

南阳市房地产市场调研评估报告

合富辉煌事业六部

报告结构

城市经济发展概述

房地产市场发展情况

土地市场情况概述

区域板块发展概述

Part 1: 城市经济发展概述

- ◆ 城市基本概况
- ◆ 经济发展情况
- ◆ 产业结构分析
- ◆ 居民消费指数

城市概况

南阳国家级区域中心城市定位、高铁网络构建等政策、配套为南阳发展带来机遇；人口基数大且城镇化率低于平均水平情况，为房地产行业发展奠定坚实的客群基础。

- ◆ 2017年6月，中原城市群规划方案确定，“一核一副四轴四区”格局落地，南阳作为区域中心城市定位明确；
 - ◆ 截止2018年，南阳市户籍人口1198万，常住人口1001万，城镇化率46.23%；
 - ◆ 2019年，最新城市排名榜单，南阳为三线城市第43位；
 - ◆ 2019年5月，南阳成功举办世界洲际月季大会；
 - ◆ 2019年10月，郑万高铁南阳段将正式通车；
-

城市 框架

根据城市发展规划，未来15年的主要方向是新区板块——白河东、白河南区域。
围绕机场、高铁站形成南阳的发展主动脉。

根据《南阳市新城区发展规划（2018-2035）》：新城区规划总用地面积95.76平方公里；至2020年，城市建设用地规模为19.03平方公里；至2035年，城市建设用地规模为62.45平方公里，常住人口控制为60万人。

新城规划以“**一核两轴、三心四廊四组团**”为布局：

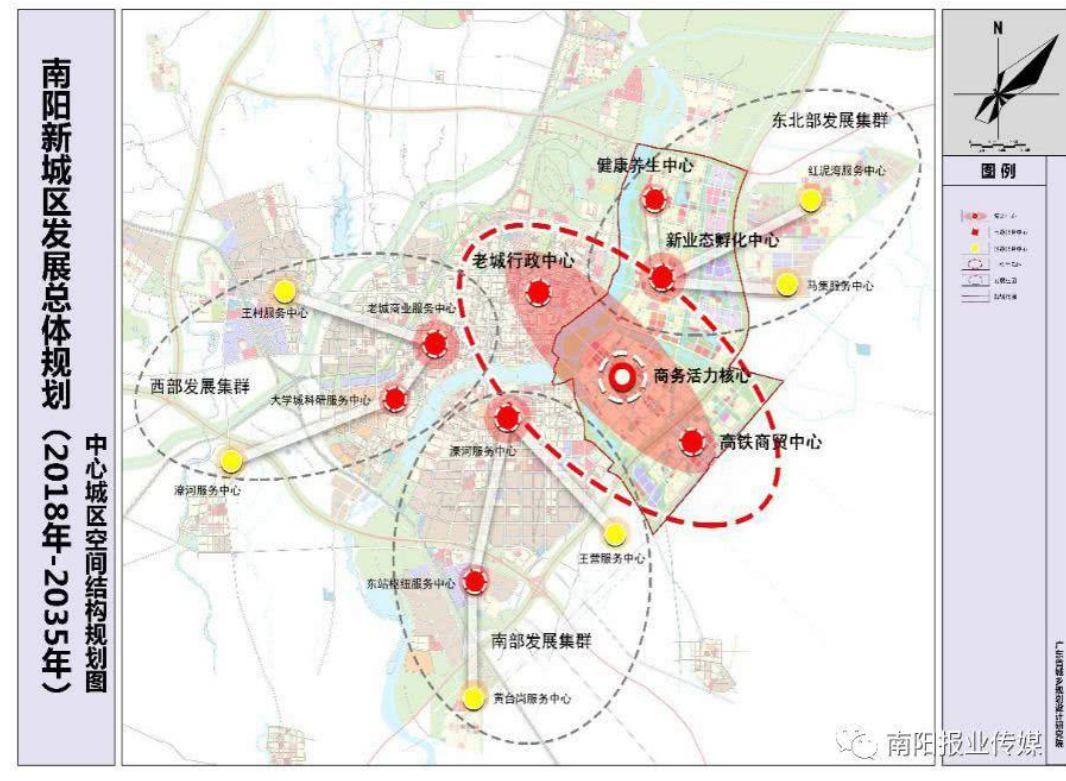
一核：鼎盛大道、黄河大道十字交叉处的商务活力核心，以省级商务中心区及领秀云城为主要载体，聚集现代金融、科技服务、总部经济、高端商贸等职能；

