

2009年第9期 (总37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

8月武汉房地产市场行情播报 ●

积玉桥热点居住板块全面解析 ●

2009年上半年武汉楼市发布会内容精选 ●



水岸星城

China Residential WuHan Model Index



中国指数研究院
中国房地产指数系统

卷首语

2009年8月，武汉商品住房成交10018套，较上月减少199套，环比降低1.95%，本月成交面积和成交金额分别为100.65万平方米和54.49亿元，分别较上月减少8.23%和5.55%，本月商品住房成交均价5414元/平方米，环比上涨2.99%，至此，武汉市商品住房已经连续6个月销量过万，楼市表现超出市场预期，在价格小幅攀高背景下，成交依然较为活跃。

上海、深圳等城市房价已经超过其2007年最高点，购房者观望心理加重，与此同时，由于二套房政策收紧较早，因而一线城市量跌价涨趋势已经确立，特别是深圳目前开发商又开始降价促销等措施，使得拐点争议再次出现。

从目前发展来看，8月底武汉开始全面收紧二套房门槛，要求首付四成，但利率依然有协商余地，并没有统一要求提高1.1倍，不过，武汉房价前6个月武汉房价涨幅在5%以内，属于理性范畴，最近两个月涨幅较大，主要是城区楼盘提价明显，这与通胀预期刺激产生的投资需求旺盛有关，但大多数楼盘价格依然低于2007年，现在的价格回升，是对当年透支大跌后的修复，不存在太大泡沫。

基于此点，我们认为，对于买房人而言，自住者选房范围不要局限于个别区域，特别是最近几年武汉将竣工一大批道路桥梁，买房人应该提前介入潜力地段，值得重点考虑，一味观望不是目前的最优策略。

2009年9月

Contents

目录

- 8月中指排行榜-武汉楼盘销售排行榜
- 8月武汉房地产市场行情播报
- 积玉桥热点居住板块全面解析
- 沙湖板块热点楼盘案例分析
- 2009年上半年武汉楼市发布会内容精选
- 武汉典型地产指数样本项目综合测评

编辑委员会：

莫天全、黄瑜、陈晟、张化学、汪勇、上官建华、蒋云峰、侯瑞波、张志杰、刘萱

编辑部：

李国政、张伟

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>

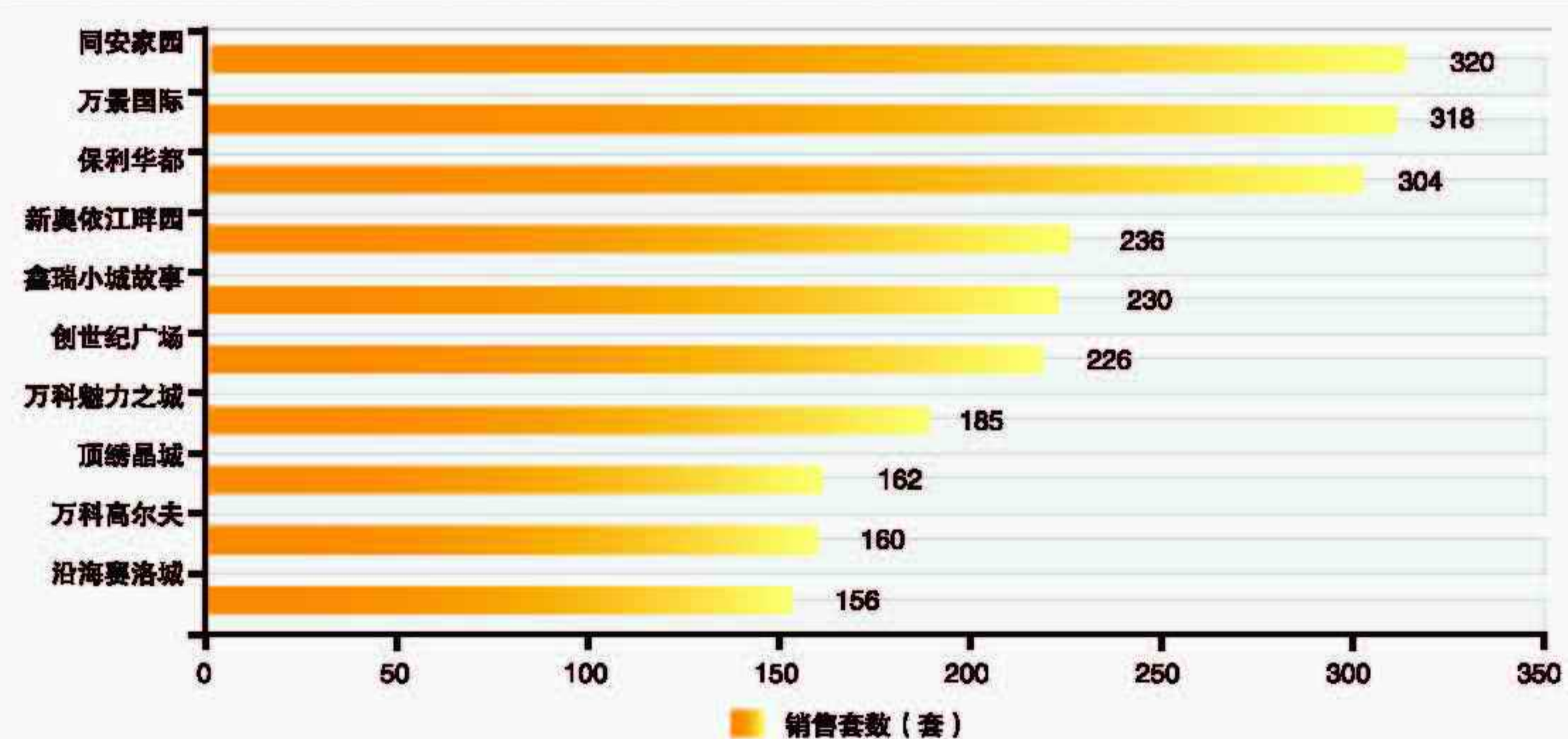
2009年8月



武汉楼盘（含住宅、公寓、别墅）销售排行榜

中国房地产指数系统基于对武汉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8月武汉楼盘销售排行榜”，具体如下：

