

## ◀ 永信行动态

### 湖北永信行与中南财大企业价值研究中心交流战略规划

4月11日，湖北永信行总经理袁文清带领管理咨询顾问团队等一行六人拜访了中南财经政法大学企业价值研究中心，与MBA学院院长文豪教授及其产学研团队就企业战略规划咨询课题和项目进行了研讨。湖北永信行凭借自身长期的探索和实践，积累了较丰富的经验，并与中南财大企业价值研究中心建立合作伙伴关系，共同致力于解决企业的管理问题。



### 湖北永信行与武汉国民企业与市场经济研究院签订战略合作协议

4月21日，湖北永信行和武汉国民企业与市场经济研究院战略合作签约仪式在远洋大厦隆重举行。湖北永信行总经理袁文清、武汉国民企业与市场经济研究院院长王义明分别代表双方机构签署了战略合作协议，双方共同致力研究企业发展中存在的问题与解决方案。

### 湖北永信行与湖北省武汉城市圈商贸服务协会进行战略合作

5月11日，湖北永信行和湖北省武汉城市圈商贸服务协会在远洋大厦举行了战略合作签约仪式。湖北永信行总经理袁文清、湖北省武汉城市圈商贸服务协会执行会长章骏分别代表双方机构签署了战略合作协议，致力于研究该协会会员单位管理和发展等领域的问题与解决方案。



### 湖北永信行应邀参加湖北财税职业教育集团第二届理事会

5月31日，湖北财税职业教育集团第二届理事会在湖北财税职业学院培训大楼召开，湖北永信行总经理袁文清与财务专家毕根源代表公司应邀参会。会议推选湖北永信行总经理袁文清担任理事会副理事长，湖北永信行为副主任委员单位。

### 湖北永信行参加 2018 中国房地产经纪年会

6月28日至29日，由中国房地产估价师与房地产经纪人学会主办的2018中国房地产经纪年会在北京隆重举行。此次年会的主题为“职业化和专业服务”，来自海内外以及全国各地的行业协会的专家学者、经纪公司同仁、房产服务平台公司代表等围绕该主题以及行业的社会形象和地位改善等方面进行了交流。我司代表尹阳、张弓参会。



与链家董事长左晖合影

# 《永信行视界》

2018年第2期（总第41期）

10周年纪念刊

2018年7月20日印制

## 致亲爱的读者

亲爱的读者朋友：

您好！当您翻开这一页时，《永信行视界》已经陪伴大家走过了整整十年历程！在3600多个日夜里，共计发行41期，1300多万字，凝结着永信人的专注、执着与勤劳的汗水，同时也是我们引以为荣的品牌标识和智库宝藏。在未来的日子里，我们将不忘初心、砥砺前行，不辜负读者对我们的信任与支持，秉承湖北永信行“做最值得信赖的价值发现者、测量者和管理者”的企业愿景，为各位读者提供更好的精神食粮。

《永信行视界》编辑部  
二〇一八年七月

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

## 目录

### 十周年特辑——总经理寄语

#### 政策动向

国家政策.....	01
地方政策.....	03

#### 大武汉

本期话题——长江青年城.....	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

浅议土地承包权和经营权征收补偿.....	09
基于灰色系统的武汉市商品住宅价格供需影响因素及预测分析.....	13

#### 市场分析

2018年上半年武汉市房地产市场分析报告.....	17
---------------------------	----

#### 季度数据

国有土地使用权出让结果.....	25
增量住宅参考价格.....	26
存量住宅片区参考价格(部分).....	29

十周年特辑——永信行故事汇.....	34
精选优质资产.....	36

## 因为“山就在那儿”

转瞬之间，《永信行视界》已经创刊十周年了。回想创刊之初，我们团队一班人员在会议室琢磨刊名，讨论专栏，思考这项工作的意义，忐忑于我们能坚持多久，彻夜难眠……

十年来，很多业内外人士问过：你们应该是个以利润为导向的经营性企业，长期做这么一件投入不小、产出却不知在哪里的事情到底为了什么？确实，我们决定开始做这件事时，永信行总共只有三四十人，要抽出人员、腾出精力、挤出预算创办一本刊物，我们也觉得挑战巨大，也不知道这项工作的经济意义在哪里，只是内心驱使——我们要做！



直到有一天，我们合作的伙伴、我们服务的对象开始问我们“这期《永信行视界》出来了吗？赶紧发给我”，直到银行审贷部门将我们期刊附页的房地产价格指数作为押品估值依据，直到行业先进者对我们竖起拇指说“了不起，你们做到了我们想做而没能做到的！”，直到武汉市门户宣传期刊约稿转载，直到行业某知名网站未经许可直接转载，直到中房学柴强博士在年会上说“我们专业机构在基本满足生存后，应该有那么点情怀，做点不挣钱的事”……我们才意识到，我们的成果已经遍地开花，已经产生了巨大的价值和影响力！

随着移动互联网技术和自媒体的蓬勃发展，《永信行视界》也走向了电子化，并延伸至发布频率更高的永信行微信订阅号和服务号，期刊内容从聚焦本地房地产市场数据及分析延展到聚焦资产价值服务与行业关注，从单向信息提供至互动信息交流以及价值服务的受理。我们一直在优化、在提升，在努力满足社会对我们的需求。

作为一家以“做最值得信赖的价值发现者、测量者和管理者”为使命的专业服务机构，我们深知，永信行不只是一个盈利机构，她更是对行业对社会有责任有担当的服务者。《永信行视界》就是这种专业责任和专业担当的载体之一。

整整十个冬去春来，弹指一挥，我们走过来了！

我们将始终这么坚守，这么专注，因为“山就在那儿”！

湖北永信行执行董事兼总经理 袁文清

二〇一八年七月

▲ 国家政策



◎ 证监会、住建部：加速规模化租房企业发展，缩短资金回收周期

4月25日，证监会、住建部在总结前期工作的基础上，联合发布了《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》。《通知》明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件，明确了大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目；完善住房租赁资产证券化的工作程序，鼓励住房租赁企业结合自身运营现状和财务需求，开展资产证券化。

《通知》的发布，推进了住房租赁资产证券化，有助于盘活住房租赁存量资产，提高资金使用效率，促进住房租赁市场发展。也是为落实中央经济工作会议要求而出台的政策性配套文件，一方面体现了政策的延续性，一方面也对产品操作层面的实际问题做了原则性的规定，但仍存在尚未明确之处，仍需等待更为详细的规则出台对相关问题予以进一步明确。

◎ 住建部、财政部、央行、公安部：优先支持提取住房公积金支付房租

5月2日，住建部与财政部、央行、公安部联合发布《关于开展致力违规提取住房公积金工作的通知》，要求优先支持住房公积金支付房租，提取额度要根据当地租金水平合理确定并及时调整。重点支持提取住房公积金在缴存地或户籍地购买首套普通住房和第二套改善型住房，缴存职工与单位解除或终止劳动关系的，缩短审核时限，京津冀、长三角、珠三角等城市群，率先建立更加紧密的信息协查机制。

《通知》通过加强对违规提取住房公积金的管理，并且简化提取流程，有助于规范公积金提取秩序，同时优先支持支付房租，一定程度上也显示了国家对租房市场的支持力度，有助于发展租赁住房市场。

◎ 财政部、税务总局：四种企业改制重组可享受土地增值税优惠政策

5月22日，财政部、税务总局联合下发《关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知》，明确了4种能享受这一优惠政策的企业改制重组：非公司制企业整体改制为有限责任公司或者股份有限公司，有限责任公司（股份有限公司）整体改制为股份有限公司（有限责任公司），对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到改制后的企业；两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业；此外，企业分设为两个或两个以上与原企业投资主体相同的企业，对原企业将房地产转移、变更到分立后的企业；单位、个人在改制重组时以房地产作价入股进行投资，对其将房地产转移、变更到被投资的企业。

改制重组优惠政策的持续是落实国务院对于对企业进一步减税降负要求的举措，有助于企业改制重组顺利推进，并不断适应经济的变化和发展。

### ◎国务院办公厅：开展工程建设项目审批制度改革试点

5月16日，国务院办公厅印发《关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》，决定在北京市、天津市、上海市、重庆市、沈阳市、大连市、南京市、厦门市、武汉市、广州市、深圳市、成都市、贵阳市、渭南市、延安市和浙江省开展试点。2018年，试点地区建成工程建设项目审批制度框架和管理系统，审批时间压减一半以上，2019年在全国范围开展工程建设项目审批制度改革，上半年将审批时间压减至120个工作日，2020年基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系，主要在统一审批流程、精简审批环节、完善审批体系以及强化监督管理等方面提出了改革要求。

工程建设项目审批制度改革是推进“放管服”改革和优化营商环境的重要内容，是实现政府治理体系和治理能力现代化的重要手段，对激发市场主体活力、提高投资效益、实现高质量发展具有重要意义。

### ◎住建部：热点城市大幅增加租赁住房、共有产权房

5月19日，住建部印发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，进一步做好房地产调控工作提出具体要求。2018年底前，一二线城市要编制完成2018年至2022年住房发展规划，报城乡建设部备案后向社会公布实施；北京、上海、广州、深圳等16个城市要探索推动供地主体多元化，6月底前提出并上报具体实施方案；热点城市住房用地占城市建设用地的比例建议按不低于25%安排；大幅增加租赁住房，共有产权住房用地供应，在新增住房用地供应中的比例达到50%，非房地产企业依法取得使用权的国有土地可作为租赁住房用地。

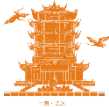
通过对城市规划、租赁住房供应以及控制租金等方面提出了要求，有效的引导热点城市增加租赁住房供应，提高对租赁住房的关注度，加快推动租赁市场发展。



### ◎住建部等七部委：联合开展治理房地产市场乱象专项行动

6月28日，针对近期房地产市场乱象，为严厉打击侵害群众利益的违法违规行为，住建部会同中宣部、公安部、司法部、税务总局、市场监管总局、银监会、保监会等部委，联合印发了《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》，决定于2018年7月初至12月底，在北京、上海等30个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动。本次专项行动的打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面。

本次整顿，不仅涉及房价调控，还明确了调控租金，而且针对中介行业的各种乱象进行定向的打击。包括虚假房源等。另外对阴阳合同、变现加价等开发商销售环节的乱象也将整治。从房地产市场趋势看，全国房地产市场在前期平稳的基础上有所升温，出现了部分城市的非理性现象，预计在整顿后，有望出现退烧。



### ◎武汉市政府：规范发展“商改租”，“刚需人群优先购房”将在全市铺开

3月28日，武汉市人民政府出台《2018年建立租购并举住房制度实施方案》，明确了相应责任单位，对完成时间作出具体规定。《方案》提出，制订2018年租赁住房用地供应计划，落实住房租赁试点企业税收优惠政策，对“商改租”等住房租赁试点项目按照民用标准收取水、电、气费等相关费用，减轻住房租赁企业负担。规范发展“商改租”和“N+1”（租赁住房空间利用）改造。针对不同人群住房需求实行差别化调控政策，满足首套刚需住房需求，支持改善住房需求，遏制投机炒房，全面推行“刚需人群优先购房”工作。



此次“N+1”合法化，彻底跟胶囊房分割，对租赁试点具有突破性质的意义。让被闲置的，发挥不了作用的建筑，以租赁房，长租公寓形式重生，增加租赁住宅供应，也有效的提升低效率或效益资产的合理利用。

### ◎省政府：力争到2020年全省建筑业总产值年均增长12%以上

4月10日，湖北省人民政府出台《关于促进全省建筑业改革发展二十条意见》，从改革、发展、服务、管理等方面明确新目标和硬要求。在改革方面，《意见》明确了深化“七项改革”的硬任务，在市场规则、组织方式、招标制度、建造方式、风险管理、工程结算、用工制度等7个关键环节上，聚焦改革发展难题，根据我省实际，有针对性提出创新举措。针对我省建筑业企业数量多、“鱼龙混杂”的现状，《意见》提出了“四个着力”的硬措施，也从行业管理部门职能角度，逐一明确关键性重大问题和重要规定。

《意见》在规范建筑行业秩序、明确改革目标等方面起到了引导作用，政策的落地推行还需各相关部门切实执行及相关行业主体的积极配合。

### ◎市公积金中心：个人公积金贷款最高额度上调

4月28日，武汉公积金中心发布通知，从5月1日起，武汉市将实施《武汉住房公积金个人住房贷款管理办法》和《关于优化住房公积金个人住房贷款政策的通知》。《办法》指出，个人信用不良的，被认定存在违法违规提取他人或者本人住房公积金账户内存储余额的，或者通过虚假购房交易等欺骗手段申请公积金贷款行为的，将不予贷款。《通知》指出，实行首套房与二套房差别化的基准贷款额度：首套房基准贷款额度为70万元，二套房基准贷款额度为50万元。《通知》取消了武汉市住房公积金个人住房贷款“扣减”规定，即职工家庭再次申请住房公积金个人住房贷款时，不再扣减首次已使用过的住房公积金贷款额度。

新的《办法》和《通知》的联合出台，切实缓解了购房人的借款压力，减轻了借款人的经济负担。同时，也进一步从制度上对违规使用公积金行为进行打击。

### ◎武汉市政府：压缩违规空间，加强商品房销售全过程监管

6月1日，武汉市人民政府正式下发《关于进一步加强商品房销售全过程监管的通知》，提出实行销售方案备案与公示、售前约谈与承诺、售中现场巡查、售后报告与抽查等6项具体措施制度。这一举措将保护购房人的知情权，帮助购房人理性选择，从源头减少发生矛盾纠纷的概率，并有利于房管部门提前介入，有针对性地加强销售过程监管，以及售后的调查处理。同时，此次提出的“实名购房”，将有针对性地解决诸多违规问题，也将为实施“网签即备案”奠定基础，可以防范开发企业延迟网签、占用购房款项的行为。我市将逐步推行“意向购房人实名登记”和“购房资格核查前置”的工作模式，最终实现“一人一房一码”的“实名购房”模式。

这一举措保护了购房人的知情权，帮助购房人理性选择，从源头减少了发生矛盾纠纷的几率，并有利于房管部门提前介入，有针对性加强销售过程监管，以及售后的调查处理，增加开发商及中介违法违规的难度，压缩违规牟利空间。

### ◎武汉市房管局：满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房

6月28日，武汉市住房保障和房屋管理局印发《武汉市刚需无房家庭首次购买新建商品住房优先选房操作规程（试行）》的通知，为进一步加强我市房地产市场分类调控工作，切实规范商品房销售行为，合理引导住房消费，明确了在武汉市无自有住房且自本次购房之日起前3年内在我市无住房交易记录的意向购房者可优先购买预售备案均价低于18000元/平方米（含18000元/平方米）的新建商品住房以及以公证摇号方式随机选取的不低于60%的户型建筑面积（不高于120平米）的准售房源。《通知》在公正摇号、优先选房、信息锁定以及资格核查等方面做出了规范要求。

该《通知》结合武汉实际，因城施策，精准调控，针对当前市场出现的新情况新问题，保持调控政策连续、稳定性的基础上，切实抓好我市房地产市场分类调控，针对各类需求实行差异化调控政策，着力解决刚需群体购房难、“一房难求”等突出问题，努力让全市人民住有所居。

### ◎武汉公积金中心：武汉上调住房公积金缴存额度，最高上调五千多元

6月29日，武汉住房公积金管理中心发布《关于调整2018年度住房公积金缴存额度的通知》。通知明确，7月1日起，武汉各缴存单位需根据本单位职工上一年度月平均工资，调整职工当年住房公积金月缴存额度，最高年缴存额度可上调5000多元。《通知》指出，2018年，武汉市住房公积金缴存比例继续执行现行政策：职工和单位的住房公积金缴存比例不得低于8%，最高比例不得超过12%，公积金月缴存基数不得超过统计部门公布的上一年度在岗职工月平均工资的3倍，也不得低于本市社保部门公布的上一年度月最低工资标准。

公积金缴存基数上调，职工公积金账户“存款”将增加，提取金额也会增加同时贷款额度也将有所增加。



## ▲本期话题——长江青年城

去年以来，武汉为大力推进“人才留汉”计划，连出组合拳。其中，如何让大学生等青年人才宜居宜业宜创，是重中之重。今年，武汉全力推动各区规划建设“长江青年城”，计划在未来5年内建设一批大学毕业生保障性住房的样板和标杆。各区均快马加鞭推动长江青年城建设，其规划位置均位于交通便利、产业集中的地方，且发售价格比市场便宜20%，拿出满满诚意为留汉大学生“筑巢”，让大学生留汉不留憾。



长江金岸青年城效果图

### ◇ 江岸区：黄金地段打造15万平方米青年公寓

“长江金岸青年城”项目地处黄金地段，位于后湖大道与解放大道交界处，将打造15万平方米青年公寓、近3000套酒店式管理房源，40万平方米各项配套服务。

### ◇ 黄浦区：低于市场价20%向大学生出售或出租

“汉口北长江青年城”项目位于汉口北的武汉首个长江青年城占地1000亩，建筑总面积为166万平方米，可提供25000套青年公寓，5000个众创空间工位，可入住大学生约5万人。

### ◇ 东湖高新区：光谷长江青年城年内交付1425套公寓

“光谷长江青年城”项目紧靠富士康科技园，西临京广高铁线占地13.7万平方米，可提供5586套房间，东湖高新区管委会高度重视，确保今年底交付1425套人才公寓。

## ▲城建规划一览

5月29日，随着江北快速路新河桥最后一根主桥横梁顺利落位，江北快速路江岸段与黄陂段主体结构按计划顺利提前贯通。江北快速路是武汉长江左岸大道标志性工程，线路主要位于长江新城区域。

6月20日，长江新城和长江文明之心的建设迎来重大进展，9大类项目（左岸大道长江二桥至民权路段道路建设项目、左岸大道民权路至晴川桥段道路建设、“八大桥的美化亮化彩化”等项目）集中开工，这些项目将于2019年军运会前完工。

6月28日，马家湖互通立交桥C匝道将正式开通。该条匝道开通意味着汉孝一体化交通路网工程全部结束，武汉市区、天河机场和孝感通过该工程快速连接，通行时间和路程将较过去大大缩短。

6月30日，由市城投公司负责建设的墨水湖北路（孟家铺立交至龙阳大道）工程主线高架建成贯通。通车后，蔡甸直抵汉阳中心区有了一条快速路。工程西起三环线孟家铺立交，经汉阳大道至龙阳湖北岸，与古田桥汉阳接线二期仙女山立交相交后，在龙阳大道与墨水湖北路高架东段（二环线）连接，全长约4公里，设计标准为城市快速路。通车后，蔡甸东部地区的居民驾车直抵汉阳王家湾，预计最快仅需5分钟。

7月5日，武汉市发布《武汉市创建国家生态园林城市实施方案》，全面启动创建工作。《方案》提出，到2020年底，武汉力争绿化覆盖率超过40%以上，绿地率超过35%以上，人均公园绿地面积不少于10平方米。





