

永信行视界

2022年第1期（总第56期）



诚信
责任
专业
可持续

机构简介

湖北永信行成立于2002年，以“做最值得信赖的价值服务者”为愿景，长期致力于为客户发现价值、挖掘价值、度量价值、成就价值，专注于房地产评估、土地评估、资产评估、工程造价咨询、工程咨询、财政支出绩效管理、管理咨询、投融资咨询以及经纪代理等专业服务，具有房地产估价国家一级、土地估价全国执业、资产评估、工程咨询、工程造价咨询甲级、土地登记代理、房地产经纪代理等专业资质。

企业文化

核心价值观 —— 诚信 责任 专业 可持续
使命 —— 为客户、员工和股东创造价值
愿景 —— 做最值得信赖的价值服务者
经营理念 —— 源于诚，致于信
人才战略 —— 德才兼备 职才相称 授人以鱼 不拘一格
工作宗旨 —— 专业创造价值，细节成就完美

专业精神

一份坚持：2008年起发行《永信行视界》，专注市场研究十余年；
一份执着：二十年来专注于为客户发现、挖掘、测量和管理价值；
一份耕耘：在各级别专业期刊上发表学术论文及研究报告逾百篇。

专业荣誉

国家级

中国资产评估协会“资产评估行业技术专家”
中国资产评估协会“资产评估行业专业新锐人才”
中国资产评估协会“优秀检查人员”
中国资产评估协会“第二届全国优秀青年注册资产评估师”
中国土地估价师与土地登记代理人协会专家
中国土地估价师与土地登记代理人协会“优秀青年土地估价师”

省级

湖北省国资委“资产评估项目评审专家”
湖北省资产评估协会专家
湖北省房地产业协会“房地产价格评估专家委员会专家”
湖北省房地产业协会“评估经纪专家组专家”
湖北省土地估价与登记代理协会“土地估价报告评审专家”
湖北省资产评估协会“资产评估报告复核专家”
湖北省资产评估协会“首届十佳注册资产评估师”
湖北省资产评估协会“第二届十佳注册资产评估师”

其他

中南财经政法大学、武汉理工大学、中国地质大学（武汉）、武汉科技大学、湖北经济学院等高等院校专业导师及客座教授

湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

▲ 永信行动态

崇信 致远 再出发——湖北永信行暨 V 空间 2022 欢乐年会

2022 年 1 月 22 日，永信行全体员工与 V 空间成员代表在风景如画的松滋曲尺河温泉度假村欢聚一堂，共迎虎年新春。

2022 年是永信行成立的第 20 个年头，青山依旧，绿水长流。祝福永信行：20 年华诞，峥嵘岁月，不悔青春！祝福奋斗者：崇信，致远，再出发！



湖北永信行春节前慰问送温暖，岁寒情深暖人心

2022 年 1 月 24 日，江岸区人大代表袁文清同志代表湖北永信行向社区困难群众赠送发放慰问物资。

袁文清同志和新三巷社区付乐书记一同将慰问物资发放到困难群众手中，并提前为大家送去新春祝福。

如虎添翼 梦想起航——湖北永信行虎年迎春恳谈会

2022 年 2 月 7 日大年初七，湖北永信行“开工大吉”，有家有爱尽在永信行！在虎年迎春恳谈会上，大家畅谈春节所见所感，分享家乡的风土人情、变化发展等。

袁文清总经理表示，通过大家的发言，明显感受到大家内心的成长，对于乡情、亲情有了更加深刻的理解和感悟。袁总还重申了机构“一二三四”的发展战略，期望实现员工与平台的共同发展成长。



湖北永信行应邀为江夏区财政局做预算绩效管理实务培训

2022 年 3 月 25 日，湖北永信行受江夏区财政局邀请开展预算绩效管理培训。

湖北永信行合伙人周翔就“预算绩效管理实务”进行专题交流分享。江夏区财政局各科室、各基层财政所绩效管理负责人和经办人等五十余人参加培训。本次交流分享将理论和实践结合起来，将绩效目标设置和审核结合起来，助推江夏区财政系统整体提高绩效目标管理水平和实操能力。

辩“人世间”难题，展“永信行”风采——湖北永信行成功举办“第三届青年辩论赛”

2022 年 3 月，湖北永信行成功举办了第三届青年辩论赛。本届辩论赛的八场辩题均是围绕个人成长、价值选择、企业管理等方面展开。

本届青年辩论赛是永信行 20 周年庆系列活动之一，是推动公司企业文化建设的重要举措。活动不仅提高了员工思辨能力和表达能力，还进一步促进了团队凝聚力和沟通能力的提升，为公司 20 周年纪念册再添精彩一页。



《永信行视界》

2022 年第 1 期（总第 56 期）

2022 年 4 月 25 日发行

主 办：湖北永信行咨询机构
编 辑 部：（027）82440617
公司总机：（027）82440633
业务受理：（027）82441241
房地产评估：17786352941
资产评估：17786352926
咨询顾问：17786352930
商务合作：（027）82440683
电子邮箱：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 13 层

分支机构联系方式

黄石 唐飞燕：13907239466
黄冈 毕根源：13607258648
孝感 肖 航：18672595005
仙桃 刘昌鹏：15027330303
恩施 余 红：13477201429
十堰 杨正良：13807287909



订阅号：获取价值信息 服务号：在线询价、委托

目录

政策动向.....	01
行业动态	
宏观数据.....	05
热点分析.....	06
永信行观点.....	07
名家言论.....	07
大城崛起	
重大规划.....	08
城建资讯.....	08
永信行视点	
《关于进一步深化预算管理制度改革的实施意见》 政策解读.....	09
武汉地产	
2022 年第一季度武汉市房地产市场分析.....	11
季度数据.....	15



◎财政部：支持开展历史遗留废弃矿山生态修复示范工程

2022年1月14日，财政部、自然资源部联合印发《关于支持开展历史遗留废弃矿山生态修复示范工程的通知》，《通知》指出，要坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，以“三区四带”重点生态地区为核心，聚焦生态区位重要、生态问题突出、相对集中连片、严重影响人居环境的历史遗留废弃矿山，重点遴选修复理念先进、工作基础好、典型代表性强、具有复制推广价值的项目，开展历史遗留废弃矿山生态修复示范，突出对国家重大战略的生态支撑，着力提升生态系统质量和碳汇能力。



“绿水青山就是金山银山”，深入推进废弃矿山地质环境治理，加快解决历史遗留废弃矿山生态修复问题，就是努力践行绿水青山就是金山银山的理念。同时历史遗留废弃矿山生态修复也是改善人居环境、经济发展的需要，通过一系列的生态修改工程改善当地的人居和发展环境，并通过植树造林实现碳汇经济，促进经济发展。

◎国务院：印发《“十四五”节能减排综合工作方案》

2022年1月24日，国务院发布了《“十四五”节能减排综合工作方案》。《方案》对“十四五”时期节能减排工作作出了总体部署，提出了任务书、时间表、路线图，为统筹推进碳达峰碳中和、深入打好污染防治攻坚战、促进高质量发展提供重要支撑。《方案》部署了十大工程，要求从八个方面健全政策机制。《方案》要求，加强能耗双控政策与碳达峰、碳中和目标任务的衔接；加快绿色债券发展，支持符合条件的节能减排企业上市融资和再融资；强化电价政策与节能减排政策协同；深化用能权有偿使用和交易试点。

节能减排是从源头降低能源消费、减少污染物排放、深入打好污染防治攻坚战和助力实现碳达峰碳中和的重要抓手，《方案》的出台将加快推动中国经济社会发展全面绿色转型，对我国国民经济和社会影响将是方方面面的，不仅仅影响生产型企业，也影响居民生活方式。同时通过建立碳汇市场，通过经济手段推进节能减排产业发展。

◎自然资源部：加快完成集体土地所有权确权登记成果更新汇交

2022年1月26日，自然资源部印发了《关于加快完成集体土地所有权确权登记成果更新汇交的通知》。《通知》要求，各地要按照技术规范要求，整理现有集体土地所有权确权登记成果，纳入不动产登记数据库，形成集体土地所有权地籍图。并要求各地在已有工作基础上，用两年时间全面更新汇交集体土地所有权确权登记成果。

集体土地所有权确权登记成果更新事关保障农民合法权益及服务乡村振兴工作，对明确土地产权关系、促进城乡统筹发展有重要意义，是依法维护农民土地权益，支撑集体经营性建设用地入市等自然资源改革工作的基础性工作。

◎中共中央 国务院：发布《关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》

2022年2月22日，中共中央 国务院发布了《关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》。《意见》指出，做好2022年“三农”工作，要坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推动高质量发展，促进共同富裕，坚持和加强党对“三农”工作的全面领导，牢牢守住保障国家粮食安全和不发生规模性返贫两条

底线，突出年度性任务、针对性举措、实效性导向，充分发挥农村基层党组织领导作用，扎实有序做好乡村发展、乡村建设、乡村治理重点工作，推动乡村振兴取得新进展、农业农村现代化迈出新步伐。

当前，全球新冠肺炎疫情仍在蔓延，世界经济复苏脆弱，气候变化挑战突出，我国经济社会发展各项任务极为繁重艰巨。应对百年变局和世纪疫情，推动经济社会平稳健康发展，必须着眼国家重大战略需要，稳住农业基本盘、做好“三农”工作，接续全面推进乡村振兴，确保农业稳产增产、农民稳步增收、农村稳定安宁。

◎财政部：发布《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》

2022年3月1日，财政部发布《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》，自2022年1月1日至2024年12月31日，由省、自治区、直辖市人民政府在50%税额幅度内减征“六税两费”的适用主体，由增值税小规模纳税人扩展至小型微利企业和个体工商户。允许地方政府在一定幅度内减征“六税两费”，是减税降费政策措施的重要组成部分。

本次政策是为贯彻落实党中央、国务院关于持续推进减税降费的决策部署，将进一步支持小微企业发展。在疫情持续影响及国际环境持续恶化的背景下，通过减免税费确保小微企业能够生存，确保经济能够循环通畅，是实现“六保六稳”的重要举措。

◎中办国办：印发《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》

2022年3月17日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》。《方案》指出，为统筹推进自然资源资产产权制度改革，落实统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，探索建立全民所有自然资源资产所有权委托代理机制，开展试点工作。

生态文明建设是关系中华民族永续发展的千年大计。健全自然资源资产管理体制、完善自然资源资产产权制度是生态文明建设的重要内容。新一轮国家机构改革，党中央赋予自然资源部“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责的“两统一”职责。建立健全全民所有自然资源资产所有权管理体系，是落实统一行使全民所有自然资源资产所有者职责的必然要求。

◎住房和城乡建设部：全面加快建设城市运行管理服务平台

2022年3月29日，住房和城乡建设部印发《关于全面加快建设城市运行管理服务平台的通知》，决定在开展城市综合管理服务平台建设和联网工作的基础上，全面加快建设城市运行管理服务平台，推动城市运行管理“一网统管”。《通知》提出，要以物联网、大数据、人工智能、5G移动通信等前沿技术为支撑，整合城市运行管理服务相关信息系统，汇聚共享数据资源，加快现有信息化系统的迭代升级，全面建成城市运行管理服务平台，加强对城市运行管理服务状况的实时监测、动态分析、统筹协调、指挥监督和综合评价。

建设城市运管服平台，是系统提升城市风险防控能力和精细化管理水平的重要途径，是运用数字技术推动城市管理手段、管理模式、管理理念创新的重要载体，对促进城市高质量发展、推进城市治理体系和治理能力现代化具有重要意义。





◎湖北省自然资源厅：发布《湖北省国土空间生态修复规划（2021-2035年）》

2022年1月12日，湖北省自然资源厅发布《湖北省国土空间生态修复规划（2021-2035年）》，明确构建“一江双廊两库四屏一平原”生态修复总体布局，在此基础上，划定丹江口库区水土保持、鄂西北大巴山区生物多样性保护等8个生态修复分区。从组织领导、制度体系建设、规划实施、宣传引导等四个方面，强化部门、省际协同，建立健全生态产品价值实现机制、生态修复政策法规和标准规范体系，推进生态监测评价预警体系、生态修复监管考核体系建设等，保障规划落地落实。

《规划》深入贯彻落实习近平生态文明思想，统筹山水林田湖草沙一体化保护和修复，聚焦长江大保护，全面提升山水林田湖草沙各类生态系统质量，提高生物多样性水平，强化农田生态功能，改善城市生态品质，构建综合治理新体系，支撑我省经济社会绿色高质量、科学可持续发展。



◎湖北省财政厅、湖北省生态环境厅：印发《大气污染防治资金管理实施办法》

2022年2月25日，湖北省财政厅、省生态环境厅为了规范和加强中央大气污染防治资金管理，推进湖北省大气污染防治工作，提高财政资金使用效益，根据国务院和财政部有关规定，结合湖北省实际，制定《大气污染防治资金管理实施办法》。中央大气污染防治资金，是指中央财政下达我省用于支持开展大气污染防治工作和协同应对气候变化方面的资金，防治资金实施期限至2023年。

湖北省积极响应了国家大气污染防治的政策，该《办法》是推进生态文明建设的重要举措，是解决民生环境问题的必然要求，是打造经济升级版的有力抓手。深化大气污染防治，是转变发展方式和调整经济结构的内在要求，是提高经济增长质量和效益的重要举措。

◎湖北省经济体制改革专项小组：出台36项措施建设高标准市场体系

2022年3月28日，湖北省经济体制改革专项小组办公室印发《湖北省建设高标准市场体系若干措施》以及《湖北省建设高标准市场体系2022年工作要点》，聚焦五大关键领域提出36项具体措施，力争通过5年左右的努力，基本建成统一开放、竞争有序、制度完备、治理完善的高标准市场体系。《若干措施》坚持问题导向，针对当前基础制度、要素市场、环境质量、市场开放、市场监管等领域存在的突出问题，着力清“路障”、除“门槛”、破“天花板”，提出具体行动举措，畅通生产、分配、流通、消费各环节。按照《工作要点》安排，今年湖北省市场体系建设将推进一批重点改革事项，如推动涉产权冤错案件依法甄别纠正常态化机制；推进知识产权检察职能集中统一履行试点；推进要素资源高效配置。

