

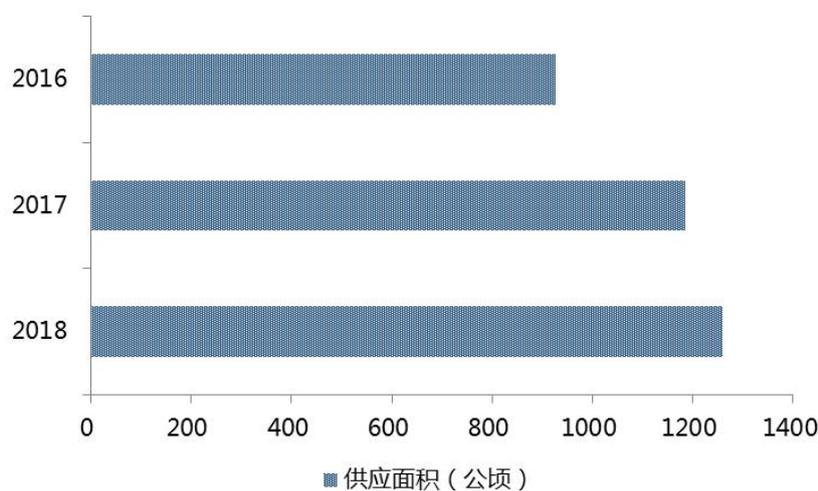
# 2018年武汉市房地产年报·土地市场

## 一、土地供应情况

### 1. 2018年武汉市土地继续保持高位供应，“房住不炒”从供给端得到保障

武汉市近三年土地市场供应持续放量，但与2017年相比，变化不大，同比上涨6.15%，

2018年全年土地供应共计192宗，面积总量约1257.42公顷（18861.25亩）。



图：武汉市近三年土地供应总量

### 2. “房住不炒”战略下住宅用地持续增长，受库存影响商服用地供应连续下降，综合用地持续增长表明搭配出让逐步成为主流出让方式。

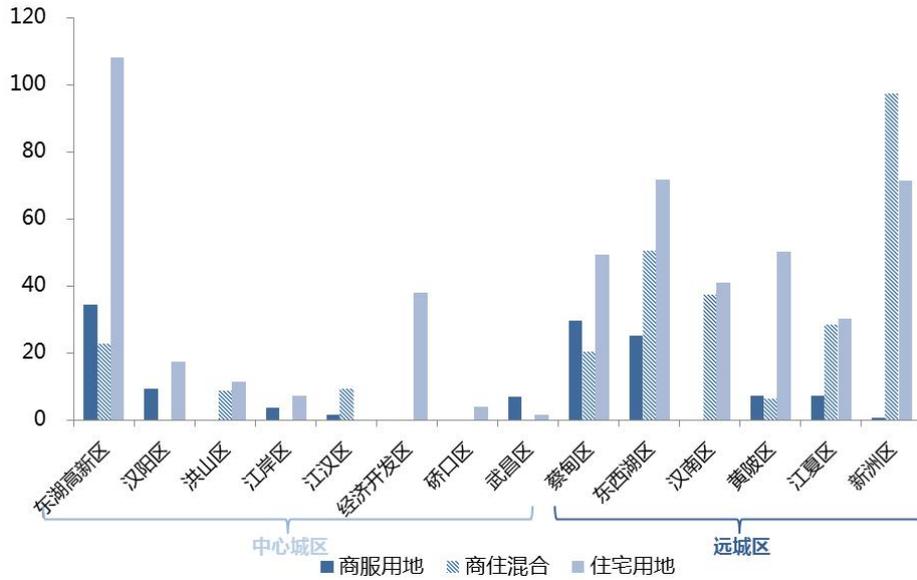
近3年土地供应结构面积变化趋势显示，住宅用地持续放量，2018年全年供应501.34公顷（7520.09亩），同比去年增长16.87%；综合用地在2018年供应量出现倍增，全年供应总量为335.38公顷（5030.68亩）；商住混合用地供应合计270.26公顷（4053.83亩），同比下降25.34%；商服用地供应量逐年递减，2018年供应合计125.78公顷（1886.77亩），同比下降24.24%。



