

Wuhan 武汉

合富辉煌湖北市场研究部

2008 年度房价走势

2008 年度销量走势



2008 武汉房地产市场观望氛围浓厚，成交萎缩幅度达 50%，市场分化明显，也由于价格较高的中心城区成交比重上升，价格降幅较大的外围区域成交比重下降，成交均价仍略有上升。预计 2009 年在政策利好刺激下可能出现阶段性成交放量，但整体市场仍将呈横向调整趋势。

2009 预测要点

- 1、土地供应以中小幅地块为主，持续低价交易，保障性住宅土地供应增加
- 2、成交量将继续保持萎缩态势，但随相关政策松动，将出现阶段性小幅放量
- 3、房地产成交价格呈横向整理态势，成交价仍有降空间，但下降空间不大
- 4、新政降低了二手房市场的交易税，2009 年二手房市场将再现生机

发展环境

受全球经济下行影响,武汉经济发展增速有所减缓,但基本走势仍然较好,居民人均收入增加近 16 个百分点。武汉市房地产政策主要着力点在于,调整住房供求结构,切实增加有效供给,形成多层次的住房供求市场,防止房价大起大落,促进武汉市房地产业健康稳定发展。

财政收入增长加快,全年 GDP 保持持续增长势头

受全球金融危机影响,下半年全国经济增速有所放缓,武汉市经济发展速度也有所下降,2008 年前三季度武汉市

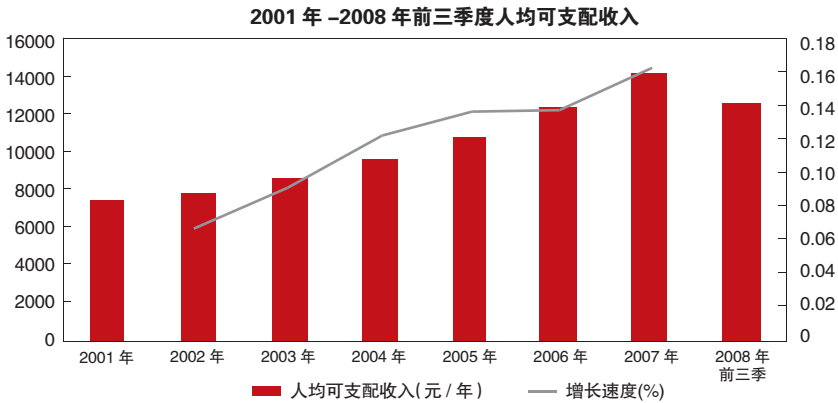
生产总值为 2969.33 亿元,同期增长 14.84%,增幅同比下降 2 个百分点。预计全市全年 GDP 总值较去年有所增加,经济发展的基础保持良好势头。



居民人均收入不断增加,消费力强,经济发展基础良好。

武汉市人均可支配收入不断增加,前三季度武汉人均收入 12689 元,同比

增长 15.9%,随着人均收入的不断增加,市场购买力也不断增强,为武汉市房地产发展提供了良好的经济环境。



市场通货膨胀形势有所缓解,环比增幅有所下降,居住类价格涨幅明显回落

2008 年 1 月至 11 月全市 CPI 指数持续走高,但 10 月份武汉市 CPI 涨幅继续回落,同比上涨 3.8%,涨幅比上月回落 0.3 个百分点;1-10 月累计上涨 6.5%,涨幅比 1-9 月回落 0.2 个百分点;10 月居住类上涨 4.0%,涨幅比上月回落 2.5 个百分点,但受菜、禽等食品价格上涨影

