

2024 年上半年度武汉 房地产市场走势分析

目 录

一政策分析及市政规划	03
1 行业相关政策	03
2 武汉市政建设	07
3 行业重要新闻	13
二武汉市土地市场情况	19
1 新推地块情况	19
2 成交地块情况	20
三武汉市房地产市场情况	22
1 一月走势分析	22
2 二月走势分析	23
3 三月走势分析	24
4 四月走势分析	25
5 五月走势分析	26
6 六月走势分析	27
四上半年度市场预测	29

一政策分析及市政规划

1 行业相关政策

(1) 国土部对土地审批权“下放”省级

此前，由分批次审批的城市农用地转用和土地征收，调整为每年由省级政府汇总后一次申报，待批准后由省级政府负责组织实施城市政府具体实施。

点评：此政策的提出可以有效减轻中央部门负担，纠正中央部门和省级政府的职能错位缺位问题，加强对土地的调控及监管，省级政府责权增大，中央部门淡化审批，强化监管。

(2) 土地使用税每平方米年税额提高 2 倍

2024 年 12 月 31 日发布《关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》规定，将每平方米年税额在 1988 年暂行条例规定的基础上提高 2 倍，每平方米年税额大城市为 15 元至 30 元，中等城市为 12 元至 24 元，小城市为 09 元至 18 元，县城建制镇工矿区为 06 元至 12 元。

点评：这一调整幅度与我国物价上涨幅度是基本一致的，国家统计局资料显示，2024 年居民消费价格指数比 1987 年增长了 21 倍。

(3) 90 平方米限制盖棺定论为建筑面积

建设部下发了《90m²以下住宅设计要点(征求意见稿)》中明确规定套型面积为住宅的建筑面积。明确规定今后在新增住宅项目中套型建筑面积在 90m²以下中小户型要达到 70%。

点评：这一标准的出台将有效地提高住宅的竣工面积，加大住宅的供应量，对因为供应减少而上涨的房价也将起到一定的缓解作用。

(4) 农民工将纳入住房公积金覆盖范围

建设部部长汪光焘 1 月 23 日在北京举行的全国建设工作会议上表示，依法扩大公积金制度覆盖的范围，逐步扩大到包括在城市中有固定工作的农民工在内的城镇各类就业群体。

点评：此规定的提出，表面上似乎可保障农民工的合法权益，但是，由于农民工的流动性很大，其住房公积金能否异地提取使用，是个关键问题。农民工只能在城市买房时才能提取使用住房公积金，在家乡买房建房时则无法使用。且住房公积金只能在买房时才能提取，这项规定也使多数农民工跟城里的低收入者一样，只能让住房公积金在账户里闲置。这笔钱虽属于他们，却不能够为其所用，如此，住房公积金对于农民工而言，几乎没有实际意义，甚至还有可能加重其在经济上的负担。

(5) 武汉人均住房不足 8 平方米可补贴

武汉市 2024 年将降低住房保障“门槛”，人均住房面积不足 8 平方米的住房困难家庭，将一律由政府给予补贴。

点评：2024 年武汉市将人均住房面积在 6 平方米以下的低保家庭，作为住房保障对象，以配房租赁租金补贴租金核减三种方式，为 16 万多困难户实现“应保尽保”。按照规划，到 2024 年，武汉主城区居民人均住房面积将从现在的 26 平方米提高到 32 平方米。与此相应住房保障“门槛”也将随之逐步调低。

(6) 07 年住房公积金缴交率将提高 5%

建设部强调：住房公积金缴存比例不得低于法定最低缴存比例；超过法定最高缴存比例和基数的，要依法纳税。根据此前制定的工作目标，2024 年住房公积金缴交率将提高 5%。

点评：根据建设部的部署，将会着力完善住房公积金缴存和使用政策，依法扩大公积金制度覆盖范围，逐步扩大到“包括在城市中有固定工作的农民工在内”的城镇各类就业群体。

此次调整并非调整住房公积金的缴存比例，而是将住房公积金实际缴存人数增加 5%定为了建设部今年的工作目标。

(7) 央行将再次调高存款准备金利率

07 年 2 月 18 日，中国人民银行宣布，从 07 年 2 月 25 日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5%，以巩固宏观调控成效。

点评：本次提高存款准备金利率，距离上一次仅 1 个月。现执行 9.5%存款准备金率的国有商业银行股份制商业银行等金融机构，自 2 月 25 日开始将执行 10%的存款准备金率。此次加息将会进一步地导致固定利率房贷越来越受欢迎，同时，对目前的高房价起到一定的抑制作用，使购房者的还贷负担仍有所增加。

