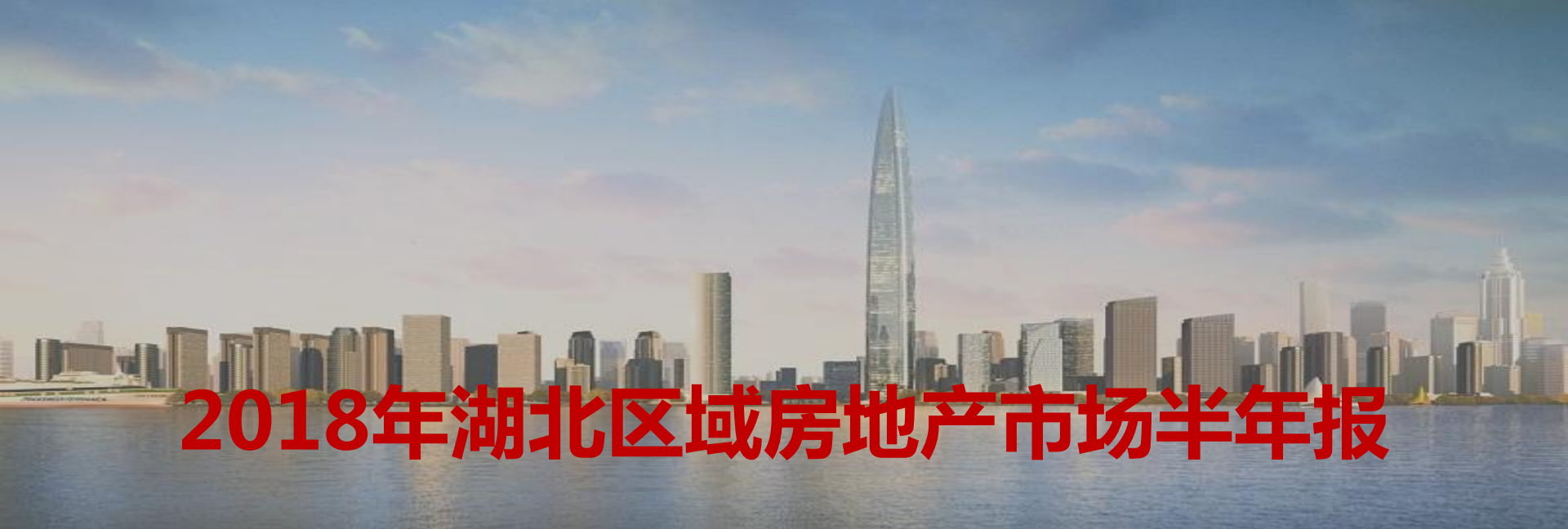
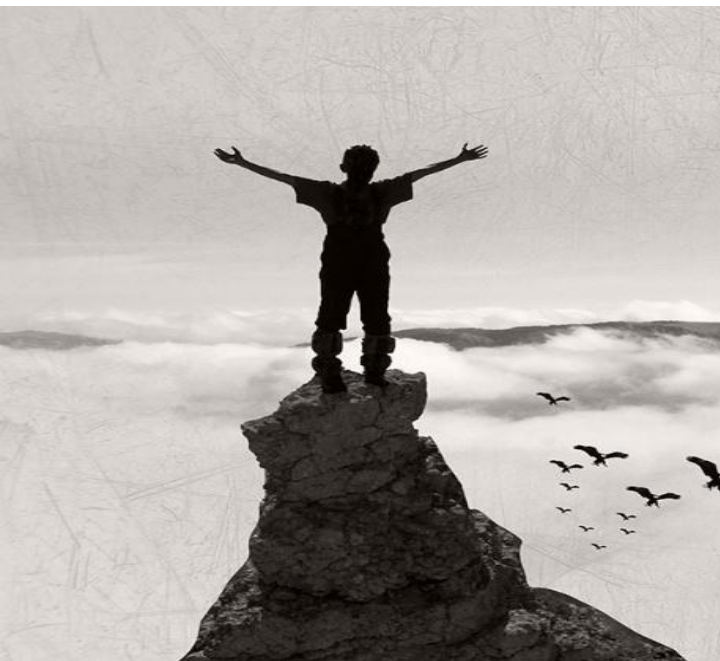




2018年湖北区域房地产市场半年报

武汉世联行市场研究中心

2018.7



目录

Part 1 武汉市场

- 住宅市场
- 商办市场

Part 2 湖北三四线市场

- 各城市市场特征

Part 3 市场展望



Part 1.1 住宅市场

楼市调控力度不减 限购、摇号、保刚需、防止捂盘惜售等政策接连出台，房住不炒长效机制继续推行

预售备案均价低于（含）18000元/平方米的新建商品住房项目中建筑面积低于（含）120平方米的准售房源，将按照不少于60%的比例（含60%）纳入优先选房范围

提高
刚需
比例

公正
摇号

刚需家庭可优先摇号选房。应对优先选购房源与优先选房顺序进行摇号，摇号结果应当场予以公示，并由公证机构作全程现场监督公证

武汉公布了2018年二季度可售楼盘清单，严查捂盘惜售行为。相关负责人表示，对于捂盘惜售的开发企业，会责令其限期改正，如果在责令期内没有改正，将采取暂停网上销售或行政处罚等手段进行处理

打击
捂盘

选房
新规

时间
限定

销售时间与收资料时间得严格限定，销售时间不得早于9:00或晚于20:00；受理意向购房登记时间不能少于48小时

武汉将实行首套房与二套房差别化的基准贷款额度，自5月1日起武汉住房公积金首套房的最高贷款额度提高至70万元，二套房的最高贷款额度为50万元

公积
金贷
款

销售
信息
报备

要求开发商在取得预售许可证前报备《商品房销售方案》，明确预售房源、销售时间、销售方式、销售人员等基本信息。实现“一人一房一码”的“实名购房”模式

金融信贷持续收紧 利率不断上浮，武汉商品房购入门槛提高，投资类客户逐渐稀缺

◆2017年下半年开始，楼市调控向金融政策蔓延，金融调控最先受到影响的是商办物业，商办产品利率大幅上涨，到了2018年金融政策延续到住宅产品，并由一二线城市向三四线城市蔓延，截止目前信贷紧张局势依然尚未缓解，加之大部分楼盘精装修全款、刚需优先等，武汉商品房购入门槛提高，投资类客户逐渐稀缺

武汉新房贷款利率				武汉二手房贷款利率	
国有银行	武汉各大银行	贷款利率（5年以上贷款基准利率上浮10% 5.39%）		贷款利率（5年以上贷款基准利率上浮10% 5.39%）	
		首套房	二套房	首套房	二套房
	工商银行	首付3成，上浮15%	首付5成，上浮20%	首付3成，上浮30%	首付5成，上浮40%
	农业银行	首付3成，上浮15%	首付5成，上浮20%	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮25%
	建设银行	首付3成，上浮15%	首付5成，上浮20%	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮25%
	中国银行	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮30%	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮25%
	交通银行	首付3成，上浮18%	首付5成，上浮20%	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮25%
商业银行	汉口银行	首付3成，上浮15%	首付5成，上浮20%	首付3成，上浮15%	首付5成，上浮20%
	招商银行	首付3成，上浮15%	首付5成，上浮20%	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮30%
	华夏银行	首付3成，上浮15%	首付5成，上浮20%	首付3成，上浮10%	首付5成，上浮15%
	光大银行	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮30%	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮30%
	兴业银行	首付3成，上浮18%	首付5成，上浮20%	首付3成，上浮20%	首付5成，上浮30%

租售并举重点推行 湖北设住房租赁试点城市，允许城中村、商业用房改建，武汉重点发展租赁市场，相关方案于4月正式通过

六大举措

1.加强住房租赁制度建设

2.扶持壮大住房租赁主体

3.有效增加住房租赁供应

4.推广武汉市住房租赁交易服务平台

5.规范住房租赁市场发展

6.保障刚需家庭购房

湖北省住建厅等10部门联合发布《关于因城施策规范有序发展住房租赁市场的通知》，要求武汉市继续积极开展住房租赁国家试点工作；同时，在宜昌市、襄阳市、十堰市等城市开展省级住房租赁试点；到2020年，全省基本建立租购并举的住房制度。**武汉《2018年建立租购并举住房制度实施方案》已于4月正式通过。**

1.新建、改建、配建、长租等多种渠道筹集租赁住房不少于3万套（间），约100万平方米

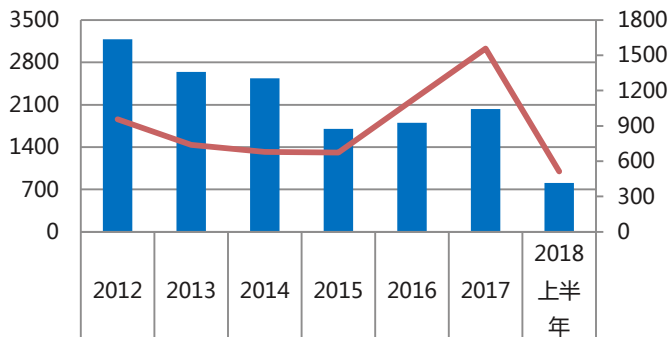
2.扶持发展不少于5家、运营管理租赁住房5000套（间）以上规模的住房租赁企业，形成品牌示范效应

3.组织开展至少1个集体建设用地建设租赁住房项目试点

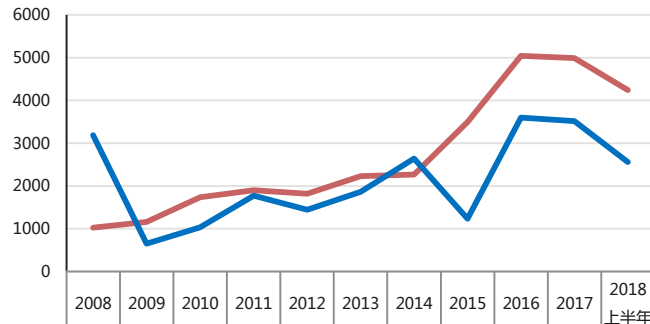
土地成交量增价跌 上半年土地成交面积809万方、同比上升14%，成交金额514亿元，同比下降27%，政府限价力度大

- ◆ 2018年上半年武汉土地成交面积809万方、同比上升14%，成交金额514亿元，同比下降27%，政府限价力度大
- ◆ 2018上半年武汉住宅用地整体均价4244元/m²，同比下降31%

2012-2018上半年土地成交量



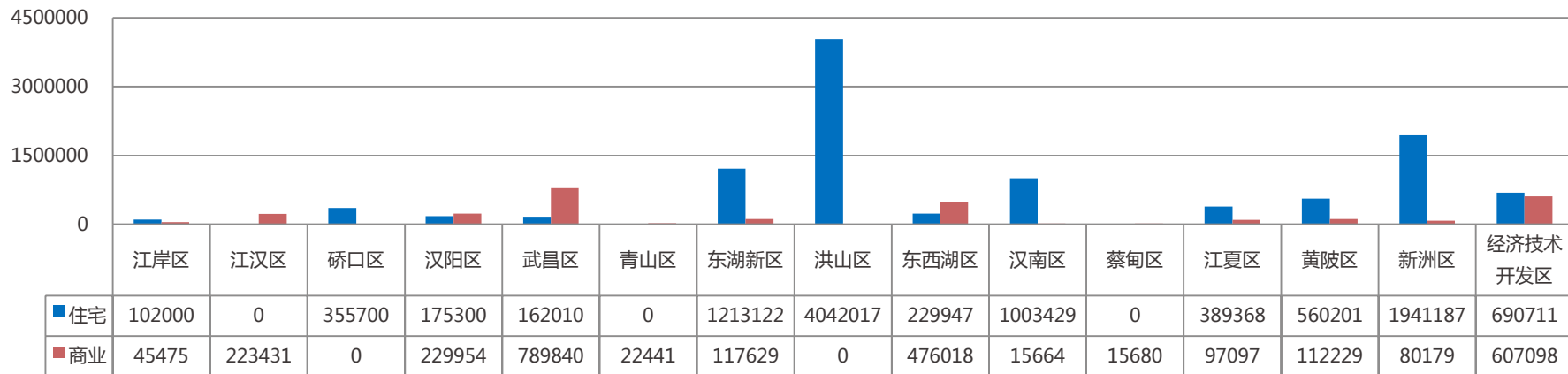
2008-2018上半年武汉土地市场成交单价



远城区布局加快 远城区城市空间布局加快，土地出让规模日渐加大，2018年上半年远城区成交量占比45%

◆随着武汉构建“1个主城+3个副城+3个新城组群”的城市空间布局的加快，进入2018年，武汉各远城区均在产业、交通、配套等方面发力，尤其围绕产业园等核心优势，远城区已开始在楼市崭露头角。上半年，黄陂、蔡甸、新洲的土地出让增多，从绿地在汉南拿地、华发在新洲布局可以看出，大房企扎堆在远城区拿地的趋势日益凸显

2018上半年武汉各区域土地成交面积（m²）



土拍政策持续从严 显控制，最高溢价为100%

高价地有所减少，土地溢价率得到明

2018上半年全市住宅用地楼面地价前五名

排名	地块编号	土地位置	楼面价 (元/m ²)	成交价格 (万元)	溢价率	规划用途	土地使用权竞得人
1	P(2017)192号	硚口区汉宜路	13334	474300	0%	含住宅	万科
2	P(2018)023号	江岸区汉口滨江国际商务区五期	12353	126000	0%	含住宅	中诚信
3	P(2017)167号	东湖高新技术开发区花山大道以西、春和路以南	11367	71020	99.72%	纯住宅	联投
4	P(2017)184号	武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处	9584	78600	0%	含住宅	金融街
5	P(2017)173号	洪山区白沙小路以东、青菱西路以西、滨河路以北	8397	112840	59.83%	纯住宅	金地

2018年上半年全市住宅用地溢价率前五名

排名	地块编号	土地位置	溢价率	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	规划用途	土地使用权竞得人
1	P(2017)153号	汉南区东荆街马影河北路北侧	100%	40976	2250	纯住宅	武汉中央商务区投资开发有限公司
2	P(2018)041号	黄陂区前川街木兰大道以东、百泰路以北	100%	4500	3764	纯住宅	武汉天迪实业有限公司
3	P(2017)167号	东湖高新技术开发区花山大道以西、春和路以南	99.72%	71020	11367	纯住宅	联投
4	P(2018)039号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	83.76%	79420	5606	纯住宅	中铁置业
5	P(2017)173号	洪山区白沙小路以东、青菱西路以西、滨河路以北	59.83%	112840	8397	纯住宅	金地集团

