2004
establishment
-2023

2023年兰考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——城市发展

空间发展方向为“西进、南拓、北展、东控、中优”

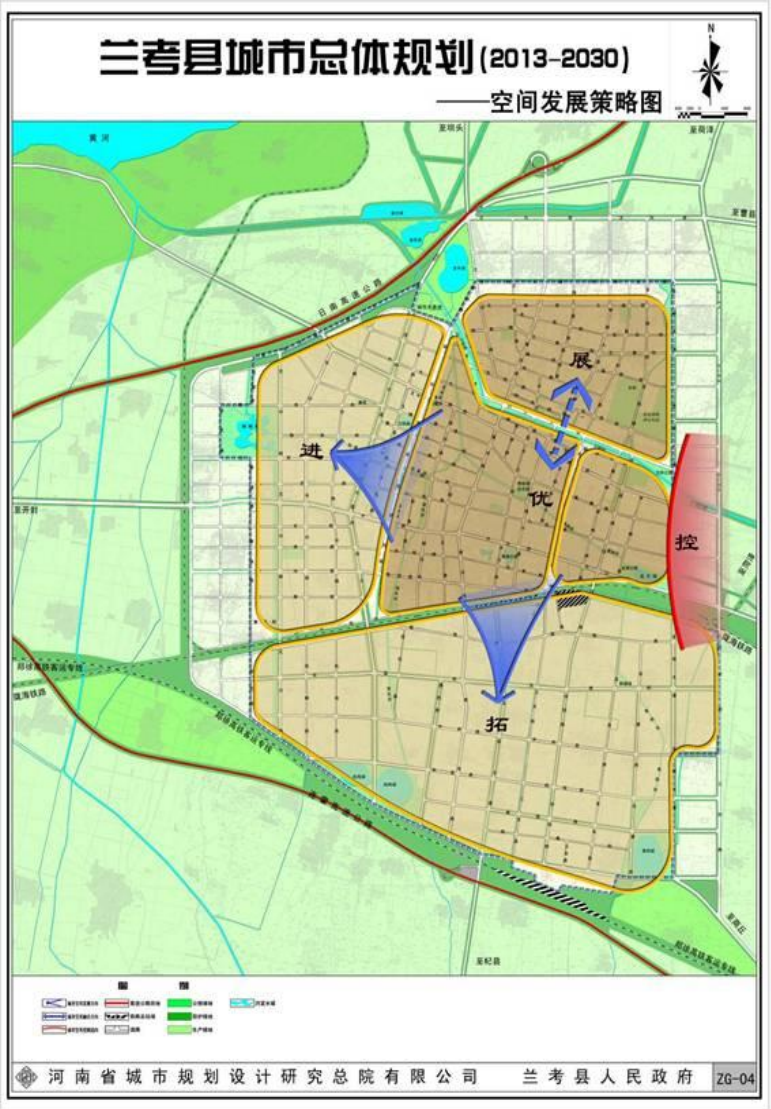
西进：发展城区西部空间，延续中山路城市西向发展轴线，以商务中心区为核心，向西扩展城市空间。

南拓：跨越陇海铁路，城市空间向南拓展，建设产业集聚区，优化完善产业功能，强化产城互动发展。

北展：加强中原油田生活区与兰阳河之间的联系，适度展开城北用地空间，使原来孤立于主城区的中原油田生活区融入整个城市空间，成为其有机组成部分。

东控：东部地形低洼，东向的经济吸引相对较弱，控制城市空间向东发展。

中优：优化土地使用功能，整合土地资源，更新老城区；改善居住环境，完善公共服务配套设施和基础设施。



城市规划——城市发展

中心城区规划结构“一环、两带、两轴、四区、多中心”

