

# 武汉市 2018 年 8 月房地产市场监测报告

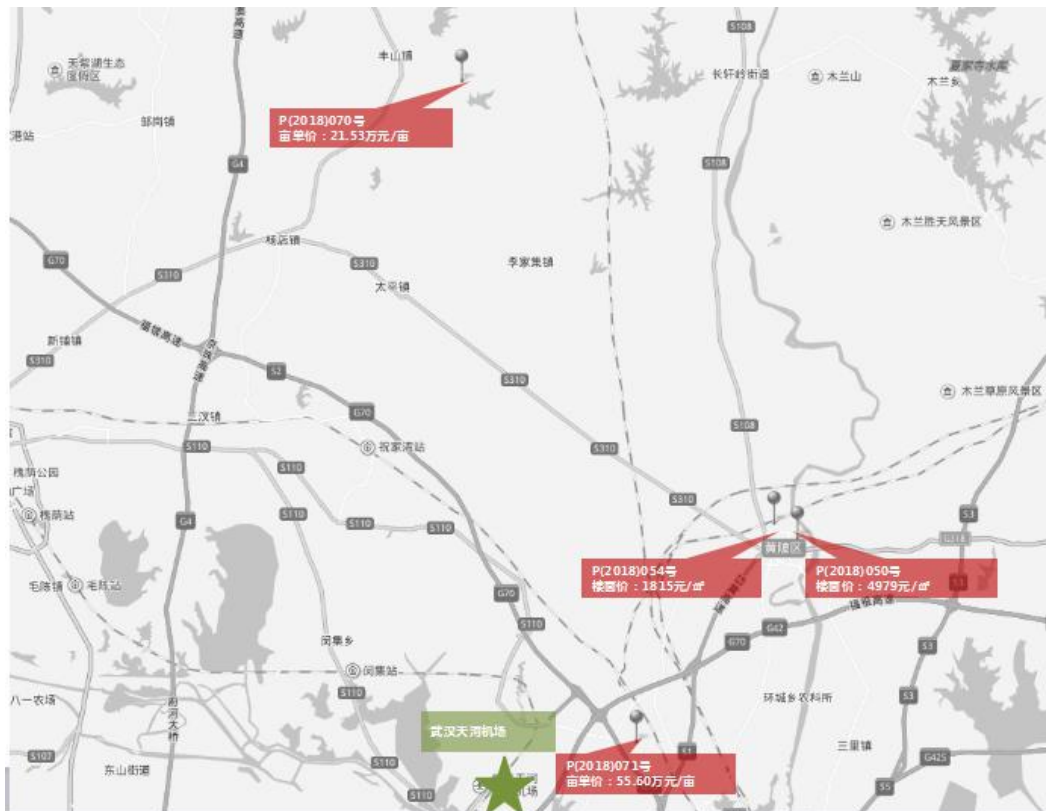
## (土地市场篇)

