|  |
| --- |
| **2013年12月黄冈市城区房地产市场分析报告** |
| 发布时间：2/8/2014 5:55:06 PM 浏览：2426 |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **第一部分  楼市政策**  **12月9日        国家信息中心报告：明年房价还要涨5%左右**  明年我国房地产市场整体将保持小幅增长，预计全年房价的涨幅在5%左右，考虑到2013年的翘尾因素，2014年上半年的房价指数可能会在8%以上。  今年前三季度，我国经济分别增长7.7%、7.5%和7.8%，累计增长7.7%，规模以上工业增加值累计增长9.6%，工业企业效益出现恢复性增长，前8个月实现利润同比增长12.8%，绿皮书预测，全年GDP将增长7.6%。  在国内货币流动性相对宽松、工资等成本压力较大等作用下，居民消费价格保持温和上涨态势，2013年1至9月CPI同比上涨2.5%，涨幅同比放缓0.3个百分点。受新涨价因素累积、季节性以及极端灾害天气等因素的影响，第四季度CPI将上涨3%以上，全年CPI上涨2.7%左右。  预计2014年我国GDP将增长7.5%左右，工业增速稳中略降，规模以上工业增加值实际增长9.3%，同比放缓0.3个百分点。预计明年房产税试点范围将进一步扩大，并和财税体制改革结合在一起，继续探索利用房产税来缓解地方政府对土地收入过度依赖的局面。  **12月29日** **国土部：表示明年严控土地增量地方调控承压**  据经济之声的报道，国土资源部中国土地勘测规划院26日发布了《2013中国土地政策蓝皮书》。国土部表示，明年用地规模将实施总量控制和减量的供应，另外，与房地产税密切相关的不动产统一登记制度建设已有了新的时间表。      这段时间大约有18个城市推出了楼市调控的新政，其中15个城市提出“要扩大土地供应”。亚太城市房地产业协会会长谢逸枫分析认为，明年的用地政策，也许将给地方楼市的调控带来压力。      一面是市场希望增加土地供应为房价上涨减压，另一面是国家将严控土地供应增量。中国土地勘测规划院地价所所长赵松认为，两难之下，地方政府可以选择的策略是挖掘存量用地。    除了在土地供应上做文章外，房产税也被业内视为调控房价的利器。但前提是，要实施不动产统一登记制度，摸清市场情况。  **12月29日**   **住建部正拟定楼市重点监控名单：北上广深入围**  十八届三中全会后，房地产行政化调控的预期渐浓，然而，一切却并非如地产商们所预计的乐观。住房和城乡建设部(下称“住建部”)正在草拟2014年重点监控房地产市场城市的名单，被列入名单的城市须从严执行限购限价等楼市调控政策。      通过不同方式，日前住建部已经向北京、上海、广州、深圳四城市明确，2014年必须从严落实包括限购限价在内的房地产调控政策。住建部正在拟定重点名单，而这一名单与“房价上涨较快，房地产市场调控压力较大”的城市基本重合。    在“建设系统工作会”期间，住建部通过不同方式，向北京、上海、广州、深圳四个特大型城市明确了2014年必须从严执行包括“限购”“限价”在内的房地产调控措失。      与此同时，住建部已开始草拟2014年房地产市场重点监测城市的名单。在这份名单上，北、上、广、深已确定“入围”，杭州等房价上涨较快的区域中心城市业已被列入。列入“名单”的城市，除须继续从严落实限购政策外，“对商品房预售价格定价实施行政干预”的“限价手段”，也将暂不退出。    **第二部分．2013年黄冈楼市整体状况**  **2013年黄冈楼市整体情况分析**  **刚需置业演绎“井喷”**       据黄冈市房地产管理局官方网站统计显示，去年，市区楼市量价均刷新历史新高。全年商品房销售面积84.12万平方米，实现销售8374套，较之上年分别增长20.38%和52.39%。市区商品房每平方米成交均价4923.22元，较之上年同期增长19.03%。市区住宅销售面积74.33万平方米，实现销售6827套，每平方米成交均价4019.46元。市区商业销售面积9.23万平方米，实现销售1335套，每平方米成交均价12232.38元。        综合分析来看，去年市区楼市销售走势可用一个“N”来描述。去年元至2月份，楼市迎来难得一见的“开门红”，市区商品房销售1912套，销售面积19.68万平方米，可用放量上行来形容最恰当不过。到了去年4月，这种火爆行情急转直下，市区商品房销售400余套，历经传统的“红五月”后，6月销量又回归到400余套。