

2009 年第 5 期 (总 34 期)

# 武汉

# 典型指数样本项目月报

楼盘典范

市场指导

购房参考



**China Residential wuhan  
Model Index**



中国指数研究院  
中国房地产指数系统

2009 年 5 月

# 卷首语

进入 2009 年之后，在楼盘真正让利降价之后，在抄底的呼声中，沉寂多时的售楼部再次车水马龙，出乎很多人的意料，楼市积压的需求逐渐释放。特别是降价幅度最大的片区，如光谷、南湖、徐东，很多项目售价与最高时期相差千元以上，大幅降价之后，性价比显然要提高很多，很多观望半年甚至一年的买房人抄底，楼市销量不断提高至 3 月和 4 月的万套以上，同时，由于楼市价格涨跌幅度不大，使得武汉典型地产指数波动幅度也不太大。

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，武汉相关政策也逐渐配套落实了，比如关于买房落户的规定，武汉市直至 1 月 18 日最终敲定，二手房政策也有同样微调。而武汉对改善性住房需求有一定信贷支持。经过几个月的调整和稳定，各种政策利好发生化学反应，对买房人形成了很强催化作用。

4 月底武汉成功出让 3 宗国有土地使用权，其中，大连万达斥资 12.032 亿元，拿下江汉区黄金地段新华路 142 亩土地，楼面地价 2998 元/平方米。这也说明，潜力地段依然被开发商所看好，买房人抄底心态明显，开发企业逆势拿地扩张步伐也不断加大。

虽然区域失衡情况严重，但存量供应较大无法改变。武汉市场大规模大幅度涨价的基础并不存在，营销策略性涨价也许存折，但战略性涨价为时过早，由于目前在售项目大部分拿地时间较早，利润有所保证，因而抓住 5 月旺季尽快销售依然是大部分开发商的选择。

2009 年 5 月

# 目录

- ◆ 武汉楼市行情播报和购房决策
- ◆ 2009 年 4 月武汉房地产市场行情
- ◆ 2009 年 4 月武汉商品房销售排行榜
- ◆ 武汉热点居住板块全面解析
- ◆ 武汉典型地产指数样本项目测评
- ◆ 中指访谈
- ◆ 4 月武汉典型地产板块项目监测

## 编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晟、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、刘莹、侯瑞波、张志杰

## 编辑部：

张伟、李国政

## 调研组成员：

张伟、李国政、胡超、陈悦

主办：武汉典型地产指数办公室

地址：武汉市泰合广场 1107 室 430022

电话：027-59501274

传真：027-59501260

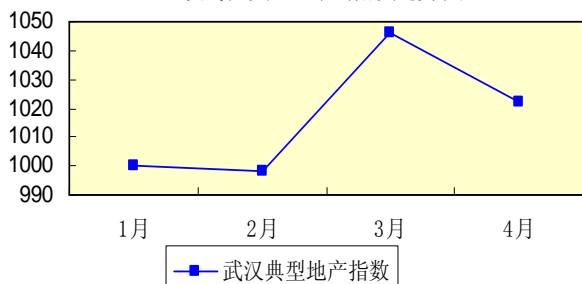
网址：<http://wh.index.soufun.com>

## 武汉楼市行情播报和购房决策

“武汉典型地产指数”是建立在“中国房地产指数系统(CREIS)”理论体系和架构的基础上，通过对武汉各区域房地产项目的典型特性分析，以价格指数的形式从局部到综合反映武汉房地产市场微观领域的态势及走向的指标体系。旨在从城市区域微观角度反映住宅价格状况和市场表现，监测武汉住宅市场发展走势；确立区域市场代表项目及价格风向标，为居民购房选择提供价格、产品等方面的参考和指导；客观反映和发掘区域价值，引导产品创新，从而促进房地产行业开发水平的提高。

### 指数小幅下降 销量稳中略降

2009年武汉典型地产指数走势图

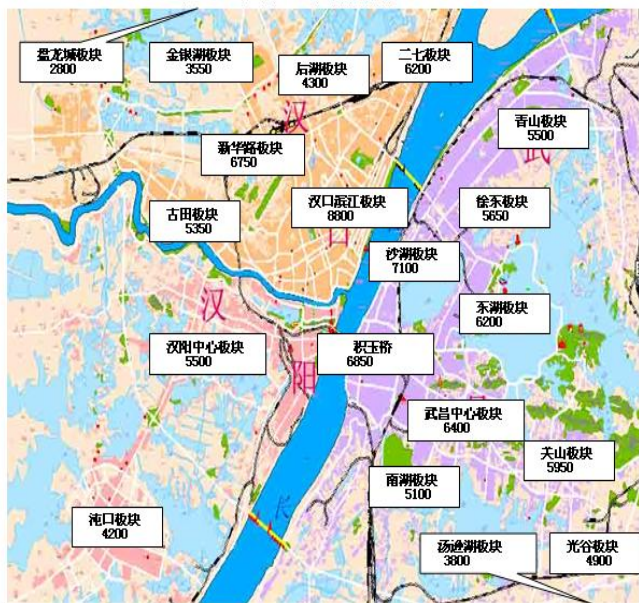


2009年4月，武汉典型地产指数下降24点，为1022点，没能持续3月的上涨势头，成交量略有下滑，但依然在万套左右，成交价格较为稳定，市场热点分散，典型地产样本项目价格整体调整范围大，包括城区项目也有降价促销行为，说明以降销量依然是很多企业的阶段性策略。

