



湖北永信行  
REAL-TRUST, HUBEI

# 永信行视界

2018年第1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。

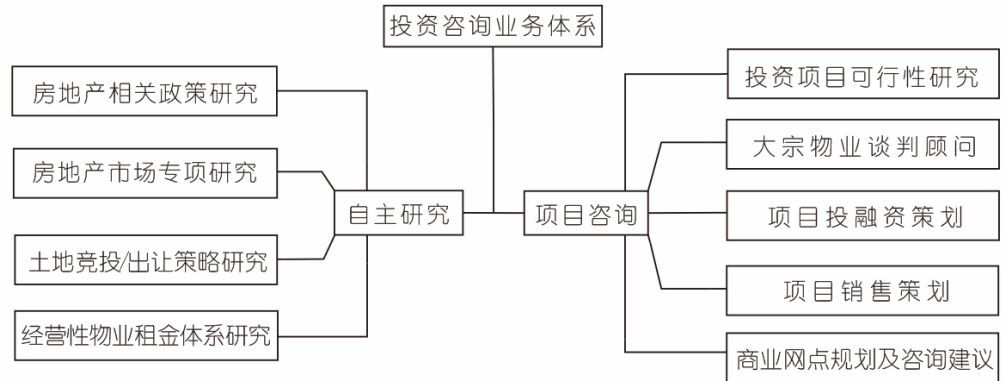
## 企业文化

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 2018 年管理层竞聘答辩会圆满收官

1 月 6 日，湖北永信行 2018 年度管理层竞聘答辩会隆重举行。从 2016 年开始，湖北永信行将管理层推举任命制逐步改为自主申报竞选制。经过管理层选拔制度的创新，激发了员工的积极性和创造性，管理层队伍不断年轻化，使得永信行焕发出更加强大的生命力！

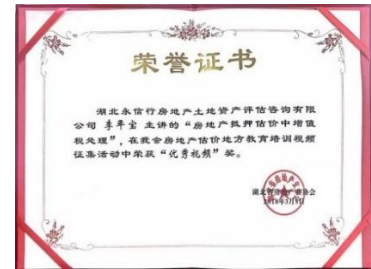


### “新方向、新动力、新征程”——2018 湖北永信行年会隆重举行！

1 月 27 日，湖北永信行隆重举行了以“新方向、新动力、新征程”为主题的 2018 年工作会。全体员工及特邀嘉宾欢聚一堂，在感恩、总结、激励、团结和憧憬等环节中，永信行人演绎了一幕幕感人至深、激昂奋进的真实故事，体现了永信行人勇于拼搏、感恩图报的精神境界，所有员工热血沸腾、满载而归！

### 湖北永信行培训课程被湖北省房地产业协会授予“优秀视频”奖

3 月 5 日，在湖北省房地产业协会举办的“房地产估价地方教育培训视频征集”活动中，由湖北永信行房地产评估技术总监李年宝主讲的“房地产抵押估价中增值税处理”视频课程，被授予“优秀视频”奖。



### 湖北永信行被认定为武汉市大学生实习实训基地

3 月 19 日，经区人社局初审，市人社局综合审核评估后，武汉市人力资源和社会保障局发布《关于公布第二批武汉市大学生实习实训基地名单的通知》（武人社函[2018]77 号），认定湖北永信行为第二批武汉市大学生实习实训基地。



### 湖北奥利瑞信管理咨询有限公司与湖北忠三律师事务所建立新型战略合作关系

3 月 19 日，湖北奥利瑞信管理咨询有限公司和湖北忠三律师事务所战略合作签约仪式在 CFD 时代财富中心隆重举行。湖北奥利瑞信管理咨询有限公司总经理袁文清、湖北忠三律师事务所副主任李光胜签署了战略合作协议，今后将进行深度全面合作，携手并肩，致力于资产管理市场，实现共创双赢的全新局面！

# 《永信行视界》

2018年第1期

(总第40期)

2018年4月20日印制

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: yxh\_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



微信订阅号：获取价值信息



微信服务号：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>大武汉</b>	
本期话题——军运会场馆建设驶入“快车道” ...	05
城建规划一览.....	05
<b>行业动态</b>	
数据.....	06
事件.....	06
热点.....	07
<b>百家观点</b>	
机构观点.....	08
名家言论.....	08
<b>市场观察</b>	
Life-table 在专利资产评估中确定剩余寿命的应用.....	09
<b>永信行视点</b>	
房地产资产管理的核心应是“价值管理”.....	12
<b>市场分析</b>	
2018年第一季度武汉市房地产市场分析报告.....	15
<b>季度数据</b>	
国有土地使用权出让结果.....	22
增量住宅参考价格.....	24
存量住宅片区参考价格(部分).....	26

国家政策



◎财政部、国土资源部：土地储备资金实行预决算管理

1月17日，财政部、国土资源部联合印发《土地储备资金财务管理办法》，从资金来源、适用范围、相关资金管理、收支预决算及绩效管理、监督检查等方面进行明确的规定，要求土地储备资金实行专款专用、分账核算，并实行预决算管理。

《办法》提出，政府部门应当组织实施对土地储备资金的绩效评价工作，并将绩效评价结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

与2007年发布的《土地储备资金财务管理暂行办法》相比，本次《办法》变化主要体现在限定土地储备资金的使用主体范围，明确提出主体为纳入国土资源部名录管理的土地储备机构，规范了土地储备资金使用主体的边界，是对原有政策中关于建立土地储备机构名录规定的继承和延续。另外，《办法》首次提出对土地储备资金进行绩效评价工作，在监督检查中的处罚措施更加严格，此举可以从整体上提升预算管理水平和提高财政资金使用效果。

◎国土资源部、住建部：同意试点城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案

1月25日，国土资源部、住房城乡建设部联合发布《关于沈阳等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等11个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。同时，统筹推进试点工作，将项目选址、开工建设、运营各环节监管落到实处。健全合同履行监管机制，建立租金监测监管机制，租赁项目要合理确定租金，建立公开透明的租金变动约束机制，支持长期租赁。试点过程中，要研究加强公共服务配套，推进集体租赁住房纳入政府主导的住房租赁服务平台管理，加强土地市场动态监测监管，促进节约集约用地。

2017年8月，国土资源部会同住建部确定第一批在13个城市试点开展利用集体建设用地建设租赁住房。北京、上海已先期试点，此次批复标志着第一批部署的13个试点城市全部进入实施阶段。

◎国务院：宅基地将严格实行土地用途管制

2月4日，国务院发布《关于实施乡村振兴战略的意见》，对实施乡村振兴战略进行了全面部署。《意见》提出，落实宅基地集体所有权，保障宅基地农户资格权和农民房屋财产权，适度放活宅基地和农民房屋使用权，不得违规违法买卖宅基地，严格实行土地用途管制。在符合土地利用总体规划前提下，允许县级政府通过村土地利用规划，调整优化村庄用地布局，有效利用农村零星分散的存量建设用地。

《意见》是新世纪以来党中央下发的指导“三农”工作的第十五个一号文件，对实施乡村振兴战略进行了全面部署。实施乡村振兴战略必须要推动更多的资源要素配置到农村去，破除不合时宜的体制机制障碍，推动城乡要素自由流动、平等交换，促进公共资源在城乡之间均衡配置，建立城乡融合发展的体制机制和政策体系，加快构建新兴的工业和农业，城市和乡村平等的关系。



### ◎环保部：关于建设项目“未批先建”违法行为法律适用问题

2月22日，环保部发布《关于建设项目“未批先建”违法行为法律适用问题的意见》，详细规定了关于“未批先建”违法行为行政处罚的法律适用、行政处罚追溯期限等。规定建设项目于2015年1月1日后开工建设，或者2015年1月1日之前已经开工建设且之后仍然进行建设的，立案查处的环保部门应当适用新环境保护法第六十一条的规定进行处罚，不再依据修正前的环境影响评价法做出“限期补办手续”的行政命令；建设项目于2016年9月1日后开工建设，或者2016年9月1日之前已经开工建设且之后仍然进行建设的，立案查处的环保部门应当适用新环境影响评价法第三十一条的规定进行处罚，不再依据修正前的环境影响评价法作出“限期补办手续”的行政命令。

《意见》对解决长期以来执法部门对“未批先建”和“未验先投”的时效的认知分歧具有重大指导意义。

### ◎国家发展改革委：2018年新型城镇化建设五大重点任务

3月13日，国家发展改革委印发《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，《通知》明确了2018年新型城镇化建设的五大重点任务，一是加快农业转移人口市民化。全面放宽城市落户条件，强化常住人口基本公共服务，深化“人地钱挂钩”配套政策，不断提升新市民融入城市能力。二是提高城市群建设质量。全面实施城市群规划，编制实施粤港澳大湾区发展规划，印发实施关中平原、兰州-西宁、呼包鄂榆等跨省区城市群规划，加快实施长三角、长江中游、成渝、中原、哈长、北部湾等城市群规划。稳步开展都市圈建设，加快培育新生中小城市，引导特色小镇健康发展。三是提升城市经济质量，优化城市空间布局，建设绿色人文城市，推进城市治理现代化。四是加快推动城乡融合发展。要做好城乡融合发展顶层设计，清除要素下乡各种障碍，推动公共资源向农村延伸。五是深化城乡土地制度改革，健全城镇化投融资机制，推进行政管理体制变革，放大试点地区改革平台作用。

作为贯彻党的十九大精神的开局之年，实施以促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略，对推动2018年新型城镇化高质量发展，努力实现在新起点上取得新突破有重要指导意义。



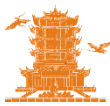
### ◎最高人民法院、国家发展改革委、国土资源部：限制失信被执行人进行不动产交易

3月16日，最高人民法院、国家发展改革委、国土资源部联合下发《关于对失信被执行人实施限制不动产交易惩戒措施的通知》，将建立健全全国信用信息共享平台与国家不动产登记信息平台信息互通共享机制，今后有能力履行债务却拒不履行、逃避执行的失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员，在房屋交易、竞标政府供应土地、房屋过户等，都将受到惩戒。

继限制“失信人员”坐高铁、飞机后，又被限制不动产交易，建立健全全国信用信息共享平台与国家不动产登记信息平台信息互通共享机制，可以防止“失信人员”转移名下的不动产故意逃避债务，提高人民法院执行工作效率，也为社会信用体系建设的进一步完善起到积极作用。



地方政策



◎武汉市房管局、武汉市公安局等四部门：企业可租赁民房向社会转租

1月15日，武汉市房管局、武汉市公安局、武汉市城建委、武汉市城管委等四部门联合发布《关于规范住房租赁服务企业代理经租社会闲散存量住房的试行意见》，规范住房租赁服务企业转租房源行为。《试行意见》规定今后将允许按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租，其中符合条件的客厅，可以用来出租居住，俗称住房租赁“N+1”模式。住房租赁服务企业可以根据市场需求，在符合消防安全的前提下，对长期租赁住房进行装修改造后，向社会出租。企业不得违反住宅设计规范对原规划设计房间分割搭建后出租，不得按照床位等变相分割出租。

2017年7月，住建部将武汉正式列为国家首批住房租赁试点城市，武汉市积极拓宽筹集房源渠道，鼓励住房租赁服务企业筹集社会闲散存量住房用于出租。《试行意见》出台，企业转租社会房源的租赁行为将得到进一步规范。

◎武汉市人民政府：武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引发布

2月6日，武汉市人民政府发布《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》，对征收补偿方案、房屋征收与补偿做出明确规定。《指引》在现行征收程序的基础上，增加了一些公告或征求意见的环节，结合已有的政策规定及房屋征收工作实际，明确量化了危房集中、基础设施落后的具体标准。同时，还明确了危房集中或者基础设施落后认定结果征求公众意见的程序。此外，为探索推进武汉房屋征收模式创新，还首次对采取预签征收补偿协议方式实施房屋征收做出规定。

2016年2月18日公布的《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引》（征求意见稿）历时近两年后正式推出。此次定稿且正式公布，为全市国有土地上房屋征收与补偿工作提供了明确的操作依据，具备极强的指导意义。



◎湖北省住建厅：寻找特色小镇建设机遇 科学编制发展规划

2月9日，湖北省住建厅发布《关于加快推进特色小镇培育和创建工作的通知》，要求湖北省各市、州、直管市、神农架林区住建委要从供给侧结构性改革和培育经济发展新动能的高度，寻找特色小镇建设机遇，科学编制发展规划，找准特色、凸显特色、放大特色。坚持规划先行、多规融合，突出规划的前瞻性和协调性。各地要结合资源禀赋条件，选择一个具有当地特色和比较优势的细分产业作为主攻方向，发展最有基础、最有优势的特色产业，使之成为支撑特色小镇未来发展的大产业，培育行业“单打冠军”，真正创造有效供给。按照《湖北省特色小镇创建工作实施方案》要求，加强组织举办集规划路演、市场主体对接、金融项目融资、PPP方案介绍、工作培训等为一体的活动，推进特色小镇的招商、引智、聚力。积极引进有实力的城市和产业运营商，为特色小镇提供全流程综合解决方案，确保特色小镇创建工作按照时间节点和年度计划要求规范有序推进。

2016年以来，湖北省各地市积极开展特色小镇培育和创建，先后两批共有16个镇被住建部等部委命名为国家级特色小镇。《通知》明确了特色小镇的发展方向，为推进湖北省特色城镇建设提供持续有效的动力支撑。

### ◎湖北省人民政府办公厅：连续租赁保障性住房满5年可以购买

3月6日，湖北省人民政府办公厅发布了《湖北省城镇保障性住房管理办法》，规定承购人购买保障性住房满5年的可以转让，市、县人民政府在同等条件下享有优先回购的权利。市、县人民政府规定保障性住房不得转让或者不得取得完全产权的除外。《办法》要求，各市、县人民政府应当在土地供应年度计划中，优先安排新增城镇保障性住房建设用地。新建城镇保障性住房可以集中建设，也可以在商品住房项目中配建，商品住房项目应规划配建一定比例的保障性住房。

该《办法》首次对保障性住房在空间区位选择方面提出明确要求，也着重强调了保障性住房管理可以通过引入市场竞争机制、健全保障性住房工作考核评价机制以及目标考核机制，提升保障性住房管理效率，提升住房保障精准度。明确了保障性住房建设资金来源以及保障性住房的房源筹集和保障性住房租售条件与期限，也是该《办法》的亮点所在。总之，该《办法》为湖北省保障性住房建设与管理提供省级层面的制度保障，弥补了湖北省省级层面住房保障制度的缺失。



### ◎武汉公积金中心、武汉市房管局等五部门：维护缴存职工使用公积金贷款的权利

3月21日，武汉公积金中心、武汉市房管局、武汉市国土规划局、武汉市财政局、人民银行武汉分行营业管理部等五部门联合发布《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》，将从提高公积金个人贷款办理效率、尊重购房人选择购房贷款方式的意的是，自贷款申请受理之日起10个工作日内，公积金中心将做出是否准予贷款的决定，并通知申请人。

该政策的出台，有助于进一步维护住房公积金缴存职工合法权益，有效发挥住房公积金制度作用，规范房地产市场秩序，但政策能否真正落到实处，还需要看相关部门的执行力度，也跟楼市行情密切相关。

