

# 三门峡市场研究方案

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案

- 三门峡城市发展情况：三门峡是河南省西部面积小、人口少、高收入发展快的潜能型重工业城市，旅游资源丰富，经济水平在省内中上游。
- 三门峡房地产市场概况：土地市场交易活跃，城市化进程速度加快，新区土地供应将成主流，目前当地房地产市场处于高速发展期，整体市场发展不稳定，产品供应业存在不均衡的现象。
- 市场分析的统计数据截至2013年2月，市场情况如下
  - ✓ 三门峡住宅市场分析：三门峡住宅市场供应量大，存量较大，整体以追求利润为原则设置产品，在项目形象方面追求较少，户型中庸、买赠类产品热销、价格制定混乱；公寓市场供略大于求、短期内公寓产品竞争环境舒缓、价格制定无规律。
  - ✓ 三门峡商业市场分析：单一中心商业区，商业等级较低，缺乏高端消费商场，未来大商业供应较多，竞争激烈，临街商业供求平衡，整体商业市场售价和租金水平不高。
  - ✓ 三门峡商务、酒店市场分析：目前市场商务产品供应极少，处于发展初期，发展缓慢，替代产品为公寓，随着更多综合体项目的入市，中心商务区及其他商务供应量将大增，竞争加剧；当地酒店业经营情况乐观，酒店数量众多，竞争激烈；高中低档均有，高端酒店较为稀缺。

城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

整体市场总结

城市简介

城市分区

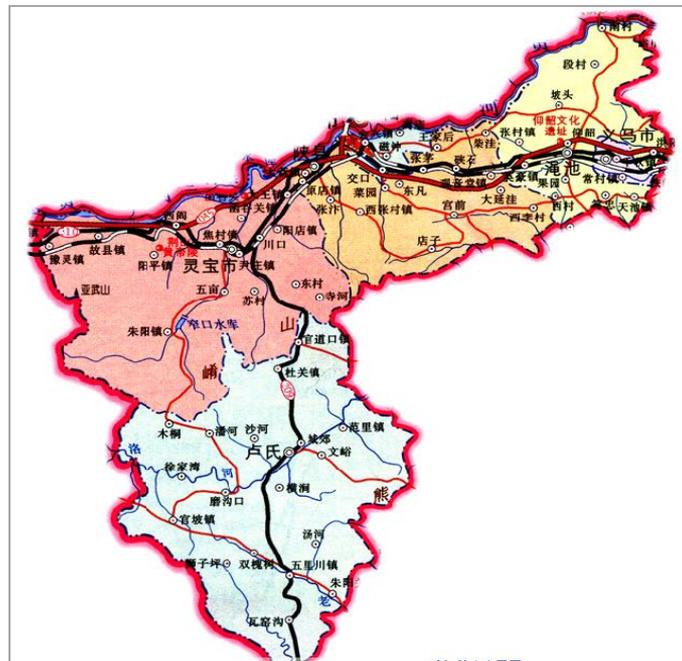
经济情况

# 区位交通：河南西部水源地地级市，交通便利，城市呈带状分布

▶ 三门峡市位于河南省西部，**陕西、山西及河南交界处**，随着三门峡大坝的建设而崛起的一座新兴城市。

▶ 三门峡市处于欧亚大陆桥陇海铁路上，郑西高速铁路客运专线，连霍高速G30，及310国道穿越三门峡，**交通便利**。

▶ 2002年，三门峡被联合国开发计划署列为**“21世纪城市规划、管理与发展”援华项目**，这是我国北方唯一——一个被列入该项目的城市。



# 人口地域：城市地域面积小，人口基数小，相当于2—3个县城人口数量，但近年来城市发展速度快，且旅游资源丰富

▶三门峡中心城市（包括西城区）建成区面积达到**40平方公里**，年均增加1.5平方公里，城区人口增加到**40万人**。

▶高技术含量、高附加值产品出口比重逐年上升。湖滨果汁、天元铝业境外上市，义煤集团实现A股借壳上市。“走出去”战略取得突破性进展。

▶三门峡**旅游资源丰富**，有“天鹅城”之称。近年推出的“黄河之旅”旅游线路，已被国家旅游局定为14条旅游专线的第二条，推向国际市场。



	2007	2008	2009	2010	2011
年末总人口（万人）	222.89	223.41	224.02	223.38	225.62
常住人口（万人）	--	221.96	222.96	--	224.1

区域	面积（平方千米）	人口数量（万人）
湖滨区	219	34
义马市	112	18
灵宝市	2997	73.23
渑池县	1368	35
陕县	1610	34.49
卢氏县	4004	37

城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

整体市场总结

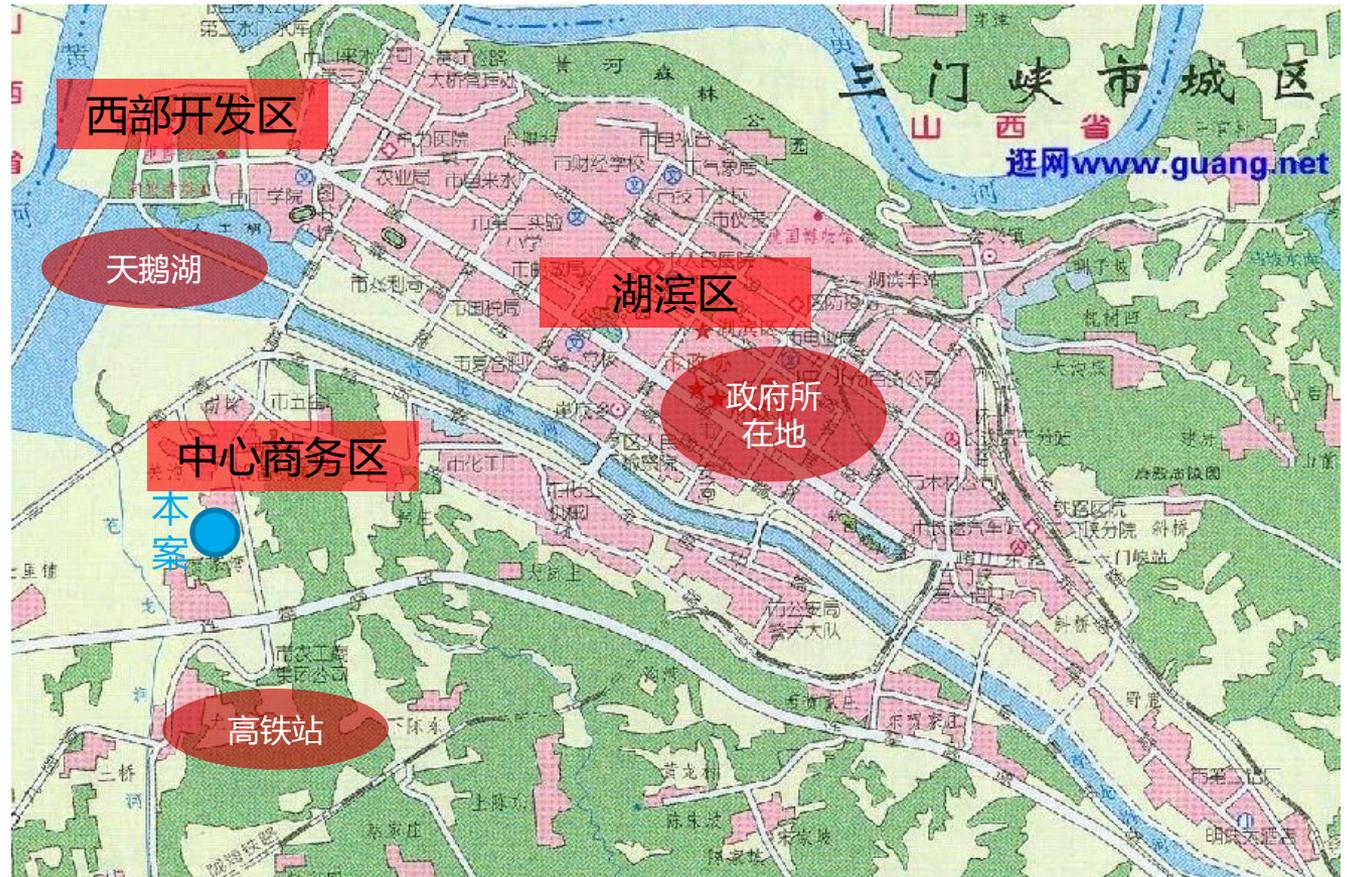
城市简介

城市分区

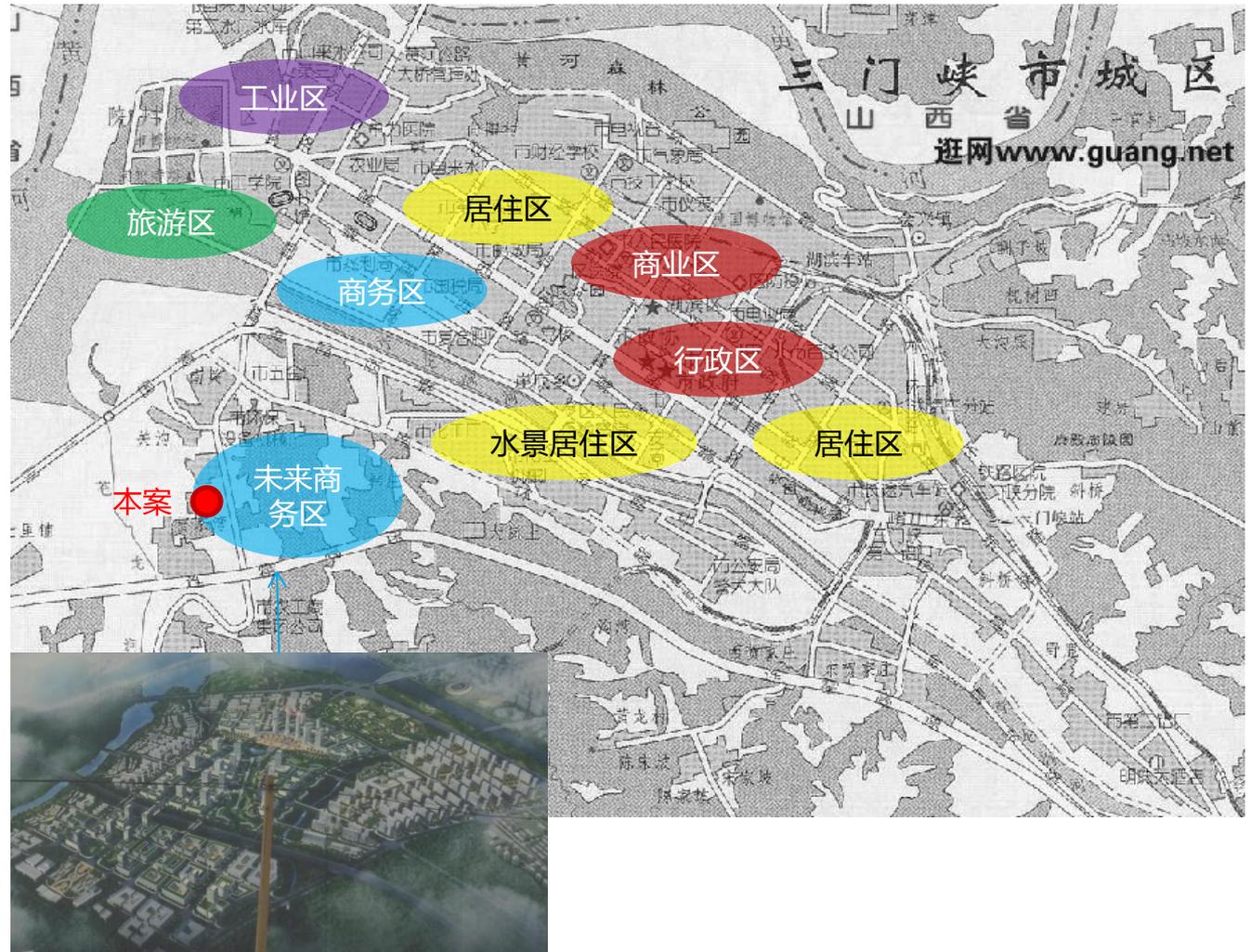
经济情况

# 行政分区：单核城市，向西向南扩张，但中心城区地位不变

城市框架基础是湖滨区，由于西部有天鹅湖景区，所以西部逐渐开发出了以旅游和工业为主的新开发区；近年来，随着高铁站的投入使用，政府在城市西南部设立了中心商务区。



# 功能分区：城市分区明晰，中心城区承载着行政商业和居住功能，西部为旅游区，西南部为商务区



# 中心商务区介绍：规划用地面积686.89公顷，定位为以商务办公、金融会展、商贸流通、高端商住、文化娱乐、休闲购物为主的一流中心商务区、经济发展核心区



城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

整体市场总结

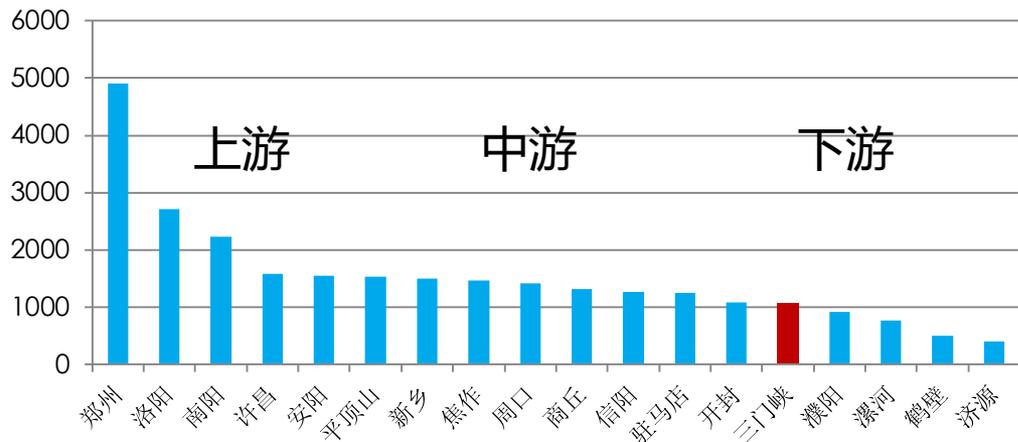
城市简介

城市分区

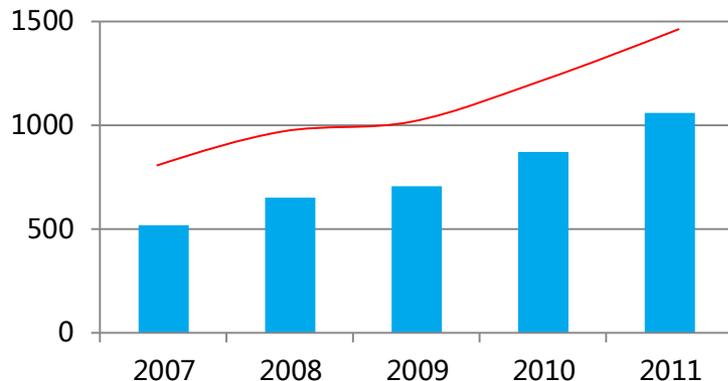
经济情况

经济水平：三门峡近年来GDP和人均GDP持续增长，由于人口基数小，所以其平均值在全省地市中位居前列

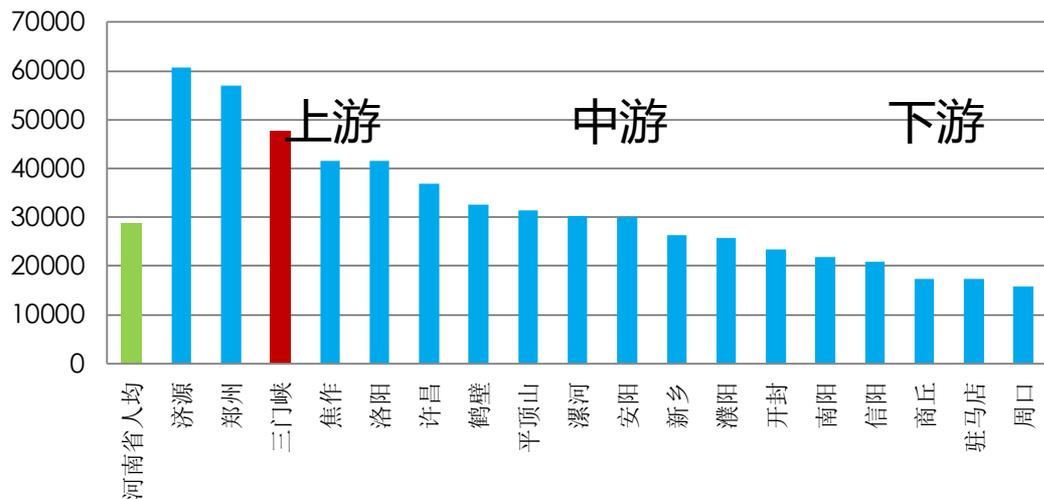
河南省地市GDP对比



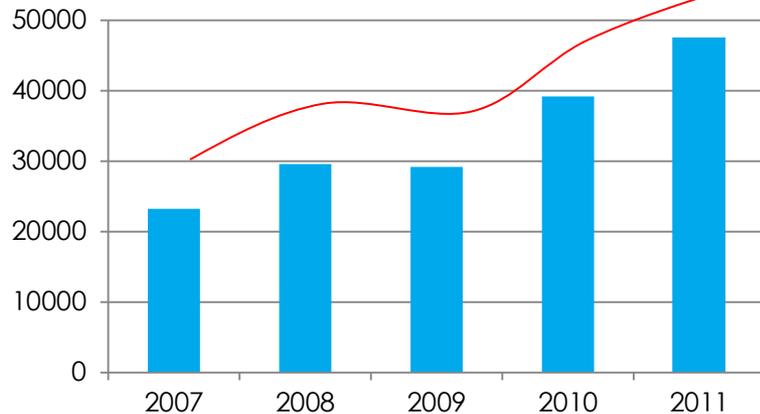
三门峡市近年来GDP情况 (亿元)



