

# 武汉市2018年5月 房地产市场监测报告

永业行咨询 地产顾问事业部

2018年6月

武汉长江二桥

# 目录

**Part 1**

**土地市场**

**Part 2**

**房地产市场**

**Part 3**

**政策资讯**

# 1 | 土地市场

# 5月土拍总览



2018年5月，武汉市公开出让4宗地块，主要集中在光谷中心城区域，均采用现场挂牌的方式出让，其中3宗以底价成交。

- 区域分布：4宗出让地块中，1宗位于洪山区，其余3宗位于东湖高新区。
- 用地性质：两宗纯商服用地位于东湖高新区，洪山区与东湖高新区各有1宗住宅、商服混合用地。
- 限制条件：P（2018）031号与P（2018）034号地块设置了最高限价，且要求竞配公共租赁住房。

区域	地块编号	竞得方	土地位置	用地性质	出让方式	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	起始价	指导价	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	成交规则
洪山区	P（2018）031号	武汉鑫合利房地产开发有限公司	洪山区狮子山街珞狮路310号	住宅、商服混合	现场挂牌	15200	45600	3	32200	48300	32600	7149	先竞后评 (竞配建租赁住房)
东湖高新区	P（2018）032号	武汉华楚立科技有限公司	东湖新技术开发区高新大道以北、高科园路以东	商服	现场挂牌	18723	56169	3	8726	/	8726	1554	价高者得
东湖高新区	P（2018）033号	武汉同信益置业有限公司	东湖新技术开发区高新二路以北、光谷四路以西	商服	现场挂牌	61459	61459	1	12280	/	12280	1998	价高者得
东湖高新区	P（2018）034号	武汉尚龙置业有限公司	东湖新技术开发区神墩三路以南、光谷五路以西、高新二路以北、豹溪路以东	住宅、商服混合	现场挂牌	100756	494801	1.5-13.4	122818	245636	122818	2482	先竞后评 (竞配建公益设施 竞配建公共租赁住房)
合计						196139	658029.62				176424		



# 5月成交地块分布图

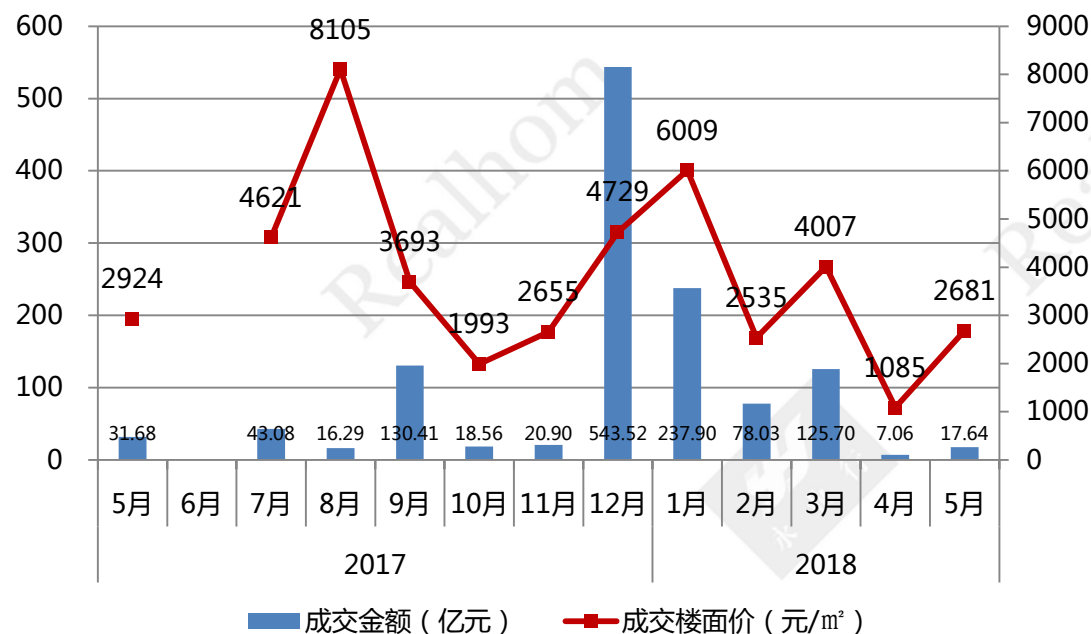
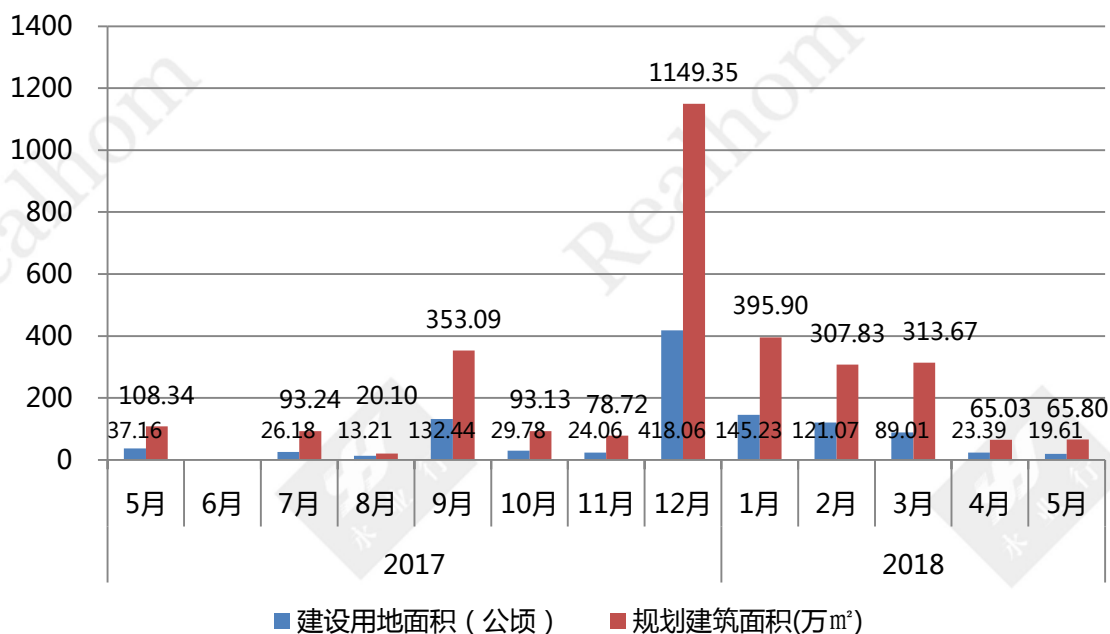


# 整体分析



2018年5月，武汉市土地市场共成交土地面积为19.61公顷，成交总价为17.64亿元，交易量呈现连续下跌趋势。

- 成交规模：武汉市土地成交面积19.61公顷，环比减少16.15%，同比减少47.22%；成交规划建筑面积共计65.8万m<sup>2</sup>，与上月基本持平，同比下降39.26%；5月成交金额达17.64亿元，环比增长149.96%，同比减少44.32%。
- 成交价格：5月成交地块多位于东湖高新，成交楼面均价有所提升，成交楼面均价为2681元/m<sup>2</sup>。



# 成交地块分析

**P ( 2018 ) 031号：历经撤牌及挂牌风波，最终由武汉鑫合利公司以3.26亿元竞得，成交楼面价为7149元/m<sup>2</sup>，规划包含71套还建房。**

- **此前遭遇两次撤牌**：3月19日地块因“竞买现场存在不正常现象”撤牌；5月18日因“竞买现场存在影响秩序的异常现象”而暂停挂牌出让；5月30日再次恢复挂牌。最终由武汉鑫合利房地产开发有限公司以3.26亿元竞得，成交楼面价为7149元/m<sup>2</sup>。
- **宗地条件**：该地块位于洪山区南湖板块，占地面积为1.52公顷，土地用途为住宅、商服混合用地，容积率为3.0，建筑密度为20%，起始价为3.22亿元，起始楼面价为7061元/m<sup>2</sup>，指导出让最高价为48300万元；周边配套成熟，居住氛围浓厚。
- **竞拍条件**：该地块采用先竞价后竞配建租赁住房的方式竞拍；该项目列入全市“三旧”改造计划，项目建成后，洪山区土地整理储备中心按照16197元/m<sup>2</sup>的价格回购71套共计总建筑面积6969.66m<sup>2</sup>住宅用于还建安置；除此之外，该地块需采用装配式方式进行建造。

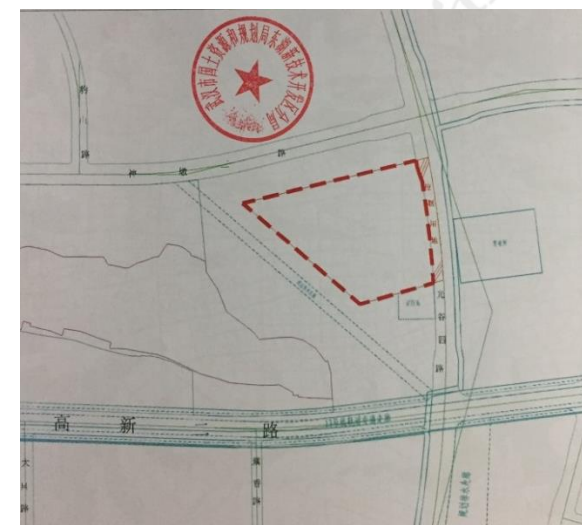
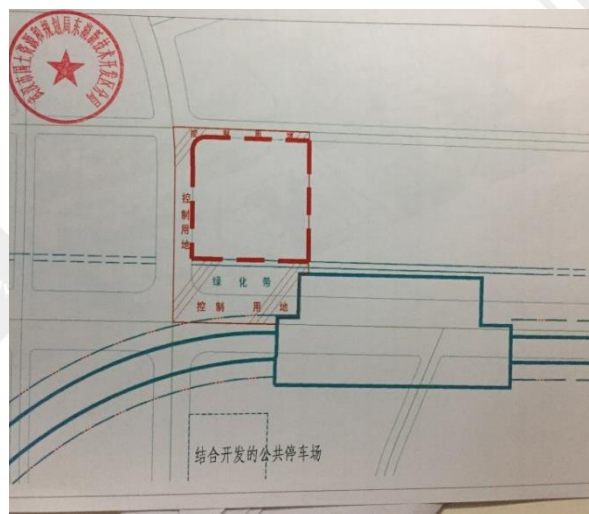




# 成交地块分析

**P ( 2018 ) 032、033号：地块为纯商服地块，位于光谷中心城核心区，建成后将成为国家信息光电子创新中心的产业配套。**

	P ( 2018 ) 032号	P ( 2018 ) 033号
<b>宗地条件</b>	东湖新技术开发区高新大道以北、高科园路以东；地块外形整齐规则，占地面积为1.87公顷，土地用途为纯商服混合用地，容积率为3，起始价为8726万元，起始楼面价为1554元/m <sup>2</sup> ，未设指导价；	该地块位于东湖新技术开发区高新二路以北、光谷四路以西，占地面积为6.15公顷，土地用途为纯商服用地，容积率为1，建筑密度为45%，起始价为1.228亿元，起始楼面价为1998元/m <sup>2</sup> ，未设指导价。
<b>竞拍条件</b>	1. 宗地用于规划建设企业总部或区域总部，其中39320m <sup>2</sup> 需由竞得人自持经营； 2. 需引入不少于1家高新技术企业总部或区域总部入驻经营	1. 宗地块须建设建筑面积不少于15000m <sup>2</sup> 的休闲度假酒店和一个建筑面积不少于3000m <sup>2</sup> 的配套商务会议中心，并由竞得人全部自持自主经营； 2. 需引入不少于8家高新技术企业入驻。
<b>竞拍结果</b>	武汉华楚立科技有限公司以底价8726万元竞得	武汉同信益置业有限公司以底价12280万元竞得





# 成交地块分析



**P ( 2018 ) 034号：龙湖联手京文以12.28亿元拿下该地块，楼面价2482元/m<sup>2</sup>，将再为区域内添置新高楼。**

- 宗地条件：**该地块位于东湖新技术开发区神墩三路以南、光谷五路以西、高新二路以北、豹溪路以东，占地面积为10.07公顷，该宗地由7块地块组成：

	规划净用地面积	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度
A地块	22528.64m <sup>2</sup>	居住用地	不大于3.5	不大于35%	150米
B地块	7863.94m <sup>2</sup>	商务用地	不大于1.5	不大于60%	60米
C地块	7776.54m <sup>2</sup>	商务用地	不大于13.4	不大于60%	250米
D地块	7713.06m <sup>2</sup>	商务用地	不大于7.3	不大于60%	180米
E地块	7484.30m <sup>2</sup>	商务用地	不大于4.6	不大于60%	120米
F地块	15050.63m <sup>2</sup>	居住用地	不大于3.8	不大于35%	120米
G地块	32339.23m <sup>2</sup>	商业综合体、商务办公	不大于4.7	不大于60%	150米

