2004
establishment
-2024

2023年南阳房地产

市场年报

河南省尚正行房地产咨询有限公司

www.shangzhenghang.com

0371-69152977

目录

01 宏观环境

02 土地市场

03 楼市表现

04 市场预测

05 附：商品房/办公市场布局及分析

宏观环境

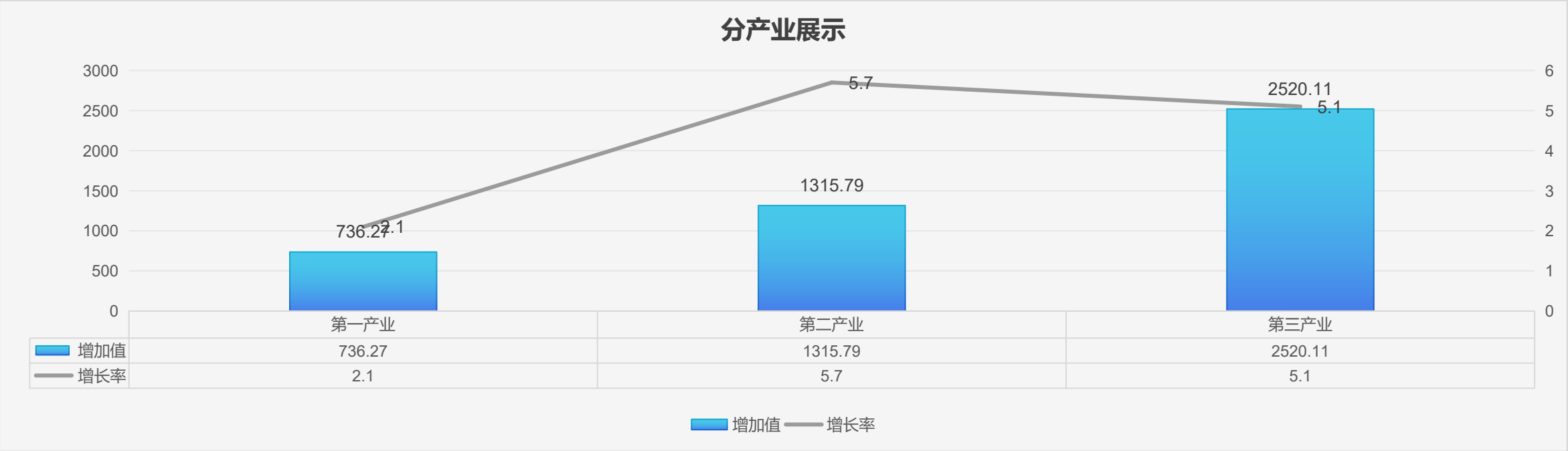
1

· 经济向好 · 人口外溢减缓 · 楼市利好不断

城市经济丨全年经济运行整体向好

2023年全市生产总值**4572.17亿元**，比上年增长**4.8%**，高于全省平均水平**0.7%**。

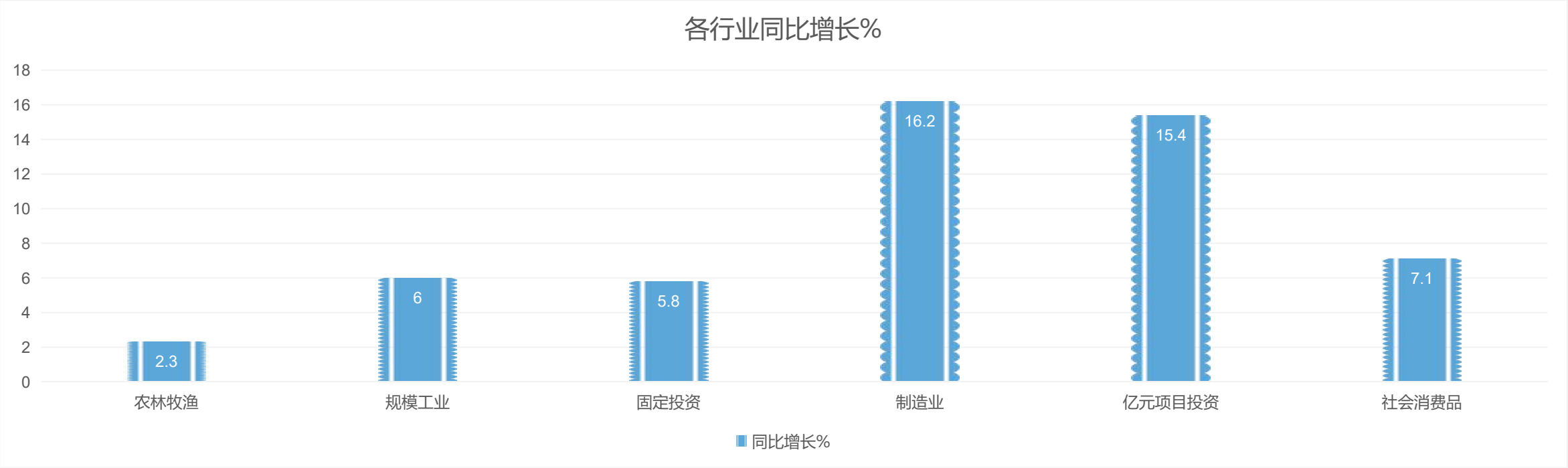
分产业看，第一产业增加值**736.27亿元**，增长**2.1%**；第二产业增加值**1315.79亿元**，增长**5.7%**；第三产业增加值**2520.11亿元**，增长**5.1%**。三次产业结构为**16.1:28.8:55.1**。



——数据来自南阳自然资源交易平台

城市经济丨全年经济运行整体向好

农业生产总体平稳。全市农林牧渔及服务业总产值**1338.35亿元**，同比增长**2.3%**。规模以上工业增加值增长**6.0%**，呈“稳开、稳走、稳增”态势。固定资产投资同比增长**5.8%**。制造业投资增长**16.2%**。计划总投资亿元以上项目投资增长**15.4%**。全市社会消费品零售总额**2405.35亿元**，增长**7.1%**。



——数据来自南阳自然资源交易平台

城市人口丨人口外溢减缓

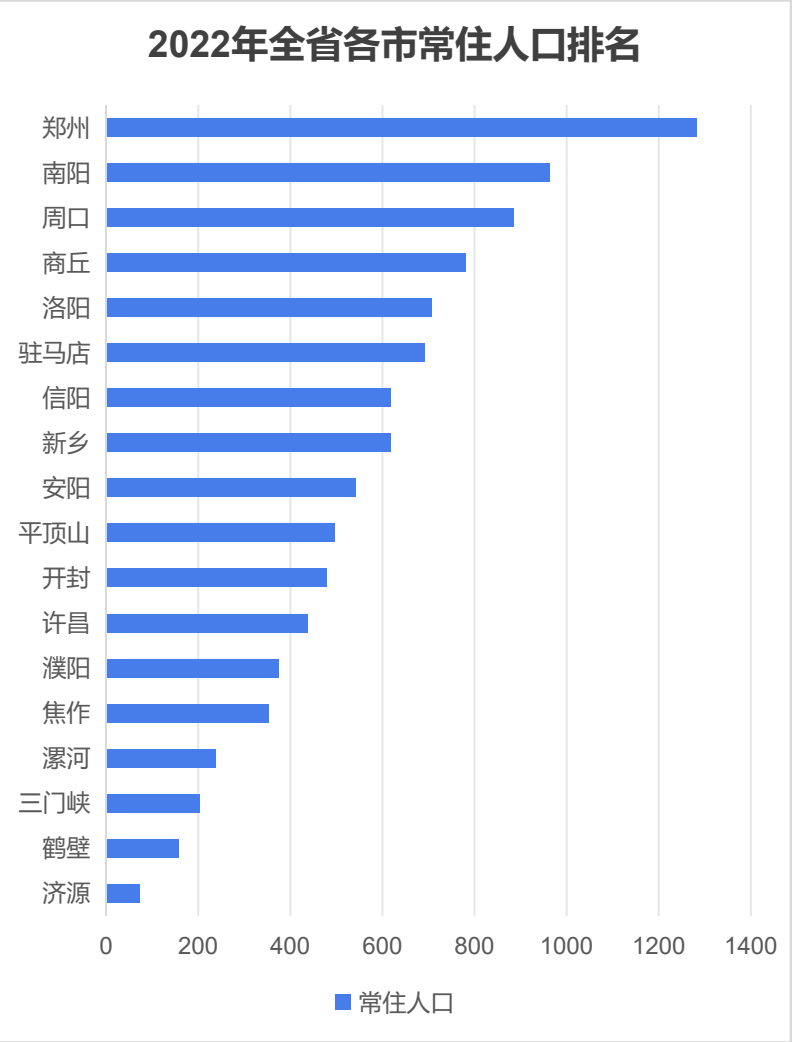
南阳GDP常年位居河南前列，常住人口一直排在河南第一位，直到2020年第七次人口普查，南阳常住人口滑落到**971.3万人**，主要反映在城镇化率较低，仅为**52.2%**，造成了人口大量外出务工，流失严重。

但从2022-2023年，人口虽仍有外溢，但数量上有所减缓。

2023年全市人口**961.50万人**。

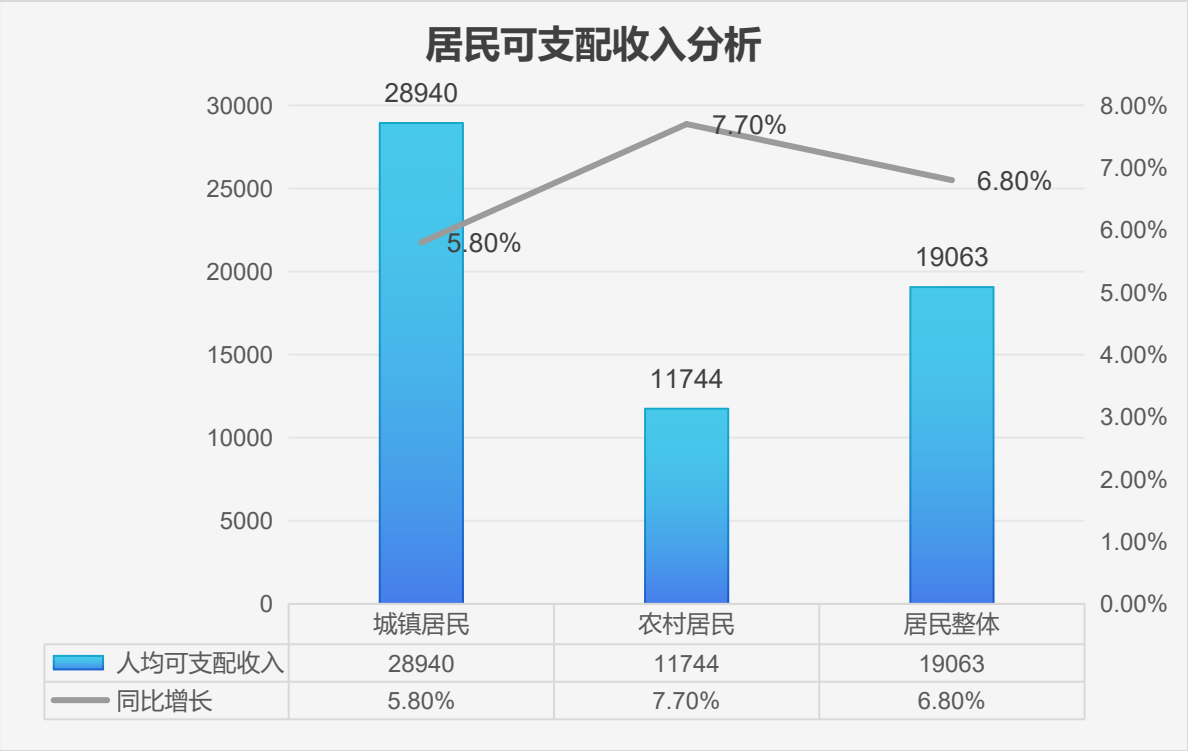
表 1：2022 年常住人口数及构成

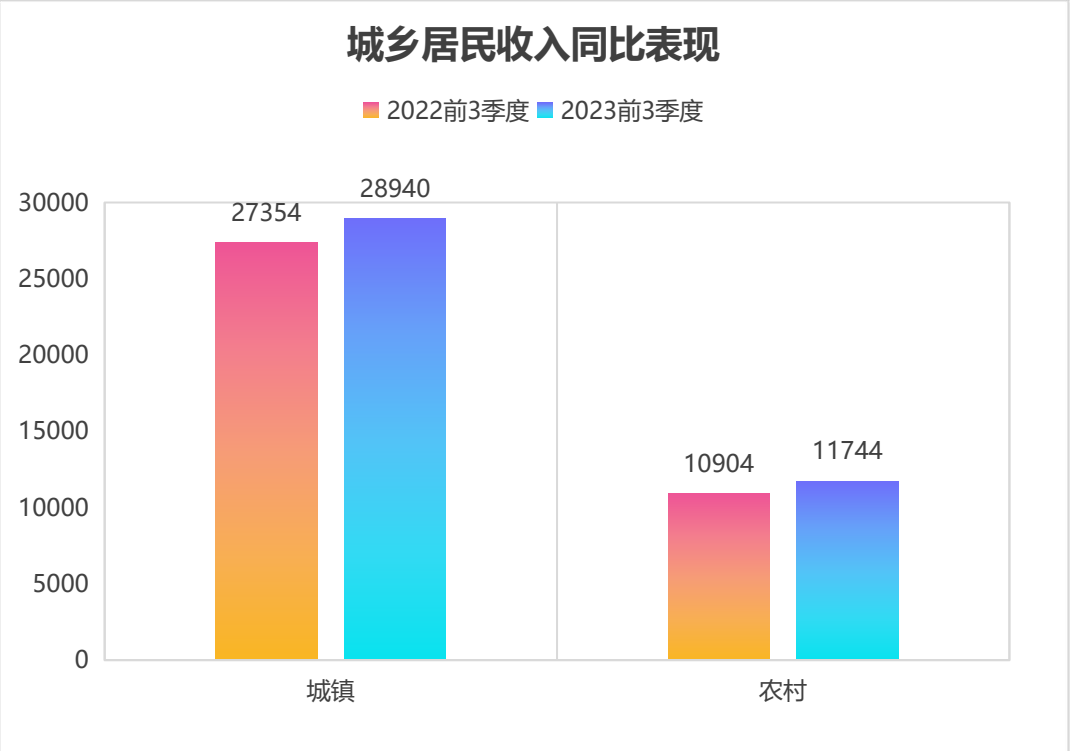
指标	年末数（万人）	比重（%）
常住人口	961.50	100.00
# 城镇	502.10	52.22
乡村	459.40	47.78
# 男性	483.74	50.31
女性	477.76	49.69
# 0-15 岁	243.97	25.37
16 59 岁	525.67	54.67
60 岁及以上	191.86	19.95
其中：65 岁及以上	146.21	15.20



居民收支丨可支配收入稳步增长

2023年前3季度，南阳市居民人均可支配收入**19063元**，同比增长**6.8%**，同时城乡居民收入**逐步缩小**（2022年前3季度**2.51:1**，2023年前3季度**2.46:1**）。

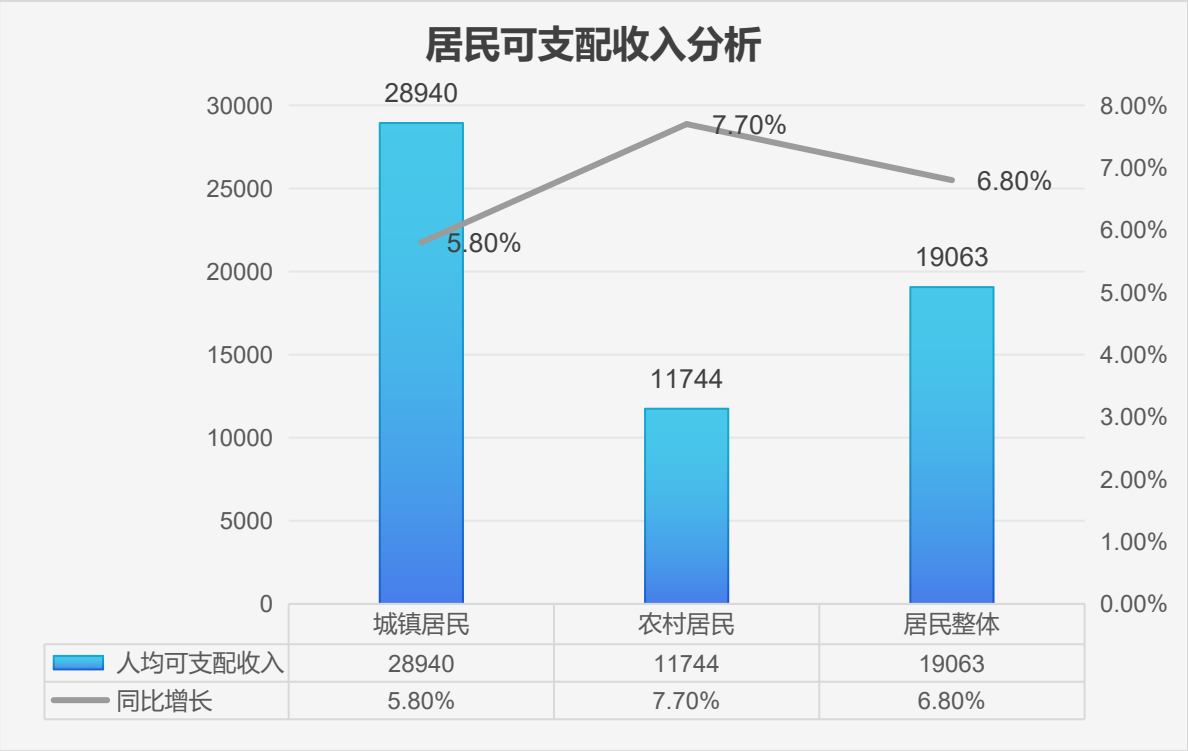


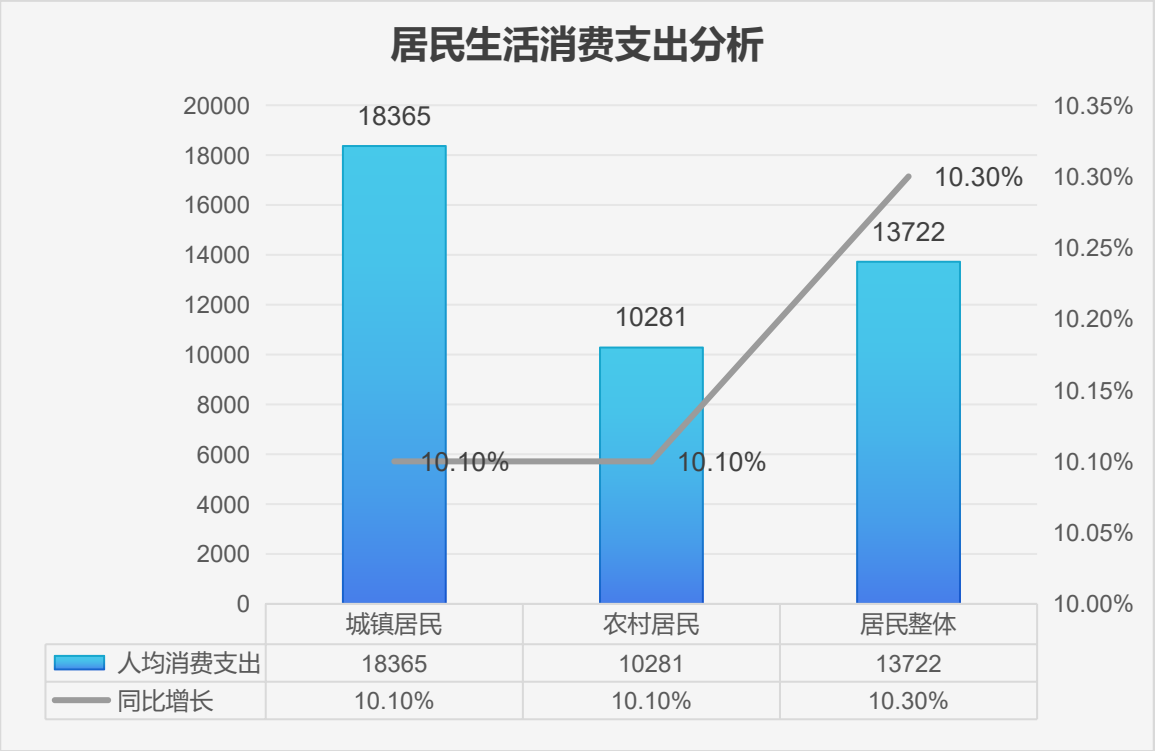


居民收支丨生活消费同步增长

2023年前3季度，南阳市居民人均生活消费支出**13722元**，同比增长**10.3%**；

居民消费支出同步增长，同时增长速度高于收入增长，消费需求**有所提升**。





城市发展丨优化城市用地布局

编制主城区控制性详细规划、城市更新提质专项规划，不断提升城市人居环境品质。编制四项专项规划:**道路系统规划、城市景观风貌规划、城市竖向规划、出入市口改造提升规划**，利民便民、彰显景观特色。建设国土空间规划“一张图"实施监督信息系统，统筹推进县、乡(镇)、村等各级各类规划编制，助力提高城市治理水平。

