



湖北永信行
REAL-TRUST, HUBEI

永信行视界

2020 年第 2 期





诚信
责任
专业
可持续

机构简介

湖北永信行咨询机构由湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司、湖北永信行资产评估咨询有限公司、武汉永信行房地产咨询有限公司和世纪鑫海（天津）环境科技有限公司湖北分公司组成，成立于2002年，致力于包括各类动产、不动产、无形资产、企业价值以及权益的价值发掘与测量，为各类投资及资产重组提供尽职调查与咨询顾问服务，具有房地产估价国家一级、土地估价全国执业、资产评估、工程造价咨询乙级、湖北省司法鉴定机构、土地登记代理、房地产经纪代理和环境影响评价等专业资质。

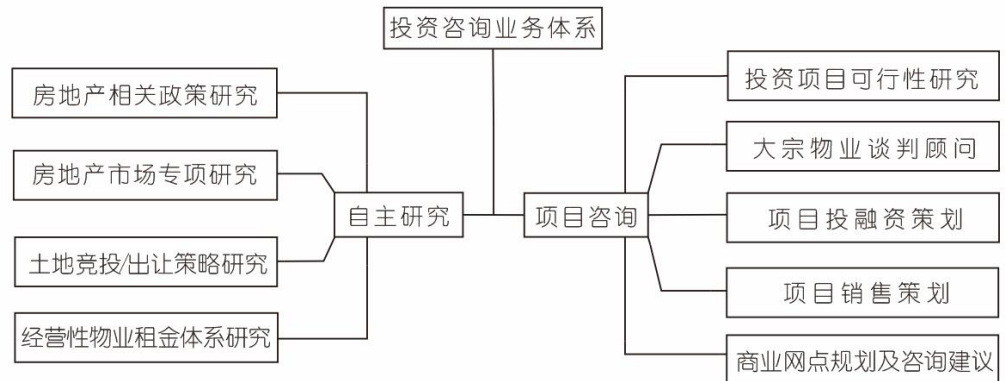
企业文化

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

置业服务

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

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



湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

如需定制专业化、个性化的房地产咨询服务，敬请垂询：

Tel: (027) 82440617

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

永信行动态

服务政府专项债券发行 助力地方经济发展

4月21日，湖北永信行应邀参加了武汉市新洲区政府召开的“新洲区2020年专项债项目策划推进会”，为与会者分享了地方专项债券发行实务操作及案例解析。在第二季度期间，本机构还为武昌区财政局、浙商银行武汉分行、湖北省资产评估协会等提供专项债券发行实务培训，助力各级政府专项债券发行，践行“做最值得信赖的价值服务者”的服务理念。



湖北永信行2020年度工作启动大会取得圆满成功

5月5日，湖北永信行在线上召开了一场别开生面的工作启动大会。大会通过全员在线直播的形式，总结分享疫情以来百余天的工作与生活，共同探讨应对新形势下的机构经营发展大计，勉励全体永信行人“凝心聚力、砥砺前行”。

V空间成功举办“后疫情时期价值服务业务拓展和V空间平台”主题沙龙

5月24日，奥利瑞信·V空间成功举办“后疫情时期价值服务和V空间平台”主题沙龙活动。评估机构负责人深入交流疫情对评估机构的影响，并探讨对策，湖北省财政厅资产管理处冯生处长和湖北省资产评估协会汪海粟会长对各机构在疫情期间的坚守与担当给予了肯定，鼓励评估机构把握趋势、坚定信心、解放思想、开拓创新，共同打造评估行业公平、健康、持续的发展环境。



湖北永信行荣获湖北省房地产行业抗击疫情先进单位

6月5日，湖北省房地产业协会发布了《关于对房地产行业抗击疫情先进单位予以表扬的通报》，对疫情防控工作中表现突出的会员单位予以表扬。湖北永信行在疫情期间有担当有作为，荣获行业协会先进单位表彰。

“机遇与挑战-专业咨询行业的现状与趋势”主题讲座在V空间成功举办

6月20日，奥利瑞信·V空间成功举办“机遇与挑战——专业咨询行业的现状与趋势”主题讲座。国家发改委项目稽察专家、湖北省国资委评估专家徐长明结合自身专业工作经历和项目案例，分享了他对咨询行业机遇与挑战并存的理解。本次活动还首次开通了视频直播，给未能到场的专业人士进行了分享。



《永信行视界》

2020年第2期（总第49期）
2020年7月20日发行

主 办：湖北永信行咨询机构
编 辑 部：（027）82440617
公司总机：（027）82440633
业务受理：（027）82441241
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13层

分支机构联系方式

黄石 唐飞燕：13907239466
黄冈 毕根源：13607258648
孝感 肖 航：18672595005
仙桃 刘昌鹏：15027330303
十堰 杨正良：13807287909
京山 龚正菊：13774035958
恩施 余 红：13477201429



订阅号：获取价值信息 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
大城崛起	
重大规划.....	05
城建资讯.....	05
行业动态	
宏观数据.....	06
行业热点.....	07
百家观点	
机构观点.....	08
名家言论.....	08
永信行视点	
评估咨询机构在地方政府专项债发行中的作用.....	09
市场分析	
2020年上半年武汉市房地产市场分析.....	13
季度数据	
武汉市国有土地使用权出让结果.....	17
武汉市在售新房参考价格.....	20
武汉市存量住房参考价格.....	26

▲ 国家政策



◎财政部：为小微企业和“三农”主体融资增信



4月1日，财政部发布《关于充分发挥政府性融资担保作用、为小微企业和“三农”主体融资增信的通知》，要求地方各级政府性融资担保、再担保机构2020年全年对小微企业减半收取融资担保、再担保费，力争将小微企业综合融资担保费率降至1%以下。进一步提高支小支农业务占比，确保2020年新增小微企业和“三农”融资担保金额和户数占比不低于80%，其中新增单户500万元以下小微企业和“三农”融资担保金额占比不低于50%。

《通知》提出充分发挥政府性融资担保作用，支持小微企业和“三农”主体融资增信，帮助企业复工复产。相信在国家政策的支持下，小微企业和“三农”主体会更快的度过疫情下的困难时期，获得长足有效的发展。

◎财政部等四部门：进一步做好全国农业信贷担保工作

4月15日，财政部、农业部、银保监会、央行四部门联合发布《关于进一步做好全国农业信贷担保工作的通知》。《通知》要求，各地确保全国农担体系的独立性，从管理机制的顶层设计上避免政策性业务边缘化和外部风险的导入；农业总产值占国民生产总值高于1%(含)的地区，2020年年底未实现省级农担公司独立性要求的，不再享受中央财政对农担的补奖政策。

当前，中国农担体系框架已经基本建立，服务能力不断提升，业务规模加快发展，但也存在业务发展不均衡、服务对象不精准及一定风险隐患等问题。《通知》要求各地加大对贫困地区的担保服务力度，实现“三区三州”等深度贫困地区农担业务全覆盖，将助力贫困地区发展壮大农业产业，带动贫困户脱贫增收，保障农业长足发展。

◎自然资源部：加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记



5月14日，自然资源部印发《关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》。《通知》指出，各地要以未确权登记的宅基地和集体建设用地为工作重点，坚持不变不换原则。全面查清宅基地和集体建设用地底数，采取网络视频确认、委托代办等灵活方式加快地籍调查。要结合本地实际，采取解析法、图解法或利用“国土调查云”软件结合勘丈法进行地籍测绘。地籍调查成果通过验收后，应及时纳入不动产登记信息管理基础平台的地籍数据库进行统一管理。各地要通过不动产登记系统，办理房地一体的宅基地和集体建设用地使用权登记。加快已有宅基地和集体建设用地及房屋登记资料清理整合和汇交入库。2021年底前，全国所有县（市、区）要完成汇交工作。

推进房地一体的农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作是维护农民合法权益，促进农村社会和谐稳定的重要举措。通过确权登记发证，将赋予农民更多财产权利，为农民增加财产性收入提供产权保障。同时，可以有效解决土地权属纠纷，进一步夯实农业农村发展基础。

◎十三届全国人大：《政府工作报告》大大弱化房地产的内容

5月28日，十三届全国人大三次会议在落幕当天审议通过了李克强总理所作的《政府工作报告》。与往年不同的是，今年并没有提出全年经济增速具体目标，取而代之的是稳住经济基本盘，集中精力抓好“六稳”、“六保”。关于房地产方面，坚持“房住不炒、因城施策”主基调不动摇，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，促进房地产市场平稳健康发展；货币政策更加灵活，房企融资环境将适度改善、对购房者也更“友好”；实施积极有为的财政政策，将极大缓解地方单一“土地财政”压力，土地供地也将适度、有序；京津冀、粤港澳、长三角、长江中游和成渝这5大城市群将成为新一轮发展高地；老旧小区改造难以创造增量购房需求，对楼市利好有限。

总体而言，今年的政府工作报告既没有再特别强调“不把房地产作为短期刺激经济的手段”，也大大弱化了房地产相关内容的表述。这从侧面反映出，房地产政策层面在整体上处于一种不紧不松、不惊不喜的状态。



◎自然资源部等三部门：协同推进“互联网+不动产登记”

6月2日，自然资源部、税务总局、银保监会联合出台《关于协同推进“互联网+不动产登记”方便企业和群众办事的意见》，要求年底前全国地级及以上城市和具备条件的县市全面实施“互联网+不动产登记”，全国所有市县力争实现“一窗受理、并行办理”全覆盖，一般登记和抵押登记办理时间全部压缩至5个工作日以内，有条件的地方应当核发符合国家标准电子证书证明，不断延伸拓展登记信息网上查询服务。

推进“互联网+不动产登记”，是为了更大地提高不动产登记的效率，切实方便申请人办理业务，从过去几年的地方实践成效来看，企业和群众的获得感、满意度都得到了明显提升。以后，不动产证书证明的电子化将成为现实，实现登记信息网络查询将为企业和群众提供更加便捷的服务。



◎自然资源部：明确2020年土地利用计划管理新举措

6月2日，自然资源部印发《关于2020年土地利用计划管理的通知》，提出以真实有效的项目落地作为配置计划的依据。要求坚持土地要素跟着项目走，对于纳入重点保障的项目用地，在批准用地时直接配置计划指标；对于未纳入重点保障的项目用地，配置计划指标与处置存量土地挂钩，并鼓励各地开展城乡建设用地增减挂钩和工矿废弃地复垦利用。

此次政策调整，对土地的供应提出了新的要求。对部分城市来说，后续若是土地闲置情况较多，或者未开工的数量较多，显然会影响后续的土地供应。而从房企角度看，也需要重点关注各级政府在闲置土地处置方面的力度，对判断土地供应的规模和节奏有积极作用。另外，落实土地要素跟着项目走的原则，各地审批批次用地时要明确具体项目，防止产生新批而未供土地。

地方政策



◎市房管局、市规划局、市城乡建设局：推进房地产市场供给侧结构性改革

4月24日，市房管局、市规划局、市城乡建设局发布《关于允许商业和办公用房等存量用房改造为租赁住房的通知》，针对江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、东湖新技术开发区等区已建成的闲置低效的商业、办公、厂房等非住宅存量房屋，可以改造为租赁住房。

存量闲置商办及厂房改造为租赁住房，一方面可以增加租赁住房供应，有利于建设和完善武汉住房租赁市场长效机制，另一方面则有利于盘活主城区低效的存量闲置商办及厂房，物尽其用，从而提升资产效用。

◎市政府：切实保护农民合法财产权益，服务乡村振兴

4月29日，市政府发布《市人民政府关于农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证有关问题的意见》。全文共分适用范围、总体原则、申请登记主体、登记面积标准处理方式、“一户多宅”的处理方法、土地及地上房屋权源的认定、登记程序、申请材料要件、不予登记的情形、相关要求等十三个部分。

《意见》规范了武汉市农村宅基地和集体建设用地及地上房屋确权登记发证工作，着力于改善农村宅基地和集体建设用地存在“超建”、“一户多宅”、“违建”和“权源资料缺乏”等问题，完善农村集体土地产权制度，切实保护农民合法财产权益。

◎省政府：加大金融支持，助力实体经济发展

4月30日，省政府发布《关于加大金融支持助力实体经济发展若干措施的通知》。《通知》要求，保资金、增信贷、降成本、控风险，做到规模应扩尽扩、投放应贷尽贷、成本应降尽降、手续应简尽简、还款应延尽延，落实人总行再贷款再贴现、定向降准等政策，要求开通审批绿色通道，执行优惠贷款利率。

自疫情发生以来，湖北省企业正常生产经营遇到前所未有的困难，产业链、资金链都受到很大冲击，特别是中小微企业资金流严重短缺，《通知》为企业复工复产及政策经营提供了系统的金融支持，缓解企业资金压力和流动性困难。

◎市政府：鼓励和支持经营性房屋减免房租

5月1日，市政府办公厅印发《武汉市鼓励各类经营性房屋业主减免租金政策措施》，主要从落实既有租金减免政策、加强税收政策引导、加大金融支持力度、实施包容审慎信用监管四个方面鼓励引导经营性房屋业主为承租户减免房租。落实我市已出台实施的承租市、区国有资产类经营用房的中小微企业、个体工商户“3免6减半”政策，鼓励中央在汉企业、省属在汉企业经营性用房参照执行该政策。疫情期间为中小微企业、个体工商户承租方减免房租的单位和个人，可根据其租金减免额度，申请减免对应的2020年度房产税、城镇土地使用税。