2009年8月武汉商品住房（含住宅、公寓、别墅）销售套数排行榜

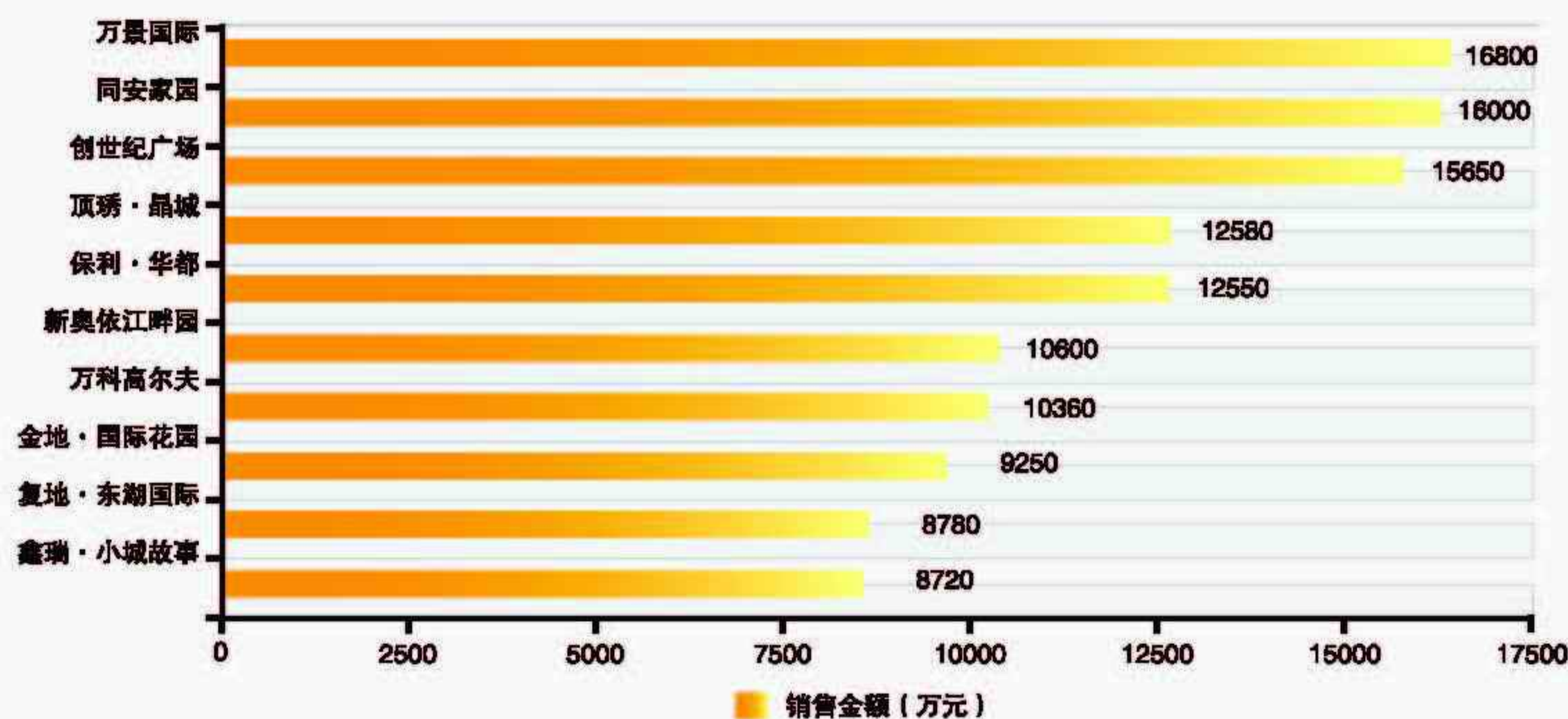


数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

2009年8月，从成交数据看，销售排行榜前30名楼盘销售套数占到全市总量的42.7%，区域热点项目成交都在100套以上，市场集中度依然很高。本月销售套数前十位项目分布在武汉三镇，武昌的保利华都、万科魅力之城均是多次上榜，东西湖的沿海赛洛城2009年已经销售近1450套，汉阳的鑫瑞小城故事两个月就销售了421套，同安家园更是屡次上榜，热销楼盘一般能够同时满足自住型、改善型购房需求。此外，汉口的万景国际、创世纪广场都是新开楼盘，所处地段多为区域的中心位置，出行及配套相对较为完善，得到了投资客户的追捧。在一些城区项目开盘时，出现了通宵排队抢购现象，火爆势头堪比2007年。

2009年8月，武汉商品住房累计销售金额达54.49亿元，较上月下降5.55%，其中前十名楼盘成交金额占22.07%，集中度有所提高。值得一提的是，由于房价持续上涨，本月排行榜中等价位楼盘比例提高，特别是一些新开项目定价较为合理，热销之后提价幅度也不大，如万景国际、鑫瑞小城故事成交套数分别达到318套和230套。此外，同安家园、沿海赛洛城、保利华都等前期区域热点项目成交依然旺盛，而武广商圈的投资型项目创世纪广场面世便销售226套，其均价在9400元/平方米左右，也可见市场投资热情高涨。

2009年8月武汉商品住房（含住宅、公寓、别墅）销售金额排行榜



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

2009年8月武汉各区域商品住房（含住宅、公寓、别墅）销售套数冠军榜

| 行政区 | 项目名称 | 销售套数 (套) | 行政区 | 项目名称 | 销售套数 (套) |
|------|---------|----------|-----|--------|----------|
| 汉阳区 | 鑫瑞·小城故事 | 230 | 江夏区 | 藏龙星天地 | 121 |
| 武昌区 | 金地国际花园 | 147 | 沌口 | 博学华府 | 97 |
| 洪山区 | 都市经典 | 94 | 黄陂区 | 珩生领袖城 | 86 |
| 江岸区 | 同安家园 | 321 | 青山区 | 新奥依江畔园 | 236 |
| 东湖高新 | 保利华都 | 304 | 江汉区 | 万景国际 | 318 |
| 东西湖 | 万科高尔夫 | 160 | 硚口区 | 广电江湾新城 | 63 |

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

2009年8月，武汉各区域商品住房的冠军楼盘多为中等价位，销售差异日渐明显，如最多的同安家园销售321套，最少的广电江湾新城只有63套，此外，郊区盘龙城的珩生领袖城，汉口城区的万景国际，徐东的都市经典，销售势头都不错，需求都比较旺盛，沌口、汉阳的新开项目能够基本都能成为区域销冠，也说明了在复杂多变市场形势下，随着金九银十上市高峰的临近，开发企业之间的竞争将日趋激烈。

备注：1、以上数据包含住宅、公寓、别墅立项的楼盘（不含40年及50年产权的住宅项目）。
2、以上数据的最终解释权归中国指数研究院、中国房地产指数系统所有，如有任何问题，请致电：027-59501260。若发现非法刊登转载，我们将依法追究其法律责任。

8月住宅市场呈平稳态势，成交均价环比涨幅2.99%

1. 武汉典型指数走势



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

中国房地产指数系统武汉典型指数办公室监测数据显示：

2009年1-8月，武汉典型住宅指数整体呈现上涨趋势，最低点出现在2月，8月最高达到1131点，环比7月上涨2.98%。上涨的主要原因是热销的典型样本项目销售价格上调，其中，水岸星城、三金鑫城国际、金地国际花园、保利心语等项目的价格较7月上涨明显，人信千年美丽、宝安山水龙城、保利十二橡树庄园等别墅项目也迎来新一轮行情，城区项目普涨进而带动郊区项目价格稳中有升，使得指数在最近几个月保持连续上升势头，由于价格上涨的惯性作用，预计指数依然有望创出新高。