(8) 政府加强军队空余土地转让管理

国土部等日前发出《关于加强军队空余土地转让管理有关问题的通知》，要求各市县人民政府在编制年度土地供应计划时，应优先安排纳入军队空余土地转让计划的土地，未纳入军队空余土地转让计划和当年土地年度供应计划的土地，不得转让。凡属商业旅游娱乐商品住宅和工业用途的，必须在当地统一的土地市场公开转让。

点评：此通知的颁布，将会有效加强军队空余土地转让的管理，可以看做国家土地宏观调控政策的一部分，同时将会有效规避土地市场军队土地这一层面以往所存在的部分问题。

(9) 建设部出手整顿房地产估价灰幕

建设部近日下发了《注册房地产估价师管理办法》和《关于加强房地产估价机构监管有关问题的通知》两份文件，要求各地建设行政主管部门加强整顿规范房地产交易秩序工作。

点评：建设部以上两份文件的实施，将有利于规范整顿房地产估价行业同时建立行业新秩序。

(10) 银行人民币存贷款基准利率上调

近日，中国人民银行对外宣布，将自 2024 年 3 月 18 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。这是央行自 2024 年以来在连续两次上调存款准备金率后，首次上调银行基准利率。

点评：央行认为此次调息有利于维护价格总水平基本稳定和引导货币信贷和投资的合理增长及金融体系稳健运行和经济的平衡增长。

(11) 个人住房公积金贷款利率将上调

《关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知》规定从 3 月起，上年结转的个人住房公积金存款利率由现行的 1.8%调整为 1.9%，当年归集的个人住房公积金存款利率不变。

点评：住房公积金的绝对数量虽然不小，但在整个存款体系中的比例不大，且其使用方向固定，因此从宏观上来看，不能带来什么变化。同时，此次调整的公积金贷款利率幅度较大，说明政府在公积金使用方面，可能会有新的政策出台，比如：更倾向于中低收入群体购房等。

(12) 国土局和房产局将一并办理两证

武汉市新成立的国土资源和房产管理局，房产和土地将不再分属两个部门，武汉市民买房交税费办“两证”在一个部门即可办理。

点评：目前在厦门重庆南京天津等地，房屋“两证”已经实现“合一”，减少办证程序，既省事也省时。而目前的新机整合，两证并办为武汉实现“两证合一”创造了条件。

(13) 职工低价获单位售房需缴纳个税

财政部和国税总局日前联合发布通知,要求单位按低于购置或建造成本价格出售住房给职工,职工因此而少支出的差价部分,应该按照“工资薪金所得”项目缴纳个人所得税。

点评: 此通知的颁布,对于单位集资建房低价售房给职工等情况都是一个打击,无孔不入的税收再一次借调控之名抬高了房价。

(14) 8 部委联合发布《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》

4 月,8 部委联合发布了《关于开展房地产市场秩序专项整治的通知》,提出将在未来整整 1 年内,强化房地产市场的监管,对房地产开发企业的各个环节依法进行审计和检查。

点评: 八部委此次所组织检查的范围相当全面,包括房地产领域所涉及的各个方面。此外,还将对在检查中发现问题的房地产开发企业依法进行审计和检查。

(15) 建设部将彻查房产市场违法行为

日前发布的《建设部稽查办公室 2024 年工作要点》表示今年将开展房地产市场秩序专项整治工作,突出对房地产企业恶意炒作哄抬房价违规销售等违法违规行为的专项稽查。

点评: 根据 2024 年工作要点,建设部将加强稽查工作,严肃查处违法违规行为。在房地产市场领域及建筑市场领域都将对各种违法违规行为进行突出稽查。

(16) 实际用地超计划将扣减下年指标

在全国纠风工作会议上,国土部表示今年将继续从严从紧控制征地规模,强化土地计划管理,凡实际用地超计划的,在全额征收相关税费和严肃查处的同时还将扣减下年计划指标。

点评: 国土部负责人表示,今年国土部将以落实 18 亿亩耕地保有量为主线,充分发挥土地利用计划对农用地转用总量结构和布局的调控作用。优先保障国家重点建设项目用地。

