

武汉市2018年5月

房地产市场监测报告

(土地市场篇)

永业行咨询 地产顾问事业部

2018年6月

武汉长江二桥

5月土拍总览



2018年5月，武汉市公开出让4宗地块，主要集中在光谷中心城区域，均采用现场挂牌的方式出让，其中3宗以底价成交。

- 区域分布：4宗出让地块中，1宗位于洪山区，其余3宗位于东湖高新区。
- 用地性质：两宗纯商服用地位于东湖高新区，洪山区与东湖高新区各有1宗住宅、商服混合用地。
- 限制条件：P (2018) 031号与P (2018) 034号地块设置了最高限价，且要求竞配公共租赁住房。

区域	地块编号	竞得方	土地位置	用地性质	出让方式	建设用地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	容积率	起始价	指导价	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	成交规则
洪山区	P (2018) 031号	武汉鑫合利房地产开发有限公司	洪山区狮子山街珞狮路310号	住宅、商服混合	现场挂牌	15200	45600	3	32200	48300	32600	7149	先竞后评 (竞配建租赁住房)
东湖高新区	P (2018) 032号	武汉华楚立科技有限公司	东湖新技术开发区高新大道以北、高科园路以东	商服	现场挂牌	18723	56169	3	8726	/	8726	1554	价高者得
东湖高新区	P (2018) 033号	武汉同信益置业有限公司	东湖新技术开发区高新二路以北、光谷四路以西	商服	现场挂牌	61459	61459	1	12280	/	12280	1998	价高者得
东湖高新区	P (2018) 034号	武汉尚龙置业有限公司	东湖新技术开发区神墩三路以南、光谷五路以西、高新二路以北、豹溪路以东	住宅、商服混合	现场挂牌	100756	494801	1.5-13.4	122818	245636	122818	2482	先竞后评 (竞配建公益设施 竞配建公共租赁住房)
合计						196139	658029.62				176424		

5月成交地块分布图

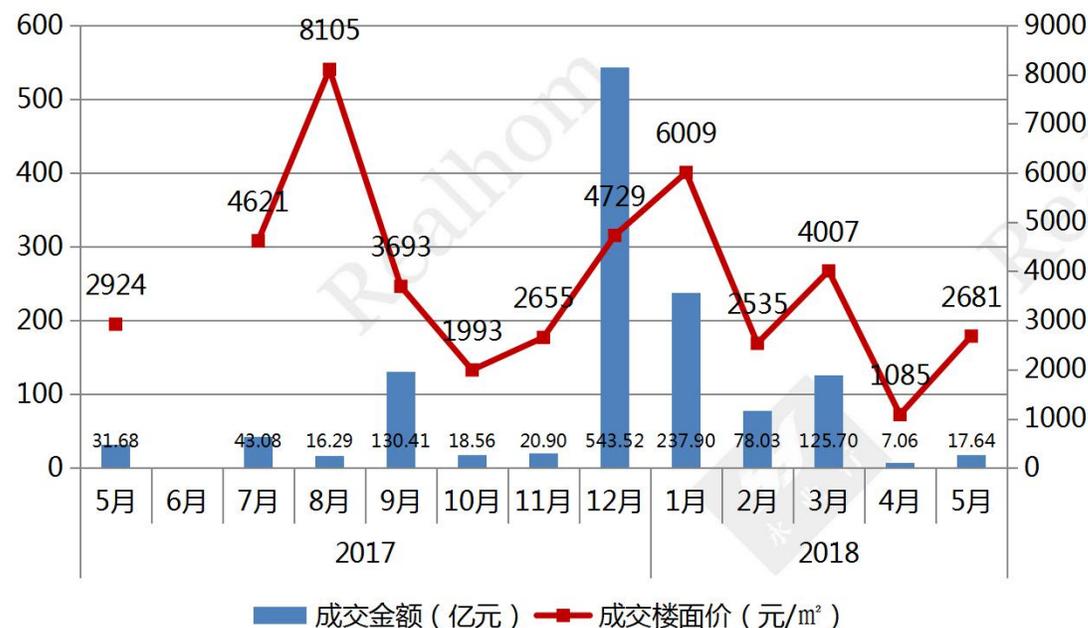
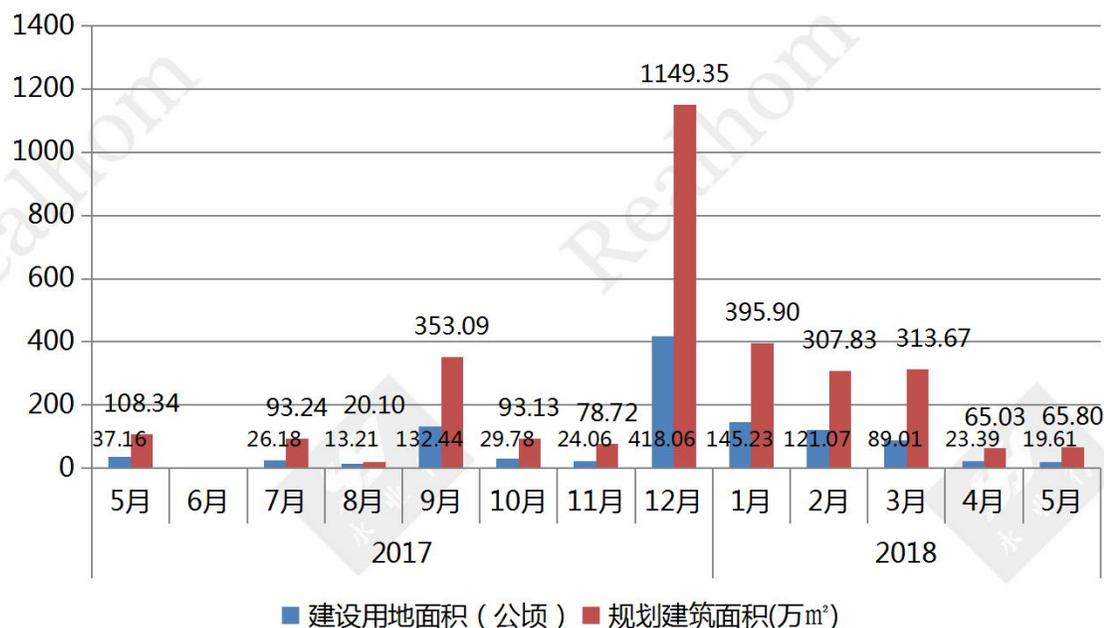


