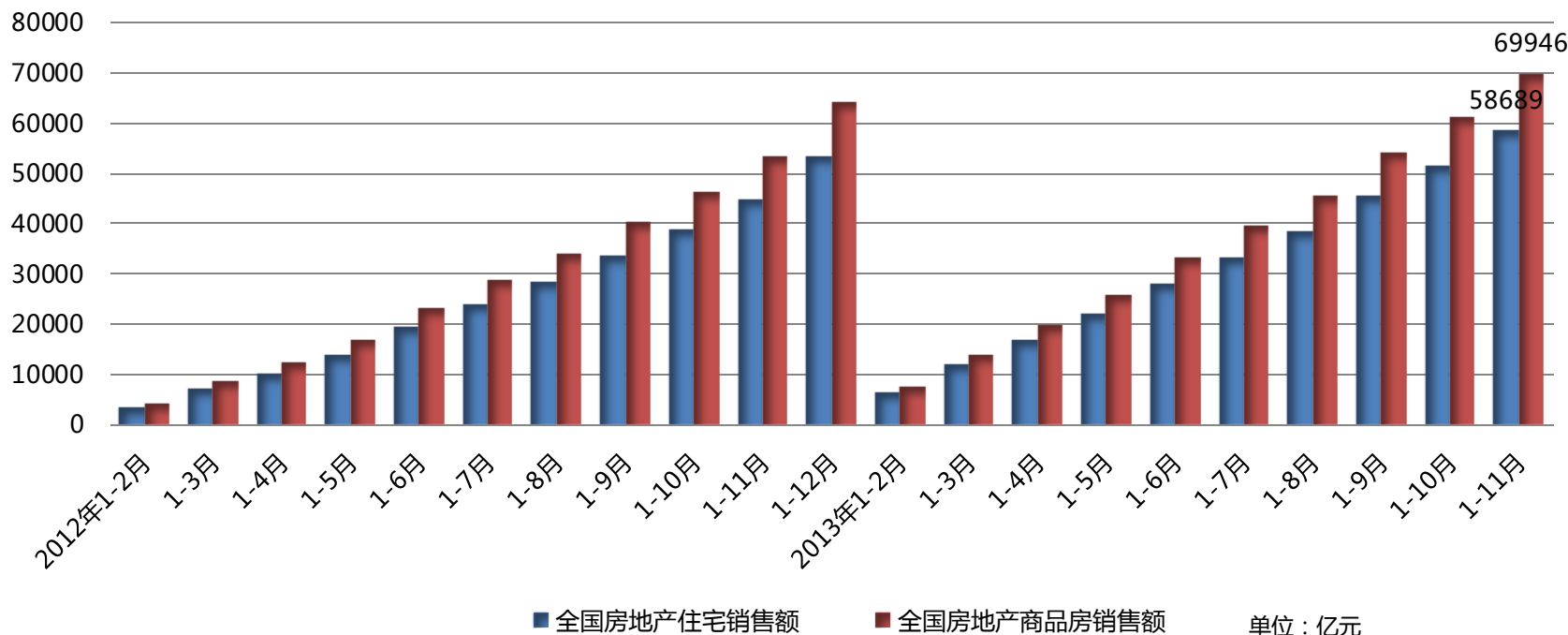
图表9：2012年-2013年全国商品房各月累计销售面积



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年全国房地产市场趋好。

13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10：全国房地产各月商品房累计销售额及住宅销售额

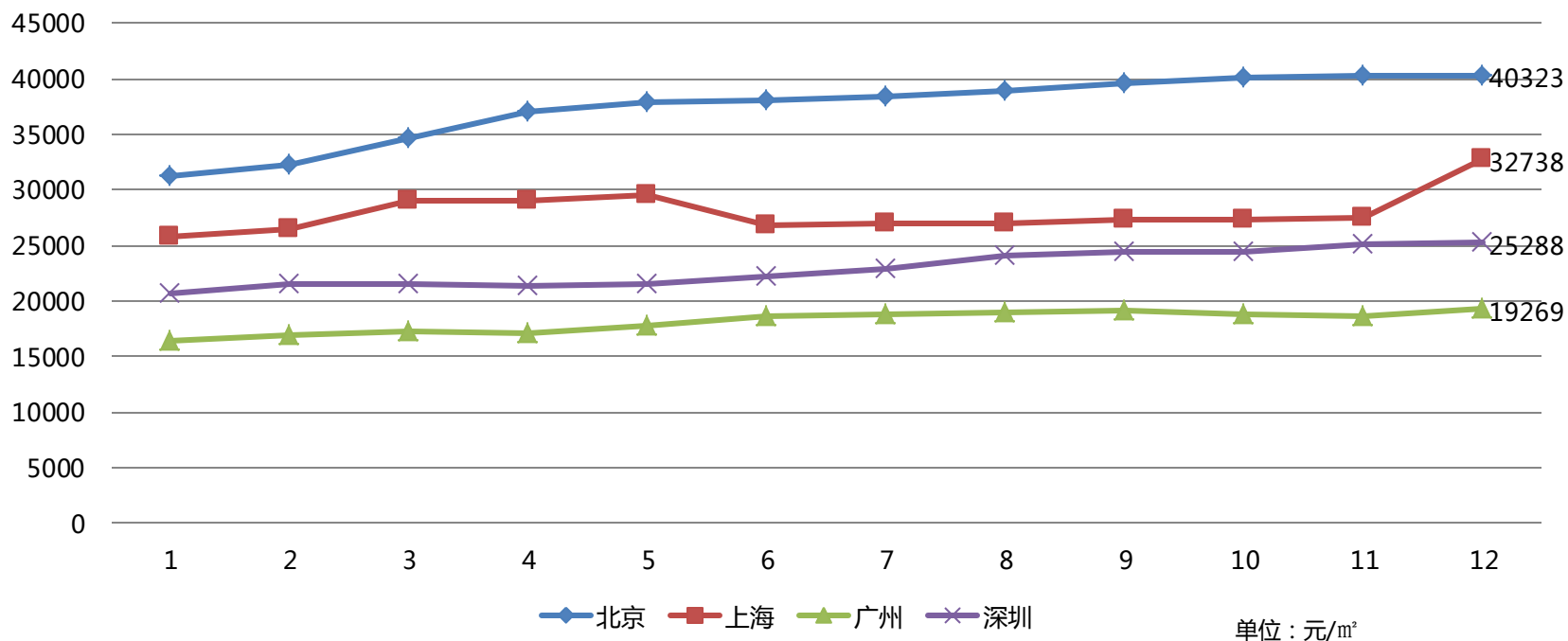


——数据来源：中国统计局

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。

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11：2013年北上广深房价走势图

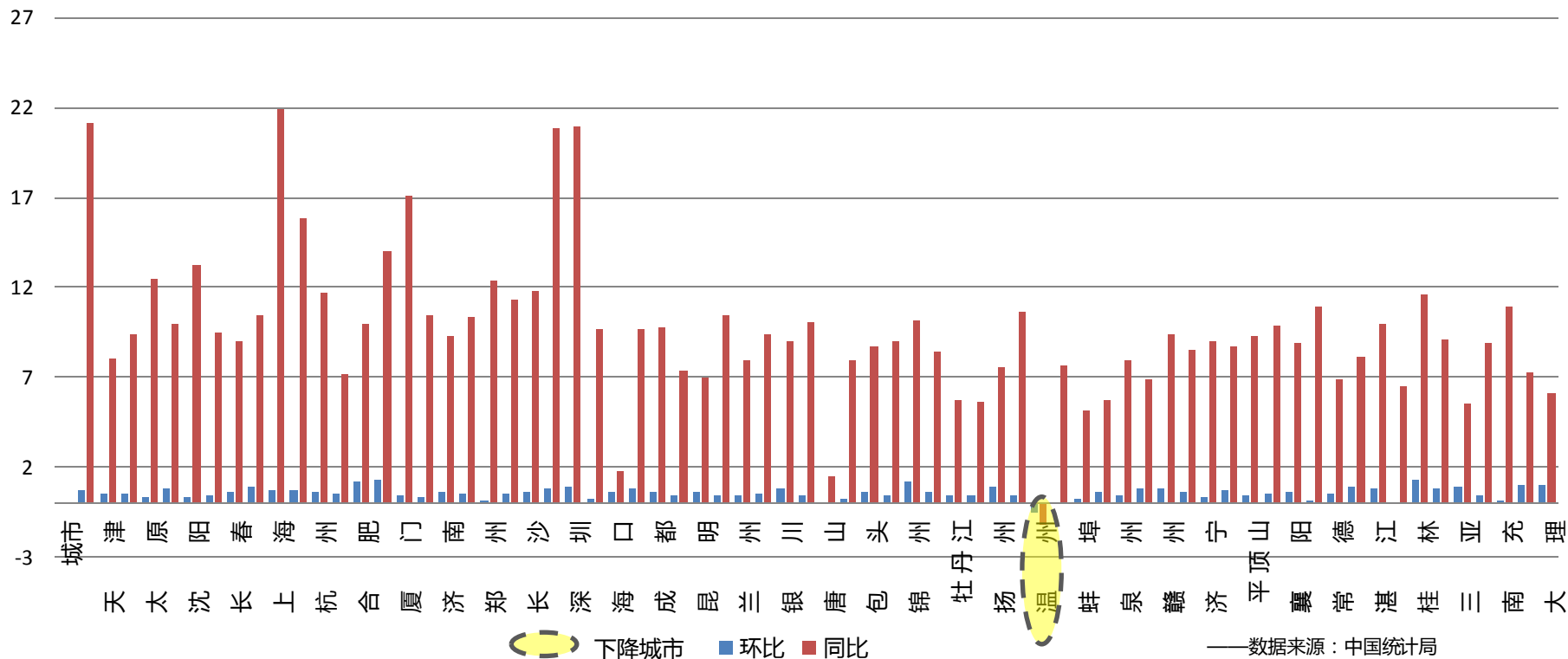


数据来源：中国统计局

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。

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12：70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。环比价格变动中，最高涨幅为1.3%，最低为下降0.5%。

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%。

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

市场小结

市场预判

- 全年全国市场投资量升速缓、供应速度平稳增加、国房景气指数回升，市场整体趋好。
- 销售面积同比增加，销售逐月乐观，从代表城市房价走势看，各地房价均增幅明显，国家调控力度不减，但房价持续上涨，价格市场处于增势。
- 市场仍处于量价齐升的态势。

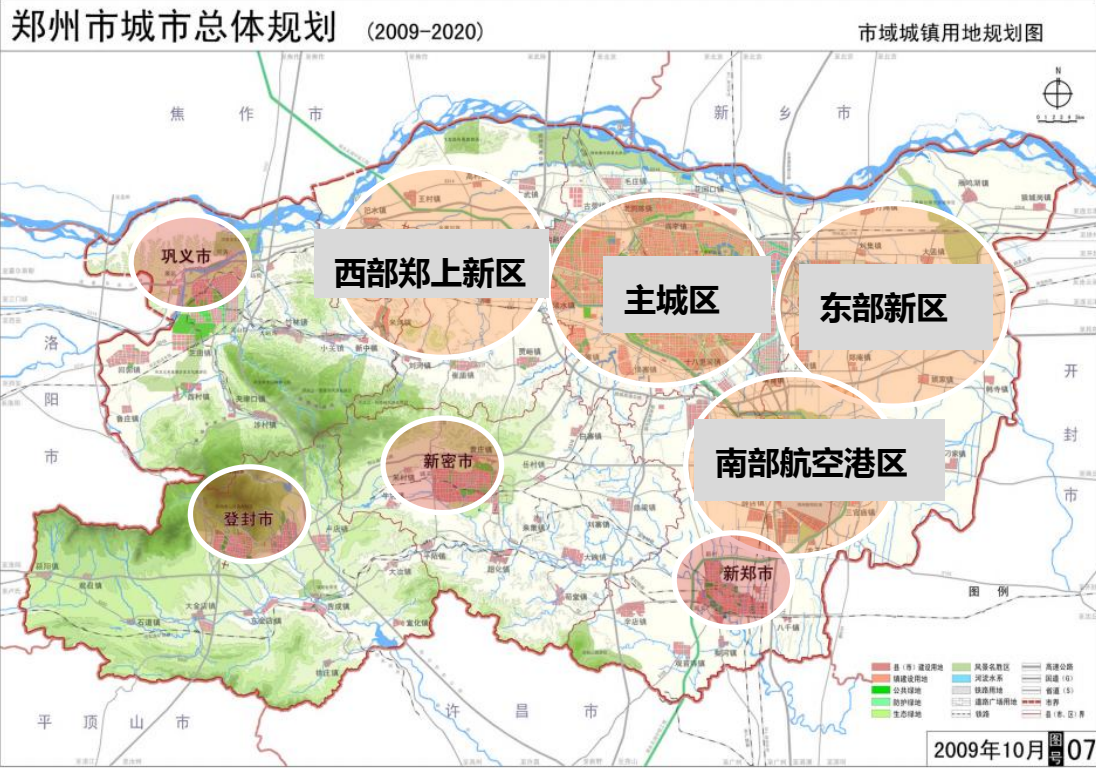
- 1 企业竞争差距逐渐拉大** 十八届三中全会的改革基调，使房地产在未来趋向市场主导，在这个过程中，房地产企业也将出现“强者越强，差者愈差甚至被淘汰出局”的局面，而这也将对房地产行业的重新洗牌。
- 2 产品竞争差距逐渐拉大** 具体到项目而言，在售项目的产品格局也将受到较大影响，主要体现在深化产品层次，让更有价值的产品得到进一步的提升，拉开产品之间的差距。
- 3 城市竞争差距逐渐拉大** 城镇化是未来房地产发展最重要的推手，未来的三四线城市将是房地产发展重地。受十八届三中全会的改革影响，房价的变化将由单一上升波线变为震荡波线，小城市人口净流出将会停止，购买需求增加，购买力得到提升。

PART 3 郑州市市场分析

- 郑州城建规划
- 房地产板块发展分析及预测
- 郑州土地运行分析
- 整体市场分析
- 各物业市场分析
- 区域市场分析

一主三区四组团的城市空间布局，使郑州市整体框架沿三个方向均衡向外拓展，大郑州的发展步伐加快

1. 2011年，中原经济区建设纲要确定郑州未来的规划方向为两核、六城、十组团，在此基础上，郑州确定了“**一主三区四组团**”的都市区空间布局。
2. **一主**——**郑州都市区的主城区**，范围北起黄河、东至京港澳高速公路、西南至绕城高速公路，以郑州主城区及周边郑东、惠济、高新城、城南组团为核心，即为郑州市的八大行政区。
3. **三区**——**东部、西部、南部三个新区**。东部新区包括白沙组团、绿博组团、官渡组团、九龙组团和中牟组团；西部新区包括上街组团、荥阳组团和宜居健康组团；南部新区包括航空经济实验区组团、宜居教育组团和曲梁组团。
4. **四组团**——**巩义、登封、新密、新郑**四个组团。



尚正行分析

1. 一主三区四组团的大空间规划、大郑州战略以及郑州地铁的开工，城际高速铁路的建设，郑州的城市化发展开始步入一个新的时期，**主城区迈向大四环，城市的边沿在扩张**，而开发商早已闻风而动，开始了新的建城运动。
2. 以新型城镇化为引领推进的一主三区四组团，使郑上新区与南部航空港、东部新区一起相辅相成，既有分工，又有合作，实现1+1+1大于3的共赢局面。

国家战略、省级直属、国际航空大都市的目标，使其得到了极大的政策和资源倾斜，将是郑州和河南省的发展重点，对于中原经济区的意义重大。

2013年3月7日，国务院批准《郑州航空港经济综合实验区发展规划》，这是**全国首个上升为国家战略的航空港经济发展先行区**。规划范围是西至京港澳高速、北至双湖大道（郑民高速南侧约2公里），东至S223改线（新107国道线东侧约6公里）、南至炎黄大道，面积415平方公里，按功能布局分为三个区域。

定位：国际化综合交通枢纽、临港型新型产业园区、低碳型生态宜居的现代化生态航空新城

- 1. 航空港区**，规划面积160平方公里，主要包括机场及其周边核心区域，建设空港服务区、综合保税区、航空物流区、陆空联运集疏中心等设施。
- 2. 北部城市综合服务区**，位于空港北侧，规划面积100平方公里，建设高端商务商贸区、科技研发区、高端居住功能区。
- 3. 南部高端制造业集聚区**，位于空港南侧，规划面积155平方公里，建设航空科技转化基地和航空偏好型产业发展区。

郑州航空港经济综合实验区功能布局



交通类别	线路名称
航空	郑州新郑国际机场
高铁	石武客专机场联络线
城铁	城铁枢纽：郑州/洛阳/许昌/新乡
地铁	郑州市地铁12号线与17号线
高速路	京珠高速公路、机场高速公路
快速路	四港联动大道/万三公路（新G107）

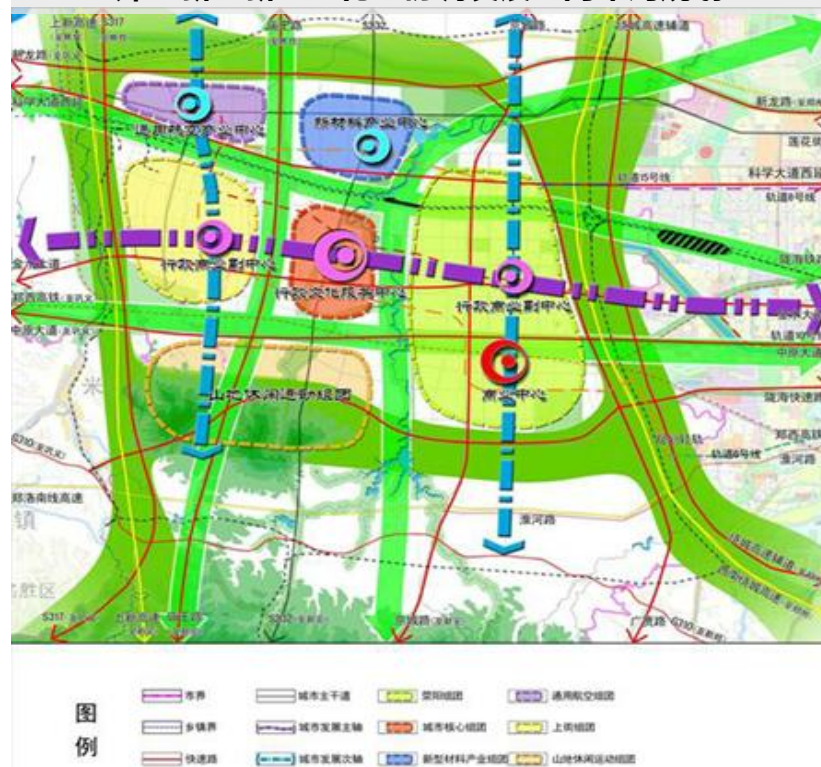
区域交通：综合立体交通枢纽实现各种交通方式之间的零换乘，将实现30分钟到达郑州中心，1小时到达中原城市群各中心城市。

- 航空港区的发展依托产业，其发展特点是**政府主导、产业带动、房地产先行**。富士康是港区产业发展领头羊，但其一家独大，产业链低端，且河南省尚无高端产业集群，航空港区高端产业的引入和发展仍需较长时间，未来将与高新区和经开区形成三足鼎立之势。
- 中心城区与航空港区之间**将成为黄金走廊，预计将聚集大量的商业和办公，**将形成新的经济走廊**。

郑上新区的规划将平衡郑州东西部发展，但其发展将受制于航空港区，预计发展周期较长

- 1. 范围人口：**包括荥阳和上街全境，面积约972平方公里，仅仅略低于郑州市区1010.3平方公里的面积，人口规模约120万人。
- 2. 区域交通：**未来郑上新区的综合交通路网将由纵横交错的快速路和相互连通的城市轨道组成。
- 3. 空间规划：**城市功能空间规划为“一带、两轴、六组团、一主、一副、多中心”。“一带”指的是沿陇海铁路和郑西高铁之间的东西向城市发展主轴。在这条轴带上，**荥阳组团和上街组团**被定位为行政商业副中心，两地间现在经济社会发展薄弱的地带，未来则将变成行政文化服务中心，**成为整个郑上新区的城市核心组团**。在南北方向上，**上街组团和荥阳组团**分别承担了**两个城市发展次轴的中心任务**。

郑上新区新“三化”协调发展空间布局规划



- 虽然郑上新区作为推动郑州市发展的重要力量，但从郑州乃至河南的整体布局来看，航空港经济综合实验区建设是当前和今后较长一段时间的重中之重，政策、资金、项目、技术、人才等**优质资源都将向航空港区转移**。
- 受区域资源总量限制，**可以推断郑上新区大发展将被推迟，但开发企业仍可利用规划概念实现区域增值和项目增值，预计将有更多的开发企业进入郑上新区。**

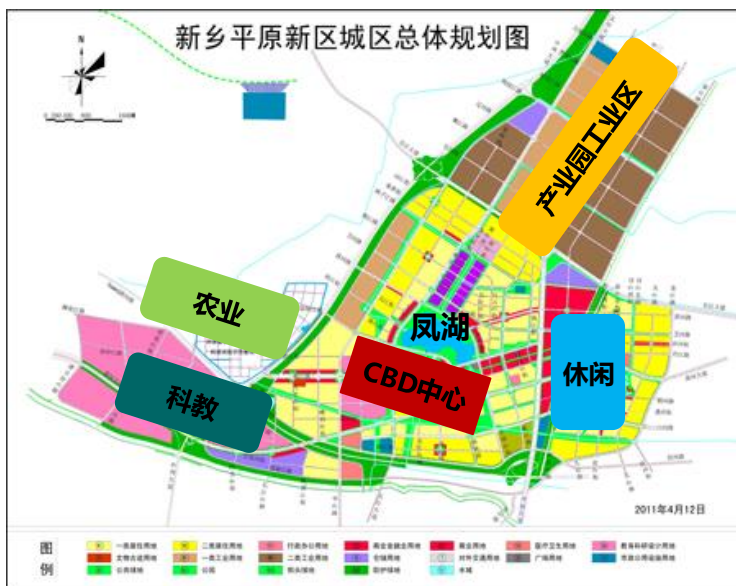
平原新区是郑新融城的重要节点，但其发展将受到黄河阻隔以及归属地的心理影响

平原新区的建设谋划于2003年，时任河南省委书记的李克强同志提出战略构想。在中原经济区正式列入国家战略后，**大郑州在继郑汴一体化之后**，又提出郑许融城、郑新融城，支撑平原新区的建设。平原新区与郑州、洛阳、开封新区齐名，成立**副厅级管委会**。

定位：沿黄生态科技名城、生态型现代化生活区

1. 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）。

2. 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、产业园**，呈**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；



- 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

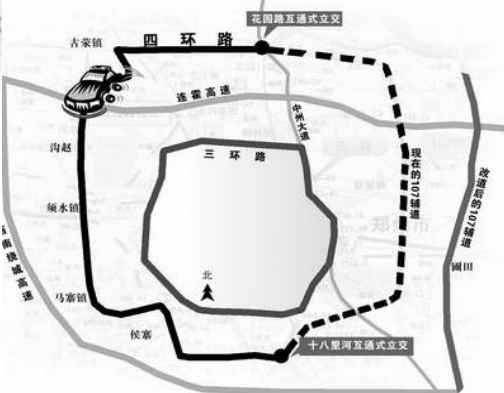
➢ 水陆交通：黄河公铁两用桥

➢ 机场：沿京珠高速公路南行，距新郑国际机场100公里

尚正行分析

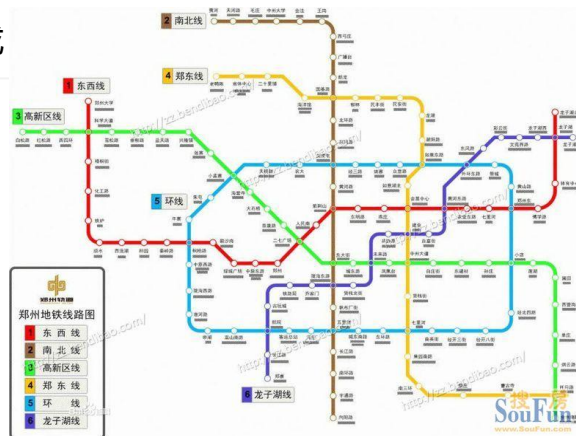
1. 是豫北地区联系郑州的重要节点，也是郑州辐射豫北的“桥头堡”，交通优势明显。
2. 是郑州东北部的“城市的后花园”，是郑州向北发展的有效补充，未来将与郑州北区、东区、新乡南区、原阳形成紧密联系。
3. 其发展将受到黄河阻隔以及归属地的心理影响；

伴随郑州框架拉大，交通体系跟上完善，公共交通将通达三环线，四环线路积极修建



城市道路：

1. 已将京广快速路二期工程和陇海路高架快速路工程列入建设计划
2. 郑少高速公路郑州市区航海路连接线正式通车
3. 郑州西三环拟北延至北四环
4. 北三环东延工程预计10月底实现通车
5. 南三环东延新建工程通车
6. S314 线沿黄快速通道已全面开工，预计 2015 年建成



高铁：

1. 郑西高铁客运专线荥阳站10月底建成，拉近郑州与荥阳间距离。
2. 郑合、商合杭高铁启动，构建米字形战略。
3. 郑徐高铁砀山段芒砀山特大桥梁工程正式启动，将在2015年3月份进入试运行阶段。

地铁及BRT：

1. 1号线于12月26日载客运营，单程2元起步5元封顶
2. 地铁2号线一期12车站开工，将于2015年建成试运营
3. 郑州三环线BRT线路站位规划公示，预计2014年将通车

1. 以高铁辐射带动省内外经济交流、以城际轻轨带动郑州和周边城市的融合、以地铁、BRT、城市干道形成城市内部交通网的交通体系正在逐步完善。
2. 这些配合着中原经济区和郑州框架发展，利好郑州市区房地产市场繁荣，并利好郑州郊区及扩展新区房地产市场崛起。

城市规划建设小结

- **四周资源向郑州集中，郑州发展向东西均衡** 郑州自有板块发展迅速，资源的吸附能力更强，四向融城，周边其他地市资源将更集中于郑州建设，呈现四周资源向郑州集中，郑州发展向东西均衡的局面。
- **卫星城体系逐步展现** 交通设施的完善，使得城市周边的区域不再遥远。郑州人的购房半径不仅将超出城市核心区，甚至可以突破县市，随着城市化发展，以郑州为核心的卫星城体系也将逐步展现。
- **周边区域升值潜力上升** 另一方面，与老城区中心板块相比，城市周边区域有着更广阔的腹地和更完善的规划，升值潜力已不容小视。

PART 3 郑州市市场分析

- 郑州城建规划
- 房地产板块发展分析及预测
- 郑州土地运行分析
- 整体市场分析
- 各物业市场分析
- 区域市场分析

注：该部分为对郑州市整体房地产市场（含外围区域）的分析，以下信息及数据，来源于我公司对各区域代表项目长期监测所得，非官方数据，数据及观点仅作参考

以城市房地产的发展规律和郑州市房地产的发展程度为标准，将郑州市房地产划分为中心区，内围发展区、外围发展区



板块划分依据：城市发展规律、房地产发展阶段、各区域交通规划，具体如下：

- ✓ **中心区**：该区域为现有主城区板块，**交通发达**，配套成熟，房地产发展较成熟，属于房地产发展的**第一梯队**
- ✓ **内围发展区**：三环线外，但离**中心区12-15公里内**，**规划有地铁通达**，紧紧围绕中心区发展，房地产进入快速发展期，属于城市房地产发展的**第二梯队**
- ✓ **外围发展区**：城市向外融城吸纳的其他地市区域，离**中心区25公里以上**，**未来有轻轨或城际铁路到达**，房地产发展受郑州市影响大于本地市，属于城市房地产发展的**第三梯队**

1. **中心区**：包括**老城区和新区**，老城区为中原区、金水区、管城区、二七区，新区为现已发展的郑东新区范围，包括郑东CBD区域、龙子湖区域、龙湖、高铁区、经开区。
2. **内围发展区**：包括**惠济区、高新区、新郑龙湖**。惠济区和高新区虽为郑州最新城市规划中的主城区，但其为三环线之外，房地产发展程度远低于三环内，以此角度，暂定为房地产意义上的内围发展区，新郑龙湖距离郑州主城区交通距离较近，房地产发展较快，暂定为房地产意义上的内围发展区。
3. **外围发展区**：包括西部的**上街、荥阳**，东部的**中牟**、南部的**航空港区**，该板块均为城市扩容吸纳的其他地市区域。

老城区配套成熟，有较强的房地产发展基础，在被赋予新的定位和规划后，房地产市场发展得到持续支撑



金水区

•郑州市成熟行政居住区，土地稀缺，资源利用充分，短期内金水区规划格局不会有大的改变，主力发展方向将进一步向北转移，**即北环以北区域，这也将是金水区房地产发展的长期方向**。该区域物业类型以高层为主，产品多元化，不同地段差价较大，从**7300-14000元/m²**不等，如地段较好高价项目正弘蓝堡湾、天骄华庭、建业贰号城邦、银基王朝等，均在11000元/m²以上，而北环以北项目或刚需项目，价格多在9000元/m²以下。



管城区

•随着郑州市城市规划框架的不断拉大，之前“东扩北移”的发展战略受到制约，郑州市最新规划向东、南、西三向并举发展模式，南部板块运动成为近阶段发展重心，**新郑龙湖、航空港区的发展都将刺激管城区的发展**。该区域形象仍较老旧，目前以旧城改造为主，房价多在**7900-8600元/m²**之间，万科美景龙堂以12000元/m²的均价，助力区域价格上涨。



二七区

•被定位为“二七生态文化新城”，作为郑州市的传统商贸中心，如今，二七生态文化新城板块已经形成一个全新规划的大型居住区。代表项目如亚星盛世、德润黄金海岸、升龙城、正商城等，区域住宅多在**7700元/m²-8800元/m²**之间，多数项目均价已超过8500元/m²。**绿地投资130亿打造的绿地滨河国际城项目将成为郑州市的新地标**，由金源百荣投资建设的郑州CSD国际时尚商贸中心项目，未来将建成约**380万平方米的大型物流商业综合体**，区域新的定位带来新的活力和发展空间。



中原区

•中原区，是传统的工业区，在郑州市区资源日渐稀缺、中原区的工业外迁改造，使该区域**现已发展成为大型居住区**，并且在郑上新区的规划推进下，中原区作为连接过渡区，价值已快速提升，但未来仍将有较大上升空间。区域住宅价格在**7800元/m²-8800元/m²**之间，而部分优质项目可突破区域平台价，如方圆经纬、锦艺国际华都、保利百合价格已在9200元/m²以上。

郑州老城区中的各区域资源不同，导致市场发展程度也不尽相同，**区域均受益于郑州城市框架拉大带来的价值提升**，部分区域被赋予新的定位，焕发新的活力，有更多的因素支撑价格上升。

区域集中了郑州的商务、行政资源，已成为真正的郑州中心，未来龙湖区域的建设将使该区域再次成为郑州的开发焦点和发展方向

- 版块定位**
 - 集高端商务、办公、住宅为一体的现代化城市综合功能区域。
- 版块划分**
 - 传统的郑东新区分为6个组团，其中4个组团已成为近年房地产热点版块，随着高铁快速发展，周围1.5公里以内也迅速形成商务组团。
- 版块现状**
 - 中央商务区、商住物流区已全面建成，龙子湖区初具规模，龙湖区全面开工，高铁商务区快速发展。
- 房地产市场现状**
 - 郑东新区辐射区域楼市目前房地产项目较多（约64个项目），在售楼盘近50个，2013年郑州房地产企业销售前50排行榜中就占近20个项目。且多为高端项目，**目前房价多在12000元/平以上**。是郑州市房地产的价格高地。在东区其他板块供应短缺的情况下，**经开区成为2013年东区的热点**，区域价位达到9000元/m²以上，部分接近10000元/m²。



龙湖区域尚在启动阶段，是未来郑州市最具价值的CBD中心，在相对超前的整体规划及政府的长期支持下，该版块将在未来很长时间内，将再次引领整个郑州市的房地产行业的发展方向，并且将在这个版块实现与一线城市接轨。

城市功能补充的区域定位是近内围发展区房地产发展的有力支撑，其便利交通规划和更优越的环境是性价比的基础



区域定位

高新区是以产业立本的产业新区，现以**高新城为目标**定位进行跨越，高新区又被定为同郑东CBD和航空港区同级别的**都市级商业中心**，高新区已被赋予更多的城市功能，承担郑州东西部平衡发展的重要引领作用