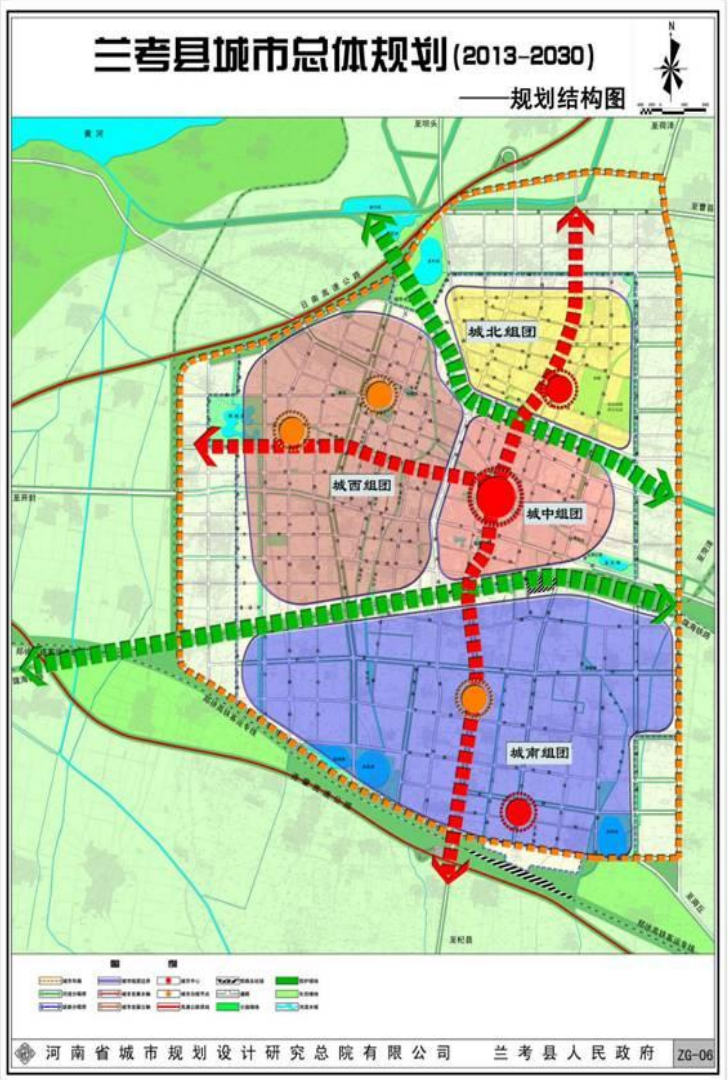
一环：是指由公路组成的城市外围环路。

两带：是指沿兰阳河建设的绿化休闲景观带和城市中部的陇海铁路生态防护带。

两轴：是指南北向裕禄大道和迎宾大道发展主轴、东西向兰阳路发展主轴。

四区：是指被兰阳河和陇海铁路线分割而形成的北、西、中、南四个城市组团。

多中心：是指老城区综合中心、北部文体综合中心、南部高铁综合中心。



城市规划——路网结构

规划形成“十横、七纵、一环”的方格路网结构

“十横”：

兰阳河以北的光裕大道、文体路、兴兰大道，

城区中部的考城路、兰阳路、中山路、车站路，

陇海铁路以南的华梁街、中州路、科技路。

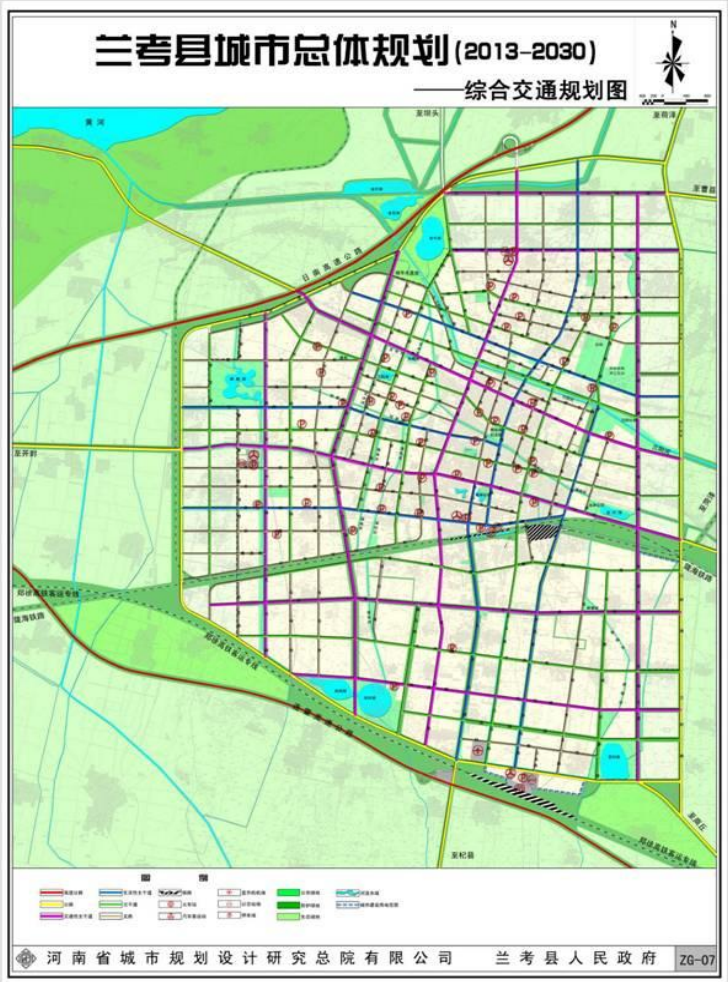
“七纵”：

连接中部组团和南部组团的迎宾大道、

连接中部组团和北部组团的裕禄大道，

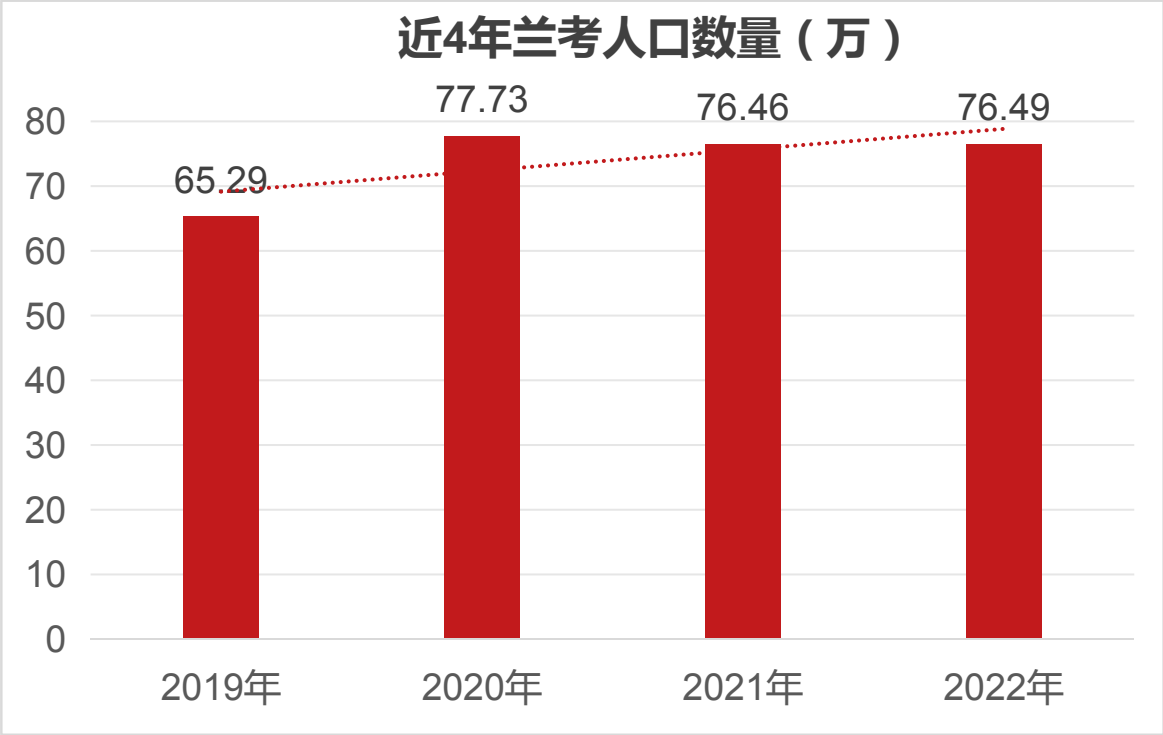
以及连接三个组团的黄河路、学院路、济阳大道、文兴路、东明大道；

“一环”是指城区外围的环路。



城市人口

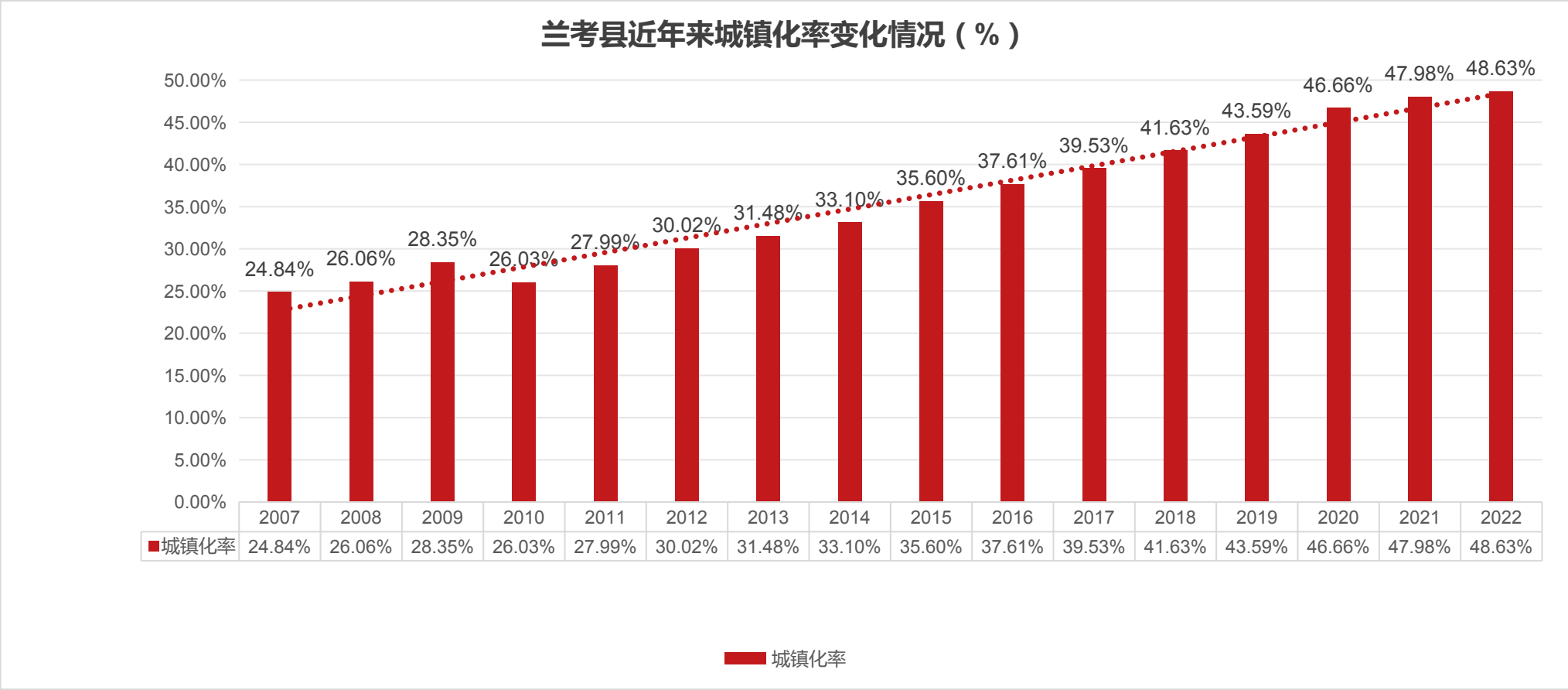
兰考近4年人口数量基本处于上升趋势，2020年-2022年，兰考县人口数量基本保持在76万左右，**人口波动较小**；根据第七次人口普查情况，兰考县在整个开封中，人口数量处于第三位。



排名	地区	常住人口
-	开封市	469.4万
1	杞县	93.21万
2	尉氏县	83.98万
3	兰考县	76.46万
4	祥符区	66.2万
5	通许县	53.92万
6	城乡一体化示范区	41.83万
7	顺河回族区	22.79万
8	龙亭区	15.62万
9	鼓楼区	13.62万
10	禹王台区	12.08万

城市城镇化率

兰考近4年人口**波动较小，城镇化率呈上升趋势，城市人口对房地产发展的支撑强；**



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
城镇化率	24.84%	26.06%	28.35%	26.03%	27.99%	30.02%	31.48%	33.10%	35.60%	37.61%	39.53%	41.63%	43.59%	46.66%	47.98%	48.63%

城市城镇化率

兰考近5年城镇化率在开封中处于第6位，除开封市区外，兰考在开封各县城中城镇率稳居第一；

13-11 各县区、各省辖市城镇化率

单位：%　　（%）

	2017		2018		2019		2020		2021	
	城镇化率	位次	城镇化率	位次	城镇化率	位次	城镇化率	位次	城镇化率	位次
各县区										
全　市	47.40		48.92		50.52		51.83		52.85	
示范区	83.87	3	84.19	3	84.68	3	84.91	3	85.14	3
龙亭区	73.68	5	73.94	5	75.18	5	77.81	5	78.08	5
顺河区	92.20	2	93.36	2	94.96	1	97.74	1	97.84	1
鼓楼区	94.26	1	94.41	1	94.57	2	94.73	2	94.89	2
禹王台区	78.02	4	78.38	4	78.81	4	79.41	4	80.01	4
祥符区	36.49	9	37.84	9	38.14	9	39.60	9	40.67	9
杞　县	36.04	10	37.29	10	37.49	10	38.85	10	39.92	10
通许县	37.29	8	38.76	8	39.68	8	41.29	8	42.38	8
尉氏县	37.38	7	38.85	7	40.12	7	42.57	7	43.65	7
兰考县	40.46	6	42.70	6	44.80	6	46.88	6	47.98	6

城市经济

2022年全县生产**总值426.10亿元，近6年全县生产总值整体处于上升趋势**；

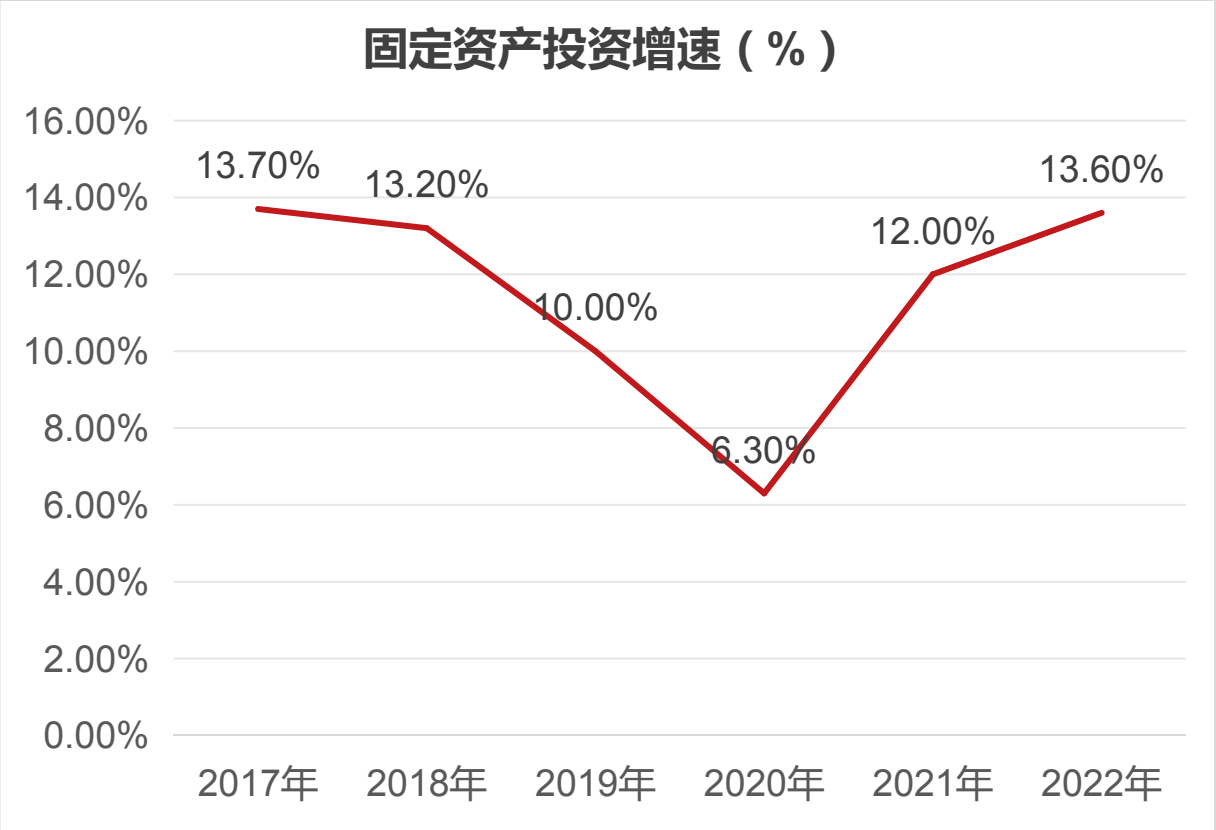
第一产业增加值55.08亿元，同比增长5.0%； 第二产业增加值189.79亿元，同比增长6.0%；

第三产业增加值181.23亿元，同比增长2.8%。

城市经济——固定资产投资趋势

全县固定资产投资整体趋于上升趋势，2020年增速处于最低水平；

2022年第一产业投资同比下降34.8%，占比7.1%；第二产业投资同比增长46.0%，占比42.1%；第三产业投资同比增长9.8%，占比50.8%。



2022年全县房地产开发投资同比下降6.6%，其中住宅同比下降3.7%，

商品房销售面积145.12万平方米，同比增长7.9%。

【持续去化库存】

城市经济——规模以上工业增加值

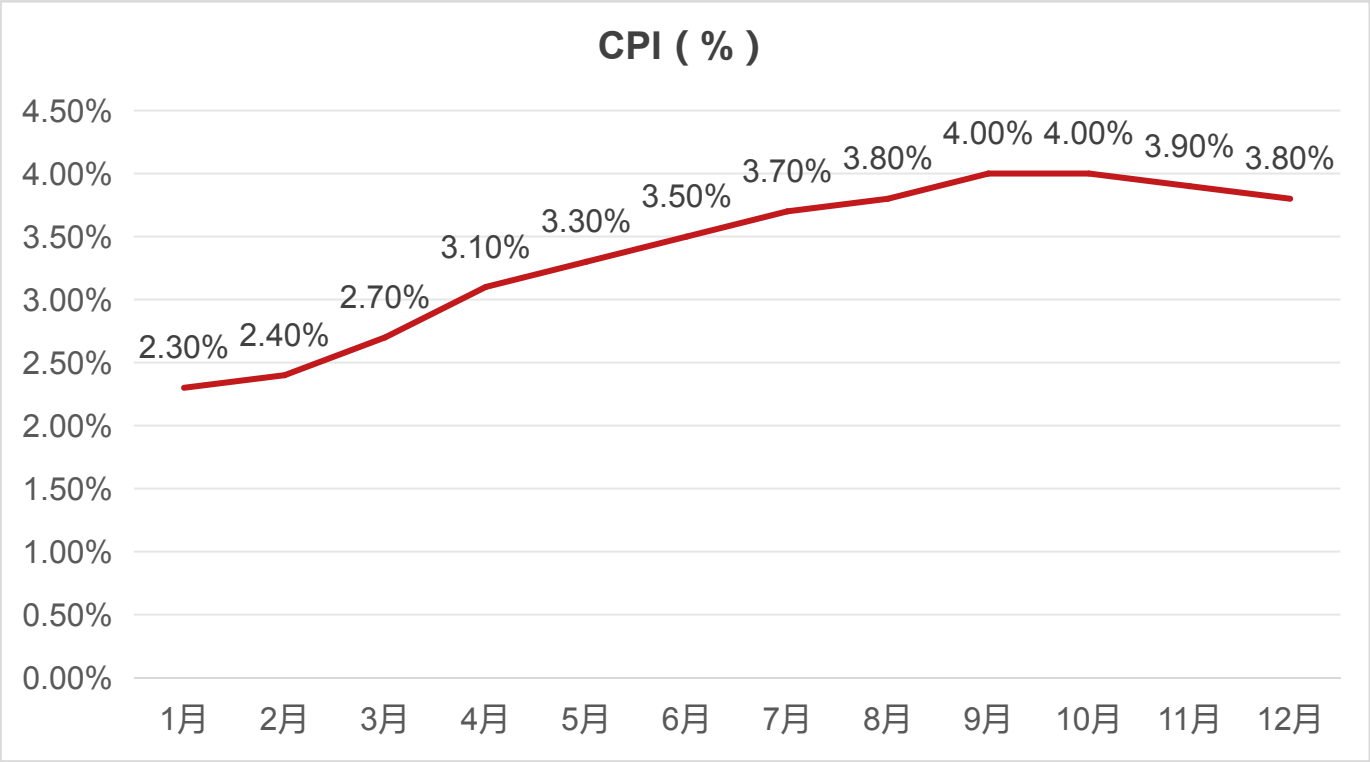
兰考县规模以上工业增加值增幅近五年在开封中稳居前三，带动当地经济发展、解决当地就业问题；

