

# 2013年南阳房地产市场年度运行报告

部门：顾问事业部B组

时间：2014.01.05

**尚正行**

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案

## 企业简介 | Enterprises Introduction >>

- 2004年，河南省尚正行房地产咨询有限公司创立。
- 一群满怀创业理想的资深地产人，携带着十几年一线地产品牌企业沉淀的全程开发运作能力，和数百万平方米积累的地产实战营销经验，把全部的热情和心力投入到地产咨询顾问界。
- 9年的风雨磨砺，创立了以“提供快速解决销售方案”为核心操盘理念的营销模式，取得了“无推广100%销售”、“成长型开发企业全程运作辅导”、“大盘开发模块化运行”、“精准开发解决方案”等成功实践案例。
- 截止目前，尚正行地产在河南省内前期介入及代理销售的城市多达70余个，累计销售面积1000余万方，在职员工300余人，逐步成长为河南省本土大型房地产服务企业。现在正在运作及销售项目主要分布于：新乡、南阳、商丘、开封、洛阳、许昌、驻马店、安阳、平顶山、郑州、三门峡等区域

**开展过前期业务的地县级城市：包括全省18地级市和54个县级市，共计72个城市。**



# CONTENTS 目录



**第一章：国内宏观经济及政策资讯**

**第二章：南阳城市发展变化情况**

**第三章：南阳房地产运行情况**

**第四章：尚正行南阳区域代理项目情况**

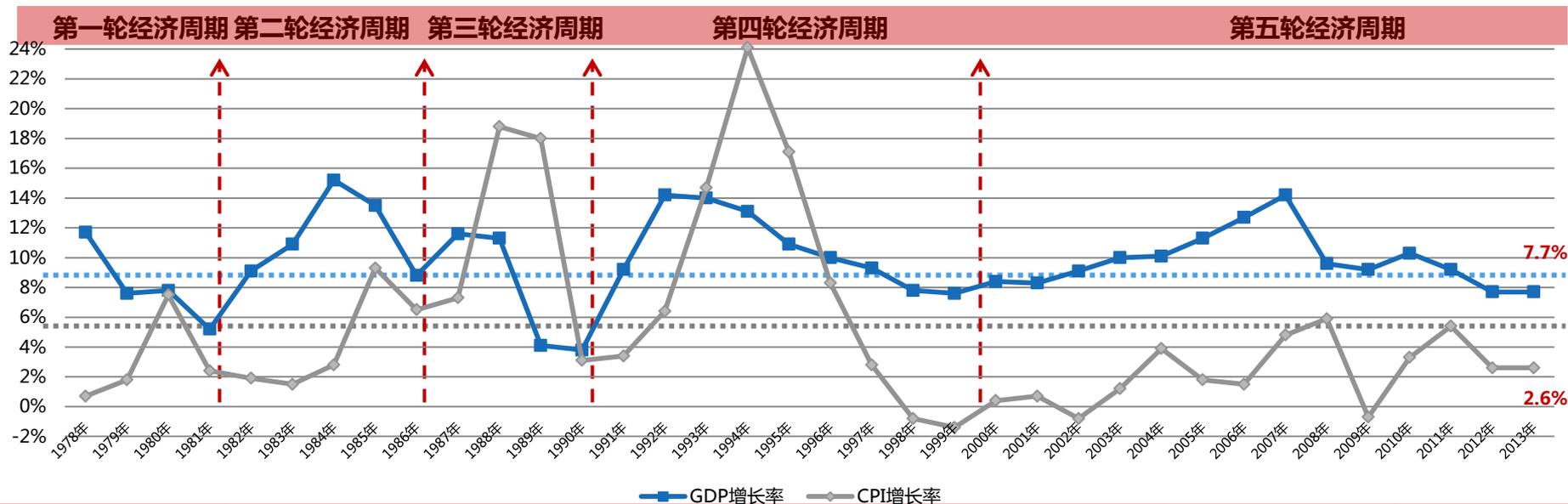
**第五章：2014年南阳房地产市场发展展望**



# 一、宏观经济情况及政策资讯

## 经济运行：经济增速下滑趋势明显，在结构调整、产能过剩压力下，经济进入低速运行阶段，通胀率依然位于合理范围

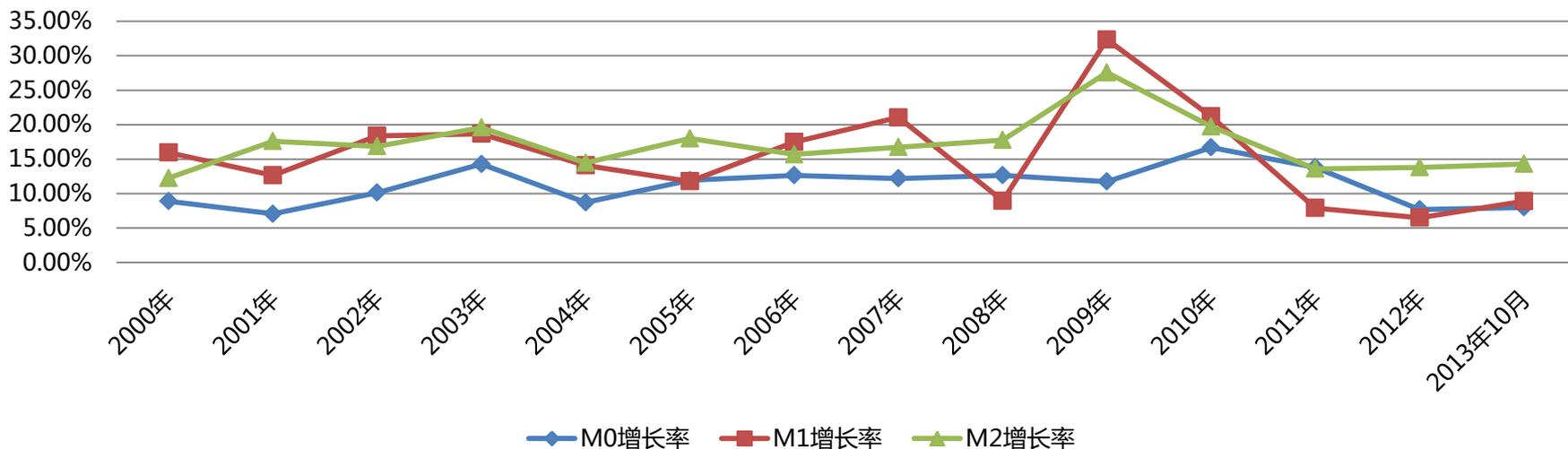
### 1978年-2013年中国GDP和CPI增长率



1. 1978—1999年的前四轮经济周期经济增长曲线变化明显，经济周期为4-9年，振幅较大，并伴随较剧烈的通货膨胀变化，自2000年进入第五轮经济周期至今，已达14年，该区间由于宏观经济政策的作用，经济增长曲线相对平稳，但周期自身的阶段性特点依然存在。2000年和2001年为经济复苏期，从2002年开始到2007年长达六年的经济扩张，经济平均增长速度达到10.3%，物价平均增长速度仅为2.1%，真正实现了高增长低通胀。**2013年GDP前三季度已实现7.7%，全年超过必将超7.5%，全年CPI上涨2.6%，在目前的经济阶段，相对于7.5%的经济增速，2.6%的通货膨胀相对温和。**
2. 第五轮经济周期是改革开放以来与国际经济周期运行最为吻合的一轮周期，未来也将与世界经济周期同步化。从创新周期来看，目前全球处于低谷调整阶段，中国也处于2008年以来经济下行的低谷期，预计明年继续底部波动，经济增长可能略低于今年。

## 货币政策：预计明年将从积极的财政政策和趋紧的稳健货币政策转向为稳健的财政政策和趋于中性的稳健货币政策，利于挤出房地产市场泡沫，促进房地产行业整合，长期利好房地产健康发展

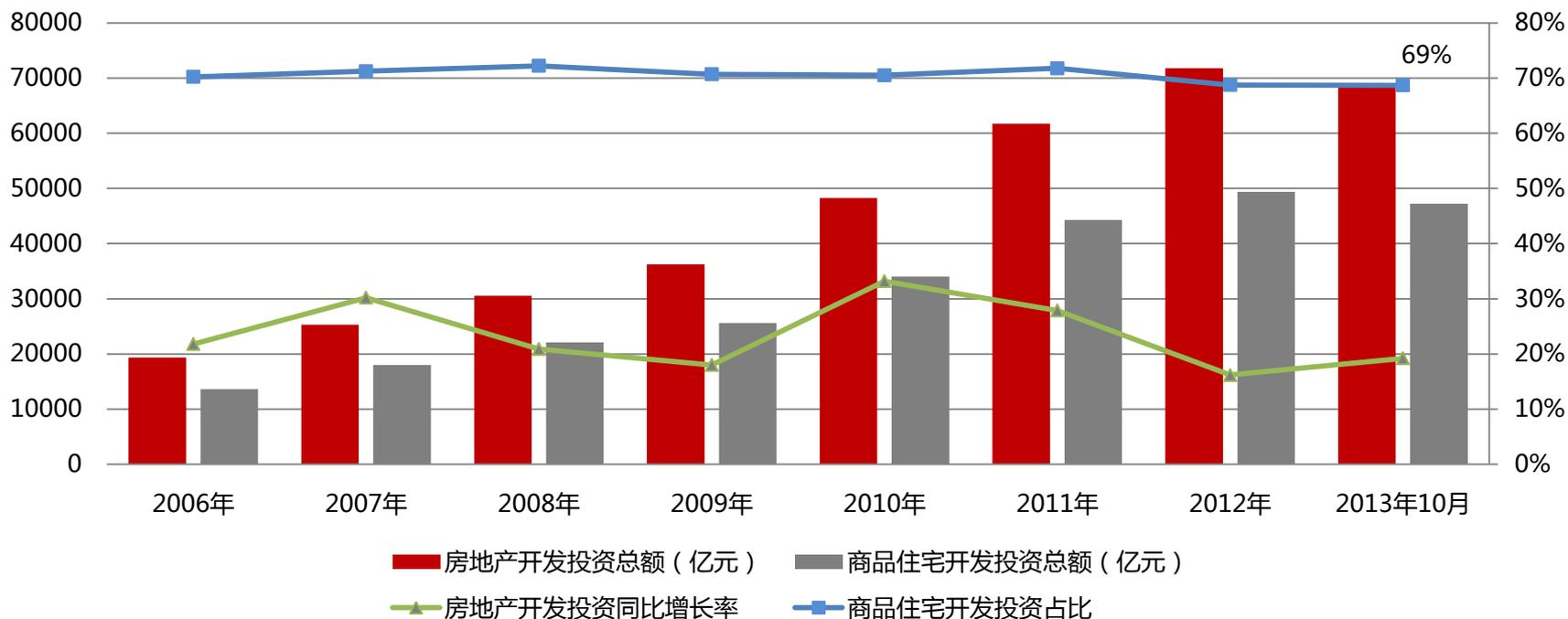
### 2000年-2013年10月M1和M2同比增长走势



1. 近三年货币供应量紧缩，稳健的货币政策使未来通货膨胀率上涨有限：到今年10月，M2和M1的增长率已略低于过去十多年的平均值。这表明，单就紧缩货币供应量而言，还是收到了明显的成效。由于货币供应量增长率仍处于较低水平，通胀率在未来数月内不会大幅上升。
2. M1增速有加快趋势，将缩小与M2的差距，内需将带动经济缓慢回升：M1的增速有逐步加快的趋势，未来的一到两年可能形成新的剪刀差。
3. 预计明年将采取稳健的财政政策和趋于中性的稳健货币政策：李克强总理还明确表态，既不扩大财政赤字，也不放松或收紧银根，而是创新宏观调控方式，综合施策，重点是通过盘活存量、用好增量。

## 全国房地产投资：受楼市回暖影响，房地产投资信心回升；住宅开发占比依然较大，但商业投资占比增加

### 2006年-2013年10月全国房地产开发投资额



1. 连续两年下滑后，投资增速企稳回升：受地产调控政策持续实施的影响，自2011年已经连续两年增速下滑，随着宏观预调、微调及稳健货币政策的影响，投资增速于今年企稳回升
2. 全国商品住宅投资占比多年来均在70%上下，浮动不大，**开发结构逐步优化**

## 宏观经济总结及预测

1. 历史表明，每一届新的领导集体都会引导中国经济的一个增长周期，十八届三中全会召开之后，**2014年很可能是新一轮周期的起点**，但还取决于两方面的条件，一是需要视国内金融体系问题能否顺利解决，各项改革措施能否顺利推进；二是要看欧美等其他经济体能否延续目前复苏的趋势。
2. 由于经济增长的动力还是不足，仍**面临产能过剩的制约，而改革启动还需要一定的时间**，才能塑造经济增长的动力，我们预计明年经济增长不会很强劲，总体上应该和今年趋近，甚至比今年略低，经济增速达不到8%。
3. 在大改革的冲击下，政府职能的转变和投融资体制的改革将对政府类投资产生强烈的下行压力，民间投资空间的释放以及土地市场的改革虽然有利于相应投资板块的提升，但改革的复杂性和渐进性决定了民间投资和房地产投资在2014年难以有较大幅度的提升。
4. 持续释放改革红利，为企业特别是民间资本营造公平竞争的环境，发挥市场潜力等。我们激发经济发展的内生动力，通过着力调整结构改善供给、扩大内需。”
5. 预计我国将于2014年底至2015年初推出新的国民经济核算体系，在五个方面进行重点修订：一是研究与开发支出将计入GDP；二是核算实际最终消费；三是改进城镇居民自有住房服务价值核算方法；四是将土地承包经营权流转收入计入财产收入；五是雇员股票期权计入劳动者报酬。**新的核算体系中，GDP总量可能有所增加，但不会大幅增长**
6. 2014年中国经济增速将以稳为主，重在加快改革、结构调整和转型升级，宏观调控的政策取向仍将是稳增长、调结构和促改革，改革和结构调整力度都将加大，增长质量将明显提高。
7. 在实施“双稳健”财政、货币政策的同时，坚持稳中求进、以稳促进的思路，努力释放改革红利，激发市场活力和社会创造力，切实降低企业运营成本，促进经济运行向新常态平稳过渡。

## 2013年房地产价格的持续上扬将引发新一轮的房地产宏观调控

□2013年2月20日举行的国务院常务会议出台了楼市调控“国五条”，随着全国房地产调控政策的进一步收紧，预示着新一轮调控由此开始。全国房地产开始以更加严厉、更加具有针对性的“国五条”的前调开始，中调由温和、略显暧昧各地方版的“国五条”细则与配套细则相结合，最终以结束。

### □前调的头香

2013年全国房地产以“国五条”为调控主调（严厉）

### □中调的基香

地方版“国五条”细则和配套细则（温和）

### □尾调的末香

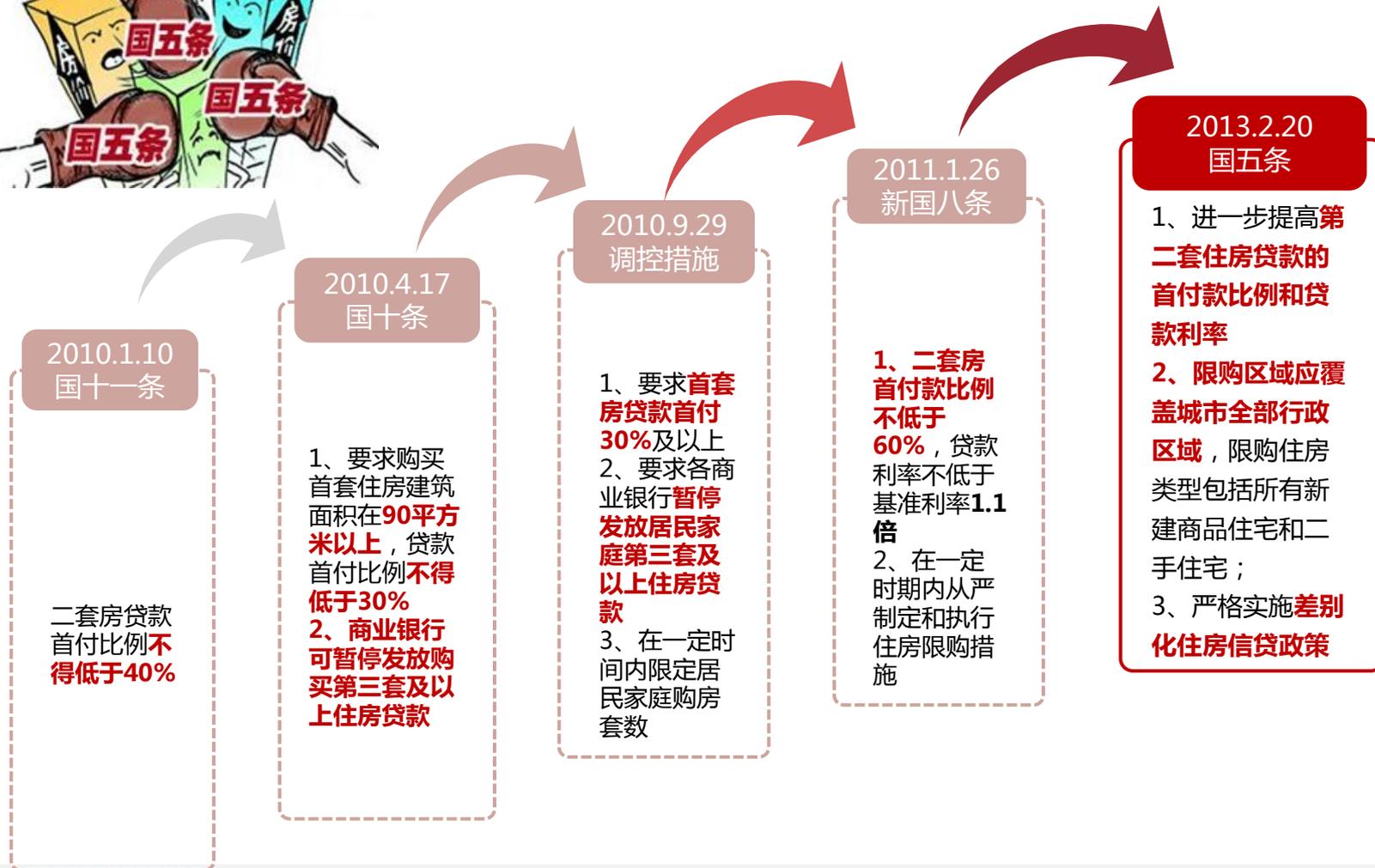
三中全会后年底房价调控目标完成情况（情况严峻）



# 前调：国五条出台



关键词：首套房首付比例、第二套房及以上住房贷款、限购、房产税



步步升级，更加具有针对性

## 内容：3月1日国五条出台，涉及内容覆盖各项主流政策渠道

在我们看来，国五条细则应当算作是本轮房地产调控自2010年开始、2011年升级之后的又一次政策加码，内容上主要包括限购升级（叫停区域限购、建议三四线城市视情况限购、建议一二线城市视情况在原有基础进一步仍严调整）、限贷（提升二套房贷首付及利率）、房产税（存量房个税差额20%征收）、房价控制目标、继续推进房产税等。



国五条细则 时间：2013年3月1日

完善确定房价工作责任制

坚决抑制投机投资性购房

增加普通商品住房及用地供应

加快保障性安居工程规划建设

加强市场监管和预期管理

加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制

公布细则省市  
(共15个)

- 北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、合肥、沈阳、福州、呼和浩特、济南、昆明、宁波、青岛
- 广东省

仅公布房价控制目标省市  
(共21个)