《若干措施》充分考虑了国家文件各项举措的事权范围，属于国家事权的突出抓好贯彻落实，属于省级事权的突出系统部署，每项举措都有相应的责任主体，细化实化年度重点任务，明确责任分工、完成时限，确保各项政策举措落地见效。

◎武汉市人民政府：发布《武汉市综合交通运输发展“十四五”规划》

2022年3月3日，武汉市人民政府发布《武汉市综合交通运输发展“十四五”规划》，《规划》远景目标是到2035年，打造“便捷顺畅、经济高效、绿色集约、智能先进、安全可靠”的现代化高质量综合交通体系，基本建成联贯长江经济带、联接“一带一路”、联通世界的国际性综合交通枢纽城市，融入“全国123出行交通圈”和“全球123快货物流圈”，有力支撑国家中心城市建设。

此规划全面对接“一带一路”、长江经济带、中部地区崛起等国家战略和交通强国、国家综合立体交通网建设要求，围绕全省“一主引领、两翼驱动、全域协同”区域发展布局，坚决锚定武汉建设国家中心城市、长江经济带核心城市总体定位。

◎武汉市人民政府：发布《武汉市政府投资管理办法》

2022年3月7日，武汉市人民政府发布《武汉市政府投资管理办法》。此办法的政府投资，是指使用市本级财政预算安排的资金进行固定资产投资建设活动，包括新（改、扩）建和技术改造等。政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的公共领域项目，以非经营性项目为主；按照项目安排，以直接投资方式为主。市发改委是市政府投资主管部门，依法履行政府投资综合管理职责；市财政局依法对政府投资资金进行监督管理；市审计局依法对政府投资项目进行审计监督。其他有关部门依照本办法和职责分工，依法履行相应的政府投资管理职责。

此方法贯彻落实了国务院的《政府投资条例》，充分发挥政府投资作用，提高政府投资效益，规范政府投资行为，激发社会投资活力，结合了武汉市实际情况，为国有资产监督管理作出贡献。

◎武汉市人民政府：公布《武汉市被征收土地上的附着物和青苗补偿标准》

2022年3月23日，武汉市人民政府公布了《武汉市被征收土地上的附着物和青苗补偿标准》，本标准补偿范围为武汉市辖区内被征收集体土地中农用地、未利用地上的附着物和青苗；由地上附着物补偿标准和青苗补偿标准两个部分构成；因品种、品质、规格等导致价格差异较大的情况，以及本标准未列入的项目，可采取协商定价或者市场评估等方式确定相应补偿价格；各区人民政府可参照本标准，制定本辖区或者项目的地上附着物和青苗补偿标准；在本标准实施之前，已与被征地单位或者个人签订补偿协议的，可按照原协议确定的补偿标准执行。

在此之前，武汉市集体土地征收涉及的地上附着物和青苗补偿文件是2005年制定的，该文件的涵盖内容和标准已经不能反映社会经济的发展，故而需要与时俱进，更新相关标准，以保障失地农民的合法权益。因此，本次更新对于统筹城乡发展，维护社会公平正义，构建社会主义和谐社会也有重要意义。



▲宏观数据

2022年1-3月全国房地产开发和销售情况

指标	数值	同比
房地产开发投资(亿元)	27765	0.70%
房企到位资金(亿元)	38159	-19.60%
房屋施工面积(万平方米)	806259	1.00%
房屋新开工面积(万平方米)	29838	-17.50%
房屋竣工面积(万平方米)	16929	-11.50%
土地购置面积(万平方米)	1339	-41.80%
土地成交价款(亿元)	672	-16.90%
商品房销售面积(万平方米)	31046	-13.80%
商品房销售额(亿元)	29655	-22.70%
商品房待售面积(万平方米)	56113	8.20%

数据来源：国家统计局

2022年1-2月武汉市国民经济主要指标

指标	数值(亿元)	同比
一般公共预算总收入	904.35	4.90%
GDP	/	/
规模以上工业增加值	/	9.00%
固定资产投资额	/	20.00%
社会消费品零售总额	1285.72	11.00%
进出口总额	483.8	-8.10%
城镇居民人均可支配收入	/	/
本外币存款余额	34146.68	10.80%
本外币贷款余额	41196.21	10.00%
居民消费价格指数(3月)	101.8	

数据来源：武汉市统计局，国家统计局

2022年1-3月全国部分重点城市住宅价格指数

城市等级	城市	2022年1月				2022年2月				2022年3月			
		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	101	105.5	100.5	108	100.6	105.5	100.7	107.4	100.4	105.7	101.2	107.2
	上海	100.6	104.2	100.6	105.8	100.5	104.1	100.9	105.3	100.3	104.1	100.4	104.6
	深圳	100.5	103.5	99.5	98.5	100.4	103.8	99.8	97.4	100.8	104.5	99.7	96.7
	广州	100.5	104.5	99.8	104.1	100.6	104.2	100.6	103.8	99.9	103	100.3	102.7
新一线城市	天津	99.3	101.3	99.3	100.7	100.1	101	100.2	100.8	100.2	100.5	99.7	100.1
	沈阳	99.4	101.2	99.3	101.1	99.4	100.6	99	99.7	99.6	100	99.3	98.5
	南京	100.1	104	99.4	102.7	100.7	104.1	99.2	101.3	100.2	103.6	99.9	100.3
	杭州	100.3	105.8	100.4	104.8	100.4	106	100.2	104.6	100.7	106.2	100.3	103.6
	宁波	100.4	103.3	99.5	101.8	100.7	103.5	100.5	101.5	100.1	102.8	100.2	100.9
	青岛	99.6	103.7	99.8	101.1	100	103.4	99.9	100.8	100.4	103.3	100.2	100.5
	郑州	99.8	101.5	99.8	100.5	99.8	100.8	99.6	99.8	99.3	99.4	99.8	99.2
	武汉	100.3	103.2	99.7	101.3	99.5	102.4	99.3	100.1	99.6	101.5	99.4	99.1
	长沙	100.1	106.9	99.9	104.4	100.2	106	99.8	103.7	100.4	105.9	100	102.9
	重庆	100.9	108.3	100.6	104.7	100.6	108.5	99.9	104.4	100.5	108.1	100.1	103.7
	成都	101	102.5	100.8	103.6	100.7	102.5	100.6	103.3	100.8	102.7	100.6	103.2
	西安	100	105.9	100	104.5	101	106.1	99.7	103.2	100.4	105.6	100.1	102.7
无锡	100.3	104.5	100.3	103	100.5	104.9	99.8	102.5	100.2	104.4	100.5	102.1	

数据来源：国家统计局

▲热点分析

扎实推进企业和行政事业单位内部控制建设

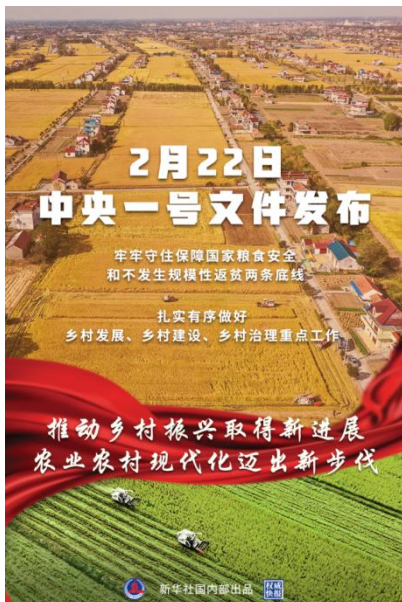
近期，财政部对《会计改革与发展“十四五”规划纲要》做了系列解读，特别指出内部控制是企业 and 行政事业单位有效防范风险、规范权力运行的主要手段，也是会计职能拓展升级的重要支撑，更是推进国家治理体系和治理能力现代化的长效保障机制。贯彻落实党的十八届四中全会、十九届四中全会关于“强化内部流程控制，防止权力滥用”“健全分事行权、分岗设权、分级授权、定期轮岗制度”等决策部署，《会计改革与发展“十四五”规划纲要》明确提出“修订完善内部控制规范体系，加强内部控制规范实施的政策指导和监督检查，强化上市公司、国有企业、行政事业单位建立并有效实施内部控制的责任”的改革任务，为做好当前和今后一段时期内部控制规范建设与实施工作指明了方向，提供了根本遵循。



“十四五”时期是我国由全面建成小康社会向基本实现社会主义现代化迈进的关键时期，我国内部控制规范体系建设与实施工作面临着新的更高要求。《规划纲要》在总结成绩、分析形势的基础上，从完善内部控制规范体系、加强内部控制规范贯彻实施、强化各单位内部控制责任等方面，提出了“十四五”时期内部控制规范体系建设与实施工作的具体举措。“十四五”期间，财政部将围绕服务推进国家治理体系和治理能力现代化，结合国内外内部控制理论与实践界的不断发展，持续增强我国内部控制规范体系的权威性和指导性，推动我国内部控制规范体系建设与实施工作取得新的更大发展。

评估咨询机构可以发挥自身专业参与内控建设过程，积极为财政部门和企业事业单位提供专业服务。

全面推进乡村振兴重点工作



2022年2月23日，国务院新闻办公室举行2022年全面推进乡村振兴重点工作发布会，中央农村工作领导小组、农业农村部及国家乡村振兴局领导介绍2022年全面推进乡村振兴重点工作，对2022年中央一号文件进行了说明和解释。

2022年中央一号文件公布提出全面推进乡村振兴重点工作，文件从包括：全力抓好粮食生产和重要农产品供给、强化现代农业基础支撑、坚决守住不发生规模性返贫底线、聚焦产业促进乡村发展、扎实稳妥推进乡村建设、突出实效改进乡村治理、加大政策保障和体制机制创新力度、坚持和加强党对“三农”工作的全面领导。

当前，百年变局和世纪疫情交织叠加，外部环境更趋复杂和不确定，必须坚持稳字当头、稳中求进，稳住农业基本盘、做好“三农”工作，确保农业稳产增产、农民稳步增收、农村稳定安宁，为保持平稳健康的经济环境、国泰民安的社会环境提供坚实有力的支撑。

乡村振兴涉及农村的方方面面，不仅仅是粮食安全也涉及农村土地产权改革、农村基础设施建设、农村产业发展等等，在此过程中势必催生出许许多多的咨询服务需求。从集体土地和房屋确权登记、集体土地上市交易带来的测绘、评估和登记服务，到美丽乡村建设涉及的国土和城乡规划咨询，以及产业发展、产业导入涉及的产业规划和服务，并且在建设中也涉及到工程咨询全过程服务。实施乡村振兴战略，是党的十九大作出的重大决策部署，是新时代做好“三农”工作的总抓手。评估咨询机构应该积极参与发挥好各自的专业技能服务好国家战略。

“促进房地产业良性循环和健康发展”解析

3月5日李克强总理在第十三届全国人民代表大会第五次会议上做了2022年政府工作报告，今年报告对房地产市场表述为：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。”，对于房地产市场除了“健康发展”外还新增了“良性循环”一词，该表述背后的原因和用意值得我们去思考。

首先，需要了解的是房地产业的地位问题。2021年12月11日，在“2021-2022中国经济年会”上，中央财经委员会办公室副主任韩文秀表示，房地产业规模大、链条长、牵涉面广，在国民经济中，在全社会固定资产投资、地方财政收入、金融机构贷款总额中都占有相当高的份额，对于经济金融稳定和风险防范具有重要的系统性影响。国家发展改革委副主任兼国家统计局局长宁吉喆也明确表示，“房地产是支柱产业，住房更是居民消费”。

其次，目前经济的困境。根据国家统计局的统计数据，2021年GDP比上年增长8.1%，实现了年初制定的全年增长6%以上的预期目标。但从分季度上看，一、二、三、四季度GDP实际同比分别增长18.3%、7.9%、4.9%、4.0%，呈明显的前高后低走势，下半年经济增长明显放缓，经济下行压力加大。其中2021年全国房地产开发投资147602亿元，同比增长4.4%。2021年房地产业增长明显放缓，土地购置面积大幅减少，且大量房地产企业暴雷、融资困难、销售不畅，房地产未来投资不容乐观，房地产业循环明显出现了不畅。房地产由对经济增长的正向拉动转为负向拉动，如不加以干预，任由其发展，房地产将成为经济增长的拖累。

那么如何实现房地产业良性循环？一是通过注入流动性缓解房地产开发各环节资金链紧张状况，保持房地各环节的正常运转，让房企活下去；二是加速问题房企的债务处置和市场出清，对问题企业坚持“一企一策”“精准拆弹”的方针，防止流动性危机向金融系统蔓延，向其他房企和上下游产业链蔓延，让房地产行业活下去；三是通过加强预售资金监管等手段防止房地产项目停工烂尾，促进房地产按时交付。

房地产业关乎国计民生，良性循环和健康发展才能在拉动国民经济，保障居民合理居住需求。另外，房地产业要良性循环也不仅仅是政府和房企的事情，还需市场主体参与，最为重要的是恢复市场信心。这就要精准施策，既不能调整到信心过头，也不能对未来失去信心。所以，政府工作报告提出的是“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期”。可以预见，未来一段时间内，各地有限购及金融和税费等方面会有所变化，市场预期也随之会发生改变。

名家言论

房地产税改革试点的目的是，一方面会通过充分发挥税收筹集财政收入的主渠道作用，实现有效调控经济和调节收入分配作用；另一方面房地产税本身也是房地产调控长效机制的重要组成部分，对于房地产市场整体稳定健康发展将起到深远影响。

58 房产研究院分院院长 张波

2022年中国经济会怎么走？实际上，去年12月召开的中央经济工作会议明确了今年宏观经济要稳字当头、稳中求进，从七方面政策发力。我国设定了今年经济增长合理区间保持在5.5%左右的目标，体现出我们的信心。

