



武汉房地产蓝皮书 (2006)

BLUE BOOK OF WUHAN'S REAL ESTATE (2006)

中国武汉房地产 发展报告

No.1

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

**REPORTS ON
THE DEVELOPMENT OF
WUHAN'S REAL ESTATE, CHINA**

(No.1)

主 编/黄志刚

副主编/王 涛



社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)



武汉房地产蓝皮书 (2006)

BLUE BOOK OF
WUHAN'S REAL ESTATE(2006)

中国武汉房地产 发展报告

No. 1

**REPORTS ON
THE DEVELOPMENT OF
WUHAN'S REAL ESTATE, CHINA
(No.1)**

主编 / 黄志刚
副主编 / 王 涛



 社会科学文献出版社
SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

· 武汉房地产蓝皮书 (2006) ·

中国武汉房地产发展报告 No.1

主 编 / 黄志刚

副 主 编 / 王 涛

出 版 人 / 谢寿光

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市东城区先晓胡同 10 号

邮政编码 / 100005

网 址 / <http://www.ssap.com.cn>

网站支持 / (010) 65269967

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 85117872

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目经理 / 范广伟

责任编辑 / 杨桂凤

责任印制 / 盖永东

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部

(010) 65139961 65139963

经 销 / 各地书店

读者服务 / 市场部 (010) 65285539

法律顾问 / 北京建元律师事务所

排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷 / 三河市尚艺印装有限公司

开 本 / 787 × 1092 毫米 1/16 开

印 张 / 38.75

字 数 / 635 千字

版 次 / 2006 年 11 月第 1 版

印 次 / 2006 年 11 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 7 - 80230 - 327 - 3/F · 062

定 价 / 68.00 元 (含光盘)

本书如有破损、缺页、装订错误，
请与本社市场部联系更换



版权所有 翻印必究

编 委 会

主 编 黄志刚

副主编 王 涛

编委会主任委员（按姓氏笔画排名，不分先后）

王九龄 邓宏乾 李春祥 朱佳林 杨 杰

陈柏东 张 东 赵凌云 龚益鸣

编 委 成 员（按姓氏笔画排名，不分先后）

丁 霞 王海春 叶学平 冯今友 江 浩

李大纲 李汶沅 李建新 阮 洁 刘 迎

陈明星 陈潜峰 陈浩文 何 森 陈亚平

张爱华 张筱均 张联雄 沈 若 沈宏波

杨 敏 金崇高 赵训清 明晶晶 胡双桥

胡 焰 姚喜阳 郭盛全 郭洪涛 高 虹

高日华 高卫华 彭 卫 章 亮 韩晓生

傅汉强 管富春 缪德杰 魏今成



目 录

一 总 报 告

2005 ~ 2006 年中国武汉房地产市场形势分析与

2007 年展望 黄志刚 王 涛 / 003

二 专 题 报 告

2005 ~ 2006 年上半年武汉住宅市场发展报告 张 东 俞 薇 / 043

2005 ~ 2006 年武汉商业地产发展报告 王 涛 沈宏波 / 059

2006 年武汉市二手房市场分析报告 陈亚平 杨 敏 / 095

2005 年武汉主城区土地市场分析报告 高卫华 / 133

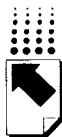
2006 年上半年武汉主城区土地市场分析报告 高卫华 / 141

2005 ~ 2006 年武汉物业管理业发展状况分析 张 东 施银燕 / 149

2005 ~ 2006 年武汉房地产投融资情况分析 张 东 彭 卫 / 163

2005 ~ 2006 年第一季度武汉房地产指数报告

..... 武汉房地产报告课题组 / 183



三 政 策 篇

武汉城市总体规划解读	王涛编辑整理 / 291
武汉旧城和“城中村”改造述评	阮洁 / 312

四 区 域 篇

武昌片区房地产市场分析报告	黄志刚 王涛 章亮 / 333
汉口片区房地产市场分析报告	黄志刚 王涛 明晶晶 / 340
汉阳片区房地产市场分析报告	黄志刚 王涛 沈宏波 / 350