整体分析



2018年5月，武汉市土地市场共成交土地面积为19.61公顷，成交总价为17.64亿元，交易量呈现连续下跌趋势。

- 成交规模：武汉市土地成交面积19.61公顷，环比减少16.15%，同比减少47.22%；成交规划建筑面积共计65.8万m²，与上月基本持平，同比下降39.26%；5月成交金额达17.64亿元，环比增长149.96%，同比减少44.32%。
- 成交价格：5月成交地块多位于东湖高新，成交楼面均价有所提升，成交楼面均价为2681元/m²。



成交地块分析

P (2018) 031号：历经撤牌及挂牌风波，最终由武汉鑫合利公司以3.26亿元竞得，成交楼面价为7149元/m²，规划包含71套还建房。

- **此前遭遇两次撤牌**：3月19日地块因“竞买现场存在不正常现象”撤牌；5月18日因“竞买现场存在影响秩序的异常现象”而暂停挂牌出让；5月30日再次恢复挂牌。最终由武汉鑫合利房地产开发有限公司以3.26亿元竞得，成交楼面价为7149元/m²。
- **宗地条件**：该地块位于洪山区南湖板块，占地面积为1.52公顷，土地用途为住宅、商服混合用地，容积率为3.0，建筑密度为20%，起始价为3.22亿元，起始楼面价为7061元/m²，指导出让最高价为48300万元；周边配套成熟，居住氛围浓厚。
- **竞拍条件**：该地块采用先竞价后竞配建租赁住房的方式竞拍；该项目列入全市“三旧”改造计划，项目建成后，洪山区土地整理储备中心按照16197元/m²的价格回购71套共计总建筑面积6969.66m²住宅用于还建安置；除此之外，该地块需采用装配式方式进行建造。

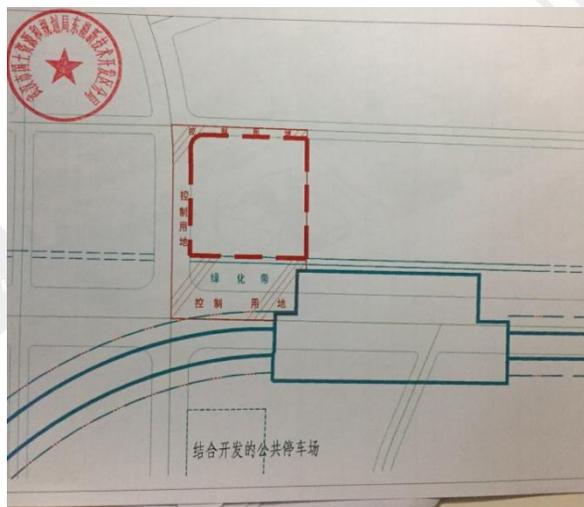
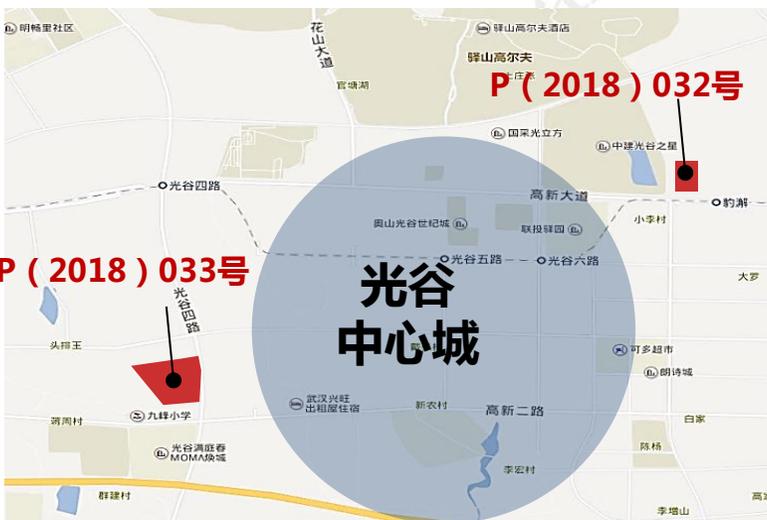


成交地块分析



P (2018) 032、033号：地块为纯商服地块，位于光谷中心城核心区，建成后将成为国家信息光电子创新中心的产业配套。

	P (2018) 032号	P (2018) 033号
宗地条件	东湖新技术开发区高新大道以北、高科园路以东；地块外形整齐规则，占地面积为1.87公顷，土地用途为纯商服混合用地，容积率为3，起始价为8726万元，起始楼面价为1554元/m ² ，未设指导价；	该地块位于东湖新技术开发区高新二路以北、光谷四路以西，占地面积为6.15公顷，土地用途为纯商服用地，容积率为1，建筑密度为45%，起始价为1.228亿元，起始楼面价为1998元/m ² ，未设指导价。
竞拍条件	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宗地用于规划建设企业总部或区域总部，其中39320m²需由竞得人自持经营； 2. 需引入不少于1家高新技术企业总部或区域总部入驻经营 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 宗地块须建设建筑面积不少于15000m²的休闲度假酒店和一个建筑面积不少于3000m²的配套商务会议中心，并由竞得人全部自持自主经营； 2. 需引入不少于8家高新技术企业入驻。
竞拍结果	武汉华楚立科技有限公司以底价8726万元竞得	武汉同信益置业有限公司以底价12280万元竞得



