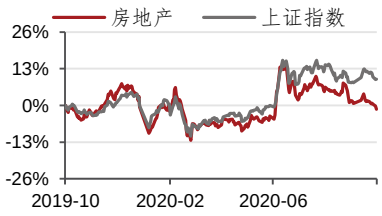
2020 年 10 月 28 日

房地产

二线城市房地产草根调研纪要——武汉

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-3.01	5.82	-1.37
相对表现	-4.16	-9.99	-10.58



相关报告

1、《十月至今成交略显寒意，百城土地溢价率接近年内最低：周度高频数据跟踪 W42》2020-10-21

2、《销售投资稳步恢复，土地市场热度延续：1-9 月统计局数据点评》2020-10-21

3、《9 月增速略有放缓，中小房企销售改善明显：克而瑞 9 月百强房企销售点评》2020-10-19

分析师 董浩

执业证号：BOI846

852-25105555

hao.dong@cricsec.com

联系人 周卓君

852-25105555

zhouzhuojun@cric.com

纪要要点

- **极具发展潜力的中部中心城市。**2019 年，武汉市常住人口 1121.2 万人，城镇化率高达 80.49%；地区 GDP 1.62 万亿元，位居全国城市 GDP 第 7 位，不变价 GDP 同比+7.4%；其中，第一、二、三产业增加值占 GDP 分别为 2.3%、36.9%、60.8%，第三产业发达。此外，2019 年全市居民人均可支配收入 46010 元，同比+9.2%，城镇居民人均可支配收入 51706 元，同比+9.2%；农村居民人均可支配收入 24776 元，同比+9.4%。居民可支配收入增速高。

- **刚需支撑住宅市场；疫情影响下，市场复苏缓慢，7-9 月购房需求高速释放。**购房政策方面，武汉市严格限制三套房，且针对全国范围内有未结清房贷的限贷严格，配合限售政策，有效打击炒房行为。此外，从成交面积段来看，今年以来，80-120 平方住宅成交面积占总住宅成交面积八成，购房需求以刚需和改善型需求为主。另外，今年疫情冲击下，武汉住宅市场复苏较为缓慢，仅 7-9 月成交金额同比正增长，其中 9 月增速最高，达+28.27%。

- **土地市场供需较平衡，疫情影响下波动明显。**2015-2019 年，武汉土地市场供求相对平衡，2016、2017 年供求比收窄，2018 年微升，2019 年再次收窄。整体上土地市场受供需关系影响，土地价格较稳定。2020 年，受疫情影响，供地节奏有所变化，二三季度供地较多；此外，受供地结构变化影响，5-8 月土地市场需求增加，市场呈现火热态势。随着“三道红线”融资新规的到来，9 月土地市场回归冷清态势。

内容目录

武汉——极具发展潜力的中部中心城市 4
1. 刚需支撑房地产市场；疫情下土地市场波动明显 4
1.1. 房住不炒、满足刚需的购房政策 4
1.2. 房地产市场整体运行平稳，受疫情冲击严重 5
1.3. 刚需、改善型需求旺盛，大学城、高新区需求强劲 6
1.4. 受疫情影响，土地市场波动较明显 7
2. 优质项目情况简介 8
2.1. 钰龙旭辉半岛——中心城区优质景观住宅 8
2.2. 旭辉都会山——大学城周边配套完善的优质住宅 9
2.3. 旭辉江山境——教育资源丰富的江边优质住宅 10
评级指南及免责声明 11

