|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 特别提醒    数据采集时间说明  本文内宏观政策、城市规划以及市场观点信息采集日期为2018年11月1日-30日；  本文内市场供应数据采集日期为2018年11月1日-30日；  本文内市场销售数据采集日期为2018年11月1日-30日；  本文内土地市场新增数据采集日期为2018年11月全月数据；  本文内土地市场成交数据采集日期为2018年11月1日-30日；  本文内媒体登录数据采集日期为2018年11月1日-30日。    版权说明  本文内包含的资料属于武汉正邦兴业地产顾问有限公司的商业机密, 一旦泄漏，可能被商业竞争者利用，因此本文档内容仅限于武汉正邦兴业地产顾问有限公司内部及相关合作伙伴参考之用，除此之外，不得私自发布、使用和复制文档的任何内容。  如果武汉正邦兴业地产顾问有限公司相关合作方或第三方决定采用本文或本文内数据，对本文档中数据的发布、使用和复制的必须通告武汉正邦兴业地产顾问有限公司并且在引用文本中进行明确说明。  本限制条款不适用于从其它合法渠道得到对文中包含数据的使用授权的情况。  版权由武汉正邦兴业地产顾问有限公司所有。    本报告数据说明：  1、本报告中所涉及的批准预售、新开盘及加推、成交数据未特别注明的，均为建筑面积。  2、本报告中所涉及的新开盘及加推、成交价格未特别注明的，均为建筑面积价格。  3、本报告中批准预售、成交数据均来自宜昌房地产交易网站；土地数据来自宜昌市国土资源局网站。                **第一部分   楼市政策分析**    **1、 宜昌市拟对违建房屋实施行政管控 违建房屋将限制变更、交易。**  宜昌市禁止违法建设领导小组办公室按照《宜昌市禁止违法建设管理办法》对附有违法建筑的建（构）筑物不予登记的规定，正式下发了《关于对附有违法建筑的建（构）筑物不予登记、抵押及变更的通知》，我市将对一批附有违法建设的房屋进行行政管控，存在违建的房屋将被冻结房屋产权的登记和抵押等手续，直到违建拆除。  **2、11月15日起武汉刚需买房新政正式实施。**  15日起，武汉市备案均价20000元/平方米以内、面积140平方米以下新建商品住宅项目，刚需家庭优先选房房源比例将不低于80%，白沙洲、四新等重点区域比例则将提高至100%。  具体来看，对于预售备案价低于20000元/平方米(不含20000元/平方米)的新建商品住房项目 ，开发商应将上述新建商品住房项目中户型建筑面积低于140 平方米(不含140平方米)的准售房源 ，采取公证摇号方式随机选取不少于80%的比例(含80%)纳入优先选房范围。其中，江岸区后湖片区、汉阳区四新片区、洪山区白沙洲片区、东湖高新区光谷东片区、东西湖区常青片区、蔡甸区等6个热点区域，按100%的比例纳入优先选房范围。 **3、宜昌公积金又有重大调整 可与全国异地转移。** 宜昌住房公积金中心通告，从11月26日起，已实现宜昌公积金业务系统与全国住房公积金异地转移接续平台直联，并在网上服务渠道新增异地转入申请功能，缴存人可足不出户办理公积金异地转移接续业务。实现与全国异地转移接续平台的直连后，缴存人不论线上还是线下申请都不再填写《异地转移接续申请表》，不论是公积金转入还是转出，宜昌公积金中心都在接收转移信息当天及时办结业务，资金实时结算，办结时间远低于住建部规定的5个工作日的办理时间要求。  **4、宜昌城区城市建设绿色发展三年行动方案出台。**  为推动解决我市城区城市建设发展不平衡不充分问题，促进城市建设高质量发展，更好满足人民群众日益增长的美好生活需要，10月16日，市政府制定出台了《宜昌城区城市建设绿色发展三年行动方案》，要求通过三年努力，让城区水环境、大气环境质量明显改善，各类废弃物得到有效收集和处置，海绵城市理念和综合管廊建设得到广泛应用。    **第二部分   土地市场分析**  **一、11月土地市场情况**  **11月宜昌共出让土地10宗，总出让面积221632.47㎡**，10宗地块出让方式全部为挂牌出让，**出让起拍总金额约60834万元**。土地总供应量**环比、同比自9月来首次大幅增加。