|  |
| --- |
| **2014年2月宜昌市城区房地产市场分析报告** |
| 发布时间：5/16/2014 3:06:24 PM 浏览：3632 |

|  |  |
| --- | --- |
|   |   |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 第一部分  楼市政策分析   一、本月楼市政策一览**1、2月10日，央行：稳健基调下保持适度流动性**央行近日发布了《2013年四季度货币政策执行报告》，在报告中表示，继续实施稳健的货币政策，坚持“总量稳定、结构优化”的取向，保持政策的连续性和稳定性，增强调控的前瞻性、针对性、协同性，统筹稳增长、调结构、促改革和防风险，适时适度预调微调，继续为结构调整和转型升级创造稳定的货币金融环境。同时，进一步优化金融资源配置，改善和优化融资结构和信贷结构。**2、2月20日，国土部：重申耕地保护责任追究**在一些地方新城新区、各类开发园区急功近利、摊大饼式扩展，占用了大量良田好地的背景下，国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》，要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务，加强土地执法督察，严肃查处乱占滥用耕地行为，严格耕地保护责任追究制度。具体做法上，将构建耕地保护共同责任机制，完善省级人民政府耕地保护责任目标考核办法，实行耕地数量与质量考核并重的管理制度。**3、2月24日，兴业银行：将暂缓房地产授信业务**为进一步优化授信投向，调整资产结构，该行于春节后要求各分支机构做好存量资产梳理及相关市场调研，并将在此基础上于3月底前出台新的房地产授信业务管理政策。在此之前，该行暂缓办理部分房地产新增授信业务。**政策解析：**      本月政策总体仍**趋于温和**，并未有较大变动，但近期政府对**土地管控及地方性市场监管力度**还是有所**加强**，从2月20日国土资源部下发的《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》及在2月16日苏州市政府颁布的新政《关于进一步加强全市商业房地产项目管理意见的通知》可知。      至于未来政策方向，其将呈现两个特点：一是各地政策将以**调节市场结构为主，以短期调控为辅**，针对不同城市的不同状况，实行不同政策；二是**中央政策不再涉及短期调控，而是对市场作长期调整，**例如从加强保障房建设、升级公积金管理、深化土地管理制度等方面着手。3月两会即将召开，长效机制将加速推进。    二、楼市发展趋势分析**◎ 土地状况：**        ◆ 供应情况：2月全国300个城市共推出土地2753宗，环比减少29%，同比减少13%；推出土地面积10485万平方米，环比减少29%，同比减少6%；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）854宗，环比减少38%，同比减少5%；推出土地面积4101万平方米，环比减少38%，同比增加7%。**本月全国300城市推地量延续1月下降趋势，环比、同比均减少，住宅类用地同比小****幅增加。**      ◆ 成交情况：2月全国300个城市共成交土地1822宗，环比减少47%，同比减少17%；成交面积6827万平方米，环比减少47%，同比减少12%；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）535宗，环比减少54%，同比减少21%；成交面积2671万平方米，环比减少52%，同比减少4%。受春节假期影响，**本月全国300城市土地成交乏力，除重点城市外市场总体表现低迷。**      ◆ 成交价格：2月全国300个城市成交楼面均价为1438元/平方米，环比减少4%，同比上涨14%；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2175元/平方米，环比上涨15%，同比上涨30%。**本月全国300城市土地成交楼面均价环比小幅减少、同比增加，住宅类用地涨幅高于整体水平。****◎ 房价情况：**本月监测的43个重点城市中约半数成交价格环比上涨，其中三亚涨幅最大，为17.97%，贵阳则环比跌幅最大，为14.1%。10个重点城市中，除南京、深圳价格环比上涨外其余全部下降，其中成都跌幅最大，环比下跌13.86%，杭州次之，环比下降11.61%。总体而言，**本月成交均价涨跌各半，下降幅度略大于上涨幅度**。**本月宜昌楼市情况：**      宜昌土地成交量在本月表现回暖之势，但供应量出现低潮。面对即将到来的“金三银四”，住宅市场表现积极，年后各楼盘纷纷拿出优惠抢抓客户。