图表目录

图 1：武汉购房政策 4
图 2：武汉商品房住宅供应、成交面积和成交均价 5
图 3：2020 年内武汉商品房住宅供需成交情况 5
图 4：2020 年内武汉商品房住宅成交金额及同比增长 5
图 5：各面积段销售面积情况 6
图 6：武汉各区销售面积情况 6
图 7：武汉中心城区销售面积情况 6
图 8：远城区销售面积情况 6
图 9：武汉 2020 年 1-9 月商品住宅销售金额排行榜 7
图 10：武汉 2020 年 1-9 月商品住宅销售量排行榜 7
图 11：武汉土地市场供应、成交建面和成交均价 7
图 12：武汉土地市场供需和成交价格 8
图 13：武汉土地市场成交总价和同比增速 8
图 14：钰龙旭辉半岛区位图 9
图 15：钰龙旭辉半岛规划鸟瞰图 9
图 16：旭辉都会山区位图 9
图 17：旭辉都会山规划效果图 9
图 18：旭辉江山境区位图 10
图 19：旭辉江山境鸟瞰规划图 10

表 1：钰龙旭辉半岛项目信息表 8
表 2：旭辉都会山项目信息表 9
表 3：旭辉江山境项目信息表 10

武汉——极具发展潜力的中部中心城市

具备高 GDP 规模，居民人均可支配收入高增长。武汉市作为湖北省省会，是我国中部中心城市和长江经济带核心城市，市辖 13 个区，总面积 8569.15 平方千米，建成区面积 812.39 平方千米，2019 年常住人口 1121.2 万人，常住人口城镇化率为 80.49%，城镇化程度高；2019 年地区 GDP 1.62 万亿元，位居全国城市 GDP 第 7 位，不变价 GDP 同比+7.4%；其中，第一、二、三产业增加值占 GDP 分别为 2.3%、36.9%、60.8%，第三产业发达。此外，武汉 2019 年全市居民人均可支配收入 46010 元，同比+9.2%，城镇居民人均可支配收入 51706 元，同比+9.2%；农村居民人均可支配收入 24776 元，同比+9.4%。另外，湖北拟建设以武汉为中心，包括黄石、黄冈、鄂州等 9 个城市在内的“1+8”城市圈，预计该城市圈或带动武汉人口吸引力和经济增长。

1. 刚需支撑房地产市场；疫情下土地市场波动明显

1.1. 房住不炒、满足刚需的购房政策

武汉市购房政策以满足刚需购房需求为主，严格限制三套住房。武汉购房政策包含限购、限贷和限售三个方面；限购方面围绕户籍和持有武汉住房套数展开，且非户籍家庭需提供 2 年连续社保方可购房。限贷方面，以持有武汉住房套数和全国范围未结清房贷数量进行划分，分为 30%、50%和全款三个档位。此外，限售仅局限于部分限购区域，限售年限为 3 年。整体上，武汉购房政策以满足刚需需求为主。

图 1：武汉购房政策

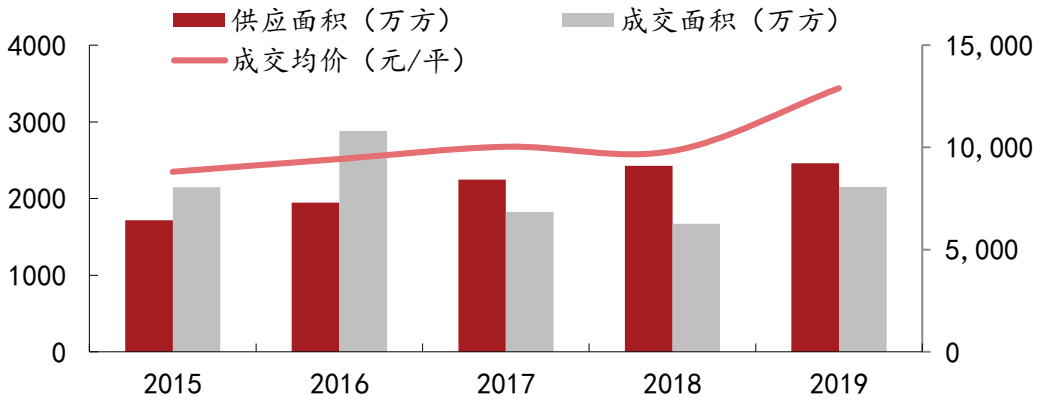
家庭户籍情况	可购房套数	武汉房产、全国房贷情况	最低首付比例	备注
武汉户籍家庭	2	武汉无房无贷	30%	购房家庭成员之一为本市户籍视为户籍家庭；持集体户口，按身份证发证机关判定是否为本市户籍。
		武汉无房、一套房贷未结清	50%	
		武汉无房、二套房贷未结清	全款	
		武汉一套房、无贷或一套房贷未结清	普通住宅50%	
			非普通住宅70%	
		武汉一套房、二套房贷未结清	全款	买房需提供购房日起2年在武汉连续社保记录或个税证明，个体户需营业满2年。
非武汉户籍	1	武汉无房无贷	30%	
		武汉无房、一套房贷未结清	50%	
		武汉无房、二套房贷未结清	全款	
限售政策：部分区域自取得房产证满3年后方可上市交易。				
限购区域：江岸、江汉、硚口，汉阳、武昌、青山、洪山、东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区（不含汉南区）、东湖生态旅游风景区、东西湖区（吴家山、金银湖、金银潭片），江夏区（纸坊、庙山、大桥新区、藏龙岛片），黄陂盘龙城、长江新城区域。				

