|  |
| --- |
| **2012年8月宜昌市城区房地产市场分析报告** |
| 发布时间：1/5/2013 4:06:42 PM 浏览：2611 |

|  |  |
| --- | --- |
|   |   |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|      **第一部分  楼市政策分析****一、本月楼市政策一览****1、住建部澄清：未发布取消楼市预售相关政策**8月2日，地产股出现重挫，苏宁环球收盘封跌停，招商地产、保利地产、首开股份逼近跌停，万科A亦大跌逾6%。针对有关传言，住建部澄清：目前并没有发布取消预售证的相关政策，也不会出来对这件事进行表态和证实 **2、国务院督查组官员: 房地产调控不必出台新政**在国务院派出的8个督查组陆续回京述职后，房地产调控走向再成业界关注焦点。督查组认为：不必再出台调控新政，只要对现有政策严格执行，遏制好投机、投资，做好保障房，同时加强督查和约谈，就不会有问题。 **3、李克强：视察保障房管理，强调公平分配是“生命线”**中国国务院副总理李克强21日视察北京市保障性住房建设情况，强调分配是保障房的“生命线”，分配不公会造成更大的不公。要注重形成保障房的有效供应，推进保障房的持续供应，努力探索保障房建设和运行的长效机制。 **4、央行：下半年严格实行差别化住房信贷政策**央行营管部在召开辖区金融机构情况通报会时指出：下一阶段要严格实施差别化住房信贷政策，抑制投机投资性购房需求。必须坚定不移做好调控工作，把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策。要毫不动摇地继续推进房地产市场各项调控工作，促进房价合理回归，决不能让房价反弹。 **5、发改委：坚决抑制投机投资性需求防止房价反弹**国家发展改革委主任张平29日在介绍下半年经济工作时表示：要稳定房地产市场调控政策，坚决抑制投机投资性需求，切实增加普通商品住房特别是中小套型住房供应，防止房价反弹；加强舆论引导，稳定市场预期，避免不实信息炒作误导。 **6、多部委重申并强调楼市调控政策**8月29日，财政部部长谢旭人表示，要严格实施差别化住房税收政策，将稳步推进个人住房房产税改革试点；同日，国家发改委主任张平指出，下半年要稳定房地产市场调控政策，坚决抑制投机投资性需求；央行有关部门也表示，下一阶段要严格实施差别化住房信贷政策，抑制投机投资性购房需求；此外，住建部政策研究中心副主任王珏林称，如出楼市新政不会超出“新国八条”范围。 **政策解析：**本月针对“湖北开征房产税”、“取消预售制度”的传言四起，虽未有新政于本月落定，但多部委重申并强调楼市调控政策，反应了政策对楼市调控仍然从紧，将持续打击投资性住房，并对刚性住房需求者进行政策性的倾斜。同时，近期在货币政策利好的情况下，购房者观望情绪明显缓解，部分城市楼市升温迹象明显，本月高层密集发声楼市调控走向，也是针对近期楼市回暖迹象进一步打击的表态。二、**楼市发展趋势分析****◎ 土地状况：**数据显示，全国主要13个重点城市前8个月土地出让金合计为2473.5亿，较去年同期的4076亿下降39.3%，特别是一线城市，前8个月土地收入均出现了明显的减少，其中北京土地出让金跌幅最大，超过了63.5%。深圳的跌幅为60.8%，上海、广州的土地收入也较去年同期减少了一半以上。而受土地出让成交额大幅下降影响，上半年全国国有土地使用权出让收入11430亿元，同比减少4342亿元，下降27.5%。 **◎ 房价情况：**8月全国100个城市（新建）住宅平均价格为8738元/平方米，环比7月上涨0.24%，自2012年6月止跌后连续第3个月环比上涨，其中63个城市环比上涨，37个城市环比下跌。涨幅居前五位的城市依次是：扬州、宜昌、太原、武汉、常州，其中扬州涨幅为2.03%；宜昌、太原环比上涨1.7%，武汉环比上涨1.63%。◎  **本月宜昌楼市情况：**宜昌房价自4月份以来连续4个月环比下降，本月首次环比上涨。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **月份** | **样本平均价格****（元/㎡）** | **环比涨跌****（%）** | **同比涨跌****（%）** |
| 2012年1月 | 5940 | -0.03 | 2.08 |
| 2012年2月 | 5979 | 0.66 | 2321 |
| 2012年3月 | 5996 | 0.28 | 1.83 |
| 2012年4月 | 5960 | -0.6 | 1.69 |
| 2012年5月 | 5904 | -0.94 | -0.1 |
| 2012年6月 | 5890 | -0.24 | 0.24 |
| 2012年7月 | 5878 | -0.2 | -1.84 |
| 2012年8月 | 5978 | 1.7 | -1.61 |

