



中國·新鄉房地產年鑒

The REAL ESTATE YEARBOOK of CHINA. XINGXIANG

服务指导

权威实用

顾云昌



题词

新乡城市的发展可以证明：房地产行业对于中国城市建设和发展贡献非常大。《新乡地产年鉴》以其大量真实的数据、丰富的图文为依据，记录了新乡地产发展的历史。以时为鉴，以史为鉴，面向未来，新乡这座城市一定会更加繁荣昌盛、人民生活更加富足安康！

董藩——著名青年经济学家、房地产业研究专家
北京师范大学房地产研究中心主任
北京师范大学教授、博士生导师

随着以郑州为中心的中原城市群的崛起，新乡已成为郑州北部的重要支点城市。近年来，新乡新兴工业产业和房地产业的强劲发展，促使其城市竞争力不断增强。《新乡地产年鉴》的问世，是新乡房地产发展历史的真实写照，是新乡房地产行业的一次大总结，是新乡房地产理论研究的创新成果。

胡葆森——国内著名房地产企业家
中国房地产业协会副会长
建业住宅集团（中国）有限公司董事长

《新乡地产年鉴》概述了近几年来新乡房地产业的发展状况，既系统又专业，是一部经典的区域房地产史诗，也是新乡房地产行业的《百科全书》。

冯仑——国内著名房地产企业家、思想家
中国房地产商会轮值主席
中国房地产业协会城市住宅开发委副主任委员
万通集团董事局主席

中国房地产发展具有明显的区域性特征，每个城市也有自己的城市个性，而非“千城一面”。新乡以其丰厚的历史人文、强劲的经济、独特的社会文化生活，构筑了一道亮丽的城市风景。《新乡地产年鉴》是河南首部地方地产年鉴，是新乡城市营销的亮点。

朱曙东——国内著名房地产营销专家、城市品牌战略专家
北京大学人居环境中心房地产研究会主任
中国房地产业协会中介委常务理事
中国房地产策划师联谊会秘书长
瑞尔特房地产顾问机构董事长

新乡房地产业的发展证明：房地产业已经成为国民经济的支柱产业。新乡房地产业的同行们做了许多有益的工作，他们用市场力量改善当地百姓的居住条件。同时，我们高度赞扬新乡房地产企业家们在重视社会责任方面所做的努力！

孟晓苏——国内著名房地产企业家，经济学家，北京大学博士
中国房地产开发集团公司理事长，原总裁
幸福人寿保险股份有限公司董事长

中国房地产市场化发展经历的时间不长，各个城市的房地产实践和理论研究也是摸着石头过河，从房地产发展初期到现在，房地产市场也在不断成长和成熟。《中国·新乡地产年鉴》从新乡房地产行业的宏观经济、微观市场分析，全面的阐述了新乡房地产发展的全貌，内容详实，是我省在城市和房地产发展过程中的一次有益的理论探索，其经验为其他城市可以学习、可以借鉴、可以分享。

陈海勤——河南省建设厅副厅长

编辑说明

一、《中国·新乡房地产年鉴》(2007-2009卷)是新乡市房产管理局主持编纂的系统反映新乡房地产业发展情况的大型综合性、资料性年刊。它以科学发展观理论为指导,忠实体现党的路线、方针、政策,准确、及时、全面地记述新乡房地产业发展诸方面的基本情况,重点记述“和谐新乡、住有所居”中的新成就、新进展、新问题,为各级领导实施科学决策提供资料,为宣传新乡、促进物质、精神、政治、生态四个文明建设服务。同时,也为编纂地方史志积累资料。

二、《中国·新乡房地产年鉴》(2007-2009卷)共设6大部分:新乡市宏观经济发展状况、新乡市房地产市场面临的宏观政策环境分析、新乡市房地产市场分析、新乡市消费者购房需求特征分析、新乡市房地产市场分析主要结论和建议、新乡市房地产企业风采。除文字内容外,卷首还安排了各级领导关心、支持新乡房地产业发展的彩色图片,正文内刊登了部分反映新乡房地产业重大事件及发展成就的彩色照片。

三、《中国·新乡房地产年鉴》(2007-2009卷)主要记述2007年至2009年新乡市建成区域内房地产市场的发展情况。资料起始时间为2007年1月1日,截止日期为2009年12月31日。

