

# 永信行视界

2020年第4期(总第51期)





诚信  
责任  
专业  
可持续

## 机构简介

湖北永信行咨询机构由湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司、湖北永信行资产评估咨询有限公司、武汉永信行房地产咨询有限公司和世纪鑫海（天津）环境科技有限公司湖北分公司组成，成立于2002年，致力于包括各类动产、不动产、无形资产、企业价值以及权益的价值发掘与测量，为各类投资及资产重组提供尽职调查与咨询顾问服务，具有房地产估价国家一级、土地估价全国执业、资产评估、工程造价咨询乙级、湖北省司法鉴定机构、土地登记代理、房地产经纪代理和环境影响评价等专业资质。

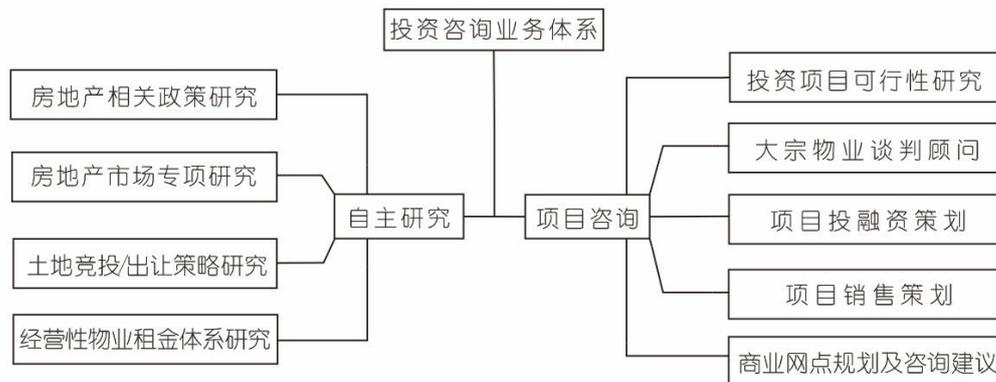
## 企业文化

湖北永信行肩负“为客户、员工和股东创造价值”的使命，在“诚信、责任、专业、可持续”的核心企业文化指导下，坚持秉承“源于诚、致于信”的经营理念 and “专业创造价值、细节成就完美”的工作宗旨，为实现“做最值得信赖的价值发现者和测量者”的愿景不懈努力，谋求客户、员工与企业的共同发展。

## 置业服务

湖北永信行自成立以来，致力于发展专业化、个性化的房地产咨询服务，长期保持对房地产市场的动态关注。机构专注于本土市场，打造出具有专业化思维、本土化特色的服务团队，恪守专业化执业理念，为社会各界定制针对性的房地产专业咨询建议，并提供全方位的综合服务。

历经多年发展，永信行在业内已经取得了令人信服的业绩，并形成了特有的房地产投资咨询业务体系：



湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

如需定制专业化、个性化的房地产咨询服务，敬请垂询：

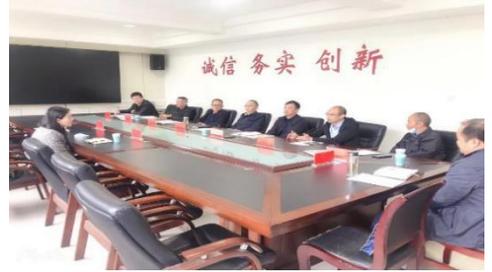
Tel: (027) 82440617

E-mail: real-trust@vip.163.com

## 永信行动态

### 湖北永信行与潜江市政府部门开展工作交流

10月20日，湖北永信行副总经理林珍、总经理助理尹阳一行前往潜江市进行工作交流，潜江市发改委等部门主要负责人参加了座谈交流。双方针对政府财政支出绩效评价、地方专项债、老旧小区改造等工作中遇到的痛点、难点问题进行了深入交流。



### V空间成功举办“VUCA时代组织与人才发展困境破局之道”主题沙龙

10月24日，V空间成功举办“VUCA时代组织与人才发展困境破局之道：战略引领，人才驱动”主题沙龙。中南财经政法大学MBA/MPA特聘导师黄琼玲为大家分享了适用于企业不同发展阶段和战略的多元化人才战略体系。

### 多地同仁慕名访问V空间

11月17日，来自广东、湖南、福建和陕西等多家评估咨询机构的负责人和管理层到V空间进行了参观访问。V空间创始人、湖北永信行总经理袁文清先生热情接待了来自远方的朋友，大家在服务创新、业务转型、机构管理等方面进行了深入交流。



### 拥抱健康 持续发展

11月20日，金秋时节，秋高气爽，湖北省资产评估协会组织开展了以“拥抱健康，彩绘人生”为主题的户外拓展活动。湖北永信行积极响应，组织了十人的队伍参加此次活动，荣获“最佳团队奖”。

### 湖北永信行成功举办第七届专业成果展示活动

12月12日，湖北永信行第七届专业成果展示活动在奥利瑞信·V空间路演大厅成功举办，并通过网络直播的方式开启了“云端会场”，面向分支机构和V空间成员进行了分享。



### 首届V空间价值服务专业成果展示活动成功举办

12月19日，奥利瑞信·V空间成功举办了首届“V空间”价值服务专业成果展示活动。来自八家单位的十个作品参加了此次展示，湖北省资产评估协会会长汪海粟教授及相关行业领域专家作为评委嘉宾出席本次活动。

# 《永信行视界》

2020年第4期（总第51期）  
2021年1月25日发行

主 办：湖北永信行咨询机构  
编 辑 部：（027）82440617  
公司总机：（027）82440633  
业务受理：（027）82441241  
评估咨询：（027）82440730  
商务合作：（027）82440683  
电子邮箱：yhx\_sj@163.com  
网 址：www.yongxinhang.com.cn  
地 址：武汉市江岸区香港路145号  
远洋大厦13层

## 分支机构联系方式

黄石 唐飞燕：13907239466  
黄冈 毕根源：13607258648  
孝感 肖 航：18672595005  
仙桃 刘昌鹏：15027330303  
恩施 余 红：13477201429



订阅号：获取价值信息 服务号：在线询价、委托

## 目录

<b>政策动向</b>	
国家政策.....	01
地方政策.....	03
<b>大城崛起</b>	
重大规划.....	05
城建资讯.....	05
<b>行业动态</b>	
宏观数据.....	06
行业热点.....	07
<b>百家观点</b>	
机构观点.....	08
名家言论.....	08
<b>永信行视点</b>	
划拨土地的房地产比较法评估中的划拨因素调整探讨 .....	09
规范发行、防范风险——地方债券发行办法新旧解读.....	12
<b>市场分析</b>	
2020年武汉市房地产市场分析.....	13
<b>季度数据</b>	
武汉市国有土地使用权出让结果.....	18
武汉市在售新房参考价格.....	21
武汉市存量住房参考价格.....	26

▲ 国家政策



◎ **税务总局等十三部门：推进纳税缴费便利化，优化税收营商环境**

9月28日，税务总局等十三部门印发《关于推进纳税缴费便利化改革优化税收营商环境若干措施的通知》。提出了以下五点要求：一是持续推进减税降费政策直达快享；二是不断提升纳税缴费事项办理便利度；三是稳步推进发票电子化改革促进办税提速增效降负；四是优化税务执法方式维护市场主体合法权益；五是强化跟踪问效确保各项措施落实落细。

《通知》发布有利于进一步推进纳税缴费便利化改革、持续提升市场主体服务水平、加快打造市场化法治化国际化税收营商环境。下一步，各级税务机关将积极会同相关部门，围绕纳税人缴费人需求，研究推出更多务实管用的创新举措，不断优化税收营商环境，持续提升服务市场主体水平，提高服务“六稳”“六保”工作质效。

◎ **国务院：加强资本市场基础制度建设，大力提高上市公司质量**

10月9日，国务院印发《关于进一步提高上市公司质量的意见》，提出了六个方面17项重点举措：一是提高上市公司治理水平；二是推动上市公司做优做强；三是健全上市公司退出机制；四是解决上市公司突出问题；五是提高上市公司及相关主体违法违规成本；六是形成提高上市公司质量的工作合力。

《意见》的提出，是进一步强化资本市场的功能定位，激活市场主体活力，加大对实体经济的支持，以更大力度助力形成以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的重大举措。对提高上市公司质量作出了系统性、有针对性的部署安排，是今后一段时期推动上市公司高质量发展的纲领性文件。

◎ **银保监会：强化房地产信托穿透监管，严禁违规资金流入**

10月底，银保监会信托部向各地银保监局下发《关于开展新一轮房地产信托业务专项排查的通知》，要求继续严控房地产信托规模，按照“实质重于形式”原则强化房地产信托穿透监管，严禁通过各类形式变相突破监管要求，严禁为资金违规流入房地产市场提供通道，切实加强房地产信托风险防控工作。排查主要集中在三大方面：房地产信托业务的持续合规监管情况、风险防范化解情况、整改问责情况。

房地产信托一向是信托公司的重头业务，针对房地产信托2018年以来的狂飙突进，银保监会自2019年中以来屡出重拳，严格控制房地产信托业务规模，并取得良好成效。但是2020年第二季度新设房地产信托出现高峰、部分信托公司出现问题，使得监管层再次收紧。

◎ **自然资源部：明确成片开发标准，提高土地利用效率**

11月5日，自然资源部印发《土地征收成片开发标准（试行）》。《标准》明确了成片开发项目的组织实施主体及项目区域，规定了土地征收成片开发的标准、成片开发方案制定、审批程序。土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见，并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。

《标准》的出台，为土地征收成片开发指明了操作路径，有利于推动土地资源集约使用，避免新型城镇化进程中再次出现类似“城中村”的问题，但也应考虑到土地征收成片开发方案论证、审批及公开征求意见等程序的规定，将导致成片开发项目用地审批时限被拉长，用地取得难度增加。



### ◎中共中央：将“房住不炒”写进十四五规划建议

11月3日，中共中央发布《关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。《建议》在城市和房地产方面提出，推进以人为核心的新型城镇化：实施城市更新行动，推进城市生态修复、功能完善工程，统筹城市规划、建设、管理；坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给；推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

“房住不炒”写入“十四五”规划建议，目的是进一步稳固房地产调控成果，保持政策的延续性和稳定性，相信在今后五年乃至更长时间，“房住不炒”的总基调都不会改变。同时，将保障性住房、租赁住房等供给侧的改革举措进行了强化，推动房地产的经济实体化。



### ◎财政部：进一步做好地方政府债券发行工作

11月11日，财政部印发《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》。《意见》指出要不断完善地方债发行机制，提升发行市场化水平；科学设计地方债发行计划，维护债券市场平稳运行；优化地方债期限结构，合理控制筹资成本；加强地方债发行项目评估，严防偿付风险；完善地方债信息披露和信用评级，促进形成市场化融资约束机制；规范承销团组建和管理，合理匹配权利义务。

《意见》立足于地方债发展的当前形势与背景，聚焦地方债市场发展痛点，在政策支持大规模放量地方债以刺激经济发展的同时，强调地方债发行规范和市场运作效率以防控运行风险，释放出加快推动中国地方债市场化、合理化和稳定有序、高质量发展的强烈信号。

### ◎发改委、商务部：2020年版负面清单出台，进一步放宽市场准入限制

12月16日，国家发展改革委、商务部发布《市场准入负面清单（2020年版）》，共列入事项123项，主要包括放开“森林资源资产评估项目核准”、“矿业权评估机构资质认定”“碳排放权交易核查机构资格认定”等3条措施；根据“放管服”改革进展，删除“报关企业注册登记许可”、“资产评估机构从事证券服务业务资格审批”等14条管理措施。同时调整规范部分措施表述，审慎增列少数事项措施，完善清单制度设计。

《清单》的修订出台，有利于进一步放宽准入限制、实现平等准入，推动有效市场与有为政府更好结合，加快形成高效规范、公平竞争的国内统一市场。对全社会市场主体的预期和行为起到积极引导作用，企业活力得到进一步激发，政府行为得到更好规范。

### ◎央行、银保监会：建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度

12月31日，央行和银保监会联合发布《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》。该通知明确了房地产贷款集中度管理制度的机构覆盖范围、管理要求及调整机制。综合考虑银行业金融机构的资产规模、机构类型等因素，分档设置房地产贷款余额占比和个人住房贷款余额占比两个上限，对超过上限的机构设置过渡期，并建立区域差异化调节机制。

建立房地产贷款集中度管理制度，是健全我国宏观审慎管理制度和完善房地产金融管理长效机制的重要举措，有助于提高金融体系韧性和稳健性，有助于银行业金融机构优化信贷结构，有助于房地产市场的平稳健康发展，有助于推动金融、房地产同实体经济均衡发展。



地方政策



◎省政府：补齐小城镇发展短板建设美丽湖北



10月14日，省政府办公厅发布《湖北省“擦亮小城镇”建设美丽城镇三年行动实施方案（2020-2022年）》，重点补齐“七短板”：补齐规划设计短板；补齐公共环境短板；补齐公共服务短板；补齐基础设施短板；补齐城镇风貌短板；补齐产业发展短板；补齐治理水平短板。

新冠肺炎疫情暴露出的小城镇环境脏乱差、基础设施建设和公共服务滞后、管理水平不高问题凸显，省住房和城乡建设厅根据省政府工作部署，结合“擦亮小城镇”行动试点工作开展情况，制定了《方案》，旨在补齐小城镇建设短板，以大力推进小城镇人居环境整治为突破口，全面提升小城镇生产、生活和生态环境质量。

◎市公积金中心：加强住房公积金个人贷款管理提升服务效率

10月23日，武汉住房公积金管理中心发布《武汉个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》，明确了个人住房商业贷款转公积金贷款范围、对象、条件、额度、期限，并明确办理流程 and 办理时限及贷后管理等。

《细则》加强了对武汉市住房公积金个人贷款使用方面的管理，提高了服务效率，更好地适应新时代住房公积金管理的新实践新要求，适应了武汉市住房公积金管理的新要求，顺应了缴存职工的新期待。

◎省政府：开展“证照分离”改革

11月11日，省政府印发《湖北省“证照分离”改革全覆盖试点工作实施方案》，此次“证照分离”改革包括中央层面设定的523项和省级层面设定的7项涉企业经营许可事项，其中，直接取消审批19项，审批改为备案10项，实行告知承诺59项，优化审批服务442项。这些事项分别涉及省公安厅、省商务厅等40余个省直部门和中央在鄂单位。

开展“证照分离”改革是优化营商环境的一项重要举措。这项综合性改革以突出“照后减证”为原则，除涉及国家安全、公共安全、金融安全、生态安全和公众健康等重大公共利益外，将许可类的“证”分别采用直接取消审批、审批改为备案、实行告知承诺、优化审批服务等4种方式分离出来，进一步厘清证照关系，理顺证照功能，从而减少审批发证。

◎市政府：做好新增政府专项债券发行使用管理工作



11月13日，市政府办公厅发布《关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》，提出了以下几点要求：一是抓实项目遴选储备；二是有序推进债券发行；三是充分发挥资金效益；四是明确政府专项债券使用管理工作职责；五是落实激励约束机制。

《通知》贯彻落实中央支持武汉经济社会发展一揽子政策和“六稳”“六保”决策部署，有利于充分发挥政府专项债券资金在推进重大项目建设、稳住经济基本盘中的重要作用，全面助力武汉疫后重振、灾后重建和高质量发展。

### ◎市房管局：进一步加强住房租赁行业监督管理

11月25日，武汉市房管局发布《关于进一步加强住房租赁行业监督管理的紧急通知》，就进一步加强住房租赁行业监管提出六个方面的要求，包括加强从业主体管理、规范信息发布管理、强化经营行为监管、推行网签备案制度、畅通投诉举报渠道、严厉打击违法行为。通知规定，住房租赁企业不得通过欺诈、胁迫、格式条款等方式哄抬租金等。住房租赁企业应当与承租人严格履行住房租赁合同约定，不得单方面提高租金，不得随意克扣押金，不得巧立名目收费等。