13-3　各县区、各省辖市规模以上工业增加值

	2017		2018		2019		2020		2021	
	增幅%	位次	增幅%	位次	增幅%	位次	增幅%	位次	增幅%	位次
各县区										
全　市	8.2		7.7		8.8		2.9		8.7	
示范区	2.3	9	21.5	1	14.2	1	0.2	9	10.7	2
龙亭区	3.4	7	-8.5	10	8.4	5	4.0	5	-34.1	10
顺河区	6.1	6	9.3	2	3.7	10	3.4	6	0.7	9
鼓楼区	2.0	10	0.6	8	8.4	5	4.3	3	7.6	6
禹王台区	2.9	8	-2.2	9	8.3	7	2.1	8	7.6	6
祥符区	8.8	4	4.7	5	7.3	9	3.4	6	6.3	8
杞　县	9.1	3	4.6	6	8.6	4	4.6	2	9.2	3
通许县	8.8	4	7.2	4	8.3	7	-3.7	10	8.6	5
尉氏县	9.2	2	3.7	7	8.7	3	4.3	3	9.2	3
兰考县	9.8	1	9.1	3	9.8	2	5.3	1	13.2	1

城市经济——全县居民消费水平

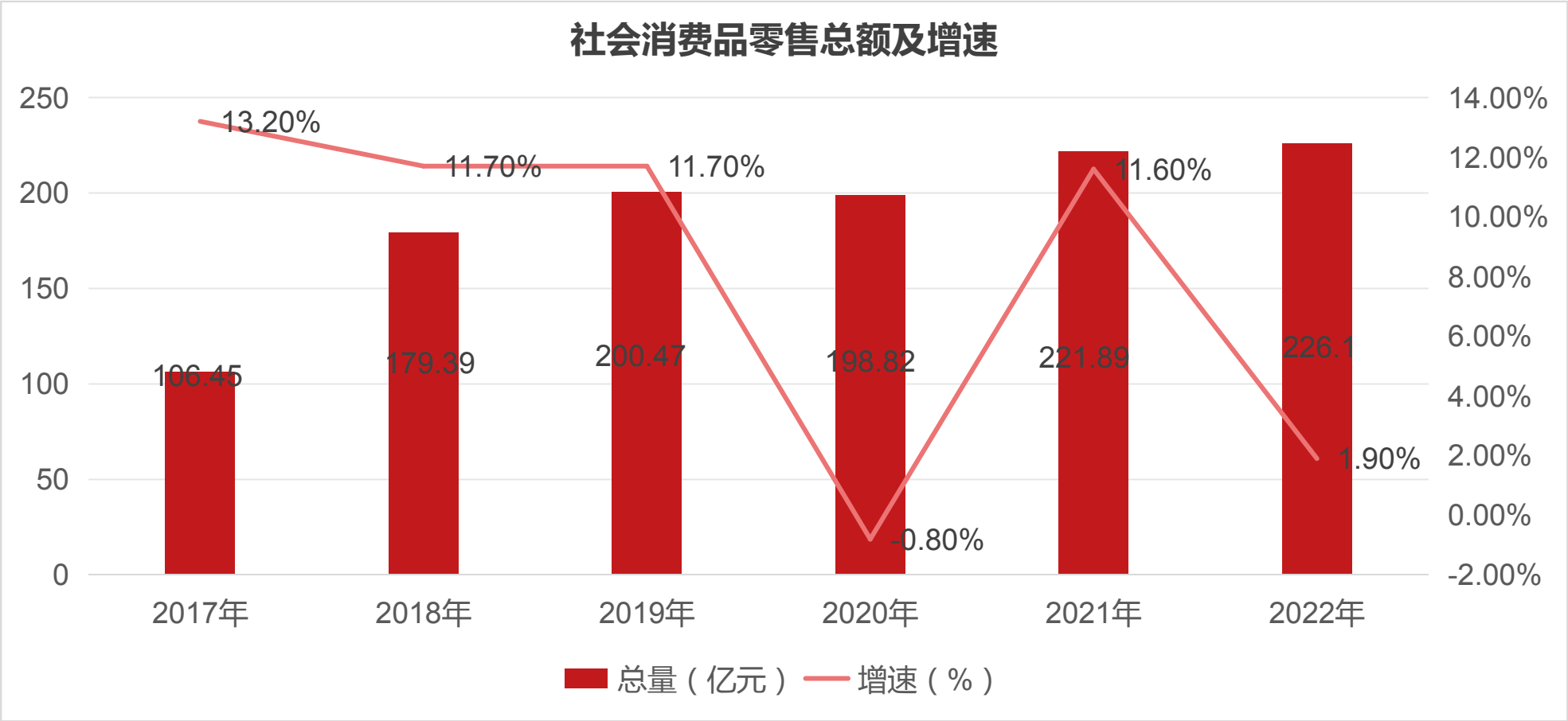
全县居民消费价格总水平同比上涨3.8%，商品零售价格同比上涨3.5%。



类 别	指 数
居民消费价格指数	3.8
食品烟酒	6.1
衣着	2.2
居住	1.8
生活用品及服务	5.6
交通和通信	6.0
教育文化和娱乐	3.3
医疗保健	-1.2
其他用品和服务	1.7

城市经济——全县社会消费品零售总额

2022年，全县社会消费品零售总额226.10亿元，同比增长1.9%。近6年社会消费品零售总额大幅增长，整体趋势处于上升水平；

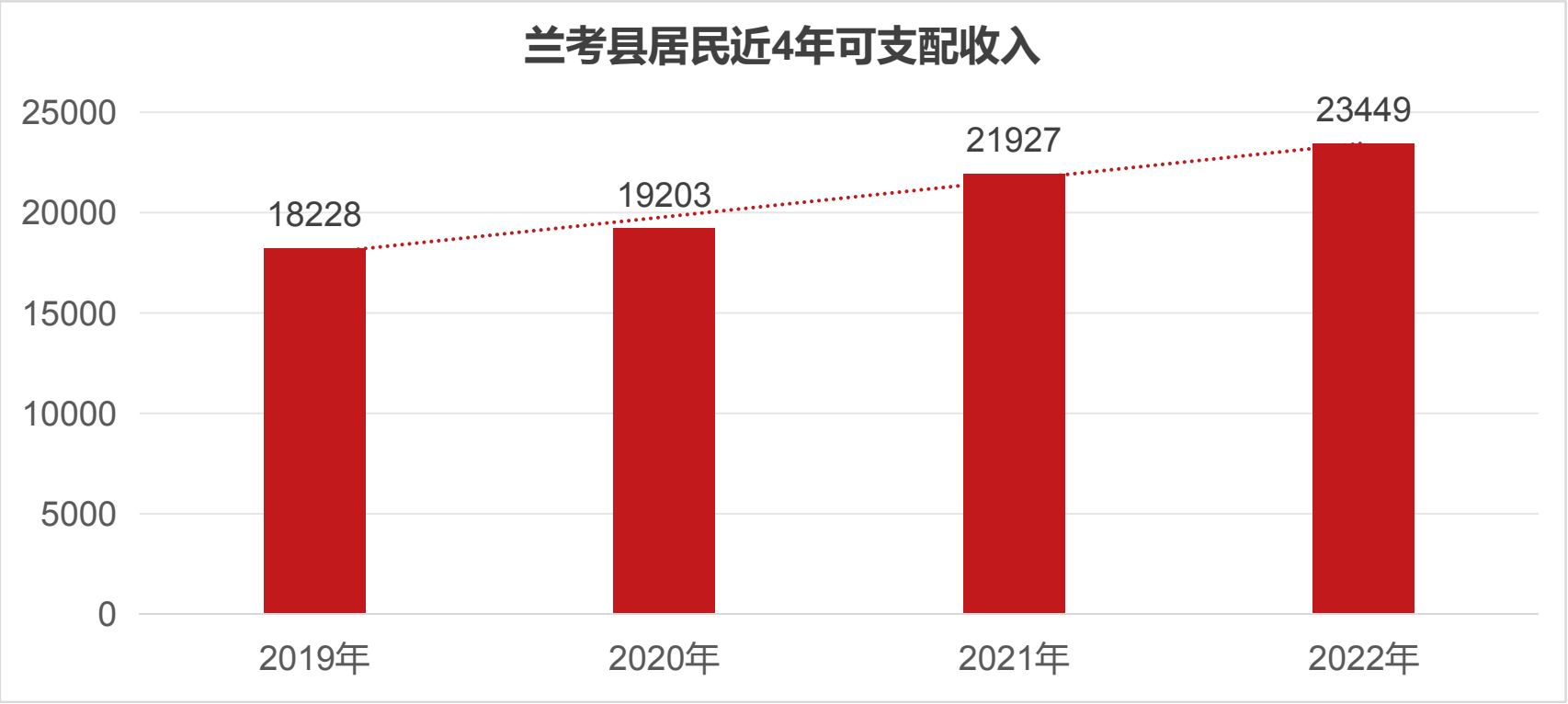


城市经济——居民可支配收入

兰考县近4年居民可支配收入大幅增长

2022年全县城乡居民人均可支配收入23449元，同比增长6.9%；

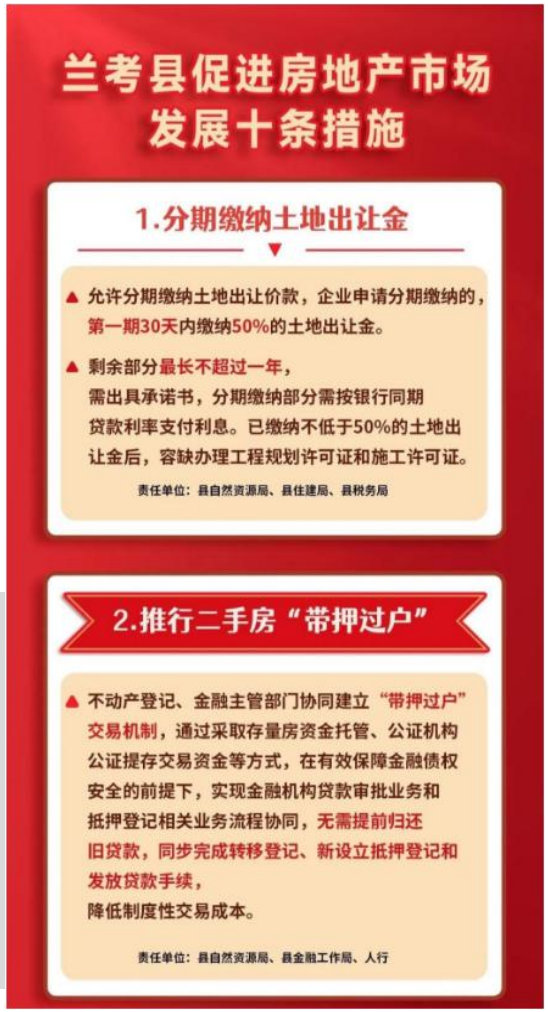
城镇居民人均可支配收入31302元同比增长4.7%；农村居民人均可支配收入18214元同比增长8.5%；

