

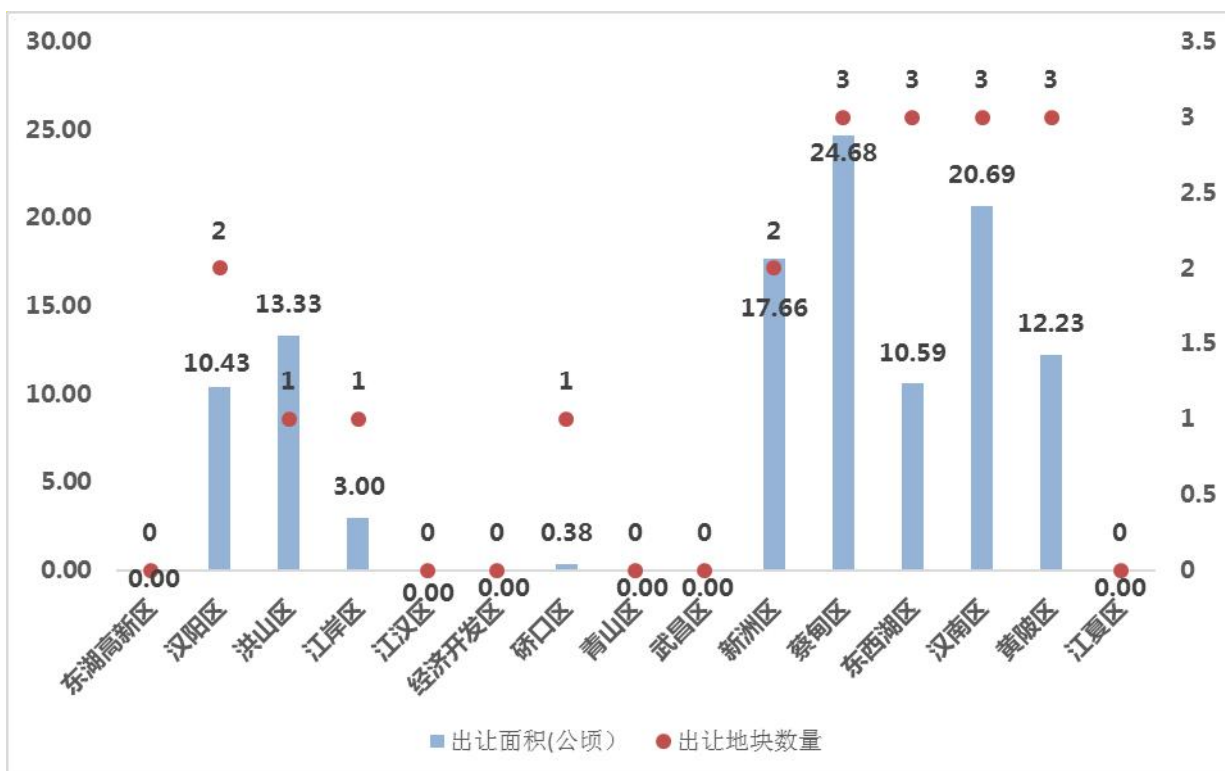
# 武汉市 2018 年 11 月房地产市场监测报告（土地市场篇）

## 11 月土拍总览

2018 年 11 月，武汉市公开出让 22 宗地块（含 1 宗工业用地，另 21 宗均为经营性用地），其中 3 宗地块延期，其余 19 宗地块均已成交。11 月土地出让面积 145.07 公顷（约 2176.08 亩），土地成交面积 112.99 公顷（约 1694.79 亩）。

