

哈尔滨9月房地产市场月报

世联行 哈尔滨市场研究部

2017.9



世联行

版权声明：本文仅供客户内部使用，版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，未经深圳世联地产顾问股份有限公司书面许可，不得擅自向其它任何机构和个人传阅、引用、复制和发布报告中的部分或全部内容。

Part1: 事件篇

Part2: 土地篇

Part3: 新房篇

Part4: 世联优秀案例

Chapter 1-事件篇

1 全国楼市及市场动态

2017年9月全国房地产相关政策及重大事件

分类	日期	重要事件	关键内容
金融财税	9月29日	银监会召开“今年以来银行业运行及监管情况”通报会	要严厉打击“首付贷”，严查挪用消费贷款资金流入房地产市场，防范房地产泡沫风险。
宏观经济	9月14日	国家统计局发布2017年1-8月份全国房地产开发投资和销售情况	2017年1-8月份，全国房地产开发投资69494亿元，同比名义增长7.9%，增速与1-7月份持平。1-8月份，商品房销售面积98539万平方米，同比增长12.1%，增速比1-7月份回落1.3个百分点。
制度建设	9月20日	国土部、住建部联合发布《关于房屋3年内不动产统一登记衔接有关问题的通知》	针对目前各地不动产统一登记后出现的历史遗留问题，不动产登记机构和房屋交易管理部门要加强配合，共同协商推动地方政府依法合规分类妥善处理及时解决问题，防止小产权房通过不动产登记合法化。
	9月21日	住房和城乡建设部《关于支持北京、上海市开展共有产权住房试点的意见》	支持北京、上海市深化发展共有产权住房试点工作，鼓励两市以制度创新为核心，结合本地实际，在共有产权住房建设模式、产权划分、使用管理、产权转让等方面进行大胆探索，力争形成可复制、可推广的试点经验。
	9月28日	国土资源部全面启动利用集体建设租赁住房试点	一要优化用地管理流程，对宗地供应计划、签订用地合同、用地许可、不动产登记及项目开竣工、改扩建等环节实行全流程管理，将项目用地纳入供给监管。二要保障集体建设用地有效供应，统筹运用乡村规划编制、农村土地整治等措施，盘活空闲农村宅基地和乡镇企业用地，实现土地“腾笼换鸟”。保障项目配套基础设施和公共设施用地。
其他	9月11日	国土资源部发布《关于开展土地估价机构备案工作的通知》	要求2017年10月30日前，从事土地估价业务且符合《资产评估法》第五条、第十五条等规定的机构，向工商登记所在地的省级国土资源主管部门进行备案，以优化土地估价行业管理和规范服务。
	9月22日	住房和城乡建设部发布《关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》	做好历史建筑的确定、挂牌和建档，最大限度发挥历史建筑使用价值。
	9月27日	中共中央、国务院印发《北京城市总体规划（2016年-2035年）》的批复	严格控制城市规模，到2020年，常住人口规模控制在2300万人以内，2020年以后长期稳定在这一水平；城乡建设用地规模减少到2860平方公里左右，2035年减少到2760平方公里左右。压缩生产空间规模，提高产业用地利用效率，适度提高居住用地及其配套用地比重，形成城乡职住用地合理比例，促进职住均衡发展。

2 地方楼市及市场动态

地方政策：多城楼市调控深化，保障市场稳定运行

二线楼市限售扩围，多轮调控逐步升级

- ◆ 9月20日，长沙《住宅用地“限房价、竞地价”试点操纵规则》正式对外公布
- ◆ 9月22日-25日，西安、重庆、南昌、南宁、长沙、石家庄、武汉等城市先后出台楼市新政。此次政策特点整体规划体现为：此前没有出台限购限售政策的城市，或政策力度未及其它城市的，在此次进行了相应的加码。石家庄、长沙限购升级；贵阳结合此前调控力度，此次限售并限贷升级；重庆、南昌、石家庄开始限售；西安一个月内五次收紧调控；武汉禁止要求购房人全款选房。

三四线热点城市加强城市调控，保障楼市平稳运行

- ◆ 9月25日，无锡要求非本市户籍居民家庭限购1套，且须提供2年以上个税或社保。9月末，北海执行限购政策，非本市户籍限购1套房；部分城市收紧信贷，公积金贷款门槛进一步提高。

规范商业办公类用房分割和转让，促进商业商务地产去库存

- ◆ 严禁非住宅类项目入市。9月13日，重庆规定申请修改控制性详细规划属于整宗土地改变土地用途（用地性质）的情况，国土部门应报经有批准权的人民政府批准收回国有土地使用权。

3 哈尔滨楼市及市场动态

➤ 群力哈西11月新增两条道路

《哈西规划支路（龙葵路-武威路）道路工程建设项目环境影响报告表》和《群力规划支路（三环路-朗江路）道路工程建设项目环境影响报告表》日前在哈尔滨环保网公示。按照报告表，这两条道路有望于今年11月通车。

➤ 哈尔滨公积金政策调整：额度缩减、首付比例提高

10月28日，哈尔滨市住房公积金管理委员会发布通知，调整住房公积金个人住房贷款政策。

- 一、单职工贷款最高限额由60万元调整至50万元，双职工贷款最高限额由80万元调整至70万元。
- 二、已结清住房公积金贷款，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款，首付款最低比例由20%调整至30%。

