



湖北永信行咨询机构  
Hubei Real-trust Consulting

# 永信行视界

2019 年第 1 期 (总第 44 期)





# 湖北永信行咨询机构

诚信  
责任  
专业  
可持续

## 机构简介

湖北永信行成立于2002年，经过十多年的发展，已经成长为一家以资产价值测量和管理为核心的综合性咨询机构。我们致力于包括各类动产、不动产、无形资产、企业价值以及各类权益的价值发掘、测量和管理，为各类投资与资产重组提供尽职调查与咨询顾问服务。旗下有湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司、武汉永信行房地产咨询有限公司、世纪鑫海（天津）环境科技股份有限公司、湖北奥利瑞信管理咨询有限公司等四家直属公司。此外，深度链接了中南财大企业价值研究中心、忠三律所、上海立信等众多专业咨询机构。

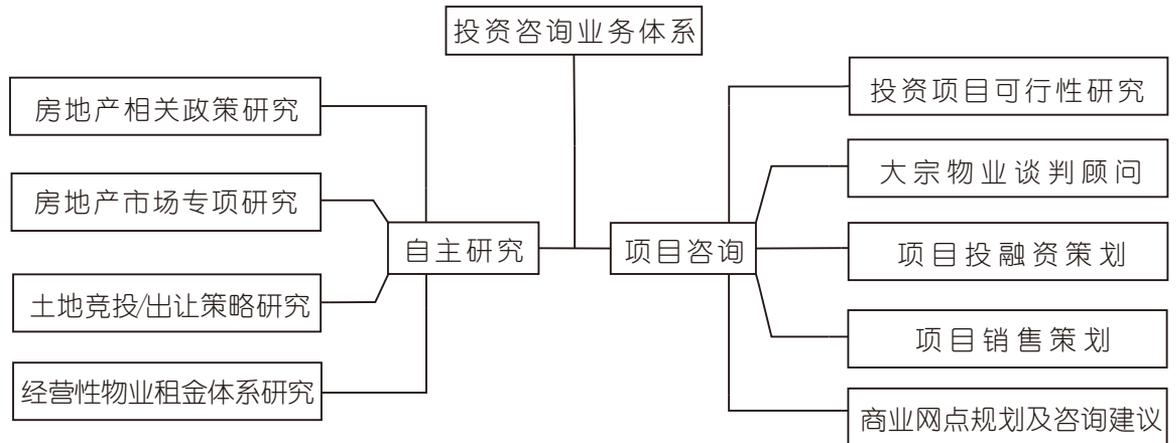
## 企业文化

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。

## 专业服务

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 : 027-82440730

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

## 永信行动态

### 湖北永信行获“2018年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构”荣誉称号

1月9日，湖北永信行被中国土地估价师与土地登记代理人协会评定为“2018年土地估价报告电子化备案优秀土地评估中介机构”。近年来，湖北永信行不断加强力量，在提升估价报告质量的同时，切实做好备案工作、提高备案质量，我们将再接再厉，为土地估价行业健康、持续发展做出更大的贡献。

### 湖北永信行与深圳世联交流合作

1月9日，湖北永信行总经理袁文清与全国房地产评估行业领军机构深圳世联评估集团的总助兼品牌大客户部总经理王卓和品牌大客户总监孙念就双方机构的业务方向和发展战略等进行了深入交流，初步达成有关业务合作意向。



### “听花开的声音-笃行致远，不负芳华”2019年湖北永信行年会成功举办

1月26日，永信行举办了2019年湖北永信行年会：“听花开的声音——笃行致远，不负芳华”。永信行人在价值服务的路上已经走过了十八个年头，一路上，我们相互陪伴，相互温暖，相互鼓励，相互鞭策。尽管风雨兼程，我们依然乐观！我们坚信：只要认准方向，就不畏路途遥远！



### 湖北永信行入库人民法院司法评估机构三类（资产、房地产、土地）分库

2月中旬，经机构申报、行业协会推荐、最高人民法院遴选，2月中旬，湖北永信行成功入围人民法院司法评估机构三类（资产、房地产、土地）分库。多年来，湖北永信行为人民法院的司法评估及专家咨询作出了积极贡献，我们将持续以独立、客观、公正、诚信、责任的态度为人民法院提供专业的服务。



### “笃行致远、不负芳华——湖北永信行新春座谈会”成功举办

2月17日，湖北永信行成功举办了以“笃行致远、不负芳华”为主题的新春座谈会。活动特邀湖北省资产评估协会会长汪海粟教授，中南财经政法大学工商管理学院副院长文豪教授两位嘉宾莅临。围绕永信行2019年基本工作思路，就面临的形势和问题进行了充分交流和讨论，为机构在新年的发展奠定了基础。

### 湖北永信行举办预算绩效管理及企业价值评估培训

3月1日和2日，湖北永信行连续举办了两场新年专场培训——《预算绩效管理实务培训》和《企业价值评估和案例分析》。通过本次培训，进一步提升了业务技术能力，为业务的发展提供有力的支持。

### 湖北永信行应邀为合作单位开展预算绩效管理培训

3月20日，湖北永信行应湖北科技学院邀请，由资产评估及咨询事业总监郭昱为学院进行了预算绩效管理政策解读与实务操作培训。近年来，湖北永信行不仅承担了各级财政部门和行政事业单位的整体及重点项目绩效评价业务上百项，还承担了省财政厅绩效目标专家评审会等绩效管理业务，在预算绩效管理方面进行了深入的研究，积累了丰富的实践经验。



# 《永信行视界》

2019 年第 1 期（总第 44 期）

2019 年 4 月 20 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

E - mail：yxxh\_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 20 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

十堰 杨正良：13807287909

京山 龚正菊：13774035958

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

### 政策动向

国家政策..... 01

地方政策..... 03

### 大城崛起

重大规划..... 05

城建资讯..... 05

### 行业动态

宏观数据..... 06

行业热点..... 07

### 百家观点

机构观点..... 08

名家言论..... 08

### 永信行视点

估价行业现存问题的经济学解析与治理..... 09

如何从柠檬到樱桃，论估价行业柠檬市场治理..... 15

### 市场分析

2019 年第 1 季度武汉市房地产市场分析报告..... 18

### 季度数据

武汉市国有土地使用权出让结果..... 22

武汉市在售新房参考价格..... 24

武汉市存量住房参考价格..... 26

▲ 国家政策



◎ 住建部：开展农村住房建设试点工作

2月2日，住房和城乡建设部办公厅发布《关于开展农村住房建设试点工作的通知》。《通知》提出开展农村住房建设试点工作，到2020年建成一批可复制可推广的示范农房，农房设计服务、工匠培训管理等农房建设管理体系初步建立，形成可复制可推广的农房设计和建设管理经验。条件较好的省（区、市）争取在2019年底前建成一批示范农房。到2022年，多数县（市、区、旗）建成示范农房，试点经验得到推广应用，农房设计服务、工匠培训管理等农房建设管理机制初步健全。

城市化进程对城市的资源倾斜在一定程度上扩大了城乡差距，牺牲了乡村经济、乡村生态。开展农村住房建设、建成示范农房是改善乡村风貌的有效途径，有利于提升农民的归属感和幸福感，有利于提升乡村经济的发展。

◎ 国务院：压缩不动产登记办理时间

3月11日，国务院办公厅印发《关于压缩不动产登记办理时间的通知》。《通知》提出，2019年底前，流程精简优化到位，全国所有市县一般登记、抵押登记业务办理时间力争分别压缩至10个、5个工作日以内；2020年底前，力争全部压缩至5个工作日以内。《通知》要求各省级人民政府要加强统筹、加强部门协作，实行信息共享集成、流程集成或人员集成，进行全流程优化，压缩办理时间，切实解决不动产登记耗时长、办理难问题。

近年来，不动产统一登记工作受到各级政府高度重视，以便民利民为出发点和落脚点，采取了很多行之有效的措施，如最多跑一次、集成办理，特别是“互联网+不动产登记”。此通知要求进一步压缩办理时间，优化登记流程，满足了群众时长需求，切实让群众有更多获得感。

◎ 国务院：全面开展工程建设项目审批制度改革

3月11日，国务院办公厅印发《关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》。《意见》提出，对工程建设项目审批制度实施全流程、全覆盖改革。2019年上半年，全国工程建设项目审批时间压缩至120个工作日以内，省（自治区）和地级及以上城市初步建成工程建设项目审批制度框架和信息数据平台；到2019年底，工程建设项目审批管理系统与相关系统平台互联互通；试点地区继续深化改革，加大改革创新力度，提高审批效能。到2020年底，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。

近年来，深入推进“放管服”改革取得了明显成效。但当前工程建设项目审批手续多、办事难、耗时长等问题仍比较突出。全流程、全覆盖地实施改革，有利于激发市场主体活力，将推动经济发展的着力点由“抓项目”转向“抓环境”。



### ◎国家发改委、住建部：推进全过程工程咨询服务发展

3月22日，国家发改委、住建部联合印发《关于推进全过程工程咨询服务发展的指导意见》。《指导意见》指出，要创新咨询服务组织实施方式，大力发展以市场需求为导向、满足委托方多样化需求的全过程工程咨询服务模式。意见明确了四项内容：一是明确了培育发展全过程工程咨询的两个着力点，二是明确了投资决策综合性咨询的内容和方式，三是明确了工程建设全过程咨询的内容和条件，四是明确了全过程工程咨询服务酬金计取方式。

深化工程建设组织管理模式改革，培育全过程工程咨询服务市场，推进工程咨询服务业供给侧结构性改革，有利于增强工程咨询企业核心竞争力，实现工程咨询行业组织结构调整与资源优化组合，促进建筑业持续健康发展，全面提升工程建设质量和投资效益。

### ◎财政部、税务总局、海关总署：深化增值税改革

3月30日，财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》。《公告》规定，自4月1日起，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%；纳税人购进农产品，原适用10%扣除率的，扣除率调整为9%；适用16%税率且出口退税率为16%的出口货物劳务，出口退税率调整为13%；原适用10%税率且出口退税率为10%的出口货物、跨境应税行为，出口退税率调整为9%；用13%税率的境外旅客购物离境退税物品，退税率为11%；适用9%税率的境外旅客购物离境退税物品，退税率为8%。

深化增值税改革政策措施对于增强制造业、交通运输业、小微企业等市场主体的经营活力与发展后劲，推进“放管服”改革，提高实体经济竞争力，助力供给侧结构性改革，稳定和改善市场预期，将具有“立竿见影”的标志性作用。



### ◎国家发改委：2019年新型城镇化建设重点任务

3月31日，国家发改委印发了《2019年新型城镇化建设重点任务》的通知，部署了2019年新型城镇化建设22项重点任务。文件要求，加快实施新型城镇化战略，推动1亿非户籍人口在城市落户目标取得决定性进展。“积极推动已在城镇就业的农业转移人口落户”，被列为第一项重点任务。通知提出，城区常住人口100万至300万的II型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口300万至500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。超大特大城市要调整完善积分落户政策，大幅增加落户规模、精简积分项目，确保社保缴纳年限和居住年限分数占主要比例。

近年来，城镇化扎实推进，但也存在市民化进程不快与质量不高并存、“大城市病”突出与中小城市人口减少并存等问题。放开放宽大城市的落户限制，让有条件的农业人口向这些地区聚集，不仅利于扩大内需，促进经济发展，更有利于改善民生。如何提高城市的精细化管理能力和现代化治理能力，提升公共服务水平，更好地发展地方经济，将成为摆在城市政府面前的必答题。

地方政策



◎省政府办公厅：实施“百万千亿金惠工程”深化民营和小微企业金融服务

2018年12月24日，省政府办公厅出台《关于实施“百万千亿金惠工程”深化民营和小微企业金融服务的意见》。《意见》提出到2020年，推动金融机构为全省100万户民营和小微企业新增普惠口径贷款不低于1000亿元。确保完成小微企业贷款增幅不低于全部贷款增幅、占比不低于上一年度、有贷款余额户数高于上一年度同期的工作要求。努力实现单户授信总额1000万元及以下小微企业贷款同比增速高于各项贷款同比增速的任务目标。着力开辟“绿色通道”，提升企业金融服务获得感，满足企业金融服务需求。

融资难、融资贵，是小微企业普遍面临的困境。目前全省有九成左右的小微企业从未在金融机构获得融资。大多数银行存在“小微企业生命周期较短、财务管理不规范、抗风险能力弱，融资过程中缺信用”的顾虑。本意见有利于推动各金融机构进一步提升小微企业信贷审批效率，利用好再贷款、再贴现等政策工具，降低小微企业贷款利率，减轻小微企业融资负担，让小微企业不再微小。

◎省政府办公厅：深化商事制度改革实施

1月7日，省政府办公厅印发《湖北省深化商事制度改革实施方案》。《方案》重点改革市场主体准入制度，产品准入制度，同时持续优化商事登记和审批服务、提升事中事后监管效能。《方案》提出为保障改革落地见效，应采取措施加强组织领导、落实工作责任、强化督察问效、扩大社会宣传等措施。到2020年，构建形成公开公平、宽松简明、便捷高效、活而有序的商事制度，促进全省营商环境更加优化，创新创业更加活跃，市场主体更有活力，加快推进新旧动能转换，增强湖北发展竞争力，推动经济高质量发展。

商事制度改革能够市场活力和创造力，有效降低制度性交易成本，培育形成经济发展新动能，在促创业、稳就业、优环境等方面发挥重要作用，为应对经济下行压力、推动高质量发展提供有力支撑。

◎武汉市政府：规范开发建设项目配建地下停车场管理

1月16日，武汉市政府发布《关于进一步规范开发建设项目配建地下停车场管理意见》。《意见》指出开发建设项目及其配建地下停车场作为连建空间，地表建设用地使用权和地下建设用地使用权按照“一并供地、分次办理”的原则，一并拟订供地方案，分别办理供地手续。出让地下建设用地使用权的政府土地收益，按照我市公共停车场项目土地收益政策和地下空间开发利用管理相关规定确定的标准核收，原则上不得低于工业用地评估地价的6%。地下建设用地使用权出让年限不超过50年。《意见》自2019年3月1日起施行，有效期为2年。

意见明确经依法审批的开发建设项目配建地下停车位（不含人防停车位），可以合法进行不动产登记和交易，从源头规范明确了新建项目配套地下停车场的审批要求、程序和费用标准，对妥善历史遗留问题提出了解决路径。



