

武汉市3月房地产市场月报

武汉世联行市场研究中心

2018.4



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

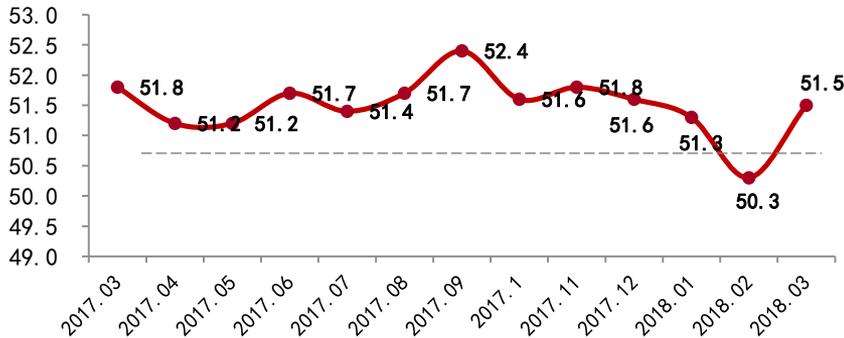
Chapter 1-宏观动态篇

3月中国制造业采购经理指数和非制造业商务活动指数双提升

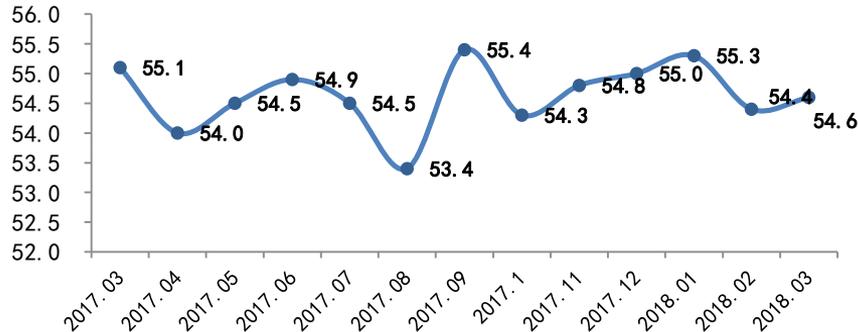
➤ **3月份，制造业PMI为51.5%**，高于上月1.2个百分点，升至一季度高点，制造业扩张提速，呈现稳中有升态势。3月主要特点为：**生产需求扩张，供需更趋活跃；外贸形势总体向好，进出口双双回升；产业结构优化升级，供给质量继续提升；企业采购力度加大，购进价格指数走稳。**

➤ **3月份，非制造业商务活动指数为54.6%**，比上月上升0.2个百分点，非制造业总体延续平稳较快的运行格局。3月主要特点为：**服务业保持稳步扩张，铁路运输、航空运输、邮政快递、电信、互联网软件、银行、证券、保险等行业商务活动指数均位于55.0%及以上的较高景气区间，表现出较强的扩张势头；但道路运输、餐饮、房地产等行业商务活动指数位于临界点以下，业务总量都有所回落。**

2017.3-2018.3 中国制造业PMI指数（经季节调整）



2017.3-2018.3 中国非制造业PMI指数（经季节调整）



金融动态：房贷利率上行制约市场

房贷进一步收紧，在全国多个城市，新房放贷利率普遍较基准利率上浮20%—30%，部分上浮40%，广州、东莞等个别城市甚至已经飙涨40%

◆武汉首套房贷利率从2017年初的基准利率打九五折，到目前的上浮15%至20%，经历了五连跳。在二套房贷上面，武汉已大面积执行上浮20%，也有较多银行执行上浮25%，甚至30%。首套房贷利率已经处于高位，但受到外围市场的影响，2018年央行加息的预期进一步上升，房贷利率上调的可能性依然存在，但上浮空间已经不大。

◆2017年以来，以上调房贷利率为手段的房地产调控措施由一二线城市向三四线城市蔓延，多次对房贷收紧。

◆2018年3月22日，向仙桃、汉川、荆州等3处楼盘4家银行咨询，发现首套房房贷利率平均上浮了15%，而二套房则普遍上浮20%，与上月变化不大，仅中国银行的贷款利率还在继续上浮。

银行	住宅首套	住宅二套	商业地产
工商银行	30%	40%	50%
农业银行	30%	40%	/
中国银行	20%	30%	/
建设银行	25%	35%	/
平安银行	15%	30%	/
中信银行	20%	25%	/
招商银行	20%	30%	/
兴业银行	10%-15%	20%	/
渤海银行	20%	25%	/
光大银行	20%	30%	/
汉口银行	15%	20%	/
交通银行	20%	25%	/
华夏银行	20%	25%	/
邮政银行	20%	25%	/
汇丰银行	15%	16%	/
浦发银行	20%	25%	40%

政策动态：制度-房地产长效机制将加速建立

“十九大”明确指出“房住不炒”的楼市定位。“十九届三中全会”及“两会”后，顶层制度的改革，将使得金融监管更加到位，楼市调控更有针对性，房地产长效机制将加速建立

■建立长效机制，中央及相关部委强调坚持房地产调控不放松

2013.11

■未来工作重心在于建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展

2015.04

■综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制

2017.03

■建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。明确提出“房住不炒”的楼市定位

2018.03

2012.10

■已从顶层设计上为房地产业长期健康发展指明了方向，财税、土地、金融等诸多方面的改革轮廓得以清晰描绘

2014.03

■4月底，中央政治局会议提出：要完善市场环境，盘活存量资产，建立房地产健康发展的长效机制

2016.12

■落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制

2017.10

■**李克强政府工作报告**：坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展

政策动态：武汉刚需优先选房、公证摇号销售

3月15日连发两道新政：4成房源用于保障刚需首套家庭、公证摇号销售，再次给武汉刚需带来新的希望，进一步化解“一房难求”局面，而目前的武汉楼市，只有刚需有资格优先选房

◆具体内容：为进一步加强我市房地产市场分类调控工作，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，切实规范商品房销售行为，合理引导住房消费，努力满足我市刚需人群首次购房需求，结合我市实际，现制定本操作规程。