《措施》鼓励引导非国有资产类经营用房比照国有资产类经营用房实行“3免6减半”政策，帮助中小微企业、个体工商户缓解疫情期间房租成本压力。

◎市房管局、市监管局：进一步规范商品房买卖行为

5月18日，市房管局、市监管局发布《关于启用武汉市商品房买卖合同的通知》，明确全装修商品房按购房合同总价款办理贷款；进一步规范全装修商品房装饰装修交付标准；对已设定抵押商品房的销售进行明确；明确房屋交付前购房人应依法存首期住宅专项维修资金；明确购房人有权在房屋交付前进行查验；明确违约利息按贷款市场报价利率（LPR）计算；出卖人不能借补充协议加重买受人责任。

近年来，购买全装修商品房，因装修的标准及交付问题出现的纠纷屡见不鲜，甚至成为一种社会矛盾。《通知》出台，更加明确了买卖双方责任，为进一步规范商品房买卖行为，保障买卖双方合法权益，维护房地产市场正常秩序起到积极的推动作用。



◎省政府：积极盘活存量土地要素资源

6月19日，省政府发布《大力盘活存量建设用地服务高质量发展若干措施》，提出九项措施，包括：大力消化批而未供和闲置土地；持续推动城镇低效土地开发利用；稳妥推进农村集体经营性建设用地入市；明确指标使用和相关税费政策；落实用地支持措施；深化工业用地出让制度改革；编制用地目录和招商地图；积极推动难点问题分类化解；严格激励惩罚措施。

存量建设用地具有成本低、使用快、配套好的优点，此次出台9条措施，加快推进“增存并举”的政策格局，将会有力保障全省高质量发展用地需要。

◎市规划局：稳步推进土地供应，加快恢复经济建设发展

6月24日，市自然资源和规划局出台《加强土地资源要素保障支持加快恢复我市经济建设发展若干措施》，提出23条土地资源要素保障政策措施，推进城市基础设施建设，加快恢复推动我市经济发展。其中，稳步推进土地供应方面，创新用地推介方式，将拟上市供应的房地产开发用地、产业用地通过“汉地云”发布，实现推介项目“云考察”，招商咨询“云对接”，土地招商“云推荐”。推行工业用地以“先租后让、租让结合”方式供应，鼓励以租赁方式向中小企业供应土地。

《措施》从新增建设用地指标、加大土地储备、推进土地供应、降低企业用地成本、提高服务效率等关键环节打出“组合拳”，全力支持受疫情影响的各类企业、建设项目走上正轨。

◎市房管局、市招才局：大学毕业生安居房可再次交易

6月24日，市房管局、市招才局发布《关于规范大学毕业生安居房再次交易管理工作的通知》，明确大学毕业生安居房再次交易时，开发企业愿意回购的可优先回购；如开发企业放弃优先回购，可按规定程序办理。

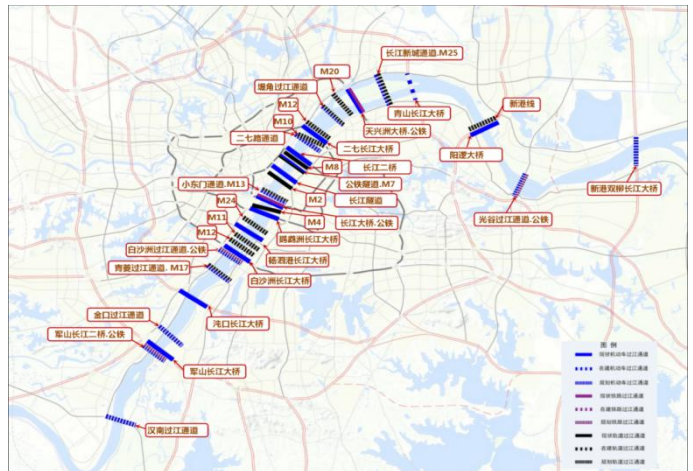
目前，武汉市已有东西湖区临空港青年城等4个大学毕业生安居房项目房源，对符合条件的大学毕业生进行销售。《通知》进一步细化了大学毕业生安居房交易程序，规范了再次交易行为及购买人资格审批，满足了部分大学毕业生近期所提出的出售所购大学毕业生安居房的诉求，也规范了大学毕业生安居房流通管理。



重大规划

武汉规划16座过江通道

4月7日，国家发展改革委公布了《长江干线过江通道布局规划（2020—2035年）》，明确到2035年，规划布局长江干线过江通道276座，其中湖北省69座、鄂湘界2座、鄂赣界6座，涉及武汉的有16座。6月2日，武汉市政府召开的全市交通重点项目推进工作专题会透露，武汉将再添三座长江大桥，分别是光谷长江大桥、双柳长江大桥和汉南过江通道，初步均选择采用过江桥梁。



图：武汉过江通道布局规划图

城建资讯

4月10日，长江主轴左岸大道南段的组成部分——军山大道开工建设。军山大道是武汉市西南方向重要的沿江快速放射线，经开区段是南向发展轴顺江发展的交通要道。

4月16日，武汉在建的最大火车站——光谷火车站目前已经全面复工，300多名建设者完成了70%的工程，朝着年底交付使用加速推进。

5月12日，武汉市在长江新城起步区基础设施一期工程项目现场举行集中开工活动。本次集中开工亿元以上项目中，现代制造业项目4个，总投资17.5亿元；现代服务业重大项目10个，总投资219.6亿元；基础设施重大项目9个，总投资140.4亿元；社会事业及其他项目3个，总投资10.9亿元。

5月26日，市园林局公布了《武汉市2020年绿化工作方案》，今年武汉将新建城市绿地700公顷，相当于15座解放公园；同时，再建100公里绿道，逐步打通环汉口绿道，向绿道“成环成网”目标再迈进一步。

5月31日，武汉轨道交通前川线在黄陂区横店街正式开工，前川线是武汉地铁第四期建设规划中的重要线路，由7号线一期园博园北站延伸至黄陂前川站，全长36公里，设站11座区。

6月12日，作为连接天河机场北部区域与孝感的重要快速通道，陈天大道（武汉市区界—孝天公路）桥梁基础部分全部完工，全线计划10月底贯通，年底通车。

6月19日，琴台大道（三环线-二环线）工程改造项目已正式实施。项目全线长3903米，按城市主干道标准建设，全线形成双向8车道规模。



军山大道效果图



中芬智能运动公园效果图



长江新城效果图



陈天大道效果图

宏观数据

2020年1-6月全国房地产开发和销售情况

指标	数值	同比
房地产开发投资(亿元)	62780	1.9%
房企到位资金(亿元)	83344	-1.9%
房屋施工面积(万平方米)	792721	2.6%
房屋新开工面积(万平方米)	97536	-7.6%
房屋竣工面积(万平方米)	29030	-10.5%
土地购置面积(万平方米)	7965	-0.9%
土地成交价款(亿元)	4036	5.9%
商品房销售面积(万平方米)	69404	-8.4%
商品房销售额(亿元)	66895	-5.4%
商品房待售面积(万平方米)	51081	-1.3%

来源：国家统计局

2020年1-5月武汉市国民经济主要指标

指标	数值(亿元)	同比
一般公共预算总收入	966.93	-40%
一般公共预算支出	870.05	0.9%
规模以上工业增加值	--	-24.4%
固定资产投资额	--	-58.1%
社会消费品零售总额	1864.85	-37.9%
进出口总额	824.20	0.9%
实际利用外资	--	--
金融机构本外币存款余额	29338.11	6.2%
金融机构本外币贷款余额	34162.67	12.4%
居民消费价格指数	104.9(指数)	--

来源：武汉市统计局

2020年4-6月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市等级	城市	2020年4月		2020年5月		2020年6月	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	99.7	103.3	101.1	99.8	100.4	103.6
	上海	100.6	102.7	101.2	102.3	100.5	103.7
	深圳	100.0	104.5	101.7	110.3	100.8	105.3
	广州	100.0	100.7	100.0	99.5	100.6	100.5
新一线城市	成都	100.7	110.3	102.1	104.1	100.9	110.0
	杭州	100.9	105.2	101.0	103.2	101.2	105.2
	重庆	101.0	106.0	99.9	98.4	100.9	105.2
	武汉	99.8	108.3	99.8	97.7	101.4	107.9
	西安	100.6	110.4	99.9	98.1	100.8	107.8
	天津	100.2	99.6	99.8	96.7	100.6	100.0
	南京	101.8	104.5	100.5	105.0	101.0	106.1
	郑州	100.1	100.2	99.5	96.0	100.4	99.6
	长沙	100.5	105.3	99.6	98.1	101.4	105.4
	沈阳	100.8	108.8	101.7	110.0	100.9	108.7
	青岛	100.5	102.4	100.0	94.3	100.8	102.5
	宁波	100.0	105.8	100.7	108.1	100.8	106.0
无锡	100.6	109.5	101.0	110.0	100.9	109.0	

数据来源：国家统计局

▲ 行业热点

乘风破浪，加速回血，中国经济持续复苏

一系列指标回升，表明中国疫情防控趋势向好，逆周期政策逐渐发力，供需两端持续回暖。综合来看，经济复苏态势整体向好，经济景气整体改善。下半年能否延续复苏？从后期情况看，推动经济持续复苏有较好的基础和条件。一是经济稳步复苏态势明显。复工复产复商复市有力有效，工业、服务业实现增长，消费投资降幅持续收窄，市场预期总体稳定；二是宏观政策效应继续显现。今年为企业新增减负预计超过 2.5 万亿元，发行 1 万亿元抗疫特别国债，新增 1 万亿元财政赤字规模，货币信贷支持力度加大；三是新动能持续壮大，数字经济全面提速，智能化、科技型产品较快增长，远程办公、在线教育、网络问诊等快速扩张，无人零售、直播带货等新模式不断涌现，将有力支撑经济发展。

大举供地，争相抢地，第二季度土地火热

今年上半年，50 大城市的土地出让金共达 2.29 万亿，同比上涨 17.3%。50 大城市中，多达 33 个城市的卖地金额同比上涨。38 个城市卖地超过 200 亿，刷新历史记录。在 50 大城市中，首次出现了 4 个半年卖地千亿的城市。从目前来看，疫情对房企的资金影响虽大，但在降准降息等政策作用下，房企资金面仍然宽松，房企拿地积极性逐渐提高，导致多地再次出现高溢价率的土地成交。疫情对经济和地方政府财政收入造成了较大影响，目前土地出让金作为财政收入的重要组成部分，使得地方政府有较强的土地出让动力，土地供应量的增加也有助于缓解城市的供需关系。

老旧小区，焕发新生，城市更新热度不减

进入 2020 年，城市更新热度持续提升。李克强总理在 2020 年《政府工作报告》中提出，计划新开工改造城镇老旧小区 3.9 万个，支持加装电梯，发展用餐、保洁等多样社区服务。全国各地纷纷出台了年度老旧小区改造计划。可以预见，在政府大力引导支持以及社会各界的积极参与下，城市更新将全面提速，进入崭新的发展阶段。改造城镇老旧小区既能促进节能减排、解决城市居民“不平衡、不充分”的基本矛盾，更是当前“四两拨千斤”稳投资、稳就业的重要途径。与传统“铁公基”投资项目不同的是，老旧小区改造项目投资周期很短（一般半年内完成）、边际效益明显、资金周转很快、能迅速转化为消费能力。

夜间经济，全民出摊，人间的烟火气重燃

随着疫情防控进入常态化，各地生产生活秩序已逐步恢复。6 月以来，随着李克强总理在山东考察时对“地摊经济”作出明确肯定态度，各地纷纷出台相关措施，支持发展地摊经济，一度沉寂的夜间经济在多个城市复苏。夜间经济已成为都市经济的重要组成部分，是彰显城市特色与活力的重要载体。随着全民摆摊的风潮愈发流行，有不少人担心其对实体店门面将带来冲击。有专家认为，地摊经济对商业地产确实有着较大的影响，对租用商业物业的正规经营者、物业持有人、提供资金的银行乃至地方政府都有不同程度的影响。地摊经济想要真正落地，需要政府层面用制度、条例和法律来进行规范。

机构观点

预计 2020 年全年全国房地产市场将呈现“销售规模调整，新开工面积小幅下降，投资增速回落”的特点。销量方面，鉴于市场处于周期性下行阶段，经济承压背景下居民收入预期走弱将制约需求入市积极性，预计全年销售面积降幅在 5%~6.5% 之间；新开工方面，高周转策略仍将阶段性持续，但下半年去化承压将限制新开工积极性的提升，预计全年开工规模将有小幅调整；投资方面，考虑到土地购置费增速较 2019 年或将回落及新开工的调整的拖累，预计全年投资增速在 5.5%-7.0% 之间；同时，城市分化加剧，投资重心将向需求具备长期支撑力的热点城市聚焦；改善型需求将加速释放，产品持续迭代升级，物业服务行业将获得较快发展。

