



2022湖北省房地产市场 年中分析报告（1-6月）

2022年8月

编委会

主 任：潘世炳

副主任：盛 婷

陈立中

主 编：张 东

副主编：周 星

王志忠

张 东

郭 华

李建新

易 勇

曾国安

李国政

李洪斌

张 立

邓宏乾

李 伟

邵美琪

主办单位：湖北省房地产业协会

执行机构：湖北省房地产业协会房地产市场监测分析专业委员会

秘书处：武汉市武昌区中南路12号建设大厦A座1103室

电话：027-68873309

合作机构：戴德梁行房地产顾问（武汉）有限公司

地址：武汉市建设大道568号新世界国贸大厦1座4908-4912室

电话：+86 186 2716 6909

+86 186 0271 6520

邮箱：william.y.yi@cushwake.com

Jessie.l.zhang@cushwake.com

本报告数据均来自于各城市房地产市场运行情况通报内容

篇首语

2022年下半年，党的二十大将在北京召开，这是我们党进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要时刻召开的重要会议。

2022年上半年，中央和各部委密集发声，释放积极信号，支持各地因城施策稳定房地产市场。在此背景下，各地方政府全力打出稳楼市政策组合拳，在坚持“房住不炒”的前提下，保障住房刚性需求、合理支持改善性需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

湖北省房地产业协会为促进湖北省房地产市场平稳健康发展，帮助企业会员深入了解国家政策和省内房地产市场变化情况，增强为会员单位服务的能力，同时满足社会对湖北省房地产市场研究的需要，我会房地产市场监测分析专委会与戴德梁行武汉公司共同整理了2022年湖北省房地产市场年中分析报告，仅供大家学习参考。

— 目录 —

Contents

01

政策篇

- 国家政策.....6
- 湖北省政策.....10
- 武汉市政策.....11

02

市场篇

- 武汉市房地产市场.....21
- 其他城市房地产市场.....25

03

事件篇

- 武汉市集中供地解析.....54

04

专题篇

- 保障性租赁住房.....57

1 政策篇

- 国家政策
- 湖北省政策
- 武汉市政策

国家政策

01 全国楼市政策

政策简介

2022年上半年，中央密集发声，释放积极信号，持续加码维护经济稳定发展。

2022年上半年全国楼市政策一览表

部门	1月	2月	3月	4月	5月	6月
政治局会议				支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。		
国务院			设立3岁以下婴幼儿照护个人所得税专项附加扣除，按照每个婴幼儿每月1000元的标准定额扣除。		“全国稳住经济大盘”电视电话会议召开。把稳增长放在更加突出位置，着力保市场主体以保就业保民生，保护中国经济韧性。	
发改委			更加注重宏观政策统筹协调，有利于经济稳定的政策加快推进，有收缩效应的政策慎重出台。			
财政部			今年内不具备扩大房地产税改革试点城市的条件。			
住建部		坚决有力处置个别房企因债务违约所引发的房地产项目逾期交付风险，以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，维护购房群众合法权益。		坚持底线思维，高度重视房地产领域风险，防范化解城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。		推动阶段性减免市场主体房屋租金工作。
央行	当前重点的目标是稳，政策的要求是发力，要充足发力、精准发力和靠前发力。		关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，因城施策执行好差别化住房信贷政策。		5月LPR报价出炉：1年期维持不变，5年期下调15个基点至4.45%。	
银保监会					全国首套房贷利率下限调整为相应期限LPR减20个基点，二套房贷利率仍保持相应期限LPR加60个基点不变。	

国家政策

02 全国住房和城乡建设工作会议

政策简介

2022年1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开。会议对2021年全国住房和城乡建设工作进行总结，分析形势和问题，同时研究部署2022年工作，并提出**八个方面的重点工作**。会议提出，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，着力在“增信心、防风险、稳增长”上下功夫。要求把防风险摆在更加突出的位置，防范化解住房和城乡建设领域风险，充分释放居民住房需求、新型城市基础设施建设投资需求潜力，同步推动扩内需、转方式、调结构，促进经济实现质的稳步提升和量的合理增长。

主要内容



加强房地产市场调控



实施城市更新行动



推动建筑业转型升级

坚持“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，保持房地产调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性。

健全城市更新行动体系、优化其布局、功能、管控底线、品质、效能、转变方式，大力推进新型城市基础设施建设。

完善智能建造政策和产业体系，大力发展装配式建筑，2022年新建建筑中装配式建筑面积占比达到25%以上。

政策简介

2022年3月4日-11日，全国政协十三届五次会议以及十三届全国人大五次会议（两会）在北京顺利召开，“**稳**”成为本次两会关键词。两会《政府工作报告》（简称《报告》）强调坚持稳字当头、稳中求进，加大宏观政策实施力度，稳住经济大盘。《报告》提出三方面重要目标，**一是扩大消费和扩大有效投资双头并进**，为中国经济的稳定发展提供保障，推动冷链物流、产业园区及零售物业的发展；**二是数字经济的发展可有效带动数据中心及写字楼需求的增长**；**三是房住不炒的再次强调推动中国房地产行业探索新的发展模式**，长租公寓及保障性租赁住房发展有望进入快车道。

主要目标



促进数字经济
发展



探索新发展
模式



实施扩大
内需战略

加强数字中国整体布局建设，建设数字信息基础设施，推进5G 规模化应用，促进产业数字化转型，发展智慧城市、数字乡村。加快发展工业互联网，培育壮大集成电路、人工智能等数字产业。

保障群众住房需求，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

坚定实施扩大内需战略，推进区域协调发展和新型城镇化，畅通国民经济循环，打通生产、分配、流通、消费各环节，增强内需对经济增长的拉动力。

国家政策

04 关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知

政策简介

2022年5月31日，国务院发布《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（简称《通知》），公布了扎实稳住经济的一揽子政策措施，包括**六个方面33项措施**，涉及财政政策7项、货币金融政策5项、稳投资促消费政策6项、保粮食能源安全政策5项、保产业链供应链稳定政策7项、保基本民生政策3项，《通知》的印发为市场和经济发展提供信心和支持。

六方面政策措施

财政政策

- 加大退税，加快财政支出，加快债券发行，加大采购支持，实施社保费缓缴，加大稳岗支持。

货币金融政策

- 鼓励实施延期还本付息，加大普惠，提高资本市场融资效率，加大基础设施建设和重大项目的支持力度。

稳投资促消费政策

- 推进水利工程项目和交通基础设施投资，推进城市地下综合管廊建设，稳定和扩大民间投资。

保粮食能源安全

- 完善粮食收益保障，释放煤炭优质产能，推动能源项目，加强原油等能源资源储备能力。

保产业链供应链

- 降低用水用电成本，加大受疫情影响较大行业企业的支持力度，优化企业复工达产政策，加大物流企业支持。

保基本民生

- 实施住房公积金阶段性支持政策，完善农村劳动力就业创业支持政策，完善社会民生兜底保障措施。

湖北省政策

05

长江中游城市群发展“十四五”实施方案湖北省主要目标和任务分工方案

政策简介

2022年5月13日，湖北省人民政府办公厅发布《长江中游城市群发展“十四五”实施方案湖北省主要目标和任务分工方案》，确定了**长江中游城市群协同发展、湖北省和武汉市经济总量上升的发展目标、主要指标**，同时对**主要任务、重大工程项目、重点行动**进行责任分解并制定分工方案，为长江经济带发展和中部地区崛起提供重要支撑。

六大主要任务

优化空间格局

强化武汉市引领功能，增强节点城市发展动能，健全城乡体系。

健全基础设施

完善综合交通运输体系，强化能源保障和水利建设，共建新型基础设施。

增强科技创新

联手打造先进制造业集群，统筹承接产业转移，提高农业产业化水平。

深化全面改革

推动公共服务共享，促进教育医疗合作，强化公共安全风险防控。

推动绿色转型

推进长江水环境治理，加强环境污染防控，加快生产生活方式绿色低碳转型。

提高服务质量

推动公共服务共享，促进教育医疗合作，强化公共安全风险防控。

政策简介

2022年上半年，武汉市出台支持刚性和改善性住房需求、加大金融支持力度等多项措施，促进房地产市场良性循环和健康发展。

时间	行政管理部分		土地/土拍部分		限购/限价/限售部分		贷款/利率/公积金部分	
	发布时间	主要内容	发布时间	主要内容	发布时间	主要内容	发布时间	主要内容
当前执行	2022/2/15	武汉市住房保障和房屋管理局决定对 商品房网签备案流程 进行调整	2022/5/31	一、延续便捷“摇号”方式 二、合理设置 保证金比例 三、租赁房“ 异地配建 ”方式 四、完善 城市功能配套	2022/5/22	直系亲属投靠\多孩家庭 新增1购房资格 非本市户籍，社保连续2年改 累计1年	2022/5/22	房贷利率下调 首套利率 4.8% ，二套利率 5.05% ； 本地有房无贷客户； 首套利率 4.8% ； 本地无房，外地有贷款客户，本地购房可 4成首付 ，二套房利率 5.05% 。
	2022/5/15	提高 监管资金使用效率 ，优化房地产预售管理						
6月更新	2022/6/7	市发改委发布《关于动态调整政府定价的涉企业经营服务性收费标准清单的通知》	—	—	2022/6/21	限购区域 新增1购房资格 ，非限购区域住房暂不计入家庭现有住房套数	2022/6/2	利率无变化 非限购区域执行 首套两成，二套三成
					2022/6/24	非本市户籍近3年内 累计6个月社保 ，即可拥有一套 购房资格	2022/6/13	调整贷款最高金额（部分人群适用），调整为 同提同贷

主要内容

- 1

《关于动态调整政府定价的涉企业经营服务性收费标准清单的通知》

市发改委发布《关于动态调整政府定价的涉企业经营服务性收费标准清单的通知》，调整**武汉市停车费、物业费、生活垃圾处理费最新收费标准**。其中，住房物业管理费方面，根据物业服务等级和是否有电梯等区别，无电梯物业费收费区间为**0.7—2.7元/平方米**，有电梯物业费收费区间为**1.2—3.2元/平方米**，最高可**上浮20%**，下浮不限。
- 2

武汉“四限类”政策调整

我市住房限购范围为**江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山区、武汉东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区**；

非本市户籍居民家庭在我市限购区域内首次购买住房的，申请人应提供**购房资格申请前3年内累计缴纳6个月的社保或者个人所得税证明**；

2022年12月31日以前，购房资格申请人及家庭成员在武汉市经济开发区（含汉南）、东西湖区、黄陂区、江夏区、蔡甸区、新洲区等**非限购区域的住房暂不计入家庭现有住房套数**；

我市居民家庭在全市限购区域购买住房的，可**新增1个购房资格**，即N+1。
- 3

武汉公积金政策调整

居民使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑商品房，在基准贷款额度基础上上浮1.1倍。即当前我市缴存职工家庭购买**首套住房基准贷款额度为70万元**，购买**二套住房基准贷款额度为50万元**，购买二星级以上绿色建筑商品房的，上浮后的最高贷款额度分别为**77万元和55万元**；

提高租房提取住房公积金额度，将单身职工每年租房提取住房公积金额度从**14400元**提高到**18000元**（由每月1200元提高至1500元），已婚职工及配偶每年租房提取住房公积金额度从**28800元**提高到**36000元**（由每月2400元提高至3000元）。

政策简介

2022年1月15日，武汉市政府发布《武汉市政府工作报告》，全文共**22条措施**，重点从**工作措施、认定条件、政策支持、组织保障、其他事项**等方面形成了**全市总部经济政策体系**，涉及**总部企业、人才引进、安居保障**等多个角度，目标到2025年，武汉市总部企业数量力争**突破400家**，总部企业税收占全市企业税收总额**比重达25%左右**。《报告》提出今后五年的主要目标任务是：武汉区域辐射力、全国竞争力、全球影响力持续增强，科教人才优势加快转化为创新发展优势，交通区位优势加快转化为国内国际双循环枢纽链接优势，新时代英雄城市能级、品质、形象充分彰显。

主要内容



推动产业高质量发展



深入优化营商环境



推动绿色低碳发展



推动经济高质量发展

大力实施先进制造业壮大计划、战略性新兴产业倍增计划、现代服务业升级计划。

强化以思想破冰引领发展突围，以企业评价为第一评价，以市场主体感受为第一感受，持续打造市场化、法治化、国际化一流营商环境。

严控高耗能高排放项目建设，推进钢铁、石化、建材等行业技术改造和清洁生产，支持建设武钢现代产业园，实施循环技术改造项目，开展氢能示范应用。

积极构建“965”现代产业体系，加快建设全国经济中心，初步建成国家商贸物流中心、区域金融中心，着力提升武汉竞争力。

政策简介

2022年2月21日，湖北省推进科技创新领导小组召开会议，审议**光谷科技创新大走廊建设三年行动方案**等文件，研究部署2022年度重点任务。会议提出要以**创建“两个中心”**为重要抓手，以**建设区域创新中心和创新型城市、创新型县市**为基础支撑，以**国家重点实验室、国家技术创新中心、湖北实验室、大科学装置**等创新机构、创新平台为关键载体，以**企业**为创新主体，加快推进以**东湖科学城**为核心区域的光谷科创大走廊建设，推动院所校区、产业园区、科创社区“三区融合”，促进关键核心技术攻关和科技成果转化，打通从科技强到产业强、经济强的通道，加快形成区域创新体系和创新生态，进一步把湖北科教资源优势转化为创新优势、人才优势、发展优势。

主要内容



推进区域协
同创新



建设高能级创
新平台



推动产业转
型升级

把东湖科学城建设成为湖北科技强省的标志性工程，在创建“两个中心”中发挥主担当作用，襄阳、宜昌要加快建设区域科技创新中心，积极推进创新型城市、创新型县市建设。

争创国家实验室和国家实验室基地，支持在鄂国家重点实验室优化重组、国家基础科学中心等重大创新平台布局湖北，打造重大科技基础设施集群，吸引更多高端人才和重大科技项目集聚。

企业是创新活动的承载主体，是技术创新的“主角”，扶持更多高新技术企业，培育壮大更多科技型头部企业，要着力优化创新生态，充分激发人才创新创造活力。

政策简介

2022年2月17日，武汉市人民政府发布《关于印发促进武汉东湖新技术开发区高质量发展行动方案的通知》（简称《通知》）。《通知》提出加快推进以东湖科学城为核心的光谷科创大走廊建设，大力创建**湖北东湖综合性国家科学中心**和**武汉国家科技创新中心**，为国家高水平科技自立自强提供战略支撑。加大对东湖高新区规划建设、产业发展、创新资源配置的统筹力度，增强东湖高新区对全市经济的辐射带动作用，以推动全市全域自主创新发展。同时，方案计划到2025年，东湖高新区经济总量**突破5,000亿元**，到2035年，全区综合实力大幅跃升，率先基本实现社会主义现代化，初步建成“**世界光谷**”。

主要目标



经济发展领跑全市



创新能力稳居全国第一梯队



改革开放引领区域发展

2025年，东湖高新区经济总量突破5,000亿元，培育1—2家千亿级“产业航母”企业，10家百亿级行业龙头企业，一批国际领先企业，到2035年，初步建成“世界光谷”。

东湖科学城建设初显成效，光谷科创大走廊建设加快推进，发明专利拥有量翻一番，高新技术企业数量达到10,000家，聚集一批具有全球影响力的科学家，成为全球重要科技创新策源地。

中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区引领全方位开发改革加快形成，对外开放平台功能不断完善。政务服务改革不断深入，要素市场配置更加高效，基本形成国际一流营商环境。

政策简介

2022年3月18日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《武汉市住房发展“十四五”规划》（简称《规划》）。《规划》明确步入“十四五”时期是打造“五个中心”、建设现代化大武汉的关键五年，住房发展既面临着新机遇，也面临着新挑战。同时，《规划》指出国家将进一步完善财政转移支付和城镇新增建设用地规模与农业转移人口市民化挂钩政策，发挥中心城市和城市群带动作用，进一步加快现代化都市圈建设。

四大重点项目



城镇棚户区
改造项目



老旧小区改
造项目



房地产开发
新建项目



优秀历史建
筑保护项目

01.

拟在规划期内
实施棚户区改
造项目33个约
6万户。

02.

规划期内拟实施
老旧小区改造的
项目1,616个，
涉及户数40万户，
涉及楼栋1.2万
栋，涉及建筑面
积约3,400万平
方米。

03.

根据近年来土地
招拍挂市场成交
情况，确定526
个新建项目，预
计总面积约1.5
亿平方米，总投
资1.3万亿元。

04.

对列入全市优
秀历史建筑保
护目录的219
处、总面积71
万平方米优秀
历史建筑进行
重点保护。

武汉市政策

11 武汉交通“十四五”规划

政策简介

2022年3月21日，武汉市人民政府发布《武汉市综合交通运输发展“十四五”规划》（简称《规划》）。《规划》强调全面对接“一带一路”、长江经济带、中部崛起等国家战略和交通强国、国家综合立体交通网建设要求，清晰勾画出交通运输发展线路图。同时，《规划》明确将武汉融入“**全国123出行交通圈**”和“**全球123快货物流圈**”列为发展目标，全面推动由各种交通方式相对独立发展向更加注重一体化融合发展转变，构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通体系。

具体发展目标



两通道



五枢纽



五体系

打造两条综合运输大通道：中部陆海大通道、航空运输大通道内畅外联。

打造五大综合交通枢纽：铁路客运双枢纽、全国公路路网重要枢纽、港口型国家物流枢纽、国际航空客货运门户双枢纽、全国性国际邮政快递枢纽一体融合。

打造五大市域交通运输体系：公众出行、城市配送、绿色交通、数字交通、交通治理便利高效。

12

武汉市交通枢纽建设三年行动实施方案

政策简介

2022年4月22日，武汉市交通运输局发布《武汉市交通枢纽建设三年行动实施方案》（2022-2024）（简称《方案》）。《方案》围绕武汉在“十四五”期间“打造交通强国建设示范城市”目标，计划实施**“建设‘七环三十射’高快速路、打造‘轨道上的武汉’、建设武汉长江中游航运中心、打造航空客运门户‘双枢纽’、打造经济高效物流网络、健全便捷顺畅出行网络”**等6大任务以及128个支撑性项目。

主要内容

高速快路	• 建设“七环三十射”高快速路，今年开建双柳汉南两座长江大桥
轨道交通	• 打造“轨道上的武汉”，建设十余地铁线，三年内地铁总长达540公里
长江航运	• 建设武汉长江中游航运中心，2024年全市港口集装箱吞吐量突破400万标箱
航空客运	• 打造航空客运门户“双枢纽”，加速建设天河机场第三跑道
物流网络	• 打造经济高效物流网络，京东顺丰等知名电商加速布局武汉物流基地
健全出行	• “硬联通”三年行动方案，武汉打通城市圈多条“断头路”

政策简介

2022年5月6日，武汉市政府发布《武汉市现代物流业发展“十四五”规划》（简称《规划》），《规划》根据“十三五”时期的发展基础、存在的问题和面临的形势，明确了坚持市场主导、加强区域协同、推进港产城一体化、完善联运体系、注重民生和绿色物流打造的发展原则，目标到2025年，建成“布局合理、功能完备、内通外畅、区域协同、智慧高效、绿色安全”的现代化物流运行体系，加快融入“全球123快货物流圈”，完成780亿的投资，规划形成“四港四轴三集群”的物流空间布局体系。

建设八大枢纽

港口型枢纽

- 建设阳逻国际港，巩固国际航运网和国内转运网

陆港型枢纽

- 建设吴家山国际陆港，提升铁路物流基地服务能级

空港型枢纽

- 建设航空双枢纽货运体系，加快空陆运创新发展

生产服务枢纽

- 打造C2M跨境电商聚集区、发展“光芯屏端网”产业物流

商贸服务枢纽

- 加强武汉国际贸易物流枢纽，优化城乡配送网络

智慧物流体系

- 构建智慧物流信息平台，推进绿色物流发展

应急物流体系

- 健全分级负责、条块结合、属地为主的指挥调度工作机制

构建物流体系

- 形成全产业链服务物流企业群，引进培育专业货代企业



2 市场篇

- 武汉市房地产市场
- 其他城市房地产市场

2022年上半年武汉 市房地产市场

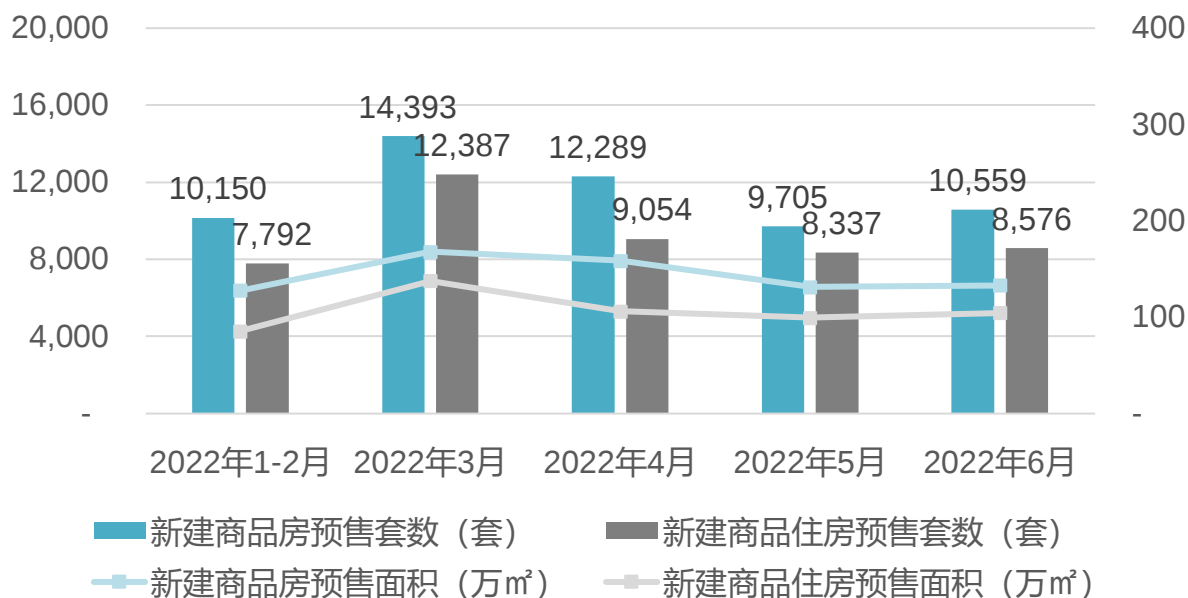
- 供应情况
- 交易情况
- 库存情况

武汉市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-6月，新建商品房批准预售57,096套，批准预售面积718.17万平方米，同比下降49.67%；其中，新建商品住房批准预售46,146套，批准预售面积532.77万平方米，同比下降56.34%。