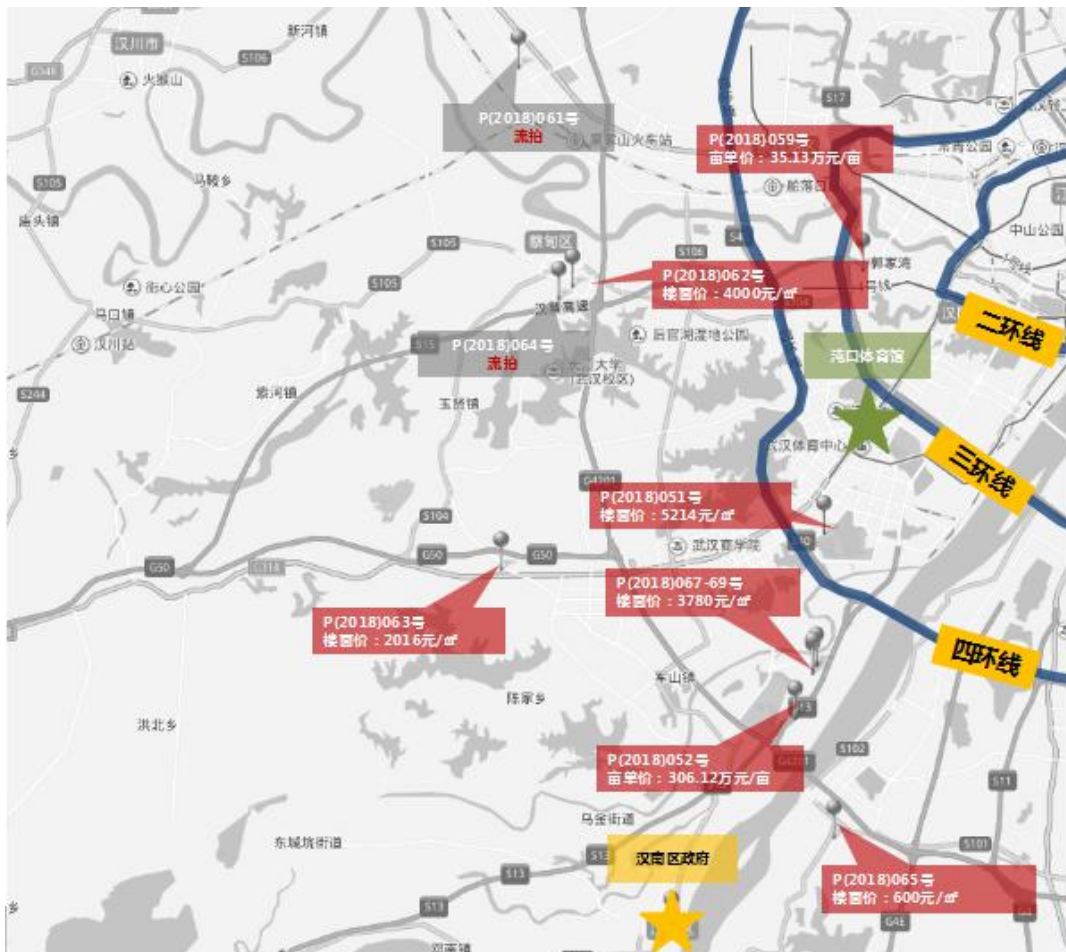
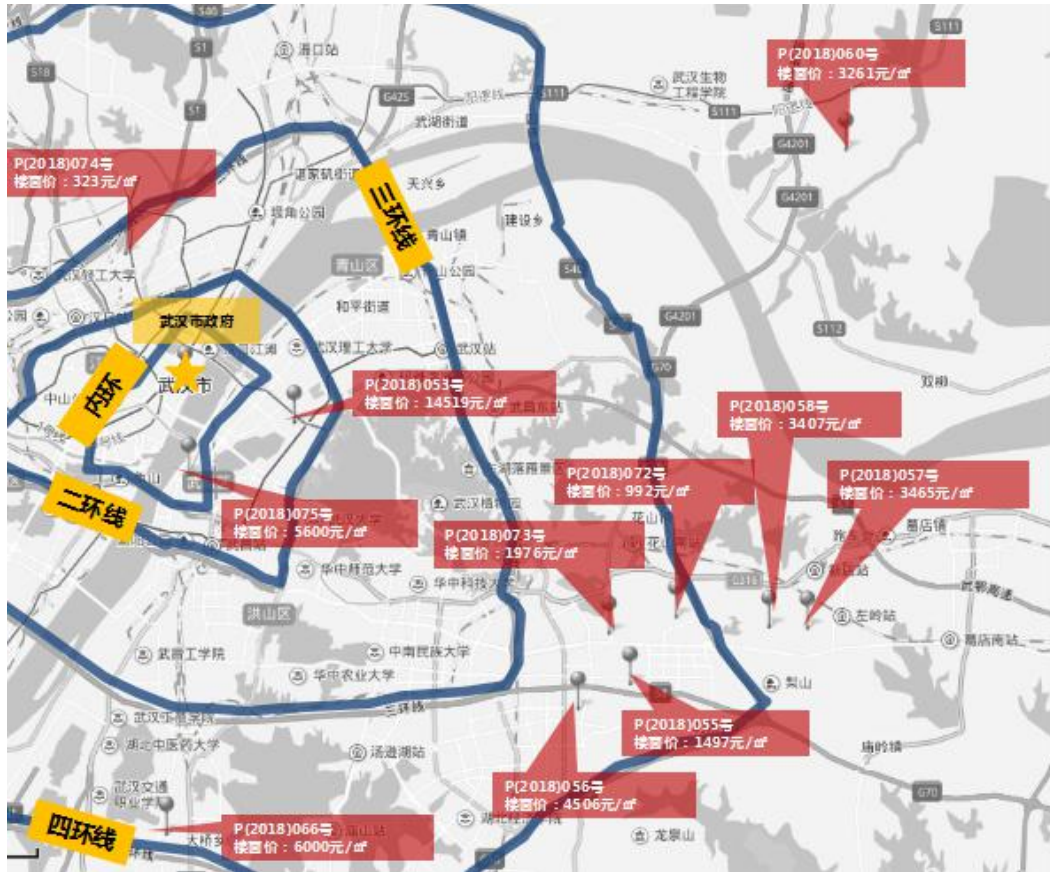
### 8 月土拍总览

