

2004
establishment
-2023

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

2023年确山县房地产市场 半年度报告

河南省尚正行房地产咨询有限公司

www.shangzhenghang.com

0371-69152977

目
CONTENTS
录

CHAPTER 1 宏观市场

CHAPTER 2 土地市场

CHAPTER 3 市场分析

CHAPTER 4 趋势预判

01

宏观环境

- ☑ 城市规划
- ☑ 城市人口
- ☑ 城市经济
- ☑ 城市配套
- ☑ 宏观小结

城市规划——城市发展

驻马店总体规划为一区五廊、一核一轴、两心四组团：

一区：桐柏山、伏牛山之间余脉生态屏障。

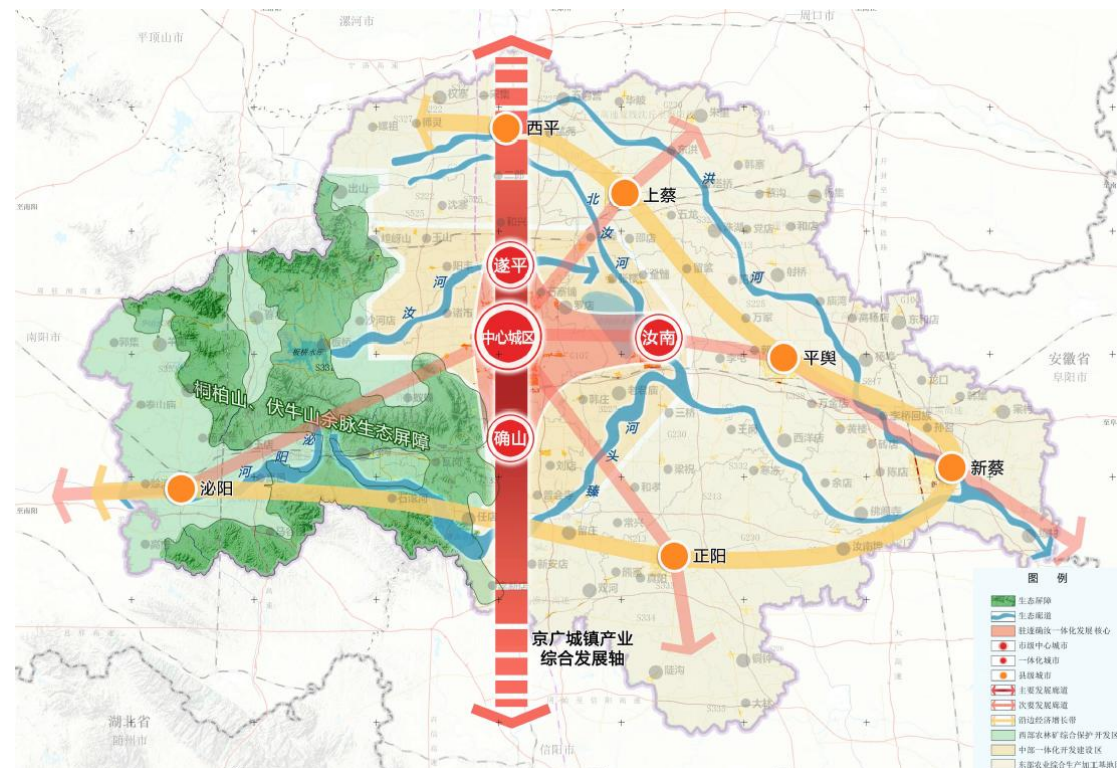
五廊：洪河、北汝河、汝河、臻头河、泌阳河生态廊道。

一核：即驿城区、遂平、确山、汝南县城构成的驻马店中心城市圈；其中以驿城区+遂平县城构成城镇圈发展中心。

一轴：京广城镇产业综合发展轴。

两心：即泌阳县城、平舆县城构成的市域副中心。

四组团：市域其余4个县城及联动发展的重点镇。



城市规划——城市发展

确山城市规划发展：

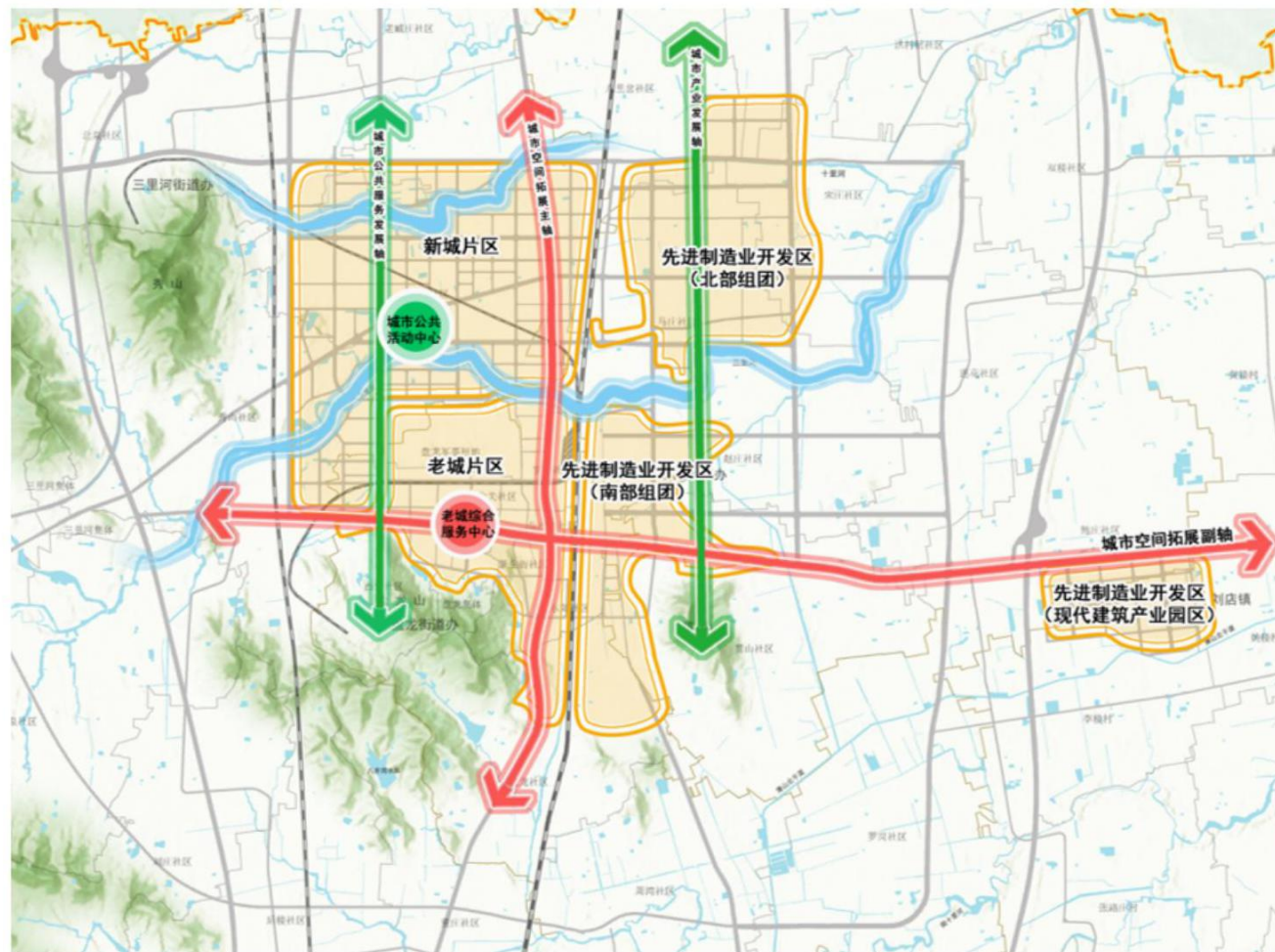
“两带，双心，四轴，五片区”总体空间布局结构：

两带：玉带河和三里河生态绿化景观带。通过对河道的综合治理，扩大水域面积，并加强对其两岸的绿化、硬化、美化建设，形成城市的生态走廊景观带。

