

# 2014年南阳市房地产市场运行年度报告

2014年南阳市房地产市场回顾与2015年展望

尚正行顾问事业部

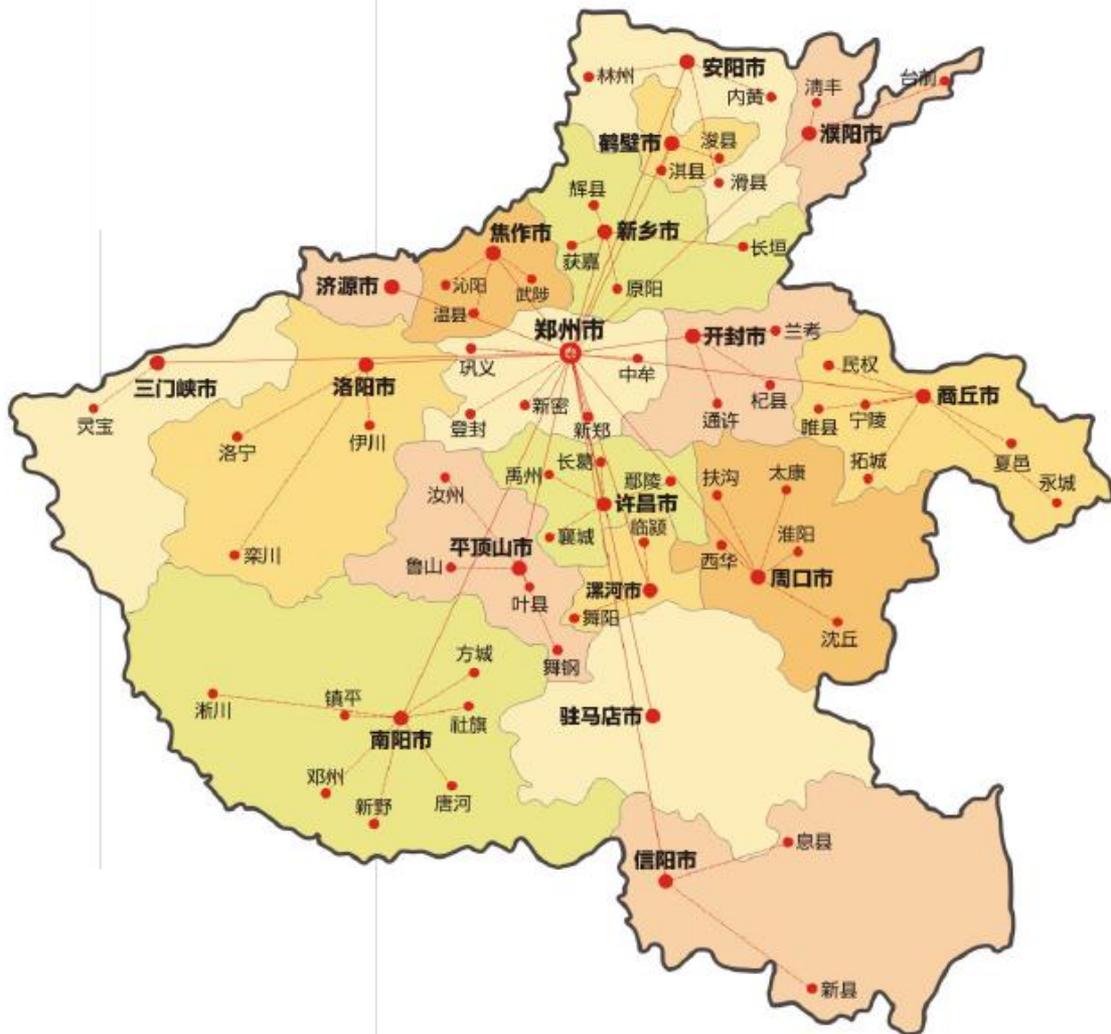
## 企业简介

## Enterprises Introduction



- 2004年，河南省尚正行房地产咨询有限公司创立。
- 一群满怀创业理想的资深地产人，携带着十几年一线地产品牌企业沉淀的全程开发运作能力，和数百万平方米积累的地产实战营销经验，把全部的热情和心力投入到地产咨询顾问界。
- 10年的风雨磨砺，创立了以“提供快速解决销售方案”为核心操盘理念的营销模式，取得了“无推广100%销售”、“成长型开发企业全程运作辅导”、“大盘开发模块化运行”、“精准开发解决方案”等成功实践案例。
- 截止目前，尚正行地产在河南省内前期介入及代理销售的城市多达70余个，累计销售面积1200万余方，在职员工300余人，已成长为河南省本土大型房地产服务企业。现在正在运作及销售项目主要分布于：新乡、南阳、三门峡、济源、信阳、商丘、开封、洛阳、许昌、驻马店、安阳、平顶山、郑州等区域

服务项目覆盖全省**18**地级市和**58**个县市，共计**76**个县市，累计顾问服务项目体量超过**1200万m<sup>2</sup>**



## 目录

## Contents

发展环境篇	PART1 宏观经济环境
	PART2 南阳宏观经济
市场运行篇	PART3 南阳土地市场解析
	PART4 全国房地产市场解析
	PART5 南阳房地产市场解析
	PART6 尚正行服务项目解析
市场预测篇	PART7 预测回顾

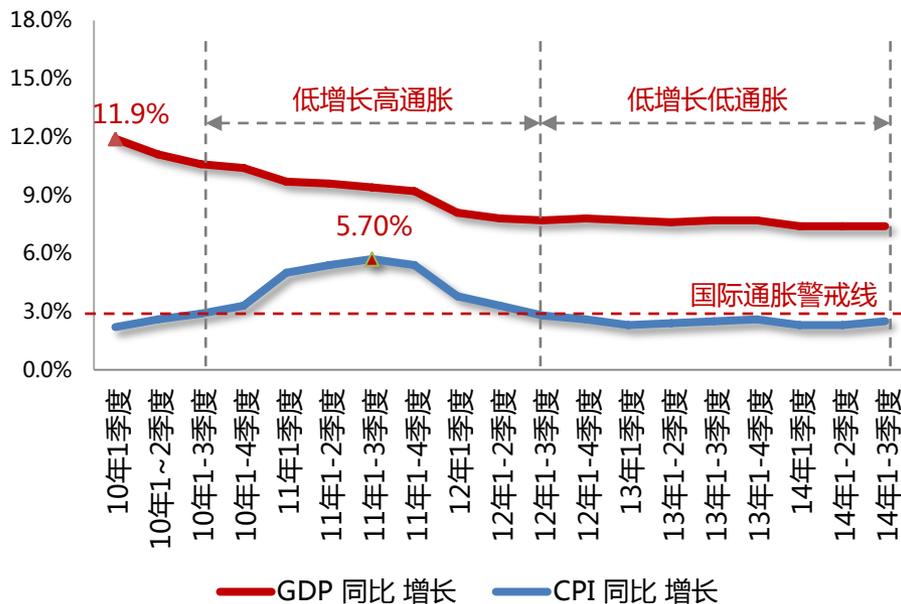
## PART 1

## 宏观经济分析

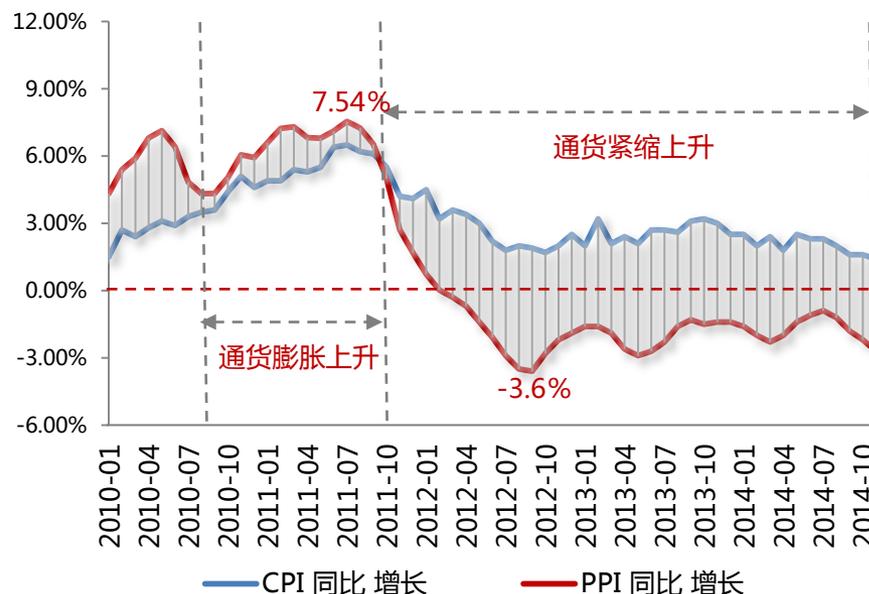
- 全国宏观经济环境
- 全国房地产行业环境分析

# 2014年国内经济逐步放缓趋于平稳，通货紧缩趋势显现，制造业仍然持续低迷，总体增速放缓甚至下行的趋势明显

## 2010~2014年GDP和CPI季度走势及同比增长率



## 2010年1月~2014年11月CPI和PPI月度同比增长率

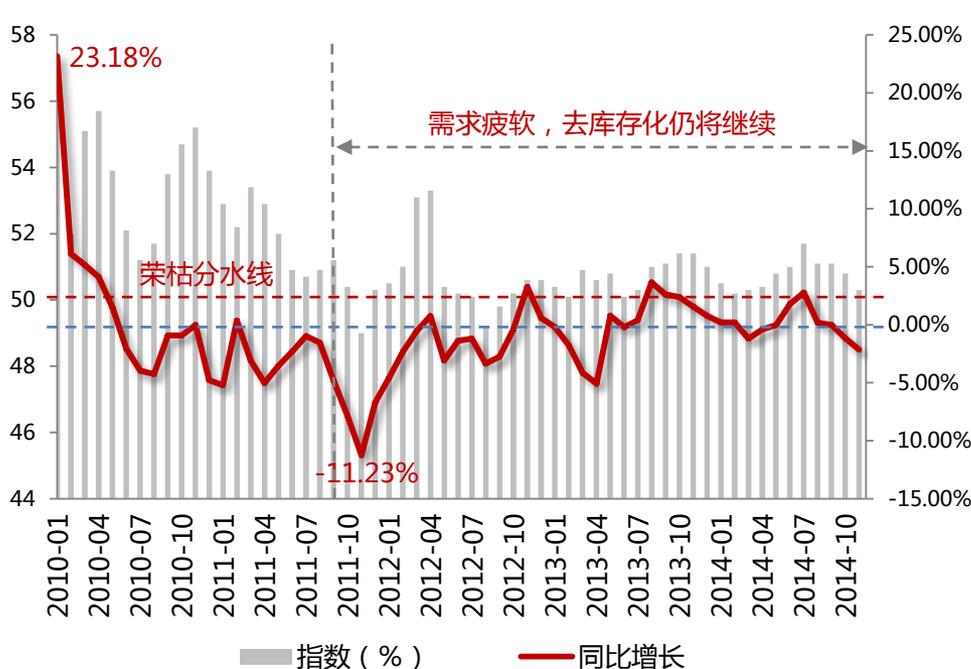


数据来源：统计局

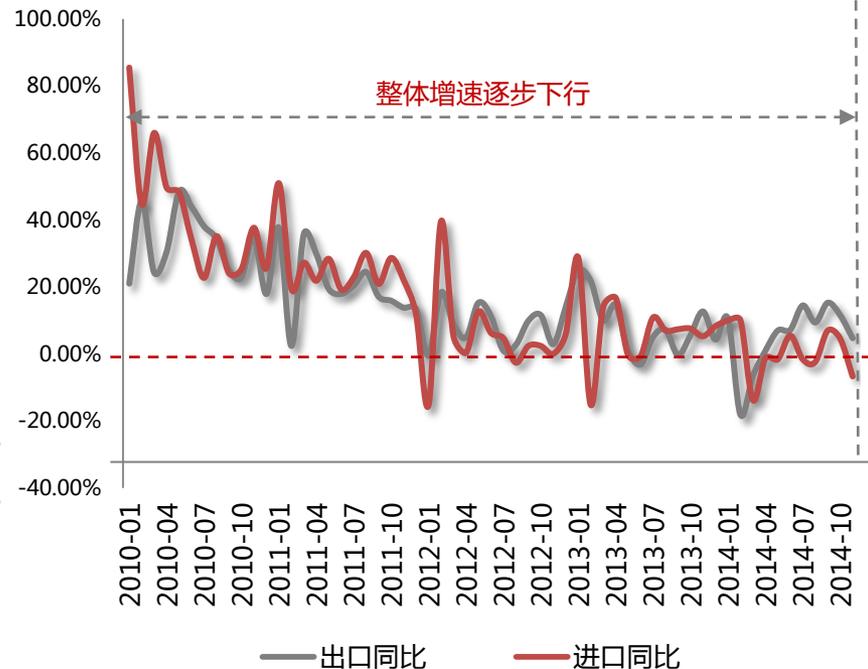
- 2008年11月中央推行了四万亿的经济刺激计划，使得GDP迅速得以提升，并且在2010年第一季度达到了金融危机后的顶峰，随着强心剂的进一步稀释，以及经济结构的不断转变，自2010年~2013年第一季度，GDP增速逐步下降，累计降幅达到4.2个百分点，接着中央推行了一系列稳增长的措施，截止2014年第三季度，GDP同比保持在7.4~7.7平稳增长。
- 欧洲债务危机的发生，以及美国和日本等世界主要经济体经济复苏乏力，造成外部市场需求不足，同时国内经济整体面临下行趋势，内需匮乏通货紧缩趋势显现，从2011年7月~2012年9月PPI同比增长大幅跳水，截止2014年11月PPI涨幅虽有所回升，当总体仍处于负增长，国内制造业经济持续低迷，总体增速放缓甚至下行的趋势明显。

# 企业在原材料采购，产量增加方面增速逐步下降，下游需求仍未启动，国内经济仍有下行压力，去库存化(特别是下游产成品环节)仍将继续

## 2010年1月~2014年11月PMI月度指数及环比、同比增长



## 2010年1月~2014年10月国内海关进出口走势

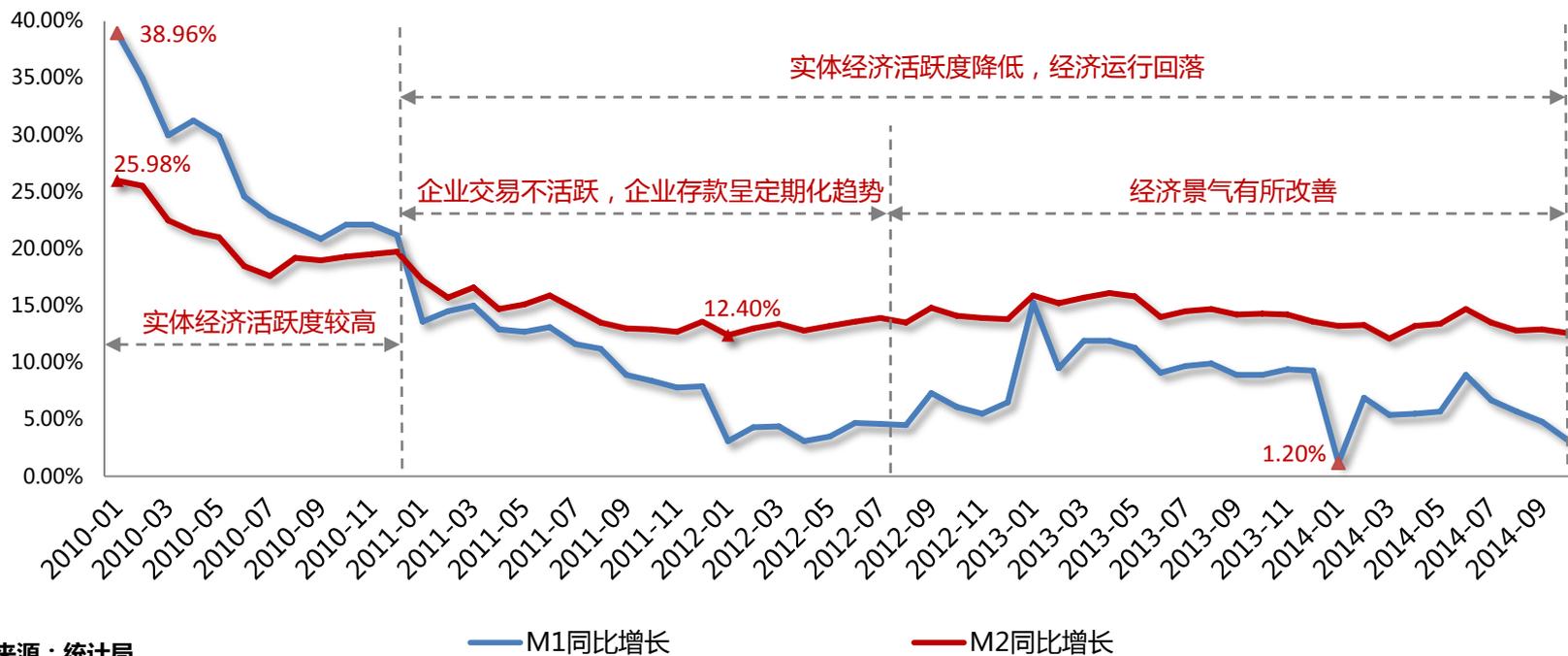


数据来源：统计局

- 2010年~2011年9月PMI增速下降幅度虽较为明显，但从每月各项数据来看仍然是在荣枯线以上，表明整体经济仍在继续发展，随着国内经济继续逐步下行，内外部需求环境进一步疲软，企业在原材料采购，产量增加方面增速放缓，下降到截至目前的最低点，在2011年11月达到-11.23%。
- 企业产品需求的进一步恶化，使得PMI增速继续维持在负增长的范围，从2011年底到2014年11月，各月的PMI指数均在荣枯线徘徊，表明下游需求仍未启动，国内经济仍有下行压力，去库存化(特别是下游产成品环节)仍将继续。

投资和中间市场活跃，需求不足，实体经济活跃度降低，经济运行回落，预计2015年灵活宽松的货币政策将适时的加以运用，以此来刺激经济发展。

2010年~2014年10月国内M1和M2同比走势

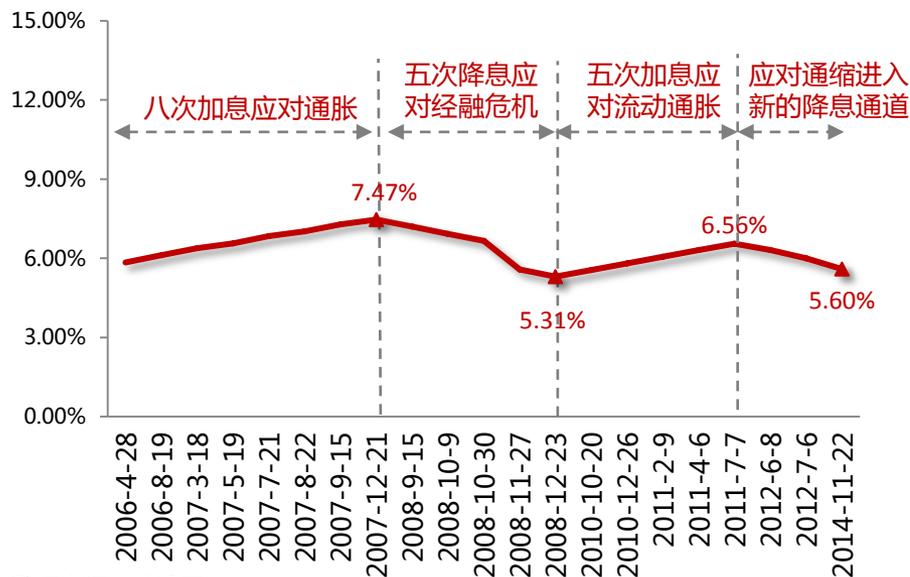


➤ 2011年以前为应对金融危机的影响，国家层面的刺激计划使得M1和M2的增速都保持在15%以上，货币环境相对较为宽松。自2011年初开始为应对国内较大的通胀压力，央行开始推行“控通胀稳增长”政策，M1增速开始大幅度的下降，其同比增速开始低于M2，货币供应量不断收紧，经济回落表现明显。

➤ 为保持国内经济的平稳发展，2012年三季度政府逐步实施稳健的货币政策，经济景气有所改善，但整体市场仍然是投资过热、需求不旺，有危机风险。政府提出2015年稳增长仍然是基调，同时要注重适度松紧，预计M2增速仍将持续平稳，M1增速将会小幅回升，缩减与M1增速差值，进一步改善经济景气。

# 降息和银根的逐渐放松，将成为明年调控应对经济下行的主基调，同时经济转型期间的不确定性也会增加银行“惜贷”的情绪

## 2006年~2014年贷款基准利率



数据来源：统计局

## 2010年~2014年10月国内新增贷款累计同比走势

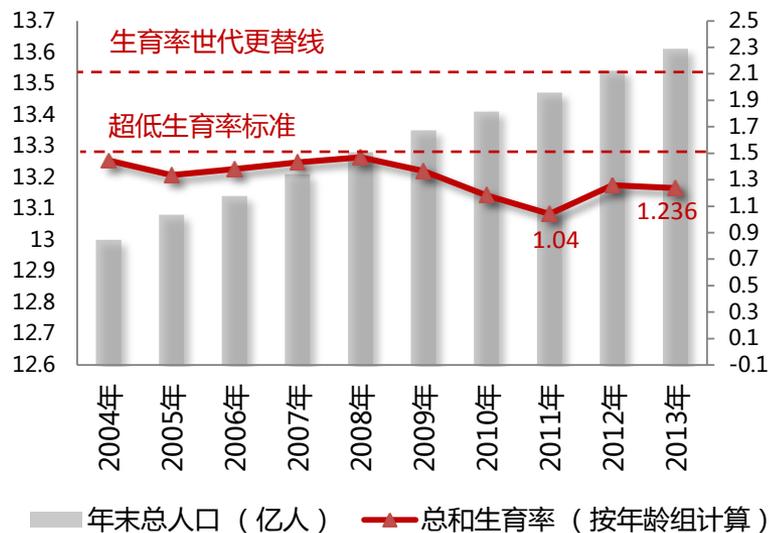


➤ 2012年6月8日央行下调贷款基准利率0.25个百分点，由2011年7月7日施行的6.56%下调到6.31%，这是自2008年12月23日以后的首次降息，紧接着为应对通货紧缩的压力，减少实体经济的融资成本，提升实体经济的活力，在2012年和2014年又接连降息，自此进入了自2006年以来的第二个降息通道，预计2015年仍然会继续降息以进一步刺激经济的发展。

➤ 自2012年以后政府逐步实施稳健的货币政策，有所放宽新增贷款幅度，银根逐渐放松，特别是在2013年1月，在积压性贷款需求和季节性等因素的共同影响下，国内新增贷款累计同比增长至2012年以来的新高，预计2015年随着国家紧急松银根政策的实施，会在一定程度上增加贷款数额，但实体经济产品需求不足，产能过剩及库存压力过大，都很大程度增加了银行的“惜贷”情绪，明年新增贷款仍然不会有很大程度的增长，平稳依然是主基调。

中国社会代际人口中的下一代在逐渐减少，已经进入危险的超低生育率和严重少子化时代，人口红利逐渐消失，房地产购买主力军规模逐渐减少，老龄化程度逐步加深，经济增速将逐步放缓。

2004年~2013年人口总数及总和生育率



2007年~2013年各年龄人口及劳动年龄人口占比情况



数据来源：统计局

▶ 计划生育作为我国的一项基本国策已经实行了很长时间，但基于“人口惯性”的因素，人口总数仍然呈现逐年递增的状态，但整体的生育率已处于较低的水平，2004年~2013年总和生育率均不仅大幅低于世代更替标准2.1，而且低于超低生育率标准线，2010年开始0~14岁人口占比一直维持在16%~18%之间，这说明中国社会代际人口中的下一代在减少，已经进入危险的超低生育率和严重少子化时代。

▶ 自2012年开始，在经济学中被称为人口红利的劳动年龄人口（15~59岁）开始出现下滑，这是自2007年以来的首次下滑，同时从2010年开始人口老龄化的趋势将进一步加剧，这意味着人口红利将趋于消失，房地产购买主力军规模逐渐减少，人均GDP、投资和资本存量的增长速度将持续下滑，公共债务规模持续扩大。

随着2011年底国内经济下行压力的加大，劳动力的平均工资增速将继续减缓趋于平稳，就业人口的增长会随着经济的下行有所影响，但不是唯一的影响因素

2007年~2013年城镇单位就业人员年平均工资及  
同比增速



2007年~2013年全国就业人口及同比增速



数据来源：统计局

➤从2007年开始，城镇就业人员的年平均工资逐步的提升，这与劳动生产率，经济发展引起的通货膨胀，国家的保障政策，以及劳动者自身素质提高有着密不可分的关系，但逐年增加的劳动力成本将会降低国内企业的竞争力，加大国内的就业压力，对于通胀也有一定的推动作用，随着2011年底国内经济下行压力的加大，劳动力的平均工资增速连续两年明显回落，未来劳动力工资增速将继续减缓趋于平稳。

➤我国的就业人口增长与经济的发展不完全符合“奥肯定律”，2008年~2011年期间，GDP增速逐年下降，但是全国的就业人口仍然继续上升，这种所谓的反常现象是由于工资的增长率在其中起着负向调节的作用，其次目前我国的产业结构正在转型，对就业也有着调节的作用，再有就是国有经济的占比对于就业有着稳固的影响。

中央政治局会议指出，2015年是全面完成“十二五”规划的收官之年。要主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间；要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。

