

2004
establishment
-2023

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

2023年信阳市房地产市场 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

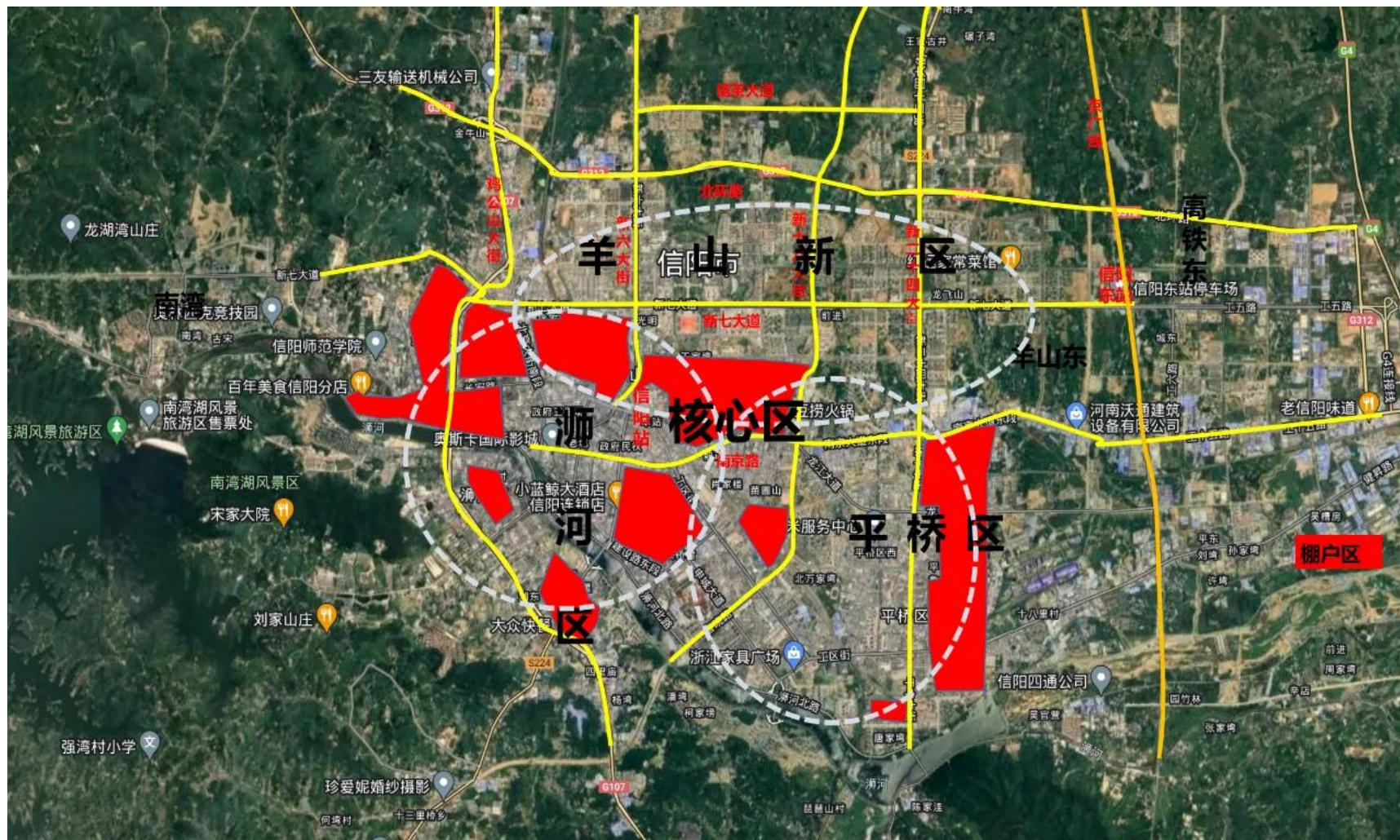
城市规划——城市位置:鄂豫皖区域性中心城市,中国十佳宜居城市。

信阳市古称义阳，被誉为茶都，位于河南省最南部，东连安徽，西、南连接湖北，为三省通衢，鄂豫皖区域性中心城市。中心城区面积94平方公里，常住人口90万人；县城建成区域面积达226平方公里。信阳市现下辖：2区、8县：浉河区、平桥区、潢川县、光山县、息县、新县、罗山县、商城县、淮滨县、固始县。规划有羊山新区、南湾湖风景区、鸡公山管理区、潢川经济技术开发区、信阳高新技术产业园区、城乡一体化示范。



城市规划——城市发展:信阳市域城镇空间整体向北、向东发展，适度向南。

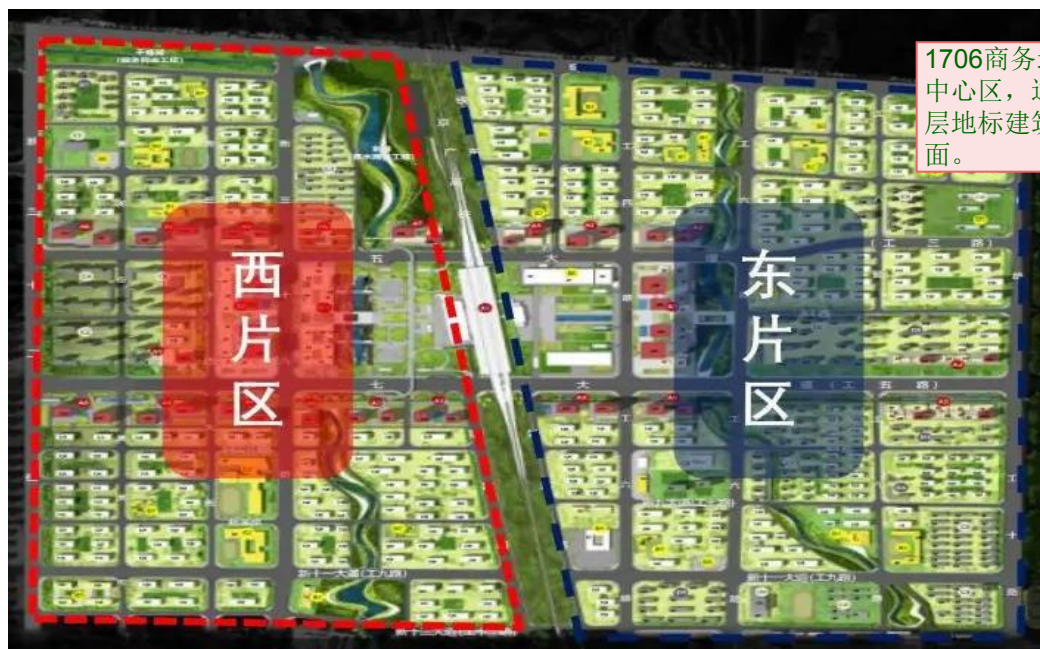
- ◆ 发展方向：总体向北向东，适度向南发展。浉河、平桥和新城区为规划区，罗山县为规划协调区。
- ◆ 高新区、震雷山风景区、琵琶山风景区、北湖风景区、南湾风景区、金牛山风景区这些区域临近信阳市主城区，平桥区，为未来开发重点区域。
- ◆ 新十六街——新二十四街，新十一街——南京大道，以及平桥、浉河老城区、浉河长安路、南湖路区域城中村棚户改造区，都将是开发重点区域。
- ◆ 城市总规确定的信阳城市性质为，鄂豫皖交界地区的区域中心城市，中原经济区新兴产业基地和山水宜居城市。到2030年，中心城区人口185万，建设用地185平方公里。



城市规划——信阳高铁CAZ片区

信阳高铁CAZ片区按照“先西后东”开发顺序，进行统一规划、分步实施。

西片区为二期先行开发，综合开发总面积2858亩，分两批次5年内开发完成；东片区为二期开发，综合开发总面积3014亩。

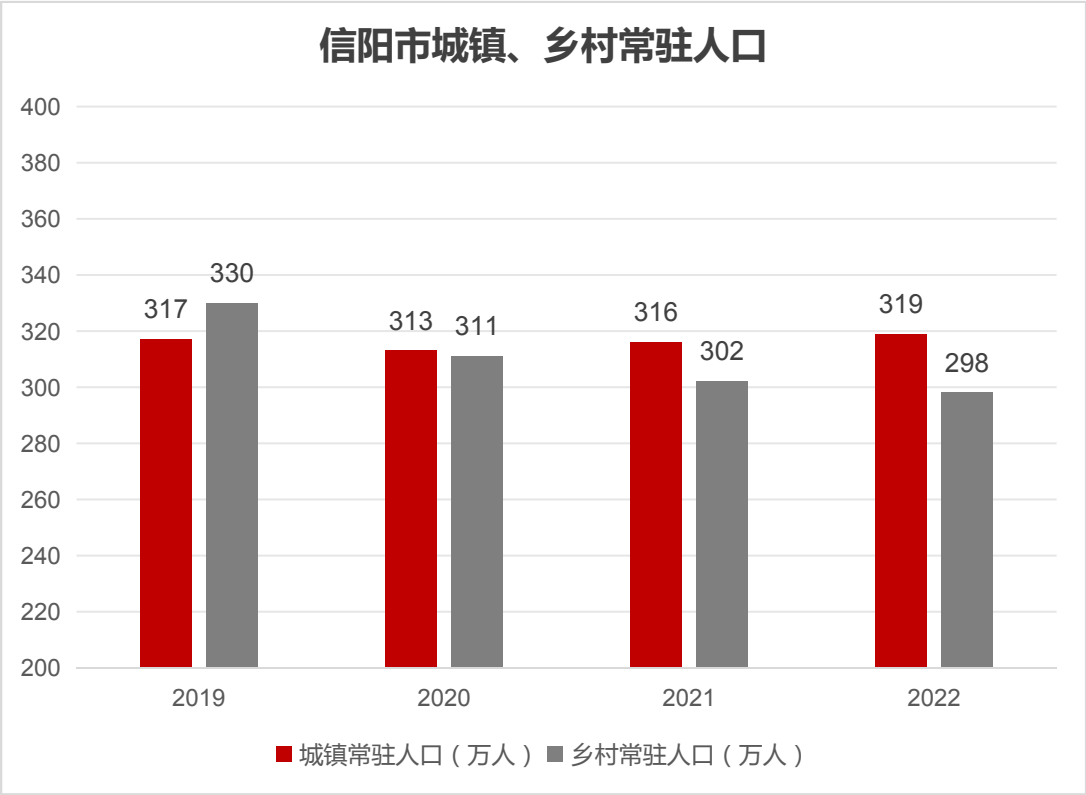
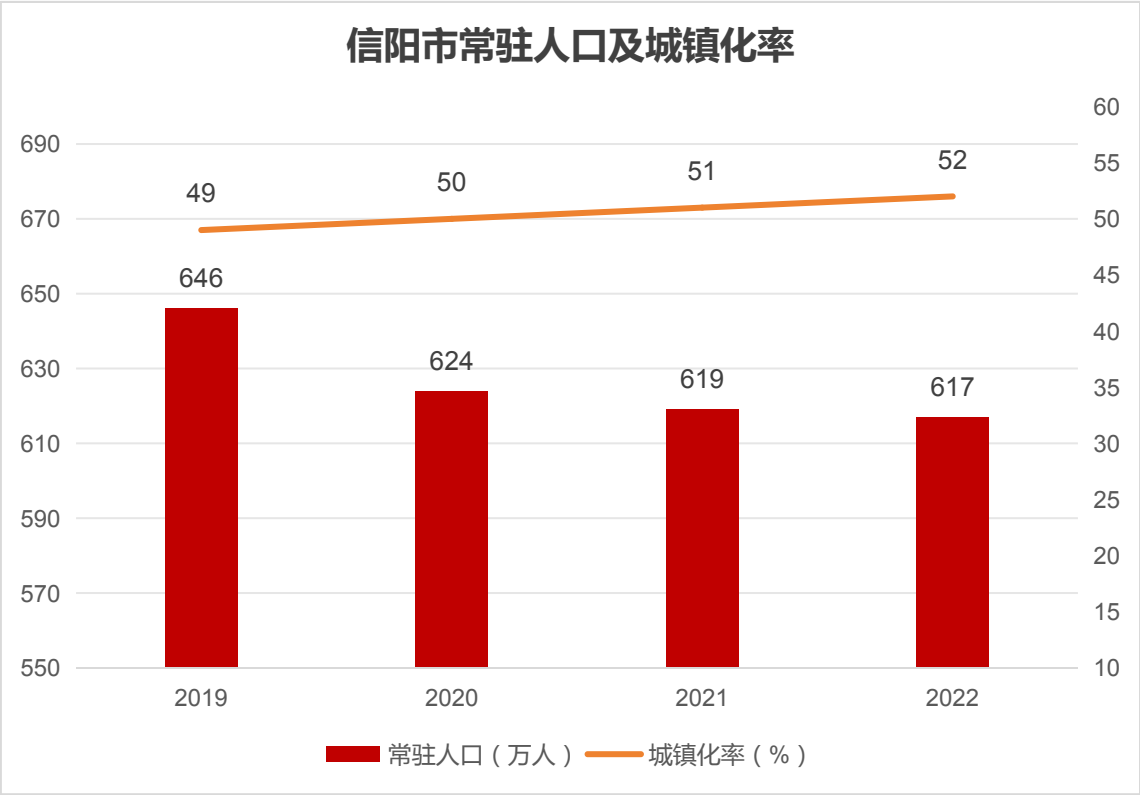