因长租公寓公司频繁曝出负面消息，租赁市场监管刻不容缓，《通知》的发布进一步规范了住房租赁企业经营行为，保证了业主以及租客的正当权益，也防止了一些不法公司从中牟利，有利于促进武汉市住房租赁市场健康发展。

### ◎省政府：加快建立全省国土空间规划体系

12月17日，省政府印发《全省国土空间规划编制与实施的若干措施》，提出了全面编制各级国土空间规划，作为各类开发保护建设活动的基本依据；充分发挥国土空间规划的基础作用，加强与国民经济和社会发展规划衔接；共同编制涉及空间利用的各类专项规划；建立统一的规划审查标准；建立空间规划实施年度项目库制度；建立权威严肃的规划监管机制六项措施。

湖北省在全国率先出台专门针对国土空间规划编制与实施全流程管理措施，旨在强化与其他规划的衔接，完善国土空间规划编制、审核、实施、监督等闭环管理。有利于加快建立全省国土空间规划体系，构建全过程管理的规划管理机制，服务全省生态文明建设和高质量发展。

### ◎市委：打造五个中心，建设现代化大武汉

12月18日，中国共产党武汉市第十三届委员会第十次全体会议审议通过《中共武汉市委关于制定全市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》。《规划建议》锚定二〇三五、聚焦“十四五”，提出紧紧围绕国家中心城市、长江经济带核心城市和国际化大都市的总体定位，加快打造全国经济中心、国家科技创新中心、国家商贸物流中心、国际交往中心和区域金融中心，努力建设现代化大武汉。



这次全会对武汉有着极为特殊的意义，《规划建议》系统回答武汉发展的一系列重大问题，在继承历届市委、市政府发展战略的基础上，创造性地提出了一系列新目标、新举措。积极回应了人民群众对美好生活的新期待，目的就是让人民群众生活品质更高、日子越过越好。

### ◎市政府：支持开发区新型工业用地发展

12月29日，市政府公布《关于支持开发区新型工业用地（M0）发展的意见》，对开发区新型工业用地模式进行了探索创新：一是将配套用房建筑规模占比由不大15%提高至不大30%；二是新供应M0可以采用公开方式弹性年期出让（租赁）；三是新供应M0土地出让（租赁）价格为新型工业用地（M0）土地出让（租赁）年限×（同地段的工业用地50年期市场评估价格/50+15%×（同地段的办公用地40年期市场评估楼面地价×该地块的总计容建筑面积/40）×（1+分割转让比率）），土地出让（租赁）价格与分割比例挂钩，鼓励项目开发主体自持；四是产业用房分割转让比例不超过50%，且转让建筑面积不得低于500平方米。

《意见》是为支持培育发展新产业，以创新驱动加快产业转型升级，建设高品质产业空间，在借鉴广州、深圳、杭州等城市经验后推出的支持开发区新型工业用地（M0）发展的新举措。

## 重大规划

### “两江四岸”核心区规划出炉，打造世界级滨水名城

由武汉市自然资源和规划局编制的《武汉市两江四岸规划》已于2020年11月完成，提出对标上海等世界滨水名城，开发提升武汉“两江四岸”核心区，将武汉打造为世界一流的滨水城市。“两江四岸”核心区，长江段从天兴洲大桥至白沙洲大桥，江段长约25公里，汉江段从汉江入江口至月湖桥，江段长约4公里，两岸腹地延伸1至2公里以重要干道为界，覆盖主城主要几大功能区。

规划提出形成“一芯两轴显山水，一廊十片融古今”的空间结构：“一芯两轴”打造“武汉长江文明之芯”，锚固长江、汉江及东西山系为依托的两条“十字形”山水轴线；“一廊十片”打造武汉百里长江生态廊道，统筹布局十个错位发展的特色功能片区，包括三大古城历史风貌区、三大战略功能区以及四大特色区。



“两江四岸”核心区示意图

## 城建资讯

10月12日，东西湖区全长7.9公里的环湖中路道路改造工程全线通车。

10月21日，湖北省委常委、武汉市委书记王忠林宣布江汉路开街。江汉路改造市政景观工程基本完成，全街区覆盖5G网络，引进多家品牌店，植入新型文创业态。

10月27日，汉口沿河大道改造工程顺利完工。沿河大道（硃口路—三环线）分为9.5公里旧路改造段（硃口路—古田一路）、2公里新建段（古田一路—三环线），目前改造段（除下穿铁路段）已经完成。

11月17日，武嘉高速至三环联络线主体结构工程全线贯通，武汉南大门进出城将再添一条新通道。

11月27日，连接武梁路与建安街的巡司河东路正式通车，其北接南湖路，一路直达白沙洲大道。

11月30日，武汉轨道交通12号线（PPP项目）工程开工。该线路是武汉市轨道交通线网规划“环+射线”骨架结构中唯一的环线，全长59.9公里；为世界第二、国内最长的城市地铁环线，换乘站达26座。

12月7日，新港高速双柳长江大桥及接线项目开工建设，标志着武汉城市圈大通道正式启动建设。

12月15日，位于青山区的绿色大道（四环线-外环南路）工程正式启动，预计2022年底建成通车。

12月20日，后湖片区文博路通道、冬梅街、幸福街和春兰街等四条道路建成通车。

12月22日，历时3年建设的仙女山路（墨水湖北路—四新南路）顺利通车，可连接古田桥与杨泗港长江大桥，有效补充和完善了武汉市“环射成网、循环互通”的骨架路网系统。



改造后的环湖中路



12号线走向示意图



双柳长江大桥示意图



绿色大道工程区位置图

## 宏观数据

### 2020年1-12月全国房地产开发和销售情况

指标	数值	同比
房地产开发投资(亿元)	141443	7%
房企到位资金(亿元)	193115	8.1%
房屋施工面积(万平方米)	926759	3.7%
房屋新开工面积(万平方米)	224433	-1.2%
房屋竣工面积(万平方米)	91218	-4.9%
土地购置面积(万平方米)	25536	-1.1%
土地成交价款(亿元)	17269	17.4%
商品房销售面积(万平方米)	176086	2.6%
商品房销售额(亿元)	173613	8.7%
商品房待售面积(万平方米)	49850	0.06%

来源:国家统计局

### 2020年1-11月武汉市国民经济主要指标

指标	数值(亿元)	同比
一般公共预算总收入	2312.14	-16.9%
一般公共预算支出	2051.52	8.5%
规模以上工业增加值	/	-8.9%
固定资产投资额	/	-16.9%
社会消费品零售总额	5336.48	-23.5%
进出口总额	2477.00	13.8%
实际利用外资	/	/
金融机构本外币存款余额	30385.93(11月)	8.0%(11月)
金融机构本外币贷款余额	36262.10(11月)	13.1%(11月)
居民消费价格指数	102.7	/

来源:武汉市统计局

### 2020年10-12月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市等级	城市	2020年10月				2020年11月				2020年12月			
		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	100.2	104.2	100.4	105.4	99.9	102.4	100.5	106.4	100.3	102.3	100.5	106.3
	上海	100.3	104.4	100.5	105.2	100.0	104.1	100.3	105.5	100.2	104.2	100.6	106.3
	深圳	100.2	105.1	100.9	115.5	100.0	104.9	100.6	114.6	99.9	104.1	100.5	114.1
	广州	100.5	102.7	100.6	105.7	100.9	104.1	100.8	106.7	100.7	105.2	100.7	107.5
新一线城市	成都	100.1	108.0	100.2	108.4	100.0	107.2	100.4	109.0	99.7	106.3	99.7	108.2
	杭州	100.0	105.2	100.3	106.4	99.8	105.1	100.1	106.5	99.7	104.5	100.5	106.9
	重庆	100.2	105.4	99.7	99.4	99.9	104.7	100.3	99.3	100.3	104.6	99.9	99.4
	武汉	100.4	105.8	100.1	100.5	100.2	105.1	99.8	100.5	100.3	104.5	99.7	100.2
	西安	100.5	107.6	100.3	101.2	100.2	107.1	99.7	101.7	100.5	106.9	100.2	102.4
	天津	99.6	100.8	99.9	95.8	100.3	101.1	99.8	95.6	100.0	101.1	99.9	96.0
	南京	100.4	104.5	100.3	103.8	100.1	104.8	100.4	104.0	100.1	104.9	100.4	104.5
	郑州	99.5	98.8	99.8	95.5	99.7	99.0	99.7	95.7	99.8	99.2	99.9	96.4
	长沙	100.0	106.4	100.2	100.3	99.8	105.8	100.2	100.7	100.3	105.0	100.5	101.3
	沈阳	99.9	106.8	100.8	109.1	99.9	106.0	100.5	108.3	99.6	105.0	100.1	107.8
	青岛	99.8	102.9	99.6	97.2	99.9	102.8	99.7	97.7	100.3	102.8	99.8	97.9
	宁波	100.1	104.9	100.7	107.8	100.0	104.9	100.4	107.9	99.8	104.4	100.6	108.5
无锡	99.9	107.8	100.0	107.8	99.9	107.1	100.2	107.6	99.7	106.3	99.9	107.4	

数据来源:国家统计局

## ▲ 行业热点

### 楼市长效机制形成：从“纸面”走向现实

据不完全统计，2020年下半年，调控政策转向，杭州、沈阳、西安和宁波等19城相继升级调控，重点涉及限购、限贷、限价、限售和增加房地产交易税费5方面内容。未来这些调控工具仍将持续使用。在12月底的全国住房和城乡建设工作会议提出，2021年的重点任务包括：稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。会议提出，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，完善政策协同、调控联动、监测预警、舆情引导、市场监管等机制。在高房价背景下，发展租赁住房成为解决大城市住房突出问题的有效思路。有专家认为，未来住房租赁发展将在增加租赁房源供给，租赁权益的保障及扩大，规范及支持租赁企业的发展等方面持续发力，届时租金更平稳，租住真正成为一种长期居住选择。

### 供给结构矛盾突出：写字楼空置率持续上升，租金下跌一年多

受多重因素影响，全国多个大城市的写字楼空置率持续上升，个别地段甚至突破30%。写字楼空置率高、空置期长的问题不同程度存在。据JLL数据，截至9月末，武汉甲级写字楼体量为216.8万平方米，由于出现了大面积退租，使得甲级写字楼空置率升至30.7%；乙级写字楼市场受到新增供应影响，体量达到387.4万平方米，空置率升至42.8%。同时，写字楼租金也在下跌，据多家机构的数据显示，在包括北上广深四个一线城市和杭州、成都、武汉等14个二线城市的18个样本城市当中，除了南京、苏州外，其余16个城市的写字楼租金跌势已超过一年。业内人士建议，积极推动写字楼市场的“供给侧结构性改革”，出台写字楼科学发展规划，摒弃攀比现象，引导城市理性发展楼宇经济。

### 存量时代：万亿级市场引发物业分拆上市潮

2020年以来，物业管理服务企业上市成为资本市场一道新的风景线。中指院统计数据显示，年内累计新增13家物业企业登陆港股，另有20余家企业在准备上市进程。截至12月，共有34家物业企业登陆港股、3家企业进入A股。这些物业股大多数由规模型房地产开发企业分拆而出。近年来，房地产行业进入存量市场，传统房地产开发领域利润率整体下滑。与此同时，物业行业万亿级市场规模引发新的想象空间。在楼市持续调控的背景下，越来越多的房地产上市公司开始通过分拆物业板块上市的方式来拓展融资渠道，寻求业务新增长点。物业管理服务企业在政策支持、行业地位、市场规模、科技应用、多元化服务等领域均有所突破。尤其是在疫情期间，物业企业在常态化防控方面发挥了重要作用。

### 预售资金监管加强：锁住开发商命门，严控房地产风险

为确保预售资金用于商品房项目工程建设，防止建设资金挪作他用，导致项目烂尾等问题的出现，多地相继出台政策加强商品房预售资金监管。年末之交，湖南、江西、昆明、银川、太原、广州、成都等多个省市加强了商品房预售资金监管措施，如《太原市新建商品房预售资金监管实施细则（试行）》提出要确保商品房预售资金用于商品房项目工程建设，新建商品房预售资金实行全程监管，对用于支付工程建设等费用的预售资金实行重点监管。业内人士表示，融资环境趋严下，越来越多的城市开始加强商品房预售资金监管，避免开发商拿到回款后跑路。在“三道红线”融资政策下，开发商资金压力更大，因此该类制度的细化则显得尤为重要。

## 机构观点

通过基于 Hedonic 模型的百万级大数据计算发现，在存量房市场上，品牌价值 TOP10 房企的平均品牌溢价率为 15.8%，其中第 1 位的房地产企业平均品牌溢价率为 22.69%，第 10 位房地产企业平均品牌溢价率为 12.61%，表明品牌价值 TOP10 房企的产品品质及消费者市场认可度要大大高于社会一般水平。137 个近三年的房地产百强企业中，有 28 个百强房企存在品牌负溢价，表明部分百强房企产品品质和消费者市场认可度甚至要低于小房地产企业一般水平，具有较大的品质改进空间。

中国社会科学院《中国住房大数据分析报告（2020）》

长江中游城市群土地面积合计 32.6 万平方公里，是中国面积最大的城市群，常住人口总量达 1.3 亿人，仅低于长三角，承东启西、连接南北，是中部崛起的战略支撑带。它以钢铁、汽车等传统工业为基础，以电子信息、生物工程、新能源等高科技产业为支撑，未来重点推进金融、旅游、文化创意的深度合作，打造世界级规模的先进制造业带。但是，长江中游城市群中心城市辐射能力较弱，产业结构不合理、第三产业比重低。

恒大研究院《中国五大城市群发展潜力》

## 名家言论

银行系统吸收的是居民储蓄，不能出任何闪失，因此风险偏好低，必须坚守当铺思维。这也导致银行系统无法很好地支持创新型企业的发展。

经济学家 贾康

上世纪以来，世界上 130 多次金融危机中，100 多次与房地产有关。目前，我国房地产相关贷款占银行业贷款的 39%，还有大量债券、股本、信托等资金进入房地产行业。可以说，房地产是现阶段我国金融风险方面最大的“灰犀牛”。

银保监会主席 郭树清

房地产作为最佳投资的时代已经结束，投机者的时代也结束了。按照一般物价上涨规律，大的都市圈，大城市，中心城市五年内房价仍然会翻番，但其他城市的好日子结束了。

经济学家 马光远

未来 5 年，有五个方向将改变过去中国房地产发展的传统模式和格局：城市更新、人口和产业流入的都市圈、高人口基数的县级市、以整合资源为特征的新型地产和满足美好生活和健康社区需求的居住产品。

住建部政策研究中心原主任 秦虹

不要任何时候都要污名中国房地产市场……当前我国房地产市场存在的问题，不是泡沫问题，而是分配结构问题。

北京大学经济学院院长 董志勇

上市公司信息造假、债券市场恶意违约、信贷市场逃废债务等问题是困扰金融市场健康发展的痼疾，增加了市场摩擦，抬高了交易成本，侵害了金融消费者的合法权益。信用不足是我国金融市场的短板。

十三届全国政协经济委员会主任 尚福林

未来房地产依然是中国经济压舱石、稳定器，它占用了比较多的信贷资源，把货币之水储蓄起来，才让金融的风险没有爆发。

财经专栏作家 谢逸枫

从 2004 年到 2019 年，全国商品房销售均价从每平方米 2778 元涨到了 2019 年的每平方米 9310 元，增长的速度是蛮快的，房价的增长速度远远高于人均收入的增长速度……从房价来看，还是有不少人是比较痛苦和难受的。