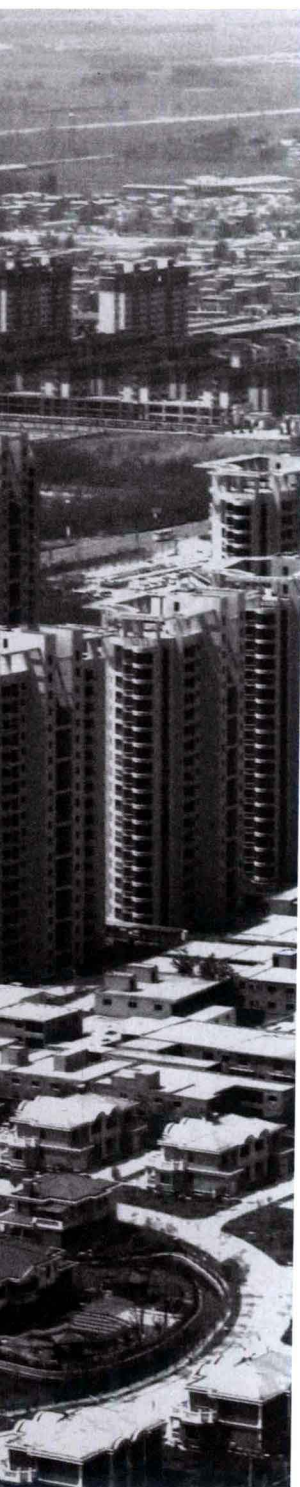
四、本年鉴稿件均为新乡市直各部门、各单位提供相关材料,由特约撰稿人和撰稿人撰稿,并经各部门领导审阅,《中国·新乡房地产年鉴》编纂委员会编辑部组织统编、审校。

五、《中国·新乡房地产年鉴》(2007-2009卷)是各级领导和广大撰者、编者通力合作的成果,谨向所有为年鉴编辑出版付出辛勤劳动,给予热情支持的部门、单位和个人深表谢意。

六、由于水平有限,错讹、疏漏和不足之处实所难免,恳请广大读者批评指正。

——《中国·新乡房地产年鉴》编委会
二〇一〇年六月十二日

目 录



第一部分 新乡市宏观经济发展状况	006
一、新乡市概况	008
二、新乡市经济发展状况和城市发展状况分析	010
(一) 经济发展及产业结构	
(二) 城市建设及成果	
(三) 城市发展总体规划	
(四) 城区分布及人口发展状况分析	
(五) 居民收入水平及住房消费比例分析	
三、新乡房地产简史	018
第二部分 新乡市房地产市场面临的宏观政策环境分析	024
一、宏观调控政策的根源与目的	028
二、历年来宏观调控政策回顾与展望	034
(一) 历年来宏观调控政策回顾	
(二) 房地产市场宏观调控政策解读	
(三) 政策取向与展望	
三、房地产市场宏观调控政策的趋势	040
(一) 宏观调控总体趋势	
(二) 各项调控政策预期	
(三) 2010年新乡市房地产调控政策趋势分析	
第三部分 新乡市房地产市场分析	044
一、房地产市场宏观情况分析	046
(一) 2007-2009年房地产投资建设情况	
(二) 2007-2009年本级土地供应及收益情况	
(三) 2007-2009年房地产业对全市财税的贡献	
(四) 2007-2009年商品房市场成交价格、供销量总体情况分析	
二、2007年商品房市场成交价格分析	059
(一) 住宅类商品房销售价格	
(二) 非住宅类商品房销售价格	
(三) 存量房成交价格	
三、2008年商品房市场成交价格分析	062
(一) 纯商品住宅累计成交均价	
(二) 纯商品住宅不同物业类型的成交价格	
(三) 纯商品住宅不同区域成交价格	