- 南宁、厦门、长沙、成都、大连、贵阳、哈尔滨、海口、兰州、南昌、南京、石家庄、太原、武汉、西安、银川、**郑州**、杭州、长春、乌鲁木齐、福州

## 地方细则：多数城市倾向于高空喊话，仅公布房价控制目标，国五条力度已被削弱

□3月31日各地公布2013年房价控制目标的“大限”，已有30个城市先后出台了地方国五条细则，但就目前来看，大多数地方政府出台的细则力度均开始弱化，各地细则倾向高空“喊话”，大多数城市仅公布了房价控制目标，**对20%个税、二套房利率、限购只字未提。仅北京细则最严厉、最细致**，是唯一提出“降价”，且提出进一步收紧限购政策。

### 一线相对严谨城市

代表城市	此类城市基本上落实了国五条，对部分政策做了部署，但落实力度稍欠。
北京	限购收紧，本市户籍成年单身人士，限购一套，提及个税20%。
上海	执行第二套住房信贷政策，不得向不符合信贷政策的借款人违规发放贷款；提及个税20%。

### 内容完整城市

代表城市	此类城市出台的地方细则复读国六条，但对重点政策无详细部署。
广州	广州新房价格涨幅要低于年度城市居民人均可支配收入实际增幅。提及个税20%。
深圳	加强房地产税收征管，严格实施差别化住房信贷政策，在必要时调整第二套住房贷款的首付比例和利率。

### 传达意见城市

代表城市	此类城市政府较消极，细则仅一两句话，有些甚至仅是以市政府名义下达。
南京	全文仅154字，新建商品住房价格涨幅低于城镇居民家庭人均可支配收入的实际增幅。
石家庄	全文仅200字，新建商品住房价格增幅低于本市城镇居民家庭人均可支配收入的实际增幅。

# 尾调：十八届三中全会通过的改革决定对房地产的影响

背景

城镇化

市场化机制

直接影响

间接影响

1. 限购限贷作为行政干预的主要手段，在去行政化的趋势下，未来必定会退出房地产市场
2. 房地产调控由短期行政手段干预改为长期市场手段调节；
3. 短期内政府仍占主导地位，市场变化不会很大；

## 土地改革

1. 城乡建设用地投入市场，与国有土地共同形成土地市场的大量供应，是从根本上缓解供求压力，有利于挤出泡沫；
2. 集体土地流转避开政府层面，短期对市场影响较小；
3. 土地改革周期长，短期内临近城市或自然资源比较好的土地有较高的价值；
4. 农民将有更多的财产性收入，意味着将有充足的购买力，形成对房地产市场的有效需求增加。

## 城镇化推进

1. 产城融合、中小城市户口开放、公共资源均衡是城镇化发展的强大助推器
2. 中小城市是未来农业人口主要流入方向，中小城市购买力增强；
3. 城镇化是未来房地产发展最重要的推手，中小城市将成为发展重地；
4. 大中型城市房地产发展重心将随着城镇化率的提高而发生转移

## 财税改革

1. 现在财权和事权相对应的改革，意味着中央将还权于地方政府，缓解了地方的财税压力，降低土地财政依赖
2. 加快房地产税立法并适时推进改革，将改变市场需求结构，回归自住需求为主

## 金融改革

1. 金融体系市场化，有利于经济持续发展；
2. 房地产企业融资渠道增多，行业整体融资成本降低，行业集中度提高；
3. 增加民众投资渠道，减少房地产投资需求

## 放开单独二胎

1. 增加经济活力，调整人口结构，减轻老龄化危机
2. 部分人群将成为主要受益群体
3. 不会大幅增加市场需求，但会影响产品需求结构

短期内市场不会有大的改变，房价的变化将由单一上升波线变为震荡波线，小城市人口净流出将会停止，购买需求增加，购买力得到提升，自住型多卧室产品将成为市场需求主流。

## 十八届三中全会全面深化改革，对我国经济发展有多重长远利好

十八届三中全会全面深化改革提出“6个紧紧围绕”，分别是经济、政治、文化、社会、生态文明、党建这6个领域的改革主线，并把经济体制改革作为全面深化改革的重点，明确提出中央成立全面深化改革领导小组，负责改革总体设计、统筹协调、整体推进、督促落实，提出到2020年完成《决定》提出的改革任务。

### 经济改革利好：

- ◆ 经济改革的纲领性思想是，市场化在资源配置中起决定性作用，健全宏观调控体系，正确履行政府职能，减少行政干预，激发经济发展的内生动力。
- ◆ 坚持和完善基本经济制度，我们认为将非公有制经济提到与公有制经济同等的地位，是对非公有制经济的重大支持。积极发展混合所有制经济，推动国有企业完善现代企业制度，此项改革将以多元化股权来推动国企改革，为企业和民建资本提供公平竞争环境，发挥市场潜力。
- ◆ 构建开放型经济新体制，通过放宽投资准入、加快自由贸易区建设、扩大内陆沿边开放，将使中国经济与世界经济融合更为紧密，经济发展有更强的外在推动。
- ◆ 财税体制改革，建立财权与事权相对应的制度，中小城市放开户籍，产城融合城镇化发展，都将刺激并促进地方经济发展，并促进经济结构调整。
- ◆ 金融体制改革，加快利率市场化，推动资本市场双向开放，允许建立民间银行，将助力经济发展。

## 三中全会前后各地市场走势不同，各地政策表现两极化

### 政策升级，力度加大

- 一线城市调控政策全面升级，二线城市扎堆加码；
- 国五条之后各地纷纷公布房价控制目标，土地市场成交量火爆，8月下旬住建部召集包括**南京、郑州在内的7个二线房价上涨较快城市进行座谈，各地年度控制目标难以达成**。在此压力下，一线城市和二线城市调控政策进一步收紧，地方政府继续加大调控力度，平抑市场预期。9月郑州市首先对调控加码，10月深圳、北京出台“深八条”、“京七条”，11月上海和广州分别出台“沪七条”和“穗五条”等，各地除提高二套房首付外，同时强调增加供应，改善供需，平稳房价。



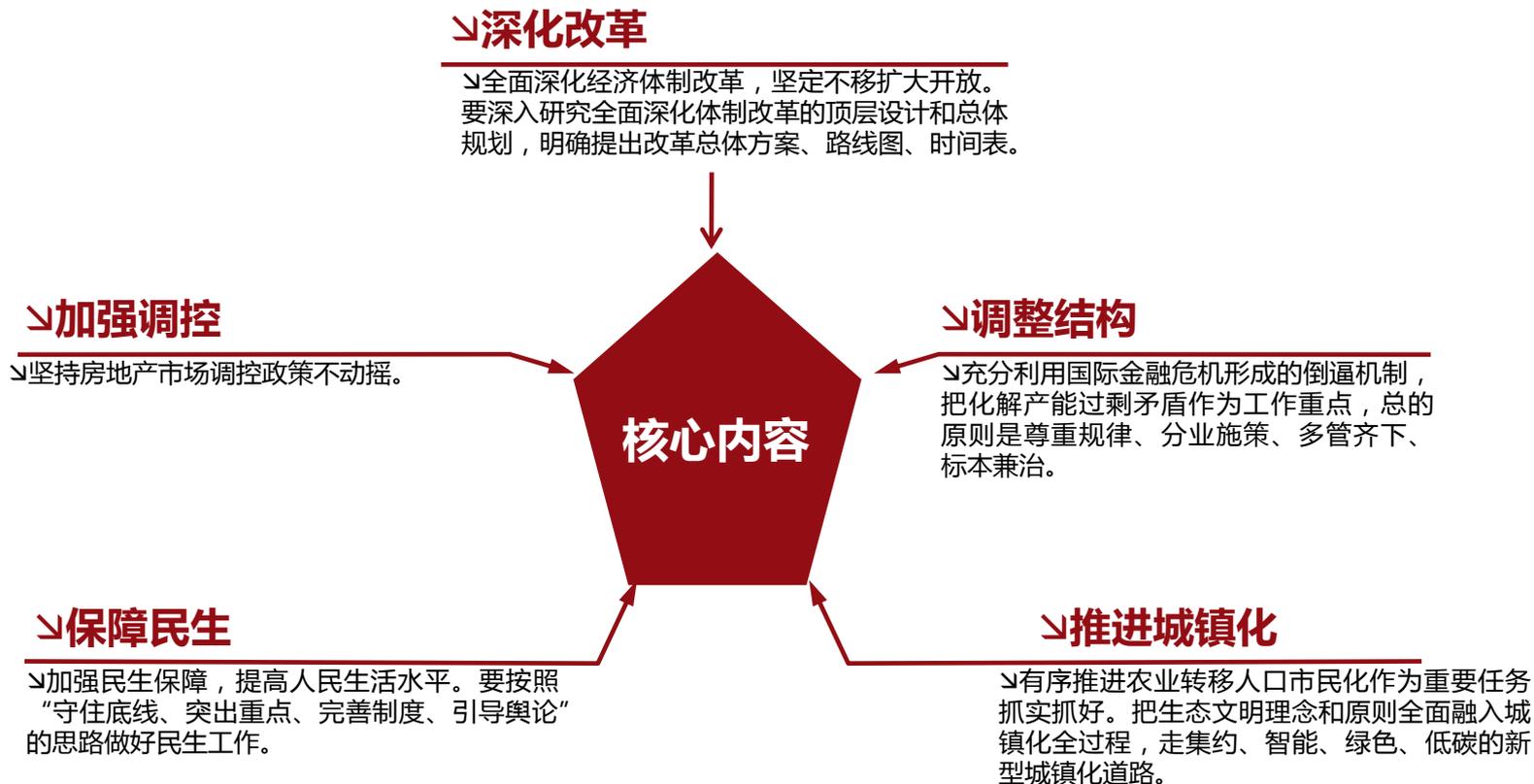
### 政策松绑，灵活调整

- 少数三四线城市灵活调整，适时松绑。

受市场发展问题影响，三四线城市房地产相对低迷，8月温州首先放松限购人群，成为46个限购城市中首个限购令调整并得到中央默许的城市，随后芜湖、徐州、珠海等地纷纷对政策松绑。

# 2014年中央经济工作

**总基调：稳中求进，以提高经济增长质量和效益为中心**



**2013年中央经济的工作会议提出了明年经济工作的六项任务，其中首要任务是“加强和改善宏观调控，促进经济持续健康发展。”**

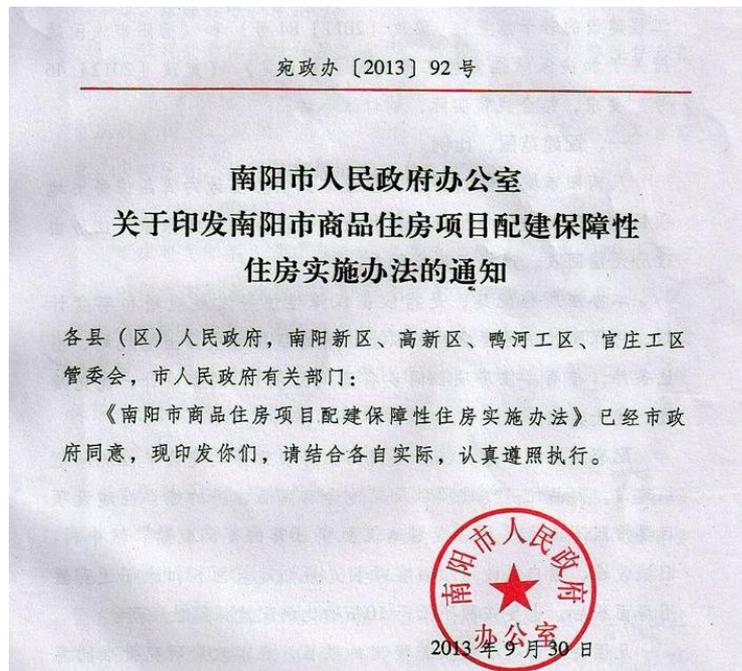
## 政策——南阳市商品住房项目配建保障性住房实施办法

**解读：**本次《办法》明确规定保障房的配建范围、比例及配建要求，且明确提出保障房建设与商品房建设同步实施，对于开发企业而言，资金的周转要求更高，提高了开发成本和风险。对于政府而言，只是划拨土地和在税收政策上给予优惠，减轻了开发建设保障房压力，但后期运营管理依然面临诸多难题

**□配建范围**——凡南阳市城市规划区内以出让方式供应土地的商品住房用地项目，必须配建公共租赁住房 and 廉租房。配建的保障房由政府无偿收回，产权归政府所有。

**□配建比例**——商品住房建设项目及其他含有商品住房的综合性建设项目要按照不低于项目总规划建筑面积10%的比例配建。城中村、旧城改造、棚户区改造项目在项目总规划建筑面积扣除拆迁安置用房面积后，也要按照不低于10%的比例配建保障性住房。

**□配建要求**：同一商品住房开发项目中配建的保障性住房应同步实施，按整幢或整单元的方式集中建设，不足整单元部分依次从低到高竖向提供房源。



## □2013年，“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词

全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化。城市政策导向出现分化。年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇，“有保有压”方向明确。下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、贷等调控政策更多交由地方政府决策。不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同，北京、上海等热点城市陆续出台措施平抑房价涨预期，而温州、芜湖等、市场持续低迷的城市，在不突破调控底线前提下，微调当地调控政策以促进需求释放。

## 二、南阳市城市发展情况

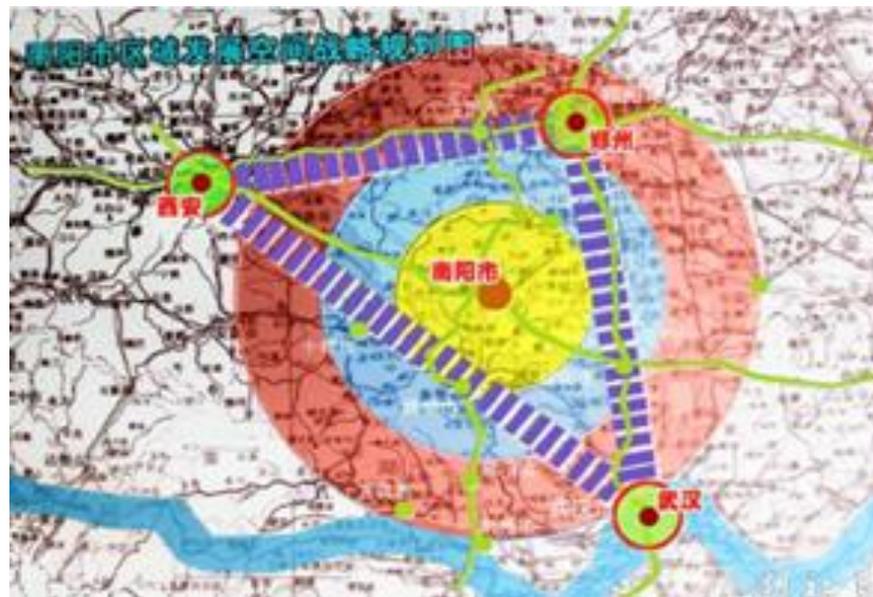
## 南阳市：定位于豫陕鄂三省区域中心城市，我们可从以下三个方面进行解读——

- 城市层面：南阳作为三大省会城市中心地段，交通发达，且位于郑渝高铁线上，未来将有高铁、飞机、高速等多种交通方式选择；随着市区交通道路不断完善，南阳城市框架不断拉大，目前城区建成区面积已达130平方公里；能源的输入，让南阳的经济腾飞插上翅膀，进而区域经济辐射力逐步放大；
- 经济层面：投资持续强劲，必将带动南阳经济持续快速发展，产业结构不断优化，高素质人才持续导入，从而带动南阳市场消费升级；
- 人口因素：农业人口占比较大，城镇化水平较低。但随着人口红利的逐步消失，消费人群占比越来越大，消费需求多层次化显现。

## 区位交通

### 地处中原腹地，交通方面四通八达，位于三大都市圈的核心

焦枝铁路纵贯南北，宁西铁路横穿7个县市区，国道312线、207线、209线和省道豫01线、豫02线分别从全市纵横穿过；许平南、南襄、信南、宛坪、岭南、驿宛高速公路建成通车，沿312高速公路建设全面启动；南阳飞机场为河南三大民用飞机场之一，可起降波音747客机，已开辟北京、广州、郑州等航线。



南阳市位于河南西南部,现辖1市2区10县，区域内人口超千万，矿产资源丰富，旅游景点较多，经济实力连续8年排名河南第三，高于接壤地级市经济总量，区域辐射范围广泛，致力于打造区域中心城市

## 高铁发展——高速铁路的建设对于南阳融入郑州市一小时经济圈，提高区域影响力具有重大作用

郑万铁路是我国铁路网中长期规划的重要客运专线,是郑渝铁路的重要组成部分。按照规划,郑万线全长800多公里,设计时速350公里,力争。目前郑万铁路方案已进入论证阶段,预计在“十二五”内开工建设。基本可以确定的线路为:重庆—万州—云阳—巫山—兴山—襄阳—南阳—许昌—郑州

前期工作进展顺利,预计2014年将进入施工建设阶段

### 高铁效应

- ◆ 缩短了旅客旅行时间,产生了巨大的社会效益;
- ◆ 对沿线地区经济发展起到了推进和均衡作用;
- ◆ 促进了沿线城市经济发展和国土开发;
- ◆ 沿线企业数量增加使国税和地税相应增加;
- ◆ 节约能源和减少环境污染。



## 市内道路——完善交通路网，有效缓解市内交通压力，改善城市交通环境，从而提高部分路段房地产价值

### □西城区：八路一桥相继开工

滨河路下延工程、唐湾路、车站南路、北外环路（跨干渠段）、北京北路（跨干渠段）、光武西路（跨干渠段）、中州西路（跨干渠段）、麒麟西路（跨干渠段）、光武西路铁路立交桥

### □东城区：三条道路延伸工程开工

汉冶东路：汉冶东路西起独山大道，东至南都路，工农北路：张衡路至信臣路段全长1100米，红线宽35米，路幅形式为三块板，范蠡东路：孔明路至滨河路段370米因拆迁遗留未完成，已开始排水施工

