



御公馆项目调研报告

——市场销售前景

目录



- ✓ 政策导向
- ✓ 项目概况
- ✓ 销售前景研判



政策导向



政策导向

- 多措并举，支持合理购房需求
- 科学调配供给，推动房地产平稳发展
- 拓展对外推介，规范市场宣传销售行为
- 引导金融支持，促进行业发展

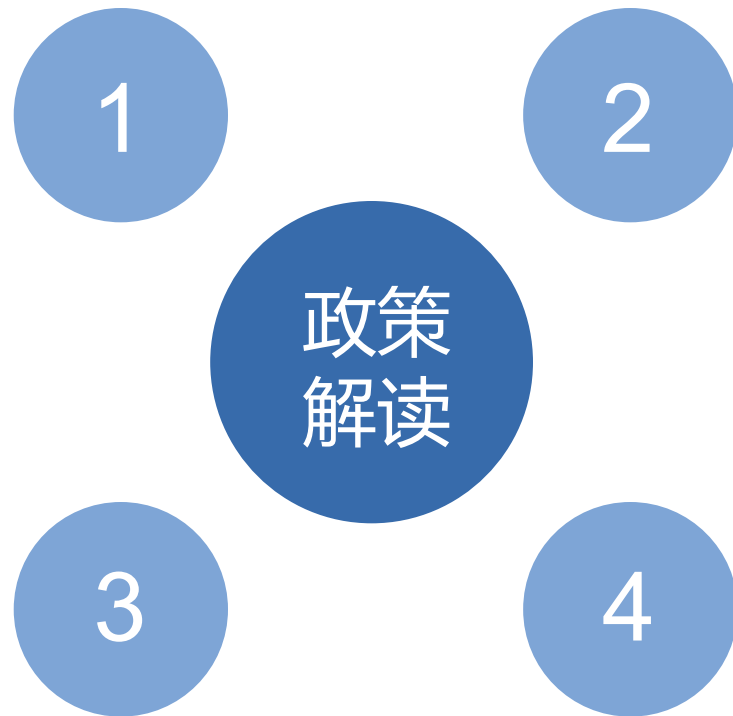
多措并举，支持合理购房需求

多孩家庭购房补贴

具有哈市户籍、符合生育政策，在2021年10月29日以后生育第二或第三胎的家庭在9区购买首套或第二套新建商品住房，分别给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴。

个人补贴

非哈市户籍的个人在9区购买首套或第二套新建商品住房，给予1万元一次性购房补贴。



人才补贴

购房前已缴纳6个月以上社保并纳入社保系统管理且处于存续状态的，以及自主创业、年龄在40周岁以下的各类人才（无户籍限制），在9区购买首套或第二套新建商品住房，按照博士毕业生10万元、硕士毕业生5万元、本科毕业生及大中专毕业生3万元的标准给予一次性购房补贴，

