

2009 年武汉典型地产指数月报(1、2 月合刊)

1、 市场行情综述

1.1 武汉典型地产指数综述

2009 年 1 月，武汉典型地产指数重新归为 1000 点，进入 2 月，市场购买力有所释放，市场成交量提升明显，同时成交价格略有下降，但包括城区在内的项目普遍采取促销策略，城区物业成交比重提高明显，使得武汉典型地产指数较 1 月小幅增加 4 点，达到 1004 点，目前，武汉楼市成交量持续攀升，水岸星城、耀江丽景湾等典指项目销售增长均在 3 成以上，但区域差异十分明显，品牌企业的品牌项目得到青睐，但大多数项目依然销售不畅，在上市项目持续增加情况下，面临进一步的调整压力。

2008年武汉典型住宅价格指数走势图

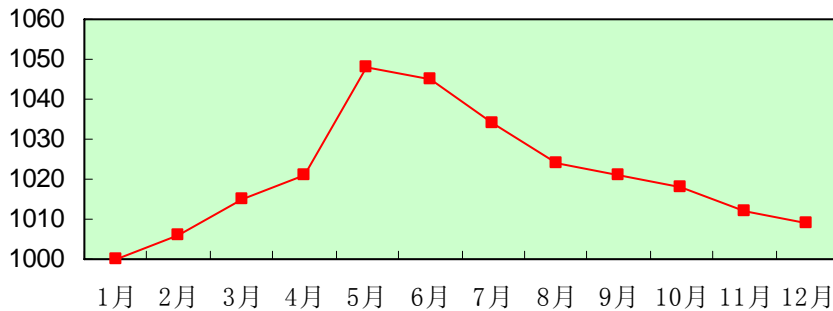


表 1 武汉典型地产指数样本项目

热点板块	板块概况	典指项目	电话	项目特色简介
武昌沙湖	◆过江隧道贯通,后续岳家嘴立交以及轨道 4 号线的建成,将加速这一滨湖板块向高档居住区发展。区域后续土地供应不多,特别是一线临湖用地较少,目前在售项目价格调整明显,板块均价保持在 6200 元/平方米左右。	水岸星城	86816188	★福星惠誉为中国房地产百强企业,项目为武汉最热销的高档楼盘之一,地理环境交通优势兼备。二期开盘以来势头不减,当前主推 96—240 平方米高层,已经成为板块发展风向标。
沌口	◆沌口产业经济增长迅速,就业人口不断增长,区域配套交通不断改进,在售项目少,一般住房均价涨至 4500 元/平方米左右,作为传统的武汉别墅区之一,知音湖和后官湖的景观资源成为别墅潜在价值提升的保障。	人信 千年美丽	85791161	★千年美丽是华中最具江南风味的高尚社区,位居后管湖和知音湖,依山傍水、风景秀丽,湖岸线绵延 1200 米,移植了地地道道的江南美景,凸现“上有天堂、下有苏杭”的美好景观。
古田	◆古田板块紧邻汉口中心,解放大道和长丰大道连接市区,轨道 1 号线二期工程目前在建,后期交通配套将更为成熟,自住购房需求增加较快。2008 年市场调整幅度不是很大,目前板块成交均价在 5400 元/平方米左右。	融侨锦城	83831888	★融侨集团为中国房地产百强企业,项目社区组团和开放式中心广场的独特设计,加上紧邻轨道交通 1 号线的优势,商业街项目推出后完善了区域配套,也使得市场价格表现稳定。

新华路	◆随着新华路区域发展延伸,新华西路逐渐为购房者认同,板块均价目前在6500元/平方米左右。作为汉口中心向西的延伸,区域还受王家墩CBD和地铁2号线的辐射作用,周边土地出价格较高,区域价值有望提升。	三金 鑫城国际	85601888	★处于王家墩CBD中央居住区,建筑面积48万平方米。社区绿地面积逾48000平方米,形成地下室、中心花园、架空层、空中花园的立体景观,集多种都市生活元素设计于一体。
金银湖	◆金银湖板块出色的自然资源并没能成为催化楼市发展的最大动力,主要与区域配套长期缺失有关。后期有轻轨、地铁陆续开工建设,但在售项目多,价格竞争非常明显,沿海、恒大等项目价格都低于4000元/平方米。	耀江·丽景湾	83911118	★以纯多层花园洋房为主,1.19的容积率,18.6%的建筑密度,欧洲皇家花园式园林景观。引入深圳马荣教育机构双语教学,500米商业街和5000平方米豪华会所,增加了生活便利度。
汤逊湖	◆板块是过去几年增加最快的区域之一,也是武汉最先调整的板块,在富士康、武重等企业相继进驻后,自住及投资购房需求都有增长,背靠优异的湖景资源,成为武汉新兴的别墅区之一,独栋别墅单价近万,一般住宅在3600元/平方米左右,已普降20%以上。	保利 十二橡树庄园	87922888	★总占地736亩,紧邻中环,是汤逊湖最大的临湖别墅区。是保利地产“十二橡树庄园”品牌在武汉的延伸。得天独厚的水景资源,北美别墅经典风格,融合了古典与现代居住理念。
汉口滨江	◆受传统商业圈辐射,具深厚的历史文化传统,旧城改造形成的刚性需求以及投资性购房比例都较大,沿江在售项目较少,板块均价9000元/平方米左右,近期在售的临江高档物业主要是瑞安武汉天地,单价过万。	武汉天地	82711111	★区位、交通、教育资源兼具,紧邻地铁的突出优势,以及旧城改造全面启动带来的配套利好,项目成为武汉高档市场的风向标,前期精心打造商用物业,提升了项目品质和配套。
武昌老城	◆武昌南外滩成为武汉又一个江景房区域。在中心城区房价迅速上涨的直接拉动下,南外滩的价值得到了明显提升。长远看,随着中环线、二环线、过江隧道等市政交通建设的完善,南外滩的价值将会得到更大的体现。	长江紫都	88052688	★武昌南外滩主要的滨江楼盘,目前主推二期紫兰苑,为武汉四大江景房区域之一,在城区价差以及自身品质推动下曾经上涨至6000元/平方米以上,目前已经回落到4600元/平方米
光谷	◆光谷板块在年末出现一定回调,随着清江山水等项目增多,板块成交均价回落至4500元/左右。长期看,虽然区域经济在不断增长,外来就业增多,但供应放大加上配套仍然不足,也将制约区域市场未来增长的前景。	光谷坐标城	87453311	★项目总建筑面积约40万平方米,开发商为武汉本土知名企业长城建设,是最早进驻光谷核心地段进行开发的企业之一,项目同时规划15万平方米商业,是光谷核心区的坐标性建筑。

