

CITY EXPRESS

城市快报

深圳市世联土地房地产评估有限公司
武汉市场研究组/2018年6月刊

微信扫描吧



本期摘要：

- 01. 全国楼市综述（5月）
- 02. 全国代表城市房价变化（5月）
- 03. 聚焦武汉市场（5月）



世联评估
WORLD UNION APPRAISAL



世联评估
WORLDUNION APPRAISAL

让数据 开口说话

OPENING

网罗房产大数据 盘点海量楼市资讯
以评级判断投资价值 借数据掌握市场异动



世联评估，为您提供权威的行业报告和数据分析

The world alliance assesment provides authoritative industry reports and data analysis for you.



您想要的楼市详情我们都有！

世联新产品——城市地产监测报告

政策叠出不穷，楼市瞬息万变，面对魔幻的中国楼市，如何看清市场？把握机会？防控投资风险？

中国的房地产市场正经历着历史上重要的调整 and 变化，“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”可以说十九大对未来的住房制度改革指明了新的方向。面对风云变化的楼市，如何全方位掌握楼市动态？世联新产品——市场监测报告依托世联数据平台，融合传统行业数据、市场数据、海量客户数据，描画出最真实最全面的房地产市场。

世联监测报告包含宏观环境、土地市场、一手房市场、存量房市场、租赁市场、板块评级六大模块，通过数据的整合，建模等手段，从不同指标不同维度来刻画房地产市场。

宏观环境

关键词：宏观环境、增速回落、政策盘点、持续调控

从宏观环境角度，监测及解读土地、金融信贷、人口政策、房地产相关政策等。

土地市场

关键词：土地供应、楼面地价

监测一二三线城市土地整体供应宗数、成交宗数、溢价率及重点企业拿地情况。

一手房市场

关键词：供应分析、成交分析、调控政策、商办市场

监测一二三线城市住宅市场供应套数、面积、成交套数、面积、成交均价及各城市商办市场成交情况。

存量房市场

关键词：主力户型、结构差异、价格区间

基于世联存量数据和用户访问量，对存量房市场价格进行监测，并对存量房市场进行结构特征分析。

租赁市场

关键词：房源分布、租金分布、供求分析

监测城市租赁市场放盘量、面积分布、价格分布及各区域情况。

板块评级

关键词：区位优势、抗跌性、投资价值、热度指数、热力图

基于世联数据平台，对城市板块通过区位优势、抗跌性、投资价值、热度指数、热力图等维度进行综合评级。

世联新产品特点：

➤ 角度多 全方位切入楼市分析

世联新产品内容涵盖宏观环境、楼市三级市场、租赁市场、板块评级。对楼市从宏观到微观，从一级市场到三级市场及租赁市场，从动因到市场表现，各个环节解读数据，满足不同需求。

租赁市场分析 | 房源面积区间分布均匀，各行政区主力面积区间不同

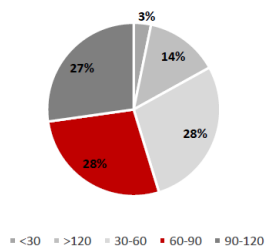
➤ 放盘房源户型丰富，各区间占比分布均匀。

30-60 m²、60-90 m²、90-120 m²的房源占比分别为28%、28%、27%；面积小于30 m²和面积大于120 m²的房源占比较小，分别为3%、14%。

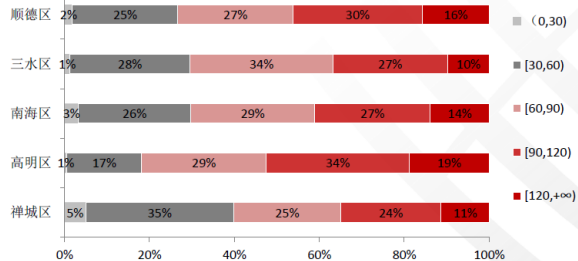
➤ 从行政区面积结构分析来看，各行政区主力面积区间不同

禅城区主力面积段为30-60 m²，占比35%；三水区、南海区主力面积段为60-90 m²；高明区、顺德区主力面积段为90-120 m²。

2018年3月各面积段房源占比情况



2018年3月份各区间段房源占比情况

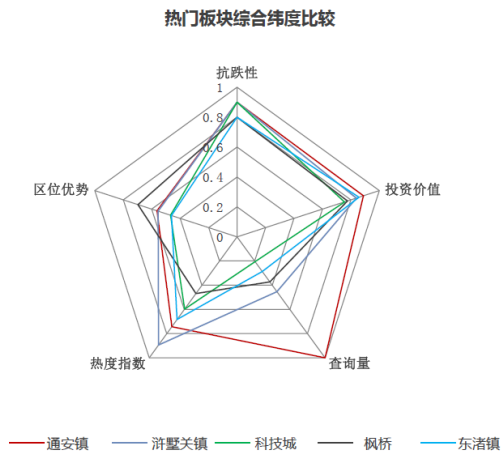


数据来源：世联数据平台

➤ 维度广 多指标刻画楼市异动

楼市表现不仅从传统的土地、一手、存量市场供应，成交维度呈现。同时根据服务国内金融机构覆盖率超过95%、具有市场公信力的世联数据平台的海量案例和客户数据，聚焦客户最关注的楼市细分市场；依托世联数据平台楼盘数据，结合楼盘属性，通过大数据建模，对城市不同板块进行评级，为网点选址、业务方向等决策提供技术支持。

板块评级 | 苏州市虎丘区



➤虎丘区作为苏州市近年重点发展的高新区整体抗跌性、投资价值占据优势。

➤浒墅关镇、通安镇在全市内的热点指数与查询量较高，在虎丘区内也是稳居前三。

➤浒墅关镇、通安镇、东渚镇作为老镇区，区位优势不显现，但正在进行的老镇改造项目，将进一步优化城乡建设布局，刺激周边生活配套商业功能的完善，存在较大的投资潜能。

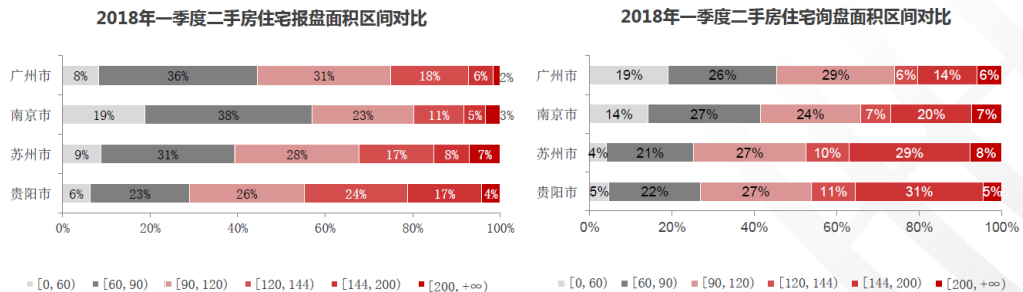
数据来源：世联数据平台

➤ 数据全 多渠道保障数据资源

世联监测报告汇聚世联数据平台、市场房源及官方途径等各方数据口径，通过对不同指标的可视化分析，全方位直观展示楼市详情。

二手房市场 | 面积 | 城市间分化明显，大面积住宅在三线城市活跃度更高

- 一、二线城市放盘主力户型集中在60-120 m²区间，广州占比为67%，南京占比为61%，苏州占比为59%。
- 一、二线城市大于120 m²区间占比 较少，广州、南京不到三成，苏州为32%。
- 苏州、贵阳面积段在144-200 m²之间分别占比29%和31%，大面积户型活跃度相对较高。



数据来源：世联数据平台

棋至中局 价量齐升红五月 露头就打 目标调控不动摇

全国存量住宅市场综述（5月份）

► 五月综述：红五月如期而至

世联EVS监测数据显示，五月份全国46座重点城市存量住宅加权均价为27,281元/㎡，环比名义涨幅1.2%，住宅市场传统“红五月”如期而至。

五月份房企逐步放弃价格博弈，重点城市供给加快释放，新增、存量住宅成交量均再上升。存量住宅成交环比上涨25.2%，新增住宅成交面积环比上涨9.7%（其中一线城市上涨25.6%，二线城市下跌10.2%，三线城市上涨27.9%）。

