



武汉城市圈蓝皮书®

LUE BOOK OF WUHAN URBAN AGGLOMERATION

武汉城市圈房地产 发展报告 (2008~2009)

权威机构 · 品牌图书 · 每年新版

**ANNUAL REPORT
ON THE REAL ESTATE DEVELOPMENT
OF WUHAN URBAN AGGLOMERATION
(2008-2009)**

主 编/王 涛
副主编/王 芳 牛天翔



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

**2009
版**

武汉城市圈蓝皮书

BLUE BOOK

OF WUHAN URBAN AGGLOMERATION

武汉城市圈房地产发展报告

主 编 / 王 涛

副主编 / 王 芳 牛天翔



社会科学文献出版社

SOCIAL SCIENCES ACADEMIC PRESS (CHINA)

图书在版编目 (CIP) 数据

武汉城市圈房地产发展报告 (2008 ~ 2009) / 王涛主编.
—北京: 社会科学文献出版社, 2009. 6
(武汉城市圈蓝皮书)
ISBN 978 - 7 - 5097 - 0842 - 2

I. 武... II. 王... III. 城市 - 房地产业 - 经济发展 -
研究报告 - 湖北省 - 2008 ~ 2009 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 085522 号

法律声明

“皮书系列” (含蓝皮书、绿皮书、黄皮书) 为社会科学文献出版社按年份出版的品牌图书。社会科学文献出版社拥有该系列图书的专有出版权和网络传播权, 其 LOGO () 与“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称已在中华人民共和国工商行政管理总局商标局登记注册, 社会科学文献出版社合法拥有其商标专用权, 任何复制、模仿或以其他方式侵害 () 和“经济蓝皮书”、“社会蓝皮书”等皮书名称商标专有权及其外观设计的行为均属于侵权行为, 社会科学文献出版社将采取法律手段追究其法律责任, 维护合法权益。

欢迎社会各界人士对侵犯社会科学文献出版社上述权利的违法行为进行举报。电话: 010 - 59367121。

社会科学文献出版社

法律顾问: 北京市大成律师事务所

武汉城市圈蓝皮书

武汉城市圈房地产发展报告 (2008 ~ 2009)

主 编 / 王 涛

副 主 编 / 王 芳 牛天翔

出 版 人 / 谢寿光

总 编 辑 / 邹东涛

出 版 者 / 社会科学文献出版社

地 址 / 北京市西城区北三环中路甲 29 号院 3 号楼华龙大厦

邮政编码 / 100029

网 址 / <http://www.ssap.com.cn>

网站支持 / (010) 59367077

责任部门 / 皮书出版中心 (010) 59367127

电子信箱 / pishubu@ssap.cn

项目经理 / 邓泳红

责任编辑 / 丁 凡 李 慧

责任校对 / 单远举 程 霞

责任印制 / 董 然 蔡 静

品牌推广 / 蔡继辉

总 经 销 / 社会科学文献出版社发行部

(010) 59367080 59367097

经 销 / 各地书店

读者服务 / 市场部 (010) 59367028

排 版 / 北京中文天地文化艺术有限公司

印 刷 / 北京季蜂印刷有限公司

开 本 / 787mm × 1092mm 1/16

印 张 / 41

字 数 / 725 千字

版 次 / 2009 年 6 月第 1 版

印 次 / 2009 年 6 月第 1 次印刷

书 号 / ISBN 978 - 7 - 5097 - 0842 - 2

定 价 / 89.00 元 (赠光盘)

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

武汉城市圈·房地产蓝皮书

编 委 会

(按姓氏笔画为序)

顾 问	牛凤瑞	张元端	连玉明	谢寿光	戴 捷
专家委员	万艳华	王晓鸣	邓宏乾	邓宏兵	卞 涛
	叶 青	叶学平	左少文	白永亮	艾建国
	伍新木	刘昌猛	刘嗣明	刘 俊	孙 逸
	朱佳林	朱民健	吴传清	李江风	李燕萍
	李春祥	李勤才	何 雄	张中华	张 东
	张丽琴	张昌斌	张贯一	张秀生	陈文科
	陈守红	陈柏东	杨云彦	周 勇	思 哲
	柯友如	胡润州	赵凌云	殷跃建	秦尊文
	高炳华	高海燕	高卫华	曹 林	梁亚莉
	龚益鸣	傅汉强	曾菊新	童明德	谢 娟
	潘臻肇	潘世炳			
编委成员	丁 珊	马志军	马建军	王九陵	王业伟
	王诗锋	王海武	王艳平	王 震	冯 珊
	田艳曦	石孝阳	刘玉川	刘美丁	朱嘉林
	许淑华	余以北	何晓波	吴早生	吴 静
	吴永波	张 凯	李红军	李 柯	李 明
	杜 超	汪小兰	汪祖明	沈建钢	杨 俊