2018 年 8 月，武汉市公开出让 25 宗地块，其中 2 宗地块流拍，其余 23 宗地块中 19 宗地块以底价成交，另外 4 宗地块均有溢价。8 月土地成交面积 129.13 公顷(约 1936.95 亩)，成交规划建筑面积 310.17 万 m<sup>2</sup>，成交金额达 96.13 亿元。

区域分布：8 月出让地块中，大部分地块都位于远城区，仅两宗地块位于武昌区；23 宗地块位于远城区，其中 5 宗位于经济技术开发区，6 宗位于东湖技术开发区，5 宗位于黄陂区，3 宗位于江夏区，2 宗位于蔡甸区，1 宗位于新洲区，1 宗位于东西湖区。

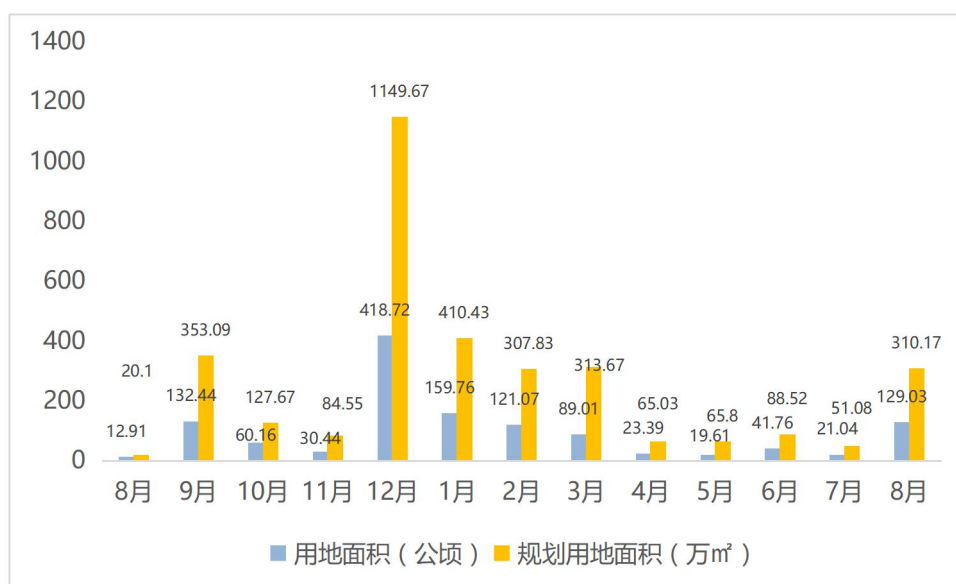
### 8 月成交地块分布图



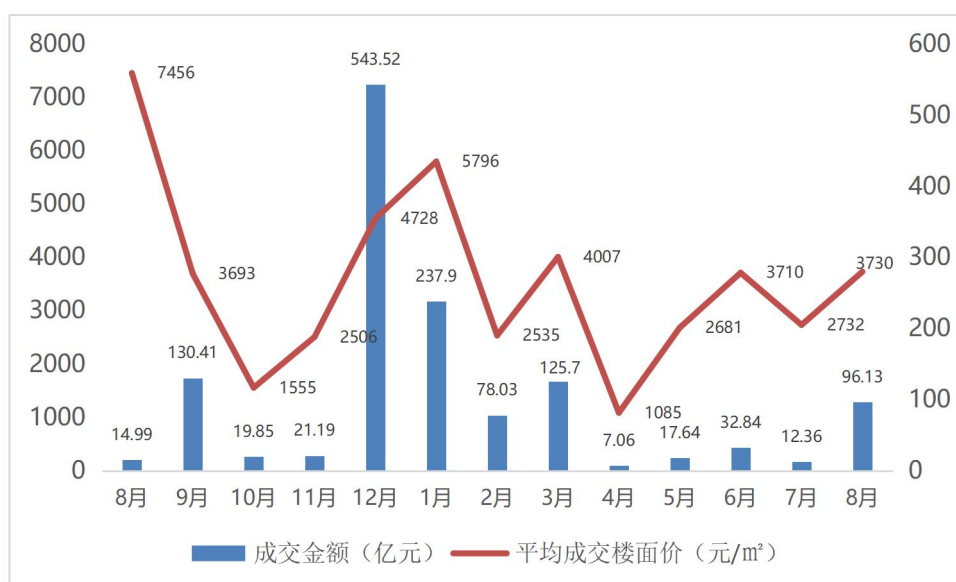


## 整体分析

2018年8月,土地成交面积129.13公顷(约1936.95亩),成交规划建筑面积310.17万 $m^2$ ,成交金额达96.13亿元。



