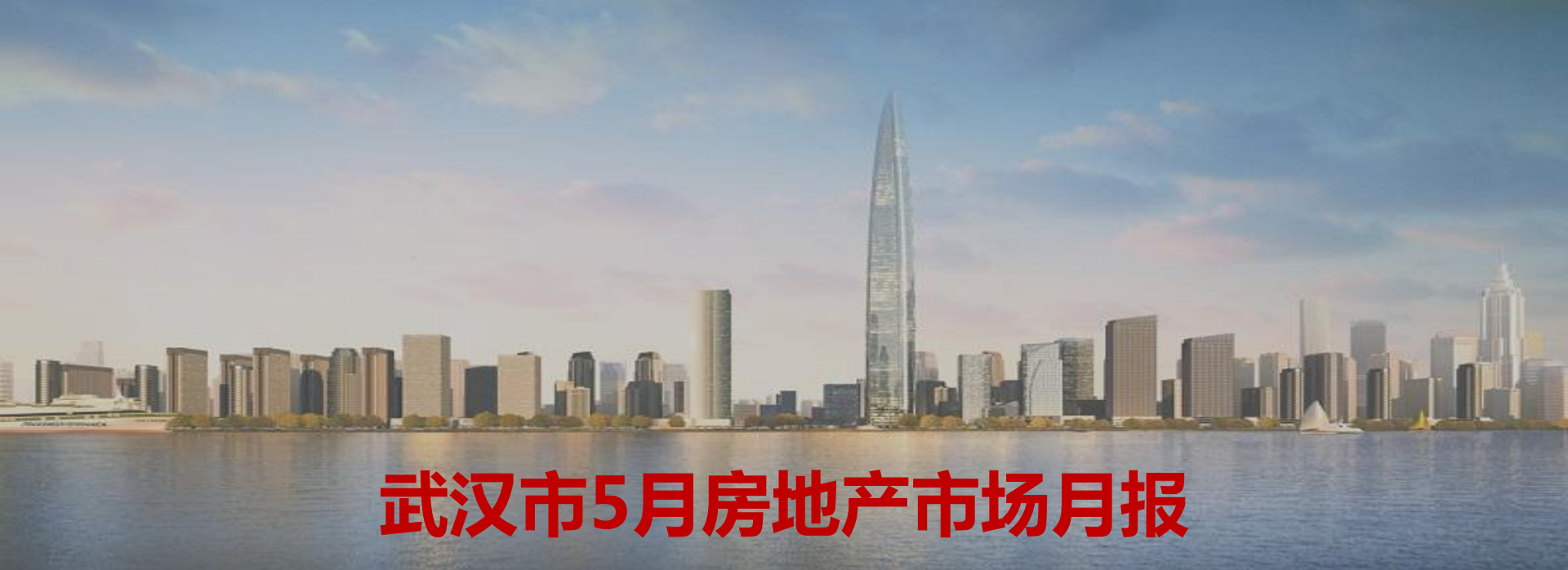




武汉市5月房地产市场月报

武汉世联行市场研究中心

2018.5



世联行

版权声明：本文仅供客户内部使用，版权归深圳世联地产顾问股份有限公司所有，未经深圳世联地产顾问股份有限公司书面许可，不得擅自向其它任何机构和个人传阅、引用、复制和发布报告中的部分或全部内容。

Contents :

Part1 : 宏观动态篇

Part2 : 土地篇

Part3 : 住宅篇

Part4 : 商办篇

Part5 : 开盘篇

Chapter 1-宏观动态篇

政策动态：住建部10天两度重申房地产调控不放松，遏制投机炒房

住建部19日发布《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，重申坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松。值得一提的是，《通知》的发布，距离住建部约谈成都、太原两市，强调坚持房地产调控目标不动摇、力度不放松仅10天

- ◆《通知》指出，各地需坚持调控政策的连续性稳定性，认真落实稳房价、控租金，降杠杆、防风险，调结构、稳预期的目标任务，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，因地制宜，精准施策，确保房地产市场平稳健康发展。
- ◆《通知》要求，各城市科学编制住房发展规划，明确住房发展目标、重点任务和政策措施，合理确定住房和用地供应规模、结构、时序。其中，一二线城市需在年底前编制完成五年住房发展规划，并报住房城乡建设部备案后向社会公布实施。
- ◆《通知》强调，应落实人地挂钩政策，有针对性增加住房和用地有效供给，提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。改进商品住房用地供应方式，建立房价地价联动机制，防止地价推涨房价。
- ◆《通知》要求，加强个人住房贷款规模管理，落实差别化住房信贷政策，强化对借款人还款能力审查，严控消费贷、经营贷资金挪用至购房加杠杆。



观点：住建部本月两次发声，一方面，强调房地产调控从严方向未变，另一方面，进一步确认强化地方政府调控的主体责任，从过去单方面调控的一城一策，逐步升级至政策应对调控效果负责，监管则负责对政策落实的督查，形成三步走——预警、约谈、问责

政策动态：武汉首批“市场价八折”大学生安居房入市

为满足大学毕业生居住需求，以“临空港青年城”为大学生安居房试点，向符合条件的大学毕业生低于市场价的20%出售；经市、区房管部门严格审核，符合申购安居房要求的大学生有1800多人，现场参加摇号的有1585人，摇号后，首期推出的392套房源，签约353套房



俯瞰临空港青年城效果图

- ◆**产品类型：**临空港青年城建设方为东西湖城市投资建设发展有限公司，共有7栋33层住宅，本次共计出售安居房392套。700套房源分为54平方米（一室一厅）、57平方米（一室一厅）、70平方米（两室一厅）三种户型，分两批入市：今年6月先期开售392套房屋；今年下半年开售剩余308套房屋。
- ◆**均价：**经过对市场及周边房价进行综合测算后，临空港青年城市场均价为8740元/平方米左右，8折后为6990元/平方米，经区委区政府调研大学生购买意愿后，房价8折后确定为6500元/平方米，加上装修300元/平方米，最终定价为均价6800元/平方米。
- ◆**两证：**“临空港青年城”属政府主导，武汉临空港经开区城发投集团建设项目，拥有《中华人民共和国国有土地使用证》和《中华人民共和国房屋所有权证》。
- ◆**配套：**项目规划了6300平方米的孵化区，设计有创业工位、配套商业、餐饮娱乐、文体健身等功能，配有幼儿园、地下车库、智能管理系统等，委托国有物业公司专业运营管理。

观点：武汉市启动“留住百万大学生工程”，在全国各大城市中率先打响“人才争夺战”，且率先推出了八折出售的大学生安居房，可见政府将吸引人才作为全区高质量发展的重要抓手

市政动态：武九铁路北环线正式启动搬迁

武九铁路北环线的前身是1918年通车的粤汉铁路，后修建于上世纪50年代，一直承担着客运功能，从武汉开往鄂州、黄石方向；5月19日，武九铁路北环线搬迁协议签订仪式在汉举行，武九铁路北环线搬迁正式启动

◆**现状**：该铁路段从南至北经过武昌、沙湖、武昌北、八大家4个车站，终点至青山楠姆庙，长约18.4公里。北环线将武昌、青山滨江区域一分为二，武昌的小东门、青山滨江、红钢城一带均被其割裂，让武昌、青山地区临江一带不少地方变成了临湖背江，武昌、青山两个城区近40条与长江垂直的道路也被截断，铁路两侧多为零星棚户区、城中村建筑，或是老旧小区，严重影响了市民生活，阻碍了城市发展，市容市貌也受到影响

