

武汉市 2018 年上半年房地产市场监测报告

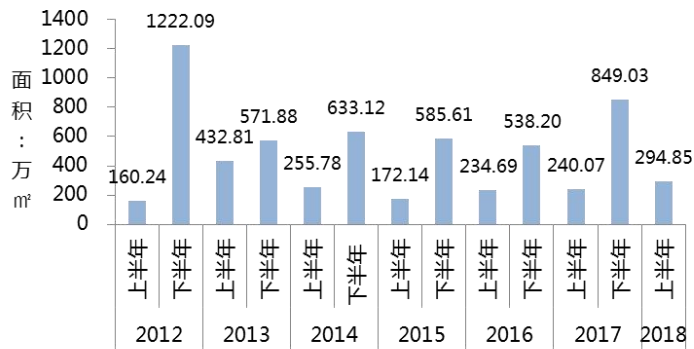
(土地市场篇)

一、土地供应情况

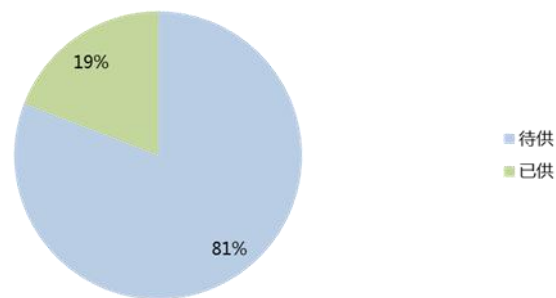
1、武汉市 2018 年上半年土地供应规模为近五年最高值，但仅占全年计划供应量的 19%，下半年将迎来供应集中期。

武汉市 2018 年上半年供应地块中共成交 39 宗，总规模达到 294.85 万 m^2 ，约占总计划 19%，预计下半年供地力度将大幅增大。

武汉市2012-2017年土地供应规模



武汉市上半年已供经营性用地占比

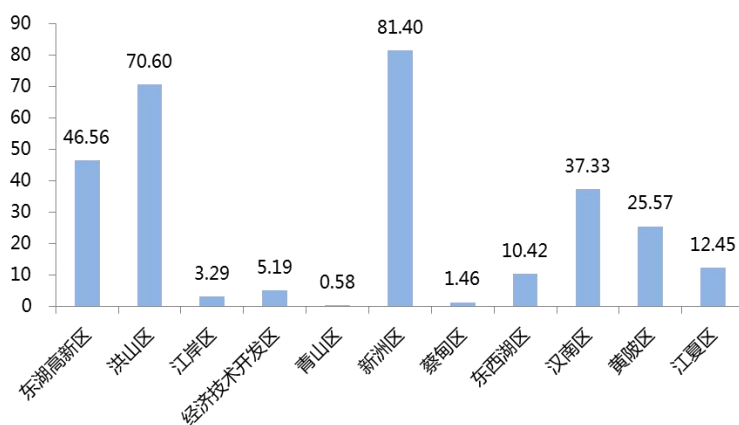


2、武汉市土地供应区域向远城区扩张。

2018 年上半年，武汉市共有 11 个区域进行了土地供应，供应突破 10 万 m^2 以上包括洪山、东湖高新 2 个主城区和新洲等 5 个远城区。主城区中洪山区白

沙洲地区和东湖高新区上半年土地供应较多，洪山区供应 7 宗地块，供应面积约为 70.60 万^m²；东湖高新区供应 7 宗地块，供应面积为 46.56 万^m²。远城区新洲区供应 7 宗地块，供应面积为 81.40 万^m²，位列 2018 年上半年武汉市土地市场第一位。

