

哈尔滨 2016 年 11 月房地产市场报

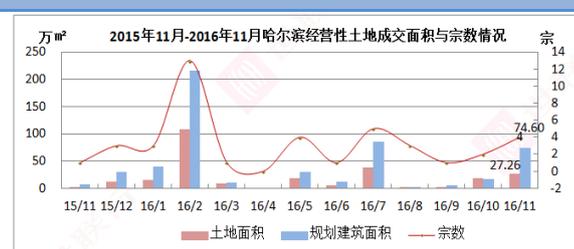
月刊：201611

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 11 月房地产市场报告》

《上海 2016 年 11 月房地产市场报告》

《天津 2016 年 11 月房地产市场报告》

《西安 2016 年 11 月房地产市场报告》

《大连 2016 年 11 月房地产市场报告》

.....

市场监测报告系列

周报、月报、季报、年报

土地市场平稳 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 1-10 月份，全国房地产开发投资 83975 亿元，同比名义增长 6.6%，增速比 1-9 月份提高 0.8 个百分点。2016 年 1-10 月份，商品房销售面积 120338 万平方米，同比增长 26.8%，增速比 1-9 月份回落 0.1 个百分点。
- ◇ **中央政策：**11 月 8 日，国家发展改革委和住房城乡建设部发出通知，部署从 2016 年 11 月 10 日至 12 月 10 日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查，检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。
- ◇ **哈埠资讯：**实行统一登记的不动产权利包括：土地所有权；房屋等建筑物、构筑物所有权；森林、林木所有权；建设用地使用权；宅基地使用权；海域使用权；地役权；抵押权；法律规定需要登记的其他不动产权利。全市将对不动产的首次登记、变更登记、转移登记、注销登记、更正登记、异议登记、预告登记和查封登记等都将实施统一登记。
- ◇ **市场运行：**本月商品房市场总体保持平稳，成交面积环比有所上涨。但是从上图不难看出，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，地方政策积极配合、房企加快推盘的影响下，预计 12 月至年底楼市供需两端将继续升温。





一级市场: 2016年11月哈尔滨共成交土地4宗,均为经营性用地,总成交土地面积为27.26万㎡,建筑面积为74.60万㎡。

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11月,哈尔滨楼市销售量较上月有所上涨,商品房共有7004套商品房成交,环比上涨3.8%,同比上涨38.5%。成交面积为74.44万㎡,环比上涨4.5%,同比上涨48.9%。

世联分析: 本月商品房市场总体保持平稳,成交面积环比有所上涨。但是从上图不难看出,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,地方政策积极配合、房企加快推盘的影响下,预计12月至年底楼市供需两端将继续升温。

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1-10月份,全国房地产开发投资83975亿元,同比名义增长6.6%,增速比1-9月份提高0.8个百分点。2016年1-10月份,商品房销售面积120338万平方米,同比增长26.8%,增速比1-9月份回落0.1个百分点。其中,住宅销售面积增长27.0%。商品房销售额91482亿元,增长41.2%,增速回落0.1个百分点。其中,住宅销售额增长42.6%。

2. 政策及动态

2.1 中央政府

- ◇ 11月4日,房地产市场正在经历有史以来最严检查风暴,万科、绿地、万达等大型房企纷纷现身违规名单。四季度以来,在房地产市场遭遇集中调控的同时,房企迎来近年来最严检查整顿。检查内容包括销售误导、炒作、捂盘惜售、暗中加价、捆绑搭售等违规行为,轻则公开通报、处罚,列入各地失信黑名单,重则追究刑事责任。10月中旬,在住建部提出进一步整顿规范房地产市场秩序后,我国大范围地区快速开启对房企、中介等违规行为的严查模式,且定期对外通报。由于前期的货币宽松与销售额大增,房企资金现阶段仍较为充裕,但需注意的是,多方调控势头减弱仍有待时日,对于房企来说,资金渠道销售与融资若长期被限,前期高杠杆房企将面临巨大的资金压力,企业风险可想而知。。
- ◇ 11月7日,在多地密集发布调控政策的影响下,今年中国楼市传统旺季“金九”和“银十”呈现冰火两重天——9月份的楼市供销两旺,到10月后快速降温,仿佛“一夜入秋”。新政出台后,众多购房者恢复理性,纷纷转为观望。整个“银十”,国内楼市成交量普遍下探。不仅调控城市成交量明显下滑,不少未调控城市成交量也出现波动。
- ◇ 11月8日,国家发展改革委和住房城乡建设部发出通知,部署从2016年11月10日至12月10日在全国范围内开展商品房销售明码标价专项检查,检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构,对房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行检查。重点查处以下行为:通知强调,此次专项检查时间紧、任务重,各级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视、密切配合、扎实推进,严厉查处价格违法行为,公开曝光典型案例,确保检查工作取得实效。