➤ 道里区未来三年内打造“新五区” 区域楼盘享利好

未来三年，道里区将打造成城市中央商务区、临空产业集聚区、都市农业示范区、文化旅游先导区、财富宜居引领区的“新五区”。

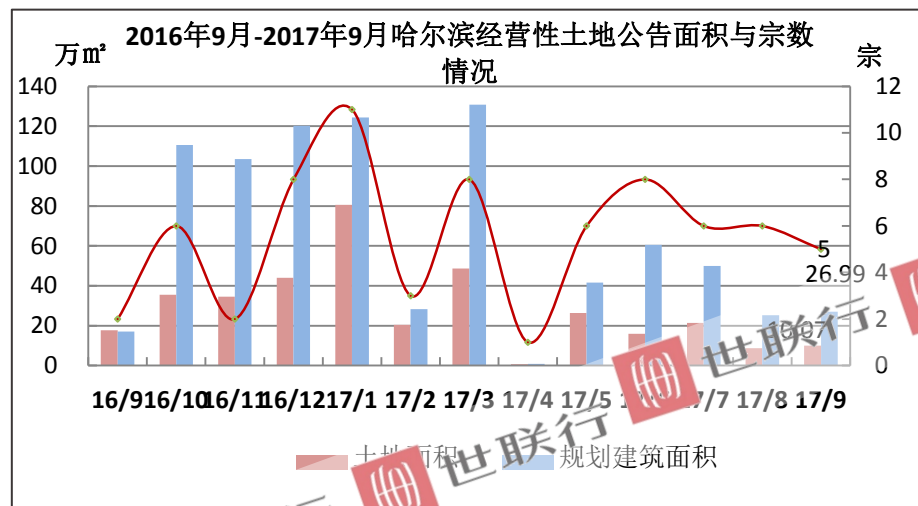
4 政策展望

持续因城施策调控，推进长效机制完善，强化住房居住属性

- ◆ 在全国楼市持续调控的大背景下，房地产调控将持续加码稳定房地产市场。从近期各地的楼市新政来看，二线城市密集出台楼市新政，限售不断升级，三四线城市也在陆续出台房地产相关政策，收紧楼市、加强监管。此次楼市调控政策“加码”的特点是，全面强化了住宅“居住属性，坚决抑制其”投资属性，强力保障刚需购房，精准调控投机行为和市场炒作。可以预期，未来楼市政策将“延续”房子是用来住的、不是用来炒的“这一项的楼市调控主线。未来楼市政策仍将从紧，部分此前调控政策力度稍有不及的城市或也将向其它城市看齐”。
- ◆ 继续加大力度建设稳定房地产市场发展的长效机制。为进一步落实“房子是用来住的、不是用来炒的”方针，我国正多管齐下建立购租并举住房制度，以满足多层次住房需求。房地产相关财税改革、农村土地改革、住房金融改革等在内的一系列制度建设将有新的进展。

Chapter 2-土地篇

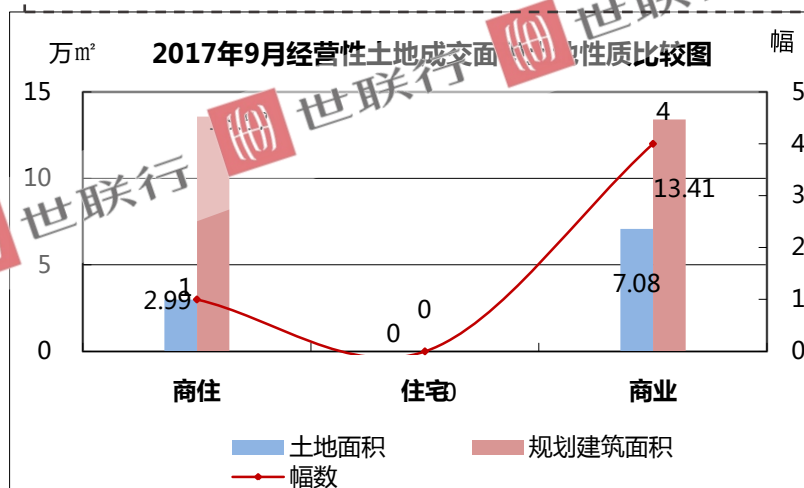
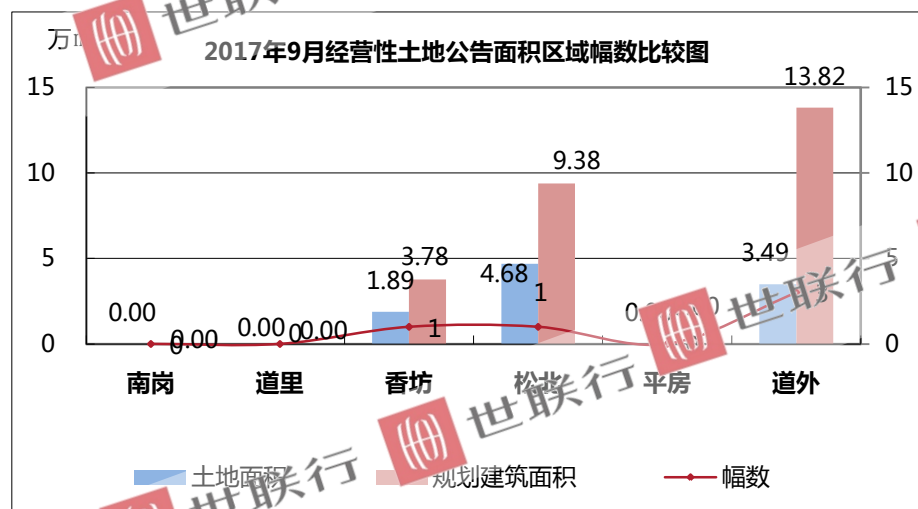
【土地供应】2017年9月哈尔滨共供应经营性土地5宗，总建面26.99万㎡，本月供应地块主要位于道外区，性质主要为商业用地



➤ 本月公告经营性5宗，土地总面积为10.07万㎡，环比上涨16%；规划总建筑面积为26.99万㎡，环比上涨7%。

➤ 从供应区域分析，2017年9月商品房供应中，道外区占首位，供应面积达13.82万㎡，占总供应的51.20%，其次为松北区，供应面积为9.38万㎡，占总供应的34.75%，本周南岗，道里及平房区均无经营性土地供应。

