

## 武汉「好房子」去化率超七成

以品质促复苏

■长江日报记者靖清华

8月15日,国家统计局公布2025年7月份70个大中城市住房价格指数。受高温影响,7月武汉市新建商品住房价格环比指数下降0.7%,较去年同期下降3.6%,但二手住房价格同比指数下降5.6%,降幅连续十二个月收窄。业内专家指出,在政策组合拳与市场信心修复的双重推动下,武汉楼市仍保持企稳回升的积极信号。

从数据企稳到现场火热,从政策利好到产品革新,长江日报记者观察到,武汉楼市正走出一条以品质促复苏的特色路径。

## 高得房低容积的“好房子”受青睐

8月10日晚,汉口核心区伟星·星宸玖序项目首开现场,800个座席的等候区座无虚席。选房区入口处,摇号选房的购房者快步疾行,脸上难掩欣喜。

“从早9时忙到晚10时,日均接待超200组客户。”销售经理卢跃祖介绍,营销中心开放13天累计到访近5000人,开盘首日384套房源售出306套,去化率80%,成交金额达6亿元。

科技公司项目经理林晓晴从2022年起关注楼市,经历市场低谷期的谨慎观望后,终于在政策利好频出的2024年底重启购房计划。“降首付、降利率让我敢出手了,但真正打动我的还是产品。”林晓晴说。

走进伟星·星宸玖序项目,记者看到,这个四代住宅有着汉口近年来少有的低密格局——2.47的容积率、105—174平方米的差异化户型,优化后户均实现约95%的得房率。

“我们还为业主构建了‘微度假’式生活场景。”卢跃祖告诉记者,项目还配套1500平方米下沉式庭院会所,恒温泳池、行政酒廊、健身房等设施一应俱全,架空层设计的泛会所、私宴厅则满足着全龄段需求。

这种将“好房子、好小区、好社区”融为一体的开发理念,在8月刚开盘的汉阳·瀚项目得到印证:3.5万平方米森林生态园林、代建2.8万平方米城市山丘公园,辅以24小时无人健身房、社区剧场等创新配套,精准契合青年群体的品质需求。

## 超七成去化率映射购房信心逐步回归

武汉市住房和城乡建设局发布最新数据显示,7月武汉新建商品房网签10405套,与去年同期相比增长13%;新建商品住宅网签8212套,与去年同期相比增长5%。这些关键指标印证着购房信心的逐步回归。

去化率,即衡量特定时间段内产品销售数量占总供应量比例的指标,其本质是通过这一比率,直观反映特定时段内房产销售情况及市场接受度。

今年6月,汉阳区的金地商置桥梁学校项目441套房源,曾创下“2小时清盘”纪录;7月中旬,东湖旁首个准四代宅项目华侨城·天荟项目开盘,3小时销售超1.1亿元,去化率超77%;8月9日,汉阳·瀚项目开放22天吸引4000组客户,去化率超80%……一组组热销数据勾勒出市场回暖的清晰轨迹。

“当前武汉新房库存去化周期已从峰值28个月降至18个月,市场底部特征明显。”中指研究院(华中)市场研究中心主任李国政分析,限购政策局部松绑、房贷利率降至3.15%的历史低位、公积金贷款额度提升至百万级,一系列政策组合拳有效降低了购房门槛,而高品质项目的集中入市则成为激活需求的关键引擎。

今年上半年,武汉按照相关部门发布的创新试点指导意见打造的项目首开去化率超70%,是一般项目的2到3倍;而去年武汉新上市的高品质项目开盘去化率更高,均超80%,且多次出现“日光”盛况。

## 高品质“好房子”激活市场需求

“今年武汉按新规打造的13个项目平均去化率超70%,其中4个日光盘,这组数据揭示着市场需求的深刻变迁。”李国政分析指出,当前武汉楼市呈现“政策驱动+供给优化”双轮驱动特征,一方面限购调整、利率下调等政策降低购房门槛;另一方面,像伟星这类聚焦居住品质的项目,通过高得房率、差异化户型及配套设施,有效激活改善需求。预计今年四季度还将延续温和复苏态势。