◆**历程**：从2015年开始，几乎在每年的武汉市“两会”上，都有人大代表或政协委员提交加速武九铁路北环线搬迁的建议。2016年，武汉市明确工作节点目标，成立了具体实施的市铁投公司，搬迁工作由此进入提速阶段，开始启动前期设计、选址工作。2017年，武汉市政府与武汉铁路局签订了武九铁路北环线搬迁工作框架协议

◆**规划**：武九铁路北环线搬迁后，地上部分将建全长约17.1公里的世界级城市公共空间——武昌生态文化长廊；地下部分建设综合管廊，将电力、热力、给水、通信、中水等管线集约其中。武昌生态文化长廊南起武昌区大东门社区，北至青山区建设十路三环线戴家湖公园，一线串珠，四廊融合，精心打造展现城市活力的六大亮点区段。2021年初建成后，长江主轴上将增添一个重要景观带



观点：武九铁路北环线的正式启动搬迁，从生态游赏和铁路文化两个层面来看，一方面解决了亟待改善的城市环境，另一方面传承了武汉铁路文化，打造出长江主轴上一大特色景点

城建动态：武汉地铁纸坊线全线洞通，计划年底开通试运营

目前纸坊线全线所有车站主体结构已完工，正在加快进行附属结构施工和车站装修，设备安装和调试人员已全部进场。21日全线区间洞通为该线路年底开通试运营奠定了坚实基础

◆纸坊线由7号线终点野芷湖站引出，沿文化大道自北向南延伸，止于青龙山地铁小镇，线路全长16.96公里，均为地下线，设站7座

◆纸坊线从野芷湖至纸坊青龙山，沿文化大道、文化路、纸坊大街自北向南敷设，途经洪山区、江夏大桥新区、纸坊老城区和青龙山风景区，止于地铁小镇，全长16.9公里，设站7座

◆该线路纸坊大街站至青龙山地铁小镇站区间，两个矿山法区间施工中共穿越1050个溶洞，隧道开挖前，施工方邀请了中国工程院院士汪旭光、全国工程勘察设计大师范士凯对隧道开挖方案、岩溶处理方案等多个专项方案进行了论证，并优化施工方案，确保安全顺利施工。同时，根据矿山法区间不同的地质情况，首次在武汉地铁引进了隧道综合掘进机进行隧道开挖，实现了单月最高开挖163米的记录

武汉轨道交通27号线工程线路走向示意图



序号	站点	主体结构进展
1	新路村站	已完工
2	大花岭站	已完工
3	江夏客厅站	已完工
4	谭鑫培公园站	已完工
5	北华街站	已完工
6	纸坊大街站	已完工
7	地铁小镇站	施工中

观点：地铁对于区域发展的利好不言而喻，纸坊线开通后，将使江夏城区居民进入主城区的时间大大缩短，预计未来从青龙山至武昌中心区仅需1小时左右，江夏将跨入地铁时代

商业动态：黄陂永旺选址落定长江新城

近日，黄陂永旺选址传了最新的官方消息，选址落定并不在之前呼声最高的盘龙城或者前川，而选择了新晋“网红”板块长江新城

◆随着长江新城起步区的选址落地，武湖板块的热度一举超越盘龙城，成为武汉的新晋“网红”，如今黄陂永旺选址长江新城或与此不无关系，这也从侧面证实了政府和商业对于长江新城板块的高度看好。永旺梦乐城落户长江新城必将极大的带动长江新城商业的加速发展。

◆永旺是日本著名零售集团公司，为日本及亚洲最大的百货零售企业之一。拥有逾30年经营零售业务经验，尤以经营综合购物百货公司为其核心业务。它的运营模式一直被业界看好，加之见于每一细节的服务和广泛的商品种类，永旺被看做是吸引客流的利器，可以带动一个片区的商业发展。



阳逻线途经江岸区、黄陂区和新洲区，从江岸区后湖大道站至新洲区金台站，全长35.02公里。该线路是首条穿越长江新城的地铁线路，长江新城起步区内的6座车站分别为幸福湾站、朱家河站、谌家矶站、青龙站、高车站、武湖站

观点：

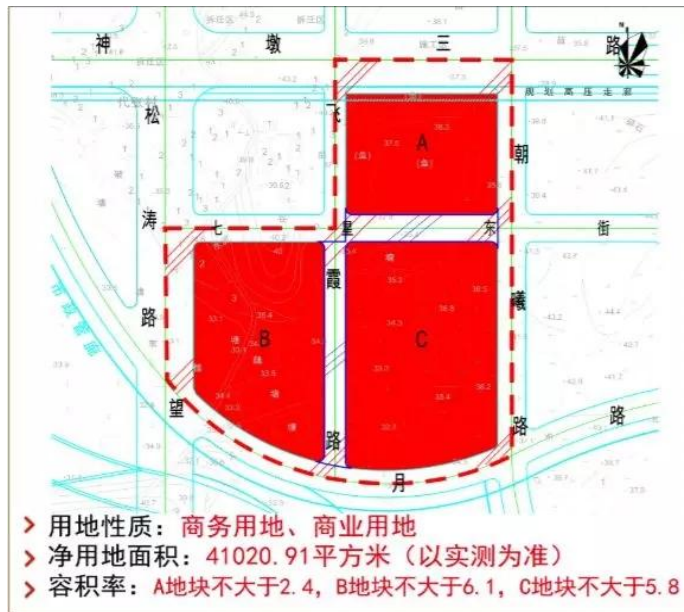
- ◆长江新城已经通车地铁阳逻线，串起后湖、汉口北、武湖，而现在那边一个商业体都没有，正需要一个永旺这样的大型商业来提升区域价值，永旺选址长江新城还将辐射到一部分二七滨江在建的豪宅住户
- ◆目前，长江新城所在区域整体房价已有了极大的提升，未来，其增值潜力更是显而易见

商业动态：光谷东再添商业虎翼，世界城创世界造就全新商业中心

5月25日，世界城位于光谷中心城的商业项目报建，项目命名世界城创世界，在承接光谷中心东移的同时，势必造就一个全新的商业中心

◆ 2017年7月4日，位于光谷中心城的P(2017)055号商务、商业用地被世界城置业公司底价竞得，成交价32910万元，楼面价1383元/平方米。该地块位于东湖新技术开发区神墩三路以南、松涛路以东、望月路以北、朝曦路以西，起始价3.29亿元，规划净用地面积为4.1万平方米，最大建筑面积20.89万平方米。

◆ 此前，世界城在光谷投资近50亿元人民币，打造了世界城光谷步行街，项目是复合了五星级酒店、高档写字楼、步行街以及高档住宅“四位一体”的大型城市中心建筑群，也是武汉当前最大的商业地产项目。世界城的五大风情、十大广场犹如万国建筑博览，已经成为世界级有名的地标项目。