数据来源: CREIS、搜房网、武汉房地产市场信息网

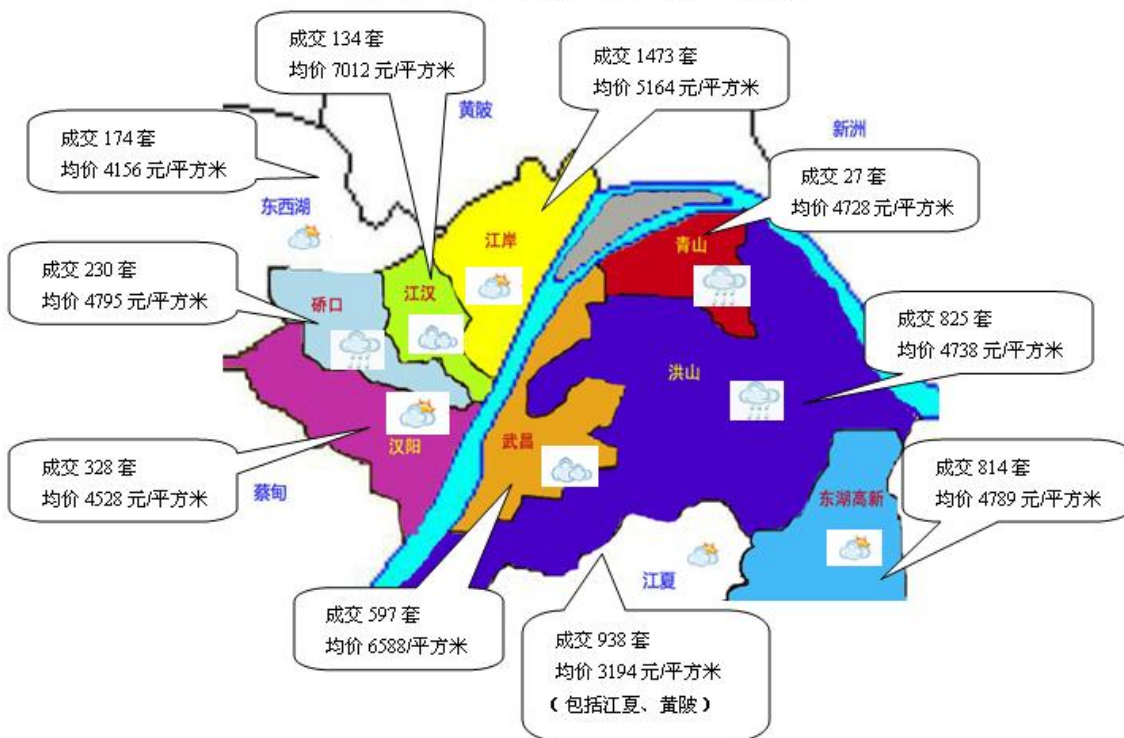
2、楼市行情快报

2.1 1 月市场分析

岁末年关原本为楼市淡季，成交量通常表现十分清淡，但 1 月份的武汉楼市的成交量依然稳中有升，达到 6118 套，较上月增长 24.78%，成交金额为 30.41 亿元，较上月增加 14.97%，全市成交均价为 5035 元/平方米，较上月下降了 3.87%。本月的成交格局，相对上月总体呈现出销量大幅增涨而成交价格略微下跌的趋势。

2008 年的金九银十未出现市场所预期的回暖局面，却在年底由于救市政策的出台出现了销量的持续增长，2009 年 1 月份虽有春节一周的长假，以及严寒的天气条件、传统的年关淡季对于楼市的冲击，但从成交表现来看，武汉楼市的需求依然坚挺。

2009 年 1 月武汉楼市天气播报



依据 2009 年 1 月份各个片区的房源销售情况分析，江岸区的销量居首位，达到 1473 套，成交均价为 5164 元/平方米。其中百步亭花园景兰苑的销量依然在区域楼市中发挥引领者的作用，达到 392 套。百步亭花园成熟的社区配套、良好的社区文化建设在市民中有口皆碑，与市中心的距离较近，近年来片区内的发展迅猛，整体形象变化较大，而百步亭本次推售的房源为经济适用房，成交均价仅为 2926 元/平方米，引发了市场抢购风潮。江岸区连续数月在汉口楼市中表现突出，与百步亭花园的热销直接相关。

此外，东立国际、澳门银座、航天双城、三阳金城以及位于江岸区后湖的新地盛世东方、统建同安家园在近期均有不俗的销售业绩，使区域内的成交量一直表现优异。占据本月销量榜眼之位的区域是洪山区，达到 825 套，成交均价为 4738 元/平方米。洪山区内大盘云集，大华公园世家、金地格林小城长期在区域销售排行榜中名列前茅，但本月度洪山区的销量主要集中在相国花园(027 社区)、学府林居、静安上城几个项目中，区域内其它楼盘的销量也较为均衡，从总体上提升了区域的成交量。

表2 2009年1月商品房住宅区域销售排行榜

区域销售排行榜			
排名	区域	销售套数	成交均价
1	江岸区	1473	5164
2	洪山区	825	4738
3	东湖高新开发区	814	4789
4	武昌区	597	6588
5	黄浦区	588	3563
6	东西湖区	388	4156
7	经济技术开发区	366	3752
8	江夏区	350	3287
9	汉阳区	328	4528
10	硚口区	230	4795
11	江汉区	134	7012
12	青山区	27	4728

数据来源：CREIS、武汉房地产市场信息网

表3 1月楼市成交均价排行榜

排名	项目	销售套数
1	百步亭花园景兰苑	378
2	相国花园(027社区)	79
3	尚文·静安上城(人和家园)	78
4	学府林居二期	75
5	东风阳光城丹桂苑	71
6	当代国际花园三期五区	70
7	合汇景苑	69
8	三阳金城	64
9	银湖·御园	59
10	凯旋名邸	49

数据来源：CREIS、武汉房地产市场信息网

表 4 2009 年 2 月商品房住宅销售排行榜

区域销售排行榜			
排名	区域	销售套数	成交均价
1	洪山区	1012	4750
2	东湖高新开发区	923	4860
3	武昌区	915	6230
4	江岸区	822	6020
5	桥口区	746	5350
6	黄陂区	586	2940
7	汉阳区	393	5280
8	东西湖区	356	4130
9	江汉区	263	6250
10	经济技术开发区	237	4360
11	江夏区	232	3580
12	青山区	201	5520