**第二部分  土地市场分析****一、土地供应市场解析****1、本月出让地块**本月土地市场供应量与上月明显减少，主要工业商服为主。共挂牌出让土地7宗，约17.7万㎡（合计约265亩），总出让额25780万元，出让单价97万元/亩。挂牌土地如下：**出让地块详情**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地块编号** | **位置** | **面积****（㎡）** | **用途** | **挂牌时间** | **起价(万)** | **所属****区域** |
| G（2012）15号 | 伍家岗区合益路联丰村 | 105630 | 商服住宅 | 2012-8-2 | 23800 | 伍家区 |
| 宜土网挂（2012）20号 | 宜昌西陵区窑弯乡沙河村 | 3701 | 工业 | 2012-8-8 | 107 | 西陵区 |
| 宜土网挂（2012）21号 | 伍家岗区城乡路火光村 | 19812 | 商业 | 2012-8-9 | 571 | 伍家区 |
| 宜土网挂（2012）22号 | 伍家区伍家乡前坪村 | 8813 | 商服住宅 | 2012-8-10 | 254 | 伍家区 |
| 夷G（2012）28号 | 夷陵经济开发区鄢家河村 | 35442 | 工业 | 2012-8-10 | 992 | 夷陵区 |
| 夷G（2012）29号 | 下堡坪乡白鹤寺村 | 1804 | 工业 | 2012-8-11 | 27 | 夷陵区 |
| 夷G（2012）30号 | 雾渡河镇清江坪村 | 1310 | 市政 | 2012-8-12 | 30 | 夷陵区 |

**2、挂牌土地特征**本月所供宗地块中，西陵区1宗、伍家岗区3宗、夷陵区3宗。用途上来看，有3宗工业用地，2宗商服及住宅用地，其他商业、市政用地各1宗。工地用地均位于西陵区和夷陵区，占到本月土地供应面积总量的23%。**2宗商服及住宅用地位于伍家区合益路联丰村、伍家岗区。**位于伍家区合益路联丰村的15号地块建设项目限定为限价商品房，占地面积105630平方米（约158.45亩），项目计划两年竣工，据称主要用于城市建设重点工程“庙嘴长江大桥”的房屋征收安置，竣工后房屋销售限定价格为4500元/平方米（均价）。位于伍家区伍家乡前坪村的22号地块总占地面积8813㎡，地块拟用于专用设备制造业项目建设。本月土地挂牌量偏少，工业地块供应较多，但面积偏小。**2011年8月-2012年8月宜昌城区土地供给横向对比**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **年月** | **2011年** | **2012年** |
| **8月** | **9月** | **10月** | **11月** | **12月** | **1月** | **2月** | **3月** | **4月** | **5月** | **6月** | **7月** | **8月** |
| **数量（宗）** | 10 | 8 | 20 | 14 | 12 | 4 | 7 | 9 | 14 | 16 | 12 | 6 | 7 |
| **面积（万㎡）** | 284334 | 233797 | 946056 | 456318 | 693138 | 391883 | 558962 | 656493 | 824794 | 1625108 | 959237 | 824708 | 170000 |
| **总额****（亿）** | 37667 | 14589 | 91044 | 29388 | 63630 | 11301 | 16113 | 19003 | 62238 | 142751 | 224643 | 108901 | 25780 |