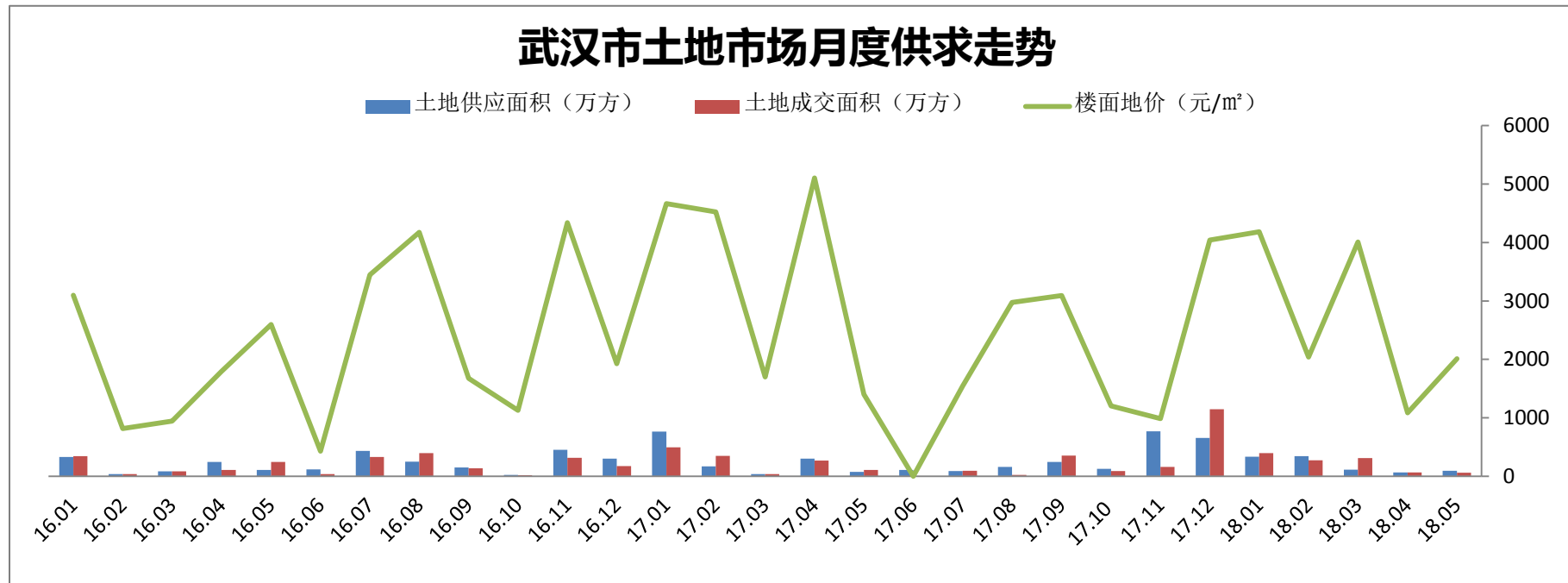
P(2017)055号地块分为A、B、C三个小地块，A地块净用地面积为9724.09平方米，控制用地531.1平方米，容积率为2.4，建筑高度为24米，B地块净用地面积为13403.02平方米，容积率为6.1，建筑高度150米，C地块净用地面积为17893.8平方米，容积率为5.8，建筑高度180米。

观点：目前位于光谷中心城的世界城创世界的打造，不但顺应了光谷东扩之势，更坐拥光谷高科技产业区的核心地利，势必造就一个全新的商业中心

Chapter 2-土地篇

土地月度供求走势：月度供应上升，成交下降

5月土地供应面积95.43万方，环比增长43%；土地成交面积61.22万方，环比下降5.8%；楼面地价2011.7元/m²，环比增长85.3%



注：以上面积均为计容面积

土地供应明细：供应环比增加，多为纯住宅用地

5月武汉土地供应9宗，将于6月21、22日现场挂牌，其中有7宗土地设置出让最高价

地块编号	土地位置	土地面积 (m^2)	土地用途	规划指标要求		出让年限	出让方式	竞买保证金(万元)	起始价(万元)	出让最高价(万元)
				容积率	建筑密度					
P (2018) 035号	新洲区汪集街汪集村、童畈村，汉施公路以东	77562	住宅、商服、公园绿地、街巷用地	1.0-1.75	结合具体方案确定	住宅70年；商服40年	网上挂牌	12800	12800	19200
P (2018) 036号	新洲区郑城街民防路以东、古城大道以西	61398	住宅	1.0-2.8	结合具体方案确定	住宅70年	网上挂牌	39140	39140	58710
P (2018) 037号	武汉经济技术开发区141R2地块	51855	住宅	2.5	结合具体方案确定	住宅70年	网上挂牌	49003	49003	97227
P (2018) 038号	江夏区庙山办事处邬树村	12998	商服	1.0-3.0	40%	商服40年	网上挂牌	5660	5660	/
P (2018) 039号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	67466	住宅	1.0-2.1	30%	住宅70年	网上挂牌	43220	43220	85390
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	53595	住宅	1.0-1.8	30%	住宅70年	网上挂牌	48250	48250	58140
P (2018) 041号	黄陂区前川街木兰大道以东、百泰路以北	4781.8	住宅	1.0-2.5	30%	住宅70年	网上挂牌	2250	2250	4500
P (2018) 042号	青山区沿港路	5754	商服、公园绿地	3.9	结合具体方案确定	商服40年	网上挂牌	11250	11250	/
P (2018) 043号	黄陂区盘龙城经济开发区冯民路以东、府河以北	82204	住宅、商服、公园绿地、街巷用地	1.0-2.5	结合具体方案确定	住宅70年 商服40年	现场挂牌	45400	45400	82600

土地供应分布图：土地供应多分布于远城区

在9宗供应土地中，除青山1宗地块位于主城区，另外8宗地均位于远城区



土地成交明细：成交环比小幅下降

5月土地成交3宗，两宗为商服用地，一宗为商住用地，且3宗地块均底价成交，总成交用地面积180939.07平方米，总成交价14.3824亿

地块编号	区域	土地位置	净用地面积(m²)	容积率	建筑密度	总建面(万m²)	成交价(万元)	楼面地价(元/m²)	竞得人	成交时间	土地用途	出让年限	出让方式	竞拍方式	竞买保证金(万元)	起始价(万元)	出让指导价(最高)价(万元)	备注
P (2018) 032号	东湖高新	东湖新技术开发区高新大道以北、高科园路以东	18723.01	3	30%	5.62	8726	1554	武汉华楚科技有限公司	5.18	商服	商服40年	现场挂牌	价高者得	8726	8726	/	储备地
P (2018) 033号	东湖高新	东湖新技术开发区高新二路以北、光谷四路以西	61459.72	1	45%	6.15	12280	1998	武汉同信义有限公司	5.18	商服	商服40年	现场挂牌	价高者得	12280	12280	/	储备地
P (2018) 034号	东湖高新	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	100756.34	1.5-13.4	35%-60%	49.46	122818	2483	京文置业&龙湖	5.18	住宅、商服	住宅70年 商服40年	现场挂牌	竞配建公共租赁或公建	122818	122818	245636	储备地