从趋势看，5~6月热点城市的市场活跃度会有所提高，特别是限价政策严格的区域，房企资金链压力持续加重，同时被抑制的购买力也正蓄势待发。

► 房价环比：二三线城市持续上涨

五月份重点城市存量住宅价格环比上涨的有36座（比上月减少1座），北京、深圳价量齐升有所反弹，广州、杭州则继续走高。受棚改与摇号等刺激，大量二三线城市在去库存政策持续下沉的支撑下仍保持韧性，住宅价格持续上涨。2017年全国棚改户高达515万套。2018年5月末央行抵押补充贷款（PSL）余额高达3.125万亿元，推高了部分城市的房价。

住宅价格环比涨幅居前的城市有青岛（5.6%）、西安（4.5%）、常州（4.2%）、大连（3.4%）及海口（3.3%）。

环比跌幅居前的城市有东莞（-1.6%）、天津（-1.1%）、温州（-0.6%）、石家庄（-0.5%）及苏州（-0.4%）。

► 2018年累计变化：上涨城市继续增加

EVS监测数据显示，重点城市住宅价格2018年累计上涨的有39座（比上月增加2座），下跌的城市有7座。

2018年累计涨幅居前的城市有青岛（18.2%）、西安（13.8%）、海口（13.6%）、贵阳（12.9%）及呼和浩特（12.8%）。

跌幅居前的城市有厦门（-8.6%）、珠海（-5.4%）、天津（-2.6%）、石家庄（-2.5%）及北京（-1.2%）。

► 行业的希望：高端有市场，低端有保障

棋至中局，房企逐步放弃价格博弈，供给加快释放。5月份新增、存量住宅成交量均上升，住宅市场传统“红五月”如期而至。随着楼市去库存的进一步深入，多地房地产市场库存告急，杭州、武汉、南京、长沙等热点城市出现“一房难求”现象，杭州、深圳、成都、西安等城市摇号买房盛况成为新闻焦点。

针对局部房地产热，政府采取“露头就打”的调控策略。住建部紧急约谈了涨幅明显的12个城市，两度重申调控目标不动摇、力度不放松，对未能实现调控目标的地方，坚决问责。今年前5个月，各地调控政策已经多达143次，地方调控持续深化并逐渐向三四线蔓延。自2017年以来，各大城市房贷利率均大幅度上调，也有利于从市场层面降温。

降杠杆，控价格是非常必要的。但当我们都采取了全球和历史最严厉的“房控”措施之后，还用有色眼睛看待城市化投资和老百姓居住需求，就会人为地带来问题，而且与调控目标相背离，无论如何市场规律总还是起作用的，人民对美好生活的向往和追求还要靠不断建设和努力。

行业的希望是：高端有市场，低端有保障，中端多渠道，租赁有层次，空置有代价，市场多主体，生活有改善。

EVS数据大公开——全国代表城市存量房价变化

2018年 变动排名	城市	2018年5月均价 (元/㎡)	环比变动	同比变动	2018年累计变动
1	青岛	22,176	5.6%	26.9%	18.2%
2	西安	11,305	4.5%	43.7%	13.8%
3	海口	12,758	3.3%	43.7%	13.6%
4	贵阳	8,524	2.1%	27.5%	12.9%
5	呼和浩特	8,963	2.9%	28.1%	12.8%
6	太原	10,174	0.8%	21.4%	11.2%
7	宁波	17,123	2.8%	25.4%	10.6%
8	常州	12,949	4.2%	31.5%	10.5%
9	三亚	28,112	2.3%	26.6%	9.8%
10	乌鲁木齐	7,974	2.2%	15.6%	9.7%
11	大连	12,777	3.4%	22.8%	9.3%
12	成都	13,198	0.6%	32.0%	8.6%
13	无锡	12,925	0.9%	24.6%	8.1%
14	沈阳	8,440	1.9%	15.0%	8.1%
15	惠州	9,473	3.1%	9.8%	7.6%
16	长沙	10,268	2.5%	24.5%	7.0%
17	烟台	9,308	2.5%	9.9%	6.8%
18	长春	7,655	3.1%	8.4%	6.7%
19	杭州	34,652	1.0%	25.1%	6.1%
20	哈尔滨	9,774	0.2%	20.3%	5.8%
21	泉州	10,093	0.2%	17.8%	5.8%
22	昆明	9,358	1.3%	11.4%	5.1%
23	中山	10,198	1.0%	17.2%	5.1%
24	南京	28,411	0.1%	8.8%	5.0%
25	兰州	10,999	2.3%	13.3%	4.9%
26	江门	7,208	1.6%	12.6%	4.8%
27	南昌	11,884	2.6%	15.8%	4.7%
28	合肥	14,560	0.3%	0.9%	4.0%
29	重庆	8,800	1.5%	11.6%	3.8%
30	武汉	18,765	-0.2%	18.5%	3.8%
31	东莞	15,822	-1.6%	5.5%	3.7%
32	济南	14,867	-0.1%	8.6%	3.4%
33	南宁	10,126	0.2%	24.9%	2.8%
34	广州	28,798	0.9%	8.5%	2.6%
35	深圳	50,069	2.5%	12.4%	2.0%
36	苏州	16,654	-0.4%	0.3%	0.9%
37	佛山	12,945	3.1%	1.8%	0.5%
38	郑州	15,055	-0.3%	0.7%	0.3%
39	福州	24,564	-0.4%	16.0%	0.2%
40	上海	51,304	-0.2%	-3.9%	-0.9%
41	温州	18,340	-0.6%	7.3%	-1.0%
42	北京	51,051	1.4%	-15.4%	-1.2%
43	石家庄	14,387	-0.5%	-8.3%	-2.5%
44	天津	21,860	-1.1%	-14.2%	-2.6%
45	珠海	20,125	0.3%	-10.7%	-5.4%
46	厦门	39,975	0.4%	-8.3%	-8.6%

数据来源：世联评估EVS



聚焦武汉市场

- 01 本地资讯 
- 02 土地市场 
- 03 新房市场 
- 04 存量市场 
- 05 市场预测 

5月武汉市本地房地产资讯

武汉 · 2018

★大动作！军运会重点配套项目——黄家湖大道与三环线交汇区域环境整治

军运会重点配套项目工程已于5月1日启动建设。项目包含综合管廊、电力隧道建设和高压电力架空线入地工程、青菱河综合整治及园林绿化提升三个子项。其中综合管廊全长2.93公里，电力隧道全长5.1公里。青菱河整治，西起规划青菱路，东止于京广铁路，全长1.7公里，设计渠道底宽60米。景观提升总面积为44.15公顷。此外，还将在青菱河两岸将打造44.15公顷的滨河绿化带，成为周边市民日常休闲的好去处。

★2020年武汉四环线独立成环 建成长江航运中心

5月10日，全市交通运输系统拼搏赶超暨“四大攻坚战”推进会举行。为加快构建我市综合交通运输体系，引领城市及区域经济发展，市交委将用3年时间，在全市交通运输行业打响高速公路、干线公路、“四好”农村路及水运发展“四大攻坚战”，在市域内打造“三环十五射”高速公路网，全面建成长江航运中心。

★武汉“建筑国家队”连通“一带一路”高速大动脉

中建以设计施工总承包模式实施这一南北高速大动脉的苏库尔至木尔坦段(以下简称“中建PKM项目”)，设计、建设均来自中国，纵贯巴基斯坦最大的两个经济强省，全长392公里，双向6车道，设计时速120公里。此次率先通车的路段全长33公里，比合同工期提前15个月。标志中巴经济走廊最大交通基础设施项目迎来阶段性收获，展现了中国速度和质量。