惠济区景观资源和人文资源丰富，也是高端别墅区聚集区，现深化**生态经济强区定位**，打造**高端服务业新城**，区域发展有加速势头

新郑龙湖，在2011年确定为**宜居教育城**的新定位后，空间及交通规划快速推进，**华南城的进驻迅速带动区域发展**

各区域离市中心在12-15公里之间，均有快速路或高速路贯穿，并有**地铁通达且为地铁终点**，但地铁实现运行仍需要3-5年的时间

由此可见，内围发展区均有较大利好规划，但配套仍需较长时间完善，发展机会和空间较大



内围发展区定位均为城市的辅助和补充功能，其功能的集中化发展，可以带动居住、商业、办公等需求，使房地产成为区域发展进程中的直接受益行业。

内围发展区房地产市场在2013年迎来供销和价格爆发的一年，郑州房地产市场向外扩张的步伐加快

高新区

作为靠产业驱动的新区，高新区之前仅有升龙又一城是区域唯一先驱大盘，该项目也一直是高新区的标杆项目和具有定价权的项目。

在2011年中原经济区的规划，使高新区升级为高新城的定位后，**土地供应量增大，品牌开发企业进入，如万科、锦艺、正弘、祝福等。**



万科城



礼仪之门

在2013年集中入市爆发，如万科城、祝福红城、谦祥万和城、西雅图、公园道1号、睿智禧园等，且**多为超百万方自带大配套的大体量综合体项目**，成为2013年郑州最受关注区域，区域均价上涨1000元/m²至7200元/m²，快速追赶郑州均价。

预计高新区在都市级商业中心的规划下和已有大盘引领下，将进入全面发展时刻。

惠济区

惠济区一直是郑州中央别墅区，大规模低密度项目的集中区域，如迎宾路三号、天伦庄园、天地湾、怡丰森林湖、思念果岭等高端别墅项目，别墅价位在15000-30000元/m²之间。

保利海上五月花、正商玉兰谷、民安北郡等品牌企业项目以洋房产品切入区域市场，价格在9500-10000元/m²，**低密产品从别墅逐渐转向洋房。**



怡丰·森林湖



思念·果岭

而**区域高层产品也呈增多之势**，价格达9000元/m²。

据了解，**万科、锦艺、建业、永威、和昌等企业在该区域已拿地**，预计2014年至2015年将集中入市，产品也将随企业和项目定位而呈现多元化。

新郑龙湖

龙湖镇售罄、尾盘、在售、潜在项目已逾30个，总体量超600万 m^2 。商品住宅供应量自2007年一直维持在30万 m^2 ，**2012年出现井喷**，且消化量猛增，年消化量约75万 m^2 。**龙湖成交物业类型以高层为主**，低密产品逐渐由别墅转向花园洋房。

华南城的落定开发，将在配套、交通、产业、区域形象、客户等众多方面影响龙湖市场。龙湖地区经过2010年市场洗牌，康桥、绿都、富田、正商、国瑞相继进入，拉开了龙湖的品牌。



正商红河谷



龙湖

龙湖镇商品住宅价格高于新郑市区及薛店镇，高层如绿都丹石街区、国瑞城、公园大地、康桥溪月，均价5600元/ m^2 ，洋房如正商红河谷、林溪湾、富田兴龙湾，均价7000元/ m^2 ，别墅如绿都温莎城堡、龙泊圣地，均价13000元/ m^2 ，**各物业价格在2013年上涨1000-1500元/ m^2 ，上涨速度超过部分老城区。**

尽管各区域资源和定位不同，起始价格相差较大，但在2013年均迎来全面爆发，销售量和销售价格均有较大突破，是郑州市开发和销售边界外扩最充分的一年，预示着郑州房地产市场真正走出城区，向外扩张的步伐加快。本报告是严格保密的。

城市发展重点西移，开发企业借势加紧圈地布局，项目借势增值，多类型产品及概念性楼盘将成为区域市场主流



用地规划

•郑上新区规划用地约150平方公里，主要规划为居住、工业、商业用地。其中，工业、仓储物流用地主要集中在郑上新区北部通用航空和新型材料产业组团内，以及荥阳组团北部部分区域。**城市核心组团、上街组团、荥阳组团绝大多数为居住和商业用地。**南部宜居健康城组团则拥有绝大部分医疗卫生用地。教育用地也大量集中在上街峡窝镇西南部。

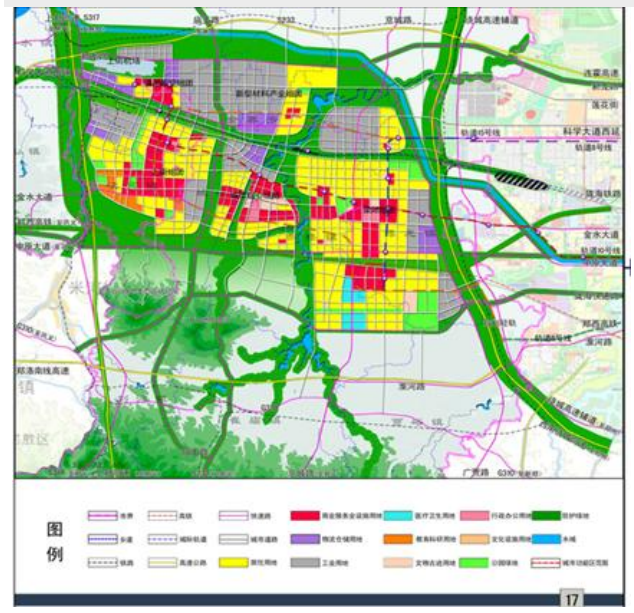
房地产市场现状

•郑上新区辐射区域楼市目前房地产项目较少，不足30个项目，尾盘占近三分之一，在售代表项目如清华大溪地、洞林湖新田城、德宝城堡、亚星江南小镇等。此外有近10个项目待入市，但售楼处多未开发的局面，似乎意味着楼市后续供应短期内无法跟上。目前**房价多在4500元/m²-4800元/m²之间，部分有资源优势 and 稀缺概念的项目超过6000元/m²，产品线待丰富。**

规划利好

•此前，郑西的发展更多依赖于产业的推动，而今郑西重新定位于行政区域，这种变化利好房地产市场。**但该地区预计发展缓慢，短期内仍将是价格洼地。**

郑上新区新“三化”协调发展空间布局规划
城市功能区概念性用地



1. 在房地产调控政策短期内无法完全退出的情况下，郑州房地产发展重点将向西移，政府规划的120万居住人口，将为房地产市场带来巨大的支撑。
2. 郑上新区将进一步促进上街区、荥阳土地市场的上涨，**初期的圈地运动已基本完成**，二三线品牌企业只能另寻机会。
3. 荥阳、上街的房价逐渐坚挺，房地产企业在此区域的竞争将更加多元化，多类型产品及多概念楼盘将成为市场主流。

离东区较近的地理优势，受郑州房地产影响越来越大，中牟房价上涨速度已追上郑州上涨速度

郑汴新区总面积约2077平方公里，在这条郑汴产业带上，中牟占了四分之三面积，它毋庸置疑地成为河南省经济增长核心主战场和郑汴一体化的战略支点。

分布

临近郑开大道和商都大道两旁中牟至郑州的地块，几乎已被开发商完全占领。利海集团进驻雁鸣湖区域，开发高端别墅，开启中牟高端时代。

价格

以商都大道堤刘收费站为界，收费站以西靠近郑州区域白沙组团房价大多超过6000元/平方米，收费站以东，多在5300--5700多元/平方米^{m²}，直追白沙组团房价，官渡组团，老城区目前房价维持在4700元/平方米，而雁鸣湖区域别墅价位在17000元/平米以上。

客户

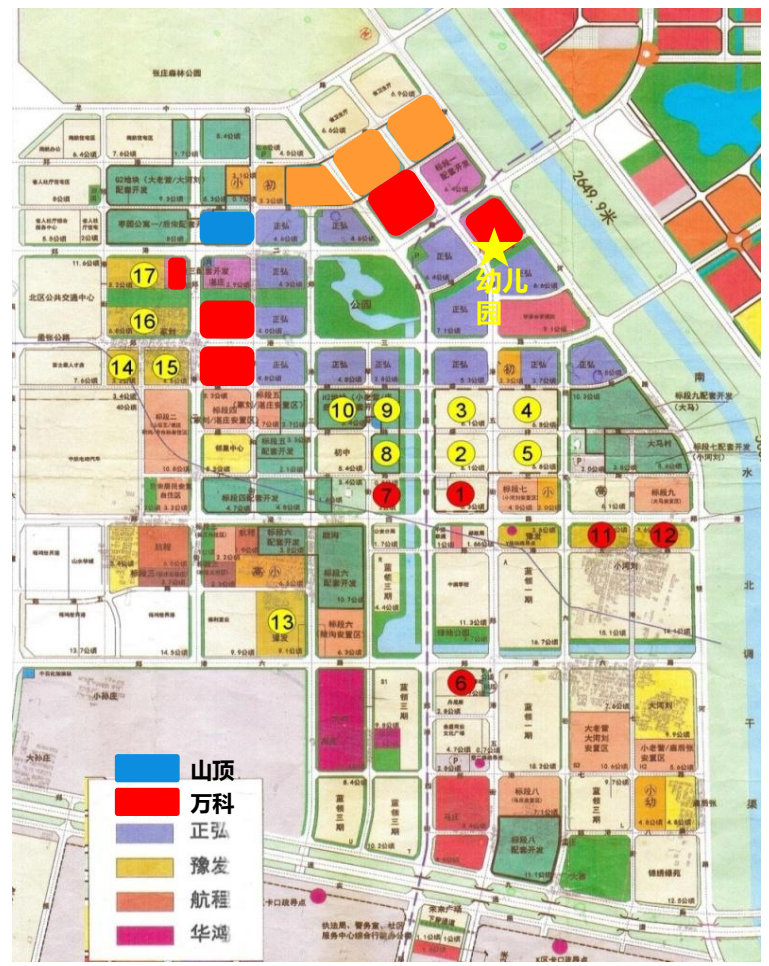
目前，靠近郑州的白沙组团，75%的房子被郑州人购走。其次是本地旧城改造的拆迁居民以及当地改善性购房的居民，另外还有小部分购房者属于投资性购房。



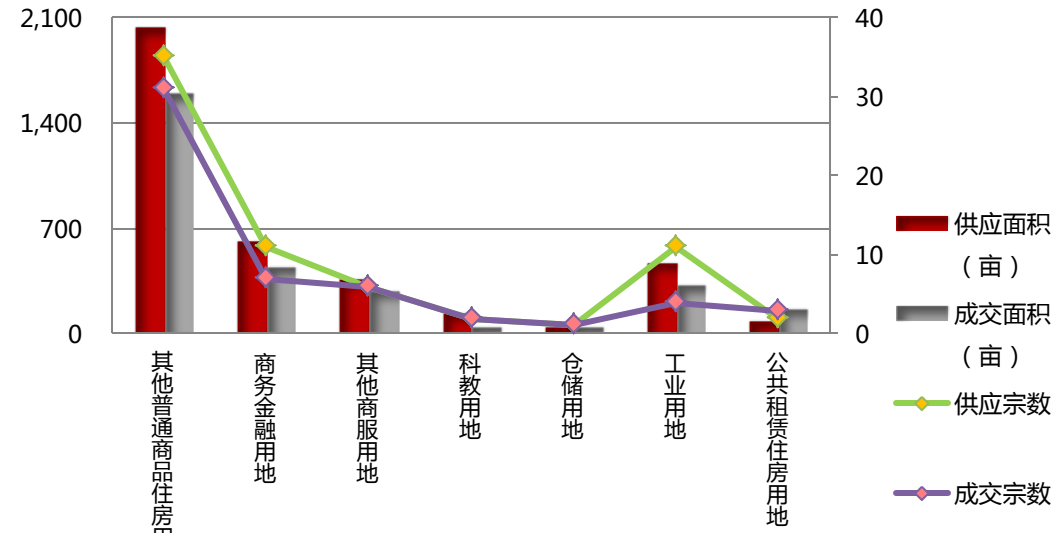
1. 随着“郑汴一体化”进程加剧，商都大道、郑开大道的开通，中牟交通越来越发达，**受郑州房地产市场影响越来越大。**
2. 越来越多的被郑州城市高价挤出客户，最终将购房区域锁定在距离郑州不远的周边地市，如中牟、荥阳等。
3. 中牟产业园区规划、第二届绿博会的召开等，为中牟经济发展带来契机，尤其是3000亩绿博园的建设，给中牟新区带来更旺人气和居住氛围。

土地置换完毕，价格处于上升通道，品牌开发企业入驻，未来有望接近郑州相应地段价格

- ▶ 航空港区初期开发商多以置换方式取得土地，成交地块多为富士康配套住宅，2011年航空港区居住、商业类用地价格在平均为150万元/亩，2013年上涨到260万元-290万元/亩，2013年初豫发置业在此拿地每亩均价更是高达300余万。11月万科美景置业以起始价拿的7宗住宅用地，占地273.84亩；
- ▶ 现阶段供应的**居住用地主要位于航空港区北部综合服务区的核心区域**，即南水北调运河与京广铁路线之间，南区则主要为工业用地开发。**在政府推介和品牌开发企业的带动下，投资属性大于自有居住属性，未来的土地价格有望接近郑州市相应地段。**



图表13：2013年航空港区土地成交情况



本报告是严格保密的。

住宅潜在供应量大，销售较好，商业市场价格飙升，人气火爆，写字楼价值暂未释放

住宅市场

集中在北部综合服务区，早期多是土地置换和定向开发，为富士康做配套开发和合村并城开发。**商品房市场在2013年才集中启动**，如豫发百花里、航程东方港汇、正弘中央公园等，市场供应量超200万平米，并有很多潜在供应量。区域开发初期为富士康配建的为11层小高层公寓。区域小高层均价6000元/m²，洋房类9000元/m²，并有多数项目以50-60%的高首付来筛选客户。

商业市场

区域开发初期即配建大量商业，目前市场约100万方存量，均价2万/m²，部分高达3万元/m²，租金可达200元/m²，**高售价和高租金主要是受富士康带动，但业态多为中低端娱乐休闲业态**，如网吧、KTV、服装等，沃金商业广场是区域商业典型代表，但**航空港区被政府规划为都市级商业中心，未来商业将趋向高端和国际化。**

办公市场

写字楼现处于启动阶段，产品类型分为两类，**一类是如裕鸿世界港的商务办公楼**，其2012年写字楼成交价约为4800元/平米，**另一类为如台湾科技园的企业独栋，其实是工业用地上的产业园区**，以偏商务的概念销售，其规划5-6层，面积为1000-2500m²，该项目是郑州市规模最大的独栋办公群。写字楼价格不但远低于郑州市写字楼价格，而且略低于航空港区内当年住宅均价，写字楼的价值暂未释放。

航空港区房地产发展特点

- 政府主导产业，产业带动房地产发展
- 房地产开发种类较多，出现新型产业地产开发
- 商品房开发集中，开发价值较高
- 商品房开发价值将由初期的配套价值转变为高端居住价值

1. 目前港区住宅与办公市场正处于启动阶段，后续供应量及需求量大，商品房在2013年底及2014年初集中入市，如正弘置业、豫发以及明年将会入市的保利、万科等品牌房企。
2. 企业更易通过高品质产品和营销概念激发出改善生活的需求，增大弹性需求，实现标杆产品和标杆价格，助力房价上涨，带动航空港区购房、投资热潮。

遵循新区的发展规律，并在政府主导和产业带动下，将超出一般新区的建设速度

航空港区房地产市场发展影响简析：

1. 在政府引导下，以工业和住宅开发为主，配建大量商业，未来将均衡发展。
2. 政策倾斜、财力支持、产业兴旺的航空港将来必会对郑州房地产格局产生积极的影响，短期内将会刺激郑州房地产价格的上升。
3. 航空港区为房地产发展断裂带、价格洼地，未来2-3年内将迎来大幅上涨。
4. 发展潜力被认可、不限购的优势分流一部分客户到航空港区置业，尤其是投资型客户，进而带动高端居住人群，同样会吸引新郑、开封等部分客群，最终带动郑汴一体化的发展，加速郊区化置业的浪潮。



航空港区 房地 产发 展阶 段预 测	时期	国家级战略规划确立	规划出台后1-3年	3-8年后	8年以后
	特点	政府主导、先行产业带动	市场化运作启动	产业集聚带动、充分市场化运作	价值被充分认可，寸土寸金
	表现形式	以BT或BOT模式定向开发	品牌开发商陆续抢占核心地段，大盘相继入市	更多的开发企业加入，开发范围由核心地段向周边扩散	郑州市价值最高的板块之一，市场竞争加剧
	产品特征	以安置和配套为主，产品主要为安置房、产业配套公寓、配套商业	以大面积豪宅类及适于投资的经济型住宅产品为主，商业及写字楼均有少量开发销售	住宅产品类型逐渐丰富，大型商业及高端写字楼大量开发销售	产品创新，商业及商务的繁荣

- 虽同为郑州向外扩张的外围发展区，均有较大程度利好，但受资源限制和资源倾斜影响，**航空港区发展速度将快于其他两个区域**，而荥阳、中牟在有明确的规划概念利好下，也将有更多的品牌企业布局。
- 荥阳、中牟本身有城区人口基础和一定的产业支撑，航空港区人口基础小，配套极其缺乏，产业资源需要从其他地区往该区域倾斜，区域繁荣需要一定的时间，而开发企业现阶段和未来两三年内对区域价值的大力宣传和借势，可能会导致房地产价格上涨速度远快于产业发展速度，由此**航空港区可能会提前透支区域价值**。

一方面中心区的集聚作用更加明显，另一方面房地产向内围发展区、外围发展区扩散，内围发展区是下一阶段重要竞争区域

1

中心区的集聚明显，同时房地产向外围扩散 郑州定位为最佳人居城市、中原经济区的核心增长区、全国重要的区域性中心城市，城市扩建融城是主要途径，房地产的发展重点已逐渐从中心区向外围发散，但中心区仍是房地产的主导力量，一方面中心区的集聚作用更加明显，另一方面房地产向内围发展区、外围发展区扩散，且该类扩散板块对刚需客户的市场凝聚力将越来越强。

2

东区龙湖将引领郑州发展方向 主城区的房地产将更趋于综合化，商业价值将被利用的更充分。管城区和二七区虽受郑州向南发展的利好，但片区无核心资源，发展仍将缓于其他中心城区，郑东新区将因龙湖的建设，继续引领全市发展方向。

3

内围发展区将成为郑州市房地产企业的下一个重点角逐区域 内围发展区拥有较好的交通条件和规划条件，是承接高价挤出刚需客户的最佳区域，将成为郑州市房地产企业的下一个重点角逐区域，而该片区未来最大的竞争区域来自于外围发展区而非中心城区。

4

外围发展区开发企业的热炒及市场的全面开动，易导致区域价值提前透支 外围发展区的发展多依托于产业或规划导向，尚处于规划后的初期发展阶段，现阶段外围发展区开发企业的热炒及市场的全面开动，易导致区域价值提前透支。

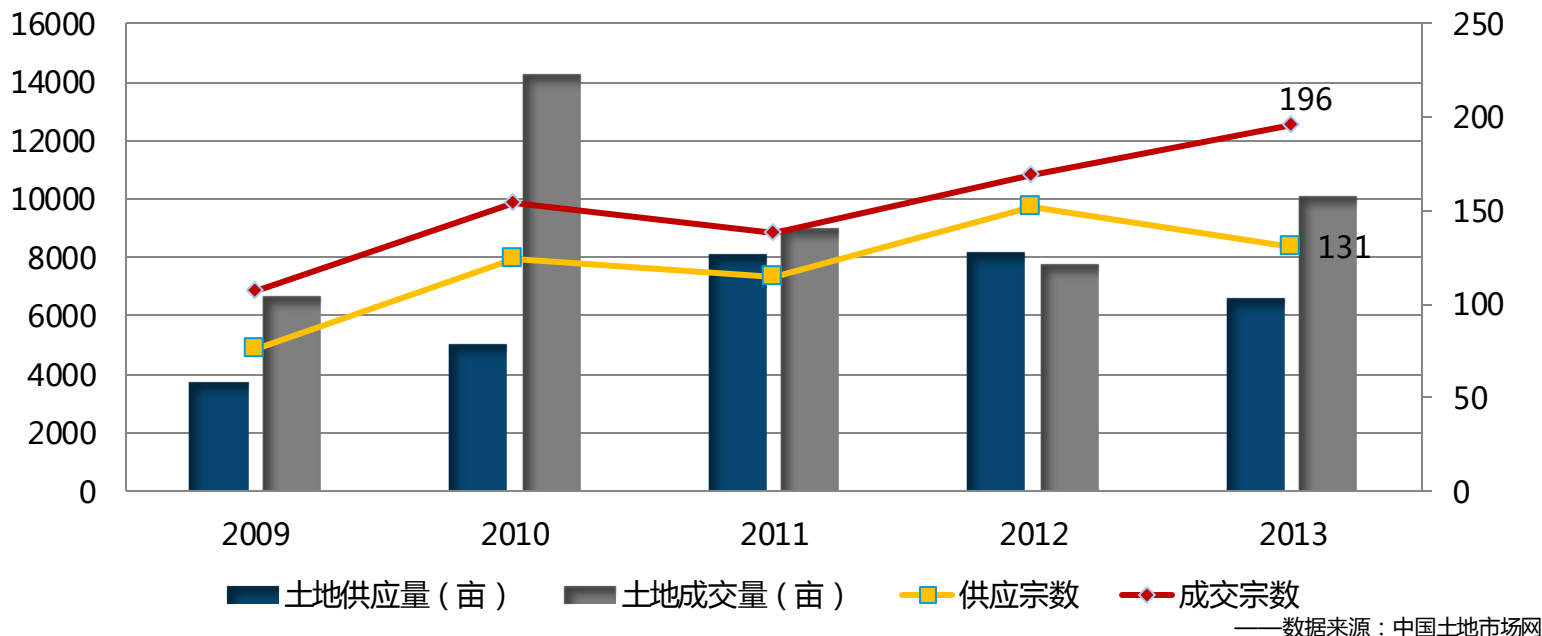
PART 3 郑州市市场分析

- 郑州城建规划
- 房地产板块发展分析及预测
- 郑州土地运行分析
- 整体市场分析
- 各物业市场分析
- 区域市场分析

注：该部分仅统计郑州市八区土地信息（金水区、惠济区、中原区、二七区、管城区、郑东新区、高新区、经开区），即为郑州城市规划中的主城区，以此反映郑州市土地市场及趋势，数据来源于中国土地市场网

市场供应量逐渐减少，成交量大幅回升，开发企业对后市前景看好

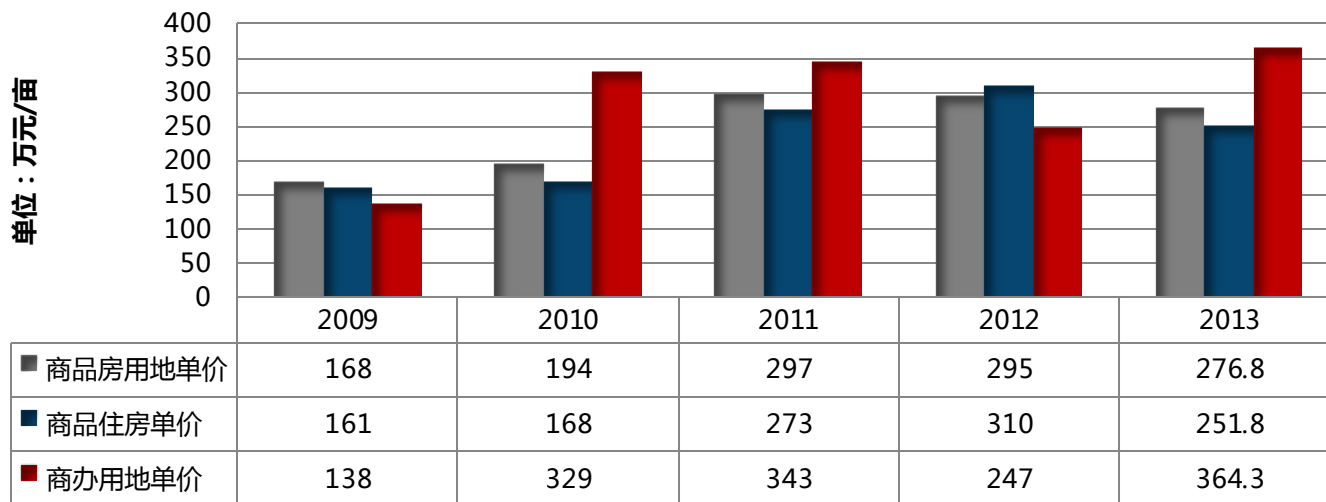
图表14：2009-2013年郑州市商品房（含保障房）用地供求情况



- 2013年郑州市通过招拍挂方式累计供应131宗、6584亩商品房用地，供应面积同比减少19.7%；土地成交213宗、10598亩，成交量仅低于2010年的14255.25亩，同比增加30%左右；
- 在经历2011年的供地高峰后，近两年的土地供应呈逐渐减少趋势，目前市区内可出让的土地数量大幅减少，今年出让的土地集中在中心城区以外的二七新区、高新区、龙子湖、龙湖、管城区东南部。成交量今年大幅上涨，反映出开发商对目前持续增加的市场需求抱乐观态度，拿地信心增加。

近郊板块突起，拉低住房用地单价；商办用地价格大幅上涨，创历史新高，撇脂商办物业开发利润

图表15：2009-2013年郑州市商品房用地成交价格变化

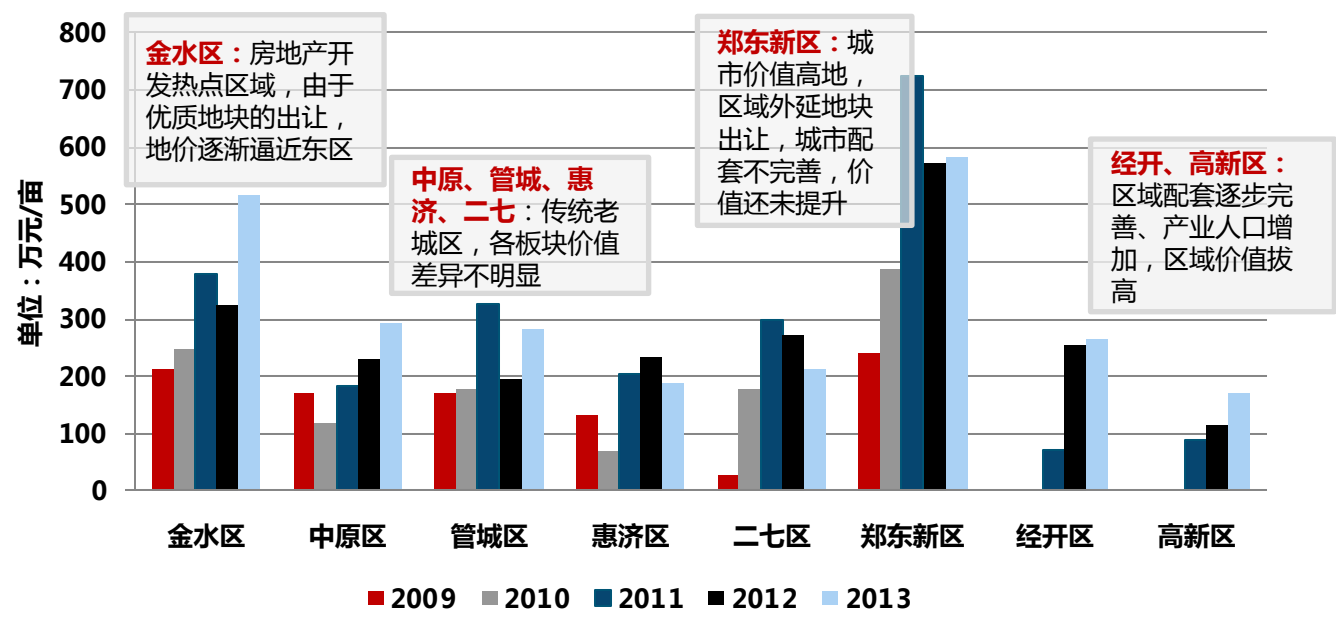


——数据来源：中国土地市场网、尚正行数据库

- 2013年，郑州市商品住房用地价格为251.8万元/亩，二七新区、高新区大量土地的成交拉低整体市场均价，同比价格下跌18.7%；商办用地价格一反过去低于商品住房价格的尴尬局面，再次大幅超越商品住房价格，达到历史新高的364.3万元/亩。
- 在商品住房用地价格下跌的影响下，2013郑州市整体地价水平低于去年，未来随着近郊板块发展速度的提升，板块价值将被再度推高，土地价格将会向城区价格看齐，整体价格可能再度回升。

金水区价格大涨，高新区价值逐步显现，地价三级梯队形成

图表16：郑州市各区历年商品房用地价格情况



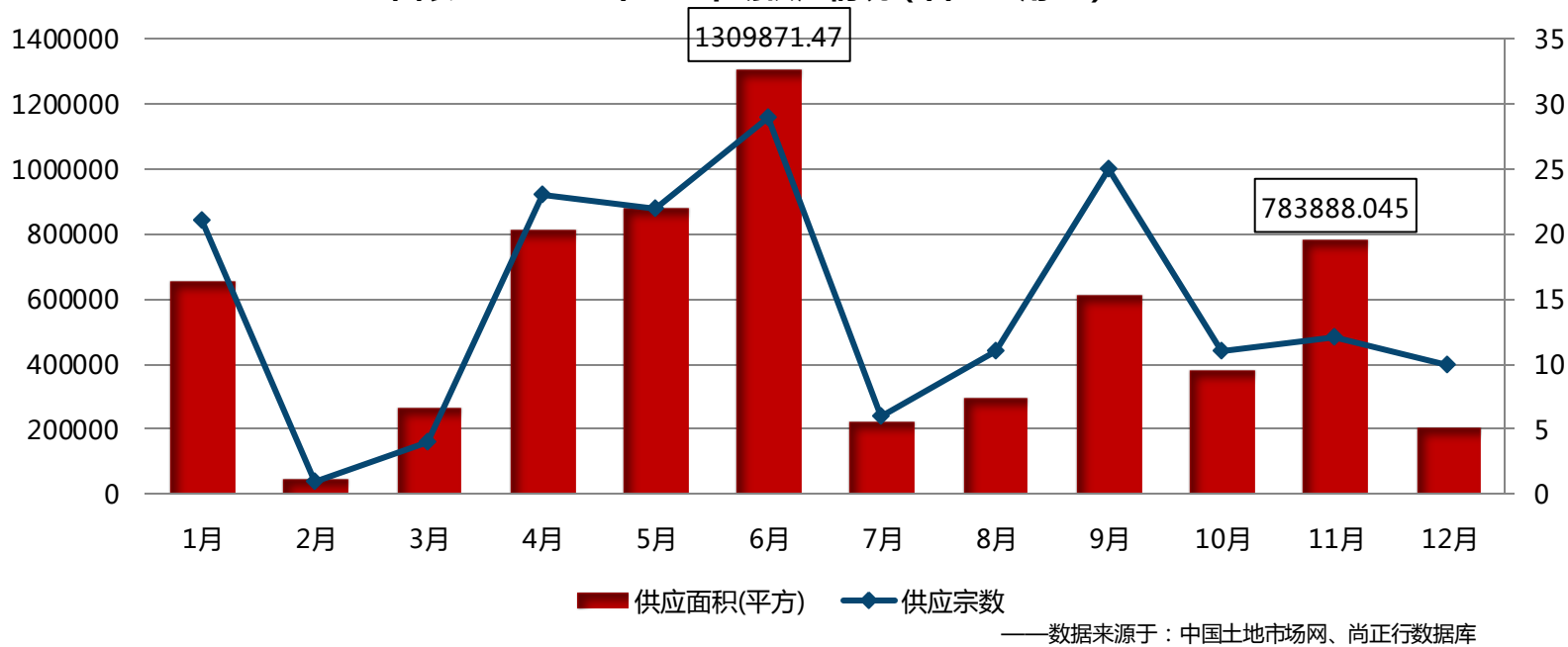
区域	均价 (万元/亩)	同比涨幅
金水区	517	60.06%
郑东新区	581.5	1.31%
第一梯队：500-600万/亩		
管城区	283.4	45.33%
二七区	212.7	-21.51%
中原区	292.5	26.62%
经开区	264.9	3.48%
第二梯队：200-300万/亩		
惠济区	187.5	-19.18%
高新区	171.6	49.22%
第三梯队：100-200万/亩		

