

A photograph of a city street with tall buildings on both sides. The image is partially covered by a dark, semi-transparent overlay that contains text. The overlay is shaped like a large, dark triangle pointing towards the bottom right.

2018

武汉世联行周报——0723-0729市场监控

7月 第4周

2018.07.23~2018.07.29



一周热点

Business is the human activity related to material things. It is necessary for civilization.

【一周热点】

楼市调控持续从严 “精准化” 手段会陆续出台

【市场资讯】

进入7月份以来，一方面地方陆续出台的调控政策呈现出与上半年一样的从严态势，另一方面，包括北京、上海、深圳等地释放出的继续加强调控信号，无不打破目前市场对于未来政策可能出现松绑的预期。

从调控效果来看，国家统计局发布的6月份70个大中城市商品住宅销售价格的变动情况显示，4个一线城市新建商品住宅销售价格持平，二手住宅销售价格由上月下降转为上涨0.1%。31个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨6.3%和4.6%。35个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨6.0%和4.3%。可以看出，一线城市商品住宅销售价格总体稳定，二线城市有所上涨，三线城市上涨势头得到抑制。

“虽然6月份全国楼市整体仍呈现量价上涨局面，但一线城市和部分二线城市房价下行的压力仍然较大。”某业内机构首席分析师张波在接受记者采访时预计，为了进一步稳定房价以及规范房地产市场，打击投机炒房、打击房地产“黑中介”、打击违规房企、打击虚假房地产广告将成为下半年工作的重点。与此同时，受七部委联手对30城楼市进行严查的影响，下半年一线、二线城市房地产市场或进一步降温。而针对部分房价仍有上涨的城市来说，下半年地方“精准化”调控手段会陆续出台。

【世联视点】

此类“补丁”性质的政策可能在下半年的多个城市中陆续出现。下半年，房地产市场的政策走向将与上半年保持连贯性，以紧为主，并且在部分城市有升级的可能。究其原因，一方面监管层多次强调要落实“房住不炒”的政策定位，并表态房地产调控目标不动摇、力度不放松，且6月底七部委明确发文要在下半年联手整治30城地产乱象；



湖北九部门联手治理楼市乱象 重点整治投机炒房、「黑中介」等行为

【市场资讯】

23日，记者从湖北省住建厅获悉，今年7月至12月，湖北省住房和城乡建设厅、中共湖北省委宣传部、湖北省公安厅、湖北省司法厅、国家税务总局等9个部门将联合在**全省开展治理房地产市场乱象专项行动。整治重点为投机炒房行为、房地产“黑中介”违法违规行为、房地产开发企业违法违规行为和虚假房地产广告。**

据了解，垄断房源，操纵房价、房租；通过更改认购协议、更改预售合同、变更购房人等方式，投机炒作未交付的商品房；以隐瞒、欺诈、胁迫、贿赂等不正当手段招揽业务，诱骗消费者交易或者强制交易，采取威胁、恐吓等暴力手段驱逐承租人，恶意克扣保证金和预定金；限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款或者按揭贷款等行为均为此次整治的重点。

【世联视点】

为了进一步稳定房价以及规范房地产市场，打击投机炒房、打击房地产“黑中介”、打击违规房企、打击虚假房地产广告将成为下半年工作的重点。与此同时，受七部委联手对30城楼市进行严查影响，下半年一线、二线城市房地产市场或进一步降温。而针对部分房价仍有上涨的城市来说，下半年地方“精准化”调控手段会陆续出台。



02

政策资讯

Business is the human activity related to material things. It is necessary for civilization.

——【楼市政策】——

武汉发布住房租赁新政：不得一次性收取5年以上租金

【市场资讯】

7月26日，武汉市房管局发布《关于进一步加快培育和发展住房租赁市场试点工作的通知》，就**增加租赁住房供应、培育租赁企业、规范租赁住房管理等方面提出一系列具体支持政策。**

在有效增加租赁住房供应方面，《通知》提出将提高配套用房建设比例，合理建设人才公寓、蓝领公寓、青年公寓等租赁住房，产业园区配套建设的服务用房可用于建设租赁住房，以及探索城中村改造产业用地建设租赁住房。

其中，《通知》**要求武汉新建的成套租赁住房应当以中小套型为主，建筑面积不大于90平方米。**新建的职工宿舍，人均使用面积不低于5平方米，同时根据实际需求完善公共食堂等生活配套设施。

在规范租赁住房销售管理上面，《通知》提出国有企业自建租赁住房、房地产开发企业和租赁专营企业自持租赁住房、利用城中村改造产业用地建设的租赁住房，应面向社会出租，不得对外分割销售或转让，并在不动产登记证书中予以注记。