★新河特大桥拓宽为8车道！2019年上半年通车

新河特大桥工程起自黄陂区滢口街南湖村，南与汉口解放大道延长线相连，向北跨越新河、民生堤、西湖村，一直延伸至汉口北大道，与新十公路对接，全程走向与轻轨1号线平行，线路总长约4公里，设计时速60公里。完工后，武汉中心城区与黄陂区之间将增加一条免费道路，市民可经由解放大道直抵汉口北，随后快速出城，预计今年年底主线主体结构贯通，2019年上半年建成通车。

★姑嫂树高架连三环线匝道今通车 新增3条匝道

5月28日，姑嫂树高架连三环线匝道正式通车。新增3条匝道后，目前共有7条匝道的姑嫂树立交，实现了机场二通道、三环线的全互通功能。中心城区车辆经姑嫂树高架、三环线可快速进入常青花园片区，将有效分流二环线汉口火车站段、常青路段车流量，缓解周边交通拥堵



刚需福音！6月起武汉刚需优先选房比例提升至60%！

2018年4月下旬，武汉便发布了“刚需无房家庭优先选房”的房源比例由40%扩大到60%以上的消息，但当时没有确定执行时间。现执行时间已定，从今年6月起执行，这无疑给刚需族带来了重大利好。

5月24日，武汉市举行大学生安居房新闻发布会，武汉将筹集租赁房60万平方米，新增租赁房、共有产权房地地的50%以上用于建设大学毕业生保障房。自今年6月份开始，将现在刚需优先选房比例由40%提高至60%，更大程度满足大学毕业生的购房需求。

从房源上来看，武汉预售备案价格在18000元/平方米以下的新建项目中，低于120平方米的住房，应按照不少于40%（含40%）的房源比例，纳入优先选房范围，努力满足武汉首套刚需购房需求。

从优先选房适用对象上来看，凡在武汉无自有住房、符合限购政策规定、购房之日起3年内无住房交易记录的家庭，可以优先选购一套新建商品住宅。

世联观点：新政更加精准，避免了刚需和投资性购房需求同台竞争，有利于稳定市场，同时还能在保障购房者权益方面起到积极作用。意味着更多的刚需购房者将得到政策的眷顾，对于刚需族来说，难的是买到房，楼市新政无疑给刚需派发了一个定心丸。

此次，武汉在全国率先开展首套刚需购房家庭优先选房工作，将切实解决刚需群体居住需求，化解“一房难求”局面，同时，全国多城效仿武汉推进刚需优先选房。所以在政策的总要求下，接下来可能会有越来越多的城市出台类似支持刚需买房的政策，尤其是在新房方面。

《武汉市大学毕业生保障性住房供给与管理办法（试行）》出台

5月23日，我市正式出台《武汉市大学毕业生保障性住房供给与管理办法（试行）》（以下简称办法），符合相应条件的情况下，毕业3年内的大学毕业生可申请大学毕业生租赁房，毕业5年内可申请购买1套大学毕业生安居房。

《办法》规定，毕业3年内的大学毕业生、拥有本市户籍、家庭在本市无自有住房的，可申请大学毕业生租赁房；毕业5年内的大学毕业生，拥有本市户籍，在本市创业就业满1年，家庭在本市无自有住房，且3年内无住房交易记录的，可申请购买1套大学毕业生安居房。

就户型及房源上，《办法》中强调以集中新建、配建、改建、租赁等多种渠道筹集，安居房以60平方米左右的小户型为主，租赁房以人均租住面积20平方米为主，实行封闭运行、循环退出。

今后，中心城区在商品住房开发项目中，按照住宅总建筑面积扣除就地还建住宅建筑面积后的6-12%的比例配建大学毕业生租赁房。

租金上，大学毕业生租赁房，按照低于市场价20%（如属于合租的可低于市场价30%）向大学毕业生出租。租赁期限上，大学毕业生租赁房实行“有偿租赁、限期租住”。租赁期一般为3年，期满退出。确有需要的，经本人申请最多可再延长2年，延长期内租金标准按照市场价执行。

**★安居房禁止上市交易，开发商可回购或出售给其他大学毕业生**

《办法》明确提出：完全产权安居房，以低于市场20%向大学毕业生出售；共有产权安居房，房屋产权20%以上份额由项目开发企业持有，剩余份额以市场价向大学毕业生出售。与此同时，大学毕业生安居房被明令禁止上市交易，但可以通过开发企业回购或出售给其他符合条件的大学毕业生。

购房人如需出售或者退出大学毕业生安居房，拥有完全产权的，由项目开发企业按照届时市场价的80%予以优先回购，项目开发企业放弃优先回购的，购房人可按照届时市场价的80%出售给其他符合条件的大学毕业生；拥有共有产权的，由共有产权人按照届时市场价优先回购大学毕业生持有的产权份额，共有权人放弃优先回购的，购房人可按照届时市场价将其持有的产权份额出售给其他符合条件的大学毕业生。新购房人获得房屋性质、所占房屋产权份额比例不变。

大学毕业生安居房回购及再次出售时的市场价格，以及大学毕业生租赁房租金价格，由各区按照相关规定，经具有相应资质的房地产市场评估机构评估后确定。

★伪造材料将追究相应责任

《办法》明确提出：完全产权安居房，以低于市场20%向大学毕业生出售；共有产权安居房，房屋产权20%以上份额由项目开发企业持有，剩余份额以市场价向大学毕业生出售。与此同时，大学毕业生安居房被明令禁止上市交易，但可以通过开发企业回购或出售给其他符合条件的大学毕业生。

购房人如需出售或者退出大学毕业生安居房，拥有完全产权的，由项目开发企业按照届时市场价的80%予以优先回购，项目开发企业放弃优先回购的，购房人可按照届时市场价的80%出售给其他符合条件的大学毕业生；拥有共有产权的，由共有产权人按照届时市场价优先回购大学毕业生持有的产权份额，共有权人放弃优先回购的，购房人可按照届时市场价将其持有的产权份额出售给其他符合条件的大学毕业生。新购房人获得房屋性质、所占房屋产权份额比例不变。

大学毕业生安居房回购及再次出售时的市场价格，以及大学毕业生租赁房租金价格，由各区按照相关规定，经具有相应资质的房地产市场评估机构评估后确定。

★保障性住房申请方式

1. 租赁和购买大学毕业生保障性住房，实行申请-审核-公示-轮候或者摇号分配制度。
2. 大学毕业生保障性住房可通过“百万大学生留汉创业就业信息服务平台”或者各区政务服务中心“大学生创业就业服务专窗”申请。
3. 审核及分配结果通过各区政务网站公示。
4. 大学毕业生安居房购买申请结合项目建设进度和房源等情况开展。

世联观点：为深入做好大学毕业生后留汉工作，实现留下大学生向留住大学生转变。新政策围绕“留下来、好安居、易创业”三大痛点，从百万大学生“用户视角”出发，制定清单式、易获得的政策，帮助广大大学生留在武汉、立业武汉。更大程度满足刚需群体的购房需求，化解“一房难求”局面。

土地出让情况

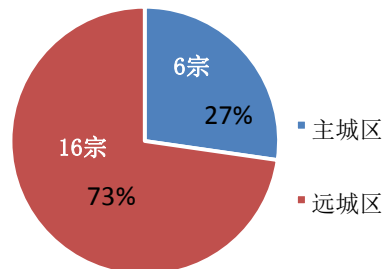
5月的武汉土拍市场共迎来一场土拍。共计出让**22宗**地块，净用地面积约**107.19万平**，起拍总价**36.54亿元**。其中19宗为网上挂牌，另外3宗地为现场挂牌。