## 竞拍条件：

- 须在宗地范围内建设一座建筑面积不低于10万m<sup>2</sup>的购物中心，且该购物中心建成后10年内不得分割或整体销售；
- 要求引入2017年度福布斯亚洲最佳50强上市公司在本项目经营购物中心；
- 要求引入不少于1家（含1家）由中国证券监督管理委员会核准的可开展基金销售业务的基金销售机构全国总部入驻经营；
- 要求引入不少于1家（含1家）证券投资咨询机构区域总部入驻经营，该引入企业获得由中国证券监督管理委员会核发的证券投资咨询业务资格证书且为新三板上市公司；
- 竞买人须承诺引入不少于1家（含1家）在近两年（2016、2017年度）曾获得由中国互联网协会及工业和信息化部信息中心评定的《中国互联网百强企业》区域总部入驻经营。

数据来自：<http://gtghj.wuhan.gov.cn/pc-315-136671.html>，<http://www.whtdsc.com/cjxx/index.jhtml>







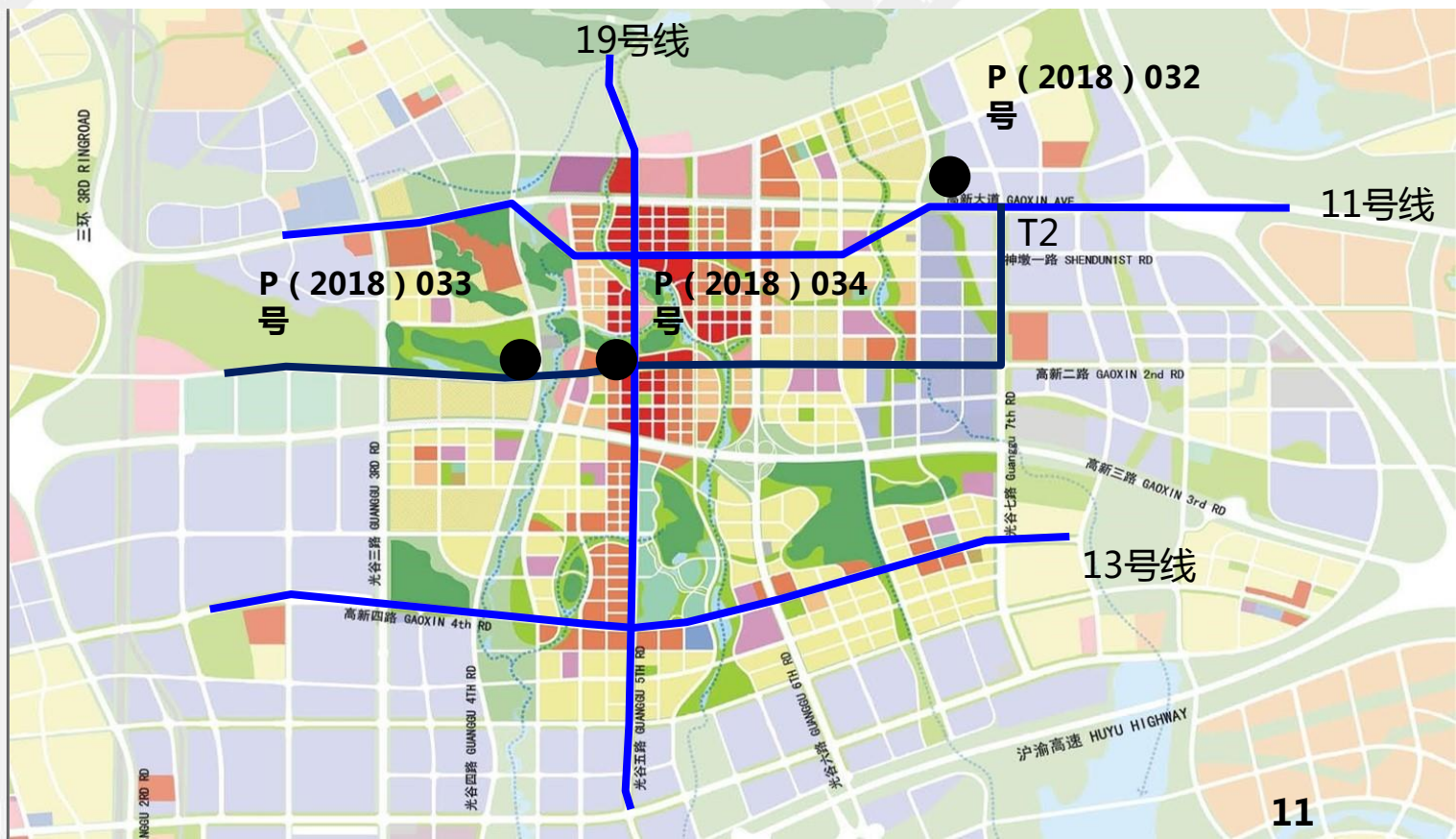


# 光谷中心城专题分析

光谷中心城属于武汉东湖高新技术开发区，规划为东湖高位未来核心区域，总用地面积36.15km<sup>2</sup>，由美国SOM公司规划设计，重点引进“金融机构、企业总部、商务办公、商业娱乐、高档居住”，打造高科技商务中心，力争成为今后全省乃至中部区域科技创新企业（总部）的聚集区。本次成交的3宗地块均位于光谷中心城核心区域。



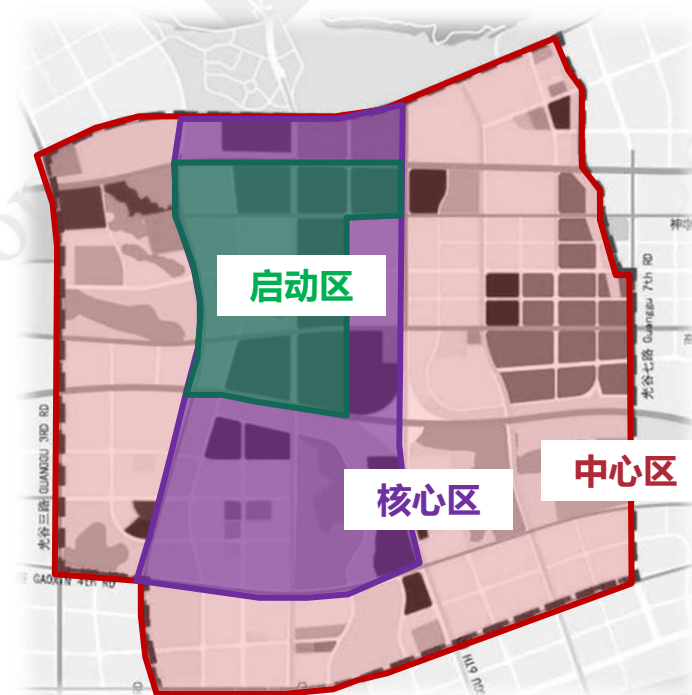
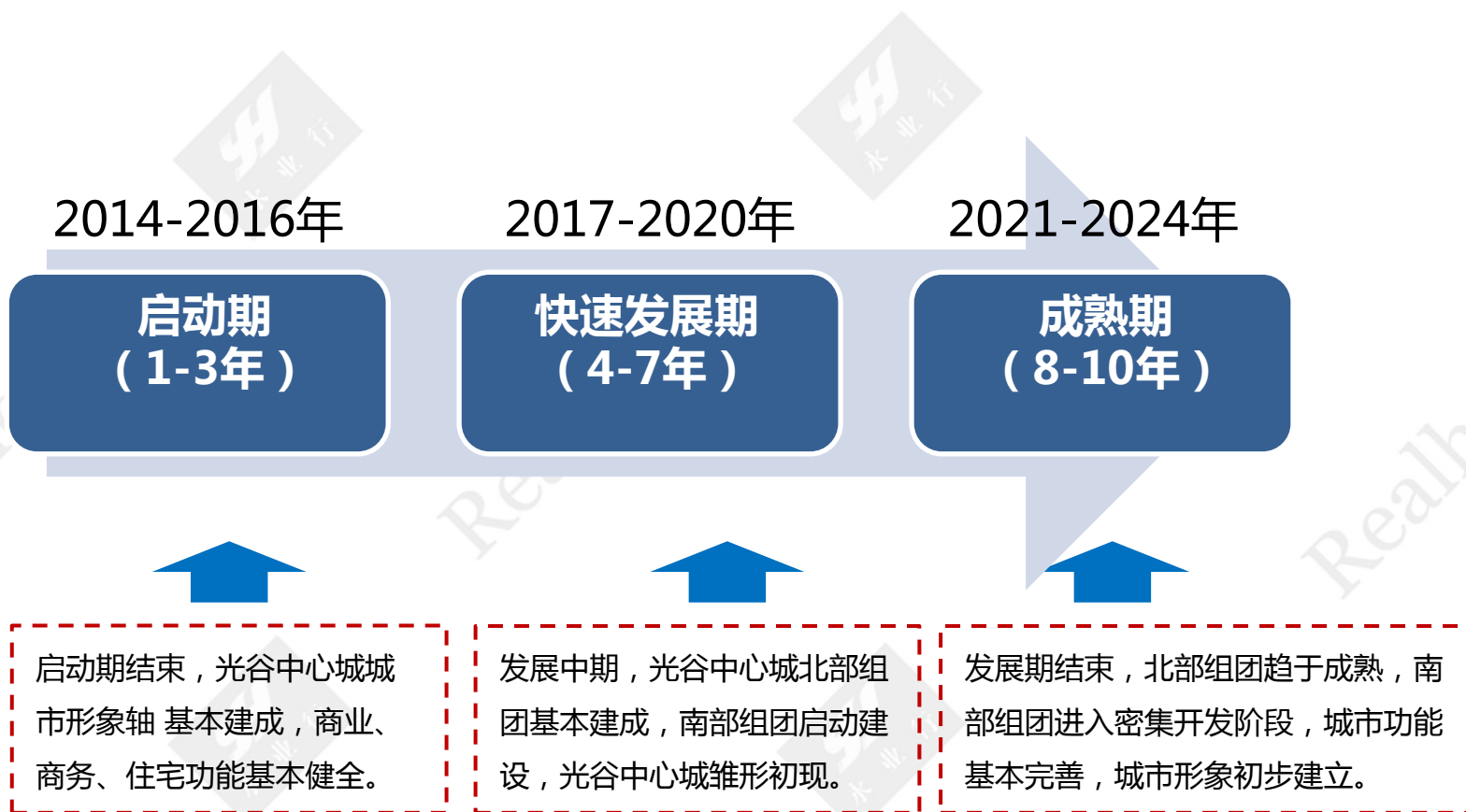
武汉环线走向示意图