中国国际经济交流中心首席研究员张燕生

房贷利率挂钩LPR制度以后，根据因城施策的原则，不是所有的城市房贷利率都在下调，只是说楼市成交量和预期下降比较明显的城市，或者是前期利率上涨比较明显的城市，就要需要把LPR加点的水平降下来。

广东省住房政策研究中心首席研究员 李宇嘉

2022年地方政府专项债额度与2021年持平，力度非常可观。由此释放出来的资金，可以适度超前开展基础设施投资。从投资方向上看，地方政府专项债券既包括民生项目，也包括各类“新基建”为主体的项目，既面向未来、面向全局，又突出基础性、公共性。从短期看，地方政府专项债券为稳增长做贡献；从中长期看，为我国经济社会高质量发展夯实基础。

中国财经报

REITs在性质上属于证券，但与股票、债券、资产证券化产品等有很大区别，要依托《证券法》将REITs作为一个独立的证券品种制定专门的法规，确立REITs的性质定位，构建一整套适应REITs特点的发行、上市、交易、信息披露和投资者保护等制度规范。

中国证券监督管理委员会原主席 肖刚

资本市场加速拥抱ESG投资，注入高质量发展、可持续发展理念，中国有潜力成为ESG投资领域和资本市场相关主题的全球领导者和主要参与者。

华兴资本首席策略分析师 庞溟

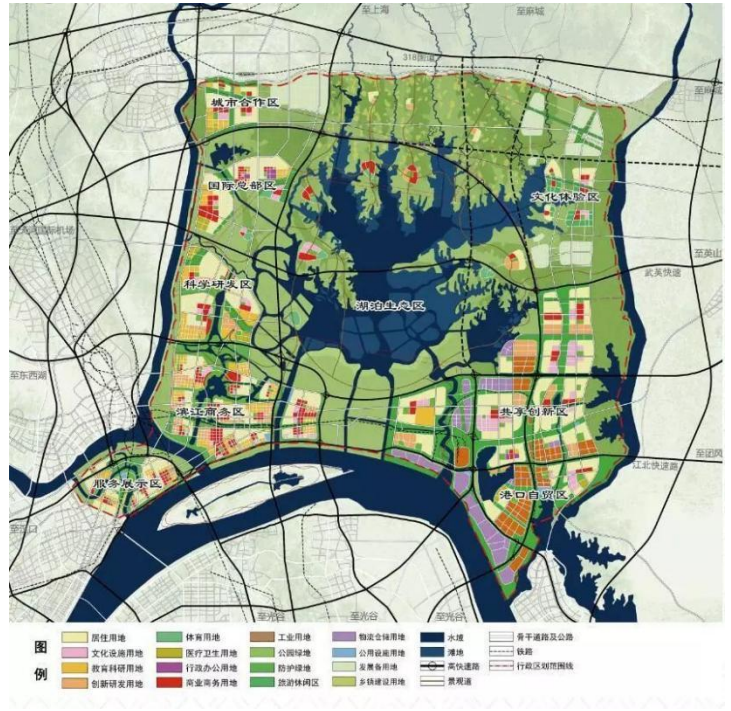
重大规划

武汉长江新区正式成立

2022年2月28日，湖北省委、省政府举行武汉长江新区成立大会。会议以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻党中央关于新时代推动中部地区高质量发展和长江经济带发展的战略部署，深入实施我省区域发展布局，坚持高起点规划、高标准建设长江新区，奋力打造武汉国家中心城市重要支撑，辐射带动武汉城市圈同城化发展和鄂东地区高质量发展。

至此，长江新区建设已经进入新阶段，破题开篇、积厚成势，进入了全面开启新区建设新局面。坚持创新驱动发展，吸纳和集聚创新要素资源，谋划建设一批创新平台，对接全省“51020”现代产业集群，打造全国重要的新兴产业集聚区；坚持绿色低碳发展，加强城市生态建设，发展绿色低碳产业，把“生态优先、绿色发展”导向贯穿新区规划建设全过程；坚持全面扩大开放，依托长江黄金水道，构建多式联运、多港联动、通达世界的内河航运枢纽，量身定制开放政策，着力打造一流营商环境；坚持人民城市理念，加强城市设计引导，高标准建设市政基础设施，探索城市治理新模式，提升城市整体能级，建设具有强大引领力的城市副中心。

图：长江新区总体规划图



城建资讯

2022年1月5日，武汉地铁12号线站点管线综合设计中17座枢纽站点已完成相关设计。

2022年1月26日，蔡甸区中法武汉生态示范城的新天南路（浓琴路至五贤路段）正式通车。

2022年2月14日，高新二路绕城高速以东段通车，年内预计全线通车，将加强东湖高新区和鄂州的连通。

2022年3月10日，武汉地铁前川线汤云海站至马池站区间（简称汤马区间）左线顺利贯通，这也是前川线工程最长的盾构区间。

2022年3月16日，武昌滨江核心区地下环路二区匝道顺利封顶，标志着地下环路打通了南北主通道，实现初步成环。

2022年3月23日，107国道武汉市东西湖段改造二标开工，全长3.4千米。



地铁12号线站点示意图



新天南路示意图



武汉地铁前川线走向图

《关于进一步深化预算管理制度改革的实施意见》政策解读

文 | 湖北永信行 咨询事业部

摘要：预算体现国家的战略和政策，反映政府的活动范围和方向，是推进国家治理体系和治理能力现代化的重要支撑，是宏观调控的重要手段。党中央、国务院高度重视预算管理工作。党的十九届五中全会对建立现代财税金融体制、深化预算管理制度改革作出部署。习近平总书记强调，财政是国家治理的基础和重要支柱，科学的财税体制是优化资源配置、维护市场统一、促进社会公平、实现国家长治久安的制度保障。

为深入贯彻落实《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）精神（以下简称《意见》），湖北省人民政府于2022年3月6日出台了《关于进一步深化预算管理制度改革的实施意见》（鄂政发〔2022〕8号）（以下简称《实施意见》）。

《实施意见》遵循坚持党的全面领导、坚持预算法定、坚持目标引领、坚持底线思维的原则，重点围绕预算管理的“收入、支出、编制、管理、防控、信息化”6个方面提出了21项重点改革任务。一是加大预算收入统筹，增强财政保障能力。包括规范政府收入预算管理、加强政府性资源统筹管理、强化部门和单位收入统筹管理、积极盘活存量资金资产等4项改革任务。二是强化预算支出管理，推进财政支出标准化。包括强化重大决策部署保障机制、加强财政支出政策统筹、完善常态化财政资金直达机制、加快推进财政支出标准体系建设等4项改革任务。三是完善预算编制管理，提高财政预算完整性。包括改进政府预算编制、健全跨年度预算平衡机制、健全项目库管理机制、完善政府财务报告体系等4项改革任务。四是严格预算执行和绩效管理，强化预算约束力。包括严

格预算执行控制、强化预算绩效管理、优化国库集中收付管理、拓展政府采购政策功能等4项改革任务。

五是加强风险防控，保障财政可持续发展。包括健全政府依法适度举债机制、防范化解政府隐性债务风险、防范化解财政运行风险隐患等3项改革任务。六是建设“数字财政”，提升财政透明度。包括加快预算管理一体化系统建设与应用、加大财政财务信息公开力度等2项改革任务。

在贯彻落实国务院意见的基础上，我省《实施意见》进一步细化了10个方面的改革措施：一是加大“四本预算”的统筹力度。将政府性基金结转资金超过该项基金当年收入30%部分调入一般公共预算，有条件的市县可进一步加大统筹力度；国有资本经营预算当年收入30%调入一般公共预算，结余的50%收回一般公共预算统筹使用。推进划转部分国有资本充实社保基金工作。二是完善结转结余资金收回使用机制。定期核查和清理存量资金，健全结转结余资金与预算安排挂钩机制。对基本支出项目结余资金、预算安排的常年性项目结余资金、除另有政策规定外连续两年未用完的结转资金，以及经审计认定为结余的资金，应收回财政用于补充预算稳定调节基金。三是完善直达资金分配审核流程。按照“中央切块、省级细化、备案

同意、快速直达”的总体原则，财政部门应当精简资金审核、备案、拨付流程，切实加快资金分配下达；各部门应当精准高效制定资金分配方案，及时拨付到项目和受益对象，确保资金安排符合相关制度规定、体现政策导向。四是明确支出标准体系建设责任。各级财政部门完善通用标准，各级部门制定本行业领域专用标准，并建立动态调整机制。五是规范政府预算编制。编制年初预算时，一般性转移支付应细化到地区、专项转移支付应细化到地区和项目。逐步将全部国有金融企业、文资企业纳入国有资本经营预算编制范围。六是建立预算稳定调节基金。各级财政部门应建立预算稳定调节基金，规范基金设置、补充和动用程序，实现跨年度预算平衡。建立政府偿债备付金制度，偿债备付金占本级同期政府债务余额的比例一般不低于5%。七是加强财政暂付性款项管理。严禁通过违规列示暂付性款项实现收支平衡或解决新增支出需求。暂付款累计余额不得超过当年同级财政一般公共预算支出和政府性基金支出之和的5%。八是强化预算绩效管理。建立健全财政部门落实监管责任、预算部门落实主体责任的预算绩效管理责任落实机制。推进国有资本经营预算、社会保险基金预算绩效管理，实现预算绩效管理“四本预算”全覆盖。建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，实现绩效指标科学合理、动态调整、共建共享。将政府采购政策目标纳入预算项目绩效管理，将政府采购政策执行情况作为预算绩效评价的重要内容。九是健全政府债务风险防控机制。健全政府专项债券项目

库，按照“引导、急需、成熟”原则组织储备项目。省级落实政府债务风险评估和预警机制，定期评估风险情况并及时向市县政府通报。积极配合人大加强政府债务审查监督工作。十是推进预算管理信息统一共享。按照统一部署建成预算管理一体化系统，纵向贯通省、市、县各级财政部门，横向接入各级预算单位。规范各级预算管理要素、业务流程和控制规则，强化预算动态监控和闭环管理，实现资金来源去向全程留痕、可追溯，提升预算管理规范化、标准化、信息化水平。

深化预算管理制度改革是一项系统性工程。贯彻落实《意见》《实施意见》，是当前和今后一段时期全省各级财政部门的重点工作任务。据悉，下一步，将根据党中央、国务院部署要求，及时制定预算稳定调节基金管理、公物仓管理、财政直达资金分配管理、“三保”支出管理、支出标准体系建设、政府偿债备付金制度、预算绩效管理责任落实机制等系列配套办法，切实加强制度化建设，夯实预算管理改革基础，确保《意见》《实施意见》各项措施落到实处、发挥实效。

《实施意见》的出台将更好地指引全省预算管理工作，推动预算管理水平再上新台阶。特别是在财政紧平衡状态下，通过进一步深化预算管理制度改革，有助于更好地发挥财政在国家治理中的基础和重要支柱作用，推动全省经济社会高质量发展。

2022 年第 1 季度武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

摘要：第一季度武汉房地产市场可以用“惨淡”来形容。土地市场成交 17 宗地，土地总价款 91.87 亿元，同比下降 48.13%；新建商品房成交套 34769 套，同比下降 32.59%，成交面积 385.20 万平方米，同比下降 34.74%。存量房成交 16948 套，同比下降 29.75%，成交面积 169.95 万平方米，同比下降 27.23%。整体而言武汉市 2022 年一季度房地产市场销量整体大幅下降，土地市场成交金额腰斩，新建商品房以及存量房销量同比均下降超过 20%，足见市场的惨淡。

一、土地市场

第一季度，作为传统上的房地产淡季，武汉土地市场成交宗数与历史同期持平，但土地成交面积和成交金额大幅下降，土地市场呈现出疲软态势，一方面是市场供应不足，一方面是开发商拿地热度下降。

供应方面。第一季度挂牌的各类用地共计 55 宗，其中工业用地 42 宗，纯商服用地 3 宗，商服混合用地 3 宗，住商混合用地 3 宗，纯住宅用地 3 宗，住宅混合用地 1 宗。除去工业用地以外包括地下空间的土地供应面积为 37.09 万平方米，同比下降 64.36%

成交方面。全市共计成交各类用地 17 宗，同比减少 1 宗，成交土地总面积 39.28 万平方米，同比下降 69.55%；土地总价款 91.87 亿元，同比下降 48.13%。

图表 1：2020 年以来各季度土地成交情况

季度	宗数	土地面积 (万㎡)	地价款(亿元)
2020Q1	14	151.59	151.15
2020Q2	40	220.28	527.40
2020Q3	51	617.87	467.07
2020Q4	62	488.41	725.49
2021Q1	18	129.01	177.10
2021Q2	66	442.07	811.93
2021Q3	6	20.07	23.08
2021Q4	92	534.4	852.7
2022Q1	17	39.28	91.87

价格方面。第一季度全市商住用地平均楼面地价为 11513 元/平方米，大多数地块均以底价成交，整体溢价率为 1.6%。溢价地块 3 宗，一宗为位于江岸区头道街的商服混合用地，溢价率 45.67%，由个人竞得；一宗为位于洪山区建群二路的纯商服用地，溢价率 14.15%，由东明石化湖北销售有限公司竞得；一宗为位于硚口区武汉中央商务区常码头的商服混合用地，溢价率 5%，由武汉凯惠置业有限公司竞得。

用途方面。成交的地块主要以商服用途为主。商服类用地（纯商服、商服混合）6 宗，住宅类用地（纯住宅、住宅混合）4 宗，住商混合用地 2 宗，其他类用地（工业等）5 宗。

图表 2：第一季度各用途土地成交情况

用途	宗数	土地面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/㎡)
住宅	4	11.28	30.05	38.7	12876
商服	6	9.55	8.09	6.83	8448
住商混合	2	9.73	41.66	45.3	10873
其他	5	8.72	-	1.04	-
总计	17	39.28	79.8	91.87	11513