成交价格:8月土地成交以远城区为主,成交平均楼面地价与7月基本持平,成交楼面均价为3730元/ $m^2$ 。



## 成交地块分析

### ■ TCL、小米争相落地光谷东，光谷东成为各大科技企业争相落地之处

8月10日，TCL拍得光谷东P(2018)055、056号地块，8月28日，小米拍得光谷东P(2018)072、073号地块，继房企争相争夺光谷东之后，各大科技企业总部均落户光谷东。

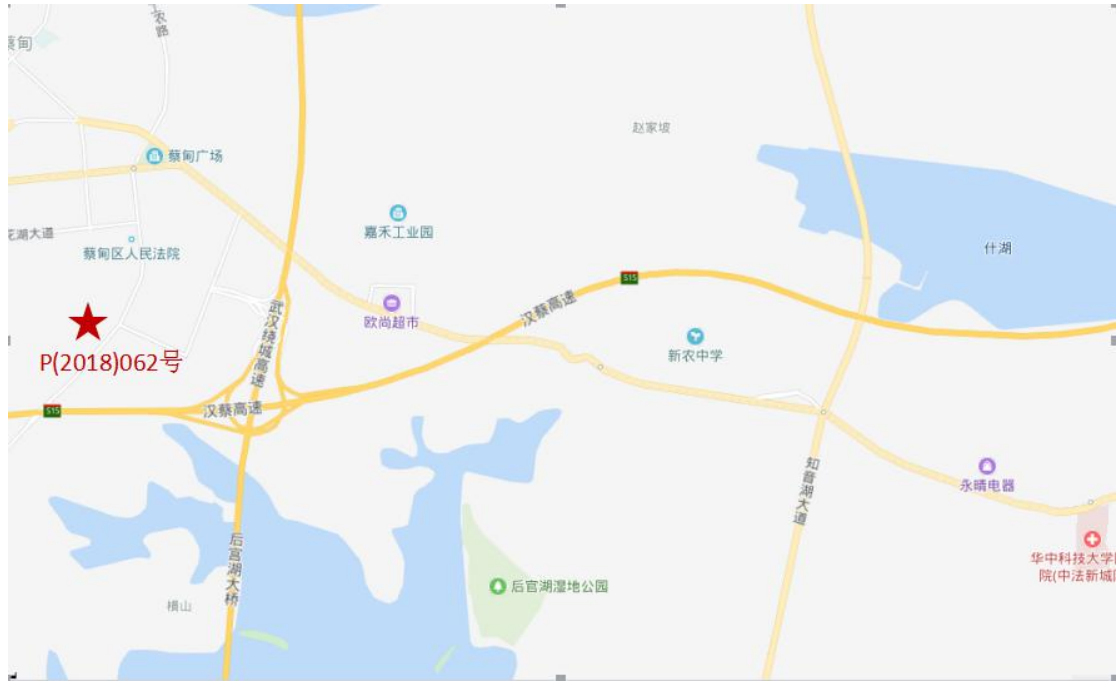
目前光谷东已吸引各大企业“落户”于此，华为武汉基地、考虫、小红书、旷视科技、思特沃克、国药器械、易点租、尚德机构、中诚信集团、新思科技、中国信科集团等企业均已落户光谷东，58企服、丰巢科技、盒子鱼英语、火花思维、荔枝APP等企业拟在光谷东建第二总部。新企业的进入为光谷东将带来更多的就业机会和购房需求，上半年龙湖、绿地、联投、碧桂园、朗诗等房企相继进入光谷东之后，未来光谷东或将成为“购房热”的区域。