- ✧ 11月9日,为支持新经济、新产业、新业态、新模式发展用地,国土资源部今天发布《产业用地政策实施工作指引》。对于此前社会关注度颇高的光伏产业用地,指引明确,光伏电站项目使用未利用地布设光伏方阵的,可按原地类认定和管理。指引明确,各类产业用地均可采取长期租赁、先租后让、租让结合方式使用土地。以长期租赁方式使用土地的,不得超过20年。
- ✧ 11月9日,“营改增全面推开后,虽然不动产纳入了增值税抵扣范围,但企业购买住宅也是不能抵扣的。那种认为营改增会助推房价上涨的观点,实际上是对政策的误读。”按照营改增政策规定,企业用于生产经营的厂房、店铺、办公楼等不动产,其进项税可以抵扣;而企业购买的住房,属于用于集体福利和个人消费,其进项税额不允许抵扣。
- ✧ 11月15日,全国各地的限购令仍在不断升级。11月14日晚间,武汉市住房保障和房屋管理局官网发布《市人民政府办公厅关于进一步促进我市房地产市场持续平稳健康发展的意见》。称《意见》出台是为贯彻落实国家房地产市场宏观调控要求,进一步促进该市房地产市场持续平稳健康发展。《意见》提出,强化住房限购限贷措施。限购限贷范围为江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌等武汉主城区。意见自11月15日起实施。同日,深圳也调整住房公积金贷款首付比例,如公积金缴存职工家庭名下在深圳无房,使用公积金贷款首套房首付比例最低为30%;有一套住房时,使用公积金再次购房首付比例不低于70%。
- ✧ 11月23日,2017年1月1日起,广东省(不含深圳)国税部门将全面实行税收实名制管理,办税人员须按规定办理实名采集后,才能办理相关涉税事项。国税部门提醒,纳税人须于2016年12月31日前通过广东省电子税务局官方网站、APP或前往主管税务机关进行实名信息采集。全面实行税收实名制管理后,届时,纳税人通过广东省电子税务局办税的,将通过实名制登录取代税号或数字证书的登录方式。
- ✧ 11月23日,国土资源部发布《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》,对城镇低效用地的再开发利用提供指导性激励政策。随着我国城镇化建设取得突飞猛进的发展,一批现代化城市兴起,城镇用地结构布局不断优化,土地利用效率不断提升。但在一些地方,由于历史的或现代化进程中的原因,城镇外延式扩张与存量土地低效利用状况并存。
- ✧ 11月28日,《中共中央 国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》引人瞩目的是,意见在多处对于公众关心的土地与房屋财产问题,作了说明和安排,明确提出:研究住宅建设用地等土地使用权到期后续期的法律安排、细化规范征收征用法定权限和程序、赋予农民更多财产权利等。
- ✧ 11月28日,《中共中央国务院关于完善产权保护制度依法保护产权的意见》(以下简称《意见》)昨日正式全文对外公布。这是我国首次以中央名义出台产权保护的顶层设计。《意见》明确了进一步完善现代产权制度、推进产权保护法治化的五个原则:坚持平等保护;坚持全面保护;坚持依法保护;坚持共同参与;坚持标本兼治。

2.2、哈埠资讯

三、哈埠资讯

■ 哈西大街养禽场区滞迁企业房屋拆除 实现全线贯通

为确保哈西大街重点基础设施工程顺利进行,南岗区政府组织有关单位,对阻碍工程进展的原哈尔滨养禽场场区范围内的滞迁企业房屋进行了拆除。

据了解,原哈尔滨养禽场场区滞留承租企业双龙家具厂自建厂房,经产权单位委托安全鉴定机构鉴定为D级危房,且随时有倒塌危险,需立即拆除。此次拆除净地后,哈西大街将实现全线贯通。

■ 黑龙江体育产业稳步前行 国际赛事拓展龙江冰雪运动

国际滑联世界杯速滑赛(哈尔滨站)举行。这是我国举办的规模最大、参赛人数最多、项目最多、水平最高的世界速滑赛事。记者从相关部门获悉,黑龙江省以冰雪体育产业为基础,以户外休闲养生为重点,构建哈牡绥冰雪产业带、哈大齐体育制造产业带、乌苏里江界江国际赛事产业带等体育产业,赛事由冬季向四季拓展,体育产业正在稳步前行。



■ 哈市规定使用住房维修资金须公示 确保资金专款专用

从市住房专项维修资金管理中心获悉，为确保住房维修资金使用公开透明，业主利益不受侵害，根据《哈尔滨市城市住房专项维修资金管理试行办法》(以下简称《办法》)，该中心针对每一笔业主申请使用维修资金情况，于维修资金使用备案前，在报刊及物业小区显著位置同时进行7个自然日的公示。

哈启动房地产市场专项整治 无证收取定金等行为将被查

从市住房局召开的全市规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序专项整治工作动员会上了解到，截止到年底，哈尔滨市将在全市范围内开展房地产市场专项整治行动，如果发现开发商存在无商品房销售许可证向买受人收取定金、捆绑搭售等不正当行为，市民可拨打电话投诉、举报。