2018年1-5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)	41420	↑10.2%
	房企到位资金(亿元)	62003	↑5.1%
房屋供应	房屋施工面积(万平方米)	684991	↑2.0%
	房屋新开工面积(万平方米)	72190	↑2.9%
	房屋竣工面积(万平方米)	30484	↓10.1%
土地供应	土地购置面积(万平方米)	7742	↑2.1%
	土地成交价款(亿元)	3522	↑16.0%
商品房销售	商品房销售面积(万平方米)	56409	↑2.9%
	商品房销售额(亿元)	48777.57	↑11.8%
	商品房待售面积	56010	↓1.2%

2018年1-5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	1539.87(亿元)	↑24.4%
一般公共预算支出	711.56(亿元)	↑15.4%
社会消费品零售总额	2649.37(亿元)	↑10.8%
进出口总额	560.1(亿元)	↑4.7%
居民消费价格指数	101.6	—

←↑↓数据来源：国家统计局、武汉市统计局

2018年3-5月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市	2018年3月		2018年4月		2018年5月	
	环比	同比	环比	同比	环比	同比
北京	100.1	99.4	100.2	99.3	100.2	99.5
天津	100	100.4	100.1	100.6	100.5	100.9
上海	100.2	99.7	99.9	99.8	99.8	99.6
南京	99.7	98.3	99.8	98.4	99.8	98.4
无锡	99.9	98.4	99.8	98.0	99.9	97.7
杭州	100.3	99.6	100.1	99.7	100.0	99.9
合肥	100	99.6	99.8	99.4	100.2	99.7
福州	99.6	98.2	99.9	98.3	98.9	97.2
厦门	99.8	100.1	100.3	100.4	101.1	102.2
济南	100.2	100.9	100.1	100.6	100.4	100.5
郑州	99.9	99.2	100.5	99.6	101.6	101.4
武汉	99.8	101.2	99.8	100.5	101.1	101.5
广州	100.2	100.8	99.9	99.2	101.8	100.1
深圳	99.9	97.7	100.1	97.8	99.9	98.3
成都	100.2	100.8	100.3	101.1	102.1	103.4



## 2018全国公寓租赁行业协会联席会议成功举办

5月30日,由全寓联、爱租房、杭州公寓俱乐部、平安好房联合主办,巴乐兔、蛋贝协办的“全寓互联,西湖论寓”2018全国公寓租赁行业协会联席会议暨中国租房新力量高峰论坛在杭州宋城第一世界大酒店成功举办。为促进行业发展,全国20余个省市协会联盟会长秘书长,30余家地产、200余家公寓、100余家行业相关企业负责人相聚,共话“西湖论寓”。



## ▲热点

### 棚改降温，地产债城投债怎么看？

棚改降温，房地产企业在三四线的楼盘的去化速度将可能出现放缓，对于房企经营性现金流的回笼会产生一定影响，对于在依赖棚改带动的三四线城市房地产项目布局较多的房企需要关注其项目去化的情况。对于地产债，随着下半年风险的逐步释放，估值上可能仍会有一些的压力，但总体上，再融资能力强，资源优势强，项目去化质量高的国企和龙头房企安全性仍相对较高。棚改降温对城投债而言并无实质性的直接影响，实际上仍然属于“遏制隐性债务增量”范畴；存量城投债的偿还虽然在某种程度上依赖土地出让收入，但是无论是否发生本次“棚改降温事件”，未来棚户区改造也将步入更加理性的状态，对土地出让收入更为长远的影响实际上来自当地实际的经济状况。对于当前城投债而言，更重要的风险因素仍然是再融资风险和政策风险的双重打压，如何“稳妥化解存量隐性债务”，对城投债的影响更为关键。当前市场对于城投债的估值风险依然相对悲观，但大规模信用风险暴露的可能性依然不高，对存量城投债的筛选更加重要，重点关注城投业务对当地民生的重要性，一方面体现地方政府对城投公司的重视程度，另一方面体现城投公司本身潜在的融资能力。

### 为何总是易松难紧？货币政策不能承受之重

中国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，货币政策调控方式应该从以货币数量调控为主转向货币价格调控为主。对货币调控方式理论、国际经验和中国间接货币调控转型的全面梳理表明，随着利率市场化的加速推进和基本完成，由于金融创新和脱媒迅猛发展，我国传统数量为主货币调控有效性日益下降，亟须转向价格型调控方式。西方国家和西方经济学有关货币数量与货币价格调控方式的争论，都是针对相对成熟和稳定的经济体系而言，而我国仍属于转型过程中的不发达经济体，经济结构也不稳定，货币调控方式选择和转型须服从和服务于高质量发展转变，属于全新实践且更为复杂。中国二十多年间接货币政策实践始终面临着政府过度关注经济增长和预算软约束部门、金融监管体制不健全、金融市场深度不够等因素制约，仍需深化发展金融市场微观基础、制度保障和产品功能等金融市场体系。为及时有效应对流动性冲击和利率扰动，货币价格调控下中央银行的利率决策空间和政策操作自主性也亟待提高，并在制度上予以保证。今后应在协调改革、发展和稳定关系基础上，加快各项深化改革措施，有效缓解各项约束条件，大力培育金融市场基准利率体系，推进货币价格调控方式转型，更好地促进新常态下经济金融的高质量发展。

### 特色小镇热潮已过，烂尾高峰来临？

2016年初以来，特色小镇建设的号角吹响，各级政府以及开发商都热烈响应。参与这场热潮角逐的不仅仅是住建部、发改委等热门部委，审批的资格也在国家部委间博弈，正在被房地产过剩困扰的开发商自然不甘人后，大举变身为特色小镇的建设者、开发商和运营商，万达提出了文旅小镇的发展方向，绿城试图用农业小镇建设一种理想的生活方式，碧桂园则大举进军科技小镇领域。在这场大干快上的特色小镇建设热潮中，却隐隐透露着繁荣背后的危机，从三五年的建设周期来看，随着时间的推移，特色小镇或许会迎来一波烂尾高峰。主要因素有以下几个方面：没有产业支撑的特色小镇难以形成系统专业的产业生态，尚需时日。从城市的行政等级来看，小镇几乎位于城市行政等级的最底层，大多交通不便，医院学校等配套设施差强人意，当地人多数一有钱就在县城或省城买房置业，如果缺乏人口的聚集，特色小镇也会成为空心镇。项目开发完成之后，房企可能并没有赚到钱，而是留下了一堆产业，真正的赢利点是通过后期运营，通过租金、服务赚钱。从赚快钱的房地产领域，转向赚慢钱特色小镇领域，对开发商的融资能力、开发节奏、回款能力都提出了新的挑战。

## ▲机构观点

2018 年第二季度，土地市场仍旧低位运行，成交面积较一季度有所减少。整体来看，今年上半年土地市场呈现量价齐跌的趋势。各能级城市中，一线城市由于供应紧张及限价原因而导致热度下降，而二线城市和环广深、环上海区域的热门三四线城市的土地市场调控深化，但如杭州、佛山等热门城市土地市场热度依旧不减，高溢价地块频出。

——克而瑞地产研究

房地产市场的特点决定了房地产去库存政策只能是短期的权宜之计，不宜长期使用。从当前的形势看，部分城市的房价涨幅过大，房地产去库存政策的负面影响开始显现，包括棚改货币化在内的房地产去库存政策应该逐步退出。从地方财政的角度看，当前的由棚改货币化安置带来的压力必然转嫁给未来的土地市场，在财政的压力下土地出让必然会增加，因此，房地产去库存短期内可能是有效的，但中长期的结果可能与政策初衷是背道而驰的。

——中国社科院

## ▲名家言论

中国当前矛盾的焦点有两个，一个是地方政府债务，另外一个则是地方政府的投资，而地方债之所以大幅度增加也有两个原因，一个是地方政府投资冲动，追求政绩，就要投资。而另外一个很重要的原因是，中国没有一个健全的财政收支体系，特别是其中的财政收入体系作为资金的支撑，这个矛盾是非常显著的。

——中国社会科学院副院长 高培勇



房地产金融化同时，又在不断的违背金融风险收益相匹配的基本原则，最终会使得房地产市场越来越依赖推高房价，保障社会资金资源的不断注入，维持其运行和发展，如何让房地产市场和金融市场健康起来，必须得让房子是住的，属于金融的就归到金融类，怎么去金融化，当赋予房子太多金融属性之后，就会很容易形成一个社会问题。

——中国建设银行董事长 田国立

我国现阶段的金融问题具有极大的特殊性，这种特殊性决定了面对的矛盾更为复杂，有些风险的形成有着深远的历史原因，以经常的“小震”释放压力，避免出现严重的“大震”，总体上要用事先的、主动的、整体的方法，去矫正各种偏离，及早恢复经济金融平衡。

——中国银行保险监督管理委员会主席 郭树清



目前，我国的金融监管原则是继续坚持总体分业经营为主，在严格监管前提下审慎有序进行金融综合经营试点。但从长期的发展趋势看，分业监管的体制与市场混业经营的自发动力的之间存在冲突。如何引导、如何调整，值得探讨和思索。

——财政部金融司司长 王毅

平衡好稳增长与信贷结构调整的关系。建议政府在精准监控的前提下，对稳增长和调结构过程进行更有效的动态调整，密切关注增长、就业等底线目标的完成情况，尽可能减少稳增长过程中对基础设施领域的依赖，通过调整资源分配方式，提升长期增长潜力。

——央行调查统计司副司长 闫先东

取消 M2 目标，取消存贷款基准利率，代之以某个短期利率为货币政策的中介目标。明确只有一个政策利率，其他影响短、中期利率的政策工具（如 MLF、PSL 等）应在特定情况下使用，以结构调整为目的，以避免多重政策利率导致市场信号混乱。

——央行货币政策委员会专家委员 马骏

## 浅议土地承包权和经营权征收补偿

文 | 永信行质量技术部

集体农业用地的土地承包经营权流转已较为普遍，集体土地征收中的相关补偿问题也屡见不鲜，如何补偿才合理合法，才能维护各方权益，考验着各参与方的智慧。2016年印发的《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》将土地承包经营权分为土地承包权和土地经营权，《农村土地承包法》也在相应修订中。本文尝试从土地承包权和土地经营权取得和二者关系角度对补偿问题进行分析。

### 一、土地承包权和土地经营权简述

《中华人民共和国农村土地承包法》（以下简称“土地承包法”）明确规定国家实行农村农业用地承包经营制度，承包经营分为家庭承包方式和其他方式承包，国家保护承包关系稳定并长久不变。

家庭承包方式中的“承包”包含两种方式：第一种方式是，在发包人统一组织承包时农户凭集体经济组织成员身份无偿取得承包权；第二种方式是，农户无偿取得承包权后通过互换、转让方式流转，有偿取得承包权。承包人身份都限定为本集体经济组织的农户，都能与发包人建立承包关系，都能在承包期内再流转获得流转收益。

而其他方式的“承包”需支付承包费，对承包人的身份没有限定，都能在承包期内再流转获得流转收益。

以上两种承包方式中“承包”的内涵是完全不同的，《土地承包法》中没有进行区分，承包经营的内涵也没有明确界定，均以承包经营权统称。

2007年颁布实施的《物权法》将土地承包经营权作为用益物权，并将承包经营权范围和对象扩展为农民集体所有和国家所有由农民集体使用的农业土地，但仍沿袭了《土地承包法》中承包经营权的相关表述，导致概念模糊不清，对相关条款、释义和司法解释的理解也各有不同，对适用造成一定的影响。

2016年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》，将土地承包经营权分为承包权和经营权，明确实行所有权、承包权、经营权分置并行。落实集体所有权，稳定农户承包权，放活土地经营权，充分发挥“三权”的各自功能和整体效用，形成层次分明、结构合理、平等保护的格局。并将“三权”分别限定为：①土地集体所有权人对集体土地依法享有占有、使用、收益和处分的权利。②土地承包权属于集体经济组织内部的农民家庭；土地承包权应在本集体经济

组织内进行转让；土地承包权可有偿自愿退出。土地承包权人对承包土地依法享有占有、使用和收益的权利，可理解为获得土地承包权必然获得土地经营权。③土地经营权人对流转土地依法享有在一定期限内占有、耕作并取得相应收益的权利。

可见，承包权是所有权中分派出来的一种权能，对农村集体经济组织成员来说，是虚置的土地所有权的具体化，而凭成员权身份获得承包权的同时必然获得经营权，而其中的经营权也可以向集体经济组织内部或外部单独流转。而不适合家庭承包的农用地土地经营权也可由土地所有权人直接发包。

至此，国家层面厘清了土地承包权和经营权相关内涵，但相关法律法规尚未进行修改完善。

根据《土地承包法》、《意见》和相关法律法规，土地承包权和经营权的取得和组合方式主要有以下四种：①农户凭借集体经济组织成员身份在统一组织承包时无偿取得承包权和经营权；②农户凭借集体经济组织成员身份通过有偿转让或互换取得承包剩余期限的承包权和经营权；③农户或其他组织和个人通过流转转包、出租等方式从承包权人手中有偿取得剩余承包期内的经营权；④农户或其他组织和个人通过招标、拍卖或协议方式从土地所有权人（发包人）手中有偿取得一定期限的经营权。

### 二、土地承包权和经营权征收补偿分析探讨

现行法律法规对土地所有权和承包权的征收补偿有明确的规定，但对土地经营权的征收补偿没有明确的依据，对通过转让、互换方式取得的承包经营权补偿及相关判决案例也存在值得商榷的地方。

根据《土地管理法》，征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿。征用耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。土地补偿费和安置补助费均按征收前三年平均年产值的一定倍数进行补偿。根据《关于完善征地区域补偿安置制度的指导意见》（国土资发[2004]238号）要

求，各地都颁布实施了征地统一年产值标准和区片综合地价，在集体土地征收补偿中广泛使用。

关于地上附着物和青苗的补偿费，相关法律法规都明确归地上附着物、青苗的所有人所有，且附着物和青苗的补偿费用相对比较好确定，对该部分的补偿基本没争议。以下根据承包权和经营权的取得和组合方式对征地补偿款的分配进行讨论分析。

(一) 农户在统一组织承包时无偿取得承包权和经营权的补偿

权利特点：农户为集体经济组织成员；取得时间为集体经济组织按规定统一组织承包；参与对象为集体经济组织和所有集体经济组织成员；凭成员权身份无偿取得；承包权和经营权权利主体一致；期满后能根据国家政策无偿延期，不受本轮承包期剩余期限的限制。

这种取得和使用方式是目前的主要方式，经营权和承包权在征地补偿费中一并受偿，补偿费用（不含地上构建筑物补偿）由农村集体经济组织依照法律规定的民主议定程序确定的分配方案进行分配确定。未分配部分由承包人通过成员权身份通过其他途径和方式享有。

(二) 通过有偿转让取得承包权和经营权的补偿

权利特点：转让方和受让方均为集体经济组织农户；转让时间在统一组织承包之后；参与对象为转让方和受让方农户；凭成员权身份有偿转让；转让后的承包权和经营权权利主体一致；转让后转让方在本轮剩余承包期限内失去承包权和经营权，受让方获得本轮剩余承包期限内的承包权和经营权。

征地补偿费是对永久失去土地所有权及相应权能（承包权和经营权）和涉及的相关人员安置补助费用的补偿，包括剩余承包期内的补偿和剩余承包期外的补偿。要分析通过有偿转让方式流转的承包权和经营权如何补偿，就要分析本轮承包剩余期限届满之后所转让土地的承包权归属。我们结合典型案例进行分析。

典型案例：陈某与王某同为A村村民。在二轮土地承包中，王某通过家庭承包方式与A村村委会签订了10亩耕地的承包合同。2012年，陈某与王某签订一份《耕地转让协议》，约定王某将其家庭承包经营的10亩耕地转让给陈某。签订当日，陈某即付清了转让费，王某也交付了土地。A村村委会在该《耕地转让协议》上盖章同意。2015年，该土地被依法征收。陈某向A村村委会领取了被征收土地相应的征地

补偿费。王某对陈某领取的征地补偿费提出异议，并诉诸法院，法院判决受让方陈某有权领取相应的征地补偿费，理由是：农村土地承包经营权依法转让后，原承包人即退出承包关系，受让方与发包方形成新的承包关系，土地承包经营权的权利主体发生变更，受让方成为新的土地承包经营权人，土地被征收后，受让方享有相应的征地补偿费。本案例中征地补偿费全部归受让方，值得商榷。

根据《土地承包法》，承包经营权可以以转让等方式流转，转让后，受让方同发包方确立新的承包关系，原承包方与发包方在该土地上的承包关系即行终止。国家关于土地承包期延长的一个重要原则是“大稳定、小调整”保持承包关系稳定并长久不变，1997年8月27日中共中央、国务院办公厅《关于进一步稳定和完善农村土地承包关系的通知》明确要求开展延长土地承包期工作，要使绝大多数农户原有的承包土地保持稳定。若单纯从这个角度看，本轮承包剩余期限届满之后的土地承包权归转让后的受让方所有，可分配的征地补偿费也归受让方。

但从另外方面考虑，承包权转让时不能超过剩余承包期限，则转让费必然受到剩余承包期限限制。若承包权延期时，受让方无偿延期，则以剩余承包期限的转让费获得无偿延期甚至是无限期的承包权，二者并不对等。若承包权延期时，转让后的受让方需支付承包费，那么承包费支付给谁？农村集体经济组织还是原承包人？

土地是农民最基本的生产资料，是农民重要的社会保障之源。根据《土地承包法》，农村集体经济组织成员有权依法承包由本集体经济组织发包的农村土地，任何组织和个人不得剥夺和非法限制农村集体经济组织成员承包土地的权利。按照规定，发包方统一组织承包时，本集体经济组织成员依法平等地行使承包土地的权利。土地承包权转让是有期限的，转让剩余期限的承包权不是承包权的永久退出，也不是放弃承包权，不应视作永久失去土地承包权，转让人对转让地块仍能延续下一轮承包，通过将承包权转让期限届满的土地恢复给转让人重新承包的小调整，延续了农户对承包权的大稳定，也符合相关精神。比照承包地的交回，承包方在承包期内不得再要求承包土地，本轮承包期满，仍可获得承包权。承包权的转让，也只是剩余承包期内的转让，本轮承包期满，也应可获得承包权。

总体来说，无偿延期的土地承包权和经营权应是

按照规定统一组织承包时凭成员权身份无偿取得的部分,以后通过流转方式有偿取得的承包权和经营权不应在延期时无偿取得。集体经济组织农户有偿永久退出的土地,除非是根据国家政策再统一组织承包,一般也不应将承包权无偿分配给集体经济组织内部的农户,而应通过有偿有期限的方式进行经营权而非承包权的流转。

根据以上分析,承包权转让期满之后,土地的承包权仍归转让人合情合理也合法。所以,经农村集体经济组织民主议定程序决定分配的征地补偿费,应在受让人和转让人之间分配。其中受让人享有剩余承包期内的补偿费,转让人享有承包期外的补偿费。

关于可分配的征地补偿款在剩余承包期内和剩余承包期外具体分配金额的计算,可根据当地公布的现行征地统一年产值标准和补偿倍数(仅考虑土地补偿和安置补助,不包含青苗和附着物补偿,补偿倍数一般为20-30倍),采用收益法公式进行计算。相关公式如下:

征地补偿款=相应用途土地当地征地统一年产值标准×补偿倍数

可分配的征地补偿款=征地补偿款×议定的分配比例

剩余承包期内的分配金额=可分配的征地补偿款×剩余承包期内分配率=剩余承包期内征地补偿款×议定的分配比例

剩余承包期内分配率=1-1/(1+资本化率)<sup>剩余承包年限</sup>

资本化率=年金/地价=统一年产值/(统一年产值×补偿倍数)=1/补偿倍数

承包期外分配金额=可分配的征地补偿款-承包期内分配金额=承包期外征地补偿款×议定的分配比例

(三)通过互换方式有偿取得土地承包权和经营权的补偿

权利特点: 互换双方农户均为集体经济组织成员;互换时间在统一组织承包之后;参与对象为互换双方农户;凭成员权身份互换(对等交换);互换后的承包权和经营权权利主体一致;互换后各自在本轮剩余承包期限内失去原土地承包权和经营权,取得互换后土地的承包权和经营权。

土地承包权和经营权互换属于流转的一种,是对统一组织承包的自发调整。根据征收情况的不同,分以下几种情况分析:

1、互换后双方的土地全部被征收。这种情况的征收补偿分配与农户在统一组织承包时无偿取得承包权和经营权的征收补偿费用和补偿方式相同。

2、互换后的一方土地被全部或部分征收,另一方土地没被征收;或互换双方土地各征收部分。由于互换的承包权和经营权受本轮剩余承包期限的限制,本轮承包期满之后,互换双方能通过自发调整各自重新取得互换之前的土地承包权和经营权,这种情况的征收补偿与通过有偿转让取得的承包权和经营权补偿情况相同,核算剩余承包期内和期外的补偿费用分别给予互换人补偿。被征收土地的换出方得到本轮剩余承包期外的补偿,丧失了剩余承包期满后承包经营权;换入方得到本轮剩余承包期内的补偿,丧失了剩余承包期内的承包经营权。

(四) 仅有偿取得土地经营权的征收补偿

权利特点: 经营权人身份不特定,可以是集体经济组织成员,也可以是外部的组织和个人;取得时间在统一组织承包之后或单独发包;参与对象为集体经济组织、农户或其他组织和个人;经营权与承包权分离;有偿有期限。

关于经营权的补偿,目前的法律依据较为缺乏。

《土地承包法》、《物权法》及其释义都规定承包地被依法征用、占用的,土地所有者和承包人均有权依法获得相应的补偿,但均没有关于土地经营权人能否获得补偿的说明。《最高人民法院关于审理涉及农村土地承包纠纷案件适用法律问题的解释》(法释[2005]6号)第二十四条规定,农村集体经济组织或者村民委员会、村民小组,可以依照法律规定的民主议定程序,决定在本集体经济组织内部分配已经收到的土地补偿费。对土地经营权的补偿也未提及,这直接导致通过流转方式仅取得土地经营权的组织和个人在征收补偿时话语权的丧失,土地经营权人面临的情形与国有土地上房屋征收中的房屋承租人极为相似。由于征收导致经营权人失去占有、耕作并取得相应收益的权利,对土地经营权人的补偿是绕不过去的坎。

关于仅有偿取得经营权的补偿(不含其投资的青苗和地上的经营设施等),不管经营权人是集体经济组织内部的农户还是外部组织和个人,补偿内涵和补偿费用的计算方式均相同。经营权相当于租赁权,对经营权的补偿款等于获取土地经营权的市场租金与合同租金的差额在剩余经营期内的资本化,考虑风险因素,土地经营权的资本化率可在上述土地承包权的资本化率基础上增加0.5%或1%。可分配的征地补偿

款与对经营权补偿款的差额部分视承包权的取得方式（无偿、有偿转让、互换等）按以上 1、2、3 分别计算和分配，未分配部分由承包人通过成员权身份通过其他途径和方式享有。

#### （五）土地经营权征收中的经营损失补偿问题

相关法律法规中没有提及农业用地征收补偿中的经营损失补偿问题。在国家鼓励农用地合法流转和农业集约化经营政策引导下，农业企业呈现规模化发展，地上相关经营设施也越来越完善。实践中，征收行为必然对农业生产经营行为产生影响，就可能涉及到经营损失补偿。以下结合案例进行分析：

**典型案例：**2012 年，一企业通过流转获得一宗农用地 30 年经营权，土地价款一次性全部付清。取得经营权后，企业在该农用地上投资建设果园，并修建了相应的基础设施。2017 年，在承包经营 5 年之后，因城市政府规划调整，该农用地被政府征收，土地承包经营合同被迫终止，双方就补偿问题进行协商，对地上构建筑物、果树的补偿和土地经营权的补偿很快达成一致，但对经营损失是否补偿及如何补偿无法取得一致意见。经营权人认为，果园经多年栽培刚进入丰产期，且剩余经营权年限为 25 年，预期收益遭受了巨大损失，要求按剩余经营权年限测算补偿费用。但由于对经营损失的补偿没有相应的法律依据，相应的补偿无法进行。

就本案例来说，果园已进入丰产期，经营损失主要指因征收导致失去经营果园获得利润的机会。虽然土地经营权人可以重新取得土地经营权并兴建同类型同规模的果园，但仍需要必要的建设和经营期才能达到现有果园的产出和收益能力，本案例中对果园经营损失的补偿类似于国有土地上房屋征收中的停产停业损失补偿，故需要对果园的经营损失进行补偿，补偿期限为自开始重建同类型同规模果园到达到被征收果园产出和收益能力水平为止的时间，年补偿标准按被征收果园丰产期年净利润计。需要注意的是，计算年净利润时，相关的土地成本或租金应按现行市场客观价格进行考虑，而不能按合同租金计算，因为市场租金与合同租金的差额部分已在土地经营权的中进行补偿。

若上述案例中果园仍在培育期，尚未进入丰产期，则补偿期限为因重建而导致果园延迟收益的期限。如某果园丰产期为开始新建后的第 5 年，但该果园在新建并培育 2 年后被征收，则原本 3 年之后可产生收益被征收而需新建和培育延迟至 5 年后才能产

生同等收益，则补偿期限为 2 年。年补偿标准与上述丰产期果园相同。

### 三、几点建议

（一）建议将土地承包经营权更名为土地承包和经营权，对承包权和经营权物权化

现行《土地承包法》中土地承包经营权没有统一明确的内涵，容易引起理解的混乱。而《承包法修正案》（草案）中仍保留土地承包经营权，建议将土地承包经营权更名为土地承包和经营权，明确其既包含承包权也包含经营权。同时，由于农业经营的特殊性（投资大、周期长、回报慢、风险大等），建议将土地承包权和土地经营权均法定为物权，并分别进行权利登记，便于依法维护承包人尤其是经营权人的权益，也有利于农业和农村发展。

（二）建议明确转让、互换承包权在本轮承包期满之后仍由原承包方获得承包和经营权

上述已分析该事项不明确引起的纠纷和判决及相应的矛盾性，故此建议，也符合相关精神和原则。若法律不能明确，转让、互换承包权时，建议在相关转让、互换协议应写入该条款，承包权登记时登记清楚承包和经营权转让、互换的期限，保护转让人和互换双方权益，避免纠纷。对互换承包和经营权，也可约定，若根据相关政策承包和经营权能延期，则互换双方按互换后的承包和经营权各自延期，将选择权交给承包人。

（三）建议明确土地经营权在征收补偿中的法律地位，增加对经营权人的经营损失补偿

如前所述，现行法律法规中几乎没有关于土地经营权的补偿，更没有关于经营损失的补偿，不利于土地经营权流转和农业发展，征收补偿中的纠纷也比较多。明确土地经营权在征收中的补偿地位，增加经营损失补偿，对化解集体土地征收难题有重要意义。

（四）尽快出台集体土地征收补偿和分配办法，指导集体土地征收补偿和分配工作

（五）流转过程中聘请专业人员参与

土地承包权和土地经营权的流转政策性强，流转过程中有必要聘请律师和行业专家等专业人员参与，帮助按法律法规要求的程序操作，拟定合同相关条款（包括明确承包权在转让、互换承包期满后的归属，约定承包、经营期内征收补偿价款分配等），按规定办理相关合同鉴证、备案和确权登记工作，切实维护各方权益，减少纠纷。

参考文献（略）

# 基于灰色系统的武汉市商品住宅价格供需影响因素及预测分析

文 | 永信行业务三部

本文基于灰色系统理论，运用灰色关联度模型对 2007-2016 年武汉市商品住宅价格的相关影响因素进行分析，并利用 GM (1, 1) 模型对武汉市商品住宅价格进行预测。结果表明：商品住宅销售面积、城镇居民人均可支配收入、年末总人口等指标对商品住宅价格影响较大。通过建立商品住宅价格预测的 GM (1, 1) 模型，对武汉市商品住宅价格进行了预测，表明武汉市商品住宅价格依然呈上涨趋势。

## 一、引言

目前，用于预测房价的方法主要是回归分析和自然增长模型，但都有一定的局限性，如都要求大样本，并且要求典型的概率分布，若样本不满足上述要求，则误差较大，而这些要求在实际中很难实现。

灰色系统理论是邓聚龙教授于 20 世纪 80 年代首创的一种系统科学理论，主要包括：灰色系统建模理论、灰色系统控制理论、灰色关联分析方法、灰色预测方法、灰色规划方法、灰色决策方法等。灰色关联分析的基本思想是根据序列曲线几何形状的相似程度来判断其联系是否紧密。曲线越接近，序列之间的关联度就越大，反之就越小。由于房地产价格的影响因素具有不确定性，适合用绝对灰色关联分析来判断影响因素的相关度。灰色预测是灰色系统理论的一个重要方面，它利用这些信息建立灰色预测模型，从而预测事物未来的发展趋势，由于灰色预测模型能够根据现有少量的信息进行计算和推测，因而在人口、经济、生态等方面得到了广泛的应用，解决很多难以解决的实际问题。

## 二、商品房住宅价格影响因素的灰色关联分析

### (一) 灰色关联分析模型

灰色关联分析，从其思想方法上来看，属于几何处理的范畴，其实质是对反映各因素变化特性的数据序列所进行的几何比较。用于度量因素之间关联程度的关联度，就是通过对因素之间的关联曲线的比较而得到的。灰色系统分析的研究对象是部分信息已知，部分信息未知的“小样本”、“贫信息”不确定性系统。灰色关联分析是灰色系统分析的主要内容之一，定量地刻画了系统发展过程中因素之间的相对变化情况，寻求在系统发展的过程中各因素之间的主次关系，找出影响目标值的重要因素。

设参考数据系列为：

$$X_0 = (x_0(1), x_0(2), \dots, x_0(m))$$

比较数据系列为：

$$X_i = (x_i(1), x_i(2), \dots, x_i(n)), i = 1, 2, \dots, m.$$

根据关联度的定义，可得关联度的计算步骤如下：

(1) 根据评价目的确定评价指标体系，收集评价数据，设  $m$  个数据序列形成如下矩阵：

$$(X_0, X_1, \dots, X_m) = \begin{bmatrix} x_0(1) & x_1(1) & \dots & x_m(1) \\ x_0(2) & x_1(2) & \dots & x_m(2) \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ x_0(n) & x_1(n) & \dots & x_m(n) \end{bmatrix} \text{ 其中 } n \text{ 为指标}$$

的个数， $X_i = (x_i(1), x_i(2), \dots, x_i(n))^T, i = 1, 2, \dots, m.$

(2) 确定参考数据列  $X_0$ ：

参考数据列应该是一个理想的比较标准，可以以各指标的最优值（或最劣值）构成参考数据列，也可根据评价目的选择其它参照值。记作：

$$X_0 = (x_0(1), x_0(2), \dots, x_0(m))$$

(3) 对指标数据序列用关联算子进行无量纲化，

$$x_i'(k) = x_i(k)/x_i(1) = (x_i(1), x_i(2), \dots, x_i(n)), \quad \text{无量纲化后的} \\ i = 0, 1, \dots, m; k = 1, 2, \dots, n.$$

数据序列形成如下矩阵：

$$(X_0', X_1', \dots, X_m') = \begin{bmatrix} x_0'(1) & x_1'(1) & \dots & x_m'(1) \\ x_0'(2) & x_1'(2) & \dots & x_m'(2) \\ \vdots & \vdots & \ddots & \vdots \\ x_0'(n) & x_1'(n) & \dots & x_m'(n) \end{bmatrix}$$

(4) 逐个计算每个被评价对象指标序列与参考序列对应元素的绝对差值：

$$\Delta_i(k) = |x_0'(k) - x_i'(k)|; \Delta_i = (\Delta_i(1), \Delta_i(2), \dots, \Delta_i(n)) \\ k = 1, 2, \dots, n; i = 1, 2, \dots, m.$$

(5) 求两级最大值与最小值：

$$M = \max_k \max_i \Delta_i(k), m = \min_k \min_i \Delta_i(k)$$

(6) 计算关联系数：

分别计算每个比较序列与参考序列对应元素的关联系数，



$$\gamma_{oi}(k) = \frac{m + \xi M}{\Delta_i(k) + \xi M}, \xi \in (0, 1); k = 1, 2, \dots, n, i = 1, 2, \dots, m.$$

中  $\xi$  为分辨系数，在  $(0, 1)$  内取值， $\xi$  越小，关联系数间的差异越大，区分能力越强，通常  $\xi$  取 0.5。

(7) 计算关联度：

$$\gamma_{oi} = \frac{1}{n} \sum_{k=1}^n \gamma_{oi}(k); i = 1, 2, \dots, m.$$

(二) 商品住宅价格影响因素的选取

房地产价格变化是由一系列的因素驱动的，影响房地产价格的因素可以分为社会因素、经济因素、政策制度因素、心理因素、人口因素等，各因素之间相互关联，紧密联系。房地产市场的波动，房地产价格的高低及其变动，从经济学上讲，是由房地产的供给和需求这两种相反的力量共同作用的结果，其他一切因素对房地产价格的影响，可以说基本是通过影响房地产的供给和需求来实现的。根据前期相关文献研究，结合武汉市商品住宅市场实际情况，并考虑统计资料的完备性和数据的易得性，从供给和需求两个方面选取对房地产价格影响较大的可量化因素进行分析（如表 1 所示）。本文数据来源于 2008-2017 年武汉市统计年鉴及国民经济和社会发展统计公报。商品住宅均价根据各年度商品住宅销售额和销售面积数据计算求得。

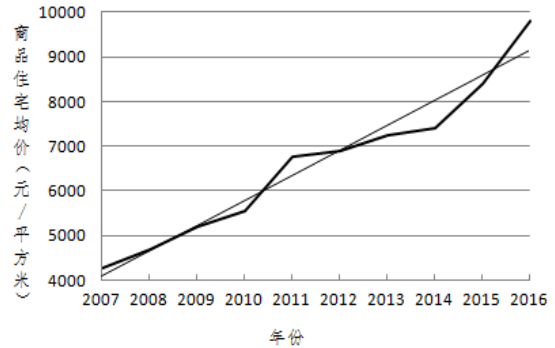
表 1：武汉市商品住宅价格影响因素统计表

年份	住宅均价 (元/㎡)	年末 总人口 (万人)	人均国内 生产总值 (元)	城镇居民人 均可支配收入 (元)	商品住宅 销售面积 (万㎡)	住宅开发 投资 (亿元)	住宅竣工 面积 (万㎡)	土地购置 费(万 元)
2007	4516	828.21	35500	14357.64	1069.89	329.54	811.62	760292
2008	4680	833.24	44290	16712.44	683.24	424.97	768.23	625801
2009	5199	835.55	51144	18385.02	1041.39	498.04	824.58	1039219
2010	5552	836.73	58961	20806.32	1091.49	595.33	733.48	2194251
2011	6768	827.24	68315	23738.09	1169.26	737.31	921.98	2853869
2012	6895	821.71	79482	27061	1390.47	991.41	898.57	2473967
2013	7238	822.05	89000	29821.22	1750.43	1250.78	529.7	2759840
2014	7399	827.31	98000	33270.39	1978.96	1560.55	645.98	3216848
2015	8404	829.27	104132	36436	2413.77	1777.93	654.63	4905447
2016	9819	833.85	111469	39737	2931.06	1726.79	600.1	4666906

需求因素：年末总人口、人均地区生产总值、城镇居民人均可支配收入、商品住宅销售面积；供给因素：住宅开发投资、住宅竣工面积、土地购置费用。

2007-2016 年武汉市经济社会得到快速发展，全市地区生产总值由 3141.90 亿元增长到 11912.61 亿元，10 年增长将近 280%，同期，房地产开发投资由 459.75 亿元增长到 2517.44 亿元，其中住宅开发投资由 329.54 亿元增长到 1726.79 亿元，增长率达 420%，远超 GDP 增速。随着经济的发展和居民收入水平的提高，商品住宅销售面积从 1069.89 万平方米增加到

2931.06 平方米。商品住宅均价增长趋势也十分明显（如图 1 所示），由 2007 年的 4516 元/平方米增长到 9819 元/平方米，增长率达 117%。



(三) 计算过程

(1) 对指标数据序列进行无量纲化，结果见表 2：

表 2：武汉市商品房价格影响因素初值化处理数据表

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
X0	1.0000	1.0363	1.1512	1.2294	1.4987	1.5268	1.6027	1.6384	1.8609	2.1743
X1	1.0000	1.0061	1.0089	1.0103	0.9988	0.9922	0.9926	0.9989	1.0013	1.0068
X2	1.0000	1.2476	1.4407	1.6609	1.9244	2.2389	2.5070	2.7606	2.9333	3.1400
X3	1.0000	1.1640	1.2805	1.4491	1.6533	1.8848	2.0770	2.3173	2.5377	2.7677
X4	1.0000	0.6386	0.9734	1.0202	1.0929	1.2996	1.6361	1.8497	2.2561	2.7396
X5	1.0000	1.2896	1.5113	1.8065	2.2374	3.0085	3.7955	4.7355	5.3952	5.2400
X6	1.0000	0.9465	1.0160	0.9037	1.1360	1.1071	0.6526	0.7959	0.8066	0.7394
X7	1.0000	0.8231	1.3669	2.8861	3.7536	3.2540	3.6300	4.2311	6.4521	6.1383

表 3：指标序列与参考序列对应的绝对差值

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Δ1	0.0000	0.0302	0.1424	0.2191	0.4998	0.5346	0.6102	0.6395	0.8597	1.1675
Δ2	0.0000	0.2113	0.2894	0.4315	0.4257	0.7121	0.9043	1.1222	1.0724	0.9657
Δ3	0.0000	0.1277	0.1293	0.2197	0.1547	0.3580	0.4743	0.6789	0.6768	0.5934
Δ4	0.0000	0.3977	0.1779	0.2092	0.4058	0.2272	0.0333	0.2113	0.3952	0.5653
Δ5	0.0000	0.2533	0.3601	0.5771	0.7387	1.4817	2.1928	3.0971	3.5342	3.0657
Δ6	0.0000	0.0898	0.1353	0.3257	0.3627	0.4197	0.9501	0.8425	1.0544	1.4349
Δ7	0.0000	0.2132	0.2156	1.6567	2.2550	1.7272	2.0272	2.5927	4.5911	3.9640

