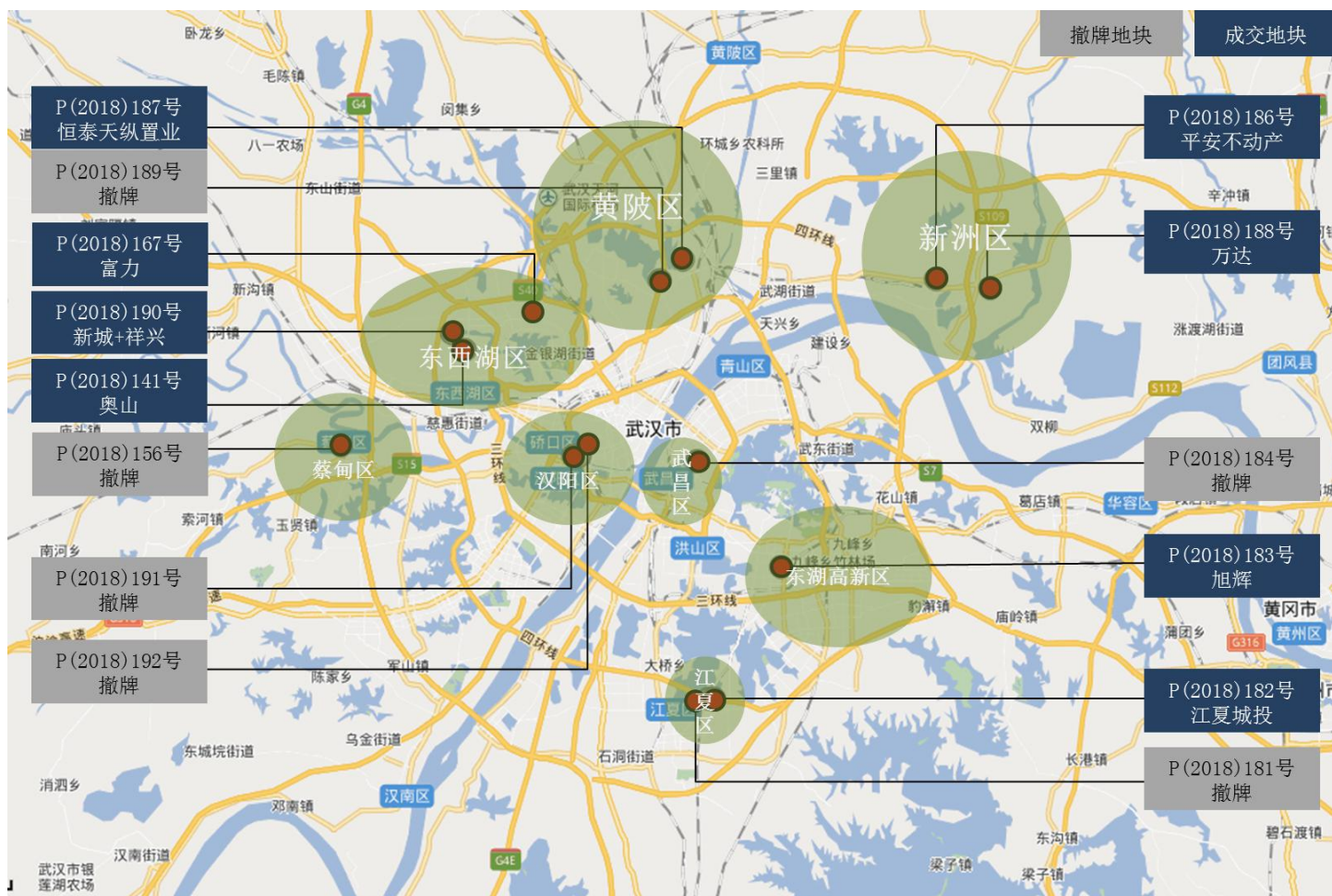


武汉市 2019 年 1 月房地产市场监测报告（土地市场篇）

1 月土拍总览

2019 年 1 月，武汉市公开出让 14 宗地块，供应土地面积共计 134.02 公顷（约 2010.35 亩）；其中，6 宗地块撤牌，其余 8 宗地块成交，土地成交面积共计 80.77 公顷（约 1211.59 亩）。