此外，《通知》明确要求租赁合同租期不得超过20年，不得一次性收取5年以上租金，或以收取保证金等其他方式变相出售。对于通过招拍挂方式取得的商品住房开发项目转为租赁住房的，10年内不得对外销售。

【世联视点】

有两点是值得关注的：第一点 在合理区域大量建设配套设施完善小户型租赁住房，有效增加租赁住房供应。新建设租赁住房面向社会出租，并不能对外分割销售转让，不得收取5年以上租金，10年不得对外销售，合同租金20年规范了租赁住房管理，保证租户权益。

——【楼市政策】——

新建租赁房原则上不大于90平方米

【市场资讯】

武汉市正式下发通知，就增加租赁住房供应、培育租赁企业、规范租赁住房管理提出具体举措，进一步加快培育和发展住房租赁试点工作。

新建的成套租赁住房应当以中小套型为主，原则上建筑面积不大于90平方米。对于新建的职工宿舍，人均使用面积不低于5平方米。

商业及办公用房也将可以改建成租赁住房，在主要居住区域周边，次干道、支路沿线的商业和办公用房，在符合城市规划、保持土地使用年限和容积率不变的前提下，同时满足5个条件的商办用房，可改造成租赁住房。

对于通过招拍挂方式取得的商品住房开发项目转为租赁住房的，10年内不得对外销售。租赁合同租期不得超过20年，不得一次性收取5年以上租金，或以收取保证金等其他方式变相出售。

【世联视点】

- 1、武汉市此次出台举措为住房租赁市场“提速”，加快了对房地产市场“租售并举”格局的构建；
- 2、此次政策提出产业园区、城中村均可建设租赁住房，其中产业园区的租赁住房，其建筑面积可提高至总建筑面积的15%，推动实现了职住平衡；
- 3、租赁住房10年内不得对外销售，限制租赁合同期以及租金收取年限，在一定程度上避免了开发商私自将租赁住房以租赁之名行出售之实。



03

土地市场

Business is the human activity related to material things. It is necessary for civilization.

——【土地市场】——

7月25日，武汉市挂牌14宗地块，总出让面积970977m²，总建筑面积2266804m²，总起价601616万方，起始楼面均价2654元/m²。

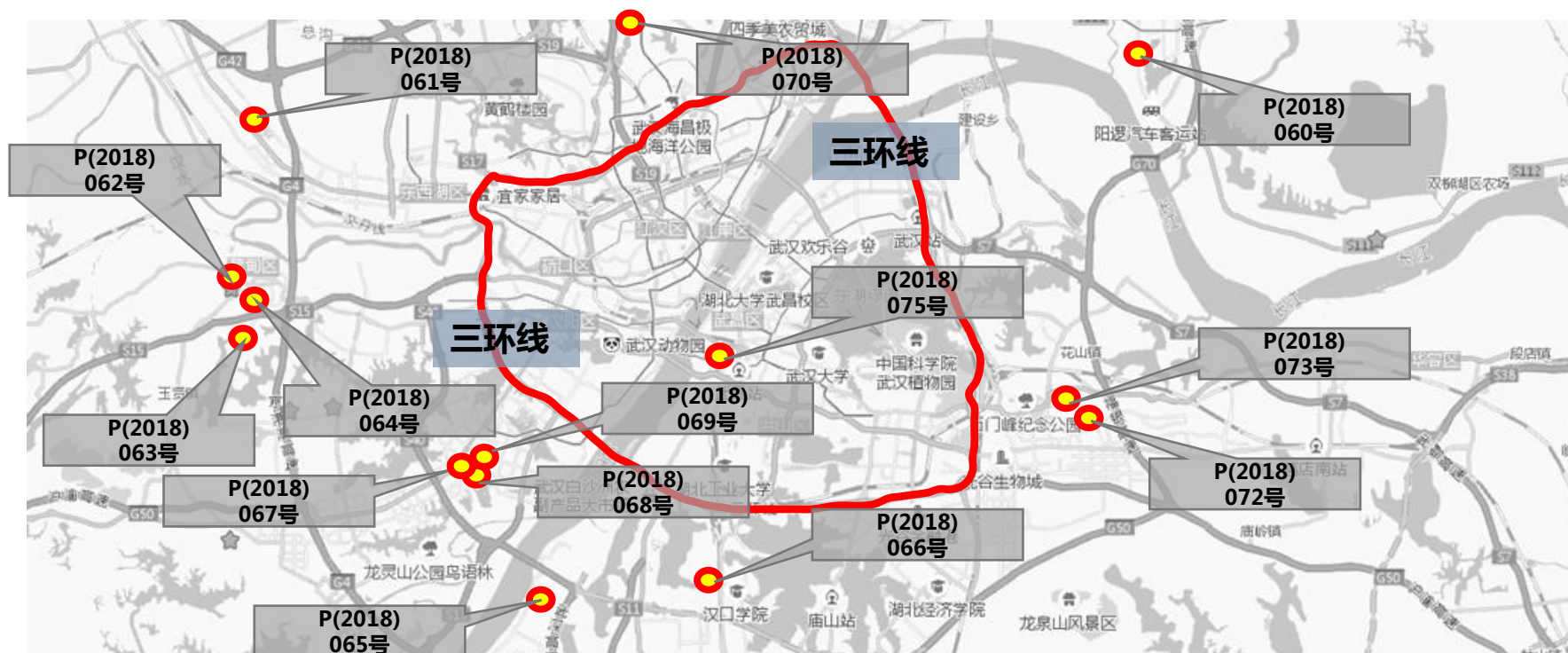
其中，涉宅地块10宗，总出让面积749052m²，总建筑面积1865444m²，总起价517744万元，起始楼面均价2775元/m²。10宗涉宅地块分布于东西湖区、武汉经济技术开发区、新洲区、蔡甸区、江夏区、东湖新技术开发区。