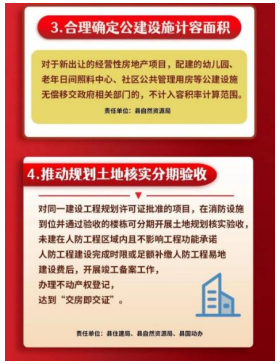


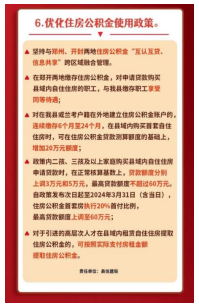
楼市政策

9月21日，河南省开封市兰考县发布《兰考县促进房地产市场发展十条措施》，涉及公积金、税收优惠等。自政策发布次日起至2024年3月31日（含当日），**住房公积金首套房执行20%首付比例，最高贷款额度上调至60万元**；对于引进的高层次人才在县域内租赁自住住房提取住房公积金的，可按照实际支付房租金额提取住房公积金。

1. 分期缴纳土地出让金。
2. 推行二手房“带押过户”。
3. 合理确定公建设施计容面积。
4. 推动规划土地核实分期验收。
5. 满足合理融资需求。
6. 优化住房公积金使用政策。
7. 优化商品房预售资金缴用流程。
8. 支持团购在售商品住房。
9. 地下空间办理产权登记。
10. 延长商品房契税、个人所得税优惠。







宏观环境小结

01

城市规划与发展：

兰考作为郑开同城化东部示范区、豫鲁交界区域性中心城市及开封副中心城市，**空间发展方向为“西进、南拓、北展、东控、中优”，向西扩展城市空间，大力发展西区新城区。**

02

城市经济发展：

兰考近年来城市人口整体趋于上升趋势，近6年全县生产总值整体处于上升趋势，社会消费品零售总额大幅增长，居民可支配收入近四年来整体处于上升水平。整体经济水平呈上升趋势，但2022年全县房地产开发投资同比下降，商品房销售面积同比增长；将兰考建设成历史文化底蕴深厚、城市特色鲜明的郑汴洛工业走廊东部节点城市和开封市域东北部中心城市。

03

楼市政策：

政府发布《兰考县促进房地产市场发展十条措施》激发房地产市场活力，进一步提振市场信心，促进房地产市场平稳健康发展；

02

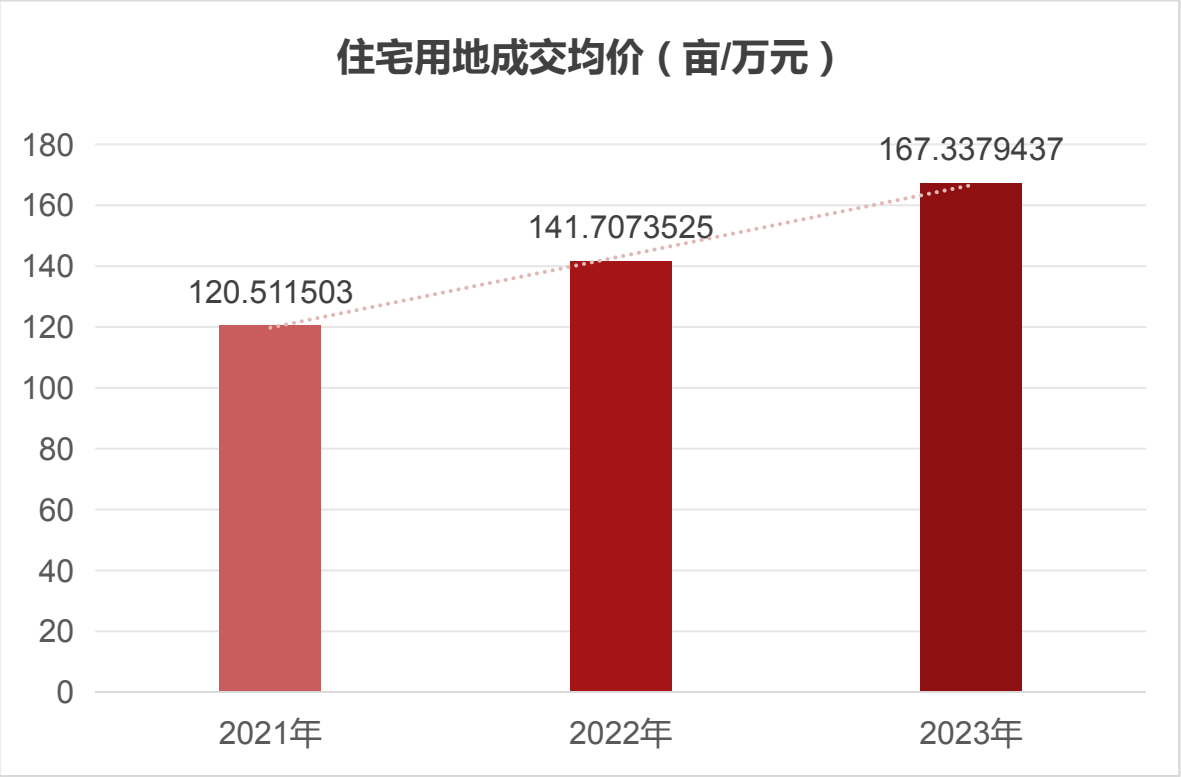
土地市场

土地市场

土地价格：兰考县近3年来土地成交均价呈上升趋势，每年均上涨20万元/亩；

兰考县近3年土地成交数据

类别	土地成交（宗）	成交土地面积（平方米）	成交土地面积（亩）	成交总价（万元）	每亩地价
2021年	21	723842.73	1114.1675	134270	120.511503
2022年	20	855443.63	1283.1656	181834	141.7073525
2023年	12	366168.25	467.4672	78225	167.3379437



土地市场

兰考住宅土地供应情况：2023年截止10月住宅用地成交12宗，累计成交土地面积约366168平方米（约467.5亩），累计成交价78225万元，每亩地价约167.4万元/亩；商业用地成交1宗

土地类型	土地编号	土地位置	土地面积	容积率	绿化率	限高	成交价	每亩地价	竞得责
城镇住宅用地	GTZ2023-08号	健康路北侧、胜利街东侧【天晟项目西侧】	19660.3平方米 (29.4905亩)	1 ≤容积率≤ 1.8	30 ≤绿地率	< 36	3850 万元	130.55	兰考县风雅置业有限公司
	GTZ2023-07号	迎宾大道东侧、陇海路北侧【道南项目】	33083.6平方米 (49.6254亩)	1.2 ≤容积率≤ 2	35 ≤绿地率	< 54	6460 万元	130.18	河南旺亿置业有限公司
	GTZ2023-14号	考城路南侧、济阳大道东侧【迎宾山庄】	262.69平方米 (0.394亩)	1.2 ≤容积率≤ 2	35 ≤绿地率	≤ 54	75 万元	190.36	河南名筑置业有限公司
	GTZ2023-13号	考城路南侧、济阳大道东侧【迎宾山庄】	6912.82平方米 (10.3692亩)	1.2 ≤容积率≤ 2	34 ≤绿地率	≤ 54	1870 万元	180.34	河南名筑置业有限公司
	GTZ2023- 04号	考城路南侧、玉虹街西侧【迎宾山庄】	11527.6平方米 (17.2914亩)	1.2 ≤容积率≤ 2	35 ≤绿地率	≤ 54	3130 万元	181.01	河南名筑置业有限公司
	GTZ2023-12号	金沙街西侧、文明路北侧	31623.15平方米 (47.4347亩)	1 ≤容积率≤ 1.8	30 ≤绿地率	≤ 36	5000 万元	105.41	兰考县兰仪山水实业有限公司
	GTZ2023-11号	金沙街西侧、平安路南侧	49223.98平方米 (73.836亩)	1 ≤容积率≤ 1.8	30 ≤绿地率	≤ 36	7800 万元	105.64	兰考县兰仪山水实业有限公司
	GTZ2023-03号	学院街东侧、健康路南侧	20149.29平方米 (30.2239亩)	1.2 ≤容积率≤ 2	35 ≤绿地率	< 54	3930 万元	130.03	河南捷益置业有限公司
	GTZ2022- 05号	健康路南侧	31785.33平方米 (47.678亩)	1.2 ≤容积率≤ 1.8	30 ≤绿地率	≤ 36	7160 万元	150.17	兰考县兴兰置业有限公司
	GTZ2023- 02号	仪城街东侧、人民路北侧	54523.38平方米 (81.7851亩)	1.2 ≤容积率≤ 2	35 ≤绿地率	< 54	10660 万元	130.34	河南捷益置业有限公司
	GTZ2023- 01号	济阳大道东侧【富力新城】	51365.16平方米 (77.0477亩)	1.2 ≤容积率≤ 2	35 ≤绿地率	≤ 54	13150 万元	170.67	河南富力置业有限公司
	GTZ2022-17号	兰坝街东侧、晨光路北侧	56050.95平方米 (84.0764亩)	1.2 ≤容积率≤ 1.8	30 ≤绿地率	≤ 36	15140 万元	180.07	兰考县富兰实业有限公司
商业用地	GT2022-45号	106国道西侧、兰考干渠北侧	4088.45平方米 (6.1327亩)	容积率≤ 0.8	20 ≤绿地率	≤ 12	800 万元	130.45	兰考县城市建设投资发展有限公司

成交地块分析

GTZ2023- 04号
GTZ2023-13号
GTZ2023-14号
【迎宾山庄】
GTZ2023- 01号
【富力新城】
GTZ2023-08号
GTZ2023-07号
考城路
健康路
仙霞池
滨河公园
兴兰路
兰阳湖
康盛家园
龙郡盛景
祥龙佳苑
菊香苑
农业大厦
焦裕禄干部学院
五爷庙村
313省道
兰庭公馆
公园首府
世纪佳园
未来城南区
团结花园
鑫都花园
中山街
兰考时代广场
宏基 · 东方明珠
兰考焦裕禄纪念园
胜利街
凯旋城住宅小区
财富广场
黄河大道
京海湾A区
三毛时代购物广场
康桥名郡
中山路
春场社区
四皓村
东方西苑名家
理想城
兰考县政府
西湖公园
南湖公园
锦绣华府
东湖颐苑
王庄
张氏寨
邓漫
祥奕景苑
祥和花园
豫苑小区
兰博湾
兰考站
007县道
书香雅苑
香椿营
领秀城
田庄社区
许楼
韩村社区
济阳大道
韩村路
南杨庄
弘华丽景北区
陇海路
报恩寺
陇海铁路桥
西岗头
黄楼
华梁路
学院街
东环路
南张庄
500 米

03

新房/商业市场

开封新房市场

开封市场 | 政策篇：延续宽松政策环境，仍有较大可操作空间

上半年开封政策延续去年宽松环境，**取消不必要的需求限制，极大可能释放居民的住房需求。**

春节过后，颁布促进经济稳定向好政策措施 89 条，以恢复经济生产为主要任务，**延续补贴政策、优化二套房认定标准，鼓励商品房团购等；**

2 月底，开封同步**启动“存量房过户”政策**；

5 月份开封市出台十条措施，**支持高校毕业生留汴来汴就业创业**，并对留汴人才购房提供最高 80 万的公积金贷款额度，对博士后高端人才补助的 50%给予安家费，进一步留住人才推动高质量发展。