◆适用对象

意向购房家庭满足以下条件可优先选购1套新建商品住房：(一)在我市无自有住房；(二)符合我市住房限购政策规定；(三)自本次购房之日起前3年内无住房交易记录。



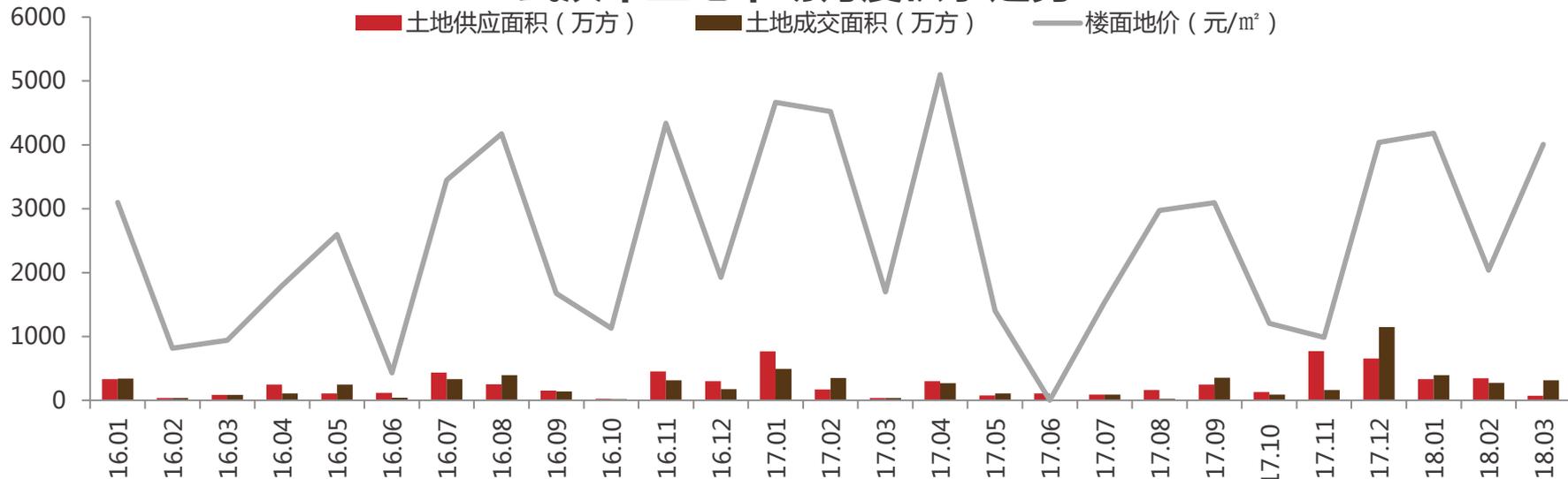
武汉市加快建立租购并举的住房制度，精准调控，房地产市场总体平稳，但在部分热门区域，住房供应不足、刚需群体购房难、“一房难求”等问题仍较突出。目前，武汉在全国率先开展首套刚需购房家庭优先选房工作，将切实解决刚需群体居住需求

Chapter 2- 土地篇

土地月度供求走势：商办性质土地供求比重较小

武汉市2018年3月土地供应面积71.9万方，环比减少79.3%；土地成交面积313.67万方，环比增长14.8%；楼面地价4007.28元/m²，环比增长96.4%。商办性质成交面积38.27万方，占当月土地总成交面积12.2%，楼面地价1322元/m²

武汉市土地市场月度供求走势



土地供应明细：供应环比减少

2018年3月武汉土地供应3宗，其中江岸1宗，徐东1宗、新洲区1宗，土地供应面积71.9万方，从土地性质来看综合性土地占供应主导

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)	原土地使用者	估价报告备案号	备注
				容积率	建筑密度								
P(2018)028号	江岸区解放大道1675号	10700	商服、公园与绿地	4.25	结合具体方案确定	商服40年	招标	10000	/	/	武汉市再生资源股份有限公司	4205518AA0007	交易地
P(2018)029号	徐东大道二线麦德龙超市以南地块	7760	住宅	3	25%	住宅70年	网上挂牌	33600	33600	46550	武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	4205118BA0021	交易地
P(2018)030号	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	233904.83	住宅、商服、科教、街巷	1.0-2.78	结合具体方案确定	住宅70年 商服40年	招标	70175	/	/	新洲区土地储备中心	4211718BA0003	储备地