1706商务地块：作为CAZ商务商业中心区，这里将拔地而起4栋超高层地标建筑。并作为未来的城市封面。



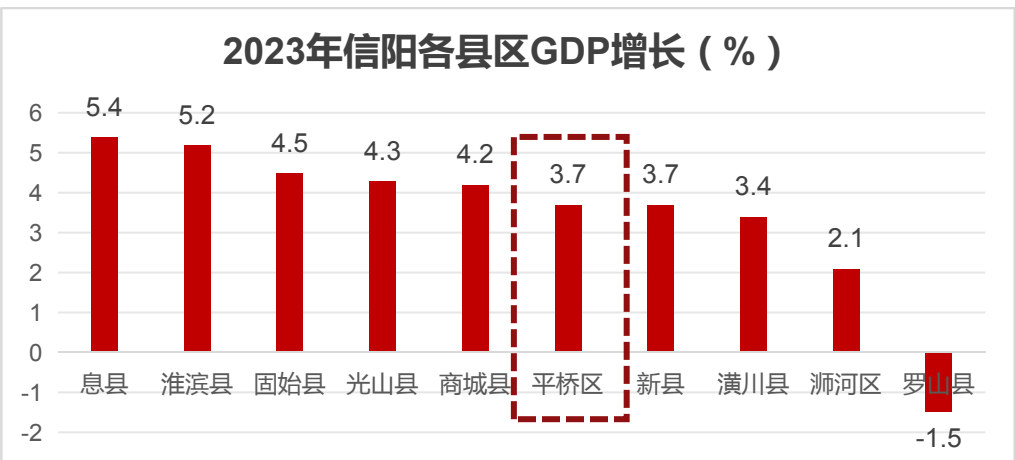
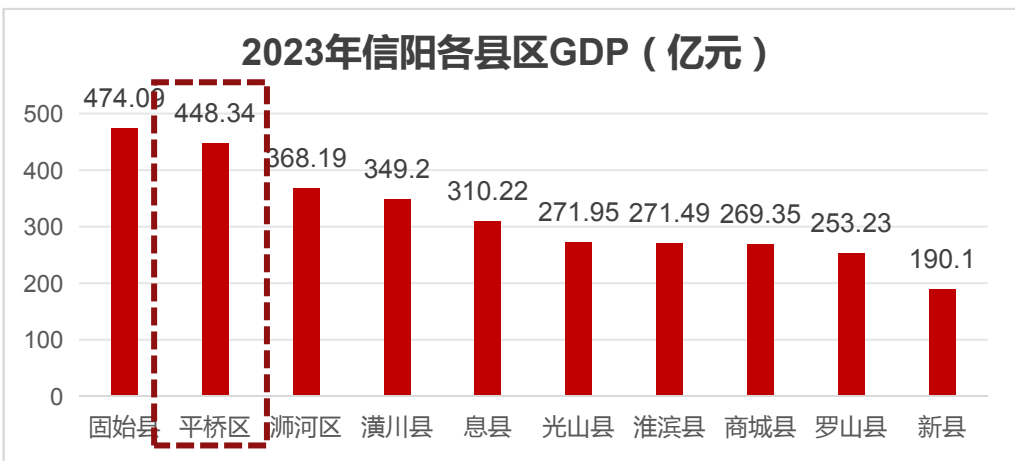
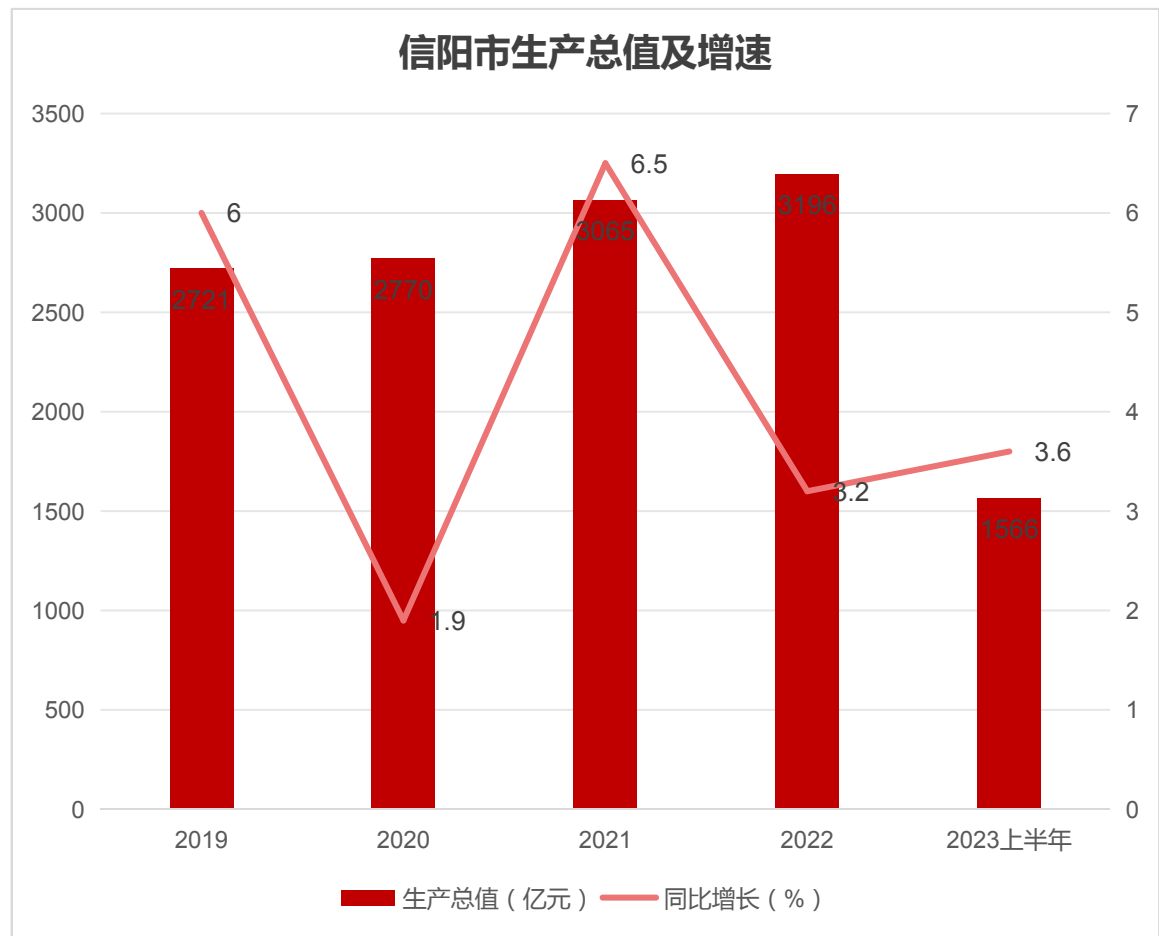
城市人口

信阳城市常驻人口2019年后降幅波动较明显，2020年后呈缓慢降低趋势，整体城镇化率以每年增长1%的趋势增加，且仍有较大增长空间，在未来几年居民对房地产仍有较大需求。