陈安林	陈建平	陈娜	陈荣	陈晖
周拥军	周述刚	屈虹晖	郑刚	金芬芳
贺才明	贺丰波	钟芦鸣	胡焰	徐芳
徐向华	殷耀云	郭东勇	陶舰	高考
曾晓安	程华	程超	董武	鲁建山
熊华勇	缪德杰			

主 编 王 涛

副 主 编 王 芳 牛天翔

中文摘要

武汉城市圈是湖北经济社会发展的核心区域，是湖北省人口、产业最为密集的地区，是以长江经济带为主轴的东、中、西部互动发展的关键接力点，也是内陆地区先进制造业基地和现代服务业中心。随着“中部崛起”国策的确立，以及“资源节约型、环境友好型综合配套改革试验区”建设的稳步推进，以武汉为领头羊的武汉“1+8”城市圈的经济发展水平快速提高，区域综合经济实力显著增强，产业吸引力和集聚效应逐步显现。

作为国民经济支柱产业之一，房地产行业的健康持续发展，对推动城市圈区域经济一体化、城乡统筹协调发展和“两型社会”的构建都具有重要的时代意义和战略意义。当前，武汉城市圈的房地产业虽然面临国际国内经济发展趋缓的冲击，出现了周期性调整，圈内各城市房地产业发展也面临着不同程度的回调压力，但从产业的长远和总体发展而言，在房地产业的这一轮周期性调整中，武汉城市圈房地产发展的机遇大于挑战。

由于圈内9个城市在行政级别、资源环境、区域经济发展水平等方面存在着较大的差距，各城市之间房地产发展水平也存在着明显差距。对城市圈各城市房地产发展现状、面临的问题进行深入的探讨和研究，对于推动城市圈房地产理论与实践创新，引导产业经济健康稳定发展，具有重要的指导和借鉴意义。

本报告依据国家和省市统计局、行业主管部门的权威数据，汇集众多权威专家和行业一流研究机构、一线实战人士的最新研究成果。通过总报告、区域报告、专题报告、热点关注、个案研究和对比借鉴等体例，在对武汉城市圈内9个城市宏观经济形势，房地产业经济发展现状、存在问题进行深入客观分析研究的基础上，对武汉城市圈房地产产业布局、产业政策和发展模式创新提出有针对性的建议，并对圈内城市房地产业发展方向和发展趋势进行科学的预测。

本报告作为国家经济报告序列之一，是武汉城市圈系列蓝皮书的重要组成部分，是武汉城市圈首部产业经济报告，也是城市圈房地产专题报告的开篇之作。

Abstract

Wuhan Urban Agglomeration is the core area for the economical and social development in Hubei province. This circle is densely populated, and also the most economically prosperous region. It is the key joint of the interactive development among eastern, central and western China, which takes the Yangtze River Economic Belt as the main axis; and it is the base of advanced manufacturing in the in-land area and the center of modern service industry. With the establishment of the national policy called “rising of the central China” and the steadily advancing construction of “the energy-saving and environment-friendly test zone for comprehensive reform”, the economical development of the Wuhan Urban Agglomeration is quickly elevated. And the circle is composed of Wuhan and the other 8 neighboring cities, while Wuhan City is taken as the bellwether. Meanwhile the regional comprehensive economical strength is obviously strengthened and the industry attraction as well as the accumulative effect has gradually emerged.

As one of the major components in the national economy, it is highly necessary to keep the healthy of real estate industry. Such as, strategically, enhancing regional economy integration in Wuhan city circle, fostering overall planning and corresponding between urban and suburban areas, and constructing the two-oriented society. Currently, the real estate industry of Wuhan Urban Agglomeration is facing with the impact caused by the decreasing global and domestic economy and is undergoing periodical adjustment, meanwhile the real estate industry of each city in the Circle is also under the call-back pressure with various degrees. But as to the long-term and general development of the industry, the opportunities will overwhelm the challenges for the development of the real estate industry in Wuhan Urban Agglomeration in this periodically adjustment of real estate industry.