### 信号一：主动适应经济发展新常态

新常态意味着当前中国经济发展态势变了，决策层对中国经济发展的思路也在调整，宏观经济目标将会呈现多元化趋势。

### 信号三：战略性新兴产业和服务业“双支撑”

中国经济再靠以往大规模投资制造业和房地产业及外部需求，难以继续维持健康增长。这是中国经济由高速到中高速过渡必然发生的生长动力切换，也是重要的战略部署。

### 信号五：优化经济发展空间格局突出“三大重点”

此部署意在实现我国经济发展由东向西梯度推进，既有利于缩小地区差距和贫困差距，又能形成几大区域战略互动，打造新的经济支撑带和具有全球影响力的开放合作新平台。

### 信号七：经济体制改革抓落地

今年以来，行政审批、金融、财税、投融资、对外经贸等重点领域改革不断推进，既在稳增长上发力，又有效推动经济转型、结构调整，为我国长远发展打下基础。

### 信号二：保持稳增长和调结构平衡

经济新常态下，要把转方式和调结构放到更加重要位置，只有微观基础和产业基础不断改善，经济稳定性也才能从根本上提高。

### 信号四：加快转变农业发展方式

我国粮食连年增产，但粮食生产的各种资源要素已经绷得很紧，生态环境承载压力在不断加大。因此应该大力发展集约化的绿色农业，努力提升土地产出率、投入品利用率和劳动生产率。

### 信号六：就业和扶贫加以特别重视

就业是民生之本，扶贫是做好民生工作的前提，作为明年民生工作重点，既抓住了基础，也抓住了重点，是社会政策要托底的具体体现。

### 信号八：实现国际收支基本平衡

当前支持国际收支进一步改善的条件已经具备，逐步实现国际收支基本平衡，对于保持宏观经济稳定性至关重要。

## 经济表现小结

- **人口影响**：中国社会代际人口中的下一代在逐渐减少，已经进入危险的超低生育率和严重少子化时代，人口红利逐渐消失，房地产购买主力军规模逐渐减少，老龄化程度逐步加深。
- **经济影响**：2014年以来国内经济逐步放缓趋于平稳，通货紧缩趋势显现，制造业仍然持续低迷，总体增速放缓甚至下行的趋势明显，企业在原材料采购，产量增加方面增速逐步下降，下游需求仍未启动，去库存化(特别是下游产成品环节)仍将继续。劳动力的平均工资增速将继续减缓趋于平稳，就业人口的增长会随着经济的下行有所影响，但不是唯一的影响因素。
- **金融营销**：随着通胀压力的减小，应对通货紧缩的一系列政策将逐步实施，房地产的发展将更加的趋于市场化。预计2015年灵活宽松的货币政策将适时的加以运用，以此来刺激经济发展。降息和银根的逐渐放松，将成为明年调控应对经济下行的主基调，同时经济转型期间的不确定性也增加了银行“惜贷”的情绪。

## PART 1

## 宏观经济分析

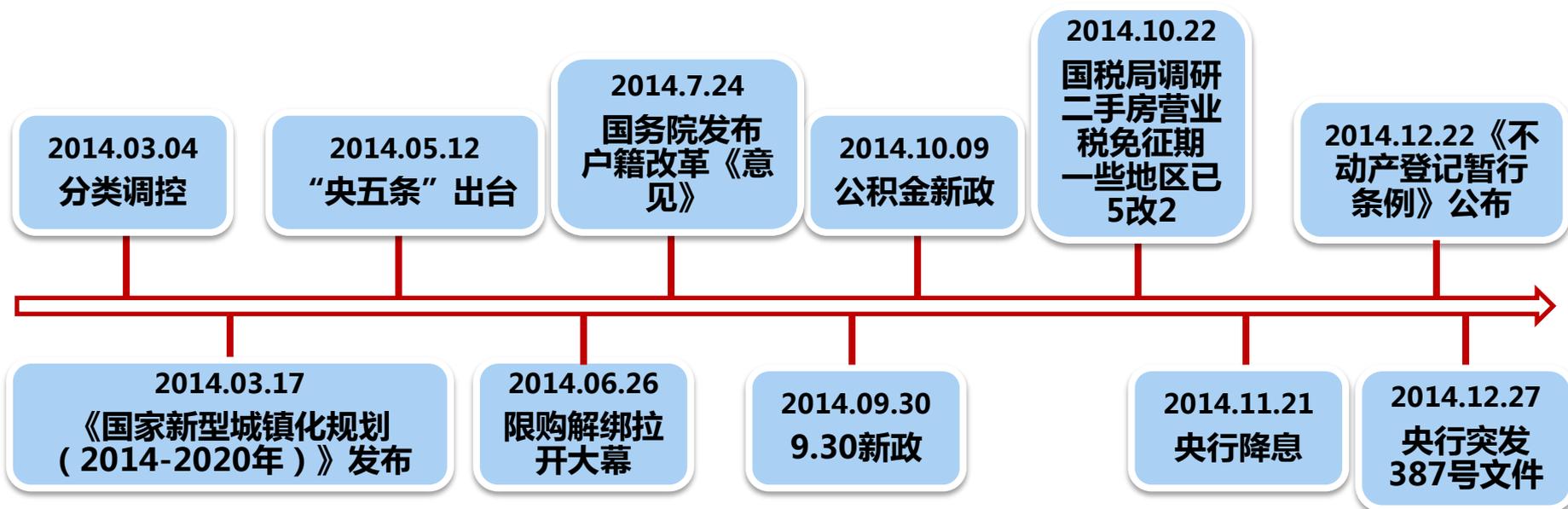
- 全国经济环境分析
- 全国房地产行业环境分析

## 2014年楼市关键词：分类调控，限购取消，930新政、央行降息，救市，新常态

限购松绑、调整公积金使用门槛、购房及契税补贴.....自2014年楼市急速转冷，地方政府纷纷出台救市措施，刺激市场回暖；同时，金融管理部门对住房信贷政策也进行了微调；中央层面也明确提出“稳定住房消费”，并要求加强保障房建设，放宽提取公积金支付房租条件。

面对楼市的迅速变化，2014年楼市调控也出现了由紧转松的情况。有业内人士称，现实压力导致政府出台一些政策来缓解楼市压力，相关政策由之前的遏制房价疯长，转变为刺激楼市稳定。

### 14年楼市政策时间推进一览



# 房地产调控政策演变：今年贯彻房地产市场化调节思路，实行分类调控

## 历年政府调控回顾

导向	年份	调控政策	主要内容
为房地产正名	2003年	18号文	明确房地产业为国民经济支柱产业，对房地产企业和项目加大信贷支持
	2004年	调整存贷利率	首次上调存贷款利率
逐步降温	2005年	国八条、新国八条	首付比例提高，加大调控力度
	2006年	国六条、国十五条	“限价房”产生
	2007年	限外令、二套房、不断加息	五次加息、二套房首付比例提高、建存款准备金率年内8次上调
紧急救市	2008年	首套房首付下调	进一步鼓励和支持住房消费，降息、利率7折、税费减免
	2009年	国四条	增加普通商品房供给，支持居民自住及改善性购房等
全面加码	2010年	国十条	限贷政策，二套房首付比例提高至不低于四成，房贷利率上浮10%，三套房停贷等
	2011年	新国八条	限购、限贷、限价三管齐下，首付比例提高至50%，全国36个城市先期纳入限购范围，此后限购范围越来越大
	2012年	调控不动摇	坚定不移地转好房地产市场调控各项政策措施的贯彻落实工作
	2013年	新国五条	保持房价基本稳定，严格执行商品住房限购措施
市场化机制实施	2014年	<b>分类调控</b>	<b>针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展</b>

与十余年来不断翻新“国几条”的楼市调控不同，今年3月5日李克强在两会政府工作报告中提出分类调控的指导思想，这是10年来政府工作报告中首次没有强调“房地产调控”，今年上半年中央并没有出台具体的调控政策，十八届三中全会《决定》提出**房地产调控将由短期行政手段转变为长期市场手段调节**，今年中央不进行具体调控，即是初步贯彻该项改革思路。

# 《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》出台，强调以人为本

3月17日，国务院发布《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》。明确规定了未来6年中国城镇化要实现的目标，还将在更长时间内影响中国的城镇发展和农村发展。

## 规划关键词

- |           |            |
|-----------|------------|
| ① 以人为本为核心 | ② 一亿人进城    |
| ③ 积分落户    | ④ 农民工参政    |
| ⑤ 主攻中小城市  | ⑥ 住房信息联网   |
| ⑦ 扩大社保覆盖面 | ⑧ 培育中西部城市群 |
| ⑨ 完善交通    | ⑩ 生态文明     |

未来，我国将推进以人为核心的城镇化，并提出到2020年，常住人口城镇化率达到60%左右、城镇化格局更加优化、城市发展模式科学合理等具体目标。



**尚正行解读：**《规划》的出台可能会给房地产业带来3个新变化：①房地产市场将会出现分化，从过去的总体上涨到未来有的地方上涨，有的地方平衡，有的地方可能出现一段时间内的低迷甚至是负增长；②新房市场的增速将会下降，二手房市场的需求将会增加；③商务办公、产业地产、旅游、休闲、度假、养生、养老等非传统房地产，将面临新的发展机遇。

## 央行牵头召开住房金融服务座谈会，“央五条”出台要求银行支持刚需

5月12日，人民银行刘士余行长主持召开住房金融服务专题座谈会，研究落实差别化住房信贷政策、改进住房金融服务有关工作。工商银行、农业银行、中国银行、建设银行等15家商业银行负责人参加了会议。

新政五大重点：

- ①合理配置信贷资源，优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求。
- ②科学合理定价，综合考虑财务可持续、风险管理等因素，合理确定首套房贷款利率水平。
- ③提高服务效率，及时审批和发放符合条件的个人住房贷款。
- ④有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款各项管理规定，加强对住房贷款风险的监测分析。
- ⑤建立信息沟通机制，对社会关注的热点问题，及时给予回应。



**尚正行解读：**“央五条”政策的出台，无论是维稳还是救市，可谓仁者见仁智者见智；但结合后续的限贷松绑及定向降息等措施，无疑确定其为救市吹响了前奏，奠定了基调。

## 取消限购蔓延全国，仅剩余北上广深三亚未取消限购

在房地产仍是支柱性产业的背景下，萎靡不振的楼市，已让不少地方政府火急火燎。而对楼市成交抑制作用最大的限购，也成为地方政府的“眼中钉”。

自6月底呼和浩特市率先宣布取消限购后，各地方政府便纷纷跟进，仅一个多月的时间里，相继又有36个城市以不同的方式对限购政策进行了调整。截至目前，除了北京、上海、广州、深圳四个一线城市和三亚之外，46个限购城市当中，41个已正式取消或变相放松了限购。松绑”率逾75%。限购，这一极富行政色彩的楼市调控手段，正呈瓦解之势。



**尚正行解读：**限购取消狂潮的到来，落实了“双向调控”的思路，始于2010年的限购政策终于要走到终点，标志着中国楼市进入了“后限购”时代。但从北上广深三亚这几个城市楼市特性来看，楼市总体趋势仍是供不应求，外来投资性需求活跃，预测短时间内这几个城市取消限购政策基本无望。

## 国务院印发《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》

7月24日，国务院印发《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》，决定“建立城乡统一的户口登记制度”——取消农业户口与非农业户口的性质区分，以及由此所衍生出来的蓝印户口等户口类型，“统一登记为居民户口”。11月，河南省出台《关于深化户籍制度改革的实施意见》，决定河南取消农与非农户口区别，省会郑州将实行积分落户。

河南省政府网站公布《关于深化户籍制度改革的实施意见》，根据人口数量不同，“扎根”城市的制度分成了四种：

- 省会郑州，将实行积分落户：稳定的工作、住所、社保、来郑年限等都将作为分值；
- 人口100万以上的大城市：有工作、有住所、参社保，房子大小皆可；
- 人口50-100万之间的中等城市：有住所还得参社保，交1年即可；
- 人口50万以下的小城市：有稳定住所。

在郑州率先推行的居住证制度，也将覆盖全省：居住半年即可申请居住证。河南取消农业户口与非农业户口性质区分，统一登记为居民户口，尊重城乡居民自主定居意愿，符合迁移条件的居民可以在城乡之间迁移。

户口“福利”：

- 医疗**：能参加城镇职工医保或城镇居民医保；
- 教育**：子女可以在城里参加中考和高考；
- 就业**：凭证享受职业介绍和职业培训补贴；
- 住房**：与城镇居民享受同等住房保障政策；
- 养老**：父母也能享受城镇居民养老保险；

**尚正行解读**：取消农业户口和非农业户口区分，降低了农民进城的门槛，加速了我省城市化进程，无疑对房地产市场发展有很大的促进作用。

## 央行总行发文,限贷松绑,第二轮“救市”大幕正式拉开

9月30日,央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》,放松了与自住需求密切相关的房贷政策,概况起来有以下方面:

- 1、**房贷最低利率下限为70%;**
- 2、**不限购的城市三套限贷令取消;**
- 3、**二套房贷大放松:现持一套房贷还清,则二套普通房按首套房;**
- 4、**针对外地人的限贷令取消;**

此外,加强保障性住房资金保障;增强金融机构个人住房贷款投放能力;继续支持房地产开发企业的合理融资需求等条款的出台,使这个后来被称为“930”新政的措施,被市场公认为是2008年以来力度最大的救市政策。



**尚正行解读:**从抑制到放松,受限购限贷导致需求被抑制的购房者,将重新回到市场。央行政策虽是利好,但能带动的房地产市场的复苏却有限。首先,这一轮调整过程中呈现出的房地产市场分化的迹象明显。一二线城市的房地产市场的抗跌性明显好于三四线城市,但抗跌性最好的四个一线城市的限购仍未放开,这制约了限贷政策的发挥。在三四线城市,即使居民有意愿置换或增购住房,考虑到房地产后市走向,恐怕也不会三四线城市置业,而三四线城市的债务危机恰恰是最严重的。

## 公积金新政：公积金要实现异地互认 缴存时间合并

继三季度取消限购、“930”新政放松信贷后，通过公积金支持自住型需求成为各地进一步调整的主要手段。10月9日中央出台《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，随后多个省市陆续跟进。据不完全统计，2014年以来对公积金进行宽松向调整的省市已近40个。同时在央行降息后，各地响应央行要求，随之调整住房公积金存贷款利率，其中贷款利率下调0.25%。



### 新政要点：

- ①连续缴存6个月，可申请住房公积金贷款。
- ②二套房可享公积金贷款。
- ③实现公积金缴存异地互认。
- ④取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估等收费项目。
- ⑤住房公积金个人贷款发放率低于85%的设区城市要适当提高首套贷款的额度。

**尚正行解读：**随着各地限购政策的逐步退出以及央行“930”信贷新政的出台，全国楼市呈现回暖迹象。各地公积金新政大部分属于公积金政策的自我完善，对购房者心理层面的影响将大于实际效应，其与之前央行放宽信贷、普宅标准调整、各地财税减免等形成的政策叠加效应，将在一定程度上提振购房者入市信心，进一步促进楼市成交的复苏回暖。

## 河南出台公积金贷款新政 多数地市仍执行旧政策

9月30日下午，河南省住房和城乡建设厅、河南省发展和改革委员会、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行、中国银行业监督管理委员会河南监管局，联合下发《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（下称《意见》），《意见》指出，使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款首付款比例可以不低于20%；套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付比例可以不低于30%。

**郑州市：**新申请用户贷款利率，将跟随央行下调，正在还款的客户，明年起执行新利率。除商业房贷，公积金贷款利率也作出了相应调整。5年期以下由4%下调至3.75%，5年期以上由4.5%下调至4.25%，下调幅度均为0.25%，下调幅度小于商业贷款。

规范 高效 务实 为民  
郑州住房公积金管理中心

| 首页 | 机构介绍 | 管理委员会 | 政务公开 | 政务要闻 | 办事指南 | 政策法规 | 政府信息公开 | 网上办事 | 文件下载 | 群众路线

关于住房公积金个人住房贷款担保收费有关事项的通知

录入: [www.zzgjj.com](#) 2014-12-16 人气: 284

根据住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》（建金〔2014〕148号）的有关要求，郑州住房公积金个人住房贷款（不含单位集资房贷款、个人自建房贷款）从2015年1月1日起，不再向借款人收取担保费用。

郑州住房公积金管理中心  
2014年12月16日

**尚正行解读：**作为对央行限贷松绑政策的落实，河南省跟进发布《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的若干意见》。郑州市此次降息是“9-30”新政的接轨，对于楼市来说是较大的利好，相当于变相为全体购房者打出9.4折优惠；对部分现行9折优惠的银行来说，相当于在原有基准利率上打出8.5折的大优惠。但目前来看，多数地市仍是执行旧有政策。

## 国税局调研二手房营业税免征期 一些地区已5改2

据相关消息，二手房交易营业税的免征期限调整正在研究中。不过，一些地区地税局已开始悄然松动二手房交易营业税期限，即由5年修改成2年。其中，天津市地税局明确于11月1日开始执行上述政策。

### 现行税费办法：

- 1、房产证未满五年的，需要缴纳总房价的5.65%；
- 2、房产证满五年的，并且面积在144以上的需要缴纳房产交易盈利部分的5.65%；
- 3、房产证满五年的，并且面积在144以下的不需要缴纳。

### 现行收取标准：

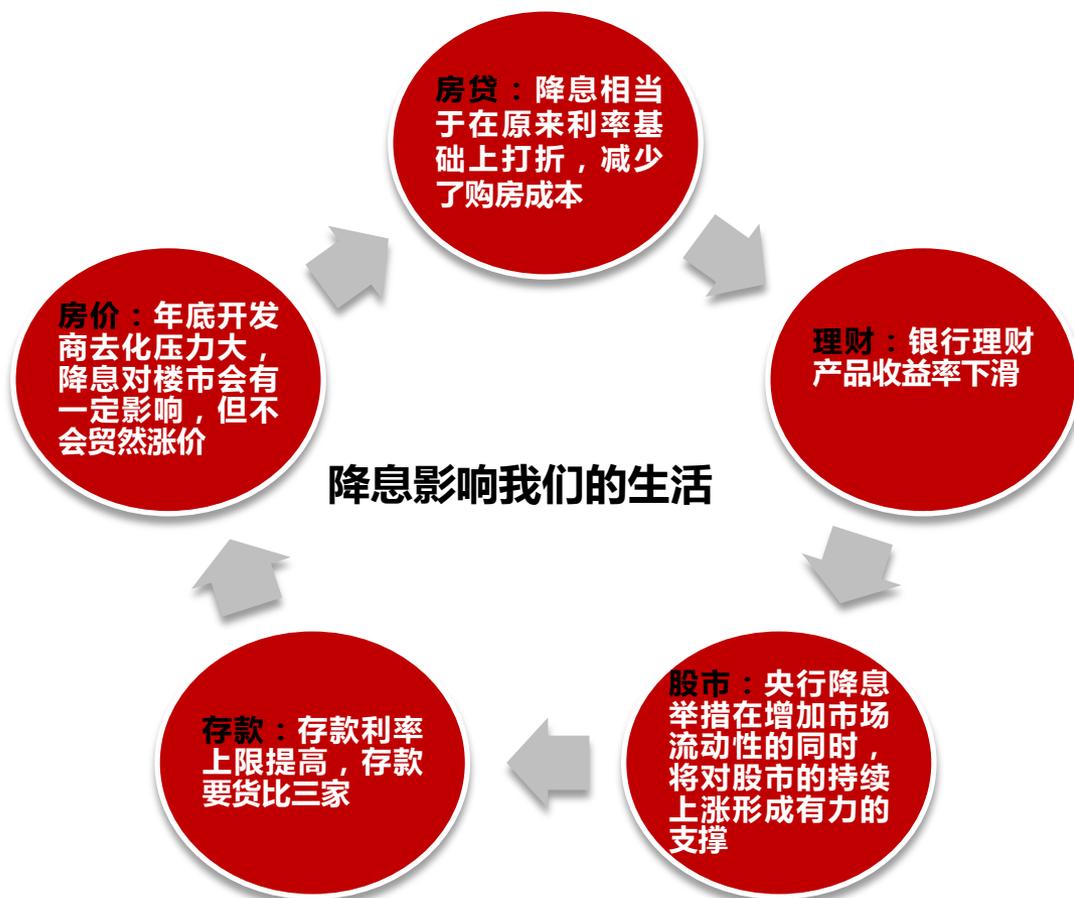
- 1.个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税。
- 2.个人将购买超过5年(含5年)的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
- 3.个人将购买超过5年(含5年)的普通住房(140平方米以内)主要是对外销售的，免征营业税。



**尚正行解读：**在强大的市场压力下，“捆绑”投资者多年的限购、限贷陆续放开。二手房营业税由满五年免征缩减为两年的可能性很小，但不能排除，若真放开则无异于饮鸩止渴。**放开营业税等于直接刺激投机需求出手**，短期内市场绝对会大幅回暖，但房地产是个长周期产品，疯狂过后很可能又再次陷入危机。如果放开营业税，等于给迷茫的市场又一错误信号，很可能让一二线城市楼市更疯狂，三四线城市库存量继续增大。因此从这方面来看，这么冒险的政策，出台的可能性很小。

## 央行新政:下调金融机构人民币贷款和存款基准利率

11月21日,央行发布通知称,决定自2014年11月22日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%;一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%。货币手段历来是刺激市场需求的最有效工具,此次降息将成为市场加快库存去化的重要利器。



央行此次降息将为楼市带来以下四大影响:

- 降低融资成本, 银行将推出更多利率优惠。
- 开发商融资成本降低, 或开始上调房价。
- 有助于结束购房者观望情绪, 楼市成交量将迎来一波反弹。
- 降息通道正式开启, 救市意图明显。

**尚正行解读:** 此次降息可以说是930新政的接轨, 对于楼市来说绝对是大利好, 房贷市场将再次松绑, 楼市成交一改往年年底淡季状态, 刺激未来几个月继续维持高成交量。

## 《不动产登记暂行条例》正式公布，明年3月1日实施

12月22日，国务院发布《不动产登记暂行条例》，盛传已久的不动产登记条例终于面世，自2015年3月1日起施行。分析称，不动产登记将加快房产税、遗产税等税种推出的步伐。

### 四大意义

- ① **反腐不费力**：通过不动产登记平台可查询以个人名下的全部不动产
- ② **保障农民财产权利**：农村土地纳入统一登记，保障了农户宅基地用益物权
- ③ **监督有保障**：提供虚假材料负有损害赔偿责任
- ④ **促进城市化**：城乡建设用地市场统一，农村土地宅基地可变现购买城市房产

### 不动产统一登记工作时间推进一览



## 《不动产登记暂行条例》对楼市短期影响有限

- 不动产登记条例明年3月施行或刺激部分人变现房产，在一定程度上提高房屋的使用率，但这个群体所持有的房子数量和大市场相比所占比重很小，所以对楼市影响很小。
- 不动产登记与住房信息联网、房地产税制改革等工作结合，将有助于形成楼市调控长效机制。
- 为房产税开征铺路，执行层面或遇阻力。
- 不动产登记本身不是房地产调控，但它标志着房地产调控从之前的交易环节，转变到存量环节调控，将对房地产市场形成较大的影响。且随着不动产登记的加速，大户型二手房的供应将增加。



**尚正行解读：**不动产登记制度并不直接瞄准房地产市场调控，更不能简单理解为房地产市场调控。新的不动产登记制度只是在信息系统方面的整合，不涉及房地产市场整体供求，即使登记会引起少数抛房现象，也不会撼动当前市场基本面，因此短期内不会导致房价应声下跌。但长期来看，不动产登记能够提高房地产市场调控的运作效率，如此势必会对未来的房价产生影响。

## 央行发布387号文件 放水5.5万亿

12月27日晚，央行发布《关于存款口径调整后存款准备金政策和利率管理政策有关事项的通知》，简称387号文。

此文件大概有以下三个内容：

一、央行从2015年对存款口进行调整，将部分原来列在“同业往来”项目下的存款，调整为“各项贷款”。新纳入“各项贷款”的，主要有存款类金融机构吸收的证券类及交易结算类存款、银行非存款类存放等等。

二、上述存款需要缴纳存款准备金，但目前缴存比例为零。

三、上述存款利率不变，仍按照市场原则定价。

央行此举被认为是**变相降准**，避免了公开、全面的降准，避免留给别人强刺激的口实。



**尚正行解读：**银行发放贷款要受存贷比制约，目前是75%。但存款贷款如何定义有诸多奥妙。央行此次其实是将存款的定义概念扩大了，换言之，是将存贷比的分布变大。如此，各大银行存贷比就会降低，距75%有了较大空间，便可以放手增加贷款。

据有关机构推算，央行此举至少增加了5.5万亿以上的存款空间，意味着贷款空间大幅增加。楼市、股市都将间接受益。

## 多轮调整促房地产市场化转型，多种措施救市不怠

2014 年我国房地产市场在经济下行压力的情况下调整，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障，通过**货币政策调整、限购调整、户籍改革、棚户区改造**等有效措施保障合理购房需求，稳定住房消费。

- 各地则因时因地灵活调整，加速房地产市场化转型：**限购、限贷手段逐步退出**，并通过信贷公积金、财政补贴等多轮支持政策刺激住房需求、加快库存去化。
- 在中央地方两级均以**“市场化”为主导**的决策思路下，房地产市场将逐渐回归自身调节机制，行政调控色彩趋于弱化。
- 而强改革下的**户籍改革、土地改革、不动产统一登记、房地产税等长效机制建设**稳步推进，并同步推动新型城镇化有序发展。
- 调控政策更注重**支持合理住房消费**，并将在中长期内不断激发房地产市场化的活力，有利于实现房地产市场与经济社会的稳定健康发展。

