2004
establishment
-2023

郏县房地产市场半年报

河南省尚正行房地产咨询有限公司

www.shangzhenghang.com

0371-69152977

目录

CONTENTS

CHAPTER 1 宏观市场分析及研判

CHAPTER 2 2023年土地市场分析

CHAPTER 3 2023年商品房市场分析

CHAPTER 4 下半年楼市分析及预判

CHAPTER 1

宏观市场分析及研判

- 宏观市场分析
- 郏县城市环境

宏观市场分析

国民经济发展

楼市政策

宏观环境预判

国民经济回升向好，但内生需求不足仍较凸显

国家统计局发布数据，2023年上半年国内生产总值（GDP）593034亿元，按不变价格计算，同比增长5.5%。

但整体经济多项指标仍低于预期和正常的季节性表现，综合而言，目前国内的内生性需求不足。

社会消费品零售总额227588亿元，同比**增长8.2%**，比第一季度**加快2.4个百分点**

货物进出口总额201016亿元，**同比增长2.1%**

全国固定资产投资（不含农户）243113亿元，**同比增长3.8%**

全国居民消费价格指数（CPI）**同比上涨0.7%**

中央基调：积极调整 稳市促需

2023年上半年政策端延续宽松态势，中央定调“防风险、促需求”，积极调整以市场稳定为核心目标

全国：住建部、市监总局共同规范房地产经纪服务。

地方：缓解“保交楼”压力，多省推出试点现房销售。

郑州：以郑州、开封为试点积极探索预售制度改革和现房销售

防

防范化解房企风险
意在规范市场秩序

保持房地产融资平稳有序，做好保交楼、保民生、保稳定。

有效防范化解优质头部房企风险，改善优质房企资产负债。

风险

房地产金融领域风险
房企资产负债风险

全国：①央行、银保监发布房房贷利率动态调节机制。②两会、中央政治局大力支持刚性和改善性住房需求

地方：自然资源部优化完善集中供地政策。

郑州：降低房贷利率，二环外取消限购，公积金额度+20万，可支付购房首付款。

促

灵活政策动态调整
积极引导市场预期
因城施策精准施策

调整首套房贷利率，“因城施策”降低购房成本，保障购房者权益。

调整供地节奏，强化公开信息披露积极引导市场预期，企业资金压力也将有所缓解。

大力支持刚性和改善性住房需求，提振信心，促进房地产市场平稳健康发展。

需求

降低购房成本
保障购房者权益

政策落地，中央利好密集发布

信贷支持不断加码，降限购城市首付比例、降二套首付比例及存量房贷利率。

8月银行超预期**调降MLF利率**，带动5年期LPR下调。1年期为3.45%，5年期以上4.2%；
8月25日，央行、金融局、住建局等三部门推进落实“认房不认贷”；
8月31日，央行、金监局调整优惠差别化信贷政策，首付统一下调为首套20%，二套30%；
8月31日，央行、金监局发文，指导下调存量首套房贷款利率。

财政部等续期“置换退个税”，证监会豁免房企再融资限制

8月25日，财政部、税务总局、住建部等三部门延期换购住房退个人所得税政策；
8月27日，证监会收紧再融资，但对上市企业“网开一面”。对大额再融资将实施预沟通机制，突出扶优限劣，引导上市公司合理确定在融资规模，但明确房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制，凸显对房企融资的呵护态度。

49城政策放松，广深拉开一线松绑序幕，18个二线城市再宽松

8月，地方积极落实政治会议“调整优化房地产政策”指示精神，49个城市65次松绑房地产政策，频次为年内最高，力度也明显提升。
广州、深圳率先落地“认房不认贷”，拉开城市松绑序幕；多达18个二线城市政策放松，二线宽松力度加码，嘉兴全面取消限售、限购，有望引领三四线城市全面放开行政限制性措施。

宏观总结及预测

政策端持续利好，短期有效反馈市场

预计下半年仍会出台进一步的引导市场、修复预期政策

经济环境：2023年上半年，随着经济社会全面恢复常态化运行，国民经济回升向好，高质量发展稳步推进。但国际形势错综复杂，国内经济持续恢复发展的基础仍不稳固。

楼市政策：2023年上半年，楼市政策频出，中央定调“防风险、促需求”，地方因城施策“四限”不再，聚焦保交楼，但城市经济复苏动能弱，政策提振市场有限且周期较短，预计下半年仍以有效引导市场、预期修复为政策方向。

郏县城市环境分析

城市规划

城市人口

城市经济

宏观小结

郏县城市规划

区域发展战略

□ 省级层面：国家级农产品主产区

功能定位：国家重要的粮食生产和现代农业基地，保障国家农产品共计安全的重要区域，农村居民安居乐业的美好家园，新农村建设的先行区。

□ 区域层面：郑州都市圈辐射带动

郑州都市圈辐射带动周边区域共同发展，是提升河南省经济发展的引擎。郏县位于郑州市1小时交通圈内，处于“郑渝综合发展轴”上，应抓住郑渝高铁的交通有事，实现区域联动发展。

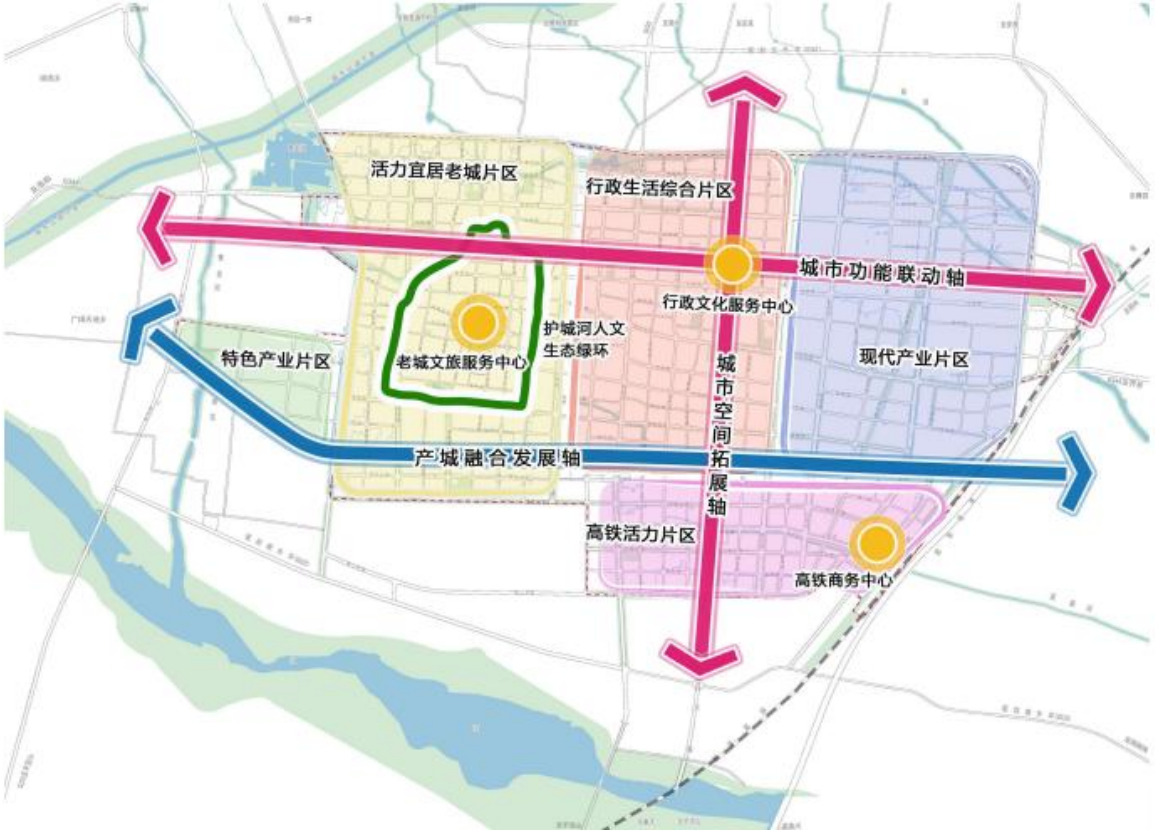
□ 市域层面：平顶山郑渝发展轴节点

郏县位于郑渝发展轴上，是平顶山字郑渝高铁通道的门户节点，能够承接郑州发展的辐射带动。郏县处于平顶山市中部城镇密集区，受平顶山中心城区的辐射带动，与宝丰、鲁山一体化发展，共同构建平顶山半小时城镇圈。

资料来源：郏县国土空间总体规划（2021-2035年）

郏县城市规划

城区空间结构，**构建“两横一纵、三心多点”的城市空间结构骨架**，重点重构集约高效、分工有致的城市轴线。



三心：西部老城文旅服务中心、中部行政文化服务中心、南部高铁商务中心

三轴：东西向依托龙山大道形成城市功能联动轴；东西向依托南环路形成产城融合发展轴；

一环：护城河人文生态绿环

五区：活力宜居老城片区、行政生活综合片区、高铁活力片区、现代产业片区、特色产业片区

资料来源：郏县国土空间总体规划（2021-2035年）

郏县城市规划

交通路网：构建“八纵八横”城市主干路路网和“五横五纵”的次干路网，构建便捷畅通的交通网络。

八横：规划北环路、凤翔大道、龙山大道、侯公大道、文化路、南环路、广天路和南二环八条道路形成的东西走向主干交通线路。

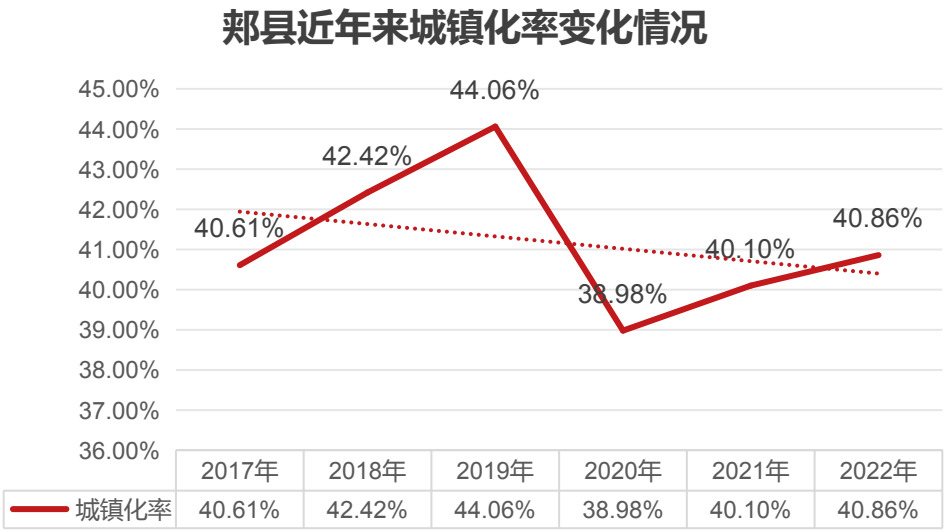
八纵：郏景路、山陕庙路、张良路、迎宾大道、兴业路、创业路、东环路八条道路形成的南北向主干城市道路。

