

武汉市 2018 年上半年房地产市场监测报告

(房地产市场篇)

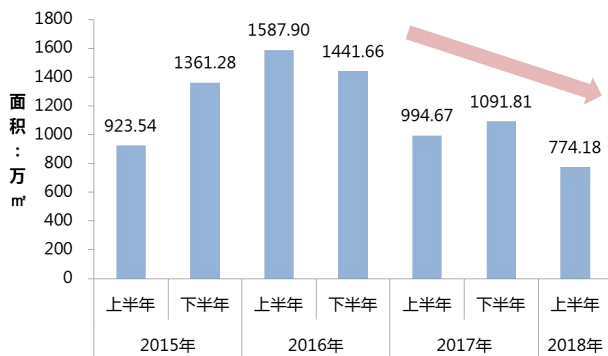
一、住宅市场分析

1、受宏观环境影响，开发商推盘力度较低，上半年住宅成交量较低。

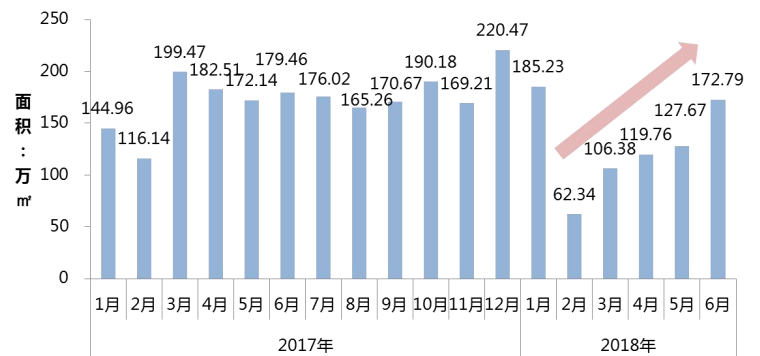
受房地产政策影响，2018 年上半年成交量明显低于近三年同期水平。上半年武汉市住宅共成交约 774.18 万 m²，同比 2017 年上半年减少 220.49 万 m²，6 月新建住宅供应量增幅明显，逐步与 2017 年成交水平持平，预计下半年住宅市场将增大供应量。

2018 年上半年武汉住宅市场成交量连续四年历史最低，但参考 2016-2017 年武汉市土地成交量较高的事实，其主要是受宏观政策影响，开发商推盘力度较弱，导致 2018 年上半年住宅入市项目较少，成交量较低。