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

1.2. 房地产市场整体运行平稳，受疫情冲击严重

2015-2019 年，武汉商品住宅市场供需、价格平稳。2015-2019 年武汉地区商品房住宅供应面积稳步提升，成交面积经历先上升再下降后抬升的趋势。2015 年房地产市场去库存政策下，武汉地区呈现供小于求的市场态势，房价微升。2017 年，武汉地区商品房住宅市场恢复供大于求的趋势，并延续至今。此外，2017 年成交均价微升，此后，成交均价受供需影响明显。

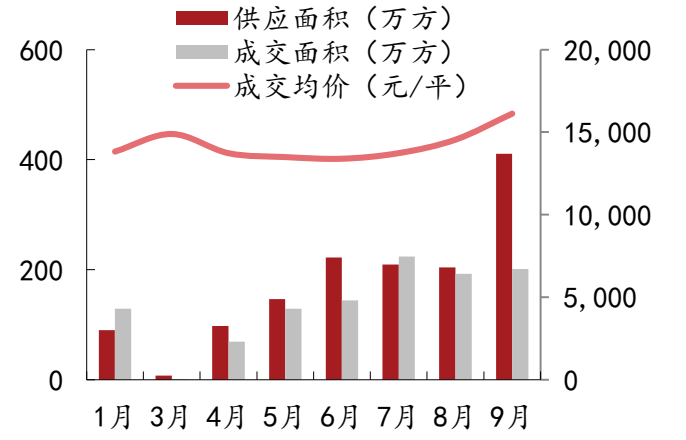
图 2：武汉商品房住宅供应、成交面积和成交均价



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

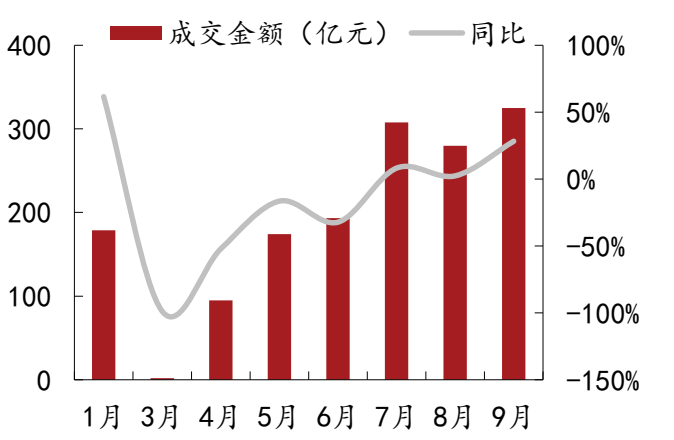
疫情下，商品住宅市场复苏较缓，7-9 月需求集中释放。2020 年受疫情影响，上半年武汉商品房住宅市场较为冷清。4 月份，随着复工潮出现，武汉地区商品住宅供应环比有所上升；其中，为备战年中业绩，6 月出现供给小高峰；此外，为应对“金九银十”销售旺季，9 月供应放量过大。需求方面，仅 7- 9 月单月成交金额同比为正，疫情后需求端释放缓慢，7-9 月才集中释放，需求释放强劲。成交均价方面，7-9 月需求集中释放后，成交均价稳步提升，“金九”销售旺季下，仍保持价格增长。

