

2004
establishment
-2023

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

2023年商城县房地产市场 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

CONTENTS

目录

01 宏观环境

02 土地市场

03 新房市场

04 趋势预判

01

宏观环境

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

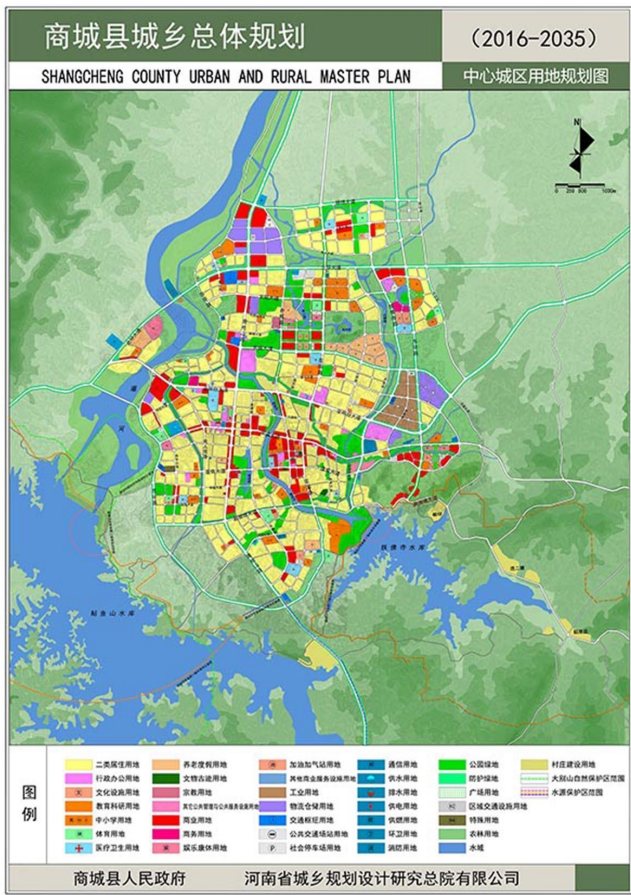
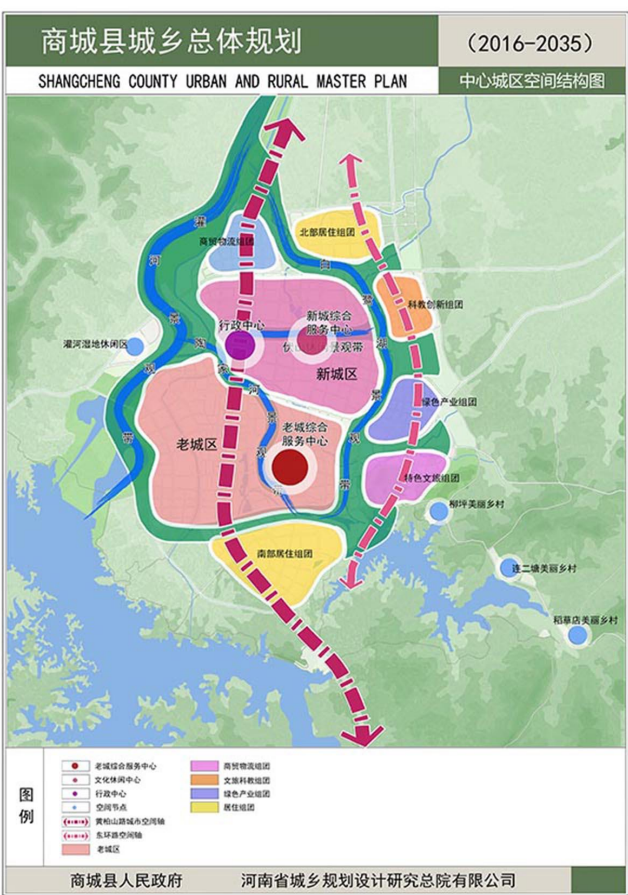
城市规划——城市位置

商城县位于信阳东南，东距安徽省会合肥市208公里，南至湖北省会武汉市234公里，西到信阳市165公里，是三省交汇处；总面积2130平方公里，信阳市各县排名第二。



城市规划——城市发展

商城县整体主发展轴为南北向，其次为东西向；城区发展方向受地形限制，主力为向北发展。



城市规划——城市发展

构建“一主一副、两轴三廊”总体格局

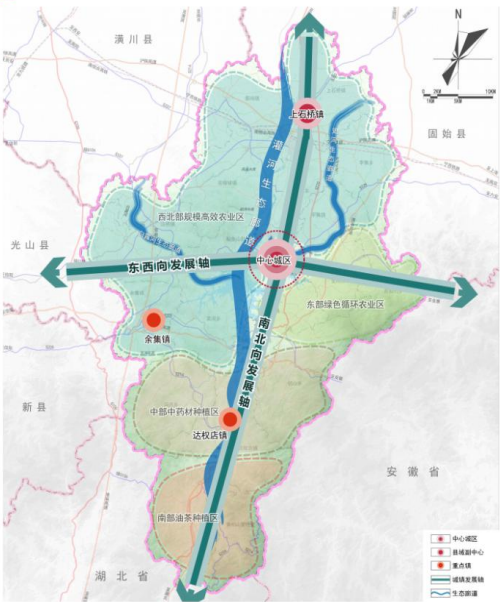
一主
一副
两轴
三廊

中心城区

县域副中心（上石桥镇副中心）

南北向城市发展主轴
东西向城市发展次轴

灌河、史河、白露河等河流形成的生态廊道



12

构建“一核三园，三区三带”生态格局

一核

鲇鱼山水库生态绿核

三园

黄柏山国家森林公园、金刚台国家级地质公园、铁佛寺省级湿地公园形成的自然公园

三区

北部农业生态功能区、
中部水源涵养生态功能区、南部水土保持功能区

三带

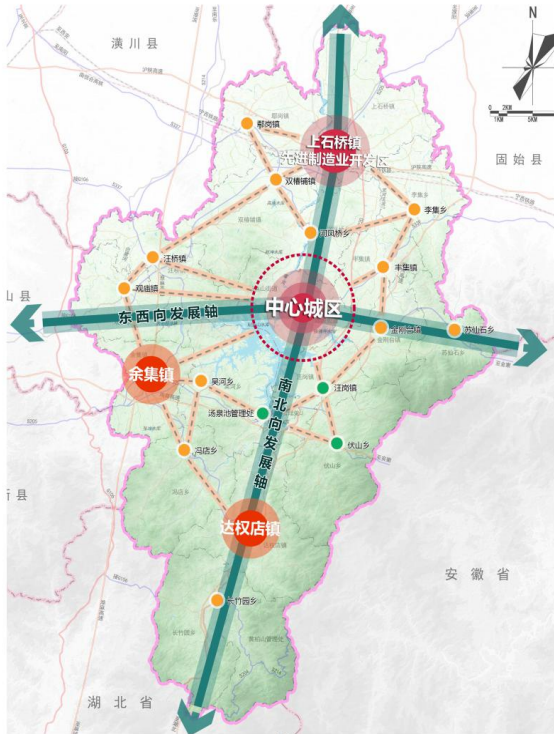
灌河、史河、白露河等河流形成的生态廊道，形成县域生态绿脉



14

构建“一主一副、两心、三镇、两轴”城镇格局

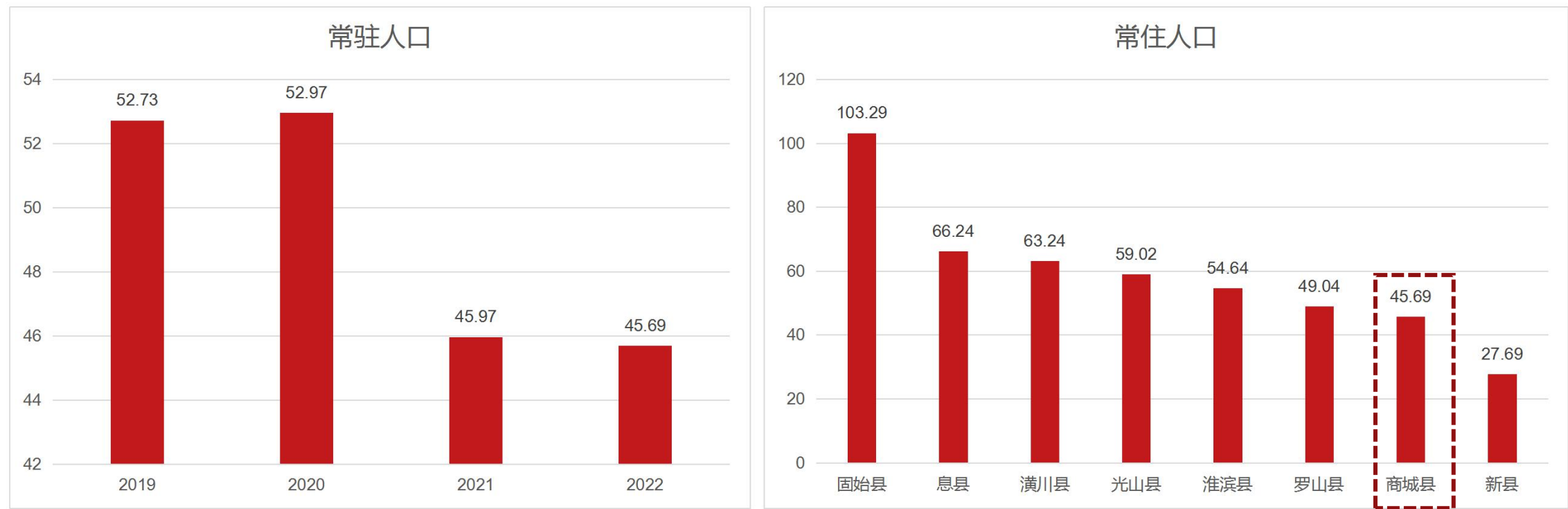
- 一主：中心城区
- 一副：上石桥镇联合县域先进制造业开发区为县域副中心
- 两心：余集镇、达权店镇
- 三镇：汪岗镇、汤泉池管理处、金刚台镇三个特色城镇
- 两轴：南北向发展主轴、东西向发展次轴