### ◎武汉市政府：妥善解决“城中村”改造相关历史遗留问题

1月28日，武汉市政府印发《关于妥善解决“城中村”改造还建房项目规划建设手续及不动产登记历史遗留问题意见》。《意见》提出，2014年7月1日前已建成并交付使用或者“城中村”改造项目用地已挂牌成交且已开工建设，但因规划建设等相关手续不齐全，无法直接办理不动产登记的“城中村”改造还建房项目，适用于本意见。纳入“城中村”改造还建房历史遗留问题项目清单的建设主体应当完善规划建设手续及信息采集。对建成面积超出市人民政府审定还建规模的“城中村”改造项目，经审查符合保留条件的，住宅及配套商业超建面积。对符合奖励政策的部分，按照《市人民政府关于全市城中村改造奖励还建（调剂）土地处置的意见》（武政规〔2015〕3号）精神办理；剩余部分，经处罚后，由项目所在区人民政府按成本价收回，用于辖区内还建安置或者住房保障。产业项目超建面积，经处罚后，由项目所在区人民政府按成本价收回后统一处理。《意见》自印发日起生效，有效期5年。



不动产登记的历史遗留问题是关乎民众民生的重大问题，市政府的意见给“城中村”改造还建过程中的不动产登记问题提供了良好的指导方针，各市区认真贯彻执行可满足民众对于权属的诉求，让民众真正安居乐业，让政府的关怀落到实处。

### ◎武汉市房管局：规范商品房买卖合同网上签约备案及异动管理

2月11日，武汉市住房保障房管局发布《进一步加强商品房买卖合同网上签约备案及异动管理工作的通知》。《通知》要求开发企业在商品房销售后5个工作日内通过网签系统将已售商品房和购房人清册提交房管部门，并由网签备案系统即时对商品房预签约信息进行锁定。预签约信息锁定后，开发企业将收取的购房资格核查资料通过网签备案系统提交给房管部门进行购房资格审核。经房管部门审核通过后，开发企业可与具备购房资格的购房人签订《武汉市商品房买卖合同》。纳入新建商品房预售资金监管的项目，按规范程序进行商品房买卖合同网上签约；不纳入新建商品房预售资金监管的项目，开发企业录入商品房买卖合同信息后即完成网上签约。通知自2019年1月1日起实行。

此次出台网签备案及异动的新规，是为了进一步加强商品房销售全过程监管，切实保障购房人合法权益，维护房地产市场正常的交易秩序。

### ◎武汉市税务局：取消个人出售家庭唯一住房后重新购置住房契税抵减优惠政策

3月22日，国家税务总局武汉市税务局发布了《关于停止执行个人出售家庭唯一住房后重新购置住房契税抵减优惠政策的通知》显示：武政规〔2019〕3号对《市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场健康发展的若干意见》（武政办〔2008〕178号）作如下修改：删除第二条中的“个人出售家庭唯一住房后又重新购置住房的，原有住房已缴纳契税暂可在重新购房应缴纳契税税额中抵减”内容，请各局迅速落地相关政策，停止执行我市个人出售家庭唯一住房后重新购置住房的契税抵减优惠政策。

对于“只有一套房，卖房再买房”的绝对刚需家庭，按照新规执行的购房成本略有增加。刚需家庭想通过卖房后再改善买房的，政策依然是支持的。唯一的影响只是减少了原首次购房的契税抵扣，刚需家庭依然可以享受到其他相关政策优惠。



## 重大规划

### 武汉轨道交通第四期建设规划获批

1月4日，国家发改委发布了《国家发展改革委关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024年）的批复》，同意武汉市城市轨道交通第四期建设规划，建设12号线、6号线二期、8号线三期、11号线三期（武昌段首开段、新汉阳火车站段和葛店段）、7号线北延线、16号线、19号线、新港线项目，总长198.4公里，规划期为2019-2024年，到2024年，形成14条线路运营、总长606公里的轨道网。

6号线二期、8号线三期、11号线三期等延伸线路与原线路设计标准一致，最高运行时速100公里；12号线等新建线路研究采用A型车，最高运行时速100公里；7号线北延线、16号线、19号线、新港线采用市域快线制式，列车最高运行时速160公里。



武汉市轨道交通第四期规划示意图

## 城建资讯

1月，汉口新华路（建设大道-江汉北路段）率先启动综合改造，将提档成“中央大道”，新建6座主题天桥。该工程北起发展大道，南至解放大道，全长约4千米，整个工程计划在军运会前完工。

2月19日，武汉轨道交通2号线南延线开通试运营，该线路的开通标志着2号线60.8公里全部建成，成为武汉已开通线路中最长的地铁线路。

2月19日，武汉轨道交通19号线开工建设，该线路起于武汉火车站，串联杨春湖、武东、花山生态城、光谷中心城，止于高新二路站，线路全长约21.2km，设车站6座，全为地下站。

2月28日，长江新城起步区武汉市P（2019）006号地块公开拍卖成功，标志着长江新城起步区建设正式启动。长江新城管委会将该还建房项目作为重大民生工程率先开展。

3月初，东西湖区的径河堤围沿岸的径河公园开工建设，作为该区军运会“五边五化”重点项目，径河公园是集生态防护、休闲游憩、湿地科普、观光体验等功能为一体的城市郊野公园。

3月13日，东湖南湖“两湖隧道”正式开工。“两湖隧道”北起秦园路，以隧道方式下穿东湖南湖，南至三环线，作为二环线武昌段的分流通道，方便南湖、水果湖等地区出行。

3月，湖北省发改委正式批复武汉轨道交通11号线三期（葛店段）工程可行报告，该项目总投资约17.19亿元，建设工期26个月，预计最快可于4月开工建设。



2号线南延线



长江新城



径河公园



两湖隧道

## 宏观数据

### 2019年1-3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)	23803	11.8%
房企到位资金(亿元)	38948	5.9%
房屋施工面积(万平方米)	699444	8.2%
房屋新开工面积(万平方米)	38728	11.9%
房屋竣工面积(万平方米)	18474	10.8%
土地购置面积(万平方米)	2543	33.1%
土地成交价款(亿元)	1194	27.0%
商品房销售面积(万平方米)	29829	0.9%
商品房销售额(亿元)	27039	5.6%
商品房待售面积(万平方米)	51646	--

来源：国家统计局

### 2019年1-2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	789.81	12.1%
一般公共预算支出	312.88	21.8%
规模以上工业增加值	--	11.6%
固定资产投资额	--	10.0%
社会消费品零售总额	1202.32	9.0%
进出口总额	311.90	12.2%
实际利用外资	10.20	28.5%
金融机构本外币存款余额	26929.14(2月)	8.9%
金融机构本外币贷款余额	29288.82(2月)	17.4%
居民消费价格指数	102.0(指数)	--

来源：武汉市统计局

### 2019年1-3月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市等级	城市	2019年1月		2019年2月		2019年3月	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	100.6	102.8	99.8	102.9	100.4	103.2
	上海	100.1	100.9	100.3	101.5	99.9	101.2
	深圳	99.9	99.9	100.0	100.5	99.7	100.3
	广州	100.9	109.7	103.0	108.3	100.8	111.9
新一线城市	成都	100.8	113.4	100.7	114.2	100.7	114.7
	杭州	100.4	106.0	100.5	106.6	100.4	106.6
	重庆	100.5	111.8	100.7	112.2	100.6	112.1
	武汉	100.9	111.2	101.1	111.3	100.7	113.4
	西安	101.5	123.5	101.1	124.2	101.0	124.4
	天津	99.9	101.1	100.4	101.4	100.3	101.8
	南京	100.8	101.7	100.0	101.8	100.1	102.3
	郑州	100.3	110.0	100.0	109.9	100.4	110.5
	长沙	100.5	111.3	100.2	111.3	100.0	111.0
	沈阳	100.4	112.2	100.5	112.3	100.8	112.7
	青岛	100.6	113.9	100.3	114.2	100.5	114.3
	宁波	100.7	106.2	100.6	106.7	101.1	107.6
无锡	100.5	106.1	99.7	106.1	101.0	107.3	

数据来源：国家统计局

## ▲ 行业热点

### 外资加码中国商业地产，是抄底还是加码？

今年以来，外资正在加码投资中国商业地产。截至 2019 年 3 月底，黑石、凯德、基汇等外资机构，在中国内地的大宗房产交易累计金额已超过 300 亿元。2018 年，外资在商业地产上的投资激增 62%，达到 780 亿元人民币，创下自 2005 年以来的最大规模。其中，上海占据了半壁江山，而黑石集团和新加坡开发商凯德置地一举成为最大的两个买家。据观察，外资基金在过去十多年来，并没有间断过对中国市场的考察和关注，它们其实始终是中国商业物业领域投资的主要参与者。只是在 2006 年时，政府出台了一系列“限制外资炒房”规定，限制了它们的投资。2015 年，“限外令”正式松绑，外资对中国物业的投资开始升温。有专家认为，外资现在的大举收购，只能看作是一种加码，而不是抄底。在过去五年，中国一线城市写字楼、购物中心的整体交易价格其实在不断上扬。外资的“扫楼”行为并非因为资产价格在下降，更多还是基于对外部宏观环境变化的判断，以及自身能力范围的考量。

### 大城市落户开闸，房价会涨吗？

一纸户籍改革，牵动亿万人心。国家发改委日前公布《2019 年新型城镇化建设重点任务》，其中关于落户放宽的新政，给大城市里的“漂泊族”们带来了希望。在以前的《国家新型城镇化规划(2014—2020 年)》中，城区人口 500 万以上的特大城市要严格控制人口规模。而此次《重点任务》中的最新表述是：超大特大城市要大幅增加落户规模。除了针对超大特大城市的政策，《重点任务》还要求，城区常住人口 100 万-300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制；300 万-500 万的 I 型大城市要全面开放放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。落户放开放宽是否影响房价，业内人士意见不一。有的认为对楼市会有间接影响，可能会出现楼市松绑的效应，二三线城市由于落户政策所形成的购房需求会明显增加；有的则认为这次落户政策松动对中小城市影响较大，楼市的刚性需求增加，对楼市有一定促进作用，但一二线城市多数已经限购，跟户籍没有太大关系，所以影响不大。

### 多地下调棚改目标，三四线楼市要“凉凉”？

2019 年春天，开发商们集体“用脚投票”：回归一二线，远离三四线。前 30 强房企纷纷加码一二线土储，在业绩会上也纷纷唱好一二线；现实中，一季度尤其是 3 月份，一二线确实回暖了，三四线仍在调整。曾经在过去三年对三四线楼市形成支撑的棚改，也在逐渐褪色。截至 2019 年 2 月末，已公布 2019 年棚改工作计划的省份有 25 个，其中 18 个省市计划开工量有所下滑，14 个省市计划开工量同比跌幅在 20% 以上。诚然，在城市群和都市圈的概念下，所谓一二线和三四线的划分并不精确。但在中国二次城市化的过程中，仅有少数城市可以最大限度地享有红利，另外一些城市将可能被“抛弃”，则是可预见的事实。分析人士认为，各地棚改任务普遍下滑的原因，一方面在于去年各地棚改任务完成较好，今年的总体压力不大；另一方面在于监管层对棚改工作提出了一些限制性要求。但随着棚改红利的减弱，未来三四线城市商品住宅销售和房价走势将趋于平稳。

## 机构观点

2008年以来高负债率的大型投资项目驱动了国内生产总值两位数的增长。但2016年年末起，政府采取一系列去杠杆政策，其中包括打压影子银行以及提高境内债券发行要求。这使得一些中小型私营企业资金状况受到极大影响。2018年下半年，由于与美国贸易战的压力，政府对于经济去杠杆的态度出现一定程度松动；不仅准备金率下调，境内债券的发行量也有所上升。然而，中小企业的融资问题仍然充满挑战。

第一太平戴维斯《中国房地产市场投资报告》

目前在一、二线的高房价情况下，首次置业者越来越难以进入市场，换房压力也日益增加，表现在换房面积增量越来越小，线上不少客户看大房买小房，看贵房买便宜房，换房周期越来越长，换房链条自我抑制。三、四线城市通过货币化补贴，杠杆水平已经显著上升，未来继续上升的空间也同样受限。从这个角度看，当前的市场下行固然有调控的因素，但更大层面上是高房价引发的负向反馈。

贝壳研究院《全流通时代·2019年度市场洞察》

## 名家言论

中国经济确实遇到了新的下行压力，现在世界经济都在放缓，中国适度调低经济增长预期目标，用的是区间调控的方式，既和去年经济增速相衔接，也表明我们不会让经济运行滑出合理区间，可以说给市场发出的是稳定的信号。

国务院总理 李克强

土地是国家的，不是土地上面的东西值钱，而是土地值钱，而土地又不是购房者的，为什么对购房者征税呢？从逻辑上说，我没有找到开征这个税种的理由。

中国人民大学副校长 吴晓求

现在很多城市已经没有炒房的空间了，但有一些人正在“布局”三线城市，认为在三线城市还有炒房的机会。要让三线城市不再重演一二线城市的炒房局面，就一定要靠改革形成长效机制。

财政部财政科学研究所原所长 贾康

我给大家吃一个定心丸，假如国家要稳经济，一定会保持房地产的健康稳定发展，也就是因城施策。

英大证券首席经济学家 李大霄

在中国，城市家庭总资产中住房资产占比高达77.7%。在棚改货币化逐渐淡出之后，我国房地产销售将回归人口结构主导的主线，销售的历史大顶或已在过去两年出现。

海通证券研究所副所长 姜超

2019年紧信用格局或仍将持续，房地产和基建投资仍是经济企稳的重要抓手。库存去化使得房企对中期并不悲观，反而加大购地力度；房贷利率筑顶向下，表明调控政策边际趋缓。

长江证券首席经济学家 伍戈

2018年中国的经济增长速度是6.6%，是1990年以来最低的增速，主要原因是全球经济还没有从上一次金融危机中充分复苏，外部需求出现下降。另外，中国开展结构性的改革，包括去产能、去库存、去杠杆结在短期都对经济产生下行压力。

世界银行首席经济学家 林毅夫

2019年中国经济还将惯性下滑，随着主动去库存周期结束、产能新周期和货币财政政策效应显现，年中经济将触底，下半年企稳，全年前低后稳，经济失速风险缓解。

恒大集团首席经济学家 任泽平

## 估价行业现存问题的经济学解析与治理

文|永信行业务部

本文在归纳估价行业存在的问题的基础上，针对现有文献的空白，应用经济学理论从四个视角进行深入分析。区别于以往文献侧重于应该怎样，本文通过经济理论分析论证了为什么会这样。通过“信息不对称-资产专用性-交易成本-治理结构”的分析框架得出了平台模式是未来行业主导治理结构的结论，并提出了平台建设的四个方向，希望能为业内人士提供启发。

