

### 湖北永信行为杨家河精准扶贫基金献爱心

7月6日，由省工商联所属非公企业、商（协）会联合发起成立的“杨家河村精准扶贫爱心基金”在湖北省宜昌市夷陵区杨家河村委会举行了隆重的捐赠仪式，该基金为省内首家在贫困村建立的精准扶贫爱心基金。湖北永信行积极响应湖北省武汉城市圈商贸服务协会及湖北省工商联倡议，踊跃捐款为扶贫爱心基金添砖加瓦。

### 团结协作，激流勇进——湖北永信行在浠水三角山举行团队拓展活动

8月18日，湖北永信行开展了浠水三角山团队拓展之旅。在为期两天的活动中，大家在山腰的漂流比赛中激流勇进，在携手并肩中徒步攀登三角山，在洁白的“雪场”上展现矫健的身姿。在紧张而丰富的活动之余，还参观了闻一多纪念馆，缅怀革命先烈，追思革命历程，激发员工的党性意识。本次活动中，永信行小伙伴们表现出积极勇敢，不畏艰难，团结协作，乐观向上的团队精神，为2018年的酷夏辛勤奋斗画上了完美的句号。



### 党建共建共联 银企共进共赢

8月24日，为创新基层党组织建设活动形式，中国银行湖北省分行授信执行部党支部与湖北永信行党支部开展了“银企党建共建”座谈会。双方还就基层党组织建设、党员教育管理、党建活动开展、企业经营管理等方面进行了广泛交流。双方书记表示：通过本次联合党建工作座谈交流，深感彼此对“将党建工作融入到日常业务工作之中”的理念高度一致，希望双方通过党员干部互动和优势资源共享，进一步促进业务融合、银企融合，坚信一定能探索出有理想接地气，实现经营发展共赢的联合党建新模式。

### 快乐运动，健康生活，湖北永信行羽毛球活动火热开打！

10月7日下午，在国庆节的尾巴，湖北永信行“快乐运动、健康生活”羽毛球文娱活动揭开了序幕，大家在赛场上身姿矫健，尽情挥洒汗水。作为永信行的两大王牌运动之一，羽毛球运动是永信行人勇于进取、积极拼搏精神的最好诠释。



# 《永信行视界》

2018年第3期

(总第42期)

2018年10月22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—武汉长江新城城市设计通过专家评审 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>永信行视点</b>	
浅析当前房地产开发企业的风险和对策.....	09
4R管理模式在预算绩效管理中的应用.....	12
<b>市场分析</b>	
2018年第三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.....	20
增量住宅参考价格.....	23
存量住宅片区参考价格(部分).....	26

▲ 国家政策



◎ 中国人民银行：资管新规细则落地



7月20日，央行发布《关于进一步明确规范金融机构资产管理业务指导意见有关事项的通知》。《通知》的主要内容包括：一是进一步明确公募资产管理产品的投资范围；二是进一步明确过渡期内相关产品的估值方法；三是进一步明确过渡期的宏观审慎政策安排。《通知》明确公募资产管理产品除主要投资标准化债权类资产和上市交易的股票外，还可以适当投资非标准化债权类资产。过渡期内，金融机构可以适当发行一部分老产品投资一些新资产，但这些新资产应当优先满足国家重点领域和重大工程建设续建项目以及中小微企业的融资需求。

《通知》延续了4月资管新规的总体指导思路，打破刚兑、监管穿透及期限匹配等基本原则没有改变，但在实施尺度上较市场保守预期有所宽松。资管新规在执行层面提供了灵活性和可操作性，有利于缓解地产公司在信用债偿付高峰期所面临的违约风险，并适度改善市场对房企现金流压力的悲观预期。

◎ 市场监管总局：全国市场监管动产抵押登记业务系统将在部分地区先行上线运行

7月25日，市场监管总局办公厅发布了《关于全国市场监管动产抵押登记业务系统在部分地区先行上线运行的通知》，自8月31日起全国市场监管动产抵押登记业务系统将在北京、辽宁、上海、江苏、浙江、广西、陕西、武汉先行上线运行。为深化商事制度改革，进一步推进动产抵押登记信息化、规范化、便利化，根据《国务院关于进一步推进“互联网+政务服务”工作的指导意见》精神，市场监管总局开发建设了全国市场监管动产抵押登记业务系统，并于5月份至7月份在北京市、上海市、武汉市开展系统试点工作。

动产抵押登记是工商部门的重要职能，做好动产抵押管理工作，有利于帮助企业尤其是小微企业盘活动产、化解融资难题等。动产抵押登记业务系统的推出，旨在充分运用信息化手段拓展动产抵押登记网上办理的广度和深度，提高政府职能效率及降低企业负担。

◎ 中共中央办公厅、国务院：发布乡村振兴战略规划（2018-2022年），第二轮土地承包到期后再延长30年



9月26日，国务院印发了《乡村振兴战略规划（2018-2022年）》。规划明确了今后五年的重点任务，在未来农业发展过程中，国家将建立现代农业经营体系，落实农村土地承包关系稳定并长久不变政策，衔接落实好第二轮土地承包到期后再延长30年的政策。到2022年我国农业和农村工作将实现产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕，乡村振兴取得阶段性成果。农业结构不断优化，农村新产业新业态新模式蓬勃发展。

本次发布乡村振兴战略规划再次强调落实好第二轮土地承包到期后再延长30年，是国家落实农村土地承包关系稳定并长久不变的体现，让农民吃上长效“定心丸”，有利于乡村产业兴旺，实现乡村振兴。

### ◎国务院：扩大免征房产税优惠范围 众创空间可享受

9月26日，国务院发布《关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见》，为深入实施创新驱动发展战略、进一步激发市场活力和社会创造力提出一系列意见。《意见》提出了创业创新的六大要求，分别是创新创业服务全面升级、创业带动就业能力明显提升、科技成果转化应用能力显著增强、高质量创新创业集聚区不断涌现、大中小企业创新创业价值链有机融合以及国际国内创新创业资源深度融汇。在房地产相关方面，《意见》提出将积极落实产业用地政策，深入推进城镇低效用地再开发，健全建设用地“增存挂钩”机制，优化用地结构，盘活存量、闲置土地用于创新创业。《意见》进一步指出加大财税政策支持力度，将国家级科技企业孵化器和大学科技园享受的免征房产税、增值税等优惠政策范围扩大至省级，符合条件的众创空间也可享受。



《意见》的出台会进一步激发市场活力和社会创造力，积极落实产业用地政策，优化用地结构，盘活存量、闲置土地用于创新创业，同时将国家级科技企业孵化器和大学科技园享受的免征房产税、增值税等优惠政策范围扩大至省级，符合条件的众创空间也可享受等优惠政策降低了创业企业成本。

### ◎国家发改委：逐年淘汰住宅用地占比过高、有房地产化倾向的不实小镇

9月28日，国家发改委发布《关于建立特色小镇和特色小城镇高质量发展机制的通知》，强调统筹规范创建工作，建立规范纠偏机制，坚决淘汰一批缺乏产业前景、变形走样异化的特色小镇和小城镇。逐年淘汰住宅用地占比过高、有房地产化倾向的不实小镇，政府综合债务率超过100%市县通过国有融资平台公司变相举债建设的风险小镇，以及特色不鲜明、产镇不融合、破坏生态环境的问题小镇。通知指出，统筹规范特色小镇和特色小城镇创建工作，把握内涵、纠正偏差、正本清源，坚决淘汰一批缺乏产业前景、变形走样异化的特色小镇和小城镇。要优化部门创建机制，统一实行有进有退的创建达标制，避免一次性命名制，防止各地区只管前期申报、不管后期发展与纠偏。

在经历了两年的迅速扩张之后，特色小镇迎来了强监管下的洗牌期。作为一种“产城乡”结合的创新经济模式，特色小镇在2016年刚提出时，便被寄予新型城镇化发展和乡村振兴的厚望。在短短两年内，各地纷纷上马特色小镇，一度出现泛滥趋势。发改委的通知就是明确提出淘汰“存在以房地产为单一产业，未达到有关要求、脱离实际，盲目立项、盲目建设，政府大包大揽或过度举债，打着特色小镇名义搞圈地开发，项目或设施建设规模过大导致资源浪费等问题的特色小镇”，使名副其实的特色小镇和特色小城镇高质量发展。



▲地方政策



◎湖北省住建厅：治理房地产市场乱象专项行动，加强市场监管

7月23日，湖北省住建厅联合物价、工商、税务、银监、公安、司法等九部门印发《湖北省治理房地产市场乱象专项行动工作方案》，拟于2018年7月至12月，在全省开展治理专项行动。此次行动的整治重点针对30种行为，包括房地产开发企业不按政府备案价格销售商品房，或以附加条件限制购房人合法权利，变相实行价外加价，如捆绑车位、家电；商品房预售方案备案为毛坯房的，擅自以全装修商品房的方式销售；捏造、散布不实信息，曲解有关房地产政策等行为。此外，捂盘惜售或者变相囤积房源；以“首付贷”等形式，违规为炒房人垫付或者变相垫付首付款；中介机构与投机炒房团伙串通，谋取不正当利益等行为，也在此次治理范围内。

《方案》有利于保护购房人的权益，帮助购房人理性选择，有针对性加强销售过程监管，以及售后的调查处理，增加开发商及中介违法违规的难度，压缩违规牟利空间，打击房地产市场乱象。

◎武汉市房管局：满足条件的商业及办公用房可改建成租赁住房，探索城中村改造产业用地建设租赁住房

7月26日，武汉市房管局与市公安局、市国土规划局、市城建委、市城管委、市国资委联合起草了《关于进一步加快培育和发展住房租赁市场试点工作的通知》，就增加租赁住房供应、培育租赁企业、规范租赁住房管理提出具体举措。具体来看，在提高配套用房比例方面，产业园区配套建设的服务用房，可用于建设租赁住房，其建筑面积可提高至工业用地总建筑面积的15%。

在培育和发展住房租赁市场试点一年后，武汉市推出“政策升级版”，进一步加快住房租赁市场发展，就增加租赁住房供应、培育租赁企业、规范租赁住房管理等方面提出一系列具体支持政策，这些举措将有效增加租赁住房供应，满足租房市场需求，同时通过实施不得一次性收取5年以上租金等措施使租房者的利益得到有效保障。

◎武汉市房管局：二手房交易房源信息挂牌，可保证房源信息真实有效

8月13日，武汉市房管局发布《关于进一步推进房地产经纪服务平台存量房交易房源信息挂牌工作的通知》。通知明确，今年9月起，武汉房地产经纪机构凡在门店对外展示发布存量房交易房源信息，必须具备经网签系统房源核验通过的唯一编码或二维码，否则以发布虚假房源信息查处。

今后每套上市交易的二手房都将拥有唯一的“身份证”，这就意味着，房源信息真实透明，将有利于打击虚假房源、中介“吃差价”等现象，切实保障购房者利益。

### ◎武汉市房管局：加强住宅专项维修资金管理

7月23日，武汉市房管局发布《关于进一步加强住宅专项维修资金管理工作的实施意见》。自2018年8月1日起，办理维修资金缴交确认手续的商品住宅项目，开发建设单位交存的维修资金，按幢设分账；为解决业主“双三分之二”表决难题，区房管局应当根据《决定》有关规定，协同配合街道办事处、社区居民委员会指导业主大会在管理规约和业主大会议事规则中约定委托表决、集合表决、默认表决、异议表决等表决方式，优化维修资金表决规则，建立并逐步推广应用业主电子投票系统，畅通申请使用渠道；研究制定工程造价审核、工程监理等维修资金使用第三方监督服务制度，明确应当引入第三方监督服务的范围、内容、方式和程序；已建立维修资金专户的物业，房屋所有权转让时，该房屋分户账中结余的维修资金随房屋所有权同时转移。

住宅专项维修资金是房屋的“养老金”，它的建立，旨在保障业主的房屋在保修期后出现共用部位、共用设施设备损坏时，有相应的储备资金对房屋进行维修、更新和改造，但实际中存在很多问题亟待解决。《意见》的出台加强了住宅专项维修资金的管理和使用效率，使住宅专项维修资金真正起到保障作用。

### ◎湖北省住建厅：建立房地产市场信息定期发布制度

8月15日，湖北省住建厅和湖北省国土厅发布了《关于建立房地产市场信息定期发布制度的通知》，规定各市、州、县须在每月15日上午12时前，定期发布本地区上月房地产市场信息。发布的信息内容应包括：（1）新建商品房预售许可套数及面积；（2）住房租赁企业及租赁项目名单；（3）房地产开发用地供应宗数和面积；（4）新建商品房、存量房销售套数和面积；（5）已批准预售但尚未售出的商品住房的套数和面积。通知还要求，各市、州、县房管（住建）部门要在门户网站上开辟信息发布专栏，设置统一的房地产市场信息发布平台。发布的数据信息应与报送省住建厅月报数据和土地市场动态监测与监管系统数据保持一致，确保全省房地产市场数据应采尽采、统一口径，发布的信息真实准确及时，并加强舆情监测和风险控制，对误导房地产市场的不实信息，要第一时间回应、主动澄清，正面引导舆论。



