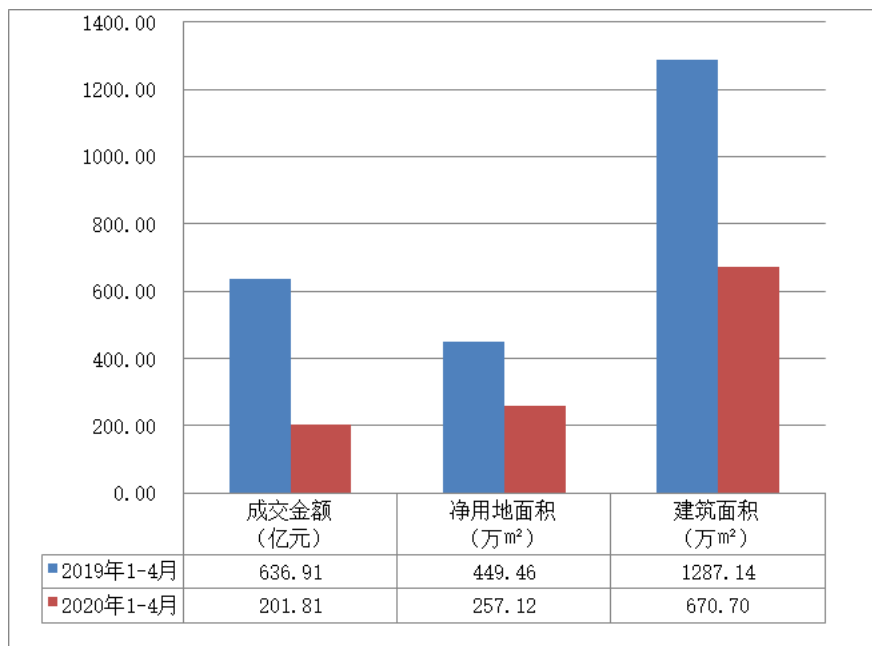


# 武汉市 2020 年土地市场大数据分析

## 一、武汉市土地交易市场概况

### 1、土地交易总体概况

截止 2020 年 4 月底，武汉土地市场共挂牌 29 宗地，共成交 21 宗地，撤牌 1 宗，流拍 2 宗，成交金额约 201.81 亿元、成交净用地面积约 257.12 万 m<sup>2</sup>、成交建筑面积约 670.70 万 m<sup>2</sup>。相比去年同期成交金额下降 68.31%、成交净用地面积下降 42.79%、成交建筑面积下降 47.89%，因疫情市场仍未复苏，整体发展趋势向好。

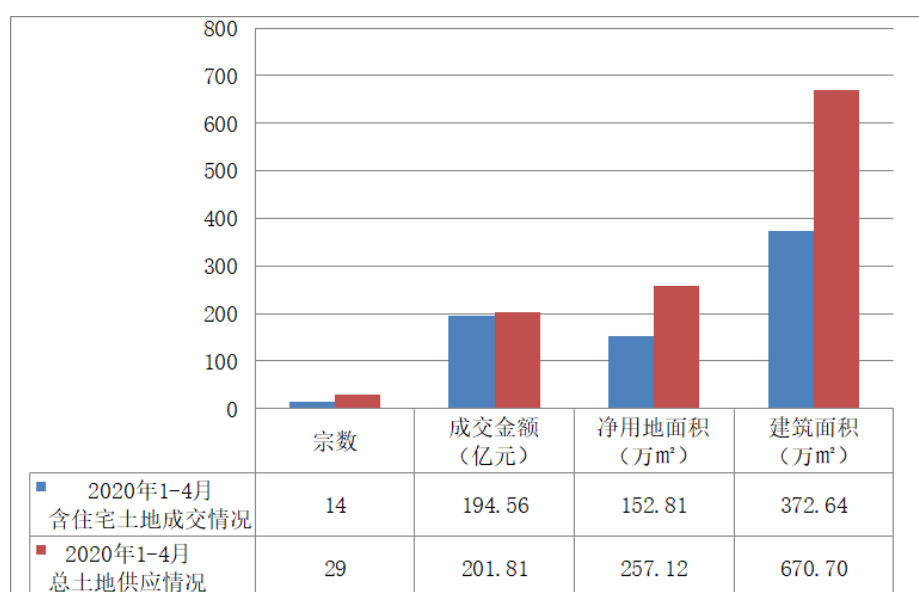


(图 1 2020 年 1-4 月土地成交情况图)

