



哈尔滨12月房地产市场月报

世联行 哈尔滨市场研究部

2019.01



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。

PART 1：楼市资讯

PART 2：一级市场

PART 3：二级市场

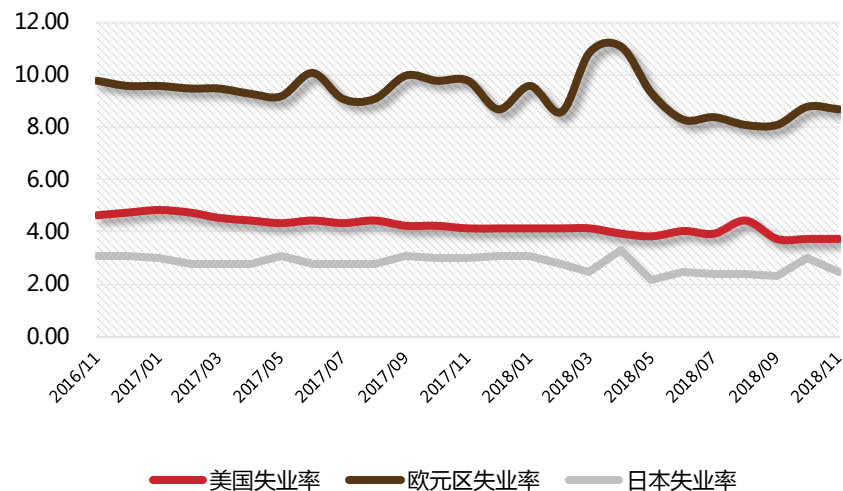
PART 4：世联优秀案例

Chapter 1-楼市资讯

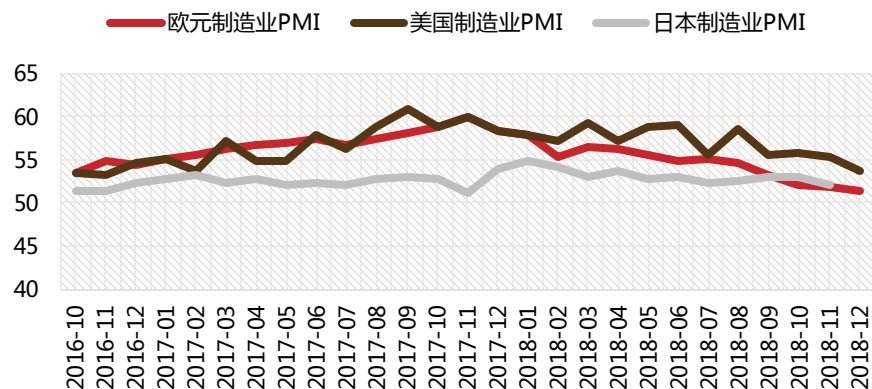
美国消费者乐观情绪下降

- 2018年11月美国失业率维持在3.7%，与上月持平；欧元区2018年11月失业率8.7%，较上月下降0.1个百分点；日本2018年11月失业率2.5%，较上月下降0.5个百分点。
- 2018年11月欧元区消费者信心指数为-0.04；美国2018年12月密歇根消费者信心指数为97.5，较上月下降0.8个百分点，消费者乐观情绪下降。英国2018年12月Gfk消费者信心指数确认为-14。
- 2018年12月美国制造业采购经理人指数(PMI)终值为53.8，较上月下降1.5个百分点。欧元制造业PMI终值确认为51.4，较上月下降0.4个百分点。日本制造业11月PMI终值确认为52.2。

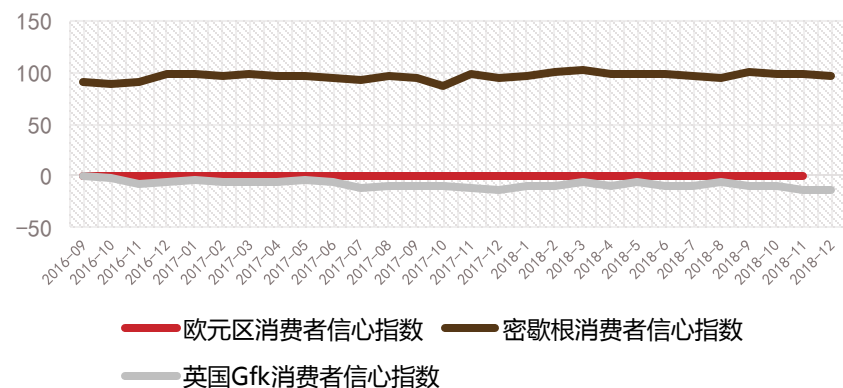
美、欧、日失业率



欧、美、日制造业PMI



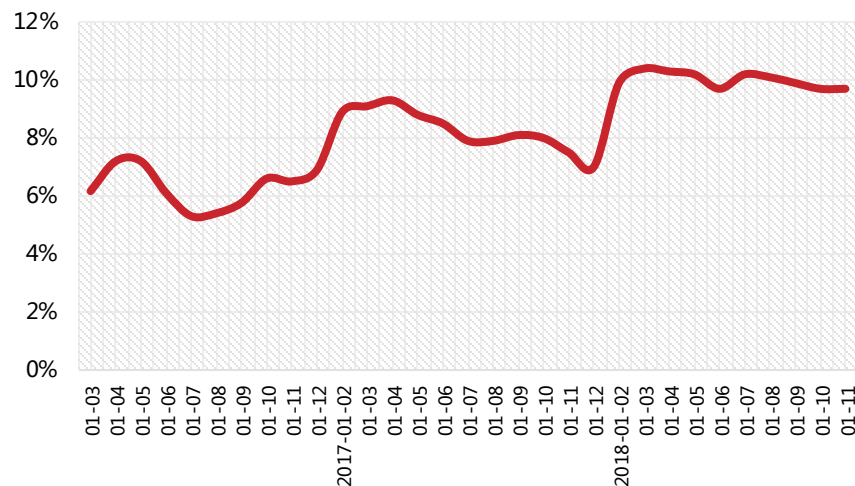
欧、美、英消费者信心指数



1-11月全国房地产开发投资同比增长9.7%

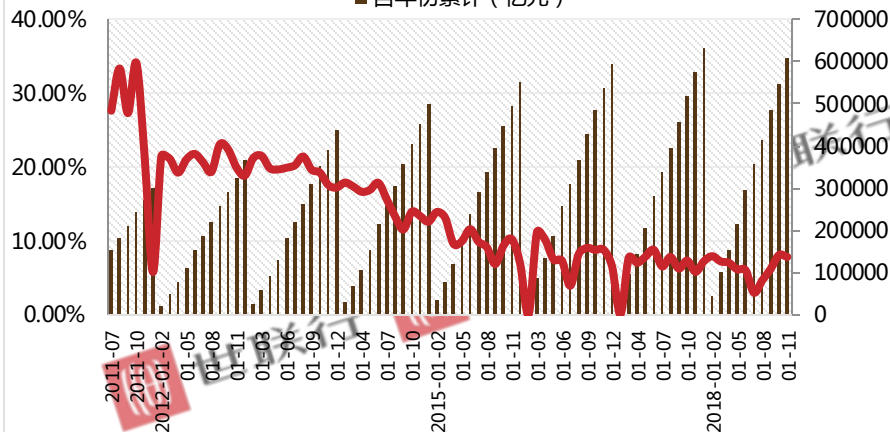
- 2018年1-11月份，城镇固定资产投资61700亿元，同比增长7.79%，环比下降3.78%，自年初累计609267亿元。
- 2018年1-11月份，全国房地产开发投资110083亿元，同比增长9.7%，增速与1-10月份持平。其中，住宅投资78027亿元，增长13.6%，增速回落0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.9%。
- 2018年11月份，全国居民消费价格同比上涨2.2%。其中，城市上涨2.2%，农村上涨2.2%；食品价格上涨2.5%，非食品价格上涨2.1%。