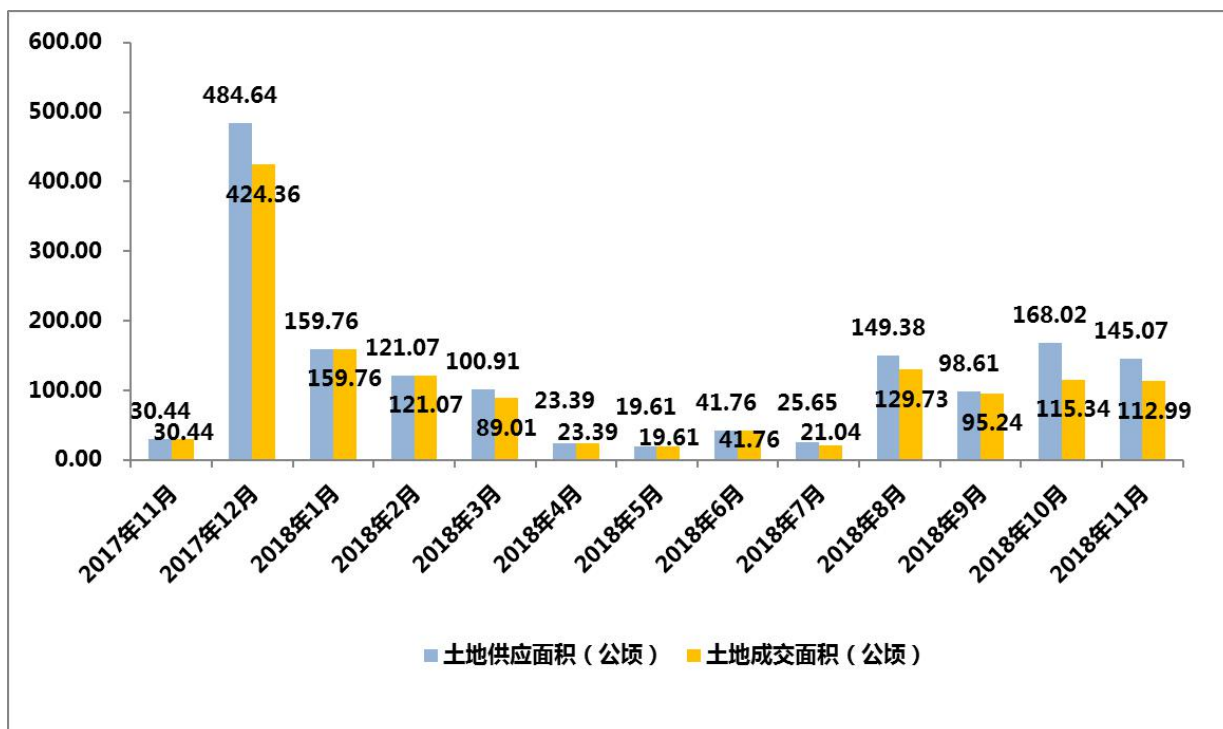
- 区域分布：11 月成交地块中，主城区共成交 5 宗地块，成交面积合计 27.14 公顷（约 407.06 亩），占 11 月总成交量的 24.02%；远城区成交 14 宗地块，成交面积 85.85 公顷（约 1287.72 亩），占 11 月总成交量的 75.98%。