两轴：鼎盛大道商务活力轴和黄河大道公共服务轴；

三心：从北至南的三个组团级中心：健康养生中心、综合服务中心和高铁商贸中心；

四廊：从北至南的四条生态廊道：都市农业体验廊、水源涵养廊、城市生态休闲廊和物种多样性维护廊；

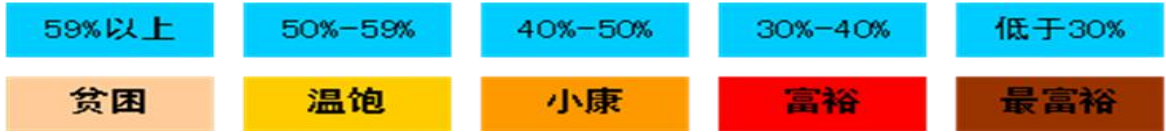
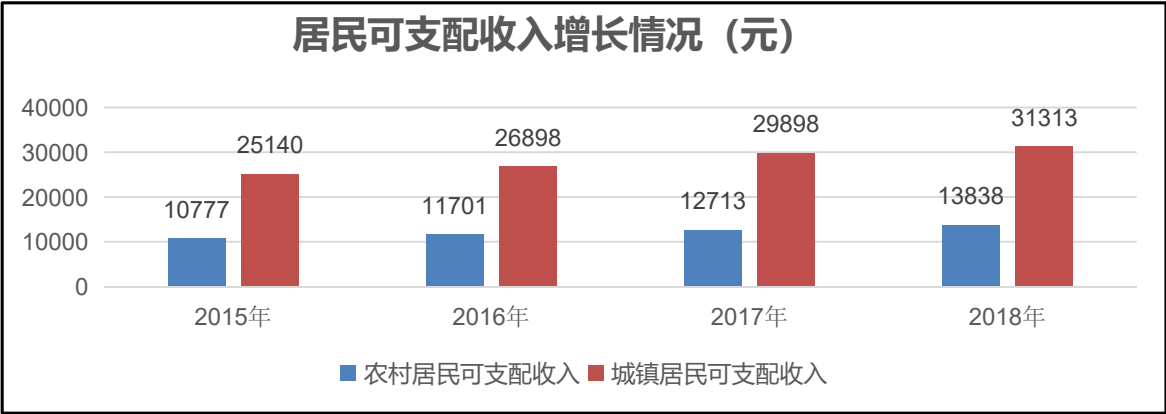
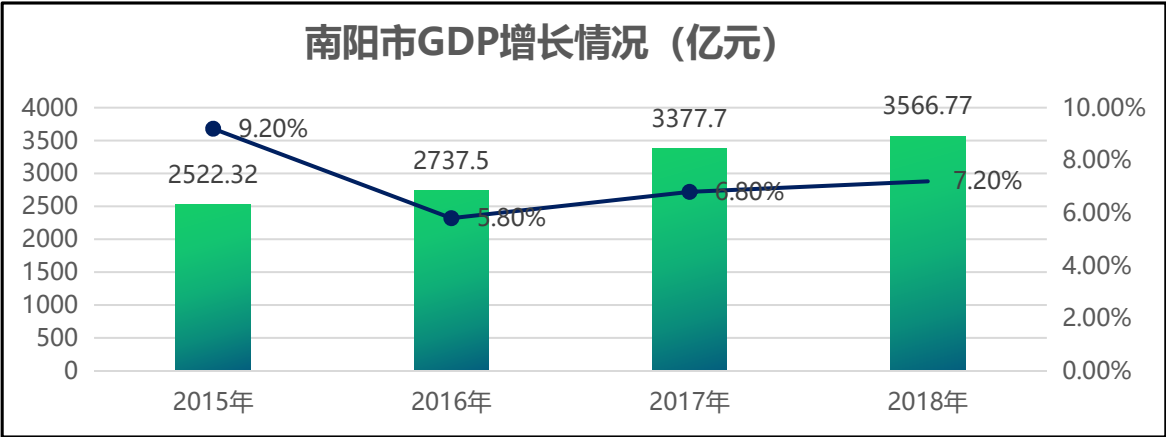
四组团：被生态廊道分成从北至南的四个组团：健康养生组团、新业态及服务组团、商务中心组团和高铁商贸组团