区域结构方面。主城区的土地成交宗数高于新城区，其中主城区成交 12 宗，开发区 2 宗，新城区 3 宗。

图表 3：第一季度各行政区土地成交情况

行政区	宗数	土地面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/㎡)
江岸区	1	0.58	1.2	0.69	5742
江汉区	1	3.06	20	25	12501
硚口区	1	4.57	14.6	23.1	15822
武昌区	1	0.46	0.06	1.84	303509
洪山区	2	6.97	21.72	21.39	9846
青山区	4	9.55	12.2	13.9	11400
汉阳区	2	3.6	-	0.56	-
东西湖区	2	5.38	-	1.48	-
黄陂区	1	0.76	1.22	0.08	658
东新区	2	4.34	8.87	3.83	4317
总计	17	39.28	79.8	91.87	11513

注：江夏区、经开区、汉南区、蔡甸区、新洲区无成交。武昌区成交的一宗地为地下复合商服用地，规划地下建筑面积仅为 607 平方米，故楼面地价显示过高，该宗地较特殊。

成交主体方面。以本土企业为主，17 宗地的竞得者中，有 4 家为国有企业，10 家本地民企，1 家外资企业，个人一个。武汉化工物流有限公司斩获两宗地

块，均位于青山区，为工业用地，总成交价 3740 万元。

总体上，第一季度土地市场供地偏少，成交热度相比去年下半年大幅下降，即使对比同期在成交面积和金额上也大幅减少。拿地态度仍趋谨慎，一方面本批次住宅地数量较少，选择性不多；另一方面市场预期尚未恢复，房企资金链紧张，出手谨慎。

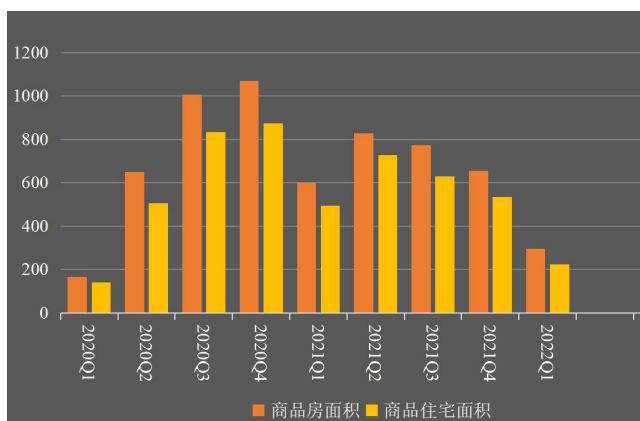
二、新房市场

第一季度，武汉新建商品房成交 34769 套，同比减少 32.59%，成交面积 301.25 万平方米，同比减少 34.74%。

（一）住宅市场

1. 供应情况。第一季度，全市新建商品房批准预售 24543 套，批准预售面积 295.43 万平方米，同比下降 50.76%；其中，新建商品住房批准预售 20179 套，批准预售面积 222.92 万平方米，同比下降 54.83%。新增供应缩量明显，整体节奏迟缓。

图 4：2020 年至今新建商品住宅供应量

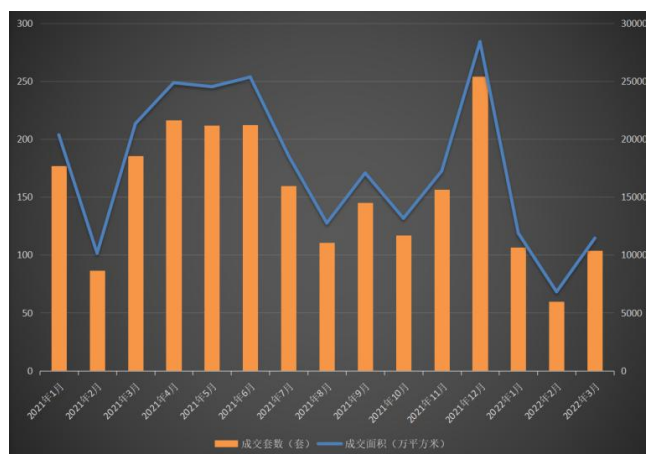


根据最新数据，截至 2022 年 3 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 179903 套，面积 2080.67 万平方米。总体来看，2022 年一季度武汉楼市新增供应表现相对疲软，传统春节营销淡季叠加疫情反复影响，市场不确定因素增多，3 月开始进入修复行情，房企推盘积极性有稳步提升的迹象，但尚未恢复到预期水平。不过政策面利好消息频发，伴随着 LPR 下调，房贷利率步入下降通道，武汉主流银行首套房贷利率降至 5.2%，为近年来新低。与此同时，放贷周期审批缩短，政策支持向需求端倾斜，更利于改善市场预期。“宽政策、宽信贷、稳供应”的特定阶段，后续市场升温或是大概率事件。

2. 成交情况。整体而言，新建商品住宅成交套数和成交面积同比均出现大幅度下降。

成交数量。第一季度，全市新建商品住宅成交 26959 套，同比减少 39.93%，成交面积 301.25 万平方米，同比下降 41.87%，接近腰斩。其中，1 月成交 10634 套，成交面积 118.72 万平方米；2 月受春节假期影响出现下滑，成交 5957 套，成交面积 68.12 万平方米；3 月成交 10368 套，成交面积 114.41 万平方米。

图 5：2021 年至今各月新建商品住宅成交量

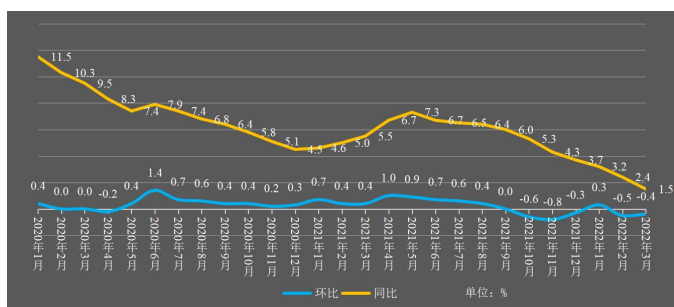


区域方面。第一季度，主城区、新城区和开发区的成交套数分别为 12161 套、11188 套和 3610 套，占比为 45.11%、41.5% 和 13.39%。与去年不同的是，武汉新建商品住宅网签量排名前三的区域分别是东西湖区、汉阳区、东湖高新区，网签套数占全武汉 15 区总量的 32%。而网签量排名靠后的区域是汉南区、武昌区、江汉区，网签量均不足千套。

图 6：第一季度各区新建商品住宅成交情况

行政区	成交套数 (套)	套数同比	成交面积 (万㎡)	面积同比
江岸区	2212	-35.02%	24.34	-39.23%
江汉区	663	-45.97%	7.65	-51.24%
硚口区	1769	68%	17.2	31.22%
洪山区	2234	-54.44%	24.67	-55.67%
武昌区	458	-65.72%	6.98	-66.15%
青山区	1936	3.5%	19.26	-7%
汉阳区	2889	-37.55%	35.02	-39.26%
东新区	2435	-62.8%	30.65	-60.47%
经开区	1175	-38.74%	13.36	-38.2%
东西湖	3216	-15.48%	33.37	-21.39%
江夏区	1823	-50.15%	21.79	-47.29%
黄陂区	2023	-58.87%	22.14	-57.28%
新洲区	1660	-35.4%	18.25	-35.54%
蔡甸区	2044	-2.9%	21.92	-4.82%
汉南区	422	-55.06%	4.64	-53.32%
总计	26959	-39.93%	301.25	-41.87%

图表 7：近一年新建商品住宅成交价格变化



价格方面。根据国家统计局的最新数据，1 月全市新建商品住宅成交价格环比上涨 0.3%，同比上涨 3.2%；2 月环比下降 0.5%，同比上涨 2.4%；3 月环比下降 0.4%，同比上涨 1.5%。从价格指数曲线来看，新建住宅价格稳中有涨。

3.新建商品住宅市场总结。国际形势的不稳定状况，国内“高杠杆”房企持续出清，以及疫情反复等不利因素的叠加，使得民众对经济发展的预期持续受挫，市场信心的重建需要时间。纵观 2022 年一季度，武汉新房市场表现较低迷，创下 2021 年以来季度网签量的新低，尽管 3 月供应、成交规模均有明显回升，但较去年同期仍明显失色。预计接下来，政策端延续放松趋势，促进合理的住房需求释放，武汉在利率下调的基础上，不排除政策有进一步放松的可能性，随着房地产市场氛围持续改善，购房者置业意愿将有所提升，二季度新房成交规模有望增长，但由于 2021 年二季度成交高基数的影响，同比下滑的局面仍难以扭转。

（二）商办市场

第一季度全市新建写字楼和商业用房市场成交量整体有所上涨。

1.商业市场。第一季度全市商业用房合计成交 3815 套，成交面积 34.15 万平方米，同比分别增加 6.65%和 1.63%。与 2020 年第一季度相比，分别增加 271.83%和 308.49%。

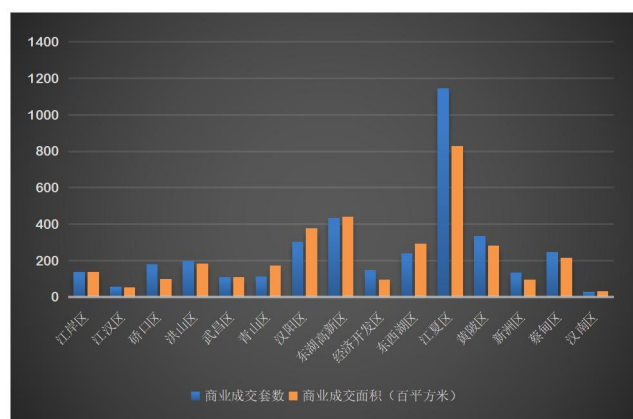
图表 8：2019 年以来各季度新建商业用房成交量

季度	商业套数 (套)	商业面积 (万平方米)
2019Q1	2550	17.41
2019Q2	3698	28.52
2019Q3	3705	30.05
2019Q4	4750	38.42
2020Q1	1026	8.36
2020Q2	2513	19.09

2020Q3	4178	35.66
2020Q4	5234	42.96
2021Q1	3577	33.61
2021Q2	4479	36.12
2021Q3	4064	32.57
2021Q4	5319	42.42
2022Q1	3815	34.15

从各区域看，第一季度主城区、新城区和开发区的商业用房成交套数分别为 1101 套、2132 套和 582 套，成交套数占比分别为 28.86%、55.88%和 15.26%，江夏区的成交套数独占鳌头。

图表 9：第一季度各区新建商业用房成交量



从各行政区看，江夏区、东新区和黄陂区的商业成交量相对较多，而汉南区、江江区等区的成交量较少。

租赁市场方面。据 JLL 统计，2022 年武汉零售业市场将迎来新一轮供应高峰，2022 年武汉零售业市场将有望持续升温，机遇和挑战并存，而在 2022 年后市场供应将逐步走低，市场压力将有望得到缓解，而资本对于优质零售业市场的关注，未来将为业主方以及品牌注入新的商业模式。新增供应合计约 124.8 万平方米，全市优质零售物业市场总体量将达到 905.8 万平方米。其中即将面世的武汉梦时代广场为华中单体最大的商业综合体，而万象城和光谷大悦城均为首次进入武汉，新项目多由运营经验丰富的零售物业开发商开发运营，届时其高标准的服务与专业能力将为武汉优质零售市场带来新的创新体验，也会为存量商业带来竞争压力，而品牌方面面临更多的选择，拓店需求将进一步回归理性。

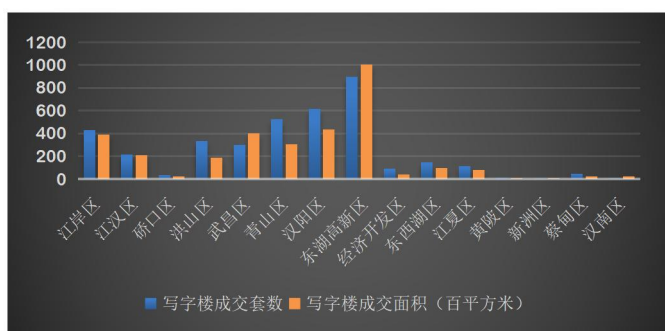
2.写字楼市场。第一季度全市写字楼合计成交 3763 套，成交面积 32.23 万平方米，同比分别增加 34.44%和 29.85%。与 2021 年第一季度相比，分别增

加 34.44%和 29.89%。

图表 10：2019 年以来各季度新建写字楼成交量

季度	写字楼套数 (套)	写字楼面积 (万平方米)
2019Q1	2102	17.14
2019Q2	3634	23.19
2019Q3	4931	32.86
2019Q4	5035	35.90
2020Q1	917	6.16
2020Q2	2002	14.43
2020Q3	4131	29.89
2020Q4	4862	52.51
2021Q1	2799	24.82
2021Q2	3241	24.46
2021Q3	4508	37.36
2021Q4	5263	45.4
2022Q1	3763	32.23

图表 11：第一季度各区新建写字楼成交量



从各区域来看，东新区、汉阳区和青山区的成交量占绝对的优势，新城则相对较少。

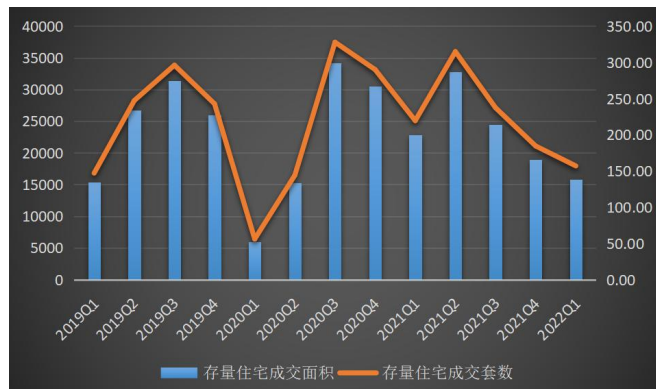
租赁市场方面。据 JLL 预计，武汉的优质办公楼市场仍处于“发展期”，未来供应量仍处于高位，预计在 2022 年和 2025 年的供应高峰后，市场逐步走向成熟，空置率和租金将趋于稳定。

