

2009 年第 6 期 (总 35 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 6 月

卷首语

目录

楼市热销并非昙花一现。5月份,全国30个重点城市的监测显示,有24个城市住宅成交面积环比上升,涨幅超过10%的有17个,深圳、上海、北京等地不少项目价格提升两三千元。武汉也不逊色,前五个月商品住房成交套数和销售面积均接近2008全年的8成,与此同时,连续三个月成交套数在一万套以上,5月的成交价格也出现上涨,虽然幅度远不及一线城市的变动,但都让开发商对后市充满了期待。

显然,楼市热销已经传导至土地市场,目前的出让价格也说明企业对后市信心恢复。过去这段时间,全国范围内出现各种形式的地王,颇有2007年热潮重现的苗头。6月初,武汉市土地交易中心举办了今年第4次土地拍卖,10宗地全部顺利成交,690亩成交总金额29.268亿元,是近两年来武汉市规模最大的一次。本土代表福星惠誉以10.26亿拿下三角路地块,金地也抢下南湖地块,深耕武汉的发展战略清晰可辨。

5月唯一不同以往的是,继刚性需求、改善性需求之后,投资需求有所抬头,在通货膨胀预期的刺激下,一线城市投资客的激进举动,已经波及武汉等二线城市,传统淡季或将因此而不同。

由于销售势头不错,全市有20几个项目开始涨价,虽然幅度都在5%以内,但足以说明买卖双方的博弈又开始了,在一些供应不断增加的区域,价格就相当稳定,而一些城区项目酝酿依然在观察市场,等待合适的涨价机会,如果6月出现量跌价涨,那可能让市场再次进入僵持格局。

2009年6月

- ◆ 武汉楼市行情播报和购房决策
- ◆ 2009年5月武汉房地产市场行情
- ◆ 2009年5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
- ◆ 5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

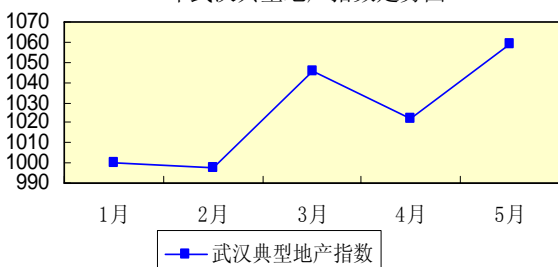
网址: <http://wh.index.soufun.com>

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。

指数小幅上升 市场量稳价涨

2009年武汉典型地产指数走势图

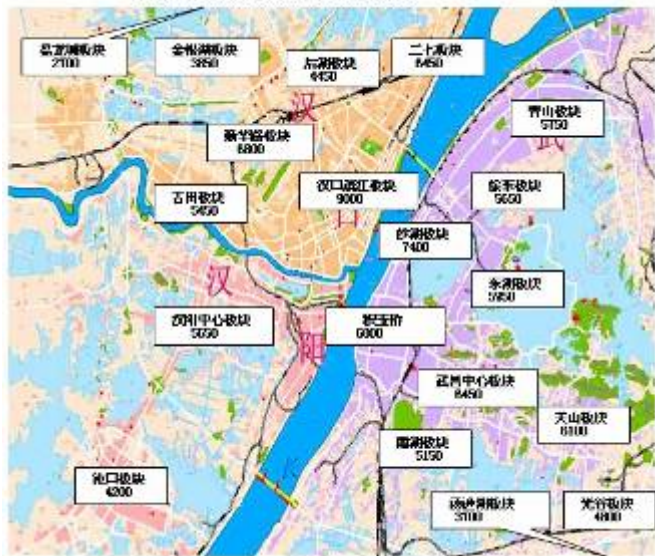


2009年5月，武汉典型地产指数上涨37点，达到1059点，扭转上月下降势头。市场连续三个月成交量在万套左右，但随着价格提升之后，销量逐月有所下滑。本月指数上涨3.67%，体现出当前市场的强势，如前期一些热销的典指项目，在价格方面都有不同程度上调，后续表现有待市场检验。

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 ²	14.17%
9	商品住房均价	4985元/m ²	1.11%
10	二手房住宅均价	3703元/m ²	10.80%