城市经济

2023年信阳市GDP3196亿元，平桥区占448.34亿元，占比14%，在信阳8县2区排名第二。



城市配套

设计蓝图，价值突出

项目所在地块周边未来规划有3所小学，1所中学和1个信阳中医院新院址。

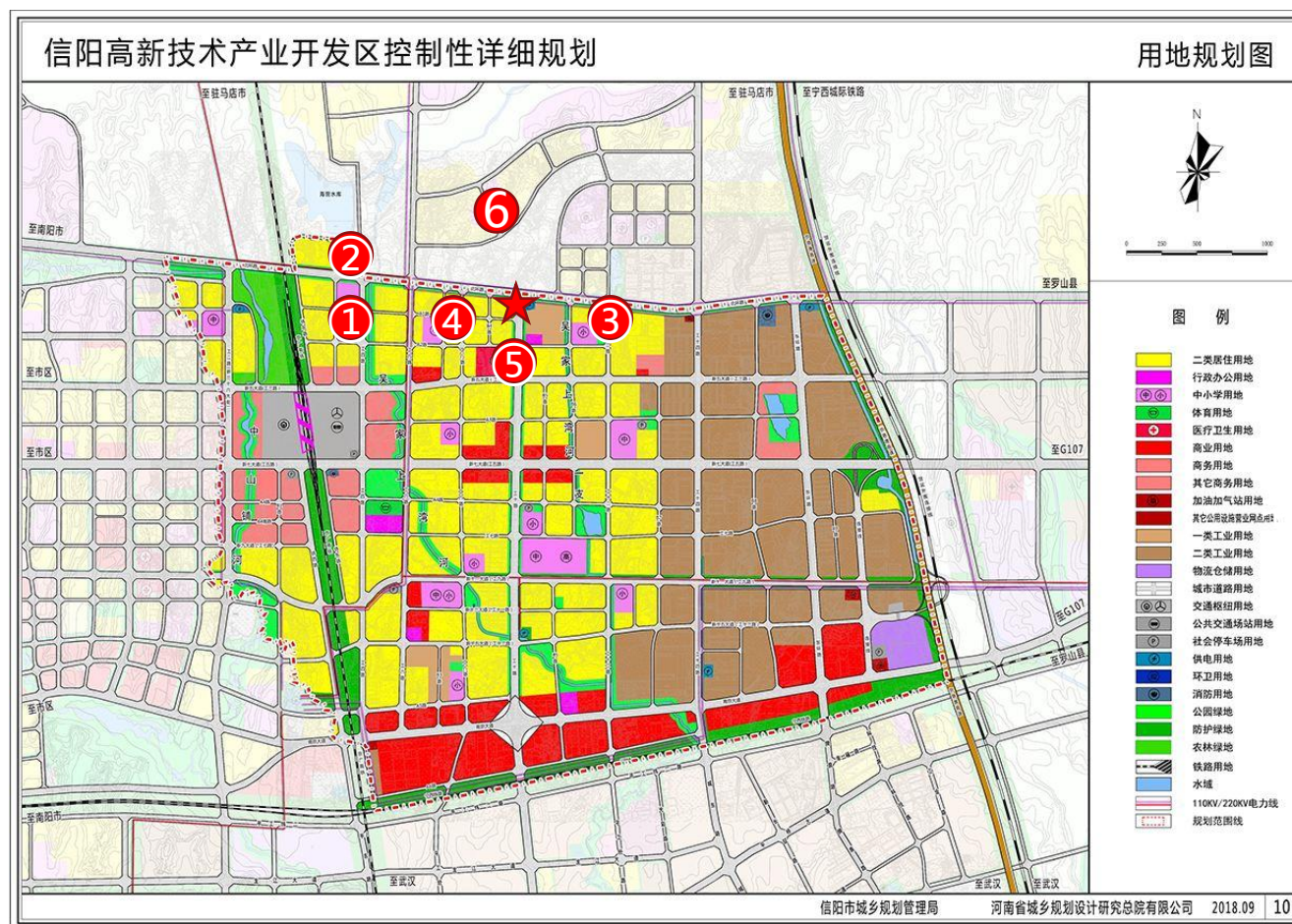
教育资源：

1、2、3：小学

4：中学

5：信阳中医院

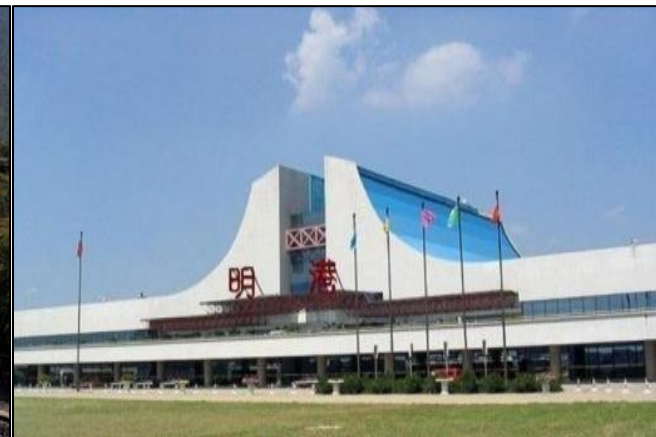
6：万亩海营湿地



城市配套

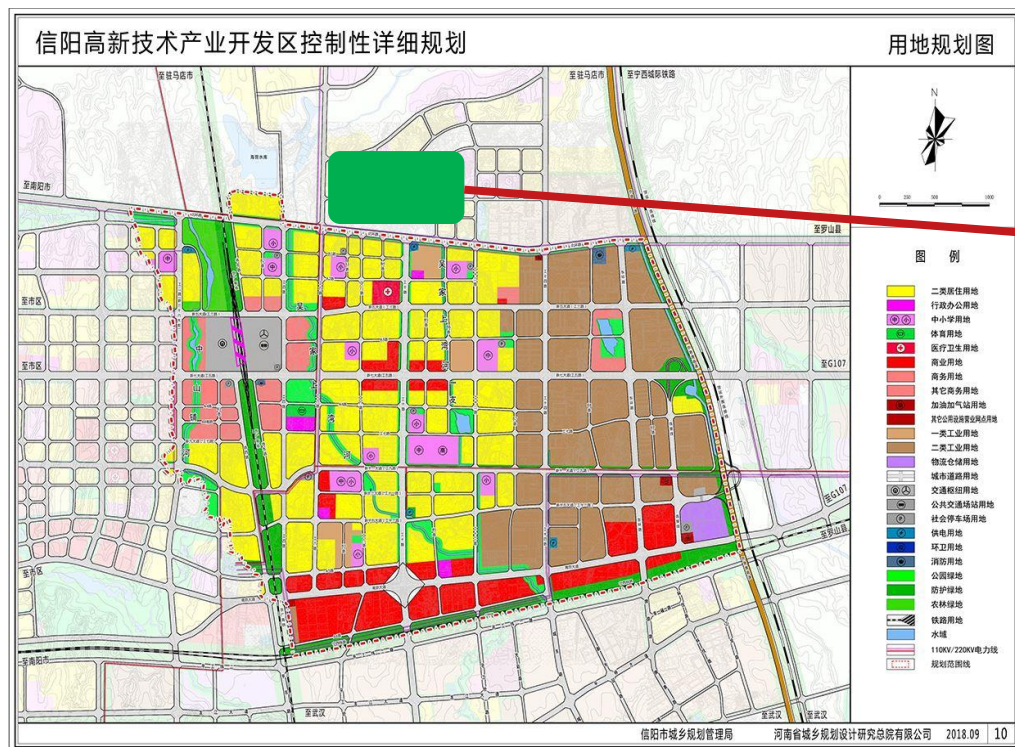
立体交通形成

- 1、位于西安、郑州、武汉大三角中心位置，起着承东启西的“桥梁”作用。
- 2、铁路：京港高铁、京广铁路、京九铁路、宁西铁路四条国家级铁路大动脉。
- 3、公路：京港澳高速、沪陕高速、大广高速三条国家级高速公路，过境的京珠、高速公路。
- 4、民航：信阳明港机场（2018年10月28日通航）。机场位于平桥区明港镇和驻马店市李新店镇交界处，距信阳中心城区45公里。
- 5、水运：信阳有两大出海港口，分别是淮滨港和固始望岗港，其中淮滨饮马港是河南第一大内陆港。



城市配套

青山绿水，惬意呼吸
万亩海营湿地，把大自然中的“负离子”搬进家



信阳高新区海营片区总面积约15平方公里，对片区的总体开发定位为“生态宜居、智慧健康”，努力将海营片区的开发建设和信阳高铁片区的开发建设有机结合。

信阳新房“先缴后补”，契税补贴50%

关于市区内商品房契税缴纳政府补贴办法的通告

来源：未知 | 发布时间：2022-07-27 | 浏览次数：45872

根据《信阳市人民政府办公室关于印发信阳市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）的通知》信政办〔2022〕39号要求，现就市区内商品房契税缴纳补贴办法通告如下：

一、适用范围
凡在信阳市区内（含浉河区、平桥区、羊山新区、高新区、南湾管理区、上天梯管理区，下同）购买商品住房（不含二手房）且符合信政办〔2022〕39号文件补贴条件的购房人。

二、补贴方式
契税补贴采取“先缴后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。

三、补贴标准
（一）2022年6月27日前（不含27日），在信阳市区内购买商品住房（不含二手房）但未缴纳契税，2022年12月31日前缴纳契税的给予已缴契税 20% 补贴。

（二）2022年6月27日后（含27日），在信阳市区内购买商品住房（不含二手房）并缴纳契税的，给予已缴契税 50% 补贴；购买非住宅商品房（如门面房、公寓、写字楼等）并缴纳契税的，给予已缴契税 20% 补贴。

以上契税补贴以购房合同签订备案时间为准（现房按照网签合同时间为准），缴纳契税时间为2022年6月27日2022年12月31日。

（三）购房人已缴纳契税，并已享受购房契税补贴的，如因注销网签备案等原因，申请退还契税的，须将已受的契税补贴退回后，才能办理退税业务。

四、契税缴纳方式

（一）网上办理

购房人本人通过手机登录“河南税务”APP，注册成功后缴纳契税，或者通过电脑登录“国家税务总局河南省税务局”网站申报缴纳契税。

（二）现场办理

购房人本人携带身份证、户口本、结婚证、购房合同、购房发票、契税完税凭证等材料，前往税务部门办理。

适用范围

凡在信阳市区内（含浉河区、平桥区、羊山新区、高新区、南湾管理区、上天梯管理区）购买商品住房（不含二手房）且符合信政办〔2022〕39号文件补贴条件的购房人。

补贴标准

2022年6月27日前，在信阳市区内购买商品住房（不含二手房）但未缴纳契税，2023年12月31日前缴纳契税的给予已缴契税 20% 补贴。

2022年6月27日后（含27日），在信阳市区内购买商品住房（不含二手房）并缴纳契税的，给予已缴契税50%补贴；

购买非住宅商品房（如门面房、公寓、写字楼等）并缴纳契税的，给予已缴契税 20% 补贴。

补贴方式

契税补贴采取“先缴后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。

城市概况——小结

城市概况

信阳作为鄂豫皖区域性中心城市，是武汉经济圈、皖江城市带、中原经济区的结合部、京广、京九“两纵”经济带腹地，发展前景向好。

城市配套

铁路、公路、水运及航空构成的三位一体的立体式综合交通枢纽，为城市发展带来机遇。教育、医疗、生态智慧城规划、招标中，城市建设稳步推进，不断提升居民生活幸福感。

楼市政策

6月信阳17条新政中的契税补贴细则落位，进一步降低购房成本，减轻客户购房压力。

城市发展前景向好，城市配套稳步推进，楼市政策不断加码

02

土地市场

☑ 量价走势

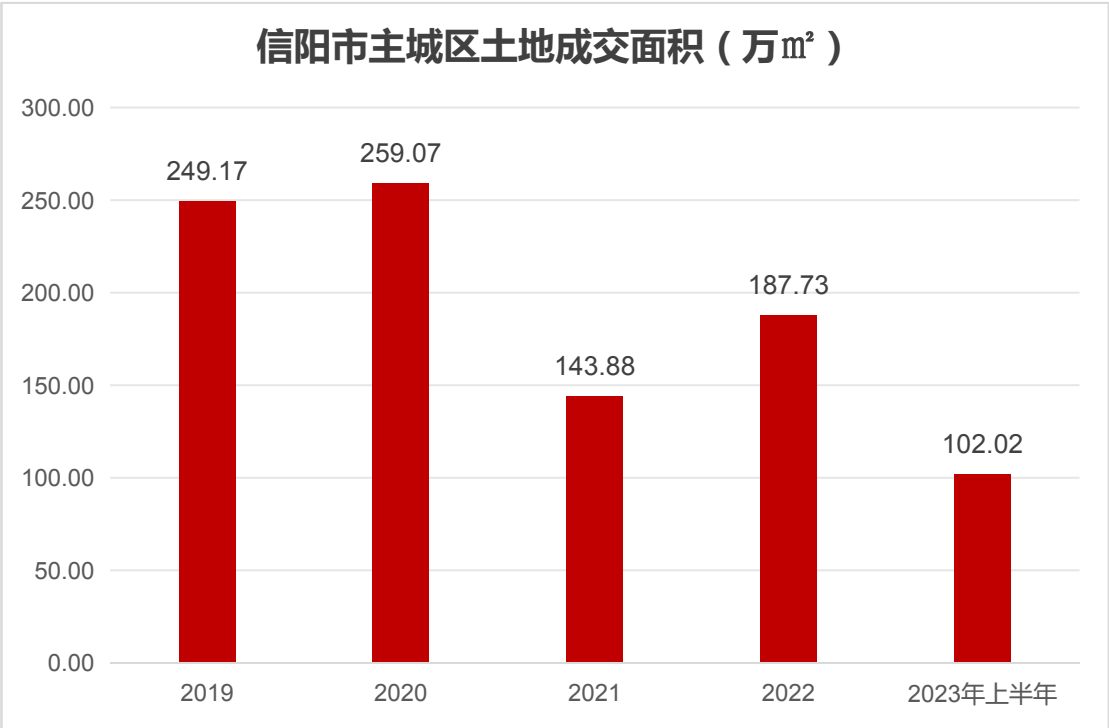
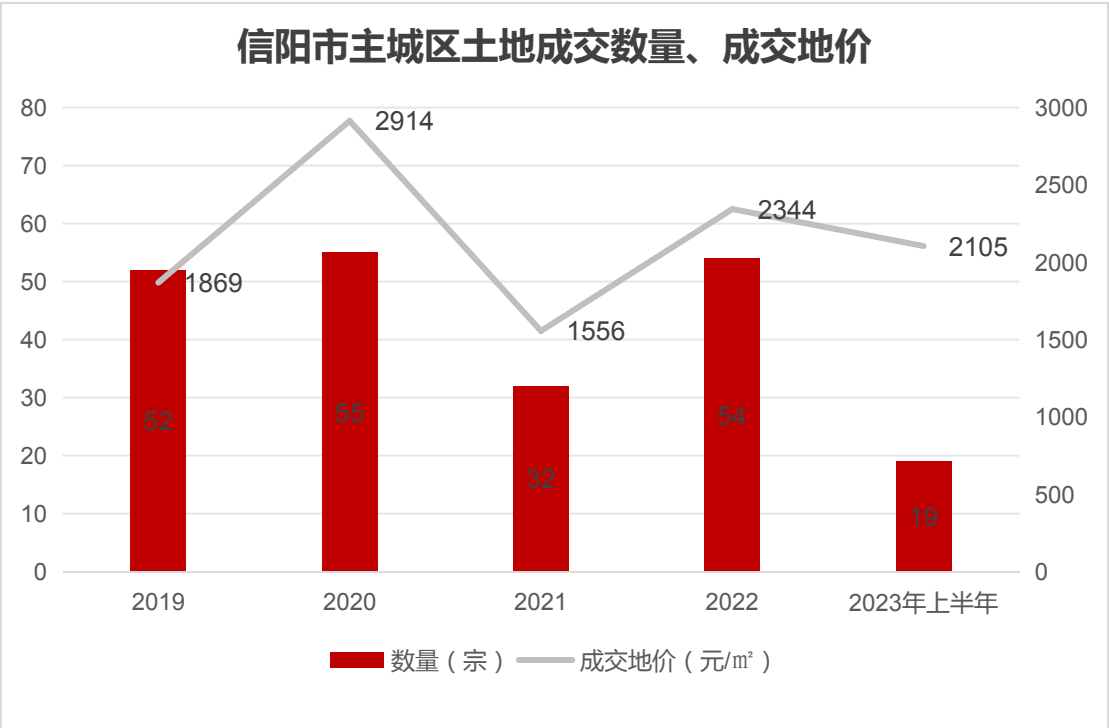
☑ 土地分布