2. 上市情况

8月武汉新增供应略有减少，老盘加推成为主流。

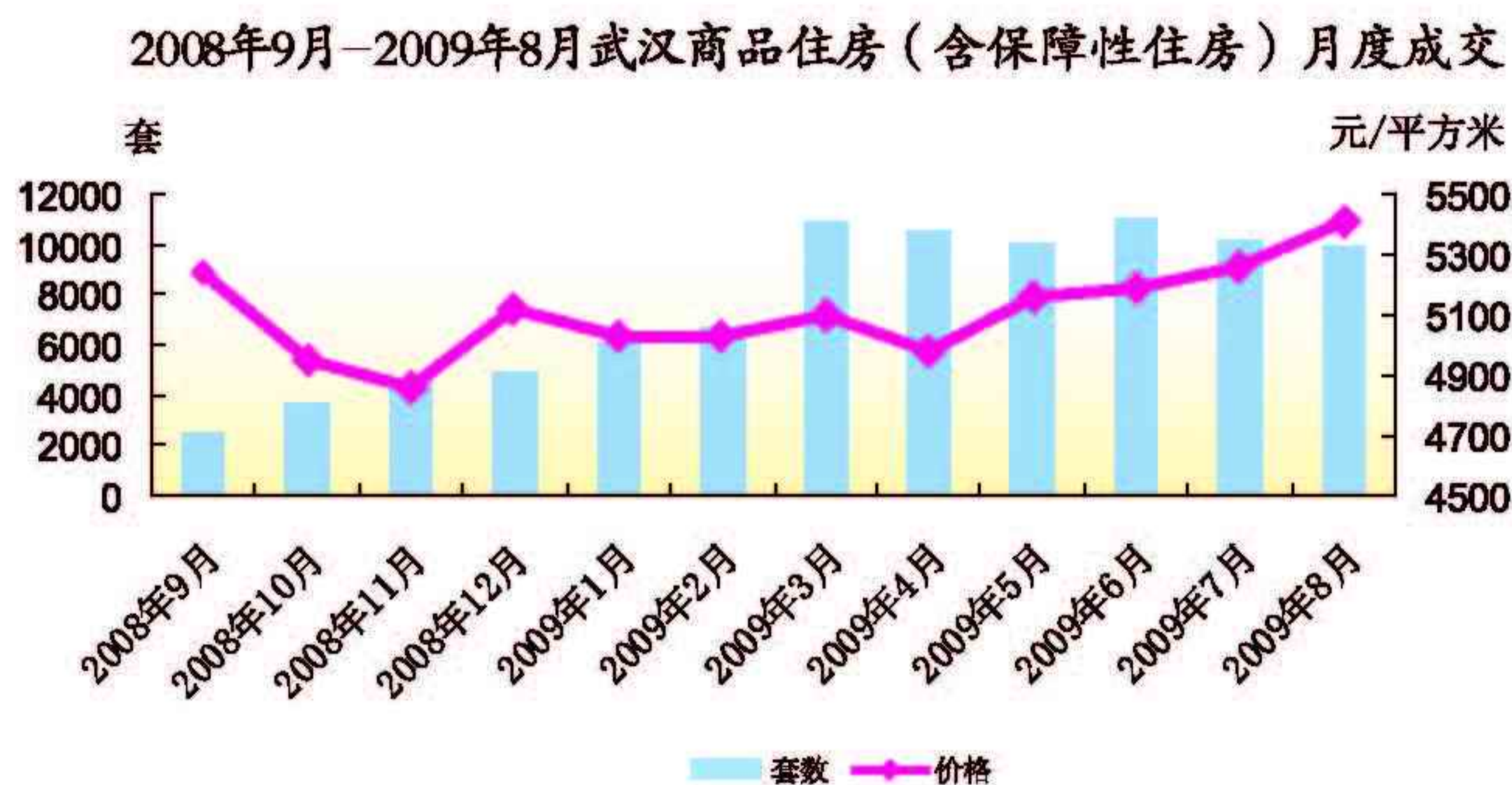
2009年8月，武汉房地产市场新增供应30.38万平方米，环比7月减少31.31%，但市场推盘量远远大于往年同等时段。在成交量居高不下、房价连续上涨、二套房贷紧缩预期增大情况下，开发商争抢心态明显，恒大、长城建设、统建等旗下项目还是将快速销售作为主要策略，开发商不再一味捂盘惜售，而是根据项目和公司经营需要作出自己的判断。

本月又有不下30个新老项目面世，恒大旗下四个项目营销攻势让人眼花缭乱，而同安家园、锦绣江南在前期热销之后，抓紧施工后期已经开始销售。新盘如“海虹锦都”、颐和丽晶、硚口金利屋开盘都呈热销势头，而葛洲坝世纪花园，万科金城华府等项目也开始预热过程，商业地产供应仍然热度不减，航天双城、福星惠誉国际城、竹叶山中环商贸城等项目项目也在本月推出市场。

8月武汉部分新上市项目一览

| 项目名称 | 项目地址 | 销售报价 (元/平方米) |
|---------|---------------|--------------|
| 日月山水 | 黄陂区盘龙城巨龙大道15号 | 3800 |
| 福星惠誉国际城 | 武昌徐东大街28号汪家墩 | 28000 (商铺) |
| 保利心语 | 东湖开发区南湖农业园 | 5000 |
| 人信千年美丽 | 武汉新区知音湖畔 | 4200 (联排) |
| 泰然南湖玫瑰湾 | 洪山狮子山王家湾特1号 | 7200 |
| 创世纪广场 | 江汉解放大道万松园路特一号 | 9600 |
| 统建锦绣江南 | 武昌中北路126号 | 6800 |
| 海虹景都 | 汉口三眼桥北路 | 6900 |
| 硚口金利屋 | 桥口中山大道131号 | 7800 |

3. 成交情况



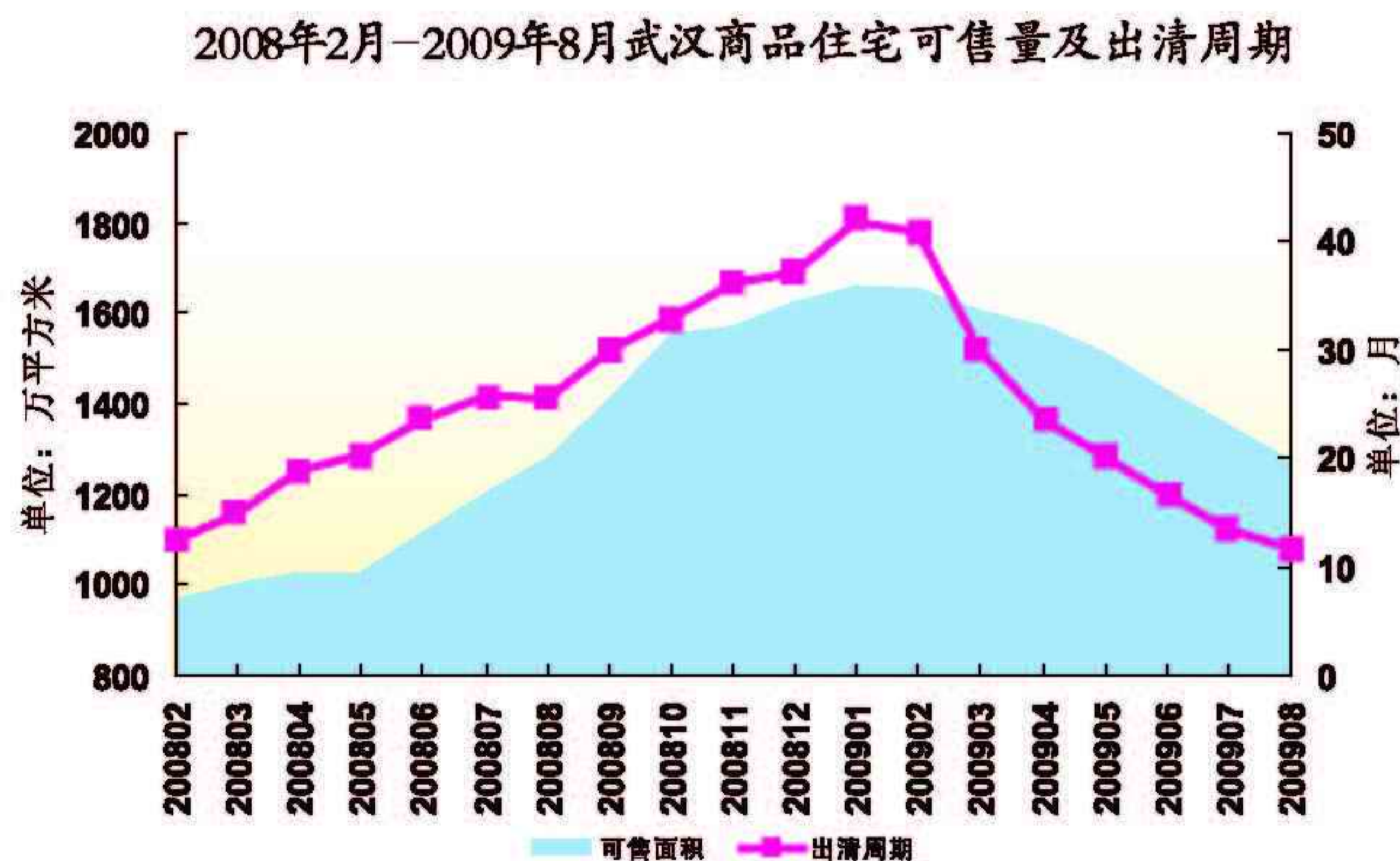
数据来源：中国指数研究院数据信息中心、中国房地产指数系统

8月商品住房市场走势平稳，连续六个月成交一万套

2009年8月，武汉商品住房成交10018套，较上月减少199套，环比降低1.95%，本月成交面积和成交金额分别为100.65万平方米和54.49亿元，分别较上月减少8.23%和5.55%，本月商品住房成交均价5414元/平方米，环比上涨2.99%。至此，武汉市商品住房已经连续6个月销量过万，虽然开始出现出量跌价涨趋势，但楼市表现超出市场预期，在价格小幅攀高背景下，成交依然较为活跃。