(四) 非市场定价类商品住宅成交价格	
(五) 纯商品住宅与非市场定价类住宅成交价格的对比	
(六) 非住宅成交价格	
(七) 非住宅不同物业类型成交均价	
四、2009年商品房市场成交价格分析	065
(一) 纯商品住宅累计成交均价	
(二) 多层住宅均价	
(三) 高层住宅均价	
(四) 多层住宅与高层住宅价格的对比	
(五) 其它均价	
(六) 不同项目商品房最高销售价格	
五、2007年商品房市场销售分析	072
(一) 住宅商品房销售情况	
(二) 非住宅商品房销售情况	
(三) 存量房交易情况	
(四) 非住宅存量房交易情况	
六、2008年商品房市场销售分析	075
(一) 商品住宅不同区域销售情况	
(二) 商品房供销比情况	
(三) 不同物业类型商品房市场整体情况	
(四) 商品住宅不同物业类型的投放情况	
(五) 商品住宅不同物业类型的销售情况	
(六) 商品住宅不同物业类型供销结构情况	
(七) 商品住宅不同物业类型套均面积供销情况	
(八) 非住宅不同物业类型的投放情况	
(九) 非住宅不同物业类型的销售	
(十)、非住宅不同物业类型供销结构情况	
(十一) 2001-2008年整体销售情况	
七、2009年商品房市场销售分析	083
(一) 商品住宅销售量	
(二) 多层住宅销售量	
(三) 高层住宅销售量	
(四) 多层住宅与高层住宅销售量的对比	
(五) 不同项目住宅销售量排名	

目 錄



(六) 其它类型商品房销售量	
(七) 商品房供销量总体情况	
(八) 多层住宅供销量	
(九) 高层住宅供销量	
(十) 多层住宅与高层住宅投放量的对比	
(十一) 其它类型商品房供销量	
八、二手房市场运行情况	098
(一) 2008年二手房交易情况	
(二) 2009年二手房交易情况	
(三) 二手房市场发展趋势	
九、保障性住房建设情况	103
(一) 经济适用住房建设项目	
(二) 廉租住房建设项目	
第四部分 新乡市消费者购房需求特征分析	106
一、2007年房地产市场消费需求特征分析	108
二、2008年房地产市场消费需求特征分析	109
(一) 套型结构情况	
(二) 价位结构情况	
(三) 付款方式结构	
(四) 购房者户籍情况	
三、2009年房地产市场消费需求特征分析	110
(一) 购房原因分析	
(二) 购房区域选择分析	
(三) 购房户型、面积、空间结构分析	
(四) 建筑风格、房屋类型购买偏好分析	
(五) 外墙材质和装修需求分析	
(六) 厅卧、厨卫格局需求分析	
(七) 室内采暖设施需求与物业费分析	
(八) 购房付款方式及贷款月供额度	
(九) 贷款年限与车库需求分析	
(十) 目前居住状况分析-拥有房屋套数及面积	
(十一) 目前居住状况分析-目前拥有房屋的性质	
(十二) 消费者购房心理倾向分析	
(十三) 消费者信息渠道及信任的消息渠道分析	

(十四) 项目配套需求分析	
(十五) 购房时的关注因素	
(十六) 对现在房价及未来房价的态度	
(十七) 预期的购房单价与总价	
(十八) 商铺购买原因及打算购买区域分析	
(十九) 预期的商铺购买单价及总价分析	
(二十) 挑选商铺时的考虑因素分析	
(二十一) 购买商铺时担心问题及对商铺结构选择	
(二十二) 背景信息-性别/婚姻状况	
(二十三) 背景信息-家庭结构/职业状况	
(二十四) 背景信息-年龄/学历	
第五部分 新乡市房地产市场分析主要结论与建议	124
一、2007-2009年房地产市场整体发展总结	126
(一) 2007-2009年房地产市场发展特点	
(二) 2007-2009年房地产市场发展特点	
(三) 2007-2009年房地产市场发展特点	
(四) 新建商品房市场供应量、消化量和存量特点	
(五) 房产成交价格及房型特点	
(六) 新建商品房市场区域分布特点	
(七) 本地、外地开发商数量结构	
二、调研主要发现分析及结论	140
三、促进新乡市房地产市场健康发展的建议	142
四、新政策环境下的房地产企业应对策略	144
第六部分 新乡市房地产企业风采展示	146
精雕细琢 做新乡样板房——新乡隆基房地产开发有限责任公司	
艰苦创业, 战绩辉煌——靖业房地产开发有限公司	
建精品住宅, 筑放心家园——以服务社会为己任的星海置业	
缔造新乡房产的又一个神话——河南孟电集团	
以磅礴之势, 再造城市新高度——世纪村比肩国际的海文明生活	
精耕细作 实践人居理想——新乡市正隆置业有限公司	
立足地产, 全面发展——河南伟业建设投资集团	
营造美好生活——绿地集团	
从塞纳春天到绿都城——绿都置业续写新城辉煌魅力	
第七部分 老城今昔	220