图 3：2020 年内武汉商品房住宅供需成交情况



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 4：2020 年内武汉商品房住宅成交金额及同比增长

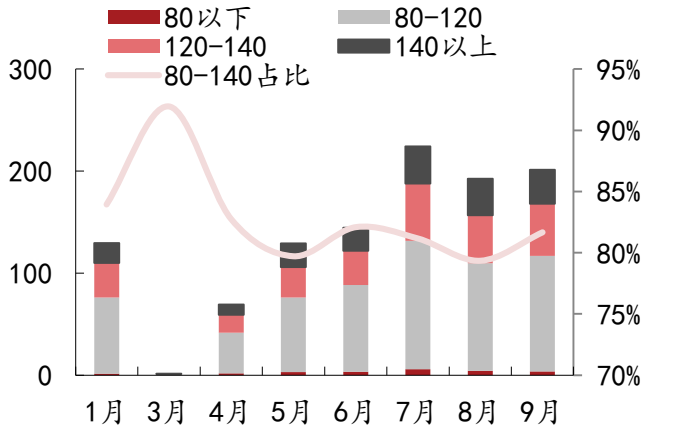


数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

1.3. 刚需、改善型需求旺盛，大学城、高新区需求强劲

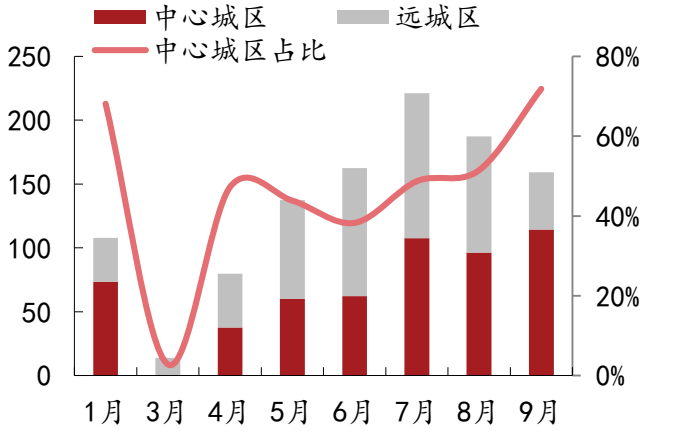
刚需和改善型需求是商品住宅市场主旋律。房地产武汉商品住宅市场以刚需和改善型需求为主，从面积段成交面积上看，80-140 平米户型销售面积占比最高，其中 80-120 平方米更受青睐。城市区域板块上看，除 9 月中心城区需求旺盛外，中心城区和远城区成交面积分配较为平均。中心城区内，洪山区、汉阳区和江岸区需求旺盛，其中洪山区因大学城和湖东高新区的存在，需求支撑较强。远成区各板块成交占比相对均衡，蔡甸需求较小，黄陂区需求较旺盛。

