

2018 年武汉房地产市场年报·房产市场

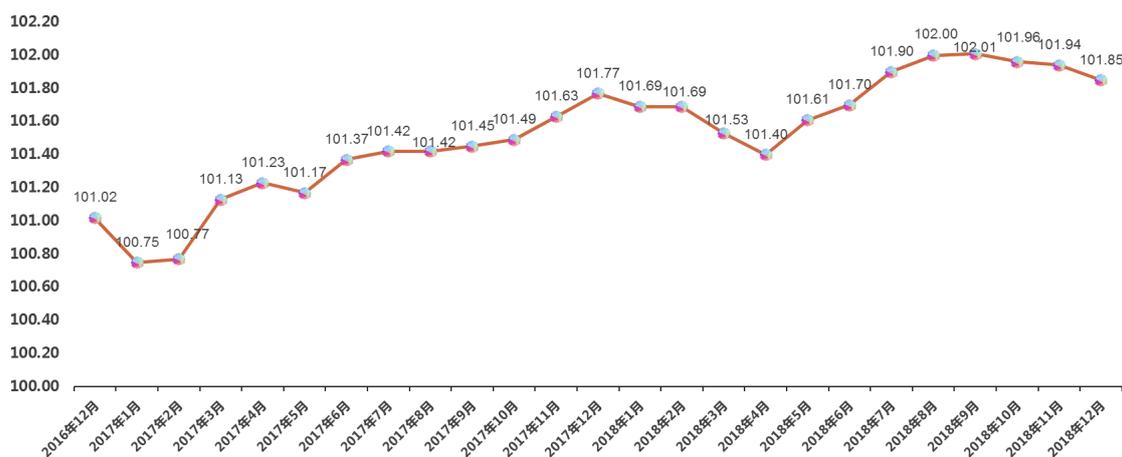
一.全国房地产市场

关键词:调控效果初显/量价回落/区域分化/购房回归理性

01—房地产开发景气指数

开发景气 市场稳定

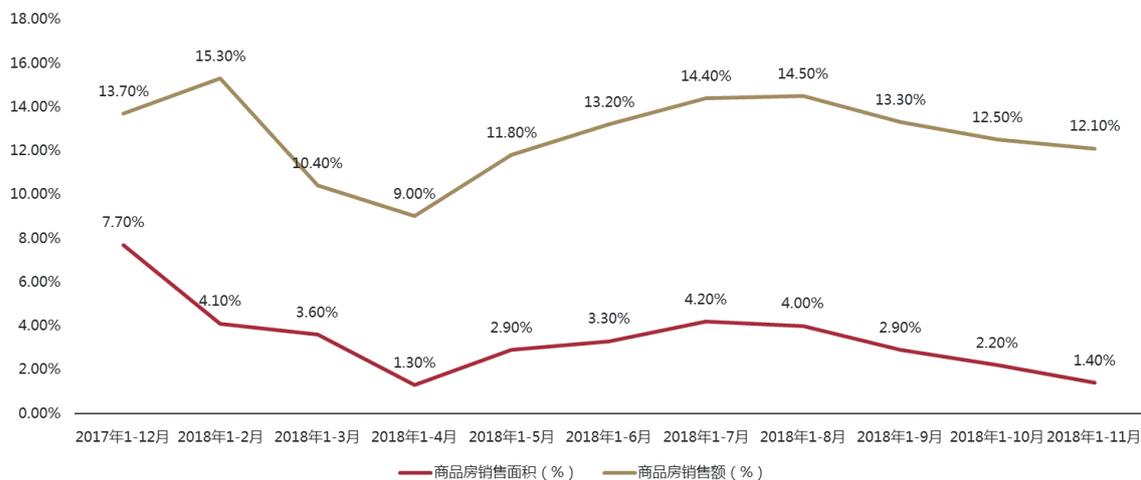
全国房地产市场景气指数呈现出先降后升的走势，全年景气指数均超过 100，呈现稳健发展的态势



