

武汉市 2018 年 7 月房地产市场监测报告

(土地市场篇)

7 月土拍总览

2018 年 7 月，武汉市公开出让 5 宗地块，以新洲、蔡甸远城区为主，其中 2 宗地为加油加气站用地；5 宗地块现已全部完成出让，土地成交面积 21.04 公顷(315.6 亩)，成交规划建筑面积 51.08 万 m²，成交金额达 12.36 亿元。

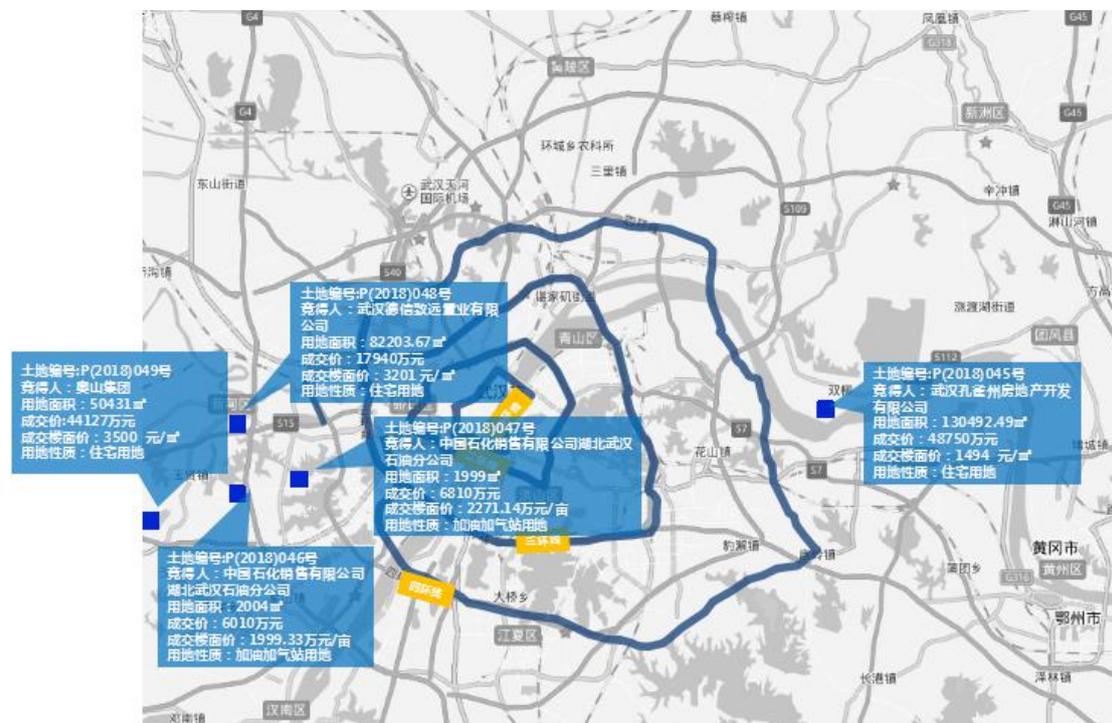
• 区域分布：此次出让地块中，4 宗位于蔡甸区，其中 2 宗为加油加气站用地，2 宗为纯住宅用地；1 宗位于新洲区，为纯住宅用地。

• 竞买规则：规划性质为住宅用地的 3 宗地采用先竞价后竞配建的方式，全部为竞配建公共租赁住房；其余规划性质为加油加气用地的 2 宗地块采用价高者得的方式确定竞得人。

• 7 月 17 日共有 5 宗地块进行网上挂牌，其中 P(2018)045 号、P(2018)046 号、P(2018)047 号地块于 7 月 17 日挂牌成交，P(2018)048 号、P(2018)049 号分别在达到出让最高价熔断，并在 18 日进行现场竞配建公共租赁住房。