——数据来源：中国土地市场网、尚正行数据库

- 从区域地价情况来看，上涨区域达到6个，下跌区域有2个；2013年价格涨幅最大的当属金水区，同比上涨60.06%；其次为高新区价格上涨49.22%，管城区上涨45.33%，郑东新区及经开区涨幅较小；与此同时，惠济区、二七区价格下降明显，跌幅分别达19.18%、21.51%；
- 由于出让地块相对偏远陌生，市政配套滞后，区域价值还未提升，所以二七、惠济区土地均价同比大幅下滑；相反，区域配套逐步完善的高新区价格三年来逐步拉升，金水、中原出让地块相对比较优质，价格上涨也较为明显。

供应呈现两个供应“高峰”，整体来看上半年供应量大于下半年

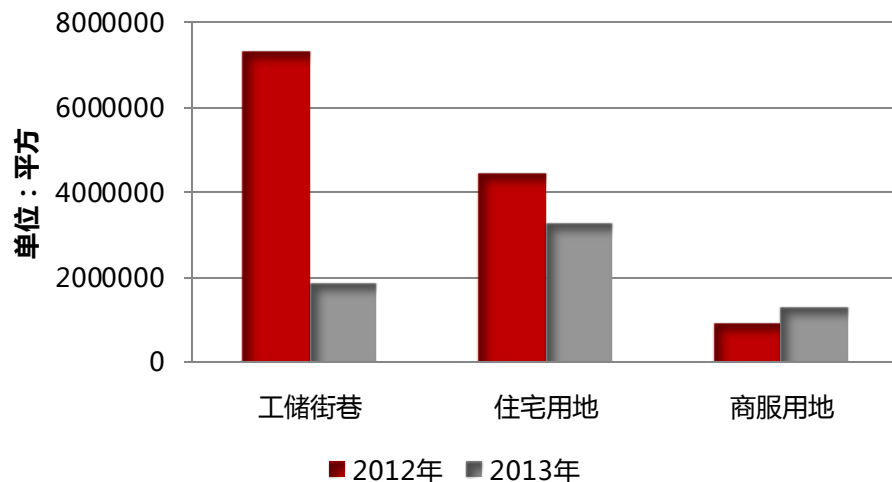
图表17：2013年土地市场供应情况（含工业用地）



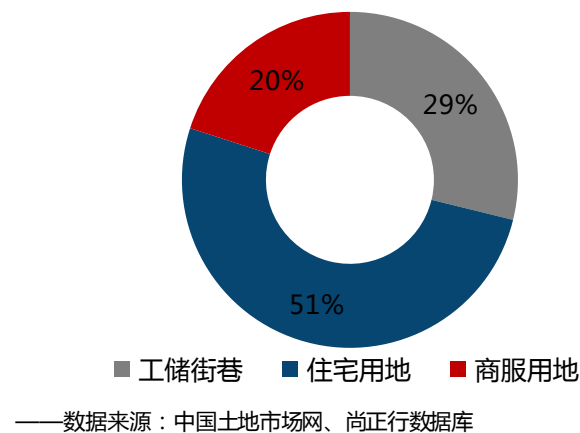
- 2013年郑州市土地供应（含工业用地）共175宗、648.6万方，其中商品房用地供应139宗、458.3万方；
- 2013年土地市场上半年土地放量逐渐增加，并在6月份达到供应顶峰，之后七月份供地大幅减少，下半年也表现出一个供应上涨趋势，但整体供应量小于上半年。

商办用地供应同比增加，住宅用地供应占比较去年增加，达51%

图表18：2012、2013郑州市土地供应结构



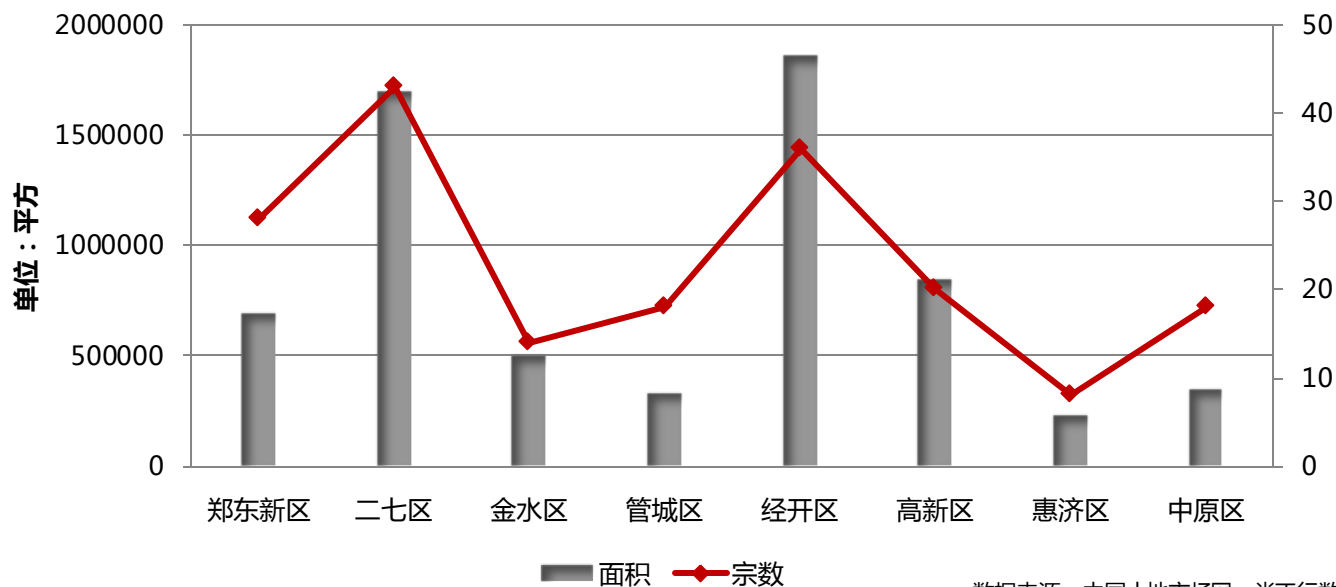
图表19：2013年郑州市土地供应结构



- 2013年，工业用地供应185.7万方，同比大幅下降74.6%；商办用地供应128.9万方，同比增加38%；住宅用地供应329.4万方，较2012年供应微幅减少；
- 从三种土地类型供应结构可以看出，工矿仓储街巷类用地占比大幅下降，满足住房的居住类用地占比大幅增加，从而有效缓解产业发展、人口增加带来的刚性住房需求，同时满足商务办公、生活服务类的商办用地开始增加，土地供应结构的转变，正是郑州国民经济与社会发展所导致，预计后市供应依然是住宅、商服供应占大部分，工业供应持续减少的局面。

新兴板块的崛起增大区域供应量，高新、二七扛大戏

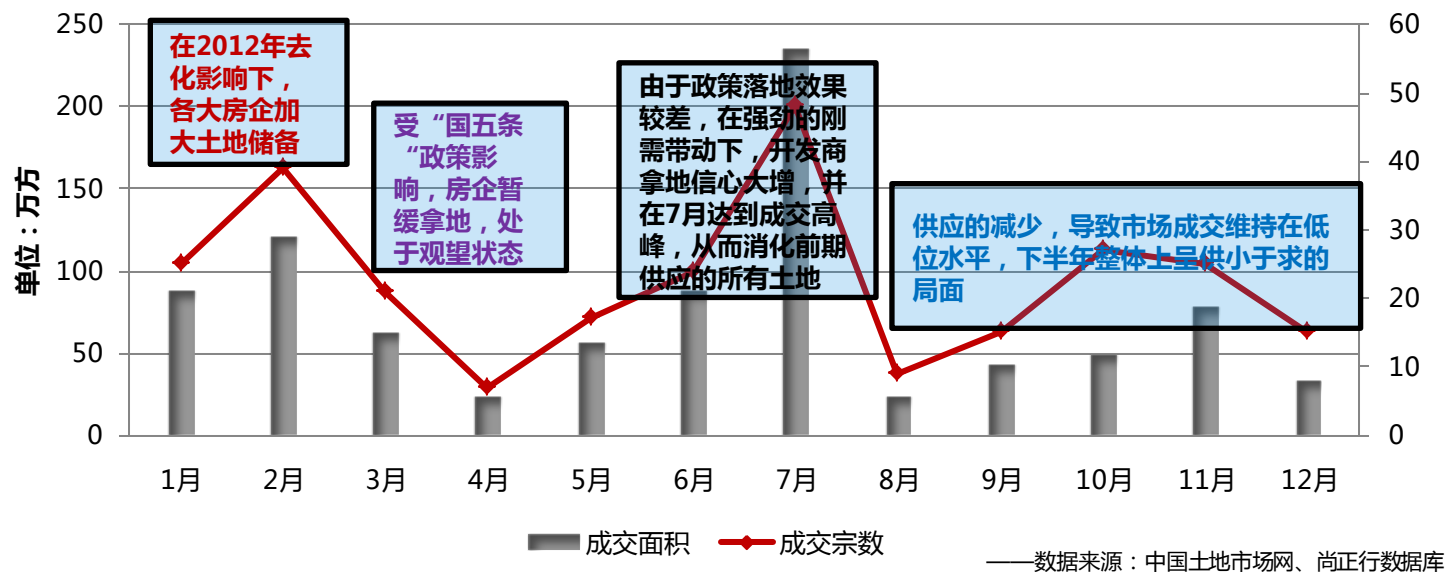
图表20：2013年郑州市各区土地供应情况



- 从供应面积来看，经开区供应量最大，但由于区域属性定位，土地出让以工业用地为主，其次为二七区、高新区，分别达到170万、84.8万方；供应量最小的依然是惠济区；
- 由于二七新城的规划发展，今年区域内土地开始大量放量，由于其与城区连接相当紧密，预计2014年将成房地产开门热门板块。同时目前渐渐升起的高新区市场，今年2月份开始土地供应大幅增加，也是一个值得期待的板块。

在成交量增加的带动下，开发商拿地积极性提高，土地市场逐渐火热

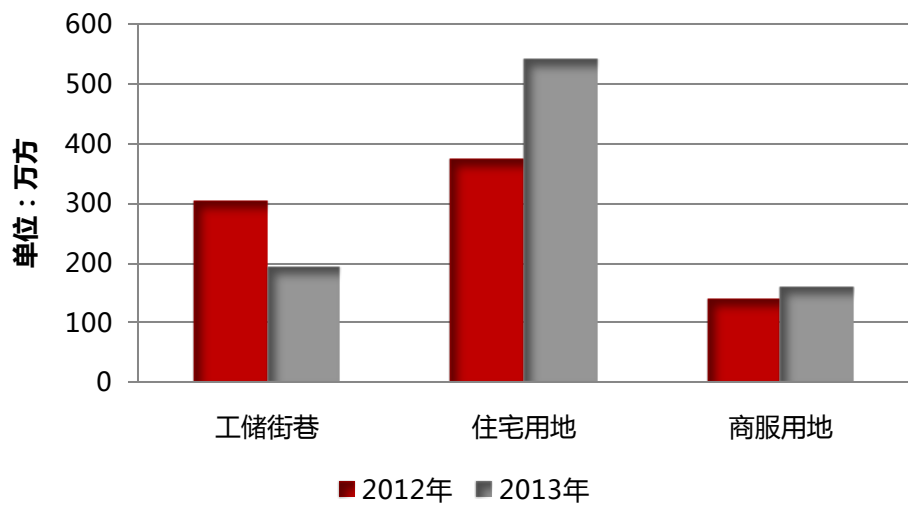
图表21：2013年各月土地成交情况（含工业用地）



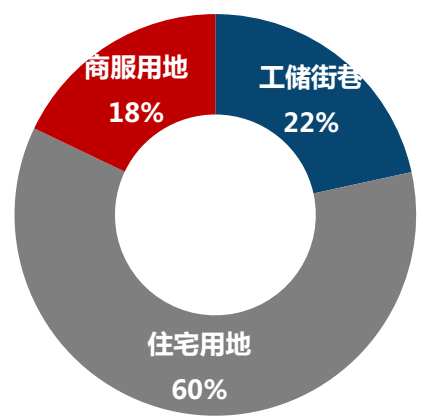
- 2013年郑州市土地成交272宗、900万方（含工业用地），其中商品房用地（含保障房用地）成交211宗、706万方，预计可建商品房（含保障房）2500万方，可满足市场两年半的销售量。
- 在商品房销售市场回暖的带动下，各大房企资金充裕，开始积极填补土地库存，与此同时政府在上半年也加大了市场供应，最终造成月成交230万方土地的“高峰”期，但下半年受供地指标等影响，供地量减少，从而导致成交量减少。

商品房用地成交量大幅增加，占年度成交量78%，工业用地成交量同比大幅减少

图表22：2012-2013年郑州市土地成交情况



图表23：2013年郑州市土地成交结构

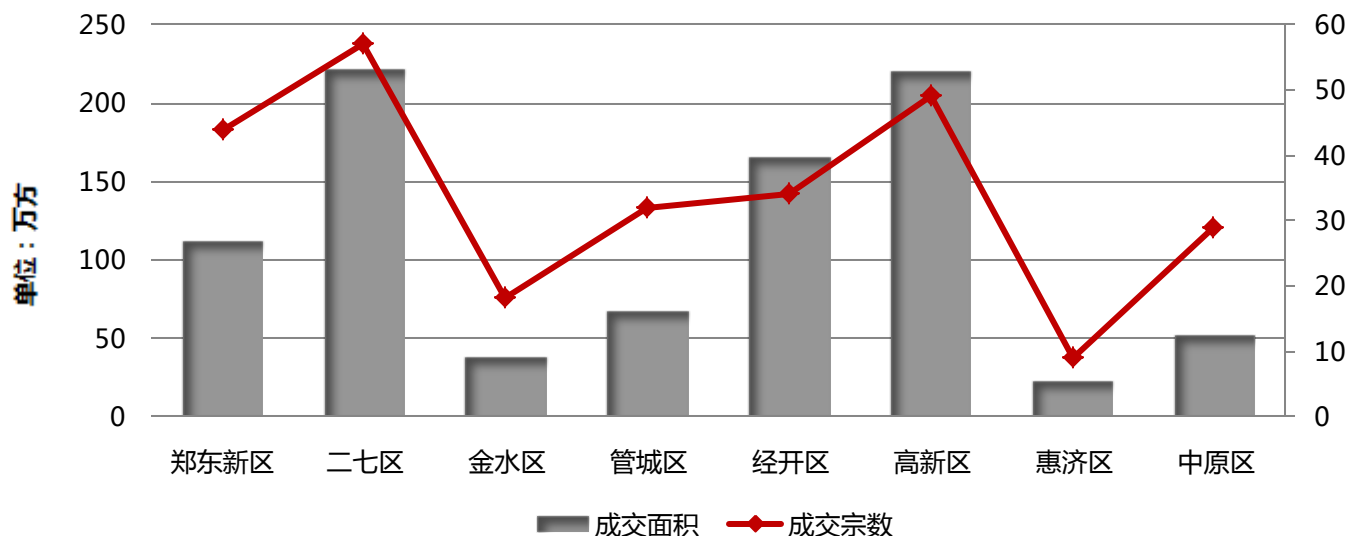


——数据来源：中国土地市场网、尚正行数据库

- 2013年，住宅用地成交544万方，占全年土地成交的60%，按照最大可建面积计算，预计产生1800万方的住房供应；商服用地成交面积为161万方，较去年增加20万方；工储街巷用地成交面积194万方，较去年有所减少；
- 从土地成交结构可以看出，今年住宅用地成交增加明显，占比由原来不足一半，增加到今年的60%，可以对市场产生充足的供应。

近郊板块成交量上升，商品房供应向城市外围扩张，二七、龙湖、高新、龙子湖、管城东南板块成为楼市热点区域

图表24：2013年郑州市各区域土地成交情况

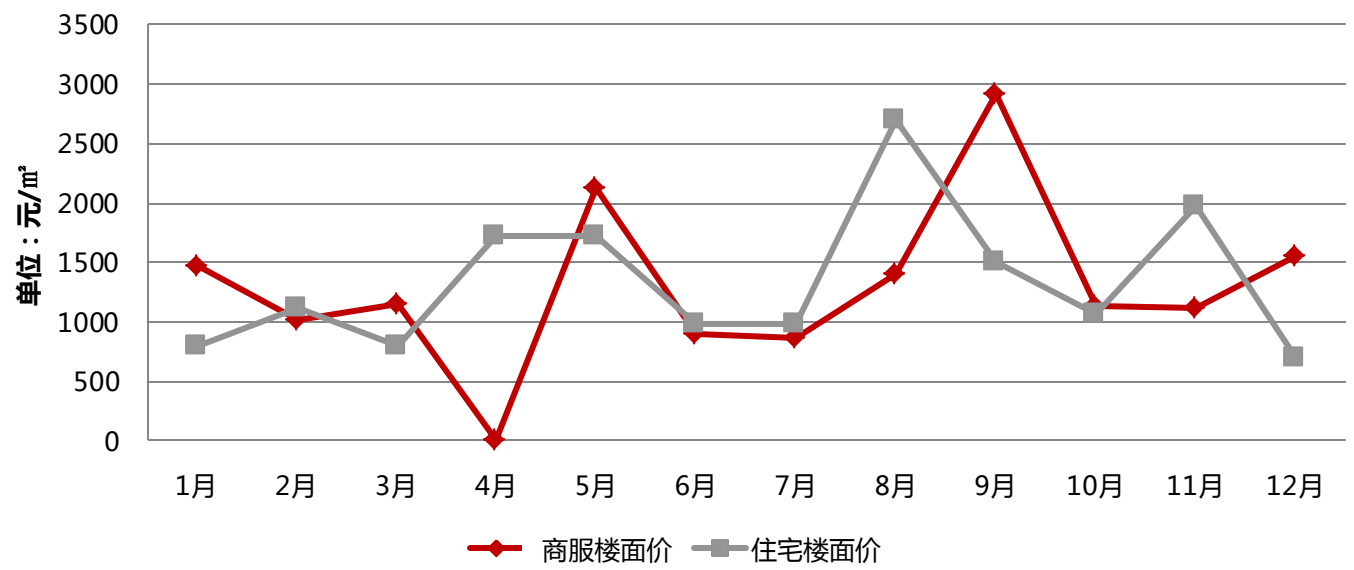


——数据来源：中国土地市场网、尚正行数据库

- 本年度土地成交量最大的为二七、高新区，成交量均达到了200万方以上，仅此两区占全市总体成交量的49.1%；其次为经开区，但其成交地块主要为工业用地；
- 随着龙湖的蓄水完成，副CBD龙湖区域土地陆续放量，目前成交地块主要以商服性质为主，可以预期的是明年将会有大量项目集中入市，从而形成新的商务产品供应热点区域；
- 本年度成交“热闹”区域之一当属龙子湖板块，伴随着建业、楷林、正商等重点房企重金拿地，给这个高校集中的区域注入了一道活力，也将是后市供应的一个明星板块。

商服用地楼面均价1222元/m²，住宅用地楼面均价1121元/m²

图表25：2013年商品房用地楼面价格情况



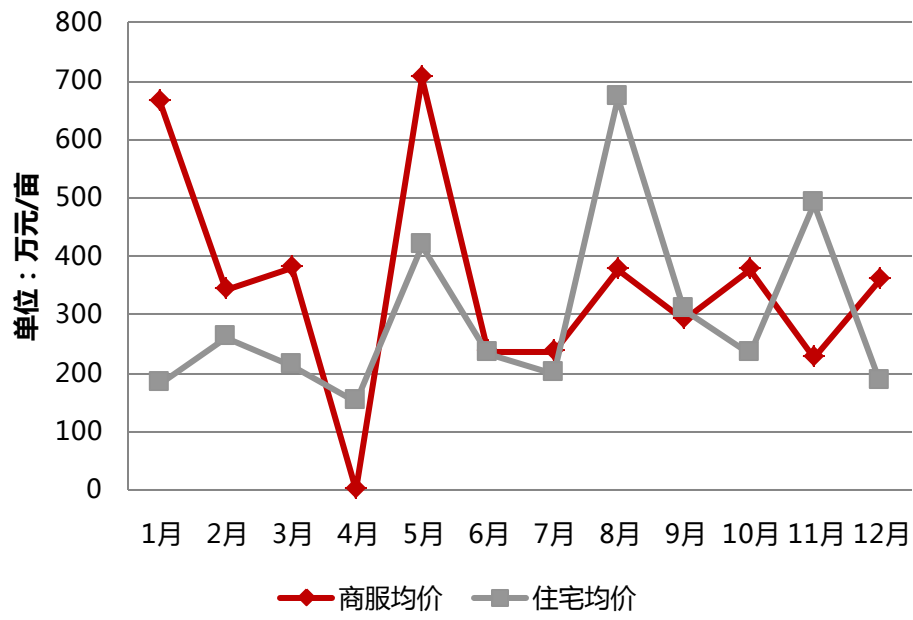
注：1.数据来源于中国土地市场网；

2.统计范围为郑州八区挂牌出让商品房用地，统计过程中剔除部分单价过高的批发零售类用地

□受成交土地区域影响，各月楼面价格呈现无规律波动，全年商服用地楼面均价1222元/m²，住宅用地楼面均价1121元/m²。

商服用地地面均价364.4万/亩，住宅用地地面均价251.8万/亩

图表26：2013年郑州商品房地面价格情况



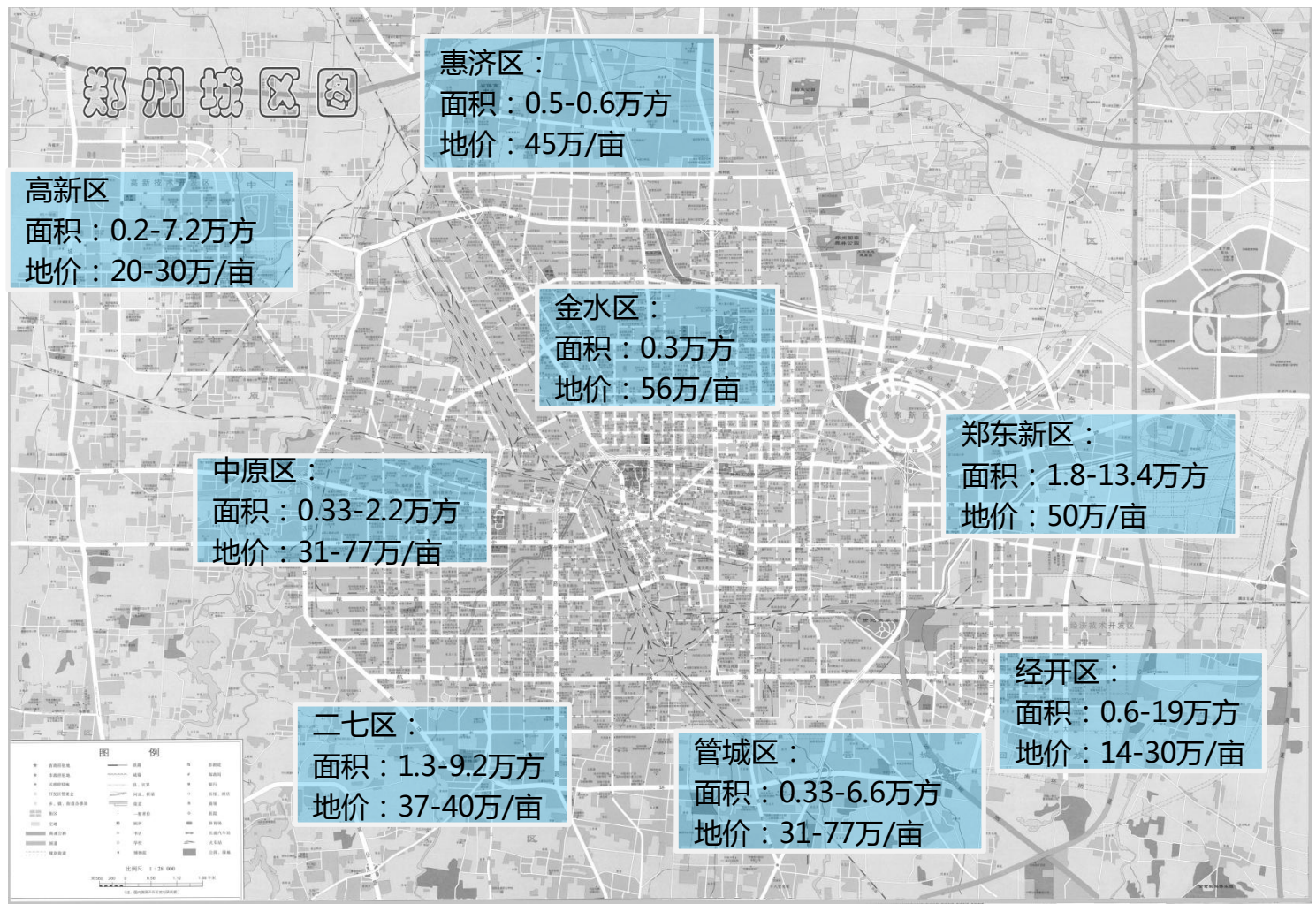
表：2013年商服、住宅用地各月最低价/最高价情况

月份	商服用地 (万元/亩)		住宅用地 (万元/亩)	
	最低地价	最高地价	最低地价	最高地价
1月	180.5	997.3	143	399
2月	221.2	594.7	120	763
3月	381.0	381.0	80	340
4月	0.0	0.0	150	150
5月	-	-	401	450
6月	212.0	237.0	190	416
7月	155.0	536.0	119	404
8月	376.2	376.2	353	786
9月	291.3	291.3	244	563
10月	227.0	687.0	208	345
11月	146.2	685.8	108.3	669
12月	291.0	407.9	180.6	384.8

注：1.数据来源于中国土地市场网；2.统计范围为郑州八区挂牌出让商品房用地，统计过程中剔除部分单价过高的批发零售类用地

□同楼面价一样，受成交土地区域影响，各月地面价格同样呈现无规律波动，商服用地地面价最高997万/亩，最低237万/亩，均价364.4万/亩；住宅用地地面价最高786万/亩，最低80万/亩，均价251.8万/亩。

工业仓储地价：各区间工业用地价格差异较大，中心城区价格较高，且多为小地块出让，从而迫使企业逐步搬迁至郊区获取大面积的廉价土地



——数据来源：中国土地市场网、尚正行数据库

建业以18378万元拿得航海体育场附近一宗商务金融用地

编号	郑政经开出[2013]018号
地块位置	经南五辅路（原果园南路）以北、朝凤路以西
规划用途	商务金融用地
占地面积	32572.19m ²
最大可建筑面积	130288.76m ²
起始价	18378万元
成交价	18378万元
地面价	5642.24元/平米
楼面价	1410元/平米
土地使用权人	河南建业体育不动产有限公司

河南建业体育不动产有限公司竞得郑政经开出【2013】018号土地，该土地位于经南五辅路（原果园南路）以北，朝凤路以西，使用权面积32572.19平方米，成交价18378万元，起始价成交。

据了解，该地块是郑州市国土资源局发布土地出让公告，以挂牌方式出让河南省郑州市管城回族区一宗（商业/办公用地），建设用地面积32572.19平方米，容积率 ≤ 4 ，绿化率 $\geq 25\%$ ，建筑密度 $\leq 45\%$ ，限制高度 ≤ 100 米，出让年限为40年。



金地集团联合拿下郑州市航海东路地块

编号	郑政出[2013]42号	面积	40865.44m ²
规划用途	其他普通商品住房用地	规划建筑面积	143029.04m ²
容积率	> 1、< 3.5	建筑密度	< 25%
出让方式	挂牌出让	年限	70年
位置	铁军路东、航海东路北	签订日期	2013.06.19
起始价	24016万元	成交价	24016万元
土地单价	5876.85元/平米	楼面地价	1679.1元/平米
土地使用权人	金地集团武汉房地产开发有限公司		



- 金地集团2013年6月20日晚间发布公告，公司于6月19日通过公开土地市场拍卖竞得住宅项目2个，共需支付土地成本29.925亿元；
- 根据金地集团发布公告，为开拓郑州房地产市场业务，该集团控股子公司金地集团武汉房地产开发有限公司与合作方郑州金属材料有限公司联合竞买郑州市航海东路项目地块。项目位于郑州市管城区铁军路东、航海东路北，地块总占地面积为4.09万平方米，建筑面积为14.3万平方米，出让年限为70年。
- 金地公司拥有该项目51%的权益，需支付土地成本12248万元，据可研报告显示，航海东路项目收益较好，将在未来为金地集团提供良好收入和利润。

供求情况：整体来看，2013年郑州市土地市场成交量平和上扬，供不应求的局面贯彻全年，住宅类用地成交比例大幅上升；二七新区、高新区、龙湖、龙子湖等板块逐步崛起，成为市场主流供应区域。

价格情况：商服类土地价格涨幅明显，近郊低价地块的出让拉低整体住宅用地价格；地价形成“三级”梯队，郑东龙湖板块形成新的价值高地。

企业拿地：本土大型房企依然是郑州市场拿地主力，一线房企如万科、金地、恒大已在郑州开始大规模拿地，但整体所占比例不高，未来随着市场化程度的逐步提高，会有越来越多大型房企进驻郑州。

预测：短时间内，郑州市区土地出让依然以政府出让为主，未来将以主城区外围的CBD北、二七新区、中原新区、管城东南等板块为主，土地供求会维持基本平衡状态；大型房企进郑拿地将成为常态，土地价格特别是住宅地价温和上涨，中心城区地价依然维持高位，各版块间价格差异将会逐渐拉近。

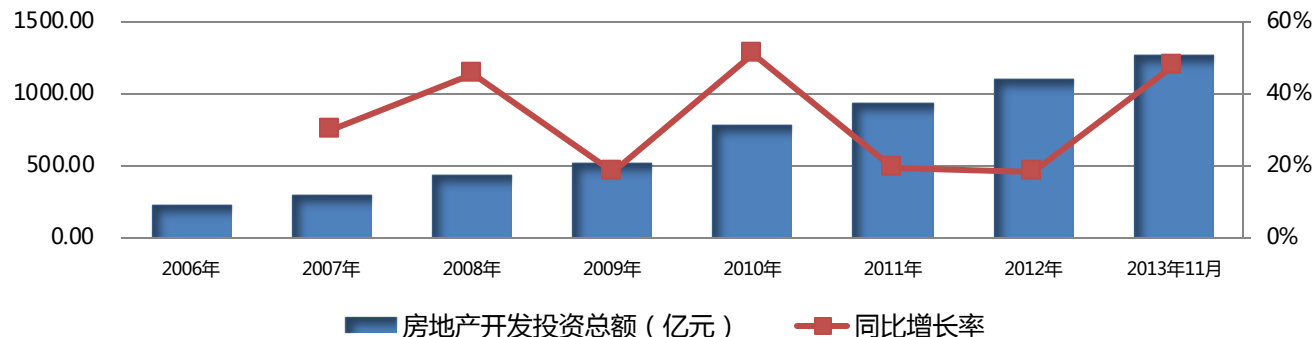
PART 3 郑州市市场分析

- 郑州城建规划
- 房地产板块发展分析及预测
- 郑州土地运行分析
- **整体市场分析**
- 各物业市场分析
- 区域市场分析

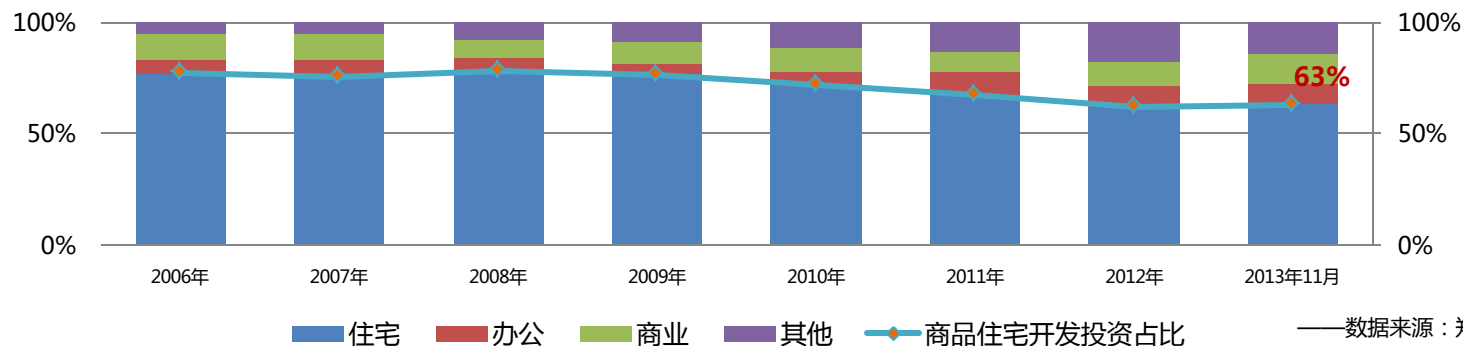
注：郑州市整体市场、各物业市场、区域市场数据均采集郑州市八区（同土地市场），在此基础上进行统计分析，以此反映郑州市房地产市场运行和趋势，数据来源于郑州房地产网（郑州市住房保障和房地产管理局承办）