- 出让方式：11 月成交地块中，除用地性质为商服用地的 P（2018）128 号地块为公开招标外，其余地块均为挂牌出让。

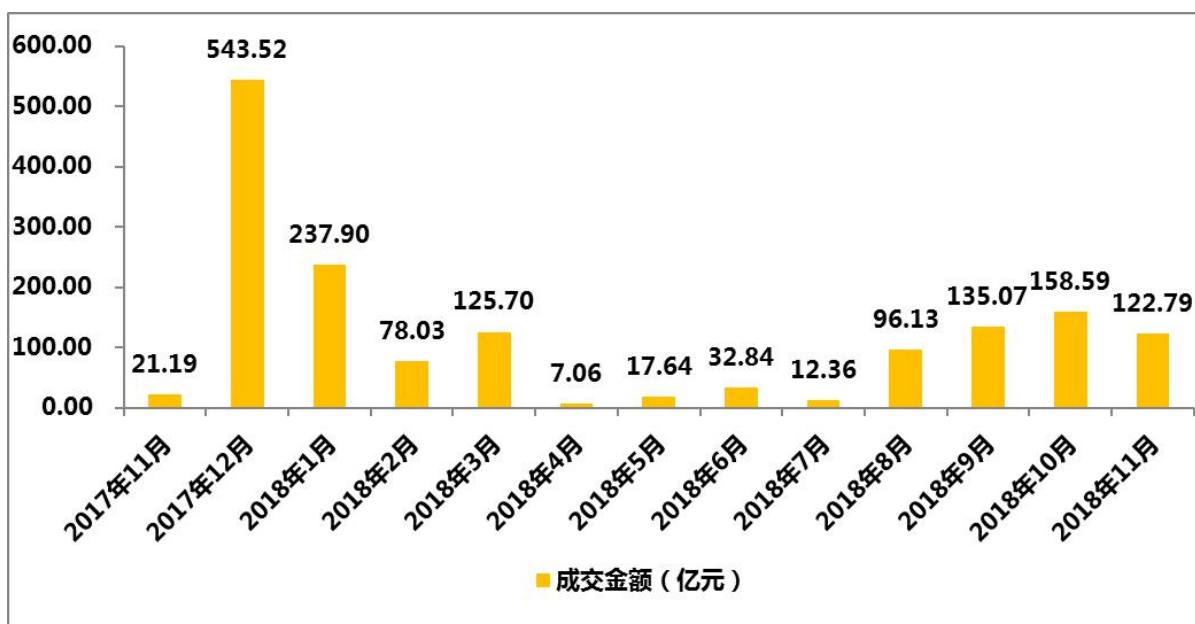


## 11月整体分析

2018年11月，武汉市土地供应量环比下降13.66%，土地成交量环比下降2.04%。



成交金额：11月成交金额达122.79亿元，环比下降22.56%，同比增长479.47%。



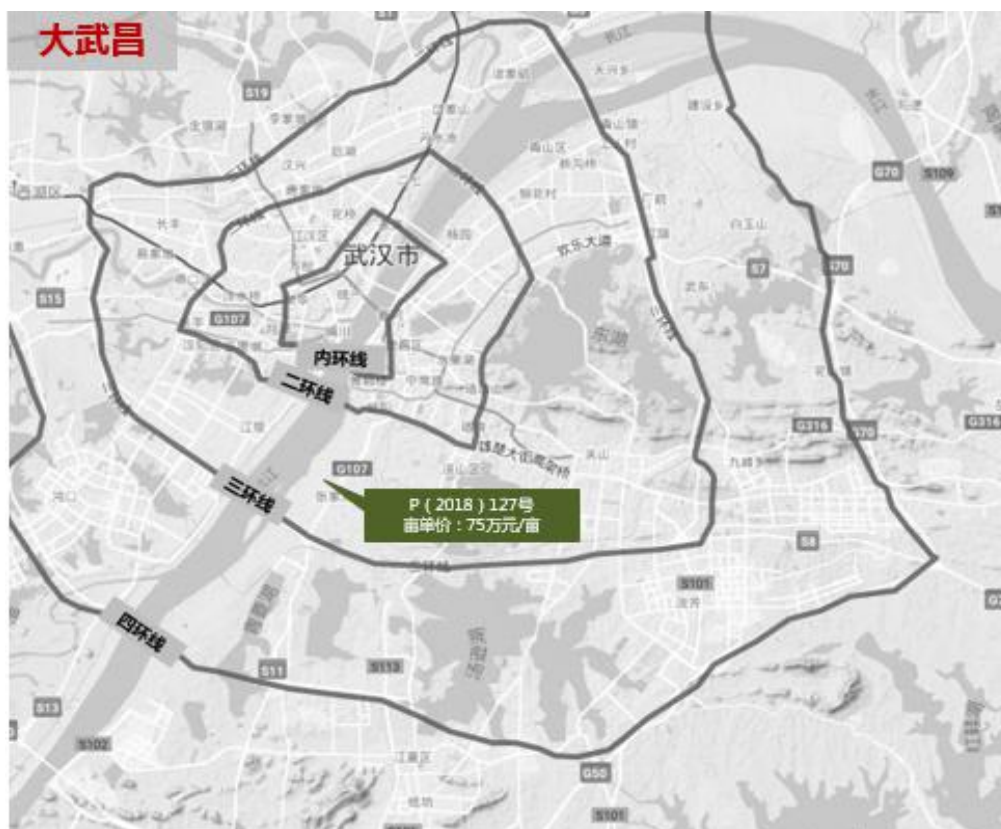
成交价格分析：11月武汉市土地市场共成交19宗地块，除位于蔡甸区的P(2018)128