房展会购房款补贴

个人在9区购买首套或第二套新建商品住房，按实际购房款的1%给予购房补贴

多措并举，支持合理购房需求

5, 非住宅商品房补贴

单位或个人在9区购买新建非住宅商品房(商业、办公、公寓)按实际购房款的3%给予购房补贴。

6, 农业户籍补贴

购房人在9区购买首套或第二套新建商品住房, 给予3万元一次性购房补贴。

7, 退役军人教师补贴

退役军人和教师在9区购买首套或第二套新建商品住房, 给予3万元一次性购房补贴。

8, 提升公积金使用灵活度

房龄年提高到30年, 单职工贷款最高额度提高至60万元, 双职工贷款最高额度提高至80万元。允许异地公积金贷款, 灵活就业人员开户贷款。

多措并举，支持合理购房需求

• 专业技术人员年龄提升

县（处）级女干部和具有高级职称的女性专业技术人员住房公积金个人贷款年龄由55周岁调整为60周岁。贷款最高额度按照住房公积金账户余额的40倍计算。

9

10

• 水电费利好政策

实际用于居住用途的公寓房屋，水、电收费执行民用价格标准。

科学调配供给，推动房地产平稳发展

一

- 控制性详细规划编制中增加用地兼容性，支持居住用地、商业商务用地兼容比例灵活处置；

二

- 推出适当延长开竣工期限、分期规划核实、分宗出让、分期缴纳土地出让金等助企政策；

三

- 推动城市更新采取“房票”安置补偿方式以及政府回购企业存量商品住宅筹集保障性租赁住房等工作。

拓展对外推介，规范市场宣传销售行为

- 结合我市地域及气候独特条件，加强全国范围内媒体宣传。

—



- 实施商品房代理销售合同备案制。

—
—



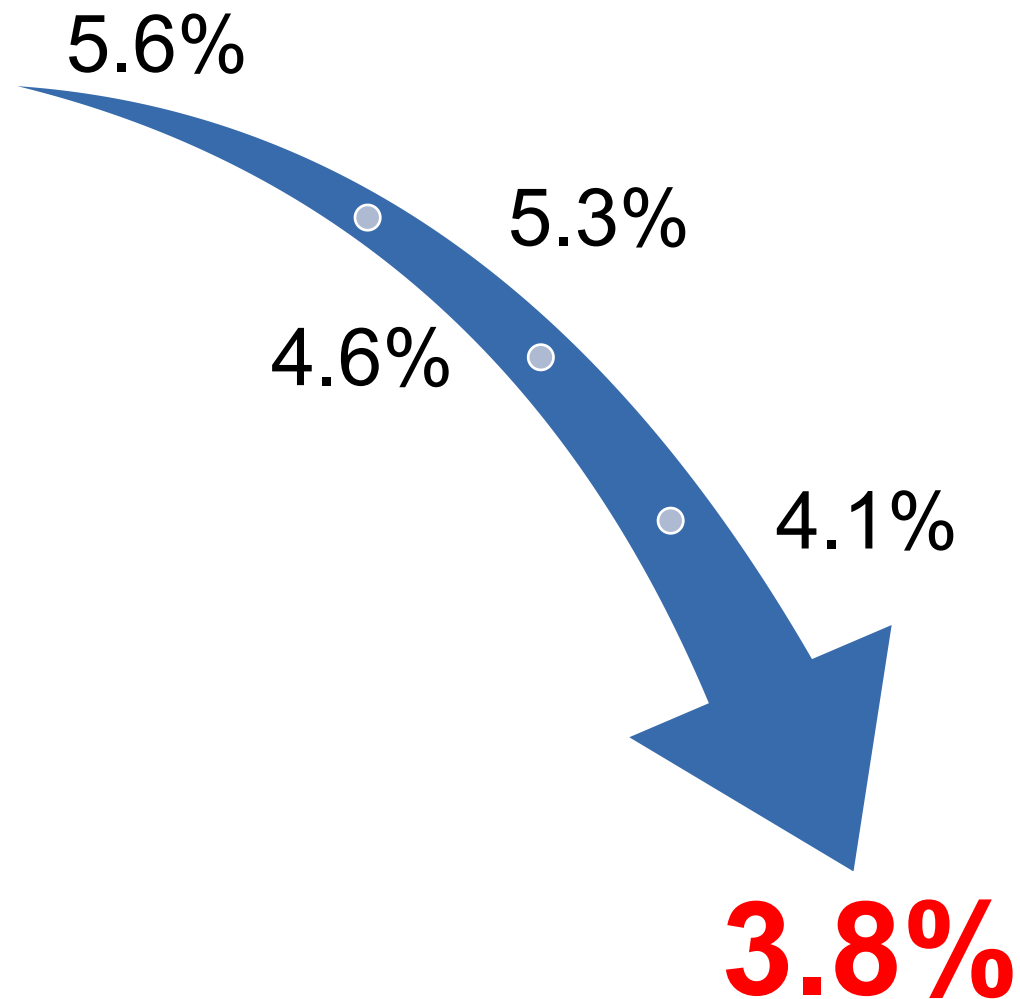
- 加强自媒体、新媒体监管，鼓励正向引导合理住房消费，弘扬正能量。

—
—
—



引导金融支持，促进行业发展

2023年是房地产行业的拐点，楼市调控由收紧转为松绑，市场释放了多重利好。在降低首付、放开限购限售的同时，多地落实差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，购房成本也迎来近十年低点。商贷迎来首次贷款利率低至3.8%。