☑ 成交地块概况

☑ 土地市场小结

量价走势

2023年上半年共成交19宗地，成交面积约102.02万m²，成交地价约为2105元/m²，同比增长50%。土拍市场自21年触底后呈逐渐上升的趋势。

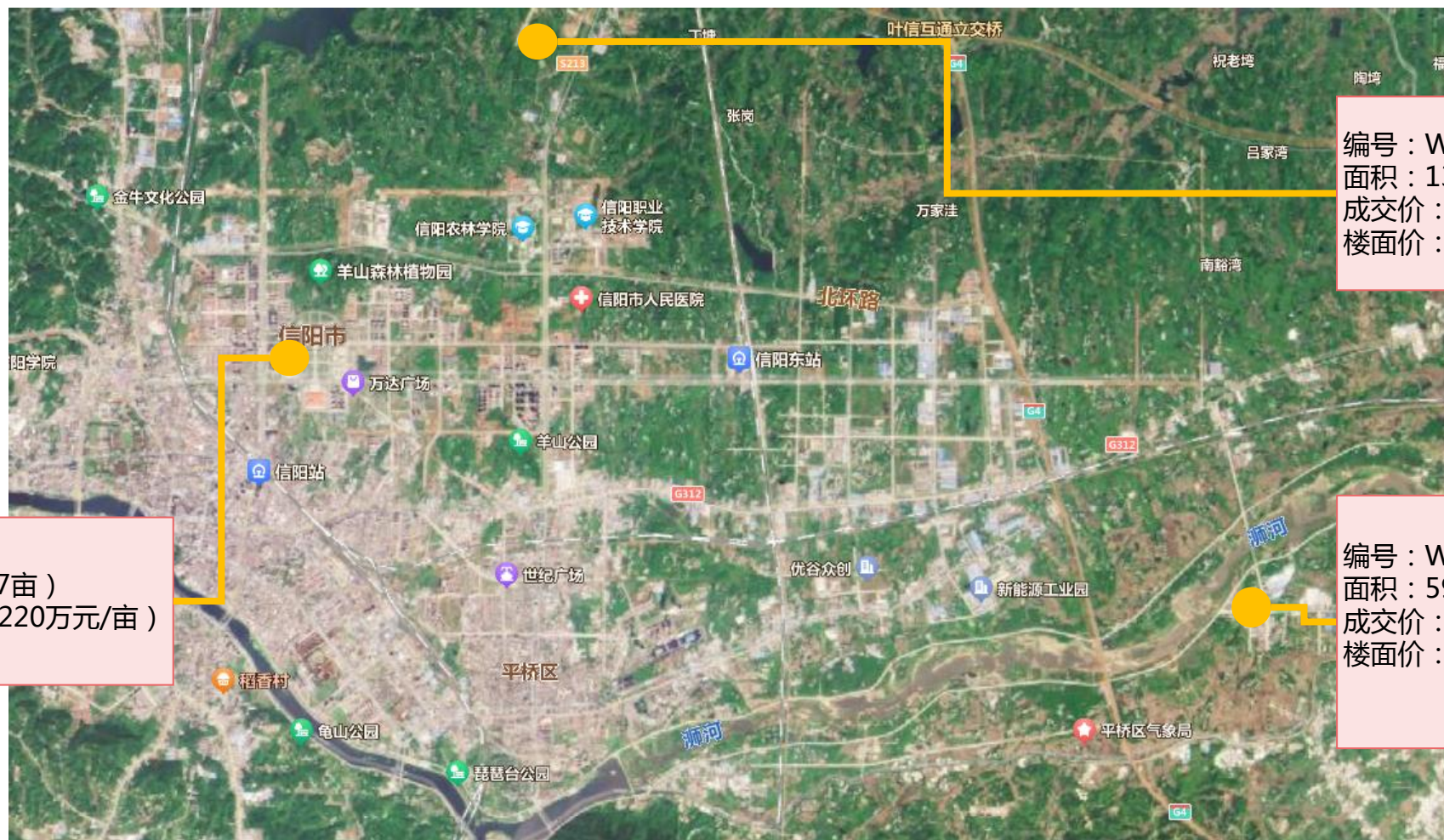


成交地块概况

2023年上半年平桥区共计成交住宅用地3宗，面积约23.5万m²，成交地价约2800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	成交时间
WG2022-2501	住宅	70	上天梯非金属矿管理区珍珠南路以东、纬二路以北	59444.04m²	信阳申信安居运营投资有限公司	1800元/m²	2023-01-30
WG2023-1101	住宅	70	羊山新区经南三路与纬南四路交叉口东南角	137582.36m²		3300元/m²	2023-06-14
WG2023-1102	住宅	70	羊山新区新九路与新八街交叉口西北角	38008.60m²	信阳申晖实业有限公司	3300元/m²	2023-06-14
合计				23.5万m²		2800元/m²	

土地分布



编号：WG2023-1102
面积：38008.60m² (57亩)
成交价：3300元/m² (220万元/亩)
楼面价：1100元/m²

编号：WG2023-1101
面积：137582.36m² (206亩)
成交价：3300元/m² (220万元/亩)
楼面价：1375元/m²

编号：WG2022-2501
面积：59444.04m² (89亩)
成交价：1800元/m² (120万元/亩)
楼面价：819元/m²

土地市场概况

- ◆ 23年上半年信阳平桥区土拍成交住宅地块3块，全为高铁CAZ片区成交地价约2800元/m²。预计24-25年左右配套逐渐完善，将有大量楼盘准备入场。
- ◆ 成交地块集中分布于高铁CAZ片区，以CAZ商务中心为圆心向外扩散发展。估计明年政府将挂牌十余个二期西部的住宅建设地块。
- ◆ 无一线房企在信阳拿地，**全为国资背景房企拿地，并以底价成交。**

高铁CAZ片区开始起步，土拍城投托底

03

新房市场

☑ 量价走势

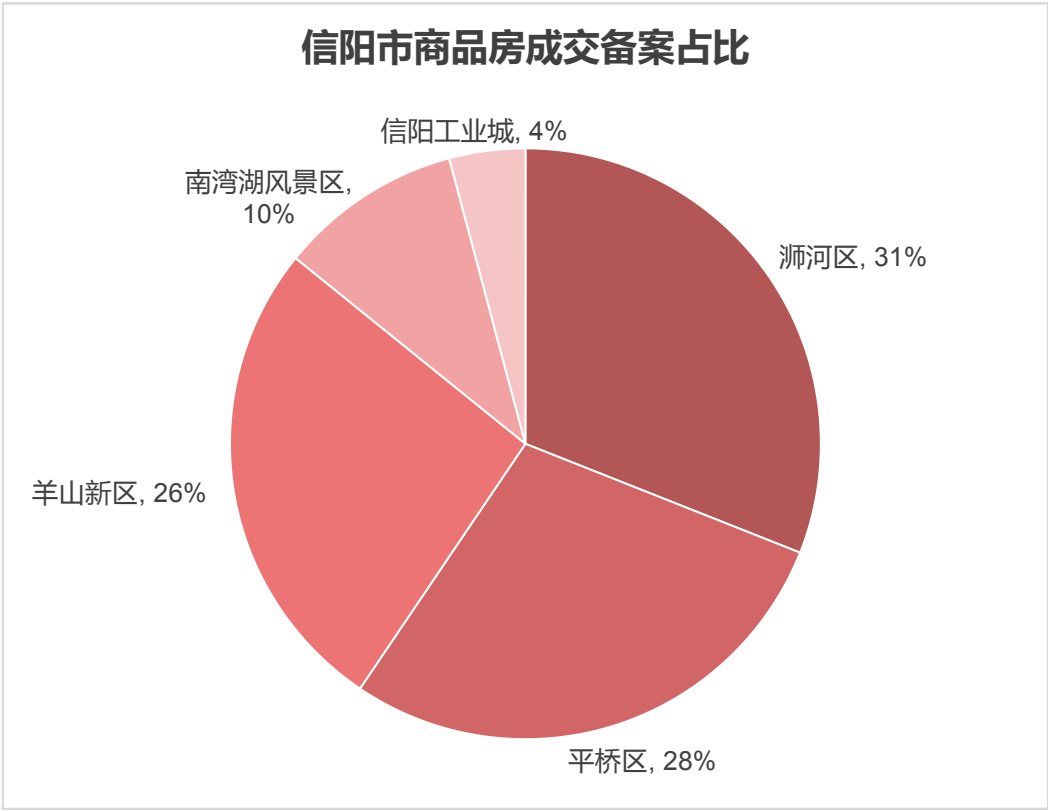
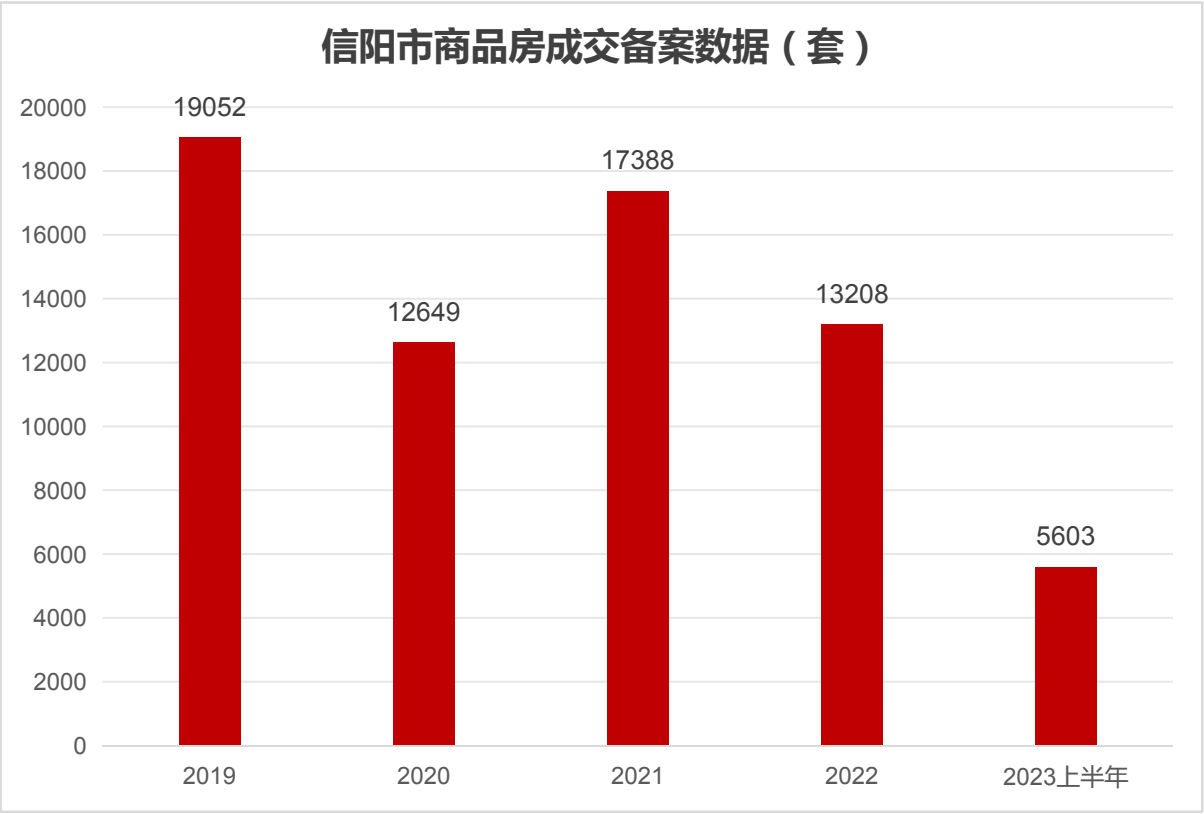
☑ 市场分析