房地产市场信息定期发布，使得房地产信息透明，购房者不再盲目焦虑，也不会被市场谣言所忽悠。同时，能起到预期调控以及稳定房地产市场的作用。

## ▲本期话题——武汉长江新城起步区城市设计通过全国专家评审

9月11日，武汉长江新城起步区城市设计通过全国专家评审。本轮设计方案通过评审，标志着长江新城起步区的建设进入新的里程碑。长江新城起步区位于武汉东北部的谏家矶至武湖区块，面积约50平方公里，近期将成为整个长江新城开发建设的主要区域。设计方案最大限度地利用了现存路网，优化路网络局，形成“一轴、一带、两核、三廊道、多心”的规划结构。起步区规划在重点片区谏家矶的城市设计上，契合未来发展趋势，将形成特色化天际线、标志性节点、空间立体复合的空间，成为充满活力、彰显实力、富有魅力的沿江发展轴。其中，全国首创的高线公园成为吸睛亮点，未来可在空中漫步看风景，利用新河大桥和其部分匝道，将其建为高线公园，形成空中慢行景观廊道，同时连接谏家矶片区和武湖片区。



图：长江新城起步区效果图

## ▲城建规划一览

7月初，湖北省科技馆新馆项目主体钢结构已封顶。项目建成后，武汉市民有望在家门口一睹直径约为30米、华中地区最大的球幕影院和世界一流全景空中影院。项目地处武汉市东湖高新开发区高新大道中轴线上，新馆将跻身全国五大科技馆之列，是目前国内在建的、园区面积最大的实体综合性科学技术馆之一。该项目开创了全国最大球壳混凝土结构、全国支撑措施最多的场馆、全省最复杂的钢结构等多项全国全省之最。

8月31日，汉江大道（解放大道至梅子山通道）段正式建成通车，随着该条快速路的通车，不仅方便了汉口、汉阳两地居民的出行，新建的月湖桥“姊妹桥”将实现原有月湖桥的通行能力倍增，解放大道和中山大道车辆可以经月湖桥到达汉阳知音大道和江城大道方向，还将在武汉首次呈现轻轨头顶跑汽车的奇特景观。

9月23日，江北快速路上的关键节点——新河大桥主体结构基本完工，正在实施装饰拱吊装施工。这意味着全长21.33千米的江北快速路全线贯通，将于本月完工，下月主线部分通车，届时驾车20分钟左右可从江岸直达新洲。

9月23日，广深港高铁香港段正式开始运营，在武汉过早在香港喝下午茶变成现实，武汉至香港高铁全程仅需4个半小时。

10月1日，地铁7号线、11号线东段、武汉长江公铁隧道正式开通。随着这两条地铁线路的开通，武汉地铁运营里程达到288公里，预计常态化客流接近350万乘次/天，约占全市公共交通客流的45%，武汉向世界级地铁城市第一方阵又迈进一步。武汉公铁越江隧道总长4.66公里，世界上首条已建成的公铁合建盾构隧道，使武汉又多了一条自驾越江通道。

## 数据

### 2018年1-8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)	76518.84	↑10.1%
	房企到位资金(亿元)	162435.76	↑8.2%
房屋供应	房屋施工面积(万平方米)	747658.48	↑3.6%
	房屋新开工面积(万平方米)	133293.15	↑15.9%
	房屋竣工面积(万平方米)	46229.94	↓11.6%
土地供应	土地购置面积(万平方米)	16451.29	↑15.6%
	土地成交价款(亿元)	8176.91	↑23.7%
商品房销售	商品房销售面积(万平方米)	102473.53	↑4.0%
	商品房销售额(亿元)	89396.01	↑14.5%
	商品房待售面积(万平方米)	53873	↓13.6%

### 2018年1-8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	2241.88(亿元)	↑12.1%
一般公共预算支出	1196.15(亿元)	↑10.2%
社会消费品零售总额	4309.54(亿元)	↑10.5%
进出口总额	1116.80(亿元)	↑5.2%
居民消费价格指数	101.6	—

←↑↓数据来源：国家统计局、武汉市统计局

### 2018年6-8月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市	2018年6月		2018年7月		2018年8月	
	环比	同比	环比	同比	环比	同比
北京	100.0	99.9	100.2	100.2	100.0	100.2
天津	100.3	101.2	100.0	101.3	100.2	101.6
上海	100.0	99.8	99.9	99.8	100.1	99.8
南京	99.8	98.2	99.9	98.1	100.0	98.4
无锡	99.9	97.8	101.5	99.2	103.4	102.9
杭州	100.6	100.3	100.8	101.1	100.6	101.9
合肥	100.1	99.8	100.6	100.1	101.6	101.8
福州	102.2	99.5	101.3	101.0	102.2	103.5
厦门	100.0	100.7	100.0	100.5	99.9	100.3
济南	103.6	103.9	103.0	106.9	102.8	110.2
郑州	101.8	103.2	101.3	104.7	101.5	106.7
武汉	101.2	102.3	101.1	103.2	101.4	104.8
广州	101.9	101.5	100.6	101.6	100.9	103.3
深圳	100.3	98.7	100.5	99.3	100.5	100.3
成都	101.6	105.3	101.0	106.5	101.1	108.2

## 事件

### 2018年博鳌房地产论坛在海南举办

8月1—4日，2018年博鳌房地产论坛在海南举办，近千名顶尖的房地产行业、金融业及商业精英汇聚于此，交流房地产行业前沿信息和最新技术，共同探讨房地产行业的未来，寻找规模化高速增长中的地产发展前路。在“控房价”和“贸易战”双重背景下，高速发展的模式已需要反思，从规模增长转向质量增长，也是此次论坛主题提出“地产归途”的意义所在。





### 央行降准，能否缓解房企资金紧张？

10月7日，继今年三次定向降准后，央行决定从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利（MLF）不再续做。除去此部分，降准还可再释放增量资金约7500亿元。业内人士指出，央行这一轮降准的目的很明确，就是保证市场的流动性，主要是小微企业的流动性，精准向实体经济注水，目的并非楼市、股市。但难免，最后获益的依然以楼市为主。从整个定向发放方式来看，国家依旧严防资金流入楼市，但在实际操作层面，不排除一部分资金进入楼市后对楼市、股市有利好因素。但也有业内人士指出，此次降准对于房企融资并无多大利好，由于现阶段融资渠道的重重防火墙，大部分资金无法直接进入开发领域，房企资金面仍然会很紧张，楼市降价大趋势不会改变。房企资金面不因降准而改变，央行此前年内的三次定向降准，已向市场注入近两万亿元资金，加上近5000亿元的棚改资金，和上半年的M2增量93410亿元，相当于11.841万亿元，已经接近2015年全年M2增量16.39万亿元和2017年全年增量12.63万亿元。

### 今年以来全国土地流拍数量超800宗，底价成交成常态？

2018年1-8月，全国300城共推出各类用地18468宗，流拍890宗地块，占推出土地宗数的4.8%，较2017年上升1.2%。其中前7个月，全国土地流拍数量高达796宗，其中一线城市流拍13宗，二线城市流拍154宗，三四线城市合计流拍629宗，创下了2014年以来的历史峰值，2014年是近年来流拍量最高的一年，总流拍宗数为345宗。除了流拍数量出人意料之外，土拍成交时的溢价率也普遍偏低。统计数据显示，上半年全国300个城市各类用地溢价率为20.2%，较去年同期下降15.6个百分点。低价或者底价成交已经成为不少地方土拍的常态，甚至有的城市为了不打击土拍行情，直接宣布“报名不足，取消拍卖”。很多城市虽然流拍数量多，但成交量也还是大的，换而言之，主要是供地节奏在加快，但房企在新环境下变得更加谨慎。本轮流拍事件恰是房地产市场逐渐趋于理性的重要体现，开发商减少盲目拿地，调控政策不断加码，土地出让条件愈加严苛。特别是一二线城市，限地价、限房价、竞自持、竞配建、摇号购房、共有产权等成为市场推地的重要附加条件。这对于房企的经营盈利产生较大压力，加之土地配置费高企，才使得多处地块无人问津。

### 2018年“金九”楼市未现，房企还债高峰期将近

2018年中秋小长假，各地楼市平淡如常，“金九”并未发力。统计数据显示，小长假前两日，北京市新建商品住宅签约180套，二手房62套，与7至8月平均水平基本持平。较2016年同期的422套和280套，分别同比下降57%和78%。除了北京以外，其他城市房地产市场也表现平平。小长假前两日深圳新建住宅签约分别为70套与76套，与此前市场相比基本维持平稳；广州方面，小长假前两日签约1871套，较全月来看，处于平均水平。现金流是房企杀手，行业还债高峰期到来，数据显示，自2018年下半年到2021年房企有息负债集中到期，规模分别为2.9万亿元、6.1万亿元、5.9万亿元和3.4万亿元，同时，房企在销售端又遭遇史上更严厉的“限购、限价、限签”，直接导致房企经营现金流回款慢，回款少。接下来，房企将整体处于“频还债，融资少，回款少”的尴尬局面。

## ▲机构观点

目前地产企业应对去杠杆形势的主要举措包括放缓新增投资以减少现金支出，以及加速存量项目的开发销售以尽快回笼现金等。从融资角度看，建议地产企业重点关注资产证券化以及股权融资等有助于降杠杆或控制杠杆的融资工具。此类融资工具同时也受到了相关政策的大力支持，尤其是资产证券化，其被认为是中国地产行业进入存量时代将会使用的最主要的退出渠道之一。目前受资管新规的影响，以往地产企业的主要融资渠道（银行、信托、资管等）受到了较大的冲击，面临着资金渠道受限和转型的压力。在此形势下，地产企业应该更加关注私募基金、资本市场、以及境外融资市场等渠道，争取在市场转型过程中尽早适应新的市场环境，取得先发竞争优势。

——戴德梁行

7月2日，中国指数研究院发布2018年上半年300城市土地市场成交数据。数据显示，上半年全国300城市土地出让金总额为19513亿元，同比增加27%。具体来看，上半年一线城市供地量小幅走低，收金总额缩水逾两成，北京、上海、广州均有下滑。二线城市土地市场供需两旺，助推土地出让金上涨超过三成，其中杭州上半年收金总额1439亿元，位于全国300城市之首。三四线城市因为承接外溢需求，土地市场热度上升。

——中国指数研究院

## ▲名家言论

很多人以为现在的市场是商品房为主，这是一个错误概念。因为中国最多的房子是福利房，我们所有的商品房都加起来，大概也就九千万套，九千万套在全国所有住房面积里占多少？30%都不到。

——华远地产前董事长 任志强

我国城市人均住房面积已有40平方米，达到房产需求的均衡数。今后的房产需求主要体现在城市化率进一步提高、城市人口进一步增长和已有存量住房的更新改造，改善性住房需求将会越来越占主导地位。

——第十二届全国人大财经委员会副主任委员 黄奇帆

人口城镇化和土地城镇化背离，造成了人地分离，这是导致一二线高房价和三四线高库存的根源。所以事实在清晰地告诉我们，房地产长效机制，关键是人地挂钩和金融稳定，以实现供求平衡和需求平稳释放。应该以改革的方式来去杠杆，以是否推动市场化改革，是否提高全要素生产率，是否从根本上消除了高杠杆风险的根源来衡量究竟是好的去杠杆还是坏的去杠杆。

——恒大集团首席经济学家 任泽平

我国房价收入比过高，家庭负债率持续上升。考虑到中国居民报酬份额偏低，以GDP为分母测算中国居民部门债务问题存在低估。截至2017年，我国家庭债务与可支配收入之比高达112%，已经超过美国当前水平（104%）。加上隐藏的民间借贷等无法被统计的部分，实际上中国家庭债务率更高。

——清华大学政治经济学研究中心主 蔡继明

去杠杆平衡的是短期与未来增长，不能指望没有痛苦的去杠杆，如果我们现在要走回老路，再搞真正的放水，再鼓吹房地产泡沫，那我们的下一代就可以“洗洗睡了”，看不到未来。

——光大证券全球首席经济学家 彭文生

中国房地产目前面临着阶段性的震荡，但我们不能再认为阶段性震荡以后回到从前，实际上回不去了，今后房地产产品将越来越跟‘使用’相关，原来我们对‘使用’并不那么关注。但中国房地产下半场正在到来，用户将更注重产品的使用价值。