全国工商联主席 樊友山

# 划拨土地的房地产比较法评估中的划拨因素调整探讨

文|湖北永信行质量技术部

随着大数据技术在评估中的应用，房地产市场数据的不断积累，以及相关划拨土地评估技术标准的出台，使得传统绝对值技术处理方式存在较大的局限性，也使得采用大数据统计分析确定土地增值收益率，在比较法评估划拨土地房地产时，以此指标来调整修正划拨土地因素来确定该类房地产价格成为更简单、科学的处理方式。本文探讨了传统绝对值处理方式的局限性以及相对值处理方式的技术实现路径、优点、难点，以期对相关人士有所助益。

随着土地有偿使用制度建设的深入，划拨土地上的经营性房地产越来越少，但由于历史原因，依然存在大量的国有企事业单位持有的经营性房地产所使用的土地使用权类型为划拨性质。所以，在评估实务中经常会需要评估使用划拨土地的房地产。因土地取得方式的不同，划拨土地的价格与出让土地的价格存在明显的差异，主要体现在划拨土地补办出让手续时，需要缴纳政府土地收益或土地出让金，土地的性质差异必然对房地产的价格产生影响。

土地增值收益一般认为是政府依据行政权力在土地一级市场上，因土地用途、土地使用权条件或进行土地开发导致的土地价格增值带来的超额利润，也就是政府通过行政权利和所有者代表“投资”土地而取得的回报，根据相关规定，实际上是出让地价与划拨地价的差额。而土地出让金有两种价格内涵，一种是指各级政府土地管理部门将土地使用权出让给土地使用者，按规定向受让人收取的土地出让的全部价款（指土地出让的交易总额），或土地使用期满，土地使用者需要续期而向土地管理部门缴纳的续期土地出让价款，此时的出让金实际就是出让地的地价款（含土地增值收益）；另一种是指原通过行政划拨获得土地使用权的土地使用者，将土地使用权以转让等方式进行处置，需要补办出让手续而按规定补交的土地出让价款，此时的出让金实际上为是出让地价与划拨地价的差额或政府规定的标准。土地增值收益与划拨地补办出让手续缴纳的出让金的价格内涵基本是一致的。

由于划拨土地房地产转让受相关规定的限制，市场的成交案例较少，很难找到较多的划拨土地房地产的交易案例。在评估实务中，采用比较法评估划拨土地上的房地产时，考虑划拨土地因素对房地产价格的影响，传统的技术处理方式或技术途径是：首先将该房地产所使用的划拨土地设定为法定最高的出让年限与出让土地的房地产交易案例进行比较评估，但需考虑评估对象设定的土地出让年限与案例土地剩余年限的差异调整，评估出设定年限下出让状态的房地产价格，再扣除相应的政府土地收益或土地出让金，进而确定该房地产在划拨土地状态下的价格。以下本文简称该方式为“传统绝对值处理方式”。

随着大数据技术在评估中的应用，房地产市场数据的不断积累，以及相关划拨土地评估技术标准的出台，使得上述传统绝对值技术处理方式存在较大的局限性，也使得采用大数据统计分析确定土地增值收益率，在比较法评估划拨土地房地产时，以此指标来调整修正划拨土地因素来确定该类房地产价格成为更简单、科学的处理方式。以下本文简称为“相对值处理方式”。

## 一、传统绝对值处理方式的局限性

在过往的评估实务中，传统绝对值处理方式，一般按地方政府规定的标准（通常为出让地价的一定比例）扣除出让金或政府土地收益绝对值得到划拨土地类型下的房地产价格。

随着《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见

《试行》》出台，其规定：对于仅在地方政府文件或基准地价中规定出让金缴纳比例的，不宜将其作为经科学论证的土地增值收益，不得直接扣减该比例测算划拨地价。所以，直接按政府规定的出让地价的一定比例扣除出让金的方式已经不合适。

而《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》规定：划拨土地办理协议出让，应按本规范评估在现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格，作为评估结果，并提出底价建议。因此，需要评估出该土地的出让土地使用权和划拨土地使用权，才能确定需补交的土地出让金。

因此，在采用传统绝对值处理方式时，扣减需补交的土地出让金是个复杂的过程，首先需评估出让状态下的土地价格，再评估划拨状态下的土地价格，在确定相应的出让金的绝对值。使得传统绝对值技术处理方式的工作量非常大，技术难度也较大，难免出现某个参数取值考虑不充分，而导致结果的偏差或不合理。同时，每个项目评估都需要单独的测算，效率低且成本高。

## 二、相对值处理方式的技术实现路径

相对值处理方式是不评估出让地价和划拨地价，而是直接比较出让地房地产价格与划拨地房地产价格的差异率，在比较法中的权益状况中土地使用权类型做相对值调整。也就是，利用出让地价占房价的比率和土地增值收益率等来测算划拨因素的调整系数或比率，即相对值调整。

根据该技术思路，我们需要了解两个关键指标，一个是土地价格在房地产价格中的占比，也就是土地使用权因素在房地产价格中的权重。第二个指标是出让土地与划拨土地价格差异比值关系。

该种调整方式可行的原因之一是依据《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》中规定：“在《城镇土地估价规程》剩余法思路衍生技术路线，通过出让土地使用权价格扣减土地增值收益的方法评估划拨地价，可定义为剩余（增值收益扣减）法。”所以，如果知道了土地增值收益率，就能知道出让土地价格与划拨土地价格的差异。

出让地价占房地产价格比率的参数测算，通过收集或积累的土地市场成交价格、房地产市场价格，采用统计分析方法，建立相应的技术模型进行确定。

在数额上，土地增值收益是土地出让价格与土地取得及开发成本（包括土地取得费、土地开发费、税费、利息、利润等分项）的差额，土地增值收益率则是土地增值收益与土地取得及开发成本的比值。土地增值收益率参数测算，通过收集或积累的土地市场成交价格、土地征收及开发成本，采用统计分析方法，建立相应的技术模型进行确定。如当地政府有公布的经论证的数据可以直接采用，其他相关机构有发布的相关数据，也可以根据该机构的权威性等进行采用。

评估中，将土地使用权类型为出让的房地产可比案例成交价格调整为土地使用权类型为划拨状态下的房地产价格时，设定一个划拨因素调整系数 R，则划拨土地房地产成交价格=出让土地房地产成交价格×划拨因素调整系数 R，R=划拨地房地产价格与出让地房地产价格的比值关系，划拨因素调整系数 R 的意义在于调整出让地房地产与划拨地房地产的价格。

土地年限的调整过程可以采用地价的年期修正系数进行比较确定，此处不累述。为简化过程和说明，以下不考虑土地年限调整系数，出让地房地产均指设定为法定最高年限的房地产价格，地价占房价比率均指出让土地地价占该房地产价格的比率，对上述公式的过程进行推导如下：

首先明确土地增值收益的口径由以下公式：

公式 1：土地增值收益=划拨地价×土地增值收益率

公式 2：出让地价=划拨地价+土地增值收益=划拨地价×（1+土地增值收益率）

公式 3：划拨地价=出让地价÷（1+土地增值收益率）

公式 4：划拨因素调整系数 R=划拨地房地产价格÷出让地房地产价格=(出让地房地产价格-土地增值收益)÷出让地房地产价格=(出让地房地产价格-划拨地价×土地增值收益率)÷出让地房地产价格=[出让地房地产价格-出让地价÷（1+土地增值收益率）×土地增值收益率]÷出让地房地产价格=[出让地房地产价格-出让地房地产价格×地价占房价比例÷（1+土地增值收益率）×

土地增值收益率]÷出让地房地产价格=1-地价占房价的比例×土地增值收益率÷(1+土地增值收益率)=  
$$1 - \frac{\text{地价占房价比率} \times \text{土地增值收益率}}{1 + \text{土地增值收益率}}$$

上述按最高出让年限考虑,未做剩余使用年限修正。如案例为非最高出让年限的土地使用权,则需考虑土地剩余使用年期修正。

$$R=1 - \frac{\text{地价占房价比率} \times \text{土地增值收益率} \times \text{土地剩余年期修正系数}}{1 + \text{土地增值收益率}}$$

在评估操作中,测算出划拨因素调整系数R后,如果采用比较法且以评估对象为基础,则案例的土地使用权类型调整则为1/R。

### 三、相对值处理方式的优点

1.该处理方式不违反《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》等技术标准的规定。

2.相关的房地产价格等数据来源于公开市场,只要收集的数据可靠,能够真实地反映市场的情况。

3.相关的指标测算的数据来源于市场,通过大数据分析统计方法确定,具有科学性和合理性。

4.在房地产及土地市场波动较小的情况下,相关系数在一定时间内可以持续用于该类项目中。即使存在波动,也可以根据采用的技术模型和变动后的市场数据进行调整重新确定。

5.除了建立模型工作量较大外,使用简单,效率高。

### 四、相对值处理方式的难点

1.需要有相关的市场数据作为支持,在没有技术数

据的情况下,也可以采用购买等方式获取。

2.需要建立相关指标的技术模型,测算相应关键指标参数。当然,地方政府有公布经论证的土地增值收益率指标,该工作相对比较简单,仅需要测算地价占房地产价格的比率参数。

### 五、总结

在采用比较法以出让的土地房地产作为案对划拨地的房地产评估中,以可比案例为基础通过设定法定最高出让年限进行年期调整,再利用地价占房价比率和土地增值收益作为划拨因素的调整,进而评估划拨地房地产的价格,是一种比较实用的参数调整方法,其技术思路合理、科学,且参数确定后一定时间内容可以应用于同类项目中。

在实际市场中,因土地年限的长短对房地产的价格影响程度并非仅为时间的长短,还有土地年限与房屋使用年限匹配程度等因素。为了避免土地年限与地上房屋使用年限不匹配或存在较大差异而造成该方法的系统性误差,在实务中,测算地价占房价的比率时,尽量选择新建商品房的价格或土地使用年限与房屋年限差异不大的房地产作为测算地价占房价比率的数据。

为了简化计算或避免计算过程中存在对比的逻辑关系错误,也可以先不考虑案例与评估对象存在的土地使用权类型的差异而进行其他因素调整后,再进行该因素的调整。

采用绝对值途径确定划拨地因素调整系数也可以应用于划拨地房地产收益法的评估,将划拨地房地产首先设定为法定最高出让年限进行评估,确定法定最高出让年限下的价格后,再乘以划拨因素调整系数R,进而评估划拨地房地产的价格。



# 规范发行、防范风险——地方债券发行办法新旧解读

文湖北永信行质量技术部

2020年12月17日，财政部网站发布了关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号），该通知将《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64号）和《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）同时废止。新的《地方政府债券发行管理办法》将于2021年1月1日起施行，将指导今后地方政府专项债券发行工作。本文比较新旧地方债券发行办法，对变动较大的地方进行了解读。

## 一、统一管理，强调地方政府责任

《管理办法》将一般债券与专项债券管理统一，涵盖了一般债券发行。同时，新增了地方政府在发行地方政府债券中的负责条款，明确了地方政府的责任，强调了地方政府在地方债券发行、兑付的责任，要求加强对风险的管理和发行中介机构的管理。

## 二、债券发行灵活，项目结构合理

《管理办法》删除了《地方政府专项债券发行管理暂行办法》中有关专项债券发行期限“1年、2年、3年、5年、7年和10年，由各地综合考虑项目建设、运营、回收周期和债券市场状况等合理确定，但7年和10年期债券的合计发行规模不得超过专项债券全年发行规模的50%。”的条款，相应的改为“地方财政部门应当根据项目期限、融资成本、到期债务分布、投资者需求、债券市场状况等因素，合理确定债券期限结构。”，改为“地方财政部门应当根据项目期限、融资成本、到期债务分布、投资者需求、债券市场状况等因素，合理确定债券期限结构”。

同时，文件明确了可以提前偿还、分期偿还本金的方式。对专项债券期限与项目期限不匹配的，明确允许在项目周期内连续发行方式进行融资。并且将《关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》提及的集合发行方式明确了下来，以便在实践中灵活组合项目进行发行。

上述这些改变使得地方政府债券发行期限、发行组合、还款方式更加灵活、合理。

## 三、审慎评级，建立完整披露机制

《管理办法》明确了信用评级机构的选择范围和方式，要求从境内债券市场评级资质机构，并采用竞争性择优选择。同时，《管理办法》加大了信用评级机构的责任，值得注意的是《管理办法》在评级原则中加入了审慎性原则开展评级工作，并且工作要求中加入了严格遵循地方政府债券信用评级有关规定，说明财政部门对地方债券的谨慎性要求。

《管理办法》出了信用评级新增了跟踪评级的要求，要求评级机构在每年开展一次跟踪评级，债券存续期间

发生重大事项的要及时不定期跟踪评级，加大了评级的责任。相应的在信息披露内容方面也增加了要求，与之相比，增加了本地财政经济运行及债务情况、信用评级情况，专项债券的收益与融资平衡方案、第三方专业机构评估意见等。《管理办法》明确了债券发行后调整债券资金用途的批准需省级人民政府或省级人大常委会批准并披露。至此《管理办法》明确了地方政府债券在发行后、存续期间、到期前及调整债券资金用途的信息披露的规则。

## 四、承销管理更加严格

《管理办法》对于债券承销团成员资格做了明确，要求境内金融机构有较强风险防控能力，外国银行分户参与承销需得到总行书面授权。新增了对承销团的管理，要求地方财政部门建立对承销团的考评、退出和增补机制。

《管理办法》在发行方面增加了银行柜台市场方向的渠道，删掉了《地方政府专项债券发行管理暂行办法》鼓励社保基金、住房公积金、企业年金、职业年金、保险公司等机构投资者和个人投资者投资专项债券。并且在债券发行后管理方面有加强，将全国银行间债券市场（商业银行柜台市场除外）、证券交易所债券市场也纳入了一级托管，并实行穿透式管理，加强了风险管控。

## 五、职责明确，强调参与者责任

《管理办法》也强调了地方财政部门的职责，强调地方财政部门在发行监管、收益率测算、市场跟踪、鼓励投资者等责任。

《管理办法》在监督检查环节，增加了对第三方专业机构和人员的要求，并要求建立通报机制，加大了对第三方专业机构弄虚作假、存在违法违规行为的惩戒力度。

本次《地方政府债券发行管理办法》的修订，可以看作是夯实地方政府在地方债券发行管理中的责任，并且赋予了地方政府在地方债券中更多自主权，同时也提高了债券信息披露与监管要求，地方政府不能只管债权发行前期和过程，还需加强发行后信息披露与项目监管，切实做好风险防控。

# 2020年武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

**摘要：**2020年的武汉楼市，经历疫情的严峻考验，在全国楼市的沉浮中依然取得了不俗的成绩，多项指标继续领先全国，体现了城市发展韧劲和后劲。全年土地成交面积（1473.94万㎡）和地价款（1871.10亿元）再创历史新高；新建商品住宅供应面积（2120.73万㎡）同比增加15.20%，成交套数（175350套）和面积（1961.05万㎡）虽然同比分别减少16.14%和16.43%，但成交套数及面积继续稳居全国第一；新建商办市场的成交再度下滑；二手住宅成交量和价格微涨但颓势尚在持续。



