

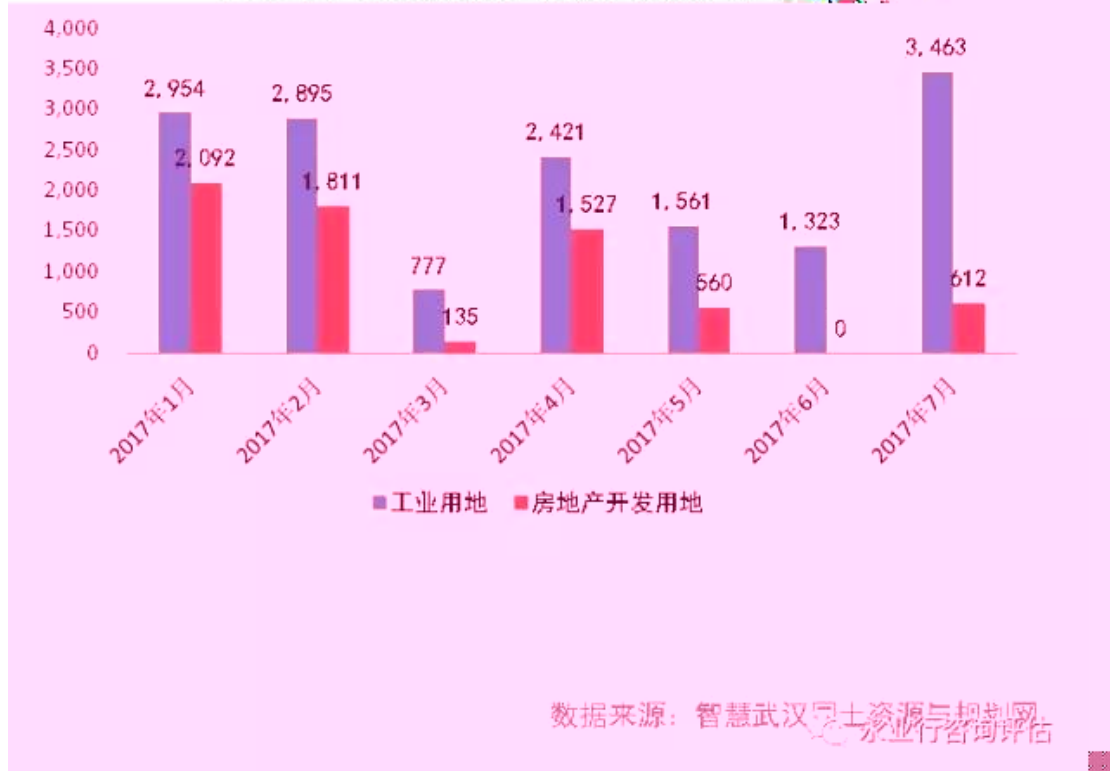
# 【分析】2017年7月武汉市土地市场情况

地产顾问事业部

## 一、土地供应情况

2017年7月武汉市供应土地68宗，共4075亩；其中工业用地3463亩，环比上涨162%；房地产开发用地612亩，相较6月无房地产用地供应，7月供应明显回暖。

2017年1-7月武汉市土地供应情况（单位：亩）

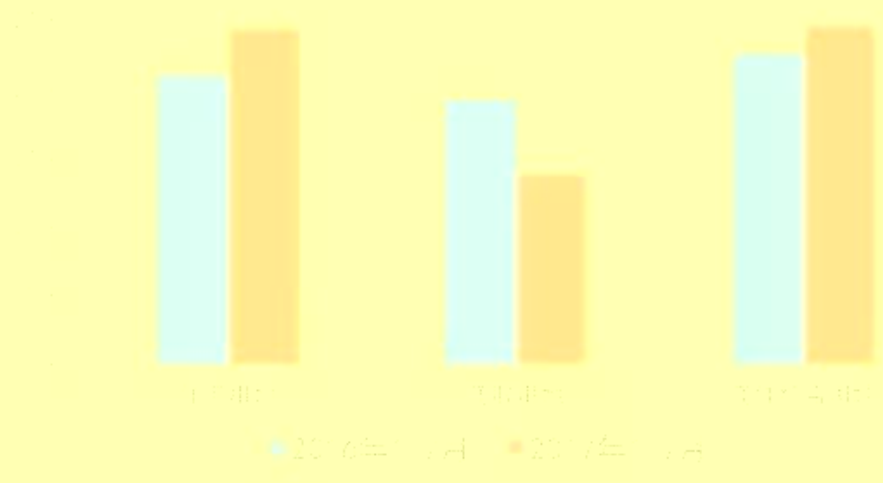


住宅  
地  
用  
量。

4月初住房和城乡建设部、国土资源部联合下发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，要求各地安排住宅用地供应；随后武汉市出台2017年土地供应计划，要求加大土地供应和把握入市节奏。