李国政分析武汉“好房子”的特征:中心区位优势明显,这些项目多集中于三环内及区域中心,净地出让的“小而精”模式使房企能聚焦产品打磨,周边成熟的教育、医疗、商圈配套成为重要加分项;项目都在进行低密居住区革新,容积率普遍低于3.0,二环内甚至出现十几层小高层,公建化外立面与街区融合设计,提升着城市界面品质。

此外,“好房子”配套品质正在不断升级。免计容政策催生大尺度入户门、风雨连廊、星空顶车库等配置,泳池、私宴厅、智能化设备成为标配,软件服务同步跟进,且户型功能也进行了优化,120—140平方米三房、四房兼顾功能与舒适,大横厅、可变设计、双卫套房等细节提升实用性,满足多孩家庭需求。

“好房子”当然也要配套好服务,一些项目引入品牌物业、智慧化管理系统,延伸增值服务,构建起建管服一体化运营模式。

“但也要警惕,部分项目过度追求得房率而忽视户型功能”,李国政提醒,真正的“好房子”需在空间、配套、品质、服务上实现综合提升,这才是行业转型发展的正确方向。

## 徐祥生同志逝世

长江日报讯 武汉市科技创新局退休干部徐祥生,因病医治无效,于2025年8月15日逝世,享年79岁。

徐祥生系湖北省天门市人,1968年7月参加工作,1983年4月加入中国共产党。

## “超级冰箱”保全城半月食品储备

30分钟通达上万家商超餐厅

## 奋战三季度

长江日报讯(记者秦琛 通讯员黄瑛)云交易、云仓储、云加工、云配送、云金融……为冷链产业提供综合云服务的优冷全球仓武汉园区新建武汉银合温控产业综合体4.0项目(以下简称武汉银合),每日进出百吨冷链食品,供给全市上万家餐饮门店、商超、食堂。

位于汉阳区黄金口的这个“超级冰箱”,是武汉主城区最大的冷链仓储。8月15日下午3时,4辆大货车同时在3号冷库装卸货物。衔接车厢与冷冻库的转运缓冲区,工人穿着厚棉服,驾驶电动拖车快速穿行。

仓库运营主管徐清脚步不停,指挥工人加快运输。冷链货品在5℃的转运缓冲区里停留不到5分钟,就被送入-18℃的冷冻库存放。安装在库门前的无感扫描系统自动采集货品信息,录入仓储系统。

“人等货,货不等人。冷库24小时运转,货车一到立刻卸货转运,保障食品不失温。”徐清说。

冷库楼上,正大食品武汉配送中心仓储主管邱文涛带着当天的第三批客户参观刚投入使用的加工中心。该中心于今年5月投用,面积5000平方米,业务主要为肉类食品加工与销售,也是

正大集团在华中区域的仓储物流中心。从襄阳等地运输来的鲜猪肉在加工中心精细分割,最快15分钟就能到达武汉市商超。

“新中心的仓储、加工一体化,每日可加工约3吨猪肉,是原来的两倍,可以根据客户需求定制分割。物流成本节省了近30%,非高峰期30分钟通达全市的销售网点。”邱文涛说。

“客户带着客户来,储存、加工、交易都在园区进行。开仓近一年,产业园已经有48家冷链企业入驻,写字楼、加工中心均满租。”优冷全球仓武汉项目招商总监刘帝说,“武汉银合并非零散拼接的冷库加农贸市场,而是可以为冷链产业提供云交易、云仓储、云加工、云配送、云金融等服务的综合云服务平台。”

据了解,武汉银合是湖北省供销冷链物流骨干网的重要组成部分,由湖北省供销集团和国内冻品进口龙头企业优合集团有限公司共同建设。2栋温控食品储存分拣中心、2栋温控食品储存及加工中心、1栋现代化写字楼、1栋机械式停车场组成,可以储存-25℃~10℃各类温控食品,保障全市居民至少15天的食品储备。

“目前,园区仓库已填满四分之三,空闲面积正在积极招商。”刘帝说,园区正持续完善冷链设施与数字化平台,聚焦国际农产品全产业链等三大方向,致力于建设成为武汉进口冻品(中西部)集散中心,加速湖北供销冷链产业转型升级。



优冷全球仓武汉园区仓库内的冷链货品。

长江日报记者秦琛 摄

运煤专列运量飙升 用煤大户消费反降

## 减煤增绿 武汉制造业悄然转型

■长江日报记者刘海锋

本月最新数据显示:“北煤南运”大动脉浩吉铁路开通运营6年来,年运量阶梯式上升。然而,武汉作为这条铁路重要辐射城市,年煤炭消费量却从2019年的2700万吨降至2024年的2235万吨。这看似矛盾的“一升一降”背后,究竟隐藏着什么?

