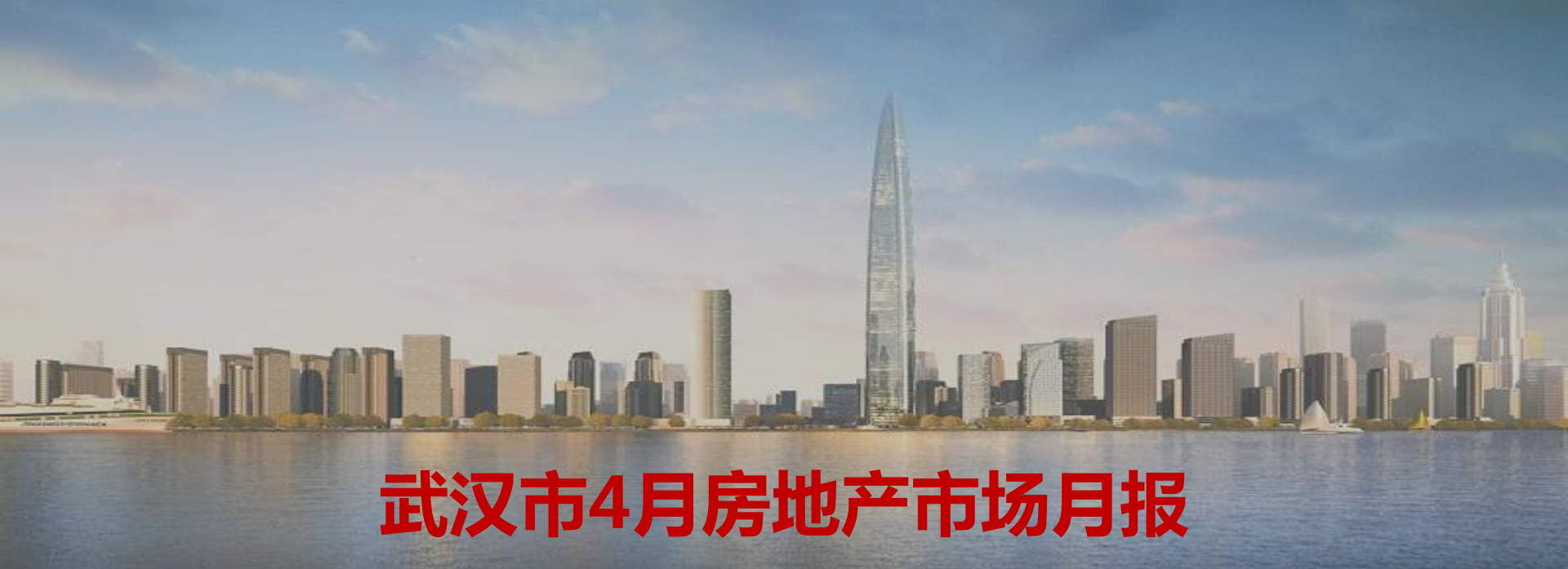




武汉市4月房地产市场月报

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

金融财税、宏观经济、制度建设等多方协调，保楼市整体平稳运行

2018年4月全国房地产相关政策及重大事件

分类	日期	重要事件	关键内容
金融财税	4月11日	《关于引导对外投融资基金健康发展的意见》	➢ 拓宽社会资本参与渠道，支持符合条件的对外投融资基金在境内外市场面向各类社会资本投资者募集资金，支持符合条件的各类所有制企业出资参与对外投融资基金，鼓励资金来源多元化。支持国内各类机构参与出资。
	4月11日	财政部副部长程丽华在博鳌亚洲论坛上发言	➢ 将进一步优化税制结构，既立足当前，又着眼长远，兼顾税收调控和筹集财政收入功能，逐步优化税制结构，深入推进增值税改革，构建更加公平简洁的税收制度，推进房地产税立法和实施，建立综合和分类相结合的个人所得税制度。
	4月17日	中国人民银行下调部分金融机构存款准备金率以置换中期借贷便利	➢ 从2018年4月25日，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县城农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点；同日，上述银行将各自按照“先借先还”的顺序，使用降准释放的资金偿还其所借央行的中期借贷便利。
宏观经济	4月17日	国家统计局发布2018年1-3月份全国房地产开发投资和销售情况	➢ 2018年1-3月份，全国房地产开发投资21291亿元，同比增长10.4%，增速比1-2月份提高0.5个百分点。其中投资14705亿元，增长13.3%，增速提高1个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为69.1%。1-3月份，商品房销售面积30088万平方米，同比增长3.6%。
	4月18日	国家统计局发布2018年3月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况	➢ 3月份，各地继续以因地制宜、因城施策的房地产政策为主基调，坚持分类调控，保持政策的稳定性和连续性。一线城市新建商品住宅销售价格同比继续下降，二三线城市涨幅回落。70个大中城市中，15个热点城市新建商品房住宅销售价格总体保持基本稳定。
制度建设	4月4日	《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》	➢ 将《城市房地场开发经营管理条例》第十七条修改为：“房地产开发项目竣工，依照《建设工程质量管理条例》的规定验收合格后，方可交付使用。”第三十二条第二款修改为：国务院建设行政主管部门应当会同有关部门建立守信联合激励和失信联合惩戒机制，加强行业诚信管理。”
	4月23日	中共中央政治局会议	➢ 首先要全力打好“三大攻坚战”，同时要坚持积极的财政政策取向不变，保持货币政策稳健中性，注重引导预期，把加快调整结构和持续扩大内需结合起来，保持宏观经济平稳运行。要深化供给侧结构性改革，更多运用市场化法治化手段化解过剩产能，加强关键核心技术攻关，积极支持新产业、新模式、新业态发展。
其他	4月12日	《关于开展个人税收递延型商业养老保险试点的通知》	➢ 自2018年5月1日起，在上海市、福建省（含厦门市）和苏州工业园区实施个人税收递延型商业养老保险试点。试点期限暂定一年。

政策动态：武汉《2018年建立租购并举住房制度实施方案》已获得通过

武汉《2018年建立租购并举住房制度实施方案》已获得通过，预计年内筹集100万方租赁房源，扶持超过五家规模性租赁企业

《2018年建立租购并举住房制度实施方案》提出了工作的**总体目标**为通过新建、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；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；组织开展至少1个集体建设用地建设租赁住房项目试点