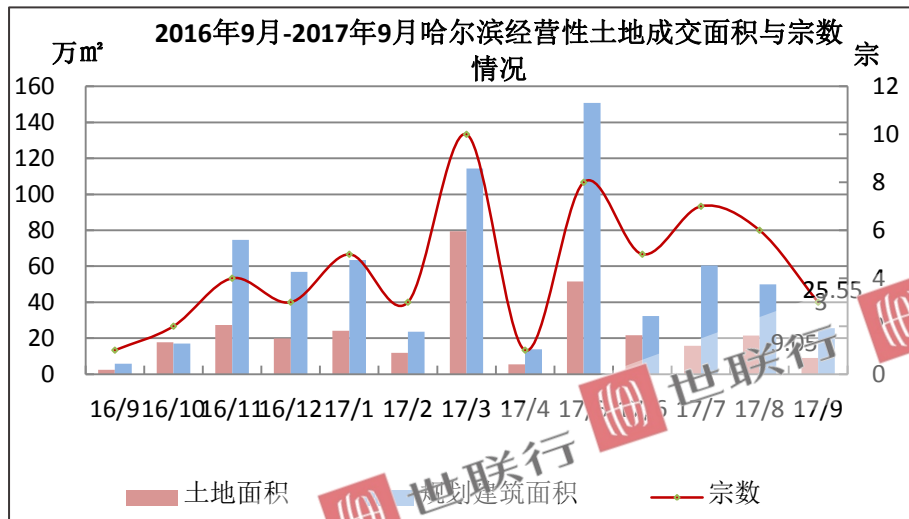
➤ 按照土地性质分，本月成交土地主要为商业用地。



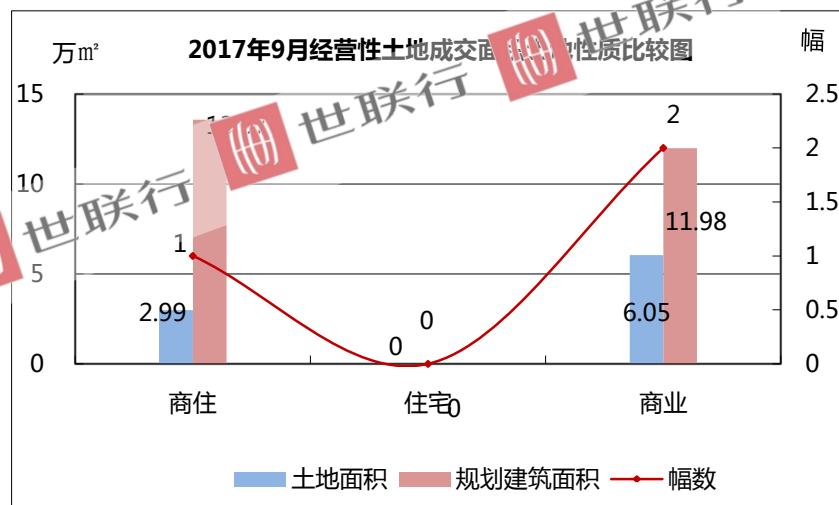
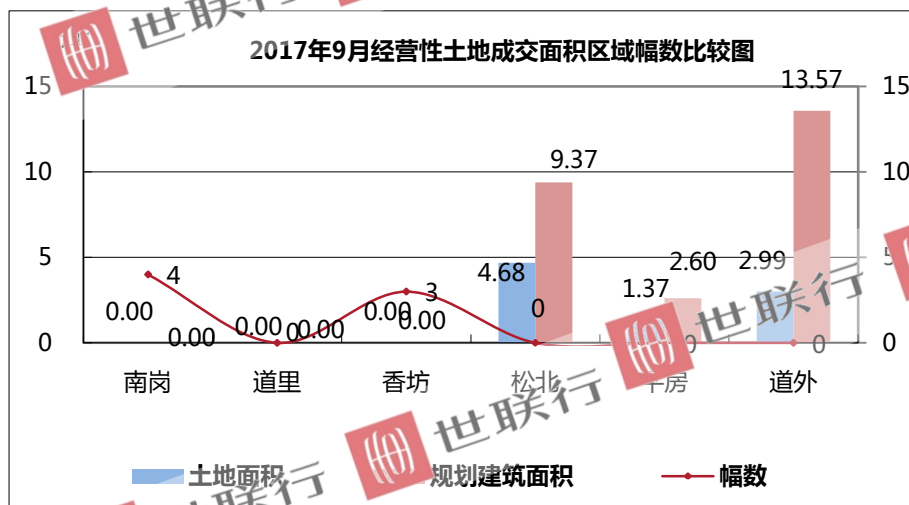
2017年第9月哈尔滨房地产市场土地出让一览表

公告日期	地块编号	地块区域	地块位置	地块用途	占地面积	容积率	建筑面积
2017-08-31	No.2017H T041	香坊区	香坊区香河路	商业/办公 用地	18938	≤2	37875.4
2017-08-28	No.2017H T040	道外区	道外区北二十道街与 礼化街交口西南角	商业/办公 用地	3000	≥0.5	1500
2017-08-28	No.2017H T039	道外区	道外区新一五道街与 北门街交口西南角	商业/办公 用地	2001	≥0.5	1000.4
2017-08-16	No.2017H TS004(1)	松北区	松北区A-01-13号地 块以东、巨宝四路以 南、智谷大街以西、 巨宝三路以北位置	商业/办公 用地		≤2	93779.9
2017-08-15	No.2017H T036	道外区	道外区北岗路、新一 五道街、规划路围合 区域	综合用地 (含住宅)	29969	>1且 ≤4.53	135761