开封上半年楼市相关政策

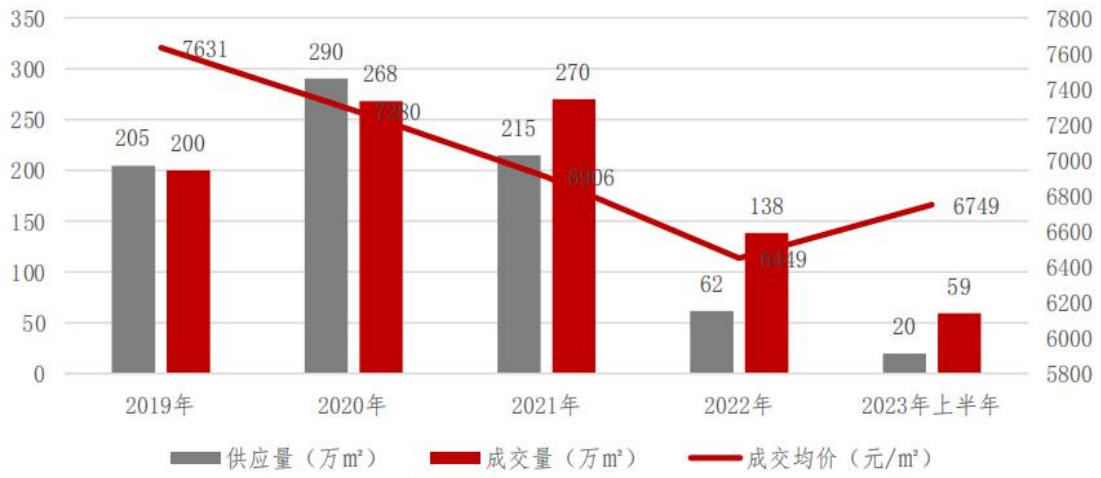
序号	出台时间	政策关注点	政策细则	执行情况
1	2023/2/8	开封市贯彻落实大力提振市场信心促进经济稳定向好政策措施实施方案的通知（稳经济 89 条）	①用好政策工具箱，取消不必要的需求限制，②优化二套房认定标准，鼓励商品房团购，多措并举释放住房需求。③鼓励各县区通过发放购房券、购房补贴、契税补贴等方式，支持人才购房落户和城乡居民合理住房消费需求	3 月 31 日，购房补贴政策已到期暂停
2	2023/2/28	开封启动“带押过户”	开封市不动产登记中心于 2 月 28 日起，全面启动存量不动产“带押过户”工作。	持续落位
3	2023/5/21	开封市出台十条措施，支持高校毕业生留汴来汴就业创业	①引进的高层次人才或应届大学毕业生，已建立住房公积金账户并连续缴存 6 个月以上，购买首套自住住房的，2 年内申请公积金贷款可享受贷款最高系数 2.0，贷款额度可按照我市公积金贷款核算方式取最高值 80 万元。②对出站留汴来汴的博士后，市财政按省级补助的 50%给予安家费。	自发布之日开始执行

数据来源：CRIC 整理

开封市场 | 新房篇：需求释放后回归平稳，筑底仍需夯实

- 供应方面缩量显著，上半年供应 19.81 万㎡，同比去年同期下降 41%。一方面是受到春节假期复工延迟影响；另一方面在于项目自身积压存量较大；最后是近两年成交的土地仍大多处于待开发阶段，尚未入市。
- 成交量方面回升乏力，上半年成交 59.42 万㎡，同比去年同期下降 26%。**疫情放开后，2 月份客户需求快速释放，单月成交 17 万㎡，**3 月份以后市场发动力略显不足，单月成交均在 7-11 万㎡，多数项目来访成交量下降，案场表现也是客户退潮，但典型热销项目如永威梅隆琚、绿城春江明月、汴京熙华府等项目成交量仍有保障。
- 成交价格筑底回升，上半年成交均价 6749 元/㎡，同比去年上升 4.7%，但仍未回到 2021 年前水平。

图：2019 年-2023 年上半年开封商品住宅供求量价



数据来源：CRIC2020

开封市场 | 房企篇：海马、永威销量霸榜，未来“天字系”继往开来

海马地产深耕开封 5 年，凭借在售海马公馆的二期、三期，在众多品牌房企扎堆的开封市场，占据开封市场成交榜首，**坚持用品质说话**，打造出来的海马公馆成为开封得**品质标杆之一**。在延期、停工时有发生的开封市场，海马公馆二期用**提前 76 天的交付**实力再次提交了一份完美答卷。

永威梅隆系从梅隆公馆开始，一直致力于打造新区**品质人文住宅**，当前主力在售梅隆琚和梅隆上院在开封西区**销量一直领先**。

未来地产凭借上半年西湖天胤 1800 套住宅**高品质交付**，在地产圈**赚足了流量和口碑**，为下半年未来系第三子——未来天澄的入市打下坚实的基础。

开封市场小结

政策层面仍将持续筑底修复，期房安全性面临较大考验

开封上半年市场整体表现为动态修复的行情，1-2 月叠加疫情消散利好、返乡置业高峰，市场迎来短暂性的快速回温；但受市场需求及购买力有限，更大力度的利好政策未现，3 月份之后楼市开始回调，市场信心依然处于历史相对低位。

下半年预计开封市场依然会延续动能修复进程，且随着现房/准现房房源越来越少，在市场信心尚未完全恢复之前，期房安全性将面临更大考验；

兰考新房市场

兰考市场

项目/类别		月均销量	售价
2023新入市主力项目	翰林府	40-50套	4480-4900元/㎡
	东方花园里	10-15套	5200元/㎡
	地利山·南苑	8-10套	高层5800-洋房6800元/㎡
	迎宾山庄	8-10套	5800-5900元/㎡
	富力新城	8-10套	5800-6100元/㎡
	桃李春风	入会阶段	
历年兰考快销项目	桃李上院（兰城熙苑二期）	8-10套	5200-5500 元/㎡
	地利山【尾盘】	**20-30套**	5600-5800元/㎡
	兰城熙苑【尾盘】	10-15套	4300-4600 元/㎡
	建业·百城天地【尾盘烂尾】	**20-30套**	4800-5100-5700元/㎡
	兰阳雅居	10套	5000-5300元/㎡
改善项目	兰阳府	3-5套	6000-6300/㎡
	朝阳府	3-5套	6500-7000/㎡
五大社区	清风雅居	无动作	5200-5500元/㎡
	梦泽园		5200 元/㎡
	梧桐里		4500 元/㎡
	嘉和苑		
	书香名邸		4600元/㎡

兰考新房市场 重点热销项目情况

富力新城【刚需位置，改善价格】
产品配套好
11层/16层/17层小高：
5800-6100元/㎡
月均成交套数：10套

迎宾山庄【刚需位置，改善价格】
5800-5900元/㎡
月均成交套数：13套

地利山【尾盘】
17层小高：5600-5700
（2层/顶层）
月均成交套数：7套

地利山·南苑【新开】
11层/16层/17层小高：
高层6000多元/㎡
洋房7000多元/㎡
国庆开盘 市调销售整盘一半

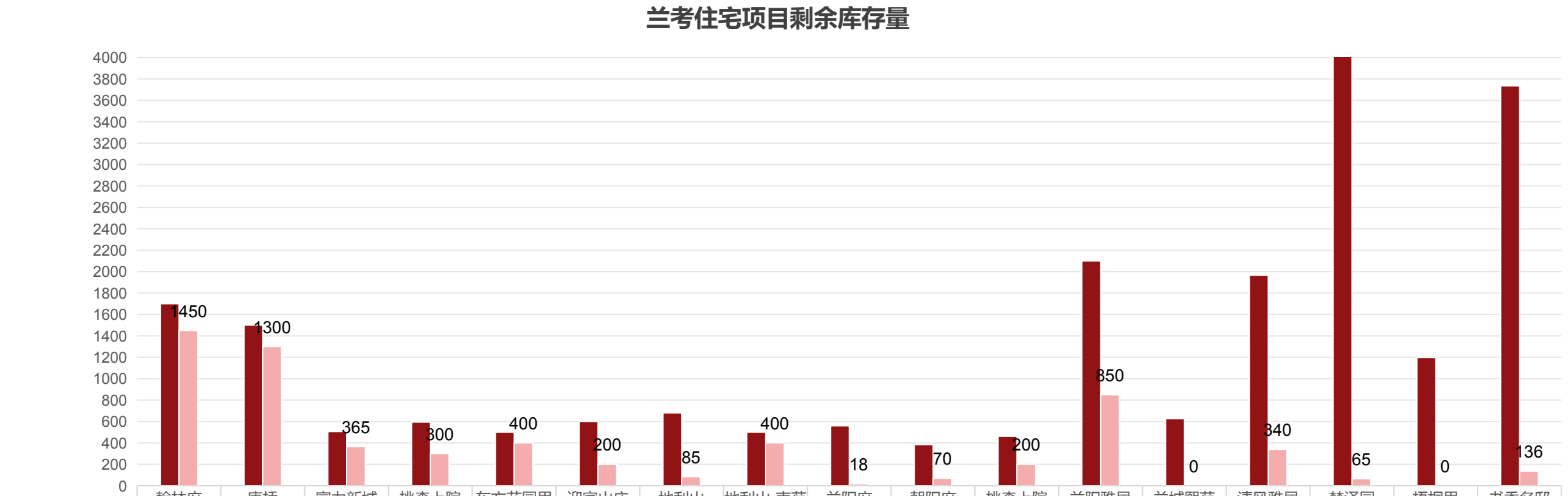
桃李春风
0元入会，五千抵两万
排号100左右

翰林府
11层小高：
4800-4900元/㎡
特价房：4480元/㎡
月均成交套数：40-50套

东方花园里
5200元/㎡
国庆开盘 市调销售200套

项目库存

兰考各项目项目目前剩余约6180套库存，整体去化压力较大，除烂尾项目（康桥）及五大社区库存外**市场中主力销售项目剩余4300套房源**，五大社区剩余约540套房源（不含嘉和苑数据及五大社区后期未开发地块）；



	翰林府	康桥	富力新城	桃李上院	东方花园里	迎宾山庄	地利山	地利山·南苑	兰阳府	朝阳府	桃李上院	兰阳雅居	兰城熙苑	清风雅居	梦泽园	梧桐里	书香名邸
项目总体量	1700	1501	507	595	500	600	680	500	560	384	462	2100	627	1966	4982	1197	3736
库存剩余量(套)	1450	1300	365	300	400	200	85	400	18	70	200	850	0	340	65	0	136

兰考近年来头部项目热销原因分析

项目	项目货量	开盘期	剩余库存	销售周期	月均销售量	热销情况分析
翰林府	1700	2023年7月开盘	1450	3个月 （截止23年10月）	40-50	1、价格低，翰林府位于兰考东，位置较偏，价格低于兰考市场整体水平； 2、营销包装加持，高端售楼部及项目配备景观示范区、工程形象展示区、样板间展示； 3、产品设计佳，翰林府项目所有楼栋全部为11层小洋房，一梯两户设计； 4、销售期兰考房地产处于真空期，市场无竞品项目；
地利山	680	2022年6月18开盘 前期蓄客半年	80	16个月 （截止23年10月）	40-45套	1、拥有一定老客户基础。天时湾项目销售期间项目口碑较好； 2、两地块开发销售连贯性强，地利山项目蓄客及开盘期间，天时湾项目尚处于尾盘销售期； 3、客户体验较好。地利山项目新盖售楼部且售楼部门前配置部分景观示范展示区； 4、工期快。 5、产品设计佳。地利山项目全部为一梯两户产品设计；
兰城熙苑	630	2021年5月1开盘	0	21个月 （截止23年2月）	25-30套	1、价格低，兰城熙苑位置偏，销售期间市场价格较低； 2、合作分销早； 3、营销包装加持，项目配备景观示范区及样板间展示；
建业•百城天地	1160	2020年9月开盘	0	21个月 （截止22年6月）	50-55套	1、建业口碑； 2、老城区位置加持； 3、阶段性特价房，价格战优势推广，销售价格较低； 4、客户体验好，建业新售楼部； 5、初期工期较快；