方案包括：**加强住房租赁制度建设；扶持壮大住房租赁主体；有效增加租赁住房供应；推广武汉市住房租赁交易服务平台；规范住房租赁市场发展；保障刚需家庭购房六大任务。**



政策动态：武汉拟定出台公积金贷款新政，异地贷款政策全国通用

具有武汉市户籍且在武汉市行政区域外连续正常足额缴存住房公积金达6个月及以上的职工，在武汉购买普通自住住房时，可向武汉住房公积金管理中心申请办理住房公积金个人贷款

◆该中心近期发布《武汉住房公积金异地个人住房贷款实施细则》征求意见稿指出，具有武汉市户籍且在武汉市行政区域外连续正常足额缴存住房公积金达6个月及以上的职工，在武汉购买普通自住住房时，可向武汉住房公积金管理中心申请办理住房公积金个人贷款。

◆《实施细则》规定，借款人及配偶不能同时向缴存城市中心和武汉公积金中心申请异地贷款。借款人及配偶已使用过两次及以上住房公积金个人住房贷款(含异地贷款)的，无论贷款是否已结清，武汉公积金中心不受理其异地贷款申请。



2014年武汉市开始实施公积金异地贷款政策，之前仅限于在湖北省内及长沙、合肥、南昌、成都等城市实施。此次意见稿通过后，异地贷款政策将全国通用，对于异地缴存公积金的武汉人来说，回汉购房将更加便利

武汉公积金贷款首套房额度提升至70万元

武汉市购买首套房使用住房公积金的最高贷款额度将由50万元提升至70万元，二套房的最大贷款额度为50万元，从5月1日起，武汉将实施这一住房公积金个人贷款新政策

◆武汉住房公积金管理中心主任梁铁中介绍，武汉公积金部门坚持“房住不炒”的定位，**重点满足首套刚需，有条件支持改善需求，坚决遏制投机炒房。**现行“一刀切”的贷款限额和最高50万元的贷款额度，以及实行的个人贷款扣减政策，即缴存职工再次申请公积金贷款时须用最高贷款额度扣减已使用过的公积金贷款额度，已不能很好满足缴存职工合理的住房贷款需求

◆文件还提及，武汉还将建立住房公积金流动性风险调控机制，动态跟踪监测个贷率（指某一时点个人住房贷款余额占住房公积金缴存余额的比率）变动情况，通过设置并及时调整流动性调节系数，相应调整最高贷款额度

◆此外，武汉取消住房公积金个人住房贷款“扣减”规定，即职工家庭再次申请住房公积金个人住房贷款时，不再扣减首次已使用过的住房公积金贷款额度

武汉住房公积金管理中心文件

武公中规〔2018〕3号

武汉住房公积金管理中心关于优化 住房公积金个人住房贷款政策的通知

各住房公积金贷款业务受托银行：

为坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，实施差别化的房地产调控政策，满足首套刚需，支持改善需求，遏制投机炒房，加强住房公积金流动性风险防范，促进我市住房公积金制度平稳健康可持续发展，经武汉住房公积金管理委员会同意，武汉住房公积金管理中心决定对武汉地区住房公积金个人住房贷款（含组合贷款和商业贷款转公积金贷款，下同）政策做出相应调整和优化。现将有关事项通知如下：

一、实行差别化的住房公积金基准贷款额度。缴存职工家庭

政策动态：武汉力争将刚需优先选房比例由40%提升至60%以上

4月20日从武汉市房管局获悉，今年内，我市力争将“刚需无房家庭优先选房”的房源比例由40%扩大到60%以上，满足新市民居住需求



刚需优先的房源？

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

刚需优先的对象？

从优先选房适用对象上来看，凡在我市无自有住房、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

武汉将稳妥实施“刚需优先”政策措施，努力满足刚需，支持改善，遏制投机，合理引导住房需求，力争今年将“刚需无房家庭优先选房”的房源比例由40%扩大到60%以上

政策动态：2019年起湖北省新房全面推行一体化装修技术

4月湖北省人民政府网站发布“湖北出台促进建筑业改革发展二十条”，其中指出，2019年1月1日起，全省各城市新建商品住宅中，将全面推行一体化装修技术，使业主可以拎包入住。这意味着2019年起，湖北各地开建的楼盘将实现全装修交付

全装修新政优点

- ◆节能环保：如果进行毛坯房交付，个人住户必然会对自己的住宅进行单独装修，这会带来一系列问题，如资源浪费、装修污染等。而住宅全装修进行批量施工，不仅节能环保、节约成本，还符合绿色建筑的要求和可持续发展的理念
- ◆社区安定：单独装修的装修时间太长，会造成小区物业管理困难和噪音扰民的问题，影响社区安定团结
- ◆安全性高：如果请装饰公司来进行单独装修，为满足顾客的各种需求，极有可能会破坏房屋主体结构。住宅全装修可以保障房屋结构安全，减少装修安全隐患
- ◆降低管理成本：工作面的扩展，运输、物品保管和垃圾清除等费用都可以降低，保守估计也有3%。这样算来，购买全装修房，装修成本可以减少20%左右

注：全装修是指房屋交钥匙前，所有功能空间的固定面全部铺装或粉刷完毕，厨房与卫生间的基本设备全部安装完成

全装修新政对市场影响

01

降低购房者
费用支出

02

加剧行业洗牌

03

减少污染更
符合健康、
安全、环保
要求

04

全装修房的
标准问题亟
需统一

商业动态：盒马鲜生“登陆”江城，阿里布局武汉再落一子

4月28日，盒马鲜生在武汉、西安、北京、南京、广州、上海、杭州、苏州、成都、深圳等10座城市同时开出10家店。当日下午，盒马CEO侯毅向武汉市副市长徐洪兰汇报时，徐洪兰表示，“盒马是武汉商业领域正在升起的新星，无论是业态还是技术都是新模式”

◆详情：上海盒马网络科技有限公司是武汉市2018年重点招商引资项目，其经营品牌“盒马鲜生超市”是阿里巴巴集团对线下超市完全重构的新零售业态，作为该集团的核心企业之一，是世界新零售的领跑者和标杆企业。该企业将在武汉持续拓展门店数量，2018年内达到15家，三年内达到50家，预计年销售额将超过100亿元