河南省地市人均GDP对比

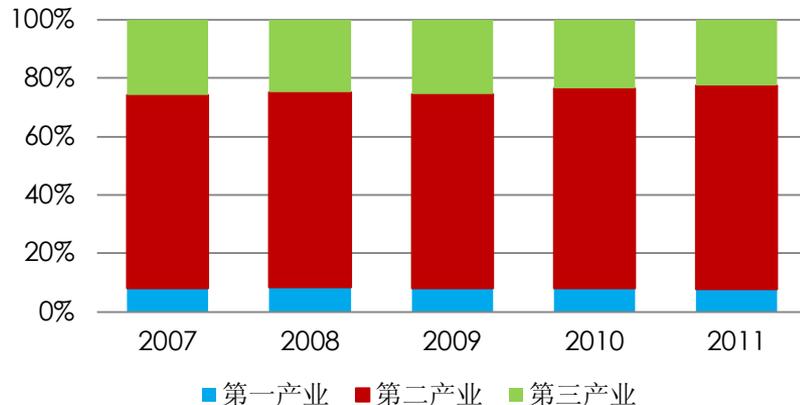


三门峡近年来人均GDP情况 (元)

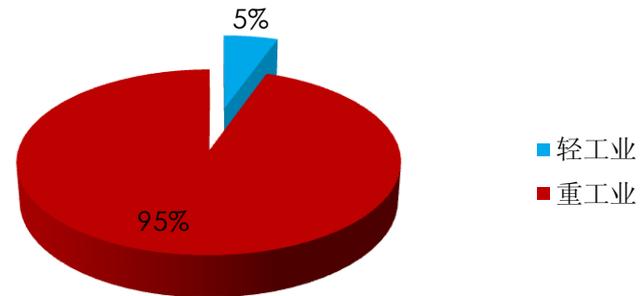


# 三次产业：重工业城市，以金属制造业及其附属产业为主

### 近年来三门峡市三次产业结构变化情况



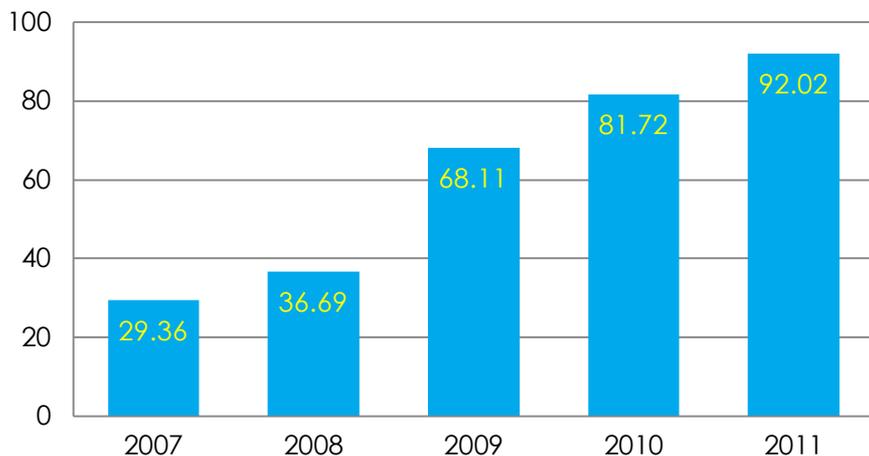
### 三门峡市2011年轻工业与重工业比例



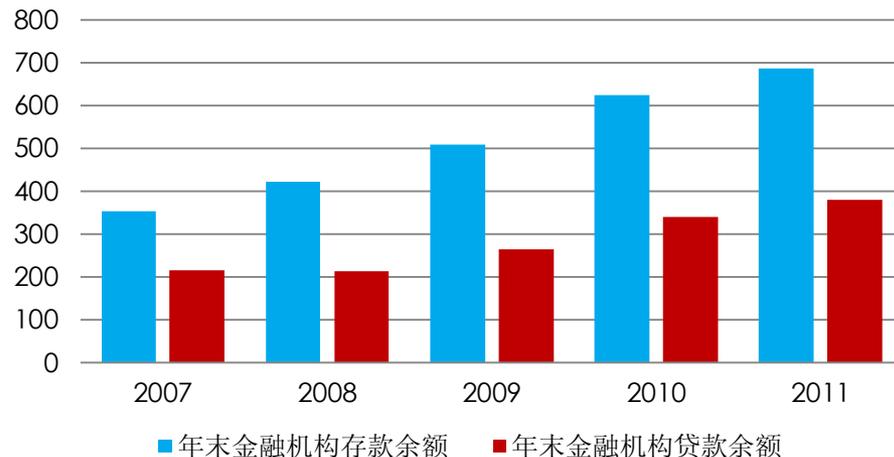
	2011年工业行业增加值前十名 (亿元)		2011年工业行业利润前十名 (亿元)	
第一名	有色金属矿采选业	244.05	有色金属矿采选业	152.93
第二名	有色金属冶炼及压延加工业	92.63	有色金属冶炼及压延加工业	24.77
第三名	煤炭开采和洗选业	91.34	煤炭开采和洗选业	23.07
第四名	非金属矿物制品业	40.81	非金属矿物制品业	11.79
第五名	电力、热力的生产和供应业	25.53	非金属矿采选业	7.91
第六名	化学原料及化学制品制造业	24.95	化学原料及化学制品制造业	5.66
第七名	非金属矿采选业	24.47	饮料制造业	4.33
第八名	专用设备制造业	12.91	通用设备制造业	3.47
第九名	通用设备制造业	9.4	黑色金属矿采选业	2.81
第十名	饮料制造业	9.02	医药制造业	2.69