武汉市2015-2018年住宅销售量



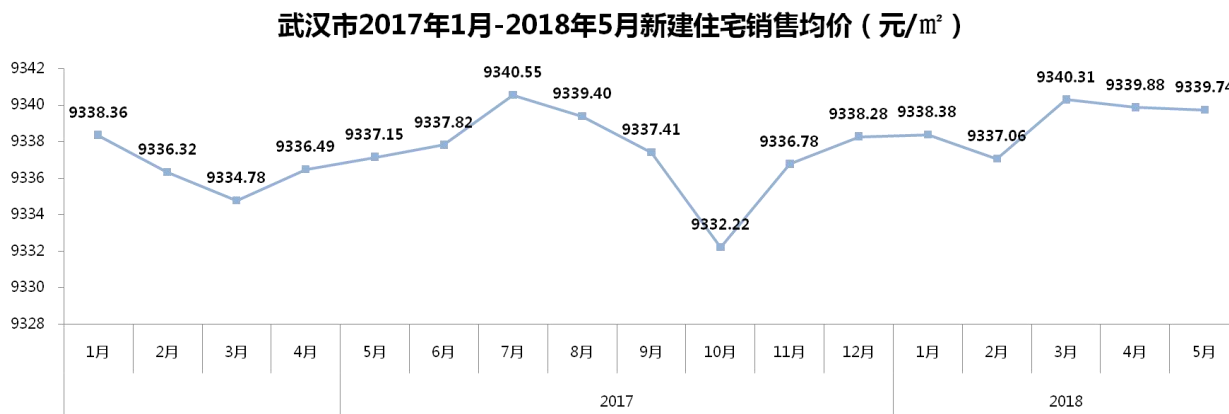
武汉市2017-2018年商品住宅销售量



2、武汉市住宅产品价格逐步走向平稳，稳定在 9300-9400 元/m²之间。

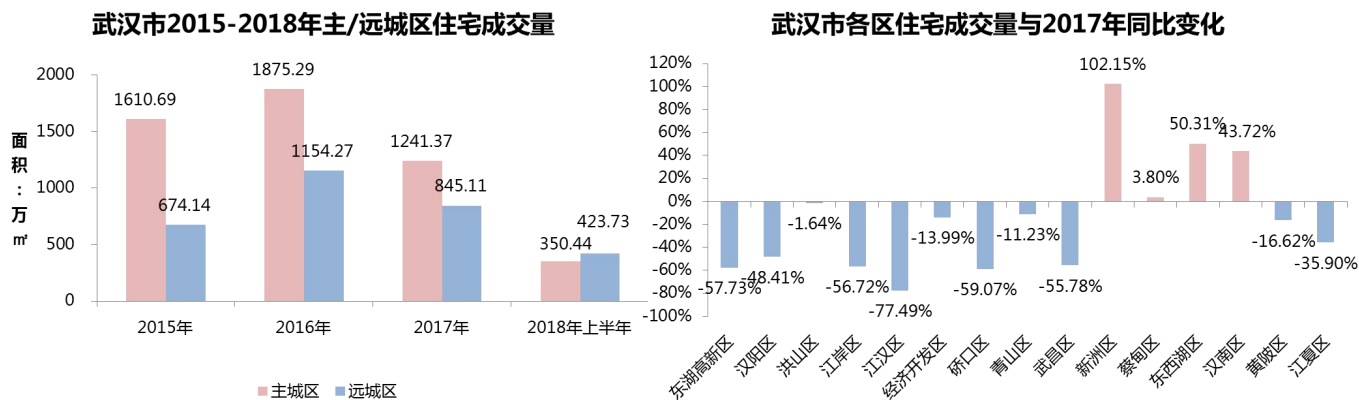
2018 年上半年武汉市新建住宅销售均价成交持续平稳，上半年销售均价约

在 9300 元/m²左右。



3、远城区住宅成交量首次超过主城区。

与 2017 年同期相比，2018 年上半年武汉市住宅市场新洲区、东西湖区、汉南区等远城区呈现增长趋势。其中，新洲区增幅超过 100%；江岸、江汉、硚口、武昌以及东湖高新区等主城区呈现大幅减少趋势，降幅超过 50%。

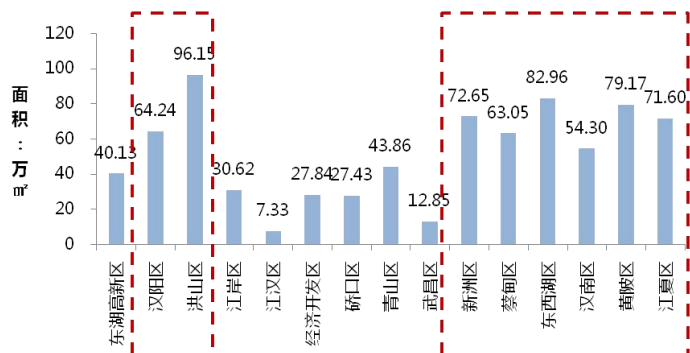


4、远城区成交量较大，占 2018 年上半年武汉市住宅市场整体的半壁江山。

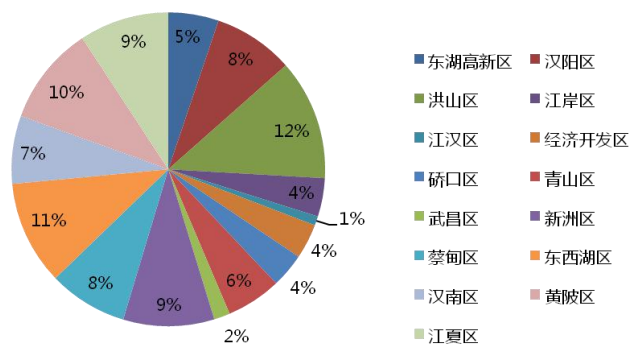
2018 年上半年住宅市场 6 个远城区成交量较大，占武汉市半壁江山；武汉市主城区目前只剩下汉阳区四新，东湖高新区，洪山区白沙洲等地区存在大量住宅供应，其他住宅供应均以远城区为主；青山区作为武汉市传统厂区，近几年进行了旧厂改造工作，成交量在主城区中保持较高水平，预计未来一段时间会继续