◆特点：作为兼具餐饮、零售、外卖等多种业态融合的新零售企业，盒马坚持原产地直采+本地化直采两种方式相结合，快速配送是其一大特色，门店附近3公里范围内，30分钟可以送上门，也正因为此，盒马周边三公里内的住宅被网友戏称为“盒区房”



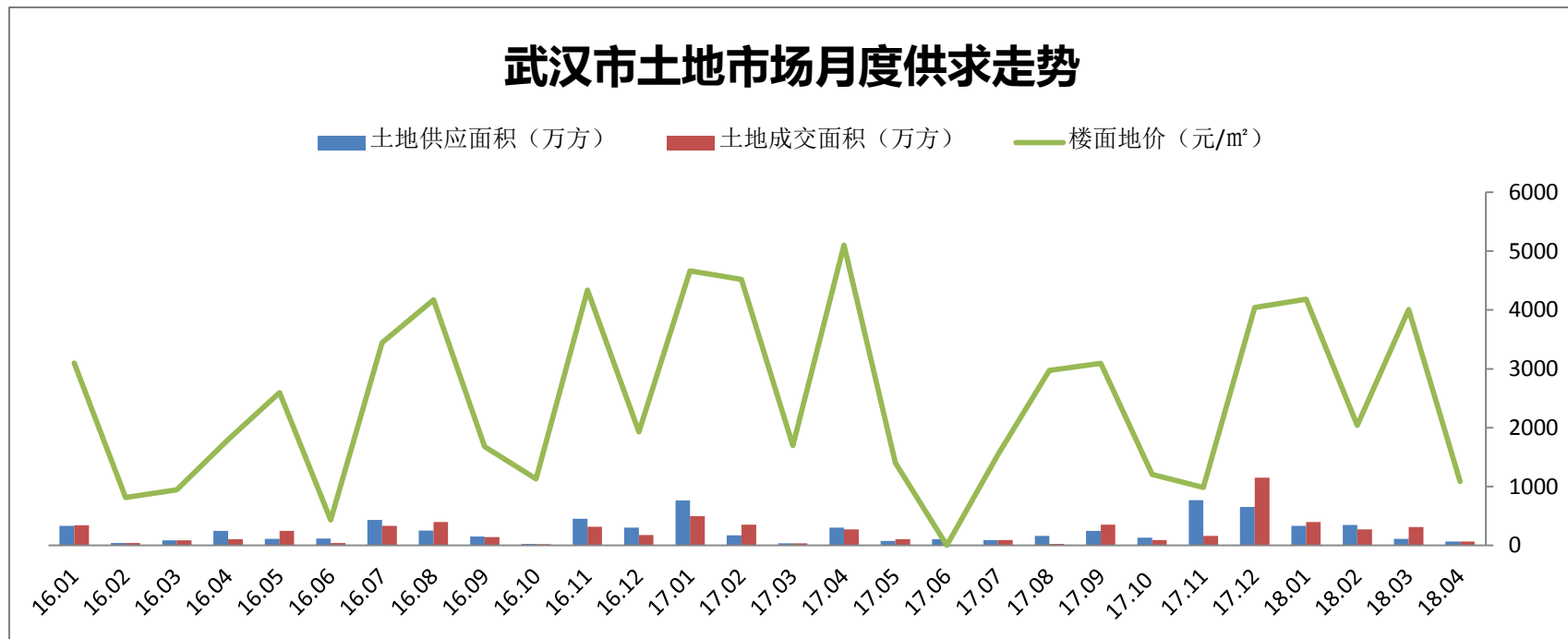
三年成网，1500万人住上“盒区房”

- 2015 03 盒马成立 
- 2016 01 首家盒马门店在上海开业 
- 12 盒马门店突破5家
- 2017 06 北京首店开业
- 09 五城10店同开
杭州、深圳首店开业 
- 2018 01 成都首店开业
- 02 福州首店开业
家庭急救服务覆盖京沪
- 03 云超、盒尔蒙、24小时配送服务陆续上线
- 04 十城同开，西安、武汉、南京、广州首店开业
盒马快速走向全国 

Chapter 2-土地篇

土地月度供求走势：供求下降，4月土地成交仅一宗

武汉市2018年4月土地供应面积65.8万方，环比下降42.3%；土地成交面积65万方，环比下降79.3%；楼面地价1085.4元/m²，环比下降72.9%



土地供应明细：供应环比减少

2018年4月武汉土地供应4宗，其中洪山区1宗，1宗位于洪山区，3宗位于东湖新技术开发区。
4宗地块中2宗设置出让最高价，为地块限价

地块编号	土地位置	土地面积	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)
		(m²)		容积率	建筑密度					
P(2018)031号	洪山区狮子山街珞狮路310号	15200	住宅、商服	3	0.2	住宅70年、商服40年	现场挂牌	20000	32200	48300
P(2018)032号	东湖新技术开发区高新大道以北、高科园路以东	18723	商服	3	0.3	商服40年	现场挂牌	8726	8726	/
P(2018)033号	东湖新技术开发区高新二路以北、光谷四路以西	61460	商服	1	0.45	商服40年	现场挂牌	12280	12280	/
P(2018)034号	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	住宅、商服	1.5-13.4	35%-60%	住宅70年、商服40年	现场挂牌	122818	122818	245636

近期新增土地供应分布图：土地供应均分布于大武昌

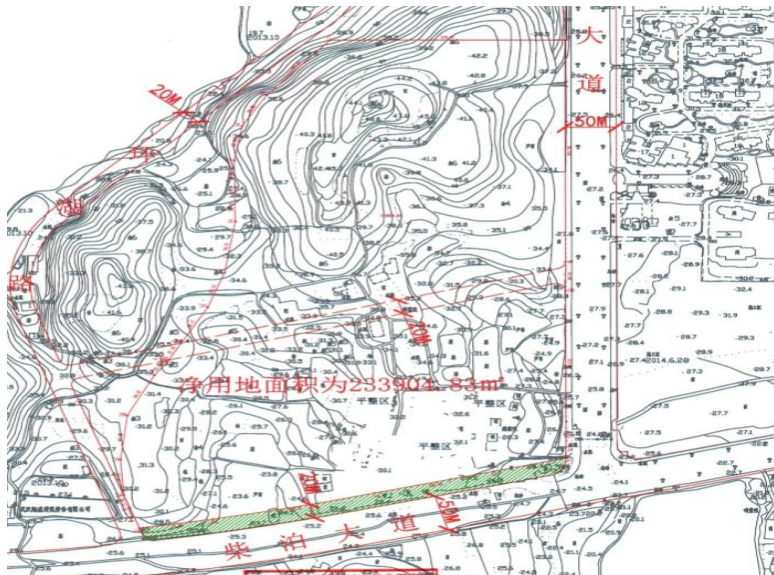
东湖新技术开发区3宗地块中有2宗为纯商服地，另外1宗为商住用地，该商住用地位于光谷中心城，最高容积率达13.4，可见继绿地之后光谷中心城又将迎来超高层