成交地块分析



P (2018) 034号：龙湖联手京文以12.28亿元拿下该地块，楼面价2482元/m²，将再为区域内添置新高楼。

- 宗地条件：**该地块位于东湖新技术开发区神墩三路以南、光谷五路以西、高新二路以北、豹溪路以东，占地面积为10.07公顷，该宗地由7块地块组成：

	规划净用地面积	用地性质	容积率	建筑密度	建筑高度
A地块	22528.64m ²	居住用地	不大于3.5	不大于35%	150米
B地块	7863.94m ²	商务用地	不大于1.5	不大于60%	60米
C地块	7776.54m ²	商务用地	不大于13.4	不大于60%	250米
D地块	7713.06m ²	商务用地	不大于7.3	不大于60%	180米
E地块	7484.30m ²	商务用地	不大于4.6	不大于60%	120米
F地块	15050.63m ²	居住用地	不大于3.8	不大于35%	120米
G地块	32339.23m ²	商业综合体、商务办公	不大于4.7	不大于60%	150米

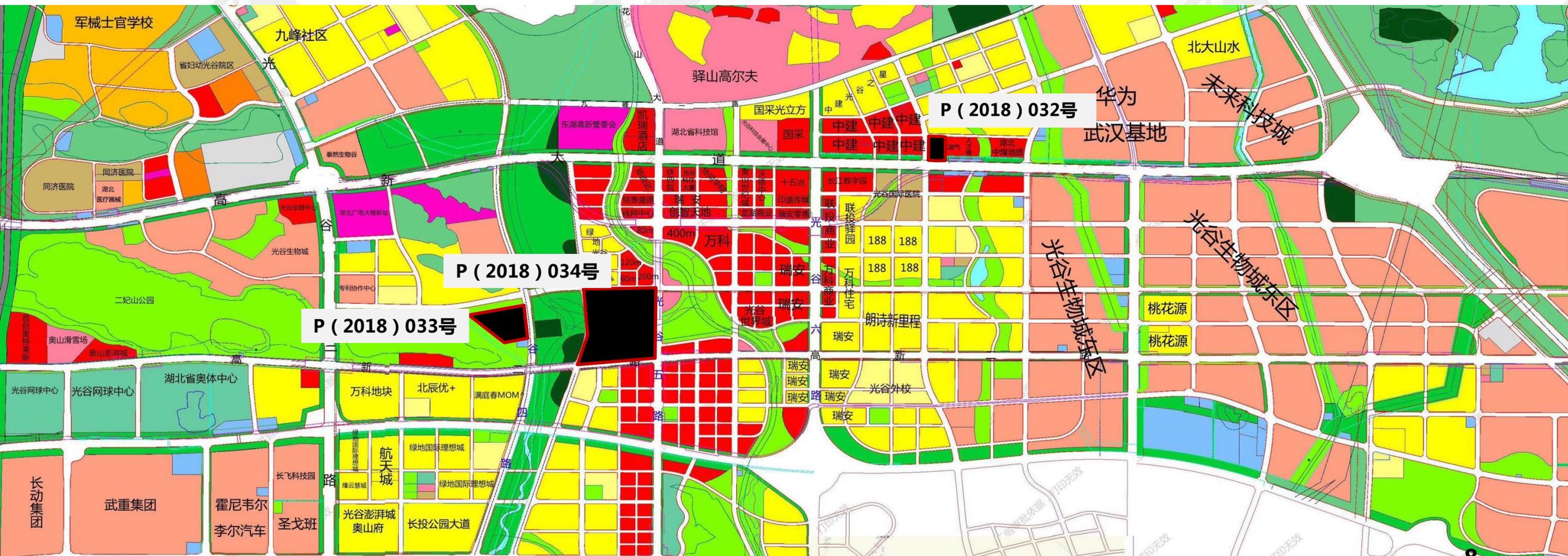
竞拍条件：

- 须在宗地范围内建设一座建筑面积不低于10万m²的购物中心，且该购物中心建成后10年内不得分割或整体销售；
- 要求引入2017年度福布斯亚洲最佳50强上市公司在本项目经营购物中心；
- 要求引入不少于1家（含1家）由中国证券监督管理委员会核准的可开展基金销售业务的基金销售机构全国总部入驻经营；
- 要求引入不少于1家（含1家）证券投资咨询机构区域总部入驻经营，该引入企业获得由中国证券监督管理委员会核发的证券投资咨询业务资格证书且为新三板上市公司；
- 竞买人须承诺引入不少于1家（含1家）在近两年（2016、2017年度）曾获得由中国互联网协会及工业和信息化部信息中心评定的《中国互联网百强企业》区域总部入驻经营。