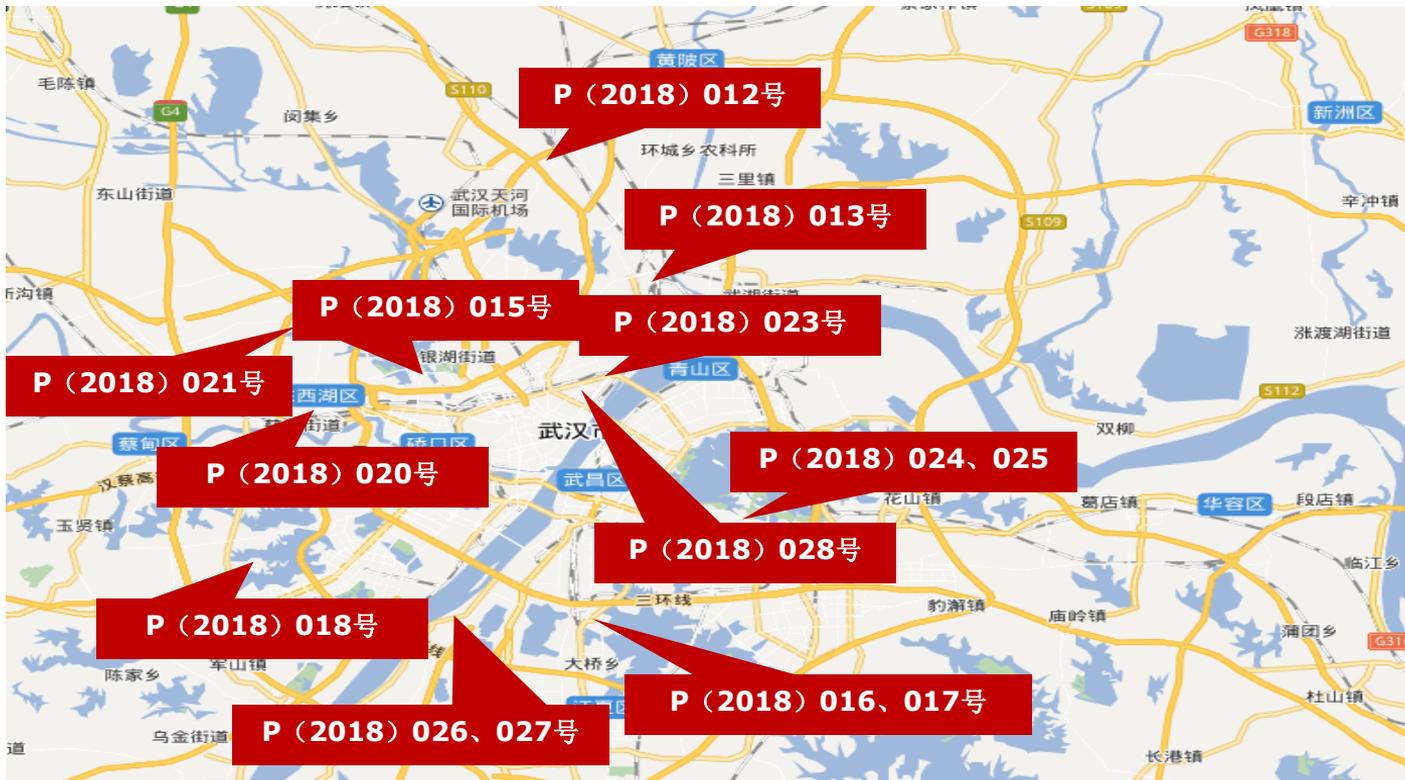
土地成交明细：大型品牌房企拿地热情不减

武汉市2018年3月的土地成交来看，在政策高压下，以万科、保利等品牌房企持续加码，其中万科新增3个项目，可见品牌房企仍在加大对武汉的土地储备

序号	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 (㎡)	出让年限	出让方式	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交时间
1	P (2018) 012号	钱卫忠	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖北路以南	0.91	商服	1.0-2.5	22777	商服40年	网上挂牌	3420	6120	2018.3.13
2	P (2018) 013号	陈小武	黄陂区滠口街解放大道延长线以东、滠新路以南	0.68	住宅	1.0-2.3	15640	住宅70年	网上挂牌	4700	4800	2018.3.13
3	P (2018) 015号	良品铺子股份有限公司	东西湖区金银湖北路以南、金银湖西路以东	0.56	商服 (停车场)	2	11104	商服40年	网上挂牌	440	440	2018.3.13
4	P (2018) 016号	武汉兴源慧达房地产开发有限公司	洪山区新路村二期(A包)	6.61	住宅、公园与绿地	4.42、4.21	290400	住宅70年	现场挂牌	143167	143167	2018.3.13
5	P (2018) 017号	武汉瑞晟祥房地产开发有限公司	洪山区新路村二期(B包)	13.84	住宅、公园与绿地	3.96	548400	住宅70年	现场挂牌	270351	270351	2018.3.13
6	P (2018) 018号	武汉凤翔岛房地产开发有限公司	蔡甸区大集街凤凰村	1.46	商服	0.5	7295	商服40年	现场挂牌	2190	2190	2018.3.13
7	P (2018) 020号	启迪网安合众科技发展 (武汉) 有限公司	东西湖区临空港大道以东、塔西路以北	9.87	商服	3	296051	商服40年	现场挂牌	16650	16650	2018.3.13
8	P (2018) 021号	长江青年城发展 (武汉) 有限公司 (卓尔)	黄陂区滠口街轻轨1号线以西	3.18	住宅	1.0-2.8	88944	住宅70年	现场挂牌	26710	26710	2018.3.20
9	P (2018) 023号	武汉天象置业有限公司 (中诚信)	江岸区汉口滨江商务区五期	2.22	住宅、商服、公园与绿地	4.6	102000	住宅70年 商服40年	现场挂牌	126000	126000	2018.3.20
10	P (2018) 024号	南泉 (武汉) 物业发展有限公司 (南益地产)	洪山区卓刀泉村二期A包	8.5	住宅、商服、公园与绿地	1.81、3.37	260200	住宅70年 商服40年	现场挂牌	90830	90830	2018.3.20
11	P (2018) 025号	武汉金色万耀房地产开发有限公司 (万科)	洪山区卓刀泉村二期B包	5.99	住宅、公园与绿地	4.8	287500	住宅70年	现场挂牌	195890	195890	2018.3.20
12	P (2018) 026号	武汉林岸置业有限公司 (万科 & 保利)	洪山区卓刀泉村二期C包	15.68	住宅、公园与绿地	3.37、3.48	538800	住宅70年	现场挂牌	161810	161810	2018.3.20
13	P (2018) 027号	武汉林岸置业有限公司 (万科 & 保利)	洪山区卓刀泉村二期D包	18.46	住宅、公园与绿地	3.37	622100	住宅70年	现场挂牌	186800	186800	2018.3.20
14	P (2018) 028号	武汉元合置业有限公司	江岸区解放大道1675号	1.07	商服、公园与绿地	4.25	45500	商服40年	招标	25210	25210	2018.3.29

土地成交分布图：土地成交分布于大汉口、大武昌

2018年3月武汉土地供应14宗，其中洪山6宗、东西湖2宗、黄陂3宗、蔡甸1宗、江岸2宗，总用地面积89.03公顷，成交价125.7亿，综合性土地占供应主导，纯商服用地仅有5宗