【土地成交】 2017年9月哈尔滨土地成交共3宗，总建面25.55万^{m²}，本周成交地块主要位于道外区。



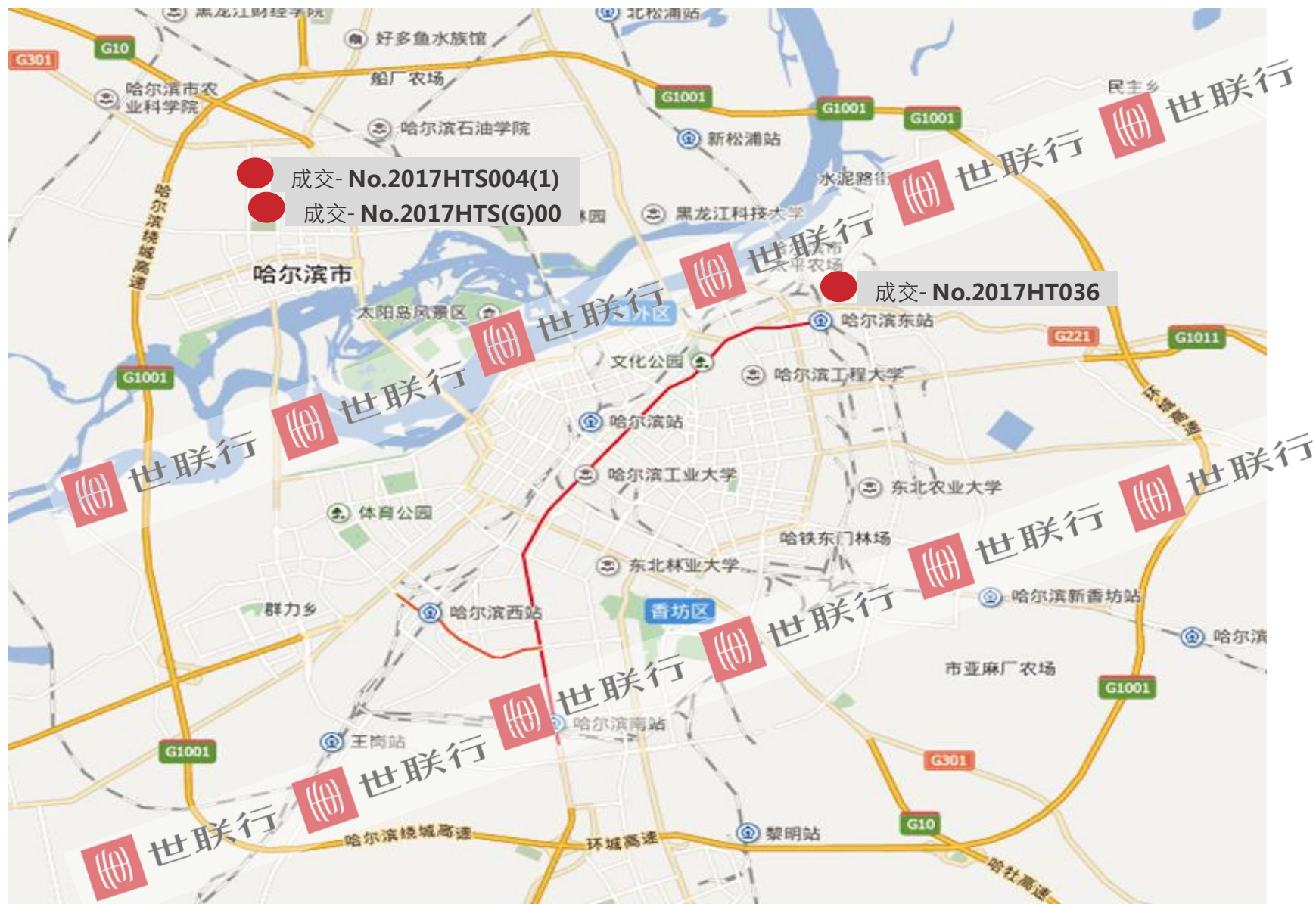
- 2017年9月哈尔滨共成交经营性用地3宗，总占地面积9.05万^{m²}，总建筑面积25.55万^{m²}；
- 从供应区域分析，2017年9月商品房成交中，道外区占首位，成交面积达13.56万^{m²}，占总成交的53.11%，其次为松北区，成交面积为9.37万^{m²}，占总成交的36.67%，本月南岗、道里及香坊区无经营性土地成交。
- 按照土地性质分，本月成交土地主要为商住用地，占总成交的53.11%。