Among the nine cities in this Circle, big differences exist in aspects of administrative rank, resource and environment, the economical development level of the region etc. . Furthermore, distinct differences exist in the real estate development of various cities. A deep discussion and research on the current status and problems of the

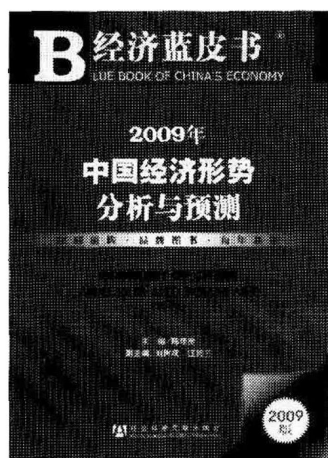
real estate development of these cities in the Circle shall be instructive and referential to motivate the innovation of theory & practice about the real estate and to lead a healthy and stable development of industrial economy.

This report is based upon the authoritative data from the national, provincial and municipal statistic authorities, and competent authorities for this industry, and composed of the latest research findings from many authoritative experts, first-class research institutes of the corresponding fields and researchers in the forefront. In the form of general report, regional report, special report, hot topics for concern, case study and comparison & reference, this report have brought forward pertinent proposals to the real estate industry in Wuhan Urban Agglomeration on industrial distribution, industrial policy and innovation of developmental pattern, meanwhile made scientific forecasts on the developmental direction and tendency of real estate industry in the Circle, on the basis of deep and objective analysis and research on the macro-economical situation, the current economical and developmental status of the real estate industry as well as the existing problems.

As one of national economic report series, this report is an important part of the blue book series of Wuhan Urban Agglomeration, is the first industrial economy report in Wuhan Urban Agglomeration, and also is the first works of the special report on real estate industry of Wuhan Urban Agglomeration.

相关链接

更多信息请查询: www.ssap.com.cn



经济蓝皮书

2009年中国经济形势分析与预测

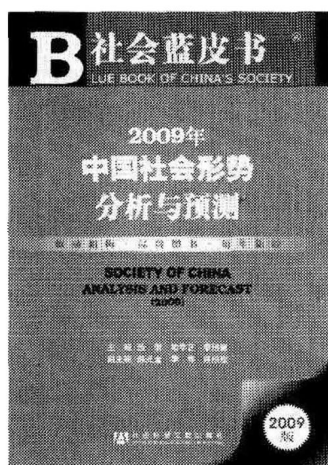
(附SSDB光盘)

陈佳贵 主编

2008年12月出版 49.00元

ISBN 978-7-5097-0489-9/F·0170

本书属于“总理基金项目”成果，由中国社会科学院副院长、经济学部主任陈佳贵担任主编，中国社会科学院经济研究所所长刘树成、数量经济与技术经济研究所所长汪同三任副主编，联合国内权威专家学者共同编写，深度解析2008年中国经济的重点、焦点、亮点，科学预测2009年中国经济发展态势。中央电视台一套、二套、四套及凤凰卫视均对该书新闻发布会做了深度报道，中国网进行了直播。



社会蓝皮书

2009年中国社会形势分析与预测

(附SSDB光盘)

汝 信 陆学艺 李培林 主编

2008年12月出版 49.00元

ISBN 978-7-5097-0509-4/D·0219

中国社会科学院核心学术品牌之一，荟萃国内主要学术单位的多名社会学学者的原创成果。本书从人民生活、人口、就业、社会保障、收入分配、教育、医疗、社会治安、生态环境等诸多方面，深入分析了中国目前的社会形势和热点问题。