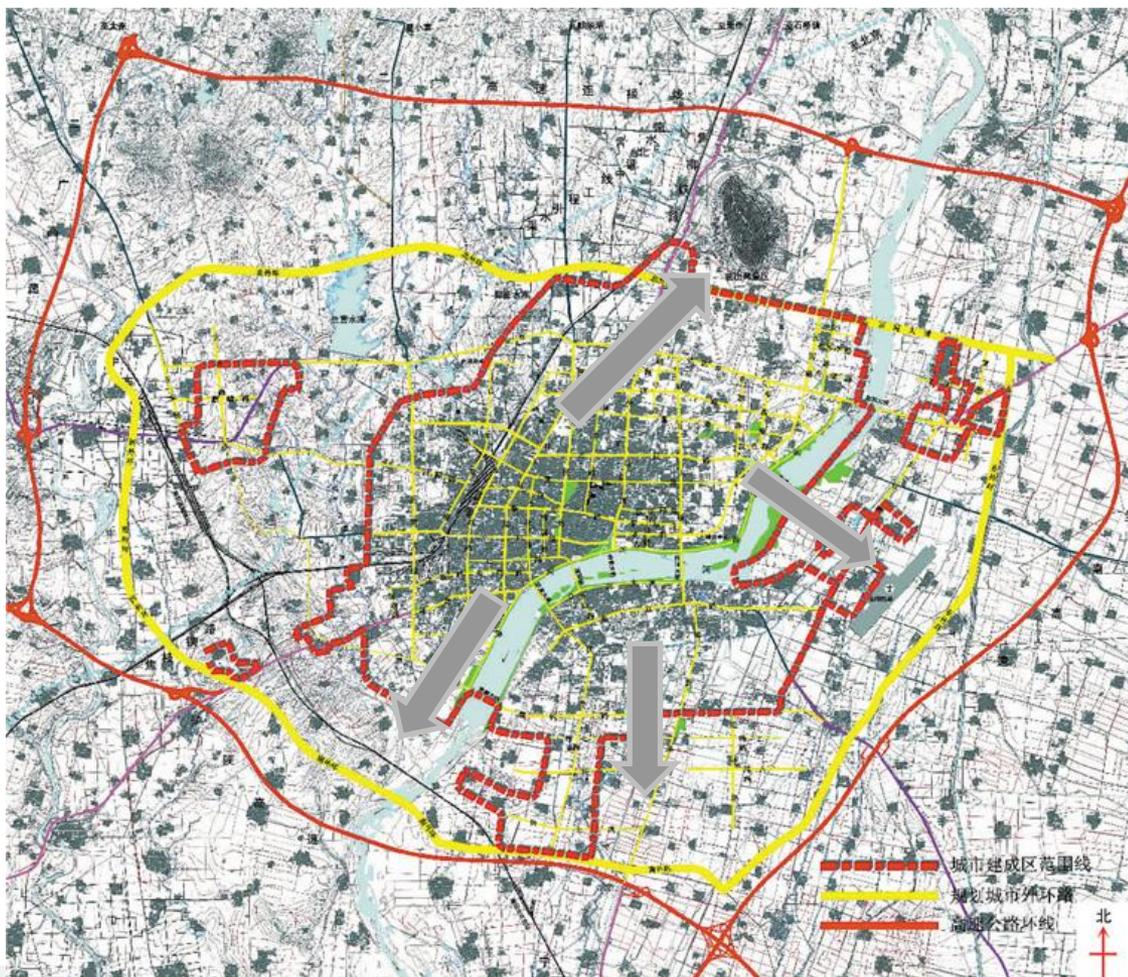


**建成区范围**——随着新区和工业园区的建设，南阳市区的面积以每年增加6平方公里的速度不断扩大，未来可以预见的是城市版图将在现有基础上有更大的增加，必将吸引更多的人进入，从而产生大量的住房需求

根据南阳市政府（2013）4号通告，我市城市建成区范围为：北起北外环路，南至南内环路（雪枫路），西起西内环路，东至长江路（原G312），以及与上述区域相连接的外围建成区部分（含南阳新区在建部分、龙升工业园区、白河南产业集聚区）。

此前，2008年公布的南阳市城市建成区面积约为90平方公里。

建成区每年增加6平方公里的速度快速扩张



## 能源发展——西气东输三线的过境对南阳地区经济的发展无疑是一大利好，清洁能源的使用对于房地产纵向发展（高层物业）提供可能，从一定程度上促进城镇化的发展

□根据河南省发改委安排，受南阳市发改委委托，南阳市工程咨询中心依据《国家发展改革委重大固定资产投资项目社会稳定风险评估暂行办法》的要求，现将西气东输三线（中段）工程（河南段）项目进行社会稳定风险分析评估阶段的信息公示。

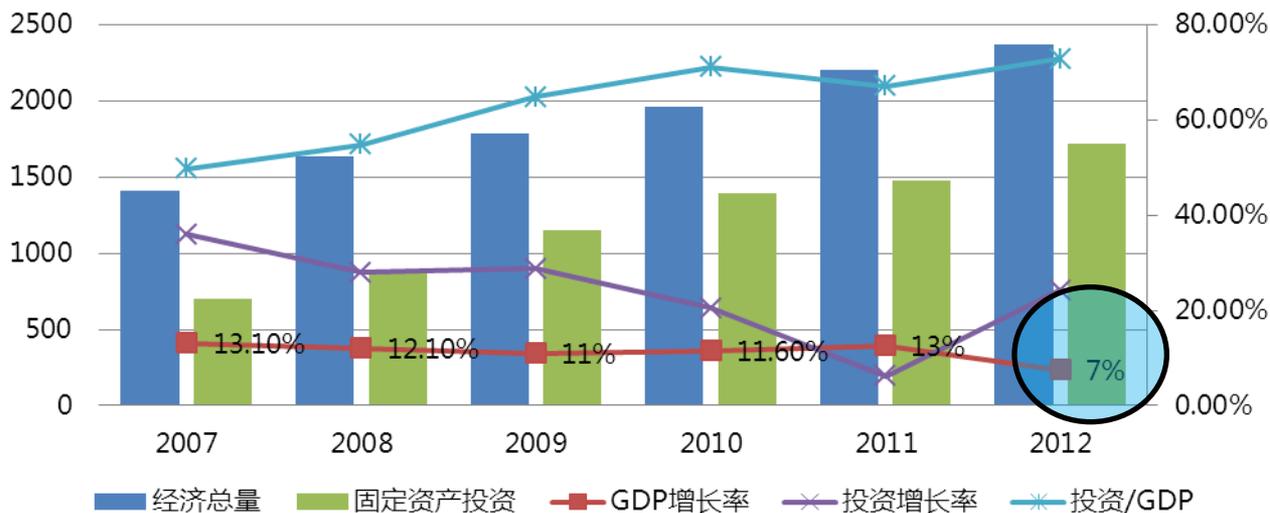
□西气东输三线工程是继西一线、西二线之后又一条贯通东西的天然气运输大动脉，项目在河南段主要经过南阳市，涉及四县一市（西峡县、内乡县、新野县、唐河县、邓州市），**河南段干线长234km；两条支线共长18km，涉及征地面积为20.83公顷。**



——西气东输三线走向示意图

## 经济情况 经济持续健康发展，有利于提高城市购买力

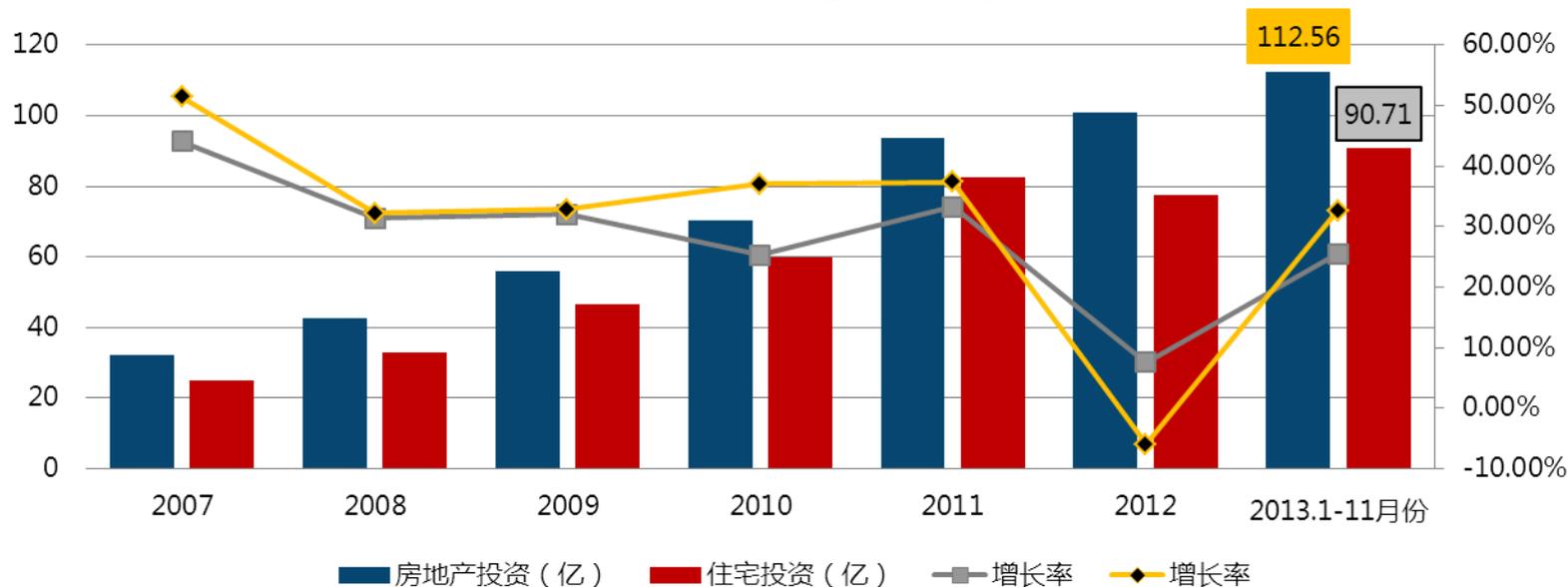
### 南阳市经济总量与投资情况



- 近六年来，南阳经济总量一直保持高速增长，平均增长率超过10%，但经济发展速度下滑趋势明显
- 08年以来，由于国际金融危机的影响，投资速度有所放缓，但随着城市基础设施及发展新区及工业园区的投资带动下，固定资产投资开始大幅增加，预计随着南阳新区、工业园区及高铁站区的投资建设，投资量将持续增加
- 投资/GDP比值在2007年呈持续上升趋势，投资强度持续拉升，由投资带动经济高速增长未来仍将持续存在，另外从侧面反映出南阳市经济增长过度依赖投资，但不可能一直依赖投资，在经济结构转型的大背景下，未来以服务业为主的第三产业将面临新的发展机遇，从而产生大量购买力更强三产从业人员

## 房地产投资：保持平稳快速增加势头，非住宅类投资比重扩大

### 近几年南阳市房地产投资情况



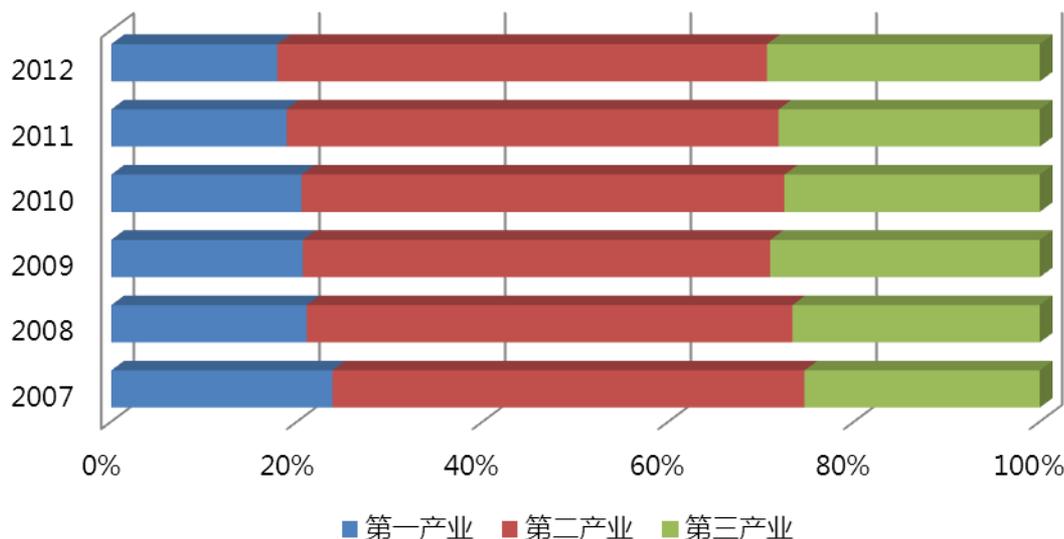
——数据来源：南阳统计网

- ◆ 截止2013年11月份，南阳市商品房累计投资已达112.56亿元，超过2012年全年投资额，同比增长25.5%；其中住宅投资90.71亿元，同比增长32.7%，创历史新高
- ◆ 整体来看，南阳房地产投资呈快速增加之势，从而弥补过去供应不足的局面，从投资物业类型来看，非住宅类投资份额在近两年增长迅猛

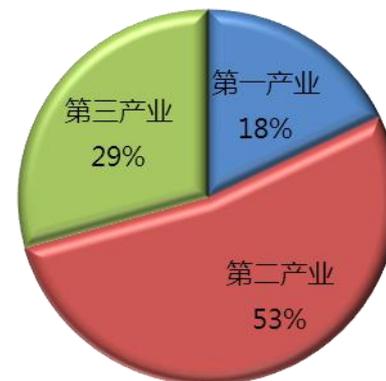
# 产业发展

## 三大产业结构不断优化，第三产业是其经济发展的一个重要制约

### 南阳市三产对比情况



### 2012年南阳三产比例



- ◆ 第一产业占比不断减小，占国民经济中比例最大的第二产业的比例稳中有升，以服务为主的第三产业近年来也取得了较快增长；
- ◆ **2012年，南阳市国民经济中三产结构为18:53:29**，三产结构不断优化；表明近年来南阳经济发展正处于较为关键的转型期，要加大第二产业的快速发展，第三产业是其经济发展的一个重要制约。

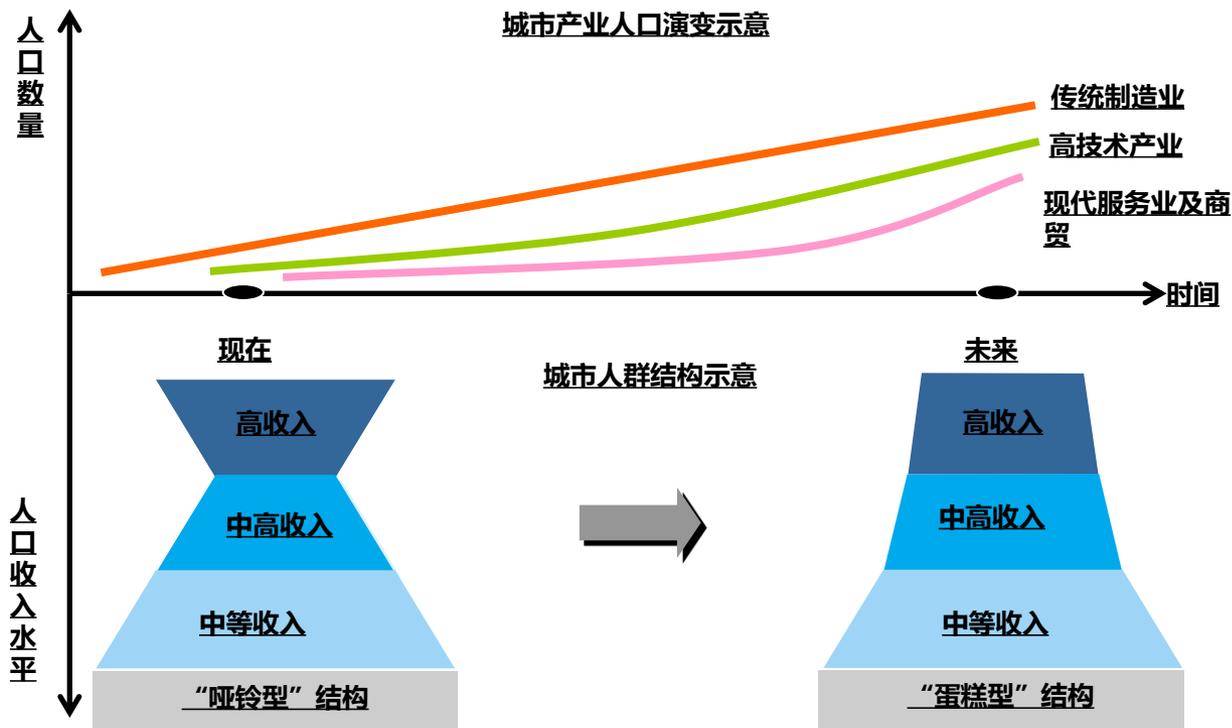
# 产业发展

## 产业发展增加高收入人群比例，提高城市购买力

◆ 蓝领收入水平提升，更多科技研发和高层管理人群产生；新兴白领出现，城市财富阶层壮大。市民的生活需求升级、生活方式改变

◆ 产业升级直接改变人口质量，而人口质量的改变导致生活方式的改变；根本原因在于人的知识水平和收入水平提升后，生存需求升级，人们更加注重自我实现，由此产生全新的生活方式：高档购物、特色购物、特色餐饮、休闲娱乐、健身、文化欣赏等

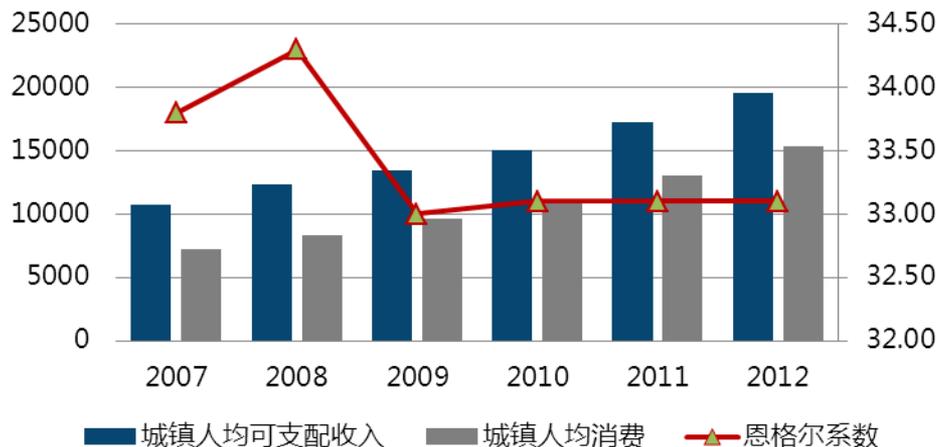
**产业角度**——城市产业升级带来“科技蓝领”壮大和“都市白领”壮大，收入结构改变导致**生活方式发生根本性变化**



# 收入与消费

收入持续增加，城镇人均收入将破2万元大关，农村人均收入也快速增加，从而提高社会整体购买力，给消费升级带来可能

### 南阳市城镇人均收入与消费情况

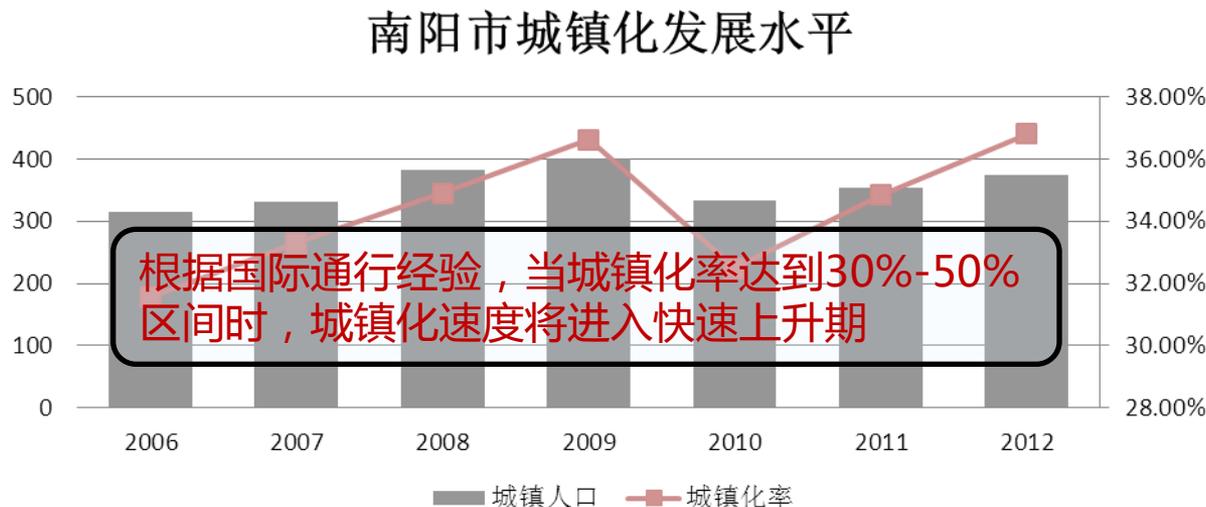


### 南阳市农村人均收入与消费情况



——数据来源于南阳统计网

# 城镇化水平



□观点一：城镇化进入加速发展。截止到2012年，南阳市常住人口达1166万。但农业人口数量比重过大，未来城镇化的发展空间巨大。就目前的城镇化水平来看也预示着未来5-10年，南阳进入加速城镇化阶段，房地产也将迎来黄金发展期。