土地成交明细：成交环比减少

武汉市2018年4月的土地成交仅一宗，位于阳逻经济开发区

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	建筑面积 (m²)	出让年限	出让方式	成交价(万 元)	成交时间
P(2018) 030号	武汉航阳建 设开发有限 公司	新洲区阳逻经济开发区 红岭村、环湖路以东、 余泊大道以西、柴泊大 道以北	23.39	住宅、商服、 科教、街巷	1.0-2.78	650255	住宅70 年 商服40 年	招标	70580	2018.4.4

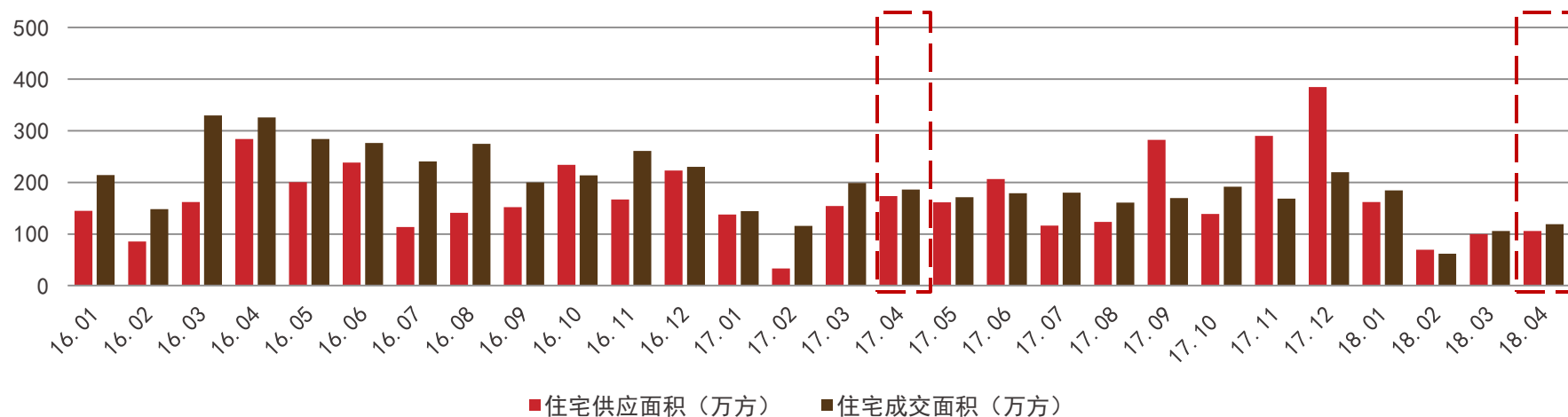


Chapter 3-住宅篇

商品住宅月度供求：市场供略小于求

2018年4月武汉商品住宅供应105.69万方，同比下降39%；商品住宅成交面积119.17万方，同比下降35.9%

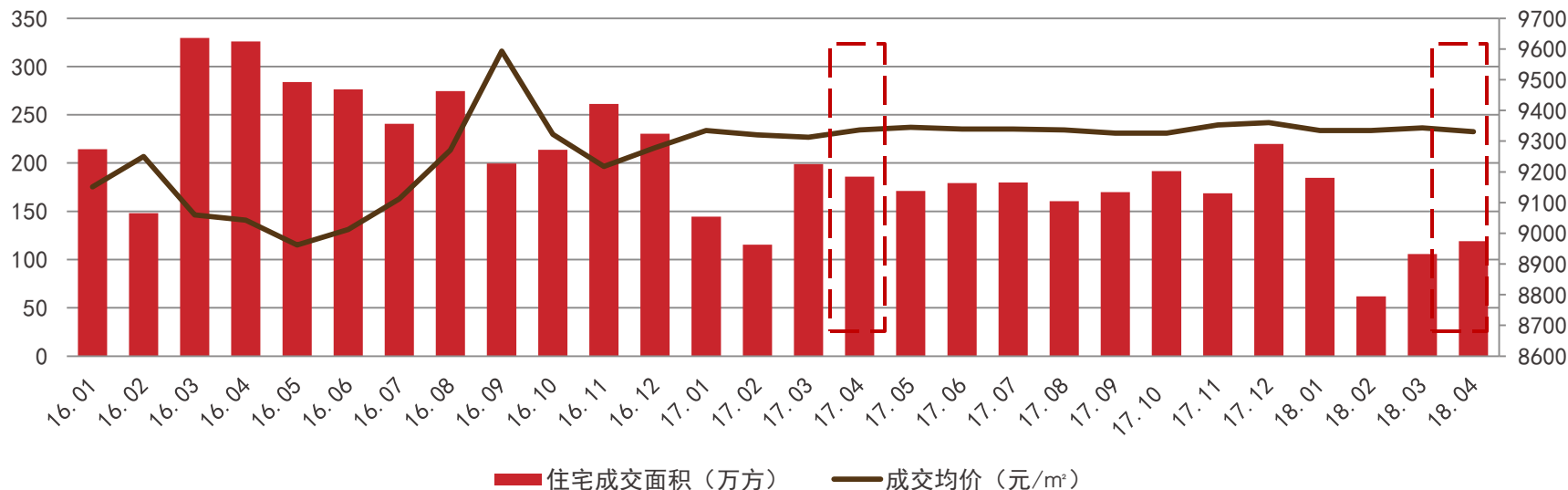
武汉市商品住宅月度供求走势



商品住宅月度量价：楼市持续回升，价格同比相对持平

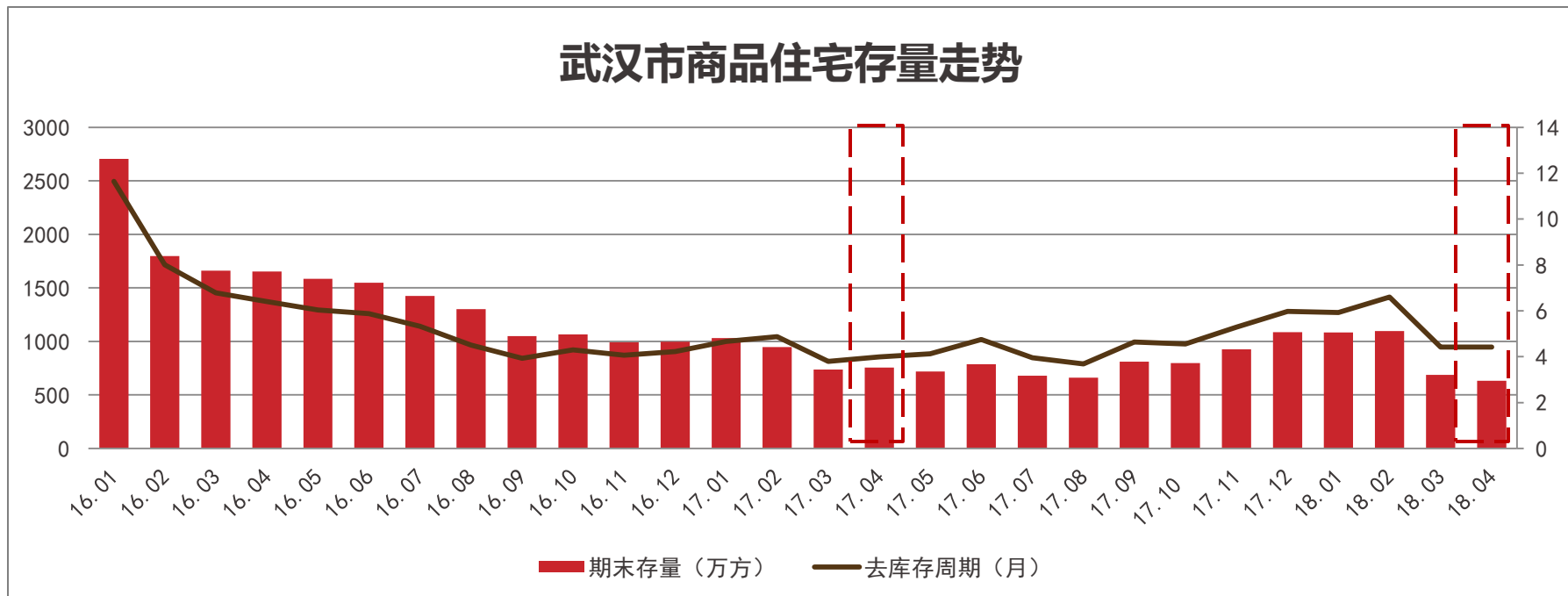
2018年4月武汉商品住宅成交面积119.17万方，同比下降35.9%；商品住宅成交均价9331元/m²，同比相对持平