双心：北部新城综合服务中心和老城综合服务中心。

四轴：龙山大道南北城市空间拓展主轴；沿朗陵大道城市拓展副轴；沿中原大道城市公共服务轴；沿金山大道产业发展轴。

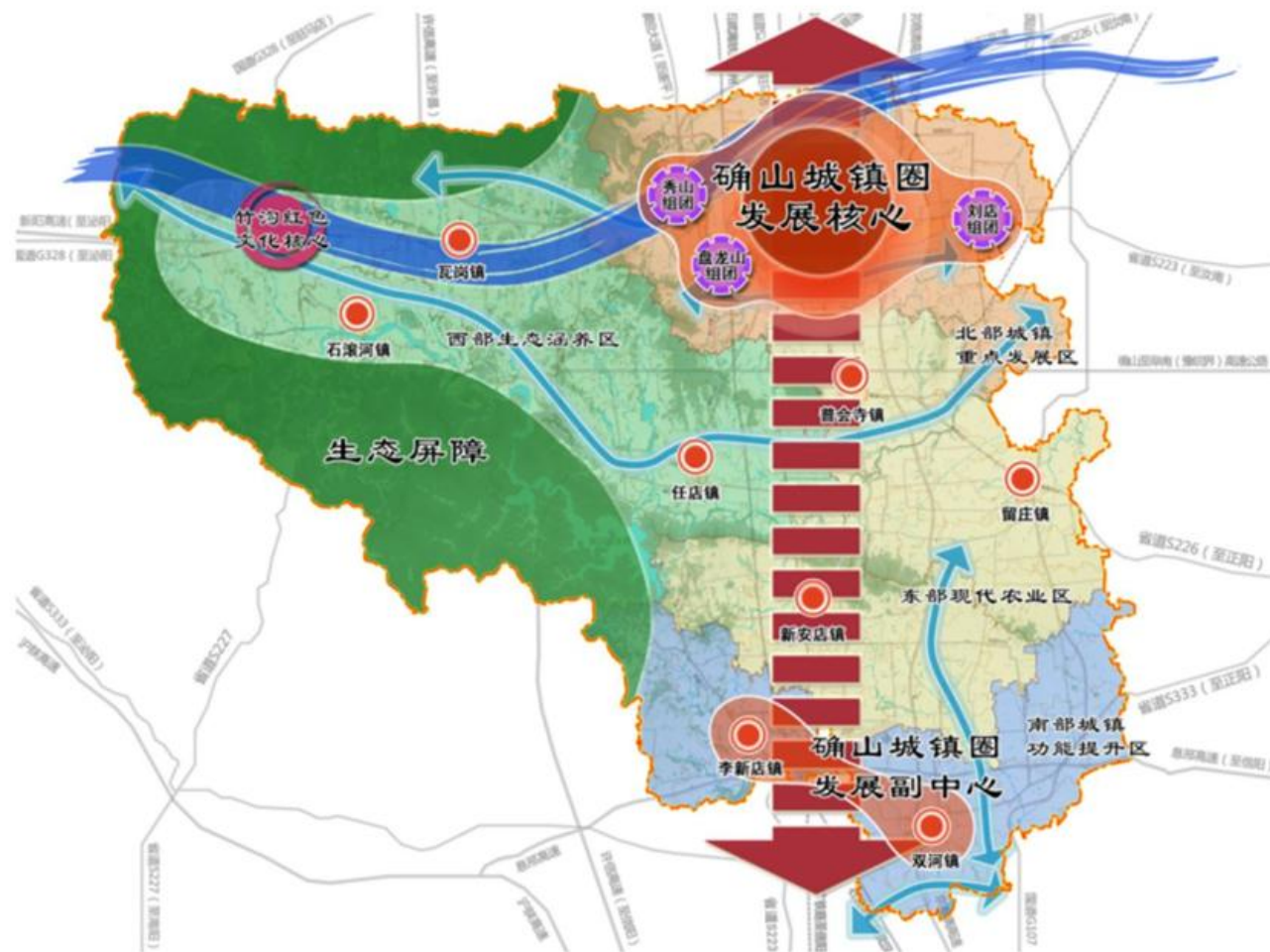
五片区：新城片区、老城片区、开发区（北部组团、南部组团、现代建筑产业组团）



城市规划——城市发展

三里河片区发展规划：

确山县是构成的驻马店中心城镇圈的县城之一，三里河是全县政治、经济、文化中心，以化工、医药和农副产品加工为主的商贸繁荣、交通便利、环境优美的新兴现代化生态型城镇；



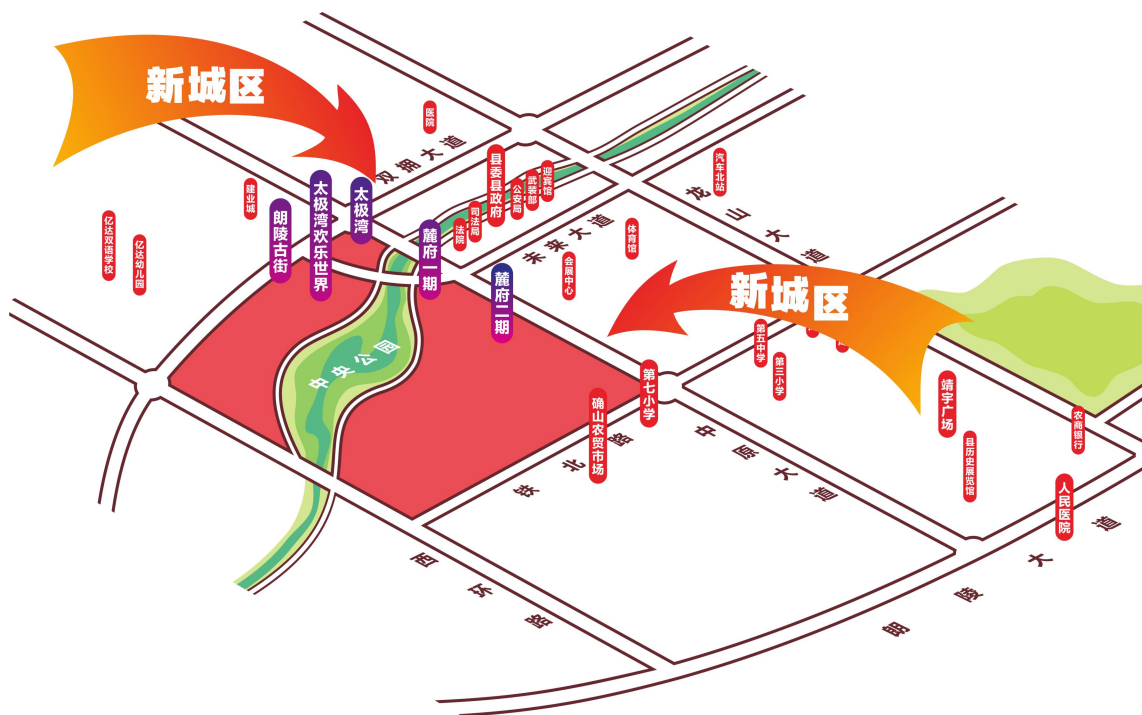
城市规划——城市位置

根据城市的发展方向，老城区逐渐成熟化，未来城市将会向新城区方向发展，新城区拥有政府支持，同时相关配套不断完善，因此确山新城市是未来大家的必然选择；



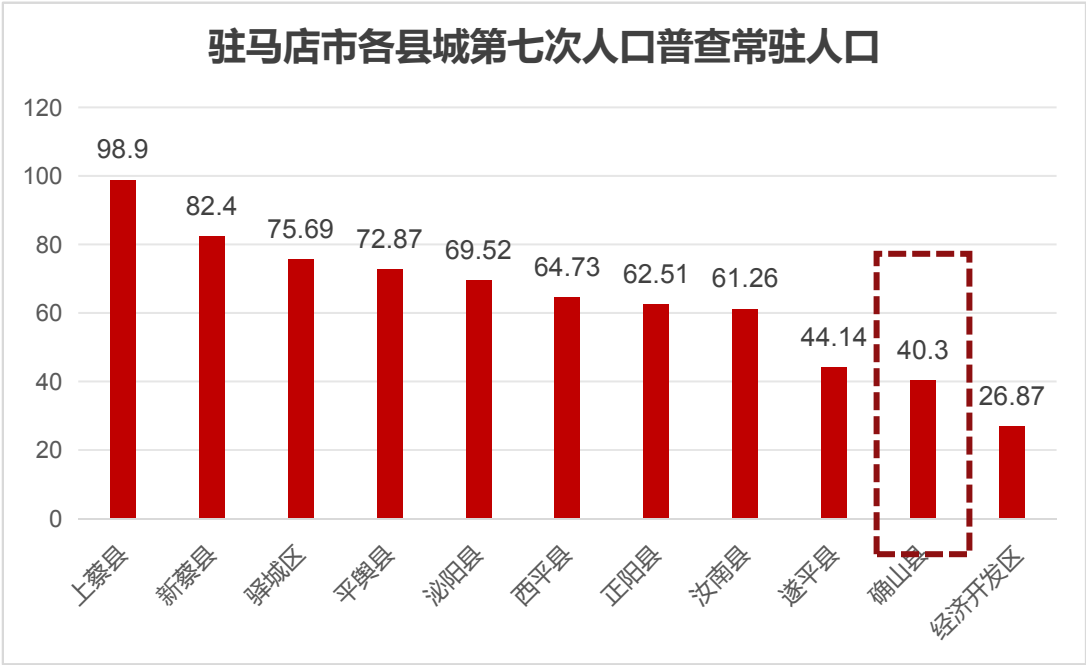
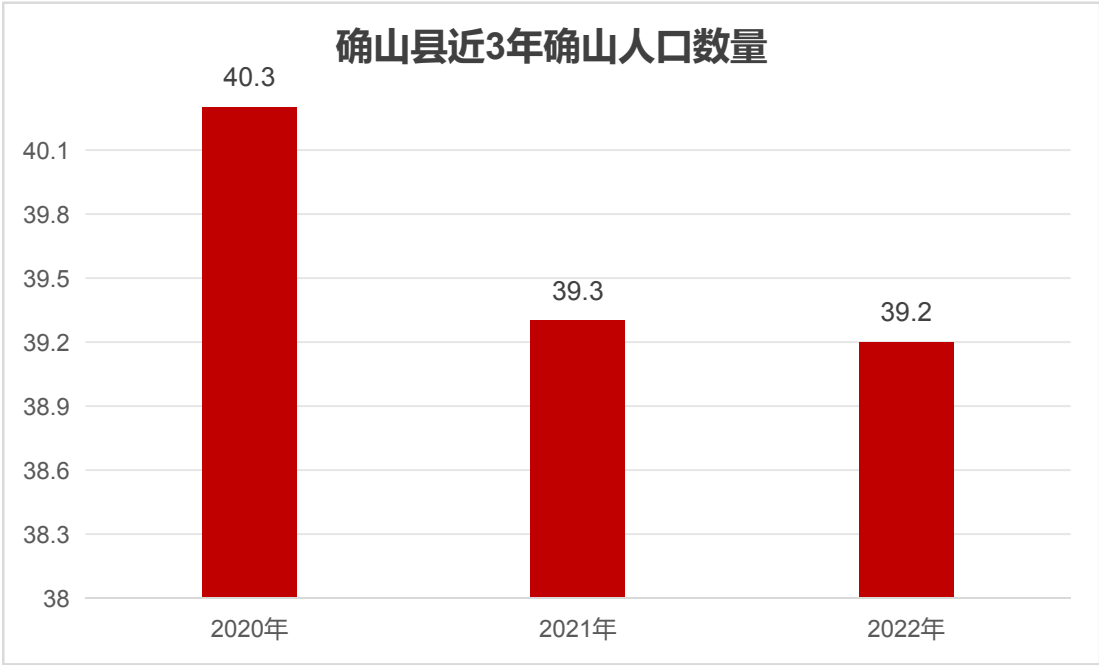
城市配套

新城区包含城市的行政中心：法院、司法局、县委县政府、公安局、迎宾馆、体育馆、行政服务中心、会展中心，规划有四馆一中心（科技馆、图书馆、影视馆、文化馆、综合演出中心）。



城市人口

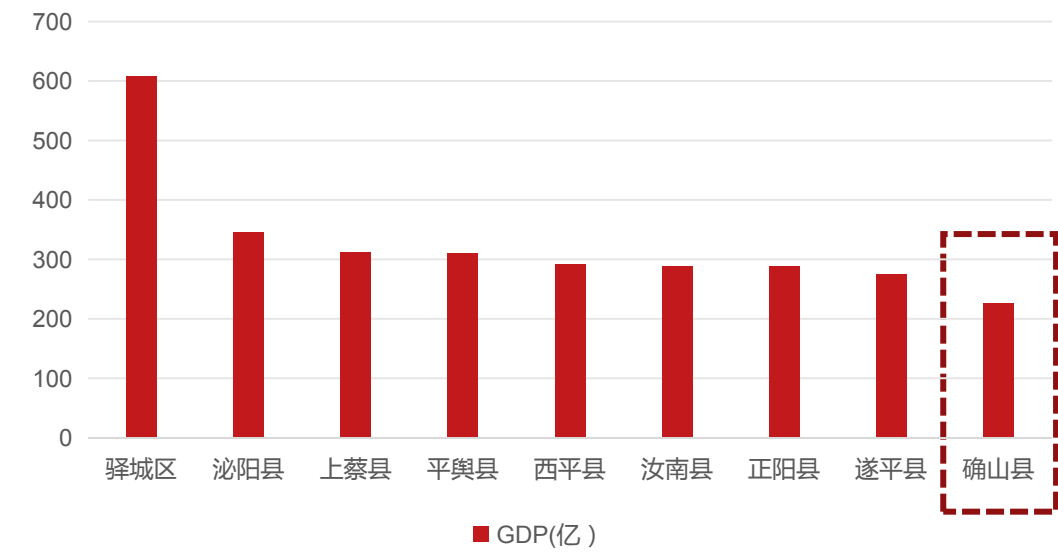
2021年-2022年，近3年确山县人口数量基本保持在40万左右，人口净流出；根据第七次人口普查情况，确山县在整个驻马店县城中，人口数量处于末位。