# 光谷中心城概况

光谷中心城发展目标——“3年成聚、5年成邑、7年成城”。



# 光谷中心城概况



中心城开发分四个阶段，商业核心区与住宅区同步开发，同步成熟，由北向南。

核心区开发计划

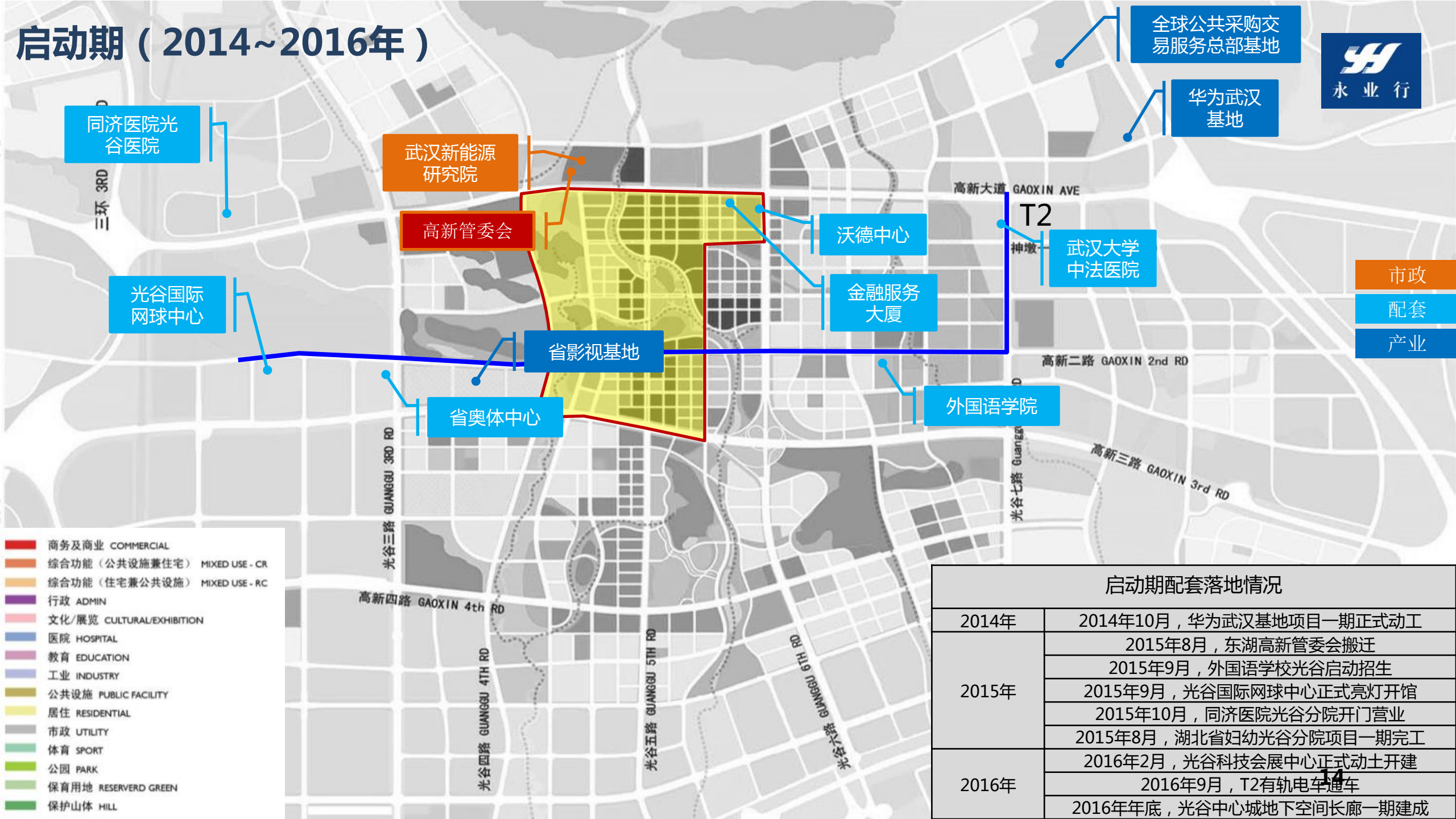


居住区开发计划



发展阶段	核心区开发计划	居住区开发计划
阶段一 (2014-2015年)	启动北核心区总部经济区，借助主干道的交通及展示作用，主要面向总部企业供地。	在已有项目的基础上，推出北部与中部的刚需住宅用地，吸引居住人口聚集
阶段二 (2015-2017年)	启动北核心区神墩一路以北地块的商贸区，主要面向品牌开发商供地。 启动中核心区高新二路两侧，主要面向智慧型企业供地。	借助WTA辐射力以及第二阶段住宅出让，推出西南部的精品居住与生态居住用地
阶段三 (2018-2020年)	启动中核心区高价值的商务商业区域供地	随着南核心区的供地，推出东南部的精品住宅与生态住宅用地
阶段四 (2020-2024年)	启动南核心区供地。	在中心城商务商业基本成熟之后，推出核心区域景观用地，实现住宅用地高溢价

# 启动期 (2014~2016年)



全球公共采购交易服务总部基地

华为武汉基地

同济医院光谷医院

武汉新能源研究院

高新管委会

沃德中心

武汉大学中法医院

光谷国际网球中心

金融服务大厦

市政  
配套  
产业

省影视基地

省奥体中心

外国语学院

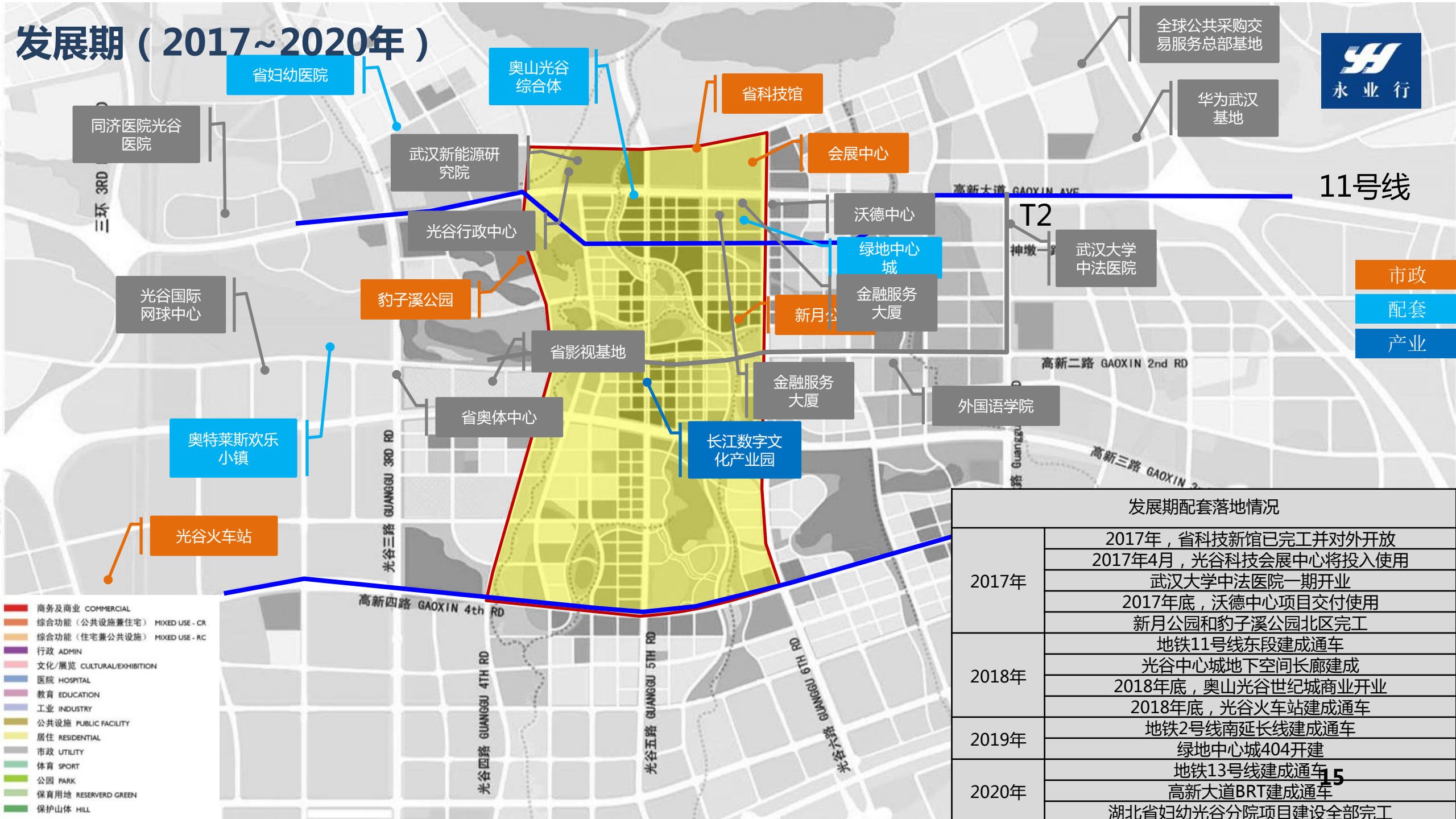
- 商务及商业 COMMERCIAL
- 综合功能 (公共设施兼住宅) MIXED USE - CR
- 综合功能 (住宅兼公共设施) MIXED USE - RC
- 行政 ADMIN
- 文化/展览 CULTURAL/EXHIBITION
- 医院 HOSPITAL
- 教育 EDUCATION
- 工业 INDUSTRY
- 公共设施 PUBLIC FACILITY
- 居住 RESIDENTIAL
- 市政 UTILITY
- 体育 SPORT
- 公园 PARK
- 保育用地 RESERVEVD GREEN
- 保护山体 HILL

启动期配套落地情况

2014年	2014年10月, 华为武汉基地项目一期正式动工
2015年	2015年8月, 东湖高新管委会搬迁
	2015年9月, 外国语学校光谷启动招生
	2015年9月, 光谷国际网球中心正式亮灯开馆
	2015年10月, 同济医院光谷分院开门营业
2016年	2015年8月, 湖北省妇幼光谷分院项目一期完工
	2016年2月, 光谷科技会展中心正式动土开建
	2016年9月, T2有轨电车通车
	2016年年底, 光谷中心城地下空间长廊一期建成



# 发展期 (2017~2020年)

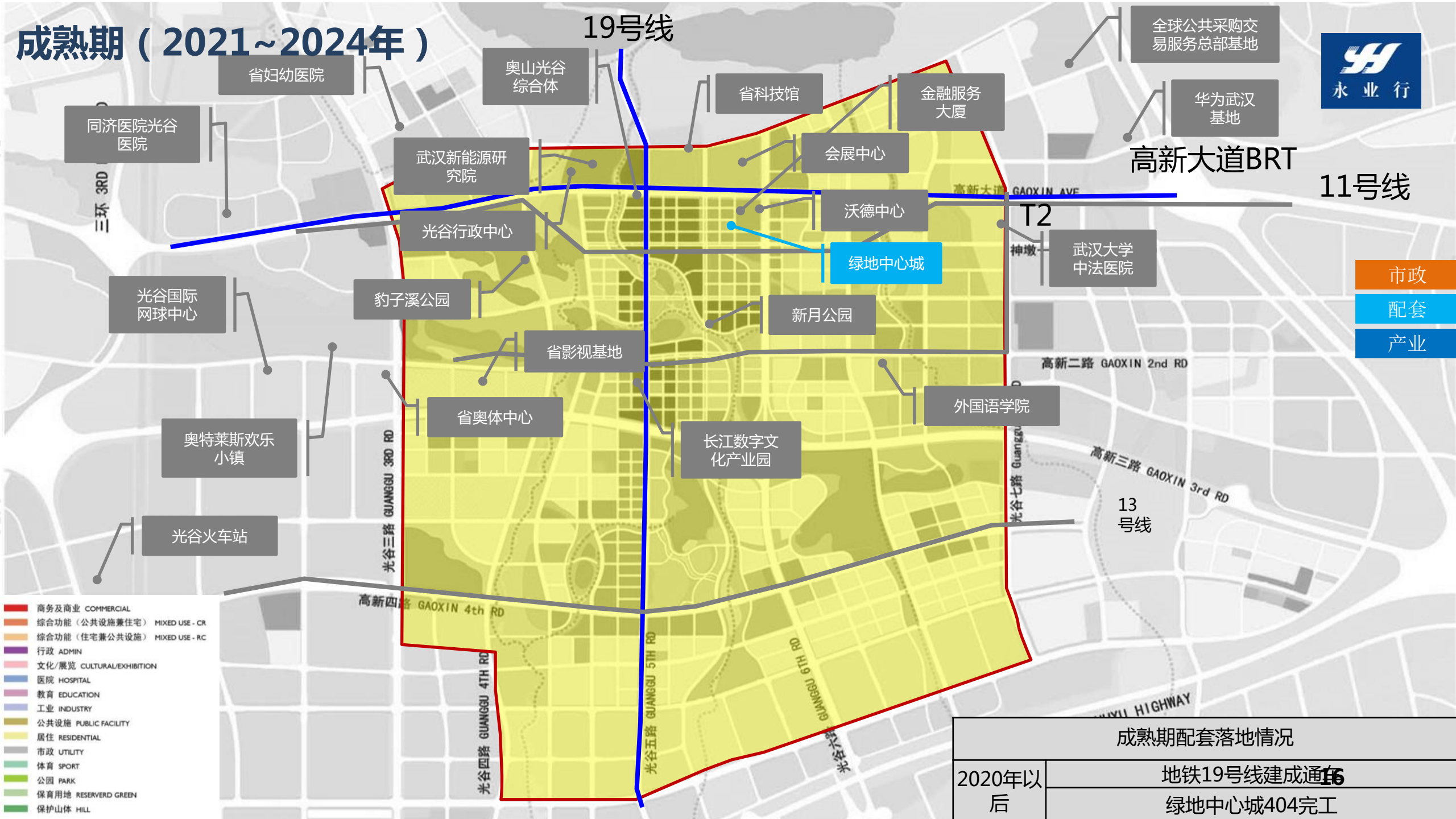


11号线

- 市政
- 配套
- 产业

发展期配套落地情况	
2017年	2017年, 省科技馆已完工并对外开放
	2017年4月, 光谷科技会展中心将投入使用
	武汉大学中法医院一期开业
2018年	2017年底, 沃德中心项目交付使用
	新月公园和豹子溪公园北区完工
	地铁11号线东段建成通车
2019年	光谷中心城地下空间长廊建成
	2018年底, 奥山光谷世纪城商业开业
	2018年底, 光谷火车站建成通车
2020年	地铁2号线南延长线建成通车
	绿地中心城404开建
	地铁13号线建成通车
15 高新大道BRT建成通车	
湖北省妇幼光谷分院项目建设全部完工	