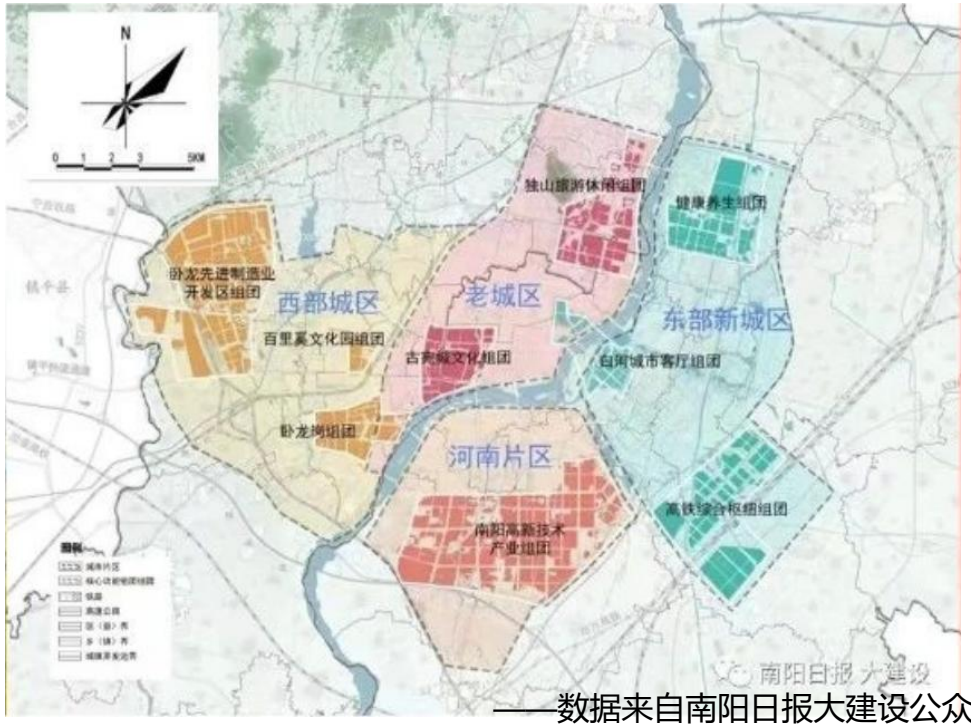
□ 10.2 优化城市用地规划布局

四大片区

- 西部城区
- 老城区
- 东部新城
- 河南片区

九大核心功能组团

- 古宛城文化组团
- 卧龙岗组团
- 独山旅游休闲组团
- 南阳高新技术产业组团
- 健康养生组团
- 高铁综合枢纽组团
- 百里奚文化生态新城组团
- 卧龙先进制造业开发区组团
- 白河—城市客厅组团

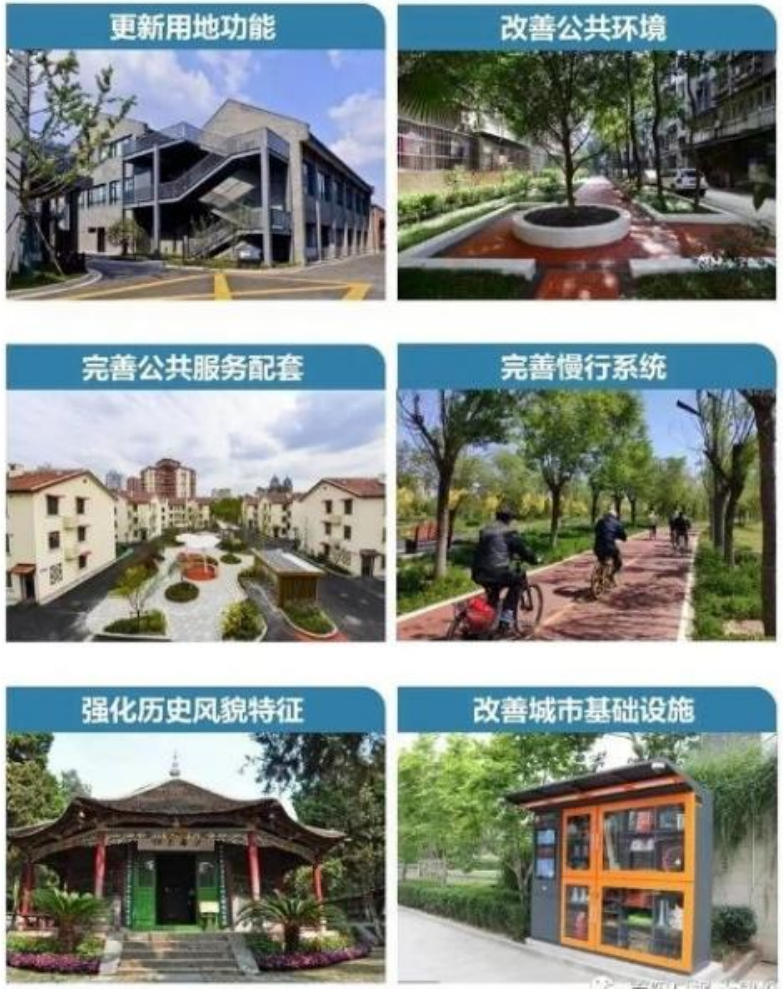


——数据来自南阳日报大建设公众号

城市发展丨旧城更新 加强规划实施

中心城区划分**35个片区**，有19个片区起步区开工建设，落实资金约**139.35亿元**，完成征迁9600户**242.94万平方米**。

□ 10.5 积极推进旧城更新



□ 11.3 加强规划实施保障

➢ 建立国土空间规划“一张图”实施监督信息系统

➢ 实施规划全生命周期管理

推进规划体检评估

建立国土空间规划现状图成果动态更新机制，以及“一年一体检，五年一评估”的规划定期评估制度。根据五年评估结果，及时调整规划实施策略，根据需要适时进行国土空间规划修改或动态调整完善。

开展公众参与

切实推进公众参与的法制化和制度化。依托国土空间规划“一张图”公开规划信息，强化社会监督。加强规划宣传。提高全社会对规划及实施重要性的认识，增强规划意识，提高维护和执行规划的自觉性，共同推进规划的实施。

完善规划实施效能监察机制

建立政府对国土空间总体规划实施评价监控机制，通过对人口、用地、交通、住房、环境和资源实时监控和评估，对规划进行动态调控。建立城市规划督察机制，开展城市规 划效能监察。

——数据来自南阳日报大建设公众号

城市发展丨市政建设高标准呈现

高标准完成**高速南阳站、独山站出入市口改造和独山大道精品街**等16个城市骨干路网提升工程。

高质量完成**光武大道、建设路、七一路、车站南路、申伯大道、南泰路、长江大道、赵河路、光武大道**等中心城区10条道路优化提升工程。

白河大道贯通工程已实现全线贯通，

仲景大桥两端下穿工程、张衡大道跨铁路立交桥、镇平至南阳城区段快速路建设等21个项目启动建设。

——数据来自南阳日报大建设公众号

城市发展丨生态绿化不断提升

完成**新华路、伏牛路、车站路、仲景大道**等31条道路绿化补栽工作。

强力推进淯**水公园、罗洼公园、人民公园申伯公园、百里奚公园**5个公园建设。新建、提升综合性公园**14个**，新建、提升口袋公园**126个**，完成**88条道路**缺株断垄补栽及绿化提升，无围墙城市建设完成**50处**。绿化提升总面积**60余万平方米**，新增绿地面积**83万余平方米**。

——数据来自南阳日报大建设公众号

城市发展丨安居、便民系统完善

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

停车场建设
Parking lot construction

改造地面停车泊位9910个，新建地面停车场39个，新增泊位3105个。
中心广场停车场、人民公园停车场、平安游园停车场、张衡大道农运路停车场4个停车场项目正在强力推进。

安居保障
Housing security

中心城区纳入棚户区改造项目18个17267套、纳入保障性租赁项目26个8333套，已全部开工建设。
中心城区179个老旧小区16743户已全部完工。

公用服务
Public service

新建改建供水管网33.89公里，新建改建供热管网30公里、建设热力站26座，建设燃气管道180公里。
中心城区餐厨垃圾资源化利用、南阳市生活垃圾处理厂垃圾筛分设施项目、南阳市生活垃圾焚烧发电飞灰安全及应急填埋场项目有力推进。

——数据来自南阳日报大建设公众号

行业热点丨积极调整 稳市促需

尚正行 SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

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

行业热点丨防风化险 平稳有序

中央 “六”提防风险，保交楼、保民生、保稳定仍是重中之重，未来将持续以化解重点领域风险为主要方向。

防.风.化.险

上半年中央“六”提防风险，多省聚集防风险，推行试点现房销售

要有效防范化解重点领域风险，要坚持房住不炒定位，因城施策，做好保交楼、保民生、保稳定工作。

聚集防风险 2023年展开防风险省份。

推行现房销售 2023年进一步将因地制宜开展现房销售试点。

行业热点丨降本助力 有效释放

尚正行 SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

发布重要五条措施，意在降低购房成本，释放抑制的购房需求，有效稳定客户预期

① 1月5日住建部降首付比 ② 1月17日住建部支持需求 ③ 1月17日降低房贷利率 ④ 3月30日“带押过户” ⑤ 4月28日重提支持需求

- 降首付比，首套利率应降尽降，支持购房需求
- 大力支持刚性和改善性住房需求
- 多地首套房贷利率降至4%以下，减少购房成本
- 降低制度性交易成本，助力经济社会发展
- 房住不炒，支持刚性和改善性住房需求

上半年发布重点5条措施，加力促进刚性和改善性住房需求释放，而4月重提加速推动市场发展。

释

政策出台背景：当前经济运行好转主要是恢复性的，内生动力不强，需求仍然不足，经济转型升级面临新的阻力，推动高质量发展仍需要克服不少困难挑战。

政策主旨要义：有效防范化解重点领域风险，统筹做好中小银行、保险和信托机构改革化险工作。**要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，**促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。

行业热点丨新政支持楼市发展

南阳政策——持续促进房地产发展，包含**减少购房成本、加大补贴力度、提升购房能力**等方面；同时优化资金监管，推进**现房销售**模式转变，促进行业良性发展；

降首付降利率，降低住房消费成本	增类别叠加，增加购房补贴力度	优化公积金使用业务，提升购房能力	建机制规范供应秩序，推房票解决安置问题	打通房屋性质转换通道，培育住房租赁市场	优化资金监管模式，促进行业良性发展	用借款保交楼，设基金减税费稳定市场预期
首套首付20%贷款利率下调减少利息、个人所得税、过桥费	全日制博士5万硕士3万，本科2万，大中专1万，新市民1万二孩1万，三孩2万，契税总额50%补贴	支持提取公积金支付首付款使用公积金贷款限额最高提至120万/户	实现“人、房、地、钱”联动机制，清理清查供而未用土地 在房屋征收中探索推行房票安置，缩短过渡周期	鼓励政府和企业购买符合条件的商品住房作为保障房、安置房 加快推进房屋租赁合同网签登记备案制度	优化完善预售资金精准监管模式，保证建房资金，加快交房速度 培育和扶持白名单房企	设立房地产纾困资金、落实阶段性税费 加快房地产开发项目竣工进度 房企向现房销售模式转变 组织市场化团购解决住房困难，引导房企让利促销

——数据来自南阳政务服务公众号

楼市政策丨紧跟市场利好，充分释放购房需求

一二季度围绕“公积金”政策优化发力，三季度发布十二条措施促进楼市发展，四季度扩大消费潜力，重点在于提振市场信心，提高居民住房需求。

3. 14
二套房首付
降至20%

3. 15
出台商转公
贷款政策

5. 11
公积金调整
提取+贷款政策

7.20
支持提取公积金
购买中心城区首付

9.24
最低利率、二套首付降低
退还交易税费、推进现房销售

10.20
促进消费恢复，进一步释放消费潜力
首套利率降至3.85%，二套结清贷款可享首套利率

宏观环境丨总结

◻ 宏观

全年城市经济运行平稳，城市建设发展向好，但城市人口构成优化（城镇化）仍显不足，导致人口外溢较为严重。从城市各项规划不断完善及更新来看，未来或将有所改善。

◻ 政策

全年政策均以稳定楼市发展，促进居民购房需求为主。同时针对购房风险问题，在优化资金监管力度的同时，逐步向现房销售模式进行转变。

加强城市经济、建设，促进楼市环境优化

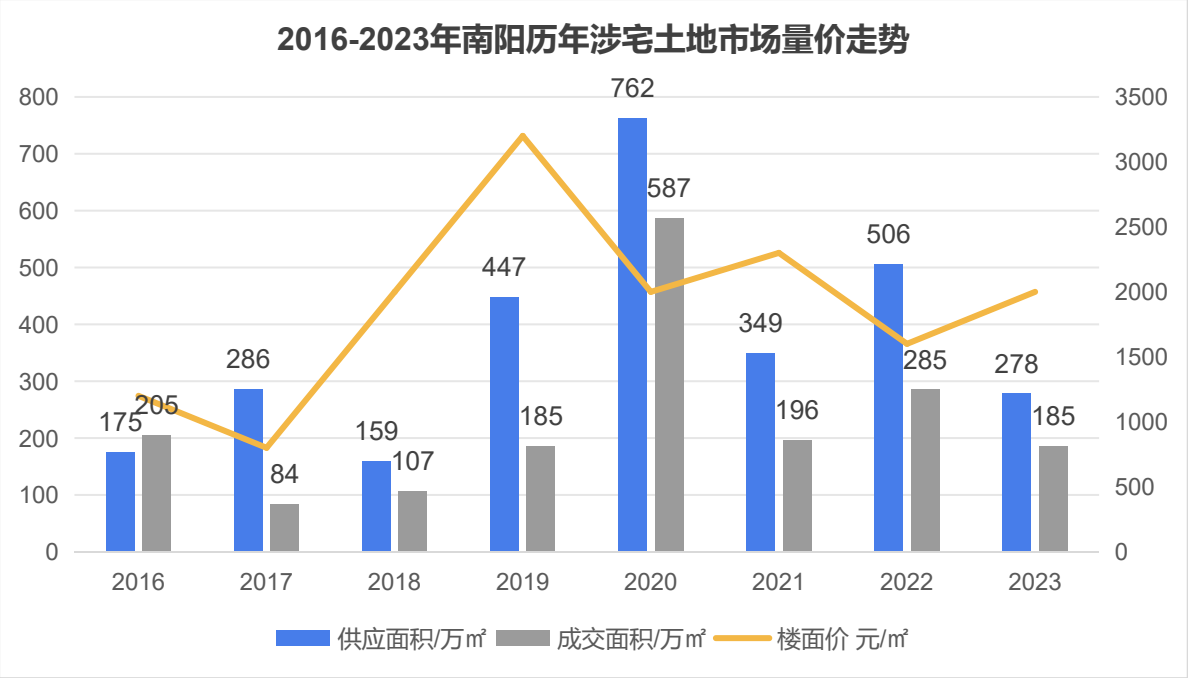
土地市场

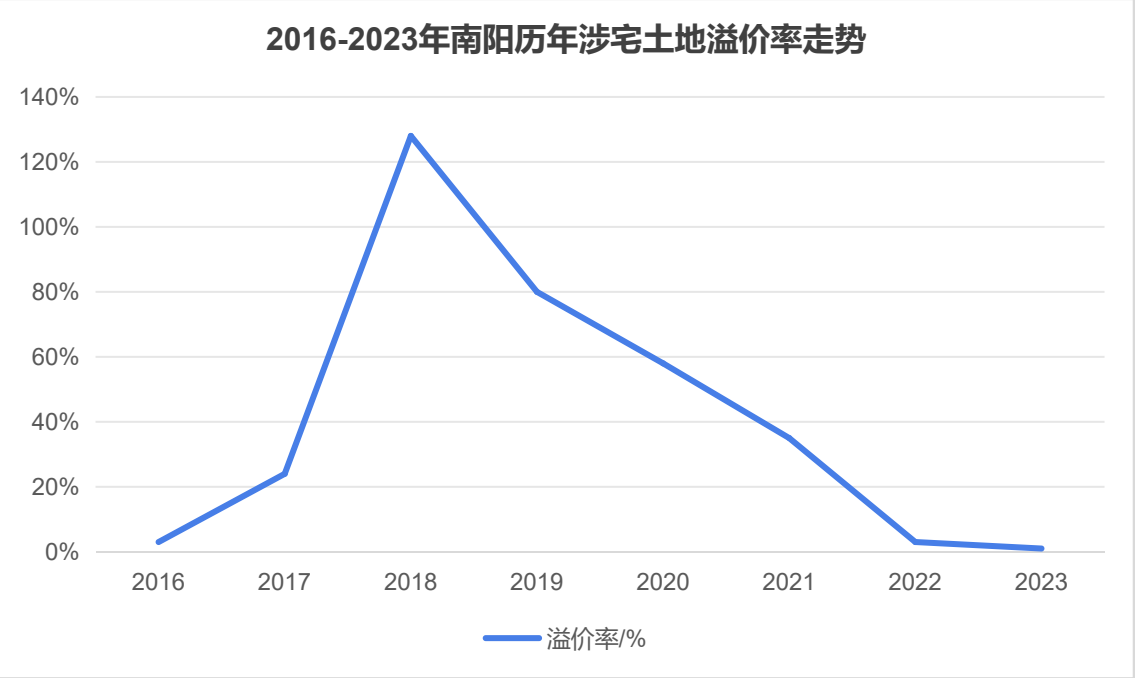
2

· 供应/成交量继续下跌

土地市场丨整体供应/成交量较往年下滑

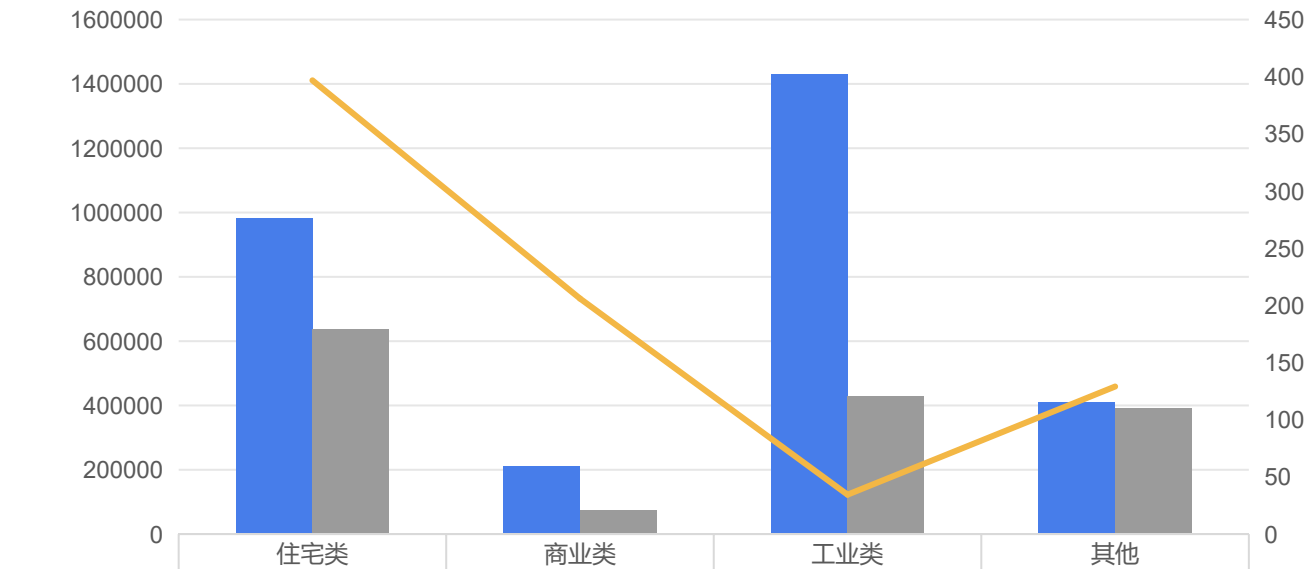
2023 年成交量 **185 万㎡**，同比**-35%**。2022 年的集中土拍中，多数地块为城投托底，少部分地块为本土企业的问题地块，**外来房企拿地意愿低**，暂停拿地动作。





