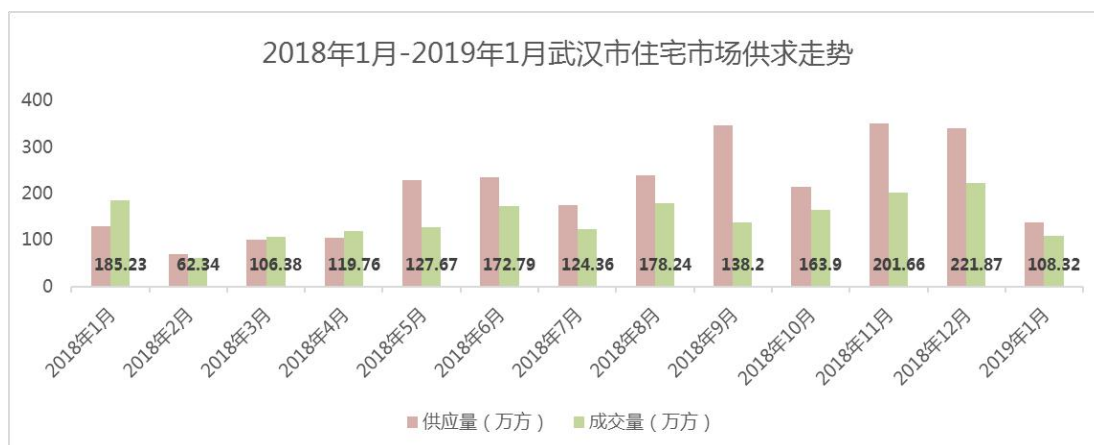


武汉市 2019 年 1 月房地产市场监测报告 (房地 产市场篇)

01-【供求表现】-住宅市场

2019 年 1 月，武汉市全市新建商品住宅新增供应面积 137.02 万平方米，环比下降 59.75%，同比上升 5.08%，武汉市各大房企面对春节假期推盘速度明显放缓；武汉市新建商品住宅成交面积为 108.32 万平方米，环比下降 51.18%，同比下降 41.52%，武汉市市场已连续 9 个月呈现供过于求的状态。

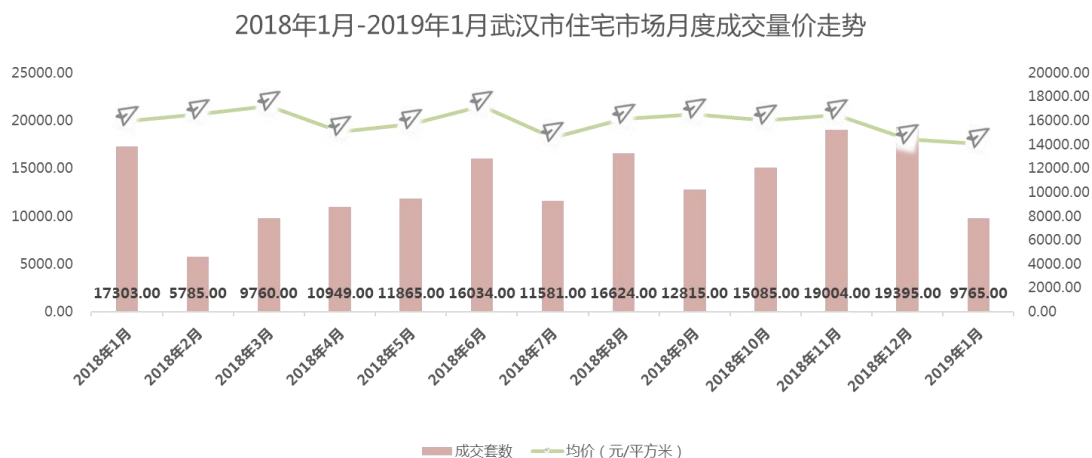


【永业行观点】在 2018 年国家宏观调控“坚决遏制房价过快上涨”的基调下，以及武汉市陆续出台的房产新政的影响，使客户出现观望情绪，同时在“限购”、“限贷”等政策的影响下，客户范围减少，购买力降低，使市场呈现出供过于求的状态。

02-【成交量价】-住宅市场整体情况

2019 年 1 月，武汉市新建住宅共成交 9765 套，较上月减少 9630 套；成交均价方面，2018 年 1 月-2019 年 1 月，住宅市场整体房价稳定在 15000 元/平方米上下浮动，1 月成交均价为 14070.00 元/平方米，环比上月成交均价下跌