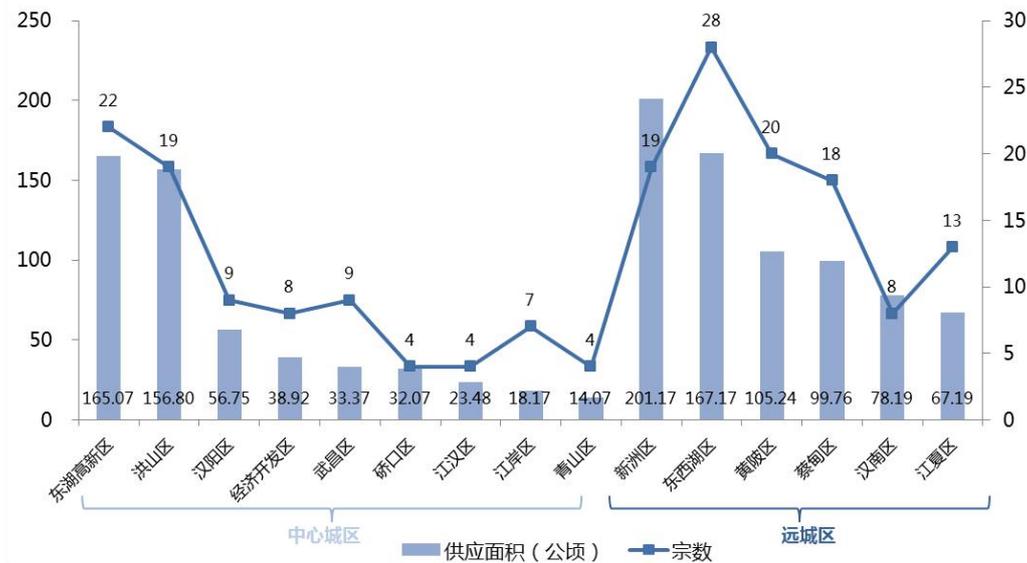
图：武汉市近三年土地供应结构

**3. 武汉市土地供应主力向远城区转移，蔡甸区、东西湖区持续保持高位供应，汉南、黄陂、江夏、新洲呈现爆发式增长。**

远城区的处于城市发展的基础阶段，各类用地供应都较大，其中商住混合用地约占武汉市整体该类用地供应总量的 85%，住宅用地约占武汉市供应总量 62.60%；新洲区全年供应 19 宗土地，总面积达 201.17 公顷（3017.62 亩），位列武汉市土地市场第一位；东湖高新区和经济开发区是中心城区住宅用地供应的主力，可以预见这两个地区及远城区会成为人口导入的主要区域。