地块编号	土地位置	土地面积	土地用途	规划指标要求		竞买保证金 (万元)	起始价 (万元)	建议最高价 (万元)	楼面价 (元/m ²)
		(m ²)		容积率	建筑密度				
P (2018) 060号	新洲区阳逻街袁榨村，阳逻经济开发区柴泊大道以南	70506.9	住宅	2.2	结合具体方案确定	50585	50585	58448	3261.13
P (2018) 061号	东西湖区立光路以南、食品一路以东	72239.85	住宅	3.0、0.7	25%、20%、30%	75860	75860	147370	3500.38
P (2018) 062号	蔡甸区蔡甸街成功大道与茂兴路交汇处以西（蔡甸街独山村、孙家畈村）	46888	住宅	3.5	22%	41030	41030	65644	2500.18
P (2018) 063号	蔡甸区蓼山街东风大道（延长线与双丰三路交汇处以东（蓼山街丛林村、蓼山村	49136	住宅	2.5	28%	24570	24570	49136	2000.16
P (2018) 064号	蔡甸区蔡甸街高庙村	124279	商服	2	结合具体方案确定	49715	49715	/	2000.14

——【土地市场】——

地块编号	土地位置	土地面积	土地用途	规划指标要求		竞买保证金	起始价（万元）	建议最高价（万元）	楼面价（元/平）
		（m ² ）		容积率	建筑密度	（万元）			
P（2018）065号	江夏区金口街旭光村	67948.14	住宅	2.9	20%	11630	11630	13570	590.21
P（2018）066号	江夏区大桥新区办事处大花岭村	71606.09	住宅	2.5	30%	107410	107410	146800	6000.05
P（2018）067号	武汉经济技术开发区141R2地块	50484.23	住宅	2.5	结合具体方案确定	47708	47708	87085	3780.03
P（2018）068号	武汉经济技术开发区143R2地块	63231.45	住宅	2.5	结合具体方案确定	59754	59754	109074	3780.02
P（2018）069号	武汉经济技术开发区143R2地块	64565.25	住宅	2.5	结合具体方案确定	61015	61015	111374	3780.05
P（2018）070号	黄陂区李家集街袁李湾村、巴山水库以东	63160.51	商服（旅游设施）	1.2	结合具体方案确定	735	2450	/	323.25
P（2018）072号	东湖新技术开发区九峰二路以北、顶冠峰路以西	192446.66	住宅	2	25%	38182	38182	76364	992.02
P（2018）073号	东湖新技术开发区九峰一路以南、光谷五路以西	28653.21	商服	1.1	40%	6227	6227	/	1975.66
P（2018）075号	武昌区和平大道与中山路交汇处	5832	商服、公园与绿地	7.8	30%	25480	25480	/	5601.28