五 评 价 篇

2006 年中国武汉房地产企业综合竞争力 TOP 10 评估报告精选	/ 361
• 武汉地产开发投资集团有限公司	/ 361
• 湖北中天鸿源房地产开发有限责任公司	/ 364
2006 年中国（武汉）房地产新锐企业 TOP 10 评估报告精选	/ 368
• 保利（武汉）房地产开发有限公司	/ 368
• 湖北天伦房地产开发有限公司	/ 370
• 武汉华星房地产有限公司	/ 372
2006 年中国（武汉）房地产行业服务商 TOP 10 评估报告精选	/ 374
• 2006 年中国（武汉）最具专业性房地产顾问服务机构： 武汉大家房地产顾问有限公司	/ 374
• 2006 年中国（武汉）最具影响力房地产营销代理机构： 武汉大汉隆城房地产营销策划有限公司	/ 379
• 2006 年中国（武汉）最具影响力房地产模型专业服务机构： 武汉赛悦建筑模型设计有限公司	/ 382
• 2006 年中国（武汉）最具影响力房地产广告服务机构： 长城盛花武汉分公司	/ 384

• 2006 年中国（武汉）最具成长性房地产模型服务机构：	
武汉楚成模型有限公司	386
中国（武汉）房地产营销经典案例评估报告精选	390
• 水岸星城	390
• 首义名居	405
• 华润·凤凰城	414
• 金色华府	422
• 百帝苑	432
2005 ~ 2006 年武汉地产十大名片	441
2005 ~ 2006 年武汉房地产主流话语阵地评价	445
• 《购房指南》评价	445
• 《武汉晨报·楼市周刊》评价	447
• 中房网评价	449
• 搜房网评价	451
• 中华居网评价	452
• 全房网评价	456
• 《长江日报·武汉房地产周刊》、《武汉晚报·广厦周刊》评价	459
• 热线房产频道评价	460

六 营 销 篇

2005 ~ 2006 年武汉房地产广告营销变革	缪德杰 / 465
2005 ~ 2006 年武汉房地产营销理念与模式创新	胡 焰 / 470
浅析武汉高端住宅营销模式创新	高 虹 / 477

七 热 点 关 注

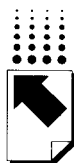
盘龙城——武汉第四镇的崛起	郭洪涛 / 485
武汉高端物业发展之我见	高 虹 / 491



八 资 料 篇

武汉房地产业界观点	/ 497
2005 年武汉房地产大事记	/ 520
2006 年 1 ~ 7 月武汉房地产大事记	/ 525
2005 ~ 2006 年武汉数字地产	/ 530
2005 ~ 2006 年武汉房地产关键词	/ 534
2005 年武汉市规划城建记事	/ 541
2006 年武汉市规划城建记事	/ 589

一 总 报 告



2005 ~ 2006 年中国武汉房地产市场 形势分析与 2007 年展望

○ 黄志刚 王 涛

— 1997 ~ 2006 年上半年期间 武汉总体经济运行情况

(一) 国民经济增长加速，国民生产总值和固定资产投资近两年连创新高

自 1999 年以来，武汉市生产总值已连续 6 年实现两位数增长，增幅高于同期全国平均水平。2005 年完成生产总值 2238 亿元，按可比价格计算，比上年增长 13%，为 1998 年以来的最高增幅。2006 年 1 ~ 6 月，武汉市 GDP 为 1217.69 亿元，同比增长 15.2%，增速比去年同期快 1.4 个百分点，表明武汉市经济发展处于稳定快速增长阶段，经济实力不断增强。

