|  |
| --- |
| **2014年12月宜昌市城区房地产市场分析报告** |
| 发布时间：1/19/2015 2:55:32 PM 浏览：2518 |

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

|  |
| --- |
| 第一部分   楼市政策分析     一、本月楼市政策一览 **12月24日，央行：同业存款有望免缴准备金**  **内容简介：**央行表示，非银行金融机构同业存款与同业借款纳入存贷比，但是存款准备金率初步定为零，上述机构不包括财务公司。  **政策解读：**免缴准意味着非银行金融机构将会拥有更多流动资金，从某种角度上说，是增强了其信贷的能力。现在楼市情形仍未有很大的改善，资金链尤为关键，央行此举对楼市发展有积极的作用。  **12月22日，国务院：不动产登记暂行条例公布，明年3月起施行**  **内容简介：**国务院于22日公布《不动产登记暂行条例》（以下简称“条例”）全文，自2015年3月1日起施行，此新规对于不动产登记信息的整合与共享作出了详细而明确的规定。  **政策解读：**不动产登记新规有利于摸清中国的住房家底，据此科学制定政策，并不会  对房价产生直接影响。但从长远角度看，新规为今后房产税等改革措施提供了基础数据来源，能够保证未来房地产调控更加精准有效。  **12月19日，武汉公积金管理中心：武汉长沙合肥南昌公积金异地互认**  **内容简介**：汉住房公积金管理中心宣布：自2015年1月1日起，武汉、长沙、合肥和南昌4个长江中游城市之间的住房公积金缴存将实行异地互认和转移接续。  **政策解读：**4个城市间公积金互通互联，将提高公积金的使用效率，释放政府稳定楼市的积极信号，但异地使用公积金在汉买房的人相对少，对武汉楼市构成的利好有限，预计对市场整体影响不大。  政策归纳：         近几月“松绑限购”、“放开限贷”及“央行降息”等闹得火热。但2014年的最后一个月里，房地产市场政策面相对平静许多。之前出台的政策效应还在延续，中央继续以放宽资金面为基础，地方政府仍在公积金等常见调控方面做文章。总体来看，2015年我国房地产市场政策面将持续宽松，全力去库存仍是政府的工作重点，打压和强力刺激的政策出现的可能性均不大，维持现有政策的平稳落实将是主旋律。为了稳定经济增长，未来市场整体资金面将相对宽松，房地产市场也会受益。     二、楼市发展趋势分析 **土地状况：**  **IMG_256**    **供应情况：**2014年，全国300个城市共推出土地36260宗，同比减少20%；推出土地面积135659万平方米，同比减少24%。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）11088宗，同比减少26%；推出土地面积48486万平方米，同比减少28%。**二季度起供地节奏放缓，同比降幅均在两成以上，供应总量较2013年回落。**  12月全国300个城市共推出土地4993宗，推出土地面积19518万平方米，环比增加126%，同比减少29%。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）1759宗，推出土地面积7461万平方米，环比增加127%，同比减少36%。**全国主要城市推地量环比开始大幅上升，而同比仍在下跌。**  **IMG_257**  **成交情况：**全国300个城市共成交土地27907宗，同比减少28%；成交面积104032万平方米，同比减少31%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）7941  宗，同比减少35%，成交面积35377万平方米，同比减少36%。成交量保持低位运行，降幅大于供应量。       12月全国300个城市共成交土地3011宗，成交土地面积11620万平方米，环比增加118%，同比减少47%。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）1022宗，成交土地面积4324万平方米，环比增加113%，同比减少47%。全国主要城市成交量大幅回升，但却不及去年同期。  IMG_258  **成交价格：**全国300个城市成交楼面均价为1234元/平方米，同比上涨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）成交楼面均价为1834元/平方米，同比上涨13%。**重点城市优质地块拉高均价水平，除三季度外均同比上涨，宅地价格领涨。