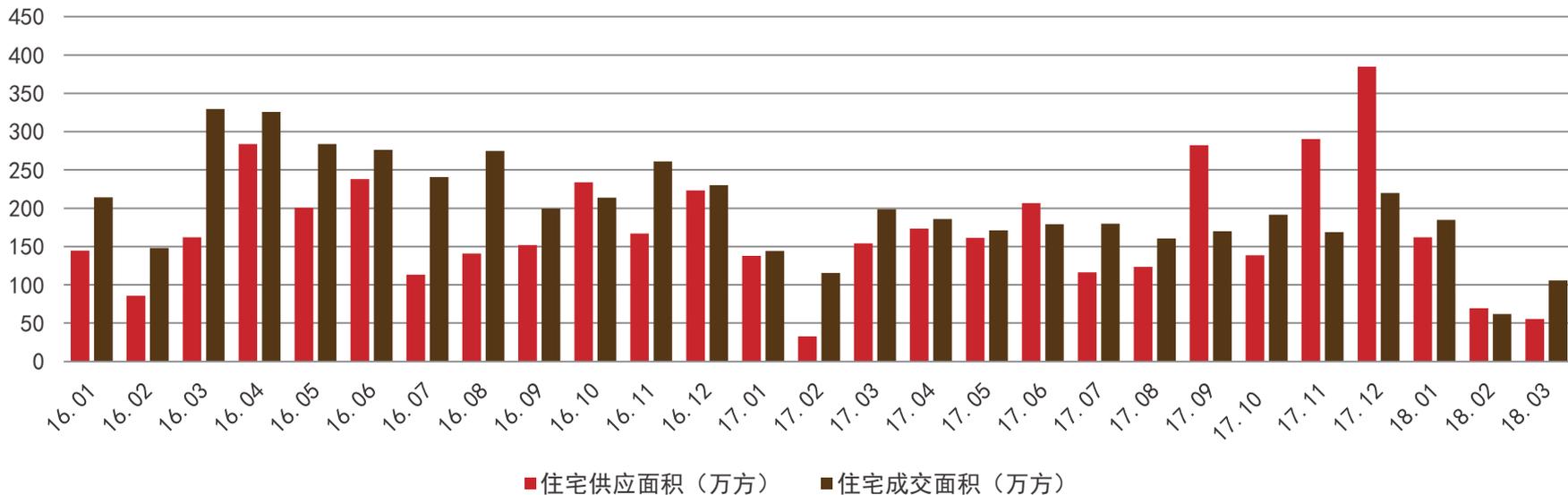


Chapter 3-住宅篇

商品住宅月度供求：市场供小于求

2018年3月武汉商品住宅供应55.39万方，同比下降64.1%；商品住宅成交面积105.65万方，同比下降46.9%

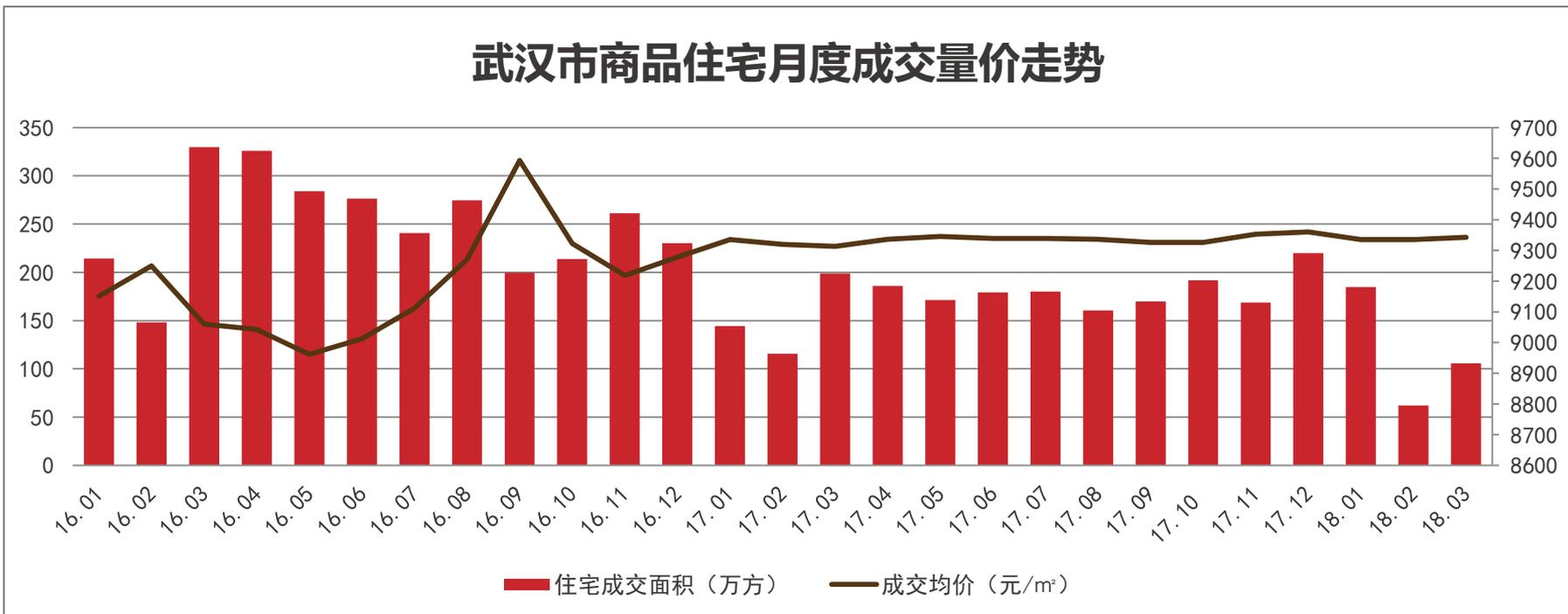
武汉市商品住宅月度供求走势



商品住宅月度量价：楼市持续回升，价格同比相对持平

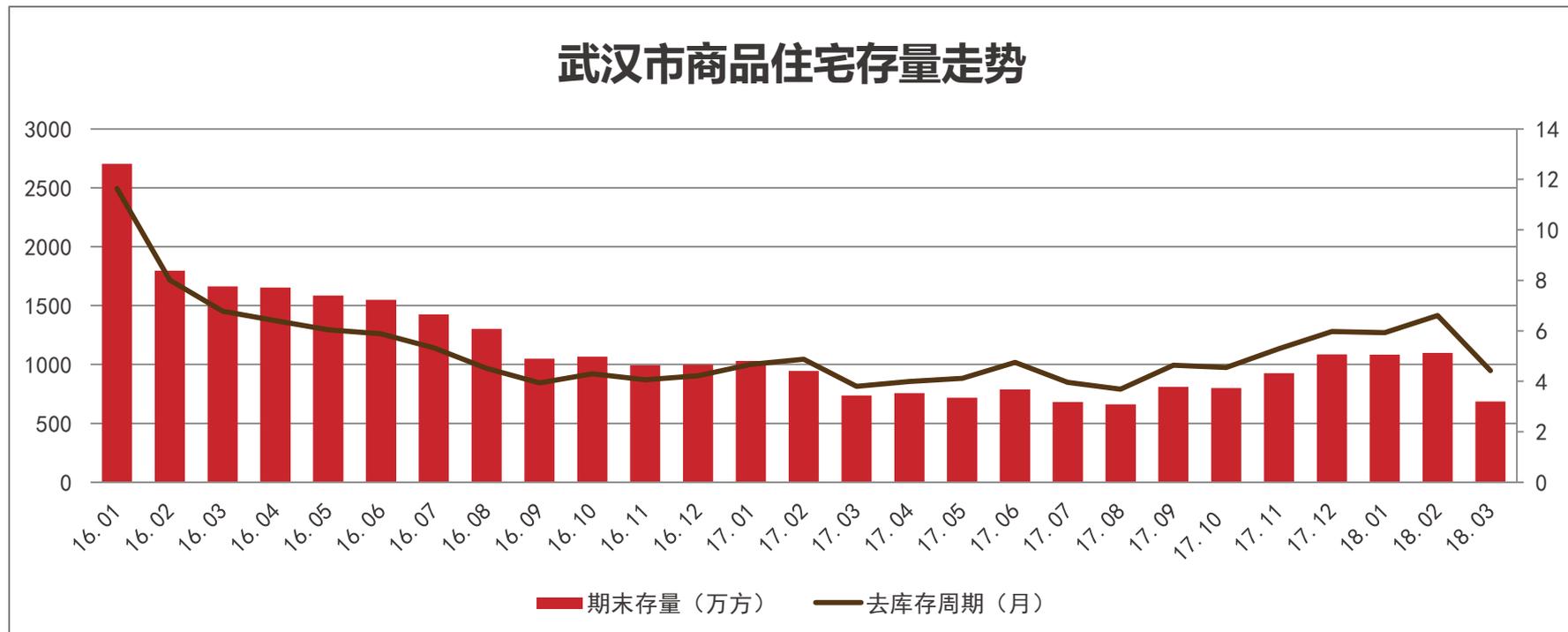
2018年3月武汉商品住宅成交面积105.65万方，同比下降46.9%；商品住宅成交均价9343元/m²，同比相对持平

