|  |
| --- |
| **2014年5月宜昌市城区房地产市场分析报告** |
| 发布时间：6/16/2014 3:00:26 PM 浏览：2050 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| 第一部分  楼市政策分析   一、本月楼市政策一览 **1、5月12日，央行：优先满足首置，提高服务效率**     央行副行长刘士余于当日主持召开了住房金融服务专题座谈会，五大国有银行等15家银行参加了会议，研究落实差别化住房信贷政策、改进住房金融服务有关工作，其中提出“要求优先满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求”、“及时审批和发放符合条件的个人住房贷款”。  **政策解读：**近期金融机构信贷政策始终趋紧，商业银行收紧房贷政策以及部分地区银行停贷的传闻令楼市陷入了较为低迷的局面。此次央行力挺首套房贷需求的做法，也是为了防止房地产调整对我国经济发展所造成的负面影响。但是，虽然监管层释放出首套房信贷回暖的政策信号，可具体效果还要取决于各家商业银行的执行力度。  **2 、5月20日，扬州政府：恢复住房公积金“又提又贷”政策**     扬州住房公积金管理中心网站发布的《关于认真做好当前住房公积金贷款管理工作的通知》要求，从5月20日起，扬州允许借款人申请公积金贷款时提取本人及配偶的住房公积金，其他直系亲属的住房公积金可在结清贷款时使用。    **政策解读：**“公积金又提又贷”政策的放松，意味着购房者不但可以使用公积金贷款，还可以提取公积金付首付款，同时还可以使用直系亲属的公积金支付购房款，这无疑是增加了购房者的资金实力，有利于刺激购房者购房。  **政策总结：**      本月政策**略有波动**，地方政府动作频频，**分类调控不断**。      5月中旬，央行召集各大银行与会提出“刚需优先”，维稳民生。近期郑州出台购房获政策担保的举措；扬州对准公积金恢复了“又提又贷”政策；铜陵就公积金及契税补贴制定了一系列利好措施；宣城提高公积金贷款额度；而海口则放宽购房者落户人数。面对市场低迷局面，各方均各出各招，刺激购房，但力度有限，可能效果不大。楼市现状堪忧，库存日渐高企，观望之风不减，**救市城市势必将继续扩容。**     二、楼市发展趋势分析 **◎ 土地状况：**      ◆ 供应情况：5月全国300个城市共推出土地3234宗，环比增加18%，同比减少16%；推出土地面积10327万平方米，环比减少5%，同比减少32%；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）826宗，环比增加1%，同比减少29%；推出土地面积3558万平方米，环比增加0.5%，同比减少31%。**主要城市供地节奏放缓，宅地入市量与上月持平，同比跌幅  仍维持在10个百分点以上。**      ◆ 成交情况：5月全国300个城市共成交土地1767宗，环比减少19%，同比减少45%；成交面积6221万平方米，环比减少26%，同比减少49%。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）414宗，环比减少37%，同比减少54%；成交面积1774万平方米，环比减少42%，同比减少56%。**随着楼市观望情绪持续，房企拿地趋于谨慎，成交量上月短暂回升后再度下跌，同比跌幅扩大。**     ◆ 成交价格：5月全国300个城市成交楼面均价为1144元/平方米，环比下跌8%，同比上涨10%；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1739元/平方米，环比持平，同比上涨23%。**土地成交楼面均价止涨下跌，同比涨幅明显收窄。**  **◎ 房价情况：**     本月监测的100个城市中大半成交价格环比下降，其中保定、厦门涨幅最大，分别为2.84%、2.78%，汕头、呼和浩特则环比跌幅最大，均在3%以上。10个重点城市中，除北京、天津价格环比上涨外其余全部下跌，其中南京跌幅最大，环比下跌1.36%。**总体而言，本月成交均价大半下跌。**  **本月宜昌楼市情况：**     本月宜昌楼市仍表现低迷，未现红五月景象，成交量仍维持在较低水平，未有较大突破。5月土地市场成交量有所回升且好于去年同期，但却低于整体平均水平；与其类似，住宅市场成交量也出现反弹，然而上升的力度仍显不足。目前国家经济处于调整期，宏观政策未有大的变动，但地方分类调控不断，楼市动作 趋于理性，观望之风不减。  IMG_256 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20宗，出让总面积为39.73万方，出让总额为5.63亿元，**较上月大幅增加。**  IMG_257  **2013年5月-2014年5月宜昌城区土地供给横向对比**  **IMG_258**  **2、出让土地特征**  **从用地性质来看，主要以工业用地为主。本月出让土地为13宗工业用地、5宗商服住宅用地、1宗住宅用地、1宗商服用地。从区域来看，主要集中在夷陵区。本月供地为夷陵区9宗、猇亭区7宗、高新区3宗、伍家岗1宗。**  **本月出让地块面积环比大幅增加，同比减少64%。其中商业、住宅及商住类用地出让面积为16.21万方，环比大幅增加，同比减少了53%。