合作拿地已成常态

采用合作拿地开发模式

随着拿地难度不断增加，品牌房企多

2018上半年房企在武汉已公开合作开发项目不完全统计表

房企组合	合作地块	合作方式	地块性质
保利+万科	P(2017)082号	股权合作，双方权益占比各50%	住宅
万科+联投	P(2017)083号	股权合作，双方权益占比各20%	住宅
绿城+金地+平安+华侨城+保利	P(2017)128号	股权合作，保利36%，华侨城18%，平安18%，绿城14%，金地14%，由绿城操盘	住宅
保利+金地	P(2017)173号	股权收购，保利占股25%，金地占股75%	住宅
保利+庭瑞	P(2016)095号	股权收购，保利占股40.8%	商住混合用地
保利+万科	P(2018)026/027号	暂未知晓	住宅、公园与绿地
华发+金茂	P(2018)004号	股权合作，两方权益占比各50%	住宅、商业商务及（四星级）酒店
碧桂园+招商蛇口	P(2017)070号	股权收购，招商蛇口占股20.15%	住宅
招商蛇口+广电	P(2017)130号	股权合作，招商蛇口占股49%	住宅
北辰+孔雀城	P(2017)160号	股权合作，北辰占股40%	住宅
龙湖+尚文	P(2017)034号	股权合作，龙湖持股比例超51.4%	住宅、商服
金地+北辰	P(2017)131号	股权合作，具体比例未公开	住宅
建发+武汉地产（武汉城开）	P(2017)168号	股权合作，建发占股49%	住宅
万科+武汉地产	P(2017)192号	股权合作，两方权益占比各50%	商住混合用地
招商+华润+碧桂园	P(2017)079号	股权合作，股权占比，招商50%，华润25%，碧桂园25%	住宅
旭辉+新鸿发	P(2018)009号	暂未知晓	住宅
金融街控股+武汉金田	光谷华中资本中心	股权合作，金融街占股85%	商住
福建万隆+名流置业	P(2011)057NK1、7地块	股权收购，福建万隆占股100%	住宅
武汉碧桂园+湖北恒瑞盛隆	P(2018)005-007号	股权收购，碧桂园占股100%	商住混合用地

外地房企热情不减 2018上半年，外地房企持续加大在汉布局，中铁置业、中诚信、力高等多家房企通过招拍挂首次入汉

2018上半年新进武汉房企及其拿地情况

企业名称	拿地区域	楼面价（元/m ² ）	建面（万方）
中铁置业	横店	5605	14
中诚信	汉口滨江	12353	10
力高	知音后音湖	3002	0.7
	光谷东	1998	6
正商	白沙洲	8389	24
金融街	武昌滨江	9584	8

◆2018上半年，外地品牌房企持续加大在汉布局，多家房企通过公开招拍挂市场首次入汉，包括中铁置业、中诚信、力高、正商、金融街等

◆从区域分布来看，新进房企主要位于武汉热点板块，其中汉口滨江和武昌滨江各1宗，光谷东、白沙洲、横店、知音后官湖各1宗

◆随着中心城区可开发土地的减少，多数外来房企通常先在土地资源较丰富的远城区落子，然后再通过并购、股权置换等方式进军主城区

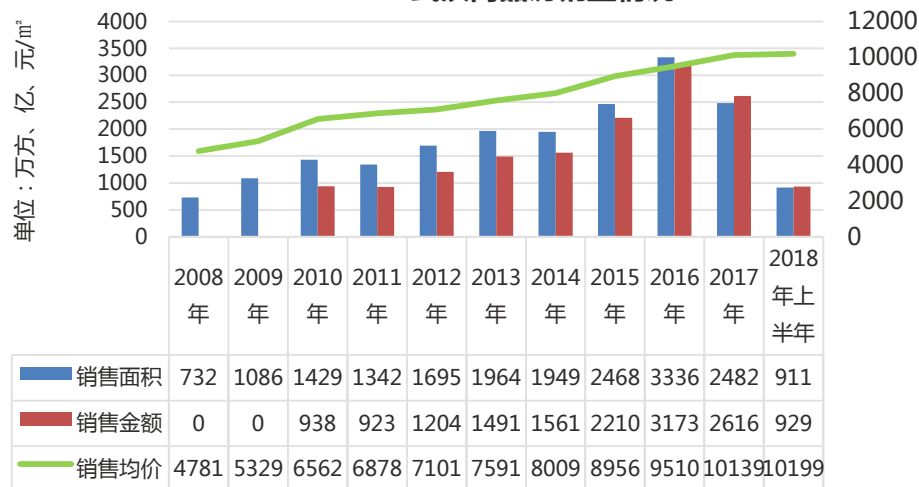
住宅市场稳中有降 销售面积及销售金额下降

武汉商品房上半年成交均价保持稳定，

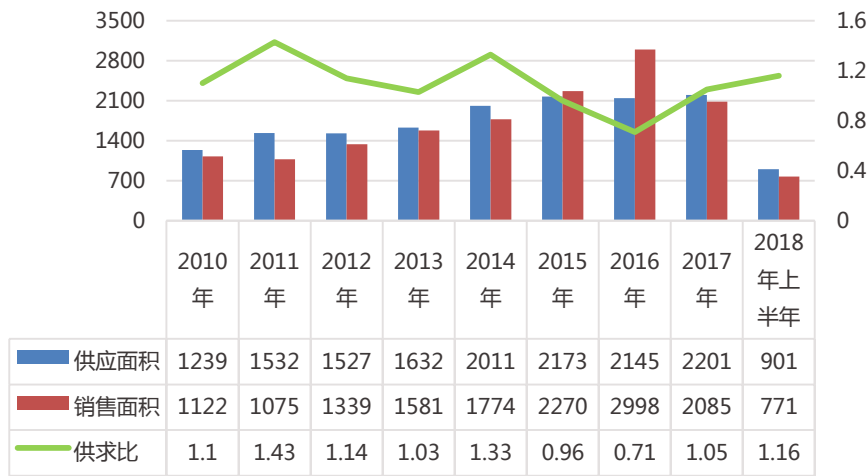
◆ 2018年上半年武汉市商品房销售面积911万方，同比下降23.8%；销售金额929亿，同比下降23%；成交均价10199元/m²，同比上涨0.5%。

◆ 2018年上半年商品住宅供应面积901万方，同比上升1.6%；销售面积771万方，同比下降22%

2008-2018.6武汉商品房销量情况



2010-2018上半年武汉商品住宅供销情况

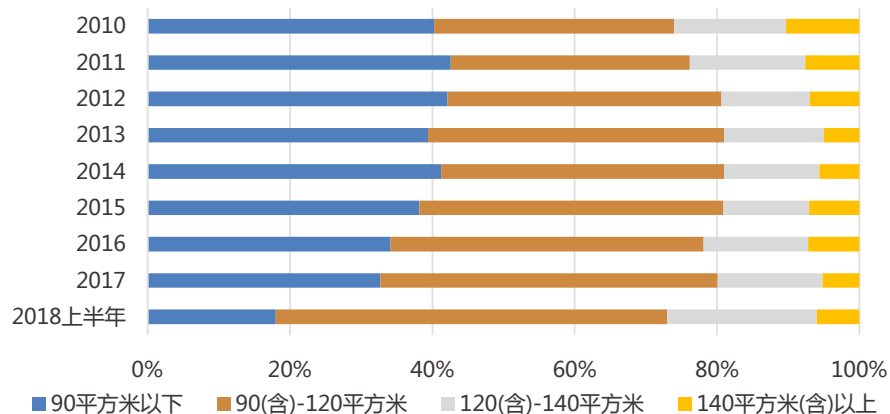


一步到位逐成趋势

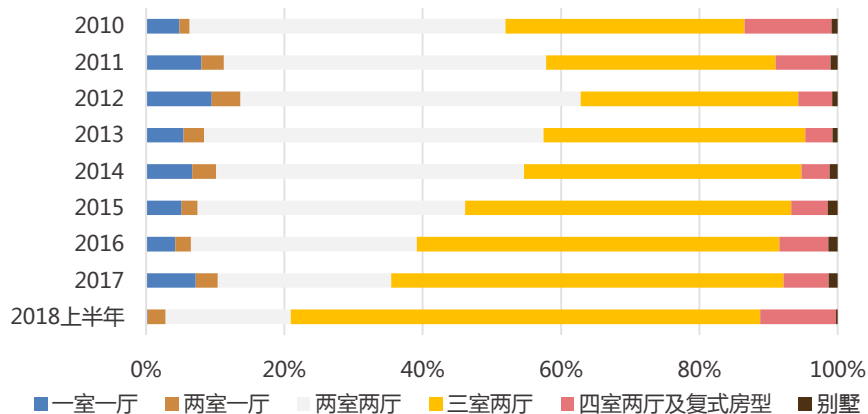
上半年90-120m²户型成交占比过5成，三房占比达66.4%，住宅市场成交以改善型产品为主

- ◆ 限购限贷政策的出台影响消费者“一步到位”的思想，购房将更谨慎；二胎政策的放开，在一定程度上也刺激了120-140 m²以上产品需求
- ◆ 受高端项目集中攻市影响，今年上半年四房及复式产品成交占比相比去年同期明显上涨，达到10.8%

2010-2018 年上半年武汉住宅分面积段成交套数占比



2010-2018年上半年武汉住宅按户型成交套数占比



购房行为趋于理性 求现象有所缓解

18年上半年开盘日光率降低，一房难求

◆据中国指数研究院华中分院监测，武汉市上半年开盘数为179次，共计推出房源58890套，开盘当日平均去化率为91%；开盘次数同比17年增加36次，平均去化率上涨2个百分点。上半年共出现 108 次开盘售罄现象，较17年减少37次，“日光率”约为60%，日光率有所降低，一房难求现象有所缓解。而刚需首改和豪宅项目去化率严重分化

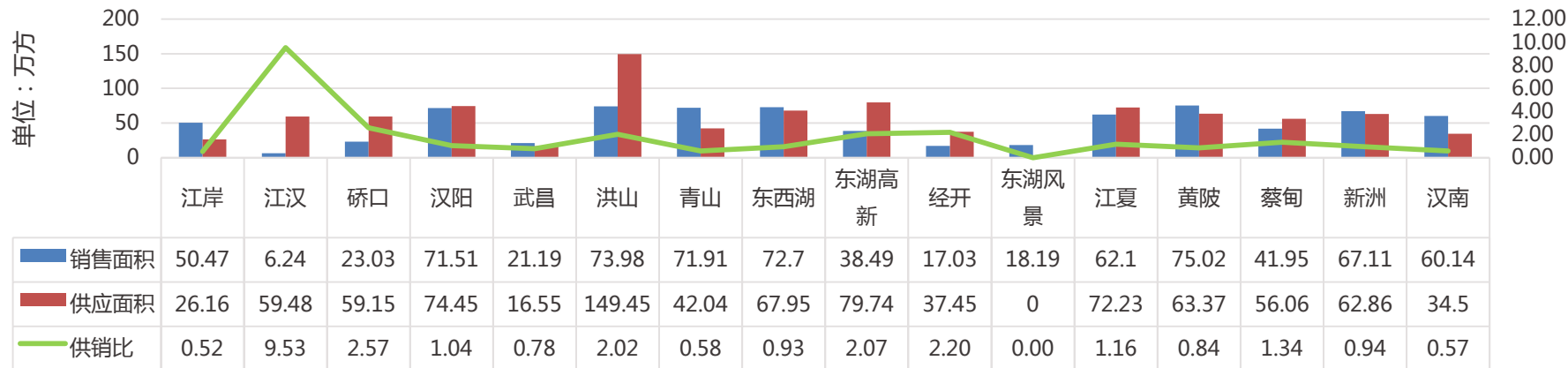
板块	项目名称	区域	版块	开盘时间	供应套数 (套)	去化率	去化率	去化率	去化率
汉口	泛海国际芸海园	江汉	王家墩	6月23日	294	61%			
	华发外滩首府	江岸	二七滨江	6月22日	173	90%	97%	95%	90%
武昌	保利新武昌	洪山	白沙洲	6月20日	382	100%	83%	100%	
	东原启城	洪山	白沙洲	6月21日	260	100%		100%	90%
	东湖金茂府	青山	杨春湖	6月18日	264	81%	100%	100%	42%
汉阳	万科翡翠玖玺	经开	太子湖	6月20日	124	91%	100%	100%	
	新城璟棠	汉阳	四新	6月24日	156	100%	90%	100%	100
江夏	联投龙湾	江夏	文化大道	6月20日	324	100%	100%	47%	80
	中锐滨湖尚城	江夏	汤逊湖	6月23日	392	100%	39%	100%	86

区域供货特征明显 洪山区供应位居榜首，东湖高新区位居其次；购房区域逐渐向四环扩展，黄陂、东西湖区域成交火热

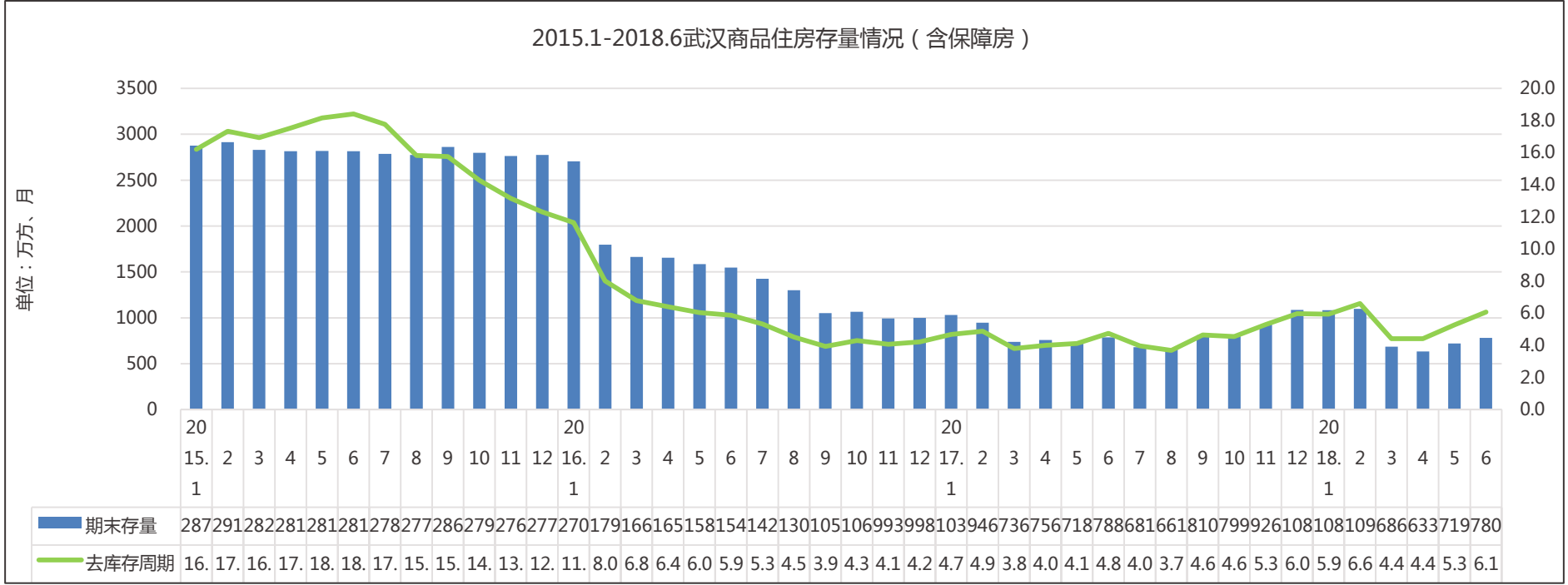
◆ 区域供应，2018年上半年洪山区、东湖高新、汉阳分别新增供应149.45万方、79.74万方、74.45万方，排名前三。