中指研究院《2020 上半年中国房地产市场总结&下半年趋势展望》

受疫情影响，上半年链家重点 18 城成交量在近三年中最低，成交量比去年同期下降 8.4%，但比去年下半年小幅增长 4.2%，疫情对重点城市二手房市场总体影响不大。环深、环沪城市群复苏强劲，京津冀城市复苏节奏较慢。与 2019 年四季度比，2020 年二季度重点 18 城市中价格上涨的城市有 15 个，下跌的城市有 3 个。一线城市及基本面好的强二线城市房价最先启动上涨。房价跌幅较大的城市为武汉，累计跌幅达 3.5%。

贝壳研究院《2020 年上半年重点城市二手房市场形势及展望告》

名家言论

2019 年中国出生人口降至 1465 万，65 岁及以上人口占比达 12.6%。人口因素变化缓慢但势大力沉，中国少子老龄化问题已日趋严峻，抓紧调整人口政策事关人口健康可持续和长期经济增长。

恒大研究院首席经济学家 任泽平

从 3 月份开始，M2 的增速就一直维持在 3 年的新高。流出来的钱，要么去股市，要么去房地产。我想不出来第三个去处。当然，对于房地产，我现在一直强调的是，不好的城市，不好的房子已经没有任何避险价值，在中国，最好的避险产品仍然是好城市的好房子。

经济学家 马光远

楼市（投资）看的是十五年的利益，房企看的是 一年的利益。地产与地产股的赢利模式完全不同，地产股其实不关心楼市大盘的涨与跌。

水库论坛创始人 欧成效

如果房价可以降到合理水平，年轻人没有了后顾之忧，奋斗起来可能更有精力和动力。

港交所董事总经理 巴曙松

一个人到了 50 平方米，三口之家 150 平方米，讲全国平均，这就过剩了。当然还有住的很困难，没有房子住。但是从人均角度讲，这个到了 50 平方米，是平衡了，达到峰值了。

中国国际经济交流中心副理事长 黄奇帆

中国房地产正在经历如下的演变：从增量到存量，从交易到收益，从开发到重视运营、管理，城镇化从都市圈发展到都市圈间的链接，从解决短缺到解决结构性短缺，这些是中国房地产进一步产生变局的基本因素和来源。

世联行董事长 陈劲松

要明确一点，不能指望未来 10 年楼市仍然有 500% 的增长。我相信我们的房价会相对稳定。如果房价真的大幅度下降，必然造成房地产危机、金融危机和经济危机。所以，我们追求的是保持平稳。

全国房地产商会联盟主席 顾云昌

房市、股市并没有很大的矛盾，因为他们适合于不同投资者的投资，取决于他们价值的涨跌。

中国房地产业协会首席研究员 李战军

评估咨询机构在地方政府专项债发行中的作用

文|湖北永信行质量技术部、咨询事业部

近年来，地方政府专项债券在中央的政策持续加码下，已逐渐成为地方政府的重要融资渠道，专项债市场迎来了快速增长期，伴随着专项债发行的相关咨询服务也受到各类第三方服务机构的重视。作为以价值评估见长的评估咨询机构，在专项债发行咨询工作中扮演着越来越重要的作用。本文从专项债市场、发行参与者和服务模式、评估咨询机构的优势和专项债咨询业务等角度，总结梳理相关专业知识，以期对专项债发行的相关人士有所助益。

一、地方政府专项债券市场现状

（一）专项债的基本概念

地方政府专项债券（以下简称“专项债”）是指省、自治区、直辖市政府（含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府）为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。财政部印发的《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）及《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）分别对专项债发行管理和预算管理做了详细的规定。

专项债相比其他融资方式，有发行期限灵活、利率较低、发行方式灵活、还本灵活等特点。一般专项债可以发行1年、2年、3年、5年、7年、10年、15年和20年，最长发行期限甚至可以达到30年；采用记账式固定利率付息形式，年利率一般低于4%，2019年专项债平均发行利率为3.47%，较银行贷款等融资途径有明显成本优势；单只专项债券可以对应单一项目发行，也可以对应多个项目集合发行；还本方式上一般采用每年付息，到期一次还本，也可以选择分期还本，方式较为灵活。由于专项债的以上特点，专项债日益受到中央和地方政府青睐。

（二）专项债市场规模

专项债从2015年的1000亿元增长到2019年的2.15万亿元，增长了21.5倍。特别是从2018年后，专项债发行日益常态化，发行总金额快速增加。2019年6月11日中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，鼓励地方政府发行，鼓励金融机构参与；允许将专项债券作为符合条件的重大公益性项目资本金，支持重大项目市场化融资，依法合规予以免息。

2019年9月4日国务院常务会议，要求加快发行使用地方政府专项债券。2019年下半年至2020年上半年，在外部环境压力加大，特别是经历疫情超常规影响下，地方及中央财政压力剧增，为实现“六保”“六稳”推动经济复苏，保障重点工程、民生医疗及教育事业发展，2020年3月31日国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，国务院部署提前下达第三批千亿级专项债，2020年6月底前发完。2020年6月11日，国务院发布《国务院关于落实<政府工作报告>重点工作部门分工的意见》（国发〔2020〕6号），提出要扩大有效投资，今年拟安排地方政府专项债券3.75万亿元，比去年增加1.6万亿元，提高专项债券可用作项目资本金的比例，中央预算内投资安排6000亿元。发行专项债券募集政府建设资金日益成为了一种主流。

中央对专项债不断加码支持，专项债市场迎来了快速增长期。据中信证券的数据，2020年上半年全国新增专项债2.22万亿元，完成中央提前下达额度（2.29万亿元）的96.9%，完成2020年全年专项债发行额度（3.75万亿元）的59.2%。

2016-2019年地方政府新增专项债务限额



数据来源：财政部网站及网络

随着专项债规模的不断扩大，围绕专项债发行的评估咨询、法律咨询、财务评价等第三方服务市场也迎来了较快增长。以2020年新增专项债金额为例，按单笔发行金额3-5亿元估算，发行项目笔数将达到6000-10000笔。按服务费单笔10万元测算，专项债咨询服务市场（不含项目的规划、设计及工程咨询等）的市场规模将达到6-10亿元。

由此可见，未来一段时间内发行专项债将成为一种政府融资常态，专项债咨询为评估咨询机构的业务扩展提供了新的机遇和发展方向。

二、专项债发行中的参与者和服务模式

（一）服务需求方

主导部门。市县级政府及其部门在专项债券的发行前期准备、使用管理、还本付息、信息公开等工作中承担主体责任，而专项债的组织发行具体工作由各县市财政部门主导，财政部门负责所辖区域的项目初步审核、发行安排和组织工作。

县市财政部门负责统筹规划专项债券发行准备工作，对辖区范围内申请专项债的项目进行把关，对照审核项目是否符合债券资金重点支持领域，项目要件是否齐备，资料编写质量是否满足提交省级财政部门审核的要求等，并且在债券限额内合理分配额度。

项目实施单位。根据地方政府债券的基本概念和要求，申请使用专项债资金的项目必须为政府投资项目。收入应纳入国有资本经营收入的国有企业项目也能使用专项债资金，但必须将国有企业自营项目与政府投资项目做区分。因此申请专项债的项目实施单位一般应该为行政单位、事业单位、国资企业等，例如教育局、卫健局、建设局、国资平台公司等，由项目实施单位报送项目需求和申报材料。

（二）社会中介机构

在专项债发行过程中，项目本身必须已办理前置手续，具备开工条件，即项目需要完成立项审批手续，取得用地、工程规划及施工审批手续，项目建设手续齐全，或者项目审批手续齐全，已经处于在建状态。故需要有工程咨询机构、设计规划机构等社会专业中介机构协助项目实施单位完成项目从立项到办理施工手续的相关工作。

除项目本身的审批手续要求外，还需其他社会中介机构参与，各职能部门配合，完成专项债特有一系

列评价和披露工作。另外在发行中还涉及到债券承销商的承销，信用评级机构按债券发行要求对债券做信用评级等工作。其中最主要的申报材料为“一案两书”，即为实施方案、财务评价报告、法律意见书。发行项目必须满足前置手续完备且完成“一案两书”，才能提交省级财政部门进行审核。经过省级财政部门组织的专家审核通过后，符合发行条件的才能进入待发行或组织发行。

专项债新增的业务点主要为“一案两书”的编制。一般实施方案委托专业评估咨询机构完成，协助项目实施单位或财政部门编写，而财务评价报告由会计师事务所出具，法律意见书由律师事务所出具。一般来说，实施方案和财务评价报告应由不同的咨询机构负责完成，因为财务评价报告实际上是对实施方案中的收入情况、资金平衡方案进行论证和评价，如果都由一家机构出具，则违背了制度设计的本意。

根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）的规定，要求加强专项债券资金的管理，但相关文件并未明确专项债券资金及专项收入如何监管。根据向中部某省财政厅相关负责人咨询，专项债券资金应该进入国库管理，该省财政厅从未有在商业银行开设专户转存专项债券资金的要求。而在实际操作中，多数市、区采用在商业银行开设专户的方式进行资金的监管。由于大部分专项债券单笔金额巨大，资金留存银行将极大地解决了银行存款任务，同时可以对已经实现转型按市场化原则实施运作的平台公司参与的符合专项债券标准的项目进行项目贷款融资。所以，目前有很多商业银行为争取开设专项债专户以及项目配套融资也积极参与发行工作，向财政部门承诺组织完成发行所需的“一案两书”并代为支付服务费用或免费提供服务。

（三）专项债咨询的服务模式

目前，专项债咨询已经初步形成了三种服务模式。一是全程代理模式，实施单位将所有的咨询工作全部外包给一家综合性咨询机构或者商业银行，由其进行全程代理，负责委托相应的专业机构完成各自的工作，这种模式省去了实施单位的很多麻烦，但是对代理机构的要求较高。二是单方主导模式，即由“一案两书”中的某一家编制单位为主导，其他编制单位负责配合其工作，这种模式的优势在于协调程度高，配合相对较好。三是分别委托模式，“一案两书”分别委托相应的评估所、会计所、律师所来完成，这种模式的优

点是各方在把握风险的意识方面比较强，但是互相的配合度较差。

三、专项债咨询业务的难点及其解决思路

（一）业务重点

本处所说的专项债咨询业务主要为“一案两书”的范畴。而在“一案两书”中，实施方案是专项债券发行至关重要的要件，是专项债发行的统领性文件，其要说明项目的实施单位、项目建设内容、项目报批手续及进展、项目投资估算及资金筹措、项目预期收益、成本及融资平衡情况、项目风险控制方式、信息披露计划等，实施方案基本将财务评价报告、法律意见书的主要内容都涵盖了。省、市财政主管对专项债材料审核的重点就是对实施方案的审核，实施方案编写的质量高低很大程度上决定了该专项债能否成功发行。

（二）业务难点

就专项债的特点而言，专项债的基本要求是项目能产生一定的收益，以该收益偿还专项债本息，且收益覆盖债券本息和达到一定倍数。申请发行专项债的项目本身的特点和要求就决定了既要满足公益性，又要满足一定收益性的矛盾性。而政府投资的公益性项目基本没有收入，或者收益微乎其微，难以满足专项债发行的财务评价要求。所以，清晰的说明项目的收益点，找出项目的专项收入并满足发债要求（收益覆盖债券本息和倍数）是专项债发行的难点，也是实施方案编写的难点。

实施方案重点要说明项目的报批手续是否齐全，项目资产或收益权是否有抵质押情况，且着重对项目的还款来源进行财务分析，完成项目的预期收益、成本税费测算。实施方案需详细分析项目还款来源的合理性、收入的多少，项目成本税费构成及金额。

收入和成本的预测需依据相关历史数据、同类项目数据。收入来源中，如来自非项目单位的资产产生的收益，需资产所有权或有收益权的单位和地方财政部门共同出具说明，将该资产收益纳入政府性基金预算管理，专门用于发债项目的运营支出和还本付息。

（三）解决思路

综上所述，如何找到项目的收益，是解决专项债发行，编写好实施方案的关键。在这个问题上，评估咨询机构和评估师的优势明显。评估咨询人员可以通

过对项目本身、项目实施单位、项目实施相关方等多方的资源整合和对经济活动的预测、分析寻找收益来源，具体总结为三个方面：挖掘自身能力，找到相关性，争取政策支持。

1、挖掘自身能力，就是要在项目中找到收益点

一般应该在设计之初就考虑发行专项债的要求，项目设计中设计部分有一定收益的项目作为专项债收入。找到相关性，就是弄清楚本项目谁收益，能否因为这种收益而分担部分成本贡献部分收益。争取政策支持，则是在政策许可的范围内找到政府各部门支持。但要注意，用于专项债还款来源的专项收入和相关收入都不能是一般公共预算收入。在这个三个方向下功夫的同时，也应该充分考虑各种可能性和风险责任点，合理设计项目的组合方式，提示相关管理部门做好决策，规避项目风险。

2、做好源头设计

要想发行好专项债，必须做好源头规划。资产评估机构可以协助财政部门从项目源头开始提供咨询服务，根据自身专业的项目建设、财务融资、企业管理、专项债券咨询知识，对照专项债投向政策、入库及发行时间要求、项目收益覆盖倍数要求及工程建设特点等，对全区内政府投资项目进行筛选，将全区项目分为争取发行专项债的项目和适合发行一般债的项目，合理规划限额，做到最大限度的使用好政策，并结合PPP、银行融资等途径，做好全区的投资融资策划，推进区域经济发展。