# 收入水平:整个城市财政收入快速增加的同时, 人民收入及存款指标也稳步增长, 健康快速发展的经济将促进地产行业的繁荣

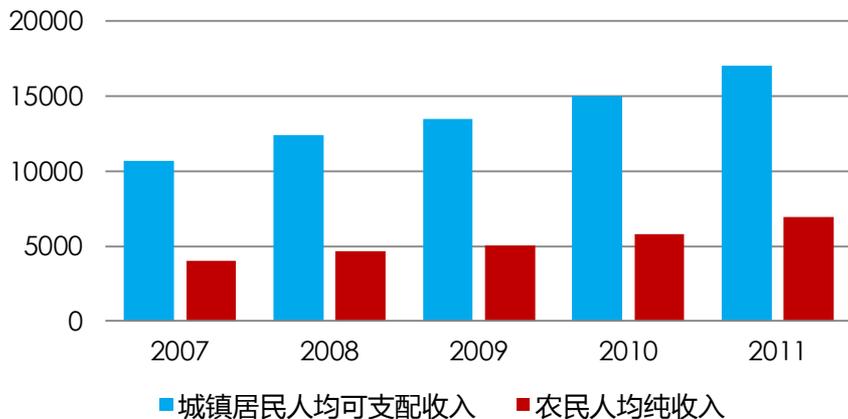
## 近年来三门峡市财政收入变化



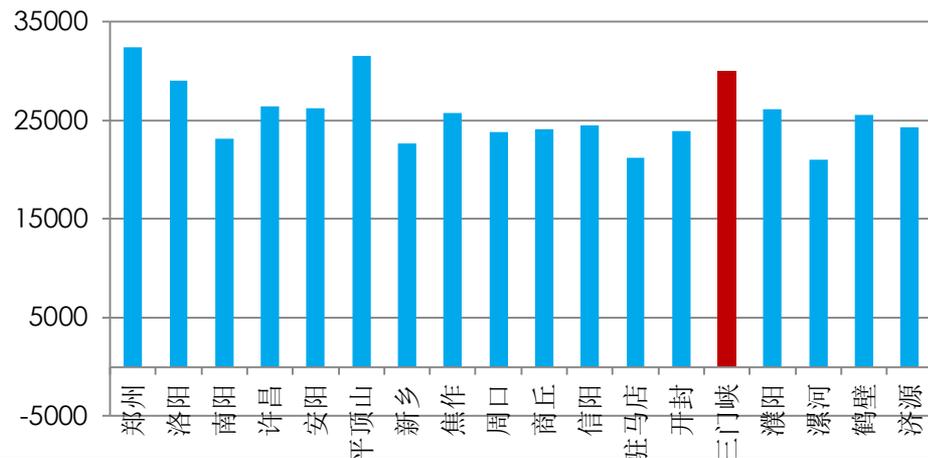
## 近年来三门峡市年末金融机构指标



## 近年来三门峡人均可支配收入对比

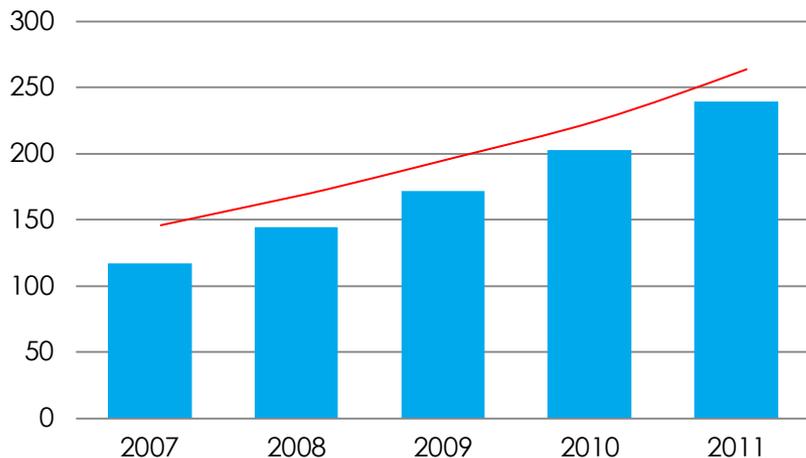


## 2011年各地市职工平均工资水平

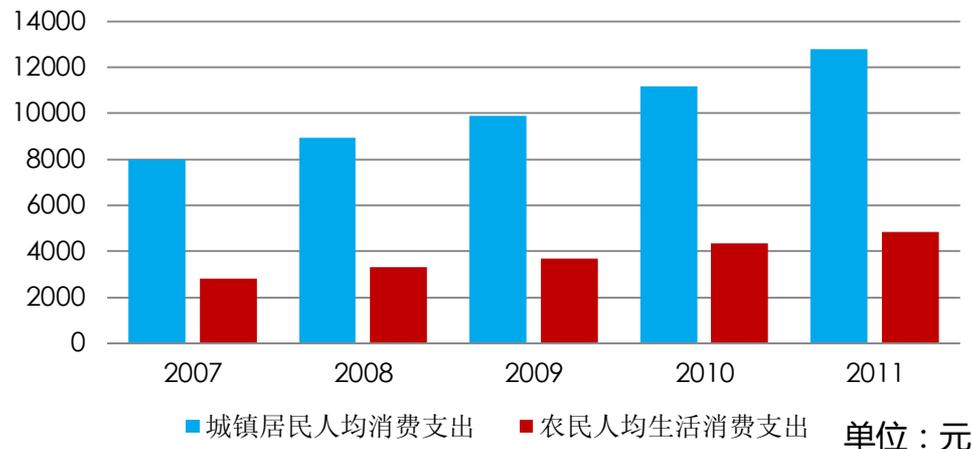


# 消费水平：社会消费能力及程度逐年递增，尤其是城镇消费水平快速增长，恩格尔系数也表明了当地居民生活水平的提升以及消费中心的转移

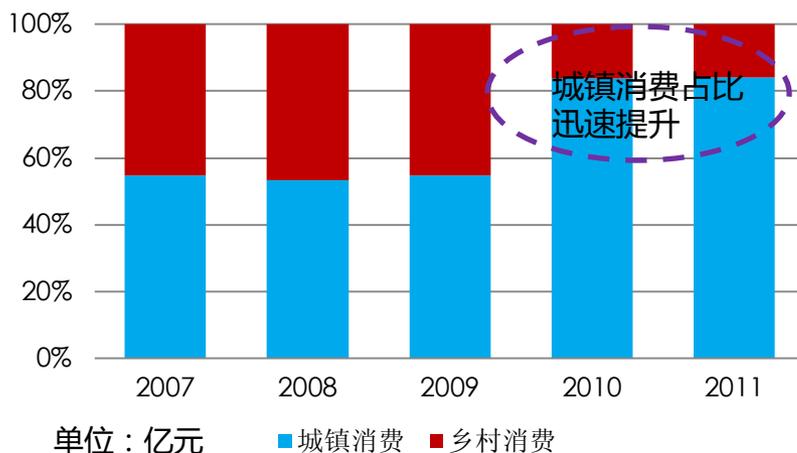
## 近年来三门峡社会消费品零售总额变化情况



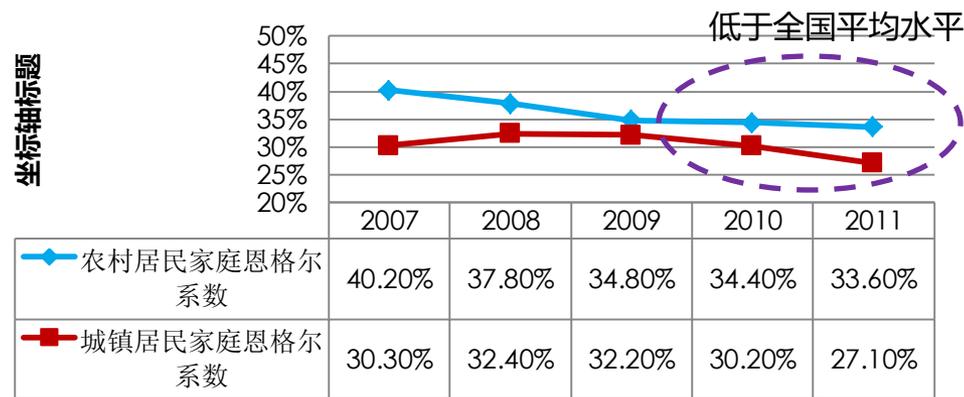
## 近年来三门峡人均消费性支出对比



## 近年来社会消费品零售总额成分比例



## 近年来三门峡市恩格尔系数变化情况



✓恩格尔系数是食品支出总额占个人消费支出总额的比重

✓2010年全国城镇和农村居民家庭恩格尔系数为35.7%和41.1%

## 城市属性

- 单核城市、带状框架
- 城市向西向南发展
- 功能分区明晰
- 重工业城市
- 经济实力平均水平居全省上游
- 居民收入较高
- 社会消费能力强

小体量高收入发展快的潜能型重工业城市

城市属性界定

房地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

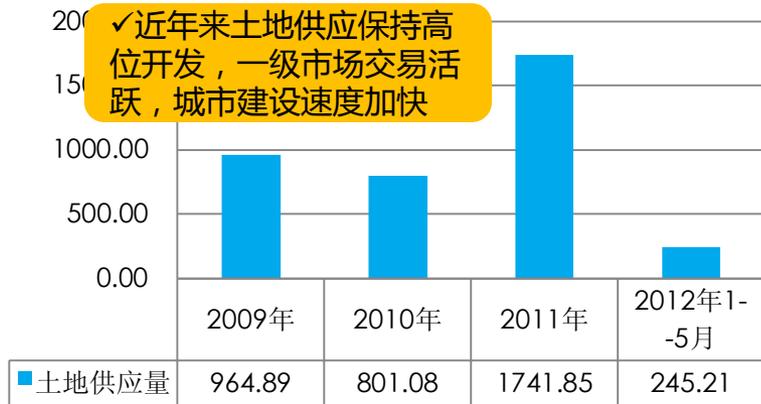
整体市场总结

土地市场

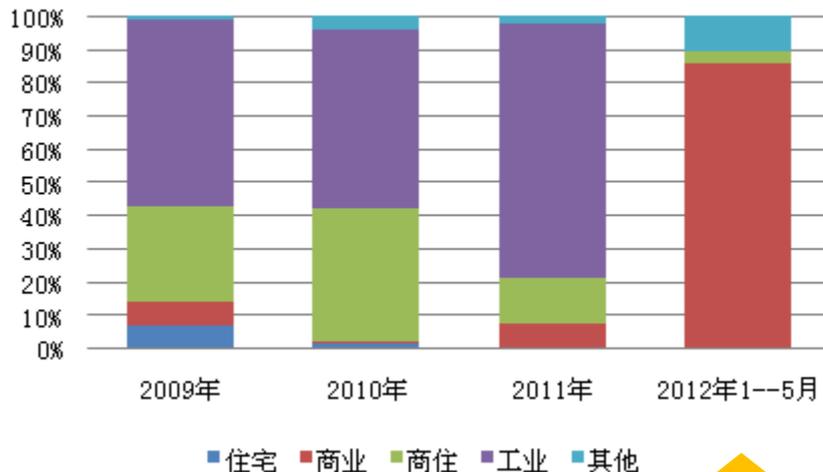
房产市场

# 土地供应：土地市场交易活跃，城市化进程速度加快， 新区土地供应将成主流，综合体类、尤其是商务和商业 类产品竞争将日趋激烈

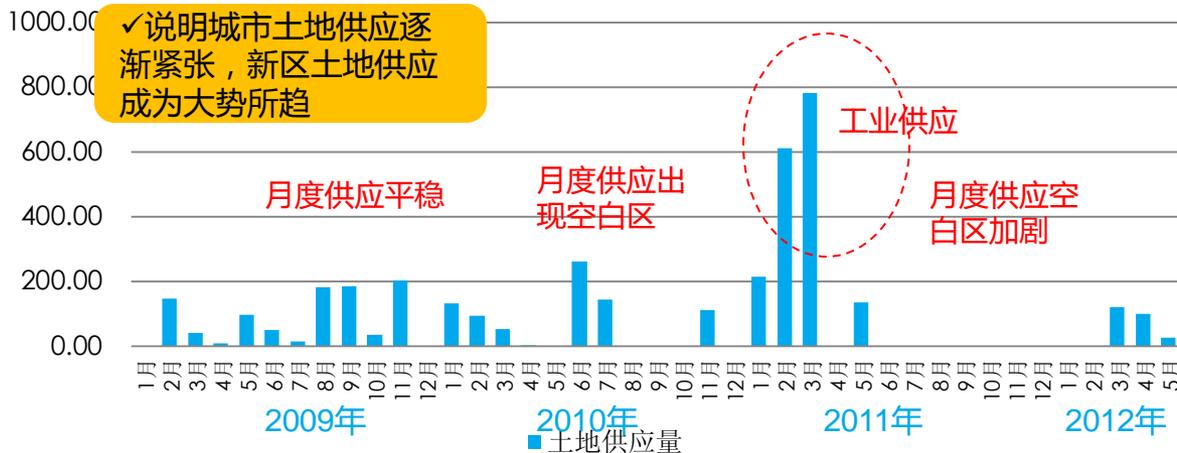
### 近年来三门峡市各类土地供应量



### 近年来三门峡市各类土地供应对比



### 近年来三门峡市各类土地每月供应量

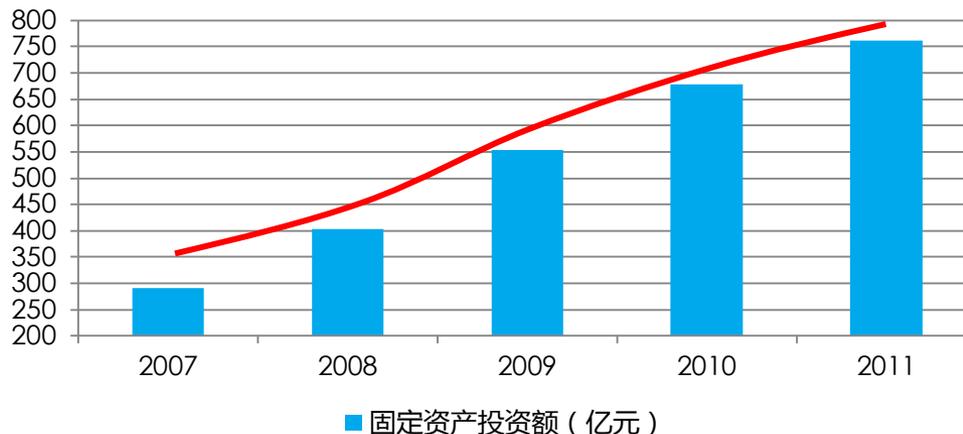


✓商品房和非商品房比例基本稳定，今年商业供应增幅较大；  
✓商住类占比明显高于纯住宅类，说明未来城市综合体项目竞争加剧，暗示远期商务及商业供应速度加快。

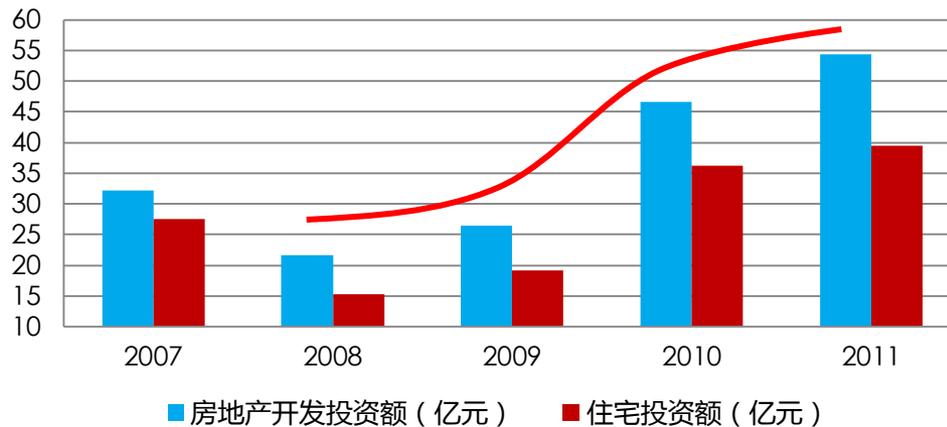
数据来源：三门峡国土资源局网站  
单位：亩

房产投资：城市固定资产投资逐年攀升；房地产投资从08年以来快速上涨，尤其是10年后，其中住宅投资占比较大，可以看出目前当地房地产市场处于高速发展期

三门峡市近年来固定资产投资额情况（亿元）

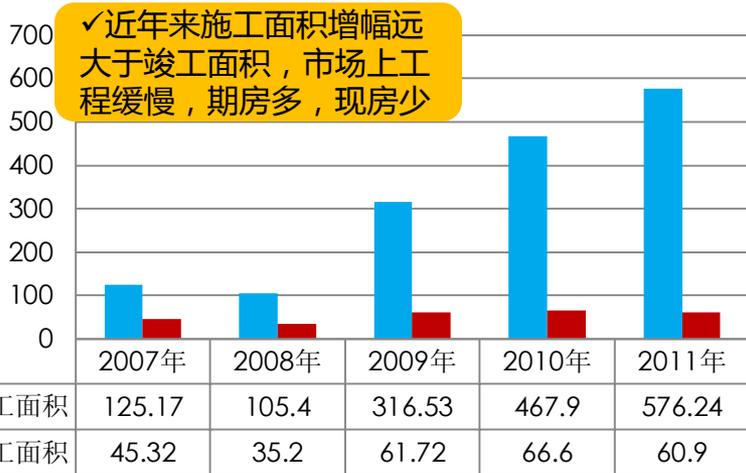


三门峡近年来房地产开发及住宅投资情况（亿元）



# 工程指标：市场工程进度慢，销售速度增快，期房销售增多，现房减少，整体市场发展不稳定，产品供应业存在不均衡的现象

## 近年来三门峡房地产市场施工竣工面积对比



	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
施工面积	125.17	105.4	316.53	467.9	576.24
竣工面积	45.32	35.2	61.72	66.6	60.9
施工面积/竣工面积	2.76	2.99	5.13	7.03	9.46

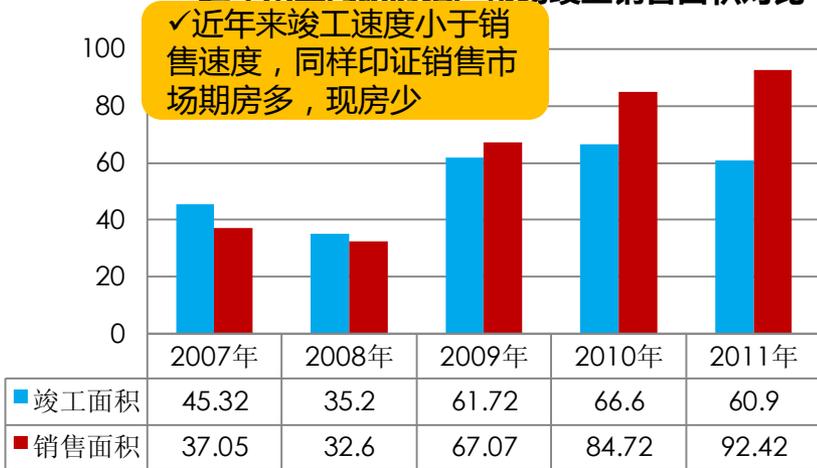
➤商品房施工面积/竣工面积：

- 异常 基本正常 正常运行 基本正常 异常
- 大于4 4—3.7 3.7—3.4 3.4—3.2 小于3.2
- 小于3倍，会供应短缺，大于4倍，未来供应量会放大，中间为正常值，反映1—2年后的供应量

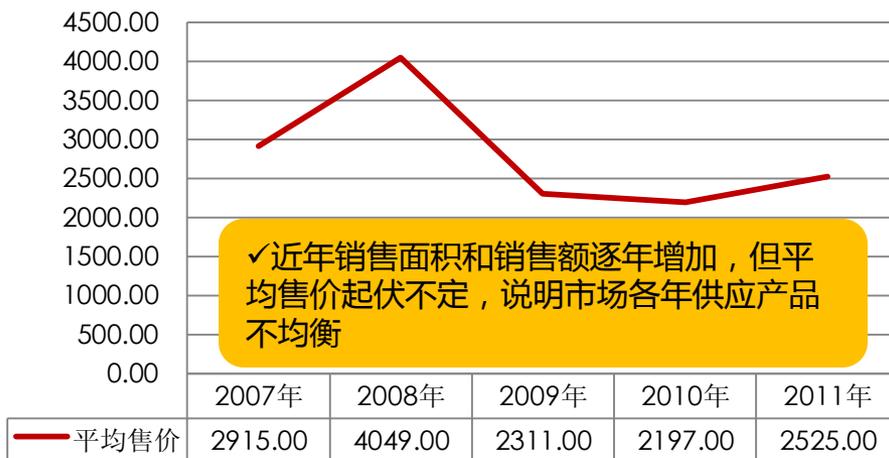
✓从供应紧缺迅速到供应过剩，市场发展不稳定

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
销售额	108000	132000	155000	186100	233400
销售面积	37.05	32.6	67.07	84.72	92.42
平均售价	2914.98	4049.08	2311.02	2196.65	2525.43

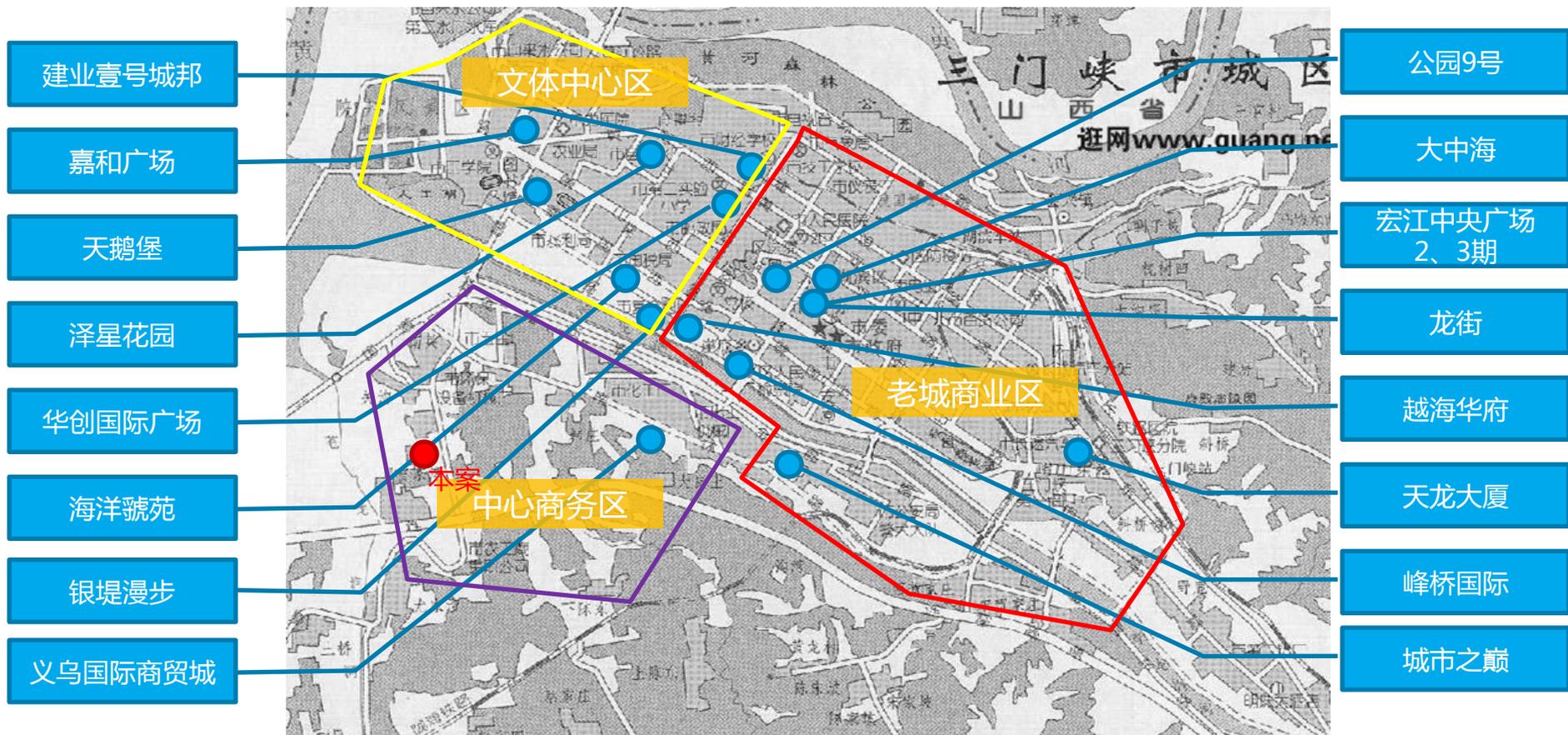
## 近年来三门峡房地产市场竣工销售面积对比



## 近年来三门峡市商品房平均售价



# 市场分区：项目多依赖于所在区域的配套设施及功能属性进行自身定位，以此将整个城市房地产市场分为三个区



备注：由于市调工作中可能出现一些售楼部关门或主观未找到项目等等不确定因素，所以难免存在少量未市调到的项目，根据后期资料整理预计本次市调项目占在售项目的90%以上。