武汉市商品住宅月度成交量价走势



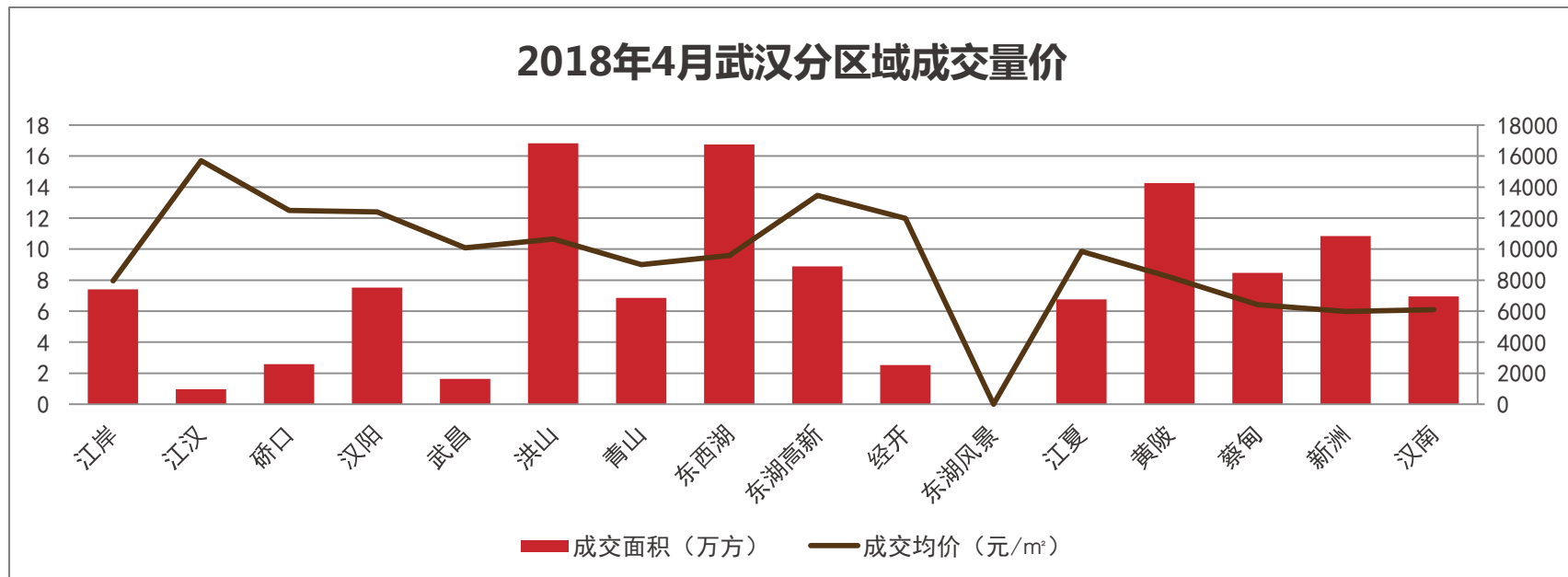
商品住宅存量：库存量略有下降，整体去库存周期压力不大

截止2018年4月期末武汉商品住宅存量633.28万方，同比下降16.3%；去库存周期4.42个月，同比增长10.8%



商品住宅分区域量价：各区域成交差异化明显

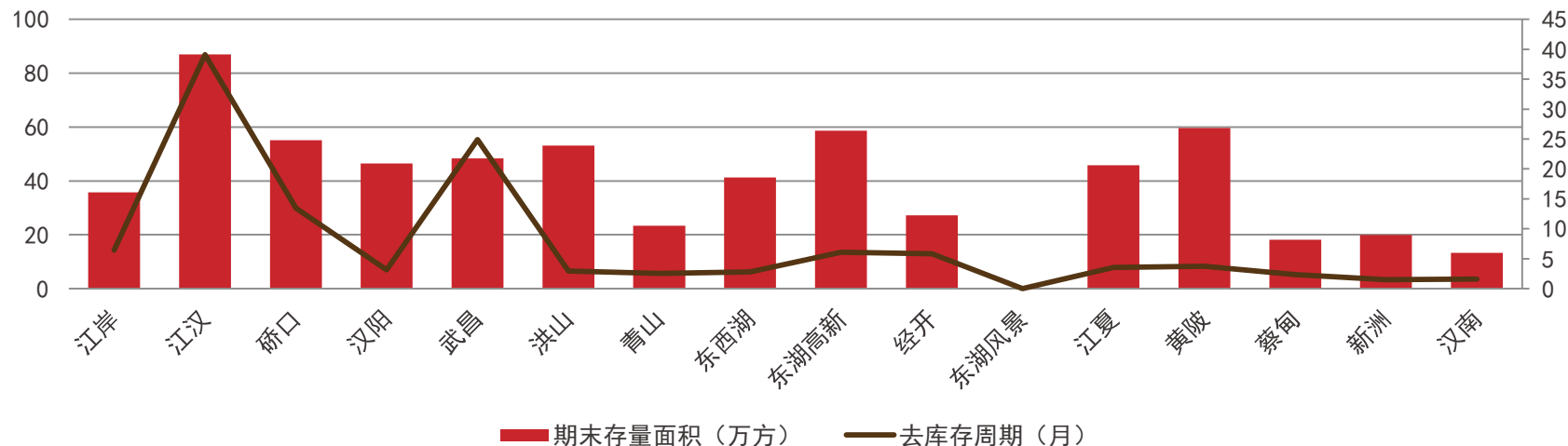
洪山、东西湖销量靠前，月度成交量均超过16万方；江汉、东湖高新区域为月度成交价值高地，均价分别为15695元/m²、13453元/m²



商品住宅分区域存量：远城区压力小于主城区

截止2018年4月，江汉、东西高新、黄陂区存量较大，分别为87.01万方、58.66万方、59.67万方；江汉、武昌的去化周期最大，分别为39.09月、24.88月