——世联行董事长 陈劲松

## 浅析当前房地产开发企业的风险和对策

文|永信行综合业务部

### 一、房地产行业面临新的考验

自土地招拍挂制度实施以来，房地产开发与地方政府的“土地财政”高度关联，市场化行为往往被利益捆绑，加上长期以来形成的地区发展不均衡的矛盾，一旦政策失误，往往造成房地产市场不稳定，引发一系列风险。比如最近的一轮周期始于2016年的“930新政”，至今已有两年，房地产市场依然难逃“越调越涨”的历史怪圈，除了常规的“限购”和“限贷”，还穷尽了“限售”、“限房价”、“限装修价”、“限商”等各类调控手段。如今楼市长效机制正在建构，房产税也摆上日程，房企面临的环境复杂程度堪比往常任何时候，可谓“雨大水深”。大型龙头房企的市场份额越来越大，房地产行业高度集中的趋势越发明显，房企在转型的关键时期，对风险的关注和管理尤为重要，否则可能“一着不慎，满盘皆输”。

### 二、新形势下房企的主要风险点

站在房地产开发企业的角度，其面临的风险主要为政策风险、市场风险、财务风险和管理风险等。

政策风险是首要风险。我国的房地产市场常常被喻为“政策市”，因为它受到政策的影响相对较大。政府的行业政策、税收政策、货币和金融政策、价格政策等，都能够深刻影响房地产市场的走向。

市场风险是核心风险。房地产的市场供求关系受到土地供应、居民家庭收入、供应结构、利率水平等多方面因素的综合影响，由于房地产具有不可移动性和地域性特点，使得它具有天然的城市进入风险和市场变化风险，一旦项目无法实现预期目标，就会造成资金难以及时回笼。

财务风险是重要风险。因房地产项目的投资

规模大，属于典型的资金密集型行业，外部融资是最重要的资金渠道。房企本身的融资风险管理能力的强弱和市场融资环境的变化都直接决定了企业的财务风险水平。

管理风险也不容忽视。房地产行业参与主体众多，房地产开发环节繁复、参与者多、周期较长，对于房企的经营管理要求较高。随着房地产发展阶段的变化，对于房企提出了更多更高的要求，这就要求房企必须适应市场，转变经营管理模式，提升经营管理水平。

### 三、主要风险分析

#### （一）政策风险

房地产的政策风向正在发生深刻变化。中共十九大将“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”上升到战略高度，奠定了今后房地产政策的总基调，中央对于房地产的战略性、方向性指导明显增强。一方面，因城施策、分类调控成为楼市调控的基本特点，另一方面，长效机制的探索紧锣密鼓地推进，加快建立“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房制度建设。具体来说，商品房市场将由原来的购房为主到租购并举，租赁市场一方面鼓励市场化，大力推进规模化租赁，一方面由政府提供廉租房、公租房、人才房等进行保障；购房市场则进一步细分完全商品房和共有产权房，共有产权房正在试点。同时，棚户区改造的步伐丝毫没有减慢，2018-2020年，全国计划再改造1500万套，改善棚户区贫困人口的居住环境。

以武汉市为例，武汉对房地产的政策调控比较全面和深入，部分激进的房企遭遇了较大的政策压力。其一，针对土地限价和竞拍规则的调整，初衷是抑制土地价格过快上涨，但是在调控前高价竞得土地的“地王”项目则面临着较大的压力，地价高而预售备案价受到限价，导致利润被压缩。



其二，针对商品住宅的限购、限贷、限售（长江新城区域）等方面，抑制了购房需求特别是改善型购房需求，导致改善型产品销售情况不佳；其三，商品房限价、限装修等措施，限制了房企基于市场自主定价的空间，造成部分项目与周边二手房出现严重的“价格倒挂”，房企利润压缩的同时还造成市场混乱；其四，鼓励和规范发展租赁市场，启动大学生保障房和共有产权房建设及“八折买房”政策，在一定程度上稳定了预期，分流了部分需求，干预和影响了商品房市场。

可以看出，政府淡化调控、强化保障的色彩浓厚，房地产商品化的步伐有所减缓。对于房企来说，增量市场为主的时代正在步入后期，中长期来看，未来房地产业的定位有从国民经济的支柱产业逐步转为民生保障性质的福利性部门的趋势，房地产开发今后将可能面临市场容量萎缩，受制于政府的不利局面，政策层面的不确定性更大了。本轮的楼市调控已经持续了一年多，长效管理机制还在路上，从试点到全部铺开，必然有一个逐步的过程，包括住房租赁、棚户区改造、共有产权住房、房产税等领域，均受到重大政策预期的影响。

## （二）市场风险

土地市场方面。今年以来，全国土地市场成交价格及溢价率持续下行，土地流拍宗数也大幅度增加，整体降温趋势持续。各大房企拿地态度也普遍趋于谨慎，拿地规模纷纷回落。土地出让条件严苛以及企业资金压力骤升的影响是其中的重要原因。全国多地已经按照住建部和国土部下发的《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》的要求进行落实，在土地竞拍中，结合地方实际和出让土地的具体情况，灵活确定竞价方式，严控“地王”现象。主要体现在两个方面：一是价高者得的规则被打破，这对于成本领先型的房企来说将是严峻的考验，以往依靠高价拍地高周转的模式可能一去不复返。二是土地上市条件中往往要求竞自持、竞配建、现房销售等，这些限制条件对企业资金支持提出了更高的要求，企业拿地更加谨慎。将迫使房企由原

先的纯开发销售模式向“开发+持有”模式转变，这样的规则势必使融资能力弱、运营能力差的开发商受到冲击。

商品房市场方面。全国范围内出现的房地产市场分化值得警惕，特别是三四线城市。棚改货币化成为三四线城市在这一轮行情中实现去库存的主要动力，并直接助推了房价上涨。货币化安置比例在三四线城市已经达到了80%，有些地区甚至达到了100%，导致棚改在执行中被房地产化、金融化。考虑到棚改货币化比例将根据需要进行调整，而且未来两年内棚改也逐步接近尾声，缺乏产业支撑而单纯依靠政府出资实现的房地产销售难以持续，未来棚改货币化对房地产需求的拉动将减弱。经历了房价大涨之后，多数三四线城市房地产正在逐步去杠杆，将有更严格的调控政策出台，比如湖北宜昌和襄阳已经实施了城区新购商品房两年内限售的措施。从事实上来看，部分三四线城市已经受到房地产调控影响，投机性购房者退出后，房价出现大幅回调，比如环京的廊坊、通州部分楼盘出现大跌，因为这些三四线城市产业匮乏、交通不便、人口持续流出，一旦利好因素消失，三四线城市房价就会出现调整。

## （三）财务风险

当前的金融市场环境不佳、资本市场机制不完善、企业财务管理水平较低，导致房企融资渠道较为单一，最大的外部融资渠道是银行贷款，国内的金融环境及政策对其外部融资风险影响重大。

从全国来看，今年房企融资渠道收紧已成既定事实。1-8月份，房地产开发企业到位资金中，国内贷款15783亿元，下降6.6%；而自筹资金和预收款比例有较大幅度上升。从银行贷款来看，一方面，银行提高了对房地产领域的资产质量控制和风险防范要求。另一方面，银行对房企贷款的结构也在变化，主要表现为聚焦重点客户、重点区域的差异化授信政策，尽可能降低风险。

今年的“金九银十”相比往年，市场反应平淡，全国一二线城市9月楼市成交量环比8月均无明显上涨现象，而降价却成了市场降温的主要



信号。很多房企在之前盲目拿地、高价拿地，面对市场的低迷，高负债的压力凸显。针对一些地段不佳、前期价格过高、去化不够理想产品，释放部分价格，加快销售和回款速度，成为多家大型房企的普遍做法，甚至于有的企业将高周转作为一种经营模式。在融资渠道收紧、融资成本上升的情况下，高周转是化解房企财务风险的一种方式，但盲目的高周转也带来了建筑质量及安全问题，最终危害企业形象，可能引发更大的危机。

#### （四）经营管理风险

近年来，由于房价普遍持续上涨，市场需求旺盛，房企的经营管理基本属于粗放式的。近两年，受政府限价的影响，多个城市的新房和二手房出现“价格倒挂”现象，新房备案价格的涨幅被限定在一定时间和空间内，甚至不允许涨价，导致新房价格远远低于周边二手房，直接导致了三个后果：一是开发商与政府博弈，捂盘惜售，但是面临财务成本升高和行政处罚的风险；二是采取捆绑装修、车位，收取“价外价”等做法，以“弥补”限价被压缩的利润空间，主要风险在于违反合同法，面对市场监管和后期履约的双重压力，不确定因素增加；三是打造改善型或豪宅产品，提升溢价，主要风险在于“限购”的大背景下，改善型产品的需求被抑制，价格劣势使得开发商去化速度难以保证。

而在某些房价处于高位，达到“见顶”预期的城市和区域，部分房企不堪去化压力，已经选择性地降价或者变相降价，引发了购房者维权。除了降价风险，还有一些房企追求高周转造成的房屋质量问题与安全事故，可与预见，近两年销售的商品房在未来还面临着大量的交付风险。

以武汉市为例，武汉市自去年开始不断加强对市场整顿的力度，包括：定期清理和公布达到预（销）售条件的商品房项目名单，公布全市房企信用信息；对不接受政府指导价格进行备案的一律暂停发放预售许可证；打击“茶水费”；引导开发商制定合理的预售方案，包括刚需摇号、公证、不得半夜开盘等。经过整顿，上百家房企遭到了各类行政处罚，其中多个项目还因处罚导

致了项目销售进度延期。

#### 四、风险应对策略

从以往的历史经验、国家房地产的相关政策及宏观经济发展等方面来看，全国房地产发生系统性风险的概率很小，个别城市因特殊原因造成局部风险的情况经常存在，因宏观经济和政策环境造成的周期性风险总会重演，市场分化带来的结构性风险是不可忽视的，单个房地产项目的风险是绝对的。如何应对风险，要重视如下策略：

因地因时制宜，踏好政策调控的节奏。总体来看，未来一定时期内，一线和强二线城市的风险相对较小，一些库存消化期较长的三四线城市，盲目进入的风险较大。现阶段并不适合激进的战略，应该谨慎拿地，以中小盘开发模式为主，实现快速周转。在调控严格的一二线城市，选择相对安全稳定的区域进行布局；在棚改红利尚在的三四线城市，需要严格控制进入和退出的时间节点。

重视市场风险，做好项目策划和管理。首先，拿地之前的项目定位是最大的风险，也是后期不可管理风险，需要谨慎决策。其次，项目销售之前应结合当地市场状况制定合理的营销推广策略，尽可能缩短销售周期，实现资金回笼。再次，加强工程质量管理，确保工期和质量安全，以便顺利实现交付。

建立财务预警机制，提升财务管理水平。要通过编制预算，对企业内部资金做到合理规划，将资金进行合理的、科学的分配；在项目投资前后进行各项成本、收入和利润的分析，了解企业的偿债能力、盈利能力、资产管理能力，并做敏感性分析，降低决策风险。

适应转型需要，创新开发经营管理模式。改变原有的“开发-销售-盈利”的传统模式，用“地产+运营”两条腿走路，强化对于自持物业的运营管理和盈利的能力。通过对经营策略以及成本运营等方面进行精细化的操作来增加盈收。积极走“地产+金融”的道路，用多样化的资产证券化工具，改变原有高度依赖销售利润的模式。

## 4R 管理模式在预算绩效管理中的应用

文|永信行业务二部

预算绩效管理包含绩效目标设定、绩效目标论证评审、绩效运行监控实施、绩效评价及评估结果的应用等内容，如何使其形成有效的闭环管理系统是预算绩效管理实践中的一道难题，本文通过介绍 4R 管理模式 [R1 (Result) —— 结果定义系统；R2 (Responsibility) —— 岗位责任系统；R3 (Review) —— 检查跟踪系统；R4 (Reward) —— 即时激励系统] 在预算绩效管理不同阶段中的运用，给出了一套实现“预算编制有目标、预算执行有监控、预算完成有评价、评价结果有反馈、反馈结果有应用”全流程的绩效闭环管理的实用方法。2018 年 9 月国务院公布了《关于全面实施预算绩效管理的意见》，旨在破解当前预算绩效管理存在的突出问题，以全面实施预算绩效管理为关键点和突破口，推动财政资金聚力增效，提高公共服务供给质量，增强政府公信力和执行力。全面实施预算绩效管理，是以提升财政资金使用效益为宗旨，将绩效理念和方法深度融入预算编制、执行和监督的全过程。

### 一、预算绩效管理的现状

从 2004 年我国开展对科技、教育项目支出实施绩效评价试点以来，预算绩效管理改革走过了 14 年历程，已基本构建预算绩效管理体系整体框架。一是预算绩效管理制度建设逐步完善。国家、省、市、区各级财政支出绩效评价管理办法相继出台，为全面实施绩效管理奠定了制度基础。二是预算绩效管理范围不断扩大。各级政府、部门、单位预算支出全面纳入绩效管理，各类项目全面纳入绩效管理。三是预算绩效管理链条持续延伸。从绩效目标管理、绩效运行监控到绩效评价和结果应用，覆盖预算编制、评审、执行全链条。