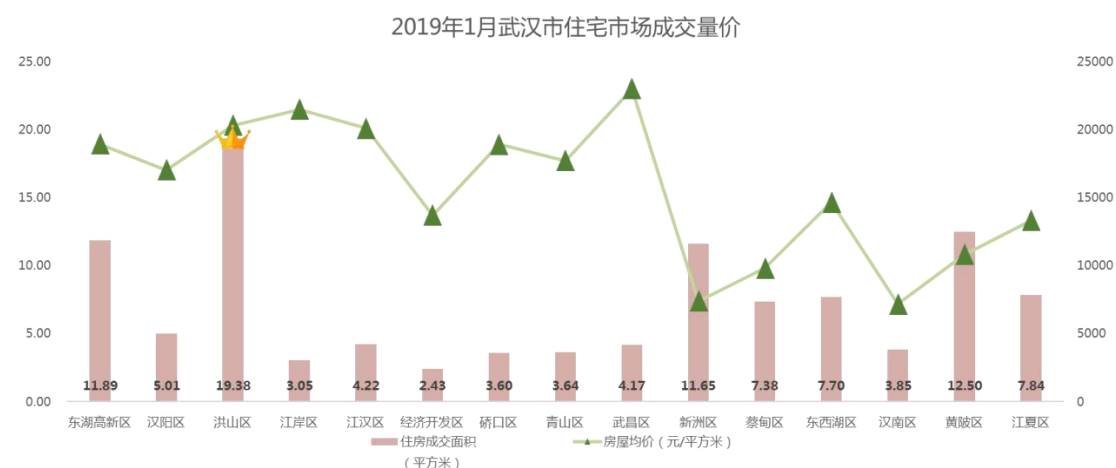
2.43%。



【永业行观点】2018年为落实“房子是用来住的，不是用来炒的”，武汉市严格控制住宅备案价，使武汉市房价水平保持在一个相对稳定的状态。

03-【成交量价】-住宅市场分区域情况

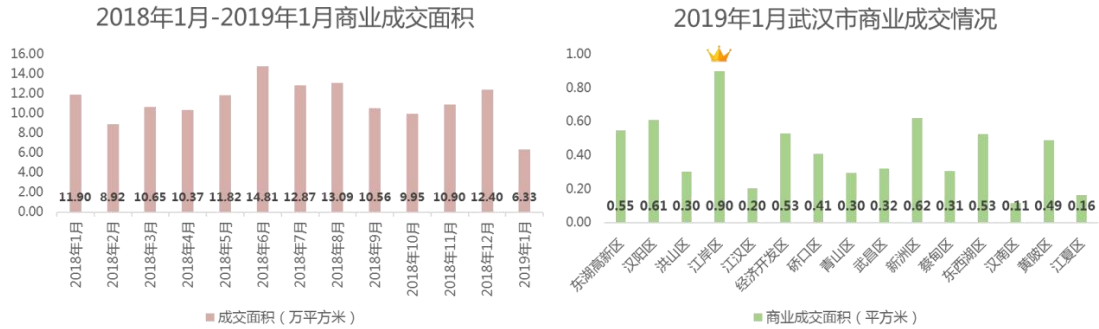
2019年1月，洪山区住宅成交面积为19.38万平方米，位居各区榜首，远城区成交量远超中心城区；住宅价格方面武昌区均价最高，房屋均价为23032元/平方米。



【永业行观点】随着武昌区华侨城和福星惠誉·东湖城等高端项目的入市提高了武昌区整体房屋均价。

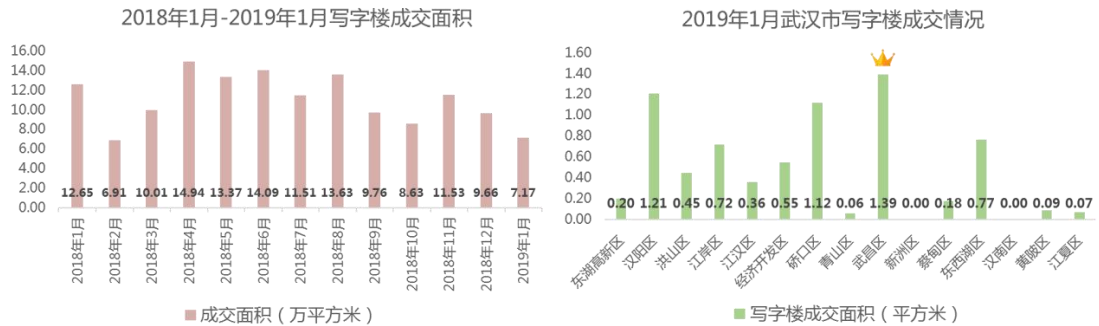
04-1-【成交量】-商业市场

2019年1月，商业市场略显低迷，商业共成交6.33万平方米，为近一年最低成交量；分区域而言，江岸区成交量0.90万平方米，成交面积位列第一。



04-2-【成交量】-写字楼市场

2019年1月，写字楼市场成交冷清，写字楼共成交7.17万平方米，与2018年2月（春节）成交量相近，受春节假日影响，成交量急剧萎缩；分区域而言，武昌区成交量1.39万平方米，汉阳区成交面积1.21万平方米紧随其后。



