

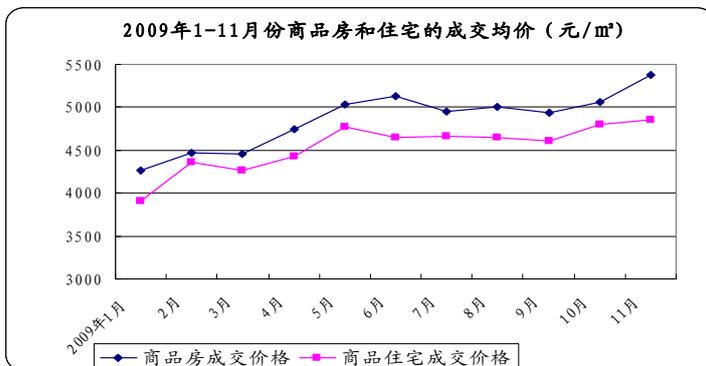
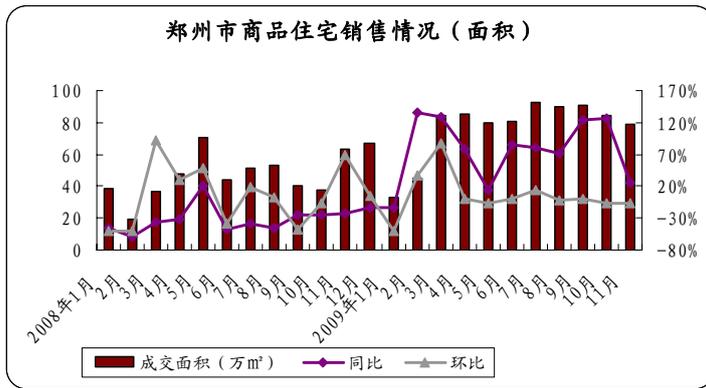
郑州

经济的快速发展、人民生活水平的持续提高、市场整体好转以及一系列救市政策的实施，促使居民对住房的刚性需求得到释放，楼市出现供不应求的现象；同时地铁的开建、BRT 的开通，为郑州房地产市场带来新的发展机遇。

土地供应充足，市场供应商品房面积也会相应的充裕，保障性住房面积会有所增大

刚性需求继续释放，销量将维持在较高水平

2010 年房地产的价格继续稳定增长，受房地产政策等因素影响，涨幅回收
随着城市化建设进程加快，郑州房地产市场发展环境是健康平稳的



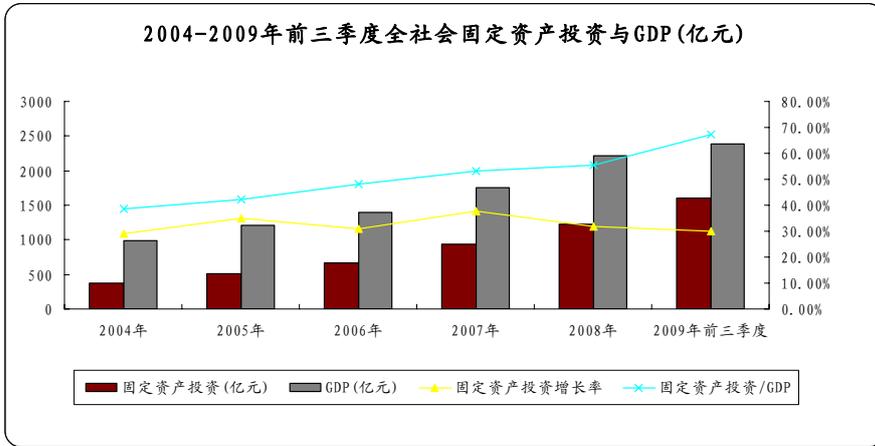
2009 年城市经济发展情况

今年以来，虽然郑州市经济增速出现一定的回落，但全市认真落实中央、全省一系列应对危机的政策举措，前三季度经济回暖势头逐步增强，整个国民经济发展持续向好，主要经济指标较好运行。