□观点二：回乡置业带来大量的住房需求。整个南阳地区每年有大量的外出务工人员，由于所在城市房价高企、楼市限购及乡土情结等原因，多数人选择回乡置业，从而为增加住房需求量。

## 人口发展——根据今年城区人口增长情况及远期规划，南阳城区人口将有一个快速上涨期，从而带来大量的房地产市场需求

伴随近年来南阳市国民经济快速发展，城镇居民收入稳定增加，生活水平不断提高，以改善性需求为主导的中档住宅需求不断增加；而鉴于南阳与郑州的地理距离，本地到省会购房客户相对较少，这也为本土房地产市场的发展提供了坚实的客户资源。以上种种因素支撑起目前南阳房地产开发持续快速发展、市场需求持续保持旺盛。

平均每年净增8万市区人口

规划到2020年，南阳城区人口将达到180

2012年，南阳市城区常住人口已达到130万

2010年，南阳市城区不过是94.2万人

城区人口快速增加

根据南阳市国民经济和社会发展规划，2020年南阳城区人口将达到180万人，相当于2010-2020年每年净增长8万市区人口，按照南阳市2005年中心城区人均住房建筑面积32.3平方米计算，仅此一项中心城区每年将有258.4万平方米左右的商品住宅需求量；

南阳入选全国二级物流园区布局城市，充分显示出南阳区位优势，具备发展成为豫陕鄂三省区域中心的潜力，未来在物流园区产业带动下，必将带动南阳区域经济实力提升，提高人民收入和消费能力

2013年9月30日，国家发展改革委会发布了《全国物流园区发展规划》，规划期为2013-2020年。

### 二级物流园区布局城市（共 70 个）

石家庄、邯郸、秦皇岛、沧州、太原、大同、临汾、通辽、包头、鄂尔多斯、鞍山、营口、吉林、延边（珲春）、大庆、牡丹江、齐齐哈尔、无锡、徐州、南通、泰州、连云港、温州、金华（义乌）、舟山、嘉兴、湖州、安庆、阜阳、马鞍山、芜湖、福州、泉州、南昌、赣州、上饶、九江、烟台、潍坊、临沂、菏泽、日照、洛阳、南阳、安阳、许昌、宜昌、襄阳、岳阳、娄底、衡阳、佛山、东莞、湛江、柳州、钦州、玉林、贵港、海口、绵阳、达州、泸州、贵阳、拉萨、榆林、宝鸡、咸阳、西宁、银川、伊犁（霍尔果斯）

### 确定物流园区布局城市的条件——

- **物流需求规模**，主要参考城市的国内生产总值、货运总量、工业总产值、社会消费品零售总额和进出口总额等指标的预测值
- **与物流业发展总体规划以及铁路、公路、水运、民航等相关交通运输规模相衔接**
- **结合国家重点区域发展战略和产业布局规划**，考虑相关城市的经济发展潜力、物流需求增长空间以及对周边地区的辐射带动作用。

## 城市发展情况总结

- 2013年的南阳站在一个新的起点，经济社会发展保持高速增长，城区面积不断扩大，在农运会等的带动下，城市面貌得到大幅改善，同时居民收入进一步提高，社会消费需要得到进一步释放；
- 未来随着高铁的建设、物流园区的发展，将加快促进产业结构调整，并给南阳经济社会的发展带来深远影响；
- 在三中全会新型城镇化战略指导下，南阳城镇化进入快速发展阶段，市区内将容纳更多外来人口，住房需求及消费增加产生巨大缺口，对于南阳房地产而言，预示着新一轮快速发展期；

## 三、南阳市房地产发展运行情况

## 第一节：土地市场情况

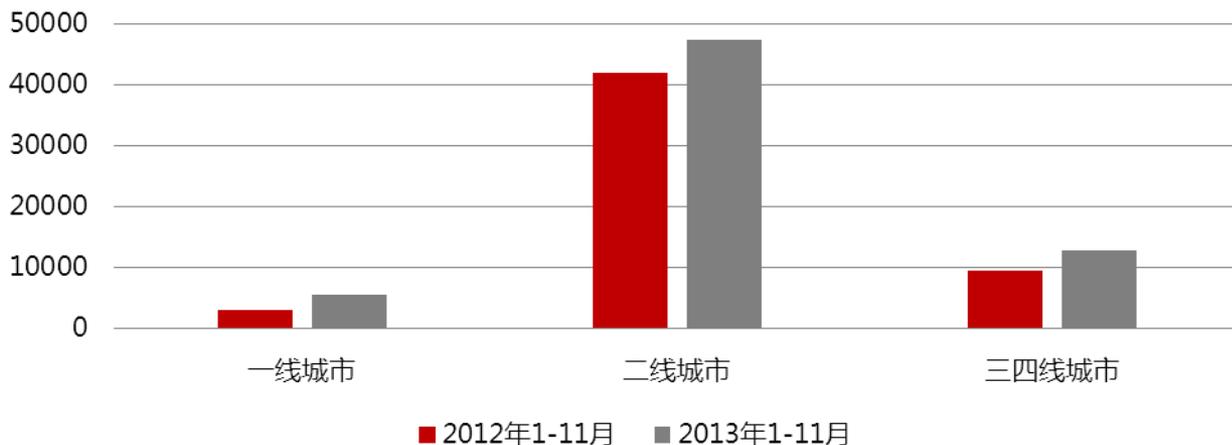
- 全国土地市场回顾
- 南阳土地市场解析
- 2013年土地成交情况
- 本年度土地市场总结

## 整体成交量增长超两成，三四线城市整体增长13%

今年土地市场整体成交火热，全国53个重点城市经营性用地前11月成交建面高达65888万平方米，比去年同期增长了21%。土地成交建面超过2000万方的城市从去年同期的9个增加至12个，成交建面超过1000万方的城市从去年同期的20个增加至26个。

具体从各线城市成交情况来看，由于今年房企普遍调整了投资策略，加大了对一线城市的投入力度，从而促成了一线城市成交量出现83%的增长幅度。二线及三四线城市成交规模整体为增长态势，但同比涨幅较低，分别提升了13%及34%，并且城市间存在分化

2013年各能级城市商品房用地成交面积（单位：万方）

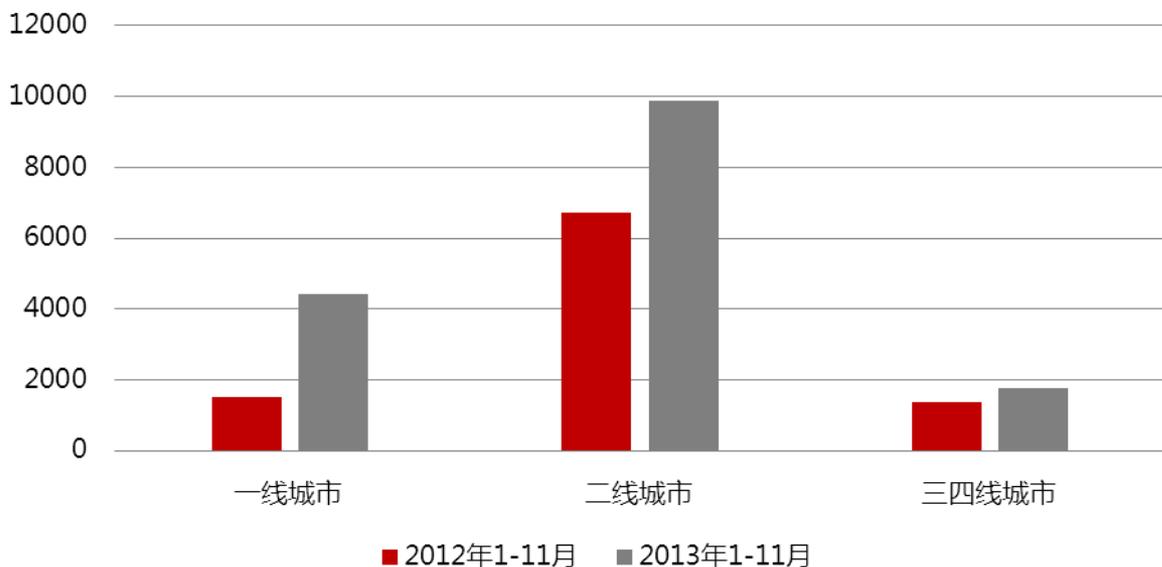


——数据搜集于网络

## 整体成交金额增长超6成，三四线城市同比增长28%

土地市场的火热使今年以来各城市的土地出让金较去年同期出现明显增长，重点城市前11月土地出让金总计16029亿元，同比增长大幅提升67%，主要是地价较高昂的一线城市及部分二线城市土地成交量飙升，进而带动土地出让金快速上行。前11月土地成交金额过500亿的城市达到10个，其中上海、北京、杭州三地的土地出让金超过1000亿元，而去年同期成交金额达到500亿的城市仅4个，其中排名第一的上海成交金额也只是664亿元，今年的出让金同比大幅增长169%。

### 2013年各能级城市经营性用地成交金额（单位：亿元）

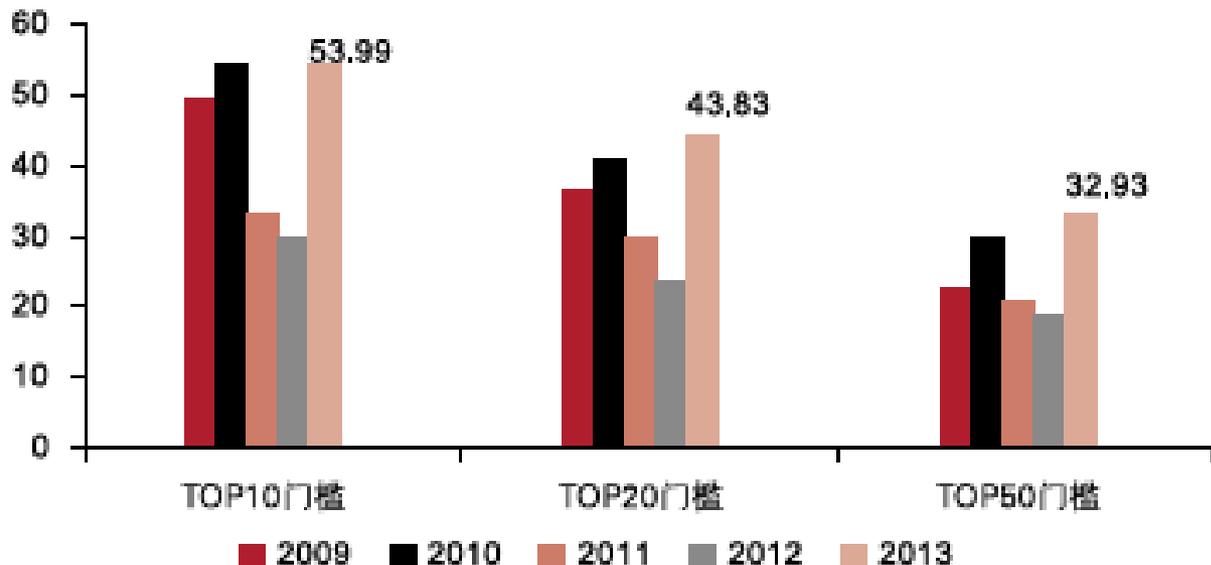


——数据搜集于网络

## 一二线城市高总价地块频出，总价地王纪录不断被刷新。

全国重点城市土地成交总价**最高的地块成交金额高达217.7亿元**，仅次于2010年拍出的广州亚运村255亿元的成交价格。同时重点城市经营性土地成交总价排行榜TOP10、TOP20和TOP50门槛全面提高，达到近五年来的最高峰。今年房企的融资环境相对宽松，销售业绩亦大幅提升，现金充裕，因而，尽管9月底国土部要求地方禁止出地王，但各地仍然不断有高总价地块成交。

### 2009-2013年全国重点城市商品房用地成交总价门槛



——数据搜集于网络

# 2013年总价地王TOP20

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION  
快速销售解决方案

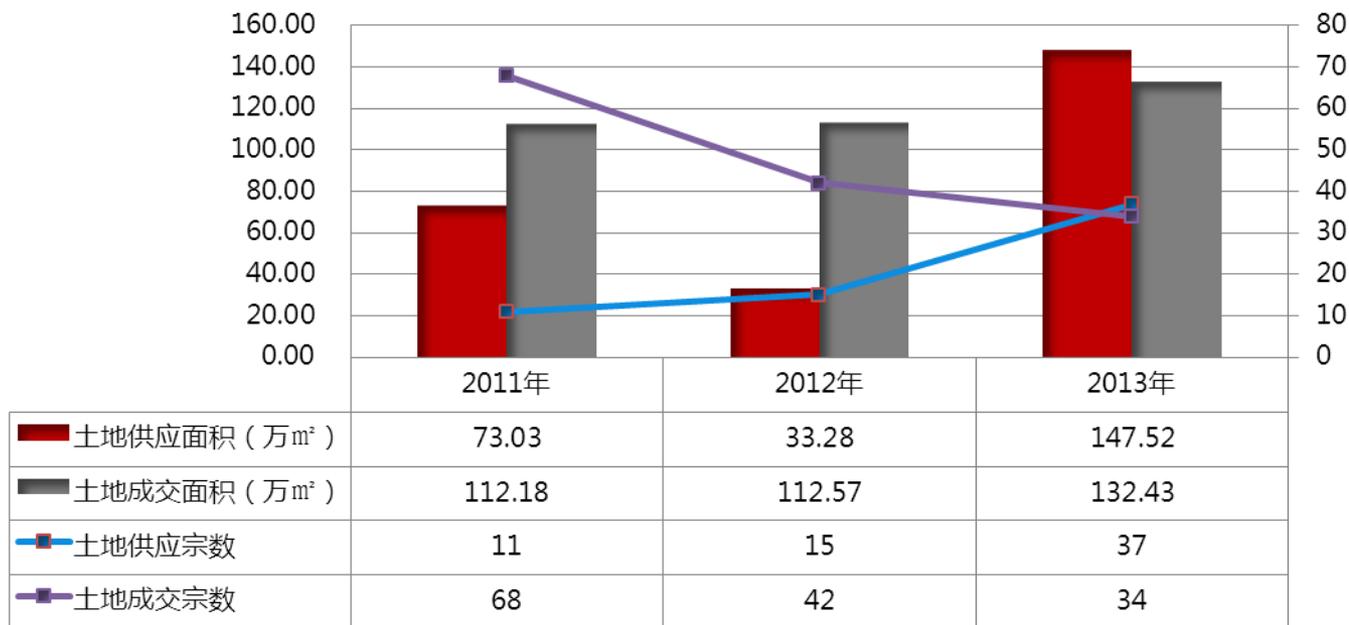
排名	城市	土地名称	土地用途	成交总价 (亿元)	受让人	排名	城市	土地名称	土地用途	成交总价 (亿元)	受让人
1	上海	徐汇区徐家汇中心项目	商办用地	217.70	新鸿基	11	重庆	江北区溉澜溪组团G分区G08-4/02、G11/02、G09-4/03、G12-1/02、G13-1/02	住宅、商业	53.72	保利、万科联合体
2	深圳	南山区T201-0078地块	商业	109.00	华润置地	12	深圳	南山区T201-0077	商业	51.89	卓越地产
3	天津	津南红(挂)2013-102	住宅、商业	103.20	融创中国	13	北京	东坝南区1105-654、656、658	住宅、商业	51.35	恒大地产
4	武汉	江汉区解放大道、新华路、精武四路、江汉北路和精武一路围合地块	商业	90.10	越秀地产	14	上海	浦东新区张江高科技园区中区C-11-3、C-11-4、C-12-2、C-12-3	住宅、商业	48.70	万科、上海张江
5	深圳	南山区T201-0075地块	商业	71.80	卓越地产	15	上海	会展中心3号地	商办用地	47.21	绿地、上海泰坤
6	广州	天河区黄埔大道金融城起步区A003和A005地块	住宅、商办	64.00	绿地、保利	16	北京	昌平区东小口镇住宅混合公建用地	住宅、商办、公建配套、其他	47.00	北京京投置地、北京市基础设施投资有限公司联合体
7	上海	2013年218号公告卢湾区五里桥街道99街坊2/2宗地块、7/2宗地块	住宅、商业	59.50	True Thrive Investmengt s Limited	17	北京	玉渊潭乡F1住宅混合公建用地	住宅、商办、公建配套、其他	46.50	北京市基础设施投资有限公司和北京京投置地
8	北京	【2013】128号北京市门头沟新城MC16-073等地块住宅混合公建、商业金融、托幼及医疗卫生用地(配建“现价商品住房)	住宅、商业	58.66	北京住总、北京融创恒基和北京骏洋房地产联合体	18	上海	长宁区新华路街道71街坊1/2丘J1A-04、16/2丘J1B-01地块	商办用地	46.00	北京福润天成
9	杭州	凯旋单元FG04-C2/R21-03地块	住宅、商业	56.20	绿地集团	19	广州	黄埔云埔工业区南岗片49号地块	住宅、商业	45.57	佳兆业
10	深圳	南山区T501-0069地块	商业、工业、物流仓储	53.99	万科地产	20	杭州	凯旋单元FG02-C2/R21-01地块	住宅、商业	43.83	滨江集团

## 全国土地市场回顾

- 土地量增、价涨，创历史新高，三四线城市整体增长13%；
- 地王频出，一线城市成为房企拿地重点，三四线城市同比增长28%；
- 大型房企出现大规模联合拿地开发，未来实力房企联合开发将成为常态；
- 配建成为经营性用地出让的硬性指标

## 整体供求：2013年南阳市土地市场供需两旺、首次供大于求

### 近年来南阳市土地市场整体供求情况

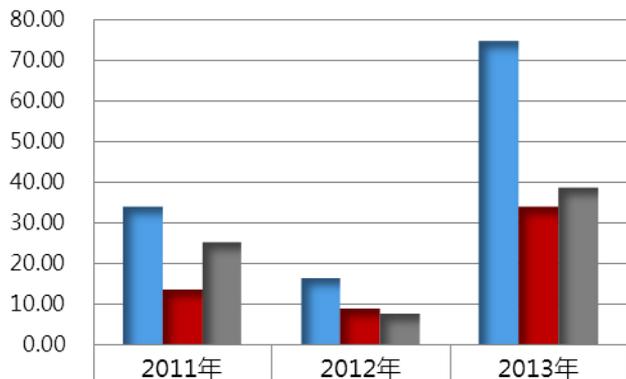


注：数据来源于中国土地市场网。不包含街巷用地，文体娱乐用地及医疗慈善用地等。统计时周期为2011.1.1-2013.12.16

- ◆ 2013年南阳市整体供应土地37宗147.52万方，与2012年相比，同比增长343.27%，供应量大幅增长。整体成交土地34宗，成交面积132.43万方（包含划拨、协议出让及招拍挂土地），同比增加17.64%。
- ◆ 2013年南阳市一反前两年供不应求的状态，土地供应量大幅增加，表明在市场需求量大增的情况下，政府出让土地的积极性有所增加。

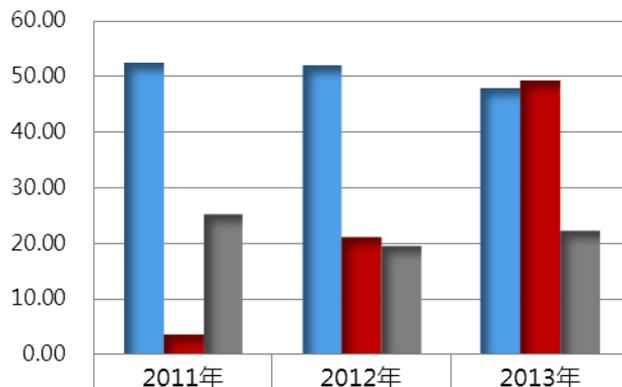
## 各类土地类型供求量变化：住宅用地趋于饱和、商业用地大幅增加

### 各类土地供应量



■ 住宅用地供应量 (万m <sup>2</sup> )	34.08	16.67	74.77
■ 商业用地供应量 (万m <sup>2</sup> )	13.67	8.97	34.15
■ 工业用地供应量 (万m <sup>2</sup> )	25.28	7.63	38.60