响,环比价格上涨 0.2%。

通货膨胀形势得到控制,居住类的价格涨幅有明显回落,武汉市房地产市场消费逐渐恢复理性发展趋势。

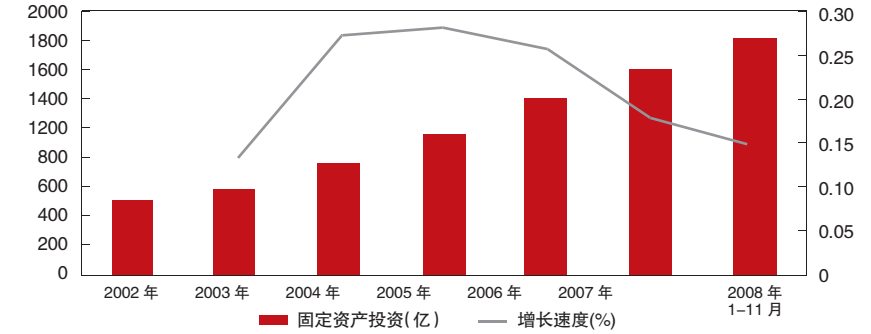
固定资产投资额逐年增长,增幅逐年下降,房地产投资市场开始降温

2008 年 1-11 月武汉市固定资产投资为 1793 亿元,总投资额较去年有所

增加，而增长幅度下降了 14.64%，至 2005 年后，武汉市固定资产投资额的增幅呈逐年下降趋势，市场机制日趋完善，自我调节能力不断增强，各种经济活动的周期性波动趋势的不一致会部分抵消投资增长的扩张趋势，工业化和重工业化

的需求基础比较坚实，04－06 年武汉市固定资产投资进入快速增长阶段，07 年固定投资的快速增长已经引发经济“过热”现象，08 年受全球经济影响，固定投资增长速度有所放缓。

2001 年－2008 年 1-11 月固定资产投资



积极调整住房供求结构，形成多层次住房供求，防止房价大起大落

2007 年底，武汉市房地产市场逐渐呈现下滑趋势，08 年武汉市房地产市场仍然低迷，武汉市政府针对 10 月 17 日，国务院常务工作会议提出的稳定和刺激

经济发展的十条措施，就房地产市场政策做了细化，24 日公布了《武汉市人民政府关于进一步促进我市房地产市场健康发展的若干意见》(下称意见)，从《意见》可看出武汉市政府希望通过宏观调控政策的放宽，平衡市场供求关系。

		政策		解读
购买行为		新政策		
买新房	个人首次购买 90 平方米及以下普通住房（财政部）	个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的,契税税率暂统一下调到 1%	财政部	临时性调整，可根据具体的市场变化,调整税率,达到适当的调控。短期将刺激有迫切需求的购房群体出手买房。
		对个人销售或购买住房暂免征收印花税		
		对个人销售住房暂免征收土地增值税		
		最低首付款比例调整为 20%(改善型普通自住房同样适用)		
		贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍(改善型普通自住房同样适用)		
		个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调 0.27 个百分点改善型普通自住房(改善型普通自住房同样适用)		
	购买普通住房	对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的交易手续费减半征收	武汉市	进一步降低了购买 90 平方米以下住房的成本。
		个人购买普通住房契税税率由 2%调整为 1.5%	武汉市	调整幅度有限,并不鼓励投资性购房。
	购买普通住房	调整住房专项维修资金的缴交标准，凡个人购房应缴交的住房专项维修资金按房屋建安造价的 5%缴交	武汉市	降低了住房专项维修资金缴交标准（现标准为房屋总价 2%,新标准为建安造价 5%, 而建安造价一般为房价 20%-40%,因此实际费用有所下降）
		购买高档住房	个人购买高档住房的（别墅类和联体别墅住房除外）契税税率由 4%调整为 3%	武汉市

买二手房	普通住房	个人将购买的普通住房满 2 年转让的，不承担营业税	武汉市	按现有规定，个人将购买的普通住房 5 年内转让的，需缴纳总房价 5.8% 的营业税。今后，省掉这笔交易费后，二手房交易费用将减少很多。全国首先在减免二手房营业税上取得了突破。
		个人转让自用满 2 年且是家庭唯一生活普通住房取得的所得，不承担个人所得税		减免总房价 1% 的个人所得税
		个人出售家庭唯一住房，重新购置住房的，原有住房已纳契税在重新购房应纳契税税额中抵减		鼓励改善型住宅消费
		个人转让住房暂免征收土地增值税		临时性调整，减轻二手房交易费用
外地人购房入户		凡在市中心城区购买住房面积超过 100 平方米和总价超过 50 万元；远城区购买住房面积超过 90 平方米和总价超过 30 万元，可按有关规定在项目所在地办理本市入户手续。	武汉市	相比现有标准，中心城区面积减少了 20 平方米(原为 120 平方米)，总价增加了 20 万元(原为 30 万元)。由于是同时满足的条件，实际门槛略有降低。
普通住宅标准	中心城区普通住房应同时满足三个条件	住宅小区建筑容积率在 1.5 以上；	武汉市	由于房价上涨，中心城区现有普通住房标准已经过低（单价 5700 元 / 平方米，总价不超过 80 万元）。新规实施后，购买普通住房可少交 0.5% - 1 % 的契税，购买高档住房也可少交 1% 的契税。
		单套建筑面积在 140 平方米以下；		
		单价 7000 元 / 平方米，总价不超过 100 万元。		
	其它远城区普通住房标准应同时满足三个条件	住宅小区建筑容积率在 1.0 以上；		
		单套建筑面积在 140 平方米以下；		
		单价 5700 元 / 平方米，总价不超过 80 万元。		

