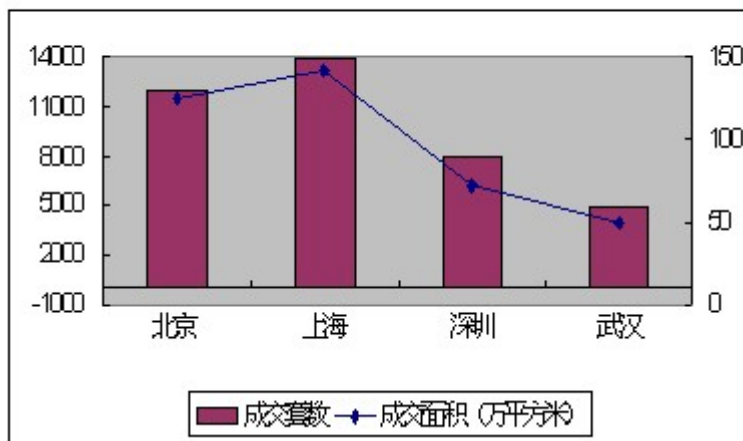


2008年12月武汉楼市月报

◇ 全国动态

2008年12月，全国70个大中城市房屋销售价格同比下降0.4%，环比下降0.5%。随着救市政策逐步落实，市场信心有一定提升，大批企业尤其不少上市公司在年底主动降低价格，加快回笼资金。在价格持续下调情况下，各城市销售明显增长。在降息、贷款七折以及税费减免刺激下，一批刚性需求者选择出手。从本月中指监测看，各城市城区房价也普遍开始出现调整迹象，

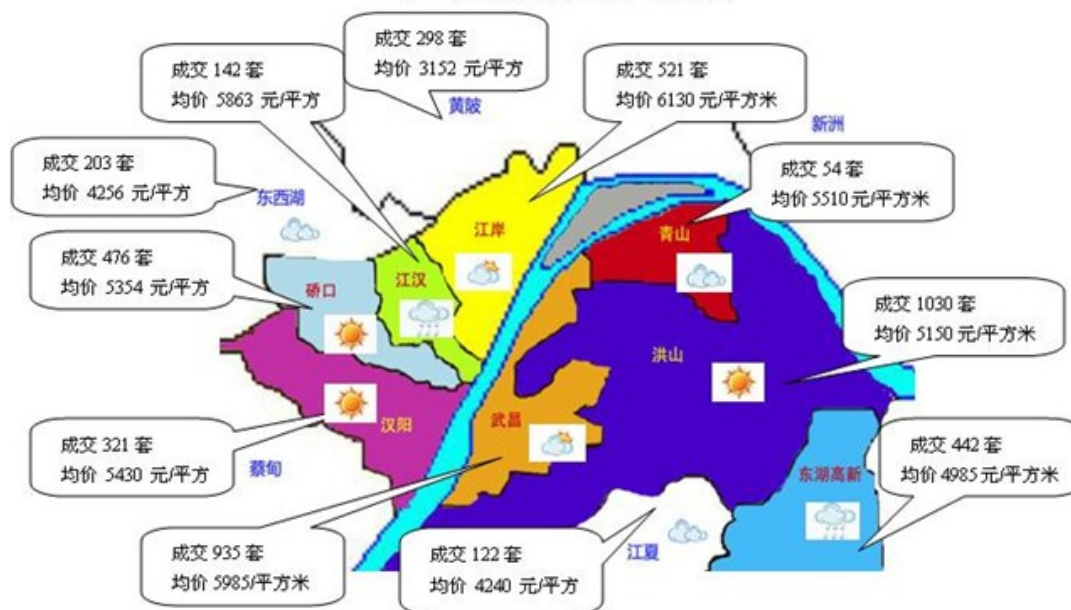
2008年12月主要城市销售统计



在北京、上海、武汉等城市，不再以郊区销售为主，城区销量增加导致全市均价回升。其中，武汉销售面积增长11.65%，北京销售面积较上月提高60.17%，上海销售面积增长89.33%。各地楼市年末销售回暖的现象告诉我们，性价比高的楼盘依然能够赢得市场认同，楼市遇冷关键还是在于房价与居民购买力的失衡。今年中国宏观经济形势更为严峻，居民购买力下降，再加上开发商资金链愈紧，多重因素可能导致春节前后依然会延续目前的调整格局。

◇ 中指点评：

12月武汉楼市天气播报



12月武汉商品住宅成交回升明显，本月成交4903套，较上月减少5.83%，成交金额26.45亿元，较上月增加11.32%，全市成交均价5238元/平方米，较上月上涨13.13%，体现了救市后成交提升的最新状况。2008年前十个月楼市成交一直萎缩，市场观望情绪严重，但也正是因为“金九银十”超乎意料的低迷，迫使开发商调整思路，加之新项目不断涌现，继郊区大幅走低降至3000元/平方米以下后，尤其是一些新开项目不断突破区域价格底线，三大城区项目起价最低都回到5000元/平方米以下。特别是年底回款压力，使得很多在售项目纷纷退出特价房冲击市场，一些上市公司为了报表需要，也加大了资金回笼力度。

虽然救市不可能短期扭转根本趋势，但楼市新政特别是连续5次降息和七折优惠的累加效应开始显现，而公积金贷款额度提高至50万元，且可以每月冲抵贷款等地方政策的持续调整，对于购房者具有实质利好，降低了交易成本，减少了购房压力。在价格回调情况下，一部分刚性需求者出手，使得不少区域新项目呈现热销态势。如金银湖的耀江·丽景湾2期以3888元/平米起价，且推出“无忧购房计划”，年末迎来销售高峰；沙湖板块的水岸星城在年终加大推广力度，通过以老带新等营销手段，强调品牌企业的保值增值意义，从2008年的销售排行榜看，水岸星城少数位列前十的中心城区楼盘；盘龙城由于地区配套依旧面临问题，加上市场供应大量扎堆，同质化现象非常明显，因年终回款需要大打价格战，甚至出现2000元/平方米以下的成本价格，但后续销售依旧乏力。

由于持续的观望，造成下半年的开盘全部集中在最近两个月，12月有十多个楼盘开盘，目前主要的成交回到三镇的中心城区，因此对总体成交均价有一定的提升效应。城市实体经济发展和交通改善，才是改变楼市发展趋势和稳定信心的根本。在政策累积效应逐渐显现同时，“武汉城市圈”的配套政策也逐步落实，2009年400亿元的城市交通也将面临新的机遇，长江第一隧通车，也拉近了武昌、汉口距离，使得三镇联系更加紧密，加上最新公布的江汉六桥以及鹦鹉洲大桥都将提上建设议程，将对购房者的地段偏好和心理偏好产生重大影响，楼市发展格局将面临重大调整。