### 各类土地成交量



■ 住宅用地成交量 (万m <sup>2</sup> )	52.49	52.04	47.95
■ 商业用地成交量 (万m <sup>2</sup> )	3.41	21.02	49.29
■ 工业用地成交量 (万m <sup>2</sup> )	24.96	19.31	22.14

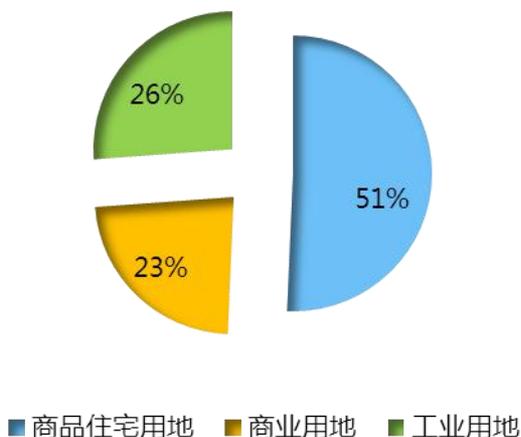
注：含划拨、协议出让及招拍挂成交土地，不含经济适用房

◆ 2013年南阳市土地供应量整体上涨，其中住宅用地供应量74.77万方，超出前两年供应量之和，相应的，商业用地、工业用地也较前两年供应量大幅增长。2013年政府加大了城中村改造的力度，致使今年住宅用地供应量大幅增加。

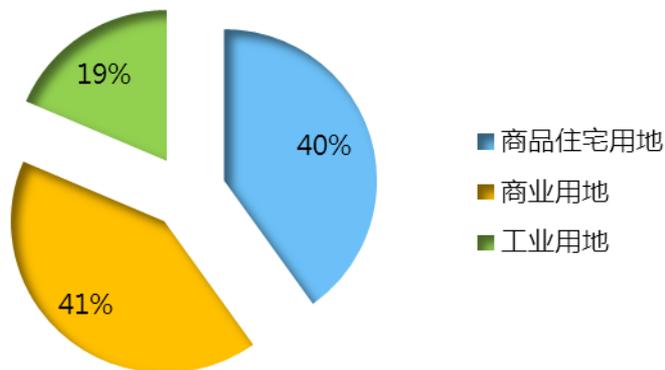
◆ 与土地供应量不同的是，近年来南阳市住宅用地的成交量逐年减少，商业用地成交量逐年上升，甚至在2013年成交量超过住宅用地，由于前两年住宅用地成交量较大，透支了后期的土地需求量，在市场供应充分的情况下，开发商拿地逐渐趋于理性；但商业用地的大幅成交显现出前几年的市场供应不足和开发商对南阳商业前景的看好；工业用地年成交量较为稳定，近年来均保持在20万方左右。

## 供求结构：居住用地供应占比一半，但商业用地成交量最大

### 2013年土地供应结构



### 2013年土地成交结构



注：含划拨、协议出让及招拍挂成交土地，不含经济适用房

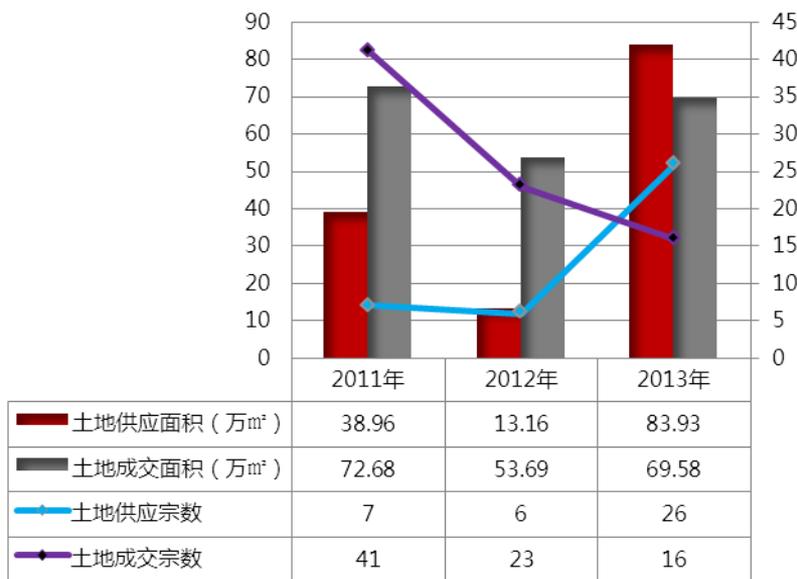
- ◆ 2013年南阳市整体供应土地中商品住宅用地74.77万方，占总供应51%，其次是工业用地，38.6万方，占据总供应的26%；商品住宅的供应主要集中在宛城区黄河西路两侧，北区开发热潮后土地供应紧张，供地区域逐渐南移。
- ◆ 2013年南阳市成交土地中（不含经济适用房），商业用地占据41%，成占比最多类型，主要为雪枫路北侧挂牌出让的三宗批发零售用地。商品住宅用地成交量仅次于商业用地，占总成交量的40%。工业用地占总成交的19%，全部为挂牌出让。

## 各区情况：卧龙区今年供应量和成交量大幅增加，宛城区土地供应集中在白河以南长江路板块

### 宛城区近年来土地供求



### 卧龙区近年来土地供求



注：数据来源自中国土地市场网。不包含街巷用地，文体娱乐用地及医疗慈善用地等。统计时周期为2011.1.1-2013.12.16

- ◆ 前两年各区均为供不应求，2013年宛城区在长江路的城中村改造供应了近40万方的土地，使土地供应量增加较多。卧龙区在雪枫路附近出让了几宗大面积的批发零售用地，供地面积较前两年大幅上涨。
- ◆ 整体来看，卧龙区的土地供应量大于宛城区，成交量也是多于宛城区。

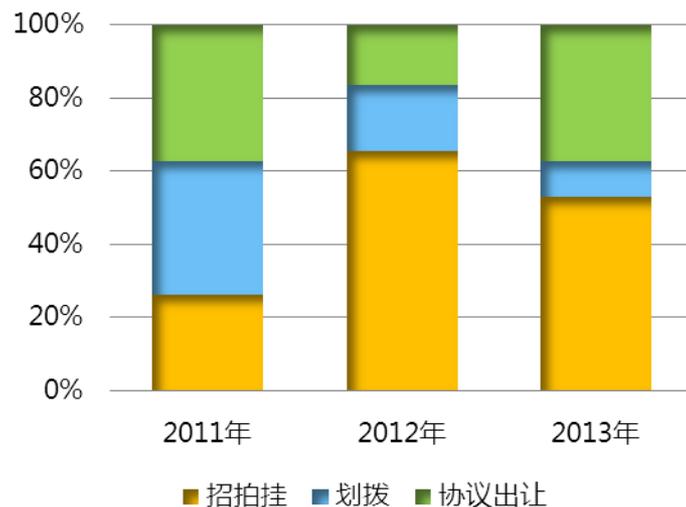
## 保障房用地情况：土地成交量逐年增加，但在所有土地出让比例中处于减少趋势

### 经济适用房用地成交量



注：数据来源于中国土地市场网。统计时周期为2011.1.1-2013.12.16

### 各出让方式成交土地面积占比变化

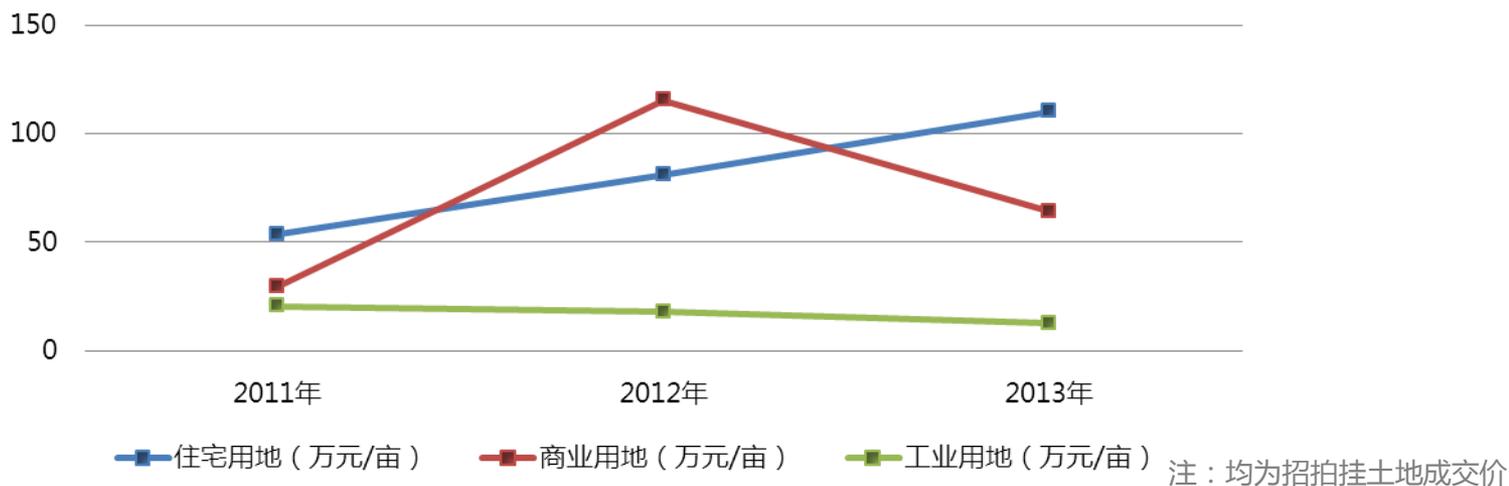


◆ 2013年经济适用房用地成交面积31.32万方，2012年同比增长54.67%，2013年则同比增长55.05%；城市经济快速发展吸引大量外来人口，保障房的建设从一定程度上缓解日益严峻的住房需求缺口

◆ 由图可以看出，南阳市划拨土地成交量占总成交量的比例在逐年下降；由于政府土地财政的需求，致使其更愿意出让商品房用地，从侧面也反映出南阳房地产商品房市场发展迅速，保障房建设难以跟上节奏；

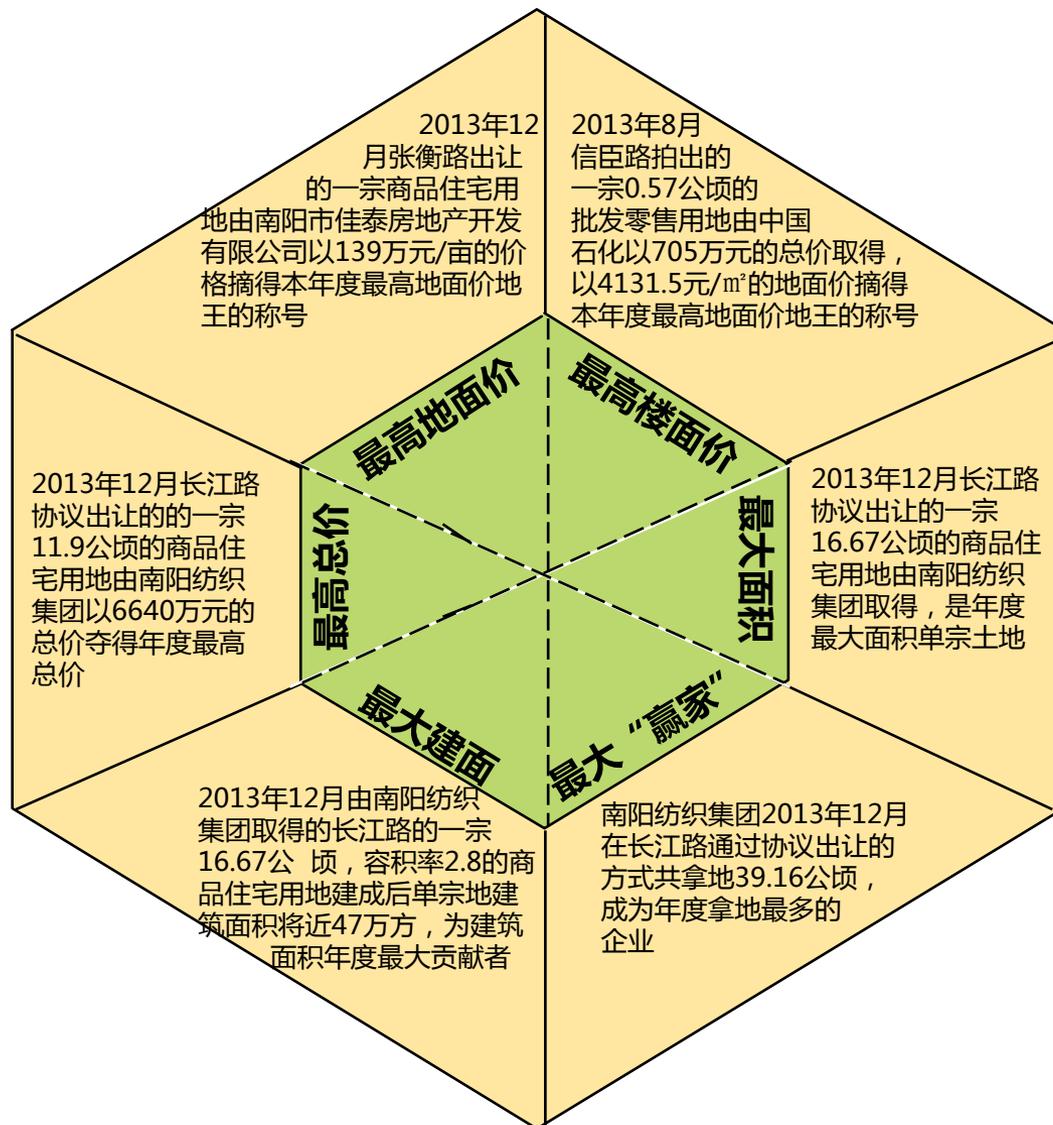
## 土地价格：住宅用地价格逐年上涨，工业用地整体价格较为平稳，商业用地成交量增加、价格大幅下降

### 南阳市通过招拍挂成交土地地价走势



- ◆ 2013年南阳市住宅用地成交价为110.56万元/亩，同比上升36.3%，2012年则为81.12万元/亩，同比上升50.1%，住宅用地价格逐年升高。
- ◆ 2013年商业用地成交价为64.48万元/亩，价格比2012年的115.63万元/亩大幅降低，主要是因为今年成交的几宗商业用地多为批发零售用地，拉低了商业成交价格。
- ◆ 工业用地成交价格相对平稳，2013年的成交价为13万元/亩，较前两年略有降低。

# 南阳2013年土地市场年度成交亮点



成交日期	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	成交总价 (万元)	地面价 (万元/亩)	土地权使用人
2013-2-1	西外环路东侧	工业用地	挂牌出让	0.46243	104.32	15.0	南阳市鑫晟达机械制造有限公司
2013-2-26	健康路东侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.0102	2760	91.5	南阳市锦寓置业有限公司
2013-2-27	健康路西侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	3.0703	4800	104.2	南阳市天麒置业有限公司
2013-3-20	312国道北侧、师院西侧	经济适用住房用地	划拨	3.26561	—	0.0	南阳市金开源房地产开发有限责任公司
2013-3-21	312国道北侧、师院西侧	批发零售用地	协议出让	0.326561	342.86	70.0	南阳市金开源房地产开发有限责任公司
2013-5-17	新华东路南侧	其他普通商品住房用地	协议出让	0.2406	325.47	90.2	南阳市建发房地产有限公司
2013-5-17	纬十路北侧	工业用地	挂牌出让	7.97531	1390.91	11.6	南阳二机防爆消防装备有限公司
2013-5-28	张衡路与独山大道交叉口 东北角	商务金融用地	协议出让	0.79128	333.2635	28.1	南阳市中泰国际酒店管理有限公司
2013-6-24	信臣路(原312国道)南侧	工业用地	挂牌出让	2.67921	560.3	13.9	南阳市赛亚电子有限公司
2013-6-25	车站路与卧龙路交叉口	其他普通商品住房用地	协议出让	0.8815	188.01	14.2	南阳市华恩房地产开发有限公司
2013-7-5	汉冶路与独山大道交叉口 西南	经济适用住房用地	划拨	2.2632	—	0.0	南阳市经济适用住房开发中心
2013-7-5	汉冶路与独山大道交叉口 西南	经济适用住房用地	划拨	2.2632	—	0.0	南阳市经济适用住房开发中心
2013-7-9	南都路西侧	其他普通商品住房用地	拍卖出让	1.2842	1980	102.8	南阳市康泰置业有限公司
2013-8-23	信臣路以南、新东路以西	批发零售用地	拍卖出让	0.5688	705	82.6	中国石油天然气股份有限公司河南销售分公司
2013-9-5	雪枫路南侧	工业用地	挂牌出让	6.54414	1050	10.7	河南高新美的物流有限公司
2013-9-25	雪枫路北侧	批发零售用地	挂牌出让	13.59656	3460	17.0	南阳中商农产品批发市场开发有限公司
2013-9-30	仲景北路东侧	工业用地	挂牌出让	1.39006	180	8.6	中南钻石股份有限公司
2013-10-9	沙庄路西侧	其他商服用地	协议出让	6.0937	108	1.2	南阳市经济适用住房开发中心
2013-10-16	光武路北侧	批发零售用地	拍卖出让	0.63261	460	48.5	—

成交日期	宗地位置	用地性质	成交方式	宗地面积 (公顷)	成交总价 (万元)	地价 (万元/亩)	土地权使用人
2013-10-17	天山路北侧	经济适用住房用地	划拨	0.99515	—	0.0	南阳市经济适用住房开发中心
2013-10-17	明山路东侧	其他商服用地	协议出让	0.99515	186.63	12.5	南阳市经济适用住房开发中心
2013-10-17	312国道以南, 岗王庄路以西	工业用地	挂牌出让	3.08564	1030	22.3	南阳拓普金电子有限公司
2013-11-29	雪枫路北侧	批发零售用地	挂牌出让	12.1788	16620	91.0	南阳中商农产品批发市场开发有限公司
2013-11-26	卧龙路南侧	批发零售用地	协议出让	0.7837	1067.33	90.8	南阳市大圆房地产开发有限公司
2013-11-29	雪枫路北侧	批发零售用地	挂牌出让	12.1788	16620	91.0	南阳中商农产品批发市场开发有限公司
2013-12-4	北京路以东, 规划次干道以南	经济适用住房用地	划拨	4.2717	—	0.0	南阳弘亚房地产开发有限公司
2013-12-12	雪枫路北侧	批发零售用地	拍卖出让	0.149283	130	58.05818479	南阳市重泰燃气有限公司
2013-12-12	张衡路南侧	其他普通商品住房用地	挂牌出让	2.291139	4808	139.9	南阳市佳泰房地产开发有限公司
2013-12-16	黄河西路南侧	其他普通商品住房用地	协议出让	16.6684	9740.576	39.0	南阳纺织集团有限公司
2013-12-16	长江路200号	其他普通商品住房用地	协议出让	2.9606	653.369	14.7	南阳纺织集团有限公司
2013-12-16	长江路200号	其他普通商品住房用地	协议出让	3.5107	1405.646	26.7	南阳纺织集团有限公司
2013-12-16	长江路200号	其他普通商品住房用地	协议出让	3.1158	1595.136	34.1	南阳纺织集团有限公司
2013-12-16	长江路200号	其他普通商品住房用地	协议出让	11.9116	6640.799	37.2	南阳纺织集团有限公司
2013-12-16	长江路200号	批发零售用地	协议出让	0.9914	298.097	20.0	南阳纺织集团有限公司