15

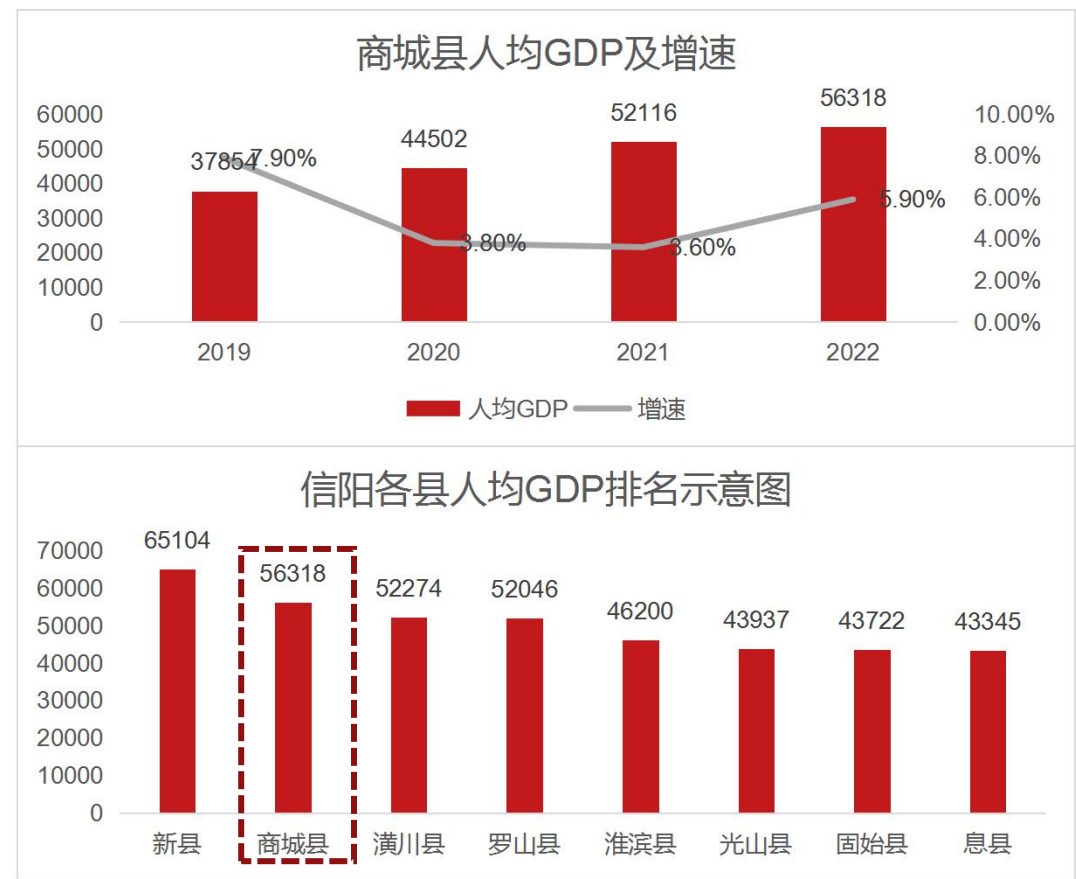
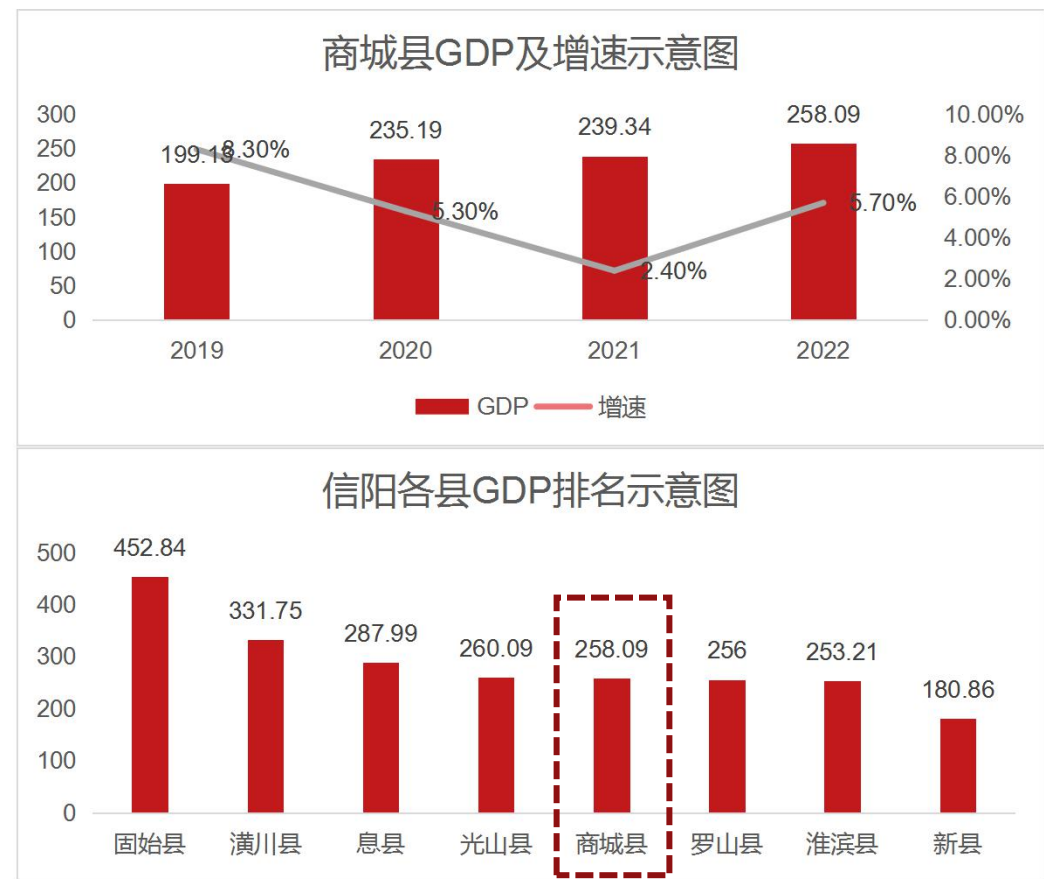
城市人口

2022年商城县常驻人口45.69万，与21年基本持平，人口波动平稳；与信阳各县城对比，人口处于末位。



城市经济

2022年商城县GDP258.09亿元，环比增长5.7%，信阳各县排名中等。2022年商城县人均GDP56318元，环比增长5.9%，信阳各县排名前列。



城市配套——休闲

灌河生态公园：斥资6亿，打造5500亩超大灌河生态公园（包含：民俗小镇、康养中心区、多彩田园观光区、大型游乐园、大型水上乐园、城市之眼摩天轮）。



城市配套——交通

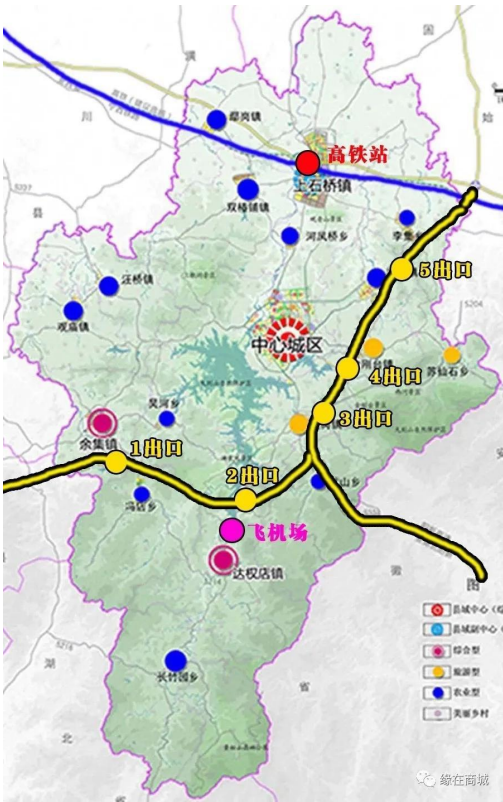
南信合高铁商城站：南阳经信阳至合肥高铁(宁西高铁) 项目河南段，全长约366公里，信阳境内约250公里，项目总投资588亿元，2022年12月已开工，将在上石桥设立高铁站。

官方回复

2022-01-11

网友您好，非常感谢您对商城县高铁项目的关注。您咨询的南阳经信阳至合肥高铁（宁西高铁）项目河南段，全长约366公里，信阳境内约250公里，项目总投资588亿元，计划2022年12月开工。2021年4月，河南省轨道交通研究院、中国铁路设计集团来我县开展南阳经信阳至合肥高铁（宁西高铁）规划研究工作，实地踏勘商城火车站和双椿铺镇郭窑地段。商城县参加了由市发改委召集的高铁项目前期研究工作征求意见座谈会，并收集汇总高铁项目预可研所需资料上报市发改委。目前，该项目已列入国家“十四五”铁路建设专项规划和河南省“十四五”十大铁路项目建设工程，商城县作为高铁过境县，将积极同省市发改委对接汇报，配合开展项目前期工作。争取南阳经信阳至合肥高铁（宁西高铁）途径我县并设站，并对该项目随时进行跟踪。

商城县发改委



城市配套——商业

商城县商务中心区：是一个以活力、高效、生态、文化为特色，集商业贸易、商务金融、旅游服务、文化休闲、生活居住等功能于一体的商业、服务业集聚区初具雏形，一个引领商城县城市空间发展的次中心功能区。



楼市政策

一、购房补贴措施：

- 1、大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。
- 2、凡在商城县规划区范围内购买首套现售合法产权商品住房的，**按所购商品住房面积给予每平方米100元的补贴，购买预售商品住房的，按所购商品住房面积给予每平方米80元的补贴。**开发企业或股东个人以商品住房产权抵偿个人债务不发生现金购置新建商品住房的不享受以上补贴政策。
- 3、商城本县农村人口进城安居或非本县户籍人口进城购置首套新建商品住房的，按所购商品住房面积，**90平方米及以下的再给予每套3000元补贴；面积在90-144平方米（不含）的，再给予每套5000元补贴。**
- 4、引进人才（博士、硕士或正副高职称人员及企业高管人员）在我县城市规划区范围内购买首套现售合法产权商品住房的，按所购商品住房面积给予**每平方米200元的补贴。**

二、鼓励乡镇居民进城购房：保障进城落户农民的农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，支持依法自愿有偿流转，本县居民在县城购买合法房产后自愿将农村宅基地房屋拆除复垦的，县财政按不低于复垦面积50元/平方米标准给予奖励。