土地市场丨房企拿地谨慎 供应/成交下跌

- 2023年度全市供地**98宗**，其中住宅类土地**42宗**，成交共计**48宗**；商业类土地**13宗**，成交共计**5宗**；工业类土地**32宗**，成交共计**7宗**；其他土地**11宗**，成交共计**7宗**；



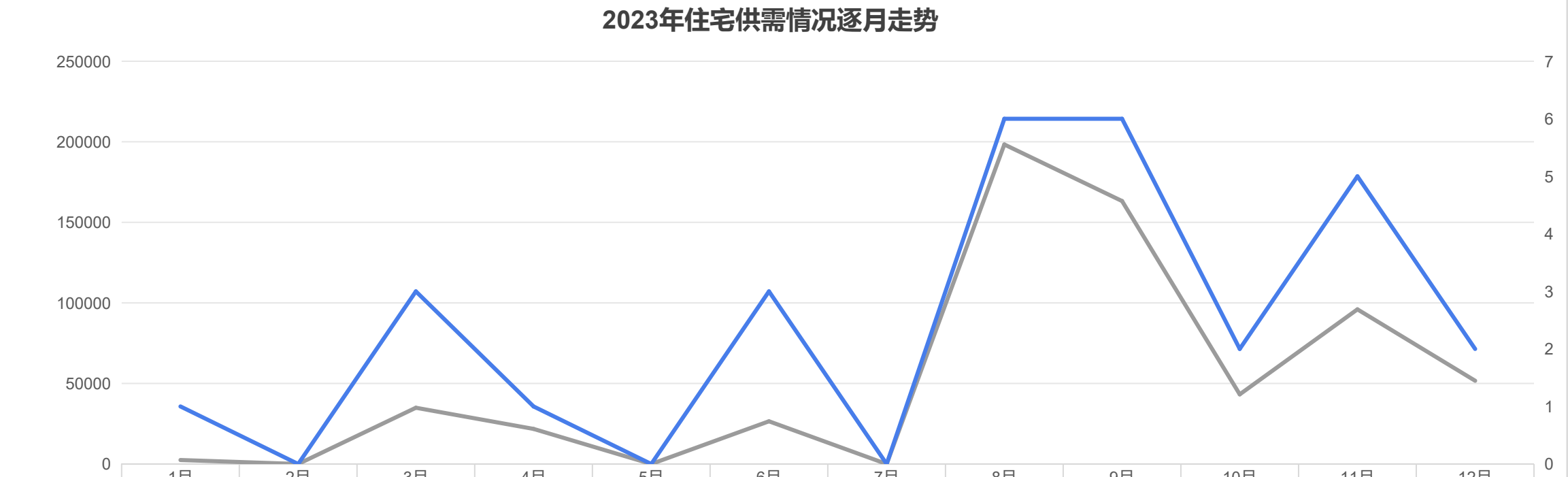
	住宅类	商业类	工业类	其他
供地面积	980314.27	209227.93	1429469.605	408866.21
成交面积	638118.89	74263.48	427484.16	390550.27
亩单价	396.83	206.01	34.5	129.05

2023年南阳住宅用地供需情况

42 供应宗数	**29** 成交宗数
98 供应面积/万㎡	**64** 成交面积/万㎡
32.45 成交金额/万	**396.83** 平均亩单价/万

土地市场丨住宅类用地上半年冷淡，下半年回暖

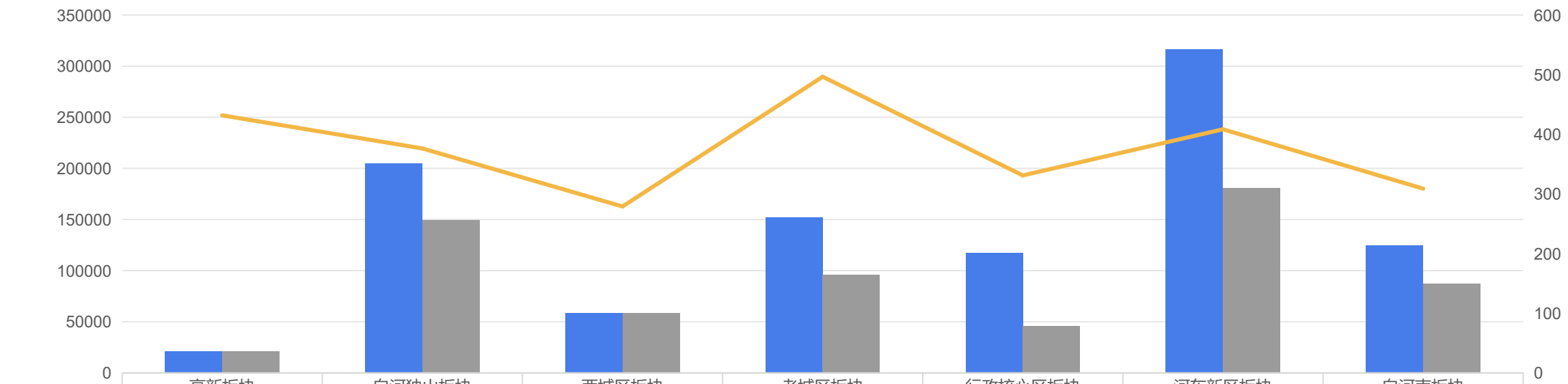
上半年成交较少，下半年政府供应大量地块约 **278 万㎡**，促使土拍市场热度回升。



	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成交面积	2467.7	0	34911.72	21779	0	26508.91	0	198330.03	163223.19	43225.69	95992.85	51679.8
成交宗数	1	0	3	1	0	3	0	6	6	2	5	2

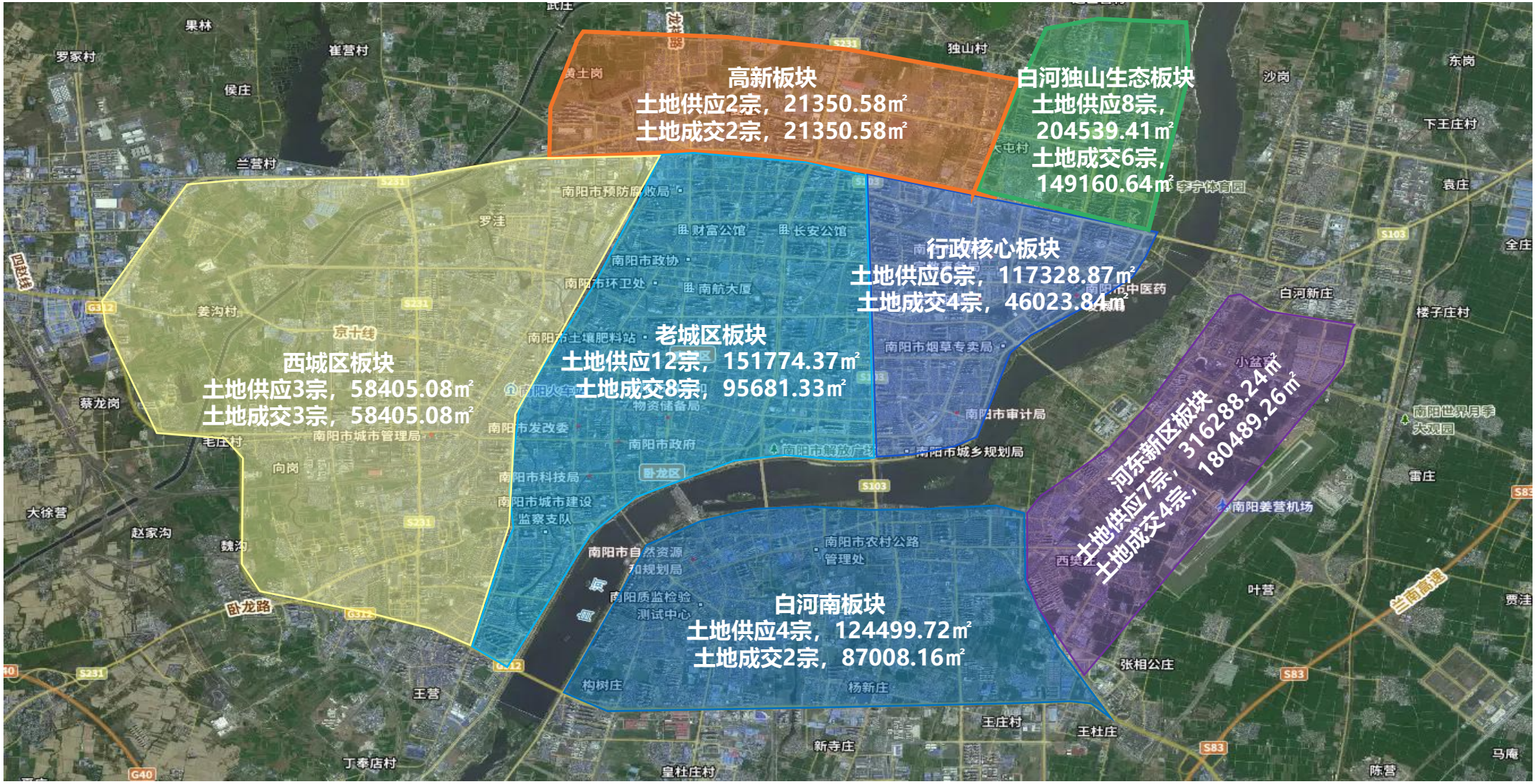
土地市场丨中心区域地块较少、单价最高

- 2023年度住宅类土地，以**河东新区**供应、成交面积最高，其次为**白河独山板块**，中心区域供地、成交量较少；
- 亩单价最高TOP3均为**老城区**地块，最高单价区间在**610-676万/亩**。



	高新板块	白河独山板块	西城区板块	老城区板块	行政核心区板块	河东新区板块	白河南板块
供地面积	21350.58	204539.41	58405.08	151774.37	117328.87	316288.24	124499.72
成交面积	21350.58	149160.64	58405.08	95681.33	46023.84	180489.26	87008.16
亩单价	431.77	376.33	279.01	496.56	331.08	408.39	308.94

土地市场丨住宅用地供需分区示意



土地市场丨总结

- 表现

近两年房企在政策影响下融资更加困难，各大房企拿地谨慎，外部品牌房企则调整投资策略，倾向于精准化，聚焦各个核心城市，从而导致南阳土地市场冷淡；

结合近年来的情况，土地成交面积处于下滑趋势，在2023年政府提高供地量后，有所短暂回暖，整体土地交易形势仍受房地产行业冲击。

中心城区供地量加大，房企拿地更加谨慎

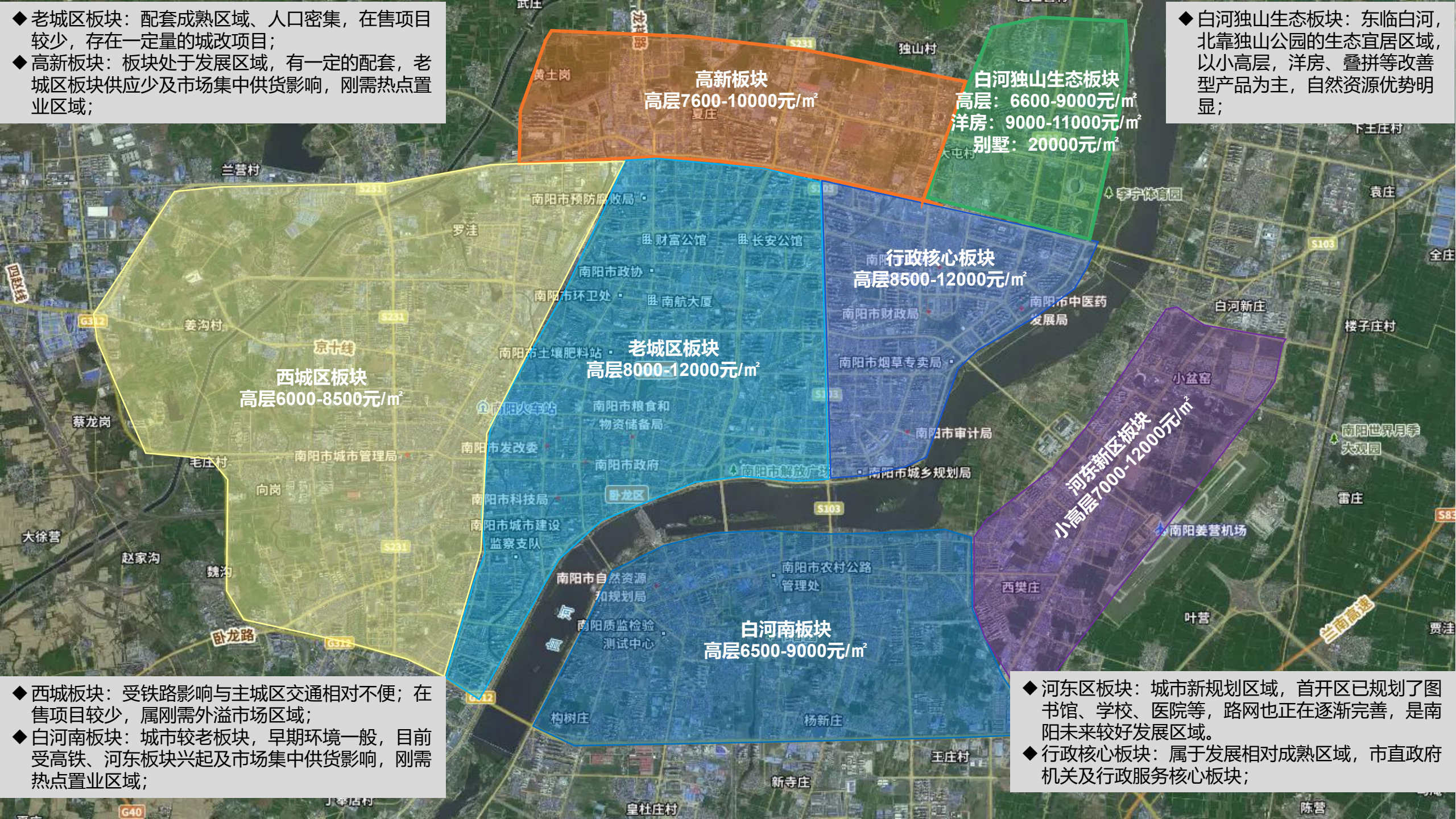
楼市表现

3

· 短暂回暖 · 库存增加

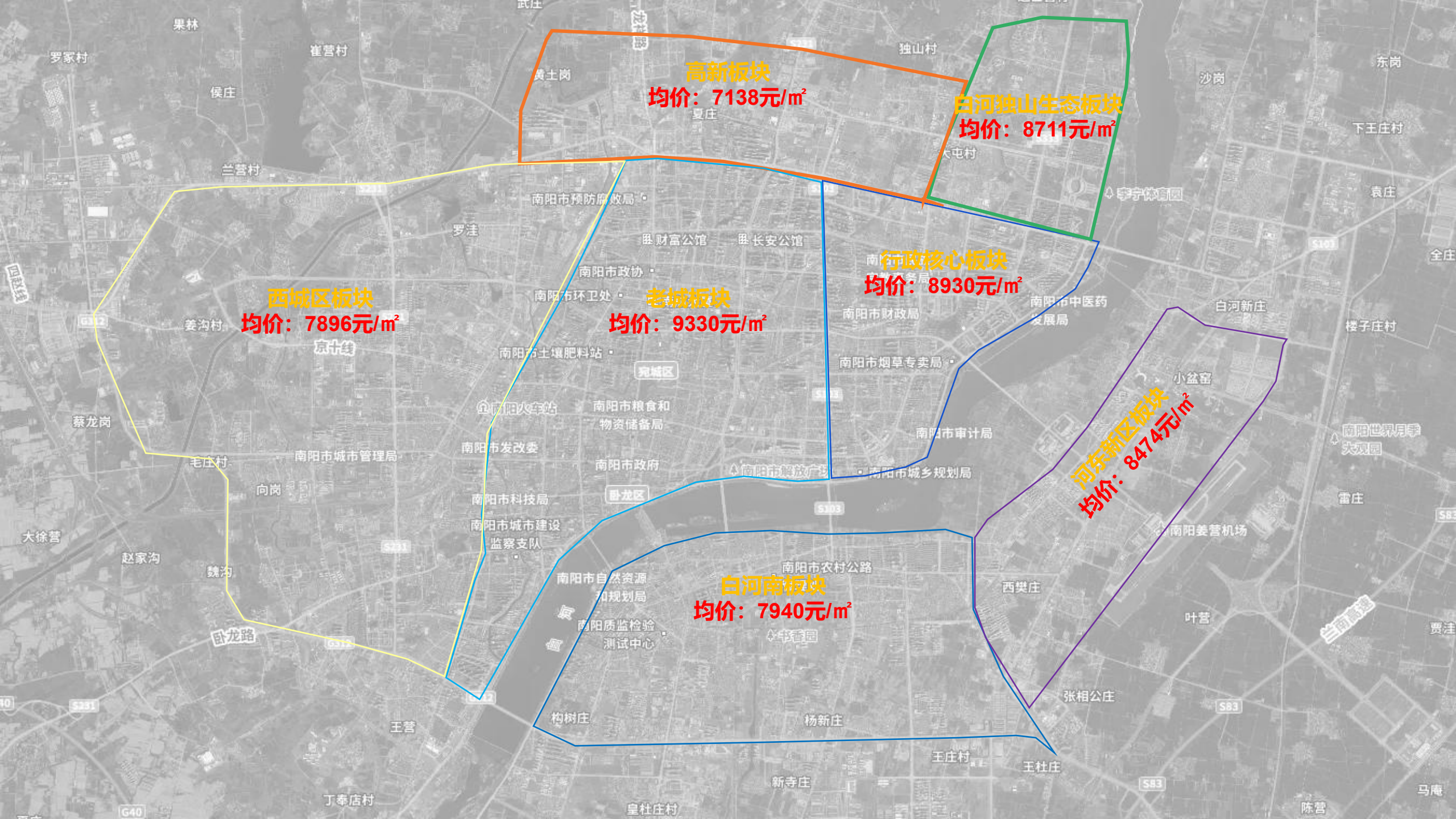
◆老城区板块：配套成熟区域、人口密集，在售项目较少，存在一定量的城改项目；
◆高新板块：板块处于发展区域，有一定的配套，老城区板块供应少及市场集中供货影响，刚需热点置业区域；

◆白河独山生态板块：东临白河，北靠独山公园的生态宜居区域，以小高层，洋房、叠拼等改善型产品为主，自然资源优势明显；



◆西城板块：受铁路影响与主城区交通相对不便；在售项目较少，属刚需外溢市场区域；
◆白河南板块：城市较老板块，早期环境一般，目前受高铁、河东板块兴起及市场集中供货影响，刚需热点置业区域；

◆河东区板块：城市新规划区域，首开区已规划了图书馆、学校、医院等，路网也正在逐渐完善，是南阳未来较好发展区域。
◆行政核心板块：属于发展相对成熟区域，市直政府机关及行政服务核心板块；