截止2018年4月武汉分区域存量

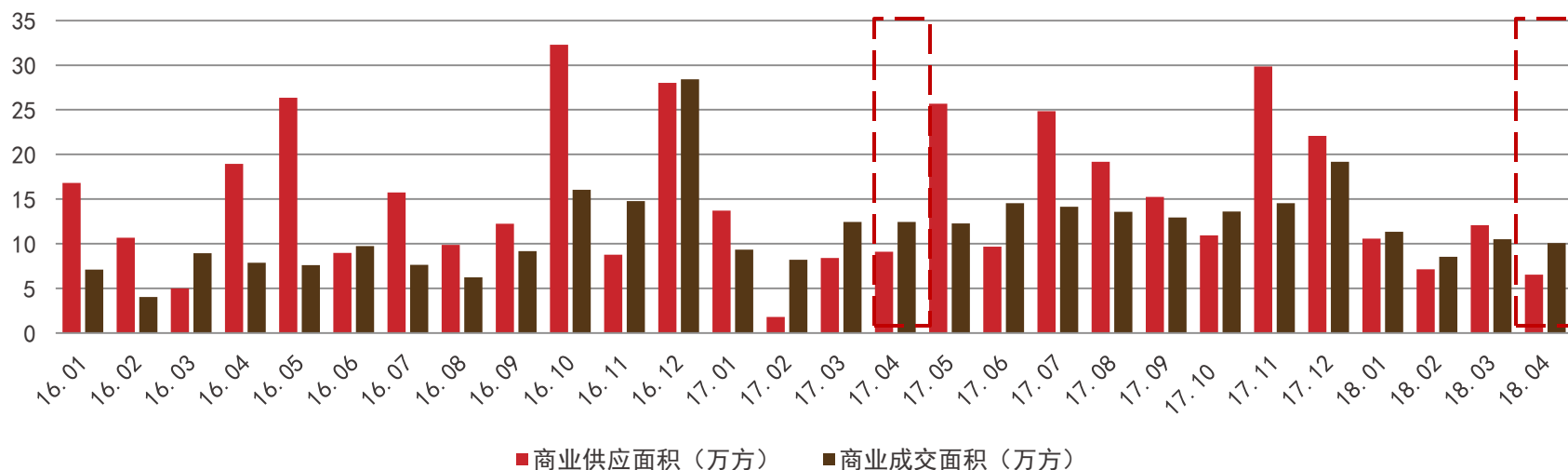


Chapter 4- 商办篇

商业月度供求：市场供小于求

2018年4月武汉商业供应面积6.54万方，同比下降28.1%；商业成交面积10.07万方，同比下降19%

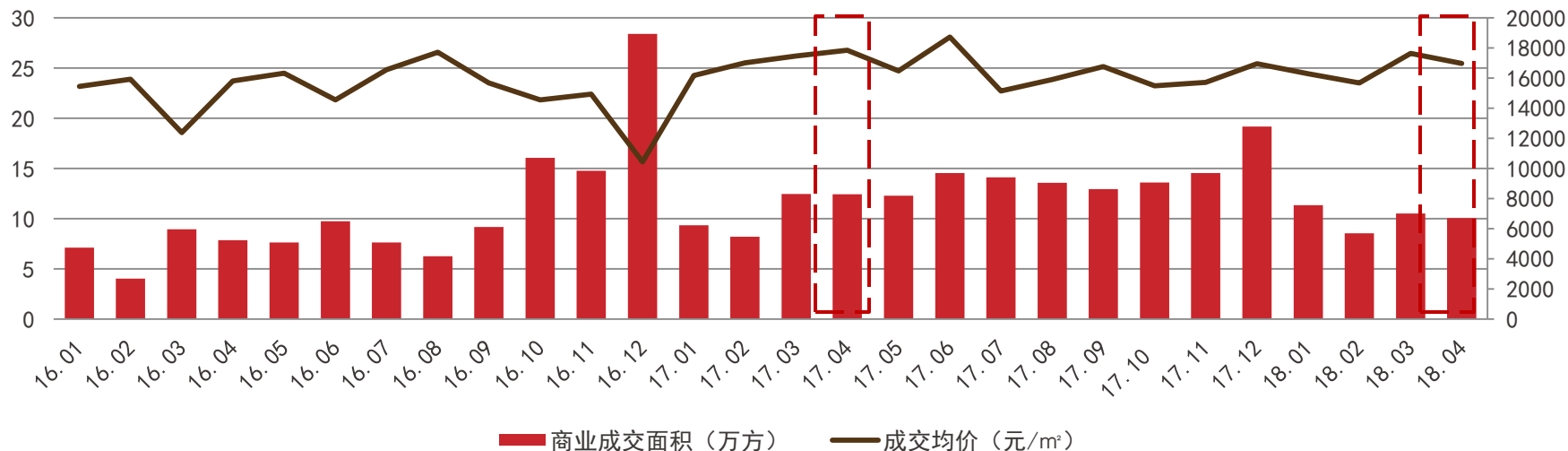
武汉市商业月度供求走势



商业月度成交量价：商业成交同比下降

2018年4月武汉商业成交面积10.07万方，同比下降15.6%；成交均价17648元/㎡，同比增长0.1%

武汉市商业月度成交走势



优质零售市场各区域概况

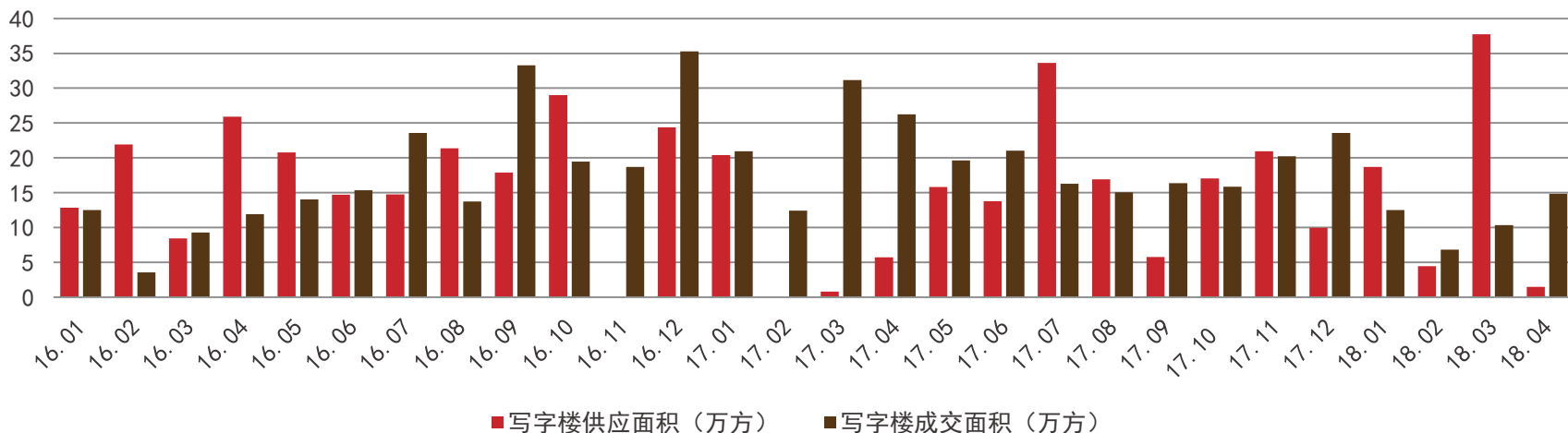
总存量:237.43万方



写字楼月度供求：本月供应下降，市场供小于求

2018年4月武汉写字楼供应面积1.48万方，同比下降74.3%；写字楼成交面积14.84万方，同比下降43.4%

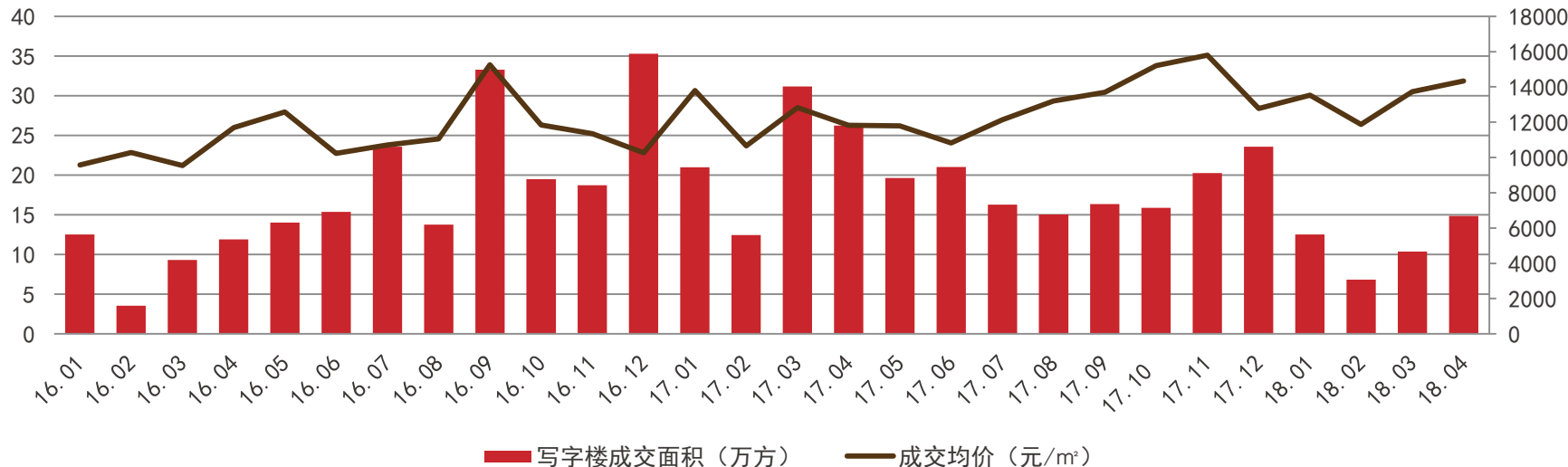
武汉市写字楼月度供求走势



写字楼月度成交：量价回升明显

2018年4月武汉写字楼成交面积14.84万方，同比下降43.4%；成交均价14341元/m²，同比增长21.3%

武汉市写字楼月度成交走势



写字楼市场各区域概况

总存量:186.4万方



Chapter 5- 开盘篇

月度开盘项目：开盘数量持续上升

2018年4月东湖高新当日去化稍低

项目名称	区域	板块	开盘日期	供应套数 (套)	成交均价 (元/m²)	推售产品面积及户型 (m²)	首日认购率	当日去化套数 (套)
碧桂园蜜柚	江岸	塔子湖	2018.4.14	79	16500	45-60m²loft	70%	55
恒大帝景	东西湖	吴家山	2018.4.14	248	10500 (含2000精装)	80-118m²二三房	100%	248
天纵云湖湾	黄陂	临空新城	2018.4.15	230	10800 (含精装2000)	98-109m²三房	24%	55
北辰蔚蓝城市	黄陂	临空新城	2018.4.16	246	10800 (含精装2000)	125m²三房	100%	246
康桥知园	江夏	藏龙岛	2018.04.08	288	毛坯12500(另算2500精装)	105m²三房	100%	288