三、加大公积金贷款支持力度：鼓励干部职工利用缴存的住房公积金合理购买住房。符合住房公积金贷款条件的，提取后可以继续申请公积金贷款。符合住房公积金提取条件的职工购买自住房，经同意后可同时提取配偶、父母、子女的住房公积金账户余额，提取总额不超过购房首付款额度。

四、减轻个人住房消费负担：加大个人住房按揭贷款投放力度，下调住房按揭贷款年利率，国有商业银行执行个人首套住房年利率不高于4.25%，二套住房年利率不高于5.05%；个人首套住房和二套住房首付比例均按不高于总房款的30%执行。

城市概况——小结

城市概况

南省商城县位于豫、鄂、皖三省交界处，全县总面积2130平方公里，总人口80万人，县域整体人口不高，但波动性平稳，有一定人口吸附力，县域整体GDP虽然一般，但人均GDP较高，有一定的经济实力，县域整体南北向发展，城区主力发展方向为北向。

城市配套

商城县致力于打造豫鄂皖交界的生态休闲旅游城市、生态旅游服务基地。目前整个商城的城市配套交通正在逐步完善中，宁西铁路、沪陕高速穿境而过，S216、S339省道在此交汇，同时正在建设的沪康高铁、环大别山高速、阳新高速也过境商城。商业也在逐渐扩大，生态公园也在不断建设中。

楼市政策

明确稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。但房价短期大降的可能性不大，目前的政策主要是以稳房价为主。

城市基本面持续向好，城市配套逐步完善，楼市政策不断加码！

02

土地市场

☑ 量价走势

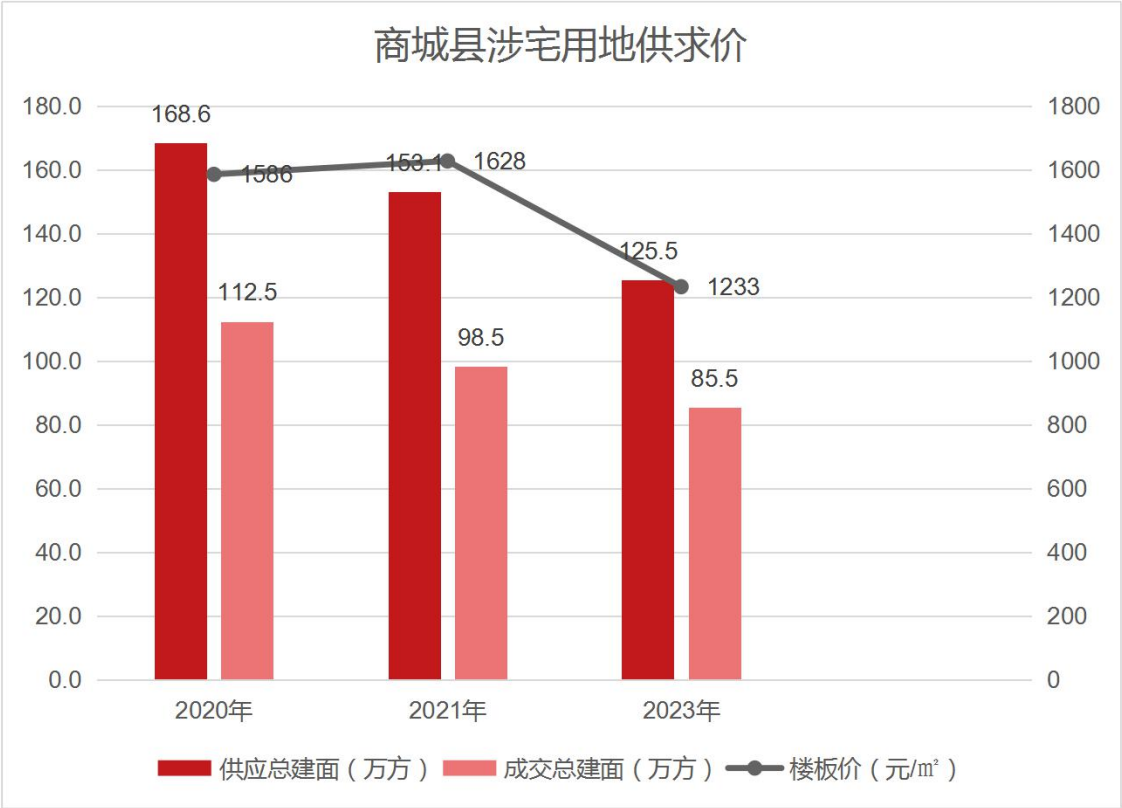
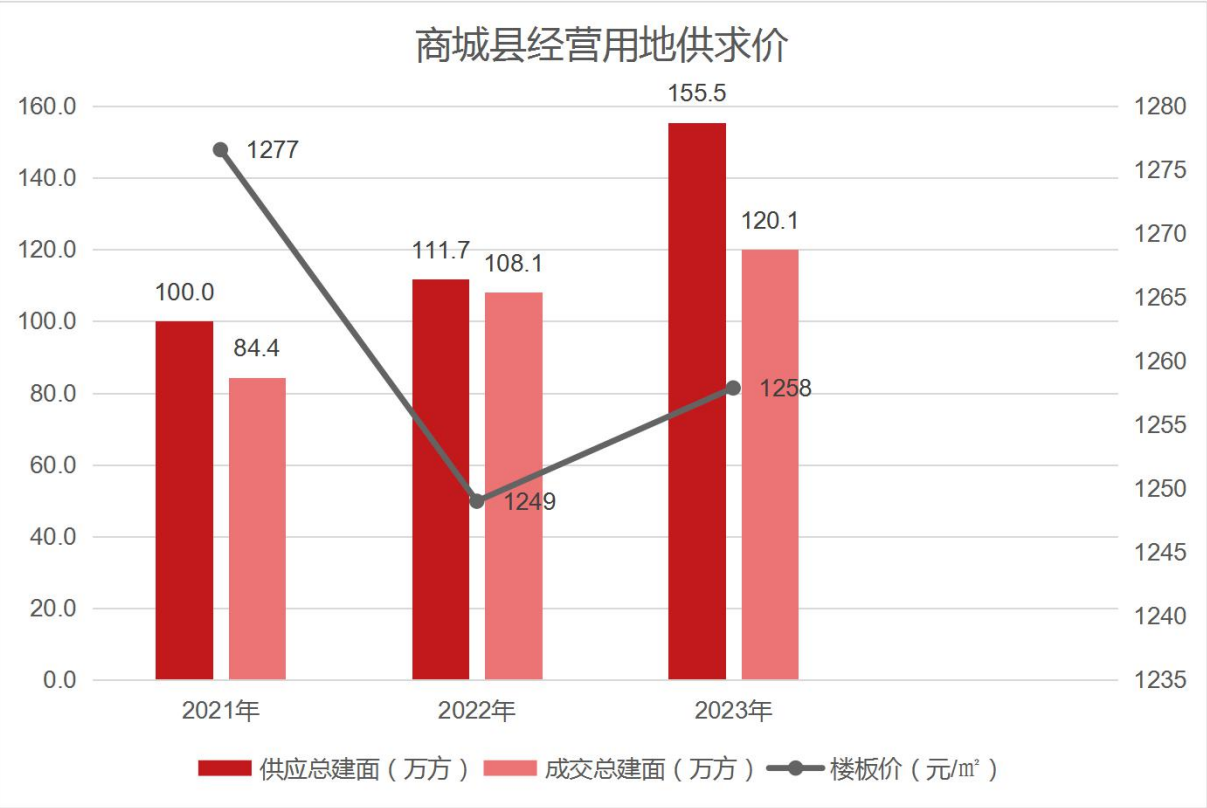
☑ 成交地块概况

☑ 土地分布

☑ 土地市场小结

量价走势

2023年土地放量增加，楼面价逐渐抬升：2023年商城县经营性用地供应总建面155万方，成交总建面120万方，楼面价1258元/m²；涉宅用地供应总建面125.5万方，成交总建面85.5万方，楼面价1233元/m²。



成交地块概况

2023年共计成交住宅用地82.89亩，约5.5万m²，市场均价300万/亩，楼面价约2000元/m²。

宗地编号	土地用途	出让年限	土地位置	土地面积	竞得人	成交地价	楼面价	成交时间	溢价
PM2022-38	二类居住用地	70	新华街以南、陶家河路以西	146.4m² (0.22亩)	张俊一	4322元/m² (287.6万元/亩)	1800元/m²	2023-01-17	
PM2023-02	二类居住用地	70	大别山大道以南、十里头路以东	1593.5m² (2.39亩)	张铁、张长燃、朱大林、王吉玉、雷璐	2002元/m² (133.5万元/亩)	1112元/m²	2022-02-07	
PM2023-03	二类居住用地	70	观庙镇观庙街	686.78m² (1.03亩)	陈宏昌	2330元/m² (155.4万元/亩)	803元/m²	2023-06-26	
PM2023-06	二类居住用地	70	赵崇德大道以北、滨河路以东	35107m² (52.66亩)	商城县福润置业有限公司	4550元/m² (303.3万元/亩)	1978元/m²	2023-06-30	51.67%
PM2023-08	二类居住用地	70	锦绣街以南、黄柏山路东侧	630m² (0.945亩)	夏厚锋,吴德如	15290元/m² (1019万元/亩)	2548元/m²	2023-06-30	154.83%
PM2023-09	二类居住用地	70	锦绣街以南、金穗路西侧	640m² (0.96亩)	商城县金楠建材实业有限公司	15350元/m² (1023万元/亩)	2558元/m²	2023-06-30	155.83%
PM2023-05	二类居住用地	70	商务中心区B6	16454.3m² (24.68亩)	商城县中浙房地产开发有限公司	2562元/m² (170.8万元/亩)	1114元/m²	2023-07-04	
合计				54571.3m² (82.89亩)					