本月楼市政策无大的波动，3月两会即将召开，该月或成政策集中期，对于“房产税”、“土地改革”等年前热议话题将有待关注，楼市走势或将面临新的发展。                                         第二部分  土地市场分析    一、土地供应市场解析        **1、土地供应情况**        本月出让地块共7宗，总供应面积约26.1万㎡，总出让额约7.6亿元。**出让地块详情****IMG_256****2、挂牌土地特征****从用地性质来看7宗全为工业用地。从区域上来看，西陵区、伍家岗区、夷陵区均无出让土地，仅点军区供地各1宗，猇亭区供 地6宗，主要集中在猇亭区。****本月适逢春节假期，土地供应市场未能延续春节前的火热势头，而是表现出低潮状态，土地供应量明显下降。其出让面积较今年1月份而言减少了约152.1万方，环比下降85%，较去年同期而言减少了约56.1万方，同比下降68%。****二、本月土地成交分析****1、土地成交情况****成交地块详情****IMG_257****IMG_258****IMG_259****本月共成交土地15宗，成交土地面积约103万㎡，成交总额约139.4亿元，成交均价约91万元/亩。****从成交土地特征来看，住宅用地4宗，商业用地1宗，工业用地10宗。本月成交地块中，位于伍家岗区东站片区东山大道与花溪路交汇处的【宜土网挂（2014）12号】、【宜土网挂（2014）14号】地块，面积分别约为161亩和91亩，容积率均为2.3，均由宜昌楚天恒大房地产开发有限公司以153万元/亩的成交价，997元/㎡的楼面地价竞得。东站片区以车站经济优势吸引着众投资者的眼球，众多楼盘早已在此抢占先机，未来发展前景巨大，已然是房地产开发的热土。****2、2013年1月—2014年2月土地市场成交走势****土地成交面积走势****IMG_260****土地成交价格走势****IMG_261****由上图可以看出，土地成交面积在今年1月陡然性下行之后，本月并未延续上个月滑落趋势，而是以环比315%的量大幅上升，1月供地猛增在一定程度上推进了成交；与去年同期相比，有向好的发展势头，同比增加156%。在成交价格方面，至去年12月以来呈现了节节拔高之势，本月环比上涨30%；较去年同期相比仍是大幅增加，同比上升254%。**第三部分  各区楼市表现**宜昌楼市主要动态：****● 本月接受认筹的项目有：****晨光花园认筹1万抵2万；****天玺28#楼认筹1万抵3万；****星湖湾3期认筹1万抵3万；****江南星城3#认筹2万抵3万；****宏信·玫瑰城认筹2万抵3万；****恒信·中央公园8#楼认筹1万抵3万；****● 本月新开盘项目有：****无开盘项目；****● 预计下月开盘项目有：****3月1日，宏信·玫瑰城；****3 月15日，江南星城3#楼；****东郡B区（28#楼）；兴发广场；****天玺（28#楼）；山水华庭（二期）；****正泰玫瑰园；恒信中央公园（8#楼）等；****● 其他重点项目动态：****东都国际“老带新”活动；****华鹏·梧桐邑“爱情邮筒活动”；****江南星城“购房赢出国游”活动；****星湖湾“看房就赢‘土豪金’”活动；****恒信·中央公园“百元约会大赛”活动；****宏峰•上上城 “房车一步到位，宝马开回家”活动；**一、西陵区**1、区内主要楼盘动态**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **CBD数码城** | 9200 | 41-127㎡户型在售；本月备案8套，目前已备案98套； |
| **锦绣华庭** | 8100 | 13、19#楼在售，85-133㎡户型；本月备案9套，目前已备案471套； |
| **碧水兰庭** | 7800 | 住宅处于尾盘清售状态，商铺及车位租售中； |
| **天玺** | 7400 | 2月15日28#认筹，推出87-138㎡户型；29号楼本月备案41套，目前已备案61套； |
| **美联****御江一品** | 9200 | 84-139㎡户型，本月备案6套，目前已备案105套； |
| **学院街****改造项目** | 待定 | 将建设“宜昌历史风貌街”，投资30亿元，计划6年完工； |