 **二、本月土地成交分析****1、土地成交情况**本月共成交土地7宗，成交土地面积约777358㎡，成交总额约187150万元，成交均价约193.5万元/亩。**成交地块详情**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **地块编号** | **位置** | **面积（㎡）** | **用途** | **成交时间** | **起始价(万)** | **成交价****（万）** | **竞得人** |
| G[2012] 10号 | 窑湾乡唐家湾村 | 132710 | 商住 | 8-1 | 20000 | 20000 | 宜昌市城投 |
| G[2012] 11号 | 伍家岗区东站物流片区 | 132710 | 商住 | 8-1 | 37000 | 37000 | 宜昌市城投 |
| G[2012] 12号块 | 点军区五龙片区3号 | 139815 | 商住 | 8-1 | 33500 | 33500 | 宜昌市城投 |
| G（2012）13号 | 伍家岗区城乡路火光村 | 4074 | 商业 | 8-14 | 640 | 650 | 宜昌兆丰商贸有限公司 |
| G（2012）3号 | 伍家岗区共谊二路 | 112992 | 商住 | 8-28 | 52000 | 5200 | 宜昌市城投 |
| G（2012）6号 | 窑湾乡唐家湾村 | 93790 | 住宅 | 8-28 | 19000 | 19000 | 宜昌市城投 |
| G（2012）14号 | 伍家乡火光村 | 107324 | 商住 | 8-28 | 25000 | 25000 | 宜昌市城投 |

 成交价格上来看，6宗地原价成交，1宗地溢价10万元成交。从地块用途来看，7宗全为商、住地块。西陵区2宗、伍家岗区4宗、点军区1宗，整体成交均价193万元/亩。其中，6宗地块由宜昌市城市建设投资开发有限公司所得。另有1宗用地，为宜昌光兆丰商贸有限公司竟得，用地4074㎡，容积率≤1.2，可建设约5000多㎡的商务大楼。**2、2011年8月—2012年8月土地市场成交走势****土地成交面积走势****IMG_256****土地成交价格走势****IMG_257****总体来看，本月土地市场供应量骤减，成交价格持续攀升。本月截止8月3 1日，宜昌城区（伍家区、西陵区）土地共成交面积777358万㎡，较上月略有下滑。由于成交地块以商住为主，土地成交均价大幅上扬达到193.5万元/亩，达到峰值。****第三部分  各区楼市表现****宜昌楼市主要动态解析：****l    本月接受认筹的项目有：****凯旋名门认筹1万抵3万；国华瑞景3号楼认筹4万抵5万；****香山福久源二期10--11#楼认筹2万抵4万、16#楼认筹3万抵6万；东郡B区16、17、18#认筹 1万抵2万；弘林大厦认筹2万抵3万；****锦绣星城街铺认筹5万抵8万；锦绣华俯4、5号楼8.25启动认筹。****l   本月新开盘项目有：****泰富广场二期8月1日开盘；宜化山语城三期8月11日开盘；****半岛花园二期8月24日开盘。****l    主城区其他重点项目动态：****西江国际购房免费抢地下车位；****至上·未来城售展中心8月8日对外开放；****中铁•龙盘湖•世纪山水“金桥会”VIP招募；****清江润城四期悦邸“寻找幸福代言人”活动；****东辰壹号·御景城东风情街购铺砸金猪活动；****碧水兰庭举办‘浪漫七夕·情动碧水兰庭’活动；****星湖湾二期“半岛星座”即将面市；城中金谷8月购房抽奖。****一、西陵区****1、区内主要楼盘动态**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **CBD** | 8900 | B9#51-100㎡精装小户型公寓在售 |
| **紫晶城** |  8500 | 天御2号楼最后50余套80--140㎡房源在售 |
| **滨江壹号** | 8000 | 样板间开放酒店式公寓14-21F在售，全款99折，总价55万/套起 |
| **碧水兰庭** | 7700 | 78—94㎡两房、98—124㎡三房在售，七夕推出购金牌户型赠送家电及蜜月旅游的活动，备受追捧 |
| **锦绣华俯** | 7800 | 4、5号楼8、25启动认筹；1-3#楼88-136㎡尾盘在售，首付30-60%减100元/㎡，首付60%以上减150元/㎡，全款减200元/㎡，可接受公积金贷款，一、二期少量街铺租售 |
| **华祥****商业中心** | 1.2-2万 | 商铺在售，首付8万，15000-20000万元/㎡不等，一次性付款99折。华祥水上乐园开放，吸引大批游客 |
| **卓悦广场** | 7500 | 152 ㎡户型7200 起，全款 98 折，按揭 99 折优惠。60-380 ㎡商铺面积1-1.6万元 / ㎡，促销 92 折 |
| **西府华亭** | 7000 | 现房销售，交房办理中，仅余几套132㎡南向户型在售，均价7000元/㎡，现尾盘购买有特惠 |
| **三峡企业总部基地** | 8000 | 一期66栋独栋办公楼A-444㎡，B-522㎡C-609㎡，D-864㎡ |
| **水悦城** | 待定 | 营销中心已开放2个半月写字楼、商铺登记中 |