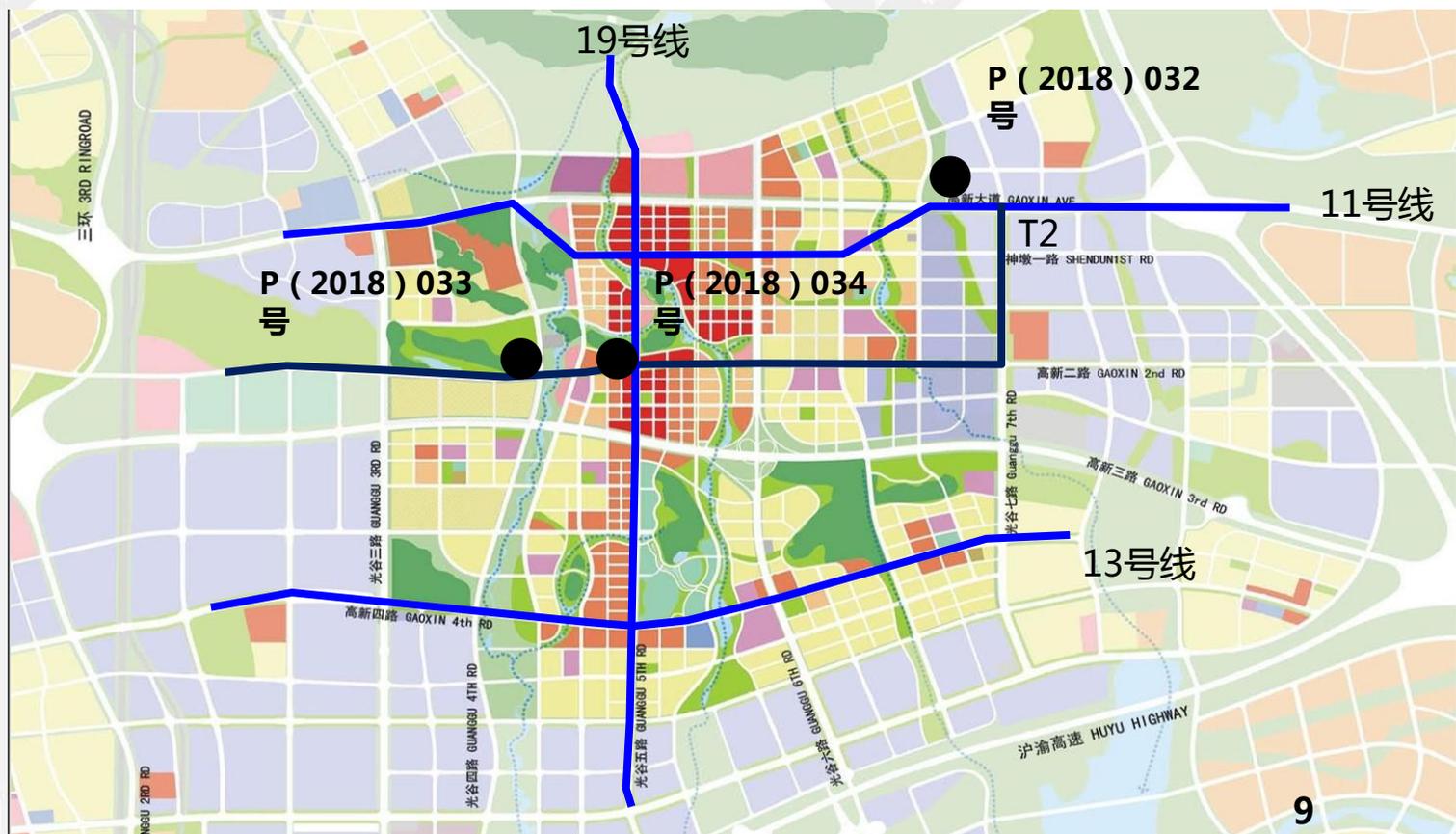
光谷中心城专题分析

2018年5月，光谷中心城区域成交3宗地块，均属于光谷中心城核心区。
目前光谷中心城已聚集瑞安、当代、中城、万科等众多开发商，未来发展前景无限。



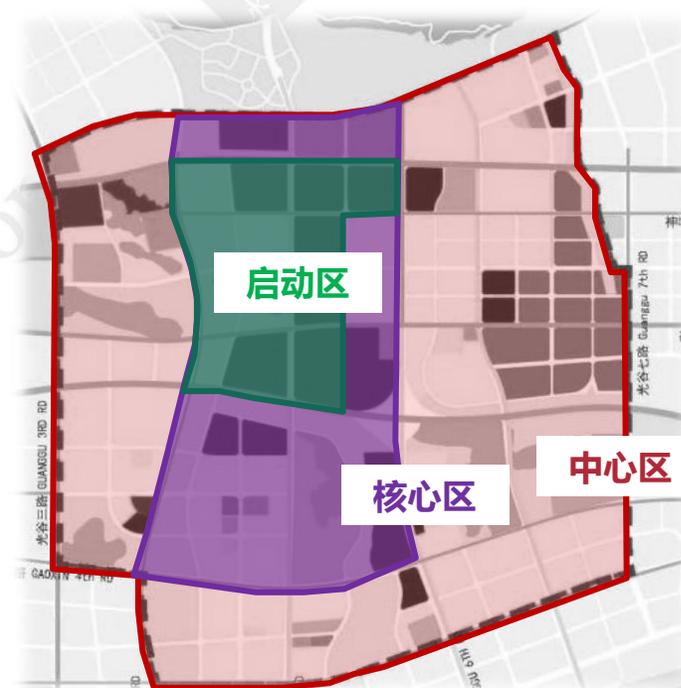