从目前发展来看，8月底武汉开始全面收紧二套房门槛，要求首付四成，但利率依然有协商余地，自住、改善、投资需求在高房价和信贷严格情况下，都会受到不同程度的抑制，但在供应增加、新盘低价入市策略影响下，预计“金九银十”成交回落幅度不会太大。

4. 可售量及出清周期



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

可售量继续下行，存量去化速度放缓。

截至8月31日，武汉商品住房(含经济适用房)可售面积为1276.66万平方米，环比7月下降了5.44%，由于销售持续增加超过市场新增，导致市场存量持续下降。8月武汉商品住房出清周期由7月的13个月缩短至12个月，较年初最高的42个月下降明显，但区域分布不均，一旦销售下滑，市场存量压力马上就会凸显。

8月武汉热点居住板块全面解析

积玉桥板块：武昌改善性购房需求首选

积玉桥位于武昌滨江老城区，优缺点都非常明显，在过去两年，积玉桥显然成为整个武汉楼市发展的一个缩影，一是在售项目价格大幅上涨，一是片区土地拍卖价格迅速实现翻番。因为具有滨江和中心概念，加上过江隧道和地铁2号线的刺激，包括华润、金地、融侨、金都等中国房地产百强企业纷纷扎堆，共同推进了板块的市场发展。华润凤凰城最早开发进驻，价格一度达到9000元/平方米的水平，金都汉宫后来居上，以3A豪宅概念价格过万，直接提升板块价格水平，也是武昌最具代表性的板块。



积玉桥板块部分热点项目一览



项目名称：金地国际花园
地理位置：武昌和平大道与前进路交汇处
销售均价：7850元/平方米
开发商：武汉金地辉煌房地产开发有限公司
联系电话：88218888
项目点评：金地国际花园是金地集团以中心地段价值为共通点的系列产品，同名产品遍布全国，产品定位高端。由于项目用地形状对社区布局有一定限制，此外，项目临近地铁二号线，出行便利同时可能有一定的噪音影响，区域环境依然有待改善。

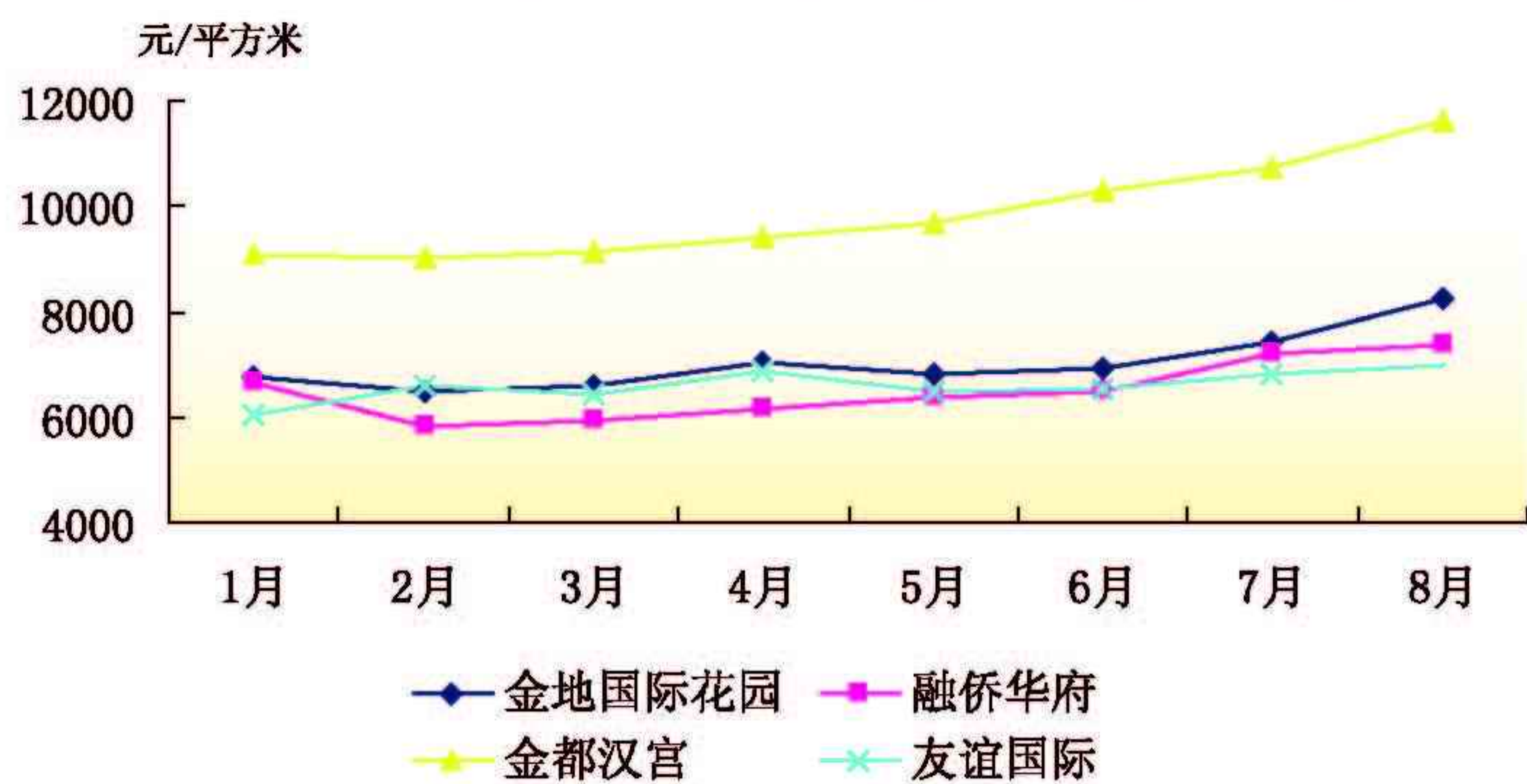


项目名称：融侨华府
地理位置：武昌区和平大道与新生路交汇处
销售均价：7550元/平方米
开发商：武汉融侨房地产开发有限公司
联系电话：88239999
项目点评：项目位于武汉市内环线核心区域，临近万里长江第一隧的过江隧道出口及地铁2号线积玉桥出站口，景观资源丰富，北望长江、南眺沙湖。建筑外观特色明显，是区域内体量最大的项目，但也有地铁楼盘一些通病的隐忧。



项目名称：金都汉宫
地理位置：武汉市武昌区沿江大道66号
销售均价：12000元/平方米
开发商：武汉市浙金都房地产开发有限公司
联系电话：88212222
项目点评：金都汉宫一线临江，武汉三镇标志性景观都尽收眼底。处于武汉内环核心地段，积玉桥未来规划滨江商务区，可供住宅开发的土地非常稀缺，所以金都汉宫是不可多得的高档江景住宅，具有较高的保值功能和升值潜力。

2009年1-8月积玉桥板块典型样本项目成交价格走势



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

2008年随着市场遇冷，融侨华府与金地国际花园起价都较周边项目下调明显，目前平均价格在7600元/平方米左右，一些套型价格在6500元/平方米起，金都汉宫二期以精装修滨江景观概念为卖点，目前起价在12000元/平方米左右。出于营销传播的考虑，虽然上述项目见诸于众的价格较前期变化不大，但针对意向客户的实际成交价格都有一定的下降。积玉桥板块此前炒作的热点是内环滨江，到了春节过后，主要是宣传过江隧道对于区域的提升。