数据来源：CREIS、武汉房地产市场信息网

表 5 2009 年 2 月商品房住宅销售均价排行榜

排名	项目名称	销售均价
1	水岸星城五期	16520
2	武汉·汤逊湖 1 号	12920
3	武汉天地·御江苑一期	12850
4	武汉新世界中心	12400
5	晋合世家	12100
6	万科金色家园一期	11100
7	海山·友谊城	11050
8	华润置地·中央公园	10245
9	中侨观邸	10020
10	高尔夫城市花园三期	10005

数据来源：CREIS、武汉房地产市场信息网

2.3 近期市场走势分析

首先，销售上升是建立在价格实质下降基础上。目前很多区域房价下跌明显，部分楼盘相对于去年鼎盛时期，房价下跌一两千元已成为常态。例如中心城区比较明显的有徐东区域，2007年很多楼盘价格在7000元/平方米左右，而目前大部分楼盘均价则在5400元/平方米左右，有些楼盘甚至起价已经跌至5000元/平方米以下，团购、特价房，购房消费券等促销手段依然层出不穷，价格短期很难实现稳定。再如近期热卖的南湖板块，包括金地、保利、大华在内的品牌企业项目占据了6成以上的份额，板块均价价格从最高期的6000元/平方米调整到目前的4500元/平方米，自住型和改善性需求成为消费主力。同样的情况也出现在光谷。大幅降价肯定会对楼市销量起到刺激作用。尤其是一些地段不错的区域或楼盘，一旦价格达到了一部分购房人的心理预期，还是吸引不少购房者出手。

武汉目前在售楼盘有超过400个，年后销售好转，但根据我们统计，销售明显大增的也就占到10%，基本上是每个区域性价比最高的项目，不同片区也是冰火两重天，总结目前的市场看，品牌企业的品牌项目，生活配套成熟的中心城区，具备上述特点的楼盘价格每下调一定幅度，就会促使一部分购房群体出手，这在积玉桥板块的项目销售上体现明显。与之对比鲜明的是，一些配套长期没有改变的地区，区域供应较多的非品牌楼盘，以及价格没有变化的项目，依然处于销售不畅的窘境。

在目前楼市不景气的作用下，除了观望氛围愈发浓厚外，购房者选房会更加挑剔，因而，房子性价比因素将直接决定成交量。观察最近几周的销量榜就可发现，支撑销量上扬的是个别关注度较高的楼盘，例如水岸星城、保利心语、金地国际花园等片区的品牌项目。有一个现象值得关注，即便在同等价格下，由于经济不确定因素增大，房地产市场运行风险增加，购房者出于规避延期交房、品质下降、烂尾楼等风险考虑，选择品牌企业项目的倾向性明显提高。

楼市近期热销的另一主因，也与政策基本稳定有关，特别是去年11月1日中央出台统一税费金融政策后，武汉市的相关政策并没有跟上，比如关于买房落户的规定，武汉市直至2009年1月18日才最终敲定，二手房政策也有同样的政策摆动期，这也让很多买房人处于观望中。而银行房贷七折审核到了年后都有不同程度松动，实际尺度超过政策规定，也让很多改善性买房人受益。显然，经过几个月的调整和稳定，各种政策利好发生化学反应，对一批长期观望的买房人形成了很强的催化作用。中国城市化率平均在40%，在提高至70%过程中激发的增量人口，以及持续降息引发的资产通胀可能，无疑对楼市形成一定支撑。

2009年2月，武汉共成交商品房6719套，比1月增加601套，环比增加9.82%，平均每天销售240套，总成交面积和总成交金额分别为68.24万平方米、34.32亿元，较1月环比增加12.98%和12.89%，上述数据同比2008年同期增幅都超过50%，市场呈现回暖态势。在销量持续上升的同时，本月楼市平均成交价格为5029元/平方米，比1月微降6元/平方米，环比下降0.12%。

这样的数据还是不能与2007的火爆相比，市场升温的强烈感觉，主要还是缘于2008年的市场太过清淡：2008年，武汉商品住房销售均价为4883元/平方米，虽然同比增长8.1%，但商品住房销售面积519.40万平方米，同比下降了51.5%，全年累计供应19.61万套，实际销售套数5.12万套，供销比为3.83:1，供大于求趋势明显。在武汉2008年销售排行榜前十名中，只有水岸星城是唯一的城区项目，其它全是近郊或远郊的楼盘，很多项目年底大幅度打折降价，购房者依然无动于衷，两相对比，就不难看出2009年初始行情出现升温的意义了。

3、 近期武汉市场大事记

◆ 武汉轨道交通 3 号线有望年内动工

2月25日,从武汉经济技术开发区获悉,武汉轨道交通3号线有望年内动工,以后从沌口至汉口中心城区搭乘轨道车只需8分钟。一期工程总投资额100亿元,武汉市政府及武汉开发区管委会共同筹措资金42亿元,还将采取债券、贷款等多种方式融资。

据介绍,3号线一期工程约18公里,起于沌口体育中心,途经武汉新区四新组团或武汉国际博览中心,跨越汉江,止于汉口火车站。目前,勘测、规划等前期工作正在进行,是建设地铁还是地上轻轨,方案还未最后确定,很可能两者结合,陆地部分用轻轨,再下穿江底隧道通过汉江。武汉开发区位于武汉市西南端,与武昌、汉口分别有长江、汉江阻隔,往来交通不便。目前正在运行、建设的1、2、4号线把武昌、汉口连成一体,独缺汉阳。

3号线建成后,沌口体育中心举行重大演出、赛事活动,交通拥堵将得到极大缓解;开发区也将不再只是“大工厂”,第三产业也将得到极大发展。根据远期规划,3号线起点将向蔡甸、汉南延伸,汉口端经建设大道延伸,可连通后湖地区,终到三金潭,将是武汉市线路最长、行经行政区最多的轨道交通线。

◆ 武汉今年 10 亿元建保障房

2009年武汉市将投入10亿元用于解决低收入家庭的住房问题。市国土房产局发布了今年的全市住房保障计划,将开工建设21个廉租房小区,为低保户配发5753套廉租房,并保证16个经济房小区上市1.8万套经济房。据介绍,这次公布的廉租房是历年来最多的一次,且独立建设廉租小区也减少了廉租房占用经济房房源的问题。此外,与往年不同的是,今年经济房建设将把重心放在保证经济房供应量上,16个项目、总面积161万余平方米的小区将给低收入家庭提供1.8万套经济房。此外,全市人均月可支配收入400元以下、人均住房建筑面积10平方米以下低收入及低保住房困难家庭将继续获得租金补贴

◆ 武汉建立统一土地有形市场

自4月1日起,全市商业、商品住宅等两类经营性用地的供应,将一律纳入全市统一土地有形市场的“总盘子”,统一编制出让计划,统一交易规则,统一发布信息,按各区域的市场需要统一协调供应。