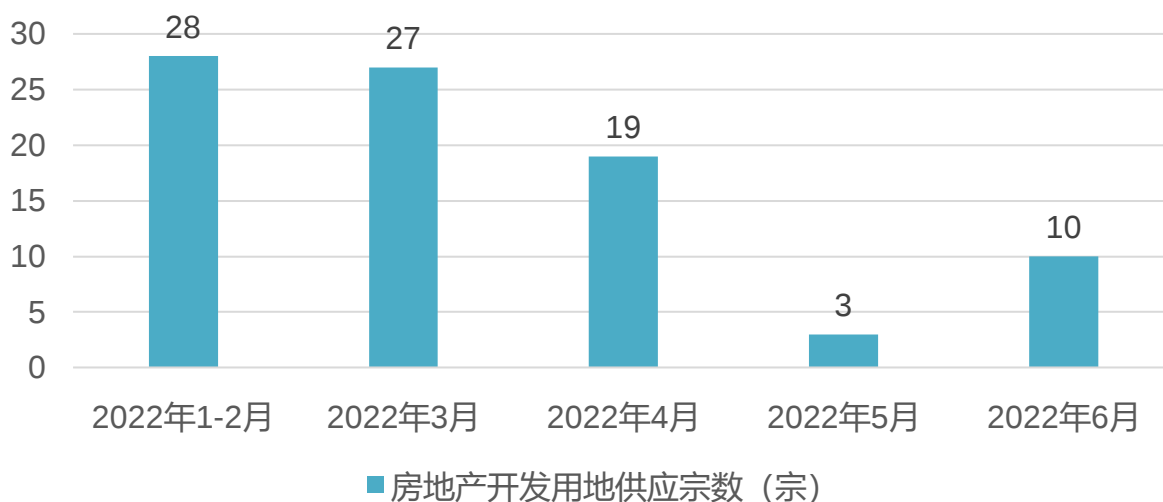
图表2-1-1: 武汉新建商品房预售情况2022年上半年



房地产开发用地出让情况

1-6月，房地产开发用地供应87宗（含出让、租赁和还建用地划拨），总面积364.07公顷，同比下降26.36%；其中，住宅用地供应58宗，总面积282.96公顷，同比下降13.47%。

图表2-1-2: 武汉房地产开发用地出让情况2022年上半年

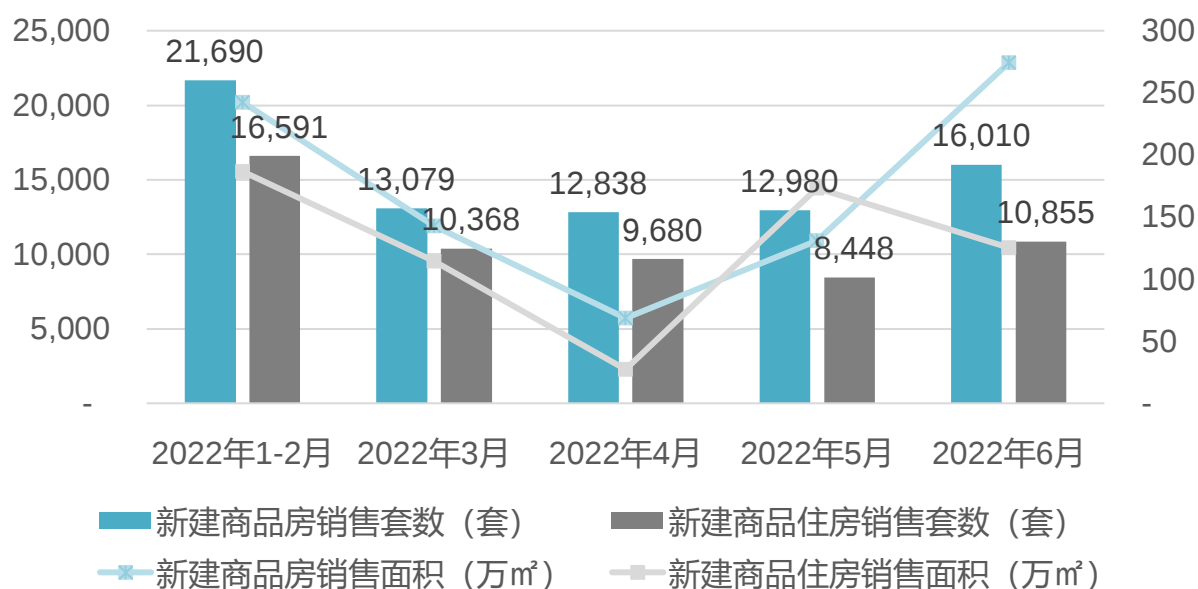


武汉市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-6月，新建商品房网签销售76,597套，网签销售面积859.69万平方米，同比下降37.85%；其中，新建商品住房网签销售55,942套，网签销售面积627.76万平方米，同比下降48.95%。

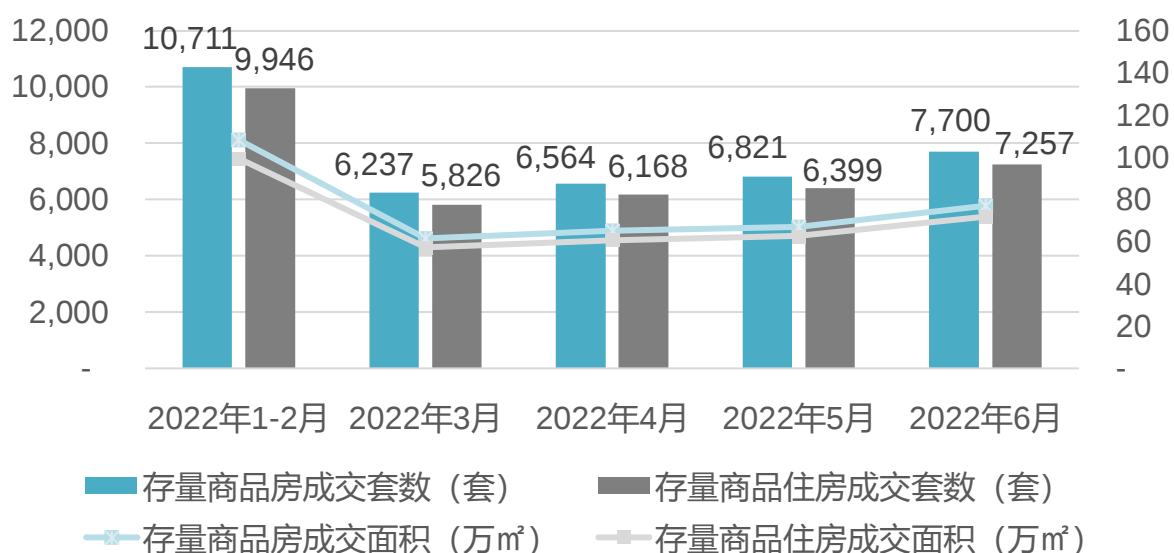
图表2-1-3: 武汉新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-6月，存量房成交38,033套，成交面积379.49万平方米，同比下降32.76%；其中，存量住房成交35,596套，成交面积352.49万平方米，同比下降34.02%。

图表2-1-4: 武汉存量商品房成交情况2022年上半年

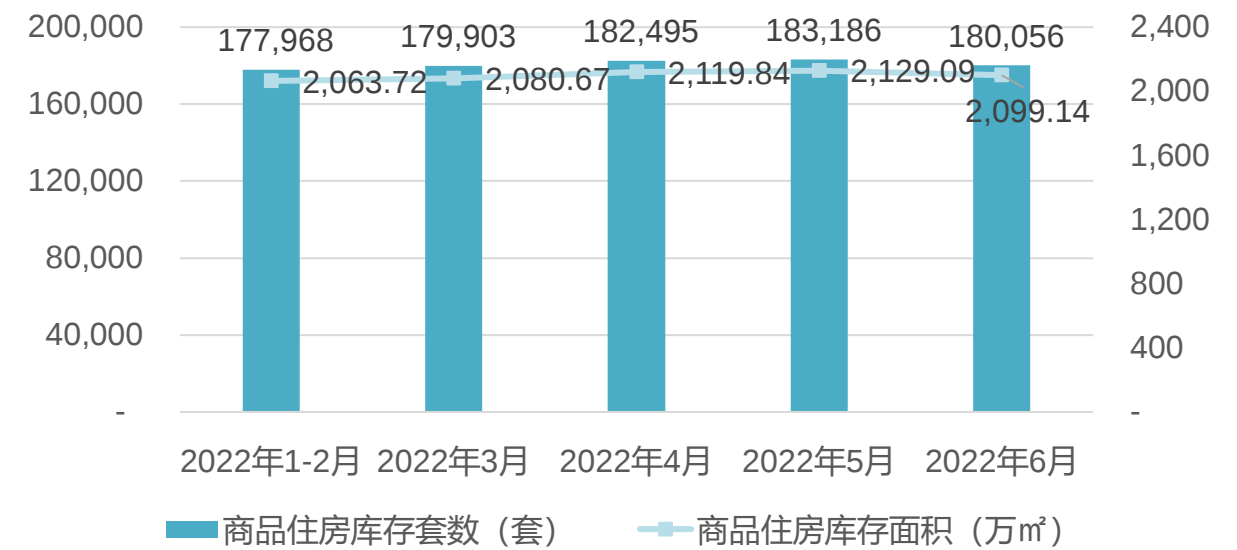


武汉市商品房库存情况

商品住房库存情况

截至2022年6月末，已批准预售尚未网签的商品住房180,056套，面积2,099.14万平方米。

图表2-1-5: 武汉商品住房库存情况2022年上半年



2022年上半年其他 城市房地产市场

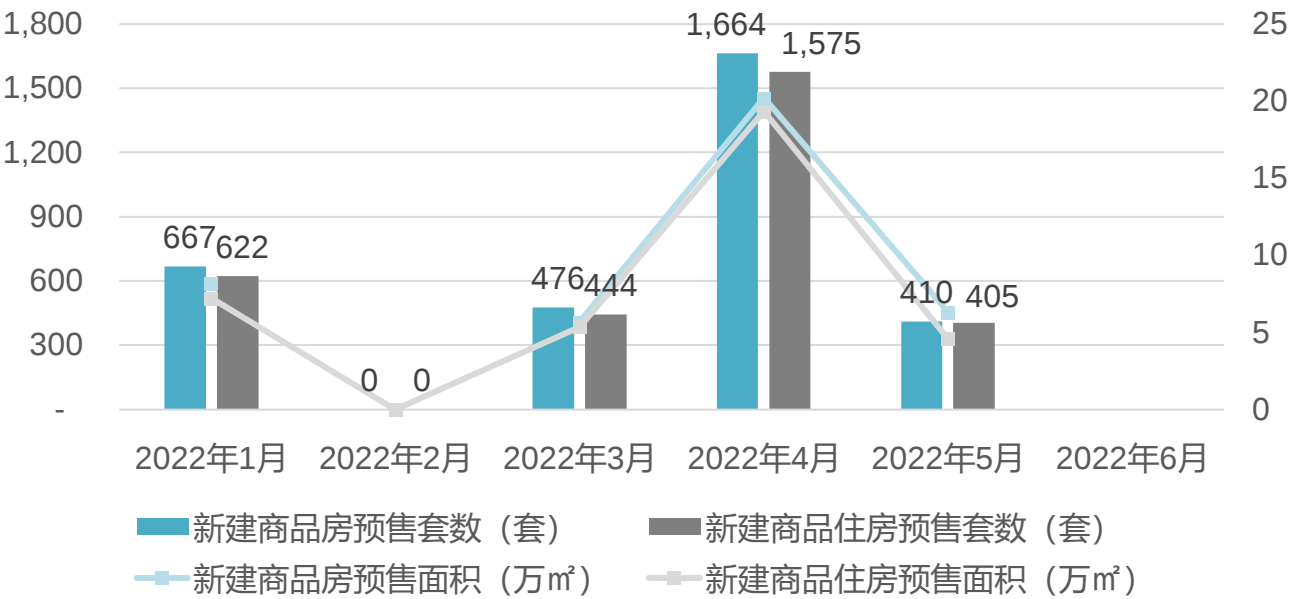
- 黄石市
- 宜昌市
- 荆门市
- 鄂州市
- 孝感市
- 黄冈市
- 咸宁市
- 仙桃市
- 天门市
- 潜江市

黄石市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-5月，新建商品房批准预售3,217套，批准预售面积40.38万平方米，同比下降14.65%；其中，新建商品住房批准预售3,046套，批准预售面积36.51万平方米，同比下降15.64%。

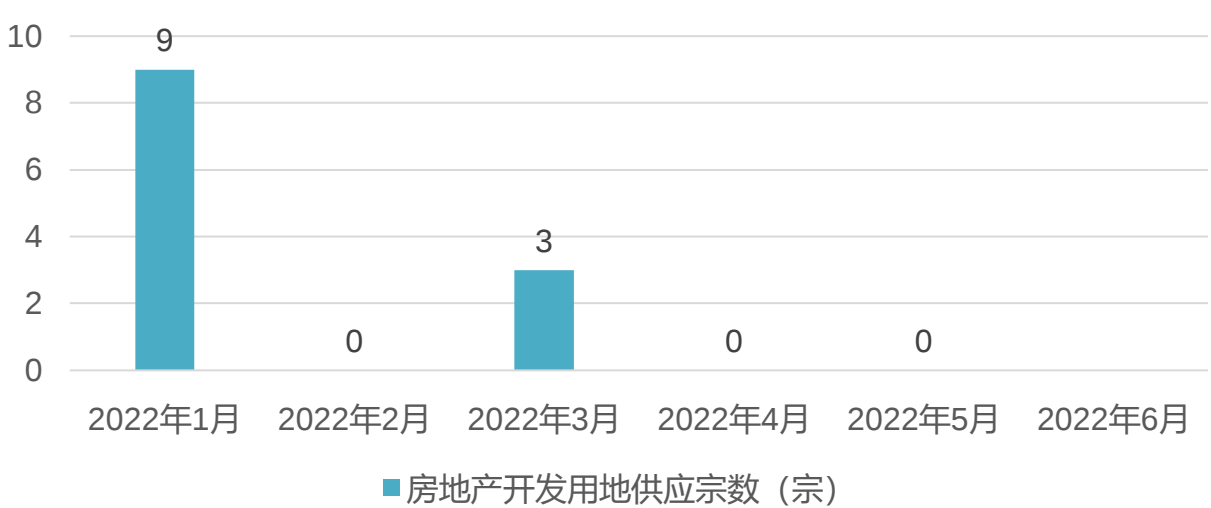
图表2-2-1: 黄石新建商品房预售情况2022年上半年



房地产开发用地出让情况

1-5月，房地产开发用地供应12宗，总面积26.81公顷；其中，住宅用地供应5宗，总面积16.77公顷。

图表2-2-2: 黄石房地产开发用地出让情况2022年上半年

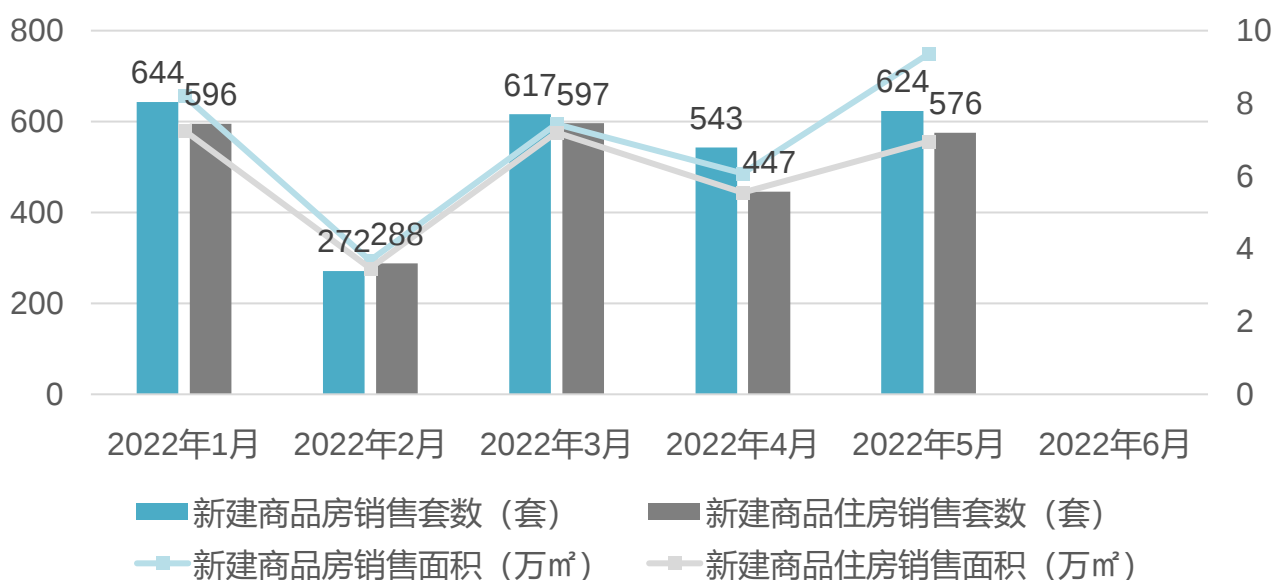


黄石市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-5月，新建商品房网签销售2,700套，网签销售面积34.81万平方米，同比下降40.73%；其中，新建商品住房网签销售2,504套，网签销售面积30.46万平方米，同比下降43.17%。

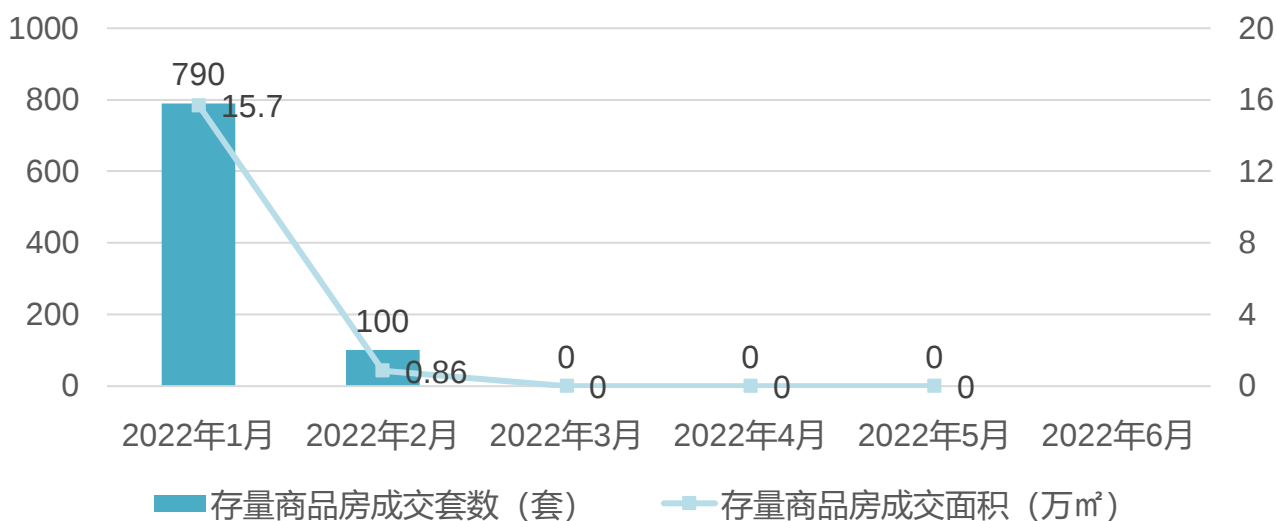
图表2-2-3: 黄石新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-2月，存量房成交890套，成交面积16.56万平方米，全部为存量住房。

