

冲破重雾见光明

——2020年黄冈市区楼市年中观察

上半年，一场突如其来的疫情，打乱了所有人的脚步，黄冈市区楼市被迫中途按下暂停键。

“这是最艰难的半年，无论多么难，我们还是挺过来了！”一些开发商坦言。从年初停摆，到断崖式下跌，再到快速修复……市区楼市步履艰难地一路走来，到底走得怎么样？

疫情突袭 楼市量价双降

谁也不曾想到，一只疫情的“黑天鹅事件”飞出，导致售楼处大门紧闭、新项目被迫停工……让昔日沸腾的楼市悄然静谧。

据黄冈市住房和城乡建设局网披露，今年上半年，市区楼市新建商品房共实现销售1960套，销售面积22.45万平方米，较之上年同期分别减少36.91%和42.95%；其中新建商品住房销售1625套，销售面积19.36万平方米，分别同比减少38.04%和43.03%。一季度销售基本处于休克状态，复工复市后的4月，新建商品房销售594套，快速恢复正常，随后5、6两月，新建商品房销售与上年基本持平。

从项目销售来看，实地·蔷薇国际以其低价入市，实现销售475套，暂时荣登市区销售榜首；升华旗下翡翠城和翡翠公馆两项目共实现销售330套，位列第二；碧桂园旗下黄冈之星和中央公园两项目销售259套，位列第三。6月28日，新上市的中梁·九号院热销102套，给楼市带来不少生机。黄州澳海府、居然之家、楚之源·御墅湾、湖光月色、韵湖首府、东方明珠等在售项目纷纷加推房源。

从房价走势来看，经历前期房价冲高后，恰被疫情撞了一下“腰”，市区房价处于理性回归中。目前，市区新入市大盘每平方米销售均价都在5300元左右，少数楼盘跌到4800元。位于中心城区、遗爱湖周边和学校周围的房子，开发商通过打折和买赠方式，每平方米销售均价较之去年同期均下降5至10个百分点。

二手房销售火爆。疫情之后，曾经的炒房客急欲出手套现，刚需购房者普遍手头吃紧，导致二手房交易暴增。上半年，二手房成交面积26.98万平方米，同比增长51%，其中住房成交面积达到19.83万平方米，同比增长95.95%。

库存房源日渐增多。到6月底，市区库存商品住房4069套，库存面积47.45万平方米，其中上半年新增库存面积35.28万平方米，仅1月份就占其新增面积54.24%。受疫情影响，上半年大多数时间，市区楼市基本处于停滞状态，但仍能取得如此成绩实属不易，总体符合预期。

竞争加剧 恒大带来新气象

有人说，楼市已进入品质当道时代，王者制胜时期。

随着黄冈城市地位不断攀升，城市形象不断提升，城市竞争力不断优化，让不少国内地产大鳄纷纷看好黄冈，投资黄冈。

截至目前，市区已云集碧桂园、恒大、澳海、中梁、居然之家、铁投、实地、升华、万景、联投、昆仑、纽宾凯等国内众多地产大鳄。

短短几年，市民见证了楼市从野蛮生长到高质量精细化的发展，从本土企业主战市场再到品牌房企主导市场，市区楼市竞争史无前例，强势洗牌势不可挡。

每一个项目有一个优势，每一个品牌有营销思路。但是，市民期待更多的大企业、大品牌肩负振兴黄冈革命老区的社会责任，打造有品质的房子，有诗意的家园，有温度的管理，有力度的援手.....真正助力黄冈高质量发展。

万景集团先后投资建设东坡外滩、麻城文化小镇、浠水万景楚园、楚街等文旅地产项目，着力传播东坡文化、荆楚文化和孝善文化，成为我市“用产业让文化落地、用文化助推城镇化发展”的成功样本。

居然之家打造黄冈森林城市综合体，汇聚多种主题业态，打造多元化消费场景和社交场景，将新鲜的空气、静谧的环境、繁华的都市和温馨的居家体验融为一体。

恒大集团除在市区投资滨江左岸项目外，正在白潭湖片区洽谈文旅和新能源汽车项目，目前在红安斥资超千亿元打造文化旅游康养城项目。

5月20日，由黄冈恒大·滨江左岸项目与黄冈日报社携手举办的黄冈临空经济区高端对话会在黄州成功举办。这是一场别开生面的“诸葛”盛会，更是一次献计“临空”的智慧碰撞。

此次活动主题为“拥抱空港时代 共谋城市发展”，各位专家学者热烈地讨论黄冈临空经济区的腾飞之路，大家多层次阐述黄冈城市发展优势、未来城市定位以及黄冈临空经济区对黄冈高质量发展的价值解析和引领作用；多角度解析黄冈城市如何从遗爱湖时代向白潭湖时代，再向巴河时代发展变迁；多方位分析黄冈房地产业发展现状，指引黄冈人居建设发展路径。

恒大与媒体举办这次活动，充分体现恒大集团与黄冈同心同向发展的社会责任感，

其站位很高，为其他房企服务黄冈经济社会发展作了表率。”黄冈师范学院商学院党委书记、教授鲍宏礼点赞说。

政策利多 市场复苏可期

危机中蕴藏着机遇。

疫情加速房地产行业洗牌，大型房企通过线上卖房等促销活动，进行线上线下联动营销，实现业绩的逆势增长，尤其在融资成本方面的优势，彻底与中小房企拉开差距。而中小房企的生存压力不断加剧，将会因为资金链的问题，不得不以出售项目或股权的方式求生存。

疫情防控还在进行中，抗洪抢险也在叠加进行中，在当前经济复苏进程中，黄冈房地产行业将扮演重要角色。

下半年，市区楼市会怎么走？

业内人士预计，在“房住不炒”的前提下，下半年房地产市场进一步复苏可期，成交量将稳定在近年水平，房价难以出现大幅上涨，相反会因互抢客源而适当适度降价。

从政策环境来看，尽管受疫情冲击，国家仍着力稳地价稳房价稳预期，不把房地产作为短期刺激经济的手段。城镇老旧小区更新改造即“旧改”将接力“棚改”，成为下步城市困难群众住房保障工作的重要主题，市区40多个老旧小区将享受“旧改”红利。下半年经济复苏需要货币政策稳健偏松，这为整个楼市平稳运行提供一个相对较好的金融环境。

从项目发展来看，恒大·滨江左岸已对外展示推介，项目建设进展顺利，预计8月份正式对外认筹；中梁·九号院在开盘火爆情况下，继续加推200余套房源；铁投·书香林语首期进展顺利，预计8月份对外面市。黄州澳海府、居然之家、碧桂园·黄冈之星和中央公园、楚之源·御墅湾、升华·翡翠公馆、湖光月色、东方明珠等在售项目也将纷纷加推，市区楼市越来越“高大上”。

从市场营销来看，什么时候购房最合适？购房者一定要洞悉大势，搞清楚自己所在城市的区位优势 and 刚需购买力，以及房地产项目布局和房源库存情况。其实，房价主要取决于供求关系。若供不应求，房价上涨就难以避免；若供大于求，房价则会

相对平稳或走低。说具体一点，假若按当前的月销量，市区楼市总库存面积达到60万平方米以上，伺机出手的机会就会到来；若市区总库存面积达到80万平方米以上，你将成为各大楼盘让利争抢的对象。

汛情渐渐远去，疫情也将渐渐远去，生活还将继续，幸福在等待着我们！

来源：黄冈日报