房地产开发投资同比增速

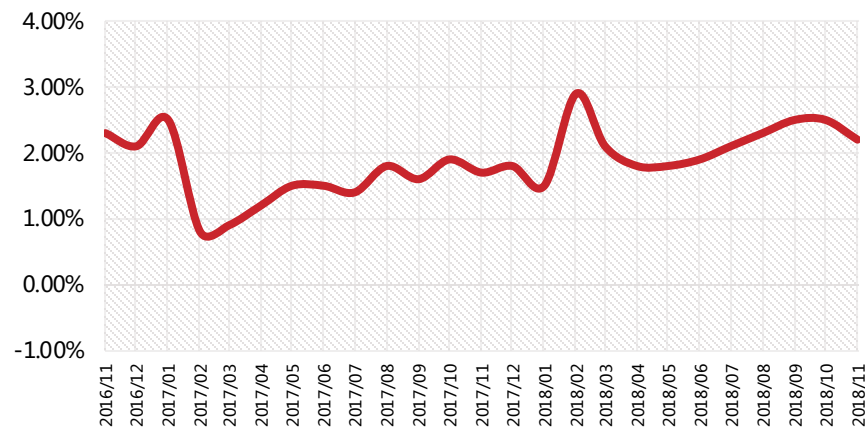


城镇固定资产投资同比增速

■ 自年初累计 (亿元)

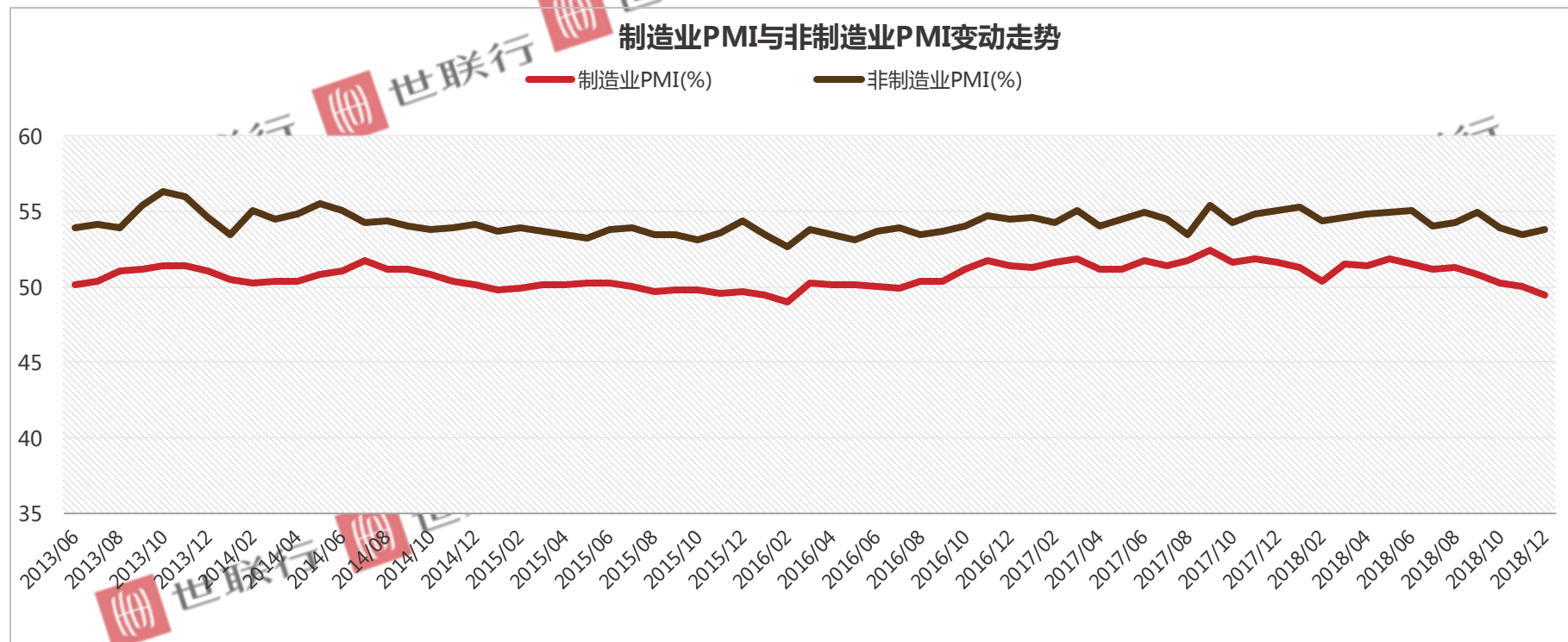


居民消费者价格指数同比增速



制造业低于临界点 景气度有所减弱

■2018年12月份，中国制造业采购经理指数（PMI）为49.4%，比上月回落0.6个百分点，低于临界点，制造业景气度有所减弱。从企业规模看，大型企业PMI为50.1%，比上月回落0.5个百分点，微高于临界点；中、小型企业PMI为48.4%和48.6%，分别比上月下降0.7和0.6个百分点，均位于临界点以下。从分类指数看，在构成制造业PMI的5个分类指数中，生产指数和供应商配送时间指数高于临界点，新订单指数、原材料库存指数和从业人员指数低于临界点。





宏观环境概述——12月地方政策

日期	省市	重要事件	关键内容
12月5日	西安	西咸新区意向登记平台正式启用 针对沣东新城限购区	从2018年11月1日起，西咸新区辖区内涉及西安市行政区的住房保障和房屋管理行政和社会管理全部职能由西咸新区国土资源与房屋管理局承接、办理。
12月6日	泰州	市区将实现租购同权同城待遇 19条新政出台	日前发布《关于加快培育和发展市区住房租赁市场的实施意见》，出台19条新政，全力推动市区住房租赁市场发展。实现租购同权同城待遇。“此举意味着今后市民如果符合相关条件，即可在租赁房屋落户，其随迁子女由教育行政部门统筹安排接受义务教育。”
12月10日	武汉	实行实名购买商品住房 不得重复申请购房合同备案更名	12月10日，武汉市房管局发布《关于进一步加强新建商品房买卖合同网上签约备案及异动管理工作的通知》，旨在规范武汉商品房买卖合同网上签约备案及异动管理工作。《通知》自2019年1月1日起施行，有效期三年。
12月11日	西安	西安商品住房项目须配建公租房 不低于住宅建筑面积15%	西安市政府发布《西安市商品住房项目配建公共租赁住房实施细则》，提到商品住房项目须实物配建公租房。按照不低于宗地住宅建筑面积15%的比例，实物配建公租房，其中5%无偿移交政府；10%政府回购。
12月11日	北京	违规转租转借公租房五年内不能再申请	《关于进一步加强公共租赁住房转租、转借行为监督管理工作的通知》已于近日正式发布。根据新规，违规转租转借公租房的家庭，5年内不允许再次申请公共租赁住房（含市场租房补贴）及共有产权住房。
12月13日	浙江	浙江出台办法规范“网约房” 1月1日起实施	浙江省在全国率先出台《网络预约居住房屋信息登记办法(试行)》，规范网络预约居住房屋信息登记，保障运营安全和当事人合法权益，维护社会秩序。该《办法》将于明年1月1日起正式实施。
12月13日	西安	西安市绕城高速公路以内集体土地上棚户区 and 村庄三年清零行动方案出台	文件中要求在2020年底前，完成位于绕城高速以内且在城市建设用地规划范围内的114个城中村和位于绕城高速以内但不在城市建设用地规划范围内的64个村庄的清零工作，改善群众居住环境，提升城市整体形象。
12月18日	太原	出台政策为地下空间建设土地使用“立规矩”	按照规定，停车场用途的地下空间国有建设用地，地下一层出让价款按照同一区域地表商业容积率1.0土地价款的10%收取，地下二层出让价款按照同一区域地表商业容积率1.0土地价款的5%收取，地下三层及以下土地出让价款免收。
12月19日	广州	330新政前出让土地 商服类物业可卖个人	广州市住房和城乡建设委员会在19日发布《广州市住房和城乡建设委员会关于完善商服类房地产项目销售管理的意见》解读，确认“330”新政前出让土地，商服类物业可卖个人。