经济
发展

国民经济生产总值、城镇居民可支配收入等各项指标稳步提高，
有利于房地产快速发展，为房地产发展提供必须的经济基础！

- 人均可支配收入20824元，比上年增长8.9%，其中农村人均可支配收入13837，城镇人口人均可支配收入31313元，增长7.5%；
- 2017年，居民人均消费支出为13812.7元（18年政府数据缺失，参照8.8%的增长，预计为15027.46元）；
- 2017年，全市农村家庭恩格尔系数为36.1%，城镇家庭恩格尔系数为32.8%。这说明南阳居民已经达到了**富裕**的生活水平，随着消费支出逐年增加，消费收入比稳步增长，居民的消费行为趋于开放，消费行为的改变利于房地产的发展。



经济
发展

整体经济增速放缓，城市进入平稳发展期；但较低的城镇化率带来巨大的地产发展空间，整体市场形势相对看好。

- 2018年，全市3566.77亿元，比上年增长7.5%；其中三产结构14.7:41.4:43.9；人均生产总值35554元，折合5079美元，说明房地产市场正进入高速发展阶段。
- 2018年南阳城镇化率达到46.23%左右，低于全省50.16%、全国59.58%的平均水平，城镇化率偏低，城市发展的空间大。
- 根据相关理论和国际通用衡量标准判断，我们判断南阳市房地产发展平稳发展阶段。

国际通用衡量标准表明，宏观经济增长和人均GDP水平决定了一个地区房地产市场的发展阶段。

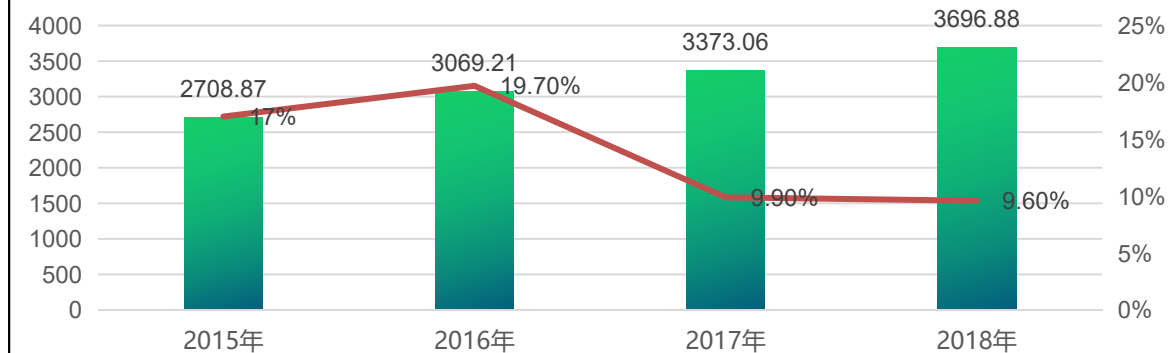
GDP增幅	<4%	4-5%	5-8%	>8%	
房地产发展周期	萎缩	停滞	稳定发展	高速发展	7.50%
人均GDP	0-800\$	800-4000\$	4000-8000\$	8000-20000\$	
房地产发展速度	启动期	高速发展期	平稳发展期	减缓发展期	5079
城市化率	<30%	30-50%	50-90%	>90%	
城市化速度	初步城市化	低速发展期	高速发展期	稳定发展期	46.23%

城市经济

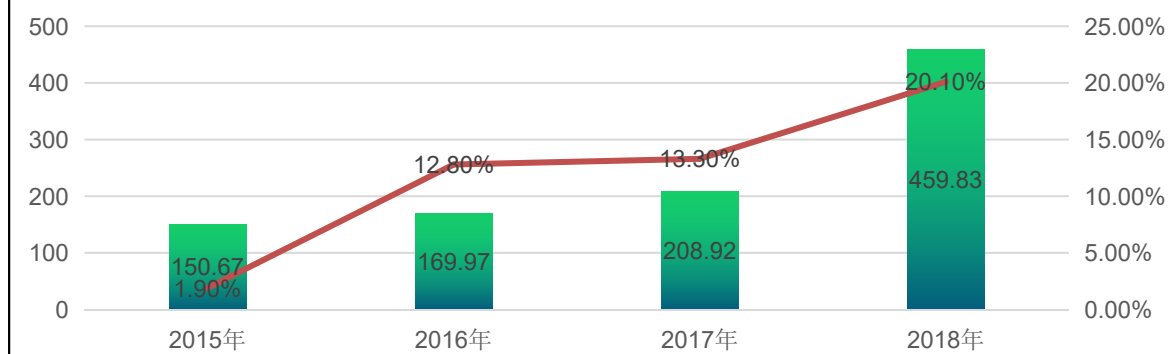
社会固定资产投资增速放缓，房地产开发投资增速达到历史新高；房地产行业已经成为南阳市支柱产业，表明政府对房地产行业的大力支持态度。