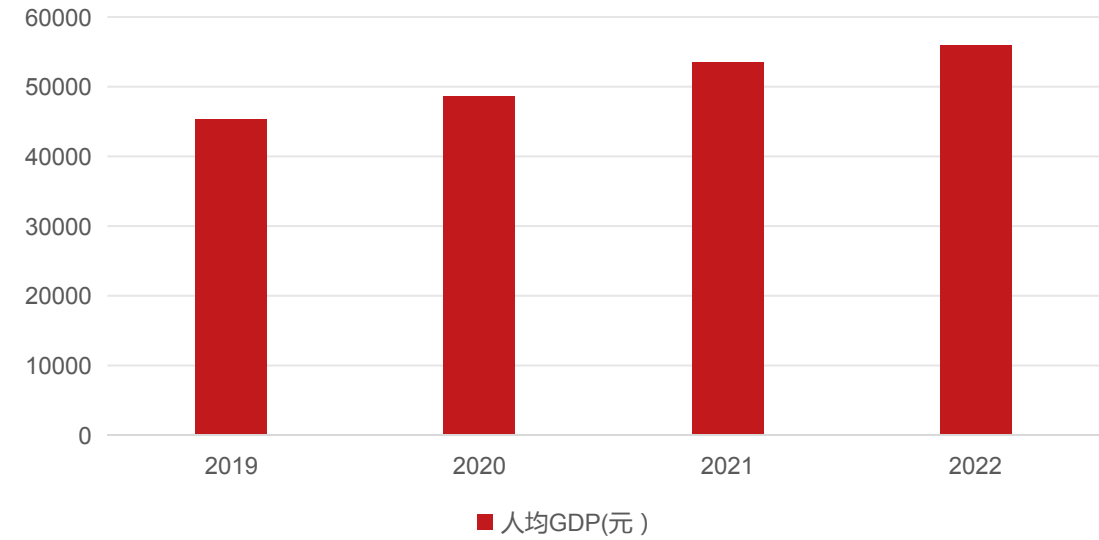
城市经济——GDP

2022年确山县GDP225.41亿元，环比增长5.3%，人均GDP55933元，确山县在驻马店各县城排名最低。

驻马店市各县GDP排名

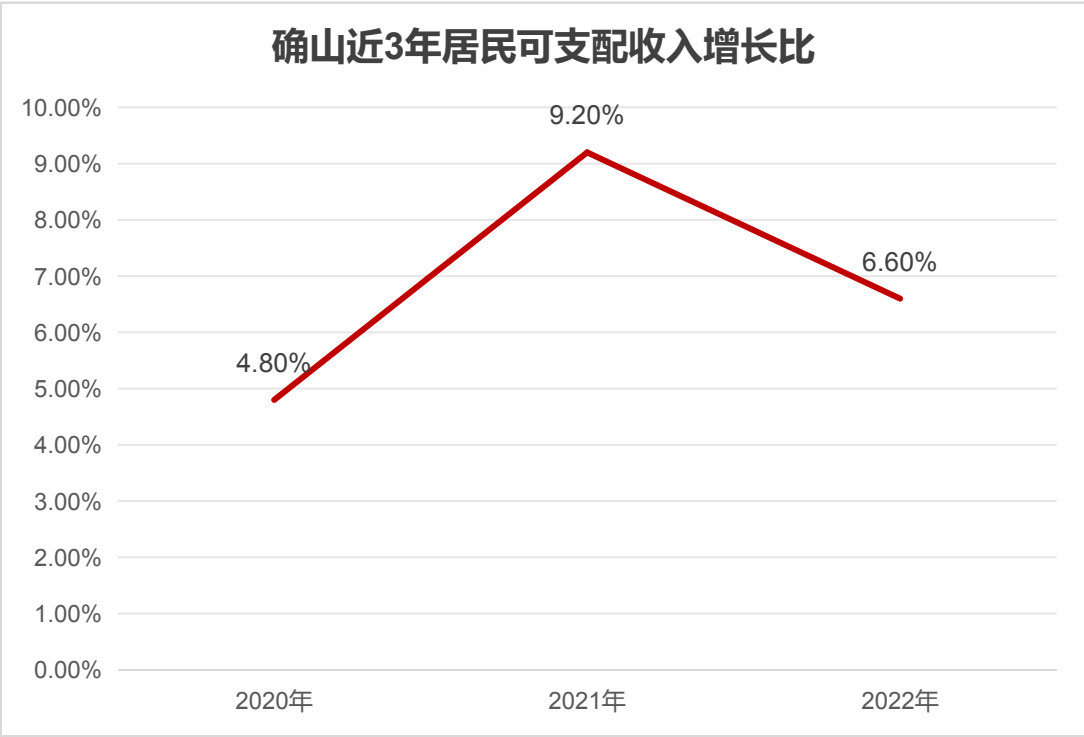
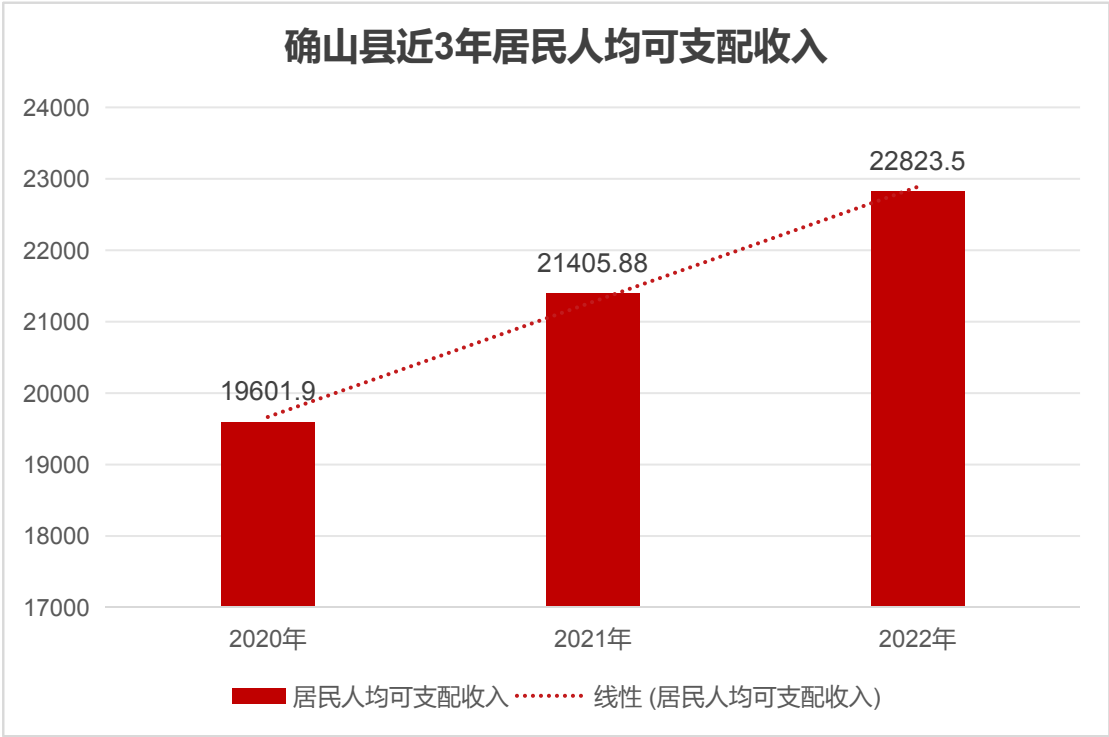


确山县2019年-2022年人均GDP



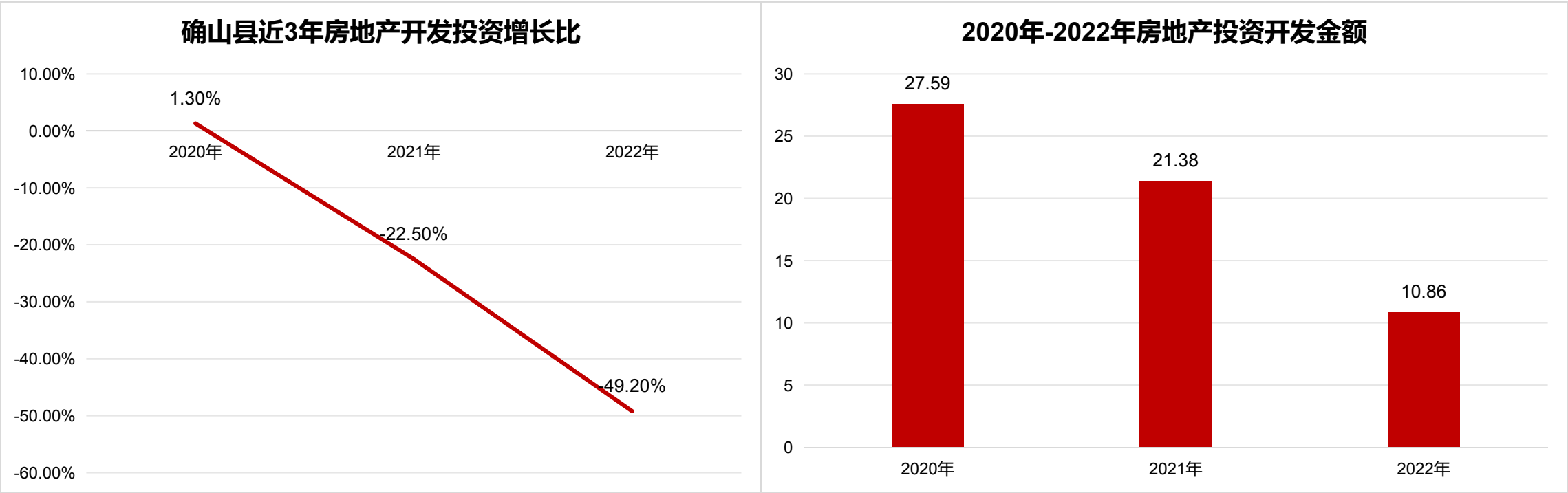
城市经济——居民可支配收入

确山县自2020年居民人均可支配收入处于逐年增长状态，2020年同比增长4.8%，2021年同比增长9.2%，2022年同比增长5.6%，2021年-2022年增长幅度大幅降低，整体趋势处于上升水平。



城市经济——房地产开发投资增长比

确山县自2020年房地产开发投资增长比持续下降，2022年同比增长下降49.2%，房地产的投入开发大幅减少。



楼市政策

（一）落实企业扶持政策。制定了优化缴存城市基础设施配套费、优化联合验收备案制度、优化房屋网签备案服务、全面推行“交房即交证”、全面开展小区停车位办证、合理设定房地产开发企业开发贷款抵押物、降低按揭贷款保证金比例、鼓励商业银行降低按揭贷款保证金比例方面等8条扶持政策。

（二）支持合理住房需求。从实行多样化回迁安置、支持团购在售商品住房、新市民购房提供购房优惠、支持农民工进城购房等方面提出了支持措施。

（三）优化房地产市场环境。从完善配套设施建设、扩大住房有效需求、推进租购并举、落实购房税收优惠政策等方面提出优化措施。

（四）完善金融服务。制定了优化新市民购房金融服务、降低购房信贷负担、落实住房公积金5项优惠政策、落实国家金融16条、省20条政策、提高专项借款使用效率、降低按揭贷款保证金比例等6条措施。

➤ 2023年3月，驻马店发布楼市维稳27条。以保企业为重点，保民生为目的优化地产市场调控措施。

宏观环境小结

- **城市规划与发展**：确山县是构成的驻马店中心城镇圈的县城之一，“两带，双心，四轴，五片区”总体空间布局结构，规划确山未来的发展方向，三里河是全县政治、经济、文化中心，未来规划发展为新兴现代化生态型城镇；打造一片宜居、生活环境优美的生态型城镇，是居住的最优选择；
- **城市经济发展**：确山近年来城市人口流动相对处于平稳状态，GDP相对于驻马店各县城处于末尾，但GDP的增长趋势逐年增长，人均可支配收入近三年来整体处于上升水平；但对于房地产的投资开发逐年递减；城市经济发展缓慢，房地产行业发展整体处于下降趋势；
- **城市配套发展**：确山行政单位集中在城市新城区，形成行政中心，同时新城区规划四馆一中心，引领城市的发展。
- **楼市政策**：全国的政策在不断地释放中，驻马店在3月份发布楼市维稳27条，特别是保交楼方面，市场上关注度最高。

02

土地市场

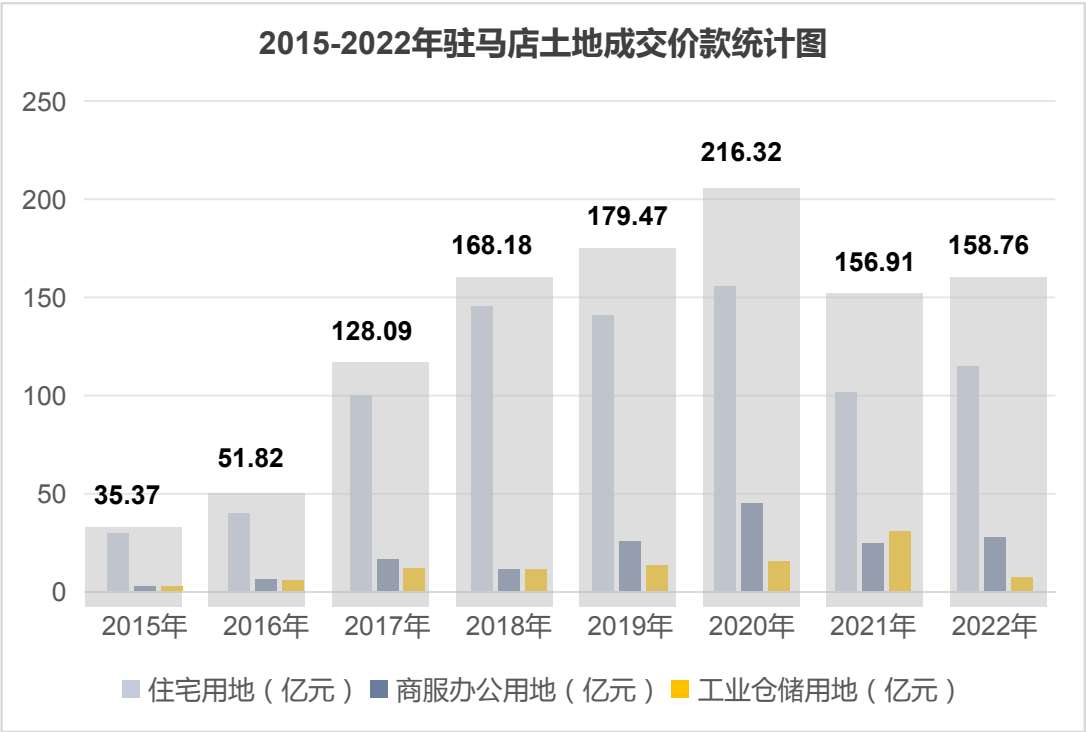
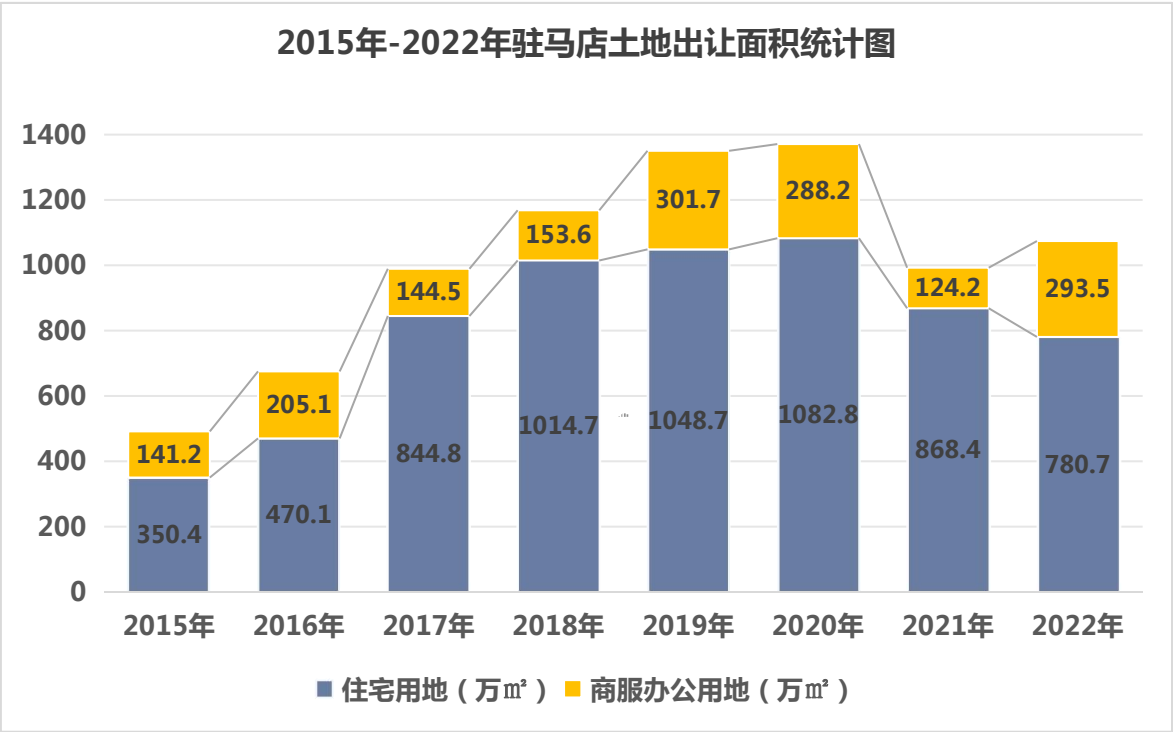
- ☑ 量价走势
- ☑ 成交地块概况
- ☑ 土地市场小结