◆ 区域销量，黄陂、洪山、东西湖分别以75.02万方、73.98万方、72.7万方排名前三。

2018上半年各区域供销价情况



截止2018年6月底商品住宅剩余库存780万方，去库存周期与2017年下半年基本持平，需6.1个月



规模房企依然保持相对积极和稳定的供货节奏，上半年推货水平总体较低，市场潜在供应大部分集中在下半年

2018年上半年武汉市住宅成交金额TOP10

排名	企业	在售项目	销售套数(套)	销售面积(m ²)	销售金额(万元)
1	绿地控股集团股份有限公司	10	5907	629688	687850
2	融创中国控股有限公司	4	3024	324188	354802
3	碧桂园控股有限公司	11	3479	312822	329370.1
4	保利房地产（集团）股份有限公司	10	1880	200418	241203
5	新城发展控股有限公司	6	1821	209127	236272.6
6	中国恒大集团	11	1966	206019	229951.7
7	美好置业集团股份有限公司	7	1924	201210	203340.3
8	金地(集团)股份有限公司	13	1625	156637	190041.9
9	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	4	895	97787	149107.7
10	中国建筑第三工程局有限公司	12	879	108384	140927.5

洪山区及东西湖区为主力成交区域，均价10000—12000元/m²的楼盘为市场主流

2018年上半年武汉市住宅成交金额TOP10

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(m ²)	成交均价(元/m ²)	成交金额(万元)
1	融创观澜壹号	东西湖	2515	274886	10010	275153.3
2	绿地光谷中心城	东湖高新	1120	142962	14174	202639.3
3	美好长江首玺	洪山	1760	191385	9998	191338.7
4	绿地香树花城	青山	1609	178876	9522	170321.8
5	华润翡翠城	硚口	949	102667	12227	125534.7
6	新城阅璟台	洪山	939	113691	10476	119105.5
7	新长江香榭澜溪	汉南	1682	192179	6166	118491
8	保利新武昌	洪山	939	104272	11018	114890.8
9	新城璟棠	汉阳	700	80792	12497	100964.4
10	常青花园	东西湖	697	75878	13247	100512.8



Part1.2 工商市场盘点

- ◆ 办公
- ◆ 公寓
- ◆ 商业

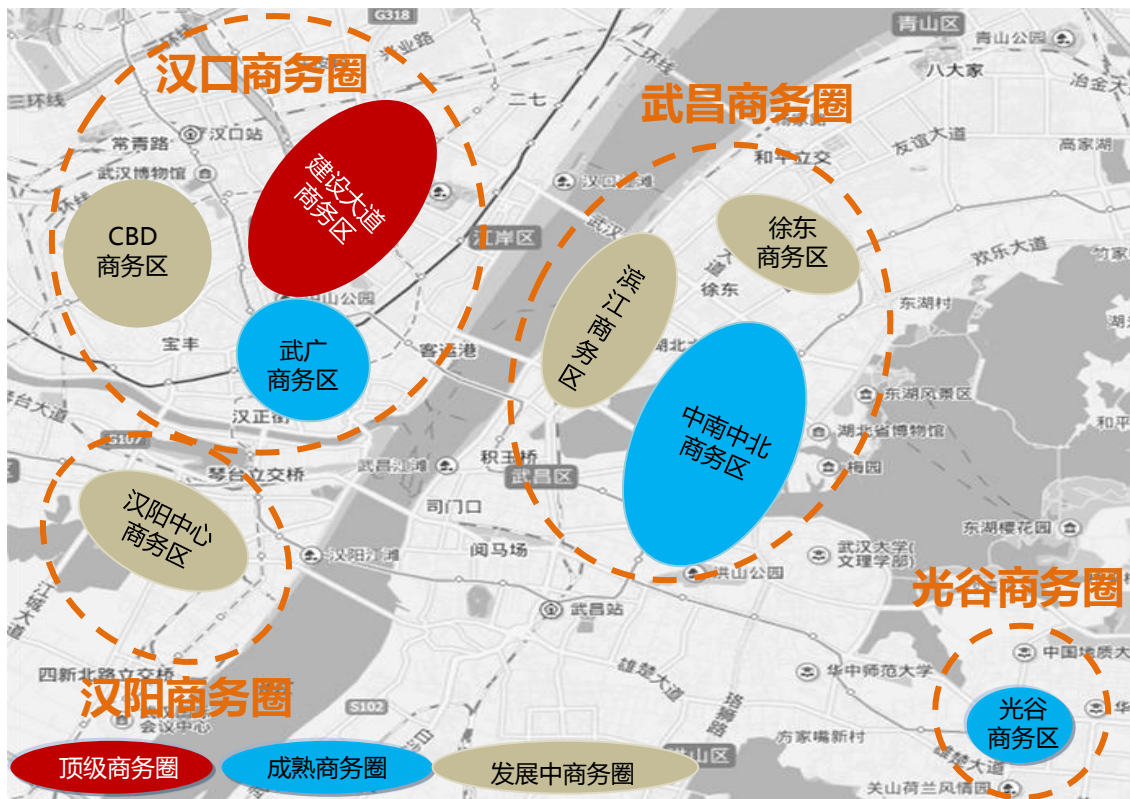


—办公—

市场格局



武汉商务市场呈片状分布，整体发展不平衡——汉口商务圈和武昌商务圈发展相对成熟，而汉阳尚未形成成熟的商务氛围



商务圈	发展阶段
汉口	稳定繁荣期
武昌、光谷	快速发展期
汉阳	初级建设期

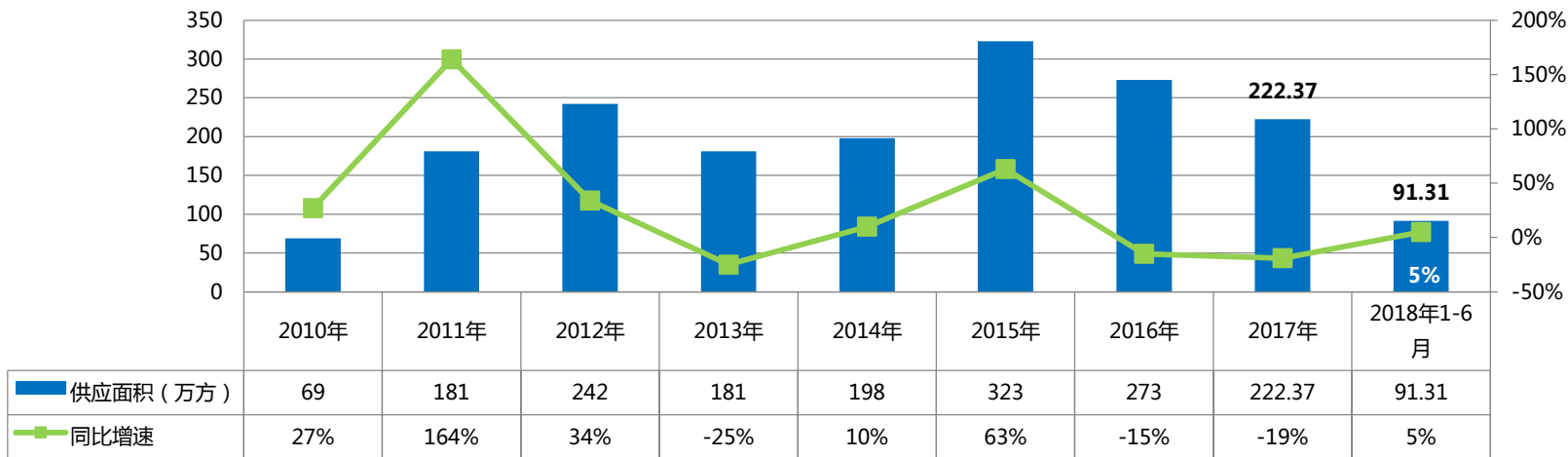
- **建设大道商务区**——代表武汉写字楼最高档次，汇集武汉顶尖写字楼及各大金融机构，是外资大公司首选之地
- **武广商务区**——繁华商业中心，环境略嘈杂，以中高档写字楼为主
- **CBD商务**——以金融、保险、贸易、信息、咨询产业为主，聚集会展、零售、酒店、居住等功能于一体的现代服务业中心
- **中南中北商务区**——武昌高档次写字楼聚集地 and 外企及大型公司在武昌首选；目前供应量大，竞争激烈，有望比肩建设大道商务区
- **滨江商务区**——商务氛围较弱，但随着万达中心和绿地中心写字楼的投入使用，已与中南中北商务带融合，形成了武汉商务新中心
- **光谷商务区**——新兴发展区域，依托于光电子、信息技术等产业规划利好，未来将出现大体量的商务集群



2018上半年写字楼供应同比小幅回升，但由于写字楼市场施工及推售普遍延迟，预计全年供应量将呈下滑态势

- ◆2016-2017年，武汉写字楼供应面积连续回落，从2015年高位323万方下滑至222万方
- ◆2018上半年，武汉写字楼供应面积为91.31万方，同比增长5%，由于写字楼市场施工及推售的普遍延迟，下半年增速仍可能面临下滑态势