保持较高水平。

2018年武汉市各区住宅成交量



2018年武汉市各区住宅成交面积占比

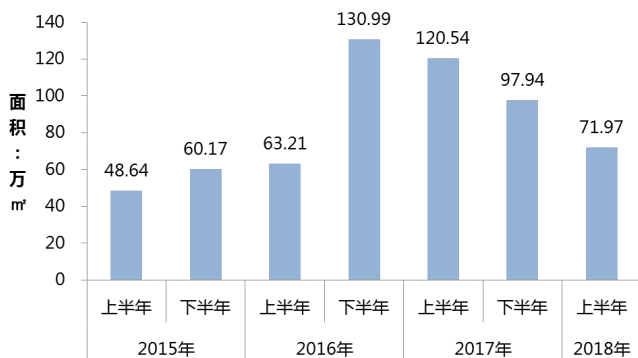


二、写字楼市场分析

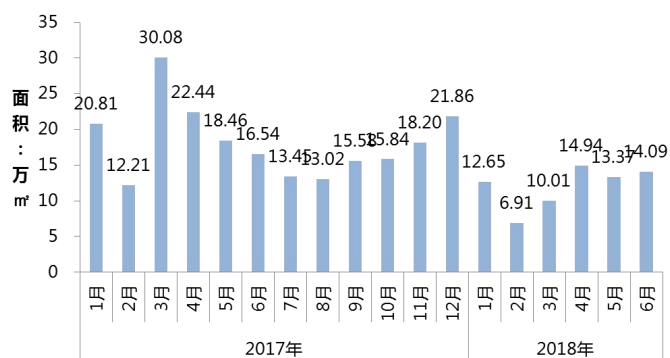
1、2018年上半年成交量明显低于2017年同期水平。

2018年上半年新建写字楼销售面积为71.97万㎡，比2017年上半年减少48.57万㎡。近三个月销量保持稳定，预计下半年写字楼市场将保持稳步增长。武汉发展迅速，人才落户政策优势吸引初创企业落子，城市的吸引力日渐提升，众多企业纷纷布局武汉，写字楼市场需求旺盛。

武汉市2015-2018年写字楼销售量



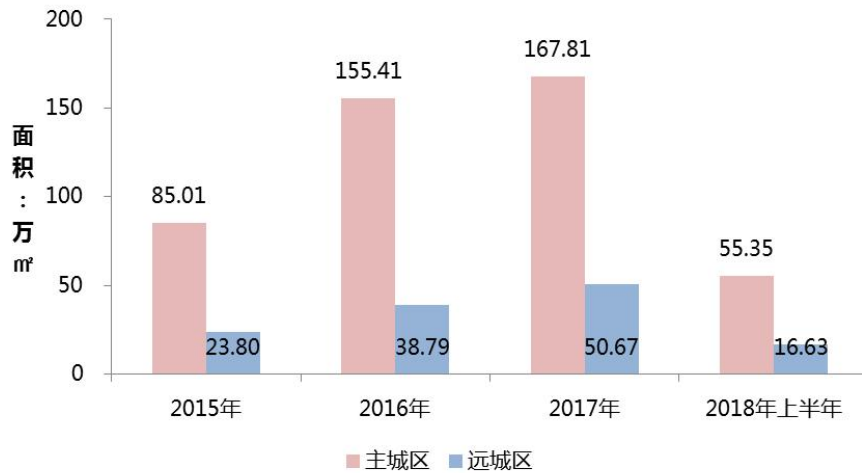
武汉市2017-2018年写字楼销售量



2、写字楼市场主城区仍然占据主导地位

目前武汉市在售写字楼主要聚集在主城区，远城区相对较少。但在 2017 年武汉土拍中，有较多办公用地成交，并且位于非传统写字楼聚集的核心城区，这说明武汉办公楼市场未来将由城市核心区扩大至远城区。