从供应区域来看，远城区成为供地主力，蔡甸区出让5宗地、江夏出让4宗地、黄陂区出让5宗地、新洲区出让2宗地。主城区共计出让6宗地。

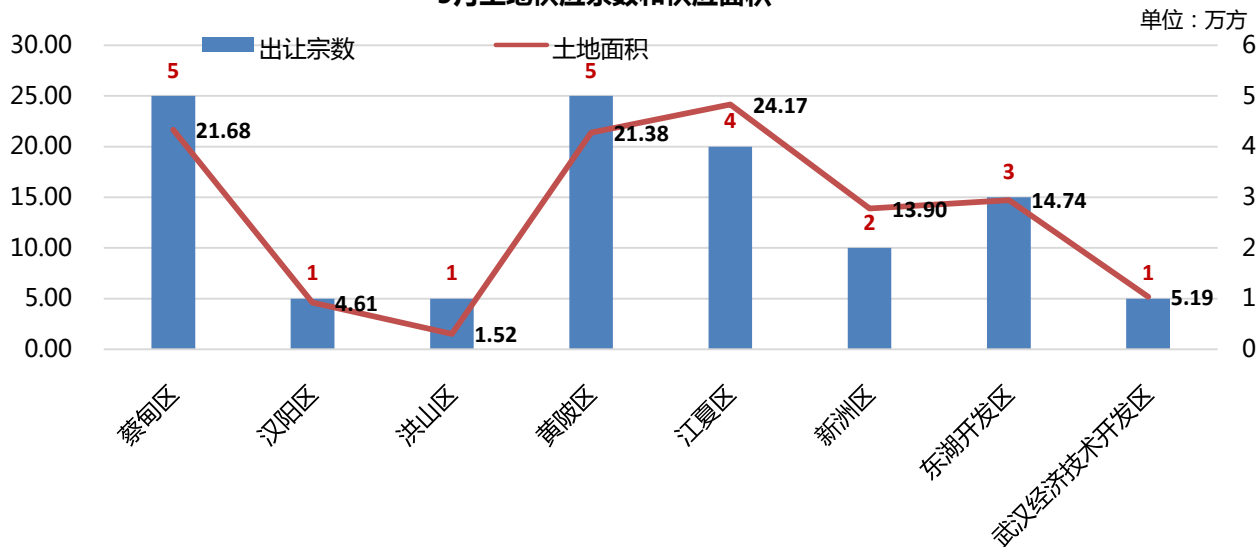
从供应土地性质来看，工业用地占据大半江山，共计有**13宗**地为工业用地性质，另外**2宗**为商服用地，**3宗**地为住宅性质。

从供应土地面积来看，工业用地也是占地最多，共计有**56.05万方**，住宅共计**41.41万方**，商服**6.48万方**，科教用地**3.23万方**

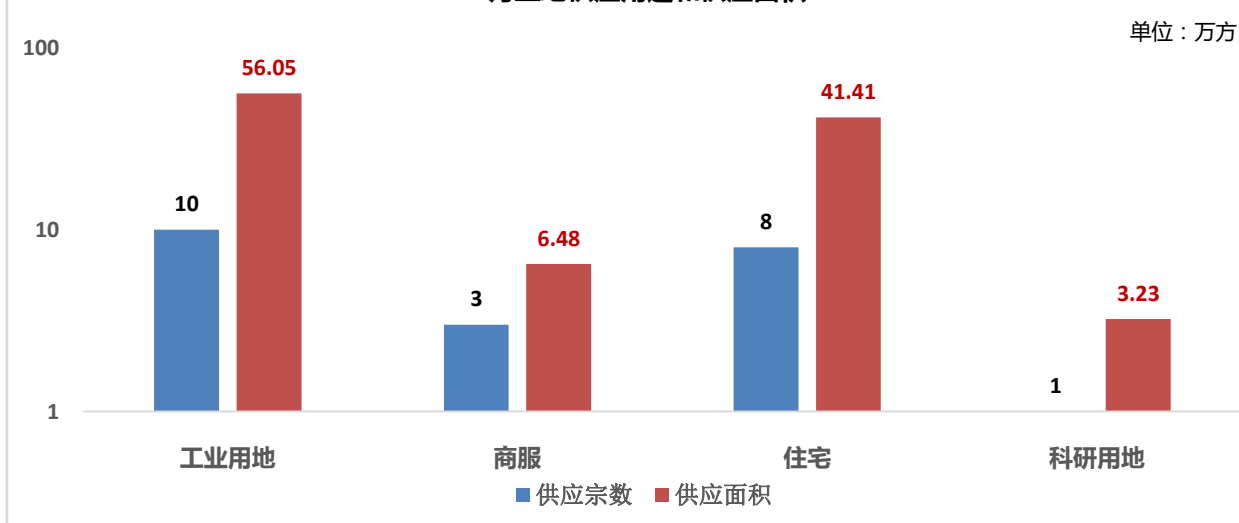
供应宗数占比



5月土地供应宗数和供应面积



5月土地供应用途和供应面积





土地出让一览表

序号	地块编号	土地位置	土地面积 (公顷)	土地用途	出让方式	起始价 (万元)	原土地使用者
1	工JX (2018) 007号	江夏区庙山办事处幸福村	14.43	工业用地	网上挂牌	6315	江夏区土地整理储备供应中心
2	工DK (2017-01) 02	神墩五路以南、神墩一路以西	2.74	工业用地	网上挂牌	1071	东湖开发区土地储备分中心
3	工DK (2018-01) 02	神墩一路以西、神墩五路以北	2.51	工业用地	网上挂牌	979	东湖开发区土地储备分中心
4	P (2018) 031号	洪山区狮子山街珞狮路310号	1.52	住宅	现场挂牌	32200	洪山区土地整理储备中心
5	P (2018) 035号	新洲区汪集街汪集村、童畈村, 汉施公路以东	7.76	住宅	网上挂牌	12800	新洲区土地储备中心
6	P (2018) 036号	新洲区邾城街民防路以东、古城大道以西	6.14	住宅	网上挂牌	39140	新洲区土地储备中心
7	P (2018) 037号	武汉经济技术开发区141R2地块	5.19	住宅	网上挂牌	49003	武汉市土地整理储备中心武汉经济技术开发区分中心
8	P (2018) 038号	江夏区庙山办事处邬树村	1.30	商服	网上挂牌	5660	江夏区土地整理储备供应中心
9	P (2018) 039号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	6.75	住宅	网上挂牌	43220	黄陂区土地储备中心
10	P (2018) 040号	黄陂区盘龙城经济开发区兴龙路以北, 宋家岗东路以东	5.36	住宅	网上挂牌	48250	黄陂区土地储备中心
11	P (2018) 041号	黄陂区前川街木兰大道以东、百泰路以北	0.48	住宅	网上挂牌	2250	黄陂区土地储备中心
12	P (2018) 042号	青山区沿港路	0.58	商服	网上挂牌	11250	武汉钢铁集团房地产开发有限责任公司
13	P (2018) 043号	黄陂区盘龙城经济开发区冯民路以东、府河以北	8.22	住宅	现场挂牌	45400	黄陂区土地储备中心
14	工CD (2018) 04号	麦山街丛林村 (麦山街双丰大街与双丰五路交汇处以东)	2.31	工业用地	网上挂牌	560	蔡甸区土地储备中心
15	工CD (2018) 05号	麦山街丛林村、新安堡村 (麦山街双丰大街与双丰五路交汇处以东)	14.92	工业用地	网上挂牌	5150	蔡甸区土地储备中心
16	工CD (2018) 06号	大集街南湾村 (大集街九康大道与竹林一路交汇处以东)	2.97	工业用地	网上挂牌	720	蔡甸区土地储备中心
17	工CD (2018) 07号	大集街鹤林村 (大集街花园湾二街与竹林四路交汇处以西)	0.73	工业用地	网上挂牌	180	蔡甸区土地储备中心
18	工CD (2018) 08号	大集街鹤林村 (大集街花园湾二街与竹林四路交汇处以西)	0.74	工业用地	网上挂牌	180	蔡甸区土地储备中心
19	工JX (2018) 008号	江夏区庙山办事处普安村、向阳村	3.23	科研用地	网上挂牌	2905	江夏区土地整理储备供应中心
20	工JX (2018) 009号	江夏区龙泉街幸福村、新农村	5.20	工业用地	网上挂牌	2035	江夏区土地整理储备供应中心
21	P (2018) 044号	汉阳区四新大道与汉城路交叉口东南角	4.61	商服	现场挂牌	51610	武汉市土地整理储备中心 (新区)
22	工DK (2018-06) 01	左岭大道以东、科技一路以北	9.48	工业用地	网上挂牌	4553	东湖开发区土地储备分中心



