

2009 年 2 月 全国及武汉市场形势报告



2009 年 3 月 5 日

目 录

一、2 月国家宏观形势	3
■ 房地产政策	3
1、银监会要求严格执行二套房贷政策	3
2、十大产业振兴规划浮出水面，房地产无缘入围	4
3、武汉市规划局下放八成审批权	4
■ 保障性住房政策	5
1、中央廉租房追加 280 亿，覆盖面有所扩大	5
2、武汉今年将投入 10 亿元加大保障房建设	5
二、2 月武汉楼市概况	6
(一) 2 月全市商品房销售监测	6
1、量价齐升，2 月罕见楼市“小阳春”	6
2、高端项目价格松动，整体市场以价促量趋势明显	7
(二) 2 月全市新盘备案监测（2 月 1 日—2 月 28 日）	7
(三) 全市各区域重点监测项目概况（2 月 1 日—2 月 28 日）	8
1、重点监测项目备案监测	8
2、重点监测项目最新动态	8
(四) 2 月土地交易概况（交易时间：2 月 27 日上午 10 时，2 月 27 日下午 15 时）	10
(五) 2 月全市广告监测（2 月 1 日—2 月 28 日）	11
1、全月广告投放总量	11
2、各报媒投放比例及偏好度	11
3、月广告投放量 TOP5	12
三、典型一线城市楼市动态监测	13

一、2 月国家宏观形势

2 月 25 日，“十大产业调整振兴规划”方案尘埃落定，房地产行业最终没能搭上十大产业振兴计划的“末班车”，国家对房地产行业的态度依然捉摸不定，使得各界对行业前景又添了一份犹豫。在这样的背景下，与 1 月的低迷及春节期间的异常冷清相比，2 月的楼市却出乎意料的“火”了起来，整体成交量出现明显改观，对此，我们在欣喜之余，不免对楼市后期的走势更为关注。因为经验与理智告诉我们，仅凭一个月的成交情况远不能作为判断楼市回暖的依据，接下来 3-4 月的市场走势及政策变化更将成为我们关注的重点。以下将从房地产、保障房等方面对 2 月的宏观市场形势作简要分析。

■ 房地产政策

1、银监会要求严格执行二套房贷政策

26 日，针对一些银行暗地里悄悄松绑“二套房政策”的消息，中国银监会主席刘明康在国新办举行的新闻发布会上表示：“严格实施二套房政策。”去年下半年以来，呼吁取消“二套房政策”的声音不绝于耳，近来又传出一些银行暗地里悄悄松绑“二套房政策”的消息。刘明康的发言没有涉及是否会考虑取消二套房政策。但他在介绍银监会持续风险监管和审慎风险监管方面的工作时，特别提到了“严格实施二套房政策，积极防范房地产金融风险”。

政策点评：

二套房政策“名存实亡”：银监会从防范房地产金融风险的角度出发，要求严格实施 07 年颁布的二套房政策，然而在楼市低迷的现状下，如何撬动更多的潜在购房者贷款购房成了部分开发商和银行的目标。在上海房贷市场上，银行对于二手房和新房的贷款政策全面松动，

八成贷款和七折利率已十分普遍，除了交通银行和平安银行外，其他一些国内银行目前也已经悄悄地向申请二套房贷的个人客户提供7折优惠利率贷款。只有外资银行目前限于政策约束，未向申请者提供上述优惠政策。北京和深圳也不例外。另据悉，虽然没有明文规定，武汉的某些银行也可对二套房实行70%的利率优惠，可谓“上有政策，下有对策”。

2、十大产业振兴规划浮出水面，房地产无缘入围

备受关注的十大产业振兴规划最终尘埃落定。2月25日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，审议并原则通过有色金属产业和物流业调整振兴规划。至此，十大产业振兴规划全部浮出水面，房地产业最终无缘入围。