     **2、区内重点项目调查****◎ 项目名称：天玺****□ 地理位置：西陵二路与体育场路交会处；****□ 开 发 商：湖北华祥投资发展有限公司；****□ 项目定位：城心龙脉•半山墅区；****□ 主广告语：俯视一座城市的仰望/270度俯瞰一城美景；****□ 开发规模：总占地9.8万方，总建面36万方，容积率2.29，绿化率40%，建筑密度为25%，分三期开发。****□ 规划要点：由14栋高层和31栋联排别墅组合而成；****□ 主力户型：   A户型  3×2×2  138.00㎡；****B户型  3×2×2  123.00㎡；****C户型  2×2×1  87.00㎡；**   IMG_262 IMG_263 IMG_264**A户型                                B户型               C户型****□ 项目动态：**29#楼已于本年元月开盘，当天去化约90%，目前均价7400元/㎡；本月推出28#楼87-138㎡户型，认筹1万抵3万。**□ 项目点评：**项目地处西陵老核心区，区内交通便利，生活配套设施完善，但403老区城市面貌对该项目品质感存在一定的影响。二、伍家区**1、区内主要楼盘动态**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **兴发广场** | 6100 | 9、10#楼在售，78-120㎡户型；本月备案17套房源，已备案158套； |
| **春立方** | 6100 | 7、8#楼在售，86-134㎡户型；本月备案38套，总共备案175套； |
| **宏峰·上上城** | 7800（洋房） | 三期“首府”少量洋房在售；即将推出91-130㎡高层； |
| **宏信·依山郡** | 5800 | 2、3、4#楼在售，77-122㎡户型；本月备案80套； |
| **清江·尚玲珑** | 待定 | 2月17日外展中心在城区云集路华美达酒店侧大堂正式开放； |
| **城中金谷** | 6000 | 1、2#楼在售，83-115㎡户型，本月备案17套； |
| **山水华庭** | 5870 | 二期75-134㎡臻品户型，即将加推； |
| **宜化·新天地** | 5800 | 15-18#楼在售，84-139㎡户型，本月备案44套； |
| **香山·福久源** | 6400 | 19-20#楼在售，本月备案12套，总共已备案70%； |
| **凯旋名门** | 6100 | 5#楼在售，87-129㎡户型；本月备案3套，总共已备案89%； |
| **东郡** | 6400 | 25#楼在售，82-133㎡户型；本月备案22套，总共已备案66%； |
| **江山多娇** | 8500 | 3-4#在售，109㎡-175㎡户型，本月备案5套，目前已备案72%；5、6#楼认筹蓄客中； |
| **新外滩** | 12000 | 4#楼在售，187-190㎡户型，本月无备案； |
| **金色海岸** | 9500 | 尾盘在售，约28套房源，57-750㎡户型； |
| **虹桥国际公寓** | 9300 | 临江房源C1/C2栋在售，139-186㎡户型，已备案35%； |
| **金东山六期** | 商11500住4700 | 二期街铺清盘在售；公寓40-50㎡在售，即将推出住宅产品； |
| **龙盘湖·世纪山水** | 7400 | 二期已开盘，户型区间110-160㎡，现尾盘在售； |

**2、区内重点项目调查****◎ 项目名称：宜化·新天地****□ 地理位置：伍家岗东艳路；****□ 开 发 商：宜昌宜景房地产开发有限公司；****□ 开发规模：项目总建筑面积约68万平方米，容积率仅为2.5，绿化率高达36%，总户数 4384户。****□ 规划要点：分四期开发建设，一、二、四期为高层，三期为花园洋房；****□ 形象定位：68万方世界级居住综合体；****□ 户型产品：****A   2×2×2  115㎡   占比24%    B   2×2×1   93㎡   占比37%****C   2×2×2   113㎡  占比13%    D   2×2×1  84㎡    占比13%****E   3×2×2  140㎡   占比13%**      IMG_265      IMG_266**A户型                                                         B户型****□ 项目动态：15-18号楼于2013年11月3日开盘，截止2月份销售率约80%左右。预计20#、21#将在3月或4月份认筹；目前均价约5800元/㎡。****□ 项目点评：是集商业、休闲娱乐、住宅一体的综合体，自带配套方便适宜；但交通不便，周边生活配套较少**三、开发区**1、区内主要楼盘动态**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **地铂港** | 5200 | 现房尾盘在售，70-90㎡户型，本月无备案； |
| **东山康城** | 5100 | 现房在售，90-110㎡户型，本月备案8套； |
| **清风华园** | 5600 | 1、2#楼在售，户型面积82-89㎡，本月备案9套； |