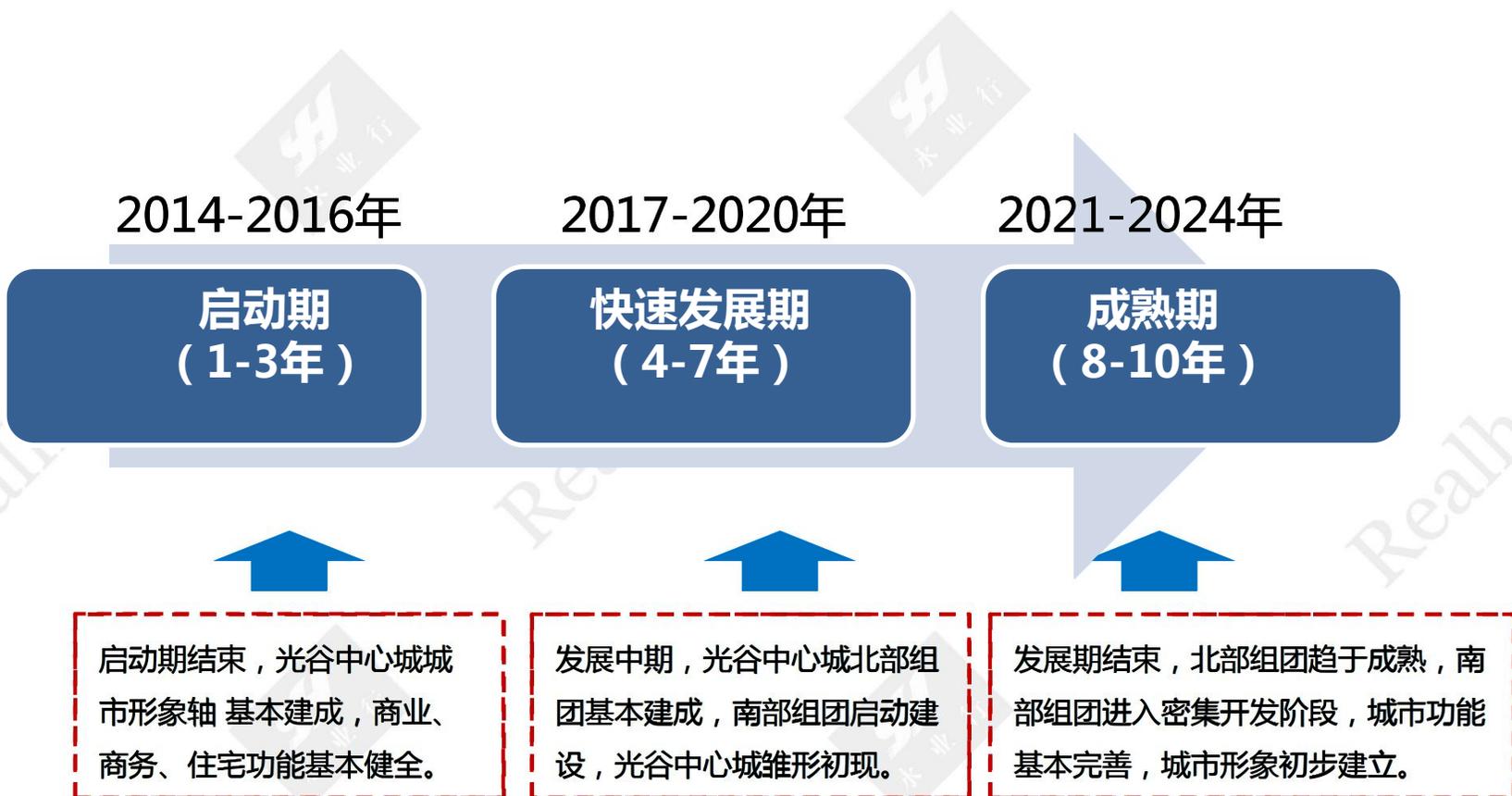
光谷中心城专题分析

光谷中心城属于武汉东湖高新技术开发区，规划为东湖高位未来核心区域，总用地面积36.15km²，由美国SOM公司规划设计，重点引进“金融机构、企业总部、商务办公、商业娱乐、高档居住”，打造高科技商务中心，力争成为今后全省乃至中部区域科技创新企业（总部）的聚集区。本次成交的3宗地块均位于光谷中心城核心区域。



