

哈尔滨 2016 年 12 月房地产市场报

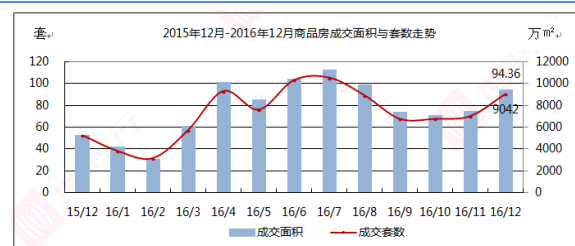
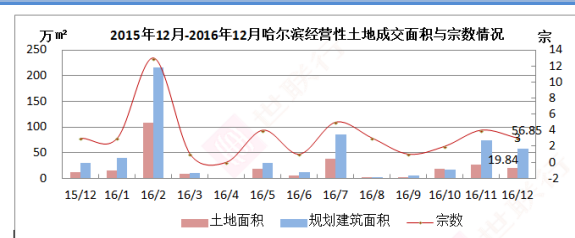
月 刊：201612

报告出品：世联行市场研究部

撰写人：张彪

撰写日期：2016-12-11

市场走势



相关报告

《北京 2016 年 12 月房地产市场报告》

《上海 2016 年 12 月房地产市场报告》

《天津 2016 年 12 月房地产市场报告》

《西安 2016 年 12 月房地产市场报告》

《大连 2016 年 12 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

土地供应增加 商品房成交量上涨

内容摘要：

- 宏观经济：**中国国家统计局公布数据显示，2016 年 1-11 月份，全国房地产开发投资 93387 亿元，同比名义增长 6.5%，增速比 1-10 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅投资 62588 亿元，增长 6.0%，增速提高 0.1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。
- 中央政策：**12 月 16 日，国土资源部《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》，进一步加快农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作，有效支撑农村土地制度改革。
- 哈埠资讯：**哈市市区计划新建学校 73 “绿色发展绿色校园绿色后勤”全国中小学后勤经验交流大会暨中国教育后勤协会中小学后勤分会一届三次理事会议上获悉,哈市将在“十三五”期间,市区计划新建学校 73 所,增加建筑面积 455 万平方米。
- 市场运行：**2016 年 1 月到 12 月楼市交易跌宕起伏，商品房成交情况在楼市博弈中一波三折，随着 9-10 月传统销售旺季的结束，加之本月冰城连续降雪、雾霾天气给购房者购房热情造成一定影响。但随着哈尔滨住房局年底前将为历史遗留项目进行产权备案，本月由于集中数据备案成交量有所提高。





一级市场: 2016年12月, 哈尔滨楼市销售量较上月有所上涨, 商品房共有9042套商品房成交, 环比上涨29.1%, 同比上涨72.2%。成交面积为94.36万 m^2 , 环比上涨26.8%, 同比上涨78.0%。

世联分析: 从目前市场需求上看, 随着哈尔滨主城区的土地越来越少, 可供开发商选择的地块大多远离主城区, 生活配套的完善程度较低, 因此, 开发商可以借助自身商业配套, 一方面弥补周边生活配套不完善的条件缺失, 另一方面商住用地可增加开发商的收益;

二级市场: 2016年12月, 哈尔滨楼市销售量较上月有所上涨, 商品房共有9042套商品房成交, 环比上涨29.1%, 同比上涨72.2%。成交面积为94.36万 m^2 , 环比上涨26.8%, 同比上涨78.0%。

世联分析: 2016年1月到12月楼市交易跌宕起伏, 商品房成交情况在楼市博弈中一波三折, 随着9-10月传统销售旺季的结束, 加之本月冰城连续降雪、雾霾天气给购房者购房热情造成一定影响。但随着哈尔滨住房局年底前将为历史遗留项目进行产权备案, 本月由于集中数据备案成交量有所提高。

注: 本报告只监测哈尔滨主城六区(不包含呼兰区和阿城区)



1. 宏观经济

◇ 中国国家统计局公布数据显示, 2016年1-11月份, 全国房地产开发投资93387亿元, 同比名义增长6.5%, 增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中, 住宅投资62588亿元, 增长6.0%, 增速提高0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。

2. 市场政策

2.1 中央政府

- ◇ 12月12日, 国家发展改革委会同财政部印发《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》, 明确不动产登记收费标准及收费优惠减免政策, 规范不动产登记收费行为, 保护不动产权利人合法权益, 并对16种不动产登记实行收费减免优惠。通知明确, 实行“房地一体”登记, 即将现行房屋及其建设用地分别登记、两次收取登记费, 统一整合为一次登记、只收取一次登记费。廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房所有权及其建设用地使用权办理不动产登记, 实行零费率。住宅类不动产登记收费标准为每件80元, 非住宅类不动产登记收费标准为每件550元。按规定核发一本不动产权属证书的, 不收取证书工本费。
- ◇ 12月13日, 11月, 全国一般公共预算收入11491亿元, 同比增长3.1%。土地和房地产相关税收中, 契税400亿元, 同比增长10.2%; 土地增值税313亿元, 同比增长7.2%; 房产税170亿元, 同比增长12.5%; 耕地占用税157亿元, 同比下降22.7%; 城镇土地使用税153亿元, 同比增长19.8%。
- ◇ 12月13日, 1-11月, 全国房地产开发投资93387亿元, 同比名义增长6.5%, 增速比1-10月份回落0.1个百分点。其中, 住宅投资62588亿元, 增长6.0%, 增速提高0.1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。
- ◇ 12月14日-16日, 中央经济工作会议在北京召开。会议指出, 2017年是实施“十三五”规划的重要一年, 是供给侧结构性改革的深化之年。当中, 提及几个要点均事关房地产。一、房子是用来住的不是用来炒的: 要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位, 综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段, 加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制, 既抑制房地产泡沫, 又防止大起大落。要在宏观上管住货币, 微观信贷政策要支持合理自住购房, 严格限制信贷流向投资投机性购房。二、



特大城市要加快疏解部分城市功能：要落实地方政府主体责任，房价上涨压力大的城市要合理增加土地供应，提高住宅用地比例，盘活城市闲置和低效用地。特大城市要加快疏解部分城市功能，带动周边中小城市发展。三、规范住房开发、销售、中介等行为：要加快住房租赁市场立法，加快机构化、规模化租赁企业发展。加强住房市场监管和整顿，规范开发、销售、中介等行为。