## 2013年南阳土地市场总结

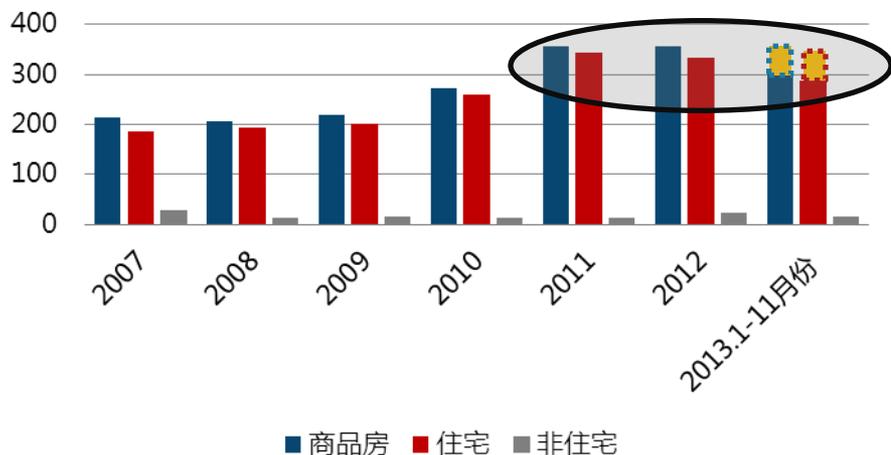
- 由于全国市场形势的向好发展，本地刚需客户纷纷出手导致需求量集中释放，进而带动土地市场供应量的大幅增加。而在商品房用地成交中，前期供应量大的住宅用地需求量出现小幅回落，而供应量不足的商业用地则大幅增加。
- 从价格方面看，住宅用地价格逐步攀升，低价拿地成为历史，从而导致开发商拿地热情不高。商业用地价格由于供应量大幅增加，且批发零售用地量成交增加拉低了均价，土地价格从整体上看也出现了量价齐升的局面

## 第二节：南阳市商品房市场

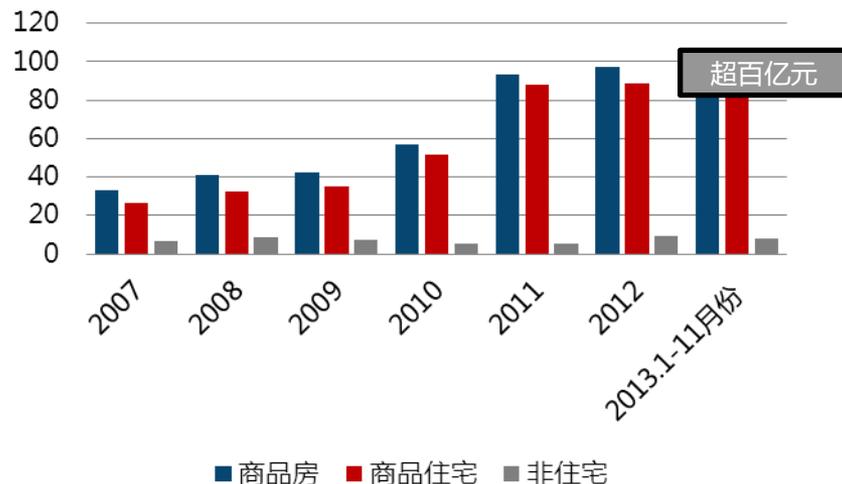
- 南阳整体市场情况
- 南阳商品住房情况解析
- 二手房市场情况回顾
- 本年度商品房市场情况总结

# 商品房销售：近三年销售量稳价增，今年销售金额首次突破百亿

## 2007-2013.11南阳市商品房销售面积



## 2007年-2013.11南阳市商品房销售金额



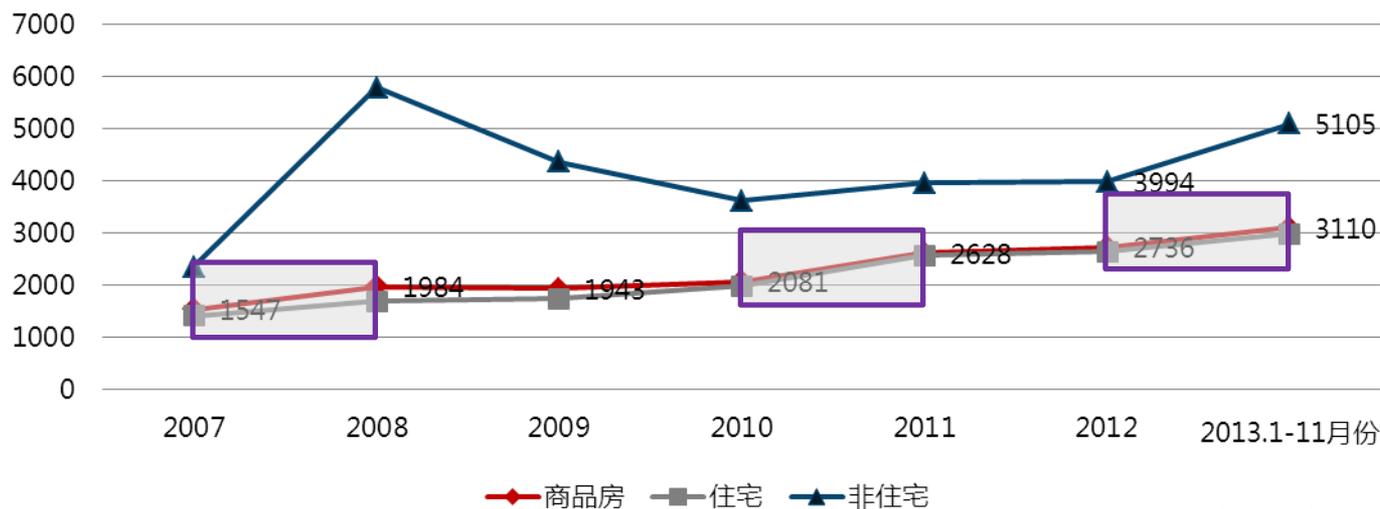
——数据来源：南阳统计网

□ 2013年1-11月份，商品房累计销售面积达304万方，其中住宅销售面积288.53万方，根据今年的月均销售情况，预计全年消化量将与去年持平；

□ 1-11月份商品房销售金额为94.77亿元，其中住宅销售金额为86.49亿元，按照前十一个月的销售速度，全年销售金额将达百亿；

## 销售价格：价格快速上涨，非住宅类商业价值再次拔高

### 2007-2013.1-11月份价格变动情况



——数据来源：南阳统计网；单位：元/m<sup>2</sup>

□根据1-11月份的销售情况，商品房（含保障房）销售均价为3110元，较12年上涨将近400元每平方米，涨幅较大；其中非住宅类涨幅最大，1-11月份非住宅类物业销售均价为5105元/平米，较去年每平方米上涨1100元；

□从近几年的销售价格来看，整体保持价格上涨趋势，但08、11、13年商品房价格上涨幅度最为明显；

**根据南阳市房管局11月25日发布的市场警报显示，目前取得预售的项目有108个（含经济适用房项目），另有114个项目未取得预售资格，7个新农村改造项目……**

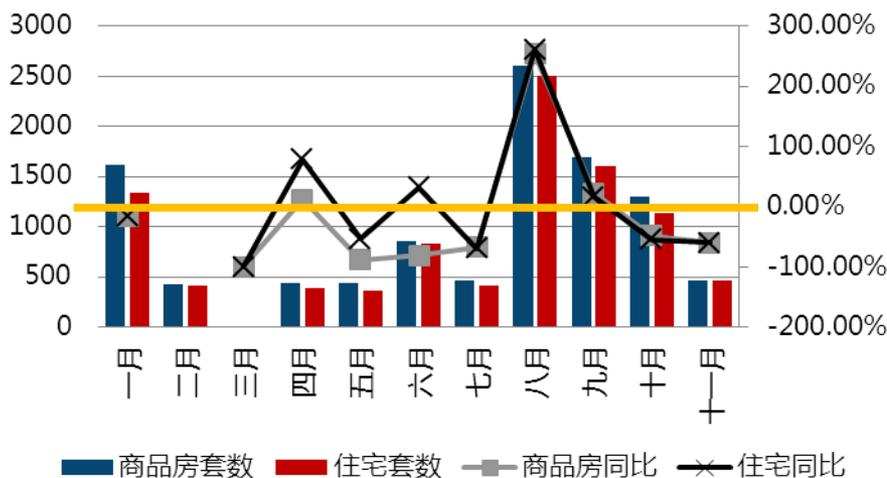


事实上大部分项目为城中村改造项目，由于拆迁进度较慢，多数项目未取得预售许可证，从而导致大量数据无法及时备案。但仍有将近半数的项目做出备案，我们仅把经房管部门备案数据做出分析，取样观察2013年南阳楼市运行情况

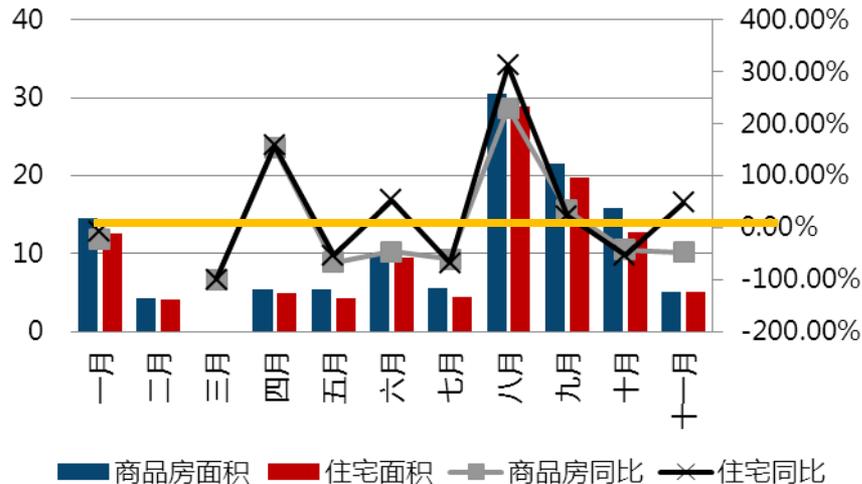


## 预售情况：预售量较去年同期相当，但各月供应不均衡，上半年供应较少、下半年大幅增加

### 2013.01-2013.11商品房预售套数



### 2013.01-2013.11商品房预售面积



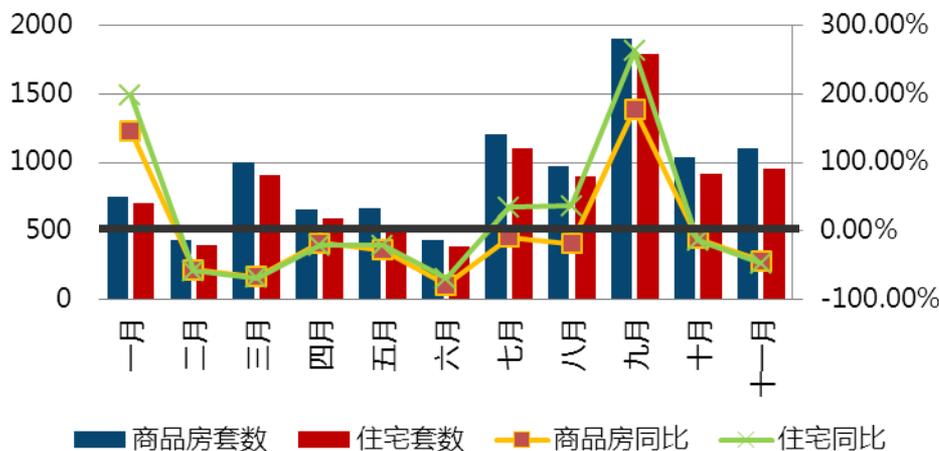
——数据来源：南阳房管局

□1-11月，商品房预售10299套，预售总面积为118.27万方，同比增加1.68%；其中住宅预售9470套，预售面积为106.28万方，同比增加4.85%，整体较去年同期相当

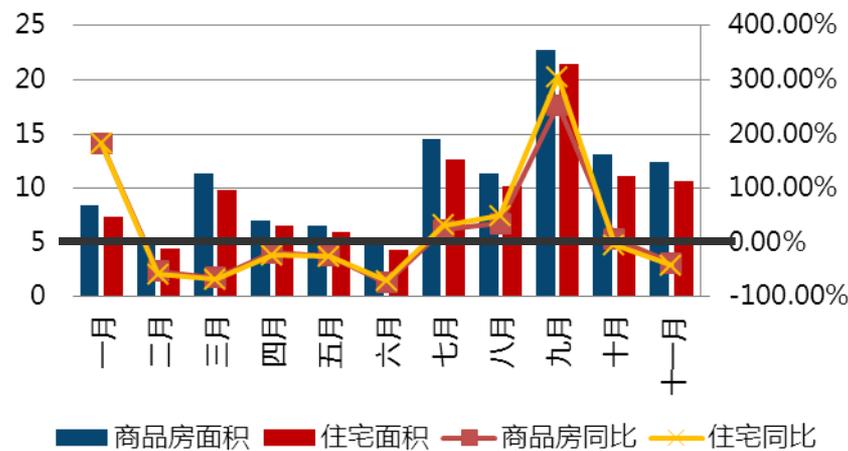
□从各月供应情况来看，前七个月供应偏低，8、9月份供应骤增，10、11月份稍低于去年同期水平，各月供应不均衡，基本呈现上半年供应不足，下半年供应大幅增加

## 成交情况：下半年成交量高于上半年、大户型成交比例增加

### 南阳市2013年1-11月份商品房备案套数



### 南阳市2013年1-11月份商品房备案面积



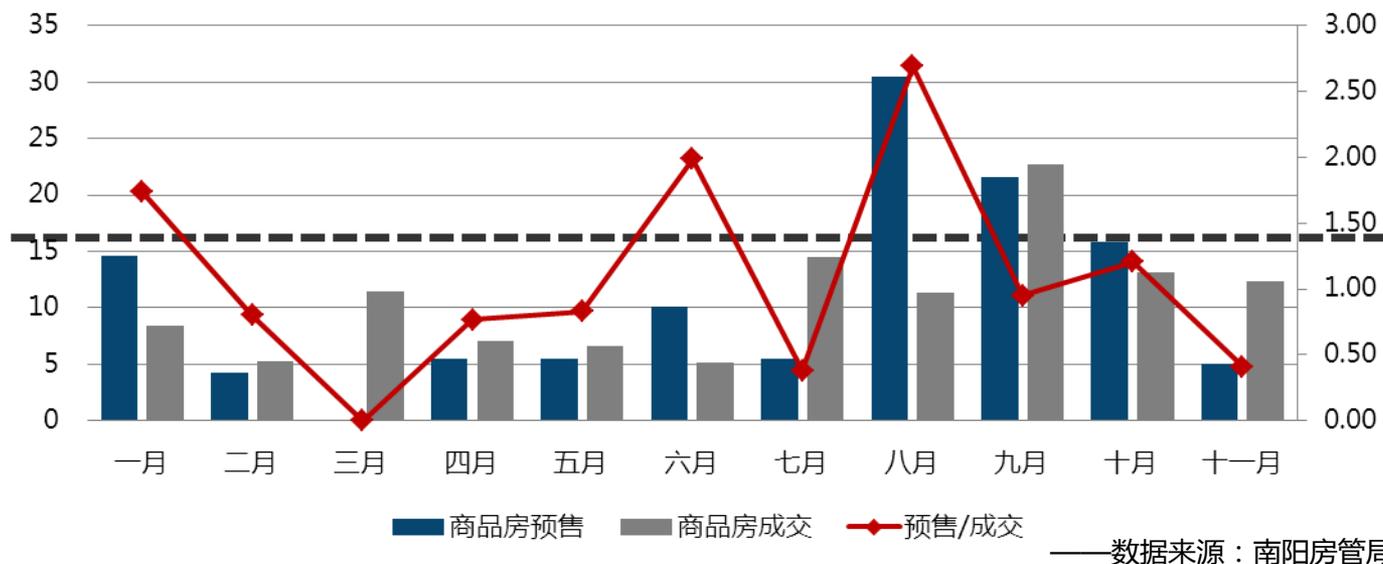
——数据来源：南阳房管局

□1-11月份商品房成交套数为115.79万方，成交套数9926套，同比变化分别为-6.41%和-22.96%；其中住宅成交面积104.71万方，同比减少-5.69%，成交套数为9185套，同比减少-9.89%；下半年成交量多于上半年

□从成交面积和套数的变化情况来看，成交面积变化的幅度小于套数变化的幅度，说明均套面积同比增大，首改及再改类产品成交比例增加

## 供求情况：市场处于基本供求平衡、良性发展状态

### 南阳市商品房1-11月份供求情况

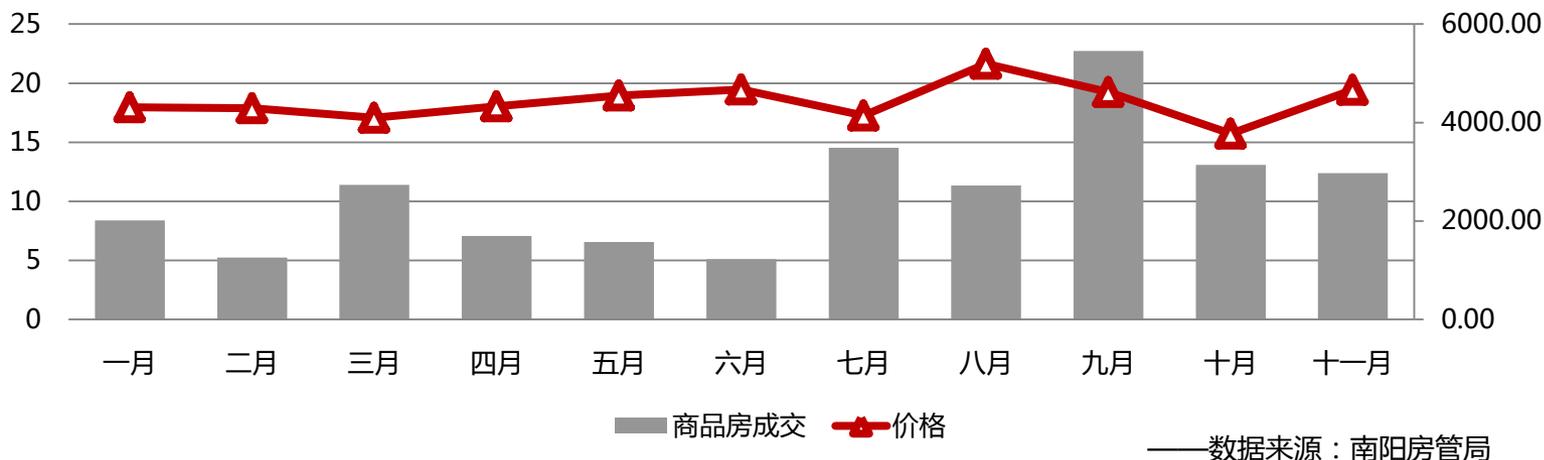


除了个别月份供大于求外，多数月份为供小于求，1-11月整体供略大于求，供求比为1.02；

市场基本供求平衡，发展平稳，保持健康发展

# 量价情况：市场对价格因素反应较大，除商业用房量价齐跌外，住宅及商务用房以价换量成效明显

## 南阳市2013年1-11月商品房量价对比情况

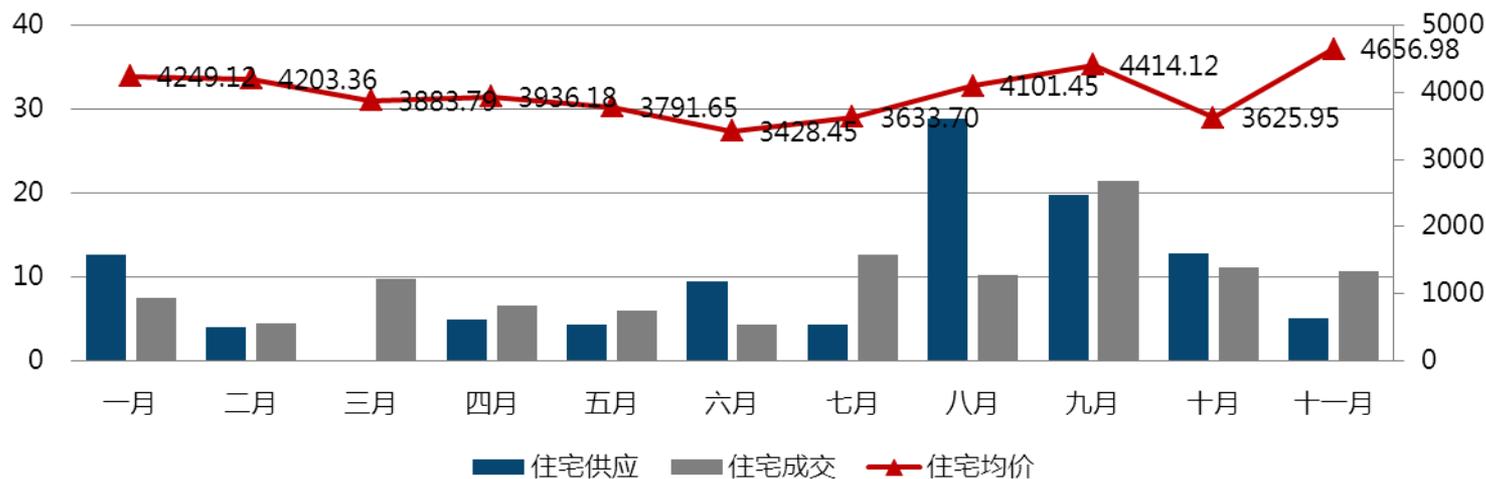


	商品房	住房	办公楼	商业用房
成交面积	115.79	104.71	0.13	9.6
同比	-6.41%	-5.69	-43.48	-20.99%
均价	4337.1	3935.43	6443.87	8716.65
同比	15.07%	27.86%	92.43%	-14.04