对比2016年同期土地供应情况，2017年1-7月武汉市住宅地和商住综合用地供应都有一定的增加，商服用地供应减少明显。

2016年、2017年前7月土地供应情况对比（单位：亩）



3. 成交楼面价：7月成交一宗住宅用地楼面价4442元/m<sup>2</sup>；成交一宗商住综合用地楼面价6580元/m<sup>2</sup>；成交6宗商服用地，平均楼面价3416元/m<sup>2</sup>

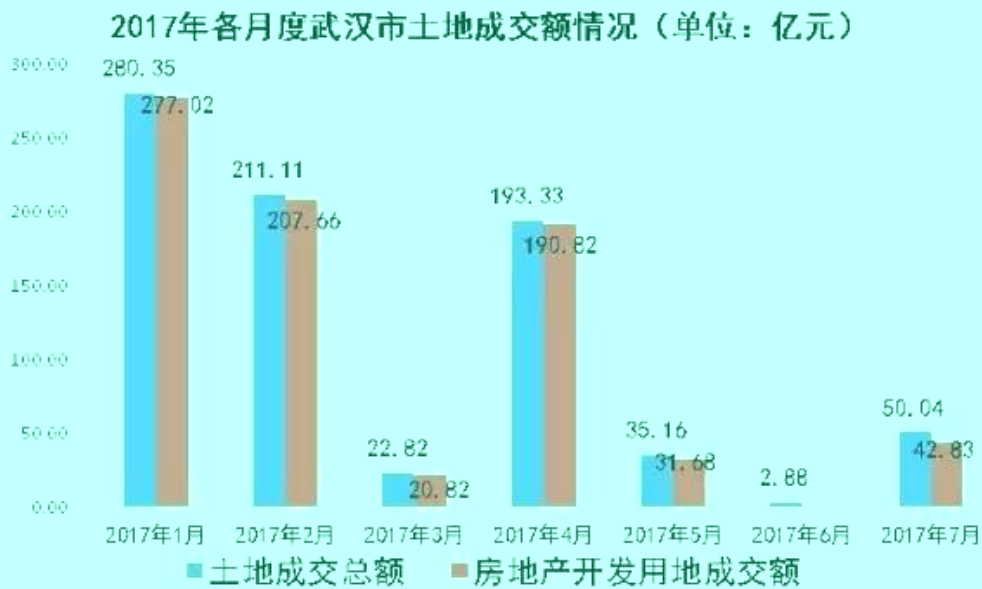
对比2016年同期价格情况，2017年7月仅武汉经济开发区成交1宗住宅地块，楼面价同比下降78%；成交1宗商住用地楼面价6580元/m<sup>2</sup>，同比上涨20%；商服用地楼面价上涨54%；