黑龙江取消和规范 46 项证明事项 包括房屋更名证明等

从省政府推进职能转变协调小组办公室获悉，我省下发了关于取消和规范 46 项证明事项的通知，任何单位都不能要求群众再出共同居住证明、异地检车证明等无谓证明，提供身份证、户口等能证明的事项，或者政府部门信息共享就能办的事，都不用群众再出一些无谓的证明。

哈尔滨市奥体中心启动建设 2018 年年底项目一期投用

近日，哈尔滨市奥体中心建设项目启动仪式在松北区举行。项目计划总用地面积 98 万平方米，一期拟定建设工期为两年，预计 2018 年年底，市奥体中心项目一期将全部完工并投入使用。建成后的哈尔滨市奥体中心将兼具体育比赛、体育训练、全民健身、支撑体育产业发展的综合功能，对推动哈尔滨市冰雪体育强市建设至关重要。

哈市出台物业行业 6 项标准 物业收费须在醒目位置公示

从市住房局物业处(办)获悉，为美化小区环境，进一步巩固创城成果，市住房局下发了《关于进一步做好物业行业创城工作的通知》，在全市物业行业确定物业小区收费标准、投诉电话须公示等 6 项标准。

哈市地铁 2 号线龙川路站主体结构封顶 2020 年试运营

据了解，哈尔滨市轨道交通 2 号线一期工程是全长 28.6 公里，均为地下线路，全线共设置 19 座车站、18 个区间。车站主体结构(省政府站除外)计划完成时间为 2018 年 11 月末，“洞通”时间为 2019 年 6 月末，开通试运营时间为 2020 年 12 月末。

哈市住房公积金缴存基数调整 月缴上限提至 3504 元

市住房公积金管理中心发布通知，调整 2016 年度职工住房公积金缴存基数上限、下限，今后月缴存额上限为 3504.40 元，比过去的 3093 元有所提高。2016 年住房公积金缴存基数下限为哈尔滨市 2015 年度月最低工资标准，市区(不含呼兰区、阿城区、双城区) 1480 元/月;呼兰区、阿城区 1270 元/月;五常市、双城区、尚志市 1120 元/月;巴彦县、延寿县、木兰县、通河县、宾县、依兰县、方正县 1030 元/月。

哈市物业管理将建诚信档案 记录奖惩、培训等

从哈尔滨市物业行业中高层管理人员首期培训班上获悉，市物业行业协会将通过物企管理人员培训等方式，建立起全市物业管理“诚信档案”，将从业、奖惩、培训等内容纳入其中，并将与市场准入等相结合进行有效管理。

哈尔滨 7 条公交被点名 半小时发 1 趟等 40 分钟不来车

市民投诉 72 路 108 路公交车，40 多分钟没车，等车冻得发抖，“希望合理调整车次间隔”；投诉 53 路 57 路 99 路发车不密集，有的近半小时才一趟，“希望按等车人数灵活加密”；投诉 125 路 126 路车体漏风保温不好，“希望能换车或做保暖”

哈市出台新规：房产中介信息公示 失信记入诚信档案

从哈尔滨市住房部门获悉，近日，该局下发了《关于进一步加强房地产经纪机构管理工作有关问题的通知》，要求哈尔滨市行政区域内的房地产经纪机构及其分支机构应在自领取营业执照之日起 30 日内到市房产行政主管部门申请备案。《通知》还要求完善房地产经纪机构和房地产经纪人员信用档案系统，设立诚信“红黑榜”。

哈全市房地产去库存工作实施意见：实行差别化供地

《哈尔滨市人民政府办公厅关于全市房地产去库存工作的实施意见》近日出台。根据《意见》，哈尔滨将实行差别化供地政策，加大棚改货币化安置力度，扩大公租房保障范围，发展住房租赁市场，放宽公积金贷款条件，实施农民进城购房优惠政策，落实房地产交易税收优惠政策，进一步加强房地产供给调控，引导住房需求，促进房地产市场健康发展。

去库存仍为房地产市场首要务 哈尔滨出台“房八条”

在全国一片收紧的调控声中，哈尔滨市政府发布了《全市房地产去库存工作的实施意见》，哈尔滨突然出台了针对本地的去库存新政，引发了业内热议。对此新政，哈尔滨市国土资源局、城乡建设委员会、公积金管理中心等城建部门，针对新政进行了深度解读。

哈地铁1号线三期5座车站完成主体施工 冬季不停工

地铁1号线三期工程共设5座车站，分别为新疆大街站、渤海路站、镜泊路站、瓦盆窑站、同江路站，线路沿新疆大街、新疆东路、大连路、哈双公路、同江南路、学府路铺设。该工程于2014年开工，在今冬冬歇期到来前，5座车站已全部完成主体结构施工，隧道区间完成60%，按预定计划完成今年施工目标。该工程镜泊路站至新疆大街站两段隧道区间采取盾构施工，于今年4月启动施工，目前已完成单向隧道盾构，今年冬季盾构机不停工，将继续进行相向隧道盾构施工，预计明年6月可完成两段隧道盾构工程。