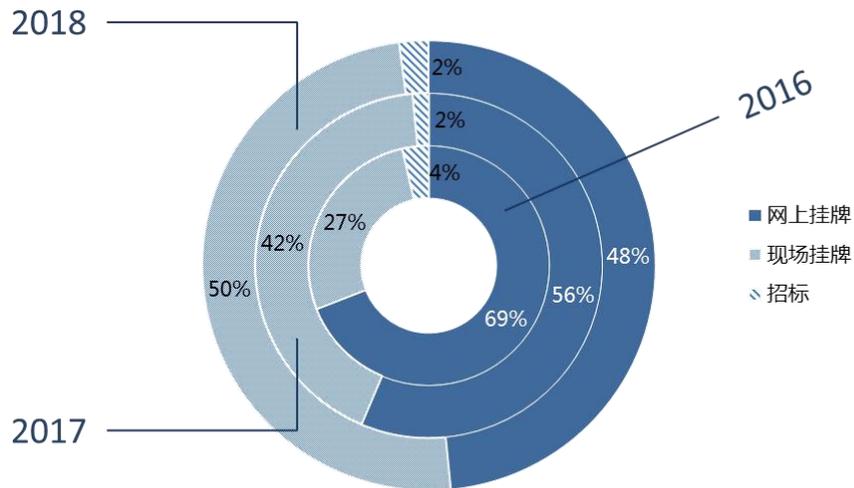
图：2018年武汉市各区三类用地供应量



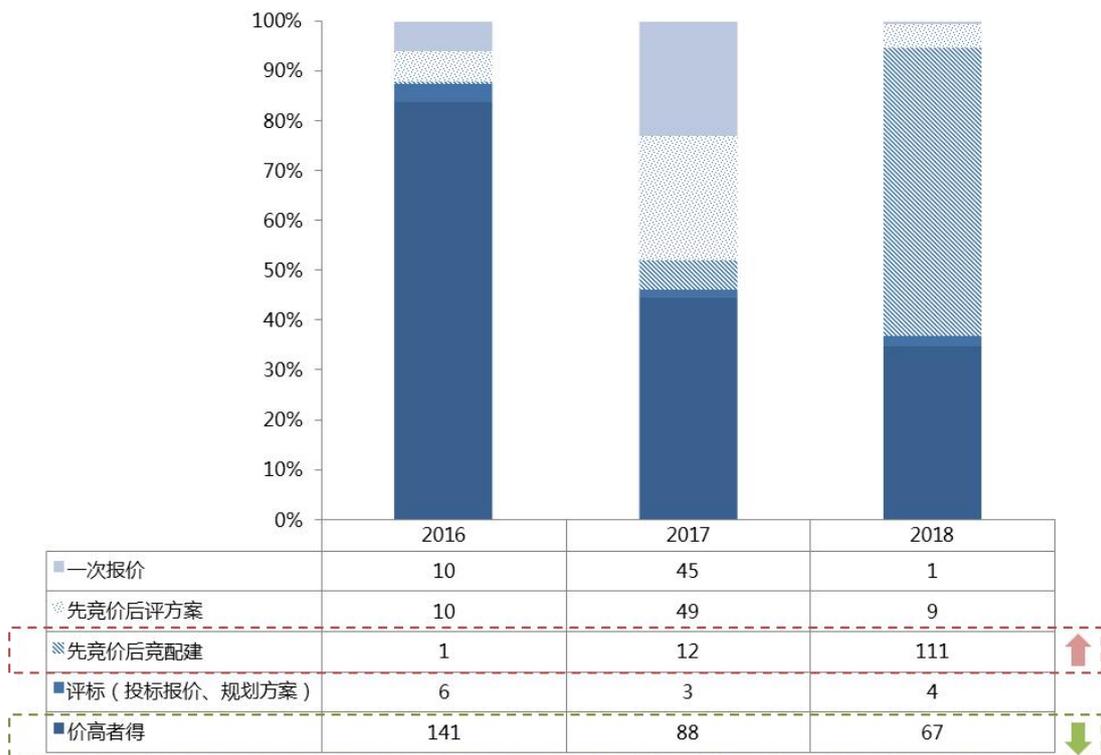
图：2018年武汉市各区土地供应量

#### 4. 供应方式逐步转向竞配建方式出让，竞配建公租房逐步成为主流供应方式

2018年土地供应依旧以挂牌为主，其中采用现场挂牌的共95宗土地，约占全年供应总量50%；网上挂牌共93宗，约占总量48%；采用招标方式出让的共4宗，仅占总量2%。近三年采用网上挂牌的土地数量逐年缩减，现场挂牌数量增多，原因可能是在于土地市场的竞买规则升级，现场竞配建成为一种趋势。