宏观环境概述——12月地方政策

日期	省市	重要事件	关键内容
12月20日	郑州	郑州首个新型产业用地：允许工业用地里兼容商业用地	12月20日，郑州高新区国土规划住建局透露，郑州市政府已于12月19日正式印发《关于高新技术产业开发区新型产业用地试点的实施意见》，河南省第一个明确针对新型产业用地的试点新政正式落地郑州高新区。
12月24日	广州	广州人在毗邻城市购首套房可用公积金	《广州市住房公积金提取管理办法》提到，在本市行政区域内无自有产权住房，在广州毗邻城市（佛山、清远、中山、东莞、惠州、韶关）购买拥有所有权的自住住房的，可以申请提取住房公积金账户内的存储余额。
12月25日	广州	广州市房屋租赁管理规定：厨房阳台不得租给人居住	广州市第十五届人大常委会第二十次会议听取《广州市房屋租赁管理规定(草案)》(下称“草案”)说明。草案规定，出租屋承租人人均使用面积不得少于五平方米，否则出租人将面临5000元至3万元的罚款。
12月25日	济南	开发商不得以任何名义收取城市基础设施配套费	建设单位缴纳城市基础设施配套费后，供水、供气、供热等专营单位不得再以城市基础设施配套费名义收取其他费用。房地产开发企业在商品房销售中，不得以任何名义和方式向购房者收取城市基础设施配套费。
12月26日	深圳	深圳经适房交易新规：签订合同满5年可申得完全产权	《深圳市经济适用住房取得完全产权和上市交易办法》（以下简称《办法》）正式发布。根据《办法》规定，经适房买卖合同签订满5年的，可按规定缴纳增值收益后取得完全产权或上市交易。
12月28日	雄安	国务院正式批复《河北雄安新区总体规划（2018—2035年）》	经党中央、国务院同意，国务院正式批复《河北雄安新区总体规划（2018—2035年）》。省委召开常委会扩大会议暨理论学习中心组学习会议，深入学习贯彻习近平总书记关于雄安新区规划建设一系列重要指示批示和党中央重大决策部署，全面落实中央批复精神和《河北雄安新区总体规划(2018-2035年)》《白洋淀生态环境治理和保护规划(2018-2035年)》
12月28日	汕头	公积金新政：仅限缴存地或户籍所在地提取公积金购房	通知》提到，职工及其配偶购买自住住房提取住房公积金，其所购房产所在地必须在职工本人或其配偶的住房公积金缴存地或户籍所在地。所购房产所在地非职工本人或其配偶的住房公积金缴存地或户籍所在地的，则不能提取。
12月28日	西安	2019年1月1日起 西安市新建住宅推行全装修成品交	自2019年1月1日起，在全市行政区域内新建住宅推行全装修成品交房，实现住宅装修与土建安装一体化设计，促进个性化装修和产业化装修相统一。
12月29日	长沙	征信记录连续逾期超6期将不发个人房款	征信记录中有连续逾期超过6期记录、累计逾期超过24期记录（助学贷款除外）任一情形，或其他严重失信行为，长沙市公积金中心将不予发放个人住房贷款等。

12月27日，中国社会科学院财经战略研究院发布2018年12月《中国住房市场发展月度分析报告》，报告显示，一旦外部经济环境有所改善，一线城市楼市可能会率先缓慢复苏，二三线城市仍将继续调整。

政策定力

延续性

稳定性

房价下跌城市增多，跌幅增大是当前住房市场运行状况。报告显示，房地产调控政策保持了延续性与稳定性，部分开发商及住房投资者关于房地产调控全面放松的预期一再落空，开始逐步降价售房。货币化棚改政策的调整，对二三四线城市房地产热起到了釜底抽薪的作用。复杂的国内外经济形势，使得部分家庭推迟了购房决策。这也使得房价下跌的城市较快增加。

按照大数据房价指数监测显示，2018年11月142个样本城市房价平均环比下跌0.802%，跌幅比上月扩大0.5个百分点。房价环比下跌的城市为113个，比上月增加29个，占样本数的80%。环比持平城市1个。

解读：三四线城市上半年正经历了一波较快上涨，多数城市房价同比涨幅仍较高。由于目前才刚进入阶段性调整，距离再次复苏仍需时日。二线城市的市场状况则居于一线及三四线之间。

➤ 地价低位徘徊 今年主要一二线城市土地收入普遍缩水

截至日前，北京市2018年已经成交土地1613.69亿元，预计全年土地成交金额大约在1680亿元左右，相比2017年全年的2609亿元减少四成。”事实上，不仅仅是北京市，由于2018年以来土地流拍数量明显增加，土地价格持续低位徘徊，溢价率大幅降低。综合全国数据来看，年内主要一二线城市土地出让收入普遍缩水。2018年1-11月，全国300个城市住宅用地成交楼面价同比持续下跌，溢价率回落。前11月各类用地成交楼面价为2151元/平方米，同比下跌10%。住宅用地成交楼面价为3781元/平方米，同比下跌8.4%。溢价率方面，前11月300个城市各类用地平均溢价率为14.2%，较2017年同期下降16.4个百分点。

➤ 一线城市土地收入锐减 房地产市场进入存量时代

一线城市作为房地产市场的风向标，特别是北京、上海，事实上在几年前就已经进入了存量时代，二手房交易远超新房，而存量时代的房地产市场如何演变，正在被市场的各方实践和检验。今年前11个月，中国土地出让收入最高的50大城市合计“卖地”收入3.27万亿元，同比上涨7.3%。而去年同期的上涨速度在30%以上，增速明显放缓。这样的放缓态势率先在一线城市得以体现。

➤ 社科院：《中国住房市场发展月度分析报告》

12月27日，中国社会科学院财经战略研究院发布2018年12月《中国住房市场发展月度分析报告》，报告显示，一旦外部经济环境有所改善，一线城市楼市可能会率先缓慢复苏，二三线城市仍将继续调整。房价下跌城市增多，跌幅增大是当前住房市场运行状况。报告显示，房地产调控政策保持了延续性与稳定性，部分开发商及住房投资者关于房地产调控全面放松的预期一再落空，开始逐步降价售房。货币化棚改政策的调整，对二三四线城市房地产热起到了釜底抽薪的作用。复杂的国内外经济形势，使得部分家庭推迟了购房决策。这也使得房价下跌的城市较快增加。

► 哈尔滨市第四次经济普查明年元旦入户登记

► 从哈尔滨市政府27日在友谊宫召开的落实国家第四次经济普查新闻发布会上获悉，从2019年1月1日起，哈尔滨市将进行为期四个月的经济普查入户登记工作。据了解，第四次全国经济普查也是对哈尔滨市经济发展状况的全面“体检”，可以全面调查5年来全市第二、第三产业的发展变化情况，有助于全面掌握市情市力、摸清哈尔滨经济的“家底”，有助于更加客观清晰地反映经济发展动能转换的新成效，进一步提高宏观决策的科学性和针对性，为做大经济总量、提升发展质量，加快推动高质量发展提供科学准确的统计信息支持。

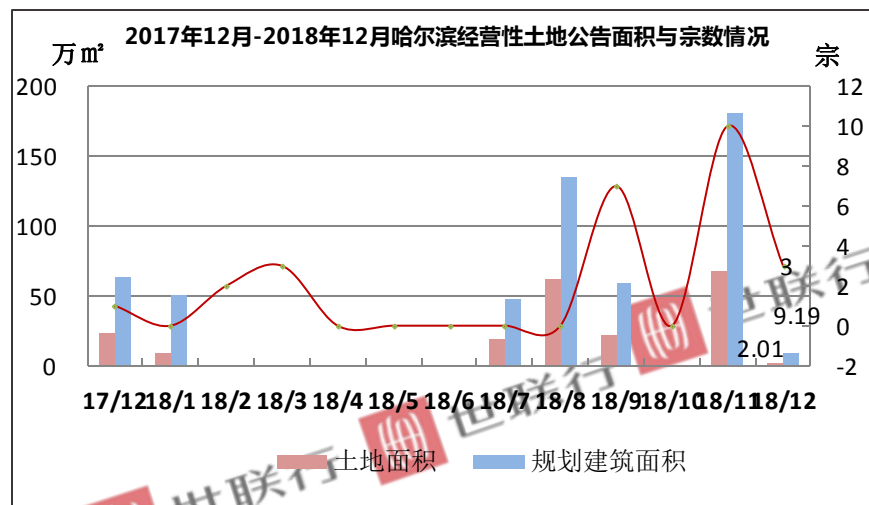
► 第四次全国经济普查工作跨度三年，分为准备阶段（2018年底之前）、数据采集处理及发布阶段（2019年1月~12月）、普查资料开发应用三个阶段（2020年）。普查对象和范围是哈尔滨市境内从事第二产业和第三产业的全部法人单位、产业活动单位和个体经营户。普查的主要内容包括普查对象的基本情况、组织结构、人员工资、生产能力、财务状况、生产经营和服务活动、能源消费、研发活动、信息化建设和电子商务交易情况等。