五横：规划行政路、东关街、城墙南路、南环路、知青大道

五纵：北关街-南关街、高寺东路、广场西路、建业路、站前街

郏县城市人口

郏县常住人口呈净流出，城镇化率呈下降趋势，城市人口对房地产发展的支撑走弱。

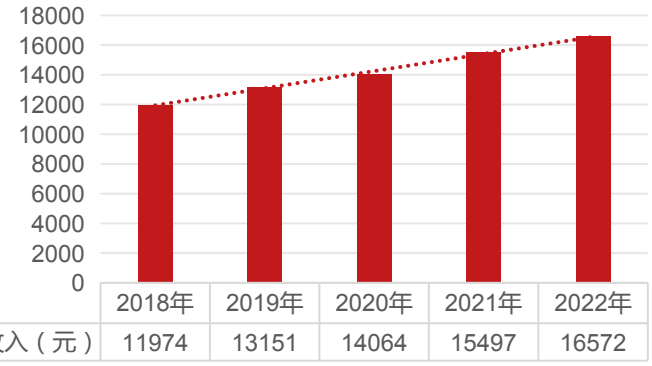


数据来源：国家统计年鉴

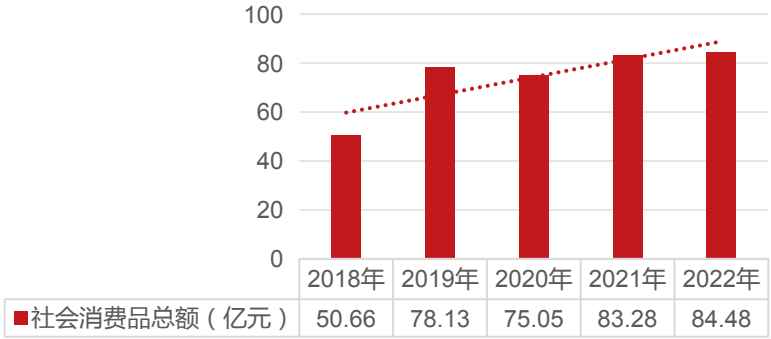
郏县经济发展

人均可支配收入：居民收入水平持续提升，社会品消费总额不断提高，**居民的消费能力显著提高。**

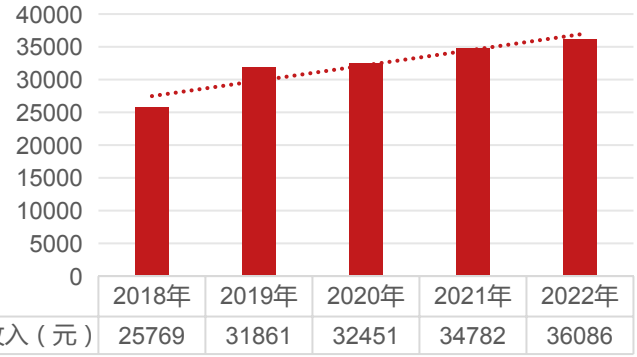
农村居民可支配收入（元）



社会消费品总额（亿元）



城镇居民可支配收入（元）

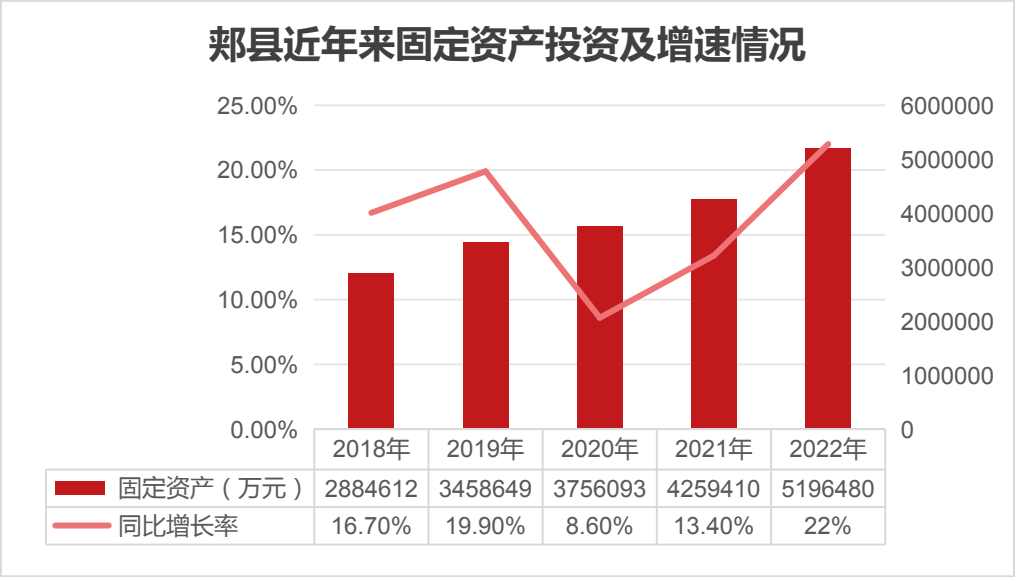


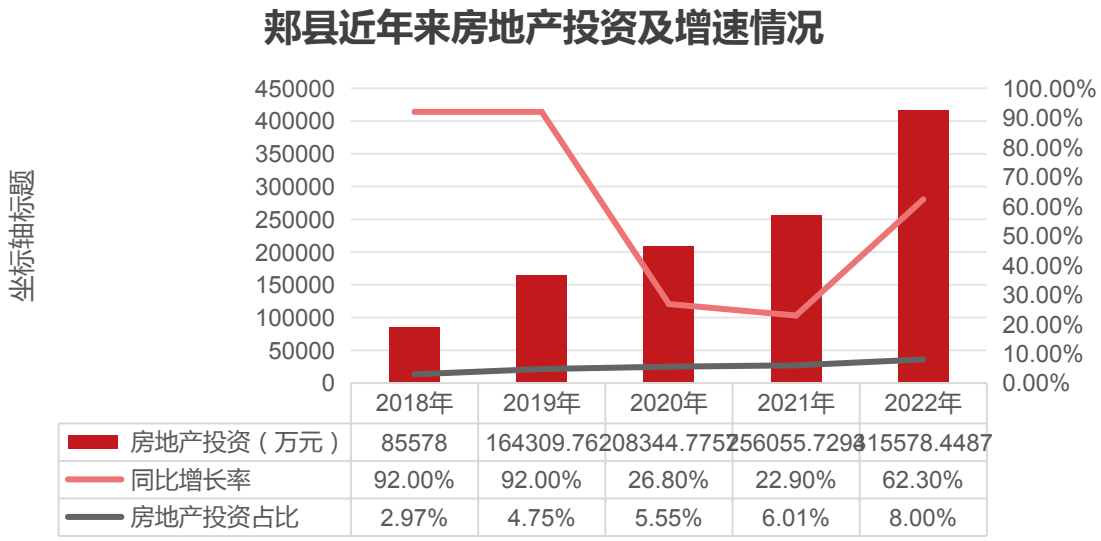
- 2022年郏县农村可支配收入16572元，居民收入进一步提高；
- 2022年郏县城镇居民可支配收入为36086元，居民收入进一步提高；
- 2022年社会消费品总额为84.48亿元，同比增长1.4%，增速较上年相对放缓。

数据来源：国家统计年鉴

郏县经济发展

资产投资：郏县近年来投资规模不断扩大，增速近两年平稳恢复。房地产投资额及比重占比逐年稳步加大。





- 郏县2022年固定资产投资额为5196480万元，创历史新高，投资规模逐步扩大，持续恢复；
- 郏县2022年房地产投资额为415578万元，创历史新高，占比进一步扩大。

数据来源：国家统计年鉴

城市宏观小结

城市人口：人口总量较少，且人口呈现净流出，**对房地产的支撑较小**。

城市经济：居民可支配收入不断提升，消费能力不断提高，但房产投资增速大幅下降，**房地产发展进入瓶颈期**。

CHAPTER 2

2023年土地市场分析

- 全国土地市场分析
- 郑县土地市场分析

全国土地市场分析

土地供求

土拍热度

土地成交量价

土地市场预判

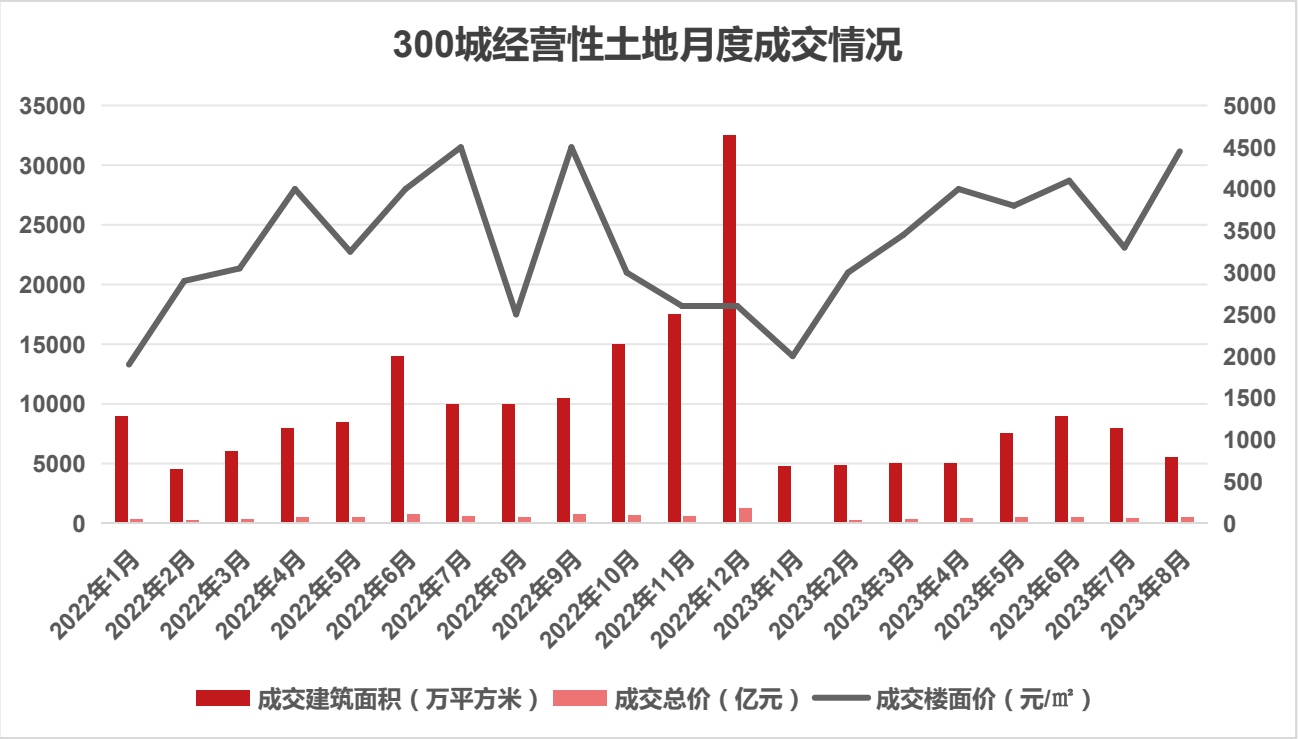
全国土地供求

供求：供给规模维持低位，一二线密集土拍助成交总价不降反升

土地供应方面，新增供地规模延续低位。截止8月27日，8月份土地供应量9166万平方米，环比略有增加，但同比来看相比2022年同期下降43%，降幅较上月扩大了12个百分点。