图表2-2-4: 黄石存量商品房成交情况2022年上半年

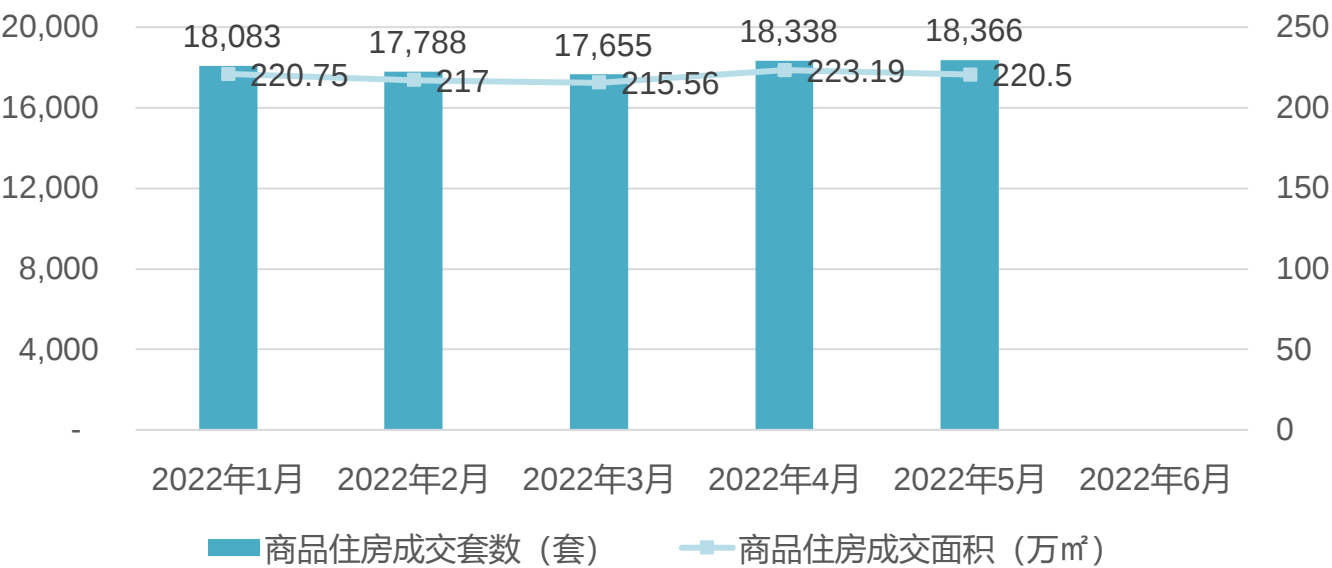


黄石市商品房库存情况

商品住房库存情况

截至2022年5月末，已批准预售尚未网签的商品住房18,366套，面积220.5万平方米。

图表2-2-5: 黄石商品住房库存情况2022年上半年

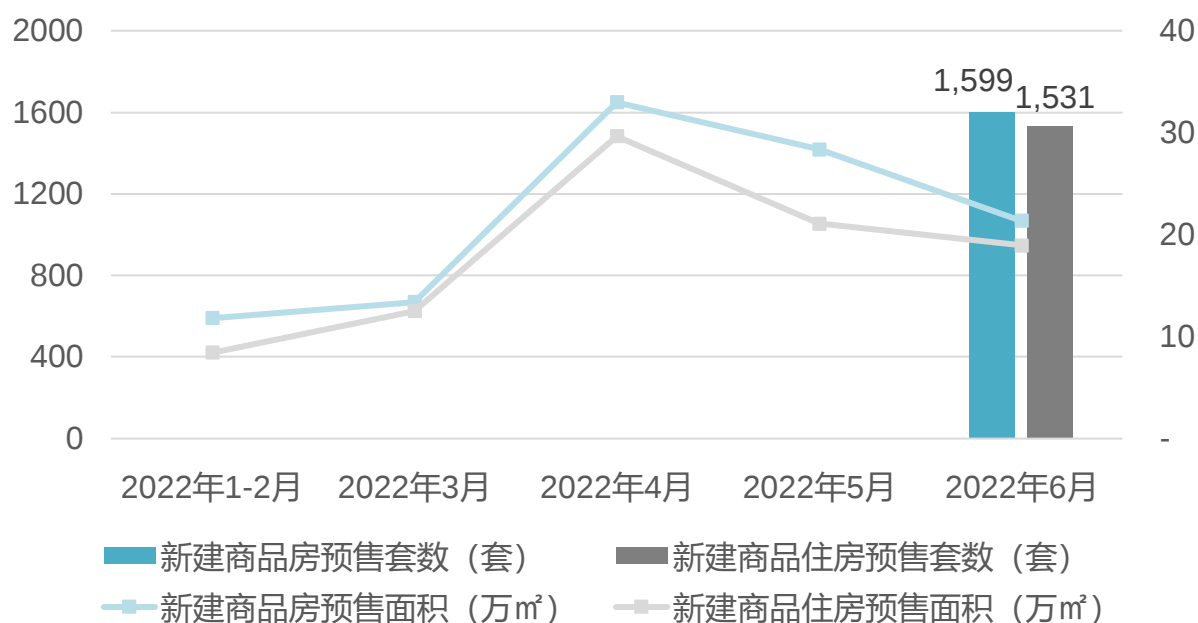


宜昌市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-6月，新建商品房批准预售面积107.95万平方米；其中，新建商品住房批准预售面积90.64万平方米。

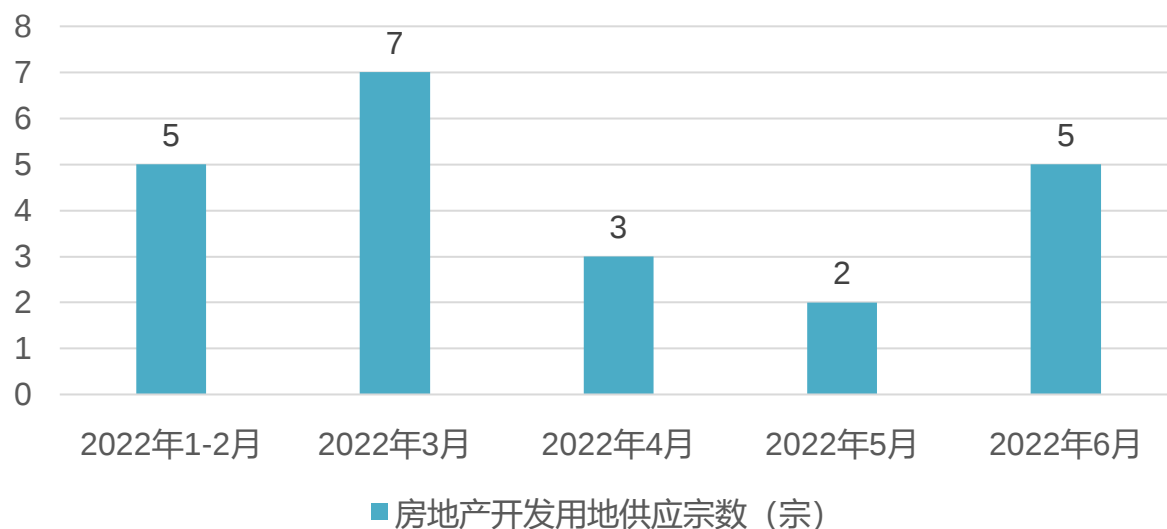
图表2-3-1: 宜昌新建商品房预售情况2022年上半年



房地产开发用地出让情况

1-6月，房地产开发用地供应22宗，总面积182.32公顷，同比增长230.95%；其中，住宅用地供应5宗，总面积43.67公顷，同比增长123.6%。

图表2-3-2: 宜昌房地产开发用地出让情况2022年上半年

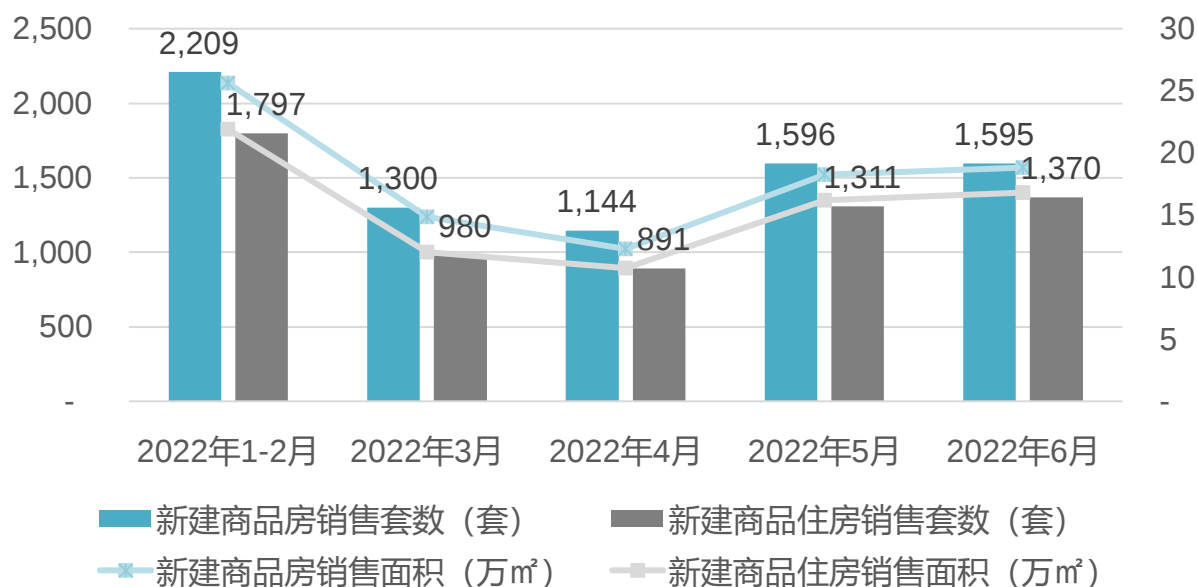


宜昌市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-6月，新建商品房销售7,844套，销售面积89.84万平方米；其中，新建商品住房销售6,349套，销售面积77.72万平方米。

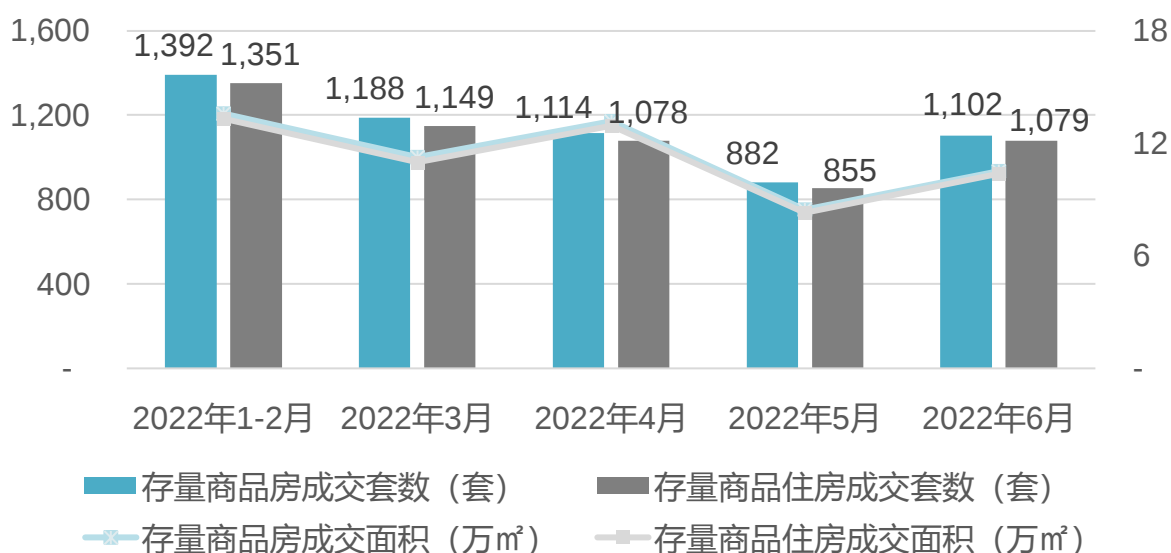
图表2-3-3: 宜昌新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-6月，存量房成交5,678套，成交面积56.99万平方米；其中，存量住房成交5,512套，成交面积55.94万平方米。

图表2-3-4: 宜昌存量商品房成交情况2022年上半年



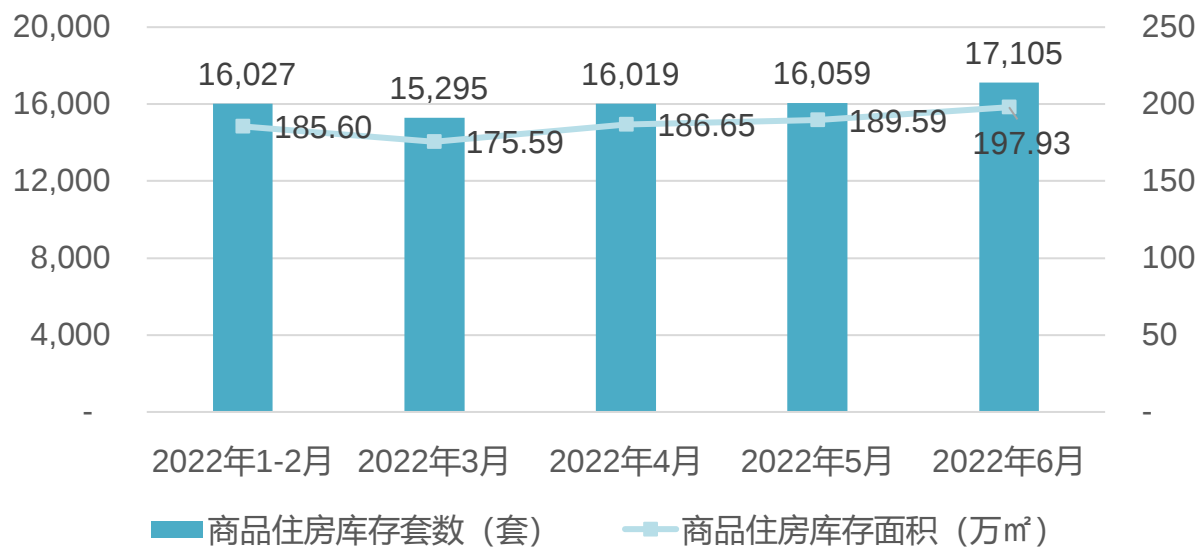
宜昌市商品房库存情况

品

商品住房库存情况

截至2022年6月末，已批准预售尚未网签的商品住房17,105套，面积197.93平方米。

图表2-3-5: 宜昌商品住房库存情况2022年上半年

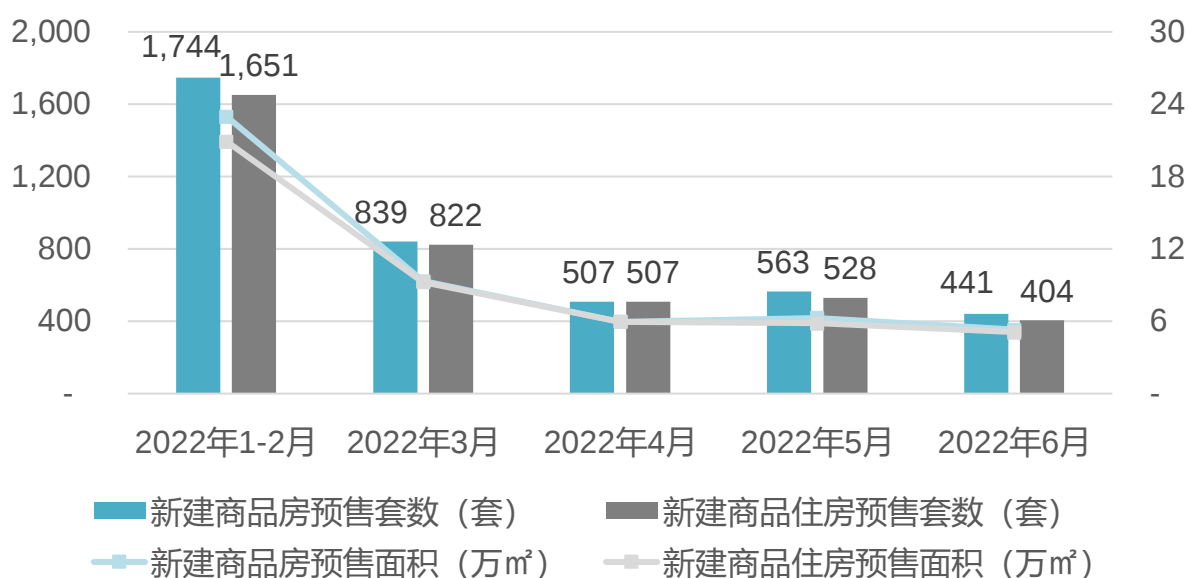


荆门市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-6月，新建商品房批准预售4,094套，批准预售面积49.7831万平方米，环比下降7.55%，同比下降47.19%；其中，新建商品住房批准预售3,912套，批准预售面积46.9431万平方米，环比下降4.09%，同比下降45.92%。

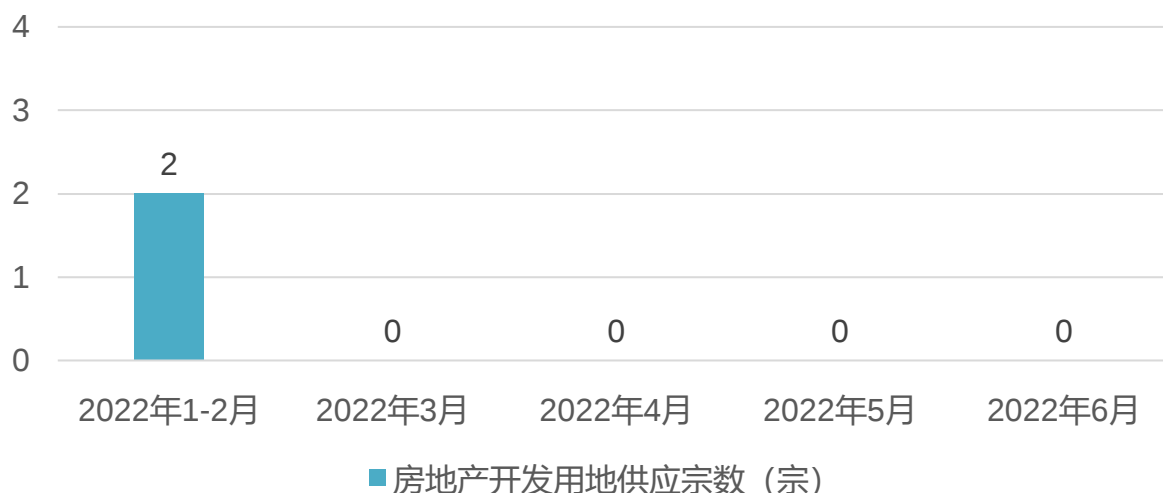
图表2-4-1: 荆门新建商品房预售情况2022年上半年



房地产开发用地出让情况

1-6月，房地产开发用地供应2宗，同比减少83%，土地面积13.93公顷，同比减少14%，成交价款2.75亿元，同比减少21%，成交均价1974元/平方米，同比减少8%。其中，住宅用地供应2宗，面积13.33公顷、同比减少10%。

图表2-4-2: 荆门房地产开发用地出让情况2022年上半年

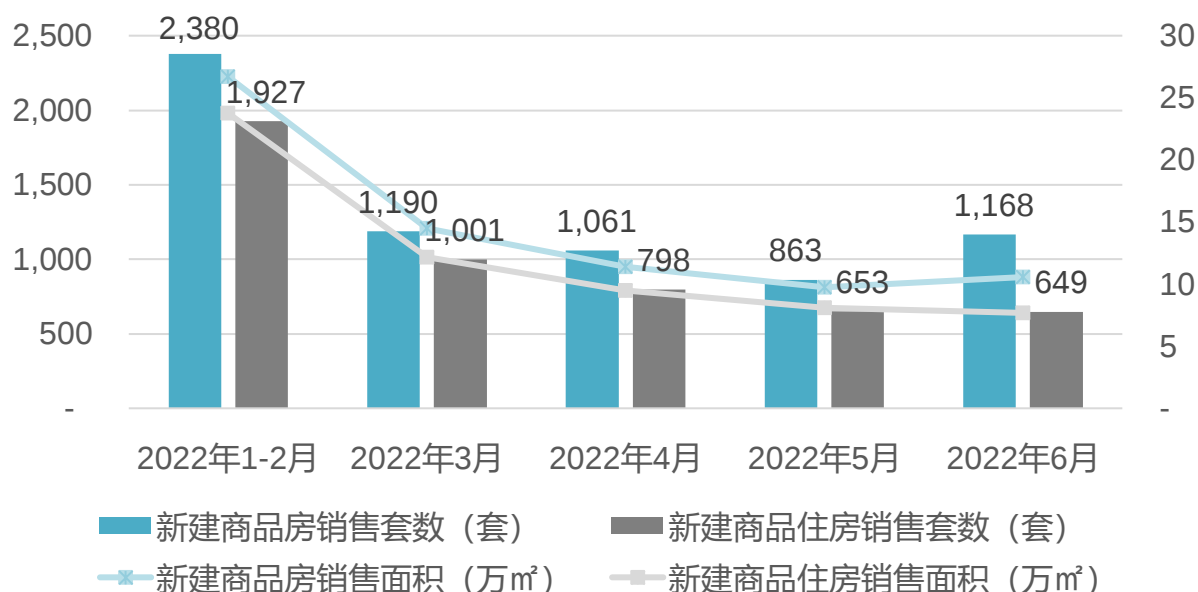


荆门市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-6月，新建商品房销售6,662套，销售面积72.9566万平方米，环比下降14.01%，同比下降16.74%；其中，新建商品住房销售5,028套，销售面积61.3394万平方米，环比下降19%，同比下降21.64%。