**2、区内重点项目调查****◎ 锦绣天下三期·华俯****□ 地理位置：西陵区夷陵大道与东湖一路交汇处****□ 开 发 商：中国葛洲坝集团房地产开发有限公司****□ 开发规模：三期华俯占地约55亩，总建筑面积约13.05万㎡****□ 主力户型：2房2厅1卫   88-90㎡****3房2厅1卫   115.83㎡****3房2厅2卫   123、130、135㎡****3房2厅3卫   159、170㎡****4房2厅2卫   136㎡** |

 ****

**二房二厅一卫 89㎡                      三房二厅二卫 129㎡**

**□ 销售状况： 三期华俯1、2、3#约余71套房源在售，成交均价约7700元/㎡。目前优惠有：首付30-60%减100元/㎡，首付60%以上减150元/㎡，全款减200元/㎡。4、5#174套房源8月25日开始认筹，认筹交2万可享受99折优惠，另送5000元购房抵用券。预计9月中下旬开盘。**

**□ 主要优点：三期紧邻宜昌CBD，繁华地段，配套齐全。**

**二、伍家区**

**1、区内主要楼盘动态**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **宏峰****上上城** | 5100 | 二期限量婚房优惠3万。一期中央景观“温莎亭”落成 |
| **城中金谷** | 5200 | 86—119㎡户型，认筹优惠2万 |
| **宜化****山语城** | 5300 | 8月11日开盘8.9#共330套，开盘优惠政策：2万抵4万，前170名再减5千。开盘去化60%。余约130套待售，余7#未推售。 |
| **东辰壹号****御景** | 5300 | 少量94--160㎡现房93折起售 |
| **东辰壹号****峰景** | 5250 | 6月29日全线封顶，93--139㎡户型在售，均价5250元/㎡2万抵3万，一次性付款96折，按揭付款97折 |
| **香山****福久源** | 5300 | 二期10--11#楼认筹2万抵4万，16#楼认筹3万抵6万，样板间开放。商铺签订投资意向书享受5万抵10万优惠。买17#楼指定户型送液晶电视 |
| **东郡** | 4738起 | B区16、17、18号楼8月24日开始认筹1万抵2万，83、110、122、134㎡四种户型，预计将于10月初开盘。22#、23#楼清尾一次性付款99折。 |
| **东丽上岛** | 5200 | 二期2、5、6#楼88-138㎡约150套房源在售，全款98折 |
| **镜虹山庄** | 5400 | 二期3、4、5#楼63-120㎡现房清盘，均价5400元/㎡， 5089起一次性付款99折。20-100㎡商铺登记中 |
| **江山多娇** | 6700 | 江山多娇三期18/19#楼，主推小四房，含102平方米四房两厅一卫、115平方米四房两厅两卫两种优质户型，起价6270元/㎡，均价6700元/㎡，总价约67万/套起。江山多娇四期一线江景房认筹中，2万抵5万 |
| **金色海岸** | 9000 | 尾盘在售，户型区间：57-750㎡，均价9000元/m²5号楼有少量特价房在售，价格在6400-7000元/m² |
| **虹桥国际****公寓** | 非临江6500临江9100 | C1、C2栋临江139--186㎡房源正售均价9100元/㎡，送中央空调。二期E栋还剩少量134、147㎡户型房源在售，6500元/㎡ |
| **新外滩** | 12000 | 新外滩样板间对外开放，1、2号楼在售，2012年底交房，户型区间260-420㎡不等，均价约12000元/㎡。 |
| **金东山六期** | 11500 | 二期商铺清盘，余约20多套，交5W抵7W |
| **凯旋名门** | 待定 | 1、2、3#楼300套房源接受预约登记9月1日开始认筹，1万抵3万 |
| **大都·上善谷** | 待定 | 9月1日VIP将启动认筹，营销中心、样板间开放 |