同时，根据发行要求和项目审批情况，对项目进行查漏补缺，提出前置手续办理建议，并对项目进行整合，提出设计、整合建议完善项目的合规性。

3、做好全流程服务

专项债的发行并不是完成“一案两书”就可以了，还需做好大量协调、沟通和修改工作，好的咨询服务应该做全流程服务。

就专项债发行而言，资产评估机构可以从源头开始进行筛选，做好项目的设计工作，有能力的应完成全区政府投融资规划。项目发行准备阶段，资产评估机构应协作项目实施单位和财政部门做好协调工作，按照专项债发行要求完成前置手续、“一案两书”，并协助完成审核系统数据的填报、上传。在项目提审后做好与省厅专家的对接，做好补充、修改、沟通解

释工作。项目审核通过后，应做好披露材料准备工作，并提示项目实施单位做好专项债资金用款管理工作。只有做好全流程服务，才能有效把握住专项债发行的各个环节，提高整体工作效率，同时也能让客户充分体验到专业人做专业事、资产评估机构专业服务的效率，提高资产评估机构咨询业务能力和市场美誉度。

四、评估咨询机构在专项债发行服务中的独特优势

（一）评估咨询机构具备全过程咨询服务的资质和能力

评估咨询机构以价值为准绳，通过评估衡量价值，同时也为客户发现价值，挖掘价值，始终围绕价值的衡量和发现开展创造性工作。就评估机构业务多样性而言，评估机构一般具备土地评估、房地产评估、资产评估资质能力，参与各种类型的社会经济行为目前和过程，对企事业单位和个人的各种经济目前和评估咨询对象进行价值衡量及发掘，甚至参与到了经济活动的全过程，提供全过程的评估咨询服务，例如土地的全生命周期涉及的土地征收、土地出让、开发建设、房产销售、物管、更新改造再到征收循环。企业的设立、融资、处置、并购、清算等企业生命全过程。所以，评估咨询机构对社会经济运行方式、政策法规、各种行业特征、市场规律等都具备有很好的认知，除了衡量和发掘价值外，还能很好的提供企业管理咨询和项目策划，对比其他以专业深度为主要技能的机构而言，做创造性工作更加具有优势。因此，在专项债发行咨询工作中，评估咨询机构可以很好的承担政府专项债券发行申报、项目梳理、立项指导、发债咨询等全过程咨询服务。

（二）评估咨询机构具备拥有综合知识结构的高层次人才

咨询服务项目对人的要求较高，特别是专项债这种矛盾体项目，既要具备政府投资项目的公益性，又要有一定的收益性，这就需要咨询服务人员具备有较为广阔的视野，能发散性思维，摆脱惯性思维的束缚，跳脱出事物的局限性，创新性的将不可能变为有可能。

评估师是知识结构全面的综合性人才，对社会、经济的运作规律有较为全面的掌握，拥有工程、会计、财务、财政、法律、房地产、经济学、管理学等领域知识储备，视野开阔，具备发散性思维和创造性工作

能力。评估师在价值评估过程中，也熟知社会经济资源配置规律，了解各类型项目运作方式，具有很好的经济分析能力和策划能力，也能很好的识别项目中的责任和风险。而且，部分项目也涉及评估，例如土储和棚改专项债，需要评估征收改造成本，预测土地出让底价等，实施方案需要做资金平衡方案，这些工作完全在评估机构的能力范围内，也是评估师的专长。

（三）实施单位和其他服务商的短板

部分实施方案完全由项目单位完成，但是由于发行专项债并不是项目实施单位的日常工作，其对于发行要求、收益平衡情况等难以掌握，故实施单位编制的实施方案质量多数难以满足发行审核的要求，加大了专项债审核单位审核工作，相关沟通耗时耗力，使得项目发行专项债的成功率较低。

由银行主导专项债申报，由于存在发行成功后可能获得大额资金管存业务的诱惑，且发行的各项文件均不由其盖章出具，银行对专项债发行的风险把控不够。同时，由于非标债项目复杂，运作模式多样，收益点不清，在编制材料过程中财评报告和实施方案需相互借鉴，如果两方都出现卡壳则项目难以推进。并且部分项目本身存在一定的责任风险，能否完整披露出项目责任和风险点也是值得关注的问题。

所以，基于评估机构的能力和其他参与者的不足，评估咨询机构应该按财政部的部署，积极参与专项债的咨询服务。评估咨询可以发挥专业能力，为财政部门梳理拟发行项目情况，提出项目整合意见，以独立第三方对项目资金平衡进行评价，编写好专项债实施方案。

五、结语

2020年新冠肺炎疫情对中国经济冲击巨大，评估咨询行业业绩也受到了较大不利影响，部分传统业务萎缩严重。发行好地方政府专项债是做好“六稳”工作、落实“六保”任务募集建设资金的重要途径，关系到稳住经济基本盘的重要任务。资产评估机构有能力、有责任、有信心积极参与专项债发行的专业咨询工作，用专业精神服务好发行工作，这也是行业自身稳就业、稳收入、谋发展、促转型的重要途径，更是提升专业水平、展现专业形象、培养专业人才的重大机遇，只要评估机构锐意进取，就能克服暂时困难、战胜风险挑战，赢得发展主动。

2020年上半年武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

摘要：上半年，受新冠肺炎疫情影响，第一季度的房地产市场交易活动几乎陷入停滞，第二季度则逐步复苏，特别是土地和新房市场的回暖速度在加快。上半年土地市场成交 54 宗，成交土地面积 371.87 万方，同比减少 36.23%；新建商品住宅成交 43598，比去年同期减少 48.79%；商业和写字楼分别成交 3539 套和 2919 套；存量住房成交 12834 套，成交面积 121.81 万平方米，环比增长 60.81%，同比减少 60.57%。虽然各方面指标同比去年都有较大幅度的下降，但是整体恢复程度依然超过预期。

一、土地市场

上半年的武汉，经历了新冠肺炎疫情的阴霾，第一季度城市按下了暂停键，楼市也随之遭遇前所未有的冰封期。但是，随着 4 月 8 日武汉“重启”，城市开始加速复苏，而楼市作为经济发展的重要力量更是强势归来。第二季度特别是五六月份，土地推出节奏明显加快。6 月 30 日，成功出让 9 宗地块，单日土地出让金高达 243.82 亿元，为上半年的土拍收官之战画上圆满的句点。

供应方面。上半年，全市公告出让各类用地共计 84 宗，合计土地面积 628.46 万平方米。其中，住商混合用地 32 宗，纯住宅用地 22 宗，住宅混合用地 4 宗，纯商服用地 15 宗，商服混合用地 4 宗，工业用地 6 宗，其他用地 1 宗（交通用地）。第一季度受疫情的影响，多宗地块被迫延期或暂停。截至 6 月 30 日，上半年供应地块中，已成交地块 54 宗，待摘牌地块 20 宗，流拍或终止的地块 5 宗，尚处于延期、暂停等状态的地块 5 宗。

成交方面。上半年，全市共计成交各类用地 54 宗，包括 2019 年底推出的 4 宗和上半年推出的 50 宗。成交土地总面积 371.87 万平方米，同比减少 36.23%；规划建面 1009.11 万平方米，土地总价款 678.55 亿元。

图表 1：2019 年以来各季度土地成交情况

季度	宗数	土地面积 (万㎡)	地价款(亿元)
2019Q1	21	125.79	213.07
2019Q2	70	457.39	713.69
2019Q3	20	74.99	243.96
2019Q4	71	451.33	561.18
2020Q1	14	151.59	151.15
2020Q2	40	220.28	527.40

土地价格方面，上半年全市平均楼面地价为 6724 元/平方米，土地成交的整体溢价率为 6.41%。其中，34

宗地以底价成交，溢价地块的溢价平均值为 34%（不含溢价率过高的加油站地块）。溢价率最高的两宗地块均位于东湖新技术开发区的光谷东，分别以 92.82% 和 93.13% 的高溢价率成交。其中，P（2020）048 号住宅用地吸引了二十多家房企角逐，历经 168 轮竞拍，最终由南山地产以约 9.62 亿元摘得，成为光谷中心城新的“地王”项目。出让价格最高的两宗地则位于汉阳钟家村，与同等体量的归元寺地块隔街相望。这两宗地块合计总净用地面积 17.58 万方，合计总计容建面 99.44 万方，总起拍价 132 亿元，地上设条件苛刻，经过两次延期后，最终由中海地产以 144.2 亿元夺得。

用途结构方面，上半年成交的地块主要以住宅和商服用途为主。住宅类用地（纯住宅、住宅混合）16 宗，商服类用地（纯商服、商服混合）13 宗，住商混合用地 20 宗，工业和其他类用地 5 宗。从规划建面和地价款来看，含住宅类的用地依然是推地的绝对主力。

图表 2：上半年各用途土地成交情况

用途	宗数	土地面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/㎡)
纯住宅	13	78.63	202.12	99.09	7027
住宅混合	3	29.32	67.30	14.86	2577
住商混合	20	214.08	636.69	534.39	7930
纯商服	8	19.07	37.92	7.92	10911
商服混合	5	14.91	30.68	20.35	6691
工业	4	15.19	32.88	1.70	1094
其他	1	0.67	1.52	0.23	1510
总计	54	371.87	1009.11	678.55	6724

区域结构方面，主城区和新城区的土地成交宗数相差不多，其中主城区成交 23 宗，开发区 7 宗，新城区 24 宗。主城区除了青山有一宗工业用地位于白玉山，其他地块均位于核心城区，如中北路、钟家村、宗关、徐东等。新城区的地块相对分散，其中不乏餐饮、酒店、加油站类的商服用地，东西湖区、黄陂区和蔡甸区的供应和成交较多，汉南区垫底。

图表 3：第一季度各行政区土地成交情况

行政区	宗数	土地面积 (万m ²)	总规划建面 (万m ²)	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/m ²)
江岸区	1	5.74	24.90	29.38	11800
硚口区	1	10.21	37.66	58.87	15633
汉阳区	6	105.99	293.05	239.74	8092
武昌区	6	24.73	94.88	94.54	11630
洪山区	3	15.09	38.97	6.22	2803
青山区	6	23.64	81.12	88.97	6167
东新区	2	4.40	11.91	15.98	13393
经开区	5	31.41	74.40	27.05	3476
东西湖	6	33.08	92.49	46.07	6111
江夏区	4	27.82	60.65	11.04	19374
黄陂区	5	9.71	7.48	1.35	1607
新洲区	3	35.75	77.30	18.51	2365
蔡甸区	5	34.75	92.33	35.77	3476
汉南区	1	9.55	21.97	5.04	2296
总计	54	371.87	1009.11	678.55	6724

拿地房企方面，以全国性品牌房企、本地民企、本地国资公司等三分天下，斩获多宗地块的有融创(4宗)、龙湖(3宗)、金茂(2宗)、东原(2宗)、中海(2宗)等房企。拿地的集中度越发集中，品牌房企已经成为拿地的绝对主力军，国资公司的市场份额在缩小。据克而瑞统计，龙头房企中的碧桂园、恒大和保利，在湖北地区的土储货值均超过1000亿元，武汉作为省会及唯一单核心，聚集企业在湖北77%的土储货值。自武汉逐渐复工复产以来，中海、融创、招商局、金茂、龙湖等企业纷纷与武汉签下了重大项目。如6月4日，中国金茂斥资50亿元签约武汉长江TOD综合体项目；同日，龙湖签约武汉地铁，涉及TOD及产城融合发展。当前武汉的拿地政策是，拿地保证金比例普遍降20%，50%土地款可以延期一年交，此外预售条件也得到放宽，项目只要开发到三分之一就可以拿预售证。这相当于交土地金尾款之前，项目已经可以达到预售，开发商手上的资金占用减少，激发了其拿地热情。

武汉土拍市场以及楼市之所以能够快速复苏，并且有持续火热的势头，除了武汉本身具有潜力，也与今年武汉在疫情过后，调整指标、下调保证金比例等宽松的土地政策和楼市政策密切相关，这也是能够吸引众多开发商加大战略投资的重要因素。

二、新房市场

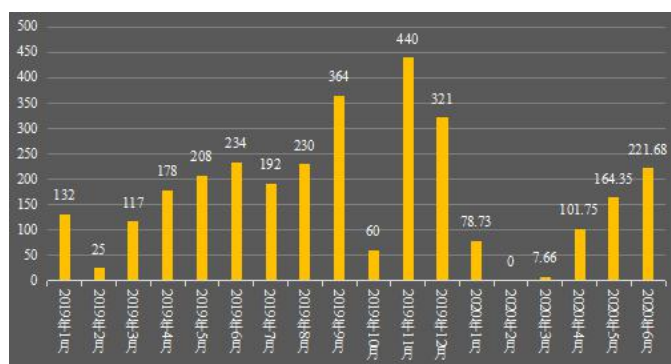
上半年，因疫情的发生，武汉新房市场发展受到商业经济、就业状况、人口流动等因素的直接影响，实际销售时间不到四个月，但是销量超出预期，体现了武汉市场的韧性和潜力。上半年商品房成交50300套，同比减少55.06%，成交面积552.91万平方米，同比减少