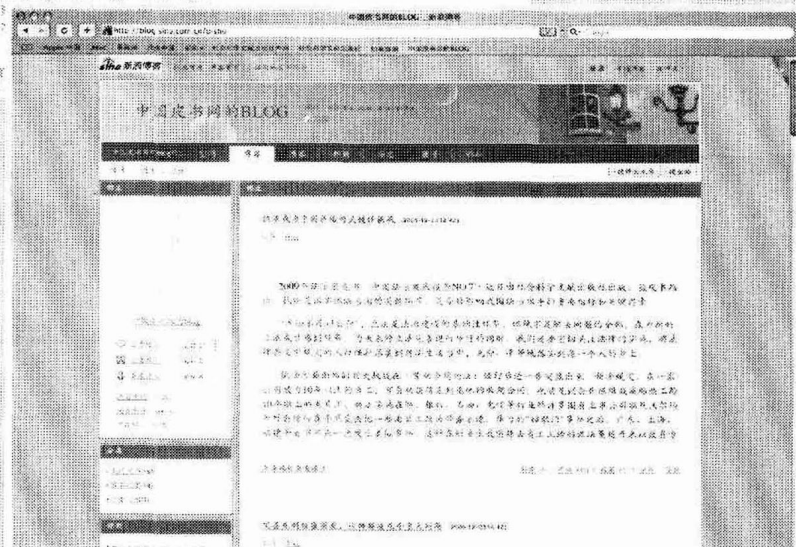
规划皮书行业标准
权威皮书出版平台

网尽皮书行业资讯
超值服务皮书用户

资讯创造价值 皮书成就未来



中国皮书网
www.pishu.cn



皮书博客
blog.sina.com.cn/pishu

盘点年度资讯 预测时代前程

社会科学文献出版社

皮书系列

皮书是非常珍贵实用的资讯,对社会各个阶层、各种职业的人士都能提供有益的帮助,适宜各级党政部门决策人员、科研机构研究人员、企事业单位领导、管理者、媒体记者、国外驻华商社和使领馆工作人员,以及关注中国和世界经济、社会形势的各界人士阅读。



“皮书系列”是社会科学文献出版社近十年来连续推出的大型系列图书,由一系列权威研究报告组成,在每年的岁末年初对每一年度有关中国与世界的经济、社会、文化、法治、国际形势、区域等各个领域的现状和发展态势进行分析和预测,年出版百余种。

该系列图书的作者以中国社会科学院的专家为主,多为国内一流研究机构的一流专家,他们的看法和观点体现和反映了对中国与世界的现实和未来最高水平的解读与分析,具有不容置疑的权威性。

权威 前沿 原创

咨询电话: 010-59367028

邮 箱: duzhe@ssap.cn

邮购地址: 北京市西城区北三环中路甲
29号院3号楼华龙大厦

社科文献出版社市场部(100029)

银行户名: 社会科学文献出版社发行部

开户银行: 工商银行北京东南支行

账 号: 0200001009066109151

目 录



总 报 告

2008 ~ 2009 年武汉城市圈房地产业经济运行情况分析与发展趋势预测	武汉城市圈房地产发展报告课题组 / 001
---	-----------------------

专 题 报 告

2007 ~ 2008 年武汉城市圈土地市场分析报告	王 芳 汪小兰 / 043
2008 ~ 2009 年武汉城市圈住房保障报告	王 涛 田艳曦 / 063
2008 ~ 2009 年武汉城市圈房地产金融报告	张 东 曾晓安 金芬芳 张 凯 李 珂 / 084
2008 ~ 2009 年武汉房地产营销代理行业发展报告	熊华勇 / 108
2008 ~ 2009 年武汉市房地产经纪行业发展报告	谢 娟 贺丰波 王 芳 / 116
2008 ~ 2009 年武汉高端住宅市场发展报告	熊华勇 / 126

区 域 报 告

2008 ~ 2009 年武汉主城区房地产市场发展报告	王 涛 王 芳 / 136
-----------------------------------	---------------



2008~2009年武汉远城区房地产市场发展报告	王 涛 王 芳 / 160
2008~2009年黄石市房地产市场发展报告	黄石市房地产发展报告课题组 / 189
2008~2009年孝感市房地产市场发展报告	孝感市房地产发展报告课题组 / 207
2008~2009年鄂州市房地产市场发展报告	鄂州市房地产发展报告课题组 / 227
2008~2009年咸宁市房地产市场发展报告	咸宁市房地产发展报告课题组 / 251
2008~2009年黄冈市房地产市场发展报告	黄冈市房地产发展报告课题组 / 267
2008~2009年仙桃市房地产市场发展报告	仙桃市房地产发展报告课题组 / 278
2008~2009年潜江市房地产市场发展报告	潜江市房地产发展报告课题组 / 295
2008~2009年天门市房地产市场发展报告	天门市房地产发展报告课题组 / 306

热 点 关 注

武汉城市圈交通格局变化对楼市格局的影响	胡润州 / 315
武汉城市圈商业地产布局趋势研究	钟芦鸣 / 330
武汉城市圈物业管理发展现状与趋势分析	王 涛 王 芳 / 347
武汉城市圈土地出让模式创新研究	高 考 / 362
武汉城市圈“两型社会”节约集约用地发展研究	潘世炳 王 芳 / 372
快速城市化背景下的武汉城市圈商业地产发展分析	殷跃建 丁 珊 刘美丁 / 388