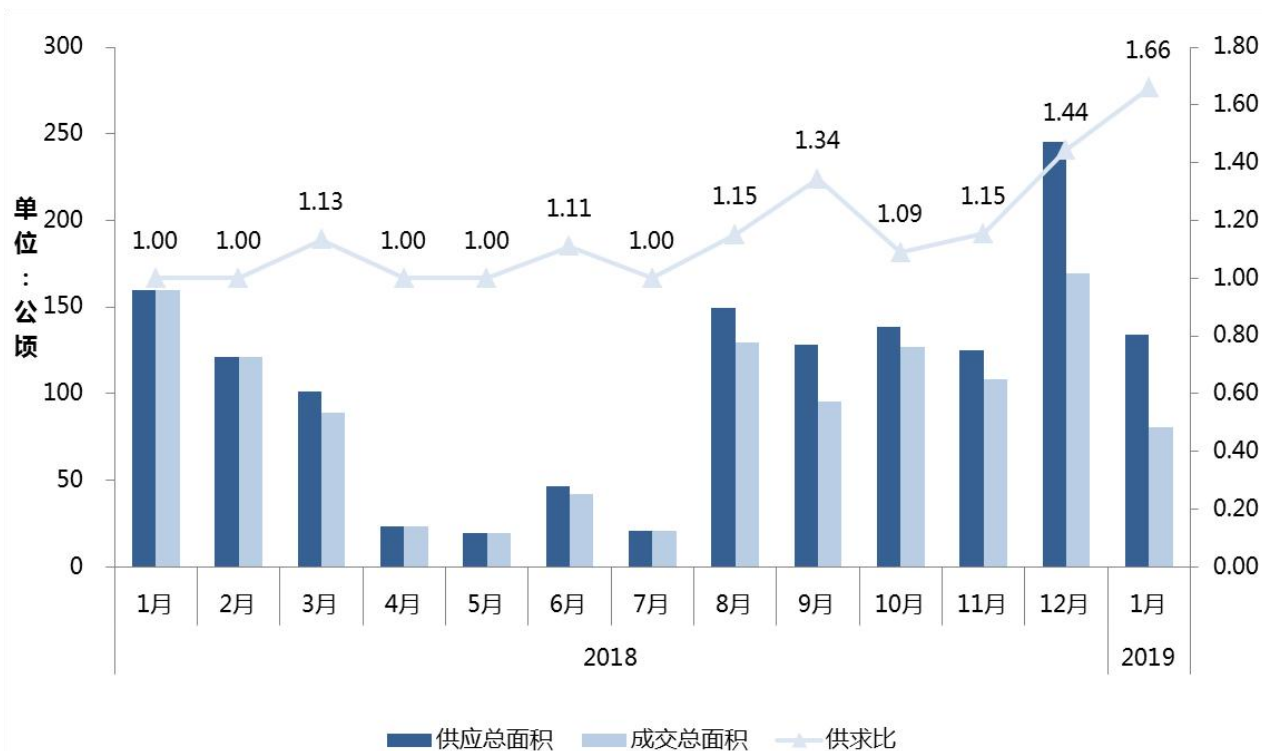
- 出让方式：出让地块中，4 宗采用网上挂牌，其余均为现场挂牌。
- 用地性质：供应土地以住宅用地及住宅商服混合用地为主，两类分别有 5 宗地块，另有商服用地 1 宗，综合用地 2 宗。
- 区域分布：成交地块中，3 宗位于东西湖区，2 宗位于新洲区，此外，黄陂、东湖高新、江夏区各 1 宗。