2010-2018上半年武汉写字楼供应面积及同比增速

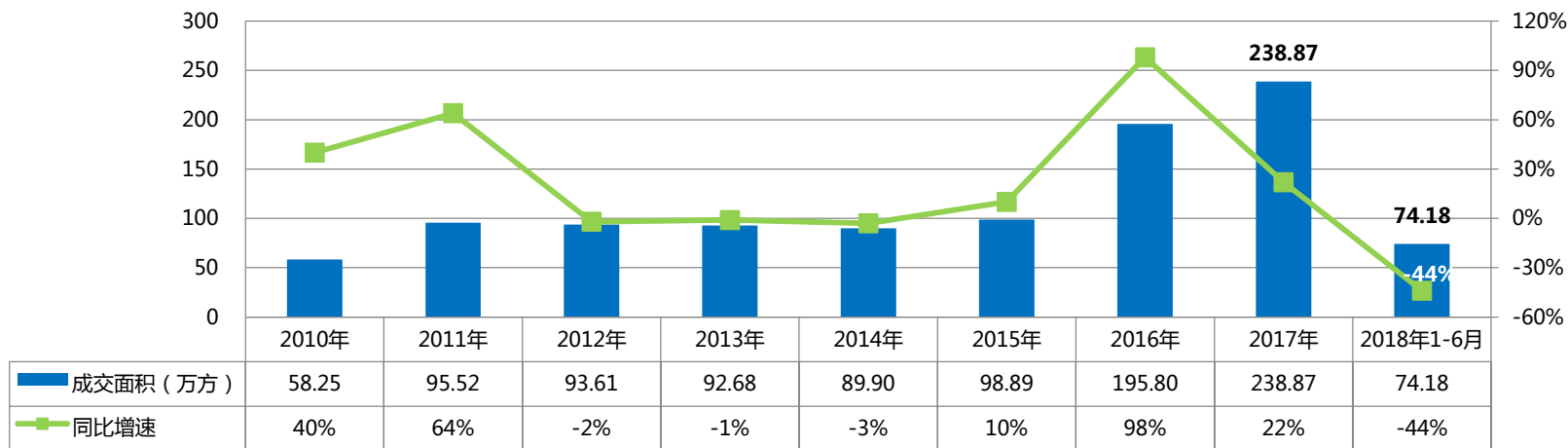




2018上半年，武汉写字楼成交74万m²，同比下跌44%，整体考虑存量去化情况，供求仍严重失衡

◆ **写字楼成交同比大幅减少**——2018上半年，武汉市写字楼成交74.18万方，较17年上半年同期减少57.31万方，同比大幅下跌44%

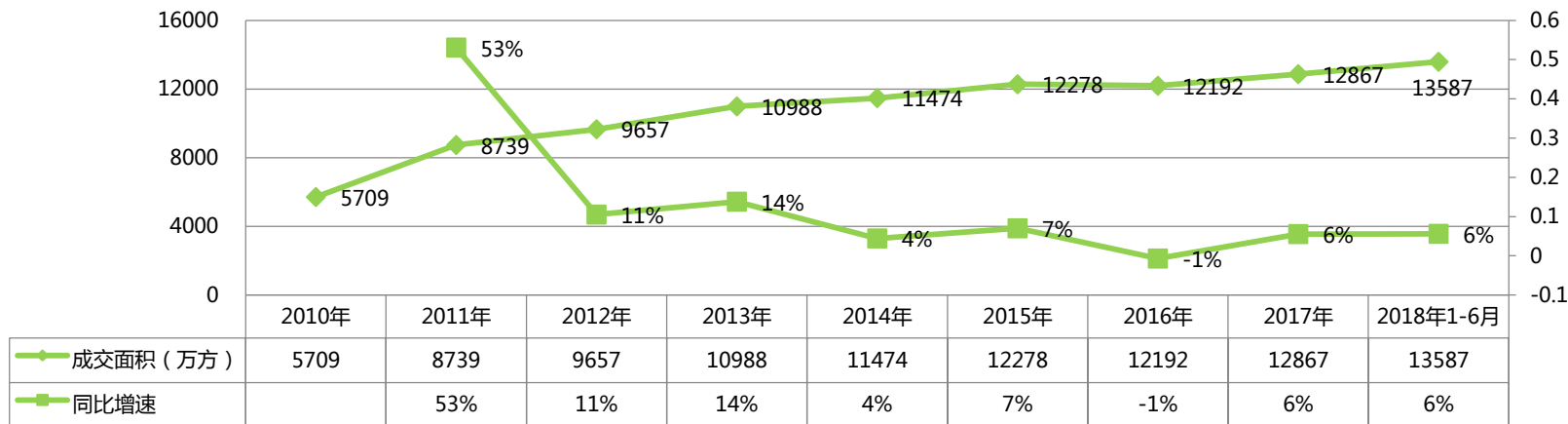
2010-2018上半年武汉市写字楼成交面积及同比增速



武汉写字楼市场甲级高端办公产品占比增加，拉动整体价格提升，写字楼整体均价呈小幅上升趋势

◆2017年武汉写字楼均价12867元/m²，2018上半年武汉写字楼均价继续走高，为13587元/m²，较2017上半年同期上涨幅度高达12%

2010-2018上半年武汉写字楼成交均价及同比增速



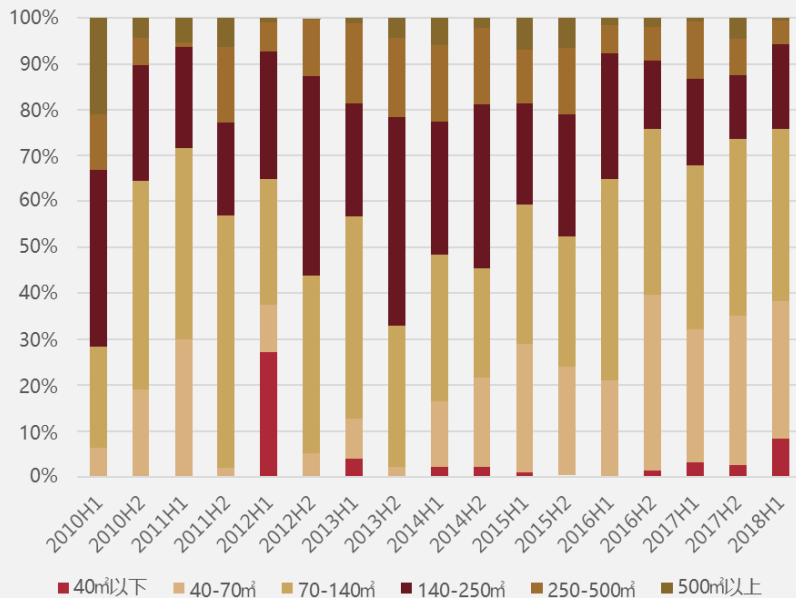
成交结构



随着写字楼市场整体价格上升，40-140m²小面积低总价产品逐渐成为市场成交主力，18年上半年占比达67%

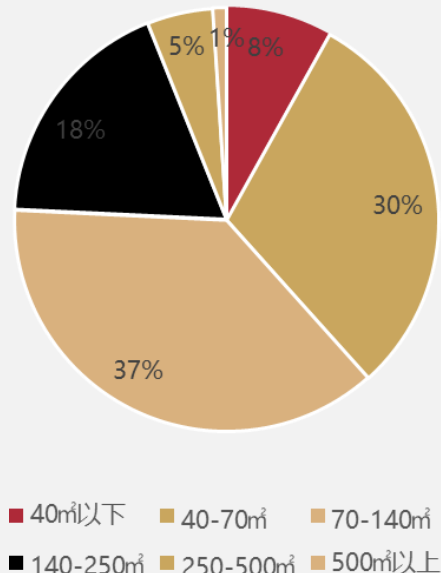
单位：套

写字楼分面积段成交结构占比



统计范围为武汉市全市甲级、乙级写字楼，数据来源于备案数据

2018上半年成交结构占比

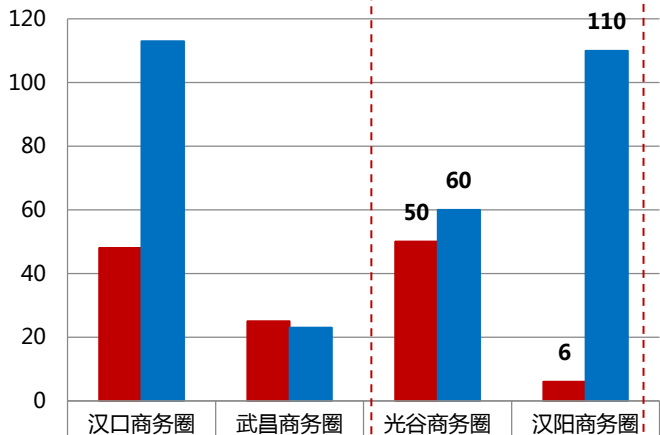


数据来源：中指



主城区写字楼存量有限，已进入二手销售市场；未来在产业聚集效应带动下，汉阳、光谷等新区写字楼市场规模效应将凸显

各区域商务圈市场表现对比分析



写字楼存量 (万方)	48	25	50	6
未来供应 (万方)	113	23	60	110

各商务圈产业分析

商务圈名称	客群行业分析
汉口商务圈	客户产业主要为金融、商贸服务及房地产类
武昌商务圈	客户主要为金融保险、文化教育、咨询服务及IT电子类产业
光谷商务圈	<u>因区域产业落位较快，客户置业信心高，吸引众多相关产业知名企业总部</u> ，以金融商贸、信息技术类企业为主
汉阳商务圈	客户主要为房地产、商贸、专业服务及金融类产业

由各区域写字楼租金水平及空置率可知：武汉主城区写字楼市场全面进入租赁时代



典型案例



【正堂时代】2018上半年，世联与正堂时代项目包销合作，实现销售+资管+物业一体化集成服务，加速项目去化



基本概况

项目地址	武汉市武昌区中北路岳家嘴
总建面	65842 平方米
主力户型	120-240 平方米
标准层面积	1700平方米
得房率	约70%（公摊30%）
售价及租金	均价2W、90元/平方米/月
去化表现	采取租售结合，月均去化500-800m ² 客户以200-500m ² 自用客户为主，自用型客户占比85%，行业以金融保险、地产贸易为主，也有部分个人创业客户；从区域来看，武昌和洪山的成交客户占74%

- ◆引入世联资管，销售期同步租赁，保证入住率，为投资客户提供租赁服务
- ◆引入安信行一级物业资质公司提供全方位物业服务
- ◆前提大客户去化7层半，后期租售结合，通过包销合作加速去化



——公寓——



公寓产品面积、层高受限制，小户型公寓或将绝版

武汉市政府令第248号细则

- **建筑规划设计第十八条办公建筑设计应符合下列要求：**
 - 办公建筑应当按层集中设置公共卫生空间，并不得设置飘窗
 - 办公建筑内设置单元式办公空间的，其建筑面积总和不得大于办公总建筑面积的50%
- **建筑规划设计第十九条属于下列情形的，计入容积率：**
 - 办公、酒店建筑的阳台按水平投影计算的建筑面积
 - 在规划设计条件中未明确地下空间使用用途和建设面积的情况下，除连建式地下室或半地下室作为车库、设备用房及人防工程以外的其他用途的建筑面积
- **建筑规划设计属于下列情形的，不计入容积率：**
 - 按国家规范要求设置设备、结构转换层、避难层的建筑面积
 - 作为公共通道、休闲廊、景观透视等功能使用的架空层按水平投影计算的建筑面积
 - 结构连系梁、联系板如确属结构需要，在提供具有相应资质审图机构出具证明文件的情况下，并在后期建设中不能将其转换为功能空间的建筑面积

层高

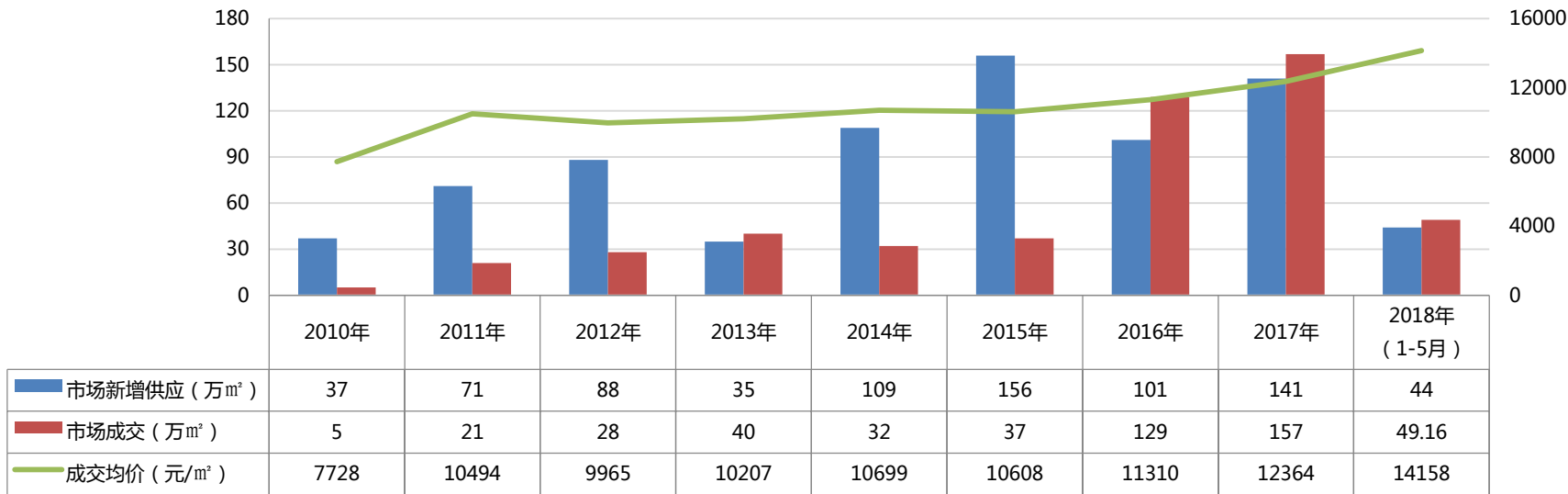
面积

《武汉市规划管理建筑面积技术计算规定》

- **建筑规划设计第十一条关于层高要求：**
 - 住宅结构层高不应超过3.6米，且最低不应低于2.8米。结构层高大于3.6米且不大于5.8米（3.6+2.2米）的，按该层外墙结构外围水平面积的2倍计算建筑面积并计入容积率；结构层高大于5.8米且不大于8.0米（5.8+2.2米）的，按该层外墙结构外围水平面积的3倍计算建筑面积并计入容积率；结构层高大于8.0米的，以此类推
- **建筑规划设计关于面积限定要求：**
 - 最新版建筑计算规则明确规定，高层商业单元分割最小面积及层高限值按照办公性质控制，而办公性质的建筑单元分割最小套内建筑面积限值为150平米。这条规定几乎否定了传统小户型公寓的可能性

2018上半年武汉公寓市场整体量跌价涨，成交面积49万m²，价格上涨至14158元/m²

2010-2018上半年武汉公寓物业供应关系及量价走势

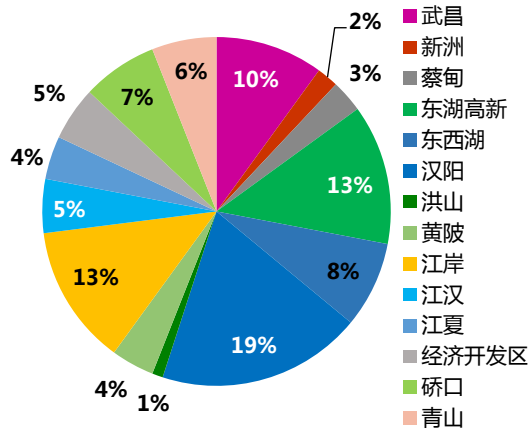


备注：统计范围含江汉、江岸、硚口、东西湖、汉阳、沌口、武昌、洪山、东湖高新、青山等区域；数据来源中指数据系统



武汉公寓市场在售公寓楼盘（商住）96个，占武汉总楼盘数量的17%；在售项目中，汉阳数量占比最高、达19%

武汉最新公寓项目区域分布占比



写字楼（含公寓）成交套数排行

TOP	项目	区域	成交套数	办公类型
1	碧桂园蜜柚	二七后湖	939	公寓
2	庭瑞优米空间	沌口	454	公寓
3	武汉中国健康谷	蔡甸	395	公寓
4	人民武汉国际汽车城	蔡甸	391	公寓
5	天祥广场	四新	381	公寓
6	金地自在城	青山	361	公寓
7	绿地悦澜湾	四新	315	公寓
8	大汉口国际数码城	黄陂	311	公寓
9	碧桂园泰富国际四期	沌口	307	公寓
10	白金壳子	东西湖	295	公寓

◆2018上半年，武汉住宅限购推动写字楼尤其是公寓式写字楼的需求，其中碧桂园·蜜柚以939套居首，庭瑞·优米空间和武汉中国健康谷分别以454套和395套位居第二、第三

◆从区域分布来看，榜单项目主要分布在后湖、沌口、蔡甸、四新等新城组团，表明城建和配套快速提升的新城区中，高性价比产品较受市场认可

【保利城】引入世联红璞公寓，叠加装修与服务，实现普通公寓销售提速



◆位于洪山区团结大道和铁机路交汇处，占地面积约33万方，建筑面积约148万方，为高层/超高层/洋房住宅、SOHO及酒店组成的大型城市综合体项目

◆项目现状：

- 保利城三期公寓共357套，面积1.78万方，毛坯销售均价为12500元/m²，预估三期公寓去化周期为18个月，销售缓慢

◆项目举措：

- 引入世联红璞公寓，并从三大服务模块着手对保利城三期公寓进行定制化打造：

公区打造	对公寓4层进行公区打造，设置迷你健身房、公共厨房、书吧室、影音室等服务配套
配套服务	为租客提供专业化服务，并定期组织租客活动，增加三期公寓的附加值和投资价值
公寓装修	由世联红璞公寓投入装修，装修包含硬装、软装和全屋家电，实现业主真正的拎包入住

红璞公寓布局 >>

作为世联红璞公寓重点发展城市，目前武汉三镇已火力全开，签约达2万间，2018年计划总运营数将超1万间

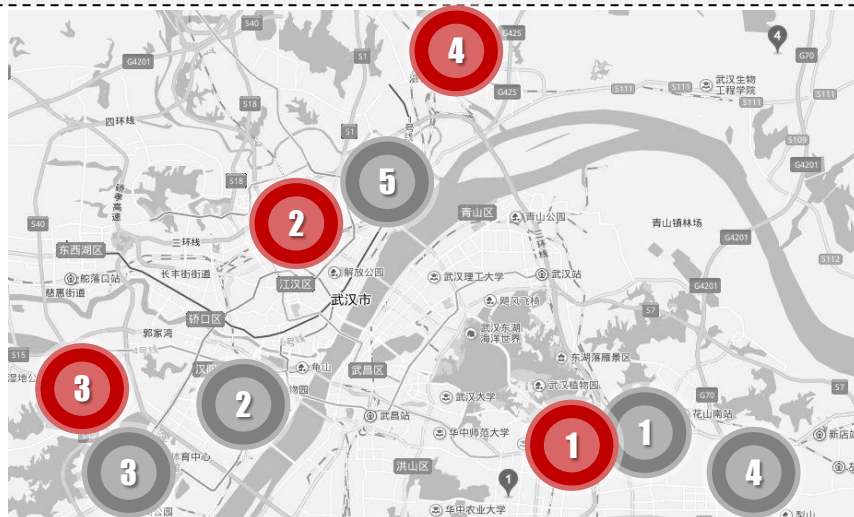
► 世联红璞公寓自2016年进驻武汉，作为世联红璞公寓重点发展城市，目前武汉三镇已经火力全开。武汉开业最早的曙光星城店和江汉大学店，入住率接近100%。经过不断的拓展和创新，目前已签约超2万间，在运营间数超3000间，在装修中的超3000间，2018年计划总运营数将超过10000间。