高新板块
均价：7138元/㎡
白河独山生态板块
均价：8711元/㎡
西城区板块
均价：7896元/㎡
老城板块
均价：9330元/㎡
行政核心板块
均价：8930元/㎡
河东新区板块
均价：8474元/㎡
白河南板块
均价：7940元/㎡
南阳市预防腐败局
南阳市政协
南阳市环卫处
南阳市土壤肥料站
南阳火车站
南阳市粮食和物资储备局
南阳市发改委
南阳市政府
南阳市科技局
南阳市城市建设监察支队
南阳市城市管理局
南阳市自然资源和规划局
南阳质监检验测试中心
南阳市财政局
南阳市烟草专卖局
南阳市中医药发展局
南阳市审计局
南阳市城乡规划局
南阳市农村公路
南阳姜营机场
宛城区
卧龙区
京广线
卧龙路
白河新庄
楼子庄村
小盆窑
西樊庄
叶营
张相公庄
杨新庄
王杜庄
王庄村
新寺庄
皇杜庄村
丁奉店村
王营
构树庄
蔡龙岗
姜沟村
赵家沟
魏沟
大徐营
向岗
毛庄村
罗洼
兰营村
侯庄
崔营村
罗家村
果林
黄土岗
夏庄
独山村
沙岗
东岗
下王庄村
袁庄
全庄
雷庄
贾洼
马庵
陈营

产品表现丨主力产品在100-140㎡，160㎡以上产品较少

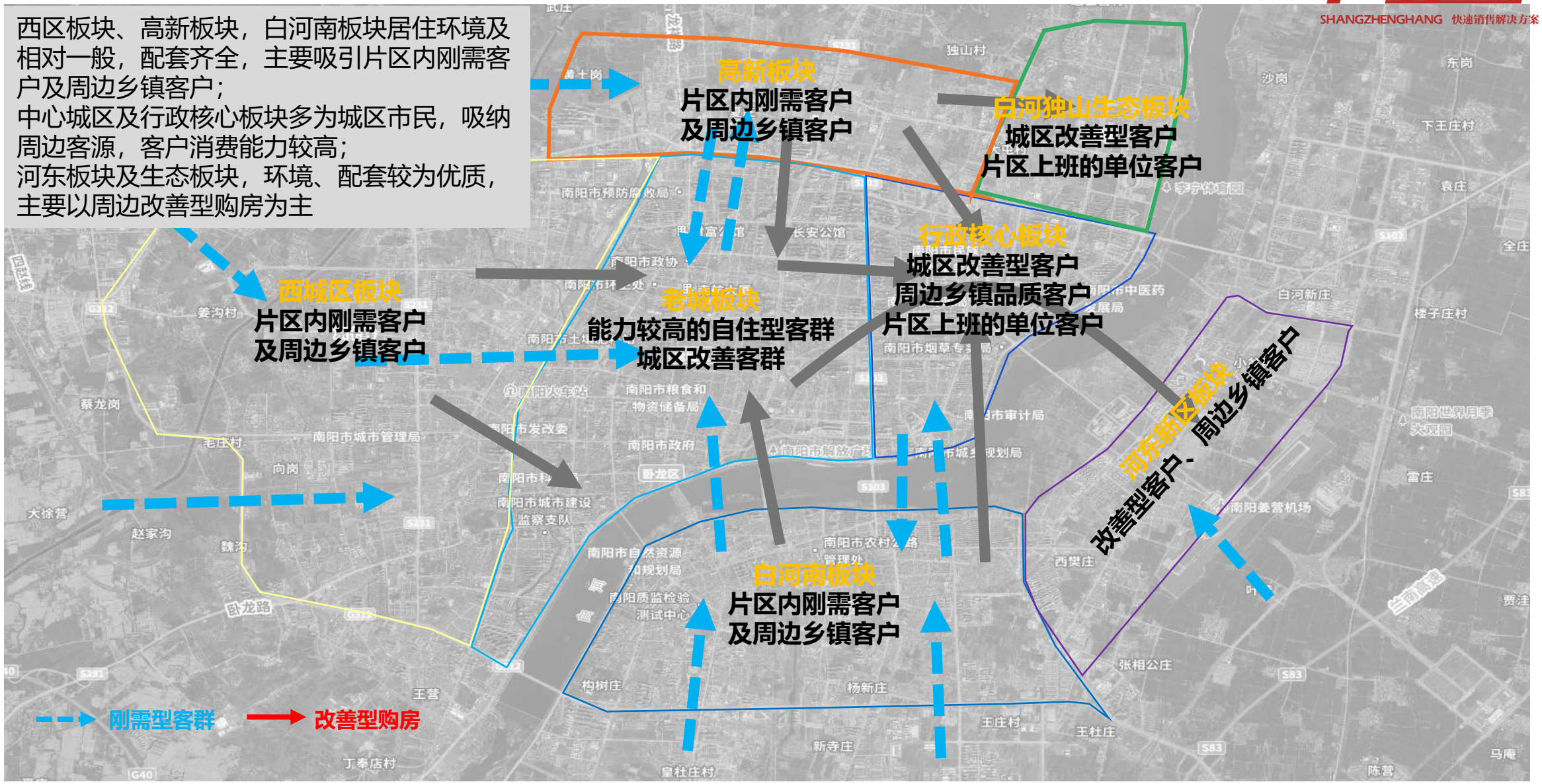
南阳市商品住宅2023年成交**总价段以80-100万及100-120万**为主，**面积段以100-140㎡**为绝对主力，160㎡以上产品成交稀少，仅占3%。

2023年南阳市商品房住宅成交总价面积段分析

面积段 \ 总价段	< 60	60-80	80-100	100-120	120-140	140-160	160-180	> 180	总计	占比
< 60	206	2	1					1	210	3%
60-80	57	62	2						121	2%
80-100	80	437	462	29					808	10%
100-120	10	411	1615	591	180	5		1	2903	**38%**
120-140	6	196	866	1002	477	245	49	16	2857	**37%**
140-160	2	20	56	121	155	102	31	38	525	7%
160-180	1		5	13	21	24	28	72	164	2%
180-200			1	12	2	2	6	9	32	0%
> 200				2	3	15	86	108	108	1%
总计	452	1128	2808	1770	837	381	129	233	7728	100%
占比	6%	15%	**36%**	**23%**	11%	5%	2%	3%	100%	

客群表现丨城区客群密集，少量向东外溢

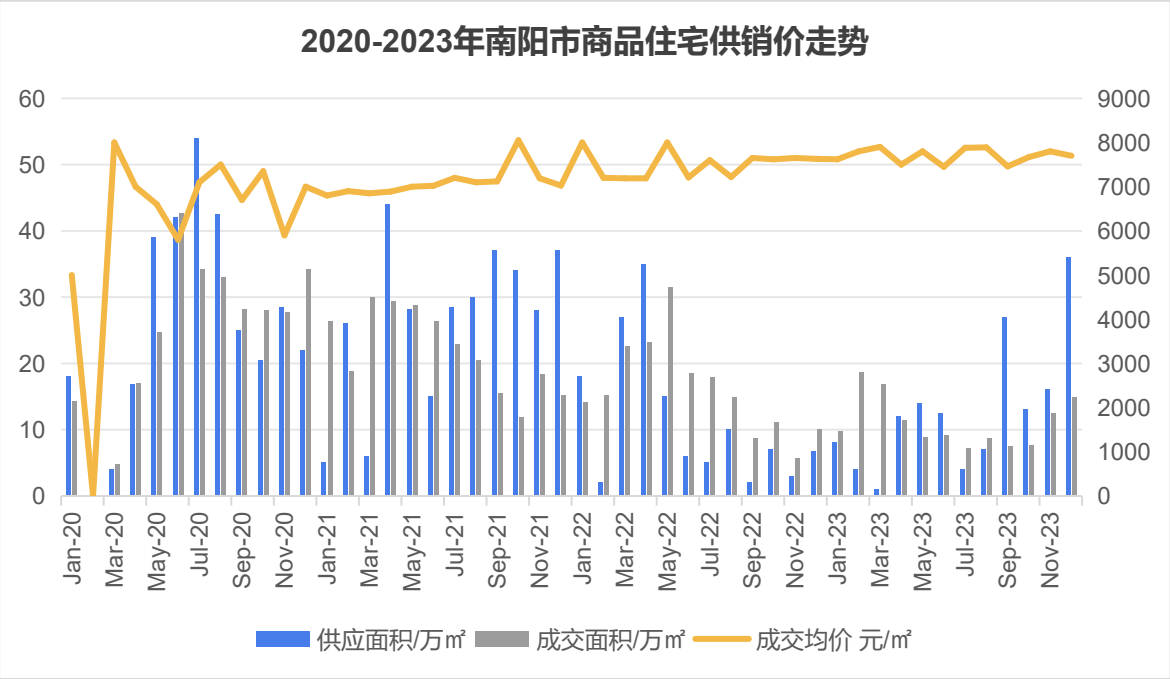
西区板块、高新板块，白河南板块居住环境及相对一般，配套齐全，主要吸引片区内刚需客户及周边乡镇客户；
中心城区及行政核心板块多为城区市民，吸纳周边客源，客户消费能力较高；
河东板块及生态板块，环境、配套较为优质，主要以周边改善型购房为主

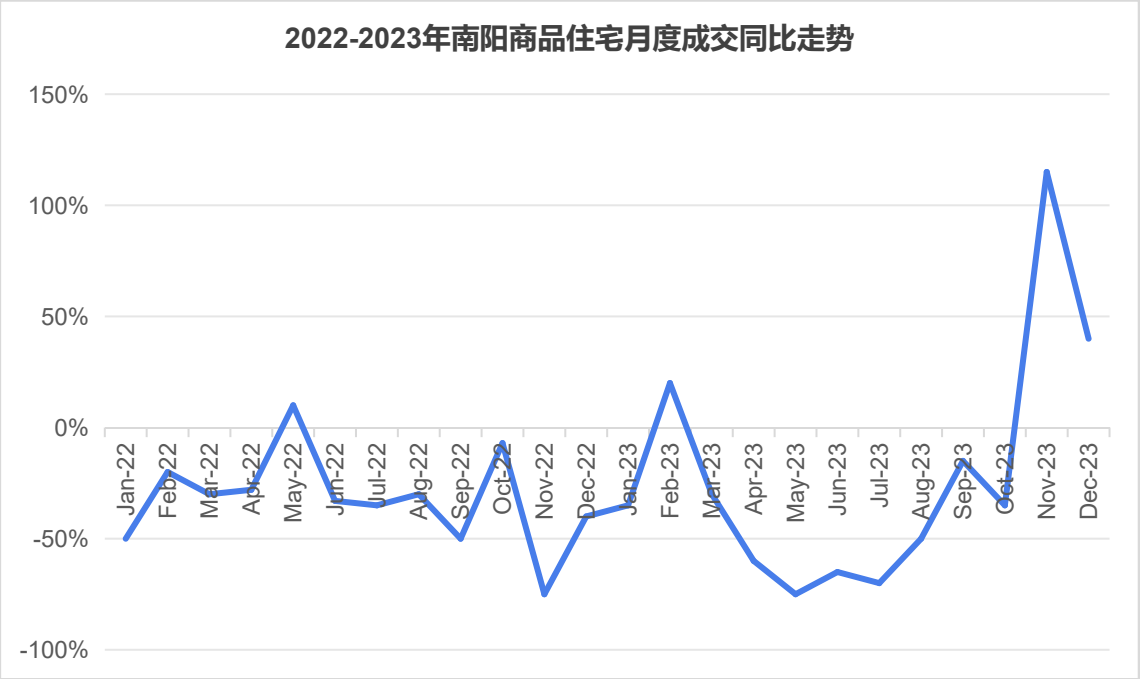


供求表现丨年初回暖，但持续性不足

2023年供应量**157万㎡**，规模同比**上升10%**，其中12月加大供应**38万㎡**，相比去年同期**上升525%**。

2023年初在返乡置业影响下成交量上升，但全年回暖持续性不足，仅达去年7成水平。

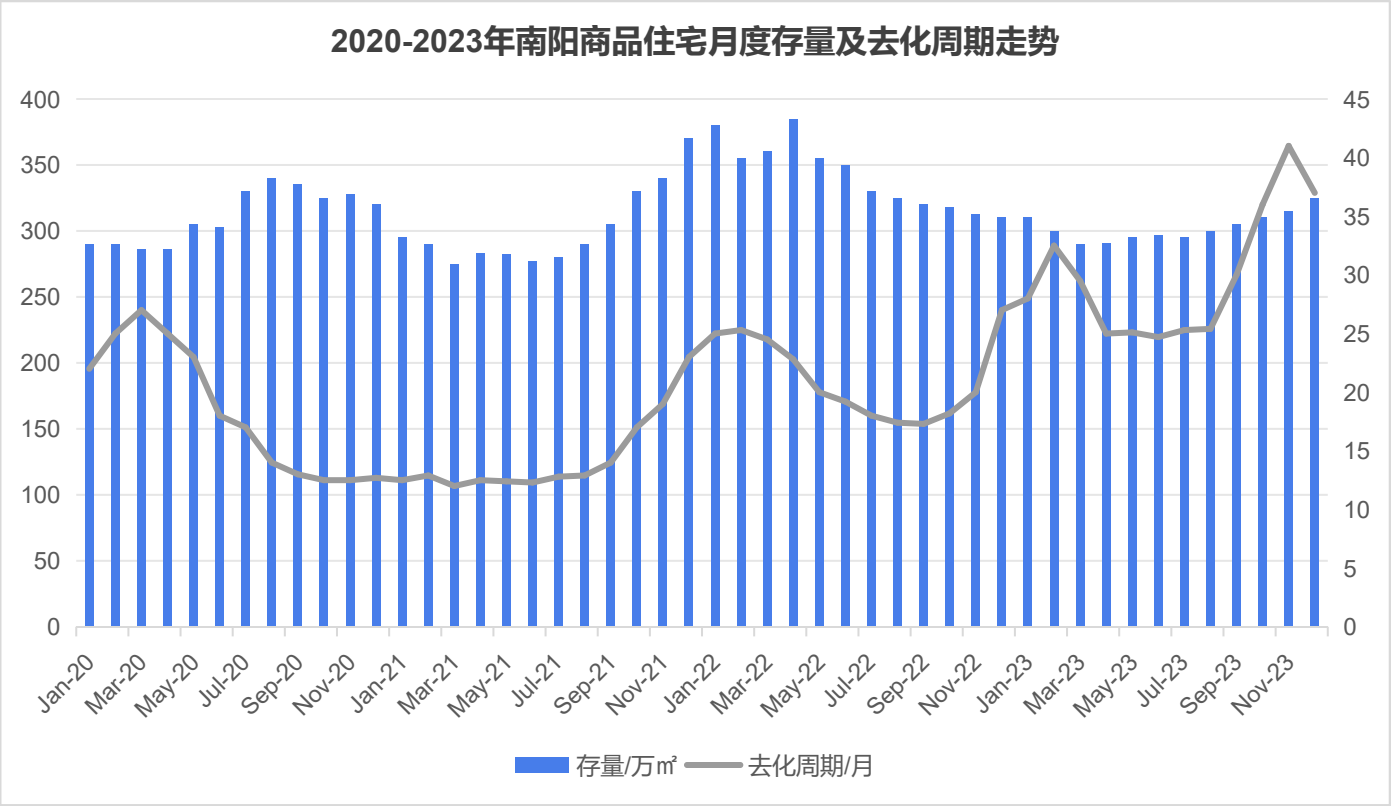




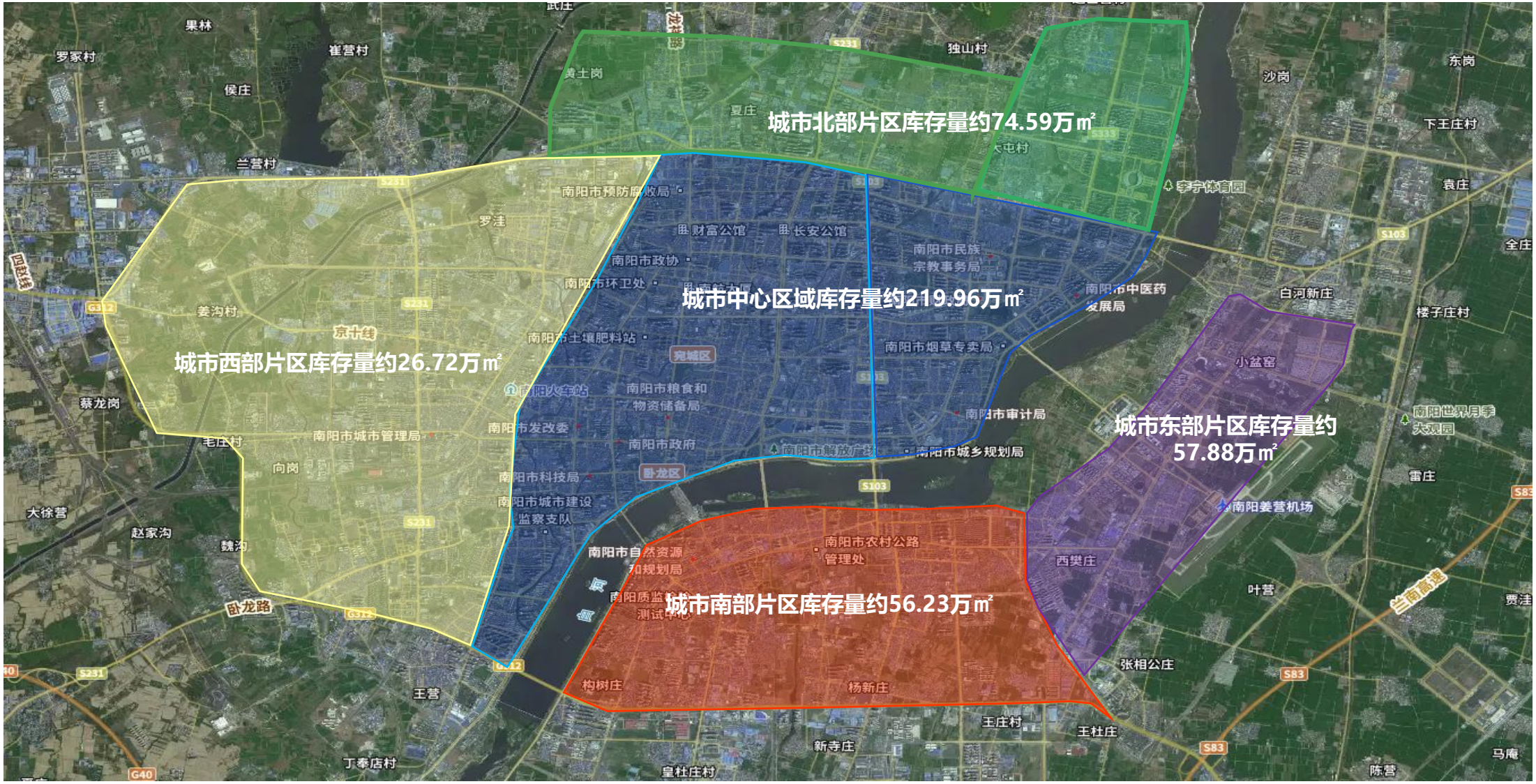
供求表现丨库存量持续增加

截止到 2023 年 12 月，南阳商品住宅库存为 **357 万㎡**，去化周期 **37 个月**；

从走势来看，2023年库存量持续增加，去化周期达历年最高，未来市场核心还是在于**库存去化**。

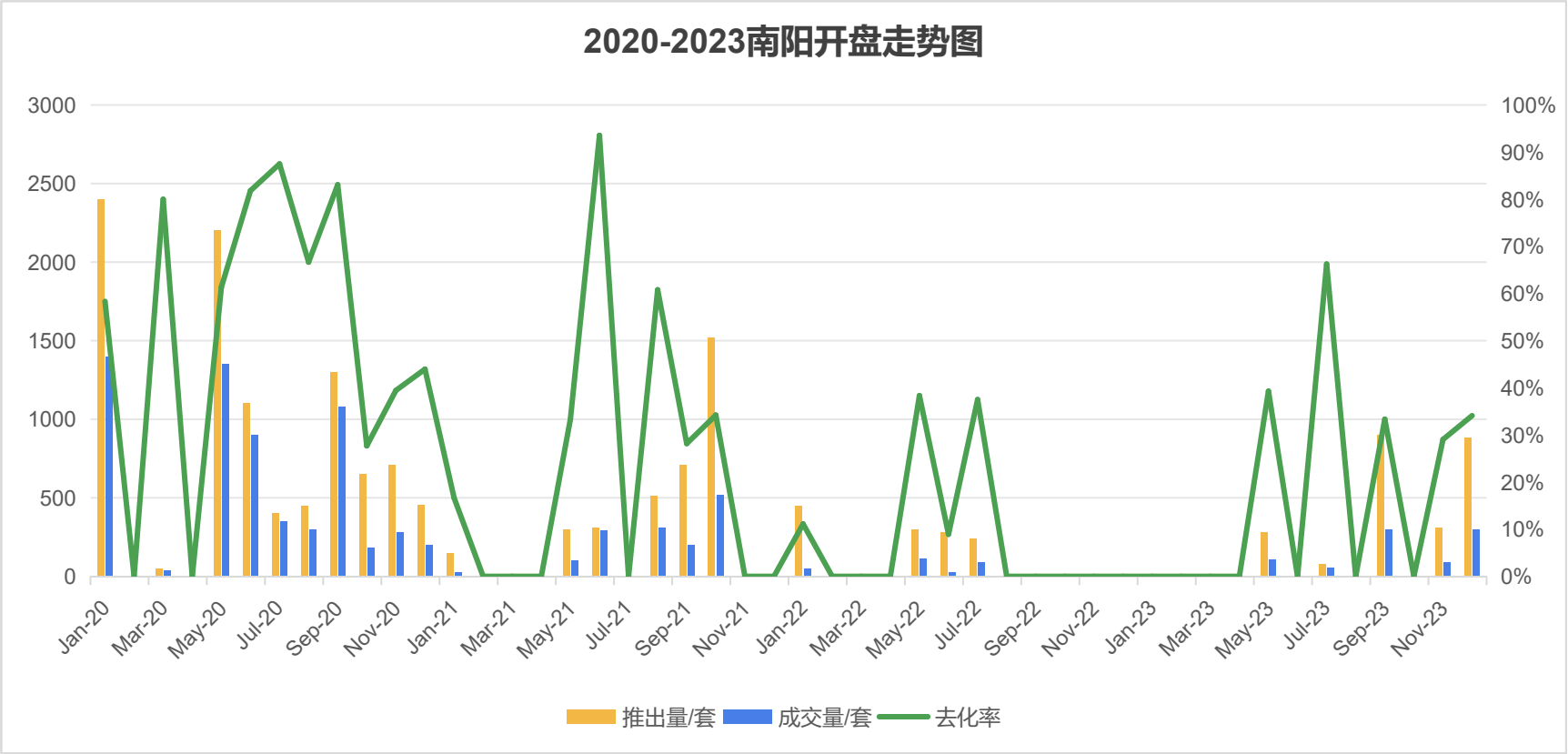


库存表现丨各版块库存量-中心区库存量最高



开盘表现丨平销为主，集中开盘较少

市场整体以平销为主。2023年4月底宏江瀚苑集中开盘，其次为鑫联山河印象；6月花漾美郡、9月宏景丰实苑、正商三杰如意宽境、11月永威广宇同乐新城、政和苑、12月花漾美郡，全年共计8次集中开盘。

