



湖北永信行咨询机构
Hubei Real-trust Consulting

永信行视界

2018 年第 4 期 (总第 43 期)





湖北永信行咨询机构

诚信

责任

专业

可持续

机构简介

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

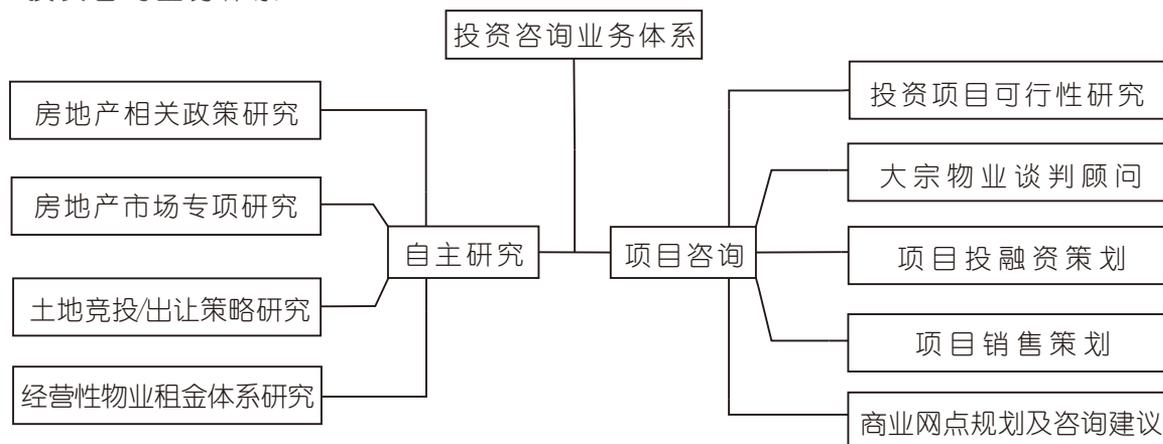
企业文化

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

专业服务

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

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



湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

如需定制专业化、个性化的房地产咨询服务，敬请垂询：

TEL : 027-82440730

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

湖北永信行受邀参加房地产投资风险研讨会

10月17日，湖北永信行应邀参加了宏泰集团在武汉光明万丽酒店举办的房地产投资风险研讨会。综合业务部副经理张弓代表湖北永信行在会上做了题为《雨大水深，如何稳中求进——湖北省“一主两副”房地产开发风险解析》的主题分享。



关注行业高质量发展，湖北永信行赴京参加2018中国房地产估价年会

10月25日至26日，全国性房地产估价行业组织中国房地产估价师与房地产经纪人协会在北京举办了主题为“高质量发展阶段的估价服务——转型升级，再上台阶”的2018中国房地产估价年会，湖北永信行总经理袁文清带领机构主要管理人员赴北京参会，来自全国各地的估价机构负责人及高层管理者等约700余人参加了本次年会。

江岸区行政审批局党组领导带队来湖北永信行实地调研

为深入学习贯彻全国组织工作会议精神，推进全市两新组织党建工作，10月29日下午，武汉市江岸区行政审批局党组织领导朱旭东副局长带队来湖北永信行实地调研，湖北永信行总经理兼党支部书记袁文清和办公室主任胡洋颖陪同座谈。



湖北永信行参加湖北省资产评估协会“快乐工作、健康生活”趣味运动会

11月2日，湖北省资产评估行业首届“快乐工作、健康生活”趣味运动会在湖北省奥林匹克体育中心的田径场隆重举行。本次运动会有来自协会33家会员单位共计200余名运动员参赛，强者如云，人才济济。在这次运动会中，湖北永信行代表队团结奋进，勇敢拼搏，展现了良好的精神风貌和高涨的运动热情。



湖北永信行成功举办第五届专业成果展示决赛

12月9日，湖北永信行专业成果展示决赛成功举办。经过初赛的角逐，12项参赛成果在选题、专业深度、专业实用性和创新性等方面脱颖而出，涉及到包括传统专业领域的评估业务（房地产土地评估、风险评价）、创新型业务（绩效评价、管理咨询）、职能型业务（档案管理、人力资源管理以及市场营销）等方面，最终评选出一等奖一名，二等奖两名，三等奖三名及优秀奖若干。

《永信行视界》

2018 年第 4 期
(总第 43 期)

2019 年 1 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

政策动向	
国家政策.....	01
地方政策.....	03
大武汉	
本期话题—武汉长江右岸月亮湾城市阳台开建.....	05
城建规划一览.....	05
行业动态	
数据.....	06
事件.....	06
热点.....	07
百家观点	
机构观点.....	08
名家言论.....	08
永信行视点	
深入挖掘估价相关信息，提升估价工作专业性.....	09
市场分析	
2018 年武汉市房地产市场分析报告.....	14
季度数据	
国有土地使用权出让结果.....	19
增量住宅参考价格.....	22
存量住宅片区参考价格(部分).....	26

▲国家政策



◎住建部、财政部：八省区试点政府购买公租房运营管理服务

10月16日，住房城乡建设部、财政部联合印发《推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》，确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西8个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作，在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程，形成一批可复制、可推广试点成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑。

目前各地公租房管理工作大多由当地住房保障部门承担，随着大量公租房建成和交付使用，专业人员不足、服务水平不高、管理不规范等问题日益凸显，难以满足租户需要。采取政府购买公租房运营管理服务是解决当前公租房管理问题的有效手段，也是提高公租房有效运营和服务质量的有效举措，引进专业管理机构是社会发展的必然趋势。

◎文化和旅游部、财政部：引导社会资本积极参与文化领域PPP项目

11月13日，文化和旅游部、财政部联合下发《关于在文化领域推广政府和社会资本合作模式的指导意见》，明确提出鼓励社会需求稳定、具有可经营性、能够实现按效付费、公共属性较强的文化项目采用PPP模式。重点包括但不限于具有一定收益性的文化产业集聚发展、特色文化传承创新、公共文化服务、非物质文化遗产保护传承以及促进文化和旅游、农业、科技、体育、健康等领域深度融合发展的文化项目。

目前在带有公共属性的文化领域，普遍存在“重建设不重运营、重形式不重内容、重硬件不重软件”等问题，公共文化供给存在一定程度的错配，亟需进行文化领域供给侧结构性改革。通过引入有丰富运营经验的文化企业参与公共文化建设，有利于激发文化创新活力，提高文化供给质量，同时也分担了政府的财政压力。

◎国家发改委：支持优质企业直接融资

12月12日，国家发改委发布《关于支持优质企业直接融资进一步增强企业债券服务实体经济能力的通知》，支持信用优良、经营稳健、对产业结构转型升级或区域经济发展具有引领作用的优质企业发行企业债券。优质企业需满足主体信用等级达到AAA级，资产总额、营业收入、资产负债率等指标位于行业领先地位等硬性条件。

本次国家发改委支持优质企业发行企业债，市场关注度最高的点莫过于对房地产行业融资的影响。按照中央精神，目前只支持有关棚户区改造、保障性住房、租赁住房等领域的项目，并不支持商业地产项目。但对于收紧已久的房企来说，无疑释放了融资环境有所放松的信号，有利于提振企业信心。



◎国务院：房贷利息抵个税首套房“认贷”扣除期限不超 20 年

12 月 22 日，国务院发布《中华人民共和国个人所得税法实施条例》和《个人所得税专项附加扣除暂行办法》。2019 年 1 月 1 日起，纳税人本人或者配偶单独或者共同使用商业银行或者住房公积金个人住房贷款为本人或者其配偶购买中国境内住房，发生的首套住房贷款利息支出，在实际发生贷款利息的年度，按照每月 1000 元标准定额扣除，扣除期限最长不超过 240 个月。办法所称首套住房贷款是指购买住房享受首套住房贷款利率的住房贷款。

此次房贷利息抵个税政策的出台，无论对楼市还是对整个社会经济来说，都属于利好性质，将产生刺激消费拉动经济的作用，只不过幅度有限。对于低收入者来说，抵扣效果十分有限，甚至无法享受优惠；对高收入者来说，每月少交三四百元个税，影响也微乎其微。



◎全国人大常委会：耕地占用税法颁布

12 月 29 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过《中华人民共和国耕地占用税法》，对征税、免缴、减税、退税行为予以明确，以各地区（以县级行政区域为单位）人均耕地面积为依据，分别规定了各地区每平方米耕地的差别化税额，分为：10 至 50 元、8 至 40 元、6 至 30 元、5 至 25 元四个档次。在人均耕地低于 0.5 亩的地区，省、自治区、直辖市可以根据当地经济发展情况，适当提高耕地占用税的适用税额。此法自 2019 年 9 月 1 日起施行，原《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》同时废止。

本法是在现行税制框架和税负水平总体不变的基础上，将原暂行条例上升为法律，并根据实际情况，对个别征税事项做出了相应调整。

◎自然资源部：严禁新增以政府储备土地抵押融资行为

2019 年 1 月 15 日，自然资源部发布《关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》，通知包括四方面内容：一是严禁以政府储备土地违规融资；二是严禁将储备土地作为资产注入国有企业；三是妥善处理存量土地储备贷款，促进依法解押并合理供应；四是加强土地储备信息报送。

2014 年以来，国家有关部委陆续出台了一系列规定，明令禁止土地储备违规融资，但违规行为依然不止。此次《通知》是对涉及土地储备融资的内容进行了强调和重申，并根据地方目前存在的违规抵押融资的具体形式，对有关要求进行了细化和明确，同时首次要求各级自然资源主管部门将土地储备情况纳入地方政府向同级人大报告的全民所有自然资源资产情况中，为准确掌握全民所有储备土地资产、防范地方政府债务风险提供了相关依据。

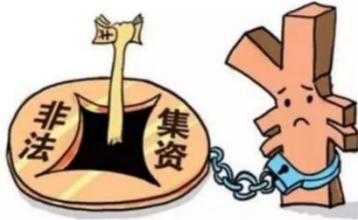
地方政策



湖北省住建厅：加强房地产非法集资风险监测预警

10月8日，湖北省住房和城乡建设厅出台《湖北省房地产领域非法集资等金融风险监测预警工作方案》，要求各地房管部门重点加强对房地产企业以房地产开发和租赁、未批先售、分割拆零销售、返本销售、售后包租、利用互联网平台开展房地产金融业务等形式开展非法集资的监测预警；持续深入开展房地产领域非法集资风险专项排查、互联网金融风险专项排查、房地产市场乱象专项排查。

因融资渠道收缩和销售艰难的双重困境，一些小房企正陷于资金及债务危机的泥淖，等待他们的，除了被收购，只有消亡，非法集资无疑可能成为某些房企的救命稻草。非法集资的危害毋庸置疑，政府有必要加强监测预警、源头治理，及时遏止房地产企业非法集资等金融违法活动，保障人民群众的财产安全。



武汉市政府：严格保护湖泊资源

10月25日，武汉市人民政府发布《武汉市湖泊周边用地规划与建设管理办法》，提出了湖泊周边用地管控范围的划定标准，明确了湖泊周边用地的规划编制和审批要求，在严格保护湖泊和滨湖绿地的基础上，分类确定湖泊周边用地功能指引，引导滨湖区域绿色、高质量发展，对临湖建筑后退、建筑面宽、建筑高度、绿化率等提出合理的控制要求。

武汉市水资源丰富，水域面积占市域面积的四分之一，拥有166个湖泊，是城市生态与文化功能的重要载体。本办法进一步明确了湖泊与周边用地的整体保护与利用模式，标志着武汉市湖泊周边用地规划与建设进入精细化管理阶段。

武汉市房管局：刚需无房家庭首次购买新建商品住房房源范围修改

11月13日，武汉市房管局发布《武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房操作规程（试行）》的修订文件，对房源范围进行调整：预售备案均价标准由18000元/平方米调至20000元/平方米；建筑面积由120平方米调至140平方米；优选摇号比例由60%调至80%，新政于11月15日开始执行。

截至10月底，全市已有235个商品住房项目纳入刚需优先选房范围，刚需优先选房总套数33421套，总建筑面积约332.91万平方米。此次进一步提高刚需无房家庭优先选房房源比例，是武汉市做好房地产市场分类调控的举措，将合理引导住房需求、稳定市场预期。



◎湖北省人大常委会：新建居民住宅区须配建公共文化设施

11月19日，湖北省十三届人大常委会第六次会议表决通过《湖北省公共文化服务保障条例》，条例在加强公共文化设施建设和保障方面，要求新建、改建和扩建居民住宅区，其建设、设计、施工单位应当按照国家和省有关居住区规划设计规范要求，将建设配套的公共文化设施纳入建设项目规划，与居民住宅区的主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。条例于2019年2月1日起施行。

公共文化设施是小区居民集体活动的场所，有助于增强邻里和谐，营造良好的居住环境，更能孕育出良好的精神面貌和文化风气。早在2002年，当时的建设部与文化部就联合制定下发了《关于进一步做好基层公共文化设施规划和建设工作的通知》，要求新建、扩建、改建城市居民住宅区，必须按照规划要求配套建设公共文化设施，保证公共文化设施的用地并严格管理。此次条例的施行，体现了当前湖北省政府对社区文化建设的重视。



◎武汉市住房公积金管理中心：市民在外地缴公积金可回汉贷款买房

11月30日，武汉市住房公积金管理中心发布了《武汉住房公积金异地个人住房贷款实施细则（试行）》新政，明确了公积金异地贷款受理范围、异地贷款城市间的职责分工及异地贷款的对象和条件。从12月1日起凡具有武汉市户籍，在武汉市行政区域外正常缴存住房公积金的单位缴存职工，在本市购买普通自住住房时，可向武汉住房公积金管理中心申请办理异地个人住房公积金贷款。

此前，武汉市异地贷款的受理范围明显偏窄，仅限于省内城市及长江中游城市群省会城市（含长沙、合肥、南昌、武汉）之间的异地使用合作，在其他省份的城市缴存公积金的职工不能办理。此次范围扩大至全国，充分发挥了制度的住房保障作用，更好的维护了住房公积金缴存者的合法权益。



◎武汉市房管局：同一套房屋严禁重复备案更名

12月10日，武汉市房管局发布《关于进一步加强新建商品房买卖合同网上签约备案及异动管理工作的通知》，就合同更名等情形提出更具体举措，父母、子女、夫妻之间符合限购政策可申请更名，但明确提出同一套房屋，当事人不得重复申请更名，新规将于下月1日起正式施行。

新规的出台强化了新房买卖合同网签备案及异动管理，进一步加强了商品房销售全过程监管，切实保障购房人合法权益，维护房地产市场正常的交易秩序。

▲武汉长江右岸月亮湾城市阳台开建

11月26日，武汉市城投集团公司铁投公司宣布，月亮湾城市阳台一期工程启动建设。月亮湾城市阳台工程位于武汉市长江二桥以南、武昌滨江商务区核心节点区域月亮湾地区，长江岸线约1100米，南北长约900米，用地面积约12.93万平方米。

月亮湾城市阳台由全球著名设计公司英国扎哈·哈迪德建筑师事务所设计，通过分层立体平台联动建筑、景观与慢行系统，让建筑“会呼吸”、让景观“会流动”，营造人与江的对话空间。通过阳台地面层的抬升，将江岸空间与堤防相结合，在视觉上重新链接城市空间与江岸开放空间，并藉由自然地形、景观的打造，创造出新的城市特色。同时，在高低起伏的景观内，创造不同的主题广场并结合丰富且多样的文化型设施，如移动艺廊、户外贝壳剧场、特色艺廊、慢跑步道等，为市民提供滨江景观特色的公共活动空间。