### 一、估价行业存在的问题

#### （一）行业环境不佳

##### 1、行业内过度竞争

与其他行业相比估价行业地域性明显，市场集中度很低。目前估价机构扩张多是直接设立分支机构，成本高、速度慢，并造成估价机构的数量越来越多，竞争极为激烈。

##### 2、劣币驱逐良币

目前估价行业还在一定程度上存在漠视职业操守的估价机构或估价师取代坚持职业操守者的劣币驱逐良币现象，迫使所有从业者为了生存进行“竞次”。

##### 3、外行领导内行

估价是一种专业性很强的工作，本应由估价师主导。但实际中相对于委托方、股东甚至市场人员，估价师普遍处于弱势地位，存在螺丝钉化的现象，甚至经常失去对估价结果的话语权。

#### （二）行业技术薄弱

##### 1、技术力量薄弱

估价师的收入整体上难言可观，导致难以吸引和维持高素质技术力量。在估价机构内部普遍存在技术人员地位、待遇不如市场人员，导致很多技术人员转向市场岗，造成技术队伍不稳定，制约了技

术水平的提升。

##### 2、技术创新乏力

目前多数估价人员缺乏探索的积极性，行业整体技术理论创新乏力。同样，相比市场部门，技术部门的贡献难以充分体现，在内部常被视为成本部门，绝大多数估价机构对于研发的投入也远不及市场营销。

##### 3、技术成果缺乏推广

虽有业内人士凭借热爱探索一些高水平成果，但缺乏在实际中推广应用，造成目前实际工作中思路方法、案例、参数选取时有主观性、随意性较大的问题，对估价结果的科学性、公正性有很大负面影响。

#### （三）行业效率较低

##### 1、资源配置效率低

具体表现为：第一，知识传递效率方面。估价人员的经验知识来源局限于内部，同时其知识经验只能局限于在内部应用；第二，行业整体效率方面。目前所有环节都由估价机构内部独立完成，造成难以发挥比较优势、无法形成规模效应、重复建设现象严重，这在日渐增多的异地项目、新业务上表露尤为明显。

##### 2、信息化水平低

目前估价行业信息化水平较低。估价人员需逐字撰写、审核报告，体力劳动比重大；且报告中的信息不能流动，例如续评，不同机构对同一估价对象都要重头再来，不管对于行业还是社会都是一种资源浪费。

#### （四）机制运行不良

##### 1、监督机制

统一治理结构下难免因个人关系、业绩压力等因素对估价的科学性和公正性产生负面影响，而目前又缺乏有效的外部监督。这造成相关人的切身利益有可能被一个不是很精通估价对象的估价师、一份估价结果有较大偏差的报告所决定，有失公允。

##### 2、委托机制

目前多数业务由银行、法院、国土等机构单方面委托估价机构，单项委托机制加剧了信息不对称，甚至造成信息垄断。而某些情况委托机构与相对人之间可能有直接利益冲突，例如缴纳出让金，单项委托机制难以保障公正性。

##### 3、收费机制

目前收费与评估值挂钩的规定对估价机构有尽量做高评估值的负向激励，这在在司法鉴定评估中的负面影响尤为突出，部分法院也认识到这一弊端，采取了评估费与拍卖成交价挂钩的做法。

## 二、经济学理论分析

虽有经济学帝国主义的戏称，但经济学理论的强大解释力使其在其他领域也大有用武之地。已经有很多业内人士针对估价行业存在的不足提出了很多很好的设想，但基本是从“应该怎样做”的角度，鲜见从经济学角度分析“为什么会这样”的研究。针对这一空白，下文从四个角度应用经济学理论对估价行业进行深入分析，都遵循了理性人的基本假设和成本收益的分析方法。

### （一）柠檬市场理论视角：信息不对称导致柠檬市场

信息性是估价行业的首要特征，估价行业的产品形式以价格信息为主要要素；工作流程上是把产权证、实物、市场等载体的信息提取总结凝结成估

价报告；而资源优势也体现为积累的信息。无形的信息却具有巨大的力量，信息不对称会降低市场的效率，甚至造成市场失灵。柠檬市场效应是指在信息不对称的市场中，买方由于难以分清商品好坏，为避免买到次品带来的风险损失，对于该市场上的所有商品只愿意付出平均价格。于是价值在平均价格之上的好商品因亏本逐步退出市场，而劣等品逐渐占领最后充斥市场的现象。

估价行业还有以下特点：第一，估价结果的偏差性。由于估价具有一定的主观性，因此估价结果或多或少都存在偏差；第二，估价结果的差异性。即使都是合格的估价师，对于同样的估价对象得出的估价结果往往也会不同；第三，缺少质量信号。目前估价机构的评级指标例如业务量、估价师数量侧重于“量”，而缺少对于报告质量特别是估价结果的评价指标。

这导致了信息不对称的存在：估价机构和估价师难以令人信服地证明自己的水平，而作为非专业人士的委托方则难以准确判断估价机构的水平。因此面对质量不确定的估价报告，委托方最优的理性选择必然是通过压低价格来减少风险。

柠檬市场理论能够很好地解释很多实际中的问题：为什么委托方对入围机构设置越来越多的条件但收效不明显、为什么相比报告质量估价机构更关注营销、为什么出现劣币驱逐良币现象、为什么收费却越来越低但后来者还不断涌入，通常认为这些是竞争激烈所致，但深层次原因在于柠檬市场作祟。

### （二）产权理论视角：知识收益权保护制度缺失导致缺乏技术创新动力

作为宏观经济学的核心，经济增长历来备受经济学家的瞩目。按照过去的理解，经济增长的原因在于技术进步、专业化分工等。但在新制度经济学巨擘诺斯看来，这些并不是经济增长的原因而是经济增长本身。在其巨著《西方世界的兴起》中，诺斯提出一个有效率的经济组织才是经济增长的关键，它能够在制度上作出安排和确立所有权以便造成一种激励，将个人的经济努力变成私人收益率接近社会收益率的活动，其在西欧的发展正是西方兴起的原因所在。

以上道理对于行业发展也同样适用。笔者认为，估价行业技术提升乏力也不是一个单纯的技术问题，并不是估价人员没有能力，而是由于缺少制度保护，个人的努力无法带来合理的私人收益。例如某估价机构精心组织制作的模板很容易被其他机构套用。在这种环境下绝大多数估价机构和估价人员没有足够的动力去提升技术，而安于现状等待模仿反而是理性人的最佳选择。

### （三）交易成本理论视角：强资产专用性导致统一治理结构

企业的边界是企业理论最为重要的问题之一，关于企业边界的理论也有很多，其中以同属不完全契约视角的交易费用经济学(TCE)和产权理论(PRT)影响力最大。TCE 和 PRT 是一种“既团结，又斗争”的关系，它们都把有限理性、机会主义和资产专用性作为共同基础，但在 TCE 认为契约不完全导致的交易费用主要源于事后的失调，因而强调事后适应性治理；而 PRT 则认为契约不完全导致的交易费用主要源于事前的专用性投资激励不足，因此强调事前的激励机制。对于 TCE 来说，应该考虑的是一种契约或交易应该匹配哪种治理结构；而对于 PRT 来说，应该考虑的是谁应该合并谁。

本节采用交易成本理论(TCE)进行分析估价行业的治理结构。交易成本指达成一笔交易所要花费的成本，也指买卖过程中所花费的全部时间和货币成本，具体包括搜寻信息的成本、协商与决策成本、契约成本、监督成本、执行成本与转换成本。交易成本的提出者科斯认为，市场和企业是两种可以相互替代的配置资源的基础手段，哪种的交易成本低就应采用哪一种，当市场交易成本高于企业内部的管理协调成本时，企业便产生了，企业的存在正是为了节约市场交易费用。

图：交易属性与治理结构的关系

		资产专用性		
		非专用	混合	专用
交易频率	偶然	市场治理	三方治理	
	经常		双方治理	统一治理

注：三方治理和双方治理本质上属于处于市场

和企业(科层)之间的混合治理

交易成本理论的集大成者威廉姆森从资产专用性、交易频率及不确定性三个维度对不同的交易进行区分，并据此衡量交易成本的大小。不同的交易特性由于影响到交易成本的高低，因此需要利用不同的治理结构来治理。

资产专用性是指在不牺牲生产价值的条件下，资产可重新用于不同用途和不同使用者使用的程度，它会导致交易前后双方地位发生根本性转变，因此是三个维度中最为重要的维度。资产的专用性越强，其所有者在和别进行谈判时“筹码”也就越少。资产专用性可分为地理位置专用性、物质资产专用性、人力资本专用性、特定用途专用性等。

估价行业的地域性特点突出，即某地域的估价依据、参数、案例、相关信息只对当地适用。这意味着估价机构和估价人员花费较高精力的工作成果只能局限于特定地域应用。

信息不对称的存在导致委托方搜寻匹配的估价机构过程很困难，因而对个人之间“点对点”式的沟通依赖度高，很多情况下其对估价机构的印象不是来源于估价师而是市场人员，甚至其对于特定市场人员的信任程度超过估价机构本身，业务成败不取决于估价师的水平而取决于市场人员的“能力”。

这两点现实表现为地理位置专用性即“地域性”及人力资本专用性即“人际关系依赖性”极强。因此估价行业的资产专用性很强，交易成本高，治理结构适合统一治理（即企业），这解释了传统估价行业为什么市场集中度低、对市场人员依赖度高。

### （四）机制设计理论视角：激励相容缺失导致个体目的偏离整体目的

机制设计是指考虑在既定的社会价值目标下，能否并且怎样设计出某个经济机制来实现公平分配，使经济活动参与者的个体利益和社会目标相一致。目前机制设计理论已在法规制订、最优税制设计、行政管理、民主选举、社会制度设计等领域广泛应用。

好的机制设计要满足激励相容，即所制定的机

制能够给每个参与者一个激励，使其在最大化个人利益的同时也达到社会目标。目前一些委托方要求三家评估机构各自测算报价，取最接近平均值的做法实质上就体现了对于真实评估值的正向激励。但估价行业现行的机制没有完全做到激励相容，导致估价机构的个体利益与社会整体目的偏离。

### 三、治理分析：平台将成为未来主导

#### （一）问题总结

概括来说信息不对称决定了市场环境，交易成本决定了治理结构，知识产权决定了创新动力，机制设计决定了运行效果。市场环境与管理结构是其中最为重要的两个因素，而这两者之间的关系类似于生产力与生产关系，即市场环境通过影响交易成本决定了治理结构；但从业者也可以通过改进治理结构反作用于市场环境。治理结构与产权保护、机制效果密切相关，后两者目前之所以不理想就是因为统一治理结构市场导致缺乏主导力量。因此估价行业未来发展的关键就在于如何通过改善治理结构解决其他问题。

统一治理结构一方面存在难以最大化发挥专用性资产（技术成果和估价人员）的作用，是行业效率低下的根源；另一方面由于多数机构无力独立进行技术研发，只能通过人力资本（市场营销和廉价劳动力）对物质资本（技术研发）的替代作用，在很大程度上阻碍了新技术的发展。

在互联网时代，在效率取代资质成为竞争的核心、跨界竞争日益激烈的情况下，建立大数据、GIS、人工智能等技术相结合智能评估系统成为业内人士的共识。而智能估价系统固定成本大、边际成本小、边际报酬递增的特点与统一治理结构存在尖锐的矛盾，现实呼唤打破企业边界，实际中已有不同地域的估价机构组成战略联盟，并与跨界巨头进行合作；也有从原估价机构里剥离出来专门提供数据服务的公司出现。

#### （二）相关理论分析

伴随着数字时代的崛起，“平台”逐渐成为越来越重要的组织模式，其最明显的特征是“跨群网络（正）外部性”，即平台一侧的用户增加，会导致另一侧的用户也相应增加，估价行业也已经出现

平台模式的探索。

经济学大师梯若尔对于平台的定价结构及监管措施做了开创性的研究。而笔者认为平台作为一种介于企业和市场之间的治理结构，对于柠檬市场治理、减小交易成本、促进行业发展具有巨大的、不可替代的积极作用，但目前尚未见到这方面的研究，接下来笔者尝试运用相关理论进行创新探索，从理论上论证平台成为未来行业主导治理结构的必然性。

#### 1、柠檬市场角度

破解柠檬市场有行政治理和市场机制，由于行政治理花费庞大的行政组织成本，且更依赖买方和行政官员之间多重委托-代理，因此在推行行政手段的同时更应该充分发挥市场机制的主导作用。

柠檬市场治理包括四种机制：信号显示机制、声誉机制、质保机制和第三方介入，而根据相关研究，前三种方式也或多或少都需要第三方的介入。这表明第三方是破解柠檬市场所必需的力量，而平台已被实践证明是一种强有力、最为可行的第三方，例如瓜子二手车作为平台综合了质检、声誉等机制，为二手车市场带来了曙光，这意味着柠檬市场的存在为平台的发展提供了广阔的空间，而平台也是破解柠檬市场最有效的手段。

#### 2、产权理论角度

产权保护不是一蹴而就，而是有深刻的内在原因。《西方世界的兴起》对市场环境与产权之间的关系有如下描述：14世纪随着黑死病导致人口大幅减少，劳动的稀缺使得劳动者的谈判能力逐渐增强，封建的庄园制的关系向新型的地主-佃农关系转变。同时由于贸易和市场不断扩大，为从商业中获得更大的税收，政府逐步建立起对私有财产的保护制度。这也能够解释为什么之前业内人士的种种构想实际中收效并不明显。

大数据时代委托方对于估价的科学性、可靠性提出了更高的要求，对高质量知识有了更强的需求，因而智力成果资产化成为必然趋势，能更好地实现知识保护和应用的平台可谓生逢其时。

#### 3、交易成本理论角度

交易成本与技术进步密切相关，而信息技术正是一种革命性的力量，例如滴滴等打车软件将原本统一治理的出租车行业市场化。智能估价系统不仅能够提高技术效率，更重要的是能够减弱信息不对称、突破地域性和人际关系的藩篱，因而资产专用性下降，减小交易成本。作为混合治理结构的平台，能够极大地扩大专用性资产的应用范围，因而创造比统一治理结构更强的生产力。

房地产经纪行业贝壳找房的出现就是一个很有说服力的例子，充分说明了平台模式的强大优势。经纪行业与估价行业也有许多相似之处，贝壳找房有三大关键要素：真房源、楼盘字典、ACN 模式，值得估价行业借鉴，因此在第三部分将会做类比分析。

#### 4、机制设计理论角度

之前业内人士多是寄希望于行业协会发挥治理主体作用，而机制设计理论启示我们，通过良好的机制设计同样让理性人的行为符合社会利益，这往往比强调监管、自觉更为高效、现实。