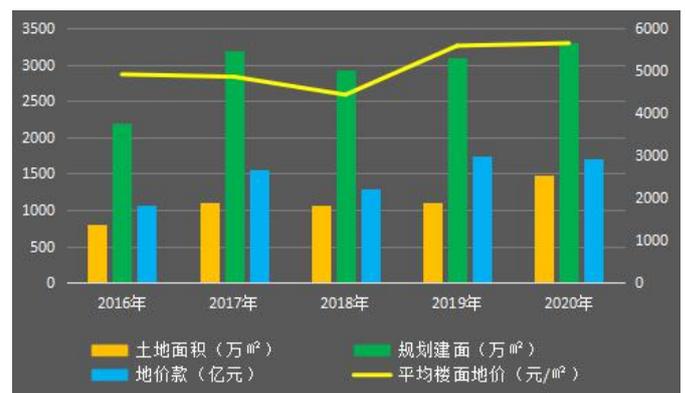
## 一、土地市场

2020年，在新冠肺炎疫情的阴霾下，武汉土地市场从断供、重启、复苏到飘红，房企对优质和热点地块的争夺强于去年，没有出现商住地块流拍现象。2020年全年累计供应土地188宗，其中21宗未成交（终止2宗，延期7宗，撤牌10宗，流拍2宗（加油站用地）。全年成交土地167宗，比2019年减少15宗；土地累计成交面积1473.94万平方米，同比增长32.85%；土地累计成交价款1871.10亿元，同比增长7.81%，土地成交面积和总价款增长幅度明显。从供地节奏来看，上半年受新冠肺炎疫情的影响，出现了一个多月的土地“断供”现象，下半年开启了疫后的供地“狂奔”模式，其中第四季度成交62宗，占全年成交宗数的37%。

图表1：近五年土地成交情况表

年份	宗数	土地面积 (万㎡)	规划建面 (万㎡)	地价款 (亿元)	平均楼面地 价(元/㎡)
2016年	155	798.47	2187.37	1075.54	4917
2017年	181	1095.18	3195.85	1553.92	4862
2018年	169	1071.36	2925.49	1297.77	4436
2019年	182	1109.50	3103.18	1735.50	5593
2020年	167	1473.94	3308.67	1871.10	5655

图表2：2016年至今土地成交统计图



土地价格方面，2020年全市平均楼面地价为5655元/平方米，同比上年增长1.1%；总体溢价率为9.2%，相比上年的11.9%下降2.7个百分点，溢价地块57宗，占总成交地块宗数的34.1%，溢价地块主要集中在东湖新技术开发区（11宗）、蔡甸区（9宗）、黄陂区（9宗）和东西湖区（5宗）等开发区和新城区。溢价率50%以上的高溢价地块，除了两宗为加油站地块，其他均为纯住宅地块，仅东湖新技术开发区就占据4宗，东西湖区和蔡甸区也分别占2宗。位于江岸区二七滨江的P（2020）122号被华润以总价65.7亿元竞得，楼面地价30558元/平方米，溢价率52.8%，刷新了2016年碧桂园在汉阳滨江创造的单价地王记录（楼面单价20017元/平方米，溢价率288.79%）。

用途结构方面，2020年成交的地块主要以住宅用途为主，其中住宅类用地（纯住宅、住宅混合）73宗，占44%；商服类用地（纯商服、商服混合）35宗，占21%；住商混合用地46宗，占27%；其他（加油加气站、工业、交通场站等用地）13宗，占8%。第四季度成交的纯住宅用地达到31宗，超过全年纯住宅用地的一半。

图 表 3：2020 年各用途土地成交宗数和占比

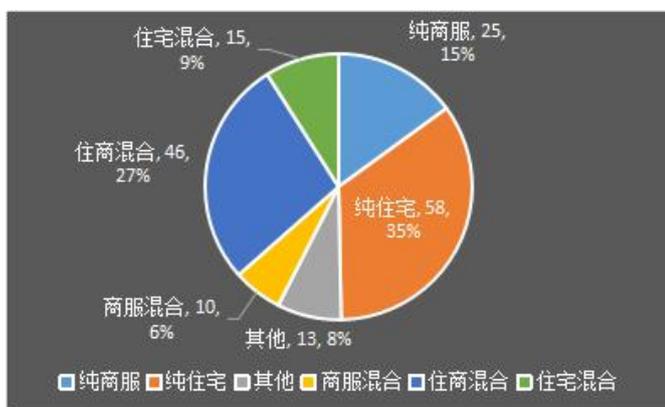


图 表 4：2020 年各用途土地成交情况

用途	土地面积 (万 $m^2$ )	总建筑面积 (万 $m^2$ )	成交价 (亿元)	平均楼面地价 (元/ $m^2$ )
纯住宅	384.59	883.74	486.83	5509
住宅混合	194.26	459.65	233.98	5090
住商混合	645.01	1566.99	1066.81	6808
纯商服	92.92	183.60	39.92	2174
商服混合	74.11	95.47	32.11	3363
其他	83.05	119.22	11.45	960
总计	1473.94	3308.67	1871.10	5655

区域结构方面，主城区和新城区的土地成交宗数相差不多，主城区成交土地 50 宗，开发区 30 宗，新城区 87 宗。同比上年，主城区和开发区的土地成交数量均有所减少，而新城区则有所增加。主城区的武昌区和汉阳区是供地大户，而汉口三区则供地稀少；新城区除了汉南其他区域均超过 10 宗，黄陂一枝独秀，得益于其成片出让的大手笔，以 27 宗拔得头筹。两大开发区的土地成交宗数相当，东湖新技术开发区的最大赢家是花山和光谷东，分别成交 8 宗和 4 宗，成交密集度远超其他区域。

图 表 5：2019 年和 2020 年各城区土地成交宗数和占比

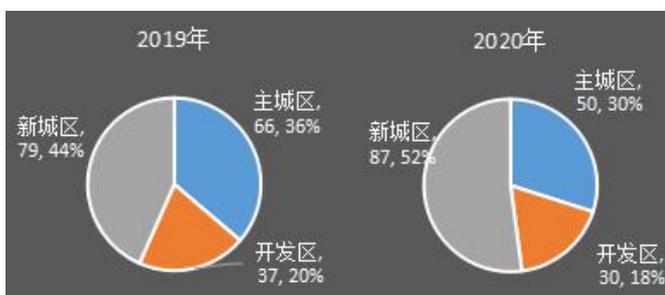


图 表 6：2020 年各行政区土地成交情况

行政区	宗数	土地面积 (万 $m^2$ )	规划建面 (万 $m^2$ )	地价款 (亿元)
江岸区	6	32.46	111.09	135.56
江汉区	0	0.00	0.00	0.00
硚口区	5	46.05	176.95	258.82
武昌区	11	34.31	132.51	127.32
洪山区	9	76.78	187.44	85.57
青山区	8	57.03	112.99	91.98
汉阳区	10	125.24	351.16	278.44
风景区	1	2.74	6.30	6.06
东新区	15	100.00	176.65	161.21
经开区	15	133.92	295.98	155.05
东西湖	11	55.61	148.91	78.38
江夏区	12	87.98	178.89	42.75
黄陂区	27	378.59	654.04	249.38
蔡甸区	18	111.32	251.44	77.34
新洲区	15	198.41	445.22	105.60
汉南区	4	33.50	79.10	17.66
总计	167	1473.94	3308.67	1871.10

拿地主体方面，土地招拍挂市场的赢家进一步向品牌房企和国资房企集中。全年的拿地企业中，全国性品牌房企 84 家，占拿地企业的 50%；省市区级别的国资企业 33 家，占 20%；民企 42 家，占 25%，其中本地民企 32 家，外地民企 10 家；工业和油气企业 7 家；村集体企业 1 家。绿地全年斩获 9 宗地，土地总面积 254.02 万平方米，地价款 20.52 亿元，成为本年度最大的土地赢家。除了绿地，融创、中交、武地、龙湖、恒泰天纵等房企拿地数量均在 3 宗以上，但与去年相比，大规模集中拿地的企业有所减少，一方面是市场竞争依旧激烈，另一方面，“三道红线”的背景迫使部分企业不得不改变原来的激进策略。新进面孔方面，本年度新进入武汉的房企有杭州华景川、成都德商、广西彰泰、江西东投、杭州保亿等五家房企。

总体上，在疫情之年，武汉土地市场土地成交量不降反增，地价继续攀升，地王时隔五年后再次刷新，体现出房企对武汉市场前景的信心。

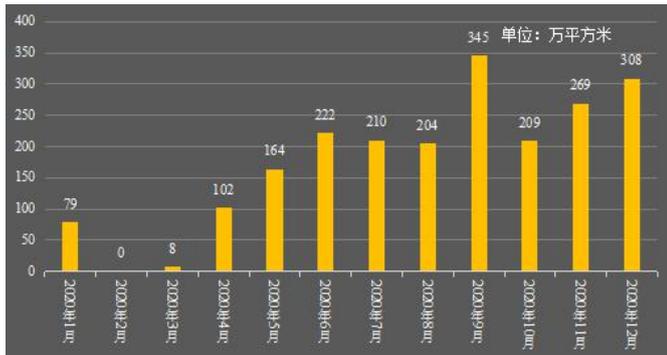
## 二、新房市场

2020 年，武汉新房市场经历冰封、重启，再到逐步复苏，重新回到供销两旺的状况。武汉新建商品房全年成交 20.12 万套，其中，新建商品住房成交 17.54 万套，同比减少 16.14%，成交面积 1961 万平米，同比减少 16.43%。虽然武汉新建商品住宅成交量同比去年有所下滑，但依然位居全国城市住房销量第一位。

(一) 住宅市场

1、供应情况。全年累计供应商品住宅 2120.73 万 m<sup>2</sup>，比去年增加 15.20%。其中，第四季度供应 786.49 万 m<sup>2</sup>，占全年的 37.09%。从各月来看，在疫情减缓、武汉解除封城的 4 月，供应量逐步恢复，不断增加，“金九”集中推货达到全年峰值，当月供应 345 万 m<sup>2</sup>。

图表 7：2020 年各月新建商品住宅供应量



截至 2020 年 12 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 17.57 万套，面积 2059.59 万平方米，库存去化周期约 12.6 个月。

预计 2021 年第一季度将有 126 个项目、512.09 万平方米商品住宅可达到销售条件。

2、成交情况。整体而言，受上半年的疫情影响，全年新建商品住宅成交套数和成交面积同比均有所减少，成交的区域性集中，成交价格稳定中微涨。

成交数量。2020 年，全市新建商品住宅成交 175350 套，比上年减少 16.14%，成交面积 1961.05 万平方米，比上年减少 16.43%。其中，第四季度成交 73559 套，796.95 万平方米，同比分别增长 17.23%和 11.82%。

图表 8：2020 年各月新建商品住宅成交量



区域方面。主城区、新城区和开发区的成交套数分

别为 83833 套、69579 套和 21938 套，比例为 48:40:12，主城区占接近一半的份额，说明市场力量进一步向主城区聚集。主城区中，洪山区因白沙洲和青菱等区域的不断开发，供应充足，成为成交量最大的行政区；汉阳区、硚口区和江岸区主要依靠城市更新获得土地，增加了新房供应，如五里墩、钟家村、古田、二七滨江商务区等，特别是硚口区，成交套数同比去年翻倍。开发区中，东新区依然力压经开区，成交套数是经开区的三倍以上；远城区是刚需的主要战场，成交量基数一向较大，但是同比上年增幅继续下降，特别是新洲区和汉南区，因新区开发造成供大于求，成交量暴跌一半，部分区域的风险开始显露。

图表 9：2020 年各区新建商品住宅成交情况

行政区	成交套数	套数同比	成交面积	面积同比
江岸区	11115	11.44%	125.37	13.18%
江汉区	6582	-35.08%	74.79	-30.04%
硚口区	14883	100.61%	123.64	64.94%
洪山区	24920	-15.36%	283.32	-15.72%
武昌区	4970	14.44%	70.23	37.67%
青山区	5127	-40.04%	55.65	-33.83%
汉阳区	16236	-15.36%	199.06	-12.61%
东新区	16765	-18.36%	203.35	-17.78%
经开区	5173	-39.65%	59.25	-40.41%
东西湖	13343	-13.69%	145.86	-12.40%
江夏区	14893	-1.85%	168.37	-5.40%
黄陂区	16698	-24.82%	177.69	-25.81%
新洲区	11923	-41.75%	129.16	-42.09%
蔡甸区	8309	-4.48%	94.04	-5.64%
汉南区	4413	-50.58%	13.02	-87.16%
总计	175350	-16.14%	1961.05	-16.43%

图表 10：近一年新建商品住宅成交价格变化



成交价格方面。根据国家统计局的最新数据，2020 年全市新建商品住宅价格指数处于平稳微涨态势，月度

## 『市场分析』

平均涨幅为 0.4%，全年综合涨幅 4.7%。受疫情影响，2 至 4 月出现涨停和微跌，6 月又较大幅度反弹，下半年涨幅逐步收窄。其中，10 月全市新建商品住宅成交价格环比上涨 0.4%，同比上涨 5.8%；11 月环比上涨 0.2%，同比上涨 5.1%；12 月环比上涨 0.3%，同比上涨 4.5%。从备案价来看，预售项目限价进一步松动，但是实际销售普遍存在一定的折扣，部分供大于求的区域，降价销售已成为常态，如东西湖区的吴家山新城、黄陂区的横店、新洲区的阳逻和汉南区的纱帽等区域。

3、新建商品住宅市场总结。2020 年的新建住宅市场，成交量有所下滑，成交价格涨幅有所收窄，但在经历疫情后的表现总体超出预期，在成交套数和成交面积上继续夺得全国双料第一的头衔，部分区域的分化势头更加明显。预计 2021 年武汉新房市场将保持稳中有进的发展势头，中心城区的刚需区域将稳步上涨，远城区的购买需求会进一步下降。

### （二）商办市场

2020 年全市新建商业用房和写字楼市场成交量整体再度下滑，成交套数同比分别均减少 11.92% 和 24.14%。

1、商业市场。2020 年全市商业用房合计成交 12951 套，成交面积 106.07 万 m<sup>2</sup>，同比去年分别下滑 11.92% 和 7.28%。其中，第四季度成交套数为 5234 套，成交面积 42.96 万 m<sup>2</sup>，相对于第三季度环比增长 25.28% 和 20.47%。

图表 11：2020 年各月新建商业用房成交量

月份	成交套数（套）	成交面积（万平方米）
2020 年 1 月	1025	8.35
2020 年 2 月	0	0.00
2020 年 3 月	1	0.01
2020 年 4 月	403	4.08
2020 年 5 月	880	7.45
2020 年 6 月	1230	7.57
2020 年 7 月	1513	13.01
2020 年 8 月	1283	10.40
2020 年 9 月	1382	12.25
2020 年 10 月	1391	10.52
2020 年 11 月	1816	14.66
2020 年 12 月	2027	17.78
合计	12951	106.07

图表 12：2020 年各月新建商业用房成交量增幅



从各区域看，2020 年主城区、新城区和开发区的商业用房成交套数分别为 5996 套、5266 套和 1689 套，占共成交套数的比值为 46:41:13，与住宅相比，商业在三大区域的成交结构相近。

图表 13：2020 年各区新建商业用房成交量

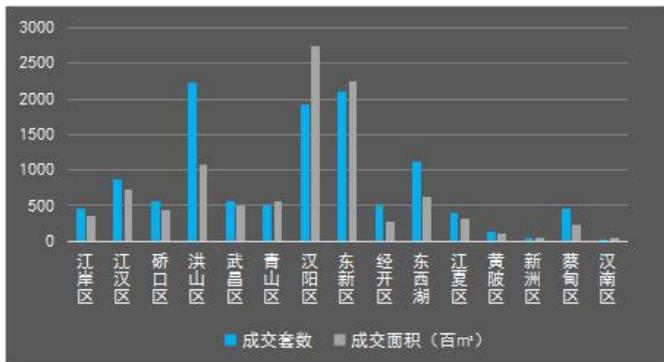


2、写字楼市场。2020 年全市写字楼合计成交 11912 套，成交面积 102.99 万 m<sup>2</sup>，同比去年分别下滑 24.14% 和 5.59%。其中，第四季度成交套数为 4862 套，成交面积 52.51 万 m<sup>2</sup>，与第三季度相比分别增长 17.70% 和 75.68%。