土地成交一览表 —— 成交4宗，零溢价率

地块所属行政区	地块编号	土地使用权竞得人	土地位置	土地面积(公顷)	土地用途	容积率	起始价(万元)	成交价(万元)
东湖新技术开发区	P(2018) 032号	武汉华楚立科技有限公司	东湖新技术开发区高新大道以北、高新园路以东	1.87	商服	3	8726	8726
东湖新技术开发区	P(2018) 033号	武汉同信益置业有限公司	东湖新技术开发区高新二路以北、光谷四路以西	6.15	商服	1	12280	12280
东湖新技术开发区	P(2018) 034号	武汉尚龙置业有限公司	东湖新技术开发区神墩三路以南、光谷五路以西、高新二路以北、豹溪路以东	10.08	住宅	1.5-13.4	122818	122818
洪山区	P(2018) 031号	武汉鑫合利房地产开发有限公司	洪山区狮子山街珞狮路310号	1.52	住宅	3	32200	32600

下月土拍预告：九宗土地出让，总起价 25.7 亿，黄陂新洲唱主角

序号	行政区	地块编号	土地位置	土地面积(公顷)	土地用途	出让方式	起始价(万元)	原土地使用者
1	新洲区	P(2018) 035号	新洲区汪集街汪集村、童畈村，汉施公路以东	7.76	住宅、商服	网上挂牌	12800	新洲区土地储备中心
2	新洲区	P(2018) 036号	新洲区邾城街民防路以东、古城大道以西	6.14	住宅	网上挂牌	39140	新洲区土地储备中心
3	武汉经济技术开发区	P(2018) 037号	武汉经济技术开发区141R2地块	5.19	住宅	网上挂牌	49003	武汉市土地整理储备中心武汉经济技术开发区分中心
4	江夏区	P(2018) 038号	江夏区庙山办事处邬树村	1.30	商服	网上挂牌	5660	江夏区土地整理储备供应中心
5	黄陂区	P(2018) 039号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	6.75	住宅	网上挂牌	43220	黄陂区土地储备中心
6	黄陂区	P(2018) 040号	黄陂区盘龙城经济开发区兴龙路以北，宋家岗东路以东	5.36	住宅	网上挂牌	48250	黄陂区土地储备中心
7	黄陂区	P(2018) 041号	黄陂区前川街木兰大道以东、百泰路以北	0.48	住宅	网上挂牌	2250	黄陂区土地储备中心
8	黄陂区	P(2018) 042号	青山区沿港路	0.58	商服	网上挂牌	11250	武汉钢铁集团房地产开发有限责任公司
9	黄陂区	P(2018) 043号	黄陂区盘龙城经济开发区冯民路以东、府河以北	8.22	住宅、商服	现场挂牌	45400	黄陂区土地储备中心

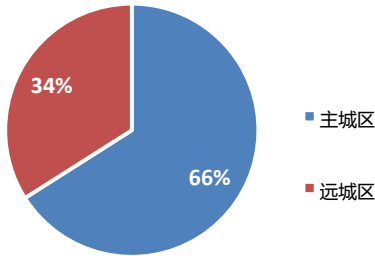
世联观点：下月土拍可以说是远城区的天下了，纵观2018年一季度的武汉土地市场我们可以发现，武汉推地由中心城区慢慢趋向新城区，类似于新洲、汉南、阳逻、经开、江夏等新区已是房企布局的重点。

当城市中心区域各项功能愈加完善，各种机遇就会向远城区蔓延。作为武汉面积最大、人口最多的远城区，黄陂区在2018年伊始迎来了全面爆发。出让的9宗地块中，黄陂区占5宗，起拍总价达15.04亿元，俨然成为武汉远城区中的“黑马”之一。不论是在交通规划，还是在产业以及商业等配套上，黄陂区以绝对的优势快速崛起，这既是在武汉这个新一线城市推动下的结果，也是黄陂人民的重大利好。

武汉市新房2018年5月供应

5月武汉楼市小幅升温 楼盘上市加快推动

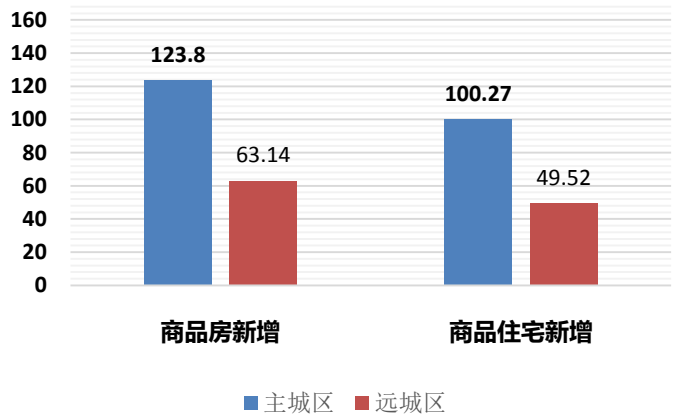
2018年5月份(5月1号-5月31号)，据统计数据显示，全市商品房新增供应**186.94**万方，其中主城区**123.80**万方，远城区**63.14**万方。。



2018年4月武汉商品住宅新增供应分布情况

全市商品住宅新增供应**149.79**万方，环比今年4月份增长**2.6%**，同比增长**38.2%**，其中主城区新增供应**100.27**万方，环比减少**7.8%**，同比增长**24.6%**，远城区新增供应**49.52**万方，环比增长**33%**，同比增长**77.6%**。