现实表明与众人期望的圣人相比，行业协会更可能也符合理性人；而随着平台规模扩大，其与行业利益日益紧密联系地在一起，许多原本由协会承担的职能平台同样有动力去做，而且能够避免委托代理中的代理人逆向选择问题，效率和效果更佳。例如阿里与浙江工商合作建设工商阿里大数据交互平台，积极推动的打假工作。

### 四、平台建设的方向

根据相关理论，笔者对于平台建设有如下具体建议：

#### （一）破解柠檬市场

虽然饱受其困扰，但经过探索也有成功破解柠檬市场的实例。例如日本农产品品牌化、网红褚橙高质量的标准化以及上文提到的瓜子二手车。这些案例的共性经验启示平台需要通过数字化、标准化、提供明确的质量信号等具体措施消除信息不对称。

##### 1、推进估价数字化、标准化

目前估价行业已有的平台主要有两种形式，一种类似于淘宝，侧重信息展示和撮合其他机构交易，

另一种类似京东，侧重于统一技术标准和资源共享。淘宝和京东的发展过程启示，平台化并不是简单的把线下的业务模式搬到线上，否则无法解决甚至可能放大信息不对称。

标准化是解决信息不对称的关键，已有业内人士提出培训标准化，而数字化是标准化等工作的基础。平台应采取：第一，推进数字化，以智能估价系统为骨干，实现从现场勘察、数字化信息、选取案例到生成报告的估价过程数字化，并使估价报告从封闭凝固向开放流动的转变，为知识变现打下基础；第二，建立知识体系和技术标准，以统一的参数、案例、算法甚至工作流程代替个人经验，通过标准化减少主观性和差异性，提高估价的科学性。

##### 2、追溯检验估价结果，提供明确的质量信号

破解柠檬市场的关键在于向委托方提供明确的质量信号，如同真房源是贝壳找房的基础，估价结果是估价报告的核心，也是质量最重要的体现。过去由于其难以检验，造成估价精度如何始终是一笔糊涂账，也是陷入柠檬市场的根源。

它导致评判估价报告的硬标准缺失，本应由估价师掌握的估价结果话语权转移到强势的委托方及市场人员手中，导致估价结果干预、失真，滋生寻租空间，甚至使估价行业陷入“说你行你就行不行也行，说你不行就不行行也不行”的境地。

信息技术的发展使得此顽疾有望破解，而平台在这方面有与生俱来的优势，应借助信息技术定期进行追溯检验，用事实检验估价结果及影响其的参数准确性，在此基础上建立以估价结果准确性为重点的质量评价体系，为委托方提供权威的质量信号。

##### 3、建立对估价师评价体系

目前缺乏对作为实际工作承担主体的估价师个人的评价体系。既造成委托方难以充分了解相关的估价师，也制约了估价师向更高层次发展。估价数字化和下文的知识登记为个人评价提供了基础，平台应在此基础上建立对估价师个人评价体系。

#### （二）保护知识产权

作为知识型行业，知识是估价行业的血肉，好

比贝壳找房耗时十年打造的房屋信息数据库“楼盘字典”。知识创造需要知识产权保护，而估价行业参数众多、可模仿性强的特点，使得知识产权保护非常棘手，近期火热的区块链技术带来了解决的可能。

区块链是一种以密码学方式保证的不可篡改和不可伪造的分布式账本、利用分布式节点共识算法来生成和更新数据的链式数据结构。区块链具有的数据有时间戳、介入速度快、公开可追溯、不可篡改等特点天然地契合知识产权保护的要求，并且在版权保护已有成功应用。

平台应采取以下措施：第一，知识登记。每个估价机构和估价师都可以将自己独创的方法思路、参数、案例、相关信息的详细资料提交，经过审核后进入平台的区块链数据库登记进行保护；第二，建立知识的价值体系。知识产权界定为知识变现、交易奠定了基础，但平台还需要建立知识的价值体系，也就是为每个知识赋予一个价值，为知识变现、交易提供参照，至于具体措施还有待进一步探索；第三，促进知识的应用。平台首先要强化对于知识的来源的审核，倒逼估价人员采用真实案例。其次，发挥看得见的手的作用，例如选取优秀的案例成为标准，在平台范围推广。

这些工作有以下作用：第一，技术创新积极性将会极大提高，创新将会不断涌现；第二，实现技术价值显化和量化，估价师的价值也会凸显，真正成为行业的主导力量；第三，更深层次的意义，为下文的实现业务贡献计量奠定基础。

### （三）降低交易成本

目前已经先行者在努力推动平台模式及智能估价系统的建设，临的最大问题是各自为战、重复建设，导致成本高、在竞争中难以体现出优势，这是壮大平台必须打破的瓶颈。

TCE 解决了哪种治理结构能做大蛋糕，但在实际中还需要明确如何分蛋糕的问题，产权理论(PRT)为此提供了启示。PRT 的开创者哈特认为契约本身

总是不完全的，这就给了签约的某一方事后“敲竹杠”的机会。因此，必须明确谁拥有事后的剩余控制权。谁拥有了剩余控制权，谁的事前专用性投资就有了保证，为了最大化总产出，剩余控制权应该安排给投资重要或者对总产出重要的一方。

贝壳找房的成功非常符合该理论。贝壳找房能够吸引从业者加入并进行合作的关键在于 ACN 模式，即对服务链条进行全流程的拆解、细化、估值、定价，根据经纪人在各个环节的贡献率进行分佣，它大大减少了交易成本，完全可以代替企业的生产组织功能，并且使平台模式下合作的收益大于之前单打独斗的收益。

因此估价行业应在知识登记的基础上对于产业链条进行全流程的拆解、细化、估值、定价，一方面为估价机构加盟平台提供明晰的产权保障，通过吸引估价机构加盟不断壮大平台；另一方面为生产要素组合、实现生产组织功能提供基础。

### （四）创新机制

在减小主观性方面可采取交叉审核模式；在激励优胜劣汰方面可实行不同估价师“竞标”、“打擂”，这样既能更好地保护当事人的利益，也为估价行业开拓了更广阔的市场，当然要保证效果还需结合结果验证、奖惩机制等配合。

## 五、结语

本文应用经济学理论，整合了许多业内人士研究过的问题，建立了“信息不对称-资产专用性-交易成本-治理结构”的分析框架，论证了平台模式是未来行业主导治理结构，在研究方法和研究结论方面具有创新意义，对于其他相关行业研究也有一定的借鉴意义；将平台与柠檬市场等相关理论结合，在经济学理论方面也是创新性的探索。

希望本文的研究能为业内人士提供参考和启发，让更多同行了解经济学，但限于篇幅，还有很多问题还需要进一步探讨，也希望更多的业内人士能够共同参与研究。

## 如何从“柠檬”到“樱桃”——论估价行业柠檬市场治理

文|永信行业务部

本文以二手车为例介绍了柠檬市场的涵义，详细介绍了三种柠檬市场的治理方式及其利弊，随后深入分析了估价行业陷入柠檬市场的原因，最后给出如何通过平台治理柠檬市场的具体建议，希望能为估价行业尽快从酸涩的“柠檬”变为香甜的“樱桃”、真正实现高质量发展提供参考。

### 一、柠檬市场介绍

柠檬是一种深受很多人喜爱的水果，经济学中也有一个著名的术语——“柠檬市场”。柠檬市场的称谓源于美国经济学家阿克洛夫的著名论文《柠檬市场：质量的不确定性和市场机制》，但“柠檬市场”并不是指交易柠檬这种水果的交易市场而是指次品市场，之所以用“柠檬”而不是“苹果”或“西瓜”代指次品是因为美国俚语中“柠檬”也表示“次品”或“不中用的东西”。

二手车市场的鲜明特点是信息不对称，即由于判断二手车的质量需要很长时间，因此卖方很清楚自己的车质量如何，但买方在交易时却无法准确分辨。因此阿克洛夫以二手车市场为例分析信息不对称对于市场交易的影响，他以香甜的樱桃比喻状况良好的车，而用酸涩的柠檬来比喻状况不佳的车。

假设市场中存在两种车，质量较好的“樱桃车”与质量较差的“柠檬车”，最初每 100 辆二手车中两种车各为 50 辆，“樱桃车”的真实价值为 30 万元，“柠檬车”的真实价值为 10 万元。由于没办法知道具体一辆车的质量，作为理性人的买方为避免买到次品带来的风险损失，买方只能根据二手车的平均质量来判断，因此只愿出价整个市场的平均值 20 万元（ $20=10\times 1/2+30\times 1/2$ ）。此时价值 30 万元的“樱桃车”却也只能卖到 20 万元，因此部分“樱桃车”车主选择忍痛割爱，其他“樱桃车”车主则被迫退出市场，这会导致情况变得更糟。举例而言，当市场中的“樱桃车”与“柠檬车”的比例由 1: 1 降到 1: 3 时，买方此时出价降低为 15 万元（ $10\times 3/4+30\times 1/4$ ），这迫使更多的“樱桃车”退出市场，到最后“逆向选择”的结果就是车市中只剩下“柠檬车”。这一价值在平均价格之上的好商品因亏本逐步退出市场，而劣等品逐渐占领最后充斥市场的现象就是柠檬市场效应。

阿克洛夫通过二手车市场这一易于理解的案例深刻地解释了“信息”这一因素对市场的关键性影响，阐明了质量的不确定性会导致信息不对称，进而降低市场的效率甚至造成市场失灵。这一理论也奠定了信息经济学的基础，阿克洛夫借此贡献于 2001 年获得了诺贝尔经济学奖。柠檬市场理论也延伸到不同领域，在从农产品市场到电子商务中都得到广泛应用。

再以保险市场为例。一个众所周知的事实是，65 岁以上的人很难买到医疗保险。这自然引发了人们的疑问：为什么提高保费以与其风险相匹配呢？答案与二手车的例子一样，如果保费上升，那些为自己投保的人将是更确信自己需要保险的人。显而易见，保险申请人比保险公司更了解自己的健康状况，最终结果必然是保险申请人的平均健康状况将随保费的上升而恶化。

### 二、柠檬市场治理

#### （一）理论分析

破解柠檬市场的传统方式有行政治理和市场治理两种手段。行政治理的主体是政府，主要途径是加强监管性质量检测和建立产品责任制度。行政治理需要花费庞大的行政组织成本，且更依赖买方和行政官员之间多重委托-代理，甚至会引发规制的“逆向选择”问题，因此难以成为主导治理力量。

市场治理，即通过交易双方的自努力或者市场衍生出的专门制度阻止市场柠檬化。市场治理的主要途径有两种：信息改善—通过输入新信息降低买方的质量无知；激励机制—在交易合同嵌入激励条款，使得卖方放弃质量投机（即放弃以次充好）。市场治理包括四种机制：信号显示机制、声誉机制、质保机制和第三方介入，其中信号显示机制属于信息改善范畴，质保机制属于激励机制范畴，声誉机制、第三方介入兼顾信息改善和激励机制。

信号显示机制具体包括许可证、交易量、广告和主动信息披露等，信号显示有效的一般条件是：不同质量水平的卖方发送信号的成本相异，高质量水平卖方能够以较低成本发送信号。

在可便利实施质量投机的条件下卖方主动放弃质量投机、保持诚实，此称为卖方具有声誉。声誉机制发挥作用还依赖于两个条件：(1)供给高质量可索取质量租，如果供给高质量无租可图或者质量租小于质量投机所创造的短期暴利，以次充好将不可避免；(2)高质量卖方投入了显著的、买方可观察的沉淀成本。

质保机制指卖方事先就某些质量参数进行承诺，在消费过程，如果买方证实这些参数没能达到所承诺的水平，则卖方给予质量补偿。质保机制依赖以下条件：(1)质量参数事后验证的结果能够被第三方采信，质保合同的执行能够获得行政力量的支持；(2)质量参数的偏离值与效用损失、效用损失与补偿额度之间的函数关系是明确的。

第三方介入中的第三方包括两种，其第一种类型是中间商，中间商从卖方购买商品然后转卖给买方，它既不消费商品也不改变商品性能与质量；第二种类型是认证中介，和中间商不同，认证中介仅提供商业化产品鉴定与测试服务。

市场治理理论上具有手段丰富、效率高的优点，但在实际中却由于外部性造成的市场失灵而难以发挥作用。这表明需要一种超越市场的主体将外部性内部化，才能有效治理柠檬市场。

伴随着数字时代的崛起，平台逐渐成为越来越重要的组织模式。平台最明显的特征是“跨群网络（正）外部性”，即平台一侧的用户增加，会导致另一侧的用户也相应增加。平台的独特之处在于，作为一种介于企业和市场之间的治理结构，可以通过将行政手段的权威和市场手段的效率结合起来，为柠檬市场治理提供了新的可能。

## （二）实例分析

二手车市场出现多种第三方，在很大程度上改变了信息不对称。例如美国的车辆历史信息提供商 Carfax，它拥有的车史数据达 110 亿条，涵盖了全美国、加拿大和欧洲部分国家的轿车和轻型卡车，具体包括这些车辆的车主历史统计、车祸记录、是否涉及盗窃、是否被召回检查以及日常保养的细节。再比如国内领先的二手车网站瓜子二手车直卖网，

通过严格筛选交易车辆、建立专业化验车师团队进行验车等手段改善信息不对称。

在另外一个柠檬市场的典型案例电子商务市场，平台更是已经有了成功的实践。早期电子商务市场由于鱼龙混杂而陷入柠檬市场的泥潭，随着平台进行市场治理，目前情况已经有很大改观。已有研究证明，淘宝作为平台有动力而且有能力和能力通过信号显示机制、声誉机制、质保机制等多种手段有效地改善信息不对称。

房地产经纪行业也是一个信息高度不对称的行业，虚假房源信息、恶性竞争等饱受消费者诟病。针对这些顽疾，贝壳找房以真房源、楼盘字典、ACN 模式三大关键词在业内掀起了一场革命，极大地改善了行业生态环境，有望成为经纪行业的新大陆。由于经纪行业与估价行业在很多方面有共同点，因此贝壳找房对估价行业的启示也更为直接：第一，信息技术可以极大地打破信息不对称，但前期也需要投入巨大的沉淀成本；第二，技术进步不但能提高行业效率，也会对行业治理结构产生重大影响，平台作为混合治理结构能够创造更大的生产力。

## 三、估价行业分析

虽然经过多年努力，估价行业已经建立相应的法律法规和技术规范体系，但还存在以下问题：

### （一）产品质量的不确定性大

#### 1、技术实务不统一

在具体的估价实务层面，目前估价机构基本是各自为战，技术方法自成一格，估价人员培训方式、内容各不相同，不同机构方法、案例、参数标准不一，这必然导致估价报告质量的不确定性。