土地分布

编号：PM2022-38
面积：146.4m² (0.22亩)
成交价：2002元/m² (133.5万元/亩)
楼面价：1800元/m²

编号：PM2023-02
面积：1593.5m² (2.39亩)
成交价：4322元/m² (287.6万元/亩)
楼面价：1112元/m²

编号：PM2023-05
面积：16454.3m² (24.68亩)
成交价：2562元/m² (170.8万元/亩)
楼面价：1114元/m²

编号：PM2023-03
面积：640m² (0.96亩)
成交价：4322元/m² (287.6万元/亩)
楼面价：803元/m²

编号：PM2023-06
面积：35107m² (52.66亩)
成交价：4550元/m² (303.3万元/亩)
楼面价：1978元/m²



土地市场小结

土地市场分析

通过土拍市场情况可以看出，这些地块的高溢价率和成交价表明了市场对于该地区住宅用地的需求较高，同时也反映了该地区的土地价值在逐渐提升。这些激烈竞争的土地交易也表明了开发商对于该地区未来发展的信心。此外，这些地块所处位置的周边设施和环境也增加了其吸引力。

注意要点

然而，需要注意的是，这些地块所处区域的城市化程度和基础设施状况可能存在一定的限制。此外，还需要考虑到商城县政府的相关政策和规划对于该地区未来发展的影响。

总结

综上所述，商城县的土拍市场具有较高的竞争性和市场需求，显示出该地区的土地价值和房产价值在逐渐提升。这些土拍结果也表明了开发商对于该地区未来发展的信心。然而，对于未来的城市发展以及相关政策和规划的影响仍需谨慎评估。