2009年一季度武汉购房参考数据

序号	数据指标	数值	增长率
1	武汉地区 GDP	888.18 亿元	9.5%
2	消费价格指数 CPI	99.7	-0.7%
3	城镇人均可支配收入	5268 元	15.0%
4	固定资产投资额	426 亿元	17.0%
5	社会消费品零售总额	514.08 亿元	14.1%
6	财政收入	236 亿元	17.0%
7	房地产投资额	570.36 亿元	24.1%
8	商品住宅销售面积	210.82 万 m <sup>2</sup>	14.17%
9	商品住房均价	4985 元/m <sup>2</sup>	1.11%
10	二手房住宅均价	3703 元/m <sup>2</sup>	10.80%

2009年4月武汉典型板块价格播报



数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统 (单位：元/平方米)

进入2009年以来，武汉楼市成交量全面回暖，远郊楼盘目前虽然价格优势明显，但除了金银湖以外销售都不太理想；近郊楼盘通过降价策略销售火爆，南湖、光谷、后湖板块依然占据排行榜前列，且南湖、二七板块个别项目价格有所上涨；值得一提的是，城区项目加入促销行列之后，销售普遍较好，包括汉口滨江和武昌中心在内，性价比较好物业增多，积玉桥、关山等区域的销售也较好。

#### 楼市利好：

(1) 今年6月，省直和中央在汉单位职工可实现公积金按月自动冲抵贷款，此前的3月份，武汉住房公积金管理中心率先推出委托扣划还贷政策。

(2) 武广客运专线今年12月20日通车，届时，武汉到广州4小时可达。合武铁路通车已经使武汉5小时到上海。

(3) 武汉市将对武昌、青山和洪山三区行政区划作局部调整，在今年6月底前基本消灭交错复杂的“插花地”。

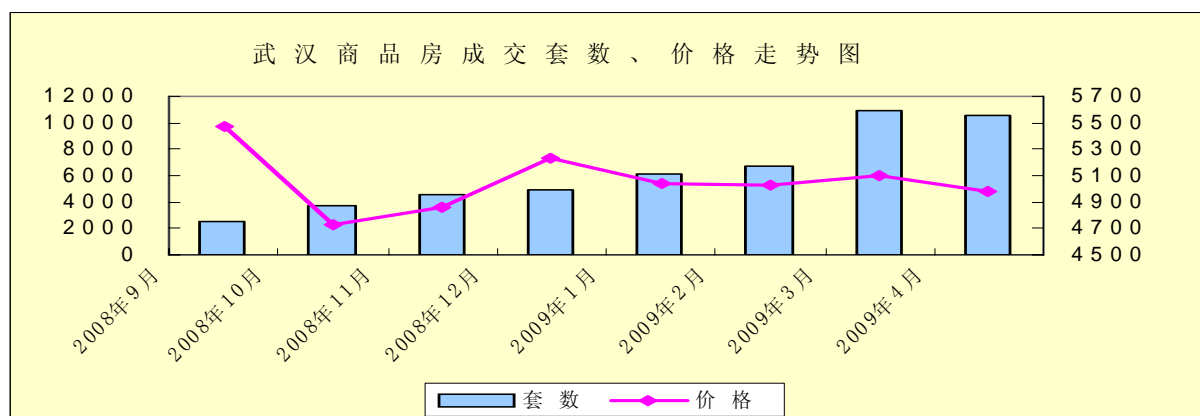
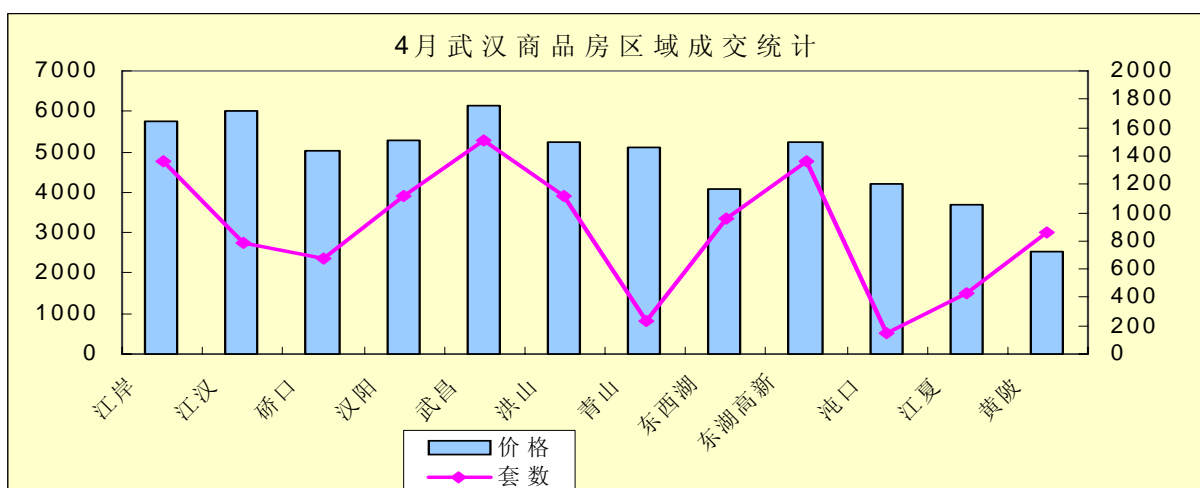
#### 楼市利空：