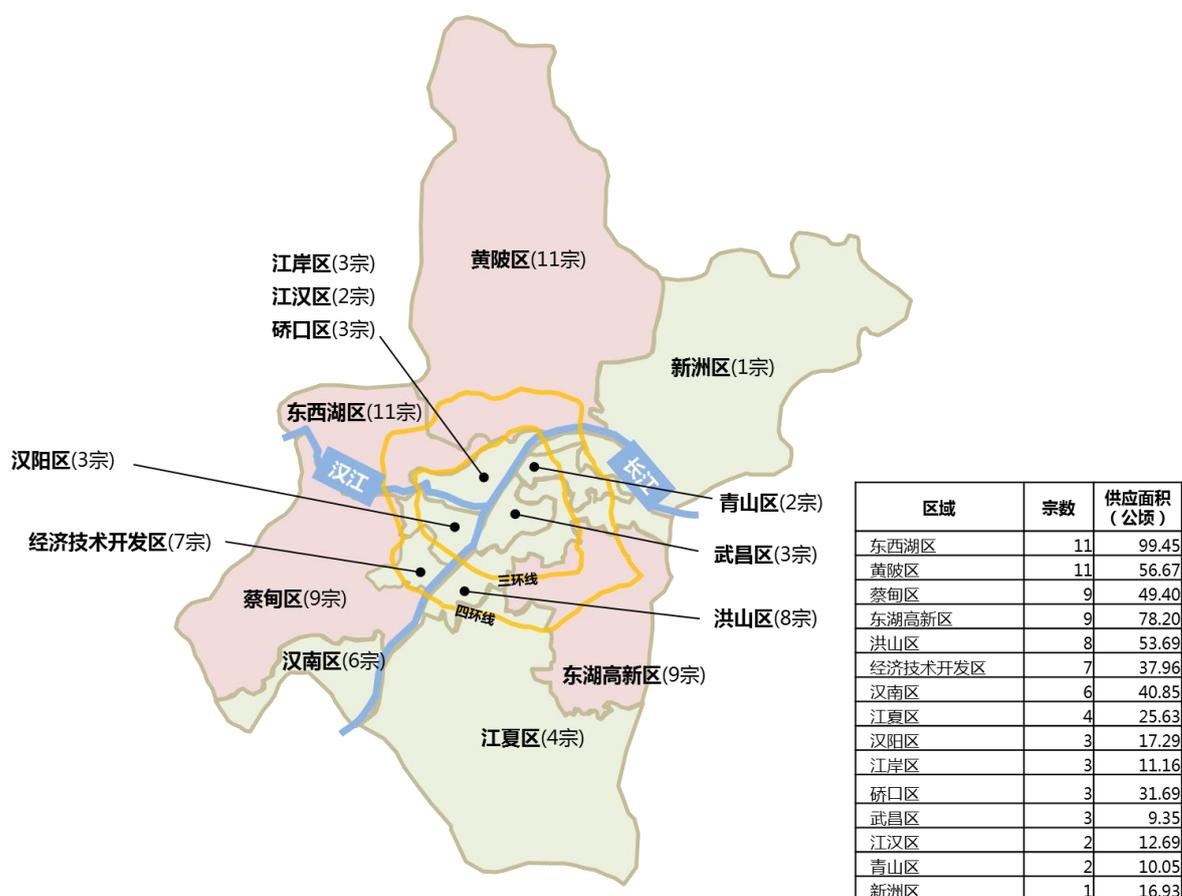


武汉市土地市场采用价高者得来确定竞得人的土地数量出现大幅下降，2016年共141宗，但2018年仅有67宗，约占全年供应总量35%；采用先竞价后竞配建的地块数量逐年攀升，2018年共计111宗，占全年土地供应数量总数的比例高达58%。