(2) 逐个计算每个被评价对象指标序列与参考序列对应元素的绝对差值（表 3）：

表 3 评价对象指标序列与参考序列对应的绝对差值

(3) 求两级最大值与最小值：

$$M = \max_i \max_k \Delta_i(k) = 4.5911, m = \min_i \min_k \Delta_i(k) = 0$$

(4) 计算关联系数：

分别计算每个比较序列与参考序列对应元素的关联系数（表 4）：

表 4：比较序列与关联序列的关联系数表

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
R1	1	0.9870	0.9416	0.9129	0.8212	0.8111	0.7900	0.7821	0.7275	0.6629
R2	1	0.9157	0.8880	0.8418	0.8436	0.7632	0.7174	0.6717	0.6816	0.7039
R3	1	0.9473	0.9467	0.9126	0.9369	0.8651	0.8288	0.7718	0.7723	0.7946
R4	1	0.8523	0.9281	0.9165	0.8498	0.9100	0.9857	0.9157	0.8531	0.8024
R5	1	0.9006	0.8644	0.7991	0.7565	0.6077	0.5114	0.4257	0.3938	0.4282
R6	1	0.9624	0.9444	0.8758	0.8636	0.8454	0.7073	0.7315	0.6853	0.6154
R7	1	0.9150	0.9141	0.5808	0.5045	0.5706	0.5310	0.4696	0.3333	0.3667

(5) 运用  $\gamma_{0i} = \frac{1}{n} \sum_{k=1}^n \gamma_{0i}(k); i=1, 2, \dots, m.$ , 计算得

出各因素与商品住宅价格的关联度:

$$\gamma_{01} = 0.8436, \gamma_{02} = 0.8027, \gamma_{03} = 0.8776, \gamma_{04} = 0.9014,$$

$$\gamma_{05} = 0.6687, \gamma_{06} = 0.8231, \gamma_{07} = 0.6186.$$

一般地, 当  $\xi=0.5$  时, 关联度大于 0.6 可通过检验。依据计算结果, 武汉市商品住宅价格影响因子的关联度排序为:

$$\gamma_{04} > \gamma_{03} > \gamma_{01} > \gamma_{06} > \gamma_{02} > \gamma_{05} > \gamma_{07}$$

即影响武汉市商品住宅价格的各因子的重要性依次为: 商品住宅销售面积、城镇居民人均可支配收入、年末总人口、住宅竣工面积、人均国内生产总值、住宅开发投资、土地购置费。在众多影响武汉市商品住宅价格的因素中, 销售面积与商品住宅价格的关联度达到 0.9014, 而销售面积是房地产市场需求直观体现, 销售面积增加, 反映需求增加。另外, 需求因素中经济发展因子对房价的影响也十分显著, 城镇居民人均可支配收入、年末总人口与商品住宅价格的关联度分别为 0.8776、0.8436, 随着城镇居民人均可支配收入的提高和人口数量的增加, 提升了居民的购买力, 客观上推动了房屋需求规模的增大。供给因素中, 住宅竣工面积与商品住宅价格的关联度也较高, 为 0.8231, 竣工面积影响房屋的供给, 近年来武汉市住宅竣工面积在波动中有下降趋势, 供给减少, 也可能在一定程度上促使住宅价格上升。

### 三、商品住宅价格的 GM (1, 1) 模型预测

灰色系统理论预测方法主要是 GM 模型的建立与求解。GM 模型一般对应一个微分方程, 微分方程的求解形成一个预测模型的函数方程。灰色系统理论的微分方程成为 GM 模型, G 表示 gray (灰色), M 表示 model (模型), GM (1, 1) 表示 1 阶的、1 个变量的微分方程模型。该模型是一种时间序列预测模型, 它能根据少量信息建模和预测, 因而得到广泛的应用。

GM (1, 1) 建模过程和机理如下<sup>[3-5]</sup>:

(1) 设原始数据序列  $X^{(0)}$  为非负序列;

$$X^{(0)} = (x^{(0)}(1), x^{(0)}(2), \dots, x^{(0)}(n)),$$

其中,  $x^{(0)}(k) \geq 0, k=1, 2, \dots, n.$

(2) 对  $X^{(0)}$  做一次累加, 生成数列  $X^{(1)}$ :

$$X^{(1)} = (x^{(1)}(1), x^{(1)}(2), \dots, x^{(1)}(n)),$$

其中,  $x^{(1)}(k) = \sum_{i=1}^k x^{(0)}(i), k=1, 2, \dots, n.$

(3) 构造数据系列  $B$  和数据向量  $Y$ :

$$B = \begin{bmatrix} -\frac{1}{2}(x^{(0)}(1)+x^{(0)}(2)) & 1 \\ -\frac{1}{2}(x^{(0)}(2)+x^{(0)}(3)) & 1 \\ \vdots & \vdots \\ -\frac{1}{2}(x^{(0)}(n-1)+x^{(0)}(n)) & 1 \end{bmatrix}, \quad Y = \begin{bmatrix} x^{(0)}(2) \\ x^{(0)}(3) \\ \vdots \\ x^{(0)}(n) \end{bmatrix}$$

(4) 确定参数  $a$  和  $b$ 。采用最小二乘法对待定系数求解则有:

$$\hat{a} = [a, b]^T = (B^T B)^{-1} B^T Y$$

(5) 白化方程  $\frac{dx^{(1)}}{dt} + ax^{(1)} = b$  的解为:

$$x^{(1)}(t) = \left( x^{(1)}(1) - \frac{b}{a} \right) e^{-at} + \frac{b}{a}$$

(6) GM (1, 1) 模型  $x^{(0)}(k) + az^{(1)}(k) = b$  的时间响应序列为:

$$\hat{x}^{(1)}(k+1) = \left( x^{(0)}(1) - \frac{b}{a} \right) e^{-ak} + \frac{b}{a}, k=1, 2, \dots, n$$

(7) 还原值为:

$$\hat{x}^{(0)}(k+1) = \hat{x}^{(1)}(k+1) - \hat{x}^{(1)}(k), k=1, 2, \dots, n$$

(8) 模型精度检验:

①求残差  $\varepsilon(k)$ :

$$\varepsilon(k) = x^{(0)}(k) - \hat{x}^{(0)}(k)$$

②计算均方差比  $C$ :

$$C = \frac{S_2}{S_1}$$

其中:  $S_1 = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{k=1}^n (x^{(0)}(k) - \bar{x})^2}$

$$S_2 = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{k=1}^n (\varepsilon(k) - \bar{\varepsilon})^2}$$

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{k=1}^n x^{(0)}(k)$$

$$\bar{\varepsilon} = \frac{1}{n} \sum_{k=1}^n \varepsilon(k)$$

③计算小误差概率  $p$ :

$$p = P(|\varepsilon(k) - \bar{\varepsilon}| < 0.6745S_1)$$

统计满足式子  $|\varepsilon(k) - \bar{\varepsilon}| < 0.6745S_1$  (其中

$k=1, 2, \dots, n$ ) 的  $e(k)$  的个数, 若此数为  $r$ , 则  $p = \frac{r}{n}$ 。

对于建立的模型是否优良, 一般要进行相对误差检验、均方差检验和小概率误差检验。一般地, 均方差比值越小越好 (因为  $C$  值小, 说明残差方差小, 样本方差

大)；而小误差概率  $p$  越大越好（因为越大，说明残差与残差平均值之差小于给定值 06745S1 的点越多）。对于已建立的 GM (1, 1) 模型是否有效，一般参考精度检验表 5。

表 5 灰色系统预测精度检验等级参照表

精度等级	均方差比值	小误差概率
一级	0.35	0.95
二级	0.50	0.80
三级	0.65	0.70
四级	0.80	0.60

以 2007-2016 年武汉市商品住宅价格作为依据，对武汉市商品住宅价格进行预测。

①建立 2007 到 2016 年武汉市商品住宅均价序列值：

$$X^{(0)} = (4516, 4680, 5199, 5552, 6768, 6895, 7238, 7399, 8404, 9819)$$

②对  $X^{(0)}$  做一次累加，生成数列  $X^{(1)}$ ：

$$X^{(1)} = (4516, 9196, 14395, 19947, 26715, 33610, 40848, 48247, 56651, 66470)$$

③构造数据系列  $B$  和数据向量  $Y$ ：

$$B = \begin{bmatrix} -6856 & 1 \\ -11795.5 & 1 \\ -17171 & 1 \\ -23331 & 1 \\ -30162.5 & 1 \\ -37229 & 1 \\ -44547.5 & 1 \\ -52449 & 1 \\ -61560.5 & 1 \end{bmatrix}, Y = \begin{bmatrix} 4680 \\ 5199 \\ 5552 \\ 6768 \\ 6895 \\ 7238 \\ 7399 \\ 8404 \\ 9819 \end{bmatrix}$$

④确参数  $a$  和  $b$ ：

$$\hat{a} = [a, b]^T = (B^T B)^{-1} B^T Y = \begin{bmatrix} -0.0840 \\ 4223.73 \end{bmatrix}$$

⑤确定模型

$$\frac{dx^{(1)}}{dt} - 0.0840x^{(1)} = 4223.73$$

其时间响应序列为：

$$\hat{x}^{(1)}(k+1) = \left( x^{(0)}(1) - \frac{b}{a} \right) e^{-ak} + \frac{b}{a} = 54815.68e^{0.0840k} - 50299.7$$

⑥模型精度检验：

(1) 计算均方差比  $C$ ：

$$S_1 = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{k=1}^n (x^{(0)}(k) - \bar{x})^2} = 1607.66$$

$$S_2 = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{k=1}^n (\varepsilon(k) - \bar{\varepsilon})^2} = 308.07$$

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \sum_{k=1}^n x^{(0)}(k) = 6647$$

$$\bar{\varepsilon} = \frac{1}{n} \sum_{k=1}^n \varepsilon(k) = 6$$

$$C = \frac{S_2}{S_1} = 0.1916 < 0.35, \text{ 精度为一级。}$$

计算小误差概率  $p$

$$p = P \left( \begin{bmatrix} -6, -127, -29, -133, 585, \\ 171, -75, -554, -245, 413 \end{bmatrix} < 1084.36 \right)$$

所以， $p = 1 > 0.95$ ，精度为一级。

参照灰色系统预测精度检验等级标准，灰色模型的综合精度等级为一级，模型预测有效。

因此模型： $\hat{x}^{(1)}(k+1) = 54815.68e^{0.0840k} - 50299.7$ ，可以用于预测武汉市商品住宅价格。

根据上述预测公式计算，得到 2017-2020 年武汉市商品住宅价格的预测值分别为 10224 元/平方米、11120 元/平方米、12094 元/平方米、13153 元/平方米，实际上，2017 年武汉市商品住宅均价为 11453 元/平方米，高于预测值。这一方面说明了武汉市商品住宅市场的火爆，另一方面也说明了武汉市商品住宅价格的非正常增长现状。2017 年武汉市在严格的价格管控、限购限贷等政策影响下，市场需求依然旺盛，房价仍然上涨明显，甚至是非正常上涨，这与房地产市场新房与二手房价格倒挂，购房者在经过多轮调控后心里预期变化有一定关系。

#### 四、结论

本文以武汉市为例，通过灰色关联度分析表明，商品住宅销售面积、城镇居民人均可支配收入、年末总人口等指标对商品住宅价格影响较大。建立了商品住宅价格预测的 GM (1, 1) 模型，对武汉市商品住宅价格进行了预测，检验模型精度为 1 级，预测武汉市商品住宅价格依然呈上涨趋势。

宏观经济环境、房地产行业状况、市场供给、市场需求等因素影响商品房价格的变化，城镇化进程的继续推进，人们生活水平改善的需要，使得房地产价格趋于稳步增长的态势。“大学生留汉工程”和放宽的落户政策使得刚需喷涌，另外，地王频现，土地市场的火热，在地价与房价交互作用下，政府通过抓调控、稳房价、管市场、开展住房租赁试点等多重手段，在一定程度上抑制了商品房价格的上升幅度，要起到实质的长效作用，仍然任重而道远。

参考文献 (略)

# 2018 年上半年武汉市房地产市场分析报告

文 | 永信行市场研究部

上半年整体来看，武汉楼市依旧围绕“住房不炒”开展的一系列差别化调控政策展开，房地产市场也随政策呈现出了一些变化。第二季度出现土地拍卖低潮，仅有 15 宗，寡头品牌房企联合拿地现象显著。受市场供应下滑的影响，上半年武汉新房成交同比下滑四分之一，由于武汉市继续实施限购限贷限价政策，实行新房预售价格管控，上半年总体价格浮动不大。商办交易市场整体较为冷静，成交套数同比有所下降但环比有小幅上升。

## 一、土地市场：品牌房企强联手，多地块底价成交

### （一）总体概况

上半年共计出让土地 55 宗（含 1 块工业用地），与去年同期相比下降 42.19%。第二季度共计出让土地 15 宗，占上半年度出让总数 27.8%。除出让土地宗数外，上半年及第二季度在出让总面积、总规划建筑面积、成交金额指标方面均呈整体下降趋势。

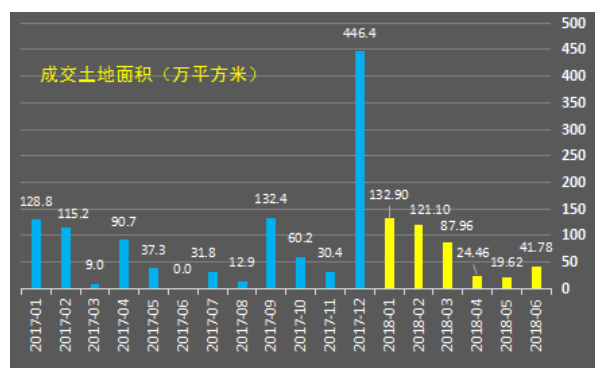
上半年成交土地总面积 427.80 万平方米，与去年同期相比下降 42.19%。第二季度出让总面积 85.86 万平方米，占上半年度出让总面积 20%，环比下降 298.2%。

上半年成交土地总规划建筑面积达到 1146.88 万平方米，与去年同期相比下降 12.23%。第二季度总规划面积为 191.37 万平方米，占上半年总规划面积的 16.69%，环比下降 399.30%。

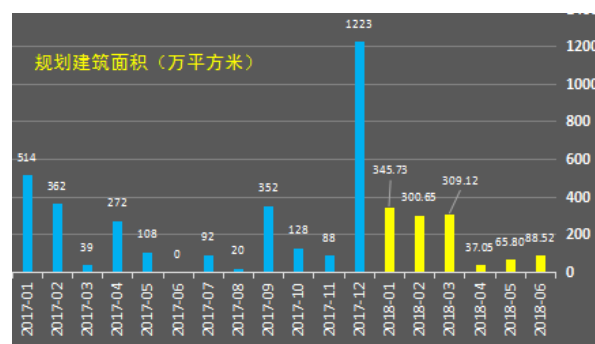
上半年土地成交金额 458.02 亿元，与去年同期相比下降 59.25%。第二季度成交金额为 60.06 亿元，占上半年度成交金额 13.11%，比去年同期增长 526.60%。

上半年楼面均价约为 3852 元/m<sup>2</sup>，第二季度楼面均价为 3655 元/m<sup>2</sup>，环比第一季度下降 35.47%。

第二季度内各月度来看，各月均有成交，4 月最少，只有两宗，6 月贡献最多有 9 宗，土地成交面积为 41.78 万平方米，成交金额 32.84 亿元。



图：近一年半各月成交土地面积



图：近一年半各月规划建筑面积

### （二）供求结构

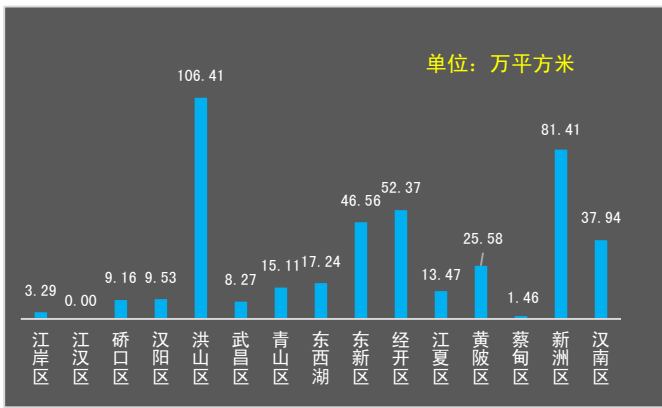
**用途结构。**上半年成交的 55 宗地块中，纯住宅 13 宗，纯商服 13 宗，商住混合 12 宗，住宅混合其他 13 宗，工业用地 1 宗，其他用地 3 宗。上半年在满足各方面用途结构上的供给较为均衡。

**区域结构。**主城区 23 宗，开发区 12 宗，远城区

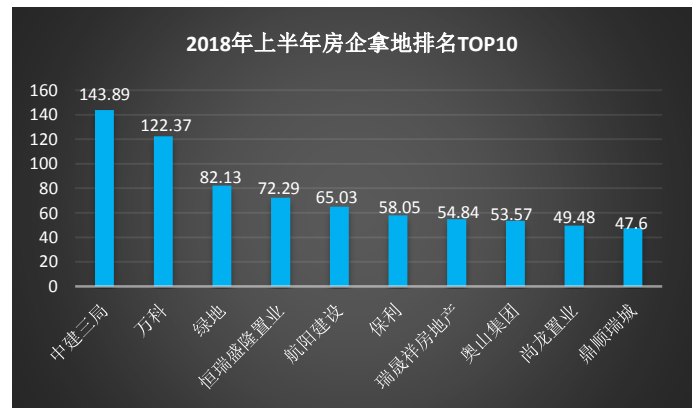
## 『市场分析』

21宗，主城区成交数量罕见的超过了远城区成交数量，但主城区的出让土地面积与远城区相差不大，开发区出让土地面积最少，出让面积为98.93万平方米。从土地对应的规划建筑面积上看，主城区以498.51万平方米的总建面力压远城区397.62万平方米的总建面。主城区中，洪山区推9宗地拔得头筹，主要得益于卓刀泉二期的住宅绿地、公园的P(2018)027号地块，土地面积18.46公顷，建筑面积达62.21万平方米，容积率最高的P(2018)016号地块位于洪山区新路村二期(A包)，土地面积6.61万平方米，为住宅、公园与绿地用地，容积率为4.42、4.21，该地块开发用地K1地块内应配建1所12班幼儿园，同时K1、K3地块按照每百户不少于20平方米的标准建设社区居家养老服务用房。

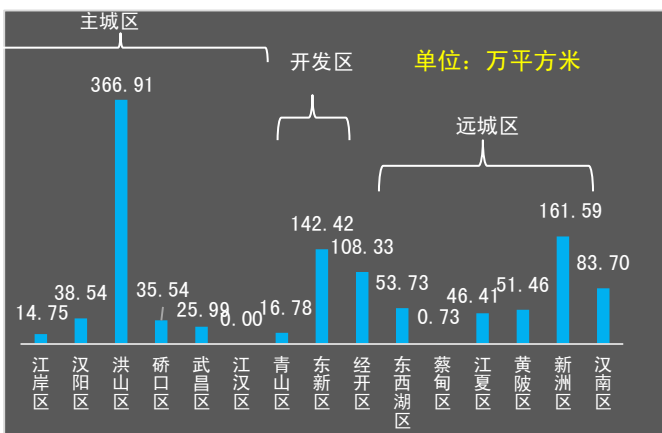
来在武汉有多个开发项目的品牌房企，寡头现象十分显著，中小房企比较少见，中建和万科收获颇丰。其中，中建三局拿下P(2017)188号、P(2017)189号、P(2017)190号、P(2017)194号和P(2018)008号5宗位于经开、东西湖、东湖高新等区域地块。万科拿下P(2017)192号、P(2018)005号、P(2018)006号、P(2018)007号、P(2018)025号、P(2018)026号和P(2018)027号7宗位于硚口汉宜路、东湖高新、卓刀泉等区域地块。从土地成交情况来看，除了品牌房企拿地多外，另外则是房企之间联合拿地成了一种新的趋势，万科和保利共同拿下洪山区卓刀泉两宗地块，还有龙湖和尚文联合拿下光谷10万方超高层地块P(2018)034号地块。