| **恒信****中央公园** | 5900 | 5、9#楼在售，90-129㎡户型；本月备案45套，目前已备案72%； |
| **春华·星运城** | 待定 | 地基开挖中，预计下半年入市； |
| **水榭花都** | 5400 | D、E栋楼尾盘在售，68-123㎡户型，本月无备案； |
| **运河名都** | 6000 | 1#楼清盘在售，二期已动工； |
| **运河佳苑** | 6300 | 二期5-7#楼尾盘在售，95㎡-144㎡户型；本月备案1套，总共已备案531套； |
| **鸿华****SOHO时代** | 5500 | 50-130㎡户型在售，已备案89%； |
| **宜洋****汽车后市场** | 公寓4000商铺13000 | 三期尾盘在售，44-106㎡户型； |

      **2、区内重点项目调查****◎ 项目名称：恒信·中央公园****□ 地理位置：发展大道与汉宜高速公路交汇处；****□ 开 发 商：湖北恒信德龙实业有限公司；****□ 开发规模：占地5.5万㎡，总建面22万㎡。A区为办公、商业，总建面7.7万㎡，容积率5.5；B区为住宅，总建面14.3万㎡，容积率3.5，建筑密度17.2%，绿地率40%，总户数1468户。****□ 规划要点：包括酒店、写字楼、花园洋房、高层、汽车展示厅等；****□ 形象定位：城市中轴·大城中央；****□ 主力户型：5A户型  4×2×2  129.63㎡；****5B户型  2×2×1  95.26㎡；****9C户型  2×2×1  108.01㎡；****□ 项目动态：5、9#楼少许房源在售，目前均价5900元/㎡；2014年2月14日8#楼开启认筹1万抵3万，共推出128套房源。****□ 项目点评：交通十分便利，但该项目周边生活配套欠完善，近临高速公路，对居住品质有一定影响。**IMG_267四、夷陵区**1、区内主要楼盘动态**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **宏信·玫瑰城** | 预计4500 | 认筹2万抵3万，预计3月1日开盘； |
| **宏信·公园里** | 5000 | 1、3、11#楼在售，88-130㎡户型，去化约80%； |
| **平湖天下** | 4900 | 三期在售，90-135㎡户型，目前已备案78%； |
| **平湖国际** | 5200 | D栋在售，96-125㎡户型，目前已备案64%； |
| **平湖港湾** | 待定 | 项目认筹中，主推户型面积为59-136㎡； |
| **七星花园** | 4100 | 1-3#楼在售，94-121㎡户型及顶层复式，目前已备案86%； |
| **至上•未来城** | 4900 | 7-8#楼在售，88-130㎡户型，本月备案13套； |
| **山水国际** | 4800 | 3、4#楼在售，已备案73%； |
| **萧氏茗邸** | 4100 | 清盘在售中，135-148㎡户型，目前已备案50%； |
| **弘林大厦** | 5100 | 尾盘在售，50-97㎡户型； |
| **锦绣星城** | 5200 | 4期12#、16#楼在售，108-135㎡户型，目前已备案62%，商铺5万抵8万； |
| **国宾壹号** | 5100 | 双拼、联排、叠拼，均价260万/套； |
| **宏信·嘉豪城** | 4400 | 大户型享9.65折优惠，商铺、车位在售； |
| **清江润城** | 4900 | 53-54#楼在售中，86-134㎡户型，目前备案率26%； |
| **三峡****企业总部基地** | 8000 | 目前所售户型522、864㎡； |
| **梅岭一号** | 4900 | 1#楼50-65㎡小户型在售；二期楼洋房在售； |
| **星湖湾** | 4900 | 三期小洋楼已面市，认筹1万抵3万； |
| **宜昌·恒大绿洲** | 5500 | 48、49#楼在售，89-133㎡精装三房户型，已备案84%； |

        **2、区内重点项目调查****◎ 项目名称：清江润城·悦邸****□ 地理位置：**夷陵区发展大道99号；**□ 开 发 商：宜昌清能置业有限责任公司；****□ 开发规模：总用地面积约385.61亩，容积率2.6，总建筑面积约65万平米，绿化率为48.3%，建筑密度20.05% ，约5588户，居住人口近2万人。****□ 规划要点：规划以中高端产品为主，包括叠拼[别墅](http://bj.house.sina.com.cn/villa/%22%20%5Ct%20%22http%3A//www.zbxydc.com/_blank)、多层洋房、空中复式、高层住宅等。现代建筑风格，社区配套有运动场地、卫生站、文化活动站、健身设施、超市、菜场、餐饮、药店、储蓄所、邮电所等公共配套设施齐全。