光谷中心城概况

光谷中心城发展目标——“3年成聚、5年成邑、7年成城”。



光谷中心城概况

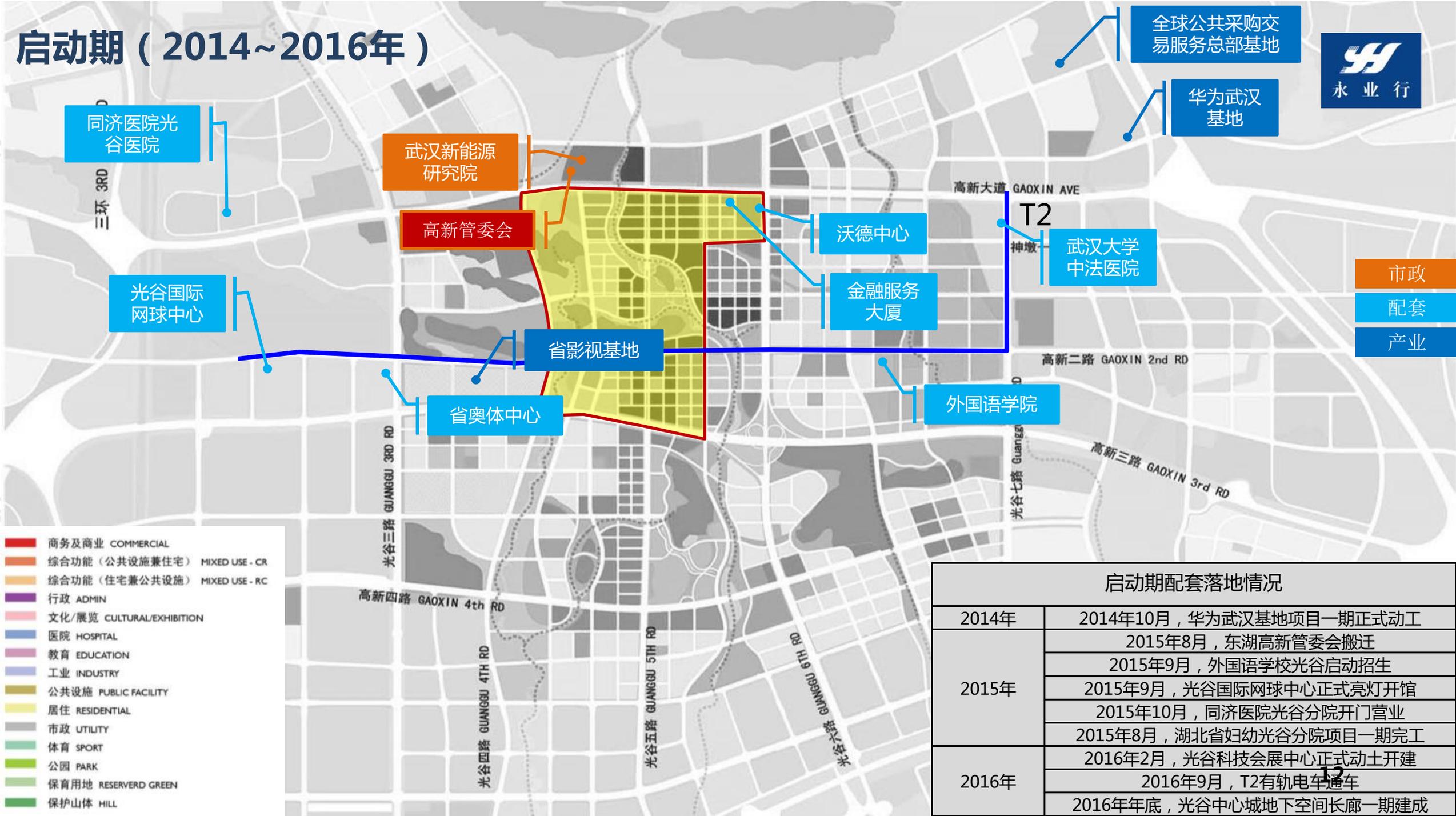


中心城开发分四个阶段，商业核心区与住宅区同步开发，同步成熟，由北向南。



发展阶段	核心区开发计划	居住区开发计划
阶段一 (2014-2015年)	启动北核心区总部经济区，借助主干道的交通及展示作用，主要面向总部企业供地。	在已有项目的基础上，推出北部与中部的刚需住宅用地，吸引居住人口聚集
阶段二 (2015-2017年)	启动北核心区神墩一路以北地块的商贸区，主要面向品牌开发商供地。 启动中核心区高新二路两侧，主要面向智慧型企业供地。	借助WTA辐射力以及第二阶段住宅出让，推出西南部的精品居住与生态居住用地
阶段三 (2018-2020年)	启动中核心区高价值的商务商业区域供地	随着南核心区的供地，推出东南部的精品住宅与生态住宅用地
阶段四 (2020-2024年)	启动南核心区供地。	在中心城商务商业基本成熟之后，推出核心区域景观用地，实现住宅用地高溢价

启动期 (2014~2016年)