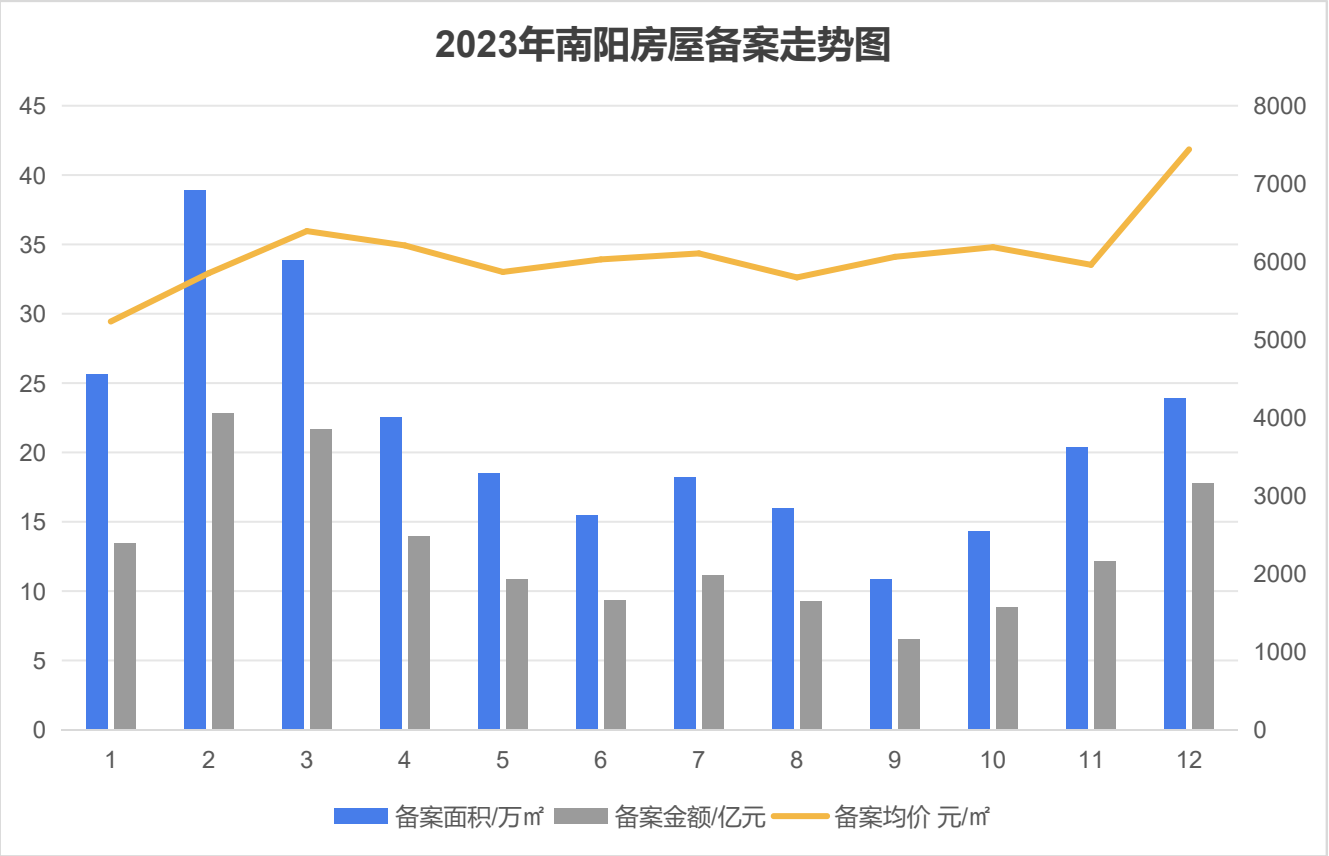


备案数据丨年初备案数据较高，价格全年微涨

2023年全市房屋累计备案**22514套**，备案面积**258.46万方**，备案金额**157.72亿**，备案均价**6102元/㎡**。

2023年南阳房屋备案情况

月份	备案套数	备案面积/万㎡	备案金额/亿元	备案均价 元/㎡
1	2208	25. 66	13. 43	5234
2	3387	38. 93	22. 79	5854
3	2972	33. 85	21. 64	6393
4	2084	22. 5	13. 97	6209
5	1582	18. 47	10. 84	5869
6	1359	15. 49	9. 34	6030
7	1643	18. 21	11. 12	6107
8	1397	15. 95	9. 25	5799
9	929	10. 82	6. 56	6063
10	1246	14. 32	8. 86	6187
11	1717	20. 35	12. 13	5961
12	1990	23. 91	17. 79	7440
合计	22514	258. 46	157. 72	6102

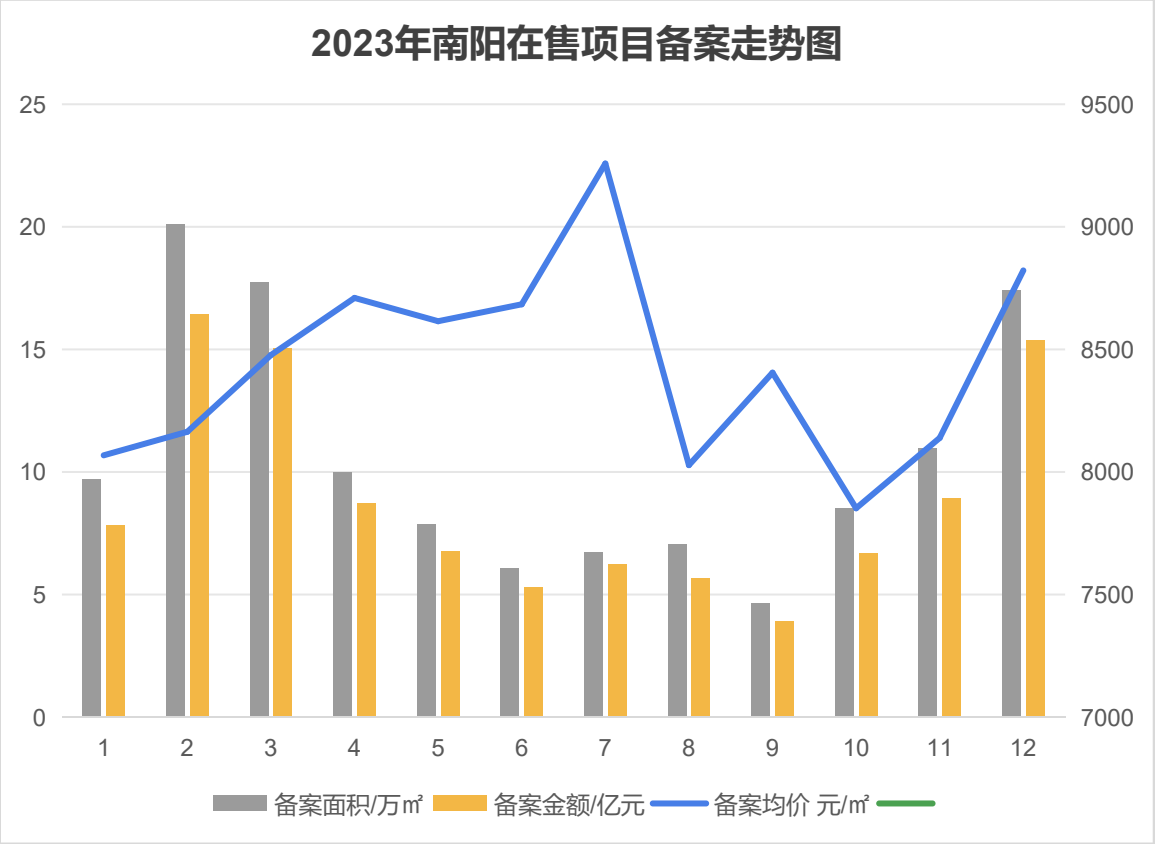


备案数据丨1-2月备案量较高，全年价格波动

2023年度全市在售项目累计备案**10354套**，备案面积**126.79万方**，备案金额**106.8亿**，备案均价**8423元/㎡**。

2023年南阳在售项目备案情况

月份	备案套数	备案面积/万㎡	备案金额/亿元	备案均价 元/㎡
1	800	9. 68	7. 81	8068
2	1701	20. 12	16. 426	8164
3	1490	17. 73	15. 03	8477
4	847	10	8. 71	8710
5	648	7. 87	6. 78	8615
6	522	6. 08	5. 28	8684
7	565	6. 74	6. 24	9258
8	568	7. 05	5. 66	8028
9	357	4. 64	3. 9	8405
10	692	8. 52	6. 69	7852
11	829	10. 96	8. 92	8139
12	1335	17. 4	15. 35	8822
合计	10354	126. 79	106. 796	8423



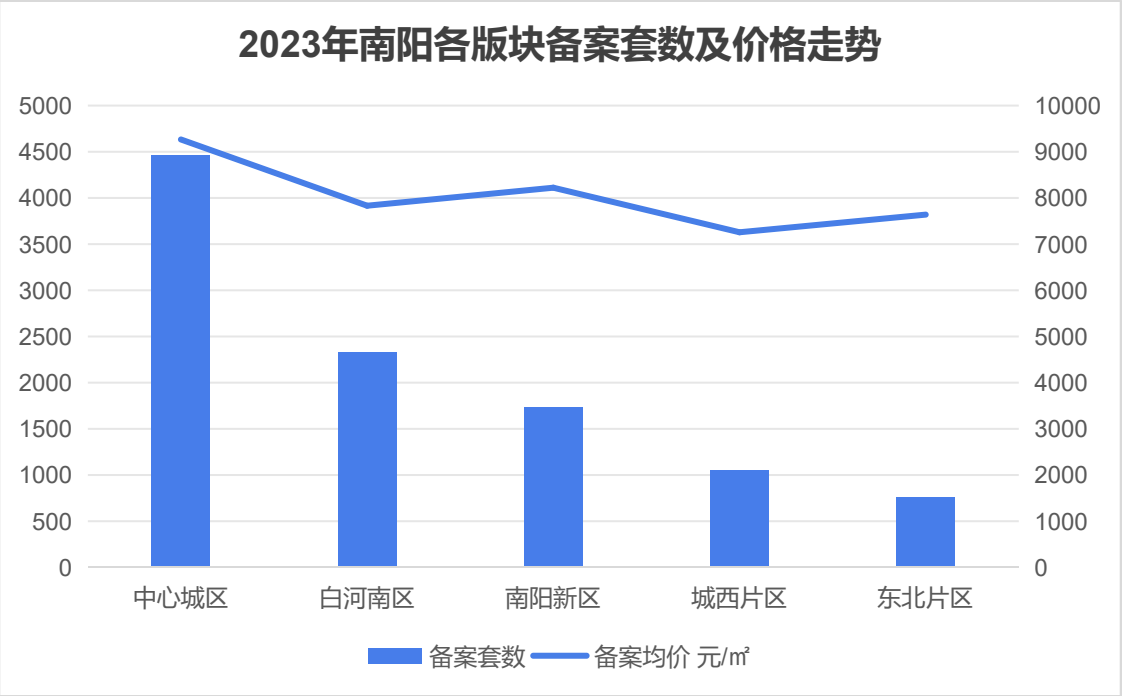
备案数据丨中心城区量价均为最高

2023年度主力备案区域为**中心城区**，备案套数**4466套**，占比**43%**，备案面积**51.49万方**。

备案价格以**中心城区、新区**最高。

2023年南阳各版块备案情况

板块	备案套数	备案面积/万㎡	备案金额/亿元	备案均价 元/㎡
中心城区	4466	51.49	47.71	9266
白河南区	2336	27.49	21.53	7832
南阳新区	1737	25.37	20.86	8222
城西片区	1051	12.25	8.89	7257
东北片区	764	10.17	7.767	7639
合计	10354	126.77	106.757	8421



楼市表现丨总结

◻ 整体表现

2023年市场逐渐稳定后，前期需求积压释放，客户消费欲望逐步增加，导致年初成交量明显提升。而后续市场政策刺激无明显起色，导致客户需求反弹，再次转向观望模式。在三、四季度政策不断加码，购房门槛、房贷利率不断下行等的利好下，年底市场出现短暂回暖。

销量微涨但后劲不足，未来以清库存为主

市场预测

4

· 2023 短暂脉冲复苏 · 2024 或延续筑底行情

楼市表现丨短期“狂飙”，不足以支撑市场回暖

- 从 2023 年全年的市场走向来看：

1. 年初消费者需求释放、年终各项利好政策出现，均实现了短暂的回暖；
2. 全年抛开回暖的2个阶段，整体仍然相对冷淡，反映了客户在平静状态下，对楼市仍信心不足。

- 全年市场库存仍在不断增加，未来仍以清库存为主要基调；
- 2024 年预期**修复艰难**，市场难以出现较大转机，当产品品质足够的同时，能够提振客户信心，或能迎来销量上的突破。

楼市表现丨交付品质加分，市场开启新风向

- **土地方面：**多数外来房企收缩规模，暂停拿地动作，本土房企在政府帮扶下拿地意向逐渐增强；
- **市场方面：**政策优惠多为策略包装，少有实际的下调；
- **分销方面：**佣金不断加码，房企营销费用已然不堪重负；

展现产品品质、提高客户信心，或能扭转局面

如：2023年10月20日，明伦集团南阳淅川县花漾美郡项目一期**提前224天交付**，施行“**交房即交证**”机制，以及首创南阳**一费制模式**（除房款外，燃气初装费、市政供暖初装费、不动产证办证费等一律免收），赢得了南阳客户的高度认可与好评，增加客户信心。

市场预测

受全国范围内楼市影响，各大品牌房企降价回款，导致本地房企利润空间不断收缩，各类营销手段、优惠活动效果减弱，客户预期逐步拉低，导致市场恢复步履维艰。城市发展方面，通过提高建设、刺激消费等外部发力，不断提高客户信心，但楼市历经挫折，难以短期内扭转。

未来强化市场信心仍是带动销量的关键，如何打磨产品品质并确保高标准交付，将成为各房企的重点思考方向，能够解决此类问题，才能快速适应当下环境并实现突破。

产品力强化+安全感建立，方可实现突破

附：商品房/办公市场布局及分析

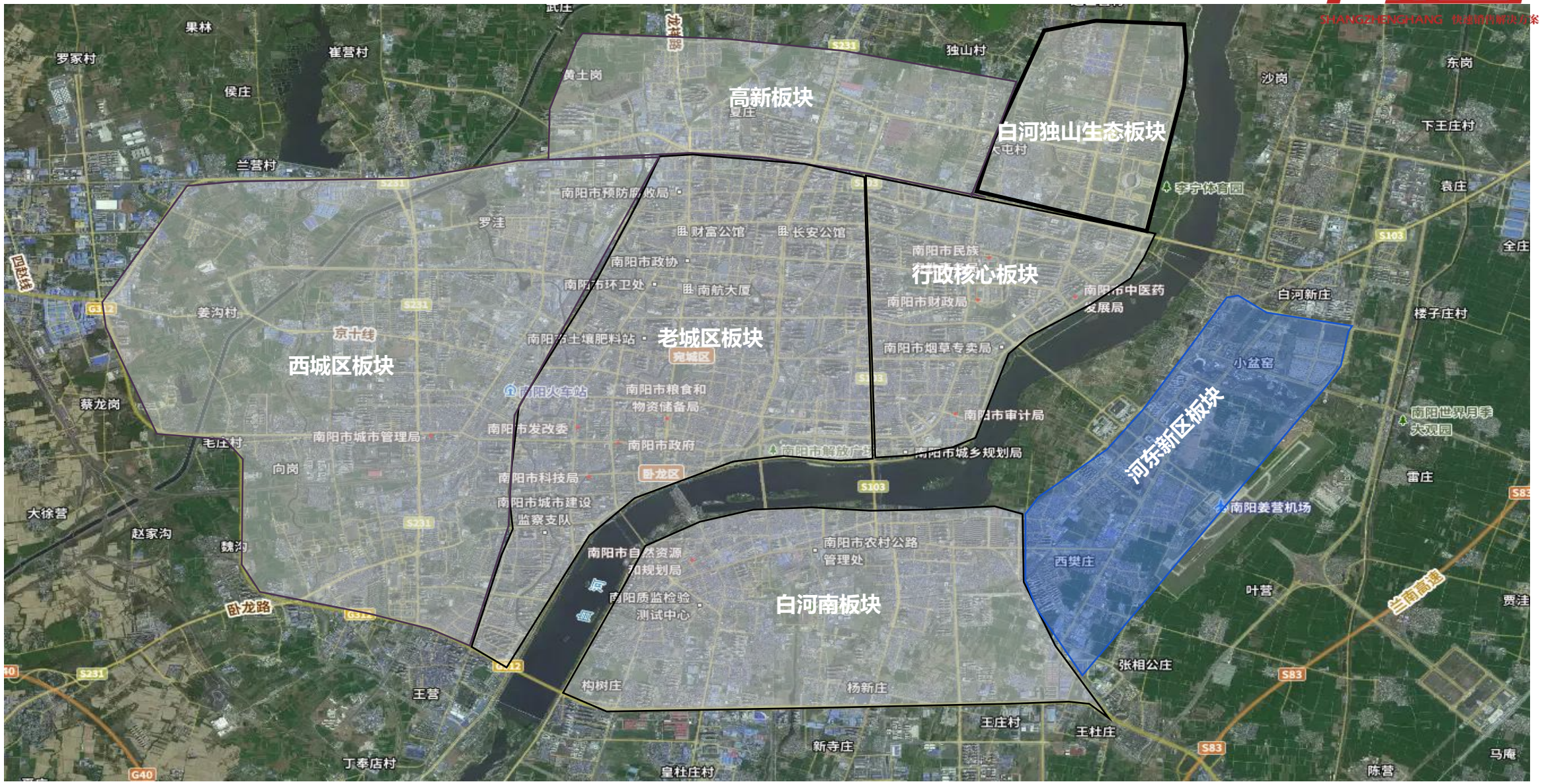
5

· 商品房部分 · 办公市场部分

各版块商品房分析及代表个案

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

区域项目分布丨河东新区板块



区域项目分布丨河东新区板块

河东新区板块：区域围绕三馆一院为主，规划优质教育、医疗、文化等配套资源，是改善客户为主的区域

项目	占地	建面	容积率	物业形态	户型面积	均价
天工新著	48亩	12万方	2.2	洋房	117-145㎡三房，168-199㎡四房，211-242㎡四房以上	11000元/㎡
海棠水岸	87亩	17.46万方	1.99	洋房、小高层	127-133㎡三房，155㎡四房	对外10500-11000 渠道9000+ 政府单位最低7700
绿都·云上风华	81亩	19万方	2.8	高层、小高层	97-112㎡三房，128㎡四房	三房7700-7800 四房8500-8700
三川御宾府	161亩	33万方	2.2	洋房、小高层	119-141㎡三房，163-165㎡四房	小面积8000+，大面积10000+
绿都金科·观天下	132亩	23.48万方	2.2	洋房、小高层	118-135㎡三房，143㎡四房	8000-9000元/㎡
科创·拾光和苑	61亩	24.1万方	2.2	小高层	99-129㎡三房	7000元/㎡