作为武汉市拥有天然地域优势的城市开放空间，月亮湾城市阳台未来将成为长江主轴发展的最高成果展示区、世界级城市滨水空间典范，弘扬武汉特色，传承长江文明。



图：长江右岸月亮湾城市阳台

▲城建规划一览

10月30日，武汉军运会执委会宣布军运会运动员村项目进入收尾阶段，预计2019年4月交付使用，2019年10月正式开村。赛后，军运村部分建筑将经过改造再次利用：运动员公寓作为居民小区对外出售；办公运行区域将转换为幼儿园、中小学以及相关公共基础配套设施。

11月10日，地铁2号线南延线（沿线设珞雄路站、华中大站、光谷大道站、佳园路站、光谷火车站、黄龙山路站、金融港北站、秀湖站、藏龙东街站，终点至佛祖岭站，线路全长13.4km）与2号线、机场线贯通试跑。

12月4日，硃孝高速一期工程正式通车，并入全省高速公路网。硃孝高速一期工程起于武汉市三环线竹叶海公园，在这里通过互通立交与长丰大道高架路、三环线相连接（与三环的互通道路还在建设）。

12月18日，江汉七桥（解放大道-汉阳大道）主桥3个陆地桥墩完成，计划下月完成墩基施工，届时主桥基础施工断面基本完成，预计2020年通车。

12月25日，国家发改委批复《武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024年）》，同意武汉建设12号线（武昌火车站至武昌火车站环线）、6号线二期（金银湖至富民南路）、8号线三期（野芷湖至黄家湖）、11号线三期（武昌火车站至白沙洲、黄金口至新汉阳火车站、左岭至葛店南三段）、7号线北延线（马池路至黄陂广场）、16号线（国博中心至周家河）、19号线（武汉火车站至高新二路）、新港线（工业四路至桃桥湖）项目。

12月底，湖北省奥林匹克体育中心综合性体育馆场馆主体将完工，2019年3月底将全面完工，2019年10月将承担第七届世界军人运动会男子体操比赛任务。军运会后，该场馆将与已建成的光谷国际网球中心共同作为体育综合体，对市民开放。

数据

2018年1-11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)	110083.00	↑9.70%
	房企到位资金(亿元)	209010.22	↑8.90%
房屋供应	房屋施工面积(万平方米)	804886.01	↑4.70%
	房屋新开工面积(万平方米)	188894.53	↑16.80%
	房屋竣工面积(万平方米)	66855.74	↓12.30%
土地供应	土地购置面积(万平方米)	25325.63	↑14.30%
	土地成交价款(亿元)	13746.36	↑20.20%
新房销售	商品房销售面积(万平方米)	148603.93	↑1.40%
	商品房销售额(亿元)	129508.10	↑12.10%
	商品房待售面积(万平方米)	52627.00	↓11.71%

2018年1-11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	2723.85	↑7.80%
一般公共预算支出	1605.33	↑7.20%
社会消费品零售总额	6130.42	↑10.10%
进出口总额	1718.00	↑8.50%
居民消费价格指数(上年=100)	101.80	—

←↑↓数据来源：国家统计局、武汉市统计局

2018年9-12月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市	2018年9月		2018年10月		2018年11月		2018年12月	
	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比
北京	100	100.4	100.2	100.8	100.6	101.4	101	102.3
天津	100.3	101.9	100.1	101.9	99.7	101.9	100.1	101.7
上海	99.9	99.8	100.1	99.6	100.5	100.1	100.6	100.4
南京	100.4	98.7	100.2	99	101.5	100.8	99.9	100.7
无锡	100.5	103.6	100.4	104.4	100.9	105.6	99.8	105.2
杭州	100.2	102.4	101.2	103.7	100.7	104.4	101.1	105.6
合肥	100.9	102.9	100.6	103.5	100.4	103.8	100.4	104.2
福州	101.1	105.1	101	106.1	102	108	100.3	108.5
厦门	100	100.5	99.9	100.6	99.5	99.9	99.6	99.6
济南	101.3	112.3	100.7	113.3	101.7	115.4	100.7	115.9
郑州	100.4	107.3	101	108.4	100.8	109.4	100.3	109.4
武汉	100.3	105.2	102.5	107.9	101.6	109.7	101.3	110.8
广州	100.4	104.3	100.2	104.7	100	104.9	103	108.3
深圳	99.8	100	99.5	99.6	99.8	99.6	100.4	100.1
成都	100.7	108.9	101.7	110	101.8	111.8	101.3	112.7

事件

2018年中国房地产估价年会在北京举行

10月25日至26日,中国房地产估价师与房地产经纪人学会在北京举办了2018中国房地产估价年会,来自全国各地房地产估价机构负责人、地方房地产估价行业组织负责人、国际知名房地产咨询顾问机构代表、以及我国港台地区估价行业代表700余人参加了会议。通过主题演讲和专题论坛等方式,会议围绕“高质量发展阶段的估价服务——转型升级,再上台阶”的主题,从当前房地产估价机构发展面临的形势、机遇与挑战、高质量发展阶段房地产估价机构经营模式创新和人才培养等多方面进行了深层次讨论。



菏泽取消新购住房限制转让措施，地方调控政策放松？

12月18日，山东省菏泽市住房和城乡建设局发布《关于推进全市棚户区改造和促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出对主城区和住房成交量高、房价稳控压力大的县区实行新购住房限制转让措施，即所购买的新建商品住房和二手住房取得产权证书至少满2年后方可上市交易，非本地居民购房限制转让时间不少于3年”的规定；对实力强、信誉好的企业不再监管，其它企业在现有的市区商品房预售资金监管标准的基础上，降低一半执行，最低可放宽到监管额度的10%。菏泽市取消限售政策的消息引发房地产市场轰动，与此同时，广州对商服类物业项目不再限制销售对象、深圳市四大银行降低首套房贷上浮利率的信息相继传来，引发人们对楼市调控会否放松的猜测。有观点认为，2019年政策放松是大趋势，预计限购政策将出现普遍性放松，但不会是取消限购；过去的限售不会明文取消，但新的成交不会再限售了；更多城市的房贷利率下调，首置和改善自住的首付比例将出现不同程度地下调；适度放松限价、提高备案价格，逐步恢复市场价格信号。地方政府适度放松调控，将助推市场回温，不过回温不等于回暖，放松不等于放开，调控也不会退出，“房住不炒”仍是长期定位。

棚改货币化安置政策收紧？因地制宜进行调整

有说法称，棚改货币化安置政策呈现明显的收紧态度，削弱对房地产投资和销售的拉动作用，住房和城乡建设部副部长倪虹对此进行了否认，并于10月11日国务院新闻办公室举行的棚户区改造有关工作政策例行吹风会上表示，因地制宜的棚改货币化安置政策，对稳定三四线城市的地价、房价和市场预期会起到积极的作用。因此，此次国务院常务会议明确提出要因地制宜调整完善货币化安置政策，针对商品住房库存比较少、房价上涨压力比较大的市县要尽快取消货币化安置优惠政策，目的是根据不同城市的住房发展状况和水平，“精准施策、因城施策”。住房和城乡建设部相关负责人进一步强调，商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应有针对性地及时调整棚改安置政策，更多采取新建棚改安置房的方式；商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置。有市场观点认为，商品房待售面积是反映房地产库存水平的指标之一，目前去库存任务的基本结束，意味着之前致力于去库存的政策将逐渐退场，其中以货币化安置为主的棚改模式也将慢慢退出。

2019“房住不炒”基调不变，因城施策有望深化

近期，中央经济工作会议和住房和城乡建设工作会议相继召开，再一次强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。因此，2019年出台房地产刺激政策的可能性不大，未来房地产调控政策将保持连续性及稳定性。今年经济工作会议强调“夯实城市政府主体责任”，更为强调地方政府的权责。结合近期菏泽、珠海、广州等地调控政策的调整，预期未来中央将给予地方政府一定的灵活性，以便于其结合自身的情况进行因城施策的调控，对前期不合理的行政调控手段进行纠偏，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标。

▲机构观点

在经历两年“去库存”调整后，2018年土地市场在供应上有所增加，进而带动了市场整体成交体量的上涨，二线和三四线城市的成交量同比上涨表现得更加显著。但地价并未随体量而上涨，反而迎来5年内首次回调，市场溢价率降低至冰点，市场整体凉意浓浓。2019年，土地市场各项管理将持续细化，尤其一二线城市供应的土地类型将更加丰富，竞拍方式、出让渠道更加多样化；2018年企业在拿地方面的理性回归也将继续蔓延至2019年，只要楼市、地市以及金融市场方面没有大幅度放宽的政策或利好，土地市场在价格方面仍将以较低位水平持续运行，对现金流能力较强的企业来说是比较适合增加土储的时机。

——世邦魏理仕

政策方面，在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，同时优化部分行政性调控方式，使整体的政策组合更加合理，更有利于市场平稳运行。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策稳定性、合理性、长效性。

——中国指数研究院

▲名家言论

2019年宏观经济或将呈现先抑后稳格局。在外需趋弱背景下，财政不断对冲发力，基建投资逐步抬升。随着银行间市场利率向信贷端不断传导，房地产投资经历较大幅度回落后有望趋稳。根据货币相对实体的领先关系，明年经济可能在三四季度见底。

——长江证券首席经济学家 伍戈

现在大型存款利率金融机构的存准率高达14.5%，中小型达12.5%，未来降准空间比较大，应该通过降准来置换中期借贷便利MLF。MLF期限较短又有融资成本，对金融机构的负债是不稳定的，也不利于金融机构投放贷款，建议继续在明年降准。

——恒大集团首席经济学家 任泽平

目前中国城市居民住房总面积约为220亿-245亿平方米，按照统计局公布的去年全国的平均房价，以8600元/平方米计算，总价值在200万亿元。A股总市值为28万亿元，远低于房地产市场总值。中国居民的资产配置中，未来房地产的总量将降低，且结构也会受到调整。

——中国银行业首席经济学家 巴曙松



本轮房价的上涨始于2015年，过去4年许多城市房价上涨了一倍左右，这种由居民巨额举债推动的短期大幅上涨显然不合理。但过去4年中国GDP的名义增速累计增幅40%，这意味着至少40%的房价上涨是合理的。只要房价跌幅不超过30%，就不会出现大量的房屋负资产，对中国金融体系就不会产生系统性风险的冲击。

——海通证券研究所副所长 姜超

房地产价格不一定全是炒出来的，M2不断增加，股市表现不佳，钱就更多流向了楼市，房价高问题不是靠限制楼市就能解决的，如果我们想要调整经济结构，最重要的是控制好贷款规模。

——中国国际金融有限公司总裁 朱云来



在户籍口径下，城镇居民人均住房面积明显提高了，而农村居民人均住房面积则被压低了。3.5亿的存量农业转移人口和城镇间流动人口在城镇肯定会有巨大的住房需求，未来还会有约2亿的增量城镇人口，他们从农村转移到城镇的过程中，也会产生大量的住房需求。

——中国城市和小城镇改革发展中心理事长 李铁

深入挖掘估价相关信息，提升估价工作专业性

文|永信行质量技术部

房地产估价要求估价人员掌握充分的信息，以准确模拟市场参与者的思维和行为。但该项工作也是目前估价行业的短板，制约了估价工作专业性的提升。针对该问题，本文提出估价相关信息这一概念，剖析了挖掘估价相关信息的必要性，介绍了四个有代表性的挖掘实例的过程和启示，并分析其难点所在，最后提出对于挖掘估价相关信息的建议，其中着重强调了行业协会构建机制的必要性。

房地产估价师考试教材对于房地产估价内涵有一段经典阐释：“房地产估价应该是估价师模拟大多数市场参与者的定价思维和行为，在充分认识房地产价格形成机制和过程，深入调查房地产市场行情的基础上，通过科学的分析、测算和判断活动，把客观存在的房地产价值解释出来。”这就要求估价人员必须充分了解反映市场参与者的定价思维和行为的信息。

笔者将市场参与者在选择、比较、交易、使用、评论、反馈等过程中产生的，反映其定价思维和行为的信息、语言及心理活动等形式的信息定义为估价相关信息；将估价人员搜寻提炼估价相关信息的过程定义为挖掘估价相关信息。

一、挖掘估价相关信息的必要性

（一）是房地产估价的内在要求

教材对于“定价”还有表述：“估价师在具体模拟房地产市场给某个估价对象“定价”时，应考虑该估价对象的潜在客户群是如何思考和分析其价格的，即要模拟该估价对象的潜在客户群的思维进行估价，避免以自己的偏好来判断，更不应该把自己主观想象的某个“价值”强加给估价对象。”这表明房地产估价不仅仅是得出一个价格，更重要的是准确模拟房地产市场的真实情况，事实上很多估价理论的突破正是源于更好地拟合实际，例如收益法的持有加转售模式。

估价行业属于知识型行业，行业性质决定了估价行业的专业性体现在对于房地产的了解程度上，即估价

人员应该掌握比其他人更丰富的房地产信息。实际中关于房地产的信息分布非常分散，使用者、相关行业都掌握一些独特的信息，导致估价人员面临信息不对称问题。不能否认估价人员的智慧和努力，但毕竟不是亲自交易、使用，不可能凭空就完全了解各种房地产的影响因素。因此估价人员必须通过挖掘掌握足够的估价相关信息，才能准确地模拟潜在客户群的思维。

（二）是房地产估价行业的短板所在

虽然部分估价师通过深入研究，较好地模拟实际，解决了疑难问题，取得了很好的效果。但总体而言，挖掘估价相关信息是目前估价行业实际工作中的短板所在，具体表现为：第一，多数估价人员还是侧重于价格和属性，对估价相关信息的挖掘的意识不足。部分估价人员还习惯以专家自居，对相关方提供的信息有排斥感。第二，很多估价机构对该项工作重视程度不够，缺乏组织和规范。第三，基本上出于各自为战的状态，缺乏行业层面的信息整合。

上述情况会导致即使是工作多年的估价人员，在房地产信息方面也并无明显优势可言，这也是造成很多估价报告分析不够全面、参数取值缺少充分依据、对现实解释力不佳等不足的根源。除了体现在报告水平外，估价人员在与相关方的接触中也经常会暴露信息上的短板，极大地影响了相关方对估价专业性、科学性和权威性的认可。在一次去法院取资料时，笔者旁听到法官与另一家估价机构的对话“被告在所在行

业干了二十多年，了解的信息比你们多得多，他提出的证据我一个外行人都觉得比你们的报告有说服力……”。这让笔者不禁自问，如果自己遇见这种情况是否能通过专业意见说服当事人，从而体现行业的尊严与价值呢？

有估价师撰文介绍国外的先进理念，很有启发意义。但笔者认为其最重要的启示也是在于更好地模拟市场、贴近事实，笔者在看到文章以前根据实际经验也有过类似的想法，所以每个估价师只要仔细观察、认真思考也可以做到这一点。

（三）是房地产估价行业专业性所在

未来市场的主导力量将越来越强，一个行业必须有其独特的行业价值才能生存发展。随着大数据等技术的发展，估价行业目前“提供单一价格”的商业模式将受到其它相关行业的强大冲击。例如已有经纪网站开发出自己的评估系统，部分地区法院也采用自动评估系统代替估价师进行评估。