——【土地市场】——





开盘监测

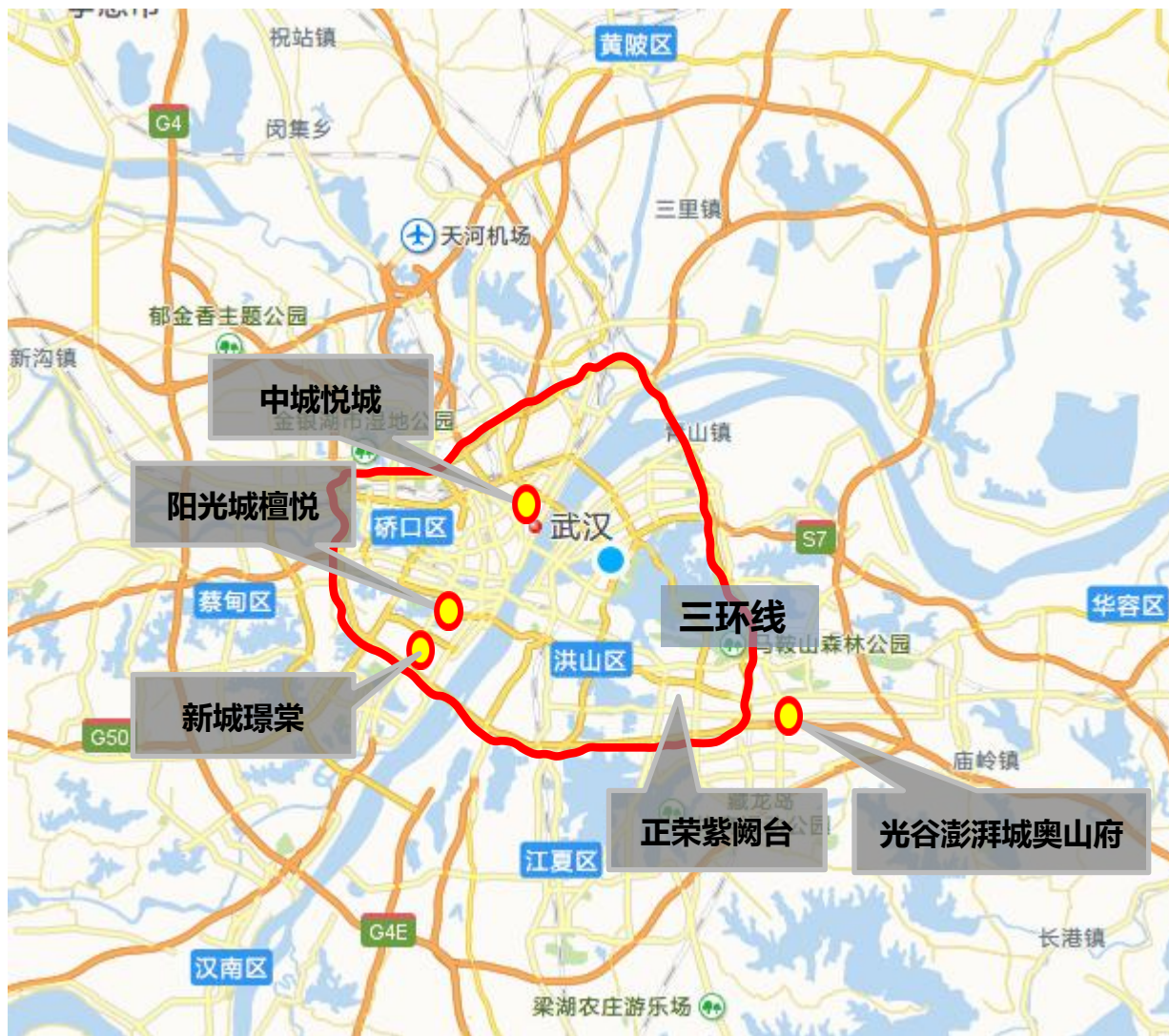
Business is the human activity related to material things. It is necessary for civilization.

——【武汉市场动态】——

本周共有4个项目入市。其中，汉阳区有2个项目，汉口区有1个项目，光谷区有1个项目。阳光城檀悦及新城璟棠，此次加推均实现日光；而光谷新中心的奥山府项目此次非刚需部分进行平推，刚需部分于27日开盘，目前处于持销状态。

项目名称	区域	开盘时间	开盘信息	参考价格	去化率
阳光城檀悦	汉阳-王家湾	7月24日	推出123、28、29#楼89-125m ² 精装三四房，共256套房源	18000元/平(含3000元/平精装)	100%
中城悦城	江汉-CBD	7月28日	推出8、14#楼高层建面95-150m ² 三四房，共计300套房源	25846元/平(含3500元/平精装)	91%
新城璟棠	汉阳-四新)	7月29日	推出7#楼超高层面积96-118m ² 精装三房，共计192套房源	15000元/平(含2500元/平精装)	100%
光谷澎湃城奥山府	东湖高新-光谷新中心	7月29日	推出8、20#楼，建面约118-190m ² 三至五房，共计154套毛坯房源	16600元/平(含2500元/平精装)	82%
正荣紫阙台	武昌-光谷南	7月22日	推出14号，16号，17号和18号楼，面积段在125-167m ² ，共242套精装房源	27500元/m ² (含3500元/m ² 精装)	86%