武汉城市圈建设对武汉市住宅价格的影响

..... 陈柏东 许淑华 陈 娜 王业伟 李红军 鲁建山 / 400	
房地产周期性波动与房地产企业战略转型分析	张中华 / 433
外地房地产开发企业在武汉的发展战略布局建议	钟芦鸣 / 442
国际房地产危机对我国房地产风险防范的启示	叶学平 / 470
中西部房地产发展对比分析	董 武 张宇翔 / 482
土地储备对武汉市房地产市场影响的实证研究	马建军 杜 超 / 508
“两型社会”建设与武汉城市圈房地产业发展创新	
..... 杨 俊 王晓鸣 李 明 / 524	

个 案 研 究

2009 年“中国（武汉城市圈）区域地产标杆企业”研究与评估

..... 武汉城市圈房地产发展报告课题组 / 532

2009 年“中国（武汉城市圈）区域地标项目”研究与评估

..... 武汉城市圈房地产发展报告课题组 / 539

2009 年“中国（武汉城市圈）房地产品牌服务商”研究与评估

..... 武汉城市圈房地产发展报告课题组 / 552

资 料 篇

武汉城市圈土地级别定级与地价标准	王 芳 汪小兰 整理 / 561
2009 年武汉城市圈房地产发展观点与言论集成	王 涛 王 芳 整理 / 565
2007 ~ 2008 年武汉城市圈城建规划纪事	孟爱珍 田艳曦 整理 / 591
2007 ~ 2008 年武汉城市圈房地产大事记	王 芳 汪小兰 整理 / 608

CONTENTS



General Report

The analysis on the economic operation and the forecast of developmental
tendency of the real estate industry in Wuhan City Circle (2008-2009)

Team for Real Estate Development Report of Wuhan Urban Agglomeration / 001

Featured Report

The report of analysis on Wuhan Urban Agglomeration
land market (2007-2008)

Wang Fang, Wang Xiaolan / 043

Report on housing guarantee system of Wuhan Urban
Agglomeration (2008-2009)

Wang Tao, Tian Yanxi / 063

Financial report on the real estate industry of Wuhan Urban
Agglomeration (2008-2009)

Zhang Dong, Zeng Xiaolan, Jin Fenfang, Zhang Kai and Li Ke / 084

The report on the development of real estate marketing agencies
of Wuhan City (2008-2009)

Xiong Huayong / 108

The report on the development of the real estate trading agencies
of Wuhan City (2008-2009)

Xie Juan, He Fengbo and Wang Fang / 116

The report on the development of high-end residence market
of Wuhan City (2008-2009)

Xiong Huayong / 126



Regional Reports

- Report on the Development of Real Estate Market in Main Urban Area
of Wuhan City from 2008 to 2009 *Wang Tao, Wang Fang / 136*
- Report on the Development of Real Estate Market in Suburban Area
of Wuhan City from 2008 to 2009 *Wang Tao, Wang Fang / 160*
- Report on the Development of Real Estate Market of Huangshi City
from 2008 to 2009 *Team for Real Estate Development Report of Huangshi City / 189*
- Report on the Development of Real Estate Market of Xiaogan City
from 2008 to 2009 *Team for Real Estate Development Report of Xiaogan City / 207*
- Report on the Development of Real Estate Market of E'zhou City
from 2008 to 2009 *Team for Real Estate Development Report of E'zhou City / 227*
- Report on the Development of Real Estate Market of Xianning City
from 2008 to 2009 *Team for Real Estate Development Report of Xianning City / 251*
- Report on the Development of Real Estate Market of Huanggang City
from 2008 to 2009 *Team for Real Estate Development Report of Huanggang City / 267*
- Report on the Development of Real Estate Market of Xiantao City
from 2008 to 2009 *Team for Real Estate Development Report of Xiantao City / 278*
- Report on the Development of Real Estate Market of Qianjiang City
from 2008 to 2009 *Team for Real Estate Development Report of Qianjiang City / 295*
- Report on the Development of Real Estate Market of Tianmen City
from 2008 to 2009 *Team for Real Estate Development Report of Tianmen City / 306*

Hot Topics for Concern

- The Effect of Traffic Pattern Changes in Wuhan Urban Agglomeration
on Building Pattern *Hu Runzhou / 315*