(1) 今年，武汉市经济适用房总投资达50亿元以上，销售1.8万套。目前，在建的经济适用房面积达627万平方米，还有345万平方米年内开工。

(2) 今年1至4月，武汉商品房竣工面积250.8万平方米，比前3个月增长1.8倍，同期，商品房空置面积达到199万平方米，同比增长87.4%。

## 2009年4月武汉房地产市场行情

**市场综述：** 据中国指数研究院监测数据显示：2009年4月，武汉商品房成交10615套，较上月减少339套，环比下降3.09%，依然保持了旺盛的成交水平；总成交面积和总成交金额分别为115.02万平方米和57.29亿元，分别较上月略降1.66%和3.84%，虽然上述三个指标都有所下降，但考虑到3月成交量是近半年的高峰，4月能够基本保持实属难能可贵。而本月商品房成交均价4981元/平方米，较上月减少115元/平方米，环比下跌2.26%，显而易见，以价换量策略得到大多数开发商的认同，这也是楼市成交量保持高位的根本原因。



(以上数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统)

**4月楼市点评：** 从武汉气候特点来说，4月才是真正意义上的传统销售旺季，继远郊和近郊楼盘促销之后，城区楼盘也大规模参战，现房销售、即买即住成为营销的亮点。房交会上远郊楼盘叫好不叫座，说明投资性需求基本淡出，恐慌性购房者消失。此前一些均价过万高档楼盘纷纷推出一些起价较低产品，吸引了不少买房人青睐，也借机拉动人气。4月下旬房交会、五一前后，武汉迎来上市高峰，多达40个项目有广告投放，消化库存成为开发商的第一选择，另外，很多沉寂两三年的项目，纷纷推出同一地块的后期产品，成本优势明显，让他们在价格方面有很大操作空间，这些项目大多是所在区域的价格“杀手”。

## 2009年4月武汉商品房销售排行榜

中国房地产指数系统武汉典型地产指数办公室，基于对武汉房地产市场各区域板块的在售项目的长期跟踪监测，形成了“2009年4月武汉商品房销售排行榜”，具体如下：

4月武汉商品房销售套数排行榜			4月武汉商品房销售金额排行榜		
排名	项目名称	销售套数	排名	项目名称	金额(万元)
1	百步亭现代城	514	1	世茂锦绣长江	27032
2	盘龙水岸·沁园	337	2	百步亭现代城	23852
3	世茂锦绣长江	328	3	盘龙水岸·沁园	16517
4	宝安璞园	302	4	融侨华府	14776
5	锦绣龙城	265	5	宝安璞园	14426
6	融侨华府	219	6	锦绣龙城	11561
7	恒大城	190	7	统建·锦绣江南	11241
8	沿海赛洛城	175	8	恒大城	9705
9	统建·锦绣江南	173	9	金地·国际花园	8462
10	统建同安家园	163	10	顶琇·晶城	8435

4月武汉商品房销售均价排行榜			4月武汉商品房销售面积排行榜		
排名	项目名称	均价(元/平方米)	排名	项目名称	面积(平方米)
1	纳帕溪谷	12640	1	盘龙水岸·沁园	75138
2	汤逊湖1号	12480	2	百步亭现代城	47596
3	武汉天地	12200	3	世茂锦绣长江	40096
4	晋合世家	12100	4	锦绣龙城	28186
5	武汉新世界中心	11200	5	宝安璞园	27443
6	奥山星座	10980	6	融侨华府	23819
7	东湖天下	9880	7	恒大城	22672
8	保利十二橡树庄园	9840	8	统建同安家园	19558
9	宏城金都	9700	9	统建·锦绣江南	18746
10	万科金色家园	9480	10	沿海赛洛城	13765

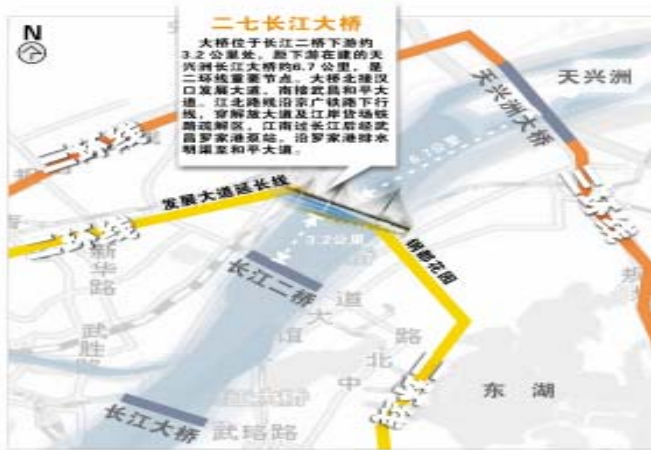
(以上数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统)

**点评：**金银湖的沿海赛洛城和恒大城的性价比优势，一定程度弥补了区域配套的缺失；二七板块的百步亭现代城与航天双城，品牌号召力较强，加上天兴洲大桥及轻轨等利好，一度成为武汉回暖的印证之一；积玉桥依然是武昌中心的热点，金地国际花园和融侨华府在价格基本不变情况下，始终保持较快销售速度；汉口城区乱战依旧，武汉天地均价还能在一万以上，而其附近的楼盘起价 5780 元/平方米，万科金色家园小户型均价超过 9000 元/平方米，西北湖的观湖铂金公寓起价只在 6000 多元；徐东惨烈的价格战之后，一些小体量项目基本售罄，区域下一个焦点是福星惠誉的国际城项目；而在最早促销并且力度最大的光谷和南湖，保利心语、万科魅力之城等项目价格小幅攀升；万科、保利、金地、福星惠誉、百步亭、三江航天、地产集团等品牌企业旗下项目，依然是排行榜上的老面孔。