02—房地产量价表现

量升价跌，调控初显

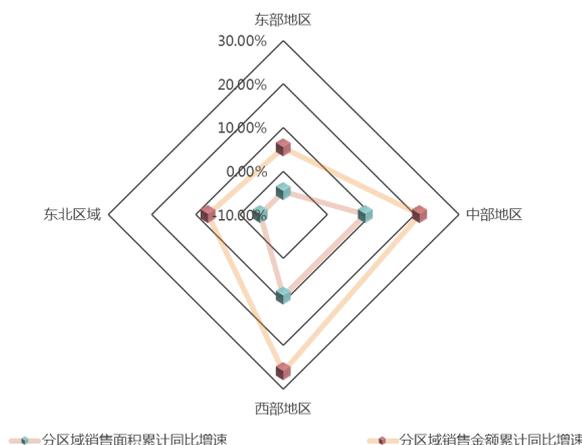
2018 年 1-11 月份，商品房销售面积 148604 万平方米，同比增长 1.4%。商品房销售额 129508 亿元，增长 12.1%，增速回落 0.4 个百分点，9、10 两个月商品房销售均价开始连续环比回落。



03—全国房地产区域表现

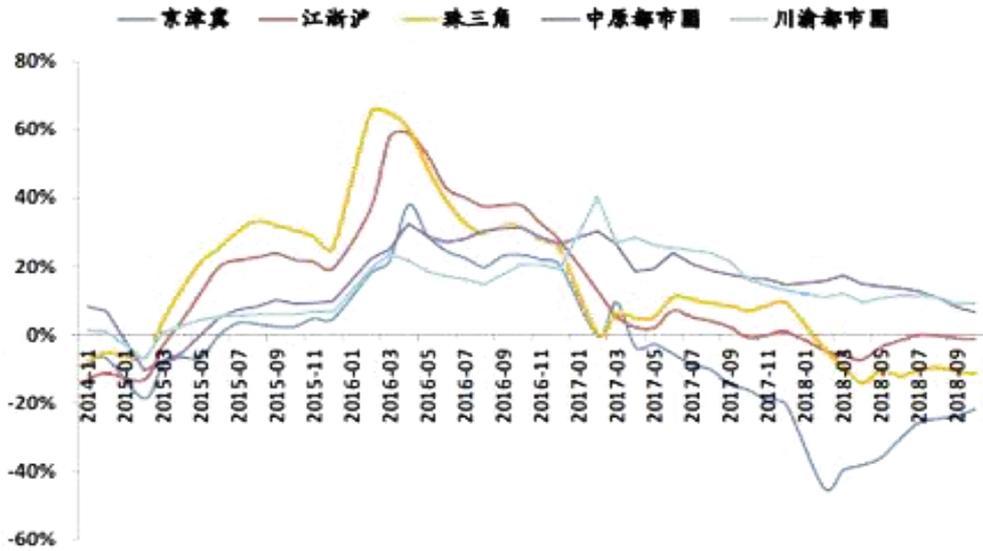
中西部高增长，东部、东北增速下降

东北区域、东部区域销售面积和销售金额呈现反比趋势，但销售金额累计同比增速上涨较慢；中部区域、西部区域销售面积和销售金额呈现正比趋势，且上涨幅度较大。



圈层分化 调控明显

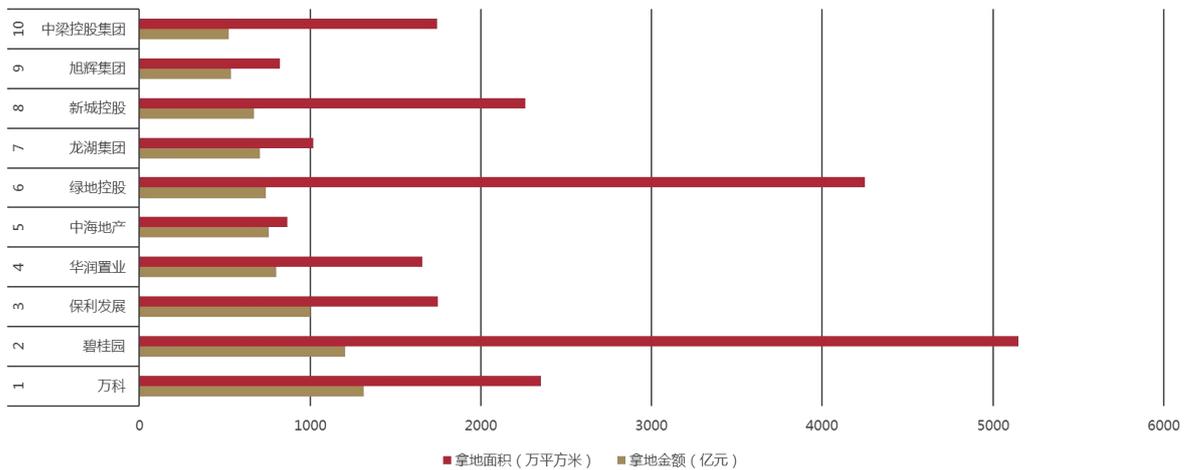
2018年，在多项政策多管齐下的背景下，京津冀、珠三角、江浙沪累计销售面积同比去年均呈现下降趋势，京津冀区域下降幅度最大；中原都市圈、川渝都市呈现上涨趋势，但涨幅较小。