### ◎湖北省物价局、湖北省住建厅：深化“放管服”改革完善物业服务收费形成机制

3月29日，湖北省物价局、湖北省住建厅联合印发《湖北省物业服务收费管理办法》，深化“放管服”改革，完善物业服务收费形成机制。对促进物业服务市场竞争、物业服务收费明码标价、公开公共收益收支情况等做出明确规定。针对部分物业管理区域内，因业主或物业使用人不按约定交纳物业服务费引发的停水、停电事件偶有发生的实际，《办法》一方面明确业主委员会、居（村）民委员会有督促业主或物业使用人按约定交纳物业服务费的责任，物业服务主体有通过司法途径追缴物业服务费的权利，规定任何单位和个人不得强制物业服务主体代收有关费用或者提供无偿服务。另一方面，规定物业服务主体接受委托代收水电气暖等费用，不得向业主收取手续费等费用；不得以业主或物业使用人拖欠物业服务费等理由，减少服务内容，降低服务质量，中断或变相中断供水、供电、供气、供热，以及实施损害业主或物业使用人合法权益的其他行为。

物业服务收费及监督管理涉及城市建设、管理和社区治理，与千家万户切身利益息息相关。《办法》的实施，对于有效化解物业服务收费方面的难题，维护业主和物业服务主体合法权益具有重要意义。





## ▲本期话题——武汉军运会场馆建设已驶入“快车道”

3月28日，第七届世界军人运动会2018年场馆设施项目宣布集中开工。陆军工程大学军械士官学校体育场馆是此次集中开工的主会场，该校根据国际军事体育比赛场馆设施建设标准和武汉军运会执委会场馆设施建设要求，将在学校营区周边建设500米障碍场、300米射击场、投弹场和部分越野跑赛道，在校内改建障碍游泳场和部分越野跑赛道，构建稳定高效的网络基础环境和安保系统。

武汉军运会共将新建、维修改造35个场馆设施项目。其中，汉南通用航空机场跳伞场地已完工；军运会运动员村、军运会媒体中心、武汉体育中心综合改造、东西湖体育中心、武汉商学院游泳馆、武汉商学院马术场、武汉大学大学生体育活动中心等13个场馆设施项目在建。35个场馆设施绝大部分都将于2018年底前完工。这些场馆设施按奥运标准、国际水准、中国气派打造，赛时服务于军运会，赛后将长久造福于武汉城市和武汉百姓。



图：军运会场馆之光谷国际网球中心

## ▲城建规划一览

1月14日，由武汉航发集团投资建设的江北快速路控制性节点——新河大桥主拱成功合龙，标志着江北快速路全线基本实现连通。江北快速路包括江岸段、黄陂段、新洲段，其中新洲段已建成，江岸段和黄陂段起于二七长江大桥，终点连接新洲段，全长约21.33千米，双向6-8车道，今年建成通车。

2月9日，2018武汉城建交通工作会议召开。计划在2018年综合交通方面，基本建成四环线南段、三金潭立交府河大桥改造、多式联运海关监管中心等；轨道交通方面，武汉将开通试运营地铁7号线一期、纸坊线。新开工12号线二期（汉口段）、11号线三期，继续推进11号线东段一期、2号线南延线、5号线、8号二期、11号线东段二期、蔡甸线等11项。

2月10日，武汉市召开建设工作推进会，全面启动东湖绿道三期工程，加快建设精品示范线路。与一、二期不同，三期工程不再增加绿道里程，而是重在提升文化内涵。同时，提档升级，加强环境整治、服务配套和运营管理。其中，13公里精品示范线路将作为标杆，以最高标准，率先实施建设。

2月23日，国务院、中央军委发布批复文件，正式同意新建湖北鄂州民用机场（即顺丰机场）。鄂州的物流枢纽建成后，将崛起为全球第四、亚洲第一的航空货运枢纽，成为湖北乃至中部新的经济增长点。

3月底，由中建三局承建的武汉杨泗港快速通道四新段（陶家岭立交—国博立交）最后一条匝道投入使用，标志这一快速路主线及匝道顺利通过竣工验收、全线通车。四新段线路全长约8.1公里，采取“高架+地面辅道”的建设方式，是武汉主城区“三环十三射”快速路系统中的重要“一射”，处于二环与三环之间。



2018年1-2月全国房地产开发和销售情况

类别	指标	绝对量	同比
开发投资	房地产开发投资(亿元)	10831	↑9.9%
	房企到位资金(亿元)	23988	↑4.8%
房屋供应	房屋施工面积(万平方米)	632002	↑1.5%
	房屋新开工面积(万平方米)	17746	↑2.9%
	房屋竣工面积(万平方米)	14184	↓12.1%
土地供应	土地购置面积(万平方米)	2345	↓1.2%
	土地成交价款(亿元)	794	0%
商品房销售	商品房销售面积(万平方米)	14633	↑4.1%
	商品房销售额(亿元)	12454	↑15.3%
	商品房待售面积(万平方米)	58468	↓17.1%

2018年1-2月武汉市国民经济主要指标

指标	绝对量	增幅
一般公共预算总收入	704.58(亿元)	↑24.4%
一般公共预算支出	256.9(亿元)	↑15.4%
社会消费品零售总额	1102.66(亿元)	↑10.8%
进出口总额	283.5(亿元)	↑4.7%
居民消费价格指数	101.8	—

←↑↓数据来源：国家统计局、武汉市统计局

2018年1-2月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市	2018年1月		2018年2月	
	环比	同比	环比	同比
北京	100.2	98.8	99.7	99.7
天津	100.5	99.9	100.1	100.6
上海	99.6	99.8	99.8	99.4
南京	99.7	98	99.9	98.5
无锡	99.7	97.3	99.6	98.8
杭州	100	99	99.9	99.5
合肥	99.9	99.7	99.7	99.7
福州	100	97.7	99.9	98.5
厦门	99.7	102.3	99.9	102.2
济南	100.5	100.9	99.9	101.4
郑州	99.7	99	100	99.6
武汉	100.4	100.7	99.9	101.3
广州	99.6	103.7	99.6	103.1
深圳	100	96.6	99.4	97.5
成都	100.2	98.7	100	100



## 2018年两会在北京召开

2018年全国两会,即第十三届全国人民代表大会第一次会议和政治协商会议、第十三届全国委员会第一次会议,于2018年3月3日至3月20日在北京举行。人大会议审议了政府各项工作报告;表决通过了《宪法修正案》、《监察法》;审议全国最高人民法院工作报告等;选举和决定任命国家机构组成人员等。政治协商会议听取和审议政协全国委员会常务委员会工作报告和关于提案工作情况的报告;审议通过中国人民政治协商会议章程修正案;选举中国人民政治协商会议第十三届全国委员会主席、副主席、秘书长和常务委员等。



### 逾 10 城市密集出招：中国新一轮房地产调控潮来袭？

3 月中下旬以来，全国多地楼市政策再度收紧，逾 10 个城市出台各式差别化的房地产调控政策，中国新一轮房地产调控潮风雨欲来。值得注意的是，新一轮调控采用的主流手段仍是限购限售。例如：海南加码限购政策明确，非琼籍居民家庭只能购买 1 套住房，且首付不低于七成；而采取摇号制度的成都则规定，刚需家庭购买商品可优先摇号，信息造假者 3 年不得登记；大连市对部分区域实施包括“限购令”、“限售令”在内的住房限制性政策，同时还下调了公积金贷款的最高限额，上调二套房公积金贷款的首付比例和利率。不仅如此，多个城市还对公积金贷款做出规定。在北京，克扣押金、违规出租的部分房产中介被北京市住建委“拉黑”；石家庄、兰州、东莞、昆明、上海等地陆续出台公积金新政，加强监督检查，明确对限制、阻挠、拒绝职工使用住房公积金贷款购房的房企和中介进行严惩。本轮调控的主要特征是开启销售摇号等政策，叠加全国“两会”后对房地产长效机制的预期。预计 2018 年后期调控政策力度会持续增强，但调控会从过去的限购限售为代表的短效机制向长效机制转变，调控政策内容主要是继续建立租购并举的住房制度，发展住房租赁市场，并将加大人才吸引与租赁鼓励政策。

### 多城市启动“租赁优先”卖地模式：长租市场迎“世纪风口”？

2018 年以来，上海、广州、深圳、杭州、郑州等城市已陆续开启“租赁优先”的卖地模式。根据各城市未来 3-5 年计划，主要城市的土地供应仍将聚焦于租赁住房用地。其中，上海、杭州、厦门三城租赁用地的年均供应面积将占住宅用地的 30%，北京、广州的占比也超过两成，为租赁住房提供了充足土地储备。从市场层面看，长租市场成新风口，房企争相布局。在全国知名房企企业中，已有万科、金地、龙湖、旭辉、绿地、万达、碧桂园等企业进军长租公寓市场。截止 2018 年 3 月，全国范围内各类长租公寓品牌达 1200 多家，房源规模逾 202 万间。从地域来说，我国现有的长租公寓布局以北上广深四个一线城市，以及南京、杭州、成都、武汉、天津、苏州等新一线城市的分布最为集中。值得关注的是，近年出让的自持性地块也不断增多，这部分供应量极有可能转化为长租公寓进入租赁市场。随着越来越多“国家队”、“房企”等正规军加入长租市场，未来还有很大发展空间。不过，未来长租市场挑战与机遇并存。如：大量中低租金需求短期内难以解决、品牌公寓租赁市场回报率偏低等，有待政府机构、众多房企和房产信息平台共同努力，助力租购并举的市场格局尽快成型。

### 首单房企租赁 REITs 发行：租赁证券化进入规模爆发期？

3 月 13 日，由保利地产和中联基金共同实施的国内首单房企租赁住房 REITs（第一期）成功发行，规模为 17.17 亿元。不只保利地产，碧桂园、招商蛇口、龙湖、旭辉、越秀地产等房企也已获得租赁证券化的入场券。据不完全统计，截至目前房企获批的 REITs、CMBS、ABN 等租赁证券化产品规模已超 500 亿。在今年的全国两会上，住房租赁机构化、专业化、证券化得到了前所未有的关注。市场与政策的力量相叠加，将极大地改变我国租赁市场生态。在目前银行表外转表内，严控信托等非标资金流入房地产领域时，外加上海等城市严查并购贷款的情形下，开发商的融资渠道受限、融资收紧。但长租公寓却是国家现阶段重点鼓励和扶持的行业，加上重资产持有模式拉长投资回收期，资产证券化是释放行业资金沉淀最有效的解决方法。

## ▲机构观点

2018年中国大宗物业投资将继续保持活跃。写字楼仍然是最受投资者青睐的物业类型，而在政策引导下，今年长租公寓成为仅次于写字楼的投资选项。投资者将在不同房地产类型的选择上更加注重多元化，养老地产、医疗地产、数据中心等利基市场持续受到关注。

——世邦魏理仕

2018年调控政策或将了无新意，但加入限购、限贷、限价、限售的城市会越来越多，我们认为“四限”政策并非一时之举，有望贯穿更长的时间周期。资金层面中性偏紧，金融去杠杆、防风险的过程不可逆，或多或少会拖累未来成交量价表现。2018年注定难以重演2017年高热行情，全国成交量高位回落已是大概率事件。受惯性因素影响，三四线城市或将演绎“高开低走”行情，上半年市场热度有望延续，下半年将面临较大的调整压力。住房租赁市场已进入发展快车道。长期来看，租赁市场将与销售市场形成分庭抗礼之势，参与企业都能分得市场的一杯羹。

——克而瑞研究中心

## ▲名家言论

对于今年的货币政策，当前中国经济总体形势呈现稳中向好的态势，好于预期。我们要实施好稳健中性的货币政策，增强金融服务实体经济的能力；货币政策将继续保持稳健中性，总体上松紧适度，管好货币供给的总闸门，中国将确保M2、贷款和总融资合理增长。

——中国人民银行行长 易纲



银行业要控制好总体杠杆率，坚持积极稳妥去杠杆。着力降低企业负债率；努力抑制居民杠杆率，严控个人消费贷款等违规流入股市和房市；继续遏制房地产泡沫化；主动配合地方政府整顿隐性债务。

——中国银行保险监督管理委员会副主席 王兆星

住房市场不同于虚拟市场，没有做空机制。对于银行来说，住房抵押资产是优质资产，不会导致银行的流动性问题。同时，部分核心城市的基础设施建设不断完善，为支撑房价提供了良好的预期。因此，房价大幅度下跌的概率较低。但同时，出于政策因素，房价大幅度上涨的概率也较低。挑战与机遇总是并存的。房地产的挑战依然是，住房供给与刚性需求之间的矛盾，投资需求与刚性需求之间的矛盾，政策调控与价格反弹之间的矛盾。而机遇是，提升住房配套服务，增强住房的金融属性。

——浙江大学经济学院 王义中



近年来，特色小镇如雨后春笋一般迅速发展的同时，也出现一些值得注意和警惕的倾向性问题，比如政府大包大揽，盲目扩张，重数量、轻质量，重形态、轻灵魂，以及房地产化等倾向。针对这些倾向，未来特色小镇发展需要重点防范这些问题。

——发改委规划司司长 陈亚军

住房全面短缺时代已经结束了，结束并不意味着存在供应过剩，现在房地产主要矛盾不是短缺，而是不平衡和不充分的问题。而一个经济体在房地产建设进入成熟期之后，围绕着不动产的服务业规模会超过房地产本身。

——万科董事会主席 郁亮

当前房地产要围绕打造“美好居住生活升级版”的高品质住房体系上下功夫，主要在“长租公寓、健康住宅、百年住宅、绿色社区、住宅产业化”五个方面重点优先发展。

——中国房地产业协会会长 刘志峰

多渠道供给。这不仅要体现在供地上，也要体现在形式上，比如棚户区改造、人才房、公租房和集体建设用地等；多形式疏导。除了租购并举外，欧盟等地方提倡的住房合作社也提供了参考；多工具联调。要把传统的集中调转换为分散调，从行政手段调转变为经济手段调……

——国务院参事室参事 仇保兴

## Life-table 在专利资产评估中确定剩余寿命的应用

文|永信行市场研究部

随着专利市场交易量的增多，专利技术的价值衡量和实现在企业中的各种经济活动中越来越发挥重要的作用，专利人或相关的当事人对专利价值的评估精准度要求越来越高。为了适应社会的发展和更好的服务客户，专利价值的评估应用技术也要与时俱进。在专利资产评估中，各项重要参数的确定方法的选择和应用决定了评估结论的合理性和准确度，这就需要在重要参数的确定方法中寻求改进。本文通过实例分析，探讨 life-table 方法在确定专利经济寿命中的应用，以期得到相对准确的专利剩余寿命。

### 一、概述

2018 年政府工作报告中指出：坚持创新引领发展，着力激发社会创造力，整体创新能力和效率显著提高。扩大创新，专利在这方面起到了重要作用。与去年相比国内有效发明专利拥有量增加两倍，技术交易额翻了一番。众多专利交易促使专利的价值需求越来越趋于市场价值，评估的重要性和合理性也显而易见。

专利属于无形资产，对于专利资产价值影响较大的因素之一是剩余经济寿命。根据《专利法》规定，从专利申请日算起，发明专利的保护期限为 20 年，实用新型和外观设计专利的保护期限为 10 年。本文以发明专利为例，如果不考虑其他因素，专利从申请到保护结束的时间为 20 年。在实践应用中，确定专利在其生命周期中能为企业创造收益的剩余寿命，却会受到诸多因素的干扰，且难以量化干扰因素对剩余寿命的影响程度，比如：专利产品需求偏好的改变、相同专利产品的出现、技术的更新等。对剩余经济寿命的确定往往存在较大的难度。

