

2019 年 09 月 01 日杏花村项目考察信息

一、杏花村概述

杏花村镇隶属汾阳市，位于汾阳市区东北 15 公里处，距山西省省会太原 90 公里，杏花村镇东接冀村镇，南邻肖家庄镇，西连峪道河镇，北靠文水县。全镇总人口 36252 人(2017 年)，辖 18 个行政村，镇域面积 85.38 平方公里。2011 年杏花村镇地区生产总值达到 82 亿元，城镇人均可支配收入 17689 元，农民人均纯收入 8678 元。(备注：据当地市场居民了解，目前人均收入大概在 6-8 万/年，数据仅供参考)



二、杏花村镇主要经济发展

杏花村镇辖区内有汾阳杏花村经济技术开发区，截止 2016 年，开发区内除驰名中外的汾酒集团外，酿造企业还有中汾酒业、汾阳王酒业、青花瓷酒厂、新晋商酒庄、招福酒业、千年古韵酒业、汾杏酒厂、宝泉涌酒业、晋泉涌、古井酒业、义泉涌酒业、德顺商贸公司、源泉饮业、华鑫酒业、杏花源酒业等；陶瓷包装企业有鑫盛瓷业、辉煌瓷业、协盛源瓷业等；农产品加工企业有汾州香米业等；房地产开发企业有柏汇置业等，共计 34 户。

区内拥有“汾”、“竹叶青”、“杏花村”、“汾阳王”4个中国驰名商标和“汾杏”等17个山西省著名商标。2015年开发区内实现生产原酒4.5万吨，成品酒8万吨，以汾酒集团汾酒、竹叶青、玫瑰汾酒、白玉汾酒系列，青花瓷酒厂青花瓷系列、汾阳王酒业的汾阳王、梦回大唐系列等清香型白酒为主打产品，工业总产值43.7亿元，营业收入138.1亿元，上缴税金14.6亿元。

截止2016年，杏花村酒业集中发展区六大板块22个项目已累计完成投资121.8亿元，有5个项目已投产，9个项目在建，8个项目待开工。

三、开发商概述

项目由张中生（原吕梁市副市长）牵头，吕梁市部分企业老板出资合作开发。在开发建设中国汾酒城（酒城由汾酒集团出“杏花村”商标，占股51%；企业老板出资，占股49%），开始筹备计划开发房地产项目，项目当时定位为中汾职工房，不对外销售。