与房地产经纪行业相比，估价行业在数据的丰富程度和获取数据的成本上注定处于劣势。因此，估价行业必须在深度上做文章，提供其他行业无法提供的专业意见。与其他相关行业相比，估价行业的优势在于具有一套完整的理论体系。但目前由于深入分析不足，还有很多实际中问题现有理论无法很好解决，有时甚至只能以艺术性为托词。但笔者认为这应不是科学量化不足的挡箭牌。如果能搜集足够的估价相关信息并进行深入分析，即使是灵光一现的“艺术”也能从中提炼出来可以推而广之的科学规律。

麦肯锡等咨询公司的发展与变革，对估价行业是一个很好的借鉴。它们通过分析典型案例总结出形成一套完善的企业经营管理知识体系，因而一度成为企业竞相重金聘请的顾问。但随着管理咨询知识的普及及行业知识越来越多，咨询公司的信息优势越来越小，被戏称为“一个刚毕业的大学生凭借网上搜索以及水平稍高的前辈的言传身教，然后做出一套方案给资深的企业家或管理层看”。面对颠覆性挑战，咨询公司开始与客户合作进行更深入案例研究。受此启发，笔者认为估价行业未来的行业价值在于，通过收集丰富的估价相关信息并对其进行深入分析，形成一套能够准确模拟房地产价格形成的机制和过程的知识体系，达到比当事人还了解自己的房地产的程度，提出令当事人折服的专业意见。

此外，人工智能在估价领域的应用成为必然趋势，

但要充分发挥其优越性必须经过足够素材的训练。通过挖掘分析估价相关信息得到的信息和知识，是训练人工智能必需的素材，因此挖掘估价相关信息也在很大程度上决定了未来人工智能在估价领域应用的效果。

二、挖掘估价相关信息的案例

笔者从业以来既经历过掌握信息不如当事人的尴尬，也体验过因挖掘信息充分而获得当事人认可的成就感，因而对挖掘估价相关信息的重要性有比较深的体会。下面介绍三个笔者认为比较有参考价值的挖掘实例的具体情况。

案例一：

在某司法鉴定项目中，估价对象为一幢六层商住综合楼。在该项目完成后，拍卖公司曾联系笔者询问关于估价报告的问题，笔者借机和其建立联系，了解该项目后续进展，以期提高评估精度。笔者一年半内先后三次与拍卖公司联系。以下是拍卖公司在第二次拍卖流拍后提供给笔者的流拍原因分析：

1、此次拍卖保留价虽然较第一次保留价下调了18%，但因客户需要承担过户税费、拍卖佣金等交易成本，使得拍卖标的依然没有价格优势。

2、标的原业主在标的物后部加盖房屋并与拍卖标的的连接在一起，此扩建部分不在拍卖标的的范围，但又共用楼梯间，共墙等，将会涉及产权问题，存在较多不确定因素，为标的物移交和使用留下隐患，降低了竞买人的购买欲望。

3、标的物现已闲置，装修已严重损坏，现有格局不能达到“最高最佳使用原则”。若想标的物得以最佳利用，拍卖成交后，买受人需进行大面积改建、装修，后期投入较大。因此原有装修不但不能表现价值，反而要拆除还会增加人工费用，不利于拍卖成交。

4、标的物存在出租、抵押等限制性权利，对拍卖成交有负面影响。据了解，拍卖标的物已出租经营餐馆，租赁期为5年，现已使用1年，因存在租赁关系又涉及银行抵押贷款，会影响到标的物的交付或标的物的正常使用。

5、拍卖标的招商工作难度较大。拍卖标的为整栋六层商住综合楼，建筑面积较大，又因原业主加建房屋，还存在另需购进一部分的可能，标的体量大，后期投入大，需要买方有雄厚的资金实力，这样的客户比较稀缺，招商工作有一定难度。

笔者认为该分析在很大程度上反映了市场对估价对象的判断，对估价人员有较强的参考价值。该分析启示有：第一，估价人员应保持对估价和市场的敬畏。估价结果是事关当事人利益的专业意见而不是冷冰冰的一个数字，估价人员应总结反思估价结果与实际成交价的差距，不断提高估价技能；第二，估价理论实际的模拟情况总体较好，例如该分析的最高最佳利用分析与估价报告非常吻合，但也还有一些因素，例如他项权利等因素在实际中存在微妙影响，故还可以百尺竿头更进一步；第三，他山之石可以攻玉，估价人员不应闭门造车而要博采众长，吸取相关行业的长处为己所用。

案例二：

某蛋糕店位于 X 市 E 高中对面的步行街，该步行街连接两条主干道。2016 年初，E 高中门前的主干道中间设置了隔离带。

笔者与店主较为熟悉，在一次聊天的过程中，店主谈到修建隔离带以来生意差了很多，笔者有些诧异，因为之前一直认为该店主要是依靠学生客源，隔离带对其影响应该不明显，就追问原因。通过继续交谈，笔者得知除学生客源外该蛋糕店还依靠附近几个住宅区的人流。他在开店选址时考虑到该步行街是附近住宅区前往市中心的必经之路，又临近学校，人流量很理想。但是修建隔离带后，严重影响了附近住宅区到这里的可达性，特别是开车的顾客。

此外他又谈到一个因素，在住宅区新开了个菜市场，取代了附近的菜市场，对人流也有很大影响，之前每天买菜的大量人流对于这条步行街也很重要。笔者顺便询问租金和行业变动趋势，店主介绍 X 市的传统商业中心的服装店受到电商严重冲击，有些店主转做门槛更低的餐饮，又对现有的餐饮市场格局造成冲击。这种行业的大调整对于不同类型的商铺的需求影响不同。几个月后该店面换成一家低价盖浇饭餐馆。

随后笔者又调查了附近的超市和早餐店，店主都表示生意都受了负面影响。早餐店的营业额下降百分之十左右，超市下降约一半，原因是超市处于临街入口位置，以前路过客流特别是大货车司机是重要消费群体。

该案例的启示有：第一，日常生活蕴藏了丰富的潜在素材，估价人员只要认真挖掘必然会大有收获；第二，对于人流量这一因素，需要对其结构、分布范围等进行深入分析；第三，可达性对人流量的影响很

大，而可达性影响因素非常微妙，需要通过仔细观察、询问进行挖掘；第四，在一个微观区域内，各种类型的商业门店对人流的吸引作用不同，评估时应注意这种影响；第五，估价人员需要对整个城市的经济发展、产业变动的趋势有所了解，以更好地把握价格；第六，未来估价大有用武之地，例如该类似案例的情况提出补偿要求，只要估价行业练好内功，定有更广阔的市场。

案例三：

在三四线城市有较多的临街一层商业二层以上住宅的多层私房，在司法鉴定和抵押评估中经常需要对其进行评估。这种私房的租金容易获取，但成交实例很少，一个街区甚至几年内也难有成交实例。而网上虽然有挂牌案例，但难以了解其背后的交易动机、交易过程，因而笔者一直希望通过接触买卖双方了解这些信息。在 X 市笔者调查过十余个店主租户。据了解，这种私房极少出现租户直接购买的行为，原因有以下三点：第一，资金需求量大，与租户生意资金矛盾；第二，租户认为租金与房东报价之间的资本化率过低，甚至不如存款利率；第三，房东出于防范未来风险，一般只愿出租不愿轻易出售。

通过调查笔者对租户的心理有所了解，但一直没有机会接触到房主，难以判断其定价思维和行为。在一个 T 市的私房司法项目中，通过现场调查了解到附近近期就有多个成交案例，笔者颇感兴趣。通过电话咨询，与其中一个卖方进行了比较深入的交流。据他介绍，该处私房交易较多是因为估价对象附近有几所学校，住宅租房需求较大，而且附近私房多为四层左右，适合综合利用且所需资金量不是很大。笔者继续询问其交易过程，其挂牌价与租金之间的资本化率在百分之三左右，笔者故意说道租金售价比较低不划算，他回应道未来租金上涨较为可观，买方有利可图。对于买方，据了解一般是有熟人在附近的生意人，通过熟人对这种私房的收益有比较清楚的认识。该私房成交价约为卖方挂牌价格的六七成，该卖方说自己是急需用钱才降价出售的。因此可以认为这种私房除非房主急需用钱，否则一般不会降价，而不降价基本不会成交，笔者认为通过该案例挖掘得到的信息对其他地区的私房估价也有一定的参考价值。

三、挖掘估价相关信息的难点

笔者根据实践，提炼出的供参考的具体挖掘内容

有：第一，房地产价格形成机制和过程。第二，市场参与者对房地产投资行为及报酬率的判断标准。第三，市场参与者对房地产价格影响因素及权重的判断标准。第四，各个行业对房地产的需求特点及行业信息。但在实际工作中，挖掘估价相关信息并不是件易事，笔者将其难点总结如下：

（一）获取难度大

第一，一些估价相关信息难以直接获取，必须经过询问访谈、调查才能获取，这也是其区别于一般的数据或资料的所在。

第二，很多估价相关信息涉及到个人隐私或商业机密，当事人不愿提供，搜集难度很大。例如据了解上文案例三当事人是依靠朋友、亲戚关系搜集到三份真实租赁合同的，即便如此也是费尽周折，估价人员获取真实信息的难度更是可想而知。

第三，对于一些隐含的相关信息，当事人也无法准确描述甚至没有意识到，这需要估价人员具备敏锐的观察力、对信息的敏感度和引导的技巧，才能挖掘出来。

（二）工作量大

房地产价格影响因素众多且作用机理复杂，具体而言不同因素变化导致房地产价格变动的方向、程度不同且并非一成不变；同一因素在不同地区、不同水平下的影响也不同。再加上房地产独一无二性的特点，这意味着挖掘估价相关信息的工作量极大，任何机构都难以独立全面覆盖。美国的估价师业务分类很细，也从侧面证明了这一点。因为每个类别的房地产如果要做得精，都要投入大量时间精力进行深入挖掘研究。

（三）时效性强

估价相关信息的时效性不像价格体现在波动性上，而是体现在某个时间段能搜索到的信息案例的丰富程度。目前估价人员各自为战的模式只能各自找到非常碎片化的信息，利用率极低。相信很多业内人士对此也会有同感，查询某个与估价对象相似度最高的可比实例时，很可能查不到，只能用可比性差一些的案例。虽然有修正体系，但还是不可避免地影响估价结果的精度。而几个月前甚至几天前可能就有案例，其他机构的估价人员可能就进行过深入挖掘，因此只有行业形成合力才能充分挖掘潜在的海量信息。

四、深入挖掘估价相关信息的建议

针对挖掘估价相关信息的难点，笔者根据实践经

验，对于深入挖掘估价相关信息有以下建议：

（一）估价人员层面

1、充分利用日常业务

日常业务为估价行业提供了丰富、独有的信息来源，估价人员应利用好每一个项目，从每一个客户收集尽可能多的资料。特别是司法鉴定和抵押业务，由于相关方配合及估价目的，当事人可能提供一些平时难以搜集到的资料。此外在与客户打交道的过程中，估价人员应保持谦虚的心态，将其视为一个学习提高的机会，留心其对于估价对象的看法、所从事行业的相关信息以及交易过程等信息，从中去伪存真，为己所用，对其提出的正确看法应予以接受。

对于估价报告还应做到“回头看”，特别是司法鉴定等后续实际成交的项目，应注意后续跟踪，验证评估思路与实际之间的差距，寻找原因，不断提高。

2、多留心观察实际

挖掘估价相关信息的困难性决定了一个合适的机会是可遇不可求的，特别是一些损害赔偿项目，往往涉及到比较罕见的特殊状况，例如柱子遮挡，临时去找很可能找不到。但如果估价人员平时多注意观察实际，就很可能在更大的时空范围内找到与其近似的房地产。而且如果对价格影响因素挖掘到位、触类旁通，很多棘手的问题即使没有完全一样的参照也能解决。这要求估价人员在生活中要有敏锐的意识，能够捕捉到常人无法洞察的细节。

3、充分利用科技手段

以往收集估价相关信息的最大障碍是采集数据、很多数据如交易过程中的语言转瞬即逝，难以采集。借助不断增强的大数据技术，为突破这一瓶颈提供了可能，估价行业应充分利用科技手段提高挖掘的效果。笔者认为尤其应该重视网络数据，特别是购房论坛、生活信息网站数据，因为其中包含对于住宅的比较、吐槽、推荐，对于商业营业状况、租金、租约等丰富信息，有很高的参考价值。

4、充分利用日常关系

很多估价相关信息涉及到经营收入，而准确地调查收入是世界性难题。经济学家王小鲁在研究灰色收入时，为了保证可靠性，也是采用了调查员所熟悉的亲朋好友作为样本。通过日常关系访谈得到的数据有可信度高、信息丰富、可复制性差的特点，即使在大数据时代仍然具有不可替代的重要作用。所以估价人员应该充分利用日常关系进行搜集挖掘，聚沙成塔。

（二）估价机构层面

1、提高重视，完善制度

目前估价相关信息的收集挖掘工作主要取决于技术人员个人的积极性和能力，且存在能力与时间错位的现象，即技术人员因人脉资源较少导致效果不佳，而人脉资源丰富的领导往往没时间去。

故估价机构首先应充分认识到挖掘估价相关信息的重要性，通过一定的奖励提高估价人员进行挖掘的积极性；其次领导及市场人员应注意利用人脉，支持估价人员进行挖掘，提高挖掘信息的质量和效率。

2、加强培训，提高技巧

挖掘估价相关信息需要技巧，很多估价人员比较年轻，对于社会和其他行业知识了解较少，再加上缺乏培训指导，实际中多是简单地通过电话咨询挂牌案例，挖掘的质量和可靠性有待提高。

因此笔者建议：第一，加强技巧培训，必要时设置专门岗位，提高挖掘工作的专业性和效果。第二，对于网上挂牌案例，应采取两人及以上重复验证，并且对其持续跟踪，提高所挖掘信息的可靠性和可信度。

3、加强分析，以点带面

由于估价机构人力物力资源有限，挖掘工作不能一味求多求全。因此必须对挖掘到的信息进行深入分析，解析作用机理，建立模型，从个案信息中提取普遍规律，实现以点带面，最大化发挥挖掘成果的作用。在研究方法上应充分吸收相关行业的长处。

4、加强与相关行业合作

在日常工作中与估价机构有关联的行业比较多，如拍卖公司、经纪公司等，它们都有各自独特的信息，与其进行合作可以大大提高挖掘工作的效率。高校与科研机构也是一个重要的潜在合作对象。高校相关专业的学者也进行相关研究，其与估价人员各自具备的资源极为互补，完全可以通过合作实现双赢。例如高校学者研究时常常需要调查问卷，其设计与发放如果有估价人员参与将会更有针对性，而估价机构也可以通过共享数据及得到分享方法上的提高而获益。

（三）行业协会层面

构建良好机制，实现共享共赢。不同地区同类房地产存在很大共性，其共性的估价相关信息有较强的

可借鉴性。对于一些比较罕见的房地产以及参数，及整体-单套商铺折价系数，客观上存在这种可能，在某一地区某一时间段，估价人员无论怎样调查都难以找到合适的案例及信息。这时其他地域的案例或信息可以提供参考，至少能提供方法和思路上的借鉴。且区别于房地产价格的波动性，部分估价相关信息具有相对稳定性，这决定了一些信息在较长时间段内都有较强的参考价值。