- 2018年，全市完成社会固定资产投资3696.88亿元，比上年增长9.6%；
- 相对于2015-2016年的近20%的增长速度，2017年/2018年投资增速放缓；
- 2018年，全市房地产市场投资469.83亿元，比上年增长20.1%；
- 房地产开发投资情况在2018年增速达到20%。

全市社会固定资产投资增长情况（亿元）



全市房地产开发投资增长情况（亿元）

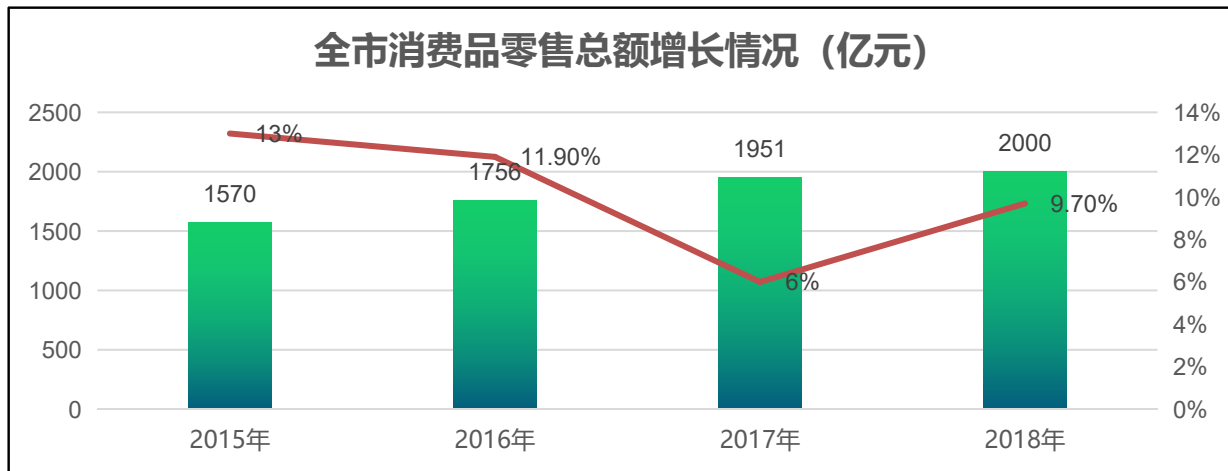


经济发展

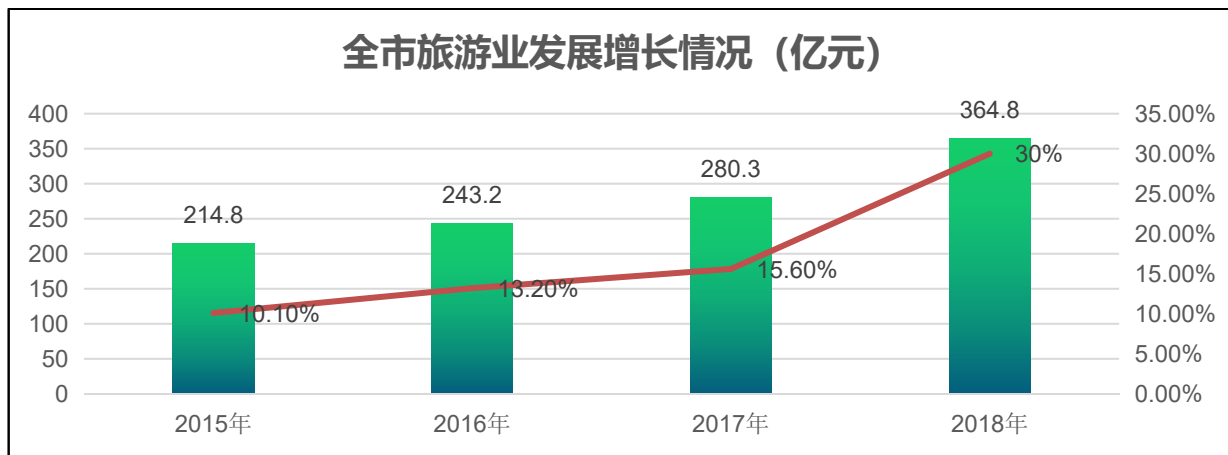
南阳市零售业和旅游业快速发展，居民整体消费能力稳中有升。
旅游业较为发达的县城居民，也将为城区房地产市场带来客群基数。