04—房企表现

加强合作，共赢共生

万科、碧桂园、保利连续两年拿地金额占据前三，恒大、华夏幸福未入前二十，房企拿地更加审慎，拿地回归理性。



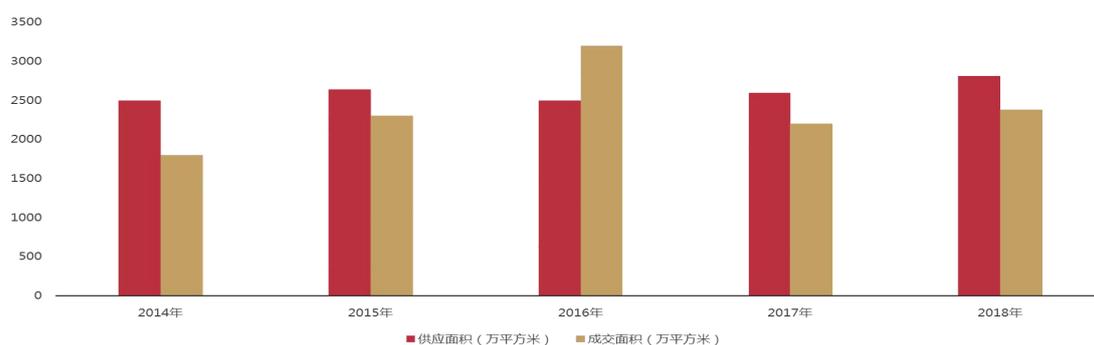
二.武汉市房地产市场

关键词:供过于求/量跌价稳回落/区域分化/主流刚改

01—住宅市场供需关系

供过于求 热度下降

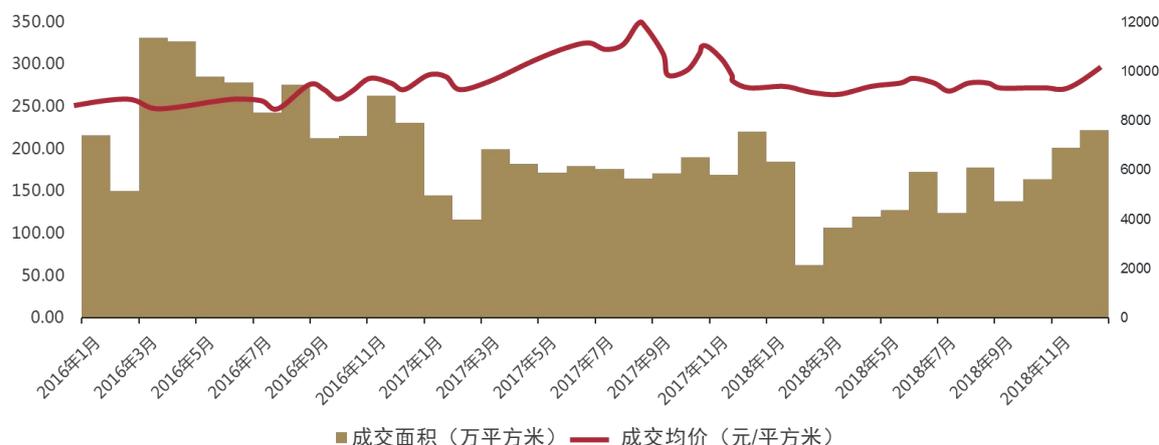