武汉市商品住宅月度成交量价走势



商品住宅存量：库存量下降，整体去库存周期压力不大

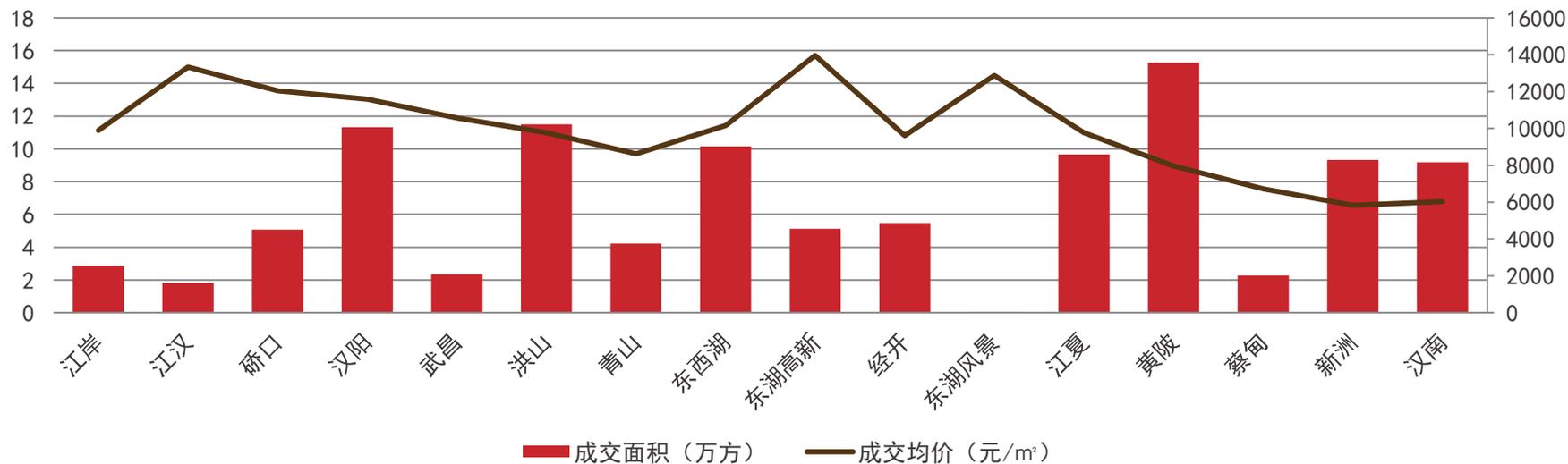
截止2018年3月期末武汉商品住宅存量686.48万方，同比下降6.8%；去库存周期4.42个月，同比增长16.3%



商品住宅分区域量价：各区域成交稳步上升，均价维稳

黄陂、洪山、汉阳、东西湖销量靠前，月度成交量均超过10万方；江汉、东湖高新区域为月度成交价值高地，均价分别为13333元/m²、13960元/m²

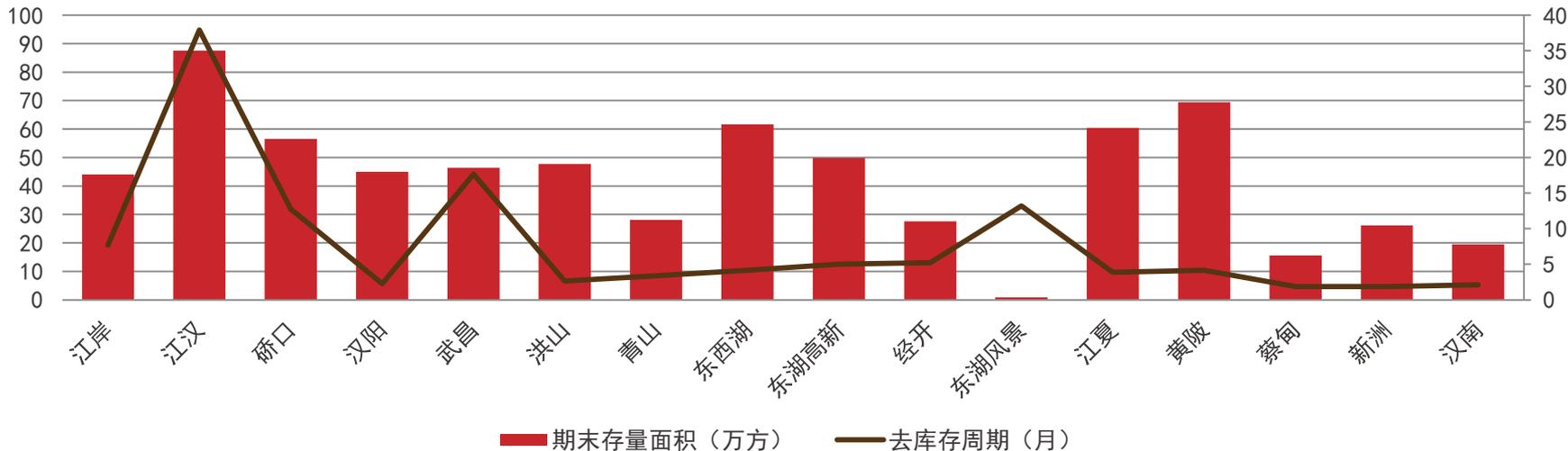
2018年3月武汉分区域成交量价



商品住宅分区域存量：分区域存量存在差异，远城区压力小于主城区

截止2018年3月，江汉、东西湖、江夏、黄陂区存量较大，分别为87.48万方、61.67万方、60.39万方、69.43万方；江汉、武昌的去化周期最大，分别为37.93月、17.66月