土地成交分布图：土地成交均分布于大武昌

3宗土地均分布于大武昌，其中位于光谷中心城P(2018)034号商住地被龙湖拿下，或将在该地打造10万方龙湖天街商业

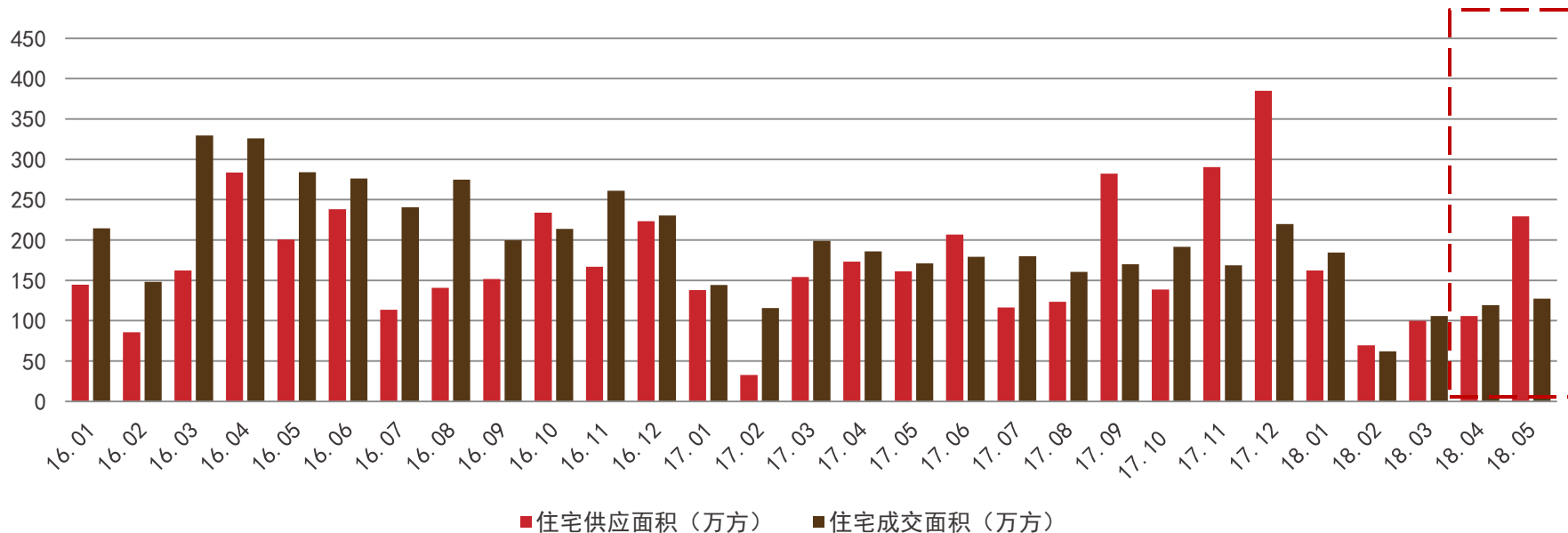


Chapter 3-住宅篇

商品住宅月度供求：月度住宅整体市场呈现供大于求，供求量环比均上升

5月武汉商品住宅供应229.16万方，环比增长116.8%；商品住宅成交面积127.28万方，环比增长6.8%

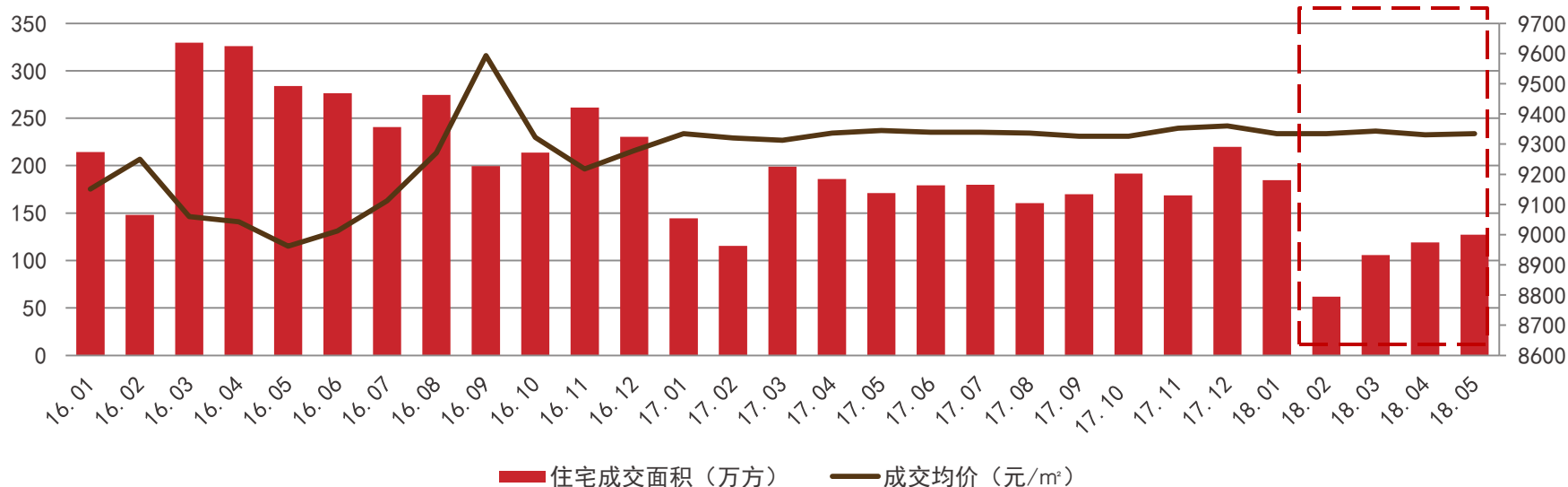
武汉市商品住宅月度供求走势



商品住宅月度量价：楼市成交持续回升，价格环比持平

5月武汉商品住宅成交面积127.28万方，环比增长6.8%；商品住宅成交均价9335元/m²，价格环比持平