区域项目分布丨河东新区板块

项目	价格情况	三房面积	四房面积	四房以上
天工新著	11000元/㎡	117-145㎡	168-199㎡	211-242㎡
海棠水岸	对外10500-11000 渠道9000+ 政府单位最低7700	127-133㎡	155㎡	
绿都·云上风华	三房7700-7800 四房8500-8700	97-112㎡	128㎡	
三川御宾府	小面积8000+，大面积10000+	119-141㎡	163-165㎡	
绿都金科·观天下	8000-9000元/㎡	118-135㎡	143㎡	
科创·拾光和苑	7000元/㎡	99-129㎡		

价格与产品特征分析：区域产品以洋房、小高层为主，整体以改善客户为主，户型面积普遍较大，同时大面积价格较高且去化较好，而小面积则相对较少；

区域项目分布丨河东新区板块

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

客群分析：河东板块及生态板块，环境、配套较为优质，主要以周边改善型购房为主；

1. **主力客群一：老城区、行政区等，配套成熟但人口密度高，部分存在对环境改善需求的客户；**
2. **主力客群二：行政、机关等单位收入较高，追求大面积、洋房等改善产品客户；**
3. **主力客群三：项目周边，地缘性工作且收入相对较高人群；**
4. **其他客群：项目周边乡镇资金实力较强客户群体；**

部分项目个案丨河东新区——天工新著

面积㎡	套数	配比
117	60	13%
136	44	9%
145	88	19%
168	8	2%
173	144	31%
174	60	13%
199	8	2%
211-218	44	9%
242	16	3%

项目名	天工新著		
开发商	河南天工建设集团		
项目地址	宛城区南阳新区机场北四路与长江西一路交会处		
总占地	48亩	建筑面积	12万方
容积率	2.2	车位配比	1:2.2
交房时间	一期已交房，二期2023年12月底		
项目规划	7栋11层洋房环小区西、南、北三面；5栋8层洋房位于中间；所有房源均为2梯2户		
核心卖点	新区核心位置，距主城区较近，周边环境较好，大面积改善户型		
销售均价	11000元/㎡，在片区内属于较高价位		
销售情况	自2022年12月首开，目前大面积户型基本售罄，剩余小面积平销中；全盘474套，目前剩余190余套；		

部分项目个案丨河东新区——三川御宾府

面积㎡	套数	配比
119	810	41%
127-129	420	21%
141	120	6%
127	88	4%
140	308	16%
163	128	6%
165	96	5%

项目名	三川御宾府		
开发商	南阳顺鸿置业有限公司		
项目地址	宛城区黄河大道月季大道向北		
总占地	161亩	建筑面积	33万方
容积率	2.2	车位配比	1:1.2
交房时间	2023年底		
项目规划	10栋8层洋房，7栋11层洋房，16栋13层小高层		
核心卖点	本土实力开发商（多个项目），交付标准高，周边学校、商业、医疗均为片区较高规划（但均为规划，目前无明显呈现）		
销售均价	小面积8000+，大面积10000+； 双11期间推出特价房，均价基本在8500左右		
销售情况	2021年4月开盘，已推1350套，剩余150余套		

部分项目个案丨河东新区——三川御宾府

面积㎡	套数	配比
128	462	35%
96	424	32%
112	424	32%

项目名	绿都云上风华		
开发商	南阳同盈置业有限公司		
项目地址	宛城区南阳市长江路与伏牛路交叉口向南700米路西		
总占地	81亩	建筑面积	19万方
容积率	2.8	车位配比	1:1
交房时间	1期2023年11月3日，2期2024年底		
项目规划	9栋11层洋房，1栋25层高层，4栋27层高层		
核心卖点	价格在区域内较低，同时产品偏向刚需客户：97-112三房，128四房户型		
销售均价	97-112㎡7700-7800；128㎡8500-8700		
销售情况	2021年5月底首次开盘，项目共计1300套，目前剩余50余套		

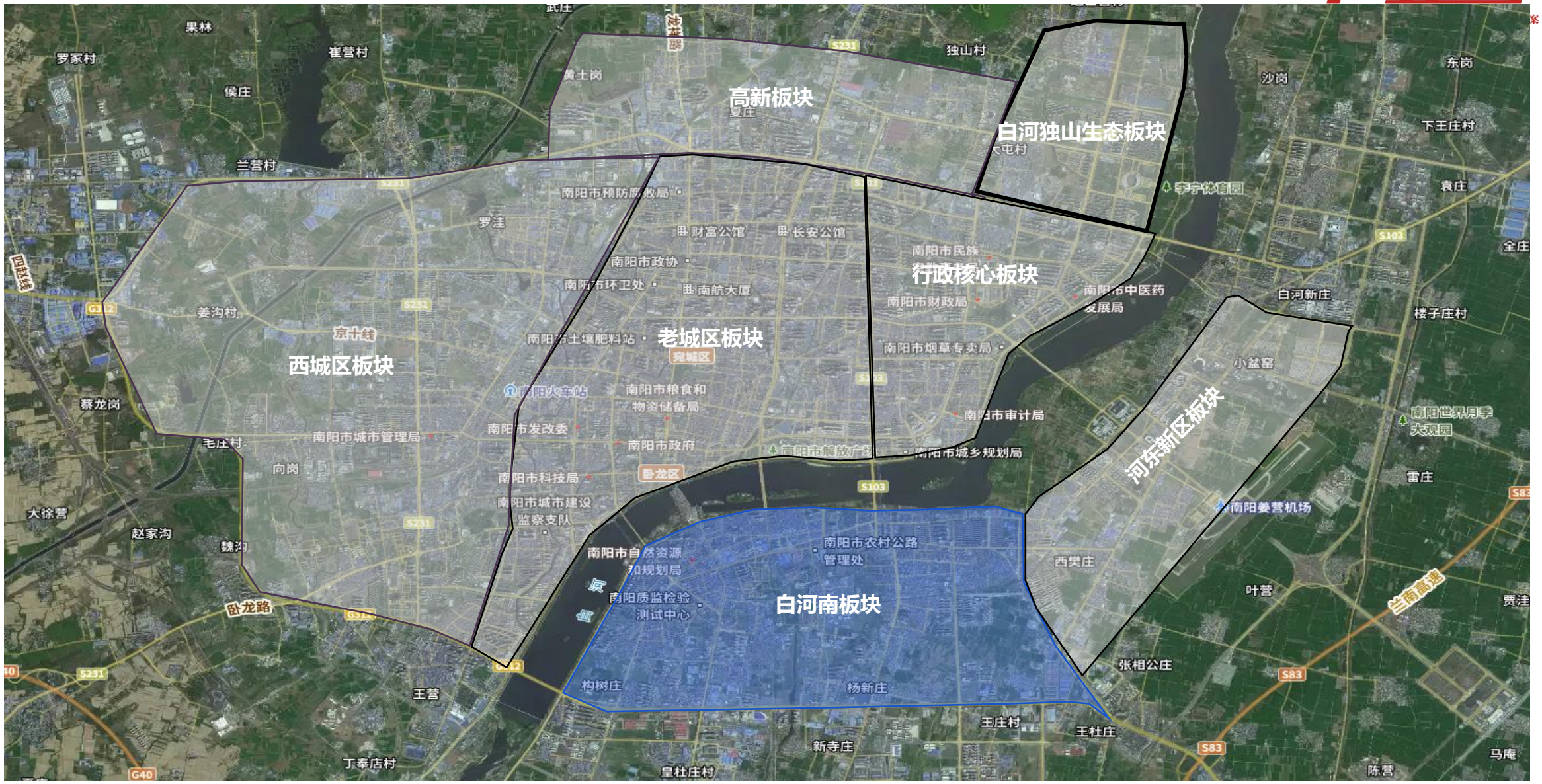
部分项目个案丨河东新区——汇隆璞樾

项目目前暂无公布具体资料，户型配比尚不明确；

面积区间：178—277㎡纯粹大平层(四房+五房)

项目名	**汇隆璞樾**		
开发商	南阳市汇隆置业有限公司		
项目地址	南阳市宛城区老界岭南路与机场南二路交叉口西北140米		
总占地	53亩	**建筑面积**	6.5万方
容积率	2.2	**车位配比**	项目正在统计中
交房时间	不确定		
项目规划	共计7栋楼，4栋13层，3栋8层，共212户		
核心卖点	改善片区、豪宅配置（纯铜定制景观墙、进口罗汉松、进口高级石材、LOW-E玻璃幕墙+金属铝板、高端墅级梵蒂斯尊定款入户门，德国进口品牌丝吉利娅五金，国际顶级通力定制电梯等）、北京顺景景观设计、绿城物业		
销售均价	/		
销售情况	11月28日开放接待，目前暂未认筹/推售		

区域项目分布丨白河南板块



区域项目分布丨白河南板块

白河南板块：区域主以刚需为主，配套稀缺、价格较低，同时区域工业厂区较多。

项目	占地	建面	容积率	物业形态	户型面积	均价
温泉公馆	94亩	20万方	2. 29	别墅、小高层、公寓	44-54㎡公寓，115-131㎡三房，155㎡四房,169-197㎡七卧叠墅	公寓8200；小高层8300-8400；别墅12000
壹品山河	71亩	16万方	2. 5	洋房、小高层	96-128㎡三房，138㎡四房	小高层7300；洋房8400
常绿雅苑	40亩	6.76万方	2. 6	小高层	100-120㎡三房	
建业大城小院	27亩	6万方	2. 5	小高层	88-130㎡三房	8200
水韵绿庭	22.4亩	5.29万方	2. 5	小高层	105-126㎡三房,135㎡四房	7300
水韵绿城	134亩	27万方	2. 4	小高层	剩余140-150㎡四房	
财富世家	55亩	12万方	2. 6	小高层	118-130㎡三房，140-150㎡四房	8700-9300
正弘熙悦	72亩	11.7万方	2. 49	洋房、小高层	98-117㎡三房	平销期9500，尾盘期8700

区域项目分布丨白河南板块

项目	均价	三房	四房	四房以上
温泉公馆	公寓8200；小高层8300-8400；别墅12000	115-131㎡	155㎡	169-197㎡
壹品山河	小高层7300；洋房8400	96-128㎡	138㎡	
常绿雅苑	/	100-120㎡		
建业大城小院	8200	88-130㎡		
水韵绿庭	7300	105-126㎡	135㎡	
水韵绿城	/		140-150㎡	
财富世家	8700-9300	118-130㎡	140-150㎡	
正弘熙悦	平销期9500，尾盘期8700	98-117㎡		

价格与产品特征分析：区域以刚需客群为主，产品以小高层、高层居多，户型多为小三房，整体均价较低，目前在售主力在7300-8400元/㎡之间；

区域项目分布丨白河南板块

客群分析：城市较老板块，早期环境一般，目前受高铁、河东板块兴起及市场集中供货影响，刚需热点置业区域；

1. **主力客群一：由于白河东侧价格较高，白河南成为周边乡镇刚需客群聚集处；**
2. **主力客群二：片区内地缘性客户；**
3. **主力客群三：城区部分外溢客户（收入能力相对较低）；**
4. **其他客群：其他城市及外来工作人口；**

部分项目个案丨白河南区——正弘熙悦

面积㎡	套数	配比
98	476	43%
117	476	43%
128	144	13%

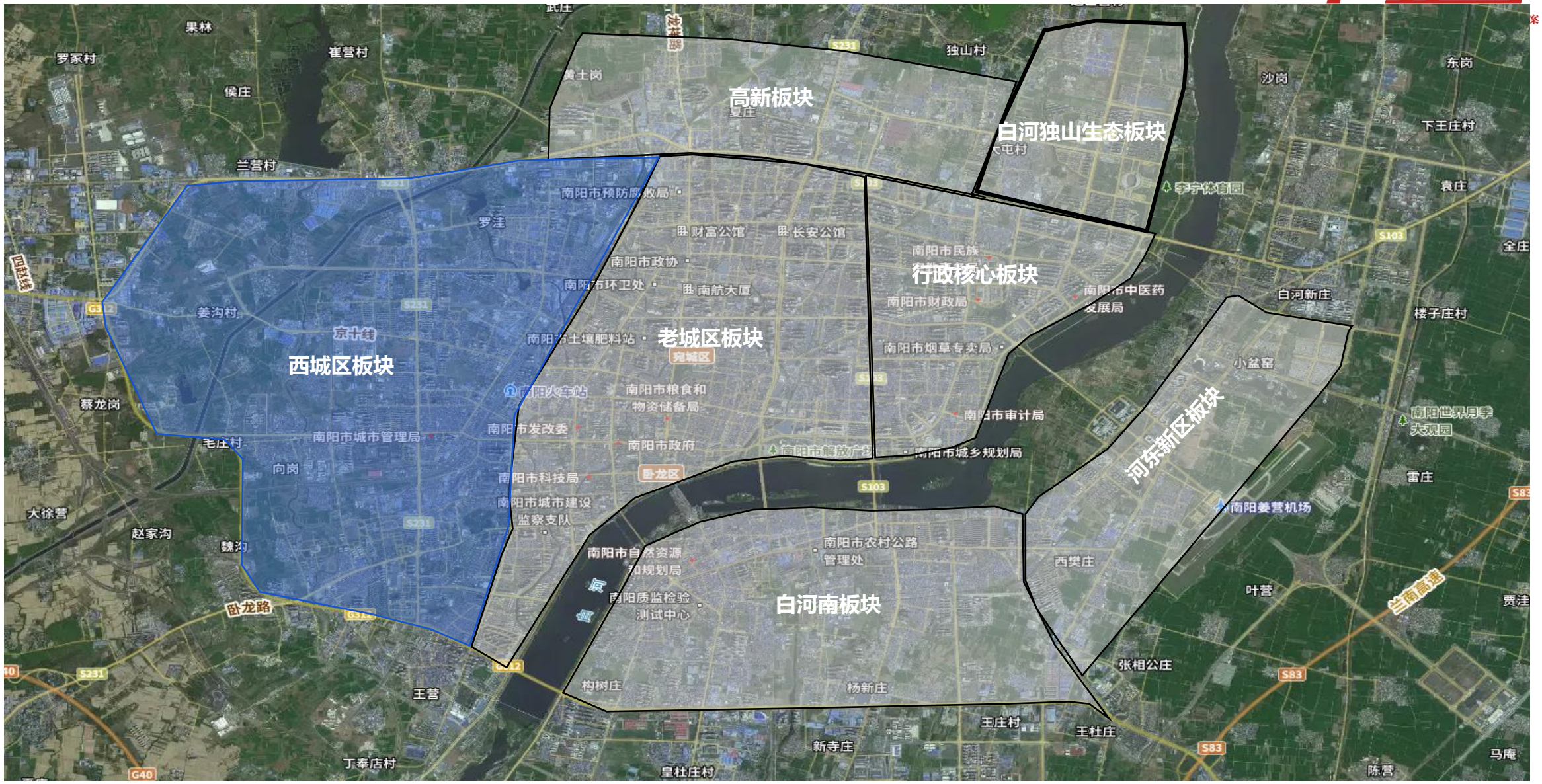
项目名	正弘熙悦		
开发商	南阳正弘新越置业有限公司		
项目地址	宛城区珠江路与东外环路交叉口东北角		
总占地	72亩	建筑面积	11.7万方
容积率	2.49	车位配比	1:0.8
交房时间	2023/7/26		
项目规划	3栋8层洋房，11栋15层高层		
核心卖点	南阳新区与三馆一院片区交汇处，正弘品牌		
销售均价	平销期9500，尾盘期8700		
销售情况	2021年4月24日首次开盘，项目共计1074套，目前仅剩余30余套		

部分项目个案丨白河南区——壹品山河

面积㎡	套数	配比
128	144	17%
138	72	9%
108	208	25%
96	416	50%

项目名	壹品山河		
开发商	原蓝光项目，后被央企接手更名		
项目地址	卧龙区雪枫路与独山大道交叉口向西800米路北		
总占地	71亩	建筑面积	16万方
容积率	2.5	车位配比	1:1.2
交房时间	2024年10月底		
项目规划	9栋6层洋房，8栋26层高层		
核心卖点	周边环境，价格较低，货量充足（周边均为尾盘）		
销售均价	小高层7300；洋房8400		
销售情况	首批未知，央企接手后2023年9月开盘，目前平销中，余量400+		

区域项目分布丨西城区板块



区域项目分布丨西城区板块

西城区板块：区域交通不便、居住环境一般，属于城市中的刚需置业区域。

项目	占地	建面	容积率	物业形态	户型面积	均价
蓝光芙蓉里	131亩	30	2.49	高层、洋房	100-150㎡	高层8200；洋房9450
鑫联山河印象	50亩	13.9	2.9	高层	88-128㎡	6800-7900
鑫联龙升苑	44亩	11	3.5	高层	98-134㎡	5500
龙升建材城	47亩	10		公寓、高层	33-99㎡	4000
鑫联两相府	31亩	10	2.4	高层	105-125㎡	8500
嘉城集美天宸	76亩	26	2.9	高层	98-140㎡	7500
中梁珑熙府	74	16	2.5	高层、洋房	100-136㎡	高层售罄，洋房8600
龙都臻园	30	4.5	2.49	高层	90-119㎡	8600
四方国悦城	43	10	4	高层	99-121㎡	7700

区域项目分布丨西城区板块

项目	均价	三房	四房	四房以上
蓝光芙蓉里	高层8200；洋房9450	100-128㎡	141-150㎡	
鑫联山河印象	6800-7900	88-128㎡		
鑫联龙升苑	5500	98-134㎡		
鑫联两相府	8500	105-125㎡		
嘉城集美天宸	7500	98-118㎡	140㎡	
中梁珑熙府	高层售罄，洋房8600	100-136㎡		
龙都臻园	8600	90-119㎡		
四方国悦城	7700	99-121㎡		

价格与产品特征分析：从价格及产品来看，刚需特征明显，整个区域在售项目均以三房为主，多数项目无四房及以上配置；

区域项目分布丨西城区板块

客群分析：受铁路影响与主城区交通相对不便；在售项目较少，属刚需外溢市场区域；

1. **主力客群一：周边乡镇刚需客群聚集处；**
2. **主力客群二：片区内地缘性客户；**
3. **主力客群三：城区部分外溢客户（收入能力相对较低）；**
4. **其他客群：其他城市及外来工作人口；**

部分项目个案丨西城区——鑫联山河印象

面积㎡	套数	配比
88	432	45%
108	168	17%
118	108	11%
123	128	13%
128	128	13%

项目名	鑫联山河印象		
开发商	鑫联鸿发置业有限公司		
项目地址	卧龙区中州路与涧河大道交会处向北		
总占地	50亩	建筑面积	13.9万方
容积率	2.9	车位配比	1：1.2
交房时间	25年交房		
项目规划	11栋高层产品，三房2T4，四房1T1,层高16、18、27层		
核心卖点	学区、公园、一梯一户、周边配套		
销售均价	7400元/㎡		
销售情况	23年4月首次开盘，库存650套		