显然，热点转换的背后也与在售项目大部分不是一线临江有关。地铁隧道通车后，将汉口与武昌中心距离拉近到十几分钟。板块典型项目金地国际花园，价格在7800元/平方米左右，与之相邻的融侨华府价格略低，这两个项目屡屡上榜全市销售排行榜十强，单月销量最多能突破250套，也和竞争环境下价格较为合理有关。此外，前期华润凤凰城清盘、目前友谊国际价格都在6800元/平方米以上，而唯一的临江项目金都汉宫消化速度较慢，但销售均价依然保持在万元左右。

8月武汉典型区域热销楼盘案例分析

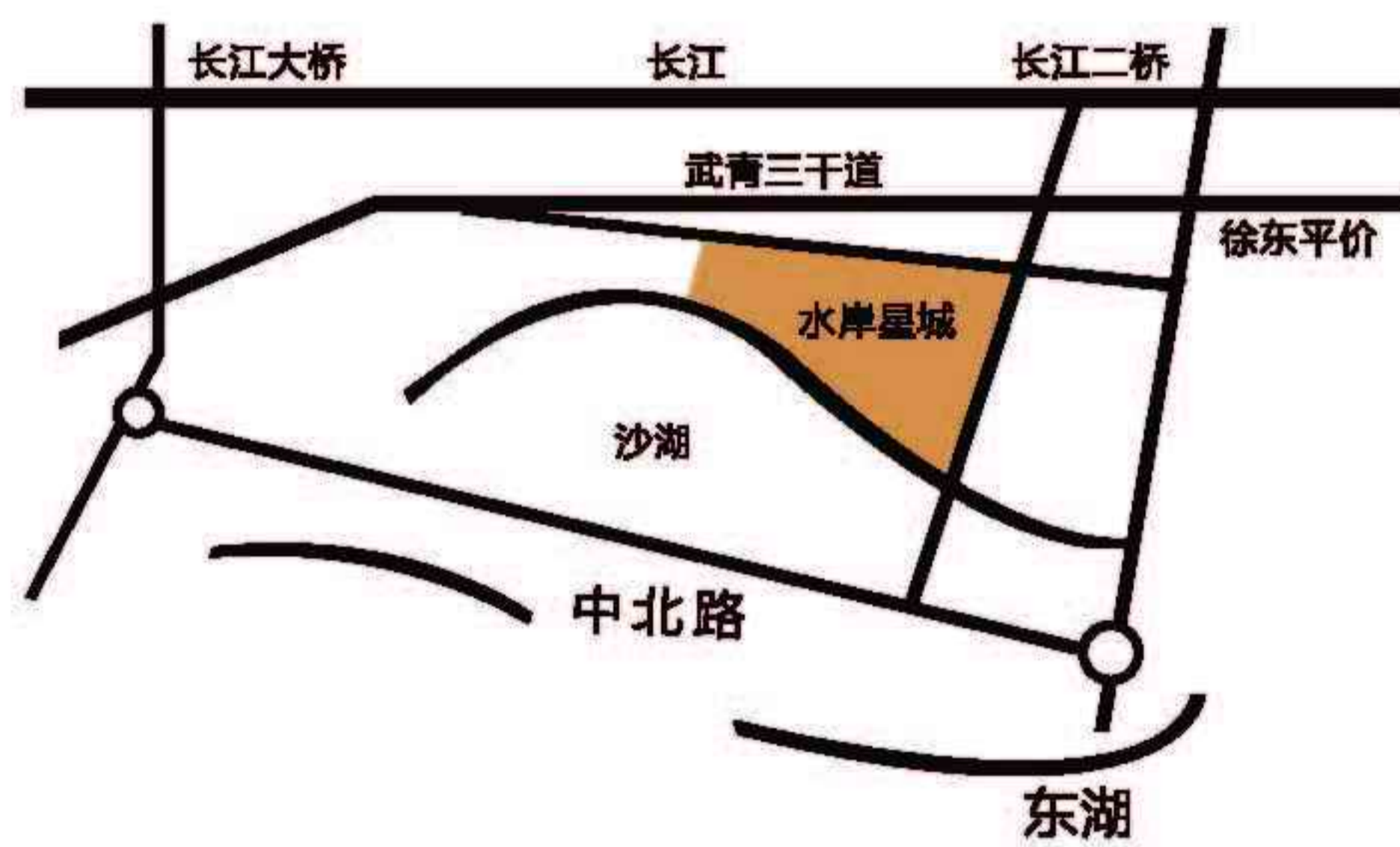
沙湖板块：水岸星城

1 基本情况

水岸星城项目是由湖北福星惠誉置业有限公司在武汉内环线临湖开发的最大一片高档住宅区。本项目地处武昌区徐东二路2号，位于武汉市内环线上最大的自然湖——沙湖边。

项目规划面积750亩，净用地面积545亩。地块呈三角形分布，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。

“水岸星城”由香港罗麦庄马公司和深圳大学设计院担任规划设计，园林景观由香港泛亚国际担纲。项目规划总建筑面积65万平方米。各物业类型共80栋，分布有：联排别墅（3层）、叠加别墅（4层）、花园洋房（5—6层）、高层住宅（25—32层）。



户型面积包括高层95—210平方米，花园洋房140—195平方米，别墅195—275平方米组成，另有少量高层顶楼复式达到300—600平方米。各种物业类型由南向北，由低向高依次分布，另借助区内的五纵两横7条景观轴，能沙湖美景最大限度的展现在人们面前。



2 卖点分析

作为武汉市内环线唯一大规模临湖社区，虽然前期大家对项目周边感觉比较陌生，但是随着武汉市政府对于内环线交通的大力改造，对于项目利好诸如：岳家咀立交桥、徐东路地下通道、过江隧道，及项目旁武青四干道、秦园路与中北路德连通，项目的独特优势将很快被大家所认识，且同时地块的升值潜力将不可估计。

水岸星城紧靠徐东商圈，徐东平价、销品茂、麦德龙等仅在咫尺，同时亦受司门口商圈、中南商圈、小东门商圈和街道口—广埠屯商圈辐射，商业环境与生活环境极为优越；周边城市建设成熟，医疗、教育、金融等相关配套完善齐全，档次相对较高，生活氛围舒适便利，富有格调。G53超高层住宅更是华中最高的住宅楼。