——【武汉市市场本周开盘分布】——



【开盘项目监测】

大汉阳/开盘项目监测——阳光城檀悦

项目开盘/加推房源位置图



本次推售产品整体概况

楼盘地址	武汉市汉阳区王家湾墨水湖北路与星火路交汇处
本次推售推广名	阳光城檀悦
本次推售位置	23、28、29#楼高层
本次推盘预证号	武房开预售[2018]321号
本次预证剩余面积	0
本次推售楼栋	-
楼栋价值	无

阳光城檀悦（汉阳-王家湾）加推23、28、29#楼高层，建面约89-125m²三四房，共计368套精装房源，均价约18000元/m²（含3000元/m²精装）；项目于7月19日下午开始认筹，认筹金30万，认筹天数3天，认筹约800组（其中登记刚需客户500余组），7月24日上午10:00开始刚需摇号，符合刚需房源296套选出60%，共计178套作为刚需优先房源，现场摇号全部去化完毕；7月25日上午10:00网开190套剩余房源，开盘去化率100%。

【开盘项目监测】

大汉阳/开盘项目监测——新城璟棠

项目开盘/加推房源位置图



本次推售产品整体概况

楼盘地址	武汉汉阳区四新南路与四新中路交汇处
本次推售推广名	新城璟棠
本次推售位置	7#
本次推盘预证号	武房开预售[2018]329号
本次预证剩余面积	0
本次推售楼栋	7#
楼栋价值	无

新城璟棠（汉阳-四新）7月25日拿到7#楼预售证，本次推售96-118^{m²}精装三房，共192套房源，于7月27日开盘115套刚需房源当日去化100%，于7月29日推售77套非刚需房源，当日去化100%，本次推售7#楼整体均价15000元/^{m²}（含2500元/^{m²}精装）。

【开盘项目监测】

大汉口/开盘项目监测——中城悦城

项目开盘/加推房源位置图



本次推售产品整体概况

楼盘地址	武汉市江汉区发展大道与振兴三路交汇处
本次推售推广名	中城悦城
本次推售位置	8#、13#、14#楼
本次推盘预证号	武房开预售[2018]329号
本次预证剩余面积	0
本次推售楼栋	8#（高层，33F，1个单元，2T4H）、 14#（超高层，47F，1个单元，3T4H）
楼栋价值	无

中城悦城（江汉-CBD）7月25日拿到5、6、8、13、14#楼预售证，其中5、6、13#均被政府团购；7月28日晚上20:00网开8#（高层，33F，1个单元，2T4H）、14#（超高层，47F，1个单元，3T4H）楼，95m²三房150套、115m²三房32套、150m²四房118套，共计300套精装房源，均价25846元/m²（含3500元/m²精装），当天去化274套，去化率91%。项目于7月26日启动认筹，认筹金10万，认筹340余组。

【开盘项目监测】

光谷/开盘项目监测——光谷澎湃城奥山府

项目开盘/加推房源位置图



本次推售产品整体概况

楼盘地址	东湖高新区光谷三路与佛祖岭东路交汇处
本次推售推广名	光谷澎湃城奥山府
本次推售位置	8、20#楼
本次推盘预证号	武房开预售[2018]314号
本次预证剩余面积	0
本次推售楼栋	8.20#楼
楼栋价值	无

光谷澎湃城奥山府（东湖高新-光谷新中心）推出8、20#楼，118-190m²三至五房，共154套房源，整体均价16600元/m²（含2500元/m²精装），精装部分可以贷款。7月25日开始平推非刚需房源，7月27日64套118m²刚需房源开盘，截至7月29日整体去化127套，去化率82%。

【开盘项目监测】

光谷/开盘项目监测——正荣紫阙台

本次推出14号，16号，17号和18号楼，面积段在125-167m²，共242套精装房源，开盘去化208套（125m²41套，143m²122套（42套（T4）+80套（T2）），163m²45套），整体去化率86%，目前剩余房源较少，且剩余楼层只有顶楼和4楼及以下楼层。



项目概况

- ◆ 均价：27500元/m²（含3500元/m²精装）
- ◆ 优惠：无
- ◆ 销售情况：2018年7月22日 上午9:00-9:10网开
- ◆ 客户概况：以光谷及南湖区域地缘性客户为主

户型	面积区间（m ² ）	推售套数	销售套数	均价（元/m ² ）	去化率
B户型	125	/	41	27500	/
A户型	143	/	42	27300	/
C户型	143	/	80	27500	/
D户型	163	/	45	27500	/
合计	125-163	242	208	27500	86%



分区域市场监控

Business is the human activity related to material things. It is necessary for civilization.