► 哈牡高铁今日开通运营哈尔滨火车站全站投用

► 从中国铁路哈尔滨局集团有限公司获悉，25日，哈尔滨至牡丹江高速铁路（以下简称哈牡高铁）开通运营，哈牡高铁始发站哈尔滨火车站全站投入使用。哈牡两地最快运行时间缩短至1小时28分。牡丹江至绥芬河间开行动车组，对俄口岸绥芬河将迎来动车时代。

Chapter 2-一级市场

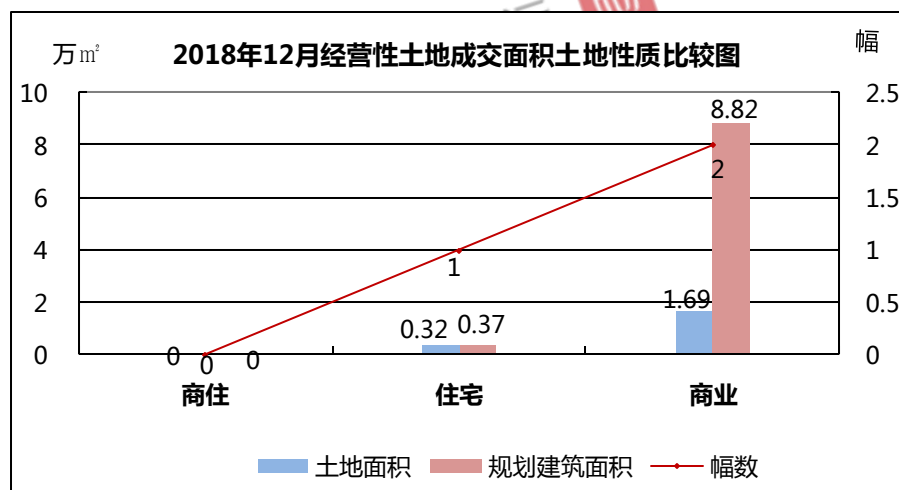
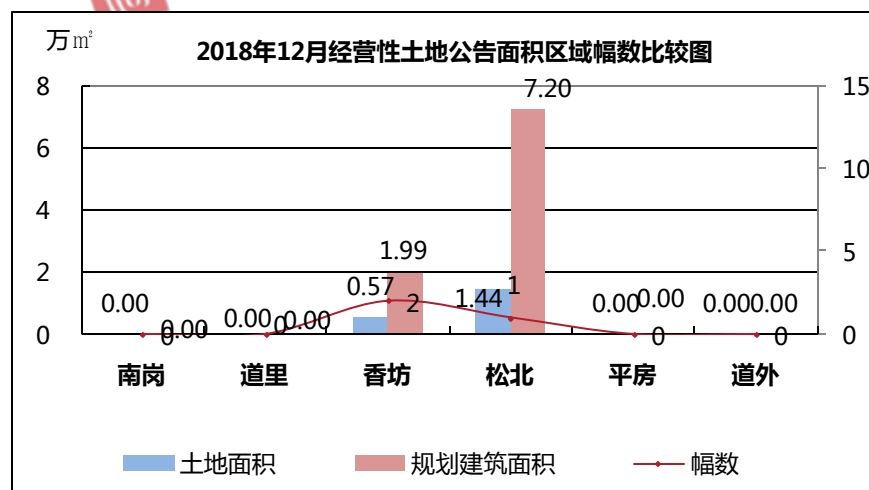
【土地供应】 2018年12月哈尔滨共供应经营性土地3宗，总建面9.19万㎡，本月供应地块位于香坊区及松北区，性质为住宅及商业用地



➤ 本月公告经营性3宗，土地总面积为2.01万㎡；规划总建筑面积为9.19万㎡。

➤ 从供应区域分析，2018年12月土地供应中，有香坊区及松北区供应，香坊区供应面积达0.57万㎡，占总供应的28.36%，松北区供应面积达1.44万㎡，占总供应的71.64%，南岗、道里、道外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为住宅及商业用地。



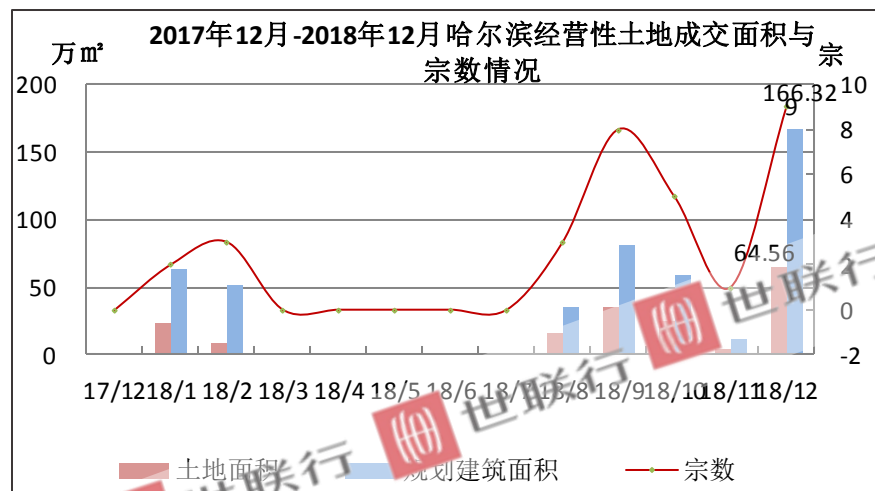
2018年第12月哈尔滨房地产市场土地出让一览表

公告日期	地块区域	地块位置	地块用途	占地面积	容积率	建筑面积
2018-12-19	松北区	松北区雪花路以西、创新二路以北、雪花西路以东、雪花北路以南	商务兼容商业用地	14402.77	≤5.0	72013
2018-12-21	香坊区	香坊区中山路、凡奇办公楼、石化车间、松雷大厦	二类居住用地	3205	≤1.17	3750
2018-12-21	香坊区	香坊区石化小区、松雷大厦、凡奇科苑、亚麻小区	商业设施用地兼容商务设施用地	2529.8	≤6.40	16181