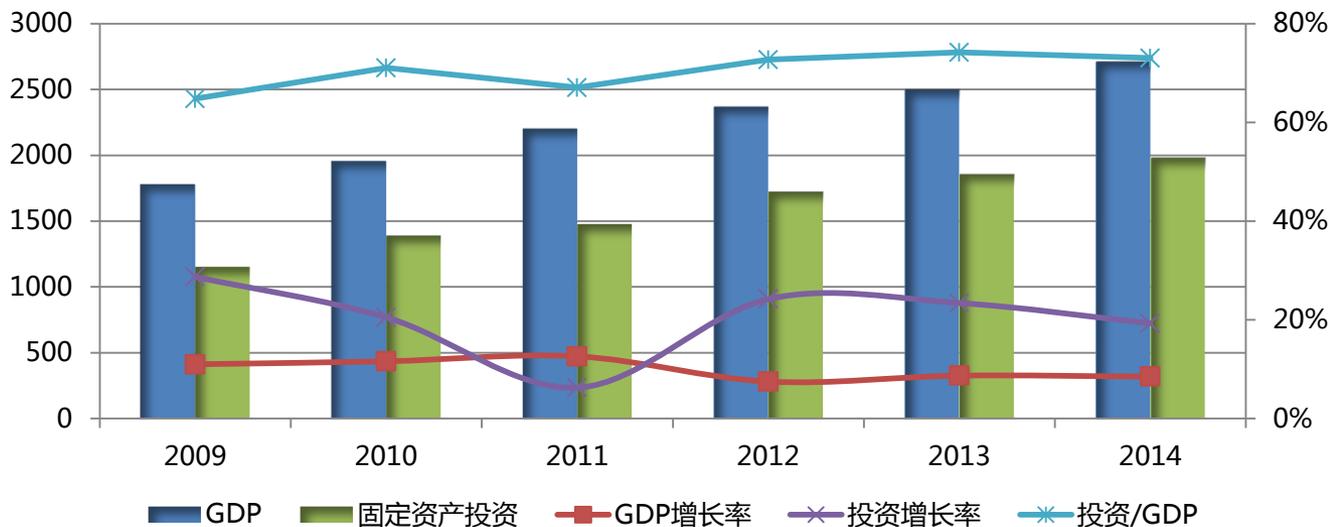
## PART 2

## 南阳宏观经济

- 城市经济
- 交通规划
- 南阳热点事件

经济总量平稳上升，涨幅为8.9%，固定资产投资增速放缓，同比上涨6.8%，市场理性调节。

### 2009-2014年南阳市经济总量与投资情况

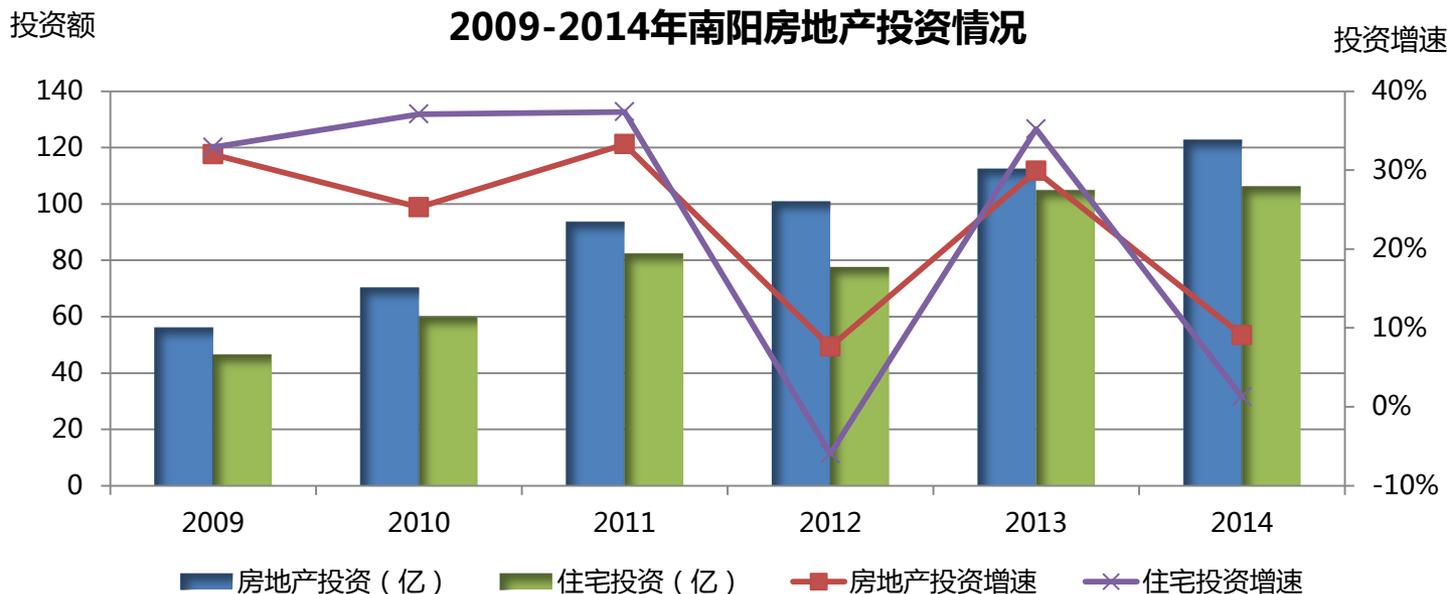


单位：亿

注：固定资产投资为2014年1-11月数据

- 2014年南阳市GDP平稳上升，同比上涨8.9%，连续3年均增速在9%左右，增速平稳；其中，固定资产投资同比上涨6.8%，增速放缓，市场理性调节。近几年，南阳大力发展产业集聚区，做大做强工业，仅14年产业集聚区工业投资额达1300亿。同时，服务业“两区”发展规划全部获批完成投资40亿元。
- 近三年，南阳市固定资产投资占经济总量比重一直维持在70%左右，表明南阳依然靠投资拉动经济增长，长此以往，必然会导致生产能力过剩，经济畸形发展。

截止2014年11月南阳市房地产投资额达122.72亿元，同比上涨9%；其中住宅投资额已超去年全年投资额。

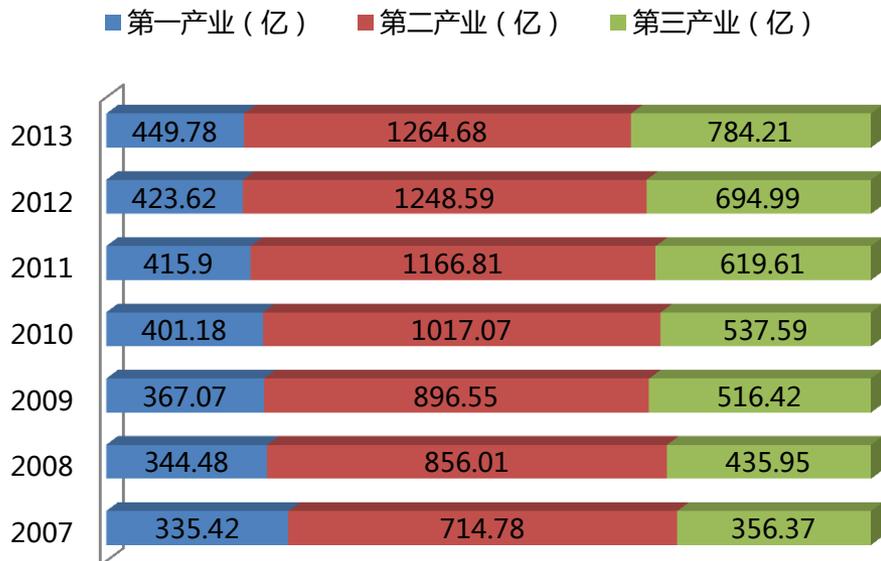


注：房地产投资额为2014年1-11月数据  
住宅投资额为2014年1-10月数据

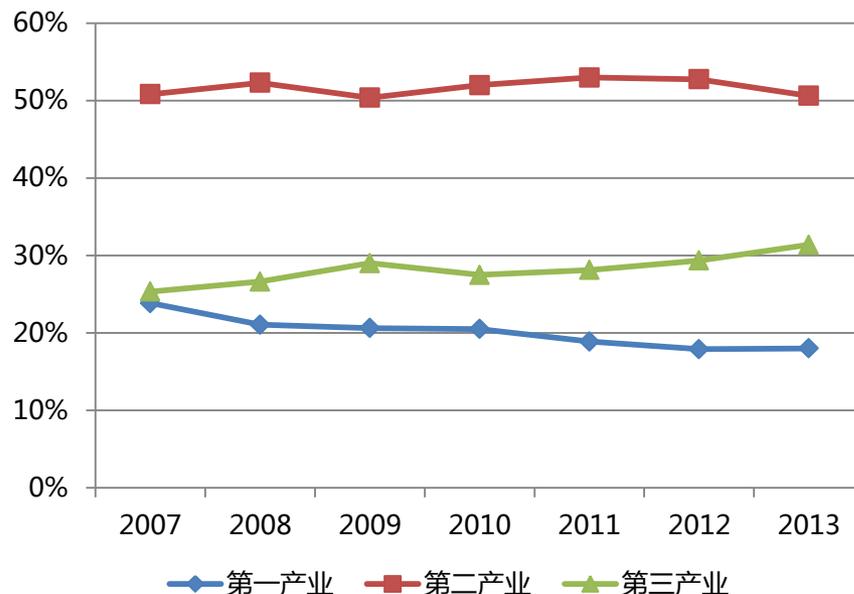
- 房地产2014年1-11月投资额122.72亿，同比去年同周期2013年1-11月投资额（112.5亿）上涨9%。受到14年房地产市场萎靡态势的影响，**投资增速有所回落**。
- 住宅2014年1-10月投资额106.17亿，已超去年全年投资额104.85亿，**住宅所占房地产投资额比重依旧较大**，近几年维持在80%左右。表明在地级市场，**住宅依旧是市场主流物业类型，其他物业发展缓慢**。

产业结构不断优化，第一产业比重减少，第三产业所占比重持续增加。

### 2007-2013年南阳三产对比情况



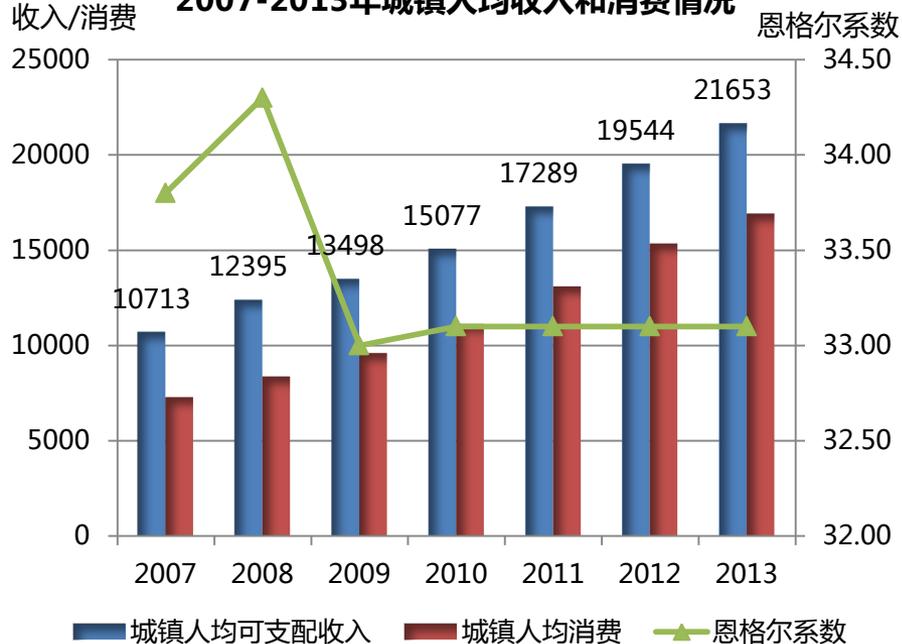
### 2007-2013年三产占比重



- 南阳2013年三产业分别为449.78亿、1264.68亿、784.21亿，2013年三产比重为18%：51%：31%，第三产业所占比重有较大幅度的提升。
- 从2007-2013年三产比重走势图看出，第一产业所占比重在持续走低。第二产业并无明显涨落，近几年保持在50%左右。第三产业比重在逐年上涨，产业结构不断优化提升。

## 城镇和农村人均收入和消费均稳步上升，城镇人均可支配收入突破2万元大关。

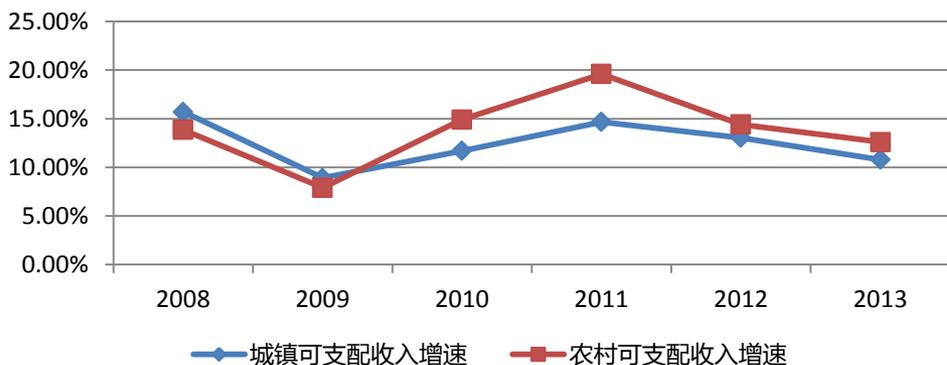
### 2007-2013年城镇人均收入和消费情况



### 2007-2013年农村人均收入和消费情况



### 2008-2013年城镇和农村可支配收入增速



- 南阳城镇人均收入和消费水平持续攀升，近几年，城镇恩格尔系数保持平稳。且南阳城镇居民收入水平高于全国城镇收入水平，表明南阳城镇居民较为富裕，有更多的自由资金。
- 近几年，农村人均收入和消费水平持续攀升，收入水平增速高于城镇收入增速；收入水平的提高，给房地产行业带来一部分客户。

2014年南阳城镇化率不断提高，已达40.1%，为房地产业提供大量客户群体。



- 2014年南阳城镇人口406.34万，同比增长5%，城镇化率为40.1%，同比小幅增加。城镇化进入过渡期，第三产业的从业人口和发展速度将加速发展。
- 南阳城镇人口增速较低，且城镇化率低于全省（45.7%）城镇化水平，应加快推进城镇化水平。南阳人口基数大，城镇化水平的提高，将带来更多的购房需求，未来房地产业的发展空间较大。

## PART 2

## 南阳宏观经济

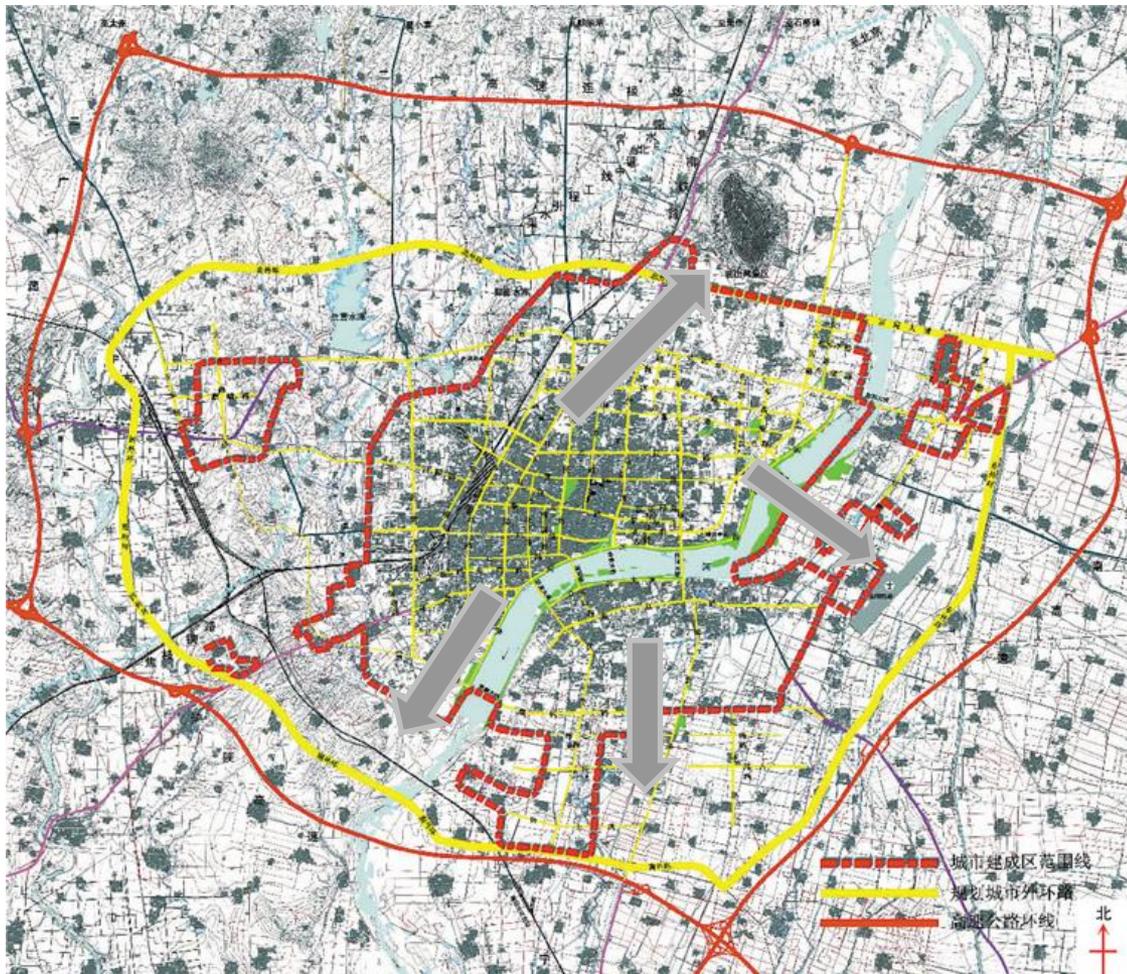
- 城市经济
- 城建规划
- 南阳热点事件

**建成区范围**——随着新区和工业园区的建设，城区用地面积达到165平方公里，城区版图的扩大，必将吸引大量人口流入，同时也产生了大量的住房刚性需求。

根据南阳市政府（2013）4号通告，我市城市建成区范围为：北起北外环路，南至南内环路（雪枫路），西起西内环路，东至长江路（原G312），以及与上述区域相连接的外围建成区部分（含南阳新区在建部分、龙升工业园区、白河南产业集聚区）。

截止最新数据，2013年底，中心城区面积148.9平方公里。

建成区每年增加6平方公里的速度快速扩张



## 聚焦大都市、大南阳转中促好在新型城镇化建设上务求明显突破

### 高起点科学规划

- 树立先进理念完善规划导则强化规划的引领作用。
- 打造高品质城市。依托内河改造优化沿岸空间布局加快编制《南阳中心城区内河水系规划》
- 注重文化传承加强历史文化资源保护塑造城市文化品牌。

### 加强村镇体系规划

- 加快修改完善县域村镇体系规划（村庄布局规划）年底前完成报批工作。
- 加快产业集聚区、商务中心区、特色商业街区空间规划和控制性详细规划编制进度并依法做好审批工作。
- 做好传统村落专项规划及历史文化名村保护规划。

### 强化规划监督管理

- 强化督查。按照市委、市政府统一部署将违法建设整治纳入市“一改双优”督办工作，定期对各区违法建设整治工作及整治进度进行督促检查。



图示：温凉河改造效果图

新增三个区，拉大城区版图，增强了中心城区辐射带动作用。房地产行业有了更广阔的领地。

为助推中心城区的发展，市委、市政府在原来卧龙、宛城、高新三区的基础上，增设**官庄工区、鸭河工区、城乡一体化示范区**。用地规模**达到165平方公里的三个新区**，拉大了城区版图，提升了发展空间，让南阳新城步入“六翼齐飞”的立体发展格局。

### 南阳示范区

南阳示范区位于中心城区白河南岸地区，西北以白河为界，东至许平南高速，北至南水北调总干渠，南至宛城区溧河乡南边界，规划面积约190平方公里。

2014年1月南阳新区正式更名为南阳城乡一体化示范区，其定位为“三区一基地一中心”：城乡一体化先行区、现代化复合型功能区、对外开放示范区、全国重要的新能源产业基地、豫鄂陕接合部综合交通枢纽和物流中心，化示范区。

### 官庄工区

官庄工区位于南阳市宛城区、唐河、新野三县区交界处。

官庄工区是南阳市中心城区“南油北电，一体两翼”发展战略的重要一翼。南阳市官庄工区是豫西南新兴的石油化工城，是南阳市规划的工业走廊的重要组成部分、河南油田总部所在地。工区主要是以油气开发、油品炼制为核心的石油化工产业和相关产业。

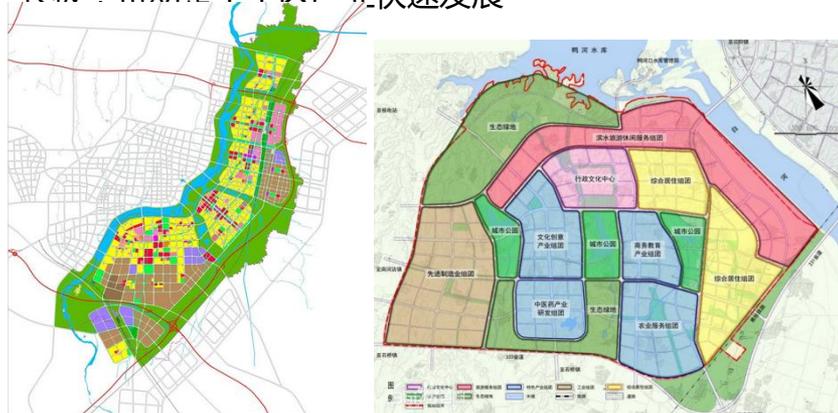
以**石油化工为主导，以特种蜡、精细化工和石油装备制造为终点，以绿色环保，科技创新，综合服务为特色的专业园区**

### 鸭河工区

鸭河工区工区总面积**113.3平方公里**。

鸭河工区定位为南阳市新的经济增长极、清洁能源产业集聚区、湖泊旅游精品区、生态宜居区和城乡一体化示范区。

鸭河工区将发展成为**以新能源产业、先进制造业为主导产业，以旅游接待为特色产业的综合性产业新城**。促进工区中心城区制造业集群化、大力发展现代服务业，强化工区中心城区的产业带动能力和中心服务职能，培育地区性增长极，带动整个工区产业快速发展



## 高铁发展——高速铁路的建设对于南阳融入郑州市一小时经济圈，提高区域影响力具有重大作用

郑万铁路是我国铁路网中长期规划的重要客运专线,是郑渝铁路的重要组成部分。按照规划,郑万线全长800多公里,设计时速350公里,目前郑万铁路方案已基本确定。今年郑万高铁河南段将全线开工,对郑州布局米字形交通格局而言,郑万高铁是米字形的一撇。米字形的交通格局基本形成。

### 郑万高铁河南境内7个站：

郑州东站---郑州南站-----许昌东-----平顶山东-----方城----南阳东---邓州东

### 高铁效应

- ◆ 缩短了旅客旅行时间，产生了巨大的社会效益；
- ◆ 对沿线地区经济发展起到了推进和均衡作用；
- ◆ 促进了沿线城市经济发展和国土开发；
- ◆ 沿线企业数量增加使国税和地税相应增加；
- ◆ 节约能源和减少环境污染。



南阳规划地铁是中远期的目标，预计**2020年开工**，届时南阳城区范围、人口规模决定了开建地铁的必要性。预计2030年南阳中心城区人口突破350万，外加流动人口150万，城区人口规模突破500万，城区面积突破600平方公里，南北和东西各25公里跨度，环城高速内的450平方公里将完全饱和。

## 地铁一号线

1号线全长30.95公里，全部为地下线路，基本为沿南阳白河走向。

## 地铁二号线

2号线全长25.07公里，基本为南北走向，全部为地下线路，线路北起蒲山矿山公园、终点至二广高速

## 地铁三号线

3号线全长20.42公里，基本为东西走向，全部为地下线路。线路东起航空港、西至王村物流园。

## 地铁四号线

4号线全长36.31公里，为环线，全部为地下线路。线路北沿张衡路，东沿机场路，南沿雪峰路，西沿北京路

## 地铁五号线

5号线全长20.14公里，基本为西北到东南走向，全部为地下线路。线路东起航空港，北至兰湖公园。



**规划背景：**规划中的南阳轨道交通系统拥有5条地铁，地铁站间距平均1.25千米，89个地铁站，线路规划总长133公里。预计地铁1号线2020年开工2023年竣工

## 南阳光武西路涵洞桥改建已完工 1月底将通车

经过3个多月紧张施工，目前，城区光武西路涵洞桥改建工程的主体工程已完工，快车道正在摊铺稳定砂，1月底将放行通车。

光武西路涵洞桥改建工程完工后，将大大缓解城西区域的交通压力，促进城西区域，乃至市区的社会经济快速发展。



## 白河大道延伸工程14年底全线贯通

- 1、白河大道下延工程，东起伏牛路，西北至纬十路，全长4918米，红线宽50米，双向六车道
- 2、白河大道北延工程，北起北外环路，南至独山大道，总长9.54千米，道路红线宽度50米，双向六车道

## 2014年南阳续建在建工程17项 计划新建道路6条

南阳有续建在建工程17项，还有医圣祠东路、建设西路、信臣路及范蠡西路改扩建工程等6条新的道路修建计划要付诸实施，其中范蠡西路改扩建工程已开工

这将极大地改善城区道路交通环境，缓解交通压力，提高城区段的通行能力，同时也将进一步完善市区路网布局结构，拉大城市框架，拓展城市发展空间，对优化我市投资环境、改善群众生活条件、带动区域经济发展有着极其重要的意义。

## PART 2

## 南阳宏观经济

- 城市经济
- 城建规划
- 南阳热点事件

## 热点一：2014年南阳机场旅客吞吐量突破46万人次

2014年，南阳机场共保障航班6185架次，旅客吞吐量突破46万人次，同比增长14.4%，再创南阳机场的历史新高。2014年以来，南阳机场航线网络更趋完善，在稳定现有航线的基础上，又增开了大连-南阳-昆明航线，南阳-海口直飞航线，为广大市民旅游、商务出行带来极大方便，近几年，南阳机场考虑在现有航线基础上开辟厦门、珠海、新疆与哈尔滨等，致力于将南阳机场建设成为一个区域性的航空中心，争取在2020年达到超过100万人次的吞吐量