城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

整体市场总结

# 老城商业区——旧城改造为主的老城区

▶区域范围：大岭路以东，北环与南环之间，东环以西

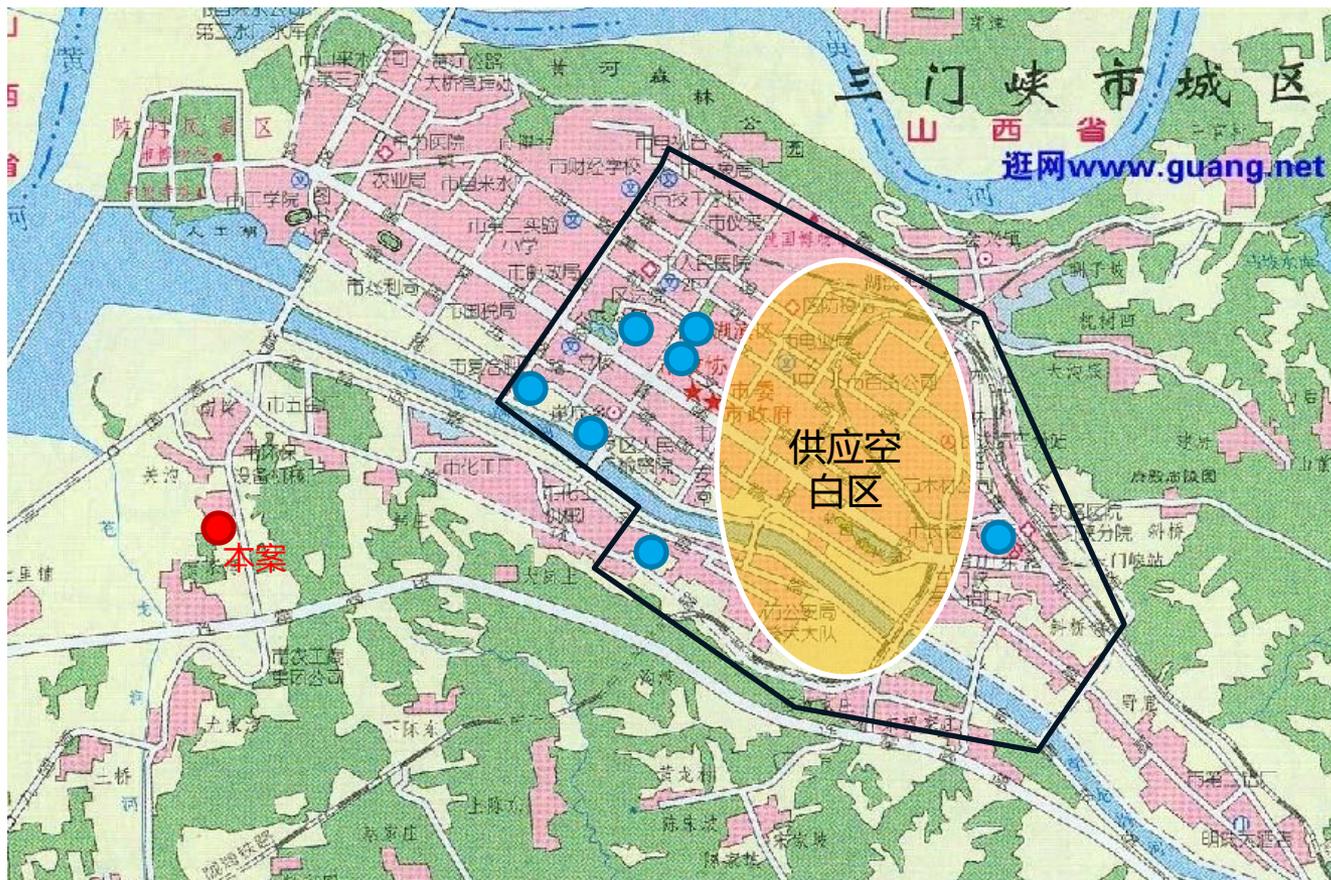
▶区域建筑：多为老城区的低密度多层建筑

▶交通现状：交通便利，北高南低，落差较大，公交出租车等交通工具多，出行方便

▶生活配套：由于属于中心城区，各项配套十分丰富

▶区域人口：以本地居民为主，由于区域属于城市行政和商业中心，所以还存在大量的外来务工经商人员，人口密度较大

▶房地产市场：项目多分布在中西部及南部，中部和北部为供应的空白区



# 文体中心区——旧城改造+扩张新区

▶区域范围：大岭路以西，北环与涧河之间

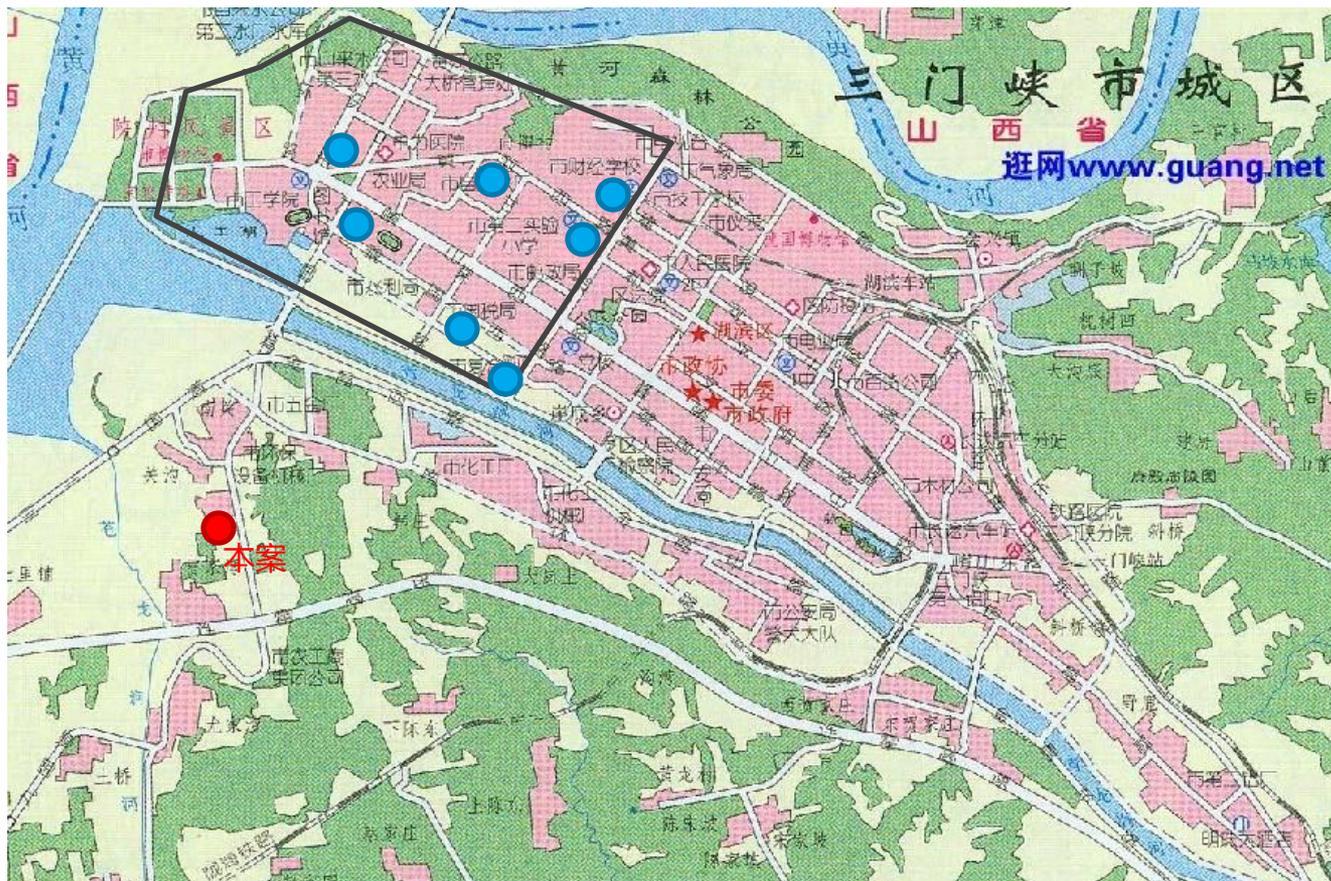
▶区域建筑：由于区域为景区和工业区，所以区域建筑多为低密度多层建筑和厂区及村庄空地，随着景区的开发以及文体中心的修建，南部临河区域高层建筑迅速增多，成为城市现代建筑聚集区之一

▶交通现状：交通便利，同样北高南低，有落差，越向西交通工具越少

▶生活配套：西部少东部多

▶区域人口：南部以外来人口、城市行政工作人员及新市区人口为主，北部以老工厂工人为主，多为老居民

▶地产市场：项目不多，但较为分散，相对集中于中南部



# 中心商务区——起步阶段的新区

▶区域范围：中心商务区

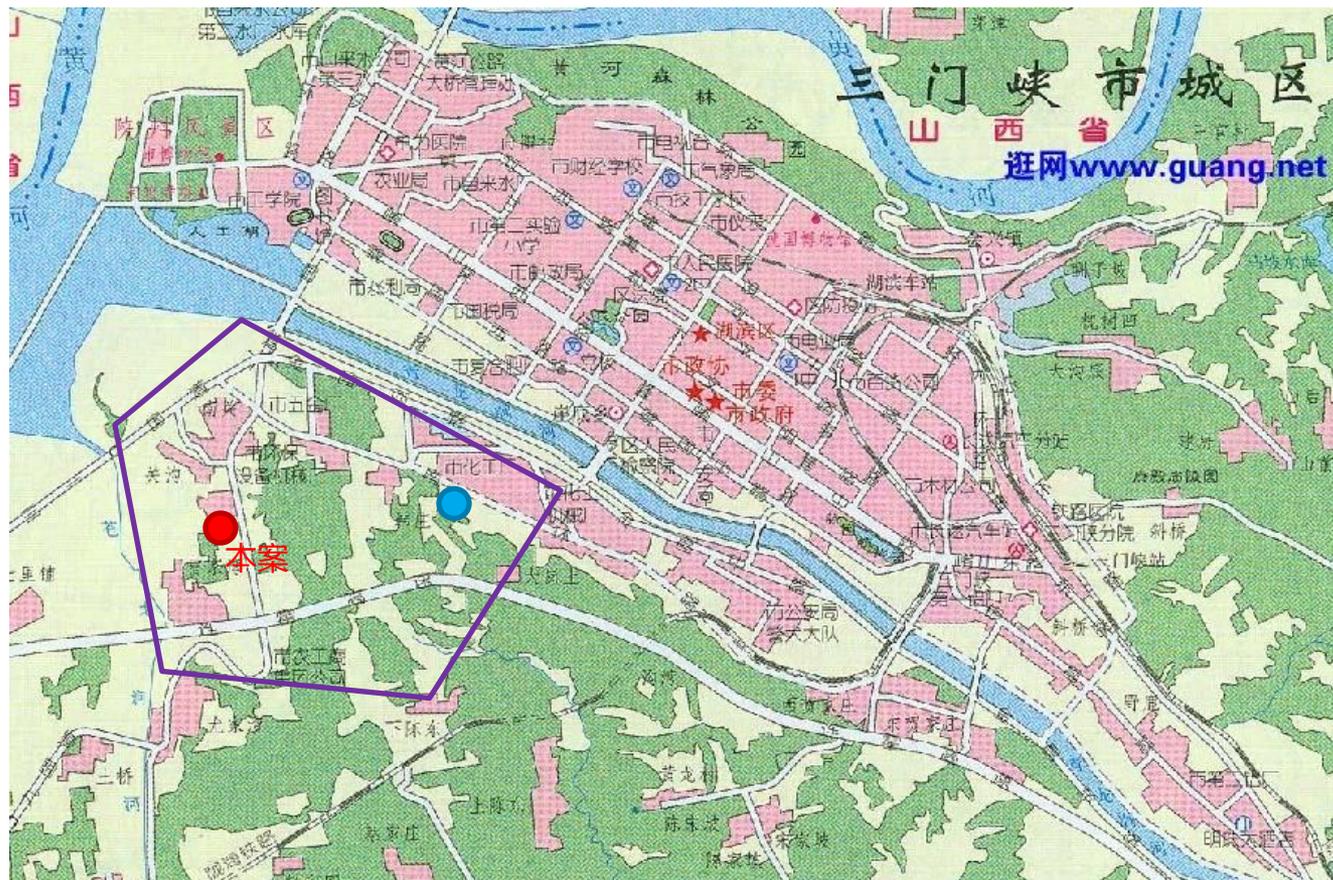
▶区域建筑：由区域刚开始发展，基本没有新社区呈现，目前多为村庄和田地，自然植被丰富

▶交通现状：除了迎宾大道、陕州大道和南环路外，区域规划道路均为开建，目前这三条主干道已经可以满足区域出行，暂缺乏交通工具

▶生活配套：依赖于老城区

▶区域人口：以区域村民为主，暂无外来人口进驻

▶房地产市场：未来规划入市项目很多，目前只有一个项目动工，售楼部未建成，地产市场处于起步阶段



城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

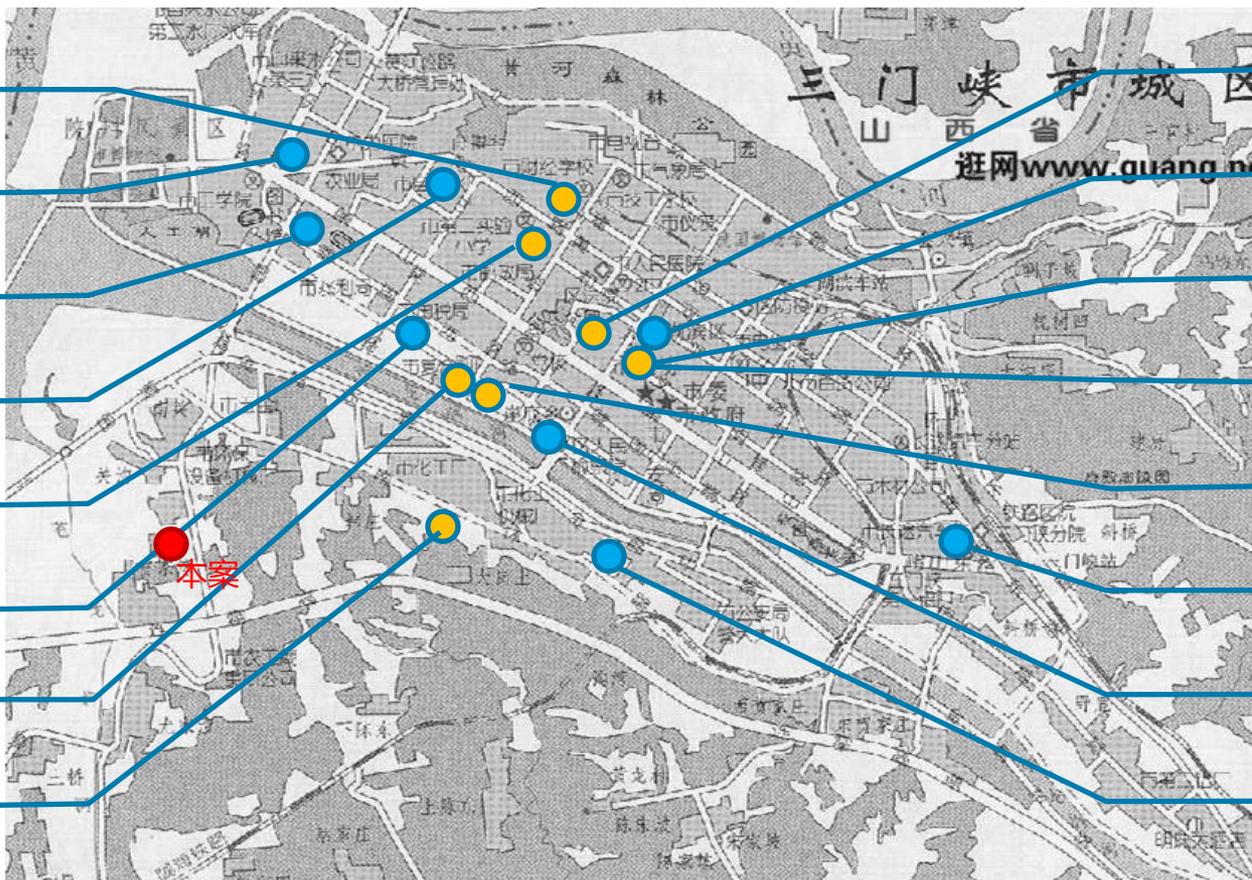
商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