◆ 武汉红璞已经开业项目：

1、曙光星城店 2、都市礼遇店 3、江汉大学店
4、阳逻武汉SOHO店

◆ 武汉红璞即将上线项目：

1、光谷旗舰店 2、汉阳旗舰店 3、洪山家园店
4、中醇化项目 5、幸福时代店



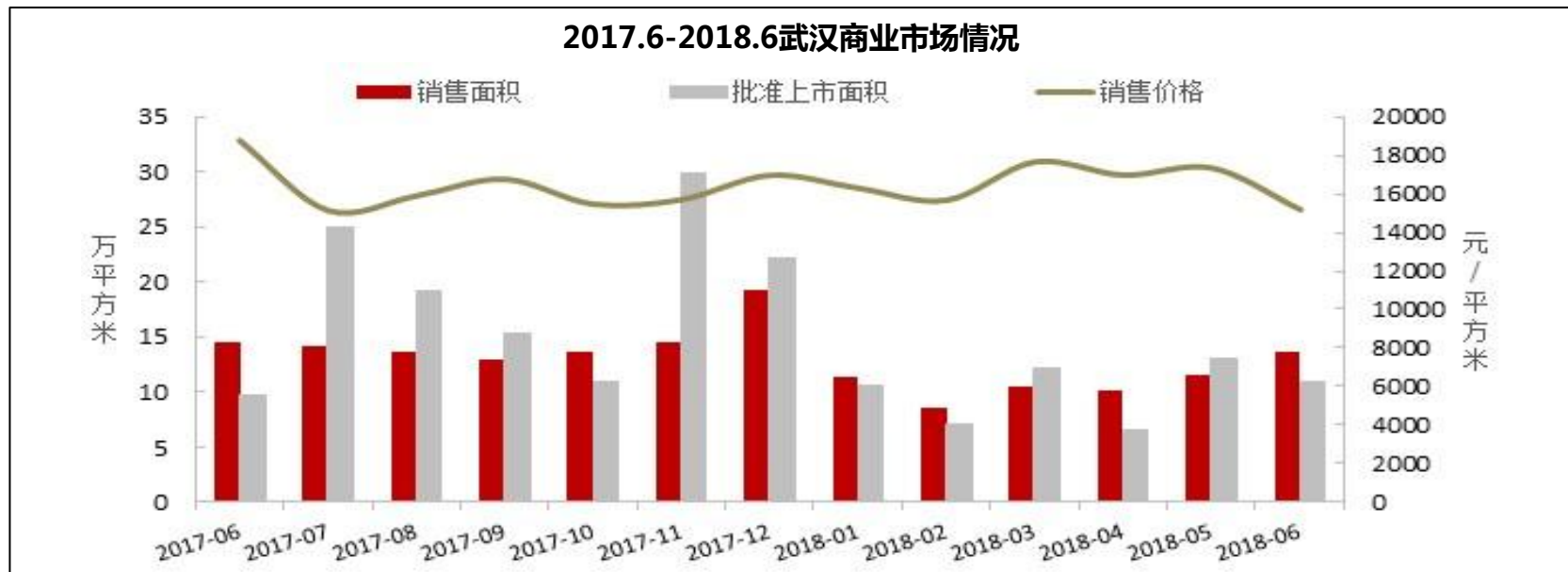


——商业——



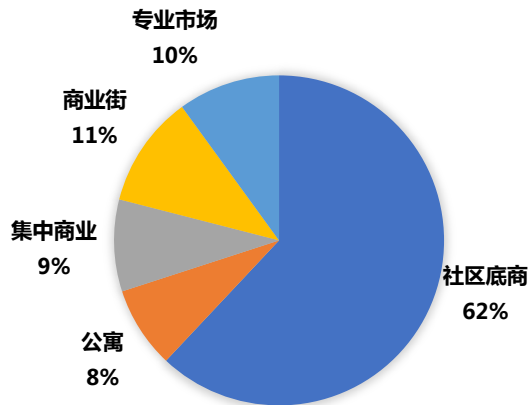
2018年6月，商业市场价格有所回落，且供降求升、销供比大于1，市场短期呈供不应求

◆2018年6月，商业市场成交13.67万平方米，环比增长18.62%，同比下降6%；批准上市10.88万平方米，环比下降16.55%，同比增长12.56%；商业销售价格为15201元/m²，环比下降12%



2018年成交商业以住宅底商为主，成交占比高达62%

2018年武汉商业成交结构



2018上半年年武汉商业成交金额TOP10

排行	项目名称	成交金额（亿元）
1	LAKE街区知音国际茶城	4.69
2	世贸龙湾	3.93
3	武汉中央文化区	2.55
4	绿地国博财富中心	2.19
5	中水龙阳广场	2.07
6	绿地悦澜湾	2.05
7	武汉自贸城	1.43
8	武汉建工科技中心	1.35
9	天祥尚府	1.30
10	龙耀华府	1.24

社区商铺/住宅底商成交占比62%，购物中心竞争加剧

- 投资门槛低的社区商铺/住宅底商成交占比高达62%，随着社区运营模式的推广及消费半径的减少，社区商铺/住宅底商逐渐成为投资热点；但集中商业、商业街仍占据20%的需求比例
- 从2018年武汉商铺成交金额排行看，主要集中在汉阳/东西湖等区，其中LAKE街区知音茶城以4.69亿元销售额位居榜首，其他项目成交额均在3亿以下，以社区底商居多

购物中心



2018年为武汉购物中心开业爆发年，截止上半年，武汉购物中心总存量约600万m²，位居全国第五、华中第一

◆据权威机构统计，截止2018年7月，武汉购物中心总存量维持在596万平方米，**居全国第五、华中第一**，超过深圳、广州等一线城市

- 2018上半年，网红餐饮品牌加速在汉扩张。**奈雪の茶**在武汉连开多店，**喜茶**也首次进入武汉；同时，**购物中心全面进入“存量改造”时代**，科技体验类业态成为新亮点：**小米之家**在菱角湖万达广场、永旺梦乐城金银潭陆续开店，单店坪效远高于购物中心其他品牌。配备咖啡吧、兼具产品展示和车主社交功能的**蔚来汽车体验店**首次落户武汉，入驻光谷K11，给消费者带来全新体验
- 预计今年下半年，位于中南路商圈的**帝斯曼购物中心**有望开业；2019年，万象城、恒隆广场、龙湖天街等优质购物中心也有望入市，**轻餐饮和新兴业态将会持续扩张**



奈雪の茶



喜茶



小米之家



蔚来汽车体验店

典型案例



【保利蓝海郡】世联顺应政策趋势，通过包销配合公寓产品改造，开创武汉“商改公”创新模式



◆位于洪山区雄楚大街452号（楚康路与南湖北路交汇处），占地面积约9万方，建筑面积约32万方，由7栋花园洋房、12栋高层住宅以及2万方英伦风情商业街组成

◆2010年，本项目住宅开始对外销售，2014年住宅全部售罄，但社区底商滞销严重，截止2017年上半年，G1~G3号楼1楼6间和2、3楼整层仍有近1万方商业库存

◆**世联开创“商改公”模式，通过“包销配合公寓产品改造”成功拿下蓝海郡项目，同时为完成销售目标，采取如下7大措施：**

七大措施保障目标完成

团队组建

产品改造

整散结合

推广重塑

渠道配合铺开

多重激励刺激

包前期锁客

◆ 办公市场

- 1、武汉商务市场呈片状分布，整体发展不平衡——汉口商务圈和武昌商务圈发展相对成熟，而汉阳尚未形成成熟的商务氛围
- 2、2018上半年写字楼供应同比小幅回升，但由于写字楼市场施工及推售普遍延迟，预计全年供应量将呈下滑态势
- 3、2018上半年，武汉写字楼成交74万 m^2 ，同比下跌44%，整体考虑存量去化情况，供求仍严重失衡
- 4、武汉写字楼市场甲级高端办公产品占比增加，拉动整体价格提升，写字楼整体均价呈小幅上升趋势
- 5、随着写字楼市场整体价格上升，40-140 m^2 小面积低总价产品逐渐成为市场成交主力，18年上半年占比达67%
- 6、主城区写字楼存量有限，已进入二手销售市场；未来在产业聚集效应带动下，汉阳、光谷等新区写字楼市场规模效应将凸显
- 7、由各区域写字楼租金水平及空置率可知：武汉主城区写字楼市场全面进入租赁时代

◆ 公寓市场

- 1、公寓产品面积、层高受限制，小户型公寓或将绝版
- 2、2018上半年武汉公寓市场整体量跌价涨，成交面积49万 m^2 ，价格上涨至14158元/ m^2
- 3、武汉公寓市场在售公寓楼盘（商住）96个，占武汉总楼盘数量的17.4%；在售项目中，汉阳数量占比最高、达19%

◆ 商业市场

- 1、2018年6月，商业市场价格有所回落，且供降求升、销供比大于1，市场短期呈供不应求
- 2、2018年成交商业以住宅底商为主，成交占比高达62%
- 3、2018年为武汉购物中心开业爆发年，截止上半年，购物中心总存量在600万 m^2 左右，居全国第五、华中第一

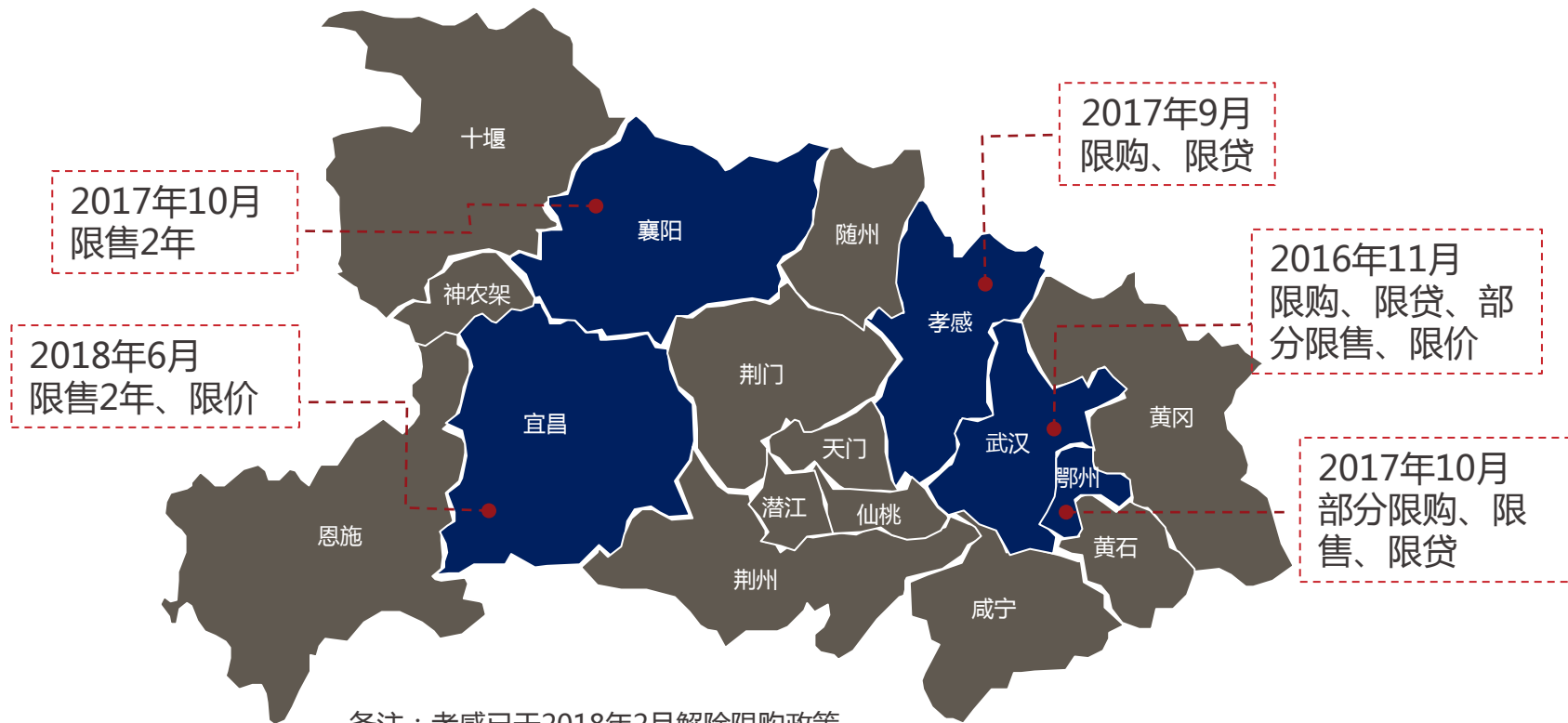


Part 2 湖北三四线市场

- ◆ 宜昌
- ◆ 襄阳
- ◆ 孝感
- ◆ 荆州
- ◆ 黄冈
- ◆ 黄石
- ◆ 咸宁
- ◆ 鄂州
- ◆ 恩施

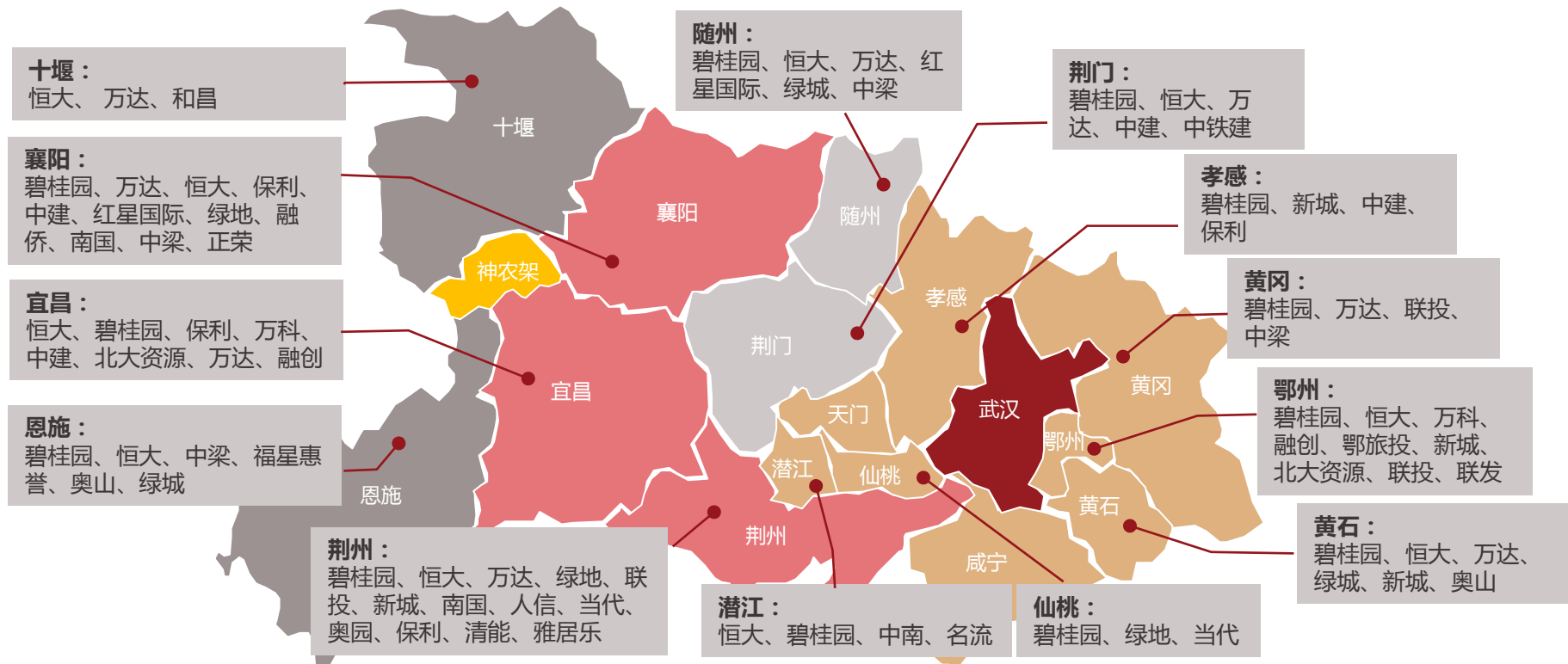
回顾一：限购限售范围扩大，从武汉向三四线城市扩围

武汉8+1城市圈孝感和鄂州率先纳入限售限购限贷，省域副中心城市襄阳与宜昌先后限售



回顾二：品牌房企涌入增多，布局三四线抢占规模

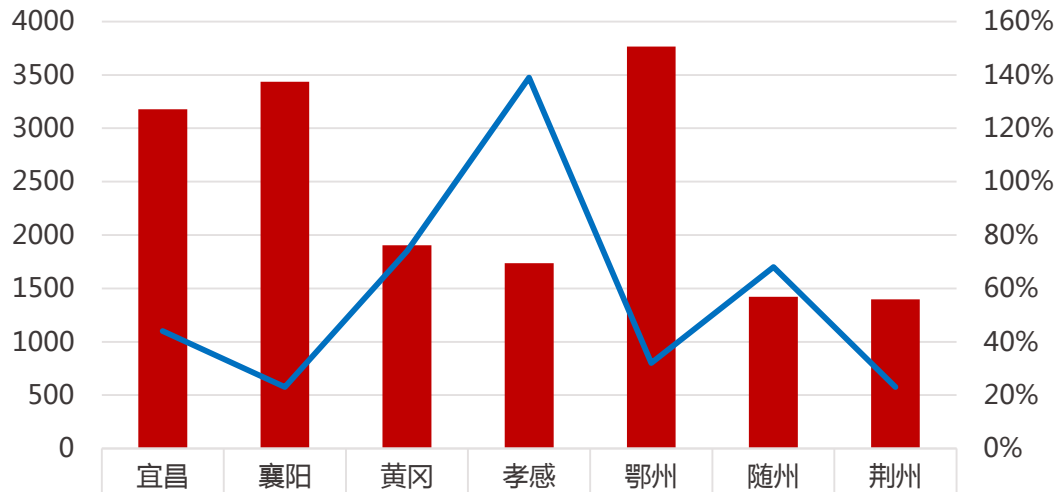
2018年上半年，碧桂园等15家房企布局省内城市。恒大、碧桂园、绿地土地储备超百万方。