截止2018年3月武汉分区域存量

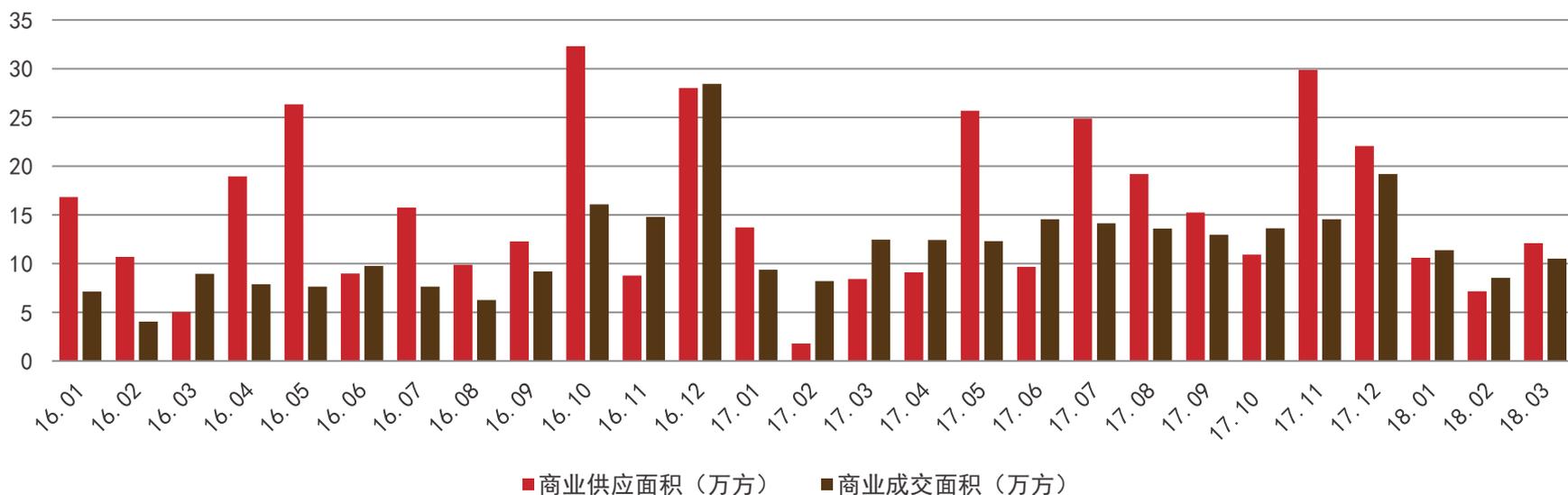


Chapter 4- 商办篇

商业月度供求：供求量级有所回升

2018年3月武汉商业供应面积12.08万方，同比增长43.5%；商业成交面积10.52万方，同比下降15.6%

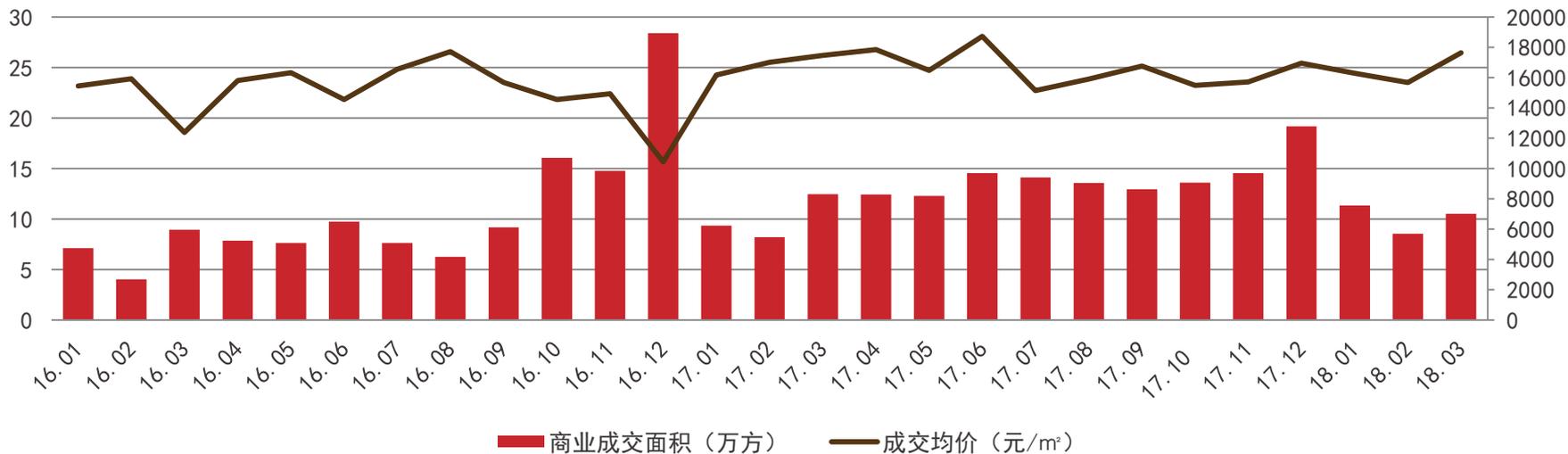
武汉市商业月度供求走势



商业月度成交：商业成交同比回升

2018年3月武汉商业成交面积10.52万方，同比减少15.6%；成交均价17648元/m²，同比增长0.1%

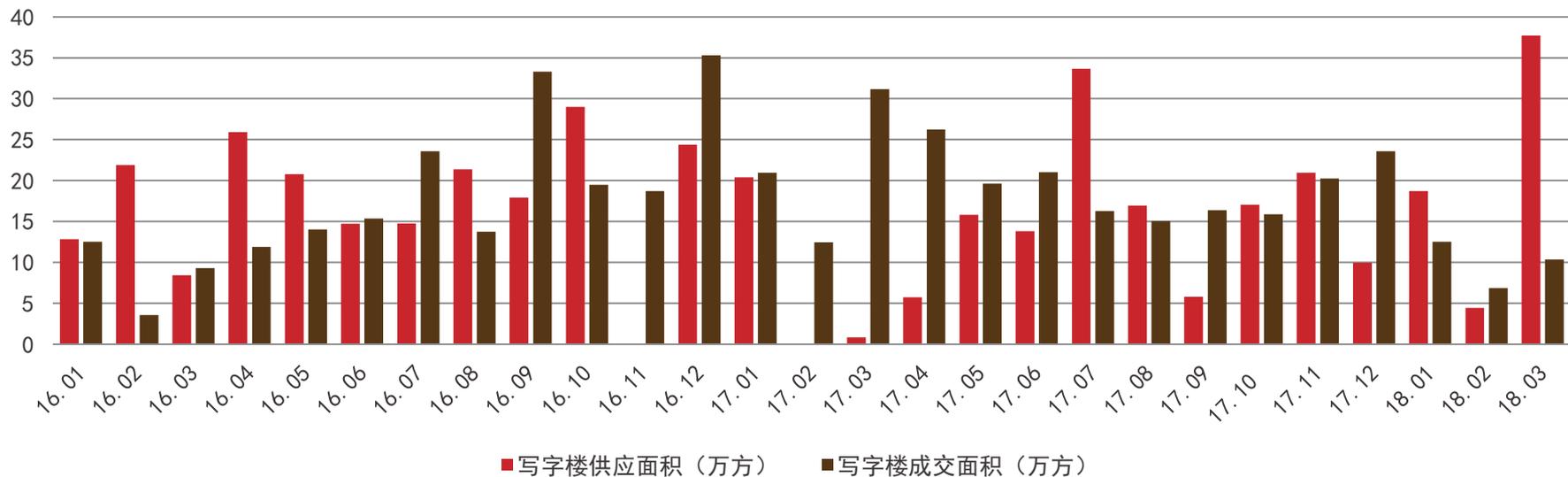
武汉市商业月度成交走势



写字楼月度供求：本月供应大幅上涨，供应过剩趋势不变

2018年3月武汉写字楼供应面积37.72万方，同比增长4544.6%；写字楼成交面积10.37万方，同比下降66.7%

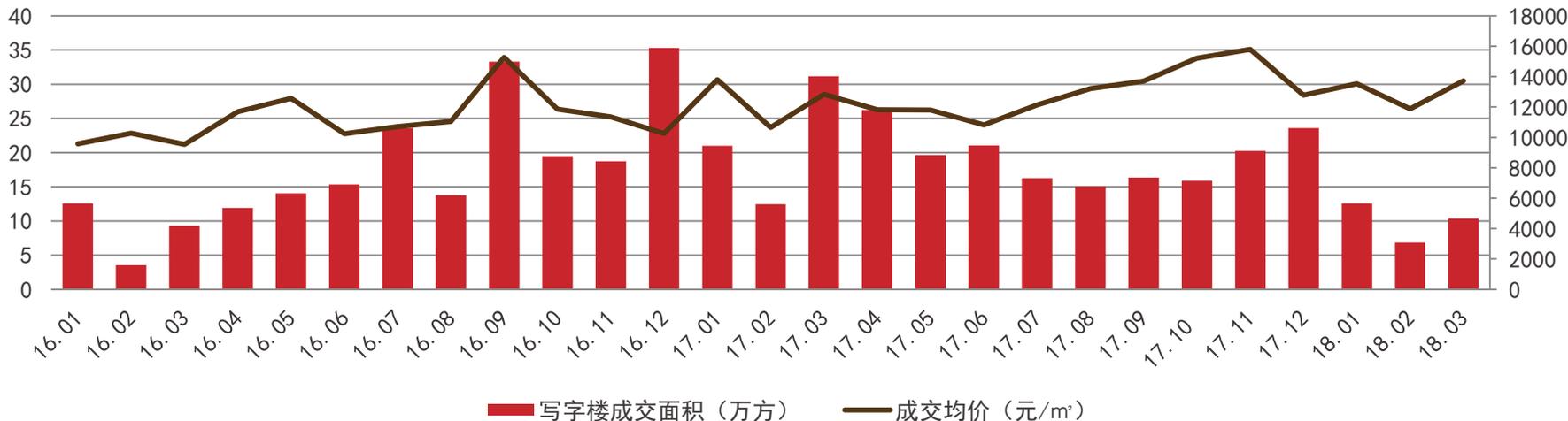
武汉市写字楼月度供求走势



写字楼月度成交：量价回升明显

2018年3月武汉写字楼成交面积10.37万方，同比下降66.7%；成交均价13724元/m²，同比增长6.7%

武汉市写字楼月度成交走势



Chapter 5- 开盘篇

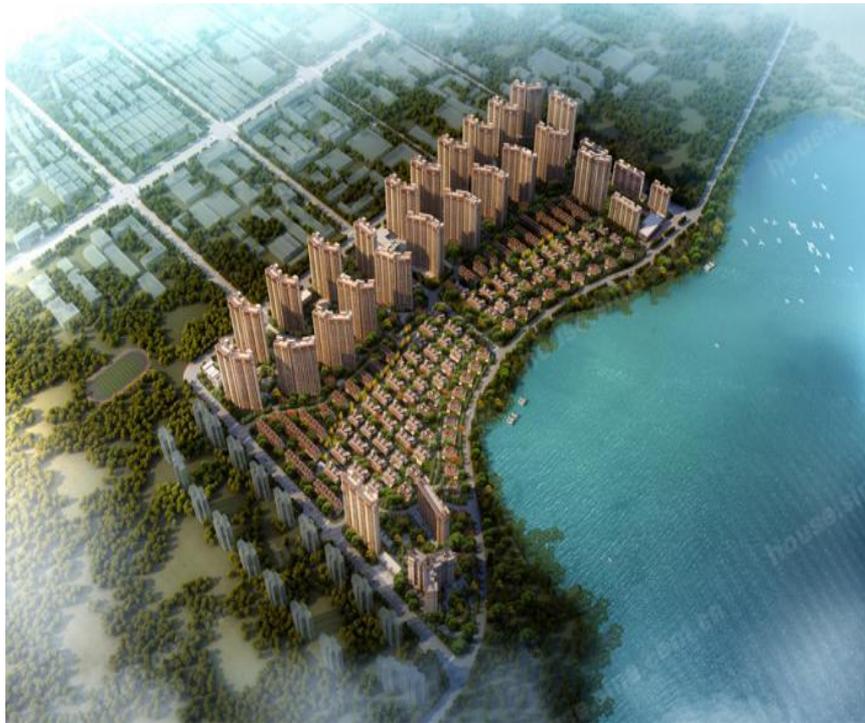
月度开盘项目：开盘数量持续上升

2018年3月江汉片由于集中供应使得多盘在开盘当日去化稍低

项目名称	区域	板块	开盘日期	供应套数(套)	成交均价(元/㎡)	推售产品面积及户型(㎡)	首日认购率	当日去化套数
泛海国际芸海园	江汉	CBD	3月11日	344	31000(含4000精装修)	100-148(两房、三房)	61%	210
华中中城荟	江汉	CBD	3月27日	727套房源(3.9米层高, 6T10H)	毛坯成交26000, 另外可选配6430、5720的精装	40-140(Soho)	72%	523
新港长江府	江汉	汉口沿江	3月18日	190	33000	87-351(两房、三房、四房)	90%	171
越秀国际金融汇	江汉	新华	3月29日	164(精装修)	29000	103、134、164(三房)	50%	82
金地悦江时代	桥口	古田滨江	3月17日	70(精装修)	19000(含精装3000)	101-128(三房)	33%	23