- 2018年，全市消费品零售总额达到2000亿，比上年增长9.7%；城乡分布上，城镇居民消费总额1385亿元，增长11.1%，农村居民消费总额389.8亿元，增长10.7%；
- 全年接待游客数量6229万人次，增长19.8%；旅游收入364.8亿元，增长30%；
- 消费总额稳重有升，整体平稳；第三产业发展迅速；大宗商品，特别是住房需求的释放，促进房地产行业的加速繁荣。

全市消费品零售总额增长情况（亿元）



全市旅游业发展增长情况（亿元）



城市版块总结

优势：

人口基数大，城镇化率低，房地产行业发展潜力巨大；

新城规划，板块区域热度高涨，为白河东/南片区带来巨大的发展机遇；

国家级区域中心城市定位明确、高铁开通、城市框架拉大，带动整体经济发展。

劣势：

房价增速过快，17-18年客户购房热情释放，面临市场透支问题；

19年政府放地力度远超18年，市场放量增加，竞争预计加剧。

Part 2: 房地产行业发展情况

- ◆ 行业发展轨迹
- ◆ 新房市场走势
- ◆ 二手房市场走势

房地产市场走势

南阳楼市发展自09年起步，12年农运会后本地房企迎来发展春天；13-14年陷入低谷，市场冰冻；15年恒大、碧桂园进入南阳，市场复苏；16-18年市场进入高速发展期。