(17) 武汉经济适用房将采取租售并举

在 4 月武汉市常委会会场,武汉市房产管理局表示:武汉市经济适用房政策将有调整,有资格买经济适用房却一时无经济能力的家庭,可先付款买一部分而将另一部分租下来。

点评: 目前武汉市的相关部门正在研究和制定“租售并举”的相关政策。出租经济适用房,目的是着眼解决既买不起经济适用房,又不够申请廉租房的一批低收入家庭的住房问题。

(18) 发改委宏观院建议重压房地产业

国家发改委宏观经济研究院经济形势分析课题组完成的一份名为《宏观调控 重点调整过剩流动性的流向》的报告建议政府放弃房地产业支柱地位,并且对其进行重手打压。

点评: 此次出台的国家发改委宏观经济研究院报告是目前为止关于房地产市场过度投资问题最严厉的一次判断,同时,直到目前为止,宏观调控对于房价的抑制作用未有明显显现。不仅如此,全国各大中城市的房价在宏观调控之下不仅没有出现预期下降或涨势放缓,反而大幅上涨,更影响了国内现阶段的经济稳定。

(19) 武汉保障性住房最高限价已出台

4 月,武汉市保障性住房工作会议提出,今后每年将限定经济适用住房最高销售价格。2024 年的限价为:小高层在 2800 元/㎡以内多层在 2600 元/㎡以内。

点评: 目前,武汉市经济适用住房虽比同地段商品房低出 10001500 元/㎡,但销售基准价最高已达到 2879 元/㎡,且有继续上涨趋势。政府决定,将严格控制经济适用住房销售价格,开发企业的利润严格控制在 3%以内。物价部门将每年确定经济适用住房的最高销售价格,并对外进行公布。

(20) 开发商囤地未按期竣工将受罚

近日，国土资源部国家工商行政管理总局联合发布了《国有土地使用权出让合同补充协议》示范文本(试行)，自 2024 年 7 月 1 日起试行。国土部有关负责人明确表示，之所以出台新合同条款，主要是为了防止开发商长期囤积土地，按照新的合同条款，未能按期竣工的开发商将会被要求支付约定金额的违约金。

点评：新公布的《出让合同补充协议》共 16 条，基中，对出让土地的竣工时间投资总额投资强度宗地容积率建筑系数工业项目用地中非生产性设施用地比例闲置土地认定终止履行合同改变合同约定的用地条件等合同条件及违约责任进行了明确约定。对于开发商的工程开发周期的约束极为强硬。

(21) 6 条新规严管商品房的交付验收

商品房交付时，绿化道路水电等配套设施，必须同步交付。5 月 10 日，武汉市开发办出台六条规定，严把全市商品房交付关。

点评：此规定的出台，可以有效保障购房者的合法权利，但对于开发商，则是一项制约，特别是某些出现了质量问题的项目面临难关。

(22) 商务部发文再限外商投资房地产

日前，商务部联合国家外汇管理局联合下发通知，强调外商投资内地房地产项目必须通过审批。与此同时，未来所有由地方部门审批的外资房地产公司须上报商务部备案。

点评：客观而言，国内的房价被炒高，外资并非罪魁祸首。同时外资有其自身优势，引进外资可以促进国内房地产市场的健康发展。

(23) 我国推行监督公共建筑节能标准

建设部表示，我国将强化对工程建设标准的实施监督力度，以提高建筑节能水平。2024 年，城镇建筑实现节能 50% 的标准。2024 年达到建筑节能 351 亿吨标准煤的目标。

点评：已经颁布实施的国家标准和行业标准覆盖到我国各个气候区的居住和公共建筑节能设计及对所有既有居住建筑和公共建筑节能改造。对建筑节能工程质量验收检测评价能耗统计使用维护与管理都作出了相关规定。根据其中各项指标的具体情况，建设部对标准的实施监督提出了明确具体的责任和要求。

综合点评：

07 年上半年各级政府所颁布的政策较多，基本渗透到了房地产行业的各个方面。同时，进一步加大了宏观调控力度，更为关注中低收入者的住房问题，对于土地市场和中介市场的管理更为严格完善。从表面看，每项政策都是针对房地产市场目前所存在的种种弊病而制定的。

在这样的情况下，部分政策，如：农民工将纳入住房公积金覆盖范围和国土局和房产局将一并办理两证等确实属于为国为民的政策。

但是，直到目前为止，各项宏观调政策控对抑制房价涨幅所起到的作用微乎其微，甚至是反作用。越是调控，房价越涨，而各项税收的不断增加和各项针对房地产的新税种的不断提出，除了使开发商绞尽脑汁想出避税和转嫁税收的方法外，也抬高了房价，使行业发展更混乱。