### ■ 经 120 轮报价后，正商集团摘得蔡甸 P(2018)062 号地块

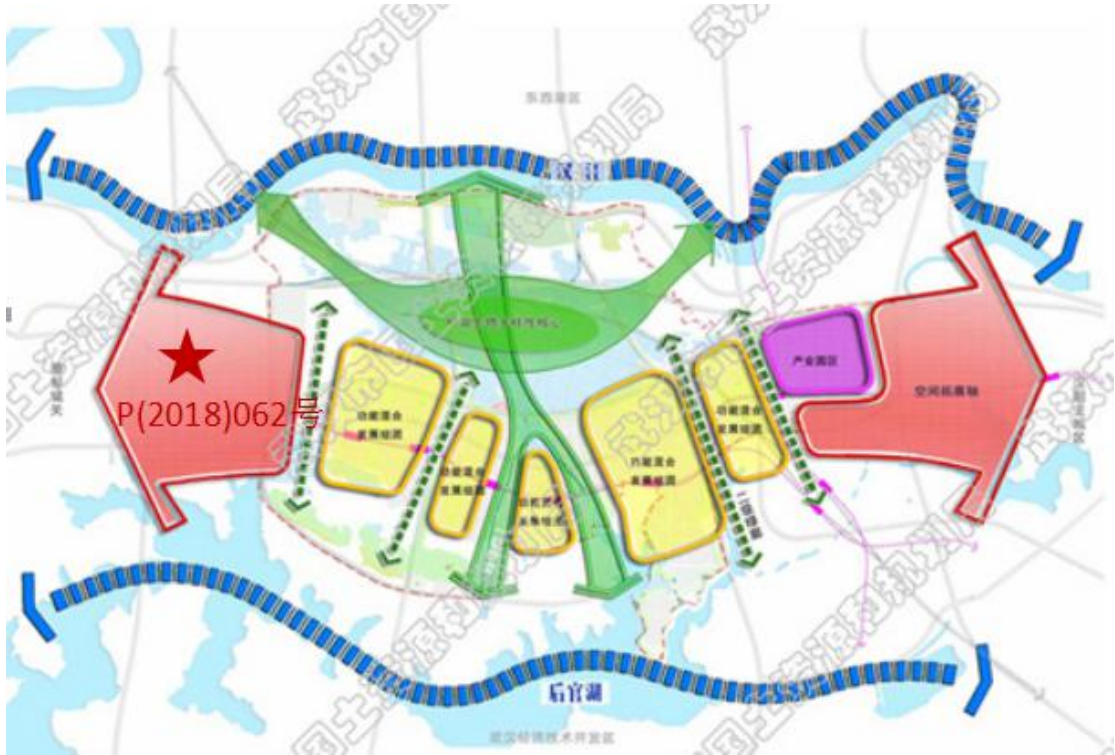
P(2018)062号地块位于蔡甸区蔡甸街成功大道与茂兴路交汇处以西(蔡甸街独山村、孙家畈村)，土地面积46888平方米(约70.33亩)，住宅用地，容积率3.5，建筑面积164108平方米。





