

# 武汉市 2018 年 7 月房地产市场监测报告

(政策资讯篇)

## 全国政策

### ■ 政治局：坚决遏制房价上涨

7月下旬中央政治局会议明确提出，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

未来调控手段还是坚持**因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序**等四个方面；调控政策都将围绕“房住不炒”定位展开，并且将大幅增强调控政策的针对性、及时性和有效性。



### 永业行观点：

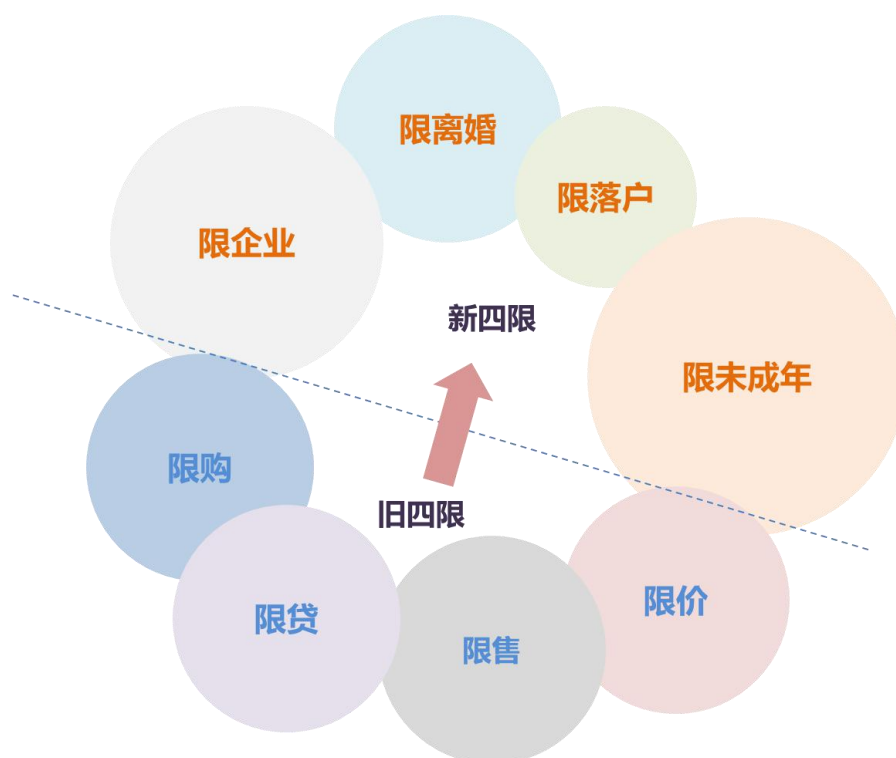
各地房地产收紧态势进一步升温加剧，各项政策都将矛头逐步指向抑制房地产投

资、投机行为。各地政府加强土地市场的有效调控，旨在从源头上控制房价过快增长，并且同时大力加快发展租赁住宅市场。

## ■ 深圳：限企业购房，房地产行业或迎来八限时代

目前，房地产市场逐步从“旧四限”（限购、限贷、限价、限售）升级为“新四限”（限离婚、限新落户、限企业、限未成年）。

7月31日，深圳发布《深圳市人民政府办公厅转发市规划国土委等单位关于进一步加强房地产调控促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求暂停企事业单位、社会组织等法人单位在本市购买商品住房、新建商务公寓，成为继西安、杭州、上海、长沙之后限制企业购房的第五个城市。



永业行观点：

随着国家调控政策的持续加强，预计未来限企业城市将进一步扩围。

## ■ 住建部：因地制宜推进棚改货币化安置

住建部表示将因地制宜推进棚改货币化安置，**商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方**，应针对性地及时调整棚改安置政策，**更多采取新建棚改安置房的方式**；**商品住房库存量较大的地方**，可以继续推进棚改货币化安置。

### 永业行观点：

住建部此次特别强调棚改货币化安置将因地制宜层层推进，合理界定和把握棚改的范围和标准，而并不像外界所传采用一刀切的方式，所以短期内对房地产市场销售量无较大影响，但三四线城市后续可能受棚改资金影响，进而间接影响房地产市场需求。

## 武汉政策

### ■ 租房新政：不得一次性收取 5 年以上租金

7月26日，武汉市房管局发布《关于进一步加快培育和发展住房租赁市场试点工作的通知》，《通知》明确要求租赁合同租期不得超过20年，不得一次性收取5年以上租金，或通过以收取保证金等其他方式变相出售。并且要求对于通过招拍挂方式取得的商品住房开发项目转为租赁住