图：2018年上半年各区成交土地面积



### (三) 重点地块分析



图：2018年上半年各区规划建筑面积



P(2017)184号地块

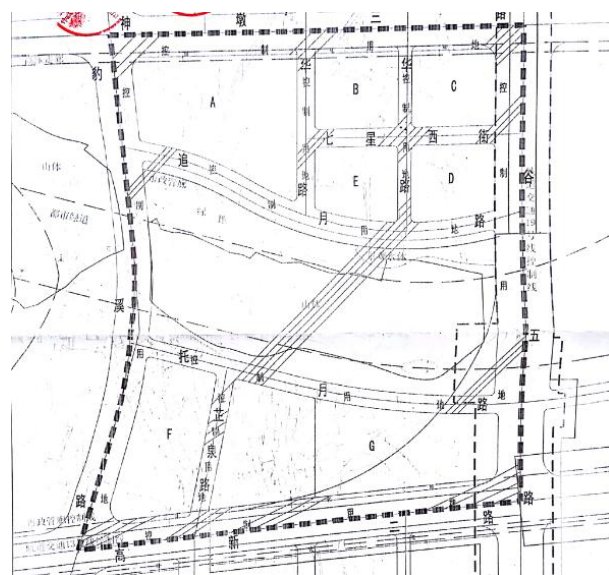
房企结构。中建三局、万科、绿地、恒瑞盛隆置业、奥山等房企均有收获，除此之外，河南正商和深圳力高等房企在2018年上半年通过武汉公开市场拿地首次进驻武汉。上半年在汉拿地的买主多半是一直以

P(2017)184号地块位于武昌区临江大道与彭刘杨路交汇处。地块净用地面积28714平方米，土地用途为住宅、商服、公园与绿地，容积率为地上2.09、

地下 0.77, 竞买保证金 78600 万元, 起始价为 78600 万元, 出让指导价为 86460 万元。竞买申请人须承诺引入 1 家以上(含 1 家)《财富》或《福布斯》杂志 2017 年度公布的世界 500 强公司总部或区域总部、引入中国指数研究院公布的近两年(2016 年、2017 年)中国商业地产企业前二十强的企业运营该项目所建商业部分, 同时承诺引入 1 家以上(含 1 家)高等本科艺术院校创新创业孵化平台落户。项目建成后, 土地竞得人需自持并整体运营所建商业建筑面积不低于 20000 平方米, 该部分建筑的所有权在竣工验收后 10 年内不得转让, 武昌区土地储备中心以市场评估价 21800 元/m<sup>2</sup>回购 4000 平方米临街的商业建筑面积, 其中加油站侧面临街一楼、二楼各 500 平方米商业建筑面积, 临江大道与彭刘杨西路交汇处临街 3000 平方米商业建筑面积, 定向用于该地块范围内被征收人的安置补偿。

P(2017)187 号地块位于武汉经济技术开发区 108R2 地块。地块净用地面积 123072.46 平方米, 土地用途为商服, 容积率为 1.6, 竞买保证金 47999 万元, 起始价为 47999 万元。该地块规划为武汉经开冰雪旅游小镇, 建成后将成为中国知名冰雪产业功能区、国家 AAAA 级旅游景区、华中地区冰雪运动中心、湖北旅游名镇、武汉市冰雪运动示范基地、武汉市 2022 年国家北京冬奥会人才培训基地。项目涵盖冰雪奇缘梦幻王国、冰雪极限运动公园、花园式酒店度假集群、智慧生态创意中心、农业科普培训基地、全龄段教育国际学区等六大核心功能。

P(2018)009 号江夏齐心村地块 11.15 亿起拍, 政府回购 14 万方, 位于江夏区纸坊街齐心村, 占地面积 159305.48 平方米, 为纯住宅用地, 容积率 1.0-3.5, 起拍价 111528.14 万元, 起拍楼面价 4192 元/m<sup>2</sup>, 最高出让价 319290 万元, 最高楼面价 8179.6 元/m<sup>2</sup>, 要求需配套建设一所 12 班、360 人的幼儿园, 幼儿园用地面积 4860 平方米, 建筑面积 3600 平方米。地块成交后, 由江夏区人民政府纸坊街道办事处回购不少于 14 万平方米商品房屋, 用于纸坊街齐心村谢家湾片区(汪家塆)棚户区改造项目征收拆迁安置, 回购价格为市场评估价 7402 元/m<sup>2</sup>。该片区吸引了中锐、碧桂园、雅居乐、路劲等房企, 腾讯、百度、阿里巴巴等巨头企业纷纷落户江夏, 江夏永旺最终定址于文化大道和星光大道交汇处。



P(2018)034 号地块

P(2018)034 号地块位于东湖新技术开发区神墩三路以南、光谷五路以西、高新二路以北、豹溪路以东。土地面积 100756.34 平方米, 住宅、商服, 容积率为最高为 13.4, 现场挂牌出让, 起始价为 122818 万元。该地位于绿地光谷中心城以南, 由 7 个小地块组成, 其中 A、F 地块为居住用地, B、C、D、E 地块为商务用地, G 地块为商务用地、居住用地(兼容零售商业用地)。地块位于绿地光谷中心城以南, 绿地光谷中心城规划建设 1 栋 400 米的超高建筑, 此次 P(2018)034 号地块将规划 2 栋 180 米、1 栋 250 米超高层办公楼业态, 区域内再添新高楼。

#### (四) 总结

上半年度品牌房企加速扩张, 强强联合拿地成趋势, 大房企集中拿地现象明显, 上半年武汉土地市场以万科, 碧桂园, 华发, 中建为代表的房企加速扩张, 联合拿地现象增多。限购背景下, 项目融资成本高, 渠道收窄, 企业拿地风险加大, 联合拿地可以分摊风险; 同时, 企业为快速实现区域布局, 并通过联合发展增加竞争力, 以与其他大房企抗衡; 土拍对于竞买企业的实力的要求提高, 强强联合可实现优势互补。

上半年底价成交量平价跌, 成为本季度武汉土地市场的关键词, 去年同期成交建面 1278 万平米, 2018 年上半年成交建面 1146 万平米, 成交价去年上半年为 5700 元/m<sup>2</sup>, 2018 年上半年 3860 元/m<sup>2</sup>。由于政府对于土地竞拍规则的改变, 今年的地王现象不再, 溢价率大幅下降, 多宗地块均以底价成交。

## 二、新房市场：量跌价稳，刚需为王

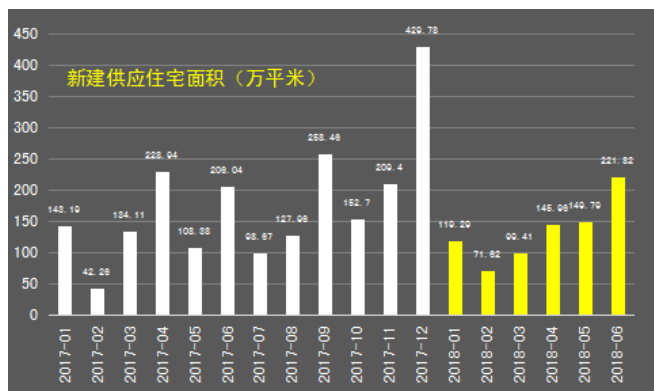
### （一）住宅

#### 1. 总体：成交下滑，价格受限

2018年上半年，武汉市新建商品房成交9.3万套，其中住宅7.17万套，占整个商品房成交套数的77.1%。相较于去年上半年的9.9万套，今年上半年同比下滑27.8%，只占去年全年成交套数的34.6%。受供应量的影响，2018年上半年武汉商品住宅每月成交量与去年同期相比，明显减少。而进入5月份以来，武汉商品住宅供应量加大，购房者的选择余地多，成交量明显回升。

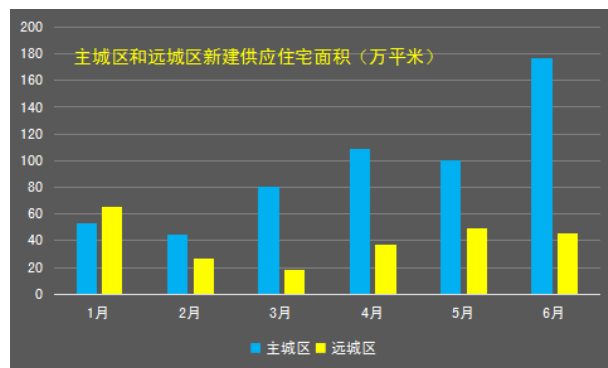
#### 2. 供应：同比下滑

市场供应方面，由于第一季度武汉市新建住宅供应量为近五年以来的同期新低，第二季度武汉楼市供应节奏虽然大幅加快，供求紧张有所缓解，但整体来看，全市依然仅有280个项目获得预售许可证，武汉新房市场仍然供不应求。上半年武汉市新建住宅总供应量达到807.89万平方米，同比去年上半年减少6.4%，占去年全年的37.8%（2016年全年新建住宅供应量为2139.89万平方米）。



图：近一年半新建住宅供应面积

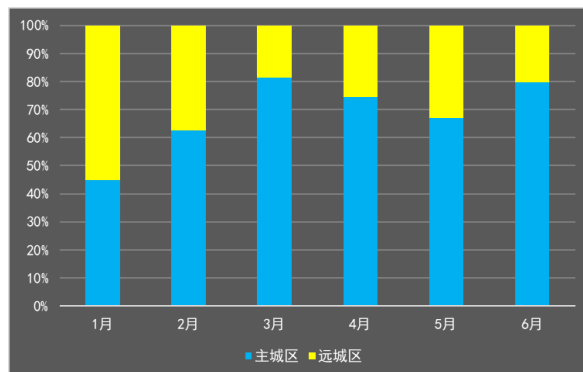
从时间上看，近半年市场供应基本逐月增高（除2月外），尤其是4月环比大幅增长46.8%，在月底五一小长假前迎来供应“井喷”。6月供应环比也大幅增长，尤其是主城区迎来今年供应高峰，供求紧张有所缓解。



图：主城区和远城区新建住宅供应量

从地域上看，主城区一直是供应的主力，上半年主城区供应占比达到70%。特别是3月和6月主城区新建住宅供应量占到了全市总供应量的八成以上，供应高度集中。

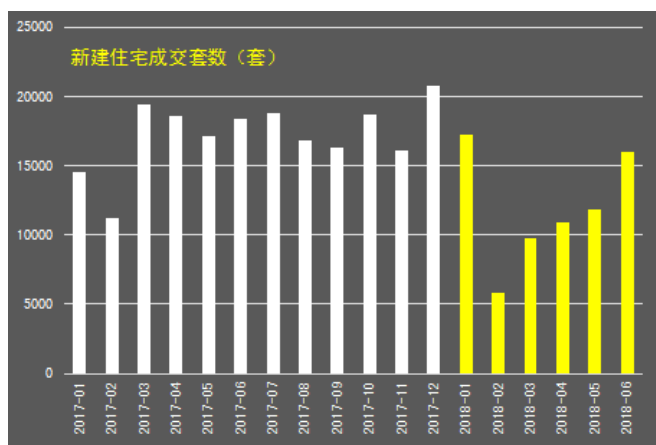
从片区来看，第一季度武汉市住宅供应经历了主城区逐步提升、远城区逐渐衰弱的过程。1月份远城区楼市十分活跃，尤其是汉南的商品住宅供应量以16.89万平方米跃居榜首，是唯一一个供应环比增长的片区，主城区各片区表现一般；2月份，商品住宅供应向主城区方向转移，远城区供应下滑明显；3月份，主城区楼市供应继续增加，商品住宅供应量占到了全市总供应量的81.3%，供应高度集中，尤其是东西湖的商品住宅供应量以17.3万平方米排名第一。到了第二季度，主远城区的比例相对保持稳定，主城区供应以二环至三环及三环外主城区的供应为主，如东西湖区、青山区；远城区供应则以江夏区、蔡甸区、新洲区为主。总体来看，汉口中心区、白沙洲片、江夏以及黄陂区为今年上半年的供应主力区域。而南湖、光谷南以及汉阳中心区在今年1-4月份均处于供应低迷区域。5-6月份市场迎来一波开盘潮，青山区、蔡甸区以及东西湖供应爆发。



图：主城区和远城区新建住宅供应比例

### 3.成交

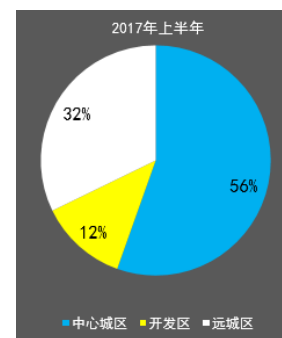
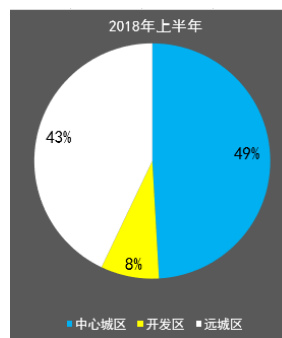
总体来看，受市场供应下滑的影响，上半年的成交数据也遭遇下跌。上半年新建住宅成交 7.17 万套，同比下滑 27.8%，只占去年全年成交套数的 34.6%。从市场表现来看，由于新房价格受限、住宅存量较低、新房二手房倒挂等市场现状依然存在，武汉人买房的热情依旧不减。据统计，上半年武汉共出现 107 个“日光盘”，日光率逐步下滑至五成左右，以刚需项目和高性价比项目为主，而高端及别墅洋房项目开盘去化率有所下降。



图：近一年半新建住宅成交套数

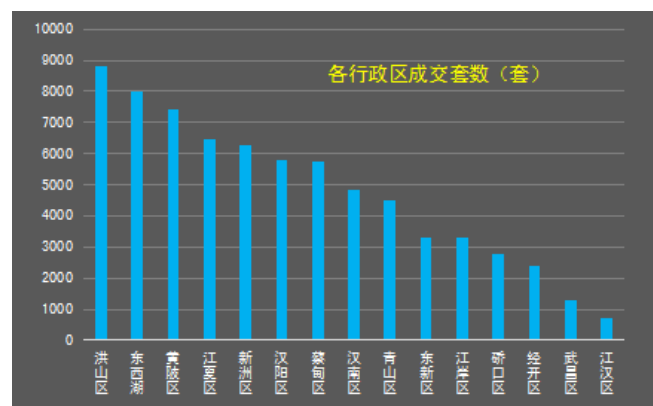
月度走势方面，前半年仅 1 月成交同比增加，其他月份与 2017 年相比均有不同程度的下降。1 月成交 17303 套，同比增加 19.2%，尽管 1 月市场供应量下滑，不过受 2017 年第四季度新房集中加推的影响，1 月商品住宅成交量依然较高，相比历史同期的成交量仅低于去年，整体去化率高达 94%，楼市依然较为火爆；2 月成交 5785 套，同比下降 48.3%；3 月成交 9760 套，同比下降 49.7%；4 月成交 10949 套，同比下降 41.1%；5 月成交 11865 套，总同比下降 30.9%；6 月成交 16034 套，同比下降 13.1%。供应的下降仍是成交量下降的主要因素。与去年上半年月均 1.65 万套的规模相比，今年上半年月均才 1.19 万套。

从城区来看。上半年主城区成交 35201 套，占 49%，开发区成交 5725 套，占 8%，远城区成交 30770 套，占 43%。通过下图可以看出，去 2017 年上半年相比，今年上半年远城区的成交套数比例明显有所增加，中心城区和开发区的比例有所下降。

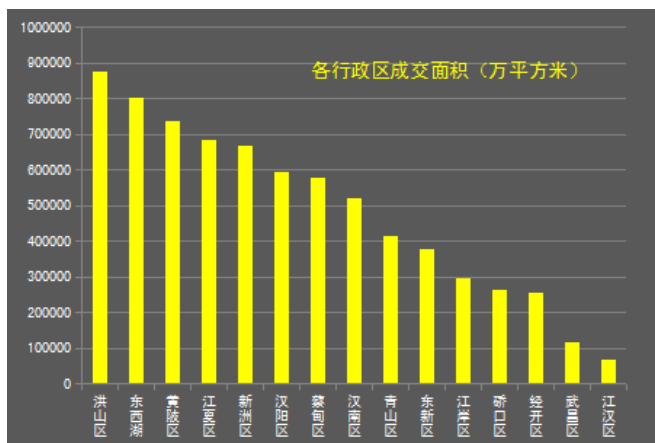


图：各城区新建住宅成交套数占比

从各行政区来看，洪山区以 8836 套的成交量独占鳌头，主要归功关山大道片区的和昌光谷未来城、中建大公馆，白沙洲片区的保利上城、清能清江锦城等项目入市或持续加推。东西湖区紧随其后，成交 7987 套，其中 2017 年年末入市的融创观澜壹号持续加推，贡献了超 2500 套的成交量，常青花园恒大御景也贡献了超千套的销量。黄陂区成交 7442 套，主要归功于山海观、汉北水晶城、北辰蔚蓝城市、新力帝泊湾等项目成交放量。季度成交量表现较好的区域还有：江夏区（6478 套）、新洲区（2930 套）、新洲区（6290 套）、汉阳区（5790 套）、蔡甸区（5728 套）、汉南区（4832 套）、青山区（4499 套）、东湖高新区（3324 套）、江岸区（3322 套），成交表现较好的区域依然是供应充足的区域。本季度成交量后三名的区域为：经济开发区成交 2401 套，武昌区成交 1282 套，江汉区成交 733 套。总体来看，随着武汉城市版图的外扩，购房者的目光不止局限于三环主城区内，逐渐将购房区域延伸到了四环以及四环外的区域。

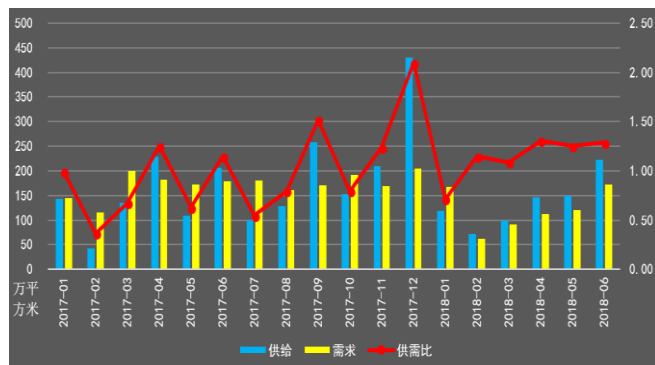






图：各行政区新建住宅成交套数和面积

从供需比来看。2018年上半年总供应量 808 万平方米，总需求量 726 万平方米，供需比为 1.11，新房市场供应不足的情况有效缓解，除了 1 月份，其他各月供需比均已突破 1，可以预计，在目前的市场条件无较大变化的前提下，后期的供需矛盾有可能进一步得到缓解。