郑州市投资增速企稳回升，开发结构逐步优化

图表27：2006年-2013年11月郑州市房地产投资额



图表28：2006年至2013年11月郑州市各物业类型开发投资额

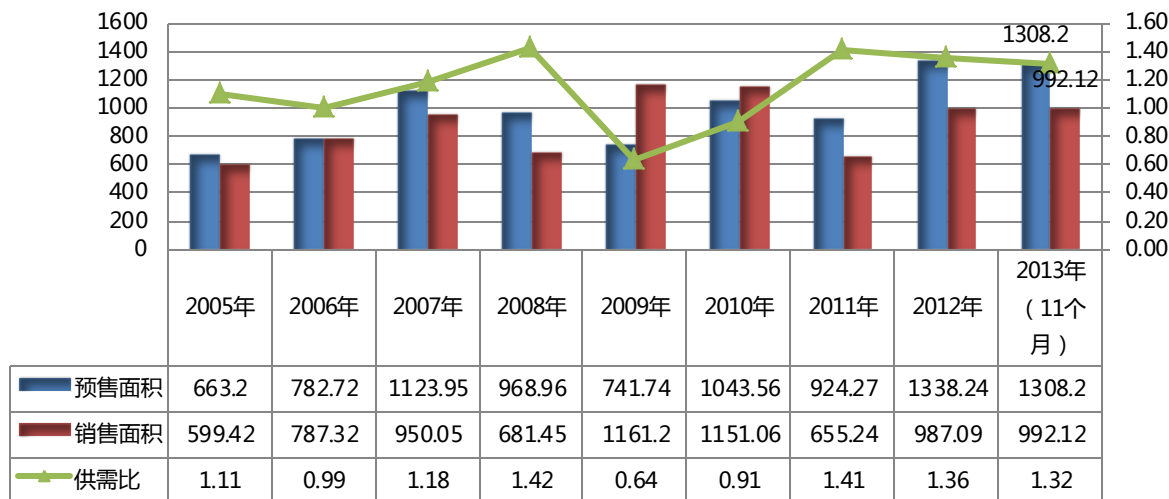


——数据来源：郑州市房管局

- 连续两年下滑后，投资增速企稳回升**：郑州市房地产开发增速基本保持与全国一致，但郑州市投资增速变化幅度更为剧烈，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，预计随着郑州版图向周边不断扩大，房地产开发投资规模及增速将进一步增大。
- 郑州市开发结构逐步优化**：全国商品住宅投资占比多年来均在70%上下，浮动不大，郑州商品住宅投资则由最高79%的占比下降至今年的63%，**开发结构逐步优化**。

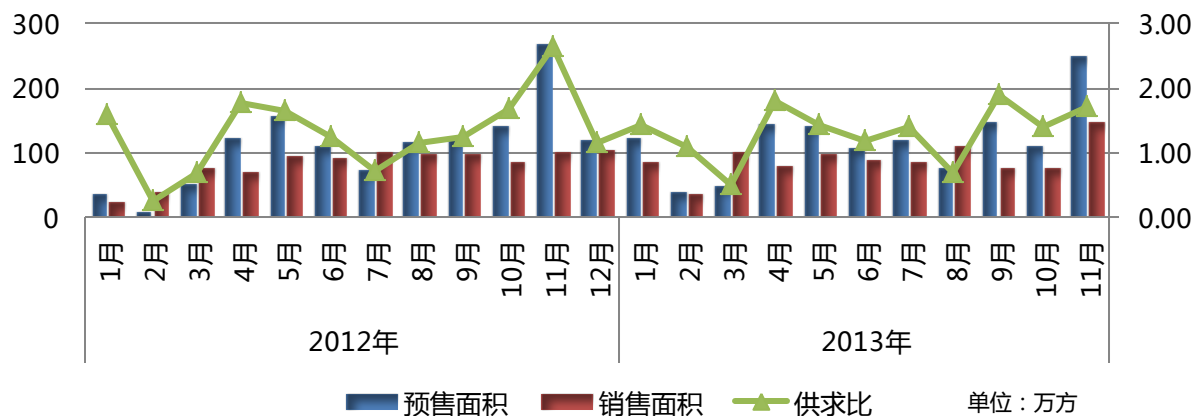
供求同步增加，截至2013年11月，新增预售1308万 m^2 ，销量为992万 m^2 ，略高于2012年，延续了12年的市场火热

图表29：2005-2013年商品房预售销售面积及供求比



——数据来源：郑州市房管局 单位：万方

图表30：2012年1月-2013年11月各月郑州商品房走势图



——数据来源：郑州市房管局

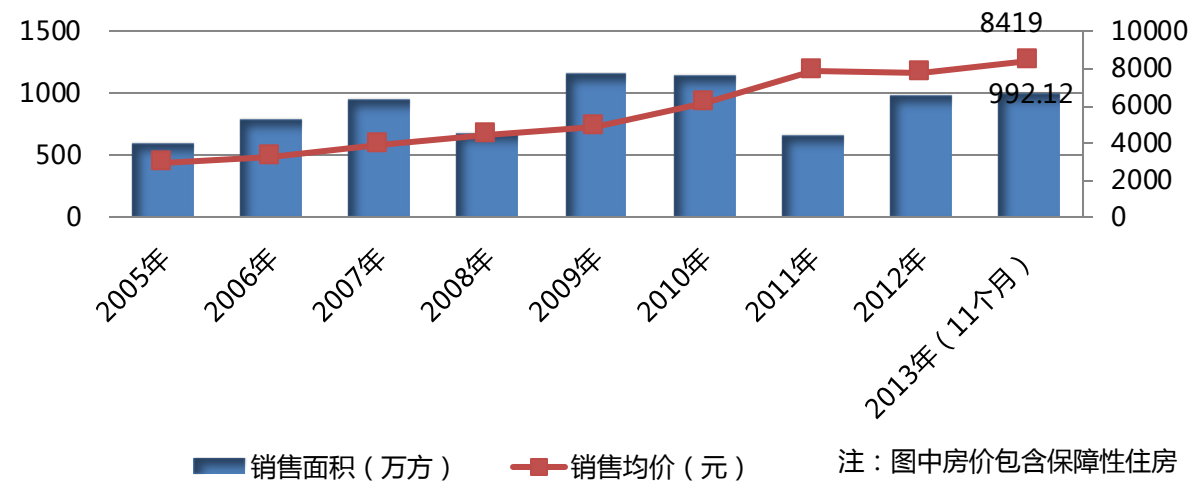
从2005——2013年预销量走势图可以看出，除个别年份略有所下降外，商品房预售、销售量总体呈上升趋势；依目前势头来看，13年总预售、销售量会高于2012年，今年楼市将持续上年的火热态势，供销再创新高。

近3年郑州供需比均大于1，供大于求，市场库存压力不断增加。

从近两年郑州市各月的销售情况来看，受春节影响2-3月份供应量促减，出现供小于求局面，11月份为供应旺季，供远大于求。

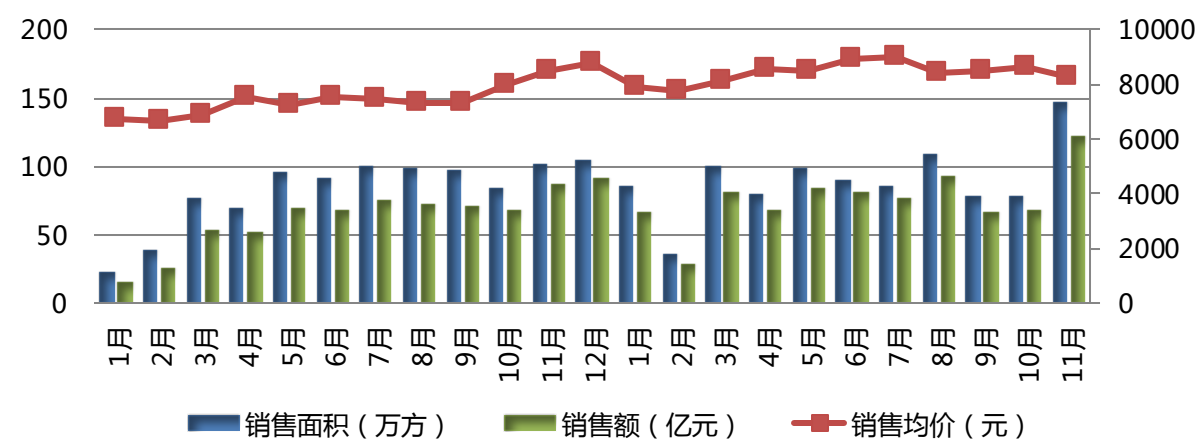
近年来郑州市商品房销售量升价涨，2013年市场整体销售均价为8419元/m²，虽被保障房拉低均价，但仍然有较大幅度上涨

图表31：2005年-2013年郑州市销售面积销售均价变化



从2005-2013年的房价走势图可以看出，05年到13年郑州住房销售价格从2966元/m²上涨至8419元/m²，房价稳步增长，与之对应销量也逐渐从599.42万m²/年上涨至992.12万m²/年，房地产市场火爆。

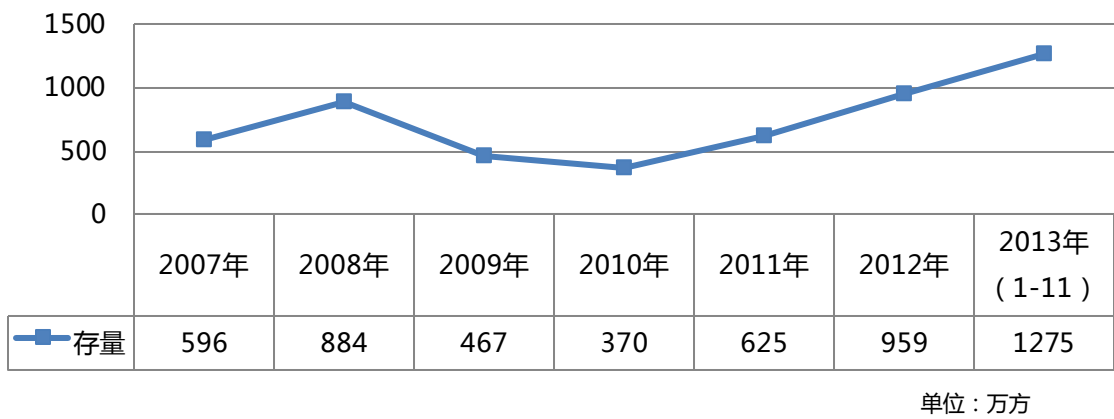
图表32：2012年1月-2013年11月郑州商品房量价走势图



从近两年的各月的价格和销售额走势来看销量和价格一般在年初较低，在9-10月份达到最高，但是今年受限购政策影响，11月份才达到最高，有所滞后。

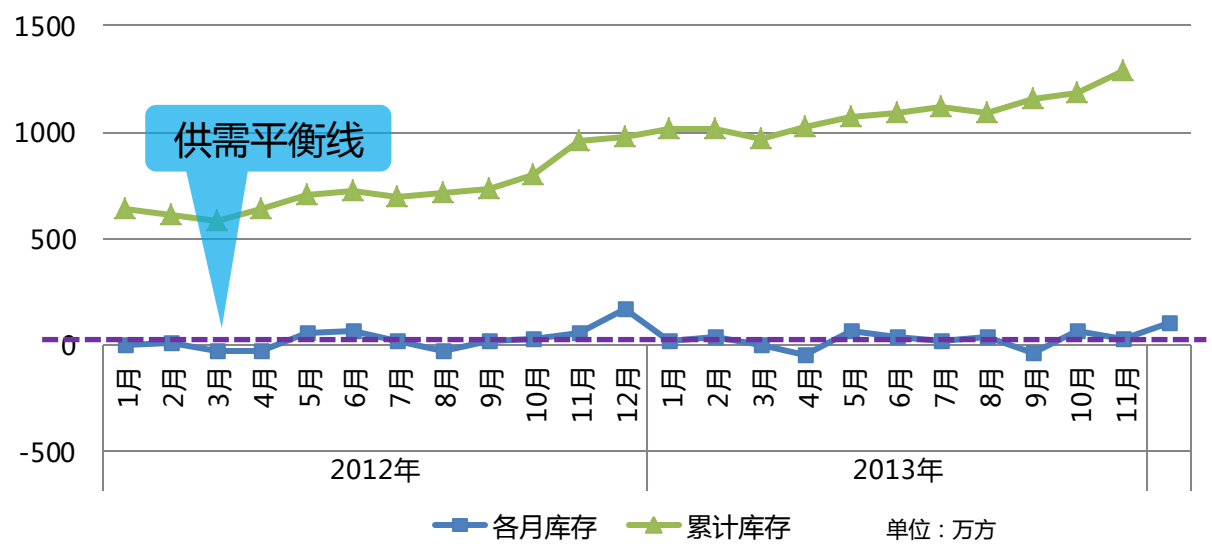
郑州商品房市场库存增加，截至2013年11月，库存达1275万m²，以郑州市年均900万m²的消化能力，目前库存只能够供一年去化，市场需求仍很乐观

图表33：2007-2013年商品房库存量变化



2010年市场库存几乎消化殆尽，随着2011年的房产低潮，库存压力逐步走高，截止今年11月份，市场累计库存约有1275万方，通过今年的销售情况估算，仅目前存量就至少需一年消化，预计2014年库存将继续增加，去化压力较大。

图表34：2012年1月-2013年11月商品房库存量及去化周期走势图



从各月库存变化来看，近两年3-4月份和8-9月份出现供小于求局面，其他各月都是供大于求，一般在年底会出现供应峰值局面。

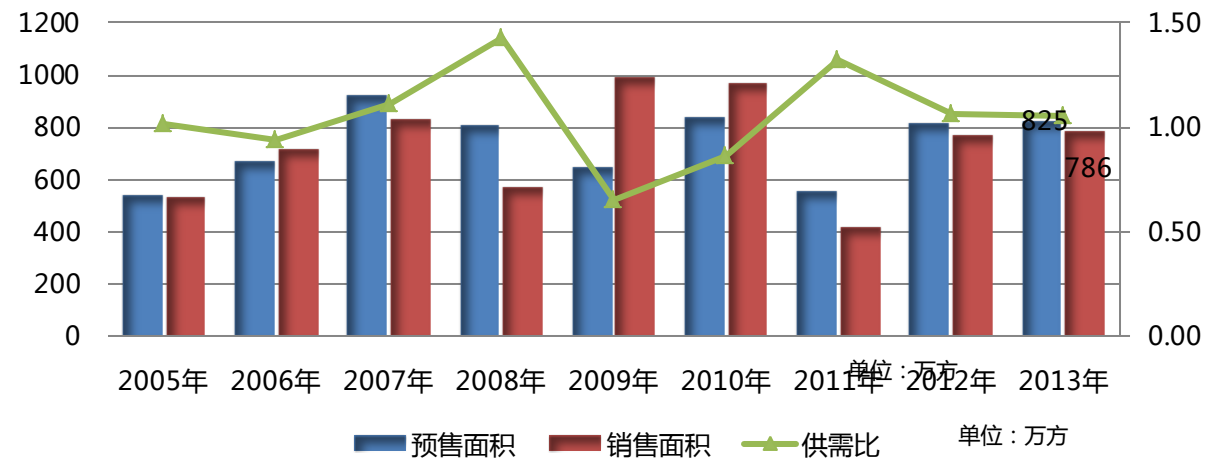
PART 3 郑州市市场分析

- 郑州城建规划
- 房地产板块发展分析及预测
- 郑州土地运行分析
- 整体市场分析
- 各物业市场分析
- 区域市场分析

注：郑州市整体市场、各物业市场、区域市场数据均采集郑州市八区（同土地市场），在此基础上进行统计分析，以此反映郑州市房地产市场运行和趋势，数据来源于郑州房地产网（郑州市住房保障和房地产管理局承办）

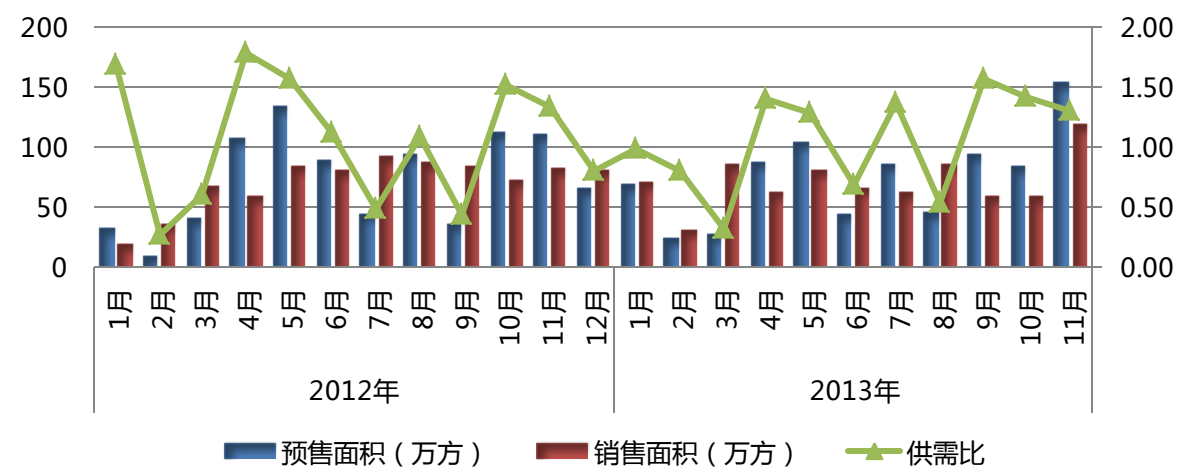
商品住宅近三年持续供大于求，但差距较小，2013年11月出现供应高峰，截至11月，新增预售825万m²，销售786万m²，供求接近平衡

图表35：2005-2013年商品住宅预销情况



从2005-2013年郑州市供销情况走势图可以看出，仅08、11两年预销量有所下降，其余均呈上涨趋势，且13年有望达到历史新高。另外，除个别年份供需比小于1，其余均大于1，供大于求，商品住宅库存增加。

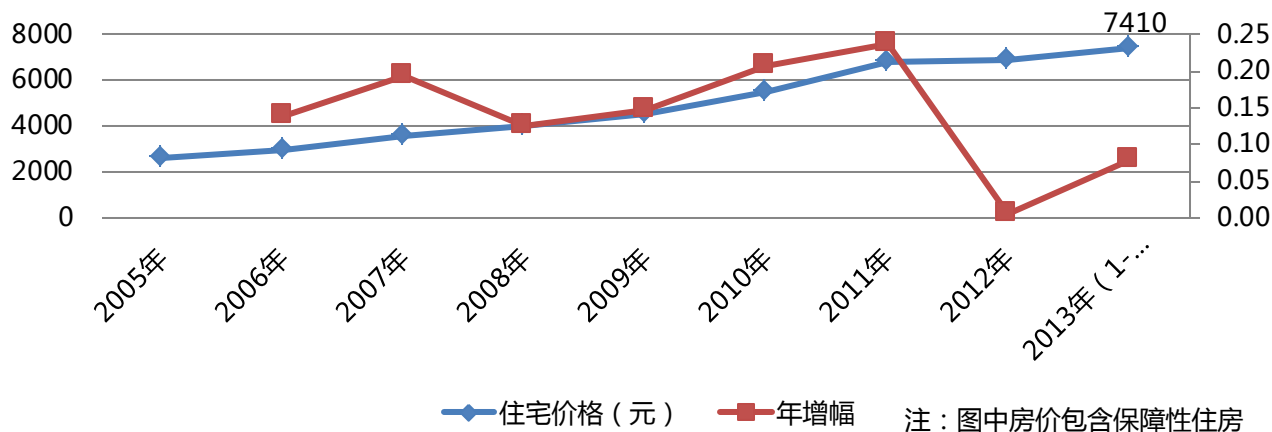
图表36：2012年1月-2013年11月郑州住宅房走势图



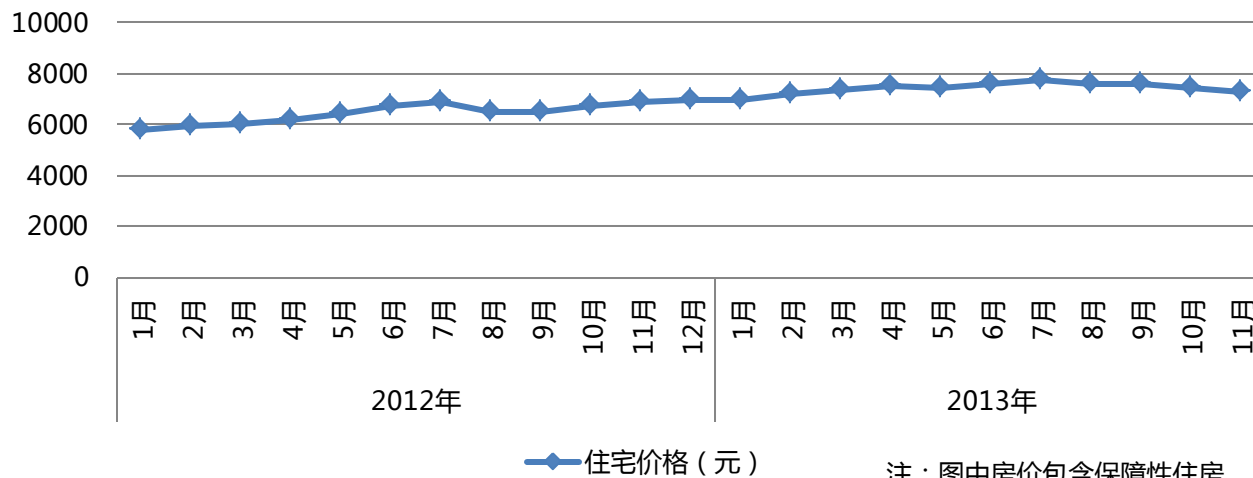
从近两年郑州市住宅各月的销售情况来看，住宅销量同样受春节影响较大，1-2月份供应量促减，出现供小于求局面，11月份为供应旺季，供远大于求。

住宅价格一路走高，2013年均价为7410元/m²，保障房拉低住宅均价

图表37：2005年-2013年住宅销售均价



图表38：2012年1月-2013年11月郑州住宅房价走势图



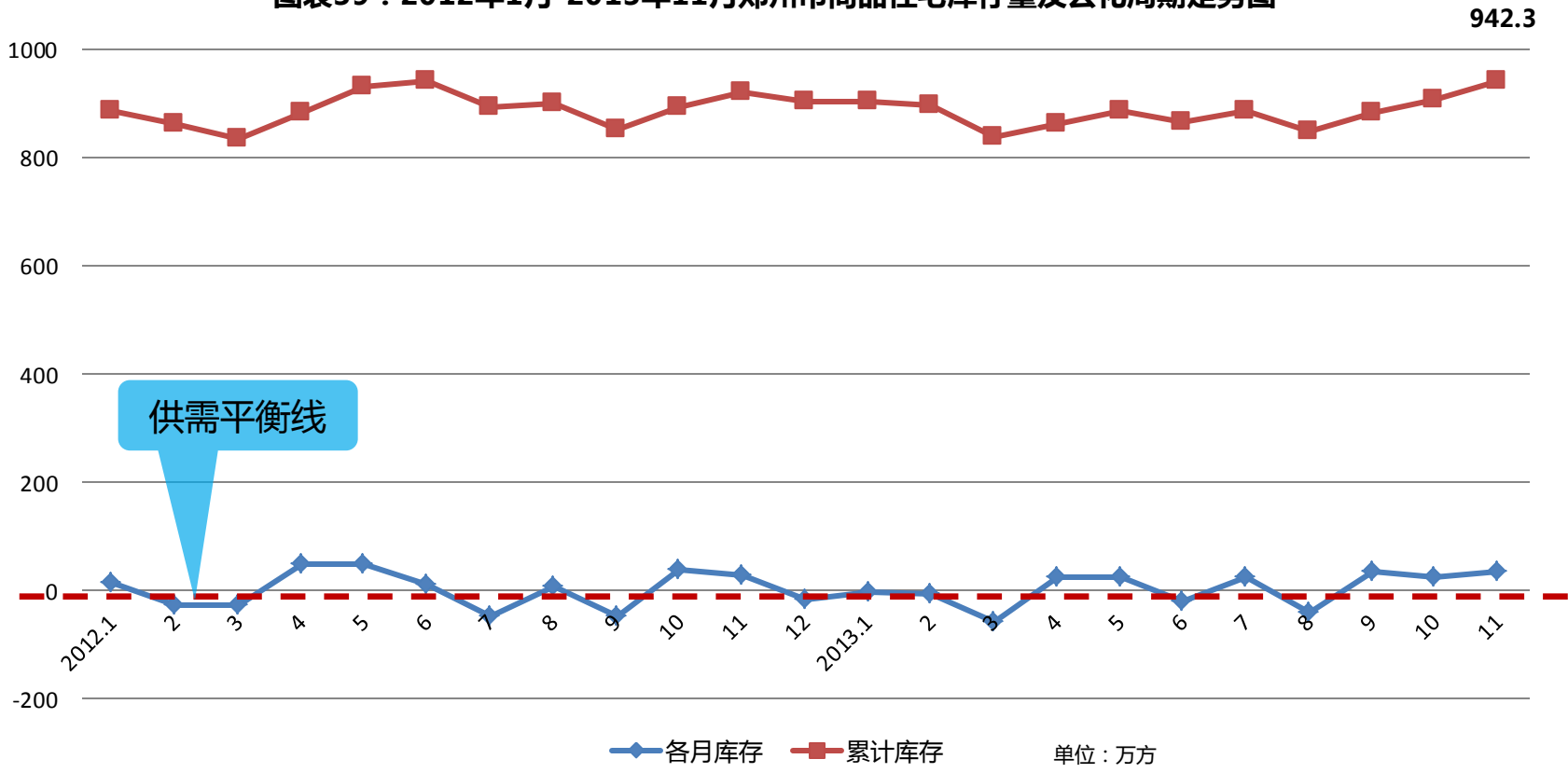
数据来源：郑州市房管局

从2005-2013年郑州住宅价格走势图可以看出，11年以前，住宅价格一路走高，年增幅在15%以上，近两年受国家政策的宏观调控及房地产自身发展趋势影响，增幅有所下滑，总体价格小幅上涨。

从近两年各月住宅房价走势来看，基本都处于上涨态势，只有个别月份有小幅下滑，但整体趋于平稳，无大的价格波动。

近几年住宅市场库存一直维持在900万方左右，但今年达历史新高，接近1000万m²，以目前的消化速度，需一年以上的消化时间。

图表39：2012年1月-2013年11月郑州市商品住宅库存量及去化周期走势图



942.3

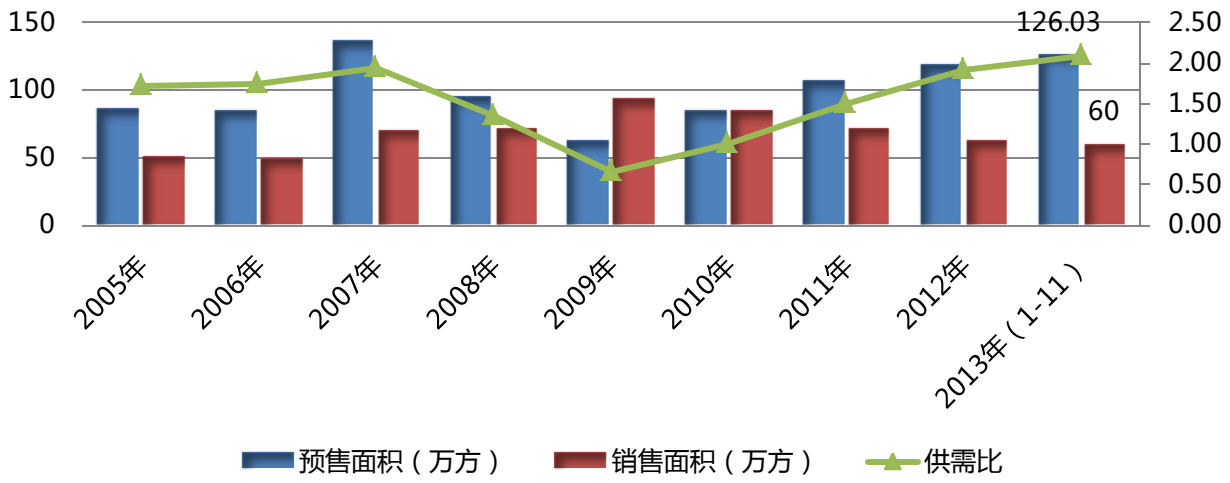
供需平衡线

◆ 各月库存 ■ 累计库存 单位：万方

——数据来源：郑州市房管局

近五年商业供应逐年增多，销量却逐年下降，2013年供需比突破2，商业市场库存压力空前增大

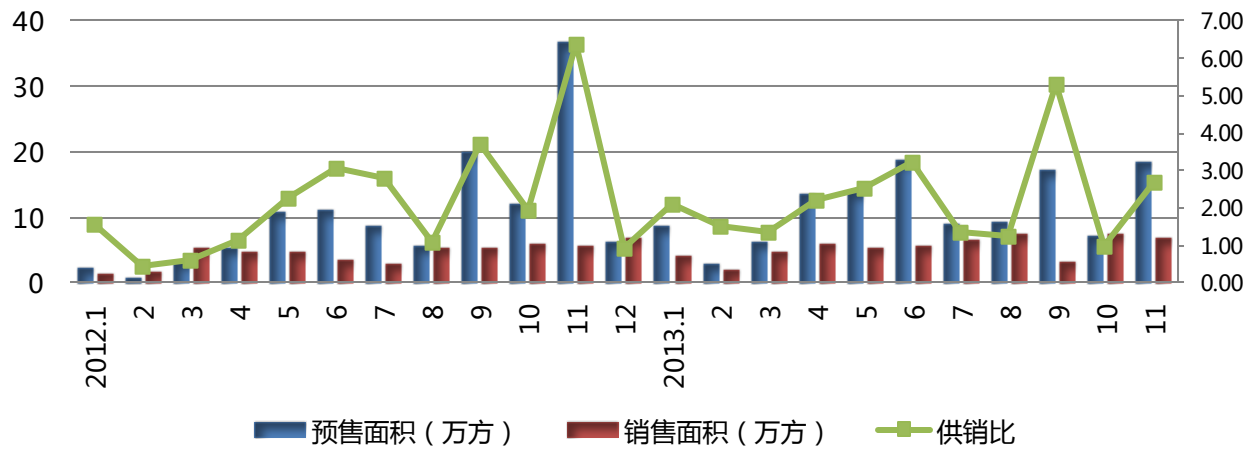
图表40：2005年-2013年商业预售销售面积及供需比



截至2013年11月，本年郑州市商业用房的市场供应量为126万方，相比去年上涨了7万方，继09、10年商业投资热潮后，持续3年出现供过于求。

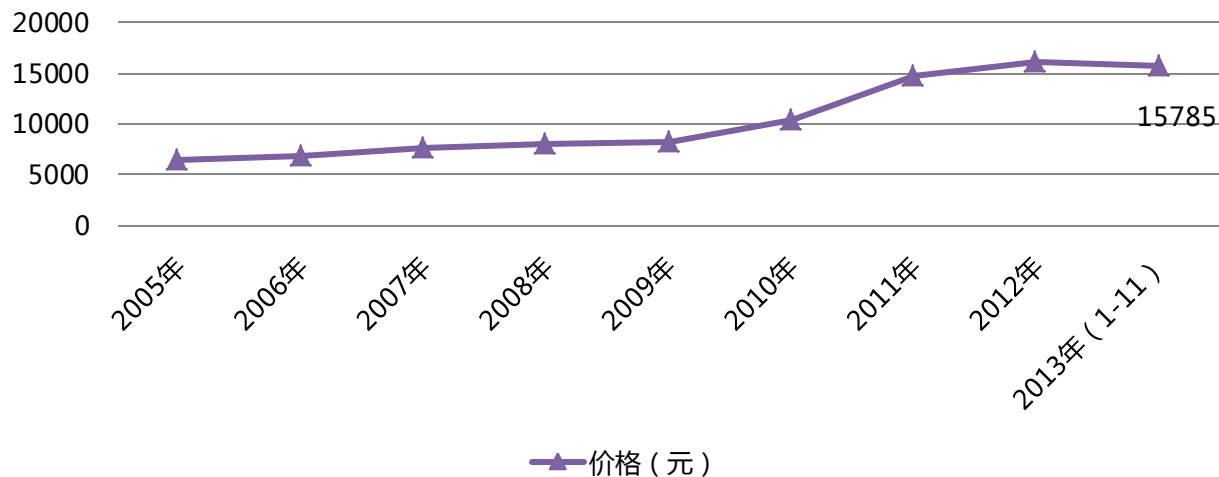
但是与预售量相反，从10年开始受金融政策的影响，相当部分投资者投资情绪被抑制，同时，投资者更加谨慎，目光转向小面积低总价的商业，销售面积连续五年持续下滑。