2009年5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)

楼市回暖并非昙花一现，持续几个月的热销让开发商的信心回复，不少前期热销项目开始提价，导致区域价格有所上涨，如前期调整幅度较大的光谷、南湖、后湖、徐东、中北路等区域，都有不同程度回升。汉阳与武昌项目促销增多，一是区域购买力有限，后者是区域供应较多，竞争非常激烈，相对而言，汉口城区由于核心商圈的存在，以及供需失衡，价格依然较高。而远城区的黄陂、阳逻、江夏等地普通商品房销售不佳，但区域别墅推盘不断增加，湖景资源成为其一大特色，也一定程度拉动了区域增长。

楼市利好：

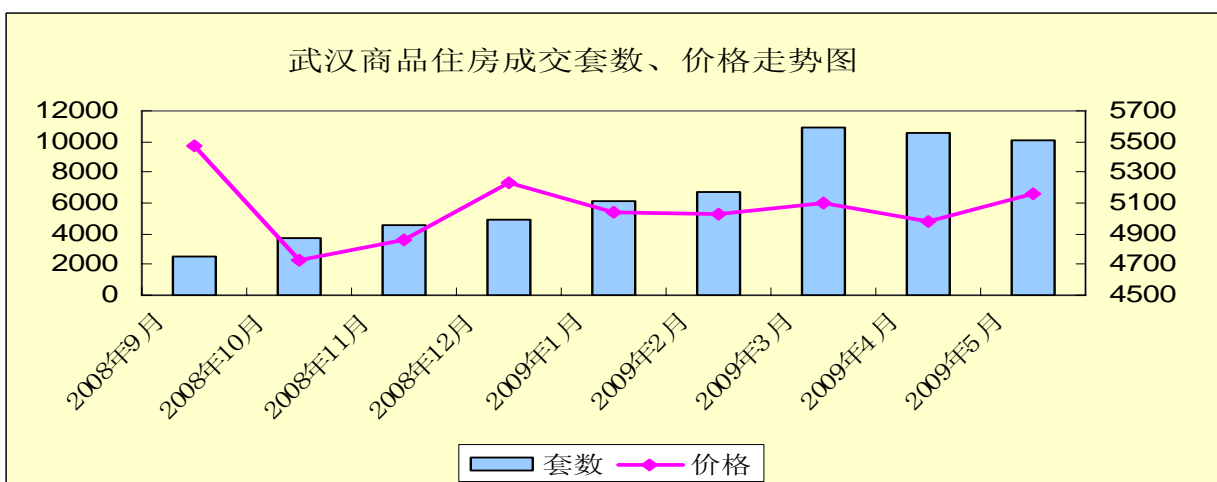
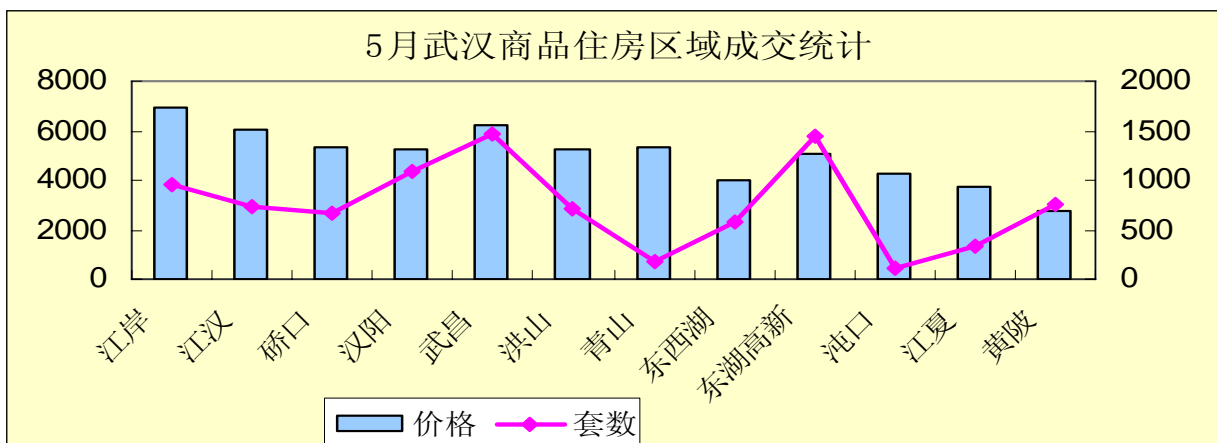
- (1) 武汉市将住房公积金贷款最高额调整为60万元，最长时限调整为30年，首次购房最低首付款比例执行20%；
- (2) 武汉将加快旧城区改造步伐，计划新开工18.5万平方米的汉阳区鹦鹉洲片、江汉区新峰片等旧城改造安居房项目，启动洪山区19个城中村改造项目；
- (3) 武汉市加大廉租住房的保障力度，减少经济适用房对楼市冲击，今年计划投入10.5亿元，建廉租房7500套；