序

首卷《中国·新乡房地产年鉴》出版，编辑部的同志要我为“年鉴”写个序，遂草拟此序，略叙对发展新乡市房地产市场和编纂“年鉴”工作的认识和殷切期待。

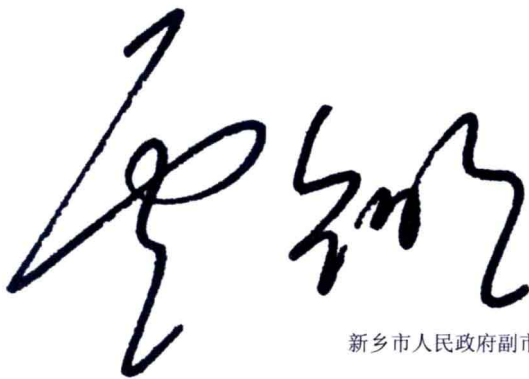
随着社会主义市场经济体制框架的确立，我国房地产经营业市场化程度明显提高。1992、1993年曾一度出现“房地产热”，中央及时采取了宏观调控措施，使房地产市场逐步走上理性发展的轨道。1998年为应对东南亚金融危机的影响，中央在分析了我国经济形势后，果断地作出了采取积极地财政政策，扩大内需、拉动经济增长的战略决策，提出要把住宅建设培养成为新的经济增长点。

进入21世纪以来，新乡市的房地产业形势也发生了很大变化。在国家宏观调控和拉动内需的大背景下，房地产业法规逐步完善，已走向规范、健康和稳定的发展之路。市委、市政府高度重视我市房地产市场的发展，始终把健康发展房地产市场作为推动经济发展的重大战略措施，尤其是住房建设成为本市国民经济新的增长点。这是新乡市房地产业走向成熟的标志。

市房产管理局、市住房和城乡建设局、市城乡规划局、市国土资源局联合编辑出版《中国·新乡房地产年鉴》，意在真实记载我市房地产市场的发展历程，总结交流房地产市场发展经验，研究房地产市场面临的问题、挑战及应对措施，宣传发展房地产市场的政策法规和先进典型，探索房地产市场发展规律，为房地产企业的发展营造更好的环境，帮助房地产企业家扩展视野，增长知识，沟通信息，开拓业务，提高素质，科学决策，把企业做强做大。

《中国·新乡房地产年鉴》系当年之积，来年之鉴，具有实用、研究和存史价值。期望社会各界继续关心支持《中国·新乡房地产年鉴》的编辑出版工作，努力把“年鉴”编纂成内容丰富、资料翔实、特色鲜明、质量较高的大型工具书。为抒怀言志，抛砖引玉，吟诗一首：

宏伟愿景攀登行，博大精深求索吟。盛世恰逢好年景，大展宏图争创新。



新乡市人民政府副市长贾全明

目 录



第一部分 新乡市宏观经济发展状况	006
一、新乡市概况	008
二、新乡市经济发展状况和城市发展状况分析	010
(一) 经济发展及产业结构	
(二) 城市建设及成果	
(三) 城市发展总体规划	
(四) 城区分布及人口发展状况分析	
(五) 居民收入水平及住房消费比例分析	
三、新乡房地产简史	018
第二部分 新乡市房地产市场面临的宏观政策环境分析	024
一、宏观调控政策的根源与目的	028
二、历年来宏观调控政策回顾与展望	034
(一) 历年来宏观调控政策回顾	
(二) 房地产市场宏观调控政策解读	
(三) 政策取向与展望	
三、房地产市场宏观调控政策的趋势	040
(一) 宏观调控总体趋势	
(二) 各项调控政策预期	
(三) 2010年新乡市房地产调控政策趋势分析	
第三部分 新乡市房地产市场分析	044
一、房地产市场宏观情况分析	046
(一) 2007-2009年房地产投资建设情况	
(二) 2007-2009年本级土地供应及收益情况	
(三) 2007-2009年房地产业对全市财税的贡献	
(四) 2007-2009年商品房市场成交价格、供销量总体情况分析	
二、2007年商品房市场成交价格分析	059
(一) 住宅类商品房销售价格	
(二) 非住宅类商品房销售价格	
(三) 存量房成交价格	
三、2008年商品房市场成交价格分析	062
(一) 纯商品住宅累计成交均价	
(二) 纯商品住宅不同物业类型的成交价格	
(三) 纯商品住宅不同区域成交价格	