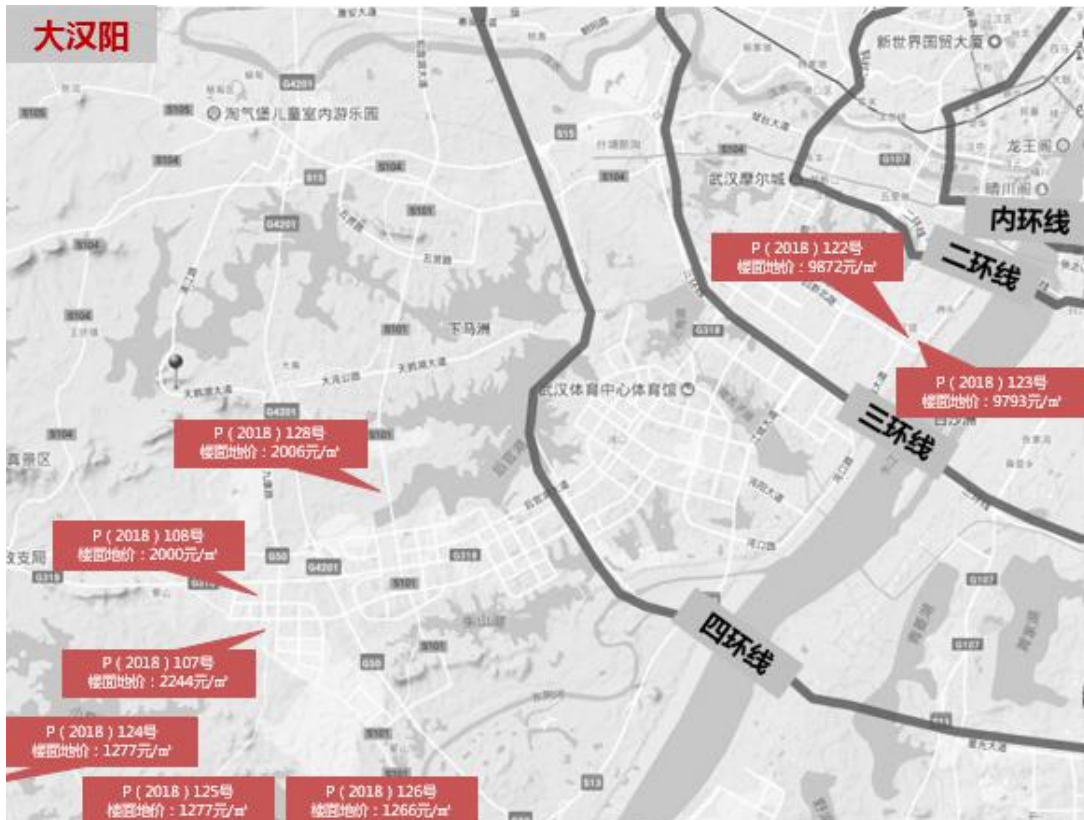
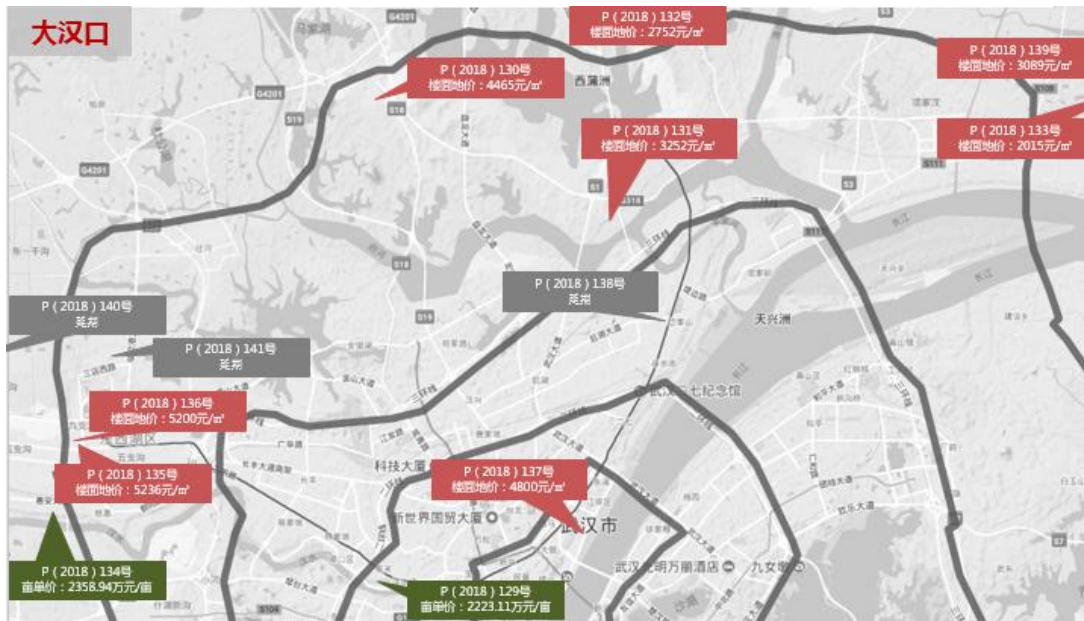
号地块为公开招标未设置起始价外，其余 18 宗地块中 6 宗地块溢价成交，溢价地块占比为 33.33%。6 宗溢价地块中，溢价率低于 15%的共 4 宗，占总溢价地块的 66.67%，均为住宅用地；溢价率高于 15%的地块共 2 宗，占总溢价地块的 33.33%，均为商服（加油加气）用地。除商服（加油加气站）用地外，武汉市溢价地块溢价率整体较低。