未来五年，武汉市将加大保障性住宅的建设，城市居民住房建设供地年度计划：2008 年城市居民住房建设供地 444 公顷，占 25%；2009 年供地 422 公顷，占 24%；2010 年供地 312 公顷，占

18%；2011 年供地 300 公顷，占 17%；2012 年供地 282 公顷，占 16%。武汉市将完善保障性住宅的供应体系，加强保障性住宅的建设必将对武汉市商品住宅将产生一定冲击。

土地市场

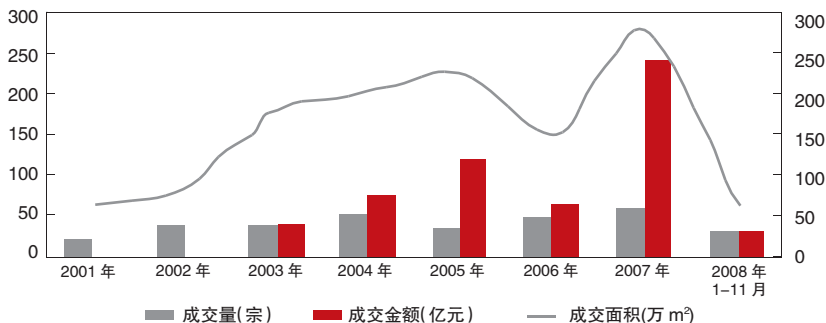
2007-2008 年武汉土地市场各项指标变化幅度都比较大，这说明了土地市场受宏观调控政策影响明显，也说明一级市场与二级市场关联性非常强，以 2008 年尤为明显。根据规划 2008 年全市中心区土地供应计划为 444 公顷(合 6660 亩)，而 08 年土地市场成交总量仅 897 亩，仅为供地计划的 13.5%。

土地市场成交平淡，多以底价成交

2008 年 1 - 11 月，武汉市中心城区共推出 50 宗土地进行挂牌。其中，7 宗土地出现流拍，流拍率为 14% 比去年同期少 4 个百分点，11 宗地块因固延期。1 - 11 月总成交 32 宗土地，成交面积 59.8 万平方米，成交金额 26.31 亿元，与 2007

年同期相比成交面积与成交金额分别下降了 77%、89%，由于 2007 年底二级市场呈下滑趋势，更多开发企业对一级市场的投资显得尤为谨慎，2008 年一级市场已经回到 2002 年的成交水平。多数地块拍卖未进入竞拍就以底价成交。

武汉市 2001 年 -2008 年 1-11 月土地成交情况



中小地块供应增多，本地中小企业获抄底机会

从历年武汉土地供应情况看,2008 年 1-11 月土地供应多以小面积地块为主,10 亩(含)-50 亩的地块占成交总量的 56.25%。

由于受二级市场的影响、大开发企业受到土地储备开发的压力及资金流紧张,2008 年 1-11 月成交地块基本上被本土中小企业拍得,多数以底价成交的小幅地块,武汉的开发企业开始在一级市场寻找抄底机会。

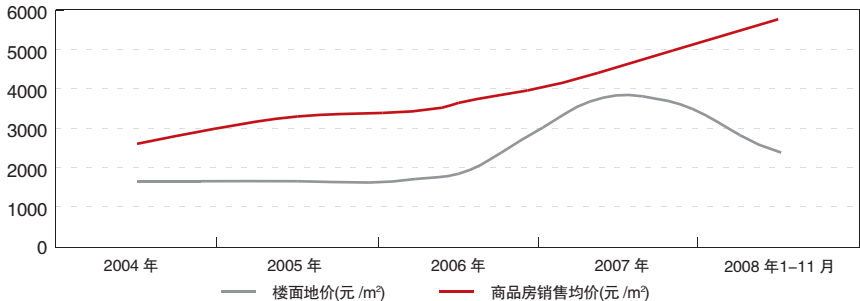
年度	指标	10 亩以下	10-50 亩	50-100 亩	100-500 亩	500 亩以上	合计
2006	宗数	13	25	5	6	0	49
	比例(%)	26.53	51.02	10.2	12.25	0	100
2007	宗数	11	28	6	12	1	58
	比例(%)	18.97	48.28	10.34	20.69	1.72	100
2008	宗数	7	18	6	1	0	32
	比例(%)	21.88	56.25	18.75	3.13	0	100