图表41：2012年1月-2013年11月郑州商业用房供求走势图



近几年销售量连续下降，但商业价格持续上涨，至2013年稍有回落，均价为15785元/m²

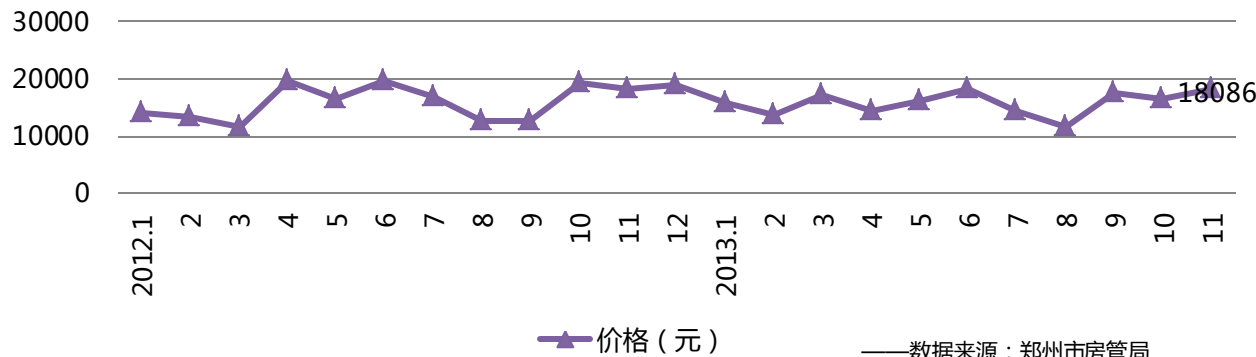
图表42：2005年-2013年商业价格走势



商业用房成交价格自2009年来一路飙升，虽今年价格有所回落，比去年16071元，下降了400元，但整体呈上涨趋势。

从各月价格走势来看，价格波动较大，受个案影响严重，说明投资者更加谨慎，地段较好及周围生活配套相对完善有现成高人气商业用房依然火爆。如万达中心、千玺广场的商业远远高出郑州商业平台价。

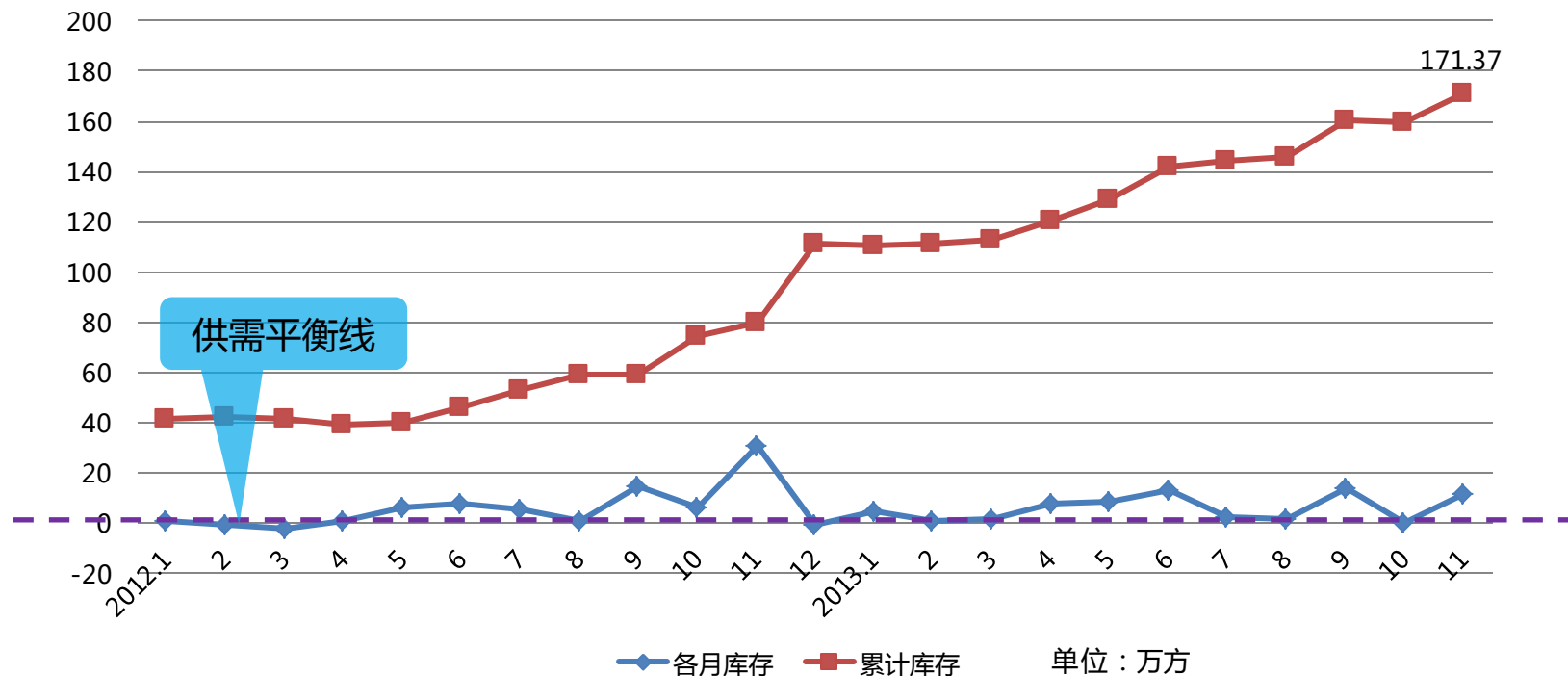
图表43：2012年1月-2013年11月郑州商业价格走势



数据来源：郑州市房管局

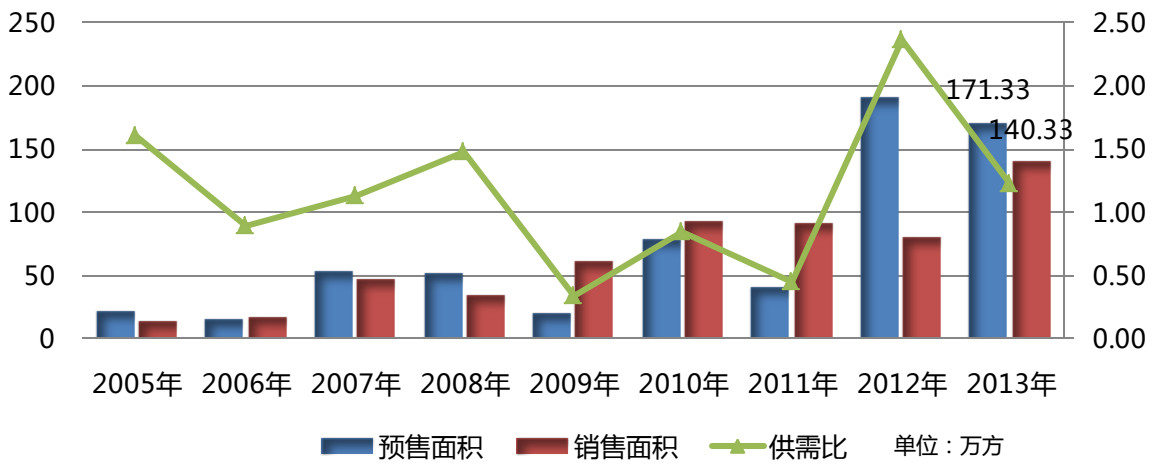
近几年商业市场供求差逐渐拉大，库存不断增加，截至2013年11月，库存高达171万m²，以目前的消化速度，需要近三年的去化周期

图表44：2012年1月-2013年11月商业用房库存量及去化周期走势图



在09年至11年连续三年供小于求销售火爆后，12年供应猛增，销量惨淡，2013年出现逆转，在仍较大供应情况下，销量猛增，达140万m²，为九年来最高

图表45：2005-2013年商务用房预销情况

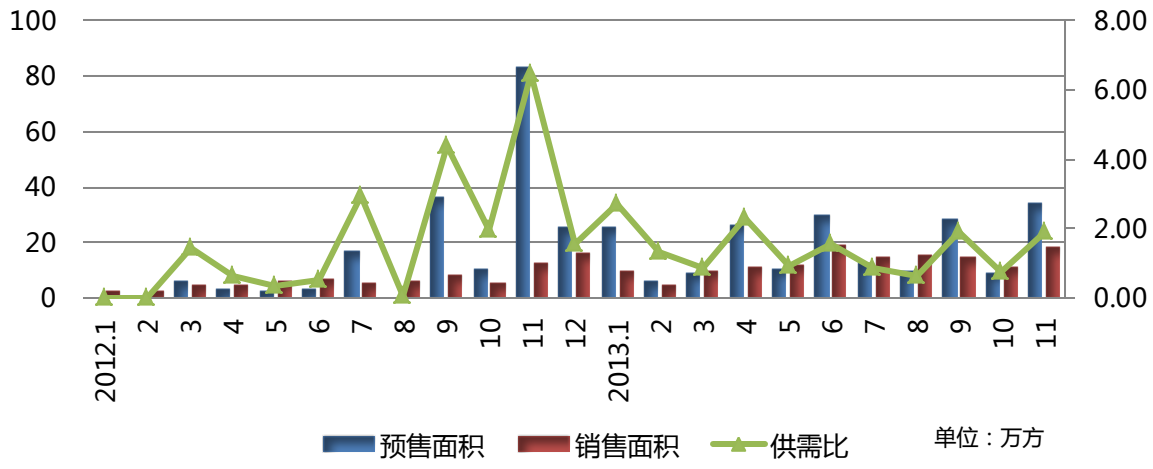


截至2013年11月，郑州市商务用房预售面积为171.33万方，虽然比去年减少了20万方，但是销售面积为140万方，比去年增加了59万方，为历年来最高。

2012年、2013年商务用房供应量较之前大幅度提升，主要由于之前商务市场的供小于求刺激。

从各月供需情况来看，今年商务用房并无明显集中放量，而是多频次的小规模放量，取得一定市场反应后才后继推出下一批次，市场整体走势良好。

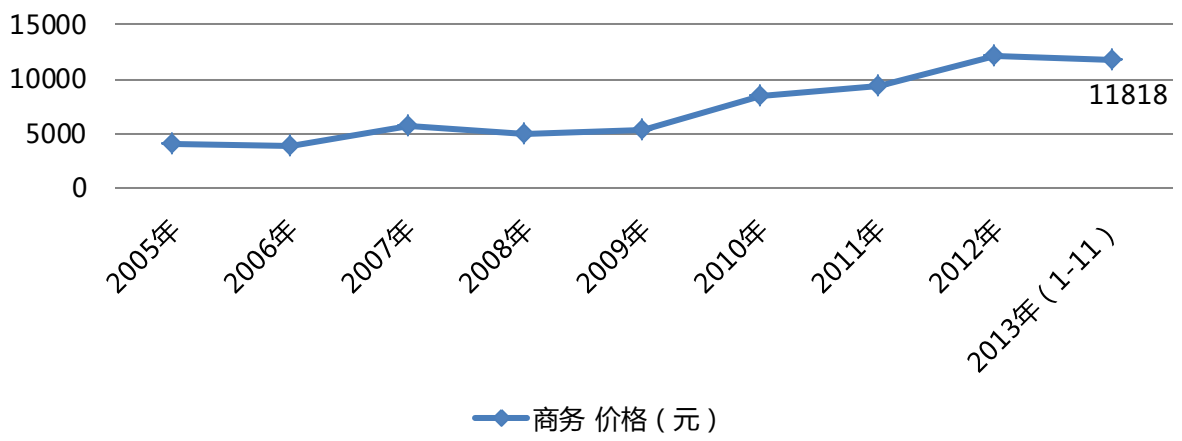
图表46：2012年1月-2013年11月郑州商务用房走势图



——数据来源：郑州市房管局

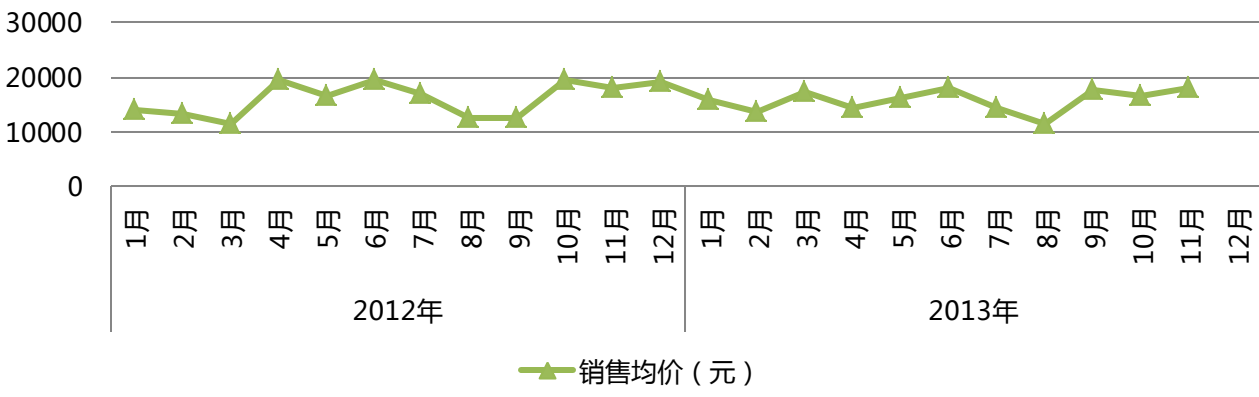
伴随着09年至11年的商务市场的供不应求，价格连续四年的惯性快速上涨，至2013年略有回落，销售均价为11818元/m²

图表47：2005年-2013年商务销售均价走势图



2005-2009年郑州市商务用房销售价格稳步增长，09年以后价格开始飙升，由于供应量大增，13年价格走势有所缓和，均价11818元/m²，比去年有所下降。

图表48：2012年1月-2013年11月郑州商务均价走势图

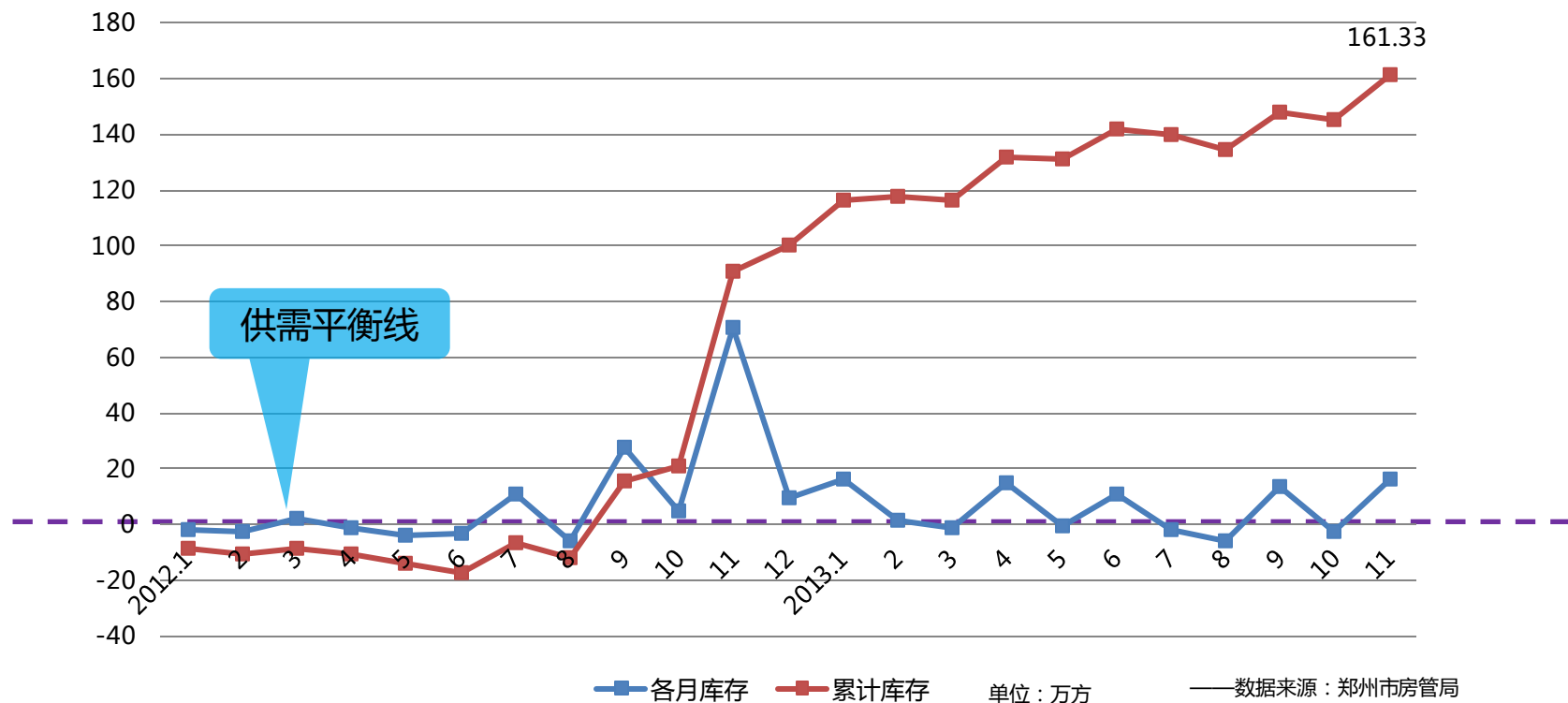


但是从各月价格走势图可以看出，各月价格波动较大，受个案影响较大，其中郑东新区依然为成交热点区域。受近年来商务用房供应量的影响，商务用房的稀缺性不在突显，但限购令的存在，使得大量资金流向不限购的商务产品。

——数据来源：郑州市房管局

2013年商务市场销售情况较好，但是2012年的超大供应量及之前库存累计，商务市场库存走高，达到161万m²，以前几年的平均消化速度来看，需要两年的消化时间

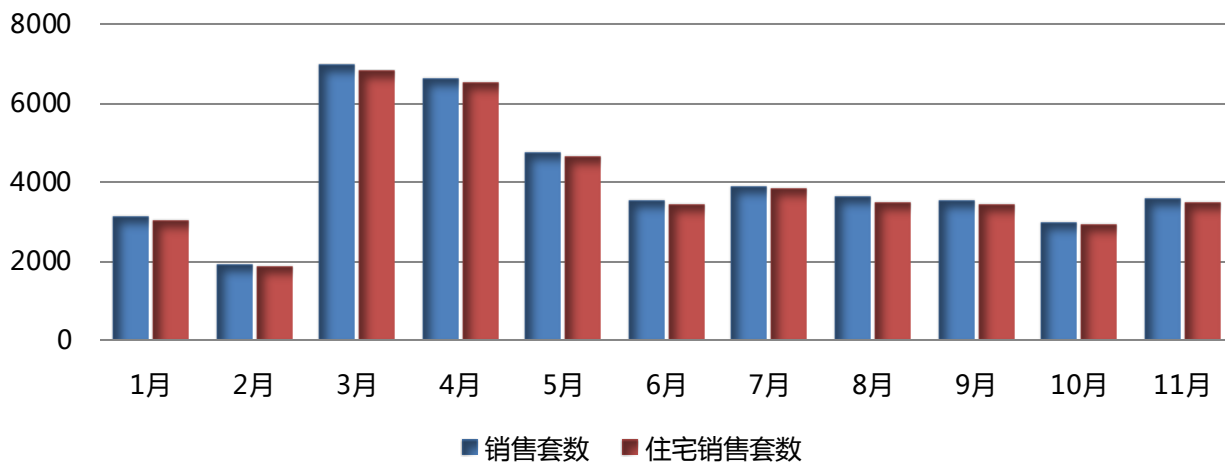
图表49：2012年1月-2013年11月商务用房库存量及去化周期走势图



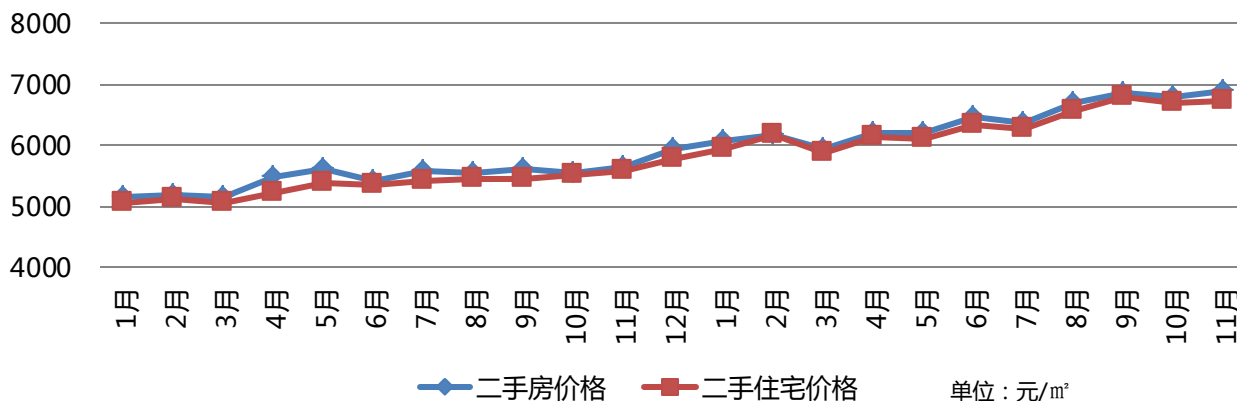
从2012年——2013年商务市场库存走势图可以看出，商务市场累计库存在12年10月由供小于求转变为供大于求。2013年销售火热，有个别月份甚至供不应求，但是结合全年来看，商务用房库存量仍然较大，且在持续增长。

二手房市场全年成交44560套，同比上张69%，二手房成交均价6903元/m²

图表50：2013年各月二手房成交套数变化



图表51：2012年1月-2013年11月郑州二手房房量价走势图



单位：元/m²

数据来源：郑州市房管局

2013年(1-11月)郑州市二手房成交44560套，与12年成交套数相比上涨了69%，其中住宅成交43568套，上涨70%，今年1、2月份受春节影响成交量有所下降，3、4月份受房产税征收影响，二手房市场火爆，其他各月较为平稳。

价格方面：受新房市场影响，二手房价格水涨船高，2013年11月二手房均价6903元/m²。从图表反应来看，二手住宅在二手房成交中所占比重较大。

2013年总体市场量价齐升，但供应激增，库存达历史最高，住宅供大于求的趋势日趋明显，商业市场需要专业的产品定位和运营来引导价值回升，商务开发仍面临较大的供求压力和价值实现瓶颈

市场小结

住宅：量价齐升、供需平衡 2013年与商品房市场一致，同样量价齐升，价格为7410元/m²，但销售量趋稳，为786万m²，连续三年供求差距逐年缩小，2013年供需比在1.05左右，供求趋于平衡。

商业：量价齐跌、消化不良 近五年量降价升，供应递增，销售递减，至2013年供需比已超过2，价格在连续四年的快速上涨后，至2013年价格稍有回落为15785元/m²，而库存达171万m²，以目前的消化速度，需要近三年的消化周期。

商务：量升价跌，以价换量 销量为140万m²，为九年来最高，而价格在连续四年的惯性快速上涨，至2013年略有回落，为11818元/m²。在商务市场萎靡的情况下，开发企业多选取以价换量，来消化库存，但目前市场库存仍较大，约161万m²。

市场预判

健康发展 随着郑州市扩容扩建，尤其是周边区域的大片开发，供应量仍将大幅增加，而客户广度同样增加，在房地产市场趋于健康化发展的情况，消化速度趋稳，置业范围扩大，供求平衡的趋势日趋明显。

价值回归 由于前几年住宅限购调控，其实质是去投资化，大量资金转移到商业地产，形成投资泡沫，而目前是处于去泡沫化阶段，预计在商业市场逐渐理性后，商业价值将再次得到提升。而对于开发企业来说，商业地产的开发，将会更加谨慎，对于没有前期产品定位规划以及运营考虑，仅以销售回现为目的的项目，将面临极大的市场风险。

分化加剧 郑州内围发展区、外围发展区有较多商务和类商务产品规划开发，将继续增加市场供应，在市场需求远小于供应量的背景下，2014年的商务市场仍有可能以价换量，部分地段好、品质高端的项目可能实现高价，如企业独栋类产品和东区龙湖的写字楼开发。

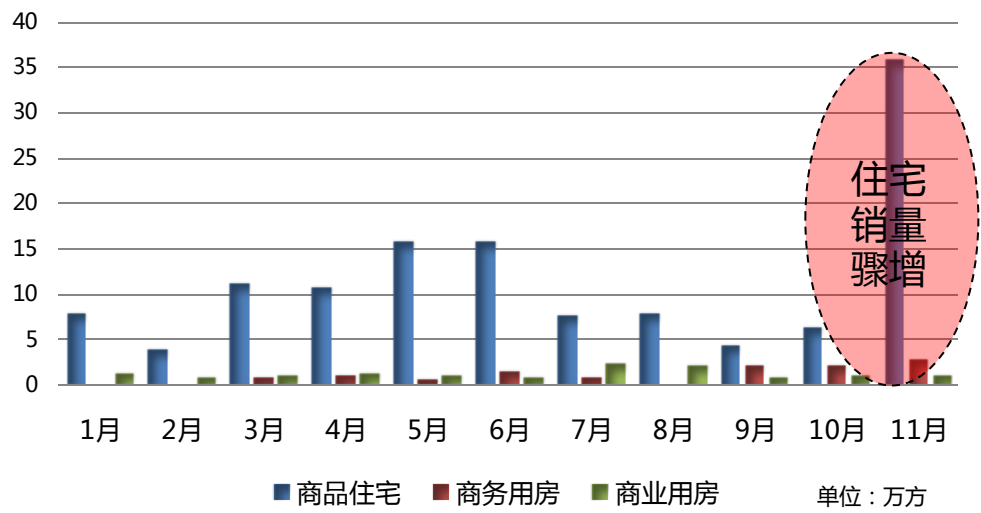
PART 3 郑州市市场分析

- 郑州城建规划
- 房地产板块发展分析及预测
- 郑州土地运行分析
- 整体市场分析
- 各物业市场分析
- 区域市场分析

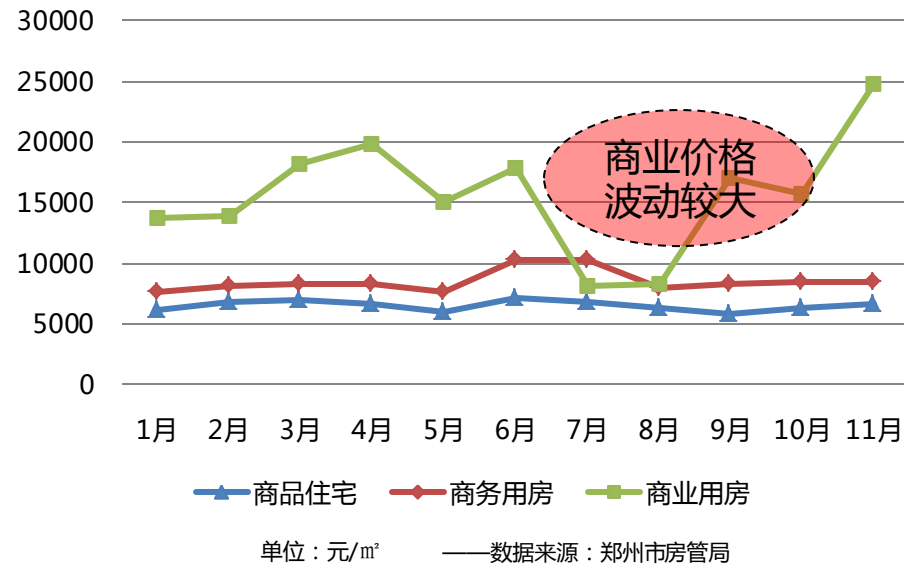
注：郑州市整体市场、各物业市场、区域市场数据均采集郑州市八区（同土地市场），在此基础上进行统计分析，以此反映郑州市房地产市场运行和趋势，数据来源于郑州房地产网（郑州市住房保障和房地产管理局承办）

上半年量价齐升，下半年随着限购升级，整体呈现量跌价升趋势，全年商业商务市场成交表现较为趋稳，但价格上涨乏力。

图表52：2013年二七区各物业销量



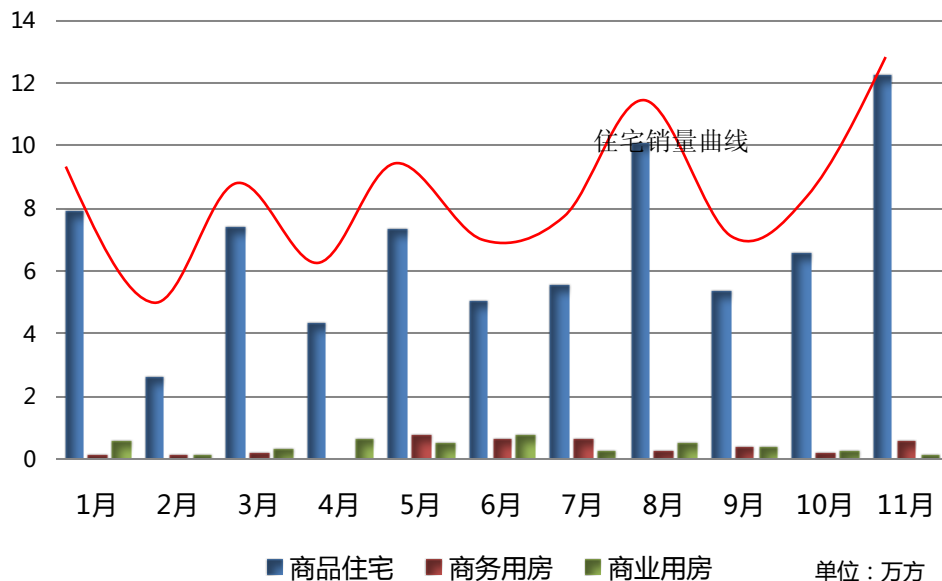
图表53：2013年二七区各物业销售价格



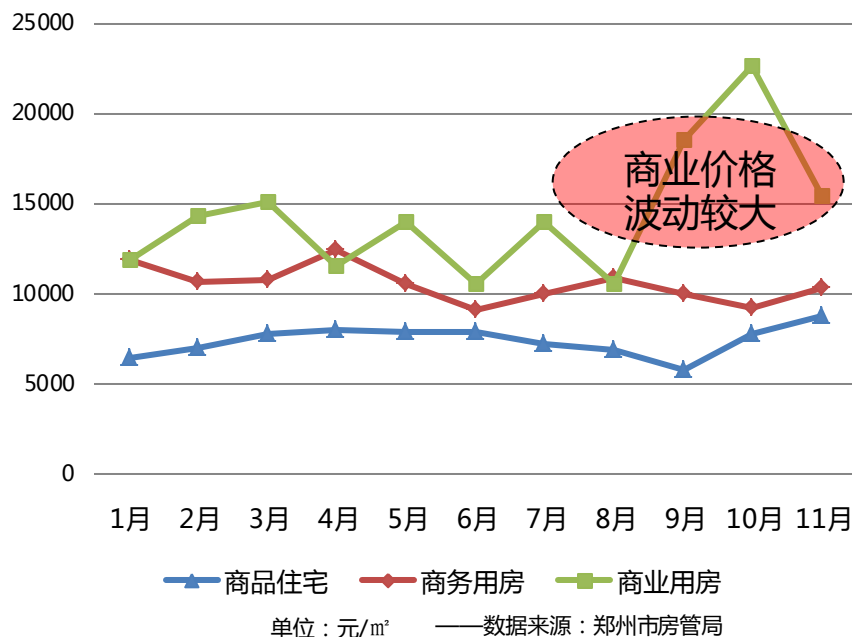
随着市场逐步回暖，刚性需求得以集中释放，上半年二七区住宅市场呈现量价齐升趋势，下半年郑州限购升级，销售量持续低迷，十一月住宅猛增，整体呈现量跌价升的趋势，2013年全年商业和商务销量表现平平，整体趋稳，价格上涨乏力。