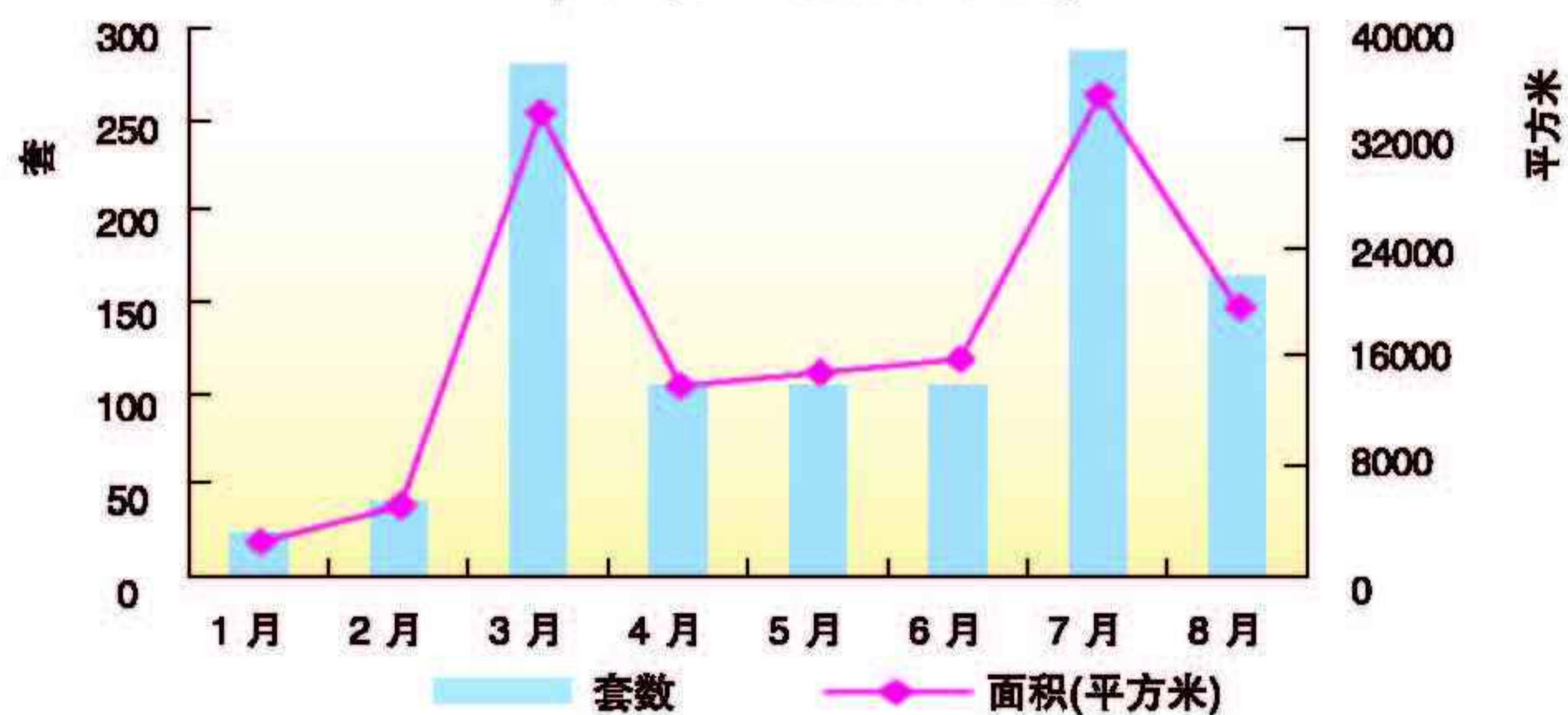


3 成交分析

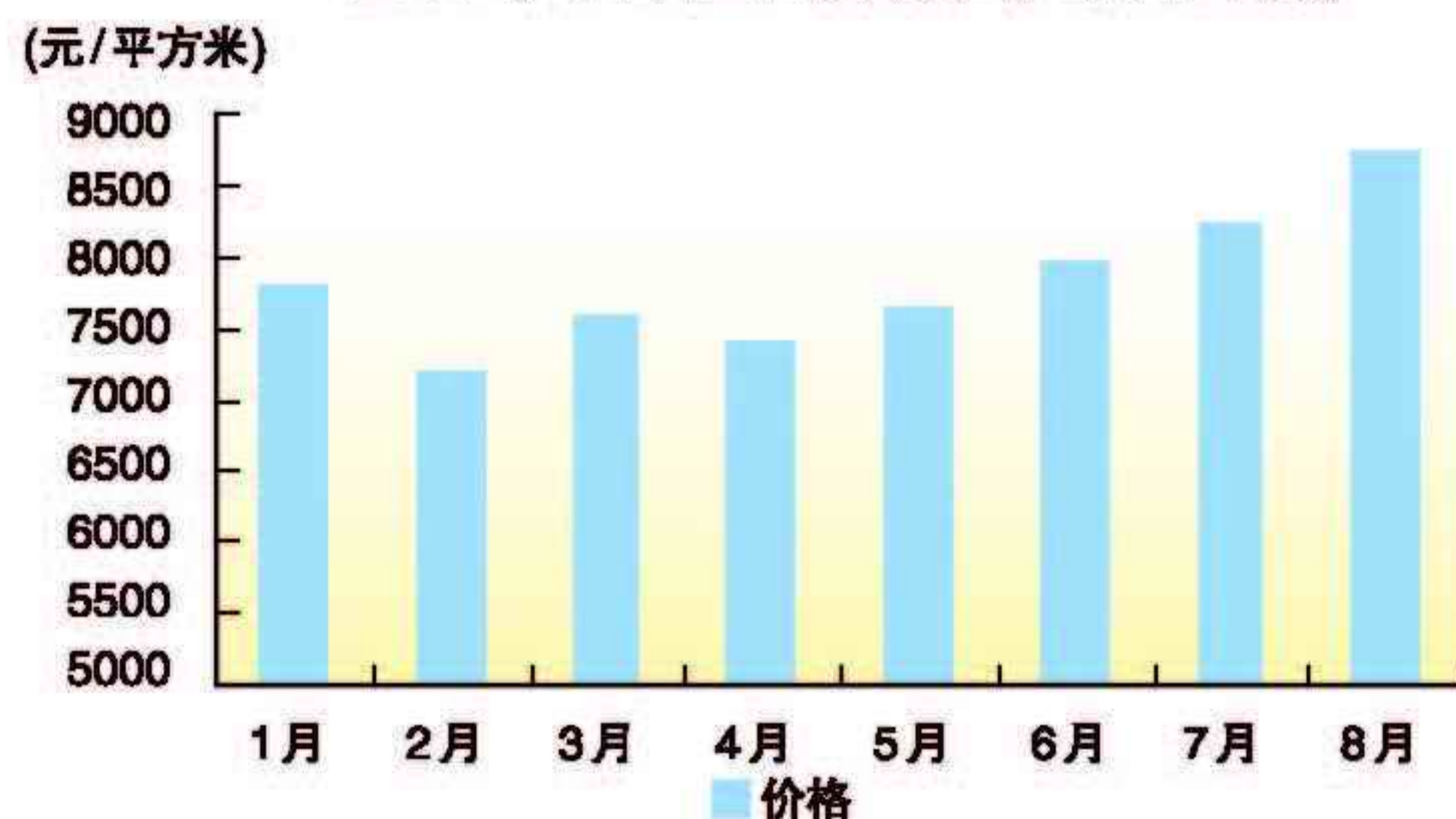
水岸星城的市场认可度一直较高，领先武汉高档市场份额，四期、五期开盘累计客户均在两三千组，认购期内售楼现场人气旺盛，显示出极大的市场关注度，2009年1—8月，水岸星城累计销售面积超过13万平方米，销售过千套，销售金额过十亿元，位于武汉商品住房成交排行榜十强，火爆势头可见一斑，而能够连续几年成为高端市场风向标，更是其项目与开发品牌实力的体现。

作为地标建筑，G53、G17等高层湖景住宅开盘获得了市场关注，位于沙湖北岸的特有位置，具有极佳的景观视觉效果，吸引了青山、徐东的客户群体，而武昌独有的政治、文化中心优势，更是为其获得了高知和高收入群体客户的青睐，进一步塑造其城市精英领地的固有形象。

2009年水岸星城月度成交情况



2009年水岸星城月度成交价格走势



4 营销分析

水岸星城开盘以来，一直占据武汉高端市场相当的市场份额，通过持续不断的广告等营销方式，塑造城市精英阶层居住领地形象，充分挖掘项目内环临湖这一绝版区域价值，宣传城市居住先进理念，吸引了高端客户的广泛关注。另外，通过明星演唱会各种形式的公益活动，针对特定群体的情感营销也相当成功。



通过专业研究机构的专项工作，对项目进行投资价值论证，全方位打造城市地标，树立项目和公司品牌价值，并通过有效嫁接，对特定群体形成有效影响力。水岸星城长期组织老客户联谊活动，通过“以旧带新”的口碑传播高效精准锁定目标客户，实现了价值分享目标，也有效降低了传播成本。

水岸星城专注打造内环滨江生态地产，区域市政配套不断完善，超高层华中住宅地标的建成，巩固了其高档项目的品牌形象，对项目有无形的提升作用，截至目前，2009年项目销售额已接近十亿元，领军武汉住宅市场。