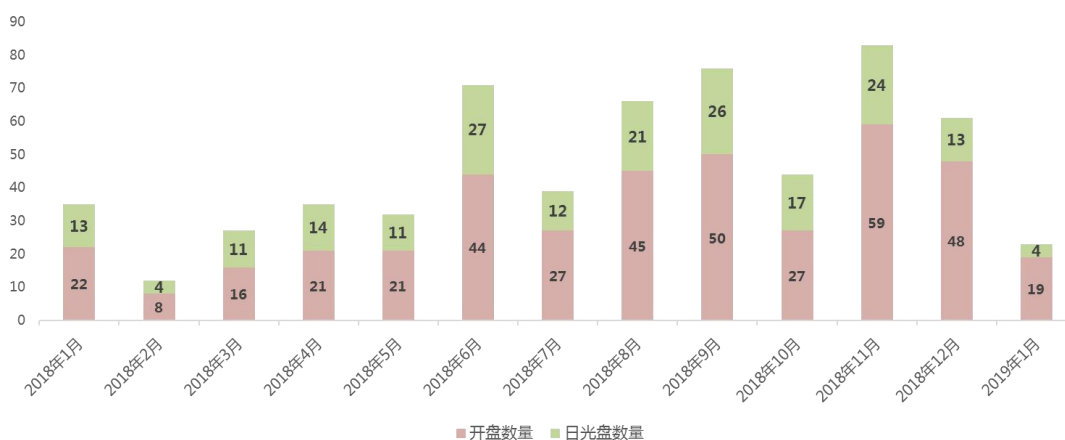
【永业行观点】春节长假对武汉市商业市场和写字楼市场影响巨大，商业市场与写字楼市场成交量均呈现大幅度下滑。

05-【开盘表现】

2019年1月武汉市共计开盘19次，共推出住宅产品5374套，1月日光盘占比

21.05%，环比 2018 年 12 月，日光盘占比下降 22.27%，日光盘占比逐渐减少。

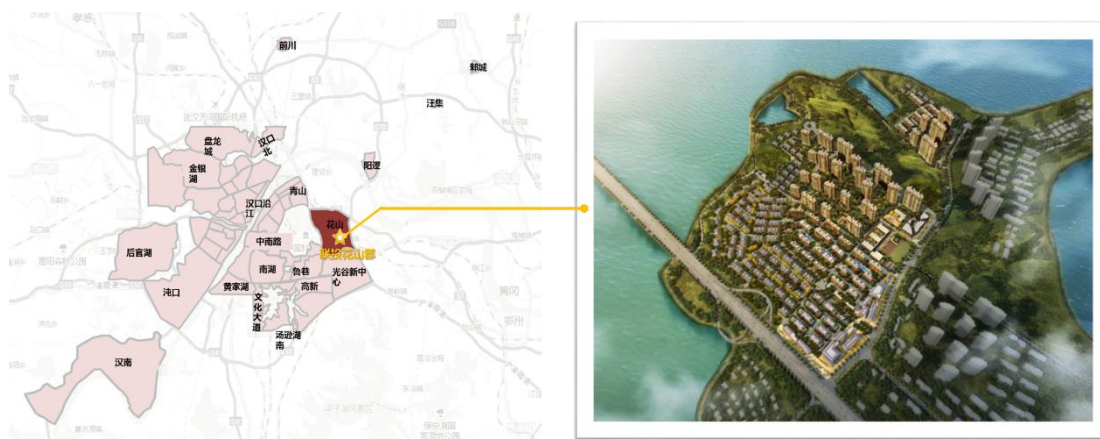
2019年1月武汉市楼盘开盘数量及日光盘数量



【永业行观点】 基于政策的影响，投资者购房资格受限，无法进行投资；另一方面，购房者观望情绪增强，购房趋于理性。

06-【开盘监测】-联投花山郡

开盘情况：联投花山郡于 2019 年 1 月 20 日推出 876 套住宅产品，房屋均价为 10500 元/平方米，推出住宅主力户型为 86-142 平方米，总体量 9.98 万方，去化率 100%。



【永业行观点】 花山板块普通住宅产品空缺时间较长，联投花山郡时隔两年半再次开盘，客户源积累较多，即使价格相比 2016 年上涨 2500 元/平方米，但仍

为近一年来东湖高新区核心区域最低价，且低于周边二手房价格，性价比较高。