根据这些估价相关信息的特点再结合上文所述挖掘的难点，笔者认为某个估价人员或估价机构挖掘得到的相关信息，有必要在行业内共用，最大程度地发挥其价值，避免重复劳动节约整个行业的成本。一个经过挖掘、信息丰富的案例胜过十个粗糙的案例。

但将自己挖掘得到的相关信息分享共用有很强的正外部性，如果没有相应的机制将外部性内部化，便会导致市场失灵。这使得估价机构之间难以自发形成共用，因此行业协会必须发挥看得见的手的作用，通过以下措施构架良好机制，克服市场失灵，实现行业的共享共赢。

第一，加强对报告质量审核，特别是案例的真实性、规范性，让认真做好挖掘工作的机构脱颖而出，形成正向激励效应，避免成为逆向淘汰的柠檬市场。

第二，发挥协会的组织协调作用，分配调查任务，探索建立合理的信息付费使用机制，将优秀成果转换为经济利益，克服市场失灵。

第三，通过业内专家筛选评选，制定标准案例和优秀信息，为行业内共用，提高科学性和标准性，杜绝人为操作空间。目前部分省级行业协会在此方面的举措有很好的借鉴作用。

五、结语

未来估价将无处不在，业务范围可能超乎现在的想象，但提供专业意见的行业价值是不变的，打铁还需自身硬，估价行业只有练好内功才能有更大发展。希望笔者的探索为业内人士提供启发和参考，尽快推进该项工作，在行业内形成合力，努力提升估价工作的专业性，彰显行业价值。

2018年武汉市房地产市场分析报告

文|永信行市场研究部

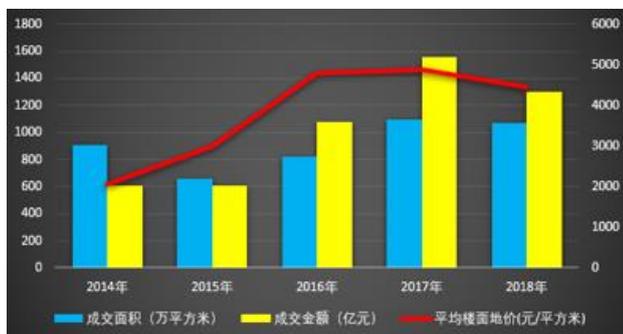
摘要：2018年，围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标，武汉市制定发布了一系列差别化调控政策，土地市场从房企抢地到流拍、延期、撤牌屡屡出现，底价成交、联合开发成为市场常态，房企拿地渐趋谨慎；新房供求关系出现逆转，成交量同比大幅下滑，市场价格相对平稳，刚需成为购房主力；写字楼和商业遇冷，总体呈现供大于求的局面。

一、土地市场：先热后凉，流拍频频

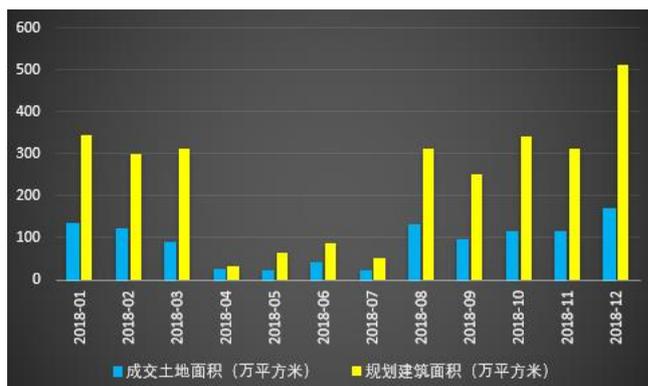
（一）总体概况

2018年的武汉土地拍卖市场从房企抢地到溢价率走低到底价成交到流拍频频，上半年还光芒万丈，下半年就唱起了“凉凉”。上半年，大牌房企厉兵秣马，齐聚武汉争相拿地，万科、世茂、金茂、龙湖、中建三局等房企均有斩获，中建三局一个月内连拿5宗地一时风头无两。进入下半年，整个金融环境逐渐趋紧，房企资金压力逐渐加剧，观望态度明显，抢地、高溢价现象基本消失，流拍、延期现象屡屡出现，联合开发、底价成交亦成为常态。2018年武汉最后一次土地拍卖以3宗地撤牌，一宗地流拍收官，可见土地市场降温态势明显。

2018年武汉市共计成交土地169宗，累计成交土地面积1071.36万平方米，与2017年同比基本持平，规划建筑面积2925.49万平方米；累计成交金额1297.79亿元，比2017年同比减少16.55%。2018年楼面均价4436.13元/平方米，同比下降8.90%。



图：近五年土地成交情况



图：2018年月度成交土地面积和规划建筑面积

上半年，武汉土拍政策持续从严，继续执行此前的提高竞买保证金、设置土拍细则、设置最高限价、一次性报价等政策，土拍市场的溢价率得到明显控制，仅2宗地触发熔断进入方案评比环节，较去年相比溢价成交明显减少。进入三季度后，武汉土地市场一度遭遇寒冰，连续多宗优质地块流拍，延期、撤牌屡屡出现，10月份曾出现一波供地潮，月内共举行了8场土拍共25宗地挂牌，但最终仅成交15宗，有9宗地块延拍、1宗流拍。2018年在东西湖、阳逻、南湖、硚口宗关、蔡甸这些热门区域均有地块流拍。

（二）供求结构

用途结构。在供地结构方面，2018年出让地块仍以住宅用地为主。各类用途土地成交情况详见下表：

表：2018年土地成交用途结构情况

土地用途	成交地块(宗)	成交面积占比	成交金额占比
纯住宅用地	63	38.72%	30.87%
纯商服用地	28	10.09%	5.29%
住宅混合用地	26	19.57%	40.02%
商住混合用地	24	23.67%	19.65%
商服混合用地	18	3.14%	3.67%
工业用地	8	4.64%	0.44%
科教用地	1	0.12%	0.05%
公共服务用地	1	0.05%	0.002%

区域结构。2018年远城区成为土地供应的主战场，出让土地 89 宗，约 556.57 万平方米；中心城区出让土地 47 宗，约 280.93 万平方米，出让面积约为远城区一半；开发区出让土地 33 宗，约 233.86 万平方米。但在成交金额上，远城区远不如主城区，仅 401.19 亿元；而中心城区成交金额达 715.63 亿元；开发区成交金额约 180.97 亿元。

从细分区域来看。新洲区、洪山区和东新区在土地总成交面积上尤为抢眼，分别以 164.46 万平方米、148.54 万平方米和 147.75 万平方米的成交量遥遥领先，新洲区的阳逻板块、洪山区的白沙洲板块、东新区的光谷东板块仍是开发商的争夺热点。东西湖区和东新区在总成交宗数上名列前茅，东西湖区年度成交地块达 22 宗，成为土地供应 NO.1，东新区成交 21 宗，位列第二。临空港作为东西湖的热门区域，在 2018 年迎来了东原、北辰、葛洲坝、首开、铁建、金辉、华翔等新进房企的进驻，多数房企为首次进驻东西湖。东新区作为武汉的“网红”，不断吸引高新企业进驻，随着区域配套逐步完善，楼市热度持续升温，2018 年，光谷东区域吸引了小米、晨鸣、TCL、中粮、美桥、龙湖、碧桂园等房企的布局。随着武汉地铁 11 号线的通车，光谷东将逐步与主城区融为一体。洪山区因累计成交面积占很大优势，在总成交金额上表现比较突出，达 239.68 亿元，居第一位，占全年土地成交总额的 18.47%。江汉区紧随其后，4 宗地的成交价高达 148.44 亿元，单价高的优质地块拉高了总成交金额。因成交量大，远城区中东西湖和新洲的成交金额也居高不下。



图：2018年各行政区土地成交面积、成交总价和成交宗数

房企结构。在 2018 年的武汉土地市场中，中建三局、万科、恒大成为“流量王”，其中，中建三局斩获 7 宗地块，主要位于开发区和远城区，拿地金额 78.69 亿元，规划建筑面积达 217.17 万平方米；万科也摘得 7 宗地块，其中 1 宗位于硚口汉宜路，3 宗位于东湖高新，3 宗位于卓刀泉村二期；恒大拿下 6 宗地块，均位于汉南。武汉地产在招拍挂市场拿下 4 宗地块；中铁、碧桂园、金茂和中粮均拿下 3 宗地块。此外，河南正商、深圳力高、中粮、德信等房企通过公开市场拿地首次进驻武汉，而鑫苑、万隆、建发、弘阳等以收购并购曲线方式进驻武汉。

二、新房市场：供求逆转，价格平稳

(一) 住宅

1、总体

在“房住不炒”的长期基调下，武汉限贷、限购、限售、限价等政策频出，在全国率先试点刚需优先选房政策，并先后两次升级优选细则，上调房源比例、扩大价格和面积范围；提高首套房公积金贷款额度并全国开放；首创了大学生八折安居房及放款落户政策。与此同时，通过发布预售资金监管细则、加强商品房销售全过程监管、禁止要求购房人提供“房查”资料并要求实名购买且不得重复更名，加强了市场整治和监督。在多重组合拳的持续影响下，武汉楼市基本达到了稳地价、稳房价、稳预期的目标。

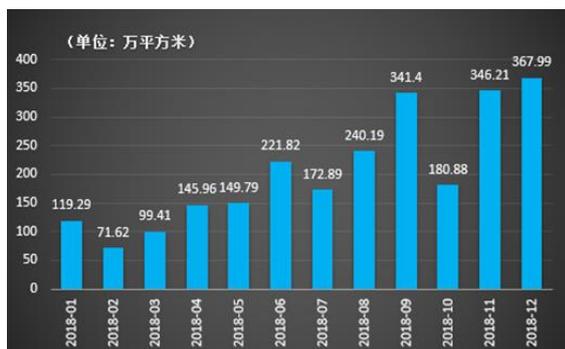
2018 年武汉新建商品房成交 20.79 万套，同比下降 21.71%，其中住宅成交 16.64 万套，同比下降 19.65%，占整个商品房成交套数的 80.01%。新建商品房市场成交总面积为 2125.21 万平方米，同比下降 17.00%，其中商品住宅成交面积为 1755.85 万平方米，占比 82.62%。2018 年武汉新建商品住宅成交套数居全国第二，连续八年居全国三甲。

2、供应

市场供应方面，2018 年新增住宅累计供应量达到 2457.45 万平方米，同比增长 14.84%，主城区和远城区供应比约为 1.7:1。

从月度走势看，武汉市住宅供应量呈现前低后高走势，供应量在不断加大。上半年供应相对不足，同比减少 6.4%。第一季度新建住宅供应量为近五年以来的同期新低，第二季度供应节奏加快，在 6 月时供应量有一个小高峰，供求紧张情况有所缓解，但依然供不应求。下半年开始供应不足情况逐步改善，7 月供应环比有所减少，但同比仍大幅增加。随着政府对市场及价格管控趋严以及开发商偿债压力加大，8 月份和 9 月份开发商推盘节奏加快，市场供应不断增加，供求关系出现逆转。在市场持续乏力和项目回款的双重压力下，11 月份开

发商进一步加大推盘力度，住宅供应量在 12 月再创年内新高，现金为王已成为大多数房企的理念。



图：2018 年新建住宅供应面积

从区域上看，主城区一直是供应的主力，供应量占 63.19%，接近总体供应的三分之二。除 1 月份外，主城区的供应面积均大于远城区的供应面积，在 3 月份主城区的供应面积占比超过八成，6 月份的供应占比也接近八成。7 月远城区供应大幅增加，而主城区供应回落，致使主城区住宅供应占比大幅降低，随后主城区供应占比保持相对稳定状态。

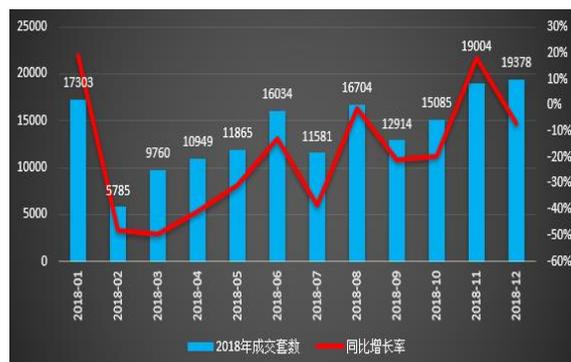


图：2018 年主城区和远城区新建住宅供应量

3、成交

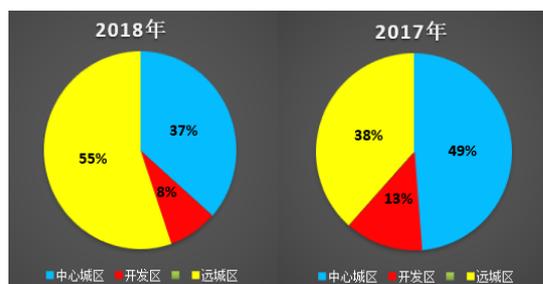
2018 年全年商品住宅成交 16.64 万套，同比下降 19.65%，成交面积为 1755.85 万平方米，同比下降 15.31%。据统计，2018 年武汉全年推出商品住宅约 19 万套，住宅推盘 568 次，刚需项目和纯新项目占比上升，而高端及别墅洋房项目开盘去化率低于刚需盘，市场不断分化。总体来说，武汉新房市场整体供过于求，供需结构发生逆转；政策不断向刚需倾斜，刚需成为购房主力。从月度走势来看，除 2 月份受春节假期影响，2018 年 7 月之前，武汉新房市场供应量、成交量均呈不断上涨趋势，且多处于供不应求的局面。表现在市场上，全款，连夜排队现象蔓延，购房者现买房热潮。而 2018 年 7 月开始，随着调控政策的推进，全国楼市降温，武汉新房市场供求形势也出现逆转。

虽然供应量、成交量依旧呈现出上涨趋势，但去化率不断降低，纵使传统的楼市旺季金九银十，也未能挽救这一态势，金九供应量大增的情况下，成交量不升反降。年底开发商进一步加大推盘力度，同时武汉楼市优惠促销进一步蔓延，部分远郊盘、高地价盘、商业盘、有明显不利因素的楼盘悄然将精装修交付改为毛坯交付，变相降价。同时，在 11 月三环内置业热门区域刚需房源比例提高至 100%，主城区成交出现一定回升，11 月成交有所反弹，同比增加 17.83%。



图：2018 年新建住宅成交套数及同比增长率

从区域来看，远城区的成交套数占比明显增加，中心城区和开发区的占比有所下降。主城区成交量占比不到成交总量的一半，其中中心城区成交 60647 套，占成交总量的 36.45%，成交量同比下滑 39.96%；开发区成交 13891 套，占成交总量的 8.35%，成交量同比下滑 47.68%。而具有不限购优势的远城区全面发力，成交 91824 套，占成交总量的 55.20%，成交量同比上涨 15.52%。