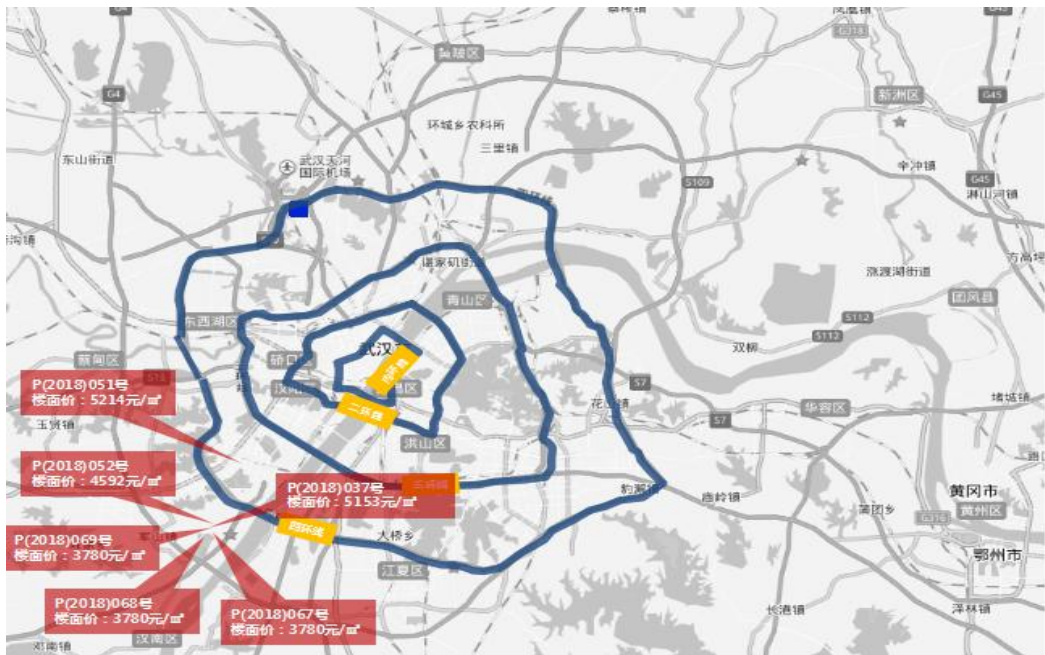
P ( 2018 ) 062 号地块在 28 日的土拍中，经过 120 轮报价后，该地块达到最高指导价 65644 万元（折合楼面价 4000 元/㎡），达到熔断价进入现场竞配建环节，最后河南正商拍得该地块。

P ( 2018 ) 062 号地块为中法武汉生态示范城的辐射区域，据悉，中法生态城将发展高端服务业为支柱、以汽车整车制造与智能装备研发为基础、以生态示范型产业为补充的产业体系，2020 年该区域将会能容纳 50 万就业人口，目前该区域已有金地、中国核建等房企进入，未来该区域对住房的需求较高。P ( 2018 ) 062 号地块周边设施较完善，2KM 范围内可到达蔡甸广场和武汉市济和医院。目前周边有越秀翰越府、依山龙郡等新房在售。



■ 北辰斩获两地块，入驻智慧生态城

28日，北辰拍得P(2018)067、068号纯住宅地块，均为智慧生态城地块，从2018年1月至今，智慧生态城板块已出让六宗地块，此次北辰成交地块楼面价均为3780元/㎡。



P(2018)067、068号地块位于智慧生态城，智慧生态城由九个功能区构成，分别为智慧生态公共服务区、国际时尚设计区、科技研发区、文化创意区、大军山旅游区、国际康

体休闲区、滨江高档居住区、生态功能区组成，到 2020 年，智慧生态城将引进 5 个全球 500 强企业研发中心项目，50 个央企、上市企业和跨国公司研发机构和创新企业，创新人才突破 5 万人。