数据来源：内部整理

回顾三：重点城市楼面地价创新高，未来供给端涨价动力足

2018年上半年重点城市成交楼面地价



- ◆ 2018年上半年省内大多城市楼面地价均有不同程度上涨，襄阳、鄂州、宜昌、黄石同比涨幅较大；黄冈、孝感、随州同比涨幅平缓；荆州同比基本持平；
- ◆ 由于省内城市均未设熔断机制，土地溢价率明显，其中孝感的溢价率高达139%，其次是黄冈和随州。

回顾四：棚改货币化安置因地制宜，未来各城市仍存在棚改机会

2018年，湖北省棚户区改造计划开工24.14万套。截至6月底，已开工14.48万套，占年度目标任务的59.98%，较去年同期高出6.03个百分点，高于全国平均水平2.2个百分点，排全国第10位。

住建部表示，1至6月，全国棚户区改造已开工363万套，占目标任务的62.5%。对于接下来的棚改任务，住建部指出，各地应当及早开工新建项目，加快建设续建项目，加大棚改配套基础设施建设力度。

同时，各地要依法依规控制棚改成本。严格依法依规办事，严禁大手大脚花钱，严禁违规支出，确保按合同约定及时偿还棚改贷款，努力实现市域范围内棚改资金总体平衡。

此外，各地要进一步合理界定和把握棚改的范围和标准。坚持既尽力而为、又量力而行的原则，切实评估论证财政承受能力，不搞一刀切、不层层下指标、不盲目举债铺摊子，进一步合理界定和把握棚改的标准和范围，重点攻坚改造老城区内脏乱差的棚户区 and 国有工矿、林区、垦区棚户区。

此外，**住建部还表示，各地要因地制宜推进棚改货币化安置。商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应针对性地及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式，商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置。**

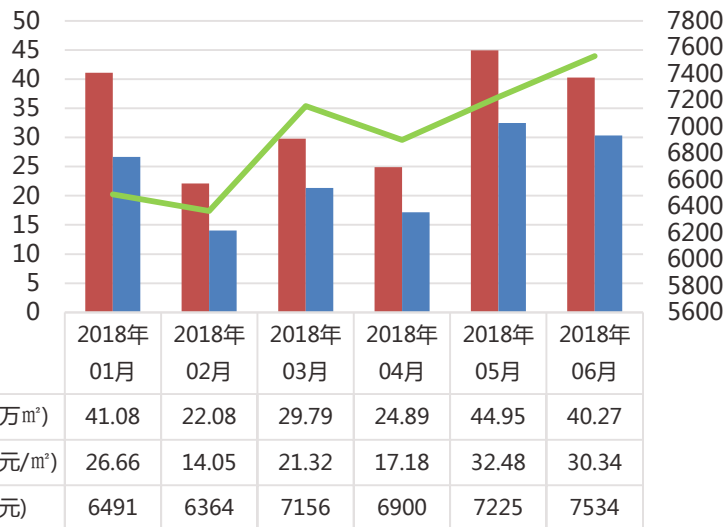


量价走势：市场整体成上升趋势，销售金额及成交均价同比上升

2018年上半年宜昌商品住宅销售面积共203.07万方，同比上升3.2%；销售金额142.03亿，同比上升24.8%；成交均价6994元/m²，同比上涨20.95%。

2018上半年TOP10项目共成交6618套，从排行可看出各大品牌开发商汇集宜昌，下半年万科、中建、金科、招商等开发商的进入，竞争将更为激烈。

2018年上半年宜昌商品住宅月度销售情况



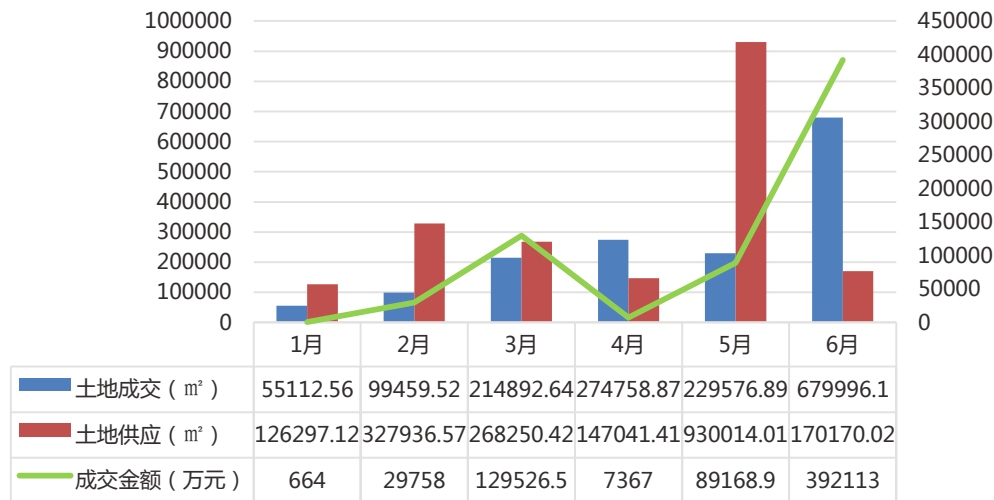
2018年上半年宜昌项目销售排名

排名	项目名称	区县	成交套数(套)	成交面积(m²)	成交均价(元/m²)	成交金额(万元)
1	恒大名都	夷陵区	1083	116668	7383	86130.99
2	保利林语溪	西陵区	982	115861	8599	99626.58
3	宜昌碧桂园	点军区	835	101069	8650	87427.5
4	融创融公馆	伍家区	682	80140	7073	56679.19
5	智禧湾	点军区	591	71126	7726	54953.03
6	恒大山水城	伍家区	573	68621	7867	53984.46
7	保利时代	西陵区	519	66042	8482	56019.08
8	梧桐邑	伍家区	475	59721	7765	46372.82
9	御景天地	西陵区	458	47247	7278	34387.51
10	宏信依山郡	伍家区	420	47473	8070	38310.54

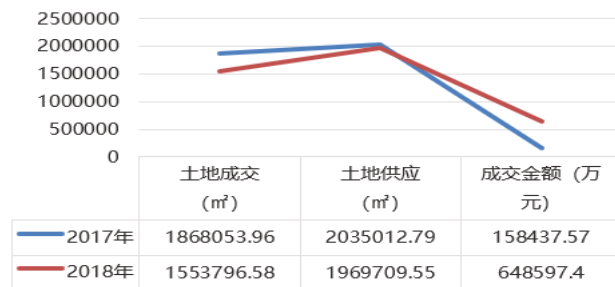
土地供应：溢价地块层出不穷，成交供应集中在 5、6 月份

2018年上半年，土地成交33宗，成交面积约合155.38万方，成交金额约合64.86亿元；土地供应39宗，供应面积约合196.97 万方，夷陵区为土拍市场的热点区域。土地成交、供应同比均下跌，土地成交环比下降20%，土地供应环比下降3%；但成交金额却环比上涨76%，由此可见溢价地块层出不穷。从成交宗数及面积来看，工业用地仍占主导地位，整体而言，住宅及住宅商服用地占比较大。

2018上半年宜昌土地市场走势



2017与2018宜昌上半年土地市场对比图



2018上半年宜昌土地成交性质详情

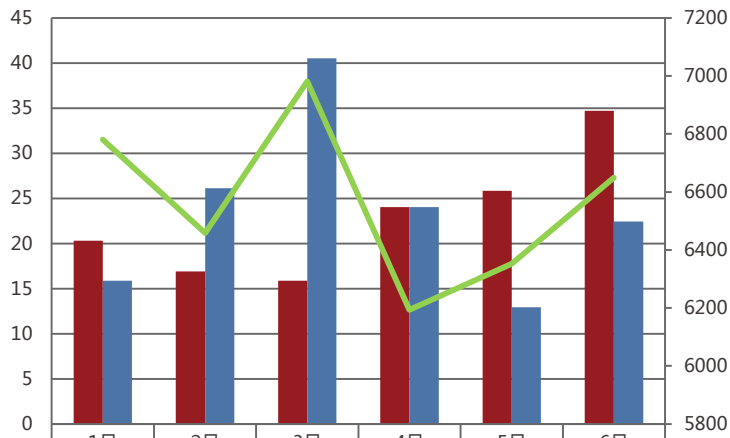


量价走势：供不应求，量跌价升，均价上涨趋势明显

2018年上半年，襄阳市房地产市场新增供应面积120.8万方，累计去化面积204.5万方。截止至2018年6月，全市商品房库存面积485.08万平方米（含开发企业自持商业物业），同比减少3.82%。其中商品住房库存203.58万方，消化周期9个月。

商品房均价8553.56元/m²，同比上涨1833.3元/m²；商品住宅均价6527.42元/m²，同比上涨314.2元/m²，上涨趋势明显

2018年上半年襄阳房地产供销情况



成交面积	20.3	16.92	15.89	24.03	25.84	34.7
新增供应 (万/平方米)	15.88	26.12	40.51	24.03	12.94	22.43
市场均价	6780	6458	6981	6194	6352	6649

2018年1-6月襄阳项目销售排名

区域	项目名称	销售面积 (万平方米)
东津新区	东津世纪城	31.54
襄州区	和信北郡	10.76
樊城区	航宇幸福家园	8.02
樊城区	汉水华城	7.49
襄州区	民发世界城	7.37
樊城区	绿地中央广场	7.18
襄城区	君临山二期	6.38
高新区	国色天襄	4.87
襄城区	富春山居	4.08
高新区	恒大御府	3.62

数据来源：襄阳市房地产管理局

土地供应：以工业用地为主，商住用地供应紧缺局面加剧

截止至2018年6月，襄阳累计挂牌土地37宗，成功出售34宗，供应宗地面积219.6万方。

襄阳市区出让房地产开发用地15宗（包含普通商品住房用地、商服用地）预计总面积57万方。2018年土地供应区域较为集中，襄城区内成交土地6宗，未来将成为襄阳市重要开发区域。

土地性质	成交宗数	总宗地面积（万方）	总计金额（亿元）
商住用地	7	17.98	18.32
商服用地	8	39.02	7.4
工业用地	14	106.38	3.31
科研用地	4	15.64	1.67

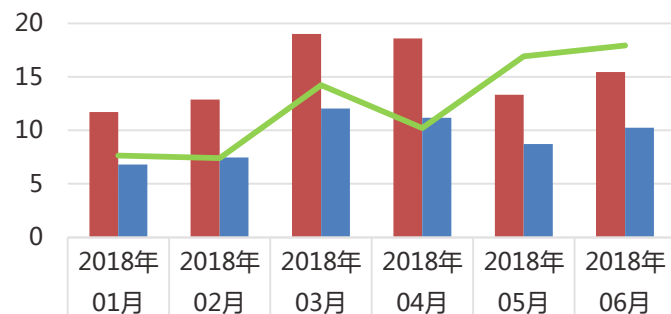
数据来源：襄阳市国土资源局

量价走势：整体销量平稳，价格稳定居高不下

截止至6月，孝感市房地产市场累计去化面积90.95万方，同比下降20.15%，累计销售金额56.47亿元，同比上升6%。孝感市城区整体均价6209元/m²，同比上涨1555元/m²，上涨趋势明显。

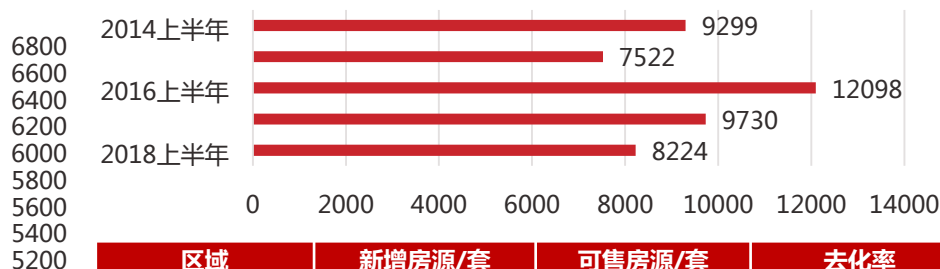
2018年上半年孝感新增房源8224套，去化近59%，成交热点集中在南大片区。

2018年上半年孝感商品住宅月度销售情况



销售面积(万㎡)	11.7	12.87	19.02	18.6	13.32	15.44
销售额(亿元)	6.8	7.46	12.05	11.19	8.73	10.24
销售价格(元/㎡)	5811	5792	6337	6017	6554	6635

2014-2018年孝感市上半年新增房源对比图



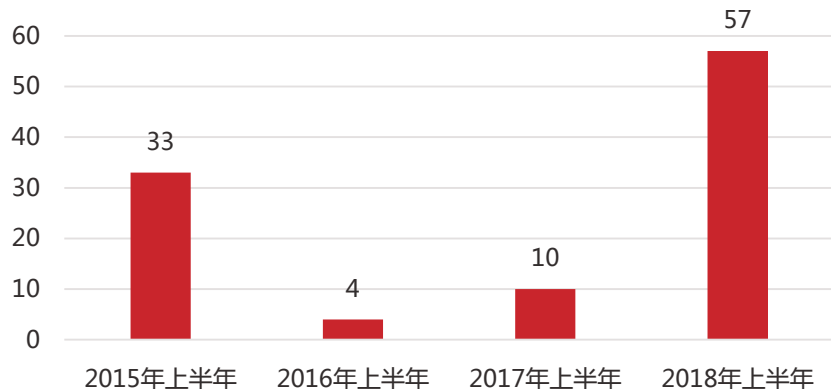
区域	新增房源/套	可售房源/套	去化率
东城区	1881	736	60.87%
南大片区	2307	1208	49.03%
老城区	1252	488	61.02%
南城区	867	396	54.23%
西城区	1015	390	61.58%
北城区	170	27	84.11%
孝南乡镇	669	109	83.71%

土地供应：全市住宅成交57宗地，同比高出47宗地

孝感1-6月份共成交47宗地，其中45宗为开发商拿地，12宗为个人和其他。对比2015-2018孝感土地出让情况，2016年上半年土地市场与2018年上半年的土地市场相比较明显有所变动。原本呈下降趋势的土地出让市场在2018年急剧上升，也在一定程度上反映出楼市逐渐回热的现状，到2018年成交相比2017年上半年翻了4倍。这也证明越来越多的开发商选择在孝感拿地。