图：各城区新建住宅成交套数占比

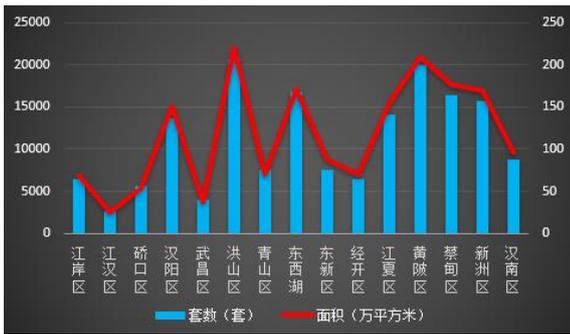
从细分区域来看，排名前五的分别为洪山区、黄陂区、东西湖区、蔡甸区和新洲区，洪山区是唯一进入排名前五的主城区，而 2017 年排名前五中主城区占 3 个，可以看到，远城区交通和配套的完善以及价格优势吸引了更多刚需置业的目光。2018 年洪山区以 20662 套的成交量和 219.97 万平方米的成交面积独占鳌头，该区域内白沙洲板块作为三环内价格洼地最为活跃，成为刚需置业的首选区域。与主城区相比，不受限购影响的远

城区成交较好，各区成交量同比均有提升，黄陂区同比微增 8.88%，成交 19995 套，成交量排名居第二。作为离主城区最近的远城区之一，东西湖区排名大幅提升位居第三，成交 16765 套，同比增长 42.33%。蔡甸区和新洲区的表现也不俗，排名大幅提升至第四、第五，成交量同比上涨均超过四成，同比增长率居第一、二位。作为不限购区域，蔡甸区和新洲区在售项目较多，备受刚需青睐。去年成交量第一的汉阳成交量大幅下跌，排名降至第七，价格劣势明显减少了刚需的热情。江夏区的成交量也由去年的第三跌至第六，东新区由第四跌至第十，此前，江夏区汤逊湖区域和东湖高新区域是大光谷刚需的主战场，随着刚需市场的转移以及供应的减少，成交量也大幅下跌。

光谷南等区域刚需项目集中成交且占比较大的影响。9 月、11 月价格略有浮动，主要因非刚需盘的大量入市以及集中成交，拉高了整体成交均价。排除特殊因素，武汉新房市场价格整体稳中略涨，增速放缓。



图：2018年主城区和远城区成交套数及成交均价



图：2018年各行政区新建住宅成交套数和面积

从供需比来看，2018年总供应面积 2457.45 万平方米，总需求面积 1755.85 万平方米，供需比为 1.40。新建商品住宅市场在上半年一直处于相对供不应求的状态，下半年随着开发商推盘节奏的加快，供需结构发生逆转，金九时节供需比例达历史新高 2.45。年底最后两个月开发商推盘力度进一步加大，供求比例依然处于高位。

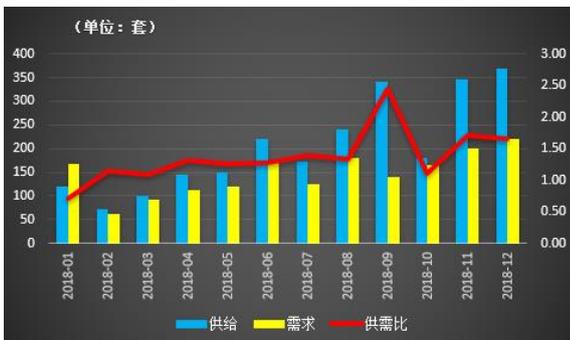
（二）商办：供大于求

2018年武汉市写字楼和商业用房总体呈现供大于求的局面，市场成交较为冷静，成交套数和成交面积均大幅下降。

写字楼全年成交下跌明显，成交 19071 套，同比下降 37.70%，成交面积 132.33 万平方米，同比下降 38.66%。商业用房全年成交 18822 套，同比下降 21.21%，成交面积 134.27 万平方米，同比下降 19.16%。

表：2018年写字楼和商业成交情况

月份	写字楼套数	写字楼面积	商业套数	商业面积
1月	1635	120082	1669	104043.4
2月	870	69126.43	932	89192.11
3月	1546	89600.46	1391	93282.1
4月	2043	143786.4	1421	96459.03
5月	2066	119865.6	1708	105906.2
6月	1940	140912	1820	148094.6
7月	1778	115075.4	1490	128714.6
8月	1836	131556.8	2445	137691.1
9月	1312	99657.4	1533	108997.1
10月	1161	86268.06	1288	99489.95
11月	1486	115270.2	1446	109007.1
12月	1398	92053.23	1679	121838.9
2018年合计	19071	1323254	18822	1342716
2017年合计	30612	2157402	23888	1660959
与2017年同比	-37.70%	-38.66%	-21.21%	-19.16%



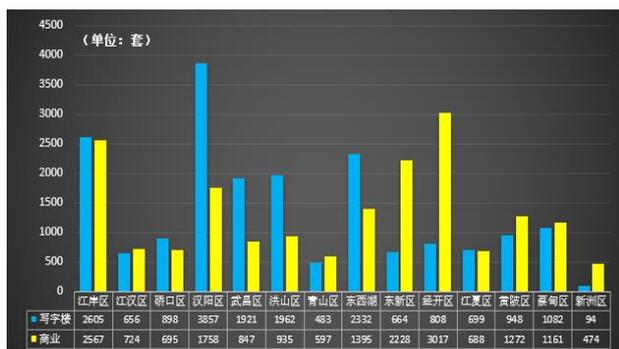
图：2018年新建住宅供需情况

从成交价格来看，2018年楼市虽然由暖转冷，但武汉市新房市场价格波动并不明显，除4月外，基本稳定在 14000 元/㎡左右。4月份价格波动较大与商品住宅成交结构有着莫大的关系，主要受东西湖、白沙洲、

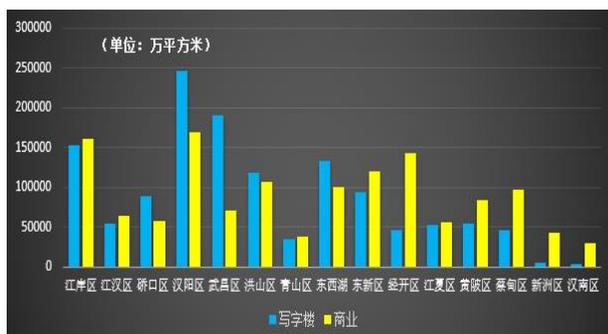
2018年写字楼成交方面，各行政区的成交套数和成交面积同比均有所下滑。在成交套数上，汉阳区继2017年之后再夺头筹，全年成交 3857 套，但同比下滑 31.20%；江岸区排第二，全年成交 2605 套，同比下滑 32.77%；东西湖区以 2332 套的成交量排名第三，与2017年同比基本持平；排名倒数第一和第二的汉南区和新洲区成交套数均不足一百套。在成交面积上，汉阳区以 24.60 万平方米的成交面积夺得第一；其次是武昌区，

成交面积 19.05 万平方米；江岸区排名第三，成交面积 15.24 万平方米；汉南区以 0.33 万平方米的成交面积垫底。

2018 年商业用房成交方面，汉阳区和江岸区的表现非常抢眼，尤其是在整个市场成交套数和成交面积普遍下滑情况下，汉阳区和江岸区的成交套数和成交面积同比逆势上涨。在成交套数上，经开区成交 3017 套，位居第一，同比下滑 9.67%；江岸区以 2567 套的成交套数排第二，同比增长 13.68%；东新区成交 2228 套居第三，同比增长 11.46%；汉阳区的同比增长幅度最大，以 1758 套的成交量排第四名，同比增长 32.58%；汉南区以 464 套的成交套数垫底。在成交面积上，汉阳区以成交面积 16.87 万平方米拔得头筹，同比增长 54.68%；其次是江岸区，成交面积 16.14 万平方米，同比增长 16.02%；经开区排名第三，成交面积 14.28 万平方米，同比下滑 8.11%；汉南区以 2.98 万平方米的成交面积垫底。



图：2018 年各行政区写字楼和商业成交套数



图：2018 年各行政区写字楼和商业成交面积

三、展望：基本平稳，稳中有进

从基本面来看，在市场回归理性的过程中，城市房地产市场价值将重新回归经济、产业、人口、资源等基本层面。武汉作为国家中心城市，长江新城、长江主轴、四大国家产业基地规划建设被各路资本看好，2018 年

全年开工 24 个百亿级产业项目，新动能产业体系加速形成；2018 年地铁 7 号线和纸坊线（27 号线）开通，武汉地铁运营总里程达到 305 公里，2019 年 1 月 4 日国家发改委公布《关于武汉市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024 年）的批复》，2024 年武汉地铁运营里程将达到 606 公里；2018 年留汉创业就业大学毕业生 40.6 万，累计达 70.7 万。新兴产业规划和轨道交通布局将改变整个城市的发展格局，催生新兴房地产市场热点区域；高素质人口的增加将为房地产市场带来稳定的需求。

从政策面来看，在 12 月结束的中央经济工作会议上再一次强调要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房住不炒。坚持房地产因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。住房和城乡建设部也表示 2019 年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。房地产市场政策的基本方向并未改变，因此，2019 年出台房地产刺激政策的可能性不大，未来房地产调控政策将保持连续性 & 稳定性，预期 2019 年中央将给予地方政府一定的灵活性，以便于其结合自身的情况进行因城施策的调控，对前期不合理的行政调控手段进行纠偏。2019 年房地产市场管理将更加注重精准调控和精细监管，武汉楼市政策制定仍将以新房限价和稳定刚需为主。

从金融信贷面来看，国家发改委 12 月发布的支持优质企业直接融资的通知，对优质地产公司的融资端减压隐喻了政策端的探底以及边际松动，无疑释放了融资环境有所放松的信号。在全国房贷利率普遍下调的情况下，2018 年 11 月份武汉房贷利率出现“刹车”迹象，少数银行房贷利率出现下调 5%-10%，12 月份房贷利率下调进一步增加。房贷作为银行优质业务，如果市场未能积极响应，势必会引发更多银行加入下调行列，并迎来更高的下调幅度。2019 年银行放款速度加快和利率上浮幅度进一步回调将势不可挡。

综合以上层面来看，在上述三大稳定的基调下，2019 年武汉房地产市场将保持相对健康平稳发展。

说明：

1、远城区指的是江夏区、黄浦区、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 年第四季度国有土地使用权出让结果一览表