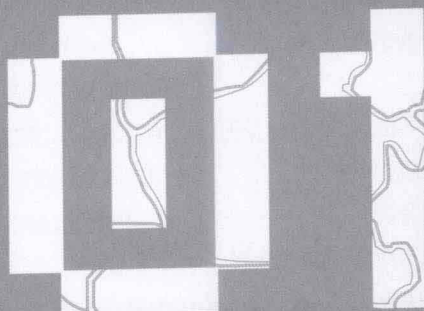
(四) 非市场定价类商品住宅成交价格	
(五) 纯商品住宅与非市场定价类住宅成交价格的对比	
(六) 非住宅成交价格	
(七) 非住宅不同物业类型成交均价	
四、2009年商品房市场成交价格分析	065
(一) 纯商品住宅累计成交均价	
(二) 多层住宅均价	
(三) 高层住宅均价	
(四) 多层住宅与高层住宅价格的对比	
(五) 其它均价	
(六) 不同项目商品房最高销售价格	
五、2007年商品房市场销售分析	072
(一) 住宅商品房销售情况	
(二) 非住宅商品房销售情况	
(三) 存量房交易情况	
(四) 非住宅存量房交易情况	
六、2008年商品房市场销售分析	075
(一) 商品住宅不同区域销售情况	
(二) 商品房供销比情况	
(三) 不同物业类型商品房市场整体情况	
(四) 商品住宅不同物业类型的投放情况	
(五) 商品住宅不同物业类型的销售情况	
(六) 商品住宅不同物业类型供销结构情况	
(七) 商品住宅不同物业类型套均面积供销情况	
(八) 非住宅不同物业类型的投放情况	
(九) 非住宅不同物业类型的销售	
(十)、非住宅不同物业类型供销结构情况	
(十一) 2001-2008年整体销售情况	
七、2009年商品房市场销售分析	083
(一) 商品住宅销售量	
(二) 多层住宅销售量	
(三) 高层住宅销售量	
(四) 多层住宅与高层住宅销售量的对比	
(五) 不同项目住宅销售量排名	

目 錄



(六) 其它类型商品房销售量	
(七) 商品房供销量总体情况	
(八) 多层住宅供销量	
(九) 高层住宅供销量	
(十) 多层住宅与高层住宅投放量的对比	
(十一) 其它类型商品房供销量	
八、二手房市场运行情况	098
(一) 2008年二手房交易情况	
(二) 2009年二手房交易情况	
(三) 二手房市场发展趋势	
九、保障性住房建设情况	103
(一) 经济适用住房建设项目	
(二) 廉租住房建设项目	
第四部分 新乡市消费者购房需求特征分析	106
一、2007年房地产市场消费需求特征分析	108
二、2008年房地产市场消费需求特征分析	109
(一) 套型结构情况	
(二) 价位结构情况	
(三) 付款方式结构	
(四) 购房者户籍情况	
三、2009年房地产市场消费需求特征分析	110
(一) 购房原因分析	
(二) 购房区域选择分析	
(三) 购房户型、面积、空间结构分析	
(四) 建筑风格、房屋类型购买偏好分析	
(五) 外墙材质和装修需求分析	
(六) 厅卧、厨卫格局需求分析	
(七) 室内采暖设施需求与物业费分析	
(八) 购房付款方式及贷款月供额度	
(九) 贷款年限与车库需求分析	
(十) 目前居住状况分析-拥有房屋套数及面积	
(十一) 目前居住状况分析-目前拥有房屋的性质	
(十二) 消费者购房心理倾向分析	
(十三) 消费者信息渠道及信任的消息渠道分析	