管城区住宅销量不稳定，各月变化较大；除下半年商业价格有所波动外，住宅、办公价格较为稳定。

图表54：2013年管城区各物业销售量



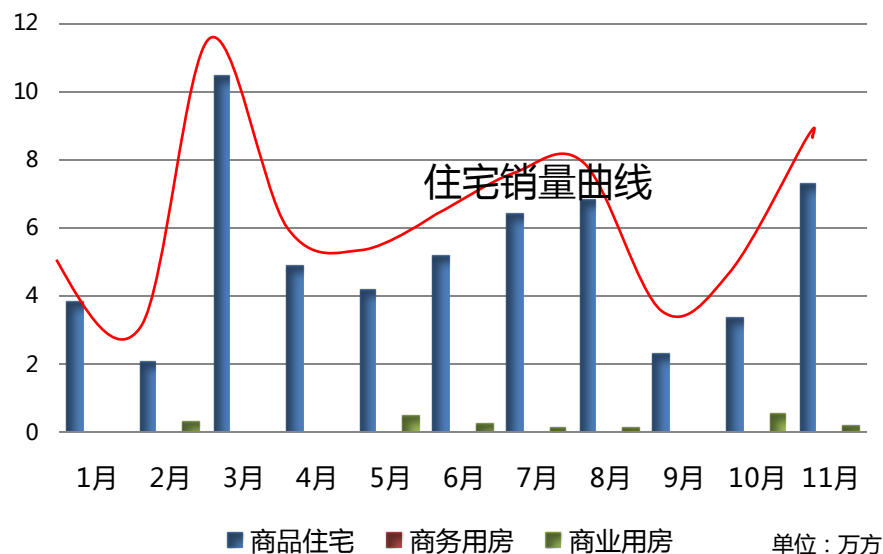
图表55：2013年管城区各物业销售价格



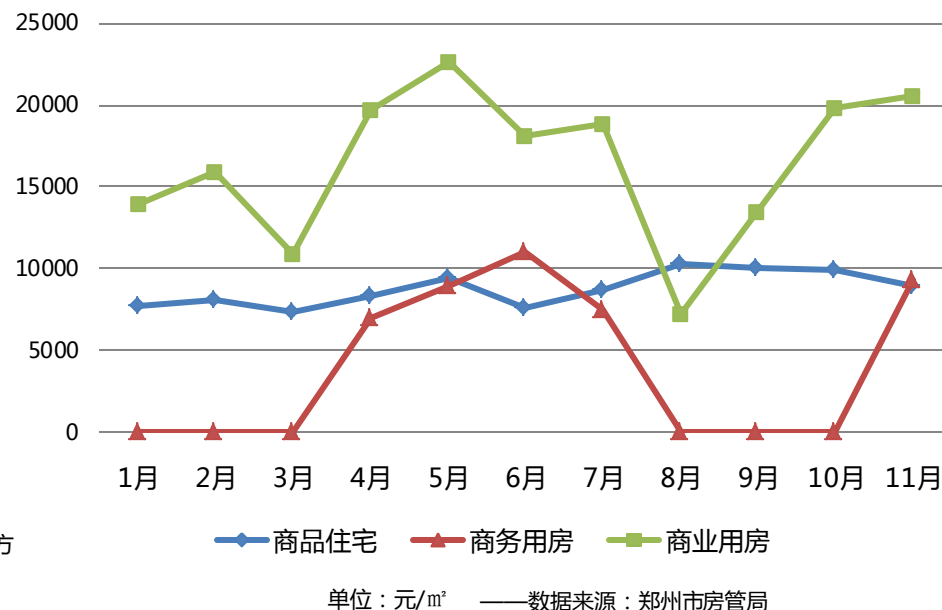
2013年管城区住宅成交波动起伏较大，整体呈现稳中有升趋势，11月住宅约为12.3万方，为最大成交量，商务和商业成交量相对较少，整体呈现先升后降走势，住宅、商务价格走势相对平稳，住宅价格集中在5000-10000元之间，商务价格集中在10000元左右，商业价格走势波动较大，整体呈现上涨趋势。

惠济区主要以商品住宅销售为主，商务和商业销售极少，受销量影响，商务和商业价格不定，住宅价格稳定。

图表56：2013年惠济区各物业销售量



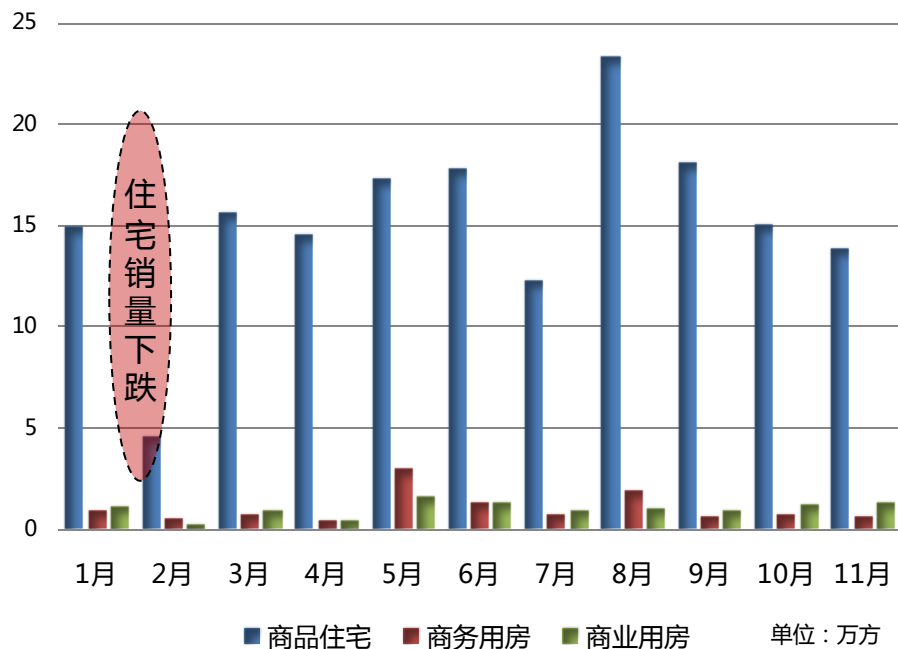
图表57：2013年惠济区各物业销售价格



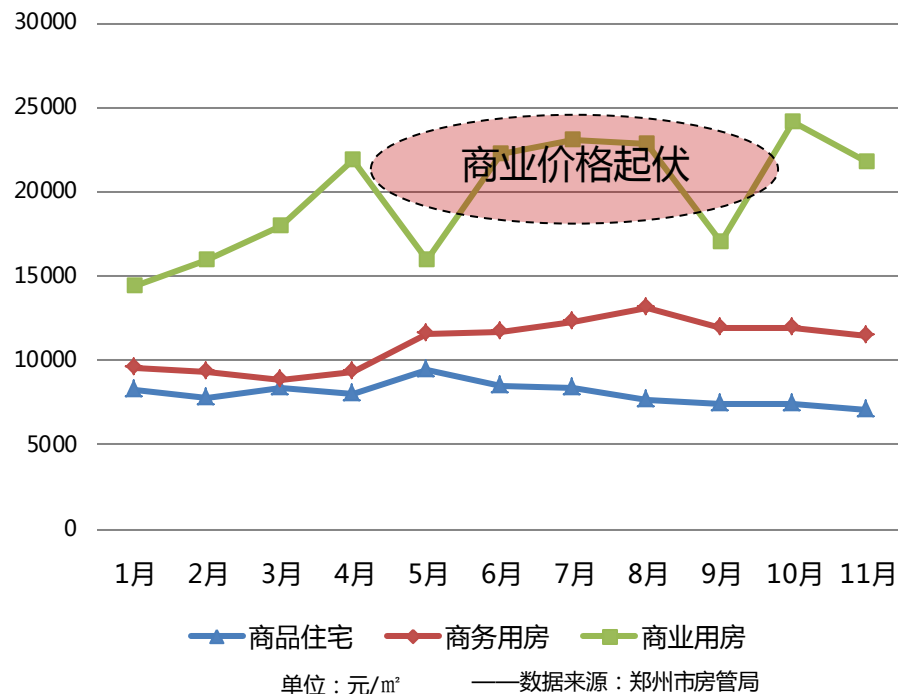
惠济区全年商品住宅波动较大，上半年住宅成交量稳中有升，价格上涨幅度较小，相对平稳，3月成交量约10.5万方，下半年成交量相对较少，金九银十表现不佳，十一月触底反弹，价格则呈现上升趋势，商业成交相对平稳，商业和商务价格反弹相对较大，总体还是呈现上涨态势。

金水区销量中商品住宅占比较大，受春节影响，仅2月份有所下跌。商业价格起伏较大，住宅和商务较为稳定。

图表58：2013年金水区各物业销售量



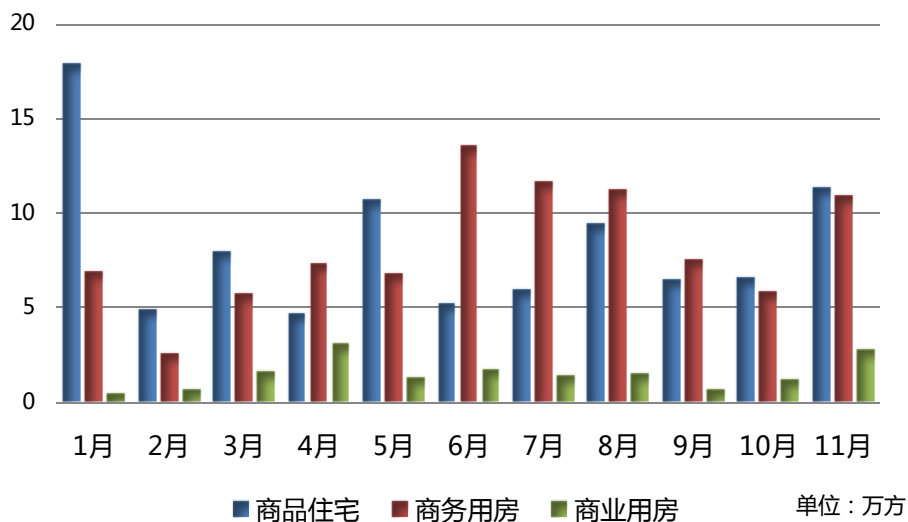
图表59：2013年金水区各物业销售价格



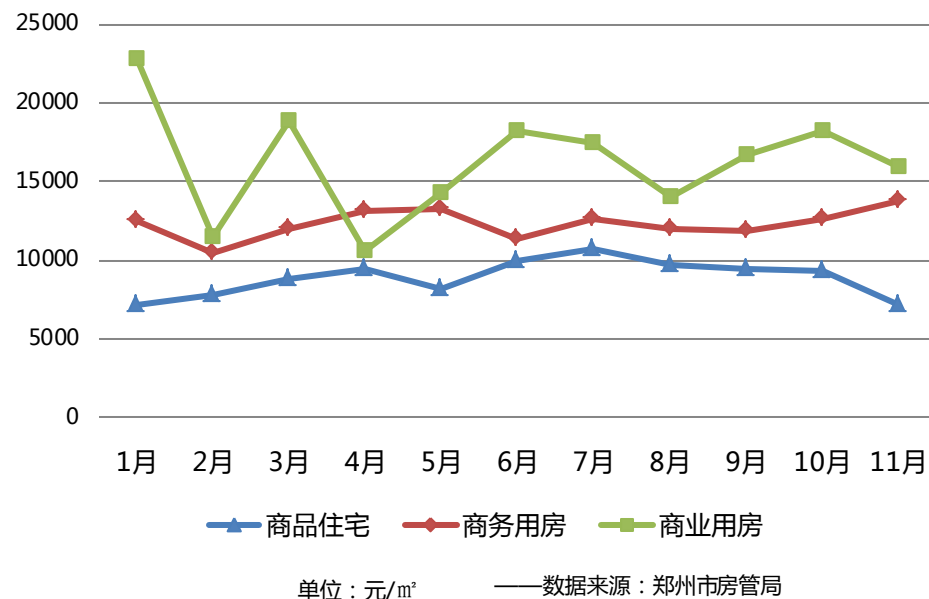
金水区住宅成交量全年整体呈现稳中有升，2月受春节影响成交量较低，8月成交达到最大，约23.29万方，价格走势先升后降，整体相对趋稳，商业和商务成交量整体呈现先升后降趋势，其中商业价格起伏明显，商业、商务价格整体走势稳中有升。

郑东新区各物业销量均好，价格相对较高，除商业价格波动较大外，其余相对稳定。

图表60：2013年郑东新区各物业销售量



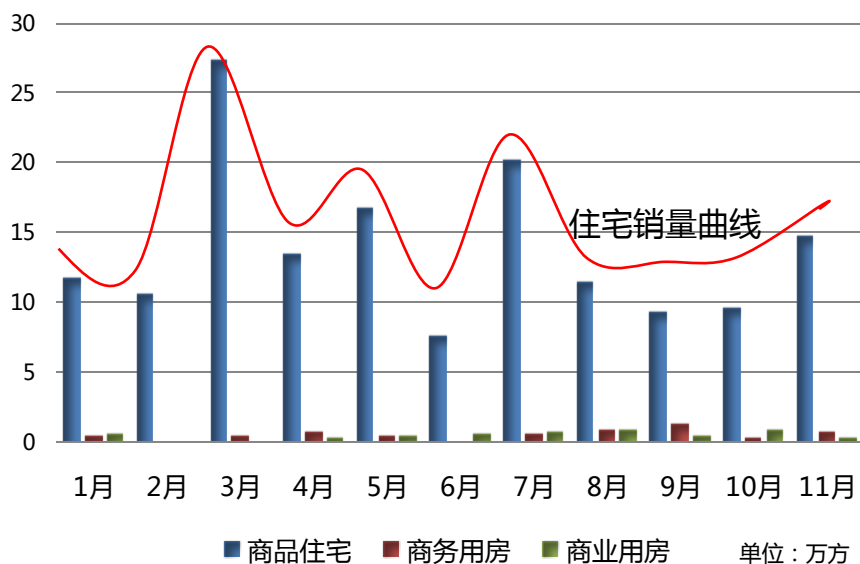
图表61：2013年郑东新区各物业销售价格



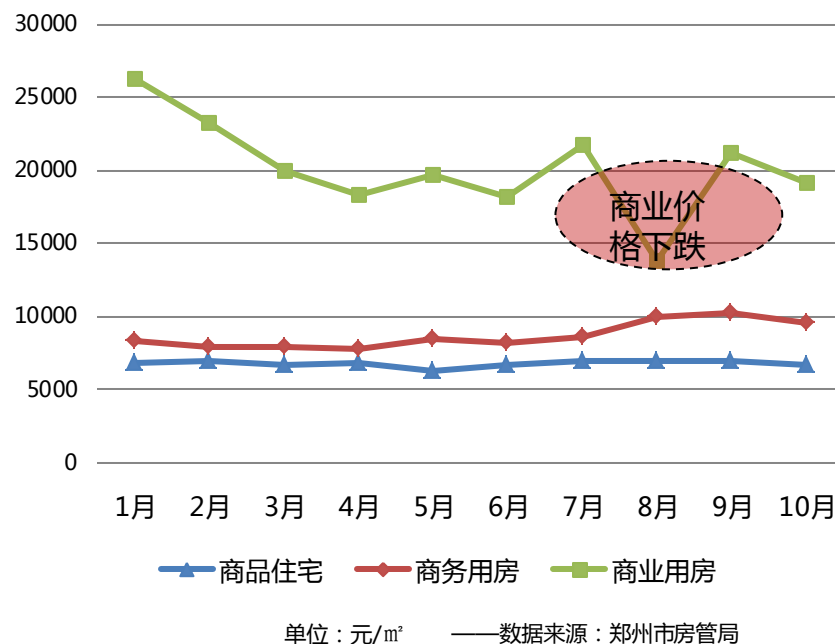
郑东新区住宅成交量呈现先升后降走势，年初成交量最大，达到17.92万方，价格走势稳中有升，集中在10000元左右，商务成交量呈现先抑后扬趋势，6月为最大成交量，达13.54万方，价格走势相对平稳，集中在10000-15000元之间，商业成交量呈先升后降趋势，价格走势波动较大。

中原区仅住宅销量较大，其它物业占比很小，除8月份商业价格有所起伏外，各物业价格相对平稳。

图表62：2013年中原区各物业销售量



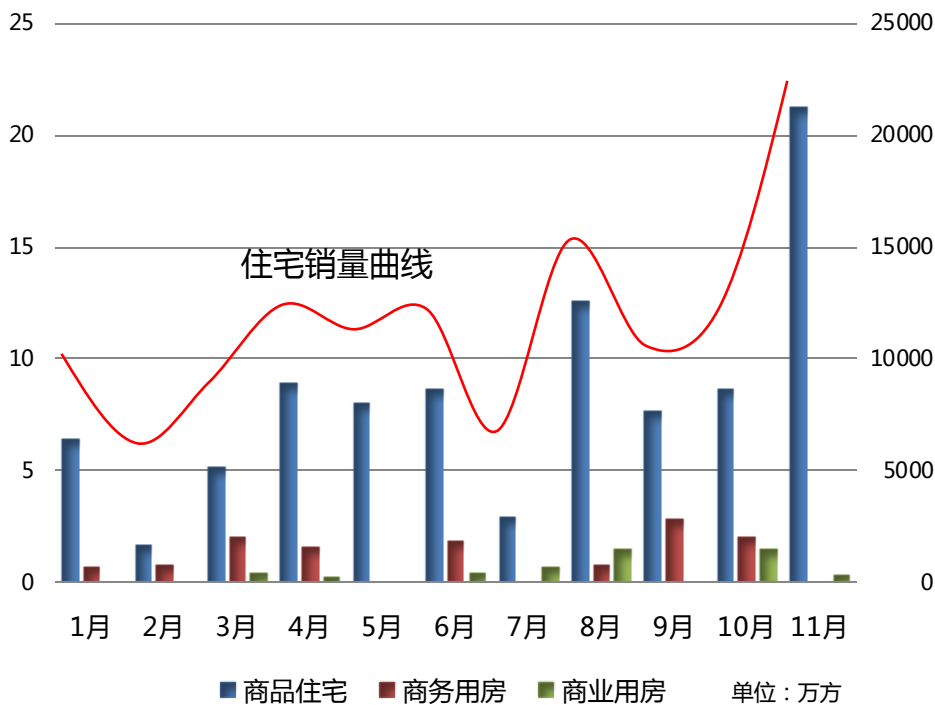
图表63：2013年中原区各物业销售价格



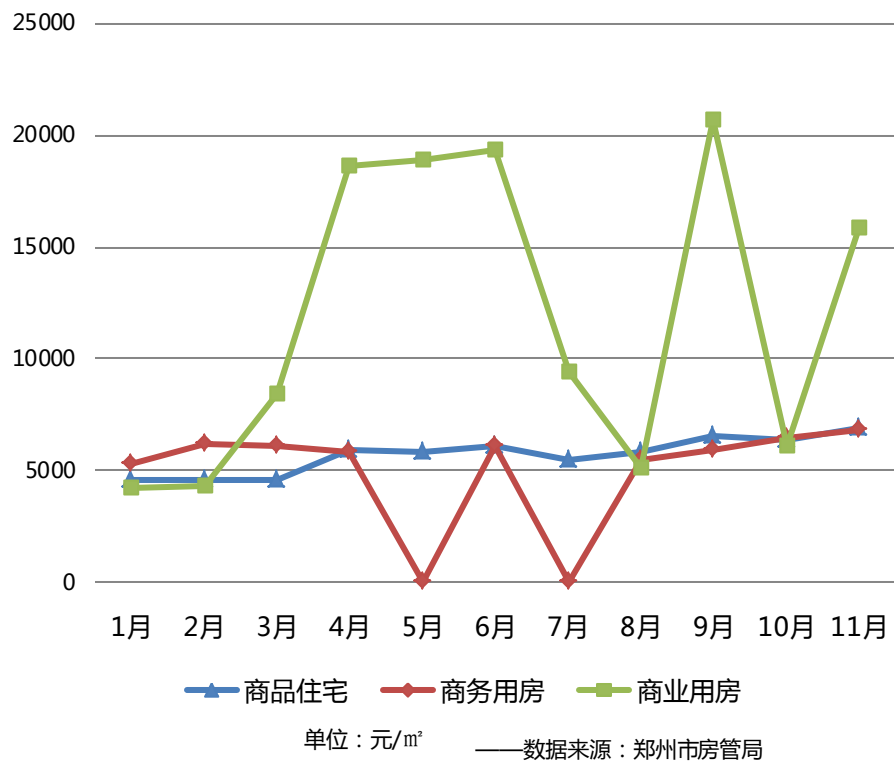
中原区住宅成交量波动相对较大，整体呈现先升后降趋势，最大成交量为27.39万方，商业商务全年成交相对稳定，商品住宅价格和商务价格整体呈稳步上升态势，但商业价格呈先升后降趋势，整体走势趋稳。

高新区除住宅销量较大外，其他物业销量较少；住宅价格较为稳定，商业和商务价格波动较大。

图表64：2013年高新区各物业销售量



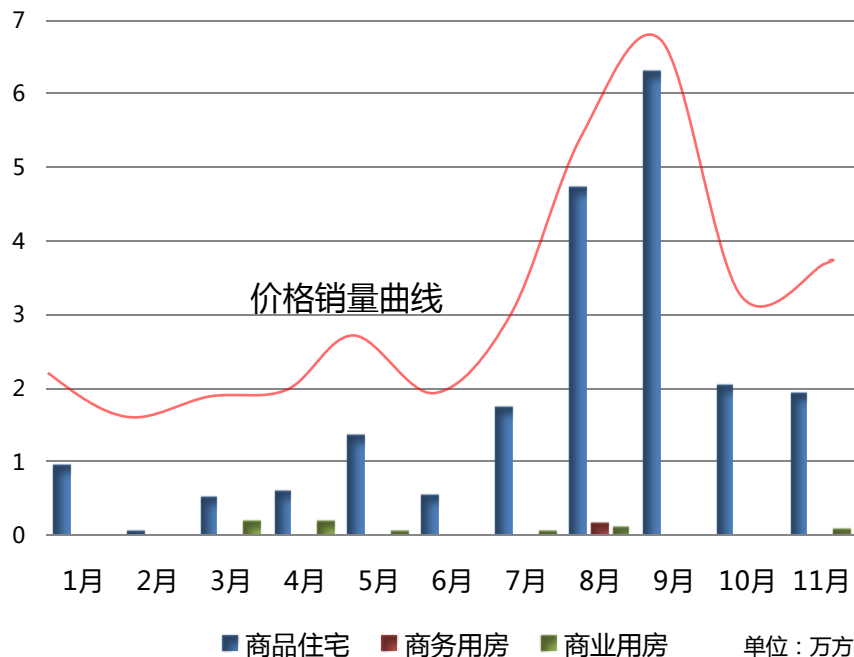
图表65：2013年高新区各物业销售价格



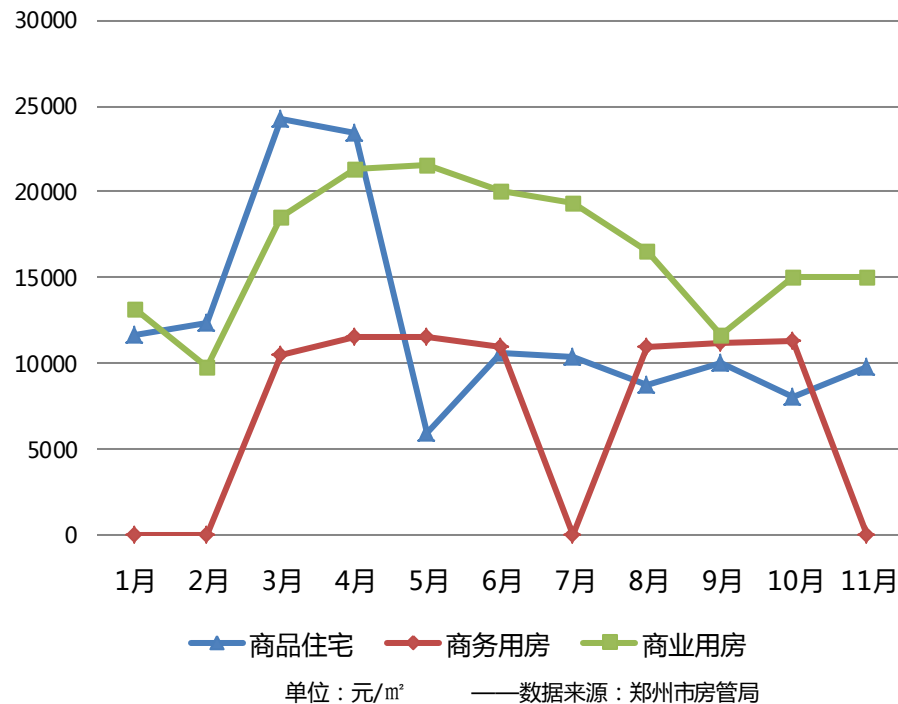
高新区住宅成交量波动相对较大，但整体呈现稳步上升趋势，11月达到最大约21.24万方，价格全年呈稳步上升态势，主要集中在5000-6000元左右，商务、商业成交量呈逐步上升趋势，价格波动较大，但整体呈上升趋势。

经开区仅住宅下半年销量骤增，其他物业销量较低；受个案影响，各物业价格波动较大。

图表66：2013年经开区各物业销售量



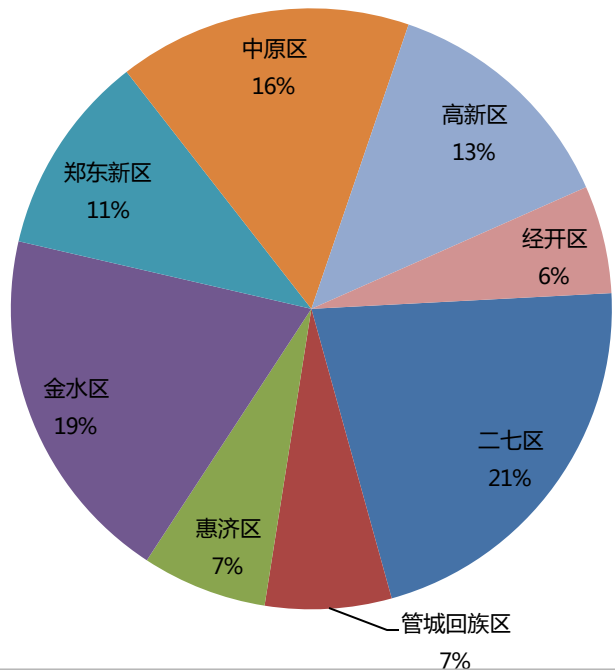
图表67：2013年经开区各物业销售价格



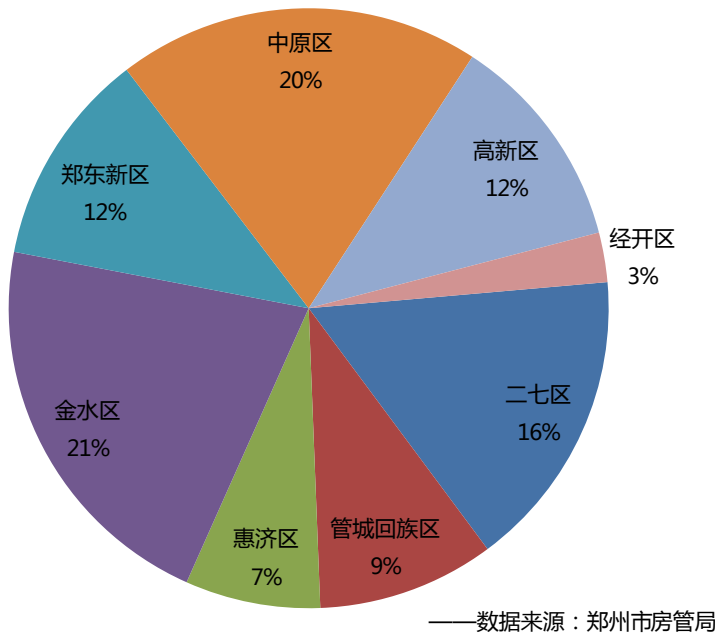
经开区商品住宅成交量稳步上升，9月达到最高，约为6.32万方，住宅价格先升后降，趋于平稳，商务和商业整体成交较少，多数月份无成交，价格波动较大，整体呈稳步下降趋势。

总体来看各区住宅供销相对较为均衡，金水区、中原区、二七区占比相对较大，郑东新区、惠济区次之，经开区占比最小。

图表68：2013年各区域住宅总供应量占比



图表69：2013年各区域住宅总成交量占比

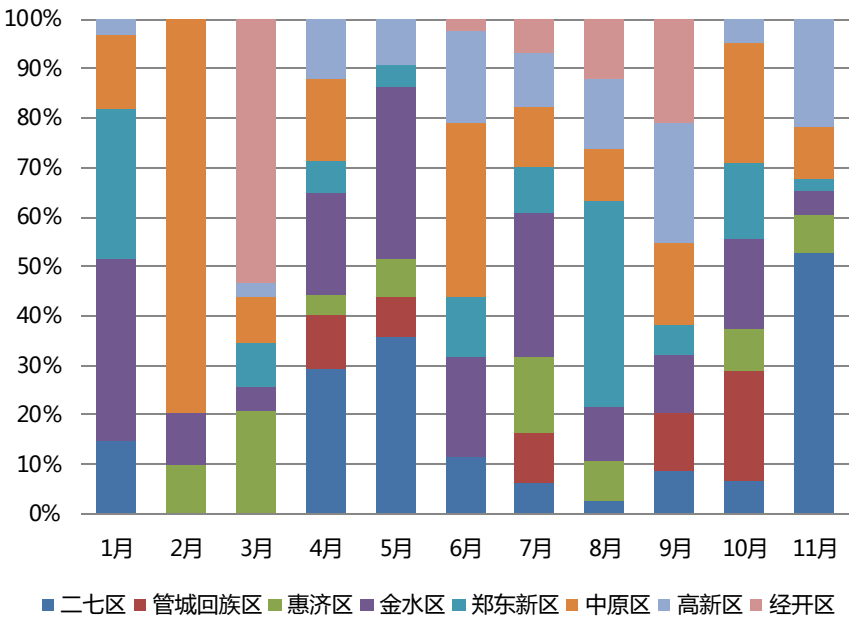


——数据来源：郑州市房管局

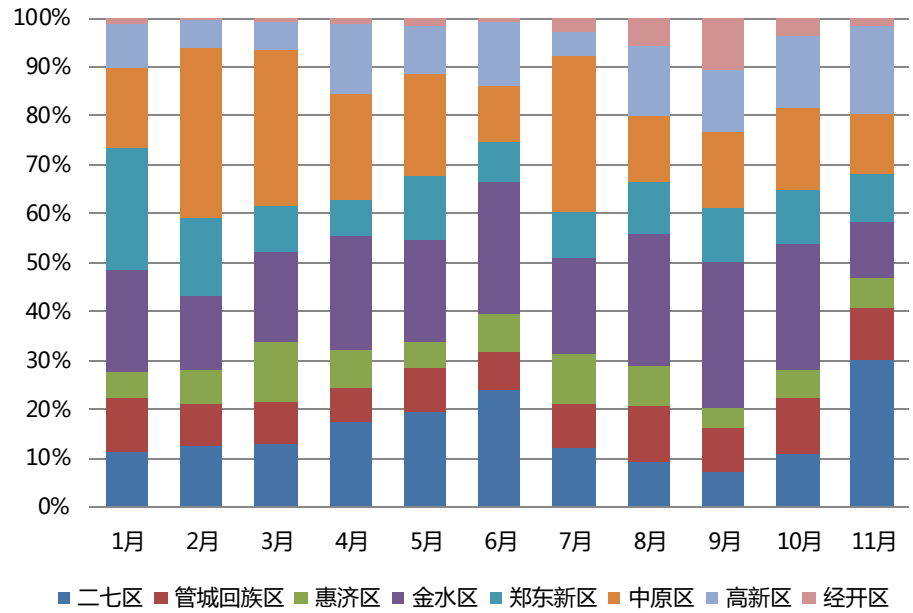
二七区住宅供应量约为173.3万方，占比约21%，为区域最高供应量，其次为金水区，占比19%，整体各区域住宅供应量相差不大。从成交来看，金水区成交167.2万方，占比21%，为区域最大成交量，其次为中原区，占比20%，整体各区成交量相对均衡。