# 武汉热点居住板块 **全面解析**

## 武汉二七板块——交通与成熟配套成为置业亮点

二七板块具有深厚的人文历史和居住文明，板块由解放大道紧邻汉口城区，目前，天兴洲大桥今年建成，轻轨一号线二期东段在建，预计 2010 年 10 月通车，二七长江大桥刚刚开建，预计 2012 年建成，这将直接促成武汉二环线的形成，也将提升二七板块的区位价值。板块已建成的约 400 万平方米的百步亭花园，已经成为中国人居环境范例社区。而三江航天开发的大型商业购物中心，带来了都市干线交通和新的商业活力。区域价格较为稳定，是武汉不多的几个热点板块之一。



- **交通网络**  
主干道解放大道连接汉口，目前有 508、555、622、707、721 等二十余路公交车，大部分线路到达汉口中心只需 20 分钟，通过长江二桥可以快速到达武昌中心的徐东、中南。轻轨一号线二期东段在建，2012 年建成的二七长江大桥将构成武汉二环线，预计分流 15% 的过江交通，将极大的促进区域经济发展。
- **教育配套**  
育才一小一分校、育才一小二分校、育才寄宿小学国际部、省级重点中学汉口铁中初、高中部等
- **商业医疗配套**  
家乐福、东部购物中心、商业银行、一六一医院、黄浦中西医结合医院、汉口铁路医院

**购房提示：**武汉不少新开盘的项目价格比同一区域内其它楼盘可能低 300—800 元/平方米，也使得市场价格不断走低。在楼市“买方市场”的情况下，购房者要区分自己的需求类型，根据自身家庭经济状况做出合理的选择。

对于自住需求，如婚房等首次置业者，考虑到今后换房成本较高，应以中等户型为主，不宜一味求小。同时兼顾交通、教育等配套，在城区价格居高不下情况下，可以退而求次，选择未来三五年内交通等配套有较大改善的近郊或城市副中心，如地铁、轻轨沿线两头站点覆盖范围楼盘。

对于投资购房者，如果资金充足不太依靠贷款，可择机介入地段和品质较好的稀缺性产品，重点关注新兴的商业中心周边物业，和目前配套欠缺的大型住宅区商用物业。二七板块的长远价值不容置疑，在房价有了不小的涨幅后，有一定回调需要，购房者要根据自身置业需求，精心挑选物业，做好长线投资准备。

### 板块典指项目：百步亭·现代城

测评结果：**A**

- ◇ 企业规模、品牌、实力优势明显，依托百步亭品牌，市场认同度高，整个社区配套完善，产品符合市场主流需求，共享百步亭花园成熟配套，社区生活环境良好。
- ◇ 天兴洲大桥、二七大桥、轻轨的陆续建设，将提高区域的居住和投资价值；板块配套完善，交通出行便利。



## 新华路板块——中央生活区 (CLD)

**板块分析：**随着中心城区的辐射，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，板块土地拍卖在去年屡屡创出高价，包括万科、华润等企业高调入驻，拉动板块升温。四月底万达以 12 亿元拿地，楼面价 2988 元/平方米，而板块最高报价曾到 9000 元/平方米，三金鑫城国际、新华西美林公馆价格也都达到 8000 元/平方米以上水准，进入 2009 年以来，作为新兴的居住区，新华路目前价格在 6600 元/平方米左右，保持了一定的稳定性，体现了板块后市发展潜力。



### 交通网络

新华路、发展大道、建设中二环线、地铁二号线  
公交 207、519、803、561、595

### 生活商业配套：

商贸：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，中百仓储等。

教育：育才幼儿园、北湖小学，武汉艺术学校

### 区域配套：

湖北省新华医院，武汉第十一医院，武汉市利民医院、  
菱角湖公园、武汉博物馆、西北湖广场

### 购房提示：

三金鑫城国际位于新华路与发展大道交汇，也是武汉二环线与新华路的交汇处，总建筑面积 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、空中花园为一体的立体景观。通过绿化长廊，多点中心花园，多点花园组团，社区广场等，将社区的景观联系起来，与道路、建筑、公建形成和谐统一的社区景观。

项目西临王家墩 CBD，周边配套齐全，生活氛围浓厚。伴随着十一五规划——王家墩 CBD、二环线等规划的迅速崛起和建设，中央生活区初具雏形。

小区 5 米高的首层架空层，大大提高了绿地面积，将社区景观自然的延伸到了室内。30 米以上的楼间距保证了户户通风采光的要求，并且采用了新风系统，担当起室内清新空气的保障。从产品特点和区域发展看，适合中高端首次置业以及改善性需求客户。

### 板块典指项目：三金·鑫城国际

#### 测评结果：

**A**

- ◇ 三金在汉具备一定品牌效应，该项目为其开发的第二个项目，规划、景观具有一定特色，定位中高端客户。
- ◇ 所在板块配套设施较为完善，紧邻 CBD，后续升值潜力可以预期，但板块后续土地供应增加较多，市场调整期，竞争日趋激烈。