冰城市民办不动产证挺费劲 领两次号等俩月证没到手

哈市今年全面实施不动产统一登记发证后，登记中心曾承诺办证只需四十分钟，但在走访中记者发现，手续提交后，领证远不止四十分钟，有的市民实际上需要等两个月。在南岗区不动产登记分中心，记者询问工作人员如果办理完审批，多长时间可以领到证？对方表示，即使办上了也得20个工作日左右才能办完。

哈西将建同济街和南兴街2条次干路预计明年10月竣工

从有关部门获悉，哈西地区将新建2条城市次干路，分别为同济街（哈西大街-尤家街）和南兴街（高压走廊—科学大道），项目总投资5400万元，建设工期预计为2017年5月至2017年10月。

黑龙江开展商品房明码标价专项检查 可拨12358举报

从省物价部门获悉，从本月15日至12月10日，我省各级价格主管部门将对当地房地产开发企业在售楼盘和房地产中介机构门店明码标价情况进行抽查，消费者如发现房地产开发企业和房地产中介机构存在价格违法行为，均可通过12358价格监管平台举报。

哈市住房局发布：小区大面积不热热企将受行政处罚

从哈市住房保障和房产管理局获悉，哈市将通过市供热办、区供热办、街道、社区等四级监控供热质量，及时发现室温不达标的情况，并通知相关负责的供暖企业进行整改，保证居民住上暖屋子。如果因为供热企业的原因导致居民小区出现大面积不热、室温不达标的情况，除了对供暖企业进行警告、公开曝光外，还将对供热企业进行行政处罚。



2 一级市场

2.1 供应分析

2016年11月哈尔滨房地产市场土地供应一览表

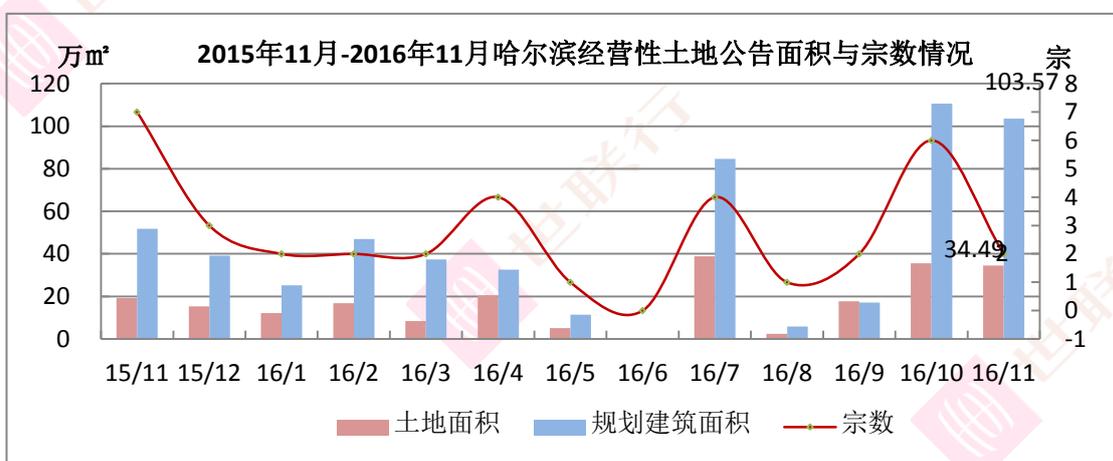
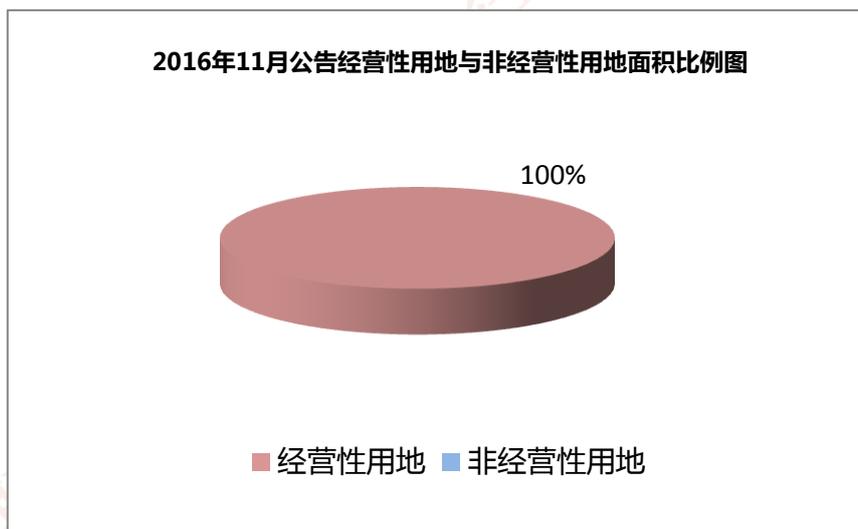
2016年第11月哈尔滨房地产市场土地出让一览表