2017年第9月哈尔滨房地产市场土地成交一览表

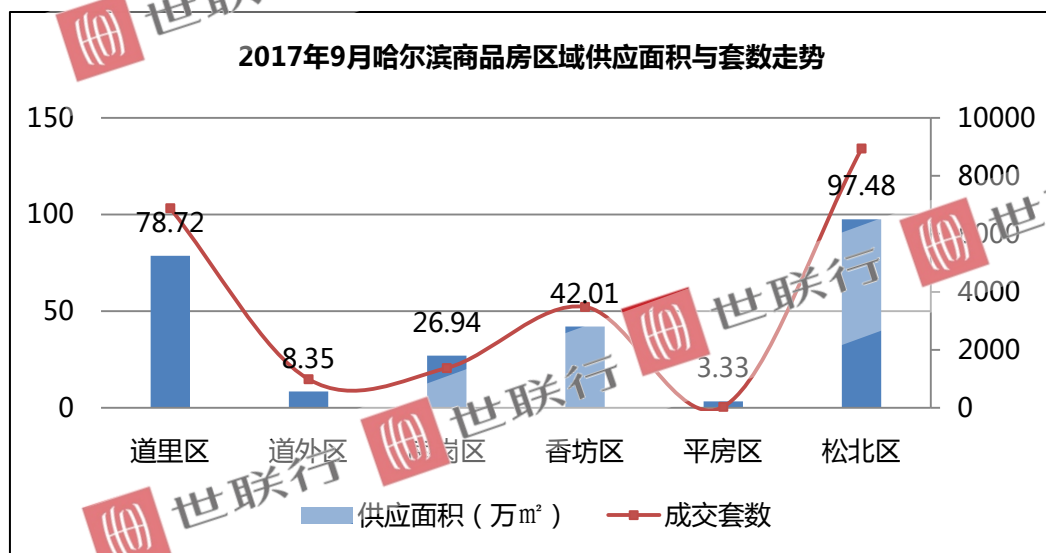
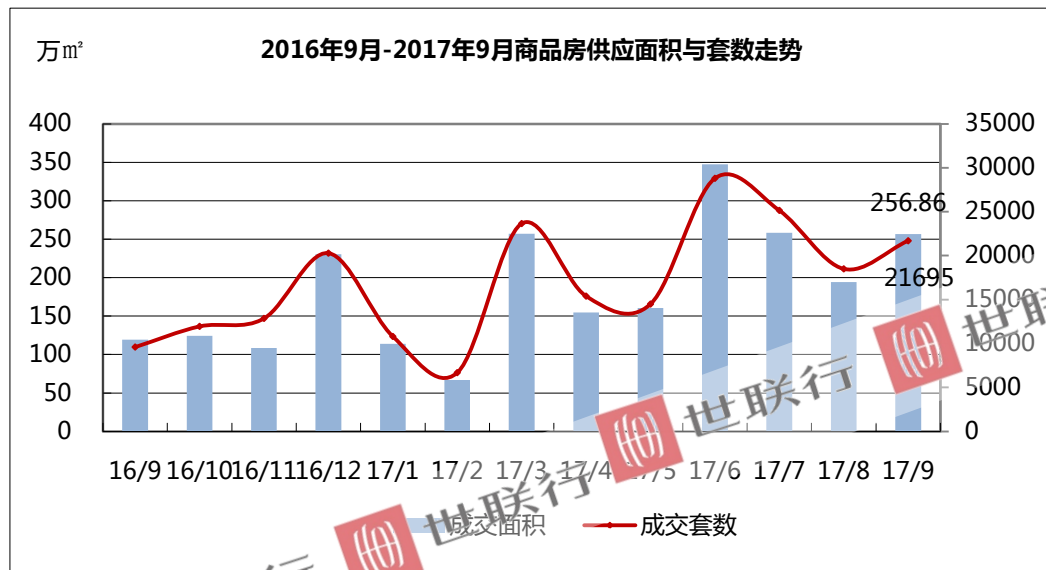
交易日期	地块编号	地块区域	地块位置	地块用途	占地面积	容积率	建筑面积	受让单位
2017-09-19	No.2017H TS004(1)	松北区	松北区A-01-13号地块以东、巨宝四路以南、智谷大街以西、巨宝三路以北位置	商业/办公用地	46890	≤2	93780	哈尔滨万鑫投资有限公司
2017-09-08	No.2017H TS(G)009	平房区	松北区A-02-49号地块以北、A-02-48-02号地块以西、巨宝一路以南、智谷二街以东	商业/办公用地	13697.6	≤1.9	26025	哈尔滨马迭尔食品股份有限公司
2017-09-15	No.2017H T036	道外区	道外区北岗路、新一五道街、规划路围合区域	综合用地(含住宅)	29969.4	>1且≤4.5 3	13576 1	哈尔滨万邦房地产开发有限公司

2017年第9月哈尔滨房地产市场土地成交分布一览表



Chapter 3. 新房篇

【商品房供应】 2017年9月哈尔滨商品房批准上市面积为256.86万 m^2 ，松北区为本周供应的主要区域，占总供应的35.14%。



➤纵观近5年来的商品房供应市场，总体呈逐年上升的态势，**2017年9月哈尔滨商品房批准上市面积为256.86万 m^2** ，环比上涨32.2%，同比上涨115.4%。**批准上市套数21695套**，环比上涨17.3%，同比上涨125.9%。本月入市量较去年同期有大幅度上涨。**库存压力距大；**

➤从供应区域分析，**2017年9月商品房供应中，松北区占首位**，供应面积达97.48万 m^2 ，占总供应的37.95%，其次为道里区，供应面积为78.72万 m^2 ，占总供应的30.64%，本周平房区商品房供应量最小。

【新增预售情况】 2017年9月哈尔滨商品房市场批准预售许可证 世联行

39个。

入网时间	项目名称	项目类型	项目坐落	区域	批准套数	批准面积	开发企业
2017/8/31	恒大国际中心(一期)1栋	商品房	道里区群力大道	道里区	192	16794	哈尔滨高登置业有限公司
2017/9/1	汇龙·温莎花园1-5栋	道里区	道里区顾新街以南、职工路以西	道里区	517	2027/11/28	哈尔滨汇欣龙房地产开发有限责任公司
2017/9/1	碧桂园欧洲城一期建设项目(四期工程)62-69栋	平房区	开发区哈南十二大道、哈南十三路西南侧局部地块	平房区	32	1919/2/21	哈尔滨碧桂园房地产开发有限公司
2017/9/4	东方新天地(一期A区1-3、26-28栋)	南岗区	南岗区哈西地区绥化路以西、复旦街以北、南兴街以南围合区域	南岗区		2118/4/6	黑龙江东方天地房地产开发有限公司
2017/9/6	道外区团结镇国家级小城镇试点老镇区改造	道外区	道外区天恒大街300号	道外区	985	2128/11/2	哈尔滨滨江房地产开发有限责任公司
2017/9/7	桐楠格·领誉(01、02地块)	道里区	道里区龙腾路-滇池路-融汇路-哈双北路合围区	道里区	1649	2387/4/6	黑龙江桐楠格房地产开发集团有限责任公司
2017/9/7	中国哈尔滨国际农业博览中心·世贸花园国际公寓	南岗区	南岗区滁和路与香坊南北路14交口	南岗区	1155	2340/5/23	哈尔滨华鸿世贸花园房地产开发有限公司
2017/9/7	金色城邦(C地块)一期1、2、4-1、10-1、11-1栋及地下	香坊区	香坊一区军民街	香坊区	43	1937/2/8	黑龙江省新合作置业有限公司
2017/9/8	恒大绿洲二期(17号楼)	松北区	松北区规划32路以西、34路以南、规划18路以东	松北区	264	1984/7/8	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司
2017/9/8	恒大绿洲二期(16号楼、21号楼)	松北区	松北区规划32路以西、34路以南、规划18路以东地段	松北区	461	2050/6/2	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司
2017/9/8	恒大绿洲二期19、20号楼	松北区	松北区规划32路以西、34路以南、规划18路以东	松北区	372	2032/3/25	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司
2017/9/12	南城名苑项目	平房区	平房区开发区哈南工业新城江南中环路、建安街东北侧	平房区			黑龙江六合房地产有限公司
2017/9/12	平房区秀水名苑回迁住宅项目	平房区	平房区开发区哈南工业新城秀水路、江南中环路西北侧用地区段	平房区			黑龙江六合房地产有限公司