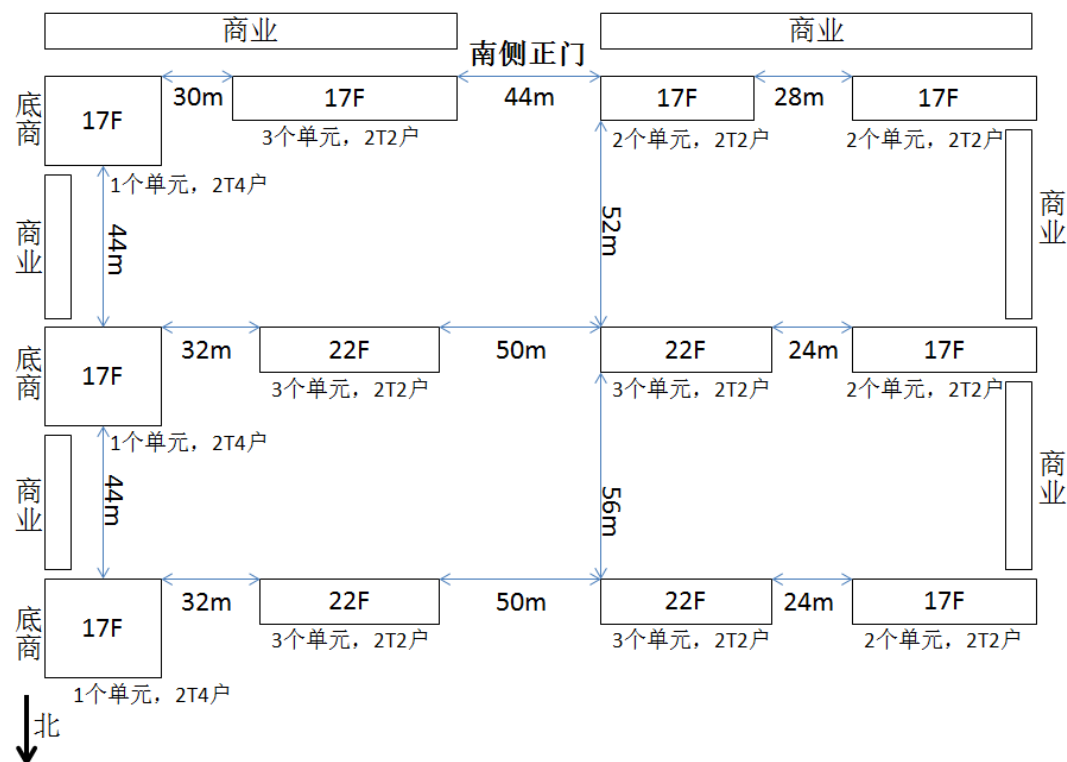
四、项目区位图

项目位于：清香大道与巴拿马风情街交叉口西北角



五、项目楼栋分布图

项目总规划有 12 栋高层住宅，6 栋商业，住宅总户数约 1100 户（部分底商及阁楼无法详细计算）。



六、市场分析及周边配套分析

1、价格分析

目前初步了解杏花村镇的房价在 3000 元/㎡到 3500 元/㎡之间，汾阳市的房价在 4000 元/㎡到 4200 元/㎡（汾阳碧桂园精装修 5500 元/㎡），单从价格上可以看出杏花村镇作为一个乡镇，市场比较好。

2、客群分析

经多方考察了解，杏花村镇的购房群主要集中在汾酒集团职工及周边村民，乡镇当地购房者较少。但由于汾阳市距离杏花村镇仅 15 公里（车程 17 分钟左右），部分汾酒集团职工在购房时考虑教育配套，会选择在汾阳市购买。

3、竞品分析

B、**柏汇首府**，位于项目西侧，目前项目在建阶段，暂不销售，体量约 9 万 m²，规划 5 栋高层，4 栋小高层，12 栋独栋别墅，销售价在 3200-3700 元/m²。



柏汇百府B-1#11单元									
二单元									
房号	建筑面积	单价	总价	客户	房号	建筑面积	单价	总价	客户
					1102	122.66	3,526	432,559	
1101	123.98	3,525	436,990		1002	122.66	3,726	457,091	王
1001	123.98	3,705	459,307	王	902	122.66	3,666	449,732	王
901	123.98	3,655	453,108	王	802	122.66	3,616	443,589	王
801	123.98	3,625	449,388	王	702	122.66	3,586	439,919	王
701	123.98	3,575	443,185	王	602	122.66	3,536	433,786	王
601	123.98	3,525	436,990	王	502	122.66	3,486	427,653	王
501	123.98	3,475	430,791	王	402	122.66	3,476	426,426	王
401	123.98	3,425	424,592	王	302	122.66	3,426	420,293	
301	123.98	3,375	418,393	王	202	122.66	3,356	411,707	王
201	123.98	3,325	412,194						

1239.80

490.64

房号	建筑面积	单价	总价	客户
1101	104.31	3393	353,972	
1001	104.31	3526	367,804	杨
901	104.31	3577	373,124	文
801	104.31	3546	369,932	王
701	104.31	3495	364,612	已售
601	104.31	3444	359,292	已售
501	104.31	3414	356,100	张
401	104.31	3383	352,908	已售
301	104.31	3313	345,544	已售
201	104.31	3322	346,524	王
102	83.94	3316	278,352	

房号	建筑面积	单价	总价	客户
1102	89.24	3,421	305,260	
1002	89.24	3,511	313,292	
902	89.24	3,461	308,830	张
802	89.24	3,421	305,260	
702	89.24	3,401	303,475	王
602	89.24	3,351	299,013	王
502	89.24	3,321	296,336	王
402	89.24	3,301	294,551	
302	89.24	3,271	291,874	
202	89.24	3,241	289,197	
102	89.24	3,211	286,520	

房号	建筑面积	单价	总价	客户
1103	108.75	3,510	381,762	杨
1003	108.75	3,562	387,334	王
903	108.75	3,592	390,678	王
803	108.75	3,562	387,334	王
703	108.75	3,510	381,762	王
603	108.75	3,459	376,189	王
503	108.75	3,428	372,846	王
403	108.75	3,398	369,502	王
303	108.75	3,367	366,159	王
203	108.75	3,336	362,815	王
103	108.75	3,305	359,472	王