2013-14年以新市政为中心的行政板块快速发展，南阳楼市进入无序快车道

2015年，恒大、碧桂园进入南阳市场，市场对于品牌和安全意识被激发

2017年，受郑州市场及市场供给不足影响，市场进入爆发式增长阶段，房价开始提升

2019年，中心城区无房可售，白河南区域成为市场最热区域，金科、中梁进入南阳市场

2012年农运会召开，政府与本地房企进行土地资源置换，本地房企迎来黄金发展期

2014年“瘦身钢筋”和民间融资事件爆发，烂尾和无证销售问题爆发，客户信任度降低，市场进入冰点

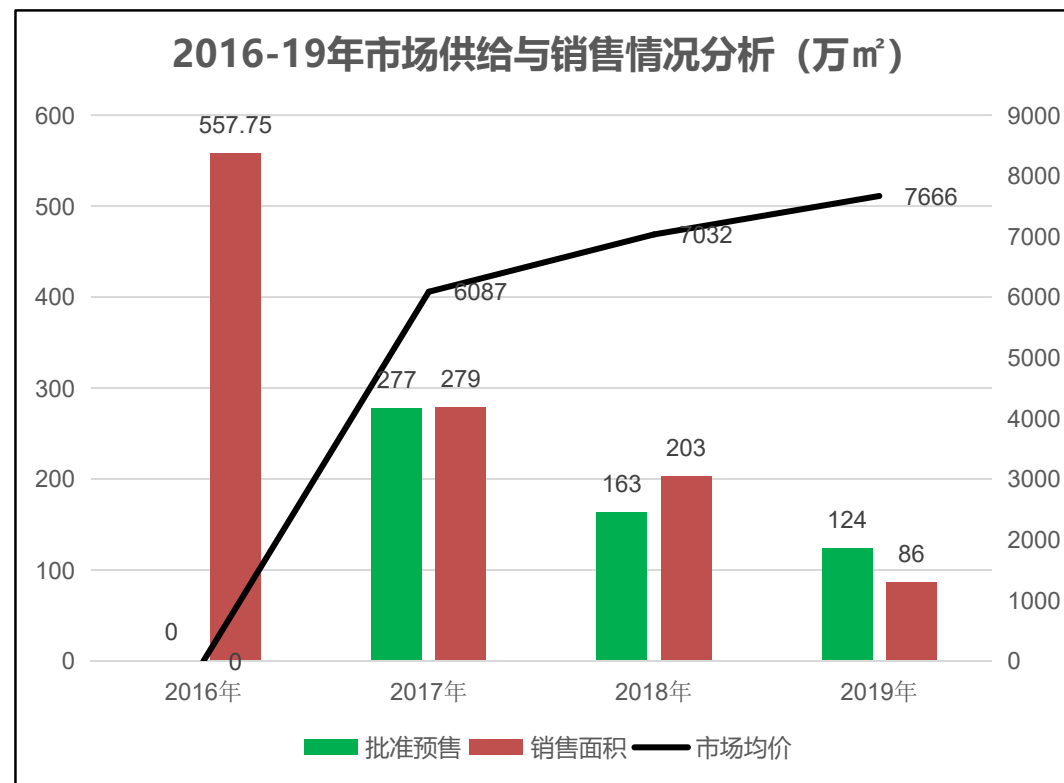
2016年，碧桂园·南阳首府、恒大帝景开盘热销，全民抢房，市场正式进入上行阶段

2018年，市场进入疯狂期，新房供给不足，二手房市场激活，进入全民抢房阶段

新房市场历史走势

自2017年，市场进入供需失衡状态，市场供应量不足带动房价上涨迅速。

- ◆ 2016年，市场实际销售面积557.75万m²，整体销售额198.7亿；
- ◆ 2017年，批准预售277万m²，23000套；实际成交279万m²，25012套，整体销售额169.7亿元；市场均价6087元/m²
- ◆ 2018年，批准预售162.69万m²，实际成交203.55万m²，17902套，整体销售额143.44亿元；市场均价7032元/m²
- ◆ 2019年1-7月份，批准预售面积123.75万m²，成交85.74万m²，7271套，整体销售额63.16亿元，市场均价7666元/m²。



备注：16年销售数据多为前期项目补手续网签所致，全年新增项目20个，有123个在售项目未取得预售证；17年市场在售项目70个，仅4个新项目入市；18年新入市项目仅8个。

新房市场19年走势

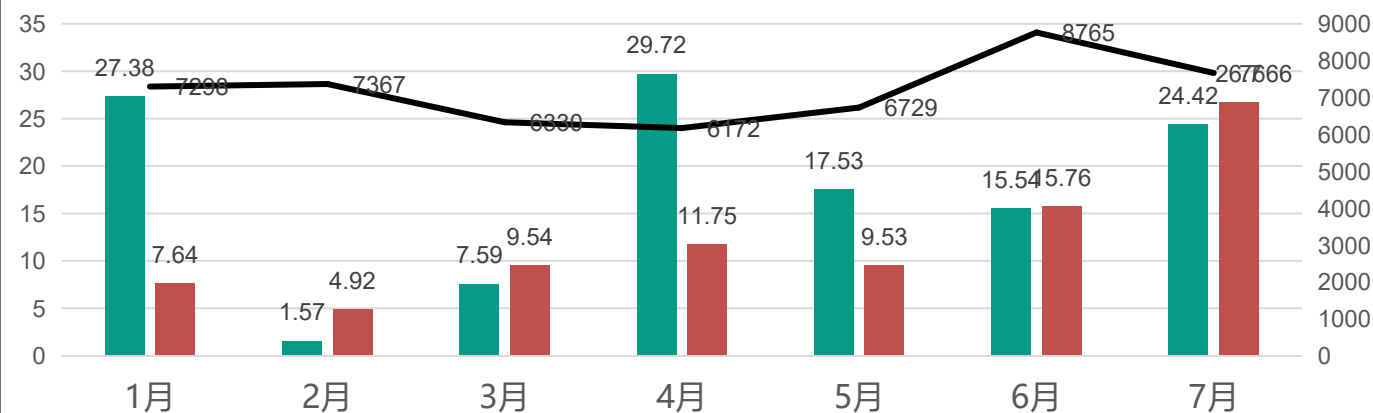
市场持续活跃，承担了产品供应主力的白河南区域将成为今年的主流置业区域及竞争区域。