同时，普通民众对于国家宏观调控的目的和作用产生了一定的置疑甚至抵触心理，部分民众甚至希望国家放弃宏观调控，让房价跟随着市场规律走。可是，中国的房地产市场从来就不是遵循市场规律而是政府意志而发展的，其中所存在的种种问题也与目前非驴非马的经济形态有着莫大关系。事实也有效证明了，房价涨势不是宏观调宏所能随意左右的。

2 武汉市政建设

（1）汉阳江滩二期工程已经全线竣工

汉阳江滩由晴川阁至杨泗港，全长 36 公里，占地 35 公顷，工程总投资 257 亿元。其中长 14 公里的一期工程已于 2024 年“五一”建成开放。二期工程日前已经全线竣工。

点评：汉阳江滩的建成使武汉江滩总长达到 20 公里，同时有效地改善了区域环境，为市民提供了又一个环境良好的休闲娱乐场所。

（2）武汉新区将投资 13 亿造地 18km²

未来四年之内，汉阳四新地区将陆续“造出”18km²的“一马平川”之地。四新地区场平工程环评通过技术审查，共需填土 3100 万 m³，总投资达 13 亿元。

点评：此工程的实施将会有效改善四新地区区域环境，将对四新地区的发展起到重要作用。

（3）王家墩 CBD 要建 270 万 m² “地宫”

王家墩商务区地下将建总建筑面积约 270 万 m²的“宫殿”，形成区域内的交通中心商业中心和休闲娱乐次中心。其总建筑面积将会比 8 个中山公园还大，其建设周期约为 15 年。

点评：此工程的实施，将使区域内的交通更为便捷，减缓交通压力，同时增加区域的综合竞争力，对该区域房地产发展有较好影响。

（4）武汉新区投资 70 亿建 31 个项目

2024 年已经确定了武汉新区的 31 个续建和新建重点项目，总投资超过 70 亿元。各大项目完成后，新区的城市功能环境和面貌都将得到较大幅度提升。

点评：目前，政府对武汉新区的建设非常重视，从各方面对其发展提供有利条件，此规划的实施也是其中之一。

（5）投资 10 亿引长江水进入武昌六湖

“构建大东湖水系”规划，工程立项请示近日已得到省发改委同意：武汉将利用 10 亿元资金，将长江水引入武昌地区的六大湖泊，形成“大东湖”生态水网，再现江湖连通美景。

点评：这一规划以东湖为中心，通过涵闸港渠从长江引水，恢复江湖连通，从根本上解决东湖地区水质问题，营造人与自然和谐相处的健康水生态系统。

（6）90 km² “航空城”将崛起于黄陂

以天河机场为中心，武汉将大手笔打造出 90 平方公里的“航空城”。计划用 2025 年时间，在该区域发展航空运输综合物流等领空产业，形成航空物流产业链和优势产业集群。

点评：目前武汉航空业发展正面临前所未有的机遇，而“航空城”的建设，领空经济的发展也将为黄陂带来前所未有的好机遇，也将大大提高其区域价值。

（7）近期截污治理塔子湖等 6 个湖泊

武汉将投资 31 亿元，对塔子湖等 6 个湖泊实施截污治理。将截住并治理塔子湖墨水湖龙阳湖晒湖野芷湖汤逊湖周边 45 个排污口，新建截污管道 60 公里，泵站 2 座。