2018年上半年土地出让面积为555139.47m²，较2017年上升了245568.4m²。

2015-2018上半年宗地成交对比图（单位：宗）



2016-2018上半年土地出让面积对比图（单位：平方米）

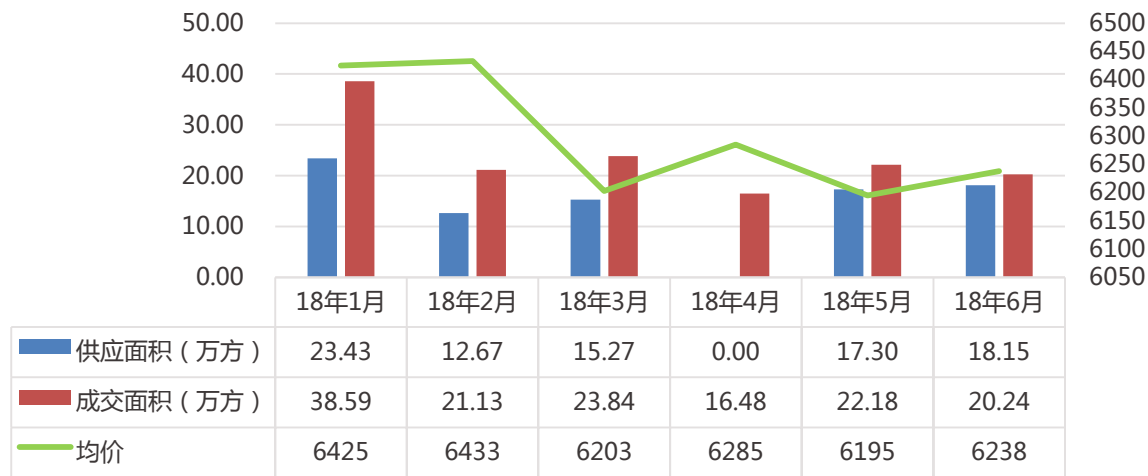


量价走势：市场整体呈平稳趋势，略有波动，去库存效果明显

截止至6月，荆州市房地产市场新增供应面积86.83万方，累计去化面积142.43万方，同比上升13.24%。全市商品住宅库存面积75.98万平方米，库存较去年底下降55.64万m²，消化周期3.8个月，较去年底下降4.9个月。

整体均价6362元/m²，同比上涨585元/m²，上涨趋势明显。

2018年上半年荆州商品房量价走势



2018年上半年荆州项目销售排名

排名	项目名称	销售套数
1	金源世纪城	1577
2	绿地之窗	1453
3	荆州碧桂园	1446
4	恒隆四季城	961
5	纳海翡丽	892
6	湘荆国际城	761
7	中环·城市花园	495
8	奥园·学府里	423
9	楚天朗园	387
10	合汇·公园天下	385

土地供应：纪南文旅区供应集中爆发，去库存仍面临较大压力

截止至2018年6月，荆州全市商品住宅库存面积75.98万方，预计消化周期3.8月，2018年荆州累计挂牌土地17宗，成功出售17宗，供应宗地面积132.87万方。

土地供应以商住用地为主，共计19宗，预计总建筑面积453.36万方。2018年土地供应区域较为集中，纪南文旅区区内成交土地9宗，未来将成为荆州重要开发区域。

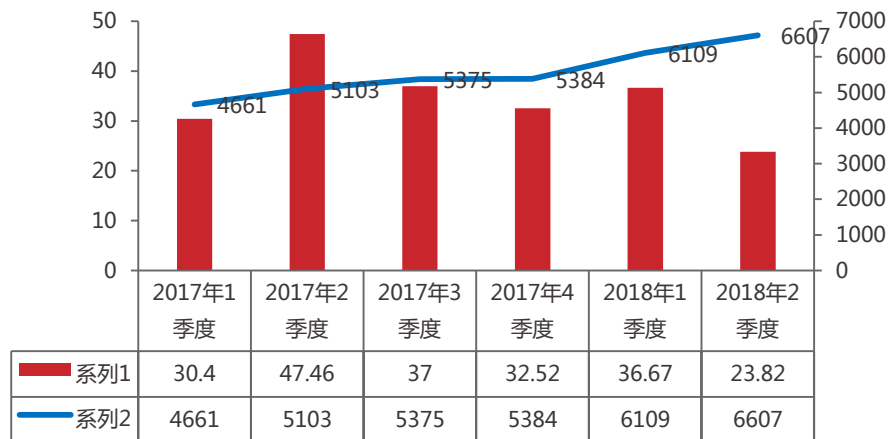
土地性质	成交宗数	总宗地面积（m ² ）	预计建面（m ² ）	总计金额(亿元)
商住用地	16	1308981.32	4468146.21	62.4348
商服用地	1	21828.5	65485.5	0.481

量价走势：成交量环比同比双跌，成交均价稳健上升

2018年上半年总销60.49万 m^2 ，环比减少13%，同比减少22%；成交均价6350元/ m^2 ，环比上涨18%，同比上涨28%。2017年黄冈市商品房总销137.38万 m^2 （11225套），同比增长23.25%；总销金额70.67亿，同比增长39.17%；均价5145元/ m^2 ，同比增加12.93%。

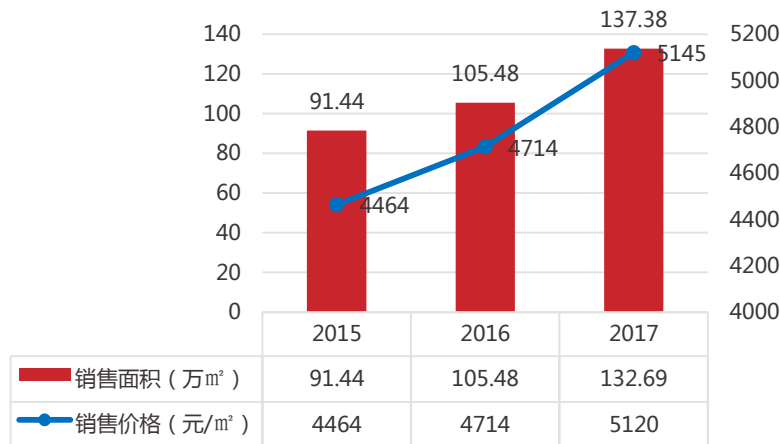
2017年至2018年2季度均价涨幅近30%

2017-2018年2季度黄冈商品房量价走势



黄冈市2015至2017年城市均价涨幅近15%

黄冈市2015-2017年商品房量价走势

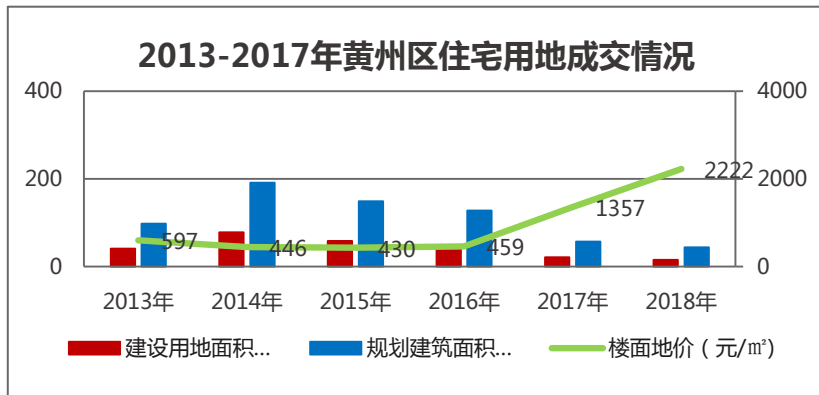


土地供应：成交量下降，溢价明显，楼面价近两年持续上涨

- ◆ 2018年上半年，土地成交共计4块，用地面积约16万 m^2 ，2块位于城东新区，2块位于遗爱湖板块，溢价率71%-196%，楼面价1256-2745元/ m^2 不等
- ◆ 据中指数据显示，2017年黄州市区住宅用地成交规模仅56.78万平方米，同比下降55.47%，黄冈政府卖地行为更加理性；2016-2018年土地楼面地价呈直线上涨，涨幅高达384%

土地性质	成交宗数	总宗地面积 (m^2)	预计建面 (m^2)	总计金额(亿元)
商住用地	4	161086.1	444494	9.89

黄冈市2013年-2018年上半年土拍情况一览表



2013-2017年黄州区住宅用地成交情况							
时间	宗数 (块)	土地出让金 (万元)	建设用地面积 (万 m^2)	规划建筑面积 (万 m^2)	楼面地价 (元/ m^2)	土地均价 (元/ m^2)	平均溢价率
2013年	17	58219	40.67	97.5	597	1431	10.28%
2014年	13	85369	78.51	191.23	446	1087	28.33%
2015年	10	63972	58.16	148.69	430	1100	33.36%
2016年	8	58488	47.79	127.52	459	1224	21.15%
2017年	6	77050	21.16	56.78	1357	3642	61.98%
2018年	4	97180	15.7	43.73	2222	6190	121.23%

数据来源：黄冈市国土资源局

量价走势：整体供大于求，库存增加，成交均价涨幅明显

2017年商品房销售155.3万方，销售套数13663套；2018年上半年销售81.6万^{m²}，7057套，同比上涨约82%；商品房库存146.6万方，库存套数10163套；按照全年月均13万/月去化，去化周期约12个月，较2017年底新增4个月，库存去化周期进一步延长。

2017年城区商品住宅分片区销售面积排行					2018年1-6月份			
序号	片区名称	销售面积 (万 ^{m²})	成交套数 (套)	均价 (元/ m²)	区域	销售面积 (万 ^{m²})	成交套数 (套)	均价 (元/m²)
1	团城山	58.11	5016	5501	黄石港	22.8	1996	7800
2	黄石港	53.71	4868	5627	下陆区	15.7	1354	7200
3	黄金山	14.76	1245	3309	西塞山	3.36	266	5300
4	下陆区	11.47	1021	4893	铁山区	0.64	56	3500
5	八卦嘴	10.38	930	4985	经济开发区	39	3385	5600
6	上窑	3.27	286	5267	小计	81.6	7057	6500
7	铁山	2.09	178	3689				
8	市中心	1.49	119	6700				
	小计	155.28	13663	5220				

2017年分片区商品房库存销售面积排行						2018年1-6月份		
序号	片区名称	库存面积	住宅面积	库存套数	住宅套数	区域	库存面积 (万 ^{m²})	库存套数 (套)
1	团城山	47.86	31.46	3040	2578	黄石港	41.7	2860
2	黄石港	52.79	25.86	5291	2147	下陆区	14.3	738
3	下陆区	18.75	17.33	1530	1516	西塞山	15	687
4	黄金山	22.86	15.5	1553	1297	铁山区	2.2	194
5	市中心	21.93	4.93	1426	452	经济开发区	73.3	5684
6	八卦嘴	4.44	1.26	200	112	小计	146.6	10163
7	上窑	7.38	1.13	191	99			
8	铁山	2.99	0.63	232	56			
	小计	179	98.1	13463	8257			

土地供应：工业用地占主导，大冶区供应集中爆发

2018年上半年黄石累计挂牌土地91宗，成功出售71宗，供应宗地面积43.5万方，土地供应以工业用地为主，共计30宗，预计总建筑面积261.39万方。

2018年土地供应区域较为集中，大冶区内成交土地48宗，未来将成为黄石重要开发区域。

土地性质	成交宗数	总宗地面积（m ² ）	预计建面（m ² ）	总计金额(万元)
商住用地	19	612445.39	1262811.82	90804
工业用地	30	2622195.53	2613950.29	46782.5
商服用地	19	329056.6	1027704.21	8815

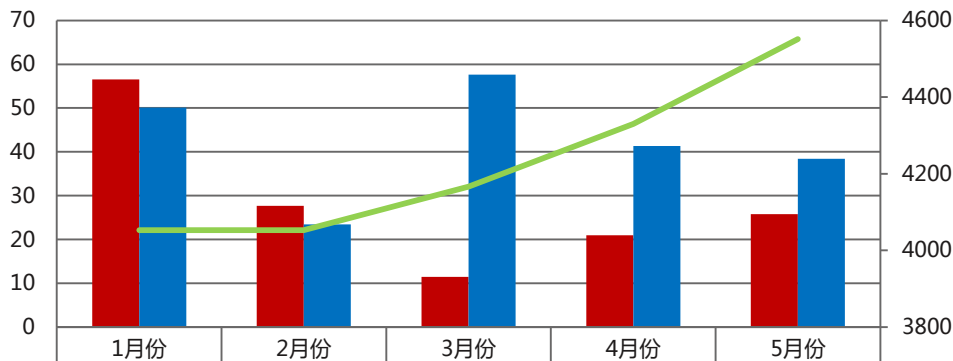
数据来源：黄石市国土资源局

量价走势：市场整体保持向上姿态，去库存效果明显

至2018年5月，咸宁市房地产市场新增供应面积142.74万方，累计去化面积213.93万方，同比上升15.3%。全市商品住宅库存面积215.61万平方米，库存较去年底下降23.53万 m^2 ，消化周期6.71个月，较去年底下降1.15个月。

市城区（含咸安区）整体均价4210元/ m^2 ，同比上涨1106元/ m^2 ，上涨趋势明显。

咸宁房地产市场1-5月量价走势



供应面积 (万 m^2)	56.56	27.7	11.47	20.97	25.77
去化面积 (万 m^2)	50.07	23.46	57.66	41.32	38.42
销售均价 (元/ m^2)	4053	4053	4166	4330	4551

2018年1-5月咸宁项目销售排名

排名	项目名称	销售面积 (m^2)
1	咸宁碧桂园-丹桂香堤	40976.31
2	水榭花都	31602.71
3	璟湖世纪城	28808.95
4	和江春花园	21527.54
5	泰业新城二期	19347.64
6	威港·泉都豪庭	18565.44
7	陶元小区	18551.41
8	学府华庭	18346.59
9	海德公馆	17064.79
10	金茂·仕中心二期	16427.05

数据来源：咸宁市房地产管理局

土地供应：高新区供应集中爆发，去库存仍面临较大压力

截止至2018年7月咸宁累计挂牌土地30宗，成功出售29宗，供应宗地面积94.2万方，环比上涨13.2%，土地供应以商住用地为主，共计19宗，预计总建筑面积195.74万方，环比上涨68%。

2018年土地供应区域较为集中，高新区内成交土地17宗，未来将成为咸宁重要开发区域。

土地性质	成交宗数	总宗地面积（m ² ）	预计建面（m ² ）	总计金额(万元)
商住用地	19	729713.19	1957436.38	66982
工业用地	8	181987.1	181987.1	2545
商服用地	2	30482.99	57364.51	5202

数据来源：咸宁市国土资源局



量价走势：去库存成效明显，品牌开发商纷纷进驻

1-6月份，鄂城房地产市场新增供应面积128.51万方，累计去化面积124.8万方，同比上升29%。全市商品住宅库存面积47万平方米，库存较去年底下降11万m²，消化周期2.5个月，较去年底下降0.5个月。