楼面地价大幅缩水 土地市场回归理性

2008 年 1-11 月武汉市土地成交的平均楼面价格为 2482.8 元 / 平方米,较 07 年平均楼面地价下降 37%,但高于 06 年 1885.47 元 / 平方米的平均楼面地价。由于 07 年武汉市房地产市场的价格逐渐走高,增强了开发企业拿地开发的

信心和预期,导致 07 年土地平均楼面地价同期涨幅达 107%。今年土地价格随着二级市场的降温,也慢慢恢复市场的理性水平。今年成交的土地反映到未来两到三年中开发不会对二级市场产生较大影响。

武汉市 2004 年 -2008 年 1-11 月土地楼面地价与房价



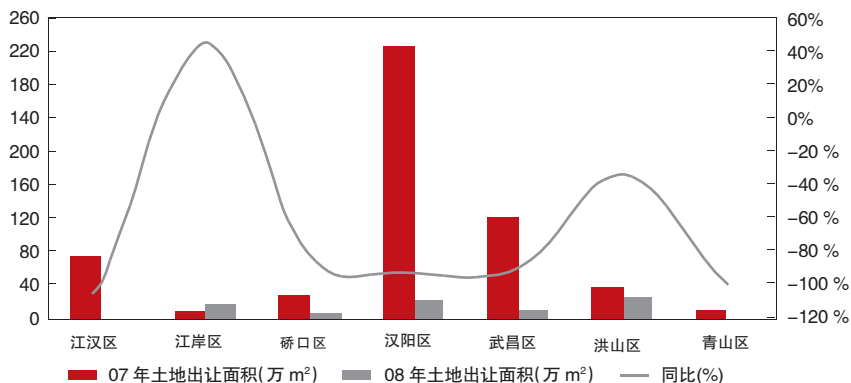
各片区土地供应面积减少,成交量萎缩,成交价格下降

同比曲线表明 08 年 1-11 月武汉市土地市场减少了各区域的供地计划,08 年各区域中汉阳区及洪山区招拍挂的土地面积分别为 16.8 万 m²、18.7 万 m²,

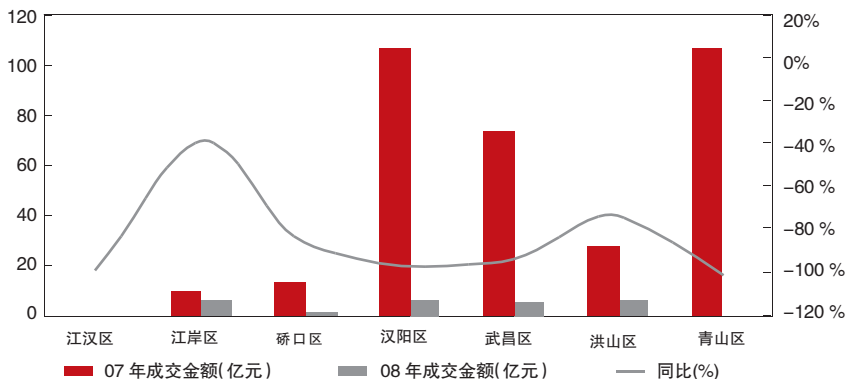
比全市其它区域供应量大。由于市中心土地供应多面临拆迁问题,今年主要供应的是城市副中心的一些城中心项目。