2016年7月、2017年7月同期武汉市土地价格对比（单位：元/m<sup>2</sup>）



2. 成交额：成交总额50.04亿元，房地产开发用地成交额42.83亿元

7月份武汉市土地成交额为50.04亿元，其中房地产开发用地成交额42.83亿元，工业用地成交额7.21亿元。

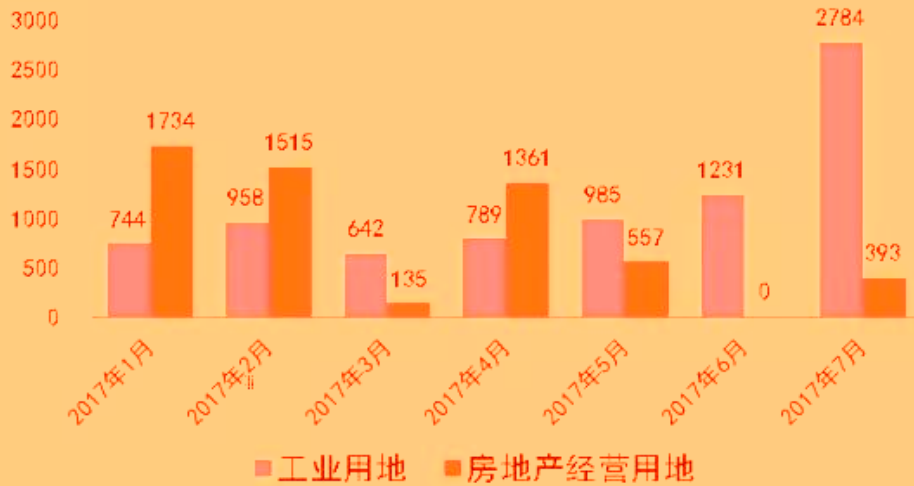


## 土地成交情况

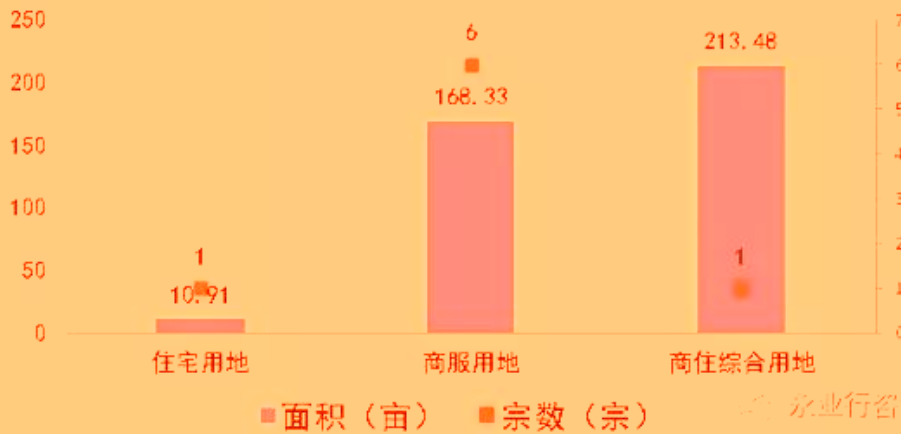
成交量：7月成交8宗房地产开发用地，共393亩；工业用地53宗，共2784亩；

1.1  
宗

2017年1-7月武汉市土地成交量情况（单位：亩）



2017年7月武汉市房地产开发用地成交量情况



来源：永业行咨询评估

地块编号	成交总价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
P(2017)051号	68500	10538	武汉佳传置业有限公司(鄂旅投)

基本技术指标	
土地面积 (m <sup>2</sup> )	12866.79
规划用途	商服
容积率	5.05
其他要求	
引进至少3家取得由“一行三会”颁发的金融许可证的全国性金融机构的区域总部或分支机构；引入至少2家高等本科教育院校创新创业孵化平台；引入至少1家文化体育运营企业的区域总部或分支机构	

- ◆地块由鄂旅投以底价摘得，楼面价10538元/m<sup>2</sup>；
- ◆周边在售公寓项目学府鑫苑二期248740SOHO公寓，均价22000元/m<sup>2</sup>；东湖楚天府SOHO公寓售价24000元/m<sup>2</sup>。

### 地块价值点分析：

- ◆处于内环核心地段（土地稀缺），在街道口商圈范围内，商业氛围成熟
- ◆2号线、8号线双轨道，交通优势明显
- ◆周边有武汉大学、广州军区医院、群光广场、百瑞景中央生活区等生活配套基础齐全



## 5. 本月重点成交地块

地块编号	成交总价 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得人
P(2017)048号	27043	9093	188%	武汉城开房地产开发有限公司

基本技术指标	
土地面积 (m <sup>2</sup> )	7826.67
规划用途	商服 (50%可做公寓)
容积率	3.8

◆地块经过112轮竞价被武汉城开房地产开发有限公司以楼面价9093元/m<sup>2</sup>获得，溢价率188%。

◆经开在售公寓项目和经开在售住宅，均价16500元/m<sup>2</sup>

**地块价值点分析：**

**地块条件：**

1. 地块虽为商业用地，但可做50%公寓；
2. 地块方正，紧邻地铁口，配套成熟

**外部条件：**

1. 武汉经济开发区作为国家级开发区，产业支撑下房地产市场不断向好；
2. 沌口商业项目（含公寓）缺乏，竞品不多，需求旺盛。

#### 4. 本月成交地块及分布



地块编号	净用地面积 (亩)	土地用途	规划建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	成交总价 (万元)	楼面地价 (元 /m <sup>2</sup> )	受让人	成交时间
P (2017) 048号	11.74	商服	29741.35	27043	9093	武汉城开房地产开发有限公司	2017/7/4
P (2017) 049号	21.57	商服	24368.00	3465	1422	武汉市江夏城投集团有限公司	2017/7/4
P (2017) 050号	14.78	商服、公 与综配	19800.00	1270	6414	武汉市坦达工程项目管理有限公司	2017/7/4
P (2017) 051号	19.30	商服	65000.00	68500	10538	武汉佳传置业有限公司	2017/7/4
P (2017) 052号	213.48	住宅、商 服、交通 运输	392800.00	258470	6580	武汉地铁汉正街置业有限公司	2017/7/4
P (2017) 054号	39.41	商服	115229.00	13517	1173	武汉光谷传奇文化旅游开发有限公司	2017/7/4
P (2017) 055号	61.53	商服	203840.00	32910	1576	武汉市世界城置业有限公司	2017/7/4
P (2017) 062号	10.91	住宅	26182.80	11630	4442	湖北保恒置业有限公司	2017/7/18