整体市场总结

# 住宅供应分析（不含公寓产品）：推算得知全市在售项目住宅总供应量约240万方，供应区域不均衡，其中供应量较大的是老城区，大体量项目集中在城市中部

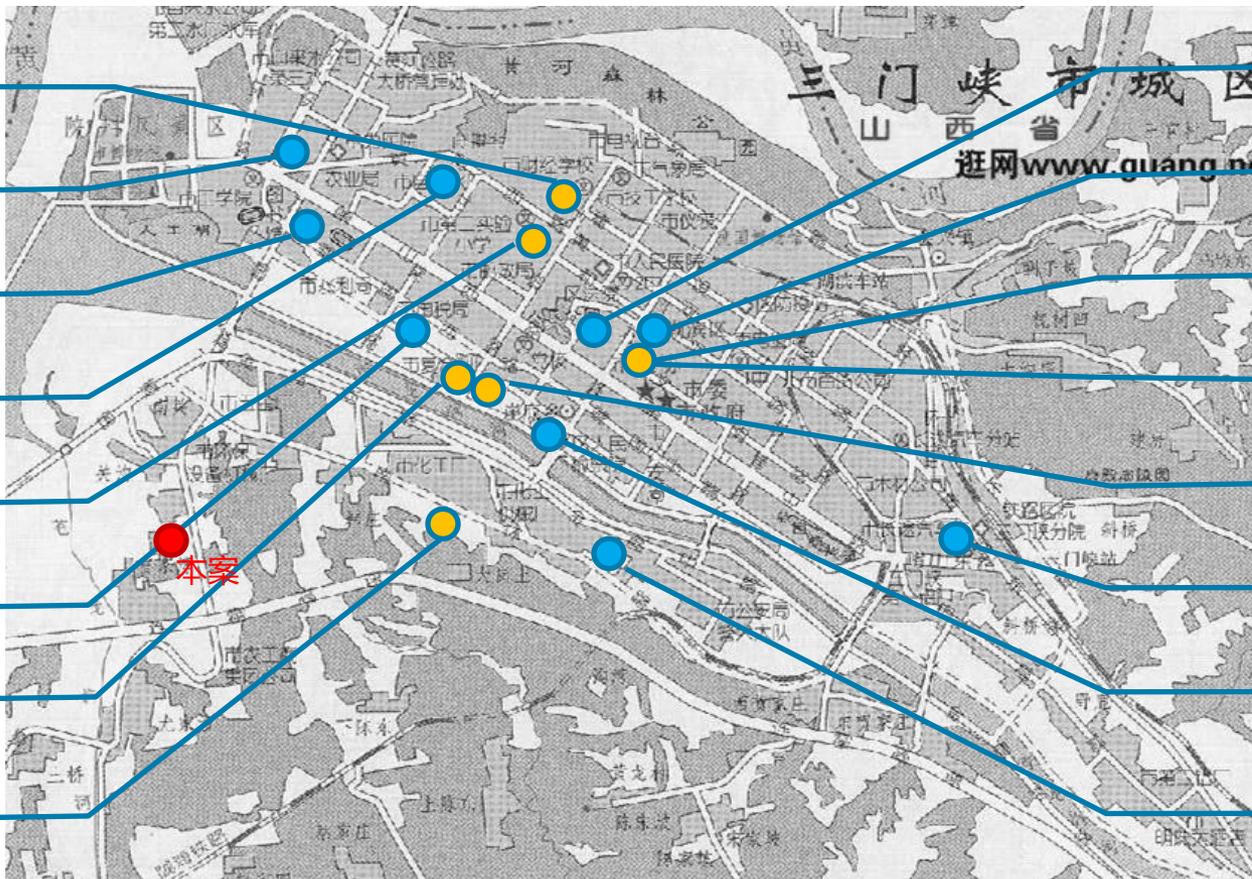


● 体量较大的项目

单位：万方

老城商业区住宅供应量为92.6万方；文体中心区住宅供应量为93.3万方；中心商务区住宅供应量为30万方；整体市场在售供应为215.9万方，按照市调项目占整体90%的比例推算，全市在售项目住宅供应量约为**240**万方

# 住宅存量分析(不含公寓产品)：推算得知全市在售项目住宅总存量约167万方；根据近年城市平均消化量，目前存量可消化约一年半时间，市场供大于求



● 存量较大的项目

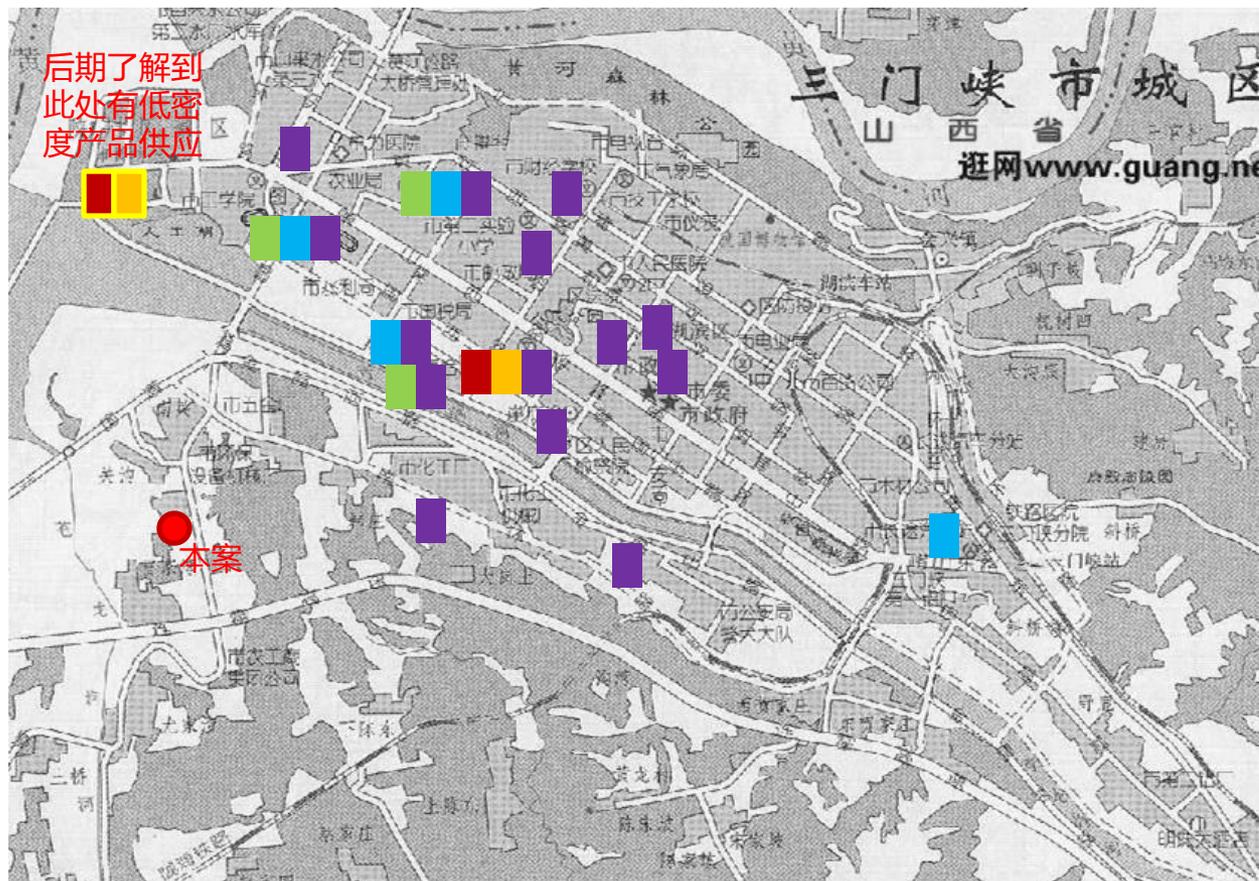
单位：万方

老城商业区住宅存量为39万方；文体中心区住宅存量为81.5万方；中心商务区住宅存量为30万方；整体市场在售存量为150.5万方，按照市调项目占整体90%的比例推算，全市在售项目住宅存量约为**167**万方

# 住宅建筑形态：高层产品为主，河景附近个别项目设置了低密度产品，整体以追求利润为原则设置产品，在项目形象方面追求较少，与开发企业知名度有一定关联

□ 临近天鹅湖和涧河的个别项目设置有别墅洋房类低密度高端产品外，其他设置的低密度产品基本为普通多层，且体量极少，从分布上看，个案属性相对明显

▶ 整体市场以高层产品为主，极少量项目设置有小高层，且多位于城市东西两端，越靠近中心区，建筑密度越高，市场早已进入快速发展的高层时代



■ 别墅    ■ 洋房    ■ 多层    ■ 小高层    ■ 高层

# 户型面积：当地户型属于主流区间，没有面积紧缩的趋势，买赠类产品销售情况较好，短期可能形成潮流

□市场上公寓产品除了已有面积的三个项目外，还有宏江中央广场、华创国际广场和天鹅堡三个项目未来有供应，另外中心区的大中海项目住宅基本售完，此项目也有小户型供应。目前一房面积区间在30—79平之间，主要集中在40—50平之间；

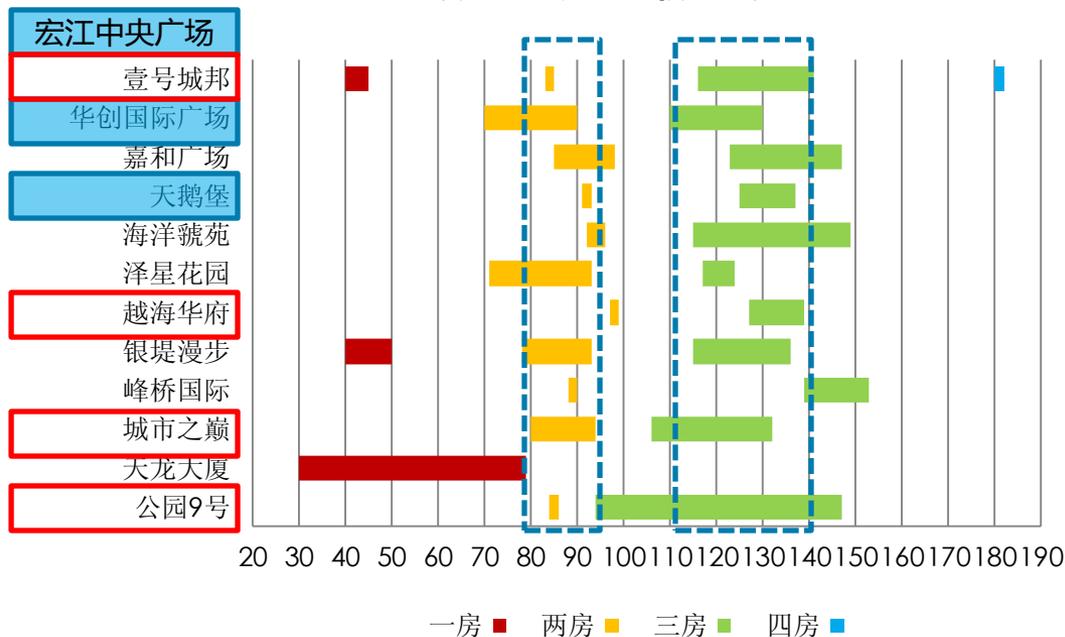
□市场两房面积在70—99平之间，主要集中在80—95平之间；

□市场三房面积在95—152平之间，主要集中在110—140平之间；

□整体户型面积中规中矩，80平以下的小两房和110平以下的小三房设置较少，说明城市在户型需求方面对空间的舒适度有一定要求，也表明城市房价还在大家接受范围之内；

□同时有少量项目在公共面积区间内同样的面积采用送一房或两房的形式销售，尤其是销售较好的公园9号、越海华府、城市之巅，以及认筹量大的建业壹号城邦，说明买赠类产品开始被市场认可并形成潮流。