鄂州整体市场均价5800元/m²，同比上涨348元/m²，近期，碧桂园、中梁纷纷入驻，市场竞争激烈，下半年价格将有上涨的趋势。

鄂州房地产市场1-6月量价走势



品牌开发商纷纷进驻、竞争格局异常激烈

类别	项目名称	体量	产品	成交均价	核心价值	精装标准
在售项目	恒大首府	99万方	79-147m²	10500元/m² (精装)	地段、品牌、综合、 配套、精装	9A精装
	驰恒之城	80万方	94-125m² 26-85m²	7800元/m² (毛坯)	地段、配套、环境	毛坯
	银海龙城	39万方	80-180m²	8200元/m² (毛坯)	现房、环境	毛坯
未入市项目	碧桂园·黄金时代	28万方	105-120m²	预计8800-9200元/m² (精装)	品牌、精装	4.0精装
	中梁地块	28万方	待定	待定	品牌	待定
	宏维地块	20万方	待定	待定	待定	待定

土地供应：鄂州市土地供应分散爆发，库存去化压力较小

截止至2018年6月，鄂州全市商品房库存面积47万方，去化124.8万方，2018年鄂州累计挂牌土地44宗，成功出售30宗，供应宗地面积185.88万方。

土地供应以商住用地为主，共计14宗，预计总建筑面积228.56万方。2018年土地供应区域较为分散，葛店开发区、鄂城区共成交土地8宗，未来鄂城区、葛店开发区将成为鄂州重要开发区域。

土地性质	成交宗数	总宗地面积 (m ²)	预计建面 (m ²)	总计金额(万元)
商住用地	14	750274.99	1901123.43	741639
工业用地	16	384457.90	384457.90	10692

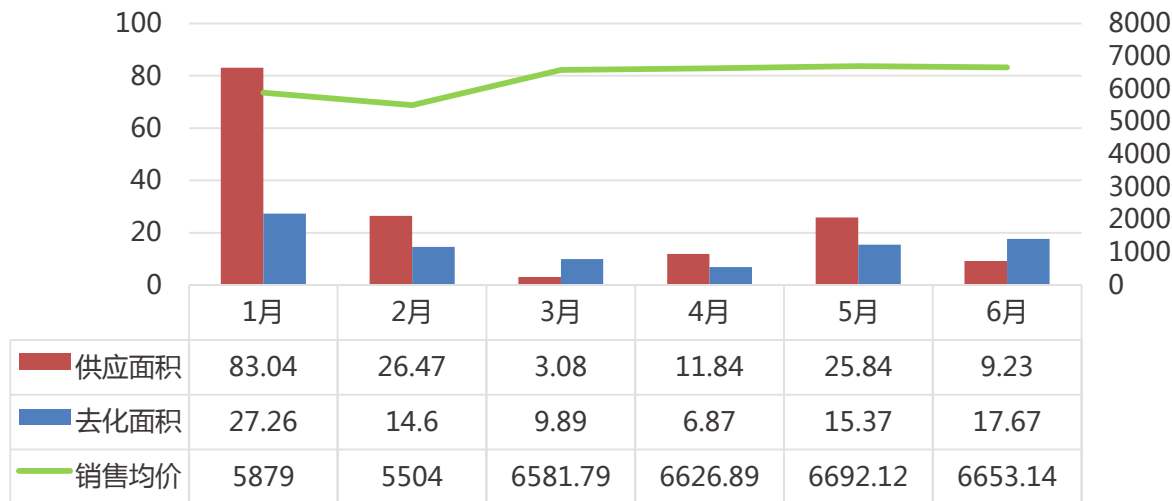
数据来源：鄂州市国土资源局

量价走势：市场整体供过于求，去库存压力较大

截止至6月，恩施市房地产市场新增供应面积139.7万方，累计去化面积82.82万方。库存较去年底上升95.7万m²

恩施市整体均价5859 元/m²，同比上涨11.6%，上涨趋势明显，去库存压力较大。

2018年恩施市市场量价走势



2018年6月恩施项目销售排名

排名	项目名称	销售面积 (m ²)
1	宏兴御景庄园	27278.08
2	九尊上苑	21746.76
3	奥山铂悦府	17637.97
4	盛和景园	8464.12
5	碧桂园江畔豪庭	7894.09
6	北美花都	7165.33
7	清江新城	6686.11
8	中梁九号院	4212.74
9	龙凤生态城	4048.37
10	新湖巴山春晓	3762.24

土地供应：高新区供应集中爆发，未来竞争相对激烈

2018年1-6月恩施累计挂牌土地43宗，成功出售29宗，供应宗地面积108.4万方。土地供应以住宅用地为主，共计28宗。2018年土地供应区域较为集中，高新区和金龙大道及周边为土地出让重点区域。

土地性质	成交宗数	总宗地面积 (m ²)	预计建面 (m ²)	总计金额(万元)
商住用地	19	729713.19	1957436.38	66982
工业用地	8	181987.1	181987.1	2545
商服用地	2	30482.99	57364.51	5202

数据来源：恩施市国土资源局

◆ 分城施策调控下，政策从严从紧

◆ 重点城市楼市政策紧跟武汉，限价限贷，省域副中心城市襄阳、宜昌率先限售。

◆ 品牌房企纷纷进入，地王频出，拿地艰难

◆ 2018年上半年，三四线城市政府供地更加理性，品牌房企频繁参与重点三四线城市土拍，土地溢价明显。

◆ 三四线城市去库存成交明显，成交均价涨幅较高

◆ 其中襄阳、宜昌、鄂州、孝感库存去化明显，成交量环比下降，鄂州、孝感黄冈、荆州、随州涨幅较为明显，受政策及市场影响，精装成为未来趋势。

◆ 楼面地价再创新高，豪宅供应爆发式增长

◆ 从2017年开始豪宅数量增加，随着地王以及产品升级，2018年进入豪宅爆发年。



Part 3 市场展望

◆ 政策预判

✓ 房地产市场调控为长效机制，政策升级可能性大，本轮调控周期将拉长，精细化政策将是下半年的主旋律。

◆ 土地市场

✓ 土地政策不会松懈，武汉市拿地难度或将进一步增大，中小开发商面临拿不到地的困境，大型开发商将通过合作开发的模式继续进攻武汉市场，同时市中心土地越来越稀缺，四、五环时代将全面开启、三四线城市亦存在较好机会。

◆ 住宅市场

✓ 住宅市场将趋于理性，供不应求的局面将得到缓解，房价上涨存在压力，部分房企或将降低预期快速出货。

◆ 工商市场

✓ 去库存仍将是未来工商类物业的难点问题；

✓ 存量资产的盘活，商改公、写字楼营销模式叠加、公寓改长租运营等将会成为工商类物业的常用手段；

✓ 长租公寓行业将迎来洗牌，品牌化，标准化，专业化将成为市场趋势；

✓ 公共空间及社群生活将成为工商类物业打造重点。



◆ 政策预判

- ✓ 后期调控政策依旧从严从紧，市场将逐步稳定，量稳价稳，部分地王项目将出现有价无市的现象。

◆ 棚改预判

- ✓ 棚改货币化安置因地制宜，未来各城市仍然享有棚改红利，湖北三线中像孝感等土地储备较多的城市可能以实物安置为主，其他三四线城市依然以货币化安置为主，整体来看棚改红利依然持续存在。

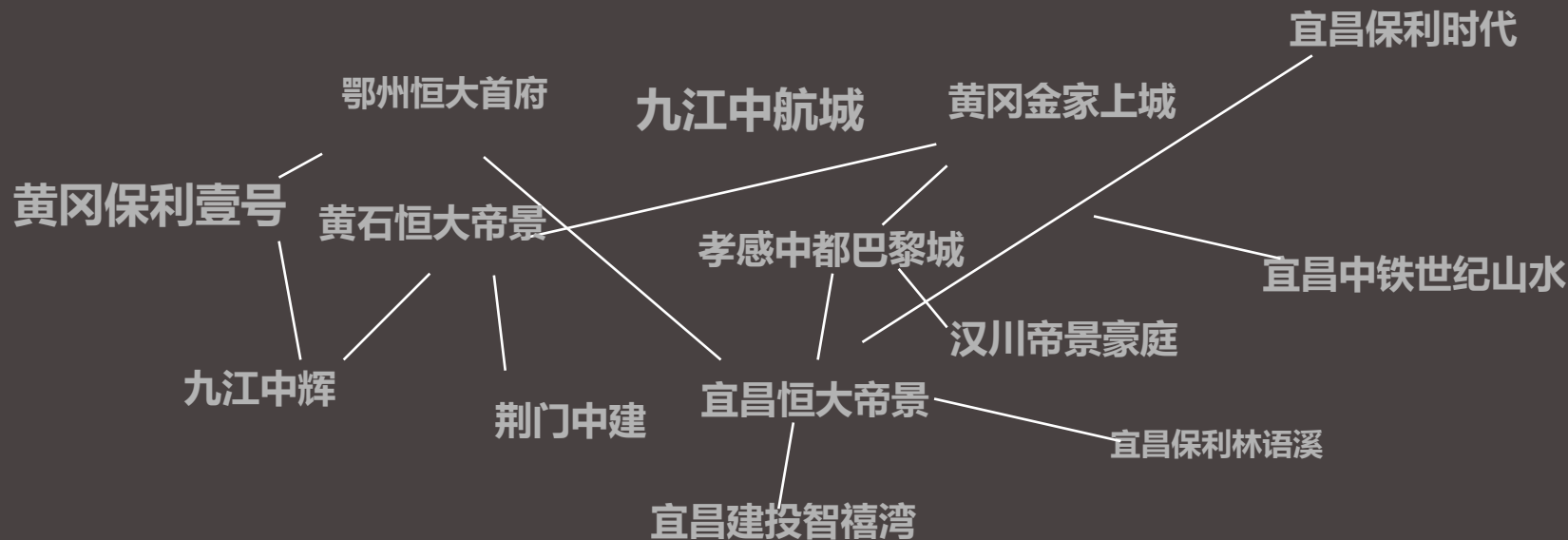
◆ 竞争趋势

- ✓ 品牌房企的进驻，带来新一轮的产品升级，高端市场竞争加剧。

◆ 城市进入建议

- ✓ 第一梯队：宜昌、襄阳；第二梯队：鄂州、孝感、荆州；第三梯队：其他三四线城市。

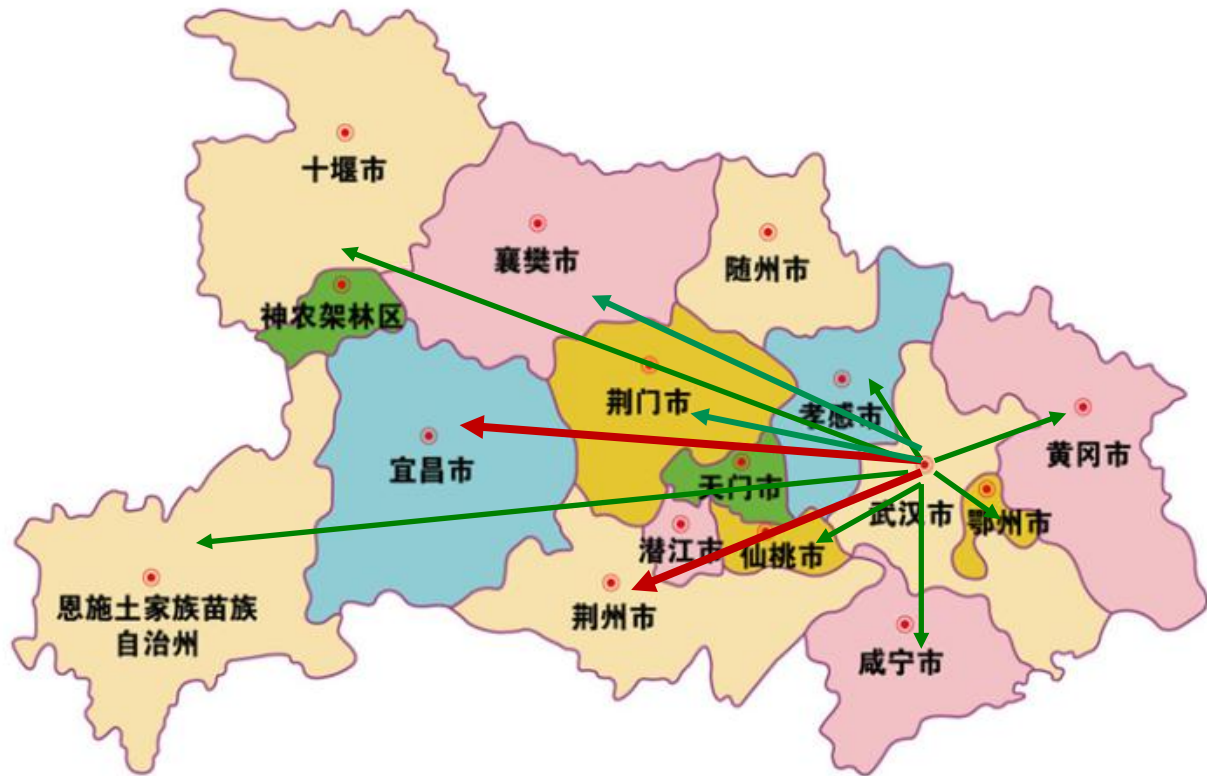
湖北十城三十盘



懂三线 立三线

世联行——在湖北三四线城市战略布局

全面布局湖北三四线城市，**宜昌、襄阳、鄂东、孝感、荆州**等以分公司战略层面成为武汉世联工作重点。



•2017-2018年，武汉世联重点布局宜昌、襄阳、荆州、孝感、鄂东（鄂州、黄石、黄冈），随着大量的优势资源与储备人才向三四线城市输送，武汉世联服务项目已覆盖全省各市。

•未来，世联将会提供更多具有多年三四线城市以及荆州本地操盘经验的人员。

宜昌	宜昌保利时代	黄石	黄石恒大帝景	荆州	松滋碧桂园
	建投·智禧湾		黄石中都巴黎城		荆州合汇公园天下
	中铁·龙盘湖世纪山水		黄石恒大名都		中建三局荆州之星
	宜昌保利林语溪		海雅缤纷城		荆州保利堂悦
	宜昌阳光公馆	孝感	孝感中都巴黎城	咸宁	荆州银都公馆
	碧桂园城央壹品		山河院子		中建咸宁之星
	宜昌恒大帝景		孝感盛世嘉园		孔雀城
	宜昌恒大山水城		长城建设大悟		咸宁始峰状元府
	宜昌恒大名都		汉川帝景龙湾	恩施	绿地梓湾
	宜昌恒大华府		航天首府		福星惠誉福星城
	宜昌中核半岛城邦	襄阳	三江恒大首府	荆门	恩施恒大御澜庭
	保利罗兰香谷		襄阳中建状元府	丹江口	万华城
	保利香槟国际		海谷国色天香项目	鄂州	上海花园
葛店	葛店恒大悦龙台		南漳丰源帝景	黄冈	鄂州恒大航天首府
	东谷高科国际产业特区葛店项目		宜城中梁首府		中梁九号院

咸宁负责人：陈杨君 13720210605

宜昌负责人：朱英 13797076970

襄阳负责人：陈杨君 13720210605

鄂州负责人：张贞 15527532012

荆州负责人：田敏行 18627160003

恩施负责人：明杰 13971101871

黄石/孝感/黄冈负责人：李豆豆 15107252551



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国