楼市利空：

- (1) 武汉市在建经济适用房施工面积达500.33万平方米，还有400余万平方米将于年内开工建设，预计全年将竣工160万平方米，预计销售1.8万套。
- (2) 湖北省发改委向财政部上报改革方案，在武汉综合配套改革试验区内实施土地费改物业税。申请先从企业物业税开始启动，有望成为国内首个落实物业税的地区。

2009年5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5月，武汉商品住房成交10021套，较上月减少594套，环比下降5.59%，数量呈下降趋势，但连续三个月销量过万，依然比较旺盛；总成交面积和总成交金额分别为106.18万平方米和54.83亿元，分别较上月下降7.68%和4.29%。本月商品房成交均价5164元/平方米，较上月增加183元/平方米，环比上涨3.67%，变化的原因在于，在市场回暖之后，大多数热销项目不同程度开始涨价，市场信心有所恢复之后，包括别墅在内的高档项目入市，在售项目也纷纷推出品质更高物业，导致销量下滑的同时，成交均价出现上涨。



(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)

5月楼市点评：春节前后不少企业推迟推盘计划，但从2月爆发的一波回暖行情，诱使不少项目纷纷提前冲关入市，进入5月之后，新增项目势头不减，吴家山的金鼎湾、东西湖的秀水佳园、汉阳的鑫瑞小城故事、沌口的博学华府、解放大道的创世纪以及徐东的福星惠誉国际城，都在本月亮相或开盘，成为新的市场热点和关注焦点。在市场回暖的氛围中，武汉一些楼盘涨价幅度多在100~300元/平方米，幅度不大但对市场形成暗示效应，如果说此前几个月楼市成交主力是首次置业者的话，5月已经有所改变，改善性需求比例增大，水岸星城、世茂锦绣长江、保利心语、保利十二橡树庄园等项目受益匪浅。

2009年5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5月武汉商品房销售排行榜”，具体如下：

5月武汉商品住房销售套数排行榜			5月武汉商品住房销售金额排行榜		
排名	项目名称	销售套数	排名	项目名称	金额(万元)
1	保利·心语	251	1	世茂锦绣长江	16990
2	丽岛漫城	211	2	保利·心语	13550
3	融侨华府	194	3	融侨华府	13160
4	统建·锦绣江南	179	4	水岸星城	12200
5	百瑞景	167	5	百瑞景	111850
6	世茂锦绣长江	159	6	统建·锦绣江南	10820
7	沿海赛洛城	157	7	武汉天地	10160
8	景虹花园	154	8	丽岛漫城	10030
9	新地盛世东方	126	9	晋合世家	8220
10	现代森林小镇	122	10	万科金色家园	7710

5月武汉商品住房销售均价排行榜			5月武汉商品住房销售面积排行榜		
排名	项目名称	均价(元/平方米)	排名	项目名称	面积(平方米)
1	新世界中心	13300	1	保利·心语	27920
2	武汉天地	12880	2	世茂锦绣长江	22930
3	纳帕溪谷	12730	3	丽岛漫城	22650
4	晋合世家	12400	4	融侨华府	20870
5	天下·国际公馆	10050	5	百瑞景	18260
6	万科金色家园	9930	6	统建·锦绣江南	16730
7	金都·汉宫	9670	7	沿海赛洛城二期	13560
8	保利十二橡树庄园	9660	8	盘龙水岸·沁园	13280
9	万科高尔夫花园	9550	9	景虹花园二期	13250
10	梦湖香郡	9260	10	现代森林小镇	12740