## 沌口板块——产业推动的新兴居住区

**板块分析：**产业基础较好，包括东风以及世界 500 强企业入驻增加，不断扩大投资规模后，区域配套设施不断完善，就业人口不断增多，这是沌口板块近年来稳步发展的主导因素，与光谷等地区相比，沌口上涨与下降的幅度都不是很明显，这要归结于板块炒作较少，沉淀下来的大多为真实需求，外国语学校附近的租赁市场一直较为活跃。金色港湾四期、中恒云天国际、金桥太子湖 1 号等均在 5000 元/平方米以下，湘隆时代的商业项目完善了区域配套。作为传统的武汉别墅区，知音湖和后宫湖景观资源成为别墅潜在价值提升的保障，人信千年美丽目前主推联排和洋房物业，与普通住宅产品形成互补，走差异化竞争路线，赢得市场的策略值得借鉴。



### 交通网络

龙阳大道、318 国道、中环线、新大沌路（在建中）  
公交 585、596、597、208、213

### 生活商业配套：

教育：武汉外国语学校、江汉大学、新开发区一中、  
三角湖小学、开发区实验育才幼儿园；

商业：时代商业中心、东方酒店、工商、招商银行

### 区域配套：

同济医院开发区分院、神龙医院、三角湖度假村、  
神龙宾馆、武汉体育中心

### 购房提示：

千年美丽位居后宫湖和知音湖间，依山傍水、风景秀丽，移植了地地道道的江南美景，凸现“上有天堂、下有苏杭”的美好景象。小区占地 500 亩，规划总建筑面积 19.5 万平方米。以叠式排屋、联体排屋、别墅以及洋房为其基本物业形态，由五兹建筑(澳洲)设计事物所规划。

千年美丽荣膺“中国名盘”和“湖北名盘”，是武汉典型地产指数样本项目，是武汉唯一具有原质园味和江南风情的纯美人文社区。其建筑造型简洁，色彩典雅，在材料运用上以高档手工烧制砖，建筑园林施工纯手工制品。

整个项目分 3-4 期开发，目前在售主要为多层花园洋房，均价 3600 元/平方米，联排别墅 80~160 万/套，适合改善性和第二居所生活的客户群体。

### 板块典指项目：人信千年美丽

测评结果：**A A**

- ◇ 企业为武汉市 20 强之一，立足沌口发展，具有较强的开发经验，别墅产品本身具备一定的稀缺性。
- ◇ 产品为江南园林风格，中式风格，紧邻知音湖，景观特点明显。板块别墅供应呈增加态势，交通出行等生活配套有所不足，有待于政府规划的逐步完善。



## 沙湖板块——湖景和核心地段优势明显

**板块分析：**武汉长江隧道通车，让沙湖这一内环临湖板块受益匪浅，根据最新规划，总投资16亿元的沙湖大桥将在今年下半年开建，连接友谊大道与中北路。沙湖板块2008年也经历一定调整，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，有的项目销售下降非常明显。水岸星城近期均价依然保持在6800元/平方米左右，为区域市场最高。总体来说，由于整个大沙湖区域市场供应仍然有增加趋势，加上品质和具体位置差异，各项目同步涨跌情况也会不尽相同，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未来走势产生影响。



总体鸟瞰图

福星惠誉·水岸星城鸟瞰规划设计方案

- **交通网络**  
徐东大街、秦园路、团结大道、长江二桥连接周边区域地铁四号线、过江隧道在建  
公交 702、805、712、540、573、605、554、64
- **生活商业配套：**  
沿秦园路和福星西路两条商业街，时尚精品购物设施；高级幼儿园，运动会所、儿童会所、室内游泳池。
- **区域配套：**  
徐东销品贸、沃尔玛超市、徐东平价；省博物馆、东湖、水果湖省政府所在地；洪山体育馆、中南商圈、东湖公园、梨园。

**购房提示：**宏观经济层面不景气,以及投资购房需求下降,直接影响到楼市生存。不光郊区,包括武昌中心在内的城区价格也开始明显调整,均价都较前期有500—1000元/平方米的下降。

然而,一些地段较好的稀缺物业项目,价格调整幅度并不太大,由于房地产本身具有消费品、投资品等复杂属性,对不同档次项目的影响也不尽相同。

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,曾入选中国十大水景地产样本项目,成为武汉地标建筑,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。

目前,水岸星城主推53层物业,起价在6000元/平方米左右,目前在售价格达到6900元/平方米,价格明显高于周边项目,销售量为区域最高。与以往不同的是,自住客户比例也占很大部分,这也是品牌企业的号召力在楼市调整期的彰显,同时说明,购房者消费日趋理性。

### 板块典指项目：水岸星城

测评结果：**A A**

- ◇ 企业为中国房地产百强企业,武汉综合实力第一,品牌、实力优势明显;作为内环临湖项目,联排和花园洋房具有一定稀缺性,高层板楼具有较好的景观优势。
- ◇ 板块配套完善,产品特点明晰,具备一定的投资价值,项目产品线较长,一些高层户型与板块周边供应形成直接竞争,四期销售价格有所调整,自住客户为主。



问:应该选择哪些企业的项目?