图 5：各面积段销售面积情况



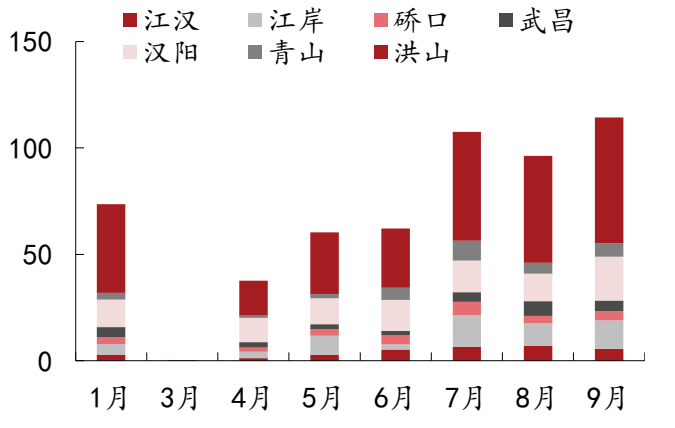
数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 6：武汉各区销售面积情况



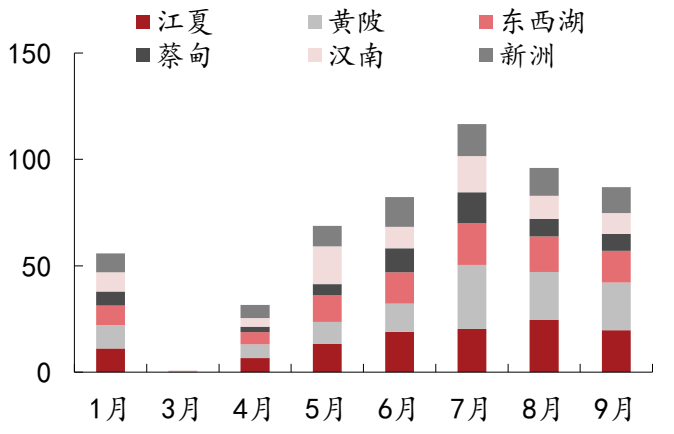
数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 7：武汉中心城区销售面积情况



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 8：远城区销售面积情况



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 9：武汉 2020 年 1-9 月商品住宅销售金额排行榜

排名	项目名称	销售金额（亿元）
1	金科城	29.07
2	融创望江府	26.84
3	琨瑜府	26.04
4	远洋东方镜世界观	24.08
5	中粮光谷祥云	21.76
6	武汉泛海国际	20.91
7	万科新世纪翡翠滨江	20.65
8	华发中城荟中央首府	20.63
9	融创城	19.81
10	万科金域国际	19.81

数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 10：武汉 2020 年 1-9 月商品住宅销售量排行榜

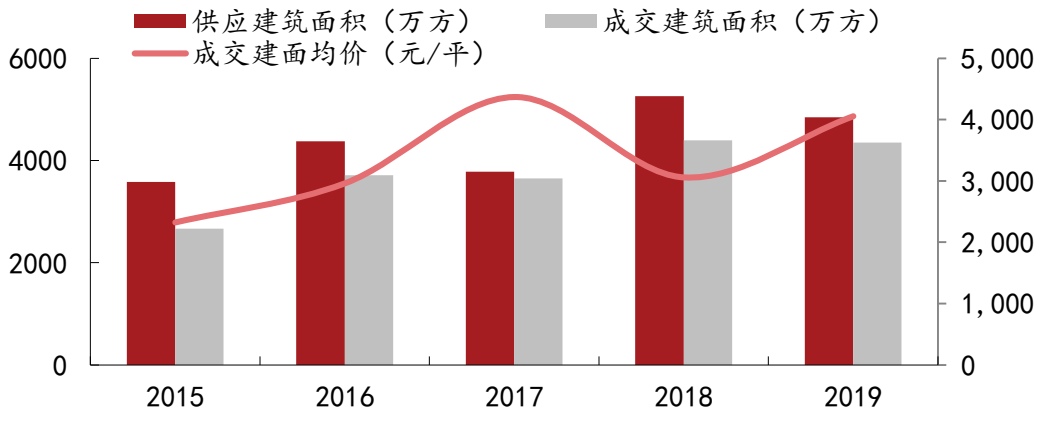
排名	项目名称	销售量（套数）
1	恒大时代新城	1676
2	融创城	1471
3	旭辉华宇江悦府	1431
4	金科城	1357
5	天纵时代城	1104
6	中粮光谷祥云	1076
7	中海尚璟	1019
8	融创望江府	984
9	招商一江璟城	969
10	万科新世纪翡翠滨江	916