☑ 重点个案

☑ 市场小结

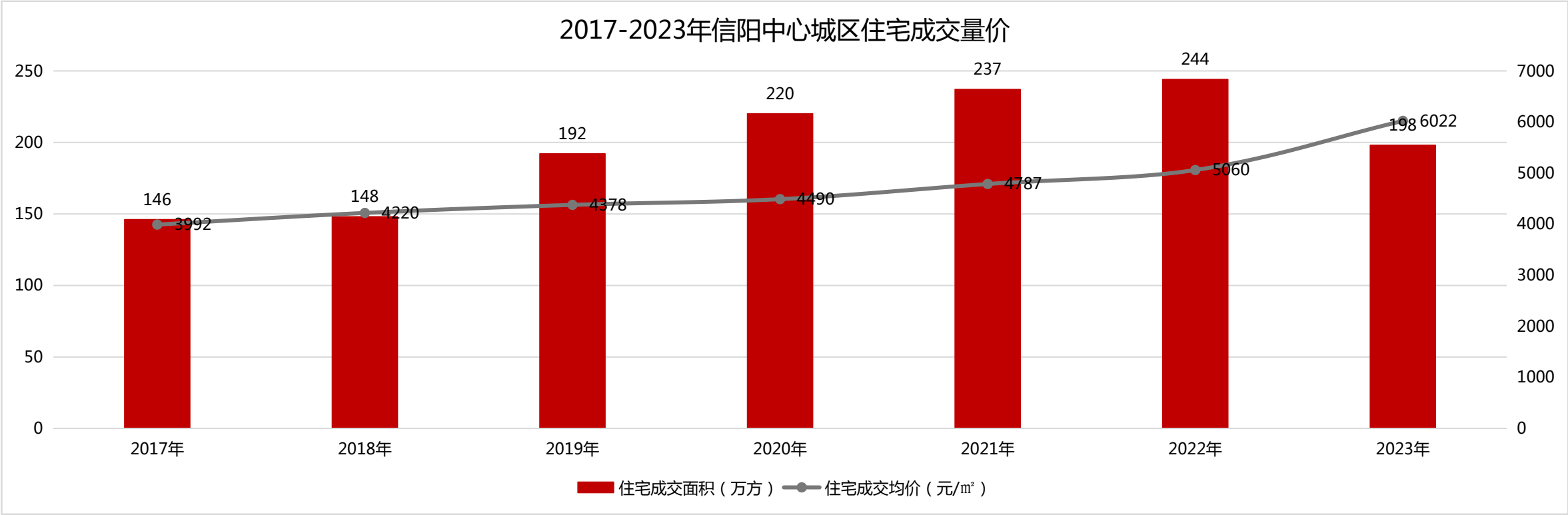
量价走势

信阳市2023年上半年备案约5600套，住宅约3740套，平均每月620套，平桥区占比约28%，平均每月约173套。



市场概况——存销分析

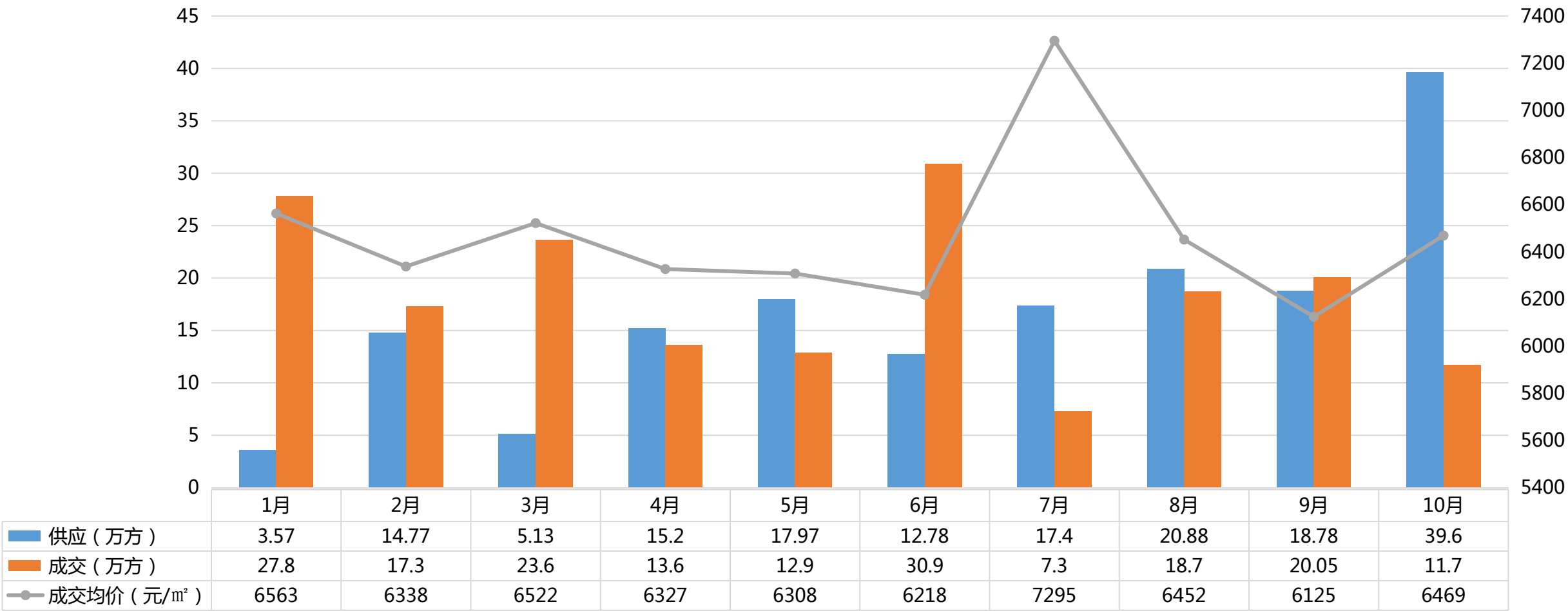
2017-2023年商品住宅销售面积逐年增长，2023年销售面积为19万m²，较2022年下降4%；均价6022元/m²，上升10%。



市场概况—住宅成交分析

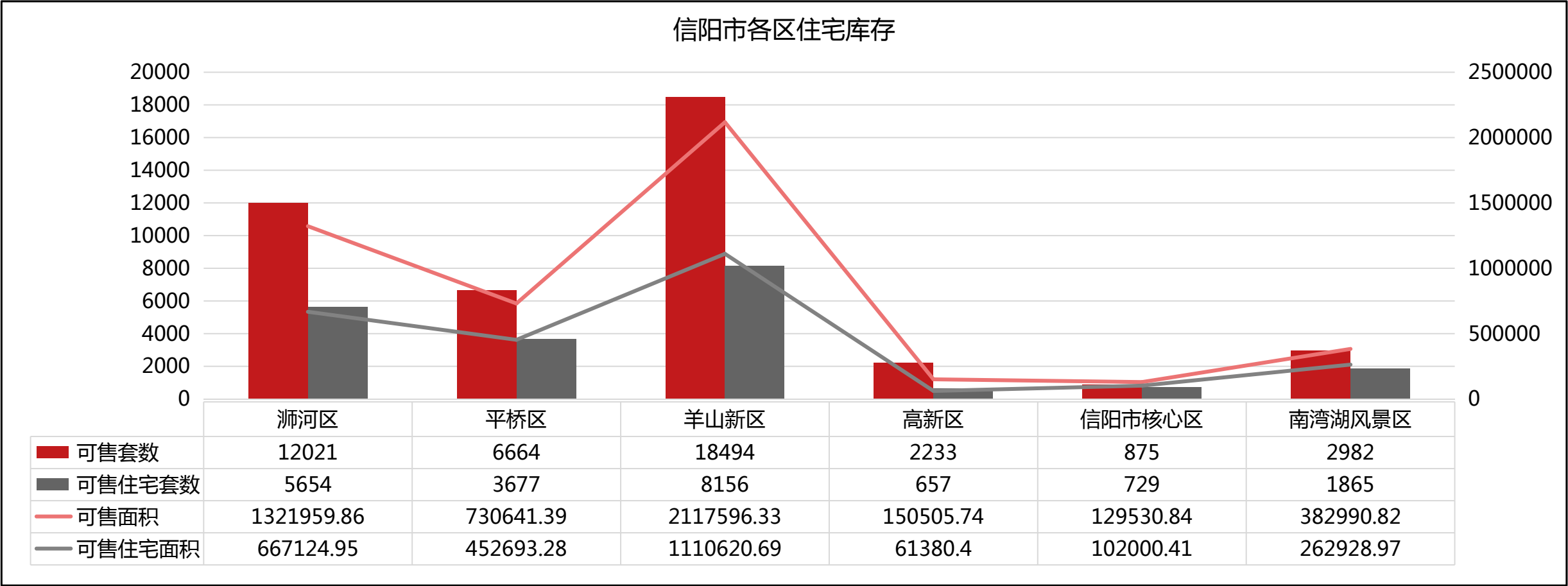
2023年信阳住宅均价波动上浮，10月份由于个别项目备案影响，月均价约6500元/m²。

2023年信阳市住宅月度供求价



市场概况—库存及去化周期

截止2023年10月，信阳市住宅库存套数2.1万套，266万方，相对较为健康。



住宅市场—成交结构

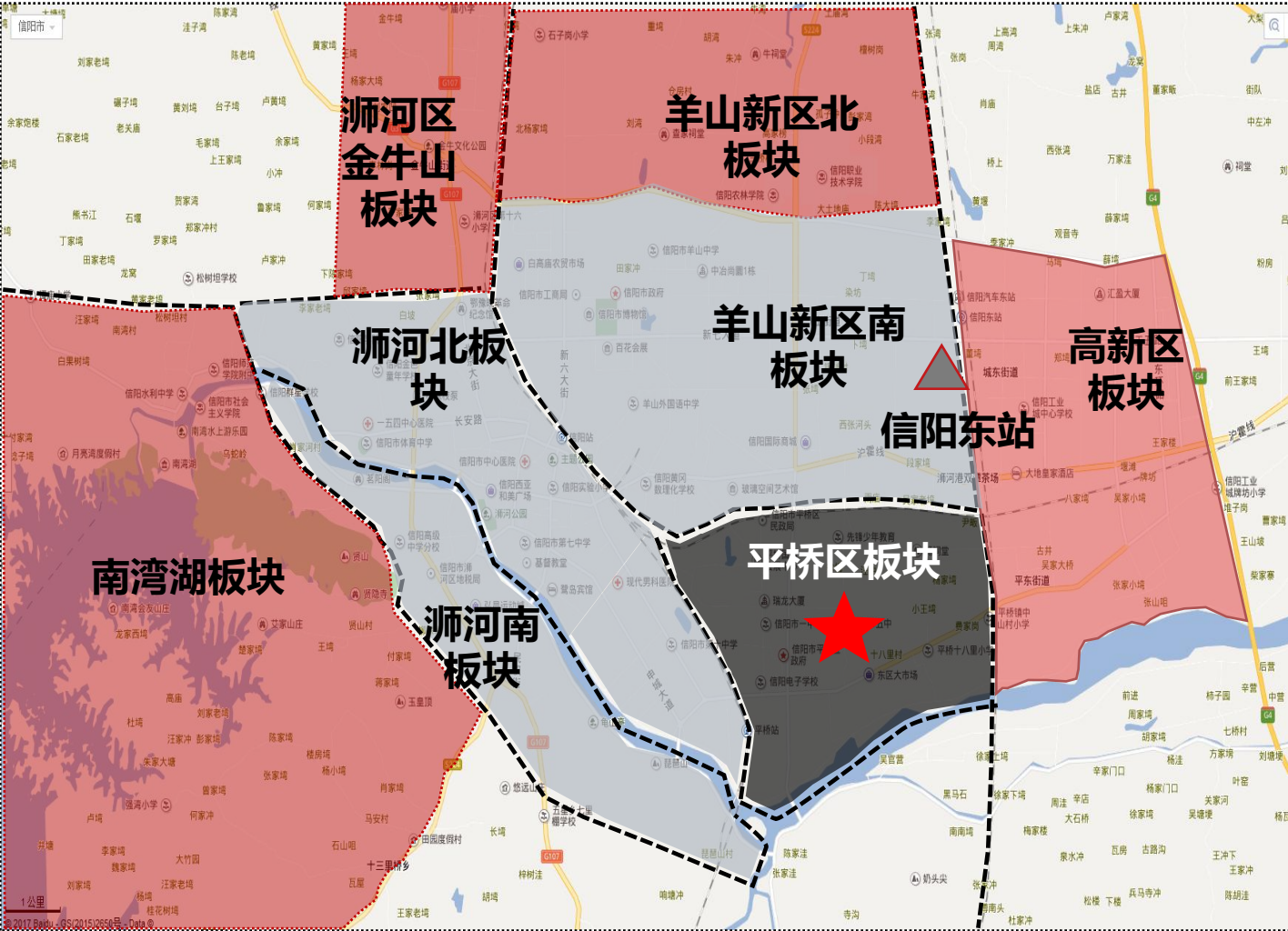
1-10月信阳住宅成交主力面积及总价稳定，主力面积段产品为120-130 m²，占比达到32.57%，主力总价段为80-100万，占比达到43.58%。

