|  |
| --- |
| **2014年7月黄冈市城区房地产市场分析报告** |
| 发布时间：8/22/2014 9:34:47 AM 浏览：2349 |

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

|  |
| --- |
| **第一部分 本月楼市政策一览**  **7月5日   财税改革锁定6税种**     今日召开的中共中央政治局会议审议通过《深化财税体制改革总体方案》。财政部部长楼继伟在记者采访时说，深化财税体制改革今明两年是关键。改革重点锁定六大税种，包括增值税、消费税、资源税、环境保护税、房地产税、个人所得税。按照中央的部署和要求，预算管理制度改革要取得决定性进展，税制改革在立法、推进方面取得明显进展，事权和支出责任划分改革要基本达成共识，2016年基本完成深化财税体制改革的重点工作和任务，2020年各项改革基本到位，现代财政制度基本建立。  **政策解读：**房地产税列在这次财税改革的6大税种中，在我国包括房地产业营业税、企业所得税、个人所得税、房产税、城镇土地使用税、城市房地产税、印花税、土地增值税、投资方向调节税、契税、耕地占用税等。房地产税的改革将会长期有益于中国楼市的将抗发展，对楼市的发展有进一步的积极意义。  **7月22日  超60%城市取消限购**      在发布过限购政策的46个城市中，明确取消或调整限购的有苏州、南京、呼和浩特、济南等28个城市，“松绑”率超60%。苏州已取消对90平米以上住房的限购政策，武汉取消140平米以上的住房的限购政策，此外，限购松绑的城市还有无锡、合肥、铜陵、宣城、天津滨海、宁波、温州、常州、扬州、秦州、南京、郑州、南宁、广州、北京、沈阳、海口、西宁、呼和浩特、济南、厦门、南昌、杭州、长春、成都。  **政策解读：**限购政策的取消不是救市的充分条件，但是，限购取消后部分城市迎来了近几个月的成交小高峰。限购政策的取消促进了投资性客户的成交，外地户口的购房者能改善居住环境。限购令的取消的积极作用将会在以后楼市的长期发展中逐步体现出来。  **7月29日  国开行住宅金融事业部获批**      银监会批复的国开行成立住宅金融事业部开业，主要办理纳入全国棚户区改造规划的棚户区改造及相关城市基础设施工程建设贷款业务。郑之杰任总裁，张旭光、杨文岐任副总裁，事业部业务范围包括：办理纳入全国棚户区改造规划的棚户区改造，及相关城市基础设施工程建设贷款业务；在经批准的额度内，办理软贷款回收再贷业务,专项用于支持纳入全国棚户区改造规划的棚户区改造及相关城市基础设施工程建设项目以及银监会批准的其他业务。  国开行内蒙古分行行长马健表示，住宅金融事业部成立后，在政策制定、资金运用、信贷监管尺度方面会有所不同。  **政策解读：**国开行政策性银行的成立推进了棚户区改造的进程，在政策制定、资金运行、信贷监管尺度方面会有所不同。，国开行应严格按照银监会相关监管规定加强对事业部管理，确保事业部依法合规运营、有效管控风险。目前随着楼市的市场化推进，城市客户逐渐接近瓶颈，银行也开始重视农村客户的挖掘。  **7月31日 全面户改开启 “农业户口”推出历史舞台**      中国政府网7月30日全文刊发了《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》。文件提出要建立城乡统一的户口登记制度，取消了农业户口与费农业户口性质区分和由此衍生的蓝印户口等户口类型，统一登记为居民户口。针对大多数进城务工的农民工落户问题也有明确的规定，建立财政转移支付同农业转移人口市民化挂钩机制，中央和地方按照事权划分相应承担和分担支出责任。全面放开建制镇和小城市落户限制，有序放开中等城市落户限制，合理确定大城市落户条件，严格控制特大城市人口规模，有效解决户口迁移中的重点问题。  **政策解读：**此次的户籍改革，结束了我国实行了半个多世纪的“农业”和“非农业”二元户籍管理模式的命运。让1亿左右的农业转移人口以及其他常住人口在城镇落户，并享有义务教育、就业服务、基本养老、基本医疗卫生、住房保障等基本公共服务。户籍改革有序放开落户条件，对中小城市来说则要尽快提升城市吸引力。  **第二部分 楼市发展趋势**  **土地市场**  **供应情况**  7月全国300个城市共推出土地3462宗，环比增加23%，同比持平；推出土地面积11875万平方米，环比增加10%，同比减少11%。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）762宗，环比减少9%，同比减少35%；推出土地面积3293万平方米，环比减少15%，同比减少36%。  **成交情况**  7月全国300个城市共成交土地1967宗，环比减少18%，同比减少40%；成交面积6666万平方米，环比减少23%，同比减少44%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）496宗，环比减少22%，同比减少52%；成交面积2175万平方米，环比减少27%，同比减少53%。  **成交价格**  7月全国300个城市成交楼面均价为1213元/平方米，环比上涨13%，同比下跌6%；其中住宅用地（含住宅用地以及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价1777元/平方米，环比上涨11%，同比下跌1%。涨幅最高的城市：泉州7903元/平米，环比增长1.66%，同比增长3.51%。跌幅最高的城市：吉林 6108元/平米，环比下跌3.16%，同比增长1.36%。  **房产市场**  **热点政策**      7月，多数城市限购松绑，长效机制稳步推进。7月11日，住房和城乡建设部部长陈政高在全国住房城乡建设工作座谈会上提出：各地可以根据当地的实际情况出台平稳房地产相关政策，其中库存较大的地方要千方百计消化商品房待售面积。  **市场需求**：      成交止降回升，取消限购城市表现分化。2014年7月主要城市住宅成交量止降小幅回升，监测的42个主要城市累计成交面积环比上涨9.6%，同比下降12.2%。限购松绑的城市中济南、杭州、成都等地成交量环比回升，温州等地仍保持下行。  **库存情况**：      截止7月末，中指监测的主要城市库存量环比上月增长1.4%，处于2014年以来最高水平。上海、广州、苏州、福州等地库存均维持在2010年以来高位。北京库存继续攀升突破千万水平，尽管青岛库存环比小幅下降但仍然处于历史高位，库存高压使得青岛于8月1日分类取消限购，以加快去化速度。  **第三部分 黄冈重点楼盘动态**  **IMG_256**  **小结**：      2014年上半年全国楼市“遇冷”，部分城市创首次新低。购房者多数处于“观望”阶段。上半年“以价换量”悄然上演。目前的房地产市场是：即使楼市调控长效机制（如房地产税制改革、财税体制改革、中央地方关系调整、经济增长模式转型和住房保障费）还在建立途中，但是限购的环境已经彻底改变。控制房价上涨和调整市场供求关系已经不是行业面临的主要问题。所以，7月份多数城市限购松绑了。      黄州7月份，黄冈目前最大的商超—太华国际·大润发购物中心主楼封顶，营销中心对外开放，预计年底开业。对于黄州购房者来说，缺少的不是购买能力，而是没有合适的价位，所以在下半年“以价换量”还将持续一段时间，黄州楼盘刚需产品掀降价潮。此外，受武汉楼市限购松绑的影响，黄冈房地产市场分化加大，中小房企压力山大。销售压力与资金短缺的双重压力下，中小房企面临着严峻的考验，降价也是唯一可行方案。 |