**尚正行评论：航班班次的增加，多条线路的开通，进一步完善南阳的交通路网，便利了居民的日常出行需要，加速人口的流动。对南阳经济的发展也有极大的拉动作用，契合招商引资的需要。**

## 热点二：荣阳实业集团签约进驻南阳，投资30亿元

荣阳实业集团是一家外商独资上市企业,具备铝型材加工、铝挤压、数控机床精加工等完整产业链。公司成立于1990年,营运总部设在中国香港,。位于南阳光电产业集聚区、投资30亿元的荣阳铝业项目投入生产，这是卧龙区招商引资的一大突破。南阳荣阳实业集团是南阳市政府截至目前为止最大招商引资项目，计划投资30亿，占地2400亩。带动就业1.5万人。

**尚正行评论：南阳新增官庄工区、鸭河工区，利用两个工业区改善工业长期落后的局面，为招商引资提供场地。签约进驻荣阳实业集团，投资额巨大，未来带动新乡市国民经济发展，解决部分就业问题，带动人民经济收入的增长，提高人民消费水平，给房地产发展带来良好的投资环境。**

## 热点一：瘦身钢筋事件

2014年6月，媒体曝光了南阳市一些在建楼盘违规使用“瘦身钢筋”。南阳市因“瘦身钢筋”事件一度叫停所有在建楼盘，并紧急对辖区建筑工程质量进行拉网式排查。所谓“瘦身钢筋”是指将正常钢筋拉长后再用于房屋建设，由于破坏了钢筋原本的延伸性，给建筑留下致命隐患，是造成豆腐渣工程的重要原因。

**尚正行评论：瘦身钢筋事件的曝光，说明楼市环境的不健康，部分开发商为了私利去损害业主的安全和利益。事件造成了居民购买商品房的恐慌心理，一定程度上阻碍了当地房地产业的发展 and 楼盘的销售。**

## 热点二：艾滋病拆迁队事件

河南南阳市政府27日通报称，南阳亿安房地产公司为加快项目拆迁进程，雇佣社会人员刘某某组成所谓拆迁办公室，之后刘某某找人组织6名艾滋病患者组成“艾滋病拆迁队”。“艾滋病拆迁队”购买油漆、喷枪等工具，在被拆迁小区喷写“艾滋病拆迁队”标语，在一空置房间张贴所谓的“艾滋病拆迁办公室”，在院内燃放鞭炮，用购买的弹弓和钢珠向被拆迁户家窗户进行射击，击穿窗户玻璃，还通过亮明艾滋病患者身份，威逼恐吓居民搬迁。

**尚正行评论：南阳房地产发展涉及较多的城中村改造项目，城中村改造因民房拆迁多有阻碍，正确处理拆迁过程的方法和手段，才能推进改造项目的顺利进行。营造良好健康的楼市环境，才能促进当地房地产业的良好运行和销售。**

## 南阳城市经济总结：

**2014年南阳市经济良好运行，但受全国、全省经济增速换挡下行的影响，未来南阳经济发展的压力依旧较大。**

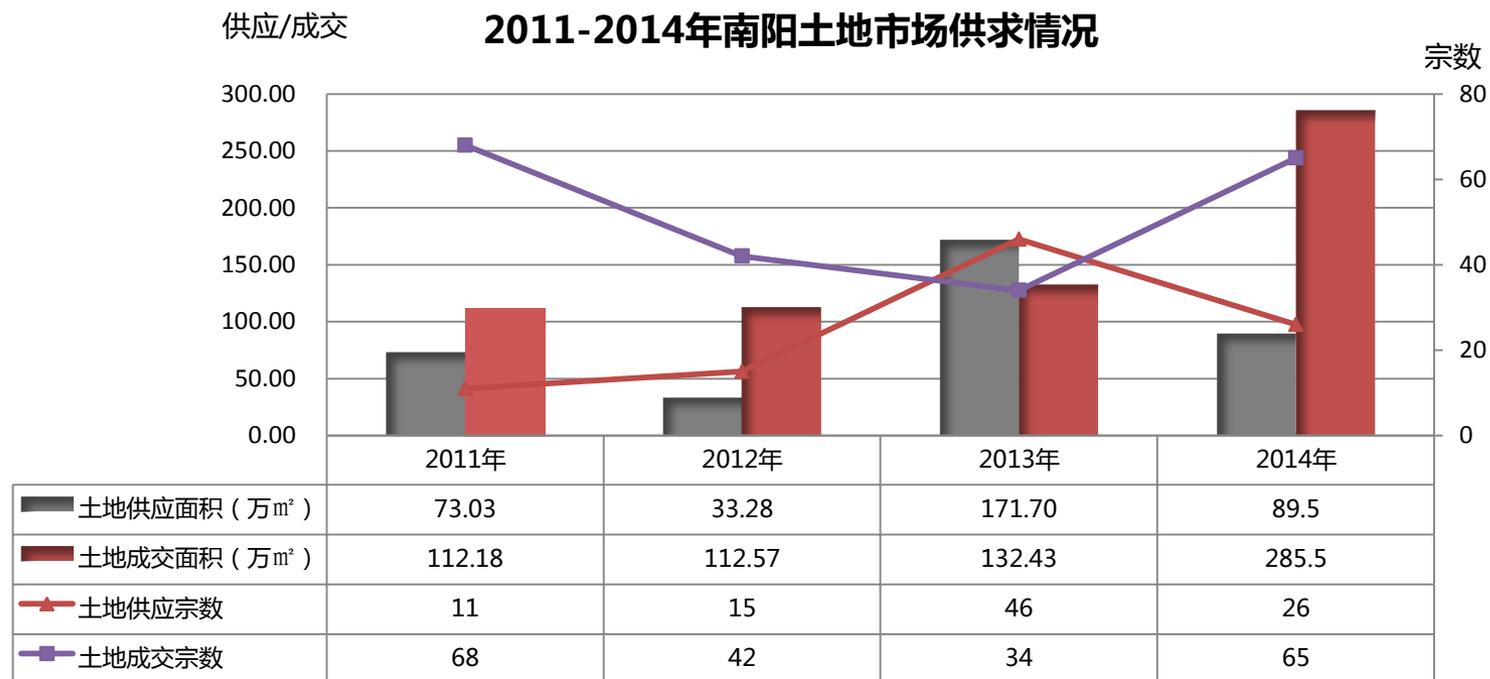
- **城市版图**：城区框架不断拉大，增设官庄工区、鸭河工区、城乡一体化示范区，提高城区用地规模，加强中心城区带动辐射周边的作用。
- **城市经济**：城市经济发展水平逐步提升，趋稳向好。深入实施“龙腾计划”、“雁阵计划”、“金地计划”，进一步推进产业集聚区的发展，带动城市经济的健康良好运行。城镇和农村居民收入水平和消费水平都稳定提升，社会消费需求得到进一步释放。
- **交通规划**：郑万铁路河南境内已经动工，交通布局的全面完善，将给南阳经济的发展带来极大的机遇。

## PART 3

## 南阳土地市场解析

- 土地市场供求分析
- 土地市场供应结构
- 土地市场价格分析
- 重点地块解读

**整体供求：**2014年南阳土地市场整体供小于求，供应量为89.5万方，下降48%；成交量285.5万方，上涨115%，再创历史新高。

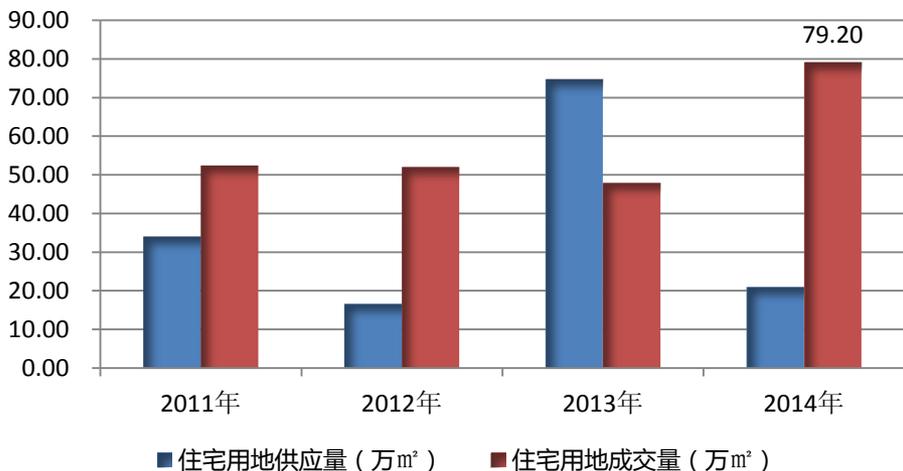


注：数据来源于中国土地市场网。不包含街巷用地，文体娱乐用地及医疗慈善用地等。统计时周期为2011.1.1-2014.12.31

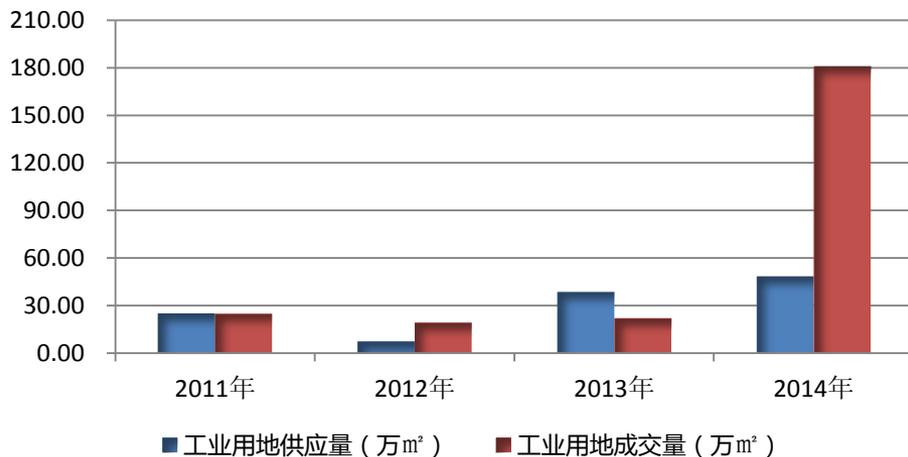
- 2014年土地供应量为89.5万方，供应量同比下降47.87%，降幅较大。这和当地政府土地调控政策有关。土地成交为285.5万方（包含划拨、协议出让及招拍挂土地），同比上涨115%，其中，工业用地成交181万方，占较大份额。14年土地市场呈现供小求大的情况，供求出现大幅逆差。
- 从数据看，2014年南阳土地市场成交异常火爆。单从土地市场看，南阳房地产并没有受全国房地产低迷环境的影响，土地市场向好。

**各类土地供求情况：**南阳市场土地成交整体向好，住宅用地成交近年稳中有升，商业用地成交大幅减少，受政府规划影响，工业用地成交大幅上涨。

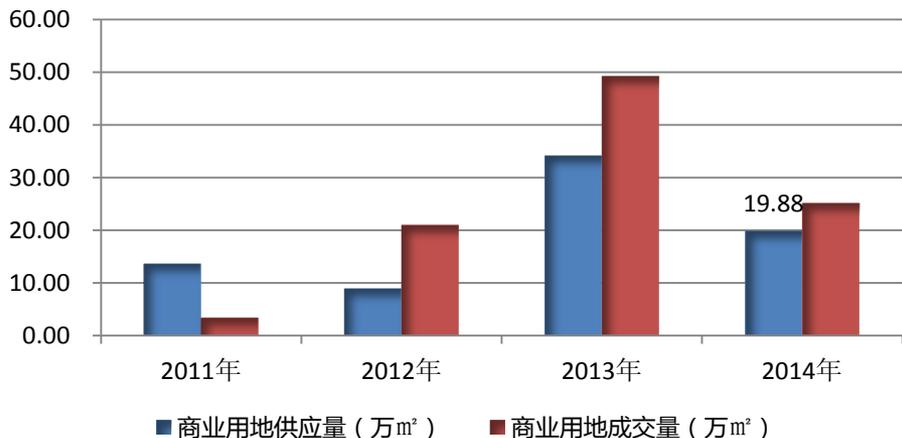
2011-2014年南阳住宅用地供求情况



2011-2014年南阳工业用地供求情况



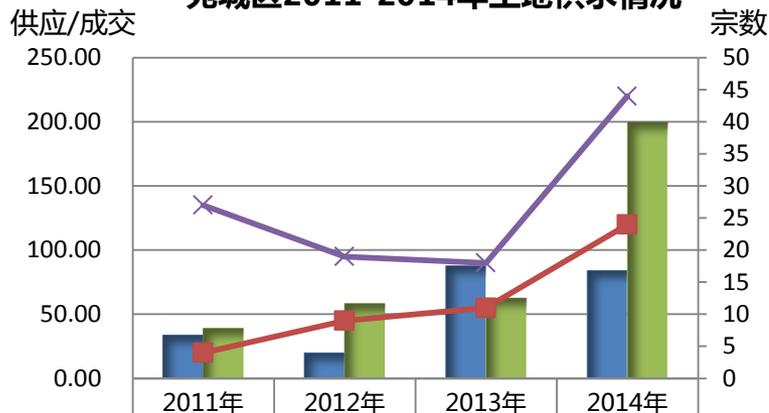
2011-2014年南阳商业用地供求情况



- 2014年住宅用地供应量21万方，同比下降73.65%，降幅明显。住宅成交量79.2万方，近年稳中有升，同比上涨65.2%。
- 2014年商业用地供应量为19.88万方，同比有所下降；商业用地成交25.2万方，并无明显变化走势。
- 2014年工业用地的供应同比有所上升；土地成交达到181万方，今年土地成交以工业为主，受南阳2014政府贯彻“做强工业，加快新型工业化进程”的规划思想，成交骤增。
- 受全国楼市萎靡影响较小，南阳土地市场成交整体向好，开发商拿地信心不减。

**各区土地供求情况：**宛城区土地成交199.9万方，占总成交量的68.8%，且住宅用地成交集中在宛城区（白河以北）；卧龙区土地供应骤减，仅为5.3万方。

宛城区2011-2014年土地供求情况



土地供应面积 (万㎡)	34.08	20.12	87.90	84.2
土地成交面积 (万㎡)	39.5	58.89	62.85	199.9
土地供应宗数	4	9	11	24
土地成交宗数	27	19	18	44

卧龙区2011-2014年土地供求情况



土地供应面积 (万㎡)	38.96	13.16	83.93	5.3
土地成交面积 (万㎡)	72.68	53.69	69.58	90.6
土地供应宗数	7	6	26	2
土地成交宗数	41	23	16	23

注：数据来源于中国土地市场网。不包含街巷用地，文体娱乐用地及医疗慈善用地等。

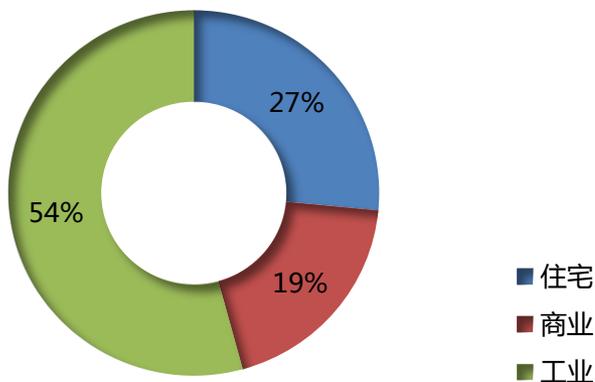
**□ 2014年宛城区土地供应84.2万方，同比小幅下跌。土地成交199.9万方，同比上涨68.5%，涨幅较大。**

土地成交量呈连年上涨趋势。且宛城区土地成交量占总成交的68.8%，依然是主导南阳土地成交市场，宛城区住宅成交集中在白河以北，城市东扩北移的规划思路明显。

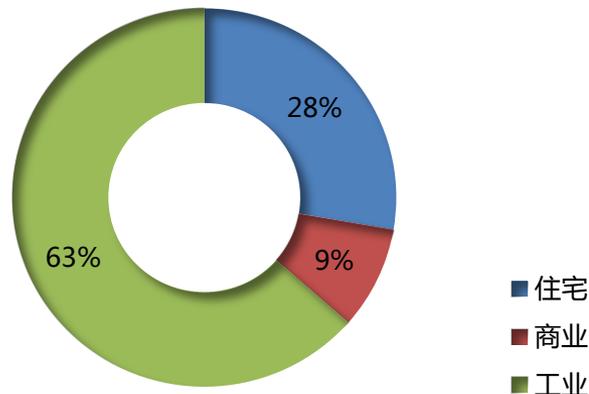
**□ 2014年卧龙区土地出让仅5.3万方，同比大幅下跌93.68%。**卧龙区土地成交90.6万方，近年土地成交有变化但总体呈上涨趋势。14年南阳土地整体出让量较少，其中卧龙区减少量最大。

**土地供求结构和成交占比：**工业用地出让和成交都占较大比例，分别占到54%，63%；成交区域中宛城区占绝对优势，占84%

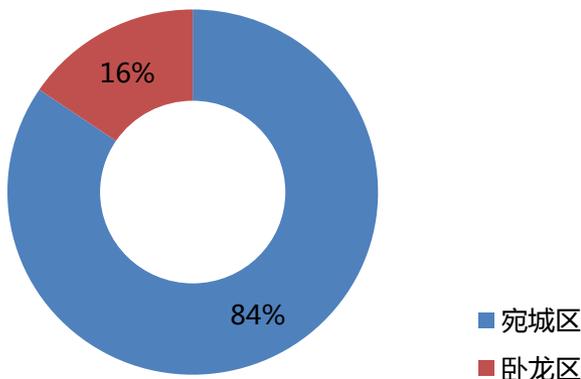
2014年南阳土地出让结构



2014年南阳土地成交结构



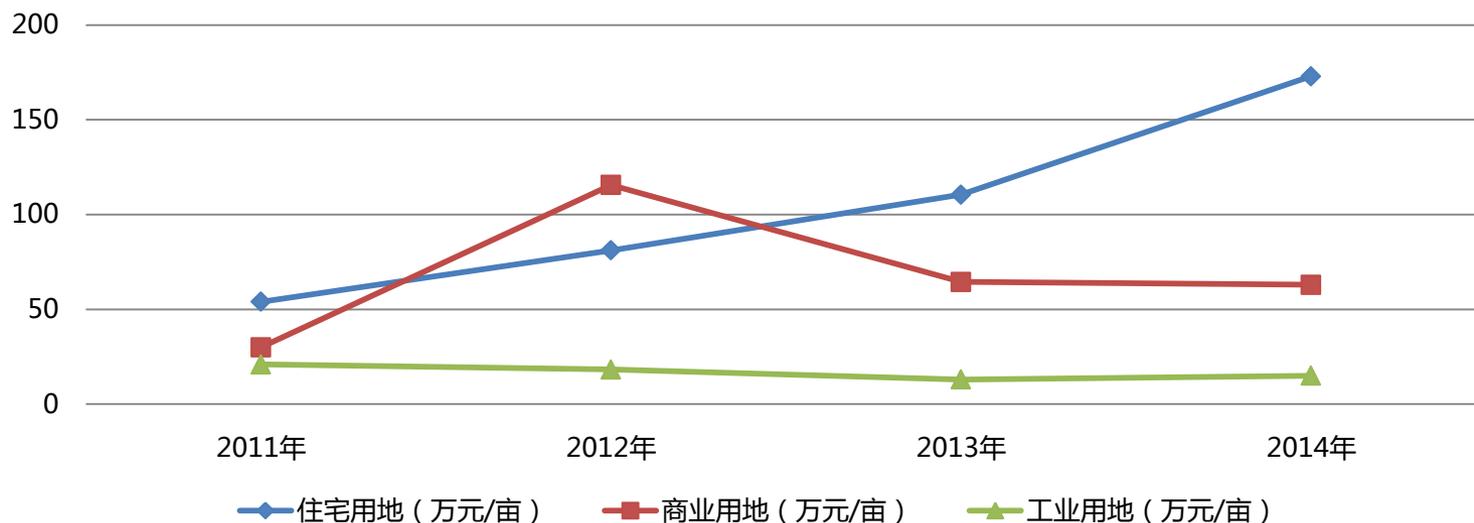
2014年南阳各区土地成交占比



- 2014年南阳市出让土地结构中，**工业用地占比最大，占54%**，住宅用地占比次之，占总体土地出让的27%。
- **2014年南阳市成交土地中（不含经济适用房），工业用地占到63%**，占整体出让的一半之多。工业用地成交中，佳吉食品饮料公司拿地490亩，拿地量较大；荣阳铝业公司在卧龙区拿地5宗，成交587亩。住宅用地占土地成交的28%，商品住宅成交多集中在宛城区白河北部，开发商拿地位置凸显出城市未来发展的方向。
- **宛城区土地成交占绝对优势，占比84%**，城市未来的发展区域还是以宛城区为主要发展区。

**土地价格：**住宅用地成交价格持续攀升，已达173万元/亩，同比上涨了56.4%；商业用地成交价格下调至63万/亩；工业用地成交价格连年保持在20万/亩左右。

南阳2011-2014年各物业土地成交价格

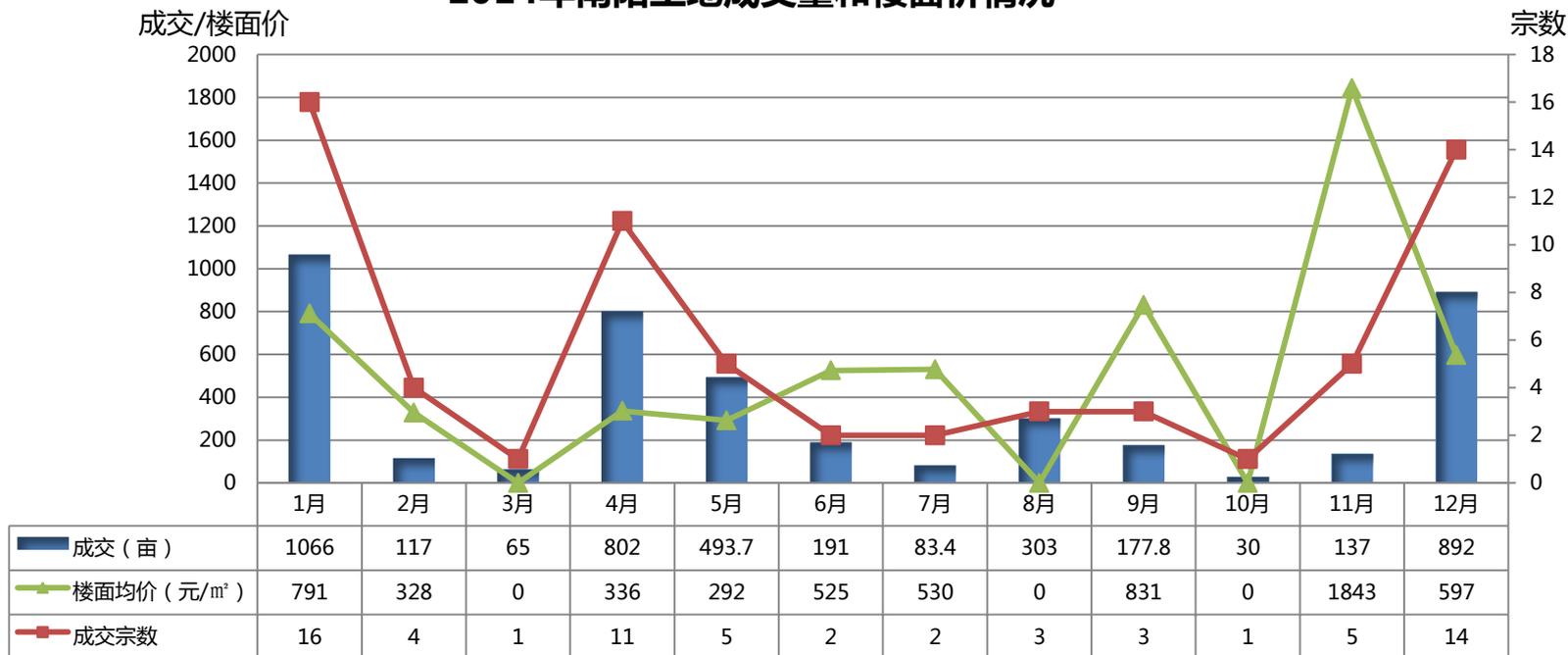


注：数据来源自中国土地市场网。

- 住宅用地土地成交价格173万元/亩，同比上涨56.4%，住宅用地价格持续上涨；
- 商业用地土地成交价格63万元/亩，同比下降2.2%。近几年商业用地成交价格起伏较大，**由于南阳大量城中村改造土地和土地置换等多种因素，商业用地价格常年低于住宅用地。**
- 工业用地土地成交价格在15万元/亩，同比上涨15.38%，近年工业价格在20万元/亩上下浮动。

**土地成交情况：**土地成交各月无明显规律，受地块个案影响，楼面价起伏较大。

2014年南阳土地成交量和楼面价情况



注：数据来源于中国土地市场网。楼面价仅为住宅用地价格，包含划拨、协议、招拍挂成交。

□ 土地成交量全年变化幅度较大，其中1月、4月、12月达到了土地成交的峰值。1月土地的大量成交延续了13年房地产市场的热度。2月、3月迅速回落；在下半年的土地成交中，前5个月成交量均较低，在全国市场萎靡的态势下，开发商拿地观望态势。在一系列政策调控后，市场回暖，开发商重拾信心，在12月达到下半年土地成交峰值。