从整体供应占比看，住宅供应较为集中，2013年中原区、二七区和郑东新区均有大的集中供应，其他各月较少，甚至无供应。各区各月销量受相同因素影响，销量占比中各月各区无明显变化。

图表70：2013年各月各区域住宅供应占比



图表71：2013年各月各区域住宅成交占比

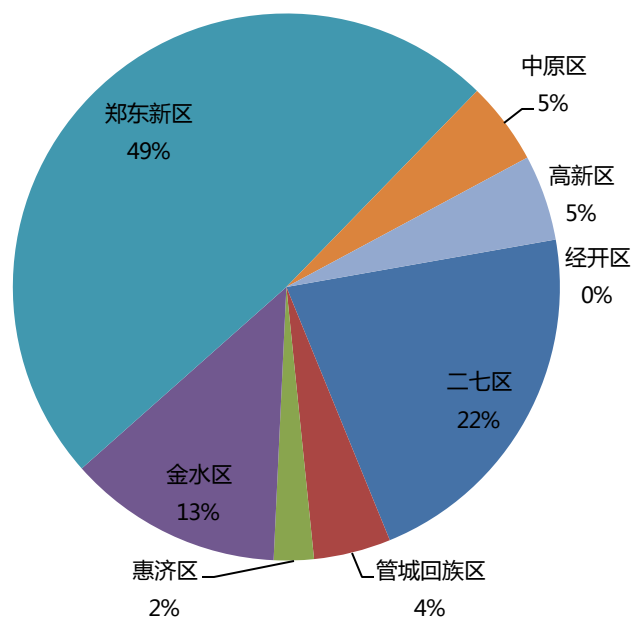


——数据来源：郑州市房管局

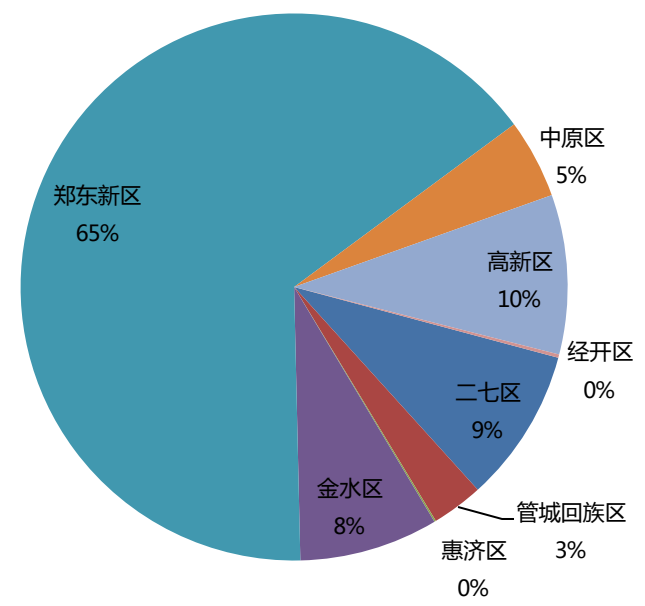
从区域来看，住宅供应主要集中在中原区、郑东新区以及二七区。成交方面，各区销售相差不大，无明显变化，从各月来说，11月份的总供应量和成交量为全年最高。

商务市场较为集中，供销量郑东新区均较大，占总量的一半左右，其它各区占比较小，经开区没有供应。

图表72：2013年各区域商务总供应量占比



图表73：2013年各区域商务总成交量占比

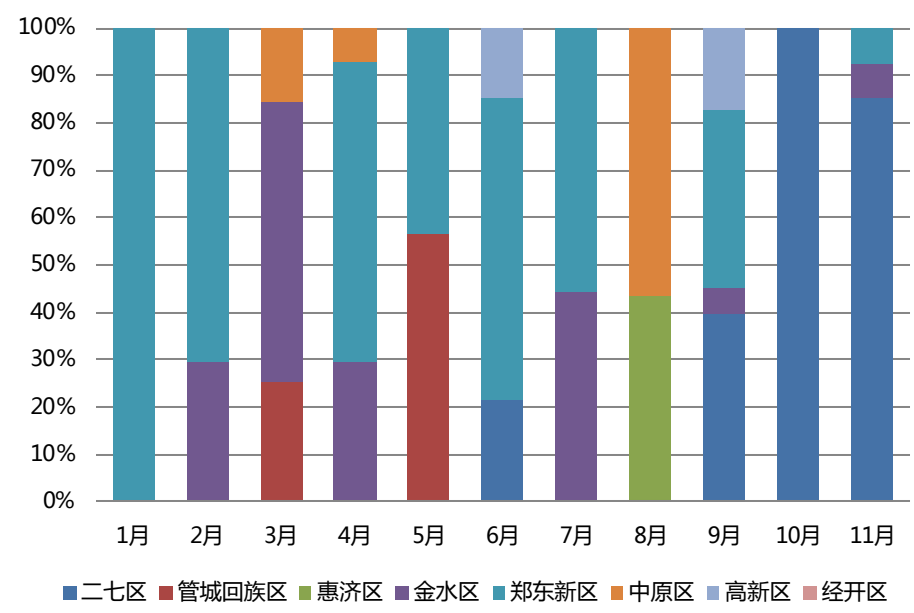


——数据来源：郑州市房管局

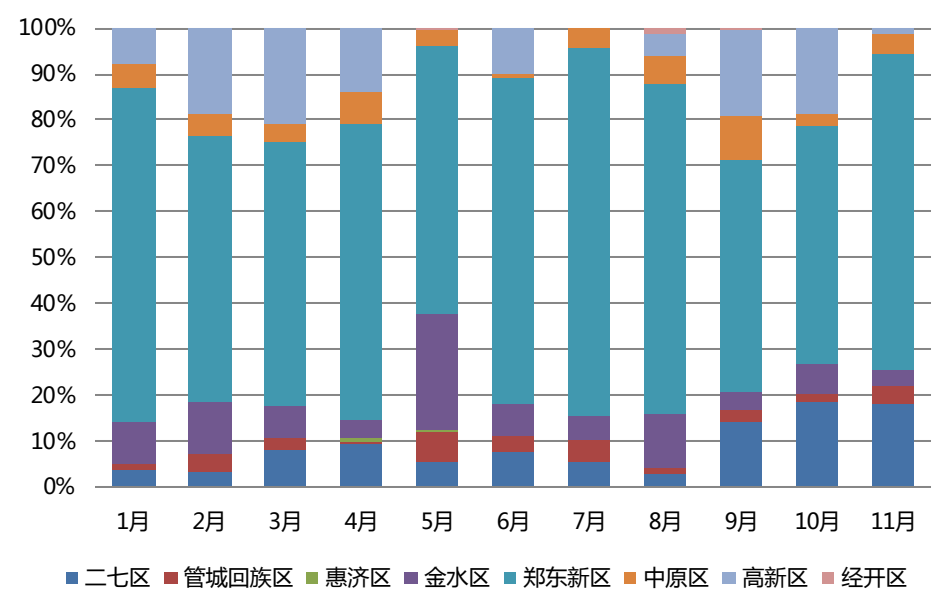
2013年郑东新区商务总供应量为89.07万方，二七区为39.41万方，占总供应量的81%。从成交来看，郑东新区最大，面积约为89.99万方，占总成交量的65%。

商务用房供应量主要集中在郑东新区、二七区，且区域供应比较集中，销量郑东新区各月均占绝对份额，其他区域销量较小。

图表74：2013年各月各区域商务供应占比



图表75：2013年各月各区域商务成交占比

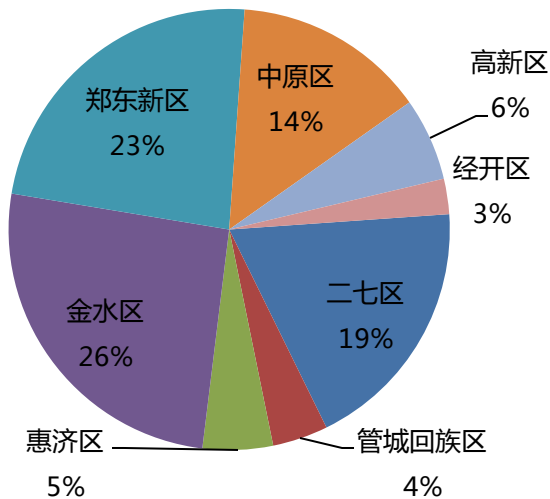


——数据来源：郑州市房管局

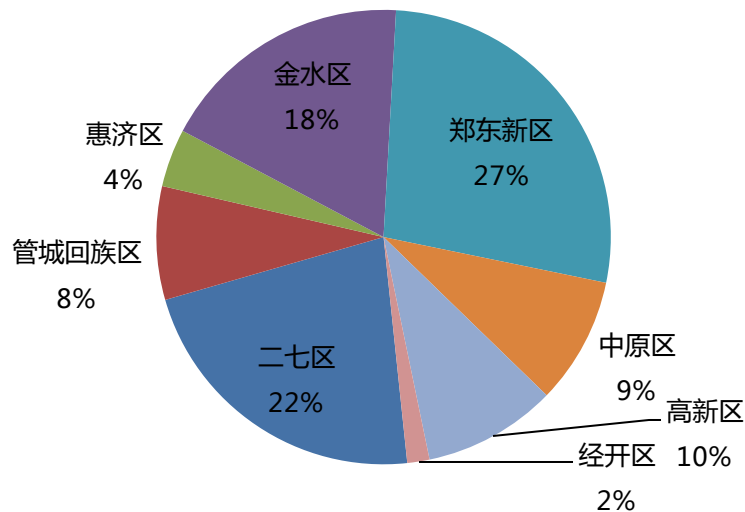
从区域来看，全年商务整体供应主要以郑东新区为主，占比最大，10月、11月主要以二七区为主，占比较大，全年商务整体成交主要以郑东新区为主，成交占比最大，从各月来说，1月主要供应主要是郑东新区，约为25.47万方，10月主要为二七区8.69万方，郑东新区成交量主要在6月，达到13.54万方。

商业供销量主要集中在郑东新区、金水区、二七区，约占总量的3/4，其它各区占比较小。

图表76：2013年各区域商业总供应量占比



图表77：2013年各区域商业总成交量占比

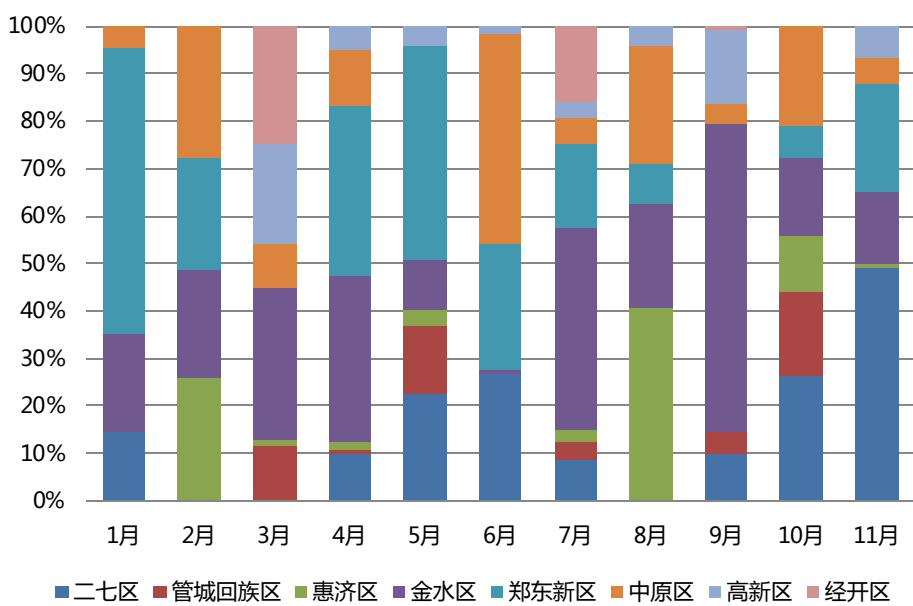


——数据来源：郑州市房管局

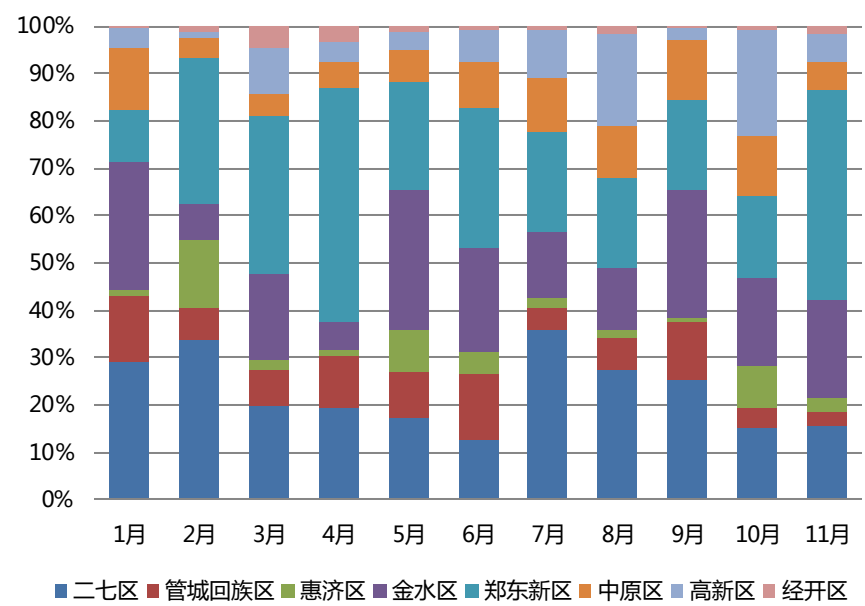
2013年商业总供应量集中在金水区和郑东新区，面积为31.68万方、29.02万方，分别占项目总供应量的26%、23%。成交量主要集中在二七区、郑东新区以及金水区，面积分别为13.21万方、16.27万方、10.79万方，约占总成交量的67%。

商业供应也相对较为集中，除金水区外，其他区域均有部分月份无供应，且各月供应量变化较大；受开盘等因素影响，销量变化也较大，总体，二七区和郑东新区商业占比较大，金水区次之。

图表78：2013年各月各区域商业供应占比



图表79：2013年各月各区域商业成交占比

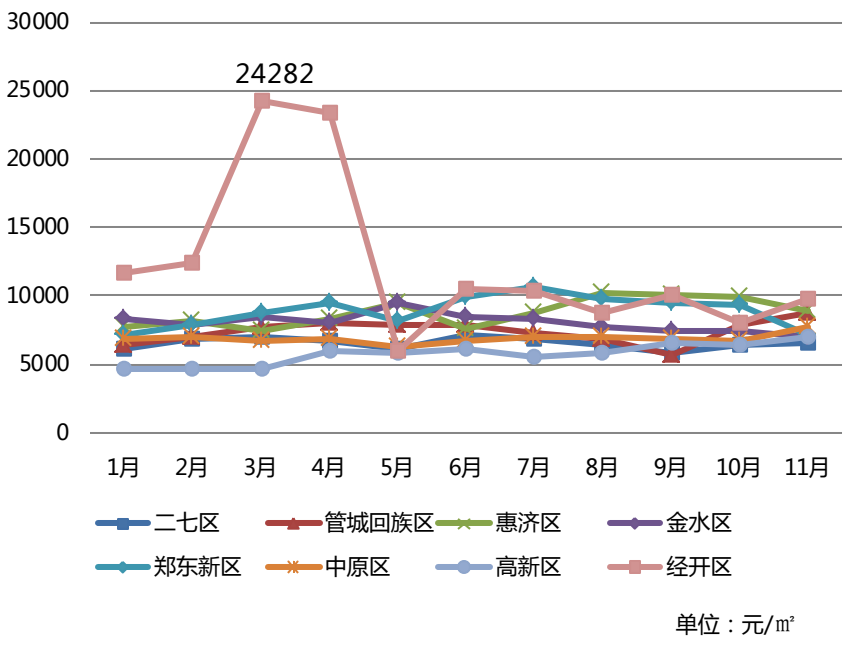


——数据来源：郑州市房管局

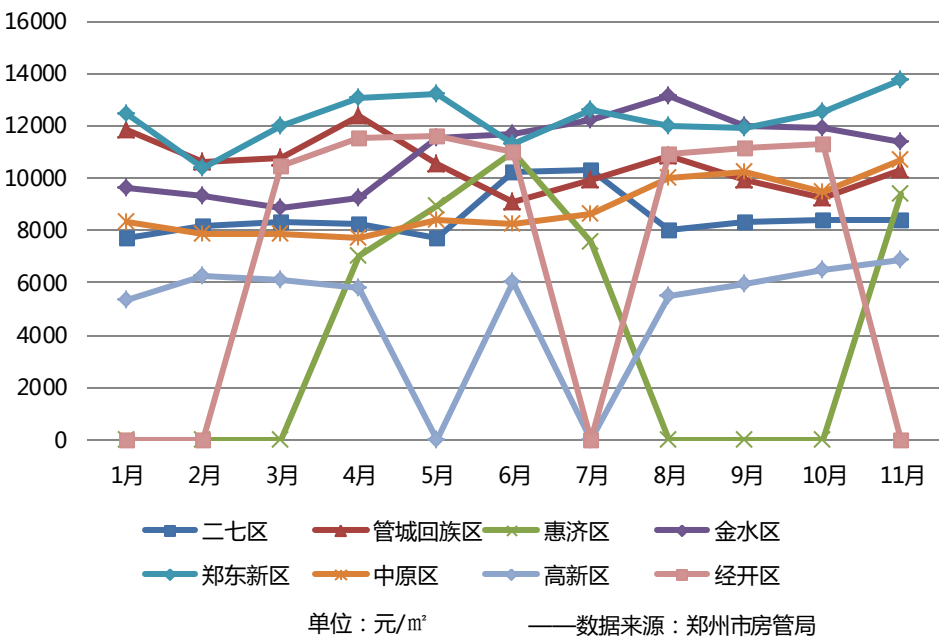
从区域来看，全年商业供应主要以郑东新区、金水区为主，且除金水区外，其他区域均有部分月份无供应；从各月来看，受开盘等因素影响，销量变化较大。全年商业整体成交主要以郑东新区、二七区为主，郑东新区成交量主要在4月和11月，两月成交量达到5.82万方。而二七区则是每月均有商业成交，全年成交量仅次于郑东新区。

受个案影响，经开区住宅价格3、4月份骤增，其他各区域价格均较平稳。整体价格郑东新区、经开区、惠济区较高，高新区最低。受区域销量影响，除部分区域当月无销售、价格为零外，整体商务市场价格较为平稳，郑东新区最高，高新区价格最低。

图表80：2013年各月各区域住宅价格变化



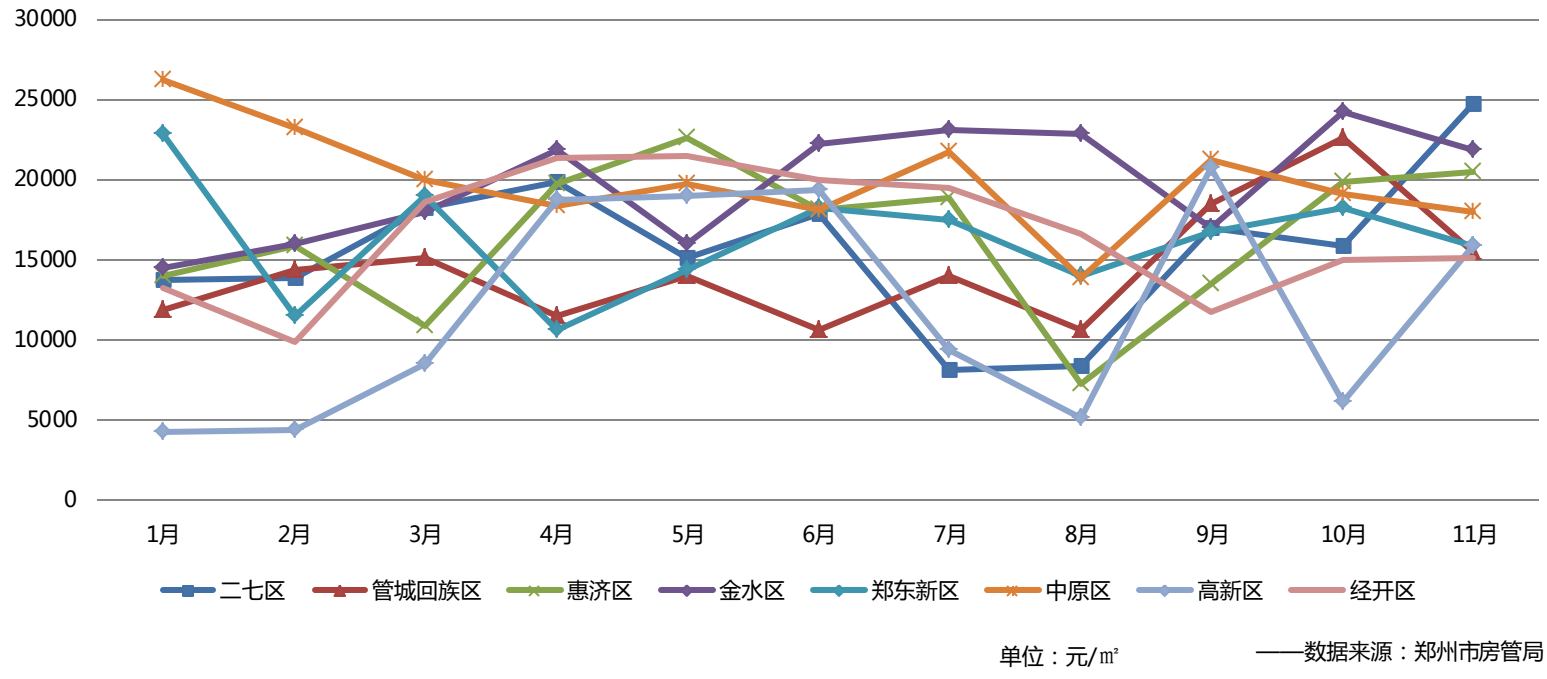
图表81：2013年各月各区域商务价格变化



各月各区域住宅价格大部分集中在8000-10000元之间，从变化上看，各区域各月价格增长较为平稳，受个案因素影响明显，经开区整体价格相对较高，最高达到24282元/平，从物业上来看，各月各区域商务价格集中在9000-13000元左右，受板块原因，郑东新区商务价格整体较高，惠济区整体价格最低。

由于量少价高，受板块因素影响明显，各区商业价格起伏较大；金水区，中原区价格较高，惠济区较低。

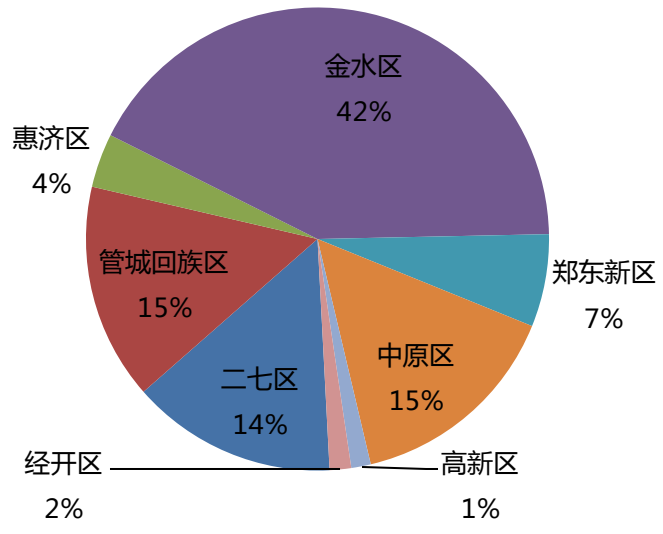
图表82：2013年各月各区域商业价格变化



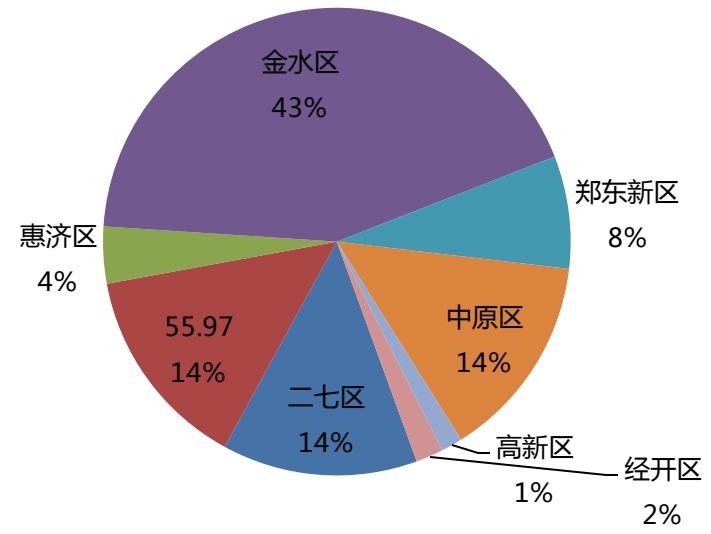
郑州市各月各区商业价格相差不大，价格主要受板块因素明显，多集中在10000-20000元之间，其中惠济区整体价格相对较低，中原区、金水区整体价格相对较高，郑东新区由于供应相对集中，竞争激烈导致价格上升困难。

二手房成交占比中，金水区成交套数和面积占总成交的43%，占比较大，经开区和高新区占比约3%。

图表83：2013年各区二手房总成交套数占比



图表84：2013年各区二手房总成交面积占比

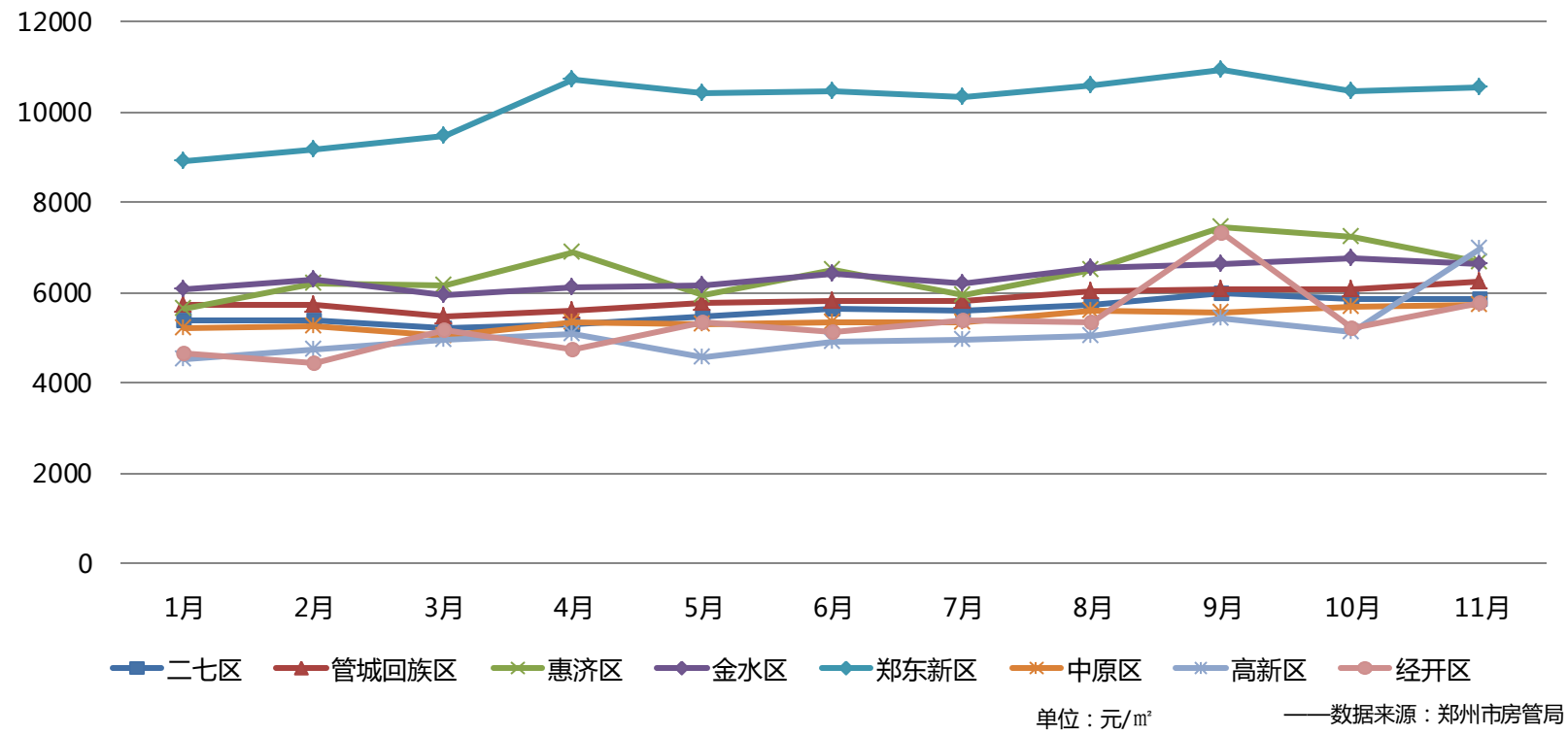


——数据来源：郑州市房管局

金水区全年二手房成交量18414套，约170.19万方，占总成交套数和面积的42%、43%，依然是成交的主力区域，其次是管城区6579套，55.97万方，占比约15%、14%，高新区和经开区占比最小，约占总成交的3%。

2013年二手房市场价格整体呈上涨趋势，除郑东新区价格远远高出其他区域外，其他各区价格相差较小，均在6000元左右。

图表85：2013年各月各区域二手房成交价格



从区域来看，郑东新区二手房价格偏高，集中在9000-11000元左右，整体价格稳中有升，其他区域价格相差不大，多集中在6000元左右。

区域市场总结

- 区域价格：2013年全年各区各物业新房价格整体呈上升趋势，各月各区域住宅价格大部分集中在8000-10000元之间，受个案因素影响明显，经开区整体住宅价格相对较高，最高达到24282元/平；各月各区域商务价格集中在9000-13000元左右，郑东新区整体商务价格相对较高；而商业价格则集中在10000-20000元，各月各区域价格浮动较大，但整体而言，金水区商业价格较高。
- 区域供应：住宅供应主要集中在中原区、郑东新区以及二七区。全年商务供应主要以郑东新区为主，二七区下半年供应较多。2013年商业总供应量集中在金水区和郑东新区，面积为31.68万方、29.02万方，分别占项目总供应量的26%、23%。
- 区域销量：住宅销售金水区成交167.2万方，占比21%，为销售最多区域，中原区次之；商务销售郑东新区延续了往年的强势之态，以占总成交量65%的比例占据各区之首；商业市场同样是郑东新区以16.27万方的销售量位于各区第一，二七区、金水区商业销量仅次于郑东新区。
- 二手房：2013年二手房市场量价齐升，除郑东新区价格远远高出其他区域外，其他各区价格相差较小，均在6000元左右。二手房成交占比中，金水区占总成交的43%，占比最大。

2013年回顾、未来趋势预判

经济平稳

2014年可能是新一轮经济周期的起点，但经济增速仍不会很强劲，双稳健的财政货币政策，使经济运行向新常态平稳过渡。

政策温和

政府暂不会取消限购政策，也不会出台更严厉政策，将采取更多措施优化行业环境，确保房地产向市场化调节机制平稳过渡。

地价攀高

2013年全国土地量增、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，未来合作开发将成常态，配建成为经营性用地出让的硬性指标。2013年郑州市主城八区的土地市场成交量平和上扬，供不应求的局面贯彻全年，住宅类用地成交比例大幅上升，地价形成“三级”梯队，郑东龙湖板块形成新的价值高地，本土大型房企依然是郑州市场拿地主力，预计未来将有越来越多大型房企进驻郑州。

行业趋稳

2013年全国房地产投资量升速缓、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。

住宅

供求趋势

郑州扩容扩建会导致供应增加，同时客户广度增加，整体向供求平衡发展，但在发展过程中，将经常出现供略大于求的局面。

开发重点

开发企业逐渐向内围发展区和外围发展区转移，客户置业范围扩大，不再局限于中心城区，更多的刚需客户寻求中心城区周边置业，即内围发展区和外围发展区，而内围发展区将成为下一阶段重点关注区域。