3.新建商办市场总结。从销售和租赁两个市场的数据来看，商办市场有一定程度上回暖。

三、二手房市场

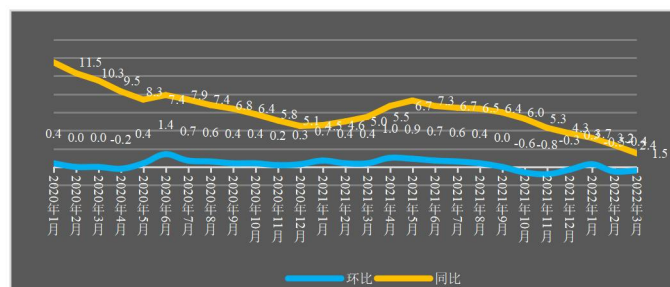
第一季度，存量房成交 16948 套，成交面积 169.95 万平方米，成交面积同比下降 27.23%；其中，存量住房成交 15772 套，成交面积 156.96 万平方米，成交面积同比下降 28.47%。2022 年一季度武汉二手房成交量走势延续了 2021 年二季度以来的下行趋势。

图表 12：2019 年以来各季度二手住宅成交量



根据国家统计局最新发布的数据，1 月全市二手住宅环比下降 0.3%，同比上涨 1.3%，2 月环比下降 0.7%，同比上涨 0.1%；3 月环比下降 0.6%，同比下降 0.9%。从环比指数来看，二手房流通性收紧，价格呈下降趋势，市场观望态势逐渐显现，环比指数持续下降。从同比指数来看，二手房市场价格平稳态势愈加明朗，3 月政策环境出现缓和，市场均价微涨。价格整体平稳，3 月二手房价格指数与去年 12 月基本持平。

图表 13：近一年二手住宅成交价格变化



武汉二手房市场价格从 2021 年下半年到 2022 年第一季度末价格持续下降。因为武汉新房市场供应放量持续，购房者市场选择空间大，加之新房价格相较于二手房更具吸引力，导致部分购房需求流向新房市场，因此二手房市场预期减弱，价格上涨动力不足。

说明：

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

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

3.因武汉市住房保障和房屋管理局公布的房产成交数据口径发生变化，故相关对比分析可能与主管部门不一致。

国内 GDP 季度数据（表格版）

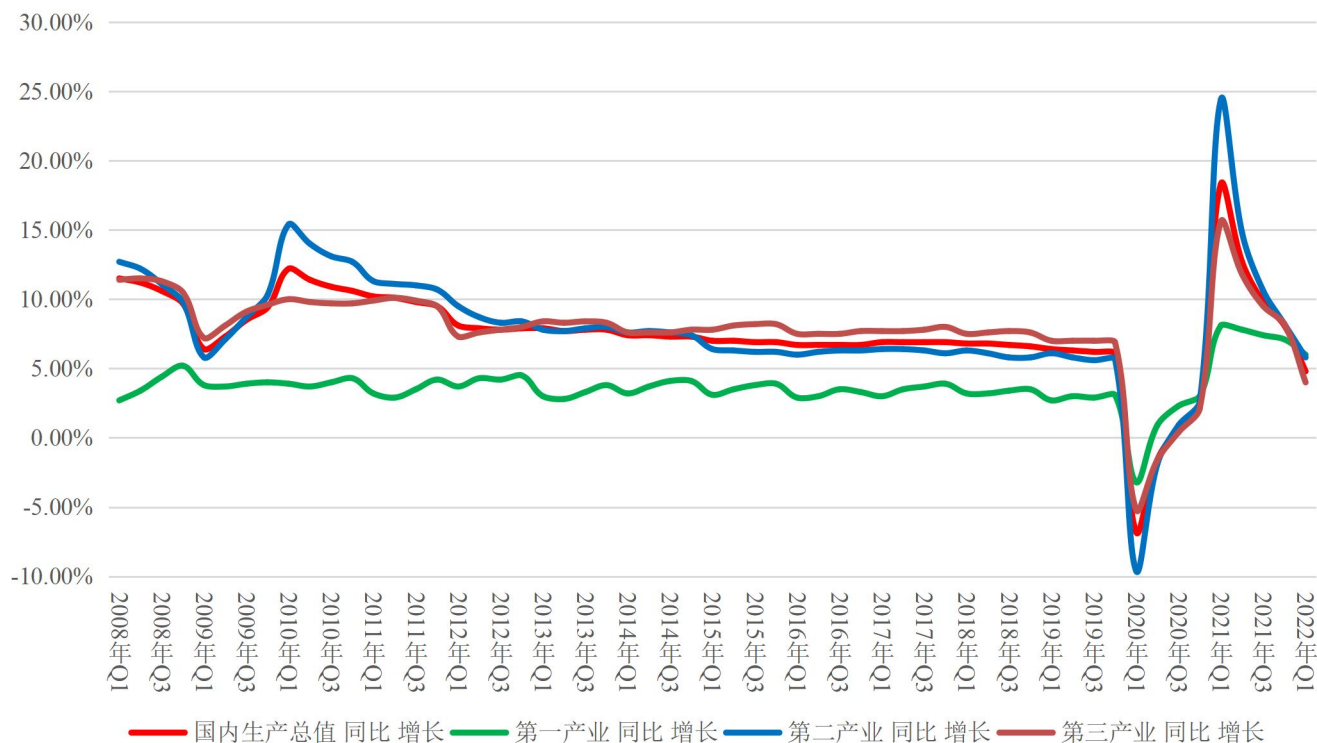
季度	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比
	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长
2022年Q1	270178	4.80%	10954	6.00%	106187	5.80%	153037	4.00%
2021年Q4	1143669.7	8.10%	83085.5	7.10%	450904	8.20%	609680	8.20%
2021年Q3	819432.3	9.80%	51430	7.40%	320940	10.60%	450761	9.50%
2021年Q2	529513	12.70%	28401	7.80%	207154	14.80%	296611	11.80%
2021年Q1	247985	18.30%	11332	8.10%	92623	24.40%	145355	15.60%
2020年Q4	1015986.2	2.30%	77754.1	3.00%	384255.3	2.60%	553976.8	2.10%
2020年Q3	719688.4	0.70%	48123.9	2.30%	270315.4	0.90%	401249.1	0.40%
2020年Q2	454712.1	-1.60%	26051.9	0.90%	170232.8	-1.90%	258427.4	-1.60%
2020年Q1	205727	-6.80%	10185.1	-3.20%	72533.4	-9.60%	123008.5	-5.20%
2019年Q4	986515.2	6.10%	70473.6	3.10%	380670.6	5.70%	535371	6.90%
2019年Q3	709717.2	6.20%	43009.1	2.90%	272940.5	5.60%	393767.5	7.00%
2019年Q2	458670.9	6.30%	23208.2	3.00%	176520.4	5.80%	258942.3	7.00%
2019年Q1	217168.3	6.40%	8768.3	2.70%	80596.7	6.10%	127803.3	7.00%
2018年Q4	919281.1	6.60%	64745.2	3.50%	364835.2	5.80%	489700.8	7.60%
2018年Q3	660472.2	6.70%	39806.4	3.40%	260811.3	5.80%	359854.5	7.70%
2018年Q2	425997.9	6.80%	21579.5	3.20%	167698.8	6.10%	236719.7	7.60%
2018年Q1	202035.7	6.80%	8575.7	3.20%	76598.2	6.30%	116861.8	7.50%
2017年Q4	832035.9	6.90%	62099.5	3.90%	331580.5	6.10%	438355.9	8.00%
2017年Q3	596607.3	6.90%	39106.6	3.70%	236212.5	6.30%	321288.2	7.80%
2017年Q2	383818	6.90%	20850.8	3.50%	151638.4	6.40%	211328.7	7.70%
2017年Q1	181867.7	6.90%	8205.9	3.00%	69315.5	6.40%	104346.3	7.70%
2016年Q4	746395.1	6.70%	60139.2	3.30%	295427.8	6.30%	390828.1	7.70%
2016年Q3	534828.9	6.70%	38411	3.50%	209923.7	6.30%	286494.1	7.50%
2016年Q2	343818.2	6.70%	20868.7	3.00%	134523.3	6.20%	188426.3	7.50%
2016年Q1	162410	6.70%	8312.7	2.90%	61106.8	6.00%	92990.5	7.50%
2015年Q4	688858.2	6.90%	57774.6	3.90%	281338.9	6.20%	349744.7	8.20%
2015年Q3	496285.3	6.90%	36398.5	3.80%	202982.7	6.20%	256904.1	8.20%
2015年Q2	319687.6	7.00%	19225.5	3.50%	131455.9	6.30%	169006.2	8.10%
2015年Q1	151137.9	7.00%	7373.2	3.10%	60505.9	6.40%	83258.8	7.80%
2014年Q4	643563.1	7.30%	55626.3	4.10%	277282.8	7.40%	310654	7.80%
2014年Q3	462734.2	7.30%	35104.3	4.10%	199556.9	7.60%	228073	7.60%
2014年Q2	297249.5	7.40%	18249.4	3.70%	128585.8	7.70%	150414.3	7.60%
2014年Q1	140759.8	7.40%	7140	3.20%	59127.4	7.60%	74492.4	7.60%
2013年Q4	592963.2	7.80%	53028.1	3.80%	261951.6	8.00%	277983.5	8.30%
2013年Q3	425190.9	7.80%	33163.7	3.30%	187740.2	7.90%	204287	8.40%
2013年Q2	272968.2	7.70%	17258.8	2.80%	120991.5	7.70%	134717.9	8.30%
2013年Q1	129449.6	7.90%	6869.1	3.00%	55861.2	7.80%	66719.3	8.40%
2012年Q4	538580	7.90%	49084.6	4.50%	244639.1	8.40%	244856.2	8.00%
2012年Q3	386767.9	7.80%	31013.4	4.20%	176005.6	8.30%	179749	7.80%
2012年Q2	248678.3	7.90%	16357.3	4.30%	113749.4	8.70%	118571.6	7.60%
2012年Q1	117357.6	8.10%	6446	3.70%	52316.2	9.50%	58595.5	7.30%

季度	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比
	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长
2011年Q4	487940.2	9.50%	44781.5	4.20%	227035.1	10.70%	216123.6	9.50%
2011年Q3	349928	9.80%	28591.7	3.50%	162700.5	11.00%	158635.9	9.90%
2011年Q2	223365.8	10.10%	14736.1	2.90%	104077.9	11.10%	104551.8	10.10%
2011年Q1	104469.9	10.20%	5592.8	3.20%	47194	11.30%	51683.2	9.90%
2010年Q4	412119.3	10.60%	38430.8	4.30%	191626.5	12.70%	182061.9	9.70%
2010年Q3	292812.4	10.90%	24245.4	4.00%	135693	13.10%	132874	9.70%
2010年Q2	186848.7	11.40%	12611.6	3.70%	86786.5	14.00%	87450.6	9.80%
2010年Q1	87501.3	12.20%	4826	3.90%	39364.2	15.40%	43311.1	10.00%
2009年Q4	348517.7	9.40%	33583.8	4.00%	160168.8	10.30%	154765.1	9.60%
2009年Q3	247691.9	8.50%	21227.9	3.90%	113240.6	8.70%	113223.4	9.10%
2009年Q2	157845	7.30%	11233.1	3.70%	71927.6	7.10%	74684.3	8.10%
2009年Q1	73979.2	6.40%	4364.8	3.80%	32549	5.80%	37065.4	7.20%
2008年Q4	319244.6	9.70%	32464.1	5.20%	149952.9	9.80%	136827.5	10.50%
2008年Q3	230545.6	10.60%	21024	4.40%	108756.6	11.10%	100765.1	11.30%
2008年Q2	148085.5	11.20%	11198.7	3.40%	69861.6	12.20%	67025.2	11.50%
2008年Q1	69373.6	11.50%	4367.5	2.70%	31613.2	12.70%	33392.9	11.40%