2018年第12月哈尔滨房地产市场土地出让分布一览表



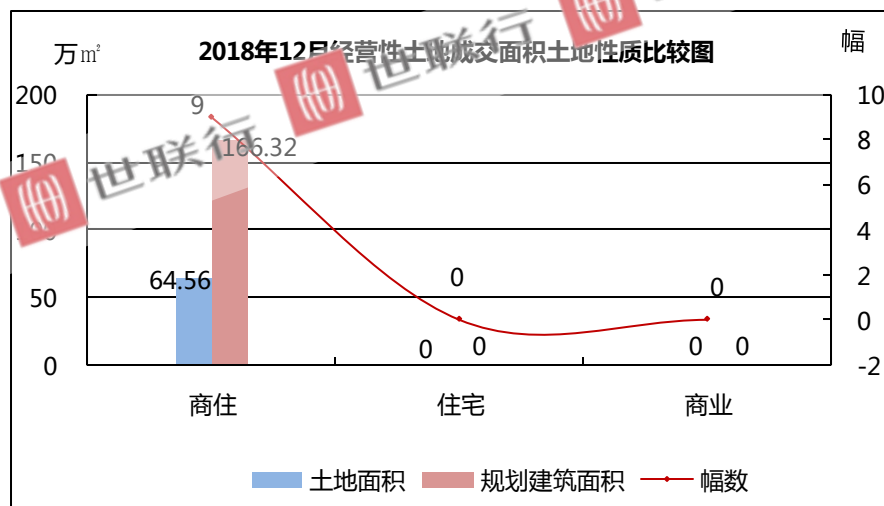
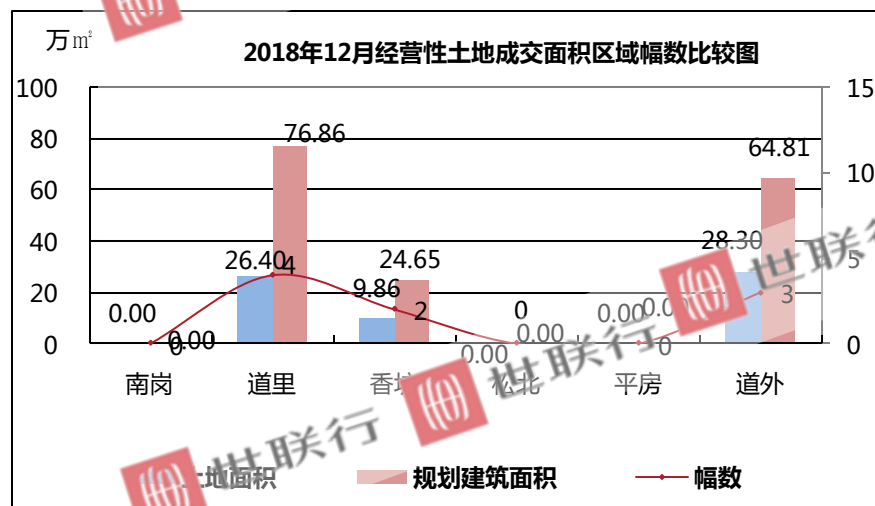
【土地成交】 2018年12月哈尔滨土地成交共9宗，总建面166.32万㎡，本月成交地块位于道里区、香坊区及道外区



➤ 2018年12月哈尔滨共成交经营性用地9宗，总占地面积64.56万㎡，总建筑面积166.32万㎡；

➤ 从成交区域分析，2018年12月成交土地位于道里区、香坊区及道外区，成交占地面积64.56万㎡，建筑面积166.32万㎡，本月南岗，松北及平房区无经营性土地成交。