数据来源：武汉土地市场网

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
1	P(2018)101号	蔡甸区	蔡甸街独山村	住宅、商服	2.0、1.2	10.32	49345	3217	武汉海兴房地产开发有限公司
2	P(2018)102号	洪山区	洪山区青菱街建群村	工业、 公园绿地	1.0-2.5	5.42	7830	870	武汉亿童文教股份有限公司
3	P(2018)103号	洪山区	洪山区青菱街建群村	工业、 公园绿地	1.0-2.5	5.68	8410	8853	武汉德成软件园开发有限公司
4	P(2018)104号	东新区	东湖新技术开发区神墩三路以北、 松涛路以西	商服	地上：6.89 地下：0.82	2.18	34166	2281	武汉市美桥创新科技发展有限公司
5	P(2018)105号	东新区	东湖新技术开发区神墩三路以南、 松涛路以东	商服	2.4	0.83	3501	1748	武汉盛视技术有限公司
6	P(2018)079号	东西湖	东西湖区革新路以北、新城十五路西	商服	3	6.65	14860	745	武汉博大房地产开发有限公司 有限责任公司
7	P(2018)106号	汉阳区	汉阳区黄金口都市工业园区金花路与 百威路交叉口东南角	工业	1.2-2.5	3.1	3645	470	武汉联东金投实业有限公司
8	P(2018)109号	东西湖	东西湖区宾新路以西、三店西路以北	住宅	2.8	4.28	84180	7023	武汉瑞华置业发展有限公司
9	P(2018)110号	东西湖	东西湖区金银湖街丁香北路西、马池中路北	住宅、商服	住宅：3.5 商服：4.2	2.23	42050	5126	武汉市东兴房地产开发有限公司
10	P(2018)111号	东西湖	东西湖区环湖中路南、 北区一路西	住宅、商服	3.43	6.67	139570	6100	武汉当代华侨城实业 发展有限公司
11	P(2018)112号	东西湖	东西湖区花园中路以北、 学府北路以东	住宅、商服	住宅：3.94 中小学：0.98	5.94	122150	7124	武汉中原瑞德健康管理 有限公司
12	P(2018)113号	东新区	东湖新技术开发区光谷三路以东、何刘 路以南三星路以北、紫兰路以西	住宅	3.32	16.93	165498	2942	中建三局房地产开发 有限公司
13	P(2018)114号	东新区	东湖新技术开发区高新大道以南、 光谷三路以东	住宅	2.2	9.22	94438	4655	悦谷有限公司
14	P(2018)115号	东新区	东湖新技术开发区高新大道以南、 豹溪路以东	商服	2.0-6.4	6.52	45490	1656	悦谷有限公司
15	P(2018)97号	青山区	青山区冶金大道与工业路 交汇处东南部	住宅、商服、 公园与绿地	4.12	3.47	82770	5788	武汉工建金奥房地产开发 有限公司
16	P(2018)98号	江岸区	江岸区汉口滨江国际商务区五期 (P6、P9地块)	住宅、商服、 公园与绿地	5.46	2.01	150000	13636	泰康人寿保险 有限责任公司
17	P(2018)99号	江岸区	江岸区汉口滨江国际商务区五期 (P7、P10地块)	住宅、商服、 公园与绿地	6.03	1.79	138400	12815	武汉华讯产城科技 有限公司
18	P(2018)116号	东西湖	东西湖区金银湖东一路以东、 金银湖南街以北	商服	4.5	1.52	20110	2944	武汉东西湖啤酒 集团公司
19	P(2018)117号	东西湖	东西湖区荷沙公路以北 惠安大道以东	商服 (加油站)	0.4	0.34	6770	50260	中国石化销售有限公司湖 北武汉石油分公司
20	P(2018)118号	化工区	武汉市化学工业区八吉府 街群联村	工业	0.6	3.57	3610	1684	武汉永霖佳和科技 有限公司
21	P(2018)119号	东西湖	东西湖区团结大道以北、临空港大道以东	住宅、教育	住宅：4.3 幼儿园：0.74 小学：0.8	12.83	315660	6520	武汉三江汇物流投资 有限公司
22	P(2018)120号	东新区	东湖新技术开发区高新二路以北、 高科园路以东	住宅	2.5	3.63	44310	4888	TCL 科技产业园(武 汉)有限公司
23	P(2018)121号	东新区	汉阳区墨水湖北路、红光路西侧	商服 (加油站)	0.25	0.19	9050	186983	中国石油天然气股份有 限公司湖北销售分公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
24	P(2018)122号	汉阳区	汉阳新五里地区(国博 E6 地块)	住宅	4.29	4.41	186780	9883	深圳市创乐企业管理有限公司
25	P(2018)123号	汉阳区	汉阳新五里地区(国博 E7 地块)	住宅	4.3	6.02	253420	9783	武汉漫悦房地产有限公司
26	P(2018)124号	汉南区	汉南区东荆街马影河大道以北, 育仁路以东	住宅	2.35	7.09	21258	1277	武汉楚水云山农业开发有限公司
27	P(2018)125号	汉南区	汉南区东荆街育文路以西, 育仁路以南	住宅	2.35	7	21001	1277	武汉楚水云山农业开发有限公司
28	P(2018)126号	汉南区	汉南区东荆街育文路以东, 湾湖路以北	住宅	2.37	6.6	19808	1266	武汉楚水云山农业开发有限公司
29	P(2018)127号	洪山区	洪山区青菱街石咀村、西湾村、杨林村	工业	2.0-2.5	13.33	15000	450	武汉联东金泽实业有限公司
30	P(2018)128号	蔡甸区	大集街凤凰村、农林村、天星村、文岭村	商服	0.6	12.79	15390	2006	武汉阅景汇投资发展有限公司
31	P(2018)129号	硚口区	硚口区解放大道铁桥路	商服 (加油站)	0.13	0.38	12585	251700	中海油销售湖北有限公司
32	P(2018)130号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区楚天大道以南、宋家岗东路以西	住宅、商服	住宅: 1.0-2.8 商服: 2.5	6.32	75900	4465	武汉立城建设发展有限公司
33	P(2018)131号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区汉黄公路以西、府河路以北	住宅	1.0-3.8	0.87	10700	3252	武汉盘龙府河生态发展有限公司
34	P(2018)132号	黄陂区	黄陂区前川街板桥大道以南、向阳大街以西	住宅	1.0-2.6	5.04	36100	2751	湖北梁朝房地产开发有限公司
35	P(2018)133号	新洲区	新洲区阳逻街红岭村, 汉施公路以南、柴泊湖以东、余泊大道以西	商服	1.0-3.6	0.74	5355	2015	蓝河(武汉)置业有限公司
36	P(2018)134号	东西湖	东西湖区惠安大道以北、新城十三路以东	商服 (加油站)	0.4	0.31	10820	88471	中国石化销售有限公司武汉石油分公司
37	P(2018)135号	东西湖	东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	住宅	3	4.73	74320	5236	中国葛洲坝集团房地产开发有限公司
38	P(2018)136号	东西湖	东西湖区金山大道以北、新城十二路以东	住宅	2.8	5.55	80780	5200	中国铁建房地产集团有限公司
39	P(2018)137号	江岸区	江岸区沿江大道与四唯路交汇处	商服、 公园与绿地	14.18	3	203999	4800	武汉长江之门开发建设有限公司
40	P(2018)139号	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、蓝玉项链以东	住宅、商服	1.0-2.2	16.93	114985	3089	中铁置业集团有限公司
41	P(2018)107号	蔡甸区	蔡甸区蓼山街九康大道与常禄大街交汇处以西	住宅	2.7	6.68	40455	2244	光明房地产集团股份有限公司
42	P(2018)108号	蔡甸区	蔡甸区蓼山街千子山大道与常欢大道交汇处以东	住宅	2.8	5.22	29235	2000	武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司
43	P(2018)142号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区楚天大道以北、宋家岗东路以东	住宅	1.0-2.0	5.67	59500	5000	武汉大桥实业集团有限公司
44	P(2018)143号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区庆云路以南, 宋家岗西路以东	商服、公园与绿地 街巷用地	1.5、1.8	15.12	23450	1365	武汉汉江宏远投资有限公司
45	P(2018)146号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与文兴路交汇处以西(蔡甸街成功村)	住宅	3	9.1	75270	2756	中海地产集团有限公司
46	P(2018)149号	江汉区	建设大道与青年路交汇处	商服	5.9	1.51	80500	9035	武汉华发铂睿房地产开发有限公司
47	P(2018)150号	江汉区	淮海路以南, 水利路以北, 云杉路以东, 水利北路以西	住宅、商服	3.54	9.28	447500	13618	武汉华发铂睿房地产开发有限公司
48	P(2018)151号	东新区	武汉东湖新技术开发区高新二路以南、光谷五路以西九衢西街以北、芷泉路以东	住宅、商服	地上: 2.8-3.0 地下: 0.85	4.49	39938	2770	武汉晨鸣中利置业有限责任公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
49	P(2018)152号	新洲区	新洲区郑城街向东村、南安大街以南、文昌大道以东	住宅、城市道路	1.0-2.5	0.81	4250	2102	武汉金科尼棉花有限公司
50	P(2018)153号	经开区	武汉经济技术开发区	住宅	2.5	5.69	53751	3780	武汉车都集团有限公司
51	P(2018)154号	经开区	武汉经济技术开发区	住宅	2.5	6.12	57812	3780	武汉车都集团有限公司
52	P(2018)155号	青山区	青山区武东船舶工业园	工业、绿地	1	3.44	4080	1185	武汉船用机械有限责任公司
53	P(2018)157号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与凤凰路交汇处以西(蔡甸街红光村、幺铺村)	住宅、商服	住宅:3.7 商服:2.5	8.14	70915	2500	武汉云晨置业有限公司
54	P(2018)158号	洪山区	洪山区团结大道、绿岛西路、沙湖港北路、信和西路围合区域	住宅、商服、教育、公园与绿地	地上:5.26 地下:0.2	14.13	520000	7001	武汉华侨城实业发展有限公司
55	P(2018)160号	武昌区	武昌区和平大道与前进路交汇处	住宅、商服 公园与绿地	3.89	6.36	272800	11027	中铁十八局集团武汉房地产开发有限公司
56	P(2018)138号	江岸区	解放大道以西,兴业路以南	住宅 公园与绿地	3.6	7.23	208240	8000	武汉地产控股有限公司
57	P(2018)161号	江夏区	江夏区大桥新区红旗村	商服	3.99	1.25	9000	1806	武汉市盛鑫恒房地产开发有限公司
58	P(2018)162号	江夏区	江夏区大桥新区红旗村	商服	4.24	1.53	11780	1815	武汉市鑫泓锐德房地产开发有限公司
59	P(2018)163号	江夏区	江夏区大桥新区红旗村	商服	2.79	3.23	16270	1804	中南勘察设计院集团有限公司
60	P(2018)164号	东西湖	东西湖区金山大道以北、新城十二路以西	住宅	3	5.05	78710	5200	北京北辰实业股份有限公司
61	P(2018)165号	东西湖	东西湖区兴工十路以南、食品一路以东	住宅	3	7.22	46100	2127	武汉润瑞房地产投资有限公司
62	P(2018)166号	东西湖	东西湖区走马岭东西湖大道以东、兴工九路以北	商服 (加气站)	0.4	0.33	1340	10050	湖北中鄂投石油有限公司
63	P(2018)168号	东西湖	东西湖区径河街临空港大道以西、三店北路以北	商服	3.2	3.98	10420	819	长江日报报业集团
64	P(2018)170号	江岸区	江岸区兴业路与温馨路交叉口	商服、 公园与绿地	4.6	0.72	15930	4800	武汉地产控股有限公司
65	P(2018)171号	江汉区	江汉区建设大道与航空路交汇处,东临市十二中学,西临省交通厅	住宅、商服 社会福利设施、公共服务	4.73	6.22	313940	10664	宜昌长投恒基置业有限公司
66	P(2018)172号	硚口区	硚口区古田四路西侧、长安路北侧	住宅 公园与绿地	1.83	3.97	81140	11161	武汉立城建设发展有限公司
67	P(2018)176号	江夏区	江夏区纸坊街齐心村	住宅、商服	住宅:1.0-2.0 商服:2.5	9.29	92150	4745	武汉市鑫呈捷房地产开发有限公司
68	P(2018)177号	新洲区	新洲区阳逻街施岗村、黄土村、袁榨村,阳逻经济开发区柴泊大道沿线两侧	住宅、商服	1.0-2.1	19.08	115060	2892	万达地产集团有限公司
69	P(2018)179号	武昌区	武昌区和平大道与才林街交汇处	住宅、商服 公园与绿地	3.99	10.23	437600	10720	武汉南山华中投资发展有限公司

武汉市 2018 年第四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	价格说明
1	2018/10/15	武房开预售[2018]570号	天下壹品莲花	蔡甸区	蔡甸街	7825	
2	2018/10/20	武房开预售[2018]585号	恒瑞上城	蔡甸区	蔡甸街	8400	含 2000 元装修
3	2018/10/20	武房开预售[2018]589号	世茂龙湾八期	蔡甸区	大集街	8700	含 2000 元装修
4	2018/10/21	武房开预售[2018]595号	凯德悦湖	蔡甸区	蔡甸街	9000	
5	2018/10/27	武房开预售[2018]598号	状元府	蔡甸区	蔡甸街	8500	
6	2018/10/27	武房开预售[2018]600号	越秀翰悦府	蔡甸区	蔡甸街	8500	
8	2018/10/22	武房开预售[2018]604号	福集华府	蔡甸区	大集街	6000	
9	2018/10/27	武房开预售[2018]612号	金地中法仟佰汇	蔡甸区	蔡甸街	9140	
10	2018/10/24	武房开预售[2018]613号	中恒湖居天下	蔡甸区	大集街	8600	
11	2018/10/28	武房开预售[2018]618号	世茂龙湾十期	蔡甸区	大集街	20000	
12	2018/11/16	武房开预售[2018]688号	依山龙郡二期	蔡甸区	蔡甸街	10970	
14	2018/11/18	武房开预售[2018]701号	金沙半岛一期	蔡甸区	蔡甸区	24600	
15	2018/11/24	武房开预售[2018]719号	中核城	蔡甸区	蔡甸街	8500	
16	2018/11/25	武房开预售[2018]730号	中建锦绣文城	蔡甸区	蔡甸街	9000	
17	2018/12/2	武房开预售[2018]767号	观湖园二期	蔡甸区	蔡甸街	15500	
18	2018/12/8	武房开预售[2018]780号	君悦花园	蔡甸区	大集街	24800	
19	2018/10/21	武房开预售[2018]578号	华侨城原岸	风景区	东湖	32000	
20	2018/10/19	武房开预售[2018]591号	光谷 188 国际社区	东新区	关山	17000	
21	2018/12/31	武房开预售[2018]838号	清江山水四期	东新区	关南	26300	
22	2018/10/27	武房开预售[2018]614号	清江山水九程	东新区	关南	26300	
23	2018/10/31	武房开预售[2018]626号	泛悦城二期	东新区	关山	24500	
24	2018/11/2	武房开预售[2018]645号	和昌光谷未来城	东新区	关山	18000	
25	2018/12/2	武房开预售[2018]762号	光谷创新天地	东新区	关谷南	16500	
26	2018/12/14	武房开预售[2018]803号	当代云谷	东新区	高新四路	13800	
27	2018/12/21	武房开预售[2018]826号	中建光谷之星	东新区	光谷东	16500	
28	2018/12/26	武房开预售[2018]860号	正荣紫阙台	东新区	光谷东	24000	
29	2018/12/2	武房开预售[2018]770号	梦想特区宏图里	东西湖	金银潭	14000	
30	2018/12/24	武房开预售[2018]843号	金地悦海湾二期	东西湖	径河	14680	
31	2018/12/31	武房开预售[2018]880号	常青花园恒大御景	东西湖	常青花园	15800	
33	2018/10/18	武房开预售[2018]580号	碧桂园海昌克拉公馆	东西湖	金银潭	14000	
34	2018/10/21	武房开预售[2018]582号	卧龙东方郡	东西湖	金银湖	16000	含 2500 元装修
35	2018/10/28	武房开预售[2018]627号	美联奥林匹克花园六期	东西湖	金银潭	16000	
36	2018/11/1	武房开预售[2018]629号	佳兆业悦府	东西湖	径河	9800	
37	2018/11/1	武房开预售[2018]630号	中南熙悦	东西湖	径河	15500	
38	2018/11/2	武房开预售[2018]641号	长青壹号南区	东西湖	常青花园	15000	
39	2018/11/10	武房开预售[2018]647号	临空港青年城	东西湖	吴家山	6800	
40	2018/11/10	武房开预售[2018]649号	天纵半岛蓝湾三期	东西湖	金银潭	13000	
41	2018/11/15	武房开预售[2018]659号	美联奥林匹克花园六期	东西湖	金银潭	16000	
42	2018/11/14	武房开预售[2018]672号	电建地产洛悦御府	东西湖	径河	17560	
43	2018/11/24	武房开预售[2018]713号	万科高尔夫熙岸	东西湖	金银湖	15500	含 2500 元装修
44	2018/11/24	武房开预售[2018]716号	金地北辰阅风华	东西湖	金银潭	18000	
45	2018/12/2	武房开预售[2018]766号	越秀逸府	东西湖	金银潭	16000	
46	2018/12/9	武房开预售[2018]791号	愿景城二期	东西湖	金银潭	10450	

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价	价格说明
47	2019/1/6	武房开预售[2018]861号	天纵半岛蓝湾四期	东西湖	金银潭	13000	
48	2018/10/17	武房开预售[2018]579号	碧桂园凤凰湾二期	汉南区	纱帽	9500	
49	2018/10/21	武房开预售[2018]592号	庭瑞君悦观澜二期	汉南区	纱帽	13000	
50	2018/11/10	武房开预售[2018]648号	新长江香榭澜溪三期	汉南区	纱帽	6700	
51	2018/11/18	武房开预售[2018]700号	庭瑞君悦观澜君悦府	汉南区	纱帽	7500	
52	2018/11/22	武房开预售[2018]709号	锦深汉南公馆一期	汉南区	纱帽	8200	
53	2018/12/5	武房开预售[2018]773号	新长江香榭澜溪B区	汉南区	纱帽	27300	
54	2018/12/15	武房开预售[2018]787号	碧桂园凤凰湾一期	汉南区	纱帽	9500	
55	2018/12/14	武房开预售[2018]817号	武汉绿地城	汉南区	东荆街	9500	
56	2018/12/22	武房开预售[2018]823号	蓝光雍锦天府	汉南区	纱帽街	8600	
57	2018/12/25	武房开预售[2018]833号	华中中城水岸项目	汉南区	东荆街	7500	
58	2018/12/29	武房开预售[2018]871号	庭瑞君悦观澜三期	汉南区	纱帽街	7500	
59	2018/12/30	武房开预售[2018]878号	碧桂园凤凰悦山湖三期	汉南区	东荆街	9500	含 2000 元装修
60	2018/10/21	武房开预售[2018]581号	保利星河九州	汉阳区	王家湾	15500	含 2500 元装修
61	2018/10/21	武房开预售[2018]584号	招商公园 1872	汉阳区	四新	14500	
62	2018/10/27	武房开预售[2018]605号	万福国际广场	汉阳区	鹦鹉洲	16500	
63	2018/11/1	武房开预售[2018]632号	名流印象	汉阳区	建港	15000	
64	2018/11/1	武房开预售[2018]633号	保利香颂	汉阳区	龙阳大道	16500	含 2500 元装修
65	2018/11/15	武房开预售[2018]657号	广电兰亭盛荟	汉阳区	建港	15000	
66	2018/11/14	武房开预售[2018]668号	城投四新之光	汉阳区	四新	12700	
67	2018/12/2	武房开预售[2018]706号	远洋东方境世界观	汉阳区	钟家村	23500	
68	2018/11/21	武房开预售[2018]707号	武汉国博新城	汉阳区	四新	12200	备案价
69	2018/11/29	武房开预售[2018]751号	兴华御水澜湾	汉阳区	四新	32000	
70	2018/11/30	武房开预售[2018]756号	保和墨水湾	汉阳区	四新	13000	
71	2018/12/8	武房开预售[2018]782号	滨江金茂府	汉阳区	四新	23500	
72	2018/12/21	武房开预售[2018]824号	纽宾凯国际社区	汉阳区	四新	14500	
73	2018/12/31	武房开预售[2018]879号	远洋东方境世界观	汉阳区	钟家村	18000	含 2000 元装修
74	2018/10/20	武房开预售[2018]586号	保利大都会	洪山区	卓刀泉	24000	含 3500 元装修
75	2018/10/22	武房开预售[2018]593号	旭辉华宇江悦府	洪山区	白沙洲	13000	
76	2018/10/27	武房开预售[2018]607号	东原启城	洪山区	青菱乡	13500	
77	2018/10/27	武房开预售[2018]609号	金科城	洪山区	团结大道	21500	
78	2018/11/3	武房开预售[2018]620号	欢乐逸居苑	洪山区	团结大道	18500	
79	2018/11/1	武房开预售[2018]631号	新城阅璟台	洪山区	白沙洲	13000	含 2500 元装修
80	2018/11/2	武房开预售[2018]635号	花山郡二期	洪山区	花山	7300	
81	2018/11/19	武房开预售[2018]681号	楚天都市沁园	洪山区	白沙洲	14500	
82	2018/11/16	武房开预售[2018]682号	鄂旅投书院世家	洪山区	白沙洲	26000	
83	2018/11/17	武房开预售[2018]683号	东原乐见城	洪山区	南湖	15500	
84	2018/11/19	武房开预售[2018]690号	新力城	洪山区	团结大道	13000	
85	2018/11/17	武房开预售[2018]693号	武汉保利城四期	洪山区	团结大道	25500	
86	2018/11/30	武房开预售[2018]722号	万科云城	洪山区	白沙洲	16500	
87	2018/11/24	武房开预售[2018]725号	万科金域学府	洪山区	南湖	26600	
88	2018/11/23	武房开预售[2018]727号	金地保利褐石公馆二期	洪山区	白沙洲	15500	含 2500 元装修
90	2018/11/25	武房开预售[2018]736号	东湖金茂府	洪山区	杨春湖	22700	
91	2018/11/22	武房开预售[2018]739号	城投瀚城璞岸	洪山区	卓刀泉	23000	
92	2018/11/29	武房开预售[2018]750号	正商金域世家	洪山区	白沙洲	14300	
93	2018/12/2	武房开预售[2018]765号	菁英城二期	洪山区	白沙洲	11000	备案价