【区域市场监控】

汉口市场项目监控

典型重点监测项目周度动态——汉口区域（二环内）

区域	项目名称	在售房源	周成交	周成交结构	来电/来访	销售报价（元/㎡）	项目动态
汉口片区	远洋万和四季	无	——	——	12/96	报价：28000（3500精装）	营销中心已正式开放，预计下半年推出3#、6#、9#，102-143㎡，目前在售范食区37-121㎡公寓底商
	中城悦城	建面87-152平米非毛坯房源	274	——	45/86	报价：21000（3000精装）	7月28日加推5、6、8、13、14号楼，主推建面约87-152平米房源，非毛坯交付，其中5、6、13号楼由政府团购，8#、14#300套房源，开盘去化274套，去化率91%
	万科汉口传奇	无	——	——	8/21	报价：22000（3000精装）	于6月16日正式开放新营销中心，预计于10月底加推面积118-170平米非毛坯房源
	泛海国际芸海园	少量建面约100-148平米房源	7	105*4,134,143,167	1/75	售价：31000（4000精装）	1、3、8、13号楼在售，主推建面约105、134、143、167平房源，非毛坯交付，项目均价31000元/平米，含4000元/平米装修费用
	兴华尚都国际	建面约208-246㎡非毛坯及少量建面约97-137平米毛坯房源	1	103	0/6	售价：27300（3500精装）	兴华尚都国际11#12#在售，主推建面约208-236平带非毛坯房源，均价27300元/平，包含3000元/平装修费用；另项目10#13#小面积毛坯房源已售完。
	时代新世界	建面约58-79平米非毛坯及少量建面约233平非毛坯	2	58*2	3/27	售价：26500（3500精装）	时代新世界目前在售9号楼58平少量房源，另项目剩余两套8号楼约233平非毛坯房源，项目整体均价26500元/平，含3500元/平装修
	中建御景星城	建面约面积段110-168㎡毛坯房源	5	138*1,170*4	44/55	报价：23000（毛坯）	中建御景星城在售，均价约23000元/平，主推御园1—4号楼，建面约111、121、138、152和170平的毛坯房源
	CBD楚世家	少量建面约125-188平米房源	——	——	5/8	报价：35000（4500精装）	CBD楚世家预计7月底加推，将加推5号楼建面约122到162平米房源。现有少量建面约125-188平米房源在售，均价约35000元/平米，非毛坯交付
	阳光城央座	建面约104-167㎡房源	——	——	6/20	售价：31000（4000精装）	阳光城·央座目前B1、B2、B3号楼在售，建面约104-167㎡准现房认购中，均价约31000元/平方米，含4000元/㎡的装修费用
	西北湖壹号御玺湾	建面约200-320平米房源	——	——	8/25	售价：35000（毛坯）	西北湖壹号御玺湾湖景房在售，建面约200-320平米1、2、3号楼房源在售，毛坯交付

——【区域市场监控】——

汉阳市场项目监控

区域	项目名称	在售房源	销售报价 (元/m ²)	项目动态
沌口	万科翡翠玖玺	高层：109-132m ² 三房	20800 (精装, 高层)	无活动
王家湾	保利香颂	高层：87-131m ² 三四房	待定	无活动
王家湾	阳光城·檀悦	高层：88-124m ² 三四房	18000 (精装, 高层)	无活动
王家湾	当代万国城MOMA	高层：115-137m ² 三四房	15500 (精装, 高层)	无活动
王家湾	王家湾中央生活区	高层:137m ² 四房	14400 (毛坯, 高层)	无活动
四新	滨江金茂府	高层：143m ² 四房	待定	无活动
四新	招商公园1872	高层：112-165m ² 三四房 洋房：157-209m ² 四房	17501 (毛坯, 洋房) 13891 (毛坯, 高层)	收资料
四新	复地海上海	SOHO：45-69m ² 高层待定	23000 (毛坯, SOHO) 高层待定	无活动
四新	国博新城	高层：82-142m ² 二三四房	14800 (精装, 高层)	无活动
四新	钰龙旭辉半岛	高层：100-167m ² 三四房 别墅：165-205m ² 联排	18000 (精装, 高层) 47362 (联排, 毛坯)	无活动