### 在售项目住宅户型面积区间分布

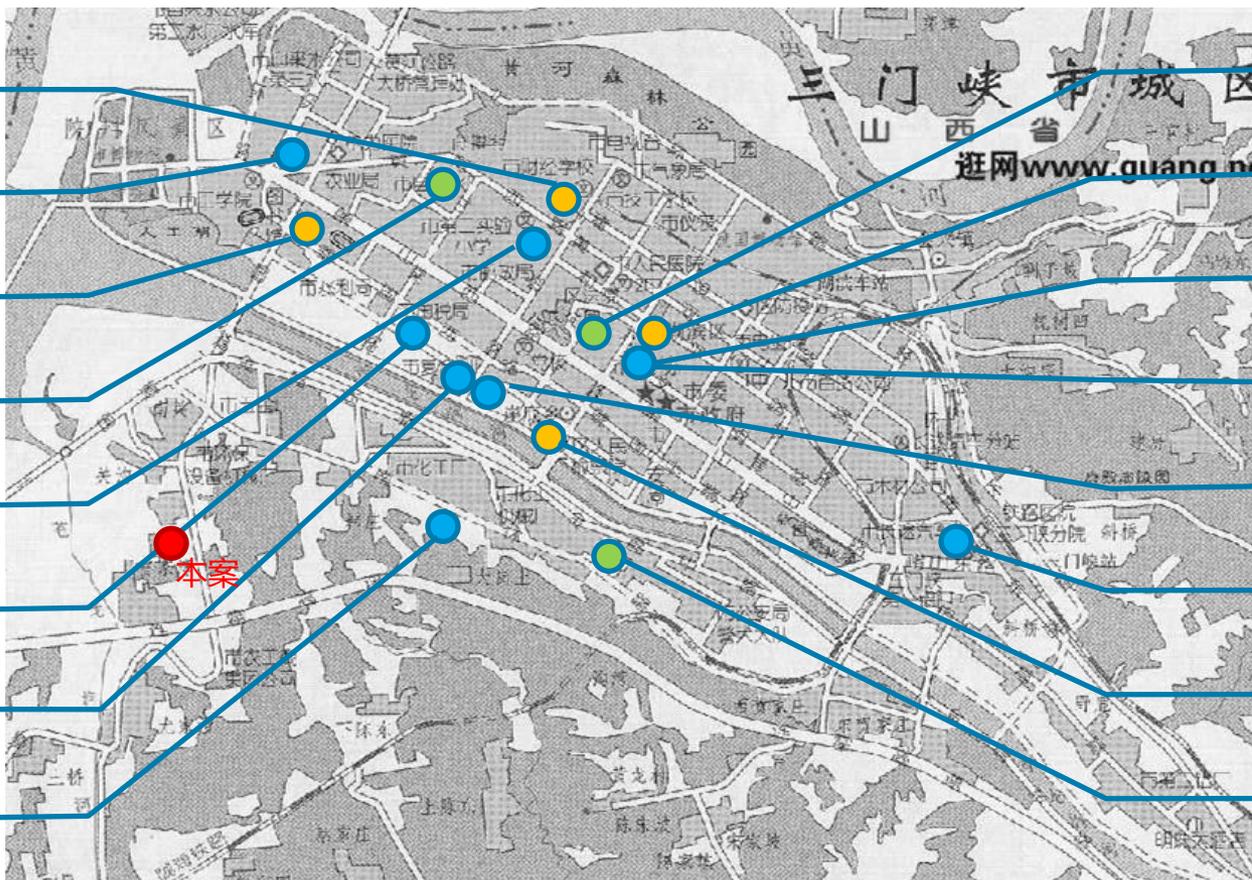


设置有小户型但未入市的项目



户型设计有买赠类产品的项目

# 住宅价格分布：在售项目均价多在3500—4100元之间，价格差距不大，市场价格体系制定混乱，无明显规律



建业壹号城邦未定，预计四千多

嘉和广场未定

天鹅堡4000

泽星花园3600

华创国际广场未定

海洋號苑3850

银堤漫步3800

义乌国际商贸城未定

公园9号3600

大中海4100

宏江中央广场2、3期未定

龙街无

越海华府3850

天龙大厦无

峰桥国际4100

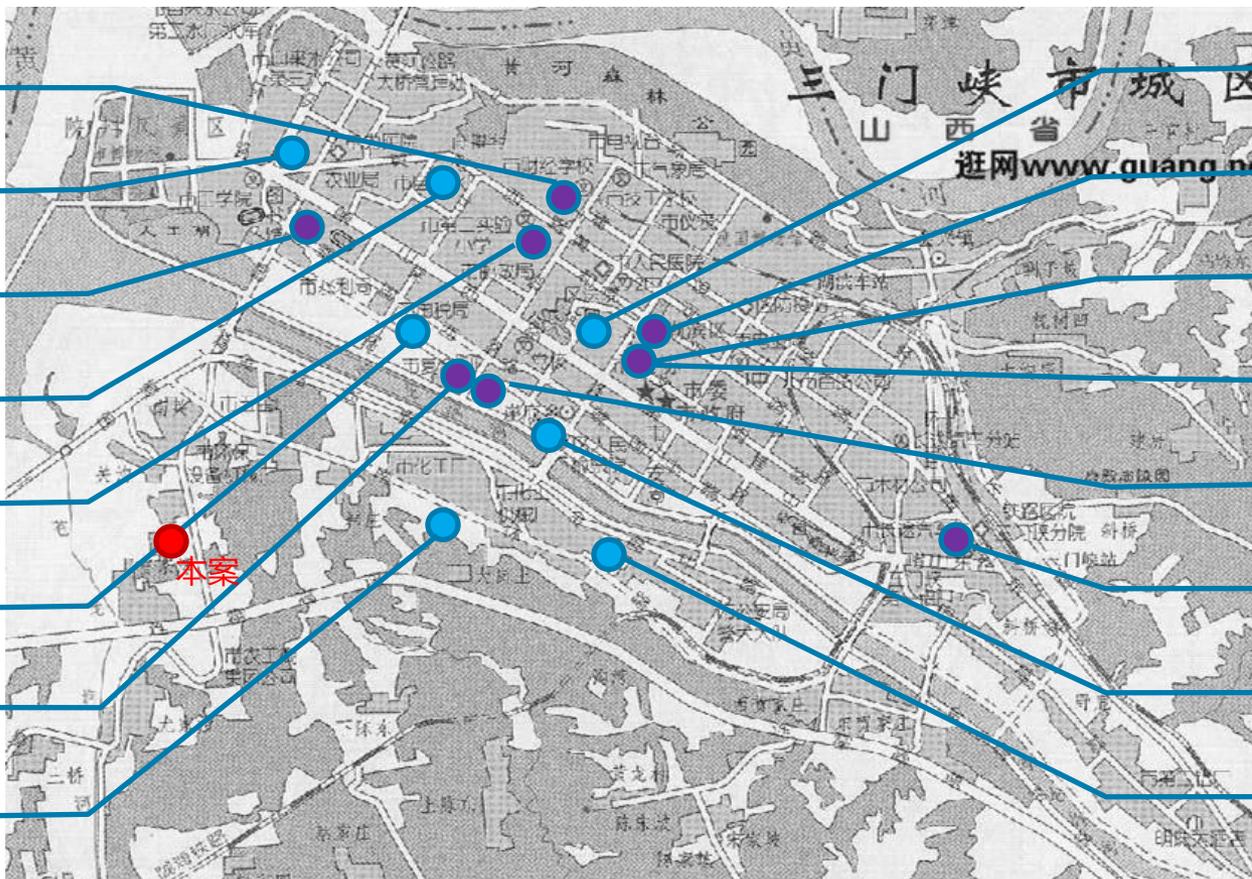
城市之巅3500

● 均价4000及以上项目    ● 均价3600及以下项目

高价项目位于市中心或临河及品牌支撑；低价项目位于市中心或临河及偏僻地带；城市价格分布无明显规律，个案属性和区域属性在价格制定方面影响较小。

单位：元/平

# 公寓供应分析：市场上有公寓产品项目约占一半，说明市场对此类产品有较大需求，这与商务产品供应少有关联；总供应量约29万方，占年消化量1/3，供略大于求



建业壹号城邦  
3.5

嘉和广场无

天鹅堡2.5

泽星花园无

华创国际广场12

海洋號苑无

银堤漫步0.5

义乌国际商贸城  
无

公园9号无

大中海售完

宏江中央广场  
2、3期2

龙街无

越海华府7

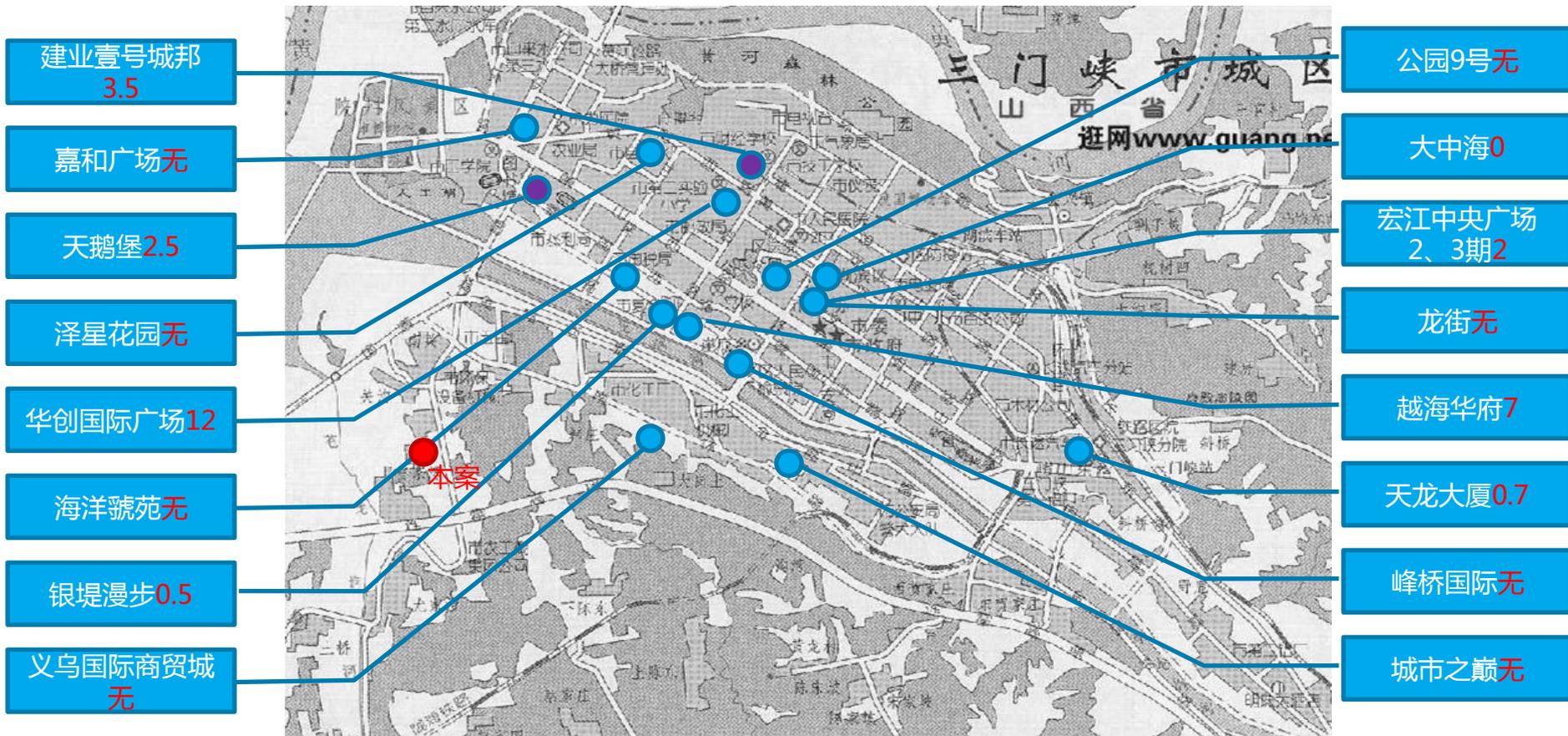
天龙大厦1.5

峰桥国际无

城市之巅无

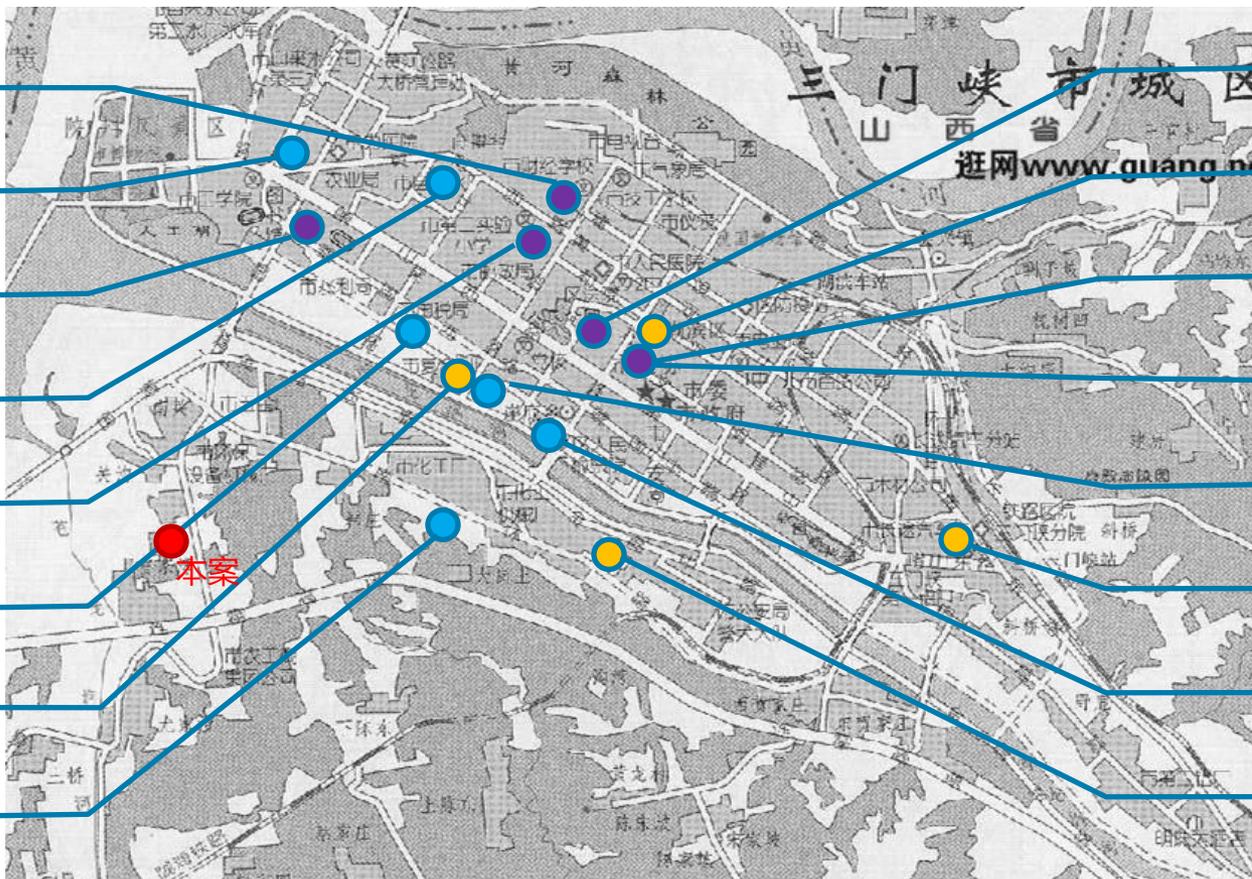
单位：万方

# 公寓存量分析：未来1—3年内公寓产品存量约28.2万方，与供应量相当，说明城市公寓供应速度缓慢且入市时间穿插，短期内公寓产品竞争环境舒缓



单位：万方

# 公寓价格分析：公寓价格范围基本在4000—4100左右，偏僻区域价格较低，个别临河产品定价极高，价格分布规律性不明显



建业壹号城邦未定

嘉和广场无

天鹅堡未定

泽星花园无

华创国际广场未定

海洋號苑无

银堤漫步5200

义乌国际商贸城无

公园9号未定

大中海4100

宏江中央广场2、3期未定

龙街无

越海华府无

天龙大厦3200

峰桥国际无

城市之巅3500

● 已定价的公寓项目    ● 未定价的公寓项目    ● 无公寓产品的项目

✓银堤漫步项目公寓产品定价过高原因分析：1、临水景，2、7层非高层，3、临近商务区，未来可作为办公产品使用，升值潜力大。

单位：元/平

# 市场小结：整体市场供应量大，大户型及高层产品竞争激烈，小户型相对竞争较小；户型设计中规中矩，买赠类设计成为趋势，价格制定无规律

## 住宅市场

关键点：  
供应量大  
存量  
大户型中庸  
买赠类产品热销  
价格制定混乱

- **住宅供应分析**：在售项目住宅总供应量约240万方，主要集中在老城区中部
- **住宅存量分析**：在售项目住宅总存量约167万方；可消化约一年半时间，市场供大于求
- **住宅建筑形态**：高层产品为主，河景附近个别项目设置了低密度产品，整体以追求利润为原则设置产品，在项目形象方面追求较少，与开发企业知名度有一定关联
- **整体户型面积**：当地户型属于主流区间，没有面积紧缩的趋势，买赠类产品销售情况较好，短期可能形成潮流
- **住宅价格分布**：在售项目均价多在3500—4100元之间，价格差距不大，市场价格体系制定混乱，无明显规律

## 公寓市场

关键点：  
供略大于求  
竞争不激烈  
价格制定无规律

- **公寓供应分析**：市场上设置有公寓的项目较多，总供应量约29万方，占年消化量的1/3，供应量相对较大
- **公寓存量分析**：未来1—3年内公寓产品存量约28.2万方，与供应量相当，说明城市公寓供应速度缓慢且入市时间穿插，短期内公寓产品竞争环境舒缓
- **公寓价格分析**：公寓价格范围基本在4000—4100左右，偏僻区域价格较低，个别临河产品定价极高，价格分布规律性不明显

