|  |
| --- |
| **2013年8月黄冈市城区房地产市场分析报告** |
| 发布时间：9/17/2013 4:40:36 PM 浏览：1915 |

|  |  |
| --- | --- |
|   |   |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **第一部分本月楼市政策一览****·本月楼市政策****8月4日    发改委：下半年发布城镇化规划推动户籍改革**  国家发展和改革委员表示，将制定发布城镇化发展规划及相关政策，统筹谋划和推动户籍、土地、财税金融、社会保障等方面改革，提升城镇化质量。对此，在努力稳定外需的同时，积极扩大内需，释放有效需求，充分发挥消费的基础性作用和投资的关键性作用，进一步发挥内需对经济增长的支撑作用。**8月6日    央行：全面放开金融机构带快利率管制**央行决定，自7月20日起，全面放开金融机构贷款利率管制，这意味着，今后企业和个人在寻求商业银行的信贷支持时，其贷款利率可以与银行讨价还价。对于这一消息，房地产界普遍认为，此举或将加剧房地产行业优胜劣汰。**8月6日   住建部：2013年103个城市纳入国家智慧城市试点**住房和城乡建设部昨日对外公布2013年度国家智慧城市试点名单，确定北京经济技术开发区等103个城市（区、县、镇）为2013年度国家智慧城市试点。其中，市、区83个，县、镇20个。此外，2013年试点扩大范围9个。住房城乡建设部要求，各地要针对本地区新型城镇化推进中的实际问题，制订出智慧城市创建目标，做好顶层设计；制订创建任务和重点项目的时间节点；创新体制机制，明确责任和考核制度，落实相关保障措施。同时，要高度重视信息整合和共享协同，抓好城市公共信息平台和公共基础数据库建设，提升各应用系统效能；注重城市发展中的应用体系建设，突出具有经济效益和社会效益的标志性成果。**8月21日  房价分层或将会成为趋势**国家统计局日前公布的7月份我国70个大中城市房价统计显示，北京、广州、上海、深圳等一线城市的房价承接前几个月的凌厉涨势，都出现了15%以上的同比涨幅，其中涨幅最大的北京高达18.3%。一些二三线城市，由于资源稀少，就业必然出现紧张趋势，这些城市的就业人口向大城市转移。这样一来，一线大城市由于有了源源不断的人口导入，其房价便获得了强劲的支撑，难以出现下跌，而二三线城市由于就业人口的不断外移，其房价渐渐失去支撑力，最终出现下跌也是必然的。几年来的房地产调控，已经使我国房地产市场的格局在不同城市之间出现了不同的形态。只要整个国家的资源分布格局没有改变，那么，房价分化就将是一个难以改变的大的趋势。**8月24日 住建部 “密切监测房地产市场变化，研究进一步强化市场调控的政策措施”**。对未来房价的判断，朱中一认为，尽管当前价格反弹压力依旧存在，但并不能构成判断市场全面反弹的依据，在继续抑制市场反弹的因素里面，“中央抑制投资性需求的态度”、“对房价上涨的问责制度”是最重要的两点.在一些房地产开发商看来，如此低的住房土地供应率很可能已埋下一年后房价反弹的隐患。因为土地供应不足，导致未来新房供应量不足，供需失衡的结果就是房价的暴涨。 **第二部分本月楼市发展趋势**·本月楼市发展趋势供应情况：下半年至今全国土地供应量未有明显增加，本月推地量环比继续下降，同比小幅加，其中住宅类用地好于整体情况，供应量同比上涨。8月全国300个城市共推出土地3291宗，推出面积12688万平方米，环比减少5%，同比增加1%，其中住宅类用地（含住宅用地类用地及包含住宅用地的综合性用地）1010宗，推出面积4897万平方米，环比减少5%，同比增加17%。1-8月，全国300个城市住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的总综合性用地）当月供应量除3月外均高于去年同期，同比涨幅在5月达到45%的高点后逐渐缩小，本月涨幅与上月相近。成交情况：本月全国土地成交量延续上月走势，环比，同比均减少5个百分点以上，其中住宅类用地环比降幅小于总计用地，同比则有增加。8月全国300个城市共成交徒弟2496宗，成交面积9758万平方米，环比减少16%，同比减少7%,其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地综合性用地）722宗，成交面积3582万平方米，环比减少20%，同比增加13%。1-8月，全国300个城市住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）单月成家量除2月外均高于去年同期，本月住宅天用地成交量为5月以来的单月最低值。成交价格：本月全国土地与住宅用地成交楼面均价水平与上月差距不大，同比仍维持40%以上的涨幅8月全国300个城市成交楼面均价为1277元每平方米，环比下降3%,同比上涨41%其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为1778元每平方米，环比下降2%，同比上涨43%。        1-8月，全国300个城市住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）单月成交价格全部高于去年同期，近期开发商在重点城市拿地积极性高，住宅用地楼面价水平较上半年有所提高。**第三部分黄冈楼市供求分析****（一）住宅成交报告****表2：8月黄冈市商品房住宅交易情况对照表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **综合信息** | **成交总套数（套）** | **成交总面积（m2）** | **成交均价（元/m2）** |
| 2013年8月 | 423 | 46743.79 | 4047.21 |
| 2013年7月 | 319 | 33382.64 | 3889.56 |
| 环比 | 32.6% | 40.02% | 4.05% |