土地成交方面，截止8月27日，全国300城经营性土地总成交5902万平方米，同比下降36%，降幅较上月明显扩大，环比上月下跌约二成左右。**成交面积持续走低。**

但是土地成交仍向一二线城市集中，带动了土地成交总价。典型城市如成都、上海、杭州、北京、西安等月土地成交总额均超过100亿元。

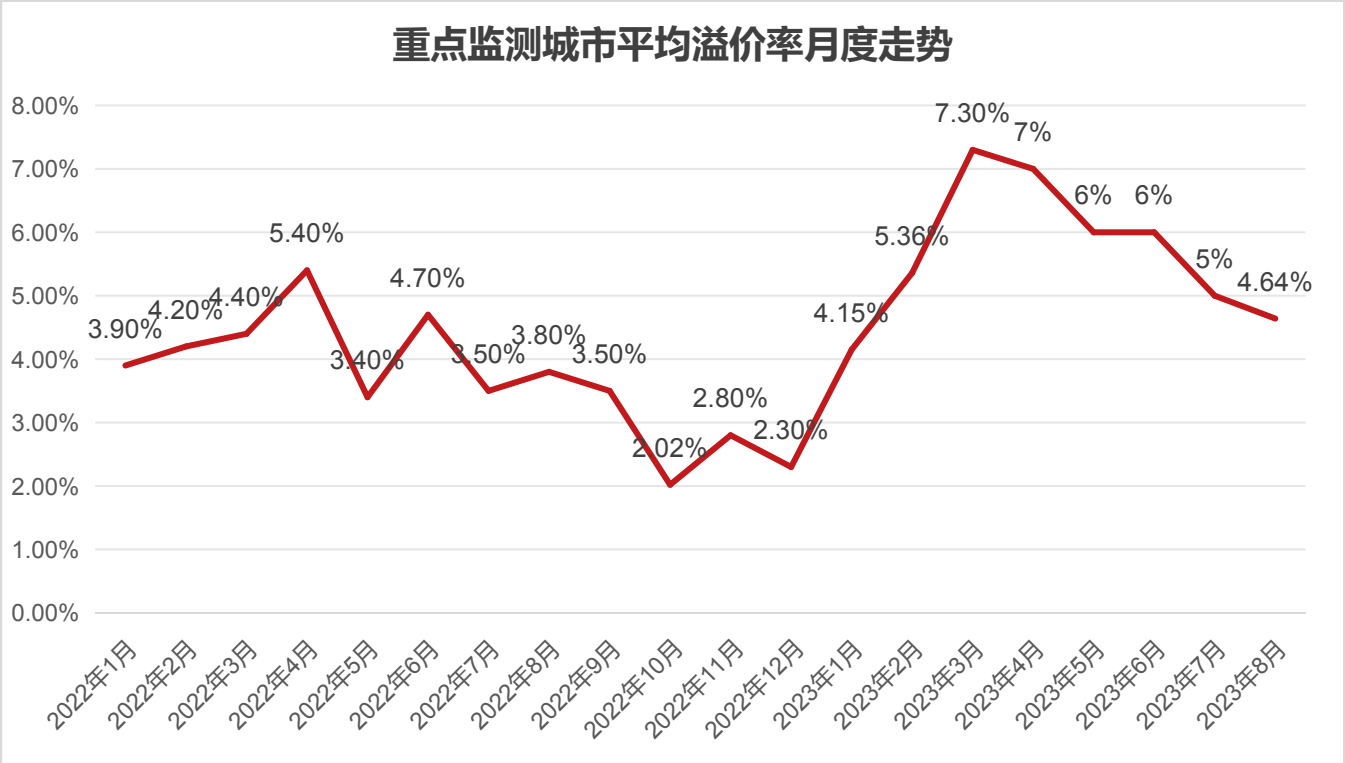


数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

土拍热度

溢价率五连降再创新低，流拍率延续高位

2023年上半年土地市场热度方面，土地成交连续5月下行，8月份为2023年3月份以来新低，具体城市方面，**仅上海、北京溢价率相对稳定，杭州、成都、西安等城市土拍热度均明显降温**，杭州8月份土地平均溢价率仅为5%，西安26宗地块更是全部底价成交。

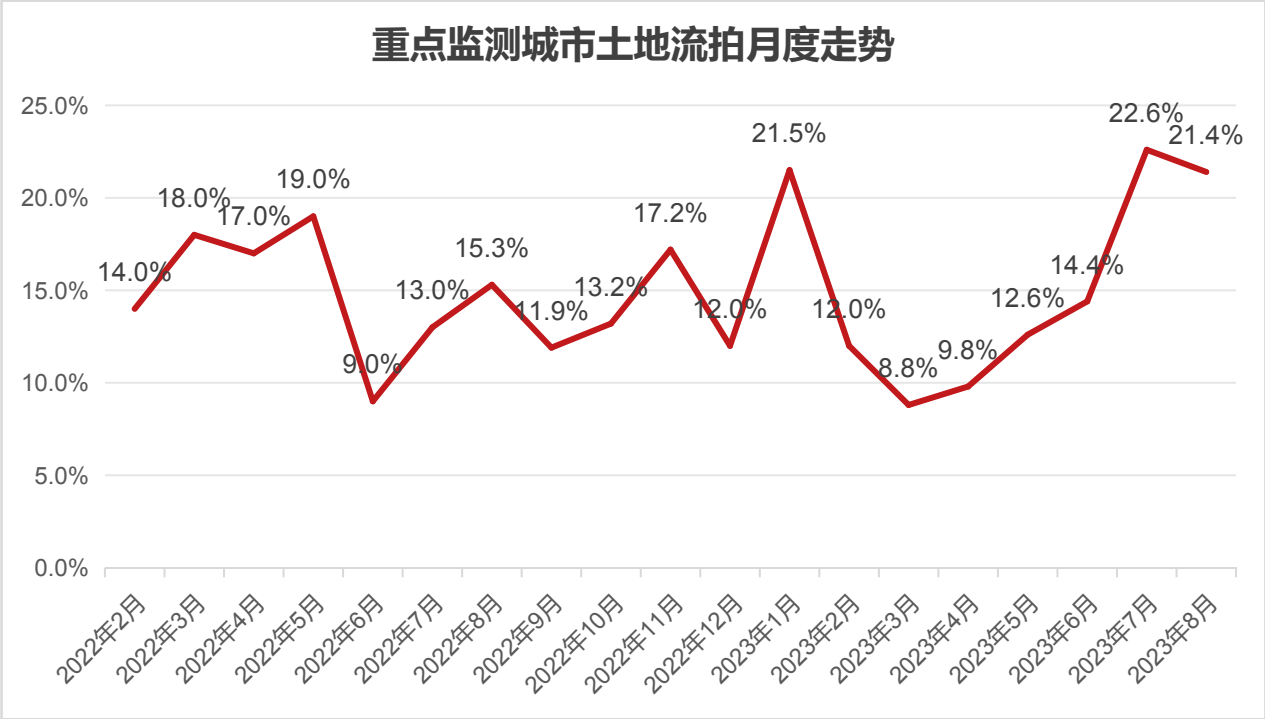


数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

土地流拍

土地流拍占据高位，预计四季度将持续高位

23年上半年土地流拍率较高，1月份达到21.5%的高位，3月份至7月份持续上升，随着年末传统供地高峰的来临，预计四季度土地流拍率仍将持续高位。



数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

土地量价涨跌分布

8月份土地成交分布：**一线和三四线城市**量价环比**量跌价涨**，**二线城市量价齐涨。**8月份，北京、上海、深圳、杭州、成都等多个城市进行了集中土拍，但受“少量、多批次”供地策略的影响，8月份全国土地成交规模仍在历史低位，受一二线城市高价地集中成交的影响，8月份成交均价环比上涨。分能级城市表现不一，除二线城市成交规模环比上涨外，一三线城市成交规模环比均降，并且降幅约在三成左右。

2023年8月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

城市能级（重点城市）	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	8月	同比	环比	8月	同比	环比	8月	同比	环比
一线	218.4	18%	-30%	553.19	52%	-14%	25329	28%	22%
北京	44.58	-	-26%	122.23	-	-21%	27419	66%	7%
上海	82.51	-	-57%	248.04	-	-39%	30061	122%	41%
广州	50.38	331%	-6%	93.85	-	19%	18629	387%	26%
深圳	40.93	-75%	454%	89.07	-74%	-	21761	3%	331%
二线	1524.3	-24%	12%	962.92	37%	35%	6317	80%	21%
成都	471.23	145%	324%	391.41	-	378%	8306	-	13%
杭州	125.88	189%	187%	189.42	-	133%	15048	385%	-19%
南京	5.16	10%	-92%	0.75	-64%	-99%	1451	-67%	-90%
天津	0.16	-100%	-96%	0.07	-100%	-98%	1180	-81%	-54%
武汉	16.74	-	294%	9.55	-	212%	5708	436%	-21%
重庆	40.16	-	-46%	7.92	-	-53%	1973	-	-12%
三四线	4159	-48%	-29%	1023.98	-36%	-9%	2462	24%	28%

数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

土地市场预判

展望未来，房企在有限的资金压力下，**押宝优质核心地块儿成为常态，优质地块竞拍还将延续高热，但非核心区地块儿更可能低溢价或者底价成交，甚至还有流拍的风险**。

随着8月份二线城市平均供地规模的下降，“有的放矢”之下，9月份土地流拍率或由望继续边际改善，但是随着第二轮预供地截止时点的临近，以及年末传统供地高峰的来临，**预计四季度土地流拍率仍将持续高位**。