土拍市场具有较高的竞争性和市场需求，土地价值和房产价值在逐渐提升！

03

新房市场

☑ 量价走势

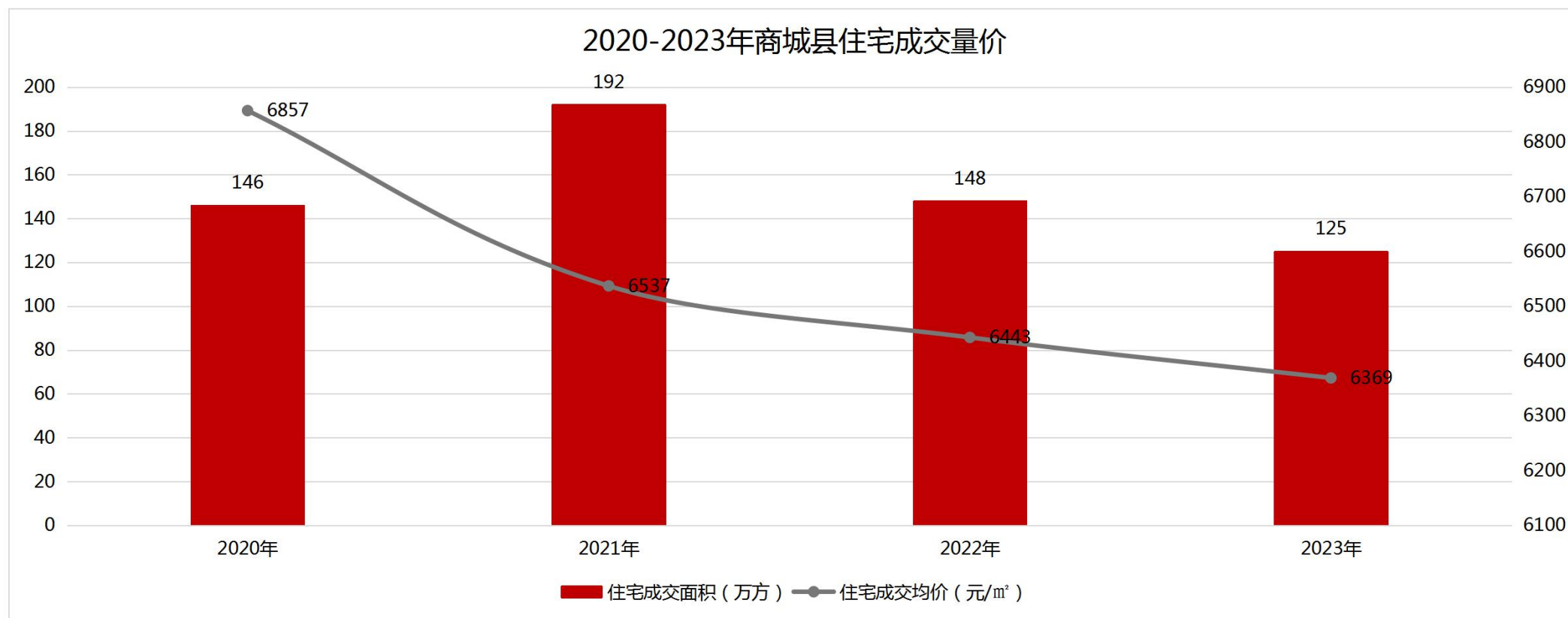
☑ 市场分析

☑ 重点个案

☑ 市场小结

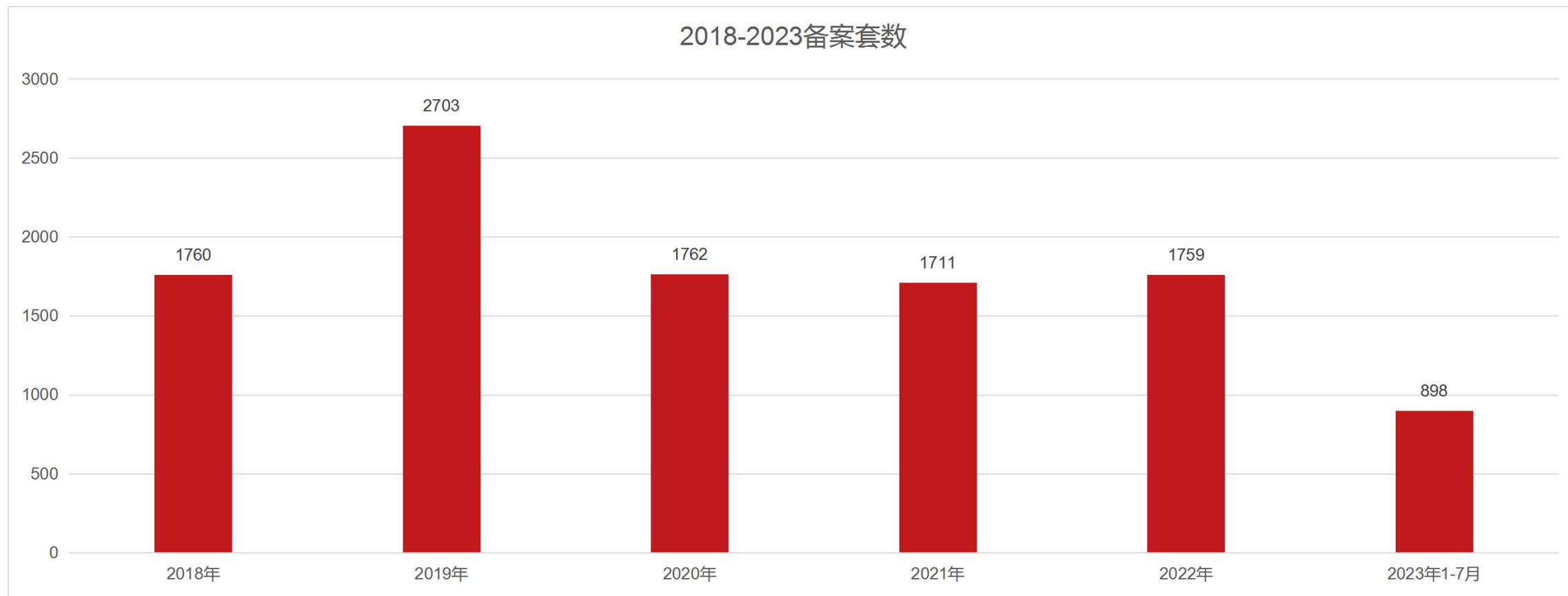
量价走势

2021-2023年上半年商品住宅销售面积逐渐减少，2023年销售面积为125万 m^2 ，较2022年下降2%；均价6369元/ m^2 ，下降5%。



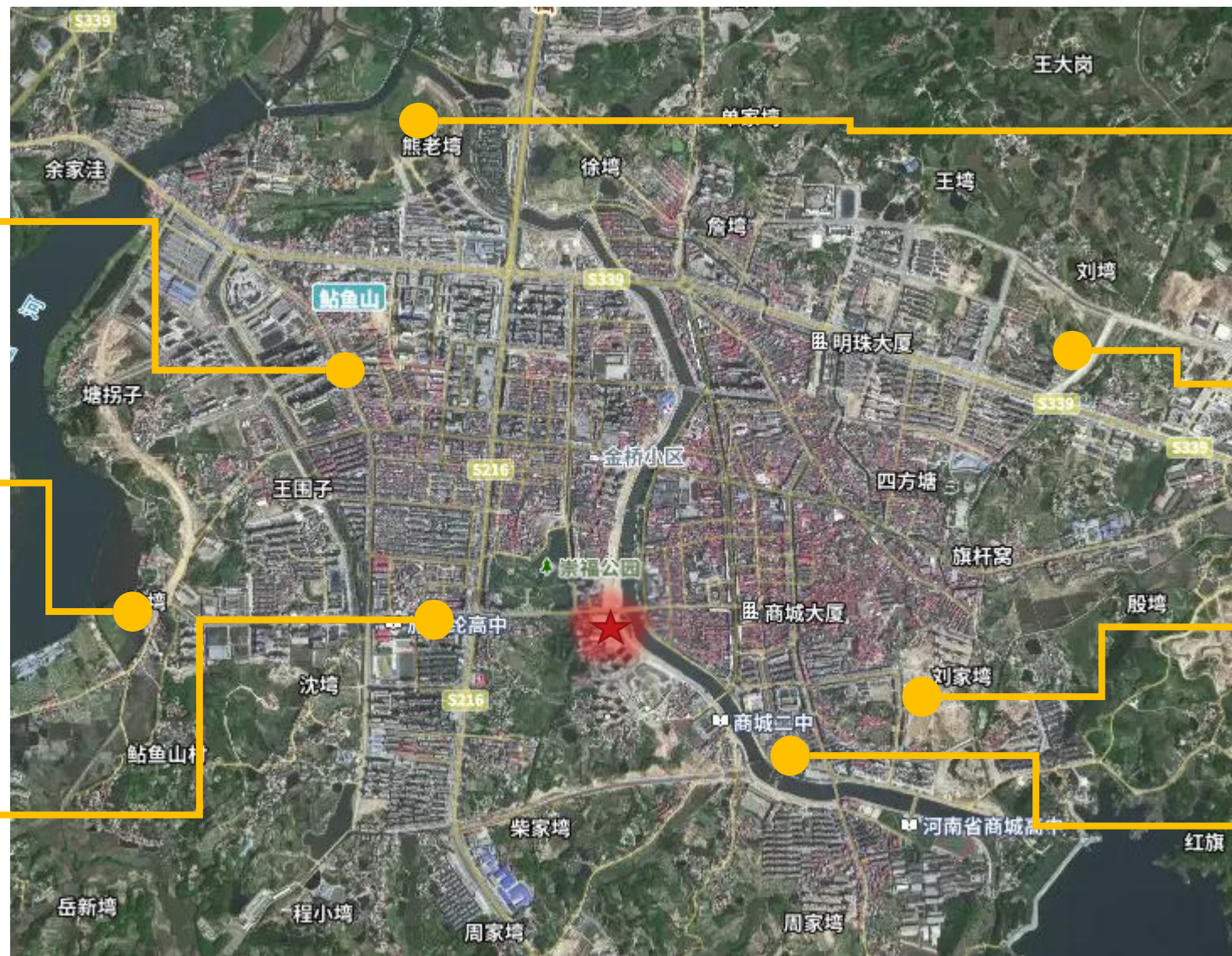
量价走势——市场表现

商城县近三年备案数据为1700套左右，23年1-10月份备案898套，住宅约600套，平均每月不足100套。



市场波动不大，受外界影响相对较小

市场分析



正商 书香华府
高层均价：5150元/㎡
洋房均价：5700元/㎡
月均成交套数：6套

商城 碧桂园
精装均价：4900元/㎡
毛坯均价：3900元/㎡
月均成交套数：10套

瑞福源
高层均价：5500元/m²
别墅均价：10000元/m²
月均成交套数：3套

中浙·春风十里(当地标杆)
高层均价：约5800元/m²
洋房均价：约6900元/m²
月均成交套数：16套

华儒新时代
高层均价：4800元/㎡
月均成交套数：5套

伴山文苑
高层均价：5200元/㎡
月均成交套数：14套

福润·水墨清华
未入市

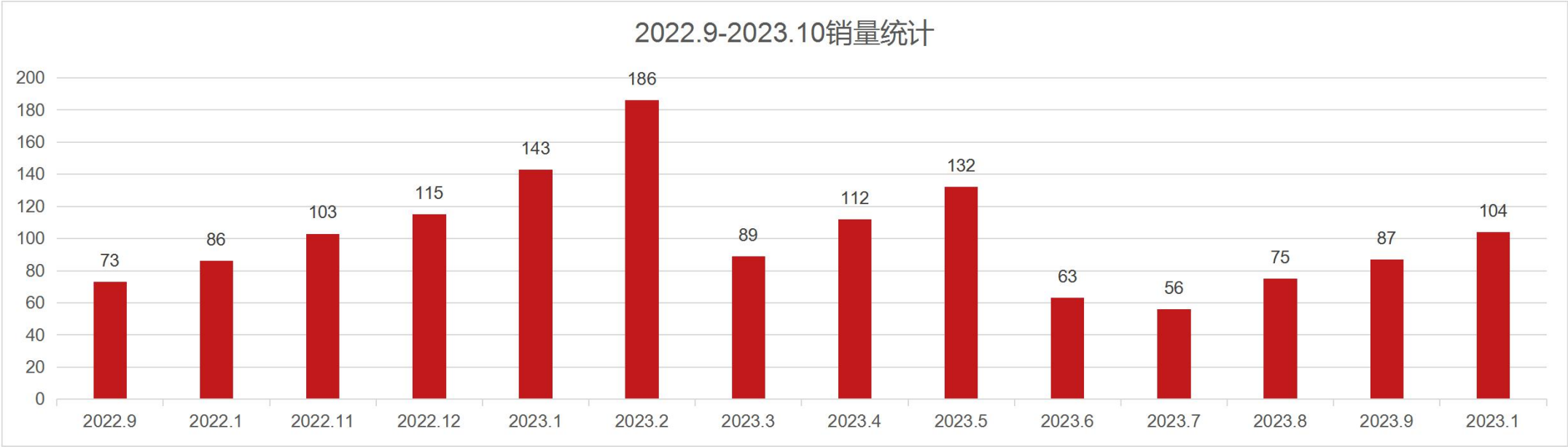
市场分析——整体存量

商城县目前热点项目库存约1059套，潜在库存约2456套，主要集中在四个项目，后期项目少，竞争相对较小；月均去化套数超过10套的项目只有四个，剩余均为个位数。

序号	项目	体量		已推套数(套)	已推销售(套)	已推未售(套)	潜在存量(套)	月均去化(套)	主力户型	备案价格(元/m²)
1	未来城	8.78万m²	614套	279	90	189	335	12	114-115m²	4600
2	商城·碧桂园	4.87万m²	324套	324	262	62	0	10	115m²	4900(精装) 3900(毛坯)
3	伴山文苑	5.5万m²	404套	404	198	206	0	14	96m²、114m²	5200
4	春风十里 三期	13.8万m²	945套	945	863	82	0	16	109m²、128m²	6900(洋房)
5	春风十里 四期	19.8万m²	1400套	307	10	297	1093			5800(高层)
6	正商书香华府	12.3万m²	781套	353	199	154	428	6	115m²、125m²	5700(洋房) 5200(高层)
7	瑞福源	5.5万m²	337套	337	268	69	0	3	113m²、119-121m²	5500
8	福润·水墨清华	8.07万m²	594套	0	0	0	594	/	116-120m²、126-130m²	未入市
合计						1059	2450			

市场分析——销售周期

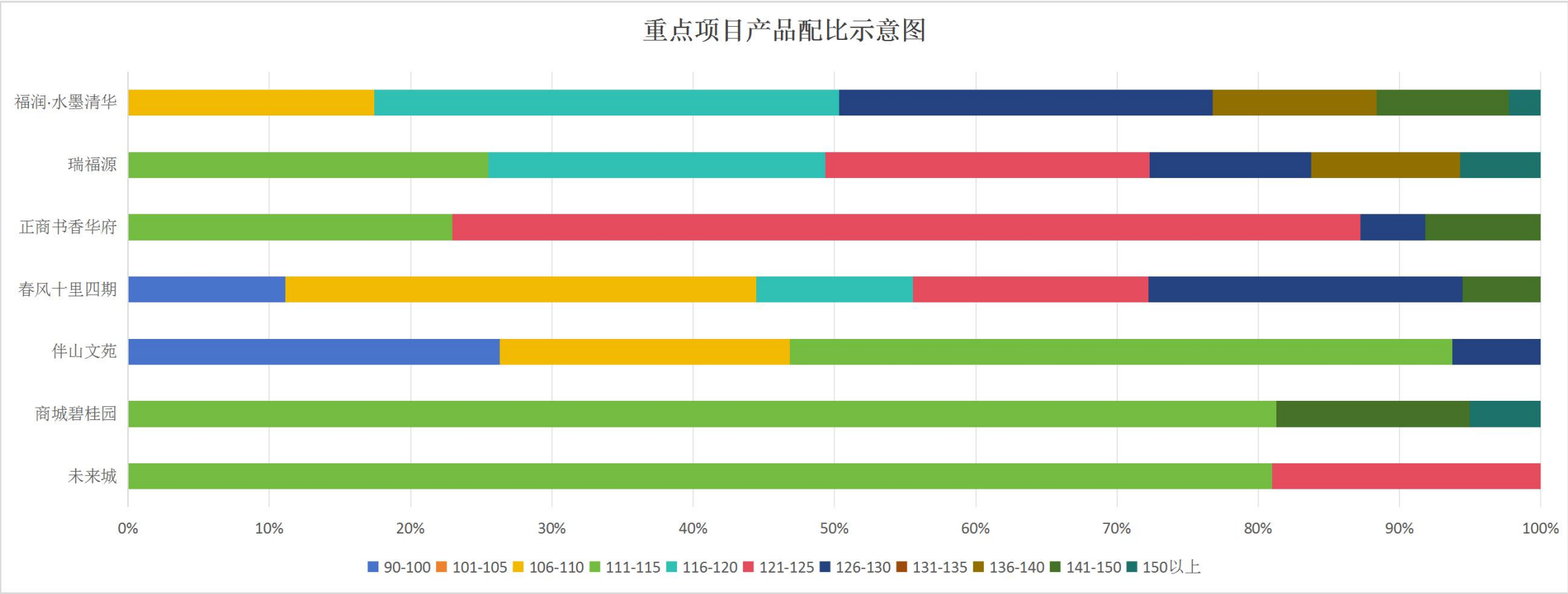
2022年9月-2023年10月，全县共计成交房源2014套，月均成交100套且成交呈现一定的规律性，1-5月成交量普遍偏高，主要原因是春节返乡、清明节、五一劳动节三大节点，6-9月成交量普遍偏低，主要原因暑期且无节假日，总体来说市场节点性比较强。



月度	2022.9	2022.10	2022.11	2022.12	2023.1	2023.2	2023.3	2023.4	2023.5	2023.6	2023.7	2023.8	2023.9	2023.10
套数 (套)	73	86	103	115	143	186	89	112	132	63	56	75	87	104

市场分析——产品配比

市场上面积约110-125m²占比最高，为主力产品；其次为105-110m²和125-130m²左右产品；130m²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——价格特征