【新增预售情况】 2017年9月哈尔滨商品房市场批准预售许可证 世联行

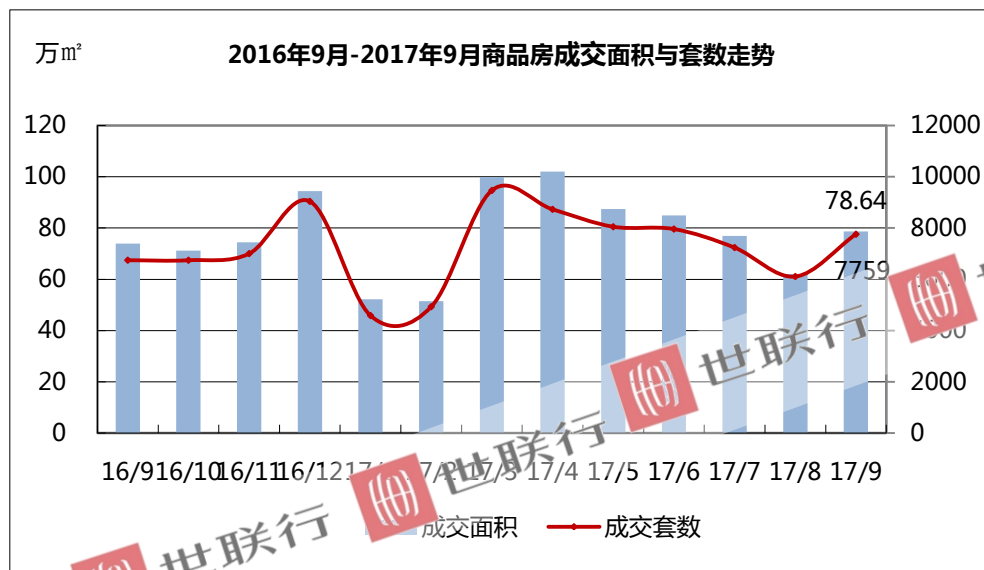
39个。

入网时间	项目名称	项目类型	项目坐落	区域	批准套数	批准面积	开发企业
2017/9/12	秀水名苑二期项目	平房区	平房区开发区哈南工业新城江南中环路、龙滨路东北侧	平房区			黑龙江六合房地产有限公司
2017/9/13	恒大珺庭项目二期A商服、B商服、10栋商业B	南岗区	南岗区西站大街与发展大道交角以南地段	南岗区	18	1914/5/10	哈尔滨市佳业房地产开发有限公司
2017/9/18	太阳城国际花园二期	松北区	松北区热源路	松北区	86	1947/5/2	黑龙江省盛恒基房地产开发集团有限责任公司
2017/9/18	太阳城国际花园二期B区	松北区	松北区热源路	松北区	71	1948/9/6	黑龙江省盛恒基房地产开发集团有限责任公司
2017/9/19	银泰城1-4栋商业、A、B、C栋住宅	道里区	道里区群力大道、丽江路转角	道里区	865	2117/12/28	哈尔滨银旗房地产开发有限公司
2017/9/19	哈尔滨国际文化产业二期B1、B2、B5、B6号楼	松北区	松北区拉萨路以西、规划17路以南、规划18路以北	松北区	614	2060/10/4	哈尔滨鼎顺泰和置业有限公司
2017/9/19	华润·中海·江城一期10~13、15~17号楼	松北区	松北区松北大道以东、学院路以西、怡园路以北、虎园路以南	松北区	224	1982/2/11	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司
2017/9/20	保利城5号地1-3、5、6栋	道里区	道里区群力新区朗江路与群力第一大道交口	道里区	999	2183/7/28	哈尔滨星联房地产发展有限公司
2017/9/20	华润·中海·江城二期1~3、5~9、S1~S3、S5~S8号楼	松北区	松北区松北大道以东、学院路以西、怡园路以北、虎园路以南	松北区	1675	2364/3/27	哈尔滨中海龙颢房地产开发有限公司
2017/9/20	恒大绿洲二期10号楼	松北区	松北区规划32路以西、34路以南、规划18路以东	松北区	264	1973/10/8	哈尔滨市恒大伟业房地产开发有限公司
2017/9/21	哈西4-2号地块(爱达·壹号B区)	南岗区	南岗区复旦街与尤家街交角以南地段	南岗区	195	1964/10/3	哈尔滨子鸿房地产置业有限公司
2017/9/22	哈尔滨万达文化旅游城配建住宅-2一期	松北区	松北区规划05路以东、三环路以南、规划08路以西、规划82路以北	松北区	646	2068/3/5	哈尔滨万达城投资有限公司
2017/9/22	哈尔滨万达文化旅游城配建住宅-2一期	松北区	松北区规划05路以东、三环路以南、	松北区	807	2112/9/29	哈尔滨万达城投资有限公司