注意：各季度均为当季度累计数

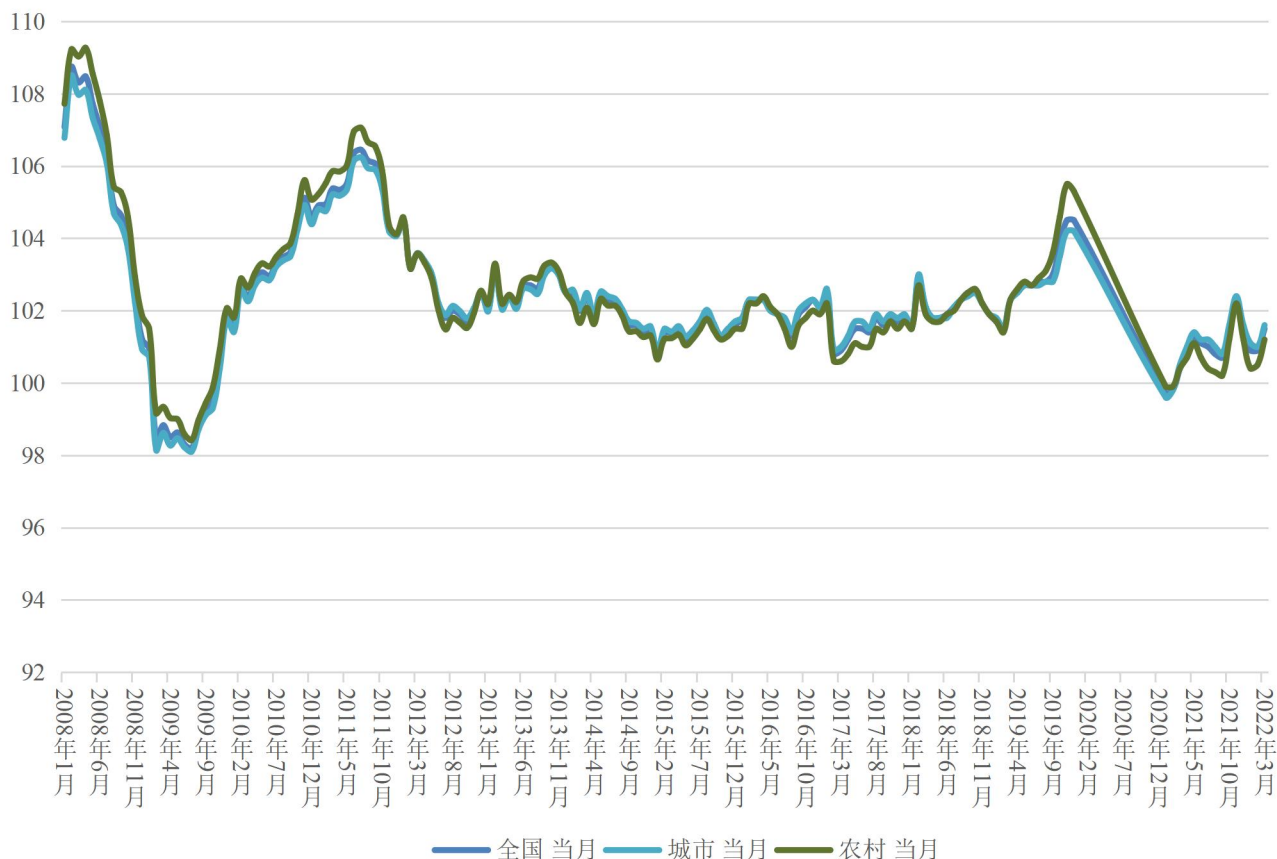
数据来源：国家统计局

国内 GDP 季度变动（图形版）



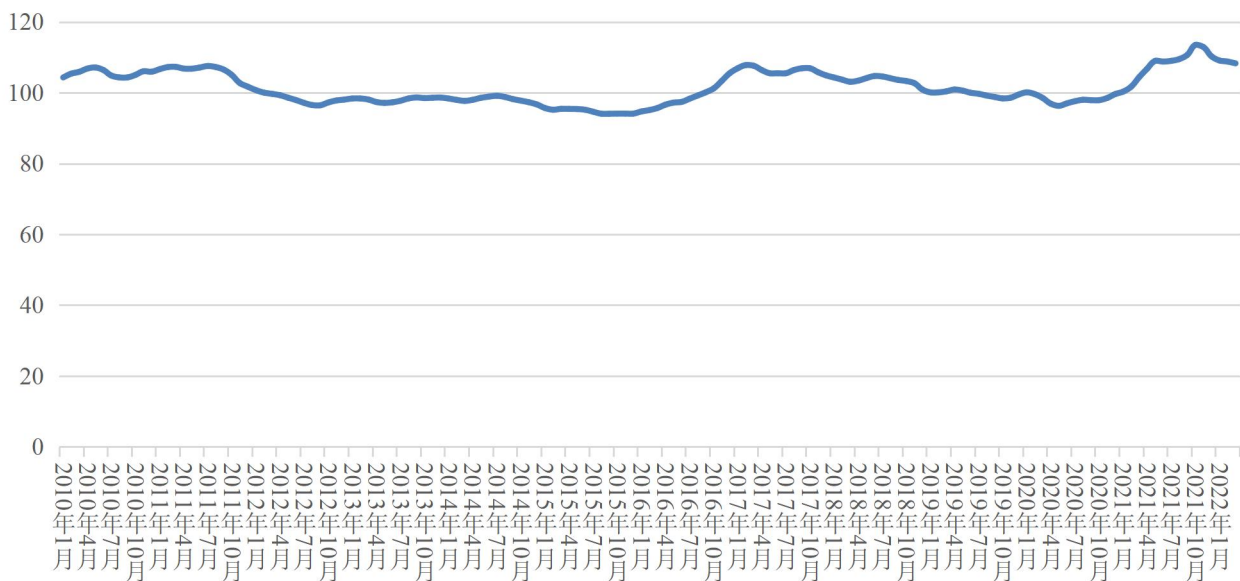
数据来源：国家统计局

全国 CPI（居民消费价格指数）



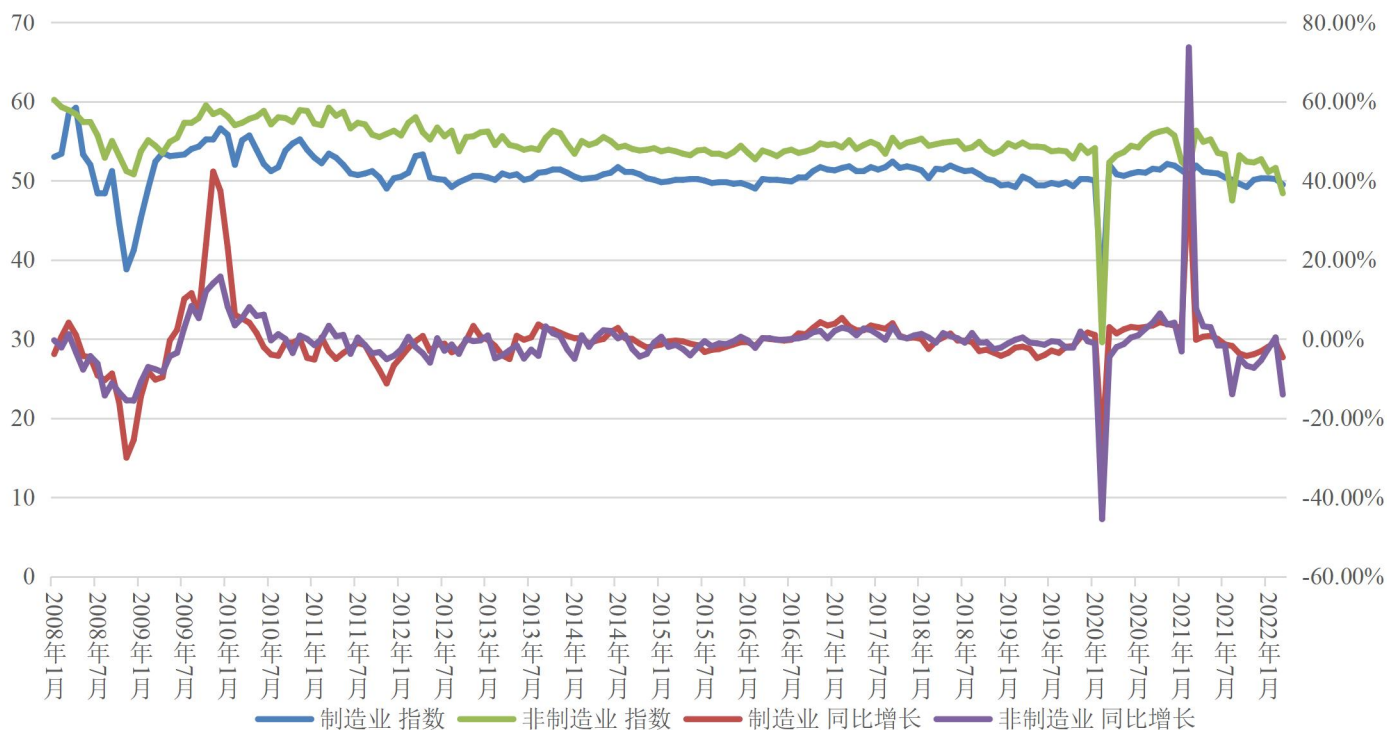
数据来源：国家统计局

全国 PPI（生产价格指数）



数据来源：国家统计局

全国 PMI（采购经理人指数）



数据来源：国家统计局

全国城镇固定资产投资

月份	当月(亿元)	同比增长	环比增长	自年初累计(亿元)
2022年3月	54109	9.30%	0.61%	104872
2022年1-2月	50763	12.20%	0.59%	50763
2021年12月份	50465	160.80%	4.57%	544547
2021年11月份	48259	196.60%	0.55%	494082
2021年10月份	47996	2.64%	-5.73%	445823
2021年09月份	50914	-11.75%	14.72%	397827
2021年08月份	44380	-10.56%	-4.83%	346913
2021年07月份	46633	-2.05%	-24.76%	302533
2021年06月份	61983	-24.79%	23.69%	255900
2021年05月份	50113	-19.65%	4.82%	193917
2021年04月份	47810	-9.24%	-5.81%	143804
2021年03月份	50758	-0.13%	0.00%	95994
2021年02月份	0	0.00%	0.00%	45236
2020年12月份	19347	8.94%	18.93%	518907
2020年11月份	16268	-28.77%	-65.21%	499560
2020年10月份	46762	-5.87%	-18.95%	483292
2020年09月份	57696	-4.75%	16.28%	436530

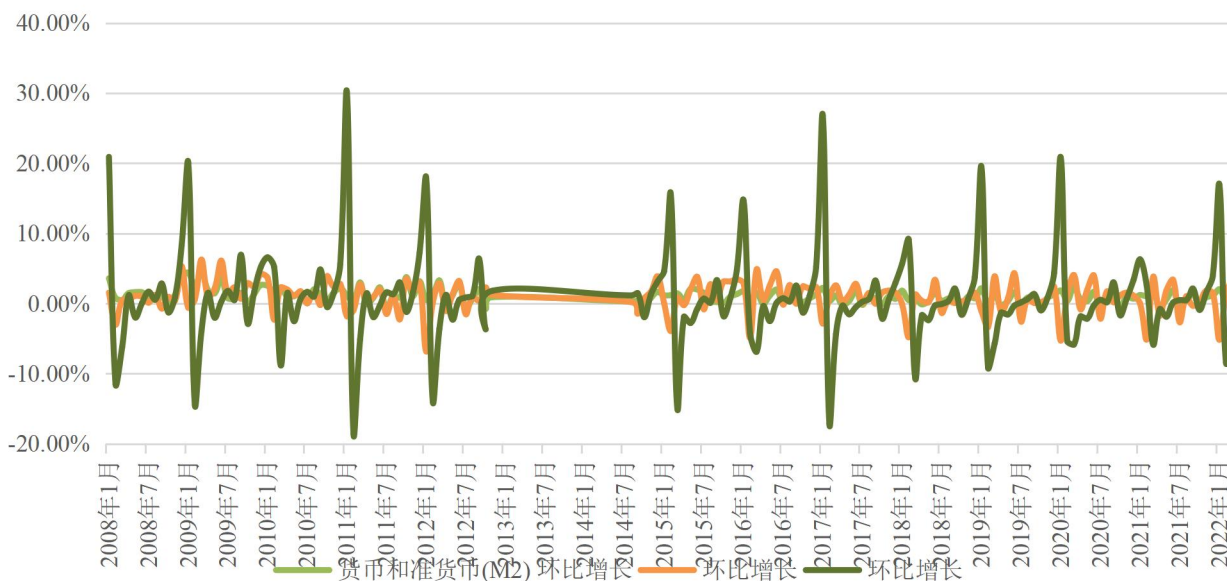
数据来源：国家统计局

全国新增信贷规模

月份	当月(亿元)	同比增长	环比增长	累计(亿元)	同比增长
2022年3月份	32291	17.40%	255.47%	83363	5.39%
2022年2月份	9084	-32.27%	-78.37%	51072	-1.01%
2022年1月份	41988	9.97%	305.84%	41988	9.97%
2021年12月份	10346	-9.71%	-20.54%	199400	-0.45%
2021年11月份	13021	-14.95%	67.97%	189054	0.11%
2021年10月份	7752	16.34%	-56.34%	176033	1.44%
2021年09月份	17774	-7.29%	39.81%	168300	0.85%
2021年08月份	12713	-10.48%	51.51%	150526	1.91%
2021年07月份	8391	-17.90%	-63.80%	137813	3.23%
2021年06月份	23182	21.82%	62.18%	129422	4.98%
2021年05月份	14294	-7.79%	11.32%	106240	1.90%
2021年04月份	12840	-20.93%	-53.32%	91946	3.60%
2021年03月份	27505	-9.49%	105.10%	79100	9.08%
2021年02月份	13413	86.24%	-64.87%	51595	22.48%
2021年01月份	38182	9.33%	233.20%	38182	9.33%
2020年12月份	11458	6.39%	-25.16%	200309	18.64%
2020年11月份	15309	12.29%	129.80%	188851	19.48%
2020年10月份	6663	21.82%	-65.24%	173542	20.15%
2020年09月份	19171	8.85%	35.00%	166879	20.09%
2020年08月份	14201	8.86%	38.94%	147708	21.72%
2020年07月份	10221	26.40%	-46.29%	133507	23.27%
2020年06月份	19029	13.69%	22.75%	123286	23.02%
2020年05月份	15502	30.76%	-4.54%	104257	24.89%
2020年04月份	16239	85.95%	-46.56%	88755	23.91%
2020年03月份	30390	55.17%	322.00%	72516	15.30%
2020年02月份	7202	-5.74%	-79.38%	42126	-2.73%
2020年01月份	34924	-2.09%	224.30%	34924	-2.09%
2019年12月份	10769.82	16.04%	-21.00%	168834.91	7.74%
2019年11月份	13633.17	10.82%	149.30%	158065.09	7.21%
2019年10月份	5469.64	-23.41%	-68.94%	144431.92	6.88%
2019年09月份	17612.44	22.81%	35.01%	138962.28	8.58%
2019年08月份	13045.18	-0.72%	61.33%	121349.84	6.78%
2019年07月份	8086.07	-37.13%	-51.69%	108304.66	7.76%
2019年06月份	16736.9	-0.30%	41.17%	100218.58	14.35%
2019年05月份	11855.46	4.03%	35.76%	83481.68	17.82%
2019年04月份	8732.83	-20.52%	-55.41%	71626.22	20.46%
2019年03月份	19584.4	71.42%	156.30%	62893.4	29.75%