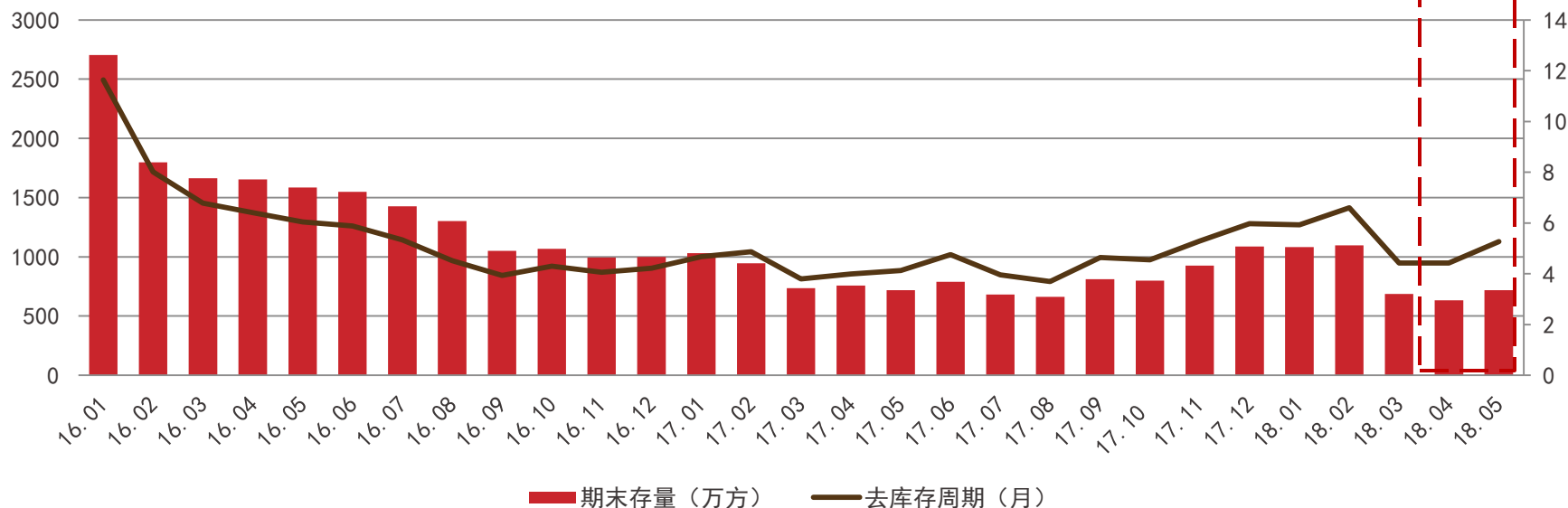
武汉市商品住宅月度成交量价走势



商品住宅存量：去库存周期增加，但去化压力不大

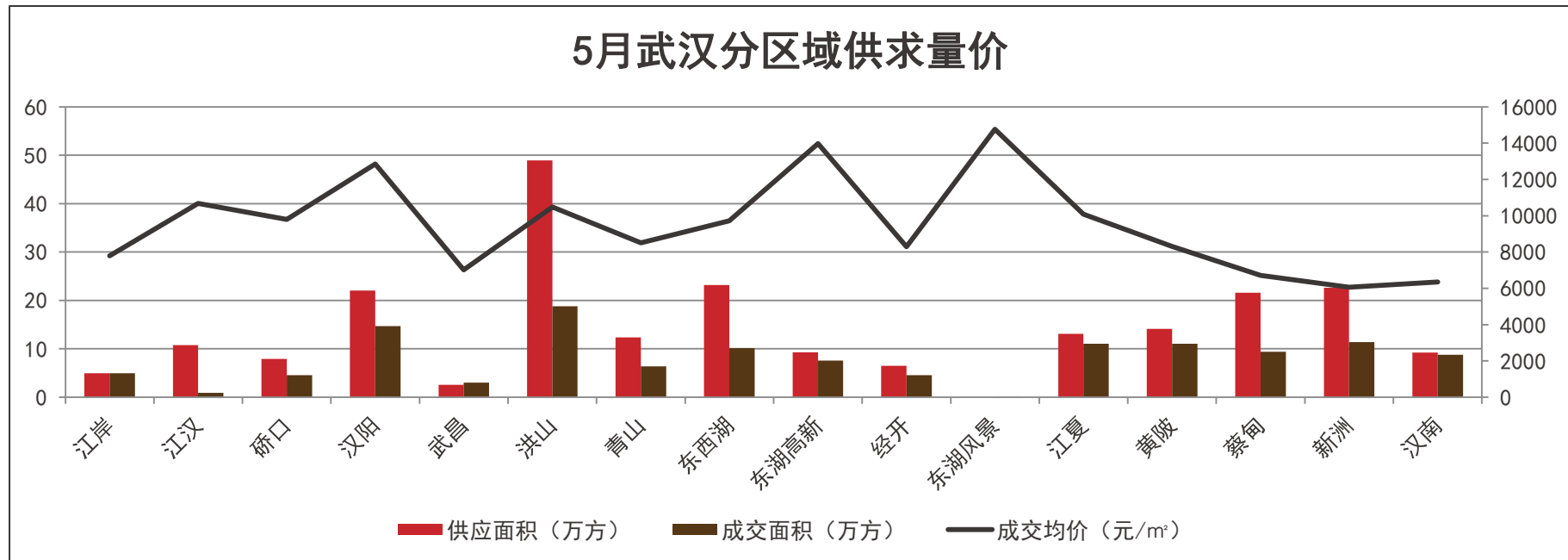
5月期末武汉商品住宅存量718.76万方，环比增加13.5%；去库存周期5.27个月，环比增加19.2%

武汉市商品住宅存量走势



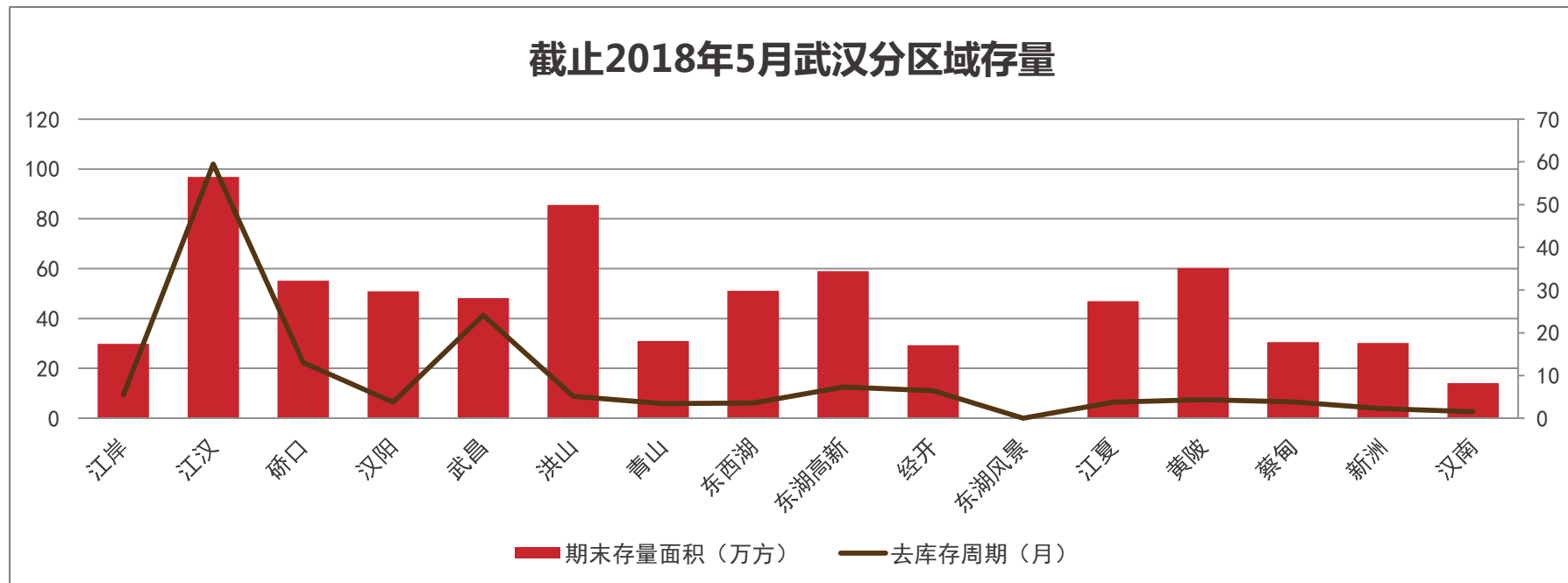
商品住宅分区域供求量价：因新增供应不同导致去化差异明显

洪山、东西湖、蔡甸、新洲区域新增供应靠前，月度供应超过20万方；洪山、汉阳销量靠前，月度成交量均超过14万方；东湖风景、东湖高新区域为月度成交价值高地，均价分别为14770元/m²、13980元/m²