统一土地有形市场实现的“几个统一”,将改变各土地市场分散竞争造成的土地粗放使用和供求失衡状况,促进全市土地节约集约利用。这一公开透明的新土地“大卖场”,设在市土地交易中心。作为全市统一土地有形市场的承办机构,市土地交易中心将承担商业、商品住宅两类经营性用地及中心城区其他用地的招标拍卖挂牌出让工作。

按照分步实施原则,工业、旅游等其他用地仍在各远城区(开发区)土地有形市场公开交易。各远城区(开发区)土地交易机构变更为“武汉市土地交易中心××区(开发区)分中心”,现行管理体制不变。负责两类经营性用地招拍挂前期报批协调工作;负责其他用地的前期报批工作和招拍挂工作,负责项目招商推介和土地移交、土地收益收缴等工作。两类经营性用地的交易实行“集权”,原有的土地收益分配机制仍保持不变:中心城区的土地收益缴入市财政;各远城区(开发区)的土地收益仍全额缴入各远城区(开发区)的财政。

计划经过3—5年的努力,将我市统一土地有形市场建设成为立足武汉、辐射城市圈的全国一流土地有形市场。随着土地市场的不断发展,亟待修订完善。新修订的《武汉市土地交易管理办法》经市政府常务会议原则通过,新增部分条款。新《办法》扩大了招标拍卖挂牌出让的范围:除了原有的商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性用地,也明确规定工业用地出让、租赁必须以招标、拍卖、挂牌方式交易。对于土地市场的交易方式,原《办法》规定只有招标、拍卖、挂牌等3种手段。新《办法》增加新规定:市土地

交易中心也可采取协议方式办理国有土地使用权转让交易。

市土地交易中心应当要求委托方提供交易地块土地使用权人、土地位置、土地面积、交易价格、拟受让单位等交易信息，在土地有形市场予以公示，并注明意见反馈途径和方式，公示时间不少于5个工作日。公示期间无异议的，组织交易双方签订土地交易协议，出具成交确认文件；公示期间有异议且经土地行政主管部门审查发现确实存在违法违规行为的，交易程序终止。针对十七届三中全会提出的“积极探索集体建设用地流转问题”精神，新《办法》规定：“依法流转集体建设用地使用权，参照本办法执行。”

◆ 武汉打响危旧房改造攻坚战

近日召开的武汉市危旧房改造工作会议透露，今年该市将加快危旧房改造推进工作，首批锁定中心城区11个项目，力争一年内基本完成拆迁工作。

据介绍，武汉市现有在册危房196万平方米，超期使用房屋310万平方米，棚户区房屋约260万平方米。今年，该市将“加大旧城区危房改造力度”列入政府为群众办好的10件实事之首。今年首批启动改造的11个项目，分布在七个中心城区，总储备土地面积约2179亩。

这些项目所在片区危旧房屋多，房屋破旧，布局杂乱，基础设施不配套、环境差，拆迁量较大。会议明确要求，这些项目都要在今年6月前启动拆迁工作，通过土地储备、出让、改造，2—3年后，拆迁后的片区将建成一批布局合理、交通便捷、基础设施配套、环境良好的居住小区。武汉市副市长尹维真要求，危旧房改造要充分考虑群众的生活、生产需求，注重完善配套，市政基础设施要跟上，教育、医疗、商业等配套也要跟上，提升城市整体功能，提升群众的整体生活质量。

即将拆迁的11个项目

序号 行政区 项目名称 面积(亩)

- 1 江岸 黄浦大街片 50.0
- 2 车辆厂周边地块 315.9
- 3 吉庆特色街片 26
- 4 江汉 精武路片(ABC) 243.7
- 5 硚口 东汉正街片 182.0
- 6 金三角片 239.1
- 7 汉阳 江城大道五里墩片 626.0
- 8 武昌 省建筑装饰材料市场片 33.9
- 9 滨江D、H片 215
- 10 青山 武钢材料处仓库片 138.9
- 11 洪山 珞狮南路片(尤李片) 108.5

◆ 09年首次出让15幅用地

2月27日，武汉市土地交易中心举行2009年的第一场拍卖会，武汉市挂牌出让15宗土地，共约2080亩，全部实现成交，总金额约为30亿元。据悉，每宗地仅一家企业有购买意向，没有出现竞价的场面。这15宗居住用地拍卖都比较平稳，楼面地价多在2000—3000元/平方米。其中，武重旁边中北路一宗70.12亩地，卖出8.42亿元，每亩1200万元，楼面地价为3234元/平方米，为现场卖得最高的一块地，但价格也只属于中等。另外，江岸后湖乡的5宗地块，分别位于淌湖村、新春村和塔子村，总用地面积约1280亩，被武汉城投公司竞得，楼面地价不到1000元/平方米。这些地块将规划为大型的居住区等。

武汉市挂牌出让国有建设用地使用权公告 2009 年第 1 号 (一)

地块编号	土地位置	总用地面积 (m ²)	净用地面积 (m ²)	容积率	出让年限	成交价(万 元)	楼面地价 (元/m ²)	竞得人
P(2009)001 号	武昌区中北路 23 号	50797	46744	5.57	住宅 70 年	84200	3233.93	武汉中北经济 发展有限公司
P(2009)002 号	硚口区操场角	49866	37933	4.8	住宅 70 年 商业 40 年	42600	2339.65	武汉华通置业 发展有限公司
P(2009)003 号	江汉区新华路 294 号	1500	1500	/	住宅 70 年 商业 40 年	延期		
P(2009)004 号	硚口区长丰永 利村	4028.83	4028.83	1.0	工业 50 年	380	943.2	武汉硚口永利实业公司
P(2009)005 号	江岸区后湖乡 石桥村	129986.92	113000.92	1.5-2.3	工业 50 年	延期		
P(2009)006 号	汉阳区黄金口 工业园西北片	40507	40507	1.0	工业 50 年	2990	738.14	武汉汉阳黄金口工业园 区投资开发有限公司
P(2009)007 号	硚口区长丰乡 东风村	3752	3752	2.65	工业 50 年	300	301.73	武汉市硚口文教用品厂
P(2009)008 号	江岸区谏家咀 先锋村	24579.59	23439.02	1.5	工业 50 年	1560	443.7	武汉市楚韵服饰 有限责任公司
P(2009)009 号	武昌区中北路 车家岭	6205	6205	5.5	商业 40 年	7180	2106.81	湖北国新置业有限公司

武汉市挂牌出让国有建设用地使用权公告 2009 年第 1 号 (二)

