

# 商丘市夏邑县 地块调查分析报告

# 第一部分 项目地块概况

## 一、 地块位置

项目位于夏邑县北一环与二环路之间，北临北二环，南临北一环，西边为民房，东边规划路暂未开通。

## 二、 地块现状

项目总占地 35840 平方米，其中 14667 平方米土地已转化为住宅开发用地，剩余 273 平方米仍为德信集团工业用地。

地块平整方正，三面临路，通达性较好，但周边相关配套尚不完善。

## 三、 周边环境

北一环和北二环路都是城市主干道，且路面情况宽度绿化在夏邑县相对较好。北二环路从项目处往东，沿路有电信夏邑分公司司法局审记局统计局人事局法院等多个政府部门，目前北二环路是夏邑县的行政路之一。

项目一公里范围内分布有一中职教中心盛源中学孔祖中学城关一小城关三小梁源中学梁源小学雪枫幼儿园等教育单位；有人民医院等医疗单位；沿北二环向东 200 米左右的盛世·都市名家是目前夏邑县目前规模相对较大的高档楼盘之一。

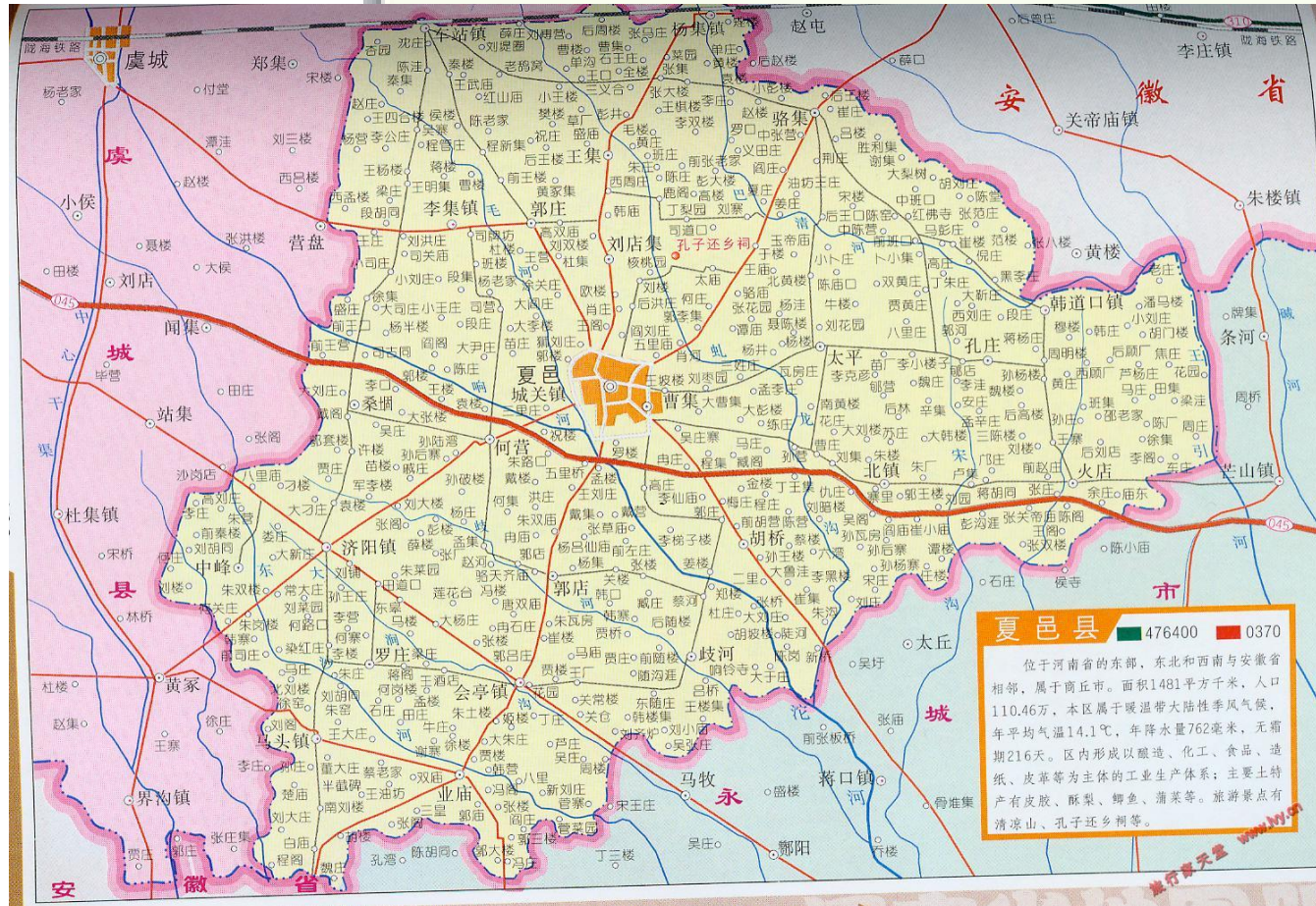
## 四 综述

项目地块状况良好，交通便利，周边环境相对较好，但项目剩余 273 平方米土地性质的转换与项目东面政府规划路的开通也是项目操作中要重点解决的问题。

## 第二部分 夏邑概述

## 1 位置面积及行政区划

夏邑县位于河南省东部，沱河上游，处于豫鲁苏皖四省交界区，东部和南部与永城市为邻，西部和北部与虞城县接壤，西南部与安徽亳州市交界，东北部与安徽砀山县毗连。西至郑州 270 公里，东抵徐州 120 公里。依陇海，南临江淮，东接云港，西连京九，是京九经济开发带的重要组成部分和黄金枢纽。夏邑总面积 1470 平方公里，人口 3 万，其中城区人口 13 万左右。