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价	价格说明
94	2018/12/8	武房开预售[2018]778号	翰林尚苑	洪山区	白沙洲	16000	
95	2018/12/9	武房开预售[2018]786号	爱家名校华城	洪山区	白沙洲	9600	
96	2018/12/16	武房开预售[2018]822号	保利新武昌	洪山区	卓刀泉	13500	
97	2018/12/24	武房开预售[2018]840号	诺展星座	洪山区	团结大道	20000	
98	2018/12/27	武房开预售[2018]855号	福星惠誉东湖城三期	洪山区	杨汊湖	19500	
99	2018/10/17	武房开预售[2018]571号	洪福美景	黄陂区	盘龙城	9000	
100	2018/10/13	武房开预售[2018]573号	山海观二期	黄陂区	盘龙城	12500	含2500元装修
101	2018/10/16	武房开预售[2018]576号	新力帝泊湾	黄陂区	盘龙城	10140	含2000元装修
102	2018/10/21	武房开预售[2018]594号	联投汉口郡	黄陂区	武湖	9995	
103	2018/10/23	武房开预售[2018]608号	北辰蔚蓝城市	黄陂区	横店	11000	
104	2018/10/24	武房开预售[2018]610号	融侨方圆	黄陂区	横店	11000	含2000元装修
105	2018/11/7	武房开预售[2018]628号	鼎盛摩卡小镇	黄陂区	盘龙城	10700	
106	2018/11/2	武房开预售[2018]639号	五矿盘龙城	黄陂区	盘龙城	12500	
107	2018/11/11	武房开预售[2018]652号	盘龙翰林公馆	黄陂区	盘龙城	10500	
108	2018/11/15	武房开预售[2018]658号	中南拂晓城	黄陂区	横店	10800	
109	2018/11/9	武房开预售[2018]666号	金辉优步湖畔	黄陂区	横店	10800	
110	2018/11/18	武房开预售[2018]697号	南德长江城	黄陂区	武湖	8900	
111	2018/11/24	武房开预售[2018]710号	清能正荣汉口北一期	黄陂区	武湖	9100	含2000元装修
112	2018/11/24	武房开预售[2018]718号	临空香廷	黄陂区	盘龙城	10800	
113	2018/11/25	武房开预售[2018]738号	汉北玺园	黄陂区	武湖	9200	
114	2018/11/28	武房开预售[2018]740号	万博玖珑湾	黄陂区	盘龙城	11000	
115	2018/12/2	武房开预售[2018]759号	清能正荣汉口北	黄陂区	武湖	9100	
116	2018/12/9	武房开预售[2018]781号	中建壹品澜郡	黄陂区	横店街	9600	
117	2018/12/8	武房开预售[2018]785号	鼎盛摩卡小镇四期	黄陂区	盘龙城	10500	
118	2018/12/10	武房开预售[2018]798号	五矿澜悦云玺	黄陂区	盘龙城	12500	含2500元装修
119	2018/12/12	武房开预售[2018]800号	水星城	黄陂区	盘龙城	11000	
120	2018/12/23	武房开预售[2018]808号	龙辰丽湾二期	黄陂区	盘龙城	9900	
121	2018/12/25	武房开预售[2018]836号	汉口御江澜庭	黄陂区	武湖街	10000	
122	2018/12/31	武房开预售[2018]881号	长江青年城(A区)	黄陂区	汉口北	6480	
123	2018/11/3	武房开预售[2018]642号	绿地汉口中心(二期)	江岸区	塔子湖	11000	
124	2018/11/12	武房开预售[2018]655号	星悦城五期棠颂	江岸区	杨汊湖	18000	
125	2018/11/11	武房开预售[2018]665号	碧桂园蜜柚	江岸区	塔子湖	18000	
126	2018/11/15	武房开预售[2018]674号	华宇旭辉星空	江岸区	西后湖	17000	
127	2018/11/15	武房开预售[2018]675号	华发首府	江岸区	二七	35000	
128	2018/11/9	武房开预售[2018]687号	金桥庭院	江岸区	后湖	13958	
129	2018/11/17	武房开预售[2018]691号	伟鹏万科玉玺滨江二期	江岸区	二七	42000	
130	2018/11/24	武房开预售[2018]712号	武汉天地云廷二期	江岸区	二七	43468	
131	2018/11/29	武房开预售[2018]745号	美联石桥永旺梦乐城	江岸区	后湖	25000	
132	2018/12/14	武房开预售[2018]784号	佰昌公馆B区	江岸区	后湖	11600	
133	2018/12/15	武房开预售[2018]807号	新荣村	江岸区	东后湖	12500	
134	2018/12/20	武房开预售[2018]841号	百步亭现代城loft	江岸区	百步亭	22000	
135	2018/10/12	武房开预售[2018]575号	泛海国际芸海园	江汉区	武汉CBD	31000	含4000元装修
137	2018/10/26	武房开预售[2018]615号	万科汉口传奇唐樾	江汉区	唐家墩	22000	
138	2018/11/9	武房开预售[2018]667号	远洋万和四季	江汉区	常青路	19000	
139	2018/11/24	武房开预售[2018]720号	万科汉口传奇锦棠	江汉区	唐家墩	22000	
140	2018/12/15	武房开预售[2018]799号	君荟天地	江汉区	杨汊湖	20800	
143	2018/10/31	武房开预售[2018]622号	路劲时代城	江夏区	五里界	8500	

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价	价格说明
144	2018/11/1	武房开预售[2018]623号	琨瑜之星	江夏区	五里界	11000	
145	2018/11/6	武房开预售[2018]650号	拾光里	江夏区	五里界	8500	
146	2018/11/10	武房开预售[2018]661号	招商五里界	江夏区	五里界	8500	
147	2018/11/11	武房开预售[2018]664号	招商依云华府	江夏区	藏龙岛	12000	
148	2018/11/15	武房开预售[2018]673号	万科保利联投理想星光	江夏区	大桥新区	12000	
149	2018/11/16	武房开预售[2018]677号	广信万汇城	江夏区	庙山	12000	
150	2018/11/16	武房开预售[2018]679号	新华联青年城	江夏区	庙山	10300	
151	2018/11/18	武房开预售[2018]703号	武汉恒大科技旅游城	江夏区	纸坊	23400	别墅, 备案价
152	2018/11/28	武房开预售[2018]741号	长投绿城蘭园	江夏区	藏龙岛	9650	龙苑澜岸三期
153	2018/12/8	武房开预售[2018]790号	武汉雅居乐花园一期	江夏区	庙山	12500	
154	2018/12/22	武房开预售[2018]816号	中锐滨湖尚城	江夏区	庙山	13500	
155	2018/12/28	武房开预售[2018]863号	鹏湖湾	江夏区	大桥新区	14500	
156	2018/12/30	武房开预售[2018]872号	江夏府	江夏区	纸坊	12000	
157	2018/10/16	武房开预售[2018]574号	青年说创客中心	经开区	东风大道	24000	
158	2018/10/21	武房开预售[2018]603号	官湖澜岸	经开区	沌口南	10000	
159	2018/10/14	武房开预售[2018]569号	千禧城	硚口区	古田	19500	含 3000 元装修
160	2018/11/2	武房开预售[2018]617号	华润翡翠城	硚口区	长丰街	12500	
161	2018/12/25	武房开预售[2018]842号	新华尚水湾一期	硚口区	宗关水厂	24700	
162	2018/12/31	武房开预售[2018]870号	天宇 YOUNG 时代	硚口区	古田	15000	
163	2018/11/4	武房开预售[2018]640号	海伦国际二期	青山区	武东	11000	
164	2018/11/12	武房开预售[2018]651号	御江壹品青山印	青山区	建二	21000	
165	2018/11/10	武房开预售[2018]660号	青山香树花城	青山区	工人村	15600	
166	2018/11/18	武房开预售[2018]692号	中冶 39 大街	青山区	滨江区	24000	含 3500 元装修
167	2018/12/8	武房开预售[2018]779号	招商一江璟城	青山区	青山商务区	19500	
169	2018/11/24	武房开预售[2018]723号	保利江锦	武昌区	杨园	29800	
170	2018/11/24	武房开预售[2018]733号	万达御湖壹号	武昌区	楚河汉街	38000	含 5000 元装修
171	2018/12/27	武房开预售[2018]844号	复地东湖国际八期	武昌区	东湖	35000	
172	2018/12/29	武房开预售[2018]868号	尚文静安上城二期	武昌区	丁字桥	25000	
173	2018/12/29	武房开预售[2018]869号	佳兆业广场天御	武昌区	中南路	32000	
174	2018/10/28	武房开预售[2018]624号	海伦堡军山五期	经开区	军山	5800	
175	2018/11/8	武房开预售[2018]654号	盛观尚城	经开区	太子湖	14500	
176	2018/11/24	武房开预售[2018]699号	越秀逸境	经开区	沌口南	12500	
177	2018/11/18	武房开预售[2018]702号	凌悦华府	经开区	沌口北	13650	
178	2018/11/29	武房开预售[2018]746号	联投金色港湾三期	经开区	沌口北	11600	
179	2018/11/29	武房开预售[2018]747号	葛洲坝经开紫郡蘭园一期	经开区	老关村	12000	
180	2018/12/1	武房开预售[2018]761号	现代天外天小镇	经开区	军山	6000	
181	2018/12/18	武房开预售[2018]821号	禹洲朗廷元著	经开区	太子湖	17140	
183	2018/10/25	武房开预售[2018]597号	问津兰亭	新洲区	邾城	6300	
184	2018/10/24	武房开预售[2018]621号	百隆世家	新洲区	邾城	5500	备案价
185	2018/10/31	武房开预售[2018]625号	当代满庭春	新洲区	阳逻	8500	
186	2018/11/3	武房开预售[2018]644号	新力金沙湾	新洲区	阳逻	9100	
187	2018/11/8	武房开预售[2018]653号	华发峰尚	新洲区	阳逻	7200	
188	2018/11/9	武房开预售[2018]656号	武汉绿城桃李春风三期	新洲区	阳逻	7100	
190	2018/11/20	武房开预售[2018]698号	南德泊湖澜岸	新洲区	阳逻	6400	
191	2018/11/24	武房开预售[2018]729号	武汉红星天铂	新洲区	阳逻	7600	
192	2018/11/25	武房开预售[2018]731号	新影华翔城一期	新洲区	阳逻	6300	
193	2018/11/29	武房开预售[2018]749号	北辰孔雀城航天府	新洲区	阳逻	5980	
194	2018/12/3	武房开预售[2018]768号	阳逻金茂逸墅一期	新洲区	阳逻	7800	
195	2018/12/23	武房开预售[2018]831号	孔雀城航天府滨江苑	新洲区	邾城	5500	

武汉市 2018 年第四季度存量住房市场参考价格表（部分样本楼盘）

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
1	江岸区	澳门路	19300	城中坊	多层	2005 年	24600
2	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	18500
3	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	18000
4	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	16700
5	江岸区	谏家矶	13800	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	15900
6	江岸区	谏家矶	13800	城开天兴花园	小高层	2008 年	14100
7	江岸区	大智路	20400	金地京汉 1903	高层	2013 年	28700
8	江岸区	大智路	20400	银泰大智嘉园	高层	2009 年	28100
9	江岸区	大智路	20400	世纪皇冠	高层	2002 年	20600
10	江岸区	大智路	20400	新鸿基花园	高层	1998 年	19100
11	江岸区	堤角	16100	美联公园前	高层	2008 年	17300
12	江岸区	堤角	16100	佳园小区	多层	2000 年	16500
13	江岸区	堤角	16100	城开星园	多层	2002 年	17000
14	江岸区	东后湖	18700	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	18800
15	江岸区	东后湖	18700	海赋江城	高层	2013 年	19700
16	江岸区	东后湖	18700	同安家园一期	高层	2007 年	17700
17	江岸区	东后湖	18700	星悦城一期	高层	2013 年	18600
18	江岸区	东后湖	18700	东方恒星园	多层	2002 年	16100
19	江岸区	东后湖	18700	幸福人家	多层	2007 年	16500
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	22900
22	江岸区	二七路	17800	连城小区	多层	1998 年	16700
23	江岸区	黄浦路	21000	枫丹白鹭	多层	2005 年	25300
24	江岸区	黄浦路	21000	黄埔雅苑	多层	2002 年	23700
25	江岸区	三阳路	25200	外滩棕榈泉	高层	2007 年	37200
26	江岸区	三阳路	25200	融科天城一期	高层	2008 年	33300
27	江岸区	三阳路	25200	外滩三阳金城	高层	2012 年	34700
28	江岸区	三阳路	25200	俊华雅苑	高层	2005 年	34700
29	江岸区	台北路	18400	中侨观邸	高层	2004 年	25800
30	江岸区	台北路	18400	台北二村	多层	1993 年	18000
31	江岸区	台北路	18400	国信城	高层	2005 年	19900
32	江岸区	西后湖	20300	中一花园	多层	2003 年	18100
33	江岸区	西后湖	20300	城开汉口秀园	高层	2013 年	18600
34	江岸区	西后湖	20300	汉口花园一期	多层	2004 年	18500
35	江岸区	香港路	19600	万科香港路 8 号	高层	2007 年	26100
36	江岸区	香港路	19600	幸源雅城	高层	2008 年	24000
37	江岸区	香港路	19600	澳门银座	高层	2007 年	20100
38	江岸区	香港路	19600	惠西小区	多层	1995 年	19800
39	江岸区	香港路	19600	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	18600
40	江岸区	永清商务区	31600	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	53300
41	江岸区	永清商务区	31600	常阳永清城	高层	2008 年	38900
42	江岸区	竹叶山花桥	19500	花北小区	多层	1995 年	16400
43	江岸区	竹叶山花桥	19500	竹叶山小区	多层	1993 年	17500
44	江岸区	竹叶山花桥	19500	九万方	多层	1992 年	17800