地块编号	土地位置	总用地面积 (m ²)	容积率	出让年限	成交价(万 元)	楼面地价(元/m ²)	竞得人
P(2009)010	江汉区红光二路	6595.31	2.6	公共设施	1440	839.76	不详
P(2009)011	江岸区后湖乡新 春塔子村 AE 地块	123000	2.94	商业 40 年 住宅 70 年	19060	527.07	城投
P(2009)012	江岸区后湖乡新 春塔子村 BC 地块	109000	2.15	住宅 70 年	14830	632.81	城投
P(2009)013	江岸区后湖乡新 春塔子村 DG 地块	134500	2	商业 40 年 住宅 70 年	20390	757.99	城投
P(2009)014	江岸区后湖乡新 春塔子村 FI 地块	123800	2	商业 40 年 住宅 70 年	18070	729.81	城投
P(2009)015	洪山区洪山乡余 家湖	146762	2.4	住宅 70 年	50140	1423.51	--
P(2009)016	青山四十街坊	16200	4	住宅 70 年	—	1516.98	--
P(2009)018	江岸区后湖乡淌 湖村	126650	2.4	住宅 70 年	—	705.68	

4、武汉重点板块监控市场分析

4.1 武昌沙湖板块

【板块现状】

在秦园路贯通和过江隧道通车提升了出行便利度，后续岳家嘴立交以及轨道4号线的建设，都将提升这一滨湖板块的居住价值。目前沙湖板块已经成为高档居住板块，均价在6500元/平方米左右，水岸星城则一直处于板块领跑状态，从沙湖板块2008年的走势看，也经历一定调整，基于地段和环境的不可复制性，不同项目开始出现分化现象，特别由于临近徐东板块价格战的上演，沙湖板块有的项目销售下降非常明显。板块典型项目水岸星城近期均价依然保持在6800元/平方米左右，新开高层物业起价在6000元/平方米。而中北路沿线的新安金沙豪庭、世纪彩城均价都在5500元/平方米以下，基本与徐东板块的鸿江花畔里与爱家国际华城价位接近。长远看，福星惠誉的团结村地块，也就是福星国际城项目将会对沙湖板块未来走势产生影响。

★ 板块典型地产项目——水岸星城

交通	702、805、712、540等数十条公交、岳家咀立交桥、徐东路地下通道、秦园路
商业	徐东销品贸、麦德龙、徐东平价、秦园路和福星西路商业街、社区超市
医疗	武汉科技大学医院 社区医疗中心
教育	湖北大学 武汉科技大学 高级幼儿园，儿童会所
其他	运动会所、省博物馆、东湖、洪山体育馆、福星公园

项目简介：水岸星城是武汉知名品牌企业福星惠誉公司精心打造的高档住宅项目，武汉市内环线临湖开发的最大一片高档住宅区，2008年在高档住宅市场占据了全市销售第一位置。项目整体规划面积750亩，被市政道路分为A、B、C三块。西北临湖北大学，武青四干道；东北临秦园路，沙湖花园别墅小区；西南临5000余亩的沙湖，占地117亩的福星公园隔环湖路（福星路）与本小区相望。



项目基本信息：

项目地址：武昌沙湖(徐东路2号)
 开发商：湖北福星惠誉置业有限公司
 建筑类别：洋房 联排别墅 高层
 占地面积：530002平方米
 建筑面积：650000平方米
 容积率：1.78
 物业管理：高利国际
 景观设计：泛亚国际
 均价：高层6800元/平方米
 销售电话：86816188、86816588

项目动态及点评：水岸星城紧靠徐东商圈，作为武汉内环唯一大型临湖社区，随着岳家咀立交、徐东路地下通道、过江隧道、武青四干道、秦园路建成，升值潜力体现明显，新近入选中国十大水景地产样本项目，市场号召力日益增强。水岸星城在武汉高档项目中表现突出，引领板块热点，总的说来，由于临湖物业后期供应较少，前景看好，水岸星城目前主推53层高层住宅，成为板块市场的风向标，也使得沙湖沿线成为高档住宅集中区域。

4.2 金银湖板块

【板块现状分析】

金银湖板块具有出色的生态环境，自然资源优势明显，是品牌开发商最早进驻的区域之一，但由于区域政府配套建设缺乏，居民日常生活出行多有不便，除了个别楼盘外，入住率普遍不高。板块市场供应较为充足，中高低档项目齐全。从未来看，随着轻轨二期工程及地铁2号线陆续建设，加上中环今年贯通，交通有望极大改善，这对整个金银湖区域起到极好的促进作用。在售项目包括耀江丽景湾、沿海赛洛城、银湖翡翠、万科高尔夫城市花园等，由于沿海、恒大等企业采取促销策略，使得板块价格逐步走低，目前4200元/平方米左右，从当前楼市发展分析看，一旦区域内的赛马场和极地海洋公园等规划能够真正得到落实，长远来看，随着性价比大幅提升，整个金银湖也会成为紧邻市区的休闲度假居住区。

★ 板块典型地产项目——耀江·丽景湾

交通	603、207等 中环线(在建) 金南一路
商业	10000多平方米的社区商业 500米商业街
医疗	同济医学院附属协和医院，武汉东明药房
教育	睿升学校 常青第一学校 红领巾小学 幼儿园9班制幼儿园 深圳马荣教育机构双语教学
其他	5000平米豪华会所

项目简介：地处汉口金银湖生态旅游度假区内，东临金南一路，北靠武汉市人民会议中心和高尔夫球场，是金银湖板块距离市区最近的项目。总占地面积约600亩，总建筑面积约40万平方米，规划总住户约3000户，共分四期推出，一期总面积10万平方米，其园林由澳大利亚五合国际建筑设计集团刘力博士亲自主持。在土地日益稀缺的今天，坚持以纯多层花园洋房为主，保证1.19的建筑容积率，建筑密度仅为18.6%，提高了居住舒适度。除了引入深圳马荣教育机构双语教学，还有500米商业街和5000平米豪华会所。



项目基本信息：

项目地址：东西湖金山大道金南一路特1号
 开发商：耀江神马实业（武汉）有限公司
 建筑类别：小高层、多层
 占地面积：398866平方米
 建筑面积：400000平方米
 容积率：1.19
 物业费：1.2元/平方米/月
 均价：4250
 销售电话：83911118

项目动态及点评：耀江·丽景湾项目在规划设计上坚持“以人为本”的理念，实现人与自然的和谐。低密度花园洋房具有独特的宜居生态住宅特征。项目强调整体设计，将建筑与景观相融合，充分展现楼盘稳重大气的风格，整体规划中努力营造小区多样化的氛围，让业主拥有一种闲散舒适的情调与归属感。500米商业街和5000平米豪华会所加上双语幼儿教育机构，有力的提升了品质。目前主推二期，以中大户型花园洋房为主。