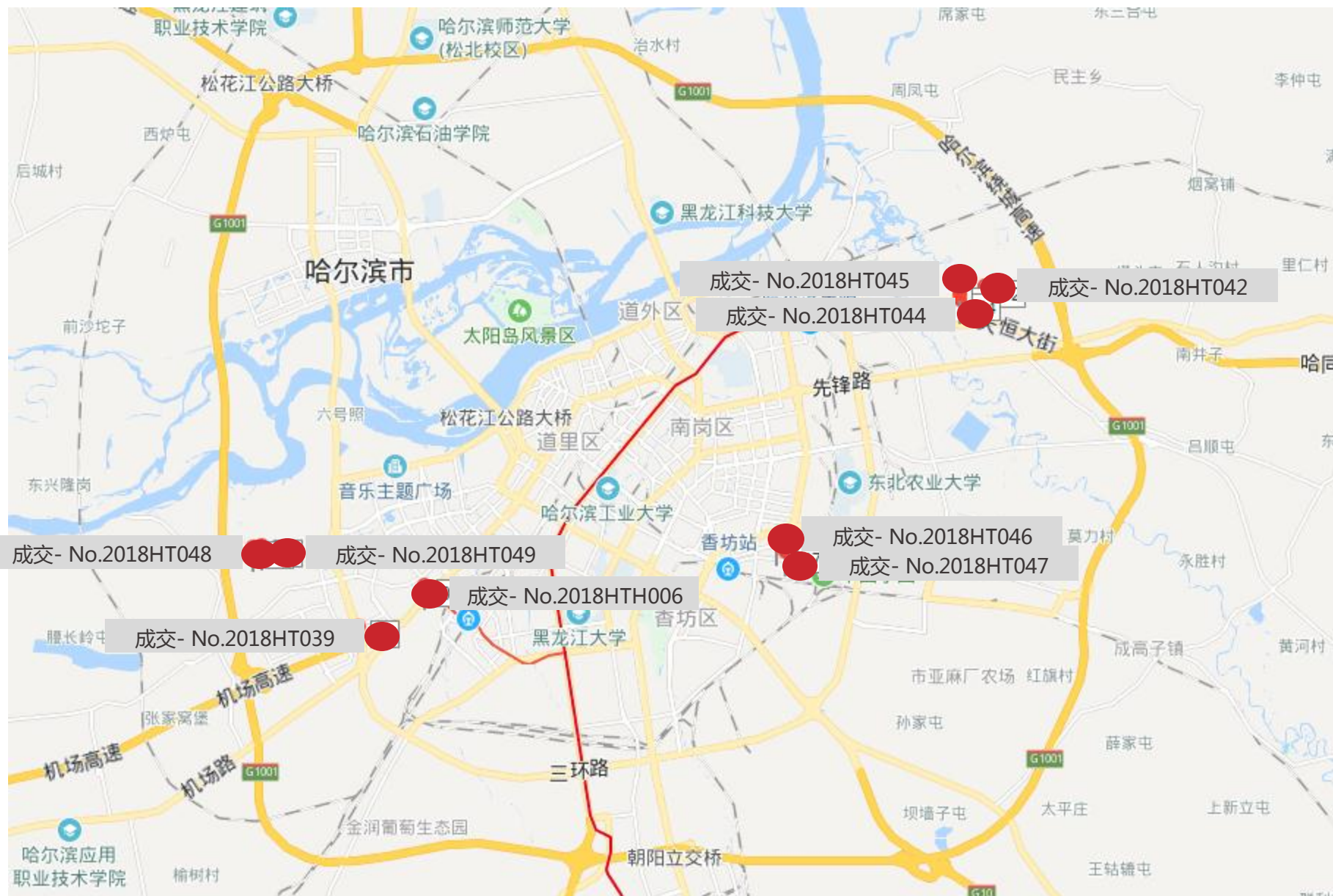
➤ 按照土地性质分，本月成交土地为商住用地。



2018年第12月哈尔滨房地产市场土地成交一览表

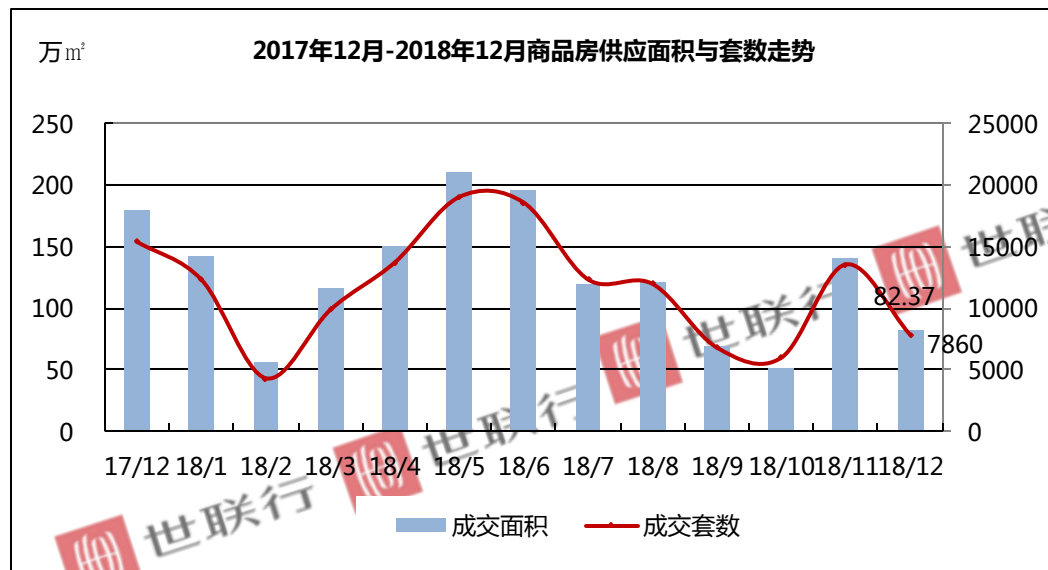
公告编号	地块区域	地块位置	地块用途	占地面积	建筑面积	拿地金额	楼面地价	溢价率	成交单位
				(m²)	(m²)	(万元)	(元/m²)		
No.2018HT039	道里区	道里区三环路、机场快速路、燕山路、规划路围合区域	商业设施用地兼用二类居住用地	118157.1	336748	71896	2135	0%	哈尔滨西成投资有限公司
No.2018HTH006	道里区	道里区城乡路、发展大道、规划路、金属街围合区域	商业用地、商务用地兼容二类居住用地	66350.06	233100	85162	3653	0.01%	哈尔滨汇智成功房地产开发有限公司
No.2018HT042	道外区	道外区规划商业用地-郭地方路-团结东西路20-规划商业用地	二类居住用地兼容商业设施用地	121161.5	334985	18757	560	0%	哈尔滨宝力通市场开发管理有限公司
No.2018HT044	道外区	道外区团结镇沿湖路与团结东西路9	二类居住用地兼容商业设施用地	57343.2	153000	15255	997	0.07%	哈尔滨胜合华房地产开发有限公司
No.2018HT045	道外区	道外区团结南北路13--团结东西路18-团结南北路14-规划商业用地	二类居住用地兼容商业设施用地	104520.5	160128	31005	1936	30.5%	哈尔滨滨江房地产开发有限责任公司
No.2018HT046	香坊区	省疾病预防控制中心东南侧	二类居住用地兼容商业设施用地	30423.8	76060	32117	4223	0.31%	哈尔滨嘉轩房地产开发有限公司
No.2018HT047	香坊区	香坊区果园街与埠南路交口西北角	二类居住用地兼容商业设施用地	68185.5	170462.5	64864	3805	0.23%	华润置地（哈尔滨）房地产开发有限公司
No.2018HT048	道里区	道里区群力第五大道与秦岭路交口东南侧	二类居住用地兼容商业用地	40525.2	101312.5	53187	5250	18.2%	哈尔滨润新房地产开发有限公司
No.2018HT049	道里区	道里区群力第五大道与青山路交口西南侧	二类居住用地兼容商业用地	38965.1	97412.5	51115	5247	17.7%	哈尔滨汇龙地产

2018年第12月哈尔滨房地产市场土地成交分布一览表



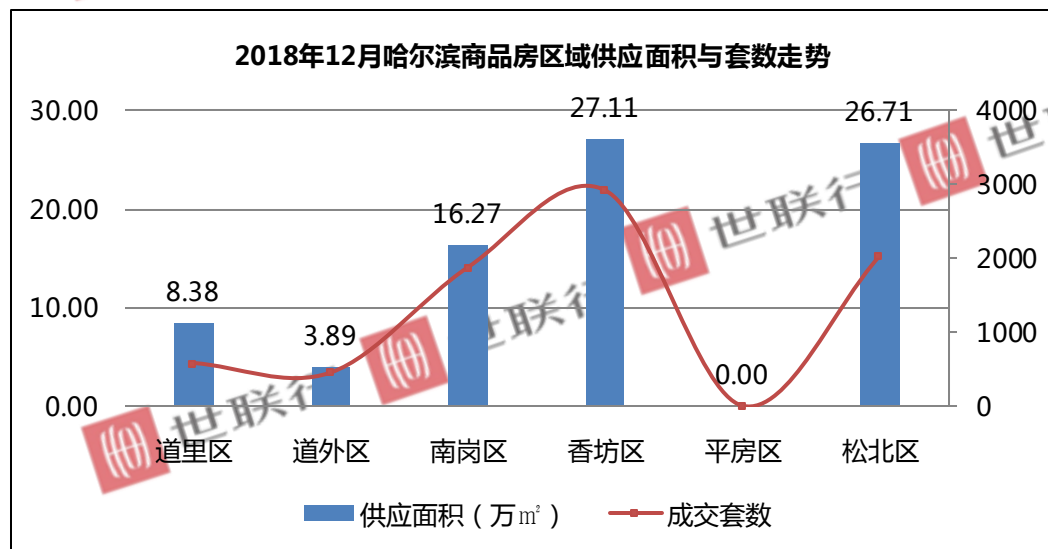
Chapter 3. 二级市场

【商品房供应】2018年12月哈尔滨商品房批准上市面积为82.37万㎡，香坊区为本月供应的主要区域，占总供应的32.91%



➤ 2018年12月哈尔滨商品房批准上市面积为82.37万㎡，同比17年下降54.26%。批准上市套数7860套，同比17年下降48.98%。本月入市量较去年同期有所下降。

➤ 从供应区域分析，2018年12月商品房供应中，香坊区占首位，供应面积达27.11万㎡，占总供应的32.91%，其次为松北区，供应面积为26.71万㎡，占总供应的32.43%，本月平房区无商品房供应。



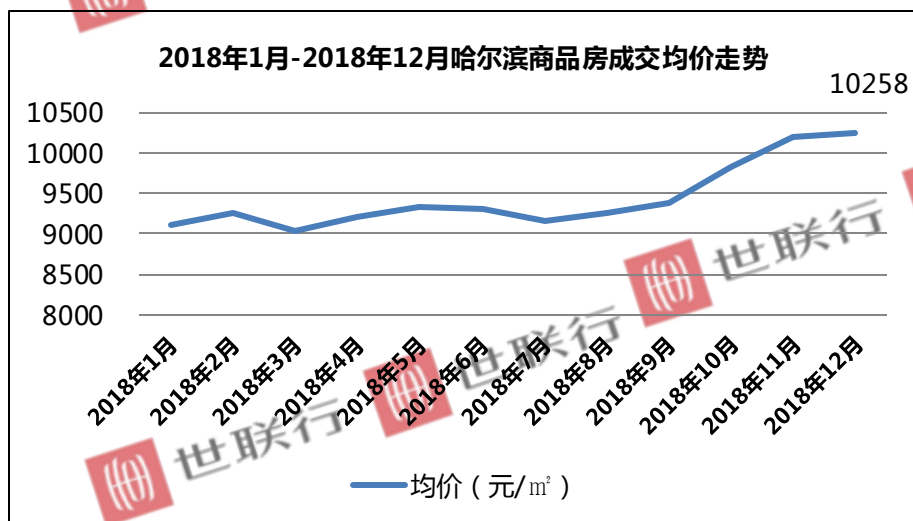
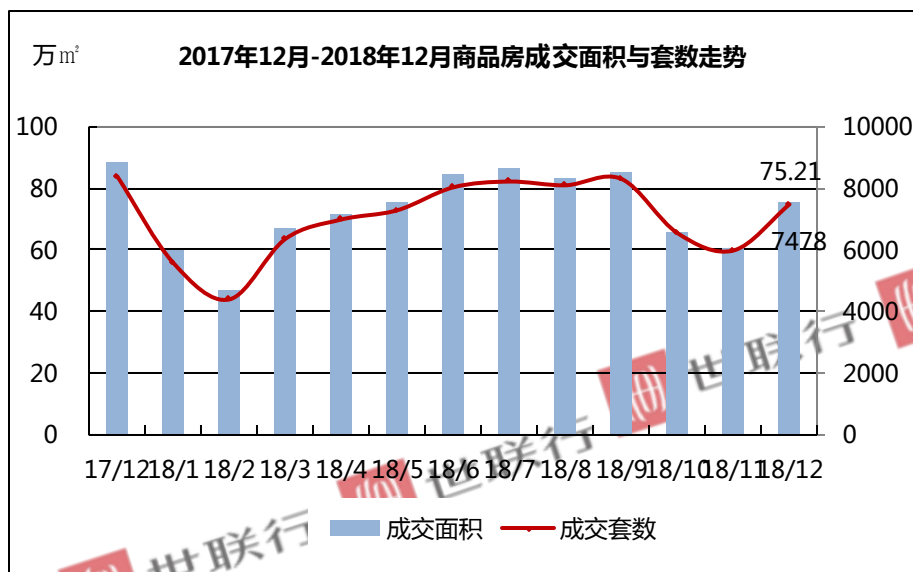
【新增预售情况】 2018年12月哈尔滨商品房市场批准预售许可证17个