**  **IMG_256**  **二、11月土地供应情况**  从供应区域来看，11月供地区域主要分布在猇亭区、高新区和夷陵区，其中**猇亭区4宗；高新区3宗，夷陵区2宗。**  从土地用途来看，11月供地中，**8宗为工业用地，2宗为商住用地**。并且20%的商住用地占据了超80%的起拍总金额，实际达88%。   |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **11月宜昌土地供应** | | | | | | | | | | **序号** | **地块编号** | **地块位置** | **土地面积(㎡）** | **用途** | **容积率** | **出让年限** | **起始价（万元）** | **起始楼面价（元/㎡）** | | 1 | 宜土网挂（2018）33号 | 猇亭区车站路 | 2243.42 | 工业 | 1.0-2.0 | 50年 | 65 | 145 | | 2 | 宜土网挂（2018）34号 | 猇亭区车站路 | 2941.47 | 工业 | 1.0-2.0 | 50年 | 85 | 144 | | 3 | 宜土网挂（2018）35号 | 电子信息产业园 | 510.01 | 工业 | 1.0-2.0 | 50年 | 15 | 147 | | 4 | 宜土网挂（2018）36号 | 东山园区长机路与青岛路交汇处 | 42287.12 | 工业 | ≧1.0 | 50年 | 5058 | 1196 | | 5 | 夷G[2018]31号 | 东城实验区梅子垭村 | 35415 | 商住 | ≦2.0 | 住70    商40 | 17710 | 2500 | | 6 | 夷G[2018]32号 | 东城实验区梅子垭村 | 65454.61 | 商住 | 地块一≦2.2   地块二≦1.6   地块三≦2.4 | 住70    商40 | 35800 | 2501 | | 7 | 宜土网挂（2018）37号 | 东山园区兰台支路东侧 | 5601.45 | 工业 | ≧1.0 | 50年 | 162 | 289 | | 8 | 宜土网挂（2018）38号 | 猇亭区车站路 | 38563.97 | 工业 | 1.0-2.0 | 50年 | 1113 | 144 | | 9 | 宜土网挂（2018）39号 | 猇亭区逢桥路 | 8586 | 工业 | 1.0-2.0 | 50年 | 248 | 144 | | 10 | 宜土网挂（2018）40号 | 生物产业园共同北路东侧 | 20029.42 | 工业 | ≧1.0 | 50年 | 578 | 289 |   **11月土地出让数量、出让面积、最低起始价均环比大幅增加**，环比增幅分别为233.33%、2103.72%、2207.81%。其中，出让面积、金额呈量级增加，夷陵东城实验区两宗商住用地起始楼面价均达到2500元/㎡，加价幅度则高达500万元。   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **2018年11月宜昌土地供应环比变化情况** | | | | | 时间 | 土地出让数量（幅） | 土地出让面积（幅） | 土地起始价（万元） | | 2018年11月 | 10 | 221632.47 | 60834 | | 2018年10月 | 3 | 10057.2 | 2636 | | 环比增幅 | 233.33% | 2103.72% | 2207.81% |   **11月土地出让数量、出让面积、最低起始价同比呈增加趋势，**同比增幅分别为150.00%、63.26%、71.22%。   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **2018年11月宜昌土地供应同比变化情况** | | | | | 时间 | 土地出让数量（幅） | 土地出让面积（幅） | 土地起始价（万元） | | 2018年11月 | 10 | 221632.47 | 60834 | | 2017年11月 | 4 | 135753.79 | 35530 | | 同比增幅 | 150.00% | 63.26% | 71.22% |     **三、11月土地成交情况**  **11月宜昌土地成交3宗，总成交面积10057.2㎡，成交金额约2692万元**。