尽管预算绩效管理工作取得一定的成效，但与建成全方位、全过程、全覆盖的预算绩效管理体系，实现预算和绩效管理一体化的目标还存在一定差距。通过多年参与绩效目标评审和绩效评价工作的实践，我们发现目前预算绩效管理工作中还存在一些问题。一是绩效目标编制不科学、绩效指标不明确。预算单位在申报下一年度预算时，基本都要求同步申报预算绩效目标，但仍有部分单位绩效目标编制不科学，存在长期目标与年度目标不匹配、绩效目标与重点工作不匹配、绩效目标与预算资金不匹配等问题；也有部分单位绩效指标不明确，存在缺少指标细化和量化、缺少工作质量要求、缺少任务时间节点设置等问题。二是预算管理和绩效管理脱节、职责分工不明确。预算单位的预算编制人员多为财务人员，容易局限于关注资金收支，不清楚项目资金的使用范围，易导致列支科目错误或混乱、对资金使用监管不足等问题；预算执行人员多为业务口人员，容易局限于关注具体工作事务，不关心资金使用情况，易导致项目整体或项目内子项目超预算支出等问题。而且由财务人员负责填报绩效目标，由业务部门人员负责预算执行，还易产生工作完成情况与绩效目标不对应的问题。三是轻全过程管理、轻评价结果运用。目前，虽然预算单位都开展了绩效目标编制和绩效结果评价工作，但只有少部分预算单位有效实施了绩效运行监控或绩效全过程管理。还有部分单位对开展绩效评价工作的意义认识不清，只为应付差事，因此导致过于关注评价结果分数或等级的高低，对评价发现的问题和给出的改进建议置若罔闻或落而不实，工作问题持续存在。

以上问题形成的根本原因，基本可以归结为管理不到位，缺少对科学管理方法的学习和运用。

## 二、运用 4R 管理模式全面实施绩效管理

现代政府管理理论认为，公共管理与企业管理之间不存在本质区别，企业管理中要求的绩效管理、质量管理、目标管理、成本管理、结果控制等，在公共管理中都同样适用。

4R 管理模式正是一套在企业管理中运用成熟的系统的流程管理方法。4R 管理模式的具体构成包含四个方面：R1（Result）——结果定义系统、R2（Responsibility）——岗位责任系统、R3（Review）——检查跟踪系统、R4（Reward）——即时激励系统。这四个 R 其实就涵盖了保证一个项目顺利执行的整个流程。将此方法运用到预算绩效管理全过程中，可以规范预算单位在统一的绩效管理体系下行动，及时有效达成各预算项目的绩效目标，并通过一个又一个 4R 管理模式的循环，促使预算单位的部门整体目标得到有效执行。

### （一）R1 在绩效目标设定阶段的具体应用

R1（Result）——结果定义系统。结果定义是指任何一个项目在执行前的计划阶段都要明确定义结果状态。运用到预算绩效管理中，在预算单位编制下一年度预算时，需要明确定义结果状态，即明确期望达到的产出和效果，具体的内容和步骤是：

1、根据国民经济和社会发展规划、部门职责和事业发展规划，制定部门年度绩效目标。绩效目标一般包含产出目标和效益目标两个方面。

2、将部门年度绩效目标分解到各个业务层面，业务层根据部门绩效目标和项目要求制定具体的绩效指标。一般可将产出目标细化为数量、质量、时效、成本等指标；将效益目标细化为社会效益、经济效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等指标。

3、每一项绩效指标还要设定指标值（目标值）。指标值可以依据计划标准、历史标准、行业标准来设定。

4、在年度绩效目标、绩效指标下，做详细的季度

计划和月度计划。各业务层还可以制定关键行动措施表、时间进度安排表及资源需求计划，将计划落实到具体措施上。

5、根据绩效目标，精细测算成本，编制财务预算。反过来，预算的精细化也有利于指导绩效目标编制的具体性和针对性。

按照以上步骤编制绩效目标，基本能解决长期目标与年度目标不匹配、绩效目标与重点工作不匹配、绩效目标与预算资金不匹配，绩效指标缺少细化和量化、缺少工作质量要求、缺少任务时间节点设置等问题。

以编制某体育局的绩效目标为例，其部门主要职责包含一项“统筹规划群众体育发展”，可以根据此项职责制定部门年度绩效目标“开展全民健身活动，形成全民健身热潮”，再将绩效目标细化为数量指标“开展全民健身活动××次”和服务对象满意度指标“参加全民健身活动群众的满意度达到××%”。具体的活动次数和满意度比率就是指标值，可以参考以往年度的经验数值及本年度的要达到预期目标，按简单平均或趋势判断法来设定。

### （二）R2 在绩效目标执行准备阶段的具体应用

R2（Responsibility）——岗位责任系统。岗位责任系统的关键是明确个人岗位和责任，强调岗位责任与业绩的关系，具体的内容和步骤是：

1、成立绩效管理或项目管理领导小组，负责目标设定、工作安排、跟踪监督、评价考核、奖励惩罚等全过程管理。

2、领导小组将项目内容及工作要求分解为具体的工作事项，根据工作事项的不同性质，明确安排给对应的责任岗位。同时，项目的绩效目标应由对应的责任岗位人员负责编制、财务岗位人员配合共同完成、领导小组负责内审确定。

3、设定责任岗位的工作内容和职务权限，编制或完善岗位职责说明。



4、明确责任岗位的考核标准，可与岗位或晋级等进行挂钩，签订工作目标责任书。

按照以上方法，基本能改善预算管理和绩效管理脱节、职责分工不明确的情况，还可以将绩效目标与责任岗位进行绑定，保证目标顺利达成。

以某市“农村清洁工程”项目为例，其核心目标是做好全市农村生活垃圾治理工作。为保障该项目在下辖二十多个镇的顺利开展和实施，年初市政府与各镇分别签订了工作目标责任书，责任书的主要内容包括 R1 结果定义阶段明确的绩效目标，以及考核办法和奖惩措施。同时设立了市、镇两级农村清洁工程领导小组和办公室，明确了各清洁办的人员组成和工作职责。

### （三）R3 在绩效目标执行阶段的具体运用

R3（Review）——检查跟踪系统。检查跟踪系统的关键是要做好事中管理，即建立阶段性的监督和指导机制，针对项目实施过程中出现的问题，找出原因、改进措施、优化管理，具体的内容和步骤是：

1、领导小组组织月度质询、季度质询会议进行检查跟踪；也可以聘请第三方评价机构，按项目流程的时间节点，对工作完成情况进行评价分析。

2、工作汇报人为 R2 岗位责任阶段确定的项目负责人。检查跟踪的内容包括重要措施的执行情况和预算的执行情况，对绩效目标实现程度和资金执行进度实行“双监控”，发现严重问题的项目要暂缓或停止预算拨款，并查找原因提出有效的整改措施。

3、质询会不应局限于工作汇报，要对照 R1 结果定义阶段设定的月度计划和季度计划，发现差距，分析原因，并提出改进的办法及措施，同步调整设定后续的月度计划和季度计划，保证项目绩效最终完成。目前，地方单位绩效运行监控较为缺乏，预算单位可参照以上步骤，结合单位和项目的实际情况，实施事中运行监控。

### （四）R4 在结果运用阶段的具体运用

R4（Reward）——即时激励系统。即时激励系统

的关键是要对组织或个人的行为或阶段性成果实时作出肯定或否定的回应，具体的内容和步骤是：

1、在年初层层签订工作目标责任书。

2、在年度结束时，由领导小组组织、各相关岗位参与共同完成绩效自评或聘请第三方进行绩效评价，对照 R1 阶段确定的绩效目标评价绩效完成情况，根据 R2 阶段设定的考核标准对相关责任人给予相应的奖惩。

3、绩效评价结果优良的，要总结经验、扬长避短；绩效评价结果中等及以下的，需查找原因、逐项整改，并对有关责任人员实施问责，形成花钱必问效，无效必问责，甚至低效必问责的理念和意识。

预算单位可以参考以上内容进行即时激励和问责，激浊扬清，提升绩效。后评价就是回应绩效责任，是针对前期设立的绩效目标完成情况，反思预算安排、执行和项目管理存在的各方面问题，从而为改进管理服务。

财政部门也可以建立绩效目标和绩效评价结果与预算安排、政策调整挂钩机制，对不应安排的，坚决予以取消；对绩效不高的，督促及时改进；对绩效水平高的支出项目或预算单位，在资金安排或政策支持上予以倾斜。

## 三、结论

将 4R 管理模式运用到绩效管理的全过程中，可以强化绩效目标管理，建立预算安排与绩效目标、资金使用效果挂钩的激励约束机制；可以加强绩效目标执行动态监控，及时跟进绩效目标实现程度和资金执行进度；可以增强对政策目标实现程度的关注，将放权和问责有效结合；从而推动“预算编制有目标、预算执行有监控、预算完成有评价、评价结果有反馈、反馈结果有应用”全流程的绩效闭环管理实现，促进绩效管理提质扩围，提升公共服务质量和水平，提高人民满意度。



# 2018年第三季度武汉市房地产市场分析报告

文|永信行市场研究部

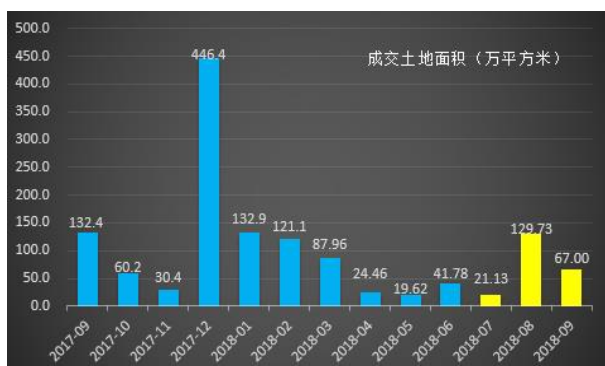
第三季度武汉市土地和住宅的供应量持续增加，土地市场上多次出现流拍和延期的现象，土地价格持续走低，在政策和资金双重压力下，房企进入现金为王时代，投资性需求退出市场。住宅市场量价起伏，主城区住宅成交均价有所下降，远城区住宅成交均价有所上涨，商办市场东湖高新区成交量一枝独秀

## 一、土地市场：底价成交居多，房企回归理性

### (一) 总体概况

2018年第三季度武汉市共成交土地45宗，土地出让面积246.04万平方米，同比增长38.88%，累计成交规划建筑面积611.15万平方米，同比增长31.71%，累计成交243.65亿元，同比增长27.12%。本季度宗地成交数量、成交面积、成交金额环比增长幅度分别为65.09%、68.69%、75.35%，从绝对数量来看本季度土地供应量较为可观，楼面均价约为7484.66元/m<sup>2</sup>，是去年同期的1.18倍，是上一季度的2.04倍。

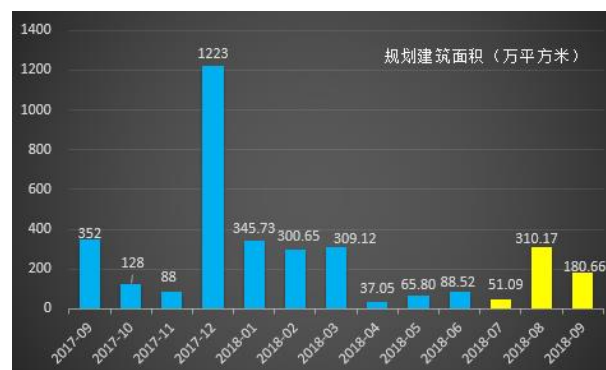
纵观2018年第三季度武汉土地市场，延期拍卖、临时撤牌和地块流拍的现象频繁出现，绝大部分地块以底价成交，土地市场明显降温。



图：近一年各月成交土地面积

从季度内各月度的成交情况来看，7月土地成

交面积21.13万平方米，成交金额12.36亿元，8月份土地成交面积贡献最多，成交面积为129.73万平方米，成交金额96.21亿元，9月成交金额贡献最多，土地成交面积95.18万平方米，成交金额135.07亿元。



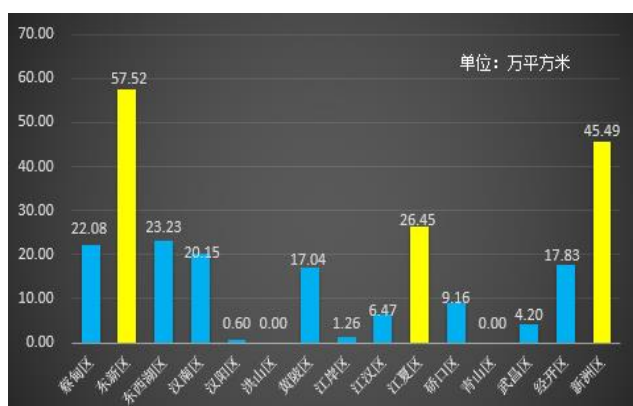
图：近一年各月规划面积

### (二) 供求结构

用途结构。本季度地块成交29宗纯住宅用地，成交面积占比76.89%，成交金额占比55.20%；成交9宗纯商服用地，成交面积占比8.23%，成交金额占比7.56%；成交2宗商住混合用地，成交面积占比7.71%，成交金额占比29.73%；另外，成交1宗住宅混合用地，1宗商服混合用地，1宗工业用地，1宗公共服务用地，1宗科教用地。在供地结构方面，本季度出让地块以纯住宅用地为主。