确山土地市场情况

确山县近3年未有土地成交

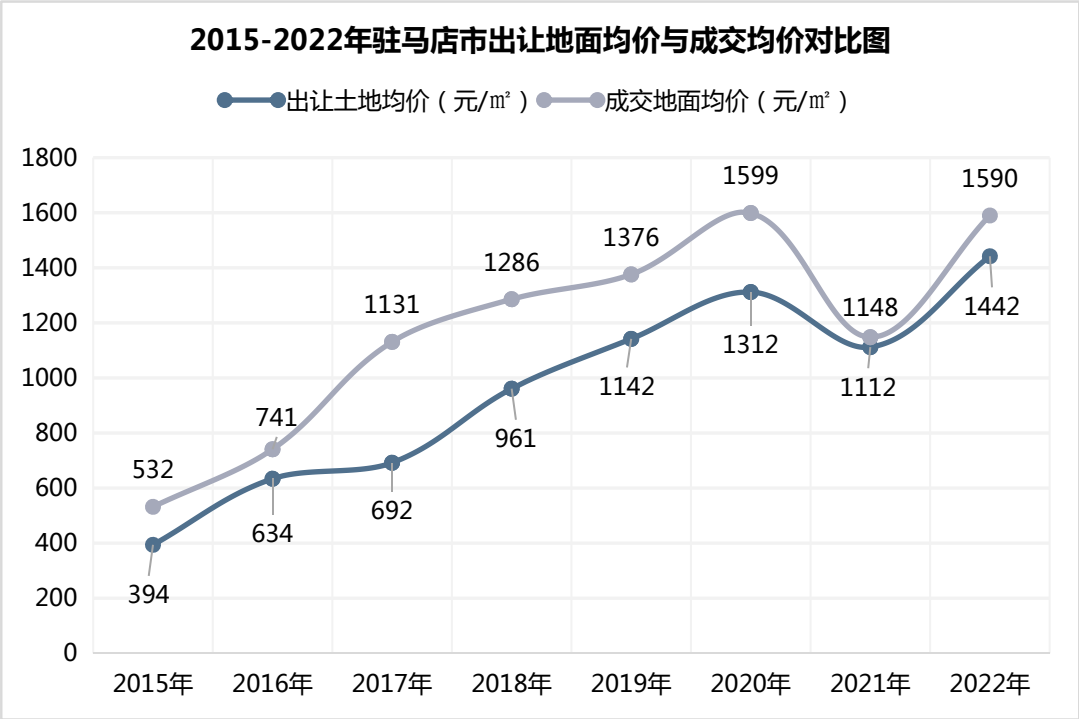
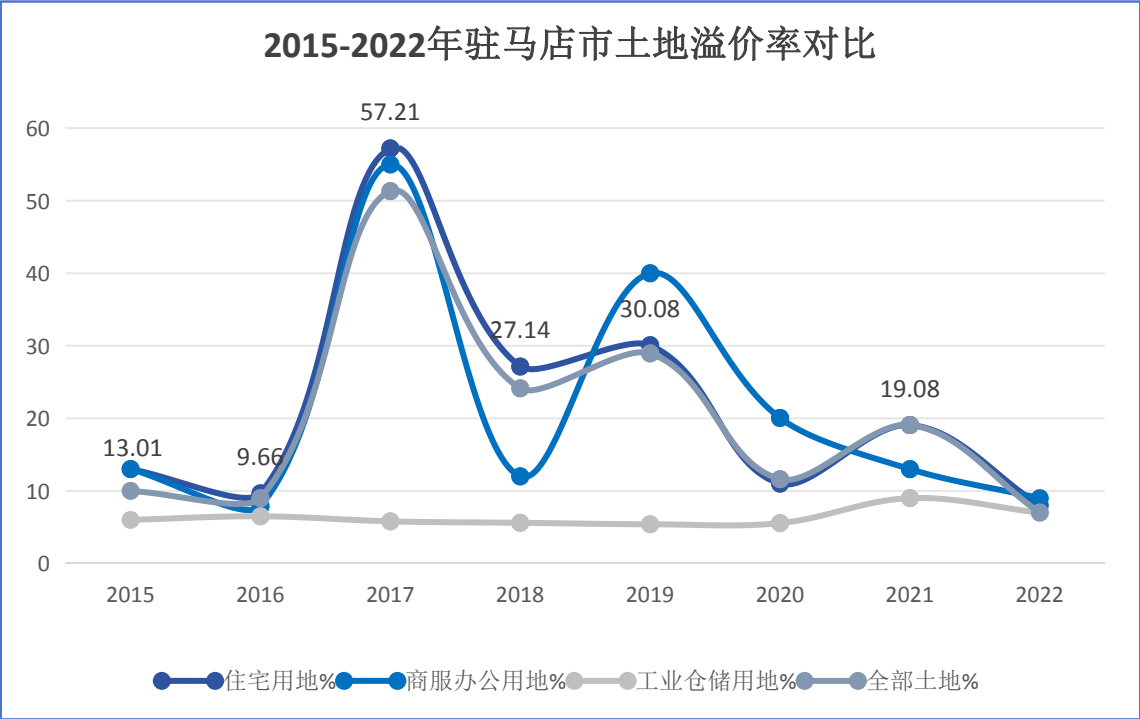
量价走势——驻马店

