

武汉市 2018 年 8 月房地产市场监测报告

(房地产市场篇)

整体市场

环比来看，2018 年 8 月，武汉市房地产市场成交量环比呈现增长趋势，其中住宅涨幅达到 43.33%；同比来看，2018 年 8 月，房地产市场整体呈现上涨趋势，住宅、写字楼均有所增长，商业降幅较大。



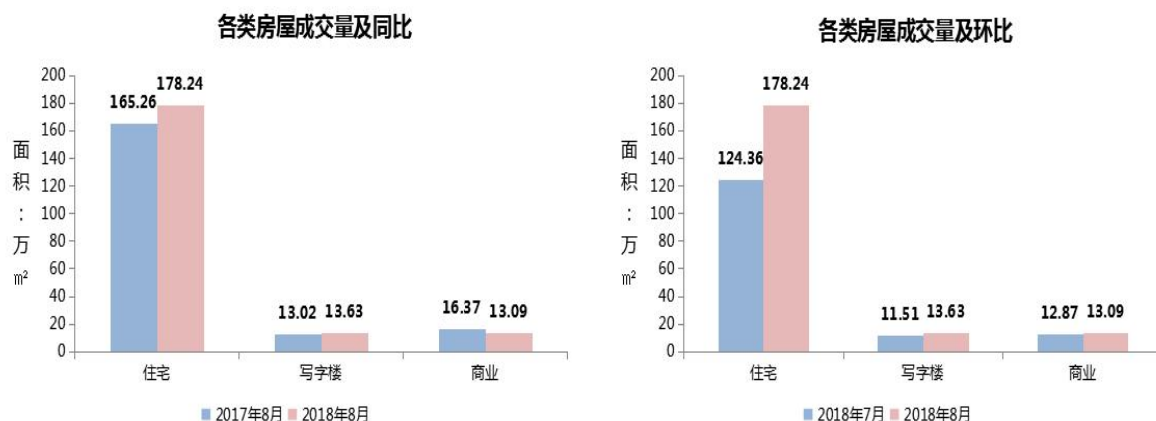
■ 房地产整体市场——成交总量

武汉市房地产市场整体成交量继续呈现平稳上升，8 月成交量约 211.95 万 m²，与去年同期基本持平。



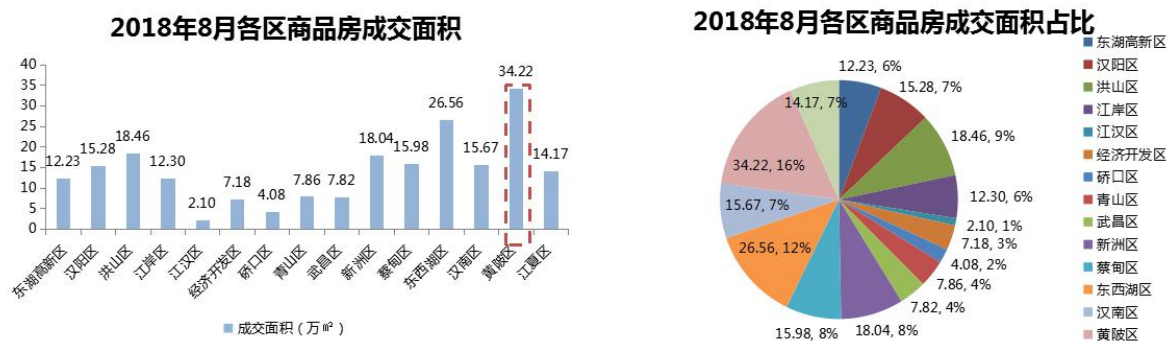
■ 房地产整体市场——同比与环比分析

与去年同期相比，2018年8月武汉市住宅、写字楼成交量略有上升，商业有所下降，房地产整体市场小幅上升4.83%。与上月相比，8月住宅、写字楼、商业均呈现上升趋势，房地产整体市场上涨35.22%。