□ 除去单个项目影响的楼面价（10月成交一宗），楼面价各月起伏较大，全年楼面价成交并无明显规律。

## 南阳商业最高地价

土地位置：工业路西侧

区域：卧龙区

面积：8亩

用途：商务金融用地

成交价：3519万元

地面价：**400万元/亩**

买受人：河南天工建设集团有限公司



## 2014年南阳住宅成交最高楼面价

土地位置：滨河路西侧

区域：宛城区

面积：113亩

用途：其他普通商品住房用地

成交价：39100万元

容积率：1 < X < 2.5

建筑面积：18.8万m<sup>2</sup>

楼面地价：**2075元/m<sup>2</sup>**

地面价：346万元/亩

买受人：南阳市常绿蓝桥房地产开发有限公司

## 2014年南阳住宅成交最高地面价

土地位置：卧龙路以北，车站路以东

区域：卧龙区

面积：21亩

用途：其他普通商品住房用地

成交价：10001万元

容积率：1 < X < 3.8

建筑面积：5万m<sup>2</sup>

楼面地价：1843元/m<sup>2</sup>

地面价：**467万元/亩**

买受人：南阳市名门房地产开发有限公司

最高楼面价是由河南天工建设集团有限公司拍下，地面价高达400万元/亩。

住宅最高的楼面价和地面价分布在白河沿岸。

住宅成交区域集中地方为宛城区白河以北分布。

- 宛城区住宅成交（标注部分土地）
- 卧龙区住宅成交（标注部分土地）

## 南阳土地市场小结

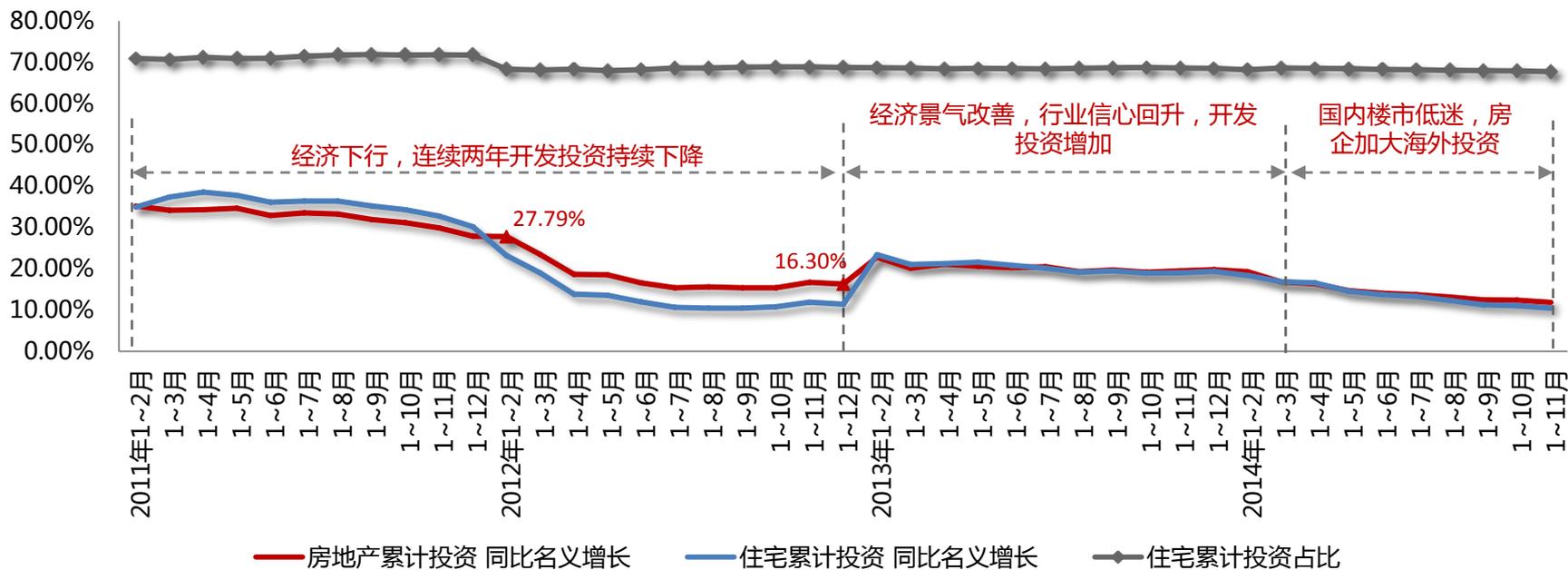
- **供需情况**：2014年南阳土地市场由于供应量的减少，出现了**供小于求**的局面，供应量为89.5万方；成交土地为285.5万方，供需严重不平衡。
- **供应结构**：2014年南阳土地市场，**工业用地的出让和成交占绝对市场份额，其中成交占到了总成交量的62.4%**。工业用地成交多分布于城市的近郊，城区外围。这和南阳政府工作报告中强调做强工业，加快新型工业化进程相吻合；企业纷纷借势拿地。
- **区域供应**：住宅用地成交量同比上涨，受城市规划的东扩北移的政策影响，**成交用地多集中于宛城区**（白河以北区域）。
- **价格走势**：南阳市土地住宅用地价格上涨明显，已达173万/亩，工业用地徘徊在20万/亩左右，商业用地价格保持在60万/亩左右。
- **市场走势**：在全国房地产形势萎靡的情形下，**南阳土地市场表现向好**。土地市场并未出现大幅降落，反而都有小幅回升。

**PART 4**

**全国房地产市场解析**

楼市低迷，中国房地产开发投资增速已逐月回落近一年，创近五年来的新低，房企纷纷加大海外投资力度，预计2015年开发投资仍然继续维持低位水平

2011年~2014年11月全国房地产开发投资名义同比及住宅占比情况



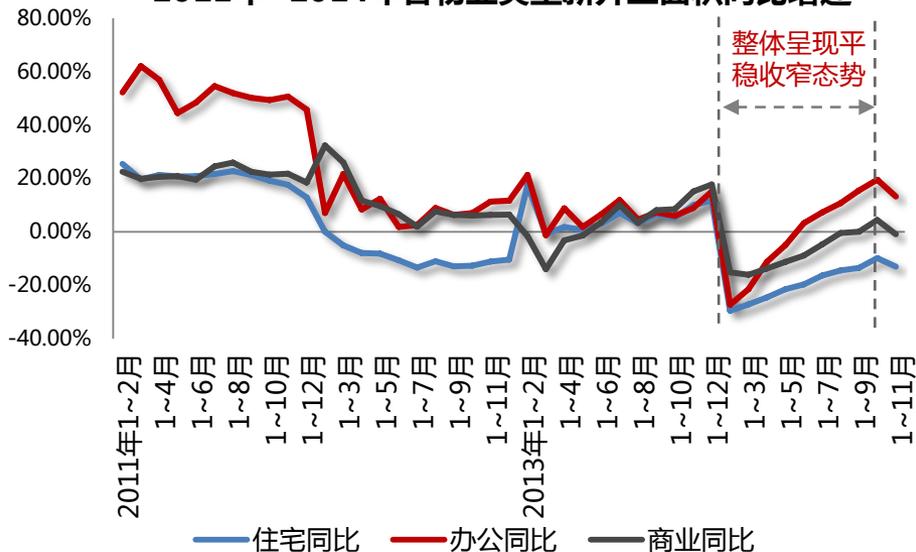
数据来源：统计局

➤ 2014年1-11月，中国房地产开发投资8.66万亿元，同比名义增长11.9%，增速比1-10月回落0.5个百分点。从今年1-3月陡然降速之后，中国房地产开发投资增速已逐月回落近一年，这一数据创下近五年半的最低纪录，更是远低于过去几年动辄20%-30%的同比增长。住宅投资仍然占整个房地产投资的重要部分，自2012年以来一直维持在60%的占比水平。

➤ 国内楼市持续低迷，进一步增加了房企在海外投资的力度，万科、碧桂园、万达、绿地、首创、新华联等企业在海外市场动作频频。2014年全年，中国跨境房地产投资额有望超过300亿美元，超过此前数年海外房地产投资的总和。

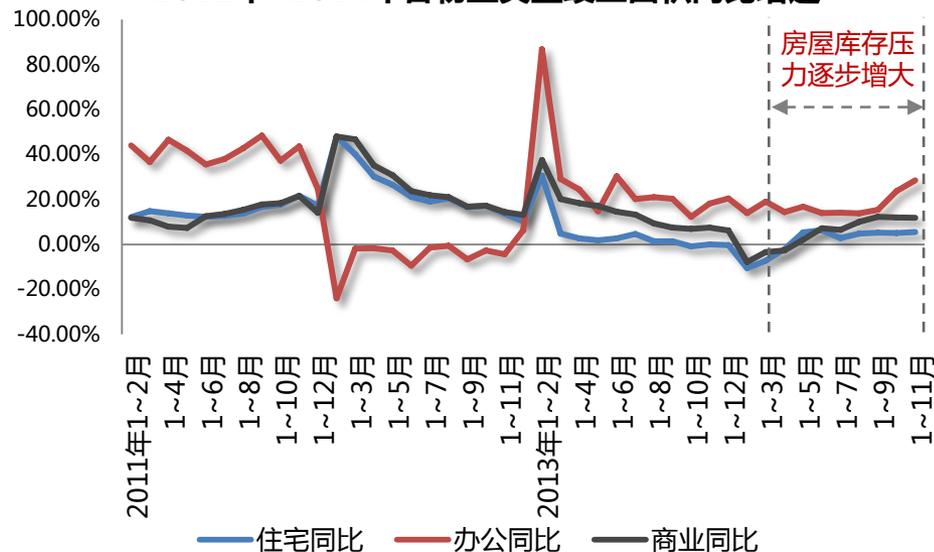
房屋新开工面积同比下降，但自今年年初呈现平稳收窄态势，竣工面积不断增加，在市场销售没有出现根本性好转的情况下，房屋库存指标有继续攀高的可能

2011年~2014年各物业类型新开工面积同比增速



数据来源：统计局

2011年~2014年各物业类型竣工面积同比增速

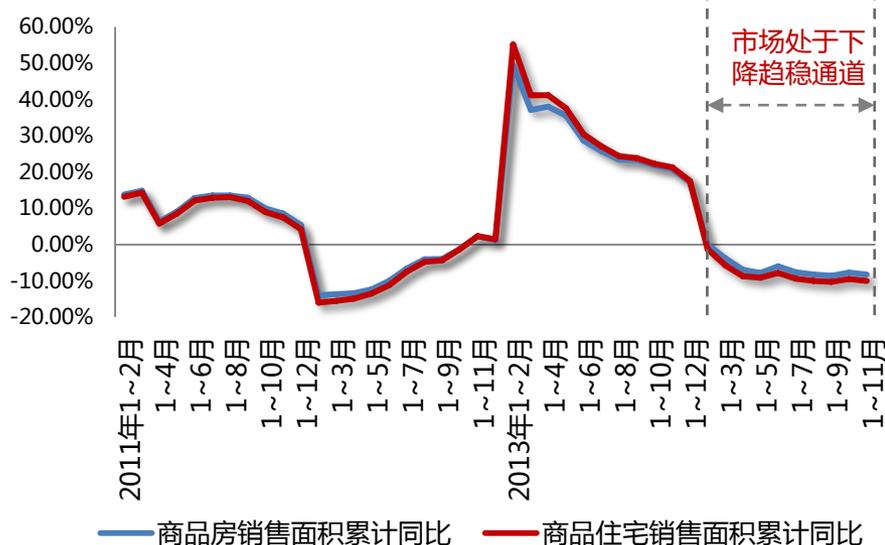


- 2014年1-11月份，房地产开发企业房屋新开工面积16.47亿平方米，同比下降9.0%，降幅扩大3.5个百分点。其中，住宅新开工面积11.46亿平方米，下降13.1%。11月份，房屋新开工面积同比下降31.2%。其中，住宅新开工面积同比下33.8%。
- 自今年年初大幅下滑至负增长区间后，房屋新开工面积整体呈现平稳收窄态势，主要是7月以来各月的房屋新开工量基本都同比增长。但11月当月房屋新开工面积同比出现大幅下滑，导致前十一个月房屋新开工面积同比增幅自年初以来再次有所回落。
- 2014年1~11月全国房屋竣工面积为7.5亿平方米，同比增长8.1%。自今年年初开始房屋竣工面积逐月上涨，这意味着如果市场销售没有出现根本性好转，房屋库存指标有继续攀高的可能，库存数据的增加，昭示市场供需关系出现反转的态势。

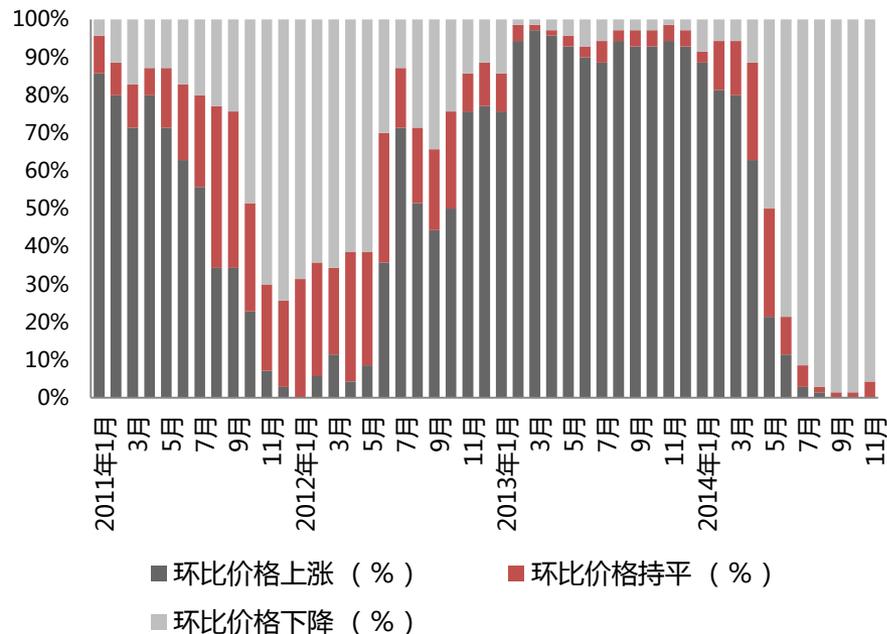
# 商品房预售面积年初大幅下降至负值后，整体走势趋于平稳，房价自2012年连续23个月上涨后，开始进入下降趋稳通道

## 2011年~2014年商品房及商品住宅销售面积累计

### 同比走势



## 全国70个大中城市新建商品住宅价格环比变化图



数据来源：统计局

➤ 1~11月份，商品住宅同比下降8.2%，其中住宅面积同比下降10%。自今年年初大幅滑落至负增长区间后，整体走势较为平稳，7月以来基本保持平缓，显示近期商品房市场仍处于筑底调整阶段。由于诸多商业银行落实力度不够，市场需求提升有限，再加上去年同期基数较高，都导致**商品房销售面积同比仍旧处于负增长区间**。

➤ 2012年6月~2014年4月，全国70个大中城市新建商品住宅价格连续23个月价格上涨，这是由于调控在一定程度上加剧了房产的稀缺性，开发商有节制的推售、封盘促使了房源的稀缺，经济景气的好转，房企的资金面有所改善。今年五月份开始房价下降城市有了明显的增加，10月份下降城市达到了69个，**房价进入下降趋稳通道**。

## 品牌房企购地力度减小新增土地规模下降，投资策略倾向于一、二线城市

企业名称	储备面积	新增面积	土地政策
恒大地产	建筑面积1.5亿m <sup>2</sup>	建筑面积470万m <sup>2</sup>	项目扩展仍向一、二线城市倾斜，三线城市新购土地按照严格的量化标准进行衡量。
绿城中国	建筑面积3782万m <sup>2</sup>	建筑面积180万m <sup>2</sup>	在一、二线城市核心地段扩充土地储备，逐步缩减在三、四线城市的土地储备。
万科地产	建筑面积3986万m <sup>2</sup>	建筑面积264万m <sup>2</sup>	坚持谨慎的拿地策略，多集中于主要城市，根据实际情况的需要适度的补充项目资源。
富力地产	建筑面积4639万m <sup>2</sup>	建筑面积148万m <sup>2</sup>	国内作为主要市场发展的同时，适合的发展海外市场，土地成本不超过总成本一个相对较低的百分比是合适成本结构的必要条件之一。
雅居乐	建筑面积4200万m <sup>2</sup>	建筑面积182万m <sup>2</sup>	秉持长期发展策略，继续策略性的土地扩充计划，因应发展需要及市场状况，优化现有土地储备。
建业集团	建筑面积1962万m <sup>2</sup>	土地面积268万m <sup>2</sup>	国内外资本平台的支持和经营能力的显著增长，本公司有实力以相对较低的价格有计划地获取土地。
保利地产	建筑面积1.2亿m <sup>2</sup>	计容面积602万m <sup>2</sup>	坚持聚焦一二线城市、供需关系良好的三线城市，合理补充货量，保障可持续发展能力。
绿地集团	建筑面积3782万m <sup>2</sup>	建筑面积180万m <sup>2</sup>	策略性地分布于长江三角洲及南中国沿海地区具地区经济重要性的主要城市的黄金地段。
融创中国	土地面积2298万m <sup>2</sup>	土地面积254万m <sup>2</sup>	看好供求关系健康，具有人口凝聚能力的一、二线核心城市。
龙湖地产	土地面积3959万m <sup>2</sup>	建筑面积192万m <sup>2</sup>	聚焦在容量丰富且团队成熟的北京、成都、杭州等城市，以合理价格补充城区优质地块。
金地集团	土地面积2600万m <sup>2</sup>	可售面积130万m <sup>2</sup>	公司谨慎拓展新项目，适时补充了适销对路的可售资源。
世茂房地产	土地面积3690万m <sup>2</sup>	土地面积416万m <sup>2</sup>	关注重点一、二线城市的优质土地资源，进占了重庆及西安二线城市。
中海发展	楼面面积4155万m <sup>2</sup>	楼面面积685万m <sup>2</sup>	继续维持按销售进度和可供使用的财务资源状况来决定投资规模，伺机以低成本加大优质土地储备的吸纳。
华润置地	计容面积3653万m <sup>2</sup>	计容面积622万m <sup>2</sup>	坚持审慎原则，并继续以战略导向增持优质土地储备，严格投资标准，进一步强化投资回报要求。

➤受到2013年上半年新增土地储备规模较大的影响，2014年各大房企上半年纷纷收缩了新增土地储备的步伐，其中万科新增土地储备规模低至不足上年同期的五分之一，其拿地城市完全回归一二线市场。

➤在土地市场整体表现疲弱的大环境下，企业对一二线城市土地市场倾注了更高的关注，提高一二线城市的土地储备占比能进一步加强房地产企业抵御风险的能力。

注：数据来源2014年企业中期数据

## 典型企业业绩普遍上涨，业绩目标完成率变化较大，完成度较往年有所下降

### 2014年典型房企销售业绩情况表

(单位：亿元)

企业名称	2014年1~11月销售金额	2014年目标业绩	完成度
恒大地产	1207	1100	109.7%
绿城中国	667	650	102.6%
融创中国	641	650	98.6%
中海地产	1340 (港元)	1400 (港元)	95.7%
万科地产	1901	2000	95%
华润置地	602	700	86%
富力地产	503	600	83.8%
碧桂园	1039	1280	81.2%
雅居乐	389	480	81%
世茂房地产	641	800	80.1%
绿地集团	1918	2400	79.9%
保利地产	1194	1500	79.6%
龙湖地产	436	570	76.5%
建业地产	117	170	68.8%
金地集团	375	600	62.5%

注：数据来源截止2014年11月企业月度经营数据

从业绩完成度来看，截止今年11月，企业业绩完成率变化较大，恒大、绿城率先完成全年业绩目标，中海、万科、融创三家企业前11月业绩完成率已达到90%以上，预计将顺利完成全年业绩目标，而金地、建业、龙湖、保利等房企完成度较低，最后一个月需要有非常突出的表现才能完成全年业绩。

绿地集团销售额超越万科成为行业的领头羊，1~11月累计销售额达到1918亿元，与去年同期相比上涨42.9%，凭借单月接近400亿元的销售金额，绿地成功地将全面销售目标完成率提升至79.9%，如果在12月继续保持这样的销售势头，绿地将有望完成全年2400亿元的销售目标，并且有望成为全年的销售冠军。

## 房地产行业利润率水平持续走低，企业将逐步调整利润模式，加快多元化发展步伐

## 2014年典型房企利润情况

(单位：亿元)

企业名称	毛利	同比	净利润	同比	毛利率	百分点同比变动	净利润率	百分点同比变动
恒大地产	180.9	58%	70.9	13.6%	28.6%	1.3	13.7%	-2.1
绿城中国	32.24	2.1%	6.13	-66.9%	25.7%	-5.2	4.88%	-13.3
融创中国	20.34	14.3%	8.13	8.1%	22.4%	1.6	8.9%	0.2
中海地产	175.2 (港币)	34.4%	130.2 (港币)	18%	33.6%	-2.7	26.3%	-8
万科地产	102	-10.8%	48.09	5.6%	21.8%	-1.9	12.5%	0.8
华润置地	84.62 (港币)	70.6%	49.7 (港币)	13.5%	30.6%	-0.9	18%	-9.8
富力地产	33.32	-9.7%	10.68	-26.9%	33.9%	-2.3	10.9%	-3.3
碧桂园	109.51	19.8%	54.2	25.6%	28.6%	-5.3	14.2%	-1.8
雅居乐	61.11	10.9%	20.43	-4.3%	35.4%	-0.8	14.2%	-2.8
世茂房地产	80.7	36.3%	41.8	20.5%	34.1%	-1.4	17.7%	-3.1
绿地集团	3.2	-67%	0.25	-87.3%	22%	-5.9	1.7%	-4
保利地产	53.9	10%	38.22	12%	15.9%	-0.2	11.2%	0.1
龙湖地产	49.3	1.2%	40.1	4.3%	30.9%	-1	25.1%	-0.2
建业地产	12.83	15.8%	3.92	9.8%	41.8%	5.5	13.7%	0.6
金地集团	21.26	-14.3%	1.58	-49.9%	23.4%	-5	1.7%	-1.9

注：数据来源2014年企业中期数据

- 今年上市房企利润率依然延续了近年来持续走低的态势，个别企业毛利率，净利润率，盈利能力下降明显，其中绿城、融创、绿地、金地四家企业的净利润率已跌至10%的红线以下，与制造业的利润率相当甚至更低。
- 房地产行业已脱离高利润时代，未来房地产利润率仍有进一步下滑的风险，将进一步促使房企调整企业盈利模式结构，加快企业多元化发展步伐。

## 小结：持续低迷迫使企业加速转型

- 投资力度和开发力度下降明显；
- 库存指标不断上升；
- 去库存、回现金是近两年房企主要生存方式；
- 高速增长时代随着国家整体经济下行一去不复返。

市场低迷，并将持续这种状态。与前几次的市场波动不同，今年的市场没有快速上升的整体经济做为坚强后盾，注定不会迅速回升。这将对房地产开发及相关行业强硬的压迫感，促使其快速转型。

## PART 5

## 南阳商品房市场解析

## □ 南阳商品房市场分析

## □ 南阳各物业市场分析

● 住宅市场分析

● 商业市场分析

● 办公市场分析

## □ 南阳二手房市场

**根据南阳市房管局12月25日发布的市场警报显示，目前取得预售的项目有124个（含经济适用房项目），另有77个项目未取得预售资格，6个新农村改造项目**

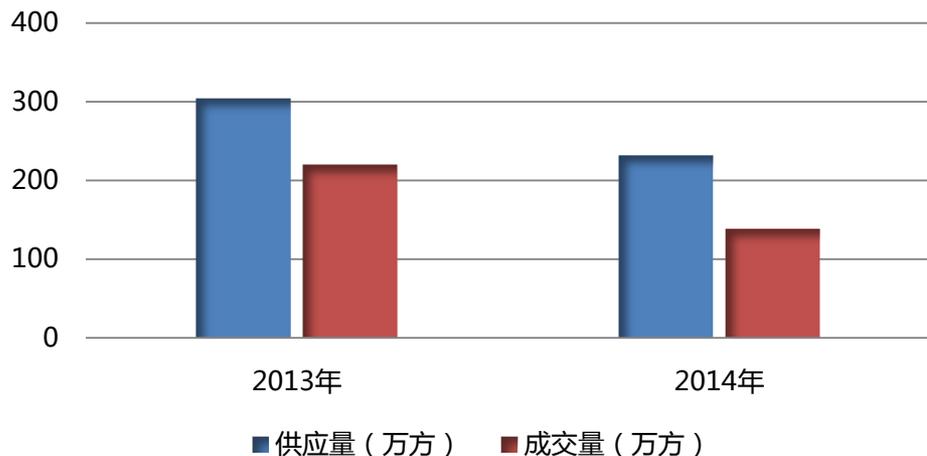
.....