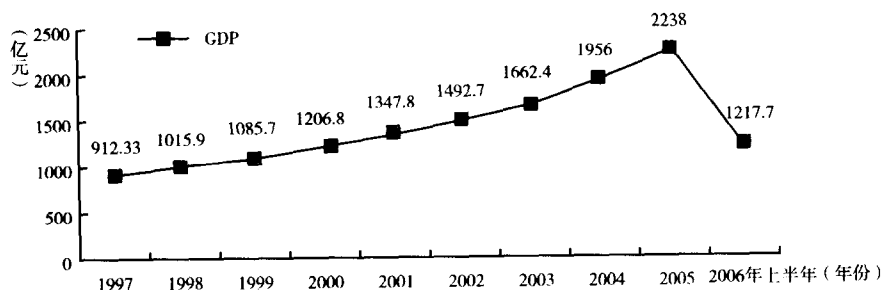


图 1 武汉市 1997 ~ 2006 年上半年历年 GDP 比较

武汉市连续十多年的投资持续增长促成了明显的经济增长格局。2005 年武汉市共完成固定资产投资总额 1053.1 亿元，为 1997 年以来的最高水平，

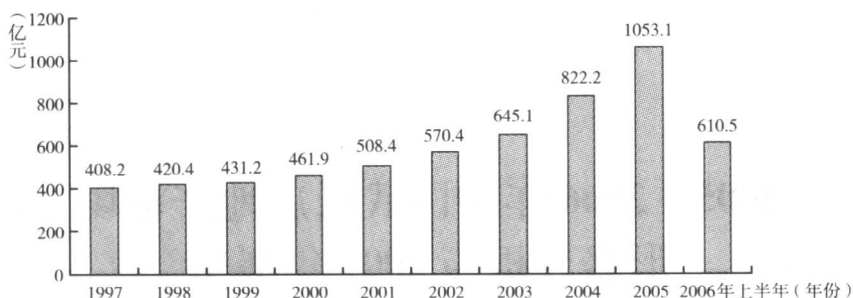


图2 武汉市1997~2006年上半年历年全社会固定资产投资情况

投资对经济增长的贡献率达到60%以上。2006年1~6月,武汉市完成固定资产投资610.54亿元,比去年同期增长36.5%,增长幅度平缓回落,1~6月投资增幅比2005年第四季度回落6个百分点,比2005年同期低13.2个百分点。基础设施建设与房地产开发投资对全市经济的支撑作用显著增强。

(二) 产业结构逐步优化,主导产业优势明显

自1998年武汉市第三产业增加值首次超过第二产业增加值以来,全市产业结构逐年优化。产业结构体系呈现“三、二、一”型,且第三产业所占比重高于全省平均水平12个百分点,2006年1~6月第一产业增加值为48.29亿元,增长2.6%;第二产业增加值为561.24亿元,增长19.1%,增速快2.6个百分点;第三产业增加值为608.15亿元,增长12.9%,增速快0.8个百分点。虽然上半年武汉第二产业增速快于第三产业,但是增加值比第三产业少16.91亿元,表明武汉市第三产业相对发达

目前武汉市产业发展新格局基本确立,形成钢铁、汽车、机械、电子信息四大支柱产业和食品、服装、化工、医药、建材等优势行业,成为支撑经济和效益增长的强劲动力。未来武汉市还将逐步形成以高新技术产业为先导、基础产业和制造业为支撑、服务业全面发展的产业格局,提高产业的整体竞争力。

科学的产业结构体系,不仅大大加快了武汉市经济增长速度,促进武汉与其他城市的优势互补与贸易往来;也为大量外来高素质人群提供了良好的就业机会和投资环境,增强了武汉市经济实力和对外来高素质人群的吸引力。产业结构与城市发展紧密联系,也影响了武汉市房地产市场供需结构。

表 1 武汉市 1997 ~ 2006 年上半年产业结构对比

单位: %

年 份	第一产业	第二产业	第三产业
1997 年	8.6	46.3	45.1
1998 年	7.6	44.9	47.5
1999 年	7.2	44.1	48.7
2000 年	6.7	44.2	49.1
2001 年	6.3	44.1	49.6
2002 年	6.1	44.2	49.7
2003 年	5.7	44.6	49.7
2004 年	5.2	46.0	48.8
2005 年	4.7	46.2	49.1
2006 年上半年	2.6	19.1	12.9