长江日报记者调查发现,答案是武汉正在开展一场深刻的自我革命。

## 主动做减法 五年降低煤耗465万吨

2019年通车的浩吉铁路,连接内蒙古鄂尔多斯市浩勒报吉与江西吉安,如同一条黑色血管,将内蒙古、山西的煤炭源源不断运往华中地区。这条1813.5公里的能源通道,让北方煤炭最快24小时就能抵达湖北。

在这幅热火朝天的能源版图上,武汉有些特别。2024年,这座交通枢纽城市通过浩吉铁路仅接收煤炭10万吨。

当然,武汉的收煤渠道不止浩吉铁路,长江黄金水道与焦柳、京广铁路早已构建起多元的供煤网络。但核查数据发现,2024年武汉的用煤量为2235万吨,对比2019年的2700万吨,降幅明显。

“煤炭消费量下降是武汉主动做的减法。”湖北省统计局原副局长叶青指出,从



湖北长江电气有限公司零碳智慧园区屋顶安装了成片光伏板。

周超 摄

“十三五”后半期开始,武汉市就通过压减钢铁产能,改变电力结构,增大外购电力占比、降低供电煤耗、推进水泥企业“煤改气”及加强散煤综合治理等措施,进一步减少煤炭消费量。

翻开武汉的能源账本可以看到:阳逻电

厂完成超低排放改造,供电煤耗明显下降;武钢实施工艺革新,吨钢能耗持续降低;全市299家重点企业开展清洁生产审核。这些举措让武汉在2021—2024年间,单位GDP能耗累计下降超10%。每下降一个百分点,就意味着用煤量的直接减少。

## 减煤不减产

昔日高炉旁崛起现代化绿色工厂

有人质疑,煤炭消费量降至2235万吨,是否意味着城市在发展中“失速”?

恰恰相反,这个主动做出的“减法”,带来了更深刻的产业结构变革。武汉的高新技术制造业正以23.7%的速度高速增长,就像正在转型的武钢园区,昔日高炉旁崛起了现代化的绿色工厂。这座“钢铁之城”正悄然变身“光芯屏端网”的产业高地。

“我们减的是黑色能耗,增的是绿色动能。”市生态环境局相关负责人表示。

一组数据可以印证:2019年,武汉第二产业增加值5988.88亿元,增长6.5%,三次产业结构调整为2.3:36.9:60.8;2024年,武汉第二产业增加值6584.45亿元,增长3.5%,全年规模以上工业中,高技术制造业增加值增长23.7%,三次产业结构为2.4:31.2:66.4。

可以看到,第二产业比重虽有所下降,但其内部结构已发生明显变化,高技术制造业成为新的增长引擎。全市“减煤不减产”,正逐步构建起覆盖行业门类齐全、特色鲜明、三次产业协调发展的现代化产业体系。

“当然,绿色转型也不是简单去煤化。”市发展改革委相关负责人表示,随着重点用能单位动态管理机制的完善,武汉还将以更精细的方式绘制绿色发展路线图,在守护碧水蓝天

蔡甸区玉贤街道农力村党支部书记杨志伟:

## 带村民“种风景” 苗木基地变景区

## 英雄城市·先锋有我

■长江日报记者张衡 通讯员王佩玺 王琴 实习生彭青青 叶梓蕙

“本周六的31间山林民宿预订完了。等天气凉快进入旺季,估计得提前半个月预订。”8月13日上午,“花半里山居”负责人陈国栋见农力村党支部书记杨志伟来访,上前打招呼。