# 成熟期 (2021~2024年)



- 商务及商业 COMMERCIAL
- 综合功能 (公共设施兼住宅) MIXED USE - CR
- 综合功能 (住宅兼公共设施) MIXED USE - RC
- 行政 ADMIN
- 文化/展览 CULTURAL/EXHIBITION
- 医院 HOSPITAL
- 教育 EDUCATION
- 工业 INDUSTRY
- 公共设施 PUBLIC FACILITY
- 居住 RESIDENTIAL
- 市政 UTILITY
- 体育 SPORT
- 公园 PARK
- 保育用地 RESERVD GREEN
- 保护山体 HILL

成熟期配套落地情况	
2020年以后	地铁19号线建成通车
	绿地中心城404完工

# 6月土拍预告



2018年6月，武汉市计划推出10宗地块，总供地面积约46.37万m<sup>2</sup>，规划建筑面积106.95万m<sup>2</sup>，其中4宗地块设置出让指导价的同时要求竞配建公共租赁住房。

- 有7宗地块设置了出让指导价，均将采用先竞后评的方式确定竞得人，本次土拍新洲、黄陂等远城区为主。

地块编号	土地位置	用地性质	出让方式	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	揭牌日期	起始价	指导价	起始楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	揭牌日期	成交规则	备注
P ( 2018 ) 035号	新洲区汪集街汪集村、童畈村，汉施公路以东	住宅、商服混合	网上挂牌	77561.9	135000	1.0-1.75	2018/6/22	12800	19200	948	2018/6/22	先竞后评	竞配建房屋
P ( 2018 ) 036号	新洲区邾城街民防路以东、古城大道以西	住宅	网上挂牌	61398.49	171915	1.0-2.8	2018/6/22	39140	58710	2277	2018/6/22	先竞后评	竞配建房屋
P ( 2018 ) 037号	武汉经济技术开发区141R2地块	住宅	网上挂牌	51854.52	129636	2.5	2018/6/22	49003	97227	3780	2018/6/22	先竞后评	竞配建公共租赁住房
P ( 2018 ) 038号	江夏区庙山办事处邬树村	商服	网上挂牌	12998.2	38994.6	1.0-3.0	2018/6/22	5660	/	1451	2018/6/22	价高者得	
P ( 2018 ) 039号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	住宅	网上挂牌	67465.67	141678	1.0-2.1	2018/6/22	43220	85390	3051	2018/6/22	先竞后评	竞配建公共租赁住房
P ( 2018 ) 040号	黄陂区盘龙城经济开发区兴龙路以北，宋家岗东路以东	住宅	网上挂牌	53595.09	96471	1.0-1.8	2018/6/22	48250	58140	5002	2018/6/22	先竞后评	竞配建公共租赁住房
P ( 2018 ) 041号	黄陂区前川街木兰大道以东、百泰路以北	住宅	网上挂牌	4781.79	11954	1.0-2.5	2018/6/22	2250	4500	1882	2018/6/22	先竞后评	竞配建公共租赁住房
P ( 2018 ) 042号	青山区沿港路	商服	网上挂牌	5754	22440.6	3.9	2018/6/22	11250	/	5013	2018/6/22	价高者得	
P ( 2018 ) 043号	黄陂区盘龙城经济开发区冯民路以东、府河以北	住宅、商服混合	现场挂牌	82203.67	137101	1.0-2.5	2018/6/22	45400	82600	3311	2018/6/22	先竞后评	竞无偿移交配建住宅房屋
P ( 2018 ) 044号	汉阳区四新大道与汉城路交叉口东南角	商服	现场挂牌	46076	184304	4	2018/6/29	51610	/	2800	2018/6/29	价高者得	
合计				463689	1069494								



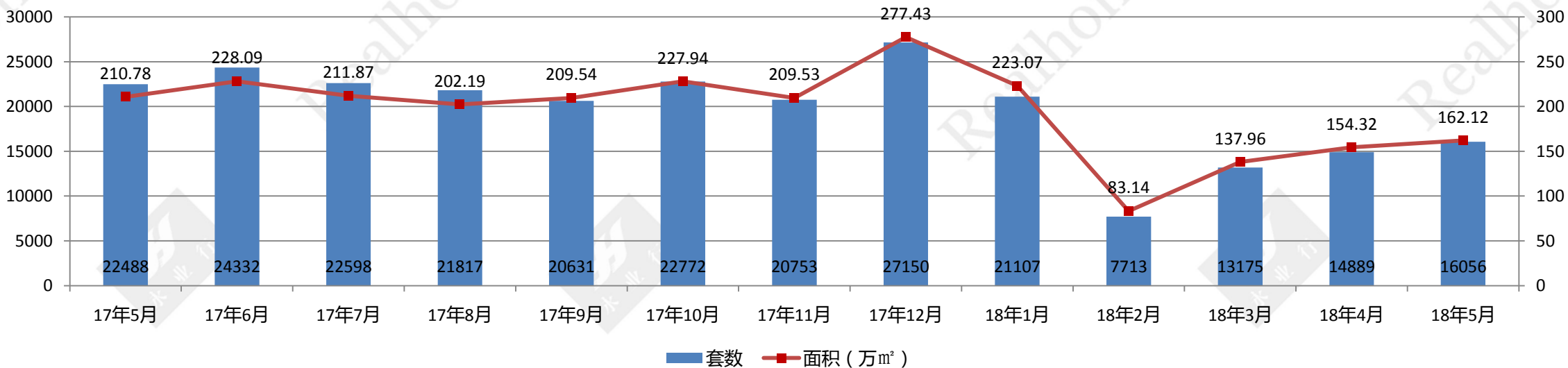
## 2 | 房地产市场

# 房地产整体市场——成交总量

武汉市房地产市场成交量连续四个月缓慢上涨，5月共成交约162.12万m<sup>2</sup>，但同比去年仍保持较低水平。

- 受房地产政策影响，从2018年2月到2018年5月，武汉市住宅整体成交面积低于2017年均值，5月房地产市场成交面积仅为162.12万m<sup>2</sup>，环比增长5.05%，同比下降23.09%。
- 武汉市房地产市场连续四个月呈现上升趋势，5月共销售16056套商品房，环比增长7.84%。

### 2017年5月—2018年5月武汉市房地产市场整体概况



数据说明：数据来源于武汉市房管局网站统计数据，包括住宅、商业、写字楼等物业。

数据来自：<http://gtghj.wuhan.gov.cn/pc-315-136671.html>，<http://www.whtdsc.com/cjxx/index.jhtml>

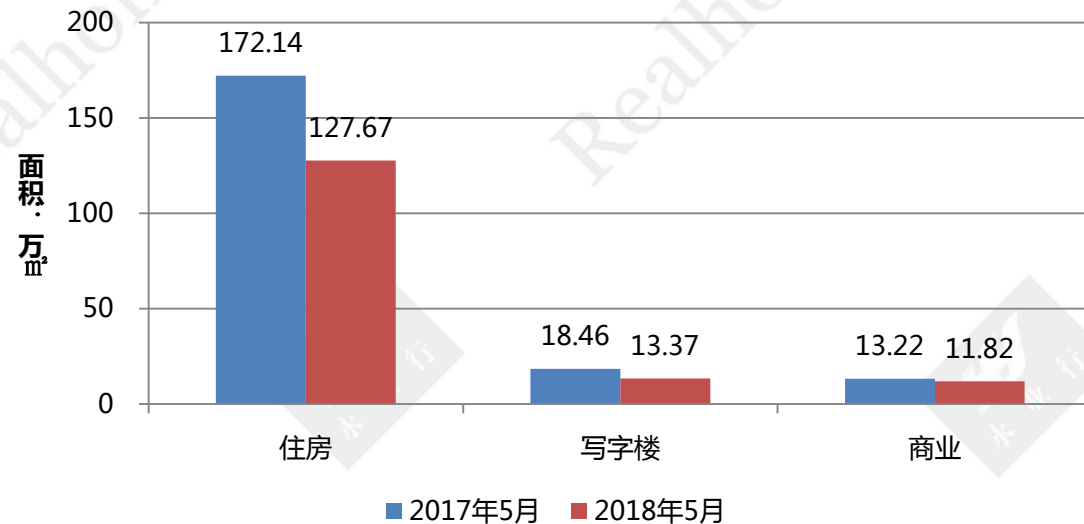
# 房地产整体市场——同比分析



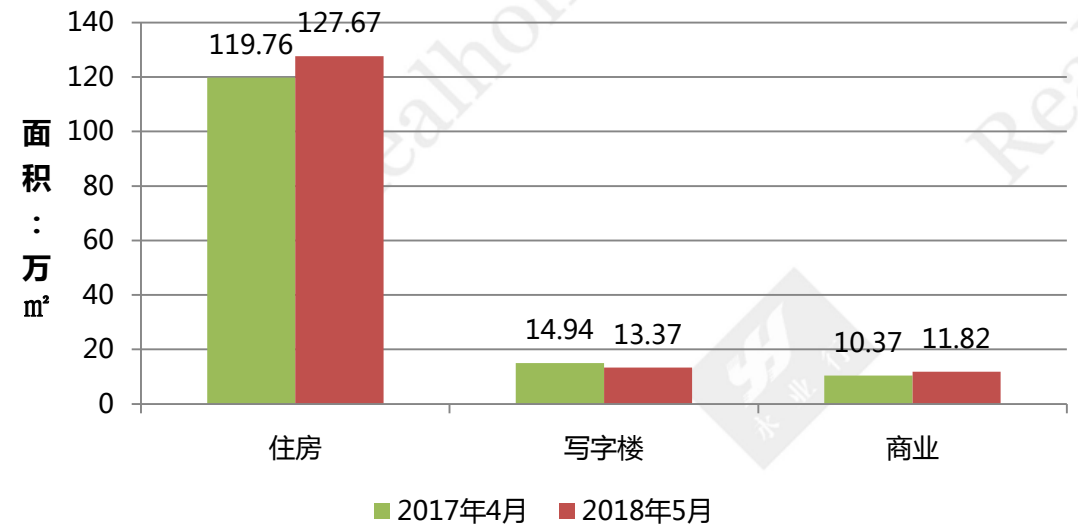
与2017年同期相比，2018年5月武汉市住宅、写字楼、商业成交量与去年同期相比均呈现大幅下降趋势，整体大幅下跌23.09%。

- 住房：2018年5月共成交127.67万 $m^2$ ，成交面积合计为127.67万 $m^2$ ，环比增长6.60%，与去年同期相比下降25.83%。
- 写字楼：2018年5月共成交13.37万 $m^2$ ，成交面积合计为13.37万 $m^2$ ，环比下降10.48%，与2017年同比下降27.55%。
- 商业：2018年5月共成交11.82万 $m^2$ ，成交面积合计为11.82万 $m^2$ ，环比下降13.98%，与2017年同比下降10.53%。