然而任何事物都有一定的规律，可以从相类似专利的历史数据中，统计分析并得出评估专利在整个寿命期间的发展规律。依据此思路，结合统计学中的生存分析原理并利用 SPSS 统计软件，可以较好地预测专利经济寿命。本文通过实例分析研究探讨，应用 Life-table 方法，为确定专利剩余经济寿命提供了一种可行的应用思路。

### 二、Life-table 方法分析思路

生存分析主要用于对涉及一定时间发生和持续长度的时间数据的分析，它涉及数理统计中原有的参数统计和非参数统计的结合，而且涉及一些较深、较新的概率和其他数学工具。当被研究事件没有很好的参数模型可以拟合时，通常可以采用非参数方法进行生存分析，寿命表方法是一种重要的非参数估计方法。寿命表的基本概念是将观察区间划分为较小的时间区间，对于每个区间，使用所有观察至少该时长的统计对象计算该区间内发生事件终结的概率，然后使用从每个区间估计的概率预测在不同时间点发生该事件的整体概率。生存分析的数据按照观测数据所提供的信息不同，可以分为完全数据、删失数据和截尾数据三种。完全数据是指提供了完整信息的数据，SPSS 中通常把完全数据的示性函数取值为 0；删失数据是指，由于各种主观或客观的因素，随访可能会终止，导致掌握的数据仅提供不完整的信息，SPSS 中通常把删失数据的示性函数取值为 1；截尾数据提供的是跟时间有关的条件信息，与删失数据一样，提供的也是不完整信息。SPSS 软件考虑的是对完全数据和删失数据的分析。

生存折线的构建思路：第一，在专业人员的帮助下，获得专利相关资料并了解专利特点；第二，从专利网站上找到相类似专利，查询其法律状态；第三，根据专利的法律状态整理出寿命数据，用 SPSS 统计软件分析寿命数据；第四，根据统计软件分析的结果，预测经济寿命；第五，根据业内专家的意见，再进行结果调整或修正。

### 三、应用 Life-table 方法确定专利剩余寿命实例分析

X 公司是一家主要从事现代中药研发、生产、销售的综合制药企业，属国家现代中药高科技产业化示范项目基地，是国内通过新版 GMP 认证的中药注射剂企业。在儿科、外科、内科以及传染病、肿瘤、职业病的临床应用中，一直发挥着重要作用。为增强公司盈利能力，解决公司目前产品单一问题，丰富公司产品线，促进公司长远发展，决定购买 A 新药的专利技术和专利权。该专利的申请日为 200\*年\*月\*日，授权公告日为 200\*年\*月\*日，评估基准日为 201\*年\*月\*日，法定保护期剩余年限为 9.1 年。本文以此为基础来探讨应用 Life-table 方法确定专利的剩余寿命。

#### 1、确定同类型专利的平均寿命年限

首先，从国家知识产权网站的数据库中对 A 专利进行检索，了解和 A 专利类似、同族的专利并对其进行分析，筛掉一些相关性较低的专利，剩下 99 个相关性较高的专利，它们的申请日期均为 1997 年 1 月 1 日-2016 年 12 月 31 日。

将与 A 专利相关性较高的专利数据进行整理，根据其各自的法律状态，统计出专利寿命，以及截止到评估基准日是否还继续使用。将统计好的数据输入到 SPSS17.0 统计软件中，运用 Life-table 方法进行分析，得出与 A 专利同类型专利的平均寿命年限为 12.88 年，如下表所示：

表 1：A 专利寿命统计表

均值 a				中位数			
估计	标准误差	95%置信区间		估计	标准误差	95%置信区间	
		下限	上限			下限	上限
10.549	0.543	9.485	11.612	12.000	0.450	11.119	12.881

a. 如果估计值已删失，那么它将限制为最长的生存时间。

在表 2 A 专利寿命分析中，“存续期间”是指所收集相关专利的实际法律寿命，数字的大小表示专利存在的时间长短。比如：0 表示实际法律寿命不足 1 年的专利，这种情况一般很少，3 表示实际法律寿命从专利申请之日起满 3 年，不足 4 年，这个专利可能由于某种原因被撤回、停止使用或继续

使用，存续期间中其他数字的含义以此类推。“期初计入数”是指专利的实际法律寿命大于或等于存续期间的数量，比如当存续期间为 1 时，期初计入数为 99，指专利的实际法律寿命大于 1 的专利数量。

“期间终结数”是指有各种原因导致专利无效的个数，比如：专利被撤回，专利权终止等。从下表 2 可以看出与 A 专利同类型专利自申请之日后，每一年的发展情况，以及在各个阶段所存在的风险。

表 2：A 专利寿命分析

存续期间	期初计入数	期内退出数	期内报废数	报废比例	生存比例	期末累计生存比例	期末累计生存比例标准误差	风险率	风险率的标准误差
0	99	0	0	0.00	1.00	1.00	0.00	0.00	0.00
1	99	0	0	0.00	1.00	1.00	0.00	0.00	0.00
2	99	2	8	0.08	0.92	0.92	0.03	0.09	0.03
3	89	20	5	0.06	0.94	0.86	0.04	0.07	0.03
4	64	16	0	0.00	1.00	0.86	0.04	0.00	0.00
5	48	0	6	0.13	0.88	0.75	0.05	0.13	0.05
6	42	0	0	0.00	1.00	0.75	0.05	0.00	0.00
7	42	3	3	0.07	0.93	0.70	0.06	0.08	0.04
8	36	0	0	0.00	1.00	0.70	0.06	0.00	0.00
9	36	0	0	0.00	1.00	0.70	0.06	0.00	0.00
10	36	9	3	0.10	0.90	0.63	0.06	0.10	0.06
11	24	0	0	0.00	1.00	0.63	0.06	0.00	0.00
12	24	3	12	0.53	0.47	0.29	0.07	0.73	0.20
13	9	0	0	0.00	1.00	0.29	0.07	0.00	0.00
14	9	3	0	0.00	1.00	0.29	0.07	0.00	0.00
15	6	6	0	0.00	1.00	0.29	0.07	0.00	0.00

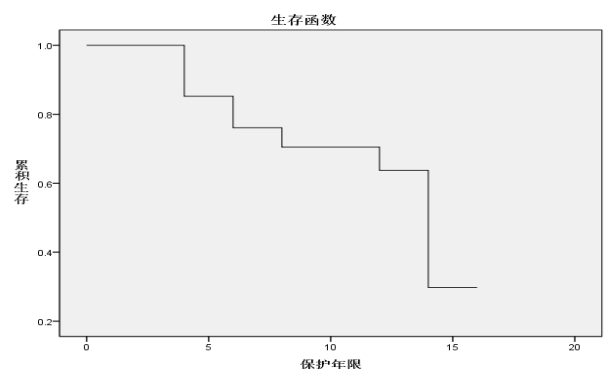


图 1：A 专利生存函数分析图

表 3：年限修正评价表

范围	因素	权重	专家评分值	权重分
保护性	专利保护方式	0.1	2	0.2
	研发团队稳定性	0.1	3	0.3
	专利研发投入成本	0.1	2	0.2
	企业管理规范程度	0.1	3	0.3
前沿性	专利技术先进性	0.1	2	0.2
	产品生命周期	0.1	2	0.2
	行业领先程度	0.1	2	0.2
市场性	产品竞争力	0.1	3	0.3
	产品市场占用率	0.1	2	0.2
	行业认可度	0.1	2	0.2
合计		1	23	2.3

通过 SPSS17.0 对专利数据的分析，得出同类型专利的平均寿命年限是 12.88 年。

## 2、修正专利的平均寿命年限

年限修正从保护性、前沿性及市场性的角度考虑影响年限的因素。

(1) 保护性包括专利保护方式、研发团队稳定性、专利研发投入成本、企业管理规范程度四个方面的因素。专利保护方式取决于企业对专利的重视程度，采取的有效保护手段或方法；研发团队稳定性可从团队成员在企业工作年限，离职率等方面考评；专利研发投入成本越高，相对被替代的风险越小；企业管理制度及流程的规范性，有利于专利保护的实施。

(2) 前沿性包括专利技术先进性、产品生命周期、行业领先程度三个方面的因素。专利技术是否为领先前沿科技，将对专利使用年限产生较大的影响；在产品生命周期所处的阶段，若处于形成期及成长期时，则有比较充足的后劲；行业领先程度方面，考虑该行业在产业政策中是否处于领先地位。

(3) 市场性包括产品竞争力、产品市场占用率、行业认可度三个方面的因素。生产的产品在市场中的竞争力及市场占用率，制约着类似产品及其专利的研发投入及生产；行业认可度，包括产品获得的相关证书、奖项及行内专家的评价等。

经分析与调查了解，相对于同类型专利的平均寿命年限，具体某个专利的寿命年限会在平均寿命年限±5 年的变化幅度之内。

中间水平值取 0，相对于普遍中间水平值在+5 至-5 之间取分，编制年限修正评价表（表 3）。

根据相关领域专家分析，A 专利属于先进技术，其发明比较难模仿和替代，而且临床周期长，市场前景比较好。所以综合考虑各种因素，最终确定 A 专利有效寿命年限相比平均寿命年限 12.88 年增加 2.3 年，修正后的总寿命年限为 15.18 年。

## 3、确定专利的剩余经济寿命

该专利申请日为 200\*年 \*月\*日，授权公告日为 200\*年\*月\*日，评估基准日为 201\*年\*月\*日，已经经过年限为 10.9 年，法定保护期剩余年限为 9.1 年。经过以上应用 Life-table 方法进行分析及修正，其总寿命年限为 15.18 年，所以其剩余经济寿命为 4.28 年。

## 四、应用 Life-table 确定专利剩余寿命的局限性

本文在研究分析中，相关的研究数据均来自于国家知识产权网站，根据专利的存续法律状态统计专利寿命，应用 Life-table 分析中没有充分考虑实际专利技术的实施状态和专利产品的市场状况，但最终引入了年限修正，对应用 Life-table 结果进行调整修正，弥补了存在的缺陷，但仍然存在一定的局限性。

应用 Life-table 确定专利剩余寿命，不仅可以应用在收益法的评估中，也可以应用在市场法和成本法中，同时也可以应用在专利价值管理及专利经营管理等方面，只要能够获得与评估或评价对象相关性较强的数据，通过应用 Life-table 方法找出相关关系，就可以进行具体的应用。

本文抛砖引玉，只是在探求专利剩余寿命的方法上提出自己见解。由于专业能力有限，还望读者斧正并不吝赐教。

## 房地产资产管理的核心应是“价值管理”

文|永信行市场研究部

### 一、房地产资产管理的重要性

据不完全统计，中国的房地产总市值在全世界高居榜首。2017年全国房地产销售金额达到13.37万亿元，占GDP比例高达16.3%，比2015年提升了3.62个百分点。如此规模的房地产，在市场经济的新常态环境下和国家对房地产的市场调控环境下，也随着投资者对投资理念的转变，对资产管理提出了更多更高的要求。房地产资产管理不仅仅是租售代理和物业管理那么简单，它更强调对资产短期及长远的营运管理和市场状况进行分析，并结合市场做出恰当的判断，进而去发现或挖掘并实现资产的真实价值。在房地产由野蛮粗放的阶段发展到精耕细作的专业化阶段，资产管理的重要性更加凸显。

### 二、价值管理赋予资产管理新的视角

房地产资产管理贯穿于“投、融、管、退”四大主要环节，涵盖了从投资或收购到最终退出的一系列服务。在投资阶段，要预测及判断项目的应有价值以及预估和规避投资周期可能出现的风险；融资时，要找到最佳融资方案、避免不合理的利息支出、还贷条款的设置等；营运时，精准预算和完善营运策略，考虑如何进行招商推广及运营管理、合理降低营运成本，并做出适时的资产保值及增值的资本化工作，使收益最大化；退出环节，选择最优的资产处置方式并择机退出。可以看出，四大环节中，投资环节实际上就是通过资产本身及其风险的评估来发现价值；融资环节是通过交易成本的管理在“建构”价值，交易成本与建构的价值往往成反比，好比证券投资，建仓的位置决定了买入成本和今后的收益；管理环节则是需要实现对资产价值及其影响因素的评估，采取精细化手段来维持和提升价值、挖掘更大的价值；退出环节则是让资产转换为货币资金或其他资产，让价值最终得

以实现。所以，房地产资产管理的过程，涵盖了价值的发现、评估、建构、挖掘和实现等过程。

基于此，我们创新性地提出了“房地产价值管理”的概念。价值管理，就是关注资产的全生命周期，专注综合价值的提升，房地产资产管理本质上就是价值的管理。

### 三、不同物业的管理模式均体现价值管理

#### （一）住宅物业

从2017年开始，从中央到地方都在大力促进住宅租赁市场的发展，住宅租赁市场迎来了较好的发展时期。目前来看，有几种主流模式。

一是长租运营，比如最近两年很火的青年公寓。这种往往是公寓运营公司专门收购房源，然后输出品牌价值和增值服务，实际上是传统“二房东”的升级版。这种模式的弊端在于业主在未来若干年的收益也被限制在较低的范围，而对于运营商来说拿房成本高，盈利空间小，若是集中式的房源，成本或许可以摊薄，一旦是分散的单套房源，盈利指标基本上很难看。站在资产管理者的角度，管理成本是相对固定的，决定是否盈利的关键点是拿房成本和入住率，必须在价值管理的视角建立财务模型，找到这个临界点，有针对性去控制各项成本并从不同的市场角度提升入住率。

二是短租运营，比如家庭旅馆、民宿等。经营模式有三种：自营、委托和平台化。自营模式适合基本以此为主业或有相关副业的个人和家庭。委托经营则是交由中介公司进行托管，后者基于其商业包装和运营能力使得资产实现溢价，业主即便在空置期内收益也会有保障。平台化运营与委托有些类似，但是它的最大不同在于房源是批量的、标准化的，强调高质量



的统一服务，它克服了单套委托模式的延展性不足的缺陷，可以实现规模化经营，做大多数人的批量生意。短租的难点是入住率与收益的平衡，在淡季以较低的价格吸引更多客户以保证入住率，在旺季则要根据市场需求进行调整以实现收益最大化。

当前国内不断攀升的房价，使得住宅租售比相对很低。大多数城市的住宅年租金回报率约为 2-3%，远低于国外水平，而且房价越高的城市，租金回报率越低。在这样的特殊市场环境下，住宅租赁对各方面指标的敏感性都很高，以价值为取向的精细化运营成为必然选择。

## （二）商用物业

商用物业包括商铺、写字楼、酒店等经营性的物业，由于经营性物业重在运营，所以它一直是房地产资产管理的传统主战场。

商铺的运营模式从早期的只售不租逐步发展到租售并存，如今只租不售也越来越多被接受。具体来讲，最常用的运营手段有售后返租、分割租赁等。售后返租是为了解决回流现金和统一运营两个矛盾点而产生的解决方案，具体有如下几种模式：

模式	操作方法	优势	劣势
招商-经营-销售-返租	属于带租约销售，运营一段时间后销售，再签订返租合同	在经营成熟后，再销售对于后期的返租运营阻力较小	情况难以预测，一旦运营不好对租售影响很大
招商-销售-返租-经营	属于带租约销售，销售后签订返租合同	若招商结果较好，再销售会有有效的提高去化速度，便于后期的统一运营	有一定的风险
销售-返租-招商-经营	分割销售后委托商管公司以返租的形式统一招商和经营	拆零售产权以快速回收资金，并将经营权从产权中剥离	对商管公司要求较高
销售-返租-放任	开发商包租期间或者业主承租期间承诺收益，期满后开发商退出	开发商快速回笼资金，并且转嫁风险	后期经营风险大，一旦经营失败业主可能颗粒无收