区域结构。2018年第三季度武汉市成交的45宗地块中，中心城区10宗，成交面积为37.12万平

方米，开发区 11 宗，成交面积为 79.13 万平方米，远城区 24 宗，成交面积为 129.79 万平方米。本季度远城区土地成交量所占比例较大，基本集中在新洲区、江夏区、蔡甸区和汉南区，新洲区在成交面积上贡献最多，达 45.49 万平方米，蔡甸区本季度成交数量达 7 宗，不仅在宗数上占比最大，在成交金额上也有显著的贡献。另外，东新区土地成交面积最大，达到 57.52 万平方米。2018 年第三季度武汉市各区土地成交面积分布图如下所示：



图：2018 年第三季度各区成交土地面积

### （三）重点地块分析

9 月 20 日汉正街中央服务区成交一宗住宅、商服、教育地块，该地块编号为 P（2018）090 号，面积为 6.46 万平方米，位于江夏区民权路以南、泰源街以北、花楼街以西、民族路以东，住宅容积率为 6.78，起始楼面价 14654.83 元/平方米。该地块为汉正街中央服务区规划范围内，从整体规划来看，该地块规划在 3 年时间，基本完成传统市场的棚户区改造，预计核心功能区内还能腾退出 1000 亩土地，届时汉正街中央服务区核心区将达到 2000 亩的开发规模。根据规划，汉正街中央服务区核心区内，需征收 12 个地块，涉及土地近 2000 亩、人口近 10 万。作为武汉的城市名片，汉正街是长江主轴的重要节点和现代服务业重要功能区，从目前整个汉正街中央服务区业态来看，目前汉正街中央服务区集结了复星、绿地、恒隆、嘉里以及花样年等品牌房

企，其物业涵盖高层和小高层写字楼、酒店或行政公寓以及少量住宅产品。从汉正街民权路附近的二手房门店来看，片区内优质的二手房均价在 18000 元/平到 20000 元/平之间，20 年以上房龄的房子均价 13000 元/平左右。

### （四）总结

本季度土地供应量及成交较上一季度有所回升，纯住宅用地供应及成交量占据半壁江山，其中远城区贡献主要力量，但参与竞拍的企业数量有所减少，以往的争抢现象也有所退烧，土地溢价率明显下降，土地流拍数量也有所增加，部分土地流拍因拿地的性价比并不高，比如说总价较高或需要配建项目等，因此房企比较谨慎，加上受到回款周期加长的影响，拿地也会相对保守。

## 二、新房市场：金九供货暴增

### （一）住宅

#### 1、总体：成交回升，价格缓增

本季度武汉市新建商品房成交 5.24 万套，其中商品住宅 4.12 万套，占整个商品房成交套数的 78.64%。新建商品房市场成交总面积为 539.08 万平方米，较上一季度有较大幅度的增长，其中住宅成交面积为 442.99 万平方米，占比 82.17%。商品住宅成交面积同比下降 13.49%，环比上升 9.61%。成交价格方面，主城区的成交均价为 17039 元/平方米，环比上涨 10.01%；远城区的成交均价为 8869 元/平方米，环比上涨 0.78%。

#### 2、供应：持续充足，环比上升，同比下降

市场供应方面，第三季度新建住宅供应 754.48 万平方米，环比上升 45.77%。武汉楼市供应量持续充足，需求 442.99 万平方米，9 月供需比例达到本季度最高点。第三季度入市楼盘有 105 个，比第二季度增加了 7 个，大部分住宅楼盘面积较大，洪山区、汉阳区、东西湖区、江夏区、新洲区、黄陂区的新增供应较大，新增楼盘数量均在 10 个以上，近

一年来的新建住宅供应面积分布及供需比走势如下图所示：



图：近一年新建住宅供应面积及供需比

从时间上来看，7月新增住宅面积172.89万平方米，占新建商品房供应总量的86.38%，8月新增住宅面积240.19万平方米，占新建商品房供应总量的79.24%，9月新增住宅面积341.4万平方米，占新建商品房供应总量的82.33%；本季度供需比呈上扬趋势，且9月份的供需比达到本年度最高点。本季度商品住宅供应量占全市新建商品房供应总量的82.33%。

从城区上来看，7月供应面积环比减少22.1%，同比增长75.2%，其中主城区新增供应89.39万平方米，环比下降49.4%，同比增长71%，远城区供应环比增长85.1%，同比增长79.9%；8月环比增长38.9%，同比增长83.7%，其中主城区新增供应139.66万平方米，环比增长56.2%，同比增长69.6%，远城区环比增长20.4%，同比增长120.3%；9月份环比增长45.1%，同比增长34.8%。



图：近一年主城区和远城区新建住宅供应量

从片区上来看，7月主城区楼市活跃度降低，商品住宅供应量占到了全市总供应量的52%，供应大幅减少，汉口中心区片仅贡献12.7万平方米，而远城区供应大幅增长，其中蔡甸区供应量以21.6万平方米跃居供应榜首，东西湖片区以16.5万平方米位列全市第三；8月住宅供应主要集中在二环至三环及三环以外主城区，尤其是二七后湖片，以46.1万平方米位列榜首，关山片以17.7万平方米仅列第四位，而远城区供应大幅增长，其中黄陂的商品住宅供应量以30.9万方跃居供应第二；9月远城区楼市供应热度仍持续上涨。

### 3、成交：量价起伏

从总体趋势来看，第三季度商品住宅共成交41199套，环比上升6.1%，同比下降20.87%。7月成交量大幅减少，但均价走高，8月成交量有所增长，均价走低，9月虽供应量有所增加但成交量仍然有大幅下滑，均价走低。主城区成交价格呈下降走势，远城区成交价格呈缓慢上涨趋势。

从月度走势来看，供应较上季度各月份均大幅增加，但7月商品住宅成交量大幅减少，住宅成交11581套，同比下降38.49%；8月供应较上月有大幅增长所以商品住宅成交量大幅上升，本月共推出19713套商品住宅，成交套数为16704套，供需基本平衡；9月供应大幅增长，但成交量大幅下降，共推出24163套商品住宅，实际成交套数为12914套，供大于求。

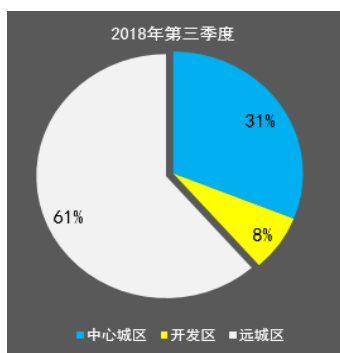


图：近一年新建住宅成交套数

从城区来看，第三季度中心城区成交面积



137.49 万平方米，占商品住宅总成交面积的 31.04%；开发区成交面积 33.16 万平方米，占商品住宅总成交面积的 7.49%；远城区成交面积 272.34 万平方米，占商品住宅总成交面积的 61.48%。远城区成交面积比例大于中心城区与开发区成交面积之和。



图：各城区新建住宅成交面积占比

从成交价格来看，7 月份主城区商品住宅成交均价受南湖、四新、青山、古田等三环内刚需及部分优质项目大量成交且占比较大的影响，成交均价明显上涨，成交均价达到 17435 元/平方米，远城区成交均价 8749 元/平方米，较上月下跌 569 元/平方米；8 月份主城区商品住宅成交均价 17004 元/平方米，较上月下跌 431 元/平方米，远城区成交均价 8910 元/平方米，较上月上涨 160 元/平方米；9 月份主城区商品住宅成交均价 16678 元/平方米，较上月下跌 324 元/平方米，远城区成交均价有持续上涨的趋势。



图：近一年武汉市主城区及远城区成交均价趋势

从各片区来看，中心城区中，除汉口中心片区成交均价有所下降，二七后湖、武昌中心、青山区、汉阳中心成交均价均有所上涨；远城区中，除黄陂、光谷新中心、南湖、东西湖片区成交均价有所下降，其他片区成交均价均有所上涨。

## （二）商办

本季度写字楼成交套数 4926 套，成交面积 34.6 万平方米，商业楼成交套数 5468 套，成交面积 37.54 万平方米，商业成交面积及套数均大于写字楼成交面积及套数，其中 8 月的写字楼及商业的成交量及成交面积最高。写字楼套数及面积环比及同比均有所下降，商业成交套数及面积环比有所上升但同期相比有所下降。具体数据如下表所示：

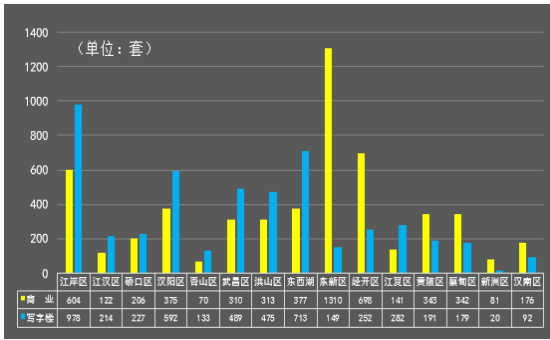
表：第三季度各月商业和写字楼成交量（单位：套、㎡）

月份	写字楼套数	写字楼面积	商业套数	商业面积
7月	1778	115075.41	1490	128714.56
8月	1836	131556.81	2445	137691.07
9月	1312	99657.4	1533	108977.01
第三季度小计	4926	346289.62	5468	375382.64
去年同期小计	5692	417154.31	6039	446525.05
今年环比	↓18.56%	↓14.40%	↑10.49%	↑7.11%
去年同比	↓13.46%	↓16.99%	↓9.46%	↓15.93%

商业用房成交中，经开区和江岸区以及东新区这三个区成交套数超过 600 套，东新区以 1310 套居第一，经开区成交 698 套，江岸区成交 604 套；新洲区以 81 套的成交量垫底。各区中，除了江汉区、青山区、经开区、江夏区、新洲区的成交套数环比有所下降，其余行政区的成交套数均有不同程度的上升，其中东新区和武昌区的增幅最为明显，分别高达 351.72% 及 198.08%。

写字楼方面，从区域上来看，江岸区一枝独秀，写字楼成交套数达到 978 套，东西湖区以 713 套位列其次，其他区域成交套数分布不均，新洲区仅以 20 套位列最后。除汉阳区、黄陂区、蔡甸区、新洲区成交量环比有所下降以外，其他行政区写字楼的成交量均环比上升，其中上升幅度最大的三个区分别是：汉南区、东新区及江夏区。





图：第三季度各行政区商业和写字楼成交

### 三、市场展望：进一步降温，回归理性

从宏观层面上看，在中央“坚决抑制房价上涨”的定调下，从中央到地方均出台了抑制炒房和市场监管措施，包括限购、限贷、限房价到控地价等，在需求层面加强控制力度。从前文分析来看，武汉市房地产市场的分化仍在加剧，部分高价及性价比一般项目去化率不足一半，投资性需求正在退出市场。

从政府调控上看，武汉市房管局正式启动二手房交易房源信息挂牌，将有利于打击虚假房源、中介“吃差价”等现象，切实保障购房者利益。湖北省住建厅联合物价、工商、税务、银监等九部门印发《湖北省治理房地产市场乱象专项行动工作方案》，拟从2018年7月至12月，在全省开展治理专项行动。9月10日，武汉房地产开发企业协会和武汉市公证协会印发《武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房公证摇号规则指引（试行）》办法，武汉刚需优先选房摇号必须使用官方统一软件，使得摇号更加公平公开，保障了刚需购房者利益。政府调控是影响市场预期的主要因素，并也将对未来的房地产市场有持续性影响。

从金融供给侧看，10月7日，央行发布公告，称从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行非县域农村商业银行、

外资银行人民币存款准备金率1个百分点，2018年第3季度中国GDP同比增速将回落至6.6%，第四季度可能进一步回落，房地产调控的趋严将会导致房地产投资增速逐渐回落。

从需求层面看，随着武汉大学生购房八折政策落地，加上租购并举制度的逐步落实及刚需人群优先购房工作的推进，武汉房地产市场刚性需求有所缓解，而土地市场和新房市场供应持续增加，从本季度的土地、住宅及商办实际成交的数据可以看出需求有所起伏，尤其是9月，供应也未能刺激需求增加，反而较8月份有所下降，导致供需比例达到2018年的最高点。从成交数据分析，可大致推测2018年年末的需求会平稳增加，但整个市场仍然会持续供大于求的现象。

从价格层面看，目前受棚户区改造规模下降及房地产调控趋严以及银行信贷控制影响，部分二线城市房价加快回落，加上武汉市房地产市场供大于求的现状，房产已经逐渐失去了投资品的属性，虽然本季度房价有所起伏，但市场的持续稳定及冷静仍然是下一阶段的发展趋势。