#### 2、人为因素影响大

估价行业的自动化、信息化程度较低，很多环节都需要估价人员手动完成，在案例、参数选取上对于估价师的经验依赖较高，这些人为因素也放大了估价报告质量的不确定性。

#### 3、估价结果的差异性

估价结果是估价报告的核心，也是质量最重要的体现。而估价活动的一个重要特点是差异性，即使都是合格的估价师，对于同样的估价对象得出的估价结果往往也会不同，而又不同于标准化产品质量容易辨别，评判估价结果的合理性较为困难，这更为估价报告质量增添了变数。

质量的不确定性导致了信息不对称的存在，作

为非专业人士的委托方难以准确判断估价机构和估价师的水平。因此面对质量不确定的估价报告，委托方最优的理性选择必然是通过压低价格来减少风险。柠檬市场理论能够很好地解释很多实际中的问题：为什么行业集中度极低、为什么相比报告质量估价机构更关注营销、为什么出现劣币驱逐良币现象、为什么收费却越来越低但后来者还不断涌入，通常认为这些是竞争激烈所致，但深层次原因却在柠檬市场作祟。

不同于二手车这样的纯粹市场交易，估价行业除市场化服务外还肩负着维护公平的角色，柠檬市场不但扭曲市场，而且迫使所有从业者为了生存进行“竞次”，还会导致评判估价报告的硬标准缺失，估价师失去对估价结果的话语权，致使估价结果干预、失真，滋生寻租空间，极大地危害公平公正。

## （二）治理效果不佳

行政治理。

估价行政治理以行业协会为主要承担者，虽然协会治理具有较大的威慑力，但受成本影响，协会的监督也只能是已抽查为主，难以全面覆盖，因而难以从根本上解决柠檬市场的问题。

市场治理。

1、信号机制。第一，估价行业目前的信号侧重于估价机构，缺乏对作为实际工作承担主体的估价师个人的详细评价体系；第二，目前的信号指标侧重于“量”，例如估价机构评级指标中的估价师人数、业务量，对于“质”的衡量不足，这些制约了信号机制有效地发挥作用。

2、声誉机制。虽然目前随着委托方入围、内审等制度越来越完善，声誉机制能够在激励估价机构提高质量方面发挥一定作用，但还存在一些不足。比如业内众所周知，要提高估价行业的整体效率，需要对大数据、人工智能等技术进行大量投入，这就构成了沉淀成本，而限于专业水平，很多委托方难以充分观察到沉淀成本的价值，导致声誉机制难以充分发挥作用。

3、质保机制。目前市场上的估价机构都声称自己会高质量完成报告，有些机构也对交付速度等作出承诺，但真实的报告质量缺少可靠的第三方认定，这导致委托方难以充分了解估价人员工作流程是否严谨规范，更无从知晓估价报告中案例是否真实、参数是否可靠、测算方法是否科学，在此情况下质

保机制难有用武之地。

估价行业要实现高质量发展，必须挣脱柠檬市场的魔爪，而现实表明行政治理和市场治理各有所长但又都效果有限。前文已述平台在柠檬市场治理上的独特优势，因此平台是估价行业实现柠檬市场治理的必然选择。

## 四、平台建设的建议

在先行者的努力下，估价行业已经出现了平台的探索，但在柠檬市场治理方面还有待加强，对此笔者有以下建议：

推进数字化、标准化，减少质量不确定性。平台应采取：第一，推进数字化，以智能估价系统为骨干，实现从现场勘察、数字化信息、选取案例到生成报告的估价过程数字化，减少人为因素带来的不确定性；第二，建立知识体系和技术标准，以统一的参数、案例、算法、工作流程代替个人经验，通过标准化减少主观性和差异性。

加强质检，提供详细的质量信号。过去由于检验估价结果的合理性较为困难，很大程度上造成估价机构和估价师难以令人信服地证明自己的水平。信息技术的发展使得此顽疾有望破解，平台应借助信息技术定期进行追溯检验，用事实检验估价结果及影响其的参数准确性，在此基础上建立以对于估价机构和估价师的评价体系，为委托方提供权威的质量信号。

发挥调节作用，促进优胜劣汰。要克服外部性带来的市场失灵，平台必须发挥“看得见的手”的调节作用，使高质量水平估价机构能够以较低成本发送信号。具体措施可考虑：第一，将估价机构的报告质量与广告、信息披露等权利挂钩；第二，实行质保机制，根据质量进行奖惩，促进优胜劣汰。

加强与委托方沟通，宣传沉淀成本。平台除了发出信号之外，还应起到教育委托方的作用。前文已述，估价行业的发展离不开沉淀成本的投入，但由于专业性较强，一般委托方难以认识到沉淀成本的意义，这就需要平台加强宣传，特别是对于银行、法院、国土局等科层制单位大客户。

## 五、结语

本文详尽介绍了柠檬市场理论，并结合估价行业的实际进行了深入分析，希望能为业内人士提供参考，估价行业尽快从酸涩的“柠檬”到香甜的“樱桃”。

# 2019 年第 1 季度武汉市房地产市场分析报告

文|永信行市场研究部

**摘要：**本季度土地成交宗数（21 宗）和成交面积（125.79 万 $m^2$ ）同比腰斩；新建商品住宅供应面积（351 万 $m^2$ ）同比减少 5%，成交套数（32307 套）和面积（360 万 $m^2$ ）同比分别减少 1.6%和 1.7%；新建商业用房成交套数（2550 套）和成交面积（17.41 万 $m^2$ ）同比分别下滑 36.1%和 44.7%。二手房成交有所升温，但价格进入停滞状态。

## 一、土地市场：频频终止出让，成交减少

2019 年第一季度，土地市场实际供应与计划供应存在较大出入，有 13 宗地块终止挂牌，3 宗地块调整了挂牌时间或其他事项。土地招拍挂市场成交相对冷淡，本季度合计成交土地 21 宗，相比去年同期的 41 宗减少了一半；成交土地面积 125.79 万平方米，同比减少 63%；土地规划建设面积 418.05 万平方米，同比减少 56%；土地成交价款 213.07 亿元，同比减少 47%。

表 1：2016 年至今土地成交概览

季度	宗数	土地面积	规划建面	成交价款
2016Q1	36	192.10	444.31	153.91
2016Q2	36	142.34	315.74	134.26
2016Q3	40	252.23	865.04	461.31
2016Q4	43	211.80	562.28	326.06
2017Q1	43	252.99	913.81	507.72
2017Q2	20	128.07	379.90	222.50
2017Q3	38	177.10	463.52	191.66
2017Q4	80	537.02	1438.62	632.04
2018Q1	41	343.01	960.05	400.48
2018Q2	14	84.79	186.82	57.54
2018Q3	45	246.04	611.90	243.64
2018Q4	69	397.52	1166.72	596.11
2019Q1	21	125.79	418.04	213.07

土地价格方面。本季度总体楼面均价为 5097 元/平方米。有 14 宗地以底价成交，有 7 宗地为溢价成交，溢价地块数量占成交总地块数量的 33%，与去年同期相比，溢价地块占比提高了 21 个百分点。溢价率为 0.8%-29.6%，有 1 宗地达到了“熔断价”，通过竞拍建环节确定竞得人。

表 2：第一季度各用途土地成交情况

用途用途	成交宗数	土地面积 (万平方米)	成交价款 (亿元)
纯住宅	8	58.97	108.55
住商混合	9	57.65	93.51
纯商服	3	8.3	9.08
住宅混合	1	0.87	1.93
总计	21	125.79	213.07

用途结构方面。本季度成交的地块以住宅为主，其中纯住宅 8 宗，成交面积 59.97 万平方米，住商混合 9 宗，成交面积 57.65 万平方米，纯商服 3 宗，成交面积 9.3 万平方米，住宅混合教育 1 宗，成交面积 0.87 万平方米。

区域结构方面。本季度主城区成交 9 宗，远城区 10 宗，开发区 2 宗。主城区地块分布在汉阳区四新、归元寺，江岸区后湖，武昌区武泰闸、中北路、中南路等较优质地段，远城区地块主要分布在东西湖三店、金银湖，新洲阳逻、蔡甸的老城区等片区。

表 3：第一季度各行政区土地成交情况

行政区	成交宗数	土地面积 (万 $m^2$ )	规划建面 (万 $m^2$ )	成交价款 (亿元)
汉阳区	4	12.32	50.41	22.78
武昌区	3	15.96	69.61	62.17
江岸区	2	7.21	24.50	17.63
东新区	2	11.12	54.78	30.19
东西湖	3	31.86	96.82	39.04
黄浦区	2	10.65	28.25	15.74
新洲区	2	26.89	67.01	17.73
蔡甸区	2	7.1	21.31	4.20
江夏区	1	2.68	5.35	3.59
总计	21	125.79	418.05	213.07

拿地房企。本季度拿地房企中，品牌房企和国资企业依然占绝对优势地位。品牌房企的竞争相对激烈，数宗地块经历了多轮竞价。旭辉、奥山、融创、万达、平安、新城、富力、华发等品牌房企均再次落子，且主要分布在远城区。奥山落子东西湖，是继光谷、经开之后，在武汉布局的第三个以冰雪为主题的综合体。融创落子武泰闸，可能联合武汉城投、武汉地产、宏泰集团等，共同打造武昌滨江新地标；万达集团继去年底拿下阳逻之星地块后再次拿下相邻地块，将布局新洲万达广场。富力此次首入东西湖，也是第一次在武汉的公开市场拿

地。国资企业占据了三分之一，汉阳、武昌、江夏的国资企业均在所在行政区竞得地块，湖北交投、武汉地产和武汉工控、长江新城集团等也在中心城区拿下了优质地块。

总体上，本季度土地供应和成交数量锐减，但是土地市场竞争依然激烈，大牌房企对于高性价比地块的追逐热情不减，溢价地块增多，受本季度大量地块终止、延期的影响，预计第二季度的供应可能有所增加。

## 二、新房市场：住宅微降，商办惨淡

2019年第一季度，武汉市新建商品房成交 37423 套，同比减少 10.9%，成交面积 404 万平方米，同比减少 8.9%。

### （一）住宅市场

1、供应情况。2019年第一季度，武汉市商品房新增供应 351 万平方米，其中商品住宅 275 万平方米。商品住宅供应面积同比减少 5%。1 月份，全市商品住宅新增供应 132.4 万平方米，环比减少 64%，同比增长 11%。2 月份商品住宅新增供应 25.42 万平方米，环比减少 99%，同比减少 64%。3 月份，商品住宅新增供应 117.14 万平方米，环比增长 360.8%，同比增长 17.8%。

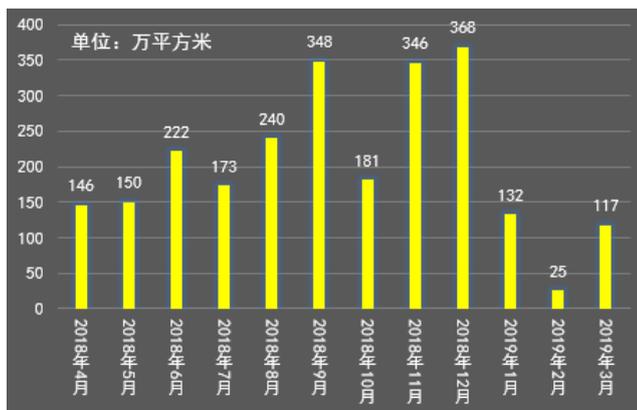


图 1：近一年新建商品住宅供应量

预计第二季度全市将有 155 个项目、855.3 万平方米商品住房可达销售条件，同比去年，项目数量增长 58%，可售总建筑面积增长 6%。其中，主城区供应量 335.03 万平方米，占比 39%，远城区供应量 384.05 万平方米，占比 45%，开发区（含东湖风景区）供应量 136.23 万平方米，占比 16%。

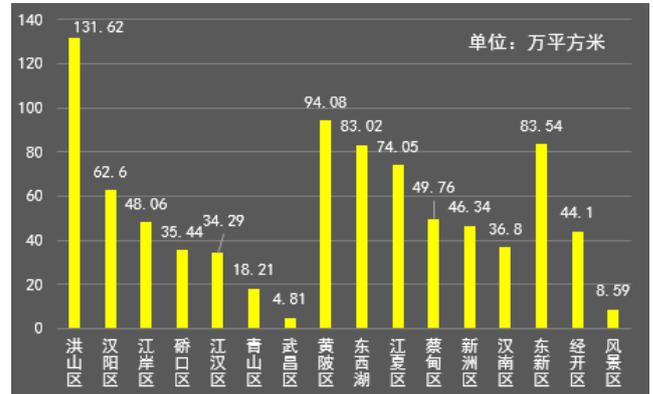


图 2：2019年第二季度商品住宅可供应量

2、成交情况。整体而言，新建商品住宅成交套数和成交面积同比均有小幅度下滑。

成交数量。2019年第一季度，商品住宅成交 32307 套，同比减少 1.6%，成交面积 360 万平方米，同比减少 1.7%。1 月份，全市商品住宅成交 9765 套，成交面积 108 万平方米，环比减少 51%，同比减少 41.5%；2 月份商品住宅成交 9347 套，成交面积 106 万平方米，环比减少 2.4%，同比增长 69.5%。；3 月份，商品住宅成交 13195 套，成交面积 146 万平方米，环比增长 38%，同比增长 37.2%。

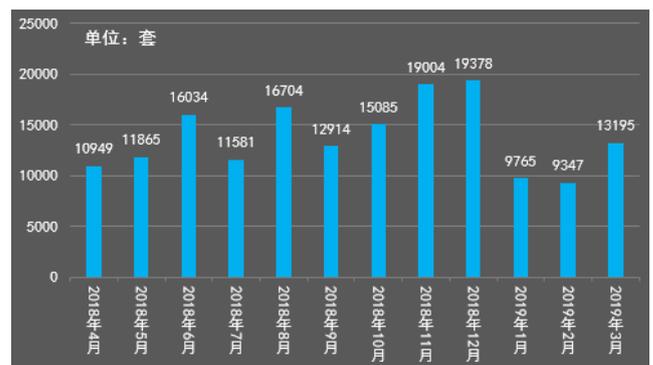


图 3：近一年各月新建商品住宅成交量

区域方面。远城区依然是成交的主力，其成交套数占全市的 48%，主城区占 37%，开发区占 15%。主城区中，江岸、青山、汉阳等区域的刚需区域供应减少，多个楼盘已售罄，成交量大幅度下滑，但是江汉区和洪山区则集中放量，成交套数分别同比猛增 168%和 71%。远城区中，新洲区成交套数出现 30%的增长，主要得益于阳逻区域的利好。开发区中，东湖新技术开发区的表现尤为抢眼，成交套数全市排名第二，仅次于洪山区，同比增长 143%。