【新增预售情况】 2017年9月哈尔滨商品房市场批准预售许可证 世联行 39个。

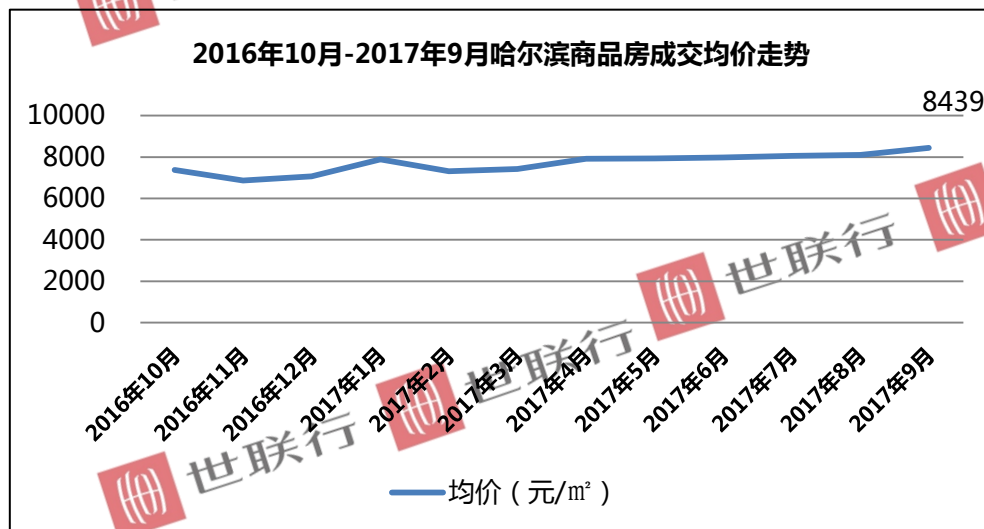
入网时间	项目名称	项目类型	项目坐落	区域	批准套数	批准面积	开发企业
2017/9/25	亚为浦城小区I、B区 IBD1-IBD16、IBG1-5、 IBS-5、IBS-8、IBS-14、IBS-17栋	松北区	松北区三环路以北、规划154路以东	松北区	1526	2203/8/15	黑龙江亚为房地产开发有限公司
2017/9/26	天禹·旺角春天(名爵公馆)A、B栋	道里区	道里区康安路91号	道里区	240	1959/11/11	黑龙江天禹达房地产开发有限公司
2017/9/26	哈尔滨市通乡街西侧棚改项目	香坊区	香坊一区通乡街118号	香坊区	1929	2460/1/13	哈尔滨大发房地产开发有限公司
2017/9/27	恒大御府	道里区	道里区道里东西街、乡政街、顾乡新街、康安家园围合区域	道里区	1126	2277/11/7	哈尔滨市凯业房地产开发有限公司
2017/9/27	哈尔滨哈西绿地中央广场一期	道里区	道里区三环路 with 机场快速路交口	道里区	906	2155/2/14	绿地集团哈尔滨房地产开发有限公司
2017/9/27	汇智·金融企业总部(二期)C栋及地下车库	道里区	道里区群力新区第五大道与丽江路交口西南侧	道里区	114	2018/5/12	哈尔滨汇智成功房地产开发有限公司
2017/9/27	恒大中央广场(首期)1-6栋	香坊区	香坊一区电碳路6号	香坊区	1092	2230/4/30	哈尔滨市振业房地产开发有限公司
2017/9/27	2014HT012号地块	香坊区	香坊一区哈平路104号	香坊区	415	2122/10/11	哈尔滨市和置房地产开发有限公司
2017/9/28	宏润·翠湖天地澜园1、5、6、9栋	道里区	道里区群力新区	道里区	469	2127/6/14	黑龙江省宏润房地产开发有限公司
2017/9/28	半岛首府	松北区	松北区龙祥路以北、祥安大街以东、龙胜路以南	松北区	883	2344/2/29	哈尔滨汇欣龙房地产开发有限责任公司
2017/9/28	松北国际家居生活广场二期	松北区	松北区龙盛路1333号	松北区	912	2094/2/1	黑龙江峰威伟业房地产开发集团有限公司
2017/9/29	平房区南秀社区棚改项目A地块25、26、S1栋	平房区	平房区平房南北路17以东,平房东西街8以南	平房区		1972/3/31	哈尔滨南天房地产开发有限公司
2017/9/29	保利水韵长滩3-6号地二期	松北区	松北区中源大道10957号	松北区	141	2002/3/3	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司

【商品房成交】 2017年9月共成交商品房78.64万 m²，环比上涨26.7%；9月成交均价为8439元，较8月份上涨4.14%。



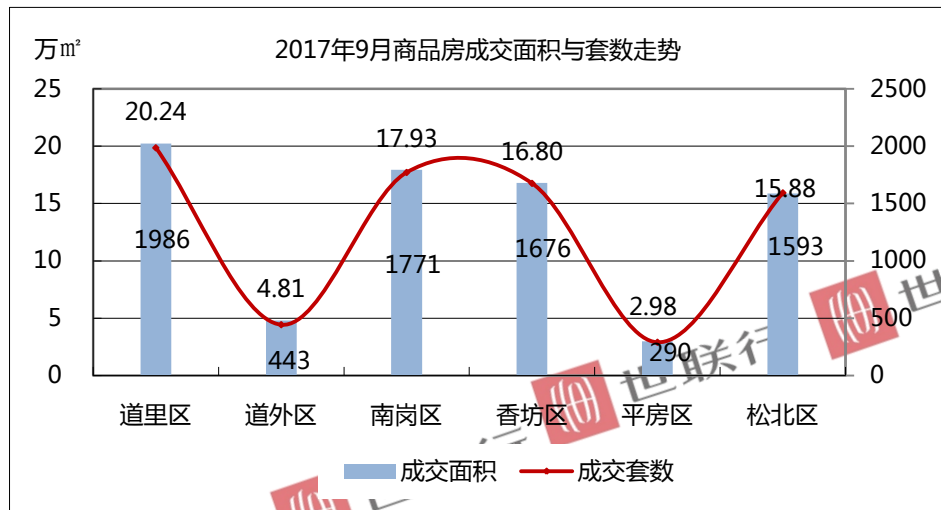
➤ 2017年9月哈尔滨商品房共成交**7759套**，环比上涨27%，同比上涨15%。成交面积为**78.64万m²**。环比上涨26.7%，同比上涨6.3%。