### 各类房屋成交面积同比情况



### 各类房屋成交面积环比情况



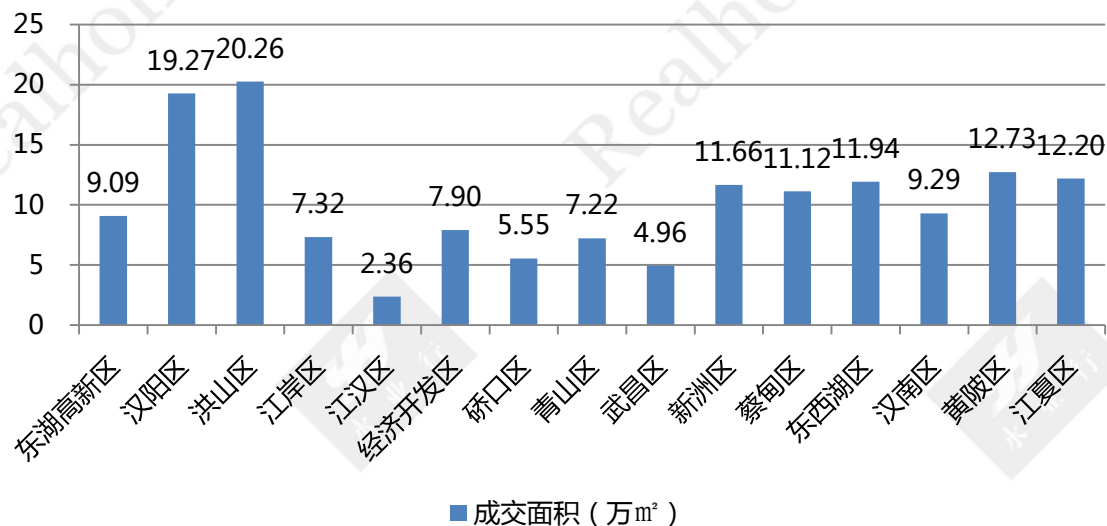


# 房地产整体市场——区域分析

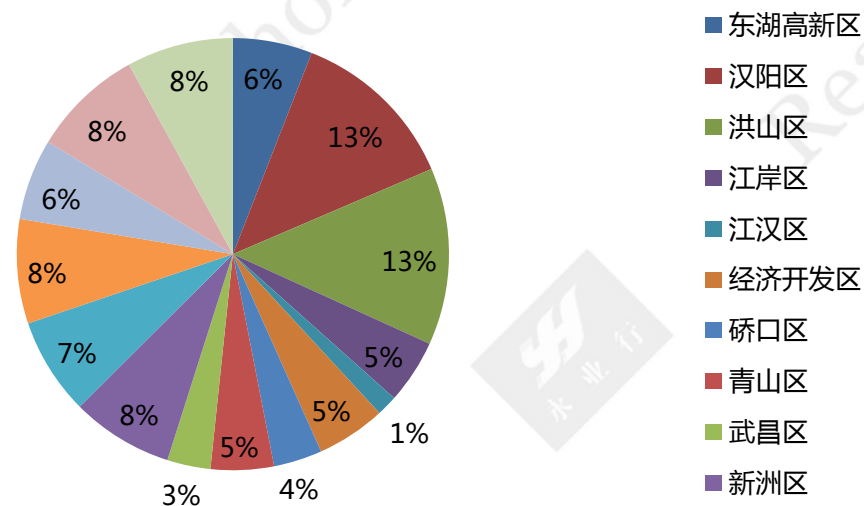
2018年5月洪山区和汉阳区商品房成交量最大；同时远城区持续发力，占据武汉房地产市场的半壁江山。

- 洪山区、汉阳区成交量位居武汉市前两位，成交面积分别为20.26万m<sup>2</sup>、19.27万m<sup>2</sup>，占武汉市房地产市场的13%；
- 远城区持续供应，新洲、蔡甸、东西湖、黄陂、江夏等远城区成交量均突破11万m<sup>2</sup>，武汉住宅市场向远城区转移趋势明显。

## 2018年5月各区商品房成交面积



## 2018年5月各区商品房成交面积占比



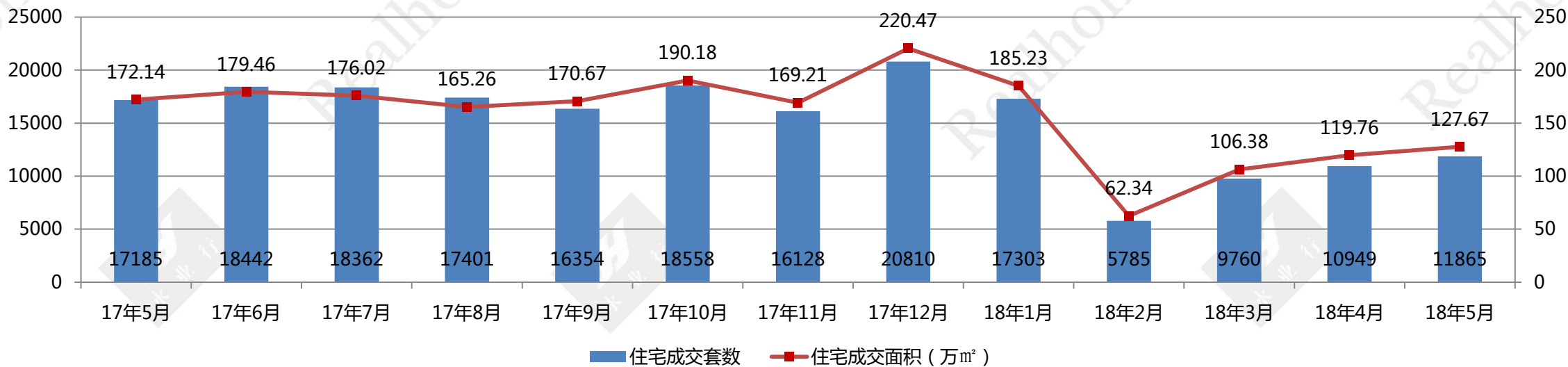
# 住宅市场——总体概况



武汉市住房市场成交量连续四个月上涨，但仍低于2017年平均水平。

- 2018年2月—2018年5月，连续4个月呈现上升趋势。5月共计成交11865套，面积总计127.67万m<sup>2</sup>。
- 2018年1-5月武汉市住宅成交均量远低于2017年均值，2018年5月与2017年5月相比，成交面积减少44.47万m<sup>2</sup>，同比大幅减少25.83%。

## 2017年5月—2018年5月武汉市住房市场整体概况

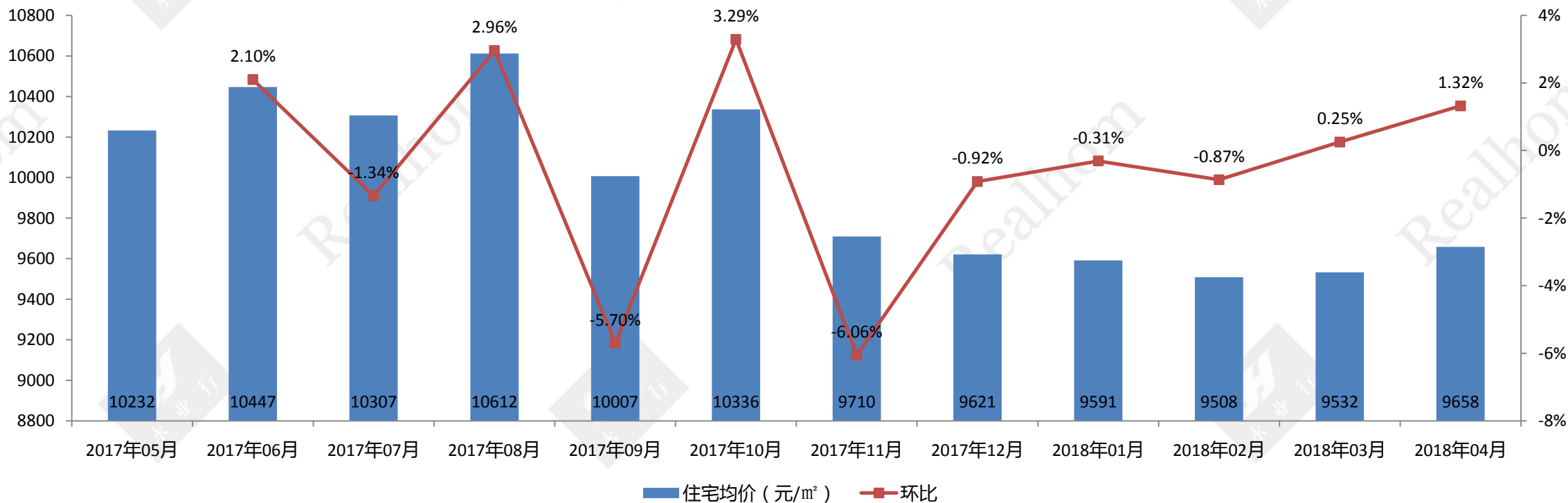


# 住宅市场——成交价格



2018年4月，武汉市住宅均价为9658元/m<sup>2</sup>，近6个月基本保持不变。

## 2017年5月-2018年4月武汉市住宅市场成交价格情况



数据来自：<http://gtghj.wuhan.gov.cn/pc-315-136671.html>，<http://www.whtdsc.com/cjxx/index.jhtml>

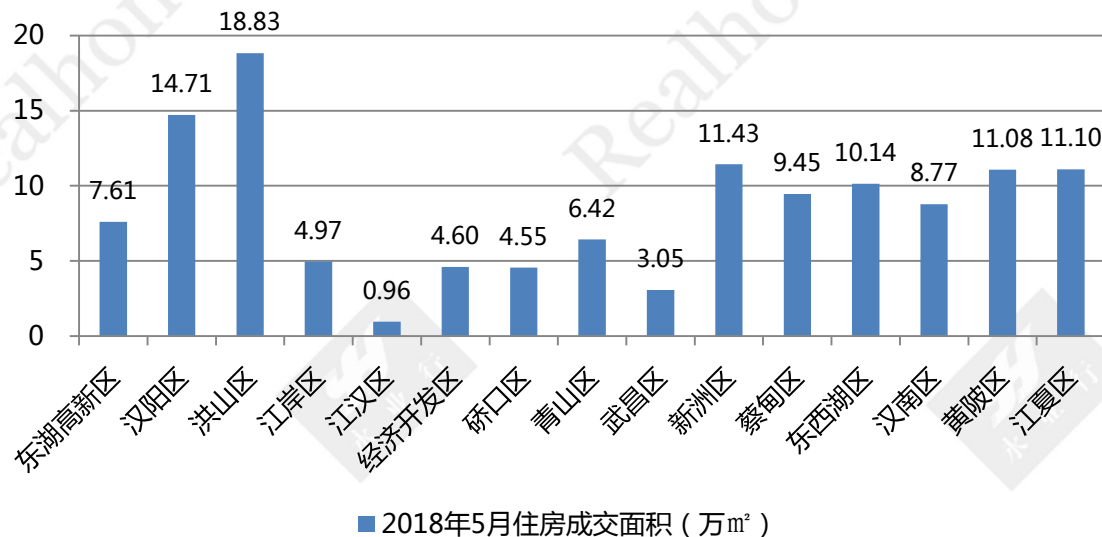


# 住宅市场——成交结构

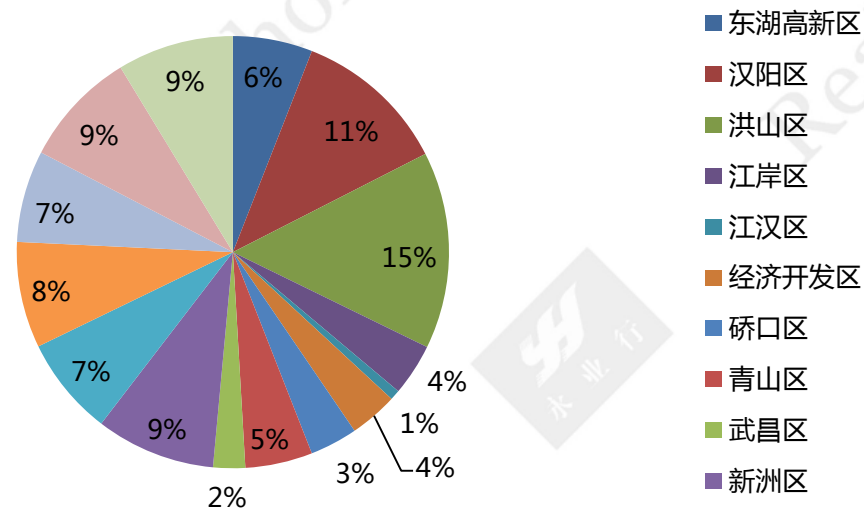
2018年5月住宅市场洪山区和汉阳区成交量最大，位列第一梯队。

- 洪山区住宅成交面积合计18.83万m<sup>2</sup>，占武汉市整体住宅市场15%，位居第一位；
- 汉阳区成交面积合计14.71万m<sup>2</sup>，占武汉市整体11%，位居第二。