华润翡翠城	硚口	古田	3月24日	408(毛坯)	12500	107-143(三房、四房)	100%	408
融创观澜壹号	东西湖	金银湖	3月13日	84	12500(含精装25000)	2、3号楼104、123	100%	84
	东西湖	金银湖	3月27日	704(61套被政府收购)	12500(含精装25000)	105-137(三房、四房)	100%	704
白金壳子(loft)	东西湖	金银潭	3月30日	96	15000	45、90(毛坯loft)	18%	17
保利大都会	洪山	卓刀泉	3月18日	237	27500(含精装3500)	140-192(三房、四房)	83%	197
新城阅璟台	洪山	黄家湖	3月24日	182	14500(含2500精装)	129-141(三四房)	100%	182
绿地光谷中心城	东湖高新	光谷新中心	3月26日	117(精装修)	16500(含精装2500)	105-141(三四房)	100%	117
加州橘郡	江夏	庙山	3月3日	212	15000(含精装2500)	120-141洋房、222-261别墅	76%	160
武汉雅居乐花园	江夏	庙山	3月24日	340(精装修)	高层10300 复式12000(另需加2500精装)	93-226(两房、三房、四房)	100%	340
保利海上五月花	江夏	汤逊湖南	3月28日	462(毛坯)	9500	87-118(二三房)	100%	462
招商公园1872	汉阳	墨水湖	3月26日	164(毛坯)	高层14550, 洋房17500	高层3#楼165(四房), 洋房157-209毛坯(四房)	100%	164
	汉阳	墨水湖	3月29日	64(刚需优先)	13200	112毛坯(三房)	100%	64
武汉正荣府	汉阳	国博	3月31日	172(精装修)	15000(含2500精装)	141(精装四房)	100%	172
万科翡翠玖玺	经济技术开发区	沌口	3月18日	241(精装修)	20000(含精装2500)	109-199(三房、四房)	65%	157
碧桂园泰富城	经济技术开发区	太子湖	3月17日	282	18000	35-57(一房、两房、三房、四房)	80%	226
盘龙理想城	黄陂	盘龙城	3月30日	132(精装修)	10000(含精装2000)	94-114(三房)	100%	132