**  12月全国300个城市成交楼面均价为1250元/平方米，环比下跌31%，同比上涨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）成交楼面均价为1770元/平方米，环比下跌41%，同比上涨2%。**本月楼面均价要好于去年同期，但却不及上月。**  **IMG_259**    房价情况：      本月监测的100个城市中成交价格环比上涨的有30个，较上月增加了7个，其中厦门、珠海及湖州涨幅最大，在1%以上；而其余70个城市均环比下跌，其中温州跌幅最大，在3%以上。10个重点城市中5个上涨，较上月增加1个，其中杭州涨幅最大，其环比上涨0.73%；而其余城市均出现不同程度的下跌。总体而言，本月成交价格下跌态势有所缓和。        本月宜昌楼市情况：  IMG_260 IMG_261         受成交区域影响，**十二月**成交价格环比上涨12.8%，成交均价为4906.76元/㎡；与此同时，本月成交2014套，环比增加4.2%，延续了八月以来上升势头。四季度以来，政府的房产利好政策与房企的购房优惠不断，减少了不少购房者的购房压力，观望情绪有所改善，助推了十二月成交量走高，从而呈现出**“量价齐升”**的特征。  **回顾2014年宜昌楼市，可谓“先冷后暖”**。上半年初始受楼市负面信息影响，商品房成交量一路走低，到二季度若非大盘集中供应，形势会显得更为严峻；但随着政府的积极介入，及开发商的不懈努力，至八月始，商品房成交量步步攀升，市场有回暖迹象。**展望三羊开泰的2015年**，目前市场氛围有所缓和，且返乡置业大军就将来临，**羊年宜昌楼市有望旗开得胜**。 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**  本月共出让地块3宗，出让总面积约26万方，出让总额约12.2亿元。本月总出让面积**环比减少81%，同比减少18%**。  **12月出让地块详情**  **IMG_262**  **2013年12月-2014年12月宜昌城区土地供给横向对比**  **IMG_263**  **2、出让土地特征**      从用地性质上来看，本月**以商住用地为主**，其中商住用地2宗、商业用地1宗。从区域上来看，**供地区域主要集中在伍家岗与西陵区**。其中住宅类用地为8.3万方，环比减少87%，同比增加21%。**住宅类用地供应量虽环比大幅减少，但却好于去年同期**。  **2014年**对于**政府供地**的态度可以大体总结为**“谨慎”**。土地市场成交量的“遇冷”，以及楼市的跌宕起伏，均使出让者心里蒙上了面纱。但现在形势有所变化，楼市有回暖的迹象，年底成交量也明显大幅上扬，若要叙说**2015年**，想必有**“三羊开泰”**的可能。  **3、本月出让用地介绍**：  本月出让的商业用地为：【宜土网挂（2014）115号】，位于大树湾村与旭光村交汇处，预计未来放量为25.8万方。  本月出让的住宅类用地为：【宜土网挂（2014）116号】，位于伍家岗区白沙路，预计未来放量为25.4万方，附近楼盘有东郡、香山福久源及山水华庭等。【宜土网挂（2014）117号】，位于献福路46号，预计未来放量为3.8万方，附近小区有欧洲世纪城、墨池苑及青亲江岸等。  **挂牌土地示意图**  IMG_264       二、本月土地成交分析     1、土地成交情况  本月成交地块20宗，成交总面积142.3万方，成交金额18.4亿元，成交均价86万元/亩。本月成交面积环比增加7.2倍，同比减少9%。     12月成交地块详情  IMG_265  IMG_266  **2、成交土地特征**     从用地性质上来看，**主要为工业用地**，其中工业用地10宗，住宅用地7宗，商住、商业及道路与交通设施用地各1宗。从区域来看，本次**住宅类用地大都集中在点军区**。本月住宅类用地约为58万方，环比增加493倍，同比增加1.5倍，**住宅类用地成交量大幅增加**。  **3、本月成交地块介绍**      本月成交住宅类地块8宗：      【宜土网挂（2014）100-106号】7宗地块由宜昌市城市建设投资开发有限公司竞得，主要集中在点军五龙大道附近，总占面约844亩，容积率2.2，总建面估算约124万方（只含地上建筑面积），成交价168.1万元/亩，楼面地价1143.55元/㎡。      【夷G[2014]66号】地块由宜昌弘洋集团有限公司竞得，位于小溪塔街道丁家坝社，总占 面约24亩，容积率为2.8，总建面为4.5万方（只含地上建筑面积），成交价98.42万元/亩，楼面地价527.24元/㎡。  