本月供应市场行情有所好转，但却不及去年同期。**  **本月商业、住宅及商住类用地均位于城市边缘，地理位置稍偏，预计未来放量为43.75万方。其中纯住宅用地【宜土网挂（2014）40号】位于伍家岗区城乡路与东站路交汇处，离三峡物流园较近，比及城东大道楼盘位置显偏，容积率为2.5，预计未来放量为13.11万方（地上建面）。** 二、本月土地成交分析 **1、土地成交情况**  **本月成交地块4宗，成交总面积为8.7万方，成交总额为4543万元，成交均价为34.85万元/亩**   |  | | --- | | **IMG_259**  **2、成交土地特征**      从用地性质来看，**主要以商服用地为主**。本月成交地块为2宗商服用地、1宗商服住宅用地、1宗工业用地。从区域上来看，**均位于夷陵区乡镇**。      本月成交总面积环比减少34%，同比减少52%。其中商业、住宅及商住用地成交面积为6.23万方，环比增加90%，同比增加58%。**5月成交市场总体行情不佳，但是商业与住宅市场成交量大幅增加，行情好于去年同期**。      本月成交地块品质不高，均位于夷陵区下属乡镇。其中【夷G[2014] 30号】地块由宜昌望洋房地产有限公司以231.56元/㎡的楼面价竞得。    **3、2013年1月—2014年5月土地市场成交走势**  **土地成交面积走势**  IMG_260         由上图可以看出，土地**成交面积**在2月抬头上升之后**一直处于滑落状态，**本月成交量环比减少了34%；成交价格方面，自上月**下跌后，到本月开始有所反弹**。目前市场情况仍不容乐观，成交量在本月已下跌至2014年以来最低水平，而成交价格虽有所上升，但也在低位徘徊。 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：**          清江润城悦邸55#楼认筹1万抵3万；          城中金谷3期17、18#楼认筹1万抵2万；          美联御江一品【御江座】认筹3万抵8万；  **本月新开盘项目有：**          江山多娇5、6#楼5月10日开盘；          正泰·玫瑰园4#楼5月10日开盘；          清江尚玲珑8、10#楼5月10日开盘；          兴发广场财富金街5月11日开盘；          华鹏梧桐邑5、6#楼5月25日开盘；  **预计下月开盘项目有：**         宜化新天地3期即将开盘；         山水华庭二期6月15日开盘；          江南星城二期6月28日开盘；          山水国际12#楼预计6月中旬开盘；          美联御江一品【御江座】6月2日开盘；  **主城区其他重点项目动态：**          美联御江一品开启产品品鉴会活动；          宏峰上上城召开亲子运动会及举行摄影大赛；          正泰·玫瑰园端午期间购房即享1万3千元优惠；           江山多娇联合宜昌金东方学校举办《金东方（2014）招生咨询答疑会》活动。     一、西陵区 **1、区内主要楼盘动态**  **IMG_261**  **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**  **A户型                          B户型                                         C户型**  **□ 项目动态：28#楼已于4月19日开盘，87-138㎡房源在售，目前均价7500元/㎡，其样板区即将开放。**  **□ 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老区环境对生活居住品质存在一定的影响。**   二、伍家区 **1、区内主要楼盘动态**  **IMG_263**    ****2、区内重点项目调查****  ****◎ 项目名称：华鹏梧桐邑****  ****□ 地理位置：****伍家岗区东站路和东山大道延长线；  ****□ 开 发 商：****宜昌华鹏置业有限公司；  ****□ 开发规模：****总占地约49万方，总建面近100万方，容积率2.05，绿化率30%，可容纳4300户。项目分三期开发。  ****□ 规划要点：****由超高层、花园洋房、别墅组成；  ****□ 形象定位：****新政务中心·有闲阶级的岸；  ****□ 户型产品：****  A1  2\*2\*1  71.5㎡   占比50%；     A2  2\*2\*1  118/124㎡   占比25%；  B1  3\*2\*2  118㎡    占比12.5%；  B2  3\*2\*1   92.7㎡    占比12.5%；**IMG_264**  ****□ 项目动态：****5、6#楼于5月25日在五一剧场开盘，共推出528套房源，开盘售出366套；6号楼当场售罄，5#楼去化近六成，整体均价为5000元/㎡。  ****□ 项目点评：****位于未来市政府办公区，具备一定升值潜力；但就目前来看，位置比较偏僻。 ****三、开发区**** ****1、区内主要楼盘动态****  **IMG_265**  ****2、区内重点项目调查****  ****◎ 项目名称：水悦城****  ****□ 地理位置：**发展大道与城东大道交汇处；**  ****□ 开 发 商：**宜昌市东茂实业有限公司；**  ****□ 开发规模：**占地1.6万方，容积率5.9，建筑密度60%，绿地率30%，地上建筑面积9.5万方，办公建筑面积1.98万方，规划停车位600个。**  ****□ 规划要点：**以商业为中心，主塔楼为38层的住宅，辅塔为酒店式公寓与办公楼，地下为停车场、超市等，集餐饮、娱乐、休闲为一体的商住中心。**  ****□ 形象定位：**水灵动•悦由心；**  ****□ 项目动态：**水悦城目前裙楼已经封顶，购物中心正在招商，已经有企业入驻，预计购物中心将会于10月份开业；写字楼仍在建设中，现在处于预约登记阶段，将会于下半年进行相关的认筹以及开盘活动。**  ****□ 项目点评：**项目扼守开发区交通要道，与康龙广场、泰富广场等携手共筑开发区集购物、休闲、餐饮、娱乐为一体的新兴商业核心，其号召力强，辐射范围广，业态涵盖全，建成将汇聚大量人流，树立新标杆。** **IMG_266** ****四、夷陵区**** ****1、区内主要楼盘动态****  ****IMG_267****  ****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，居住近2万人。**  ****□ 规划要点：**中高端产品为主，包括叠拼**[别墅](http://bj.house.sina.com.cn/villa/" \t "http://www.zbxydc.com/_blank)**、多层洋房、空中复式、高层住宅等。社区规划配套设施齐全，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。**  ****□ 形象定位：**经典原著欧式风情社区；**  ****□ 主力户型：**（55#楼）   C2户型  3×2×1  106.92㎡   占比50%；**  **C3户型  3×2×2  132.85㎡   占比50%；**  **IMG_268**  ****□ 项目动态：**55#楼在售中，均价5000元/㎡，购房即享1万抵3万的优惠，成功认购还可获赠价值千元青花瓷一套。**  ****□ 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：****  ****IMG_269**** ****六、点军区**** ****区内主要在售楼盘动态：****  **IMG_270** ****第四部分  媒体监测********一、纸媒投放情况**** **本月截止到31日，共有32个地产项目投放报纸广告，共计100篇。本月广告投放量较大的主要有宜化新天地、江山多娇、恒大绿洲、清江尚玲珑、美联御江一品等楼盘。** ****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_271 IMG_272**  **本月三峡商报投放量位居榜首，共41篇，占纸媒总投放量的41%。三峡晚报次之，共40篇，占纸媒总投放量的40%；三峡日报共19篇，占纸媒总投放量的19%。投放版面主要集中在半版，其占比为42%，投放广告较多的楼盘主要有宜化·新天地、江山多娇、恒大绿洲等；整版投放量占比39%，半版投放占比19%。**  ****2、投放媒体及版面分析****  ****投放媒体及版面统计****  **IMG_273 IMG_274**    ****3、项目投放量分析****  ****各楼盘本月纸媒投放量对比****  **IMG_275**  ****纸媒投放TOP 1、2、3：宜化·新天地、江山多娇、美联御江一品****  **IMG_276**  ****本月宜化新天地共计投放报广9篇，均是半版，主要为三期开盘后强销做宣传；江山多娇共投放报广8篇，半版居多，其联合宜昌金东方学校举办《金东方（2014）招生咨询答疑会》活动，为项目增加来访。美联御江一品共投放报广6篇，全为整版，主要是御江座认筹信息。****  ****纸媒投放TOP 4、5、6：正泰玫瑰园、华鹏梧桐邑、山水华庭****  **IMG_277**  **本月正泰玫瑰园共计投放报广5篇，主要为半版，5月10日4#楼开盘做宣传。华鹏梧桐邑共计投放报广4篇，全为整版，释放5月25日开盘信息。山水华庭共计投放报广3篇，主要为半版投放，全为6月15日开盘信息** ****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恒大帝景、天玺、星湖湾3期等楼盘****  **IMG_278**  ****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新天地、山水等项目。****  ****IMG_279****  ****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、恒大绿洲等项目。****  ****IMG_280****  ****目前楼市表现低迷，来访情况不甚理想，纸媒投放量较上月而言急剧较少，面对不利局势，开发商将主要精力转而投向活动宣传，以期增添人气。如：江山多娇联合宜昌金东方学校举办《金东方（2014）招生咨询答疑会》活动、宏峰上上城召开亲子运动会及举行摄影大赛、美联御江一品开启产品品鉴会活动等。****  **IMG_281** | |