形象展示

新开发项目形象展示充足，景观示范区/美学售楼部等，新项目均较注重形象展示及客户看房体验。

东方花园里

翰林府

桃李春风

地利山·南苑

迎宾山庄

富力新城

配套对比

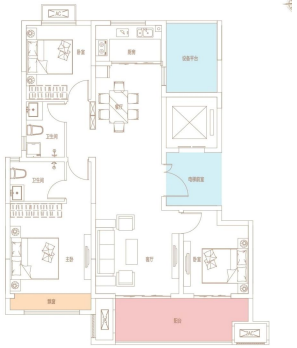
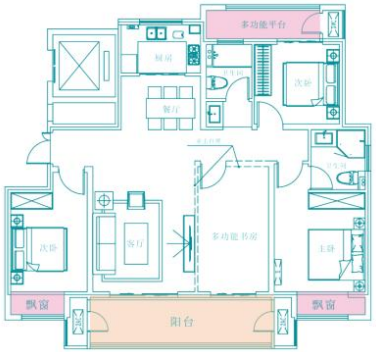
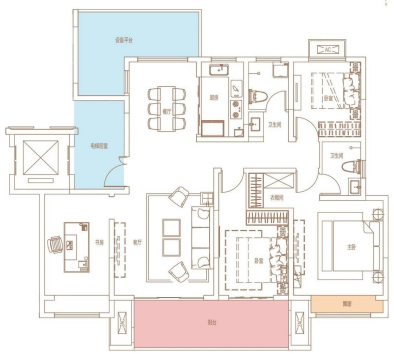
项目	东方花园里	翰林府	桃李春风	富力新城
精装大堂	楼栋入户大堂地铺瓷砖、墙砖上墙	精装入户大堂		精装入户大堂
人车分流	√		√	
社区直饮水系统			√	
智慧社区	√	√	√（人脸识别/电梯定层/智能迎宾灯/物业一键报修/雾森系统/智能驱蚊系统/可视对讲/24小时红外监控）	√
全龄活动场地			√	√
其他		中心景观，儿童游乐，健康跑道	下沉中央广场6000㎡阳光花园	社区会客厅、青林茶舍、轻氧花园、健康跑道

产品配套对比

项目	东方花园里	桃李春风	富力新城
入户门	一线品牌进户门	1.2米钢制入户门	2.26*1.16超大品牌入户门
门锁	高端指纹密码锁	智能指纹门锁	华为智选青稞智能锁
窗材	断桥铝双层中空玻璃	双层断桥铝窗户	断桥铝双层中空玻璃
地暖			双气入户
可视对讲			楼宇对讲
电梯品牌		品牌电梯、定层刷卡	通力电梯
开关插座	品牌插座		品牌插座

市场分析——产品特征

兰考新项目户型设计均较相似，产品同质化。三面宽四面宽、私家电梯厅、南北双阳台，高赠送，宽厅设计基本为项目产品标配。

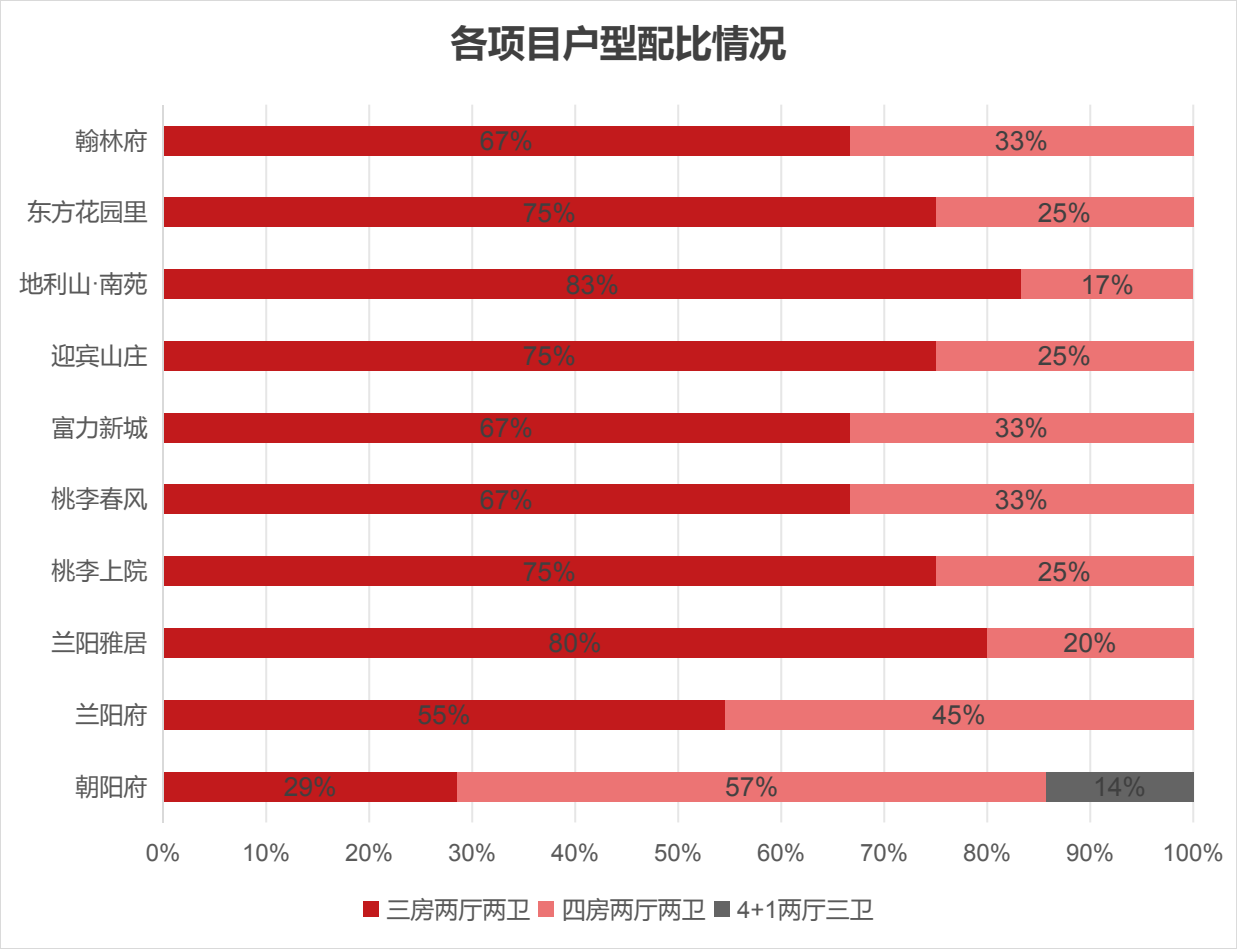
桃李春风	翰林府	康桥九溪天悦	东方·花园里	地利山南苑	富力新城
三室两厅两卫119㎡	三室两厅两卫119㎡	三室两厅两卫128㎡	三室两厅两卫122㎡	三室两厅两卫127㎡ 	三室两厅两卫128㎡
四室两厅两卫141㎡	四室两厅两卫140㎡	3+1室两厅两卫142㎡	四室两厅两卫138㎡ 	四室两厅两卫145㎡ 	四室两厅两卫142㎡

市场分析——产品配比

市场上在售主力户型多为三房；面积段多为120-140㎡左右三房产品；140㎡以上多为同项目洋房刚改产品作为搭配销售。两个改善项目兰阳府/朝阳府户型面积段偏大，户型面积全部为130㎡以上三房/四房/4+1室产品；

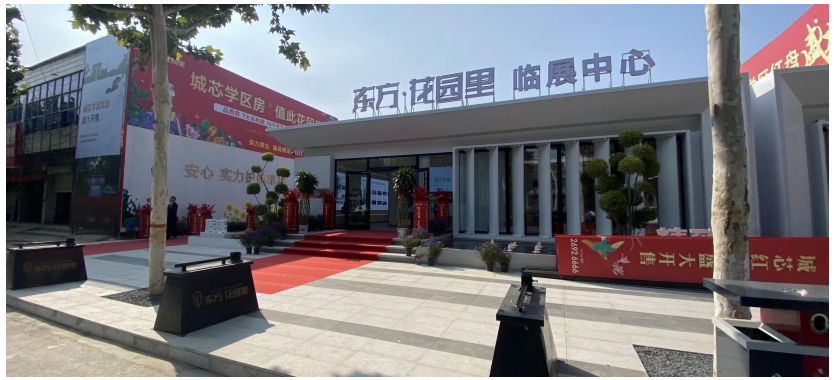
各项目产品面积配比

类别（㎡）	100-110	110-120	120-130	130-140	140-150	150-180	180-200
翰林府		√		√	√		
东方花园里	√	√	√	√			
地利山·南苑			√	√	√		
迎宾山庄	√		√		√	√	
富力新城			√		√		
桃李春风		√	√	√			
桃李上院		√	√	√	√		
兰阳雅居	√	√	√		√		
兰阳府				√		√	√
朝阳府				√		√	√



兰考新房市场 重点热销项目情况

东方花园里

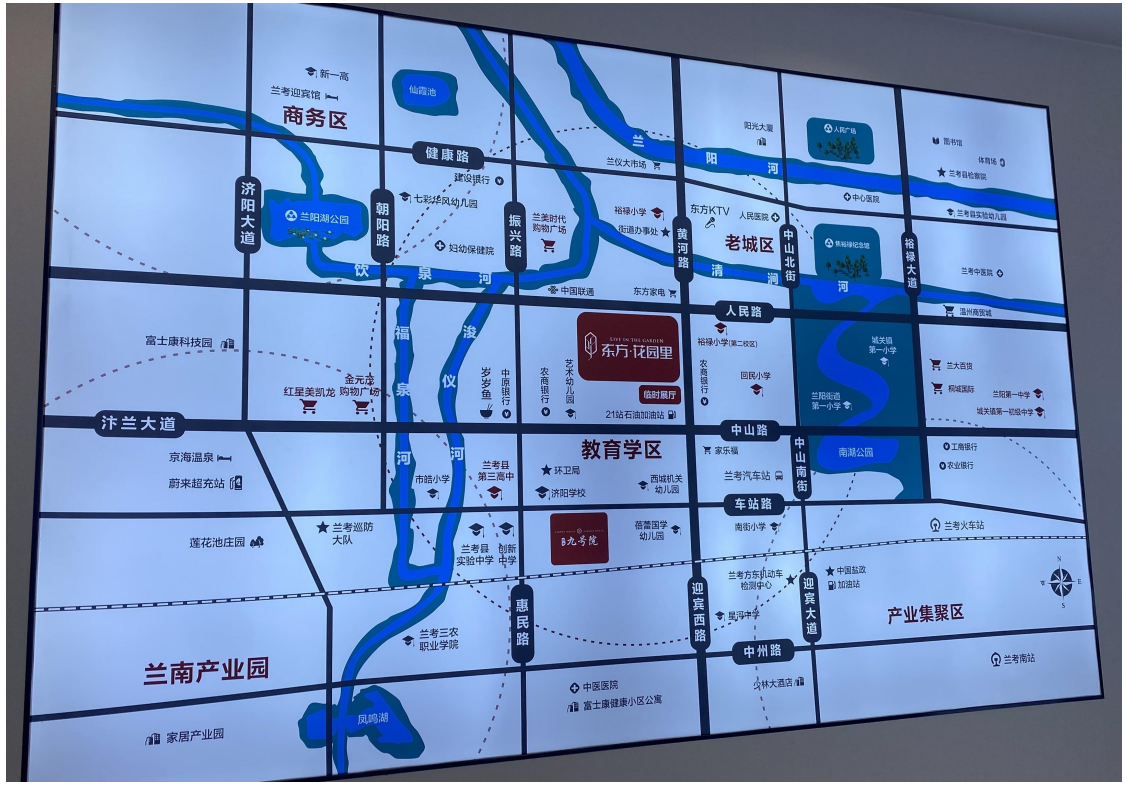


项目名称		东方花园里	人民路黄河大道西南角	国庆开盘 市调销售200套
基本参数	开发商	兰考县建西房地产开发有限公司	占地面积	100亩
	面积	105-138㎡	产品优势	户户面积大赠送，高利用率、全龄设计
	建筑面积	约21万㎡	层数	洋房2栋，27层高层8栋
	楼栋数	10栋楼 围合式空间布局（洋房2栋，27层高层8栋）	梯户比	一梯二，一梯一
	容积率	1.99	总套数	
项目配套	外部	教育资源：周边西街小学、裕禄小学、兰阳一小、济阳学校、星河中学、兰考一高 商业/医疗/生态配套：红星美凯龙、兰美时代购物广场。妇幼保健院、新中心医院。		
	内部	**中核五院操刀打造新中式风格建筑，兰考唯一**6000㎡阳光花园 楼栋入户大堂地铺瓷砖、墙砖上墙 公共设施的节能设计、智能化安防系统，门禁系统、闭路监控系统、车辆出入智能识别系统、智能背景音乐系统， 1#7#百米楼间距		
目前推售情况	目前推售房源	十一国庆新开盘，景观示范区开放		
	销售政策	**2%优惠、砸金蛋**		
	销售价格	**5200**		