- ◇ 12月16日，国土资源部《关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》，进一步加快农村宅基地和集体建设用地确权登记发证工作，有效支撑农村土地制度改革。
- ◇ 12月21日，习近平在中央财经领导小组会议上明确强调规范住房租赁市场和抑制房地产泡沫，是实现住有所居的重大民生工程。要准确把握住房的居住属性，以满足新市民住房需求为主要出发点，以建立购租并举的住房制度为主要方向，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障，分类调控，地方为主，金融、财税、土地、市场监管等多策并举，形成长远的制度安排，让全体人民住有所居。
- ◇ 12月21日，财政部、国家税务总局发布补充通知明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策。通知中指出，房地产开发企业(包括多个房地产开发企业组成的联合体)受让土地向政府部门支付土地价款后，设立项目公司对该受让土地进行开发并符合条件的，可由项目公司按规定扣除房地产开发企业向政府部门支付的土地价款。此外，房地产开发企业中一般纳税人销售其开发的房地产项目(选择简易计税方法的房地产老项目除外)，在取得土地时向其他单位或个人支付的拆迁补偿费用也允许在计算销售额时扣除。
- ◇ 12月23日，国土资源部副部长王广华在《自然资源统一确权登记办法(试行)》新闻发布会上表示，针对温州当地20年住房土地使用权到期问题，目前在法律安排明确之前，可以采用“两不一正常”的过渡性办法处理，即不需要提出续期申请，不收取费用，正常办理交易和登记手续，涉及“土地使用期限”，仍填写该住宅建设用地使用权的原起始日期和到期日期，并注明：“根据《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》办理相关手续。
- ◇ 12月23日，国务院发布了关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见，提出到2020年养老服务市场全面放开，养老服务和产品有效供给能力大幅提升，供给结构更加合理。未来将降低准入门槛、放宽外资准入、完善价格形成机制、加快公办养老机构改革，在政策支持保障上，统筹利用闲置资源发展养老服务，有关部门应按程序依据规划调整其土地使用性质，营利性养老机构利用存量建设用地建设养老设施，涉及划拨建设用地使用权出让(租赁)或转让的，在原土地用途符合规划的前提下，允许补缴土地出让金(租金)，办理协议出让或租赁手续。
- ◇ 12月26日，社科院《中国住房发展报告》课题组发文指出，2017年楼市将延续新一轮短期调整，但有不不确定性，时间上调整将持续一年左右。预计全国销售价格增幅将逐步回落，个别时间段也有可能出现价格回落。
- ◇ 12月30日，央行货币政策委员会四季度例会提出，继续实施稳健的货币政策，更加注重松紧适度保持中性。例会判断当前我国经济金融运行总体平稳，但形势的错综复杂不可低估。在货币信贷和金融体制方面，灵活运用多种货币政策工具，维护流动性基本稳定，实现货币信贷及社会融资规模合理增长。在汇率方面，提出进一步推进利率市场化和人民币汇率形成机制改革，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。
- ◇ 12月30号，住建部再次公布21家违规销售的房地产开发企业名单。这21家房地产企业主要涉及发布虚假房源信息和广告、捏造或者散布谣言、未取得预售许可证销售商品房、变相收取定金预订款、捂盘惜售，暗中加价收费等违法违规行为。



2.2、哈埠资讯

三、哈埠资讯

■ 哈市下月起可异地受理 26 省身份证办理 取证时限缩短

全市所有居民身份证异地受理点已经可以受理全国 26 个省（市）居民（除新疆、西藏、广西、内蒙古）跨省以及省内居民跨市异地补领、换领居民身份证业务，取证时限也大大缩短。

■ 哈市不动产登记 办理登记从最长 60 天缩短至 20 天

自 2016 年 8 月 29 日起，哈尔滨市市区开始启动不动产统一登记颁证服务。由于相关政策服务在哈尔滨市运行时日尚短，不少市民在办理过程中都存在一些不明之处。就此，本报记者综合市民普遍关心的问题对市不动产登记中心进行了采访。

■ 黑龙江发布实施 43 个“互联网+”行动计划 涉及八大领域

省发改委等单位根据对“互联网+”新认识和工作需要，对 22 个“互联网+”行动计划进行了调整，省政府法制办、司法厅、食药监局等 6 家单位今年新制定发布了“互联网+”行动计划，加上 2015 年发布今年继续实施的 15 个“互联网+”行动计划，目前全省正在实施的“互联网+”行动计划共计 43 个。

■ 哈市下月起可异地受理 26 省身份证办理 取证时限缩短

全市所有居民身份证异地受理点已经可以受理全国 26 个省（市）居民（除新疆、西藏、广西、内蒙古）跨省以及省内居民跨市异地补领、换领居民身份证业务，取证时限也大大缩短。

■ 哈市将建俄式人文游片区 医、养、游一体化发展

《规划二路道路建设工程环境影响报告表》昨天在哈尔滨环保网公示，哈市将在新乡片区 4.17 平方公里范围内打造以伏尔加庄园为核心，俄罗斯建筑风格为特色，合众养老健康城、今日世界生态城等项目并重的“医、养、游”一体化俄式人文游片区。

■ 哈市下月起可异地受理 26 省身份证办理 取证时限缩短

自 2016 年 8 月 29 日起，哈尔滨市市区开始启动不动产统一登记颁证服务。由于相关政策服务在哈尔滨市运行时日尚短，不少市民在办理过程中都存在一些不明之处。

■ 黑龙江发布实施 43 个“互联网+”行动计划 涉及八大领域

今年以来，省发改委等单位根据对“互联网+”新认识和工作需要，对 22 个“互联网+”行动计划进行了调整，省政府法制办、司法厅、食药监局等 6 家单位今年新制定发布了“互联网+”行动计划，加上 2015 年发布今年继续实施的 15 个“互联网+”行动计划，目前全省正在实施的“互联网+”行动计划共计 43 个。

■ 哈尔滨市 2017 年 1 月 9 日起将新增 27 条单行道

哈尔滨市交警部门获悉，为进一步缓解市区道路交通压力和停车供需矛盾，根据市区道路交通流量和路网格局变化情况，2017 年 1 月 9 日起，哈尔滨市的法院街、七政街等 27 条道路将实施单向交通组织，周边道路交通流量将同步进行调整，届时，哈尔滨市实施单向交通组织的道路将增至 245 条。

■ 哈尔滨综合保税区一期工程已正式通过省级预验收

哈尔滨综合保税区于 2016 年 3 月 7 日正式获得国务院批准，综合保税区位于哈尔滨东部、哈东现代物流带内，毗邻哈尔滨国际铁路集装箱中心站，是黑龙江实施“龙江丝路带”开放战略的关键节点，能够同时辐射 2 5 个贸易口岸，具备全方位、立体化对俄开放物流体系，面向国内形成了快速直达的运输网络，面向国外形成了西接欧洲东接东北亚乃至北美地区的国际运输大通道。