■ 房地产整体市场——区域分析

2018年8月黄陂区商品房成交量最高，成交面积为34.22万m²；远城区总成交量为124.64万m²，远城区成交量占武汉房地产市场成交量58.80%，武汉住宅市场热度向远城区转移的趋势明显。



住宅市场

■ 住宅市场——总体概况

武汉市住房市场成交量继7月下跌之后出现了上涨，共成交178.24万m²，与上月环比相比上涨43.33%；与去年同期相比，2018年住宅成交量略有上升，同比上涨7.85%。

2017年8月—2018年8月武汉市住房市场整体概况



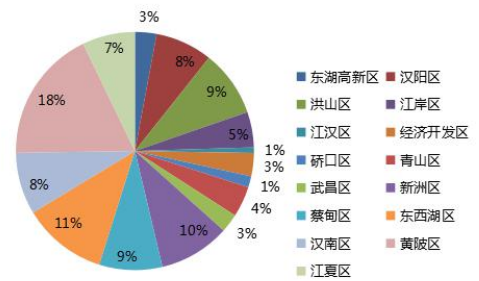
■ 住宅市场——成交分布

2018年8月，住宅市场黄陂区成交量最高，成交面积为32.22万㎡，占2018年8月住宅成交面积的18%。远城区住宅成交量为112.95万㎡，占总成交面积63.37%。主城区洪山区、汉阳区成交量均超过13万㎡，主城区成交面积量占整体住宅成交面积量不足50%。

2018年8月各区住宅成交面积



2018年8月各区住房成交面积占比



写字楼市场

■ 写字楼市场——整体概况

2017年8月—2018年8月，武汉市写字楼市场较为平稳，2018年成交量逐步稳定在13万㎡左右，2018年8月成交面积为13.63万㎡，同比上升4.66%，环比上升18.45%。