2023年1-10月份信阳住宅成交套数占比

面积段/总价	60万以下	60-70万	70-80万	80-90万	90-100万	100-110万	110-120万	120-130万	130-140万	140-150万	150万以上	合计
90 m²以下	0.53%	0.71%	0.03%	0.53%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.80%
90-100 m²	0.82%	1.24%	0.92%	0.88%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	3.86%
100-110 m²	0.27%	5.33%	1.26%	3.13%	5.28%	0.80%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	16.07%
110-120 m²	0.66%	0.14%	8.32%	3.21%	3.04%	2.89%	0.36%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	18.61%
120-130 m²	1.41%	0.41%	4.96%	9.32%	9.77%	5.25%	0.93%	0.53%	0.00%	0.00%	0.00%	32.57%
130-140 m²	0.63%	0.31%	0.41%	2.50%	1.49%	4.57%	2.39%	0.37%	0.22%	0.02%	0.00%	12.91%
140-150	0.05%	0.03%	0.02%	0.75%	3.58%	0.75%	1.63%	2.58%	1.46%	0.19%	0.00%	11.04%
150 m²以上	0.02%	0.00%	0.02%	0.05%	0.05%	0.29%	0.34%	0.24%	0.48%	0.49%	1.17%	3.14%
合计	4.38%	8.17%	15.93%	20.36%	23.22%	14.54%	5.66%	3.72%	2.16%	0.70%	1.17%	100.00%

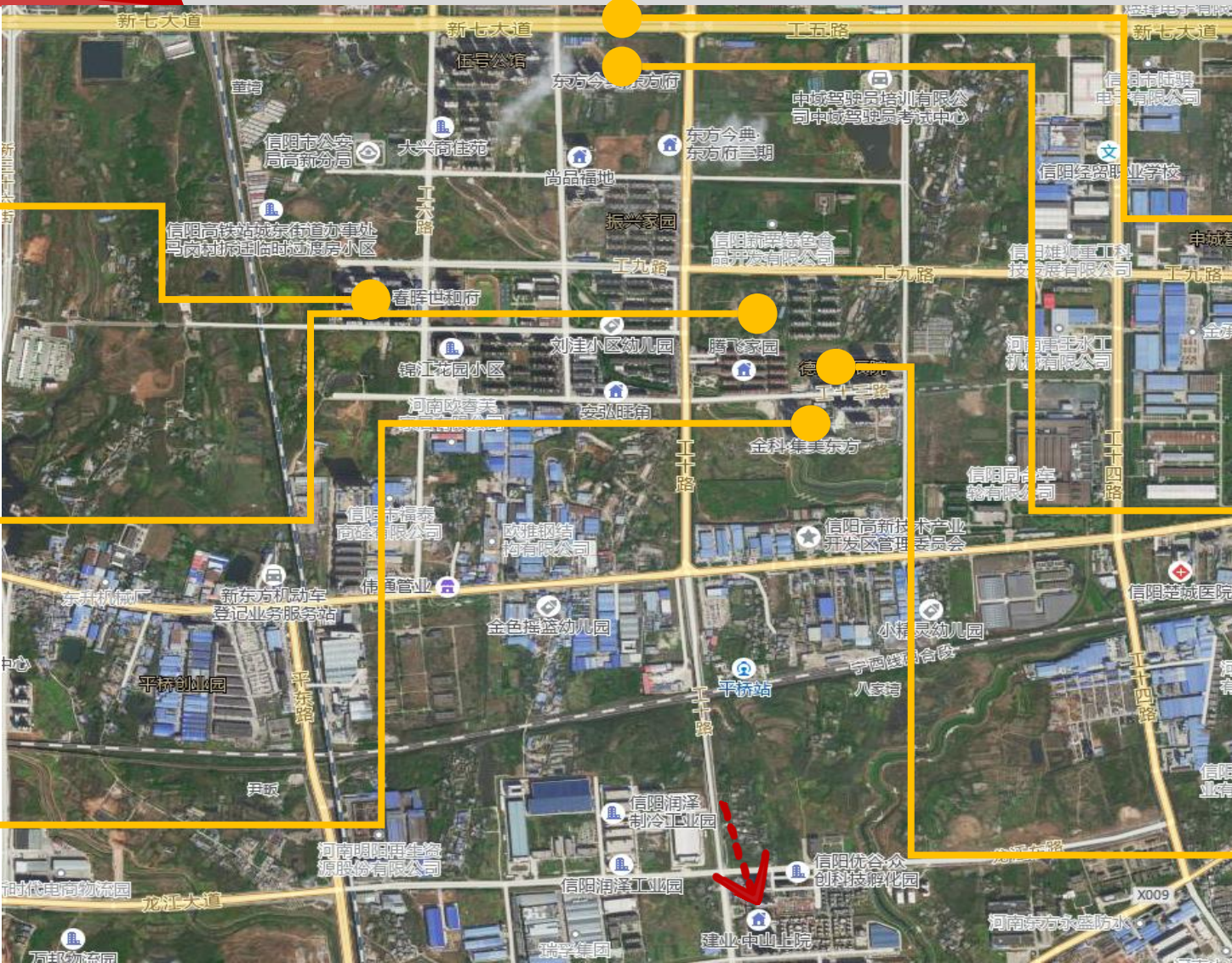
市场分析—板块分析

信阳市内整体区域划分成五大区域，其中羊山新区南板块为价值高地。



板块	特征
羊山新区	1、市政府、高铁站所在区域，信阳市政务商务核心区 2、荣盛、蓝光、碧桂园、中梁房企云集，市场价格高、地价高
高新区	1、城市未来发展方向，产业聚集区 2、配套缺乏，规划暂未落地 3、项目以刚需为主
平桥区	1、传统的居住、工业聚集区 2、城市向东发展的起承区 3、配套缺乏，规划暂未落地 4、项目以刚需为主，县市进城客户为主
浉河区	1、老城区，学校、商业齐全 2、受规划局限性影响，区域内潜在发展能力有限，外围区域有一定潜力
南湾区	以文旅为主，部分高端住宅组团，环境条件优越

市场分析



春晖·世和府
高层均价：6000元/m²
洋房均价：7140元/m²
月均成交套数：10套

昌建申悦台
均价：4650元/m²
月均成交套数：4套

金科·集美东方
均价：4655元/m²
月均成交套数：8套

同信府
高层均价：4300元/m²
月均成交套数：2套（停工刚复工）

东方今典·东方府（标杆）
高层均价：4800元/m²
月均成交套数：13套

德润·紫辰院
均价：约5200元/m²
月均成交套数：3套

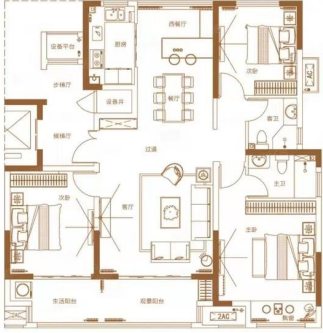
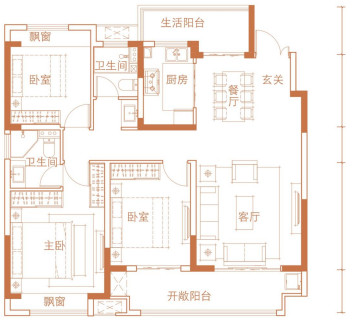
市场分析——整体存量

信阳平桥区目前潜在库存约3537套，主要集中在三个项目，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2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	金科集美东方	24万m²	1945套	672	455	217	1273	8	96-142m²	4655
2	春晖世和府	4.87万m²	657套	657	520	137	137	10	128m²	6200
3	昌建申悦台	16.12万m²	1100套	700	580	120	400	8	107m²、124m²	4600-5200
4	德润紫辰院	17.1m²	1094套	326	210	116	884	3	105m²、110m²、120m²	6800元卖5800左右
5	东方今典三期	16.6万m²	1072套	1072	512	0	560	13	107m²、115m²、126m²	5800(高层)
6	同信府	5.5万m²	329套	329	210	119	119	2	115m²、125m²	5700(洋房) 4400(高层)
7	建业中山上院	5.5万m²	501套	501	337	164	164	6	110m²、120-140m²	4600
合计						873	3537			

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，大多为三面宽产品，动静分离/三叶草卧室分布；春晖世和府项目户型卖点有“电梯前厅”，德润紫辰院有赠送的“拓展面积”。

金科集美东方	春晖世和府	德润紫辰院	中山上院	东方府
三室两厅一卫96m ² 	三室两厅两卫128m ² 	三室两厅两卫109m ² 	三室两厅两卫108m ² 	三室两厅两卫126m ² 
四室两厅两卫142m ² 	四室两厅两卫139m ² 	三室两厅两卫125m ² 	三室两厅两卫120m ² 	三室两厅两卫107m ² 

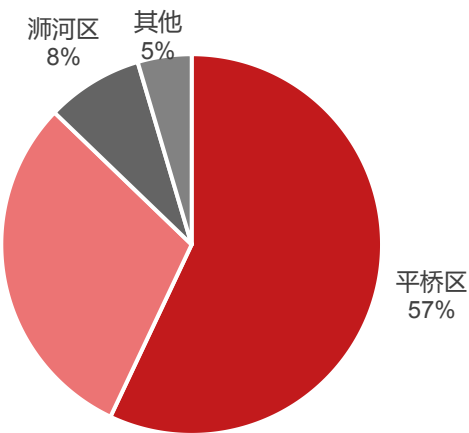
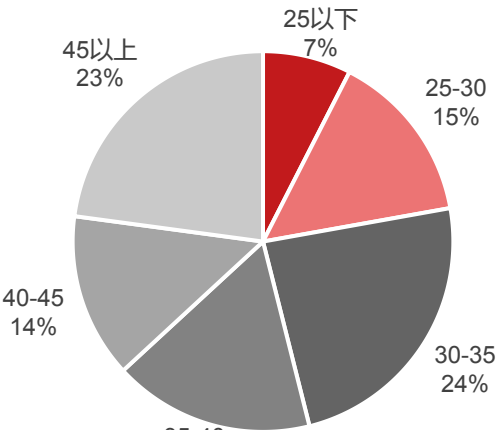
市场分析——客户特征

综合分析建业中山上院、德润紫辰院客群，可以看到购房主力年龄段为30-45岁，成交区域占比最高为平桥区客群，占比一半左右。

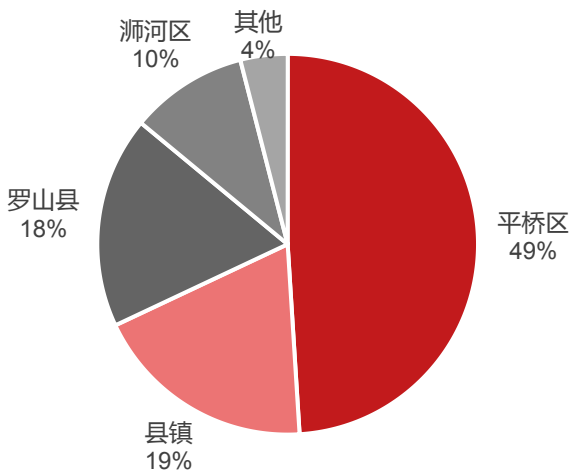
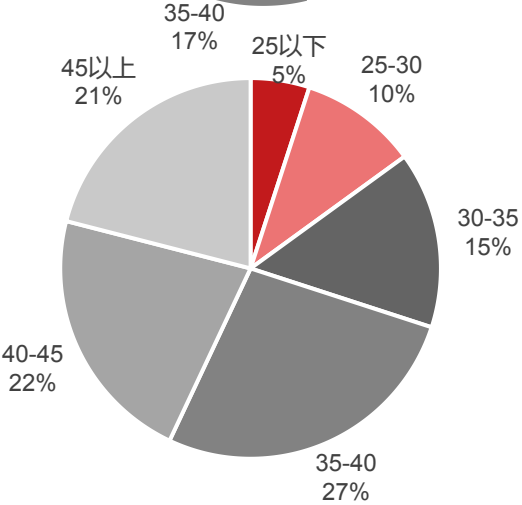
年龄分布

籍贯分布

建业中山上院



德润紫辰院



市场分析——客户研判

区域地缘性明显、需求面积在120-130m²的市区改善及县区客户

平桥区地缘性特征明显，购房者年龄主要集中在**30-45岁**之间，客户来源主要集中在**市区改善外溢及县区**，面积需求集中在**120-130m²**之间，与本项目主力户型基本吻合。