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)
2016-11-24	NO.2016HT027	香坊区	香坊区电碳路6号	挂牌	综合用地(含住宅)	226116.15	>1 且 ≤3.02	682870.77
2016/11/16	NO.2016HT026	香坊区	香坊区通乡街、规划松兰路、保健路围合地段	挂牌	综合用地(含住宅)	118802.01	>1 且 ≤2.97	352841.97

【数据来源：哈尔滨国土资源局】



2016年11月哈尔滨共供应土地2宗，均为经营性用地，总供应土地面积为34.49万㎡，建筑面积为103.57万㎡地块均位于香坊区。



本月公告经营性6宗，土地总面积为35.54万㎡，环比下降3.01%；规划总建筑面积为110.64万㎡，环比下降6.41%。

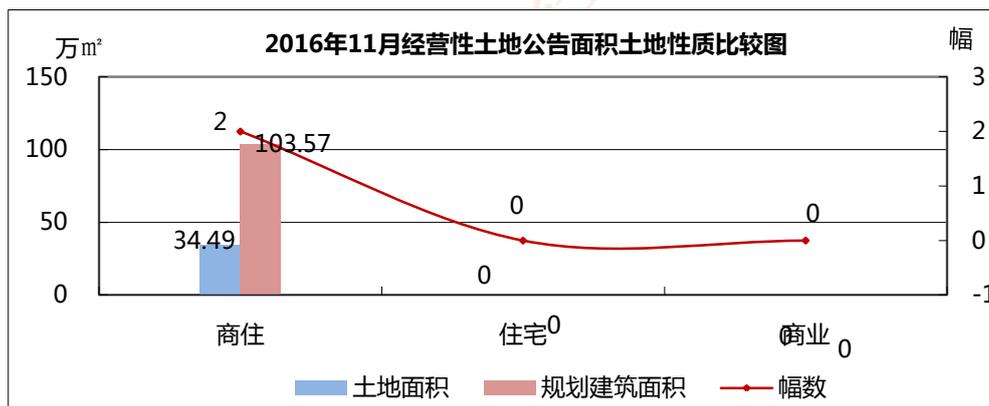
■ 本月经营性土地公告来源于香坊区



如图，本月经营性土地公告主要来源于香坊区，占地面积34.49万㎡，建筑面积103.57万㎡；



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

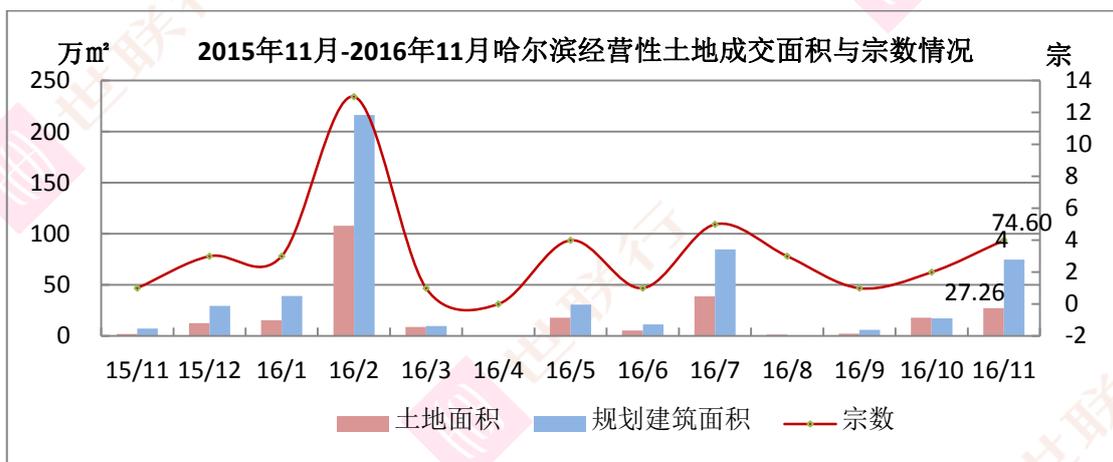
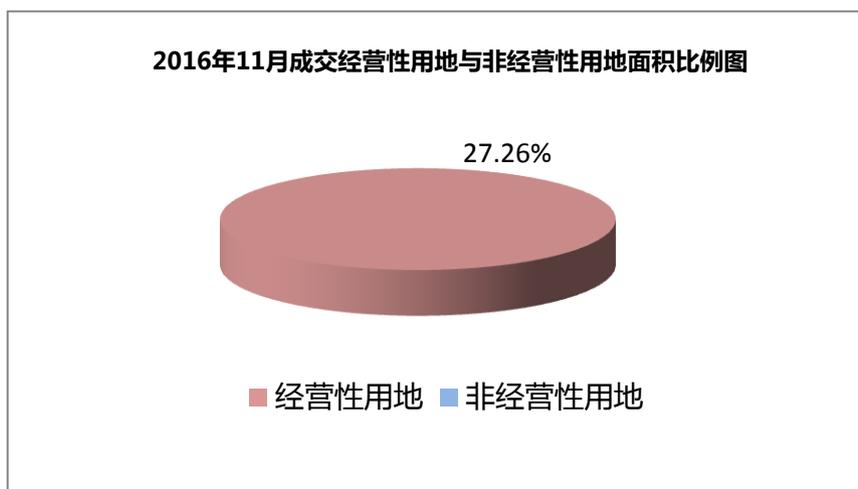
2016年第11月哈尔滨房地产市场土地成交一览表