■ 哈市市区计划新建学校 73 所 教室增加学生储物柜

哈市市区计划新建学校 73 “绿色发展绿色校园绿色后勤”全国中小学后勤经验交流大会暨中国教育后勤协会中小学后勤分会一届三次理事会议上获悉,哈市将在“十三五”期间,市区计划新建学校 73 所,增加建筑面积 455 万平方米,仅在群力新区,规划建设学校 22 所,其中小学 5 所,初中 1 所,高中 2 所,九年一贯制 14 所。所 教室增加学生储物柜



2 一级市场

2.1 供应分析

2016 年 12 月哈尔滨房地产市场土地供应一览表

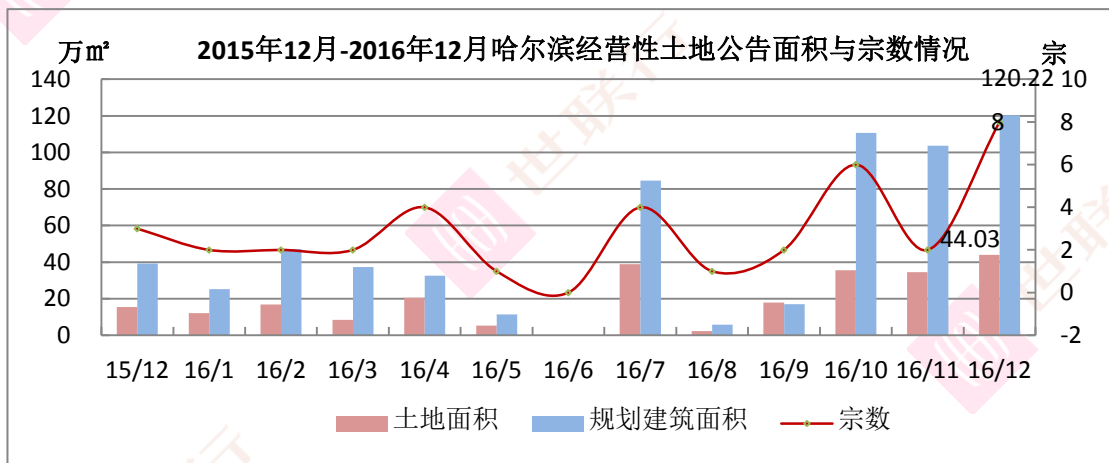
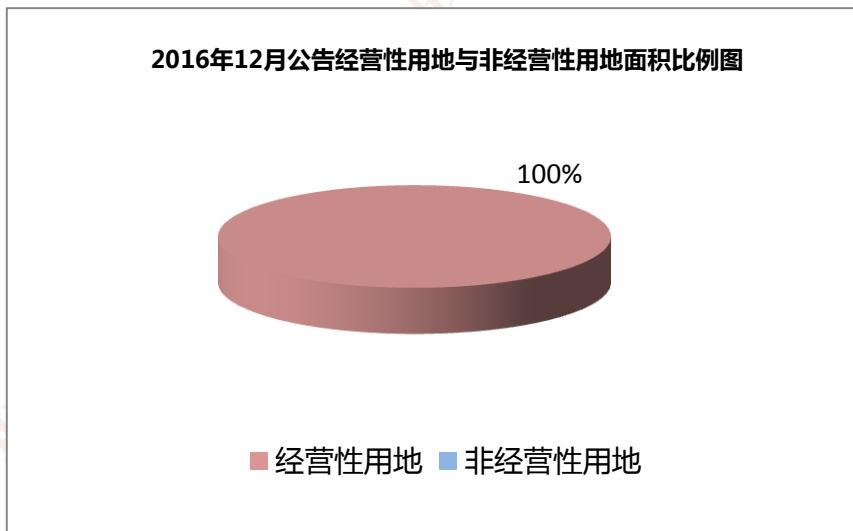
2016 年第 12 月哈尔滨房地产市场土地出让一览表

公告时间	地块编号	行政区	位置	出让方式	用途	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)
2016-12-27	NO.2016HTS003	松北区	松北区 H-03-08 号地块以东、规划 294 路以南、松浦大道以西、H-03-09-02 号地块以北	挂牌	商业/办公用地	40696.4	≤2.5	101741
2016-12-22	NO.2016HTH006	南岗区	南岗区北兴街、西宁北路、中兴右街、哈西 NG13-D-1-01 地块围合区域	挂牌	综合用地(含住宅)	48980.9	>1 且 ≤3.5	171433.15
2016-12-16	NO.2016HT033	香坊区	香坊区通乡街、保健路、松兰街、萱草街围合区域	挂牌	综合用地(含住宅)	31694.4	>1 且 ≤2.3	72897.12
2016-12-08	NO.2016HTS002	松北区	松北区松北大道以东、学院路以西、怡园路以北、虎园路以南位置	挂牌	综合用地(含住宅)	92626.8	>1 且 ≤2.2	203778.96
2016-12-02	NO.2016HT032	香坊区	香坊区巴安里街与果园街东南角	挂牌	综合用地(含住宅)	27949.7	>1 且 ≤3	83849.1
2016-12-01	NO.2016HT030	道里区	道里区哈双北路-龙章路-滇池路-龙腾路围合区域	挂牌	综合用地(含住宅)	85190.2	>1 且 ≤3.13	266645.3
2016-12-01	NO.2016HT031	道里区	道里区哈双北路-龙章路-滇池路-龙腾路围合区域	挂牌	综合用地(含住宅)	18959.8	>1 且 ≤3.05	57827.39
2016-12-01	NO.2016HTH005	道里区	道里区民主大街与武威路交角以南地段	挂牌	综合用地(含住宅)	94243.7	>1 且 ≤2.59	244091.2