典型项目：武汉雅居乐花园

【项目概况】 项目位于庙山汤逊湖边，建筑面积80万平方米，被打造成为雅居乐武汉标杆项目，产品以高层为主，采用高层+别墅的规划形态，满足全年龄层次产品需求



雅居乐花园项目情况

位置	江夏大道37号（庙山威鹏医院附近）
开发商	武汉长凯物业发展有限公司
规模	建筑面积80万平方米
指标	容积率1.97
当期推售	推出小高层3、5#楼，建面93-105m ² 三房208套，复式6、10#楼，建面135-154m ² 三四房132套
均价	小高层毛坯备案均价约10300元/m ² ，复式毛坯备案均价12000元/m ² ，都需另加2500元/m ² 精装
开盘情况	小高层认筹金5万，复式认筹金8万，认筹约1000组，开盘售罄，开盘去化100%
项目特色	品牌地产 国际化社区 复合地产

典型项目：武汉雅居乐花园

【产品详情】项目于3月24日上午9点首开，推出小高层3、5#楼，建面93-105m²三房208套



绿色为可改造空间
紫色为计一半建筑面积

93m² / 三房两厅一卫

A1



绿色为可改造空间
紫色为计一半建筑面积

105m² / 三房两厅两卫

A2

典型项目：武汉雅居乐花园

【产品详情】复式6、10#楼，建面135-154m²三四房132套

B-1b

四房三厅三卫 145-154m²

- 会客双厅**
 - 既满足尊贵宾客接待礼仪，又解决老友聚会所需
- 动静分区**
 - 餐厨卫集中布局，会客、休憩互不干扰，生活亦动亦静
- 四面朝南**
 - 南向四开间展示着华风范，与阳光为伴，湖畔景致淋漓尽致
- 扩展空间**
 - 多变创意空间自由延展，享受多一室的幸福生活



B-1c

三房三厅三卫 135-143m²

- 双会客厅**
 - 既满足尊贵宾客接待礼仪，又解决老友聚会所需
- 干湿分离**
 - 干湿分离人性化设计，远离湿气、细菌困扰，呈现舒适、健康生活方式
- 南向厅卧**
 - 厅卧四开间南向开敞，通透明朗，生活尽享无限阳光清风
- 精巧储藏**
 - 人性化间隔精巧储藏室，收纳居家旅行物品，让家变得井然有序



B-1a

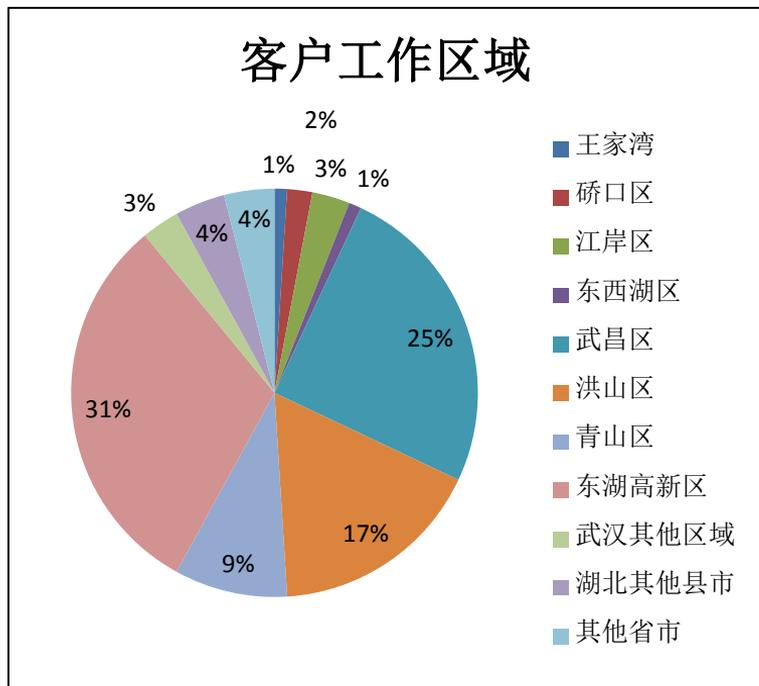
四房两厅四卫 137-144m²

- 阳光双厅**
 - 南向阳台连接开敞双厅，目光所极是浩渺湖景
- 独立楼梯**
 - 科学设置楼梯空间，保留会客区的整体性，释放更大生活空间
- 专属套间**
 - 双卧室套间设计，一室之内尽享私密尊崇
- 干湿分离**
 - 厨卫靠近入户门，干湿动线清晰，保持室内野爽整洁



典型项目：武汉雅居乐花园

【客户结构】 刚需客户主要来自周边纸坊、大花岭的企业上班人士或者生意人，部分来自武昌外溢；改善客户主要来自武昌南湖、街道口外溢，有华农、理工大学及周边学校教师



类别	详情
客户来源	刚需客户主要来自周边纸坊、大花岭的企业上班人士或者生意人，部分来自武昌外溢 改善客户主要来自武昌南湖、街道口外溢，有华农、理工大学及周边学校教师，部分周边客户
需求面积	刚需客户需求93-105m ² 三房 改善客户需求129-140m ² 四房
客户置业目的	刚需以婚房为主，改善为改善居住环境，远离喧嚣
客户家庭结构	刚需二人世界为主，部分三口之家 改善后部分三代同堂
置业诉求	刚需：以相对的低总价购买满足功能需求的三房 改善：改善居住环境
置业敏感点	刚需：性价比、环境、离工作地方近 改善：环境、户型、交通便利性
区域竞品	保利海上五月花



中国房地产市场服务的第一选择

稳健 创新 服务中国