在商业开发之前，应结合地块本身的优劣势、规划条件及其他附带条件、开发商品品牌影响力、周边商业氛围、消费人口特征等因素进行分析，进行投资风险评估，才能选择最合适的运营模式。

分割租赁是运营方将商铺进行虚拟分割成若干数量，与投资者签定长期租赁合同，并约定分期返还一定租金或回报收益。这种模式很接近资产证券化的操作模式，运营方将非标准化的实体商铺转化为标准化的金融权益，在这个转化过程中，各个实体商铺的价值被整合为商业体整体的价值，其内涵发生了深刻变化。

写字楼的管理比商铺的难度要大、成本要高，收益却更低，主要原因是写字楼在租户属性、经营模式方面与商铺有很大差别。写字楼的运营成本较高，而租金水平差异很小，也不可能像商铺那样可以从租户的经营收入里扣点。不过写字楼的优点也很明显，只要控制好成本，保证出租率，收益是比较稳定的。目前，写字楼由于其销售周期较长，一般都是采取租售并举的方式进行运营。近年来，随着联合办公模式的兴起，为很多写字楼贡献了不少出租率。写字楼的“二房东”模式也有两种，一是商务中心，另一种是联合办公。前者更多针对的是大企业临时机构、外派办公等客户，依靠高度定制化的办公空间收取租金，并通过延伸的商务服务获取增值收益。后者则强调办公空间的共享，将私人空间（工位）尽可能缩小化，而公共空间尽可能扩大化，吸引创业公司入驻，提供从工商财税到投融资的一系列孵化服务。联合办公让写字楼实现了“去地产化”，实际上它是没有地产逻辑的（破旧的工业厂房、商场楼顶、甚至地下车库都是联合办公的乐园），它改变的是办公和生活方式，它的价值逻辑也进行了重塑。

## 四、价值管理导向的新思路

### （一）轻资产运营

国内的房地产发展已经进入了专业化阶段，并有一部分在谋求进入资本化阶段，轻资产模式是其重要特征。目前，商业房地产领域已经形成了三种主流的轻资产运行模式：以运营商为核心的“万达模式”、以投资机构为核心的“铁狮门模式”和集运营与投资为一体的“凯德模式”。

下述主要针对商业房地产，实际上凯德模式中也包括了住宅物业。在国内也有开发商推出了众筹项目，然而更多是一种试水。

轻资产模式财务杠杆率更高，可以使商业地产商更好的突破资金瓶颈，获得快速发展。随着国内金融市场的逐渐成熟，商业房地产商可以更多运用金融工具，前端整合金融资源，后端提升运营能力，同时坚持风险底线，在这个过程中必须注意做好风险和价值的管理。

商业房地产轻资产运行模式一览表

模式	操作方法	评价
万达模式	在开发阶段即引入私募股权基金，联合投资开发建设和运营管理，万达收取一定的运营收益作为服务对价	属于运营能力输出，操作风险小；但是若失败则损伤品牌价值
铁狮门模式	通过资本运作来收购物业，然后进行改建包装，促进物业增值；视情况快速出售股权实现增值收益套现，持有的部分收取管理费	盈利水平高达 30-40%；但是杠杆率高，在经济下行期风险较大
凯德模式	将项目打包装入私募基金或者信托基金，自己持有该基金部分股权，项目运营稳定并实现资产增值后，以 REITs 的方式退出，从而进行循环投资	自建资金平台，现金流充裕而财务成本较低；但是产品线单一，盘子太大，转型较慢

## （二）资产证券化

REITs 模式。住房租赁类 REITs 产品已经有成功发行的案例，这让投资回报率极低的长租公寓行业看到了新的出路。持有项目的完整产权、稳定的现金流、租金增长和物业增值、政策支持，都是成功上市缺一不可的因素。在 REITs 成功后，大量复制的路径有几条，一是大量收购不动产，用发行基金的形式作为杠杆；二是与拥有自持地块的开发商合作，做产品规划并把项目推出上市；三是与政府的人才公寓、大学生公寓进行合作。

ABS 模式。首单长租公寓行业 ABS 产品也于 2017 年成功发行，给以轻资产运营为主的公寓行业打开了新的融资渠道。以未来若干年的租赁经营收入为底层

基础资产，由发行方提供信托贷款给底层融资人，再将信托受益权转让给资产支持专项计划。

CMBS 模式。相比于类 REITs，CMBS 模式不涉及资产所有权变更，是一种债务型融资，原始权益人通过抵押物业资产获得资金，并在到期偿还贷款后解除抵押，原始权益人保留物业资产的所有权，充分享受抵押期间地产增值的红利。从国内目前 CMBS 的实践来看，由于银行业受制于资本消耗和期限错配压力，经营性抵押贷款放款意愿减弱。CMBS 可从融资成本、额度、资金用途等方面进行优化，将有助于形成对经营性抵押贷款的补充。

虽然不动产证券化有了起步，但是目前国内过高的物业价格造成过高的租售比，使得租金收入通常只有 2-5%，难以覆盖同期银行贷款利率。那么，证券化的前提必须是实现较低的成本和较高的收益，对于项目的选择、价值评估、运营能力等各方面提出了很高的要求，这也是为什么目前成功案例寥寥。

## （三）区块链技术

区块链技术有高效、可信等独特优势，将其与众筹、资产证券化等思路结合，或许能够创造新的资产管理模式。随着房价的高位运行，房地产投资的门槛也越来越高，如果将一套二手房的产权以实名合同的形式登记在区块链上，形成数字资产，提供不可篡改的连续交易支持，那么就可以实现帮助用户灵活配置资产。市场上已经出现了这样的操作方式：对房屋收益权进行拆分，设置低门槛的起投标准，帮助投资人逐步购房，降低买房难度和存款周期，也帮助有房者变现部分固定资产，达到以房养人的目的，让双方共享房产增值带来的收益和租金分红。

## 五、价值管理没有终点

不论是传统的房地产租售和运营，还是新兴的轻资产运营、资产证券化等手段，价值管理都贯穿于资产管理的全生命周期，不断地解决资产定价、风险管理、交易管理和现金流等问题，并在各环节充分的挖掘价值、发现价值和测量价值，最终实现价值。价值管理是专业性、综合性的工作，如何站在更高、更远的视角为投资者服务，是所有参与方都要深谋远虑的基本问题。

# 2018年第一季度武汉市房地产市场分析报告

文|永信行市场研究部

第一季度武汉住宅市场依旧延续供求不平衡的状态，受价格管控等因素影响，商品住宅供应量仍显不足，价格总体浮动不大。无论是城市基本面、制度政策层面，还是市场层面，武汉楼市处于短期内稳定与紧张并存、长期相对健康发展的状态。

## 一、土地市场：严控地王，不比地价比规划

### （一）总体概况

2018年第一季度武汉市共成交土地40宗，累计成交建筑面积955.51万平方米，比去年同期增加4.6%；累计成交价397.96亿元，同比下降21.6%；土地出让面积341.9万平方米，同比增长35.2%。由于2017第四季度土地供应量极高，因此虽然本季度

度宗地成交数量、成交面积、成交金额环比分别下降了50%、36%、37%，但从绝对数量来看本季度土地供应量仍然较为可观。第一季度楼面均价约为4952元/m<sup>2</sup>，基本与2017年持平。

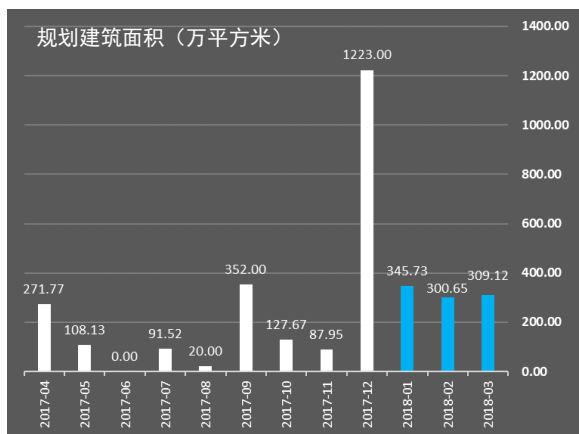
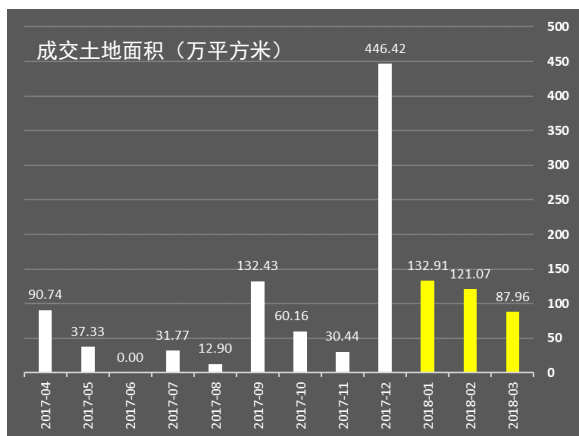
从季度内各月度来看，各月成交的宗地数量和建筑面积都相对均衡。其中1月份贡献最多，土地成交面积为132.91万平方米，成交金额196.75亿元。

### （二）供求结构

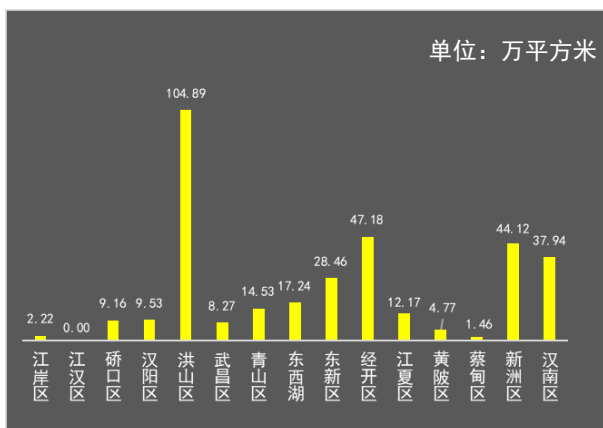
区域结构。2018年第一季度武汉市成交的40宗地块中，主城区19宗，开发区8宗，远城区13宗，本季度主城区所占比例较大，其中不乏南湖、白沙洲乃至武昌滨江优质稀缺地块，尤其是本季度洪山区推地数量达9宗，实属少见。但这并不能代表武汉市总体供地趋势，未来武汉市土地供应以开发区和远城区为主的趋势仍然不会变。

值得关注的是新洲区本季度有4宗地入市，随着地铁阳逻线于2017年12月26日首次通车，新洲阳逻区位条件有了极大改善。新洲区目前已进驻了华发、绿城、金茂、中城等四家以豪宅项目打造闻名的品牌房企。

用途结构。本季度地块成交用途方面，8块纯住宅地块，10块纯商服用地，15块商住混合用地，5宗住宅混合用地，1宗商服混合用地，1宗工业用地。在供地结构方面，本季度出让以商住混合用地为主，这些地块多位于远城区，对于加强远城区的商业配套设施建设，改善远城区生活条件有积极意义。



图：近一年各月成交土地面积



图：2018年第一季度各区成交土地面积

房企结构。大型房企在拿地上的优势进一步加强，且联合拿地趋势依旧明显，前四大房企拿地建面占总量的43.77%，其中中建三局和万科比重拿地建面均超过了100万平方米。本季度中建三局共拿地五宗，特别是在1月12日的土拍中，P（2017）188、189、190号三宗地块均由中建三局底价竞得，已成为当次土拍的最大赢家。万科本季度则重点在光谷东加强布局，增强土地储备。

表：武汉重点房企拿地面积排行榜

排名	房企	拿地建面	拿地金额	地块数
1	中建三局	143.91	60.46	5
2	万科	134.13	49.21	4
3	绿地	82.13	9.24	2
4	保利	58.05	17.43	1
5	瑞晟祥	54.84	27.04	1
6	奥山	50.54	15.72	2
7	鼎顺瑞城	47.60	36.87	1
8	鸿源锦	38.94	16.36	1
9	华发	36.64	9.64	1
10	阳光万悦	35.54	47.43	1

备注：P（2018）026号、P（2018）027号两个地块由万科、保利联合取得，相关数据各按50%统计。

### （三）重点地块分析

P（2018）001号、P（2018）002号、P（2018）004号地块均位于阳逻经济开发区的“阳逻之心”核心区域，紧临阳逻之心“蓝玉项链”生态体育文

化公园，均为住宅商服地块。P（2018）001号、P（2018）002号地块为2017年12月26日流拍的P（2017）154号、P（2017）155号地块，P（2018）004号地块为撤牌的P（2017）158号地块。这3宗地块具有排他性，即开发商仅能参加一宗地块的竞拍。达到熔断价后，按无偿配建房屋比例的方式来确定，比例越高即为最后竞得人（比例不超过住宅建面20%）；如有2家及以上买家愿意以20%比例无偿配建，则按规划评比方式来决定。P（2018）001号地块经过32轮竞拍和方案评比，最终由长沙茂茂企业管理有限公司12.468亿竞得，楼面价3587元/平方米；P（2018）002号地块，由福星惠誉以3.32亿元竞得，楼面地价2724元/平方米；P（2018）004号地块由华发以9.64亿元竞得，楼面地价2631元/平方米，这是华发在阳逻拿下的第5宗地。

P（2018）021号地块位于黄陂区滠口街轻轨1号线以西。该地块为2017年撤牌的P（2017）113号地块，时隔3个月后该地块再次挂牌。该地块位于轨道交通1号线滠口新城站以西，长江新城二期规划区域内，区域潜力较大。从挂牌地块文件显示：  
（1）本项目为集中新建的大学毕业生安居房项目，本项目建设工期为12个月（自土地成交之日起算）；  
（2）本项目销售对象须为留汉创业就业的大学毕业生，销售价格须低于该区域住宅房屋市场备案价20%。该地块被长江青年城发展（武汉）有限公司以底价竞得。

P（2018）023号地块位于江岸区汉口滨江国际商务区五期，土地面积共计22184平米，容积率是3.96；土地用途住宅、商服、公园与绿地。挂牌文件显示：竞买人须承诺所有商业面积用于1家（含1家）以上经中国人民银行批准的允许开展个人征信业务（准备）工作的全国性征信公司总部，以及不少于3家金融服务及信用信息服务行业的具备独立核算条件的全国性或区域性总部机构办公；竞买人须承诺按照“商业商务用地与住宅用地同时开发”的时序进行建设，且住宅用地不得先于商业商务用地开发；地块成交后，竞得人须自持办公物业不少于十年，并自觉提交承诺函，接受相关职能部门监管。该地块被天象置业以低价收入囊中。

P（2018）024号、P（2018）025号、P（2018）026号、P（2018）027号地块。此次未设置指导价

的白沙洲卓刀泉村二期4宗地块，48万方土地分为ABCD包出让，总起拍价超过63亿，总建面超160万平方米。其中A包地块被南益地产以底价拿下，B包被是万科旗下子公司竞得，而C包和D包则是万科和保利联合竞得。