## 武汉典型地产指数样本项目测评

**金银湖板块：耀江·丽景湾**

**项目评级：A**

楼盘地址：东西湖金山大道金南一路特1号

建筑类别：小高层 高层

价格：4100元/平方米

销售电话：83911118

楼盘动态：目前二期在售

户型以84-161㎡的2\*2、3\*2和4\*2为主



### 测评意见：

- ◇ 项目总量40万平方米,大型社区优势明显,以小高层和多层为主,有别于区域高层为主的特点,规划设计和景观具有相当的特色,环境优美,山水宜居。
- ◇ 一期入住,园林景观实景,居家氛围吸引购房者,紧邻中环线优势明显,交通出行有望不断完善提高。

**盘龙城板块：宝安山水龙城**

**项目评级：AA**

楼盘地址：盘龙城经济开发区盘龙大道特8号

建筑类别：联排、独栋别墅

销售均价：238万元/套（起价）

销售电话：61877777 61871338

楼盘动态：目前在售为山水园林别墅



### 测评意见：

- ◇ 企业实力雄厚,为最早进入武汉发展的深圳企业之一,对中式别墅具有成熟的开发经验,品牌效应彰显。
- ◇ “中国院子”的中式风格鲜明,半山别墅前庭后院的设计独特,为中国十大高端别墅之一。板块为武汉传统的别墅区,别墅供应量不断增加,差异化竞争格局形成。

**汤逊湖板块：保利·十二橡树庄园**

**项目评级：AA**

楼盘地址：东湖开发区民族大道与中环线交汇处

建筑类别：独栋别墅

销售均价：285万元/栋

销售电话：87922888

楼盘动态：目前在售为三期独栋别墅



### 测评意见：

- ◇ 保利地产和十二橡树庄园都是全国知名品牌,对于异地客户具有相当的吸引力,纯独栋别墅具有稀缺性。
- ◇ 临湖景观优势明显,北美风格独栋别墅产品特点鲜明,紧邻中环线入口,依托光谷高知群体,行车20分钟内至鲁巷商业圈,具备一定的投资和居住价值。

**沙湖板块： 水岸星城**

**项目评级： AA**

楼盘地址： 武昌沙湖 徐东二路2号  
 建筑类别： 高层、花园洋房、联排销售均  
 价： 6900元/平方米  
 销售电话： 86816188 86816388  
 楼盘动态： 目前G53高层在售



**测评意见：**

- ◇ 企业为中国房地产百强企业，武汉排名第一，品牌、实力优势明显。
- ◇ 作为内环临湖项目，联排和花园洋房具有一定稀缺性，高层板楼具有较好的景观优势。
- ◇ 板块配套完善，产品特点明晰，具备一定的投资价值，但板块周边供应量较为充足，投资购房观望为主。

**二七板块： 百步亭·现代城**

**项目评级： A**

楼盘地址： 江岸区百步亭花园路18号  
 建筑类别： 高层、小高层  
 销售均价： 5400元/平方米  
 销售电话： 82316688  
 楼盘动态： 目前二期在售



**测评意见：**

- ◇ 企业规模、品牌、实力优势明显，依托百步亭品牌，市场认同度高，整个社区配套完善，共享百步亭花园成熟配套，社区生活环境良好。
- ◇ 天兴洲大桥、二七大桥、轻轨的陆续建设，将提高区域的居住和投资价值；板块配套完善，交通出行便利。

**注： 测评推荐分类如下：**

**AAA： 强烈推荐，非常适于投资消费； AA 特别推荐，可以消费投资； A 主要推荐，性价比较高； BBB： 推荐，性价比位于区域中上等； BB： 性价比一般，投资消费有一定风险； B： 性价比较低，不适于投资消费； C： 不推荐**

## 中指访谈



谭少群，福星集团控股有限公司副总裁、福星惠誉房地产有限公司董事长、总经理。连续5年，福星惠誉荣登中国地产百强榜，在本地房地产开发企业中首屈一指，“福星城市花园”、“金色华府”、“水岸星城”、“福星惠誉·国际城”，在武汉次第崛起。

### 一份漂亮的成绩单

上市公司福星股份 2008 年度财务报告显示，即便是在房地产市场空前低迷的 2008 年，福星惠誉房地产有限公司全年销售 20.88 万平方米，实现销售收入 14.2 亿元。仅“水岸星城”一个项目，就卖出 9.85 万平方米，实现销售收入 9.3 亿元。

刚刚揭晓的 2008 年“中国房地产百强企业”榜单上，福星惠誉排名由第 45 位上升到第 41 位，同时被评为百强企业“稳健性 TOP10”。目前，它在武汉市房地产开发企业中综合实力排名第一名，在湖北地区名列龙头，是武汉市成长最快，具有巨大发展潜力的房地产企业之一。

### 调整策略积极应对

你走过危机重重的 2008 年，福星惠誉的这份成绩单来之不易，个中甘苦，只有谭少群和他的团队心里最清楚。席卷全球的金融危机发生后，武汉房地产市场也步入调整，销量大幅下滑，房价不断下降，面临着近 10 年来最困难的局面。审时度势，对房地产市场进行冷静思考后，福星惠誉人及时调整策略，积极应对。“信心比黄金更宝贵”，温家宝总理的这句名言，成为福星惠誉上下的共识。谭少群说，在市场低迷的情况下，团队信心比什么都重要，他们采取了一系列激烈措施，适度放松考核方式，加强企业内部文化建设，确保大家信心不受影响。事实证明，金融危机下，大家空前地团结起来，没有丝毫消极情绪。

在营销方式上，福星惠誉也进行了重大调整。在“水岸星城”的推广方面，着重强调产品品质上的优势，力图把一个好的作品奉献给购房者。“既节约了成本，也达到了预期的效果”。