——【区域市场监控】——

高端市场项目监控

项目名称	区域	在售房源	销售报价（元/㎡）	项目动态
华发外滩首府	汉口中心	106-172㎡	36000（超高层，毛坯）	华发外滩首府加推待定，预计加推建面约126、170、190平米房源，近期加推房源已售完
华侨城原岸	武昌中心	高层：194-376㎡ 大平层	34000（毛坯、高层）	华侨城·原岸预计7月首开别墅系列，价格待定，目前创意叠墅和叠拼样板间已开放
保利大都会	武昌中心	高层：192㎡四房	27500（精装，高层）	保利大都会少量5、8号楼建面约192平房源在售，均价28000元/平，其中包含3500元/平的装修费用
越秀国际金融汇	汉口中心	高层 160-290㎡	37000（精装，超高层）	越秀国际金融汇5号楼加推待定，目前在售少量7、8号楼建面约140、160、190、280平米房源，均价34000/平左右（含4000元/平装修）
万达御湖世家	武昌	加推建面220、260平	/	万达御湖壹号目前没有住宅房源在售，预计今年年底还有住宅房源加推，具体开盘加推时间待定，房源户型面积待定
融创壹号院	武昌	/	/	预计下半年加推
碧桂园晴川府	汉阳	170-199㎡	29000元/㎡（含4000元/㎡的装修）	于7月14日开盘，推出2、3号楼170~198㎡三房四房房源，共180套精装修房源，整体均价29000元/㎡，选装智能家居，首日去化率80%。
绿城黄浦湾	江岸区	/	/	绿城武汉黄浦湾加推价格待定，下半年将加推1号楼建面约260-360平米房源，2号楼，建面约200至240平米房源，非毛坯交付，前期房源已售完
龙湖春江彼岸	汉阳	110-173㎡带装修房源	/	龙湖春江彼岸预计首次推出3、5号楼建面约110平、125平、143平、173平房源，具体开盘时间待定，目前尚在诚意登记中

——【区域市场监控】——

光谷南市场监控

区域	项目名称	户型	推售套数	价格	精装/毛坯	在售产品
在售项目	融创中心武汉壹号院	130—215m ²	780	39000	精装(5000)	暂无
	万达御湖壹号	220m ² 、260m ²	213	40000	精装 (4000)	预计11月加推
	复地东湖国际	80-150m ²	941	40000	精装 (4000)	暂无房源在售
	联投中心	129-211m ²	7.9万方	31500	精装	预计8月份加推
	百瑞景六期	93-136m ²	5.4万方	30000	毛坯	六期加推时间待定
	保利大都会	118-192m ²	242	28000	精装 (3500)	剩余40套左右
	正荣紫阙台	125-167m ²	242	27500	精装 (3500)	整体去化86%
	城投瀚城璞岸	122-161m ²	372	23000	毛坯	6月12日首推813、815号楼，开盘去化87%左右。
纯新盘	佳兆业广场天域	53-160m ²	/	预计30000	精装 (5000)	预计年底加推1#和部分公寓月200套

东西湖市场监控

【区域市场监控】

典型重点监测项目周度动态								
区域	板块	项目名称	在售房源	周成交	周成交结构	来电/来访	销售报价 (元/m²)	项目动态
东西湖区	常青及金银潭	天纵半岛蓝湾	无	/	/	20/54	高层14000元 (含2500精装)	预计2018年9月底加推4栋洋房1栋高层
		地铁时代常青城	无	/	/	5/10	9800	2018年下半年加推
		百步亭常青壹号	无	/	/	11/84	105000	无
		常青花园恒大御景	无	/	/	34/144	15800 (含2500精装)	7月27日已拿预售证, 预计8月初加推23,29号楼建面约95-140m²房源
	金银湖	庭瑞新汉口	无	/	/	52/185	14500	C区10号楼已取得预售证, 主推建面约87-126m²两至三房毛坯产品, 6月30日已开盘, 开盘房源已售完
		金湖听语	无	/	/	0/0	高层14000	住房源已售空, 明年推送公寓
		金银湖1号院	无	/	/	12/54	/	无
	吴家山	欧亚达云台	无	/	/	32/164	9800	7月27日已拿预售证, 预计8月2日开盘推7-10#, 78-138m²两-四房产品, 960套。均价9800/m²。
		美联德玛假日	无	/	/	12/24	10500 (含2000精装)	预计18年下半年推售, 具体产品面积待定
		文一云水湾	115-116m²三房产品	6	/	7/95	13300 (含2500精装)	6月底加推1#、2#楼, 115m²三房平层产品、116m²三房跃层产品, 总计198套房源, 平层116平去化80套, 跃层115平去化40套, 总计120套。
		沿海翡丽公馆	无	/	/	21/45	11000 (含2000精装)	预计9月份推1#2#楼, 83-109m²两三房产品, 350套
		融创观澜府	无	/	/	45/245	小高毛坯18000元/平 超高17000-18000元/m² (含精装)	预计8月中旬推售2栋小高+3栋别墅+3栋超高共632套, 目前诚意登记 (仅高层/叠拼在登记, 小高已暂停收资料)
		中建壹品澜湾	无	/	/	7/61	洋房毛坯12000; 高层毛坯10000	预计8月中旬推出D区12-14号楼, 建面约96-125平米毛坯三房, 两梯四户, 总楼层23-27层, 目前诚意登记中
		金地悦海湾	无	/	/	86/256	小高层: 精装	7月22日售楼部及示范区开放, 预计8月首开小高层125-180m²四房产品
		中南熙悦	无	/	/	46/131	高层预计20000	预计9月份首推3#, 4#120-140m²房源198套。
		电建洺悦御府	无	/	/	2/30	洋房18000 (含精装)	外展点已于6月16日开放, 位于宜家家居广场, 预计首推洋房及公寓产品