图：近一年半新建住宅供需情况

从成交价格来看，2018 年武汉市继续实施限购限价政策，实行新房预售价格管控，上半年总体价格浮动不大。各个片区价格也走势不一。可以看到，价格最高的依然是武昌中心区，且受益于高端豪宅融创中心·武汉壹号以及海珀·御观等项目集中成交，1 月份片区房价大幅上涨；接下来几个月份武昌中心区成交房源中南汇、保利大都会等普通住宅成交占比增大，片区房价微幅下跌。均价上涨较为明显的片区为青山片区，因 5 月该片区东湖金茂府、武汉江山、中冶 39 大街、金科城等项目集中上市，其片区成交均价因此大幅上涨；均价下跌较为明显的片区为古田片区，主要是由于季度成交以华润翡翠城等房价较低的项目为主。

创刊十年，一路有你！

远城区的片区均价也有较大幅度上扬。受地铁规划以及长江新城等诸多利好影响，江夏大桥新区、黄陂汉口北、武湖以及新洲阳逻等地最受购房者关注，区域新房明显供不应求，房价也随之攀升，甚至带动了区域内二手房价格的上涨，如黄陂盘龙城板块二手房价格已经破万，与新房价格形成倒挂，新洲阳逻也出现类似情况，新开项目价格超过 6000 元/平方米，明显高于片区成交均价。

表：各片区近半年来新建住宅成交均价

片区	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	走势
汉口中心	23294	24428	22349	18182	17404	26647	27009	
古田	16536	17646	17938	14517	15721	19088	14077	
二七后湖	17159	22282	31283	20937	11839	15569	23638	
东西湖	10511	11886	11062	11273	10739	13208	13049	
武昌中心	28848	31369	27847	28303	28180	29021	28500	
青山	14571	14023	10023	13224	10779	19918	19157	
南湖	14941	18950	27485	23374	13238	18862	20335	
白沙洲	12484	11157	13713	13096	12718	13652	12469	
关山	20298	20019	21150	16870	15694	17641	19507	
光谷新中心	14633	16024	15893	14657	15888	16727	16723	
光谷南	15296	17993	15876	17822	14434	14074	16099	
汉阳中心	17110	16929	17901	16838	14734	17689	15467	
四新	13456	14066	13382	13035	14293	14568	13507	
沌口	11470	11793	11909	14427	14604	11028	14051	
江夏	9890	9890	10913	11394	10601	13105	13116	
黄陂	9360	9360	9752	9186	9387	9815	9954	
新洲	6309	6309	5085	6992	6708	6377	6280	
蔡甸	6798	6798	10206	6243	7923	6544	8918	
汉南	8033	8033	6447	6147	6168	6052	8347	

2018 年上半年武汉大量刚需项目集中入市，刚需购房者选择余地变大，刚需购房者更加趋于理性，刚需开盘即日光的态势有所改善。另一方面，受前期高价地影响，武汉主城区潜在待售房源以改善型房源居多，造成供应高端化与需求支付能力透支化。而“限价”政策的严格执行又在一定程度上加剧了刚需刚改产品的供不应求矛盾。

2018 年下半年预计供应较多的区域有白沙洲、东西湖、黄陂盘龙城、江夏、新洲等区域。目前供应相对不足的四新及后湖区域，下半年供应将有所增加，而关山、南湖及武昌中心区供应仍将整体偏少。随着刚需优先选房比例的提高及大学生安居房的逐步入市，下半年预计将会是武汉刚需上车的好时机。

**（二）商办：成交明显下滑，品牌综合体露锋芒**

上半年武汉市新建写字楼和商业用房成交市场较为冷静，较去年同期相比成交套数与成交面积均有所下降，第二季度环比有小幅上升。

写字楼成交 10100 套，相比去年同期的 17884 套下降了 77.1%，环比下降了 49.3%，成交面积未能超过去年同期，实际成交面积约 68.34 万平方米比去年同期下降了 76.4%，环比下降 45.1%。

商业用房成交了 8941 套，相比去年同期的 11032 套下降了 24.0%，成交面积 73.6 万平方米，同比下降 15.6%，环比下降 22.3%。

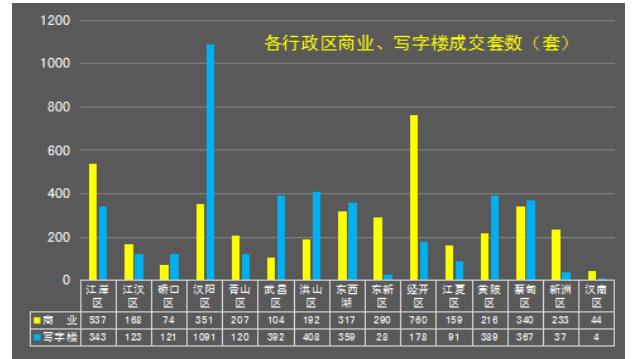
上半年武汉市写字楼成交总面积 68.34 万平方米，较去年同期相比下降 76.4%，第二季度写字楼成交总面积环比上浮 31.1%，主城区销售写字楼 44.04 万平方米，占武汉地区上半年写字楼供应总面积的 64.4%，开发区供应写字楼面积最少仅为 8.63 万，占比 12.6%。

上半年度商铺成交中，共计成交 63.70 万平方米，较去年同期下降 15.6%，上半年第二季度商铺环比上浮 18.2%，主城区成交面积 32.69 万平方米，仍为全市最高，占比 51.3%远城区成交面积 17.13 万平方米，开发区成交面积 11.31 万平方米。

表：上半年各月写字楼和商业成交量

月份	写字楼套数 (套)	写字楼面积 (万平方米)	商业套数 (套)	商业面积 (万平方米)
1月	1635	120082	1669	104043
2月	870	69126	932	89192
3月	1546	89600	1391	93282
第一季度小计	4051	278808	3992	286517
4月	2043	143786	1421	96459
5月	2066	119866	1708	105906
6月	1940	140912	1820	148095
第二季度小计	6049	404564	4949	350460
今年上半年总计	10100	683372	8941	636977
去年上半年总计	17884	1205411	11032	736323
今年同比	↓77.1%	↓76.4%	↓23.4%	↓15.6%

从区域上看，主城区的写字楼的成交比例普遍高于商业的成交比例，汉阳区上半年写字楼成交量表现抢眼，以 2660 套拔得头筹，江岸区和洪山区紧随其后，青山区较去年同期成交量排名有所上升，主城区中硚口区成交量最低，仅有成交 283 套；远城区中写字楼成交量最大的是东西湖区（1498 套），最小的是汉南区（19 套）。商铺成交中，主城区汉阳区成交量最大，达到 1047 套，经开区成交量超过汉阳区达到 1619 套，主城区老商业区仍有空间，汉阳片区显示较大潜力，经开区商业开发环境渐显浓厚。



图：上半年各区写字楼、商业成交套数

商业成交金额方面，LAKE 街区知音国际茶城、世茂龙湾、武汉中央文化区占商业成交金额的前三名，其中，LAKE 街区知音国际茶城是集茶贸易展示中心、茶文化博览中心、茶休闲体验中心为一体的茶文化慢生活街区。项目总建筑面积约 13 万平米，坐拥 15000 亩龙阳湖水景、生态绿地公园及丰富的园林景观，是集湖岸景观住宅、创意办公和主题商业等多种物业形态为一体的体验式文化商业综合体。

表：2018 年上半年武汉商业成交金额 TOP10

排行	项目名称	成交金额 (亿元)
1	LAKE 街区知音国际茶城	4.69
2	世茂龙湾	3.93
3	武汉中央文化区	2.55
4	绿地国博财富中心	2.19
5	中水龙阳广场	2.07
6	绿地悦澜湾	2.05
7	武汉自茂城	1.43
8	武汉建工科技中心	1.35
9	天祥尚府	1.3
10	龙耀华府	1.24

写字楼成交金额方面。随着金融中心不断推进，武昌和汉口城区物业领跑，资源集聚能力不断增强。不走寻常路的光谷奋起直追，主打产业综合体的北辰光谷里表现不俗，同属关山大道商圈的保利时代上榜；随着地铁网络形成，大学生等新市民群体增长，长租公寓成为市场热点，性价比不断提升的公寓投资表现抢眼，继 2016 年成交套数增长 210%、2017 年超过 3 万套后，今年上

## 『市场分析』

半年再破万套，碧桂园蜜柚一枝独秀，庭瑞、越秀、恒大的新项目斩获颇丰。

表：2018年上半年写字楼成交金额 TOP10

排行	项目名称	成交金额（亿元）
1	绿地国际金融城	4.69
2	武汉中央文化区	3.93
3	光辰光谷里	2.55
4	世纪江尚中心	2.19
5	汇通新长江中心	2.07
6	联发九都国际	2.05
7	武汉创意天地	1.43
8	浙商国际大厦	1.35
9	正堂山外山	1.3
10	保利时代	1.24

### 三、展望：市场略降温，供需失衡进一步缓解

从基本面看，武汉作为华中地区九省通衢的枢纽城市，无论从城市建设，城市人口基数，高校人才比例还是国民生产水平，都在华中地区有着举足轻重的地位，武汉城市格局因地铁环线及高架建设的完善而发生剧变，地理上的缩短带来心理距离变化，进而影响投资、人口、产业的流动方向。今年年初市政协十三届二次会议通过《关于加快打造“长江文明之心”、推动武汉历史之城建设的建议案》，将其列为今年的1号建议案，市政府已把将武汉建设为长江主轴核心城市列为城市规划战略重点。

从政策调控上看，限购、限售等政策频出，仅在今年上半年全国楼市调控就达159次。上半年武汉楼市相继出台“刚需优先选房”、“公积金额度上调”、“大学生八折买房”、“租赁住房”、“专项整治”等政策，住建部等七部委联合开展治理房地产市场乱象专项行动，在一定程度上规范了房地产销售市场环境，在维稳房价，缓解刚需人群购房压力方面起到了一定作用。此外，“租售并举”已然上升到住房制度层面，未来必将会有一揽子长期化且系统化的制度性安排，作为与长效机制相配套

的土地改革和财税改革等相关政策已加速出台，租赁房市场方兴未艾。2018年上半年，北京、上海、深圳、广州、南京、重庆、成都、杭州、厦门、合肥、郑州、武汉、佛山等城市相继加大了租赁住房供应力度。

从金融供给侧看，央行降低基准利率，个税改革，房地产市场始终是银行巨额信贷资金的重要出口，降准后释放出的增量资金很大一部分还是会流向房地产市场。市公积金中心4月发布了《关于优化住房公积金个人住房贷款政策的通知》，实行首套房与二套房差别化的基准贷款额度：首套房基准贷款额度为70万元，二套房基准贷款额度为50万元，并于6月上调最高年缴存额度至5000多元。商业银行房贷利率继续上涨，成为刚需置业的一大痛点，同时更加抑制了投资需求。今年上半年，各银行利率均出现不同程度的上浮。截至到六月底，武汉市首套房房贷利率上浮30%已经是常态，而二套房房贷利率，大部分银行上浮35-40%比较常见。

从需求层面看，2018年上半年，GDP三驾马车全部沦陷，投资增速创17年新低，消费增速创15年新低，出口陷入贸易战。投资中，房地产仍保持两位数增长，房地产行业可谓一枝独秀。从武汉市看，2018年武汉市将确保20万以上的大学生留汉，武汉规划建设的14个长江青年城、青年苑，已有3个项目启动建设，预计2019年上半年陆续达到预售条件，明年底基本建成。刚需购房人群多了安居房、长租公寓的选择，释放了存量市场的压力，二手房市场较为冷静，需求多以刚需、置换为主。2018年，全国众多热点二线城市连续爆发了“抢人大战”，西安、成都、天津等地接连出现放宽人才落户的政策。据统计，目前全国已有50余城市以及山东、海南、江西、吉林、云南等省份发布了人才引进新政。“抢人”大战最直接的结果就是影响房地产市场。

从房价层面看，整体房价水平虽呈现上涨趋势，但受房企底价拿地，限售政策等客观原因的影响，一手房价格涨幅有所回落，二手房交易市场异常冷静，二手房房价倒挂现象明显减弱。

综上所述，从城市基本面、政策层面以及市场供需层面来看，武汉房地产市场处于短期内供需矛盾缓和、回归理性，长期相对健康平稳发展的状态。

## 武汉市 2018 年第二季度国有土地使用权出让结果一览表

序号	土地编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
1	P(2018)028	江岸区	江岸区解放大道 1675号	商服、公园、 绿地	4.25	1.07	25210	5541	武汉元合置业 有限公司
2	P(2018)042	汉阳区	汉阳区龙阳湖东路、 龙兴西街、龙兴南街 和芳华路围合地块	商服	4.52	4.65	84510	4021	湖北九州通健康 产业有限公司
3	P(2018)043	汉阳区	汉阳区琴台大道与罗 七路交汇处	住宅、商服、 公园、绿地	3.59	4.88	113970	6505	武汉瑞益房地产开 发有限公司
4	P(2018)040	青山区	青山区环保科技园二 期-2地块	工业、绿化	1	14.53	13450	926	武汉青山宝湾国际 物流有限公司
5	P(2018)039	硚口区	硚口区汉宜路	住宅、商服、 文体、公园	3.88	9.16	474300	13345	武汉阳光万悦房地 产开发有限公司
6	P(2018)031	洪山区	洪山区狮子山街珞狮 路310号	住宅、商服	3	1.52	32600	7149	武汉鑫合利房地产 开发有限公司
7	P(2018)032	东新区	东湖新技术开发区高 新大道以北、高新园 路以东	商服	3	1.87	8726	1554	武汉华楚立科技 有限公司
8	P(2018)033	东新区	东湖新技术开发区高 新二路以北、光谷四 路以西	商服	1	6.15	12280	1998	武汉同信益置业 有限公司
9	P(2018)034	东新区	东湖新技术开发区神 墩三路以南、光谷五 路以西、高新二路以 北、豹溪路以东	住宅、商服	1.5-13.4	10.08	122818	2482	武汉尚龙置业 有限公司
10	P(2018)041	东西湖	金银湖街环湖路北、 柏银公路西	住宅、商服	3.38	6.81	58830	2556	中建三局绿色产业 投资有限公司
11	P(2018)038	江夏区	江夏区纸坊街、齐心 村	商服	3.5	1.022	4515	1262	武汉市荆楚小城镇 建设发展有限公司
12	P(2018)037	经开区	武汉经济技术开发区 141R2地块	住宅	2.5	5.19	66803	5153	新港房地产开发 (武汉)有限公司
13	P(2018)030	新洲区	新洲区阳逻经济开发 区红岭村、环湖路以 东、余泊大道以西、 柴泊大道以北	住宅、商服、 科教、街巷	1.0-2.78	23.39	70580	1085	武汉航阳建设开发 有限公司
14	P(2018)035	新洲区	新洲区汪集街汪集 村、童畈村，汉施公 路以东	住宅、商服、 公园、绿地	1.0-1.75	7.76	17900	13259	华通置业有限公司
15	P(2018)036	新洲区	新洲区邾城街民防路 以东、古城大道以西	住宅	1.0-2.8	6.14	39140	2277	武汉地产控股有限 公司有限公司

武汉市 2018 年第二季度在售新房市场均价参考一览表

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价格	开盘价格说明
1	4月14日	武房开预售[2018]109号	碧桂园·蜜柚	江岸区	塔子湖	18000	
2	4月24日	武房开预售[2018]139号	福星惠誉红桥城	江岸区	堤角	15000	
3	5月1日	武房开预售[2018]156号	首地云梦台	江岸区	塔子湖	15000	
4	5月16日	武房开预售[2018]170号	悦江公馆	江岸区	二七	28000	
5	5月29日	武房开预售[2018]210号	绿地汉口中心	江岸区	塔子湖	16000	含装修
6	6月22日	武房开预售[2018]263号	华发外滩首府	江岸区	沿江商务区	36000	
7	7月4日	武房开预售[2018]297号	绿地汉口中心	江岸区	塔子湖	16000	
8	5月9日	武房开预售[2018]160号	顶琇西北湖	江汉区	武汉 CBD	35000	
9	5月28日	武房开预售[2018]199号	远洋心汉口	江汉区	常青路	25000	
10	6月10日	武房开预售[2018]234号	南国中心	江汉区	解放大道	32000	含 4000 元装修
11	6月10日	武房开预售[2018]233号	万科汉口传奇	江汉区	唐家墩	21000	含 3000 元装修
12	6月22日	武房开预售[2018]265号	泛海国际芸海园	江汉区	王家墩	31000	含 4000 元装修
13	4月29日	武房开预售[2018]150号	美好香域花境	硚口区	长丰乡	12500	
14	5月19日	武房开预售[2018]176号	金地悦江时代	硚口区	古田	19000	含 3000 元装修
15	5月26日	武房开预售[2018]195号	时代新世界	硚口区	宗关	26500	含 3500 元装修
16	6月9日	武房开预售[2018]229号	华润翡翠城	硚口区	古田	12500	
17	6月12日	武房开预售[2018]237号	江山樾	硚口区	古田	16000	
18	6月29日	武房开预售[2018]291号	中建御景星城	硚口区	太平洋	23000	
19	4月17日	武房开预售[2018]127号	保利上城	洪山区	白沙洲	13500	含 2500 元装修
20	4月19日	武房开预售[2018]130号	清能清江锦城	洪山区	白沙洲	13500	含 2500 元装修
21	4月20日	武房开预售[2018]124号	楚天都市沁园	洪山区	白沙洲	11000	
22	4月20日	武房开预售[2018]119号	揽胜公园	洪山区	珞狮南路	42000	
23	4月29日	武房开预售[2018]148号	东原乐见城	洪山区	珞狮南路	15500	含 2500 元装修
24	4月29日	武房开预售[2018]149号	美好长江首玺	洪山区	白沙洲	12500	含 2500 元装修
25	4月29日	武房开预售[2018]145号	新城阅璟台	洪山区	白沙洲	14500	含 2000 元装修
26	5月14日	武房开预售[2018]168号	东湖金茂府	洪山区	杨春湖	24000	含 3500 元装修
27	5月19日	武房开预售[2018]171号	鄂旅投书院世家	洪山区	白沙洲	11000	含 2000 元装修
28	5月20日	武房开预售[2018]179号	保利大都会	洪山区	卓刀泉	27500	含 3500 元装修
29	6月9日	武房开预售[2018]226号	爱家名校华城	洪山区	黄家湖	9500	
30	6月12日	武房开预售[2018]236号	城投瀚城璞岸	洪山区	卓刀泉	23000	
31	6月20日	武房开预售[2018]257号	保利新武昌	洪山区	白沙洲	13500	含 2500 元装修
32	6月21日	武房开预售[2018]259号	东原启城	洪山区	白沙洲	13300	含 2500 元装修
33	4月12日	武房开预售[2018]121号	雄楚春天	武昌区	丁字桥	23000	
34	5月6日	武房开预售[2018]152号	佳兆业广场天御	武昌区	丁字桥	35000	含 4000 元装修
35	6月2日	武房开预售[2018]216号	帝斯曼国际中心	武昌区	中南路	35000	
36	4月25日	武房开预售[2018]143号	中冶 39 大街	青山区	滨江区	24000	含 3500 元装修
37	5月15日	武房开预售[2018]169号	武汉江山	青山区	建设二路	29500	含 4000 元装修
38	5月20日	武房开预售[2018]181号	金科城	青山区	建设二路	19200	
39	5月22日	武房开预售[2018]177号	绿地香树花城	青山区	工人村	11500	含 2000 元装修
40	6月1日	武房开预售[2018]208号	御江壹品青山印	青山区	滨江商务区	21000	含 3000 元装修
41	6月9日	武房开预售[2018]228号	恒大御府	青山区	南干渠	45000	商业 1-2 层