楼市一片降价声中，是放松品质要求，以低价迎合买房人，还是继续坚持品质？楼市低迷时，很多企业在这个问题上，选取了两种截然不同的态度。“不管市场如何变幻，我们绝不降低品质的蠢事！”谭少群说得铿锵有力，面对去年严峻的市场情势，他给员工强调得最多的，就是品质，“先做人，后做事。福星惠誉的品牌形象，是多少钱也买不回来”。

深化物业服务理念，进一步完善管理体系，为业主提供更舒适的服务，是福星惠誉人一直的追求。谭少群说，客户对物业服务的认可，带来的口碑效应远甚于广告传播。他认为，在新形势下，物业服务应该以创造和谐社区为核心，打造一种“邻里和谐、生态和谐、文化和谐、居家和谐”的社区形态，创造一种完善的居家生活服务体系。

## 专注于中心城区

在福星城市花园一栋普通高层住宅，谭少群已经住了5年，邻居多数还不认识他这位“大业主”。5年间，从来没有发生过建筑质量发生问题，业主找上门来扯皮的情况。“公司的高层多数住在我们自己开发的小区里，我们相信自己的产品和服务。”谭少群自信地说，开发商住自己的小区，本身就是对其它业主的一种质量承诺，是一种负责任的表现。

福星惠誉的自信，还远不止于此。目前，各家银行对福星惠誉的贷款授信总额为20个亿，但谭少群并没有过多地动用这一资源，公司负债率为37%，远远低于国内房地产企业平均高达60%-70%的负债率。同时，公司账面上光现金就有近20个亿。

2008年，通过非定向增发A股，福星股份成功融资超过12亿元，随后，上市公司出资16.36亿元以现金方式认购了福星惠誉增扩的注册资本人民币4亿元。这一现金输送加上各在售楼盘良好的现金造血功能，以及公司长期与银行良好的关系，使得福星惠誉的2008年过得比其它企业更“舒服”。“我们坚决不拿高价地。”谭少群说。公司一直强调规模与资金实力，速度与市场节奏相适应。这一原则在2009年年初的公司内部会议上被他再次提起。谭少群说，做房地产开发，他始终坚持一个原则，即只做中心城区的项目，不做郊区的项目。而从这一轮房地产调整看，郊区所受冲击最大。福星惠誉走对了！“我认为房价已经见底了，现在是买房的最好时机”。谈话中，谭少群几次这样说。

## 孵化新的“现金奶牛”

身处“小阳春”，谭少群认为，这只是2008年刚性需求的释放，是否预示着后期的形势会向好的方向发展，单纯一个季度的数据还不足以证明，必须根据宏观经济的整体走势加以判断。

但他认为，“房价下降的空间应该没有了。现在中心城区的价格是6000-7000元，和2007年城郊结合部的水平差不多。开发商2006年、2007年拿地的成本在3000以上，正常情况下不可能亏本卖，目前买房是最好的时机。”为此，他告诉团队，必须抓住时机把房子卖出去。同时，他开始孵化公司新的“现金奶牛”。

在全年经营指标中，“福星惠誉·国际城”被谭少群赋予了极大的希望，它正是那头新的“现金奶牛”。“近期要重点推进团结村项目商业地产开发，积极探索出一条符合企业自身发展的商业地产开发新模式，不断开拓企业新的经济增长点。”

谭少群在公司内部会议上说，“实现商业、住宅地产并向发展，实现住宅地产向商业地产转型，不仅是房地产业在新形势下战略转移的重点，而且是房地产业长久生存发展、在激烈竞争中永远立于不败之地的关键所在。”在土地储备上，谭少群强调，继续走旧城改造的路子，为政府分忧，为改变中心城区面貌和提升中心城区价值作出自己的贡献。

## 立足武汉，走出去

今年2月，一则传闻使福星股份的股价发生异动，上市公司随后做出澄清声明。然而，这一事件再次让人们注意到，福星惠誉的触角已经伸向了全国。“北京的项目，目前主要做一级开发，年底会转入二级开发。”谭少群说。“武汉未来的城市发展空间很大，中部支点、九省通衢，承接东部制造业转移，加上‘综合配套改革试点’的确定，‘1+8’城市圈建设启动，万吨乙稀项目，二汽总部迁到武汉等等，未来经济发展充满希望。高校多，人力资源优势明显。”谭少群说。

为此，他将福星惠誉的战略定位为：“以武汉为中心的根本不能丢，坚持开发中心城区，围绕建设两型社会、武汉城市圈在省内拿地开发。同时，适时在外省一线城市进行开发。”“做大做强，走出去是必须的，这样才能学到更多的东西，扩大自己的眼界。”谭少群说。

