

冠县市调报告——营销

冠县基本情况



冠县，隶属于聊城市，位于冀鲁豫三省交界处，属于山东省会城市群经济圈和中原经济区。全境地处黄河冲积平原，总面积1152平方公里，辖18个乡镇(街道)，754个行政村，总人口81.2万。冠县是典型的农业县，17年GDP为234.3亿元排名山东省第84位（共有137个县/市/区），冠县县城平均工资水平为2000-3000元/月。



冠县县城中心整体成五横五纵交通布局，大致可分为西部教育区，北部物流区，东部工业区，中部商贸区四个区域；以清泉河为界分为南北两城，我项目处于南城、商贸区的中心，距离县政府不足1公里。

冠县房地产市场情况

部分项目调研汇总

序号	项目名称	总建面 (万㎡)	楼盘均价 (元/㎡)	主力户型面积区间	销售情况
1	民生·三里风景小区	8	5300	100-140㎡	在售为二期产品由7栋11层小高层及10栋5层电梯花园洋房组成，总户数600户，目前剩余未售300套
2	金河湾	17	5200	101-137㎡	由16栋18层以上的高层组成，总户数926户，一期开盘200套房源，去化40%左右
3	盛世豪庭	18	5500	110-140㎡	由11栋住宅组成，总户数900套，其中8栋已开盘，目前剩3栋楼约200套房源未开盘面市，预计9月份开盘面市。
4	民生·滨湖壹号	6	5500	125-182㎡	总户数390户，项目目前去化率达80%，剩余不足100套
5	盛世华都	13	5300	115-150㎡	650户，7栋18层以上的高层组成，目前项目蓄客阶段，预计本月首开300套
6	中通·领尚城	28	5600	90-140㎡	总户数1800户，由24栋18层以上的高层组成，12年开盘，项目整体去化率为60%，目前开盘在售高层两栋，成交均价5600元/㎡
合计	6	90㎡	5400	90-182㎡	合计市场供应量14262套，在售房源约为1100套左右

一、冠县在售或即将开售项目合计23个，总体量初步统计400万㎡，在售体量初步统计为50万㎡左右，市场均价为5200—5500元，据了解项目去化周期2-5年，平均去化周期都在3年。

二、市场上在售产品主力户型以110—140㎡三室两厅两卫户型为主，占比达90%以上

三、由调研可知90-110㎡的两居或三居室去化速度优于120㎡以上户型

四、县城内项目交房以毛坯为主，做装修的仅中通一家，装修标准为简装

五、县城内无品牌开放商入住，当地开发企业占据90%以上市场份额

六、以清泉河为界限，河北部项目相对集中有18个项目，南部仅有5个项目，和北部的项目平均售价比河南部的平均售价高300-500元/㎡



铁胆励雄姿 成功创奇迹