入网时间	项目名称	区域	项目坐落	类型	批准套数	批准面积	开发企业
2018/12/3	金源·蓝城二期(地块一) 12-18栋	香坊	哈成路	商品房	1244	119448.99	黑龙江省金源房地产开发集团有限公司
2018/12/3	恒大锦城4-6、10栋	道外	北岗路、新一五道街、规划路围合区域	商品房	452	38897.98	哈尔滨万邦房地产开发有限公司
2018/12/3	金色城邦(C地块)二期12-20栋	香坊	香坊区军民街	商品房	597	41892.36	黑龙江省新合作置业有限公司
2018/12/3	永泰·丽郡项目一期2、3、5、6、9、10、13、14、17、18、20、21、24、27、G 2及入户大堂	松北	规划205路以东、规划180路以南、规划204路以西、规划178路以北	商品房	346	52422.09	哈尔滨仁里房地产开发有限公司
2018/12/3	工人新村招商·诺丁山(07地块)1-5、7、8栋	香坊	黎明办事处红星村	商品房	228	21117.93	哈尔滨招商嘉天房地产开发有限责任公司
2018/12/3	恒大时代广场二期2、4、5、6栋	香坊	香坊南北路、香坊东西街10、曹家沟、政府储备土地合围区域	商品房	472	52055.8	哈尔滨市腾业房地产开发有限公司
2018/12/3	南园小区1期棚户改造项目5-7楼	香坊	巴安里街与果园街东南角	商品房	378	36572.63	黑龙江禧年房地产开发股份有限公司
2018/12/4	北岸观江国际1-8栋	松北	规划11路以东、规划18路以北的区域	商品房	364	51398.47	哈尔滨高盛北岸房地产开发有限公司
2018/12/5	华润·欢乐颂2号楼(华润置地·万象润街)	松北	世茂大道与聚源街交汇处	商品房	362	25568.14	华润置地(哈尔滨)房地产有限公司

【新增预售情况】 2018年12月哈尔滨商品房市场批准预售许可证17个

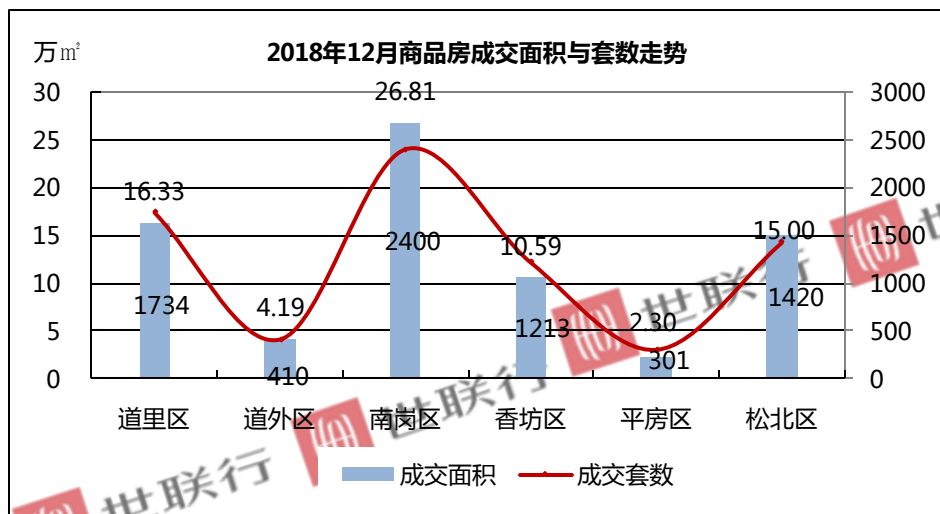
入网时间	项目名称	区域	项目坐落	类型	批准套数	批准面积	开发企业
2018/12/7	天玖·澜湾墅三期G3、G7、S1栋	松北	松北区规划206路以东、规划180路以南、规划205路以西、规划178路以北	商品房	297	42565.54	黑龙江盈晟置业有限公司
2018/12/7	天玖·澜湾墅一期B区S2、S3、S6栋	松北	松北区规划206路以东、规划180路以南、规划205路以西、规划178路以北	商品房	17	3661.84	黑龙江盈晟置业有限公司
2018/12/10	中艺·璞悦湾二期11、12、15-17、19-22栋	道里	龙柏路与群力大道交口东南角	商品房	579	83831.57	哈尔滨中艺天和置业有限公司
2018/12/10	哈尔滨文化创意产业园A12号楼	松北	规划18路以北，现状高中以东	商品房	17	1757.34	哈尔滨欧美亚一方置业有限公司
2018/12/10	红星国际文化产业园二期C1-S、C3-S、C5、S1、S2号楼	松北	规划12路以西、拉萨路以东、规划16路以南、规划17路以北	商品房	41	5117.7	哈尔滨金首创房地产开发有限公司
2018/12/13	东北林业大学科技园金泽园二期1-5、15栋	南岗	南岗区玉岗镇王岗南大街与兴隆路交叉口东南角局部地段	商品房	581	31227.8	黑龙江省应赫房地产开发有限公司
2018/12/17	大正·臻园二期1-14栋	松北	江安街、规划河道、龙轩路围合的区域	商品房	586	84651.56	黑龙江省大正房地产开发有限责任公司
2018/12/20	哈站南出口住宅建设项目1-9、S1-S4栋及地下停车场	南岗	哈站南出口铁路街	商品房	1299	131478.46	哈尔滨铁路房建置业集团有限公司

【商品房成交】 2018年12月共成交商品房75.21万 m²，环比上涨24.4%；成交均价为10258元，环比上涨0.64%

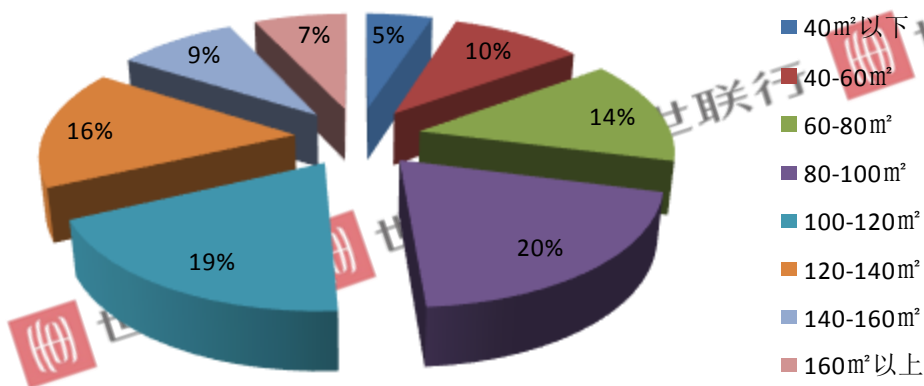


- 2018年12月哈尔滨商品房共成交**7478**套，环比上涨25.1%，同比下降10.8%。
成交面积为**75.21**万m²，环比上涨24.4%。
同比下降15.2%。
- 从成交均价分析，哈尔滨12月份成交均价较11月份有所上涨。成交均价为**10258元**，环比11月上涨0.64%。
- 本月商品房市场成交套数及成交面积环比均有所上涨。但是从右图不难看出，商品房成交情况在楼市博弈中一波三折。由于接近年底，本月各开发商为完成本年度任务，加大楼盘推介力度，楼盘优惠程度也有所加大，很大程度上促进了商品房的成交。