点评：此规划的实施将有效地改善塔子湖等 6 个湖泊的水域环境，对其区域的房地产市场发展是一个利好消息。

（8）新区 4 年内将再增加 23 个公园

武汉市未来四年将对武汉新区新建 23 个公园。在后官湖等地，建设具有生态探险森林体验野外活动等多种休憩方式的多个郊野旅游公园；在龙阳湖等地将建四大城市公园。

点评：如此大手笔的绿化工程将对新区环境起到大的改善，增加多个休闲娱乐场所，也更符合汉阳地区“现代商住城”的区域定位。

(9) 武汉市制定一湖一景的建设规划

武汉市已制定了“一湖一景”的建设规划，拟从2024年开始，用5年时间把江城主城区的40个湖泊变成亮丽的风景。同时最大程度地保存湖泊的生态环境和湖泊周边绿化用地。

点评：武汉江湖众多，景观资源较为丰富，此规划的实施，将对整个城市环境产生较大改善，同时利于提高湖泊周边的区域价值。

(10) 武汉市通过“十一五”城建规划

新通过的《武汉市城市建设“十一五”规划》计划在5年以内基本建成城市路网骨架，建设环线和放射线并加快城市骨架路网建设。

点评：此规划的实施将使武汉作为全国重要交通枢纽的功能得到进一步提升，大大地增强武汉的综合竞争实力。

() 武汉市年内将建第七座长江大桥

今年内武汉将开建第七座长江大桥——二七路长江大桥，重点缓解长江大桥二桥交通压力。

点评：随着二七路长江大桥的建设，市内一批半截路将打通，对于缓解城区交通压力具有重要意义。二七路长江大桥南连武昌余家头，北接汉口二七路，工程总投资约217亿元。

(12) 武汉今年将再建35万套经济房

武汉今年将开工建设经济适用房300万m²，可提供约35万套经济适用房。且支持企业建设农民工集体宿舍，计划先期启动2万m²。

点评：为降低建设成本压降开发利润，今年经济适用房建设将以招标方式确定开发商，各项目在半年之内必须开工，逾期不动工的将会被收回开发权。

(13) 武汉5年内打造40个湖景公园

武汉市中心城区内的全部38个湖泊及金湖银湖两个湖泊在5年内将全部实现截污，陆续实施清淤绿化岸线整治和水生态修复等，进行景观建设，成为各具特色的湖景公园。

点评：随着这些湖景公园的陆续建成，城市景观环境将会得到极大改善，有助于提升区域价值及城市的竞争力。

(14) 岳家嘴立交桥将于春节以后开建

秦园路的通车，使岳家嘴立交桥具备了全面开建的条件。2024年春节以后，岳家嘴立交桥徐东大街直行高架部分将开始进行建设。

点评：秦园路的通车，将分流相当一部分车辆，缓解建设立交桥带来的交通压力。同时立交桥的建设也将有效缓解徐东的交通压力。

(15) 武汉市投220亿建城市骨干路网

2024年武汉城市建设投资预计将达220亿元，其中，基本建设投资预期达150至160亿元。

点评：城市骨干路网的建设和完善是城市交通与市政建设的重点与关键，此工程的开建对武汉城市整体发展有着极重要的推动作用。

(16) 金银湖公园入选首批国家湿地公园

日前，国家建设部公布了首批“国家城市湿地公园”名单，武汉市金银湖公园位列其中。本次评审通过的“国家城市湿地公园”仅 12 个，而金银湖公园是唯一入选的省会城市公园。

点评：金银湖公园的入选是对该区域自然环境的有力肯定，有助于区域价值的提升和推广区域楼盘景观概念。

(17) 江城七个商业街区选址已经敲定

武汉七城区将建成自己的商业中心街区，方便周边居民就近购物休闲。建设部门最终确定江岸区黄孝河路，江汉区新华路与建设大道交会路段，硚口区多福路，汉阳区翠微路归元寺路和西桥路，武昌区解放路和民主路，洪山区虎泉街，青山区建设二路等街区为建设对象。

点评：此规划的实施，将对武汉市七个中心城区的市政建设和经济发展起到较大的促进作用。

(18) 武青四干道的地下将会铺设地铁

正在规划建设的武青四干道（也称团结大道）全长约 85 公里，东端直通在建的武汉火车站。此前，西段（秦园路铁机路）1 公里已建成通车。铁机路至工业大道段长 29 公里，路面下除布设供水及下水管线外，还将铺设地铁 4 号线一期。按双线双孔设计，供列车双向通行。

点评：地铁 4 号线一期起于武昌火车站，经中南路中北路，由岳家嘴折向武青四干道，直行抵达武汉火车站，全长 16 公里。在 2024 年前后，将与过江的地铁 2 号线一期同步建成。

(19) 汉江 5 公里江滩今年换“新装”

汉口武昌汉阳三大江滩陆续建成之后，武汉市的江滩建设开始向汉江延伸。武汉市水务局日前表示，2024 年，武汉市将计划完成汉江口月湖桥两岸 5286 公里的综合整治。

点评：汉江江滩包括汉江口至月湖桥之间的滨江地带，两岸总长 5286 公里。整治工程包括加固防水墙建厢式观景平台等。建成以后，两江（长江汉江）四岸将同现美丽景观。

(20) 武汉首条高速公路日前通过验收

武汉绕城公路东北段通过省交通厅主持的竣工验收，并被评为优良工程。该公路是规划中的“六纵五横一环”公路主骨架的重要组成部分，也是“十五”期间国家重点建设项目之一。该段全长约 94 公里，概算总投资约 38 亿元，交通部批复工期为 4 年，是武汉首条高速公路。