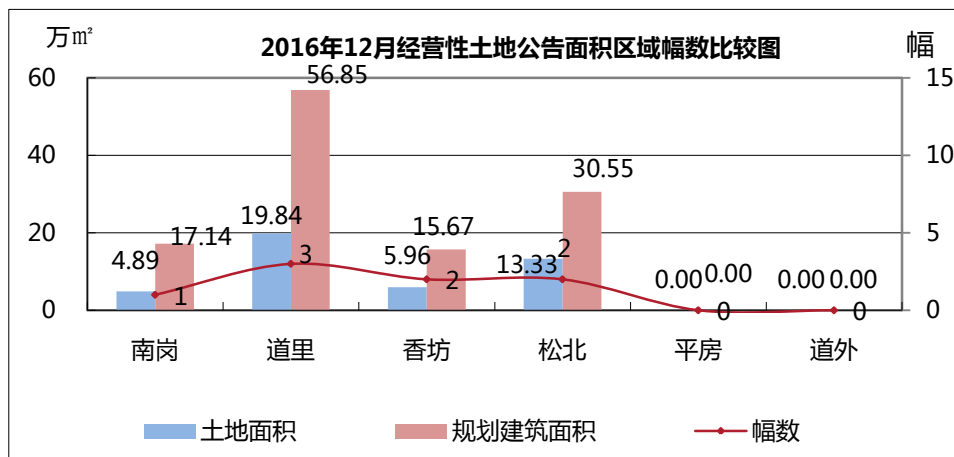
【数据来源：哈尔滨国土资源局】

2016年12月哈尔滨共供应土地8宗，均为经营性用地，总供应土地面积为44.03万㎡，建筑面积为120.22万㎡地块均位于道里区。



本月公告经营性8宗，土地总面积为44.03万㎡，环比上涨27.7%；规划总建筑面积为120.22万㎡，环比上涨16.1%。

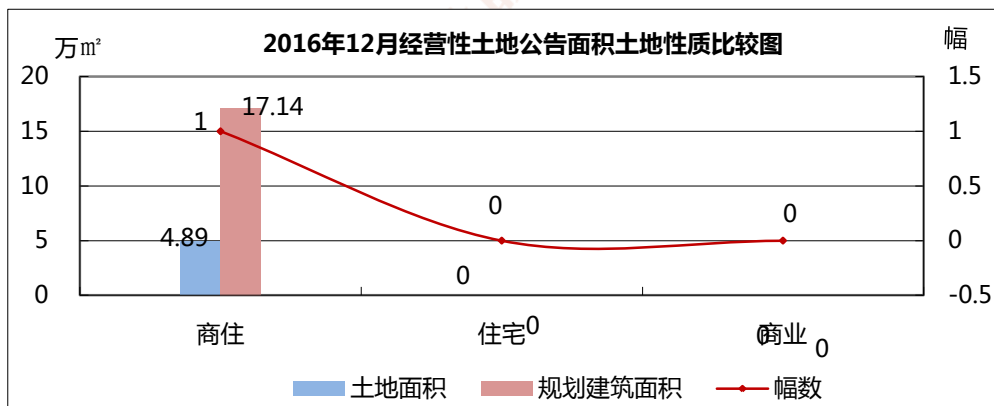
■ 本月经营性土地公告来源于道里区



如图，本月经营性土地公告主要来源于道里区，占地面积19.84万㎡，建筑面积56.85万㎡；



本月公告的经营性土地用途主要为商住用地：



2.2 成交分析

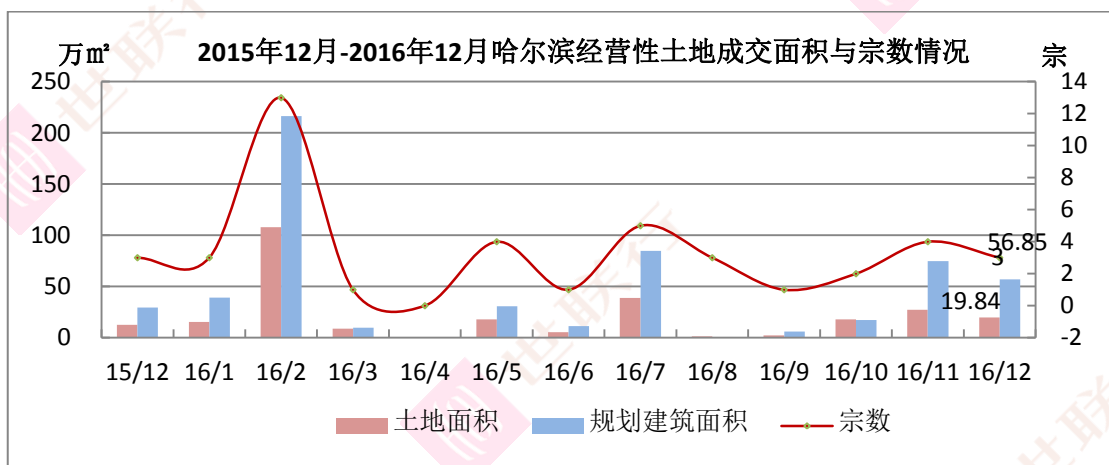
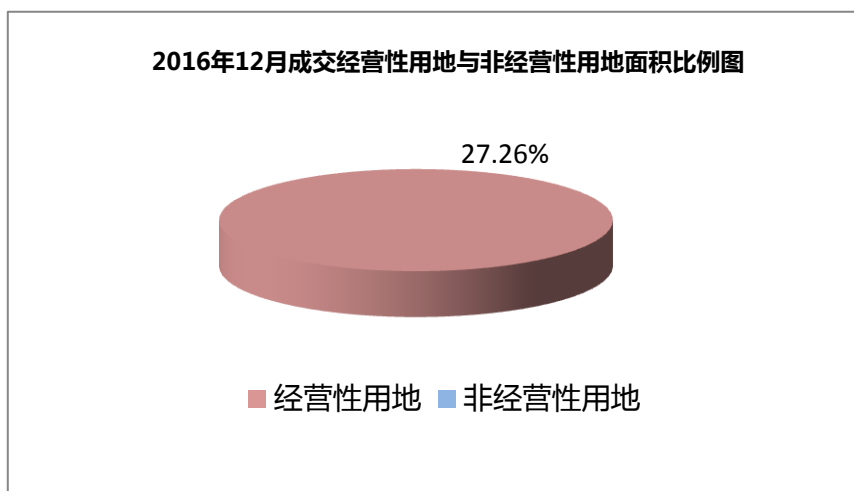
2016年第12月哈尔滨房地产市场土地成交一览表

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	城建单位
2016-12-30	NO. 2016HT030	道里区	道里区哈双北路-龙章路-滇池路-龙腾路围合区域	综合用地(含住宅)	85190	>1 且 ≤ 3.13	266645	黑龙江桐楠格房地产开发集团有限责任公司
2016-12-30	NO. 2016HT031	道里区	道里区哈双北路-龙章路-滇池路-龙腾路围合区域	综合用地(含住宅)	18960	>1 且 ≤ 3.05	57827	黑龙江桐楠格房地产开发集团有限责任公司
2016-12-30	NO. 2016HTH005	道里区	道里区民主大街与武威路交角以南地段	综合用地(含住宅)	94244	>1 且 ≤ 2.59	244091	黑龙江中青会诚房地产开发有限公司、黑龙江中青景耘房地产开发有限公司(联合)