郏县土地市场分析

供求分析

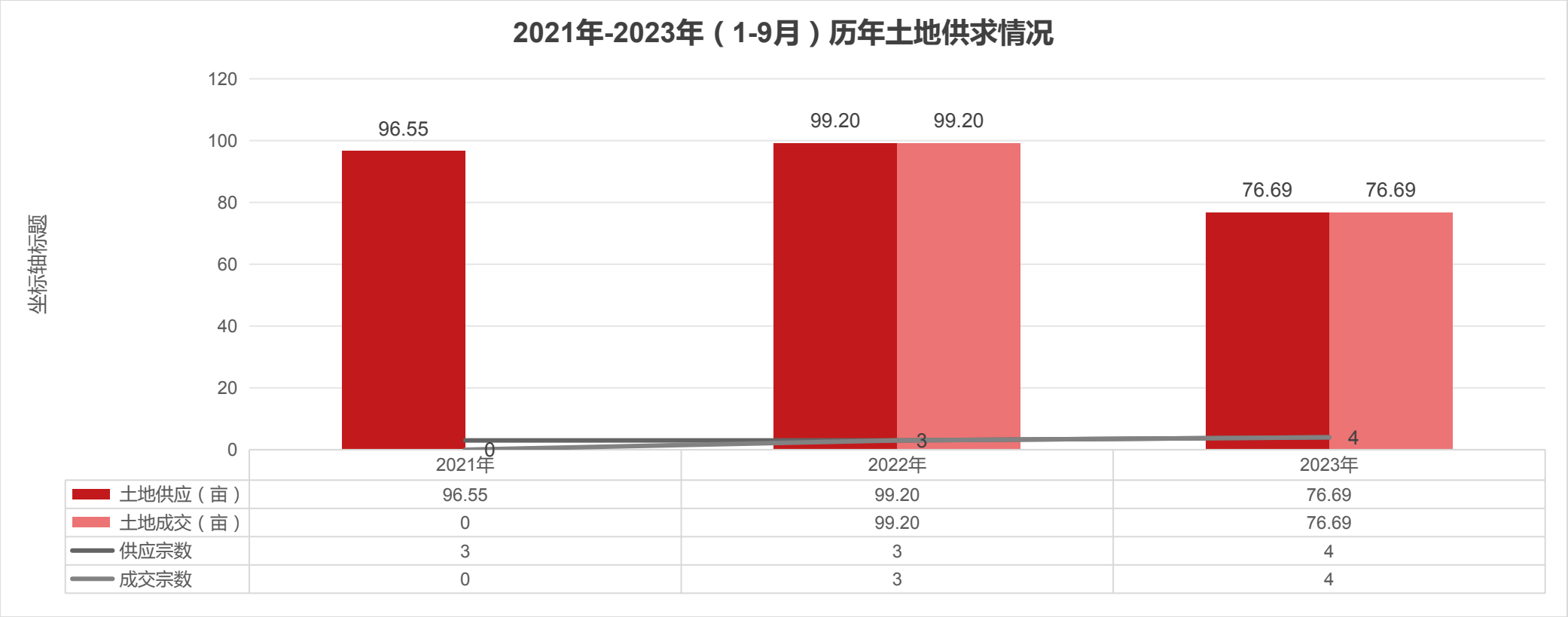
价格走势

成交地块分析

土地市场小结

郏县土地供求分析

年度供应走势：继21年疫情后，土地供应量降低，成交量恢复。供求关系趋于平衡。

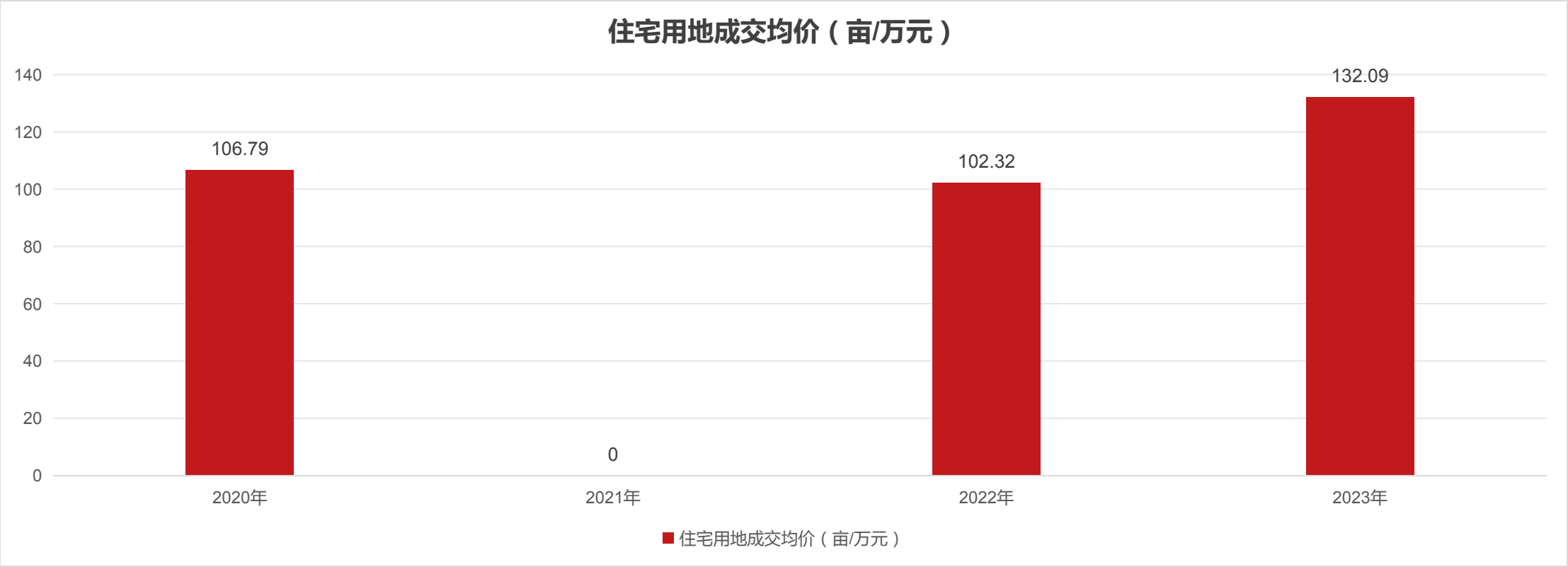


	2021年	2022年	2023年
土地供应（亩）	96.55	99.20	76.69
土地成交（亩）	0	99.20	76.69
供应宗数	3	3	4
成交宗数	0	3	4

数据来源：河南省土地交易系统

郏县土地价格分析

土地价格：郏县近年来土地价格波动不大。2021年受疫情影响，没有土地成交。



数据来源：河南省土地交易系统

成交地块分析

成交地块分析：2023年郏县土拍成交4块地，3块主流地块均以底价成交。

2023年郏县住宅土拍地块详情				
土地编号	JGT2023-17	JGT2023-18	JGT2023-19	JGT2023-07
中标公司	广厦置业	广厦置业	河南省广阔天地房地产开发有限公司	河南环诚建筑工程有限公司
土地位置	铫期路与东明路交叉口东北角	铫期路与东明路交叉口东南角	张良路与南环路交叉口南路西	南环路与建业路交叉口西南角
土地面积	17177.19㎡（25.77亩）	9063.58㎡（13.6亩）	20790㎡（31.19亩）	3955.35㎡（5.933亩）
容积率	1<容积率<2.5	1<容积率<2.5	1<容积率<2.2	1<容积率<2.2
绿化率	绿地率>35%	绿地率>35%	绿地率>35%	绿地率>30%
限高	54米	54米	33米	35米
成交价	3595万元	1895万元	3836万元	804万（起始价660万）
每亩地价	139.5万元	139.34万元	123.3万元	135.51万元
楼面价	837元/㎡	836元/㎡	839元/㎡	1713元/㎡