(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：从楼市销售套数排行榜看，前10名中有7个位于武昌，既有中心也有近郊项目，在成交均价排行榜上，汉口项目同样占据7席，这种反差也说明了当前区域楼市的特点：由于竞争激烈，存量供应居高不小，南湖、光谷乃至积玉桥的项目以价换量，而汉口中心供应有限，开发商多有奇货可居心态，定价策略明显不同。具体分析看，光谷的丽岛漫城和现代森林小镇均价都在4500元/平方米左右，对于区域的首次置业者非常具有吸引力。而金银湖的沿海赛洛城和南湖的保利心语都是连续多次上榜，成交均价都开始上涨，两个项目都是湖景概念，同为品牌企业打造，性价比和口碑效应不错，成为武汉此轮行情的突出代表。全市前50名楼盘成交套数占全市销量一半，而单月成交在个位数的项目依然占到一半。

武汉热点居住板块 全面解析

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。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 4200 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。



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。随着万达商业综合体地块启动，以及 CBD 建设的开始，区域迎来新的推动力，三金鑫城国际、新华西美林公馆销售有所加快，包括一些投资购房比例提高，作为新兴的居住区，新华路的商业配套有提升的空间，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

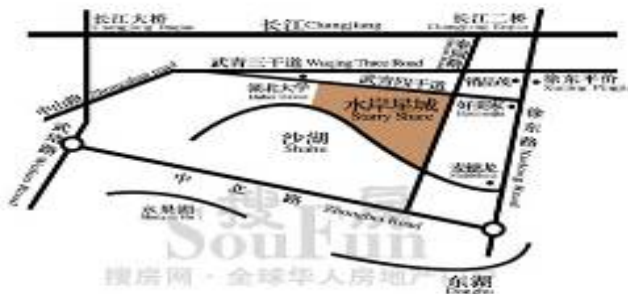
测评结果：**A**

- ◇ 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。



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。水岸星城前期价格不高，但近期上涨明显，这与改善性购房增加有关，均价也达到7400元/平方米。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，福星惠誉国际城项目的强势推出，对徐东和沙湖在售项目都有非常大的影响。



总体鸟瞰图

福星惠誉·水岸星城国际城设计方



交通网络

徐东大街、秦园路、团结大道、长江二桥连接周边地铁四号线、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,目前较为稳定。

一些地段较好的稀缺物业项目,价格调整幅度并不大,由于房地产本身具有消费品、投资品等复杂性,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G17层物业,起价在6000元/平方米左右,目前在售价格达到7400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形成直接竞争,四期销售价格有所调整,自住客户为主。



汤逊湖板块——高档别墅区建成气候

板块分析：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，房价一度达到 5500 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，板块价格回调比较充分，随着市场回暖，价格以及销量都有回升表现，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。



- **交通网络**
901、902、905、中环线 民族大道 巴士
- **生活商业配套：**
教育：华师一附中、武汉外国语学校光谷分校、关山学、玉龙岛双语幼儿园等；
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
- **区域配套：**
关山医院、光谷体育馆、红莲湖高尔夫
建设银行、中国银行

购房提示：

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。

板块典指项目：保利十二橡树庄园

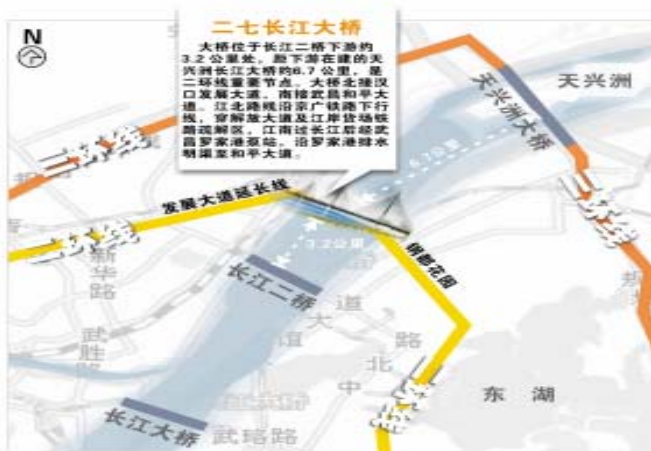
测评结果：**A A**

- ◇ 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。



武汉二七板块——交通与成熟配套成置业亮点

二七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。目前百步亭现代城一期售完，三江航天项目住宅和商业在售，东立国际中小户型在售为主。