部分项目个案丨西城区——中梁珑熙府

面积㎡	套数	配比
100	142	14%
119	216	21%
129	504	48%
136	180	17%

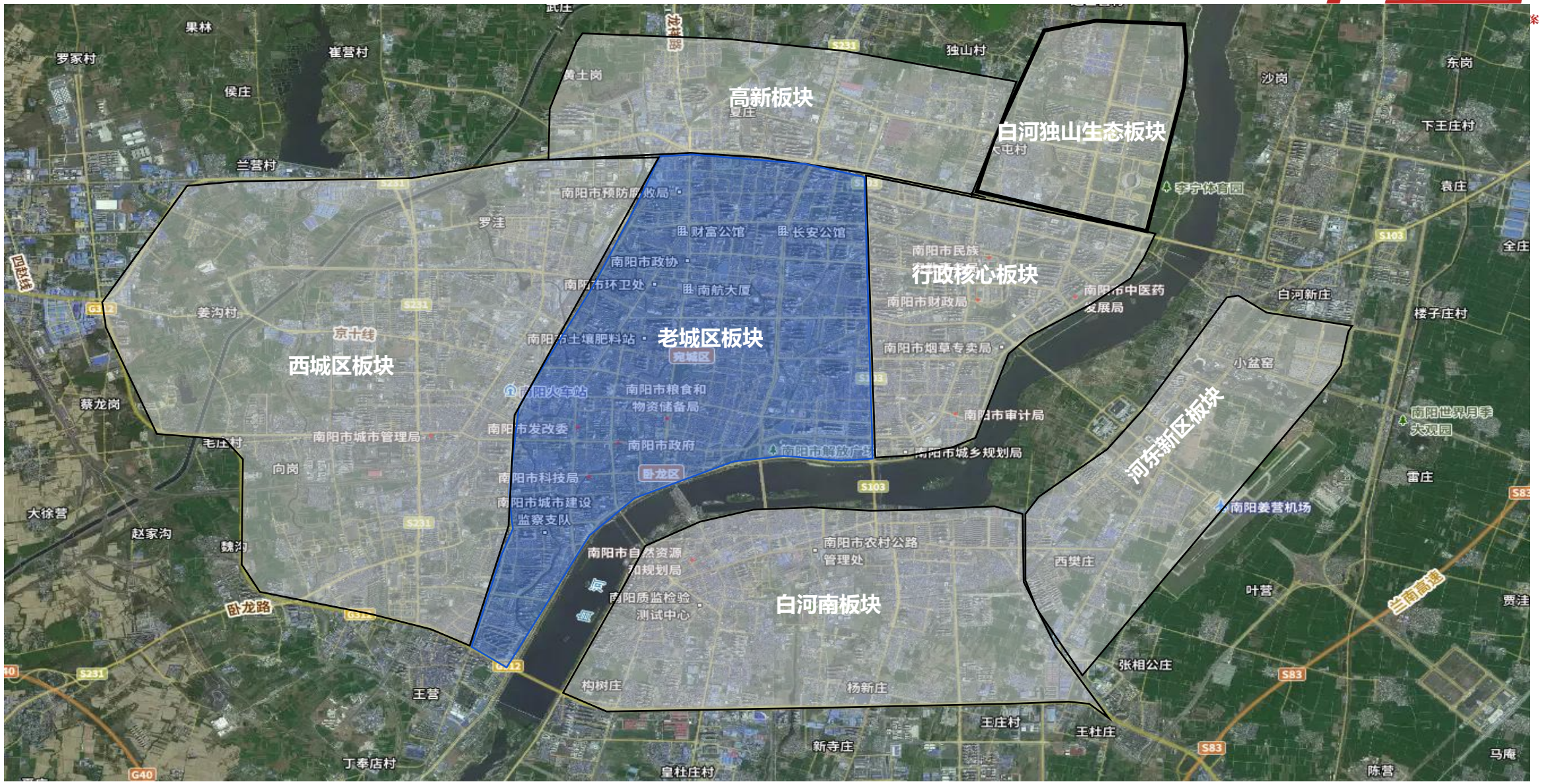
项目名	**中梁珑熙府**		
开发商	中梁控股集团		
项目地址	卧龙区中州路二机厂西侧		
总占地	74亩	**建筑面积**	16万方
容积率	2.5	**车位配比**	1：1.5
交房时间	一期23年10月已交付，二期预计24年底		
项目规划	规划高层8栋（14F、27F，2T4三房四房），洋房9栋四房1T2产品		
核心卖点	新风设备、电梯紫外线消失、品牌、现房、洋房品质、学校		
销售均价	高层8500-10000元/㎡，洋房8600元/㎡		
销售情况	20年10月开盘，高层售罄，洋房剩余100+套，月均去化12套		

部分项目个案丨西城区——中梁珑熙府

面积㎡	套数	配比
94	400	24%
110	501	30%
118	501	30%
140	267	16%

项目名	嘉城集美天宸		
开发商	南阳嘉诚置业有限公司		
项目地址	卧龙区张衡西路与三里河交会处		
总占地	76亩	建筑面积	26万方
容积率	2.9	车位配比	1：1.2
交房时间	一期24年初交房，二期24年10月		
项目规划	规划13#27层住宅（含2栋安置房），三房-四房产品		
核心卖点	品牌、智能化、金科物业、市政公园环境、周边光彩市场、水库等		
销售均价	7500元/㎡		
销售情况	21年7月开盘，在售3#4#7#8#楼，已推未售剩余50套，总库存剩余250套		

区域项目分布丨老城区板块



区域项目分布丨老城区板块

老城区板块：配套成熟、人口密集，在售项目价格普遍较高。

项目	占地	建面	容积率	物业形态	户型面积	均价
光武帝城御境	5.1	38	2.9	高层	104-129㎡	8600
广苑珺悦府	7	44.5	3.2	高层	107-164㎡	10000-11000
学府名都	2.7			高层	120-143㎡	9500
花样美郡	150亩	17	3.1	高层、洋房	102-150㎡	8700
财富公馆	3	3.1	4	高层	95-140㎡	7800
政和苑	62	17	3.09	高层	94-143㎡	6500
建业天玺	75亩	17万方	3.5	高层	89-139㎡	9500
永威广宇南都新城	70亩	24-30万方	5.96	高层	105-139㎡	11000-11500
建业中州学府	336亩	256万方	5	高层	75-126㎡	
时代云著	139亩	90万方	4.32	小高层/高层	72-130㎡	8300
永威广宇同乐新城	70亩	35万方	5.98	高层	60-274㎡	
南都府	82亩	20	3	高层	103-140㎡	9300

区域项目分布丨老城区板块

项目	均价	两房	三房	四房
光武帝城御境	8600		104-129㎡	
广苑珺悦府	10000-11000		107-135㎡	140-164㎡
学府名都	9500		120-130㎡	140-143㎡
花样美郡	8700		102-133㎡	140-150㎡
财富公馆	7800		95-114㎡	137-140㎡
政和苑	11500		94-130㎡	143㎡
建业天玺	9500		89-128㎡	139㎡
永威广宇南都新城	11000-11500		105-127㎡	139㎡
建业中州学府		75㎡	108-125㎡	
时代云著	8300	72㎡	92-130㎡	
永威广宇同乐新城		60㎡	110-130㎡	146㎡
南都府	9300		103-120㎡	140㎡

价格与产品特征分析：区域发展时间较长，价格及产品均囊括较多，同时存有少量市面罕见的两房产品；

区域项目分布丨老城区板块

客群分析：配套成熟区域、人口密集，在售项目较少，存在一定量的城改项目；

1. **主力客群一：城区自住型客户；**
2. **主力客群二：周边片区具备一定消费能力的客群；**
3. **其他客群：县城外来工作且收入较高人群；**

部分项目个案丨老城区——政和苑

面积㎡	套数	配比
94	162	18%
130	468	52%
143	270	30%

项目名	政和苑		
开发商	南阳景和苑房地产开发有限公司		
项目地址	卧龙区人民南路滨河路交叉口东北角		
总占地	62亩	建筑面积	17万方
容积率	3.09	车位配比	1：1
交房时间	一期预计24年年底		
项目规划	项目规划9栋住宅，部分含安置房，均为2T3户，1栋 幼儿园、文学研究馆等		
核心卖点	周边学校较多、生活环境较好		
销售均价	11500元/㎡		
销售情况	2023年12月初开盘，当月去化100套+，剩余体量700套 130㎡的去化速度较快，四房143㎡去化速度慢		

部分项目个案丨老城区——永威广宇·南都新城

面积㎡	套数	配比
105	1000	50%
127	500	25%
139	500	25%

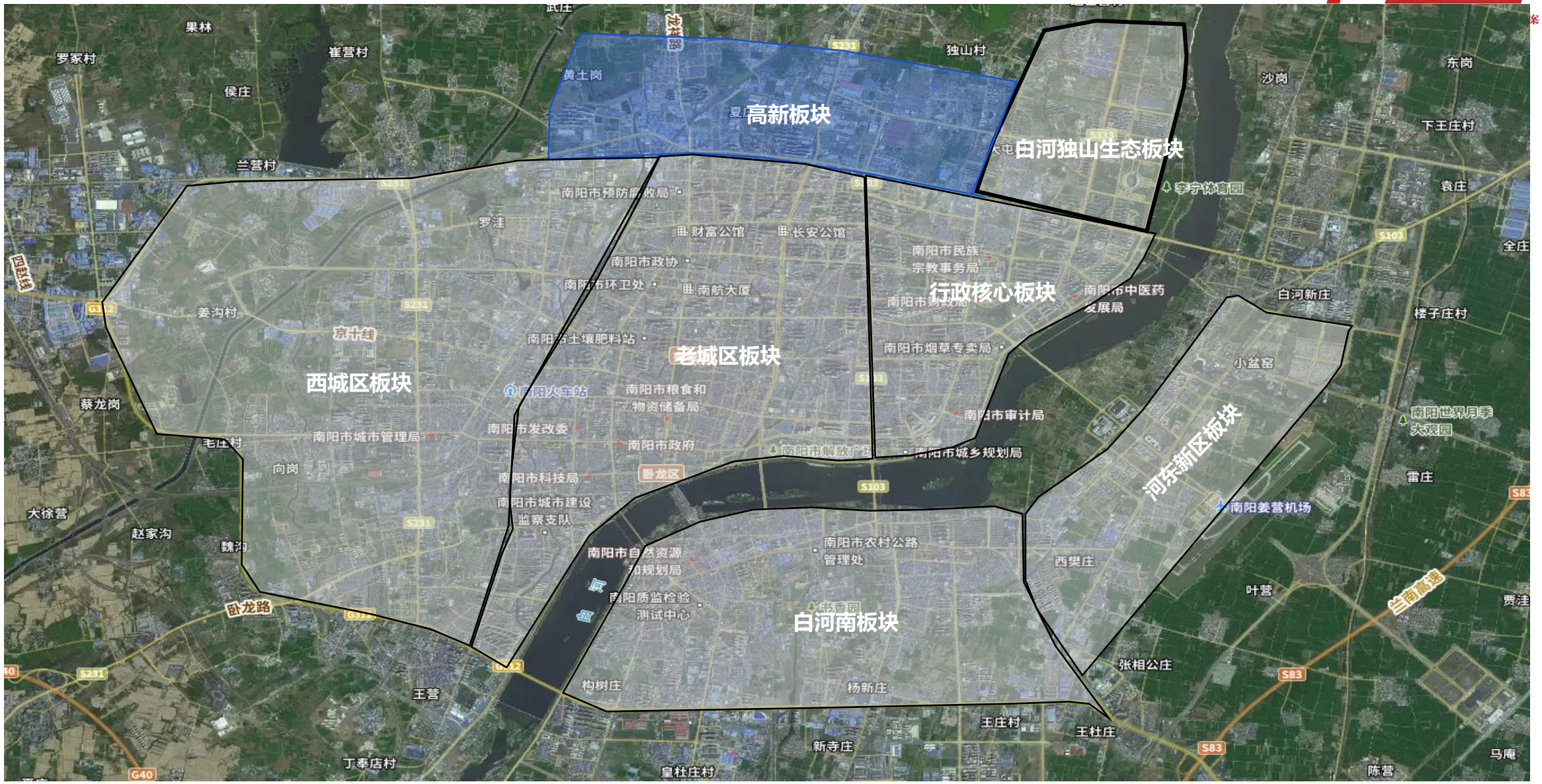
项目名	永威广宇·南都新城		
开发商	南阳广宇房地产开发有限责任公司		
项目地址	卧龙区梅溪路与文化宫街交会处东北角		
总占地	70亩	建筑面积	30
容积率	5.96	车位配比	1：1
交房时间	24年年底交房		
项目规划	11栋34层住宅（部分单元为安置房），2T4/2T7,1所幼儿园，2栋写字楼，3层底商		
核心卖点	品牌，位置		
销售均价	11000-11500元/㎡		
销售情况	2022年元旦首开，每月去化15套，剩余库存470套 主力105-127㎡的去化速度较快，四房139㎡去化速度慢		

部分项目个案丨老城区——永威广宇·南都新城

面积㎡	套数	配比
72	620	20%
92	310	10%
108	620	20%
123	930	30%
130	620	20%

项目名	佳润·时代云著		
开发商	南阳兴创置业有限公司		
项目地址	光武路与工农路交会处北200米		
总占地	139亩	建筑面积	90万方
容积率	4.32	车位配比	1：1.5
交房时间	2025年6月		
项目规划	规划32栋住宅，2T4/2T5，自带幼儿园		
核心卖点	核心区位置、教育资源、商圈		
销售均价	8300元/㎡		
销售情况	2022年10月首开，月均去化10套，剩余库存950套		

区域项目分布丨高新区板块



区域项目分布丨高新区板块

高新区板块：板块处于发展区域，有一定的配套，老城区板块供应少及市场集中供货影响，刚需热点置业区域；

项目	占地	建面	容积率	物业形态	户型面积	均价
建业龙悦城	220	60	3. 5	高层	115-145㎡	6500
明山学府	90.79亩	24.3万方		高层	84-147㎡	7800-8200
七里香溪	145亩	46万方	4. 7	高层	87-130㎡	7800
吾悦广场	33. 7	100	3. 1	高层	98-128㎡	
正商书香华府	2. 7	8	3	洋房、小高层	97-140㎡	高层8300-8500，洋房9300-9500

区域项目分布丨高新区板块

项目	均价	三房	四房	四房以上
建业龙悦城	6500	115-132㎡	145㎡	
明山学府	7800-8200	84㎡	108-122㎡	144-147㎡
七里香溪二期	7800	87㎡	118-130㎡	
吾悦广场			98-128㎡	
正商书香华府	高层8300-8500，洋房9300-9500	97-128㎡	140㎡	

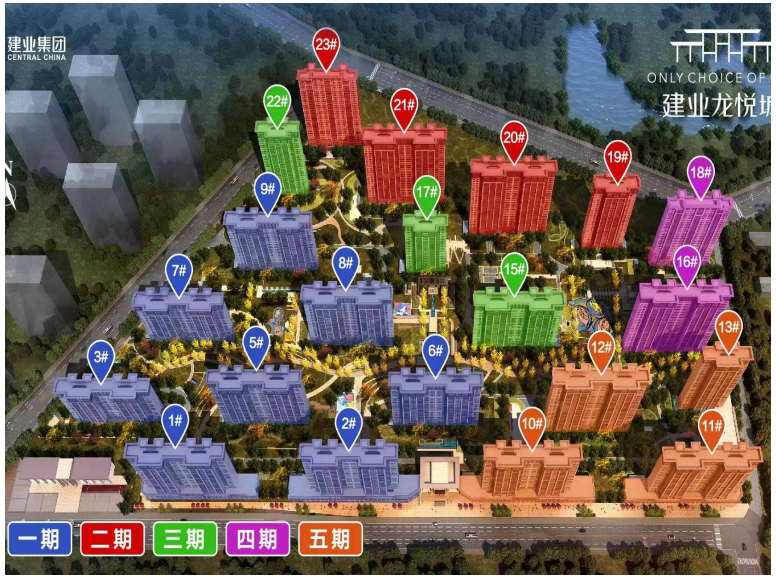
价格与产品特征分析：区域以刚需为主，销售均价在整个市场处于较低水平，产品包含三房、四房；

区域项目分布丨高新区板块

客群分析：板块处于发展区域，有一定的配套，老城区板块供应少及市场集中供货影响，刚需热点置业区域；

1. **主力客群一：主城及周边刚需型客户；**
2. **主力客群二：周边片区消费能力有限的客群；**
3. **其他客群：其他城市及外来工作人口；**

部分项目个案丨高新区——建业龙悦城



面积㎡	套数	配比
115	1946	48%
132	1906	47%
145	203	5%

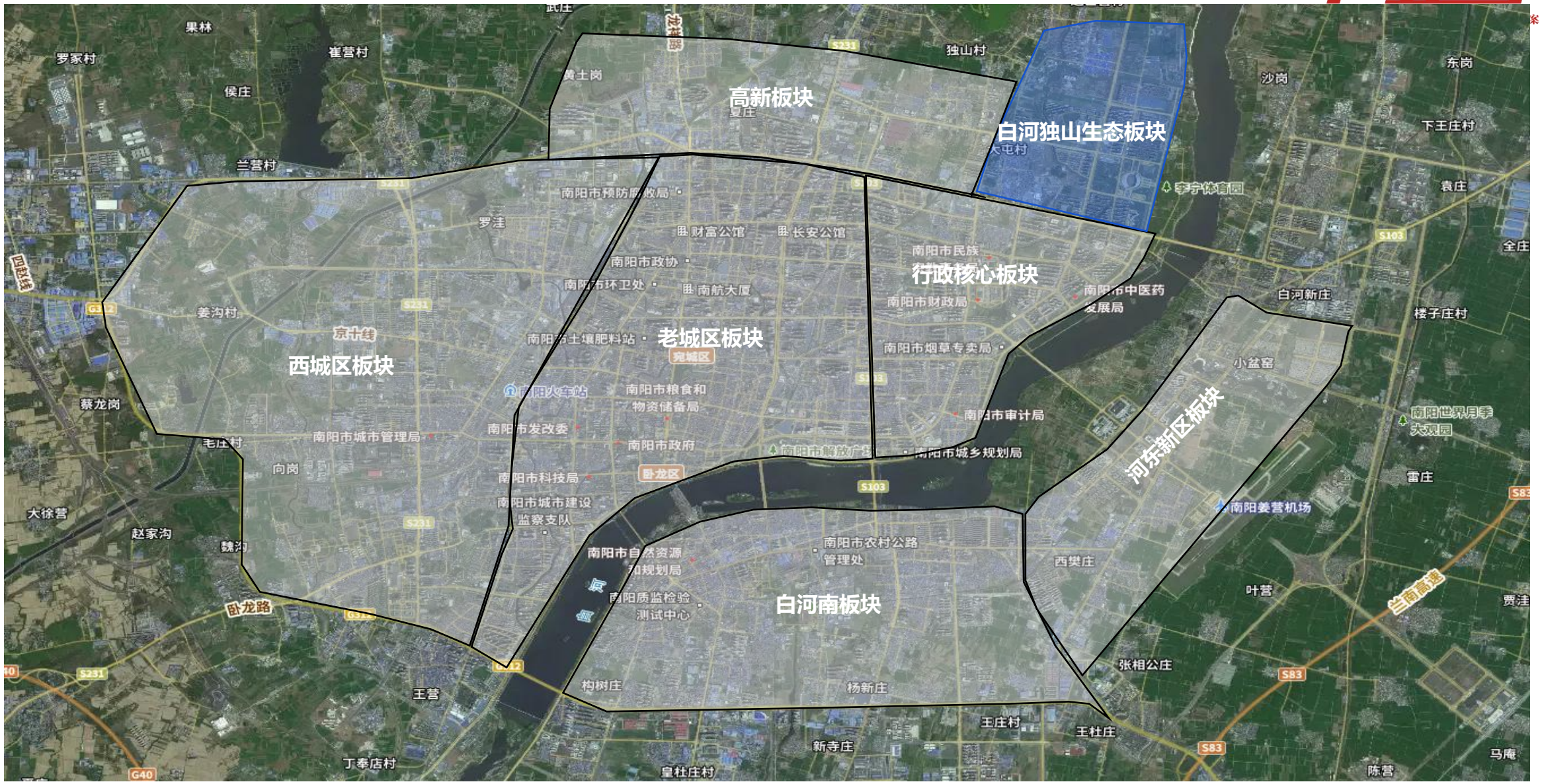
项目名	建业龙悦城		
开发商	南阳建园置业有限公司		
项目地址	卧龙区梨园路与岗王庄路交会处西北		
总占地	220亩	建筑面积	60万方
容积率	3.5	车位配比	1:1.2
交房时间	1-3期已交，4期预计23年12月交房，5期24年交房		
项目规划	规划21栋高层，22、34层三房四房，2层底商，一个幼儿园		
核心卖点	学校、刚需、价位		
销售均价	6500元/㎡		
销售情况	19年8月开盘，16#、18#23年年初推售，月均去化8套，已推未售剩余120套，剩余2栋楼暂未推售		