——【区域市场监控】——

黄陂市场监控

序号	项目名称	板块	占地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)	物业类型	近期开盘分析	优惠政策	下阶段推售产品及时间
1	新力帝泊湾	临空 新城	11	33.2	小高层	2017年10月1日推售17-20、23#98-138m ² 三-四房共358套，去化233套，含装修及茶水费均价10800，去化率65%，客户对茶水费抗性较大。	无	预计8月加推21-22#、24-25#335套，产品91-109m ² 三房。目前住宅正在收资料对外释放价格为11000-12500元/m ² 。
2	尚璟瑞府	临空 新城	15.68	29.79	小高层	2017年9月22日推售二期二区16-18、21#，86-129m ² 二-四房共251套，去化153套，含装修及茶水费均价11000，去化率61%，客户对茶水费抗性较大。	无	预计下半年加推5.17万方（472套），产品86-129m ² 二-四房，毛坯备案价或与上次持平。目前正在验资验资金额40万。
3	五矿 澜悦云玺	临空 新城	6.09	12.18	小高层、 叠拼	/	无	7月21日营销中心开放，预计下半年首开推出192套104-131m ² 小高层和62套142-195m ² 叠墅，目前已开始收资料，价格暂无口径。
4	南山 十里星空	临空 新城	2.54	5.33	小高层	2018年7月18日首开一次性推出1-7#楼433套109m ² 三房和129m ² 四房，均价12500元/m ² （含2500元/m ² 精装），开盘当天去化180套，去化率42%。	无	目前持销中。
5	华发悦府	临空新城	7	14	小高层	/	无	预计九月初开放营销中心，10月首开推出350套90-120m ² 二-三房。

【区域市场监控】

黄陂市场监控

序号	项目名称	板块	占地面积 万m ²	建筑面积 万m ²	物业类型	近期开盘情况	优惠政策	下阶段推售产品及时间
6	临空香廷	临空新城	11.56	24.07	小高层、 多层	/	无	临时营销中心设在香虹艺术公园，现已开放。预计9月首开推出112套122-168m ² 多层和385套96-143m ² 小高层。
7	天汇龙城	盘龙城	80	260	高层	2017年8月27日加推龙湖苑3#、5#100-133m ² 三房463套，当天仅剩少量133m ² 未售完。	无	预计下半年加推Qa地块1、2、4#512套建面85-133m ² 毛坯房源，价格暂无口径，或与前期持平。
8	北辰蔚蓝城市	横店	35.81	99.56	小高层、 多层	2018年7月21日加推6-9#、12#、13#、16#、17#楼296套120-140m ² 洋房，均价12850元/m ² （含2500元/m ² 精装），当日去化80%。	无	后期加推时间及产品未定。
9	中南拂晓城	横店	27.98	55.16	小高层	2018年07月16日加推小高层4-7#楼384套98-108m ² 三房，均价10800元/m ² （含精装2000元/m ² ），共计去化346套，去化率90%。	无	预计后期加推11#、13#、14#楼268套98-123m ² 三房。。
10	金辉优步湖畔	横店	7	18.2	多层、小 高层	6月22日首开推出1-2#、5#、8#楼512套98-125m ² 三房四房，均价10800元/m ² （含2000元/m ² 精装），去化约350套。	无	预计9月加推3#、4#、6#、7#、9#426套98-125m ² 三房四房。



THANKS FOR WATCHING