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
2016-11-30	NO. 2016HT024	香坊区	香坊区香福路东侧	综合用地(含住宅)	36013.7	>1 且 ≤ 3.48	125328	哈尔滨德诚智房地产开发有限责任公司
2016-11-30	NO. 2016HT025	香坊区	香坊区香福路东侧	综合用地(含住宅)	54798.9	>1 且 ≤ 3.32	181932	哈尔滨德诚智房地产开发有限责任公司
2016-11-14	NO. 2016HT023	松北区	松北区世阳路、丰源街、世茂大道、玺源街围合区域	综合用地(含住宅)	142511	>1 且 ≤ 2.5	356278	哈尔滨万达城投资有新公司
2016-11-14	NO. 2016HTH004	南岗区	南岗区王岗南大街与规划兴隆路交角地段	综合用地(含住宅)	39290.7	≥1 且 ≤ 2.1	82510.5	黑龙江省应赫房地产开发有限公司

【数据来源：哈尔滨国土资源局】

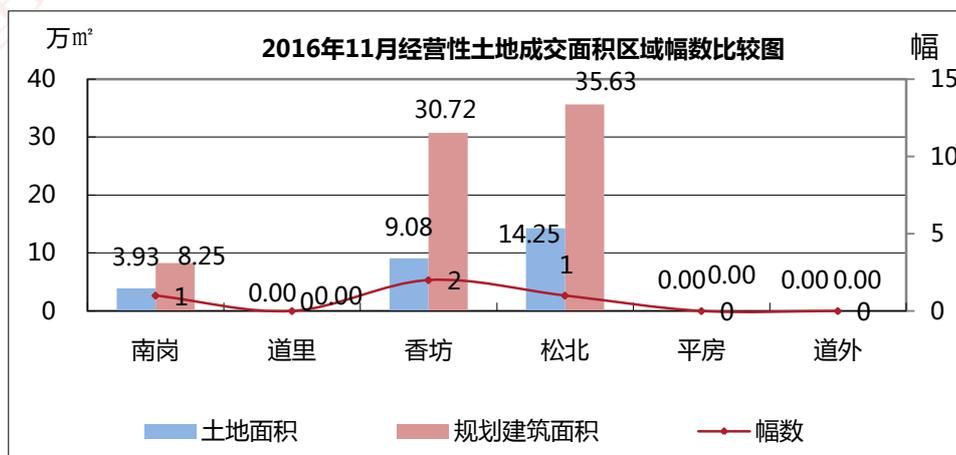
2016年11月哈尔滨共成交土地4宗，均为经营性用地，总成交土地面积为27.26万m²，建筑面积为74.60万m²。





本月成交经营性土地 4 宗，土地总面积为 27.26 万 m²，环比上涨 53.4%，建筑面积为 74.60 万 m²；环比上涨 337.5%。

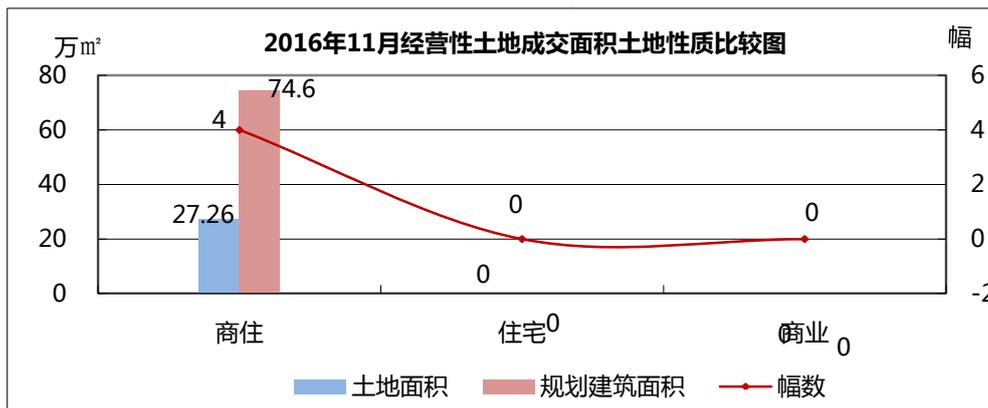
■ 本月经营性土地成交主要来源于南岗·香坊及松北区



如图，本月经营性土地成交主要来自于南岗·香坊及松北区，其中香坊区占地面积为 9.08 万 m²，建筑面积为 30.72 万 m²；南岗区占地面积为 3.93 万 m²，建筑面积为 8.25 万 m²；松北区占地面积为 14.25 万 m²，建筑面积为 35.63 万 m²；