4.3 古田板块

【板块现状分析】

从地理位置上看，古田板块具有紧邻汉口中心的优势，而且公交、轻轨、中巴带来的交通优势也很明显，通过长丰大道和解放大道与市区相连，加上轨道1号线二期工程已经在建设中，使得板块的居住价值提高，区域市场的自住需求较多，楼盘的入住率也比较高。自2006年以来市场一直保持缓涨态势，经历2008年的调整后，目前板块成交均价在5200元/平方米左右。2008年以来新增项目较为缺乏，目前在售项目主要以融侨锦城和汉口春天、广电江湾新城、香港映象三期等，融侨锦城目前主推其商业街项目，填补了区域商业空白，引领整个古田板块的发展走势。2007年融侨在宗关拍地创出板块新高，楼面价格在5000元/平方米以上，该地块的开发情况也会影响到板块未来市场的走势。

★ 板块典型地产项目——融侨锦城

交通	222 505 508 512 531 546 548 等 轻轨(在建) 解放大道 古田三路
商业	中百仓储、麦德龙
医疗	市十医院 同济医院、协和医院、中山医院
教育	武汉四中、武汉十七中、二十六中、水厂路小学、湖北省警官学校
其他	中国银行、工商银行、中国信合、交通银行、商业银行

项目简介：融侨集团为2007中国房地产百强企业，企业奉行“为居者着想，为后代留鉴”的经营理念，潜心打造高品质的产品。该项目是融侨集团进驻武汉开发的第一个项目，位于解放大道就古田三路交汇处，为古田生活区核心。共有26栋11—18层小高层和高层建筑，有85—92平方米两房，111—137平方米三房，133—138平方米四房等多种户型。开盘以来市场表现较好，逐渐成为板块发展的一个风向标，融侨在汉第二个项目融侨华府位于积玉桥板块，已经对外开放，也体现了融侨集团对于武汉市场的信心。



项目基本信息：

项目地址：硚口区解放大道与古田三路交汇
 开发商：武汉融侨房地产开发有限公司
 建筑类别：小高层、高层
 占地面积：95924 平方米
 建筑面积：230000 平方米
 容积率：2.36
 物业费：1.30 元/平方米/月
 均价：5600 元/平方米
 销售电话：83831777 83831888

项目动态及点评：融侨锦城摒弃多年来国内小区“围起来”的固有模式，社区采用组团和开放式中心广场的独特设计，800米夏威夷景观轴线贯穿社区三大景观主题，2600万打造的古田片区唯一夏威夷风情园林占地约3万平方米。推出的户型大小适中，品牌效应加上品质优势，得到了购房者的广泛认同，成为整个板块发展的一个风向标。除了针对住宅推出“青年置业计划”外，福源街商业项目的社区商铺，以带租约方式对外出售。

4.4 沌口板块

【板块现状分析】

沌口楼市在过去两年略显清淡，一方面是板块土地供应不足，新增项目较少。另外，加上这两年汉阳旧城改造步伐放缓，外来购房需求不够旺盛。不过，这也避免了大涨大跌的波动。随着外环、中环、江城大道陆续通车，加上区域商业金融等配套不断完善，入住率有所提高。外来企业产能扩大带来了新增人口，也促进了租赁市场的稳步发展，市场有所回暖。普通住宅主要有金色港湾、湘隆时代大公馆、太子湖1号、听涛观海等项目，均价在4500元/平方米左右。作为传统的武汉别墅区之一，知音湖和后官湖的景观资源独具特色，也极大的提升了沌口别墅的整体品质，从后市看，在板块的知音湖区域，由于广州恒大、和记黄埔等外来地产巨头陆续进驻，知音湖区域今后将向高档住宅区发展，有望成为新的市场热点。

板块典型地产项目——人信千年美丽

交通	585、596、597、208 213 大沌路
商业	时代商业中心 三角湖度假村
医疗	神龙医院 同济医院开发区分院
教育	武汉外国语学校 江汉大学 三角湖小学 开发区实验育才幼儿园
其他	武汉市交通银行 建设银行 中国农业银行

项目简介：项目位于武汉知音湖生态旅游区，零距离亲湖。北临知音湖，南依后官湖，湖岸线绵延1200米，山水相伴，自然景观绝美。总占地500亩，总建筑面积20万平方米，集湖畔独院别墅、院落组团别墅、合院联排别墅、庭院式洋房等众多物业形态为一体。小区规划高山流水、渔歌唱晚、春江花月三个景观主轴，穿插多处小桥流水、庭台水榭等人文水景，尽显别样生活。规划配置双会所会所，超市、健身房、医疗服务站、地下车库等一应俱全，生活服务设施完善齐全。



项目基本信息：

项目地址：汉阳区沌口知音湖畔
 开发商：湖北人信房地产开发有限公司
 建筑类别：联排、独栋
 占地面积：333333 平方米
 建筑面积：200000 平方米
 容积率：0.65
 物业费：独栋 2.0 元/平方米/月
 均价：4500 元/平方米(洋房)
 销售电话：69540188

项目动态及点评：项目位处武汉新区的核心区位，近距江汉大学、外国语学校、开发区一中等知名学府，和武汉最好的武汉体育中心、新区金融中心和商业中心；两条市政主干道梅子路和大沌路已开通，距离汉阳和汉口中心市区近半小时车程，作为中式别墅的典范，在市场独树一帜，代表了武汉别墅发展的水准，经过多年的精心打造，形成了一定的品牌效应，加上别墅本身的稀缺性，使得其价格呈现迅速攀升势头，目前在售以独栋为主。

4.5 光谷板块

【板块现状分析】

光谷板块后续发展动力不足，这与前期上涨过快甚至“价格透支”有直接关系，目前无论是价格还是销量都放缓，板块价格在 4400 元/平方米左右，较前期下滑明显。与此同时，由于光谷板块后续供应仍然比较充足，新开项目普遍降低了价格，如丽岛漫城、森林小镇、中建康城等价格都在 4500 元/平方米左右，另外，前期还有巴比伦堡和清江山水、当代国际花园、光谷坐标城等项目在售，而年后万科项目的促销，也对光谷市场的走势起到影响，锦绣龙城更是创出 3721 元/平方米的起步价，使得购房者心态矛盾，既有抄底入市也有持币观望，目前不少投资者高位套现，二手房挂牌量增加较多，但总体成交比较清淡，预计 2009 年下半年有望回稳。