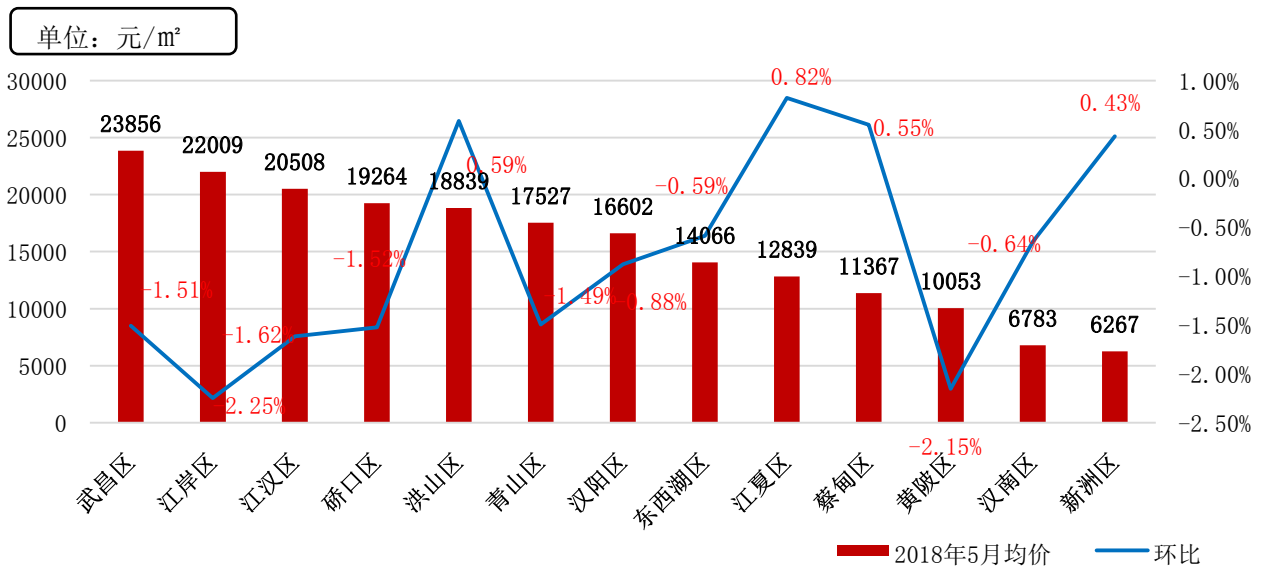
2018年5月武汉楼市新增供应情况 单位（：万方）



武汉市二手房2018年5月走势

从监测结果看，2018年5月份武汉二手房价整体均价为**18765**元/平方米，较2018年4月份的**18794**元/平方米，呈现小幅下跌。

武汉市行政区均呈现小幅下跌，其中江岸区的跌幅最大，为**2.25%**；全市均价最高区域仍为**武昌区**，5月均价为**23856**元/平方米。





江岸区均价

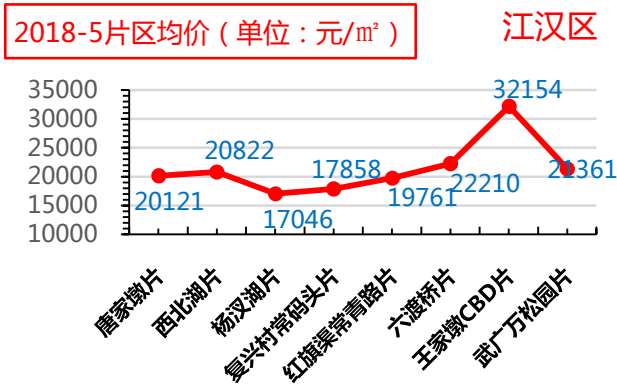
2018年5月江岸区均价为22009元/m²，对比上月的22515元/m²，下跌了2.25%



序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	后湖片	同安家园	19050	-0.53%
2	二七百步亭片	银泰御华园	22642	-1.23%
3	二七百步亭片	东立国际	24062	-0.65%
4	后湖片	幸福时代	21054	-0.69%
5	三阳路片	融科天城	34838	0.53%
6	二七百步亭片	锦湖金利花园	16307	0.65%
7	二七百步亭片	百步亭花园现代城	23320	-0.79%
8	后湖片	新地盛世东方	20805	-1.39%
9	三阳路片	时代广场	30970	-1.13%
10	后湖片	同鑫花园	18118	-0.75%

江汉区均价

2018年5月江汉区均价为20508元/m²，对比上月的20845元/m²，下跌了1.62%



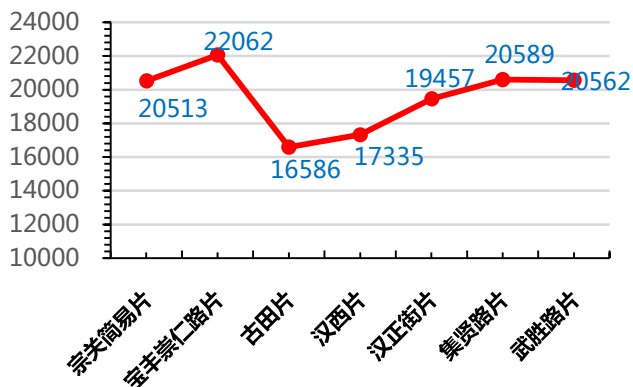
序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	六渡桥片	世纪江尚中心	33351	-1.09%
2	六渡桥片	宝利金国际公馆	26147	0.28%
3	红旗渠常青路片	福星惠誉福星城	19234	-0.83%
4	西北湖片	三金华都	25008	-3.24%
5	红旗渠常青路片	万科城	21441	1.11%
6	红旗渠常青路片	泛海国际居住区樱海园	33619	-0.47%
7	唐家墩片	新华西美林公馆	24740	0.01%
8	红旗渠常青路片	新华家园	17420	-1.21%
9	杨汭湖片	富康花园	15165	-1.30%
10	唐家墩片	顶琇晶城	21362	0.49%

硚口区均价

2018年5月硚口区均价19264为元/m²，对比上月的19562元/m²，下跌了1.52%

2018-5片区均价（单位：元/m²）

硚口区



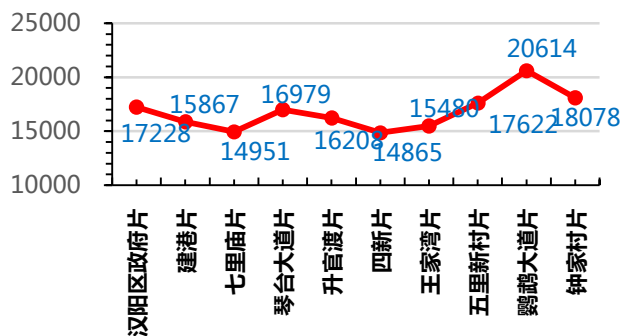
序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	汉正街片	江山如画	25173	1.80%
2	古田片	广电江湾新城	20697	0.14%
3	古田片	三金香港映象	20804	0.31%
4	汉西片	保利香槟国际	22405	-1.99%
5	宗关简易片	融侨锦江	25303	0.68%
6	古田片	融侨锦城	19591	0.20%
7	宝丰崇仁路片	星汇云锦	31239	0.98%
8	汉正街片	银丰富苑	17517	1.99%
9	宗关简易片	丽水康城	20644	-0.44%
10	宗关简易片	博学仕府	20775	0.30%

汉阳区均价

2018年5月汉阳区均价为16602元/m²，对比上月的16749元/m²，下跌了0.88%

2018-5片区均价（单位：元/m²）

汉阳区



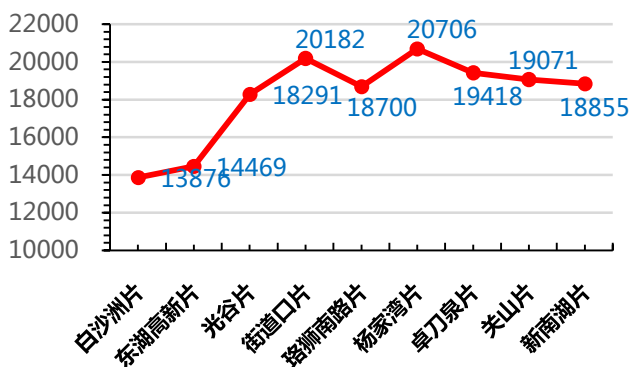
序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	王家湾片	龙阳1号	18316	-0.44%
2	钟家村片	鹦鹉花园	19171	0.28%
3	七里庙片	金龙花园	15933	0.21%
4	鹦鹉大道片	广电兰亭都荟	20761	1.48%
5	四新片	观澜国际	15526	0.60%
6	琴台大道片	华润置地中央公园	22040	1.17%
7	升官渡片	南国明珠	17082	0.01%
8	钟家村片	都市兰亭	25209	0.46%
9	汉阳区政府片	十里新城	18519	-0.04%
10	建港片	三里民居	15661	0.72%

洪山均价

2018年5月洪山区均价为18839元/m²，对比上月的18729元/m²，上涨了0.59%

2018-5片区均价（单位：元/m²）

洪山区



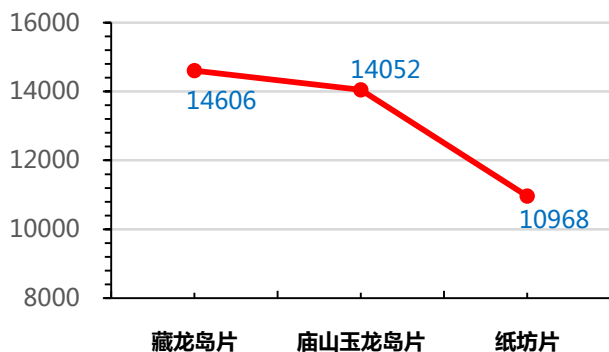
序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	新南湖片	保利心语	20177	-0.30%
2	卓刀泉片	名都花园	20998	0.57%
3	新南湖片	金地格林小城	24024	-1.14%
4	卓刀泉片	保利华都	24195	0.41%
5	新南湖片	保利中央公馆	21983	0.43%
6	新南湖片	大华南湖公园世家	22839	0.40%
7	卓刀泉片	保利蓝海郡	20686	0.03%
8	卓刀泉片	领秀城	21312	-0.22%
9	光谷片	金地中心城	19602	-0.27%
10	杨家湾片	保利拉菲	20844	0.79%