加州橘郡	江夏	汤逊湖南	2018.4.29	高层266, 洋房24, 共计290	高层均价11300 (含2000精装), 洋房均价15000 (含2500精装) (精装部分可以贷款)	85-117m²二三房	97%	280
海伦国际	青山	工人村	2018.04.03	303	毛坯9000(另算2000精装)	75-119两三四房	65%	197
中冶39大街	青山	建二	2018.4.29	456	23850 (含3500精装)	98-142m²三四房	100%	456
联投驿园	东湖高新	光谷新中心	2018.4.12	240	均价16000 (含2500精装)	101-166m²三四房	100%	240
中建大公馆	东湖高新	关山大道	2018.4.15	892	22000(毛坯房源)	81-128m²二三房	86%	770
和昌光谷未来城	东湖高新	珞喻东	2018.4.30	256	高层17000 (含2500精装), 叠拼24000元/m²	88-124 m² 三四房	80%	205
雄楚春天	洪山	南湖	2018.4.12	81	均价23542 (毛坯销售)	86-117m²三房	85%	69
保利上城	洪山	白沙洲	2018.4.17	542	13300(含2500精装)	104m² (272套)、123m² (270套) 三房	100%	542
清能清江锦城	洪山	白沙洲	2018.4.19	523	13300(含2500精装)	80-128m²精装二三房	100%	523
楚天都市沁园	洪山	黄家湖	2018.4.21	340	毛坯11500	108-135m²毛坯三房	100%	340
新城阅璟台	洪山	黄家湖	2018.4.29	364	12500 (含2500精装)	101-127m²精装三房	100%	364
美好长江首玺	洪山	黄家湖	2018.4.29	394	12500 (含2500精装)	95、123m²精装三房	100%	394
中海尚城	蔡甸	蔡甸	2018.4.15	606	8400 (含精装2000精装)	98-124m²三房	100%	606
万科翡翠玖玺	经开	沌口中心	2018.4.22	256	20000 (含2500精装)	109m²三房128套、123m²三房64套、133m²三房64套	100%	256
钰龙旭辉半岛	汉阳	墨水湖	2018.4.24	457	18000(非毛坯)	100-130m²精装三房	100%	457
万科五彩城	葛店	经济开发区	2018.4.23	232	10500(非毛坯)	89-106平米三房	100%	232

产品系列：供应集中在刚需面积段