地块编号	地块位置	建设用地面积 (m ²)	用地性质	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	起始价(万 元)	出让指导价 (万元)	成交价 (万元)	竞得方	成交时间	成交方式	
P(2018)045号	新洲区龙王咀三场五队、二场十二队、双柳街旺林村	130492.49	住宅	326231	网上挂牌	48550	97100	48750	武汉孔雀房地产开发有限公司	7月18日	先竞价后评	竞配建房屋
P(2018)046号	蔡甸区大集街黄星大道与常富北路交汇处(大集街鹤林村)	2004	商服(加油站)	1502	网上挂牌	2710	/	6010	中国石化销售有限公司湖北武汉石油分公司	7月18日	价高者得	-
P(2018)047号	蔡甸区大集街知音湖大道与规划道路交汇处以西(大集街小集村)	1999	商服(加油站)	999	网上挂牌	1800	/	6810	中国石化销售有限公司湖北武汉石油分公司	7月18日	价高者得	-
P(2018)048号	蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与公园路交汇处以西(蔡甸街成功村)	25478	住宅	56051	网上挂牌	11215	17940	17940	武汉德信致远置业有限公司	7月18日	先竞价后评	竞配建公共租赁住房
P(2018)049号	蔡甸区廖山街常富大街与黄星大道交汇处以西(廖山街联道村、袁岭村)	50431	住宅	126077	网上挂牌	25220	44127	44127	奥山	7月18日	先竞价后评	竞配建公共租赁住房

7月成交地块分布图



整体分析

2018年7月，武汉市土地市场共成交土地面积为21.04公顷（315.6亩），成交建面共计51.08万m²，成交总价12.36亿元，成交量与上月相比有所下降。

- 成交规模：武汉市土地成交面积21.04公顷（315.6亩），环比下降49.62%；成交规划建筑面积共计51.08万m²，较上月出现下降，环比下降为42.30%；7月成交金额达12.36亿元，环比下降62.4%。



• 成交价格：7月成交地块以远城区为主，成交平均楼面地价较6月有所下降，成交楼面均价为 2732 元/m²。



成交地块分析

P(2018)045 号地块被武汉孔雀洲房地产开发有限公司以 48750 万元竞得，楼面价 1494.3 元/m²，溢价率 0.41%，据了解，这也是孔雀城置业再次在新洲拿地。

P(2018)045 号地块位于新洲区龙王咀三场五队、二场十二队、双柳街汪林村，土地面积

130492.49 m²，纯住宅用地，容积率 1.0-2.5，起始价 48550 万元，最高出让价 97100 万元，成交价为 48750 万元。该地块与葛店隔江相对，周边暂无任何规划。



截止目前，P(2018)045 号为孔雀城在新洲区域拿下的第三宗地块，其余两宗分别为 P(2017)103 号和 P (2017) 160 号。P(2017)103 号为孔雀城问津兰亭，P (2017) 160 号地块与北辰地产联合开发，为北辰孔雀航天府，预计 2018 年 10 月开盘。

从新洲区的区域产业规划来看：问津新城的规划落地、武汉航运产业总部区在新洲阳逻开建、奥英光电新型显示器件生产项目开建，吸引了大量的房企争相进入新洲市场，除了孔雀城之外，金茂、红星、福星惠誉、华发等房企都进入新洲市场，结合武汉市的整体规划，未来新洲区市场可期。

■ 德信首入武汉 P(2018)048 号地块，摘得蔡甸区地块

德信地产为一家浙系开发商，目前已在温州、湖州、衢州、金华、台州拿地。本次为德信首入武汉。

P(2018)048 号地块位于蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与公园路交汇处以西(蔡甸街成功村)，土地面积 25478 m²，为纯住宅用地，容积率 2.2，建筑面积 56051.6 m²，建筑密度 28%。该

地块起始价为 11215 万元，最高出让价为 17940 万元，成交价为 1.79 亿。



该地块处于蔡甸中心城区，周围配套齐全，虽然无大型商业体，但周围存在小商业街，日常生活及交通均较为方便。由于蔡甸区接近汉阳中心城区，交通便利，蔡甸区住宅成交量逐攀新高，成为武汉四大不限购区域的领头羊。



- 由奥山以配建比例 12% 拿下 P(2018)049 号地块，总价 4.41 亿竞得。

P(2018)049 号位于蔡甸区麦山街常富大街与黄星大道交汇处以西（麦山街联谊村、袁