5 综合评价

水岸星城所处区位优势，自然资源丰富，生活配套较为完善。

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，水岸星城主推高层湖景物业，起价在7500元/平方米左右，目前在售价格达到8800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，这也说明改善性购房需求正在全面释放。

开发商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，随着武汉市场持续热销，价格不断上调，自住投资皆有潜力。



2009中国房地产指数系统月度发布会暨武汉房地产市场半年总结与展望

时 间：2009年7月14日 地 点：伟业大厦17楼武汉地产集团会议室
主 办：中国房地产指数系统、中国指数研究院 承 办：中国指数研究院
网络支持：搜房网 www.SouFun.com、中国土地挂牌网www.landlist.cn



中国指数研究院 华中分院院长
刘董 女士

主持人致欢迎辞

胡超：各位朋友们，大家下午好！我是来自中国指数研究院的胡超，欢迎各位在百忙之中参加2009年中国房地产指数系统月度发布会。

尊敬的各位来宾、地产同行朋友，2009年6月中国（武汉）房地产指数系统发布会暨2009武汉房地产市场半年总结与展望研讨会现在正式开始。主办单位是中国房地产指数系统、中国房地产业协会产业与市场研究专业委员会，承办单位是中国指数研究院、武汉地产集团、武汉统建城市开发有限责任公司。

首先邀请中国指数研究院华中分院总经理刘董女士为我们阐述中国房地产指数的背景，接下来请中国指数研究院华中分院研究总监张伟为大家作上半年房地产市场走势分析，大家比较关注我们下半年的预测，我们会安排专家和开发商交流下半年的房地产市场情况预测。

主题：中国房地产指数系统月度发布的背景及意义

刘董：中国房地产指数系统是94年由国务院发展研究中心，中国房地产业协会和中房集团共同发起创立的，到现在经历了将近15个年头了。最早的时候是孙尚清、厉以宁、周叔莲等一批经济学家，从宏观经济的角度去监测房地产市场而建设了这套指数系统。中国指数研究院是这套指数系统主要的改进和承办单位。

经过房地产市场多年的发展，在05年的时候，我们对指数系统进行了全方位的改进，现在我们每个月发布的十个城市指数是百分之百的在售楼盘进入了我们的中房指数系统。另外还有30个城市大约做到90%的项目进入我们的系统，成为我们的样本，我们也是希望通过全方位的市场监测及时的反映市场的变化。另外我们也从国际接轨方面考虑，增加了特征价格指数。

从09年开始，我们中国指数研究院各分院将在每个月举行发布会，让大家通过中房指数的发布，了解最新的市场变化。我们希望通过这种发布，帮助我们所有的开发企业、投资机构，能够客观的认清当前形势。

在武汉，每个区域我们都选择有典型的代表意义的楼盘，主要依据销售表现，市场份额，产品的创新情况来选取，然后进行一年期的跟踪监测，反映这个项目及所在区域的最新的变化，指导消费者进行理性的投资置业。



中国指数研究院华中分院研究总监
张伟 女士

主题：2009年上半年武汉房地产市场总结及下半年市场预测

张伟：大家下午好，很高兴今天有机会和大家一起分享中国指数研究院、中国房地产指数系统系列研究成果，今天我们主要是回顾和总结2009年上半年房地产市场的一些情况，并且对下半年的走势做预测。我主要是分四个部分来讲，首先是看全国及主要城市上半年市场形势分析，其次是武汉上半年市场形势分析，第三部分是上半年楼市新政回顾，第四部分是下半年市场走势预测。

2009年上半年，北京等十大主要城市土地成交溢价水平明显上升，除天津外均高于2008年水平，北京、广州甚至超过50%，分别为57%和79%，上海为48%，而去年全年分别为33%、2%、13%。

再来看成交情况，2009年以来，主要城市成交量明显上升。上半年，杭州、深圳、天津成交面积较去年同期分别增长180.4%、148.9%、115.5%，截至2009年5月底，北京出清周期减至12个月；与08年底相比，深圳、武汉、杭州出清周期缩短了9-10个月，缩短幅度最大；其它城市也分别缩短了3-6个月。

接下来我会公布相关数据统计及背景意义，以及2009年武汉楼市上半年的各项排行榜情况。



武汉地产集团上半年市场占有率第一

主题：如何利用数据解读市场变化

首先看数据对市场研究的意义，我们说数据首先要有及时性，能够及时反映出市场的变化，第二是准确性，要客观体现出市场的指标，第三要有持续性，有足够的市场跨度和历史的数据积累，第四是重要性，我们很多这种决策要基于数据来做的。

我们中国房地产指数系统有15年的数据积累，拥有比较权威的数据信息资源，我们有200多位的分析师，500名调研员的专业技术团队，从1999年开始，搜房网的平台长期跟我们一起做数据的跟踪检测。还有我们收集了近20年以来大宗城市的开发数据，还有交易数据。我们还收集了8万个住宅项目等等。

欢迎大家来登录我们<http://qyb.soufun.com>来了解。



开发企业嘉宾交流武汉房地产市场形势



2009上半年武汉商品住房项目销售套数排行榜(含住宅、公寓、别墅)

| 排名 | 项目名称 | 行政区 | 销售套数(套) |
|----|----------|------|---------|
| 1 | 沿海赛洛城 | 东西湖区 | 1220 |
| 2 | 保利·心语 | 东湖高新 | 1035 |
| 3 | 百步亭花园现代城 | 江岸区 | 894 |
| 4 | 宝安·璞园 | 洪山区 | 820 |
| 5 | 融侨华府 | 武昌区 | 731 |
| 6 | 世茂锦绣长江 | 汉阳区 | 710 |
| 7 | 统建·锦绣江南 | 武昌区 | 674 |
| 8 | 水岸星城 | 武昌区 | 659 |
| 9 | 统建同安家园 | 江岸区 | 635 |
| 10 | 金地·国际花园 | 武昌区 | 586 |

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

2009上半年武汉商品住房项目销售金额排行榜(含住宅、公寓、别墅)

| 排名 | 项目名称 | 行政区 | 销售金额(亿元) |
|----|----------|------|----------|
| 1 | 世茂锦绣长江 | 汉阳区 | 17.03 |
| 2 | 保利·心语 | 东湖高新 | 7.02 |
| 3 | 水岸星城 | 武昌区 | 6.95 |
| 4 | 融侨华府 | 武昌区 | 4.89 |
| 5 | 百步亭花园现代城 | 江岸区 | 4.82 |
| 6 | 统建·锦绣江南 | 武昌区 | 4.18 |
| 7 | 金地·国际花园 | 武昌区 | 4.12 |
| 8 | 万科金色家园 | 江汉区 | 4.02 |
| 9 | 武汉天地·御江苑 | 江岸区 | 3.89 |
| 10 | 宝安·璞园 | 洪山区 | 3.71 |

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



2009上半年武汉购房参考指标

| 序号 | 数据指标 | 数值 | 同比增长率 |
|----|-----------|------------|--------|
| 1 | 武汉地区GDP | 1981.18亿元 | 10.10% |
| 2 | 消费价格指数CPI | 98.8 | -1.20% |
| 3 | 城镇人均可支配收入 | 9702亿元 | 11.9% |
| 4 | 固定资产投资额 | 1257亿元 | 25.00% |
| 5 | 社会消费品零售总额 | 514.08亿元 | 14.10% |
| 6 | 财政收入 | 461亿元 | 13.50% |
| 7 | 房地产投资额 | 288.09亿元 | 23.10% |
| 8 | 商品住宅销售面积 | 478.32万平方米 | 29.00% |
| 9 | 商品住房均价 | 5044元/平方米 | -2.81% |
| 10 | 二手房住宅均价 | 4152元/平方米 | -2.26% |