本月成交的经营性土地用均为商住用地：



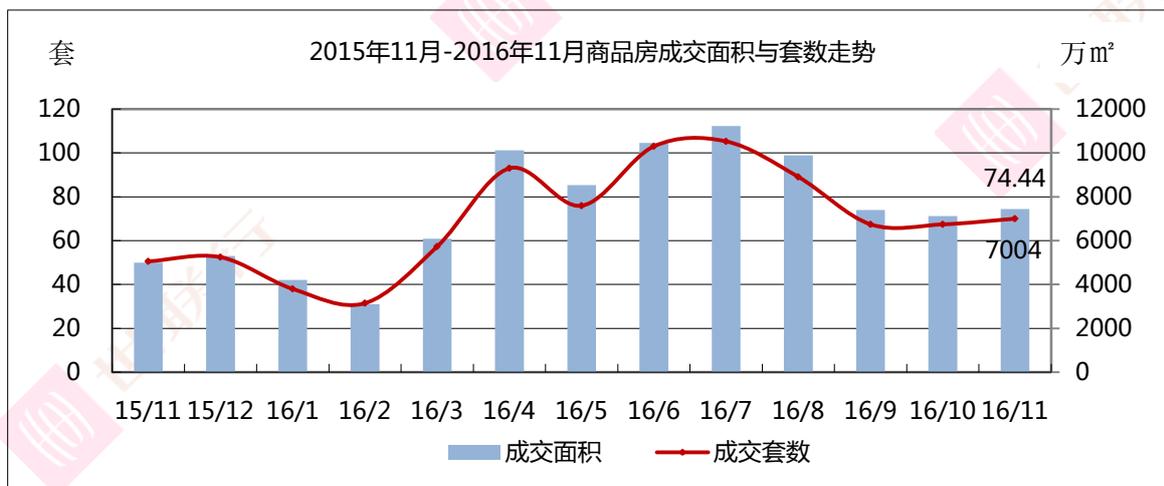
从目前市场需求上看，随着哈尔滨主城区的土地越来越少，可供开发商选择的地块大多远离主城区，生活配套的完善程度较低，因此，开发商可以借助自身商业配套，一方面弥补周边生活配套不完善的条件缺失，另一方面商住用地可增加开发商的收益；

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，环比下降 12%



2016年11月，哈尔滨楼市销售量较上月有所上涨，商品房共有7004套商品房成交，环比上涨3.8%，同比上涨38.5%。成交面积为74.44万㎡，环比上涨4.5%，同比上涨48.9%。

本月商品房市场总体保持平稳，成交面积环比有所上涨。但是从上图不难看出，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，地方政策积极配合、房企加快推盘的影响下，预计12月至年底楼市供需两端将继续升温。