与钢铁、纺织、装备制造、船舶制造等行业相比，房地产业是否应该在十大产业振兴规划中占据一席之地的争议颇大，各界对房地产是否有必要“振兴”看法不一。而且有资格列入第十个振兴规划的行业不止房地产业，落选并不意外。但房地产行业对于中国经济增长和社会就业的重要作用已得共识，其健康的长远发展方是最终目标。

政策点评：

房地产行业将面临长期规划：鉴于房地产行业涉及房价这一敏感话题，加上前期房地产行业政策密集出台，效果尚不明显，房地产行业与“十大振兴产业”无缘，但是对于中国经济的振兴而言，关系国计民生的支柱性产业——房地产行业始终是无法回避的产业。因此，不是不“振兴”，而是需要一个更长远的规划，以保障行业长期健康发展。

3、武汉市规划局下放八成审批权

市规划局15日公布：从今年3月起，市局审批建筑的范围，83%划给各区分局。届时审批环节的时限，由原来的25天缩至15天，最短

的只要 10 天。市局下放权限后，分局审批的建筑量将由过去的 40% 上升到 80%。市规划局市规划局每年抽查 25% 的项目，凡出现三次以上或重大违规的，责令整改，并给予暂停一年审批权的处罚。

■ 保障性住房政策

1、中央廉租房追加 280 亿，覆盖面有所扩大

保障中低收入人群安居与刺激房地产投资保增长之间的博弈已暂告结束。在两会结束之前，加大保障房建设力度的方向不会改变。继刚刚分配完毕的 2008 年四季度 100 亿元廉租房投资资金后，又一笔 280 亿元追加资金已经到来。随着这笔用于保障房建设的中央财政投资正式下发至地方政府，加上去年四季度紧急下发的 100 亿元，中央财政用于保障性住房建设支出共计 380 亿元。

2、武汉今年将投入 10 亿元加大保障房建设

2009 年全市将投入 10 亿元用于解决低收入家庭的住房问题。2 月 20 日，市国土房产局发布了今年的全市住房保障计划，将开工建设 21 个廉租房小区，为低保户配发 5753 套廉租房，并保证 16 个经济房小区上市 1.8 万套经济房。

据介绍，这次公布的廉租房是历年来最多的一次，且独立建设廉租小区也减少了廉租房占用经济房房源的问题。与往年不同的是，今年经济房建设将把重心放在保证经济房供应量上，16 个项目、总面积 161 万余平方米的小区将给低收入家庭提供 1.8 万套经济房。

此外，全市人均月可支配收入 400 元以下、人均住房建筑面积 10 平方米以下低收入及低保住房困难家庭将继续获得租金补贴。

政策点评:

加大保障房建设力度，保障中低收入人群安居将是政府2009年工作的重点。09年，在以新增保障房为主与刺激消费、消化存量商品房之间，政府更偏向前者，但是过多的政府导向和投资也将对普通住宅市场造成较大的负面影响和冲击，并延长房地产市场调整周期。

对于消费者来讲，房价高是不争的事实，但是若只是希望通过政府的扶持来度过难关，是不现实的，绝大部分人的住房需求仍要依靠市场解决；对于开发商来讲，若要尽快走出市场持续低迷的现状，正确把握市场走势、合理制定价格预期方是首选。

二、2月武汉楼市概况

(一) 2月全市商品房销售监测

1、量价齐升，2月罕现楼市“小阳春”

- **成交总套数:** 2月共成交商品住房6792套，较1月6106套增加686套，环比增加11.23%，较去年同期增加175.43%；
- **成交总面积:** 2月共成交商品住房68.28万m²，较1月60.22万m²增加7.86万m²，环比增加13.05%，较去年同期增加172.54%；
- **成交均价:** 2月商品房成交均价为5050元/m²，较1月4894元/m²上涨156元/m²，环比涨幅为3.19%，较去年同期上涨2.16%；

2月，武汉楼市开始逐步回升，其中，商品房成交面积环比增长13%，同比增长近2倍；而成交均价则因部分高端项目的价格调整出现小幅回升，整体市场以价促量走势明显，这也是造成本月销量上升的一个重要原因。