兰考新房市场 重点热销项目情况

东方花园里

“规划好、学校好、公园好、户型好”



兰考新房市场 重点热销项目情况

◆ 项目择址兰考相对比较高的地势之上，**抬高小区地面**，给业主更高阶的人生体验，同时，建筑为公园让渡空间，成就兰考少见的**6000平小区花园景观**示范区

◆ 工程形象

兰考新房市场 重点热销项目情况

东方花园里

建面约105-115㎡经典畅销户型（中间户），高赠送、空间布局合理，最大化提升空间使用率

兰考新房市场 重点热销项目情况

东方花园里

断桥铝窗户、高端指纹密码锁、双层中空玻璃、

兰考新房市场 重点热销项目情况

翰林府：东关高品质学区房 新二高北侧 四校环绕

项目名称		翰林府	仪城路与人民路交汇处	月均40-50左右
基本参数	占地面积	190亩	绿化率	35%
	建筑面积	30万方	总套数	1739户
	楼栋数	34栋	层数	11层纯洋房一梯两户
	容积率	1.98	纯商品房 无安置房	
项目配套	外部	周边学校：先锋小学，周边医院：新中心医院		
	内部	**中心景观，儿童游乐，健康跑道，智能安防系统**		
目前推售情况	目前推售房源	15#11#25#27#38#	面积段	119-131-140㎡
	销售价格	**4480-4900**		

兰考新房市场 重点热销项目情况

竞品项目情况分析

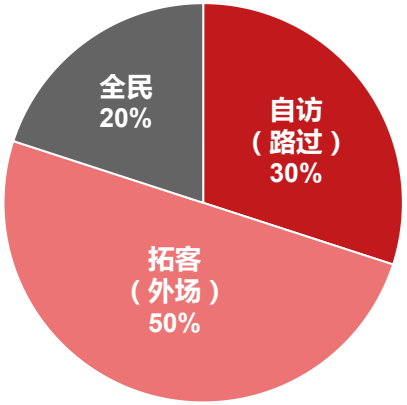
- 工期线：22年8月底启动拆迁，23年2月动工6月封顶，23年10月一期全部封顶开始外立面工程；
- 销售线：22年10月开始蓄客，23年4月招人启动销售，6月营销中心开放，7月2日盛大开盘；
- 销售情况：开盘至目前累计销售250套。开盘前项目排号200多户，转大定70%以上；
- 营销配合：项目自销，内场+外拓团队配合（外拓奖励4千/套）
- 营销动作：乡镇放电影、乡镇超市展点、乡镇墙体广告、兰考县城墙体+街道大牌

兰考新房市场 重点热销项目情况

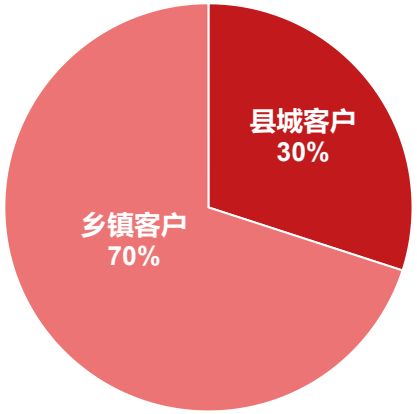
竞品项目情况分析

- 项目无分销重外拓，项目成交以拓客为主；
- 东关项目，片区内无楼盘竞争，成交客户以项目以东乡镇客群为主（如红庙、仪封、葡萄架、闫楼）；

成交渠道分析



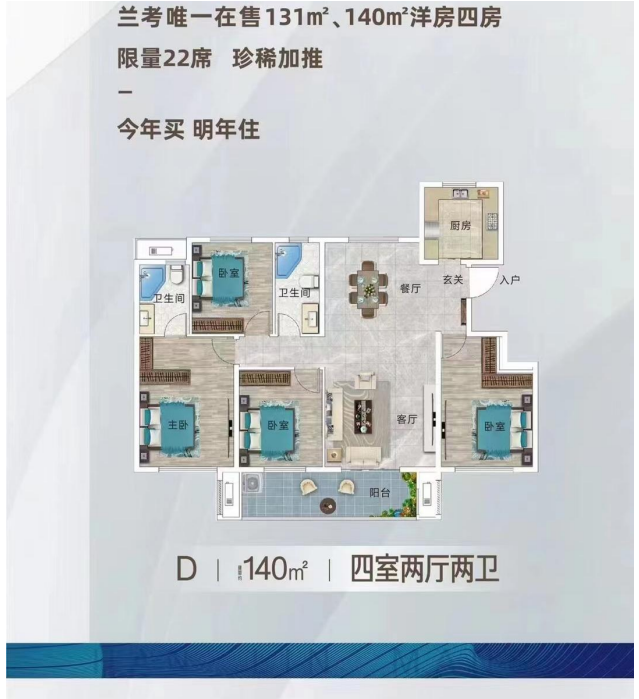
成交客户区域分析



兰考新房市场 重点热销项目情况

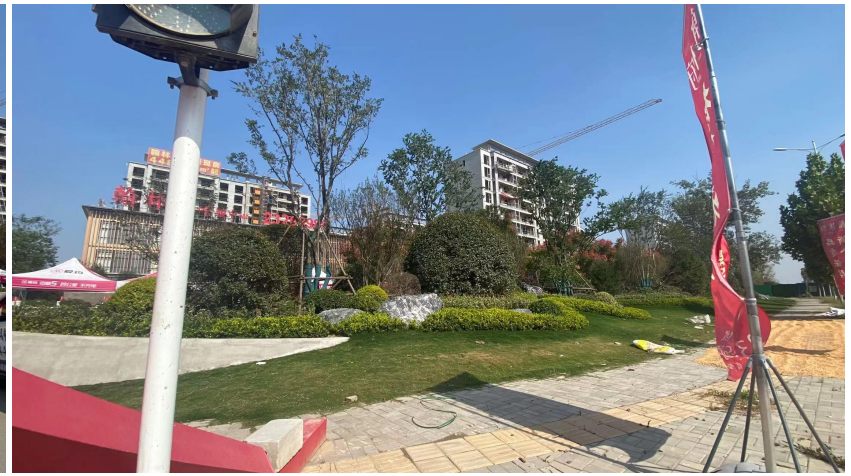
翰林府

户型鉴赏——11层纯洋房一梯两户产品



兰考新房市场 重点热销项目情况

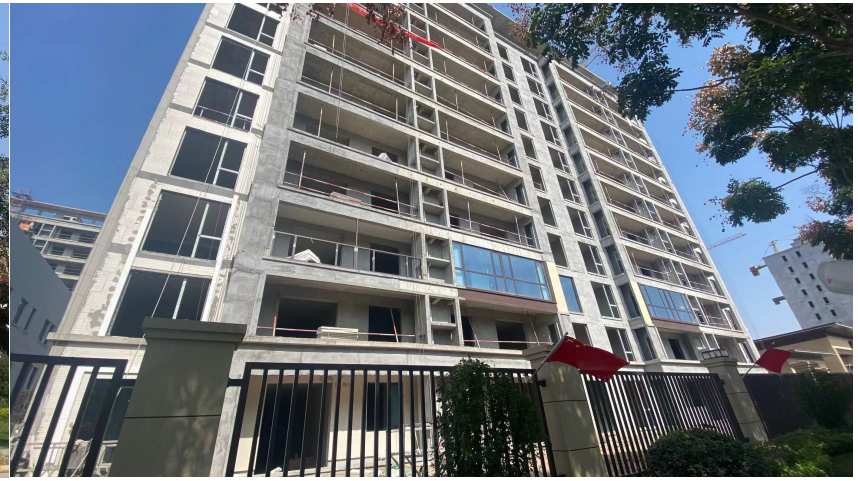
营销展示包装展示——道路两侧绿化、景观示范区、售楼部装修

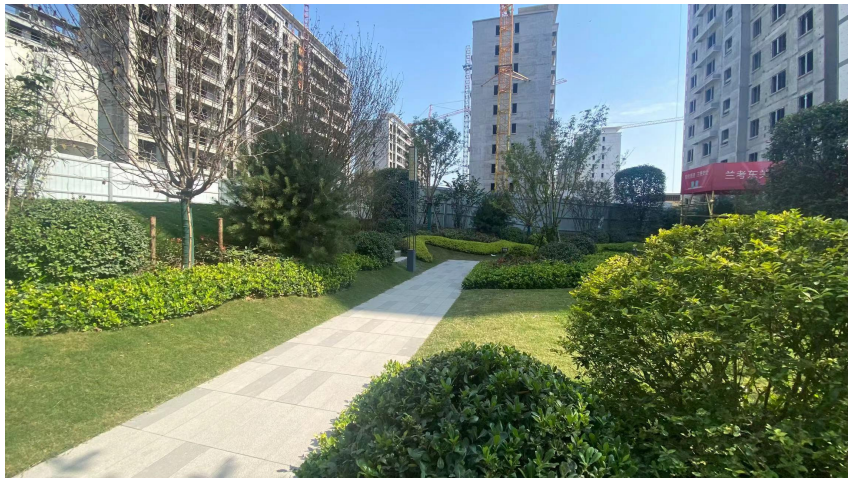


兰考新房市场 重点热销项目情况

翰林府

营销展示包装展示——工程展示、样板间通道包装



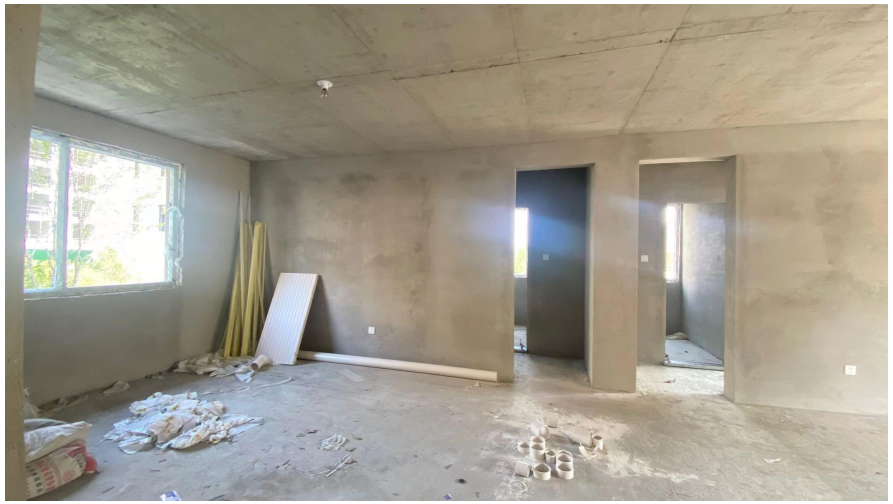


兰考新房市场 重点热销项目情况

翰林府

营销展示包装展示——样板间展示

精装清水样板



清水样板

兰考新房市场 重点热销项目情况

营销展示包装展示——小区大门及景观展示

兰考新房市场 重点热销项目情况

桃李春风

兰考东区新标杆、户型0公摊【工程进度快、价格、

项目名称		桃李春风	仪冯路与人民路交汇处	0元入会阶段，排号100多
基本参数	户型面积	119-141㎡	总套数	
	楼栋数	13栋 11栋11层，2栋17层	层数	11层 17层
项目配套	外部	一高附小、二高附中、二高		
	户型优势	270拐角飘窗、1.8米外挑宽景阳台、3米层高、三室朝阳、南北双阳台(北阳台全送)、35米以上超宽楼距		
	内部	**小区内下沉广场、**人车分流，社区人脸识别、单元可视对讲、电梯定层刷卡、入户指纹密码锁、室内一键报修，社区雾森系统、WIFI全覆盖等智能化配套，		
目前推售情况	销售价格	**五千抵两万**		