**环比、同比成交金额双减**。从区域来看，11月宜昌成交全部集中在夷陵区，与10月供地保持高度一致。从土地用途来看，3宗土地交易中，分别完成港口码头用地交易1宗、商业用地交易1宗和住宅用地交易1宗。从数据上来看，11月整体成交的溢价率都不高，均在5%以下。   |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **11月宜昌土地成交** | | | | | | | | | 序号 | 地块编号 | 地块位置 | 出让用途 | 土地面积(㎡） | 竞得人 | 成交价格（万元） | 溢价率 | | 1 | 夷G[2018]28号 | 三斗坪镇园艺村 | 港口码头 | 4047.3 | 湖北盛投生态食品开发有限公司 | 163 | 3.16% | | 2 | 夷G[2018]29号 | 鸦鹊岭镇梅林村 | 商业 | 1056.01 | 湖北盛投数码照明有限公司 | 86 | 1.18% | | 10 | 夷G[2018]30号 | 东城实验区梅子垭村 | 住宅 | 4953.89 | 湖北荣鼎新型建材有限公司 | 2443 | 2.09% |   **11月土地成交数量、成交面积、成交金额均大幅下降**，环比降幅分别为57.14%、96.79%、92.29%。   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **2018年11月宜昌土地成交环比变化情况** | | | | | 时间 | 土地出让数量（幅） | 土地出让面积（幅） | 土地起始价（万元） | | 2018年11月 | 3 | 10057.2 | 2692 | | 2018年10月 | 7 | 312966.04 | 34904 | | 环比增幅 | -57.14% | -96.79% | -92.29% |   受10月供地影响，2018年**11月宜昌土地成交数量、成交面积、成交金额全部下跌**，同比降幅分别为57.14%、97.39%和99.22%。   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **2018年11月宜昌土地成交同比变化情况** | | | | | 时间 | 土地出让数量（幅） | 土地出让面积（幅） | 土地起始价（万元） | | 2018年11月 | 3 | 10057.2 | 2692 | | 2017年11月 | 7 | 385774.26 | 344763 | | 同比增幅 | -57.14% | -97.39% | -99.22% |     **第三部分   楼市现状分析**  **一、11月宜昌楼市成交情况**  11月宜昌楼市迎来开盘潮，新开盘以及加推楼盘较10月份有所上升，而房价基本维稳，甚至还略微回落。11月份多盘预售加快，新盘加快入市，冲刺年底业绩，这也导致了市场成交量增幅明显。   |  |  |  | | --- | --- | --- | | **11月宜昌住宅成交量** | | | | **区域** | **成交套数（套）** | **成交面积（㎡）** | | 西陵区 | 223 | 20770.85 | | 伍家区 | 490 | 59926.71 | | 点军区 | 149 | 22941.66 | | 夷陵区 | 478 | 57088.89 | | 猇亭区 | 34 | 3433.66 | | 开发区 | 78 | 8179.9 | | **总计** | **1452** | **172341.67** | | **时间** | **成交套数（套）** | **成交面积（㎡）** | | 2018年10月 | 1185 | 137778.05 | | 2018年11月 | 1452 | 172341.67 | | 2017年11月 | 3833 | 453318.42 | | 环比 | 22.53% | 25.09% | | 同比 | -62.12% | -61.98% |   **11月宜昌商品房网签总计1452套，成交面积172341.67平米**。