54.43%。

(一) 住宅市场

1、供应情况。上半年，武汉供应商品住宅574.17万平方米，比去年同期减少35.78%。受疫情的影响，1月底到3月底几乎无新增供应，3月底4月初才开始逐步恢复供应，第二季度的每月供应量开始接近去年同期水平。

图表 4：2019 年至今新建商品住宅供应量

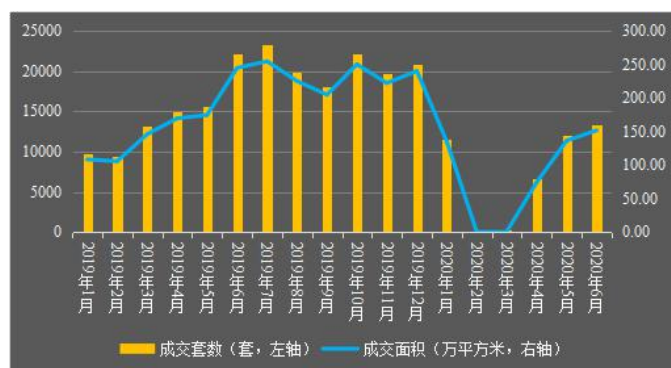


根据最新数据，截至2020年5月末，全市已批准预售尚未网签的商品住房161991套，面积1861.08万平方米。

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

成交数量。上半年，全市新建商品住宅成交43598套，同比减少48.79%，成交面积498.13万平方米，同比减少47.51。受疫情影响，2月和3月接近零成交，4月开始回暖，5月6月逐步复苏到1月的水平，但是同比去年依然有一定差距。

图表 5：2019 年至今各月新建商品住宅成交量

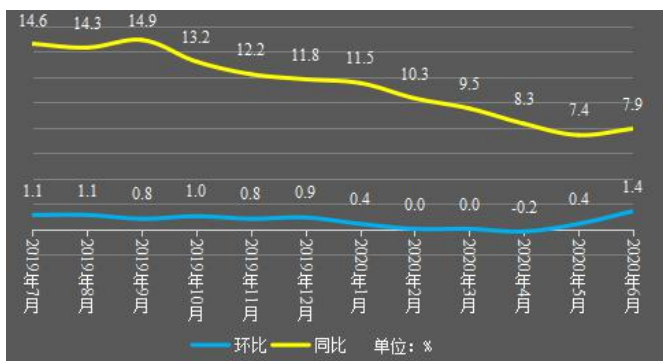


区域方面。第一季度，主城区、新城区和开发区的成交套数分别为18994套、20245套和4359套，比例为44:46:10。主城区中，洪山区成交量依然独占鳌头，接近江岸、江汉、硚口、武昌和青山等五个主城区的总和；新城区则相对均衡，得益于各区都有多个正在开发的供货地；东湖新技术开发区因光谷东、光谷南和花山等区域供应充足，一直是成交大区。

图表 6：上半年各区新建商品住宅成交情况

行政区	成交套数 (套)	套数同比	成交面积 (万 m ²)	面积同比
江岸区	1777	-56.74%	21.67	-46.76%
江汉区	1175	-69.97%	13.81	-68.70%
硚口区	2642	22.60%	25.43	14.54%
洪山区	6475	-48.24%	74.00	-48.77%
武昌区	1153	-35.98%	16.82	-15.47%
青山区	1105	-65.94%	12.74	-59.17%
汉阳区	4667	-29.59%	56.46	-26.63%
东新区	3398	-61.40%	41.50	-59.85%
经开区	961	-68.81%	11.23	-67.86%
东西湖	3493	-36.19%	38.31	-36.60%
江夏区	4392	-30.61%	50.10	-30.93%
黄陂区	3888	-60.53%	41.27	-60.94%
新洲区	3593	-61.22%	38.69	-61.77%
蔡甸区	2591	-45.29%	29.80	-45.12%
汉南区	2288	-29.14%	26.31	-29.13%
总计	43598	-48.79%	498.13	-47.51%

图表 7：近一年新建商品住宅成交价格变化



价格方面。根据国家统计局的最新数据，1至5月，武汉新建住宅价格指数环比增长率分别为0.4%、0%、2%、-0.2%和0.4%，因2月和3月几乎没有成交，故环比价格指数没有变动。同比去年，房价涨幅在不断收窄，同比涨幅从1月的11.5%下降到5月的7.4%。监管层面已经逐步放松了新房的备案价，所以总体上依然呈现微涨态势。

3、新建商品住宅市场总结。第一季度，疫情对新建商品住宅市场形成了巨大冲击，出现了两个多月的断供和零成交，不仅打乱了市场节奏，还改变了供需关系，影响了市场预期。但是到了第二季度，随着一系列支持复工复产措施的推进，包括明确全装修商品房的各项标准、支持装修款计入按揭款总额、出台新版商品房买卖合同等，有力刺激了新房市场。从中长期来看，武汉作为中部中心城市、长江经济带支点城市的整体战略定位

不会发生改变，将仍然是推动中国整体经济增长的重要节点城市，未来的发展前景依然看好。

(二) 商办市场

受疫情影响，上半年全市新建写字楼和商业用房市场成交量整体大幅度下滑。

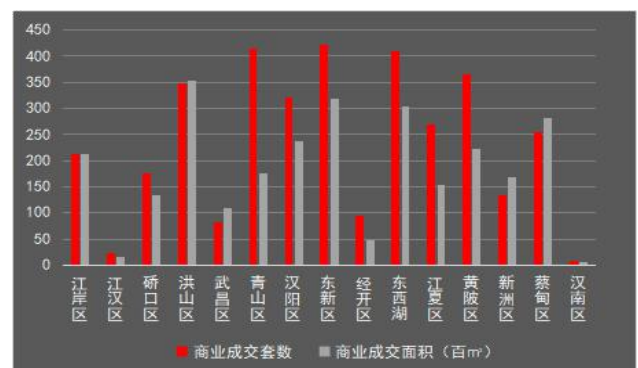
1、商业市场。上半年全市商业用房合计成交 3539 套，成交面积 27.45 万平方米，同比分别下滑 43.36%和 40.22%。

图表 8：近一年各月新建商业用房成交量

月份	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)
2019年7月	1320	10.49
2019年8月	1135	9.70
2019年9月	1250	9.86
2019年10月	1336	9.29
2019年11月	1456	12.03
2019年12月	1958	17.10
2020年1月	1025	8.35
2020年2月	0	0.00
2020年3月	1	0.01
2020年4月	403	4.08
2020年5月	880	7.45
2020年6月	1230	7.57
2020年上半年	3539	27.45

从各区域看，上半年主城区、新城区和开发区的商业用房成交套数分别为 1579 套、1443 套和 517 套，占共成交套数的比值为 45:41:15，青山区、东新区和东西湖区的成交套数排名前三。

图表 9：上半年各区新建商业用房成交量



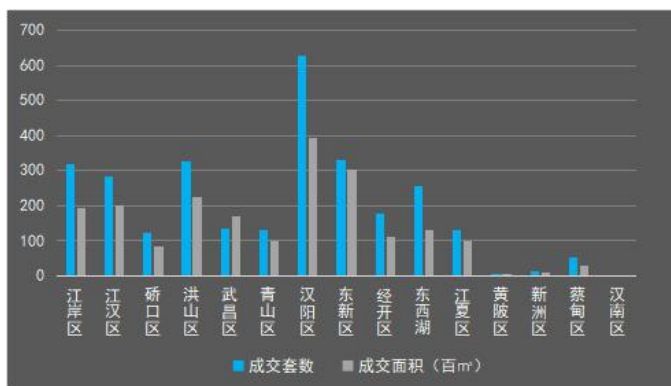
2、写字楼市场。上半年全市写字楼合计成交 2919 套，成交面积 20.59 万平方米，同比分别下滑 49.11%和 48.94%。

图表 10：近一年各月新建写字楼成交量

月份	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)
2019年7月	1991	13.28
2019年8月	1641	10.87

月份	成交套数(套)	成交面积(万平方米)
2019年9月	1299	8.72
2019年10月	1379	8.32
2019年11月	1690	11.31
2019年12月	1966	16.28
2020年1月	917	6.16
2020年2月	0	0.00
2020年3月	0	0.00
2020年4月	359	2.70
2020年5月	764	5.47
2020年6月	879	6.26
2020年上半年	2919	20.59

图 表 11: 上半年各区新建写字楼成交量



从各区域来看,汉阳区、东新区和洪山区的成交套数排名前三。

第二季度,新冠肺炎疫情对写字楼市场的影响继续显现,据中指院的数据,被监测的全国15个大型商圈中,近九成商圈写字楼租金环比下跌,其中武汉武昌中心商圈写字楼租金跌幅约为3%。

3、新建商办市场总结。商办市场受疫情的影响更加明显和直接,整整两个月均接近零成交。由于实体经济受疫情的冲击,商办项目在租赁市场上的表现可能会传导至销售市场,其回暖时间会相对迟滞。

三、二手房市场

上半年,全市存量房成交22572套,成交面积221.97万平方米,环比增长67.46%,同比减少51.88%;其中,存量住房成交21154套,成交面积199.98万平方米,环比增长64.17%,同比减少49.27%。受疫情的影响,第一季度全市存量房也遭遇了“冰封”,尤其是2月,几乎所有的中介门店都是零成交。

图 表 12: 2019年以来各月二手住宅成交量



根据国家统计局最新发布的数据,1至6月,武汉二手住宅价格指数环比增长率分别为-0.4%、0.0%、0.0%、-0.2%、-0.1%和-0.2%。总体上,疫情后的二手房挂牌价格普遍下跌,二手住宅降价的惯性还在持续,市场信心不足。

图 表 13: 近一年二手住宅成交价格变化



从全国来看,据贝壳研究院数据显示,在重点监控的18座城市中,1-2月链家二手房成交量成交总量同比减少41.8%,4、5两月环比增速分别达到39%和19%。6月成交虽然比5月有所回落,但同比依旧增加21%。武汉二手房市场受到疫情影响的持续时间比新房更长,全年恐难恢复到去年同期水平。

说明:

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

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

武汉市 2020 年第 2 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 (公顷)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/m ²)	成交单位
1	P(2020)015号	新洲区	新洲区国营龙王咀农场三分场五队、航天北路以北、涨渡湖大道以东、环城北路以南、航天一路以西	住宅	1.0-2.5	11.87	48950	1650	武汉裕山房地产开发公司
2	P(2020)016号	黄陂区	黄陂区罗汉寺街邱皮街、横山以南	商服	0.8	2.50	2520	1260	连明投资管理顾问股份公司
3	P(2020)017号	经开区	武汉经济技术开发区 50R2 地块	住宅	2.5	4.81	94736	7878	武汉德杭置业公司
4	P(2020)018号	武昌区	武昌区星海路以北	住宅	4.22	0.4	32500	19197	武汉合富联银置业发展公司
5	P(2020)019号	洪山区	洪山区沙湖港北路与三弓路交汇处西北角	交通服务场站	2.27	0.67	2300	1510	武汉城投停车场投资建设管理公司
6	P(2020)020号	江岸区	江岸区二七街道，南至二七路、北至二七北路、东至黄埔人家小区、西至规划路	住宅、商服	4.33	5.74	293820	11800	武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司
7	P(2020)009号	江夏区	江夏区纸坊街齐心村、城关村	住宅、商服(旅馆)	住宅:3.6; 旅馆:4.0	2.4	31866	3572	武汉鸿祥发置业公司
8	P(2019)212号	武昌区	武昌区和平大道与团结路交汇处	住宅、商服	4.83	4.34	292795	13963	武汉青龙置业公司
9	P(2019)213号	武昌区	武昌区秦园路以北、和平大道以西、徐家棚街以南、中部次干道以东	地上:商服、公园与绿地; 地下:商服、配套停车、设备用房	地上:4.26; 地下:0.59	10.25	171925	6690	武汉青龙置业公司
10	P(2020)021号	汉南区	汉南区东荆街马影河大道以北, 纱帽大道以东	住宅	2.3	9.55	50438	2296	武汉华宇业瑞企业管理公司
11	P(2020)022号	硚口区	硚口区解放大道与建一路交叉口	住宅、商服、交通运输、公园与绿地	3.69	10.21	588730	15633	招商局地产(武汉)公司
12	P(2020)023号	黄陂区	黄陂区祁家湾街康都村、星火村、杨集村	商服、公路	0.6	3.29	3750	1875	湖北汉通高速服务区经营管理公司
13	P(2020)024号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与琴音路交汇处以东(蔡甸街新农村)	住宅、商服	1.2-2.0	8.4	37990	2259	武汉市蔡甸城建投资开发集团公司
14	P(2020)025号	经开区	武汉经济技术开发区 18R2、56R2 地块	住宅	2.3	11.57	91486	3436	武汉车都置业公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
15	P(2020) 028号	东西湖	东西湖区鑫海花城以东、黄狮海以北	商服	0.62	0.44	1800	6593	武汉博文雏鹰教育科技发展责任公司
16	P(2020) 029号	经开区	武汉经济技术开发区 165R2 地块	商服	2.5	2.34	8067	1380	湖北明日之鑫城市建设公司
17	P(2020) 030号	青山区	青山区武汉化学工业区群联村	工业	0.6	1.2	1210	1682	武汉光谱同位素科技公司
18	P(2020) 031号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道以南、乘龙路以西	商服	0.6	2.66	5900	3697	武汉市泰元文化艺术发展公司
19	P(2020) 032号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街成功大道与茂兴路交汇处以西(蔡甸街孙家畈村)	住宅	1.0-2.8	2.88	21900	2720	武汉万庭房地产开发公司
20	P(2020) 033号	经开区	武汉经济技术开发区 149R2 地块	住宅、商服、卫生、体育	2.38	12.3	74938	2557	武汉融首创新创业发展公司
21	P(2020) 034号	武昌区	武昌区中北路和乐业路交汇处东北侧	住宅、商服、公园与绿地	5.24	4.01	194945	8738	华御汉(武汉)房地产开发公司
22	P(2020) 035号	汉阳区	汉阳区芳草路与四新大道交叉口西南角	住宅、商服	04B4 地块: 4.0、 04B9 地块: 3.0	7.18	109700	4297	中城乐(武汉)文化产业管理公司
23	P(2020) 036号	东西湖	东西湖区径河街金山大道以北、十全路以西	住宅、商服、批发市场、餐饮	2.7	1.78	32780	6814	杭州耀远置业公司
24	P(2020) 037号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街凤凰路与腾飞街交汇处以西(蔡甸街石洋、红光、么铺村)	住宅	1.0-3.0	7.89	143360	6056	湖北楷竣房地产开发公司
25	P(2020) 038号	江夏区	江夏区藏龙岛长咀村	商服(加油加气站)	0.5	0.25	8900	71223	武汉齐腾长燃能源公司
26	P(2020) 039号	黄陂区	黄陂区王家河街张家榨村	商服	1.5	0.19	130	464	武汉津睿企业管理合伙企业
27	P(2020) 040号	洪山区	洪山区平安街与富安街交叉口东南角	住宅、商服、社会福利设施、公园与绿地	3.09	2.32	46300	6448	武汉蓝恺置业公司
28	P(2020) 041号	黄陂区	黄陂区天河街天河机场纬六路以北	商服	1.5	1.07	1180	738	华南蓝天航空油料公司湖北分公司
29	P(2020) 042号	汉阳区	汉阳区总港路以西、四新南路以北	住宅、商服、公共管理与公共服务	2.22	18.52	221000	5381	武汉新绿文旅公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
30	P(2020) 043号	青山区	青山区建设四路以东, 武九铁路生态长廊以南, 和平公园以西及以北的区域	住宅、商服、公园与绿地	3.45	7.28	211240	8416	武汉融创思远置业公司
31	P(2020) 044号	青山区	青山区建设四路以东, 武九铁路生态长廊以南, 和平公园以西, 武钢南厂以北的区域	商服、公园与绿地	1.5	0.48	8603	12009	武汉融创思远置业公司
32	P(2020) 013号	汉阳区	汉阳区汉阳大道以南, 拦江路以北, 鹦鹉大道以东, 阳新路以西	住宅、商服、文化、公园与绿地	4.27	10.59	661000	14620	中海企业发展集团公司
33	P(2020) 014号	汉阳区	汉阳区汉阳大道以南, 拦江路以北, 阳新路以东, 滨江大道以西	住宅、商服、公园与绿地	7.76	6.99	781000	14398	中海企业发展集团公司
34	P(2020) 045号	新洲区	新洲区郑城街余姚村、齐安大道以东、永安大道以西、白鹭大街以南、花朝大街以北	住宅	1.0-2.6	5.83	35595	2350	湖北美愿置业公司
35	P(2020) 046号	新洲区	新洲区阳逻开发区袁榨村、袁榨路以南、金台路以东、干叉湖路以北、风华路以西	住宅、商服、餐饮、旅馆、娱乐	1.0-1.8	18.05	100566	3095	武汉实地房地产开发公司
36	P(2020) 047号	蔡甸区	蔡甸区泰山街常福大街与玛瑙四路交汇处以东(泰山街康湾村)	住宅	1.0-2.5	2.34	15720	2689	武汉康桥泽融房地产开发公司
37	P(2020) 048号	东新区	东湖新技术开发区神墩二路以南、高科园二路以西、神墩三路以北、高科园一路以东	住宅	/	2.85	96225	13515	武汉南控房地产开发公司
38	P(2020) 049号	东新区	东湖新技术开发区神墩五路以南、芷泉路以西、高新三路以北、豹溪路以东	住宅	/	1.55	63566	13271	武汉恒瑞众诚房地产开发公司
39	P(2020) 050号	武昌区	武昌区徐东大街与中北路交叉处西南角	商服、公园与绿地	/	0.5	18000	10753	武汉泰悦置业公司
40	P(2020) 051号	青山区	青山区建设五路以东, 建设六路以西, 临江大道以南, 武九铁路以北的区域	住宅、商服、公园与绿地	/	12.79	666575	12648	武汉侨滨置业公司

武汉市 2020 年第 2 季度在售新房市场均价参考

数据来源：武汉市住房保障和房屋管理局

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
1	江岸区	二七	二七星城	2020/4/8	武房开预售[2020]226号	16800	
2	江岸区	二七滨江	中信泰富滨江金融城	2020/4/7	武房开预售[2020]282号	41600	带装修
3	江岸区	后湖	仁恒公园世纪	2020/4/8	武房开预售[2020]237号	23500	带装修
4	江岸区	后湖	百步亭和谐里	2020/4/25	武房开预售[2020]252号	17500	
5	江岸区	后湖	花样年花好园	2020/4/19	武房开预售[2020]263号	20640	带装修
6	江岸区	后湖	星悦城六期玺樾	2020/4/18	武房开预售[2020]310号	20000	带装修
7	江岸区	永清	武汉天地	2020/4/25	武房开预售[2020]117号	42600	备案均价
8	江汉区	汉口站	远洋心汉口	2020/4/20	武房开预售[2020]207号	22000	
9	江汉区	汉口站	远洋心汉口	2020/4/18	武房开预售[2020]275号	22365	
10	江汉区	杨汊湖	贺家墩村 C 包 K3 地块	2020/4/18	武房开预售[2020]326号	13744	安置房, 备案均价
11	硚口区	古田	千禧城	2020/4/18	武房开预售[2020]156号	21018	含 3000 元/平装修
12	硚口区	古田	武地万科万维天地	2020/4/26	武房开预售[2020]159号	31500	含 4000 元/平装修
13	硚口区	古田	汉江湾壹号二期	2020/4/19	武房开预售[2020]202号	16273	备案均价
14	硚口区	古田	美好名流汇二期	2020/6/25	武房开预售[2020]308号	17500	
15	硚口区	长丰	美好香域花镜	2020/4/18	武房开预售[2020]307号	14629	备案均价
16	武昌区	滨江	绿地国际金融城	/	武房开预售[2020]245号	29250	备案均价
17	武昌区	风景区	复地东湖国际八期	2020/4/18	武房开预售[2020]300号	38115	毛坯洋房
18	武昌区	杨园	光明馨城	/	武房开预售[2020]262号	17302	还建房源, 备案均价
19	武昌区	中北路	融创中心武汉壹号院	2020/4/23	武房开预售[2020]183号	36755	备案均价
20	洪山区	白沙洲	新力城	2020/4/24	武房开预售[2020]066号	14000	毛坯部分 99 折优惠
21	洪山区	白沙洲	万科云城	2020/4/24	武房开预售[2020]095号	19050	含 3000 元/平装修
22	洪山区	白沙洲	保利新武昌	/	武房开预售[2020]100号	11500	备案均价
23	洪山区	白沙洲	金地保利褐石公馆	2020/4/25	武房开预售[2020]134号	25519	备案价
24	洪山区	白沙洲	中建铂公馆 K2 地块	2020/4/27	武房开预售[2020]158号	17377	
25	洪山区	白沙洲	旭辉华宇江悦府	2020/4/24	武房开预售[2020]186号	11915	备案均价
26	洪山区	白沙洲	新力城	2020/5/1	武房开预售[2020]223号	14610	
27	洪山区	白沙洲	南益名悦华府	2020/6/6	武房开预售[2020]232号	11273	
28	洪山区	白沙洲	富强天惠园	2020/4/25	武房开预售[2020]247号	14490	
29	洪山区	白沙洲	中建铂公馆 K2 地块	2020/4/25	武房开预售[2020]290号	17378	
30	洪山区	花山	纽宾凯麓院	2020/6/20	武房开预售[2020]276号	15700	
31	洪山区	黄家湖	楚天都市沁园 K3 地块	2020/4/30	武房开预售[2020]210号	13591	
32	洪山区	黄家湖	万科保利理想城市	2020/6/14	武房开预售[2020]260号	13500	

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
33	洪山区	珞喻路	融创珞瑜路 95 号	2020/4/26	武房开预售[2020]281 号	30525	
34	洪山区	青菱	绿地大都会	2020/4/30	武房开预售[2020]295 号	11385	
35	洪山区	青菱	绿地大都会	2020/6/27	武房开预售[2020]296 号	11385	
36	洪山区	卓刀泉	城投瀚城璞岸	2020/4/27	武房开预售[2020]150 号	24500	毛坯
37	青山区	滨江	御江壹品青山樽	2020/4/26	武房开预售[2020]085 号	22656	含装修价
38	青山区	滨江	青山招商 13/14 项目第二期	2020/6/13	武房开预售[2020]246 号	19239	
39	青山区	建二	方园	2020/5/30	武房开预售[2020]218 号	19500	
40	青山区	建二	大华锦绣时代一期	2020/4/30	武房开预售[2020]268 号	23000	
41	青山区	建二	大华锦绣时代一期	2020/5/1	武房开预售[2020]302 号	23000	
42	汉阳区	老关村	电建地产谏悦江湾	2020/5/3	武房开预售[2020]217 号	18532	含 3000 元/平装修
43	汉阳区	琴台	融创武汉 1890	2020/5/1	武房开预售[2020]178 号	23512	含 3500 元/平装修
44	汉阳区	四新	兰亭大境	2020/4/30	武房开预售[2020]114 号	15500	含 2500 元/平装修
45	汉阳区	四新	广电兰亭盛荟	2020/5/1	武房开预售[2020]143 号	24371	
46	汉阳区	四新	新港长江城启动片 J 地块	2020/5/2	武房开预售[2020]181 号	20189	备案均价
47	汉阳区	四新	武汉国博新城	2020/4/30	武房开预售[2020]238 号	17695	带装修
48	汉阳区	四新	兰亭大境	2020/5/1	武房开预售[2020]240 号	15650	备案均价
49	汉阳区	四新	保利香颂	2020/6/12	武房开预售[2020]244 号	17642	带装修
50	汉阳区	四新	招商公园	2020/6/13	武房开预售[2020]259 号	41000	联排住宅
51	汉阳区	四新	越秀汉阳星汇云锦	2020/6/20	武房开预售[2020]272 号	25963	带装修
52	汉阳区	四新	金地兰亭世家	2020/5/10	武房开预售[2020]273 号	21510	
53	汉阳区	五里墩	万科金域国际	2020/5/25	武房开预售[2020]179 号	22383	含 3000 元/平装修
54	汉阳区	五里墩	万科金域国际	2020/6/14	武房开预售[2020]258 号	22404	带装修
55	汉阳区	仙女山	保和明珠湾	2020/5/12	武房开预售[2020]330 号	11368	备案均价
56	汉阳区	钟家村	远洋东方境世界观	2020/5/11	武房开预售[2020]184 号	22524	备案均价
57	汉阳区	钟家村	远洋东方境世界观	2020/5/15	武房开预售[2020]257 号	25760	含 3500 元/平装修
58	汉阳区	钟家村	滨江金茂府	2020/6/25	武房开预售[2020]309 号	25903	带装修
59	东西湖	金银湖	汉口道 6 号	2020/5/1	武房开预售[2020]131 号	13000	备案价
60	东西湖	金银湖	武汉碧云天	2020/5/15	武房开预售[2020]311 号	14800	带装修
61	东西湖	金银潭	地铁时代云上城	2020/5/17	武房开预售[2020]166 号	14000	
62	东西湖	金银潭	兴达宏图雅居	2020/5/16	武房开预售[2020]182 号	11197	备案均价
63	东西湖	径河	武汉英赫当代城 MOMA	2020/5/18	武房开预售[2020]081 号	9200	
64	东西湖	径河	九坤五环璟城	2020/5/17	武房开预售[2020]104 号	14186	备案均价
65	东西湖	径河	武汉英赫当代城 MOMA	2020/4/27	武房开预售[2020]116 号	9200	

