

### 【典型项目动态】

#### 本周翡翠城加推高层一栋，碧桂园·黄冈之星开盘

项目名称	中梁九号院	升华翡翠城	黄州书院	万景城	九城新天地	碧桂园·城品幸福里	黄冈之星	上上城
开发商	湖北吉家置业有限公司	黄冈浙城投资开发有限公司	湖北纽宾凯投资有限公司	黄冈万景外滩置业有限公司	新九城地产有限公司	碧桂园	碧桂园	鑫龙集团
代理公司	世联行	自售	自售	百润置业有限公司	自售	自售	自售	自售
位置	新港大道与中环路交汇处(黄州区一中对面)	黄冈市湖心路5号	黄州大道101号	东方广场对面	明珠大道东侧(气象局旁)	赤壁一路与中环路交汇处	赤壁大道与长河大道交汇处	东门路与赤壁二路交汇处
总占地面积/总建筑面积	4.1万/13.8万	17万/39万	12万方/27万方	9万/30万	9万/35万	—/—	9.3万/24万	4万/10万
总户数	982	2304	660	3000	1920	—	1662	534
户数比	—	1:1.01	1:1.02	1:1.01	1:1.01	—	—	1:1.03
容积率/绿化率	2.8/35.56%	2.20/35%	1.6/40%	3.0/35%	3.50/30%	—	2.50/35%	4.0/35%
物业类型	普通住宅	高层、洋房、别墅	别墅、洋房、高层	普通住宅，商业住宅	高层	板楼、塔楼、板塔结合、高层	普通住宅	暂无
物业公司及物业费	—	德华物业，1.5元/平	纽宾凯物业公司1.98-2.48元/平	外滩物业，1.3元/平	1.2元/平	暂无	暂无	暂无
交房时间	—	2019年初	2019.5	2016-2020	2018.6.30	不确定	不确定	2019.8.30
在售楼栋、面积及价格	—	高层(82-83,均价7500/m <sup>2</sup> ),别墅(13-23,均价11000-13000/m <sup>2</sup> ),洋房(61-63,均价8500元/m <sup>2</sup> )	1#高层,135/155m <sup>2</sup> ,均价8000元/平米;20#洋房,均价8000-9800元/平米	6500元/m <sup>2</sup> ,下半年预计8月推1栋,5#,7#(20套,均价7500,264套,首推128套。	5#,7#(20套,均价6300元/m <sup>2</sup> )	待售,100-224m <sup>2</sup>	待售,105平,120平,140平,220平,均价8700-9200元/m <sup>2</sup>	住宅售罄,筹备商业
近期促销/认筹/开盘活动	定存1万抵2万,2万抵4万	7.28加推88#高层	无	开始推车位	无	无	7.28开盘	无
本周暖场活动	无	无	无	无	无	无	无	无
当周末来访客户组数	3	138	67	26	18	65	539	43
当周成交客户组数	0	40	0	0	0	办卡11组	240	0

**【世联点评】**：本周碧桂园黄冈之星开盘。升华·翡翠城加推88#楼33层高层，2T4户，94-143平三房四房户型，共计132套，加推当天去化约30%。九城新天地和万景城预计10月份会加推。下半年还有碧桂园碧桂园城品、中央公园、中梁九号院、御墅湾等新盘入市，预计有近130万方项目入市，楼市竞争会加剧。

#### 开盘项目监测——本周碧桂园黄冈之星开盘



- 1、开盘时间：7月28日；
- 2、开盘方式：现场选房，VIP卡享99折优惠
- 3、推售产品：
  - A.3#号30层高层；8#、9#18层小高层
  - B.价格：均价9100元/m<sup>2</sup>（含精装1900元）
- 4、去化情况：来访客户500多组，推售264套，开盘当天成交约240套，去化率90%。

碧桂园·黄冈之星处于城东新区赤壁大道与世纪大道交汇处，是黄冈未来商业商务中心、未来行政文化中心、未来金融中心三心交汇区域，占据黄冈发展最强区位：黄冈未来中央商务区。

### 【土地市场】

黄州本周无土地成交

### 【政策资讯】

#### 湖北将集中排查房地产领域非法集资

##### 【市场资讯】

今年5月至7月，湖北将在全省范围内开展房地产开发租赁市场非法集资风险排查和宣传

教育工作，将重点排查以房地产开发建设、预售房屋、利用互联网平台开展房地产金融业务、住房租赁以及分割拆零销售、返本销售、售后包租等形式的五个方面的非法集资。

具体表现为，房企与中介相互串通，以投资房地产项目开发建设的名义，向社会公众吸收资金；取得商品房预售许可证前，房企违规预售或中介违规代理销售，以内部认购、发放VIP卡、团购优惠等形式，向社会公众吸收资金；房企预售或中介代理销售中，以销售房产份额、返本销售、售后包租、约定回购等方式，承诺高额回报，诱导销售房地产，向社会公众吸收资金；未取得相关金融资质的房企、中介、租赁机构利用互联网从事金融业务，或与P2P网络借贷、股权众筹等互联网平台合作从事金融业务，通过“众筹买房”“首付贷”等形式违规、超范围向社会公众吸收资金；中介、住房租赁企业违反法律法规和合同约定，超范围向社会公众开展吸收和发放资金业务，发布涉嫌非法集资的广告资讯。

**【世联点评】**：湖北省此举是不断完善房地产监管措施，探索建立行业监管的长效机制的重要表现，旨在通过对资金源的监管及房地产开发企业、中介机构违法违规行为的整治，来规范开发企业行为、整顿楼市乱象，维护房地产市场健康秩序。

##### 【市场资讯】

住建部负责人就房地产市场调控问题，约谈了成都、太原两市政府相关负责人。此前，住建部已经在短期内约谈了西安、海口、三亚、长春、哈尔滨、昆明、大连、贵阳、徐州、佛山等10个城市；约谈强调，要牢固树立“四个意识”，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松，落实地方调控主体责任，因城因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展；部分城市房地产市场出现非理性上涨的现象，成为促成此轮约谈的原因，约谈释放调控力度不放松的信号，新一轮调控政策或在酝酿，可能涉及限购范围扩大，和对当地较为严重的房价+装修款、软装费“双合同”现象进行整治。

**【世联点评】**：住建部调控继续升级，其中多数为前期房价涨幅居前的城市，预计一二线城市房企拿地热情会有所下降，但是仍然为投资拿地重心，三四线城市将持续火热。

#### 市区的棚改项目由市级领导挂点督办

##### 【城建动态】

当前，市区正在推进的棚改项目有36个，分别由12名市级领导挂点督办。5月23日，市委书记刘雪荣深入到他挂点的市区扬子江社区片区、光谷黄冈科技产业园东湖片区、南湖榨舟街片区棚改项目施工现场，实地调研督办项目进展，研究解决具体问题。扬子江社区片区棚改项目正处于征迁攻坚收尾期。在南湖榨舟街棚改项目处于还建小区施工阶段。光谷黄冈科技产业园东湖片区改造项目，共征迁215户，正在启动前期准备工作。刘雪荣强调要坚持问题导向，用搬石头工作法，攻难点解难题。

**【世联点评】**：市区棚改项目进度的加快，意味着大批量的潜在购房需求的释放，对整个市区的房企是利好消息，另一方面大量土地的空出会引发新一轮土地供应增多。