点评：武汉绕城公路东北段起于东西湖区红羽村，经黄陂新洲洪山，止于江夏区豹澥镇。按路基宽 28 米行车速度 120 公里/小时四车道沥青混凝土路面高速公路标准设计。

(21) 武展运动中心将扩建至 2 万平米

武汉国际会展中心将添建 2 万平米的“大众健身乐园”。目前，正在扩建地下运动中心，将原有 6000 平米的场地扩大为 2 万多平米，预计建成后将会成为闹市区的“大众健身乐园”。

点评：此建设的实施，将加强武广商圈的商业氛围，带动更多人气，与此同时有助于提升该区域的区域整体价值及区域综合竞争力。

(22) 后湖区域日前开始兴建井南大道

作为塔子湖体育中心和武汉竹叶山中环商贸城的市政配套工程，汉口后湖北部将新增一条干道——井南大道，将由武汉竹叶山中环商贸城垫资 12 亿元兴建。

点评：井南大道今起开建路段西起金桥大道，东至黄孝河，全长 1500 余米，与后湖新城即将开工兴建的另两条城市道路中环南路建设大道延长线一起形成后湖新城交通网络。

（23）武昌区中北路将新建三层立交桥

据了解，中北路立交位于武昌区周家大湾，毗邻安顺星苑，其设计为三层。第三层为中北路直行高架桥，方便内环线直行车辆快速通过；三层并排还有一条左转高架桥，供洪山广场方向车辆开上沙湖大桥，前往友谊大道，从长江隧道过江；第二层为沙湖大桥车流左转高架桥，供过江车辆开往岳家嘴梨园方向。

点评：中北路立交桥的修建，将会有效疏解长江隧道过江车流，与尚未开建的付家坡立交桥岳家嘴立交桥一起缓解区域交通压力。

（24）过江地铁的九大地铁站浮出水面

预计年内开建的过江地铁的 9 座地铁站分别为马池路站常青花园站金色雅园站汉口火车站青年路站循礼门站积玉桥站中南路站和街道口站。

点评：过江地铁全长 2798 公里，起于汉口常青花园北侧的马池路，从江汉路地下穿越长江，到武昌和平大道下，终点设在光谷广场，贯穿江城西北至东南，全线设 21 座地铁站。

（25）内沙湖公园将建成武汉的桃花岛

内沙湖公园总面积 105 公顷，约 1/3 个解放公园大，其沿线将大量种植桃花，为了市民游览方便，还设计了可环绕全湖的园林休闲步道亲水平台及曲桥。

点评：内沙湖公园的建设将有效地改善区域整体环境，提升区域整体价值，对房地产业的发展也是一个利好消息。

（26）轻轨八年后将可通往孝感和阳逻

2024 年后，武汉轨道交通将延伸至孝感阳逻，根据规划方案，武汉至孝感轨道起点为轨道交通 1 号线吴家山站，沿途分设个车站，止于孝感火车站，全程共约 502 公里。

点评：目前，武汉市轨道交通 1 号线一期 102 公里已通车，二期两端将延伸至吴家山堤角，地铁 4 号线去年底已开工建设，其它线路暂未动工。武汉 7 条高速出口路建成后，加上将建的武汉至黄石快速轨道交通，从武汉到周边县市将仅需 1 小时，武汉城市圈联系将更紧密。

（27）武汉的三环线又开通了 55 公里

三环线的设计时速为 80 公里，为双向六车道，含天兴洲长江大桥白沙洲长江大桥及汉江长丰桥等 3 座特大桥，27 座立交桥，总投资 183 亿元。此前，从北段新墩至南段关山二路的 42 公里已陆续建成通车。三环线北段的新墩嫂树段于 5 月 2 日通车，路段长 55 公里。至此 88 公里长的三环线通车 47 公里。

点评：三环线的陆续通车对于缓解目前武汉所面临的交通压力有着重要作用，与此同时，也为武汉未来的建设和发展奠定了良好基础。

（28）长江隧道东线下月将“穿”长江

长江隧道西线从 2 月 9 日至 5 月 14 日，93 天“走”了 292 米，比东线开头要顺利。到 5 月 14 日，东线前行 530 米。预计长江隧道东线 6 月初将“穿”长江防汛大堤，随即过江。直到目前为止，长江隧道东西两线盾构机均达到了日进 810 米的速度。由于相关水电等管线的“跟进”有所耽搁，平均速度会受影响。