数据来源：中国人民银行

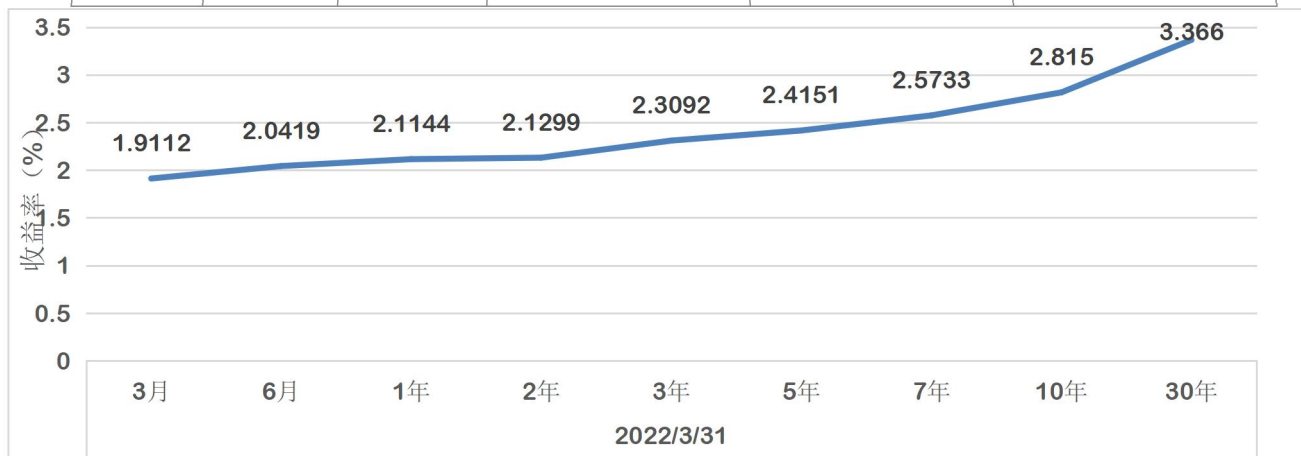
货币供应量



数据来源：中国人民银行

中国国债收益率

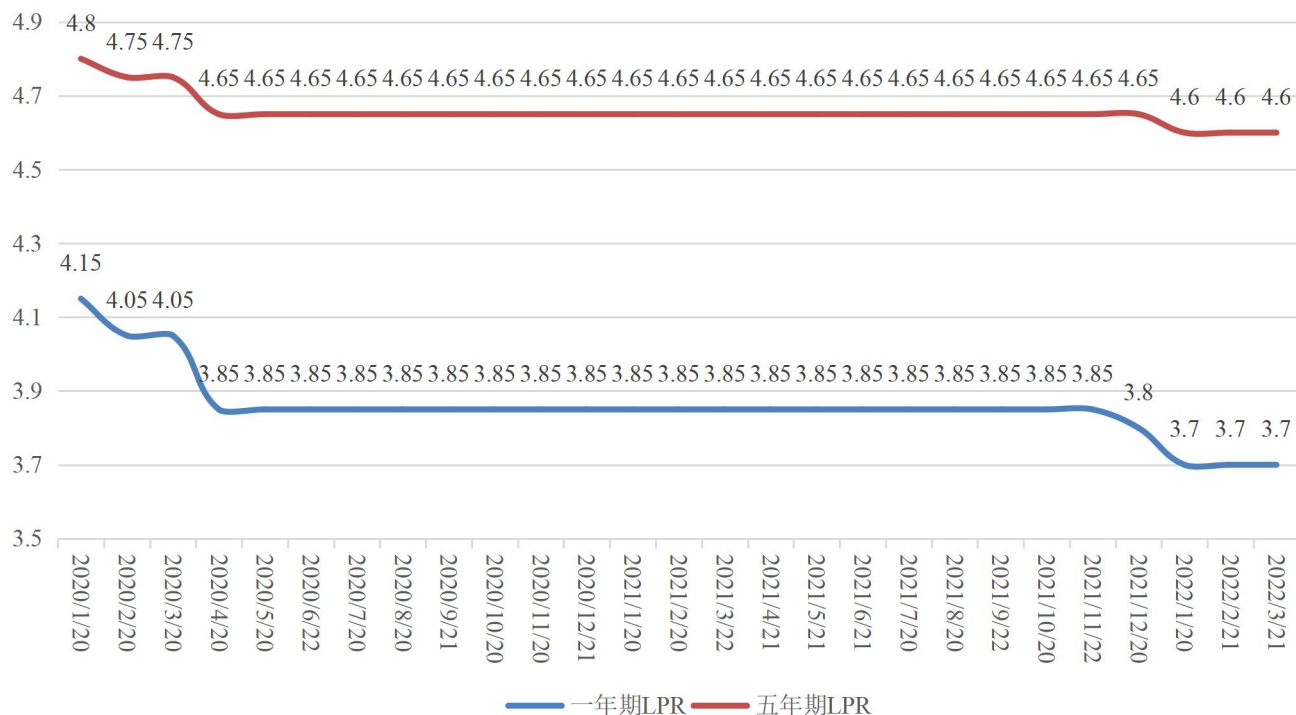
日期	期限	当日(%)	比上日(BP)	比上月同期(BP)	比上年同期(BP)
2022/1/17	3月	1.9112	-3.9	1.12	10.43
	6月	2.0419	-3.18	4.19	13.9
	1年	2.1144	-2.46	8.57	10.54
	2年	2.1299	-0.9	5.34	2.52
	3年	2.3092	-1.51	12.21	10.62
	5年	2.4151	0.71	6.28	-0.37
	7年	2.5733	1	4.53	5.13
	10年	2.815	1.75	1.28	-7.57
	30年	3.366	1.45	1.21	17.73



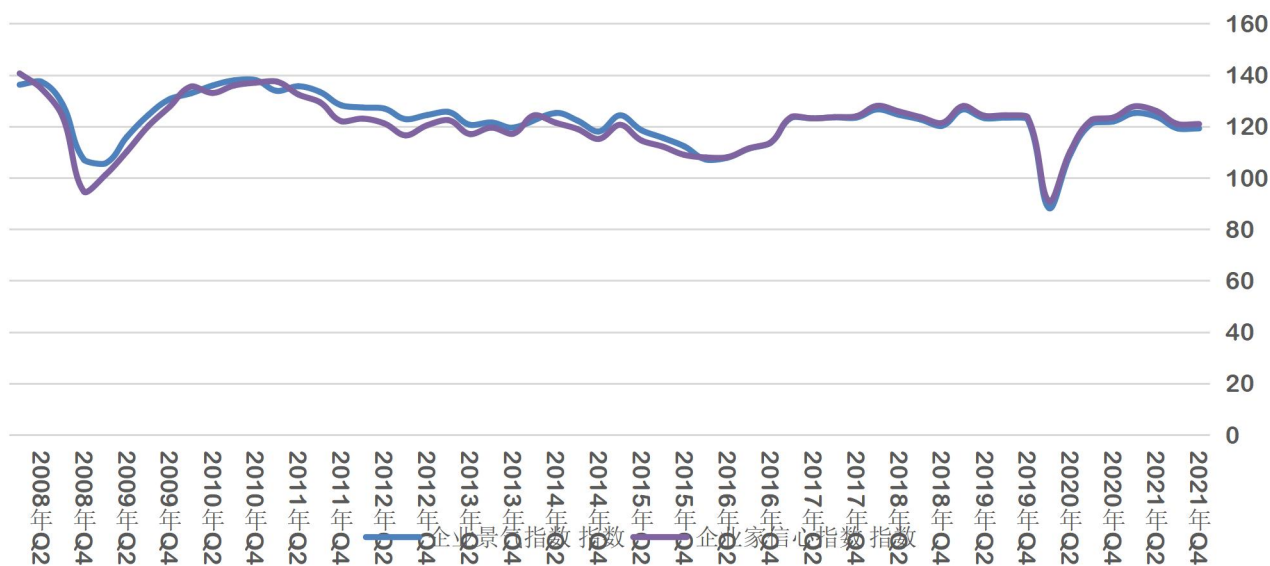
数据来源：中央国债登记结算公司(CCDC)

银行贷款 LPR 利率（单位：%）

数据来源：中国人民银行

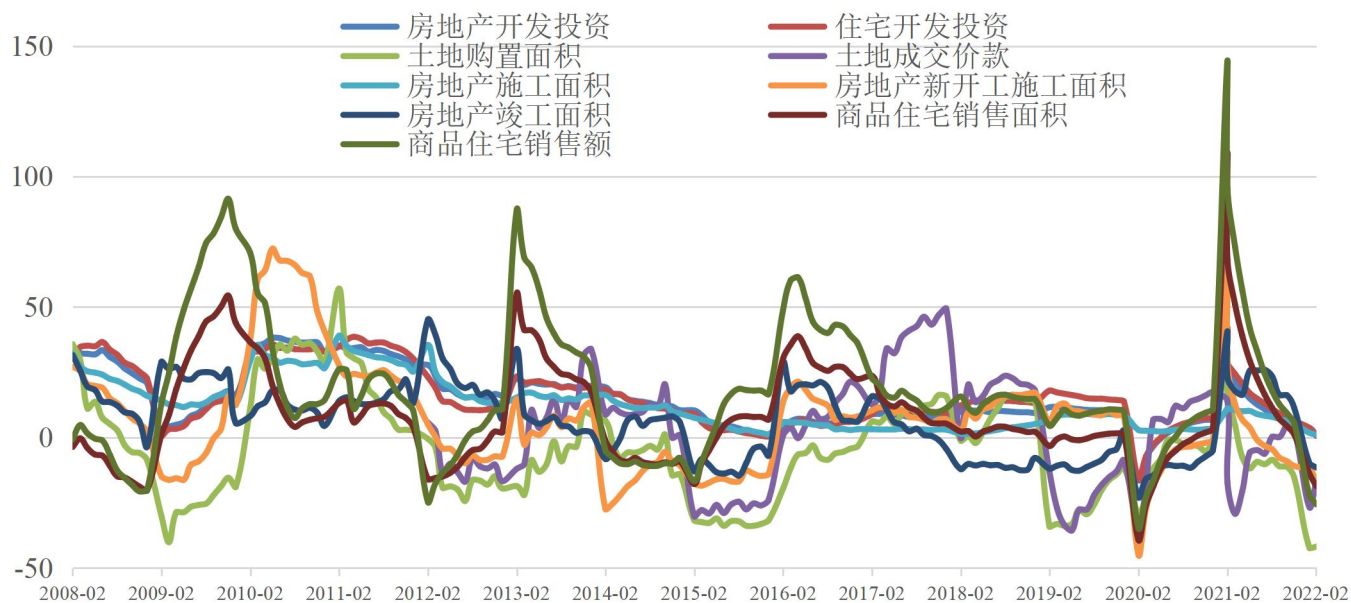


企业景气指数



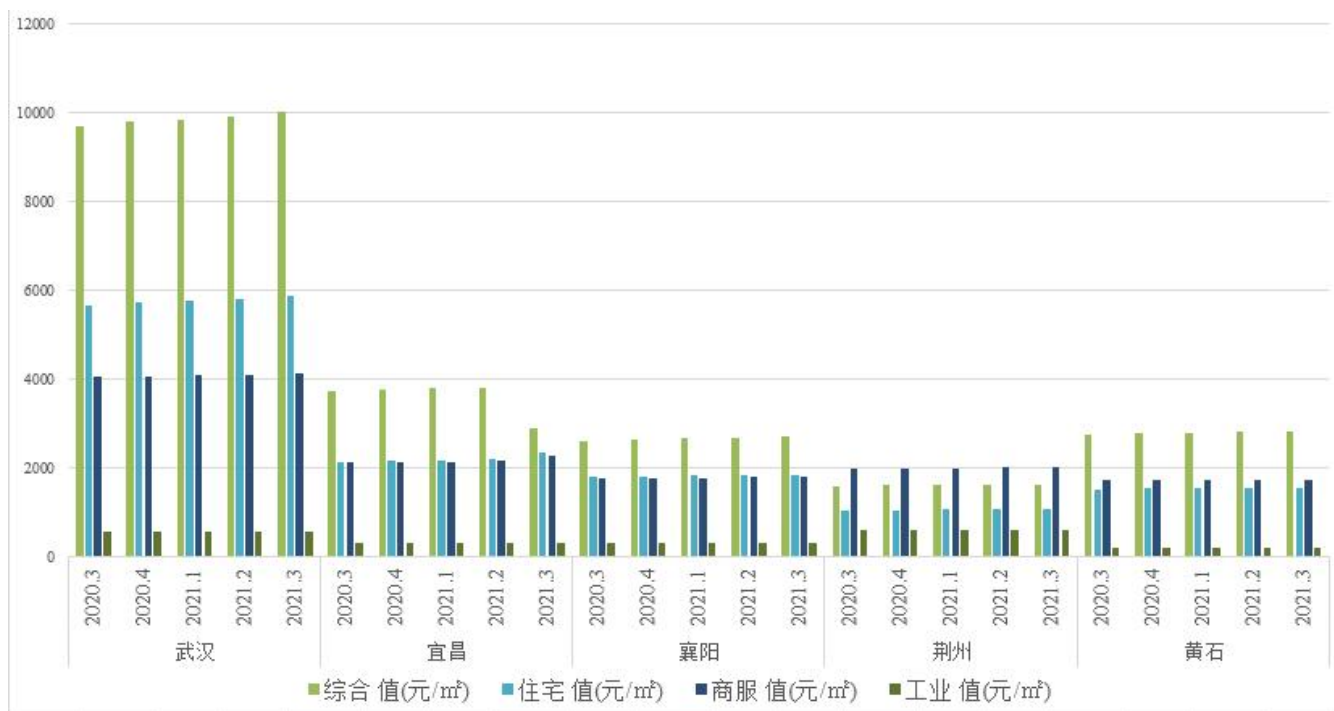
数据来源：国家统计局

全国房地产开发数据同比变动率



数据来源：国家统计局

湖北省主要城市地价监测



数据来源：中国地价信息服务平台

2021年第4季度武汉市建筑工程平方米造价

单位：元/平方米

序号	工程项目		基期	上期	本期
1-1	住宅	6层以下	555.28-616.98	830.69-922.99	839.77-933.08
2-1		7-8层	650.67-722.97	958.24-1064.71	968.34-1075.93
3-1		9-14层	686.80-763.11	1018.39-1131.55	1029.85-1144.28
4-1		15层以上	763.46-848.29	1191.92-1324.36	1204.04-1337.83
5-1	办公写字楼	6层以下	719.02-798.91	1093.62-1215.13	1107.49-1230.54
6-1		7-14层	841.19-934.65	1151.61-1279.57	1162.05-1291.17
7-1		15层以上	841.65-935.17	1257.73-1397.48	1271.88-1413.20
8-1	公共综合楼	6层以下中、小学	563.01-625.57	847.72-941.91	858.23-953.59
9-1		6层以下大学	702.30-780.33	1001.15-1112.39	1012.03-1124.48
10-1		7-14层	981.24-1090.27	1416.89-1574.33	1429.94-1588.82
11-1	标准厂房	单层	821.36-912.62	1252.34-1391.48	1270.60-1411.78