# 商品住房/供求价格

## 供求基本平衡，价格前抑后扬，逐步进入上升通道

南阳市2013年1-11月商品住宅供求价格变化情况



——数据来源：南阳房管局

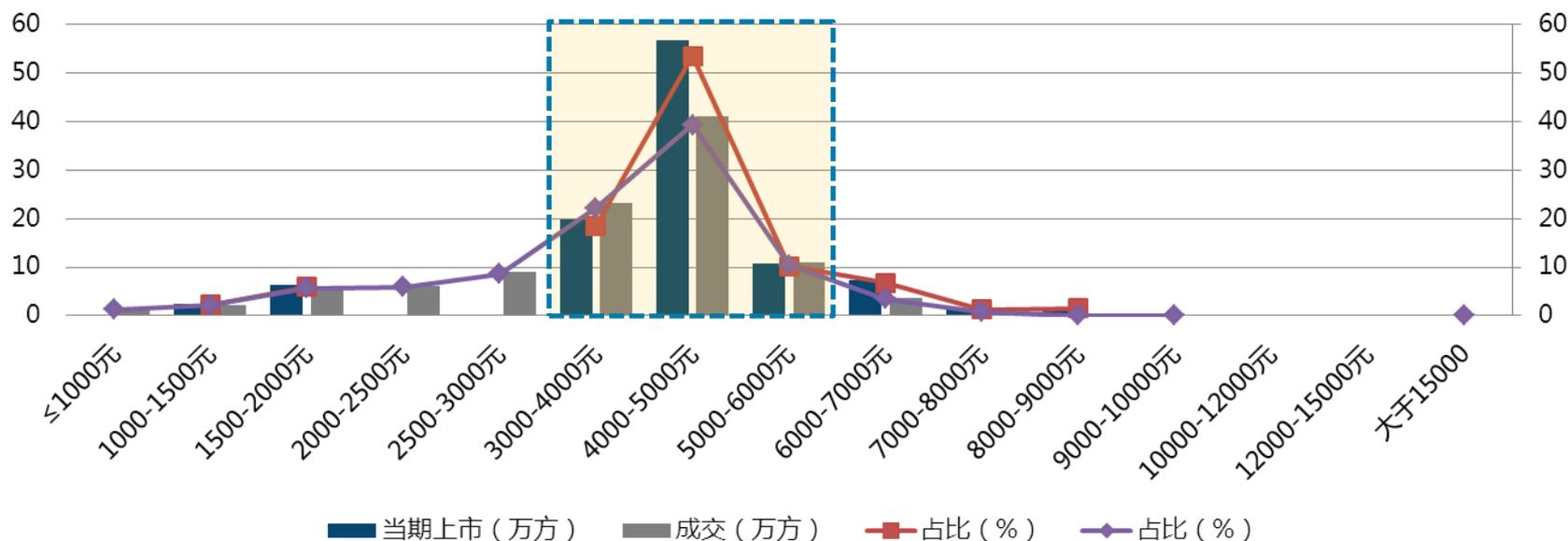
□1-11南阳市商品房供应106.24万方，备案成交104.71万方，基本供求平衡；从上图可以看出，8月份供应量最大，9月份成交量最大；

□从价格上来看，上半年略微下降，下半年逐步企稳回升，整体上价格处于上升通道

# 商品住房/不同价位供求情况

## 4000-5000是市场主流价格，市场对价格较为敏感

南阳市商品住房不同价位供求结构（1-11月）



——数据来源：南阳房管局

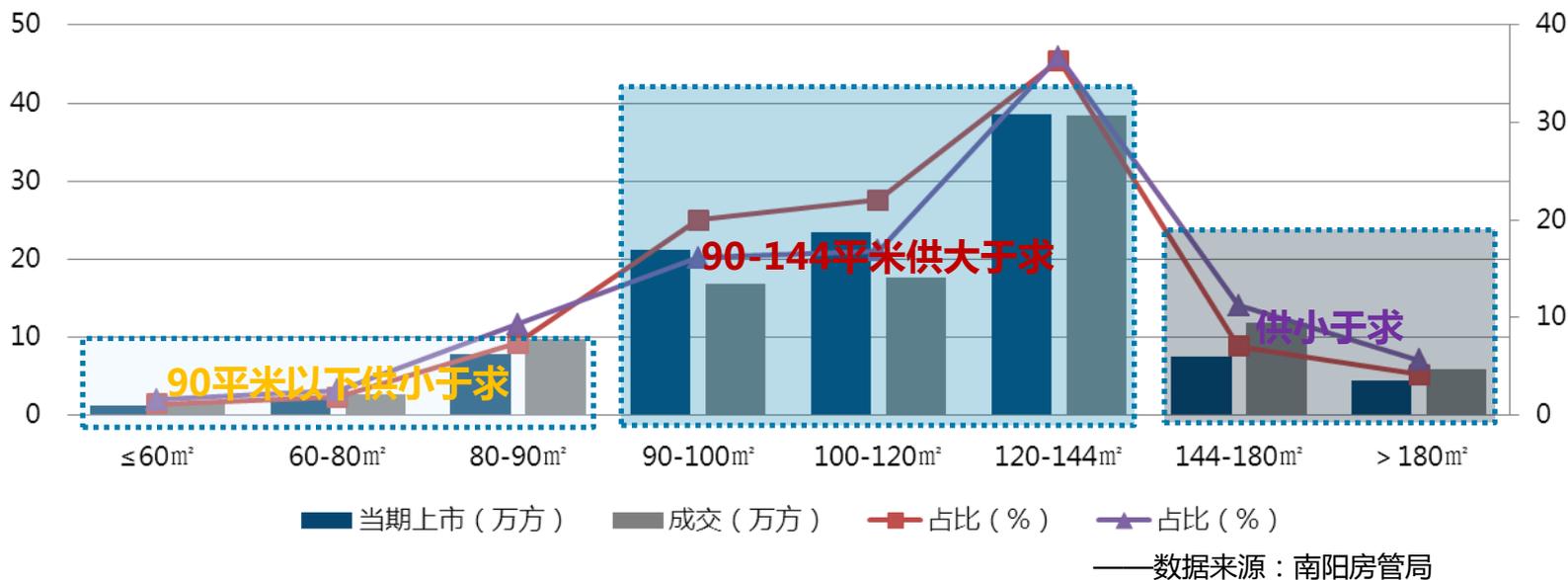
由图可以看出，3000-6000的价格区间是市场主力供求，4000-5000是市场主流价格；

从不同价位的成交情况来看，4000以下的价位基本上呈现供不应求，4000-5000供大于求，5000-6000基本供求平衡，6000以上价格成交比例急速下降

# 商品住房/不同套型供求情况

首置、再改类套型供小于求，首改类供大于求，市场分化明显

南阳市商品住房不同套型供求结构（1-11）



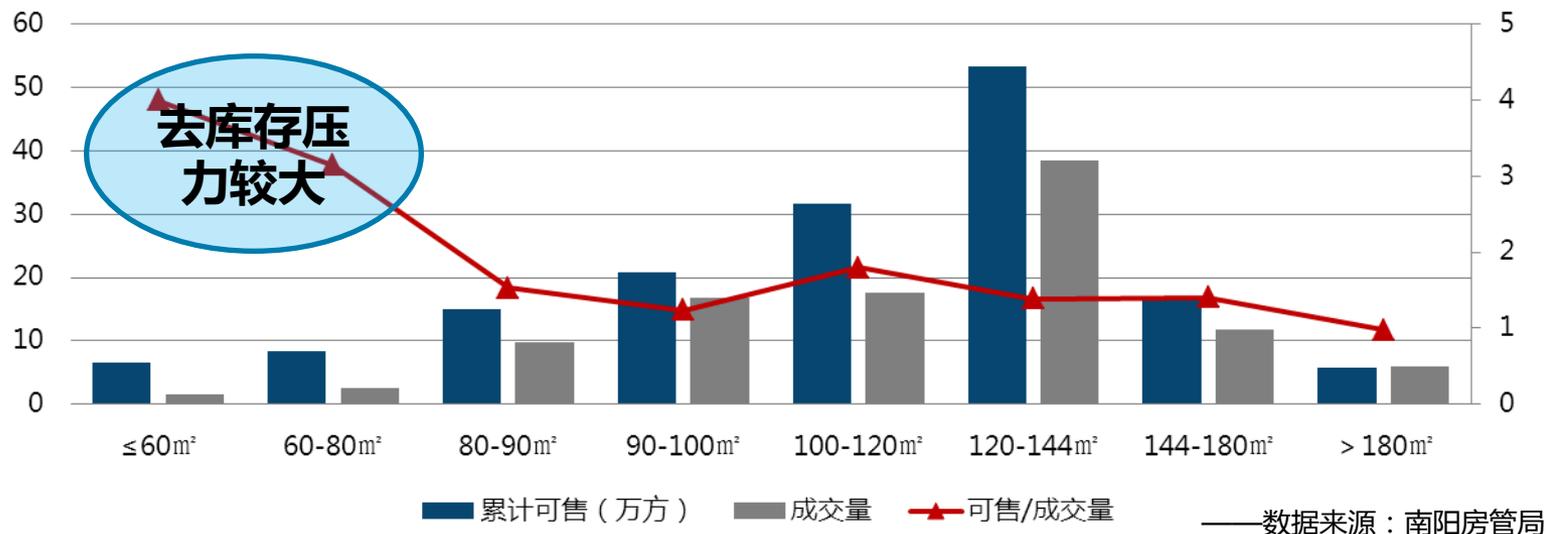
□90-144m²为市场主流供应面积（其中120-144m²供求量最大），供应和成交占比分别达到78.42%、69.72%，出现供大于求的局面；

□90m²以下、144m²以上的套型市场占比较小，但消化量却很快，呈供小于求

# 商品住房/不同套型库存情况

各面积段均处于合理去库存周期，公寓类产品去库存压力大

南阳市不同面积段累计可售量分析

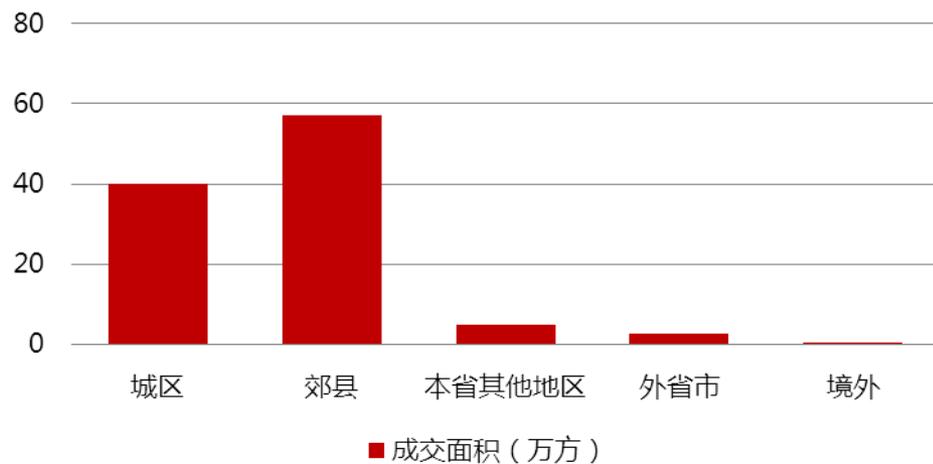


- 市场库存量最大的面积段依然是90-144平米，但是由于市场需求量也最大，去库存压力较小；
- 144平米以上大户型基本存在于地段、开发商品牌力较强的项目，比如建业森林半岛等项目，持续旺盛的再改类需求使项目去化明显，后市去库存压力减小
- 小户型由于前期市场去化不理想，虽然今年去化量有所增加，但后市去库存压力依然较大

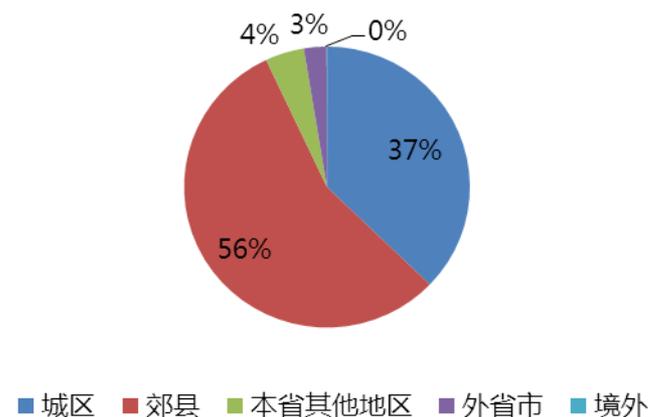
## 商品住房/客户情况

客户以区域内为主，但郊县成交比例已远远超越城区，  
乡镇进城置业人群数量增加

### 南阳市商品住房购买对象分类



### 不同购买对象套数比例



——数据来源：南阳房管局

## 市场特征一——大牌房企进入较少，本土企业规模较小

一 外地房企进入南阳市开发的并不多，目前仅有建业、常绿、北辰等房地产业

建业地产已进入南阳市场15年，目前同时运作两个项目。建业森林半岛项目已进入第四期销售，而作为建业今年的新项目——建业凯旋广场，从入世之初就在南阳形成强烈反响。作为50万方中型城市综合体，是建业向商业转型的重要一步，它将与郑州建业天筑一起形成建业地产2013年的两大标杆项目

二 本土比较大型企业有万正和黄河地产

1. 万正地产项目：万正阳光海岸、万正大公馆、阳光海岸、万正广场、万正大帝苑；
2. 黄河地产项目：金桥小区、文秀花园、长江一号、黄河时代城

## 市场特征二——真正意义城市综合体项目开始大量入市

2013年，南阳真正进入大型城市综合体时代，新进入项目建筑体量40-万方以上；目前除了龙达新天地入市较早已进入销售阶段外，其余项目均已处于前期咨询阶段，可以预见的是一站式综合体已经到来

项目	总建筑面积	物业形态	入市时间	开发商
建业凯旋广场	40万方	高层 公寓 商住楼 写字楼 商铺	2013年12月28日新品发布	建业住宅集团
黄河时代城	80万方	商住楼 写字楼 商铺	2013年11月24奠基	香港铜锣湾集团、南阳黄河集团
龙达新天地	110万方	住宅、公寓、写字楼、商场、商业街	2013年	南阳市龙达置业
北辰中央活动区	120万方	住宅、五星级酒店、购物公园、公寓	2013年	北辰正方集团

## 市场特征三——大平层产品供应增加，且销售良好

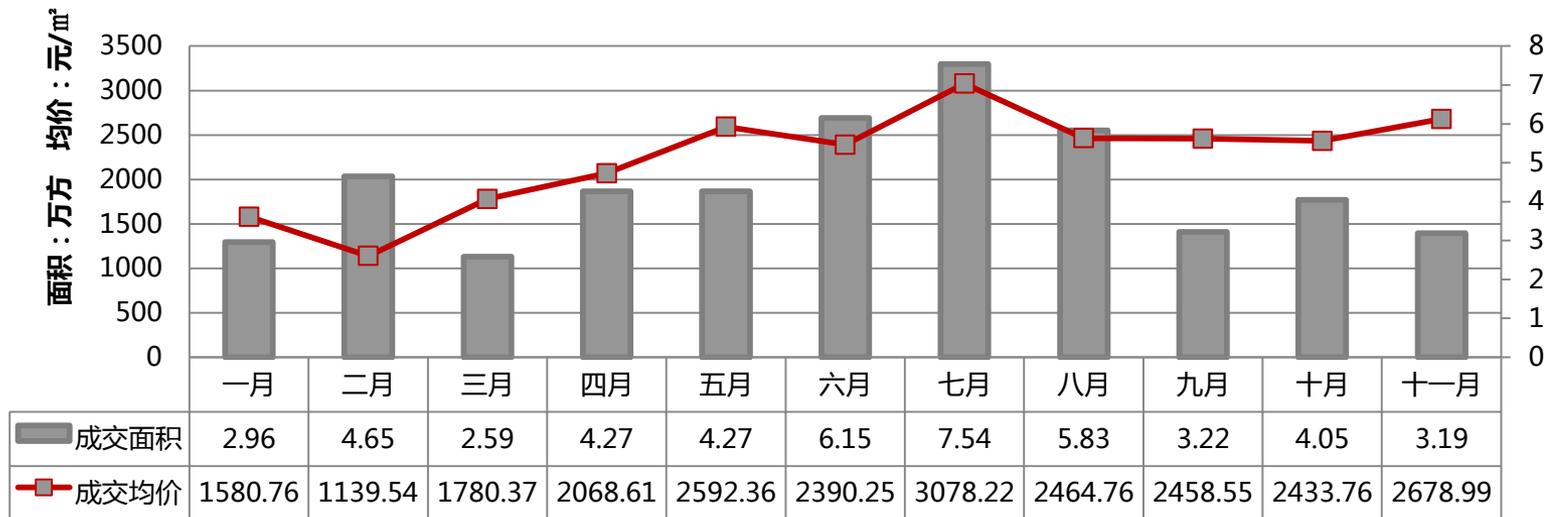
在售项目除了建业森林半岛大平层供应面积偏大外，其余项目主力面积均在180平米以下，而潜在入市项目平层大户型均在185平米以上，有面积增大趋势；从今年销售情况来看，供应/成交为0.75，去化良好增强市场供应大面积的信心