地块编号	土地位置	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	详细规划	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	出让方式	起始价	出让指导价/最高价	成交价	竞得方
								(万元)	
P(2018)050号	黄陂区前川街百泰路以北、百兴街以西	33120.26	住宅	92737	网上挂牌	23170	46340	46170	武汉南德兆瑞置业有限公司
P(2018)051号	武汉经济技术开发区42R2地块	31432.14	住宅	66007	网上挂牌	34419	49505	34419	武汉经开投资有限公司
P(2018)052号	武汉经济技术开发区163R2地块	9625.41	商服(加油加气站)、交通服务场站	9626	网上挂牌	3520	/	4420	武汉雄众氢能有限公司
P(2018)053号	徐东大道二线麦德龙超市以南地块	7760	住宅	23280	网上挂牌	33600	46550	33800	武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司
P(2018)054号	黄陂区前川街武麻铁路以南、木兰大道以东	65658.28	住宅、公园绿地	249000	现场挂牌	51230	102460	51230	武汉百秀诚置地有限公司
P(2018)055号	东湖新技术开发区神墩五路以南、光谷六路以西	24688.69	商务用地	138256.66	现场挂牌	20698	/	20698	TCL(科技产业园)武汉有限公司
P(2018)056号	东湖新技术开发区光谷四路以西、流芳园横路以南	102157.31	居住用地	224746.08	现场挂牌	101271	202442	101271	TCL(科技产业园)武汉有限公司
P(2018)057号	东湖新技术开发区科技二路以南、未来二路以西	109966.58	居住用地	230929.82	现场挂牌	80023	160046	80023	武汉长江存储科技服务有限公司
P(2018)058号	东湖新技术开发区科技二路以南、长山侧路以西、长岭山街以北	114050.21	居住用地	239505.44	现场挂牌	81603	163206	81603	武汉长江存储科技服务有限公司
P(2018)060号	新洲区阳逻街袁榨村，阳逻经济开发区柴泊大道以南	70506.9	居住用地	155115	网上挂牌	50585	58448	50585	长沙意茂企业管理有限公司
P(2018)061号	东西湖区立光路以南、食品一路以东	72239.85	居住用地	216719	网上挂牌	75860	147370		流拍
P(2018)062号	蔡甸区蔡甸街成功大道与茂兴路交汇处以西(蔡甸街独山村、孙家畈村)	46888	居住用地	164108	网上挂牌	41030	65644	65644	正商
P(2018)063号	蔡甸区菱山街东风大道(延长线)与双丰三路交汇处以东(菱山街丛林村、菱山村)	49136	居住用地	122840	网上挂牌	24570	49136	24770	武汉城开房地产开发有限公司
P(2018)064号	蔡甸区蔡甸街高庙村	124279	商业服务业设施用地	248558	网上挂牌	49715	/		流拍
P(2018)065号	江夏区金口街旭光村	67948.14	居住用地	193800	网上挂牌	11630	13570	11630	武汉鑫悦嘉置业有限公司
P(2018)066号	江夏区大桥新区办事处大花岭村	71606.09	居住用地	179015	网上挂牌	107410	146800	107410	厦门益悦置业有限公司
P(2018)067号	武汉经济技术开发区141R2地块	50484.23	居住用地	126211	网上挂牌	47708	87085	47708	北京北辰实业股份有限公司
P(2018)068号	武汉经济技术开发区143R2地块	63231.45	居住用地	158079	网上挂牌	59754	109074	59754	北京北辰实业股份有限公司
P(2018)069号	武汉经济技术开发区143R2地块	64565.25	居住用地	161413	网上挂牌	61015	111374	61015	武汉统建城市开发有限责任公司
P(2018)070号	黄陂区李家集街袁李湾村、巴山水库以东	63160.51	旅游设施用地	75793	网上挂牌	2450	/	2450	武汉市北辰至尊房地产开发有限公司
P(2018)071号	黄陂区横店街横天路以南、创业路以东	5755.77	公共设施用地	2878	网上挂牌	240	/	240	武汉市黄陂区国华燃气有限责任公司
P(2018)072号	东湖新技术开发区九峰二路以北、顶冠峰路以西	192446.66	居住用地	384893.32	现场挂牌	38182	76364	38182	小米信息技术武汉责任有限公司
P(2018)073号	东湖新技术开发区九峰一路以南、光谷五路以西	28653.21	商务用地、商业用地	31518.53	现场挂牌	6227	/	6227	小米信息技术武汉责任有限公司
P(2018)074号	江岸区塔子湖街井南路(花桥村U-16地块)	12618	中小学用地	45500	现场挂牌	6600	/	6600	武汉育才科技开发有限责任公司
P(2018)075号	武昌区和平大道与中山路交汇处	5832	商业服务业设施用地、公园绿地;土地公管;商服用地	244947	现场挂牌	25480	/	25480	武汉中国新闻置业有限公司