图表 14：2020 年各月新建写字楼成交量

月份	成交套数（套）	成交面积（万平方米）
2019 年 1 月	917	6.16
2019 年 2 月	0	0.00
2019 年 3 月	0	0.00
2019 年 4 月	359	2.70
2019 年 5 月	764	5.47
2019 年 6 月	879	6.26
2019 年 7 月	1584	11.05
2019 年 8 月	1428	8.85
2019 年 9 月	1119	9.99
2019 年 10 月	1163	14.56
2019 年 11 月	1705	16.07
2019 年 12 月	1994	21.89
合计	11912	102.99

图表 15: 2020 年各区新建写字楼成交量



从各区域来看，主城区成交量占绝对优势，占全市成交量的近 60%；新城区则相对较少，这与写字楼项目大多分布在核心商务区有关；东新区因近年入市了不少新项目，成交量表现抢眼，成交套数稳居前三。

3、新建商办市场总结。近几年武汉新建商办物业的成交量一直在以每年 20% 的速度持续下滑，一方面是存量已经达到较大的规模，市场供过于求，去化难度增大；另一方面是受到疫情和实体经济发展的影响，商办物业的投资风险在增加，投资回报率吸引力在下降。预计后续会保持目前的形势，成交量稳中有降，但是地段优越的优质物业依然有较大前景。

### 三、二手房市场

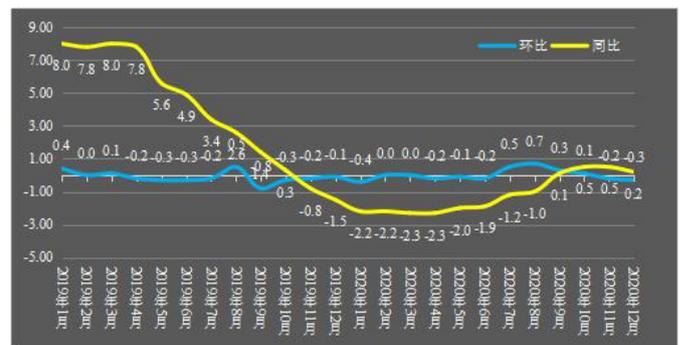
2020 年，全市存量房成交 90815 套，成交面积 896.97 万平方米，环比增加 7.81%，同比减少 16.37%；其中，存量住房成交 85788 套，成交面积 817.81 万平方米，环比增长 5.70%，同比减少 12.34%。全年存量住宅成交套数占全部商品住宅成交套数的 34.1%，比去年的 32.2% 增加 1.9 个百分点，二手房的交易活跃度进一步提升。

图表 16: 2018-2020 年各季度存量住宅成交量



根据国家统计局最新发布的数据，自 2019 年初以来，武汉二手住宅价格指数持续下跌，2020 年延续了去年的走势，不过 7 至 10 月出现短暂的回升，11 月和 12 月又迅速回落，武汉全年总体上涨仅 0.19%。“撸房价”的数据显示，12 月全市成交均价为 18298 元/㎡，市场挂牌的降价房源是涨价房源数量的 8.4 倍，市场继续向买方倾斜，买方的最初和最后砍价空间分别为 7.3% 和 3.4%；洪山区、江岸区和东新区是二手房成交份额最大的三个区域；70-90 平方米、90-110 平方米依然是最受欢迎的两个面积段；100-150 万是成交量最大的总价区间。

图表 17: 2019-2020 年二手住宅成交价格变化



从全国来看，根据贝壳研究院统计测算，2020 年全国二手房交易金额达 7.3 万亿元，比上年增长 8.1%，创下 2015 年以来最高值。2020 年 10 个重点城市二手住宅成交量超 105 万套，同比上涨 75%，从年度成交走势来看，延续上涨态势，处于 2012 年以来较高水平。从百城涨降价城市数量及平均涨跌幅月度数据来看，2020 全年上涨城市数量先升后降，上涨城市数量超过下跌城市数量的月份过半。

说明：1、文中的主城区指的是江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区；新城区指的是东西湖区、江夏区、黄浦区、蔡甸区、新洲区、汉南区；开发区指的是东湖新技术开发区（简称“东新区”）和武汉经济技术开发区（简称“经开区”）。

2、文中所引数据，除另有说明，均来自于武汉市住房保障和房屋管理局和武汉土地市场网。

## 武汉市 2020 年第 4 季度国有土地使用权出让结果一览表

数据来源：武汉土地市场网

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面地价	土地使用权竞得人
1	P(2020)104号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街高福大街与天成路交汇处以西(蔡甸区高庙村)	住宅	1.0-2.8	3.33	44335	4751	武汉正彩置业发展有限公司
2	P(2020)105号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区机场高速以东、露甲山路以西	住宅	1.0-2.5	1.91	30000	6292	武汉九翼置业有限公司
3	P(2020)107号	黄陂区	黄陂区滠口街解放大道延长线以东、腾龙大道以北	商服	2	2.33	6600	1416	武汉恒信汉口北汽车商业管理有限公司
4	P(2020)109号	洪山区	洪山区北洋桥路、杨春湖路、蓝天横路、绿岛西路围合区域	住宅、商服、公园与绿地		2.25	100500	9970	湖北藏源置业有限公司
5	P(2020)110号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区166R2地块	教育	1	11.34	9716	857	武汉爱莎教育投资有限公司
6	P(2020)111号	黄陂区	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖以北	住宅	1.0-2.2	5.95	72000	5496	武汉盛世恒德房地产开发有限公司
7	P(2020)112号	黄陂区	黄陂区巨龙大道以北、岱黄高速以东	住宅、商服、公园与绿地、城镇村道路		10.82	94996	2509	武汉众邦金融港建设有限公司
8	P(2020)115号	洪山区	洪山区青菱街西湾村	工业、防护绿地	2.0-2.5	12.24	13770	450	武汉楚朗控股有限公司
9	P(2020)116号	青山区	青山区八吉府街群利村	工业、绿地	0.6	3.78	3940	1748	武汉长航绿色航运环保发展有限公司
10	P(2020)117号	新洲区	新洲区双柳街杨林村、古龙村、航天大道以南、杨林路以东(A地块)	住宅	1.0-2.8	15.46	51932	1200	武汉城投上府置业有限公司
11	P(2020)118号	新洲区	新洲区双柳街杨林村、古龙村、航天大道以南、杨林路以东(B地块)	住宅	1.0-2.8	14.86	49922	1200	武汉城投上府置业有限公司
12	P(2020)120号	新洲区	新洲区郑城街余姚村、辛冲街寨山村、曲背湖村	住宅	1.0-2.5	5.83	29140	2000	东投科技控股集团有限公司
13	P(2020)121号	新洲区	新洲区国营龙王咀农场二分场、三分场	住宅	1.0-2.5	11.91	49135	1650	武汉裕隆苑房地产开发有限公司
14	P(2020)122号	江岸区	江岸区解放大道与头道街交汇处	住宅、公园与绿地		5.38	657000	30558	武汉润置房地产开发有限公司
15	P(2020)124号	风景区	东湖新技术开发区康魅路以北、光谷二路以西、流芳路以东、康力街以南	住宅	2.3	2.74	60560	9608	武汉正本置业发展有限公司
16	P(2020)125号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区侨兴街以南、龙泉巷以东、侨香街以北、风泉路以西	商服、旅馆、金融保险业		12.23	44710	1576	武汉高科农业集团有限公司
17	P(2020)127号	江夏区	江夏区庙山产业园鄂树村	商服、市场批发		8.57	46000	2141	武汉新开达置业有限公司
18	P(2020)128号	洪山区	洪山区通用大道、杨林二路、青菱河路、15米公共通道围合区域	住宅、公园与绿地		16.52	261000	6056	武汉华君汇投资发展有限公司
19	P(2020)130号	东西湖区	东西湖区径河街径西四路以东、滨河南路以南	住宅		5.56	81200	5841	武汉航石置业有限公司
20	P(2020)131号	东西湖区	东西湖区径河街滨河南路以南、径西二路以西	商服		5.22	23230	2076	武汉航石置业有限公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面地价	土地使用权竞得人
21	P(2020)132号	武昌区	武昌区八一路和科技小路交叉口	商服		2.7	87610	8052	武汉聚创汇智置业有限公司
22	P(2020)133号	洪山区	洪山区鲁磨路和华科大西路交叉口	住宅、商服、公园与绿地		3.31	185000	14729	武汉中建三局星谷房地产开发有限公司
23	P(2020)134号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区常家山路以南、白羊山路以北	住宅	1.01	7.92	82920	10365	武汉云盛志合置业有限公司
24	P(2020)135号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区白羊山路以南、花城大道以北-1	住宅	1.3	4.91	78220	12251	武汉锦绣雅郡置业有限公司
25	P(2020)136号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区神墩一路以南、高科园一路以西、神墩三路以北、高科园路以东	住宅、社会福利		4.7	185390	15778	武汉德商高泷置业有限公司
26	P(2020)138号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街蔡甸大街与公园路交汇处以西(蔡甸街新庙村)	住宅	1.0-3.0	3.18	14310	1500	武汉融庭置业有限公司
27	P(2020)139号	洪山区	洪山区青菱工业园内四环线以南,通用大道两侧	住宅、商服、公园与绿地		26.72	221000	4365	武汉卓菱置业有限公司
28	P(2020)140号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区白羊山路以南、花城大道以北-2	住宅	1.3	6.21	85180	10555	武汉锦绣雅郡置业有限公司
29	P(2020)141号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区纹璜街以北、庆珪路以西	住宅	2.3	2.63	51980	8592	湖北交投产城控股集团有限公司
30	P(2020)142号	东西湖区	东西湖区金北一路以南、九通路以东	住宅		6.84	117160	6847	湖北保利投资有限公司
31	P(2020)143号	东西湖区	东西湖区金北一路以北、径西九路以西	商服、零售商业、餐饮、旅馆		1.25	8740	2209	武汉临空港投资集团有限公司
32	P(2020)144号	江夏区	江夏区大桥产业园豹山村	住宅		2.53	35400	6667	武汉市名维安置业有限公司
33	P(2020)145号	江夏区	江夏区五里界街东湖街村	住宅		6.79	54000	3790	武汉市耀之泰置业有限公司
34	P(2020)146号	江夏区	江夏区纸坊街胜利村	住宅		5.15	52000	3738	武汉夏源新城投资有限公司
35	P(2020)147号	黄陂区	黄陂区武湖街新港铁路以北、汉口北大道以西-1	住宅	1.0-2.0	2.73	37900	6933	湖北恒泰天纵置业有限公司
36	P(2020)148号	黄陂区	黄陂区武湖街创新路以北、武湖正街以西	住宅	1.0-2.7	3.01	59010	7266	武汉盘龙城置业有限公司
37	P(2020)149号	黄陂区	黄陂区武湖街新港铁路以北、汉口北大道以西-2	住宅	1.0-2.5	7.56	129480	6853	武汉天纵景韵置业有限公司
38	P(2020)150号	硚口区	硚口区建设大道与航空路交汇处	住宅、商服、教育、公用设施、公园与绿地		10.69	943000	21002	武汉华发睿光房地产开发有限公司
39	P(2020)151号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街天成路与长大路交汇处以东	商服	1.2	2	3120	1301	武汉华林鼎盛商贸有限公司
40	P(2020)152号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区1MA地块	住宅、商服、公园与绿地		32.92	574364	7644	武汉招城置业有限公司
41	P(2020)154号	新洲区	新洲区双柳街邱湖村、沙咀村、机场南路以东、江北铁路以西	住宅	1.0-2.3	9.76	58370	2600	湖北长金置业发展有限公司
42	P(2020)155号	新洲区	新洲区阳逻街界埠村	住宅	1.0-2.4	17.52	120250	2860	湖北房地产投资集团有限公司
43	P(2020)156号	新洲区	新洲区阳逻开发区七架山村、曹铺村	住宅、商服、零售、餐饮、旅馆、商务金融	1.0-2.3	17.94	123190	2986	武汉坤宜置业有限公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面地价	土地使用权竞得人
44	P(2020)157号	黄陂区	黄陂区武湖街高车畈路以北、长天路以东	住宅	1.0-2.5	3.92	55300	5648	保亿亿信(杭州)建设开发有限公司
45	P(2020)158号	蔡甸区	蔡甸区泰山街常欢大道与云龙一路交汇处以西	住宅	1.0-2.0	2.85	14265	2500	碧桂园城市置业(武汉)有限公司
46	P(2020)159号	蔡甸区	蔡甸区泰山街千子山大道与常福大街交汇处以西	住宅	1.0-2.5	9.81	61310	2500	碧桂园城市置业(武汉)有限公司
47	P(2020)160号	蔡甸区	蔡甸街姚家林村、华林村	住宅	1.0-1.2	5.01	9180	1527	晨旭达(武汉)置业有限公司
48	P(2020)161号	江岸区	江岸区(长江新城起步区)新区大道以南、藤子中路以北、西流湾以东,团风湾路以西	住宅、商服、公园与绿地		3.72	67280	5968	武汉轩晟置业有限公司
49	P(2020)162号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区春和小路以南、花山大道以西-1	住宅		13.45	197550	12559	中铁四院集团房地产开发有限公司
50	P(2020)163号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区春和小路以南、花山大道以西-2	住宅		14.41	212000	12634	武汉鸿信世纪置业有限公司
51	P(2020)164号	新洲区	新洲区阳逻经济开发区	住宅、商服、住宿餐饮、商务金融、学校	0.6-2.2	25.76	132895	2943	武汉庚城置业有限公司
52	P(2020)165号	新洲区	新洲区阳逻开发区袁榨村、黄土村	住宅、商服、餐饮、旅馆、娱乐	1.0-1.8	9.69	54020	3096	武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司
53	P(2020)166号	江夏区	江夏区大桥产业园渔牧村-1	商服	2.8	5.35	33800	2256	武汉市江夏城投集团有限公司
54	P(2020)170号	武昌区	武昌区临江大道和规划路交汇处	住宅、商服、公园与绿地		2.99	81900	6300	国铁武汉置业发展有限公司
55	P(2020)171号	黄陂区	黄陂区滠口街腾龙大道以南	商服(加油加气站)	0.5	0.89	13850	31054	湖北壳牌能源有限公司
56	P(2020)174号	武昌区	武昌区坨塘路以北(电视机厂)	住宅		0.85	18600	6200	武汉巨星资源有限公司
57	P(2020)175号	硚口区	硚口区园博大道与工农路交汇处(汉正西物流片)	住宅、商服		7.14	175040	9692	湖北恒泰天纵置业有限公司
58	P(2020)176号	硚口区	硚口区解放大道河古田二路交汇处(万人宿舍片)	住宅、商服、科教、公园和绿地		16.7	746900	11000	广州华川实业发展有限公司
59	P(2020)177号	江岸区	江岸区(长江新城起步区)黄莺路以南、新区大道以北,游湖二路以东,游湖三路以西	住宅、公园与绿地		3.91	79620	7259	中铁建长江投资有限公司
60	P(2020)178号	江岸区	江岸区(长江新城起步区)新区大道以南、朱家河路以北,团风湾路以东,兴盛路以西	商服、公园与绿地		1.84	24110	4582	中铁建长江投资有限公司
61	P(2020)179号	武昌区	武昌区和平大道与才茂街交汇处(纺织器材村地块)	住宅、公园与绿地		2.49	135000	14271	湖北君岚房地产开发有限公司
62	P(2020)180号	汉阳区	汉阳区快活岭路以东,永丰环路以南,董家店路以西,富源路以北	住宅、教育		10.43	105000	4028	武汉地铁控股有限公司