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价格	开盘价格说明
42	6月10日	武房开预售[2018]242号	杨春湖畔	青山区	杨春湖	13500	
43	6月16日	武房开预售[2018]249号	招商一江璟城	青山区	滨江商务区	19000	
44	4月24日	武房开预售[2018]137号	钰龙旭辉半岛	汉阳区	四新	18000	含3000元装修
45	4月29日	武房开预售[2018]146号	兴华御水澜湾	汉阳区	四新	36000	别墅
46	5月4日	武房开预售[2018]147号	新城璟棠	汉阳区	四新	15000	含2500元装修
47	5月23日	武房开预售[2018]187号	当代万国城 MOMA	汉阳区	王家湾	15500	含2500元装修
48	5月25日	武房开预售[2018]182号	阳光城檀悦	汉阳区	王家湾	18000	含3000元装修
49	6月1日	武房开预售[2018]213号	招商·公园1872	汉阳区	四新	14000	
50	6月7日	武房开预售[2018]240号	中铁世纪金桥	汉阳区	四新	15000	含2500元装修
51	6月20日	武房开预售[2018]261号	光明上海府邸	汉阳区	四新	15000	含2500元装修
52	6月25日	武房开预售[2018]285号	招商樾望	汉阳区	四新	13500	
53	6月30日	武房开预售[2018]292号	武汉世茂锦绣长江	汉阳区	钟家村	17500	
54	4月14日	武房开预售[2018]114号	恒大帝景	东西湖区	吴家山	10300	含2000元装修
55	5月10日	武房开预售[2018]164号	常青花园恒大御景	东西湖区	常青花园	15500	含2500元装修
56	6月2日	武房开预售[2018]220号	远洋世界3期悦璟湾	东西湖区	吴家山	7600	
57	6月9日	武房开预售[2018]222号	金湖听语	东西湖区	金银湖	14000	
58	6月9日	武房开预售[2018]217号	临空港青年城	东西湖区	吴家山	6800	含300元装修
59	6月9日	武房开预售[2018]224号	庭瑞新汉口	东西湖区	金银湖	14500	
60	6月10日	武房开预售[2018]232号	金湖听语留园	东西湖区	金银湖	14000	
61	6月12日	武房开预售[2018]244号	美联·奥林匹克花园六期	东西湖区	金银潭	16000	含2500元装修
62	6月22日	武房开预售[2018]274号	庭瑞新汉口	东西湖区	金银湖	14500	
63	6月30日	武房开预售[2018]270号	文一云水湾	东西湖区	吴家山	13300	含2500元装修
64	4月23日	武房开预售[2018]136号	加州橘郡	江夏区	庙山	12000	含2500元装修
65	5月1日	武房开预售[2018]154号	中锐滨湖尚城	江夏区	庙山	13300	含2500元装修
66	5月9日	武房开预售[2018]159号	中海·光谷锦城	江夏区	藏龙岛	60000	商业
67	5月13日	武房开预售[2018]161号	碧桂园天玺湾	江夏区	庙山	30000	联排别墅
68	5月13日	武房开预售[2018]163号	光谷青年汇	江夏区	藏龙岛	15000	含1500元装修
69	5月26日	武房开预售[2018]203号	宜化·星都汇	江夏区	大桥新区	11500	含2000元装修
70	6月9日	武房开预售[2018]219号	当代云城	江夏区	庙山	10800	
71	6月10日	武房开预售[2018]241号	招商东城华府	江夏区	藏龙岛	15700	含2500元装修
72	6月16日	武房开预售[2018]250号	武汉雅居乐国际花园	江夏区	庙山	12800	含2500元装修
73	6月19日	武房开预售[2018]254号	联投龙湾	江夏区	文化大道	11700	含2500元装修
74	6月23日	武房开预售[2018]251号	中锐滨湖尚城	江夏区	庙山	13300	含2500元装修
75	6月27日	武房开预售[2018]284号	汤逊湖山庄四期	江夏区	庙山	12000	含2000元装修费
76	4月14日	武房开预售[2018]113号	天河湾三期	黄陂区	盘龙城	9000	
77	4月16日	武房开预售[2018]129号	北辰蔚蓝城市	黄陂区	盘龙城	10700	含2000元装修
78	4月21日	武房开预售[2018]133号	中南拂晓城	黄陂区	横店	11000	含2000元装修
79	5月3日	武房开预售[2018]153号	长江凯旋城	黄陂区	武湖	9400	
80	5月22日	武房开预售[2018]178号	盘龙广场	黄陂区	盘龙城	10000	洋房,别墅19000
81	5月29日	武房开预售[2018]207号	武汉康顺科技产业园	黄陂区	横店街	2400	
82	6月22日	武房开预售[2018]262号	金辉优步湖畔	黄陂区	横店	10500	含2000元装修
83	7月2日	武房开预售[2018]305号	天舜天港·板桥逸景	黄陂区	前川街	6400	

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘价格	开盘价格说明
84	4月20日	武房开预售[2018]123号	江北雅苑四期	新洲区	阳逻	6000	
85	5月3日	武房开预售[2018]155号	祥和·福临门	新洲区	邾城	8000	洋房价格
86	5月10日	武房开预售[2018]165号	德雅国际城港澳湾	新洲区	阳逻	6500	
87	5月20日	武房开预售[2018]173号	佳运环湖花园三期二区	新洲区	阳逻	6300	
88	5月26日	武房开预售[2018]191号	孔雀城问津兰亭	新洲区	邾城	6500	
89	5月26日	武房开预售[2018]192号	尚品福城	新洲区	邾城	5800	
90	6月19日	武房开预售[2018]253号	绿城桃李春风	新洲区	阳逻	6700	
91	6月23日	武房开预售[2018]266号	祥和喜盈门	新洲区	邾城	6000	
92	7月10日	武房开预售[2018]304号	阳逻阳光新港	新洲区	阳逻	6300	
93	4月15日	武房开预售[2018]116号	中海·尚城	蔡甸区	蔡甸街	8000	含2000元装修
94	4月22日	武房开预售[2018]134号	依山龙郡	蔡甸区	蔡甸街	6350	
95	5月20日	武房开预售[2018]172号	恒瑞佳园	蔡甸区	蔡甸街	6200	
96	5月20日	武房开预售[2018]175号	武汉国际汽车城二期	蔡甸区	蓼山街	12000	
97	5月28日	武房开预售[2018]200号	绿地美湖	蔡甸区	大集街	9200	含2000元装修
98	5月29日	武房开预售[2018]211号	天下·壹品莲花	蔡甸区	蔡甸街	6000	
99	6月1日	武房开预售[2018]221号	金地中法仟佰汇	蔡甸区	蔡甸街	8800	含2000元装修
100	6月2日	武房开预售[2018]196号	碧桂园·麓湖郡	蔡甸区	后官湖	12500	含2500元装修
101	6月22日	武房开预售[2018]267号	碧桂园知音豪庭	蔡甸区	后官湖	9500	含2500元装修
102	6月28日	武房开预售[2018]286号	世茂龙湾第八期	蔡甸区	大集街	8500	含2000元装修
103	7月4日	武房开预售[2018]299号	碧桂园·忆西湖	蔡甸区	玉贤镇	16000	
104	7月4日	武房开预售[2018]300号	天下壹品莲花	蔡甸区	蔡甸街	6300	
105	7月4日	武房开预售[2018]303号	中恒湖居天下	蔡甸区	大集街	9000	
106	4月11日	武房开预售[2018]120号	星悦湾	汉南区	纱帽	6000	
107	5月28日	武房开预售[2018]202号	武汉绿地城	汉南区	纱帽	8800	含2000元装修
108	6月3日	武房开预售[2018]225号	碧桂园·凰城悦山湖	汉南区	东荆街	9500	含2000元装修
109	4月12日	武房开预售[2018]115号	联投驿园	东新区	光谷东	16000	含2500元装修
110	4月14日	武房开预售[2018]112号	绿地国际理想城	东新区	光谷东	45000	商铺
111	4月15日	武房开预售[2018]125号	中建大公馆	东新区	关山大道	22000	
112	4月24日	武房开预售[2018]141号	绿地光谷中心城	东新区	关山	17000	含2500元装修
113	4月25日	武房开预售[2018]142号	和昌光谷未来城	东新区	光谷东	17000	含2500元装修
114	5月23日	武房开预售[2018]186号	宝业光谷丽都	东新区	民族大道	16500	
115	5月23日	武房开预售[2018]185号	国采光立方	东新区	光谷东	19000	
116	6月26日	武房开预售[2018]279号	光谷·澎湃城·奥山府	东新区	光谷南	16600	含2500元装修费
117	6月26日	武房开预售[2018]288号	中建光谷之星	东新区	光谷南	18500	含3000元装修费
118	6月29日	武房开预售[2018]290号	当代国际城三期	东新区	金融港	40000	商业
119	4月16日	武房开预售[2018]131号	海伦小镇	经开区	小军山	8300	含2000元装修
120	4月22日	武房开预售[2018]132号	万科翡翠玖玺四期	经开区	沌口	20000	含2500元装修
121	6月7日	武房开预售[2018]243号	港湾江城	经开区	沌口南	13500	含2500元装修
122	6月10日	武房开预售[2018]238号	万科翡翠玖玺四期	经开区	三角湖	20000	含2500元装修
123	6月15日	武房开预售[2018]248号	东风阳光城四期	经开区	沌口	10000	
124	6月20日	武房开预售[2018]255号	万科翡翠玖玺三期	经开区	三角湖	20000	含2500元装修

武汉市 2018 年第二季度存量住宅市场参考价格表（部分样本楼盘）

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑类型	竣工年代	均价
1	江岸区	澳门路	19300	城中坊	多层	2005 年	25300
2	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	19000
3	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	18500
4	江岸区	百步亭	18500	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	17000
5	江岸区	谏家矶	13800	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	14500
6	江岸区	谏家矶	13800	城开天兴花园	小高层	2008 年	14500
7	江岸区	大智路	20400	金地京汉 1903	高层	2013 年	33000
8	江岸区	大智路	20400	银泰大智嘉园	高层	2009 年	31500
9	江岸区	大智路	20400	世纪皇冠	高层	2002 年	21500
10	江岸区	大智路	20400	新鸿基花园	高层	1998 年	19500
11	江岸区	堤角	16100	美联公园前	高层	2008 年	16900
12	江岸区	堤角	16100	佳园小区	多层	2000 年	16000
13	江岸区	堤角	16100	城开星园	多层	2002 年	16700
14	江岸区	东后湖	18700	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	19200
15	江岸区	东后湖	18700	海赋江城	高层	2013 年	20000
16	江岸区	东后湖	18700	同安家园一期	高层	2007 年	18000
17	江岸区	东后湖	18700	星悦城一期	高层	2013 年	19000
18	江岸区	东后湖	18700	东方恒星园	多层	2002 年	17000
19	江岸区	东后湖	18700	幸福人家	多层	2007 年	18600
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	24900
22	江岸区	二七路	17800	连城小区	多层	1998 年	14500
23	江岸区	黄浦路	21000	枫丹白鹭	多层	2005 年	25000
24	江岸区	黄浦路	21000	黄埔雅苑	多层	2002 年	23500
25	江岸区	三阳路	25200	外滩棕榈泉	高层	2007 年	36500
26	江岸区	三阳路	25200	融科天城一期	高层	2008 年	35000
27	江岸区	三阳路	25200	外滩三阳金城	高层	2012 年	36500
28	江岸区	三阳路	25200	俊华雅苑	高层	2005 年	34000
29	江岸区	台北路	18400	中侨观邸	高层	2004 年	24000
30	江岸区	台北路	18400	台北二村	多层	1993 年	18600
31	江岸区	台北路	18400	国信城	高层	2005 年	18500
32	江岸区	西后湖	20300	中一花园	多层	2003 年	19000
33	江岸区	西后湖	20300	城开汉口秀园	高层	2013 年	19300
34	江岸区	西后湖	20300	汉口花园一期	多层	2004 年	19000
35	江岸区	香港路	19600	万科香港路 8 号	高层	2007 年	26900
36	江岸区	香港路	19600	幸源雅城	高层	2008 年	25200
37	江岸区	香港路	19600	澳门银座	高层	2007 年	20500
38	江岸区	香港路	19600	惠西小区	多层	1995 年	19500
39	江岸区	香港路	19600	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	19000
40	江岸区	永清商务区	31600	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	53700
41	江岸区	永清商务区	31600	常阳永清城	高层	2008 年	35900
42	江岸区	竹叶山花桥	19500	花北小区	多层	1995 年	16300
43	江岸区	竹叶山花桥	19500	竹叶山小区	多层	1993 年	17500
44	江岸区	竹叶山花桥	19500	九万方	多层	1992 年	17800
45	江岸区	竹叶山花桥	19500	田园小区	多层	2003 年	17000
46	江岸区	竹叶山花桥	19500	蔡家田小区	多层	1992 年	18000
47	江汉区	常青公园	15500	万科城	高层	2009 年	22000



序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑类型	竣工年代	均价
48	江汉区	常青公园	15500	迎宾花园	小高层	2004年	15500
49	江汉区	复兴村	17200	航天花园	多层	2004年	21200
50	江汉区	汉口火车站	17300	福星惠誉福星城	高层	2012年	19500
51	江汉区	汉口火车站	17300	天梨豪园	小高层	2002年	15500
52	江汉区	航空路	19800	宇济天仙大厦	高层	2005年	19000
53	江汉区	花楼街	18300	广益天下	多层	2010年	22000
54	江汉区	花楼街	18300	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	18900
55	江汉区	花楼街	18300	双龙小区	小高层	2007年	18600
56	江汉区	江汉北路	24400	福星城市花园	高层	2003年	26000
57	江汉区	江汉路西	20700	俊华大厦	高层	2002年	14500
58	江汉区	江汉路西	20700	钻石大厦	高层	2006年	19500
59	江汉区	马场角	21600	葛洲坝国际广场	高层	2011年	24000
60	江汉区	马场角	21600	三金鑫城国际	高层	2008年	23600
61	江汉区	前进街	19300	中电尊荣国际	高层	2006年	21500
62	江汉区	前进街	19300	景江华庭	高层	2003年	19600
63	江汉区	唐家墩	18500	香江家园	高层	1999年	20500
64	江汉区	唐家墩	18500	新华家园	高层	2004年	18000
65	江汉区	万松园	18600	千禧园	多层	2001年	26500
66	江汉区	万松园	18600	楚天星座	高层	2006年	18500
67	江汉区	万松园	18600	万松园小区	多层	1996年	18300
68	江汉区	万松园	18600	同成广场	高层	2000年	17900
69	江汉区	王家墩	17800	妙墩小区	多层	1997年	17400
70	江汉区	武广	18200	武广公寓	高层	1998年	17200
71	江汉区	武汉 CBD	29100	泛海国际松海园	高层	2014年	33000
72	江汉区	西北湖	20800	顶绣西北湖	高层	2015年	28900
73	江汉区	西北湖	20800	西北湖凤凰城	高层	2007年	24500
74	江汉区	西北湖	20800	北湖公寓	多层	1991年	19000
75	江汉区	杨汊湖	16900	常青南园	高层	2010年	21500
76	江汉区	杨汊湖	16900	浩海小区	多层	1998年	15000
77	江汉区	杨汊湖	16900	民航小区	多层	1996年	15500
78	硚口区	宝丰路	18700	集贤一村	多层	1995年	18000
79	硚口区	崇仁路	20900	崇仁新都	高层	2007年	21100
80	硚口区	崇仁路	20900	祥和公寓	小高层	2001年	20000
81	硚口区	古田	15700	联发九都府	高层	2012年	21100
82	硚口区	古田	15700	广电江湾新城	高层	2011年	20000
83	硚口区	汉西火车站	14700	丰竹园小区	小高层	2001年	16000
84	硚口区	汉西路	19700	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	19000
85	硚口区	汉正街	17700	滨水香苑	高层	2004年	20000
86	硚口区	仁寿路	18600	航天星苑	高层	2005年	18900
87	硚口区	武胜路	19000	硚口金利屋	高层	2009年	27000
88	硚口区	武胜路	19000	民意小区	多层	1990年	15900
89	硚口区	长丰	13400	天顺园小区	多层	2001年	13000
90	硚口区	竹叶海	13100	古田 2008 城市花园	高层	2006年	14000
91	硚口区	宗关水厂	17400	保利香槟国际	高层	2013年	24100
92	硚口区	宗关水厂	17400	汉水熙园	高层	2005年	21900
93	硚口区	宗关水厂	17400	三金香港映象	高层	2006年	20000
94	硚口区	宗关水厂	17400	中民长青里	高层	2013年	18000
95	武昌区	楚河汉街	31600	万达御湖世家	高层	2015年	40000
96	武昌区	楚河汉街	31600	安顺星苑	多层	2002年	30000