驻马店自2020年以来，住宅用地的出让面积逐年下降，土地成交价整体处于减少趋势，市场上土地供应量减少。



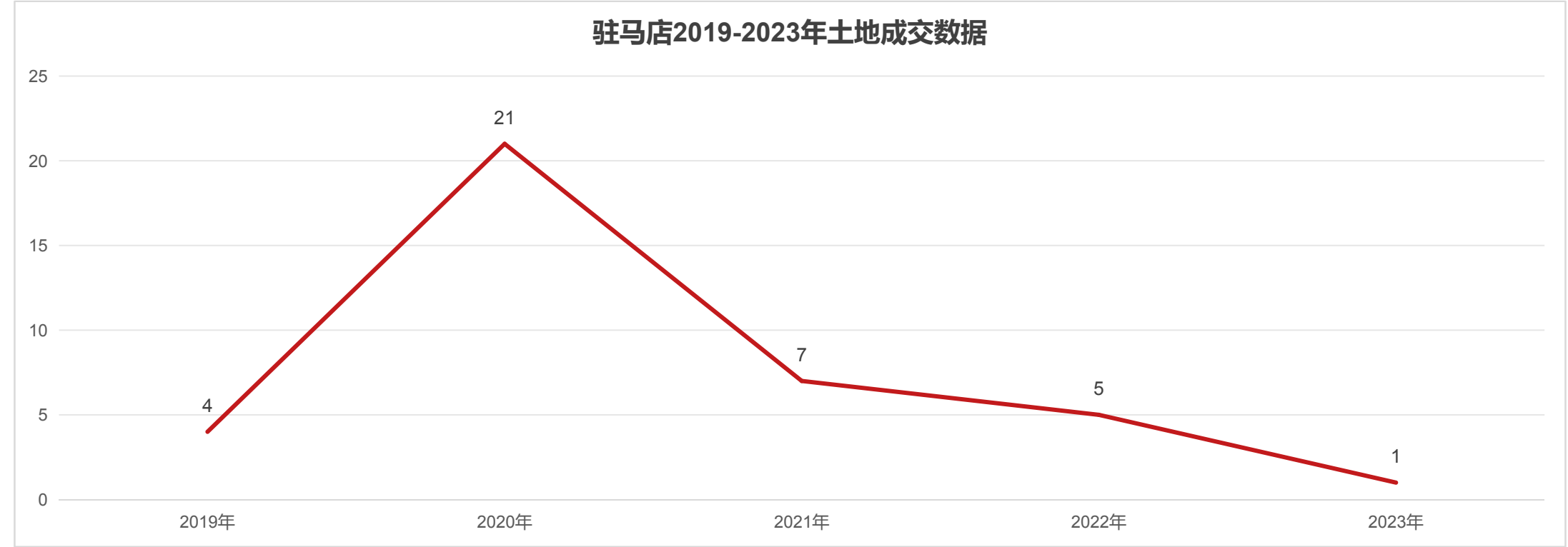
量价走势——驻马店

住宅用地的土地溢价自2017年整体成下降趋势，2022年达到最低，同时2022年成交均价、出让地面均价是近年最低的价格，土地溢价率下降。



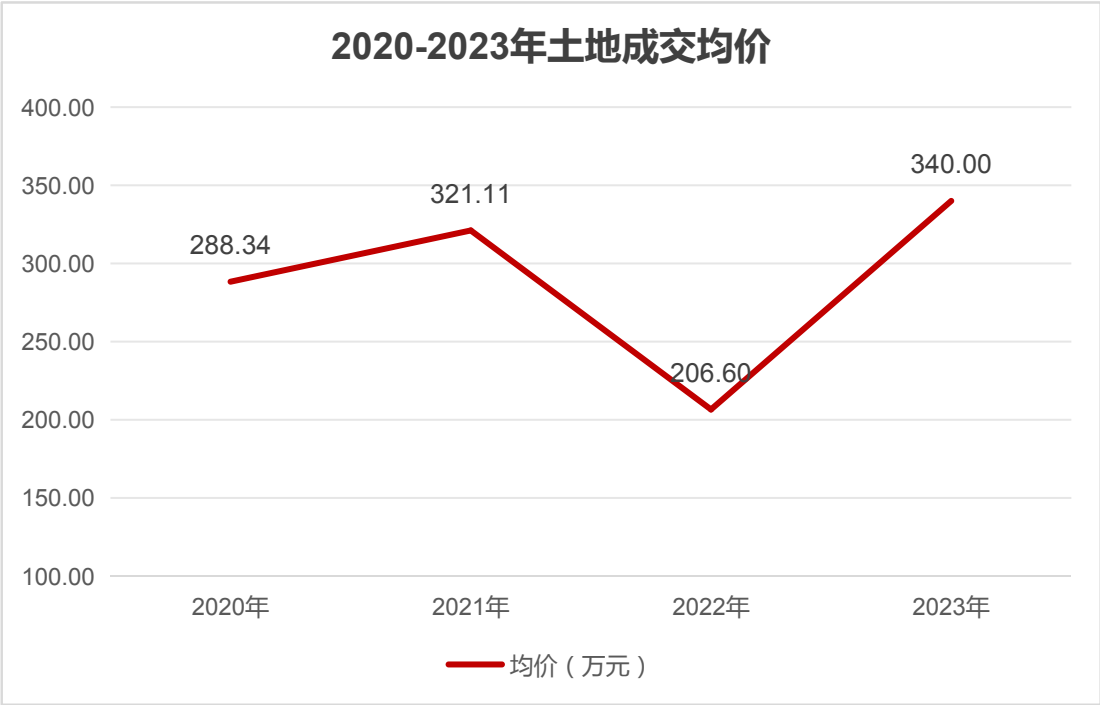
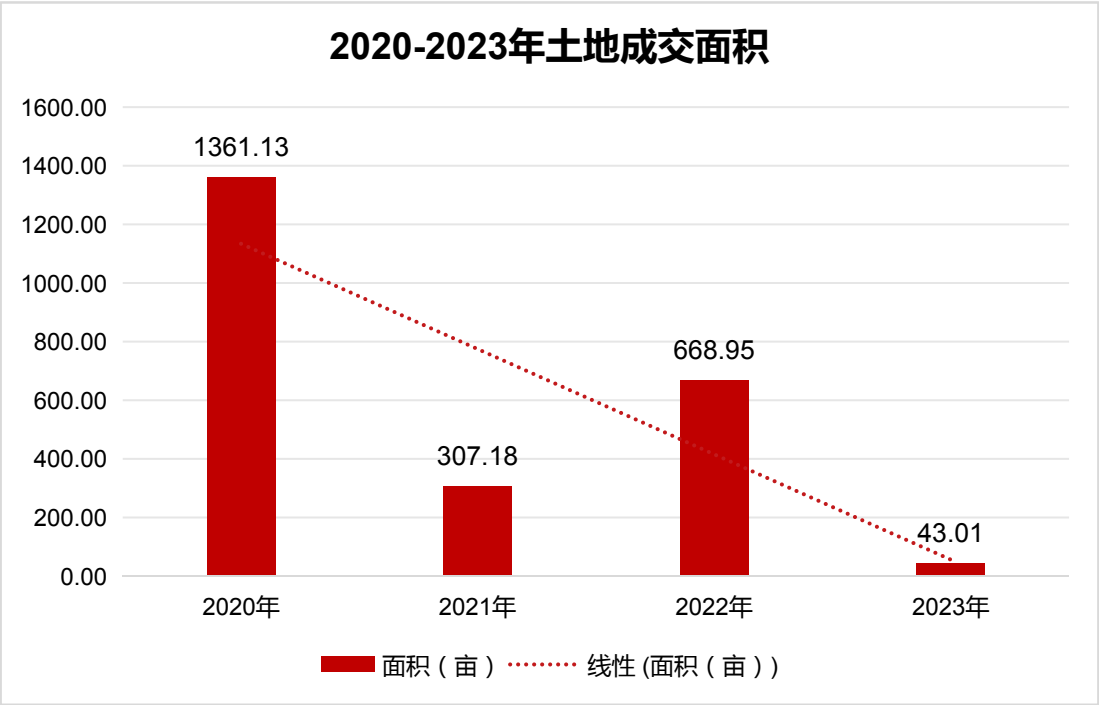
成交地块概况

2019年-2023年驻马店土地成交总38块，自2020年土地成交数量急剧下降，2023年仅成交1块，确山县近年没有土地成交记录，土地供应量减少。



土地市场

2020年以来土地成交面积整体成下降趋势，2023年截至10月，驻马店成交地块仅1块；近4年成交土地中，2022年土地成交均价最低。



土地市场小结

- **土地供应量**：驻马店市场自2020年以来，市场上土地供应量整体处于下滑状态，土地成交价整体也处于降低趋势，但2021-2022年，成交价格小幅度上涨；
- **土地溢价**：近年驻马店市场土地溢价整体处于一个降低的趋势，土地成交价在2021年有一个大幅度降低，2022年成交均价回涨，基本与2020年持平，土地成交均价的回涨表明市场的回暖；
- **土地成交情况**：2022年土地成交21宗，2021年成交7宗，2022年成交5宗，2023年截至目前为止成交1宗，成交土地均为驻马店市场，确山未成交新地块，土地成交量断崖式下降。

03

市场分析

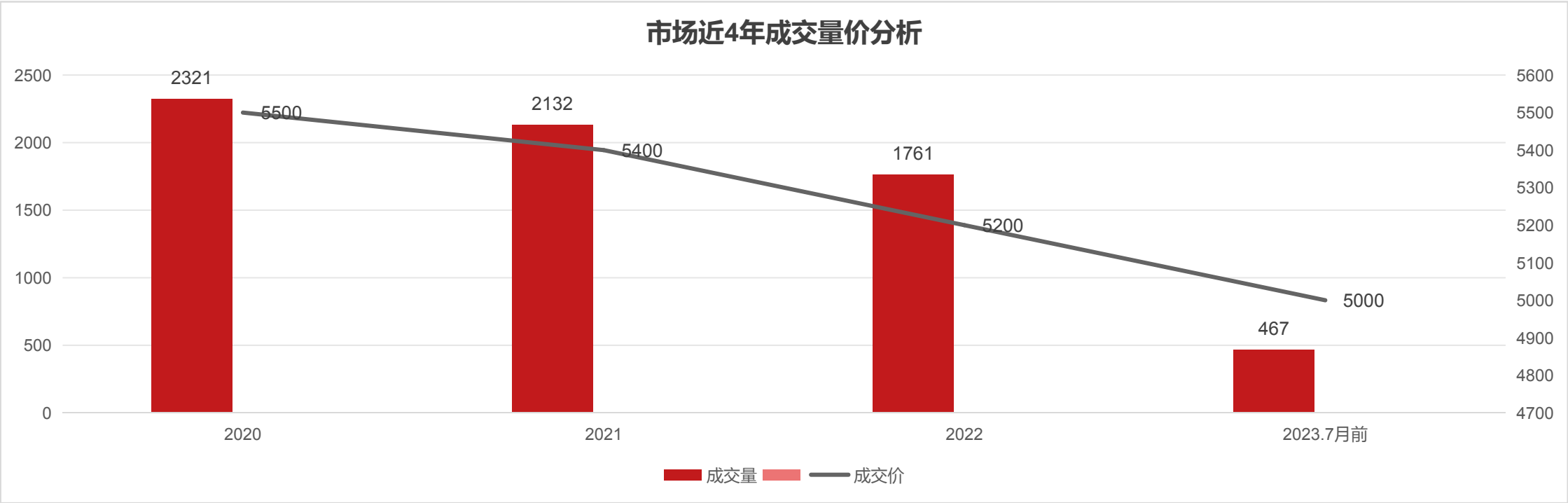
☑ 确山市场

☑ 竞品市场

PART1 确山市场

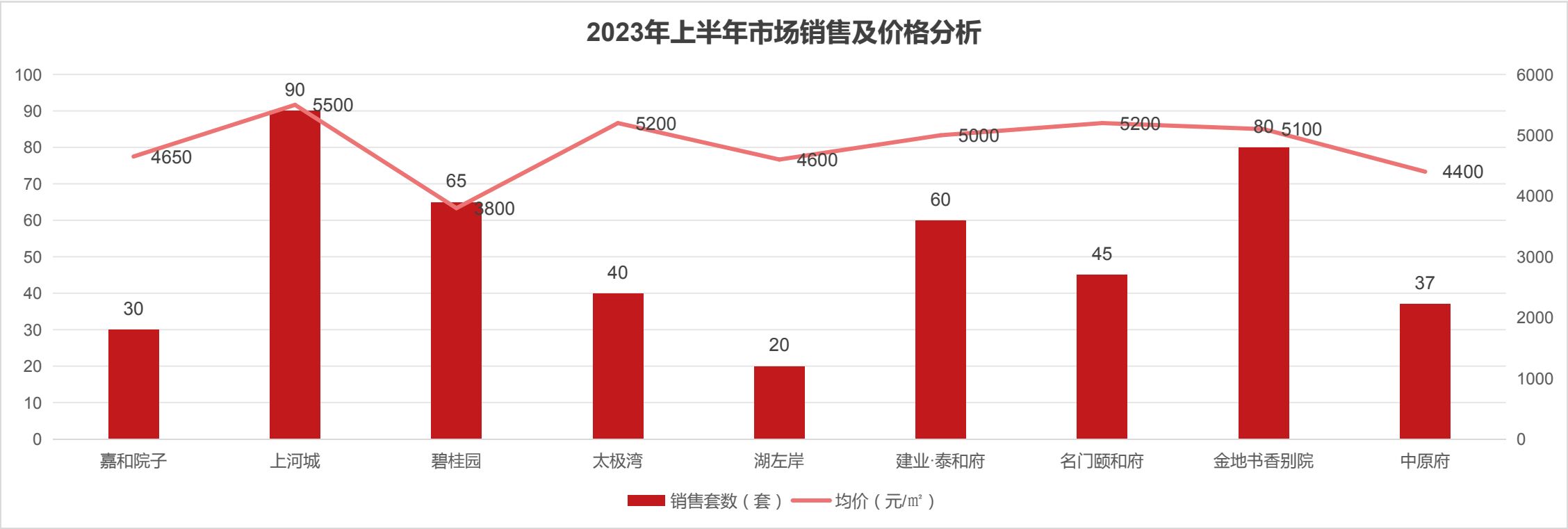
市场表现

确山市场近4年备案成交量跌幅较大，尤其以今年以1-7月份数据类推，备案数据近乎腰斩；同时市场房价成交均价呈下跌趋势。



市场表现

去化情况：2023年，截止7月份，房管局备案去化467套，其中上河城及金地书香别苑销量较高，其中上河城因前期大面推广优势+现房优势+客户基础+品质优势，客户信任度较高。