项目名称	区域	70m²以下	70-90m²	90-120m²	120-140m²	140m²以上
碧桂园蜜柚	江岸	45-60m²loft	刚需		首改、高端改善需求	
恒大帝景	东西湖			80m²		
天纵云湖湾	黄陂			118m²		
北辰蔚蓝城市	黄陂			98-109m²		
康桥知园	江夏					125m²
加州橘郡	江夏			105m²		
海伦国际	青山			85m²		
中冶39大街	青山			117m²		
联投驿园	东湖高新			75m²		101、119m²
中建大公馆	东湖高新			98m²		127m²
和昌光谷未来城	东湖高新			101m²	127m²	142m²
雄楚春天	洪山		81m²		125m²	141m²、166m²
保利上城	洪山				128	
清能清江锦城	洪山					
楚天都市沁园	洪山		86m²	117m²		
新城阅璟台	洪山			104m²	123m²	
美好长江首玺	洪山		80m²	128m²		
中海尚城	蔡甸			108m²	127m²、135m²	
万科翡翠玖玺	经开			101m²	113m²、127m²	
钰龙旭辉半岛	汉阳			95m²	123m²	
万科五彩城	葛店			98m²、110m²	124m²	
				109m²	123m²、133m²	
				100m²	122m²、130m²	163m²、167m²
			89m²	106m²		

典型项目：美好长江首玺

【项目概况】 位于三环线以南，三环线外距长江主轴规划最近的项目，盘踞长江主轴门户的项目，依托长江主轴的建设，带动整个白沙洲的发展，提升整个区域的底板价值



美好长江首玺

项目地址	青菱街丽水路与南郊路交汇处
开发商	武汉南部新城投资有限公司
建筑类别	高层、超高层
开盘详情	4月29日开盘，加推4#、6#楼，刚需81套，非刚需313套，共计394套房源
均价	均价12500元/m ² (含2500元/m ² 装修)
面积段	95、123m ² 精装三房
加推	5月底7#、10#、13#，共计388套 (95m ² 、123m ²)

典型项目：美好长江首玺

【产品详情】 95、123m²精装三房，刚需81套，非刚需313套，共计394套房源



D 乐居 三室两厅一厨两卫
建筑面积: *95m²



C1 轩居 三室两厅一厨两卫
建筑面积: *123m²



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国