截至2019年7月份，市场批准预售面积123.75万^m²，10222套，实际销售85.84万^m²，7289套。

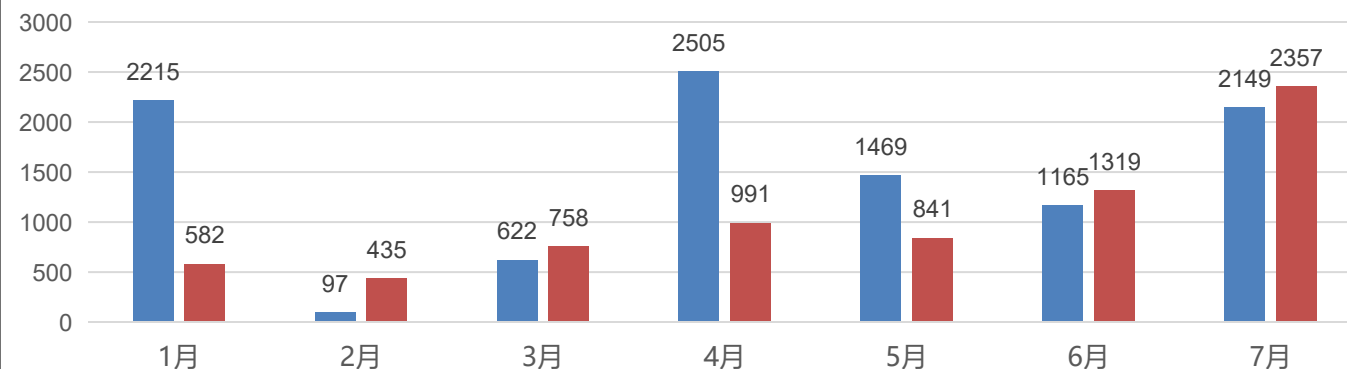
1月、4月批准预售面积增加是三川·御景台项目二期补手续原因；

其中5-7月份，白河南区域中梁首府近800套销售产品，因在建工程抵押未网签。

2019年1-7月份批准预售与实际成交分析（万^m²）



2019年1-7月份批准预售与实际成交套数分析



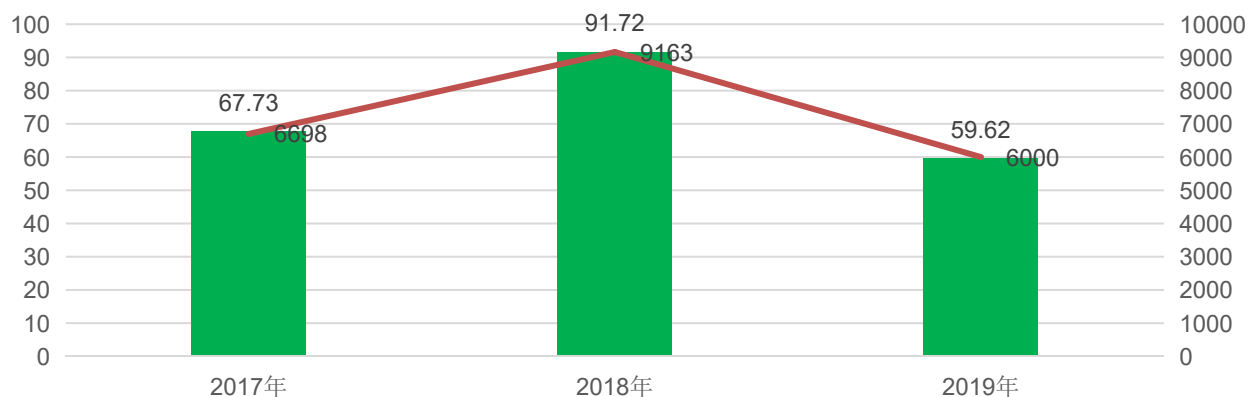
二手房市场走势

二手房市场持续活跃，实际成交量已经超过新房市场；随着新房市场供给增加，二手房市场将出现下行。

受市场新房供给不足影响，南阳二手房市场从16年年底开始发力：

- ◆ 2017年，二手房成交面积67.73万 m^2 ，成交套数6698套，成交金额23.5亿元，成交均价3470元/ m^2 ；
- ◆ 2018年，二手房市场成交面积91.72万 m^2 ，成交套数9163套，成交金额29.98亿元，成交均价3354元/ m^2 ；
- ◆ 2019年1-7月，二手房市场成交面积59.62万 m^2 ，成交套数6000套，成交金额22.05亿元，成交均价3710元/ m^2 。
- ◆ 2018年9月份，据安居客数据统计全市二手房门店467家；2019年4月份，二手房门店近600余家；

南阳二手房市场分析



备注：

- ◆ 二手房市场数据存在一定确实，南阳目前次新房交易量较大，但无房产证或网签手续，仅通过公证及协议形式进行交易；
- ◆ 二手房成交价格失真，多以评估价备案，实际成交价格不低于7000元/ m^2 。

市场总结

- ◆ 整体市场供给量不足，购房需求旺盛，市场将持续处于供不应求状态；
 - ◆ 白河南区域将承担今年一半以上的供给任务，整体去化量预计占到市场60%以上份额；
 - ◆ 随着新房市场供应增加，二手房市场将面临下行；
 - ◆ 价格走势预计趋于平稳。
-