地块编号	土地位置	区县	土地用途	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	容积率	竞得方	起始价	成交价(万元)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率
P (2018) 107号	蔡甸区泰山街九康大道与常禄大街交汇处以西	蔡甸区	住宅	66767	180270	2.7	光明房地产集团股份有限公司	36055	40455	2244	12.20%
P (2018) 122号	汉阳新五里地区(国博E6地块)	汉阳区	住宅	44053	189200	4.29	平安	170280	186780	9872	9.69%
P (2018) 123号	汉阳新五里地区(国博E7地块)	汉阳区	住宅	60243	258800	4.3	电建地产	232920	253420	9792	8.80%
P (2018) 129号	硚口区解放大道铁路桥路	硚口区	商服(加油加气站)	3774	500	0.13	中海油销售湖北有限公司	8785	12585		43.26%
P (2018) 134号	东西湖区惠安大道以北、新城十三路以东	东西湖区	商服(加油加气站)	3057.87	1223	0.4	中国石油销售有限公司湖北武汉石油分公司	740	10820		1362.16
P (2018) 135号	东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	东西湖区	住宅	47314.37	141943	3	中国葛洲坝集团房地产开发有限公司	73820	74320	5236	0.68%

## 11 月成交地块分布图

11 月土地成交中，远城区成交地块较多，共成交了 14 宗地块，蔡甸区、东西湖区、汉南区、黄陂区均成交了 3 宗地块，新洲区成交了 2 宗地块；主城区共成交了 5 宗地块，其中汉阳区成交地块最多，共成交 2 宗地块。





注：绿色为非经营性用地，红色为经营性用地，灰色为延期地块。

## 成交地块分析

### ■ 电建地产首进汉阳滨江，平安二度进入汉阳滨江

11月16日，位于汉阳区P(2018)122号、P(2018)123号地块均以溢价成交，其中P(2018)122号地块溢价率为9.69%，P(2018)123号地块溢价率为8.80%，



汉阳滨江区成为 11 月土拍市场中最火地区。

P (2018) 122 号、P (2018) 123 号地块均属于汉阳滨江国博板块，临近汉阳滨江新港长江城。“新港长江城”项目用地范围包括：拦江大道、向阳东路至两湖路、杨泗路等城市道路与长江合围成的“工”字形区域，规划用地面积约 300 亩，由“一区、一轴、两片”规划构成，其建设突出长江文化展示、港埠文化体验、旅游休闲娱乐三大核心功能，将建设长江博物馆、水上船舰展示中心、长江淡水科技馆、船员俱乐部、游艇渔人码头等，打造集居住、文化、休闲、旅游等功能区。



近三年，汉阳滨江区共出让 4 宗地块，上宗地块出让追溯到 2016 年 P(2016)118 号地块，由平安竞得，楼面地价 13588 元 / m<sup>2</sup>，溢价率 65%。P (2016) 118 号地块由 F、G、J、K 四宗地块组成，由中建、越秀、金茂、龙湖联合开发。2016 年出让的另外一宗地块为 P(2016)064 号，2016 年创下武汉市单价地王的地位，由碧桂园竞得，楼面地价为 20017 元/m<sup>2</sup>。