土地市场小结

土地供求：郏县土地供求稳定，但供给规模较少。

土地价格：土地成交多以底价成交，近几年来土地价格波动不大，**房地产开发端信心不足。**

CHAPTER 3

2023年商品房市场分析

- 全国商品房市场分析
- 郑县商品房市场分析

全国商品房市场分析

市场供应

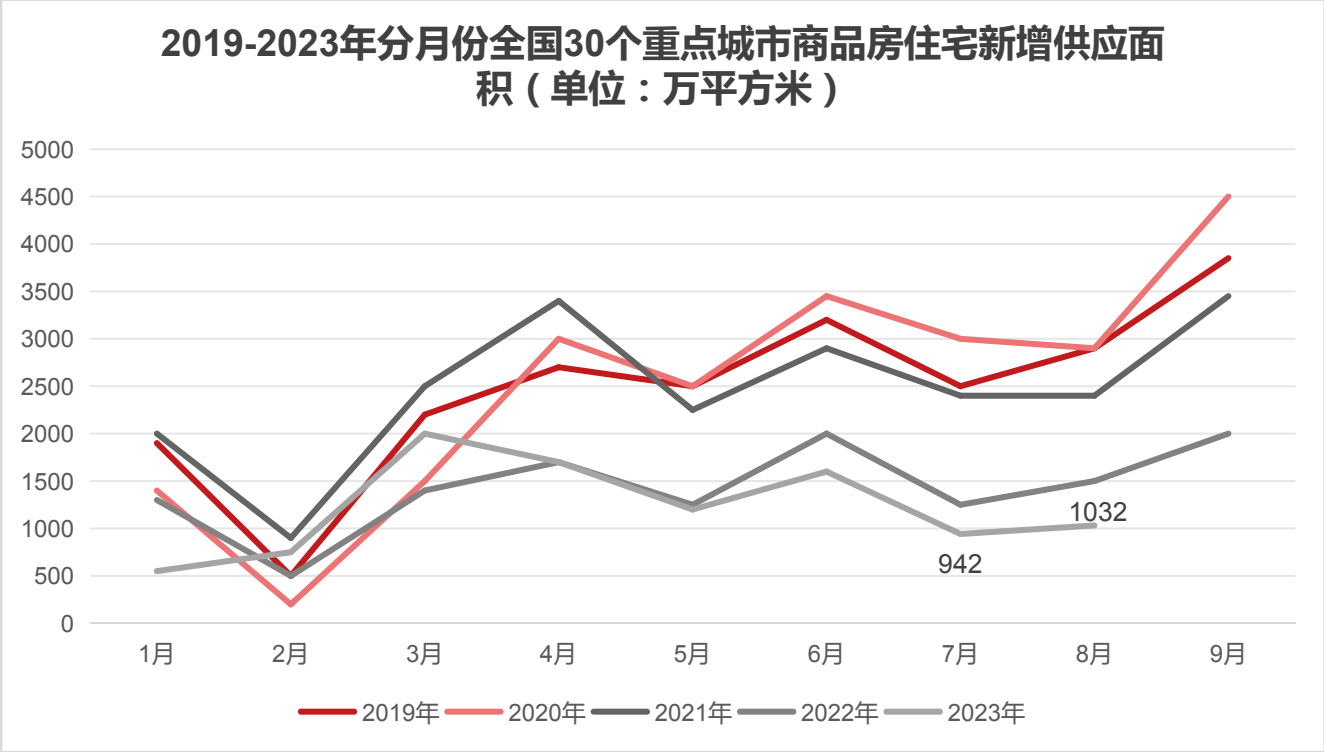
市场成交

市场库存

市场小结

商品房市场供应

2023年上半年商品房住宅新增供应面积持续低位运行，主要因为宽松政策落地之前，**供需双方观望情绪浓重，开发商推盘信心不足**。



数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

商品房市场供应分布

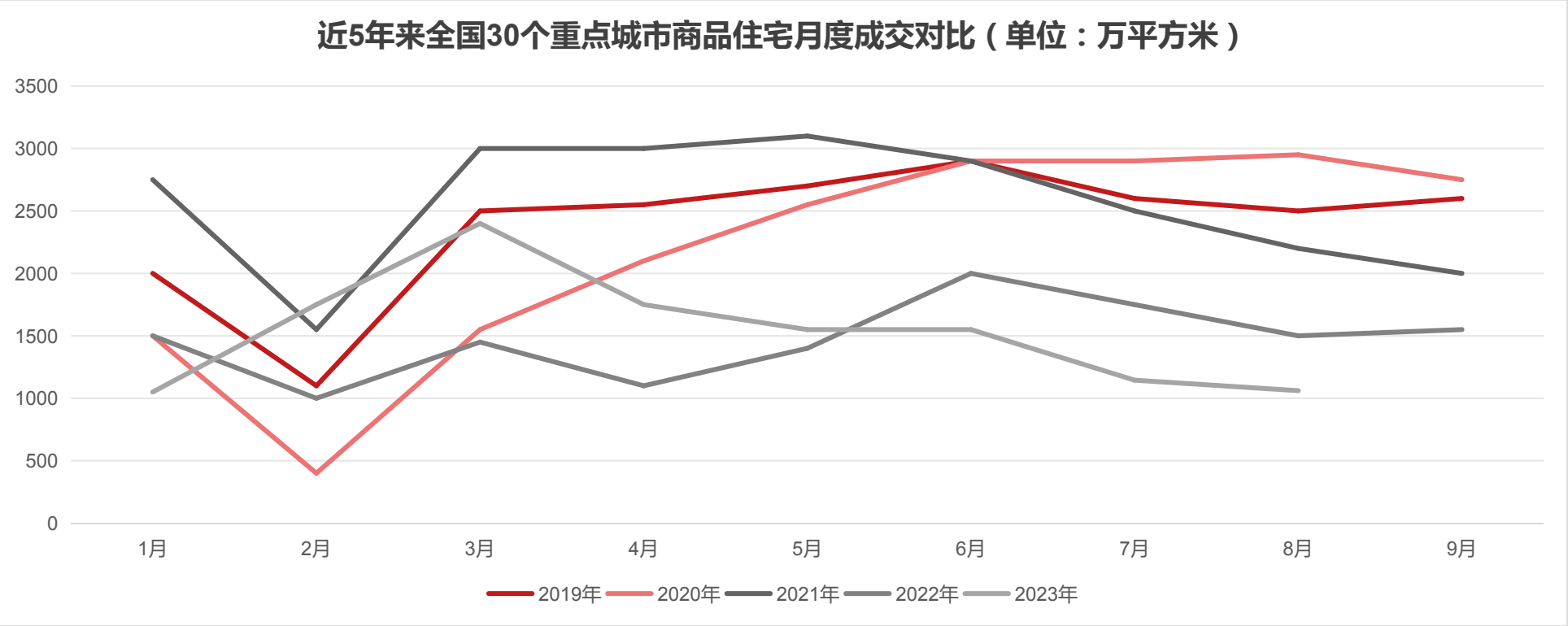
二三线城市供应仍显乏力。除个别城市供应同比正增长外，大多同比供应量收缩较大。

2023年前8月全国30个重点城市商品住宅新增供应面积（单位：万平方米）							
能级	城市	前八月	累计同比	能级	城市	前八月	累计同比
一线	北京	293	-37%	二三线	南京	324	-21%
	上海	604	0%		济南	345	-9%
	广州	499	-16%		郑州	225	-12%
	深圳	372	32%		重庆	306	-25%
	合计	**1769**	**-9%**		东莞	203	-5%
二三线	杭州	647	-2%		宁波	195	-7%
	天津	541	19%		无锡	142	-36
	西安	448	-17%		长春	183	54%
	成都	950	9%		南宁	195	6%
	武汉	615	-5%		昆明	144	-42%
	长沙	363	-19%		厦门	123	11%
	苏州	337	3%		常州	96	-60%
	青岛	491	3%		福州	97	-11%
	惠州	371	-7%		嘉兴	80	-35%
	佛山	352	-3%		**合计**	**8231**	**-8%**
	合肥	344	2%	**合计**		**10000**	**-8%**
	徐州	117	-29%				

数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

全国商品房新房成交

2023年30个重点城市商品房月度成交面积1-3月放量后，已经迎来了5连跌，8月份成交面积为5年来单月次最低（仅高于2020年2月疫情月）不过8月份成交环比有收窄趋势，筑底企稳征兆明显。



数据来源:CRIC中国房地产决策咨询系统

全国商品房库存情况

全国商品房库存压力较大，6成城市消化周期仍超警戒线，去库存压力并未得到缓解。

2023年8月30个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米、月）									
城市	库存量			消化周期	城市	库存量			消化周期
	库存	环比	同比			库存	环比	同比	
北京	1210	-1%	-10%	23.8	西安	732	1%	-16%	11.1
上海	611	7%	34%	9.2	济南	732	-1%	9%	14.0
广州	1446	2%	16%	23.9	苏州	709	0%	-18%	16.1
深圳	858	4%	21%	24.1	南宁	661	-2%	-18%	32.4
武汉	1920	0%	-9%	32.7	杭州	635	1%	-7%	8.0
成都	1663	-2%	-7%	13.8	东莞	572	0%	2%	30.5
青岛	1481	-2%	-38%	12.8	长沙	526	6%	5%	10.8
惠州	1401	-2%	-23%	27.4	无锡	506	0%	-8%	30.0
佛山	1355	-1%	18%	26.6	常州	503	-2%	-9%	34.9
天津	1346	0%	-12%	20.4	福州	398	0%	12%	37.8
长春	1115	-2%	-22%	28.2	宁波	397	0%	0%	19.5
郑州	886	-1%	-15%	21.7	厦门	348	-1%	13%	24.1
昆明	882	-2%	10%	29.6	滁州	335	2%	-11%	30.4
重庆	839	-2%	-4%	22.9	合肥	283	1%	25%	8.5
南京	772	0%	2%	21.7	嘉兴	160	0%	-10%	30.0

市场小结

房地产回暖压力较大，预计下半年各种营销政策层出不穷

新房供应：23年上半年商品房新增供应面积持续低位运行，供需双方观看情绪浓重，各房产推盘信心不足。

新房成交：23年上半年新房成交量自5月份之后联创新低，**预计下半年各房产会出台各种销售政策，促销回款。**

商品房库存：全国商品房库存压力较大，整体库存去化周期较长。

郏县商品房市场分析

项目分布　开发企业

销售周期　形象展示

产品设计　项目概况

销售动态　客群分析

个案分析　市场小结

项目分布

郑县目前在售项目共计10个，尾盘项目4个，主力销售项目5个，项目去化主力项目为建业项目，江山汇、书香院。

尾盘项目

待入市项目

在售项目

开发企业

郏县除建业、碧桂园外，无其他知名品牌开发商，开发项目多为本地开发商，开发项目较多，但口碑一般。

项目名称	开发企业
建业书香院	平顶山广润房地产开发有限公司
建业学府上院	平顶山广润房地产开发有限公司
建业江山汇	平顶山广润房地产开发有限公司
碧桂园珑熙台	平顶山碧海置业有限公司
星河湾	郏县鑫易达置业有限公司
凤翔府	平顶山宇峰房地产开发有限公司
龙山御景	荣佳房地产开发有限公司
建安新星苑	广天建安集团
建安铭苑	广天建安集团
龙华苑	广厦置业
华泰苑	广厦置业

销售周期

各项目销售期集中，项目销售竞争激烈，2023-2024年味项目竞争白热化阶段，各项目之间竞争压力大。

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
建业书香院							
建业学府上院							
建业江山汇							
碧桂园珑熙台							
星河湾							
凤翔府					竞争白热化		
龙山御景							
建安铭苑							
建安新星苑							
龙华苑							
华泰苑							

形象展示

本地开发商及开发项目形象展示不足，且小区规划较差，后入市品牌开发商项目均较注重形象展示。

龙山御景

建安新星苑

建安铭苑

星河湾

凤翔府

建业书香院·儿童乐园

碧桂园珑熙台

梯户情况

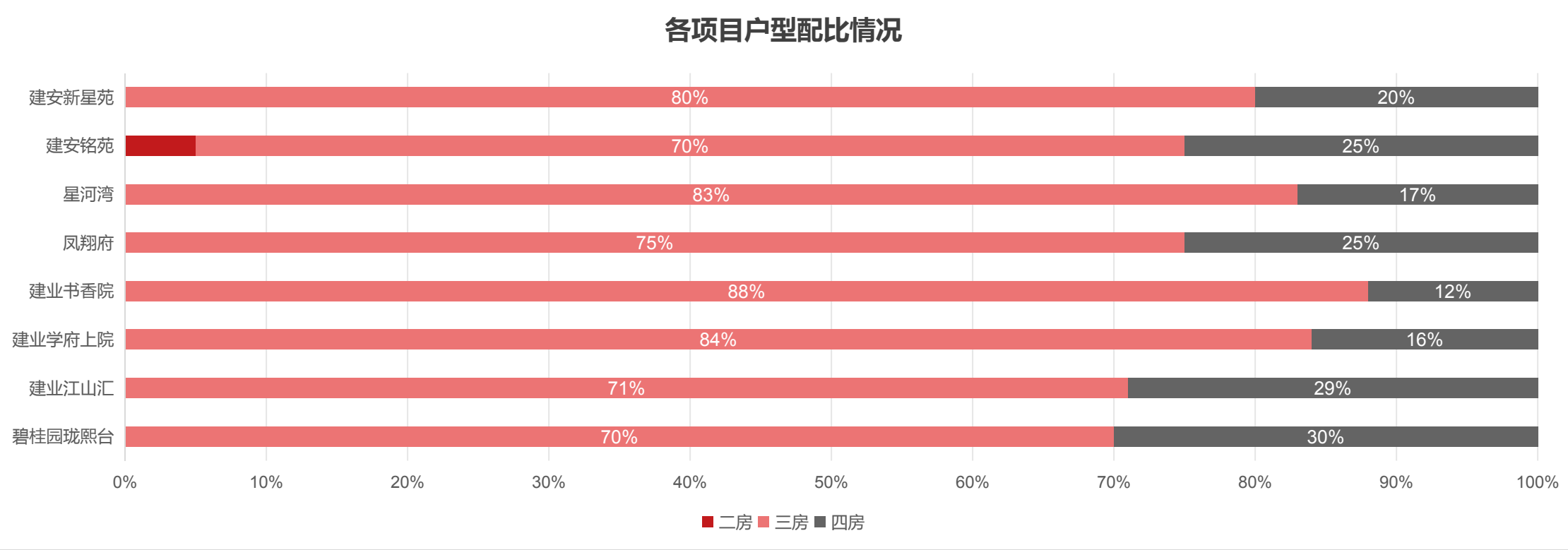
市场主流去化项目产品设计多为两梯两户设计，高层多为18F左右，洋房为9F左右。

	高层		小高层		洋房	
	层数	梯户	层数	梯户	层数	梯户
建业书香院	16F/17F/18F	2T2/2T4			9F	2T2
建业学府上院	17F/18F	2T2			8F/9F	2T2
建业江山汇	17F/18F	2T2			9F	2T2
碧桂园珑熙台	17F/18F	2T2	10F/11F	2T2	8F/9F	2T2
星河湾	18F	2T2/2T3/2T4				
凤翔府	15F/16F/18F	2T2/2T3			9F	2T2
龙山御景	18F/26F	2T3				
建安铭苑	18F	2T3	11F	2T3		
龙华苑	18F	2T2			9F	2T2