### 2018年5月各区住宅成交面积



### 2018年5月各区住房成交面积占比



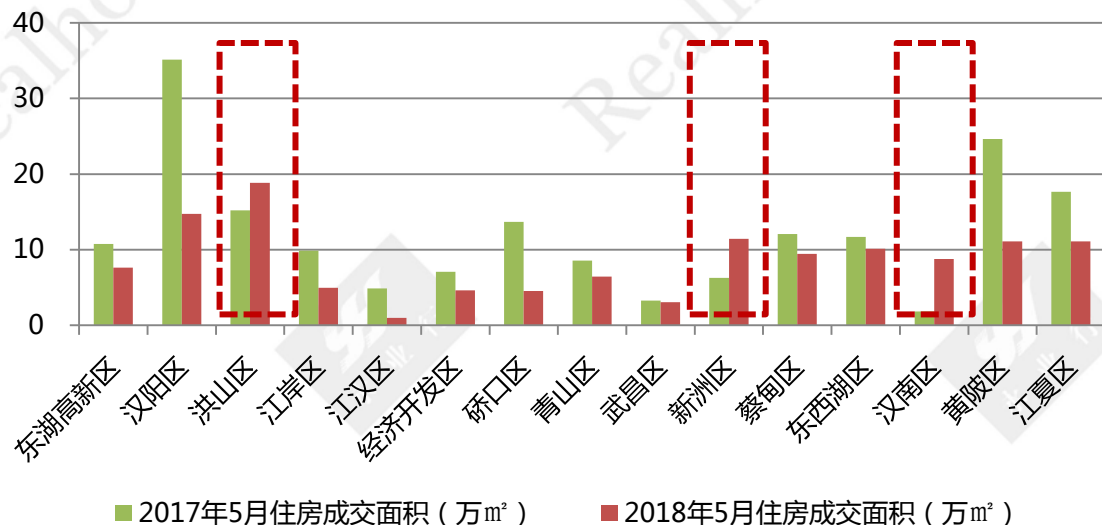
数据来自：<http://gtghj.wuhan.gov.cn/pc-315-136671.html>，<http://www.whtdsc.com/cjxx/index.jhtml>

# 住宅市场——成交结构

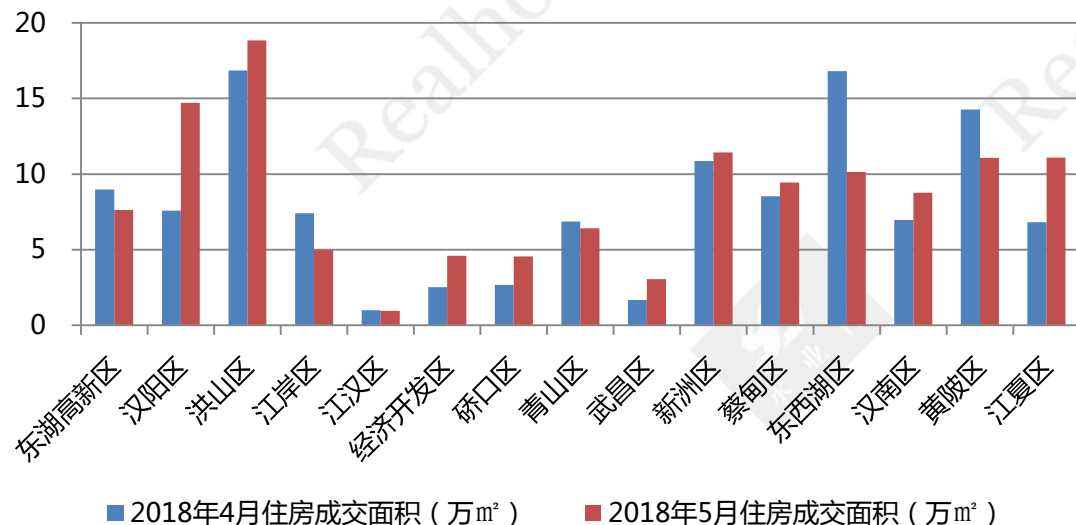
与去年同期相比，2018年5月武汉市仅洪山、新洲、汉南呈现增长趋势。

- 同比：与2017年5月相比，2018年5月，武汉市仅洪山区、新洲区、汉南区住宅市场同比呈现增长趋势，其中新洲、汉南分别大幅增长82.63%和382.8%；其他区域均呈现减少趋势，其中汉阳区、江汉区、硚口区、黄浦区下降幅度超过50%。
- 环比：东湖高新区、江岸区、江汉区、青山区、东西湖区和黄浦区环比下跌，其中，江岸区和东西湖区跌幅超过30%；其余各区环比均呈现增长趋势，其中汉阳区、经济开发区、硚口区、武昌区环比涨幅较大，均超过70%。

### 武汉市各区域住宅成交面积同比情况



### 武汉市各区域住宅成交面积环比情况



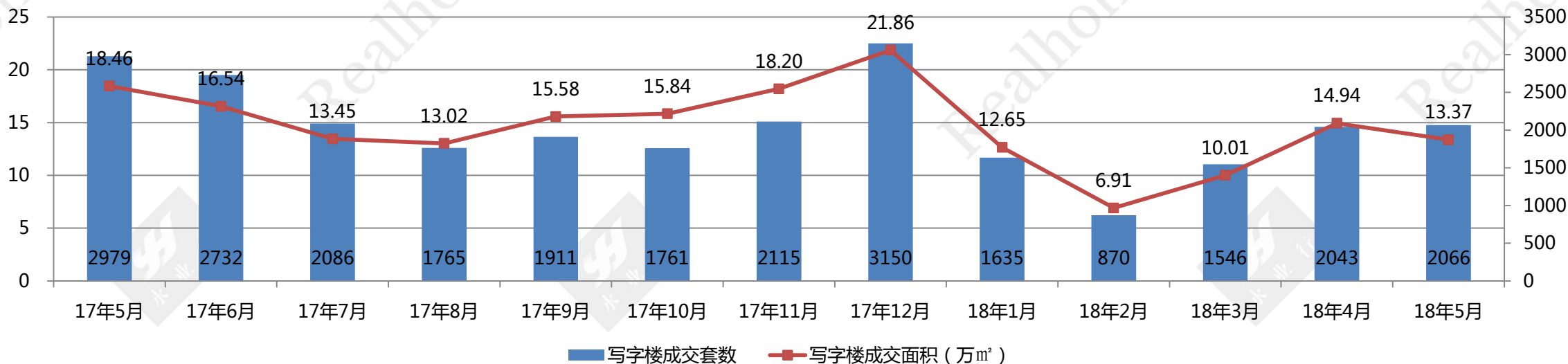
# 写字楼市场——整体概况



2017年5月至2018年5月，武汉市写字楼市场波动较大，2018年成交量明显低于2017年平均水平；2018年5月成交18.46万m<sup>2</sup>，同比下跌27.55%，环比下跌10.48%。

- 2017年5月—2018年5月，武汉市写字楼市场波动较大。受春节影响，2018年2月成交量到达最低值，仅成交6.91万m<sup>2</sup>，随后呈现连续上涨趋势，2018年4月成交面积总计14.94万m<sup>2</sup>，5月出现略微下降，成交面积共计13.37万m<sup>2</sup>，环比下降10.48%，低于上年度同期水平，同比大幅下降27.55%。

## 2017年5月-2018年5月武汉市写字楼市场整体概况





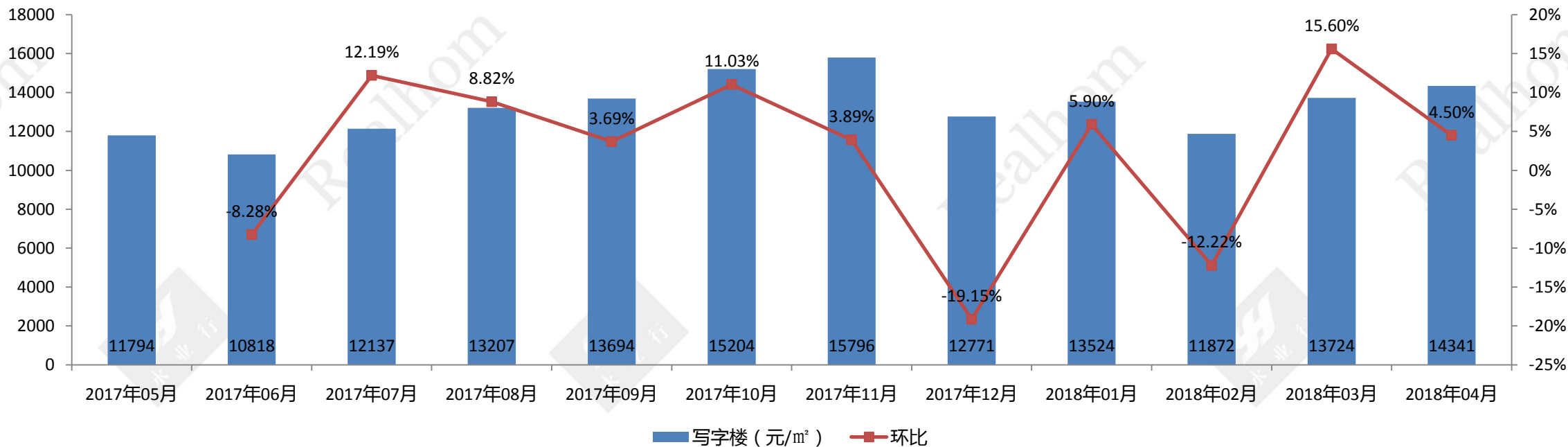
# 写字楼市场——成交价格



2018年4月，武汉市写字楼均价为14341元/m<sup>2</sup>，近一年来基本保持稳定。

- 2018年4月写字楼成交均价为14341元/m<sup>2</sup>，环比上涨约4.5%。

## 2017年5月-2018年4月武汉市写字楼市场成交价格情况

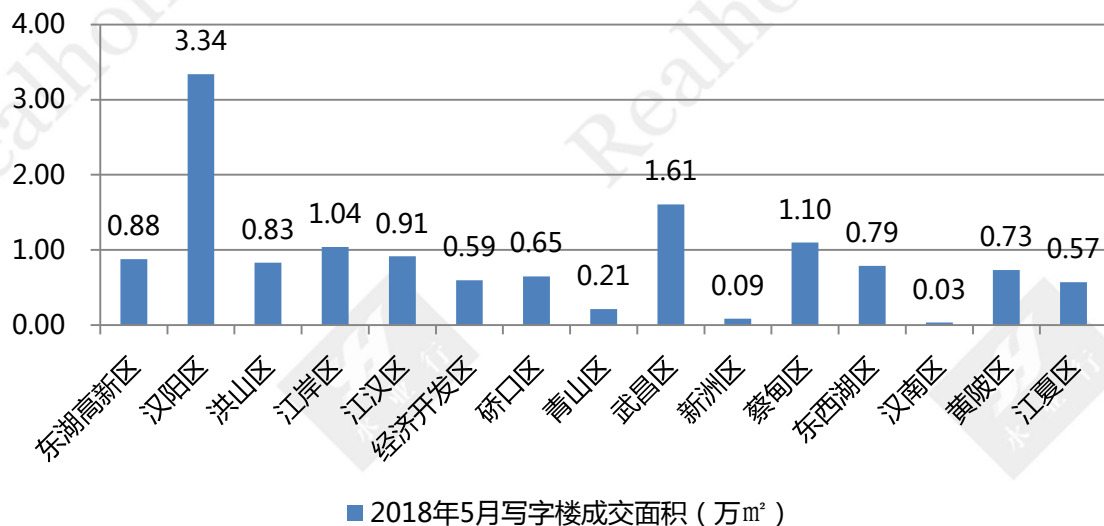


# 写字楼市场——成交结构

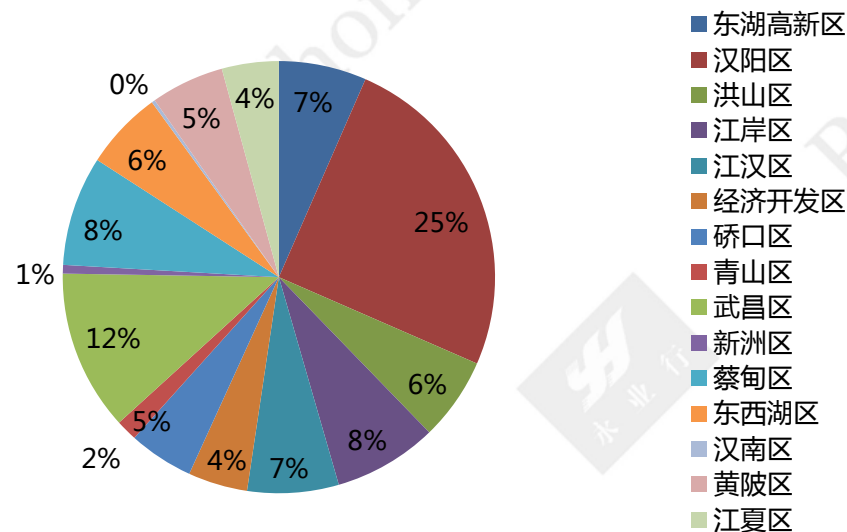
2018年5月汉阳区写字楼成交量达到3.34万m<sup>2</sup>，远高于其他区域，位列第一位。