➤ 从成交均价分析，哈尔滨9月份成交均价较8月份有所上涨。成交均价为**8439元**，环比8月上漲4.14%。



➤ 本月商品房市场成交套数及成交面积环比均有所上涨。但是从右图不难看出，2017年上半年楼市交易跌宕起伏，商品房成交情况在楼市博弈中一波三折，随着9月传统销售旺季的到来，地方政策积极配合、房企加快推盘的影响下，预计九月至年底楼市供需两端将继续升温，“金九银十”旺季或将如期而至。

【商品房成交】 哈尔滨市9月商品房成交面积最大的区域为道里区，占本月成交面积的39.18%。 80-100 m² 商品房为成交的主力面积段。

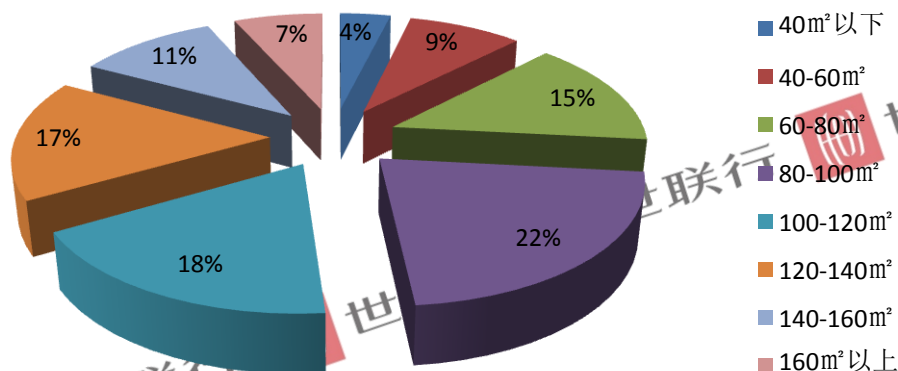


从成交区域来看，哈尔滨市商品房成交面积最大的区域为道里区，共成交**20.24万 m²**，占本月成交面积的**26%**。其次成交面积较多的为南岗区，共成交**17.93万 m²**，占本月成交面积的**23%**。成交面积在第三位的是香坊区，共成交**16.80万 m²**，占本月成交面积的**22%**，最低的区域为平房区，共成交**2.98万 m²**，占本月成交面积的**4%**。

本月市场上以**80-100 m²** 面积段的商品房为成交主力，占全市本月成交套数的**22%**；其次为**100-120 m²** 面积段，占全市本月成交面积的**18%**；再次为**120-140 m²** 面积段，占全市本月成交套数的**17%**；**40 m²** 以下面积段成交套数占比最小，仅占全市本月成交套数的**4%**；

本月以**80-100 m²** 和**100-120 m²** 面积段的标准型二房和标准型三房成交最多，另外本月**120-140 m²** 面积段的三居成交较为突出，从成交来看，销售对象涵盖了较多的改善性客群。

2017年9月商品房各面积段成交占比情况（单位：套）



商品房成交排名

2017年9月哈尔滨商品房成交金额TOP10排行榜

序号	项目名称	项目所在区域	成交金额(万元)	成交套数	成交面积(m²)
1	华润中央公园	香坊	119067	721	98376
2	金色莱茵	南岗	6326.5	364	42657
3	爱达尊御	南岗	43704.6	329	35665
4	汇龙花园	道里	38628.1	393	34962
5	香林名苑	香坊	35497.5	502	50199
6	爱达壹号	南岗	34058.8	184	23273
7	万达城	松北	27965.3	248	32956
8	哈西骏赫城	南岗	31402	474	44246
9	国际城	平房	26084	593	50698
10	金瑞林城	香坊	24853.2	357	33674

此排名为哈尔滨房备案数据

Chapter 4. 案例分享

复盘总结分享

【惠州·富川瑞园二包操作案例】

惠州事业一部·仲恺富川瑞园项目组

2016.08

操作分解：



阶段一：溢价分成

执行要点：纯代理模式，由开发商监管所有世联的策略方案执行，销售管理案场，开发商销代由甲方支付底薪，世联发放佣金，世联统一管理

阶段二：传统代理

执行要点：世联收编开发商销售代表，统一管理，通过跳点模式，刺激团队冲刺大目标

阶段三：全包模式

执行要点：世联成为类甲方，在收购底价基础上，所有策略、价格、案场管理全归世联决策控制，开发商负责后勤工作

报告目录：



1



2

合作契机

3

技术分析

实现收益：



项目总销售725套，金额3.89亿

房联宝销售701套，金额945.9万元

家園云贷放款256套，总金额984.9万元

收购前市场价5000元/㎡、现最高价8000元/㎡ (最高溢价超过50%)

最终实现：3倍收益于代理销售（房联宝+云贷+收购溢价）

全案操作：



阶段	时间	成交套数 (套)	成交金额 (元)
溢价分成	2015.8-2015.10	71	3761万
传统代理	2015.9.11-2015.12.8	116	6201万
全包模式	2015.12.8-至今	538	3.31 亿



全包模式（高收益点）并不是一步到位，而是循序渐进的深入



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国