#### （四）总结

底价成交成为本季度武汉土地市场的关键词。40宗土地有36宗以底价成交，其中包括多宗优质地块。此外许多宗地都设置了最高价，达到最高价后将通过方案评比的形式确定最终获得者，因此本季度土地溢价率不高。

拿地方式多元化已经成为确定性趋势。由于拿地限制增多，如引进1所世界/中国500强区域总部入驻，或者配建一定比例的大学生安居房，要求未来房企必将探索多元化的土地获取模式，如通过合作、股权收购、资产包收购、并购等方式确保以合理价格获取土地资源。

## 二、新房市场：供需失衡，量跌价稳

### （一）住宅

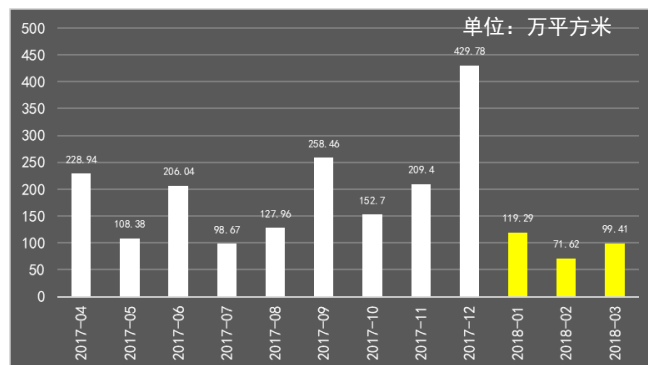
#### 1、总体：供应不足，成交下滑，价格受限

2018年第一季度，武汉市新建商品房成交4.09万套，其中住宅3.28万套，占整个商品房成交套数的80.3%。

第一季度武汉住宅市场依旧延续供求不平衡的状态，以及受春节假期影响，本季度武汉楼市供应节奏明显放缓，供应量创下近五年以来的同期新低。从成交量走势来看，受市场供应量不足的影响，第一季度商品住宅环比下降41%，同比2017年第一季度下降27.2%。

#### 2、供应：环比锐减，五年新低

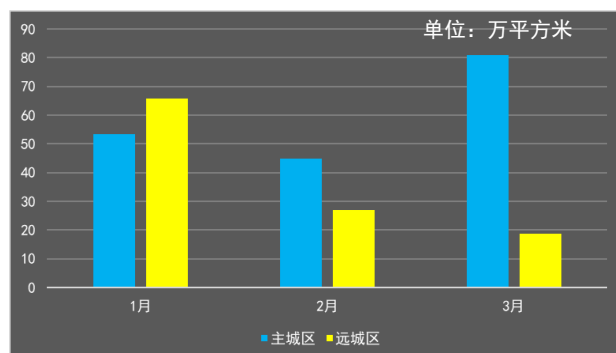
市场供应方面，随着2017年开发商年底业绩冲刺结束，以及受春节假期影响，本季度武汉楼市供应节奏明显放缓，全市仅有107个项目获得预售许可证，武汉新房市场依然供不应求。第一季度新建住宅新增供应290.32万平方米，环比锐减63.3%，同比减少9.2%。供应量创下近五年以来的同期新低！



图：近一年新建住宅供应面积

从时间上来看，1月和3月供应量均同比下降，分别是119.29和99.41万平方米，只有2月份供应量略高于2017年同期，月度供应量为71.62万平方米，虽然春节前一直是传统淡季，但有部分开发商抢返乡置业，赶在春节前开盘，因此2月几乎所有新增供应都集中在春节前。

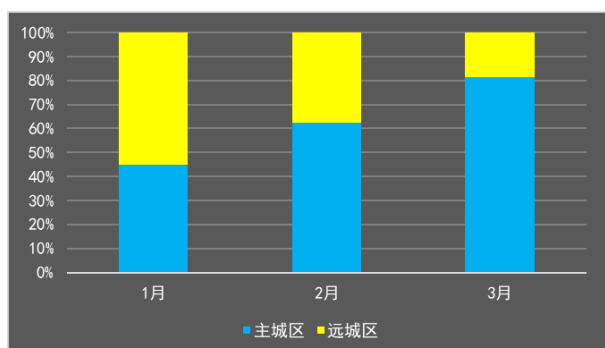
从地域上来看，本季度主城区楼市供应重回主导地位，商品住宅供应量占到了全市总供应量的62%，楼市表现活跃。



图：主城区和远城区新建住宅供应量

从片区上来看，1月份远城区楼市十分活跃，尤其是汉南的商品住宅供应量以16.89万平方米跃居榜首，是唯一一个供应环比增长的片区，黄陂、江夏紧随其后，主城区各片区表现一般；2月份，商品住宅供应向主城区方向转移，远城区供应下滑明显，且高度集中尤其是江夏的商品住宅供应量以17.37万平方米继续领跑全市，主城区关山、青山片区域紧随其后，此外，二七后湖、东西湖片、武昌中心区、光谷南、蔡甸等7个片区住宅零供应；3月份，主城区楼市供应继续增加，商品住宅供应量占到了全市总供应量的81.3%，供应高度集中，尤

其是东西湖的商品住宅供应量以 17.3 万平方米排名第一，而远城区供应继续大幅下滑，江夏片区以 15.4 万平方米的供应量位列第二位，二七后湖、青山、南湖、关山、光谷南、汉阳中心区、蔡甸和汉南等 8 个片区住宅零供应。

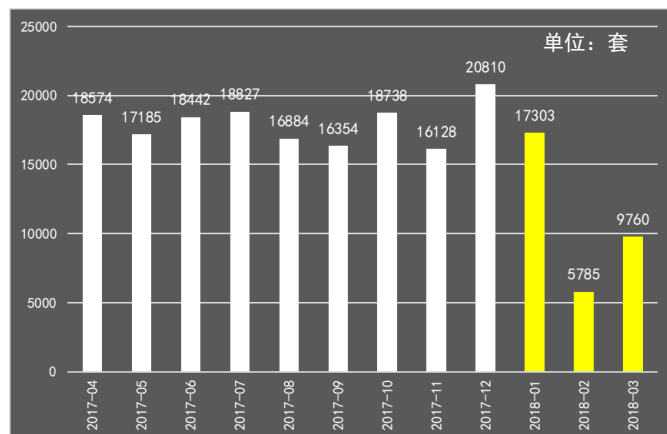


图：主城区和远城区新建住宅供应比例

### 3、成交：量跌价稳

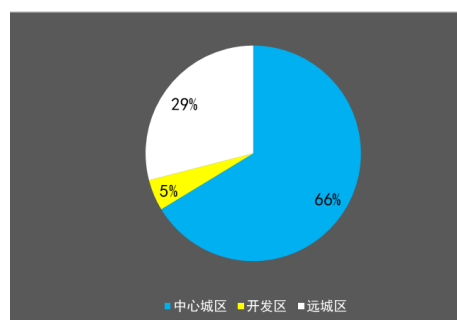
总体来看，受市场供应不足的影响，第一季度成交量也继续下跌。第一季度商品住宅共成交 32848 套，环比下降 41%，同比 2017 年第一季度下降 27.2%。从市场表现来看，由于新房价格受限、住宅存量较低、新房二手房倒挂等市场现状依然存在，武汉人买房的热情依旧不减。据统计，第一季度武汉共出现 42 个“日光盘”，以刚需项目和高性价比项目为主，而高端及别墅洋房项目开盘去化率有所下降。

月度走势来看，1 月住宅成交 17303 套，同比增加 19%，尽管 1 月市场供应量下滑，不过受 2017 年第四季度新房集中加推的影响，1 月商品住宅成交量依然较高，相比历史同期的成交量仅低于去年，整体去化率高达 94%，楼市依然较为火爆；2 月住宅成交 5785 套，同比下降 48.3%，整体去化率降至 83%，春节前后降温明显；3 月住宅成交 9760 套，同比下降 49.7%，供应的下降仍是成交量下降的主要因素。



图：近一年新建住宅成交套数

从城区来看，第一季度主城区成交 21782 套，占武汉商品住宅总成交套数的 66%；开发区成交 1537 套，占 5%；远城区成交 9529 套，占 29%。与 2017 年相比，主城区成交套数比例明显增加，开发区成交套数比例下降明显。



图：各城区新建住宅成交套数占比

从各行政区来看，黄陂区以 4341 套的成交量独占鳌头，主要归功于山海观、汉北水晶城、日月天地等项目入市或持续加推。东西湖区紧随其后，成交 3609 套，其中 2017 年年末入市的融创观澜壹号持续加推，贡献了近 2000 套的成交量。江夏区成交 3138 套，主要归功于江南花山郡、武汉碧桂园天玺湾、江南新天地等项目成交放量。季度成交量表现较好的区域还有：汉阳区（2942 套）、新洲区（2930 套）、青山区（2694 套）、洪山区（2637 套）、汉南区（2543 套）、蔡甸区（1950 套）、江岸区（1601

套)、东湖高新区(1564套)、硚口区(1071套),成交表现较好的区域依然是供应充足的区域。本季度成交量后三名的区域为:经济开发区成交769套,武昌区成交593套,江汉区成交466套。

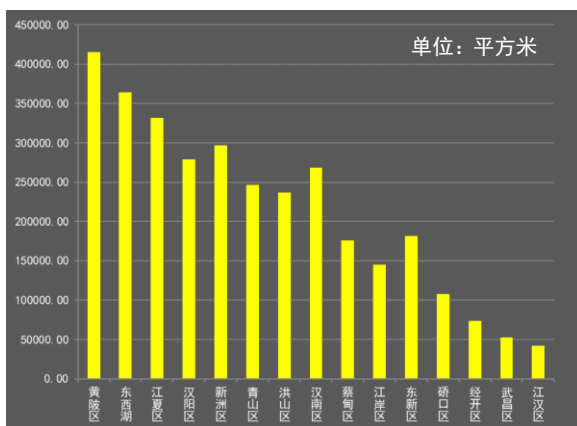
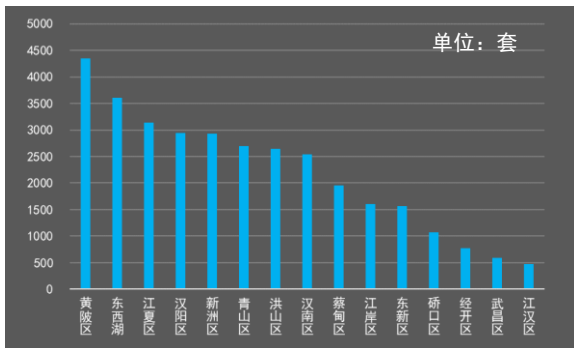


图: 各行政区新建住宅成交套数和面积

从供需比来看,2018年第一季度总供应量为290万平方米,总需求量322万平方米,供需比为0.9,新房市场相对来说依然处于供不应求的态势。数据显示,2017年全年新开工面积2975.4万平方米,是近三年来首度大于同期销售面积,这意味着未来武汉楼市库存量将进入增加的趋势,一旦库存量回归常态,武汉楼市也将走向均衡。预计2018年全年新建住宅新增供应约2729万平方米,加上2017年末的剩余存量,2018年预计总供应量将达到3388万平方米,供应不足的情况或将在下半年得到有效缓解。

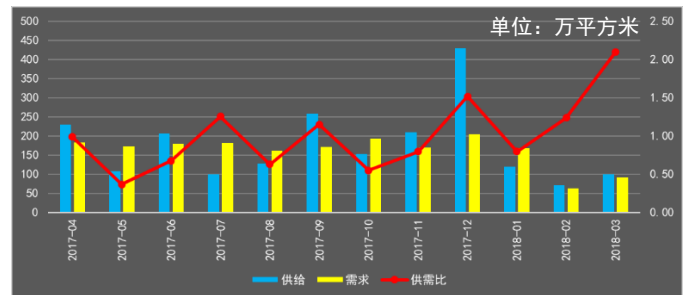


图: 近一年新建住宅供需情况

从成交价格来看,2018年武汉市继续实施限购限贷限价政策,实行新房预售价格管控,第一季度总体价格浮动不大。各个片区价格也走势不一。可以看到,价格最高的依然是武昌中心区,且受益于高端豪宅融创中心·武汉壹号以及海珀·御观等项目集中成交,1月份片区房价大幅上涨;到2、3月份武昌中心区成交房源中中南汇、保利大都会等普通住宅成交占比增大,片区房价微幅下跌。均价下跌较为明显的片区为汉口中心片区,主要是由于季度成交以福星惠誉福星华府三期等房价较低的项目为主。

本季度远城区商品住宅成交均价也出现了小幅回落。主要原因是本月开盘加推项目近半数位于远郊区,尤其是黄陂、新洲、汉南等区较多毛坯房产品的入市,拉低了片区均价。远城区大部分区域不限购,且对于首次置业购房者而言,价格优势十分明显,未来新洲、汉南也将成为新的热门置业区域。

表: 各片区近半年新建住宅成交均价

片区	10月	11月	12月	1月	2月	3月	走势
汉口中心	25270	24179	23294	24428	22349	18182	↓
古田	14031	19079	16536	17646	17938	14517	↑
二七后湖	20269	16923	17159	22282	31283	20937	↑
东西湖	10760	10602	10511	11886	11062	11273	↑
武昌中心	34556	25371	28848	31369	27847	28303	↑
青山	12207	11710	14571	14023	10023	13224	↑
南湖	17108	18610	14941	18950	27485	23374	↑
白沙洲	11200	10994	12484	11157	13713	13096	↑
关山	20490	21014	20298	20019	21150	16870	↑
光谷	16192	13964	14633	16024	15893	14657	↑
光谷	13219	16328	15296	17993	15876	17822	↑
汉阳中心	16001	15923	17110	16929	17901	16838	↑
四新	13931	13900	13456	14066	13582	13035	↑
沌口	13748	13668	11470	11793	11909	14427	↑
江夏	10081	9719	9890	9890	10913	11394	↑
黄陂	9201	9220	9360	9360	9752	9186	↑
新洲	6251	6051	6309	6309	5085	6992	↑
蔡甸	7153	7289	6798	6798	10206	6243	↑
汉南	7691	7303	8033	8033	6447	6147	↑

## (二) 商办：公寓依然

### 热销，写字楼成交腰斩

第一季度武汉市的新建商业和写字楼同时遭遇了“寒流”，不论是环比还是同比都不可同日而语，尤其是写字楼。

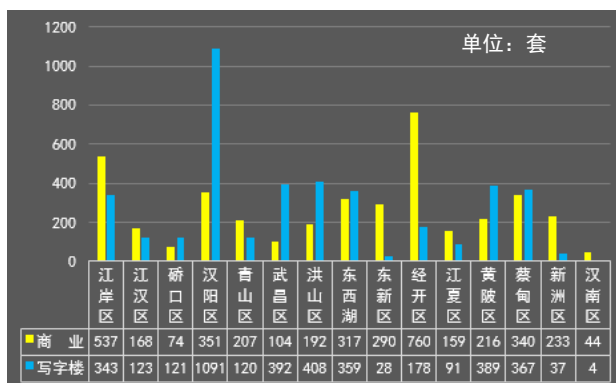
商业用房成交 3992 套，环比减少 41.4%，相比 2017 年同期减少 19.2%，占去年全年成交套数（23888 套）的 16.7%。成交面积 28.65 万平方米。

写字楼成交 4051 套，环比下降 42.4%，相比 2017 年同期直接“腰斩”，下降幅度达到 53.1%，只占去年全年成交套数（30612 套）的 13.2%。成交面积 27.88 万平方米。