- 汉阳区成交面积合计3.34万m<sup>2</sup>，占武汉市写字楼市场的25%，位居第一位。
- 武昌区成交面积合计1.61万m<sup>2</sup>，占武汉市写字楼市场的12%，位居第二位。

## 2018年5月各区写字楼成交面积



## 2018年5月写字楼成交面积占比

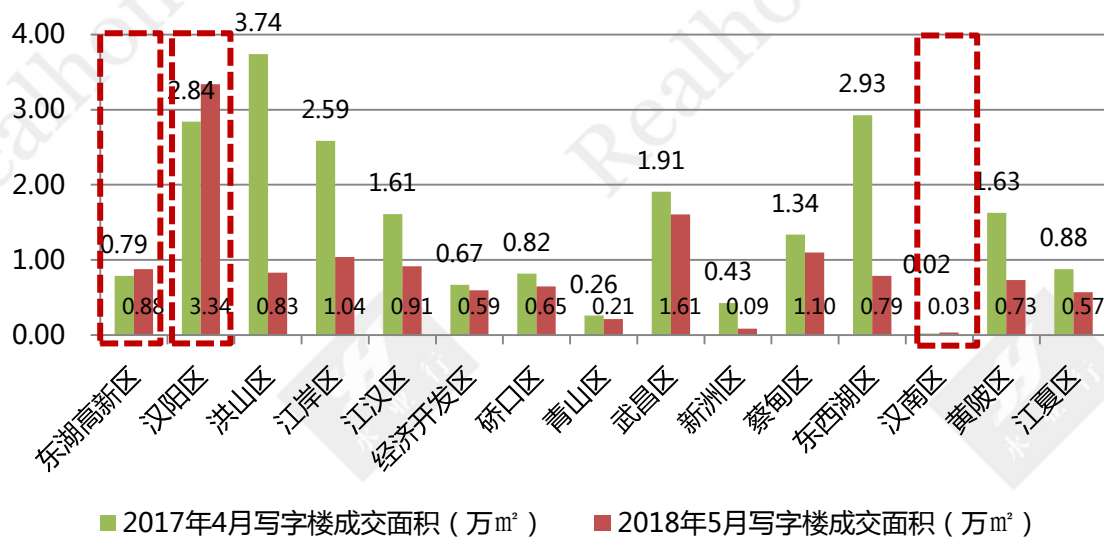


# 写字楼市场——成交结构

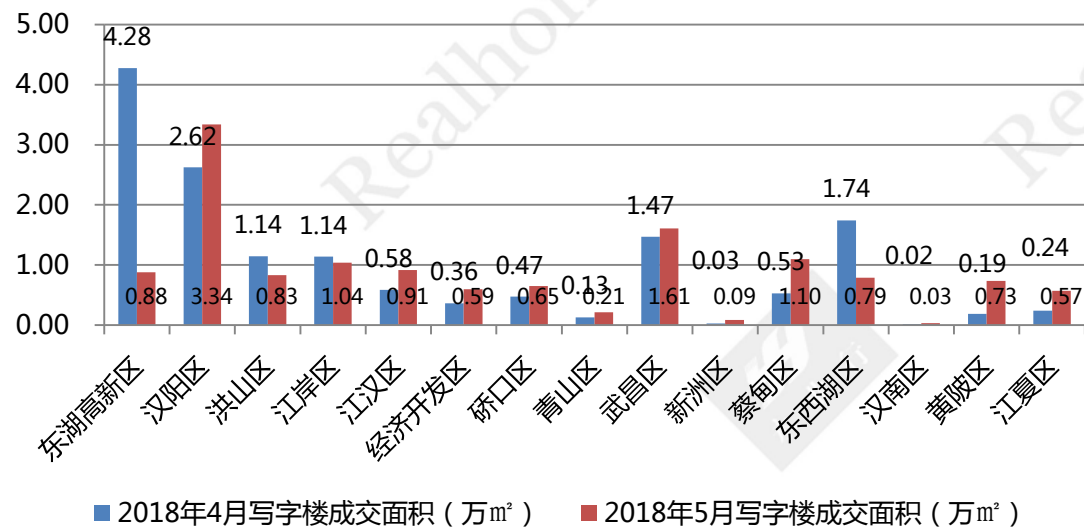
2018年5月与去年同期相比武汉市整体成交量较低；与4月相比远城区写字楼市场成交情况出现较大幅度增长。

- 同比：东湖高新区、汉阳区、汉南区同比小幅增长；其余各区同比均呈现下跌趋势，其中洪山区、新洲区下降幅度超过70%。
- 环比：东湖高新区、江岸区、洪山区及东西湖区环比下降，其中，东湖高新区和东西湖区跌幅超过50%；其余各区环比均出现增长，其中新洲区、蔡甸区、黄陂区、江夏区环比涨幅较大，均超过100%。

### 武汉市各区域写字楼成交面积同比情况



### 武汉市各区域写字楼成交面积环比情况



--- 同比增加

数据来自：<http://gtghj.wuhan.gov.cn/pc-315-136671.html> , <http://www.whtdsc.com/cjxx/index.jhtml>

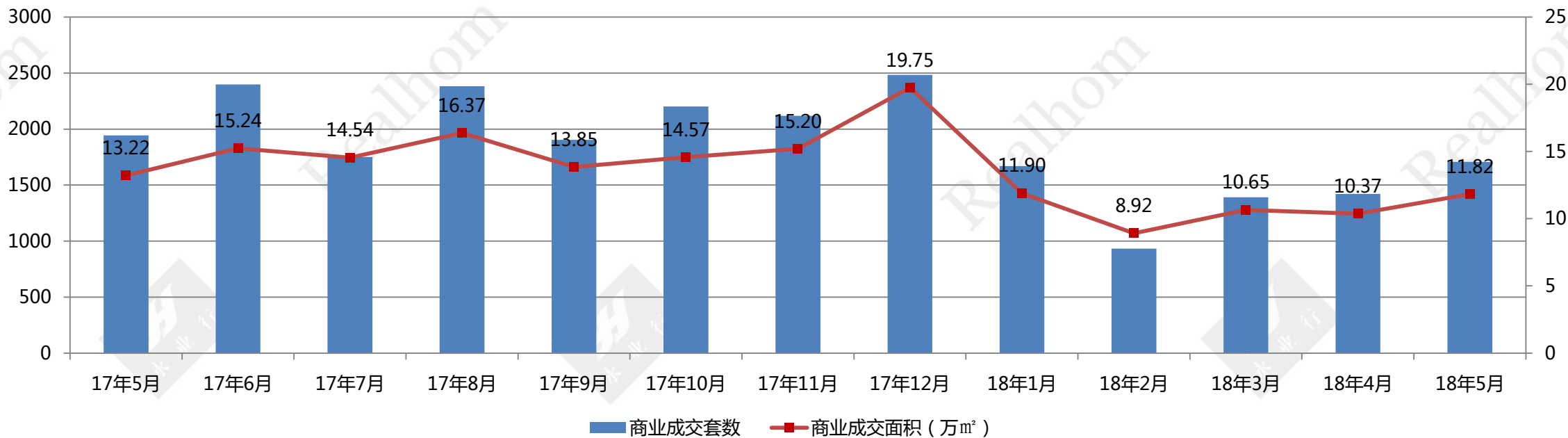


# 商业市场——整体概况

武汉商业市场持续低迷，连续5个月成交量低于12万m<sup>2</sup>，远低于2017年同期水平。

- 2018年5月武汉市商业市场共成交11.82万m<sup>2</sup>，环比上升13.98%，同比下跌10.59%。

## 2017年5月—至2018年5月武汉市商业市场整体概况

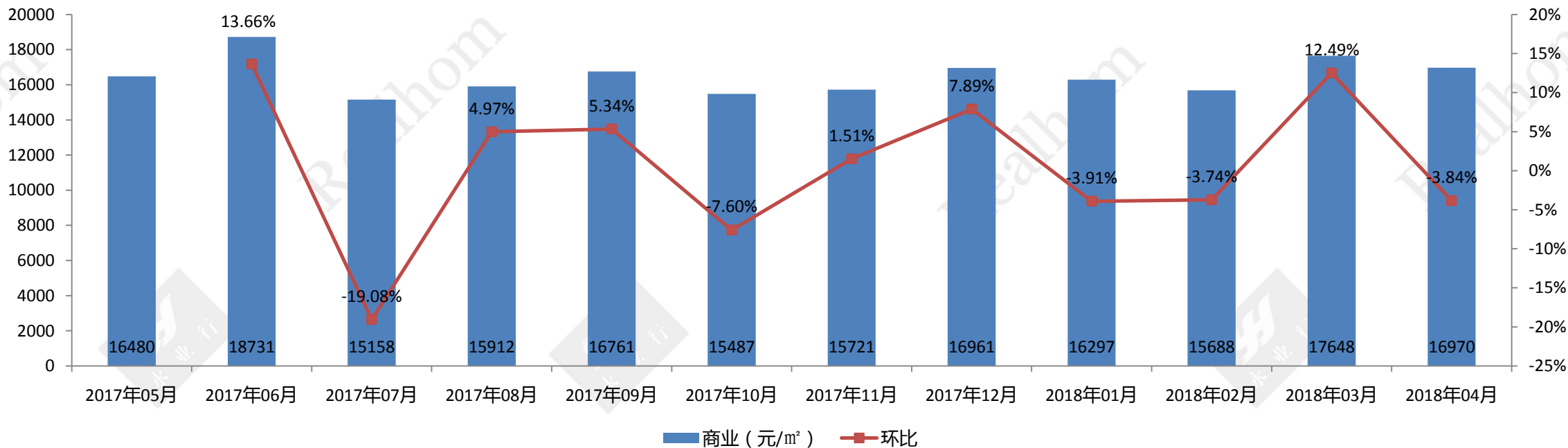


# 商业市场——成交价格

2018年4月，武汉市商业均价为16970元/m<sup>2</sup>，近一年来基本保持稳定。

- 2018年4月商业成交均价为16970元/m<sup>2</sup>，环比下降3.84%，价格基本保持稳定。

### 2017年5月-2018年4月武汉市商业市场成交价格情况

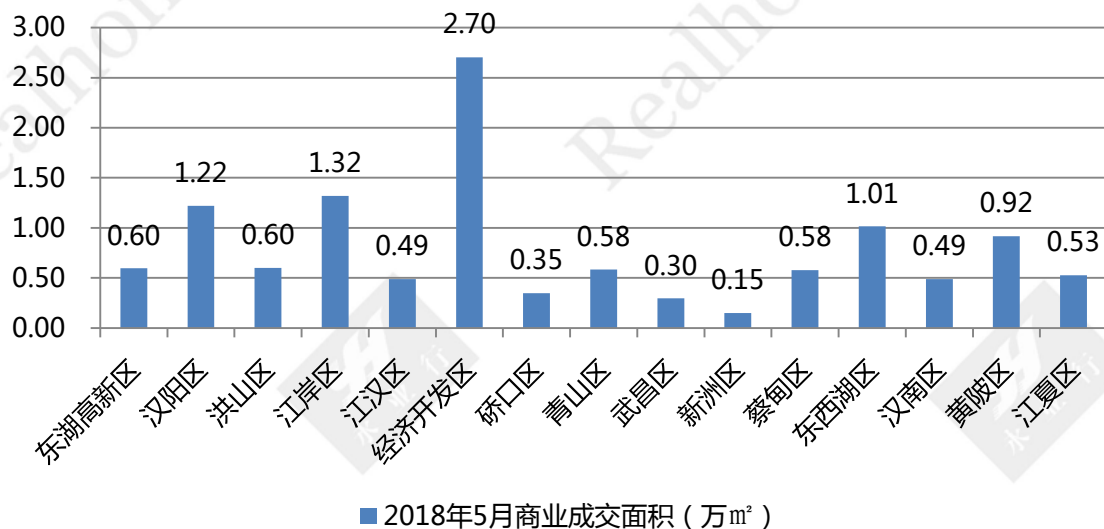


# 商业市场——成交结构

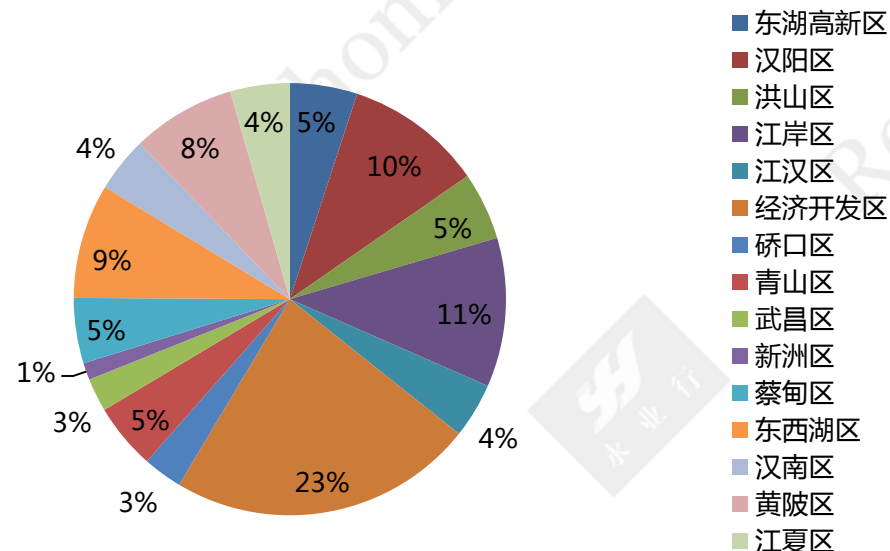
2018年5月商业市场经济开发区成交量最大，达到2.7万m<sup>2</sup>，远高于其他区域，位列第一位。