【数据来源：哈尔滨国土资源局】

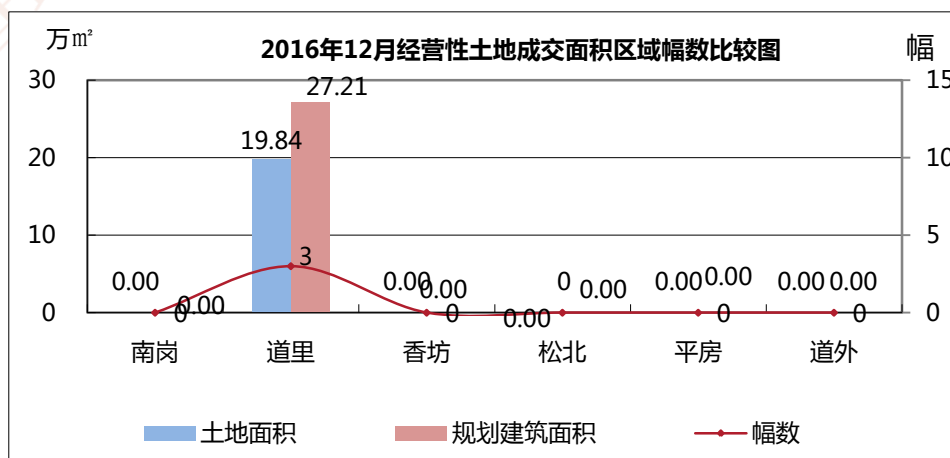
2016年12月哈尔滨共成交土地3宗，均为经营性用地，总成交土地面积为19.84万m²，建筑面积为56.85万m²。





本月成交经营性土地 3 宗，土地总面积为 19.84 万 m²，环比下降 27.2%，建筑面积为 56.85 万 m²；环比下降 23.81%。

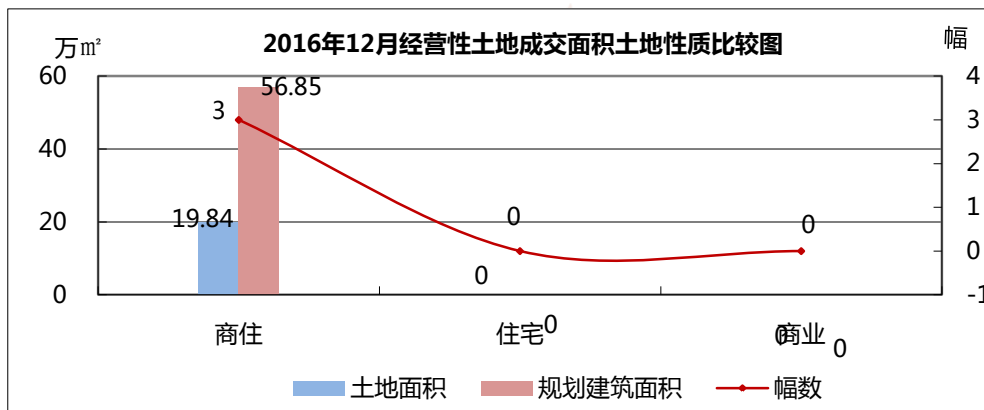
■ 本月经营性土地成交主要来源于道里区



如图，本月经营性土地成交主要来自于道里区，占地面积为 19.84 万 m²，建筑面积为 27.21 万 m²；



本月成交的经营性土地用均为商住用地：



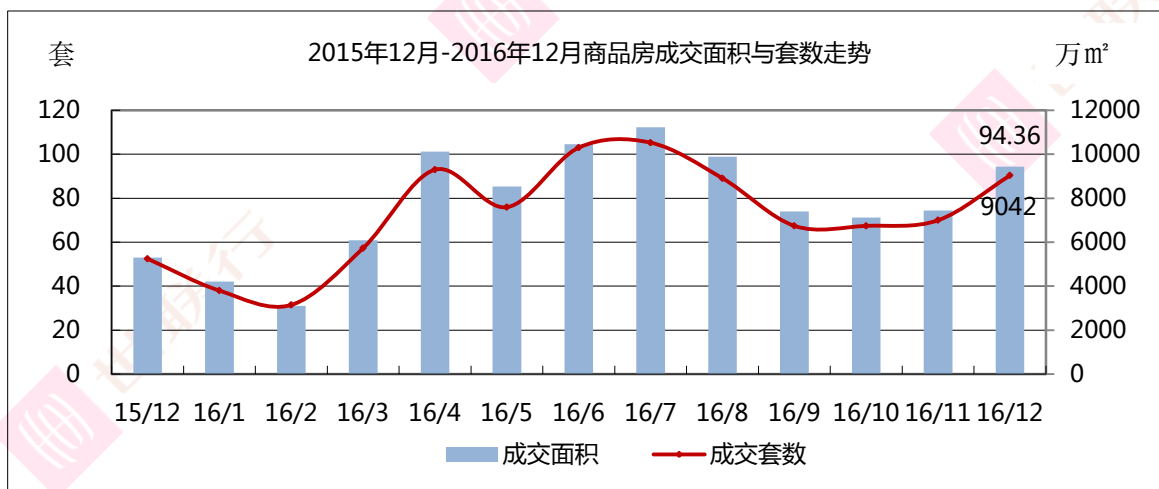
从目前市场需求上看，随着哈尔滨主城区的土地越来越少，可供开发商选择的地块大多远离主城区，生活配套的完善程度较低，因此，开发商可以借助自身商业配套，一方面弥补周边生活配套不完善的条件缺失，另一方面商住用地可增加开发商的收益；

3 二级市场

3.2 成交分析

商品房成交

- 本月市场成交量较上月有所下降，环比上涨 26.8%

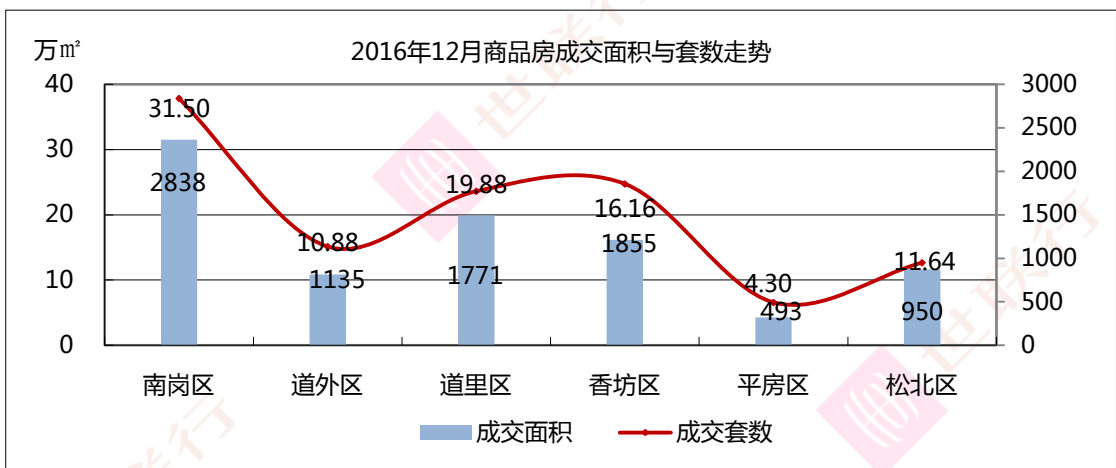


2016年12月，哈尔滨楼市销售量较上月有所上涨，商品房共有9042套商品房成交，环比上涨29.1%，同比上涨72.2%。成交面积为94.36万㎡，环比上涨26.8%，同比上涨78.0%。