数据来源:市调

户型配比

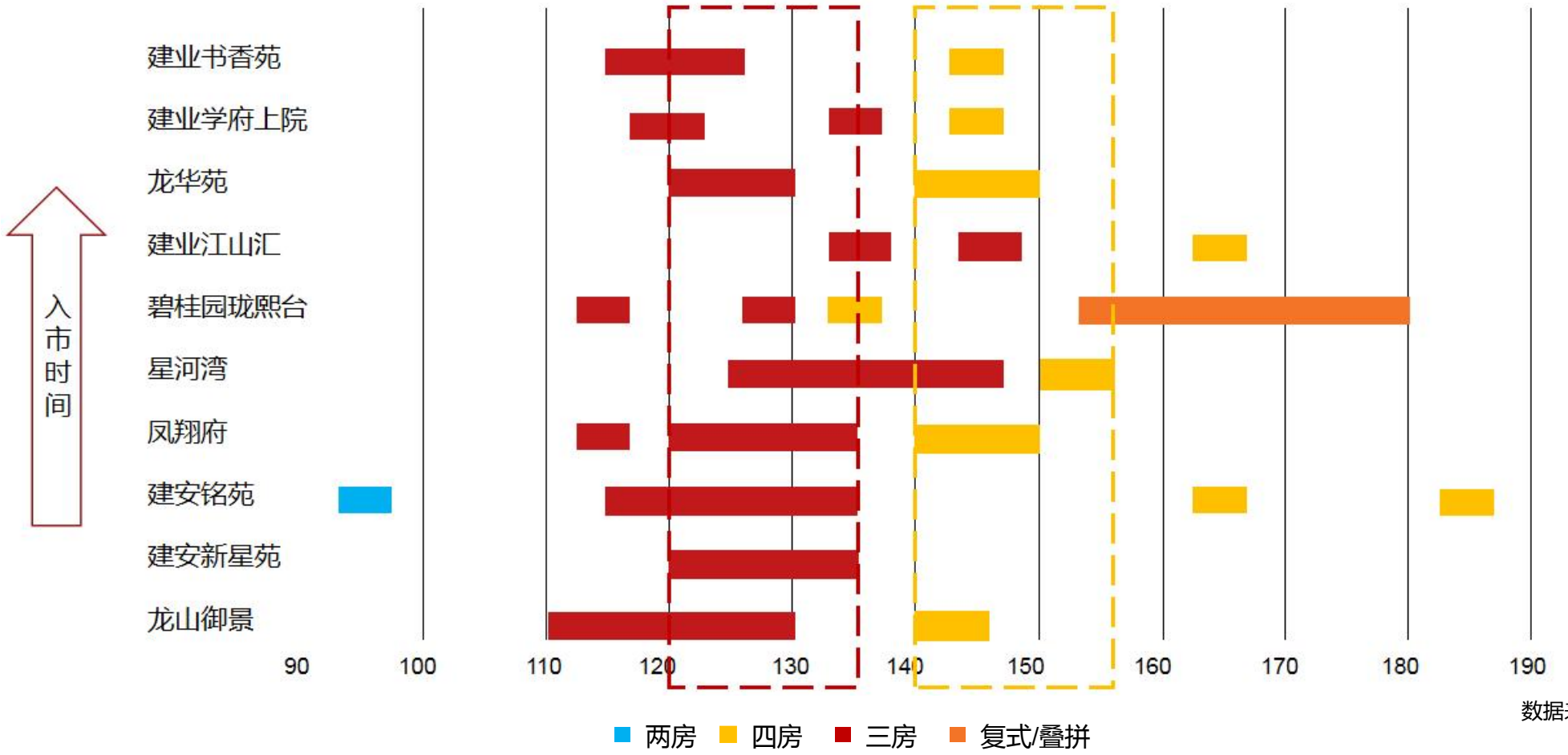
三房为市场的主流产品，只有建安铭苑入市较早，项目配备少量二房产品，近两年入市新项目均取缔了两房产品；新入市项目-建业书香院、建业学府上院等项目均提高了三房产品的占比。



数据来源:市调

面积区间

120-135㎡三房产品为市场主力户型，但随着近两年房地产市场下行，新入市项目面积有所缩小，建业书香院主力户型做到115-125㎡，小面积低总价抢占市场。

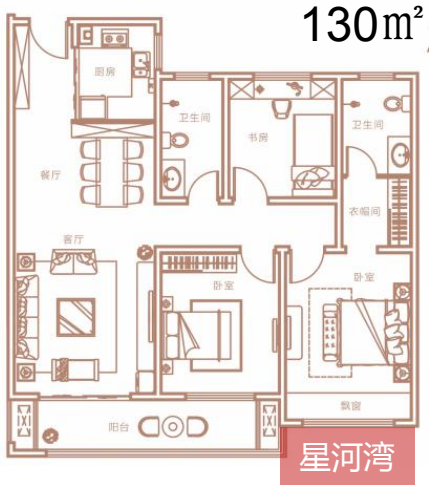


数据来源:市调

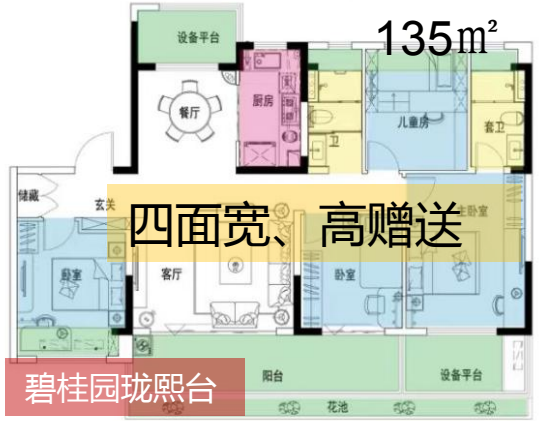
产品设计

新入市项目户型设计均较好，私家电梯厅、南北双阳台，超大观景阳台，基本为项目标配。

高层



洋房



产品力不断提升：

三面宽阳台设计

四面宽超南

高赠送

宽厅设计

项目概况

郏县市场主力户型为120-135㎡三房，成交均价集中在3700-4200元/㎡，除建业、碧桂园几个项目为预售，其余项目均进入现房销售阶段。

项目名称	项目体量	项目存量	成交均价	交房时间	主力户型	项目阶段	销售渠道
碧桂园珑熙台	17.6万方	5万方	4000元/㎡	25年中旬	125㎡三房	热销	分销2%、老带新、全民经纪人4‰
建业江山汇	11.5万方	3.38万方	4400元/㎡	一批已交房	135㎡三房	热销	老带新（业主2000元购物卡新客户2000元额外奖励）
建业学府上院	6.2万方	0.95万方	3200元/㎡	24年10月	135㎡三房	尾盘	
建业书香院	11.5万方	7.68万方	3700元/㎡	25年12月	115-125㎡三房	热销	渠道佣金10000元/套
龙山御景	6万方	1.32万方	3600元/㎡	已交房	120-135㎡三房	尾盘	渠道佣金8000元/套
建安名苑	4万方	0.52万方	4200元/㎡	已交房	112-130㎡三房	尾盘	
凤翔府	10.7万方	1.25万方	4100元/㎡	已交房（2栋未建）	115-125㎡三房	热销	渠道佣金8000元/套
建安新星苑	10万方	0.65万方	4000元/㎡	已交房	120-137㎡三房	尾盘	渠道佣金8000元/套
龙华苑	22万方	18万方	4200元/㎡	25年年底	120-130㎡三房	热销	内购
华泰苑	7.8万方	7.8万方				待入市	

数据来源:市调

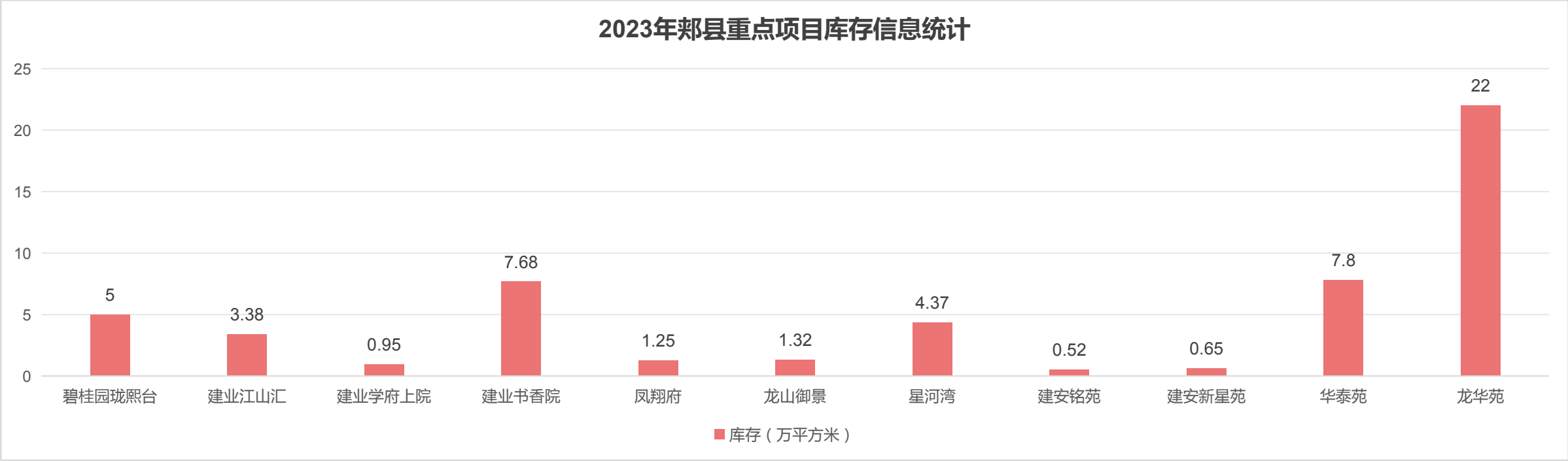
郏县商品住宅销量排名

2023年上半年郏县商品住宅销量排名				
序号	项目名称	年度销售套数	销售金额（亿）	销售均价（元/㎡）
1	建业书香院	200	1.26	3700
2	建业学府上院	260	1.16	3200
3	建业江山汇	130	0.74	4400
4	碧桂园珑熙台	110	0.57	4000
5	星河湾	50	0.32	4629
6	凤翔府	33	0.18	4100
7	龙山御景	36	0.17	3600
8	建安铭苑	23	0.12	4200
9	建安新星苑	20	0.10	4000