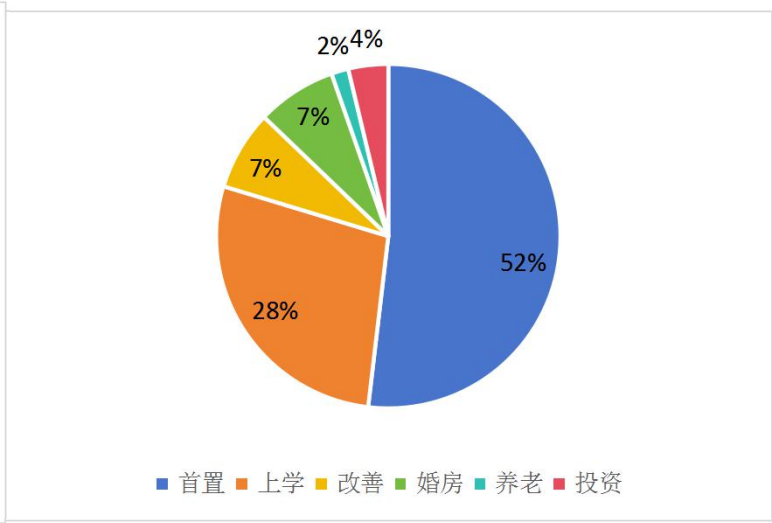
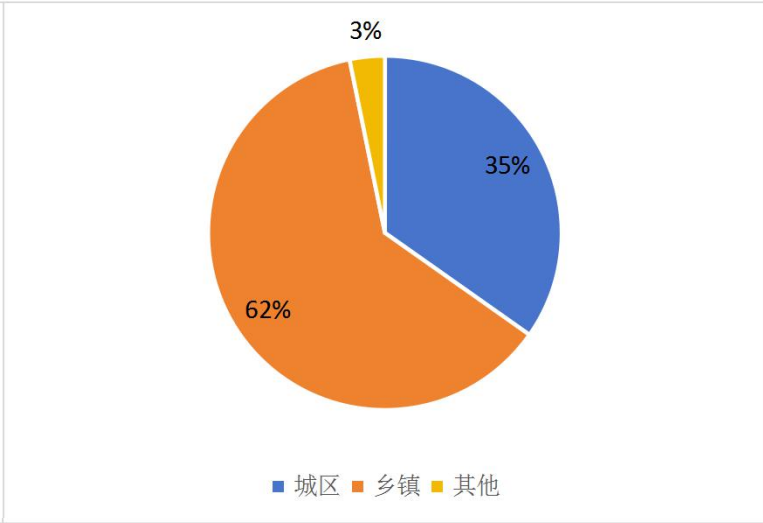
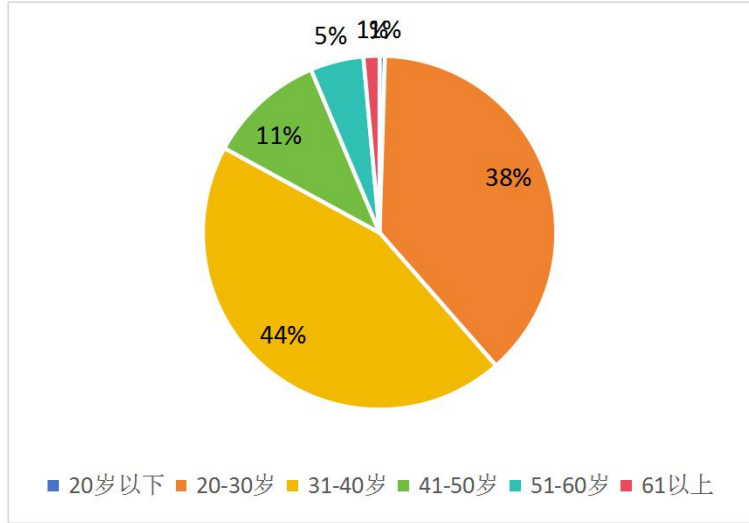
近两年来商城县**商品房**价格有所下降，同比、环比价格都有所下降。

近两年来商城县市场商品房价格走势					
	2023年上半年均价	2022年下半年均价	2022年上半年均价	环比增长	同比增长
未来城	4600	4600	4900	-6%	-
商城·碧桂园	4900	5200	5800	-11%	-8%
伴山文苑	5200	5500	5500	-	-5%
春风十里	6300	6800	7000	-3 %	-11 %
正商书香华府	5200	5200	5700	-9 %	-9 %
瑞福源	5600	5600	5600	-	-
建业府	5500	5800	6000	3 %	9%

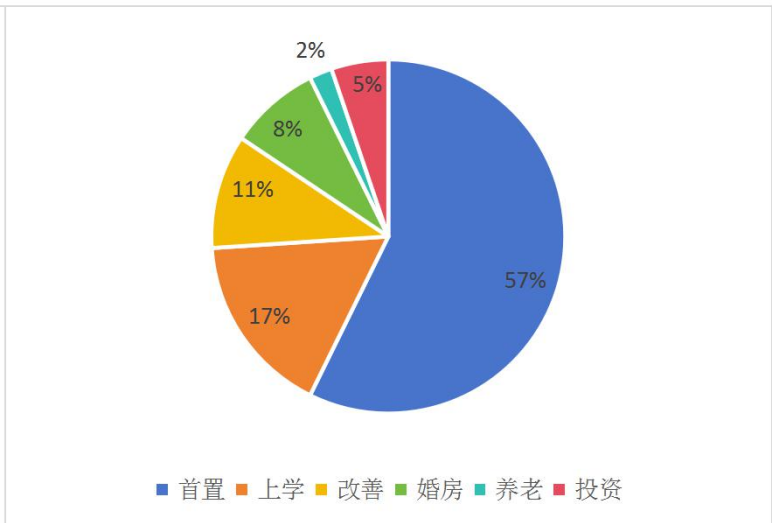
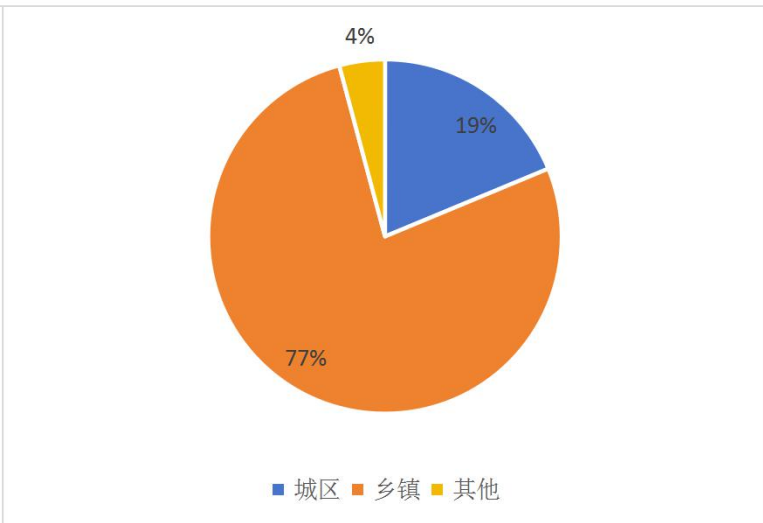
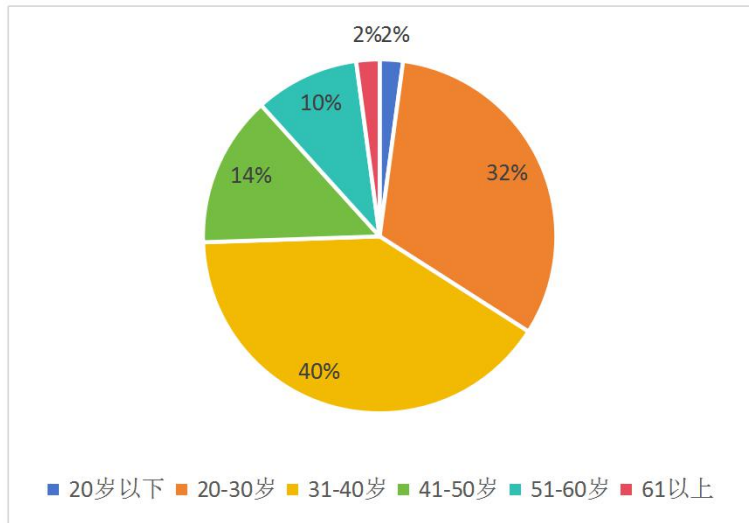
市场分析——客户特征

从春风十里和未来城客群可以看出，主力年龄段为30-40岁，占比最高为**乡镇客群**，分别为62%和77%，**首次置业**占比一半以上，分别为52%和57%，其次为上学需求。

春风十里

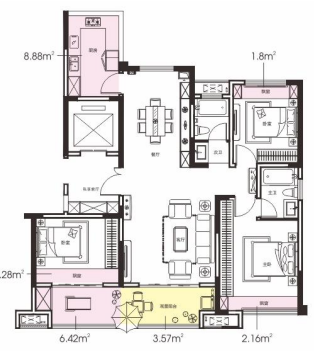
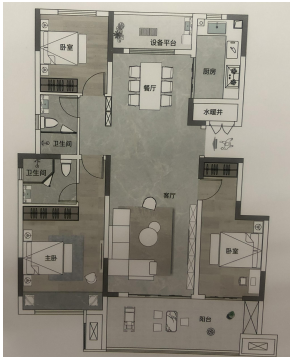
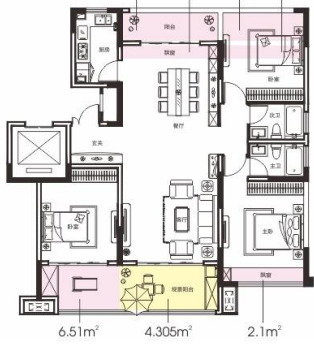


未来城



市场分析——产品特征

市场上主力面积约为110-120m²左右；目前市场上主流产品同质化严重，均为三面宽产品，且客厅均为正常尺寸，宽厅产品稀缺；未入市水墨清华项目四代住宅产品，空中庭院，有一定的亮点。

春风十里	正商·书香华府	伴山文苑	瑞福源	福润·水墨清华	荣申·未来城
三室两厅两卫119	三室两厅两卫115m ²	三室两厅两卫109m ²	三室两厅两卫113m ²	三室两厅两卫110m ²	三室两厅两卫115m ²
					