(十四) 项目配套需求分析	
(十五) 购房时的关注因素	
(十六) 对现在房价及未来房价的态度	
(十七) 预期的购房单价与总价	
(十八) 商铺购买原因及打算购买区域分析	
(十九) 预期的商铺购买单价及总价分析	
(二十) 挑选商铺时的考虑因素分析	
(二十一) 购买商铺时担心问题及对商铺结构选择	
(二十二) 背景信息-性别/婚姻状况	
(二十三) 背景信息-家庭结构/职业状况	
(二十四) 背景信息-年龄/学历	
第五部分 新乡市房地产市场分析主要结论与建议	124
一、2007-2009年房地产市场整体发展总结	126
(一) 2007-2009年房地产市场发展特点	
(二) 2007-2009年房地产市场发展特点	
(三) 2007-2009年房地产市场发展特点	
(四) 新建商品房市场供应量、消化量和存量特点	
(五) 房产成交价格及房型特点	
(六) 新建商品房市场区域分布特点	
(七) 本地、外地开发商数量结构	
二、调研主要发现分析及结论	140
三、促进新乡市房地产市场健康发展的建议	142
四、新政策环境下的房地产企业应对策略	144
第六部分 新乡市房地产企业风采展示	146
精雕细琢 做新乡样板房——新乡隆基房地产开发有限责任公司	
艰苦创业, 战绩辉煌——靖业房地产开发有限公司	
建精品住宅, 筑放心家园——以服务社会为己任的星海置业	
缔造新乡房产的又一个神话——河南孟电集团	
以磅礴之势, 再造城市新高度——世纪村比肩国际的海文明生活	
精耕细作 实践人居理想——新乡市正隆置业有限公司	
立足地产, 全面发展——河南伟业建设投资集团	
营造美好生活——绿地集团	
从塞纳春天到绿都城——绿都置业续写新城辉煌魅力	
第七部分 老城今昔	220



T H E F I R S T H P A R T

第一部分

新乡市宏观经济发展状况

XINXIANG MACRO ECONOMIC DEVELOPMENT CONDITION



一、新乡市概况

（一）地理位置

新乡市地处河南省北部，地理坐标为东经 $113^{\circ} 50'$ ，北纬 $35^{\circ} 21'$ 。南临黄河，与郑州、开封隔河相望；北依太行，与鹤壁、安阳毗邻；西连煤城焦作，遥望三晋大地；东接油城濮阳，经长(垣)东(明)黄河铁路大桥和鲁西相连。城区位于境域中西部，为豫北政治、经济、文化和交通中心之一，在河南省经济和社会发展中占有重要地位。

新乡市现辖两市(辉县市、卫辉市)、六县(新乡县、获嘉县、原阳县、延津县、封丘县、长垣县)、四区(卫滨区、红旗区、凤泉区、牧野区)及市高新技术产业开发区和西工区，共有乡镇153个、街道办事处21个。土地总面积8169平方公里，市区规划面积625平方公里，总人口557.2万人，其中市区92.4万，城镇人口187万。

（二）地形地貌

新乡市地形分为山区、丘陵、平原三类，以平原为主，占总面积的78%。平原地带为黄河冲积平原和山前倾斜平原的过渡区，土层深厚肥沃，平坦辽阔。

（三）气候特征

新乡市属北温带大陆性气候区，四季分明，冬寒夏热，秋凉春暖，年均气温 14°C ，年均降水量573.4毫米。新乡市矿产资源丰富，境内已发现和开采的矿藏有20多种，储量较大的有铁、铜、铝、水泥灰岩、煤、白垩土、耐火粘土、重晶石、大理石、白云岩、冰洲石等。其中水泥灰岩储量为40亿吨，远景储量100亿吨以上；煤储量84亿吨；大理石储量20亿立方米；白垩土和粘土矿储量均在2亿多立方米以上。

（四）人文历史沿革

新乡历史悠久，仰韶文化、龙山文化都有遗址留存。古称庸国，春秋属卫，战国属魏，汉为获嘉，隋开皇六年（公元586年）设新乡县建制，至今已有1400多年历史。早在8000多年前，新乡已经有人类活动。新乡是著名战争牧野大战的发生地，周武王会盟八百诸侯战殷商于此，迫殷纣王登鹿台自焚。姜尚卫河垂钓、比干剖心忠谏、围魏救赵、张良刺秦、官渡之战、陈桥兵变都发生在这方热土。历代文人墨客、名流隐士，如姜太公、比干、竹林七贤、李白、苏轼、岳飞、元好问、乾隆、袁世凯、徐世昌等，或生于斯，或游于斯，流连驻足，吟咏凭吊，留下千古佳话。1949年8月至1952年4月，曾设平原省，新乡市为平原省省会。