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑类型	竣工年代	均价
97	武昌区	楚河汉街	31600	津津花园	多层	2000年	24500
98	武昌区	大东门	19800	2008 新长江广场	高层	2005年	25000
99	武昌区	大东门	19800	大东门小区	多层	1998年	18100
100	武昌区	丁字桥	22100	弘业俊园	高层	2004年	17500
101	武昌区	东亭	22200	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	39000
102	武昌区	东亭	22200	东湖壹号	高层	2014年	32500
103	武昌区	东亭	22200	世纪彩城小高层	高层	2006年	21000
104	武昌区	东亭	22200	东亭小区	多层	1990年	20500
105	武昌区	东亭	22200	英特小区	多层	2001年	20000
106	武昌区	复兴路	18800	歌笛湖社区	多层	1999年	20500
107	武昌区	复兴路	18800	福星苑	小高层	2004年	18500
108	武昌区	公正路	26300	星海虹城	高层	2006年	31000
109	武昌区	积玉桥	21100	尚隆地球村	高层	2004年	24100
110	武昌区	粮道街	18900	胭脂山花园	小高层	2000年	19200
111	武昌区	民主路	21200	拜赞庭一期	小高层	2005年	20000
112	武昌区	彭刘杨路	22300	彭刘杨路小区	多层	1993年	18500
113	武昌区	沙湖	29200	水岸星城二期高层	高层	2007年	24000
114	武昌区	晒湖	18800	城开波光园	小高层	2004年	21100
115	武昌区	晒湖	18800	027 社区	高层	2007年	20000
116	武昌区	晒湖	18800	晒湖小区	多层	1994年	18000
117	武昌区	水果湖	27800	东湖熙园	高层	2004年	28000
118	武昌区	司门口	19400	楚材小区	多层	1995年	18500
119	武昌区	武昌滨江商务区	27600	蓝湾俊园	小高层	2002年	25700
120	武昌区	武泰闸	16500	武泰闸花园小区	多层	1998年	16000
121	武昌区	小东门	21600	凯乐花园	高层	2006年	28000
122	武昌区	徐东	20800	欧洲花园	小高层	2002年	20500
123	武昌区	徐东	20800	新新花园	高层	2003年	19500
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	21100
127	武昌区	阅马场首义	19500	首义名居	高层	2005年	26500
128	武昌区	阅马场首义	19500	首义新村	多层	1994年	19100
129	武昌区	中北路	27500	锦绣江南一期	高层	2008年	29800
130	武昌区	中南路	25900	银海华庭	高层	2004年	27100
131	武昌区	中南路	25900	卓华领秀中南	高层	2006年	19500
132	武昌区	中南路	25900	鹏程时代	高层	2004年	21000
133	洪山区	白沙洲	14300	万科金色城市	高层	2012年	16000
134	洪山区	白沙洲	14300	佳兆业金域天下	高层	2015年	16500
135	洪山区	白沙洲	14300	城开青菱城市花园	高层	2008年	14000
136	洪山区	街道口	19100	泓悦府	高层	2014年	23500
137	洪山区	街道口	19100	京韵花园	高层	2004年	20800
138	洪山区	珞狮南路	18600	御景名门	高层	2007年	17500
139	洪山区	珞狮南路	18600	领秀华庭	高层	2010年	16500
140	洪山区	珞狮南路	18600	迪雅花园	多层	2000年	16600
141	洪山区	南湖	19800	金地西岸故事	高层	2011年	19500
142	洪山区	南湖	19800	保利中央公馆	高层	2011年	20000
143	洪山区	南湖	19800	风华天城	多层	2004年	20000
144	洪山区	南湖北	18800	保利浅水湾	高层	2007年	18500
145	洪山区	南湖北	18800	学雅芳邻	小高层	2005年	18500

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑类型	竣工年代	均价
146	洪山区	南湖北	18800	关西小区	多层	1997年	17200
147	洪山区	团结大道	17200	福星惠誉青城华府	高层	2011年	20500
148	洪山区	团结大道	17200	福星惠誉东湖城	高层	2017年	21500
149	洪山区	团结大道	17200	华城广场	高层	2005年	19500
150	洪山区	杨春湖	13700	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	16500
151	洪山区	岳家嘴	20500	东湖尚郡	高层	2011年	38000
152	洪山区	岳家嘴	20500	省电力小区	多层	2008年	19000
153	洪山区	卓刀泉	18500	凯乐桂园	高层	2011年	23500
154	洪山区	卓刀泉	18500	虎泉教师小区	多层	1997年	18500
155	青山区	白玉山	6700	怡景雅居东苑	高层	2008年	6500
156	青山区	钢都花园	18500	青扬六和	高层	2006年	21000
157	青山区	钢都花园	18500	绿景苑	高层	2002年	20000
158	青山区	钢都花园	18500	金鹤园小区	多层	1998年	16500
159	青山区	钢都花园	18500	金域花园	多层	2000年	19600
160	青山区	工人村	14000	七星天兴花园	多层	2000年	14400
161	青山区	红钢城	17200	健吾公馆	小高层	2007年	22000
162	青山区	红钢城	17200	青扬十街东区	高层	2008年	21500
163	青山区	建设二路	19600	大华滨江天地	高层	2013年	22000
164	青山区	南干渠	17400	宝安公园家	高层	2003年	18500
165	青山区	武东	8400	武东金桂园	高层	2014年	10000
166	青山区	余家头	19300	欧景苑	小高层	2003年	19500
167	汉阳区	汉江湾	15500	碧水晴天	高层	2002年	14500
168	汉阳区	建港	16400	锦绣雅苑	高层	2014年	18200
169	汉阳区	七里庙	15600	花前树下	多层	2000年	15900
170	汉阳区	四新	16200	和昌森林湖	高层	2014年	17000
171	汉阳区	四新	16200	金地澜菲溪岸	高层	2015年	16000
172	汉阳区	四新	16200	观澜御苑	高层	2010年	14900
173	汉阳区	陶家岭	17100	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	19000
174	汉阳区	王家湾	15000	顶绣广场	高层	2010年	17000
175	汉阳区	王家湾	15000	水仙里	多层	1993年	15000
176	汉阳区	五里墩	15300	十里华府	高层	2009年	18000
177	汉阳区	五里墩	15300	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	16000
178	汉阳区	月湖	17900	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	21000
179	汉阳区	钟家村	18200	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	25400
180	汉阳区	钟家村	18200	翠微新城四期	高层	2012年	20000
181	东西湖区	常青花园	23900	常青花园5区3组团	多层	1995年	21000
182	东西湖区	常青花园	23900	常青花园13区26村	多层	1999年	18000
183	东西湖区	金银湖	14500	金地格林春岸	高层	2010年	14400
184	东西湖区	金银湖	14500	畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	12300
185	东西湖区	金银潭	14600	海昌之星	高层	2012年	15000
186	东西湖区	金银潭	14600	将军花园	多层	1998年	13000
187	东西湖区	临空港	10800	九坤五环华城	高层	2011年	12300
188	东西湖区	临空港	10800	鑫海花城东区	多层	2003年	10500
189	东西湖区	吴家山	12100	亿达华庭	高层	2007年	14500
190	东西湖区	吴家山	12100	东和颐园	高层	2010年	13500
191	东湖新技术开发区	关南	19400	万科城市花园	高层	2006年	23000
192	东湖新技术开发区	关南	19400	巴黎豪庭	高层	2006年	23000
193	东湖新技术开发区	关南	19400	金地太阳城	高层	2003年	22000
194	东湖新技术开发区	关南	19400	当代国际花园	高层	2014年	22000

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑类型	竣工年代	均价
195	东湖新技术开发区	关南	19400	清江山水 1.3 期	高层	2011 年	20000
196	东湖新技术开发区	关南	19400	锦绣龙城	高层	2008 年	16000
197	东湖新技术开发区	关南	19400	东林外庐	高层	2004 年	17000
198	东湖新技术开发区	关山	18100	金地格林东郡一期	高层	2015 年	21000
199	东湖新技术开发区	关山	18100	保利花园	高层	2004 年	22100
200	东湖新技术开发区	金融港	13000	万科魅力之城	高层	2008 年	20000
201	东湖新技术开发区	鲁巷	17800	加州阳光	高层	2009 年	22000
202	东湖新技术开发区	生物城	15400	光谷朗诗城一期	高层	2014 年	15600
203	武汉经济技术开发区	沌口北	12900	人信奥林花园	多层	2003 年	14600
204	武汉经济技术开发区	沌口北	12900	东风阳光城	多层	2003 年	15000
205	武汉经济技术开发区	沌口北	12900	宁康园	多层	1998 年	14000
206	江夏区	藏龙岛	15100	万豪水岸枫林	多层	2006 年	13000
207	江夏区	藏龙岛	15100	华工镜湖园	多层	2005 年	12000
208	江夏区	大桥新区	11500	菩提苑	高层	2013 年	14500
209	江夏区	大桥新区	11500	联投龙湾	高层	2011 年	12000
210	江夏区	庙山玉龙岛	12000	保利海上五月花	高层	2014 年	14000
211	江夏区	庙山玉龙岛	12000	美加湖滨新城	高层	2006 年	12000
212	江夏区	庙山玉龙岛	12000	宜家汤臣	小高层	2007 年	12000
213	江夏区	庙山玉龙岛	12000	汤逊湖山庄	多层	2003 年	10100
214	江夏区	纸坊	9900	中建龙城	高层	2012 年	12000
215	黄陂区	盘龙城	12200	名流人和天地	小高层	2008 年	11300
216	黄陂区	盘龙城	12200	巢上城锦园高层	多层	2015 年	12200
217	黄陂区	前川	8600	前川冰晶江城	小高层	2005 年	10000
218	黄陂区	滠口	8800	汉北首府	高层	2013 年	11200
219	黄陂区	武湖	10700	万安盛世年华	多层	2006 年	105100
220	蔡甸区	蔡甸街	8400	荷风雅居	高层	2009 年	8600
221	蔡甸区	后官知音湖	12800	东方夏威夷国际花园	多层	2005 年	11800
222	蔡甸区	铁铺新农	11200	恒大绿洲	高层	2011 年	12800
223	汉南区	纱帽街道	7300	圆梦 08 庄园	高层	2009 年	7400
224	新洲区	阳逻	6300	保利圆梦城	高层	2012 年	7600
225	新洲区	郑城	5700	碧水云天	多层	2012 年	5500
226	东湖生态旅游风景区			东湖天下	高层	2007 年	36500
227	东湖生态旅游风景区			纯水岸东湖一期	高层	2013 年	32000

片区均价=该片区内楼盘案例总价之和/片区内楼盘案例面积之和（所有案例均不含别墅）



以上仅为选取的样本楼盘，永信行房地产数据库拥有武汉市 5000 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，点击底部菜单即可获得服务，感谢您的关注！

## ←十周年特辑——永信行故事汇

2002年4月末，在一间条件简陋的办公室里，一位刚刚放弃“铁饭碗”不久的书生和两个同道中人开启了他们迷茫而又苦涩的创业之路。16年过去了，当年那间陋室里做评估的“小作坊”，已然成为今天横跨多个领域的综合性咨询机构——永信行。

在这样一个普遍“创业活不过三年”的时代中，是什么让永信行一路茁壮成长至今的呢？——专业、诚信！



### 专业赋能：为客户挖掘价值，租赁土地获巨额赔偿

几年前，武汉市汉阳区一家生产制造企业面临征收，因该厂土地系租赁土地，租赁期20年，因此征收补偿不能包含土地使用权价值。但对于被征收企业来说，感觉获得的补偿远不足以弥补因搬迁造成的巨大损失，但却一直苦于找不到合理的依据。



我们接受该企业的咨询委托后，对于提前回收租赁土地的合法性和补偿内容进行了分析。经过专业分析，提前回收土地的合法性不存在争议，如何评估企业的损失，就成了核心问题。通过对土地租赁具体情况的研究，我们发现了一个重要的事实——对于企业来说，不仅仅只有厂房和设备的搬迁损失和经营损失，20年租赁期内的租赁权也是企业的合法权益，如今租赁期未满足土地被收回，类似土地的租金水平已经远远高于租赁合同约定的水平，那么企业的租赁权损失也应该得到补偿。经过沟通，我们的专业意见也得到了征收方的认可，为企业多争取到了1900万元的合法权益！

### 反转剧情：为客户找回价值，意外收获“额外”土地

曾经，有一家企业同时委托我们和另一家评估机构评估同一块土地，初步评估的结果，另一家评估机构的评估单价高于我们，从评估结果上看，客户更倾向于选择另一家机构。虽然只是一个常规的土地评估业务，但我们的评估技术人员始终对每一个细节秉承严谨认真的态度，结果我们在工作过程中发现了一个意外的细节：经过细致的现场查勘和数据比对，我们发现土地权证的登记数据可能有误，土地实际面积可能大于权证登记面积。经过企业和土地部门的沟通复核，事实果然如此。最后通过更新数据重新核发权证，企业土地使用权的面积得到了更正，土地面积较大幅度增加，因此我们在保持评估单价较低的基础上，评估总价高于另一家机构。最终我们在不放弃评估风险把控原则的前提下，凭借细致的工作，为客户发现了价值，保障了客户的合法商业权益，赢得了客户的信赖和赞赏。

### 打回原形：鳄鱼变壁虎，3000万知识产权只值300万！

评估值3000万还是300万？这不仅关乎当事人的巨大经济利益，更是关乎评估机构自身的酬劳。在一个专利权质押续贷的评估案中，艰难的选择摆在了永信行专业人员的面前。由于知识产权评估极为专业，枯燥的技术通过华丽的理论包装往往令人难识真伪，故而不同机构的评估结果可能差异巨大。面对着这么一个曾有同行将之估值3000万的专利，永信行同仁秉承“源于诚，致于信”的价值理念，恪守诚信之道，通过内部专家及外部专家的多维度专业性论证，得出：此专利权仅值300万的结论！佣金少了，来自利益相关方的麻烦多了，然而对借贷双方更公平了，潜在的金融风险更可控了，永信行人的内心安宁了。

### 去伪存真：挑战权威的背后，价值和收入的取舍



在一个普通的房产抵押评估中，某“权威”估价系统显示，该房产建于1998年，然而通过现场详细核实，永信行发现真实房龄系1995年，3年的差异反映在最终结果上便是这笔贷款能否发放，永信行能否收到评估费。出于利益考量，委托人一再要求公司评估房龄与“权威”系统保持一致，尽管，如此将就不仅可以顺利获得评估收入，并且遵循“权威”业内亦无非议，同时博取客户的好感可以换来更多“额外报酬”，然而“诚信、专业”是永信行人永不能背弃的信条，委托方经过和永信行技术人员再次现场核实，委托人最终心悦诚服地接受了我们的结论，并对永信行公正、客观的职业操守由衷钦佩。永信行损失的是收入，赢得的是价值！坚守真理，“做值得信赖的价值发现者和测量者”，是永信行16年风雨路上的不变坚持。

### 风险隔离：不放过任何蛛丝马迹，为客户保驾护航

前不久，我们接到某国有银行客户的一套住宅房产询价委托业务，委托目的是评估房屋价值，并以此价值为依据向银行申请贷款。虽然只是一项基础常规的房产评估业务，但我们的评估人员在尽职调查的过程中，仍然保持细致严谨的态度，发现房屋外墙处有拆迁编号，以此判断该房产为疑似纳入拆迁不能交易抵押的房产，并及时向客户反映该情况。在与客户沟通后得知，该处房屋曾被列为拆迁房产，但目前已经解冻，目前可以正常交易。虽然最终的结论是“有惊无险”，房产不算待拆迁房。但是专业人员尽职尽责的工作态度和严谨的作风，还是赢得了客户的称赞。在这个过程中，我们的评估人员表现出的专业，严谨及客观的态度，不仅为公司的业务推进奠定了扎实的基础，同时也赢得了客户的赞赏和信赖。

### 后记

湖北永信行自2002年成立以来，始终将“专业创造价值，细节成就完美”作为工作宗旨，将认真的工作态度、严谨的工作作风和专业的人才队伍作为湖北永信行的核心竞争力。“专业创造价值，细节成就完美”绝不是一句空话，是永信行人在十五年的发展历程中始终坚持不变的工作宗旨，我们用不放过每一个细节的工作态度为客户发现价值，用专业的技术与方法为客户测量价值。为客户服务，我们是认真的！

## 精选优质资产



“湖北永信行”自成立之初一直从事房地产代理、居间与咨询服务，凭借多年的物业估值和专业服务的经验积累，将房地产经纪服务升级为高端的资产管理服务，于2017年成立湖北奥利瑞信管理咨询有限公司，除经营传统经纪代理之外还受理资产管理、保值增值服务等业务，以“做最值得信赖的价值发现者、测量者和服务者”为愿景，坚持以独家单边委托的方式为客户提供可靠、专业和高效的房地产经纪服务。本版块精选房源，均来自独家委托，敬请品鉴。

### [租]万科翡翠国际：全新精装带地暖高层3室2厅出租，白领的高品质生活

坐落：江汉区长江日报路79号

简介：建设大道稀缺新房，全新装修有地暖，香港路三地铁交汇交通便捷。面积122㎡，3室2厅1厨2卫2阳台，精装修，全新家具，包括床、床头柜、沙发、衣柜、桌椅、枕芯、笤帚；整体橱柜、卫浴设施一应俱全，拎包入住。

租金：6000元/月；物业费自理，3.98元/月·㎡；欢迎长租，可随时入住。



### [租]徐东匠心城：一线江景5A甲级写字楼出租，内环三地铁交汇



坐落：武昌区武汉大道30号

简介：匠心城5A甲级写字楼，是占据5号线（在建）、7号线（在建）、8号线三条地铁换乘的一线江景项目，2018年全新落成，与长江无界，与地铁无缝。371平米超大空间，中间楼层，视野极佳。现为毛坯，可按意愿装修，中央空调、共享会议室、食堂应有尽有，配套齐全。仅限整租，租金价格75元/㎡·月。

### [售]长源东湖尚郡：武昌二环稀缺通透复式楼，自带暖气，附赠大量面积

坐落：武昌区欢乐大道165号

简介：长源东湖尚郡，2012年交付的次新房，位于武昌二环内，地铁4号线铁机路站的高端纯住宅小区，总共33层，处于29层，视野佳。复式楼，上下两层，证载面积是105㎡，实际面积有约170平方米，4室2厅1厨3卫3阳台。室内配套暖气，目前为毛坯，可按意愿装修，售价455万，折合单价约26700元/㎡，送地下车位一个，权证满五年。





**[售]惠西小区：香港路三地铁交汇+成熟配套+公园环绕+公摊小**

坐落：江岸区高雄路 167 号

简介：惠西小区，距三地铁交汇的香港路地铁站仅 200 米，装修保养好，公园环绕，小区环境良好，面积 70 m<sup>2</sup>，公摊小，2 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，双卧朝南，明厨明卫，厨卫均有外扩面积，售价 150 万，带全部家具家电，权证满五年。

**[售]东风阳光城：沌口市中心，东风根据地，临溪东端墅，对口学区房**

坐落：武汉经济技术开发区观湖路

简介：东风阳光城三期联排别墅，位于东端头，南、北、东三面采光，面积 202.63 平方米（实际使用面积至少 230 平方米），钢混结构，总共 3 层，户型为 8 室 3 厅 1 厨 3 卫，一楼带院子（可自由泊车），顶楼带超大露台。房源两证已满五年。靠近小区大片绿地，小溪、大树环绕，风水一流；户型设计好，挑高客厅，下沉式带窗户的餐厅，旋转楼梯，“朱丽叶阳台”；装修精致、自带暖气；小区业主多为东风汽车集团的高管和技术专家，包括大量的法籍人士，异国风情随处可见，小区的建筑设计和装修都考虑了法籍人士对于生活品质的极致追求。售价：650 万元。权证满五年。



**[售]艺苑社区：解放公园文艺范儿社区稀缺二楼温馨两房，双地铁+城心最大公园**



坐落：江岸区解放大道 1809 号

简介：距离地铁 1 号线和 8 号线黄浦路站仅 300 米，紧邻武汉市最大公园——解放公园，是原来的剧院宿舍，小区文艺气息浓厚，居民素质高，绿化环境好，物业管理规范。房源位于 2 层（中楼层 7 层），黄金楼层，面积 80.41 m<sup>2</sup>，公摊 10.63 m<sup>2</sup>，2 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 露台，2016 年装修，送家具。售价 185 万。权证满五年。



更多精品独家代理房源，请关注湖北永信行官方订阅号，我们会定期发布更新信息！对房源有意向者，请预约潘女士，电话：027-82440705；同时，有房源独家委托亦可联系，我们将竭诚为您提供专业、周到与安全的交易和资产管理服务。湖北永信行，做您最信赖的物业管家。