2008 年 1-11 月各区域成交金额大幅缩水,都未超过 10 亿元,土地成交金额最多的为洪山区,成交金额为 7 亿元。

武汉市 07 年 -2008 年 1-11 月各板块土地成交面积



武汉市 07 年 -2008 年 1-11 月各板块土地成交金额



主城区商品住宅市场

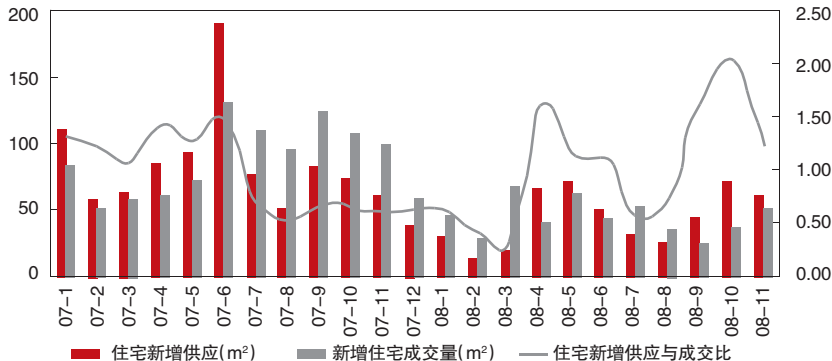
2008 年武汉楼市刚性置业需求观望情绪弥漫，商品住宅市场出现了分化，出现差异性和多样性。近郊项目部分已有降价趋势，但总体中心区域成交量高于周边区域，全市均价线以上项目占据市场成交量较大比重，使全市均价持续上涨。

武汉市新增住宅供需情况

2008 年 1 - 11 月房地产住宅新增供应量为 510 万平方米，较同期下降 46%;今年武汉市房地产市场供应量明显较去年有所减少，一是随着中心城区土地稀缺性逐渐显现，土地供应量相对减

少，致使商品房开发项目较少；二是商品住房套型结构的调整和新开工项目的严格审批，影响了商品房项目的建设进度，及后续的商品住房供应；三是受被拆迁人货币补偿期望值高，以及安置拆迁户的房源较少等因素的制约，导致我市商

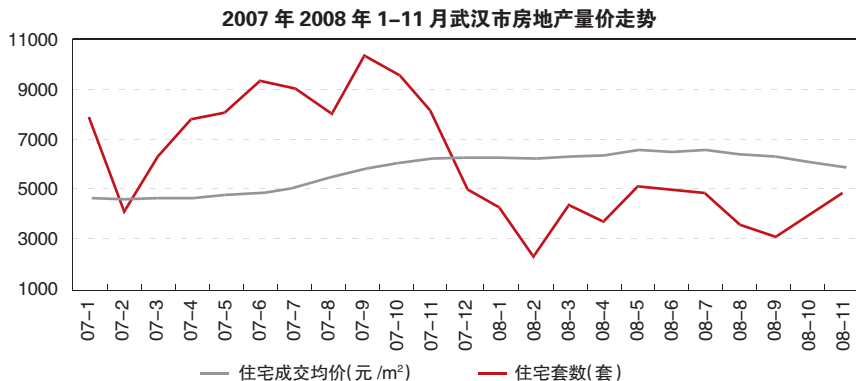
2007 年 2008 年 1-11 月武汉市新增住宅供需情况



商品房项目征地拆迁工作难度不断加大,影响了房地产开发项目的启动,增加了商品房项目的建设成本。

2008年1-11月房地产住宅新增销售面积481万平方米,较同期下降51%。一是受去年“国六条”宏观调控影

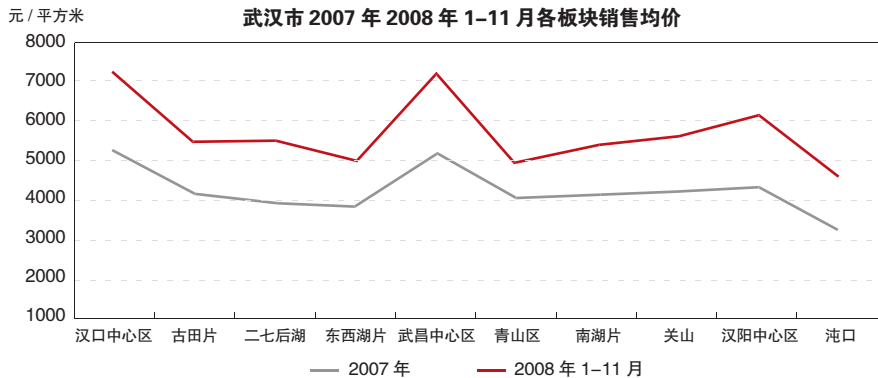
响,在遏制了投资性住房需求的同时也遏制了刚性需求;二是商品住房价格增长速度过快,提前透支了消费者的预期;三是紧缩的金融和信贷政策,遏制了住房购买需求。