城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

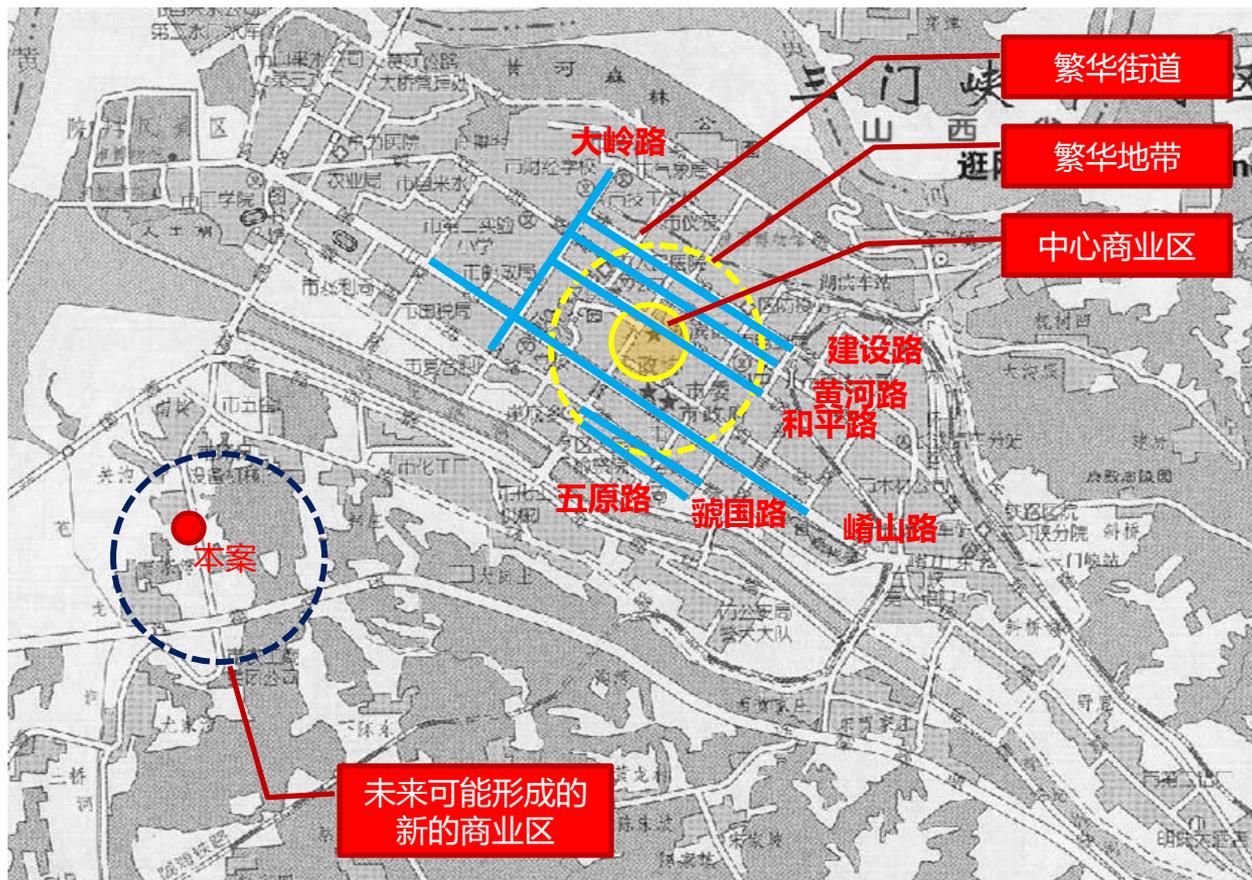
整体市场总结

# 商业分布：当地商业核心——大张广场短期不会改变，由此向外辐射，商业繁华程度逐渐降低，中心商务区的商业长期来看潜力较大，但仍然不会与老城区相抗衡

□**繁华街道**：大岭路与茂津路之间的建设路、黄河路、和平路、虢国路和五原路，以及六峰路和永兴路之间的虢国路和五原路；

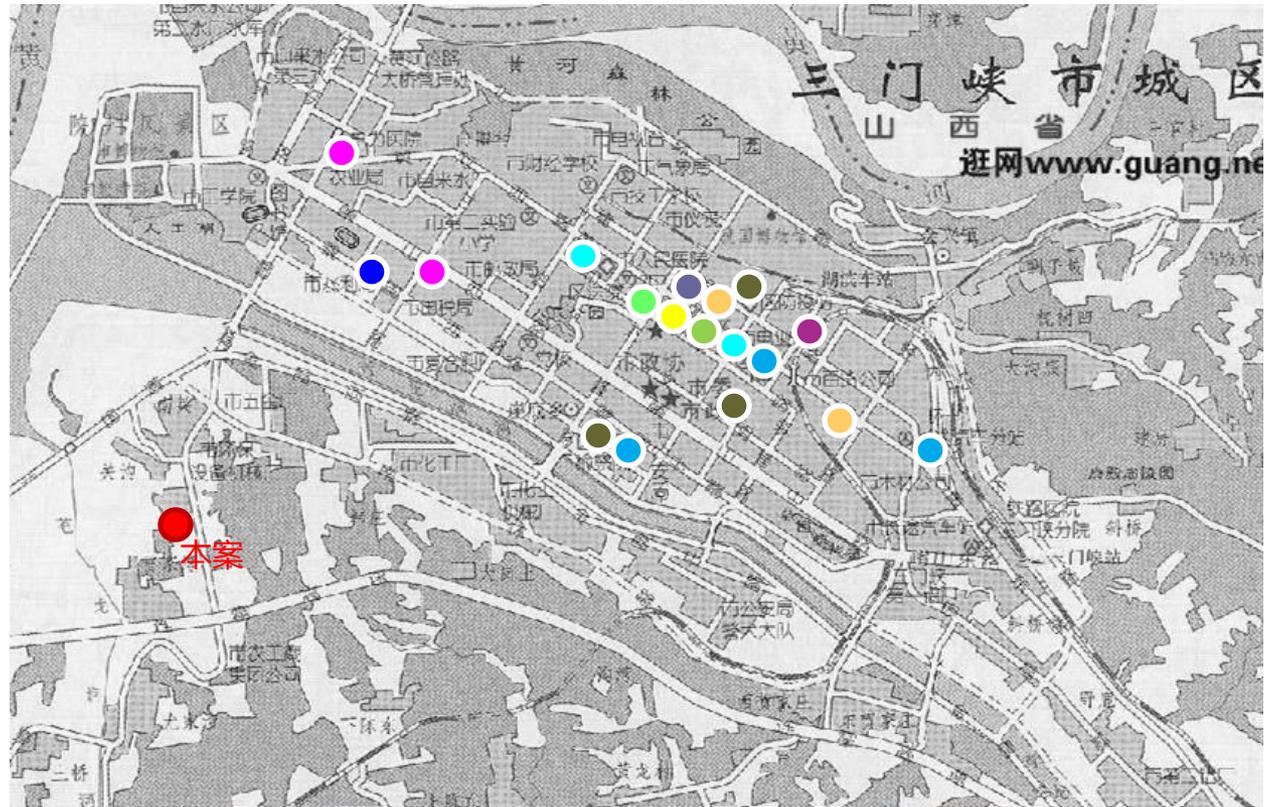
□**繁华地带**：以大张广场为中心，周边辐射一公里左右范围内的圆，区域包括建业新天地、百货大楼、大张百货、华润超市、虹桥电器以及未来的龙街；

□**中心商业区**：大张广场，包括大张百货和华润超市。

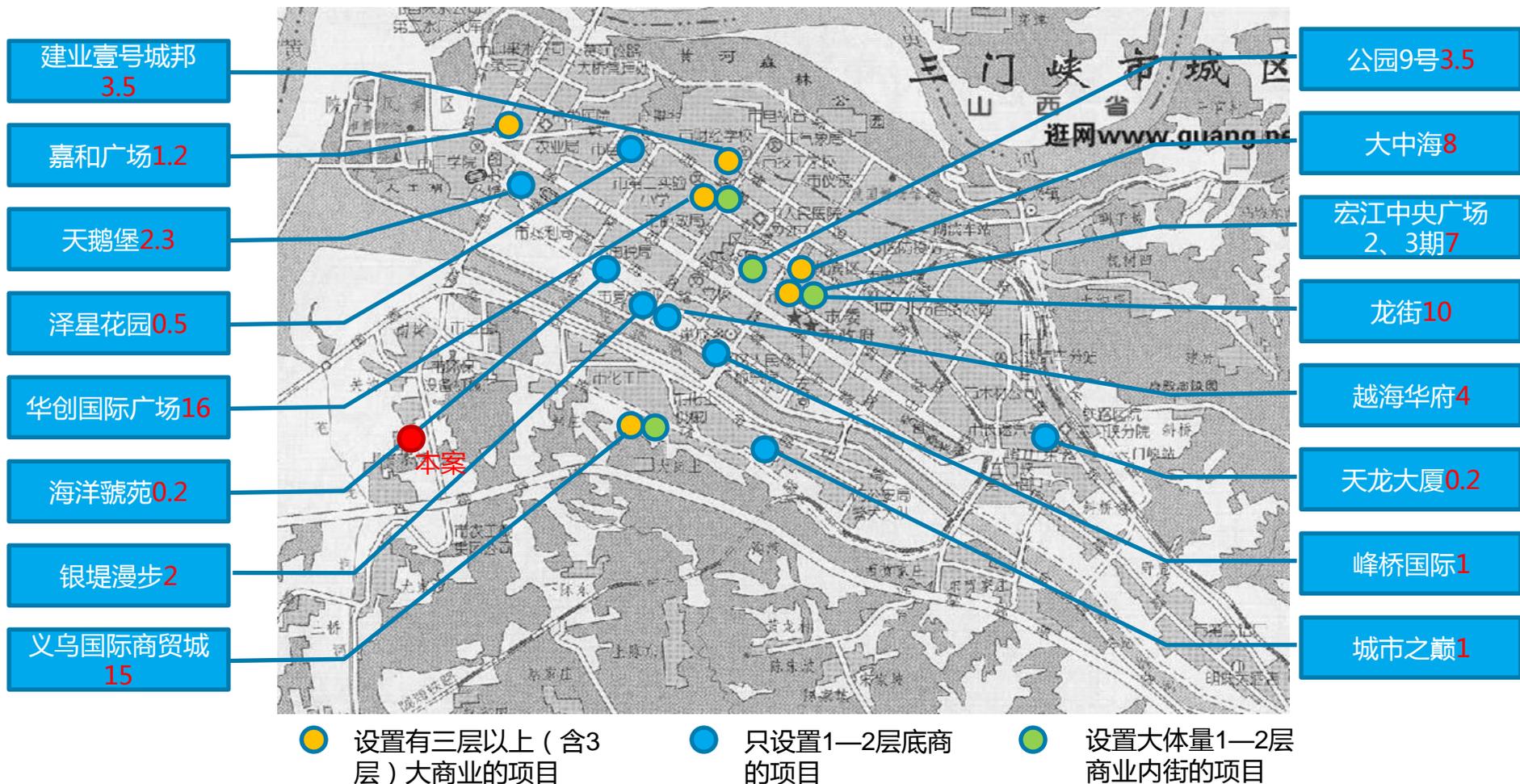


商场分布：商场主要集中在政府北侧的居民区和商业区内，连锁超市主要有4个，城市商业等级不高，消费力大，但高端消费商场稀缺

- 大张百货
- 华润超市
- 兰香量贩
- 建业新天地
- 虹桥电器
- 百货大楼
- 富达超市
- 千禧量贩
- 农贸市场
- 建材市场
- 电动车市场



# 商业供应：在售项目供应商业体量约81.6万方，存量约69万方；大商业和商业内街设置较多，竞争激烈；临街商业分布广竞争舒缓



□整体市场在售商业供应量为73.42万方，其中已经销售约11万方，存量约62万方，按照市调项目占整体90%的比例推算，全市在售项目住宅供应量约81.6万方，存量约为69万方

单位：万方

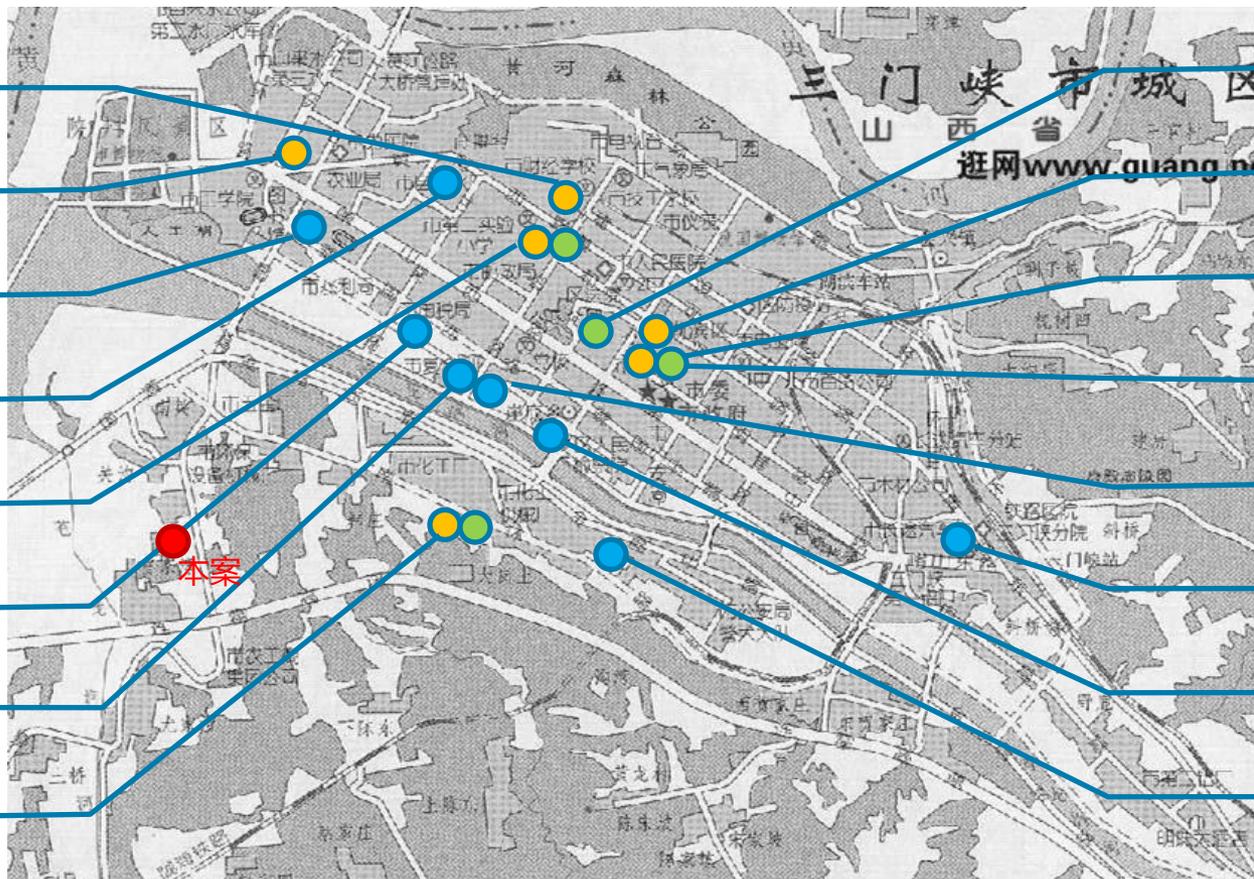
2014-05-16

尚行

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案

38

# 商业价格：城市商业价格基本在1—3万元之间，中心商业区价格较高，东西两端价格略低，但整体价格差距不大



建业壹号城邦未定

嘉和广场未定

天鹅堡未定

泽星花园未定

华创国际广场未定

海洋毓苑未定

银堤漫步未定

义乌国际商贸城未定

公园9号1—3万

大中海2—3万

宏江中央广场2、3期未定

龙街1.5—3.2万

越海华府未定

天龙大厦1—1.2万

峰桥国际未定

城市之巅未定

● 设置有三层以上（含3层）大商业的项目

● 只设置1—2层底商的项目

● 设置大体量1—2层商业内街的项目

单位：元/平

2014-05-16

尚行

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案

39



市场小结：单一中心商业区，商业等级较低，缺乏高端消费商场，未来大商业供应较多，竞争激烈，临街商业供求平衡，整体商业市场售价和租金水平不高

## 商业市场

- **商业分布**：老城商业区的核心地位短期不可能改变
- **商场分布**：商场主要集中在政府北侧的居民区和商业区内，连锁超市主要有4个，城市商业等级不高，消费力大，但高端消费商场稀缺
- **商业供应**：在售项目供应商业体量约81.6万方，存量约69万方；大商业和商业内街设置较多，竞争激烈；临街商业分布广竞争舒缓
- **商业价格**：城市商业价格基本在1—3万元之间，中心商业区价格较高，东西两端价格略低，但整体价格差距不大
- **业态及租金分布**：除了中心商业区大张百货附近租金高于1.5元/平/天以外，其余地段资金基本相当，多在0.8—1.5元/平/天之间，整体租金水平不高