C、**清熙凤凰园**，位于南苑小区正南侧，目前在建阶段，已出地面至 5-6 层，未设售楼处，据了解售价在 4000 元/㎡左右。

D、**下堡新区**，位于项目东侧，南苑小区西侧，据了解该项目为回迁房，基本为村里居住较多。



4、周边配套分析

杏花村镇沿街商业大部分以酒类销售为主，生活配套设施无大型成规模的超市，教育配套设施以酒厂的酒都学校为主（之前只对酒厂职工开放，现已面向市场）。配套设施影响一部分客户选择在汾阳市购房，项目南侧正在规划的幼儿园、小学投入使用后，会促进本项目的销售。

幼儿园、小学规划图

工程概况牌

工程名称	汾阳市杏花苑小学·幼儿园项目		
建设单位	汾阳杏花村经济开发区管理委员会	项目负责人	白 煜
施工单位	河南七建工程集团有限公司（教学楼）	项目负责人	崔山众
	山西浩洋建筑工程有限公司（办公楼、专家楼）	项目负责人	胡建勳
	山西环宇建筑工程有限公司（幼儿园）	项目负责人	张 弘
建设规模	148750m ²	工程投资额	3122.13万元
设计单位	山西丰晋建筑设计有限公司	项目负责人	张 鹏
监理单位	太原圣远工程建设监理有限公司	项目负责人	霍万刚
质监单位	汾阳市建筑工程质量监督站	质监员	
安监单位	汾阳市建筑工程安全监督站	安监员	
开工日期	2018.12.10	计划竣工日期	2019.7.20
治安领导小组	组长：叶根喜 副组长：褚东辉		
	成员：王利中		
消防领导小组	组长：叶根喜 副组长：褚东辉		
	成员：王利中		