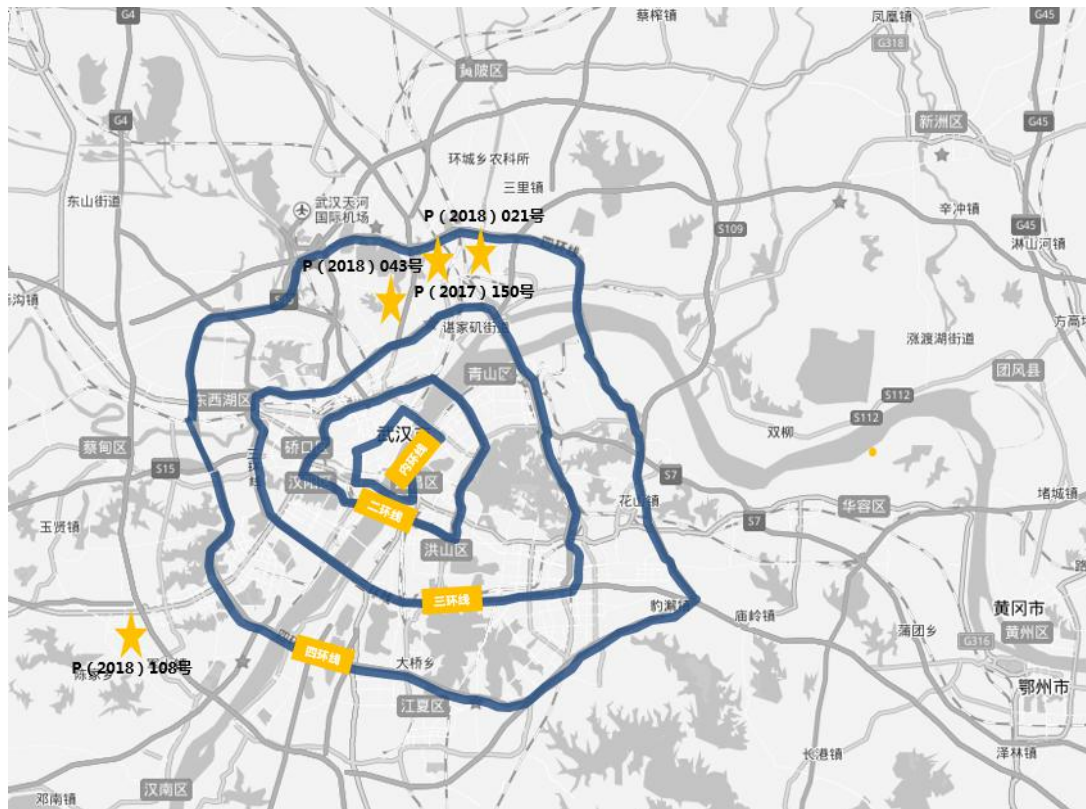
汉阳滨江区域房价为 15000 元/m<sup>2</sup>-29000 元/m<sup>2</sup>，从入市产品分析，汉阳滨江区域大部分楼盘均以精装修入市，精装修价格为 2300-3000 元/m<sup>2</sup>。



## ■ 继卓尔之后，蔡甸城投竞得蔡甸区安居房地块

2018年11月30日，武汉市蔡甸区城投房地产发展有限公司竞得蔡甸区P(2018)108号地块，该地块特殊要求为：①该地块建筑总面积的30%用作大学生安居房；②销售价格须低于该区域同品质住宅房屋市场备案价20%；③根据《关于加强大学生安居保障的实施意见（试行）》（武办发[2017]25号文件），销售对象为留蔡甸创业就业的大学毕业生，房型和其他要求按照上述规定实施。

截止目前，武汉市共公开出让4宗大学生安居房地块，其中3宗位于黄陂区，1宗在蔡甸区，前三宗地块均被卓尔竞得。



P(2018)108号地块周边目前可参考楼盘仅颐禾郡以精装在售，该楼盘均价为7500元/m<sup>2</sup>（含装修2000元/m<sup>2</sup>）。