2、高端项目价格松动，整体市场以价促量趋势明显

经过近一年的需求积压后，持续近1年之久的低迷态势在2月有所改观，随着各项目价格调整幅度加大尤其是部分高端项目的价格松动，整体市场交易量回升趋势较明显。

- 从价格上看半月降幅明显，其中上半月成交均价为5379元/m²，下半月成交均价为4868元/m²、较上半月下降511元/m²，降幅为9.5%；
- 从成交量来看呈稳步上升的态势，每周的日均成交套数分别为：110套、226套、312套、375套，后两周的成交套数明显高于前两周。整体市场以价换量趋势明显。

(二) 2月全市新盘备案监测 (2月1日—2月28日)

2月全市共有备案新盘18个，比1月增加5个。其中，主城区备案新盘有7个（其中两个为项目地下车库），较上月增加4个；非主城区备案新盘11个——东西湖、金银湖、光谷和沌口等远城区本月备案新盘7个，其余集中在黄陂、新洲，共有备案新盘4个。

由于春节前的积累，节后的第一个月，全市新盘备案有所增加，但多集中在非主城区，中心城区新盘入市的“脚步”有所放缓，本月备案项目也多为老盘加推（如爱家国家华城、百步亭现代城等）。主要原因在于当前市场走势不稳且成交价格持续低迷，各项目从风险与利润的最大化角度考虑纷纷推迟了上市时间。在这种趋势下，未来现房或准现房销售或将成为一种趋势；同时，由于“金三银四”的传统旺季即将到来，部分项目可能在3、4月集中上市，以期借旺季促进成交量的上升。

(三) 全市各区域重点监测项目概况 (2 月 1 日—2 月 28 日)

1、重点监测项目备案监测

本月，武汉楼市呈现两种明显现象：（一）多个楼盘小量频繁加推，特价房“救急”；（二）小部分楼盘由于不愿卷入价格战，或封盘停工、或推迟了开盘时间，以观后变。整体来看，随着金三银四的到来，众多楼盘吸取了 08 年的教训，争相推出各种优惠活动和促销手段来抢占先机，并取得了一定的效果。在此，选取部分推盘较为成功的项目进行简单评述：

万科魅力之城——由于在全国率先降价，万科的项目一直是被关注的焦点，其对市场的反应速度和灵活多变的操盘手段是被关注的对象。本月 21 日，魅力之城今年首次加推，但加推信息并未在报广上大肆传播，而是采取了网络、电话和短信等小众渠道以“低成本+低调”的形式在加推前夕传达给消费者，成功实现了“反竞争、反客户流失”，同时加推与相亲活动同时进行，为项目认筹和解筹营造了充足的人气，促进了项目销售；28 日，该项目“乘胜追击”再次加推，销售现场配以“沙画”等辅助活动，仍取得了不俗的业绩。

百步亭花园现代城——与其他项目通过直接降价促销不同，该项目利用武汉首创的高科技产品——恒温住宅成功吸引了大批消费者的青睐和抢购，在市场普遍低迷的今天成功实现了开盘热销。2 月 27 日，现代城一区 3 栋恒温住宅试销（即开盘），26 日已有客户排队等候并出现市场久违的“抢购”场面。在此，除了其产品的首创及科技含量外，主力房源的户型面积比较符合刚需，且价格适中（折合 15 年免费恒温服务后）也是热销的主要原因。

2、重点监测项目最新动态

❖ 百步亭花园现代城：2月27日一区3栋恒温住宅113#、116#、118#试卖，具体情况如下：

- 产品概况：该项目位于百步亭社区岔马路，总规模68万方，其中一区建筑面积12万方、总户数1070余户；本次推出房源为一区113#、116#、118#（均为18层）恒温住宅。
- 开盘概况：27日推出168套（部分前期已售或销控），截止当天11:20，销售约90套。
- 价格概况：均价5500元/m²，起价4380元/m²，最高价5790元/m²；
- 优惠措施：降价补差，每户免费提供9个月/年、共15年的免费恒温（20-26℃）服务；
- 开盘现场描述：开盘前一天即26日早上，销售现场已有客户排队等候，截止27日上午11:00，前来咨询和购房的客户近200组，现场比较火爆。