近 5 年，武汉市商品房供应面积较稳定，维持在 2000~3000 万平方米，但成交面积变化较大。2017-2018 年，房地产市场呈现供大于求的趋势，房地产热度降低。



02—住宅成交量价表现

量跌价稳，管控加严

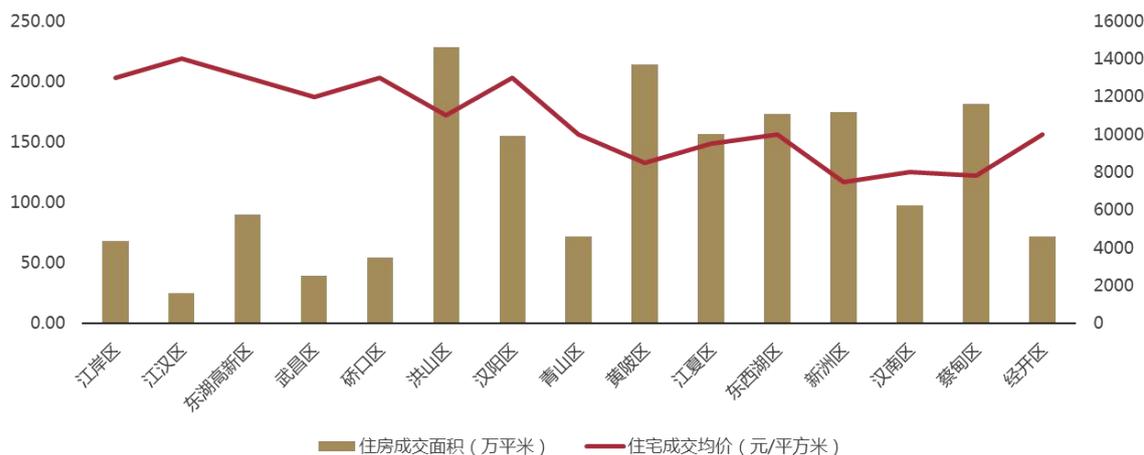
2018 年武汉市房地产市场住宅共成交 1802.41 万平方米，同比去年下降 13.62%，住宅价格全年较稳定，武汉市均价维持在 9000-10000 元/平方米。