客户分类	置业目的	身份特征	年龄特征	客户核心诉求	区域来源	产品需求
自住	置业安家	有一定工作年限的一般工薪阶层及以上人群，普通公司员工、行业上升期企业员工等	25-30岁	落户需求，需求安家稳定；关注交通、开发商品牌、配套、价格、户型及物业	市区外溢、周边县区等	100-110平，3居
	拆迁安家	周边村镇拆迁户，一般为二代或三代同堂，获得一定的拆迁款，需购置房产安家	30-50岁	要求安家稳定；关注户型、价格、品牌、配套、交通及物业	周边客户	120-130平，3居
品质改善	环境改善	各行业具备一定支付力群体	30-35岁	资源环境，居住舒适度；关注开发商品牌、景观、户型及物业	市区改善外溢，周边城市外溢	120-130平，3居
	面积改善	中产及上中产阶层，如企事业单位，私营业主、高级公务员、公司高管、	35-45岁	资源环境条件良好，对生活品质要求高，注重生活私密性、景观、物业及发展前景	市区地缘性、周边城市外溢	120-130平，3居
投资	投资	体制内高层和中产，体制外私营业主及企业中高层	40岁及以上	关注居住环境、开发商品牌、物业、配套及交通	市区、外地城市居多	120-130平米，3居

市场分析——整体存量

2023年信阳平桥区、羊山区整体推货量52.78万m²，全年去化29.79万m²，在售项目整盘存量约224.17万m²，未来1年内预计推货量194.49万m²。

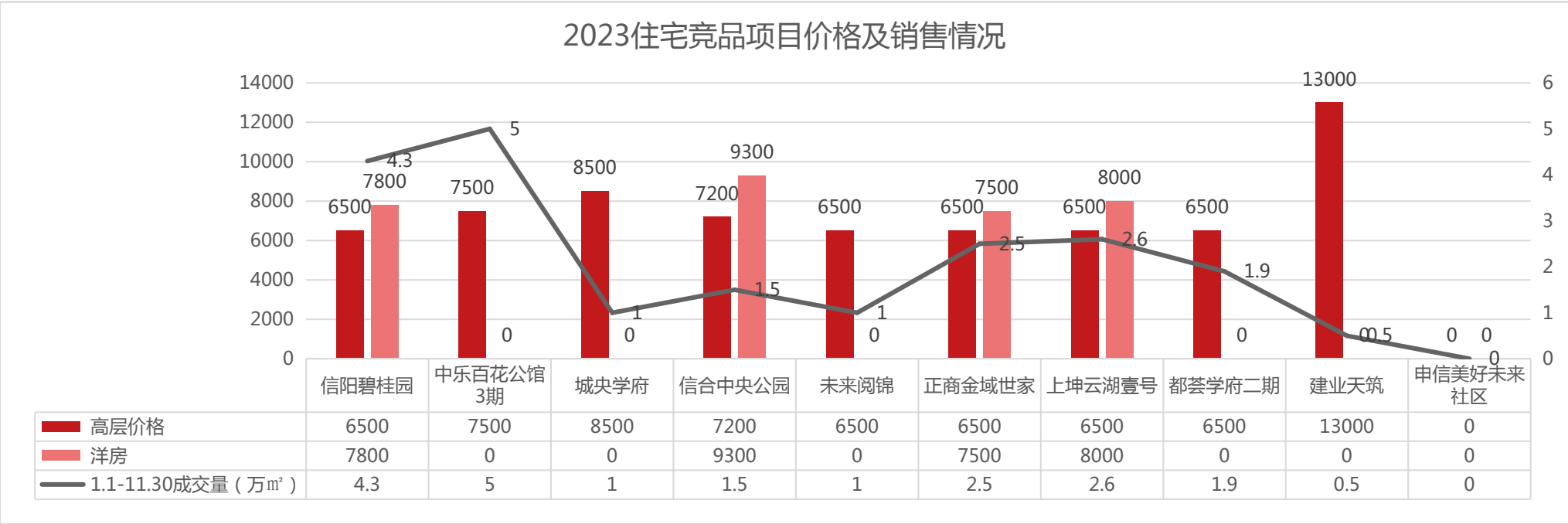
项目名称	产品类型	是否精装	主力面积	销售均价 (元/m²)	总体量 (万m²)	整盘存量 (万m²)	未来推货量 (万m²)	2022年已推货量 (万m²)	2022年去化量 (万m²)
信阳碧桂园	高层	精装	120-140	高层执行特价6200	60	12	12	12	4.3
中乐百花公馆3期	高层	毛坯	109-176	——	26	26	26	6	5
城央学府	高层	毛坯	78-181	8500	13.8	0	0	4.1	1
信合中央公园	洋房、高层	精装	116-142	高层9400 洋房11000	22	11.34	11.34	5.36	1.5
未来阅锦	洋房、小高层	毛坯	洋房129m² 小高层98m²、 108m²、118m²	高层7300 洋房8100	12	4.5	4.5	3.8	1
正商金域世家	洋房、高层	毛坯	高层：123m²洋房：123- 130m²	高层7200 洋房8200	12.9	5	5	5.9	2.5
上坤云湖壹号	高层、小高层	毛坯	106-143	特价高层6800 洋房8300	100	92.3	92.3	5.3	2.6
都荟学府二期	洋房、高层	精装	洋房：145m² 196m² 高层：105m² 125m²	预计9000	10.74	5.29	5.29	5	1.9
建业天筑	高层	精装	143-223	1.3-1.8万	7.85	5	5	2.85	0.5
申信美好未来社区	高层、小高层 洋房	毛坯	——	——	69	69	69	0	0
合计	——	——	——	——	——	230.43	230.43	50.31	20.3

市场分析——价格特征

各项目成交分析：

成交量：中乐百花公馆三期成交量位列羊山新区第一。

总结：中乐百花公馆前期客户价位渗透高，首批均价7000元/m²，低开销售，成交量激增，位居羊山新区第一；后如信阳碧桂园、上坤云湖壹号、中央公园等项目纷纷开始降价促销，碧桂园降价幅度最大，销量紧随其后。



市场分析——价格特征

信阳楼市降价潮：自中乐百花公馆三期低价开盘后，以碧桂园为首信阳楼市各项目紧跟风潮，各区域价格普降，相续推出特价房、工抵房等优惠房源，各地产公司开始纷纷以价换量。到2022年底东方今典东方府项目更是推出了36万买两房、48万买三房，使房价一举回到4XXX元时代。

项目	降价幅度	上年价格	现价格	备注
信阳碧桂园	1600	7800	6200	高层/洋房
琨御府	1000	8500	7500	高层
中乐百花公馆三期	2500	7500	7500	前期排卡客户心理价位10000元/m²
和谐广场	500	7500	7000	公寓
信阳未来悦锦	1100	7300	6200	高层
东方今典东方府	3000	6500	4500	高层
正弘新城	900	7500	6600	/
金科集美东方	1300	6200	4900	/
昌建申悦台	1400	6200	4800	/
东方公馆	1600	7800	6200	毛坯公寓

市场分析——重点个案

东方府（基础信息）

项目名称	东方今典东方府	位置	羊山新七大道与工六路交汇处东南角
开发商	东方今典	占地面积	93.51亩
建筑形式	高层	总建筑面积	/
产权年限	70	建筑风格	新中式
容积率	2.19	绿化率	40%
住宅规划户数	/	规划车位数	地上299 地下1070
交房时间	/	装修情况	/
开发时间及周期	2020	开盘日期	/
在售房源数	1369	去化率	80%
在售住宅主力户型	在售户型：80—177m² 主力户型：116—141m²	销售均价	/
项目简单介绍	高铁片区，出行便利；区域尚未成熟；项目规划9万方商业，后期发展可观		
项目销售情况	/		
营销活动	样板间开放		



三期鸟瞰图

市场分析——重点个案

优势介绍

□ 规划卖点

千亩体量，新中式建筑风格，一期由7栋高层住宅，4栋公寓及写字楼、酒店组成。

□ 景观卖点

景观设施包括：阳光草坪、休闲球场、运动跑道、儿童乐园。

□ 内部配套卖点

自建商业综合体，包括酒店、公寓、大型商场、超市、电影院，集休闲、娱乐、购物于一身。

□ 物业管理卖点

国家一级资质——今典物业

□ 附加值卖点

项目千亩体量，是信阳向东发展的桥头堡。

□ 从小区周边配套来讲

向东可至京港澳
高速入口、西北
至沪陕高速入口，
距离高铁站东800
米，便捷出行。

劣势介绍

□ 地块上劣势

/

□ 规划上劣势

/

□ 地段上劣势

项目位于高铁站东，距离中心城区相对较远，附近缺少相关商业配套。

□ 产品上劣势

/

□ 现场服务上劣势

注重来访氛围打造。现场持续保持客户来访量。
置业顾问接待不到位，流程化缺乏细节。

□ 其他硬伤

/

市场分析——重点个案

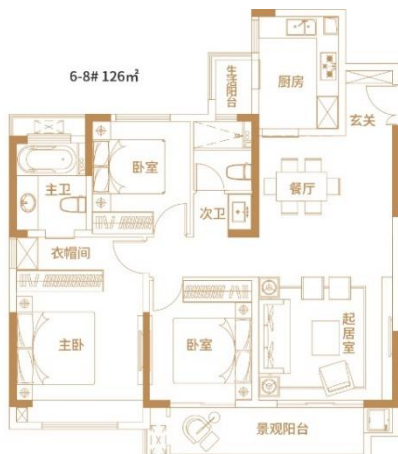
当期在售户型量

在售户型统计						
面积段	产品类型	总户数	电梯户型比	房型配比情况	剩余占比	所属楼栋
140-150	高层	102	1T2	17.83%	100%	1#、2#、3#
130-140	高层	102	1T2	17.83%	100%	1#、2#、3#
120-130	高层	184	1T2	32.17%	100%	5#、6#、7#、8#
110-120	高层	138	1T2	24.13%	100%	6#、7#、8#
100-110	高层	46	1T2	8.04%	100%	5#

在售户型图片



115m² 三室两厅两卫



126m² 三室两厅两卫



132m²四室两厅两卫



140m² 四室两厅两卫

市场分析——重点个案

中乐百花公馆三期



项目名称	中乐百花公馆三期	项目地址	羊山新区新七大道与新十街交汇处
开发商	信阳中乐百花置业有限公司	装修情况	毛坯
占地	100亩	绿化率	30 %
建筑面积	26万方	建筑风格	大都会建筑风格
楼栋总数	12栋	总户数	1393户
物业公司	自持物业	物业费	/
建筑类型	板楼	规划户型	高层：129-176m²
容积率	3.0	停车位	1:1.1
价格	将车位优惠减到总价后： 均价7600元/m²	优惠	/
销售动态	均价8100元 /m² 优惠方式：减20000元+99折 买车位总房款再减60000元 车位12万左右 将车位优惠减到总价后： 均价7600元/m²		
车位销售情况	/		
优劣势	优势：位于羊山正中心，交通方便，地理位置好，周边配套丰富。 劣势：毛坯售价高，品牌及物业不具有公信力，教优质育资源稀缺；		

市场分析——重点个案

当期在售户型量（规划未过户型配比未出）

在售户型统计						
面积段（m²）	产品类型	总户数	电梯户型比	房型配比情况	剩余占比	所属楼栋
109	三房两厅两卫		2梯2户			/
112	三房两厅两卫		2梯2户			/
129	三房两厅两卫		2梯2户			/
132	三房两厅两卫		2梯2户			/
132	四室两厅两卫		2梯2户			/
151	四室两厅两卫		2梯2户			/
176	五室两厅两卫		2梯2户			/
总计	/	1393	/	100%	100%	/



面积：109m²
三房两厅两卫



面积：112m²
三房两厅两卫



面积：129m²
三房两厅两卫



面积：132m²
三房两厅两卫



面积：132m²
四房两厅两卫



面积：151m²
四房两厅两卫



面积：176m²
五房两厅两卫

市场分析——重点个案

美好未来社区于7月8日正式首开，首次开盘推售1562套，首开销售套数**1057套**，销售金额**11.2亿**，销售面积14.6万方，首开去化率67%

各户型推售情况				
地块	推售套数	推售金额	已售套数	已售金额
60户型	64	0.29	22	0.1
75户型	128	0.75	119	0.7
105户型	198	1.56	179	.55
125户型	334	3.1	223	2.27
140户型	374	3.99	287	3.26
165户型	188	2.38	109	1.47
180户型	123	1.63	57	0.77
210户型	80	1.25	33	0.54
240户型	73	1.38	28	0.54
合计	1562	16.35	1057	11.2