部分项目个案丨高新区——正商书香华府

面积㎡	套数	配比
97	134	20%
104	44	6%
126-128	270	40%
141-142	237	34%

项目名	正商书香华府		
开发商	河南正商宛都置业有限公司		
项目地址	杜诗路与新东路交会处		
总占地	37.9亩	建筑面积	建筑面积 11.07万㎡
容积率	2.6	车位配比	1:1.2
交房时间	2024年上半年		
项目规划	2栋7层洋房，1栋11层4栋17层小高层，共计约388套		
核心卖点	生态环境		
销售均价	高层8300-8500，洋房9300-9500		
销售情况	22年12月26日首次开盘，目前剩余100套左右，尾盘去化中		

区域项目分布丨白河独山板块



区域项目分布丨白河独山板块

白河独山生态板块：板块东临白河，北靠独山公园的生态宜居区域，以小高层，洋房、叠拼等改善型产品为主，自然资源优势明显；

项目	占地	建面	容积率	物业形态	户型面积	均价
建业滨河珑府	8	36	3	高层	113-225㎡	8000-9000
美盛白河湾	14	20	1.39	高层、洋房、联排	83-400㎡	高层7200-7800；联排20000
中信国安城	30	54	1.68	洋房、小高层	155-230㎡	8600

区域项目分布丨白河独山板块

项目	建面	已售	剩余	销售率
建业滨河珑府	36	0.00	36.00	0%
美盛白河湾	20	19.20	0.80	96%
中信国安城	54	49	5	91%

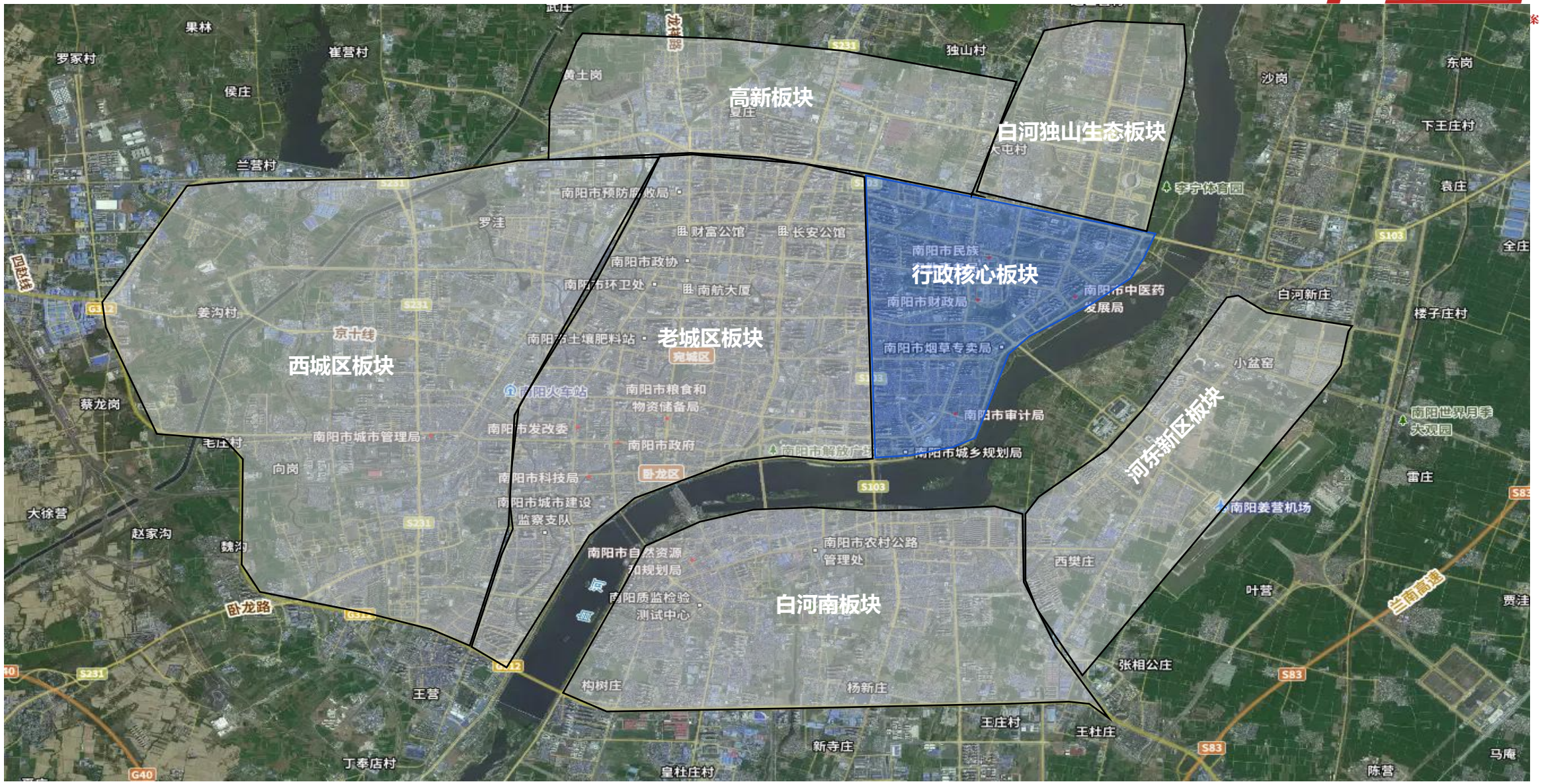
体量与销售分析：在售美盛、中信项目已进入尾盘销售期，建业项目目前尚未启动销售，整个片区项目较少，整体货量较少；

区域项目分布丨白河独山板块

客群分析：东临白河，北靠独山公园的生态宜居区域，以小高层，洋房、叠拼等改善型产品为主，自然资源优势明显；

1. **主力客群一：老城区部分改善客户；**
2. **主力客群二：年龄较大且经济实力较强，养老购房客户；**
3. **其他客群：项目周边乡镇资金实力较强客户群体；**

区域项目分布丨行政核心板块



区域项目分布丨行政核心板块

行政核心板块：属于发展相对成熟区域，市直政府机关及行政服务核心板块；

项目	占地	建面	容积率	物业形态	户型面积	均价
中瑞淯水芳华	2.3	4.4	3.1	高层	90-125㎡	9300
建业贰号城邦	5	22.5	4.5	高层	91-180㎡	9200
正商如意宽境	1.7	8.6	3.5	高层、洋房	95-198㎡	10500-12000
建业云境	6.3	22	3.5	高层	83-200㎡	10800
东鑫中央公园	110亩	45万方	3.5	高层	74-147㎡	8000-9000
宏江瀚苑	52亩	17万方		小高层	126-268㎡	10500-11000

区域项目分布丨行政核心板块

项目	均价	三房	四房	四房以上
中瑞淯水芳华	9300	90-125㎡		
建业贰号城邦	9200	91-127㎡	140-180㎡	
正商如意宽境	10500-12000	95-137㎡	176-198㎡	
建业云境	10800	83-135㎡	165㎡	200㎡
东鑫中央公园	8000-9000	74-133㎡	147㎡	
宏江瀚苑	10500-11000	126-136㎡	159-161㎡	268㎡

价格与产品特征分析：核心区板块整体价格较高，产品上仍以三房为主，但对比其他片区四房产品较多，体现该片区主力人群经济实力较强，对居住品质有一定要求；

区域项目分布丨行政核心板块

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

客群分析：属于发展相对成熟区域，市直政府机关及行政服务核心板块；

1. **主力客群一：区域内政府机关人员；**
2. **主力客群二：地缘自住型客户；**
3. **其他客群：周边片区具备一定消费能力的客群；**

部分项目个案丨行政核心区——建业云境

面积㎡	套数	配比
83	119	7%
95	289	17%
115	374	22%
125	459	27%
135	340	20%
165	51	3%
200	51	3%

项目名	建业云境		
开发商	鸿发商贸集团龙达置业有限公司		
项目地址	南阳市宛城区孔明北路和邓禹路交汇处		
总占地	6.3万方	建筑面积	22万方
容积率	3.5	车位配比	1:1.2
交房时间	2024年9月		
项目规划	16栋27/29层高层		
核心卖点	教育（十五小东校区）、区域、如意湖河景环境		
销售均价	10800元/㎡		
销售情况	2021年6月底首开，项目共计1700套房源，目前剩余280套左右 95-135㎡的去化速度较快，四房165-200㎡去化速度慢		

部分项目个案丨行政核心区——宏江瀚苑

面积㎡	套数	配比
126-136㎡	468	60%
148-161㎡	312	40%

项目名	宏江瀚苑		
开发商	南阳宏鑫房地产开发有限公司		
项目地址	宛城区范蠡路与南都路西北角		
总占地	52亩	建筑面积	17万方
容积率	3.74	车位配比	1:1.1
交房时间	2025年上半年		
项目规划	共计10栋16层小高层，其中1D2T2和3D2T2各5栋，共计约780套房源		
核心卖点	位置、周边配套、环境		
销售均价	10500-11000元/㎡		
销售情况	2023年4月首开，目前剩余200套左右，持续平销中 126-136㎡的去化速度较快，四房148-161㎡去化速度慢		

办公市场分析及代表个案

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

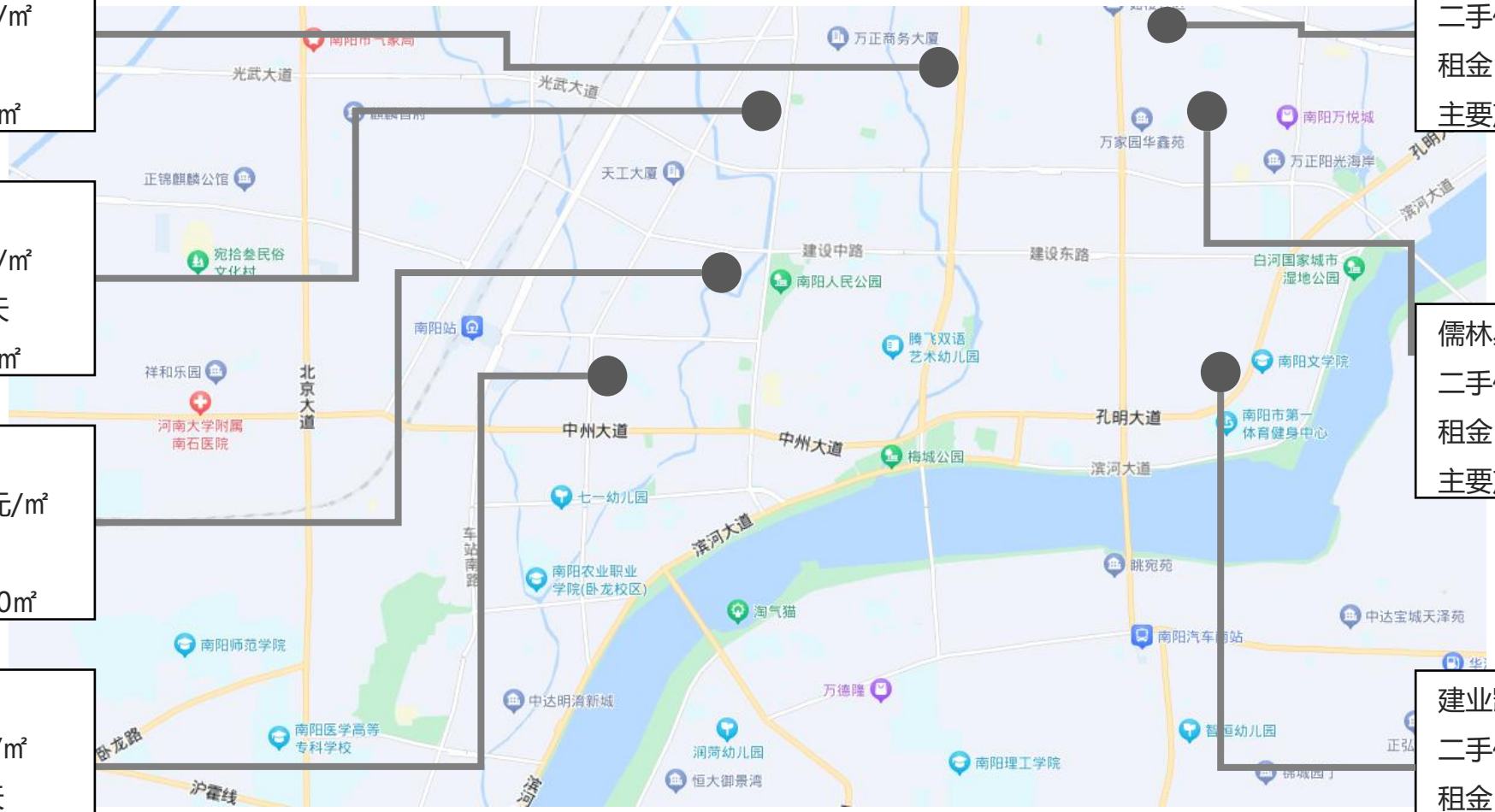
办公市场丨项目分布

恒方广场
二手价格：8000元/㎡
租金：0.9元/㎡/天
主要产品：50-150㎡

卓越凯悦国际
二手价格：8000元/㎡
租金：0.87元/㎡/天
主要产品：85-150㎡

摩天中心
二手价格：11000元/㎡
租金：1.5元/㎡/天
主要产品：100-200㎡

新华城市广场
二手价格：7000元/㎡
租金：0.85元/㎡/天
主要产品：100-200㎡



中泰国际大厦
二手价格：8000元/㎡
租金：0.8元/㎡/天
主要产品：100-300㎡

儒林星座
二手价格：11000元/㎡
租金：0.98元/㎡/天
主要产品：85-160㎡

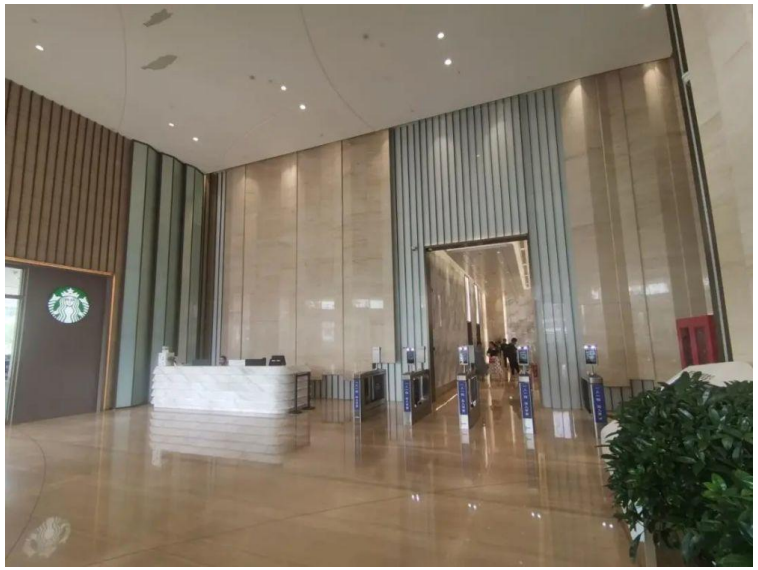
建业凯旋广场
二手价格：10000元/㎡
租金：1元/㎡/天
主要产品：100-200㎡

办公市场丨项目基本信息

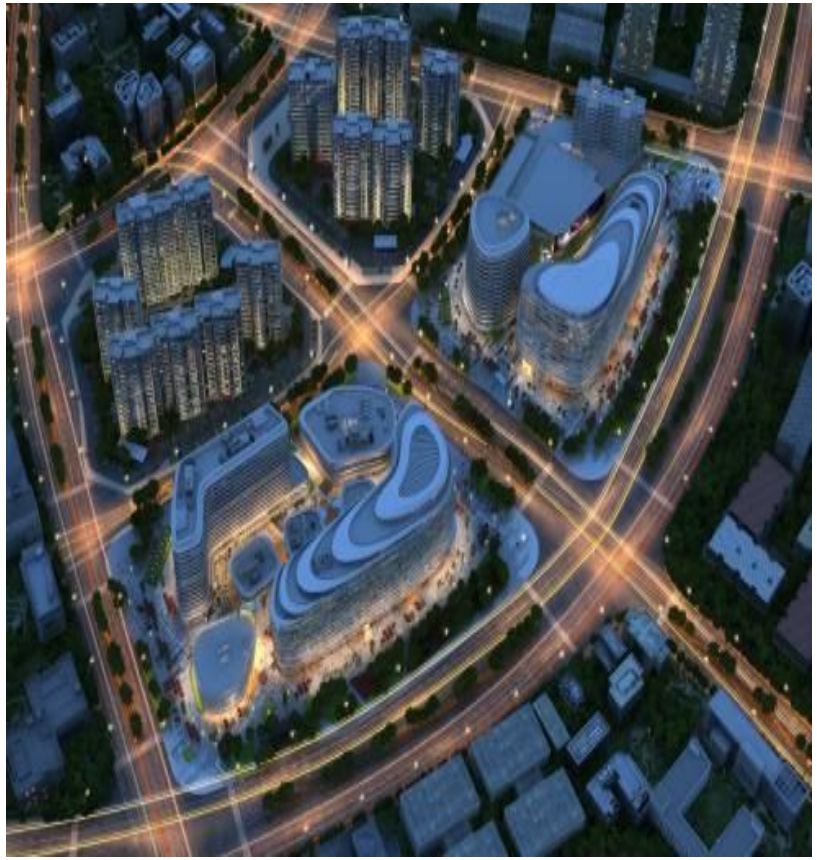
项目	楼层（F）	产品（㎡）	二手售价（元/㎡）	租金（元/㎡/天）	入住率	主要产品
新华城市广场	25	69-1000	7000	0.85	80%	100-200
摩天中心	27	85-1500	11000	1.2-1.5	80%	100-200
卓越凯悦国际	26	48-1100	8000	0.87	70%	85-150
建业凯旋广场	14	50-800	10000	1	70%	100-200
恒方广场	27	50-200	8000	0.9	60%	50-150
儒林星座	20	800-2700	11000	0.98	65%	85-160
中泰国际大厦	23	110-500	8000	0.8	75%	100-300

办公市场丨项目个案——摩天中心

租金（元/㎡/天）	1.2-1.5	产品（㎡）	85-1500
二手售价（元/㎡）	11400	主要产品（㎡）	100-200
入住率	80%	特点	地标建筑、精装调高大堂、约克中央空调、6部奥的斯电梯等



办公市场丨项目个案——建业凯旋广场



租金（元/㎡/天）	1	产品（㎡）	50-800
二手售价（元/㎡）	10000	主要产品（㎡）	100-200
入住率	70%	特点	异形建筑、精装大堂、紧邻商业

办公市场丨项目个案——建业凯旋广场

尚正行
SHANGZHENGHANG 快速销售解决方案

整体分析：

1. **供应：**市场上新供应办公写字楼3个，共计约25万㎡，分别为广苑珺悦府、永威广宇南都新城、时代新著；
2. **价格：**因目前市场无办公在售，参考二手房价格在7000-11400元/㎡之间；
3. **销售：**写字楼因供应较少，目前推出三个办公项目已被内定完，需求较大;
4. **产品：**目前在使用中办公主力面积为100-200㎡，个别实力企业或内定企业需求在1000㎡以上；
5. **客群：**自用为主，投资其次，是商务市场主要客群。

THANKS

河南省尚正行房地产咨询有限公司

www.shangzhenghang.com

0371-69152977