(三) 居民收入水平稳步增长, 消费需求明显回升

在武汉市国民经济保持年均 11% 以上增幅的基础上, 全市城镇居民人均可支配收入也呈现稳步增长。2005 年城区居民人均可支配收入为 10849 元, 同比增长 10%, 绝对值也突破万元; 2006 年 1 ~ 6 月, 武汉市城镇居民人均可支配收入为 6467.47 元, 比 2005 年同期增长 15.7%, 人均消费支出为 4410.26 元, 增长 7.3%, 全市城市居民人均住房建筑面积由 2000 年的 18.2 平方米增加到 2005 年的 25.5 平方米, 且未来武汉市民生活条件还将继续得到改善。

消费结构继续升级, 消费需求增长迅速。2005 年武汉市社会消费品零售总额实现 1098 亿元, 同比增长 12.5%, 比城镇居民人均可支配收入的增长幅度高出 2.5 个百分点。2006 年 1 ~ 6 月, 武汉市社会消费零售总额实现 610.88 亿元, 增长 14.8%, 比 2005 年同期提高 1.4 个百分点, 高于全省零售额 2 个百分点。其中, 住房、汽车、通讯等新的消费热点持续升温。

武汉市社会消费品零售总额的增长幅度要高于城镇居民人均可支配收入的增长。但受国家宏观调控的影响, 2006 年购房需求下降, 导致 5 ~ 6 月社会消费品零售总额持续下降。武汉市居民的超前消费观念进一步增强, 消费需求逐步升温, 且日益旺盛。居民收入水平提高、消费需求增强, 是武汉市房地产市场发展的有力支撑。

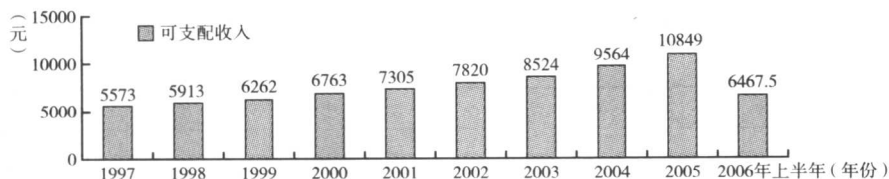


图3 武汉市1997~2006年上半年历年城镇居民可支配收入

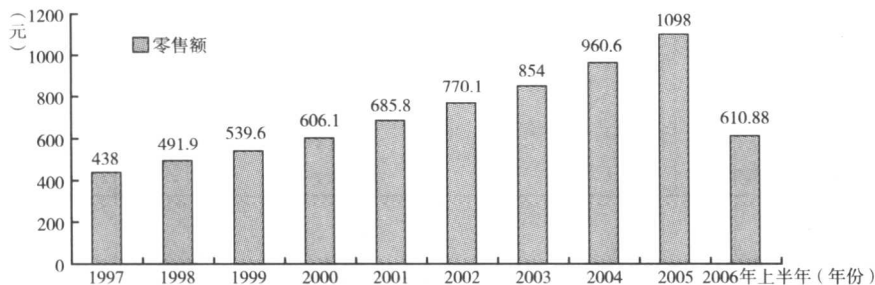


图4 武汉市1997~2006年上半年历年社会消费品零售总额

(四) 小结

武汉市总体经济运行健康平稳，目前正处在短周期波动的扩张期、中周期波动的复苏期和中长周期波动的谷底，呈现温和上升、逐步提速的增长态势，其发展潜力和空间较大。在此基础上，武汉市宏观房地产市场也将走上稳定健康增长的良性发展轨道。