商品住宅分区域存量：远城区压力小于主城区

截止2018年5月，江汉、洪山、黄陂区存量较大，分别为96.8万方、85.6万方、60.29万方；江汉、武昌的去化周期最大，分别为59.51月、24.14月

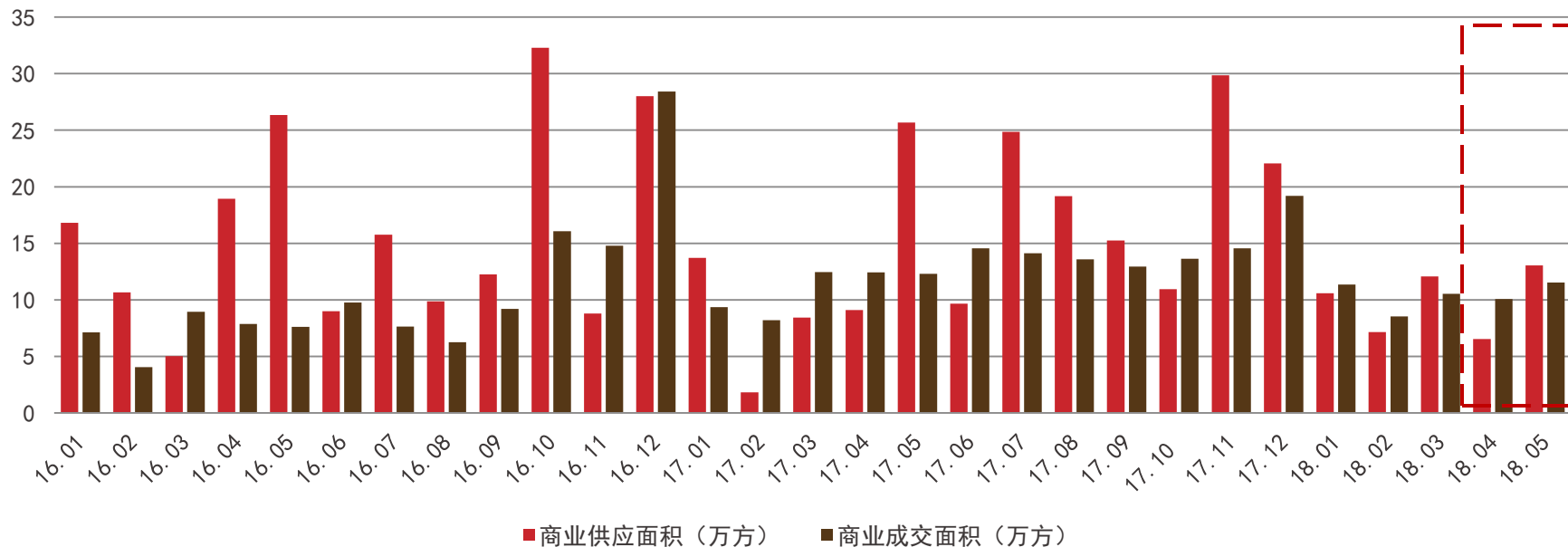


Chapter 4- 商办篇

商业月度供求：市场整体供大于求，供求环比上升

5月武汉商业供应面积13.04万方，环比增加99.4%；商业成交面积11.53万方，环比增加14.5%

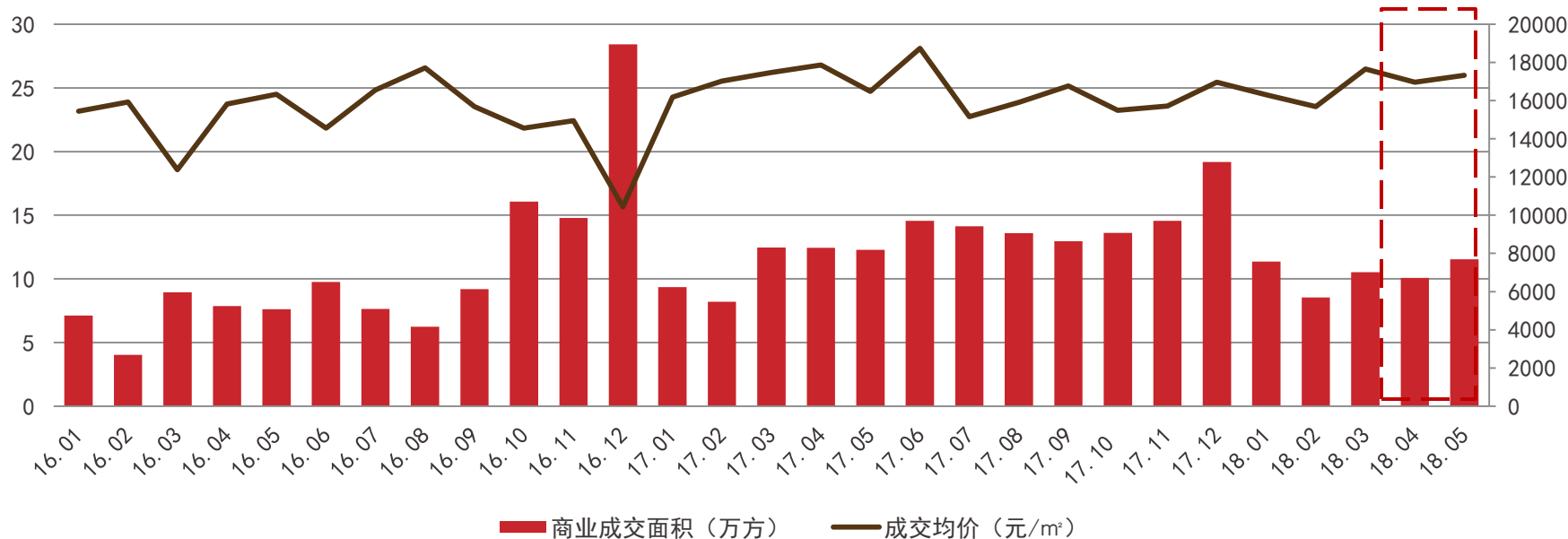
武汉市商业月度供求走势



商业月度成交量价：商业成交量价环比均上升

5月武汉商业成交面积11.53万方，环比增加14.5%；成交均价16970元/m²，环比增加2.1%

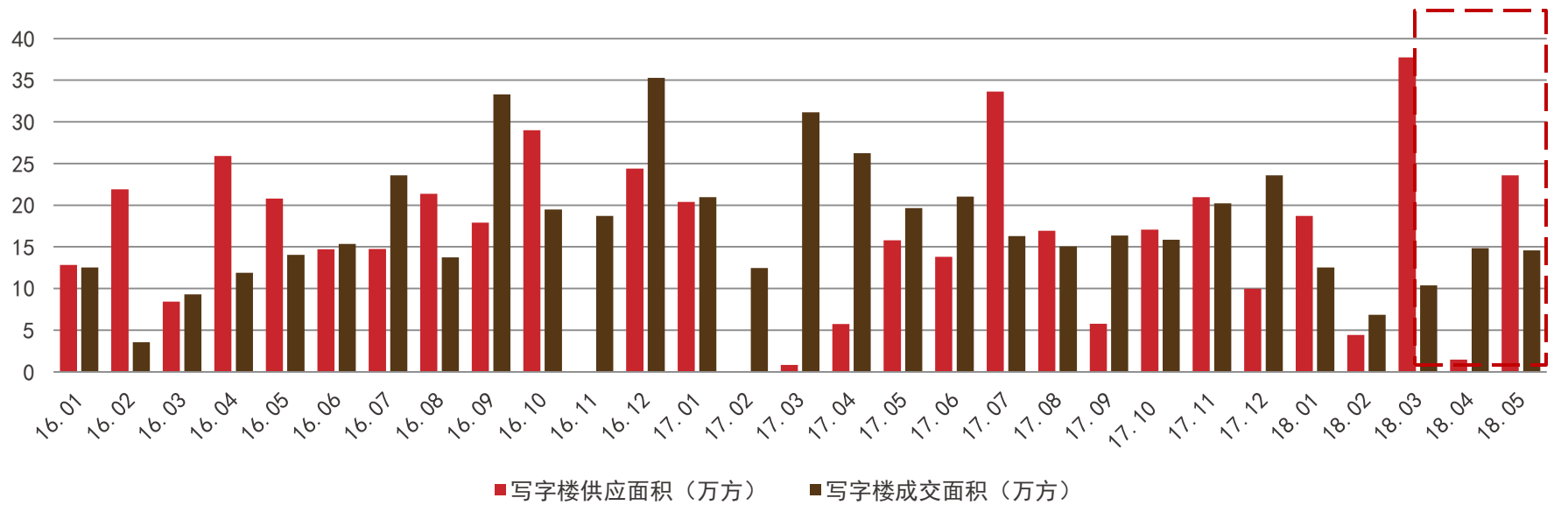
武汉市商业月度成交走势



写字楼月度供求：本月供应大幅上涨，整体市场呈现供大于求

5月武汉写字楼供应面积23.59万方，环比增加149.4%；写字楼成交面积14.57万方，环比下降1.8%

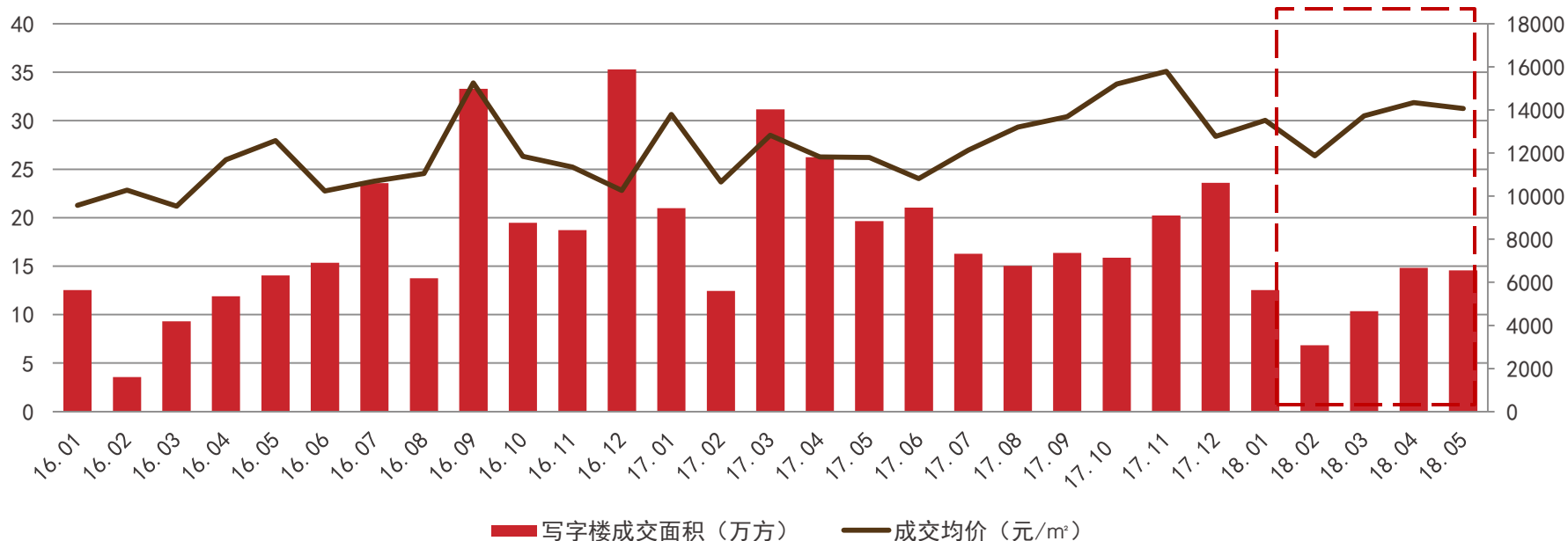
武汉市写字楼月度供求走势



写字楼月度成交：量价均小幅下降

5月武汉写字楼成交面积14.57万方，环比下降1.8%；成交均价14066元/㎡，环比下降1.9%

武汉市写字楼月度成交走势



Chapter 5- 开盘篇

月度开盘项目一：开盘数量持续回升

项目名称	区域	板块	开盘日期	推售类型	供应套数（套）	成交均价（元/㎡）	推售产品面积及户型（㎡）	当日去化套数（套）	首日认购率
首地云梦台	江岸	塔子湖	5月7日-8日	首开	361套	15200（毛坯）	109-167的三四房	361	100%
金地悦江时代	硚口	古田滨江	5月19日	加推	112 ㎡ ⁹⁰ 套, 128 ㎡ ⁸⁹ 套共179套	19000（含3000精装）	111-128㎡三房	150	84%
时代新世界		宝丰	5月30日	加推	232套	26500（含3500精装）	58㎡一房, 79㎡二房	109	47%
恒大帝景	东西湖	吴家山	5月5日-7日	加推	248套	10500（含2000精装）	84-130二至四房	248	100%
恒大御景		常青花园	5月13日	加推	775套	15800（含2500精装）	78-140二至四房	775	100%
长江凯旋城	黄陂	武湖	5月6日	加推	256套	9400（含2000精装；另可选3000智能家居）	104-122三房	256	100%
中南拂晓城		临空新城	5月22日	加推	320套	10800(含2000装修)	98-108㎡三房	266	83%
北辰蔚蓝城市		临空新城	5月25日	加推	348套	10800（含2000精装）	99-107㎡三房	348	100%
盘龙广场红墅		盘龙城	5月25日	加推	136套	洋房均价9500，别墅均价18500	108-125㎡三房洋房；146-242㎡叠拼；206.2㎡双拼别墅	57	42%
武汉江山	武昌	滨江商务区	5月15日	加推	104套	32300(25800毛坯+4000精装+2500软装)	208-234㎡	61	59%