整体分析

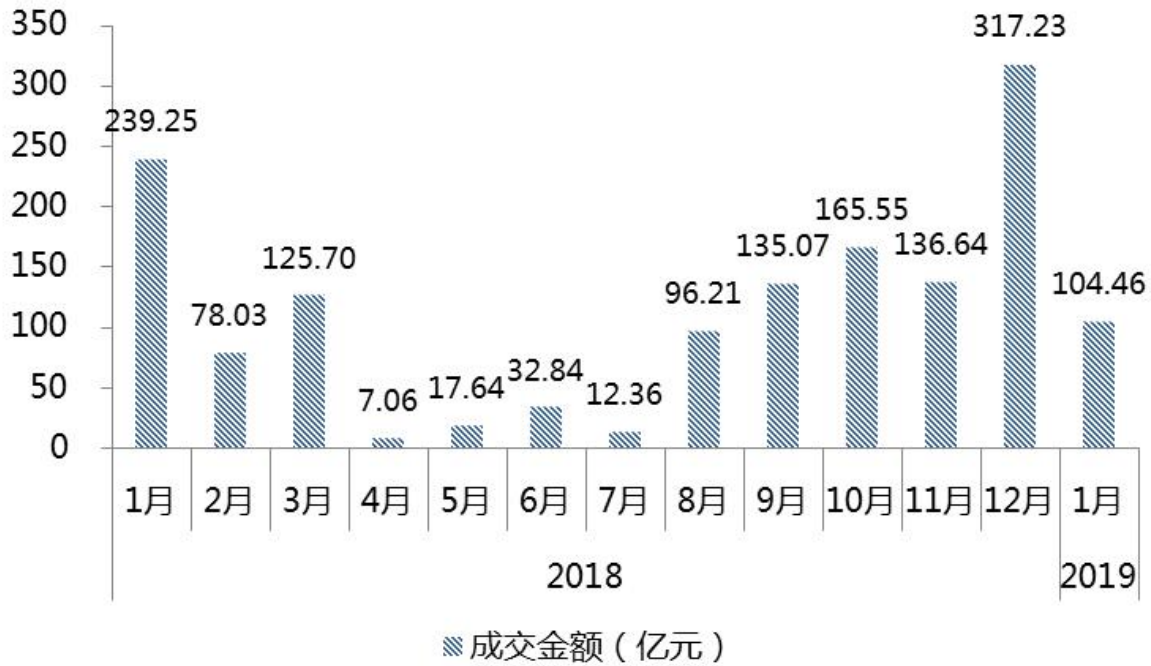
• 01 供求表现

2019年1月，武汉市土地供应量环比大幅下降45.34%，同比下降16.11%；土地成交量环比减少52.41%，同比减少49.44%。1月供求比值达到1.66，近6个月比值均大于1，土地市场的热度较2018年同期降温现象明显。



• 02 成交总金额

1月武汉市土地市场共成交8宗地块，1月土地成交金额达104.46亿元，环比下跌67.07%，与去年同期相比下跌56.34%。



• 03 成交单价

成交的 8 宗地块，除位于江夏区的 P (2018) 182 号住宅用地和黄陂区的 P (2018) 187 号住宅用地溢价成交以外，其余 6 宗地块均底价成交。P (2018) 182 号地块溢价率为 11.83%，P (2018) 187 号地块溢价率为 29.61%。

地块编号	土地位置	区县	出让方式	土地性质	土地面积 (m ²)	土地面积 (亩)	规划建筑面积 (m ²)	容积率	成交日期	竞得方	起始价 (万元)	成交价 (万元)	成交亩单价 (万元/亩)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价率	地块特点
P (2018) 141号	东西湖区径河街临空港大道以西、三店西路以北	东西湖区	现场挂牌	住宅、商服	79696.23	119.54	280391	住宅3.35、商服3.69	2019/1/15	奥山	91040	91040	761.56	3247	0.00%	冰雪主题综合体
P (2018) 167号	东西湖区金银湖街环湖中路以南、环湖四路以西	东西湖区	现场挂牌	住宅、商服	66940.44	100.41	200821	住宅3.5、商服2.82	2019/1/25	富力	48550	48550	483.51	2418	0.00%	
P (2018) 182号	江夏区庙山产业园向阳村	江夏区	网上挂牌	住宅	26765.81	40.15	53532	1.0-2.0	2019/1/15	江夏城投	32120	35920	894.67	6710	11.83%	4家企业20轮竞价
P (2018) 183号	武汉东湖新技术开发区高新二路以南、关南园二路以东；高新二路以南、光谷大道以西；高新二路以北、光谷大道以东	东湖高新区	现场挂牌	住宅	100113.6	150.17	521200	5.21	2019/1/15	旭辉	284317	284317	1893.30	5455	0.00%	旭辉再度落子光谷
P (2018) 186号	新洲区阳逻街董院村，汉施公路以南、平江西路以东、柴泊大道以北	新洲区	网上挂牌	住宅	98283.67	147.43	294851	1.0-3.0	2019/1/25	平安不动产	79610	79610	540	2700	0.00%	流拍地块降价再挂牌
P (2018) 187号	黄陂区滠口街巨龙大道以北、解放大道延长线以西	黄陂区	网上挂牌	住宅	93298.02	139.95	260000	1.0-2.8	2019/1/28	恒泰天纵	120900	156700	1119.71	6027	29.61%	3.5%配建比例
P (2018) 188号	新洲区阳逻街施岗村、黄土村、袁榨村，阳逻经济开发区柴泊大道沿线两侧	新洲区	现场挂牌	住宅、商服	170645.2	255.97	375200	1.0-2.2	2019/1/25	万达	97640	97640	381.45	2602	0.00%	万达
P (2018) 190号	东西湖区径河街三店北路以南、径吴路以西	东西湖区	现场挂牌	住宅	171986.6	257.98	487022	2.83	2019/1/25	新城+祥兴	250820	250820	972.25	5150	0.00%	