表 4：第一季度各区新建商品住宅成交量

行政区	成交套数	套数同比	成交面积	面积同比
江岸区	977	-39%	109899	-24%
江汉区	1247	168%	141958	235%
桥口区	891	-17%	88648	-18%
洪山区	4515	71%	522431	120%
武昌区	828	40%	98120	88%
青山区	1536	-43%	140471	-43%
汉阳区	1982	-33%	242208	-13%
东西湖区	2293	-36%	255791	-30%
江夏区	2479	-21%	282718	-15%
黄陂区	3424	-21%	368791	-11%
新洲区	3810	30%	420935	42%
蔡甸区	2145	10%	241242	37%
汉南区	1484	-42%	167433	-38%
东新区	3807	143%	418994	131%
经开区	889	16%	100011	35%
总计	32307	-2%	3599649	12%

成交价格方面。根据国家统计局发布的最新数据，2019年1月武汉市新建商品住宅环比上涨0.70%，同比上涨11.2%，2月环比上涨1.2%，同比上涨12.5%。3月环比上涨0.7%，同比上涨13.4%。2019年初两个月的涨幅相比去年底有所收窄。由于从2017年以来对新房备案价格实行严格控制，新房价格相对稳定。从最近一年来看，新房价格每月平均保持1.00%的复合增长率。

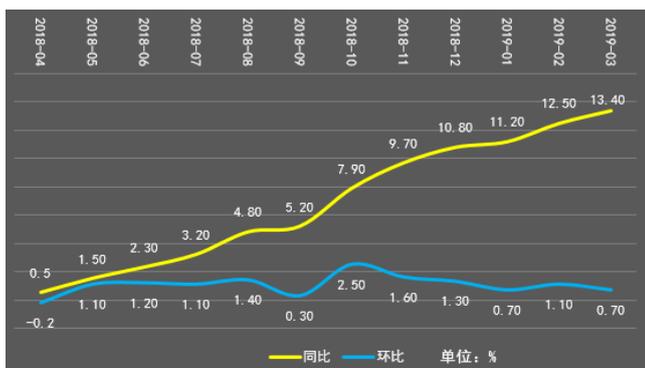


图 4：近一新建商品住宅成交价格变化

3、新建商品住宅市场总结。第一季度主要受到传统春节淡季的影响，加上去年底集中推盘导致今年初供应节奏放缓，总体来看新房市场呈现供需双降的局面。随着第二季度大量达到预售条件的商品住宅上市，预计成交量会逐步恢复。从政策层面看，武汉市短期内不会放松调控，但是不排除在“因城施策”的政策精神指导下对部分区域和细分市场进行差异化微调的可能性。

## (二) 商办市场

第一季度武汉市新建商办市场再次步入“冰封期”。办公楼成交量已经连续两年接近“腰斩”，商业用房的成交也有大幅度下滑。

1、商业市场。第一季度新建商业用房合计成交2550套，成交面积174107.95平方米，同比分别下滑36.1%和44.7%。去年每月成交量都在1000套以上，最多的月份达到2445套，而进入2019年1月，直接跌破1000套关口，到3月才有所回升。目前商业用房的成交主力主要为商用公寓和社区商业，公寓市场经过了因限购而产生的热潮之后，销售已经呈现疲态。社区底商主要为前期住宅售罄的楼盘加推，其售价大多回归租金收益，不再虚高。

表 5：近一年各月新建商业用房成交量

月份	成交套数	成交面积 (m²)
2018年4月	1421	96459.03
2018年5月	1708	105906.23
2018年6月	1820	148094.58
2018年7月	1490	128714.56
2018年8月	2445	137691.07
2018年9月	1533	108997.1
2018年10月	1288	99489.95
2018年11月	1446	109007.14
2018年12月	1679	121838.89
2019年1月	844	63300.74
2019年2月	439	27667.93
2019年3月	1267	83139.28

从各行政区来看，第一季度商业用房的成交主要集中在主城区的江岸区、汉阳区，远城区的东西湖区、黄陂区、新洲区和两大开发区。

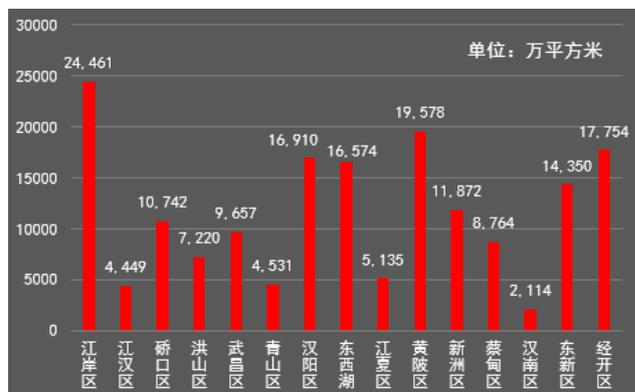


图 5：第一季度各区新建商业用房成交面积

2、办公市场。第一季度新建办公楼成交 2102 套，同比下降 48.1%，成交面积 171440.05 平方米，同比下降 42.0%。与商业相比，办公楼成交更加低迷，1 月跌破 1000 套后再也未能恢复，颓势进一步延续。

表 6：近一年新建办公楼成交量

月份	成交套数	成交面积 (m²)
2018 年 4 月	2043	143786.38
2018 年 5 月	2066	119865.58
2018 年 6 月	1940	140911.99
2018 年 7 月	1778	115075.41
2018 年 8 月	1836	131556.81
2018 年 9 月	1312	99657.4
2018 年 10 月	1161	86268.06
2018 年 11 月	1486	115270.22
2018 年 12 月	1398	92053.23
2019 年 1 月	818	71713.54
2019 年 2 月	400	35117.96
2019 年 3 月	884	64608.55

从各行政区来看，第一季度办公楼市场，主城区占据了成交量的第一梯队。除了青山区，其他六大主城区成交面积均在 15000 平方米以上。东西湖区和经开区则一枝独秀，一方面受供应量少的影响，另一方面与当地办公楼市场不太成熟密切相关。

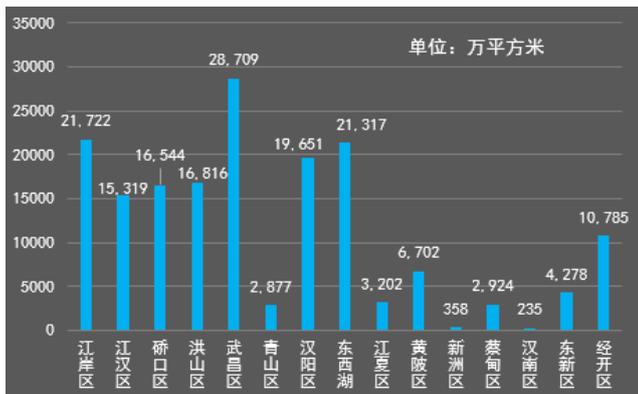


图 6：第一季度各区新建办公楼成交面积

3、新建商办市场总结。商办市场成交量的不断下滑，一方面是存量已经达到较大的规模，增量供应减少；另一方面是自持型物业的比重逐步在增加，例如近一两年新入市的大型商业体，大都采用只租不售的形式。加上部分地区公寓市场热度的降温，也影响了商办市场整体的成交。预计后续会保持目前的形势，成交稳中有降，但是优质物业依然有很大市场，比如主城区核心地段、

开发区的光谷中心城等。

### 三、二手房市场：量升价停

2019 年第一季度，武汉市二手房市场成交进一步升温，成交套数和面积与去年同期相比有所增长。成交活跃的另一面是价格的颓势进一步凸显，二手房价格“涨不动”已经成为现实。

根据武汉市房管局发布的最新数据，2019 年 1-3 月，武汉市存量房成交 16651 套，占去年全年的 19.5%；成交面积 184.38 万平方米，占去年全年的 22.0%，环比增长 60.53%，同比增长 16.04%。存量住房成交 15328 套，占去年全年的 19.4%；成交面积 146.95 万平方米，占去年全年的 20.1%，环比增长 76.79%，同比增长 3.85%。

根据国家统计局发布的最新数据，2019 年 1 月武汉市二手住宅价格同比增长 8.0%，环比增长 0.4%；2 月同比增长 7.8%，环比增长 0.0%。3 月同比增长 8.0%，环比增长 0.1%。二手房住宅成交价的涨幅在不断收窄，陷入了停止增长的局面。

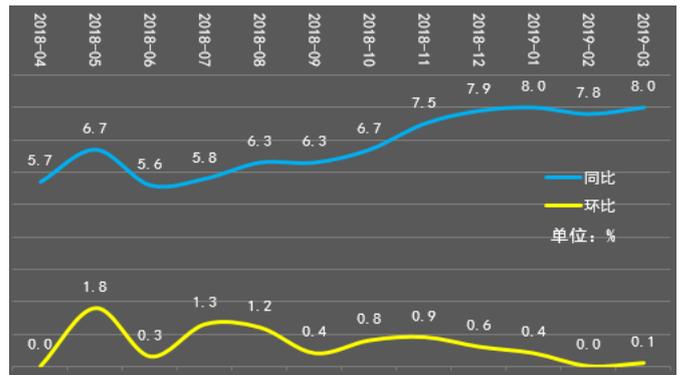


图 7：近一年二手住宅成交价格指数

从去年下半年开始，武汉二手房市场遇冷，行业发生了新一轮洗牌，一些规模较小、实力较弱的中介门店纷纷关张，即便是行业龙头也“抱团取暖”，应对寒冬。虽然已经是春天，在整体市场没有大的利好出现之前，二手房市场的寒冬依然无法退去。

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；远城区指的是东西湖区、江夏区、黄陂区、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 2019 年第 1 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	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
1	P(2018) 182 号	江夏区	江夏区庙山产业园向阳村	住宅	1.0-2.0	2.68	35920	6710	江夏城投集团
2	P(2018) 183 号	东新区	武汉东湖新技术开发区高新二路以南、关南园二路以东；高新二路以南、光谷大道以西；高新二路以北、光谷大道以东	住宅	5.21	10.01	284317	5455	武汉辉恒置业
3	P(2018) 141 号	东西湖	东西湖区径河街临空港大道以西、三店西路以北	商服、住宅	住宅 3.35、 商服 3.69	7.97	91040	3247	武汉奥山圣宏 置业
4	P(2018) 159 号	武昌区	武昌区武金堤路与江安路交汇处	住宅(兼容 商服)、公 园与绿地	3.8	7.48	233050	8200	湖北省宏泰 融创地产
5	P(2018) 186 号	新洲区	新洲区阳逻街童院村，汉施公路以南、平江西路以东、柴泊大道以北	住宅	1.0-3.0	9.83	79610	2700	深圳市创繁企 业管理公司
6	P(2018) 188 号	新洲区	新洲区阳逻街施岗村、黄土村、袁榨村，阳逻经济开发区柴泊大道沿线两侧	住宅、商服	1.0-2.2	17.06	97640	2602	万达地产集团
7	P(2018) 190 号	东西湖 区	东西湖区径河街三店北路以南、径吴路以西	住宅	2.83	17.2	250820	5150	武汉冠信 房地产
8	P(2018) 167 号	东西湖	东西湖区金银湖街环湖中路以南、环湖四路以西	住宅、商服	住宅 3.5、商 服 2.82	6.69	48550	2418	湖北富力 房地产
9	P(2018) 187 号	黄陂区	黄陂区滠口街巨龙大道以北、解放大道延长线以西	住宅	1.0-2.8	9.33	156700	4650	湖北恒泰天纵 置业
10	P(2019) 001 号	东新区	东湖新技术开发区富士康西路以南、流芳路以西	住宅、商服	2.39	1.11	17600	5424	湖北科源 房地产
11	P(2019) 002 号	汉阳区	汉阳区江城大道与四新大道交叉口东南角	商服	5.5	2.37	38440	2950	湖北交投 武汉公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
12	P(2019)003号	汉阳区	汉阳区四新北路与四新中路交叉口西北角 04C5-1 地块	住宅、商服、公园与绿地	3.04	2.59	36290	4599	武汉瑞度房地产
13	P(2018)185号	汉阳区	汉阳区四新大道与汉城路交叉口东南角	商服	4	4.61	51610	2800	武汉金曦房地产
14	P(2019)004号	汉阳区	汉阳区国博大道以北、冰糖角路以西	住宅	4	2.75	101500	9100	武汉地产控股
15	P(2019)005号	黄陂区	黄陂区王家河街胜天村	商服	1.7	1.32	720	320	志义康旅旅游
16	P(2019)006号	江岸区	江岸区孙家岗路、游湖一路、游湖二路、藤子南路围合区域	住宅、公园与绿地	3.89	6.34	157000	6500	武汉市城市幸福联合公司
17	P(2019)007号	江岸区	江岸区正义路与后湖三路交汇处西南侧	A地块:住宅; B地块:教育	4	0.87	19310	5517	武汉华发越鸿房地产
18	P(2019)009号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与知音湖大道交汇处以西(蔡甸街宋湾村、新农村)	住宅、商服	3	3.98	23690	1950	姚少清
19	P(2019)010号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街知音湖大道与新天南路交汇处以西(蔡甸街宋湾村)	住宅、商服	3	3.12	18270	1950	中法武汉生态示范城
20	P(2019)011号	武昌区	武昌区中北路与黄鹂路交汇处	住宅、商服、教育、公园与绿地、公共设施	5.06	7.65	369000	8353	武汉巨星置业
21	P(2019)012号	武昌区	武昌区中南路街民主一路11号	住宅	3	0.83	19600	7858	武汉市政通实业