三室两厅两卫106m ²	三室两厅两卫124m ²	四室两厅两卫128m ²	三室两厅两卫121m ²	三室两厅两卫117m ²	三室两厅两卫124m ²
					

市场分析——重点个案

荣申·未来城

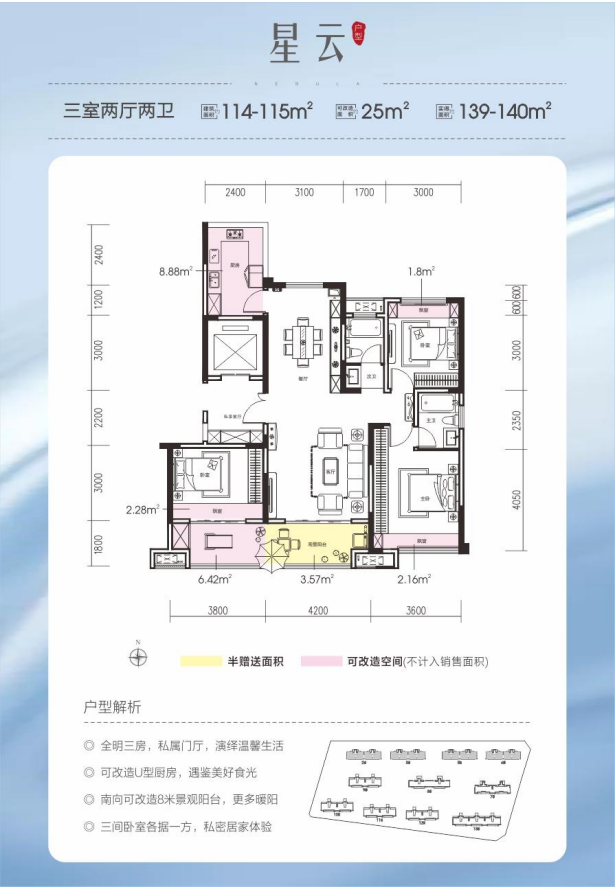
商城首家智慧社区、产品好

项目名称	荣申未来城
项目位置	商城县金刚台大道与白鹭湖路交汇处向北300米
开 发 商	信阳市志达置业有限公司
占地面积	33711m²
建筑面积	87819m²
物业类型	高层/小高/洋房
项目定位	刚需/改善
建筑风格	新中式
户型面积	114-125m²
主力户型	114-125m²
绿 化 率	35%
容 积 率	2.199
周边配套	1.5km内，县人民法院、公安局、医疗保障局等行政机构
交房时间	2024.6
销售价格	均价4800元/m²
核心卖点	物业、产品



市场分析——重点个案

在售户型图片



主力114-125m²产品，商城首家大赠送产品、首家智慧社区，引领商城市场主流。

市场分析——重点个案

中浙·春风十里

项目名称	中浙·春风十里
项目位置	黄柏山路与金刚台大道交叉口
开 发 商	商城县中浙房地产开发有限公司
占地面积	600亩
建筑面积	47.6万m²
物业类型	正和物业
项目定位	改善型住宅
建筑风格	法式新古典
户型面积	99—119m²（三室）、130m²（四室）
主力户型	106—119m²
绿 化 率	45%
容 积 率	2.4
内部配套	游泳池
周边配套	文体广场、县医院、森林公园、滨河公园
交房时间	2023年12月31日
销售价格	六千+
核心卖点	中心区位，品牌物业，高品质

商城地产标杆项目，品质+地段



市场分析——重点个案

在售户型量

中浙·春风十里三期户型配比						
业态	面积	套数	套数占比	推售套数	去化套数	去化占比
高层	99	232	24.60%	169	148	26.19%
	106	289	30.65%	165	138	24.42%
	119	347	36.80%	198	147	26.02%
	137	75	7.95%	33	28	4.96%
合计		943	100%	565	461	81.59%

在售户型图片



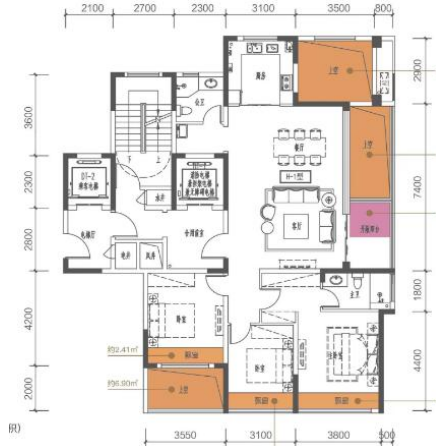
109.3m² 三室两厅一卫



121m² 三室两厅两卫



118.6m² 四室两厅两卫



145m² 四室两厅两卫

市场分析——重点个案

春风十里景观示范区及交付社区形象展示



市场分析——重点个案

建业府		建业品牌、物业，学区房	
项目名称	商城建业府		
项目位置	信阳市商城县金刚台大道与赤城路及赤城路交汇处		
开 发 商	河南奥科丽园置业有限公司		
占地面积	46亩		
建筑面积	8万m²		
物业类型	高层		
项目定位	刚需		
建筑风格	新中式		
户型面积	110-140m²		
主力户型	110-125m²		
绿 化 率	35%		
容 积 率	1.9		
周边配套	思源实验学校客运北站		
交房时间	已交付		
销售价格	均价6500元/m²；开盘价格6800元/m²		
核心卖点	品牌、物业、学区		



市场分析——重点个案



A 户型 建筑面积约 **110m²** 三室两厅两卫



B1 户型 建筑面积约 **125m²** 三室两厅两卫



B2 户型 建筑面积约 **125m²** 三室两厅两卫

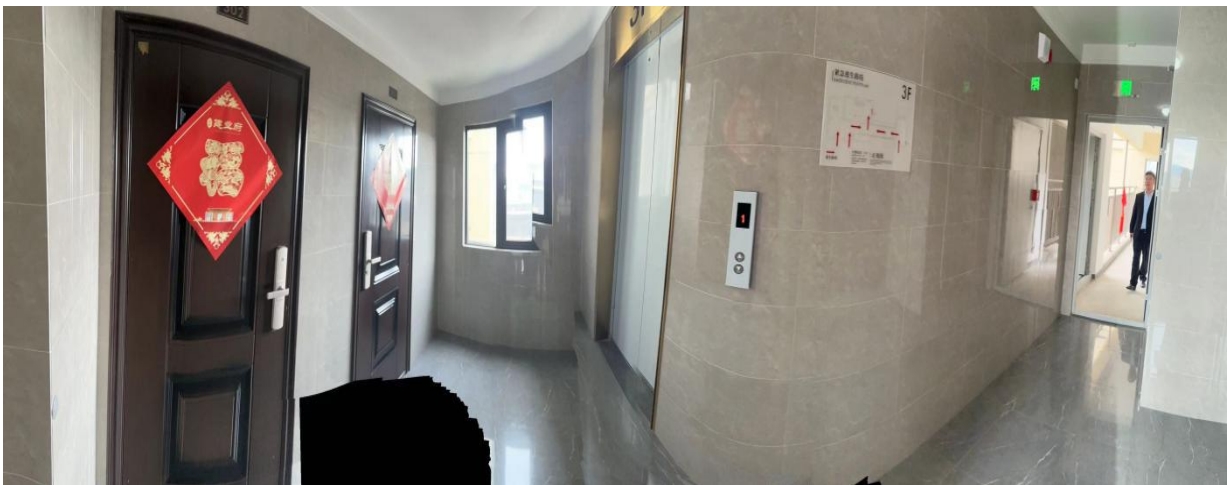


C 户型 建筑面积约 **140m²** 四室两厅两卫

◆ 优势：1、110m²的三房设计合理；2、建业品牌，品质获得客户认可与信赖；3，区位优势明显；

市场分析——重点个案

建业府景观示范区及交付社区形象展示



市场分析——重点个案

福润·水墨清华

四代住宅、垂直森林、空中庭院、高赠送、学区+商业

项目名称	福润·水墨清华
项目位置	商城县赵嵩德大道以北、滨河路以东
开 发 商	富润置业
占地面积	52.7亩
建筑面积	80736万m²
物业类型	小高层、洋房
项目定位	刚需
户型面积	115-158m²
主力户型	115-125m²
绿 化 率	35%
容 积 率	2.2
内部配套	商业、水景、中央花园、室外体育场等
周边配套	地块紧邻陶家河，景观资源丰富， 周边紧邻商城县第三小学，财富广场
销售价格	未入市
核心卖点	四代住宅、空中庭院、垂直森林



市场分析——重点个案

福润·水墨清华

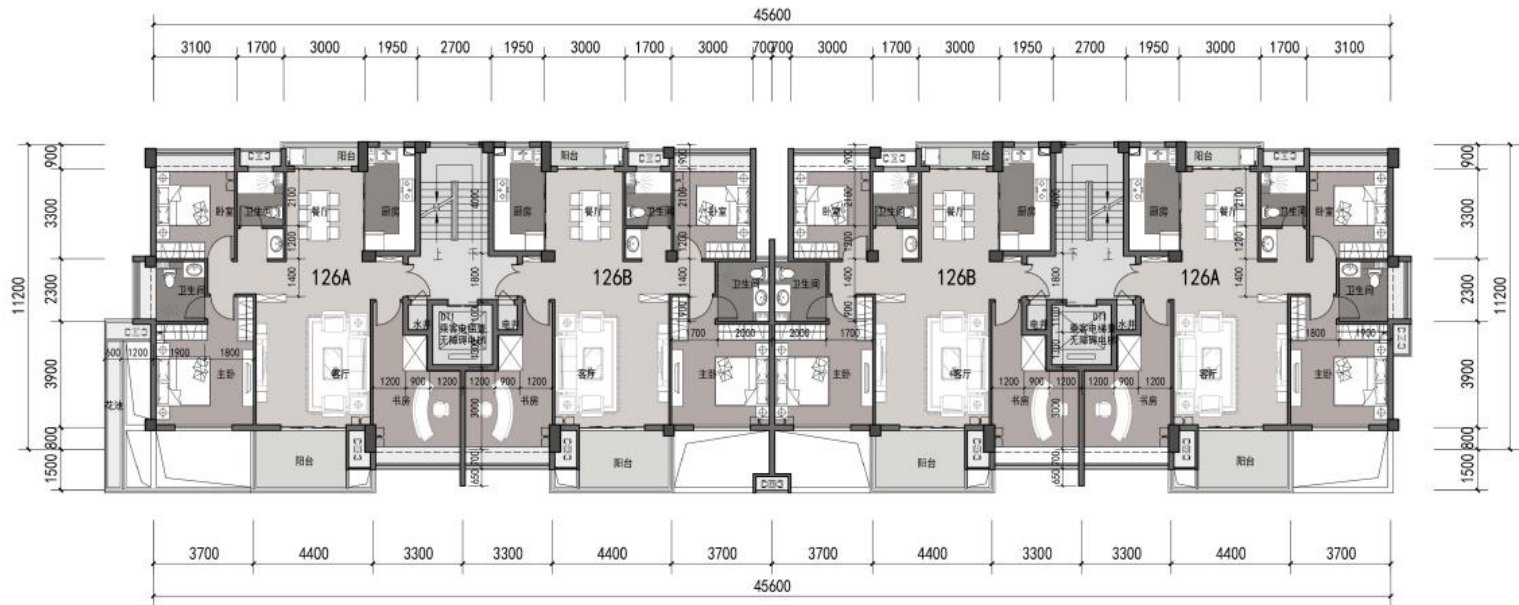
户型配比			
户型		套数	占比
108-112m²	三室两厅两卫	108	18.24%
116-120m²	三室两厅两卫	204	34.46%
126-130m²	三室两厅两卫	164	27.7%
136-158m²	四室两厅两卫	116	19.59%
合计		592	100%