产品趋势

产品刚需特点日趋明显，功能多、小面积的紧凑型户型仍将引导市场主流，而外围发展区的项目则会寻求更多概念来吸引中心城区客户，代表如清华大溪地打造的游闲地产概念。

价格趋势

价格将延续今年态势，呈稳步上涨趋势，预计2014年价格上涨幅度等同于2013年价格涨幅。

商业

供求趋势

供大于求的局面，短期内仍将存在，但郑州市有较大商业需求量，在行业去泡沫化后，商业地产仍有较大空间。

开发重点

郑州市规划三个都市级商业中心为郑东新区CBD、高新城、航空港区，未来的商业地产开发也将集中在这三个区域，而郑州市老城区的自有的商业价值也将再次被提高，商业开发将向老城区已有商圈集中。

产品趋势

商业地产将更多以大型综合体的形式出现，且综合体的商业比例将大幅提高。

价格趋势

需要专业的产品定位和运营来引导价值回升，商业价值在理性回归后，将出现价值的再次提升，而现阶段价格受个案影响较大，属于小幅震荡，预计2014年将有小幅回升。

开发风险

商业地产的开发必须在前期阶段慎重考虑定位、规划以及运营，在经历过前几年的盲目开发带来的市场泡沫，以及销售为主造成的项目难以运营存活的局面后，未来的商业地产的开发，必须更加谨慎，若仍仅以销售回现为目的的项目，将面临极大的市场风险。

商
务

供求趋势

短期内仍将持续供大于求的局面，供应量将持续增加，而需求量跟不上供应的速度。

开发重点

东区龙湖将成为新的商务集中地，内围发展区、外围发展区将因大量的科研用地、工业用地供应，而出现较多的类商务产品，同样成为商务集中地，如航空港区、经开区等。

产品趋势

高端商务写字楼将集中在东区龙湖CBD区域内，内围发展区、外围发展区将出现更多类办公的产品，如企业独栋、商务公寓、科研大厦等。

价格趋势

在持续供大于求的趋势下，2014年的商务市场仍将以价换量，相比2013年价格不会有大的变化。

附件一： 2013年郑州市土地成交详表

2013年成交详情表1 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
郑政出[2012]107号	高新区	绿洲路南、惠丰街东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	8.1186	2	32125.5	河南正商置业有限公司
郑政新出 (2012) 41号	郑东新区	郑州龙湖副CBD地块C3-05	商务金融用地	挂牌出让	1.0003	7	9970	百瑞信托有限责任公司
郑政新出 (2012) 43号	郑东新区	郑州龙湖副CBD地块C3-22	商务金融用地	挂牌出让	1.0003	7	9970	郑州银行股份有限公司
郑政新出 (2012) 42号	郑东新区	郑州龙湖副CBD地块C3-10	商务金融用地	挂牌出让	1.0003	7	9970	中国工商银行股份有限公司河南省分行
郑政新出 [2012] 45号	郑东新区	郑州龙湖副CBD地块C3-17	商务金融用地	挂牌出让	1.0003	7	9970	郑州宇通集团有限公司
公共租赁住房	管城区	航海路南、魏庄西街东	公共租赁住房	划拨	2.502428	4.98	0	郑州市旧城改造开发公司
郑政出[2012]114号	高新区	蔷薇街南、长椿路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	17.781355	3.5	38152	河南谦茂置业有限公司
京澳芙蓉花苑三期	二七区	建云路东、郑航北路北	经济适用住房用地	划拨	3.588973	3.5	0	河南京澳置业有限公司
京澳芙蓉花苑三期	二七区	建云路东、郑航北路北	经济适用住房用地	划拨	0.098509	3	0	河南京澳置业有限公司
京澳芙蓉花苑三期	二七区	建云路东、郑航北路北	经济适用住房用地	划拨	0.651931	3.5	0	河南京澳置业有限公司
京澳芙蓉花苑三期	二七区	大学路东、郑航北路北	经济适用住房用地	划拨	3.757669	3.5	0	河南京澳置业有限公司
宏鑫家园经济适用房小区	管城区	中州大道东、金岱路北	经济适用住房用地	划拨	1.598197	3.5	0	河南信泰置业有限公司
郑政出[2012]113号	高新区	新龙路南、长椿路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	8.427547	3.5	18752	郑州高新区枫杨管区大谢村村民委员会
郑政出[2012]112号	高新区	月季街北、长椿路西	商务金融用地	挂牌出让	2.037416	5	5516	河南谦茂置业有限公司
河南创意文化大厦	郑东新区	祭城路北、博学路东	商务金融用地	挂牌出让	1.001284	6	8740	河南融创置业有限公司
永和大厦	郑东新区	祭城路南、尚德街北	商务金融用地	挂牌出让	3.061541	9.1	45800	河南省永和置业有限公司
河南汇艺中心	郑东新区	祭城路北、湖心岛路西	商务金融用地	挂牌出让	0.606936	6	5280	河南汇艺置业有限公司
正商大厦	郑东新区	祭城路南	商务金融用地	挂牌出让	0.659428	5	7280	河南宏光正商置业有限公司
郑政出[2012]109号	高新区	梧桐街南、石楠路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	6.947372	2.4	15206	河南新合鑫置业有限公司
正岩龙渊大厦	郑东新区	尚德街北	商务金融用地	挂牌出让	0.708671	5	5780	郑州市正岩房地产开发有限公司

2013年成交详情表2 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
郑政出[2012]110号	高新区	药厂街南、云杉路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	8.857429	4	24270	郑州祝福房地产开发有限公司
金明大厦	郑东新区	尚德街南	商务金融用地	挂牌出让	0.619973	6	8190	王金明
双湖湾	郑东新区	薛夏北街南、博学路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.17	4	12988	河南鼎天置业有限公司
郑政出[2012]111号	高新区	药厂街北、碧桃路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	10.029661	4	26761	郑州祝福房地产开发有限公司
龙子湖十号	郑东新区	祭城路南、尚德街北	商务金融用地	挂牌出让	1.315937	3	10040	郑州一品天下置业有限公司
利丰大厦	郑东新区	尚贤街北、明理路西	商务金融用地	挂牌出让	0.774655	6	6910	河南鸿利丰实业有限公司
河南省企业家联合大厦	郑东新区	明理路西、尚德街南	批发零售用地	挂牌出让	0.228828	1.1	2010	郑州楷林置业有限公司
河南省企业家联合大厦	郑东新区	明理路西、尚德街南	商务金融用地	挂牌出让	0.570336	6.7	5070	郑州楷林置业有限公司
万城龙子湖8号	郑东新区	尚德街北	商务金融用地	挂牌出让	0.442133	3	3280	河南省万城地产投资有限公司
金润商厦	郑东新区	尚贤街北	商务金融用地	挂牌出让	0.472485	4.2	6280	河南旭润房地产开发有限公司
郑政出[2012]116号	高新区	梧桐街北、雪松路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.42204	2	4823	河南新合鑫置业有限公司
郑政出[2012]117号	高新区	月季街北、雪松路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	7.1192	2.5	12902	河南省明瑞置业有限公司
郑政出[2012]118号	高新区	莲花街北、雪松路东	零售业	挂牌出让	0.24	0.4	2127	河南省联合石化有限公司
郑政出[2012]119号	高新区	月季街南、雪松路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	17.7273	2.8	40436	河南省明瑞置业有限公司
郑政出[2012]115号	高新区	梧桐街南、雪松路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.904503	2.2	4035	河南新合鑫置业有限公司
郑政出[2012]120号	管城区	银莺路南、魏庄西街东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.522888	4.5	11974	管城回族区航海东路街道办事处耿庄社区居民委员会
郑政出[2012]121号	管城区	银莺路南、魏庄西街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.401342	5	11319	河南展宇置业有限公司
郑政出[2012]122号	管城区	安康路南、魏庄西街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.067888	5	14455	河南展宇置业有限公司
郑政出[2012]123号	管城区	耿庄南路北、紫东路南、魏庄西街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.677649	5	7277	河南展宇置业有限公司
郑政出[2012]124号	管城区	耿庄南路北、魏庄西街西	商务金融用地	挂牌出让	1.173044	5	6479	河南展宇置业有限公司

2013年成交详情表3 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H.ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
瀚海印象	郑东新区	金水东路南、王新街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	6.524381	4	40030	**
正商花园	郑东新区	姚桥路北、行健街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.878762	3	67340	河南宏光正商置业有限公司
郑政出[2012]129号	二七区	刺绣路南、荆胡路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.54009	3.5	4798	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2012]130号	二七区	刺绣路南、梁庄路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.329352	3.75	10756	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2012]131号	高新区	科学大道南、垂柳路东	商务金融用地	挂牌出让	1.716022	5.8	5904	河南轩立房地产开发有限公司
郑政出[2012]125号	二七区	干渠南路南、荆胡路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	9.243901	2.6	26399	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2012]126号	二七区	杏梁路北、荆胡路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.894413	3.5	9027	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2012]127号	二七区	干渠南路南、大学南路西	商务金融用地	挂牌出让	3.907392	4.9	13163	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2012]128号	二七区	刺绣路南、大学南路西	商务金融用地	挂牌出让	1.831198	4.9	6169	河南建业泰宏置业有限公司
郑政经开出[2012]010号	经开区	经开第六大街以东、经南三路以南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.149533	4	18699	恒大地产集团有限公司
郑政经开出[2012]011号	经开区	经开第七大街以西、经南三路以南	商务金融用地	挂牌出让	1.339815	4	4446	恒大地产集团有限公司
郑政经开出[2012]012号	经开区	经开第八大街以西、经南三路以南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.870316	4	21317	恒大地产集团有限公司
郑政经开出[2012]013号	经开区	经开第七大街以西、经南四路以南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.431769	4	8833	恒大地产集团有限公司
郑政经开出[2012]014号	经开区	经开第八大街以西、经南四路以南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.05078	4	18355	恒大地产集团有限公司
郑政出〔2013〕4号	金水区	农业路南、朱屯西路东	商务金融用地	挂牌出让	1.0139	6.5	5988	郑州元发置业有限公司
郑政出〔2013〕1号	中原区	冉屯里南、朱庄大街东	商务金融用地	挂牌出让	0.7338	6.5	4335	郑州元发置业有限公司
郑政出[2013]2号	中原区	冉屯里南、嵩山北路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.0695	5.5	21361	郑州元发置业有限公司
郑政出〔2013〕3号	中原区	冉屯北路南、桐柏路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.4139	5.5	11986	郑州元发置业有限公司
郑政出〔2013〕5号	中原区	农业路南、朱庄大街东	商务金融用地	挂牌出让	1.0737	6.5	6342	郑州元发置业有限公司
溪景桂圆经济适用房小区	二七区	京广路西、环翠路北	经济适用住房用地	划拨	7.787745	3.4	0	河南熙越置业有限公司

2013年成交详情表4 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
郑政经开出[2012]007号	经开区	经开第十三大街北、 经南八路西、潮河环 路南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	10.091865	2.5	12205	**
银河小区	金水区	翰林路南、洛阳路西	经济适用住房用地	划拨	4.460456	3.26	0	河南安泰置业有限公司
郑政出[2013]16号	中原区	长城路北、杏湾路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.554741	3	2830	河南金苑置业有限公司
郑政出[2013]6号	二七区	客技路西南、三峡路 西北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.80485	4.5	7612	郑州丰益置业有限公司
郑政出[2013]7号	管城区	果园路南、刘庄街东、 规划路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.92221	5	12747	郑州丰益置业有限公司
郑政出[2013]8号	管城区	弓庄南街南、刘庄街 西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.151642	5	13787	郑州丰益置业有限公司
郑政出[2013]9号	管城区	航海路北、刘庄街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.41734	5	10792	郑州丰益置业有限公司
郑政出〔2013〕17号	二七区	南屏路南、石柱南路 东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.41948	4.8	1510	郑州国鑫置业有限公司
郑政出[2013]13号	管城区	郑新公路东、航海路 南	商务金融用地	挂牌出让	1.493135	5	8546	郑州丰益置业有限公司
郑政出[2013]10号	管城区	郑新公路东、规划路 北	商务金融用地	挂牌出让	0.670632	5	3839	郑州丰益置业有限公司
郑政出[2013]14号	管城区	郑新公路东、刘庄中 街北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.161235	5	5108	郑州丰益置业有限公司
瀚海晴洲	金水区	柳林西路西、沙门路 北	经济适用住房用地	划拨	2.292215	3.58	0	河南瀚宇置业有限公司
郑政出[2013]11号	管城区	郑新公路东、航海路 北	商务金融用地	挂牌出让	0.764255	5	4374	郑州丰益置业有限公司
郑政出[2013]12号	管城区	二里岗街东、航海路 北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.50519	5	10961	郑州丰益置业有限公司
郑政出[2013]15号	管城区	刘庄街东、果园路北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.389717	5	10363	郑州丰益置业有限公司
高砦村城中村改造	二七区	京广南路西、郑航北 路南	其他普通商品住房用地	协议出让	6.849885	5	13151.78	长江路街道办事处高砦社区居民管委 会
郑州高新区付庄村城中村改造	高新区	雪松路西、梧桐街南	其他普通商品住房用地	协议出让	3.959988	2.65	2833.07	石佛办事处秦庄村村民委员会第五村 民组
郑州高新区付庄村城中村改造	高新区	雪松路东、梧桐街北	其他普通商品住房用地	协议出让	2.4722	1.9	1244.7301	石佛办事处秦庄村村民委员会第五村 民组
高砦村城中村改造安置区	高新区	雪松路东、合欢街南	其他普通商品住房用地	协议出让	1.309051	1.8	911.9759	石佛办事处秦庄村村民委员会第五村 民组
溪景桂圆经济适用房小区	二七区	京广路西、环翠路北	经济适用住房用地	划拨	7.787745	3.4	0	河南熙越置业有限公司

2013年成交详情表5 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
**	金水区	丰庆路东、姜砦明沟南	其他普通商品住房用地	协议出让	0.735687	1.7	1043.2752	河南省教育系统房屋建设开发有限公司
安徐庄城中村改造	二七区	长江东路北、七里河路东	其他普通商品住房用地	协议出让	2.152747	5	2759.82	河南安康达实业有限公司
郑政出[2013]19号	惠济区	鸿兴路北、金槐路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.6998	1.3	12825	河南鸿宝置业有限公司
**	中原区	建设西路南、华山路东	其他商服用地	协议出让	1.108611	2.2	1712.804	郑州交通运输集团有限责任公司
**	中原区	建设西路南、华山路东	其他商服用地	协议出让	2.546704	2.2	3922.2978	郑州交通运输集团有限责任公司
**	二七区	东三马路南、南乾元街东	批发零售用地	协议出让	0.10537	2.4	311.7287	郑州市糖业烟酒有限公司
**	郑东新区	龙翔八街南、龙湖外环路东	经济适用住房用地	划拨	13.327964	2.5	8325.261	河南省郑州新区建设投资有限公司
**	郑东新区	彩云三街南、龙湖外环路东	经济适用住房用地	划拨	10.825832	2.5	8419.496	河南省郑州新区建设投资有限公司
郑政出[2013]20号	高新区	须水河东路东、锦和北街北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.5	3.5	16937	**
郑政出[2013]22号	高新区	锦和南街北、锦和中路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.785613	3.5	10749	河南昌煜置业有限公司
郑政出[2013]21号	高新区	锦和中路东、西四环辅道西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.115	3.5	12888	河南新合鑫置业有限公司
郑政出[2013]23号	高新区	黄杨街南、西四环辅道西	批发零售用地	挂牌出让	0.325046	0.5	2510	河南亚立石油化工有限公司
晖达新天地	经开区	圃田西路西、七里河北路北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.853899	4	17510	河南新城置业有限公司
郑政出[2013]26号	金水区	科明路东、农科路北	商务金融用地	挂牌出让	5.570196	5	59116	郑州金水万达投资有限公司
中牧花园经济适用房小区	管城区	郑新大道东、刘湾路北	经济适用住房用地	划拨	1.291699	3	0	郑州中亚动物保健品服务部
啟福国际广场	中原区	桐柏路东、航海西路北	经济适用住房用地	划拨	1.17075	6.41	0	啟福置业股份有限公司
黎阳花园	惠济区	天河路东、滨河路南	经济适用住房用地	划拨	5.014648	3	0	河南黎阳置业有限公司
金地苑	金水区	丰乐路东、寺坡路北	经济适用住房用地	划拨	2.283153	3.5	0	河南省地矿物资有限公司
郑政出[2013]32号	二七区	双铁路南、地泰路东	商务金融用地	挂牌出让	1.115488	3.5	3557	郑州玉安联合置业有限公司
郑政出[2013]33号	二七区	南彩路南、地泰路东	商务金融用地	挂牌出让	1.018477	3.5	3247	郑州玉安联合置业有限公司

2013年成交详情表6 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
郑政出[2013]34号	二七区	南彩路南、人泰路东	商务金融用地	挂牌出让	0.818102	3.5	2609	郑州玉安联合置业有限公司
郑政出[2013]35号	二七区	南彩路南、人泰路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.870413	3.5	5711	嵩山路街道办事处刘砦社区居民管委会
郑政出[2013]27号	二七区	芦庄路南、京广南路西	商务金融用地	挂牌出让	8.4444	4	30064	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]36号	二七区	渠南路南、天泰路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.490424	3.5	10676	嵩山路街道办事处刘砦社区居民管委会
郑政出[2013]37号	二七区	渠南路南、地泰路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.28343	3.5	10233	嵩山路街道办事处刘砦社区居民管委会
郑政出[2013]28号	二七区	百尚路东、芦庄路北	商务金融用地	挂牌出让	17.9393	4	63869	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]29号	二七区	百荣路南、合展路西	批发零售用地	挂牌出让	6.9466	4	24732	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]30号	二七区	芦庄路北、京广南路西	批发零售用地	挂牌出让	6.4401	4	22928	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]38号	二七区	渠南路南、地泰路东	商务金融用地	挂牌出让	1.584018	3.5	5059	嵩山路街道办事处刘砦社区居民管委会
郑政出[2013]39号	二七区	双泰路南、天泰路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.270879	3.5	12181	郑州玉安联合置业有限公司
郑政出[2013]40号	管城区	帆布厂街南、信誉路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.2607	3.8	14113	郑州逸泉房地产开发有限公司
郑政出[2013]46号	高新区	枫香街南、红叶路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	10.3203	2.8	20755	河南省美景之州地产开发有限公司
郑政出[2013]47号	高新区	火炬街南、西四环西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.0495	3.5	4636	河南省美景之州地产开发有限公司
郑政出[2013]45号	高新区	枫香街南、紫竹路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	10.7926	3.5	23480	河南省美景之州地产开发有限公司
郑政出[2013]42号	管城区	铁军路东、航海东路北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.0866	3.5	24016	金地集团武汉房地产开发有限公司
郑政出[2013]43号	高新区	火炬街南、紫竹路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	8.239287	2	14760	河南省美景之州地产开发有限公司
郑政出[2013]44号	高新区	科学大道南、红叶路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.66873	3.5	8149	河南省美景之州地产开发有限公司
祭城南安置区项目	郑东新区	北三环路南、龙湖中环路东	经济适用住房用地	划拨	5.750277	2	0	河南省郑州新区建设投资有限公司
郑政出[2013]41号	管城区	铁军路西、航海东路北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.1656	3.5	6761	河南正商置业有限公司
文化艺术创作及产业发展基地	高新区	科学大道南、郁香路西	文体娱乐用地	协议出让	7.033475	4	5397.7778	河南石佛艺术公社有限责任公司

2013年成交详情表7 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
郑政出[2013]50号	金水区	鸿业路北、鸿苑路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.119571	1.3	21675	河南鸿宝置业有限公司
郑政出[2013]53号	金水区	东风路南、规划路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.298994	3	1945	河南农科置业有限公司
郑政出[2013]52号	金水区	农科路南, 政七街东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.876989	3	17461	河南农科置业有限公司
郑政出[2013]51号	金水区	东风路南, 政七街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.914558	3	23685	河南农科置业有限公司
**	金水区	金水路北、防疫路西	其他普通商品住房用地	协议出让	0.357655	2	565.6593	河南省副食品有限公司
郑政出[2013]56号	高新区	金菊街北、长椿路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.416474	3.5	9028	河南三德置业有限公司
郑政出[2013]57号	高新区	莲花街南、石楠路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.781326	3.5	15277	河南三德置业有限公司
郑政出[2013]58号	高新区	金菊街北、春藤路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	8.695176	3.5	23425	河南三德置业有限公司
郑政出[2013]59号	高新区	金菊街北、石楠路西	商务金融用地	挂牌出让	1.652317	4	3862	河南三德置业有限公司
郑政出[2013]62号	高新区	长椿路东、金梭路北	商务金融用地	挂牌出让	1.161418	5	3182	河南三德置业有限公司
郑政出[2013]60号	高新区	莲花街南、春藤路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.686772	3.5	9742	河南三德置业有限公司
郑政出[2013]63号	管城区	紫辰路东、刘庄南街南	文体娱乐用地	挂牌出让	0.711673	5.5	5729	河南小皇后置业有限公司
绿都广场	管城区	东明路东、郑汴路北	其他商服用地	协议出让	4.667537	4.07	12318.0499	郑州绿都地产集团有限公司
郑政出[2013]70号	二七区	豫一路北、百尚路西	商务金融用地	挂牌出让	2.585212	4	9204	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]71号	二七区	芦庄路北、金源路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	7.897216	3	22882	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]64号	二七区	豫一路北、望桥路西	商务金融用地	挂牌出让	5.931157	4	21117	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]65号	二七区	芦庄路北、百尚路西	商务金融用地	挂牌出让	10.707016	4	38119	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]66号	二七区	豫一路北、百尚路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	7.605525	3	22037	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]67号	二七区	豫一路北、金源路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	6.512419	3	18870	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]68号	二七区	豫一路北、金源路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	6.431283	3	18635	金源百荣投资有限公司

2013年成交详情表8 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
郑政出[2013]72号	二七区	百尚路南、合展路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	9.191688	3	26633	金源百荣投资有限公司
郑政出[2013]73号	二七区	芦庄路北、望桥路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.65307	3	10585	金源百荣投资有限公司
祭城南安置区项目	郑东新区	北三环路南、龙湖中环路东	经济适用住房用地	划拨	5.750277	2	6802.95	河南省郑州新区建设投资有限公司
郑州化工厂住宅区项目	高新区	化工路南、雄鹰路西	经济适用住房用地	划拨	0.630983	1.72	187.0139	郑州化工厂破产清算组
郑政出[2013]74号	金水区	高皇北路东、少林路南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.252023	3.5	50159	河南和昌置业发展有限公司
郑政出[2013]76号	金水区	高皇北路东、龙门路南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.6959	3.5	39450	河南和昌置业发展有限公司
郑政出[2013]78号	中原区	嵩山路西、互助路北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.6398	4.5	3509	河南吉利房地产开发有限公司
郑政出[2013]77号	管城区	紫荆山路西、陇海北一街南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.2901	4.5	6832	河南吉利房地产开发有限公司
瑞豪 上林苑	郑东新区	七里河南路东、西刘街北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.4	4	13524	郑州瑞豪置业有限公司
郑政经开出[2013]018号	经开区	经南五辅路 (原果园南路) 以北、朝凤路以西	商务金融用地	挂牌出让	3.257219	4	18378	河南建业体育不动产产有限公司
鞋城	二七区	京广南路东、新甫南街南	批发零售用地	协议出让	0.521375	4	1857.18	河南省盛祥置业有限公司
**	二七区	京广南路西、张魏寨路南	其他商服用地	协议出让	3.64878	2.5	2802.33	郑州江泰置业有限公司
郑政出 [2013] 79号	中原区	电厂西路西、冉屯北路南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.559442	5.28	19971	河南正商置业有限公司
郑政出 [2013] 80号	中原区	电厂西路西、冉屯北路南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.462922	4.69	8814	河南正商置业有限公司
郑政出[2013]81号	中原区	电厂西路西、冉屯北路北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.4216	2.14	19904	河南正商置业有限公司
郑政出[2013]82号	中原区	电厂西路东、冉屯北路南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	6.0826	1.97	23524	河南正商置业有限公司
**	二七区	铭功路西、金水河南	商务金融用地	协议出让	0.168454	2.2	400.1536	郑州交通运输集团有限责任公司
郑政出[2013]83号	惠济区	银河路南、朝阳路东	文体娱乐用地	挂牌出让	2.74705	1.5	12005	河南红河置业有限公司
世和小区	经开区	经南五路南、经开第四大街西	经济适用住房用地	划拨	7.178504	3.5	1744.3756	中建 (郑州) 城市开发建设有限公司
**	中原区	桐柏路西、伊河南	其他普通商品住房用地	协议出让	0.204363	0.46	471.6373	郑州市第二建筑工程有限责任公司

2013年成交详情表9 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
龙子湖.文苑	郑东新区	薛夏南街南、小夏街东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.602902	4	11142	河南省林鑫实业有限公司
河南出入境检验检疫局住宅楼	郑东新区	金水东路南、聚源路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.200089	3.5	1690	河南省泰宏房地产有限公司
五里堡社区城中村改造	管城区	航海路北、刘庄街东	其他普通商品住房用地	协议出让	2.598473	5	3961.31	南路街道办事处南五里堡社区居民委员会
五里堡社区城中村改造	管城区	刘庄中街南、刘庄街西	其他普通商品住房用地	协议出让	4.15439	5	6297.49	南路街道办事处南五里堡社区居民委员会
**	金水区	黄河北街东、红旗路北	商务金融用地	协议出让	0.142898	2.19	497.1682	郑州市第二建筑工程有限责任公司
郑政出[2013]89号	二七区	刺绣路南、梁庄路西	商务金融用地	挂牌出让	1.749383	4.5	5958	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2013]90号	二七区	刺绣路南、梁庄路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	5.097252	3.5	16529	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2013]84号	二七区	杏梁路南、梁庄路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.857016	3.75	9388	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2013]91号	二七区	百荣路南、大学南路西	批发零售用地	挂牌出让	4.021807	4	16511	鑫苑扬帆有限公司
郑政出[2013]85号	二七区	干渠南路南、梁庄路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.778639	3.23	8838	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2013]92号	二七区	百荣路南、南岗路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.41694	3	15587	河南鑫苑置业有限公司
郑政出[2013]86号	二七区	干渠南路南、望桥路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.000989	3	3132	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2013]87号	二七区	干渠南路南、梁庄路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.288067	3.5	4177	河南建业泰宏置业有限公司
郑政出[2013]88号	二七区	杏梁路南、望桥路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.809804	3.5	15597	河南建业泰宏置业有限公司
**	中原区	棉纺北路南、桐柏路东	其他普通商品住房用地	协议出让	0.930103	4	3260.9411	郑州鸿兴置业有限公司
**	中原区	棉纺西路北、桐柏路东	其他普通商品住房用地	协议出让	2.172705	4.5	9236.1566	郑州鸿兴置业有限公司
**	中原区	棉纺西路北、工人路西	其他商服用地	协议出让	1.041753	4.5	4822.2746	郑州鸿兴置业有限公司
郑政出[2013]93号	惠济区	迎宾路北、银通路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.649088	2.7	13711	郑州西城科技发展有限公司
郑政出〔2013〕94号	惠济区	金达路南、豫泰路西	批发零售用地	挂牌出让	1.406323	3.5	5217	河南正弘置业有限公司
郑政出[2013]95号	惠济区	科达街南、豫泰路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.1972	2.8	3770	河南正弘置业有限公司

2013年成交详情表10 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
中原证券大厦	郑东新区	龙湖金融中心C3-06号地块	商务金融用地	挂牌出让	1.000288	7	10060	中原证券股份有限公司
中信国际金融中心	郑东新区	龙湖金融中心C3-16号地块	商务金融用地	挂牌出让	1.000334	7	10060	中信建设有限责任公司
平安郑州金融中心	郑东新区	副CBD地块C4-02	商务金融用地	挂牌出让	0.3988	8	4110	深圳平安郑东金融大厦投资有限公司
中原金融大厦	郑东新区	副CBD地块C4-14	商务金融用地	挂牌出让	0.4249	8	4380	中原信托有限公司
郑政东出 (2013) 16号	郑东新区	姚桥路北、德慧街东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.835689	4	13400	河南锦雍置业有限公司
郑政东出 (2013) 15号	郑东新区	姚桥路北、德慧街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.517194	4	17550	河南锦雍置业有限公司
郑政东出 (2013) 17号	郑东新区	育翔路南、德慧街西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.800238	4	5980	河南发祥置业有限公司
郑政东出 (2013) 18号	郑东新区	盛和街南、熊耳河路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.411749	4	4070	河南诚海置业有限公司
利申中心	郑东新区	副CBD地块C4-01	商务金融用地	挂牌出让	0.400495	8	4120	利申 (郑州) 置业有限公司
郑政经开出[2013]023号	经开区	航海东路以南、经开第八大街以西	商务金融用地	挂牌出让	0.742362	4	4190	郑州建海置业有限公司
郑政经开出[2013]022号	经开区	经南八路以南、经南九路以北、经开第十五大街以东、经开第十六大街以西	商务金融用地	挂牌出让	5.082589	2.5	11147	郑州滨河置业有限公司
中美花园	郑东新区	永平路南、站南路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.572213	3.5	37175	——
东港酒店	郑东新区	副CBD环路北、龙行街东	住宿餐饮用地	挂牌出让	1.121433	6.5	18760	河南东港置业有限公司
美洋酒店	郑东新区	副CBD环路南、如意西路西	住宿餐饮用地	挂牌出让	0.978105	7	27880	河南美洋置业有限公司
郑政经开出[2013]025号	经开区	南三环以北、经开第三大街以西	商务金融用地	挂牌出让	3.247009	3	12711	河南中美置业有限公司
郑政经开出[2013]024号	经开区	南三环以北、经开第一大街以	其他普通商品住房用地	挂牌出让	6.74885	3	67743	——
郑政出[2013]98号	二七区	人和路西、汉江路南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.833963	6.07	29342	郑州名门地产有限公司

2013年成交详情表11 (商服、住宅用地情况)

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION
快速销售解决方案

地块编号	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	成交总价 (万元)	拿地单位
惠济区弓庄村城中村改造	惠济区	乐飞街东、中州大道西	其他普通商品住房用地	协议出让	2.297594	2.2	3000.66	郑州市惠济区迎宾路街道弓庄村村民委员会
郑政经开出[2013]030号	经开区	经开第十二大街以东、经南八北二路以北	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.023719	2.5	6536	郑州东航房地产开发有限公司
**	中原区	中原西路南、西流湖东	其他普通商品住房用地	协议出让	0.778954	3	4349.7804	郑州煤电长城房产开发投资有限公司
**	金水区	南阳路西、孟砦北街北	其他普通商品住房用地	协议出让	0.24528	2.65	44.8471	郑州市建筑材料有限公司
**	金水区	孟砦北街南、南阳路西	其他普通商品住房用地	协议出让	0.20153	4.64	8.9372	郑州市建筑材料有限公司
郑政出[2013]105	高新区	金梭路东、玉兰街北	商务金融用地	挂牌出让	4.540586	5	27780	—
**	金水区	南阳路东、生产路北	其他普通商品住房用地	协议出让	0.39231	2.99	56.3983	郑州市建筑材料有限公司
郑政出[2013]101号	高新区	石楠路东、药厂街南	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.07441	4	11035	郑州祝福房地产开发有限公司
郑政出[2013]102号	高新区	木棉路南、碧桃路西	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.726413	4	1968	郑州祝福房地产开发有限公司
郑政出[2013]104号	高新区	药厂街北、石楠路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.130317	4	5770	郑州祝福房地产开发有限公司
郑政出[2013]103号	高新区	木棉路北、碧桃路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	9.432968	4	25670	郑州祝福房地产开发有限公司
郑政出[2013]99号	中原区	东风路南、电厂路西	商务金融用地	挂牌出让	0.351001	4	2020	郑州华强广场置业有限公司
郑政出[2013]100号	中原区	陇海西路南、华山路东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.232668	3.5	1343	郑州市源发置业有限公司
宏福居地	郑东新区	龙湖中环路西、龙湖中环南路北	其他普通商品住房用地	协议出让	1.250851	3	12742.96	河南省宏光天地实业有限公司
锦绣家园经济适用住房小区	二七区	天泰路西、杏贾路北	经济适用住房用地	划拨	3.589509	3.5	0	河南魏都置业有限公司
宏福居地二期	郑东新区	龙湖中环南路北、龙湖外环路东	其他普通商品住房用地	协议出让	2.236517	3	3298.86	河南省宏光天地实业有限公司
郑政出[2013]107号	中原区	金槐路东、鸿宝路北	商务金融用地	挂牌出让	3.231118	1.3	14133	河南鸿宝集团有限公司

注：标红部分为重点房企拿地情况

The End Thanks

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案