点评：长江隧道如能顺利开通，无疑将是武汉交通史上最伟大的一，然而目前仍是困难重重，东线能否顺利“穿江”仍有待观察。

(29) 15 亿巨资进行路灯新增和改造

市建委 5 月 17 日发布消息，将投入 15 亿元“点亮”13 万盏路灯，这是迄今为止武汉市路灯投入最大的一年。届时，中心城区 883 个社区以及 157 条路段将全部“亮”起来。

点评：路灯情况的改善将为居民生活带来较大的方便，同时，也能改善周边环境，增加安全系数，在一定程度上提高区域竞争价值。

(30) 天兴洲长江大桥于 5 月开始架梁

5 月 28 日上午 10 时，两段各 70 吨重的钢桁梁稳稳地落在天兴洲长江大桥两座主塔横梁托架上。至此，武汉第二座公铁两用长江大桥钢梁架设全面铺开。据中铁大桥局介绍，由于钢梁架设与主塔的塔柱施工同步进行，明年 2 月就可架设完成大桥双层桥梁，明年 6 月起开始铺设铁轨，预计 9 月底大桥可建成通车。

点评：武汉市的交通压力人尽皆知，特别是过江的问题非常严重，天兴洲长江大桥的建成，将会有效缓解二桥甚至一桥的交通压力。

(31) 武汉市斥资 52 亿保护城区湖泊

为了保护湖泊，有关部门将进一步加强对于违法填湖案件的查处力度，坚决遏制违法填湖现象，还将严格规范重点建设工程占用湖泊行为。同时，今年将投入 52 亿元用于湖泊保护。

点评：保护湖泊，就是对环境的有效改善，可以有效提升城区景观价值及区域竞争力。对于房地产业而言，可算做是一个利好消息。

(32) 武汉内环二环三环纷纷修桥铺路

城建部门表示，28 公里的内环线 56 公里的二环线 88 公里三环线，是武汉市近几年建设的重点，3 条环线将会相继建设成时速达到 60 公里的快速路。

点评：武汉市内的交通压力已日益增大，交通建设已经成为市政建设重点，内环二环三环的交通建设将会有效改善这一紧张局面。

(33) 卓刀泉十字路口开建三层立交桥

卓刀泉十字路口近日将开建三层半互通立交桥。第三层为“人”字形高架，供街道口车辆沿珞喻路直行，开往光谷方向，并供卓刀泉北路车辆立体左转；第二层也为“人”字形高架，供光谷车辆直行街道口方向，并供卓刀泉南路车辆立体左转；地面层则供卓刀泉路车辆直行和右转使用。路口还将设立两处地下人行通道，与未来的卓刀泉地铁站相连通。

点评：卓刀泉立交桥的修建将会有效解决珞喻路上最拥堵的交通堵点——卓刀泉十字路口的交通问题，改善附近区域的交通状况。

(34) 琴台大道本月开始进行刷黑改造

琴台大道本月起将开始刷黑改造。此次刷黑改造的为东段，长 2270 米。改造工程还包括沿线铺设雨水污水管道，沿途电力杆线入地，道路两侧新添 8000 余 m²的绿化带。

点评：据悉，该工程工期为 100 天，预计和琴台大剧院的竣工工期接近。八艺节开幕前，琴台大道将会基本改造完毕并投入使用。

(35) 东湖开发区主干道高新六路动工

6 月 5 日东湖开发区主干道高新六路富士康段动工开建。高新六路富士康段西起光谷二路，东至光谷三路，全长 208 公里，是东湖开发区东扩地区六条东西向主干道之一。

点评：高新六路富士康段基本上是为富士康的配套工程而修建的，也是东湖开发区与鄂州黄石联系的主要通道，对富士康科技园的建设和带动区域经济发展作用重大。

(36) 武昌都司湖畔年内将修“八景”

都司湖位于武昌紫阳路武汉大学人民医院和武汉音乐学院之间。去年以来，经过治理，都司湖面积扩至 18 万平方米，湖水变清。目前有关部门正沿着湖岸线修建“都司八景”。

点评：都司湖水质的提升和“八景”修建将有效地改善周边区域环境，同时，对目前区域在售项目及房地产市场都是一个利好消息。

(37) 后湖道路排水工程日前开工建设

汉口后湖路道路排水工程日前开始动工，整个工程预计明年下半年完工。整个工程西起金桥大道，东至解放大道，全长 5100 米，规划路幅宽 40 米，总投资约为 23 亿元。