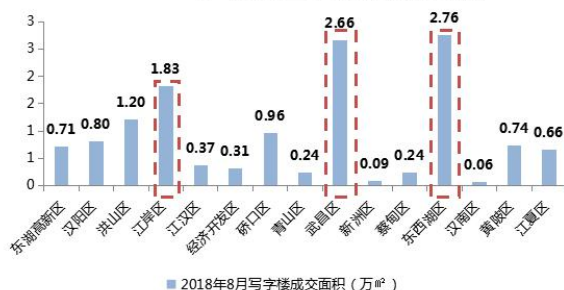
2017年8月-2018年8月武汉市写字楼市场整体概况



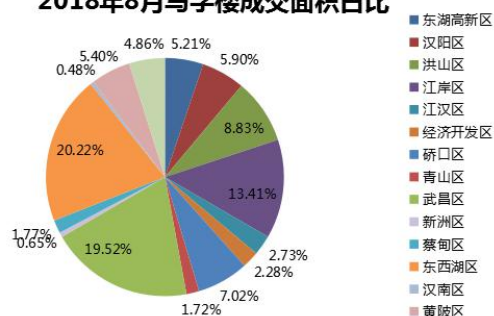
■ 写字楼市场——成交分布

2018年8月东西湖写字楼成交量最高，成交量为2.76万㎡，武昌区紧随其后，成交量为2.66万㎡，江岸区位列第三，成交量为1.83万㎡。

2018年8月各区写字楼成交面积

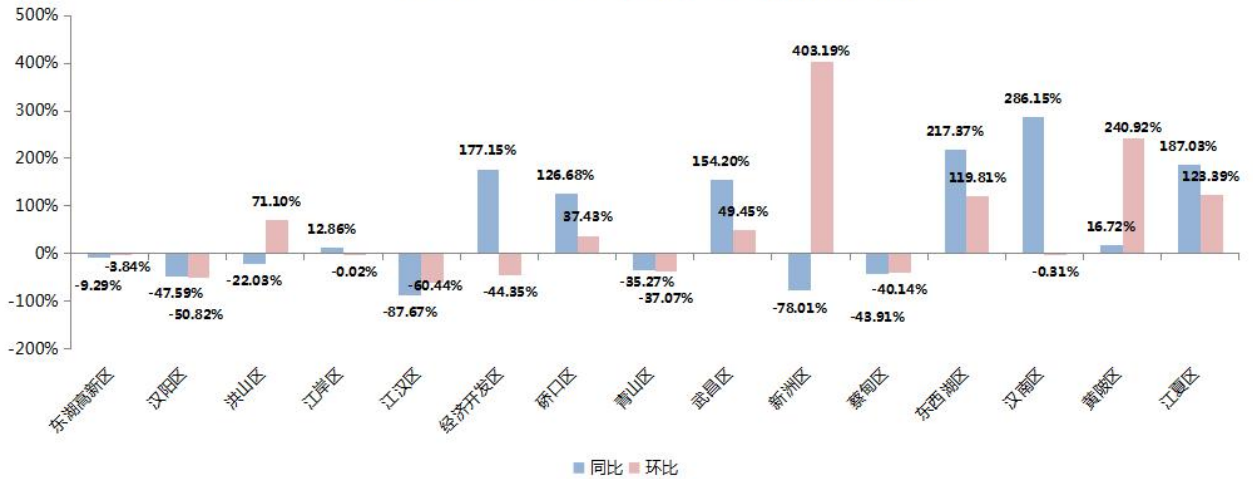


2018年8月写字楼成交面积占比



2018年8月与去年同期相比，东湖高新区、汉阳区、洪山区、江汉区、青山区、新洲区、蔡甸区均有所下降，其中江汉区降幅超过80%，其余区域成交量均呈现上升趋势，汉南区增幅较大为286.15%；与上月环比相比，东湖高新区、汉阳区、江岸区、江汉区、经济开发区、青山区、蔡甸区和汉南区环比有所下跌，其中江汉区跌幅最大，超过60%，其余区域均呈现上升趋势，其中新洲区增幅最大为403.19%。