数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

1.4. 受疫情影响，土地市场波动较明显

土地市场需求对供给指导作用明显，成交价格平稳。2015-2019 年武汉土地市场成交量对土地供给有明显指导。2016、2017 年供求比逐年下降，抬升成交建面均价。随着 2017 年供求比趋于 1，2018 年供应放量，但需求端增长缓慢，导致供求比拉大，成交建面均价下行。2019 年受 2018 年成交量影响，供应下降，成交面积微弱下降，导致成交均价上升。此外，2017 年成交建面均价上升受供求关系影响外，老城土地成交价格对平均成交价有抬升作用。

图 11：武汉土地市场供应、成交建面和成交均价

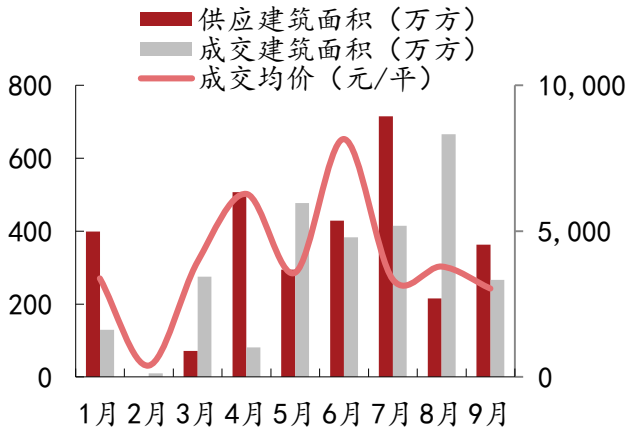


数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

疫情影响下，土地市场波动明显。2020 年武汉受疫情影响严重，土地市场供需和成交价格波动较大。其中，4 月受土地供应、成交结构以及外部疫情影响下，

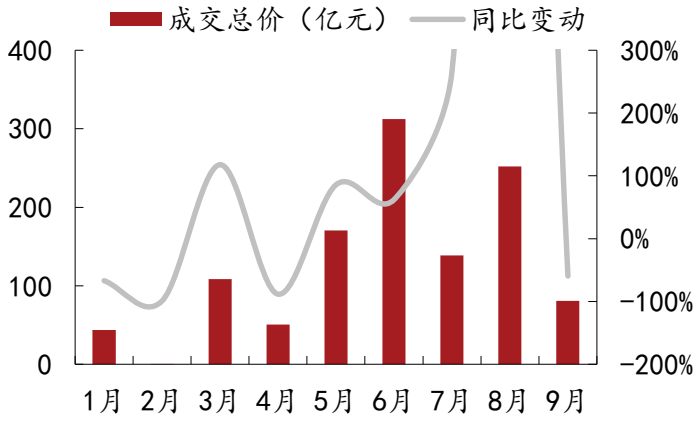
出现低量高价的成交情况。此外，7、8 月土地供应、需求不平衡较为严重，影响土地市场价格。整体上看，2020 年武汉土地市场较高，尤其 7、8 月低基数的情况下，成交总价同比增速过高，但土地价格较为稳定。

图 12：武汉土地市场供需和成交价格



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 13：武汉土地市场成交总价和同比增速



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

2. 优质项目情况简介

2.1. 钰龙旭辉半岛——中心城区优质景观住宅

钰龙半岛处武汉市二环内核心地段，毗邻墨水湖生态公园，二环线、地铁双干线交汇，四大商圈环伺，营造公园式的国际住区。正南约 3.5 公里一线湖景，三面环湖纯正湾区，烟波浩渺的湖岸风光尽收眼底。外部环绕武汉市动物园等六大湖泊型公园，内建媲美桃花源的社区盛景，享有三大景观长廊、七大景观园林、四大智能化体系和高端运动会所、幼儿园、儿童游乐场、特色慢商业等社区配套。落英写意，闹中取静，营造武汉最有温度的诗意人文社区。但是其中一些户型楼间距较窄，采光效果并不是很理想，同时距离大型商超有一定距离，距离地铁站和公交站也有一定距离。