紧随其后的三季度，每月销量均稳定在600套左右。四季度楼市销量再度放量突破2200套。具体到项目，升华•翡翠一品、嘉豪•公园世家、金家•上城等三家楼盘挤占销量前三名。        业内人士认为，去年市区楼市演绎“井喷”行情，主要缘于刚性需求的推动，其置业主要群体则是我市新型城镇化所带来的农民进城效应，以及市区家庭二次改善置业的集中释放。  **政策调控有保有压**        2013年2月20日，国务院常务会议确定完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管五项加强房地产市场调控的政策措施，即“国五条”。10天之后，国务院又发布新“国五条”细则，其中规定：二手房交易按转让所得的20%征收个人所得税。随着新“国五条”及其细则的出台，楼市激起千层大浪，二手房市场在3月异常火爆，市区楼市出现了排队过户的场面。        尽管新“国五条”被称为史上最严厉的调控机制，但去年下半年，新一届政府着力建立健全长效机制、维持宏观政策稳定，尤其是十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策。进入第四季度，一线城市率先收紧楼市调控政策，随后武汉、厦门、福州等十多个二线城市跟进出台政策，从限购、限贷、增加供应等方面入手加强市场调节。        总体来说，去年国家调控“有保有压”方向明确，长效调控机制呼之欲出。去年4月，湖北东坡外滩置业有限公司经过激烈角逐，成功竞拍东方广场对面130亩商住用地。去年8月23日，万景•东坡外滩再度斥资5.23亿元成功竞拍万家咀150亩地块，拍卖总价高达5.23亿元，创造了黄冈建市以来单宗土地拍卖总价及楼面地价的新纪录，被业界称为“黄冈地王”。去年系列调控，并未影响开发商对后市的预期，市区楼市销售屡被刷新，土地拍卖异常火爆，这就是最好的证明。  **高性价比改写竞争**       众所周知，前10年的黄冈楼市，只要有房子就可以好卖；前5年的楼市，只要有一个好的售楼厅就可以好卖；如今的楼市，已经进入品质争优、品牌争先的时代。购房者看好的是项目品质和企业实力，尤其是房子的综合性价比。        纵观去年楼市，卖得最好的升华•翡翠一品、嘉豪•公园世家、金家•上城三个项目，一个共同特点就是小区内部环境好，小区外部环境更漂亮。而与此同时，东门华府、亚坤•帝景豪庭、龙城华府、艳阳•御澜岸、三清•国际华城、明珠广场、金泰国际广场、景江国际、东方名都、中环坐标城等项目纷纷依托各自优势，合理定价，均取得理想的销售业绩。        “不怕不识货，就怕货比货。”当金家•上城阔景园林争宠楼市之时，当升华•翡翠一品创新产品设计之时，一批批高端住宅项目显山露水，让市民寻找到了“什么是生态人居”的真正含义。去年11月2日，位于东方广场旁边的万景城项目对外亮相，气势恢弘的欧式美学大门，奢华的咖啡吧、书吧、瑜伽室、健身房、斯诺克桌球室，尤其是室外上千平方米下沉式曲线泳池、室内恒温游泳池，顿时惊艳全城。       事实证明，随着竞争的加剧，尤其是人们对住宅品质要求的不断提升，购房者并不是把价格作为唯一选择，而是更加注重开发商实力和企业的品牌优势，更加热衷地段区位、绿化环境、户型设计、物业管理以及项目配套等综合优势。在具备这些优势的同时，开发商只要善于蓄势造势，不愁销售不火爆。          **商业地产吸金难挡**      “买了房子，买间铺子，舒舒服服一辈子。”“错过这铺子，后悔一辈子。”这是黄冈国贸对外的广告宣传，在去年秋季一下子火遍市区大街小巷，形象道出当前投资商业地产的新趋势。         楼市经历近几年的快步发展，市区大多数家庭均较好地解决了住房难题。作为上班一族丢下工作去做生意不太现实，如何在不影响工作前提下，确保家庭财产性收入增加？事实证明，投资股票、基金、黄金，包括银行存款，都很难实现这一目标。要是在好的地段、好的商业综合体、负责任的开发商手中买下一间铺子，还真能够实现家庭财产性收入的稳步增加，这从黄冈奥康商业步行街得到了证明。         去年，受益于调控政策的相对宽松和城市快步发展的需要，市区商业地产风生水起。备受市民关注的东坡外滩项目先后对外两次开盘，劲销商铺300余套，实现销售收入3亿多元。格兰道项目以叫卖首个集聚宴会、餐饮、住宿、购物于一体的五星级酒店商业综合体，商铺销售大半。去年4月底，沉寂半年的紫金广场项目，成功牵手武汉商业地产领军人徐文斌团队，正式更名为黄冈国贸，经过半年招商推介，认筹客户460多组，去年12月8日对外开盘，当天热销238套。