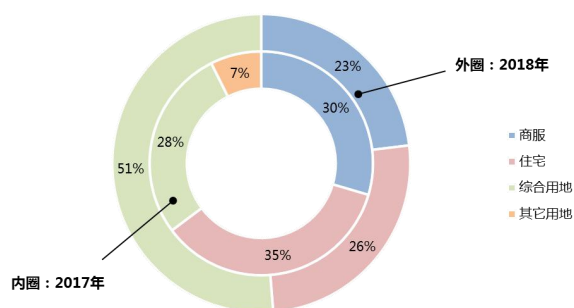
武汉市2018年上半年各区土地成交面积



3、土地成交逐步采取竞配建方式出让，综合用地成为出让土地主要类型。

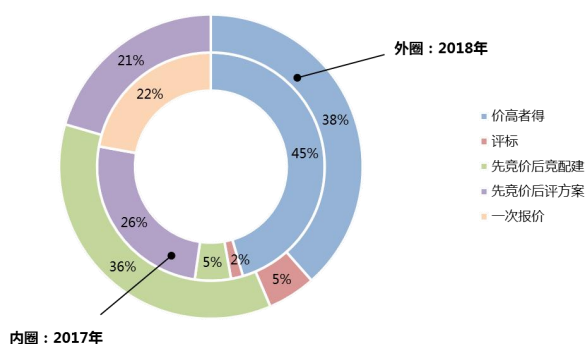
武汉市上半年供应土地类型以综合用地为主，供应量占上半年整体土地供应量 51%。2017 年以先竞价后竞配建方式确定竞买人的宗地占整体成交总数的 5%，2018 年上半年采用该方式的宗地数占比提升至 36%。

2017、2018年武汉市各类型用地性质土地供应占比



数据说明：综合用地指同一宗地包含两种或两种以上不同用途的土地

2017、2018年武汉市不同成交规则占比



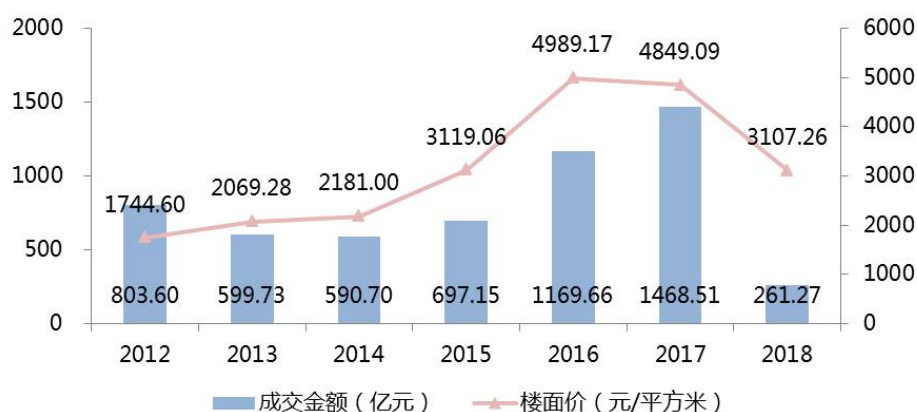
二、土地成交情况

1、受远城区供应力度加大影响，2018 年上半年土地出让金总数偏低，楼

面地价均价出现下滑。

2018年上半年远城区供应逐渐增多，远城区土地成交价格普遍较低，造成上半年武汉市成交金额总数较低，楼面地价均价出现较大幅度下降。

武汉市2012-2018年土地成交总金额及年均楼面底价变化图



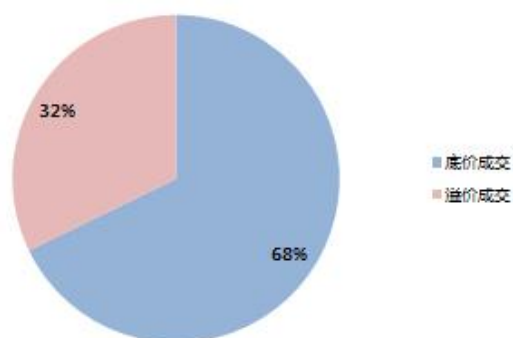
2、武汉市土地成交平均溢价率连续三年下滑。

受土拍熔断机制及房地产宏观调控因素影响，2018年上半年武汉市出让成交地块平均溢价率为16.08%。与前两年相比，2018年上半年未出现溢价率超过100%的宗地。2018年上半年底价成交地块约占整体成交地块数量的68%。