2015年1月到12月楼市交易跌宕起伏，商品房成交情况在楼市博弈中一波三折，随着9-10月传统销售旺季的结束，加之本月冰城连续降雪、雾霾天气给购房者购房热情造成一定影响。但随着哈尔滨住房局年底前将为历史遗留项目进行产权备案，本月由于集中数据备案成交量有所提高。

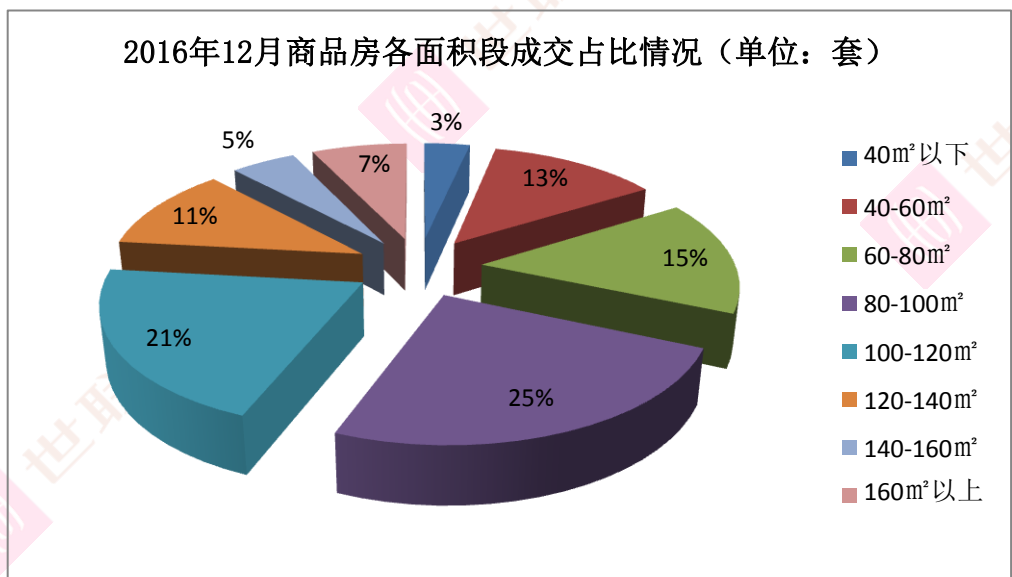


2016年12月，商品房成交面积南岗区排在首位，成交面积为 33.38 万㎡，占总成交量的 31%。



从成交区域来看，哈尔滨市商品房成交总面积为 94.36 万㎡。其中成交面积最大的区域为南岗区，共成交 31.50 万㎡，占本月成交面积的 33.38%。其次成交面积较多的为道里区，共成交 19.88 万㎡，占本月成交面积的 21.06%。成交面积在第三位的是香坊区，共成交 16.16 万㎡，占本月成交面积的 17.12%，最低的区域为平房区，共成交 4.30 万㎡，占本月成交面积的 4.55%。

■ 2016年12月，商品房市场成交主力面积段集中在 100-120 ㎡



从上图中看出，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 25%；其次为 100-120 ㎡面积段，占全市本月成交面积的 21%；再次为 60-80 ㎡面积段，占全市本月成交套数的 15%；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 3%；

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 60-80 ㎡面积段的紧凑二居成交较为突出，从成交来看，销售对象涵盖了较多的改善性客群。



4. 市场热点分析

1. 各类商品房成交排名

1) 2016年12月哈尔滨商品房成交金额TOP10排行榜

排名	项目名称	区县	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)	成交均价 (元/m ²)
1	爱达·九溪	南岗	83661.17	731	86760	9643
2	爱达·88	南岗	20915.68	221	23154	9033
3	汇锦香槟湾	道里	19776.03	247	22336	8854
4	保利城	道里	15232.35	181	18268	8338
5	鲁商松江新城	南岗	13290.22	170	17802	7465
6	溪树庭院	南岗	12086.99	81	11860	10191
7	置信澜悦东方	香坊	11169.68	135	13433	8315
8	悦然臻城	香坊	10838.37	193	15727	6892
9	汇龙十九街区	香坊	8579.55	154	13773	6229
10	哈尔滨星光耀广场	道里	7002.58	67	7308	9583

2) 2016年12月哈尔滨各开发商成交金额TOP10排行榜

排名	企业名称	项目数量	成交金额 (万元)	成交套数 (套)	成交面积 (m ²)
1	郑州汇智置业有限公司	2	21856.24	255	24394
2	保利置业集团有限公司	3	16440.78	186	19261
3	鲁商置业股份有限公司	1	13290.22	170	17802
4	黑龙江辰能投资集团有限责任公司	1	12086.99	81	11860
5	中国海外发展有限公司	3	11529.91	104	11858
6	黑龙江省置信房地产开发有限公司	2	11326.78	137	13606
7	中国恒大集团	7	11054.2	73	10456
8	中国中车集团公司	1	10838.37	193	15727
9	黑龙江省高盛投资发展有限公司	2	7376.42	58	7790
10	哈尔滨星浩房地产发展有限公司	1	7002.58	67	7308



5 世联优秀案例分享

案例一：

2012年世联 晋江·世茂·御龙湾复盘总结 ——《非典型性联合代理项目工作白皮书》

项目组成员：丁鸿峰、陈晓丽、
沈妍、郑玮、余文煜
日期：2013年4月15日



世聯地產 WORLDUNION

序。

这是一个非典型性联合代理项目，不能接现场客户，外围分销，指标苛刻。一场没有公平可言的战斗，这一年，我们拼得很艰难。但是，我们深信，未来的房地产市场，这样的销售模式将成为一种趋势，**行销才是王道**。回首2012年，我们完成指标，征服对手，挑战自己，但我们想分享的，**并不是一个案例或一个项目**。我们希望能总结这一年摸爬滚打的经验，整理成一本白皮书，供大家借鉴参考，在未来的战斗中能够**有效复制，一击致胜**。

3

世聯地產 WORLDUNION

背景

- 2011年世茂御龙湾成功立势，取得22亿的骄人成绩；
- 2012年世茂御龙湾完成43亿！成就福建销冠，助力世茂集团跻身全国房地产十强。如此巨大的销售额，需要庞大的客户基数支撑，突破项目原有客户区域局限，拓展新客户；
- 世联拥有强大的平台、深厚的客户资源、优质的团队；