表：第一季度各月商业和写字楼成交量

	商业套数	商业面积	写字楼套数	写字楼面积
合计	3992	286518	4051	278809
其中：1月	1669	104043	1635	120082
2月	932	89192	870	69126
3月	1391	93282	1546	89600
环比	↓41.4%	↓40.1%	↓42.4%	↓47.9%
同比	↓19.2%	↓12.4%	↓53.1%	↓55.8%
占去年	16.7%	17.3%	13.2%	12.9%

商业用房成交中，只有经济开发区和江岸区这两个区成交套数超过 400 套，经开区以 760 套居第一，江岸区成交 537 套；汉阳区（351 套）、青山区（207 套）、东西湖区（317 套）、东湖新技术开发区（290 套）、黄陂区（216 套）和新洲区（233 套）等六个区的成交量在 200 套以上；其他城区的成交量在 200 套以下，其中汉南区以 44 套的成交量垫底。



图：第一季度各行政区商业和写字楼成交套数

从商业用房的类型来看，住宅底商和公寓是成交的主力，小户型公寓由于低首付，不限购不限贷以及“复式楼”的产品结构，在限购丝毫没有放松的大背景下比较受年轻白领和投资客的青睐，如江岸区后湖的百步亭现代城 LOFT 公寓开盘当天就去化 248 套。

写字楼方面。从区域上来看，汉阳区一枝独秀，写字楼成交套数达到 1091 套，而其他区基本上在 400 套以下；中心城区的江汉区、武昌区和洪山区以及新城区的东西湖区、黄浦区、蔡甸区的成交比较接近，均在 350-400 套；江汉区、硚口区和青山区则因为供应不足处于低潮，汉南区依然垫底。

汉阳区的成交量部分得益于小区配建的写字楼的成交，例如招商公园 1872 写字楼、欣隆壹号公馆写字楼等，还有部分写字楼是当做公寓销售的。在很多写字楼过剩的区域，比如古田，写字楼分割成公寓屡见不鲜，主要原因在于商务氛围还未成气候，写字楼去化惨淡，空置率居高不下。据估计，2018 年武汉优质写字楼市场新增供应将会突破 90 万平方米，空置率仍将徘徊在高位。在这种形势下，写字楼市场的形势将愈发严峻。

3 月 23 日，武汉市国土资源和规划局最新发布《武汉市规划管理建筑面积技术计算规定（征求意见稿）》，最新规定办公单一分割单元（含单元式办公）套内建筑面积不得小于 150 平方米。经过 2014 年开始的 4.5 米以上层高的限制，加上这次的面积限制，小户型公寓的灵活优势逐渐被束缚，置业门槛与住宅一样水涨船高，许多写字楼改公寓销售的“擦边球”行为在后续也可能面临政策风险，为市场增加了更多的不确定性。

## 三、市场展望：短期供需失衡有所缓解

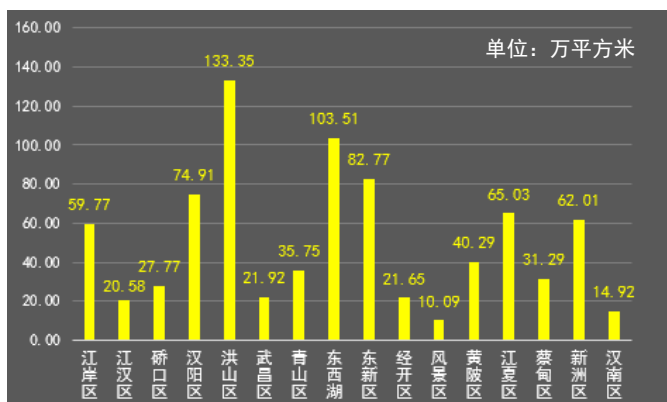
从基本面上看，武汉市作为国家明确支持建设的国家中心城市，拥有庞大的人口基数，广阔的城市发展空间，城市发展势头良好。4 月初，武汉市委常委会会议通过了《武汉建设国家中心城市实施方案》，到 2021 年，推进国家中心城市形成基本框架。在此背景下，宽松的人才落户政策，前所未有的招商引资力度，城建交通跨越式的大发展，必将成为武汉发展的常态，为武汉楼市注入强劲的发展



动力。

从政府调控上看，政府对住房市场的调控丝毫没有放松，并不断落实商品房销售管理的规范、保障刚需购房群体的利益，多渠道全面保障住房供应的长效机制建立，有助于房地产市场的稳定。3月15日，武汉市连续打出两套组合拳，同时发布了《武汉市刚需人群首次购买新建商品住房优先选房操作规程（试行）》和《市房管局关于进一步加强商品房销售全过程监管的通知（征求意见稿）》的文件。3月27日市政府又印发了《2018年建立租购并举住房制度实施方案》的通知，提出了筹集不少于3万套（间）、约100万平方米的租赁住房；扶持发展至少5家规模以上的住房租赁企业，组织开展至少1个集体建设用地建设租赁住房项目试点、保证刚需人群优先购房等工作目标，并落实了责任主体和时间节点。

从地产供应侧看，第一季度新开盘项目只有100余个，总供应为290.32万平方米，创下近五年新低，预计第二季度的供应有较大幅度缓解。根据武汉市房管局公布的数据，预计第二季度将有98个项目，共计805.62万平方米的商品住房可达销售条件。



图：各区第二季度预计达到销售条件的商品住房规模

从金融供给侧看，房贷利率的上涨，成为刚需置业的一大痛点。2018年开年以来，各银行利率均出现不同程度的上浮。截至到四月初，首套房房贷利率上浮20%已经是常态，而二套房房贷利率，有6家银行上浮30%，大部分银行上浮25%-30%比较常见。年前，四部委出台了《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益通知》细则，保障刚需权益，武汉两大政策联袂出击，不少项目都在落实公积金贷款，有利于缓解这一局面。

从需求层面看，2017年有30.1万名大学生留汉创业、就业，是2016年的3.1倍。2018年，武汉市将确保吸引20万以上的大学生留汉，这些已经和即将在武汉安身的新市民，都是租房、购房的刚需人群。投资性需求依然存在，不过随着限购政策和利率的上升，溢出到非住宅和远城区未限购区域，成为刚需置业群体的竞争对手。不过优先选房的措施，可以在一定程度上抑制投资需求。

从房价层面看，房价上行的压力依然很大，销售价格备案制度在短期内没有取消的预期，新房价格和附带的装修价格被政府有力控制，催生了大量的不规范销售行为，增加了购房者的实际成本。

综上所述，无论是城市基本面、制度政策层面，还是市场层面，武汉楼市处于短期内稳定与紧张并存、长期相对健康发展的状态。

说明：

1、远城区指的是江夏区、黄陂区、新洲区、蔡甸区和汉南区五个区；开发区指的是东湖新技术开发区和武汉经济技术开发区；中心城区指的是江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区和东西湖区，主城区包含中心城区和开发区。

2、数据来源：土地数据来源于武汉土地市场网、房地产成交数据来源于武汉房地产市场信息网。

## 武汉市 2018 年第一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	土地编号	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 (2017) 182 号	汉南区	汉南区纱帽街 兴城大道东侧	商服	2.6	0.6	2361	1507	武汉万龙愿景房地 产投资有限公司
2	P (2017) 183 号	洪山区	洪山区南湖北岸、 卓刀泉南路以西	住宅	3.2、2.4	18.31	368742	7747	武汉市鼎顺瑞城房 地产开发有限公司
3	P (2017) 184 号	武昌区	武昌区临江大道与 彭刘杨路交汇处	住宅、商服、 公园与绿地	地上 2.09、 地下 0.77	2.87	78600	9584	武汉融拓盛澜房地 产开发
4	P (2017) 185 号	武昌区	武昌区新生路与积 玉桥路交汇处	商服、公园 与绿地	4.07	2.4	101000	10330	武汉市武昌滨江投 资有限公司
5	P (2017) 186 号	经开区	武汉经济技术开发区 117R、128R 地块	住宅、商服	1.8、2.0	16.94	109245	3541	武汉奥山圣达置业 有限公司
6	P (2017) 187 号	经开区	武汉经济技术开发区 108R2 地块	商服	1.6	12.31	47999	2438	武汉奥山圣达置业 有限公司
7	P (2017) 188 号	经开区	武汉经济技术开发区 163R2 地块	住宅	2.5	8.89	77372	3480	中建三局绿色产业 投资有限公司
8	P (2017) 189 号	经开区	武汉经济技术开发区 161R2 地块	商服	2.5	9.04	29828	1320	中建三局绿色产业 投资有限公司
9	P (2017) 190 号	洪山区	洪山区白沙洲大道 与八坦路交汇处	住宅、商服	3.43	17.5	391730	6528	中建三局房地产开 发有限公司
10	P (2017) 191 号	江夏区	江夏区纸坊街 齐心村	商服	3.5	1.022	4515	1262	武汉市荆楚小城镇 建设发展有限公司
11	P (2017) 192 号	硚口区	硚口区汉宜路	住宅、商服、 文体、公园	3.88	9.16	474300	13345	武汉阳光万悦房地 产开发有限公司
12	P (2017) 193 号	青山区	青山区环保科技园 二期-2 地块	工业、绿化	1	14.53	13450	926	武汉青山宝湾国际 物流有限公司
13	P (2017) 194 号	东西湖区	金银湖街环湖路北、 柏银公路西	住宅、商服	3.38	6.81	58830	2556	中建三局绿色产业 投资有限公司
14	P (2017) 195 号	汉阳区	汉阳区龙阳湖东路、 龙兴西街、龙兴南街	商服	4.52	4.65	84510	4021	湖北九州通健康产 业有限公司
15	P (2017) 196 号	汉阳区	汉阳区琴台大道与 罗七路交汇处	住宅、商服、 公园绿地	3.59	4.88	113970	6505	武汉瑞益房地产开 发有限责任公司
16	P (2017) 197 号	武昌区	白沙洲大道与江国 路交汇处西南角	住宅	2.67	3	11040	1378	武汉市都市产业投 资发展有限公司
17	P (2018) 002 号	新洲区	阳逻街万山村，阳逻 柴泊大道路以南	住宅、商服	1.0-2.5	4.88	33200	2724	湖北圣亚投资有限 公司
18	P (2018) 003 号	新洲区	郑城街龙腾大道以 北，博物大道以东	住宅、商服	1.0-2.5	5.93	18700	1262	武汉福馨石置业有 限公司
19	P (2018) 004 号	新洲区	阳逻街万山村，阳靠公 路以西，柴泊大道以南	住宅、商服	1.0-2.3	15.93	96400	2631	武汉华发置业有限 公司

序号	土地编号	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
20	P (2018) 005 号	东湖新技术开发区	光谷三路以东、高新二路以南	住宅	2.4	7.41	82573	4643	湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司
21	P (2018) 006 号	东湖新技术开发区	神墩一路以南、松涛路以西	商服	5.7	3.99	43478	1912	湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司
22	P (2018) 007 号	东湖新技术开发区	神墩二路以南、光谷六路以东	住宅、商服	3.9、2.5	8.14	78444	3189	湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司
23	P (2018) 008 号	东湖新技术开发区	科技四路以南、快岭路以东	住宅	1.8	8.92	46848	2918	中建三局第二建设工程有限责任公司
24	P (2018) 009 号	江夏区	江夏区纸坊街齐心村	住宅	1.0-3.5	11.15	163615	4202	武汉鸿源锦置业有限公司
25	P (2018) 010 号	汉南区	汉南区东荆街台头北路两侧	住宅、商服	1.0-2.2	19.93	49317	1125	绿地控股集团武汉汉南置业有限公司
26	P (2018) 011 号	汉南区	汉南区东荆街台头北路两侧	住宅、商服	1.0-2.2	17.41	43083	1125	绿地控股集团武汉汉南置业有限公司
27	P (2018) 001 号	新洲区	阳逻柴泊大道路以南、阳靠公路以东	住宅、商服	1.0-2.0	17.38	124680	3587	长沙茂茂企业管理有限公司
28	P (2018) 012 号	黄陂区	横店街川龙大道以东、后湖北路以南	商服	1.0-2.5	0.91	6120	2687	钱卫忠
29	P (2018) 013 号	黄陂区	滠口街解放大道延长线以东、滠新路以南	住宅	1.0-2.3	0.68	4800	3069	陈小武
30	P (2018) 015 号	东西湖区	金银湖北路以南、金银湖西路以东	商服 (停车场)	2	0.56	440	396	良品铺子股份有限公司
31	P (2018) 016 号	洪山区	洪山区新路村二期(A包)	住宅、公园 与绿地	4.42、4.21	6.61	143167.2	4930	武汉兴源慧达房地产开发有限公司
32	P (2018) 017 号	洪山区	洪山区新路村二期(B包)	住宅、公园 与绿地	3.96	13.84	270350.75	4930	武汉瑞晟祥房地产开发有限公司
33	P (2018) 018 号	蔡甸区	蔡甸区大集街凤凰村	商服	0.5	1.46	2190	3002	武汉凤翔岛房地产开发有限公司
34	P (2018) 020 号	东西湖区	东西湖区临空港大道以东、塔西路以北	商服	3	9.87	16650	562	启迪网安合众科技发展(武汉)公司
35	P (2018) 021 号	黄陂区	黄陂区滠口街轻轨1号线以西	住宅	1.0-2.8	3.18	26710	3003	长江青年城发展(武汉)有限公司
36	P (2018) 023 号	江岸区	江岸区汉口滨江国际商务区五期	住宅、商服、 公园与绿地	4.6	2.22	126000	12353	武汉天象置业有限公司
37	P (2018) 024 号	洪山区	洪山区卓刀泉村二期A包	住宅、商服、 公园与绿地	1.81、3.37	8.5	90830	3491	南泉(武汉)物业发展有限公司
38	P (2018) 025 号	洪山区	洪山区卓刀泉村二期B包	住宅、公园 与绿地	4.8	5.99	195890	6814	武汉金色万耀房地产开发有限公司
39	P (2018) 026 号	洪山区	洪山区卓刀泉村二期C包	住宅、公园 与绿地	3.37、3.48	15.68	161810	3003	武汉林岸置业有限公司
40	P (2018) 027 号	洪山区	洪山区卓刀泉村二期D包	住宅、公园 与绿地	3.37	18.46	186800	3003	武汉林岸置业有限公司