2009上半年武汉商品住房项目销售面积排行榜(含住宅、公寓、别墅)

| 排名 | 项目名称 | 行政区 | 销售面积(万平方米) |
|----|----------|------|------------|
| 1 | 保利·心语 | 东湖高新 | 12.98 |
| 2 | 沿海赛洛城 | 东西湖区 | 11.74 |
| 3 | 世茂锦绣长江 | 汉阳区 | 9.87 |
| 4 | 百步亭花园现代城 | 江岸区 | 9.34 |
| 5 | 水岸星城 | 武昌区 | 8.66 |
| 6 | 融侨华府 | 武昌区 | 7.94 |
| 7 | 宝安·璞园 | 洪山区 | 7.56 |
| 8 | 统建同安家园 | 江岸区 | 7.11 |
| 9 | 统建·锦绣江南 | 武昌区 | 7.00 |
| 10 | 大华南湖公园世家 | 武昌区 | 6.05 |

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

2009上半年武汉7000元/平方米以下商品住房销售套数排行榜

| 排名 | 项目名称 | 行政区 | 销售套数(套) |
|----|----------|------|---------|
| 1 | 沿海赛洛城 | 东西湖区 | 1220 |
| 2 | 保利·心语 | 东湖高新 | 1035 |
| 3 | 百步亭花园现代城 | 江岸区 | 894 |
| 4 | 宝安·璞园 | 洪山区 | 820 |
| 5 | 融侨华府 | 武昌区 | 731 |
| 6 | 统建·锦绣江南 | 武昌区 | 674 |
| 7 | 统建同安家园 | 江岸区 | 635 |
| 8 | 金地·国际花园 | 武昌区 | 586 |
| 9 | 万科魅力之城 | 东湖高新 | 565 |
| 10 | 三金香港映象 | 桥口区 | 560 |

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

2009上半年武汉7000元/平方米以上商品住宅销售套数排行榜

| 排名 | 项目名称 | 行政区 | 销售套数(套) |
|----|-----------|-----|---------|
| 1 | 世茂锦绣长江 | 汉阳区 | 710 |
| 2 | 水岸星城 | 武昌区 | 659 |
| 3 | 万科金色家园 | 江汉区 | 545 |
| 4 | 金阳新城 | 江岸区 | 342 |
| 5 | 融科·天城 | 江岸区 | 258 |
| 6 | 武汉天地·御江苑 | 江岸区 | 235 |
| 7 | 华润置地·中央公园 | 汉阳区 | 207 |
| 8 | 同馨花园 | 桥口区 | 190 |
| 9 | 金都·汉宫 | 武昌区 | 190 |
| 10 | 江山如画三期 | 桥口区 | 171 |

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

2009上半年武汉开发企业市场占有率排行榜

| 排名 | 企业名称 | 市场占有率 | 代表项目 |
|----|--------|-------|--------|
| 1 | 武汉地产集团 | 3.82% | 统建锦绣江南 |
| 2 | 保利地产 | 3.06% | 保利心语 |
| 3 | 万科 | 2.85% | 万科金色家园 |
| 4 | 福星惠誉 | 2.47% | 水岸星城 |
| 5 | 世茂 | 2.37% | 世茂锦绣长江 |
| 6 | 金地 | 2.20% | 金地国际花园 |
| 7 | 百步亭 | 2.13% | 百步亭现代城 |
| 8 | 融侨 | 1.88% | 融侨华府 |
| 9 | 新世界 | 1.66% | 新世界中心 |
| 10 | 三金 | 1.60% | 三金鑫城国际 |

注:以上数据的最终解释权归中国指数研究院、中国房地产指数系统所有,如有问题,请致电027-59501260。若发现非法刊登转载,我们将依法追究其法律责任。

武汉典型地产指数样本项目综合测评¹

■ 沙湖板块测评推荐：水岸星城

楼盘地址：武昌沙湖 徐东二路2号
 开发商：湖北福星惠誉置业有限公司
 建筑类别：高层、花园洋房、联排
 销售均价：8800元/平方米
 销售电话：86816188 86816388
 楼盘动态：目前高层在售



项目评级：**AA**

测评观点：

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。作为内环大型临湖项目，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，自住投资均有相当的潜力。

■ 新华路测评推荐：三金鑫城国际

楼盘地址：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：小高层 高层
 销售均价：8200元 /平方米
 销售电话：85601888
 楼盘动态：二期润雅园



项目评级：**AA**

测评观点：

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；

■ 二七板块测评推荐：百步亭花园现代城

楼盘地址：江岸区百步亭花园路18号
 开发商：武汉安居工程发展有限公司
 建筑类别：高层、小高层
 销售均价：二期在建
 销售电话：82316688
 楼盘动态：后期在建



项目评级：**AA**

测评观点：

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，整个社区配套相当完善，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、轻轨的陆续投入建设，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。

■ 金银湖板块测评推荐：耀江丽景湾

楼盘地址：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 高层
 价格：4600元/平方米
 销售电话：83911118
 楼盘动态：二期84-161平方米的2*2、3*2*2为主



项目评级：**AA**

测评观点：

项目总量40万平方米，大型宜居社区优势明显，以小高层和多层为主，有别于区域高层为主的特点，规划和景观具有相当特色，环境优美，山水宜居。

一期已经入住，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。

■ 汤逊湖板块测评推荐：保利十二橡树庄园

楼盘地址：东湖开发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：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



项目评级：**AA**

测评观点：

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。

¹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

■ 盘龙城板块测评推荐：宝安山水龙城

楼盘地址：盘龙城经济开发区盘龙大道特8号
 开发商：武汉宝安房地产开发有限公司
 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



测评观点：

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。

项目评级：AA

■ 沌口别墅区测评推荐：人信千年美丽

楼盘地址：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
 销售均价：4200元/平方米（联排）
 销售电话：69540188
 楼盘动态：三期联排别墅在售



测评观点：

企业为武汉市20强之一，具有一定的开发经验，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。但板块别墅供应呈增加态势，且交通出行等配套有待完善；

项目评级：AA

■ 武昌南外滩板块测评推荐：长江紫都

楼盘地址：武昌区倒口湖地区
 开发商：巡司河物业发展有限公司
 建筑类别：多层 小高层
 销售均价：4800元/平方米
 销售电话：88052688 88052788
 楼盘动态：滨江景观房在售



测评观点：

长江紫都作为滨江概念项目，其超大开发体量也使得大社区概念深入人心。鹦鹉洲长江大桥的兴建将提升区域价值，也将提升项目的出行便利和价值。其引进武昌知名学校——中山小学的建设落成，增加了板块的教育资源，也给业主带来了实惠。

项目评级：AA

■ 南湖板块测评推荐：保利心语

楼盘地址：洪山区东湖技术开发区南湖农业园
 建筑类别：高层、别墅
 开发商：保利（武汉）房地产开发有限公司
 销售均价：5000元/平方米
 销售电话：87759000
 楼盘动态：目前湖景别墅在售



测评观点：

保利心语是保利地产在武汉市场继保利花园、保利十二橡树庄园后开发的又一力作。项目地处风景秀美的野芷湖，西临城市干道丁字桥南路，北接南湖南路。项目占地42万方，自然景观资源丰富，建成后将成为南湖片区不可多得的大型高档临湖亲水社区。

项目评级：AA

1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：性价比低，不适于投资消费；C：不推荐

订阅 《武汉典型指数样本项目月报》

《武汉典型指数样本项目月报》为月刊，免费赠阅，如希望阅读，请填写以下表格

姓名 _____ 邮箱 _____
 性别 男 女 寄送地址 _____
 年龄 _____
 电话 _____ 邮编 _____

请您填写表格后寄回《武汉典型指数样本项目月报》编辑部，并在信封上注明“订阅刊物”字样。
 地址：武汉市武胜路泰合广场1107室，《武汉典型指数样本项目月报》编辑部，邮编：430022
 或传真至027-59501260。

中国消费者购房置业流程图