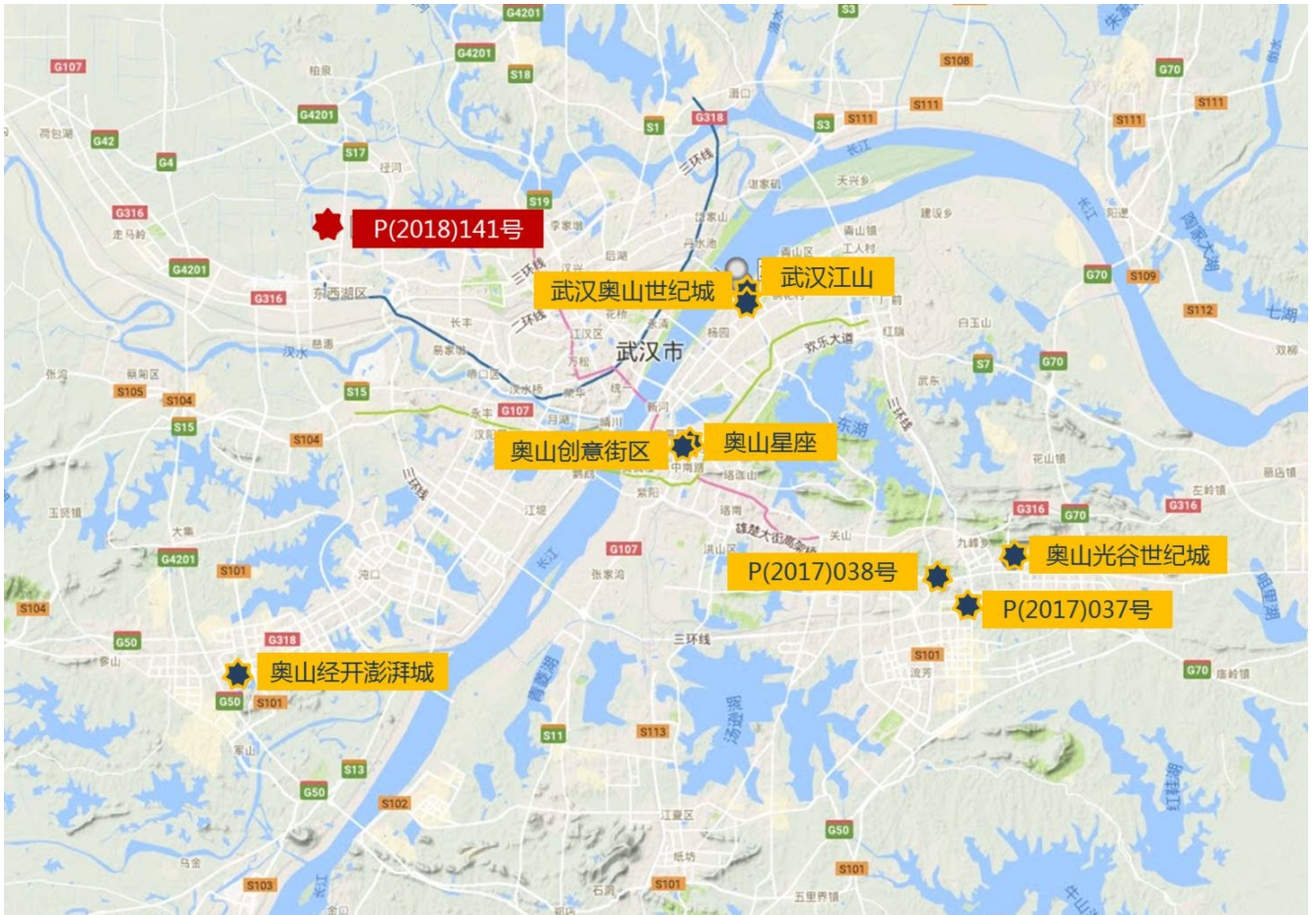
重点地块分析

■ 奥山集团底价拿地，再度打造冰雪综合体

1月15日，位于东西湖区P(2018)141号地块被奥山集团底价9.1亿元竞得，楼面价为3246元/平方米。P(2018)141号地块曾两次遭遇延期，最初计划于2018年11月30日现场挂牌出让，随后改期到12月20日，后又延期至2019年1月15日。