武汉市2016-2018年成交土地平均溢价率走势

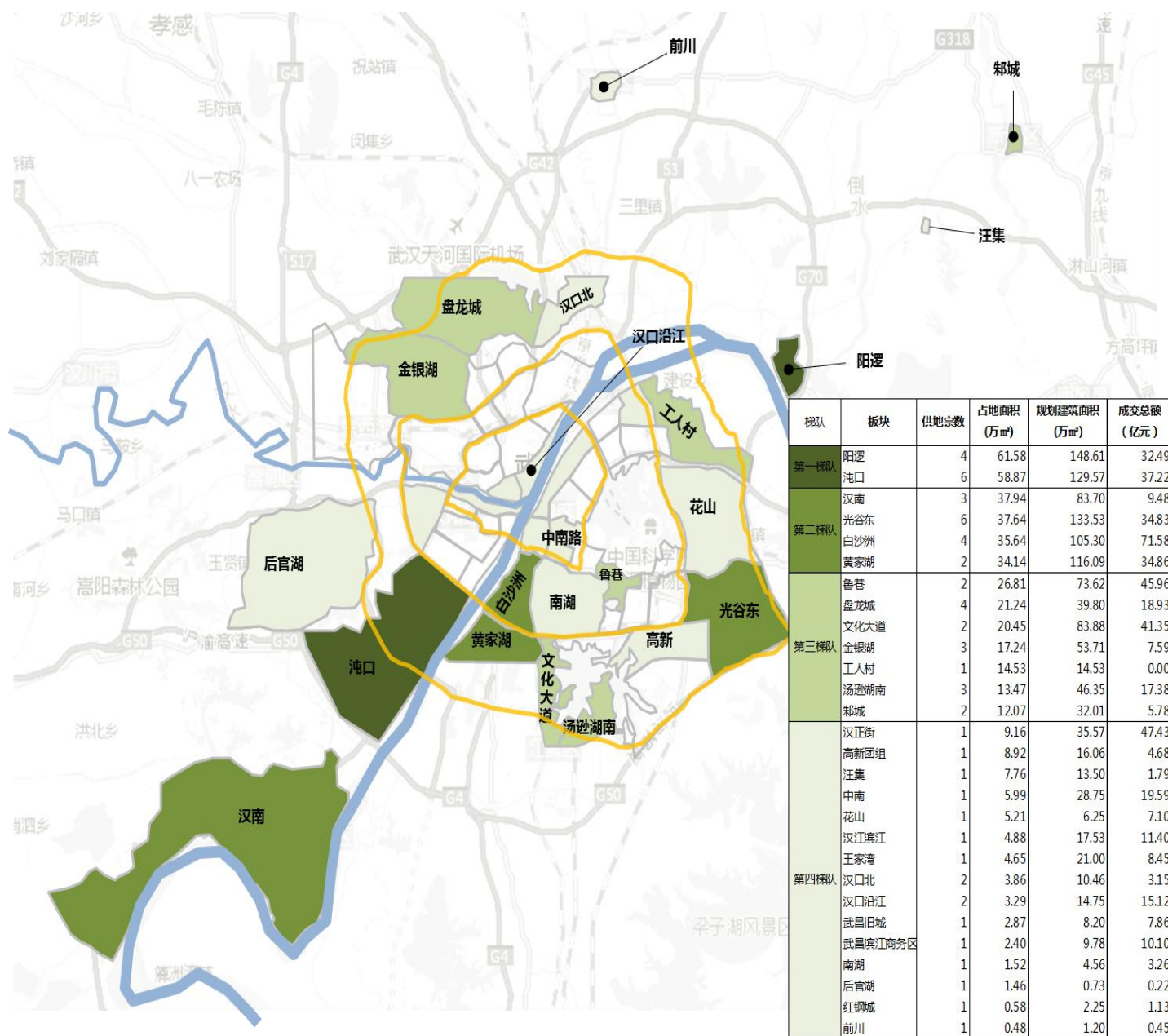


武汉市2018年上半年溢价成交地块占比



3、阳逻、沌口、汉南、光谷东、白沙洲、黄家湖板块成为2018年上半年武汉土地市场热点板块。

2018年上半年武汉市土地成交主要集中在阳逻、沌口、汉南、光谷东、白沙洲、黄家湖六大板块；其中，阳逻板块土地成交量最大，成交面积总计 61.58 万²；沌口成交土地面积 58.87 万²；光谷东成交土地面积 37.64 万²，白沙洲土地成交总量为 35.64 万²，黄家湖土地成交总量为 34.14 万²。

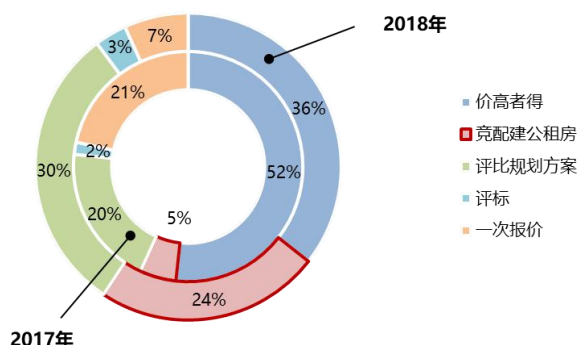


4、土拍规则发生较大改变，熔断机制、竞配建规则主导武汉土地拍卖市场，旨在保证土地市场平稳运行。

2018年，随着房地产市场的整体趋紧和“房住不炒”战略的逐步落实，武

汉市在土地拍卖市场上进行规则调整，大力推行熔断机制和竞配建规则，“价高者得”的成交地块逐步由2017年52%的占比下滑到2018年的36%；同时，由于租购并举战略的逐步实施，竞配建公租房比例快速上升，达到2018年武汉市土地整体成交量的24%。

武汉市2017-2018年土地成交规则占比



5、房企拿地排名。

2018年上半年中建三局成为在武汉拿地最多企业，拿地面积达51.16万㎡。万科拿地成交金额最高，上半年成交总金额为67.02亿元。中诚信拿地楼面均价最高，平均楼面地价为12352.94元/㎡。