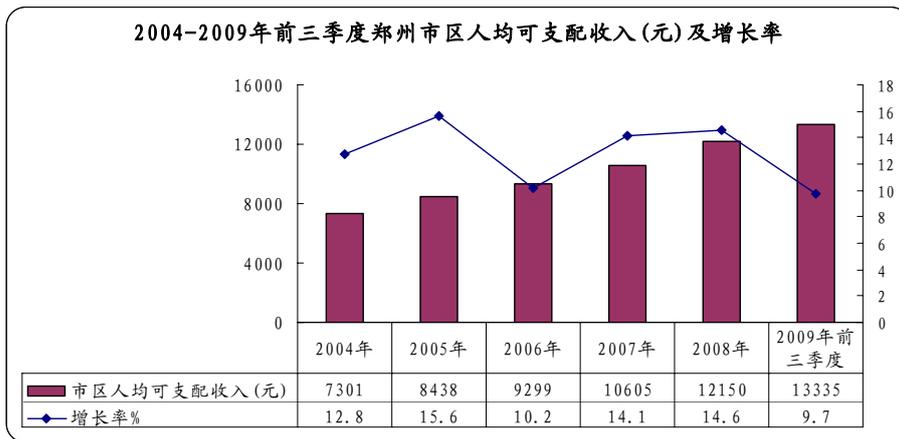
2004 年到 2009 年前三季度，郑州市 GDP 呈连年增长的态势，受美国次贷危机引发的全球金融动荡及国家的宏观调控，近两年来，其增长率有所下降，到 2008 年还是维持在 10% 以上，只有 2009 年前三季度同比增长率为 9%。另外 2008 年终于以 3004 亿的 GDP 如愿以偿的和广州、深圳、杭州、青岛、宁波、南京、成都、武汉、大连等城市并肩进入全国城市“3000 亿俱乐部”。固定资产投资加速增长，其占 GDP 的比例也在逐年的增加，城市建设的力度也在增大，为房地产的良好发展提供了有力的保障。

2009 年前三季度经济	数据	同比增长
生产总值（亿元）	2378.8	9.0%

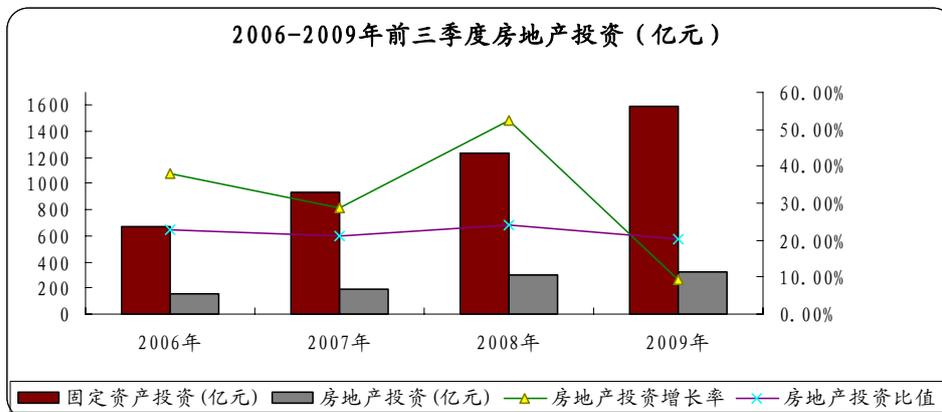
全社会固定资产投资 (亿元)	1597.8	30.0%
城镇人均可支配收入 (元)	12965	9.5%
房地产开发投资 (亿元)	326.3	9.3%
社会消费品零售总额 (亿元)	1054.7	18.4%



郑州市近几年的人均可支配收入持续的增加，到 2009 年前三季度市区人均可支配收入为 13335 元，同比增长率有所降低。



受经济企稳回升和房地产市场销售扩大的积极影响，房地产开发投资逐渐回暖。2009 年前三季度，全市完成房地产开发投资 326.3 亿元，同比增长 9.3%，但与去年同期相比，增速仍回落 42.9 个百分点；在固定资产投资中，房地产投资比重仍然保持 20%的增速，房地产市场前景良好。