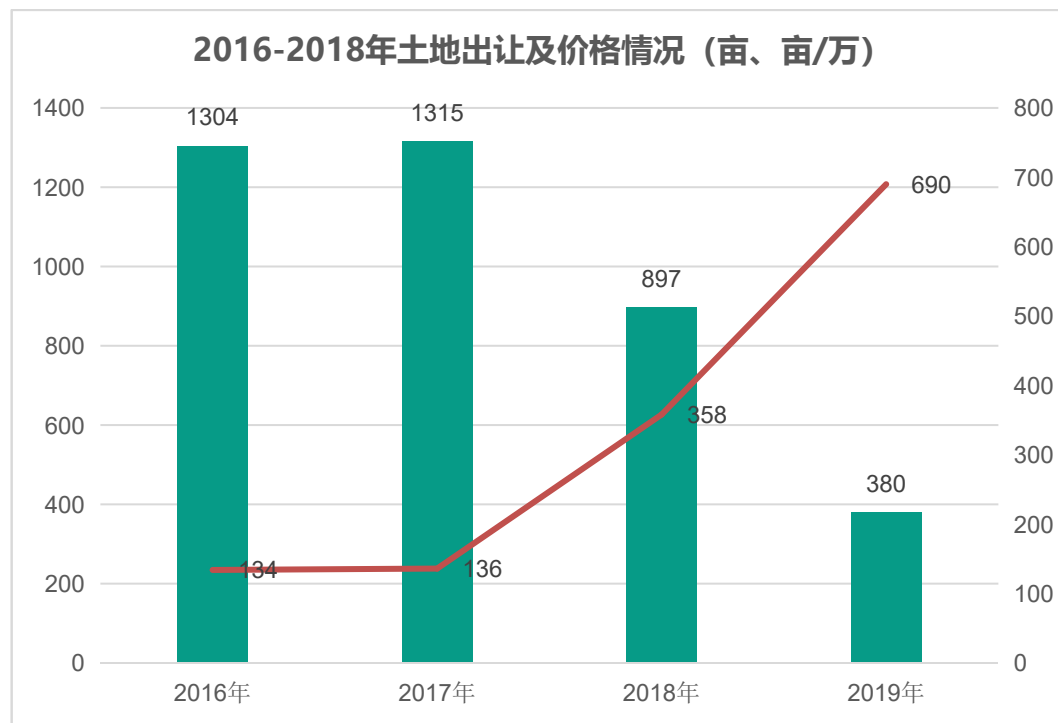
Part 3: 土地市场分析

- ◆ 土地市场走势
- ◆ 16-18行业情况
- ◆ 2019年市场情况

土地市场

2016-2019年，政府严格控制土地出让数量，市场整体供地不足；地价上涨迅速。

- ◆ 2016年，政府出让土地39宗，1304亩，土地款15.38亿元，其中31宗为招拍挂形式，均价134万/亩；8宗为协议出让，均价8万/亩；
- ◆ 2017年，政府出让土地43宗，1315亩，土地款18亿；其中38宗为在售项目补土地手续；
- ◆ 2018年，政府出让土地44宗，住宅用地17宗，897亩，土地款32亿，均价为358万/亩；
- ◆ 2019年1-7月份，出让土地12宗，成交11宗，380亩，土地款28.9亿元，均价690万/亩。



18年地王

- ◆ 2018年3月22日，碧桂园以总价7.14亿元，摘得靳岗水库地块（建业·龙悦城），总面积244亩，亩单价293万，溢价率94%；刷新了南阳凯景清华园地王记录。
- ◆ 2018年6月15日，常绿集团以总价7.62亿摘得经十路地块（常绿卧龙府），总面积126.7亩，亩单价601万，溢价率达到366%，成为2018年单价地王。



19年地王

- ◆ 2019年6月3日，南阳三川置业以总价4.02亿元摘三馆一院片区G2018-53号地块，亩单价983.87万，溢价率275.7%，楼面价6708元/m²；刷新了18年常绿卧龙府地王纪录。
- ◆ 2019年6月21日，华清源地产以5.175亿元摘得孔明路一高片区G2019-27号地块，面积46.703亩，亩单价1108万，楼面价6648元/m²；溢价率216%。
- ◆ 2019年6月21日，东青集团以3.498亿元摘得孔明路一高片区G2019-28号地块（东青·紫郡），面积30.339亩，亩单价1152.97万，楼面价4941元/m²（地块有12000m²安置要求），溢价率197%。



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/378121002065006037>