## 武汉市 2020 年第 4 季度在售新房市场均价参考

数据来源：武汉市住房保障和房屋管理局

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
1	江岸区	二七滨江	中海长江十里	2020/11/28	武房开预售[2020]811号	42600	含装修
2	江岸区	二七滨江	中信泰富滨江金融城	2020/10/25	武房开预售[2020]743号	41600	
3	江岸区	后湖	美联城观	2020/10/18	武房开预售[2020]734号	19625	
4	江岸区	后湖	武地融创御央首府	2020/12/28	武房开预售[2020]1048号	21900	含装修
5	江岸区	后湖	幸福时代大家	2020/12/25	武房开预售[2020]1034号	17200	
6	江岸区	花桥	福星惠誉星誉国际	2020/12/5	武房开预售[2020]938号	26631	备案均价
7	江岸区	江滩	华发外滩荟	2020/12/25	武房开预售[2020]1050号	57750	
8	江岸区	台北路	华润万象城幸福里	2020/11/7	武房开预售[2020]804号	41147	含装修
9	江汉区	汉口火车站	顶琇国际城B区	2020/10/15	武房开预售[2020]728号	21211	15号楼用于产权调换安置
10	江汉区	汉口火车站	远洋心汉口	2020/11/11	武房开预售[2020]831号	22365	
11	江汉区	唐家墩	融创玖玺臺	2020/11/12	武房开预售[2020]843号	32141	
12	江汉区	武广万松园	中海万松九里	2020/12/26	武房开预售[2020]1029号	42000	含装修
13	江汉区	武汉CBD	泛海桂府	2020/12/24	武房开预售[2020]1039号	28000	
14	江汉区	武汉CBD	华发中城荟	2020/11/14	武房开预售[2020]862号	32650	
15	江汉区	杨汊湖	福星华府	2020/10/30	武房开预售[2020]806号	16328	备案均价
16	硚口区	汉正街	复星外滩中心	2020/11/1	武房开预售[2020]788号	45900	含装修备案均价
17	硚口区	太平洋	武地万科万维天地	2020/10/31	武房开预售[2020]807号	31500	含装修
18	硚口区	长丰	绿城华生桂语朝阳	2020/12/31	武房开预售[2020]1056号	18500	
19	硚口区	长丰	万科公园大道	2020/11/7	武房开预售[2020]776号	18000	含装修
20	武昌区	汉街	万达御湖汉印	2020/11/21	武房开预售[2020]772号	44528	含装修
21	武昌区	街道口	龙湖天玺	2020/11/28	武房开预售[2020]922号	34000	含装修
22	武昌区	武昌滨江	福星惠誉月亮湾壹号	2020/10/24	武房开预售[2020]757号	30300	
23	武昌区	武昌滨江	联投中心一期	2020/11/5	武房开预售[2020]816号	34707	
24	武昌区	武昌滨江	绿地海珀滨江	2020/12/29	武房开预售[2020]1049号	35200	
25	武昌区	武泰闸	融创望江府	2020/12/30	武房开预售[2020]1059号	22365	
26	武昌区	徐东	博译上坤云峯	2020/10/30	武房开预售[2020]785号	25488	
27	武昌区	杨园	融侨滨江城	2020/12/18	武房开预售[2020]1018号	27500	
28	武昌区	紫阳路	金融街融御滨江	2020/12/12	武房开预售[2020]958号	38500	含装修备案均价
29	洪山区	白沙洲	城投联投江南岸	2020/11/29	武房开预售[2020]907号	17000	
30	洪山区	白沙洲	锦绣江城	2020/11/21	武房开预售[2020]856号	16329	
31	洪山区	白沙洲	美好长江首玺	2020/11/7	武房开预售[2020]823号	13530	含装修
32	洪山区	白沙洲	清能清江锦城	2020/11/18	武房开预售[2020]867号	16700	含装修
33	洪山区	白沙洲	万科城市之光	2020/11/11	武房开预售[2020]840号	18000	含装修
34	洪山区	白沙洲	万科云城	2020/12/19	武房开预售[2020]1002号	19632	含装修备案均价
35	洪山区	白沙洲	新力城	2020/11/11	武房开预售[2020]849号	15175	含装修
36	洪山区	白沙洲	新力雅园	2020/12/13	武房开预售[2020]989号	19400	含3000元/平装修
37	洪山区	白沙洲	旭辉都会山	2020/11/25	武房开预售[2020]921号	15654	含装修备案均价
38	洪山区	白沙洲	旭辉华宇江悦府	2020/11/14	武房开预售[2020]874号	14500	含2500元/平米装修
39	洪山区	白沙洲	旭辉江山境	2020/11/15	武房开预售[2020]767号	14500	含2500元/平米装修

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
40	洪山区	白沙洲	正商金域世家	2020/12/6	武房开预售[2020]928号	16696	含装修
41	洪山区	白沙洲	中建铂公馆	2020/11/11	武房开预售[2020]845号	17255	
42	洪山区	白沙洲	中建壹品宏泰阅江府	2020/12/6	武房开预售[2020]957号	16980	
43	洪山区	黄家湖	楚天都市沁园	2020/11/28	武房开预售[2020]919号	15391	含装修
44	洪山区	南湖	碧桂园碧乐城	2020/12/27	武房开预售[2020]1042号	39000	别墅
45	洪山区	南湖	南湖九玺	2020/11/10	武房开预售[2020]837号	31500	
46	洪山区	南湖	中建福地星城	2020/11/28	武房开预售[2020]933号	24777	备案均价
47	洪山区	团结大道	华侨城欢乐天际	2020/10/18	武房开预售[2020]725号	24061	
48	洪山区	徐东	朗诗熙华府	2020/11/7	武房开预售[2020]800号	33517	含装修
49	洪山区	杨春湖	东湖金茂府	2020/12/5	武房开预售[2020]943号	26321	含装修
50	洪山区	杨园	保利滨江中心	2020/11/17	武房开预售[2020]835号	23500	
51	洪山区	卓刀泉	万科新都会	2020/10/30	武房开预售[2020]794号	28740	含装修
52	青山区	工人村	城投秀水青城	2020/11/17	武房开预售[2020]861号	13725	
53	青山区	建二	大华锦绣时代	2020/11/9	武房开预售[2020]829号	23000	
54	青山区	建二	融创临江府	2020/12/13	武房开预售[2020]979号	20100	备案均价
55	青山区	建二	武地融创和平中心	2020/11/11	武房开预售[2020]844号	20100	
56	青山区	建二	御江壹品青山樾	2020/10/31	武房开预售[2020]797号	22656	含装修
57	青山区	建二	招商一江璟城	2020/12/17	武房开预售[2020]1015号	21212	备案均价
58	汉阳区	老关村	兰亭大境	2020/11/3	武房开预售[2020]815号	16250	含装修
59	汉阳区	琴台	保利庭瑞阅江台	2020/12/12	武房开预售[2020]992号	18500	含 3000 元/m <sup>2</sup> 装修
60	汉阳区	琴台	万科新世纪翡翠滨江	2020/10/24	武房开预售[2020]766号	19500	含装修
61	汉阳区	四新	保利香颂	2020/11/14	武房开预售[2020]846号	17642	含 2500 元/平方米装修
62	汉阳区	四新	城投四新之光	2020/11/23	武房开预售[2020]033号	15000	
63	汉阳区	四新	方岛金茂智慧科学城	2020/11/22	武房开预售[2020]896号	18300	含装修
64	汉阳区	四新	海格公馆	2020/12/30	武房开预售[2020]1052号	18507	
65	汉阳区	四新	武汉国博新城	2020/11/14	武房开预售[2020]836号	16200	
66	汉阳区	四新	招商公园 1872	2020/12/11	武房开预售[2020]977号	51700	双拼 51700, 联排 46200
67	汉阳区	四新	招商江山和樾	2020/11/21	武房开预售[2020]886号	19395	含 3000 元/平方米装修
68	汉阳区	四新	中国铁建御湖	2020/10/24	武房开预售[2020]764号	18700	含装修
69	汉阳区	王家湾	阳光城檀悦	2020/12/2	武房开预售[2020]929号	18000	
70	汉阳区	五里墩	恒韵府	2020/11/15	武房开预售[2020]820号	20401	
71	汉阳区	五里墩	纽宾凯汉 CITY	2020/10/18	武房开预售[2020]738号	21000	含装修
72	汉阳区	五里墩	纽宾凯汉 CITY 汉棠	2020/12/24	武房开预售[2020]1045号	21498	备案均价
73	汉阳区	五里墩	融创武汉 1890	2020/11/20	武房开预售[2020]891号	22000	
74	汉阳区	鹦鹉洲	龙湖春江彼岸	2020/10/15	武房开预售[2020]733号	22469	
75	汉阳区	鹦鹉洲	招商愉樾	2020/12/28	武房开预售[2020]1058号	25259	含装修
76	汉阳区	钟家村	远洋东方境世界观	2020/10/24	武房开预售[2020]763号	25760	含装修
77	汉阳区	钟家村	远洋归元 MAX	2020/11/20	武房开预售[2020]909号	25760	备案均价
78	东湖新技术开发区	佛祖岭	美的雅居乐云筑	2020/11/20	武房开预售[2020]873号	16000	
79	东湖新技术开发区	关山	光谷创新天地	2020/11/21	武房开预售[2020]899号	21180	含装修备案均价
80	东湖新技术开发区	关山	光谷悦城	2021/1/1	武房开预售[2020]1055号	19500	
81	东湖新技术开发区	关山	世界城瑜樾东方	2020/11/21	武房开预售[2020]876号	29000	含装修

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
82	东湖新技术开发区	关山	正荣紫阙台	2020/10/31	武房开预售[2020]782号	25000	
83	东湖新技术开发区	光谷东	碧桂园云境	2020/11/16	武房开预售[2020]882号	27000	
84	东湖新技术开发区	光谷东	光谷南山府	2020/12/27	武房开预售[2020]752号	22325	含装修
85	东湖新技术开发区	光谷东	光谷十里春风	2020/11/13	武房开预售[2020]880号	27000	
86	东湖新技术开发区	光谷东	光谷正荣府	2020/11/14	武房开预售[2020]748号	28000	叠拼别墅
87	东湖新技术开发区	光谷东	绿地光谷星河绘	2020/12/19	武房开预售[2020]1011号	18500	备案均价
88	东湖新技术开发区	光谷东	民发盛特区	2020/10/20	武房开预售[2020]736号	19360	
89	东湖新技术开发区	光谷东	新城璞樾门第	2020/11/7	武房开预售[2020]789号	18750	含装修
90	东湖新技术开发区	光谷东	新希望锦粼(九里)	2020/11/18	武房开预售[2020]857号	16675	
91	东湖新技术开发区	光谷东	中海光谷东麓	2020/11/11	武房开预售[2020]798号	14500	
92	东湖新技术开发区	光谷东	中建星光城	2020/10/21	武房开预售[2020]746号	17936	
93	东湖新技术开发区	光谷东	中粮光谷祥云	2020/10/27	武房开预售[2020]770号	28350	叠拼
94	东湖新技术开发区	花山	花山花锦	2020/12/2	武房开预售[2020]945号	29725	叠墅
95	东湖新技术开发区	花山	联投光谷瑞园	2020/10/23	武房开预售[2020]750号	13650	
96	东湖新技术开发区	花山	绿城凤起乐鸣	2020/12/21	武房开预售[2020]1027号	31000	叠拼
97	东湖新技术开发区	花山	纽宾凯麓院	2020/11/13	武房开预售[2020]868号	15300	
98	东湖新技术开发区	花山	武汉玺院	2020/12/12	武房开预售[2020]917号	20314	含装修备案均价
99	东湖新技术开发区	珞瑜东路	昆仑御	2020/11/21	武房开预售[2020]908号	23000	
100	武汉经济技术开发区	沌口北	中国城乡香榭洲	2020/12/11	武房开预售[2020]983号	17300	备案均价
101	武汉经济技术开发区	军山	华润置地公园里	2020/10/16	武房开预售[2020]744号	6500	用于还建安置
102	武汉经济技术开发区	三角湖	地铁盛观尚城	2020/10/25	武房开预售[2020]762号	15800	
103	武汉经济技术开发区	三角湖	金色港湾君临水岸	2020/12/16	武房开预售[2020]999号	10800	
104	武汉经济技术开发区	万家湖	汤湖观筑	2020/10/25	武房开预售[2020]759号	15223	备案均价
105	武汉经济技术开发区	小军山	车都春台里(一期)	2020/11/11	武房开预售[2020]754号	8700	
106	武汉经济技术开发区	小军山	佳兆业滨江新城	2020/11/13	武房开预售[2020]869号	13391	备案均价
107	武汉经济技术开发区	小军山	融创首创九派江山	2020/10/30	武房开预售[2020]784号	7978	备案均价
108	武汉经济技术开发区	小军山	智慧车都青年城	2021/1/9	武房开预售[2020]1075号	8125	高层 8125;别墅 18000
109	武汉经济技术开发区	小军山	中建壹品澜庭	2020/11/11	武房开预售[2020]892号	9319	
110	东西湖区	金银潭	地铁时代常青城	2020/11/13	武房开预售[2020]872号	13600	备案均价
111	东西湖区	金银潭	地铁时代云上城	2020/11/8	武房开预售[2020]812号	14800	备案均价
112	东西湖区	泾河	保利翡丽公馆	2020/11/15	武房开预售[2020]833号	15203	含装修
113	东西湖区	泾河	东原印未来	2020/12/5	武房开预售[2020]956号	13900	备案均价
114	东西湖区	泾河	联发璞悦府	2020/11/14	武房开预售[2020]879号	12200	
115	东西湖区	泾河	天赐金龙城一期	2020/12/30	武房开预售[2020]1073号	30000	别墅备案均价
116	东西湖区	泾河	武汉当代境 MOMA	2020/11/4	武房开预售[2020]761号	12500	
117	东西湖区	泾河	武汉英赫当代城 MOMA	2021/1/1	武房开预售[2020]1037号	9800	
118	东西湖区	泾河	中梁天玺壹号	2020/11/11	武房开预售[2020]799号	13892	备案均价
119	东西湖区	三店	保利悦公馆	2020/12/18	武房开预售[2020]995号	14242	含装修
120	东西湖区	三店	武汉二十四城	2020/11/22	武房开预售[2020]895号	13450	
121	东西湖区	吴家山	碧桂园公园里	2020/12/5	武房开预售[2020]939号	14076	
122	东西湖区	吴家山	江悦蘭园	2020/11/1	武房开预售[2020]768号	12700	备案均价
123	东西湖区	吴家山	金辉江樾云著	2020/10/31	武房开预售[2020]803号	15000	