2018年8月各区写字楼市场成交面积同环比情况

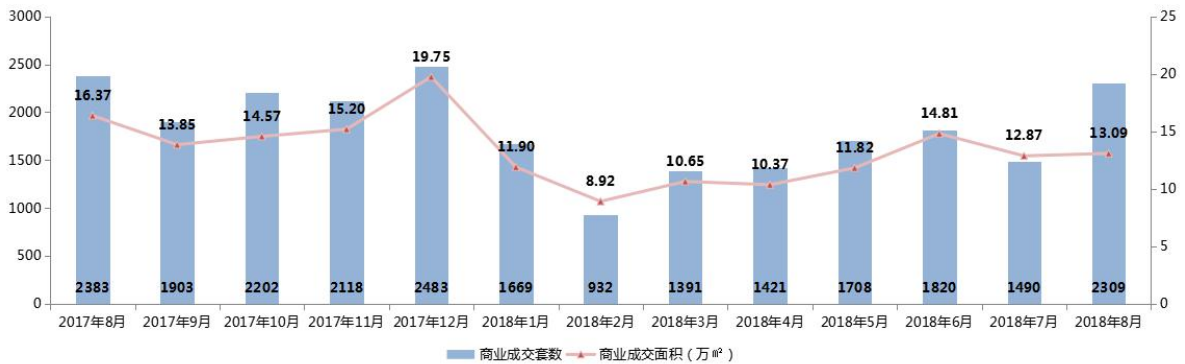


商业市场

商业市场——整体概况

武汉商业市场环比7月略有上升，8月成交13.09万 m^2 ，与2017年同期相比下降20.06%，与7月环比上升1.70%。

2017年8月—至2018年8月武汉市商业市场整体概况



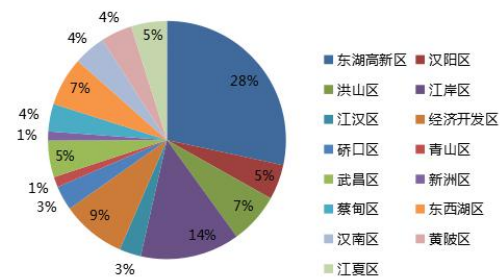
商业市场——成交分布

2018年8月商业市场东湖高新区、江岸区，经济开发区成交量均超过1万 m^2 ，东湖高新区达到3.72万 m^2 ，远高于其他区域，位列第一位。

2018年8月各区商业成交面积



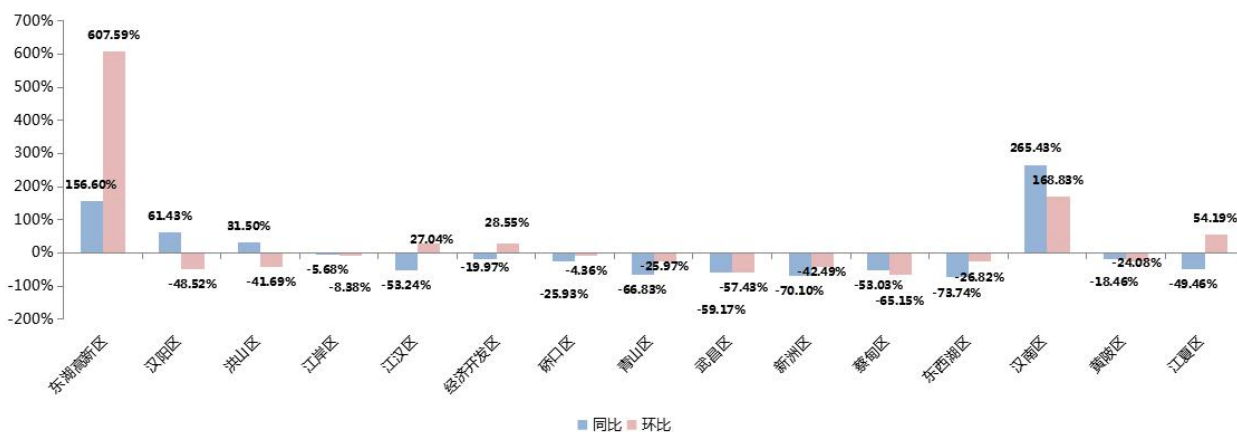
2018年8月商业成交面积占比



与去年同期相比，2018年8月武汉市商业市场东湖高新区、汉阳区、洪山区、汉南区呈现上涨趋势，汉南区涨幅较大，为265.43%；其他区域均呈现下跌趋势，新洲区、东西湖区跌幅较大，跌幅超70%；

与上月相比，东湖高新区、江汉区、经济开发区、汉南区呈现上涨趋势，东湖高新区上涨幅度较大为607.59%，蔡甸区跌幅最大，为65.15%。

2018年8月各区商业市场成交面积同环比情况



开盘监测

2018年8月，武汉市共计开盘44次，共推出18861套住宅产品，总成交额约为9202.02万元，平均成交价格约为15346.77元/㎡。

青山、光谷中心、白沙洲、新洲、盘龙城、二七滨江、王家湾四新区域、汉南均为住宅热点区域，均推出多个楼盘销售，其中，青山区域价格为11000-23900元/㎡，光谷中心

区域价格为 22000-25500 元/m²，白沙洲区域价格为 13450-15500 元/m²，新洲区域价格为 8200-9700 元/m²，盘龙城区域价格为 7000-10000 元/m²，二七滨江区域价格为 15200-42000 元/m²，王家湾四新区域价格为 13500-19100 元/m²，汉南区域价格为 7500-9500 元/m²。

就各楼盘的销售价格来看，2018 年 8 月，青山区域多个楼盘开盘销售，其中华侨城原岸别墅销售价格为 36000-95000 元/m²，金科城销售价格为 21500 元/m²（含 3000 元/m²精装修），中冶 39 大街销售价格为 23900 元/m²（含 3500 元/m²精装修）。

光谷中心区域世界城香榭丽舍、泛悦城、中建大公馆同时开盘销售，光谷中心区域世界城香榭丽舍均价为 25500 元/m²（含 3500 元/m²精装修），泛悦城均价为 24500 元/m²（含 3500 元/m²精装），中建大公馆均价为 22000 元/m²。

二七滨江区域华发外滩首府均价达 36000 元/m²，伟鹏万科御玺滨江达 42000 元/m²（含 5000 元/m²精装）。