 **2、区内重点项目调查**

**◎ 大都•上善谷**

**□ 地理位置：伍家区中南路延伸段与竹涛路交汇处**

**□ 开 发 商：湖北大都置业有限公司**

**□ 开发规模：总占地面积约9万㎡，总建筑面积26万㎡，绿化率40%，建筑密度19%。共19栋高层建筑，约1592套，1300个车位。**

**□ 规划要点：被竹涛路分为北、南区，建筑采用行列式布局。配套有网球场、儿童乐园、健身场所、居委会、派出所。**

**□ 主力户型：**

****

**二房两厅一卫  78.45㎡               三房两厅二卫  110.72㎡**

**□ 销售状况：推出7、8、9、18、19号楼，9月1日启动认筹。采用优惠递减的认筹政策：9月1日至3日，交纳现金3000元认筹享受总价减2.7万；9月4日至10日认筹享受总价减2.2万；9月11日至开盘前一日认筹享受总价减1.7万的优惠。**

****

**◎ 宜化·山语城**

**□ 地理位置：城东大道与中南一路交汇处**

**□ 开 发 商：宜化地产**

**□ 项目概况：总用地97119㎡，总建面300910㎡，容积率2.48，建筑密度为25.4%，绿化率达36%，总户数为1694户。分两期开发。规划有双语幼儿园、会所、迷你高尔夫、景观湖等。**

**□ 主广告语：一生难得的心动**

**□ 主力户型：2房变3房   79、94、120、121㎡**

**3房变4房   124、130、135 、139㎡**

****

**2房变3房  90㎡                  3房变4房124㎡**

**□ 销售状况：8月11日开盘8.9#，8.9号楼共330余套，开盘去化60%。目前余约130套待售，余7#未推售。成交均价5300元/㎡。开盘优惠政策：2万抵4万，前170名再减5千。户型赠送空间多，涂鸦样板间清晰展示户型的附加值，受到热捧。**