房的，10年内不得对外销售。

### **永业行观点：**

武汉市出台租赁住房新政意在增加租赁住房供应，同时规范租赁市场管理。新政策中对租赁合同期限以及租金收取年限上限的有关规定将维护租赁市场秩序，杜绝以租代售、变相销售等违规行为，最大程度保障租赁群体的居住需求。

## **■ 二手房：武汉正式启动二手房交易房源网上挂牌交易**

7月6日，武汉市正式实行网上挂牌销售，在二手房交易环节设置房源核查等步骤，每套上市二手房都将拥有唯一的“身份证”，可保证房源信息真实透明。这将有利于消除虚假房源、中介“吃差价”等市场乱象，并且能够稳定二手房市场。

### **永业行观点：**

武汉市正式启动二手房房源网上挂牌交易将有利于消除虚假房源、中介“吃差价”等市场乱象。

## **■ 市场整治：湖北省下半年将大力治理房地产市场乱象**

7月23日，湖北住建、物价、工商、税务、银监、公安、司法等九部门联合印发《湖北省治理房地产市场乱象专项行动工作方案》。从7月至12月，

在全省开展治理专项行动。本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面：

- ✚ 打击操纵房价房租、捂盘惜售、捏造散布虚假信息、制造抢房假象、哄抬房价、违规提供“首付贷”等投机炒房团伙；
- ✚ 打击暴力驱逐承租人、捆绑收费、阴阳合同、强制提供代办服务、侵占客户资金、参与投机炒房的房地产“黑中介”；
- ✚ 打击从事违规销售、变相加价、一房多卖、霸王条款、价格欺诈以及限制阻挠使用公积金的房地产开发企业；
- ✚ 打击发布不实房源和价格信息、进行不实承诺等欺骗、误导购房人的虚假房地产广告。

### **永业行观点：**

专项整治行动将切实落实购房人合法权利，维护湖北省房地产市场的稳定健康发展，重点消除房地产市场哄抬房价、捂盘惜售、违规交房等乱象。

## **行业动态**

### **■ 武汉单价地王入市首开**

武汉单价地王碧桂园晴川府于7月13日获预售许可证，据了解，碧桂园晴川府此次拿到预售的2、3号楼建面33429.95 m<sup>2</sup>，项目目前已于7月14日开盘推出，主要户型为170-200 m<sup>2</sup>户型，本次推出约180套房源，其中楼盘价格29000元/m<sup>2</sup>（包含4000元/m<sup>2</sup>的精装）。

该项目地块为 2016 年 7 月 28 日出让的 P(2016)064 号地块，碧桂园集团历经 210 轮竞拍之后斩获该地块，刷新彼时武汉市单价地王记录。该地块成交总价为 253100 万元，溢价率 289%；楼面价 20017 元/m<sup>2</sup>。

## 城市建设

### ■ 盒马鲜生及天猫华中物流中心落户汉南

由阿里巴巴集团投资建设的盒马鲜生及天猫华中物流中心项目目前已落户武汉开发区（汉南区）通用航空产业园。

据了解项目总投资达 18 亿元，一期拟建设盒马生鲜经开旗舰店，建设体量为 5000 至 6000 m<sup>2</sup>。二期总部项目拟建设盒马鲜生华中总部，占地面积约 300 亩。其中，天猫华中物流中心项目占地约 200 亩，为华中天猫区域公司。项目投产后，预计销售额有望达到 100 亿元，税收超过 2.5 亿元。

盒马鲜生是阿里巴巴集团对线下超市完全重构的新零售业态，以线上线下融合和业态创新为主要经营特征，区别于传统生鲜零售渠道和纯线上生鲜电商；盒马鲜生采用门店(超市+餐饮)+线上模式，通过打通线上线下及业态创新融合，为消费者提供即时便捷、高品质、场景化的泛生鲜消费解决方案。

### ■ 光谷创新天地规划公示

2018 年 7 月，东湖高新区国土资源与规划局发布公示，武汉光谷创新天地房地产发展有限公司建设用地规划已发放许可证。目前该项目已动工，光

谷创新天地是由瑞安集团和中信泰富联袂打造的大型多功能综合体，项目规划净用地面积为 50130.27 m<sup>2</sup>，总建筑面积为 177879.97 m<sup>2</sup>，总投资 130 亿元，意在为光谷建设有全球影响力创新创业中心提供有效载体和国际平台。