3

世聯地產 WORLDUNION

目标

外围分销：不得接待现场客户！

零和博弈：3个月完成1亿，否则撤场！

保底销售：每月3000万一直飙升到7000万！

4

世聯地產 WORLDUNION

使命必达

外围分销：不接现场客户的情况下完成来访**3214组**！

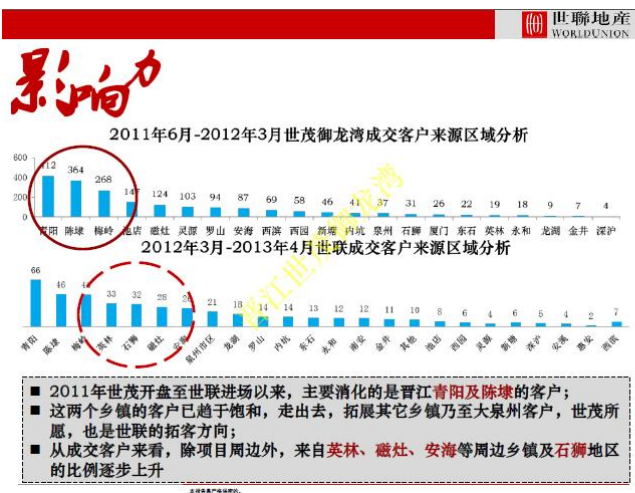
零和博弈：3个月完成1亿，**73天**完成！

销售业绩：13个月攻坚战，销售**443套**，月均销售**34套**，月均销售**5230万**，认购**6.8亿**，签约**5.3亿**！

（数据截止日期：2013.04.15）

5





43亿，世茂御龙湾成为福建销冠

经过13个月的努力，外拓工作取得明显成效，将世茂御龙湾的影响力释放到晋江周边乡镇、石狮及大泉州区域；这是世茂不得不承认的成绩，我们打赢了一场1+1>2的漂亮战役

案例二：



项目界定 地处老镇板块、60万平地综合体

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

楼栋	单元	预售面积(㎡)	预售套数	已售面积(㎡)	已售套数	销售率
B	西南侧(二)	66.68	50.11	47	23%	
	三期	86.94	64.51	104	29%	
C1	三期南行(南)	87.72	64.51	103	29%	
	三期南行(北)	89.82	66.09	27	7%	
D	三期南行(南)	89.05	66.86	21	6%	
	三期南行(北)	109.79	82.51	54	15%	
E	五期南行(南)	138.36	103.8	356	100%	
总计		542.06	399.6	356	100%	

项目关键词：
非热点片区、品牌、品牌、刚需大盘



目标回顾 品牌落地、影响力、5亿销售额

企业品牌成功落地

利用本项目为平台，通过项目品牌运作，成功奠定并提升海航企业在深圳房地产市场品牌影响力

项目运作可持续发展

将本项目打造成为未来3-4年内深圳具有影响力的大盘标杆

销售目标，价值最大化

首批产品10月中旬开盘，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 突破龙岗开盘成交波峰，一战成名

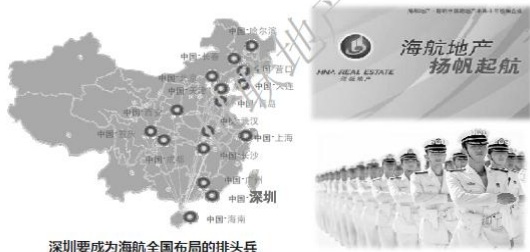
开盘实现300套销售目标，意味着什么？

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	76
满京华·喜悦里	2012年11月4日	254	77
万科天誉	2012年11月18日	133	80
远洋新干线	2012年12月16日	480	420
保利上城二期	2013年3月30日	279	140
鸿威de森林	2013年7月7日	229	76
仁恒恋山美地	2013年8月17日	244	101
颐安都会中央	2013年8月23日	210	70

目标解析 做出品牌的声音，营销关键点

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



深圳要成为海航全国布局的排头兵

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

案例三：


世联行

复盘总结分享

【惠州·富川瑞园全包操作案例】

惠州事业一部·仲恺富川瑞园项目组

2016.08



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

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, 开发商取代由甲方支付底薪, 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:

- 1 项目概述
- 2 合作契机
- 3 技术分析

世联行

世联成立于 1993 年, 是国内最早从事房地产专业咨询的服务机构。2007 年, 世联整体改制, 成立深圳世联地产顾问股份有限公司。2009 年 8 月 28 日, 世联在深圳证券交易所成功挂牌上市, 成为首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。

经 20 年的发展, 世联成为全国性的房地产服务提供商, 超 15000 名员工, 为近 2 万家开发商提供专业的营销代理及顾问咨询服务, 为 600 万个家庭实现置业梦想! 2013 年, 世联以每天 8.2 亿的成交额, 成为境内代理销售额首破 3000 亿的房地产服务商, 在 13 个核心城市销售额也已超百亿, 并以市场份额 4.5% 的绝对优势领跑地产服务行业。

2014 年, 世联正式更名为“深圳世联行地产顾问股份有限公司”, 简称“世联行”。世联行基于客户价值, 坚持轻资产服务品牌的固有形式, 不断强化持续推动中国房地产市场发展的服务力量, 将公司单一互相分割的业务打造成多种业务交叉融合的一站式服务平台, 建立基于大数据和移动互联网的置业者服务系统、世联信贷互联网金融平台, 打造集顾问、金融、物管等多项业务为一体的服务平台。为客户提供一站式、平台化、交叉交互式的轻资产房地产服务 (包括顾问、资产管理、销售、金融、估价等服务)!

深圳世联行地产顾问股份有限公司
 深圳市罗湖区深南东路 2028 号
 罗湖商务中心 12 楼
 电话: 0755-2216 2800
 传真: 0755-2216 2900
 邮编: 518001

深圳市世联行房地产经纪有限公司
 深圳市罗湖区深南东路 5047 号
 深圳发展银行大厦 10 楼
 电话: 0755-2216 2666
 传真: 0755-2216 2902
 邮编: 518001

广州市世联房地产咨询有限公司
 广州市天河区珠江新城平云路
 广电平云广场 B 塔 11 楼
 电话: 020-38972777
 传真: 020-3879 9392
 邮编: 510620

佛山世联房地产顾问有限公司
 佛山市禅城区季华四路

东莞世联地产顾问有限公司
 东莞市南城区元美路
 华凯广场 A 座 908-916 单元
 电话: 0769-2312 5188
 传真: 0769-2280 6611
 邮编: 523071

南昌世联置业有限公司
 南昌市红谷滩新区红谷中大道 1326 号
 江报传媒大厦五层西南单元
 电话: 0791-853 0818
 传真: 0791-853 0808
 邮编: 330038

南宁世联房地产咨询有限公司
 南宁市青秀区金湖路 59 号
 地王国际商会中心 30 楼 C-D 座
 电话: 0771-801 1619
 传真: 0771-801 1629
 邮编: 530000