**□ 项目点评：该项目地段、居住氛围等目前较薄弱，但发展商实力、一期热销口碑、高附加值产品及整体商业规划等，都对客户有较大的吸引力。**

**四、夷陵区**

**1、区内主要楼盘动态**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **香山凤凰城** | 5150 | 三期12号楼精装修小户型约40套在售户型区间为38-55㎡，普通精装修均价5150元/㎡ |
| **宜昌·恒大绿洲** | 5500 | 置业五重大礼包：1、前10名买家额外特别97折；2、5套特价房再额外优惠97折；3、一次性付款额外97折；4、老业主介绍新老业主各免三年物业费；5、购房参加现场大抽奖 |
| **星湖湾** | 4700 | 二期半岛星座96--249㎡产品即将面市，目前蓄客中半岛星座婚纱外景摄影基地已于七夕开放 |
| **清江润城** | 4400 | 三期最后两栋92㎡二房、99-120㎡三房特价房4099元/㎡起；四期产品蓄客中 |
| **宏信·嘉豪城** | 4200 | 二期豪彦庄87-124㎡共474套在售，3910起；商铺8000元/㎡起，前50名购房2万抵5万；51-100名购房2万抵4.5万；101-150名2万抵4万；151-202名购房2万抵3.5万。全款再99折 |
| **国宾壹号** | 4900 | 149㎡特惠最低优惠3.5万。商街接受预定，213㎡叠拼、331㎡联排、160㎡洋房即将面市 |
| **锦绣星城** | 4700 | 二期5/6/7号楼88--138㎡户型七夕特惠(8、18-8、24)按揭付款购房总价减5000元再9.9折（一次性付款9.8折）。街铺5万抵8万认筹。 |
| **河畔春秋** | 4000 | 1-3#90-110㎡户型在售总价减3万。9月30日交房 |
| **弘林大厦** | 待定 | 认筹中，2万抵3万，预计9月开盘 |
| **萧氏茗邸** | 3605起 | 准现房推出10套特价房，一口价3605-3945元/㎡ |
| **山水国际** | 待定 | 82--137㎡户型登记蓄客中 |
| **至上•未来城** | 待定 | 位于均瑶广场的售展中心已于8月8日对外开放 |

**五、猇亭区**

**主要在售项目情况：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **盛世天下** | 3500 | 现房清尾，优惠政策：1、清尾房源全九折；2、每周一套特价房2999元/㎡不分楼层；3、老业主介绍新老业主各奖1000元现金券；4、当月购房送家电；5、一次性付款再9.9折；6、老业主多次介绍再赠万元家电 |
| **东都国际** |  3700 | 7、8#楼80-116㎡两房三房在售，均价3700元/㎡全款98折，按揭99折。45㎡SOHO公寓登记中 |
| **润恒****国华瑞景** | 3500 | 3号楼芭提雅湖心楼栋正在认筹，认筹4万抵5万，前200名会员交4万入会最高可享2万元购房优惠。预计将于9月中旬开盘 |

**第四部分  媒体监测**

**一、平面媒体投放情况**

**本月截止31日，宜昌市各房地产项目报广投放量猛增，共164版。三峡物流园成为本月纸媒投放第一名。**

**二、媒体投放数据监测**

**1、报广投放时间段分析**

**投放时间分析（日期）**

****

**投放时间分析（星期）**

****

**从时间上来看，本月报广主要集中在周五，占到投放总量的70%。8月24日（周五）投放最多，约37版；其他每周五均保持15版次以上的投放量。本月报纸广告投放猛增，尤其是以往不见地产广告的周一也有投放，本月楼市火热可见一斑。**

**2、投放媒体分析**

****

**本月宜昌三大纸媒三较均衡，峡商报占纸媒总投放量的38%，三峡晚报次之，共57版次，占本月纸媒总投放量的35%；三峡日报占27%。**

**3、媒体投放版面分析**

****

**本月媒体投放版面整版、半版投放量较均衡，由于各大媒体轮番举办活动，内页整版投放增加。**

**4、项目投放量分析**

**各楼盘本月纸媒投放量对比**

****

**纸媒投放TOP 1：三峡物流园**

**经过几个月建设后，三峡物流园的干调区、果蔬区样板间等已完工，项目初具规模，本月该项目农贸城正式启动招商工作，宣传攻势加强。**

****

**纸媒投放TOP 2：宜昌·恒大绿洲**

**宜昌·恒大绿洲本月投放13版，全内页版次，除月底投放1版整版外，其他全为半版版面。主要是恒大集团武汉公司周年庆契机，各种让利优惠广告伊顿公馆开盘加推等信息。三峡晚报、三峡商报各投放5版，三峡日报投放3版。**

****

**纸媒投放TOP 3：国宾壹号、华祥商业中心**

**国宾壹号本月为其213㎡叠拼、331㎡联排、160㎡花园洋房宣传造势，投放9版，全为整版形象广告。**

****

**其他如香山.福久源二期10、11、16#楼认筹；锦绣天下4、5#楼认筹；国华瑞景3号楼认筹；宜化.山语城8月11日开盘、泰富广场8月1日开盘等等，各盘投放纸媒告知信息。**

****

武汉正邦兴业地产顾问有限公司

2012年9月