为了深入贯彻中央“租购并举”调控思想，2018年武汉市推出82宗竞配建公租房地块。地块主要分布在远城区和次中心地区，其中东西湖区和黄陂区各11宗，蔡甸区、东湖

高新区各 9 宗。



## 二、土地成交情况

### 1. 2018 年武汉市土地出让金总量出现近 4 年的首次下跌

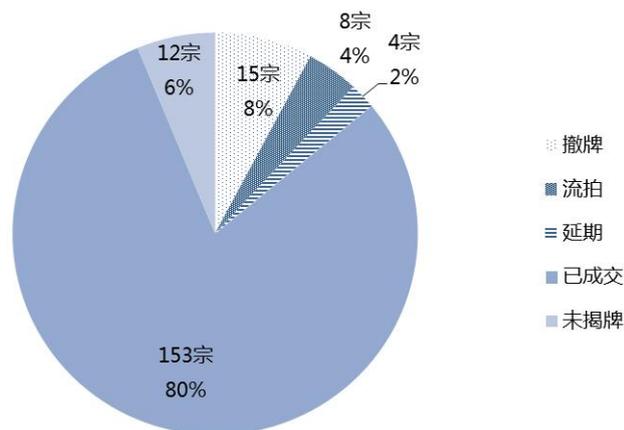
2018 年武汉市共成交 153 宗土地，成交土地面积合计 938.48 公顷（14077.18 亩）；土地出让金合计 1101.04 亿元，近 4 年首次下跌，与 2017 年相比减少 25.02%。受地价调控影响，各类土地出让金同比出现明显下跌，其中住宅用地、商住用地、商服用地降幅较大，分别下跌 23.37%、45.87%、51.59%。



图：2011-2018 年土地成交金额及同比变化情况

## 2. 2018 年土地市场热度降温，流拍、底价拿地大幅增加

与 2017 年相比 2018 年武汉市土地市场的热度明显下降，土地成交率为 80%，2017 年武汉市土地成交率为 89.34%，尤其是在 2018 年下半年，土地市场出现急速降温，共 7 宗地块流拍，11 宗撤拍，主要原因在于在宏观房地产市场调控背景下，作为房价的主要影响因素之一的土地价格也受到了政府的严格管控，房企在拿地方面更趋于谨慎。



图：2018 年土地交易状态结构

地块编号	土地位置	出让方式	详细规划	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	规划净用地面积 (亩)	容积率	起始价	竞买保证金	出让指导价/最高价	成交规则	备注
P(2018)014号	蔡甸区大集街天鹏湖大道以北	网上挂牌	商服用地	29343	44.01	2.5	8805	8805	/	价高者得	——
P(2018)061号	东西湖区立光路以南、食品一路以东	网上挂牌	居住用地	72239.85	108.36	3.0、0.7	75860	75860	147370	竞配建公共租赁住房	地块偏远，楼面地价较高
P(2018)064号	蔡甸区蔡甸街高庙村	网上挂牌	商业服务业设施用地	124279	186.42	2	49715	49715	/	价高者得	纯商服，体量大
P(2018)077号	东西湖区慈惠街七雄路以东、惠安大道以南	网上挂牌	商业用地、居住用地	33719.35	50.58	2.5	22230	22230	35580	竞配建公共租赁住房 竞无溢价移交商业建筑面积	商服占比大，需自持
P(2018)080号	洪山区南湖大道以南、珞狮南路以东	现场挂牌	商业、商务用地、居住用地、防护绿地	57200	85.80	2.47	87700	60000	115000	竞配建公租房	需要引入企业
P(2018)093号	新洲区阳逻街董院村、汉施公路以南、平江西路以东、柴泊大道以北	网上挂牌	住宅	98283.67	147.43	1.0-3.0	88455	88455	111100	竞配建房屋 评比规划方案	底价高，特殊要求高
P(2018)096号	硚口区解放大道以南、沿河大道以北，京广铁路以西，水厂二路以东	网上挂牌	住宅、商服公园与绿地、交通运输、科教、公共管理与公共服务	138600	207.90	3.49	700000	420000	918650	竞配建公共租赁住房	事关准“地王”，特殊竞拍条件
P(2018)100号	洪山区白沙洲大道与白沙四路交汇处	现场挂牌	住宅、公园与绿地	113780	170.67	3.5	194000	194000	388000	竞配建公共租赁住房	需定向销售