二 1997~2006年武汉房地产发展状况

(一) 土地交易活跃，从2004年开始土地供应量和价格创新高，2006年开始下降

由于“中部崛起”和武汉近几年经济的快速发展，加之武汉在二线城市中的巨大潜力，外来和本土的企业纷纷在武汉大规模拿地。2004年无论是土地交易宗数还是交易面积，都创下新高。2005年度武汉市主城区供应土地累计41宗，交易土地36宗，出让土地总面积约582.16万平方米，规划建筑总

表 2 武汉市 1997 ~ 2006 年上半年中心城区土地出让一览表

单位: 宗, 万平方米

年 份	宗 数	土地面积	规划建筑总面积
1997 年	150	282. 17	311. 07
1998 年	99	107. 10	199. 60
1999 年	71	244. 70	255. 70
2000 年	148	206. 68	315. 04
2001 年	112	209. 44	462. 37
2002 年	159	376. 95	632. 63
2003 年	175	308. 36	550. 65
2004 年	300	551. 00	609. 85
2005 年	36	582. 16	606. 95
2006 年上半年	22	95	205

面积 606.95 万平方米, 实现交易金额 116.15 亿元。平均单价为 342 万元/亩, 平均楼面地价为 1927 元/平方米, 与 2004 年同期比较, 平均每亩单价上升 63%, 楼面地价上升 53%, 成交单价稳步上涨, 虽然交易宗数为历年最少, 但出让总面积却创下历史最高纪录。这与香港世贸、瑞安、合记黄埔等外地和本地企业的几个大手笔土地交易的拉升效应有很大的关系。其中, 世贸汉阳滨江、瑞安永清街、地产集团武汉锅炉厂等几宗大规模土地的成功出让使江城土地市场一度成为行业关注的焦点。

2006 年, 在宏观调控的形势下, 政府部门根据市场需求和开发企业的实力对土地供应进行了适当的调整, 供需双方都表现得极其谨慎。2006 年上半年, 武汉市中心城区通过“招拍挂”方式供应土地 23 宗, 成交 22 宗, 达到 96% 的成交率。出让土地总面积共计 95 万平方米 (约 1412 亩), 规划建筑总面积约 205 万平方米, 实现交易总金额 31 亿元; 平均单价约 219 万元/亩, 平均楼面地价为 1516 元/平方米。与 2005 年同期相比, 除成交宗数较去年同期有所增长以外, 其余各项指标均较去年同期有较大幅度下降。

(二) 旧城改造力度大, 拆迁量逐年上升

随着武汉城市化进程的加快, 尤其是近两年建设的中心由前几年的重点发展郊区向城市中心回归, 旧城改造的力度加大。虽然武汉市政府对拆迁进行了严格的控制, 但是武汉市的拆迁量仍呈逐年上升态势。这在很大程度上造成了房地产市场被动的刚性需求。政府正试图通过大规模的经济适用房建设和廉租房建设缓解因此而造成的压力。



(三) 房屋施工面积、竣工面积和投资额逐年上升，住宅投资占主导地位

表 3 武汉市 1998 ~ 2005 年房地产开发统计表

单位：万平方米，亿元

年 份 (年)	房 屋 施 工				房 屋 竣 工				工 作 量	
	总面积	新开工	住宅面积	新开工	总面积	住 宅	营业用房	写字楼	总投资额	住宅投资
1998	1345.15	412.31	824.58	330.26	445.07	330.40	52.42	26.78	88.14	46.72
1999	1295.27	448.28	941.91	411.58	445.21	347.46	66.90	32.88	91.25	60.58
2000	1517.25	631.59	1129.62	544.13	500.89	429.57	42.16	29.16	108.90	79.47
2001	1611.67	644.60	1260.15	552.92	601.99	506.04	53.23	35.14	115.39	95.49
2002	1735.07	809.17	1407.70	730.67	628.48	536.70	56.68	24.02	132.20	107.62
2003	1977.94	891.63	1679.66	797.21	689.45	624.29	34.81	17.14	170.41	140.88
2004	2438.99	1055.22	2012.37	897.22	702.29	608.91	39.17	25.69	233.30	195.72
2005	2749.63	1195.40	2297.96	1047.69	816.72	722.25	56.49	12.36	298.00	225.60