市场分析——项目分布

以下为目前确山市场各楼盘的情况，湖左岸为最后入市项目，入市时间2022年7月，其他项目均为2020年及2021年入市，其中名门颐和府为尾盘状态。

碧桂园

主力面积：117m²、125m²

均价：高层3600元/m²

洋房3800元/m²

交房时间：2023年12月

嘉和院子

主力面积：137m²、143m²

均价：高层4350元/㎡

洋房4650元/m²

交房时间：现房销售

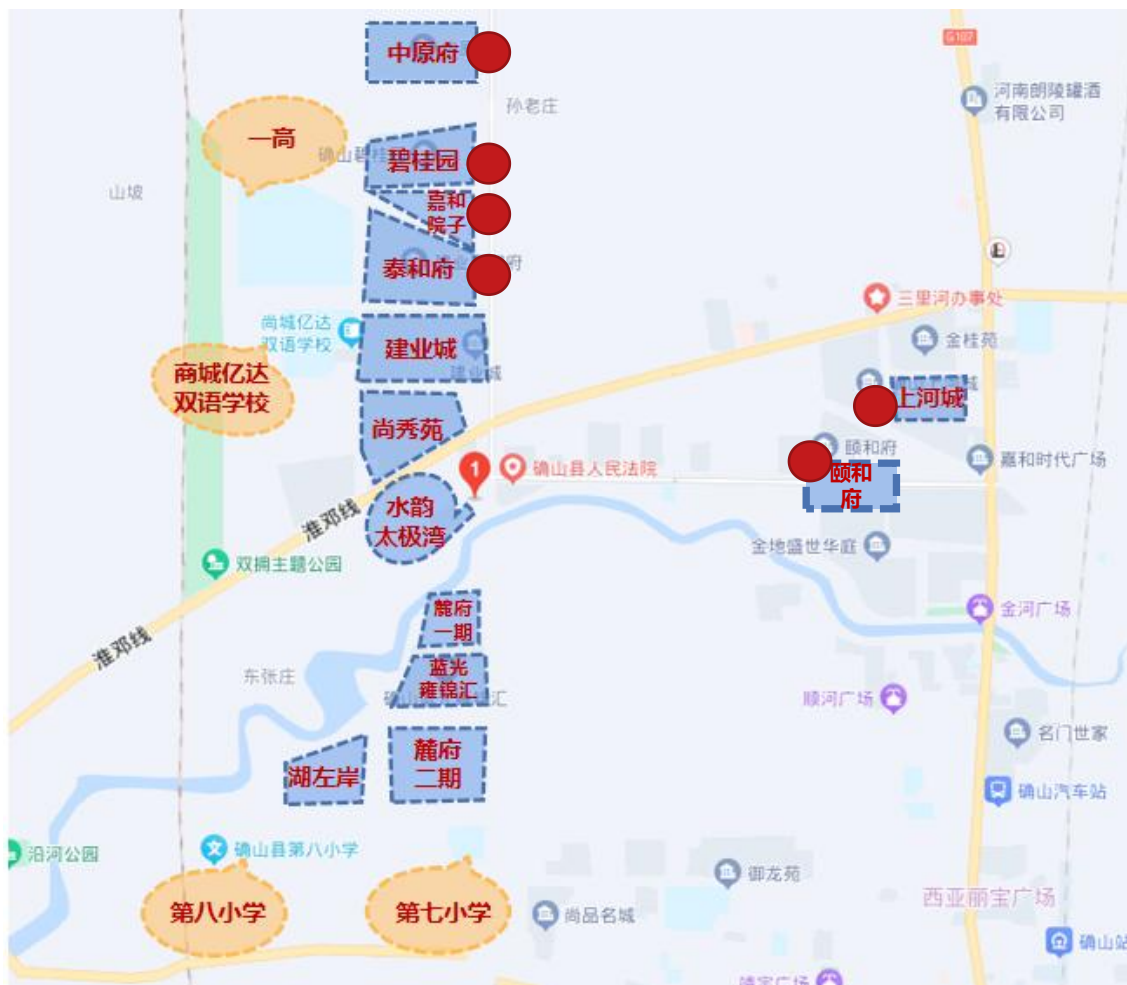
建业泰和府

主力面积：135m²

均价：高层4400元/m²

洋房5200元/m²

交房时间：一期已交付



中原府

主力面积：128m²、140m²

均价：高层4200元/m²

洋房4500元/m²

交房时间：2024年6月

上河城

主力面积：106m²、128m²

均价：高层4600元/m²

洋房5300元/m²

交房时间：现房销售

名门颐和府

主力面积125m²、143m²

均价：折合3200元/m²

交房时间：现房销售

市场分析——整体存量

确山县目前热点项目库存约1381套，潜在库存约3819套。目前整个市场热度较小，客户购房谨慎。

项目	体量		已推套数 (套)	已推销售 (套)	已推未售 (套)	潜在存量 (套)	主力户型	交房时间
颐和府	9栋	570套	570	520	50	50	137m²/143m²	现房
中原府	22栋	1300套	700	500	200	800	141m²/166m²	2024年6月
兴悦·悦府	21栋	501套	501	381	120	120	139m²/123m²	现房
碧桂园	20栋	854套	510	380	130	474	138m²/124m²	2023年12月
泰和府	35栋	1418套	650	546	104	872	135m²/125m²	现房
上河城	19栋	1373套	1373	1023	350	350	120m²	现房
湖左岸	22栋	774套	192	40	152	734	125m²	2024年9月
麓府2期	36栋	900套	756	481	275	419	135m²	现房
/	/	7690套	5252	3871	1381	3819	/	/

市场分析——整体存量

目前市场上剩余房源较多第一梯队：建业泰和府、中原府、湖左岸；第二梯队碧桂园、上河城、麓府2期；兴悦悦府、颐和府基本处于尾盘状态。



按照2023年去化速度

已推未售去化周期约0.8年

潜在存量房去化周期约5年

按照2022年去化速度

已推未售去化周期约1.5年

潜在存量房去化周期约2.2年

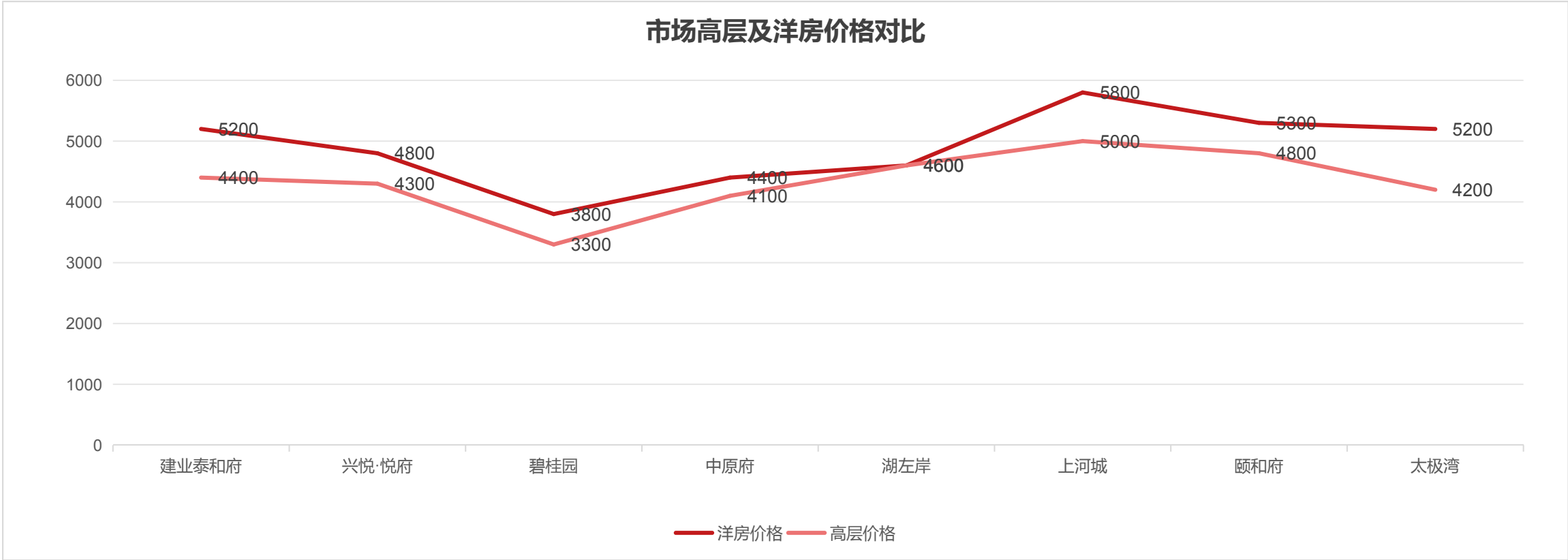
市场分析——价格特征

市场上除碧桂园、中原府、湖左岸外，其他项目均为现房/部分现房，其中上河城价格市场最高，品质也为市场前端。碧桂园市场价格最低，也吸引了很大一批刚需客户。

确山市场房源对比								
项目	建业泰和府	兴悦·悦府	碧桂园	中原府	湖左岸	上河城	颐和府	太极湾
房源余量（已推）	104	120	130	200	152	350	50	275
洋房价格	5200元/m²	4800元/m²	3800元/m²	4400元/m²	4600元/m²	5800元/m²	5300元/m²	5200元/m²
高层价格	4400元/m²	4300元/m²	3300元/m²	4100元/m²	/	5000元/m²	4800元/m²	4200元/m²
交房时间	现房	现房	2023.12	2024.6	2024.9	现房	现房	现房

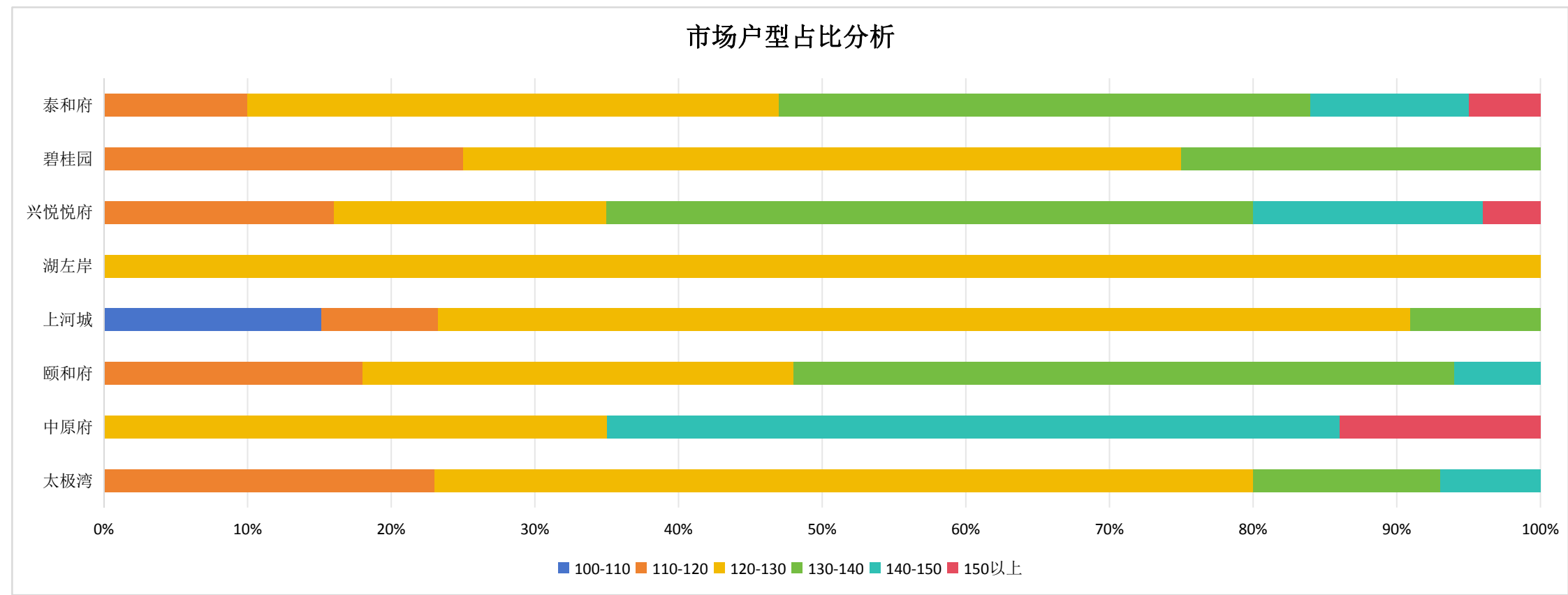
市场分析——价格特征

- ①目前市场上洋房价格最高的是上河城5800元/m²，洋房价格普遍处于4800-5300元/m²，碧桂园价格最低3800元/m²。
- ②高层价格处于4800-5200元/m²，最高的是上河城，5000元/m²，碧桂园3300元/m²。