主力116-120m²产品，符合市场主流
四房产品占比过高，县城对四房产品接受度不高。

市场分析——重点个案

福润·水墨清华

高赠送产品



产品除高赠送外，亮点较少。

市场分析——重点个案

福润·水墨清华

空中院墅产品

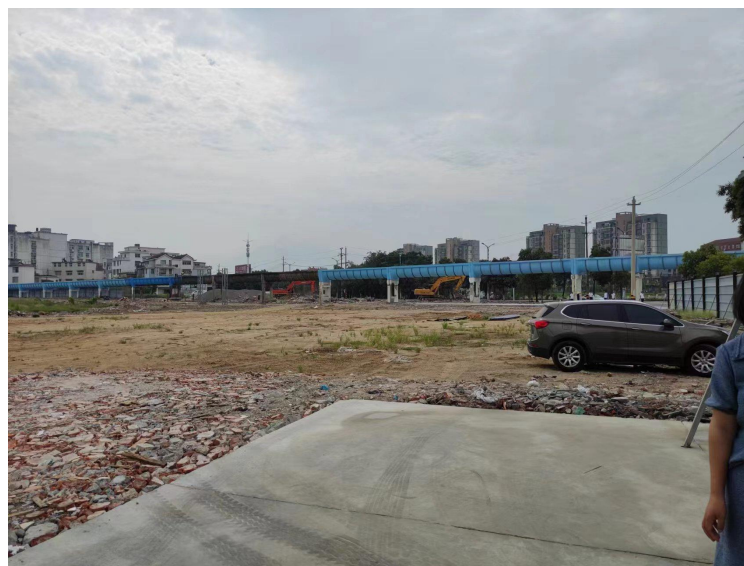


空中庭院产品，后期会面临一个封阳台的问题，在县城接受度不高，同时边厅产品在县城同样接受度不高。

市场分析——重点个案

福润·水墨清华

外部环境



向紧邻水渠渡槽，影响项目高端形象，且有视野遮挡和嘈杂性，劣势明显。

市场分析——重点个案

福润·水墨清华

水墨清华	特点	劣势
附加值	第四代住宅	县城主流客群接受度低，成本高，有一定的风险性
配套	学区、商业	第三小学县城排名一般；紧邻的财富广场处于停滞状态
定位	首次置业+改善	四房改善产品占比过高，面积过大，造成总价段过高，客群较为稀缺；
产品	空中庭院、高赠送	空中庭院后期面临封阳台难题，且县城客群接受度较低；高赠送产品为未来城跟风之作，除高赠送外，亮点较少
外部环境	有明显劣势	南向紧邻水渠渡槽，影响项目高端形象，且有视野遮挡和嘈杂性，劣势明显

市场小结

本章结论：市场容量小、去化速去慢；产品同质化，主力乡镇首置客群。



土地市场

土地**成交量少**
地价较高，且**涨幅较大**
未来供应较少



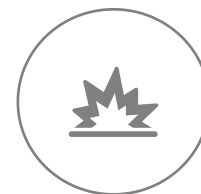
市场特征

近三年备案数据**1700套左右**，市场波动不大，受外界影响较小
市场**存量集中**在四个项目，未来竞争相对较小
去化速度较慢



产品分析

110-125m²面积段是市场供应最集中的区间
产品**同质化严重**，有跟风高赠送产品出现，**宽厅产品稀缺**



客户与产品分析

县城主要为**乡镇客群**，一半以上为**首次置业**，不同的收入，导致置业选择的偏向不同，但其核心，还是**乡镇进城客群**

04

趋势预判

商城县房地产竞争环境预判

商城县市场目前库存较大，且各项目销售期集中，整体商品房市场成交量持续下降，房价下降严重，市场竞争压力大，同时面临下半年房企回款压力，今年楼市形势依旧严峻，很多房企只能在夹缝中求生存。预计下半年各项目将会出台更多的特价、优惠政策、促销活动，抢占市场。

楼市政策

一、购房补贴措施：

- 1、大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费)“认房不用认贷”等政策措施。
- 2、凡在商城县规划区范围内购买首套现售合法产权商品住房的，按所购商品住房面积给予每平方米100元的补贴，按所购商品住房面积给予每平方米80元的补贴。开发企业或股东个人以商品住房产权抵偿个人债务不发生现金购置受以上补贴政策。
- 3、商城本县农村人口进城安居或非本县户籍人口进城购置首套新建商品住房的，按所购商品住房面积，90平方米3000元补贴；面积在90-144平方米（不含）的，再给予每套5000元补贴。
- 4、引进人才（博士、硕士或正副高级职称人员及企业高管人员）在我县城市规划区范围内购买首套现售合法产权商住房面积给予每平方米200元的补贴。

二、鼓励乡镇居民进城购房：保障进城落户农民的农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，支持依法自民在县城购买合法房产后自愿将农村宅基地房屋拆除复垦的，县财政按不低于复垦面积50元/平方米标准给予奖励。

三、加大公积金贷款支持力度：鼓励干部职工利用缴存的住房公积金合理购买住房。符合住房公积金贷款条件的，公积金贷款。符合住房公积金提取条件的职工购买自住房，经同意后可同时提取配偶、父母、子女的住房公积金账超过购房首付款额度。

四、减轻个人住房消费负担：加大个人住房按揭贷款投放力度，下调住房按揭贷款年利率，国有商业银行执行个人于4.25%，二套住房年利率不高于5.05%；个人首套住房和二套住房首付比例均按不高于总房款的30%执行。

商城县目前热点项目库存约1059套，潜在库存约2456套，主要集中在四个项目，后期项目少，竞争相对较小；月均去化套数超过10套的项目只有四个，剩余均为个位数。

序号	项目	体量		已推套数(套)	已推销售(套)	已推未售(套)	潜在存量(套)	月均去化(套)	主力户型	备案价格(元/m²)
1	未来城	8.78万m²	614套	279	90	189	335	12	114-115m²	4600
2	商城·碧桂园	4.87万m²	324套	324	262	62	0	10	115m²	4900(精装) 3900(毛坯)
3	伴山文苑	5.5万m²	404套	404	198	206	0	14	96m²、114m²	5200
4	春风十里 三期	13.8万m²	945套	945	863	82	0	16	109m²、128m²	6900(洋房)
5	春风十里 四期	19.8万m²	1400套	307	10	297	1093			5800(高层)
6	正商书香华府	12.3万m²	781套	353	199	154	428	6	115m²、125m²	5700(洋房) 5200(高层)
7	瑞福源	5.5万m²	337套	337	268	69	0	3	113m²、119-121m²	5500
8	福润·水墨清华	8.07万m²	594套	0	0	0	594	/	116-120m²、126-130m²	未入市
合计						1059	2450			

商城县房地产市场预判

2023年上半年商城县商品房销量TOP1标签明显，产品好，总价低、高赠送、社区内配套完善，也表现了商城县的购房需求主要以青年客群为主，对新产品接受度高，对区域规划充满信心，预计未来**核心地段、拥有低总价、高品质、高总赠送，好产品的项目仍会是人群的首选。**

【荣申未来城 | 私梯好房，买115m²得143m²】

荣申、海康威视、建业物业三强联合，致力于将荣申未来城打造成为智慧AI生活城。

新城城芯·智慧AI生活城

项目地址：商城县金刚台大道与白鹭湖路交汇处向北300米

销售电话：0376 337 0666



市场分析——重点个案

中浙·春风十里

商城地产标杆项目，品质+地段

项目名称	中浙·春风十里
项目位置	黄柏山路与金刚台大道交叉口
开发商	商城县中浙房地产开发有限公司
占地面积	60000㎡
建筑面积	47550㎡
物业类型	正和物业
项目定位	改善型住宅
建筑风格	法式新古典
户型面积	99—119m²（三室）、130m²（四室）
主力户型	106—119m²
绿化率	45%
容积率	2.4
内部配套	游泳池
周边配套	文体广场、县医院、森林公园、滨河公园
交房时间	2023年12月31日
销售价格	六千+
核心卖点	中心区位，品牌物业，高品质



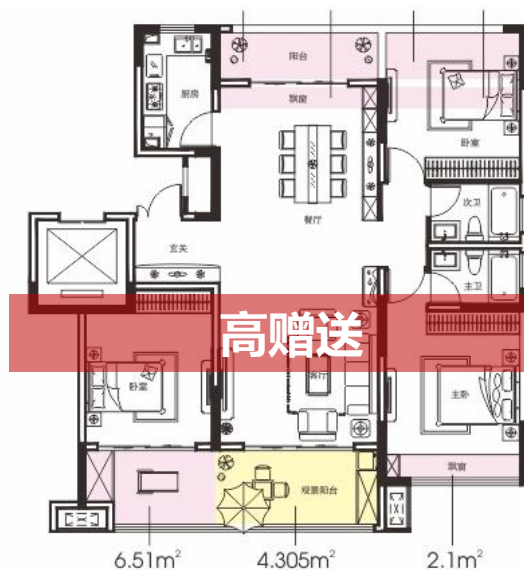
商城县房地产市场产品预判

市场竞争激烈，各房企为抢占市场份额，**产品力将不断提升。**

- ◆ 随着市场竞争更加激烈，通过**增加赠送面积**，**不断优化产品**，将成为各房企的常用方法
- ◆ 随着房价的不断攀升，置业者住房面积的不断增长，人们对居住的**功能要求**将越来越多，对产品设计的要求越来越高，产品力将不断提升。



主流面积段做宽厅设计，增加产品竞争力





THANKS

Thanks.



SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

www.shangzhenghang.com

0371-69152977