平均去化率达八成以上

抬板住宅成改善家庭“心头好”

“从早上9点开门到晚上8点，我连喝口水的空都没有，一天接了12组客户，下班的时候嗓子都是哑的。”11月13日，汉口核心地段地铁·三阳星曜项目的置业顾问小李一边整理当天的成交资料，一边跟记者感慨今年金九银十期间的忙碌。

记者先后走访光谷、武昌、汉口、黄陂多个热门楼盘发现，今年武汉楼市的传统销售旺季靠着实打实的产品与质量，走出了一波回暖行情。



华侨城·红坊销售中心沙盘区围了不少看房人在听讲解。 记者冷靖华 摄

家庭看房人 撑起旺季热度

记者走访多个项目销售中心，在这些地方几乎看不到往年黄金周后的冷清，大厅里来了不少带着明确目标的购房家庭。

在华润置地旗下的光谷润璟营销中心，周末黄金时段洽谈区座无虚席，置业顾问全员在岗分批次带看，不少客户看完实景园区后当场进行了意向登记。“金九银十期间累计来访1500组，成交150套房源，总销售额突破3.2亿元。”项目销售负责人罗泽轩说道。

来访人气旺的，还有青山区江滩公园附近的华侨城·红坊项目。销售主管刘忠峰告诉记者，9、10两个月项目来访超2000组，认购90套，总销售额约2亿元，130平方米以上的改善产品占比达75%，不少在武钢、周边学校上班的家庭，带着一家老小反复对比，最终敲定亲江多层花园房云岸公馆。

汉口地铁·三阳星曜黄金周7天来访超200组，成交金额突破4000万元，30—45岁的周边企事业单位从业者、陪读家庭占了绝大多数；黄陂武汉城建·春风里首开售罄，开盘一周又火速加推，不少前川本地改善家庭冲着国企品牌和抬板住宅果断下手。

同样热闹的还有联投东湖天悦，10月10日项目开盘，1小时认购118套。“这些看房人群大多是观望了一两年的自住家庭，遇到地段、产品、配套都合意的房源，当场敲定。”置业顾问介绍。

抬板住宅 成改善家庭“心头好”

近两个月，记者走访武汉房地产市场发现，今年这个金九银十最亮眼的新现象，是有一批创新抬板住宅集中面市——几乎每个核心板块的热门红盘，都拿出了抬板设计的迭代产品，精准戳中改善家庭的居住需求。

10月，保利·翡丽甲第、联投东湖天悦、城投金沙境、武汉城建·春风里等抬板住宅项目首次开盘，平均去化率均在80%以上。

武汉城建·春风里项目打造的武汉第五代鱼骨式抬板低密住区，把整个社区抬升5米，容积率低至1.01，板下空间做成健身、瑜伽、儿童游乐的共享活力区，楼上是立体浮岛森居园林，一楼住户再也不用怕潮湿、噪音和蚊虫，层层有院的设计直接把多层居住体验拉满。

位于武昌区中北路附近的联投东湖天悦项目，更是让抬板高度达到约11米，一次性解决了传统住宅人车混行、临街嘈杂、地面景观零散的老问题。板下是会所和车库，板中是风雨连廊，板上是完整的浮岛花园，高得房率设计出139平方米的宽敞四房，不少在中北路金融机构上班的客户，看完实景示范区当场认筹。

光谷润璟项目住区把抬板设计和桥下公园城市更新结合起来，将抬板之下打造成5万平方米的POD公园，成为片区大型共享公园。

业内专家认为，这些抬板产品之所以集中在“金九银十”面市，本质上是开发商不再拼低价、卷公摊，转而在产品力上做深功夫，而经过几年观望的改善家庭，在等到这批解决居住痛点的好房子后，自然愿意买单。

“金九银十”成交破万套

武汉市住房和城市更新局统计数据显示，2026年武汉9、10月商品住房合计成交12484套，其中10月全市新建商品住房成交5895套、72.07万平方米。

“从历来金九银十的传统市场行情来说，今年仍保持了较强的市场韧性。”中指研究院华中市场研究中心主任李国政分析。

他介绍，中指监测口径下，10月新房成交均价15681元/平方米，较9月均价13894/平方米环比上涨约12.9%，成交面积环比增长约23.7%，可以看出“银十”的量价关系明显改善。

从整体情况来看，目前武汉房价仍处在跌幅持续收窄、逐步磨底的阶段，新房正在向去年同期水平靠近，二手房仍在低位盘整。

李国政分析认为，2026年金九银十的回暖不是全面普涨，而是典型的“总量筑底、结构分化、品质制胜”，核心区改善产品的热度远超普通刚需盘，10月武汉“好房子”成交环比翻番，网签均价突破3.12万元/平方米，核心区位的优质改善盘走出了独立行情。

走访中，多个热销楼盘项目负责人表示，今年的购房人早就过了“听概念买房”的阶段，大家不再盲目跟风追热点，算账格外精细：银行降息叠加购房贴息能省几万元，国企开发稳稳交付，实景示范区、现成的公园和配套摆在眼前，所有不确定的因素都变成了确定，观望客户出手更果决。

10月，购房人张先生夫妻考虑家中两个孩子的居住需求，置换购买了内环核心三阳路附近地铁·三阳星曜项目一套146平方米的四房；在光谷高新科技企业工作十年的技术人员李雅婷，近日出手定下了光谷润璟116平方米主力改善户型；青山区从事建材生意的购房人王建国，刚入手一套华侨城·红坊的云岸公馆亲江花园房。

李国政认为，这些购房者的选择，是经过长期市场观察后，对武汉楼市企稳、好房子保值的理性判断。随着“8·28”政策落地，好房子供给持续增加，武汉楼市已经告别过去靠规模扩张的旧逻辑，正式进入核心区位、产品力、交付确定性三者缺一不可的品质竞争新阶段。

记者冷靖华