❖ 万科魅力之城：2月21日本年度第一次加推，具体情况如下：

- 产品概况：本次加推产品为“09特品”三期二区2号楼，A、B两单元共约140套单位，18层，两梯四户，共两种户型，面积为60平米两房和86平米三房。
- 价格概况：成交单价为4800元-5500元/m²。
- 优惠措施：1万抵2.5-3万；周边大单位还可享受额外1个点优惠；网上预约登记还可享受1000元优惠；另可抽取半年或1年的物业管理费。
- 开盘概况：当天成交约55套，去化率为40%。

❖ 万科高尔夫城市花园4期：2月28日开盘，具体情况如下：



- ▶ **产品概况:** 四期产品为 26 层高层产品, 3 梯 8 户, 除顶层为约 169 平米 3 房外, 其余均为 89 平方的精装修两房 (最大赠送约 20.7 平方米露台), 推出约 140 套。其中 2A 和 2B 户型可以联通成为 4 房产品。
- ▶ **价格概况:** 表均价 6000 元/m² (含厨卫装修)。
- ▶ **优惠方式:** 贷款 9.9 折, 一次性 9.8 折, 认筹客户可享 5000 抵 7000, 此外当天认购可优惠一个点, 老带新可优惠一个点, 万科老业主额外优惠 1 个点。
- ▶ **销售情况:** 2009 年 2 月 28 开盘当天到场认筹客户约为 150 组, 开盘当天截止 12 时销售 60 套。具体情况如下:

(四) 2 月土地交易概况 (交易时间: 2 月 27 日上午 10 时, 2 月 27 日下午 15 时)

2 月 27 日, 2009 年武汉市第一次土地交易如期举行, 此次挂牌共出让 15 宗土地, 出让面积约 9.5 万方, 约合 1424 亩, 其中工业用地 4 宗, 公共设施用地 1 宗, 剩余 10 宗为纯住宅或商住用地, 15 宗地块最终全部以底价成交, 两次拍卖成交总金额约为 30 亿元, 整体楼面地价不到 2000 元/m²。

当日挂牌的 15 宗土地交易都比较平稳, 均未出现竞价的场面, 楼面地价多在 2000 元/平方米以下。其中, 位于武重旁边中北路 23 号的 001 号地块, 出让面积约 70.12 亩, 成交金额 8.42 亿元, 楼面地价为 3234 元/平方米, 为现场卖价最高的一块地, 但价格也只属于中等。另外, 此次拍卖面积最大的是位于后湖乡新春村、塔子村、淌湖村的 5 宗相邻地块, 总用地面积约 925.4 亩, 全部由武汉城投公司拍得, 楼面地价不足 1000 元/平方米。

注: 根据现场监测, 此次土地拍卖分上午和下午两次举行, 都在较短的时间内成交 (部分宗地延期), 其中 1-9#地块为正式挂牌拍卖, 而下午出让的 10-18#土地并未经过挂牌, 属于协议出让, 武汉市国土资源局的网站上也未公布相关挂牌和成交信息。

受楼市低迷影响，2009年武汉的土地市场仍然延续了08年的寒意，第一次拍卖冷淡收场，几宗土地均以底价成交。原因在于：

- 一、当前武汉房地产市场严重供大于求，且09年还有大量新房即将上市，大多数开发商资金和销售压力空前，目前无暇顾及新项目；
- 二、部分开发商前几年囤地较多，占用了大量资金，消化存量成为他们首要关注的问题；
- 三、市场信心不足，开发商们拿地的热情锐减。

土地拍卖一向是房地产市场的风向标，今年首场拍卖会的冷清场景，从另一方面也反映出各方对楼市后期走势的不确定性从而导致信心受损。

(五) 2月全市广告监测(2月1日—2月28日)