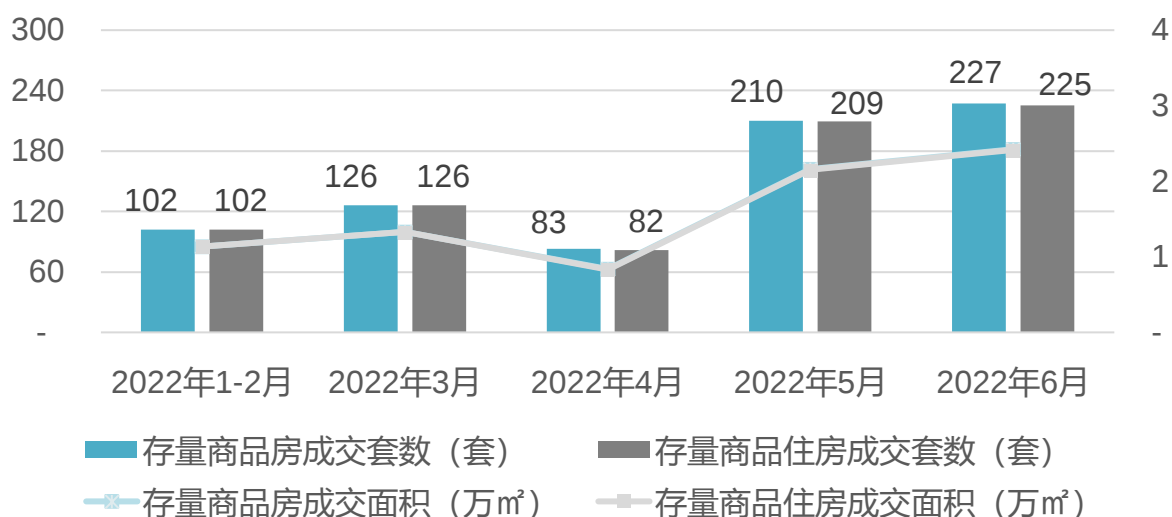
图表2-4-3: 荆门新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-6月，存量房成交748套，成交面积7.8898万平方米，环比上升447.92%，同比上升901.12%；其中，存量住房成交744套，成交面积7.8617万平方米，环比上升445.83%，同比上升910.63%。

图表2-4-4: 荆门存量商品房成交情况2022年上半年



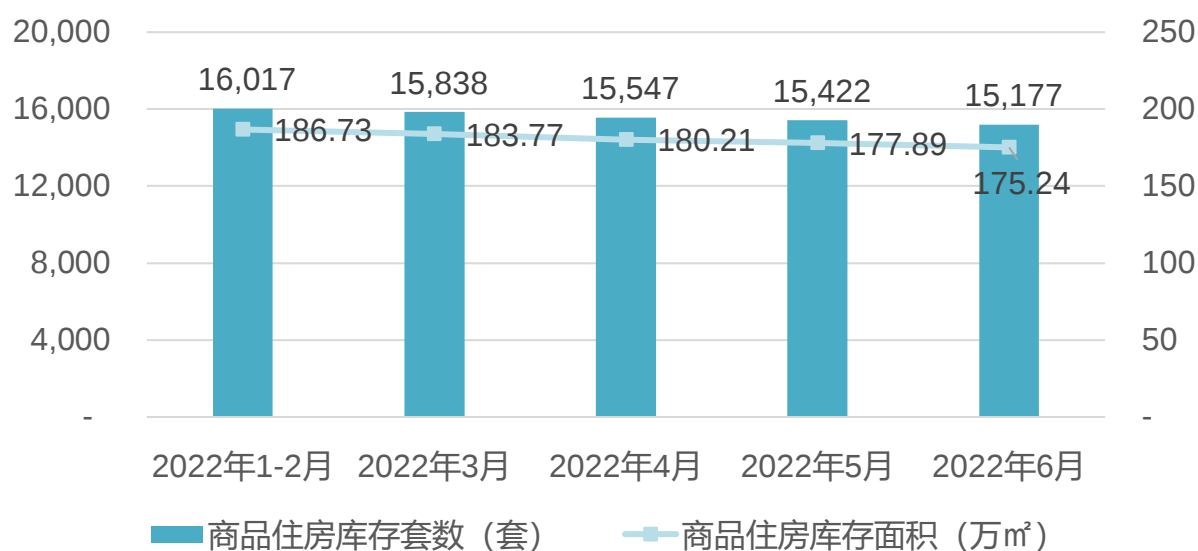
荆门市商品房库存情况



商品住房库存情况

截至2022年6月末，已批准预售尚未网签的商品住房15,177套，面积175.2394万平方米。

图表2-4-5: 荆门商品住房库存情况2022年上半年



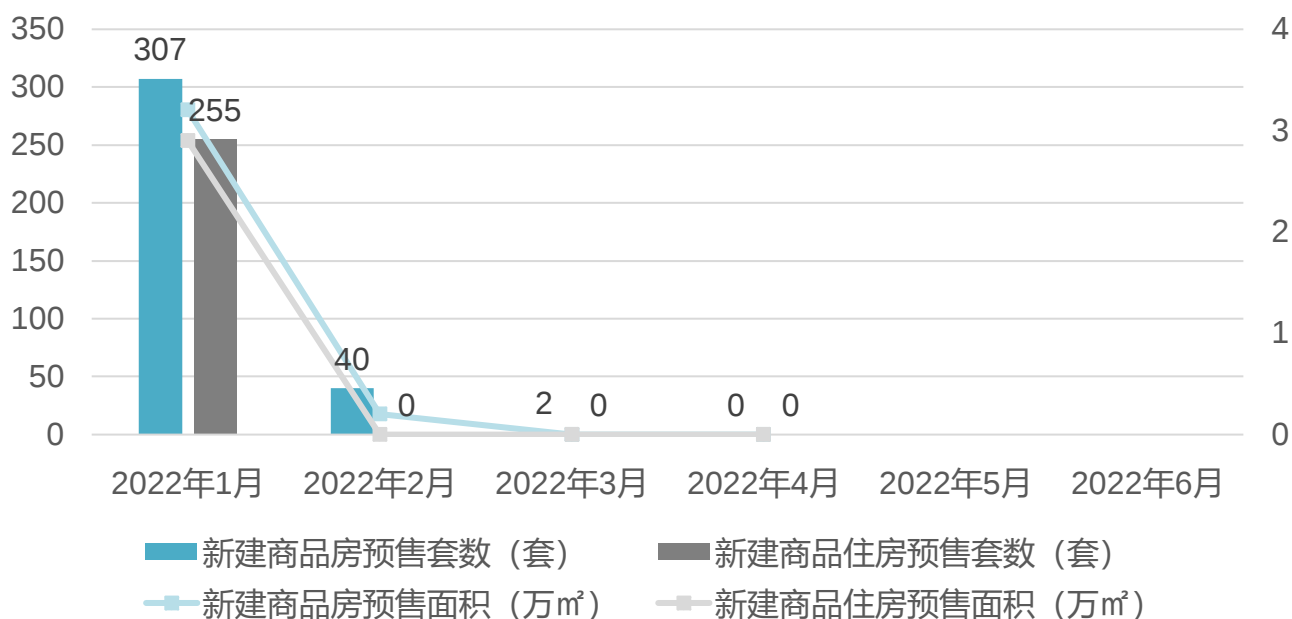
鄂州市商品房供应情况



新建商品房批准预售情况

1-4月，累计新建商品房批准预售套数349套，预售面积3.5万平方米，同比下降97.4%；其中，商品房住宅批准预售套数255套，预售面积2.9万平方米，同比下降97.7%。

图表2-5-1: 鄂州新建商品房预售情况2022年上半年

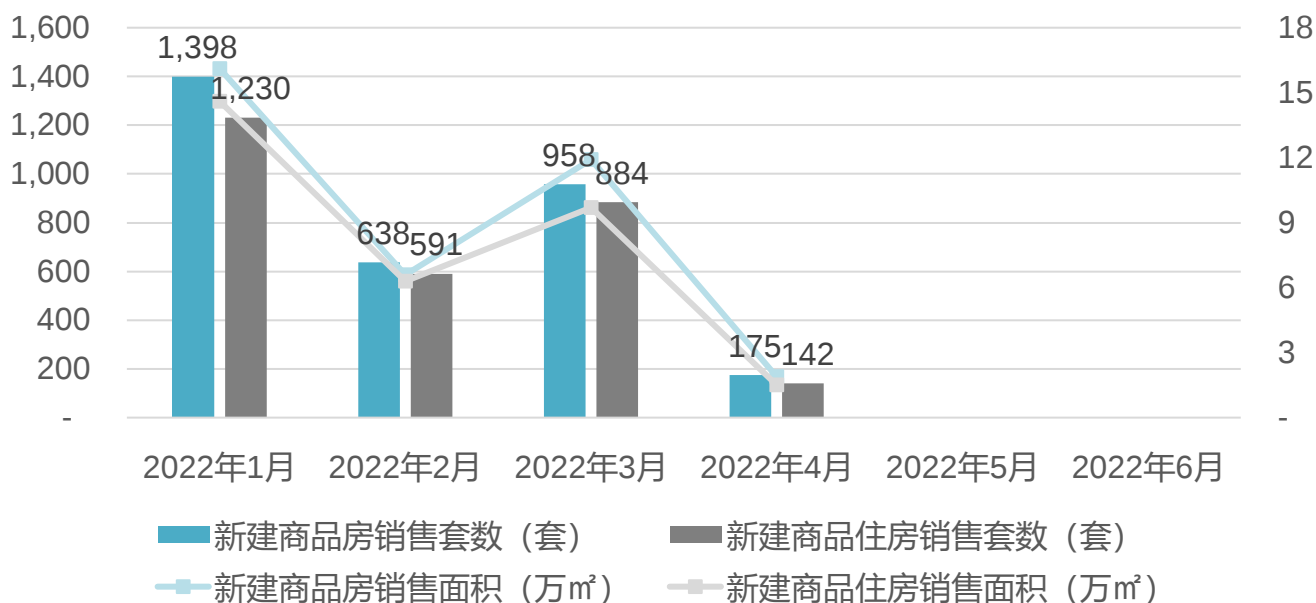


鄂州市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-4月，新建商品房成交备案套数3,169套，备案面积36.5万平方米，同比下降57.4%；其中，商品房住宅成交备案套数2,847套，备案面积32.1万平方米，同比下降60.6%。

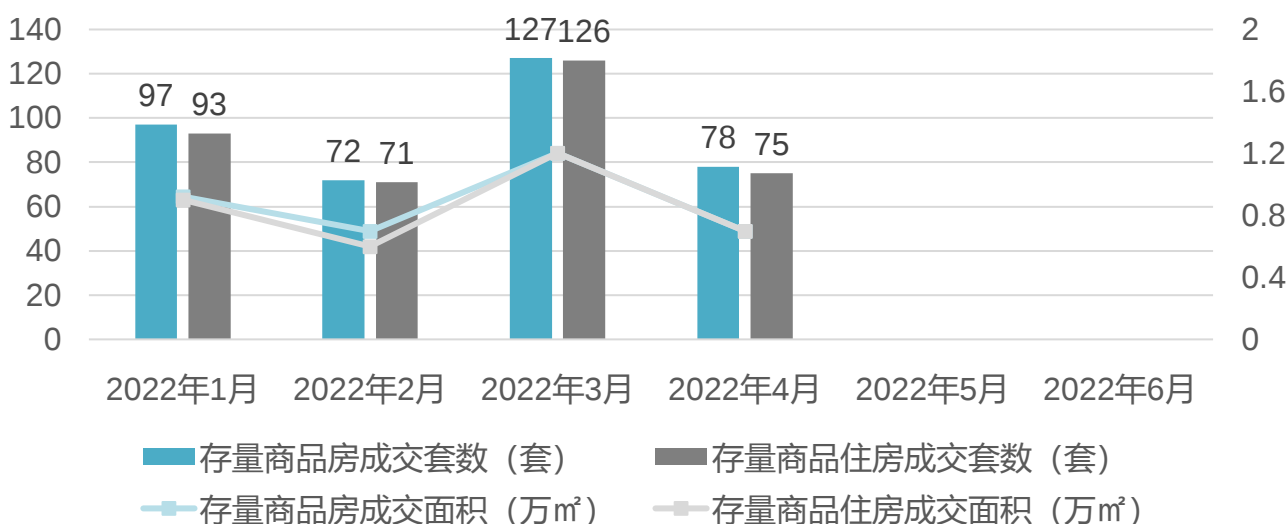
图表2-5-2: 鄂州新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-4月，存量房（二手房）累计成交备案套数374套，备案面积3.5万平方米，同比下降47.8%；其中存量房（二手房）住宅成交备案套数365套，备案面积3.5万平方米，同比下降44.4%。

图表2-5-3: 鄂州存量商品房成交情况2022年上半年

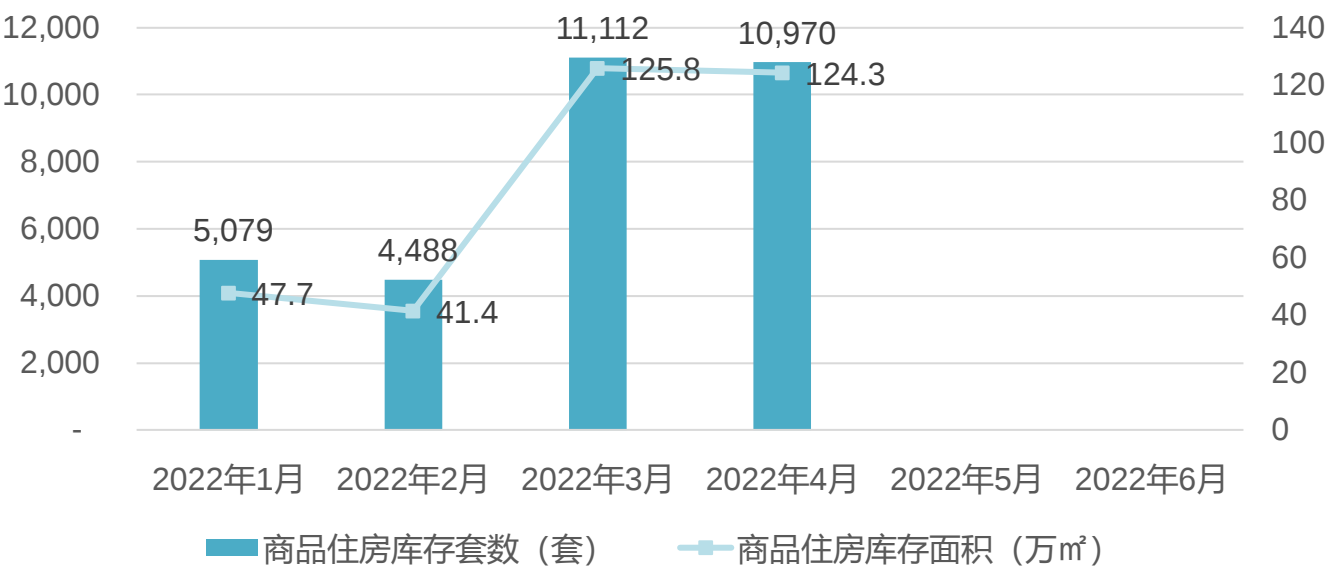


鄂州市商品房库存情况

商品住房库存情况

截至2022年4月末，已批准预售方案建立楼盘尚未售出的商品房住宅10,970套，面积124.3万平方米，平均去化周期约为10-12个月。

图表2-5-4: 鄂州商品住房库存情况2022年上半年

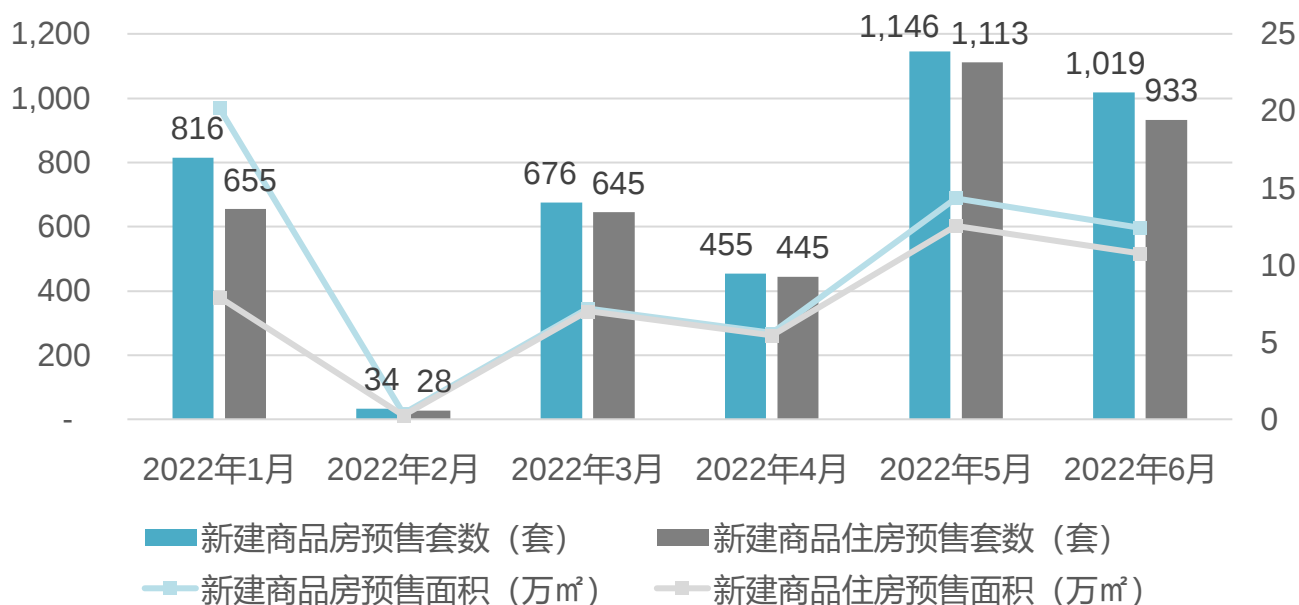


孝感市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-6月，新建商品房批准预售4,146套，批准预售面积60.26万平方米，环比下降13.30%，同比下降33.21%；其中，新建商品住房批准预售3,819套，批准预售面积44.03万平方米，环比下降14.09%，同比下降27.00%。