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，大部分线路达到汉口中心只需 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、六一一医院、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，购房者要根据自身置业需求，精心挑选物业，可以考虑新兴商圈形成之后的商铺投资，长线回报可能不错。

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。



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：4250元/平方米
销售电话：83911118
楼盘动态：目前二期在售
户型以84-161m²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：目前在售为独栋别墅



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，别墅供应量不断增大，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： 7400元/平方米
 销售电话： 86816188 86816388
 楼盘动态： 目前G17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： 暂无房可售

**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。

新华路板块： 三金·鑫城国际**项目评级： A**

楼盘地址： 江汉新华路与发展大道交汇处
 建筑类别： 小高层 高层
 销售均价： 6800元 /平方米
 销售电话： 85601888
 楼盘动态： 二期润雅园

**测评意见：**

- ◇ 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，采用新风系统，楼间距保持30米以上，绿化面积超过48000平方米；
- ◇ 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；

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：性价比比较低，不适于投资消费；C：不推荐

中指访谈



房地产企业要对老百姓有感情

我认为调控是必要的，这是以后健康发展的前提。我相信只要开发商自己定好位、脚踏实地的来做产品，营造社区文化环境，相信房子不愁卖。

现在最需要开发商考虑的是社会责任问题，更多的开发商应该树立更多的责任观念，做一个为社会、为老百姓考虑的企业公民。只有这样才是房地产开发企业持久之路。

——百步亭集团总裁王波

15年前，她在三尺讲台前教书育人；15年后，她是12万居民的“社区小总理”。

岁月按部就班地翻动着时光的日历牌，这是它最简单并被证明最有效显示其存在的方式。然而，它没有想到，这个女人的日历牌似乎从未被翻动过，她依然和15年前一样充满活力、职业而干练。

对老百姓有感情使百步亭自成一派

在很多人心中，“百步亭”指的是一个“社区”而非指代一个房地产企业及其开发的商品房楼盘。虽然，它正是一个企业和它所建设、运营的楼盘小区所共有的名称。这一有趣的错位，使“百步亭”成为最不像房地产企业的房地产企业，也使“百步亭”在15年间，每年吸引着全国10多万人前来参观。“百步亭”为什么这么特别，自成一派的原因在哪里？“15年来，让我最头疼的事，是自己精力有限，做不完、解决不了小区居民要我们办的事。”王波的这句话或许已经已经回答了一切。

和许多房地产企业不同，“百步亭”从社区建设入手，走的是一条人文环境与物质环境同步建设、共同发展的道路。它运营的是先有房地产企业运营的“社区型产品”。

这意味着，“百步亭”不仅是建楼盘、卖楼盘，还要建社区，为在楼盘里居住生活的每家每户搭建一个和谐、便捷、亲切、温馨的生活环境，让业主在小区里过上舒心、舒服、舒适的生活。用王波的话说，“创造一个大家认同的家，将‘真诚’倾注到每个服务环节、每位居发身上。通过对后期物业的精耕细作，增加社区的品牌内涵。”“现在，小区居民对我们真好，即使有时在小区居住时会遇到一些问题，他们也能平心静气的向我们提意见，而我们也会及时回复、尽最大努力解决。”王波说。事实上，不仅仅是通常意义上保洁、保安等内容的物业服务，小区邻里关系协调、家庭内部矛盾解决、周边道路交通建设也是王波操心的事情，这些事情，许多房地产企业都不曾做、不想做、不愿做。

建房子时确保建筑质量、物业公司坚持零利润运行，王波用她特有的理念打造着“百步亭”的独特气质。她说，“房地产企业要对老百姓有感情。”