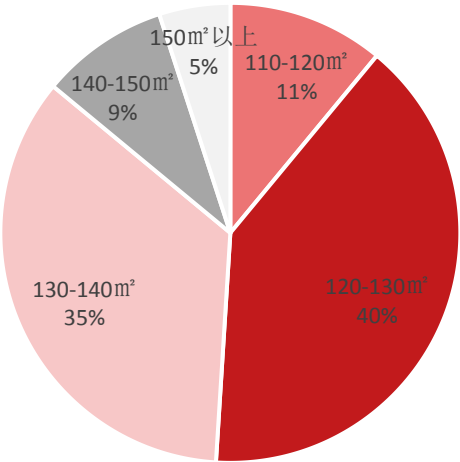
市场分析——产品配比

市场上面积约120-130m²占比最高，为主力产品；其次为130-140m²产品；140m²、150m²以上改善产品均为搭配，不作为市场或项目主力产品。

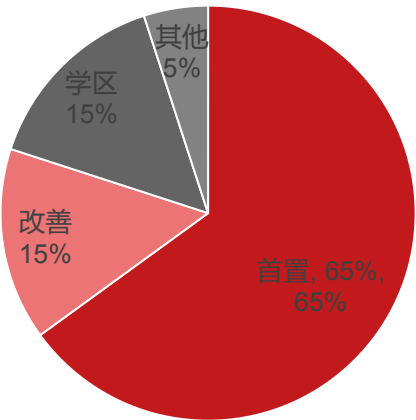


市场分析——客户特征

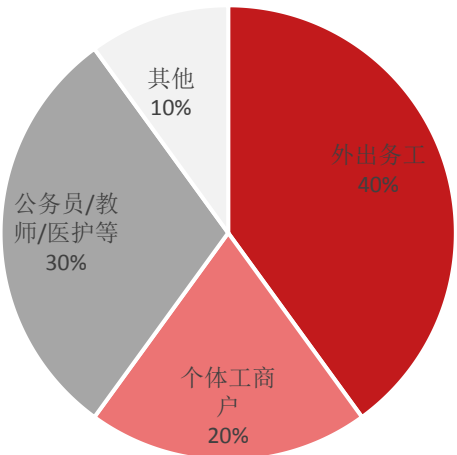
成交面积占比



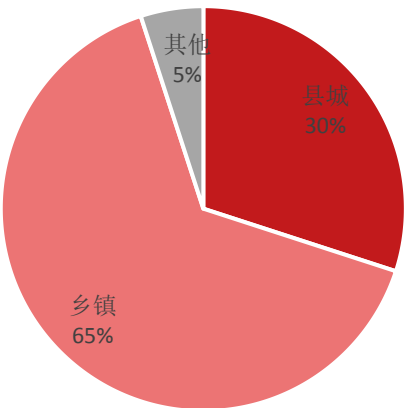
置业目的



成交客户职业属性



成交客户区域

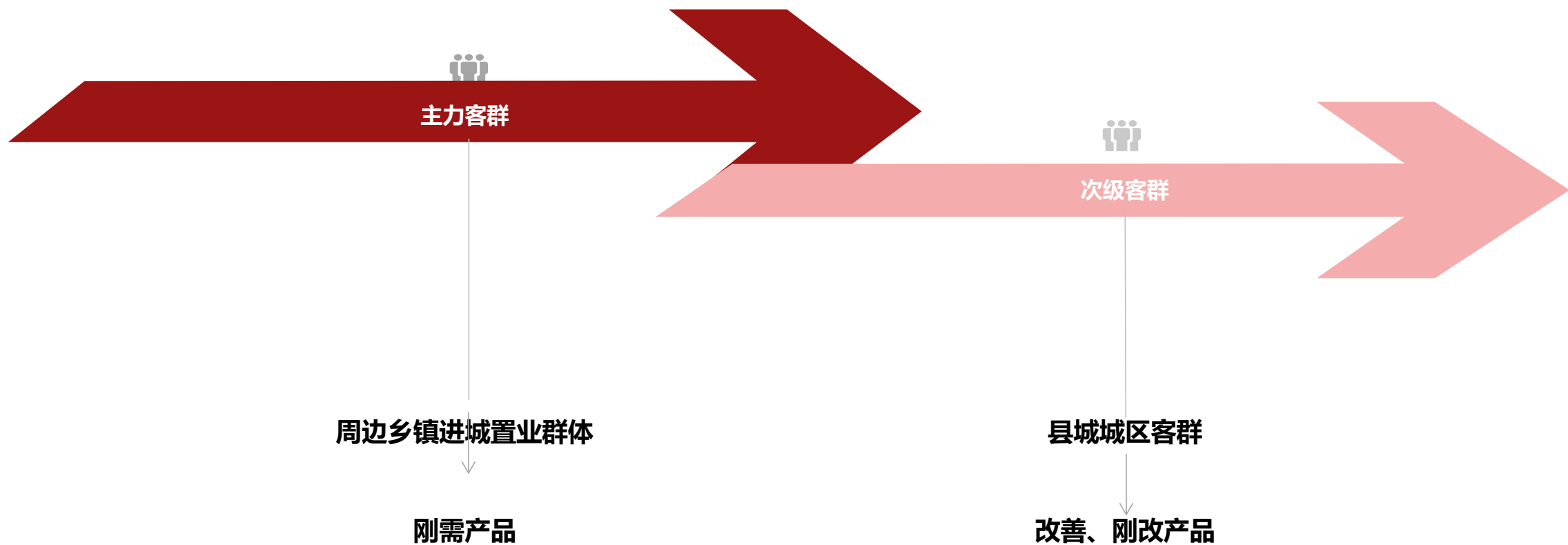


确山县客户调研

- 调研结果：市场上首次置业客户较多占比65%；其次是追求改善和学区房客户
- 成交客户置业主要以外出外出务工和企事业单位职工以及个体工商户为主；
- 客户成交乡镇占比约65%以上，为市场主力客群；
- 客户主力购买意向面积段为120-140m² 占比75%，110-120m² 多为中高层，市场**存货少**；超过150m² 之后客户购买意愿不高。

市场分析——客群分类

市场主力客群为乡镇群体，年龄段为30-50岁，首次置业占比一半以上。



市场分析——分销/全民渠道分析

市场上全民/老带新奖励普遍为3000元、5000元；大部分项目未与分销合作或者分销以全民的渠道进行奖励。

全民/分销统计		
项目	全民/老带新	分销
上河城	3000元	无合作
碧桂园	3000元	无合作
泰和府	3000元购物卡	无合作
麓府2期	5000元	10000元
湖左岸	5000元	10000元
兴悦悦府	5000元	无合作
颐和府	5000-7000元购物卡	无合作
中原府	10000元	10000元

市场分析——工程形象对比

项目	碧桂园	泰和府	上河城	麓府二期	兴悦悦府
交房时间	分批交房 年底一批次交付	一期现房	现房	部分现房	现房
实景图片					

市场分析——工程形象对比

项目	中原府	颐和府	湖左岸
交房时间	2024年6月	现房	2024年9月
实景图			

市场分析——重点个案上河城



项目基础信息			
项目名称	上河城	项目地址	未来大道与爱民路交叉口向北100米
占地面积	108亩		
楼栋情况	洋房：9F；小高层：17F、18F 梯户比：1T2户，少部分边户高层1T1户		
总户数	1373	容积率	2.4
房源情况	全部推售，未售房源：350套		
价格	高层均价5000元/m² 洋房均价6000元/m²		
首开时间	2020年10月	面积段	106-120-127-140m²
客户类型	60%县城客户，40%乡镇客户 (客户职业主要为个体户、小老板、公务员、工程承包商等)		
经纪人情况	3000现金		
交房情况	合同交房24年6月；提前交房至23.12月		

市场分析——重点个案

106m²三室二卫



120m²三室二卫



138m²四室二卫



◆ 优势：1、得房率95%左右；2、本土品牌，品质获得客户认可与信赖

◆ 劣势：容积率较高

市场分析——重点个案

上河城景观示范区及交付社区形象展示



市场分析——重点个案嘉和院子



项目基础信息			
项目名称	兴悦·悦府	项目地址	双拥大道与中原大道交叉口北500米
占地面积	78亩		
楼栋情况	洋房：8F； 小高层：16F 梯户比：洋房1T2户，小高层2T3户		
总户数	501	容积率	1.49
房源情况	全部推售，未售房源：120套		
价格	高层均价4300元/m² 洋房均价4800元/m²		
首开时间	2020年1月	面积段	118-139-144m²
客户类型	县城及县城周边群体占比50%左右，乡镇占比约50% (体制内工作人员占比较大)		
经纪人情况	5000，无二手房分销		
交房情况	现房		

市场分析——重点个案

116m²三室二卫（滞销户型）



138m²三室二卫



144m²四室二卫



- ◆ 优势：1、赠送面积抵公摊；2、本土品牌，品质获得客户认可与信赖
- ◆ 劣势：高层南户南北不通透，为滞销房源，目前剩余80+套

市场分析——重点个案建业泰和府



项目基础信息			
项目名称	建业泰和府	项目地址	中原大道北段新一中东侧
占地面积	206亩	建筑面积	26万m²
楼栋情况	洋房：9层、11层； 高层：18层 梯户比：1T2户		
总户数	1418	容积率	1.49
房源情况	一期现房，剩余房源50套；二期推售2栋90套，已售36套，剩余54套		
价格	小高层均价4800元/m² 洋房均价5100元/m²		
首开时间	2020年9月	面积段	115-165m²
客户类型	70%乡镇刚需客户，30%县城改善客户 (乡镇客户主要是外出务工人员及乡镇教师，县城改善客户主要置业为教师)		
经纪人情况	介绍费5000，无分销介绍		
交房情况	一期现房，合同交付日起2022年12月 二期合同约定交付2024年9月		

市场分析——户型分析

125m²三室二卫



135m²三室二卫 (主推户型)



144m²四室二卫



- ◆ 优势：1、私家电梯厅设计；
- ◆ 劣势：1、125户型不够方正；

市场分析——重点个案碧桂园



项目基础信息			
项目名称	碧桂园	项目地址	中原大道与光明大道交汇处
占地面积	97亩		
楼栋情况	洋房：8、10、11层； 高层：18层 梯户比：1T2户		
总户数	854	容积率	1.8
房源情况	推售10栋约500套：2#3#6#7#8#9#10#12#13#16#（标红为售罄楼栋） 已推未售房源：剩余房源130套		
价格	高层均价3300元/m² 洋房均价3800元/m²		
首开时间	2021年12月	面积段	118-125-140m²
客户类型	80-90%为乡镇刚需客户 （乡镇客户主要是外出务工人员群）		
经纪人情况	干8提成，无分销介绍		
交房情况	已推售10栋分4批次交房 第一批次交房：23年12月； 第二批次交房24年6月 第三批次交房：2024年12月； 第四批次交房25年6月		

市场分析——重点个案

116m²三室二卫



124m²三室二卫



138m²四室二卫



◆ 优势：宽厅设计，横厅7.2米

◆ 劣势：高层116户型不够方正

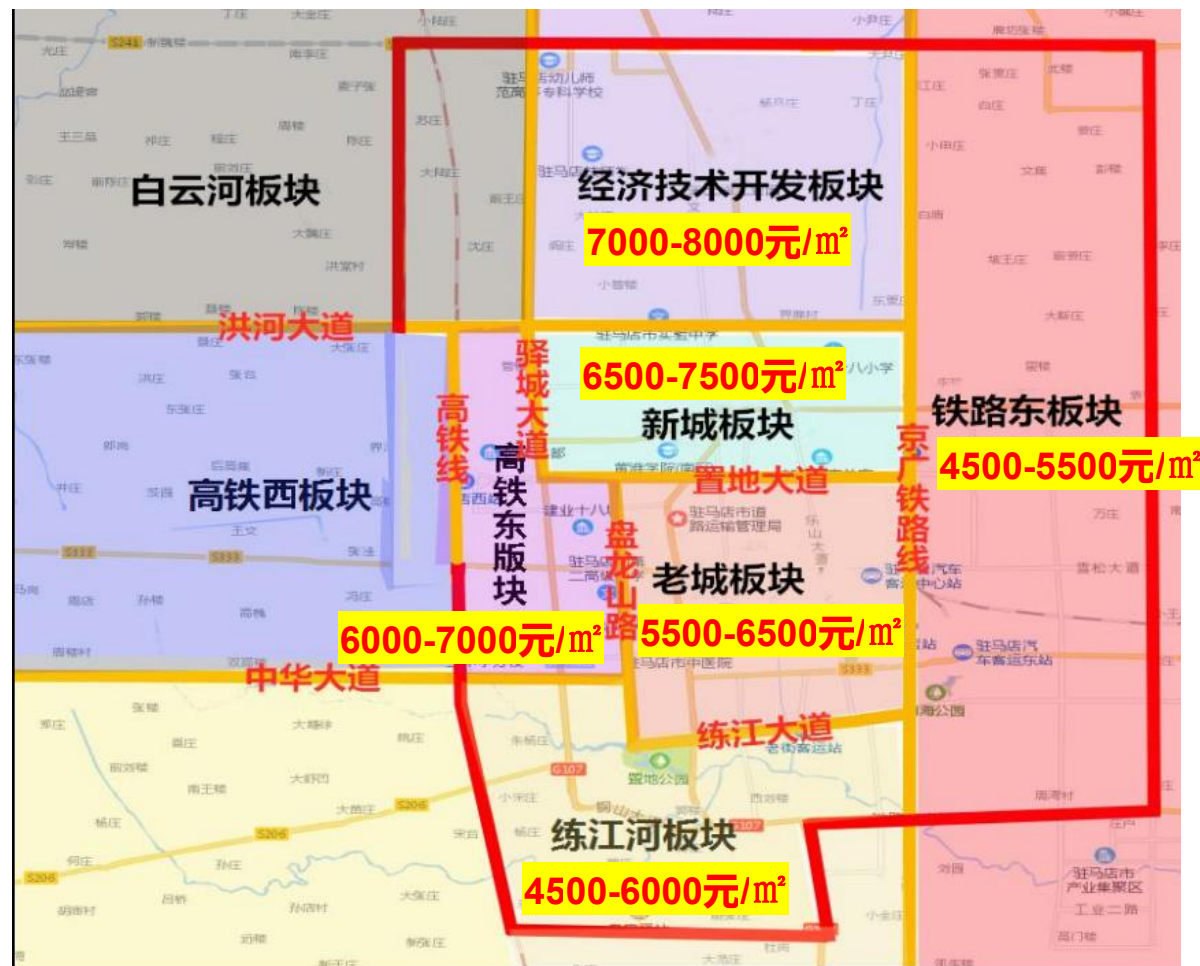
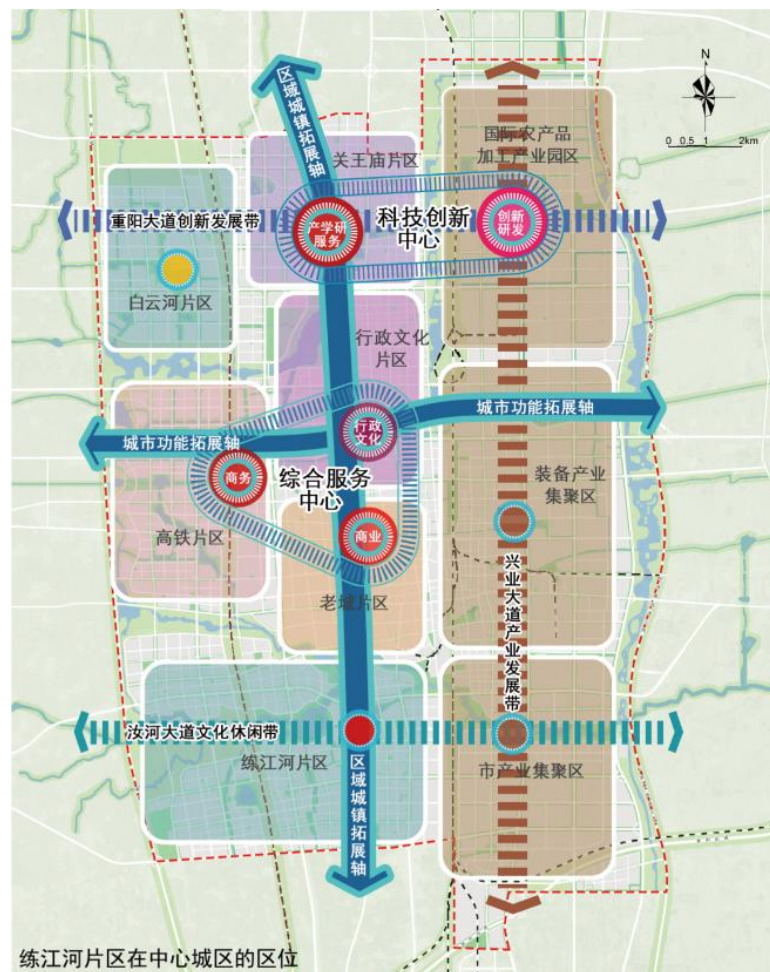
确山市场小结