全球公共采购交易服务总部基地

华为武汉基地

同济医院光谷医院

武汉新能源研究院

高新管委会

沃德中心

武汉大学中法医院

光谷国际网球中心

金融服务大厦

市政
配套
产业

省影视基地

外国语学院

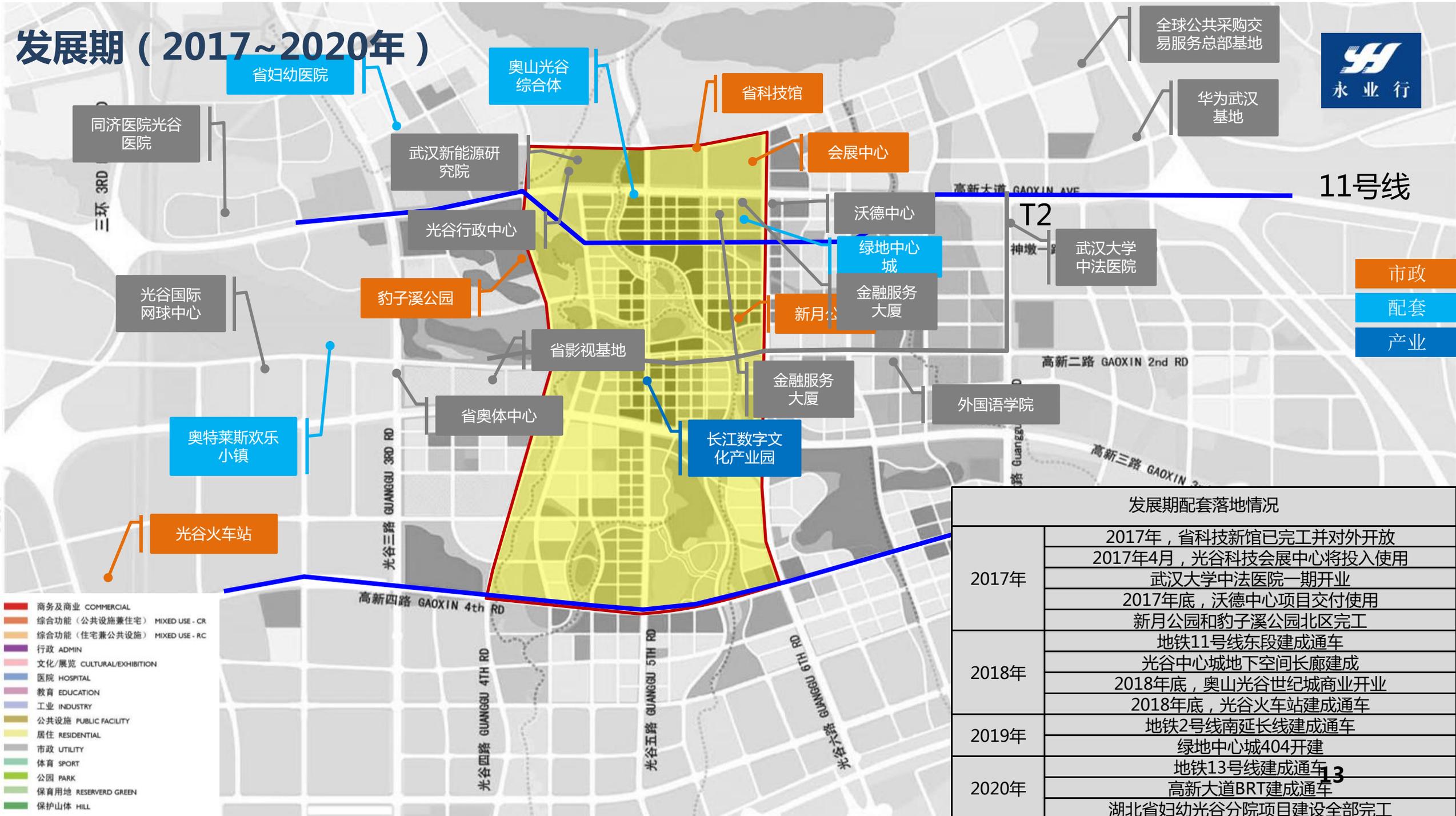
省奥体中心

- 商务及商业 COMMERCIAL
- 综合功能 (公共设施兼住宅) MIXED USE - CR
- 综合功能 (住宅兼公共设施) MIXED USE - RC
- 行政 ADMIN
- 文化/展览 CULTURAL/EXHIBITION
- 医院 HOSPITAL
- 教育 EDUCATION
- 工业 INDUSTRY
- 公共设施 PUBLIC FACILITY
- 居住 RESIDENTIAL
- 市政 UTILITY
- 体育 SPORT
- 公园 PARK
- 保育用地 RESERVE GREEN
- 保护山体 HILL

启动期配套落地情况

2014年	2014年10月, 华为武汉基地项目一期正式动工
2015年	2015年8月, 东湖高新管委会搬迁
	2015年9月, 外国语学校光谷启动招生
	2015年9月, 光谷国际网球中心正式亮灯开馆
	2015年10月, 同济医院光谷分院开门营业
2016年	2015年8月, 湖北省妇幼光谷分院项目一期完工
	2016年2月, 光谷科技会展中心正式动土开建
	2016年9月, T2有轨电车通车
	2016年年底, 光谷中心城地下空间长廊一期建成

发展期 (2017~2020年)