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
124	东西湖区	吴家山	九坤五环璟城	2021/1/1	武房开预售[2020]1060号	13500	
125	东西湖区	吴家山	中国铁建江语城	2020/12/12	武房开预售[2020]961号	12212	
126	东西湖区	鹦鹉洲	锦绣雅郡	2020/10/31	武房开预售[2020]732号	17746	洋房均价约 19444
127	东西湖区	走马岭	航发天虹城	2021/1/1	武房开预售[2020]1035号	8401	
128	江夏区	藏龙岛	阳光 100 凤凰街	2020/10/25	武房开预售[2020]765号	13208	含装修
129	江夏区	黄家湖	保利时光印象	2020/11/29	武房开预售[2020]860号	13500起	含 2500 元/m <sup>2</sup> 装修
130	江夏区	黄家湖	美的君兰半岛	2020/11/6	武房开预售[2020]825号	23729	别墅
131	江夏区	军运村	保利军运城东区二期	2020/10/14	武房开预售[2020]727号	15500	
132	江夏区	军运村	金茂华发武汉国际社区	2020/11/7	武房开预售[2020]827号	13800	
133	江夏区	军运村	武汉融创城	2020/11/9	武房开预售[2020]824号	13000	
134	江夏区	庙山	宝业德信宸光里	2020/11/15	武房开预售[2020]847号	12248	
135	江夏区	庙山	美加湖滨新城五期	2020/11/19	武房开预售[2020]881号	11500	
136	江夏区	庙山	武汉雅居乐国际花园三期	2020/11/7	武房开预售[2020]791号	13848	含装修
137	江夏区	文化大道	鹏湖湾四期	2020/10/31	武房开预售[2020]769号	13000	
138	黄陂区	汉口北	清能正荣府	2020/12/18	武房开预售[2020]1008号	10708	含装修
139	黄陂区	横店	北辰蔚蓝城市	2020/11/14	武房开预售[2020]855号	11677	
140	黄陂区	横店	大华公园华府二期	2020/10/29	武房开预售[2020]783号	11000	含装修
141	黄陂区	横店	交投合盛嘉园	2020/12/27	武房开预售[2020]1033号	9650	
142	黄陂区	横店	交投合盛嘉园一期	2020/10/31	武房开预售[2020]802号	9650	备案均价
143	黄陂区	横店	联发云璟	2021/1/1	武房开预售[2020]1068号	9996	
144	黄陂区	横店	联发云璟一期	2020/12/12	武房开预售[2020]970号	9996	
145	黄陂区	横店	天纵御景湾	2020/11/21	武房开预售[2020]878号	9739	
146	黄陂区	横店	武汉诺德逸园	2020/10/30	武房开预售[2020]805号	10227	
147	黄陂区	横店	中南拂晓城	2020/12/30	武房开预售[2020]1065号	11000	含装修
148	黄陂区	盘龙城	城投丰山府	2020/10/30	武房开预售[2020]781号	10500	备案均价
149	黄陂区	盘龙城	帝大御璟城	2020/11/18	武房开预售[2020]870号	12664	
150	黄陂区	盘龙城	哥特帝景	2020/12/5	武房开预售[2020]935号	11499	
151	黄陂区	盘龙城	恒达盘龙湾梅苑二期	2021/1/9	武房开预售[2020]1090号	10433	
152	黄陂区	盘龙城	金川纯水岸	2020/12/9	武房开预售[2020]982号	12618	含装修；别墅备案均价约 24000
153	黄陂区	盘龙城	金阳南山里	2020/11/5	武房开预售[2020]826号	26250	别墅备案均价
154	黄陂区	盘龙城	兰江华庭	2020/11/26	武房开预售[2020]912号	11161	含装修
155	黄陂区	盘龙城	明想青年汇	2021/1/2	武房开预售[2020]1070号	10400	
156	黄陂区	盘龙城	山海观三期	2020/10/30	武房开预售[2020]756号	13500	含装修
157	黄陂区	前川	百秀城二期	2020/11/5	武房开预售[2020]819号	9600	
158	黄陂区	前川	碧桂园全景外滩	2020/10/31	武房开预售[2020]780号	9944	含装修
159	黄陂区	前川	合融清华源二期	2020/10/24	武房开预售[2020]751号	9130	2000 元/平米装修
160	黄陂区	前川	前川首府	2020/11/1	武房开预售[2020]810号	10052	含装修
161	黄陂区	前川	前川首府二期	2021/1/7	武房开预售[2020]1063号	10259	含装修
162	黄陂区	前川	天熙楚世家	2020/12/19	武房开预售[2020]1021号	7826	10、11 号楼均价 8832
163	黄陂区	前川	天纵时代城	2020/11/10	武房开预售[2020]830号	12580	
164	黄陂区	前川	天纵时代天樾	2020/10/30	武房开预售[2020]771号	12054	备案均价
165	黄陂区	前川	武汉孔雀城壹滨江	2020/11/14	武房开预售[2020]853号	8900	

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
166	黄陂区	宋家港	中城时代	2020/11/19	武房开预售[2020]894号	14000	含装修
167	黄陂区	武湖	东方城	2020/12/30	武房开预售[2020]1061号	10500	
168	蔡甸区	蔡甸街	金地中核凤凰城	2020/10/31	武房开预售[2020]796号	10836	含装修
169	蔡甸区	蔡甸街	景瑞江山悦	2020/12/20	武房开预售[2020]779号	12700	含装修
170	蔡甸区	蔡甸街	景瑞清能江南悦	2020/10/17	武房开预售[2020]740号	9400	
171	蔡甸区	蔡甸街	荣盛华庭	2020/11/16	武房开预售[2020]887号	9504	含装修
172	蔡甸区	蔡甸街	中国铁建知语城	2020/12/25	武房开预售[2020]1053号	9426	
173	蔡甸区	蔡甸街	中建锦绣楚城	2020/10/31	武房开预售[2020]793号	9080	
174	蔡甸区	蔡甸街	中粮祥云地铁小镇	2020/10/24	武房开预售[2020]753号	11624	
175	蔡甸区	常福	奥山首府	2020/11/11	武房开预售[2020]851号	9977	含装修备案均价
176	蔡甸区	常福	城开恒瑞欣园	2020/12/12	武房开预售[2020]962号	8005	
177	蔡甸区	常福	光明府一期	2020/10/30	武房开预售[2020]787号	9312	含装修
178	蔡甸区	常福	汉津阳光城一期	2020/11/14	武房开预售[2020]854号	7987	
179	蔡甸区	常福	交投逸景天宸	2020/11/8	武房开预售[2020]822号	7000	备案均价
180	蔡甸区	中法城	金地朗悦里一期	2020/11/14	武房开预售[2020]865号	15000	
181	蔡甸区	中法城	武汉中国健康谷	2020/10/16	武房开预售[2020]735号	10737	
182	蔡甸区	中法城	中建中法之星	2020/10/31	武房开预售[2020]786号	9700	备案均价
183	新洲区	双柳	孔雀城航天府滨江苑	2020/11/6	武房开预售[2020]814号	6560	
184	新洲区	阳逻	百瑞景滨江生活区二期	2020/11/16	武房开预售[2020]864号	9286	备案均价
185	新洲区	阳逻	宝业星毓府一期	2020/10/24	武房开预售[2020]755号	8291	
186	新洲区	阳逻	城投东方领誉	2020/12/18	武房开预售[2020]1009号	8380	
187	新洲区	阳逻	楚天都市蓝玉湾	2020/11/12	武房开预售[2020]838号	8424	
188	新洲区	阳逻	东原朗阅	2020/12/17	武房开预售[2020]1005号	9800	含装修
189	新洲区	阳逻	华发中城中央荟	2020/10/31	武房开预售[2020]749号	8200	
190	新洲区	阳逻	佳运环湖花园	2020/12/2	武房开预售[2020]953号	7255	备案均价
191	新洲区	阳逻	佳兆业浣溪璞园(一期)	2020/12/16	武房开预售[2020]987号	9736	含装修
192	新洲区	阳逻	洛悦华府二期	2020/10/21	武房开预售[2020]731号	7627	
193	新洲区	阳逻	清能熙悦台一期	2020/10/29	武房开预售[2020]726号	7700	
194	新洲区	阳逻	武汉诺德逸都	2020/11/25	武房开预售[2020]923号	8780	备案均价
195	新洲区	阳逻	阳逻金茂逸墅	2020/10/29	武房开预售[2020]778号	10112	含装修
196	新洲区	阳逻	阳逻万达广场御江	2020/10/18	武房开预售[2020]742号	10326	含装修
197	新洲区	邾城	城南华府书香世家	2020/10/17	武房开预售[2020]741号	7153	
198	新洲区	邾城	问津兰亭玲珑府	2020/11/6	武房开预售[2020]828号	7034	
199	新洲区	邾城	武地津城悦府	2020/10/21	武房开预售[2020]747号	7120	
200	新洲区	邾城	育才小区居住项目	2020/11/3	武房开预售[2020]821号	6811	备案均价
201	汉南区	纱帽	华生国土郡城	2020/12/31	武房开预售[2020]1079号	6800	
202	汉南区	纱帽	华宇东原金科渝樾大观	2020/12/26	武房开预售[2020]942号	7200	
203	汉南区	纱帽	蓝光雍锦天府	2020/12/12	武房开预售[2020]980号	8500	含装修
204	汉南区	纱帽	时代海伦堡印记	2021/1/1	武房开预售[2020]1054号	7200	
205	汉南区	纱帽	依云水岸	2020/12/20	武房开预售[2020]893号	6900	

武汉市 2020 年第 4 季度存量住房市场参考价格表（部分样本楼盘）

序号	行政区	片区	区域均价 (元/m <sup>2</sup> )	代表楼盘	类型	竣工年代	均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	江岸区	澳门路	19829	城中坊	多层	2005 年	22800
2	江岸区	百步亭	18001	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	18700
3	江岸区	百步亭	18001	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	17300
4	江岸区	百步亭	18001	百步亭花园安居苑 A 区	多层	1999 年	15700
5	江岸区	谏家矶	13691	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	14100
6	江岸区	谏家矶	13691	城开天兴花园	小高层	2008 年	13300
7	江岸区	大智路	20884	金地京汉 1903	高层	2013 年	31000
8	江岸区	大智路	20884	银泰大智嘉园	高层	2009 年	28200
9	江岸区	大智路	20884	世纪皇冠	高层	2002 年	19000
10	江岸区	大智路	20884	新鸿基花园	高层	1998 年	17500
11	江岸区	堤角	16714	美联公园前	高层	2008 年	17200
12	江岸区	堤角	16714	佳园小区	多层	2000 年	15500
13	江岸区	堤角	16714	城开星园	多层	2002 年	16200
14	江岸区	东后湖	17830	三元中央公园	高层	2014 年	20300
15	江岸区	东后湖	17830	海赋江城	高层	2013 年	21000
16	江岸区	东后湖	17830	同安家园	高层	2007 年	18500
17	江岸区	东后湖	17830	星悦城一期	高层	2013 年	19100
18	江岸区	东后湖	17830	东方恒星园	多层	2002 年	17000
19	江岸区	东后湖	17830	幸福人家	多层	2007 年	15700
20	江岸区	二七路	20059	航天星都 (航天双城)	高层	2009 年	25600
21	江岸区	二七路	20059	东立国际	高层	2007 年	23600
22	江岸区	二七路	20059	连城小区	多层	1998 年	17200
23	江岸区	黄浦路	21142	枫丹白鹭	多层	2005 年	25300
24	江岸区	黄浦路	21142	黄埔雅苑	多层	2002 年	21900
25	江岸区	三阳路	28954	外滩棕榈泉	高层	2007 年	39200
26	江岸区	三阳路	28954	融科天城一期	高层	2008 年	34000
27	江岸区	三阳路	28954	外滩三阳金城	高层	2012 年	33600
28	江岸区	三阳路	28954	俊华雅苑	高层	2005 年	33100
29	江岸区	台北路	18726	中侨观邸	高层	2004 年	21000
30	江岸区	台北路	18726	台北二村	多层	1993 年	17500
31	江岸区	台北路	18726	国信城	高层	2005 年	17800
32	江岸区	西后湖	19003	中一花园	多层	2003 年	18100
33	江岸区	西后湖	19003	城开汉口秀园	高层	2013 年	18000
34	江岸区	西后湖	19003	汉口花园一期	多层	2004 年	18500
35	江岸区	香港路	20282	万科香港路 8 号	高层	2007 年	24000
36	江岸区	香港路	20282	幸源雅城	高层	2008 年	23700
37	江岸区	香港路	20282	澳门银座	高层	2007 年	18500
38	江岸区	香港路	20282	惠西小区	多层	1995 年	18400
39	江岸区	香港路	20282	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	20600
40	江岸区	永清商务区	45464	武汉天地御江苑	高层	2010 年	52600
41	江岸区	永清商务区	45464	常阳永清城	高层	2008 年	41300
42	江岸区	竹叶山花桥	17350	花桥三期 (北区)	多层	1995 年	16800
43	江岸区	竹叶山花桥	17350	竹叶山小区	多层	1993 年	16500
44	江岸区	竹叶山花桥	17350	九万方保润小区	多层	1992 年	15900
45	江岸区	竹叶山花桥	17350	田园小区	多层	2003 年	17200
46	江岸区	竹叶山花桥	17350	蔡家田 A 区	多层	1992 年	17700
47	江汉区	常青公园	17090	迎宾花园	小高层	2004 年	14700

序号	行政区	片区	区域均价 (元/m <sup>2</sup> )	代表楼盘	类型	竣工年代	均价 (元/m <sup>2</sup> )
48	江汉区	复兴村	17364	航天花园	多层	2004年	20900
49	江汉区	汉口火车站	17289	福星惠誉福星城一期	高层	2012年	18800
50	江汉区	汉口火车站	17289	天梨豪园	小高层	2002年	15000
51	江汉区	航空路	24500	宇济天仙大厦	高层	2005年	17900
52	江汉区	花楼街	19360	广益天下	多层	2010年	22400
53	江汉区	花楼街	19360	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	17600
54	江汉区	花楼街	19360	双龙小区	小高层	2007年	18000
55	江汉区	江汉北路	25895	福星城市花园	高层	2003年	24000
56	江汉区	江汉路西	30421	俊华大厦	高层	2002年	20300
57	江汉区	江汉路西	30421	钻石大厦	高层	2006年	17900
58	江汉区	马场角	21474	葛洲坝国际广场	高层	2011年	21800
59	江汉区	马场角	21474	三金鑫城国际	高层	2008年	20000
60	江汉区	前进街	20025	中电尊荣国际	高层	2006年	21500
61	江汉区	前进街	20025	景江华庭	高层	2003年	19000
62	江汉区	唐家墩	19347	香江家园	高层	1999年	18700
63	江汉区	唐家墩	19347	新华家园	高层	2004年	15200
64	江汉区	万松园	18768	千禧园	多层	2001年	26400
65	江汉区	万松园	18768	楚天星座	高层	2006年	17000
66	江汉区	万松园	18768	万松园小区	多层	1996年	18400
67	江汉区	万松园	18768	同成广场	高层	2000年	18100
68	江汉区	王家墩	18871	妙墩小区	多层	1997年	17300
69	江汉区	武广	20321	武广公寓	高层	1998年	18200
70	江汉区	武汉 CBD	30160	泛海国际居住区松海园	高层	2014年	27800
71	江汉区	西北湖	22975	顶琇西北湖	高层	2015年	31600
72	江汉区	西北湖	22975	西北湖凤凰城	高层	2007年	20800
73	江汉区	西北湖	22975	北湖公寓	多层	1991年	15400
74	江汉区	杨汊湖	16778	常青南园	高层	2010年	24900
75	江汉区	杨汊湖	16778	浩海小区	多层	1998年	14200
76	江汉区	杨汊湖	16778	民航小区	多层	1996年	13600
77	江汉区	常青公园	17090	迎宾花园	小高层	2004年	14700
78	硚口区	宝丰路	20076	集贤一村	多层	1995年	17800
79	硚口区	崇仁路	23508	崇仁新都	高层	2007年	19700
80	硚口区	崇仁路	23508	祥和公寓	小高层	2001年	22400
81	硚口区	古田	17418	联发九都府	高层	2012年	20200
82	硚口区	古田	17418	广电江湾新城	高层	2011年	19400
83	硚口区	汉西火车站	16907	丰竹园小区	小高层	2001年	15900
84	硚口区	汉西路	22825	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	21000
85	硚口区	汉正街	17596	滨水香苑	高层	2004年	18700
86	硚口区	仁寿路	21913	航天星苑	高层	2005年	18300
87	硚口区	武胜路	19833	硚口金利屋	高层	2009年	27100
88	硚口区	武胜路	19833	民意小区	多层	1990年	14500
89	硚口区	长丰	13431	天顺园小区	多层	2001年	12600
90	硚口区	竹叶海	15257	古田 2008 城市花园	高层	2006年	13300
91	硚口区	宗关水厂	21101	保利香槟国际	高层	2013年	22400
92	硚口区	宗关水厂	21101	汉水熙园	高层	2005年	20500
93	硚口区	宗关水厂	21101	香港映象	高层	2006年	18600
94	硚口区	宗关水厂	21101	中民长青里	高层	2013年	18200
95	武昌区	楚河汉街	32634	中央文化旅游区(万达御湖世家)	高层	2015年	35800
96	武昌区	楚河汉街	32634	安顺星苑	多层	2002年	25100