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
66	东西湖	径河	武汉英赫当代城 MOMA	2020/5/17	武房开预售[2020]160号	9200	
67	东西湖	径河	铁建江语城	2020/5/17	武房开预售[2020]172号	12611	备案均价
68	东西湖	径河	武汉英赫当代城 MOMA	2020/5/16	武房开预售[2020]234号	9200	
69	东西湖	径河	中梁天玺壹号	2020/6/17	武房开预售[2020]254号	12500	
70	东西湖	径河	武汉当代境 MOMA	2020/5/21	武房开预售[2020]283号	14200	备案均价
71	东西湖	径河	九坤五环璟城	2020/6/30	武房开预售[2020]328号	14981	备案均价
72	东西湖	三店	奥山汉口澎湃城	2020/5/29	武房开预售[2020]136号	14900	含 2500 元/平装修
73	东西湖	三店	汉口澎湃城	2020/4/18	武房开预售[2020]092号	9270	另带 2500 元/平装修
74	东西湖	三店	新城桃李郡	2020/5/28	武房开预售[2020]105号	12730	备案均价
75	东西湖	三店	金地悦海湾三期	2020/5/22	武房开预售[2020]112号	14028	备案均价
76	东西湖	三店	北辰金地漾时代	2020/5/25	武房开预售[2020]133号	11121	
77	东西湖	三店	佳兆业悦府	2020/5/29	武房开预售[2020]140号	12900	
78	东西湖	三店	北辰金地漾时代	2020/6/13	武房开预售[2020]249号	12551	备案均价
79	东西湖	三店	新城桃李郡	2020/6/27	武房开预售[2020]264号	13430	备案均价
80	东西湖	走马岭	海伦时光一期	2020/6/20	武房开预售[2020]288号	14400	
81	东西湖	走马岭	海伦时光二期	2020/6/20	武房开预售[2020]289号	8400	
82	东新区	关山	正荣紫阙台	2020/4/24	武房开预售[2020]099号	32704	洋房, 含 4000 元/平装修
83	东新区	关山	正荣紫阙台	2020/5/24	武房开预售[2020]128号	25000	备案价
84	东新区	关山	华润琨瑜府	2020/6/24	武房开预售[2020]222号	23730	
85	东新区	关山	旭辉千山凌云	2020/6/27	武房开预售[2020]297号	25841	带装修
86	东新区	关山	正荣紫阙台	2020/5/26	武房开预售[2020]314号	25000	
87	东新区	关山	光谷和昌城 C 地块	2020/5/29	武房开预售[2020]316号	21127	备案均价
88	东新区	光谷东	碧桂园云境	2020/4/18	武房开预售[2020]080号	27000	叠拼别墅
89	东新区	光谷东	中建星光城	2020/5/30	武房开预售[2020]094号	17250	
90	东新区	光谷东	中粮光谷祥云	2020/4/30	武房开预售[2020]125号	28350	备案价
91	东新区	光谷东	中建星光城	2020/5/30	武房开预售[2020]169号	17850	
92	东新区	光谷东	新城璞樾门第二期	2020/5/24	武房开预售[2020]188号	18750	含 3000 元/平装修
93	东新区	光谷东	光谷大悦城一期	/	武房开预售[2020]203号	17537	备案均价
94	东新区	光谷东	光谷创新天地 R5 地块	2020/6/6	武房开预售[2020]205号	19258	含 3000 元/平装修
95	东新区	光谷东	碧桂园云玺	2020/5/30	武房开预售[2020]250号	27000	备案均价
96	东新区	光谷东	碧桂园云境	2020/5/30	武房开预售[2020]251号	27000	备案均价
97	东新区	光谷东	中建星光城	2020/5/30	武房开预售[2020]277号	17900	
98	东新区	光谷东	光谷十里春风	2020/6/29	武房开预售[2020]329号	18000	

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
99	东新区	光谷南	平安御苑	2020/5/30	武房开预售[2020]274号	16388	带装修
100	东新区	花山	绿城凤起乐鸣	2020/6/6	武房开预售[2020]088号	18194	含1500元/平装修
101	东新区	花山	联投光谷瑞园	2020/6/4	武房开预售[2020]111号	13650	洋房14950元/平
102	东新区	花山	武汉玺院	2020/5/30	武房开预售[2020]190号	38000	
103	东新区	花山	交投产城华园	2020/6/5	武房开预售[2020]204号	14500	
104	东新区	花山	联投光谷瑞园	2020/6/5	武房开预售[2020]224号	14950	1、5、9号楼洋房均价
105	东新区	花山	绿城凤起乐鸣	2020/6/1	武房开预售[2020]294号	18500	含1500元/平装修
106	东新区	花山	碧桂园生态城东境	2020/6/4	武房开预售[2020]315号	15500	带装修
107	经开区	沌口	格林园(嘉地珑墅)	2020/6/13	武房开预售[2020]135号	46200	备案价
108	经开区	沌口	盛观尚城	2020/6/6	武房开预售[2020]155号	15140	
109	经开区	军山	华润置地公园里	2020/6/7	武房开预售[2020]229号	9499	7号楼高层
110	经开区	智慧城	现代天外天小镇	2020/6/4	武房开预售[2020]113号	18000	联排别墅
111	经开区	智慧城	智慧生态城人才公寓项目	2020/6/6	武房开预售[2020]197号	8022	备案均价
112	江夏区	藏龙岛	长投绿城蘭园	2020/6/5	武房开预售[2020]177号	12119	
113	江夏区	藏龙岛	龙苑澜岸三期	2020/6/6	武房开预售[2020]200号	10206	备案均价
114	江夏区	藏龙岛	武汉雅居乐国际花园三期	2020/6/6	武房开预售[2020]201号	13848	含2500元/平装修
115	江夏区	大桥新区	当代君悦湾	2020/6/7	武房开预售[2020]233号	16150	含2500元/平装修
116	江夏区	黄家湖	融创城	2020/4/20	武房开预售[2020]079号	13000	
117	江夏区	黄家湖	融创城	2020/6/12	武房开预售[2020]157号	13000	
118	江夏区	黄家湖	保利和光晨樾一区	2020/6/9	武房开预售[2020]225号	9655	
119	江夏区	黄家湖	融创城	2020/6/12	武房开预售[2020]256号	13000	
120	江夏区	黄家湖	融创城	2020/6/26	武房开预售[2020]312号	13000	
121	江夏区	金口	武地融创金麟壹号	2020/4/19	武房开预售[2020]075号	7000	
122	江夏区	金口	武地融创锦上公馆	2020/6/9	武房开预售[2020]076号	9140	洋房10000元/平
123	江夏区	金口	武地融创锦上公馆	2020/6/12	武房开预售[2020]144号	9300	
124	江夏区	金口	武地融创金麟壹号	2020/5/11	武房开预售[2020]145号	7000	
125	江夏区	金口	武地融创金麟壹号	2020/6/13	武房开预售[2020]174号	7000	
126	江夏区	金口	新长江通用国际城一期	2020/6/13	武房开预售[2020]235号	7178	备案均价
127	江夏区	五里界	武汉恒大科技旅游城	2020/4/25	武房开预售[2020]071号	11168	含装修价
128	江夏区	五里界	武汉恒大科技旅游城	2020/6/13	武房开预售[2020]106号	11168	含装修价
129	江夏区	五里界	武汉恒大科技旅游城	2020/6/13	武房开预售[2020]107号	11168	含装修价
130	江夏区	五里界	武地融创锦上公馆	2020/6/15	武房开预售[2020]280号	9140	
131	江夏区	纸坊	经发龙湖云山居	2020/6/20	武房开预售[2020]115号	18533	叠拼别墅

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
132	江夏区	纸坊	阳光100凤凰街	2020/6/14	武房开预售[2020]278号	13208	带装修
133	江夏区	纸坊	经发龙湖云山居	2020/6/17	武房开预售[2020]292号	13500	含2500元/平装修
134	黄陂区	汉口北	长江青年城(B区)	2020/6/20	武房开预售[2020]087号	9438	备案均价
135	黄陂区	汉口北	清能正荣府	2020/6/16	武房开预售[2020]132号	10454	含2000元/平装修
136	黄陂区	汉口北	清能正荣府	2020/6/14	武房开预售[2020]242号	10454	
137	黄陂区	汉口北	汉口左岸天地二期	2020/6/14	武房开预售[2020]265号	9669	
138	黄陂区	汉口北	天纵时代城	2020/6/13	武房开预售[2020]284号	12000	
139	黄陂区	汉口北	清能正荣府	2020/6/14	武房开预售[2020]324号	10454	备案均价
140	黄陂区	横店	融侨方圆	2020/6/12	武房开预售[2020]089号	9630	备案均价
141	黄陂区	横店	武汉诺德逸园	/	武房开预售[2020]148号	10227	备案价
142	黄陂区	横店	天纵云湖湾	2020/6/25	武房开预售[2020]161号	9938	
143	黄陂区	横店	交投合盛嘉园一期	2020/6/27	武房开预售[2020]180号	9500	
144	黄陂区	盘龙城	帝大御璟城	2020/6/17	武房开预售[2020]127号	12644	含2500元/平装修
145	黄陂区	盘龙城	盘龙正荣府	2020/6/29	武房开预售[2020]173号	13600	含2500元/平装修
146	黄陂区	盘龙城	天汇龙城龙枫苑	2020/6/19	武房开预售[2020]209号	10433	
147	黄陂区	盘龙城	盘龙理想城北区二期	2020/6/24	武房开预售[2020]230号	10003	
148	黄陂区	盘龙城	城投大桥龙城	2020/6/20	武房开预售[2020]239号	10449	
149	黄陂区	盘龙城	汉口正荣府	2020/6/20	武房开预售[2020]241号	13829	备案均价
150	黄陂区	盘龙城	恒达盘龙湾梅苑二期	2020/6/20	武房开预售[2020]301号	10433	
151	黄陂区	盘龙城	帝大御璟城	2020/6/18	武房开预售[2020]303号	12664	
152	黄陂区	盘龙城	汉口正荣府	2020/6/17	武房开预售[2020]323号	13829	备案均价
153	黄陂区	前川	前川首府	2020/6/20	武房开预售[2020]101号	10153	含2000元/平装修
154	黄陂区	前川	翰林苑	2020/6/20	武房开预售[2020]137号	7500	备案价
155	黄陂区	前川	百秀城二期	2020/6/20	武房开预售[2020]206号	9500	
156	黄陂区	宋家港	尚璟瑞府三期	2020/6/20	武房开预售[2020]195号	12627	含2500元/平装修
157	黄陂区	武湖	东方城三期	2020/6/20	武房开预售[2020]065号	9000	
158	黄陂区	武湖	金马长江凯旋城	2020/6/25	武房开预售[2020]305号	11245	带装修
159	蔡甸区	蔡甸街	越秀翰悦府	2020/6/19	武房开预售[2020]126号	9000	含2000元/平装修
160	蔡甸区	蔡甸街	中海尚璟	2020/6/19	武房开预售[2020]196号	9500	含2000元/平装修
161	蔡甸区	蔡甸街	越秀博悦府	2020/6/20	武房开预售[2020]221号	9072	2000元/平装修
162	蔡甸区	蔡甸街	金地中核凤凰城	2020/6/20	武房开预售[2020]227号	10385	含2000元/平装修
163	蔡甸区	蔡甸街	御景雅园	2020/6/20	武房开预售[2020]248号	5600	备案均价
164	蔡甸区	蔡甸街	中海尚璟	2020/6/24	武房开预售[2020]269号	9500	带装修

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
165	蔡甸区	蔡甸街	荣盛华庭	2020/6/20	武房开预售[2020]270号	9424	带装修
166	蔡甸区	蔡甸街	中核锦城	2020/6/21	武房开预售[2020]271号	9040	带装修
167	蔡甸区	蔡甸街	中国铁建知语城	2020/6/20	武房开预售[2020]318号	9426	带装修
168	蔡甸区	蔡甸街	中海尚璟	2020/6/27	武房开预售[2020]319号	9500	带装修
169	蔡甸区	生态城	武汉中国健康谷	2020/6/27	武房开预售[2020]129号	10760	备案价
170	蔡甸区	生态城	武汉中国健康谷	2020/6/27	武房开预售[2020]255号	10737	
171	蔡甸区	麦山	金沙半岛一期	2020/6/26	武房开预售[2020]192号	28016	备案均价
172	新洲区	金口	武地融创水韵长洲	2020/6/21	武房开预售[2020]146号	7600	
173	新洲区	双柳	孔雀城航天府滨江苑	2020/6/22	武房开预售[2020]103号	6578	洋房
174	新洲区	双柳	孔雀城航天府	2020/6/29	武房开预售[2020]261号	7000	备案均价
175	新洲区	阳逻	洺悦华府二期	2020/6/25	武房开预售[2020]086号	7327	
176	新洲区	阳逻	中建壹品新苑	2020/6/23	武房开预售[2020]109号	5370	备案均价
177	新洲区	阳逻	佳阳大都府	2020/6/25	武房开预售[2020]142号	7800	
178	新洲区	阳逻	碧桂园桃李东方	/	武房开预售[2020]149号	8052	含1500元/平装修
179	新洲区	阳逻	东原朗阅	2020/6/25	武房开预售[2020]163号	9800	含2000元/平装修
180	新洲区	阳逻	阳逻万达广场御江	2020/6/25	武房开预售[2020]199号	10326	含2000元/平装修
181	新洲区	阳逻	新影华翔城二期	2020/6/27	武房开预售[2020]208号	7050	备案均价
182	新洲区	阳逻	宝业星毓府一期	2020/6/27	武房开预售[2020]253号	8120	
183	新洲区	阳逻	洺悦华府	2020/6/26	武房开预售[2020]293号	8059	电梯洋房
184	新洲区	阳逻	华发中央公园	2020/6/25	武房开预售[2020]298号	13766	
185	新洲区	阳逻	海林康桥官邸	2020/6/26	武房开预售[2020]306号	7671	
186	新洲区	邾城	孔雀城问津三期	2020/4/8	武房开预售[2020]067号	7164	
187	新洲区	邾城	武地融创水韵长洲	2020/6/27	武房开预售[2020]077号	6900	
188	新洲区	邾城	中粮孔雀城问津二期	2020/6/28	武房开预售[2020]084号	8974	洋房
189	新洲区	邾城	中粮孔雀城问津二期	2020/4/27	武房开预售[2020]102号	7550	
190	新洲区	邾城	孔雀城问津三期	2020/6/4	武房开预售[2020]228号	7164	
191	新洲区	邾城	武地融创水韵长洲	2020/6/20	武房开预售[2020]285号	6909	
192	汉南区	纱帽	碧桂园凤凰湾	/	武房开预售[2020]093号	7913	备案均价
193	汉南区	纱帽	恒大时代新城一期	2020/6/29	武房开预售[2020]121号	8350	备案均价
194	汉南区	纱帽	武汉恒大时代新城	2020/4/18	武房开预售[2020]124号	8200	