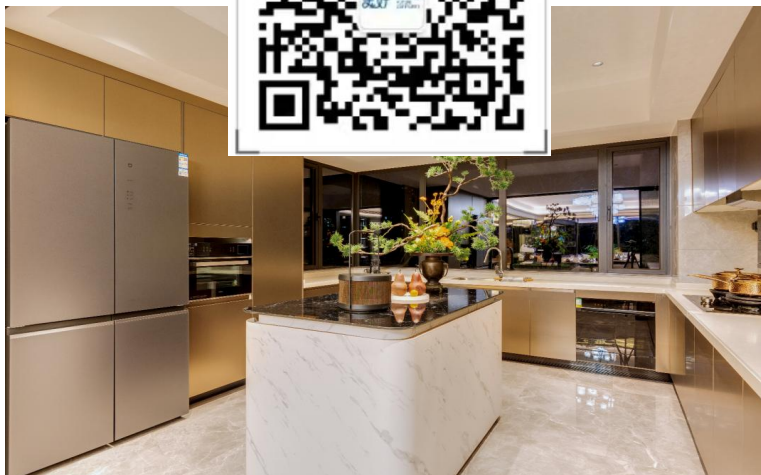
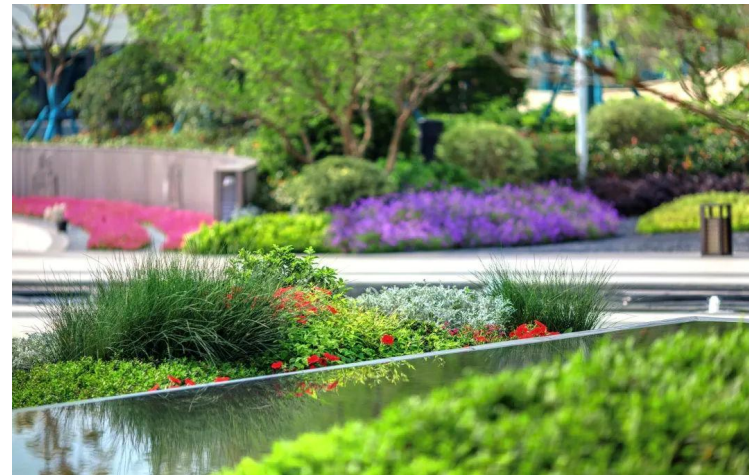
市场分析——重点个案

首次开盘均价7500元/m²，首开后长销期2023年价格区间为7700-8000元/m²，均价实现7850元/m²（含9#地整盘去化），2024年均价逐步水涨船高，在清盘前月度均价可实现8000元/m²。

时间		地块	目标（套）	均价（元/m²）
2023年7月		6#地、7#地、2#地	1050	7500
7-8月	工抵	9#地	330	7500
	市场化销售	2#地、7#地、9#地	130	7700
	团购	2#地	150	7550
9-12月	市场化销售	2#地、7#地、9#地	400	7900
	团购	1#地	240	7700
2024年1-8月	市场化销售	1#地、2#地	740	7950
9-10月	工抵	剩余大户型利用工抵去化 (215 m²、249m²)	70	8000
合计			3110	7687（整盘成交均价）

市场分析——重点个案

景观示范区及样板间展示

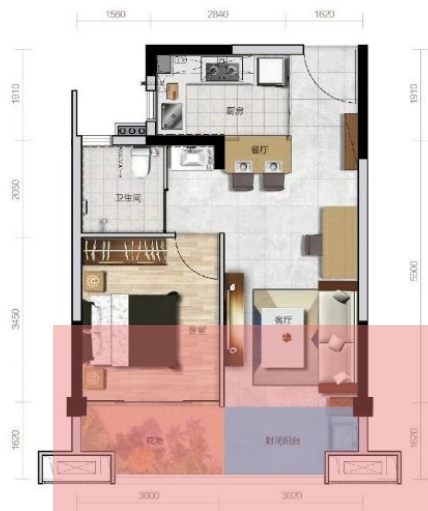


Downloaded from <http://www.sagepub.com> at NANYANG TECH UNIV LIBRARY on June 11, 2015

建面约 77m²两室两厅一卫

建面约108m²三室两厅一卫

128m²三室两厅两卫



户型面积段跨度大，满足不同年龄段的需求

● 142m²四室两厅两卫

建面 168m²四室两厅两卫

 215m²四室两厅三卫

249m²四室两厅两卫



市场小结

- 1、现阶段羊山竞品项目整体销量态势整体较为混乱，不同项目之间价差较大，红盘项目普遍以价换量，从推广、活动、政策等多个层面进行引流导客。
- 2、目前周边市场价格毛坯高层均价普遍为6500-7500元/m²，个别学区房价格较高，如城央学府均价8500元/m²；精装高层产品销售价格均在6200-8500元/m²，个别项目如碧桂园降价至6200元/m²。
- 3、各项目为积极抢占客户，促销政策多样化，多数项目纷纷开始降价，并增加全民营销及分销政策，以引流客户成交。
- 4、一线房企在资本、营销等方面占据明显优势，市场关注度、认可度高，引领区域价格导向（以碧桂园为例，其在第三季度开始的降价潮中，降价幅度高达1600元/m²），挤压本土房企生存空间，导致东方府项目房价跌至4000-5000元区间。市场对本土房企营销提出更高的要求。

04

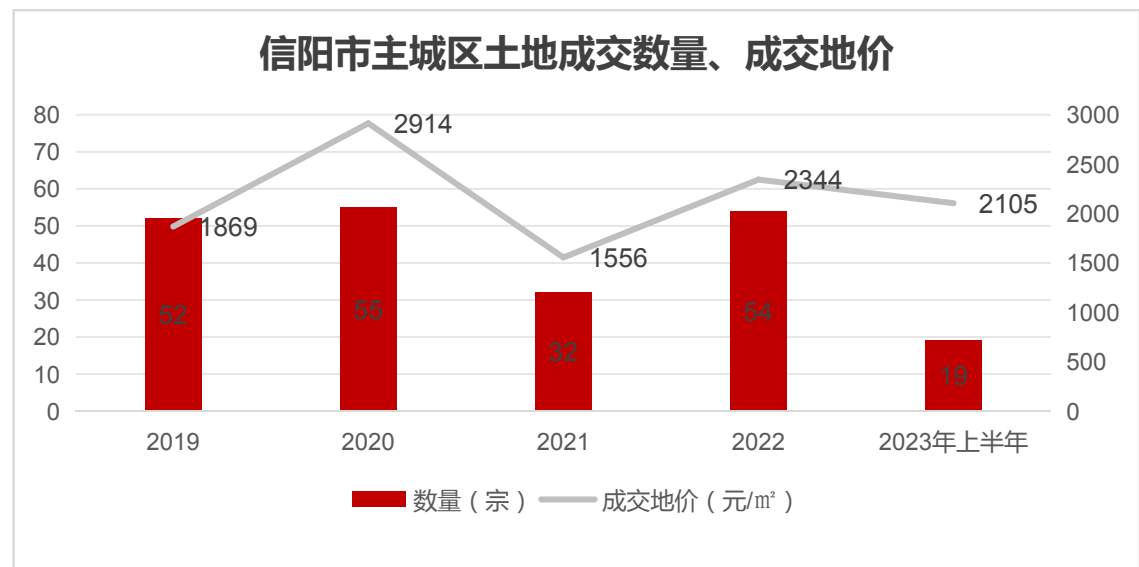
趋势预判

土地预判

【土地市场】底价成交成为土拍市场主旋律，土拍成交城投托底

信阳平桥区土地成交整体表现出整体迅速回升，已经阶接近2019年的成交情况。除去2021年疫情严重，近四五年信阳平桥区土地成交宗数波动不大，今年上半年成交19套，**预计全年土地成交宗数于22年相差不多**。土地成交地价都是以底价成交，**2023年成交均价也与2105元/m²相差不多**。

结合2022年第一次集中土拍成交数据，无一线房企拿地，民企拿地意愿进一步减弱，地方国资成为拿地主力。预计未来一年仍以地方国资成交为主，民营企业在销售市场逐步回暖，增强市场信心后逐渐开始拿地。

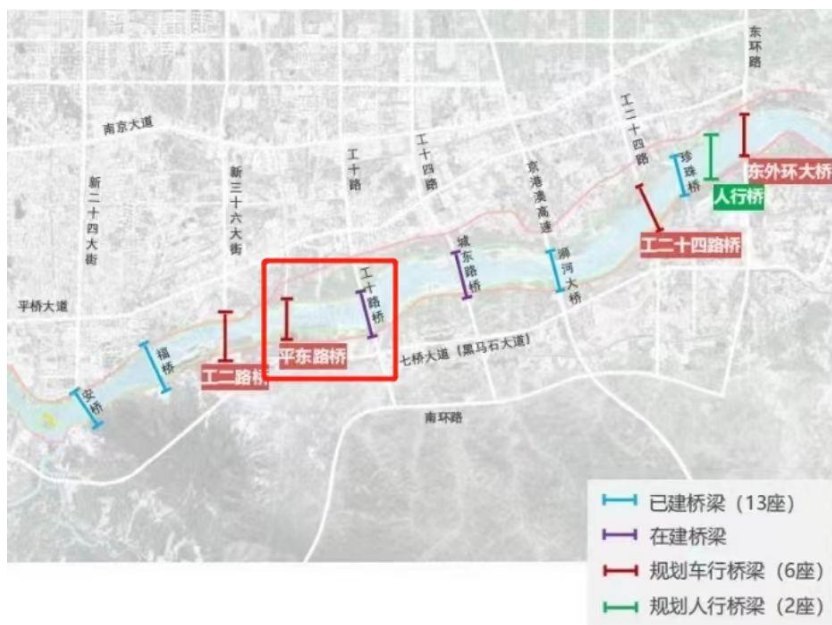


编号	位置	土地面积m²	容积率	绿化率	建筑密度	成交价 (元/m²)	楼面价	摘地房企
WG2022-1701	羊山新区龙飞山路与三十四大街 交叉口西南角	13813.47	2.5	35%	22%	6000	2400.0	信阳市保障房综合开发有限公司
WG2022-1702	羊山新区新九大道与三十二大街 交叉口东北角	53439.79	2.5	35%	22%	6000	2400.0	信阳博信置业有限公司
WG2022-1703	羊山新区新九大道与三十四大街 交叉口西北角	56340.62	2.5	35%	22%	5850	2340.0	信阳中裕置业有限公司
WG2022-1704	羊山新区新五大道与三十六大街 交叉口西北角	13079.31	3.0	25%	40%	3900	1300.0	信阳双慧文化产业园开发有限公司
WG2022-1705	羊山新区新七大道与三十四大街 交叉口西北角	13983.4	3.0	25%	40%	3900	1300.0	信阳市保障房综合开发有限公司
WG2022-1706	羊山新区新五大道与三十六大街 交叉口西南角	79370.28	4.0	25%	40%	4575	1143.7	信阳双信产业园区运营管理有限公司
WG2022-1801	信阳高新技术产业开发区新三十六大街西侧、育英路南侧	28846.36	2.5	35%	22%	5775	2310.0	信阳中裕置业有限公司
WG2022-1802	信阳高新技术产业开发区新三十六大街西侧、育英路南侧	43305.02	2.5	35%	22%	5775	2310.0	信阳中裕置业有限公司
WG2022-1803	信阳高新技术产业开发区新三十六大街西侧、新三路南侧	33461.18	2.5	35%	22%	5850	2340.0	信阳中裕置业有限公司
WG2022-1804	信阳高新技术产业开发区新三十六大街东侧、新九大道南侧	30048.83	2.5	35%	22%	5775	2310.0	信阳博信置业有限公司
WG2022-1805	信阳高新技术产业开发区新七大街北侧、工八路东侧	24889.14	3.0	25%	40%	3600	1200.0	信阳市保障房综合开发有限公司
WG2022-1806	信阳高新技术产业开发区新七大道南侧、工八路东侧	26802.54	3.0	25%	40%	3600	1200.0	信阳市保障房综合开发有限公司

市场预判

【销售市场】预计明年销售增速或将更大改善

- 1、政府保交楼、稳房价、稳地价、稳预期的调控将会持续进行
- 2、工十路大桥即将竣工，交通更便利
- 3、市场产品充足，且无新增竞品项目



市场预判

【销售价格】 信阳楼市持续降价，短期内价格些许回调

为抢夺市场客户，信阳平桥各普遍采用增加分销奖励、变相降价等政策，开盘价曾输出6XXX元/m²，目前也主打43XX起，降幅超2000元/m²。上半年价格些许回调，如东方府好房源回调到5100元/m²。

房号	建筑面积约(㎡)	一口价单价(元/㎡)	成交总价(元)
6-201	124	4300	533200
8-402	109	4400	479600
9-1403	122.56	4700	576032
9-803	122.56	4650	569904
9-604	110.06	4600	506276





THANKS

Thanks.



SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

www.shangzhenghang.com

0371-69152977