1、全月广告投放总量

2月份地产广告投放数量43个，版面75版。

与09年1月份相比，09年2月份的广告投放数量较大幅度增加，投放广告的项目数量增加23个，投放版面增加45.5版。

2、各报媒投放比例及偏好度

➤ 从媒体投放比例看：

武汉晚报占据投放媒体首位，从四大平面媒体在场所占份额比例来看，武汉晚报和楚天都市报分别以23.25和18个版面占据2月整个市场的34%和27%，其次是长江日报，武汉晨报2月的广告投放量占比最低。

➤ 从三镇投放偏好度看：

从投放版面来看，汉口区以42.25个版领先，其次为武昌，汉阳2月广告投放最少。

从区域偏好度来看，汉口2月的地产广告投放均偏向于武汉晚报，武昌、汉阳则偏向于楚天都市报。

3、月广告投放量 TOP5

整体来看，09年2月广告投放前五名的广告总版幅为33.5版，具体来说：

TOP1---**百步亭花园现代城** 新氧恒温住宅，同步水立方。2月27日特惠限量试销；降价补差，涨价分享。

TOP2---**万科高尔夫城市花园** 约89平米果岭湖畔·邻墅华宅2月22日示范区震撼开放。武汉万科有史以来最好资源的土地；万科最大手笔园林景观；最富想象力的90平米住宅。满城尽享“地中海”，满城传说“高尔夫”。万科高尔夫开放首日爆满，2月28日即刻开盘。首付约10-12万元，开盘当日认购，可享额外购房优惠。

TOP3---**新华家园蝶苑** 省钱有道！完全居家潜力股，你还不出手？290元/平米一线国际装修套餐，60000元尊享50年车位。

TOP4---**武汉恒大金碧天下** 全新【浪琴湾】成本价发售。3月8日将成本价隆重开盘，开盘必特价，特价必升值。别墅3533元/平米起，本周额外特别88折。

TOP5---**水岸星城4期** 2.14，水岸星城爱情保值礼包，随同爱巢倾情上映，预约今生。水岸星城130平米幸福三房、98平米南向湖景两房美好加推。城市核心，68万平米成熟社区，全景阔宅58万起震撼发售，情人节期间，上门客户均有“爱情好礼包”相送。水岸星城53层巅峰定制品，172米城市地标，华中住宅第一高度，即将震撼上市。96-105平米瞰湖精致两房，139-145全景奢华三房，160-170平米巅峰盛景四房。

统计时间：2009年2月1日 - 2009年2月28日

目标媒体: 长江日报/楚天都市报/武汉晚报/武汉晨报

选取标准: 四大媒体中1/4及以上版面的房地产广告

目标楼盘: 八大行政区内所有在(预)售项目、形象推广项目

数据来源: 策划研究中心2月份地产广告监测数据

三、典型一线城市楼市动态监测

由于传统春节假期的影响,各地楼市在09年1月的成交量均呈现出不同幅度下降的态势,从一线城市的表现看,除广州成交量基本稳定外,北京、上海、深圳的成交量均出现不同程度萎缩,其中,深圳、上海的成交量萎缩近半。具体情况如下:

北京价格稳定销量减少: 北京1月的成交套数环比减少843套,环比降幅为15%;1月成交均价环比下跌37元/平方米,与上月基本持平。

上海价格微升销量萎缩超4成: 上海1月的成交面积为79.92万方,环比减少61.78万方,降幅为44%;1月成交均价环比上涨701元/平方米,涨幅为5.3%。

深圳价格稳定销量萎缩近半: 深圳1月的成交面积为39.23万方,环比减少38.17万方,降幅为49%;1月成交均价为11034元/平方米,环比上涨134元/平方米,涨幅为1%。

广州价量基本稳定: 广州1月的成交面积为46.18万方,环比减少2.4万方,降幅为5%;1月成交均价为8014元/m²,环比上月仅上涨2元/平方米,与上月基本持平。