图：2018年流拍地块详情

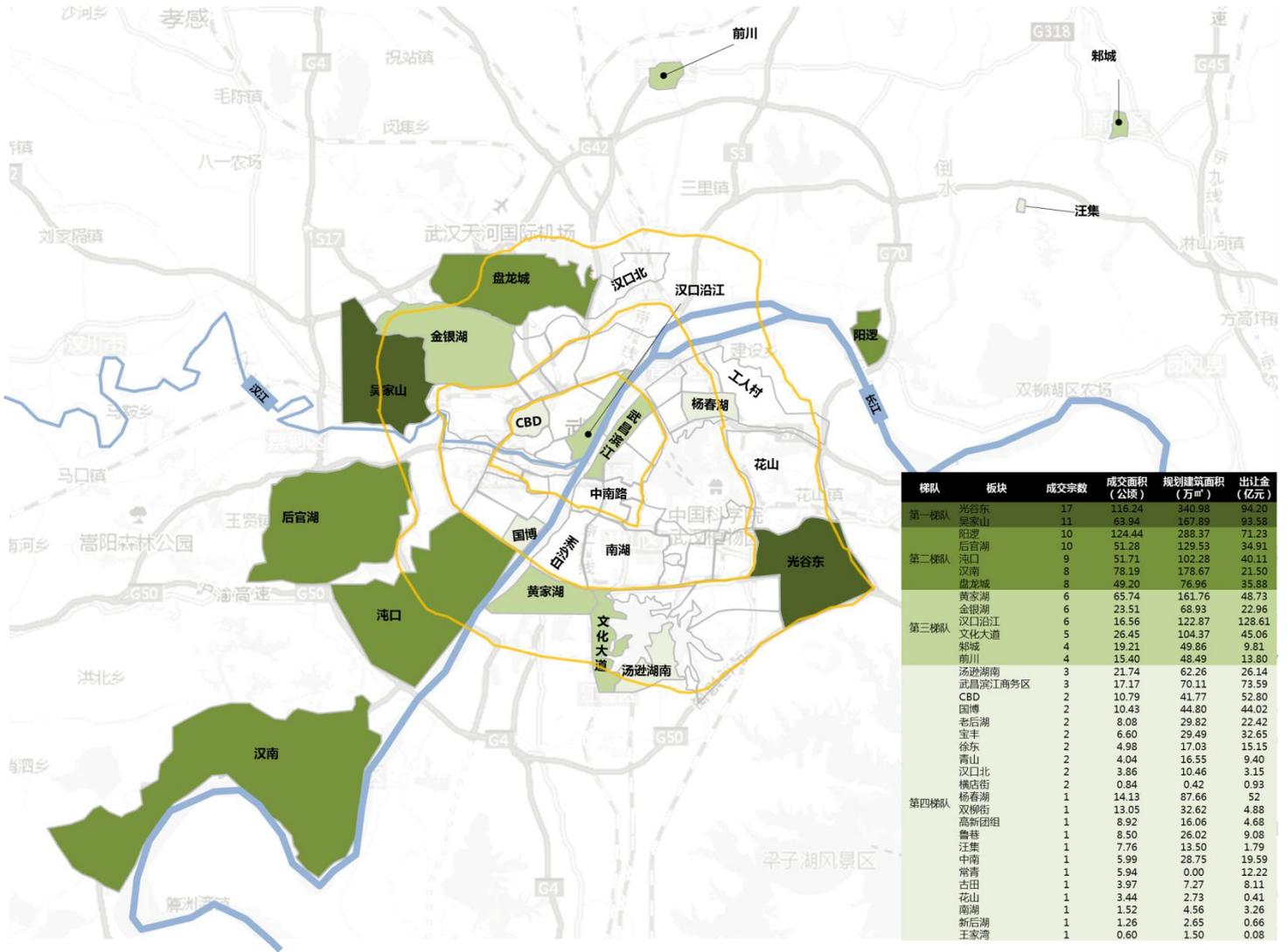
在土地限价的管控下，2018年底价成交的地块占比高达67.54%，相比2017年上涨11.21%，低溢价成交仍然是主流情况；高溢价率（溢价率超过50%）地块占比从28.17%下降至14.04%。