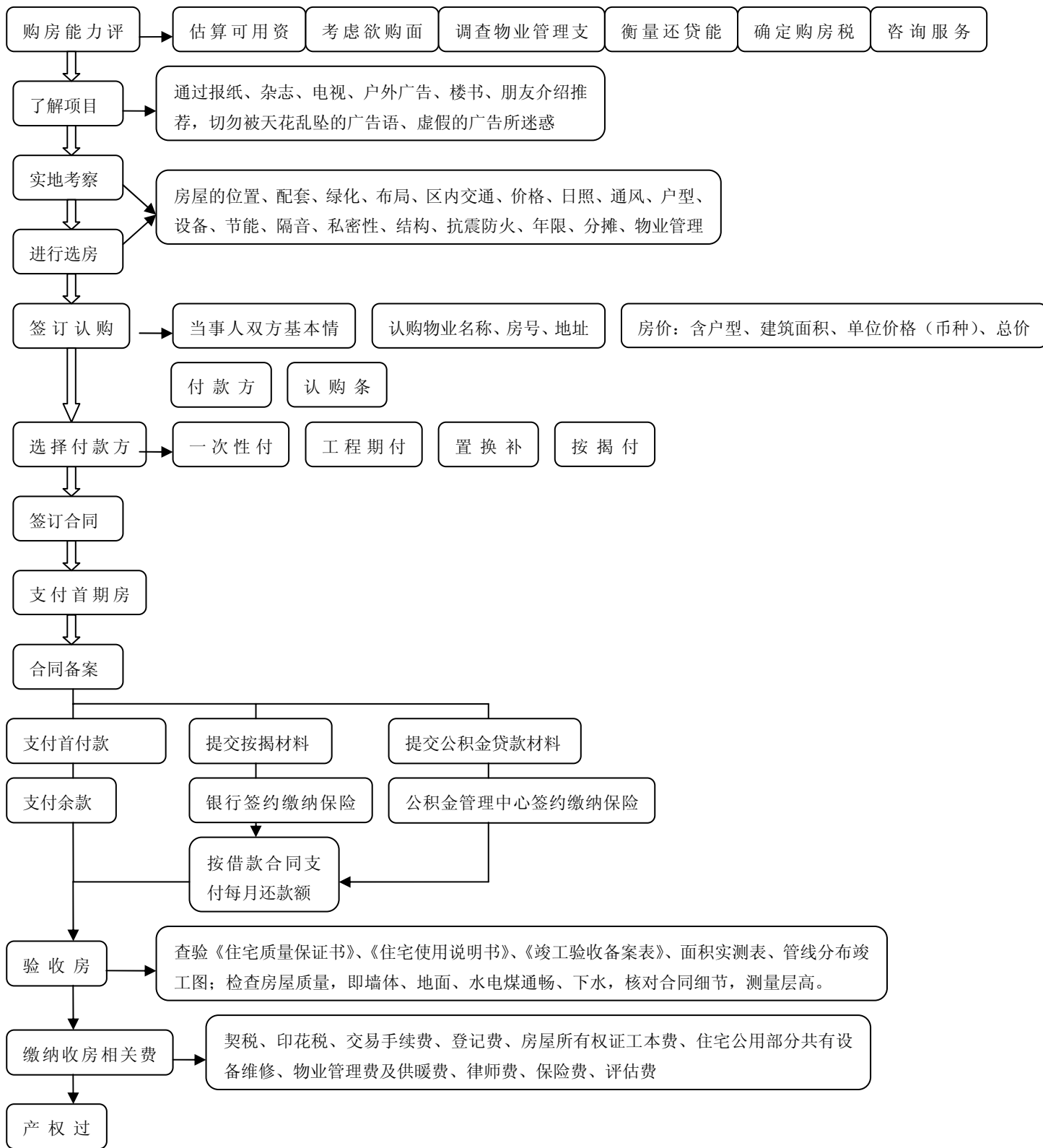
## 4 月武汉典型地产板块项目监测

项目名称	楼盘地址	价格 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	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	4200	45.39	82960848
宏宇未来海岸	黄陂区盘龙城文化风景区	10000 (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	6800	40	82896088
融科天城	解放大道与三阳路交汇处	9300	45	82636666
衍生领袖城	盘龙城楚天大道与盘龙大道交汇处	3000	60	85919999
香槟半岛	盘龙经济开发区楚天大道特 3 号	7500	52	82711666
名流人和天地	盘龙城开发区楚天大道特 1 号	2600	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	9500	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	6700	9.6	82712188
广电江湾新城	硃口罗家墩古文路	5200	43	83866888
融侨锦城	硃口区解放大道与古田三路交汇	5400	23	83831777
汉口花园	江岸区后湖乡 (西距新华下路 300 米)	5000	14.28	85600800
武汉天地	江岸区永清街	11000	150	82711111
沿海赛洛城	金山大道与张柏路交汇	3200	145	85856868
恒大城	东西湖区环湖大道左侧 (径河以北)	4300	62	83878888
银湖翡翠	东西湖区金山大道 88 号	5400	53	83636668
耀江丽景湾	东西湖区金山大道金南一路特 1 号	4100	40	83911118
金都汉宫	武昌区积玉桥	9500	30	88221111
金地格林小城	洪山区珞狮南路 (洪山区政府斜对面)	4800	70	87674888
融侨华府	武昌和平大道与新生路交汇处	6400	35	88237777

保利心语	洪山东湖技术开发区南湖农业园	4200	63.73	59820999
统建锦绣江南	武昌区中北路 126 号	5800	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	6500	30	87808888
泰然南湖玫瑰湾	洪山狮子山王家湾特 1 号	7400	53.77	87389999
保利华都	洪山区虎泉街下马庄	5900	56	87585688
爱家国际华城	徐东大街武青四干道与铁机路交汇处	5400	70	86816666
长江紫都	武昌区南外滩	4600	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	4900	40	87455511
万科魅力之城	东湖高新光谷一路和高新四路交汇处	5000	40	81821888
世茂锦绣长江	汉阳区滨江大道 1 号	8500	160	8481111
华润中央公园	汉阳区琴台大道 388 号	7500	43	84778866
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	440	15	84631111

数据仅供参考，以售楼现场信息为准！

## 中国消费者购房置业流程图



月报索取电话：027-59501260

互动邮箱：liguozheng@soufun.com