03—住宅成交分区表现

远城区领跑，刚需是主流

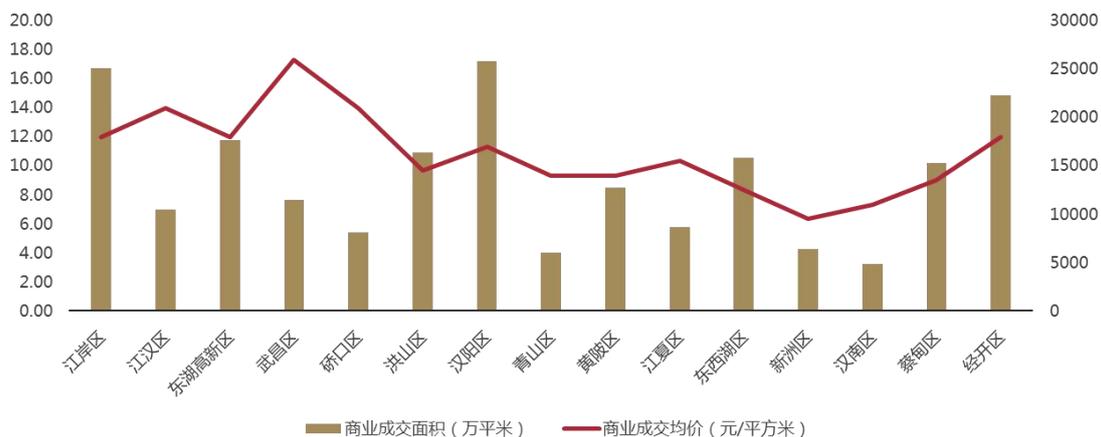
2018年，武汉市总成交面积1804.41万平方米，其中洪山区成交面积228.29万平方米，排名第一，洪山区、黄浦区、东西湖区、新洲区、蔡甸区成为成交热门区域，主城区成交较少。



04—商业成交分区表现

区域分化，新秀崛起

2018年，武汉市商业市场共成交138.23万平方米，汉阳区成交面积17.22万平方米，排名第一，江岸区、经开区商业成交量紧随其后，成交量位居前三的均价为17000-18000元/平方米。随着武汉市政府的城市规划，经济开发区企业总部入驻率的提高对商业成交量影响较大



05—写字楼分区表现

武昌区价格领先，汉阳区销量领先

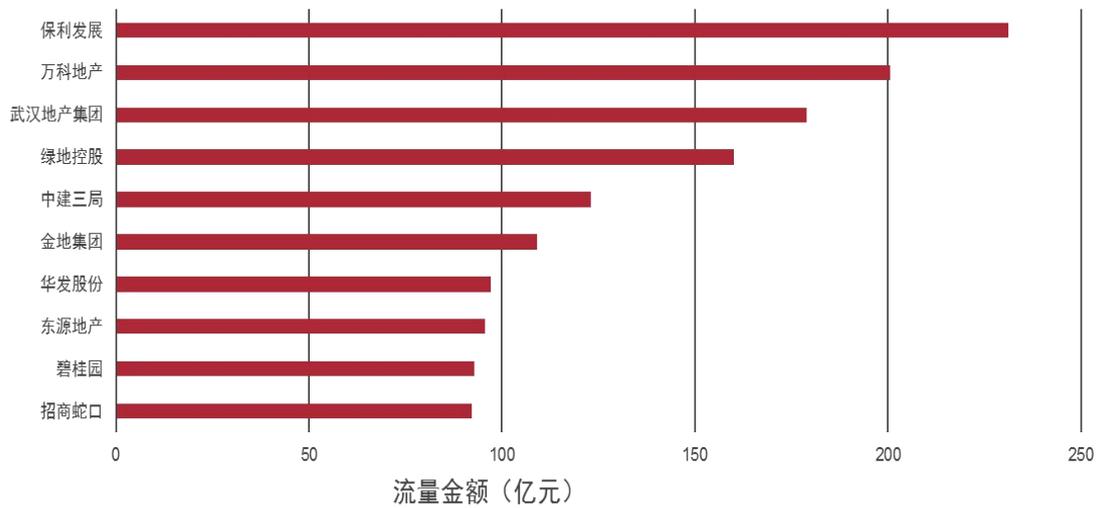
2018年武汉市房地产市场写字楼共成交136.08万平方米，汉阳区独领风骚，总成交量25.39万平方米。



06—房企表现

龙头房企领秀，华发、东原后劲十足

2018年武汉市房地产市场保利发展以231.2亿元位于榜首，万科地产以200.7亿元位于第二，武汉地产以178.9亿元位于第三。东原、华发位于碧桂园之前，挤进前十。