数据来源:市调

项目库存

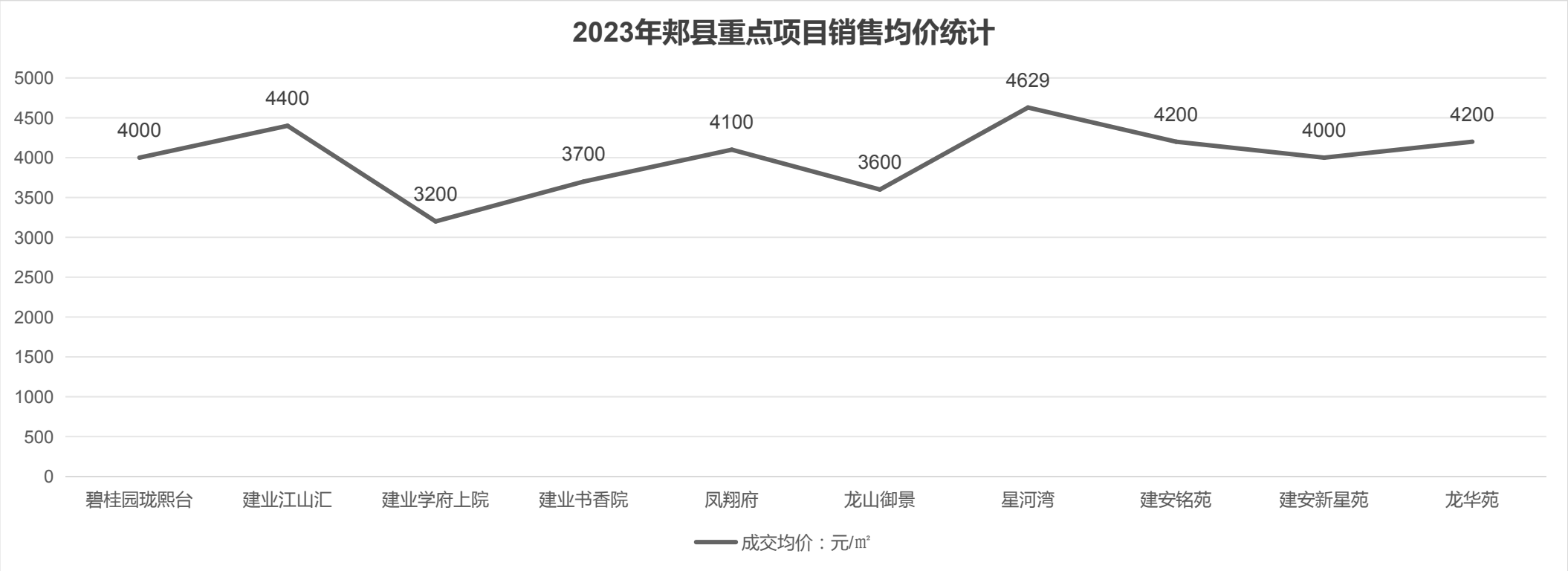
郏县2023年（10月8日前）重点项目，库存54.92万方，预计去化周期约3年，去化压力较大（华泰苑、龙华苑无推广，主要做内购、团购，但项目体量较大，预计后期对市场有一定冲击）。



数据来源:市调

销售价格

郏县市场各项目均价集中在4000元/㎡左右，建业学府上院为市场最低价，主要针对教师团购，均价3200元/㎡，星河湾项目为郏县地王项目，成交价最高，比正常项目高600-1000元/㎡。



数据来源:市调

价格走势

近两年来郏县商品房价格波动不大，同比、环比价格都有所微降，但降幅较小。

近两年来郏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
建业学府上院	3200	3200	3200	-	-
建业江山汇	4400	4400	4420	-	-
碧桂园珑熙台	4000	4200	4300	-0.05	-0.07
星河湾	4629	4672	4660	-0.01	-0.01
凤翔府	4100	4100	4120	-	-
龙山御景	3600	3700	3800	-0.03	-0.05
建安铭苑	4200	4230	4250	-0.01	-0.01
建安新星苑	4000	3960	4100	0.01	-0.02

数据来源:市调

客群分析

郏县市场客户对项目的口碑、价格敏感度较高。

主要观点：

现在买房最担心的问题就是买到烂尾楼，郏县基本上在卖的房子我都去看过了，最终选择了建业，主要是因为建业已经在郏县做了好几个项目了，而且已经交房的**小区品质也不错**，我朋友在建业城买的，已经交房了，我去看过，比较满意，再加上现在**价格也比较合适**，所以我就选了建业。

访谈对象：建业客户

主要观点：

郏县做的好的项目不多，总体来说建业和碧桂园的房子还不错，**有交付的项目、口碑也可以**，年前我好几个朋友都买的碧桂园的，**品牌有保障、价格也便宜**；现在建业新开的项目比较火，**价格也比较低**，现在房地产形式不好，烂尾的项目比较多，所以**买房得选有保障，有口碑的。**

访谈对象：出租车司机

数据来源:市调

客群分析

郏县置业客户职业分析多为外出务工、公职人员以及个体工商户为主，且以乡镇首次置业客群为主。

访谈对象：建业江山汇策划

我们项目的客群其实很清晰，每一期的产品设计的客户定位都有所偏重。

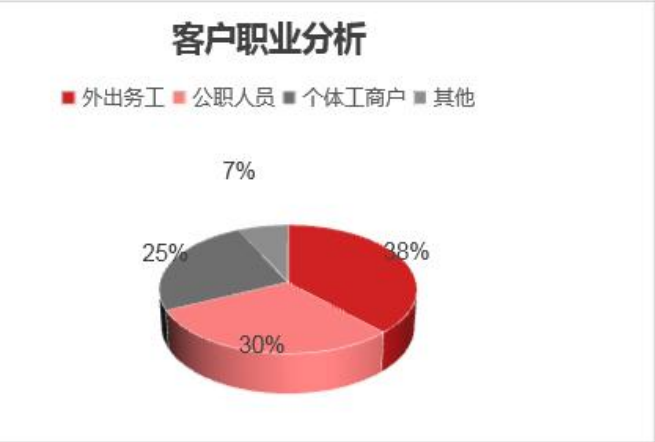
江山汇项目：以大面积改善产品为主，**客户主要为公职人员、个体工商户为主**；

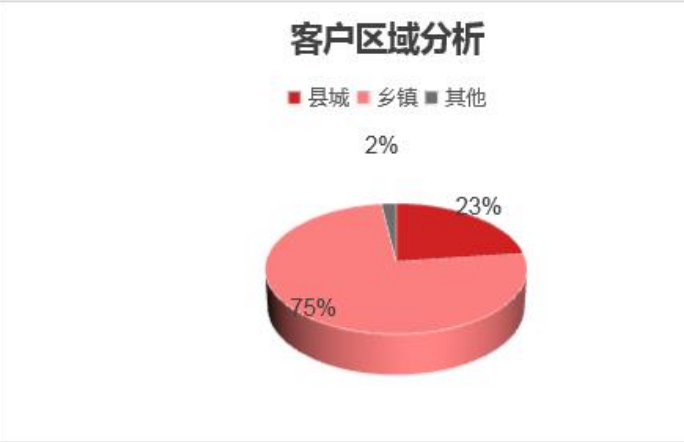
学府上院：主要是针对**教师群体**做的团购房，所以小区内部90%以上为郏县县城及乡镇的教师群体；

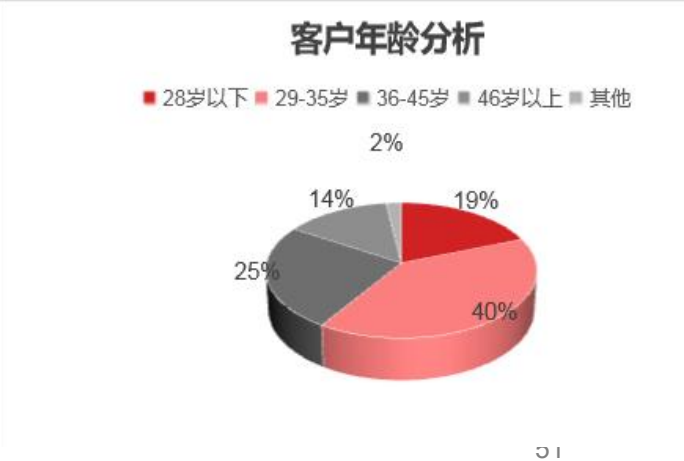
书香院：以小面积、低总价的产品为主，客户主要以**外出务工人员为主**，品牌、品质都有保障，价格设计合理。

访谈对象：碧桂园珑熙台销售主管

我们项目75%-80%的客群基本上都来自于乡镇，因结婚、小孩儿上学、工作的原因的首次置业；外出务工人员的占比也比较大，五一、十一小长假，从外地回来定房的客户能占到60%-70%；**乡镇首次置业客户还是主力客群**。







数据来源:访谈+本案客群分析

个案分析

碧桂园珑熙台售碧桂园品牌暴雷影响，今年8月份以后销量腰斩。今年十一国庆销售6套，成交价格3700-4300元/㎡。截止23年10月7日，今年累计去化约110套。

开 发 商	郏县华泰置业有限公司		
地理位置	郏县候公大道与迎宾路交叉口交叉口		
用地面积	120亩	建筑面积	17.6万㎡
容 积 率	2.2	建筑类别	9-11F高层+18F洋房
绿化率	35%	开盘时间	2021/5/1
物业管理公司	碧桂园物业管理有限公司		
项目规划	项目规划建设24栋住宅楼，整体采用围合式设计理念，产品采用高层+洋房物业类型		
销售价格	**高层3700-4300元/㎡ 洋房4500元/㎡**		
主力户型	115、125㎡三房，140㎡四房，160-175㎡平层、叠墅		
户数	约1300套，**余量400套左右（未推售180套）**		
交通状况	临近候公大道，迎宾大道，平郏快速通道，自驾方便		
车位	1:1车位比例		
渠道佣金	分销2%、老带新、全民经纪人4‰		
销售政策	定房加购车位98折 **十一购房直减10万 特价房3700-3900元/㎡**		

个案分析

碧桂园珑熙台主力户型为123-128㎡三房两厅两卫，占比52%。

碧桂园珑熙台 户型配比				
	面积	户型	户数	占比
高层 2T2	115㎡	三房两厅两卫	162	12%
	123-128㎡	三房两厅两卫	716	52%
洋房 2T2	135㎡	四房两厅两卫	304	22%
平层/叠拼	160-175㎡	四房两厅两卫	192	14%