主城区住宅成交量分析

2008年1-11月武汉住宅市场成交量大幅萎缩,08年成交量较去年同期下降56%。08年上半年成交均价07年下半年成交均价上涨6.14%,08上半的总体呈现量跌价涨态势。受宏观调控影响,住宅投机、投资被大幅抑制,成交量迅速下滑;由于价格持续飞涨,成交价格已超出大部分刚性需求承受力,刚性需求成交逐步减少,导致销量持续下跌。至08年2月,因雪灾等其他因素影响,销量跌至谷底。2月部分需求集中在3月释放至9月份武汉市全市均价为5739元/平方米,已经降到07年12月份的水平,全市成交量再次被释放。

2008年各板块销售均价较去年都有所上涨,汉阳中心片和二七后湖片区涨幅最大,较同期上涨40%,沌口销售均价同期上涨39%,原因在于武汉市加大了汉阳区的城市规划建设,包括新四区的建设,沌口经济开发区的环境建设。汉口中心区、武昌中心区销售均价同期上涨38%,处于武汉市最核心的两个中心区域,市政配置、教育都比较完善,是价格上涨最大的支撑。除青山区、东西湖区外其它片区销售均价的涨幅均超过了30%。由于07年国家的宏观调控政策要反应到市场上存在一定的滞后性,08年2月各片区价格有所松动,至9月份各片区都选择了降价促销,各片区的销售均价呈现下降趋势。

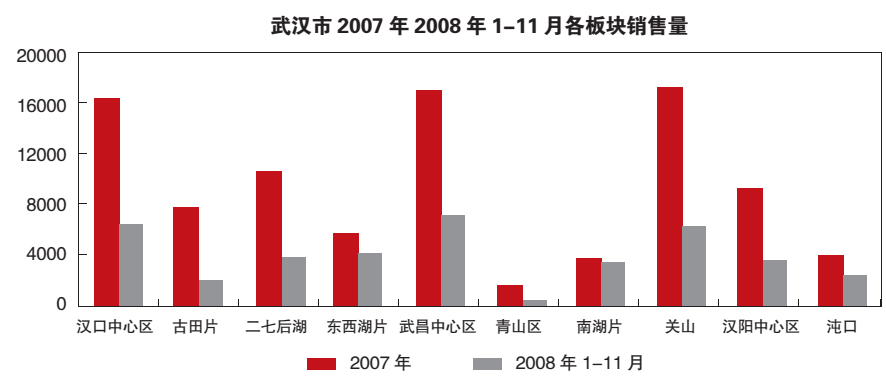


2008年年各板块销量同比、环比下降明显,特别为中心区域销量下降显著。青山板块、古田板块08年新推货量

少,08年月均销量同比下降84%、74%。汉口中心区和武昌中心区的销量也急剧下降,同比下降62%、59%,由于这两个板块

销售均持续走高，影响了板块的消化能力。销量下降较小的为南湖板块，其住宅持续供应量有限，且有固定的置业人群，如教师、公务员、医生，刺激了该板块楼市销量。而去年交易投资热点板块关山

(光谷)板块成交量同比下降 63%,过度投资的价格空间使得该板块销售均价毫无支撑,且受其他板块影响,在供应持续充足的情况下,下降幅度较大。



2008 年武汉市商品住宅市场运行特点

2007 年疯狂过后，整体方式已过多透支后期上涨空间。受到宏观调控影响，贷款利率、交易税费、二手房流通环节税费均较 07 年大幅度提高。投机购房被大幅抑制。刚性需求观望情绪弥漫。2008 年武汉市商品住宅市场出现了分化，出现差异性和多样性。

工业地产、商业地产的销售好于住宅销量，大多数工业及商业地产商在上半年已经完成全年的投资预期和利润值；

不同区域楼盘销售冷热不均衡，畅销与滞销产品并存，08 年全市各板块销

量跌幅巨大，中心区域价格出现最多 8 折的实质性降价。近郊项目部分已有降价趋势。总体中心区域成交量高于周边区域，全市均价线以上项目占据市场成交量较大比重，使全市均价持续上涨；