综上所述，无论是宏观层面、政策调控层面，还是市场结构层面，武汉楼市处于短期内稳定与起伏并存、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 年第三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(2018)045	新洲区	新洲区龙王咀三场五队、二场十二队、汪林村	住宅	13.05	130500	48750	1494	武汉孔雀洲房地产开发 有限公司
2	P(2018)046	蔡甸区	蔡甸区大集街黄星大道与常富北路交汇处	商服	0.3	3000	6010	40013	中国石化销售有限公司湖北武汉石油分公司
3	P(2018)047	蔡甸区	蔡甸区大集街知音湖大道与规划道路交汇处以西	商服	0.19	1900	6810	68134	中国石化销售有限公司湖北武汉石油分公司
4	P(2018)048	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与公园路交汇处以西	住宅	2.55	25500	17940	3201	武汉德信致远置业发展 有限公司
5	P(2018)049	蔡甸区	蔡甸区彭山街常富大街与黄星大道交汇处以西	住宅	5.04	50400	44127	3500	奥山置业有限公司
6	P(2018)050	黄陂区	黄陂区前川街百泰路以北、百兴街以西	住宅	3.31	33100	46170	4977	武汉南德兆瑞置业 有限公司
7	P(2018)051	经开区	武汉经济技术开发区42R2 地块	住宅	3.14	31400	34419	5214	武汉经开投资有限公司
8	P(2018)052	经开区	武汉经济技术开发区163R2 地块	商服	0.96	9600	4420	4592	武汉雄众氢能有限公司
9	P(2018)053	武昌区	徐东大道二线麦德龙超市以南地块	住宅	0.78	7800	33800	14520	武汉市嘉伦诚泰商贸 有限公司
10	P(2018)054	黄陂区	黄陂区前川街武麻铁路以南、木兰大道以东	住宅公园绿地	6.57	65700	51230	2057	武汉百秀诚置地有限公司
11	P(2018)055	东新区	东湖新技术开发区神墩五路以南、光谷六路以西	商服	2.47	24700	20698	1497	TCL 科技产业园(武汉) 有限公司
12	P(2018)056	东新区	东湖新技术开发区光谷四路以西、流芳园横路以南	住宅	10.22	102200	101271	4506	TCL 科技产业园(武汉) 有限公司
13	P(2018)057	东新区	东湖新技术开发区科技二路以南、未来二路以西	住宅	11	110000	80023	3465	武汉长江存储科技服务 有限公司
14	P(2018)058	东新区	东湖新技术开发区科技二路以南、长山侧路以西	住宅	11.4	114000	81603	3407	武汉长江存储科技服务 有限公司
15	P(2018)059	汉阳区	汉阳区黄金口工业园区苏泊尔以北、金色二路以南	工业	0.599	5990	790	/	武汉建瓴工贸 有限责任公司
16	P(2018)060	新洲区	新洲区阳逻街袁榨村,阳逻经济开发区柴泊大道以南	住宅	7.05	70500	50585	3261	长沙意茂企业管理 有限公司
17	P(2018)062	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街成功大道与茂兴路交汇处以西	住宅	4.69	46900	65644	4000	河南象湖置业有限公司

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
18	P(2018)063	蔡甸区	蔡甸区蓼山街东风大道与双丰三路交汇处以东	住宅	4.91	49100	24770	2016	武汉城开房地产开发有限公司
19	P(2018)065	江夏区	江夏区金口街旭光村	住宅	6.79	67900	11630	600	武汉鑫悦嘉置业有限公司
20	P(2018)066	江夏区	江夏区大桥新区办事处大花岭村	住宅	7.16	71600	107410	6000	厦门益悦置业有限公司
21	P(2018)067	经开区	武汉经济技术开发区141R2地块	住宅	5.05	50500	47708	3780	北京北辰实业股份有限公司
22	P(2018)068	经开区	武汉经济技术开发区143R2地块	住宅	6.32	63200	59754	3780	北京北辰实业股份有限公司
23	P(2018)069	经开区	武汉经济技术开发区143R2地块	住宅	6.46	64600	61015	3780	武汉统建城市开发有限公司
24	P(2018)070	黄陂区	黄陂区李家集街袁李湾村、巴山水库以东	商服	6.32	63200	2450	323	武汉市北辰至尊房地产开发有限公司
25	P(2018)071	黄陂区	黄陂区横店街横天路以南、创业路以东	公共设施	0.58	5800	240	834	武汉市黄陂区国华燃气有限公司
26	P(2018)072	东新区	东湖新技术开发区九峰二路以北、顶冠峰路以西	住宅	19.2	192400	38182	992	之寓置业有限公司
27	P(2018)073	东新区	东湖新技术开发区九峰一路以南、光谷五路以西	商服	2.87	28700	6227	1976	小米信息技术武汉有限责任公司
28	P(2018)074	江岸区	江岸区塔子湖街井南路	科教	1.26	12600	6600	2495	武汉育才科技开发有限责任公司
29	P(2018)075	武昌区	武昌区和平大道与中山路交汇处	商服公园	0.58	5800	25480	5600	武汉中新国闻置业有限公司
30	P(2018)78	江夏区	江夏区纸坊街城关村	住宅	2.54	25400	21690	3884	武汉云水居置业投资有限公司
31	P(2018)080	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街蔡河街五层街交汇处以西	住宅	0.44	4400	3145	1216	武汉龙河置业有限公司
32	P(2018)081	汉南区	汉南区东荆街育文路以西、育仁路以东	住宅	6.99	69900	20994	1277	武汉楚水云水农业开发有限公司
33	P(2018)082	汉南区	汉南区东荆街育文路以东、育仁路以南	住宅	6.28	62800	18848	1266	武汉楚水云水农业开发有限公司
34	P(2018)083	汉南区	汉南区东荆街育文路以西、湾湖路以北	住宅	6.88	68800	20650	1255	武汉楚水云水农业开发有限公司

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
35	P(2018)090	江汉区	江汉区民权路以南、泰源街以北、花楼街以西	住宅 商服 教育	6.47	64700	642500	14655	嘉里置业(中国)有限公司
36	P(2018)084	黄陂区	黄陂区横店街横东路以西、后湖北路以北	商服	0.26	2600	9060	67687	中国石化销售有限公司 武汉分公司
37	P(2018)085	新洲区	新洲区郑城街余姚村、钟杨村、章林路以东、民防路以西、白鹭大街以南	住宅	6.33	63300	36040	2277	中粮地产(武汉)有限公司
38	P(2018)086	东西湖区	东西湖区金北一路以北、三店中路以西	商服	2.67	26700	10750	1264	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司
39	P(2018)089	武昌区	武昌区徐东大街与沙湖大道交汇处	商服	4.2	42000	117713	7997	湖北铁投中和置业有限公司
40	P(2018)76	江夏区	江夏区纸坊街齐心村	住宅 商服	12.5	125000	81880	3343	武汉易海嘉业房地产开发有限公司
41	P(2018)087	东西湖区	东西湖区三店北路以北、吴新干线以东	住宅	11.4	114400	107200	6243	武汉临空港投资集团有限公司
42	P(2018)091	新洲区	新洲区阳逻经济开发区马山村、余集村,淘金山西路以南、金发大道路以北、外环线以西	住宅	6.53	65300	16800	988	中建三局绿色产业投资有限公司
43	P(2018)092	新洲区	新洲区阳逻街新坳村、外环线以东、平江大道以北	住宅	12.5	125300	84605	3068	湖北铁投大桥地产开发有限公司
44	P(2018)094	东西湖区	东西湖区三店北路以北、宾城路以西	住宅	4.6	46000	80150	6445	武汉三镇实业房地产开发有限公司
45	P(2018)095	东西湖区	东西湖区三店北路以北、径吴路以西	住宅	4.52	45200	78720	6446	武汉强华房地产开发有限公司



**武汉市 2018 年第三季度在售新房市场参考均价**

序号	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价格	开盘价格说明
1	武房开预售[2018]325号	绿地美湖二期	蔡甸区	大集	22000	别墅
2	武房开预售[2018]330号	中国核建锦城	蔡甸区	凤凰山	6300	
3	武房开预售[2018]340号	汉水新城二期	蔡甸区	凤凰山	6300	
4	武房开预售[2018]355号	碧桂园·知音豪庭	蔡甸区	大集	8500	含 2000 元装修费
5	武房开预售[2018]377号	颐禾郡	蔡甸区	蓼山	7500	含 2000 元装修费
6	武房开预售[2018]402号	三和名仕城	蔡甸区	凤凰山	8500	含 2000 元装修费
7	武房开预售[2018]443号	武汉院子	蔡甸区	蓼山	25000	
8	武房开预售[2018]449号	汉水新城·中法印象	蔡甸区	凤凰山	8300	含 2000 元装修费
9	武房开预售[2018]470号	朗诗西海岸	蔡甸区	后官湖	8500	
10	武房开预售[2018]484号	光华御江湾	蔡甸区	蔡甸街	8400	含 2000 元装修费
11	武房开预售[2018]530号	碧桂园·知音豪庭	蔡甸区	大集街	8500	含 2000 元装修费
12	武房开预售[2018]549号	越秀·翰悦府	蔡甸区	蔡甸街	6000	
13	武房开预售[2018]307号	九坤·新城1号二期	东西湖区	泾河	12000	含 2000 元装修费
14	武房开预售[2018]337号	鸿达中央广场	东西湖区	吴家山	10000	
15	武房开预售[2018]351号	欧亚达·云台	东西湖区	吴家山	9500	
16	武房开预售[2018]414号	庭瑞新汉口	东西湖区	金银湖	14300	
17	武房开预售[2018]432号	常青花园恒大御景	东西湖区	常青花园	15800	含 2500 元装修费
18	武房开预售[2018]455号	融创观澜府	东西湖区	三店	14000-22000	
19	武房开预售[2018]463号	中建壹品澜湾	东西湖区	三店	12000	
20	武房开预售[2018]488号	禹洲翡丽公馆	东西湖区	三店	12500	含 2500 元装修费
21	武房开预售[2018]553号	文一·云水湾	东西湖区	吴家山	13300	含 2500 元装修费
22	武房开预售[2018]563号	金地悦海湾一期	东西湖区	三店	13000	含 2500 元装修费
23	武房开预售[2018]331号	正荣紫阙台	东新区	关山	23000	
24	武房开预售[2018]333号	光谷澎湃城·奥山府	东新区	光谷南	14000	
25	武房开预售[2018]356号	中建东湖锦城一期	东新区	关南	15000	
26	武房开预售[2018]381号	泛悦城二期	东新区	关山	24500	含 3500 元装修费
27	武房开预售[2018]439号	清江山水九程	东新区	关山	22000	
28	武房开预售[2018]458号	当代·云谷	东新区	光谷南	16300	含 2500 元装修费
29	武房开预售[2018]486号	红枫金座	东新区	关山大道	23000	含 3500 元装修费
30	武房开预售[2018]537号	光谷澎湃·奥山府	东新区	光谷东	17000	含 2500 元装修费
31	武房开预售[2018]478号	光谷澎湃·奥山府	东新区	光谷南	17000	含 2500 元装修费
32	武房开预售[2018]561号	正荣·润峯	高新区	民族大道	22800	
33	武房开预售[2018]341号	武汉绿地城	汉南区		9480	
34	武房开预售[2018]364号	新长江香榭澜溪	汉南区	纱帽街	6500	
35	武房开预售[2018]388号	碧桂园·凤凰湾	汉南区	纱帽街	9500	含 2000 元装修费
36	武房开预售[2018]441号	新城·庭瑞·君悦观	汉南区	纱帽街	13000	
37	武房开预售[2018]507号	碧桂园·凰城·悦山湖	汉南区		9500	含 2000 元装修费
38	武房开预售[2018]318号	碧桂园·滨江	汉阳区	滨江大道	24000	
39	武房开预售[2018]328号	阳光城·檀悦	汉阳区	王家湾	15000	
40	武房开预售[2018]348号	新城·璟棠	汉阳区	四新	15000	
41	武房开预售[2018]358号	招商·公园 1872	汉阳区	四新	14500	
42	武房开预售[2018]406号	王家湾中央生活区	汉阳区	王家湾	15000	
43	武房开预售[2018]419号	纽宾凯·公园里	汉阳区	十里铺	19000	含 3000 元装修费