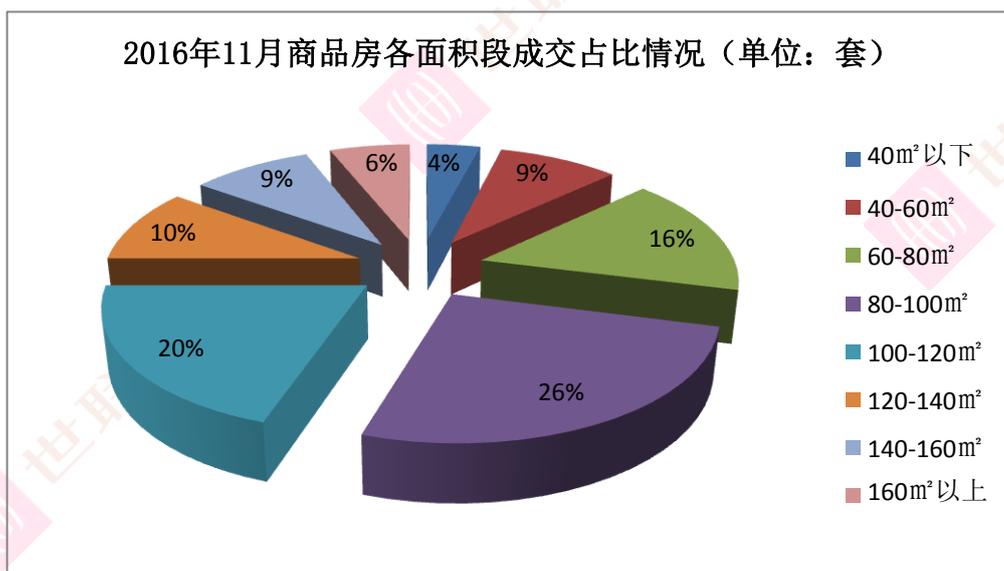


2016年11月，商品房成交面积道里区排在首位，成交面积为 22.94 万㎡，占总成交量的 31%。



从成交区域来看，哈尔滨市商品房成交总面积为 74.44 万㎡。其中成交面积最大的区域为南岗区，共成交 20.84 万㎡，占本月成交面积的 28%。其次成交面积较多的为道里区，共成交 20.84 万㎡，占本月成交面积的 25%。成交面积在第三位的是香坊区，共成交 16.38 万㎡，占本月成交面积的 22%，最低的区域为平房区，共成交 1.49 万㎡，占本月成交面积的 3%。

■ 2016年11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 26%；其次为 100-120 ㎡面积段，占全市本月成交面积的 20%；再次为 60-80 ㎡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 4%；

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11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	中海寰宇天下	道里	53916.07	663	67694	7965
2	溪树庭院	南岗	40911.83	335	43825	9335
3	中海文昌公馆	南岗	37203.78	312	34392	10818
4	鲁商松江新城	南岗	21622.69	272	29286	7383
5	悦然臻城	香坊	18580.53	346	27254	6817
6	君贵·东方瑞景	南岗	17498.59	183	18828	9294
7	龙跃金水湾	香坊	16792.76	268	24299	6911
8	汇锦香槟湾	道里	12864.7	153	14660	8776
9	保利城	道里	10499.8	126	12674	8285
10	印象城	南岗	7129.86	143	11211	6360

2) 2016年11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	中国海外发展有限公司	3	93687.03	994	104545
2	黑龙江辰能投资集团有 限责任公司	1	40911.83	335	43825
3	中国恒大集团	6	21766.29	259	30785
4	鲁商置业股份有限公司	1	21622.69	272	29286
5	郑州汇智置业有限公司	2	19072.66	171	20362
6	中国中车集团公司	1	18580.53	346	27254
7	黑龙江君贵房地产开发 有限责任公司	1	17498.59	183	18828
8	哈尔滨龙坤房地产开发 有限公司	1	16792.76	268	24299
9	保利置业集团有限公司	3	15476.67	177	20406
10	招商局蛇口工业区控股 股份有限公司	2	14233.42	156	19300



5 世联优秀案例分享

案例一：

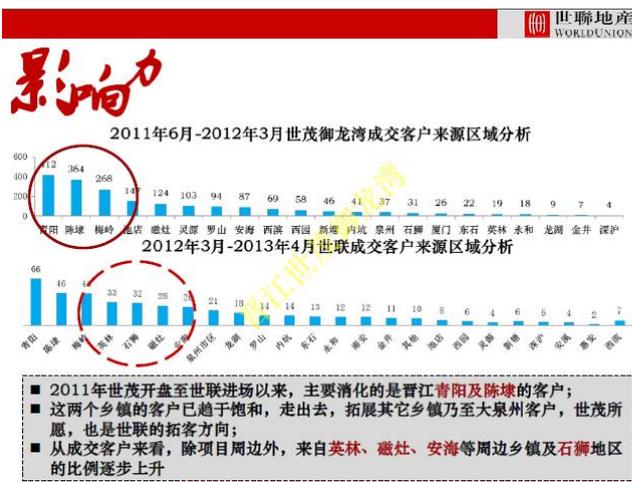
2012年世联 晋江·世茂·御龙湾复盘总结 ——《非典型性联合代理项目工作白皮书》

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



<h2 style="font-size: 2em;">序</h2> <p>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。</p>	<h2 style="font-size: 2em;">背景</h2> <ul style="list-style-type: none"> ● 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；
<h2 style="font-size: 2em;">目标</h2> <p>外围分销：不得接待现场客户！</p> <p>零和博弈：3个月完成1亿，否则撤场！</p> <p>保底销售：每月3000万一直飙升到7000万！</p>	<h2 style="font-size: 2em;">使命必达</h2> <p>外围分销：不接现场客户的情况下完成来访3214组！</p> <p>零和博弈：3个月完成1亿，73天完成！</p> <p>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)</p>





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	套数	销售套数	销售率
B	66.68	50.11	47%
C1	86.94	64.51	104
C2	87.72	64.51	29%
C3	89.2	66.05	103
D	89.82	66.39	29%
E	89.05	66.86	27
F	109.79	82.51	21
G	138.36	103.8	54
H	142.06	106.6	54
合计		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

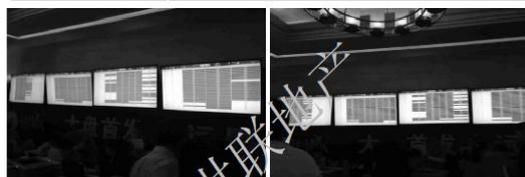
目标解析 做出品牌的声音，营销关键点

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, 开发商替代由甲方支付底薪, 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。