本地优秀企业要共同把市场做起来

今年2月底，“百步亭·现代城”开盘，此后不到一个月的时间，1000多套带有恒温和不带恒温的住宅全部售罄，实现销售收入近6个亿，给武汉房地产市场不小的震动。4月24日，在中国房地产企业百强发布会上，王波接过了2009中国房地产百强企业“综合实力TOP10”的牌匾。然而，她对企业和市场有着清醒的认识。

“从国家的发展、老百姓对房地产企业的要求看，我们还有很多工作要做。和万科等全国大型企业相比百步亭还是有差距的。”王波说，“当前，武汉楼市表现出的回暖，只是排在前列的企业的销售回暖，做得好的企业必须有危机感和责任感，把房地产市场做好，让老百姓认同。”

她指出，武汉房地产市场整体发展势头比较好，过去两、三年来，全国的房地产企业纷纷来汉，市场竞争比其他地方更突出。然而，市场最大的问题是，产品自身有特点的楼盘不多，‘大陆货’不少。今后，市场将出现两极分化，产品自身有特点的企业将越做越好，‘同质化’的企业则只能挤在一起打价格战。武汉要有更多产品创新的楼盘，但不能只是供富人居住。”

更加坚定的未来

2008年，房地产企业在寒流中接受大考。然而，百步亭却在一旁舒服地过着自己的“小日子。”这源于2006年的一个决定。是年，武汉市政府的经济适用房建设项目需要房地产企业参与完成，最终，“百步亭”接下了这个利润微薄的活。要知道，当时正是房地产行业进入最疯狂一年的前夜，建设经济适用房是要牺牲较大利润的。

总面积为45万平方米的廉租房和经济适用房，百步亭从2006年开始，用两年时间建设完成，此时，正是2008年。”公司上下全力以赴，精心组织经济适用房和廉租房的销售，用两、三个月的时间把工作全部完成，当年牺牲经济利益承担社会责任，不想却在行业最困难时，使企业安然过冬。”王波说。

正是这次经历，让王波对百步亭未来的战略选择更加坚定。”追求理性化利润，追求企业长远发展，不求最大，但求最好。”王波说，“对于合作、并购，在机会合适的时候可以考虑，但近期没有这方面的计划，我们将关注于百步亭大型社区的建设。”

令王波高兴的时，以百步亭为模板的两个社区项目已在沈阳“瓜熟蒂落”。

5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 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	4400	45.39	82960848
宏宇未来海岸	黄陂区盘龙城文化风景区	9000 (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	9500	45	82636666
衍生领袖城	盘龙城楚天大道与盘龙大道交汇处	3100	60	85919999
香槟半岛	盘龙经济开发区楚天大道特 3 号	7400	52	82711666
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	6700	48	85601888
万科金色家园	汉口京汉大道与前进一路交汇	9700	15	82867088
顶绣晶城	武汉市发展大道 299 号	6400	15	85876888
新长江国际	汉口解放大道与三阳路交汇处	7100	9.6	82712188
广电江湾新城	硃罗家墩古文路	5300	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)	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	3750	145	85856868
恒大城	东西湖区环湖大道左侧 (径河以北)	4250	62	83878888
银湖翡翠	东西湖区金山大道 88 号	5500	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	9600	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	6600	35	88237777