鸟瞰图



幼儿园、小学实景图



七、项目实景拍摄图

工程进度：本项目目前主体已完工，二次结构基本完成，楼外立面未做，部分楼栋外墙保温层已做，小区绿化未做，地下负一层积水较多。

高速出口：



项目东南侧角度：



项目东侧：



项目南门（由南至北角度）：



项目南门（由北至南角度）：



项目东侧商业：



项目南侧商业：



项目西侧商业：

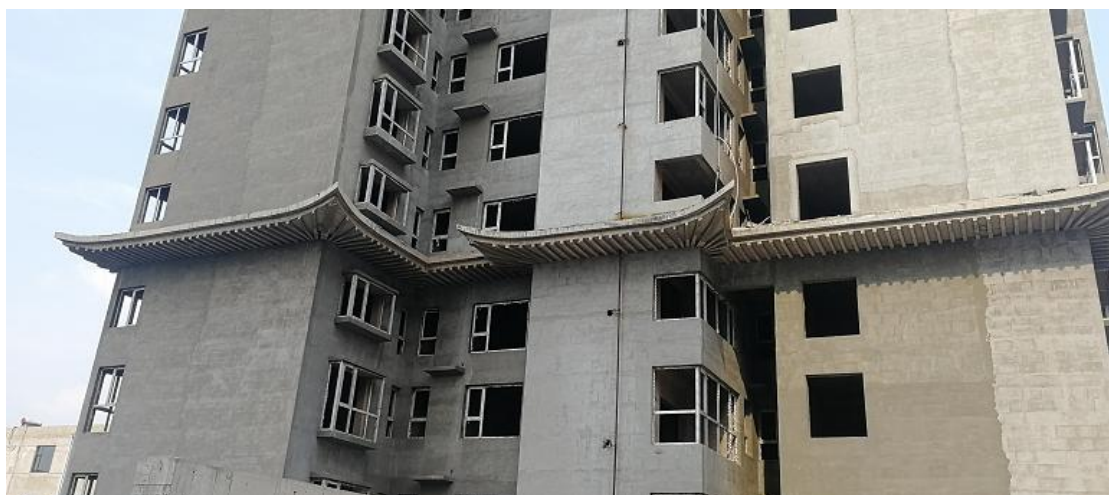




项目北侧空地：



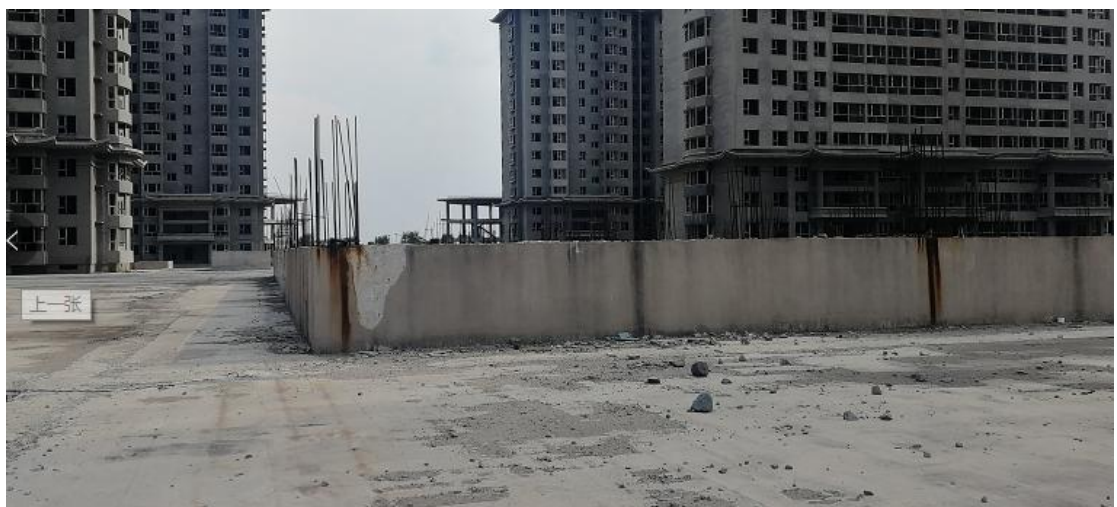
项目楼体外立面：







项目中心广场：



项目内部图：



八、四 S 分析

优势：

1、项目主体已完工，二次结构已基本完成，准现房；

- 2、项目地理位置优越，位于杏花村镇繁华地段；
- 3、项目楼栋分布合理，建筑风格为中式建筑风格，标杆性建筑；
- 4、当时项目定位为中高端楼盘，市场口碑良好。

劣势：

- 1、开发商出事后，项目搁置时间长，之前未定案名，未做市场宣传，需要时间重新造势；
- 2、项目东侧 3 栋楼为 2 梯 4 户，户型格局较差；
- 3、项目北侧为小部分净地，净地往北为当地居民商业，未临街汾酒大道；
- 4、项目西侧为新规划道路，道路较窄，出行不便；
- 5、项目体量大，资金回拢慢，战线较长(预计 3-4 年去化)。

机会：

- 1、目前杏花村镇可售房源较少，市场较好；
- 2、项目之前定位为酒厂职工住房，未对外销售，据了解目前汾酒集团加中汾职工约 2 万人，可消化部分房源；
- 3、据了解目前中汾酒厂为一期，后期总职工数量在 5 万人，目前每年新入职职工约 1000 人左右，市场前景较好；
- 4、项目南侧为由杏花村镇政府投资建设的幼儿园、小学，目前主体已基本完工，预计投入使用时间在 2020 年 9 月，改善教育配套资源，促进酒厂职工当地购房；
- 5、据了解受酒厂影响，当地商业需求量较大，商业成交量较为可观，成交价在 6000-7000 元/m²。

威胁：

- 1、市场客户群体受限，主要购房群为 80%酒厂职工，15%周边村民，5%乡镇居民；
- 2、据了解南苑小区为目前杏花村镇最好的商品房，住户 1000 左右，其中酒厂职工占 90%，

现已全部交房入住，且距离酒厂近，该小区已消化部分酒厂职工；

3、杏花村镇多以酒类销售为主，目前的教育配套及生活配套较为普通，暂时满足不了大部分消费人群，导致部分购房群体选择汾阳市；(可在项目商业规划大型超市、餐饮、幼儿园等)

九、总结

经 SWOT 分析，总结以下几点建议：

1、定位建议，杏花村唯一“中式高端住宅”，为迎合前期“酒厂职工住房”声音，可将东侧 3 栋住宅作为酒厂职工团购（约 200 套），剩余 9 栋面向市场；

2、造势建议，时长约 2-3 个月

a、前期准备，案名及 logo 定制，营销中心展示，房地产公司及建筑公司入驻；

b、宣传物料准备，DM 单页、自媒体、户型图、鸟瞰图、围挡等文案及图片定稿；

c、拓客准备，团队编制确定，方案制定（以团购、圈层为主）；

3、价格建议，对比楼盘分析，建议价格在高于市场价 50-100 元/m²

楼盘	价格
柏汇首府	3200-3600 元/m ²
酒都小区	3100-3400 元/m ²
南苑小区（现房多层）	均 3600 元/m ² 左右
清熙凤凰园	3400-3800 元/m ²

建议价格：3500-3900 元/m²

4、去化建议，采用“低开高走”形式，先在市场上形成销售氛围。团购房与市场房同步进行，市场房由北至南依次开盘，根据销售进度及市场反应，做价格调整。

2019 年 9 月 2 日