点评：该工程的建设将有效改善区域环境，届时，后湖区域饱受渍水困扰的难题将迎刃而解。

(36) 汤逊湖上将会架设“快速通道”

位于江夏区和洪山之间的汤逊湖湖面上，将首次架设一座双向 6 车道的跨湖大桥，以拉近江夏区与中心城区的距离。连通城关镇和三环线的文化大道初步设计已经敲定。

点评：道路建成以后，车辆从文化大道到野芷立交桥处，上野芷路，经珞师南路就可以快速到达街道口；同样，从武昌城区到江夏区的车辆，也不需要再绕行光谷地区。

综合点评：

由上可知，07 年上半年度的市政建设主要集中在交通和环境的改善方面，各条主干道的改善三环线的陆续通车长江隧道不断挺进和众多立交桥的建设等对武汉的市容市貌城市进程将起到较大的改善和促进作用，对于城市总体发展“中部崛起”都有较大帮助。同时，对于房地产市场的发展也非常有助益。

3 行业重要新闻

(1) 央行已经再次提高存款准备金率

中国人民银行宣布，从 2024 年 1 月 15 日起，将会上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以巩固宏观调控的成效。

点评：央行曾在去年 7 月 5 日 8 月 15 日 9 月 15 日，三次上调存款类金融机构存款准备金率，每一次上调的幅度都是 0.5 个百分点。但仍认为宏观调控成效的基础并不牢固，因此出现了本次的利率调整。但因此前调整较为频繁，使购房者对此已较能接受，同时提前还贷之风随之更为兴盛。

(2) 三个经济房项目将春节以前上市

武昌江南家园武昌锦绣花园和汉阳流金苑一期 3 个经济适用房项目均已进入物价部门销售基准价审批阶段，并有望在春节前领到预售许可证对外销售。

点评：该项目的发售将有效缓解项目周边部分中低收入家庭住房难的问题。但其开发建设规模相对较小，所起到的作用也相对有限。而流金苑是汉阳区第一个经济适用房项目，长期以来，经济适用房在汉口武昌布点较多，而汉阳区乏人问津，流金苑的推出标志着汉阳区经济适用房的发展已经提上了议事日程。

(3) 武重厂址将会变身高档商务区

李嘉诚旗下的和记黄埔地产(武汉武昌)有限公司已于近日正式成立。未来几年，位于武汉市武昌中北路的武重厂址，将变身为标志性的商务区。这一项目预计总投资超过 70 亿元。

点评：武昌公司总部区以洪山广场为中心，面积 5 平方公里，此前，武重就已在厂址上引进了英国百安居和美国普尔斯马特两家世界 500 强企业，已经初具规模，而现在李嘉诚投资 70 亿元高调增兵，中北路地段商业办公住宅项目将越来越集中，会促使已初具规模的“总部区”继续升温。

(4) 房地产商期待外资银行曲线输血

目前，国内房地产开发商大多数受到融资难的困扰。一些开发商萌发出求助外资银行的念头。在中国允许外资银行在华开展人民币业务的背景下，国内开发商对外资银行充满期待。

点评：外资银行这扇大门目前并没有对国内开发商真正打开。虽然外资银行对中国房地产市场的盈利前景心知肚明，但对风险的不可预测，外资银行不大可能大幅扩大其市场份额。虽然很多外资银行进入中国之初，就已经将房地产市场定位为发展重点之一。但对于房地产市场的重视并不意味着在中资银行处不能拿到贷款的开发商就能在外资银行顺利拿到贷款。

(5) 中央将强化调控清算土地增值税

日前，《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》下发，显示了中央对房地产宏观调控的决心之坚定。

点评：北京三年后重操“121 文件”是对金融紧缩政策的重新肯定和回归；国家强制规定户型面积及比例是对住房问题的重新认识，更是某种意义上责任的回归；建设部《设计要点》政策“对冲”事件显示了中央对房地产宏观调控的决心；本次《通知》选择在这个敏感的时机下发，更是表示了中央在 2024 年对房地产进行调控依然保持压力，且态度更加坚决。

(6) 2 月底七审新增建设用地的情况

在提出改变土地审批制度后，国家将从 2 月底对北京等 90 个城市开展第 7 次土地执法检查行动，重点审查 2024 年 10 月至 2024 年 10 月 90 个城市新增建设用地变化情况。

点评：从 07

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/878000064051006116>