武汉市各类建筑工程成本费用增加值

单位：元/平方米

工程项目		增加值	工程项目	增加值
桩基础	多层	70-110	外墙保温	55-75
	高层	90-130	消防	15-20
一般水电安装	多层住宅	30—35	勘察、设计费用	15—30
	高层住宅	50—60	电梯	40—60

注：给排水安装工程只包含排水系统和给水户表，供电系统只进分户门。

武汉市 2022 年第一季度土地出让结果一览表

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (m ²)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	土地使用权竞得人
1	P (2022) 001 号	青山区	青山区青山良种场、东至奥克化学、北至化工一路	工业	不小于 0.6	12530.304	1810	/	武汉化工物流有限公司
2	P (2022) 002 号	青山区	青山区武汉化学工业区八吉府街群联村	工业	≥0.6	11387.628	1930	/	武汉化工物流有限公司
3	P (2022) 003 号	汉阳区	黄金口工业园金砖路与黄金口大道交叉口东南角	工业	2.0-2.5	49150	3670	/	武汉市汉阳市政建设集团有限公司
4	P (2022) 004 号	东西湖区	东西湖区国家网络安全人才与创新基地展示中心以南、网安大道以北	商服、公园与绿地	1.458	65000	14010	2155	武汉临空港投资集团有限公司
5	P (2022) 005 号	东西湖区	硃孝高速以南、京港澳高速以西、张辛路以北	商业(农文旅产业配套设施)	1.2	10950	820	749	湖北鑫三江农业开发有限公司
6	P (2022) 006 号	硚口区	发展大道与淮海路交叉口武汉中央商务区常码头	住宅、机关团体	3.19	146000	231000	15822	武汉凯惠置业有限公司
7	P (2022) 008 号	青山区	青山区东临工业一路, 南临黄州街、西临玉翠苑、北临随州街	住宅	2.74	122000	134210	11001	武汉锦绣雅郡置业有限公司
8	P (2022) 009 号	洪山区	洪山区礼和路和沙湖港北路交汇处西北侧	住宅、商务金融、零售商业、餐饮、旅馆	3.25	216600	202970	9371	武汉洪山中雄置地有限公司
9	P (2022) 010 号	黄陂区	黄陂区李家集街李集大道以东	住宅	1.6	12154	800	658	武汉九蓉置业有限公司
10	P (2022) 011 号	东湖开发区	东湖开发区松云路以北、立琮路以西	住宅	1.35	20375.65	20970	10292	武汉云盛志合置业有限公司
11	P (2022) 012 号	江岸区	江岸区头道街轻轨站东侧, 永泰路以北	文化设施、体育、商业(地下)	2.06	12000	6890	5742	朱佐全
12	P (2022) 013 号	武昌区	武昌区武珞路与宝通寺路交汇处	公园与绿地(地下复合商服)	0.13	607	18423	303509	武汉武商集团股份有限公司
13	P (2022) 014 号	洪山区	洪山区青菱都市工业园区建群二路与南郊路交叉口东北角	商服用地(加油加气站)	0.2	600.12	10890	181464	东明石化湖北销售有限公司
14	P (2022) 015 号	江汉区	江汉区长江日报路和香江路交汇处东侧	住宅、商服	6.53	200000	250010	12501	武汉祥悦房地产开发有限公司
15	P (2022) 016 号	东湖开发区	东湖开发区高新三路以南、台山溪西路以西、云台街以北、光谷五路以东	商务金融、零售商业、餐饮	2.41	68300	17310	2534	软通动力技术服务有限公司
16	P (2021) 196 号	汉阳区	汉阳区黄金口工业园金砖路与金鑫路交叉口以东	工业	1.0-2.5	40967.5	1890	461	武汉日和汽车零部件有限公司
17	P (2021) 197 号	青山区	青山区八吉府街群联村的北湖组团 D040801-5 项目地块	工业	不小于 0.6	6765.492	1140	1685	武汉三源特种建材有限责任公司

数据来源：武汉土地市场网

武汉市二季度纯新盘预售项目（部分）

序号	行政区	项目名称	项目地址	可售住宅总规模(万㎡)
1	江岸区	保利云璟	三金潭村 K1 地块	4.12
2	江岸区	福星惠誉星誉国际	红桥村 K6-1 地块	3.67
3	江岸区	国汇中心	南至二七路、北至二七北路、东至黄埔人家小区、西至规划路	20.12
4	江岸区	江印	百步亭北侧，江岸区行政学院南侧，解放大道以西，百步亭 K3（1 号地块）	1.52
5	江岸区	美联·城观	石桥村 K4 地块	4.45
6	江岸区	美联五福路 1 号	五福路和胜利街交叉口处	2.39
7	江岸区	融创公园大观	塔子湖村	8.05
8	江岸区	武汉瑞府	解放大道与头道街交汇处	5.79
9	江岸区	星悦城·玺樾	跃进村 K2 地块	2.02
10	江岸区	幸福时代·大家	十大家村 K3 地块	5.53
11	江岸区	越秀中交·星汇园	铭新街与交易街交汇处	2.87
12	江岸区	长投保利·汉口印	澳门路与解放大道交汇处	4.03
13	江岸区	中信泰富滨江金融城·九庐	二七沿江商务核心区北片 24 号地块	4.52
14	江汉区	万科公园 5 号	唐家墩路与八古墩东一巷交汇处东北部	5.47
15	江汉区	中城信达后湖里	绿柳路与秋桂街交汇处东北部	2.4
16	硚口区	国著上宸	解放大道与建一路交叉口（A-2 地块）	4.59
17	硚口区	金地·汉口峯汇	利济北路和京汉大道交汇处	1.36
18	硚口区	龙湖·揽境	长丰村	3.86
19	硚口区	绿城华生·桂语映月	长顺路南侧	3.04
20	硚口区	融创一江源	解放大道 241-1 号	7.52
21	硚口区	万科华生·公园大道	东风村 B 包 K1 地块	2.64
22	硚口区	兴华·尚都国际	汉西路	4.92
23	汉阳区	滨江金茂府	临江路与向阳东路交汇处	4.8
24	汉阳区	电建·泷悦长安	十升路与十升一路交叉口东南角	1.96
25	汉阳区	电建地产·泷悦江湾	新五里地区（国博 E7 地块）	5.97
26	汉阳区	东投·汉阳城	杨泗港快速通道四新段与龙阳大道交汇处	2.99
27	汉阳区	方岛金茂智慧科学城	芳草路以东、四新南路以北（详见规划用地范围线）	0.97
28	汉阳区	海格公馆	总港路以西、四新南路以北	1.96
29	汉阳区	汉江云赫	琴台大道与京广线铁路线交汇处	7.49
30	汉阳区	金地长江峯范	滨江大道以西、三环线以南	10.8
31	汉阳区	绿城金地·凤起听澜	新五里三路、汉阳区江堤乡（武汉国际博览中心片 E 区）	3.48
32	汉阳区	融创武汉 1890	汉阳区琴台大道以南、江城大道以西、京广铁路线以北	1.4
33	汉阳区	钰龙·旭辉半岛·和岸	墨水湖北路以南、百灵路以东	6.62
34	汉阳区	越秀·汉阳星汇云锦	杨泗港地区新港长江城启动片	5.46

序号	行政区	项目名称	项目地址	可售住宅总规模(万m ²)
35	汉阳区	招商江山和樾	新五里地区	3.7
36	汉阳区	中关村·动漫城	芳草路与四新大道交叉口西南角	2.93
37	汉阳区	中海寰宇天下项目·天钻9号	汉阳大道以南, 拦江路以北, 阳新路以东, 滨江大道以西	4.97
38	汉阳区	卓越大江	鹦鹉大道与四新北路交叉口东北角	2.75
39	武昌区	福星惠誉月亮湾壹号	A2 地块	4.16
40	武昌区	武汉平安幸福中心	中北路和乐业路交汇处东北侧	3.84
41	青山区	华侨城·红坊 右岸	新沟桥街办 17-18 街坊	8.06
42	青山区	华侨城红坊	7 街坊	1.95
43	洪山区	中建福地星城二期	珞狮南路 38 号	2.21
44	洪山区	城投联投·江南岸	武金堤路以东、白沙四路以北、夹套河路以西	1.56
45	洪山区	城投联投·誉江南	白沙洲四坦路 8 号	5.47
46	洪山区	当代天誉	桂湖路 9 号	2.52
47	洪山区	东原印·柒雅	青菱乡胜利村 B 包 (K4 地块)	1.83
48	洪山区	和雅东方	青菱湖东岸、武咸公路以西、青菱湖东路与园艺二路交汇处	2.11
49	洪山区	华侨城·欢乐天际(中央区)	团结大道以南, 绿岛西路以西	5.44
50	洪山区	锦绣江城	洪山区武梁路 1 号	2.96
51	洪山区	景瑞天赋滨江	长江村(大洲村 K4 地块)	3.63
52	洪山区	恺德熹园	平安街与富安街交叉口东南角	4.06
53	洪山区	朗诗熙华府	徐东村	2.89
54	洪山区	南益·名悦华府	建阳四路与青菱湖西路交汇处西北部	5.75
55	洪山区	万科东湖堤白	北洋桥路、杨春湖路、蓝天横路、绿道西路围合区域	2.08
56	洪山区	万科光澜道	长征村 K1 地块	4.3
57	洪山区	武汉·卓越城	/	3.69
58	洪山区	中建铂公馆 K1 地块	白沙洲大道 205 号	3.01
59	东湖新技术开发区	半岛九里	春和小路以南、花山大道以西	3
60	东湖新技术开发区	城投光谷香恋	汤逊湖北路以南、橡树路以西	1.78
61	东湖新技术开发区	大家-传宸府	大吕路/四海街以南, 光谷五路以西, 百川街以北, 豹溪路以东	1.92
62	东湖新技术开发区	光谷南山府	神墩一路以南、高科园二路以西、神墩二路由北	0.6
63	东湖新技术开发区	花山花锦	花城大道 158 号	1.51
64	东湖新技术开发区	花山印象	花山大道以东、花城大道以北	6.73

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、民生银行等二十余家商业银行以及国开行、农发行等政策性银行金融机构，湖北省高院、武汉市中院及各区法院、武汉海事法院及十堰、咸宁、孝感、黄石等各地市法院，长城、华融、东方、信达等资产管理公司，湖北省财政厅及国资委、武汉市财政局及国资委等政府部门，以及数百家企业建立了长期良好的业务合作关系。此外，湖北永信行还与中南财经政法大学、中国地质大学（武汉）、武汉理工大学、武汉科技大学等高校共建了硕士研究生培训基地。

业务范围

房地产评估类：房地产诉讼、抵押、收购、转让、交易课税、征收、司法鉴定、分割、合并、保险、租赁、纠纷、投资基金、损害赔偿、计税系统价格等各类价值评估。

土地评估类：土地诉讼、征收、出让、转让、出租、抵押、司法鉴定、作价入股、征收税费以及建设用地和农用地基准地价、标定地价等各类价值评估。

资产评估类：各类动产（机器设备、车辆、船舶等）、不动产、资源资产（森林资源、矿产资源、水域资源等）、流动资产、无形资产（专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益等）、股权、金融不良资产等价值评估。

评价咨询类：财政支出绩效评价（项目支出全过程绩效管理、事前绩效、绩效运行监控、绩效目标编制及审核、部门整体支出、专项支出、公共政策支出、PPP项目等）、社会稳定风险评估、土地集约利用、土地质量评价等评价咨询服务。

工程造价咨询类：项目投资估算、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，工程经济纠纷涉讼鉴定，与工程造价有关的其他咨询服务。

工程咨询类：编制各类建设项目项目建议书、申请报告、可行性研究报告及评估，政府和社会资本合作项目咨询、项目投资评审、投融资策划、项目建设后评价或评审及各种经济活动涉及的工程咨询等服务。

投资咨询类：企业并购重组尽职调查、可行性研究、企业改制重组方案策划、企业重组全程咨询，金融不良资产收购、转让调查，政府债全程咨询及实施方案编制、项目投融资方案策划及其他各类投资项目咨询服务。

资产管理及代理类：房地产租售独家代理、项目运营管理、投（贷）后管理、股权管理，不良资产处置、不动产登记、建设项目用地审批等代理，企业破产管理、企业清算咨询、税务代理及筹划、财务管理咨询、房地产咨询等服务。

管理咨询类：发展战略规划编制，薪酬体系建设与绩效管理咨询，企业风险评估与内控体系建设咨询等服务。

声明


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

源于诚

致于信

源于誠
FROM TRUST

致于信
FOR TRUST

 027-82440633

 中国·武汉江岸区香港路145号远洋大厦20楼

 yx_sj@163.com

 www.yongxi nhang.com.cn



微信订阅号



微信服务号