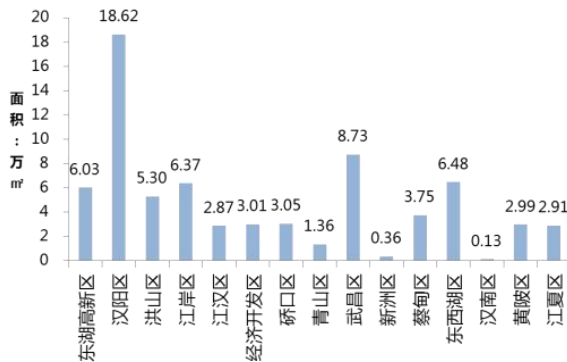
武汉市2015-2018年主/远城区写字楼成交量



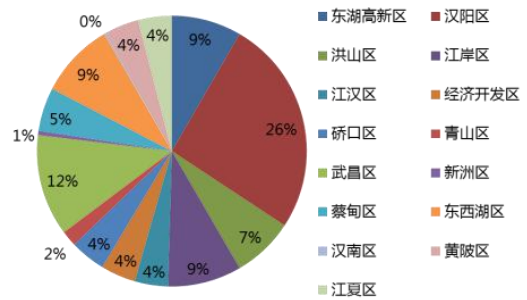
3、汉阳区写字楼市场迎来井喷，上半年成交 18.62 万 m²，远超其他区域。

2018 年上半年写字楼市场成交主要集中在汉阳区，成交量达到 18.62 万 m²，约占武汉市写字楼市场销量 26%，位列武汉市写字楼市场第一位。

2018年武汉市各区写字楼成交量



2018年武汉市各区写字楼成交量占比

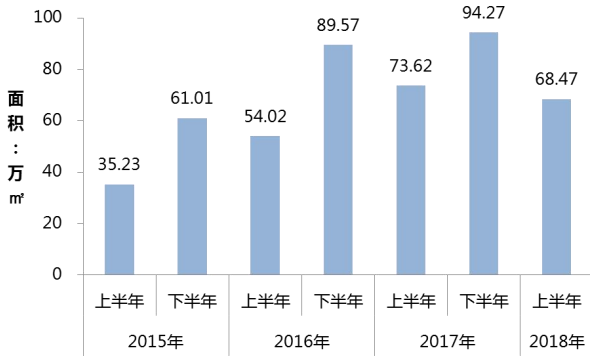


三、商业市场分析

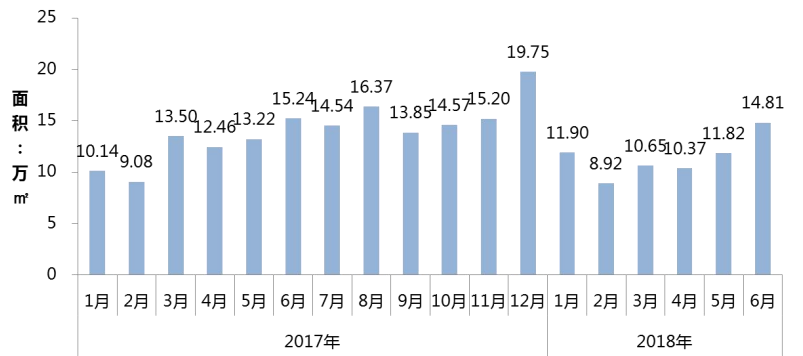
1、武汉市商业房地产市场销售连续两年高速增长，2018年上半年与去年同期基本保持持平。

2018年上半年武汉市商业共成交 68.47 万 m^2 ，6月商业市场成交量增幅明显，预计下半年商业市场将继续稳步增长。

武汉市2015-2018年商业销售量



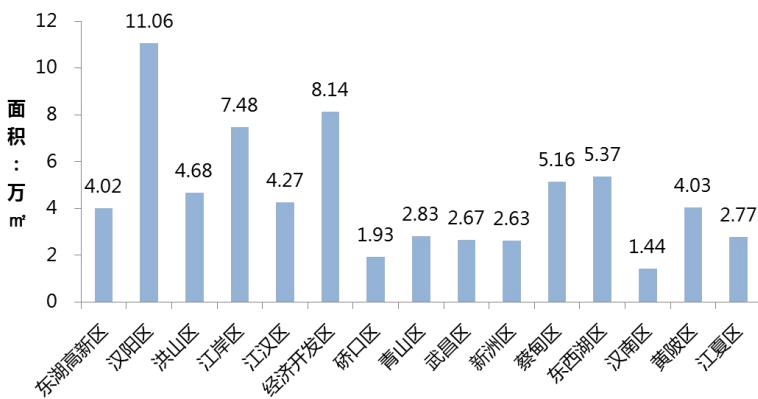
武汉市2017-2018年商业销售量



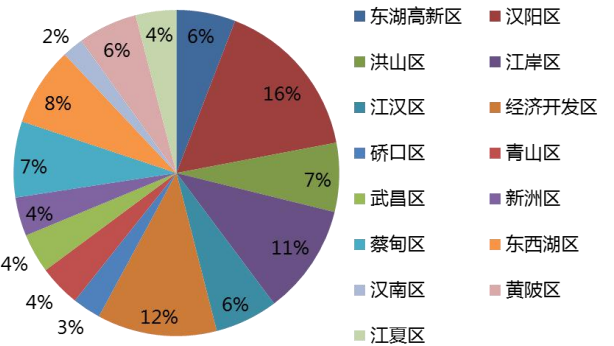
2、主城区在商业市场中仍占据主导地位

2018年上半年住宅市场成交主要以汉阳区、江岸区、经济开发区为主，三大主城区成交量位居武汉市商业市场前三位，其中，汉阳区商业市场成交量突破 10 万 m^2 ，达到 11.06 万 m^2 ，位于武汉市第一位。

2018年武汉市各区商业成交量



2018年武汉市各区商业成交量占比



四、总结

受宏观环境影响，开发商推盘力度较低，上半年住宅成交量较低。同时随着主城区土地资源的逐渐稀缺，武汉市远城区住宅成交量首次超过主城区。在宏观调控政策的影响下，预计未来武汉市住宅市场价格将保持平稳上升的走势。

数据来源：

武汉市住房保障和房屋管理局 <http://fgj.wuhan.gov.cn/sjfb/index.jhtml>