## 武汉市 2019 年第 1 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	中信泰富滨江金融城	2019/3/31	武房开预售[2019]119号	34000	
2	江岸区	花桥	新苑商务中心	2019/2/11	武房开现售[2019]003号	29000	备案价
3	江汉区	杨汊湖	福星惠誉福星华府峯境	2019/2/1	武房开预售[2019]054号	16000	
4	江汉区	杨汊湖	福星惠誉福星华府峯境	2019/3/26	武房开预售[2019]095号	15700	
5	硚口区	古田	美好名流汇	2019/3/23	武房开预售[2019]093号	16500	
6	硚口区	汉西路	时代新世界	2019/1/12	武房开预售[2019]008号	26500	含 3500 元/平装修
7	硚口区	长丰	龙湖春江郦城	2019/3/31	武房开预售[2019]126号	14000	已被团购
8	洪山区	白沙洲	东原启城	2019/1/28	武房开预售[2019]049号	13350	含 2500 元/平装修
9	洪山区	白沙洲	万科云城	2019/1/27	武房开预售[2019]046号	16000	含 2500 元/平装修
10	洪山区	白沙洲	新力城	2019/1/27	武房开预售[2019]051号	13500	含 2500 元/平装修
11	洪山区	白沙洲	旭辉华宇江悦府	2019/3/22	武房开预售[2019]106号	13500	含 2500 元/平装修
12	洪山区	岳家嘴	金科城	2019/3/30	武房开预售[2019]124号	19276	7/8 楼不对外出售
13	武昌区	风景区	华侨城原岸	2019/3/20	武房开预售[2019]087号	26000	
14	青山区	滨江区	大华滨江天地三期铂金瑞府	2019/3/26	武房开预售[2019]092号	21000	
15	青山区	滨江区	招商一江璟城	2019/3/28	武房开预售[2019]120号	19050	
16	青山区	武东	海伦国际三期	2019/1/22	武房开预售[2019]026号	11000	含 2000 元/平装修
17	青山区	余家头	大华铂金瑞府三期	2019/1/30	武房开预售[2019]032号	21000	
18	汉阳区	黄金口	保利星河九洲	2019/3/22	武房开预售[2019]094号	15500	含 2500 元/平装修
19	汉阳区	十里铺	纽宾凯汉 CITY 汉棠	2019/1/20	武房开预售[2019]028号	19500	含 3000 元/平装修
20	汉阳区	四新	四新中央生活区	2019/1/27	武房开预售[2019]043号	14000	
21	汉阳区	四新	新城阅璟台	2019/2/28	武房开预售[2019]073号	13000	含 2500 元装修
22	汉阳区	钟家村	远洋东方境世界观	2019/1/25	武房开预售[2019]040号	23500	含 3500 元/平装修
23	汉阳区	钟家村	远洋东方境世界观	2019/1/22	武房开预售[2019]025号	18500	备案价
24	东新区	关南	清江山水四期	2019/1/31	武房开预售[2019]036号	26300	含 3500 元/平装修
25	东新区	关山	保利时代	2019/3/20	武房开预售[2019]088号	23200	含 3000 元/平装修
26	东新区	关山	光谷 188	2019/1/16	武房开预售[2019]011号	16950	含 2500 元/平装修
27	东新区	关山	正荣紫阙台	2019/3/23	武房开预售[2019]089号	24000	
28	东新区	光谷	光谷和昌城	2019/2/2	武房开预售[2019]045号	18500	含 3000 元/平装修
29	东新区	光谷东	当代云谷	2019/4/3	武房开预售[2019]129号	13800	
30	东新区	光谷东	龙湖光谷天街综合体	2019/2/20	武房开预售[2019]068号	27000	
31	东新区	光谷东	龙湖光谷天街综合体	2019/3/24	武房开预售[2019]101号	18000	含 3000 元/平装修
32	东新区	花山	花山郡二期	2019/1/20	武房开预售[2019]020号	10500	
33	经开区	沌口	港湾江城二期	2019/4/4	武房开预售[2019]130号	13500	含 2500 元/平装修
34	经开区	军山	海伦小镇	2019/3/30	武房开预售[2019]121号	8100	含 2000 元/平装修
35	蔡甸区	蔡甸	荷风雅居	2019/2/20	武房开预售[2019]065号	6400	
36	蔡甸区	蔡甸	金地中法仟佰汇三期	2019/3/24	武房开预售[2019]098号	9072	含 2000 元/平装修
37	蔡甸区	蔡甸	龙庭华府	2019/1/27	武房开预售[2019]030号	6300	4 号楼不对外出售
38	蔡甸区	蔡甸	三和剑桥城	2019/1/20	武房开预售[2019]015号	8800	含 2000 元/平装修
39	蔡甸区	蔡甸	中核城四期	2019/1/12	武房开预售[2019]010号	8800	含 2000 元/平装修
40	蔡甸区	大集	世茂龙湾八期	2019/1/28	武房开预售[2019]050号	8500	含 2000 元/平装修
41	蔡甸区	知音湖	世茂龙湾八期	2019/3/25	武房开预售[2019]102号	8800	含 2000 元/平装修
42	蔡甸区	知音湖	泰禾知音湖院子	2019/3/31	武房开预售[2019]131号	28000	
43	蔡甸区	知音湖	知音湖畔二期凯德悦湖	2019/3/30	武房开预售[2019]116号	9280	含 2000 元/平装修
44	东西湖	常青花园	百步亭长青壹号	2019/2/11	武房开预售[2019]061号	15800	已被团购
45	东西湖	常青花园	华星融城	2019/2/1	武房开预售[2019]056号	14500	
46	东西湖	常青花园	美联奥林匹克花园五期一区	2019/3/31	武房开预售[2019]125号	16670	含 2500 元/平装修
47	东西湖	金银潭	金地北辰阅风华	2019/2/1	武房开预售[2019]059号	18000	含 3000 元/平装修

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
48	东西湖	金银潭	天纵半岛蓝湾四期	2019/3/8	武房开预售[2019]078号	13000	含2500元/平装修
49	东西湖	三店	佳兆业悦府	2019/3/29	武房开预售[2019]117号	14000	
50	汉南区	纱帽	碧桂园凤凰湾二期	2019/1/14	武房开预售[2019]001号	9500	含2000元装修费
51	汉南区	纱帽	华发中城御景湾	2019/1/26	武房开预售[2019]031号	7700	
52	汉南区	纱帽	兰亭风华	2019/3/25	武房开预售[2019]099号	7280	
53	汉南区	纱帽	庭瑞君悦观澜三期	2019/3/24	武房开预售[2019]103号	7500	
54	汉南区	纱帽	星悦湾二期	2019/1/12	武房开预售[2019]012号	6400	
55	黄陂区	横店	北辰蔚蓝城市	2019/1/11	武房开预售[2019]009号	11000	含2000元/平装修
56	黄陂区	横店	融侨方圆	2019/3/30	武房开预售[2019]133号	11100	含2000元/平装修
57	黄陂区	横店	天纵云湖湾B地块二期	2019/1/29	武房开预售[2019]044号	11000	含2000元/平装修
58	黄陂区	横店	中建壹品澜郡	2019/1/13	武房开预售[2019]007号	9500	
59	黄陂区	横店	中南拂晓城	2019/3/29	武房开预售[2019]107号	11000	含2000元/平装修
60	黄陂区	盘龙城	临空香廷	2019/2/12	武房开预售[2019]060号	11000	
61	黄陂区	盘龙城	盘龙理想城北区二期	2019/2/26	武房开预售[2019]069号	10400	含1600元/平装修
62	黄陂区	盘龙城	山海观二期	2019/3/22	武房开预售[2019]111号	12500	含2500元/平装修
63	黄陂区	盘龙城	天纵御府	2019/1/26	武房开预售[2019]021号	10500	含2000元/平装修
64	黄陂区	盘龙城	五矿澜悦壹玺	2019/1/17	武房开预售[2019]014号	12500	含2500元/平装修
65	黄陂区	前川	盛和嘉园二期	2019/1/24	武房开现售[2019]002号	4250	备案价
66	黄陂区	前川	水木兰亭一期天熙楚世家	2019/1/21	武房开预售[2019]022号	7400	
67	黄陂区	宋家港	恒大龙城四期	2019/3/26	武房开预售[2019]109号	9920	含2000元/平装修
68	黄陂区	武湖	清能正荣府	2019/1/22	武房开预售[2019]027号	9100	含2000元/平装修
69	江夏区	大桥新村	万科保利联投理想星光	2019/1/12	武房开预售[2019]005号	13000	含2000元装修费
70	江夏区	大桥新区	联投龙湾(二期A区)	2019/1/20	武房开预售[2019]024号	11700	含2000元/平装修
71	江夏区	大桥新区	武汉雅居乐国际花园二期	2019/3/22	武房开预售[2019]091号	12800	含2500元/平装修
72	江夏区	庙山	保利海上五月花二期三区	2019/1/12	武房开预售[2019]006号	9500	备案价
73	江夏区	庙山	碧桂园天玺湾	2019/1/26	武房开预售[2019]033号	30000	
74	江夏区	五里界	珣瑜之星	2019/1/31	武房开预售[2019]048号	8500	
75	江夏区	五里界	路劲时代城	2019/1/26	武房开预售[2019]041号	8500	
76	江夏区	五里界	绿洲长岛二期鑫苑藏龙世家	2019/2/11	武房开预售[2019]057号	12800	备案价
77	新洲区	双柳	北辰孔雀城航天府	2019/2/20	武房开预售[2019]066号	6000	
78	新洲区	双柳	孔雀城航天府滨江苑	2019/3/14	武房开预售[2019]084号	5500	
79	新洲区	阳逻	当代满庭春 MOMA	2019/3/25	武房开预售[2019]097号	8500	
80	新洲区	阳逻	德雅国际城大唐世家	2019/1/25	武房开预售[2019]037号	6720	
81	新洲区	阳逻	红星天铂	2019/3/2	武房开预售[2019]075号	7600	
82	新洲区	阳逻	华发峰尚	2019/2/1	武房开预售[2019]052号	12960	
83	新洲区	阳逻	华发阳逻金茂逸墅一期	2019/3/4	武房开预售[2019]076号	9000	含1600元/平装修
84	新洲区	阳逻	华发阳逻金茂逸墅一期	2019/3/31	武房开预售[2019]128号	9200	
85	新洲区	阳逻	佳运环湖花园三期五区	2019/1/28	武房开预售[2019]047号	6700	
86	新洲区	阳逻	佳运环湖花园四期	2019/3/15	武房开预售[2019]085号	6720	
87	新洲区	阳逻	天琴湾五期	2019/1/29	武房开预售[2019]034号	6600	
88	新洲区	阳逻	武汉绿城桃李春风二期	2019/1/12	武房开预售[2019]002号	7100	
89	新洲区	阳逻	新影华翔城一期	2019/1/26	武房开预售[2019]035号	7200	
90	新洲区	阳逻	新影华翔城一期	2019/3/31	武房开预售[2019]134号	6820	
91	新洲区	阳逻	新影华翔城一期	2019/3/31	武房开预售[2019]135号	7130	
92	新洲区	阳逻	阳逻升阳新金沙湾项目二期	2019/3/23	武房开预售[2019]108号	9490	含2000元/平装修
93	新洲区	邾城	玫瑰花园二期	2019/1/18	武房开预售[2019]017号	6300	备案价
94	新洲区	邾城	祥和都市花园二期	2019/3/25	武房开预售[2019]114号	9000	备案价
95	新洲区	邾城	学林博雅天城二期	2019/2/13	武房开预售[2019]064号	6510	

武汉市 2019 年第 1 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	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
1	江岸区	澳门路	19000	城中坊	多层	2005 年	23000
2	江岸区	百步亭	17500	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	17900
3	江岸区	百步亭	17500	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	17300
4	江岸区	百步亭	17500	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	16000
5	江岸区	谏家矶	13500	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	15100
6	江岸区	谏家矶	13500	城开天兴花园	小高层	2008 年	13600
7	江岸区	大智路	18700	金地京汉 1903	高层	2013 年	28000
8	江岸区	大智路	18700	银泰大智嘉园	高层	2009 年	28200
9	江岸区	大智路	18700	世纪皇冠	高层	2002 年	19500
10	江岸区	大智路	18700	新鸿基花园	高层	1998 年	18600
11	江岸区	堤角	15800	美联公园前	高层	2008 年	17100
12	江岸区	堤角	15800	佳园小区	多层	2000 年	15800
13	江岸区	堤角	15800	城开星园	多层	2002 年	16200
14	江岸区	东后湖	17300	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	18500
15	江岸区	东后湖	17300	海赋江城	高层	2013 年	19300
16	江岸区	东后湖	17300	同安家园一期	高层	2007 年	17100
17	江岸区	东后湖	17300	星悦城一期	高层	2013 年	18200
18	江岸区	东后湖	17300	东方恒星园	多层	2002 年	15400
19	江岸区	东后湖	17300	幸福人家	多层	2007 年	15000
20	江岸区	二七路	16600	航天星都（航天双城）	高层	2009 年	25400
21	江岸区	二七路	16600	东立国际	高层	2007 年	22700
22	江岸区	二七路	16600	连城小区	多层	1998 年	16300
23	江岸区	黄浦路	20000	枫丹白鹭	多层	2005 年	24100
24	江岸区	黄浦路	20000	黄浦雅苑	多层	2002 年	22900
25	江岸区	三阳路	24500	外滩棕榈泉	高层	2007 年	35300
26	江岸区	三阳路	24500	融科天城一期	高层	2008 年	31200
27	江岸区	三阳路	24500	外滩三阳金城	高层	2012 年	32000
28	江岸区	三阳路	24500	俊华雅苑	高层	2005 年	32700
29	江岸区	台北路	18200	中侨观邸	高层	2004 年	24400
30	江岸区	台北路	18200	台北二村	多层	1993 年	17300
31	江岸区	台北路	18200	国信城	高层	2005 年	18600
32	江岸区	西后湖	19000	中一花园	多层	2003 年	17200
33	江岸区	西后湖	19000	城开汉口秀园	高层	2013 年	18100
34	江岸区	西后湖	19000	汉口花园一期	多层	2004 年	17100
35	江岸区	香港路	19300	万科香港路 8 号	高层	2007 年	25000
36	江岸区	香港路	19300	幸源雅城	高层	2008 年	22300
37	江岸区	香港路	19300	澳门银座	高层	2007 年	18900
38	江岸区	香港路	19300	惠西小区	多层	1995 年	17900
39	江岸区	香港路	19300	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	18000
40	江岸区	永清商务区	32800	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	51300
41	江岸区	永清商务区	32800	常阳永清城	高层	2008 年	35400
42	江岸区	竹叶山花桥	18900	花北小区	多层	1995 年	17400
43	江岸区	竹叶山花桥	18900	竹叶山小区	多层	1993 年	16500
44	江岸区	竹叶山花桥	18900	九万方	多层	1992 年	16600
45	江岸区	竹叶山花桥	18900	田园小区	多层	2003 年	16700
46	江岸区	竹叶山花桥	18900	蔡家田小区	多层	1992 年	16900
47	江汉区	常青公园	15700	万科城	高层	2009 年	21000