事实上大部分项目为城中村改造项目，由于拆迁进度较慢，多数项目未取得预售许可证，从而导致大量数据无法及时备案。但仍有将近半数的项目做出备案，我们仅把经房管部门备案数据做出分析，取样观察2014年南阳楼市运行情况

**供求情况：**市场整体供大于求，但受市场影响，供销量均呈下降态势，供应量下跌23%，成交量下跌36%。

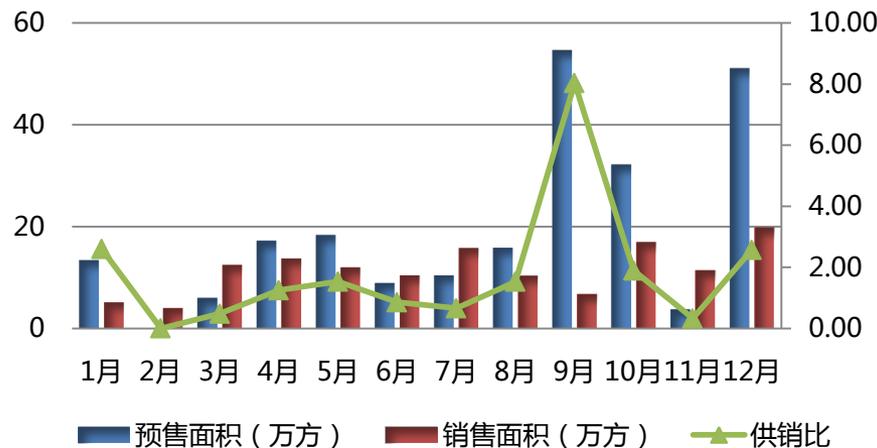
### 2013-2014年南阳市商品房供求



### 预售/销售

### 2014年南阳市商品房市场情况

### 供销比

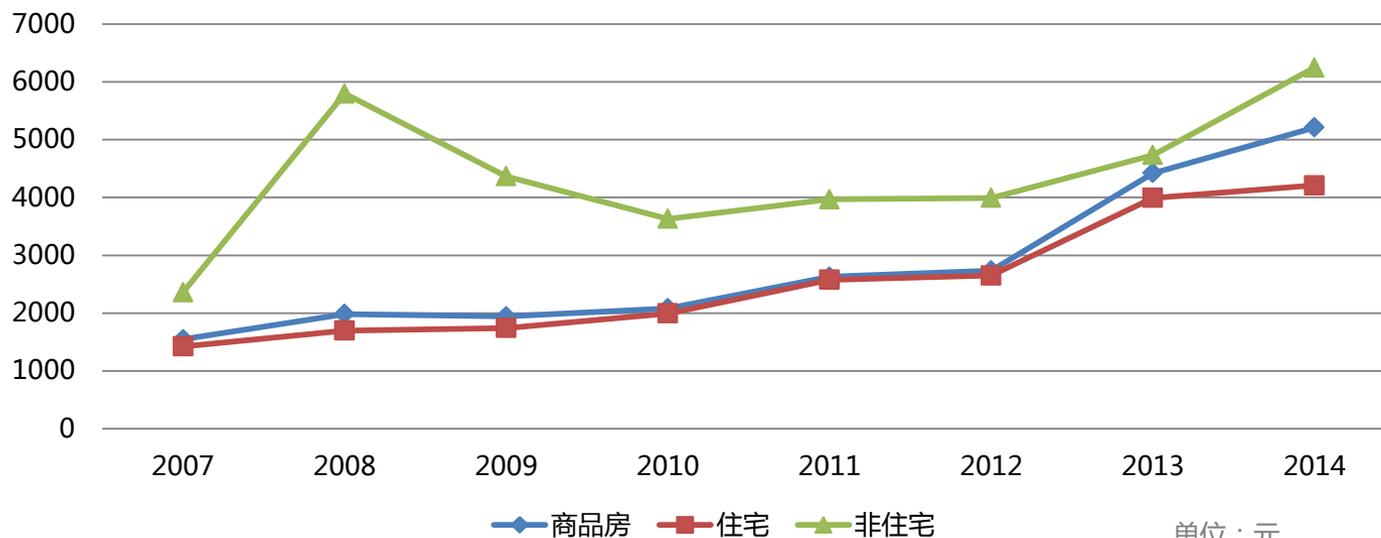


——数据来源：南阳房管局

- ❑ 2014年南阳市商品房供应量为232万方，同比下降明显，降幅为23%；销售量为139万方，也呈下降态势，降幅为36%。
- ❑ 受2014年全国房地产市场下行的大环境影响，南阳房地产市场供销均呈下降态势，供销下降近3成。
- ❑ 受市场销售低迷影响，2014年商品房市场供远大于求，供需比从2013年的1.02上涨到1.66

**销售价格：**商品房价格为5211元/m<sup>2</sup>，同比上涨18%，其中，住宅价格为4210元/m<sup>2</sup>，非住宅为6246元/m<sup>2</sup>，上涨31%。

2007-2014年南阳市商品房价格



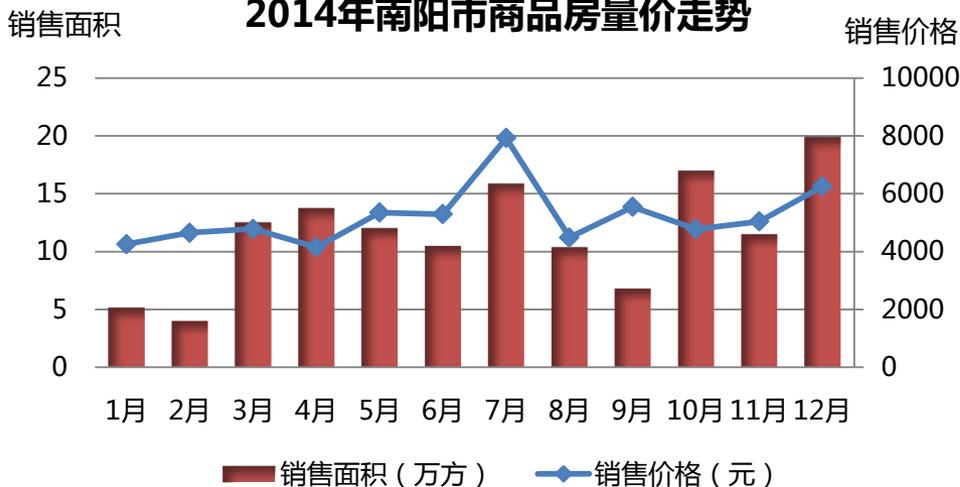
单位：元

——数据来源：南阳房管局

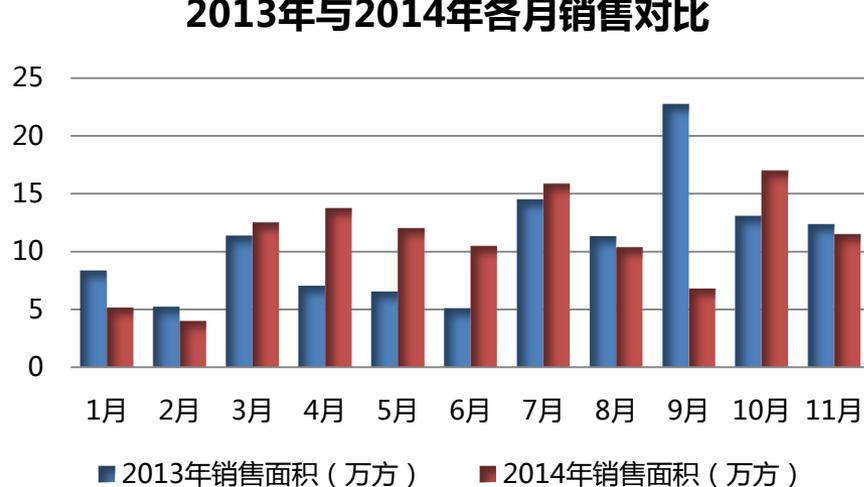
- 从近几年南阳市各物业价格走势来看，整体价格上涨趋势明显，受农运会等一系列事件影响，南阳市城镇化加快，促使价格快速上涨。
- 从上表可知，商品房销售均价为5211元/m<sup>2</sup>，同比上涨789元/m<sup>2</sup>，涨幅较大；其中非住宅类涨幅最大，非住宅类物业销售均价为6246元/m<sup>2</sup>，较去年上涨1512元/m<sup>2</sup>；

**量价情况：**除9月份市场销售骤降外，其余各月均保持常态，市场对价格因素反应较大，受非住宅类的影响，各月价格波动明显。

### 2014年南阳市商品房量价走势



### 2013年与2014年各月销售对比



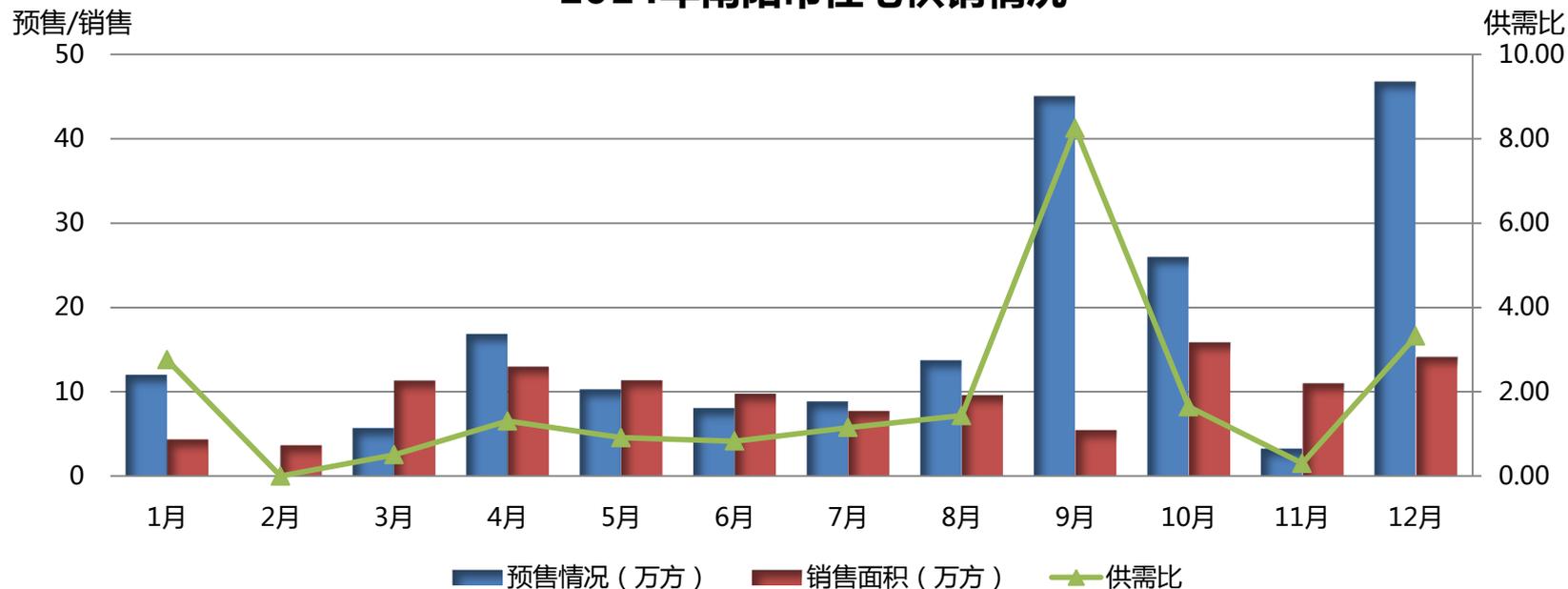
——数据来源：南阳房管局

□ 2014年南阳市商品房价格整体较为平稳，保持在5000元/m<sup>2</sup>左右，但7月和12月份受个案影响，价格上涨明显。

□ 2014年南阳市商品房销售市场与去年同期相比，4、5、6三月市场销量小幅上涨，9月销量大幅下滑，其他各月变化不大。

**供销情况：**住宅市场整体供大于求，供应量为196万方，销售量为117万方，供需比达1.6，其中供应起伏较大，销量除9月份外，其余各月较为平稳。

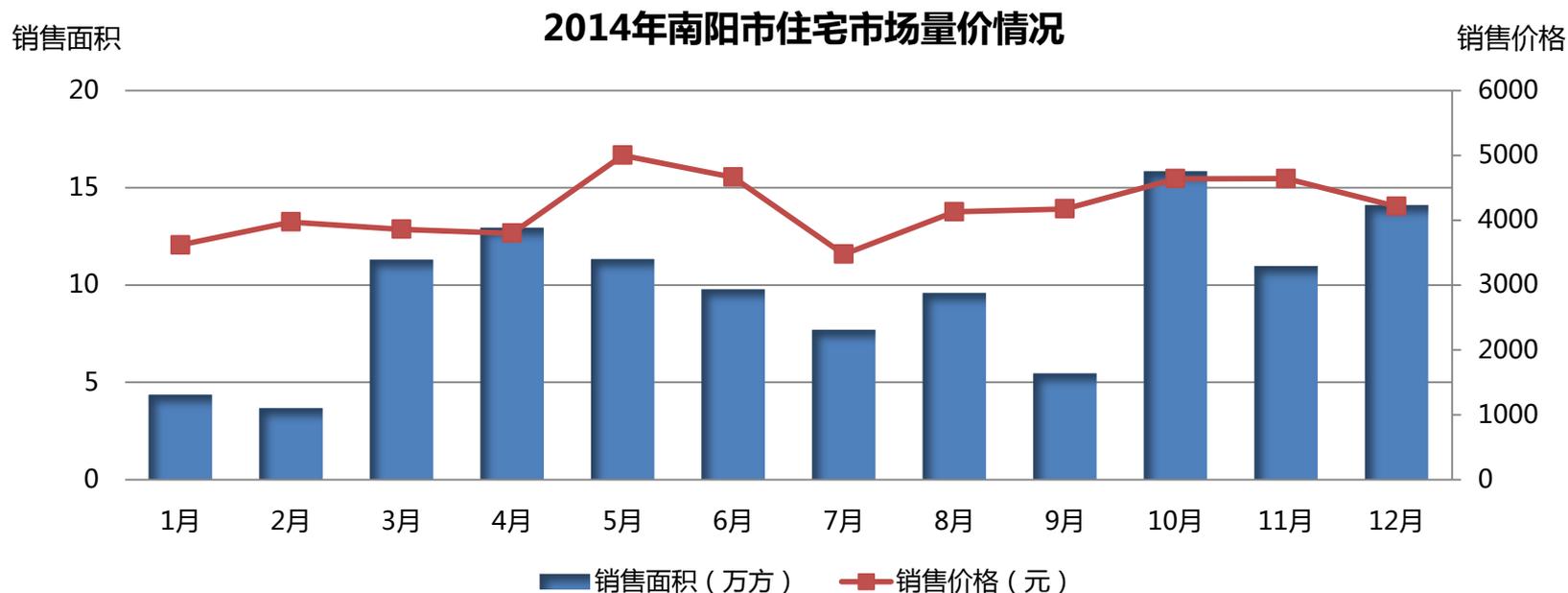
## 2014年南阳市住宅供销情况



——数据来源：南阳房管局

- 2014年南阳住宅市场总体供大于求，供应量为196万方，其中，上半年供应较为平稳，但下半年，9、10、12月住宅出现集中供应；销售量为117万方，除受春节影响，2月份供销均呈下降态势，9月份销量下降明显，其他各月销量均呈常态。

**量价情况：**价格各月波动较大，但整体呈上涨趋势，均价达到4210元/m<sup>2</sup>。

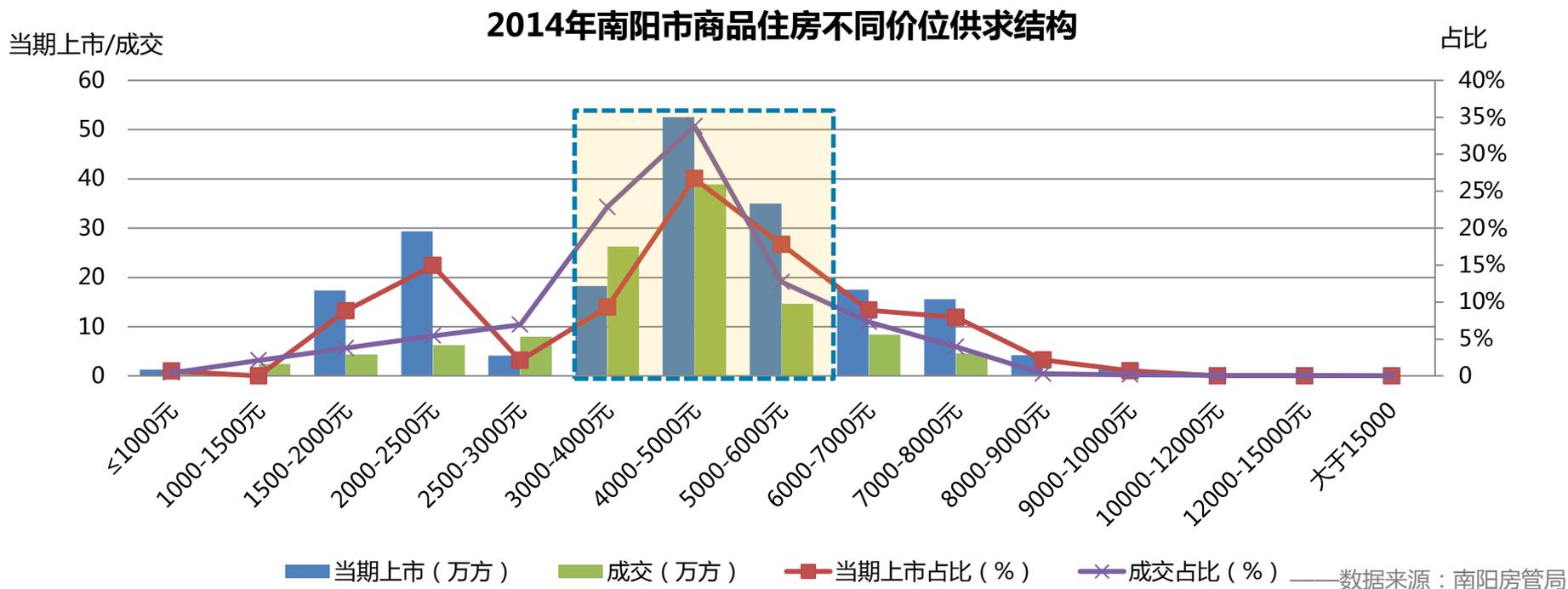


——数据来源：南阳房管局

□2014年南阳市商品房备案成交117万方，从各月数据可以看出，1、2月份受春节影响，与往年相同，销量较少；9月份销量下滑明显，受‘9.30新政’影响，市场快速回暖；

□2014年南阳市，商品住宅均价达到4210元/m<sup>2</sup>，小幅上涨。

## 不同价位供求情况：4000-5000元价格段仍是市场主流价格，市场对价格变化反应明显

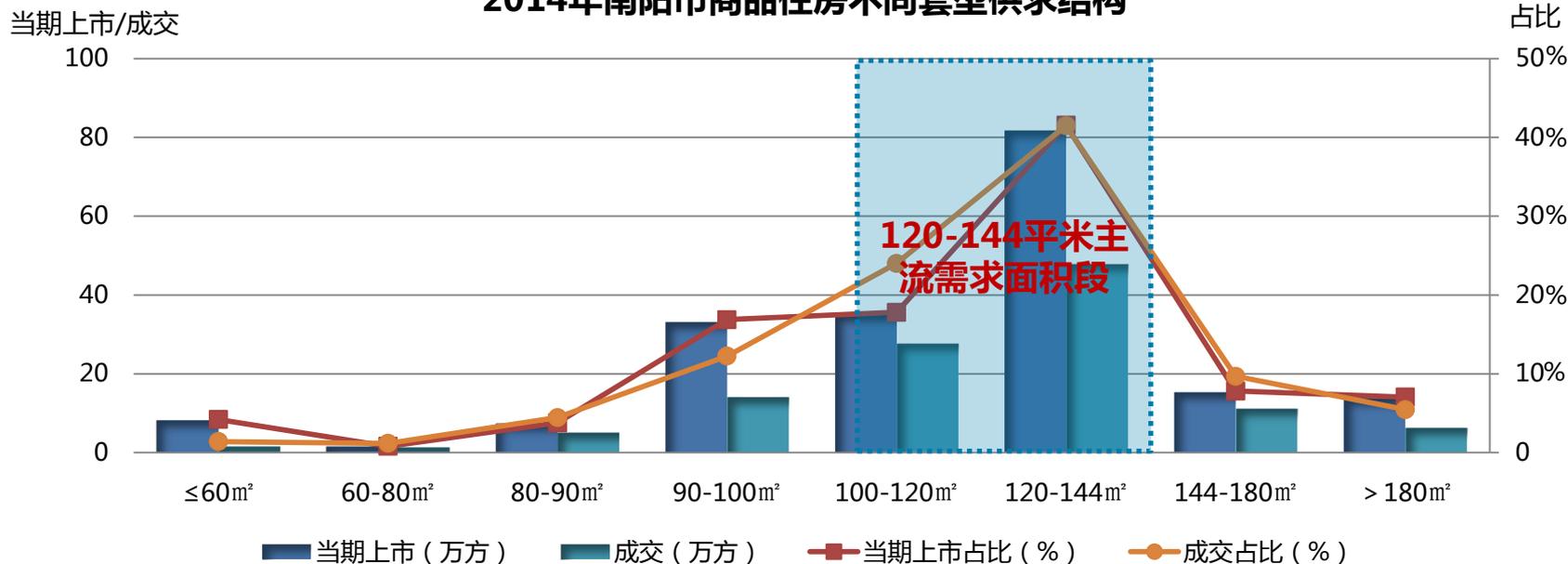


由图可以看出，3000-6000元的价格区间是市场主力供求，4000-5000元是市场主流价格；

从不同价位的成交情况来看，与往年不同，1500-2500元今年大量供应，2500-4000元的价位基本上呈现供不应求，4000元以上的供大于求供大于求，但6000元以上的市场份额大幅下降。

**不同套型供求情况：**各面积段均供大于求，主流需求面积段依然在120-144m<sup>2</sup>之间。

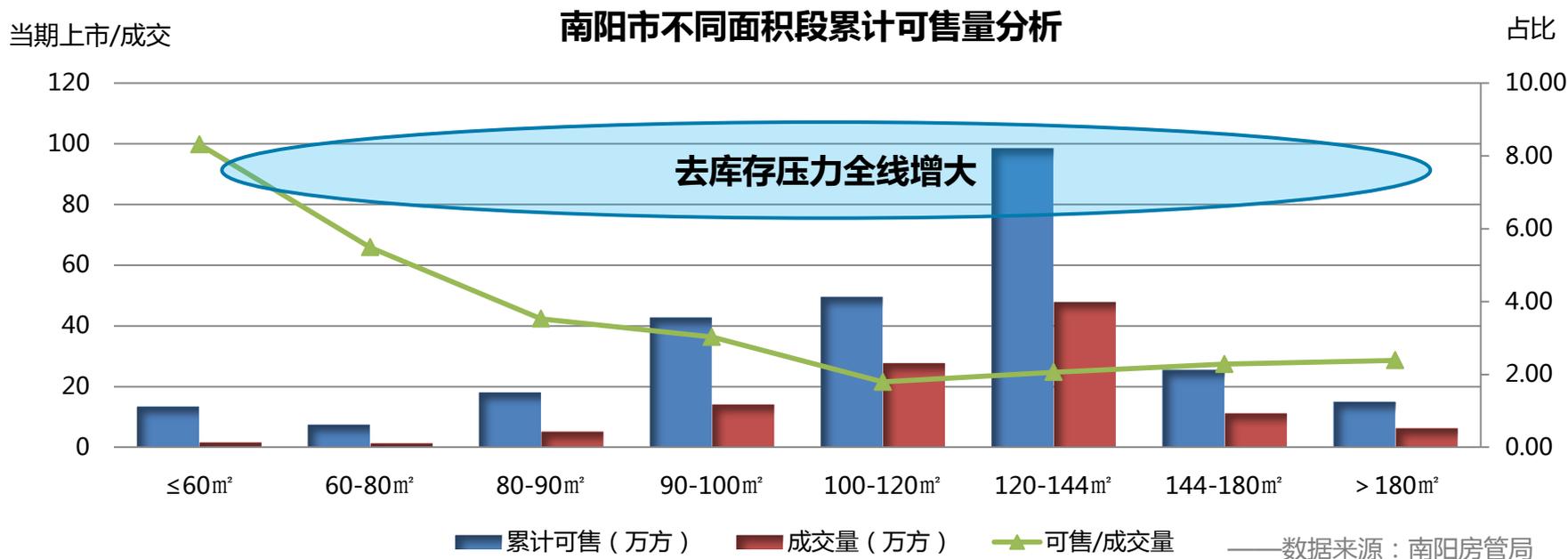
2014年南阳市商品住房不同套型供求结构



——数据来源：南阳房管局

□ 整体市场供大于求，但不同面积段的需求差别较大，90m<sup>2</sup>以下市场需求较小，144-180m<sup>2</sup>之间需求有所增加，90-144m<sup>2</sup>为市场主流供应面积（其中120-144m<sup>2</sup>供求量最大）。

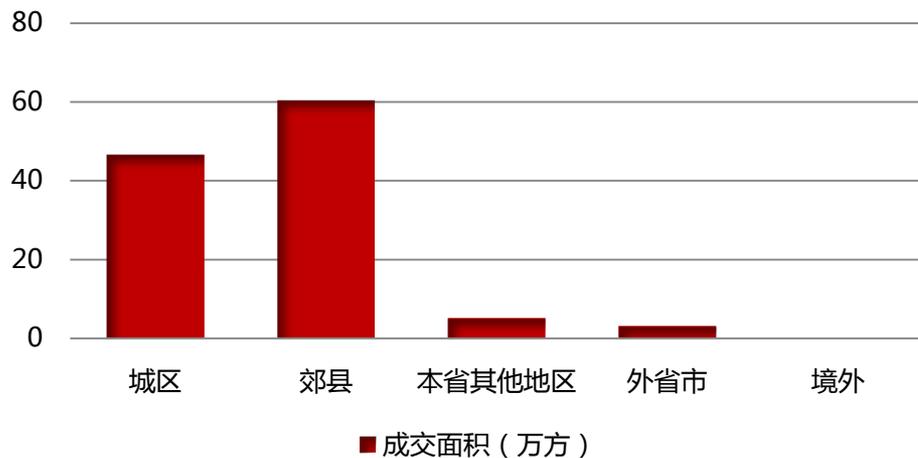
## 不同套型库存情况：各面积段受市场低迷影响，库存剧增，库存压力增大。



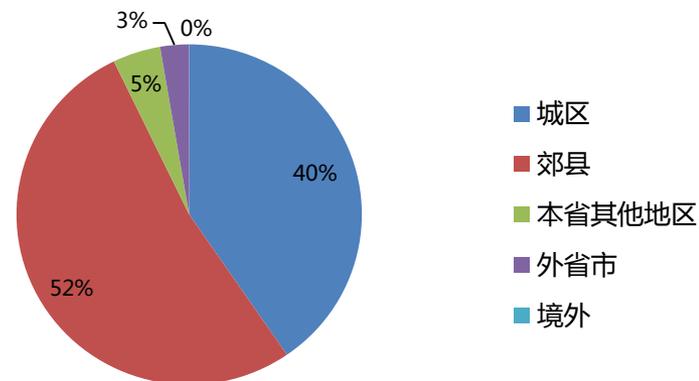
□2014年各主流面积段供应量虽有减少，**但受市场低迷影响，销售量大幅减少，导致90-144m²库存大增**，去库存压力增大；90m²以下往年总销量较低，加之今年大量供应，市场态势严峻，144m²以上面积段，较之去年供应量略有变化，但销量却明显下滑，市场库存攀升。