兰考新房市场 重点热销项目情况

桃李春风

建筑榜样:超现代全面屏设计

客卧宽景阳台搭配**落地窗**(外挑1.8米，南阳台交房全封半赠送)，主卧落地飘窗南向270°全景采光

兰考新房市场 重点热销项目情况

产品配套：

下沉中央广场、40%以上社区绿化、社区直饮水系统、人车分流，社区人脸识别、单元可视对讲、电梯定层刷卡、入户指纹密码锁、1.2米钢制入户门、双层断桥铝窗户、室内一键报修，社区雾森系统、WIFI全覆盖等智能化配套，

兰考新房市场 重点热销项目情况

桃李春风

一梯两户学区洋房、接近零公摊、赠送面积大、得房率冠绝兰考

270拐角飘窗 1.8米外挑宽景阳台（全封） 3米层高 三室朝阳 南北双阳台(北阳台全送) 35米以上超宽楼距

阔景阳台：外挑1.8米客卧连景阳台多重附赠空间，放得下日常，装得下梦想。 **宽镜横厅**：阔绰客厅，品茶会友，妙趣横生。 **奢阔主卧**：独立明卫，270°拐角落地飘窗。

C户型 建面约125.56-127.26㎡

三室两厅两卫 全赠送 半赠送

阔景阳台：外挑1.8米客卧连景阳台多重附赠空间，放得下日常，装得下梦想。 **宽镜横厅**：阔绰客厅，品茶会友，妙趣横生。 **奢阔主卧**：独立明卫，270°拐角落地飘窗。

E户型 建面约131.56㎡

三室两厅两卫 全赠送 半赠送

奢阔主卧：独立明卫，270°拐角落地飘窗。 **宽镜横厅**：阔绰客厅，品茶会友，妙趣横生。 **阔景阳台**：外挑1.8米客卧连景阳台多重附赠空间，放得下日常，装得下梦想。

L户型 建面约141.59㎡

三室两厅两卫 全赠送 半赠送

兰考新房市场 重点热销项目情况

户型对比手册

PK全城好户型

与兰考市场竞品项目产品户型细节进行对比：入户门、入户玄关、南北阳台、主卧飘窗、

兰考新房市场 重点热销项目情况

富力新城

富力新城：名医守护•名校相伴

项目名称		富力新城	玉虹路与兴兰路交汇处	开盘到目前：130
基本参数	建筑面积	12万方	梯户比	一梯两户、两梯两户
	楼栋数	小高6栋 高层3栋	层数	18层小高层 11层洋房
项目配套	外部	**兰考县中心医院**（国家三级综合医院，占地140亩，建筑面积17万方，总投资13亿，规划床位1500张） 兰考县第一高级中学		
	内部	六重智能化安防系统、精装入户大堂，品牌电梯，2.4*1.2超大品牌入户门，断桥铝双层中空玻璃，双气入户，社区会客厅，健康跑道，儿童游乐场；		
目前推售情况	目前推售房源	3#7#8#9#10#	面积段	小高层125， 高层128
	销售政策	**定房减5000**		
	销售价格	小高层5818 高层5718		

兰考新房市场 重点热销项目情况

富力新城

竞品项目情况分析

- 23年6月开盘，准现房销售，目前全部封顶，开始外立面工程

兰考新房市场 重点热销项目情况

富力新城

竞品项目情况分析

➢ 产品配套：精装入户大堂、2.26*1.16超大品牌入户门、双层中空玻璃、双气入户、社区会客厅等

兰考新房市场小结

- 市场存量：本年度新开项目较多，且新开项目**工期快，准现房后再启动销售**，市场中建业百城天地、五大社区烂尾、今年五一新开项目康桥九溪天悦出现烂尾迹象，目前**市场客户大多只认可工期较快项目或准现房/现房，**现阶段市场存货量较多；
- 客户特征：首次置业为主，并且刚需客户占大半，**乡镇客户为主占约70-80%，县城客群占约20%-30%，**乡镇购买动机：结婚婚房使用，县城上学购房；
- 价格特征：以片区定价格，西区价格与县城内核心区价格相差不大，且西区新城区价格整体高于东区，**西区5500-6300元/㎡，东区4500-5000元/㎡，**并且政府有意往西发展，西区城市的基础建设配套相对更加完善，**南区工业园区且离县城核心较远，基本都在4500-5000元/㎡**，
- 产品特征：**准现房销售、工期整体较快，户型产品新，营销包装加持**（样板间、景观示范区），优化产品空间布局，**最大化提升户型空间使用率，及减少户型公摊增加得房率；**
- 渠道分销：市场中项目均采取自销模式，逐渐减少分销占比，重点以自访、全民、外拓成交；

兰考商业市场

兰考商业市场——兰考商业销售分析

➢ 目前兰考市场中商铺主要销售的项目为永旺城、华第城、凤凰城；其余项目主要以去化住宅为主，商铺目前不作为销售去化重点；

兰考商业市调情况（23年销售情况）					
项目	类型	价格	销售数量	佣金奖励	情况说明
永旺城	40-200㎡	8000—12000	4	佣金2%--3%	招商中 免租一年
华第城	118-245㎡	7999—12000	3	佣金2.5万—3.5万	免租一年，火热招商
香榭华庭	单双层	单层12000左右 双层8000左右	0	介绍1万	招租单层35元/㎡/月 双层25元㎡/月
兰湾国际	150-300㎡	7500左右	0		主要在销售住宅商业未完全启动
金地雅居	单层铺20-70㎡	13000左右	0		主要在销售住宅商业未完全启动
凯旋城	90- 250	6000—11000	0	佣金3万—4万	主要在销售住宅 商业未完全启动
春园尚府	双层	9000左右	0	/	主要在销售住宅 商业未完全启动
豫发学府	双层	9000左右	0		主要在销售住宅 商业未完全启动
兰阳府	双层	8900-9900	0		主要在销售住宅 商业未完全启动
锦绣苑	双层140㎡以上	12000左右	0		主要在销售住宅 商业未完全启动
建业城	单层	面积未定	0		主要在销售住宅 商业未完全启动
华兰城	双层	5500-6500	0		主要在销售住宅 商业未完全启动

兰考商业市场——兰考商业销售分析

>> 兰考竞品项目商铺销售分析及总结：

- 因兰考整体商业市场环境较差，商铺销售均采取招商带动销售。目前兰考市场中竞品项目商铺招商情况较好的项目为**永旺城、华第城**，俩项目位于兰考西部新兴小区商圈范围内（振兴路、朝阳大道），商铺位置较好，商铺门前位置预留空间大片区内停车方便，项目**周边核心主力商超带动**及**招商政策支持吸引众多知名品牌主力店入驻**，竞品项目片区内商业氛围已形成，商圈内人流量密度大，**一定程度上带动片区内商铺经营及客户投资信心，为后期商铺销售奠定基础；**

兰考商业市场——兰考商业销售分析

兰考商业市场——兰考商业街区特点分析

兰考内商业经营氛围较好街区分析总结：

兰考新兴小区商业以主力核心商业（大型商超一千平以上）+次主力核心商业（华为旗舰店/银行/高端餐饮）

配备周边小个体经营业态运营模式为主；在核心商业带动下片区内商业氛围浓厚，商铺经营状态良好；

核心主力商业+次核心商业带动下

片区内商业氛围浓厚 商铺经营状态良好

核心主力商业：1 华联鲜超市，2 兰美时代广场，
3 欧蓓莎商业广场，4 红星美凯龙商业综合体，
5 西班牙小镇服饰一条街；

次核心商业：1 华为旗舰店 佐奴西餐厅 梦露融合餐厅等
2 德庄火锅
3 兰美超市 齐鲁银行 郑州银行 农业银行 巴庄火锅 国美电器等

兰考商业市场——兰考商业销售分析

>> 兰考竞品项目商铺招商分析及总结：

类别/项目		华第城	永旺城
商铺情况	商铺面积	118-245㎡	40-200㎡
	商铺形态	社区底商 一拖二临街商业	社区底商 一拖二临街商业
销售情况分析	销售价格	7999-12000	8000-10000
	渠道政策	佣金2.5-3.5万/套	佣金2%-3%
	销售情况	23年至今销售3套	23年销售4套
	销售情况总结	**22年至今商铺销售情况较差， 商铺特惠7999针对商铺户型较差房源，目前无销售**	**项目商铺位置好，商铺整体销售进度缓慢**
招商情况分析	招商启动时间	23年2月至今	23年3月29日至今
	招商政策	免租一年	之前送1-3个月装修期 **现执行：两年免一年**
	租金情况	0.8-1元/㎡	0.5-0.8元/㎡
	招商率	已完成90%，商业氛围已形成	已完成95%，商业氛围已形成
	招商主力店	健身房、酒吧、婚纱店	巴庄火锅、西宫料理、兰美超市、各大银行等
	整体商铺业态	餐饮/服饰/美容业态	50%以上为餐饮，其余以生活配套类为主
	招商情况总结	**年前商铺销售差，年后执行商铺招商 目招商情况较好，片区内商业氛围已形成；**	**项目周边核心主力商业带动及项目招商带动下， 片区内人流量大，整体商业氛围较好片区内商业聚集密度高**

兰考商业市场——兰考商业销售分析

永旺城

招商业态情况分析：餐饮（巴庄火锅、西宫料理），五金建材类、生活超市（兰美超市）、网红餐饮、便利零售、美容美发、运动健身

兰考商业市场——兰考商业销售分析

华第城

招商业态情况分析：美容、餐饮、服饰、婚纱、酒吧、健身房

03

趋势预判

市场总结

现阶段兰考住宅市场头部项目热销主要以**①工期②价格③位置 ④看房体验（体验式销售）⑤客户积累** 五大优势基础要素为主，其次以产品户型、配套优势等附加值作为热销基础；

兰考市场整体以刚需产品为主，改善产品为辅的市场形势。预计下半年兰考住宅整体市场销售不会有太大波动，价格趋于平缓发展，重点以满足市场中乡镇首次置业的刚需客群为主要消费群体，改善项目（或刚改项目）生存艰难销售难度大；现阶段县城原住民客群再次购房需求较低占成交客群25%，乡镇刚需客群为主要购买力占市场购买力75%；

市场总结

兰考整体房地产市场销售处于两极分化现象，市场中头部项目销售情况持续向好月均15-30套，销售较差项目销售情况月均3-5套。

兰考市场对比其他各县级市房地产市场环境相对较好，一部分原因因城市人口基数波动较小，开封东发展与兰考城市形象配套发展层面差距较小，同时兰考县城内富士康及工业区新兴产业提供充足就业环境，兰考本地基本能解决生活问题，人口流出少。

其次兰考市场客户大多成交主要依靠乡镇中返乡置业客户群体，返乡客户主要集中在浙江/新疆等地，该地区因房价高/地域远等各方面因素，返乡客户大多选择回乡置业；且疫情期间兰考内头部项目受疫情影响较小，头部项目销售情况依旧较好；

THANKS

Thanks.

SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

www.shangzhenghang.com

0371-69152977