全球公共采购交易服务总部基地

华为武汉基地

11号线

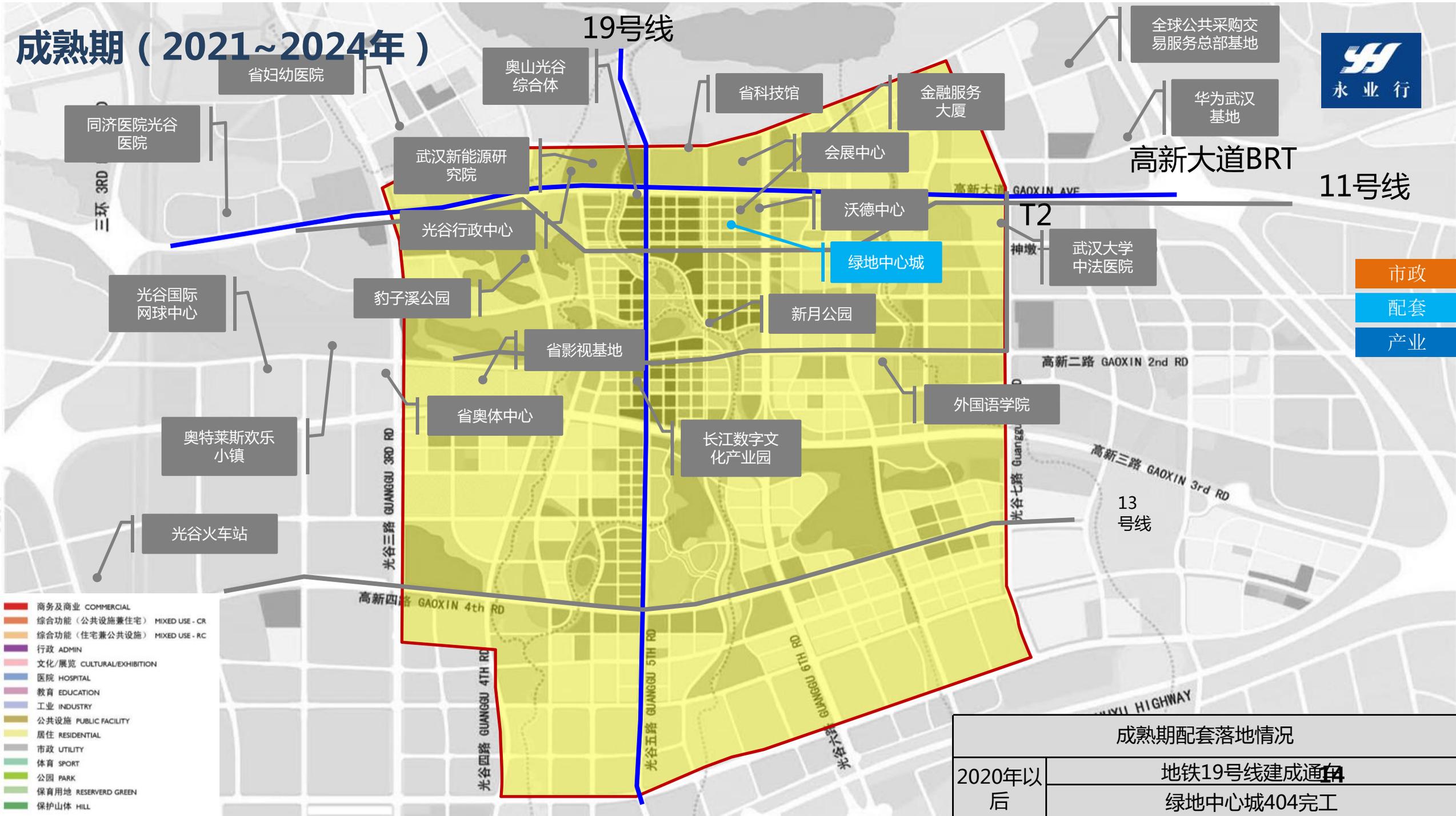
- 市政
- 配套
- 产业

发展期配套落地情况

2017年	2017年, 省科技馆已完工并对外开放
	2017年4月, 光谷科技会展中心将投入使用
	武汉大学中法医院一期开业
	2017年底, 沃德中心项目交付使用
2018年	新月公园和豹子溪公园北区完工
	地铁11号线东段建成通车
	光谷中心城地下空间长廊建成
2019年	2018年底, 奥山光谷世纪城商业开业
	2018年底, 光谷火车站建成通车
2020年	地铁2号线南延长线建成通车
	绿地中心城404开建
	地铁13号线建成通车
	高新大道BRT建成通车
	湖北省妇幼光谷分院项目建设全部完工

- 商务及商业 COMMERCIAL
- 综合功能 (公共设施兼住宅) MIXED USE - CR
- 综合功能 (住宅兼公共设施) MIXED USE - RC
- 行政 ADMIN
- 文化/展览 CULTURAL/EXHIBITION
- 医院 HOSPITAL
- 教育 EDUCATION
- 工业 INDUSTRY
- 公共设施 PUBLIC FACILITY
- 居住 RESIDENTIAL
- 市政 UTILITY
- 体育 SPORT
- 公园 PARK
- 保育用地 RESERVD GREEN
- 保护山体 HILL

成熟期 (2021~2024年)



全球公共采购交易服务总部基地

华为武汉基地

高新大道BRT

11号线

- 市政
- 配套
- 产业

成熟期配套落地情况

2020年以后	地铁19号线建成通车
	绿地中心城404完工

6月土拍预告



2018年6月，武汉市计划推出10宗地块，总供地面积约46.37万m²，规划建筑面积106.95万m²，其中4宗地块设置出让指导价的同时要求竞配建公共租赁住房。

- 有7宗地块设置了出让指导价，均将采用先竞后评的方式确定竞得人，本次土拍新洲、黄陂等远城区为主。

地块编号	土地位置	用地性质	出让方式	建设用地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	容积率	揭牌日期	起始价	指导价	起始楼面价 (元/m ²)	揭牌日期	成交规则	备注
P (2018) 035号	新洲区汪集街汪集村、童畈村，汉施公路以东	住宅、商服混合	网上挂牌	77561.9	135000	1.0-1.75	2018/6/22	12800	19200	948	2018/6/22	先竞后评	竞配建房屋
P (2018) 036号	新洲区邾城街民防路以东、古城大道以西	住宅	网上挂牌	61398.49	171915	1.0-2.8	2018/6/22	39140	58710	2277	2018/6/22	先竞后评	竞配建房屋
P (2018) 037号	武汉经济技术开发区141R2地块	住宅	网上挂牌	51854.52	129636	2.5	2018/6/22	49003	97227	3780	2018/6/22	先竞后评	竞配建公共租赁住房
P (2018) 038号	江夏区庙山办事处邬树村	商服	网上挂牌	12998.2	38994.6	1.0-3.0	2018/6/22	5660	/	1451	2018/6/22	价高者得	
P (2018) 039号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	住宅	网上挂牌	67465.67	141678	1.0-2.1	2018/6/22	43220	85390	3051	2018/6/22	先竞后评	竞配建公共租赁住房
P (2018) 040号	黄陂区盘龙城经济开发区兴龙路以北，宋家岗东路以东	住宅	网上挂牌	53595.09	96471	1.0-1.8	2018/6/22	48250	58140	5002	2018/6/22	先竞后评	竞配建公共租赁住房
P (2018) 041号	黄陂区前川街木兰大道以东、百泰路以北	住宅	网上挂牌	4781.79	11954	1.0-2.5	2018/6/22	2250	4500	1882	2018/6/22	先竞后评	竞配建公共租赁住房
P (2018) 042号	青山区沿港路	商服	网上挂牌	5754	22440.6	3.9	2018/6/22	11250	/	5013	2018/6/22	价高者得	
P (2018) 043号	黄陂区盘龙城经济开发区冯民路以东、府河以北	住宅、商服混合	现场挂牌	82203.67	137101	1.0-2.5	2018/6/22	45400	82600	3311	2018/6/22	先竞后评	竞无偿移交配建住宅房屋
P (2018) 044号	汉阳区四新大道与汉城路交叉口东南角	商服	现场挂牌	46076	184304	4	2018/6/29	51610	/	2800	2018/6/29	价高者得	
合计				463689	1069494								