## 武汉市 2018 年第一季度在售新房市场均价参考

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价格	开盘价格说明
1	2018/2/4	武房开预售[2018]035号	绿城黄浦湾B地块	江岸区	二七滨江	43000	含5000元装修
2	2017/12/29	武房开预售[2017]726号	华发中城上城5号地块	江汉区	CBD	37500	含4000元装修
3	2018/1/26	武房开预售[2018]018号	福星惠誉福星华府御景	江汉区	常青路	15200	
4	2018/1/28	武房开现售[2018]001号	CBD 楚世家	江汉区	CBD	32000	含装修
5	2018/3/11	武房开预售[2018]078号	泛海国际居住区·芸海园	江汉区	王家墩	31000	含4000元装修
6	2018/3/18	武房开预售[2018]080号	新港长江府	江汉区	江汉路	33000	
7	2018/3/27	武房开预售[2018]100号	华发中城荟	江汉区	武汉CBD	32000	含4000元装修
8	2018/3/29	武房开预售[2018]104号	越秀·国际金融汇	江汉区	武汉CBD	34000	含4000元装修
9	2018/1/26	武房开预售[2018]027号	巴黎春天	武昌区	丁字桥	14100	
10	2018/1/29	武房开预售[2018]019号	万达御湖壹号	武昌区	中北路	38500	含5000元装修
11	2018/2/10	武房开预售[2018]058号	中南欢乐汇	武昌区	丁字桥	28000	
12	2018/3/24	武房开预售[2018]076号	中南汇	武昌区	中南路	39000	含5000元装修
13	2018/3/24	武房开预售[2018]101号	绿地国际金融城	武昌区	滨江商务区	90000	公寓7-11万元/平
14	2017/12/30	武房开预售[2017]729号	海尔国际广场	硚口区	古田	18000	含3000元装修
15	2018/2/3	武房开预售[2018]044号	金地悦江时代	硚口区	古田	19000	含3000元装修
16	2018/2/6	武房开预售[2018]052号	兴华尚都国际	硚口区	汉西	23800	
17	2018/3/17	武房开预售[2018]088号	金地悦江时代	硚口区	古田	19000	含3000元装修
18	2018/3/18	武房开预售[2018]074号	洺悦府	硚口区	古田	20800	不对外出售
19	2018/3/24	武房开预售[2018]089号	华润翡翠城	硚口区	古田	12500	
20	2018/1/5	武房开预售[2017]717号	万福国际广场	汉阳区	国博	14000	
21	2018/1/5	武房开预售[2017]718号	万福国际广场	汉阳区	国博	14000	
22	2018/1/29	武房开预售[2018]036号	纽宾凯公园里	汉阳区	五里墩	18600	含3000元装修
23	2018/1/30	武房开预售[2018]042号	越秀星悦湾畔	汉阳区	四新	15000	含2500元装修
24	2018/2/7	武房开预售[2018]055号	城投四新之光	汉阳区	四新	12700	
25	2018/3/10	武房开预售[2018]054号	华发未来荟	汉阳区	四新	12000	
26	2018/3/17	武房开预售[2018]081号	碧桂园泰富城	汉阳区	四新	22000	
27	2018/3/26	武房开预售[2018]097号	招商·公园1872	汉阳区	四新	14000	
28	2018/3/26	武房开预售[2018]098号	恒大翡翠华庭	汉阳区	四新	15000	不对外出售
29	2018/3/31	武房开预售[2018]108号	武汉正荣府	汉阳区	四新	15000	含2500元装修
30	2018/1/13	武房开预售[2018]010号	东原启城	洪山区	南湖	13300	含2500元装修
31	2018/1/28	武房开预售[2018]037号	保利新武昌二区	洪山区	白沙洲	13450	含2500元装修
32	2018/2/9	武房开预售[2018]049号	香水湾一期	洪山区	白沙洲	9800	
33	2018/2/9	武房开预售[2018]053号	南湖九玺	洪山区	南湖北	25000	
34	2018/2/11	武房开预售[2018]061号	美好长江首玺	洪山区	白沙洲	12500	含2500元装修
35	2018/3/18	武房开预售[2018]086号	保利大都会	洪山区	卓刀泉	27500	含装修
36	2018/3/24	武房开预售[2018]095号	新城阅璟台	洪山区	白沙洲	14500	含2500元装修
37	2017/12/29	武房开预售[2017]722号	绿地青山·香树花城C地块	青山区	工人村	11500	含2000元装修
38	2018/1/11	武房开预售[2018]007号	青山香树花城C地块三期	青山区	工人村	11500	
39	2018/1/12	武房开预售[2018]004号	招商一江璟城	青山区	滨江商务区	19500	
40	2018/1/31	武房开预售[2018]040号	海伦国际一期	青山区	武东	11000	含2000元装修
41	2018/2/4	武房开预售[2018]043号	绿地青山·香树花城C地块	青山区	工人村	9500	
42	2018/1/4	武房开预售[2017]705号	宇济滨江苑	东西湖区	吴家山	10800	含2000元装修
43	2018/1/5	武房开预售[2017]723号	恒大帝景	东西湖区	吴家山	10500	含2000元装修
44	2018/1/6	武房开预售[2017]725号	九坤新城1号二期	东西湖区	吴家山	11600	含2000元装修
45	2018/1/14	武房开预售[2018]011号	白金壳子	东西湖区	金银潭	18000	
46	2018/1/18	武房开预售[2018]013号	家美天晟阳光城(汉口印)	东西湖区	金银湖	15000	
47	2018/1/20	武房开预售[2018]016号	恒大帝景	东西湖区	三店	10500	含2000元装修
48	2018/1/20	武房开预售[2018]017号	文一云水湾	东西湖区	吴家山	10800	
49	2018/3/10	武房开预售[2018]071号	融创观澜壹号	东西湖区	金银湖	12500	含2500元装修
50	2018/3/12	武房开预售[2018]072号	东建金海湾	东西湖区	金银湖	10700	含2000元装修
51	2018/3/28	武房开预售[2018]096号	融创观澜壹号	东西湖区	金银湖	12500	含2500元装修
52	2018/3/30	武房开预售[2018]094号	丰泽园三期	东西湖区	金银湖	10500	
53	2018/3/30	武房开预售[2018]105号	白金壳子	东西湖区	金银潭	15000	
54	2018/1/25	武房开预售[2018]023号	江南新天地	江夏区	纸坊	11700	含2000元装修
55	2018/1/27	武房开预售[2018]031号	碧桂园天玺湾	江夏区	庙山	10000	小高层备案价

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价格	开盘价格说明
56	2018/1/27	武房开预售[2018]032号	碧桂园天玺湾	江夏区	庙山	30000	别墅备案价
57	2018/1/28	武房开预售[2018]029号	中海光谷锦城	江夏区	藏龙岛	16000	含2500元装修
58	2018/1/31	武房开预售[2018]030号	百步亭江南郡二期	江夏区	庙山	8500	小高层备案价
59	2018/1/31	武房开预售[2018]030号	百步亭江南郡二期	江夏区	庙山	10200	洋房备案价
60	2018/3/3	武房开预售[2018]073号	加州橘郡	江夏区	庙山	15000	洋房含2500元装修
61	2018/3/3	武房开预售[2018]073号	加州橘郡	江夏区	庙山	30000	别墅备案价
62	2018/3/24	武房开预售[2018]091号	武汉雅居乐国际花园一期	江夏区	庙山	13000	带2500元装修
63	2018/3/24	武房开预售[2018]093号	武汉雅居乐国际花园一期	江夏区	庙山	26000-35000	叠拼、联排、双拼
64	2018/3/28	武房开预售[2018]102号	保利·海上五月花	江夏区	藏龙岛	9500	
65	2017/12/29	武房开预售[2017]724号	绿地光谷中心城	东湖新技术开发区	光谷东	17000	含2500元装修
66	2018/1/4	武房开预售[2018]002号	中建东湖锦城一期	东湖新技术开发区	关南	14500	
67	2018/1/9	武房开预售[2018]006号	国采光立方	东湖新技术开发区	光谷东	19000	洋房备案价
68	2018/1/9	武房开预售[2018]006号	国采光立方	东湖新技术开发区	光谷东	30000	别墅备案价
69	2018/1/25	武房开预售[2018]024号	保利时代K19地块七区	东湖新技术开发区	关山	21000	含3000元装修
70	2018/2/3	武房开预售[2018]038号	亿德光谷先锋	东湖新技术开发区	关山	20000	
71	2018/2/9	武房开预售[2018]060号	绿地光谷中心城	东湖新技术开发区	光谷东	17000	含2500元装修
72	2018/2/11	武房开预售[2018]059号	葛洲坝世纪花园	东湖新技术开发区	光谷东	14500	
73	2018/2/11	武房开预售[2018]064号	和昌光谷未来城	东湖新技术开发区	光谷东	17000	含2500元装修
74	2018/2/11	武房开预售[2018]064号	和昌光谷未来城	东湖新技术开发区	光谷东	25000	别墅备案价
75	2018/3/26	武房开预售[2018]099号	绿地光谷中心城	东湖新技术开发区	光谷东	17000	含2500元装修
76	2018/3/31	武房开预售[2018]106号	康桥知园	东湖新技术开发区	光谷南	15000	含2500元装修
77	2018/1/11	武房开预售[2017]720号	海伦堡军山四期五期	武汉经济开发区	军山	8300	含2000元装修
78	2018/2/27	武房开预售[2018]057号	联投金色港湾三期	武汉经济开发区	太子湖	11600	
79	2018/3/18	武房开预售[2018]084号	金色港湾·双湖林语	武汉经济开发区	三角湖	15200	
80	2018/3/18	武房开预售[2018]087号	万科翡翠玖玺四期	武汉经济开发区	三角湖	20000	含2500元装修
81	2018/3/24	武房开预售[2018]083号	海伦小镇	武汉经济开发区	小军山	150-200万	联排和叠拼
82	2017/12/31	武房开预售[2017]719号	日月天地	黄陂区	盘龙城	7800	
83	2018/1/2	武房开预售[2017]730号	保合太和西院	黄陂区	盘龙城	10000	
84	2018/1/4	武房开预售[2017]712号	隆汇国贸中心商住楼	黄陂区	前川街	6000	
85	2018/1/6	武房开预售[2017]714号	碧桂园全景·外滩A区	黄陂区	关山	9000	含2000元装修
86	2018/1/6	武房开预售[2018]001号	F、水星城	黄陂区	盘龙城	10500	含2000元装修
87	2018/1/12	武房开预售[2018]005号	洪福美境	黄陂区	盘龙城	8000	
88	2018/1/24	武房开预售[2018]021号	汉口左岸天地	黄陂区	盘龙城	10000	含2000元装修
89	2018/2/2	武房开预售[2018]028号	汉北水晶城二期B区	黄陂区	滠口	9000	含2000元装修
90	2018/2/3	武房开预售[2018]045号	北辰蔚蓝城市	黄陂区	盘龙城	10700	含2000元装修
91	2018/2/3	武房开预售[2018]050号	天纵云湖湾	黄陂区	横店	10700	含2000元装修
92	2018/2/3	武房开预售[2018]051号	南德榜样学府二期	黄陂区	盘龙城	10000	含2000元装修
93	2018/2/4	武房开预售[2018]047号	山海观一期	黄陂区	盘龙城	12500	含2500元装修
94	2018/2/5	武房开预售[2018]048号	前川欣城二期	黄陂区	前川	7200	含2000元装修
95	2018/3/30	武房开预售[2018]092号	盘龙理想城北一期	黄陂区	盘龙城	10000	含装修
96	2018/1/16	武房开预售[2018]008号	富强都市乾元	蔡甸区	蔡甸街	8400	含2000元装修
97	2018/1/20	武房开预售[2018]012号	台银城	蔡甸区	后官知音	8300	
98	2018/1/20	武房开预售[2018]015号	恒瑞上城二期	蔡甸区	蔡甸街	8400	含2000元装修
99	2018/2/1	武房开预售[2018]004号	海天幸福天地一期	蔡甸区	后官知音	10000	含2000元装修
100	2018/1/1	武房开预售[2017]710号	华星·龙腾国际	新洲区	邾城	5900	
101	2018/1/2	武房开预售[2017]733号	学林博雅天城	新洲区	邾城	6500	
102	2018/1/3	武房开预售[2017]731号	国瑞新港广场	新洲区	阳逻	6300	
103	2018/1/6	武房开预售[2018]003号	星城印象	新洲区	阳逻	6800	
104	2018/1/23	武房开预售[2018]020号	三庆城市主人二、三期	新洲区	阳逻	6000	
105	2018/2/4	武房开预售[2018]046号	泊湖天下一期	新洲区	阳逻	8300	含2000元装修
106	2018/3/24	武房开预售[2018]090号	文腾·新佳苑	新洲区	阳逻	4500	
107	2018/1/15	武房开预售[2018]009号	新长江香榭澜溪B区(二	汉南区	纱帽	6000	
108	2018/1/18	武房开预售[2018]014号	星悦湾一期	汉南区	纱帽	6000	
109	2018/1/23	武房开预售[2018]022号	锦深汉南公馆一期	汉南区	纱帽	6200	
110	2018/1/26	武房开预售[2018]026号	武汉绿地城	汉南区	纱帽	8500	含1600元装修
111	2018/1/27	武房开预售[2018]033号	新长江香榭澜溪三期一区	汉南区	纱帽	6000	
112	2018/3/9	武房开预售[2018]062号	江景湾	汉南区	纱帽	6300	

武汉市 2018 年第一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	主建筑物类型	竣工年代	均价
1	江岸区	澳门路	18300	城中坊	多层	2005 年	24900
2	江岸区	百步亭	17300	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	17600
3	江岸区	百步亭	17300	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	17000
4	江岸区	百步亭	17300	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	16500
5	江岸区	谏家矶	13000	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	14200
6	江岸区	谏家矶	13000	城开天兴花园	小高层	2008 年	14000
7	江岸区	大智路	19400	金地京汉 1903	高层	2013 年	33000
8	江岸区	大智路	19400	银泰大智嘉园	高层	2009 年	31900
9	江岸区	大智路	19400	世纪皇冠	高层	2002 年	20000
10	江岸区	大智路	19400	新鸿基花园	高层	1998 年	18900
11	江岸区	堤角	15100	美联公园前	高层	2008 年	16800
12	江岸区	堤角	15100	佳园小区	多层	2000 年	14800
13	江岸区	堤角	15100	城开星园	多层	2002 年	15800
14	江岸区	东后湖	17600	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	19000
15	江岸区	东后湖	17600	海赋江城	高层	2013 年	19300
16	江岸区	东后湖	17600	同安家园一期	高层	2007 年	18000
17	江岸区	东后湖	17600	星悦城一期	高层	2013 年	18400
18	江岸区	东后湖	17600	东方恒星园	多层	2002 年	17000
19	江岸区	东后湖	17600	幸福人家	多层	2007 年	18200
20	江岸区	二七路	16800	航天星都（航天双城）	高层	2009 年	28600
21	江岸区	二七路	16800	东立国际	高层	2007 年	24400
22	江岸区	二七路	16800	连城小区	多层	1998 年	14500
23	江岸区	黄浦路	21300	枫丹白鹭	多层	2005 年	28000
24	江岸区	黄浦路	21300	黄埔雅苑	多层	2002 年	25000
25	江岸区	三阳路	24400	外滩棕榈泉	高层	2007 年	35500
26	江岸区	三阳路	24400	融科天城一期	高层	2008 年	34100
27	江岸区	三阳路	24400	外滩三阳金城	高层	2012 年	35400
28	江岸区	三阳路	24400	俊华雅苑	高层	2005 年	32900
29	江岸区	台北路	17400	中侨观邸	高层	2004 年	24000
30	江岸区	台北路	17400	台北二村	多层	1993 年	18300
31	江岸区	台北路	17400	国信城	高层	2005 年	18000
32	江岸区	西后湖	19900	中一花园	多层	2003 年	19800
33	江岸区	西后湖	19900	城开汉口秀园	高层	2013 年	19400
34	江岸区	西后湖	19900	汉口花园一期	多层	2004 年	18800
35	江岸区	香港路	18800	万科香港路 8 号	高层	2007 年	26400
36	江岸区	香港路	18800	幸源雅城	高层	2008 年	25200
37	江岸区	香港路	18800	澳门银座	高层	2007 年	20200
38	江岸区	香港路	18800	惠西小区	多层	1995 年	18800
39	江岸区	香港路	18800	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	18000
40	江岸区	永清商务区	29600	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	52400
41	江岸区	永清商务区	29600	常阳永清城	高层	2008 年	35400
42	江岸区	竹叶山花桥	18300	花北小区	多层	1995 年	16500
43	江岸区	竹叶山花桥	18300	竹叶山小区	多层	1993 年	16200