奥山集团此次拿地是将打造继光谷、经开之后，在武汉布局的第三个以冰雪为主题的综合体。此前，2017年4月，奥山集团以12.1亿元成功摘得位于东湖新技术开发区约165.95亩的P(2017)038号娱乐、商服用地，以及约204.63亩的P(2017)037号住宅地块，用于打造冰雪体育文化综合体项目，该项目包括冰雪梦幻乐园、世界知名品牌酒店和一站式商业街三大业态。2018年1月，奥山底价摘得位于武汉经济技术开发区的P(2017)186号、P(2017)187号地块用于打造冰雪主题运动旅游特色小镇，其中P(2017)186号成交价10.92亿元，楼面地价3225元/平方米，P(2017)187号成交价4.8亿元，楼面地价2438元/平方米，该项目投资约80亿元。

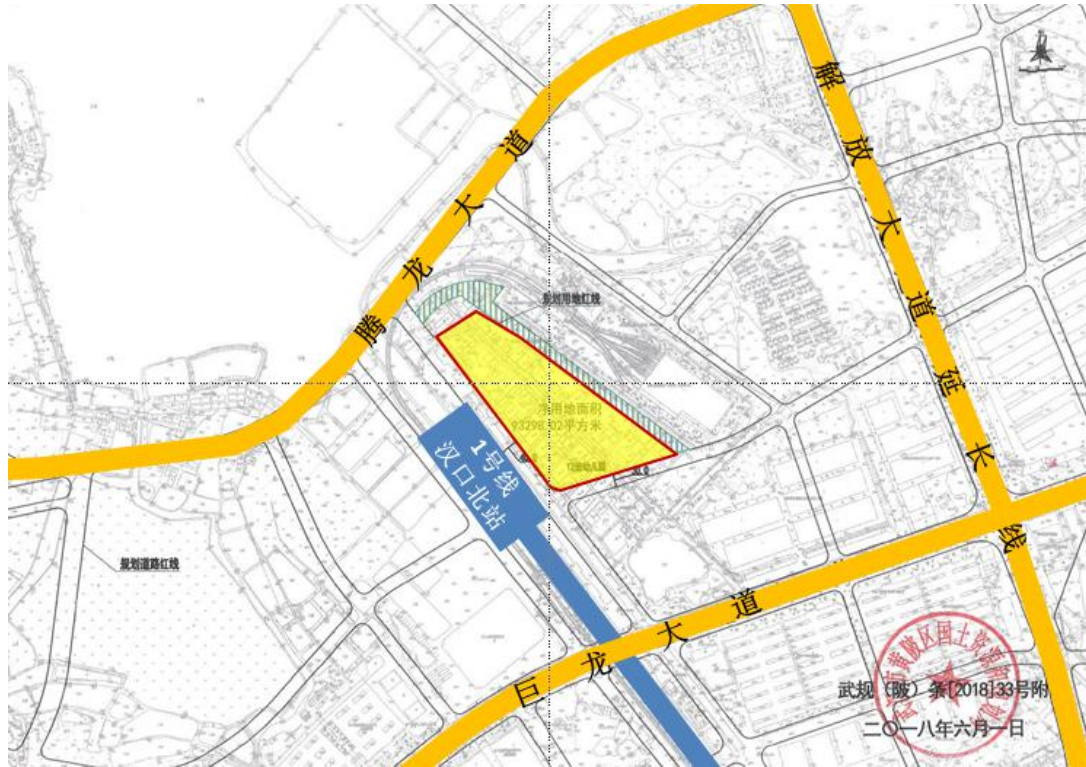
目前，奥山冰雪主题项目遍布武汉三镇，冰雪旅游产品体系或将成为奥山集团未来重要发展领域。此外，近几年奥山集团在分别打造武汉江山、武汉奥山世纪城、奥山光谷世纪城、奥山经开澎湃城等知名项目。