**成交量**比10月增加267套，**环比上涨22.53%**，同比去年11月减少2381套，**同比下跌62.12%**；**成交面积**环比增加34563.62平米，**环比涨幅25.09%**，同比减少280976.75平米，**同比跌幅61.98%。**  IMG_257  **11月成交主要集中在伍家区和夷陵区。伍家区成交环比下跌1%**，但仍然是11月成交最高，其中中铁世纪山水和宏信依山郡贡献最大。**夷陵区成交478套，环比上涨48%**，仅仅比伍家区少11套恒大、万科、保利、碧桂园等一线房企的入驻，使得夷陵成为楼市新的主战场。而**猇亭11月成交环比下滑51%**；**开发区成交环比上涨77%**，主要源于弘洋卢浮公馆上月开盘加推的网签。  IMG_258  **二、全市在售项目销售排名**  11月的新房成交有小幅回升。年底将至，加之各个项目工程进度的达标，11月开盘次数明显增加，且纯新楼盘接连入市。并且部分纯新楼盘以低于市场预期的价格入市。低价的绝对优势，使得新楼盘去化普遍不错，开盘售罄的情况重现。   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | **11月宜昌楼盘网签套数排行榜** | | | | | | **排行** | **区域** | **楼盘名称** | **成交套数（套）** | **成交面积（㎡）** | | 1 | 龙泉 | 碧桂园·北站之星 | 112 | 15089.78 | | 2 | 城东片区 | 宏信·依山郡 | 108 | 11302.14 | | 3 | 东城片区 | 万科理想城 | 95 | 10660.29 | | 4 | 东站片区 | 中铁龙盘湖世纪山水 | 94 | 10998.36 | | 5 | 西陵区 | 万佳·半山学府 | 91 | 6394.55 | | 6 | 东站片区 | 万豪中心 | 88 | 11525.41 | | 7 | 东山片区 | 弘洋·卢浮公馆 | 75 | 7676.1 | | 8 | 西陵区 | 北辰港湾 | 61 | 6761.47 | | 9 | 点军区 | 宜昌清能碧桂园二期B区 | 55 | 9722.27 | | 10 | 东城片区 | 钓鱼台2号 | 47 | 5304.95 |     以上楼盘中，万科理想城、万佳·半山学府、万豪中心等均为新盘首开，且开盘效果较好。其中，万科理想城与万豪中心均以低于市场预期的价格在首次开盘即售罄，万佳·半山学府为西陵主城区少有的新盘，且占据比较好的地段，加之前期蓄客时间较长，首次开盘去化也比较可观。        **第四部分   重点楼盘概况**  **一、11月开盘回顾**  **11月每周都有楼盘开盘**。**开盘时间集中在中下旬**，其中11月12日-11月18日，宏信·依山郡、银河·东湖雅居、万佳·半山学府等8个楼盘先后开盘及加推；11月19日-11月25日，东馨府、阳光公馆、万豪中心等6个楼盘先后开盘及加推。  东馨府、阳光公馆、万豪中心、保利·香槟国际、碧桂园·北站之星5个项目为新盘首开。另外梧桐邑·九棠府、鸿坤·花语墅在本月加推2次。   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **2018年11月宜昌新房开盘一览** | | | | | | | 序号 | 时间 | 楼盘 | 区域 | 套数（套） | 均价（元/㎡） | | 1 | 11.03 | 繁荣世家 | 夷陵区 | 68 | 7000 | | 2 | 11.10 | 宏信·公园里 | 夷陵区 | 123 | 7500 | | 3 | 11.11 | 伍领江湖 | 东站片区 | 58 | 8800 | | 4 | 11.13 | 宏信·依山郡 | 城东片区 | 232 | 8700 | | 5 | 11.13 | 银河·东湖雅居 | 东城片区 | 132 | 6980 | | 6 | 11.13 | 万佳·半山学府 | 西陵区 | 80 | 10000 | | 7 | 11.17 | 梧桐邑·九棠府 | 东站片区 | 128 | 9500 | | 8 | 11.17 | 世纪山水 | 东站片区 | 256 | 9000 | | 9 | 11.17 | 弘洋·凡尔赛花园 | 城东片区 | 72 | 