项目概况



项目概况

- 地理位置：城乡路、武威路、顾新路与清河湾C区左侧道路围合区域
- 占地面积：27360平方米
- 项目四邻：
 - 北：城乡路高架桥（二环高架桥）
 - 南：清河湾B区高层2栋（近年新建）
 - 西：民主家园小区高层（近年新建）
 - 东：清河湾C区多层（老小区）



项目概况-项目四邻

北：城乡路高架桥



南：清河湾B区高层2栋



项目概况-项目四邻

西：民主家园小区高层

东：清河湾C区多层



项目周边配套



- **基本配套：**

项目1公里范围内有1所小学，1所新中学，1个大型商超，2家二甲及以上综合医院，多个小型商业（仓买、生鲜超市、饭店、汽修等），周边配套基本成熟，满足基本生活需求。

- **10分钟生活配套：**

项目10分钟生活圈内包含多个大型商超、医院、生活娱乐场所、购物场所，车站等。

- **15分钟出行圈：**

项目周边道路四通八达，驱车约15分钟，分别可到达哈尔滨西站火车站、长途客运站、哈尔滨站火车站等。



销售前景研判

项目SWOT分析

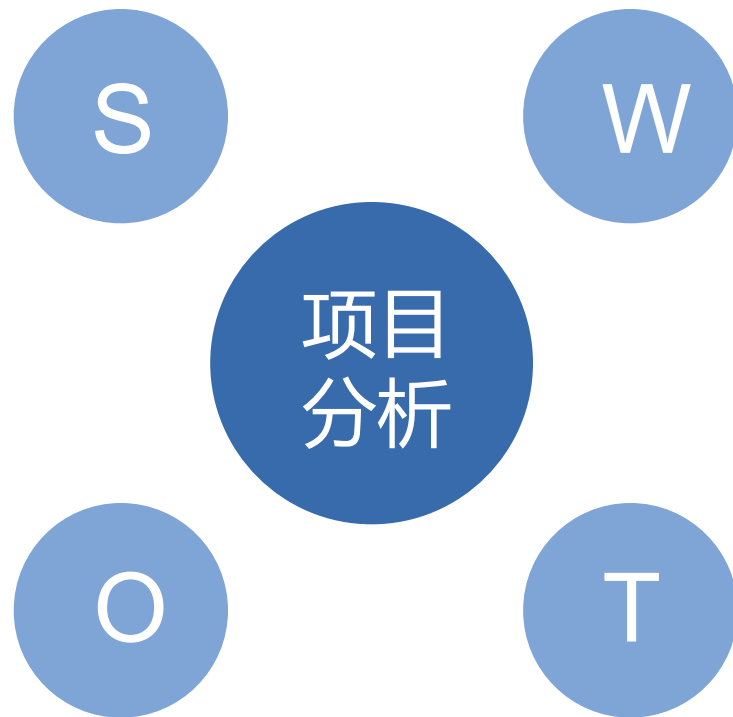
优势

二环内，城心稀缺地块，地段成熟，为项目后期销售提供良好的基础保障。

机会

政策的扶持，对房地产销售起到了明显的促进作用。

需要考虑到业主多元化需求，利用垂直空间来丰富功能性，做到“小而精”的调性。



劣势

地块较小，难以社区环境，楼盘品质不容易塑造！

北邻高架桥，对项目北侧产品区划有一定的影响

风险

此地块2016年至2017年间由黑龙江宏泽房地产开发有限公司开发销售过，案名为“盛泽国际广场”，后因不明原因，项目搁置，可能会有遗留客诉风险。

项目销售预判

- 成熟地段，周边的可供应地块几乎没有，这也是未来区域的现实，在未来，区域内为数不多的供应也会是这样的小地块项目，这将会让我们的房源体现稀缺的优势。
- 住户少，目前多数开发商主打的就是“大”，但是大不一定就好，人多，鱼龙混杂，小区后期管理混乱，小反而对于物业服务方面也会更加精致。并且业主在意见统一上也有较大的优势，成立业委会等会更加方便。
- 交房会更快。小地块项目建筑的速度会比一些整体交付的大地块项目呈现更快，打造时间更短。
- 地块较小也是即将面临的困难，难以社区环境，楼盘品质不容易塑造！





谢谢观看Thanks