板块典型地产项目——谓语城

交通	510、529、572、586、715、733、755、757、903 关山大道 民族大道
商业	超市：关山超市，曙光超市，鲁广超市，中百超市等等
医疗	省中医院，关山医院，东湖医院，建设中的中德医院
教育	华师幼儿园、光谷六小、光谷实验小学、新华师一附中、关山中学以及华中科技大学
其他	工行，建行，农行，民生银行，招商银行等

项目简介：光谷坐标城开发商为武汉本土知名企业长城建设，是最早进驻光谷核心地段进行开发的企业之一，旗下同时在光谷开发建筑规模达百万平方米的锦绣龙城项目。坐标城北靠南湖南路，南临银光大道，西接关山大道，是光谷核心区的坐标性建筑，以打造二环内高档优质物业定位，同时开发 15 万平方米商业项目，步行商业街自西向东横贯，是商务区和居住区连接的空中桥梁；远期 2 号地铁线出口的规划，将使得项目周边交通网络更加健全。



项目基本信息：

项目地址：关山大道与南湖南路交界
 开发商：湖北长城建设实业有限公司
 建筑类别：高层 小高层
 占地面积：291400 平方米
 建筑面积：400000 平方米
 容积率：1.54
 物业费：1.8 元/平方米/月
 均价：5200 元/平方米
 销售电话：87455511 87453311

项目动态及点评：该项目不仅有住宅部分，还将开发五星级酒店、酒店式豪华公寓和高级写字楼，具有综合体的概念，既提升了项目自身的配套，也增加了整个区域的商业配套。项目采用了凹凸感鲜明的建筑立面，超大尺度的入户花园和露台，恒温游泳池，集中供暖，节能保温建材的运用，1:1 停车位，“庭院式”的园林主题，很大程度提升了居住环境。光谷·坐标城不仅是居住地产，也是城市景观和功能升级的补充和完善，目前主推三期物业。

4.6 汤逊湖板块

【板块现状分析】

汤逊湖板块除了普通商品住宅外，别墅、花园洋房等都有很大发展，成为武汉新兴的别墅区之一，市场最火爆时候，房价一度在 5000 元/平方米，而目前一般住宅已经回到 3500 元/平方米左右，别墅单价最高也都接近万元。在富士康、武重、中芯国际等企业相继进驻后，投资购房需求迅速增加，这也导致了泡沫程度较重，板块整体价格曾有过 40% 以上的涨幅，现在普降 3 成以上，基本回归 2006 年的价格水平。目前，在售包括万科魅力之城、万豪水岸枫林、美加湖滨新城，别墅则有保利十二橡树庄园、宜家汤臣、美院 COAST 等项目，汤逊湖的丰富的水景资源有力提高了区域的居住价值，有望成为新的高档居住生活区。

★ 板块典型地产项目——保利十二橡树庄园

交通	中环线 民族大道 鲁巷至江夏巴士
商业	鲁巷广场购物中心、中百仓储、武商量贩、光谷商业步行街等
医疗	关山医院
教育	华师一附中、武汉外国语学校光谷分校、关山中学、玉龙岛双语幼儿园等
其他	建设银行、中国银行、工商银行、招商银行、农业银行、中国信合

项目简介：项目的开发商保利地产是中国房地产百强企业和品牌企业之一，品牌知名度、美誉度都很高。是保利地产“十二橡树庄园”品牌项目在武汉的延伸。项目总占地面积约 736 亩，是汤逊湖片区最大的临湖别墅区，一期总建面 53000 平方米，规划为 167 户独栋别墅。项目紧邻武汉市中环线，开盘以来得到市场认同，依托汤逊湖得天独厚的水景资源优势，在设计中极度强调尊重自然的理念，因地制宜，巧妙利用汤逊湖畔原生态地形地貌，建筑依地势起伏变化，湖光山色，掩映其中。同时，紧邻项目的汤逊湖北路直接连通汤逊湖区域与市中心，离尘不离城的地理优势，轻松切换闹市喧嚣和田园宁静。



项目基本信息：

项目地址：江夏区民族大道与中环线交汇处
 开发商：保利（武汉）房地产开发有限公司
 建筑类别：别墅
 占地面积：490000 平方米
 建筑面积：53000 平方米（一期）
 容积率：0.4
 物业费：1.80 元/平方米/月
 均价：10000 元/平方米
 销售电话：87922888

项目动态及点评：项目毗邻华师一附中，中南财经政法大学、武汉大学分校等高校，高知人文氛围浓郁。以保利十二橡树庄园为中心，10 分钟车程辐射了鲁巷广场、光谷书城、规划中的商业步行街、银行。项目从北美别墅经典风格出发，充分融合了古典风格与现代居住理念。广阔的湖面、唯美的园林，将中外建筑语言有机地结合在一起，充分体现了北美庄园生活的浪漫尊贵，展示了保利地产“和谐生活、自然舒适”的品牌理念。

4.7 新华路板块

【板块现状分析】

汉口的新华路板块以新华路和新华下路为轴线，最早发展的西北湖广场已经成为高档居住区，区域价格走高，板块不断有新项目入市，在售项目如新华明珠、菱湖上品、天下国际公馆、观湖铂金公寓等，最高峰时候不少项目价格接近万元，而经过 2008 年的调整，板块价格大多回到 7000 元/平方米以下。近两年来，新华西路逐渐成熟起来，成为新兴的居住区。作为汉口中心板块向西的延伸，区域还将受王家墩 CBD 和地铁 2 号线的辐射作用，万科、华润等企业高调入驻，开发成本上涨明显，市场压力也较大，区域目前在售主要有三金·鑫城国际和新华西·美林公馆，值得一提的是，这两个项目的总建筑面积分别为 48 万平方米和 30 万平方米，从此前的发展看，由于 CBD 进展较为缓慢，导致板块购买力也受到较大制约。

★ 板块典型地产项目——三金·鑫城国际

交通	595、605、803、519、561、207 等 新华下路 发展大道 青年路
商业	欧亚达国际展览中心、新世界百货、国美家电、工贸家电、苏宁电器、中百仓储、华氏百货
医疗	湖北省新华医院，武汉第十一医院，武汉市利民老军医院 武汉艾尔眼科医院
教育	育才幼儿园、小、中学，北湖小学，武汉艺术学校空军少年军校，武汉艺术学校，武汉实验学校
其他	社区会所 菱角湖公园、武汉博物馆、西北湖广场