序号	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价格	开盘价格说明
44	武房开预售[2018]471号	广电兰亭盛荟	汉阳区	四新	11700	
45	武房开预售[2018]517号	武汉国博新城	汉阳区	四新	15000	含 2500 元装修费
46	武房开预售[2018]324号	东湖金茂府	洪山区	杨春湖	20700	
47	武房开预售[2018]376号	金科城	洪山区	团结大道	22000	含 2000 元装修费
48	武房开预售[2018]391号	新力城	洪山区	白沙洲	13000	含 2500 元装修费
49	武房开预售[2018]393号	保利新武昌	洪山区	白沙洲	13500	含 2500 元装修费
50	武房开预售[2018]468号	保利大都会	洪山区	卓刀泉	19000	
51	武房开预售[2018]492号	万科金域学府	洪山区	雄楚大道	26600	含 3000 元装修费
52	武房开预售[2018]496号	爱家名校华城	洪山区	白沙洲	8000	
53	武房开预售[2018]498号	美好长江首玺	洪山区	青菱街	12500	含 2500 元装修费
54	武房开预售[2018]513号	东源启城	洪山区	白沙洲	13500	
55	武房开预售[2018]542号	新城阅璟台	洪山区	白沙洲	12500	含 2500 元装修费
56	武房开预售[2018]556号	城投瀚城璞岸	洪山区	卓刀泉	23000	
57	武房开预售[2018]322号	南山空港新城	黄陂区	盘龙城	10000	
58	武房开预售[2018]329号	北辰蔚蓝城市	黄陂区	横店	10000	
59	武房开预售[2018]362号	恒大龙城三期	黄陂区	盘龙城	9800	含 2000 元装修费
60	武房开预售[2018]363号	恒大龙城四期	黄陂区	盘龙城	9800	含 2000 元装修费
61	武房开预售[2018]371号	盘龙理想城北一期	黄陂区	盘龙城	8000	
62	武房开预售[2018]383号	天汇龙城三期	黄陂区	盘龙城	8800	
63	武房开预售[2018]385号	联投汉口郡	黄陂区	武湖	8500	含 2500 元装修费
64	武房开预售[2018]395号	五矿澜悦云玺	黄陂区	宋家港	12500	含 2500 元装修费
65	武房开预售[2018]446号	融侨·方圆	黄陂区	横店街	11000	含 2000 元装修费
66	武房开预售[2018]459号	保合太和	黄陂区	盘龙城	10000	
67	武房开预售[2018]464号	中南拂晓城	黄陂区	横店	10800	
68	武房开预售[2018]467号	新力帝泊湾	黄陂区	宋家港	10140	含 2000 元装修费
69	武房开预售[2018]469号	金辉优步湖畔	黄陂区	横店	10800	
70	武房开预售[2018]494号	尚璟瑞府	黄陂区	盘龙城	10600	
71	武房开预售[2018]505号	北辰蔚蓝城市	黄陂区	横店	9500	
72	武房开预售[2018]524号	五矿澜悦云玺	黄陂区	盘龙城	12500	含 2500 元装修费
73	武房开预售[2018]545号	天汇龙城二期	黄陂区	盘龙城	8500	
74	武房开预售[2018]557号	恒大龙城	黄陂区	宋家港	10000	含 2000 元装修费
75	武房开预售[2018]567号	金川·纯水岸	黄陂区	盘龙城	11500	
76	武房开预售[2018]323号	泓博朗诗悦府	江岸区	后湖	14000	
77	武房开预售[2018]365号	绿地·汉口中心(二期)	江岸区	塔子湖	16000	
78	武房开预售[2018]372号	汇悦天地三期	江岸区	塔子湖	17000	含 2500 元装修费
79	武房开预售[2018]380号	伟鹏万科·玉玺滨江	江岸区	二七滨江	42000	含 5000 元装修费
80	武房开预售[2018]399号	华发首府二期	江岸区	二七滨江	36000	
81	武房开预售[2018]417号	城开·云悦邸	江岸区	后湖	18000	含 3000 元装修费
82	武房开预售[2018]444号	福星惠誉红桥城	江岸区	后湖	16593	
83	武房开预售[2018]528号	万科汉口传奇	江岸区	唐家墩	16000	
84	武房开预售[2018]334号	中城悦府	江汉区	CBD	20000	
85	武房开预售[2018]306号	碧桂园天玺湾	江夏区	庙山	30000	
86	武房开预售[2018]321号	宜化·星都汇C区	江夏区	大桥新区	11600	含 2000 元装修费
87	武房开预售[2018]346号	武汉雅居乐国际花园一期	江夏区	庙山	14500	含 2500 元装修费

序号	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价格	开盘价格说明
88	武房开预售[2018]370号	百步亭江南郡二期	江夏区	庙山	10300	
89	武房开预售[2018]403号	翰林尚苑	江夏区	大桥新区	15500	含 2500 元装修费
90	武房开预售[2018]445号	路劲·时代城	江夏区	五里界	8500	
91	武房开预售[2018]452号	琨瑜之星	江夏区	五里界	9100	
92	武房开预售[2018]454号	拾光里·招商五里界	江夏区	五里界	8500	
93	武房开预售[2018]472号	招商东城华府	江夏区	藏龙岛	12000	
94	武房开预售[2018]493号	中瑞滨湖尚城	江夏区	纸纺	14500	含 2500 元装修费
95	武房开预售[2018]495号	武汉雅居乐花园	江夏区	庙山	8850	
96	武房开预售[2018]349号	海伦小镇	经开区	军山	8100	含 2000 元装修费
97	武房开预售[2018]396号	碧桂园泰富国际	经开区	沌口	18000	LOFT
98	武房开预售[2018]451号	洺悦芳华	经开区	芳草路	16500	
99	武房开预售[2018]475号	地铁盛观尚城	经开区	汉阳客运站	13000	
100	武房开预售[2018]560号	南益·名士公馆	经开区	后官湖	12500	含 2500 元装修费
101	武房开预售[2018]416号	千禧城	硚口区	古田	14000	
102	武房开预售[2018]442号	中建御景星城	硚口区	古田	29000	含 4000 元装修费
103	武房开预售[2018]456号	盛世公馆	硚口区	古田	16000	
104	武房开预售[2018]465号	华润翡翠城	硚口区	古田	12500	
105	武房开预售[2018]474号	江湾兰亭	硚口区	古田	14500	
106	武房开预售[2018]483号	新华·尚水湾一期	硚口区	古田	24700	
107	武房开预售[2018]338号	青山招商江景城	青山区	和平大道	18000	
108	武房开预售[2018]367号	中冶·39 大街	青山区	滨江区	24000	含 3500 元装修费
109	武房开预售[2018]369号	杨春湖畔	青山区	杨春湖	16000	含 2500 元装修费
110	武房开预售[2018]413号	海伦国际	青山区	武东	11000	
111	武房开预售[2018]448号	御江一品青山印	青山区	建二	21000	
112	武房开预售[2018]487号	海伦国际二期	青山区	武东街	8200	
113	武房开预售[2018]548号	绿地青山·香树花城	青山区	工人村街	11500	
114	武房开预售[2018]314号	鹏湖湾三期	武昌区	大桥新区	9500	
115	武房开预售[2018]354号	佳兆业广场天御	武昌区	大东门	28000	
116	武房开预售[2018]310号	祥和·都市花园	新洲区	邾城	6100	
117	武房开预售[2018]335号	文腾·藏珑苑	新洲区	阳逻	6400	
118	武房开预售[2018]375号	红星天铂	新洲区	阳逻	9700	含 2000 元装修费
119	武房开预售[2018]382号	金色家园	新洲区	阳逻	6200	
120	武房开预售[2018]429号	长丰家园	新洲区	阳逻	6500	
121	武房开预售[2018]430号	百隆·世家	新洲区	邾城	5780	
122	武房开预售[2018]460号	宏发嘉园二期	新洲区	邾城	6000	
123	武房开预售[2018]461号	鑫海·时代	新洲区	汪集	4500-4900	
124	武房开预售[2018]491号	南德泊湖澜岸	新洲区	阳逻	6500	
125	武房开预售[2018]508号	华星龙腾国际	新洲区	辛冲	6000	
126	武房开预售[2018]510号	问津兰亭	新洲区	邾城	5800	

**武汉市 2018 年第三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	19300	城中坊	多层	2005年	24283
2	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园百步华庭	多层	2007年	18910
3	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园怡康苑	多层	2005年	18412
4	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园安居苑	多层	1999年	16908
5	江岸区	谏家矶	13800	黄埔人家长江明珠	高层	2004年	15427
6	江岸区	谏家矶	13800	城开天兴花园	小高层	2008年	15417
7	江岸区	大智路	20400	金地京汉 1903	高层	2013年	30345
8	江岸区	大智路	20400	银泰大智嘉园	高层	2009年	31224
9	江岸区	大智路	20400	世纪皇冠	高层	2002年	21331
10	江岸区	大智路	20400	新鸿基花园	高层	1998年	19674
11	江岸区	堤角	16100	美联公园前	高层	2008年	16900
12	江岸区	堤角	16100	佳园小区	多层	2000年	16432
13	江岸区	堤角	16100	城开星园	多层	2002年	17097
14	江岸区	东后湖	18700	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014年	19200
15	江岸区	东后湖	18700	海赋江城	高层	2013年	20089
16	江岸区	东后湖	18700	同安家园一期	高层	2007年	17819
17	江岸区	东后湖	18700	星悦城一期	高层	2013年	19053
18	江岸区	东后湖	18700	东方恒星园	多层	2002年	16763
19	江岸区	东后湖	18700	幸福人家	多层	2007年	18373
20	江岸区	二七路	17800	航天星都（航天双城）	高层	2009年	29500
21	江岸区	二七路	17800	东立国际	高层	2007年	24354
22	江岸区	二七路	17800	连城小区	多层	1998年	16221
23	江岸区	黄浦路	21000	枫丹白鹭	多层	2005年	25164
24	江岸区	黄浦路	21000	黄埔雅苑	多层	2002年	23642
25	江岸区	三阳路	25200	外滩棕榈泉	高层	2007年	37721
26	江岸区	三阳路	25200	融科天城一期	高层	2008年	36143
27	江岸区	三阳路	25200	外滩三阳金城	高层	2012年	33606
28	江岸区	三阳路	25200	俊华雅苑	高层	2005年	35118
29	江岸区	台北路	18400	中侨观邸	高层	2004年	25338
30	江岸区	台北路	18400	台北二村	多层	1993年	19004
31	江岸区	台北路	18400	国信城	高层	2005年	19523
32	江岸区	西后湖	20300	中一花园	多层	2003年	19282
33	江岸区	西后湖	20300	城开汉口秀园	高层	2013年	19563
34	江岸区	西后湖	20300	汉口花园一期	多层	2004年	19269
35	江岸区	香港路	19600	万科香港路 8 号	高层	2007年	25858
36	江岸区	香港路	19600	幸源雅城	高层	2008年	24283
37	江岸区	香港路	19600	澳门银座	高层	2007年	19747
38	江岸区	香港路	19600	惠西小区	多层	1995年	20966
39	江岸区	香港路	19600	香港路紫荆花园	小高层	2000年	18315
40	江岸区	永清商务区	31600	武汉天地御江苑一期	高层	2010年	54830
41	江岸区	永清商务区	31600	常阳永清城	高层	2008年	38027
42	江岸区	竹叶山花桥	19500	花北小区	多层	1995年	16300
43	江岸区	竹叶山花桥	19500	竹叶山小区	多层	1993年	17898
44	江岸区	竹叶山花桥	19500	九万方	多层	1992年	18175
45	江岸区	竹叶山花桥	19500	田园小区	多层	2003年	17202
46	江岸区	竹叶山花桥	19500	蔡家田小区	多层	1992年	18382
47	江汉区	常青公园	15500	万科城	高层	2009年	23327
48	江汉区	常青公园	15500	迎宾花园	小高层	2004年	16446