关键点：

单核中心短期不变  
商业等级不高  
高端消费商场稀缺  
未来大商业竞争激烈  
各区价格差距不大  
整体租金水平不高

城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

整体市场总结

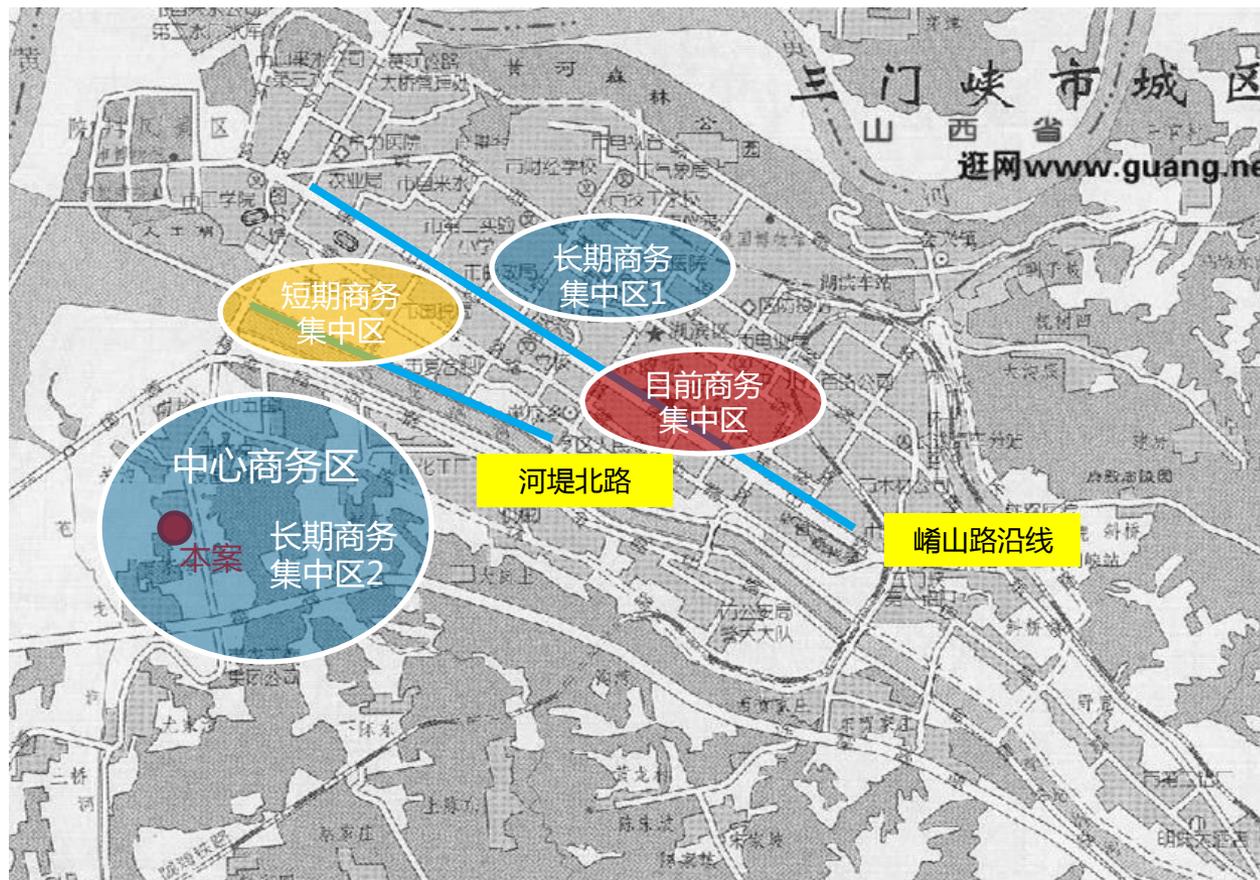
# 市场现状：城市按照发展时期将增为三个商务集中区，目前商务市场处于发展初期，供应少租金低，主要利用改造楼房及公寓办公，远期中心商务区的重要性将突显

□目前商务集中区：主要集中在政府附近的崆山路沿线，多为改造的老式写字楼，单间户型面积在30—100平之间，户型面积不大，租金水平在0.8--1元/平/天左右，由于其交通的便利性及生活配套的丰富导致入住率较高；除此以外，目前商务主要集中在在售或已售的公寓产品中；

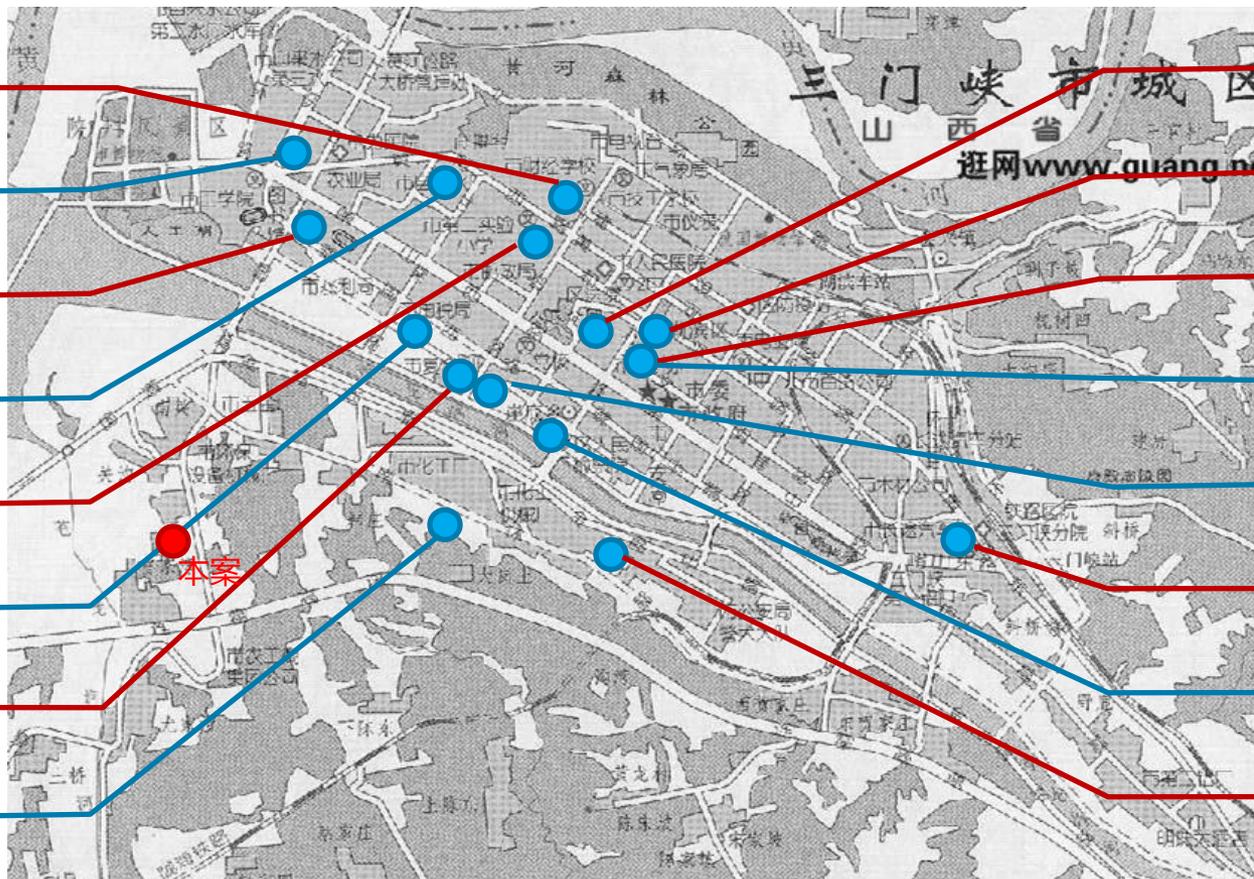
□短期商务集中区：主要集中在文体中心附近、河堤北路沿线，代表有商会大厦，户型面积在120—180平之间，有复式和平层两种，租金在1—1.2元/平/天之间，虽然道路通达性好、临近水景，但由于污水处理厂短期内未搬迁，加上缺乏交通工具，导致目前入住率相对较低；

□长期商务区1：华创国际广场附近，未来随着项目开发及邻近建业社区带来的高端感受，长期将形成小体量的商务集中区；

□长期商务集中区2：即中心商务区，由于邻近高铁站，未来将成为首席商务区，但需较长时日发展，预计约需5年以上



商务供应：在售项目供应的正常商务产品体量约为10万方，加上小户型供应量后约39万方，预计3年内投入使用，年供应量不大，随着商务区开发，竞争将逐渐激烈



建业壹号城邦无

嘉和广场无

天鹅堡无

泽星花园无

华创国际广场10

海洋號苑无

银堤漫步无

义乌国际商贸城  
10

公园9号无

大中海无

宏江中央广场  
2、3期无

龙街无

越海华府无

天龙大厦无

峰桥国际无

城市之巅无

- ✓ 义乌国际商贸城为临街商业楼上的市场型商务，与普通写字楼定义不同，可以列入城市商务产品供应中；
- ✓ 市场上公寓产品在宣传和后期使用中多作为商住两用楼，所以可列为商务产品，但本方案将其不计入商务产品供应量中，只说明这种现象存在；
- ✓ 途中红色线框的项目为设置有公寓产品的项目；
- ✓ 未来中心商务区土地全部开发入市后，将提供1063.62万方商务体量（含商业和商住楼），进行多年长期开发。

单位：万方

2014-05-16

尚行

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案

44

**市场小结：目前市场商务产品供应极少，处于发展初期，发展缓慢，替代产品为公寓，随着更多综合体项目的入市，中心商务区及其他商务供应量将大增，竞争加剧**

## 商务市场

- **市场现状**：城市按照发展时期将分为三个商务集中区，目前城市商务市场处于发展初期，供应少租金低，主要利用改造楼房及公寓办公，远期中心商务区的重要性将凸显；
- **商务供应**：在售项目供应的正常商务产品体量约为10万方，加上小户型供应量后约39万方，预计3年内投入使用，年供应量不大，随着商务区开发，竞争将逐渐激烈；
- **其他方面**：近两年成交的综合体属性的土地将在未来几年内入市，这将带来大量的商务体量参与竞争。

关键点：

商务集中区逐渐增加  
目前供应量极少租金水平低  
小户型承担了部分商务功能  
远期中心商务区重要性将骤显  
未来商务产品供应量将明显增长

城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

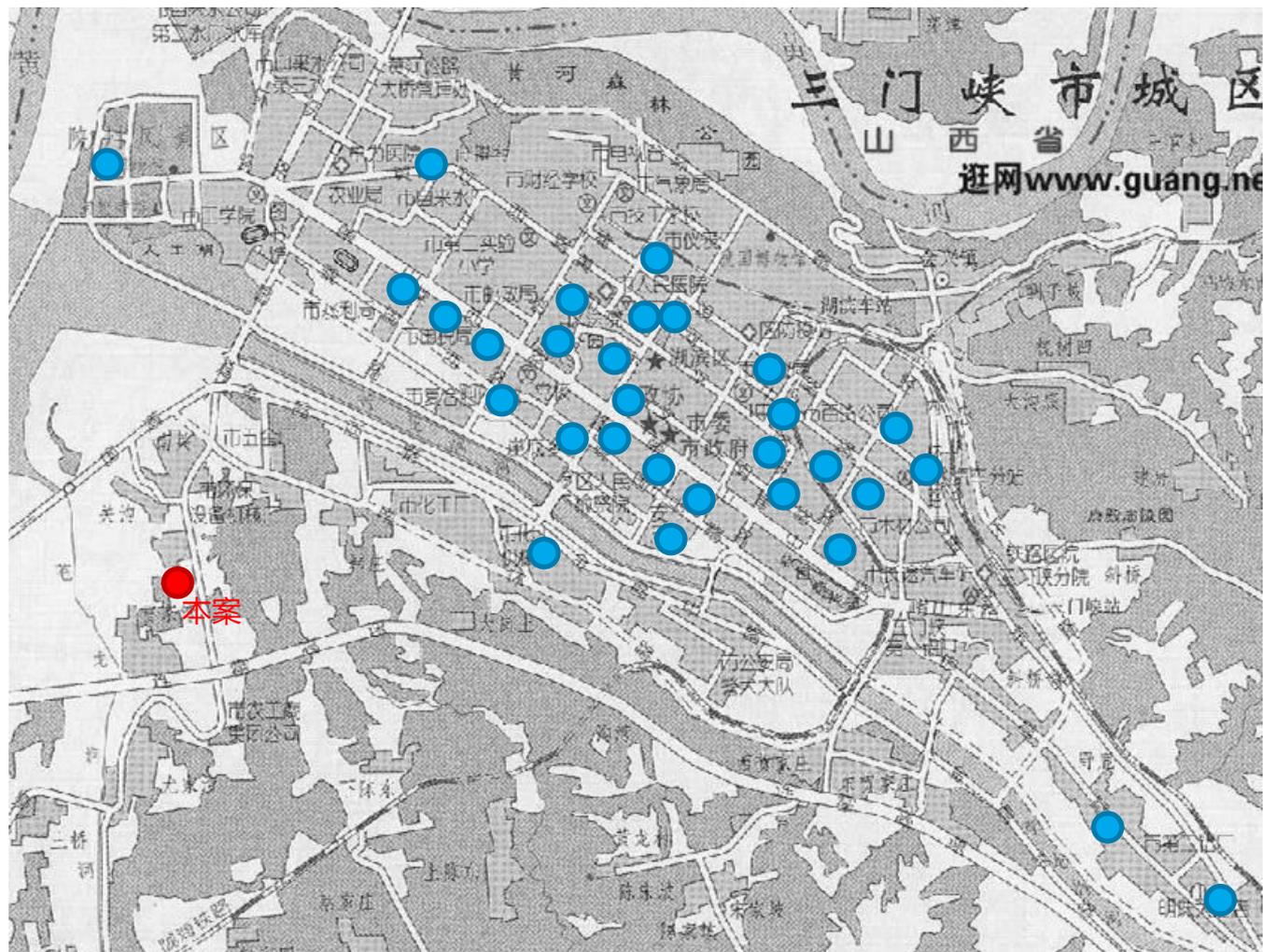
商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

整体市场总结

酒店分布：主要分布在老城区崤山路沿线及商业区附近，中心商务区暂时没有酒店供应，后期规划的酒店产品数量较多



# 宾馆档次：城市高中低档宾馆均有，满足各类人群需求，中等档次宾馆居多，高端酒店较为稀缺

高档宾馆：



中档宾馆：



低档宾馆：



# 经营现状：当地酒店行业繁荣，酒店量大且竞争激烈

## 部分酒店经营情况抽样

酒店	房间数	房间面积（单位：平）	房价（单位：元）
三门峡时代粤海酒店	142	48、108	198、248、588
三门峡明珠宾馆	163	19、26、52	190、220、258、600
三门峡怡居快捷酒店	111	22	130、148
三门峡金玫瑰大酒店	140	30	198、208
三门峡海联国际大酒店	342	30、35、60	368、418、988
三门峡大鹏国际酒店	152	17、22、28、55、60	158、298、380、398、980、1380
三门峡美家快捷酒店	50		88、175
三门峡富达温泉假日酒店	116	22、25、30、36、43、50、70	138、198、298、300、1298

▶市场上酒店规模一般在100—160间左右，房屋面积多在20—50平之间，房价在130—1300元之间，普通房间价格多在130—430元之间；

▶据多辆出租车司机介绍，当地酒店经营情况很乐观，因为当地工业经济的发展，大量的外来人员途经市区，加上高铁站的投入使用，使得当地酒店业迅猛发展，几乎每条道路上均有多家酒店经营，且入住率颇高；

**市场小结：当地酒店业经营情况乐观，酒店数量众多，竞争激烈；高中低档均有，高端酒店较为稀缺**

## 酒店市场

- **酒店分布**：主要分布在老城区崧山路沿线及商业区附近，中心商务区暂时没有酒店供应，后期规划的酒店产品数量较多
- **宾馆档次**：城市高中低档宾馆均有，满足各类人群需求，中等档次宾馆居多，高端酒店较为稀缺
- **经营现状**：当地酒店行业繁荣，酒店量大且竞争激烈

关键点：

酒店众多，竞争激烈  
档次丰富，高档较少  
酒店业经营情况繁荣

城市属性界定

地产市场概况

各区市场概况

住宅市场分析

商业市场分析

商务市场分析

城市酒店分布

整体市场总结

# 市场现状及发展预测：

## 市场现状

## 发展预测

### 住宅市场

▶整体市场供应量大，但供应不均衡，南多北少，大户型及高层产品竞争激烈，小户型竞争相对较小；户型设计中规中矩，买赠类设计成为趋势，价格制定无规律，整体价格在3500—4100元之间；

▶供应增加，较长时间供大于求；  
▶买赠类产品增多；  
▶价格小幅上涨，定价逐渐规律。

### 公寓市场

▶虽然近半项目均有小户型供应，但整体市场供求基本平衡，价格制定无规律，均价范围在3200—5200平之间，主要集中在4000—4100元之间；

▶供应增加，但市场供求基本平衡  
▶价格差距减小；  
▶同质化竞争导致精装产品出现。

### 商业市场

▶单一中心商业区，商业等级较低，缺乏高端消费商场，未来大商业供应较多，竞争激烈，临街商业供求平衡，整体商业市场售价和租金水平不高；

▶近期中心区地位不变；  
▶远期多中心发展；  
▶短期售价和租金水平变化不大。

### 商务市场

▶目前市场商务产品供应极少，处于发展初期，发展缓慢，替代产品为公寓，随着更多综合体项目的入市，中心商务区及其他商务供应量将大增，竞争加剧；

▶随着经济发展，商务需求激增；  
▶商务发展迅速，纯商务及高端商务产品将出现。

### 酒店市场

▶当地酒店业经营情况乐观，酒店数量众多，竞争激烈；高中低档均有，高端酒店较为稀缺；

▶高档酒店逐渐增多，中低档酒店随着竞争加剧，少量逐渐淡出市场，房价差距拉大。

The End **Thanks** .....