鄂旅投书院世家	洪山	黄家湖	5月19日	加推	104、125㎡254套；6层洋房120㎡36套；共计290套	高层11300(含2000精装)，洋房均价12000(毛坯)	104、125㎡精装三四房；洋房120㎡毛坯三房	290	100%
新城阅璟台		黄家湖	5月26日	加推	182套	12500（含2500精装）	113-129㎡三房	182	100%
美好长江首玺		黄家湖	5月30日	加推	388套	12500（含2500精装）	95-123㎡精装三房	388	100%
保利大都会		卓刀泉	5月20日	加推	244套	27500(含3500精装)	118-192㎡房源	201	82%
武汉金科城		武丰	5月20日	首开	322套	19200（毛坯销售）	113-145㎡三四房	322	100%
保利新武昌		白沙洲	5月25日	加推	512（128套98㎡被政府团购）	13450（含2500精装）	98-131㎡三房	512	100%
东原乐见城		南湖	5月28日	加推	270套	15500(含2500精装)	107-141㎡三四房	270	100%

月度开盘项目二

项目名称	区域	板块	开盘日期	推售类型	供应套数（套）	成交均价（元/㎡）	推售产品面积及户型（㎡）	当日去化套数（套）	首日认购率
宝业光谷丽都	东湖高新	锦绣龙城	5月25日	加推	368套	16500（毛坯）	66-103㎡二三房	342	93%
绿地光谷中心城		光谷新中心	5月27日	加推	362套	16600（含精装2500）	104-142㎡三四房	362	100%
			5月27日	加推	132套	16600（含精装2500）	102-137㎡三四房	132	100%
中锐滨湖尚城	江夏	汤逊湖南	5月1日	加推	366套	13300（含2500精装）	98-115三房	329	90%
加州橘郡		汤逊湖南	5月23日	加推	382套	11300（含2000精装）	83-126㎡二三房	382	100%
光谷青年汇		藏龙岛	5月13日	首开	238套	15000（含1500精装）	37-70soho	143	60%
宜化星都汇		文化大道	5月28日	加推	262套	11500（含2000精装）	99㎡三房 140㎡四房	249	95%
东湖金茂府	青山	杨春湖	5月14日	首开	323套	25000（毛坯20500+3500精装+1000智能家居）	92-138㎡三房四房	275	85%
新城璟棠	汉阳	四新	5月4日	加推	531套	15000（含2500精装）	95-115三房	531	100%
阳光城檀悦		王家湾	5月25日	加推	360套	18000（含3000精装）	89-125㎡三四房	360	100%
当代万国城		琴断口	5月26日	加推	172套	15500（2500精装）	115-126㎡三四房	138	80%
钰龙旭辉半岛		墨水湖	5月29日	加推	50套（一线临湖联排别墅）	47362	165㎡14套、195㎡8套，185㎡10套，205㎡18套	32	60%

观点：

- ◆五月迎来了开盘小高峰，从开盘项目数量上看，环比大幅增长
- ◆从价格上看，环比持平
- ◆从去化率上看，整体去化率仍较高，刚需产品大部分能实现日光，如东西湖区域恒大帝景、恒大御景；改善型产品及SOHO去化稍低，如青山区域东湖金茂府、江夏区域光谷青年汇