### 2、居住用地（含具有居住性质）土地交易概况

#### (1) 土地市场分析

截止 2020 年 4 月底，武汉土地市场共挂牌居住用地（含商住性质）14 宗地，占供应总数的 48.28%；成交金额约 194.56 亿元、占总成交金额的 96.41%，成交净用地面积约 152.81 万 m<sup>2</sup>、占总成交净用地面积的 59.43%，成交建筑面积约 372.64 万 m<sup>2</sup>、占总成交建筑面积的 55.56%。



(图 2 2020 年 1-4 月土地成交信息汇总图)

## (2) 成交价格分析

截止2020年4月底，武汉市（含远城区）居住用地成交平均楼面地价5722.26元/m<sup>2</sup>，平均溢价率7.0%（详见表1）。

(表 1 2020 年 1-3 月居住用地性质土地成交信息汇总表)

月份	成交总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	平均溢价率
1月	61.30	375420	6124.31	18.00%
2月	0	0	0.00	0.00%
3月	234.45	1040820	4439.41	4.12%
4月	76.88	501872	6527.75	5.87%
合计	372.63	1945612	5221.26	7.00%

## (3) 各区域供应分析

截止 2020 年 4 月底，共成交居住用地（含具有居住性质）的建筑面积约 372.63 万 m<sup>2</sup>，中心城区与远城区供地量可谓平分秋色，其中中心城区占比为 47.22%，远城区占比为 52.78%。

（表 2 2020 年 1-4 月各区域居住用地性质土地成交信息表）

区域		成交建筑 面积	成交量 占比	成交价格	楼面地价
		(万 m <sup>2</sup> )		(万元)	(元/m <sup>2</sup> )
中心城区	江岸区	24.87	6.68%	293820	11812.29
	洪山区				
	汉阳区	126.87	34.05%	624700	4923.99
	江汉区				
	青山区				
	武昌区	24.23	6.50%	267700	11047.10
	硚口区				
经开区	东湖高新区				
	武汉经开区	12.03	3.23%	94736	7877.99
远城区	东西湖区	61.30	16.45%	375420	6124.31
	江夏区	66.53	17.85%	101541	1526.28
	蔡甸区	56.81	15.24%	187695	3304.06
	新洲区				
	汉南区				
	黄陂区				
合计		372.63	1	1945612	5221.30

### 3、武汉市 4 月土拍市场成交及下月供应

#### （1）2020 年 4 月土拍市场成交情况

2020 年 4 月份，武汉市供应土地 9 宗，流拍 2 宗，共成交 7 宗；其中住宅类用地 7 宗，共成交 5 宗；总出让净用地面积 43.57 万 m<sup>2</sup>，总建面 171.23 万 m<sup>2</sup>，总成交价为 506692 万元。

（表 3 2020 年 4 月土地成交明细表）

成交日期	土地编号	土地位置	容积率	商住比	净用地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建面	成交价格 (万元)	楼面地价	溢价率	竞得人
2020.4.24	P(2020) 015 号	新洲区	11.87	1.0-2.5	29.67	0	48950	1650.00	0.00%	武汉裕灿房地产开发 有限公司

2020.4.24	P(2020)016号	黄陂区	2.50	0.8	2.00	0	2520	1260.00	0.00%	莲明投资管理顾问股份有限公司
2020.4.24	P(2020)017号	武汉经济技术开发区	4.81	2.5	12.03	0	94736	7877.96	29.36%	武汉德杭置业有限公司
2020.4.24	P(2020)018号	武昌区	0.40	4.22	1.69	0	32500	19205.54	0.00%	武汉合富联银置业发展有限公司
2020.4.24	P(2020)019号	洪山区	0.67	2.27	1.52	0	2300	1510.68	71.64%	武汉城投停车场投资建设管理有限公司
2020.4.24	P(2020)020号	江岸区	5.74	4.33	24.87	0	293820	11812.28	0.00%	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
2020.4.24	P(2020)015号	新洲区	11.87	1.0-2.5	29.67	0	48950	1650.00	0.00%	武汉裕灿房地产开发有限公司