**客户情况:**南阳市主要以南阳区域内客户为主，其中城区和郊县占92%

2014年商品住宅客户情况



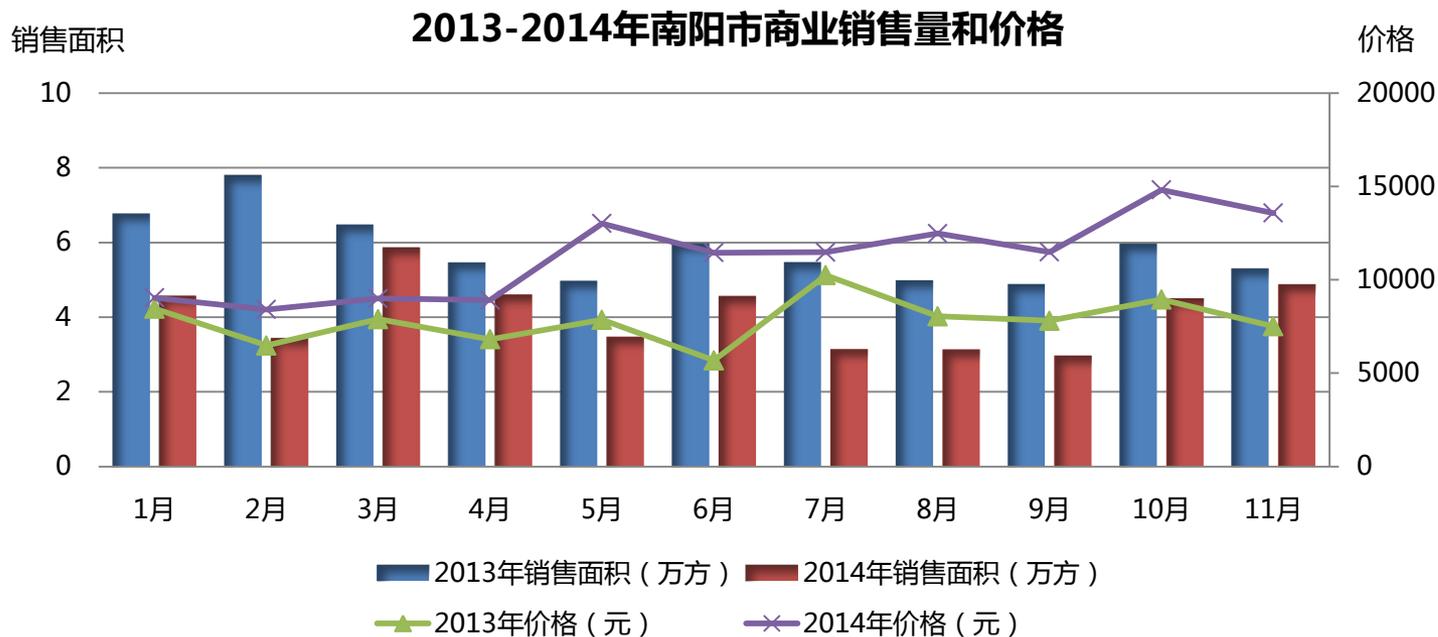
南阳市商品住宅客户成交占比



——数据来源：南阳房管局

- 南阳市客户主要以本区域内的城区和郊县客户为主，占绝对比例，占总数的92%。
- 郊县比例大于城区客户，说明南阳市正处于快速城镇化阶段，客户主要是刚需客户，改善性客户较少。

**商业市场：**商业销量各月均有下滑，销售总量为45.24万方，降幅为29%；均价达11243元/m<sup>2</sup>，涨幅为44%。



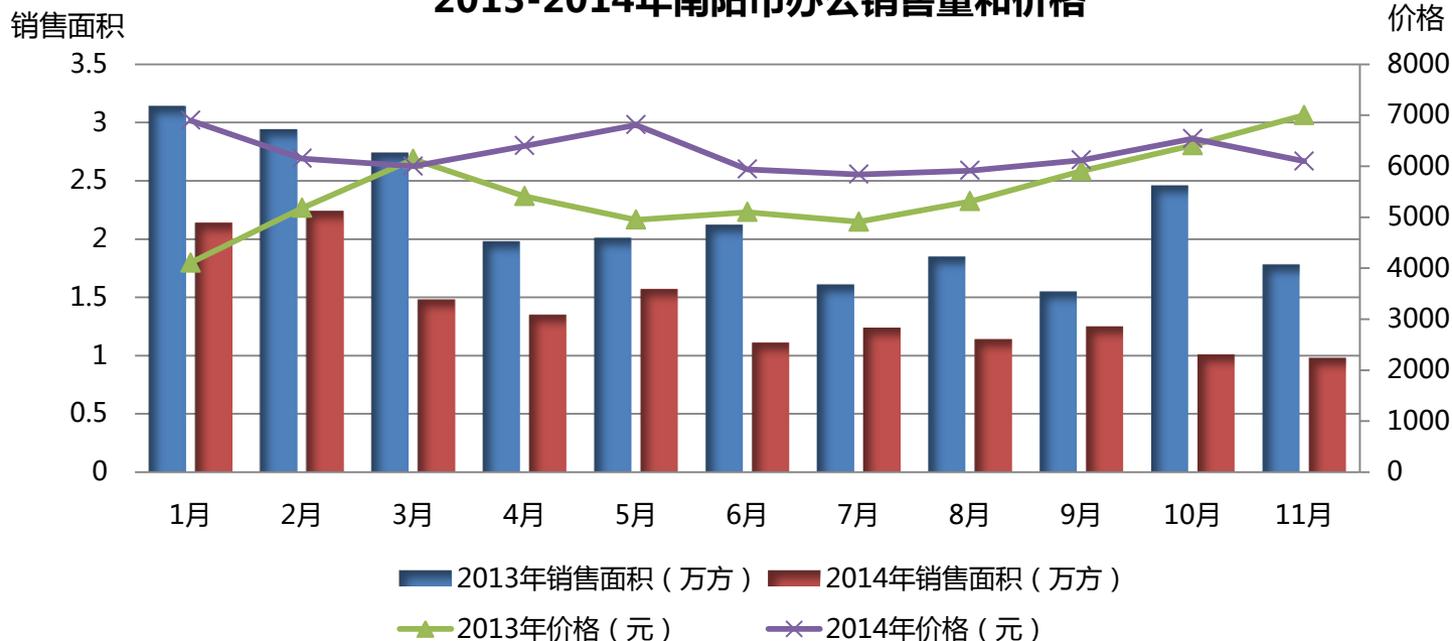
——数据来源：南阳楼市网

□ 2014年南阳市商业销售总面积45.24万方，同比销量减少了18.93万方，下降了29%；商业销售均价为11243元/m<sup>2</sup>，较2013年7793元/m<sup>2</sup>上涨了44%。

□ 由此可知，2014年南阳市整体投资热情较往年明显减弱；加之价格上涨明显和供应量大增，商业市场供远大于求，商业市场的氛围难以形成，处于有价无市的局面。

**办公市场：**办公市场销售量为15.51万方，各月均有下滑，整体降幅为29%，销售均价为6246元/m<sup>2</sup>，上涨了12%。

### 2013-2014年南阳市办公销售量和价格

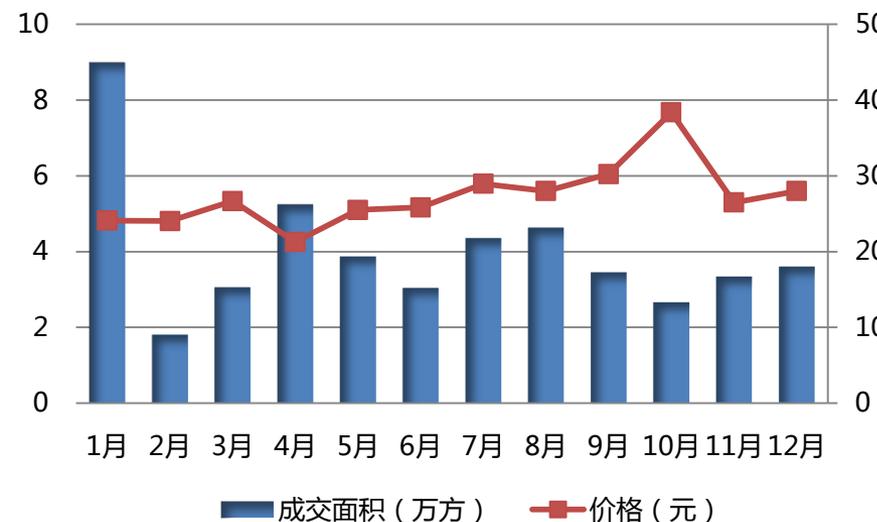


——数据来源：南阳楼市网

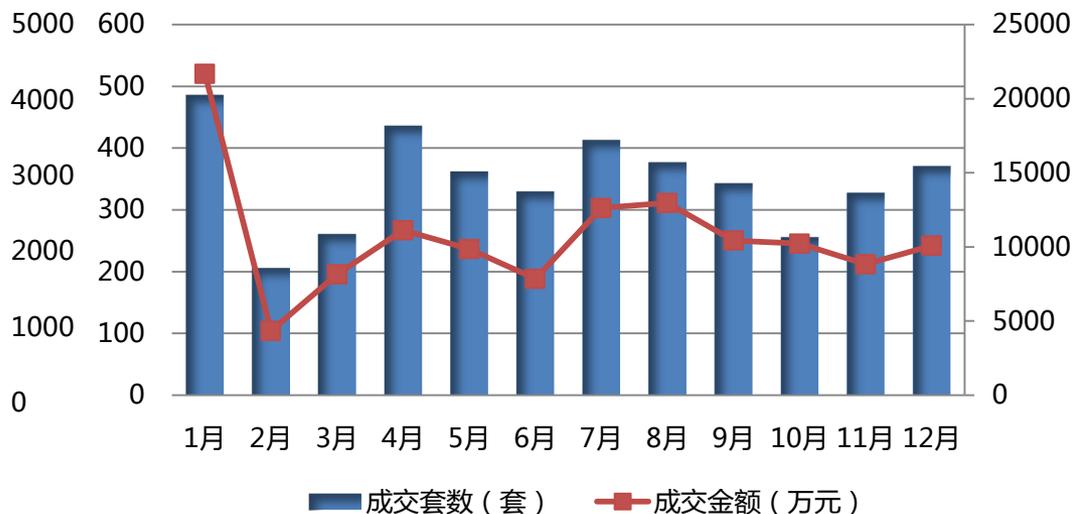
- 2014年南阳市写字楼销售总面积为15.51万方，较2013年的24.19万方，同比减少了8.68万方。
- 销售均价为6246元/m<sup>2</sup>，同比2013年5493元/m<sup>2</sup>上涨了12%；
- 与商业相同，受供应量大增和办公产品的需求量小的限制，2014年南阳市办公市场下滑明显。

## 二手房:2014年成交总量48.05万方，下降5%，成交均价2728元/m<sup>2</sup>，上涨21.67%

### 成交面积 2014年南阳市二手房成交情况



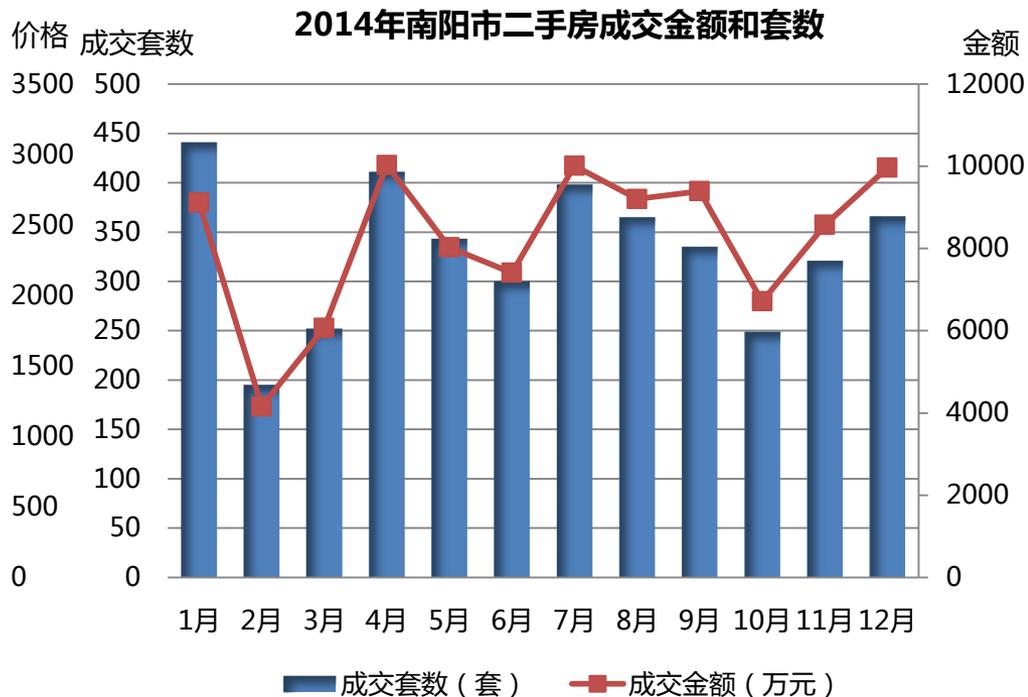
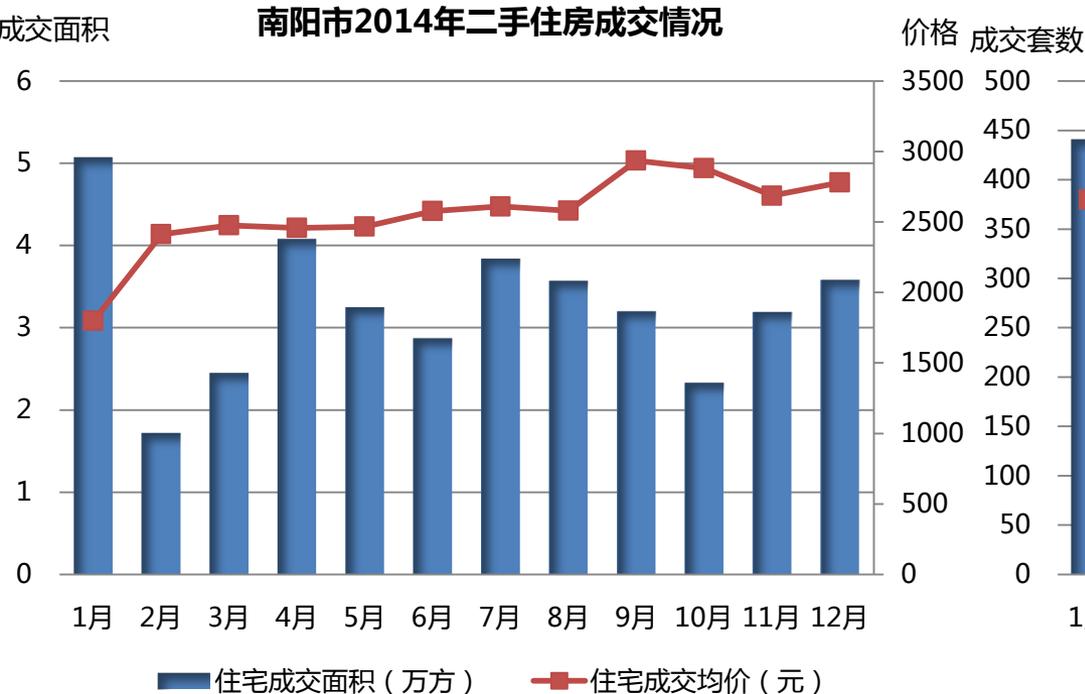
### 价格 成交套数 2014年南阳市二手房成交金额和套数



—南阳市房管局备案数据

- 2014年，南阳市二手房成交备案面积为48.05万方，同比下降了5%；成交总金额达128196万元，同比增加13.67%；
- 2014年，南阳市二手房均价在2728元/m<sup>2</sup>，与去年2242元/m<sup>2</sup>相比上涨了21.67%。

## 二手住宅：成交量为39.15万方，下降15%，成交均价2555元/m<sup>2</sup>，大幅上涨



—南阳市房管局备案数据

- 2014年，南阳市二手住房成交备案面积为39.15万方，同比下降了15%；成交总金额达98684万元，同比增加7.96%；
- 住宅成交均价为2555元/m<sup>2</sup>，同比上涨明显，涨幅近500元/m<sup>2</sup>。

## 南阳商品房市场总结

**市场萎靡，供远大于求，库存压力增大，价格上涨，客户分化明显。**

- **供求情况**：从备案情况来看，2014年南阳市商品房供大于求，且供需比拉大；但实际上由于南阳存在大量城中村改造项目，且正处于开发前期或中期，市场供应量远超过备案数据，市场竞争激烈，开发风险加剧。
- **价格情况**：商品房价格持续走高，其中非住宅类涨幅较大，住宅小幅上涨，受全国大经济环境影响，市场低迷，政府一系列政策解绑，也无力扭转市场下行；
- **客户情况**：从全年数据来看，客户对价格起伏较为敏感，成交量与价格成反比；随着各种金融政策的调整，房地产投资收益降低，投资客户减少，房地产基本属性回归，未来长期将以刚需为主，改善型客户逐渐增加为趋势。

**PART 6**

**尚正行服务踪项目解析**

**南阳·银河时代广场**

**南阳·藏珑**

**南阳·财富公馆**

## 案例一



## 南阳·银河时代广场

**项目属性：**依托张仲景医药文化产业集聚区，打造南阳首个健康产品商贸产业的地产综合体

## BACKGROUND

## 服务背景

- ◆ 委托客户：南阳鑫东海置业
- ◆ 服务时间：2014年

## INTRODUCTION

## 服务内容

- ◆ 南阳市房地产市场深度研究
- ◆ 项目整体定位
- ◆ 规划方案修改建议
- ◆ 项目营销推广执行
- ◆ 销售代理



## INTRODUCTION

## 项目简介

- ◆ 南阳·银河时代广场位于南阳市独山大道与医圣祠路交会处向北200米，项目总占地面积300亩，总建筑面积约59万方，项目共分为三期，规划有住宅、公寓、商业、写字楼的大型城市综合体项目。

## 案例一



## 南阳·银河时代广场

## 前期建议：

现金流产品贯穿始终，高性价比先声夺人，营造区域热点，奠定项目形象。

- ◆ 一期分两批次推售，首批公寓、住宅并举，一举奠定项目高端形象，住宅充当现金流，实现首期滚动开发，基本达到收支平衡；二批推出大商业，完善项目配套
- ◆ 二期以住宅为主；
- ◆ 三期以住宅开发为主，完善配套建设为辅；

开发分期

户型比例

建筑立面

园林景观

具有异域风情简欧、古典类建筑风格更受市场欢迎

仿石涂料：

- ◆ 质感较好，外观看似石材；
- ◆ 成本大致相当于面砖；
- ◆ 目前中高端社区采用较多；

设计差异化产品，避开竞争项目的产品，实现产品的独特性

- ◆ 户型以小面积、全功能、低总价为特点设计户型
- ◆ 部分住宅考虑送半面积产品，与市场上同类产品做差异化。

- ◆ 在售楼部附近选择建筑规划空隙，设置与内部景观相似的示范区，后期作为社区一部分
- ◆ 增强景观的均好性，达到步移景异的效果，不做大水面一样可以用水主题提升产品力
- ◆ 有水无水皆是景观——充分考虑维护成本和枯水季效果

## 案例一



## 南阳·银河时代广场

## 营销建议：

项目自身在形态、户型和内部景观打造上有一定竞争力，可对其总价区间进行合理控制，掌握好现金流，精准确定各业态比例，通过快销降低目前市场的风险

## 供求

项目周边总供应量大，大盘较集中，本案需在产品等其他方面提高自身的核心竞争力；

区域存量极大，竞争激烈，未来入市体量更大，加上全国房地产形势严峻，所以本案在销售战略上适合走快销路线而非追求溢价的方向，以此降低销售风险；

区域商业供应量较大，本案也有较大体量供应，对于短期区域的商业供求趋势看，商业销售压力较大

## 价格

住宅价格在5000-6000之间，高于整体市场价格，公寓及写字楼产品由于市场需求量有限，价格偏低。

知名开发企业的进驻，为区域内高端项目的景观规划水平建立标杆，但缺少人文描述；本案在品牌上竞争力不强，但可以在人文上进行突破；

## 配套

本案靠近未来新的商业中心集聚区（滨河商业中心圈），配套较为完善。同时需增加其他附加价值例如景观、人文、产品等方面吸引更多客源。

**项目定位：集商业、步行街、住宅、公寓、办公于一体的大型“城市综合体”**

案例一



南阳·银河时代广场



银河时代广场民族风情月糖画主体活动



仲景银河时代广场位于独山大道与医圣祠路交叉口东北角，属于仲景医药文化旅游产业集聚区的开山之作。售楼部于2014年7月5号正式开放，现阶段为年底促销，销售均价5430元/m<sup>2</sup>，高于南阳市市场商品房平均售价，为南阳高价板块区域。

案例一



南阳·银河时代广场

案场风采：



售楼部大门



售楼部开放



客户到访售楼部



售楼部内景



置业顾问讲解



全体置业顾问

## 案例二



## 南阳·藏珑

**项目属性：**人口密集地级市、城市发展方向非核心区域、有一定规模的中等容积率项目

## BACKGROUND

## 服务背景

- ◆ 委托客户：南阳峪青置业
- ◆ 服务时间：2011年

## INTRODUCTION

## 服务内容

- ◆ 南阳市房地产市场深度研究
- ◆ 项目整体定位
- ◆ 规划方案修改建议
- ◆ 项目营销推广执行
- ◆ 销售代理



## INTRODUCTION

## 项目简介

- ◆ 南阳·藏珑位于南阳市信臣路与仲景路交叉口西侧，项目总占地面积200亩，分为南北两个地块，总建筑面积约38万方，规划有住宅、商业、写字楼城市综合体项目

## 案例二



# 南阳·藏珑

### 项目开发难点：

- ◆项目整体规划已经成型，需要合理确定各户型面积及比例配比
- ◆达到4500元/m<sup>2</sup>的销售均价
- ◆开发商缺乏品牌影响力，想通过此项目建立项目品牌及开发商品牌
- ◆项目自身要素不高，无景观资源利用，周边生活配套缺乏，且有道路杂音影响
- ◆非城市主流开发区域，整体市场供应量大，各项目间竞争激烈



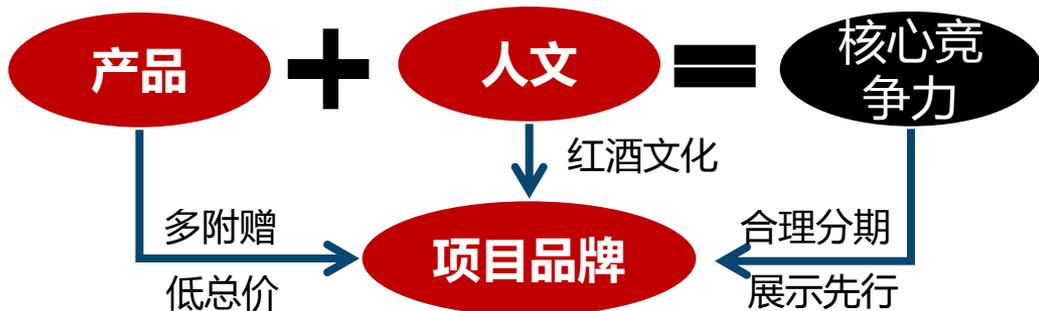
案例二



南阳·藏珑

项目发展战略

- ◆ 以人文+产品打造项目的核心竞争力
- ◆ 以买赠形式形成低总价的产品竞争力，拉升价格
- ◆ 合理分期，控制节奏，快速销售，降低风险
- ◆ 展示先行，重视一期面市
- ◆ 项目价值推动品牌价值的成立



## 案例二



## 南阳·藏珑

## 建筑风格

采用异于其他项目的**新古典主义**建筑立面，用质感较好的仿石材料，控制成本同时把高品质的感官带给世人，整体建筑挺拔、雄伟

南阳藏珑居住小区建筑规划设计方案



南阳藏珑居住小区建筑规划设计方案



沿街夜景

## 案例二



## 南阳·藏珑

## 园林景观

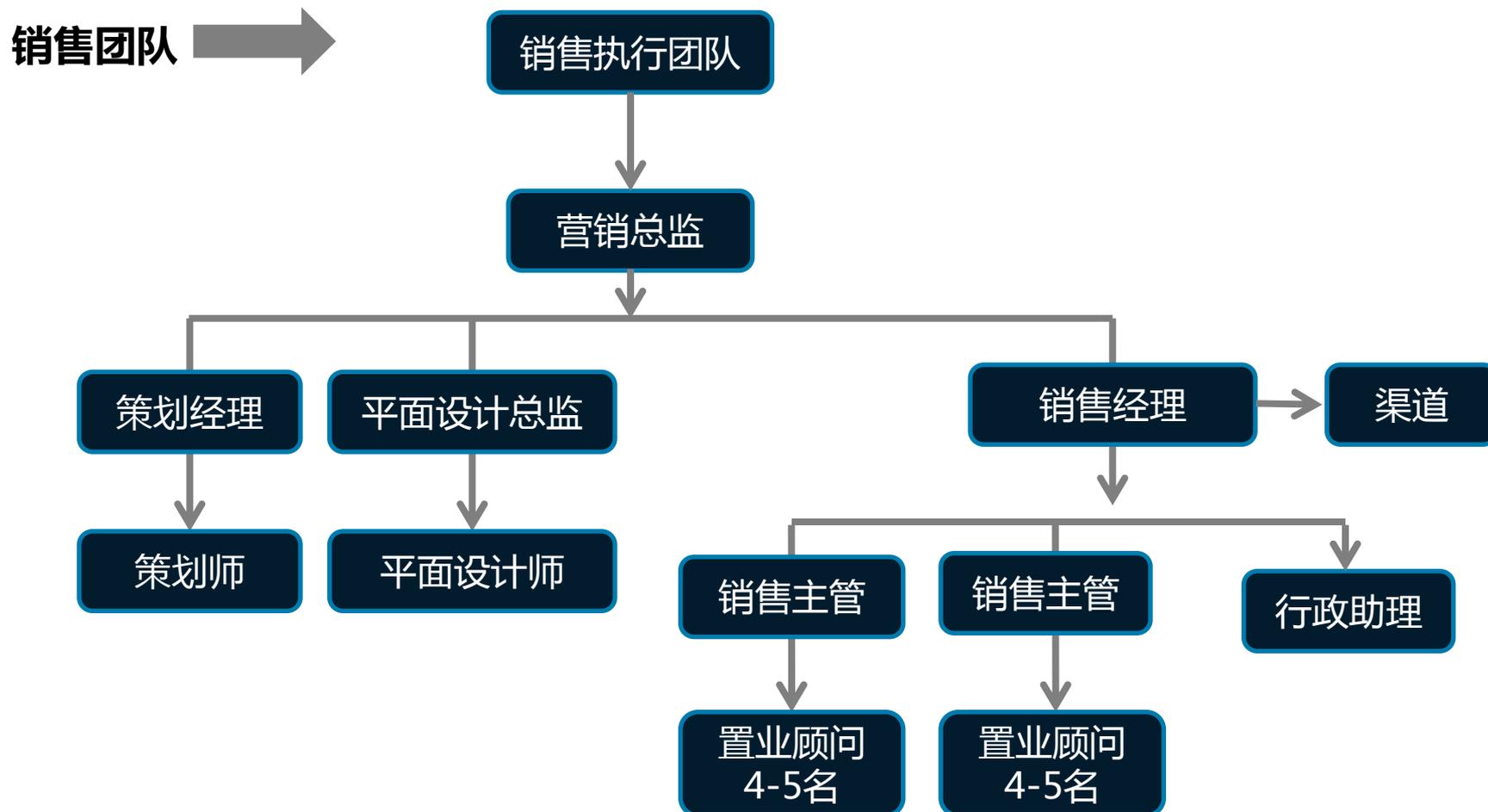
在尊重的风水的基础上，整个社区是“**两轴两核十二组团**”规划格局。“两轴线”，是指横跨社区的南北景观中轴线，“两核”，是以南北太极式龙腾景观双水系为主的核心景观带，“十二组团”，是指社区的景观设计，以楼与楼中间的休闲地带为造景蓝本。



## 案例二



## 南阳·藏珑



## 案例三



## 南阳·财富公馆

**项目属性：**四线大规模地级市、热点开发区域、大体量高容积率城中村改造项目

## BACKGROUND

## 服务背景

- ◆ 委托客户：南阳市百利全房地产开发有限公司
- ◆ 服务时间：2011年

## INTRODUCTION

## 服务内容

- ◆ 南阳市房地产市场深度研究
- ◆ 项目整体定位
- ◆ 规划方案修改建议
- ◆ 项目营销推广执行
- ◆ 销售代理



## INTRODUCTION

## 项目简介

- ◆ 南阳·财富公馆位于南阳市中心城区主干道工业路与张衡路交汇处，总占地面积11万方，建筑总面积约60万方，由19栋高层住宅和2栋公寓楼，引进4万方法式国际block商业街区组成。建成后约有5265户入住。小区内部自带景观游泳池，2400m<sup>2</sup>双语幼儿园

## 案例三



## 南阳·财富公馆

## 项目定位操作要点：

- 利用项目区位优势，赋予项目有效的价值利益点，提高项目附加值，提升销售价格的同时，提高销售量；
- 以环境+人文打造项目的核心竞争力；以市场需求+创新形成项目的产品竞争力，从而实现竞争突围和价值挖掘；
- 合理的开发时序提升整体价值，保证项目正常现金流的同时，提高整体受益能力；

**项目定位：城中心·60万m<sup>2</sup>街区综合体·价值恒产**

5月28日  
营销中心盛荣绽放·敬请关注!  
CHENGRONG BLOSSOM, ATTENTION PLEASE!