项目简介：三金·鑫城国际位于新华路与发展大道交汇处，新华路是汉口南北向最主要的交通干道，与解放大道、建设大道和发展大道三条城市主干道相交，处于CBD中央居住区内，出行便利。项目占地205亩，总建筑面积48万平方米，其中住宅面积30.28万平方米，公建10.2万平方米，通过新华路与马场路的交叉分割，整体被分为A、B、C、D四个区块，户型为纯南北朝向设计，社区有多功能会所、游泳池、运动场地、幼儿园等综合社区配套，极大的提高了业主的居住生活品质。



项目基本信息：

项目地址：江汉新华路与发展大道交汇处
 开发商：武汉三金房地产开发有限公司
 建筑类别：高层
 占地面积：138000 平方米
 建筑面积：480000 平方米
 容积率：2.95
 物业费：1.6 元/平方米/月
 均价：6500 元/平方米
 销售电话：85601888

项目动态及点评：小区采用 5 米高的首层架空层，既对建筑结构做了优化，又将社区景观自然地延伸到了室内，大大提高了绿地面积；30 米以上的楼间距保证了家家充沛日照、户户自然通风的要求；新风系统为室内清新空气的提供了保障；82%的使用率让客户得到了实际实惠；5 米豪华电梯大堂让居住其中的客户享受坐拥尊贵的感觉，社区绿地面积逾 48000 平方米，形成地下室、中心花园、架空层为一体的立体景观。

中指研究动态

2009 中国房地产百强企业研究即将揭晓

由中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院四家单位共同主办的“中国房地产百强企业研究”，自 2004 年来已连续进行了六年，引起了社会各界的广泛关注。中国房地产百强企业研究成果已经成为评判房地产企业经营实力及行业地位的重要标准，为百强房地产企业赢得资本市场、获得政府支持、增强土地市场竞争力、提升客户认同、全方位品牌宣传提供了广阔的平台。“中国房地产策划代理百强企业研究”作为“百强企业系列研究”的重要组成部分，也已成为评判房地产策划代理企业的重要标准，对房地产开发企业选择策划代理合作伙伴具有重要的参考价值。

刚刚过去的 2008 年对中国房地产企业来说是不平凡的一年。在金融危机持续恶化情况下，中国房地产市场遭遇调整的阵痛，在房地产投资规模持续上升，市场供应继续增长的同时，楼市销量大幅下降，全国大多数城市房价出现下跌，一大批中小企业遇到资金瓶颈，市场出现了较为明显的拐点，第四季度的救市风起云涌，但并没有起到立竿见影之效，房地产企业面临抉择，也面临转型期的困惑。

在此背景下，中国房地产业协会、国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院四家单位在深入理解国家政策的基础上，全面启动了 2009 年中国房地产百强企业研究，最终研究成果将于 3 月底在北京正式公布。研究组对中国房地产企业的整体发展状况，进一步完善了中国房地产百强企业研究方法体系，更加全面地评价企业的经营能力、财务状况、运营效率和综合实力，将发掘一批综合实力强、管理水平优以及具备较强社会责任感的优秀企业群体，从而进一步提升企业的知名度和影响力，发挥百强企业的行业示范效应，促进优秀企业做大做强，推动房地产行业的健康发展。



武汉典型地产板块项目监测

项目名称	楼盘地址	价格 (元/m ²)	建筑面积 (万 m ²)	电话
卓越罗纳河谷	盘龙城盘龙大桥旁	3200	62	85759999
巢 NEST	江岸区后湖乡 716 终点	300 万/套 (独栋)	17.5	82892888
F 天下	黄陂区盘龙城经济开发区楚天大道 18 号	350 万/套	72	61871099
统建同安家园	江岸区后湖新区幸福大道北侧	44	45.39	82960848
宏宇未来海岸	黄陂区盘龙城文化风景区	12000 (独栋)	30	85790079
百步亭 现代城	武汉百步亭花园	5600	68	82316688
航天双城	江岸区汉口解放大道与二七路交汇	6500	40	82896088
融科天城	解放大道与三阳路交汇处	9400	45	82636666
衍生领袖城	盘龙城楚天大道与盘龙大道交汇处	3200	60	85919999
美联公园前	江岸区解放大道 2803 号 (堤角公园对面)	4800	9	85773355
名流人和天地	盘龙城开发区楚天大道特 1 号	2800	26 (一期)	82868800
新华西美林公馆	江汉区新华西路 100 号	6800	30	85867777
三金鑫城国际	江汉区新华路与发展大道交汇处	6500	48	85601888
万科金色家园	汉口京汉大道与前进一路交汇	9300	15	82867088
顶绣晶城	武汉市发展大道 299 号	6200	15	85876888
新长江国际	汉口解放大道与三阳路交汇处	6500	9.6	82712188
广电江湾新城	硃口罗家墩古文路	5000	43	83866888
融侨锦城	硃口区解放大道与古田三路交汇	5600	23	83831777
汉口花园	江岸区后湖乡 (西距新华下路 300 米)	4800	14.28	85600800
武汉天地	江岸区永清街	12000	150	82711111
沿海赛洛城	金山大道与张柏路交汇	2850	145	85856868
银湖翡翠	东西湖区金山大道 88 号	5400	53	83636668
金都汉宫	武昌区积玉桥	9850	30	88221111
金地格林小城	洪山区珞狮南路 (洪山区政府斜对面)	4850	70	87674888
金地国际花园	武昌 和平大道与前进路交汇处	6450	19.47	88218888
凯乐花园	武昌区中南路珞珞路 5 巷 46 号	6800	20	87897288

保利心语	洪山东湖技术开发区南湖农业园	4100	63.73	59820999
统建锦绣江南	武昌区中北路 126 号	5600	30	87273900
百瑞景	武昌区武珞路 586 号	6200	121	87669999
世界城加州阳光	武昌东湖开发区光谷广场步行街	6100	30	87808888
泰然南湖玫瑰湾	洪山狮子山王家湾特 1 号	6000	53.77	87389999
保利华都	洪山区虎泉街下马庄	5950	56	87585688
爱家国际华城	徐东大街武青四干道与铁机路交汇处	4600	70	86816666
长江紫都	武昌区南外滩	4500	150	88052688
红莲湖高尔夫国际	湖北红莲湖旅游度假区	3580 起	10	87827988
武汉恒大华府	武昌东湖高新珞喻东路森林公园旁	5600	47	87567888
光谷·坐标城	武汉市东湖开发区关山一路	4850	40	87455511
万科魅力之城	东湖高新光谷一路和高新四路交汇处	4350	40	81821888
世茂锦绣长江	汉阳区滨江大道 1 号	9000	160	84811111
湘隆时代大公馆	汉阳区宁康路湘隆时代商业中心	4800	16.7	84893866
南国明珠	汉阳龙阳大道 33 号陶家岭	4300	15	84631111

数据仅供参考，以售楼现场信息为准！