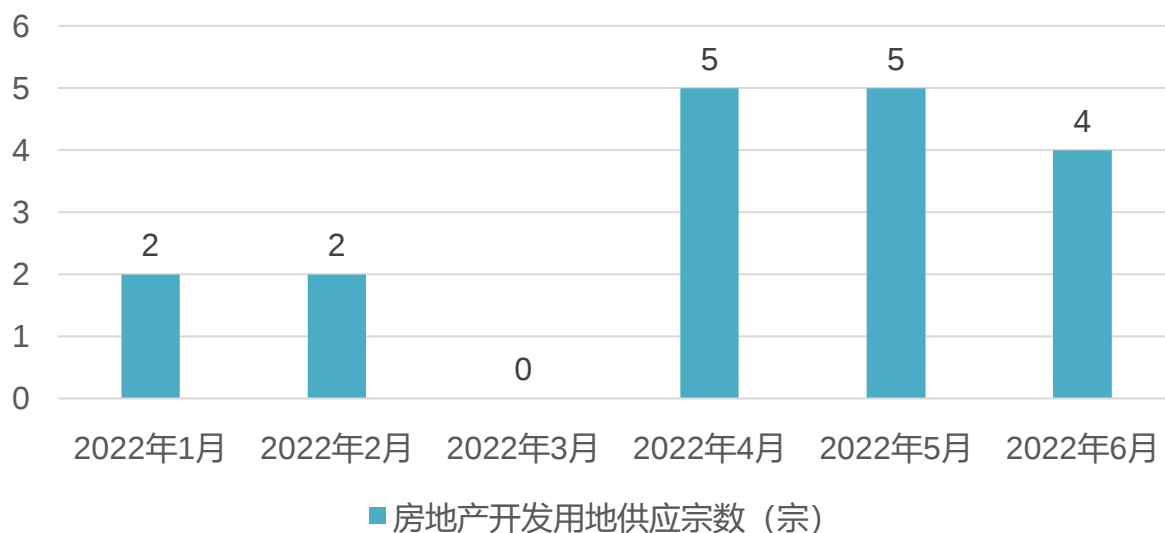
图表2-6-1: 孝感新建商品房预售情况2022年上半年



房地产开发用地出让情况

1-6月，房地产开发用地供应18宗，总面积66.52公顷，同比下降4.30%；其中，住宅用地供应12宗，总面积44.09公顷，同比下降19.10%。

图表2-6-2: 孝感房地产开发用地出让情况2022年上半年

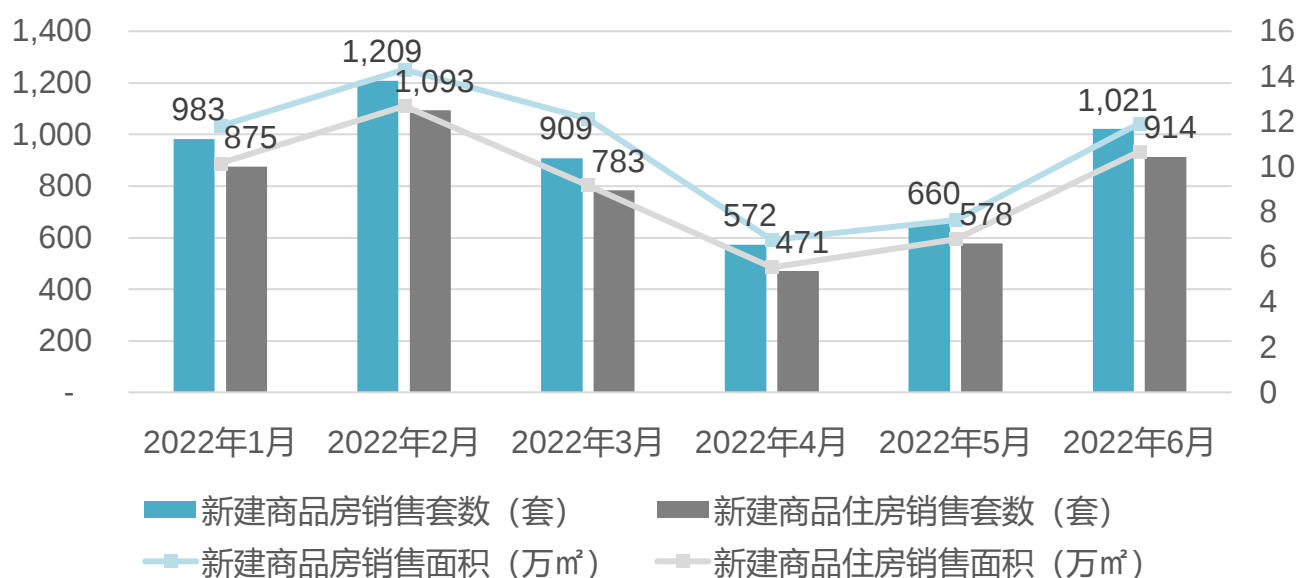


孝感市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-6月，新建商品房销售5,354套，销售面积64.55万平方米，环比增长56.02%，同比下降37.41%；其中，新建商品住房销售4,714套，销售面积55.05万平方米，环比增长56.91%，同比下降39.02%。

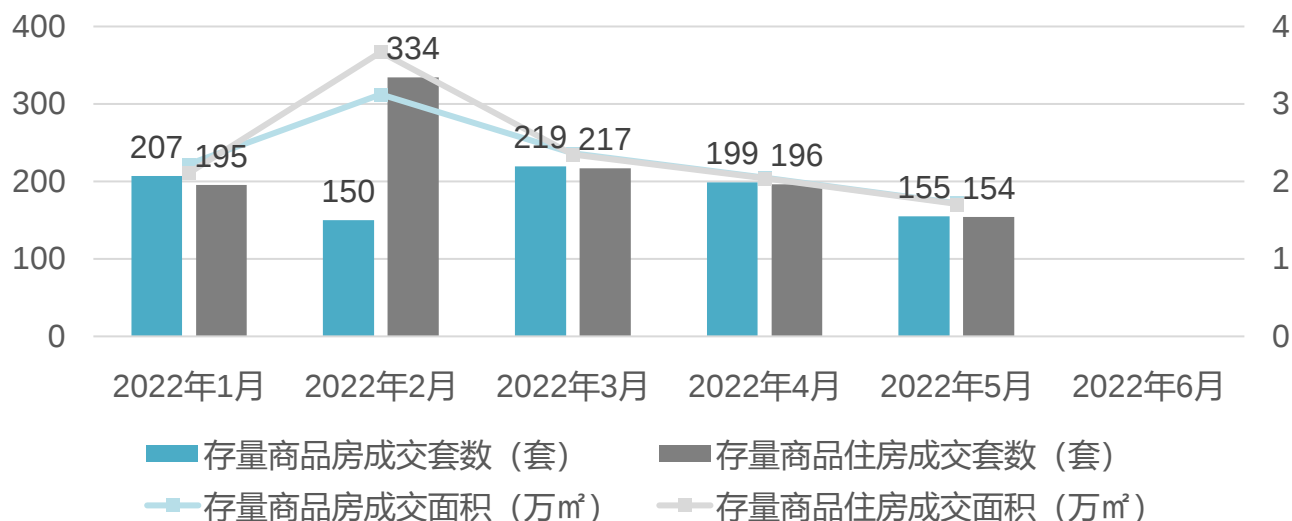
图表2-6-3: 孝感新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-6月，存量房成交1,100套，成交面积13.88万平方米，环比增长40.12%，同比下降52.75%；其中，存量住房成交1,070套，成交面积11.62万平方米，环比增长8.19%，同比下降50.80%。

图表2-6-4: 孝感存量商品房成交情况2022年上半年



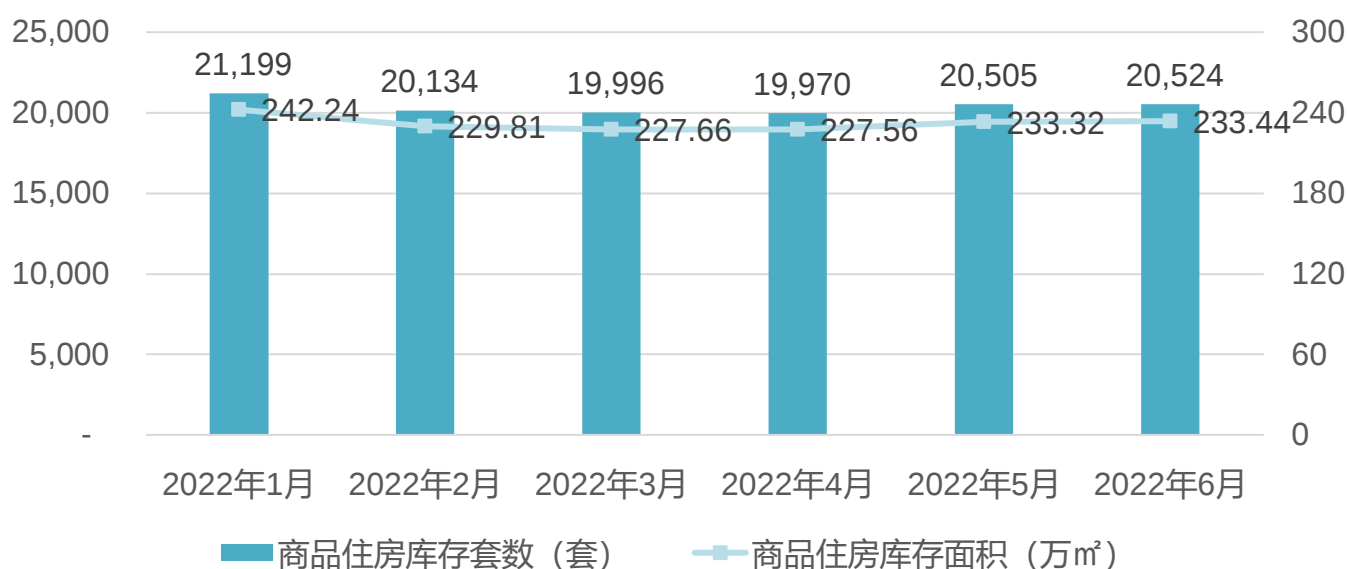
孝感市商品房库存情况



商品住房库存情况

截至2022年6月末，已批准预售尚未售出的商品住房20,524套，面积233.44万平方米。

图表2-6-5: 孝感商品住房库存情况2022年上半年

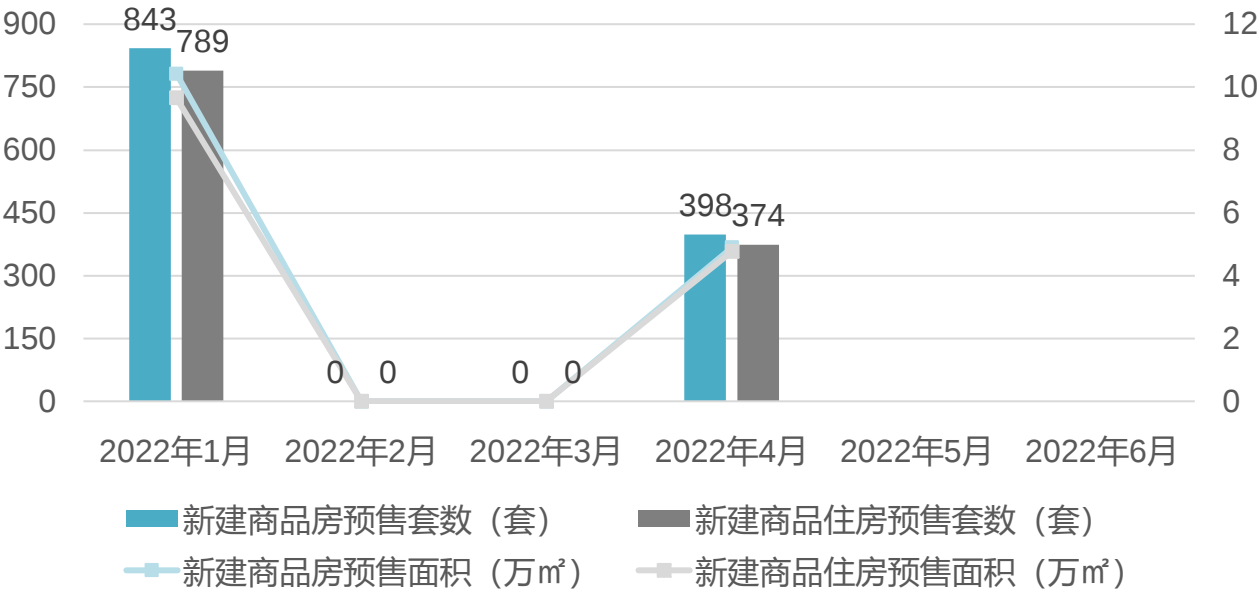


黄冈市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-4月，新建商品房批准预售1,241套，批准预售面积15.33万平方米，同比下降55.19%；其中，新建商品住宅批准预售1,163套，批准预售面积14.44万平方米，同比下降56.71%。

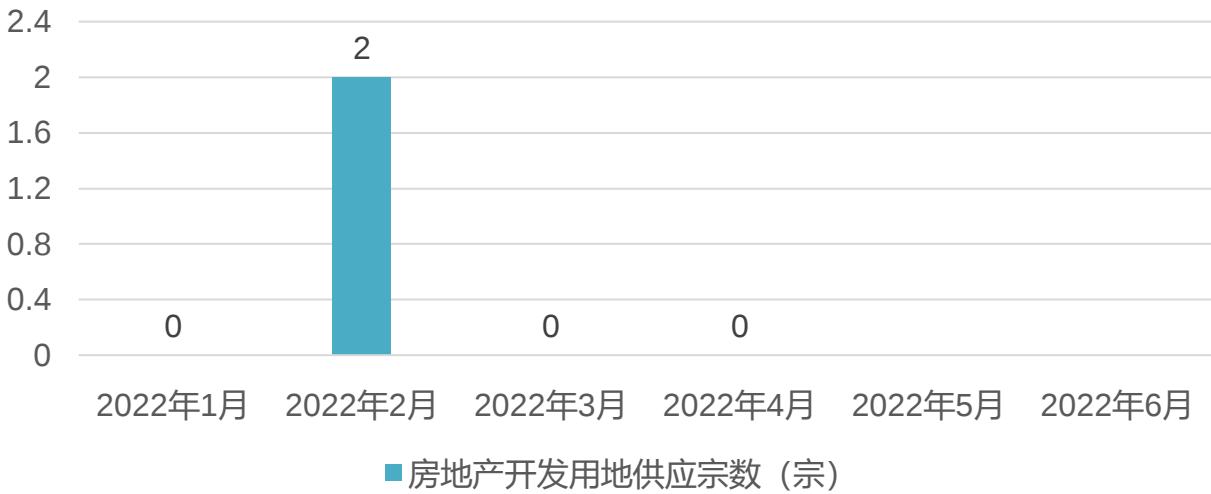
图表2-7-1: 黄冈新建商品房预售情况2022年上半年



房地产开发用地出让情况

1-4月，房地产开发用地供应2宗，总面积10.04公顷，同比下降1.17%。

图表2-7-2: 黄冈房地产开发用地出让情况2022年上半年

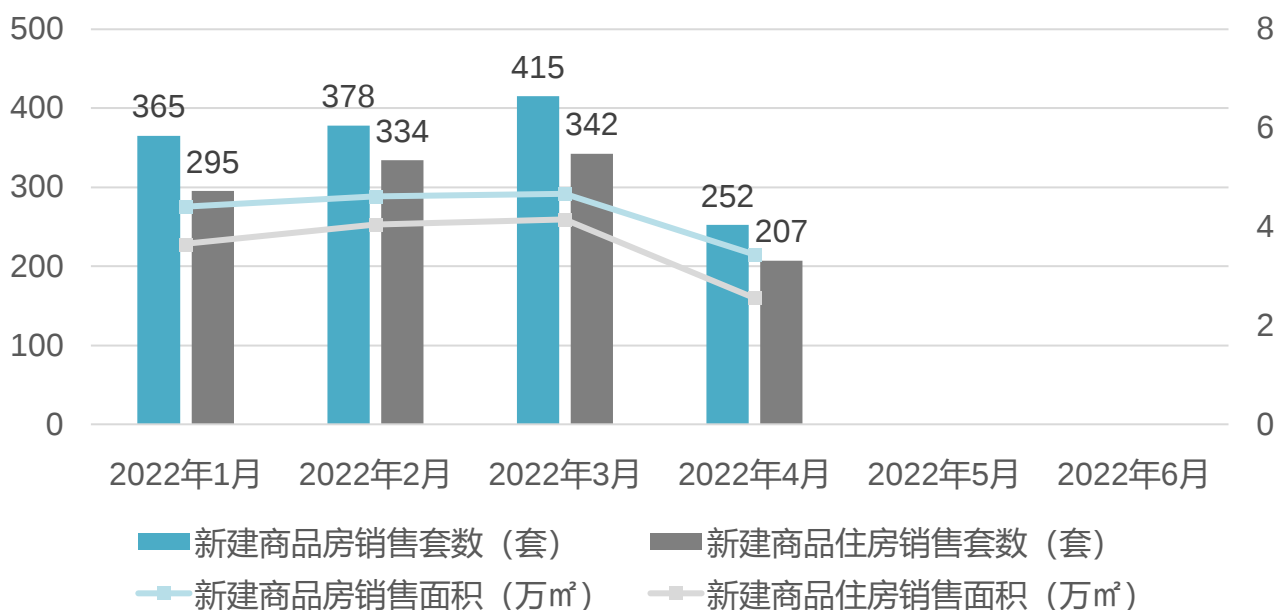


黄冈市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-4月，新建商品房销售1,410套，销售面积17.12万平方米，同比下降52.64%；其中，新建商品住房销售1,178套，销售面积14.41万平方米，同比下降53.58%。

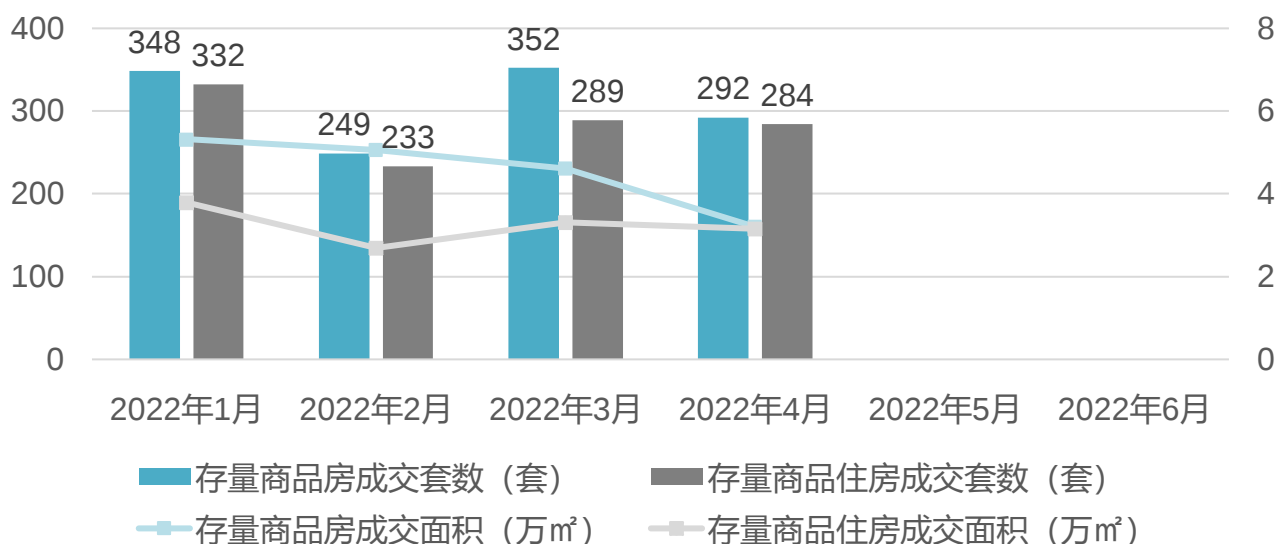
图表2-7-3: 黄冈新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-4月，存量房成交1,241套，成交面积18.2万平方米，同比下降43.11%；其中，存量住房成交1,138套，成交面积12.96万平方米，同比下降48.53%。

图表2-7-4: 黄冈存量商品房成交情况2022年上半年



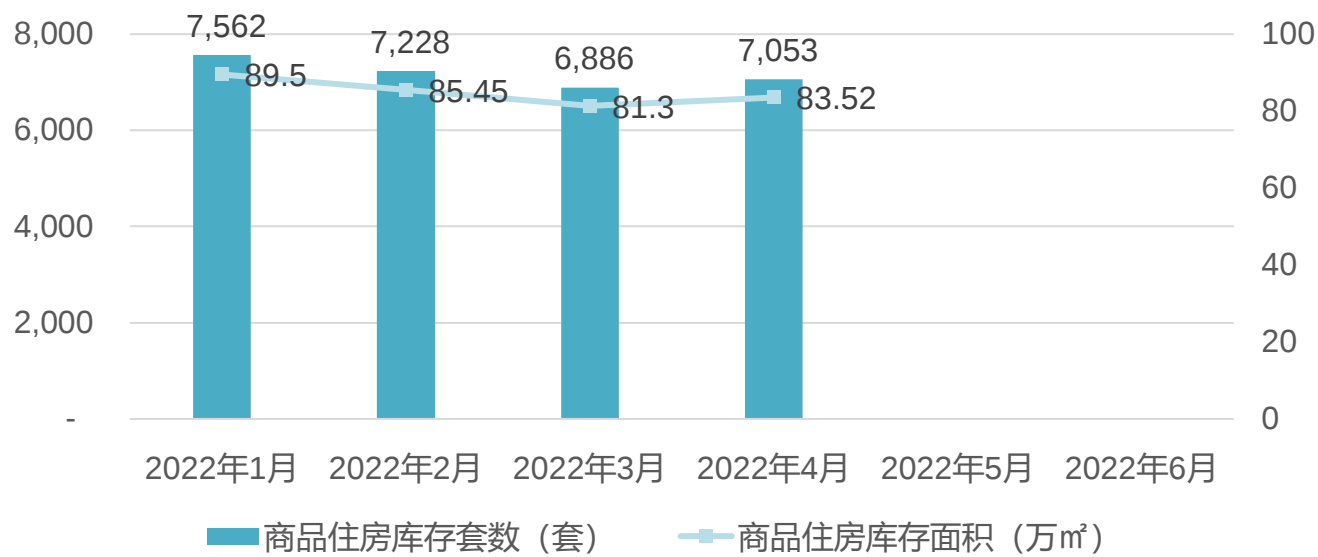
黄冈市商品房库存情况

品

商品住房库存情况

截至2022年4月末，已批准预售尚未售出的商品住房7,053套，面积83.52万平方米。

图表2-7-5: 黄冈商品住房库存情况2022年上半年

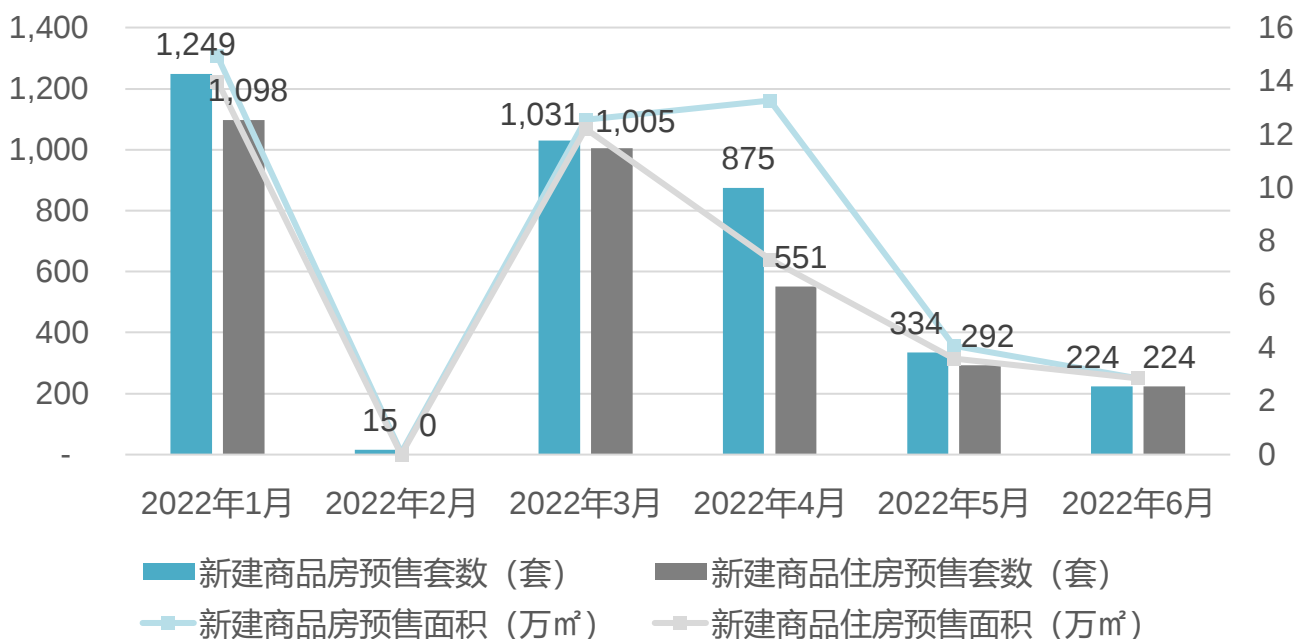


咸宁市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-6月，城区商品房批准预售3,728套，批准预售面积47.75万 m^2 ，同比下降27.99%；其中，商品住房批准预售3,170套，批准预售面积39.98万 m^2 ，同比下降35.55%。