****□ 形象定位：经典原著欧式风情社区；****□ 主力户型：C2户型  3×2×1  107㎡    C3户型  3×2×2  133㎡**IMG_268   IMG_269**C2户型                                         C3户型****□ 销售动态：53、54#楼在售，购房享1万抵2万优惠，如期签约再享99折，目前均价4900元/㎡；同时推出限量特价房，一口价4600元/㎡。****□ 项目点评：项目拥有雄厚的国企背景，悦邸是继前三期后的升级产品，不论是配套还是附加值都有了一定提升。**五、猇亭区**区内主要在售楼盘动态：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **盛世天下** | 3400 | 清盘在售，仅剩1套精装样板间在售； |
| **东都国际** | 3700 | 6-9楼在售，80-119㎡户型，本月备案10套； |
| **润恒·国华瑞景** | 3700 | 6#、7#楼在售，79-105㎡户型，本月无备案； |
| **宜化·绿洲新城** | 待定 | 前期组织一批团购活动，2、3、4、10#楼接受登记中； |

  六、点军区**区内主要在售楼盘动态：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **项目** | **销售价格** | **销售情况** |
| **维多利亚港湾** | 4500 | 50-53#楼尾盘在售； |
| **江南星城** | 5200 | 3#楼认筹中，预计3月15日开盘；1#楼98-136㎡户型在售中，目前备案49套； |

  **第四部分  媒体监测**一、纸媒投放情况**本月截止到28日，共有17个地产项目投放报纸广告，共计48篇。本月广告投放量较大的主要有三峡物流园、江山多娇、恒大绿洲、宏信·玫瑰城、民富·新天地、恒信·中央公园、清江润城·悦邸等楼盘。**二、纸媒投放数据监测**1、报广投放时间段分析****本月投放量统计****IMG_270   IMG_271**本月报广投放量从时间上来看，主要集中在本月下旬周五。下旬占比50%，周五占比47%，均在各自占比中位于首位。其中2月12日、14日、21日、28日这4个时间点投放量在本月居多。14日“双节”之日各楼盘并未借势踊跃投放，报广投放量6篇；28日有迎“金三银四”之意，投放量居本月巅峰，共计10篇。**2、投放媒体及版面分析****投放媒体及版面统计****IMG_272 IMG_273**本月三峡晚报投放量位居榜首，共26篇，占纸媒总投放量的53%。三峡商报次之，共21篇，占纸媒总投放量的43%；三峡日报共2篇，占纸媒总投放量的4%。投放版面主要集中在报眼及条幅投放，投放量占比45%。半版投放广告较多的楼盘主要是三峡物流园、江山多娇；整版放量占比33%，半版投放占比22%。**3、项目投放量分析****各楼盘本月纸媒投放量对比****IMG_274****纸媒投放TOP 1、2：三峡物流园、江山多娇、恒大绿洲****IMG_275****本月三峡物流园共计投放报广17篇，主要为其年后生活用品批发促销活动做宣传；江山多娇共投放报广5篇，均为头版条幅投放，主要释放江景样板房开放的信息；恒大绿洲共投放报广5篇，主要做新年特惠活动，促进来访。****纸媒投放TOP 3：宏信·玫瑰城 、民富·新天地****IMG_276 IMG_277****纸媒投放TOP 4：恒信·中央公园、清江润城·悦邸****IMG_278 IMG_279**       本月恒信·中央公园共投放报广2篇，该项目8#楼认筹中；清江润城·悦邸投放报广2篇，项目新年特惠双礼相送及样板间开放，主要为促进来访。**三、网络媒体监测****1、搜房网****本月在搜房网投放广告的主要有正泰·玫瑰园、恒信·中央公园、江南星城、东都国际、兴发广场等楼盘。**IMG_280IMG_281**2、搜狐焦点网**本月在搜狐焦点网上投放广告的主要有碧桂园·清江明珠、清风华园项目。IMG_282IMG_283IMG_284**3、大楚网****本月在大楚网上投放广告的主要有恒信·中央公园、宏信·依山郡、江山多娇等项目。**IMG_285IMG_286        年味渐渐淡了，叁月要悄悄来了，各区楼盘纷纷推出活动及优惠大认筹，增加来访攒人气，为即将来临的“金三银四”上市热销攒着劲。各楼盘强有力的促销活动及优惠有：恒信·中央公园“百元约会大赛”活动；宏峰•上上城“房车一步到位，宝马开回家”活动；华鹏·梧桐邑“爱情邮筒”活动；江南星城“购房赢出国游”活动；星湖湾“看房就赢‘土豪金’”活动；三元·新外滩VIP认筹5万抵10万活动。     IMG_287IMG_288IMG_289 |