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
48	江汉区	常青公园	15700	迎宾花园	小高层	2004年	15000
49	江汉区	复兴村	16700	航天花园	多层	2004年	20400
50	江汉区	汉口火车站	17000	福星惠誉福星城	高层	2012年	18500
51	江汉区	汉口火车站	17000	天梨豪园	小高层	2002年	14100
52	江汉区	航空路	20000	宇济天仙大厦	高层	2005年	18600
53	江汉区	花楼街	18600	广益天下	多层	2010年	22200
54	江汉区	花楼街	18600	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	19900
55	江汉区	花楼街	18600	双龙小区	小高层	2007年	18600
56	江汉区	江汉北路	22500	福星城市花园	高层	2003年	22000
57	江汉区	江汉路西	22000	俊华大厦	高层	2002年	20700
58	江汉区	江汉路西	22000	钻石大厦	高层	2006年	20100
59	江汉区	马场角	19500	葛洲坝国际广场	高层	2011年	22500
60	江汉区	马场角	19500	三金鑫城国际	高层	2008年	22500
61	江汉区	前进街	18300	中电尊荣国际	高层	2006年	21100
62	江汉区	前进街	18300	景江华庭	高层	2003年	19500
63	江汉区	唐家墩	16900	香江家园	高层	1999年	18900
64	江汉区	唐家墩	16900	新华家园	高层	2004年	16100
65	江汉区	万松园	19000	千禧园	多层	2001年	25700
66	江汉区	万松园	19000	楚天星座	高层	2006年	19000
67	江汉区	万松园	19000	万松园小区	多层	1996年	17900
68	江汉区	万松园	19000	同成广场	高层	2000年	18400
69	江汉区	王家墩	18400	妙墩小区	多层	1997年	17600
70	江汉区	武广	18400	武广公寓	高层	1998年	16200
71	江汉区	武汉 CBD	26700	泛海国际松海园	高层	2014年	30000
72	江汉区	西北湖	19200	顶绣西北湖	高层	2015年	27500
73	江汉区	西北湖	19200	西北湖凤凰城	高层	2007年	22800
74	江汉区	西北湖	19200	北湖公寓	多层	1991年	18100
75	江汉区	杨汊湖	16700	常青南园	高层	2010年	23000
76	江汉区	杨汊湖	16700	浩海小区	多层	1998年	13900
77	江汉区	杨汊湖	16700	民航小区	多层	1996年	15000
78	硚口区	宝丰路	19100	集贤一村	多层	1995年	20100
79	硚口区	崇仁路	20400	崇仁新都	高层	2007年	19900
80	硚口区	崇仁路	20400	祥和公寓	小高层	2001年	19600
81	硚口区	古田	15000	联发九都府	高层	2012年	20300
82	硚口区	古田	15000	广电江湾新城	高层	2011年	19300
83	硚口区	汉西火车站	15900	丰竹园小区	小高层	2001年	15300
84	硚口区	汉西路	18400	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	18700
85	硚口区	汉正街	17300	滨水香苑	高层	2004年	19500
86	硚口区	仁寿路	18100	航天星苑	高层	2005年	18300
87	硚口区	武胜路	18000	硚口金利屋	高层	2009年	26800
88	硚口区	武胜路	18000	民意小区	多层	1990年	11000
89	硚口区	长丰	13500	天顺园小区	多层	2001年	13100
90	硚口区	竹叶海	14400	古田 2008 城市花园	高层	2006年	13600
91	硚口区	宗关水厂	16900	保利香槟国际	高层	2013年	22600
92	硚口区	宗关水厂	16900	汉水熙园	高层	2005年	19200
93	硚口区	宗关水厂	16900	三金香港映象	高层	2006年	17700
94	硚口区	宗关水厂	16900	中民长青里	高层	2013年	17200
95	武昌区	楚河汉街	26300	万达御湖世家	高层	2015年	36600
96	武昌区	楚河汉街	26300	安顺星苑	多层	2002年	22500

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
97	武昌区	楚河汉街	26300	津津花园	多层	2000年	22000
98	武昌区	大东门	19800	2008 新长江广场	高层	2005年	24700
99	武昌区	大东门	19800	大东门小区	多层	1998年	18300
100	武昌区	丁字桥	22100	弘业俊园	高层	2004年	15600
101	武昌区	东亭	21700	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	35600
102	武昌区	东亭	21700	东湖壹号	高层	2014年	37700
103	武昌区	东亭	21700	世纪彩城小高层	高层	2006年	21300
104	武昌区	东亭	21700	东亭小区	多层	1990年	18100
105	武昌区	东亭	21700	英特小区	多层	2001年	17700
106	武昌区	复兴路	18800	歌笛湖社区	多层	1999年	22000
107	武昌区	复兴路	18800	福星苑	小高层	2004年	18100
108	武昌区	公正路	24600	星海虹城	高层	2006年	28000
109	武昌区	积玉桥	20300	尚隆地球村	高层	2004年	22000
110	武昌区	粮道街	18400	胭脂山花园	小高层	2000年	18300
111	武昌区	民主路	19600	拜赞庭一期	小高层	2005年	19700
112	武昌区	彭刘杨路	21800	彭刘杨路小区	多层	1993年	19400
113	武昌区	沙湖	29100	水岸星城二期高层	高层	2007年	27600
114	武昌区	晒湖	18400	城开波光园	小高层	2004年	19100
115	武昌区	晒湖	18400	027 社区	高层	2007年	19300
116	武昌区	晒湖	18400	晒湖小区	多层	1994年	17900
117	武昌区	水果湖	25100	东湖熙园	高层	2004年	24500
118	武昌区	司门口	18700	楚材小区	多层	1995年	18100
119	武昌区	武昌滨江商务区	26800	蓝湾俊园	小高层	2002年	23600
120	武昌区	武泰闸	15700	武泰闸花园小区	多层	1998年	14100
121	武昌区	小东门	20000	凯乐花园	高层	2006年	24600
122	武昌区	徐东	19500	欧洲花园	小高层	2002年	19300
123	武昌区	徐东	19500	新新花园	高层	2003年	18100
124	武昌区	徐家棚	18700	鹏程帝景园	多层	2005年	21000
125	武昌区	徐家棚	18700	秦园居	小高层	2001年	17800
126	武昌区	杨园	19100	保利才盛景苑	高层	2011年	19700
127	武昌区	阅马场首义	19700	首义名居	高层	2005年	27000
128	武昌区	阅马场首义	19700	首义新村	多层	1994年	19200
129	武昌区	中北路	26000	锦绣江南一期	高层	2008年	28900
130	武昌区	中南路	21100	银海华庭	高层	2004年	26400
131	武昌区	中南路	21100	阜华领秀中南	高层	2006年	18800
132	武昌区	中南路	21100	鹏程时代	高层	2004年	20100
133	洪山区	白沙洲	13900	万科金色城市	高层	2012年	15900
134	洪山区	白沙洲	13900	佳兆业金域天下	高层	2015年	16900
135	洪山区	白沙洲	13900	城开青菱城市花园	高层	2008年	14200
136	洪山区	街道口	16200	泓悦府	高层	2014年	23900
137	洪山区	街道口	16200	京韵花园	高层	2004年	16400
138	洪山区	珞狮南路	16600	御景名门	高层	2007年	12400
139	洪山区	珞狮南路	16600	领秀华庭	高层	2010年	19000
140	洪山区	珞狮南路	16600	迪雅花园	多层	2000年	15000
141	洪山区	南湖	20500	金地西岸故事	高层	2011年	19200
142	洪山区	南湖	20500	保利中央公馆	高层	2011年	22100
143	洪山区	南湖	20500	风华天城	多层	2004年	21000
144	洪山区	南湖北	18200	保利浅水湾	高层	2007年	18100
145	洪山区	南湖北	18200	学雅芳邻	小高层	2005年	17800

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
146	洪山区	南湖北	18200	关西小区	多层	1997年	15900
147	洪山区	团结大道	17000	福星惠誉青城华府	高层	2011年	19100
148	洪山区	团结大道	17000	福星惠誉东湖城	高层	2017年	20100
149	洪山区	团结大道	17000	华城广场	高层	2005年	18500
150	洪山区	杨春湖	14000	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	15500
151	洪山区	岳家嘴	19300	东湖尚郡	高层	2011年	36500
152	洪山区	岳家嘴	19300	省电力小区	多层	2008年	18400
153	洪山区	卓刀泉	17700	凯乐桂园	高层	2011年	23400
154	洪山区	卓刀泉	17700	虎泉教师小区	多层	1997年	17500
155	青山区	白玉山	7500	怡景雅居东苑	高层	2008年	7500
156	青山区	钢都花园	17400	青扬六和	高层	2006年	19300
157	青山区	钢都花园	17400	绿景苑	高层	2002年	18900
158	青山区	钢都花园	17400	金鹤园小区	多层	1998年	15400
159	青山区	钢都花园	17400	金域花园	多层	2000年	18200
160	青山区	工人村	13300	七星天兴花园	多层	2000年	14100
161	青山区	红钢城	17400	健吾公馆	小高层	2007年	18200
162	青山区	红钢城	17400	青扬十街东区	高层	2008年	21100
163	青山区	建设二路	18800	大华滨江天地	高层	2013年	20000
164	青山区	南干渠	16200	宝安公园家	高层	2003年	17500
165	青山区	武东	8500	武东金桂园	高层	2014年	8800
166	青山区	余家头	18200	欧景苑	小高层	2003年	17500
167	汉阳区	汉江湾	16300	碧水晴天	高层	2002年	14800
168	汉阳区	建港	16100	锦绣雅苑	高层	2014年	17400
169	汉阳区	七里庙	15100	花前树下	多层	2000年	14700
170	汉阳区	四新	16100	和昌森林湖	高层	2014年	16900
171	汉阳区	四新	16100	金地澜菲溪岸	高层	2015年	16200
172	汉阳区	四新	16100	观澜御苑	高层	2010年	14700
173	汉阳区	陶家岭	16600	万科汉阳国际 B 地块	高层	2012年	18800
174	汉阳区	王家湾	14700	顶绣广场	高层	2010年	18000
175	汉阳区	王家湾	14700	水仙里	多层	1993年	14800
176	汉阳区	五里墩	14300	十里华府	高层	2009年	17300
177	汉阳区	五里墩	14300	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	15000
178	汉阳区	月湖	18100	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	20500
179	汉阳区	钟家村	18100	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	25000
180	汉阳区	钟家村	18100	翠微新城四期	高层	2012年	20700
181	东西湖	常青花园	17600	常青花园 5 区 3 组团	多层	1995年	18000
182	东西湖	常青花园	17600	常青花园 13 区 26 村	多层	1999年	16300
183	东西湖	金银湖	14500	金地格林春岸	高层	2010年	14600
184	东西湖	金银湖	14500	畔岛花园 ( 顺驰泊林 )	多层	2004年	11700
185	东西湖	金银潭	14900	海昌之星	高层	2012年	16300
186	东西湖	金银潭	14900	将军花园	多层	1998年	13600
187	东西湖	临空港	10900	九坤五环华城	高层	2011年	12300
188	东西湖	临空港	10900	鑫海花城东区	多层	2003年	9900
189	东西湖	吴家山	11200	亿达华庭	高层	2007年	14700
190	东西湖	吴家山	11200	东和颐园	高层	2010年	12800
191	东新区	关南	19100	万科城市花园	高层	2006年	23500
192	东新区	关南	19100	巴黎豪庭	高层	2006年	22900
193	东新区	关南	19100	金地太阳城	高层	2003年	21200
194	东新区	关南	19100	当代国际花园	高层	2014年	21000

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
195	东新区	关南	19100	清江山水 1.3 期	高层	2011 年	19100
196	东新区	关南	19100	锦绣龙城	高层	2008 年	15500
197	东新区	关南	19100	东林外庐	高层	2004 年	15900
198	东新区	关山	18600	金地格林东郡一期	高层	2015 年	22400
199	东新区	关山	18600	保利花园	高层	2004 年	20100
200	东新区	金融港	16300	万科魅力之城	高层	2008 年	19900
201	东新区	鲁巷	17900	加州阳光	高层	2009 年	20100
202	东新区	生物城	16200	光谷朗诗城一期	高层	2014 年	16800
203	经开区	沌口北	12700	人信奥林花园	多层	2003 年	14000
204	经开区	沌口北	12700	东风阳光城	多层	2003 年	14400
205	经开区	沌口北	12700	宁康园	多层	1998 年	14800
206	江夏区	藏龙岛	14200	万豪水岸枫林	多层	2006 年	12500
207	江夏区	藏龙岛	14200	华工镜湖园	多层	2005 年	11700
208	江夏区	大桥新区	11800	菩提苑	高层	2013 年	13800
209	江夏区	大桥新区	11800	联投龙湾	高层	2011 年	13500
210	江夏区	庙山玉龙岛	11900	保利海上五月花	高层	2014 年	13700
211	江夏区	庙山玉龙岛	11900	美加湖滨新城	高层	2006 年	11900
212	江夏区	庙山玉龙岛	11900	宜家汤臣	小高层	2007 年	11500
213	江夏区	庙山玉龙岛	11900	汤逊湖山庄	多层	2003 年	10900
214	江夏区	纸坊	10100	中建龙城	高层	2012 年	11300
215	黄陂区	盘龙城	11700	名流人和天地	小高层	2008 年	10900
216	黄陂区	盘龙城	11700	巢上城锦园高层	多层	2015 年	11500
217	黄陂区	前川	8200	前川冰晶江城	小高层	2005 年	8400
218	黄陂区	滠口	8800	汉北首府	高层	2013 年	11000
219	黄陂区	武湖	9600	万安盛世年华	多层	2006 年	10300
220	蔡甸区	蔡甸街	8500	荷风雅居	高层	2009 年	9200
221	蔡甸区	后官知音湖	12600	东方夏威夷国际花园	多层	2005 年	10500
222	蔡甸区	铁铺新农	10800	恒大绿洲	高层	2011 年	12600
223	汉南区	纱帽街道	7500	圆梦 08 庄园	高层	2009 年	7200
224	新洲区	阳逻	6600	保利圆梦城	高层	2012 年	8200
225	新洲区	邾城	5600	碧水云天	多层	2012 年	5600
226	风景区	风景区	34000	东湖天下	高层	2007 年	32800
227	风景区	风景区	34000	纯水岸东湖一期	高层	2013 年	30500

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）



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 6000 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：

扫码关注

数据服务咨询：( 027 ) 82440617

房产委托租售：( 027 ) 82440705



# 湖北永信行咨询机构

## 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

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、清产核资地价评估，征收土地税费地价评估，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

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

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

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、代办权证等咨询服务。

## 声明

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。本刊为非公开发行人物，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

源于誠 致于信  
FROM TRUST FOR TRUST

业务受理电话：027-82441241

电 话：027-82440633

传 真：027-82440640

地 址：中国·武汉江岸区香港路145号  
远洋大厦20层

邮 编：430016

E-mail: yxh\_sj@163.com

网 址: www.yongxinhang.com.cn



永信行微信订阅号



永信行微信服务号