典型项目：时代新世界

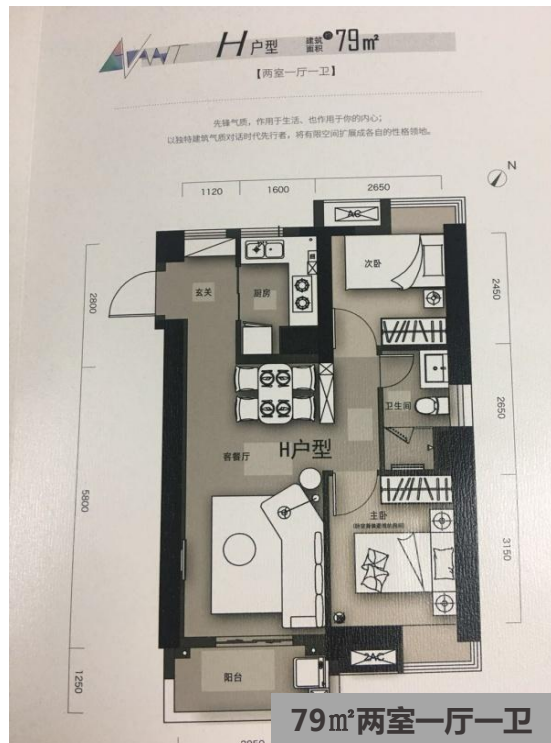
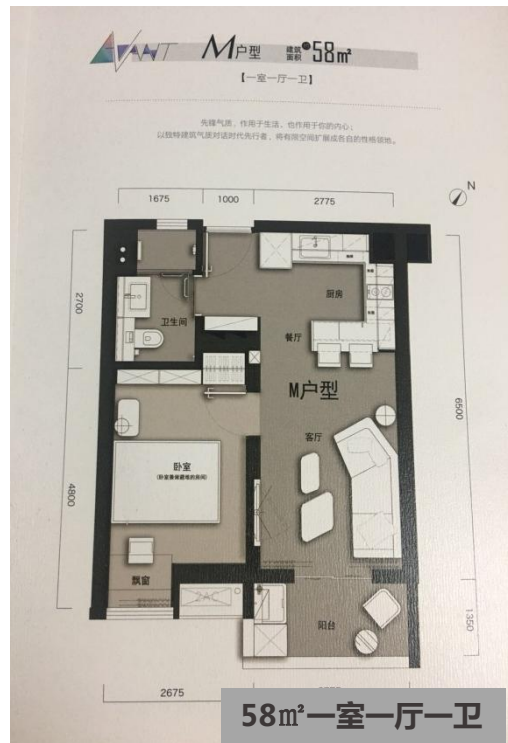
【项目概况】 项目是由香港新世界集团打造的综合性高端品质住区，总建筑面积为60余万 m^2 ，A地块包括3栋5A甲级写字楼，B地块为7栋高层住宅，另配有2栋高端公寓产品



项目位置	硚口区建设大道与汉西路交汇处（地铁3号线双墩站附近）
开发商	新世界创地置业（武汉）有限公司
类型/规模	项目总建筑面积约60万 m^2
容积率	3.05
绿化率	33%
产品形态	A地块包括3栋5A甲级写字楼，总建面约26.5万 m^2 （T1写字楼为50层约220米的超写写字楼，另2栋为35层写字楼），B地块包括一所双语的幼儿园、一所小学及约23万 m^2 的高层住宅，住宅部分为7栋高层住宅，另配有2栋高端公寓产品
加推时间	2018年05月30日
价格	均价26500元/ m^2 （含精装修标准：3500元）
加推产品	9号楼，高层31层3T8H，58 m^2 一房203套，79 m^2 二房29套，共计232套精装房源

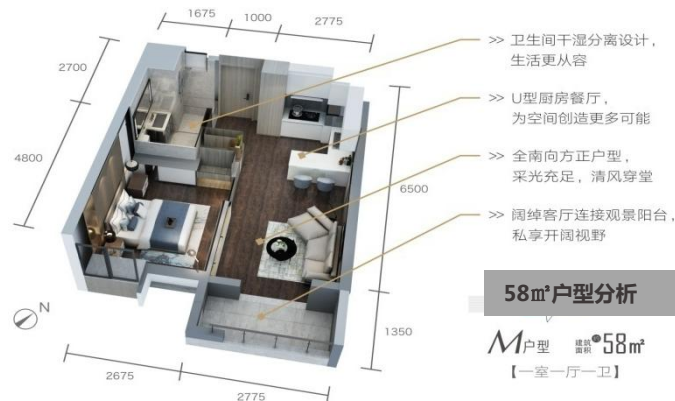
典型项目：时代新世界

【产品详情】本次加推31层3T8户，58^{m²}一房203套，79^{m²}二房29套，共计232套精装房源。
79^{m²}二房售罄，58^{m²}一房户型去化80套，整体去化109套，去化率47%



本次推售户型成交结构

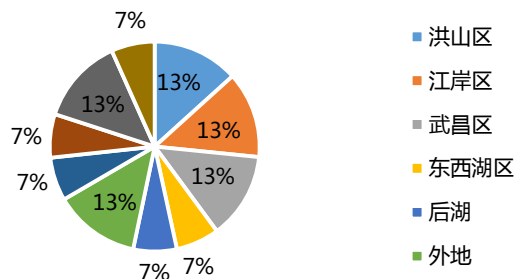
户型 (m²)	推出套数(套)	推盘比例	去化套数	已售比	总套数
58	203	87.5%	80	39.4%	232
79	29	12.5%	29	100%	



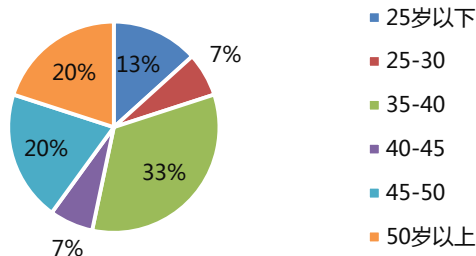
典型项目：时代新世界

【客户分析】 成交客户置业目的多为投资，主要为年龄在35-40岁，有一定经济实力的武汉本地人；本次开盘未进行蓄客，成交途径以亲友介绍和置业顾问Call客为主

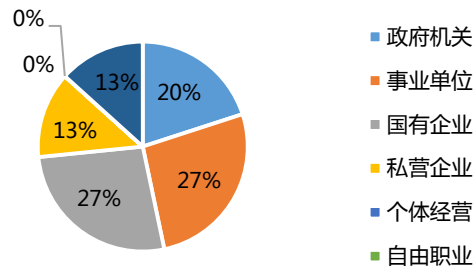
区域分布



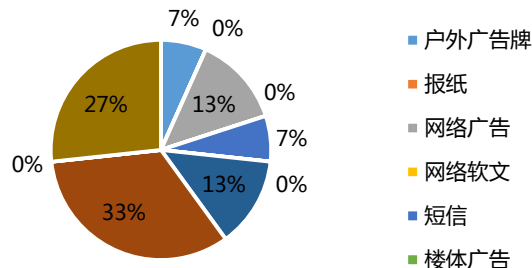
客户年龄



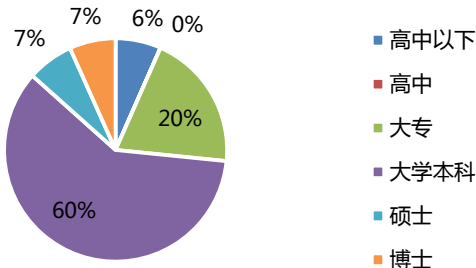
客户从事职业



了解本案途径



客户受教育程度



◆购买主要原因:购买本次小户型可以使用公积金贷款，性价比较高，对项目所在地理位置、开发商品牌、学区、户型采光、户型朝向、户型功能分区等因素比较满意。

◆购买最大抗性:没有天然气、同时户型较小、梯户比以及公摊



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国