百亩翠竹成海,夏风拂过,竹叶沙沙作响。“花半里山居”所在的农力村万亩山林,今年初还是一片经营难以维持的竹种园。

蔡甸区玉贤街道农力村因花卉苗木而兴,也因花卉苗木而困。近年来,杨志伟带领427户村民把苗木基地变成景区。今年上半年,农力村共接待游客超6万人次。

## 一辆辆旅游大巴开进苗木之乡

51岁的杨志伟手机里保存着一张5年前的老照片:一辆辆大货车停靠在村湾里,村民们将捆扎好的花卉、盆栽搬上车。

杨志伟说,村子多丘陵岗地,2002年他们开始尝试苗木种植,面积达2000多亩,500多名村民九成从事苗木相关工作。近年来,随着国内苗木市场整体走弱,全村14家种植大户均出现不同程度的产品滞销,林地承包款拖欠,村民及村集体收入都受到影响。

去年初,杨志伟组织苗木种植户前往长三角考察,打开了大家视野:依托现有苗木资源,发展农文旅项目。

考察归来,村里打算先修建一条600米的乡村路。

就住相关部门跑,问审批进度。开工后,他天天在现场盯工程进度。”黄建林回忆。

路建好了,黄建林投资亿元开建“汉赛跑跑花园”。

“汉赛跑跑花园”项目建成后,黄建林瞄准“银发经济”推出“玩一天”的定制服务,不久在江城老人群体中打出了名气。“花半里”“丰永泰”等苗木园区也紧随其后,与“汉赛跑跑花园”抱团发展。

“公司转型文旅后,原有上百间客房供不应求。今年初决定扩大经营范围,寻找合适的场地。”陈国栋回忆,竹种园的转租事项,从洽谈到签约仅用了一周时间。

“竹种园销售基本停滞,但每年却需要投入15万元左右的维护费用。”杨志伟找到竹种园原负责人龙善苗,谈及他的想法:竹种园转租后,苗木资产依旧归其所有。

“不仅省去维护费用,还有一笔不小的收入,我一口答应。”龙善苗说。

来农力村拖苗木的大货车明显少了,旅游客的大巴车日益多起来。

“汉赛跑跑花园”,一台大巴车、三台依维柯忙碌往返于农力村与地铁4号线新庙村站之间;“花半里”,一辆50座的大巴车一天往返于蔡甸城区四趟。

## 外出打工的60多名青壮年回村了

47岁的农力村村民杨志明,之前长期在外从事建筑装修工作。今年春节过后,他没有像往年一样去汉口工作,而是留在了村里。

“村里不少苗木园转型办文旅要盖房子,瓦匠、木匠缺得很,在家就有活干。”杨志明说,他还在自家后院林地养了上百只土鸡,“‘汉赛跑跑花园’有客人预定,我就去送”。

早些时候,包括杨志明在内,村民们对农文旅项目缺乏信心。

“苗圃关了,我年纪一大把,能去哪儿打工



杨志伟(右)与苗木种植户探讨转型发展。

长江日报记者张衡 摄

赚钱?”

“景区需要的都是年轻小伙子、小姑娘,而留在村里的大多是老人。”

“开办文旅项目亏钱了,林地租金收不到怎么办?”

……

村民们有顾虑,杨志伟带领村“两委”干部挨家挨户上门走访,拉家常、做工作。

“书记说,农文旅项目可以提供更多的就业,会烧菜的可以当厨师,有驾照的可以当景区观光车司机,养过鸡鸭鹅的可以学着养孔雀。”杨志伟一番话打消了杨志明等村民的担忧,“书记说的有理,那就试一试。”

“汉赛跑跑花园”“花半里”每天接待游客

均超过200人次。带动了村湾采摘、餐饮、垂钓及果蔬科普等业态。杨志伟说,仅“汉赛跑跑花园”就带动上百名村民实现家门口就业。今年上半年,回村工作的青壮年劳动力超过60人。

今年是蔡甸区文化旅游建设年,农力村正处于全省最美旅游一号公路嵩阳大道上。不久前,农力村获评全国文明村,村子在杨志伟的牵头下,成立了旅游发展公司,推行“党支部+村集体公司+农户”的带动模式。

“目前已引进10余个苗木产业合作社和生态农场项目,预计可为村民提供200个就业岗位,村集体增收20万元。”杨志伟说。