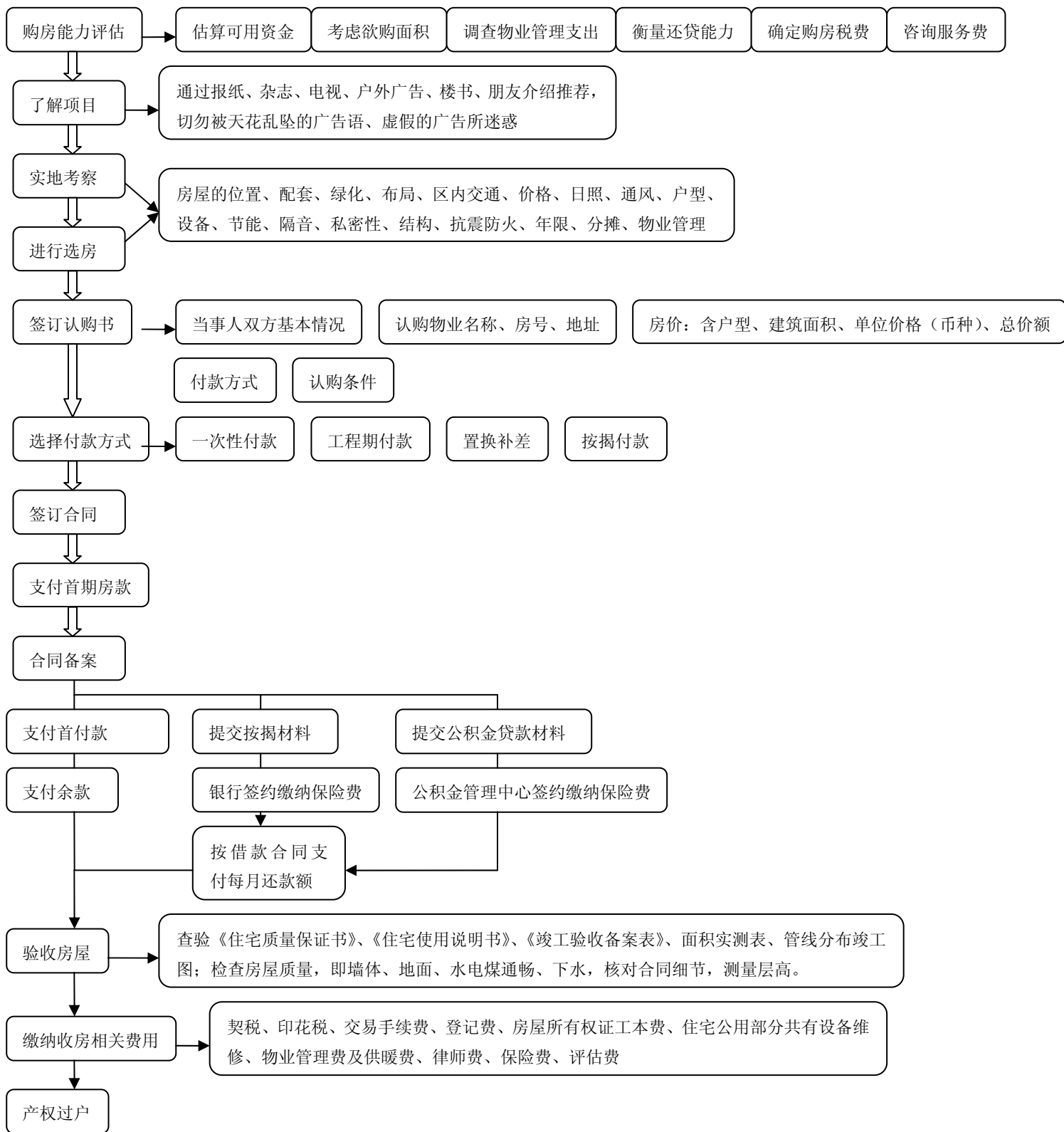
如果开发商和消费者认为某个项目可以加入典指测评样本库, 请致电 027—59212766 59501274 59501260 (传真) 15
我们会根据典型样本项目的选择标准进行专业的测评, 提供决策参考!

保利心语	洪山东湖技术开发区南湖农业园	4700	63.73	59820999
统建锦绣江南	武昌区中北路 126 号	6000	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	7200	53.77	87389999
保利华都	洪山区虎泉街下马庄	5800	56	87585688
爱家国际华城	徐东大街武青四干道与铁机路交汇处	5600	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	5400	47	87567888
光谷·坐标城	武汉市东湖开发区关山一路	4800	40	87455511
万科魅力之城	东湖高新光谷一路和高新四路交汇处	5100	40	81821888

世茂锦绣长江	汉阳区滨江大道 1 号	8200	160	8481111
华润中央公园	汉阳区琴台大道 388 号	7600	43	84778866
湘隆时代大公馆	汉阳区宁康路湘隆时代商业中心	5100	16.7	84893866
南国明珠	汉阳龙阳大道 33 号陶家岭	4600	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