## (2) 2020年5月土拍市场供应情况

2020年5月武汉市土地市场供应土地7宗，其中主城区供地3宗、远城区供地4宗，按照挂牌方式分网上挂牌4宗、现场挂牌3宗。

(表4 2020年5月土地供应明细表)

供应公告号	土拍日期	土拍编号	出让方式	土地区位	净用地面积(万m <sup>2</sup> )	容积率	总建面万m <sup>2</sup>	起拍价格(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )
武告字(2020年)4号	2020.5.19	P(2020)021号	网上挂牌	汉南区	9.55	2.30	21.96	28638.00	1304.39
武告字(2020年)4号	2020.5.19	P(2020)022号	网上挂牌	硚口区	10.21	3.69	37.68	583730.00	15491.29
武告字(2020年)4号	2020.5.19	P(2020)023号	现场挂牌	黄陂区	3.29	0.60	1.97	3750.00	1899.68
武告字(2020年)4号	2020.5.19	P(2020)024号	现场挂牌	蔡甸区	8.41	1.2-2.0	16.81	37990.00	2259.43
武告字(2020年)4号	2020.5.19	P(2020)025号	现场挂牌	武汉经济技术开发区	11.57	2.30	26.62	91486.00	3436.97
武告字(2020年)4号	2020.5.19	P(2020)026号	现场挂牌	汉阳区	8.06	3.85	31.03	266080.00	8574.65
武告字(2020年)4号	2020.5.19	P(2020)027号	现场挂牌	汉阳区	0.46	0.23	0.11	12190.00	115644.77
武告字(2020年)5号	2020.5.29	P(2020)028号	网上挂牌	东西湖区	0.44	0.62	0.27	1770.00	6483.85

武告字(2020年)5号	2020.5.29	P(2020)029号	网上挂牌	武汉经济开发区	2.34	2.50	5.85	8067.00	1380.15
武告字(2020年)5号	2020.5.29	P(2020)030号	网上挂牌	青山区	1.20	0.60	0.72	1210.00	1681.88
武告字(2020年)5号	2020.5.29	P(2020)031号	现场挂牌	黄陂区	2.66	0.60	1.60	5900.00	3696.66
武告字(2020年)5号	2020.5.29	P(2020)032号	现场挂牌	蔡甸区	2.88	1.0-2.8	8.05	16910.00	2100.18
武告字(2020年)5号	2020.5.29	P(2020)033号	现场挂牌	武汉经济开发区	12.30	2.38	29.27	74938.00	2560.15
武告字(2020年)5号	2020.5.29	P(2020)034号	现场挂牌	武昌区	4.01	5.24	21.02	194945.00	9276.27
武告字(2020年)5号	2020.5.29	P(2020)035号	现场挂牌	汉阳区	7.18	04B4地块: 4.0、04B9地块: 3.0	25.11	109700.00	4368.22
合计					<b>84.54</b>		<b>228.06</b>	<b>1437304</b>	<b>6302.21</b>

(注: 更多报告, 请进入知识星球, 欢迎关注微信公众号“地产开发联盟”)

### 3、总结与分析

(1) 2020年4月份武汉市供应土地9宗, 含住宅用地7宗, 成交5宗, 流拍2宗。本月总体出让净用地面积43.57万m<sup>2</sup>, 总建面171.23万m<sup>2</sup>; 武汉市(含远城区)居住用地成交平均楼面地价5221.30元/m<sup>2</sup>, 地价水平有所回落, 总体价格走势较为平稳, 汉阳区、东西

湖区、江夏区、蔡甸区供应量较大。

(2) 疫情期间武汉市投资圈动荡明显，不少投资人、地产公司极力转型，不少投资人主动或被动的在家闲置，新生的物业投资板块朝阳而生，响应政策号召，布局文旅、大健康、产业园的地产企业蜂拥而至，洗牌加剧，财政收紧，从大的环境收缩至武汉市，今年正是大有可为，积极拿地的最佳时间，不过 2020 年基本上已过半，黄金时间从 6 月开启，11 月尾声，预祝关注本期刊的企业和职场同仁今年战果累累。

二〇二〇年五月十五日