在售项目	主力面积	价格	待售项目	主力面积
摩根中央公园	160-172m <sup>2</sup>	6000-6200元/m <sup>2</sup>	建业凯旋广场	186-215m <sup>2</sup>
建业森林半岛	四房171-311m <sup>2</sup>	6100元/m <sup>2</sup>	家和万世华庭	160-162m <sup>2</sup>
澜湾盛景	154-170m <sup>2</sup>	4800元/m <sup>2</sup>	龙达新天地	185-190m <sup>2</sup>
诚发都市新城	<b>175-185m<sup>2</sup></b>	5000元/m <sup>2</sup>	艺博华城国际	<b>195-200m<sup>2</sup></b>
神龙花园	155-170m <sup>2</sup>	4300元/m <sup>2</sup>		
宏江中央广场	170-180m <sup>2</sup>	4500元/m <sup>2</sup>		
新城国际	153-155m <sup>2</sup>	4800元/m <sup>2</sup>		

# 二手房

1-11月份，南阳市二手房成交备案面积为50.95万方，同比增加23.37%；成交总金额达112770.26万元，同比增加130.94%；价格整体呈上扬趋势

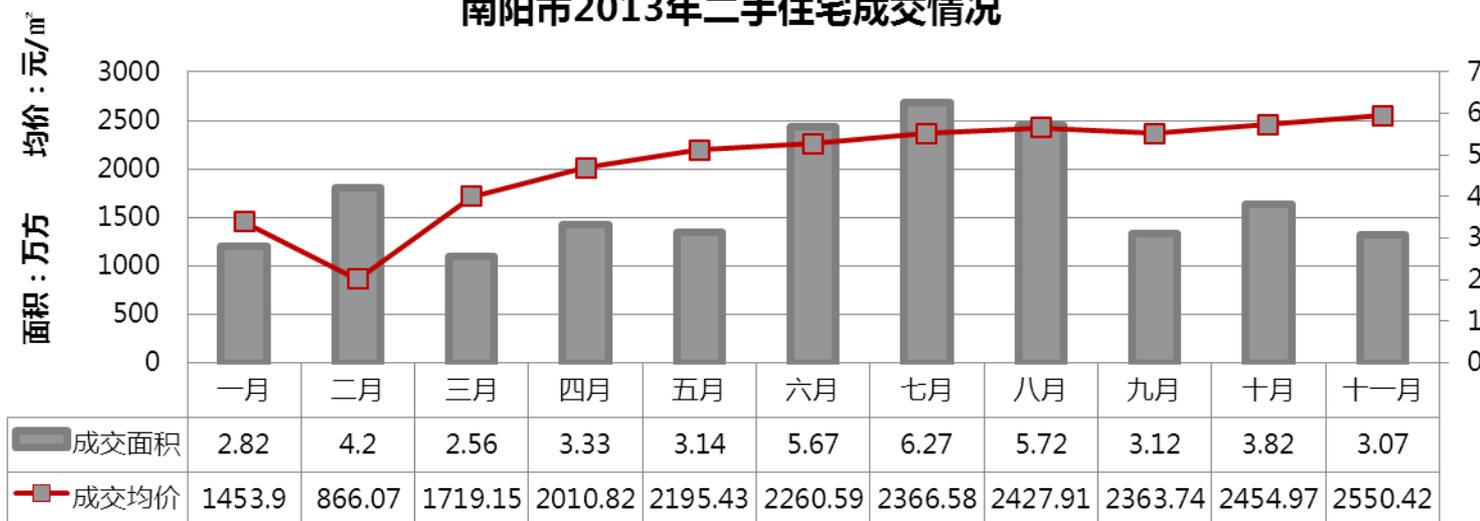
## 南阳市2013年二手房成交情况



## 二手住宅成交情况

1-11月份，南阳市二手住房成交备案面积为46.41万方，同比增加30.07%；成交总金额达91410.37万元，同比增加138.76%；价格在2月份经历下跌后一路上涨，比年初价格每平米高出1000多元

### 南阳市2013年二手住宅成交情况



# 南阳整体房地产市场总结

## 市场总结

关键词:供求基本平衡、房价逐步走高、客户分化明显

### 供求情况

从备案情况来看，全年基本供求平衡，商品房市场平稳健康发展。但由于南阳市区存在大量城中村改造项目，无疑潜在增加市场供应量，整体来看市场供应充足，各项目间竞争激烈，开发风险逐渐走高；

### 价格情况

上半年客户对政策还抱着观望态度，但在全国房价整体上涨的影响下，部分刚需客户放弃等待，旺盛需求的带动，城市指标项目开始率先抬高价格，南阳房地产销售价格整体上扬，城市平台价格逐渐抬高，目前城市均价稳定在4000-4600元之间，较年初上涨500-600元；

### 客户情况

整体来看，客户对价格的敏感度较高，随着价格的波动，成交量呈现反向波动；2013年是南阳市场分化最严重的一年，经济实力较强的客户对于价格的敏感度较低，更愿意接受高档楼盘，从而带动高品质、大户型销售量的走高，部分经济实力较差的客户不得不选择曲线置业，从而带动低价楼盘、小户型销售走俏

## 四、尚正行南阳区域市场项目介绍

目前，我司在南阳市区代理项目有两个，均包含市场研究、前期定位、营销策划、项目推广等服务内容

案例一 南阳.藏珑

案例二 南阳.财富公馆



## 案例一



## 南阳·藏珑

**项目属性：**人口密集地级市、城市发展方向非核心区域、有一定规模的中等容积率项目

## BACKGROUND

## 服务背景

- ◆ 委托客户：南阳峪青置业
- ◆ 服务时间：2011年

## INTRODUCTION

## 服务内容

- ◆ 南阳市房地产市场深度研究
- ◆ 项目整体定位
- ◆ 规划方案修改建议
- ◆ 项目营销推广执行
- ◆ 销售代理



## INTRODUCTION

## 项目简介

- ◆ 南阳·藏珑位于南阳市信臣路与仲景路交叉口西侧，项目总占地面积200亩，分为南北两个地块，总建筑面积约38万方，规划有住宅、商业、写字楼城市综合体项目



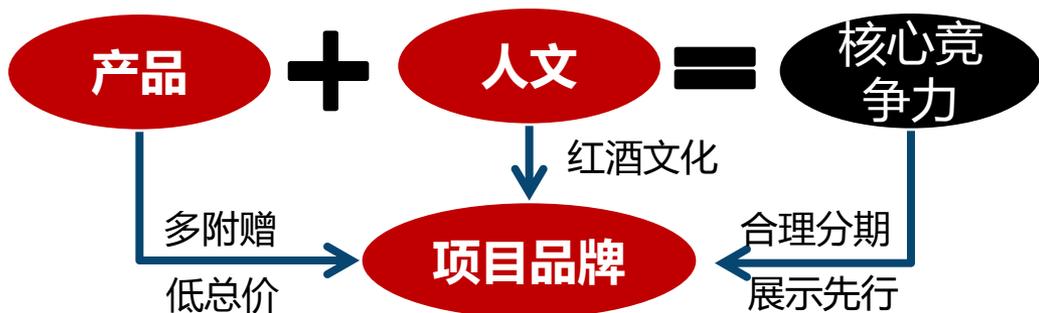
案例一



南阳.藏珑

项目发展战略

- 以人文+产品打造项目的核心竞争力
- 以买赠形式形成低总价的产品竞争力，拉升价格
- 合理分期，控制节奏，快速销售，降低风险
- 展示先行，重视一期面市
- 项目价值推动品牌价值的成立



## 案例一



## 南阳·藏珑

## 建筑风格

采用异于其他项目的**新古典主义**建筑立面，用质感较好的仿石材料，控制成本同时把高品质的感官带给世人，整体建筑挺拔、雄伟

南阳藏珑居住小区建筑规划设计方案



南阳藏珑居住小区建筑规划设计方案



沿街夜景

## 案例一



## 南阳·藏珑

## 园林景观

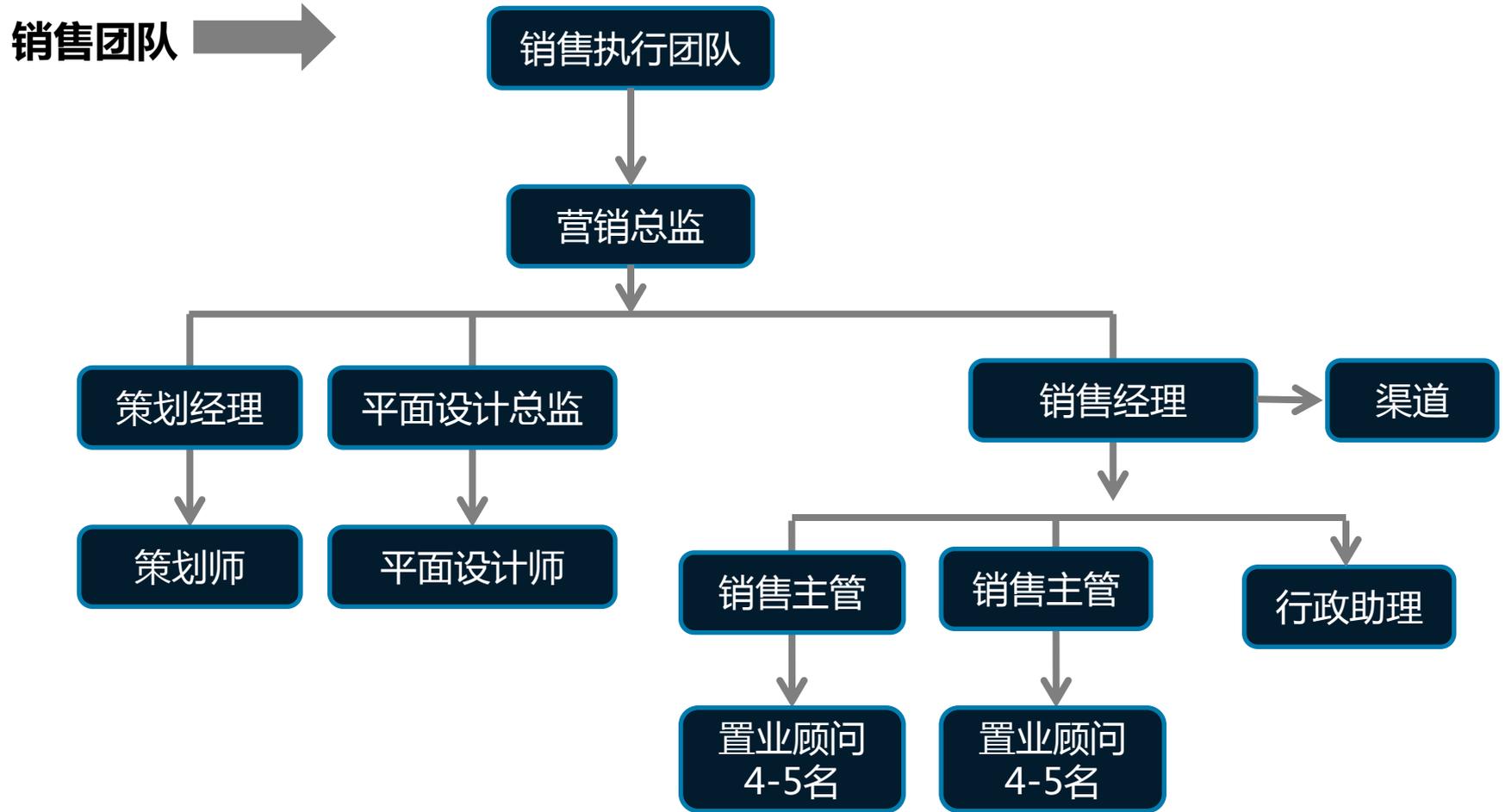
在尊重的风水的基础上，整个社区是“**两轴两核十二组团**”规划格局。“两轴线”，是指横跨社区的南北景观中轴线，“两核”，是以南北太极式龙腾景观双水系为主的核心景观带，“十二组团”，是指社区的景观设计，以楼与楼中间的休闲地带为造景蓝本。



## 案例一



## 南阳·藏珑



## 案例二



## 南阳·财富公馆

**项目属性：**四线大规模地级市、热点开发区域、大体量高容积率城中村改造项目

## BACKGROUND

## 服务背景

- ◆ 委托客户：南阳市百利全房地产开发有限公司
- ◆ 服务时间：2011年

## INTRODUCTION

## 服务内容

- ◆ 南阳市房地产市场深度研究
- ◆ 项目整体定位
- ◆ 规划方案修改建议
- ◆ 项目营销推广执行
- ◆ 销售代理



## INTRODUCTION

## 项目简介

- ◆ 南阳·财富公馆位于南阳市中心城区主干道工业路与张衡路交汇处，总占地面积11万方，建筑总面积约60万方，由19栋高层住宅和2栋公寓楼，引进4万方法式国际block商业街区组成。建成后约有5265户入住。小区内部自带景观游泳池，2400m<sup>2</sup>双语幼儿园

## 案例二



## 南阳.财富公馆

## 项目定位操作要点：

- 利用项目区位优势，赋予项目有效的价值利益点，提高项目附加值，提升销售价格的同时，提高销售量；
- 以环境+人文打造项目的核心竞争力；以市场需求+创新形成项目的产品竞争力，从而实现竞争突围和价值挖掘；
- 合理的开发时序提升整体价值，保证项目正常现金流的同时，提高整体受益能力；

**项目定位：城中心·60万m<sup>2</sup>街区综合体·价值恒产**

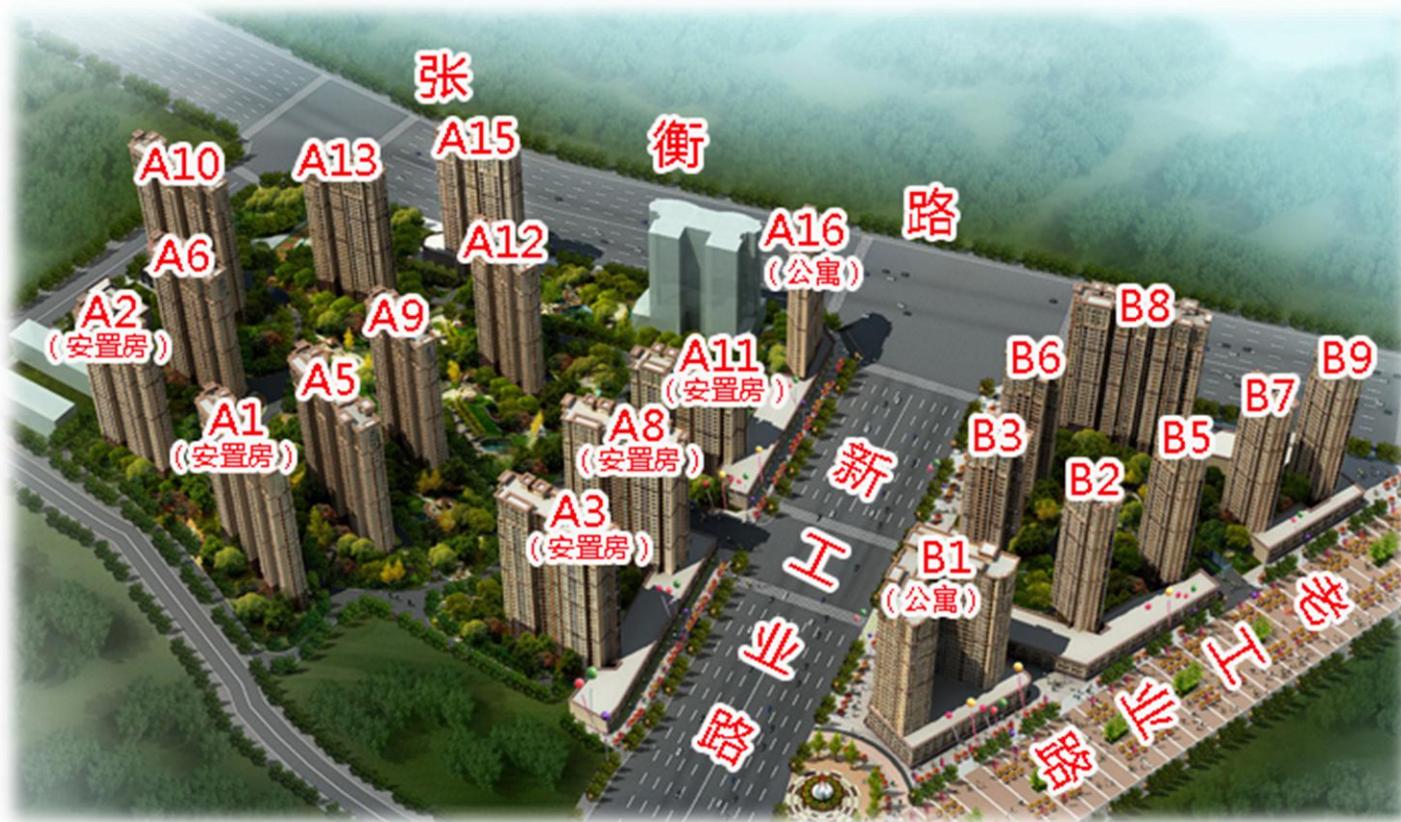


## 案例二



## 南阳.财富公馆

**规划情况：**充分利用地块形状，用足容积率，打造高品质围合社区，提高社区内部私密性，增强宅间景观绿化效果。完善社区内部配套，小区内部自带景观游泳池，2400m<sup>2</sup>双语幼儿园



## 案例二



## 南阳.财富公馆

营销过程面临的难题：

难题

**难题一：**

项目拆迁难度大，目前完成拆迁量非常少，围挡内不少居民和商户处于正常生活和营业状态，工地形象无法树立

**难题二：**

客户有相当一部分来自区域内，多数能从拆迁处了解拆迁问题，甚至出现村民误导客户的情况，给销售带来不少困扰。

## 案例二



## 南阳.财富公馆

## 营销过程采取的措施：

让利

科学界定诚意金，同时兼顾客户置业心理承受能力及对本项目的忠诚度，对交纳诚意金客户给予大幅优惠额度

产品

对于我们前期定位的产品，加大户型创新亮点的销售解说力度，弱化客户对拆迁问题的关注度

客户

及时梳理成交客户，形成三级客户分类分析；提高成交客户的维护力度，降低客户零流失率

推广

加大销售推广力度，提高项目曝光率和知名度，从而转移客户注意力

## 案例二



## 南阳.财富公馆

## 重要节点活动：



项目从销售团队入场，拆迁难题工程进度缓慢，但案场销售工作一直保持积极准备状态，期间为了赢得客户，从活动组织到推广严格把控，从而为开盘销售打下坚实基础



## 案例二



## 南阳.财富公馆

## 销售案场：

明星案场团队，接待流程高标准化，全面提高案场销售人员形象、礼仪，保证全员都能够耐心、细心向每一位客户介绍本项目情况，以最佳、最真诚的态度打动每一位客户



## 2014年南阳市场展望

- 从宏观环境层面来说，当前国家经济稳定发展，但增速下滑趋势明显，相关行业产能过剩难以化解。在“稳增长，调结构”的政策指导下，未来我国经济仍将保持一定速度的增长，东部沿海城市向中西部内陆城市转移的趋势将加速进行，类似于南阳等内陆城市将有更多的承接产业转移的机会，从而增加就业岗位，带动经济持续快速发展，进而促进城市城镇化加快发展。2014，我们认为南阳站的新的发展起点上，发展动能强劲不减，消费结构也将不断升级。
- 具体到南阳房地产行业而言，我们认为在2013年全国形势一片大好的带动下，南阳作为四线城市具有时间滞后性，这一点也可以从南阳与全国销售情况对比中看得出来，预计2014年南阳市场将延续13年下半年的良好销售局面，销售总量及价格仍有一定的上涨空间。
- 从消费者来看，南阳郊县进城置业人群仍将是主力，城市人口持续增加。但随着城市扩容，客户结构发生明显变化，中产人群数量不断增加，对于高品质类产品需求会进一步增加。

The End Thanks .....

尚正行

S.Z.H. ORGANIZATION | 快速销售解决方案