06—典型案例

住宅项目—东原乐见城/东原启城

刚需主导, 抢占市场



东原乐见城2018年全年共开盘6次, 光盘6次, 均为首开首光。共推出1891套住宅产品, 供应面积为24.50万平方米, 全年均价15500元/平方米, 销售额合计364994.98万元。

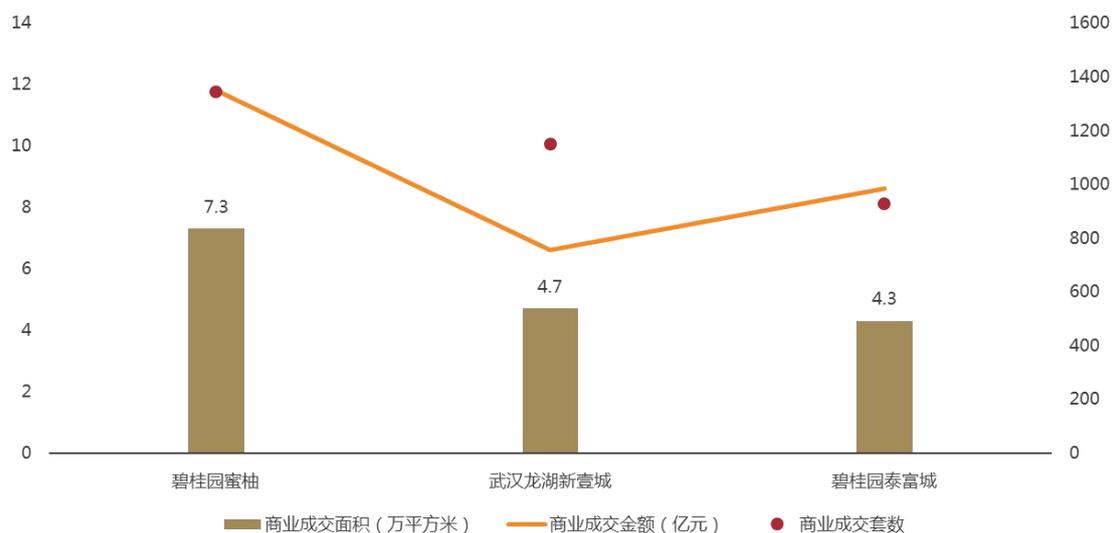
东原启城2018年全年共开盘7次, 光盘7次, 均为首开首光。共推出2470套住宅产品, 供应面积为23.76万平方米, 全年均价13350元/平方米(含2500元/平方米精装), 销售额合计317240.06万元。



商业项目—碧桂园蜜柚

公寓火热, 投资热潮

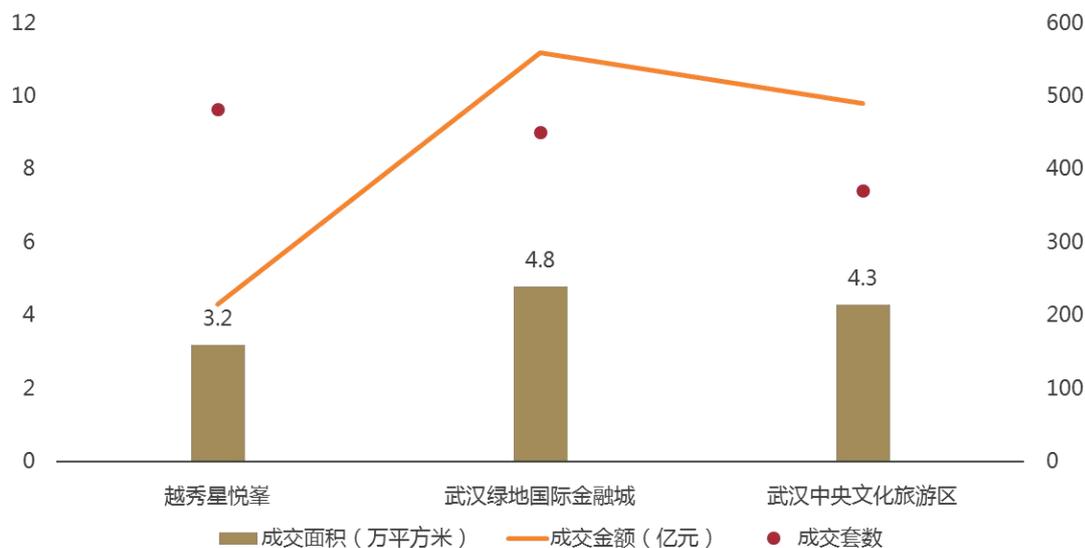
2018 年商业市场碧桂园蜜柚在成交套数、成交面积、成交金额都稳居第一。其中成交套数 1346 套，成交面积 7.3 万平方米，成交金额 11.8 亿，均价为 16164.38 元/平方米。