夏邑县辖 8 个镇 16 个乡：城关镇、会亭镇、车站镇、李集镇、杨集镇、马头镇、韩道口镇、济阳镇、北镇乡、歧河乡、火店乡、中峰乡、罗庄乡、孔庄乡、业庙乡、何营乡、骆集乡、王集乡、太平乡、郭店乡、桑垌乡、曹集乡、刘店集乡、胡桥乡。

夏邑县辖 8 个镇 16 个乡：城关镇、会亭镇、车站镇、李集镇、杨集镇、马头镇、韩道口镇、济阳镇、北镇乡、歧河乡、火店乡、中峰乡、罗庄乡、孔庄乡、业庙乡、何营乡、骆集乡、王集乡、太平乡、郭店乡、桑垌乡、曹集乡、刘店集乡、胡桥乡。

## 2 交通区位

夏邑距京九陇海铁路交叉的黄金十字架仅 40 公里，陇海铁路霍连高速公路 310 国道商宿公路在境内纵横交错，四通八达的交通网遍及城乡。公路总里程 372 公里，公路密度每百平方公里 255 公里。有省道 3 条，全长 76 公里，县乡道全长 296 公里。桥梁 73 座，1770 延米，乡公路晴雨畅通。664 个行政村通汽车。北部有陇海铁路 12 公里，地方铁路商芒路经境内 48 公里。

### 3 文化教育及医疗卫生

夏邑县有各类学校 642 所，其中中专 3 所，高级中学 7 所，初中 65 所，小学 567 所，在校学生 2685 万人。其中夏邑县重点高中是省内升学率最高的重点高中之一。

全县有卫生机构 33 个，卫生技术人员 2652 人，拥有病床位 1925 张。

夏邑体育工作成绩显著，被国家体育总局命名为“全国武术之乡”。

### 4 国民经济

国内生产总值 160253 万元，人均国内生产总值 1574 元。全县拥有农机工业品农资粮油等 10 多个商品批发市场，是豫鲁苏皖结合部重要的物资商品集散地。夏邑是国家商品粮基地县优质棉基地县优质苹果基地县秸秆养牛示范县瘦肉型猪基地县山羊板皮出口基地县全国平原绿化达标县和省水利建设先进县。夏邑是全国四大石棉生产基地之一，是全国丝织地毯抽纱刺绣生产出口基地和全国最大的打火机生产基地。正在开发的永（城）夏（邑）煤田储量达 100 亿吨，是全国六大无烟煤基地之一。

夏邑工业已形成以酿造化工铸造电缆食品建材机械粮棉木材加工等为主的工业体系。全县现有淮海铸造味源生物大富豪酒业新星啤酒华泰农药雪枫粉业德信集团亿路电缆华鹏棉业郑氏化工新九火机恒泰木业等 10

余家重点企业，一批具有一定规格的工业项目正在兴建。全县乡镇企业已发展到 6000 多家，从业人员达 20 万人。球墨铸件骨粒骨粉皮毛制品丝织地毯抽纱刺绣和服腰带等 10 多个产品出口 20 多个国家和地区。

## 5 综述

夏邑县经济在商丘市相对较好，但经济总量和消费水平不高，城市发展比较缓慢，产业结构中农业所占比例仍然很高，且工业基本是劳动密集型产业，技术型企业较少，从而使夏邑县未来经济发展比较平缓。

## 第三部分 夏邑房地产市场概述

## 一夏邑房地产成长历史

夏邑县房地产市场发展只是近 3 年的事，经历了从小规模自发开发到成规模社区的出现。在大盘的拉动下，从 06 年底到 07 年初价格出现了跳跃性成长。

### 1 成长过程

#### [2024 年以前 起步阶段]

- 在城市改造过程中，城市中心自发出现一些小规模的商品房，以 3 栋以下居多
- 基本没有外地开发商进入，其间出现一些早期的项目，例如 2024 年出现的卫康花园等
- 产品设计落后，销售方法单一

#### [20242024 年 大盘拉动发展阶段]

- 外地开发商介入，推动了住区品质的迅速提升
- 以都市名家和中央尚城的开发为标志，相对高档的大规模小区出现，与以往项目形成价差
- 在此相对高档的大盘价格的拉动下，原本销售不畅的其他小规模楼盘迅速去化，而且价格在大盘增长幅度下也进行了相应提升

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/308110015050006116>