户型赠送面积较大，高层128㎡三房赠送面积约25㎡，洋房135㎡四房赠送面积约30㎡，**四面宽超南**，且南向阳台均规划设计花池，为户型特色。

个案分析

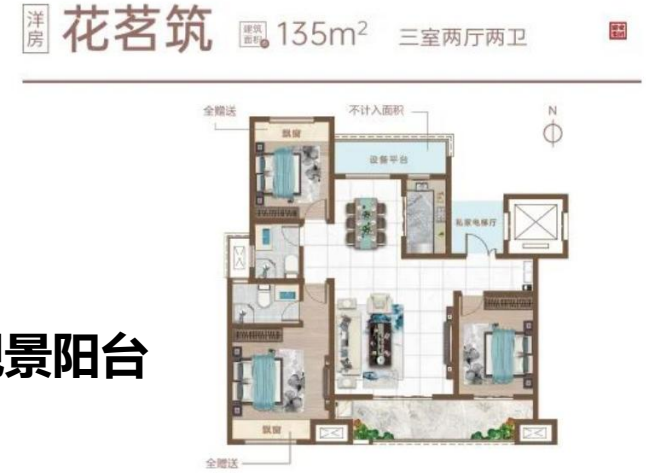
建业江山汇，建业在郏县第三盘，月均去化15套，截止23年10月7日，项目年累计去化约130套。

开 发 商	郏县润城置业有限公司		
地理位置	郏县南环路与迎宾大道交叉口东北角		
用地面积	79亩	建筑面积	11.5万㎡
容 积 率	2.2	建筑类别	9F洋房+17-18F高层
绿化率	30%	开盘时间	2021年1月
物业管理公司	河南建业物业管理有限公司		
项目规划	项目规划建设21栋楼，其中有一座配套幼儿园		
销售价格	高层4300-4400元/㎡，洋房5000-5200元/㎡		
主力户型	135㎡三房		
项目特色	建业轻资产管理+建业物业		
户数	998套 余260套左右		
交通状况	郑尧高速，平郏快速通道，郑万高铁		
车位	1:1车位比例		
渠道佣金	老带新（业主2000元购物卡 新客户2000元额外奖励）		
工程进度	一期8月年交房，二期24年5月交房		

个案分析

建业江山汇户型配比面积较大，定位偏改善，主力135㎡三房，占整盘的71%。

建业江山汇 户型配比				
	面积	户型	户数	占比
高层 2T2	135㎡	三房两厅两卫	494	49%
	144㎡	四房两厅两卫	216	22%
洋房 2T2	135㎡	三房两厅两卫	216	22%
	144㎡	四房两厅两卫	36	4%
	165㎡	四房两厅两卫	36	4%



户型卖点：独立私家入户厅、宽厅设计、南北双阳台设计、南向超大观景阳台

个案分析

建业新城·学府上院，22年12月份开盘，**主要针对郏县教师群体**，进行购房补贴，项目成交均价为3200-3300元/㎡，部分特价房源价格2900元/㎡，截止23年10月7日，项目累计去化380套，月均去化约30套。

开 发 商	郏县润城置业有限公司		
地理位置	郏县南环路与广场西路交汇处		
用地面积	43亩	**建筑面积**	6.2万㎡
容 积 率	2.2	**建筑类别**	9F洋房+18F高层
绿化率	35%	**开盘时间**	2022年12月31日
物业管理公司	河南建业物业管理有限公司		
项目规划	项目规划建设3栋洋房 7栋高层		
销售价格	高层3200-3300元/㎡ 洋房4700-4800元/㎡		
主力户型	120-143㎡ 主力 135㎡三室两厅两卫		
项目特色	建业轻资产管理+建业物业		
户数	总量452套 余房70套		
车位	1:1车位比例		
交房时间	24年10月交房		

个案分析

学府上院主力户型135㎡，占比69%。

学府上院 户型配比				
	面积	户型	户数	占比
	120㎡	三房两厅两卫	70	15%
高层 2T2	135㎡	三房两厅两卫	250	55%
	143㎡	四房两厅两卫	36	8%
洋房 2T2	135㎡	三房两厅两卫	60	14%
	143㎡	四房两厅两卫	36	8%

户型卖点：独立私家入户厅、南北双阳台设计、宽厅设计、南向超大观景阳台

个案分析

建业新城·书香院，23年9月2日开盘，**小面积、低总价，强配套**，截止10月7日，项目累计去化约200套。成交均价3700元/㎡，教师购房约100组。

开 发 商	郏县润城置业有限公司		
地理位置	郏县南环路与广场西路交汇处		
用地面积	80亩	建筑面积	11.5万㎡
容 积 率	2.2	建筑类别	9F洋房+17-18F高层
绿化率	35%	开盘时间	2023年9月2日
物业管理公司	河南建业物业管理有限公司		
项目规划	项目规划建设16栋楼，其中有一座配套幼儿园		
销售价格	高层3700-4200元/㎡，洋房4900元/㎡		
主力户型	115-125㎡三房		
项目特色	郏县首个太空主题乐园、首个下沉式会所（内部设置沙发区、阅读区、图书馆、健身房、业主食堂、休闲会所）		
户数	840套 余640套左右		
交通状况	郑尧高速，平郏快速通道，郑万高铁		
车位	1:1车位比例		
渠道佣金	老带新（业主2000元购物卡 新客户2000元额外奖励）		
工程进度	25年12月底交房		

个案分析

书香院项目亮点:

1、**280亩超级教育大盘**，创性的规划社区图书馆、书吧大堂、青少年科普基地、科比篮球公园、教育元素景观与全龄乐园等多元化教育配套；

2、巨资打造中原**首个太空主题超大儿童乐园**

3、先创性打造**平顶山首个下沉式会所**，内部设计有沙发区、阅读区、水幕墙，集图书馆、健身房、业主食堂与休闲会所于一身。

个案分析

书香院主力户型为115-125㎡三房，占比88%。

书香院 户型配比				
	面积	户型	户数	占比
高层 2T2 2T4	115㎡	三房两厅两卫	216	26%
	120㎡	三房两厅两卫	216	26%
	125㎡	三房两厅两卫	196	23%
	143㎡	四房两厅两卫	68	8%
洋房 2T2	125㎡	三房两厅两卫	108	13%
	143㎡	四房两厅两卫	36	4%

115㎡

120㎡

125㎡

户型卖点：小面积、低总价，独立私家入户厅、宽厅设计、南北双阳台设计、南向超大观景阳台

市场小结

形象：当地房企品牌产品力较弱，景观意识、配套意识薄弱，近期入市品牌项目展示度较好；

供求：市场后续供应量较大，库存54.92万方，去化压力较大，竞争较为激烈；

产品：供应产品以高层、洋房为主，户型多以三房为主，近期入市项目产品面积略有缩小，且新入市项目户型设计优良；

价格：市场均价为4000元/㎡左右，建业江山汇针对教师团购价格3200元/㎡，书香院3700元/㎡，小面积低总价强配套收割客户；

去化：高品质项目月均去化30套左右，一般项目月均去化8-10套，其他项目月均去化5套左右；

客户：市场客户以刚需首次置业为主。

CHAPTER 4

下半年楼市预判

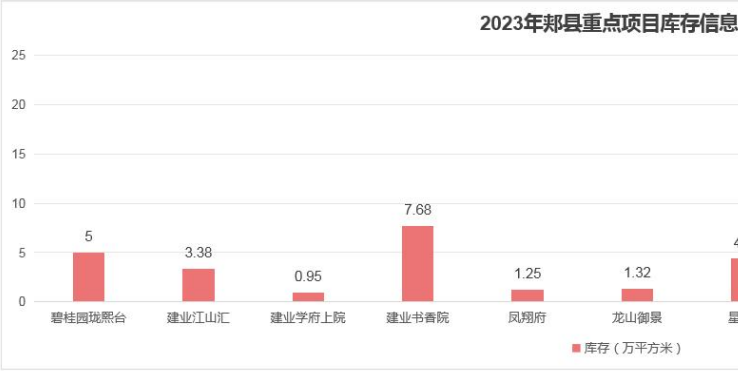
郏县房地产竞争环境预判

郏县市场目前库存较大，且各项目销售期集中，市场竞争压力大，同时面临下半年房企回款压力，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。

项目库存

郏县2023年（10月8日前）重点项目，库存54.92万方，去化压

团购，但项目体量较大，预计后期对市场有一定冲击）。



成交地块分析

成交地块分析：2023年郏县土拍成交4块地，3块主流地块均以底价成交。

销售周期

各项目销售期集中，项目销售竞争激烈，竞争压力大。

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
建业书香院							
建业学府上院							
建业江山汇							
碧桂园珑熙台							
星河湾							
凤翔府							
龙山御景							
建安铭苑							
建安新星苑							
龙华苑							
华泰苑							

竞争白热化

郏县房地产市场环境预判

2023年上半年郏县商品房销量TOP1标签明显，口碑房企、低总价、产品设计优良，配套齐全，也表现了郏县的客群需求，随着经济的逐步复苏，人群需求进一步释放，拥有低总价、高品质的项目仍会是人群的首选。

个案分析

建业新城·书香院，23年9月2日开盘，**小面积、低总价**，截止10月7日，项目累计去化约200套。成交均价3700元/㎡，教师购房约100组。

开发商	郏县润城置业有限公司		
地理位置	郏县南环路与广场西路交汇处		
用地面积	80亩	建筑面积	11.5万㎡
容积率	2.2	建筑类别	9F洋房+17-18F高层
绿化率	35%	[illegible]	[illegible]
物业公司	河南建业[illegible]	[illegible]	[illegible]
项目规划	项目规划建设16栋楼，其中有一座配套幼儿园		
销售价格	高层3700-4200元/㎡，洋房4900元/㎡		
主力户型	115-125㎡三房		
项目特色	郏县首个太空主题乐园、首个下沉式会所（内部设置沙发区、阅读区、图书馆、健身房、业主食堂、休闲会所）		
户数	840套 余640套左右		
交通状况	郑尧高速，平郏快速通道，郑万高铁		
车位	1:1车位比例		
渠道佣金	老带新（业主2000元购物卡 新客户2000元额外奖励）		
工程进度	25年12月底交房		

58

个案分析

书香院项目亮点:

1、**280亩超级教育大盘**，创性的规划社区图书馆、书吧大堂、青少年科普基地、科比篮球公园、教育元素景观与全龄乐园等多元化教育配套；

2、[illegible]**童乐园**

[illegible]，内部设[illegible]图书馆[illegible]身房、业主食堂与休闲会所于一身。

59

小面积、低总价、高功能社区配套 销量冠领郏县

郏县房地产市场环境预判

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，通过缩减面积，减小总价段，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缩减，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。**

120㎡

125㎡

YJ140户型鉴赏

135.39m² 四室两厅两卫

（以8#楼1单元601为例）

125㎡

THANKS

Thanks.

SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

www.shangzhenghang.com

0371-69152977