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
45	江岸区	竹叶山花桥	19500	田园小区	多层	2003年	17700
46	江岸区	竹叶山花桥	19500	蔡家田小区	多层	1992年	17800
47	江汉区	常青公园	15500	万科城	高层	2009年	21600
48	江汉区	常青公园	15500	迎宾花园	小高层	2004年	16800
49	江汉区	复兴村	17200	航天花园	多层	2004年	21400
50	江汉区	汉口火车站	17300	福星惠誉福星城	高层	2012年	19400
51	江汉区	汉口火车站	17300	天梨豪园	小高层	2002年	14800
52	江汉区	航空路	19800	宇济天仙大厦	高层	2005年	20300
53	江汉区	花楼街	18300	广益天下	多层	2010年	23200
54	江汉区	花楼街	18300	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	20100
55	江汉区	花楼街	18300	双龙小区	小高层	2007年	20500
56	江汉区	江汉北路	24400	福星城市花园	高层	2003年	23600
57	江汉区	江汉路西	20700	俊华大厦	高层	2002年	21900
58	江汉区	江汉路西	20700	钻石大厦	高层	2006年	22200
59	江汉区	马场角	21600	葛洲坝国际广场	高层	2011年	23900
60	江汉区	马场角	21600	三金鑫城国际	高层	2008年	24300
61	江汉区	前进街	19300	中电尊荣国际	高层	2006年	22200
62	江汉区	前进街	19300	景江华庭	高层	2003年	20100
63	江汉区	唐家墩	18500	香江家园	高层	1999年	20400
64	江汉区	唐家墩	18500	新华家园	高层	2004年	17100
65	江汉区	万松园	18600	千禧园	多层	2001年	28000
66	江汉区	万松园	18600	楚天星座	高层	2006年	20700
67	江汉区	万松园	18600	万松园小区	多层	1996年	20600
68	江汉区	万松园	18600	同成广场	高层	2000年	19300
69	江汉区	王家墩	17800	妙墩小区	多层	1997年	18100
70	江汉区	武广	18200	武广公寓	高层	1998年	16900
71	江汉区	武汉 CBD	29100	泛海国际松海园	高层	2014年	31600
72	江汉区	西北湖	20800	顶绣西北湖	高层	2015年	28000
73	江汉区	西北湖	20800	西北湖凤凰城	高层	2007年	23800
74	江汉区	西北湖	20800	北湖公寓	多层	1991年	18800
75	江汉区	杨汊湖	16900	常青南园	高层	2010年	24400
76	江汉区	杨汊湖	16900	浩海小区	多层	1998年	14400
77	江汉区	杨汊湖	16900	民航小区	多层	1996年	16400
78	硚口区	宝丰路	18700	集贤一村	多层	1995年	21100
79	硚口区	崇仁路	20900	崇仁新都	高层	2007年	21300
80	硚口区	崇仁路	20900	祥和公寓	小高层	2001年	20600
81	硚口区	古田	15700	联发九都府	高层	2012年	20900
82	硚口区	古田	15700	广电江湾新城	高层	2011年	19900
83	硚口区	汉西火车站	14700	丰竹园小区	小高层	2001年	16400
84	硚口区	汉西路	19700	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	20200
85	硚口区	汉正街	17700	滨水香苑	高层	2004年	20300
86	硚口区	仁寿路	18600	航天星苑	高层	2005年	19200
87	硚口区	武胜路	19000	硚口金利屋	高层	2009年	28200
88	硚口区	武胜路	19000	民意小区	多层	1990年	15200
89	硚口区	长丰	13400	天顺园小区	多层	2001年	13400
90	硚口区	竹叶海	13100	古田 2008 城市花园	高层	2006年	14400

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
91	硚口区	宗关水厂	17400	保利香槟国际	高层	2013年	23400
92	硚口区	宗关水厂	17400	汉水熙园	高层	2005年	20800
93	硚口区	宗关水厂	17400	三金香港映象	高层	2006年	20500
94	硚口区	宗关水厂	17400	中民长青里	高层	2013年	17900
95	武昌区	楚河汉街	31600	万达御湖世家	高层	2015年	39100
96	武昌区	楚河汉街	31600	安顺星苑	多层	2002年	23700
97	武昌区	楚河汉街	31600	津津花园	多层	2000年	23800
98	武昌区	大东门	19800	2008 新长江广场	高层	2005年	26600
99	武昌区	大东门	19800	大东门小区	多层	1998年	18900
100	武昌区	丁字桥	22100	弘业俊园	高层	2004年	16500
101	武昌区	东亭	22200	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	38500
102	武昌区	东亭	22200	东湖壹号	高层	2014年	41800
103	武昌区	东亭	22200	世纪彩城小高层	高层	2006年	23100
104	武昌区	东亭	22200	东亭小区	多层	1990年	19600
105	武昌区	东亭	22200	英特小区	多层	2001年	19200
106	武昌区	复兴路	18800	歌笛湖社区	多层	1999年	20700
107	武昌区	复兴路	18800	福星苑	小高层	2004年	19600
108	武昌区	公正路	26300	星海虹城	高层	2006年	30900
109	武昌区	积玉桥	21100	尚隆地球村	高层	2004年	22200
110	武昌区	粮道街	18900	胭脂山花园	小高层	2000年	20200
111	武昌区	民主路	21200	拜赞庭一期	小高层	2005年	20900
112	武昌区	彭刘杨路	22300	彭刘杨路小区	多层	1993年	20300
113	武昌区	沙湖	29200	水岸星城二期高层	高层	2007年	26000
114	武昌区	晒湖	18800	城开波光园	小高层	2004年	18900
115	武昌区	晒湖	18800	027 社区	高层	2007年	20400
116	武昌区	晒湖	18800	晒湖小区	多层	1994年	18200
117	武昌区	水果湖	27800	东湖熙园	高层	2004年	26200
118	武昌区	司门口	19400	楚材小区	多层	1995年	19200
119	武昌区	武昌滨江商务区	27600	蓝湾俊园	小高层	2002年	24100
120	武昌区	武泰闸	16500	武泰闸花园小区	多层	1998年	14900
121	武昌区	小东门	21600	凯乐花园	高层	2006年	28600
122	武昌区	徐东	20800	欧洲花园	小高层	2002年	19800
123	武昌区	徐东	20800	新新花园	高层	2003年	18900
124	武昌区	徐家棚	19200	鹏程帝景园	多层	2005年	22500
125	武昌区	徐家棚	19200	秦园居	小高层	2001年	19000
126	武昌区	杨园	19900	保利才盛景苑	高层	2011年	20800
127	武昌区	阅马场首义	19500	首义名居	高层	2005年	27700
128	武昌区	阅马场首义	19500	首义新村	多层	1994年	19200
129	武昌区	中北路	27500	锦绣江南一期	高层	2008年	29300
130	武昌区	中南路	25900	银海华庭	高层	2004年	28200
131	武昌区	中南路	25900	阜华领秀中南	高层	2006年	20500
132	武昌区	中南路	25900	鹏程时代	高层	2004年	21900
133	洪山区	白沙洲	14300	万科金色城市	高层	2012年	16500
134	洪山区	白沙洲	14300	佳兆业金域天下	高层	2015年	17600
135	洪山区	白沙洲	14300	城开青菱城市花园	高层	2008年	14600
136	洪山区	街道口	19100	泓悦府	高层	2014年	20500

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
137	洪山区	街道口	19100	京韵花园	高层	2004年	20400
138	洪山区	珞狮南路	18600	御景名门	高层	2007年	15000
139	洪山区	珞狮南路	18600	领秀华庭	高层	2010年	16800
140	洪山区	珞狮南路	18600	迪雅花园	多层	2000年	15400
141	洪山区	南湖	19800	金地西岸故事	高层	2011年	19000
142	洪山区	南湖	19800	保利中央公馆	高层	2011年	21100
143	洪山区	南湖	19800	风华天城	多层	2004年	23100
144	洪山区	南湖北	18800	保利浅水湾	高层	2007年	17700
145	洪山区	南湖北	18800	学雅芳邻	小高层	2005年	17500
146	洪山区	南湖北	18800	关西小区	多层	1997年	16000
147	洪山区	团结大道	17200	福星惠誉青城华府	高层	2011年	19900
148	洪山区	团结大道	17200	福星惠誉东湖城	高层	2017年	21000
149	洪山区	团结大道	17200	华城广场	高层	2005年	19800
150	洪山区	杨春湖	13700	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	15100
151	洪山区	岳家嘴	20500	东湖尚郡	高层	2011年	36800
152	洪山区	岳家嘴	20500	省电力小区	多层	2008年	18400
153	洪山区	卓刀泉	18500	凯乐桂园	高层	2011年	23700
154	洪山区	卓刀泉	18500	虎泉教师小区	多层	1997年	17900
155	青山区	白玉山	6700	怡景雅居东苑	高层	2008年	6800
156	青山区	钢都花园	18500	青扬六和	高层	2006年	20700
157	青山区	钢都花园	18500	绿景苑	高层	2002年	20300
158	青山区	钢都花园	18500	金鹤园小区	多层	1998年	16200
159	青山区	钢都花园	18500	金域花园	多层	2000年	19300
160	青山区	工人村	14000	七星天兴花园	多层	2000年	14600
161	青山区	红钢城	17200	健吾公馆	小高层	2007年	18100
162	青山区	红钢城	17200	青扬十街东区	高层	2008年	22100
163	青山区	建设二路	19600	大华滨江天地	高层	2013年	22300
164	青山区	南干渠	17400	宝安公园家	高层	2003年	17500
165	青山区	武东	8400	武东金桂园	高层	2014年	10600
166	青山区	余家头	19300	欧景苑	小高层	2003年	18200
167	汉阳区	汉江湾	15500	碧水晴天	高层	2002年	16500
168	汉阳区	建港	16400	锦绣雅苑	高层	2014年	18600
169	汉阳区	七里庙	15600	花前树下	多层	2000年	15800
170	汉阳区	四新	16200	和昌森林湖	高层	2014年	17700
171	汉阳区	四新	16200	金地澜菲溪岸	高层	2015年	16600
172	汉阳区	四新	16200	观澜御苑	高层	2010年	15800
173	汉阳区	陶家岭	17100	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	19600
174	汉阳区	王家湾	15000	顶绣广场	高层	2010年	17200
175	汉阳区	王家湾	15000	水仙里	多层	1993年	14800
176	汉阳区	五里墩	15300	十里华府	高层	2009年	18400
177	汉阳区	五里墩	15300	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	16100
178	汉阳区	月湖	17900	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	22300
179	汉阳区	钟家村	18200	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	24500
180	汉阳区	钟家村	18200	翠微新城四期	高层	2012年	23200
181	东西湖	常青花园	23900	常青花园5区3组团	多层	1995年	21100
182	东西湖	常青花园	23900	常青花园13区26村	多层	1999年	17300
183	东西湖	金银湖	14500	金地格林春岸	高层	2010年	15600
184	东西湖	金银湖	14500	畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	12400
185	东西湖	金银潭	14600	海昌之星	高层	2012年	17400
186	东西湖	金银潭	14600	将军花园	多层	1998年	14700
187	东西湖	临空港	10800	九坤五环华城	高层	2011年	12400

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
188	东西湖	临空港	10800	鑫海花城东区	多层	2003年	10300
189	东西湖	吴家山	12100	亿达华庭	高层	2007年	15800
190	东西湖	吴家山	12100	东和颐园	高层	2010年	14000
191	东新区	关南	19400	万科城市花园	高层	2006年	24000
192	东新区	关南	19400	巴黎豪庭	高层	2006年	24100
193	东新区	关南	19400	金地太阳城	高层	2003年	22400
194	东新区	关南	19400	当代国际花园	高层	2014年	22300
195	东新区	关南	19400	清江山水 1.3 期	高层	2011年	20200
196	东新区	关南	19400	锦绣龙城	高层	2008年	15700
197	东新区	关南	19400	东林外庐	高层	2004年	17000
198	东新区	关山	18100	金地格林东郡一期	高层	2015年	23000
199	东新区	关山	18100	保利花园	高层	2004年	21400
200	东新区	金融港	13000	万科魅力之城	高层	2008年	21200
201	东新区	鲁巷	17800	加州阳光	高层	2009年	22300
202	东新区	生物城	15400	光谷朗诗城一期	高层	2014年	17700
203	经开区	沌口北	12900	人信奥林花园	多层	2003年	15400
204	经开区	沌口北	12900	东风阳光城	多层	2003年	14900
205	经开区	沌口北	12900	宁康园	多层	1998年	15000
206	江夏区	藏龙岛	15100	万豪水岸枫林	多层	2006年	13600
207	江夏区	藏龙岛	15100	华工镜湖园	多层	2005年	12400
208	江夏区	大桥新区	11500	菩提苑	高层	2013年	14800
209	江夏区	大桥新区	11500	联投龙湾	高层	2011年	13000
210	江夏区	庙山玉龙岛	12000	保利海上五月花	高层	2014年	14300
211	江夏区	庙山玉龙岛	12000	美加湖滨新城	高层	2006年	12700
212	江夏区	庙山玉龙岛	12000	宜家汤臣	小高层	2007年	12400
213	江夏区	庙山玉龙岛	12000	汤逊湖山庄	多层	2003年	11300
214	江夏区	纸坊	9900	中建龙城	高层	2012年	12900
215	黄陂区	盘龙城	12200	名流人和天地	小高层	2008年	11800
216	黄陂区	盘龙城	12200	巢上城锦园高层	多层	2015年	12600
217	黄陂区	前川	8600	前川冰晶江城	小高层	2005年	9000
218	黄陂区	滠口	8800	汉北首府	高层	2013年	11500
219	黄陂区	武湖	10700	万安盛世年华	多层	2006年	11900
220	蔡甸区	蔡甸街	8400	荷风雅居	高层	2009年	9900
221	蔡甸区	后官知音湖	12800	东方夏威夷国际花园	多层	2005年	11900
222	蔡甸区	铁铺新农	11200	恒大绿洲	高层	2011年	13200
223	汉南区	纱帽街道	7300	圆梦 08 庄园	高层	2009年	7300
224	新洲区	阳逻	6300	保利圆梦城	高层	2012年	8700
225	新洲区	邾城	5700	碧水云天	多层	2012年	5500
226	风景区			东湖天下	高层	2007年	34000
227	风景区			纯水岸东湖一期	高层	2013年	34400

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。



湖北永信行咨询机构

合作伙伴

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

业务范围

1、评估类

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

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

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

2、工程造价咨询类

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

3、房地产经纪代理类

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

4、环境影响评价类

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

5、投资咨询类业务

投资项目可行性研究及评估咨询、土地整理及规划咨询、信贷融资策划、企业管理咨询、代办权证等咨询服务。

声明

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

源于诚

致于信

源于誠 致于信
FROM TRUST FOR TRUST

业务受理电话：027-82441241

电 话：027-82440633

传 真：027-82440640

地 址：中国·武汉江岸区香港路145号
远洋大厦20层

邮 编：430016

E-mail: yxh_sj@163.com

网 址: www.yongxinhang.com.cn



永信行微信订阅号



永信行微信服务号