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
44	江岸区	竹叶山花桥	18300	九万方	多层	1992年	16500
45	江岸区	竹叶山花桥	18300	田园小区	多层	2003年	16000
46	江岸区	竹叶山花桥	18300	蔡家田小区	多层	1992年	16200
47	江汉区	常青公园	15100	万科城	高层	2009年	21300
48	江汉区	常青公园	15100	迎宾花园	小高层	2004年	15500
49	江汉区	复兴村	15500	航天花园	多层	2004年	20500
50	江汉区	汉口火车站	17100	福星惠誉福星城	高层	2012年	19500
51	江汉区	汉口火车站	17100	天梨豪园	小高层	2002年	14500
52	江汉区	航空路	19600	宇济天仙大厦	高层	2005年	18200
53	江汉区	花楼街	17700	广益天下	多层	2010年	23500
54	江汉区	花楼街	17700	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	18400
55	江汉区	花楼街	17700	双龙小区	小高层	2007年	18000
56	江汉区	江汉北路	24000	福星城市花园	高层	2003年	25400
57	江汉区	江汉路西	20000	俊华大厦	高层	2002年	22500
58	江汉区	江汉路西	20000	钻石大厦	高层	2006年	18000
59	江汉区	马场角	20000	葛洲坝国际广场	高层	2011年	25100
60	江汉区	马场角	20000	三金鑫城国际	高层	2008年	23400
61	江汉区	前进街	18000	中电尊荣国际	高层	2006年	21200
62	江汉区	前进街	18000	景江华庭	高层	2003年	19100
63	江汉区	唐家墩	17800	香江家园	高层	1999年	19900
64	江汉区	唐家墩	17800	新华家园	高层	2004年	17500
65	江汉区	万松园	18200	千禧园	多层	2001年	25500
66	江汉区	万松园	18200	楚天星座	高层	2006年	17200
67	江汉区	万松园	18200	万松园小区	多层	1996年	18000
68	江汉区	万松园	18200	同成广场	高层	2000年	17500
69	江汉区	王家墩	16700	妙墩小区	多层	1997年	17000
70	江汉区	武广	18000	武广公寓	高层	1998年	17000
71	江汉区	武汉CBD	30500	泛海国际松海园	高层	2014年	33100
72	江汉区	西北湖	20200	顶琇西北湖	高层	2015年	28400
73	江汉区	西北湖	20200	西北湖凤凰城	高层	2007年	26100
74	江汉区	西北湖	20200	北湖公寓	多层	1991年	17600
75	江汉区	杨汊湖	16400	常青南园	高层	2010年	23100
76	江汉区	杨汊湖	16400	浩海小区	多层	1998年	15000
77	江汉区	杨汊湖	16400	民航小区	多层	1996年	15500
78	硚口区	宝丰路	18800	集贤一村	多层	1995年	18200
79	硚口区	崇仁路	20300	崇仁新都	高层	2007年	18700
80	硚口区	崇仁路	20300	祥和公寓	小高层	2001年	19000
81	硚口区	古田	15300	联发九都府	高层	2012年	20600
82	硚口区	古田	15300	广电江湾新城	高层	2011年	19800
83	硚口区	汉西火车站	13700	丰竹园小区	小高层	2001年	15500
84	硚口区	汉西路	18300	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	17500
85	硚口区	汉正街	17300	滨水香苑	高层	2004年	20500
86	硚口区	仁寿路	17800	航天星苑	高层	2005年	18600
87	硚口区	武胜路	18600	硚口金利屋	高层	2009年	25000
88	硚口区	武胜路	18600	民意小区	多层	1990年	16500
89	硚口区	长丰	13400	天顺园小区	多层	2001年	13500
90	硚口区	竹叶海	14400	古田2008城市花园	高层	2006年	14000
91	硚口区	宗关水厂	16700	保利香槟国际	高层	2013年	23800

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
92	硚口区	宗关水厂	16700	汉水熙园	高层	2005年	21500
93	硚口区	宗关水厂	16700	三金香港映象	高层	2006年	19600
94	硚口区	宗关水厂	16700	中民长青里	高层	2013年	17800
95	武昌区	楚河汉街	27100	万达御湖世家	高层	2015年	39100
96	武昌区	楚河汉街	27100	安顺星苑	多层	2002年	27100
97	武昌区	楚河汉街	27100	津津花园	多层	2000年	23500
98	武昌区	大东门	19000	2008 新长江广场	高层	2005年	24200
99	武昌区	大东门	19000	大东门小区	多层	1998年	16100
100	武昌区	丁字桥	19300	弘业俊园	高层	2004年	16800
101	武昌区	东亭	20600	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	38100
102	武昌区	东亭	20600	东湖壹号	高层	2014年	31800
103	武昌区	东亭	20600	世纪彩城小高层	高层	2006年	19500
104	武昌区	东亭	20600	东亭小区	多层	1990年	20700
105	武昌区	东亭	20600	英特小区	多层	2001年	18800
106	武昌区	复兴路	16900	歌笛湖社区	多层	1999年	19500
107	武昌区	复兴路	16900	福星苑	小高层	2004年	16100
108	武昌区	公正路	23800	星海虹城	高层	2006年	29800
109	武昌区	积玉桥	19800	尚隆地球村	高层	2004年	22500
110	武昌区	粮道街	17700	胭脂山花园	小高层	2000年	18900
111	武昌区	民主路	19800	拜赞庭一期	小高层	2005年	18900
112	武昌区	彭刘杨路	21200	彭刘杨路小区	多层	1993年	17700
113	武昌区	沙湖	28500	水岸星城二期高层	高层	2007年	23500
114	武昌区	晒湖	17400	城开波光园	小高层	2004年	19700
115	武昌区	晒湖	17400	027 社区	高层	2007年	18600
116	武昌区	晒湖	17400	晒湖小区	多层	1994年	17200
117	武昌区	水果湖	27000	东湖熙园	高层	2004年	28100
118	武昌区	司门口	18800	楚材小区	多层	1995年	17700
119	武昌区	武昌滨江商务区	26800	蓝湾俊园	小高层	2002年	24600
120	武昌区	武泰闸	15200	武泰闸花园小区	多层	1998年	12800
121	武昌区	小东门	19900	凯乐花园	高层	2006年	26800
122	武昌区	徐东	19300	欧洲花园	小高层	2002年	19100
123	武昌区	徐东	19300	新新花园	高层	2003年	18500
124	武昌区	徐家棚	17300	鹏程帝景园	多层	2005年	21800
125	武昌区	徐家棚	17300	秦园居	小高层	2001年	17400
126	武昌区	杨园	18100	保利才盛景苑	高层	2011年	20000
127	武昌区	阅马场首义	18100	首义名居	高层	2005年	25500
128	武昌区	阅马场首义	18100	首义新村	多层	1994年	16600
129	武昌区	中北路	26200	锦绣江南一期	高层	2008年	27000
130	武昌区	中南路	21000	银海华庭	高层	2004年	26500
131	武昌区	中南路	21000	阜华领秀中南	高层	2006年	19000
132	武昌区	中南路	21000	鹏程时代	高层	2004年	20800
133	洪山区	白沙洲	13500	万科金色城市	高层	2012年	15000
134	洪山区	白沙洲	13500	佳兆业金城天下	高层	2015年	15200
135	洪山区	白沙洲	13500	城开青菱城市花园	高层	2008年	13400
136	洪山区	街道口	18000	泓悦府	高层	2014年	22500
137	洪山区	街道口	18000	京韵花园	高层	2004年	19800
138	洪山区	珞狮南路	17400	御景名门	高层	2007年	16000
139	洪山区	珞狮南路	17400	领秀华庭	高层	2010年	15800
140	洪山区	珞狮南路	17400	迪雅花园	多层	2000年	16000
141	洪山区	南湖	18300	金地西岸故事	高层	2011年	18800
142	洪山区	南湖	18300	保利中央公馆	高层	2011年	18600



序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
143	洪山区	南湖	18300	风华天城	多层	2004年	18000
144	洪山区	南湖北	17700	保利浅水湾	高层	2007年	17600
145	洪山区	南湖北	17700	学雅芳邻	小高层	2005年	17600
146	洪山区	南湖北	17700	关西小区	多层	1997年	15700
147	洪山区	团结大道	15800	福星惠誉青城华府	高层	2011年	19700
148	洪山区	团结大道	15800	福星惠誉东湖城	高层	2017年	20400
149	洪山区	团结大道	15800	华城广场	高层	2005年	18300
150	洪山区	杨春湖	10400	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	15000
151	洪山区	岳家嘴	19600	东湖尚郡	高层	2011年	40000
152	洪山区	岳家嘴	19600	省电力小区	多层	2008年	18900
153	洪山区	卓刀泉	17400	凯乐桂园	高层	2011年	22500
154	洪山区	卓刀泉	17400	虎泉教师小区	多层	1997年	17100
155	青山区	白玉山	6700	怡景雅居东苑	高层	2008年	6000
156	青山区	钢都花园	17400	青扬六和	高层	2006年	22100
157	青山区	钢都花园	17400	绿景苑	高层	2002年	18700
158	青山区	钢都花园	17400	金鹤园小区	多层	1998年	15500
159	青山区	钢都花园	17400	金域花园	多层	2000年	18600
160	青山区	工人村	12400	七星天兴花园	多层	2000年	13300
161	青山区	红钢城	16300	健吾公馆	小高层	2007年	20000
162	青山区	红钢城	16300	青扬十街东区	高层	2008年	20700
163	青山区	建设二路	18100	大华滨江天地	高层	2013年	21100
164	青山区	南干渠	16700	宝安公园家	高层	2003年	18000
165	青山区	武东	7800	武东金桂园	高层	2014年	8500
166	青山区	余家头	18300	欧景苑	小高层	2003年	18500
167	汉阳区	汉江湾	13600	碧水晴天	高层	2002年	14400
168	汉阳区	建港	15700	锦绣雅苑	高层	2014年	18300
169	汉阳区	七里庙	15200	花前树下	多层	2000年	15700
170	汉阳区	四新	14800	和昌森林湖	高层	2014年	15400
171	汉阳区	四新	14800	金地澜菲溪岸	高层	2015年	15100
172	汉阳区	四新	14800	观澜御苑	高层	2010年	14000
173	汉阳区	陶家岭	16400	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	18300
174	汉阳区	王家湾	14100	顶绣广场	高层	2010年	16400
175	汉阳区	王家湾	14100	水仙里	多层	1993年	14100
176	汉阳区	五里墩	15200	十里华府	高层	2009年	17100
177	汉阳区	五里墩	15200	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	16800
178	汉阳区	月湖	17400	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	19200
179	汉阳区	钟家村	17100	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	23600
180	汉阳区	钟家村	17100	翠微新城四期	高层	2012年	17500
181	东西湖区	常青花园	17600	常青花园5区3组团	多层	2010年	20600
182	东西湖区	常青花园	17600	常青花园13区26村	多层	1999年	17100
183	东西湖区	金银湖	13900	金地格林春岸	高层	2010年	13800
184	东西湖区	金银湖	13900	畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	12100
185	东西湖区	金银潭	14100	海昌之星	高层	2012年	14500
186	东西湖区	金银潭	14100	将军花园	多层	1998年	11500
187	东西湖区	临空港	10200	九坤五环华城	高层	2011年	11900
188	东西湖区	临空港	10200	鑫海花城东区	多层	2003年	10500
189	东西湖区	吴家山	10800	亿达华庭	高层	2007年	14300
190	东西湖区	吴家山	10800	东和颐园	高层	2010年	13700

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
191	东湖新技术开发区	关南	18100	万科城市花园	高层	2006年	21700
192	东湖新技术开发区	关南	18100	巴黎豪庭	高层	2006年	21300
193	东湖新技术开发区	关南	18100	金地太阳城	高层	2003年	21300
194	东湖新技术开发区	关南	18100	当代国际花园	高层	2014年	20900
195	东湖新技术开发区	关南	18100	清江山水 1.3 期	高层	2011年	18200
196	东湖新技术开发区	关南	18100	锦绣龙城	高层	2008年	15500
197	东湖新技术开发区	关南	18100	东林外庐	高层	2004年	16200
198	东湖新技术开发区	关山	17300	金地格林东郡一期	高层	2015年	19600
199	东湖新技术开发区	关山	17300	保利花园	高层	2004年	21000
200	东湖新技术开发区	金融港	18500	万科魅力之城	高层	2008年	18100
201	东湖新技术开发区	鲁巷	17000	加州阳光	高层	2009年	21300
202	东湖新技术开发区	生物城	13900	光谷朗诗城一期	高层	2014年	13000
203	武汉经济技术开发区	沌口北	12200	人信奥林花园	多层	2003年	14800
204	武汉经济技术开发区	沌口北	12200	东风阳光城	多层	2003年	13600
205	武汉经济技术开发区	沌口北	12200	宁康园	多层	1998年	13500
206	江夏区	藏龙岛	14700	万豪水岸枫林	多层	2006年	13100
207	江夏区	藏龙岛	14700	华工镜湖园	多层	2005年	12400
208	江夏区	大桥新区	10700	菩提苑	高层	2013年	13700
209	江夏区	大桥新区	10700	联投龙湾	高层	2011年	11000
210	江夏区	庙山玉龙岛	11200	保利海上五月花	高层	2014年	12500
211	江夏区	庙山玉龙岛	11200	美加湖滨新城	高层	2006年	11000
212	江夏区	庙山玉龙岛	11200	宜家汤臣	小高层	2007年	10900
213	江夏区	庙山玉龙岛	11200	汤逊湖山庄	多层	2003年	9600
214	江夏区	纸坊	9300	中建龙城	高层	2012年	10500
215	黄陂区	盘龙城	12100	名流人和天地	小高层	2008年	10900
216	黄陂区	盘龙城	12100	巢上城锦园高层	多层	2015年	11800
217	黄陂区	前川	8300	前川水晶江城	小高层	2005年	8500
218	黄陂区	滠口	8200	汉北首府	高层	2013年	10500
219	黄陂区	武湖	8800	万安盛世年华	多层	2006年	10000
220	蔡甸区	蔡甸街	7700	荷风雅居	高层	2009年	8200
221	蔡甸区	后官知音湖	11300	东方夏威夷国际花园	多层	2005年	11800
222	蔡甸区	铁铺新农	11000	恒大绿洲	高层	2011年	12800
223	汉南区	纱帽街道	5700	圆梦 08 庄园	高层	2009年	7200
224	新洲区	阳逻	5800	保利圆梦城	高层	2012年	8200
225	新洲区	邾城	4700	碧水云天	多层	2012年	4000
226	东湖生态旅游风景区		29400	东湖天下	高层	2007年	33100
227	东湖生态旅游风景区		29400	纯水岸东湖一期	高层	2013年	34500

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）



微信扫我  
关注服务号



微信扫我  
开通查询权限

以上仅为选取的代表性数据，永信行房地产数据库拥有武汉市4300多个小区的二手房数据。若需要询价和报单进度查询等服务，请扫左侧二维码关注微信服务号，并根据提示填写相关信息，我们即刻为您开通账号后，即可享受便捷的房价咨询服务。



## 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 20 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