表 1：钰龙旭辉半岛项目信息表

区位	墨水湖北路与汉桥路的交汇处约 800 米（二环汉桥路出口）
物业类型	公寓住宅
主力户型	二居(88 ㎡)，三居（117 ㎡），三居（132 ㎡），四居（143 ㎡）
首开时间	2016 年 10 月
销售均价	19100 元/平方米

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 14：钰龙旭辉半岛区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 15：钰龙旭辉半岛规划鸟瞰图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

2.2. 旭辉都会山——大学城周边配套完善的优质住宅

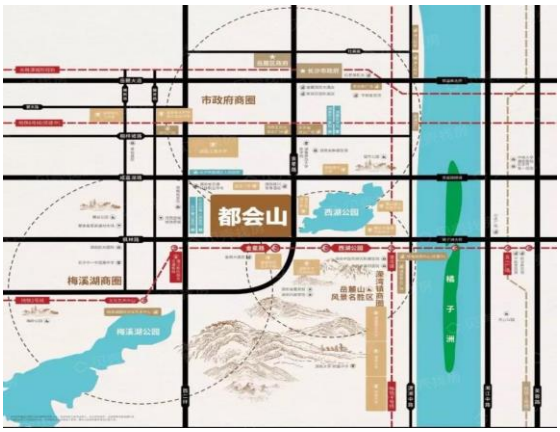
都会山是目前白沙洲青菱新区仅有的正地铁口盘，即地铁 5 号线南三环站，且临近三环线，未来自驾/地铁出行都较为便利，项目自身还带约 15 万方的商业，极大缓解区域商业不足的现状。其首开推盘量较大，加推紧凑，首开折后整体均价约 15232 元/平，最小户型 98 平米三房最低首付约在 45 万左右。旭辉都会山首开去化 620 套，整体去化率 65%。

表 2：旭辉都会山项目信息表

区位	白沙洲大道与丽水路交汇处地铁 5 号线南三环站（在建中）旁
物业类型	普通住宅,住宅底商
主力户型	三居(建面 98 ㎡) 三居(建面 108 ㎡) 三居(建面 118 ㎡)
首开时间	2020 年 8 月
售价	13200 元/平方米起

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 16：旭辉都会山区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 17：旭辉都会山规划效果图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

2.3. 旭辉江山境——教育资源丰富的江边优质住宅

旭辉江山境位于长江主轴之上，采用一轴一环两心六园，引江入景，的设计理念，达到园境合一的效果。此外，项目包含全龄社区，引入智能生活系统，为长江阶层，敬献高端滨水品质人居。项目具体位置为洪山区南郊路与建群一路交汇处（鲁巷实验小学建和分校正对面），自带幼儿园，周边包含育才幼儿园、湖北省实验幼儿园白沙洲分校、弘文湘龙鑫城幼儿园、武汉市洪山区启德幼儿园等。项目周边中小学有青菱小学、青菱中学、建和中小学、鲁巷小学（分校）、华师附小学（万科金色城市校区）等，教育资源丰富。

表 3：旭辉江山境项目信息表

区位	南郊路与建群一路交汇处（鲁巷实验小学建和分校正对面）
物业类型	普通住宅
主力户型	三居(建面 125 ㎡) 四居(建面 143 ㎡) 四居(建面 143 ㎡)
首开时间	2019 年 12 月
销售均价	14500 元/平方米

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 18：旭辉江山境区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 19：旭辉江山境鸟瞰规划图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

评级指南及免责声明

披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。