■ 7家房企争相竞价 67次

1月28日，P（2018）187号地块达出让指导价后进入现场竞拍，最终配建比例为3.5%。此前，1月25日共有9家房企参与报名，9家企业分别是华润、恒泰天纵、金茂、金地、平安、融创、香港置地、卓越、中铁建联合体；最终7家企业参与竞争，开拍仅32分钟，达到156700万元最高指导价熔断，共计67次报价记录。

P(2018)187号地块位于黄陂区滠口街巨龙大道以北、解放大道延长线以西，土地面积139.95亩，住宅用地，容积率1.0-2.8，地块计容最大建面积为26万方，网上挂牌出让，保证金8亿元，起始价12.09亿元，起拍楼面地价4650元/平方米，出让最高价15.67亿元。

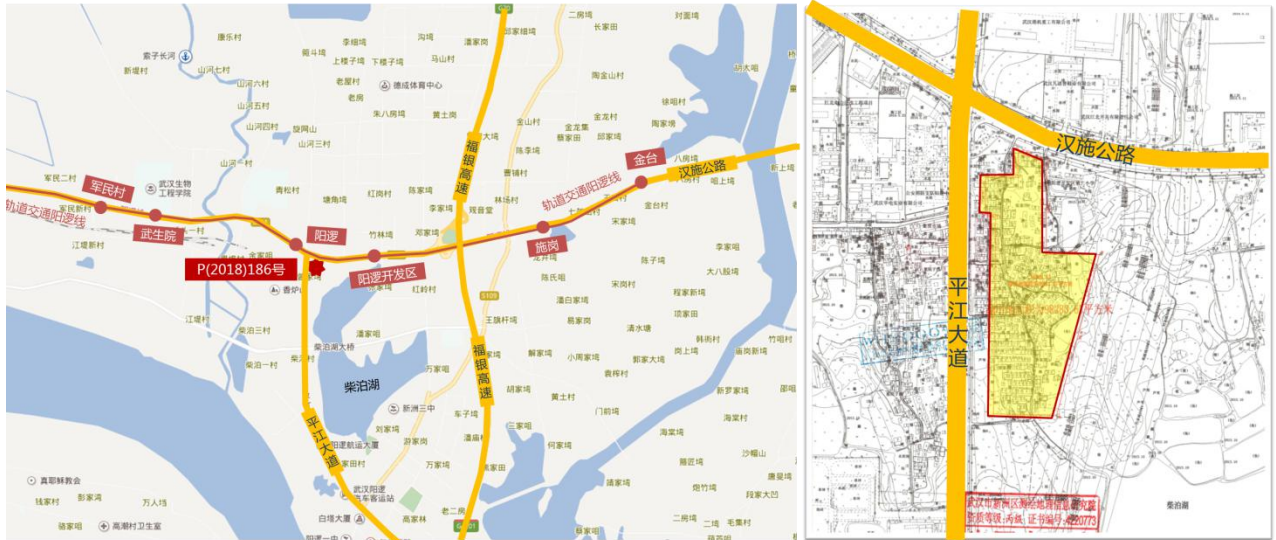


地块周边有汉口北高级中学及滢口中学等成熟配套，此外，地块所在周边有商品批发交易中心，靠近地铁1号线汉口北站，道路交通路网比较完善，出行方便。在售项目仅有长江青年城，售价为6002元/平方米，地块所处汉口北板块有较大增值空间。



■ 流拍地块降价再挂牌，最终底价成交

P(2018)186 号地块位于新洲区阳逻街童院村，汉施公路以南、平江西路以东、柴泊大道以北，土地面积 147.43 亩，住宅用地，容积率 1.0-3.0，网上挂牌出让，保证金 79610 万元，起始价 79610 万元，出让最高价 111100 万元。该地块由深圳市创繁企业管理有限公司（平安不动产）以底价 79610 万元竞得，楼面地价 2700 元/平方米。



该地块为原 P(2018)093 号地块，该地块原计划于 2018 年 9 月 29 日出让，随后延期至 10 月 23 日，但最终因无人竞价而流拍，本轮再次挂牌出让，起拍价由 88455 万降至 79610 万，下调 8845 万，同时在出让要求上也去掉了“新建装配式建筑面积占新建建筑面积比例不低于 20%”的要求。