中部心  
发现市中心的稀缺生活

万变·不离中心  
财富公馆，重构城市领袖序列的中央物业

300m 规划法则下的财富公馆

8388 5555 / 7777

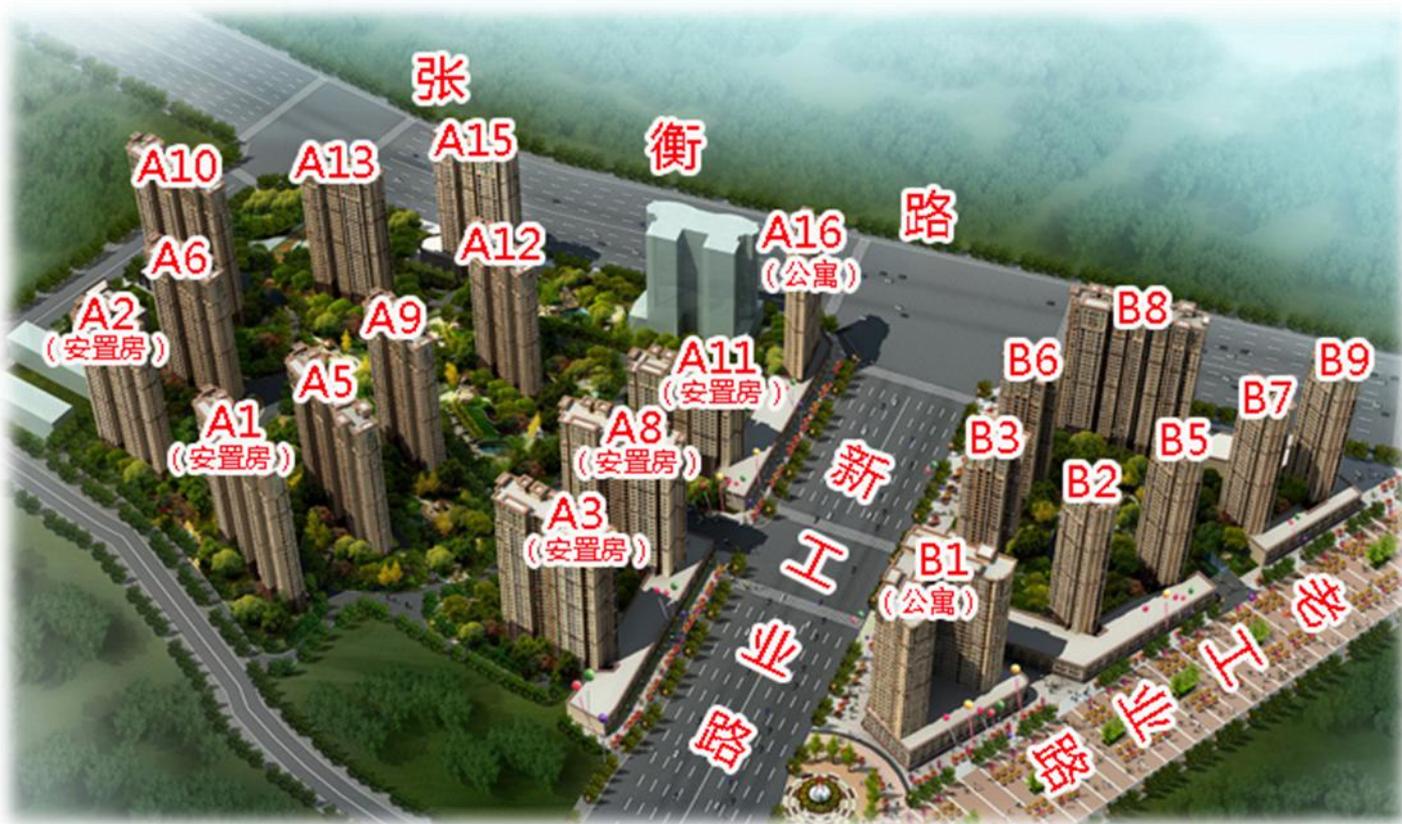
财富公馆  
FORTUNE RESIDENCE

## 案例三



## 南阳·财富公馆

**规划情况：**充分利用地块形状，用足容积率，打造高品质围合社区，提高社区内部私密性，增强宅间景观绿化效果。完善社区内部配套，小区内部自带景观游泳池，2400m<sup>2</sup>双语幼儿园



## 案例三



## 南阳·财富公馆

营销过程面临的难题：

难题

## 难题一：

项目拆迁难度大，目前完成拆迁量非常少，围挡内不少居民和商户处于正常生活和营业状态，工地形象无法树立

## 难题二：

客户有相当一部分来自区域内，多数能从拆迁处了解拆迁问题，甚至出现村民误导客户的情况，给销售带来不少困扰。

## 案例三



## 南阳·财富公馆

## 营销过程采取的措施：

让利

科学界定诚意金，同时兼顾客户置业心理承受能力及对本项目的忠诚度，对交纳诚意金客户给予大幅优惠额度

产品

对于我们前期定位的产品，加大户型创新亮点的销售解说力度，弱化客户对拆迁问题的关注度

客户

及时梳理成交客户，形成三级客户分类分析；提高成交客户的维护力度，降低客户零流失率

推广

加大销售推广力度，提高项目曝光率和知名度，从而转移客户注意力

案例三



南阳·财富公馆

财富公馆项目于2013年4月初进场销售，因城中村改造拆迁进度缓慢，造成了销售的一定难度。通过后期的宣传和推广，销售取得了一定的成绩。现阶段临近年底，项目积极宣传，充分抓住外务人员返乡购房潮。紧凑小三房、奢适大三房均在推售，目前均价4900元/m<sup>2</sup>。

**PART 7**

**预测回顾**

## 2014年南阳市场展望

房地产市场进入调整期，市场逐步规范，住宅稳中有升，商业进入长期调整期，办公市场持续低迷。

- **经济层面**：受南阳2014政府贯彻“做强工业，加快新型工业化进程”的规划思想影响，南阳工业用地飞速上涨，未来工业的加速发展，将带动南阳整体经济，加速城镇化进程，同时也保证了房地产行业的需求。
- **房地产角度**：未来南阳市场将进入调整期，但随着全国政策的松绑，金融政策逐步落地，价格将趋于合理，竞争更加规范，销售形式的竞争将决定未来项目的成败。长期来看，“谨慎乐观”将是市场发展共识，慎重看待市场，保有合理趋势；乐观面对发展趋势与需求。
- **客户角度**：作为河南省第一人口大市，城镇化率水平较低，加之城乡居民收入的不断增加，有大量的潜在需求，未来南阳市场以刚需为主，改善型客户逐渐提高。

The End Thanks .....

# 附：2014年南阳土地供应明细表

S.Z.H. ORGANIZATION  
快速销售解决方案

公告日期	宗地编号	宗地位置	区域	占地面积 (m <sup>2</sup> )	宗地用途
2014.1.7	G2013-08	雪枫路北侧	宛城区	7366	批发零售用地
2014.2.13	G2013-07	天山路北侧	宛城区	767.84	其他普通商品住房用地
2014.2.28	G2013-02	雪峰路与伏牛路交叉口西北角	宛城区	3551.6	批发零售用地
2014.4.1	G2013-11	建设路南侧	宛城区	10290.3	其他普通商品住房用地
2014.5.22	G2014-03	信臣路北侧	宛城区	12048.32	公共设施用地
2014.7.22	G2014-05	独山大道与信臣路交叉口西北角	宛城区	4184.7	其他普通商品住房用地
2014.7.22	G2014-06	独山大道与信臣路交叉口西北角	宛城区	10640.4	其他普通商品住房用地
2014.8.2	GDG2013-06	雪枫路南侧	宛城区	76533.1	批发零售用地
2014.9.22	宛出让(2014)22-1	天山路与明山路交叉口	宛城区	4801.83	批发零售用地
2014.9.22	宛出让(2014)23-1	天山路与明山路交叉口	宛城区	3401.388	批发零售用地
2014.9.28	SG2014-06	新区大道与白桐路交叉口东北角	宛城区	326666.8	工业用地
2014.9.28	SG2014-01	黄河路与信臣路交叉口东北角	宛城区	60989	其他普通商品住房用地
2014.9.28	SG2014-02	信臣路与淮河路交叉口西北角	宛城区	30832	其他普通商品住房用地
2014.9.28	SG2014-03	信臣北一路与淮河西一路交叉口东南角	宛城区	9847	批发零售用地
2014.9.28	SG2014-04	东路站路与樊营路交叉口东北角	宛城区	39752	其他普通商品住房用地
2014.9.28	SG2014-05	东路站路与苏庄路交叉口西北角	宛城区	33279	其他普通商品住房用地
2014.11.26	G2014-09	长江路与华山路交叉口西北角	宛城区	506	其他普通商品住房用地
2014.12.2	G2014-11	农运路与五号路交叉口东北角	宛城区	2020	其他普通商品住房用地
2014.12.2	G2014-12	农运路与五号路交叉口东南角	宛城区	2802	其他普通商品住房用地
2014.12.2	G2014-13	孔明路西侧	宛城区	1130.3	其他普通商品住房用地
2014.12.10	GDG2013-07	雪枫路北侧	宛城区	38642.6	批发零售用地
2014.12.10	GDG2013-09	信臣路北侧、热电北路西侧	宛城区	11426.1	工业用地
2014.12.10	GDG2014-01	张衡路北侧(北京大道与百里奚路区间)	卧龙区	15447.2	批发零售用地
2014.12.10	GDG2014-02	北环路南侧、独山大道东侧	宛城区	147042	工业用地
2014.12.30	G2014-14	雪枫路与泰山路交叉口东南角	宛城区	13241.2	批发零售用地
2014.12.30	G2014-04	孔明南路东侧	宛城区	2427.4	其他普通商品住房用地
2014.12.31	G2014-19	邓禹路与两相路交叉口东南角	卧龙区	37479.94	其他普通商品住房用地

# 附：2014年南阳土地成交明细表

S.Z.H. ORGANIZATION  
快速销售解决方案

成交日期	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	建筑面积	成交总价 (万元)	地面价	楼面价	拿地单位
2014.12.29	卧龙区	光武路北侧	其他普通商品住房用地	协议出让	0.70752	4.60	3	1578	148.7	485.0	南阳市三合利经贸有限公司
2014.12.29	宛城区	建设路南侧、独山路西侧	其他普通商品住房用地	协议出让	0.30559	4.90	1	850	185.4	567.7	南阳锦润房地产开发有限公司
2014.12.23	宛城区	天山路与明山路交叉口东南角	批发零售用地	协议出让	1.88966	3.80	7	765	27.0	106.6	南阳市儒林置业有限公司
2014.12.23	宛城区	天山路与明山路交叉口西南角	批发零售用地	协议出让	3.20122	3.30	11	1080	22.5	102.3	南阳市儒林置业有限公司
2014.12.22	卧龙区	中州路南侧	其他普通商品住房用地	协议出让	0.29933	4.80	1	1122	249.9	781.1	: 南阳市第三人民医院
2014.12.22	宛城区	张衡路北侧	其他普通商品住房用地	协议出让	0.44228	4.95	2	796	120.0	363.6	南阳市宛城区汉冶街道办事处净土庵社区居民委员会
2014.12.16	卧龙区	北京大道西侧	其他普通商品住房用地	协议出让	0.72140	5.10	4	90	8.3	24.5	南阳市明伦房地产开发有限公司
2014.12.8	宛城区	新区大道与白桐路交叉口东北角	工业用地	挂牌出让	32.66670	1.00	33	11775	24.0	360.5	南阳佳吉食品饮料有限公司
2014.12.2	宛城区	信臣路与淮河路交叉口西北角	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.08324	2.30	7	7650	165.4	1078.8	南阳新区建设投资有限公司
2014.12.2	宛城区	信臣北一路与淮河西路交叉口东南角	批发零售用地	挂牌出让	0.98469	1.80	2	3400	230.2	1918.3	南阳新区建设投资有限公司
2014.12.2	宛城区	黄河路与信臣路交叉口东北角	其他普通商品住房用地	挂牌出让	6.09888	2.30	14	15570	170.2	1110.0	南阳新区建设投资有限公司
2014.12.2	宛城区	东站路与樊营路交叉口东北角	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.97523	3.50	14	5070	85.0	364.4	南阳新区建设投资有限公司
2014.11.28	卧龙区	卧龙路以北, 车站路以东	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.42768	3.80	5	10001	467.0	1843.4	南阳市名门房地产开发有限公司
2014.11.17	卧龙区	南阳市312国道南侧规划省市道路以西	批发零售用地	挂牌出让	2.23945	1.20	3	870	25.9	323.7	南阳市兴达房地产开发有限公司

成交日期	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	建筑面积	成交总价 (万元)	地面价	楼面价	拿地单位
2014.11.17	卧龙区	南阳市312国道南侧规划省市道路以西	批发零售用地	挂牌出让	3.52137	1.20	4	1325	25.1	313.6	南阳市兴达房地产开发有限公司
2014.11.17	卧龙区	南阳光电产业集聚区王村二号路以南龙升大道以东	批发零售用地	挂牌出让	1.33333	0.30	0	500	25.0	1250.0	南阳市蓝天燃气有限责任公司
2014.11.17	卧龙区	工业路西侧	商务金融用地	协议出让	0.58647	5.29	3	3519	400.0	1134.2	河南天工建设集团有限公司
2014.10.22	卧龙区	龙升大道以东光电产业园区2号路以北	工业用地	挂牌出让	2.01681	0.70	1	460	15.2	325.8	南阳市鸿轩装饰工程有限公司
2014.9.19	宛城	雪枫路南侧	批发零售用地	挂牌出让	7.65331	1.00	8	7581	66.0	990.5	南阳市东森医药物流有限公司
2014.9.11	宛城区	独山大道与信臣路交叉口西北角	其他普通商品住房用地	拍卖出让	0.94007	3.00	3	3000	212.8	1063.8	南阳紫城置业有限公司
2014.9.11	宛城区	独山大道与信臣路交叉口西北角	其他普通商品住房用地	拍卖出让	3.26164	3.00	10	5850	119.6	597.9	南阳紫城置业有限公司
2014.8.29	宛城区	规划城市次干道以东,纬十路以北	工业用地	拍卖出让	1.42805	1.20	2	550	25.7	321.0	河南天冠企业集团有限公司
2014-8-18	宛城区	雪枫路以南,长江路以东	工业用地	拍卖出让	15.20698	1.20	18	5080	22.3	278.4	乐凯华光印刷科技有限公司
2014-8-1	宛城区	仲景大道以西,区间路以北	工业用地	拍卖出让	3.57930	1.20	4	1270	23.7	295.7	河南路诚机电制造有限公司
2014-7-8	宛城区	建设路南侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	1.56309	4.95	8	4100	174.9	529.9	南阳市民祥房地产开发有限公司
2014-7-2	宛城区	信臣路南侧	工业用地	挂牌出让	4.00128	1.20	5	1532	25.5	319.0	南阳华祥光电科技股份有限公司
2014-6-5	宛城区	外环路北侧	工业用地	挂牌出让	9.88458	1.20	12	2028	13.7	171.0	河南华阳装备制造有限公司
2014-6-2	宛城区	孔明路西侧	其他普通商品住房用地	协议出让	2.85998	2.60	7	3901	90.9	524.6	南阳市宛城区仲景街道办事处陈棚社区居委会敬老院

成交日期	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	建筑面积	成交总价 (万元)	地面价	楼面价	拿地单位
2014-5-26	卧龙区	南阳市规划主干道以北龙升大道以西	工业用地	挂牌出让	10.73967	2.00	21	1890	11.7	88.0	南阳清龙投资开发有限公司
2014-5-22	宛城区	独山大道东侧	其他普通商品住房用地	协议出让	2.81171	4.40	12	3615	85.7	292.2	南阳市嘉合房地产开发有限公司
2014-5-15	卧龙区	南阳市王村3号路以南龙升路以西	工业用地	挂牌出让	10.45394	1.20	13	1925	12.3	153.5	荣阳铝业(中国)有限公司
2014-5-4	卧龙区	中州路北侧	批发零售用地	协议出让	0.14681	3.90	1	177	80.6	310.0	邹建平
2014-5-4	宛城区	纬十路北侧	工业用地	挂牌出让	8.76588	1.20	11	1836.82	14.0	174.6	南阳龙腾专用车制造有限公司
2014-4-23	宛城区	沙庄路西侧	工业用地	挂牌出让	2.14960	1.20	3	385.95	12.0	149.6	南阳环海建材科技有限公司
2014-4-22	宛城区	光武路南侧(仲景路至独山大道区间)	其他普通商品住房用地	协议出让	0.66745	4.50	3	2519.70	251.7	838.9	南阳宛运集团有限公司
2014-4-16	宛城区	雪峰路与伏牛路交叉口西北角	批发零售用地	挂牌出让	1.14323	0.30	0	320.00	18.7	933.0	南阳市中港石油有限公司
2014-4-15	宛城区	长江路与东外环路交叉口西北角	其他普通商品住房用地	协议出让	0.73980	2.50	2	129	11.6	69.7	南阳三杰房地产开发有限公司
2014-4-15	宛城区	长江路与东外环路交叉口西北角	其他普通商品住房用地	协议出让	0.44450	2.50	1	67	10.0	60.0	社旗县春安房地产开发有限公司
2014-4-14	卧龙区	南阳市龙升路以西北外环以南	工业用地	挂牌出让	9.60003	1.20	12	1655	11.5	143.7	荣阳铝业(中国)有限公司
2014-4-14	卧龙区	南阳市王安路以东北外环以北	工业用地	挂牌出让	14.53688	1.00	15	2710	12.4	186.4	荣阳铝业(中国)有限公司
2014-4-14	卧龙区	南阳市王安路以东北外环以北	工业用地	挂牌出让	11.26016	1.00	11	570	3.4	50.6	荣阳铝业(中国)有限公司
2014-4-14	卧龙区	南阳市王村3号路以北龙升路以西	工业用地	挂牌出让	11.26016	1.20	14	2220	13.1	164.3	荣阳铝业(中国)有限公司

成交日期	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	建筑面积	成交总价 (万元)	地面价	楼面价	拿地单位
2014-4-4	宛城区	天山路北侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.07678	3.80	0	150	130.2	514.1	南阳荣和置业有限公司
2014-4-1	卧龙区	卧龙区王营	其他普通商品住房用地	协议出让	1.60509	3.50	6	1103	45.8	196.4	南阳财富置业有限公司
2014-3-26	宛城区	五一路	仓储用地	协议出让	4.34255	0.21	1	612	9.4	671.4	河南万方交通工程有限公司
2014-2-20	宛城区	白河大道南侧	其他商服用地	协议出让	0.62324	7.00	4	191	20.4	43.7	南阳市隆基房地产开发有限公司
2014-2-19	卧龙区	车站南路207号	其他普通商品住房用地	协议出让	3.84340	5.00	19	6970	120.9	362.7	南阳市冠华房地产开发有限公司
2014-2-17	宛城区	雪枫路北侧	批发零售用地	拍卖出让	1.41658	0.20	0	910	42.8	3212.0	南阳市金运石油化工有限公司
2014-2-17	宛城区	健康路西侧	其他普通商品住房用地	拍卖出让	1.91397	3.00	6	1685	58.7	293.5	南阳市东启房地产开发有限公司
2014-1-30	卧龙区	工业路175号	其他普通商品住房用地	协议出让	1.19778	4.50	5	2689	149.6	498.8	南阳市远中汽车配件有限公司
2014-1-28	卧龙区	麒麟路北侧、百里奚路西侧	其他普通商品住房用地	协议出让	2.45933	1.80	4	3393	92.0	766.4	河南省荣榕置业有限公司
2014-1-27	宛城区	经十路以西，纬十路以南	工业用地	挂牌出让	8.83568	1.20	11	1537	11.6	145.0	南阳防爆电气研究所有限公司
2014-1-27	宛城区	经十路以西，纬十路以南	工业用地	挂牌出让	9.10401	1.20	11	1683	12.3	154.1	南阳高新区投资有限公司
2014-1-27	宛城区	信臣路南侧、岗王庄路东侧	工业用地	挂牌出让	2.16763	1.20	3	392	12.1	150.7	南阳市凯鑫光电器有限公司
2014-1-27	宛城区	经九路以西，纬十路以北	工业用地	挂牌出让	6.68817	1.20	8	1250	12.5	155.7	河南天力电气设备有限公司
2014-1-27	宛城区	信臣路南侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.05810	3.83	8	1579	51.2	200.4	南阳市昊鼎置业有限公司
2014-1-27	宛城区	独山大道东侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	4.33453	4.58	20	6693	102.9	337.2	河南启元置业有限公司
2014-1-27	宛城区	经九路以西，规划区间道以南	工业用地	挂牌出让	2.21283	1.20	3	530	16.0	199.6	南阳市华中电子有限公司

成交日期	区域	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	容积率	建筑面积	成交总价 (万元)	地面价	楼面价	拿地单位
2014-1-27	宛城区	独山大道东侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	0.71821	4.58	3	803	74.5	244.0	河南启元置业有限公司
2014-1-27	卧龙区	麒麟岗村东	工业用地	挂牌出让	0.13240	1.20	0	30	15.1	188.8	河南锦兴电气设备有限公司
2014-1-24	卧龙区	车站路	其他普通商品住房用地	协议出让	0.04191	1.90	0	41	65.2	514.9	南阳市绿都置业有限公司
2014-1-20	宛城区	邓禹路西侧	其他普通商品住房用地	拍卖出让	7.61745	1.80	14	17100	149.7	1247.1	南阳绿都置业有限公司
2014-1-17	卧龙区	张衡西路北侧	批发零售用地	拍卖出让	0.51250	0.20	0	560	72.8	5463.4	河南华中石油销售有限公司
2014-1-17	宛城区	滨河路西侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	7.53654	2.50	19	39100	345.9	2075.2	南阳市常绿蓝桥房地产开发有限公司
2014-1-8	宛城区	建设路北侧	其他普通商品住房用地	拍卖出让	15.46340	3.50	54	67000	288.9	1237.9	河南凯璟置业有限公司
2014-12-23	宛城区	天山路与明山路交叉口东南角	经济适用住房用地	划拨	1.9	3.8	0.0				南阳市儒林置业有限公司
2014-12-23	宛城区	天山路与明山路交叉口西南角	经济适用住房用地	划拨	3.2	3.3	0.0				南阳市儒林置业有限公司