2009 年郑州城市建设情况

2009 年年底郑汴新区规划体系初步形成。而地铁的规划施工和 BRT 的正式运营，使郑州交通步入新起点，也是房地产市场发展的新机会。

2009 年 11 月 19 日郑汴新区总体规划最终通过评审会议，郑汴新区位于郑州市中州大道以东、开封市金明大道以西、郑州航空港以北、黄河沿岸以南区域，由郑州新区和汴西新区两个部分构成，涵盖中牟县，总面积约 2077 平方公里。其中郑州新区西起中州大道、东至中牟县东边界、南至航空港区、北至黄河大堤，面积约 1840 平方公里。主要包括郑东新区、郑州经济技术开发区、郑州国际航空港区、白沙官渡产业集聚区、郑州国际物流园区和郑州出口加工区以及沿黄生态文化旅游产业带对应区域和现代农业示范区。汴西新区东起金明大道、西至中牟东边界、南至规划建设的郑民高速、北至黄河大堤，面积约 237 平方公里。主要在郑汴产业带规划的原汴西新区基础上，与郑州新区实现空间衔接。

2009 年 6 月 6 日，郑州市地铁一号线一期工程开工仪式举行，拉开郑州地铁建设的序幕。按照郑州轨道交通规划，郑州轨道交通网络共有 6 条线路组成，呈“三横两纵一环”的棋盘放射状结构，总长 202.53 公里。在近期建设规划中，2009 年开工建设轨道交通 1 号线一期工程，2010 年前开工建设 2、5 号线一期工程，2015 年年底前建成 1、2、5 号线一期工程，并争取开工其他线路。

2009 年 5 月 28 日，郑州 BRT 快速公交正式亮相，首日的客流量突破 8 万人，成为郑州主要交通线路。郑州 BRT 首期工程线网布局有一条主线八条支线，线网全长 140.5 公里，220 台公交车，乘客一次投币，就可穿越郑州全城。

2009 年土地市场回顾

截止 2009 年 12 月 9 日，郑州全年住宅挂牌土地约 43 宗，十个城中村改造，供应总面积近 300 万平方米，成交面积 267 万平方米，成交了 32 宗，其中金水区成交 11 宗，占成交宗数的 33%，成交面积约为 115 万平方米，金水区在目前还是住宅的集中发展区域。

用地超 90 亩省政府批准 补偿标准三年一调整

2009 年 11 月 12 日国土资源部发布的一则新政，该政策首次对商品住宅用地的宗地出让面积做出明确上限，要求小城市（镇）不超过 7 公顷（105 亩），中等城市不超过 14 公顷（210 亩），大城市不超过 20 公顷（300 亩），部分业内人士认为，此举虽意在遏制地王，但是也会降低房地产企业的拿地门槛，从而催生新一轮的土地高价，同时也不利于城市的总体规划和基础设施建设。因此，新政还需要在实践中进一步细化和完善。

2009 年 11 月 23 日，《河南省实施<土地管理法>办法（修改稿）》提交省人大审议，规定：禁止任何单位和个人闲置、荒芜耕地。一年以上未动工建设的，应按照闲置土地所在县（市、区）耕地征收前三年平均年产值的 4 倍缴纳闲置费。连续两年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上政府无偿收回用地单位的土地使用权。征地补偿标准至少三年调一次。超过 90 亩要由省政府批准。规定了建设项目需要使用土地利用总体规划确定的国有未利用土地的审批权限，即三公顷（45 亩）以下由县（市）政府批准，三公顷以上六公顷以下（45 亩~90 亩）由省辖市政府批准，六公顷（90 亩）以上由省政府批准。

推出土地面积近 300 万平方米 城中村改造是热点

2009 年 1-10 月份，郑州市房屋新开工面积为 678.3 万平方米，比去年同期增长负 55.58%，房屋施工面积为 4734.2 万平方米，比去年同期增长 11.20%，房屋竣工面积 200.1 万平方米，

比去年同期增长负 16.50%。

2009年初至12月9日,郑州住宅挂牌土地约43宗,十个城中村改造,供应总面积为2969908.6平方米,土地成交面积约2666542.07平方米,成交了32宗,其中金水区成交11宗,占成交宗数的33%,成交面积约为1145527.1平方米,中原区10宗,郑东新区成交6宗,管城区成交了4宗,二七区3宗,东开区1宗,说明金水区在目前还是住宅的集中发展区域,还没有改变其住宅成交面积第一的地位!