【商品房成交】哈尔滨市12月商品房成交面积最大的区域为南岗区占本月成交面积的36%，80-100㎡商品房为成交的主力面积段



2018年12月商品房各面积段成交占比情况（单位：套）



从成交区域来看，哈尔滨市商品房成交面积最大的区域为南岗区，共成交**26.81万㎡**，占本月成交面积的**36%**。其次成交面积较多的为道里区，共成交**16.33万㎡**，占本月成交面积的**22%**。成交面积在第三位的是松北区，共成交**15万㎡**，占本月成交面积的**20%**，最低的区域为平房区，共成交**2.3万㎡**。占本月成交面积的**3%**。

本月市场上以**80-100㎡**面积段的商品房为成交主力，占全市本月成交套数的**20%**；其次为**100-120㎡**面积段，占全市本月成交面积的**19%**；再次为**120-140㎡**面积段，占全市本月成交套数的**16%**；**40㎡**以下面积段成交套数占比最小，仅占全市本月成交套数的**5%**；

本月以**80-100㎡**和**100-120㎡**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㎡**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。

商品房成交排名

2018年12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 (m ²)
1	万达城	松北	38272.91	275	34719
2	碧桂园华美上城	松北	37067.25	481	46385
3	保利水韵长滩	松北	25887.92	242	23867
4	天玖澜湾墅	松北	25105.47	135	21714
5	招商贝肯山	道里	24195.96	95	14776
6	哈西骏赫城	南岗	21177.39	248	21454
7	金色城邦	香坊	16347.64	195	18047
8	华鸿·金色柏林	南岗	16370.07	128	12334
9	哈尔滨富力城	松北	13499.43	135	13747
10	国际花都	平房	9596.6	173	15718

Chapter 4. 案例分享

复盘总结分享

【惠州·富川瑞园主包操作案例】

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、案场管理全由世联决策控制，开发商负责后勤工作

报告目录：



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

家圆云贷放款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倍收益于传统代理销售（房联宝+云贷+收购溢价）

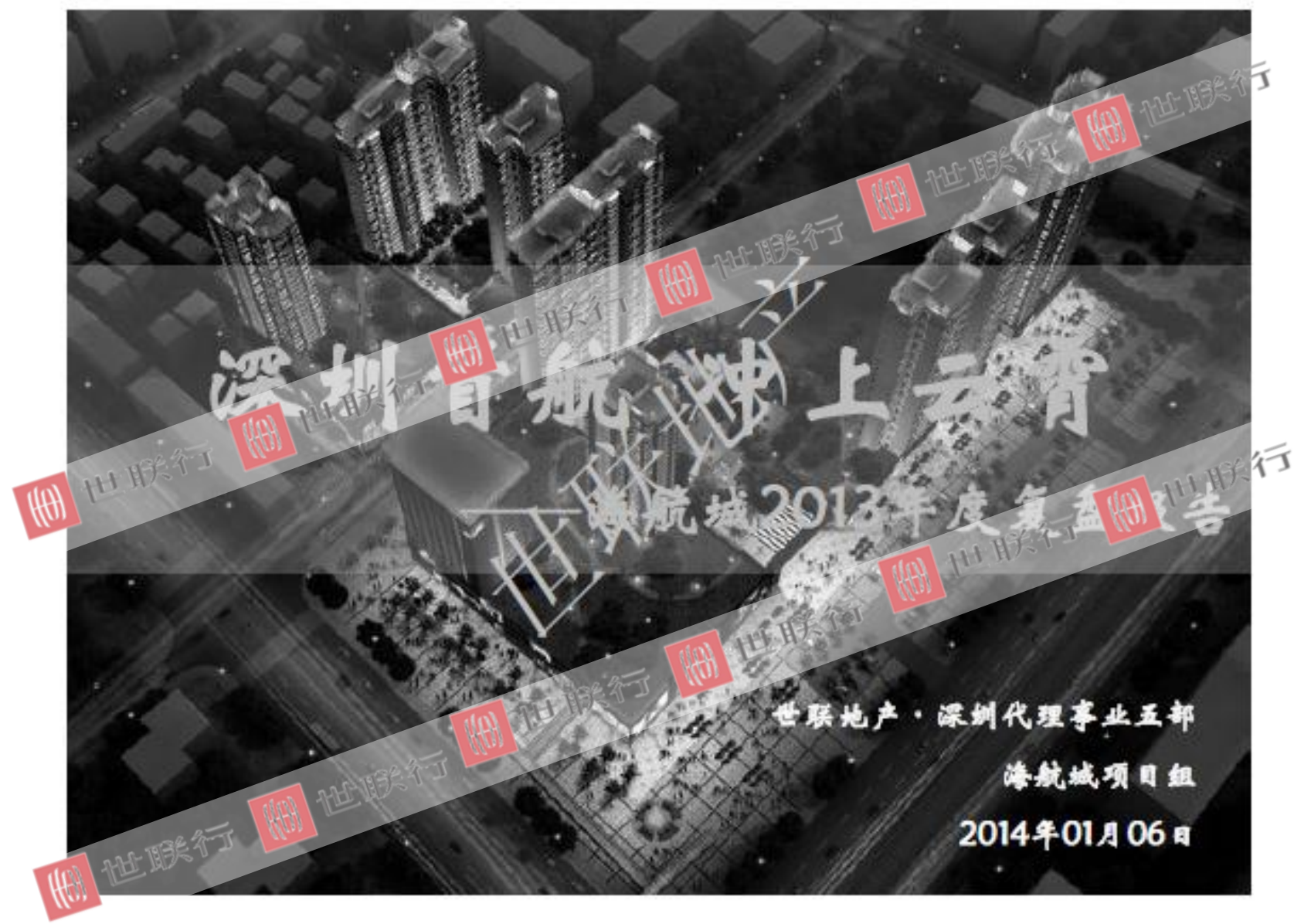
全案操作：



阶段	时间	成交套数（套）	成交金额（元）
溢价分成	2015.6.25-2015.9.10	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



项目界定

地处老镇板块、60万平地铁综合体

2013年总货量为一期A区，总计399套，首批可售单位为356套，涵盖二至五房



户型	数量	建面 (m²)	套内 (m²)	总建面	套内比
B	四房两厅一卫	66.68	50.11	47	1.3%
C1	三房两厅两卫	86.94	64.51	104	29%
		87.72	64.51		
C2	三房两厅两卫	89.82	66.19	103	29%
C3	三房两厅两卫	89.05	66.86	27	7%
D	四房两厅两卫	109.79	82.51	21	6%
E	五房两厅两卫	136.36	103.8	54	15%
		142.06	106.6		
总计				356	100%



目标回顾

品牌落地、影响力、销售额

企业品牌成功落地

利用本项目为平台，通过品牌运作，成功奠定并提升海航企业在深圳房地产业的知名度及影响力

项目运作可持续发展

将本项目打造成为未来3-4年内深圳最具影响力的大盘标杆

销售目标，价值最大化

首批产品10月中旬开售，开盘实现认购300套销售目标，2013年底本项目需实现5个亿销售额

目标解析

做出品牌的声音，营销未来

海航地产董事长说：我们公司未来要扎根深圳，所以海航地产要在市场上把海航地产的知名度打响，要做出品牌的亮点。海航地产要扎根深圳！



项目关键词：

非热点片区、世联品牌、刚需大盆

目标解析

突破龙岗开盘成交波峰，一战成名

开盘实现300套销售目标，意味着什么？

纵观2012-2013年龙岗市场，开盘当天突破200套仅远洋新干线

项目	开盘日期	销售套数	开盘当天成交
百合盛世	2012年7月14日	300	200
满京华喜悦里	2012年11月4日	254	77
万科天誉	2012年11月18日	139	80
远洋新干线	2012年11月16日	480	420
保利上城二期	2012年11月10日	279	140
鸿威de森林	2012年11月10日	229	76
仁恒峦山美地	2013年8月17日	244	101
保利龙光中央	2013年8月23日	210	70

业绩分享

抱歉！卖的太快，两小时劲销九成



开盘销售320套，突破区域开盘销售峰值
实现均价1.75万/平，超开发商1.5万价格预期
海航城首战告捷，海航地产首次深圳亮剑



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国