不同区域楼盘涨跌互渐，远郊楼盘打折降价幅度较高，如盘龙城一项目打对折销售，然而城市中心沿江楼盘则价格坚挺；

不同区域楼盘价格差越来越大，如汉口中心区最高楼盘价格与市郊最低楼盘价格差最大达到 9.4 倍；

供大于求的格局日趋明显，导致市场有价无市。

主城区二手住宅市场

二手房市场延续着观望情绪，市场参与各方的博弈仍在持续。市场活跃度有较明显减弱，成交量缩减幅度达五成，价格则略有上涨，后市快速回暖的可能性正在减弱。随着买卖双方重新审度市场，购房者的购买信心恢复仍有待时机。

主城区二手住宅成交量价分析

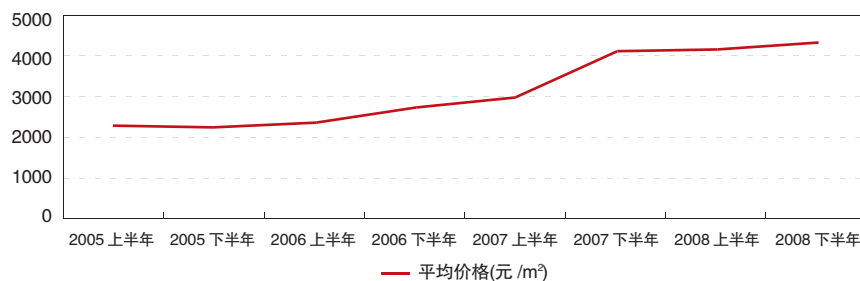
武汉市二手房成交价格分析

2008 年二手住宅平均价格为 4229 元 / 平方米，与去年同期相比上涨了 351 元 / 平方米，同比增长 9%。

数据显示，2008 年武汉市二手房住宅成交价格比较平均。同期从图中可以

看出，2008 年 1 月以后，二手房住宅价格处于调整阶段，二手住宅成交价格涨幅较去年明显放缓，分析认为，二手房市场受银行控制信贷、挂牌房源销售周期加长，今年 10 月份国家新政策的出台，交易税费有所减轻，将会刺激二手市场