序号	行政区	片区	区域均价 (元/㎡)	代表楼盘	类型	竣工年代	均价 (元/㎡)
97	武昌区	楚河汉街	32634	津湾花园	多层	2000年	22200
98	武昌区	大东门	20043	2008 新长江广场	高层	2005年	20700
99	武昌区	大东门	20043	大东门社区	多层	1998年	18200
100	武昌区	丁字桥	29406	弘业俊园	高层	2004年	16800
101	武昌区	东亭	22462	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	36000
102	武昌区	东亭	22462	东湖壹号	高层	2014年	32400
103	武昌区	东亭	22462	世纪彩城小高层	高层	2006年	19300
104	武昌区	东亭	22462	东亭小区	多层	1990年	18400
105	武昌区	东亭	22462	英特小区	多层	2001年	18000
106	武昌区	复兴路	19133	歌笛湖社区	多层	1999年	19900
107	武昌区	复兴路	19133	福星苑	小高层	2004年	17800
108	武昌区	公正路	27074	星海虹城	高层	2006年	28700
109	武昌区	积玉桥	26061	尚隆地球村	高层	2004年	22100
110	武昌区	粮道街	21438	胭脂山花园	小高层	2000年	20500
111	武昌区	民主路	17663	拜赞庭一期	小高层	2005年	20000
112	武昌区	彭刘杨路	25665	汉飞又一城	高层	2010年	26200
113	武昌区	沙湖	27361	水岸星城	高层	2007年	26900
114	武昌区	晒湖	19290	城开波光园	小高层	2004年	24300
115	武昌区	晒湖	19290	相国花园	高层	2007年	18800
116	武昌区	晒湖	19290	晒湖小区	多层	1994年	16600
117	武昌区	水果湖	29942	东湖熙园	高层	2004年	22000
118	武昌区	司门口	22426	楚才小区 (楚材小区)	多层	1995年	21100
119	武昌区	武昌滨江商务区	28534	蓝湾俊园	小高层	2002年	22500
120	武昌区	武泰闸	16077	武泰闸花园小区	多层	1998年	15200
121	武昌区	小东门	20425	凯乐花园	高层	2006年	27500
122	武昌区	徐东	23884	欧洲花园	小高层	2002年	17500
123	武昌区	徐东	23884	新新花园	高层	2003年	20300
124	武昌区	徐家棚	23382	鹏程帝景园	多层	2005年	21400
125	武昌区	徐家棚	23382	秦园居	小高层	2001年	16200
126	武昌区	杨园	25096	保利才盛景苑	高层	2011年	21700
127	武昌区	阅马场首义	20233	首义名居	高层	2005年	26200
128	武昌区	阅马场首义	20233	首义小区	多层	1994年	19400
129	武昌区	中北路	32978	统建锦绣江南	高层	2008年	28600
130	武昌区	中南路	21856	银海华庭	高层	2004年	25000
131	武昌区	中南路	21856	卓华领秀中南	高层	2006年	17400
132	武昌区	中南路	21856	鹏程时代	高层	2004年	18400
133	洪山区	白沙洲	15770	万科金色城市	高层	2012年	16500
134	洪山区	白沙洲	15770	佳兆业金城天下	高层	2015年	18600
135	洪山区	白沙洲	15770	城开青菱城市花园	高层	2008年	13800
136	洪山区	街道口	21243	泓悦府	高层	2014年	25500
137	洪山区	街道口	21243	京韵花园	高层	2004年	22700
138	洪山区	珞狮南路	17932	御景名门	高层	2007年	17200
139	洪山区	珞狮南路	17932	岭秀华庭	高层	2010年	19100
140	洪山区	珞狮南路	17932	迪雅花园	多层	2000年	17600
141	洪山区	南湖	20528	金地西岸故事	高层	2011年	20900
142	洪山区	南湖	20528	保利中央公馆	高层	2011年	24700
143	洪山区	南湖	20528	风华天城	多层	2004年	20900
144	洪山区	南湖北	19120	保利浅水湾	高层	2007年	19500
145	洪山区	南湖北	19120	学雅芳邻	小高层	2005年	17800

序号	行政区	片区	区域均价 (元/m <sup>2</sup> )	代表楼盘	类型	竣工年代	均价 (元/m <sup>2</sup> )
146	洪山区	南湖北	19120	关西小区	多层	1997年	16000
147	洪山区	团结大道	18566	福星惠誉青城华府	高层	2011年	18500
148	洪山区	团结大道	18566	福星惠誉东湖城	高层	2017年	17800
149	洪山区	团结大道	18566	华城广场	高层	2005年	19400
150	洪山区	杨春湖	16608	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	15300
151	洪山区	岳家嘴	22075	东湖尚郡	高层	2011年	39700
152	洪山区	岳家嘴	22075	省电力小区	多层	2008年	20400
153	洪山区	卓刀泉	20452	凯乐桂园	高层	2011年	24300
154	洪山区	卓刀泉	20452	虎泉教师小区	多层	1997年	17800
155	青山区	白玉山	8074	怡景雅居东苑	高层	2008年	6800
156	青山区	钢都花园	17781	青扬六和	高层	2006年	18800
157	青山区	钢都花园	17781	绿景苑	高层	2002年	19200
158	青山区	钢都花园	17781	金鹤园小区	多层	1998年	14000
159	青山区	钢都花园	17781	金域花园	多层	2000年	18100
160	青山区	工人村	14407	七星天兴花园	多层	2000年	12200
161	青山区	红钢城	19103	健吾公馆	小高层	2007年	21800
162	青山区	红钢城	19103	青扬十街	高层	2008年	19900
163	青山区	建设二路	21558	大华滨江天地	高层	2013年	22400
164	青山区	南干渠	15405	宝安公园家	高层	2003年	15800
165	青山区	武东	10810	武东金桂园	高层	2014年	9500
166	青山区	余家头	16070	欧景苑	小高层	2003年	17000
167	汉阳区	汉江湾	15545	碧水晴天	高层	2002年	13800
168	汉阳区	建港	17732	锦绣雅苑	高层	2014年	16000
169	汉阳区	七里庙	16388	花前树下	多层	2000年	16200
170	汉阳区	四新	17479	和昌森林湖	高层	2014年	16900
171	汉阳区	四新	17479	金地澜菲溪岸	高层	2015年	17000
172	汉阳区	四新	17479	观澜御苑	高层	2010年	14100
173	汉阳区	陶家岭	17825	万科汉阳国际 B 地块	高层	2012年	18500
174	汉阳区	王家湾	16287	顶琇广场	高层	2010年	17800
175	汉阳区	王家湾	16287	二桥街水仙里	多层	1993年	13200
176	汉阳区	五里墩	15376	十里华府	高层	2009年	17600
177	汉阳区	五里墩	15376	缤纷四季	高层	2003年	14700
178	汉阳区	月湖	20400	华润置地中央公园一期	高层	2010年	19000
179	汉阳区	钟家村	20407	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	24700
180	汉阳区	钟家村	20407	翠微新城四期	高层	2012年	19000
181	东西湖	常青花园	18001	常青花园 5 区	多层	1995年	20900
182	东西湖	常青花园	18001	常青花园 13 村	多层	1999年	16000
183	东西湖	金银湖	13947	金地格林春岸	高层	2010年	14200
184	东西湖	金银湖	13947	顺驰泊林 (小高层)	多层	2004年	10900
185	东西湖	金银潭	14369	海昌之星	高层	2012年	15300
186	东西湖	金银潭	14369	将军花园	多层	1998年	12700
187	东西湖	临空港	11919	九坤五环华城	高层	2011年	12400
188	东西湖	临空港	11919	鑫海花城东区	多层	2003年	10200
189	东西湖	吴家山	12389	亿达华庭	高层	2007年	13400
190	东西湖	吴家山	12389	东和颐园	高层	2010年	12500
191	东新区	关南	20512	万科城市花园	高层	2006年	25300
192	东新区	关南	20512	巴黎豪庭	高层	2006年	22800
193	东新区	关南	20512	金地太阳城	高层	2003年	21100
194	东新区	关南	20512	当代国际花园	高层	2014年	23100

序号	行政区	片区	区域均价 (元/㎡)	代表楼盘	类型	竣工年代	均价 (元/㎡)
195	东新区	关南	20512	清江山水	高层	2011年	20900
196	东新区	关南	20512	锦绣龙城	高层	2008年	17200
197	东新区	关南	20512	东林外庐	高层	2004年	16600
198	东新区	关山	21237	金地格林东郡	高层	2015年	23800
199	东新区	关山	21237	保利花园	高层	2004年	20800
200	东新区	金融港	21047	万科魅力之城	高层	2008年	22500
201	东新区	鲁巷	21356	加州阳光	高层	2009年	22400
202	东新区	生物城	17122	光谷朗诗城	高层	2014年	16800
203	经开区	沌口北	13635	人信奥林花园	多层	2003年	14500
204	经开区	沌口北	13635	东风阳光城	多层	2003年	14800
205	经开区	沌口北	13635	宁康园	多层	1998年	16300
206	江夏区	藏龙岛	14424	万豪水岸枫林	多层	2006年	10500
207	江夏区	藏龙岛	14424	华工镜湖园	多层	2005年	11400
208	江夏区	大桥新区	13074	菩提苑	高层	2013年	13800
209	江夏区	大桥新区	13074	联发龙湾	高层	2011年	12900
210	江夏区	庙山玉龙岛	12363	保利海上五月花	高层	2014年	15300
211	江夏区	庙山玉龙岛	12363	美加湖滨新城	高层	2006年	11900
212	江夏区	庙山玉龙岛	12363	宜家汤臣	小高层	2007年	11600
213	江夏区	庙山玉龙岛	12363	汤逊湖山庄	多层	2003年	11400
214	江夏区	纸坊	11594	中建龙城	高层	2012年	12000
215	黄陂区	盘龙城	11099	名流人和天地	小高层	2008年	10500
216	黄陂区	盘龙城	11099	巢上城锦园高层	多层	2015年	12000
217	黄陂区	前川	9011	前川冰晶江城	小高层	2005年	8500
218	黄陂区	滠口	9745	汉北首府	高层	2013年	10200
219	黄陂区	武湖	9815	万安盛世年华	多层	2006年	11000
220	蔡甸区	蔡甸街	9230	荷风雅居	高层	2009年	9600
221	蔡甸区	后官知音湖	11117	东方夏威夷国际花园	多层	2005年	10000
222	蔡甸区	铁铺新农	11916	恒大绿洲	高层	2011年	13200
223	汉南区	纱帽街道	7611	圆梦08庄园	高层	2009年	7000
224	新洲区	阳逻	7043	保利圆梦城	高层	2012年	8200
225	新洲区	邾城	6816	碧水云天	多层	2012年	6900
226	风景区	风景区	30855	东湖天下	高层	2007年	33600
227	风景区	风景区	30855	纯水岸东湖	高层	2013年	28000

片区均价=该片区内楼盘案例总价之和/片区内楼盘案例面积之和(所有案例均不含别墅)



扫码关注

以上仅为部分样本楼盘数据,湖北永信行房地产数据库涵盖湖北省全部城市的存量房数据,其中武汉市楼盘数量近5200个,房号数量约350万套,房价每月更新1次,已经为各类金融机构提供了数据查询、接口定制、押品批量复估等服务,可关注左侧微信服务号体验询价、委托评估等线上服务。若需获得更多的服务,请咨询:

数据服务咨询:(027)82440617

房产委托租售:(027)82440705



## 合作伙伴

机构秉承诚信为本、严谨细致的专业工作作风开展各类评估咨询服务，至今已与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行、民生银行、光大银行、兴业银行、华夏银行、浦发银行、中信银行、湖北银行、汉口银行、广发银行、平安银行、浙商银行、渤海银行、农村商业银行、邮政储蓄银行、农业发展银行、国家开发银行等金融机构，湖北省高级人民法院、武汉市中级人民法院及各区法院，武汉住房公积金管理中心，长城、华融、东方等资产管理公司，湖北省财政厅、国资委，武汉市财政局、国资委，武汉市城建委、经信委、水务局、知识产权局、国土规划局、房管局、园林和林业局、农业委员会、土地储备中心，汉阳区财政局，江岸区城乡统筹发展工作办公室，洪山区城乡统筹发展局等政府部门，以及数十家投资担保机构，近百家房地产中介服务机构建立了长期良好的合作关系。

## 业务范围

### 1、评估类业务

房地产评估类:涉讼评估、抵押价值评估、交易评估、征收评估、司法鉴定等各类房地产评估业务。

土地评估类:涉讼评估，征收、出让、转让、出租、抵押、作价入股评估，企业兼并、破产、清产核资评估，征收土地税费评估，企业上市、改制、债转股等各类土地评估。

资产评估类:资产评估（包括土地、房屋建筑物、机器设备、流动资产、无形资产等各类资产的评估）、财政支出绩效评价、政府采购项目评估、资产涉讼评估、资产核实鉴定、投入或变更资本验证、投资项目评估、企业信誉评估、资产评估咨询等。

### 2、工程造价咨询类业务

建设项目建议书与可行性研究及投资估算的编制、审核及项目经济评价，工程概算、预算、结算、竣工结（决）算、工程招标标底、投标报价的编制和审核，建设项目各阶段工程造价监控及工程索赔业务服务，工程造价信息咨询服务，工程经济纠纷鉴定，与工程造价有关的其他服务。

### 3、房地产经纪代理类业务

房地产项目营销策划、商品房销售、存量房的居间及代理活动，房地产咨询及代办手续等经纪服务。

### 4、环境影响评价类业务

环境污染防治、节能环保技术开发、转让、咨询、服务；合同能源评估；安全生产评价；环境影响评价；环境监测；安全生产标准化咨询；环境规划与生态规划咨询；污水治理工程设计及施工；环境保护工程和环境治理工程设计、施工及养护等服务。

### 5、投资咨询类业务

投资项目可行性研究及评估咨询、土地整理及规划咨询、信贷融资策划、企业管理咨询、为各类投资及资产重组提供尽职调查与咨询顾问服务、代办权证等咨询服务。

#### 声明

本刊为湖北永信行咨询机构依据本机构市场调查和研究形成的资料组织编写，本刊所引用的信息均来源于社会公开资料，本刊不对所引用信息本身的准确性负责，形成的结论和观点仅供参考，不构成任何商业行为的建议。本刊为非公开发行刊物，版权归湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式进行引用、复制、发表等。

源于诚  
致于信

源于诚 致于信

FORM TRUST FOR TRUST

总机：(207)82440633  
传真：(027)82440640  
地址：中国·武汉市江岸区香港路 145 号  
远洋大厦 13 层  
邮编：430016  
邮箱：yxh\_sj@163.com  
网址：www.yongxinhang.com.cn



微信订阅号



微信服务号