武汉市2018年上半年拿地企业拿地面积TOP10一览表			武汉市2018年上半年拿地企业拿地金额TOP10一览表			武汉市2018年上半年拿地企业楼面底价TOP10一览表		
排名	拿地企业	拿地面积 (万㎡)	排名	拿地企业	拿地金额 (亿元)	排名	拿地企业	楼面地价均价 (元/㎡)
1	中建三局	51.16	1	万科	67.02	1	中诚信	12352.94
2	绿地	37.33	2	中建三局	60.46	2	联投	11367.38
3	万科+保利	34.14	3	金地	48.16	3	万科	10419.62
4	奥山	29.24	4	万科+保利	34.86	4	武昌滨江投资有限公司	10329.63
5	金地	23.91	5	武汉瑞晨祥房地产开发有限公司	27.04	5	金融街控股	9584.20
6	武汉航阳建设开发有限公司	23.39	6	碧桂园	20.45	6	正商集团	8389.86
7	碧桂园	19.55	7	正商集团	20.02	7	金地	7890.18
8	金茂	17.38	8	旭辉	16.36	8	武汉鑫合利房地产开发有限公司	7149.12
9	华发	15.93	9	奥山	15.72	9	武汉瑞益房地产开发有限责任公司	6501.43
10	万科	15.15	10	武汉兴源慧达房地产开发有限公司	14.32	10	武汉建工富强置业有限公司	6026.68

总结

2018年上半年武汉市土地市场供应量位于近五年来最高值，同时远城区土地供应及成交量快速上升，首次超过主城区，导致溢价成交地块较少，平均溢价率连续下滑，预计未来武汉市土地市场成交价格将保持平稳缓慢上升的趋势。