图：近三年土地溢价率详情

### 3. 光谷东成为2018年武汉土地市场热点板块，共成交17宗地340.98万m<sup>2</sup>。

2018年武汉市土地成交主要集中在光谷东、吴家山、阳逻、汉南等7大板块；其中，光谷东板块土地成交数量最多，共17宗，成交面积总计116.24公顷；吴家山板块成交11宗，土地面积63.94公顷；阳逻成交10宗，成交土地面积124.44公顷，后官湖板块成交10宗，土地成交总量为51.28公顷。



## 4. 重点区域分析

### 1) 新洲阳逻板块

**区位：**新洲阳逻板块位于阳逻港口区域，属于长江新城规划范围区。

**交通：**规划有地铁新港线、轻轨 21 号线及江北快速路，轻轨 21 号线已建成通车，未来江北快速路延长线的贯通将大大缩短阳逻到主城区的时间，仅需 20 分钟可抵达汉口。



**房企：**目前阳逻板块已吸引华发、万达、福星惠誉、金茂、绿城等众多知名企业，目前已经确定将引进富力CBD、万达广场、奥特莱斯、永旺、爱琴海购物中心等大型项目，其中万达广场项目地块即 P (2018) 177 号地块住宅、商服地块已于 2018 年 12 月成交，未来发展前景巨大。

**土地市场：**2018 年，阳逻板块继续引入万达、金茂、中铁、华发等大型企业入驻，区域住宅成交价格约为 3000-3500 元/m<sup>2</sup>。



**房地产市场：**目前阳逻板块共计有超过 15 个房地产开发项目，是武汉市最为火爆的板块之一，目前均价约为 8000-9000 元/m<sup>2</sup>(含 2000 元/m<sup>2</sup>精装)，较 2017 年上涨约 500-1000



功能	种类	设施
智慧生态公共服务区	公共服务	综合数据中心、展示体验中心、智慧社区
	商业服务	特色商区
	商务办公	商务办公、企业服务中心
	行政办公	人才服务中心
	文化娱乐	川江池智慧公园
国际时尚设计区	创意产业	创意设计大厦
	商务办公	总部花园
	文化创意	文化创意
	科技服务	科技服务产业、建设新能源汽车研发中心
科技研发区	高等教育	企业孵化器
	研发设计	展云计算、物联网等新技术
	商务办公	创新型中小企业园
	科技服务	研发交流中心
文化创意区	文化体验	主题酒店、鸟语林、蓝莓种植园
	商务办公	商务办公
	展览展示	文化遗产认证中心
	文化创意	城市汽车赛道
大军山旅游区	休闲度假	度假小镇
	旅游服务	佛学文化区
	旅游休闲	风情商街
国际康体休闲区	康体医疗	医疗综合体
	运动休闲	康体运动公园
	国际教育	国际学校
	健康休闲	康体运动公园
滨江高档居住区	老年人康复保健中心	国际高端社区、时尚青年公寓、滨湖建设康复疗养中心
	双养社区	双养社区
生态功能区	生态涵养	生态型郊野公园群
	休闲运动	
	文化体验	
	健康休闲	

**土地市场：**规划的完善使得武汉经济开发区智慧生态新城在 2018 年迎来了众多房企，下半年以来智慧生态城园区内已经连续出让了多宗地块，目前有海伦堡、北辰、统建、中建知名房企的布局，区域面貌将得到大幅提升。