三 2005 ~ 2006 年武汉房地产市场形势

(一) 总体形势

在国家的科学发展观指导和宏观调控下，2005 ~ 2006 年武汉房地产投资增幅和房价涨幅有所回落，房地产市场的投资和投机得到有效抑制。新近开发的产品的质量和品质得到有效的提升，环保、节能、智能化、全生态等多项技术得到广泛的应用。面向中低收入人群的中小户型供应量大幅上升，经济适用房和廉租房的建设受到政府部门的高度重视，投入资金和供应量显著提高。武汉房地产市场呈现出快速、健康、稳定的总体发展态势。

(二) 房地产开发投资分析

1. 房地产投资“高开低走”，投资总额上升，增幅平缓下降

随着武汉房地产业所凸显的持续快速增长势头，房地产业已成为武汉经济持续发展的一个极其重要的增长极。自 2000 年以来，武汉每年的房地产

投资总额均超过 1001 亿元。进入 2005 年,作为“十五”计划的最后一年,武汉市各项主要经济指标增长幅度均创九年来最高水平。与之相配套,2005 ~ 2006 年上半年武汉市房地产开发也进入稳步增长、日渐成熟的良性发展轨道。据统计,2005 ~ 2006 年上半年,武汉市房地产开发投资为 450.2 亿元,占全社会固定资产投资总额的 27.04%,相较于 2004 年增幅回落了 10.56%,房地产开发投资趋势有所回落,逐步趋于理性。

在认真贯彻国家关于稳定住房价格的各项宏观调控政策基础上,武汉市在过去 18 个月内运用“政策性”与“市场化”相结合的双重手段对住宅市场进行有效调节。从过去 18 个月全市投资需求变化走势来看,2005 ~ 2006 年上半年全市固定资产投资均呈现出“高开低走”的趋势,虽然投资总额有所上升,但增幅一直平缓下降。这一特点在进入 2006 年后尤为明显,截至本年度 6 月底,全市固定资产投资增幅由年初的 48.2% 回落至 36.5%。整体来看,在国家宏观调控的影响下,武汉的房地产发展进入理性调整时期。

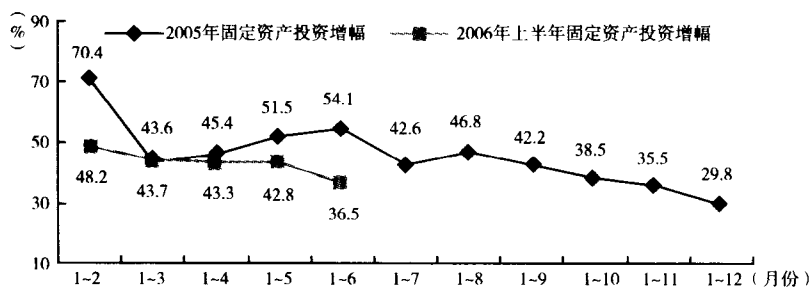


图 5 2005 ~ 2006 年上半年武汉市城镇以上固定资产投资增幅情况

2. 开发资金构成

2001 年以来,武汉房地产开发投资资金总额逐年上升,各种资金渠道中,国内贷款、自筹资金及其他资金来源也均呈逐年增长的趋势,其中 2005 年国内贷款占本年资金来源的 21.2%,比 2003 年同期回落 3.9 个百分点,2005 年国内贷款占 2006 年资金来源的 19.0%,比 2004 年同期回落 2.2 个百分点。从这两年的情况看,武汉房地产开发信贷资金得到有效的控制;自筹资金和其他资金来源为近年的最高,占本年资金来源的 28.1% 和 49.2%,分别比 2003 年同期上升 3.4 和 1.3 个百分点。