10500 | | 10 | 11.18 | 鸿坤·花语墅 | 东城片区 | 30 | 8000 | | 11 | 11.18 | 碧桂园·北站之星 | 龙泉镇 | 142 | 5300 | | 12 | 11.21 | 东馨府 | 东站片区 | 96 | 8399 | | 13 | 11.22 | 梧桐邑·九棠府 | 东站片区 | 128 | 9500 | | 14 | 11.24 | 阳光公馆 | 东站片区 | 182 | 9200 | | 15 | 11.25 | 万豪中心 | 东站片区 | 168 | 9300 | | 16 | 11.25 | 保利·香槟国际 | 夷陵区 | 112 | 7500 | | 17 | 11.25 | 鸿坤·花语墅 | 东城片区 | 30 | 7500 | | 18 | 11.29 | 融创宏泰·融公馆 | 东站片区 | 168 | 8800 |   从区域来看，**东站片区新盘最集中**，11月开盘及加推8次，东城片区开盘及加推3次，小溪塔主城区开盘及加推3次。  从物业类别来看，**以高层房源最为普遍，兼顾小高层、超高层和洋房类产品**。由于开盘的楼盘数量增多，开发商也给出了更多的购房优惠，比如东馨府办理VIP减5000，认筹可享2万抵4万优惠；弘洋·凡尔赛花园认筹减2万，按时签约还有折扣；鸿坤·花语墅买就送1年物业费等等。  **二、夷陵区在售楼盘动态**   |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **夷陵区楼盘概况** | | | | | | | | | 序号 | 销售状态 | 名称 | 总建面（万方） | 均价（元/㎡） | 未推出量（套） | 装修情况 | 目前动态 | | 1 | 在售 | 恒大名都 | 32.2 | 7800 | 580 | 精装 | 13号楼少量房源 | | 2 | 万科·理想城 | 49 | 7700 | 3550 | 精装 | 首批5栋高层已推 | | 3 | 碧桂园·城央壹品 | 20.6 | 8300 | 1079 | 精装 | 6/9#楼在售 | | 4 | 钓鱼台2号 | 25 | 7000 | 200 | 毛坯 | 22#楼在售 | | 5 | 银河·东湖雅居 | 15 | 6900 | 1186 | 毛坯 | 8#楼在售 | | 6 | 清江润城 | 40 | 7000 | 100 | 毛坯 | 四期高层清盘中，51#楼89㎡在售 | | 7 | 经发金亚5号 | 6.4 | 7200 | 120 | 毛坯 | 首推二期7#楼洋房，少量剩余 | | 8 | 保利·罗兰香谷 | 13.6 | 7000 | 200 | 毛坯 | 首推3#楼，18层，两梯四户，实际可售房源共69套。当天认购约35套，去化率50%。均价7000元/㎡ | | 9 | 保利·香槟国际 | 12 | 7250 | 200 | 毛坯 | 首推6#楼，30层，两梯四户，实际可售房源共114套。当天认购约60套，去化率53%。实际折后均价7250元/㎡ | | 10 | 鸿坤·花语墅 | 28 | 7500 | 1395 | 毛坯 | 11月18日首开推出3号楼与13号楼共52套， 均价7549元/㎡，去化约47套。11月25日加推2#和14#共52套。 均价 7737元/㎡，去化约31套 | | 11 | 待推 | 弘洋·新都汇 | 30 | 待定 | 256 | 精装 | VIP圈存中 | | 12 | 东辰幸福里 | 3.8 | 待定 | 237 | 毛坯 | 意向客户登记中 | | 13 | 宏信玫瑰城3期 | 40 | 预计6500 | 128 | 毛坯 | 9#楼即将开盘，客户登记中 | | 14 | 新盘 | 碧桂园·云廷 | 27 | 待定 | 500 | 精装 | 展厅对外展示中，预计年底营销中心开放 | | 15 | 金科·集美阳光 | 6 | 待定 | 200 | 精装 | 营销中心和样板间已开放，首开1#与4#楼高层，预计年底开盘 | | 16 | 联投·银河公园 | 21 | 待定 | 300 | 毛坯 | 水悦城外展点、及CBD展厅开放，形象宣传中，首开别墅 | | 小计 | | | 369.6 |  | 10231 |  |  |     **三、重点楼盘**  **（一）保利·香槟国际**  1、基本信息：   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 项目位置 | 夷陵区黄金路与金发路交汇处 | 建筑类型 | 板楼、高层 | | 开发商 | 宜昌金夷置业有限公司 | 交房时间 | 2020年 | | 建筑面积/占地面积 | 12方方/3万方 | 总户数 | 722户 | | 容积率/绿化率 | 3.00/30% | 层高 | 2.9米 | | 装修状况 | 毛坯 | 物管公司 | 保利（武汉）物业管理有限公司 | | 主要户型 | 3+2+2 | 物业费 | 1.7元/㎡/月 | | 价格 | 均价7250元/㎡ | 目前销售动态 | 首开剩余在售中 | | 产品面积段 | 105-140㎡ | 折扣及优惠 | 98折 |   2、开盘情况回顾：  l 首推6#楼，30层，1个单元，两梯四户，**实际可售房源共114套**。中套107.11㎡，边套125.13㎡，均为3室2厅2卫。  l 累计认筹约125组，11月25日上午9点在现场正式开始摇号选房，现场到场客户约107组，摇号28轮，每轮4组，10点摇号结束，**当天认购约60套左右，去化率53%。**  IMG_259  **l 整栋高层整体均价7398元/㎡，高层实际98折后整体均价7250元/㎡**。从5—29层价格逐渐上涨，5层价格最低，29层价格最高，层差5-31元。仅认筹享受9.8折，无其他优惠。    **（二）保利·罗兰香谷**  1、基本信息：   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 项目位置 | 东方大道与发展大道交汇处 | 建筑类型 | 高层 洋房 别墅 | | 开发商 | 宜昌金夷置业有限公司 | 交房时间 | 2020年 | | 建筑面积 | 13.6方方 | 总户数 | 724户 | | 容积率/绿化率 | 1.40/38% | 层高 | 2.9米 | | 装修状况 | 毛坯 | 物管公司 | 保利（武汉）物业管理有限公司 | | 主要户型 | 3+2+2 | 物业费 | 1.7元/㎡/月 | | 价格 | 7000元/㎡ | 目前销售动态 | 首开3#楼 | | 产品面积段 | 105-125㎡ | 折扣及优惠 | 无 |     2、开盘情况回顾：  l 首次开盘推出3#楼，18层，1个单元，两梯四户，**实际可售房源共69套**。一楼为裙楼底商。中套109.25㎡，边套126.95㎡，均为3室2厅2卫。  l  10月1日营销中心开放，10月13日办理VIP，11月25日正式启动认筹，认筹约60组，采取手机明源APP选房，11点系统开启选房通道，11点半左右选房结束，**当天认购约35套，去化率50%。**  IMG_260  **l 整体均价7000元/㎡**，层差为边套＞中套，140-150元/㎡。**此次开盘无其他优惠。**毛坯房定价远高于万科。相比之下无价格优势。项目周边无生活配套设施。  l 保利作为国企开发商，前期保利时代、保利林语溪口碑都还不错，有一定的品牌号召力及客户信誉度。      **第五部分   媒体监测**  **一、搜房网**  本月在搜房网投放广告的主要有银河·东湖雅居、保利·罗兰香谷、天玺、联投·银河公园、梧桐邑·九棠府、宏信·依山郡和巴黎香颂。  IMG_261  IMG_262  IMG_263  IMG_264  IMG_265  IMG_266  IMG_267  IMG_268  **二、合家网**  本月在合家网投放广告的有弘洋·拉菲小镇、山水华庭、东都国际、保利·罗兰香谷、万豪中心、东馨府、公园里3期。  IMG_269  IMG_270  IMG_271  IMG_272  IMG_273  IMG_274  **三、大楚网**  本月在大楚网投放广告的有弘洋·凡尔赛花园、壹号院和天玺。  IMG_275  IMG_276  IMG_277  临近年底，多个项目即将开盘，也将加大力度进行宣传推广，在开盘前集中造势。因此广告投放量也随之增加。    **武汉正邦兴业地产顾问有限公司**  **2018年12月4日** |