- **去化情况**：目前住宅市场以老城区片区及中原大道为主线的新城区片区为主，其中主要剩余房源以中原大道附近新城片区为主。根据本年去化速度，潜在存量去化周期约5年，根据去年去化速度，潜在存量去化周期约2年。
- **产品情况**：基本以洋房及小高层搭配销售为主，价差在500-800元/m²之间，产品主力面积段在125-135m²之间，市场上产品均以大赠送为主要卖点。
- **形象展示**：热销项目楼盘的现场展示及景观示范区形象很好，虽然价格同比市场较高，但项目热销不断，市场客户比较看重品质。
- **客户与产品分析**：市场上主要为首次置业的乡镇客户，占比高达60%-70%。
- **市场特征**：近三年土地市场无成交，去化速度相对较慢。市场受到一定的大环境影响，客户购房谨慎，客户对烂尾有很大阴影，抗期房严重。

PART2 练江河竞品市场

整体市场——市场表现

根据驻马店城市发展规划，驿城区将房地产市场划分为8个板块，北部片区为城市热度区域，也是价格高位，南部练江河板块打造为滨水新区，是城市价格洼地。



区域市场——竞争片区

驻马店之于确山——驿城区南部片区（练江河板块）距离确山仅**13公里**，开车20分钟，约**20-30%**的客户来自于确山乡镇



区域市场——区域概况

练江河片区主要在售项目6个，热销项目为同信山河颂及书香水岸，片区整体月销20+套。



区域市场——重点个案

同信山河颂——依托现房及展示，片区**热销项目**，并且实现了**较高的溢价**。



区域市场——重点个案

书香水岸——南区三小一路之隔，主打现房，全部交房，片区高价，品质一般。

价格没有变动，销售状况一直较好，在2022年市场低谷，依然保持5600-6000元/m²的价格，2022年8月份无绿化交房，业主未维权，南区客群主要以刚需客户为主，对房子品质整体要求不高，更关注交房。



118m²三房两卫



121m²三房两卫



127m²三房两卫

驿城区练江河市场小结

- **市场存量**：待开发地块较多，本土知名开发商鹏宇烂尾，市场信心不足，**对期房接受度非常低，只认可现房**，市场现房存量不多，在售的都是2020年推售的货源，仅书香水岸及山河颂两个项目货值充足；
- **客户特征**：**乡镇客户为主，确山客群占到20%-30%**，以及汝南、正阳等其他乡镇，包括部分驻马店城区养老客群；
乡镇购买动机：心理上市区房子优于县城房子，其次是关注价格，价格便宜；
- **价格特征**：**以工期定价格，现房与期房价差1000-1300元/m²**（同期现房5600元/m²，期房4200-4500元/m²）
- **市场表现**：2020年市场整体较好，量价齐高，江上桃源2020年开盘高层6000元/m²，去化率40%，21年5000多，22年4000多，现在卖到4500元/m²，**2022年市场低谷，降价幅度1500-2000元/m²，2022年市场低价3600元/m²**，2023年返乡过年去化较好，两个月驻马店销售2000套房源，过后市场冷却，上个月一整月销售不超过20套；
- **渠道分销**：**驻马店贝壳分销市场占有率较高**，热销楼盘主要依托分销，**分销佣金较高，结佣快，1.5%-4%**。

练江河片区之于确山

该片区相较于驻马店市区其他片区来说，房价不高，因此吸纳了很多**周边县级的乡镇客群**。

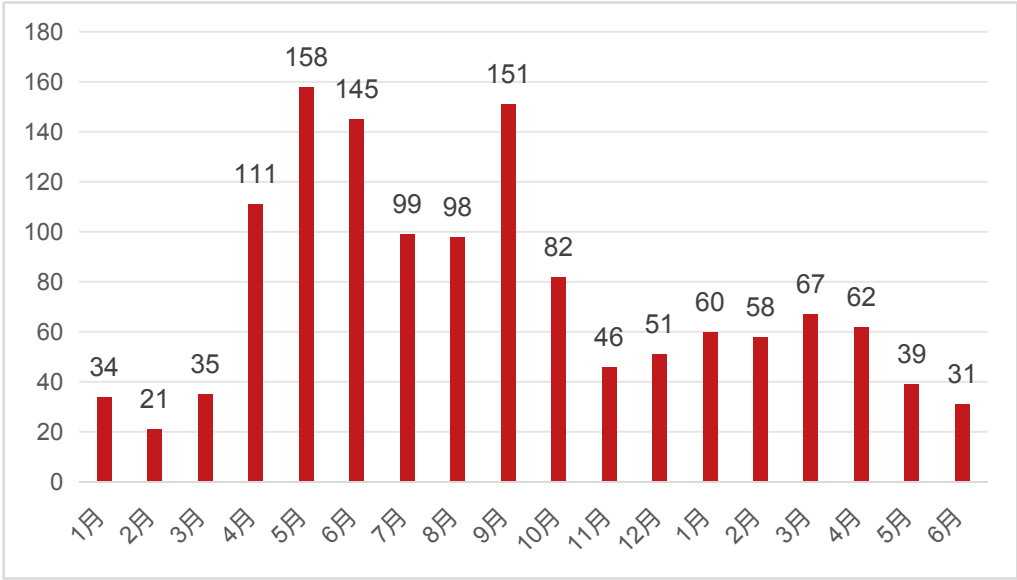
对于确山来说也是如此，该片区部分房价跟确山县城相差无几，而且一大部分客户，本着区域升级的想法，更愿意选择市区，所以**分流了一大批确山县购房客群**。使得本就人数稀少的县城客群更加困难。

05

趋势预判

政策预判

2023年上半年，地方调控政策持续放宽，全国有超百省市（县）出台政策超300条。一季度各地政策出台频次保持稳定，通过调整公积金、购房补贴以及引才及落户等方面，高频率、高强度的释放政策。河南在放松限购、放松限售、放松公积金贷款等方面释放了相关的政策，刺激市场，同时通过时间不断影响，在各县级城市会有不断地反应。



2022年以来各地政策施策频次

月份	合计	优化限购	优化限贷	优化限售	调整公积金	优化限价	购房补贴	优化预售资金监管	引才及落户
1月	60	4	8	0	21	0	10	3	5
2月	58	2	6	2	20	1	19	5	18
3月	67	4	1	5	38	2	14	7	3
4月	62	4	0	2	33	2	5	2	4
5月	39	3	2	0	24	1	4	1	3
6月	31	1	1	3	17	2	6	4	2

2023年上半年主要政策类型出台频次对比

确山县近三年**无土地成交**

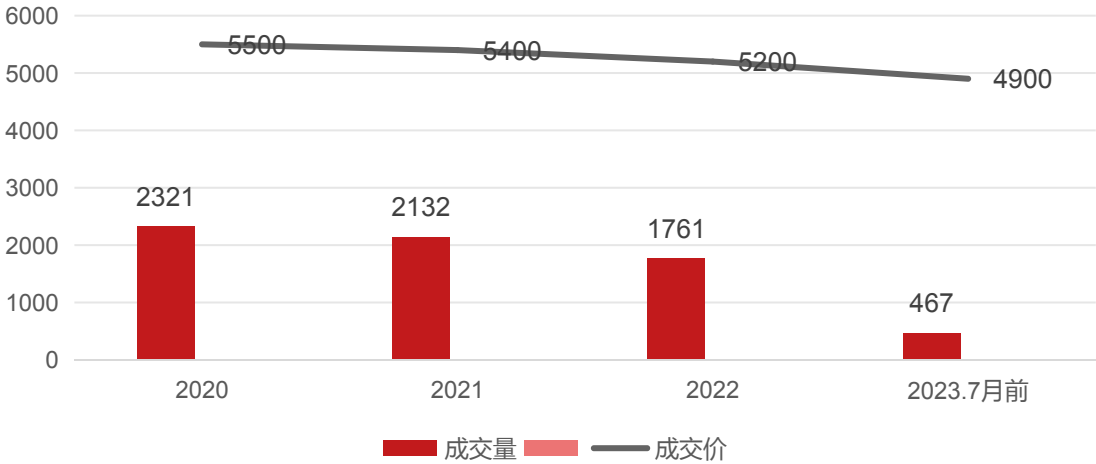
土地供应减少，市场竞争减弱

楼市预判

销售回暖，市场逐渐回温

楼市政策利好不断，市场房价近年最低。经济发展逐步恢复，压缩的购房需求逐渐得到缓释。楼市向好发展，客户信心逐渐建立。预计今年年底或明年年初市场会有部分反弹。

确山近4年成交量分析



楼市政策

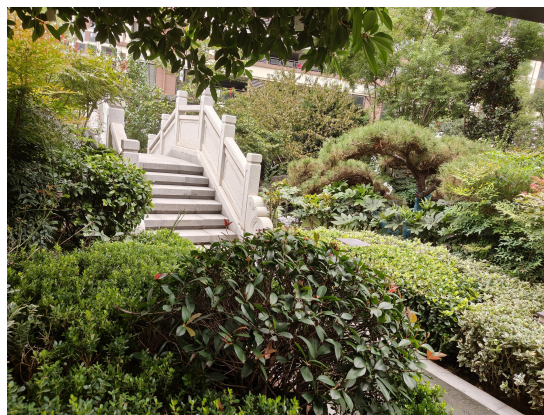
- （一）落实企业扶持政策。制定了优化缴存城市基础设施配套费、优化联合验收备案制度、优化房屋网签备案服务、全面推行“交房即交证”、全面开展小区停车位办证、合理设定房地产开发企业开发贷款抵押物、降低按揭贷款保证金比例、鼓励商业银行降低按揭贷款保证金比例等方面8条扶持政策。
- （二）支持合理住房需求。从实行多样化回迁安置、支持团购在售商品住房、新市民购房提供购房优惠、支持农民工进城购房等方面提出了支持措施。
- （三）优化房地产市场环境。从完善配套设施建设、扩大住房有效需求、推进租购并举、落实购房税收优惠政策等方面提出优化措施。
- （四）完善金融服务。制定了优化新市民购房金融服务、降低购房信贷负担、落实住房公积金5项优惠政策、落实国家金融16条、省20条政策、提高专项借款使用效率、降低按揭贷款保证金比例等6条措施。

➤ 2023年3月，驻马店发布楼市维稳27条。以保企业为重点，保民生为目的优化地产市场调控措施。

楼市预判

品质楼盘销售维稳

驻马店竞争市场以同信山河颂为例，确山市场以上河城为例，均为高品质交付楼盘，交付情况及实景展示效果都比较好，尽管价格高于竞品项目，依然能够在市场上热销不减。





THANKS

Thanks.



SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

www.shangzhenghang.com

0371-69152977