江夏区均价

2018年5月江夏区均价为12839元/m²，对比上月的12734元/m²，上涨了0.82%

2018-5片区均价（单位：元/m²）

江夏区

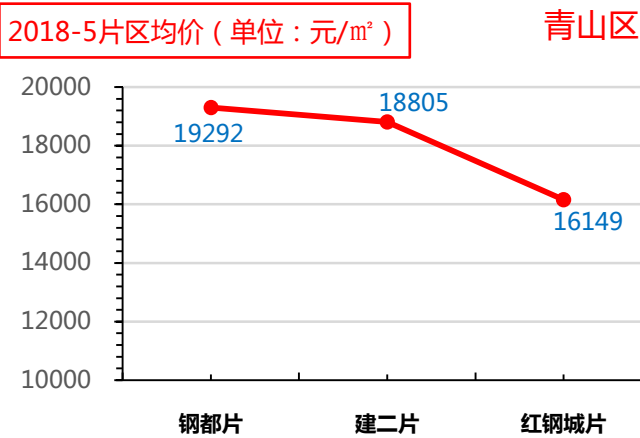


序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	藏龙岛片	阳光100大湖第	12694	3.76%
2	庙山玉龙岛片	保利海上五月花	13193	0.70%
3	庙山玉龙岛片	当代国际花园	23525	2.37%
4	藏龙岛片	卡梅尔小镇	16051	2.24%
5	藏龙岛片	水晶郦都	15625	1.66%
6	庙山玉龙岛片	梅南山居	11442	2.89%
7	关山片	保利花园	21164	0.79%
8	藏龙岛片	保利清能西海岸	14152	1.84%
9	关山片	清江山水	20758	1.34%
10	庙山玉龙岛片	现代森林小镇	20617	-1.08%



青山区均价

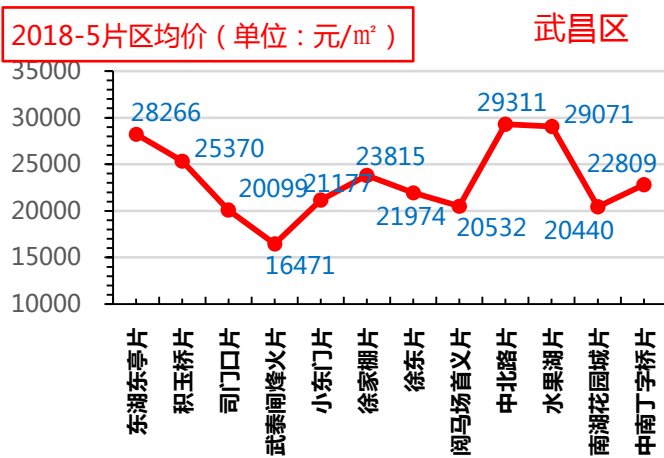
2018年5月青山区均价为17527元/m²，对比上月的17793元/m²，下跌了1.49%。



序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	钢都片	奥山世纪城	23895	0.09%
2	建二片	江南春城	23231	-2.74%
3	钢都片	大华铂金华府	23462	1.00%
4	红钢城片	中交红钢城	15067	-0.09%
5	建二片	钢花新村121街	19020	-0.76%
6	红钢城片	绿地香树花城	12952	3.30%
7	建二片	福星惠誉青城华府	20316	-0.75%
8	红钢城片	临江港湾	15611	1.26%
9	钢都片	碧苑花园	16245	1.53%
10	钢都片	青山现代花园	15022	-1.86%

武昌区均价

2018年5月武昌区均价为23856元/m²，对比上月的24221元/m²，下跌了1.51%



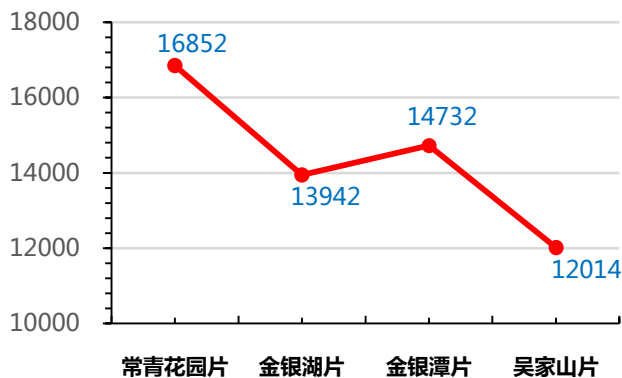
序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	徐家棚片	武汉绿地国际金融城	30813	-1.45%
2	南湖花园城片	水域天际	25400	-0.51%
3	积玉桥片	融侨华府	29277	-1.29%
4	南湖花园城片	华锦花园	20234	-1.69%
5	中北路片	统建锦绣江南	29740	0.41%
6	徐东片	华腾园	21484	-0.22%
7	徐东片	恒大首府	30397	-0.78%
8	徐东片	东湖春树里	22941	-1.28%
9	南湖花园城片	中央花园碧云天	20609	1.05%
10	中北路片	中国铁建1818中心	28299	-4.18%

东西湖区均价

2018年5月东西湖区均价为14066元/m²，对比上月的14149元/m²，下跌了0.59%

2018-5片区均价（单位：元/m²）

东西湖区



序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	常青花园片	美联奥林匹克花园	18581	1.08%
2	金银湖片	银湖翡翠	17987	-0.53%
3	常青花园片	将军家苑	14512	0.55%
4	金银湖片	碧海花园	12268	0.54%
5	吴家山片	富丽雅花园	12140	-0.33%
6	吴家山片	九坤五环华城	12469	1.33%
7	金银湖片	顺驰泊林	12033	1.39%
8	常青花园片	常青花园五小区	23327	-0.52%
9	常青花园片	华星晨龙城	14737	-0.96%
10	金银湖片	翠堤春晓	13599	-0.80%

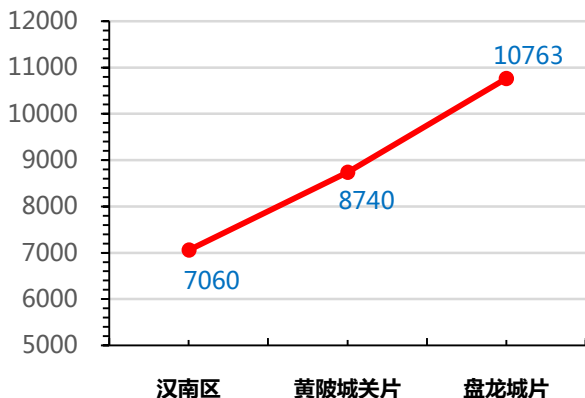
汉南区和黄陂区均价

2018年5月汉南区均价为6784元/m²，对比上月的6824元/m²，下跌了0.64%

2018年5月黄陂区均价为10053元/m²，对比上月的10274元/m²，下跌了2.15%

2018-5片区均价（单位：元/m²）

汉南区和黄陂区



序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	汉南区	圣特立国际花园	7597	-3.44%
2	汉南区	武汉碧桂园	8437	-2.47%
3	汉南区	薇湖水岸	6461	-1.95%
4	汉南区	梦泽园	5151	-2.64%
5	汉南区	左岸凤凰城	6958	0.00%

序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	盘龙城片	名流人和天地	10452	-0.08%
2	盘龙城片	恒大名都	11190	-1.73%
3	盘龙城片	歌林花园	11920	0.82%
4	黄陂城关片	黄陂广场	9476	-0.29%
5	黄陂城关片	博创中央公馆	8154	-1.79%