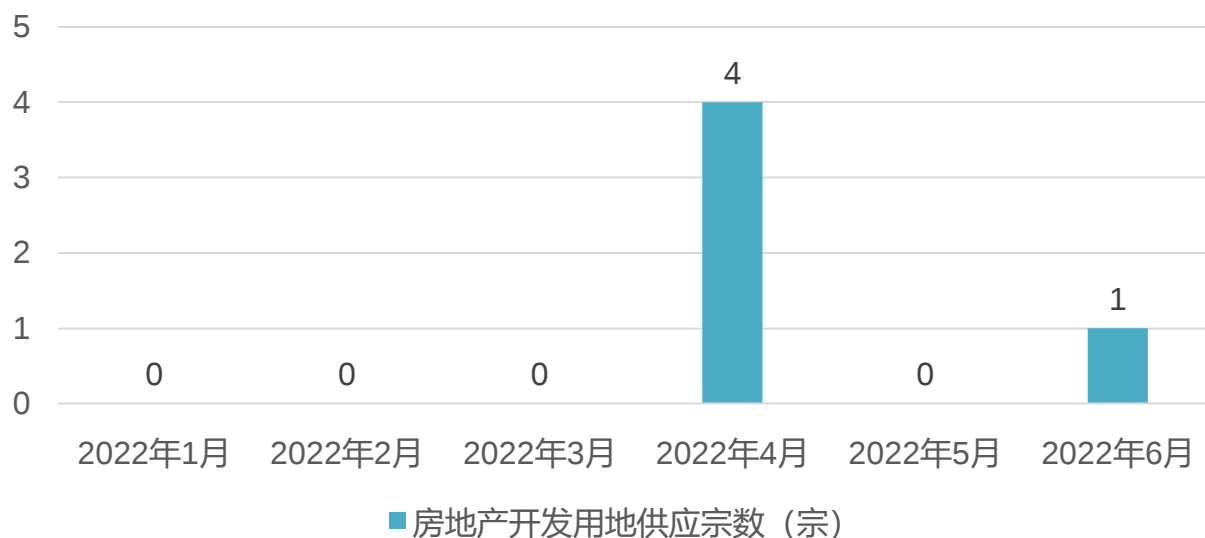
图表2-8-1: 咸宁新建商品房预售情况2022年上半年



房地产开发用地出让情况

1-6月，房地产（商住）开发用地供应5宗，土地面积15.407公顷，同比增长9.97%；土地成交价款1.2918亿元，同比下降60.74%。

图表2-8-2: 咸宁房地产开发用地出让情况2022年上半年

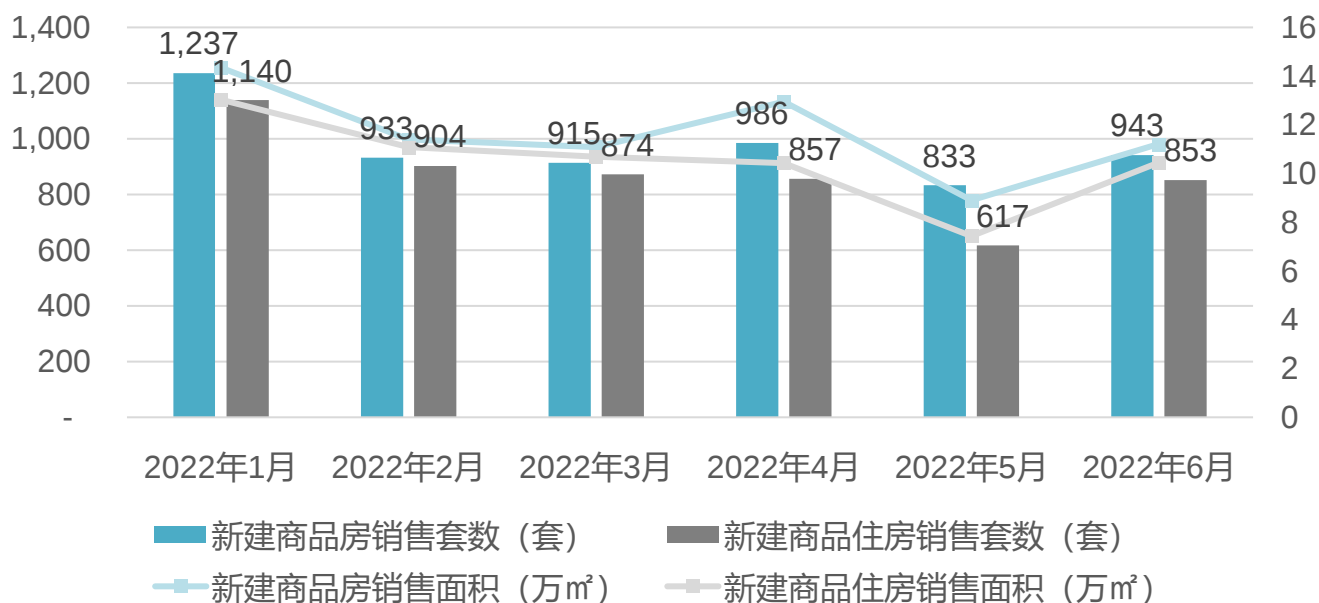


咸宁市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-6月，新建商品房销售5,847套，销售面积69.95万 m^2 ，同比下降23.83%；其中，新建商品住房销售5,245套，销售面积63.17万 m^2 ，同比下降23.88%。

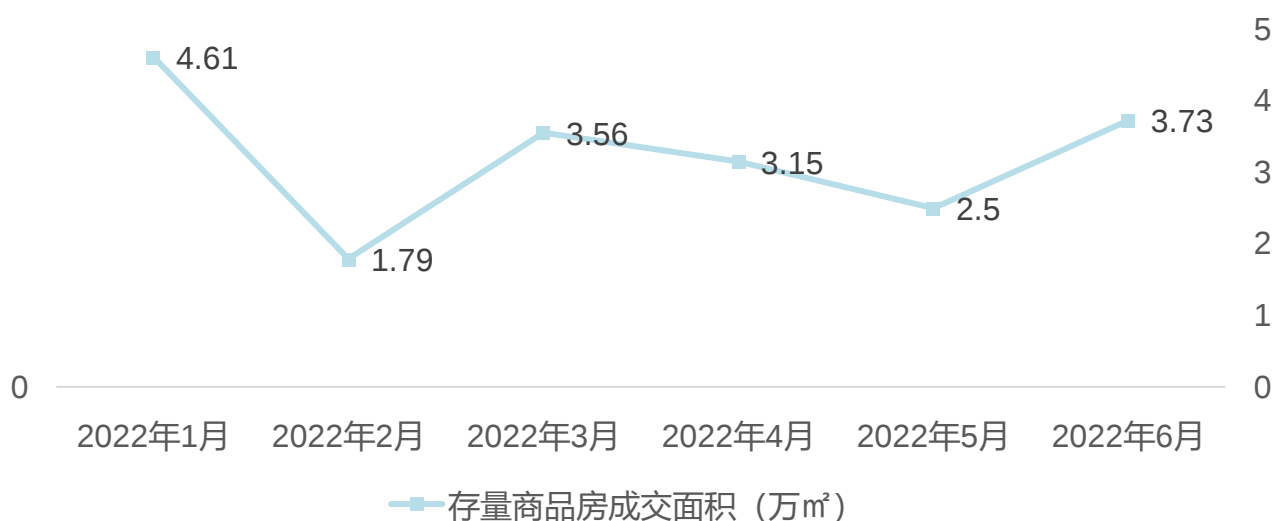
图表2-8-3: 咸宁新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-6月，存量房成交面积19.34万 m^2 ，同比下降37.65%。

图表2-8-4: 咸宁存量商品房成交情况2022年上半年



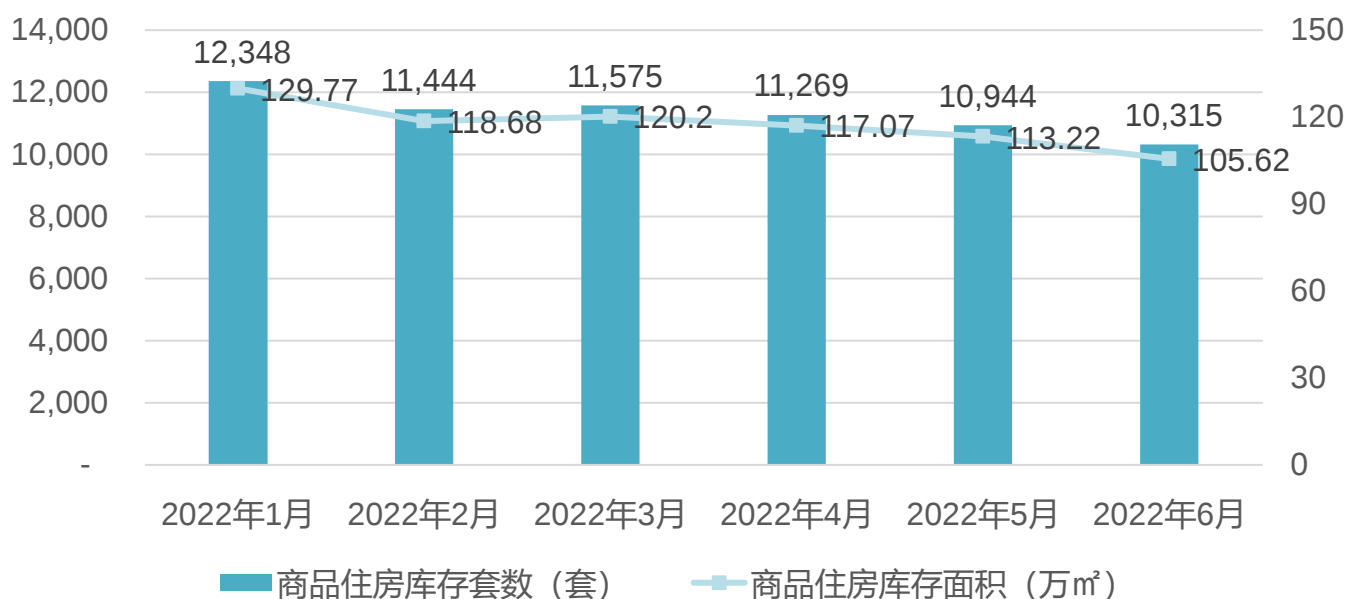
咸宁市商品房库存情况



商品住房库存情况

截至2022年6月末，商品住房库存10,315套，库存面积105.62万 m^2 ，去化周期7.94个月，环比下降0.57个月。

图表2-8-5: 咸宁商品住房库存情况2022年上半年

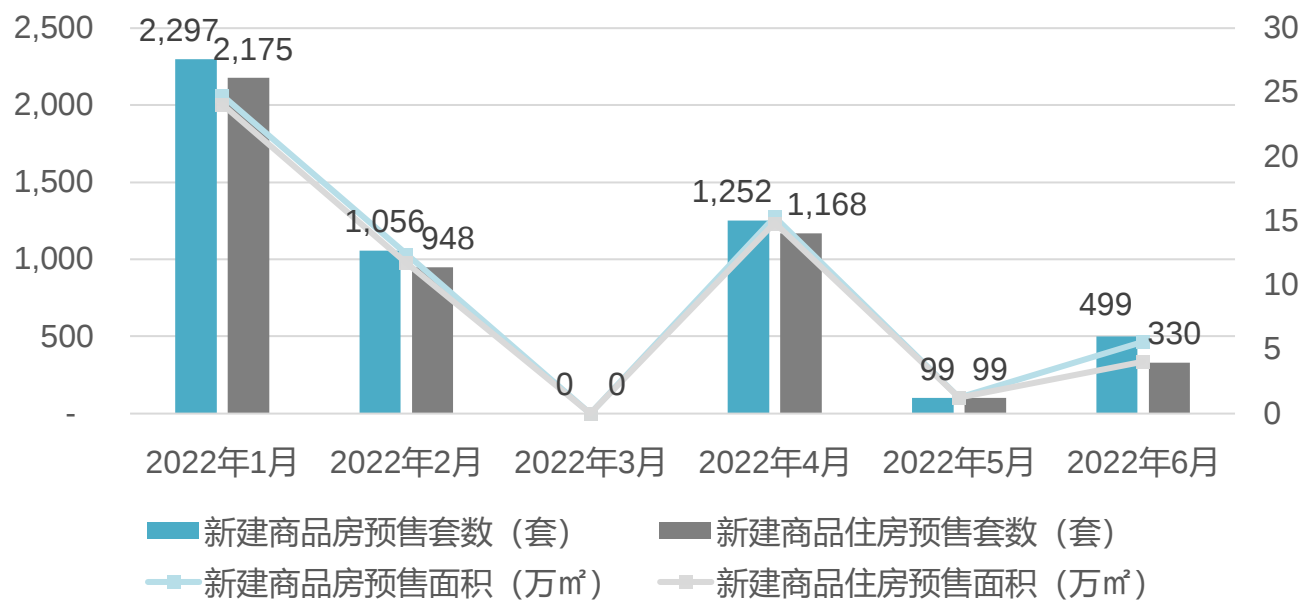


仙桃市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-6月，新建商品房批准预售5,203套，批准预售面积59.26万平方米，同比下降19.5%；其中，新建商品住房批准预售4,720套，批准预售面积55.86万平方米，同比下降22.1%。

图表2-9-1: 仙桃新建商品房预售情况2022年上半年

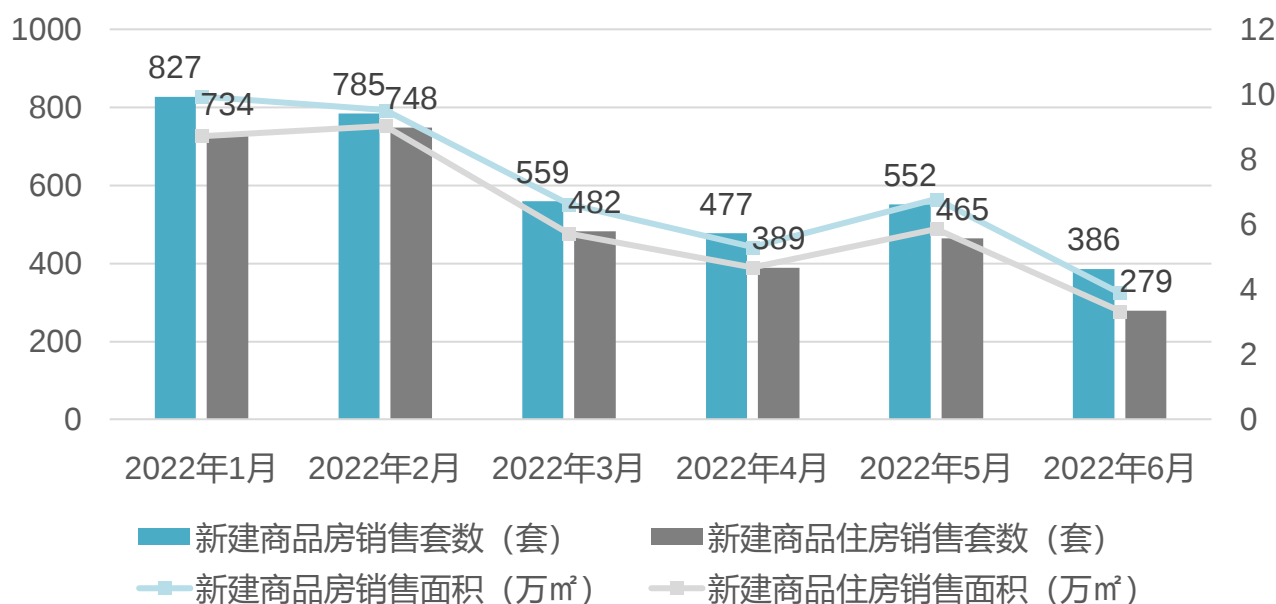


仙桃市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-6月，新建商品房销售3,586套，销售面积42.04万平方米，同比下降56.4%；其中，新建商品住房销售3,097套，销售面积37.35万平方米，同比下降58.6%。

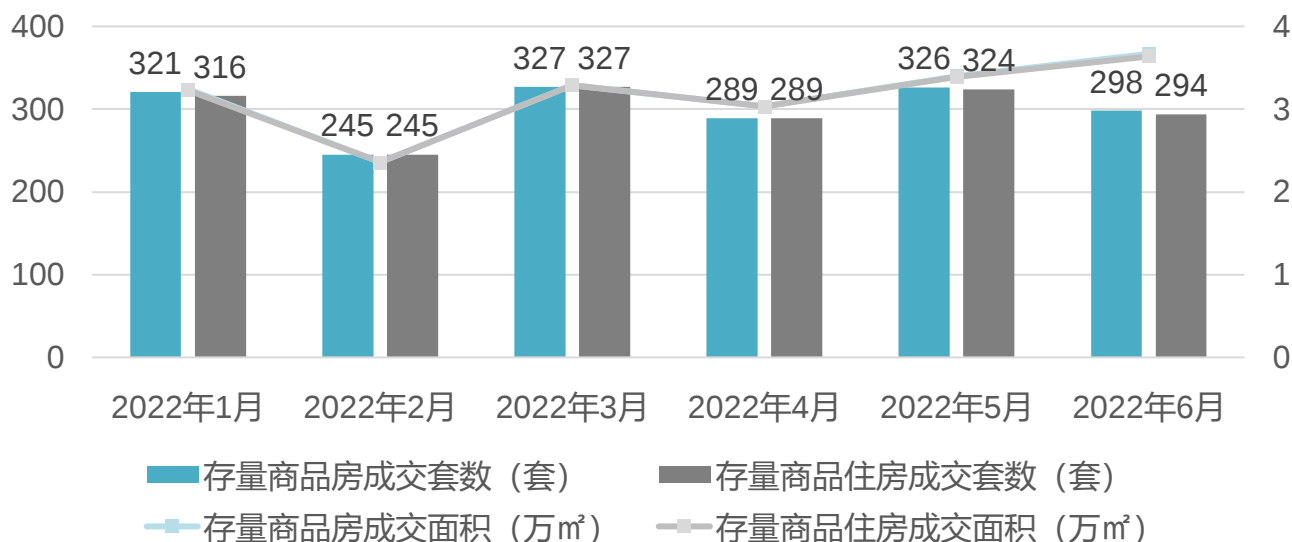
图表2-9-2: 仙桃新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-6月，存量房成交1,806套，成交面积18.99万平方米，同比下降12.5%；其中，存量住房成交1,795套，成交面积18.95万平方米，同比下降11.9%。