武汉市二手房半年度价格趋势图

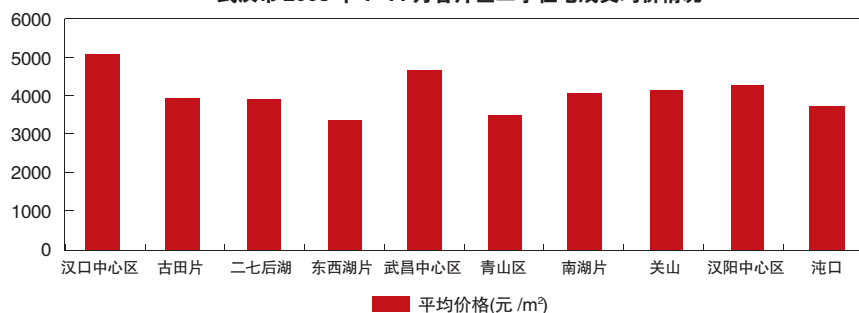


需求,成交价格也将得到稳定。

从成交均价来看,商业、教育配套齐全的汉口中心区、武昌中心区和汉阳中

心区的成交均价最高,分别为 5080 元 / 平方米、4592 元 / 平方米、4250 元 / 平方米。

武汉市 2008 年 1-11 月各片区二手住宅成交均价情况

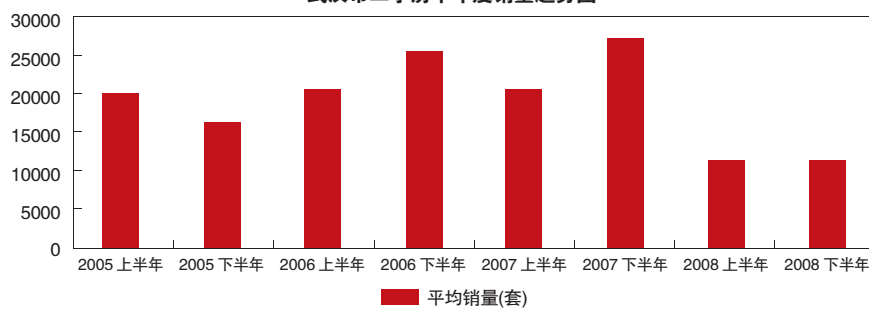


武汉市二手房成交量分析

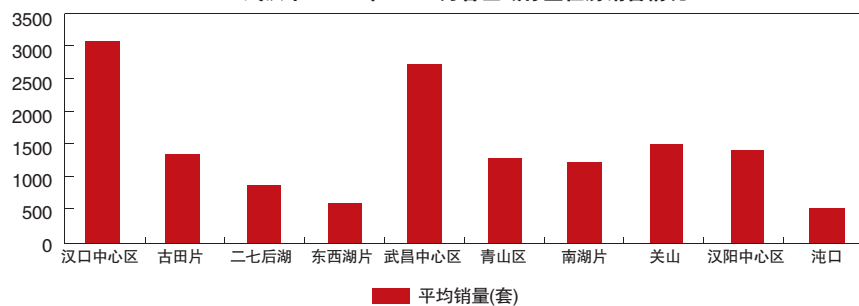
受到新增住宅销售下滑及政策的影响,二手住宅销量也急剧下滑,2008 年 1-11 月武汉市二手住宅共成交了 22547 套,同比降幅为 52%。

从成交区域来看,商业、教育配套齐全的汉口中心区、武昌中心区和汉阳中心区,仍是今年以来二手房市场上的最热销区域,占到了总量的近五成。

武汉市二手房半年度销量趋势图



武汉市 2008 年 1-11 月各区域存量住房销售情况



二手住宅市场运行特点

观望情绪延续

尽管二手房价格为总体上升趋势，但是力度趋缓。可以看出，短期内二手房成交价格还是以趋稳走势为主基调。

二手房市场延续着观望情绪，市场参与各方的博弈仍在持续。从当前的市场表现来看，成交量出现缩减，市场活跃度有较明显减弱，后市快速回暖的可能性正在减弱。随着买卖双方重新审度市场，前期观望情绪逐渐蔓延开，购房者的购买信心仍有待慢慢恢复。

投资需求减少

2008 年开始执行新利率后，大部分消费者感受到加息累积的压力。另外，第二套房提高首付及利率抬高了购房贷款的门槛，资金实力较弱的投资者以及升级置业者都会受到一定的抑制，从而放

缓购房计划。多数投资者获取优惠利率贷款难度加大、资金成本大幅上升，不得不重新考虑投资计划。原先不少打算“梯度消费”的购房群体，受该政策影响改变了既定计划，选择暂时观望。

各区价格小幅度震荡调整

成交量的走低并没有造成市场价格的大幅变动，部分区域价格出现小幅度调整。如汉口中心区出现微幅调整，5 月略有下跌，跌幅为 0.1%。武昌二手房价格出现分化，原先走势强劲的南湖片出现小幅调整，同时武昌中心区域也出现下跌；而关山片区，受到周边建设提速，以及板块周边楼盘价格上涨的影响，价格有小幅上涨。总体来看，市场未出现明显逆转，多数参与者仍在等待和观望。

2009 年市场发展预测

市场整体趋势上行缺乏动力。而下行又有一定支撑，基于刚性需求、城市间的比价关系和武汉未来发展预期，预计 2009 年武汉市场整体趋势将呈调整趋稳态势。

在目前国家宏观经济存在诸多不利不明朗的因素前提下，房地产市场存在以下几方面压力：通货膨胀、次贷危机、自然灾害等宏观市场经济的不利因素的压力；宏观调控政策的压力，07 年陆续出台的政策性法规（如“国六条”等），保障性用房的建设，销售投资需求的退潮，二手房的面世；观望情绪被扩大的压力，从销售量一路下滑的趋势看，明显市场对市场后市信心不足；受全球金融危机影响，主流消费群体支付能力呈下降趋势的压力。

基于以上几方面的市场压力，我们预测明年武汉市房地产市场的发展趋势如下：

二、土地供应主要以中小幅地块为

主，土地市场成交情况持续低价交易；

二、调整土地的供应结构，将加大保障性住宅的土地供应；

三、新增住宅市场将延续调整态势；

四、成交萎缩大势难于逆转，但政策面对房地产行业会有所松动，成交量将阶段性小幅放量；

五、房地产成交价格呈横向整理态势，成交价仍有降空间，但下降空间不大；

六、新政降低了二手房市场的交易税，明年二手房市场将结束观望态势。

七、市场整体趋势上行缺乏动力。而下行又有一定支撑，主要是刚性需求、城市间的比价关系、武汉未来的发展的预期。市场整体趋势将呈调整趋稳态势。