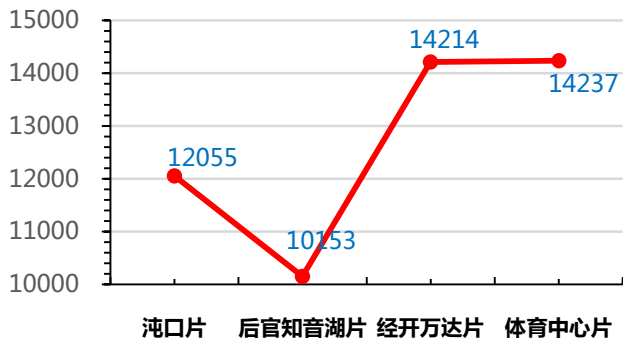


蔡甸区均价

2018年5月蔡甸区均价为11367元/m²，对比上月的11305元/m²，上涨了0.55%

2018-5片区均价（单位：元/m²）

蔡甸区



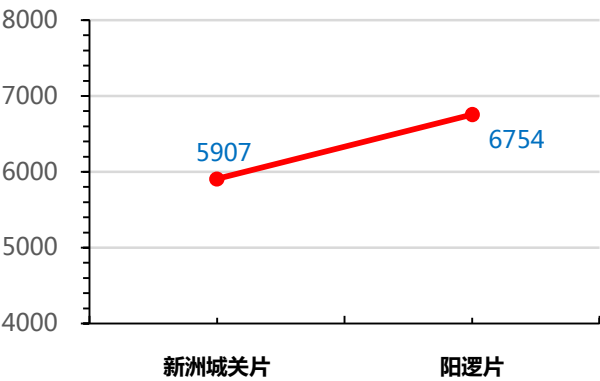
序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	后官知音湖片	东方夏威夷	11100	0.62%
2	沌口片	东风阳光城	14233	1.59%
3	经开万达片	奥林花园	14218	-1.79%
4	后官知音湖片	联投金色港湾	14214	0.52%
5	后官知音湖片	人信千年美丽	11569	-0.86%
6	沌口片	水木清华	13823	0.60%
7	沌口片	泰合百花公园	13487	2.59%
8	沌口片	海天幸福小城	10689	-0.81%
9	后官知音湖片	听涛观海	10768	-2.45%
10	沌口片	佳和馨居	13020	-0.01%

新洲区均价

2018年5月新洲区均价为6267元/m²，对比上月的6240元/m²，上涨了0.43%

2018-5片区均价（单位：元/m²）

新洲区



序号	片区	楼盘名称	均价	涨跌幅
1	阳逻片	保利圆梦城	8110	-1.95%
2	新洲城关片	祥和世纪城	7784	1.96%
3	阳逻片	书香名苑	5642	-3.47%
4	阳逻片	玫瑰园小区	4868	-1.32%
5	新洲城关片	懿尚城	7096	-0.85%
6	新洲城关片	翰林华府	6362	3.13%
7	新洲城关片	安泰新苑	4562	-4.58%
8	新洲城关片	银宽世纪城	4627	-1.36%



政策颁布

5月份，武汉进一步落实人才引进政策，不仅放宽落户政策，还提出让大学毕业生以低于市场价20%的价格租到租赁房、买到安居房。5月14日，武汉市正式公布第三批住房租赁试点企业和项目；从5月1日起公积金的额度政策也再次放开，其中首套房公积金最高贷款额度调整为70万元，第二次使用公积金贷款时，如果已还清将不再扣减，即买两套房合计公积金可贷款120万；

各种政策继续围绕吸引人才战略，满足居民自住首套刚需、改善需求的调控，更好解决群众住房问题。进入2018年以来，武汉市房地产市场在最严调控下已初见成效，不少新盘的备案价开始下调，一些曾经预言高价的纯新盘，最终也以较低的价格入市，根据世联EVS监测数据显示，武汉市二手房5月份均价与4月份均价基本持平，整体均价小幅下跌。

后市预测

武汉市房管局公布，自6月1日起武汉将把全市刚需优先选房的房源比例，由40%提高至60%。刚需优先政策，让符合条件的首次置业人群拥有优先选房资格，同时刚需选房中没有摇到号的购房者，仍可以再次参加统一开盘，相当于拥有两次购房机会。随着大学生刚需优先选房比例的进一步提升，以及大学生安居房的逐步入市，武汉刚需选房将得到进一步的保障。

6月武汉预计开盘量将达到70个，推盘量将高于5月份。武汉楼盘上市速度加快，除远城区外，二七滨江、汉口中心区、汉阳中心区等也有大量优质楼盘上市，供应的增长将推动武汉楼市热销，不过在各种政策的调控下，武汉楼市会逐步趋向稳定。

联系我们 Contact Us



世联策略 | 世联资产



▲ 深圳

联系人: 苏武超、李枫、王小方
联系电话: 0755-82548119、82548062、82763679
电邮: suwc@worldunion.com.cn
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

▲ 广州

联系人: 刘海清
联系电话: 020-37619378
电邮: liuhaiqing@worldunion.com.cn
地址: 广州市越秀区东风东路761号丽丰中心23楼01-03单元

▲ 东莞

联系人: 彭爱民、袁伟明
联系电话: 0769-23022525、23022581
电邮: yuanwm@worldunion.com.cn
地址: 东莞市南城区新城石竹路3号广发金融大厦A座1203单元

▲ 佛山

联系人: 占波
联系电话: 0757-82786303
电邮: zhanbo@worldunion.com.cn
地址: 佛山市禅城季华六路11号1座恒福国际14楼1410-1411室

▲ 厦门

联系人: 彭爱民
联系电话: 18688668667/13751405037
电邮: pengam@worldunion.com.cn
地址: 厦门市思明区展鸿路82号厦门国际金融中心806

▲ 北京

联系人: 刘佳、吕玥涵
联系电话: 010-59689666、59689800
电邮: liujia@worldunion.com.cn
地址: 北京市朝阳区建国路甲92号世茂大厦C座14层

▲ 青岛

联系人: 王卓、张华
联系电话: 18610077126、0532-68619062
电邮: wangzhuo@worldunion.com.cn
地址: 青岛市市南区福州南路83号甲博海中心24层2408-2411室

▲ 上海

联系人: 王飞强、戴倩
联系电话: 021-23568958、23568908
电邮: wangfq@worldunion.com.cn
地址: 上海市静安区万荣路777弄大宁音乐广场H座6楼602室

▲ 南京

联系人: 周丽莉
联系电话: 025-52803936
电邮: zhouli@worldunion.com.cn
地址: 南京市秦淮区中山东路288号新世纪广场A座1901室

▲ 杭州

联系人: 彭爱民
联系电话: 0571-28101738、18688668667
电邮: pengam@worldunion.com.cn
地址: 杭州市江干区和兴路和环站东路交叉口东站西子国际5层

▲ 武汉

联系人: 杨凯
电话: 027-87738313、18682153123
电邮: yangk@worldunion.com.cn
地址: 武汉市武昌区中北路109号凯德1818写字楼12层1203室

▲ 成都

联系人: 苏武超
联系电话: 028-61811535、13828799315
电邮: suwc@worldunion.com.cn
地址: 成都市锦江区一环路东五段8号天府国际1404室

▲ 重庆

联系人: 孟刚
联系电话: 023-63701562、18581884550、13635467908
电邮: menggang@worldunion.com.cn
地址: 重庆市江北区庆云路6号国金中心T5栋502、503室

▲ 世联资产

联系人: 王卓、王小方
联系电话: 18610077126、0755-82763679
电邮: wangzhuo@worldunion.com.cn
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

▲ 资产证券化

联系人: 陈迅
联系电话: 0755-82736364
电邮: chenxun@worldunion.com.cn
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

▲ 投后管理

联系人: 殷凤华
联系电话: 0755-82701146
电邮: yinfh@worldunion.com.cn
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910

▲ 估值与数据服务

联系人: 王思棋、邓慧艳
联系电话: 010-59689647、020-37636783
电邮: wangsq4@worldunion.com.cn
地址: 北京市朝阳区建国路甲92号世茂大厦C座14层

▲ 品牌大客户服务

联系人: 王卓、王思棋
联系电话: 18610077126、010-59689647
电邮: wangzhuo@worldunion.com.cn
地址: 北京市朝阳区建国路甲92号世茂大厦C座14层

▲ 集团总部

联系人: 孙绮、黄丽萍
联系电话: 0755-82080732、82709719
电邮: sunq@worldunion.com.cn
地址: 深圳市福田区上梅林中康路126号卓越城二期B座1910