写字楼项目—滨江绿地 606

地标风范,独占鳌头

2018 年写字楼方面武汉绿地国际金融城成交面积 4.8 万平方米,成交金额 11.2 亿,成交套数 451 套,均价 23333 元/平方米,提高了武昌区写字楼均价。



三.武汉房地产发展趋势预测

关键词:潜力可期/调控维稳/远城发力/主流刚改

01—城市层面

“四好城市”，潜力可期

武汉作为强二线城市，城市 GDP 位列全国前 10，城市处于上升发展期；城市常住人口基数较大，净流入人口较多，高净值人群增长速度较快，房地产购买需求依然强劲。



02—政策层面

稳定市场，多元供给

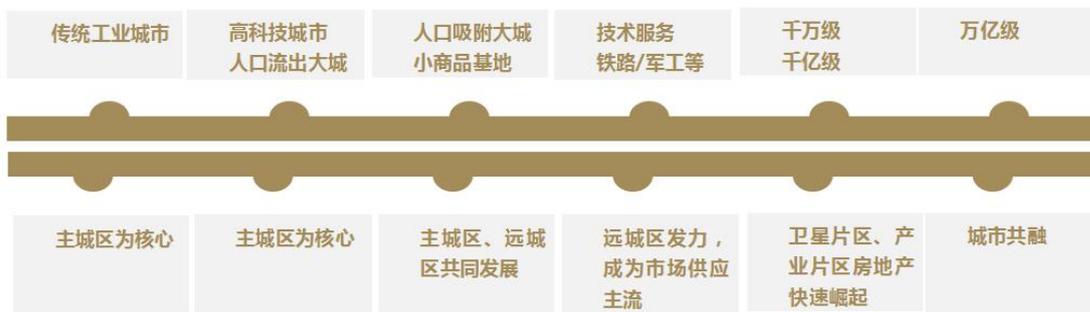
继续贯彻中央坚持“房住不炒”政策，“稳地价、稳房价、稳预期”，进一步支持刚需及正常改善型需求；中长期方面建立租赁住房、保障房、人才安居房等长效机制建设，长短结合，市场平稳过渡。