本月成交商业地块1宗：     【宜土网挂（2014）107号】地块由宜昌市城市建设投资开发有限公司竞得，位于伍家岗共谊村（东站一路东侧），总占面约299亩，容积率为1.0，总建面约20万方（只含地上建筑面积），成交价约80万元/亩，楼面地价约为1198元/㎡。  **成交土地示意图**  IMG_267  **4、2013年1月—2014年12月土地市场成交走势**      如下图所示，至九月始土地市场**成交量**不断走低，但在**本月一跃成为年度最高**。近期政府利好举措接踵而至，积极信号不断释放，且楼市活动也大势出击，商品房成交量也随之步步攀升，市场行情有所改善，开发商拿地情绪开始解冻，从而**出现年底翘尾现象**。      受住宅类用地成交量大幅度攀升的影响，本月成交均价走高，从而致使**土地市场**呈现**量价齐升**的特征。  对于**2014年**，土地市场出现较多的形容词为**“遇冷”**。由于受楼市波及，成交量大都处于低位，但年末成交量也随之走高。**放眼2015年**，楼市有渐渐解冻之势，土地市场**可能“见暖”**。  **土地成交面积走势**  **IMG_268 IMG_269** 第三部分   各区楼市表现 **宜昌楼市主要动态：**  **本月开始接受认筹项目有：**          中南皇廷认筹2万抵5万；          天玺别墅认筹25万抵50万；          宜昌碧桂园洋房认筹2万抵5万及别墅认筹5万抵10万；  **本月新开盘项目有：**          12月27日，鑫源人才公寓开盘；          12月30日，金都建材城开盘；          12月28日，平湖港湾推出1、2#楼；          12月27日，宜昌碧桂园推出一期洋房及别墅；  **预计下月开盘项目有：**          繁荣世家元月初开盘；长楹观邸元月初开盘；          中兴国际花园元月初开盘；宜化巴黎香颂元月初开盘；          江南星城15#楼元月中旬开盘；楚天虹桥澜岸元月初开盘；          山水华庭三期元月中旬开盘；磨基山旅游综合体元月底开盘；  **主城区其他重点项目动态：**         天玺“顶级奢品”展；         宜化新天地“熊猫展”；         宜化巴黎香颂“恐龙展”；         星湖湾举行“变形金刚展”；         宜昌碧桂园首届“青年彩跑”；        清江尚玲珑“圣诞迪士尼乐园大寻宝”活动；      一、西陵区 **1、区内主要楼盘动态**  **IMG_270**  **2、区内重点项目调查**  **◎项目名称：天玺**  **IMG_271**  **□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㎡      占比25%               B户型    3×2×2   123.00㎡      占比25%               C户型    2×2×1   87.00㎡       占比50%  **A户型                      B户型                     C户型**  IMG_272**IMG_273 IMG_274**  **□户型点评：**大户型与小户型占比均衡。在功能设计上两厅变为横厅，增加了采光与通透性；设有空中花园与大型阳台，可蝶变，提高了利用率。  **□项目动态**：其26#楼87-138平米新品即将开盘，现认筹1万抵3万，免10年物业费，另有天玺别墅18席已面世。  **□项目点评：**地处老城核心，周边生活配套成熟，交通便捷。住宅定位高端，营销活动新颖有档次；但403周边老旧环境影响项目形象。  IMG_275 IMG_276    二、伍家区 **1、区内主要楼盘动态**  **IMG_277**  **2、区内重点项目调查**  **◎项目名称：中南皇庭**  **IMG_278**  **□地理位置：**伍家岗区夷陵路328号（中南路与夷陵大道交汇处）；  **□开 发 商：**宜昌慈馨庭置业有限公司；  **□开发规模：**总占地0.87万方，总建面近2.5万方（其中临街商业面积约4000㎡，住宅面积约2万㎡），容积率2.8，绿化率38%，共150户，车位238个。  **□规划要点：**分布2栋高层建筑，1号楼地上27层，2号楼地上28层，两梯三户，可直面江景，且有6000㎡花园式绿地广场。  **□主力户型**：                        A户型      3×2×2  133.96㎡    占比33%；                        B户型      3×2×2  118.29㎡    占比33%；                        C户型      3×2×2  135.25㎡    占比33%；  **A户型            B户型                      C户型**  **IMG_279IMG_280 IMG_281**    **□户型点评：**为打造江景房而考虑，整个户型面积设计偏大，最小的户型面积为118㎡，且主要为130㎡以上大户型。而在功能设计上绝大多数阳台开间设计较宽，且与卧室相连，景  观面扩大，舒适度增强；在布局上主要以动静分区的理念执行，使得空间有序、生活高效。  **□项目动态：**中南皇庭12月20日vip全城开放，2万抵5万。中南皇庭营销中心已开放。2014年3月1日已开工建设，现为打桩阶段。  **□项目点评：**地段成熟，且拥有江景资源，居住舒适度高，但是其体量较小，会影响项目形象，不利于销售。  **□围墙广告：**  IMG_282    IMG_283    IMG_284    三、开发区 **1、区内主要楼盘动态**  **IMG_285**  **2、区内重点项目调查**       **◎项目名称：三峡云计算大厦**  IMG_286  **□地理位置：**东山开发区高新区发展大道57-6号（高新区管委会旁）；  **□开 发 商：**湖北迅算创业园投资有限公司；  **□开发规模：**总占地2.08万方，总建面近12.6万方，容积率4.87，绿化率25%，共204多户，车位近1017个。  **□规划要点：**由1栋22层产业大楼、1栋23层培训中心楼、5层裙楼及11层综合服务楼组合而成。  **□主力户型：**  **□户型点评：**76—287㎡房源共计204套。**其中**以**76-104㎡为主，占比为50%**，而134-141㎡与249-287㎡占比分别为17%、33%。  IMG_287  **□项目动态：**一期写字楼已开盘在售，最低5288元/㎡起，现购房可享97折优惠；项目已全面封顶，正处于外墙装修阶段。  **□项目点评：**紧靠发展大道且有3条公交线路可达，交通便捷；项目东面为海上皇宫、半山酒店等餐饮酒店设施，但项目周边缺少满足员工需求的餐饮配套。    四、夷陵区 **1、区内主要楼盘动态.**  IMG_288  **2、区内重点项目调查**  **◎项目名称：楚天虹桥澜岸**  **IMG_289**  **□地理位置：** 夷陵区平湖大道与平云二路交汇处；  **□开 发 商：**宜昌楚天房地产有限公司；  **□开发规模：**总占地0.82万方，总建面近5.3万方，容积率5.1，绿化率13%，共273户，车位268个。  **□规划要点：**由1栋25层、2栋31层商住楼组合而成。  **□主力户型：**A2户型   3×2×1  109㎡                         B1户型   3×2×2  147.68㎡                         B2户型   3×2×2  127.94㎡                         C2户型   3×2×2  115.40㎡  **A2户型                                   B1户型**  **IMG_290 IMG_291**    **B2户型                          C2户型**  **IMG_292 IMG_293**  **□户型点评：**功能布局合理，动静分离，全明三房设计，增加了采光与通透性；局部户型户内花园与大阳台设计，可蝶变为保姆房或健身房，大大提高了空间利用率。  **□项目动态：**11月20日营销中心开放，同时启动3栋高层住宅认筹活动，认筹可享1万抵3万优惠，A栋和C栋11月20日封顶，预计2015年1月开盘。  **□项目点评：**地处夷陵区平湖大道与平云二路交汇处，周边配套相对完善，学校、超市步行约5分钟即可到达，该项目结合原生地貌黄柏河景观，以绵延“水景”为主线打造成时尚、生态的夷陵区黄柏河岸边稀缺一线江景房。  IMG_294 IMG_295    五、点军区 **1、区内主要在售楼盘动态：**  **IMG_296**  **2、区内重点项目调查**  **◎项目名称：磨基山旅游综合体**  **□地理位置：**点军区江南大道磨基山；  **□开 发 商：**湖北隆图置业有限公司 ；  **□开发规模：**总占地23.7万方，总建面近47万方，容积率2.0，绿化率33%，建筑密度17.2%。  **□规划要点：**由三峡古镇、国华锦都、江南财富中心三大部分组成。其中三峡古镇总建筑面积超17万方，建筑以本土峡江风情为主，局部装扮民国风情的院落式风情商业街区。国华锦都为住宅组成部分，含高层、小高层及双拼别墅，总建筑约为24万方。江南财富中心由高级写字楼、度假型会务酒店及大型购物中心组成，总建筑面积约6万方。  **鸟瞰图：**  **IMG_297**  **□主力户型**：                         F1户型      3×2×2    123㎡      占比67%；                         F2户型      2×2×1    93.07㎡    占比33%；  **F1户型                                      F2户型**  IMG_298    IMG_299  **□户型点评：**目前推出的高层户型以123㎡为主。在功能设计上卧室均带有飘窗，提升了卧室的舒适度；而在布局上，同样做到了动静分离的标准。  **□项目动态：**6#、10#楼预计年底开盘。国华锦都别墅、住宅、商铺均接受预订，认筹2万抵3万。双拼别墅户型215-260㎡，高层户型区间为85—156㎡。  **□项目点评：**与夷陵长江大桥相距较近，紧临江南大道，处五龙片区，地段相对成熟，且背靠磨基山，环境舒适宜人。项目规模较大，自身配套齐全。     六、猇亭区 **区内主要在售楼盘动态：**  **IMG_300** 第四部分   媒体监测    一、纸媒投放情况      本月截止到31日，共有44个地产项目投放报纸广告，共计178篇。本月广告投放量较大的主要有共联商贸大市场、宜昌碧桂园、江南星城、清江尚玲珑及天玺等楼盘。    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_301 IMG_302**          本月报广投放量从时间上来看，主要集中在5日、12日、19日、26日及31日这5个时间点，绝大多数集中在周五。其中12日投放量达到巅峰，共计28篇，处周末且为“脱光节”，再者众楼盘做活动者较多。  **2、投放媒体及版面分析**  **投放媒体及版面统计**  **IMG_303IMG_304**          本月三峡晚报投放量位居第一，共85篇，占纸媒总投放量的48%。三峡商报次之，共62篇，占纸媒总投放量的35%。投放版面集中在半版，占比55%；整版其次，占比为43%，整版投放较多的楼盘主要有共联商贸大市场、碧桂园及月星国际城等。      3、项目投放量分析  **各楼盘本月纸媒投放量对比**  IMG_305  **纸媒投放TOP 1、2、3：**共联商贸大市场、宜昌碧桂园、江南星城  **IMG_306 IMG_307**        本月共联商贸大市场共计投放报广11篇，以整版为主，市场月底即将开业。宜昌碧桂园共投放报广19篇，整版居多，大多为开盘信息；江南星城共投放报广8篇，多为半版，主要是送优惠。  **纸媒投放TOP 4、5、6：**清江尚玲珑、天玺、星湖湾  **IMG_308 IMG_309**       本月恒大帝景共计投放报广8篇，全为半版，低首付低门槛首付4万起。天玺共计投放报广8篇，全为半版，别墅即将推出。星湖湾共计投放报广8篇，以半版为主，其17#楼即将发售。     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星湖湾3期、清江尚玲珑及恒信中央公园等楼盘。  IMG_310  **2、搜狐焦点网**      本月在搜狐焦点网上投放广告的主要有宜化巴黎香颂、宜化新天地及清江润城悦邸等项目  IMG_311  **3、大楚网**  本月在大楚网上投放广告的主要有世纪山水、山水华庭及中兴国际花园等项目。  IMG_312     “双十二”、圣诞节及元旦节的到来，为开发商提供了较多素材进行投广，本月投广量要明显高于上月。目前市场行情仍未有较大改善，楼市活动频繁。如：天玺“顶级奢品”展、宜化新天地“熊猫展”、宜化巴黎香颂“恐龙展”、星湖湾举行“变形金刚展”、宜昌碧桂园首届“青年彩跑”及清江尚玲珑“圣诞迪士尼乐园大寻宝”活动等。  面对楼市的窘态，2014年房地产投广量明显加大，在活动上有量更有料，颇有力量。现已跨入新年，楼市也有了新的气象，在羊年里楼盘间借媒体呼喊之争将有所缓和。  **星湖湾“变形金刚展”**  **IMG_313 IMG_314** |