图表2-9-3: 仙桃存量商品房成交情况2022年上半年

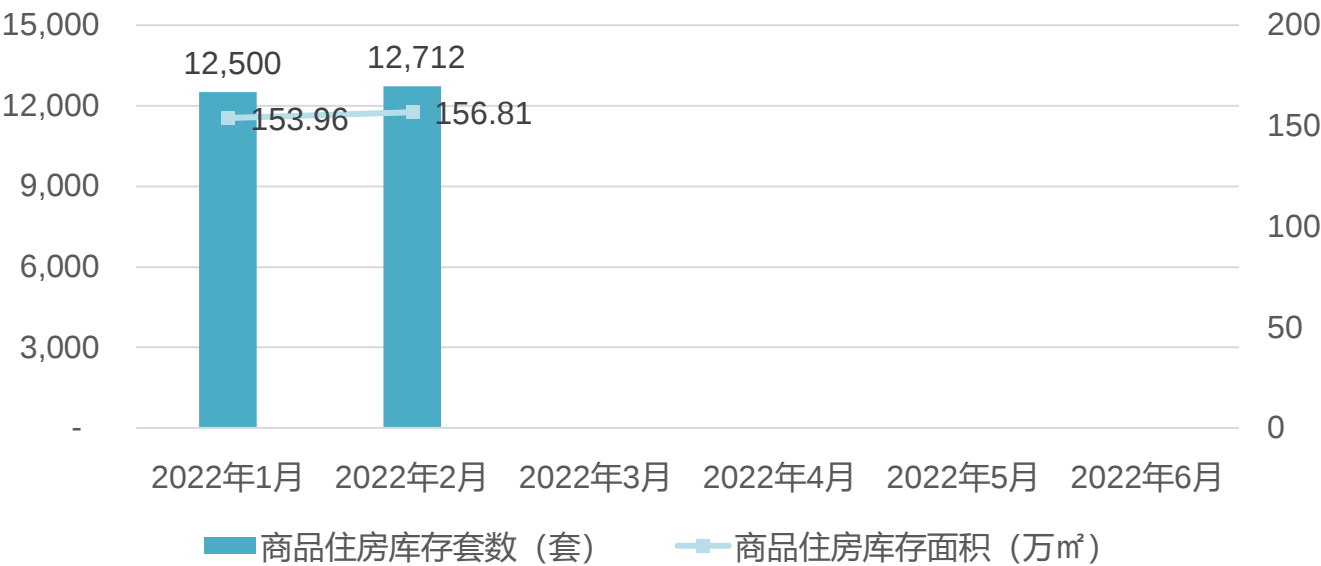


仙桃市商品房库存情况

商品住房库存情况

截至2022年2月末，已批准预售尚未出售（暂未网签）的商品房20,100套，面积246.08万平方米；其中，商品住房12,712套，面积156.81万平方米。

图表2-9-4: 仙桃商品住房库存情况2022年上半年

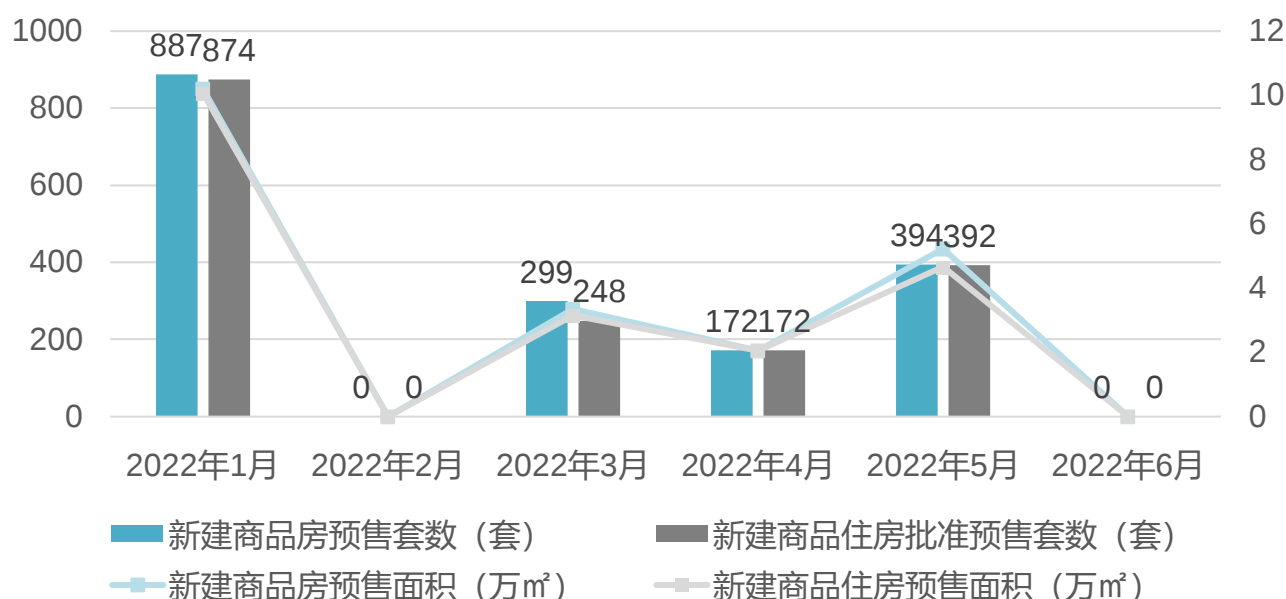


天门市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-6月，新建商品房批准预售1,752套，批准预售面积20.27万平方米，同比下降21.65%；其中，新建商品住房批准预售1,686套，批准预售面积19.92万平方米，同比下降16.90%。

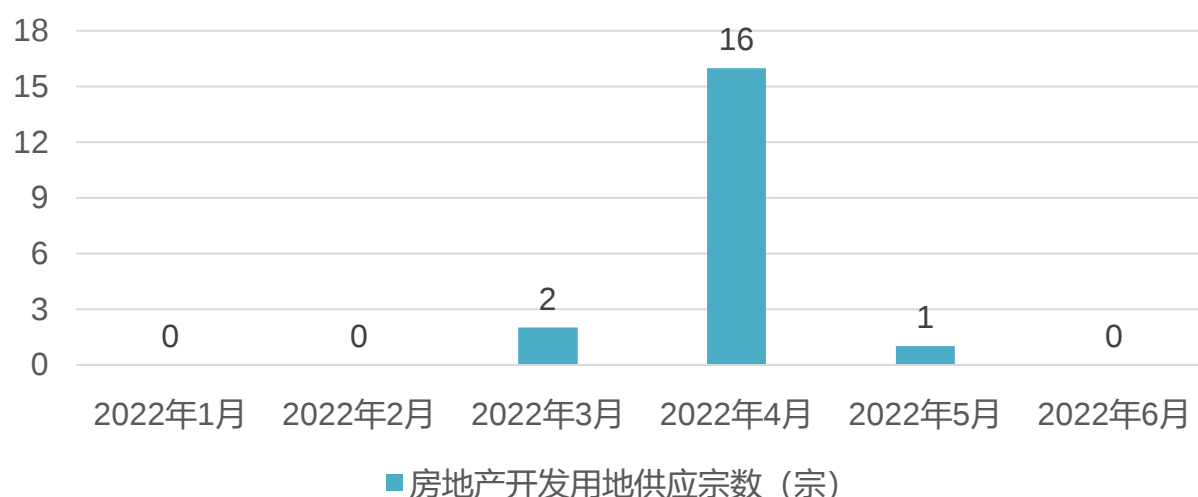
图表2-10-1: 天门新建商品房预售情况2022年上半年



房地产开发用地出让情况

1-6月，房地产开发用地出让19宗，总面积87.48公顷，同比增长568.30%；其中，住宅用地出让0宗，总面积0公顷，同比下降100%。

图表2-10-2: 天门房地产开发用地出让情况2022年上半年

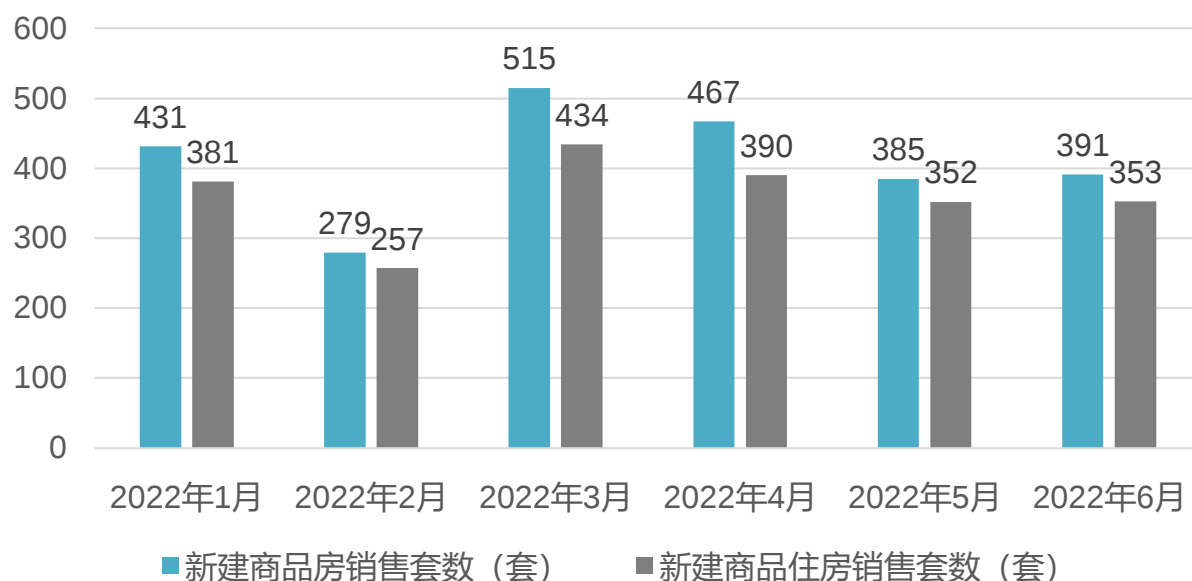


天门市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-6月，新建商品房销售2,468套，销售面积30.16万平方米，同比下降43.02%；其中，新建商品住房销售2,167套，销售面积27.22万平方米，同比下降39.16%。

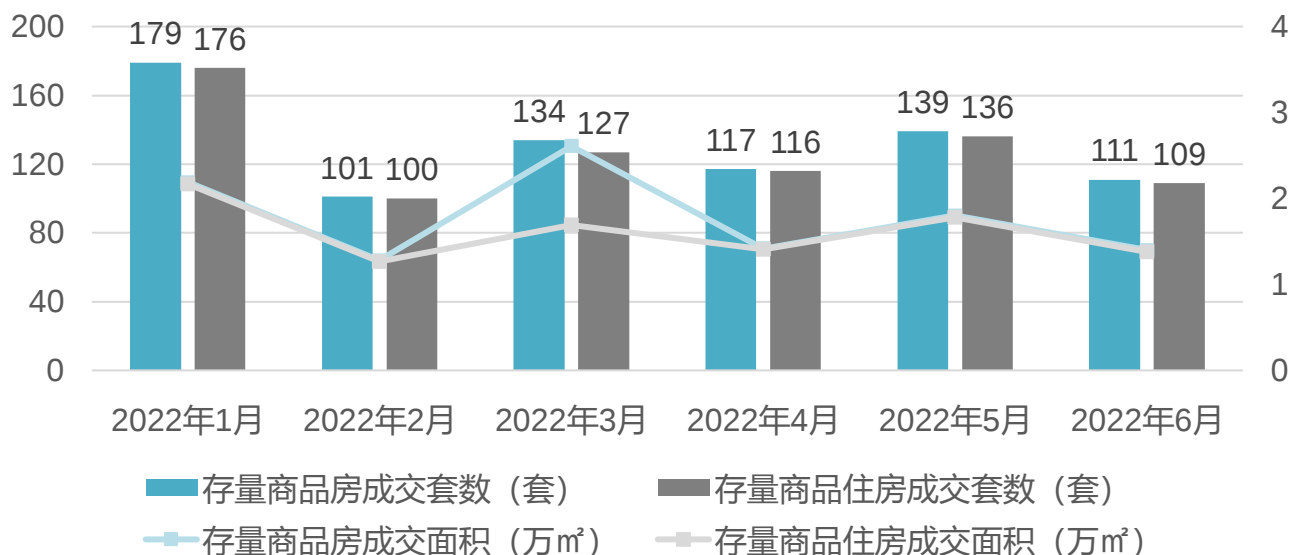
图表2-10-3: 天门新建商品房销售情况2022年上半年



存量商品房成交情况

1-6月，存量房成交781套，成交面积10.70万平方米，同比增长2.20%；其中，存量住房成交764套，成交面积9.70万平方米，同比增长2.0%。

图表2-10-4: 天门存量商品房成交情况2022年上半年



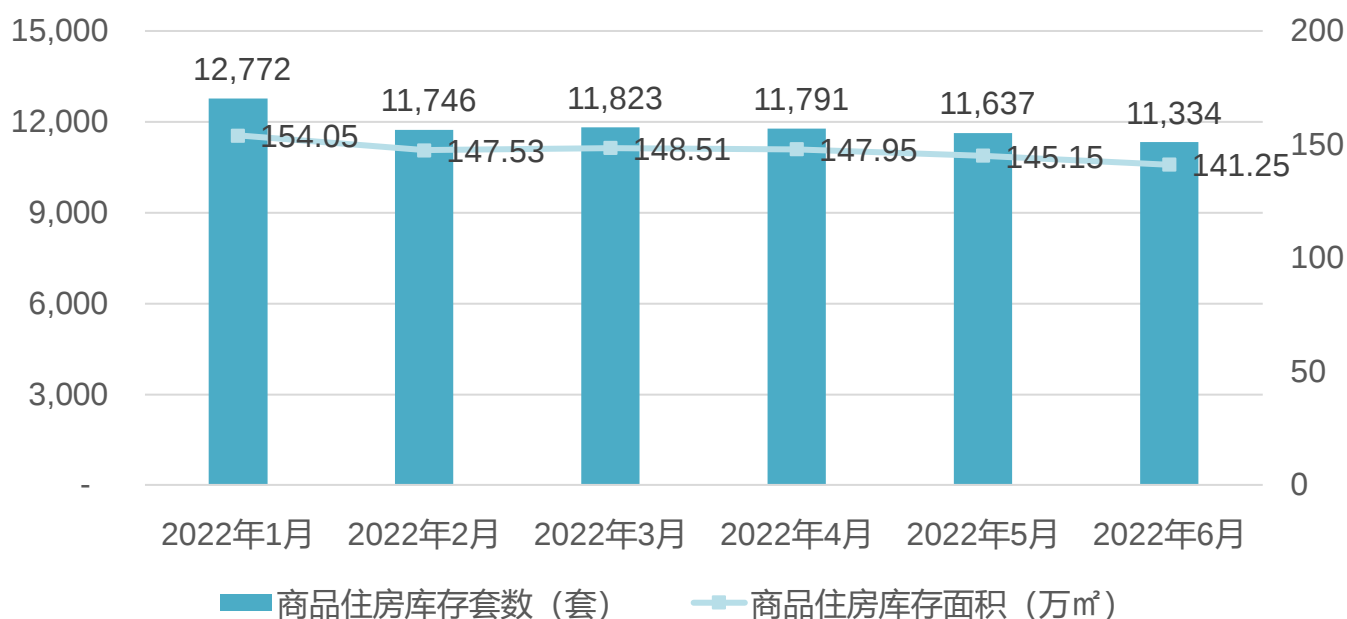
天门市商品房库存情况



商品住房库存情况

截至2022年6月末，已批准预售尚未售出的商品住房11,334套，面积141.25万平方米。

图表2-10-5: 天门商品住房库存情况2022年上半年



潜江市商品房供应情况

新建商品房批准预售情况

1-6月，新建商品住宅批准预（现）售1,147套，同比下降69.43%；面积14.08万平方米，同比下降69.63%。

潜江市商品房交易情况

新建商品房销售情况

1-6月，新建商品房成交2,058套，同比下降32.72%；成交面积25.01万平方米，同比下降37.63%。其中，新建商品住宅成交1,854套，同比下降28.20%；成交面积23.07万平方米，同比下降28.4%。

存量商品房成交情况

1-6月，存量房成交2,691套，同比上升22.8%；成交面积33.48万平方米，同比上升41.9%。其中，存量住宅成交2,674套，同比上升23.6%；成交面积26.89万平方米，同比上升23.2%。

潜江市商品房库存情况

商品住房库存情况

截至2022年6月末，新建商品住房库存5,148套，面积 62.43万平方米。

3

事件篇



■ 武汉市集中供地解析

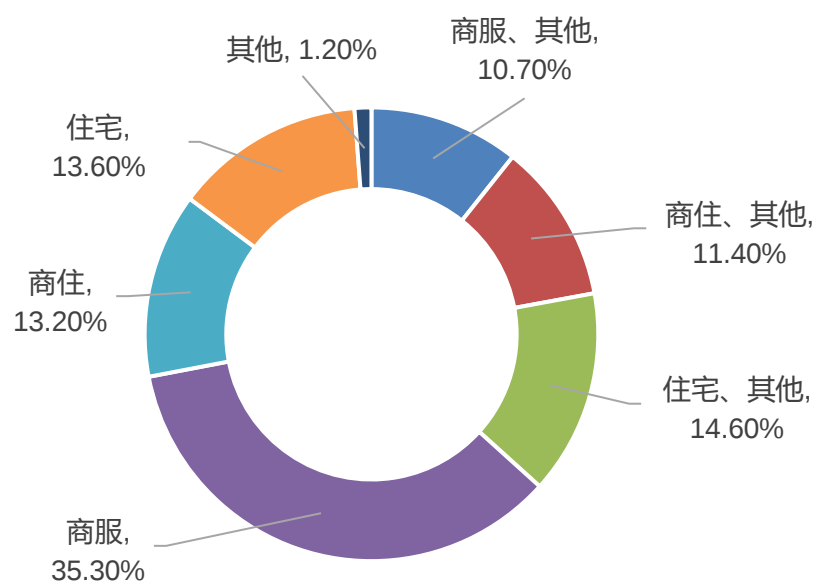
武汉市集中土拍情况解析

2022年上半年两次集中土拍，共成交土地28宗（不含撤牌2宗、延期2宗、流拍1宗），总成交土地面积85.1万平方米、总成交金额202.5亿元，整体溢价率1.4%。

01

成交土地类型：以纯商服用地为主，占比35.3%

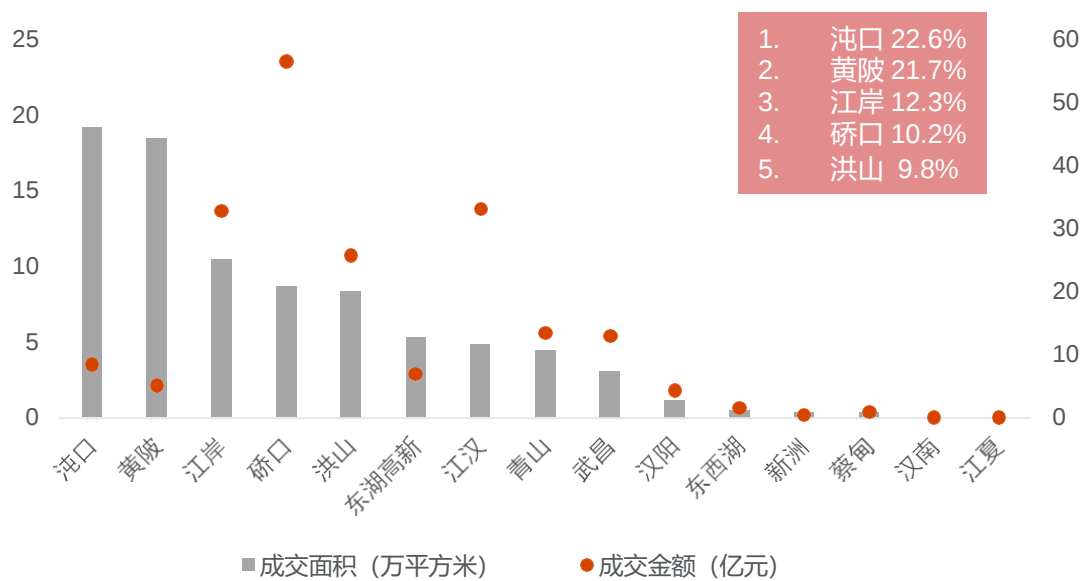
2022H1成交土地类型（按面积）



02

分区域来看：成交主力为沌口、黄陂，占比44.3%

分区域成交情况

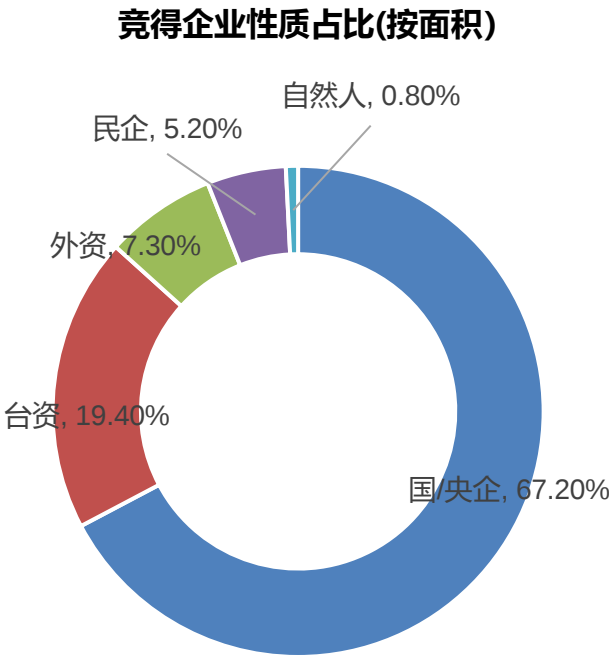


武汉市集中土拍情况解析

03 重点溢价地块：多为商服加油加气站用地

地块	溢价率	区域	土地类型	成交金 (亿元)	竞得人
P (2022) 033	60.6%	东西湖	商服 (加油加气站)	1.5	湖北壳牌能源有限公司
P (2022) 012	45.7%	江岸	文化设施、体育、商业 (地下)	0.7	朱佐全
P (2022) 035	36.1%	黄陂	商服 (加油加气站)	0.5	武汉市黄陂区横店长胜加油站
P (2022) 019	20.0%	新洲	商服 (加油加气站)	0.4	中国石化销售股份有限公司湖北武汉石油分公司
P (2022) 027	15.0%	洪山	住宅	4.4	保利武汉房地产开发有限公司
P (2022) 014	14.2%	洪山	商服 (加油加气站)	1.1	东明石化湖北销售有限公司
P (2022) 038	9.0%	黄陂	商服 (加油站)	0.9	武汉北四环线高速公路建设管理有限公司
P (2022) 006	5.0%	硚口	住宅、其他	23.1	武汉凯德置业有限公司