- 经济开发区成交面积合计2.7万m<sup>2</sup>，占武汉市写字楼市场23%，位居第一位。
- 江岸区、汉阳区、东西湖区成交面积均超过1万m<sup>2</sup>，紧随其后。

### 2018年5月各区商业成交面积



### 2018年5月商业成交面积占比



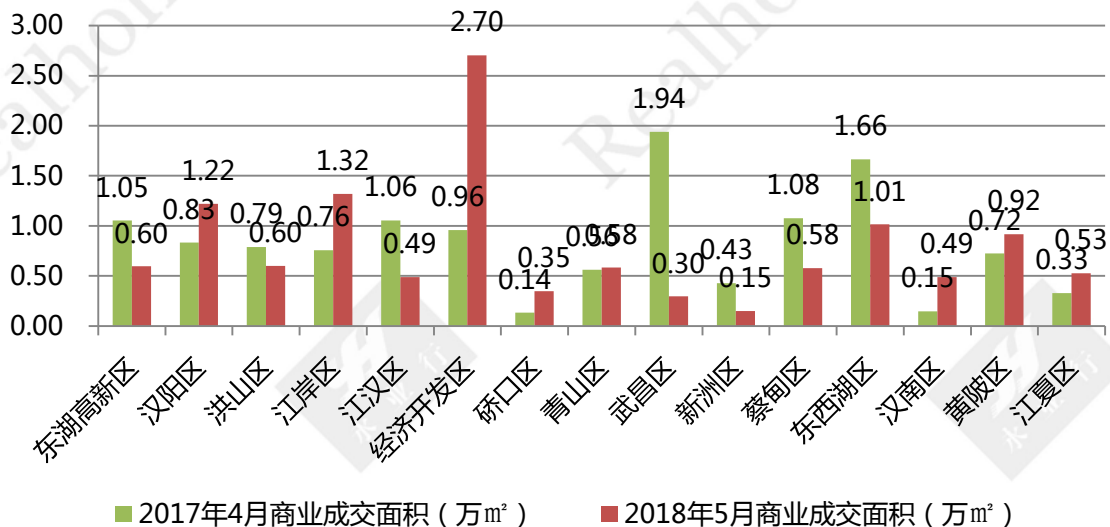


# 商业市场——成交结构

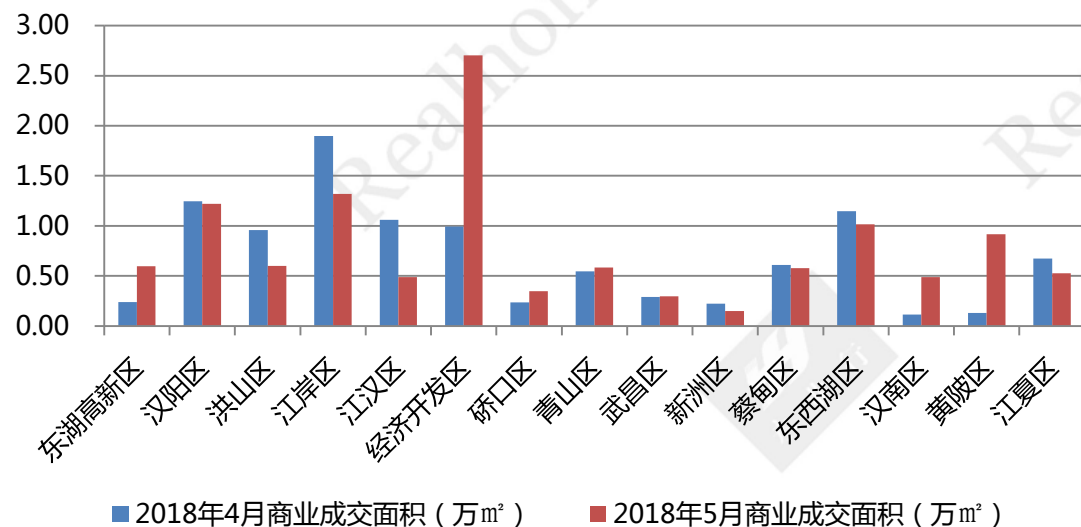
与去年同期相比，2018年5月，武汉市商业市场中经济开发区呈现大幅上涨趋势，涨幅达到181.25%；武昌区大幅下跌，下跌幅度为84.54%

- 同比：经济开发区、硚口区及汉南区同比增长幅度较大，均超过100%；江汉区、武昌区、新洲区下降幅度超过50%。
- 环比：东湖高新区、经济开发区、汉南区及黄陂区环比增长幅度超过100%，江汉区环比下降幅度较大，跌幅为54.02%。

### 武汉市各区域商业成交面积同比情况



### 武汉市各区域商业成交面积环比情况



## 3 | 楼市资讯

## ■ 全国

### • 住建部、财政部、央行和公安部四部门联合发文，要求防止提取住房公积金用于炒房投机

5月11日，住建部、财政部、央行和公安部四部门联合发布《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》，通知明确提出要规范改进住房公积金提取政策，优先支持提取住房公积金支付房租，提取额度要根据当地租金水平合理确定并及时调整；重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，防止提取住房公积金用于炒房投机。

## ■ 地方

### • 武汉住房公积金首套房最高贷款额度提高至70万元，二套房最高贷款额度为50万元

5月1日，武汉开始实施《关于优化住房公积金个人住房贷款政策的通知》，武汉住房公积金首套房最高贷款额度提高至70万元，二套房最高贷款额度为50万元。另外，武汉还将建立住房公积金流动性风险调控机制，动态跟踪监测个贷率（指某一时点个人住房贷款余额占住房公积金缴存余额的比率）变动情况，通过设置并及时调整流动性调节系数，相应调整最高贷款额度。此外，武汉取消住房公积金个人住房贷款“扣减”规定，即职工家庭再次申请住房公积金个人住房贷款时，不再扣减首次已使用过的住房公积金贷款额度。



## ■ 地方

### • 哈尔滨新购买商品住房（不包括二手住房）满3年方可上市交易

5月7日，哈尔滨市政府办公厅下发《关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，通知对新购商品房作出限售要求，规定在哈尔滨主城区6区区域范围内，即道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区，取消建设单位网签合同备案信息注销权限，凡新购买商品住房（不包括二手住房）的，自商品房网签合同签订之日起满3年方可上市交易。通过司法裁决、直系亲属间赠与、继承等方式取得的商品住房，不受该款规定限制。

### • 郑州发文要求，人才公寓租金原则上不高于同区域住房市场租金70%

5月17日，郑州市政府公布《郑州市人才公寓建设和使用管理暂行办法》，《办法》明确，人才公寓原则上按照不高于同区域住房市场租金70%的标准确定。对于租住市场商品房或租赁租房的人才，可按照同区域内租赁人才公寓的补贴标准由用人单位给予租金补助。

### • 北京发布限价房销售规定，限价低于市场评估价85%的限价房，由市保障中心收购转化为共有产权房

5月26日，北京市住房城乡建设委正式发布《关于加强限房价项目销售管理的通知》，《通知》中主要规定，限房价项目可售住房销售限价与评估价比值高于85%的，由开发建设单位按限价规定自行销售；比值不高于85%的，由市保障房中心收购转化为共有产权住房，不得转化的项目不得捆绑精装。

### • 惠州对一次性购买3套以上（含3套）的购房行为采取暂缓网签，核实其是否属于恶意和投机炒房行为

5月29日，惠州大亚湾发布《关于严厉打击恶意炒房、恶意炒作等违法违规行为的声明》，指出大亚湾一直以来采取限制性购房措施，对投机炒房行为予以严厉打击，对一次性购买3套以上（含3套）的购房行为采取暂缓网签，核实其是否属于恶意和投机炒房行为。

- **长江新城（黄陂南湖片区）拆除工程报建工程公示，长江新城拆迁序幕正式拉开**

4月23日，武汉市城建委官网发布长江新城（黄陂南湖片区）拆除工程的报建工程公示，长江新城拆迁序幕正式拉开。其中，长江新城起步区首次开始拆迁的区域是位于黄陂区滠口街道的南湖村。据悉，长江新城总体规划成果计划于6月底完成，8月底完成起步区控制性详细规划导则。待规划审批完成后，将依据规划有序启动长江新城相关建设。

- **雅居乐与湖北襄阳政府签署协议，落地F1国际新城项目**

5月23日，湖北襄阳市人民政府、雅居乐、天荣体育三方签署“襄阳市F1国际新城”项目建设的战略合作框架协议，将在赛事举办、产业发展与运营等方面开展合作。“襄阳市F1国际新城”项目位于东津新区，地处襄阳城市东部，属于一心四城中的未来创新城，是襄阳市在建现代化城市功能新区。据悉，襄阳市F1国际新城以F1摩托艇世界性赛事、国际性水上运动体验基地、国际会议交流、国际康养服务、国际教育培训、国际精品酒店四大城市功能性产业集聚的“一赛一基地四集聚”体系为特色。此次合作，为湖北襄阳市人民政府、雅居乐、天荣体育三方将在赛事举办、产业发展与运营、城市配套建设、生态整理等多领域开展多层次、实质性的战略合作。

- **武汉“香港中心”城市综合体效果图曝光**

6月1日，武汉香港中心是华中区域首个集商贸和公交枢纽为一体的大型现代城市综合体效果图曝光。该项目由香港中华厂商联合会（简称厂商会）在武汉设立鄂港合作首个综合型服务项目，即“香港中心”。该项目所处地块紧邻武汉最繁华的武广商圈，商贸巨头云集，与京汉大道在建的超级综合体恒隆广场仅一街（武胜路）之隔，武胜路人行天桥与两个综合体相连。该项目总建筑面积约25万m<sup>2</sup>，其中公交枢纽部分总计3万m<sup>2</sup>，商业裙楼3.4万m<sup>2</sup>，2栋超高层定级写字楼11.5万m<sup>2</sup>。该项目于2012年11月“鄂港（粤）经贸洽谈会”期间，由时任湖北、武汉市领导与香港特区政府行政长官梁振英会晤中达成共识，由香港中华厂商联合会（简称厂商会）在武汉设立鄂港合作首个综合型服务项目。

- **武汉公布第三批29间住房租赁试点企业及9个试点项目名单**

5月14日，武汉市房管局发布通知，正式公布第三批29家住房租赁试点企业及9个住房租赁试点项目名单。武汉市于2017年9月确定了第一批住房租赁试点企业26家，租赁试点项目3个。同年11月，又批准1家企业和2个项目作为第二批试点。目前又公布了第三批29间住房租赁试点企业及9个住房租赁试点项目名单，其中第三批试点企业既有国企也有混合所有制企业、民企、大型房企、互联网科技公司、专业公寓运营企业及房产经纪企业等，而9个试点项目亦包括城中村改造地皮、城市综合体、互联网金融产业园等项目。

- **武汉市临空港经开区首批“八折房”已面向留汉大学生开售。**

自5月22日起，“临空港青年城”为首批大学生安居房，正式接受登记。此次对外发售的楼盘位于武汉东西湖区革新大道胜河路与团结南路交会处，提供了三种户型，包括54m<sup>2</sup>和57m<sup>2</sup>的一室一厅户型，以及70m<sup>2</sup>的两室一厅户型。只有毕业5年内的大学毕业生（全日制大专及以上学历），拥有武汉市户籍（不包括学校集体户口），在武汉市创业就业满1年，家庭在武汉市无自有住房，且3年内无住房交易记录的，可申请在“临空港青年城”以低于市场价20%的价格，按每平方米6800元购买1套大学毕业生安居房。