厦门世联兴业房地产顾问有限公司
 福建省厦门市思明区连岳路 1 号



创意产业园 7 号楼 301
电话：0757-8312 1993
传真：0757-8312 1980
邮编：528000

世联房地产咨询(惠州)有限公司
惠州市惠城区江北沿江二路
富力国际中心 21 楼 11 室
电话：0752-281 7800
传真：0752-278 0566
邮编：516000

珠海世联房地产咨询有限公司
珠海市吉大海滨南路 47 号
光大国际贸易中心 12 楼 1202 室
电话：0756-332 0500
传真：0756-332 0700
邮编：519015

长沙世联兴业房地产顾问有限公司
长沙芙蓉中路二段 80 号
顺天国际财富大厦 3605 号
电话：0731-8823 2555
传真：0731-8823 0909
邮编：410005

昆明世联卓群房地产经纪有限公司
云南省昆明市五华区三市街
柏联广场 A 栋 13 层
电话：0871-3626539
传真：0871-3615052

郑州世联兴业房地产咨询有限公司
郑州市金水区金水路 226 号
楷林国际 19 楼 1910 室
电话：0371-8613 3608
传真：0371-8613 3609
邮编：450002

宁波世联房地产咨询有限公司
宁波市海曙区和义路
万豪中心 1202 室
电话：0574-8389 9053
传真：0574-8389 9066
邮编：315010

合肥世联投资咨询有限公司
合肥市政务区东流路 999 号
新城国际 B 座 10 楼
电话：0551-6563 3800
传真：0551-6563 3806
邮编：230031

南京世联兴业房地产投资咨询有限公司
南京市白下区汉中路 1 号
国际金融中心 16 楼 A 座
电话：025-8699 8600
传真：025-8699 8642
邮编：210000

深圳世联房地产顾问无锡有限公司
无锡市中山路 359 号
东方广场 B 座 10 楼 B
电话：0510-8118 9266
传真：0510-8118 9260
邮编：214001

常州世联房地产咨询有限公司
常州市天宁区关河东路 66 号
九州环宇大厦 1515 室
电话：0519-8168 3622
传真：0519-8168 3623
邮编：213017

南通世联兴业房地产顾问有限公司
江苏省南通市崇川区工农路 111 号
华辰大厦 A 座 901 室
电话：0513-8357 2168
传真：0513-8357 2160

磐基中心商务楼 8 楼 02-09 单元
电话：0592-812 5288
传真：0592-812 5280
邮编：361012

福州世联房地产顾问有限公司
福州市五四路 158 号
环球广场 A 区 19 楼 04-05 单元
电话：0591-8850 5533
传真：0591-8850 5511
邮编：350001

贵阳世联房地产顾问有限公司
贵阳市南明区新华路
富中国际广场 16E
电话：0851-558 7338
传真：0851-558 7339
邮编：550000

上海世联房地产顾问有限公司
上海市闸北区天目西路 218 号
嘉里不夜城第一座 38F
电话：021-5108 0200
传真：021-5108 0222
邮编：200070

杭州世联房地产咨询有限公司
杭州市天目山路 294 号
杭钢冶金科技大厦 10 楼
电话：0571-2888 2029
传真：0571-2888 3990
邮编：310007

武汉世联兴业房地产顾问有限公司
武汉市江汉区建设大道 847 号
瑞通广场 B 座 19 层及 21 层
电话：027-6883 8880
传真：027-6883 8830
邮编：430032

大连世联兴业房地产顾问有限公司
大连市中山区中山路 136 号
希望大厦 1202 室
电话：0411-8800 8080
传真：0411-8800 8081
邮编：116001

沈阳世联兴业房地产顾问有限公司
沈阳市和平区和平北大街 69 号
总统大厦 C 座 16 层 1608 室
电话：024-2281 7733
传真：024-2281 7722
邮编：110004

长春世联兴业房地产咨询有限公司
长春市南关区人民大街 7088 号
伟峰国际 1603-1604 室
电话：0431-8706 8629
传真：0431-8706 8601
邮编：130022

北京世联房地产顾问有限公司哈尔滨分公司
哈尔滨市南岗区长江路 157 号
盟科汇 A 区 506 室
电话：0451-8700 8901
传真：0451-8599 6031
邮编：150000

成都世联兴业房地产顾问有限公司
成都武侯区人民南路三段 2 号
汇日央扩国际广场 18 楼
电话：028-8555 8655
传真：028-8526 5721
邮编：610041

重庆纬联地产顾问有限公司
重庆市渝中区中山三路 131 号
希尔顿商厦 31 楼
电话：023-8903 8576



邮编：226000

徐州世联房地产顾问有限公司
徐州市鼓楼区民主北路68号
创意68园V8号楼3层
电话：0516-6669 6667
传真：0516-6669 1805
邮编：221000

北京世联房地产顾问有限公司
北京市朝阳区建国门外大街甲6号
中环世贸C座6-7层
电话：010-8567 8000
传真：010-8567 8002
邮编：100022

天津世联兴业房地产咨询有限公司
天津市和平区解放北路188号
信达广场10层
电话：022-5819 0801
传真：022-5819 0900
邮编：300042

太原世联卓群房地产顾问有限公司
太原市长风街705号和信商座18层1806
电话：0351-7527 555
传真：0351-7527 525
邮编：030006

石家庄世联卓群房地产咨询有限公司
石家庄市裕华区槐安东路
万达广场5A写字楼7层
电话：0311-6779 6050
传真：0311-6779 6957
邮编：050000

西安世联投资咨询有限公司
西安市科技路33号
高新国际商务中心32层
电话：029-6858 7777
传真：029-8834 8834
邮编：710075

传真：023-8903 8576-8118
邮编：400015

四川嘉联兴业地产顾问有限公司
成都市人民南路四段27号
商鼎国际1栋B座17楼
电话：028-8602 6666
传真：028-8602 6666-616
邮编：610041

山东世联怡高物业顾问有限公司
济南市历下区经十路9777号
国奥城2号写字楼17层
电话：0531-6657 6018
传真：0531-6657 6018
邮编：250013

青岛雅园物业管理有限公司
青岛市市南区南京路8号
府都大厦10楼
电话：0532-8576 7693
传真：0532-8576 6751
邮编：266071

深圳市盛泽融资担保有限责任公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳盛泽按揭代理有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

深圳市世联小额贷款有限公司
深圳市福田区福华一路
免税商务大厦四楼
电话：0755-8276 3688
传真：0755-8276 3412
邮编：518048

免责声明

本报告仅作为提供资料之用，属于非盈利性的市场信息交流行为。如需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示。

本公司力求报告内容准确完整，但不因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上申明。