03—住宅区域成交趋势

远城发力，新秀崛起

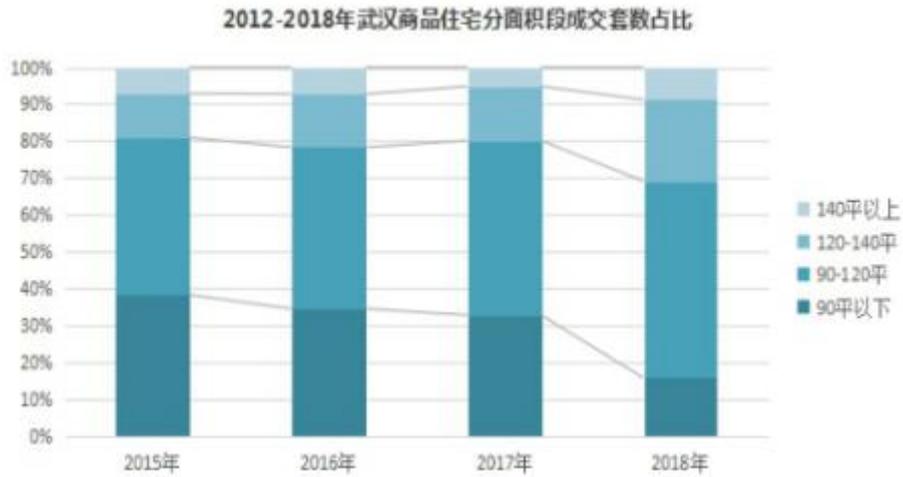
随着武汉城市发展和产业布局，远城区资源配套提速，预计2019年远城区销量依然领跑市场，且随着城市发展进入分形期，卫星片区、产业片区房产价值将快速提升，成为房地产新秀板块。



04—住宅产品需求趋势

主流刚改，产品分化

新房成交不断向远城区扩展，在远城区价格相对较低的情况下，套内成交面积逐渐扩大，且随着二胎政策放开，三房以上产品需求度更高；90-120平米市场需求度大幅增加，90平米以下产品需求度降低明显。

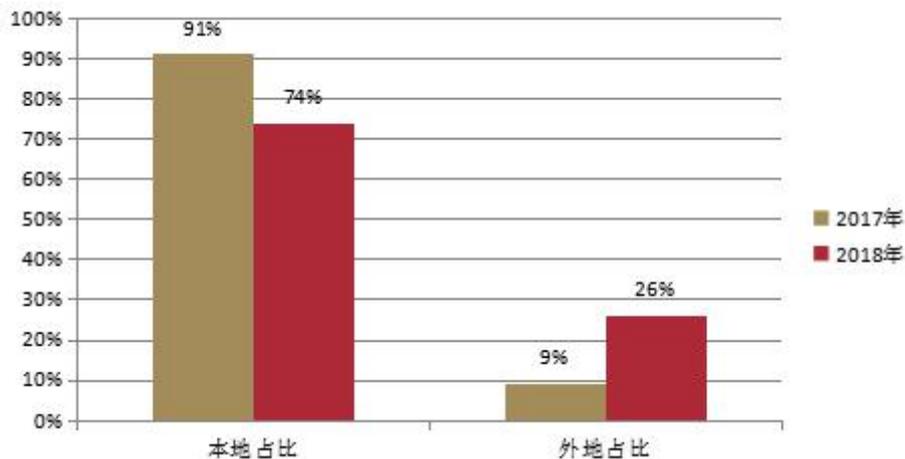


数据来源：武汉市住房保障与信息管理局

05—住宅客户层面

外地客户，持续走高

人口净流入的增加及高净值人群的增加带动房地产销售明显上升，2018年外地购房群体与2017年相比大幅上升，预期随着武汉的发展建设，外地客户占比将持续走高。



数据来源：武汉市住房保障与信息管理局

06—办公楼发展市场

留量时代，联合办公

2018年，受益于武汉招商引资政策大力实行及城市轨道交通建设的完备，写字楼市场向产业布局区发展，随着预期市场的高供应量，2019年写字楼市场进入留量时代，联合办公市场成为主流趋势。



07—商业市场发展趋势

品质升级，体验为王

经过2017年供应高峰期后，2018年商业进入修整期，呈现量平价涨的趋势，随着商业消费需求升级及大型品牌商业的进驻，商业由数量时代进入质量发展时代，预期2019年依然呈现量平价涨的发展态势，特色定位、特色体验型商业将成为发展趋势。



全文数据来源于：

- 1、中国产业信息网
- 2、国家统计局
- 3、武汉统计局
- 4、武汉市住房保障和房屋管理局
- 5、市场公开数据资料整理