 **（二）商铺成交报告****表3：8月黄冈市商品房商铺交易情况对照表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **综合信息** | **成交总套数（套）** | **成交总面积（m2）** | **成交均价（元/ m2）** |
| 2013年8月 | 148 | 8128.3 | 12846.94 |
| 2013年7月 | 103 | 3858.88 | 12063.83 |
| 环比 | 43.69% | 110.63% | 6.5% |

     **（三）总体成交分析**2013年8月，共销售商品房571套，总面积约54872.09㎡。据黄冈市房地产市场信息发布平台数据显示：2013年8月，黄冈市房地产市场住宅成交总套数423套，较2013年7月增加104套，环比上升32.6%；销售总面积46743.79㎡，较2013年7月增加13361.15㎡，环比上升40.02%；销售均价4047.21元/㎡，较2013年7月增加157.65元/㎡，环比上升4.05%。2013年8月，黄冈市房地产市场非住宅商铺成交总套数148套，较2013年7月增加45套，环比上升43.69%；销售总面积8128.3㎡，较2013年7增加4269.42㎡，环比上升110.63%；销售均价12846.94元/㎡，较2013年7月上升783.11元/㎡，环比上升6.5%。**·新增供应楼盘****2013年8月办理预售许可**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **项目地址** | **开发单位** | **预售证号** | **预售楼栋** | **预售面积** | **发证时间** |
| **无** |

  **·住宅成交价格**8月份，销售均价在3000-4000元/㎡住宅的销售占住宅总销量的33%，4000—4500元/㎡占比57%，4500—5000元/㎡占比10%。                            IMG_256**表4：8月商品房住宅销售均价对比图****住宅销售面积分析**8月份，销售面积在90㎡以下住宅的销售占住宅总销量的3%，90—100㎡占比10%，100—120㎡占比64%，120—140元㎡占比20%，140㎡占比3%。                      IMG_257**表5：8月商品房住宅销售面积对比图****·本月楼盘销售排名**

|  |
| --- |
| 8月住宅销售套数排名 |
| 排名 | 项目名称 | 销售套数 |
| 1 | 升华·翡翠一品 | 60 |
| 2 | 金家上城 | 53 |
| 3 | 鸿发·东门华府 | 28 |
| 4 | 东湖国际城 | 23 |
| 5 | 江岸名都 | 22 |
| 6 | 三清·国际华城 | 21 |
| 7 | 江山如画 | 20 |
| 8 | 嘉豪·公园世家 | 16 |
| 9 | 金泰国际广场 | 16 |
| 10 | 电力家园小区 | 12 |

|  |
| --- |
| 8月商铺销售套数排名 |
| 排名 | 项目名称 | 销售套数 |
| 1 | 湖北亿嘉亿国际酒店 | 47 |
| 2 | 东坡外滩 | 26 |
| 3 | 东湖华都酒店二期 | 25 |

**第四部分 黄冈热点楼盘动态****升华·翡翠一品****项目卖点：(1)临近遗爱湖风景区，上居临湖，风景优美。****(2)十三幢滨水排屋，****项目缺点：(1)价格偏高.****(2)地段较偏，交通设施不够完善，****最新动态：2013年8月25日，黄州高端热盘升华•翡翠一品火热开盘，此次开盘推出13#14#楼共计87套房源，有五种舒适户型可供业主选择，面积为114~160㎡之间 ，最多赠送面积约13平，总价立省6万。****东门华府****项目优点：（1）交通便利，配套完善****（2）离市中心较近，出行方便****项目缺点：居住环境有些嘈杂****最新动态：该项目一期产品基本售罄，二期6号楼，2号楼8月24号已开盘，主推产品100-127.95平三房正在热销中。项目1号楼面积为85-110平两房、三房，预计春节发售。认筹3000，总价优惠10000万。 2#楼 嵌贴面砖已全部完工，脚手架正在拆除、已拆除6层；内墙粉刷及刮白腻子已全部完工；门窗已安装完毕；主排水管道已安装完毕。 6#楼 外立面粉刷已完工，准备外墙嵌贴面砖；内墙粉刷及刮白腻子已全部完工****金家上城****项目优点：（1）一期绿化做的好****（2）赠送的面积多****（3）入口处设计感豪华，给业主进入五星级酒店的感觉。****项目缺点：价格高****最新动态：目前，【金家上城园景楼王】金樽VIP正火热升级，80-158平米无敌3景珍稀楼王5千抵3万火爆认筹认筹中，“500万购房礼券免费抽、5000张电影票免费送”活动也在如火如荼的进行着。8月27日“放飞音乐梦想”金家上城暑期钢琴互动活动圆满举办。****东湖国际城****项目缺点：（1）地段稍偏，有所不便；****（2）前期价格偏高。****项目动态：项目从去年10月开盘推出一期一组团（6、7、8、9、17#），销售情况不佳，因为前期定价偏高，均价4300元/㎡，存在滞销，已推出楼栋去化率约40%。****现推出“豪礼撼黄州，买房送车！”活动，针对购买110㎡以上面积的客户在总房款基础上减5万8 ，110㎡以下面积的客户总房款减4万8 作为购车费用，相当于在原价基础上打88折，折后均价3800元/㎡。****80、90㎡两房化较慢，100-110㎡左右三房去化较好。****一期是由11栋高层和1栋五星级酒店组成，一组团五栋楼外立面已经全部饰好，预计年底交房，二组团6栋也已准备粉饰外立面，而东湖国际城五星级大酒店也完成了一大半。** |