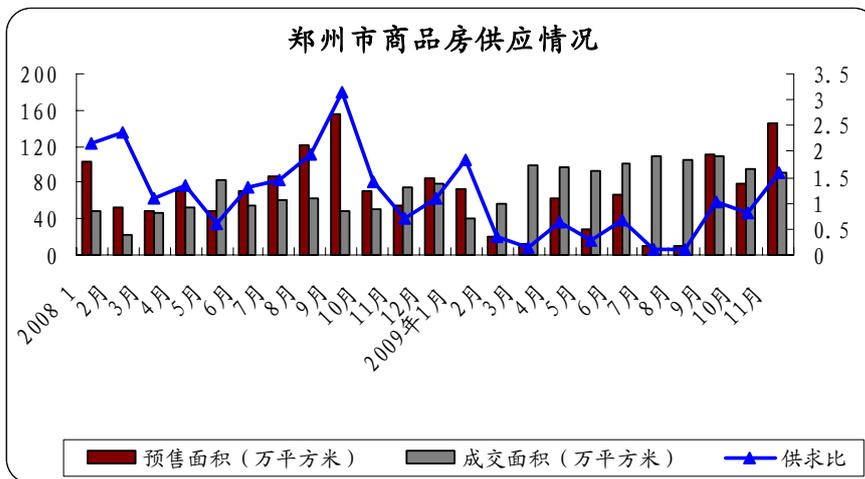
2009年1月份荣成置业有限公司以6370万元的价格,拿下了面积为34688.1平方米金水区的一块住宅用地,其单价为122.43万元/亩。随着市场的好转及挂牌土地的增多,企业拿地单价也在不断上升,继9月份鑫苑以411万元/亩的价格拿下郑东的一块住宅用地后,新的地王再次出现:12月份郑州冉屯路上五块挂牌住宅用地,经过20多轮的激烈竞拍后,每块土地的成交单价均在440万元/亩以上,最终,一块地段一般的面积仅为6.54亩的住宅用地以529.8万元/亩的价格成为新的“地王”,五块住宅用地中的三块都由此前不知名的康隆置业公司拿下的。

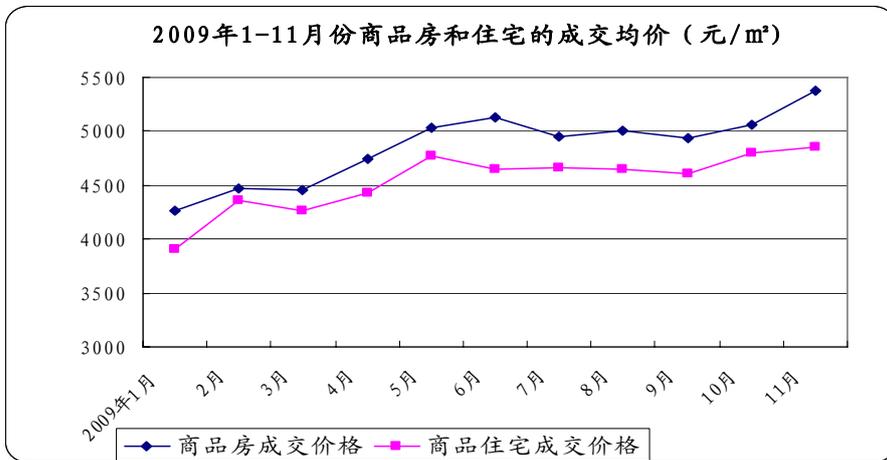
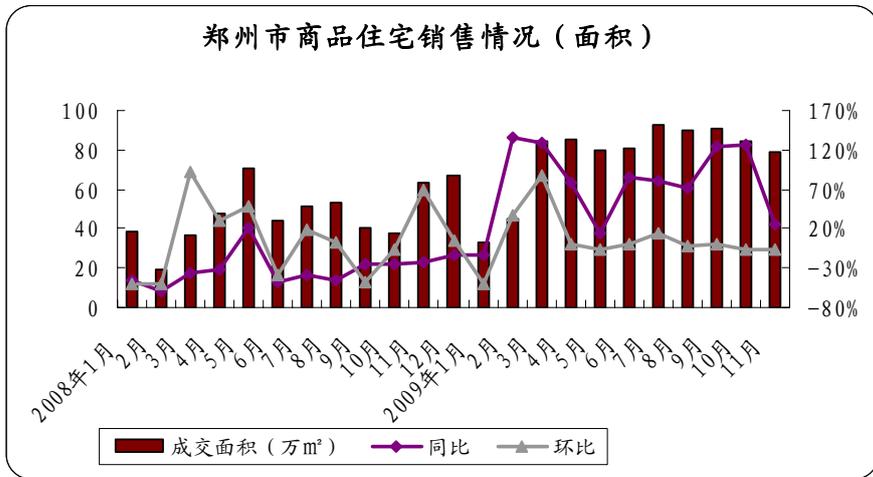
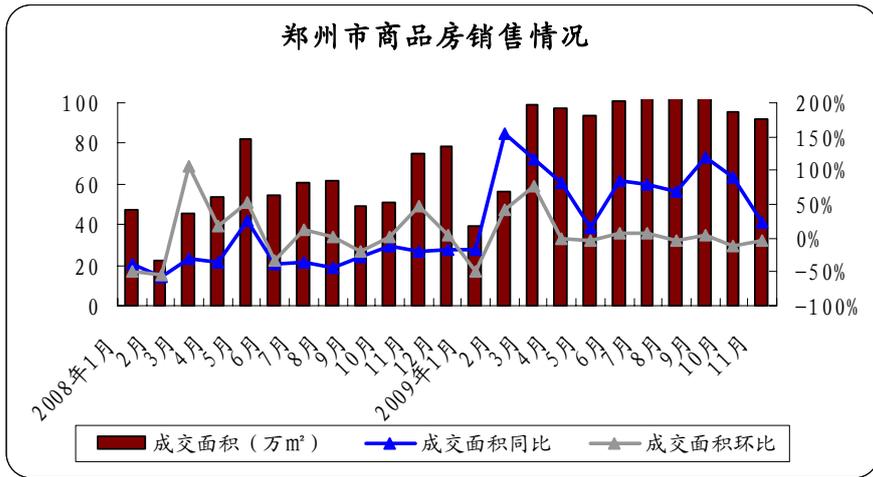
2009年商品房市场回顾