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
49	江汉区	复兴村	17200	航天花园	多层	2004年	21429
50	江汉区	汉口火车站	17300	福星惠誉福星城	高层	2012年	19237
51	江汉区	汉口火车站	17300	天梨豪园	小高层	2002年	14455
52	江汉区	航空路	19800	宇济天仙大厦	高层	2005年	19654
53	江汉区	花楼街	18300	广益天下	多层	2010年	22933
54	江汉区	花楼街	18300	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	19786
55	江汉区	花楼街	18300	双龙小区	小高层	2007年	19299
56	江汉区	江汉北路	24400	福星城市花园	高层	2003年	26333
57	江汉区	江汉路西	20700	俊华大厦	高层	2002年	20143
58	江汉区	江汉路西	20700	钻石大厦	高层	2006年	21226
59	江汉区	马场角	21600	葛洲坝国际广场	高层	2011年	23709
60	江汉区	马场角	21600	三金鑫城国际	高层	2008年	24126
61	江汉区	前进街	19300	中电尊荣国际	高层	2006年	21326
62	江汉区	前进街	19300	景江华庭	高层	2003年	19325
63	江汉区	唐家墩	18500	香江家园	高层	1999年	21679
64	江汉区	唐家墩	18500	新华家园	高层	2004年	18142
65	江汉区	万松园	18600	千禧园	多层	2001年	29108
66	江汉区	万松园	18600	楚天星座	高层	2006年	20322
67	江汉区	万松园	18600	万松园小区	多层	1996年	18959
68	江汉区	万松园	18600	同成广场	高层	2000年	19705
69	江汉区	王家墩	17800	妙墩小区	多层	1997年	18212
70	江汉区	武广	18200	武广公寓	高层	1998年	17771
71	江汉区	武汉 CBD	29100	泛海国际松海园	高层	2014年	33000
72	江汉区	西北湖	20800	顶琇西北湖	高层	2015年	28863
73	江汉区	西北湖	20800	西北湖凤凰城	高层	2007年	24503
74	江汉区	西北湖	20800	北湖公寓	多层	1991年	19018
75	江汉区	杨汊湖	16900	常青南园	高层	2010年	23953
76	江汉区	杨汊湖	16900	浩海小区	多层	1998年	15877
77	江汉区	杨汊湖	16900	民航小区	多层	1996年	16411
78	硚口区	宝丰路	18700	集贤一村	多层	1995年	21254
79	硚口区	崇仁路	20900	崇仁新都	高层	2007年	21663
80	硚口区	崇仁路	20900	祥和公寓	小高层	2001年	20642
81	硚口区	古田	15700	联发九都府	高层	2012年	20814
82	硚口区	古田	15700	广电江湾新城	高层	2011年	20000
83	硚口区	汉西火车站	14700	丰竹园小区	小高层	2001年	16780
84	硚口区	汉西路	19700	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	20286
85	硚口区	汉正街	17700	滨水香苑	高层	2004年	19846
86	硚口区	仁寿路	18600	航天星苑	高层	2005年	19524
87	硚口区	武胜路	19000	硚口金利屋	高层	2009年	28231
88	硚口区	武胜路	19000	民意小区	多层	1990年	16685
89	硚口区	长丰	13400	天顺园小区	多层	2001年	13312
90	硚口区	竹叶海	13100	古田 2008 城市花园	高层	2006年	14372
91	硚口区	宗关水厂	17400	保利香槟国际	高层	2013年	24267
92	硚口区	宗关水厂	17400	汉水熙园	高层	2005年	21800
93	硚口区	宗关水厂	17400	三金香港映象	高层	2006年	20000
94	硚口区	宗关水厂	17400	中民长青里	高层	2013年	18213
95	武昌区	楚河汉街	31600	万达御湖世家	高层	2015年	40000
96	武昌区	楚河汉街	31600	安顺星苑	多层	2002年	29197
97	武昌区	楚河汉街	31600	津津花园	多层	2000年	23860
98	武昌区	大东门	19800	2008 新长江广场	高层	2005年	26094

## 『季度数据』

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
99	武昌区	大东门	19800	大东门小区	多层	1998年	18546
100	武昌区	丁字桥	22100	弘业俊园	高层	2004年	18121
101	武昌区	东亭	22200	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	39809
102	武昌区	东亭	22200	东湖壹号	高层	2014年	39156
103	武昌区	东亭	22200	世纪彩城小高层	高层	2006年	21266
104	武昌区	东亭	22200	东亭小区	多层	1990年	20762
105	武昌区	东亭	22200	英特小区	多层	2001年	20239
106	武昌区	复兴路	18800	歌笛湖社区	多层	1999年	20007
107	武昌区	复兴路	18800	福星苑	小高层	2004年	18068
108	武昌区	公正路	26300	星海虹城	高层	2006年	31233
109	武昌区	积玉桥	21100	尚隆地球村	高层	2004年	24679
110	武昌区	粮道街	18900	胭脂山花园	小高层	2000年	19435
111	武昌区	民主路	21200	拜赞庭一期	小高层	2005年	19865
112	武昌区	彭刘杨路	22300	彭刘杨路小区	多层	1993年	20640
113	武昌区	沙湖	29200	水岸星城二期高层	高层	2007年	25127
114	武昌区	晒湖	18800	城开波光园	小高层	2004年	20061
115	武昌区	晒湖	18800	027社区	高层	2007年	20000
116	武昌区	晒湖	18800	晒湖小区	多层	1994年	17209
117	武昌区	水果湖	27800	东湖熙园	高层	2004年	27419
118	武昌区	司门口	19400	楚材小区	多层	1995年	19401
119	武昌区	武昌滨江商务区	27600	蓝湾俊园	小高层	2002年	24959
120	武昌区	武泰闸	16500	武泰闸花园小区	多层	1998年	16662
121	武昌区	小东门	21600	凯乐花园	高层	2006年	27622
122	武昌区	徐东	20800	欧洲花园	小高层	2002年	21021
123	武昌区	徐东	20800	新新花园	高层	2003年	20014
124	武昌区	徐家棚	19200	鹏程帝景园	多层	2005年	23585
125	武昌区	徐家棚	19200	秦园居	小高层	2001年	19868
126	武昌区	杨园	19900	保利才盛景苑	高层	2011年	22731
127	武昌区	阅马场首义	19500	首义名居	高层	2005年	26500
128	武昌区	阅马场首义	19500	首义新村	多层	1994年	19089
129	武昌区	中北路	27500	锦绣江南一期	高层	2008年	29800
130	武昌区	中南路	25900	银海华庭	高层	2004年	28309
131	武昌区	中南路	25900	阜华领秀中南	高层	2006年	20473
132	武昌区	中南路	25900	鹏程时代	高层	2004年	21939
133	洪山区	白沙洲	14300	万科金色城市	高层	2012年	16589
134	洪山区	白沙洲	14300	佳兆业金域天下	高层	2015年	17045
135	洪山区	白沙洲	14300	城开青菱城市花园	高层	2008年	14788
136	洪山区	街道口	19100	泓悦府	高层	2014年	23509
137	洪山区	街道口	19100	京韵花园	高层	2004年	20661
138	洪山区	珞狮南路	18600	御景名门	高层	2007年	15982
139	洪山区	珞狮南路	18600	领秀华庭	高层	2010年	16500
140	洪山区	珞狮南路	18600	迪雅花园	多层	2000年	15107
141	洪山区	南湖	19800	金地西岸故事	高层	2011年	21024
142	洪山区	南湖	19800	保利中央公馆	高层	2011年	21535
143	洪山区	南湖	19800	风华天城	多层	2004年	21558
144	洪山区	南湖北	18800	保利浅水湾	高层	2007年	18446
145	洪山区	南湖北	18800	学雅芳邻	小高层	2005年	18442
146	洪山区	南湖北	18800	关西小区	多层	1997年	17109
147	洪山区	团结大道	17200	福星惠誉青城华府	高层	2011年	20622
148	洪山区	团结大道	17200	福星惠誉东湖城	高层	2017年	21633

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
149	洪山区	团结大道	17200	华城广场	高层	2005年	19634
150	洪山区	杨春湖	13700	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	16192
151	洪山区	岳家嘴	20500	东湖尚郡	高层	2011年	39309
152	洪山区	岳家嘴	20500	省电力小区	多层	2008年	19682
153	洪山区	卓刀泉	18500	凯乐桂园	高层	2011年	23789
154	洪山区	卓刀泉	18500	虎泉教师小区	多层	1997年	18799
155	青山区	白玉山	6700	怡景雅居东苑	高层	2008年	6888
156	青山区	钢都花园	18500	青扬六和	高层	2006年	21158
157	青山区	钢都花园	18500	绿景苑	高层	2002年	20159
158	青山区	钢都花园	18500	金鹤园小区	多层	1998年	16610
159	青山区	钢都花园	18500	金域花园	多层	2000年	19770
160	青山区	工人村	14000	七星天兴花园	多层	2000年	13865
161	青山区	红钢城	17200	健吾公馆	小高层	2007年	22919
162	青山区	红钢城	17200	青扬十街东区	高层	2008年	22414
163	青山区	建设二路	19600	大华滨江天地	高层	2013年	22638
164	青山区	南干渠	17400	宝安公园家	高层	2003年	17807
165	青山区	武东	8400	武东金桂园	高层	2014年	10172
166	青山区	余家头	19300	欧景苑	小高层	2003年	19584
167	汉阳区	汉江湾	15500	碧水晴天	高层	2002年	15799
168	汉阳区	建港	16400	锦绣雅苑	高层	2014年	18388
169	汉阳区	七里庙	15600	花前树下	多层	2000年	15823
170	汉阳区	四新	16200	和昌森林湖	高层	2014年	18083
171	汉阳区	四新	16200	金地澜菲溪岸	高层	2015年	17050
172	汉阳区	四新	16200	观澜御苑	高层	2010年	15692
173	汉阳区	陶家岭	17100	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	20218
174	汉阳区	王家湾	15000	顶绣广场	高层	2010年	17000
175	汉阳区	王家湾	15000	水仙里	多层	1993年	15000
176	汉阳区	五里墩	15300	十里华府	高层	2009年	18114
177	汉阳区	五里墩	15300	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	16102
178	汉阳区	月湖	17900	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	22433
179	汉阳区	钟家村	18200	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	25400
180	汉阳区	钟家村	18200	翠微新城四期	高层	2012年	21999
181	东西湖区	常青花园	23900	常青花园5区3组团	多层	1995年	21000
182	东西湖区	常青花园	23900	常青花园13区26村	多层	1999年	17914
183	东西湖区	金银湖	14500	金地格林春岸	高层	2010年	14734
184	东西湖区	金银湖	14500	畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	12951
185	东西湖区	金银潭	14600	海昌之星	高层	2012年	16341
186	东西湖区	金银潭	14600	将军花园	多层	1998年	14494
187	东西湖区	临空港	10800	九坤三环华城	高层	2011年	12365
188	东西湖区	临空港	10800	鑫海花城东区	多层	2003年	10461
189	东西湖区	吴家山	12100	亿达华庭	高层	2007年	15349
190	东西湖区	吴家山	12100	东和颐园	高层	2010年	14307
191	东湖新技术开发区	关南	19400	万科城市花园	高层	2006年	23000
192	东湖新技术开发区	关南	19400	巴黎豪庭	高层	2006年	23381
193	东湖新技术开发区	关南	19400	金地太阳城	高层	2003年	22306
194	东湖新技术开发区	关南	19400	当代国际花园	高层	2014年	22000
195	东湖新技术开发区	关南	19400	清江山水1.3期	高层	2011年	20904

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
196	东湖新技术开发区	关南	19400	锦绣龙城	高层	2008年	16230
197	东湖新技术开发区	关南	19400	东林外庐	高层	2004年	17229
198	东湖新技术开发区	关山	18100	金地格林东郡一期	高层	2015年	23501
199	东湖新技术开发区	关山	18100	保利花园	高层	2004年	22252
200	东湖新技术开发区	金融港	13000	万科魅力之城	高层	2008年	21576
201	东湖新技术开发区	鲁巷	17800	加州阳光	高层	2009年	23250
202	东湖新技术开发区	生物城	15400	光谷朗诗城一期	高层	2014年	17912
203	武汉经济技术开发区	沌口北	12900	人信奥林花园	多层	2003年	15557
204	武汉经济技术开发区	沌口北	12900	东风阳光城	多层	2003年	16083
205	武汉经济技术开发区	沌口北	12900	宁康园	多层	1998年	15115
206	江夏区	藏龙岛	15100	万豪水岸枫林	多层	2006年	13547
207	江夏区	藏龙岛	15100	华工镜湖园	多层	2005年	12474
208	江夏区	大桥新区	11500	菩提苑	高层	2013年	15091
209	江夏区	大桥新区	11500	联投龙湾	高层	2011年	12000
210	江夏区	庙山玉龙岛	12000	保利海上五月花	高层	2014年	14170
211	江夏区	庙山玉龙岛	12000	美加湖滨新城	高层	2006年	12546
212	江夏区	庙山玉龙岛	12000	宜家汤臣	小高层	2007年	12555
213	江夏区	庙山玉龙岛	12000	汤逊湖山庄	多层	2003年	10471
214	江夏区	纸坊	9900	中建龙城	高层	2012年	12961
215	黄陂区	盘龙城	12200	名流人和天地	小高层	2008年	12040
216	黄陂区	盘龙城	12200	巢上城锦园高层	多层	2015年	12836
217	黄陂区	前川	8600	前川冰晶江城	小高层	2005年	9951
218	黄陂区	滠口	8800	汉北首府	高层	2013年	11606
219	黄陂区	武湖	10700	万安盛世年华	多层	2006年	11899
220	蔡甸区	蔡甸街	8400	荷风雅居	高层	2009年	9075
221	蔡甸区	后官知音湖	12800	东方夏威夷国际花园	多层	2005年	11800
222	蔡甸区	铁铺新农	11200	恒大绿洲	高层	2011年	13241
223	汉南区	纱帽街道	7300	圆梦08庄园	高层	2009年	8274
224	新洲区	阳逻	6300	保利圆梦城	高层	2012年	8219
225	新洲区	郑城	5700	碧水云天	多层	2012年	5786
226	东湖生态旅游风景区			东湖天下	高层	2007年	36787
227	东湖生态旅游风景区			纯水岸东湖一期	高层	2013年	33223

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。