市区旧城改造重点项目胜利新街在去年6月底对外亮相后，依托天生古城墙和良好的地段优势，规划设计古典商业街区，吸引了不少投资客关注。去年9月28日，位于黄冈经济开发区的瑞天广场项目正式对外开街，顺利填补新区无大型商业综合体的历史。        据统计，去年商业地产开启了销售历史上的新篇章，市区商业项目销售接近10万平方米，黄冈国贸和胜利新街项目每平方米最高售价接近4万元。大大小小的商业项目，凭借各自优势，纷纷巧打营销牌和宣传战，成为当前最为吸引资金的主场。     **合作推介日渐创新**       随着楼市竞争的不断加剧，循规蹈矩已难以吸引客户“眼球”，取而代之的是令人耳目一新的营销策划，围绕“出新、出奇、出彩、出格”，不惜大手笔地砸钱寻找噱头，成为市区楼市的新走势。      活动营销成为常态。曾经的楼市，一般只在认筹和开盘时，搞一些活动吸引人气。如今的楼市，不搞活动很难叫卖。黄冈国贸花费40万元邀请法国红磨坊、武钢文工团前来惠演，让市民同时感受中西合璧的异域风情，同时花费10万元赞助举办黄冈讲坛。新九城地产不惜花费重金，聚集当前最炙手可热的“中国好声音”明星歌手阚立文、戴月，黄冈地区享誉盛名的黄梅戏表演艺术家张辉，武汉市知名谐星阿星，以及众多国内顶级规格的国家一级歌唱家，为市民奉献一台完美的视听盛宴。金家•上城别出心裁地举办恐龙展，万景外滩根据不同的时节举办喜乐会、产品推介会，升华•翡翠一品组织举办业主才艺大赛和客户感恩活动……如此好戏连台，真是让人瞠目结舌，他们在颠覆传统营销模式的同时，更是吸引了购房者的“眼球”。        与强势媒体合作成为营销新趋势。去年，各大开发商广告投入费用超过历年，在充分利用手机短信、宣传夹报、户外广告的同时，一些大的楼盘主动与市内强势媒体合作，纷纷抢占《黄冈日报》等主流媒体。黄冈国贸连做8个整版，大版面、大篇幅、大阵势，短短一个月吸引认筹客户300多组。新九城地产借记者节之际，向黄冈日报社捐赠价值10多万元的手提电脑、录音笔等器材。     |  | | --- | | **第三部分.黄冈市12月份及全年销售情况汇表**  **2013年12月份黄冈市区商品房销售汇总** | |  | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **2013 年 12 月份黄冈市区商品房销售汇总** | | | | |  | **销售面积 [M2]** | **销售套数 [ 套 ]** | **成交均价 [ 元 /M2]** | | 商品房 | 63690.81 | 720 | 5193.14 | | 住 宅 | 59184.56 | 515 | 3953.64 | | 商 业 | 3875.49 | 179 | 24395.43 | | 车 库 | 500.9 | 21 | 3872.35 | | 写字楼 | 0 | 0 | 0 | | 其 它 | 129.86 | 5 | 2133.68 |      |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **2013 年 12 月份黄冈市区商品房销售面积前八名排行榜** | | | | | **序号** | **项目名称** | **面积 [M2]** | **套数** | | 1 | 中环东源城 | 9495.4 | 58 | | 2 | 中环坐标城 | 9230.1 | 80 | | 3 | 亚坤·帝景豪庭 | 7057.26 | 64 | | 4 | 东方华府 | 6220.93 | 56 | | 5 | 升华·翡翠一品 | 4658.72 | 36 | | 6 | 三清·国际华城 | 1845.77 | 16 | | 7 | 金泰国际广场 | 1503.62 | 14 | | 8 | 世纪阳光·都市印象 | 1409.9 | 14 | | | **2013年黄冈市区商品房销售汇总：** | |  | | |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | |  | **销售面积 [M2]** | **销售套数 [ 套 ]** | **成交均价 [ 元 /M2]** | |  |  |  |  | | 商品房 | 841201.88 | 8374 | 4923.22 | | 住 宅 | 743254.92 | 6827 | 4019.46 | | 商 业 | 92293.19 | 1335 | 12232.38 | | 车 库 | 3813.51 | 160 | 4268.1 | | 写字楼 | 858.38 | 1 | 5100 | | 其 它 | 981.88 | 51 | 4396.64 |      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  | | --- | | **2013年黄冈市区商品房每月销售套数** | | | | | | | | | | | | | | |  | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | | 商品房 | 1061 | 797 | 758 | 487 | 896 | 387 | 498 | 591 | 686 | 989 | 504 | 720 | | 住宅 | 874 | 675 | 675 | 389 | 802 | 327 | 384 | 425 | 562 | 738 | 461 | 515 | | 商业 | 181 | 119 | 79 | 61 | 87 | 59 | 64 | 151 | 103 | 221 | 31 | 179 | | 车库 | 5 | 0 | 4 | 25 | 5 | 1 | 50 | 8 | 13 | 17 | 11 | 21 | | 写字楼 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 其他 | 1 | 3 | 0 | 12 | 2 | 0 | 0 | 6 | 8 | 13 | 1 | 5 |      |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **2013 年黄冈市区商品房销售面积前八名排行榜** | | | | | 序号 | 项目名称 | 面积 [M2] | 套数 | | 1 | 升华·翡翠一品 | 65405.75 | 556 | | 2 | 嘉豪·公园世家 | 56155.63 | 449 | | 3 | 金家·上城 | 39872.77 | 514 | | 4 | 龙城华府 | 33143.57 | 328 | | 5 | 江岸名都 | 32115.77 | 293 | | 6 | 三清·国际华城 | 31503.89 | 265 | | 7 | 江山如画 | 30982.43 | 268 | | 8 | 鸿发·东门华府 | 30573.6 | 260 |     **2013年与2012年黄冈市商品房销售对比图**  **IMG_256**    **第四部分.楼市速递**  **【瑞丰世家】 2014-01-19**  **68-137㎡多重户型，涵盖了68-92㎡紧凑两房、118-137㎡阔绰三房，132㎡板式四房等多重双景户型**  **1重礼：定房即享1万抵2万钜惠；  2重礼：如期签订合同再享99折优惠；  3重礼：春节期间购房即送豪华全智能鞋柜；  4重礼：春节期间一期现房限时特价3688元/㎡起 5重礼：老客户推荐新客户成功购房即享1000元现金回馈，新客户再享99折优惠。    与此同时，春节期间，为满足广大市民的文化需求，瑞丰世家特在营销中心一、二楼内展出“遗爱湖风采”优秀摄影作品，及黄冈市东坡书画艺术协会艺术大师们的书画、篆刻等艺术作品展。**  **【金家上城】  2014-01-06**  **首付9万起，80—158平 购三房另赠一房 。首付可免息分期  轻松入住园林四房。**  **【东方华府】 2014-01-04**  **98-121m2看房送车票活动。所有返乡客户凭当天回城车票，都可免费获赠回乡车票一张。**  **【九城新天地·香颂世家】   2013-12-30**  **九城新天地•香颂世家1期,推出欧风美境香颂传世的92-137㎡百米阔景美宅新品，认筹钜惠2000抵20000元。**  **【江山如画】  2013-12-21**  **临江樓王1号楼，1万顶3万火爆认筹！  91-138暖阳現房圣诞特惠。关注微信号jsrh8827123领钜惠禮包！**  **【都市印象】  2013-12-17**  **5号楼新品创世而出，百元入会认购87-115㎡全新三房，买房送品牌电瓶车，精美好礼来者有份。**  **【九城新天地】 2012-12-11**  **12月28日认筹 2千抵2万**    **武汉正邦兴业地产顾问有限公司**  **2014年1月** | |