04 拿地企业性质：国/央企仍为上半年拿地主力



4

专题篇

■ 保障性租赁住房

保障性租赁住房专题

01

宏观背景



国家十四五规划要求

“十四五”规划纲要中提出完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策。有效增加保障性住房供给，以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困因困难群体和新市民住房问题。



武汉市保障性租赁住房需求

武汉作为长江中游城市群的领头城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，对周边城市人口的吸附力较强，近年来更是在户籍政策放宽的利好下实现了人口的快速增长。根据第七次人口普查，武汉2020年的流动人口为394.54万人，与2010年第六次全国人口普查相比，十年间流动人口增加129.70万人，增长48.97%。与此同时，武汉科教资源丰富，2020年武汉在校大学生数量为139.9万，且呈现逐年递增态势，每年高校毕业生人数超30万人。随着流动人口及高校毕业生留汉人数的上升，城市未来租赁需求将不断上涨。为缓解新市民和新青年住房困难，武汉市将在“十四五”期间，规划建设筹集保障性租赁住房25万套（间），其中今明两年建设筹集6万余套（间）。

保障性租赁住房专题

02

保障性租赁住房现状解读



定义与特点

保障性租赁住房是政府组织建设或者通过其他方式建设筹集，面向符合条件的城镇住房困难家庭或者个人出租的住房。

三大基本特征

限定客群

符合条件的新市民、
青年等住房困难的
群体

限定户型面积

以建筑面积不超过
70平方米的小
户型为主

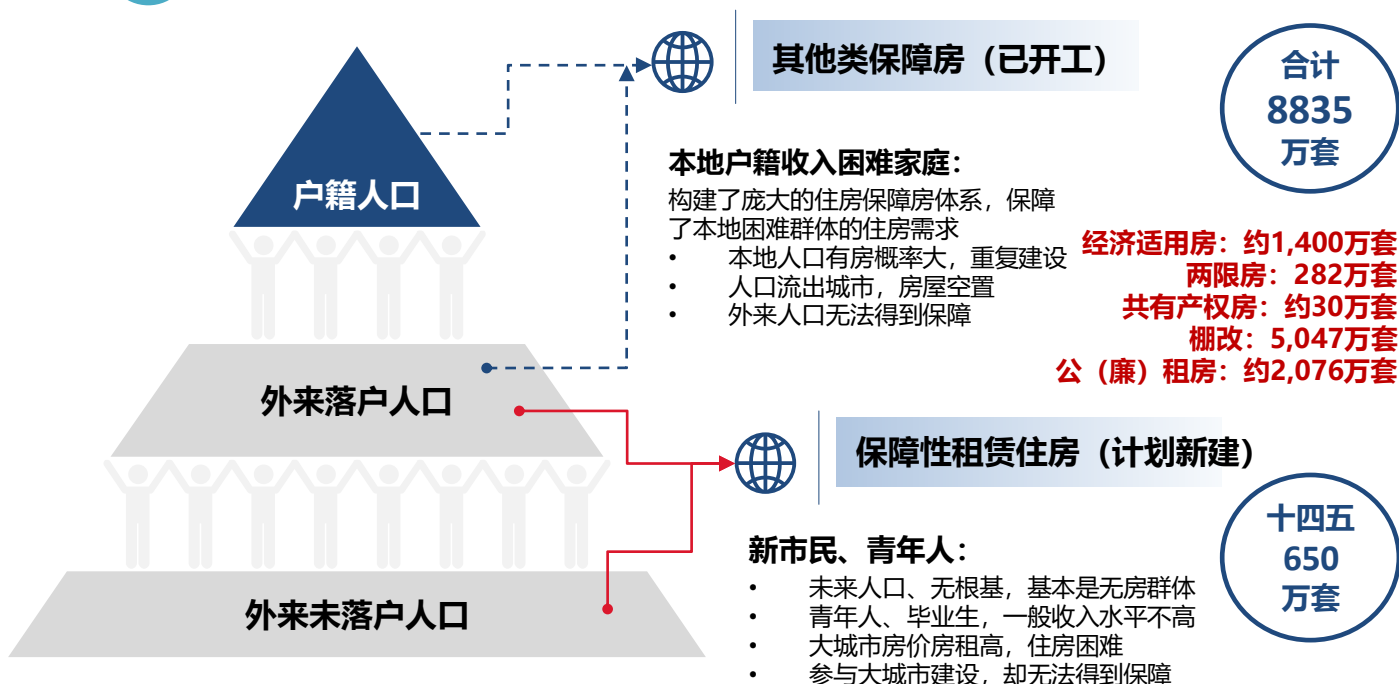
限定租金价格

租金接受政府监
管，低于同地段
同品质市场租赁
住房租金

来源：戴德梁行《住房租赁发展研究报告》



面对对象



来源：戴德梁行《住房租赁发展研究报告》

保障性租赁住房专题

02

保障性租赁住房现状解读



政策框架

保障性租赁住房 国家政策整体框架

2021年7月2日，国务院发布《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》，提出五项基础制度和六方面支持政策，明确了我国保障性租赁住房支持政策整体框架。

2021年7月

国务院办公厅关于加快发展 保障性租赁住房的意见

国办发〔2021〕22号

国务院办公厅文件

国办发〔2021〕22号

国务院办公厅关于加快发展 保障性租赁住房的意见

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，扎实推进住房保障工作，有效改善了城镇户籍困难群众住房条件，但新市民、青年人等群体住房困难问题仍然比较突出，需加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。经国务院同意，现就加快发展保障性租赁住房，促进解决大城市住房突出问题，提出以下意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党

— 1 —

六方面支持政策

五项基础制度

可利用集体经营性建设用地、城区靠近产业园区或交通便利区域的集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地建设保障性租赁住房，闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋改建保障性租赁住房，单列租赁住房用地计划

01 土地支持

各地要精简保障性租赁住房项目审批事项和环节，构建快速审批流程，提高项目审批效率

02 审批流程

中央通过现有经费渠道，对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以支持

03 中央补助 资金支持

利用税费手段，加大对发展保障性租赁住房的支持力度，对保障性租赁住房项目免收城市基础设施配套费

04 降低税费 负担

利用非居住存量土地和非居住存量房屋建设保障性租赁住房，取得保障性租赁住房项目认定书后，用水、用电、用气价格按照居民标准执行

05 执行民用 水电气 价格

加大对保障性租赁住房建设运营的信贷支持力度，支持银行业金融机构发行金融债券，募集资金用于保障性租赁住房贷款投放

06 金融支持

01 对象标准

符合条件的新居民、青年等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金

02 参与方

利用集体经营性建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设，适当利用新供应国有建设用地建设，并合理配套商业服务设施。支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房

03 供需匹配

城市人民政府要摸清保障性租赁住房需求和存量土地、房屋资源情况，结合现有租赁住房供求和品质状况，从实际出发，因城施策，采取新建、改建、改造、租赁补贴和将政府的闲置住房用作保障性租赁住房等多种方式，切实增加供给

04 监督管理

建立健全住房租赁管理服务平台，加强对保障性租赁住房建设、出租和运营管理的全过程监督，强化工程质量安全监管。保障性租赁住房不得上市销售或变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策

05 地方责任

省级人民政府对本地区发展保障性租赁住房工作负总责，要加强组织领导和监督检查，对城市发展保障性租赁住房情况实施监测评价

来源：戴德梁行《住房租赁发展研究报告》

保障性租赁住房专题

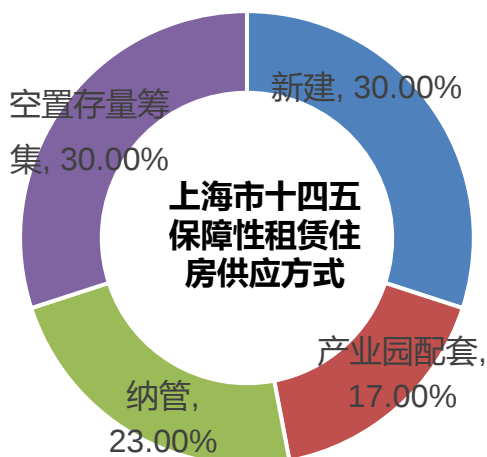
02

保障性租赁住房现状解读



供应端：五种供应方式，存量改造与新建并举

国办发[2021]22号文件中，规定了5类保障性租赁住房供应模式，鼓励存量改造与新建并举。一二线热点城市新建占比较高，而二三线城市以存量改造为主，新建为辅。



一二线热点城市新建占比较高

- 上海“十四五”期间计划新增建设筹措保障性租赁住房47万套（间），其中新建14万套、产业园配套7-8万套、纳管11万套、空置存量筹建14万套

二三线城市存量为主、新建为辅

- 西安“十四五”保障性租赁住房计划中来自存量房的比重达到40%
- 郑州支持将部分富余安置房转化为保障性租赁住房

来源：戴德梁行《住房租赁发展研究报告》

保障性租赁住房专题

02 保障性租赁住房现状解读

建设端：国家层面建设规范要求

住房和城乡建设部办公厅印发《关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》（2021年），在工程建设标准方面为集中式租赁住房设计、施工、验收等提供依据，包括集中式租赁住房类型和适用标准、合理增加服务功能、做好适用标准的实施指导等。

《住房和城乡建设部办公厅关于集中式租赁住房建设适用标准的通知》2021年7月

集中式租赁住房类型和适用标准

- 新建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准；
- 改建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准；
- 新建或改建住宅型租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准。

合理增加服务功能

- 宿舍型租赁住房建筑内公共区域可增加公用厨房、日用品零售、快递收取等服务空间。房间内增加用餐、会客、晾衣等空间，并设置信息网络接入点。
- 当项目规模未达到标准规定应配建配套设施的最小规模时，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

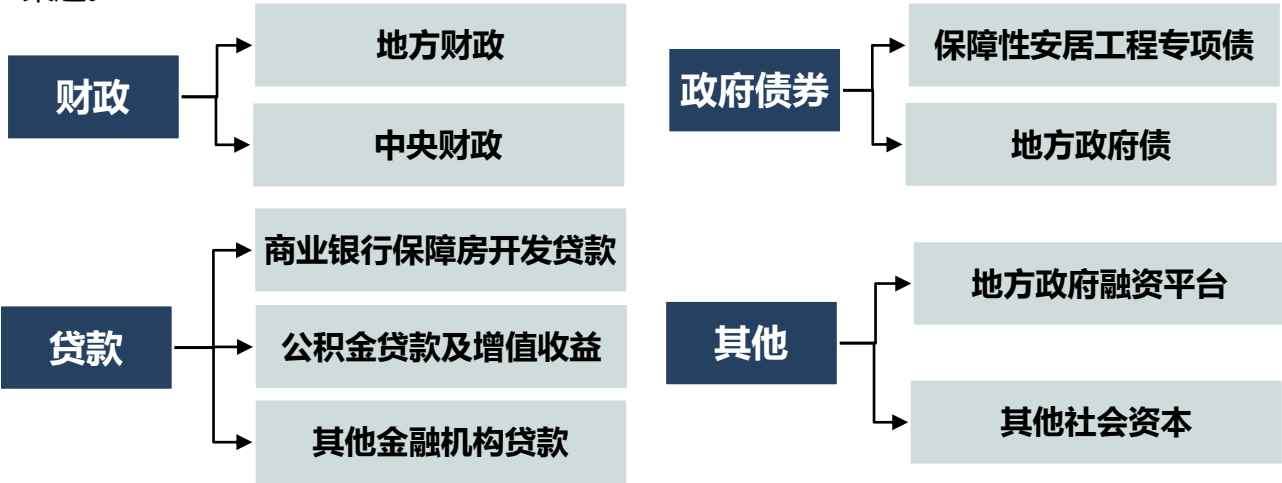
做好适用标准的实施指导

- 严格把握非居住类建筑改建为集中式租赁住房的条件。
- 加强运营安全管理。
- 省级住房和城乡建设部门应加强对本地区集中式租赁住房建设适用标准实施指导。

来源：戴德梁行《住房租赁发展研究报告》

资金端：保障性租赁住房四大资金来源

我国保障性住房租赁市场资金来源主要包括四大部分：财政、贷款、政府债券和其他资金来源，其中财政资金一直以来都是保障性安居工程最重要的资金来源；作为新出现的住房类别，保障性租赁住房前景广阔。未来，新增REITs作为保障性租赁住房的重要筹资渠道。



来源：戴德梁行《住房租赁发展研究报告》

保障性租赁住房专题

03

武汉市保障性租赁住房发展特征



发展历程

武汉市保障性住房经历建设推进期，已进入理性建设期；空间分布上看，从远城郊区逐步向主城区内迁移。

2011~2013年：保障性住房建设推进期	2013~至今：保障性住房建设理性期
保障制度逐渐细化、明确，保障体系建设逐步完善	主动谋变：让“夹心层”也能住上保障房
经济适用房和廉租房建设全面提速，保障范围明显扩大	尊重民意：及时调整“一刀切”补贴政策
住房保障任务仍很艰巨，保障措施需要不断创新	质量监管：20项指标验收合格才能交房
	全民监督：三级公示让造假者无处遁形
2011-2013年，共建保障性住房18.96万套，其中定向安置房87,833套，占比46.33% - 定向安置房和公共租赁住房建设密度最高 - 优先保障汉阳区、武昌区、硚口区 - 远城区分布密度超过中心城市	2013-2016年，共建保障性住房15.96万套，其中定向安置房119,633套，占比74.94% - 定向安置房和公共租赁住房建设密度最高 - 由远城郊区逐步向主城区内迁移

保障性租赁住房专题

03

武汉市保障性租赁住房发展特征

相关政策

武汉市作为首批住房租赁市场试点城市，已形成从土地支持、财政支持、税费支持、优化审批流程等多维度政策体系。

2021年10月《关于加快发展保障性租赁住房的意见》

类别	主要内容		与国家政策对比
基础制度	建设目标	“十四五”期间计划建设筹集保障性租赁住房25万套（间），其中2021年计划建设2.16万套（间）。	指标落地
	申请对象	符合条件的新市民、青年人等群体。	基本一致
	建设标准	以小户型为主，单套房屋建筑面积原则上不超过70平方米。	细化指标
支持政策	租金标准	租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的85%评估确定。	
	土地支持	- 中心城区集中新建商品住房，按照不低于住宅面积6%的比例配建保障性租赁住房，不再配建其他各类租赁型住房。 - 对重点功能区内新建商品住房，经市保障性租赁住房工作领导小组同意，允许按价值相等原则，采取集中建设或者异地配建方式，落实保障性租赁住房应配建指标。 市、区两级土地储备供地项目配建的保障性租赁住房，产权分别无偿移交给武汉城建集团（市城市更新中心）和项目所在区人民政府（或者其指定的区属国有平台企业），并由其负责运营管理。 - 新城、开发区可根据辖区实际情况自行确定商品住房配建保障性租赁住房的项目以及比例要求，所配建的保障性租赁住房产权归属及运营管理按照上述规定执行。 - 原商品住房项目配建并无偿移交的公租房、大学生租赁房，参照上述规定执行。 - 鼓励在地铁上盖物业中建设一定比例的保障性租赁住房。 - 可将闲置公租房房源用作保障性租赁住房。	在国家政策基础上细化本地要求
	财政支持	- 积极争取中央补助资金对符合条件的保障性租赁住房建设任务予以支持。 - 将保障性租赁住房建设筹集、运营管理等纳入我市保障性安居工程专项资金支持范围，符合条件的情形，给予相应的资金补助。	增加本地资金补助
	其他支持	税费、金融、民用水电气、公共服务、审核流程等支持。	基本一致

资料来源：公开资料整理

保障性租赁住房专题

03

武汉市保障性租赁住房发展特征



相关政策

建设层面，武汉市按照“以区为主、均衡分布”原则，已形成“五个一批”全方位房源筹集渠道，即认定一批、新建一批、配建一批、改建一批、盘活一批。

供应渠道

01

认定一批

- 梳理在建及已建成的租赁试点项目、商品房配建大学生租赁房项目等，对符合条件的下达认定书。

02

新建一批

- 充分利用企事业单位自有闲置用地、城中村改造产业用地、产业园区配套用地以及适量新增国有建设用地新建保障性租赁住房。

03

配建一批

- 中心城区新建商品住房按照不低于住宅面积6%的比例配建保障性租赁住房，新城区结合辖区实际情况确定配建项目和比例，要在商品房项目中配建一批保障性租赁住房。

04

改建一批

- 将闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，改建为保障性租赁住房。

05

盘活一批

- 鼓励住房租赁专营机构通过租赁或购买市场房源的方式筹集保障性租赁住房；与村集体经济组织合作，租赁“城中村”改造还建的闲置房源作为保障性租赁住房。

注：保障性租赁住房部分内容节选自戴德梁行研究部专题《住房租赁发展研究报告》，若欲获取全文可与戴德梁行联系。

合作机构主要联系人：



易勇

+86 186 2716 6909

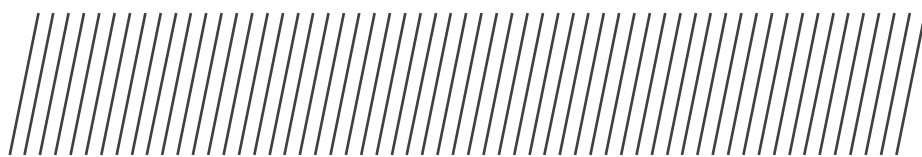
william.y.yi@cushwake.com



张立

+86 186 0271 6520

Jessie.l.zhang@cushwake.com



关于湖北省房地产业协会

湖北省房地产业协会（以下简称协会）成立于1988年7月，是经湖北省民政厅批准的在湖北省内从事房地产开发经营、估价与经纪等企业单位和相关经济组织自愿组成的全省性、行业性、非营利性社会团体。目前协会下设房地产开发、估价与经纪、房地产市场监测分析、产业地产、科技与产业化、房屋安全鉴定与白蚁防治、房产测绘、房屋征迁服务、房地产专家咨询、房地产租赁、房地产价格评估、金融财税法律、质量与材料设施、诚信建设、商业康旅等15个专业委员会，发展至今已拥有近千家单位会员。湖北省房协在行业管理部门湖北省住房和城乡建设厅和登记管理机构湖北省民政厅的业务指导和监督管理下，充分发挥桥梁与纽带作用，加强与企业合作交流，为会员提供服务，在维护行业、会员的合法权益和共同经济利益等方面做了大量卓有成效的工作，协会公信力和影响力不断提升，有力促进了我省房地产业持续健康发展。

关于戴德梁行

戴德梁行是享誉全球的产业服务和咨询顾问公司，通过兼具本土洞察与全球视野的产业服务解决方案为客户创造卓越价值。戴德梁行遍布全球60多个国家，设有400多个办公室，拥有50,000名专业员工。在大中华区，我们的23家分公司合力引领市场发展，赢得众多行业重磅奖项和至高荣誉。2021年公司全球营业收入达94亿美元，核心业务涵盖估价及顾问服务、策略发展顾问、项目管理服务、资本市场、项目及企业服务、产业地产、商业地产等。更多详情，请浏览www.cushmanwakefield.com.cn或关注我们的微信（戴德梁行）。

免责声明

本报告市场数据均来自于各城市房地产市场运行情况通报内容。本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告中所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。