2009年世界经济危机的影响减弱、2008年9月份以来政府出台的一系列救市政策、各个楼盘展开各种营销促销方式,在各种利好消息组合下,08年有购房意向的客户开始出手,09年的刚性需求逐渐释放,致使2009年郑州楼市呈现一种供不应求、开盘即清的盛况。

供应大减销售大增 供不应求趋势明显

2009年1月—11月份郑州市区商品房投放面积616.3万m²,比去年同期减少267.17万m²,销售面积995.91万m²,供求比为0.62;商品住宅累计投放面积531.7万m²,比去年同期减少了200.51万m²,销售面积846.36万m²,供求比为0.63。非住宅累计批准预售面积84.6万平方米,较去年同期下降了44.07%。





2009年1-2月份商品住宅投放73.32万m²,受08年影响和传统节日春节的影响,销售面积78.11万m²,价格起伏较大,1月份成交均价3908元/m²,2月份成交均价4355元/m²。

8-10月份商品住宅投放171.24万m²,销售面积265.39万m²,每月成交均在80万m²以上,价格集中在4600元/m²,呈现“量高价稳”的态势。西区桐柏路及东南区域航海路大盘以配套齐全、户型设计合理为产品核心加快销售的进程。为保持市场的热度,促成“金九银十”,各大媒体组织了几场大型房展会,再一次把焦点集聚在楼市上,为新盘的热销和老盘的持销打下基础。

7月份人们表现了很高的购房热情,住宅成交面积在郑州楼市销售史上达到最大值——92.83

2010 年房地产市场预测

2010 年的土地供应充足，刚性需求的持续释放将使房地产市场保持较高的销量，整体价格上升但幅度不大。

一、预计 2010 年土地供应充足，市场供应商品房面积也会相应的充裕，同时政府继续提供保障性住房，保障性住房的面积会有所增大。

二、房地产市场的刚性需求仍将继续释放，2010 年的销量将继续维持在较高的水平。

三、商品房价格整体上升趋势将在 2010 年延续，但由于 09 年国务院审批通过了“遏制部分城市房地产价格上涨的趋势”的会议，可能会受房地产政策等因素的影响，2010 年商品房的价格上涨幅度不会太大。

四、随着河南城市化建设进程越来越快，给整个房地产市场营造了一个健康平稳的发展环境，郑州未来的发展空间巨大。