武汉市 2020 年第 2 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	18998	城中坊	多层	2005 年	29659
2	江岸区	百步亭	17505	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	18707
3	江岸区	百步亭	17505	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	17181
4	江岸区	百步亭	17505	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	14835
5	江岸区	谏家矶	12485	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	14390
6	江岸区	谏家矶	12485	城开天兴花园	小高层	2008 年	13709
7	江岸区	大智路	19094	金地京汉 1903	高层	2013 年	32625
8	江岸区	大智路	19094	银泰大智嘉园	高层	2009 年	29423
9	江岸区	大智路	19094	世纪皇冠	高层	2002 年	19129
10	江岸区	大智路	19094	新鸿基花园	高层	1998 年	18182
11	江岸区	堤角	15720	美联公园前	高层	2008 年	17875
12	江岸区	堤角	15720	佳园小区	多层	2000 年	17407
13	江岸区	堤角	15720	城开星园	多层	2002 年	16098
14	江岸区	东后湖	17241	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	19317
15	江岸区	东后湖	17241	海赋江城	高层	2013 年	23261
16	江岸区	东后湖	17241	同安家园一期	高层	2007 年	17776
17	江岸区	东后湖	17241	星悦城一期	高层	2013 年	20014
18	江岸区	东后湖	17241	东方恒星园	多层	2002 年	16332
19	江岸区	东后湖	17241	幸福人家	多层	2007 年	17845
20	江岸区	二七路	16789	航天星都（航天双城）	高层	2009 年	28486
21	江岸区	二七路	16789	东立国际	高层	2007 年	23558
22	江岸区	二七路	16789	连城小区	多层	1998 年	17300
23	江岸区	黄浦路	18751	枫丹白鹭	多层	2005 年	25504
24	江岸区	黄浦路	18751	黄埔雅苑	多层	2002 年	25067
25	江岸区	三阳路	24792	外滩棕桐泉	高层	2007 年	39180
26	江岸区	三阳路	24792	融科天城一期	高层	2008 年	34579
27	江岸区	三阳路	24792	外滩三阳金城	高层	2012 年	33866
28	江岸区	三阳路	24792	俊华雅苑	高层	2005 年	32934
29	江岸区	台北路	17198	中侨观邸	高层	2004 年	23361
30	江岸区	台北路	17198	台北二村	多层	1993 年	19403
31	江岸区	台北路	17198	国信城	高层	2005 年	16865
32	江岸区	西后湖	18093	中一花园	多层	2003 年	17887
33	江岸区	西后湖	18093	城开汉口秀园	高层	2013 年	19501
34	江岸区	西后湖	18093	汉口花园一期	多层	2004 年	19076
35	江岸区	香港路	19401	万科香港路 8 号	高层	2007 年	25449
36	江岸区	香港路	19401	幸源雅城	高层	2008 年	23231
37	江岸区	香港路	19401	澳门银座	高层	2007 年	19727
38	江岸区	香港路	19401	惠西小区	多层	1995 年	19354
39	江岸区	香港路	19401	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	20991
40	江岸区	永清商务区	31577	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	50771
41	江岸区	永清商务区	31577	常阳永清城	高层	2008 年	39951
42	江岸区	竹叶山花桥	18212	花北小区	多层	1995 年	17120
43	江岸区	竹叶山花桥	18212	竹叶山小区	多层	1993 年	15986
44	江岸区	竹叶山花桥	18212	九万方	多层	1992 年	15157
45	江岸区	竹叶山花桥	18212	田园小区	多层	2003 年	16983
46	江岸区	竹叶山花桥	18212	蔡家田小区	多层	1992 年	16446
47	江汉区	常青公园	14131	迎宾花园	小高层	2004 年	14761

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
48	江汉区	复兴村	15943	航天花园	多层	2004年	20910
49	江汉区	汉口火车站	15759	福星惠誉福星城	高层	2012年	18750
50	江汉区	汉口火车站	15759	天梨豪园	小高层	2002年	15234
51	江汉区	航空路	18970	宇济天仙大厦	高层	2005年	18078
52	江汉区	花楼街	18350	广益天下	多层	2010年	23283
53	江汉区	花楼街	18350	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	20420
54	江汉区	花楼街	18350	双龙小区	小高层	2007年	18663
55	江汉区	江汉北路	21683	福星城市花园	高层	2003年	24717
56	江汉区	江汉路西	20679	俊华大厦	高层	2002年	20124
57	江汉区	江汉路西	20679	钻石大厦	高层	2006年	18273
58	江汉区	马场角	18350	葛洲坝国际广场	高层	2011年	25910
59	江汉区	马场角	18350	三金鑫城国际	高层	2008年	22457
60	江汉区	前进街	18473	中电尊荣国际	高层	2006年	21479
61	江汉区	前进街	18473	景江华庭	高层	2003年	18769
62	江汉区	唐家墩	16573	香江家园	高层	1999年	19201
63	江汉区	唐家墩	16573	新华家园	高层	2004年	17155
64	江汉区	万松园	17979	千禧园	多层	2001年	27382
65	江汉区	万松园	17979	楚天星座	高层	2006年	18452
66	江汉区	万松园	17979	万松园小区	多层	1996年	17743
67	江汉区	万松园	17979	同成广场	高层	2000年	17921
68	江汉区	王家墩	17801	妙墩小区	多层	1997年	17726
69	江汉区	武广	18210	武广公寓	高层	1998年	17985
70	江汉区	武汉 CBD	24738	泛海国际松海园	高层	2014年	27040
71	江汉区	西北湖	18051	顶琇西北湖	高层	2015年	31156
72	江汉区	西北湖	18051	西北湖凤凰城	高层	2007年	25492
73	江汉区	西北湖	18051	北湖公寓	多层	1991年	15487
74	江汉区	杨汊湖	15887	常青南园	高层	2010年	24852
75	江汉区	杨汊湖	15887	浩海小区	多层	1998年	13922
76	江汉区	杨汊湖	15887	民航小区	多层	1996年	15235
77	硚口区	宝丰路	17492	集贤一村	多层	1995年	17954
78	硚口区	崇仁路	19272	崇仁新都	高层	2007年	20251
79	硚口区	崇仁路	19272	祥和公寓	小高层	2001年	22998
80	硚口区	古田	14699	联发九都府	高层	2012年	21860
81	硚口区	古田	14699	广电江湾新城	高层	2011年	19641
82	硚口区	汉西火车站	15441	丰竹园小区	小高层	2001年	15910
83	硚口区	汉西路	16944	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	20898
84	硚口区	汉正街	17148	滨水香苑	高层	2004年	19731
85	硚口区	仁寿路	17759	航天星苑	高层	2005年	18235
86	江汉区	常青公园	14131	迎宾花园	小高层	2004年	14761
87	硚口区	武胜路	18324	硚口金利屋	高层	2009年	26749
88	硚口区	武胜路	18324	民意小区	多层	1990年	18359
89	硚口区	长丰	12899	天顺园小区	多层	2001年	12927
90	硚口区	竹叶海	13129	古田 2008 城市花园	高层	2006年	13762
91	硚口区	宗关水厂	16298	保利香槟国际	高层	2013年	22666
92	硚口区	宗关水厂	16298	汉水熙园	高层	2005年	21012
93	硚口区	宗关水厂	16298	三金香港映象	高层	2006年	18409
94	硚口区	宗关水厂	16298	中民长青里	高层	2013年	18798
95	武昌区	楚河汉街	26290	万达御湖世家	高层	2015年	36451
96	武昌区	楚河汉街	26290	安顺星苑	多层	2002年	26682

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
97	武昌区	楚河汉街	26290	津津花园	多层	2000年	22624
98	武昌区	大东门	19275	2008 新长江广场	高层	2005年	23537
99	武昌区	大东门	19275	大东门小区	多层	1998年	18269
100	武昌区	丁字桥	22660	弘业俊园	高层	2004年	15749
101	武昌区	东亭	20536	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	35287
102	武昌区	东亭	20536	东湖壹号	高层	2014年	32073
103	武昌区	东亭	20536	世纪彩城小高层	高层	2006年	23925
104	武昌区	东亭	20536	东亭小区	多层	1990年	19529
105	武昌区	东亭	20536	英特小区	多层	2001年	21068
106	武昌区	复兴路	18220	歌笛湖社区	多层	1999年	19748
107	武昌区	复兴路	18220	福星苑	小高层	2004年	17807
108	武昌区	公正路	27417	星海虹城	高层	2006年	28531
109	武昌区	积玉桥	19116	尚隆地球村	高层	2004年	22583
110	武昌区	粮道街	19422	胭脂山花园	小高层	2000年	20189
111	武昌区	民主路	18494	拜赞庭一期	小高层	2005年	18670
112	武昌区	彭刘杨路	21711	彭刘杨路小区	多层	1993年	18733
113	武昌区	沙湖	26392	水岸星城二期高层	高层	2007年	26514
114	武昌区	晒湖	17834	城开波光园	小高层	2004年	21958
115	武昌区	晒湖	17834	027 社区	高层	2007年	18036
116	武昌区	晒湖	17834	晒湖小区	多层	1994年	17286
117	武昌区	水果湖	25584	东湖熙园	高层	2004年	25182
118	武昌区	司门口	18838	楚材小区	多层	1995年	18845
119	武昌区	武昌滨江商务区	27096	蓝湾俊园	小高层	2002年	25551
120	武昌区	武泰闸	15464	武泰闸花园小区	多层	1998年	14997
121	武昌区	小东门	19581	凯乐花园	高层	2006年	26004
122	武昌区	徐东	18666	欧洲花园	小高层	2002年	19302
123	武昌区	徐东	18666	新新花园	高层	2003年	19857
124	武昌区	徐家棚	18401	鹏程帝景园	多层	2005年	20721
125	武昌区	徐家棚	18401	秦园居	小高层	2001年	18899
126	武昌区	杨园	17821	保利才盛景苑	高层	2011年	21531
127	武昌区	阅马场首义	18541	首义名居	高层	2005年	27262
128	武昌区	阅马场首义	18541	首义新村	多层	1994年	17682
129	武昌区	中北路	25129	锦绣江南一期	高层	2008年	27005
130	武昌区	中南路	20978	银海华庭	高层	2004年	24583
131	武昌区	中南路	20978	卓华领秀中南	高层	2006年	16085
132	武昌区	中南路	20978	鹏程时代	高层	2004年	17445
133	洪山区	白沙洲	13706	万科金色城市	高层	2012年	16672
134	洪山区	白沙洲	13706	佳兆业金域天下	高层	2015年	19494
135	洪山区	白沙洲	13706	城开青菱城市花园	高层	2008年	15111
136	洪山区	街道口	19435	泓悦府	高层	2014年	25566
137	洪山区	街道口	19435	京韵花园	高层	2004年	23015
138	洪山区	珞狮南路	19249	御景名门	高层	2007年	16777
139	洪山区	珞狮南路	19249	岭秀华庭	高层	2010年	19114
140	洪山区	珞狮南路	19249	迪雅花园	多层	2000年	18308
141	洪山区	南湖	19466	金地西岸故事	高层	2011年	20138
142	洪山区	南湖	19466	保利中央公馆	高层	2011年	22743
143	洪山区	南湖	19466	风华天城	多层	2004年	21035
144	洪山区	南湖北	18179	保利浅水湾	高层	2007年	19078
145	洪山区	南湖北	18179	学雅芳邻	小高层	2005年	18712

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
146	洪山区	南湖北	18179	关西小区	多层	1997年	16274
147	洪山区	团结大道	17205	福星惠誉青城华府	高层	2011年	19474
148	洪山区	团结大道	17205	福星惠誉东湖城	高层	2017年	22215
149	洪山区	团结大道	17205	华城广场	高层	2005年	19647
150	洪山区	杨春湖	13199	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	15202
151	洪山区	岳家嘴	19327	东湖尚郡	高层	2011年	39396
152	洪山区	岳家嘴	19327	省电力小区	多层	2008年	20415
153	洪山区	卓刀泉	17491	凯乐桂园	高层	2011年	24126
154	洪山区	卓刀泉	17491	虎泉教师小区	多层	1997年	18572
155	青山区	白玉山	7475	怡景雅居东苑	高层	2008年	7147
156	青山区	钢都花园	16855	青扬六和	高层	2006年	22251
157	青山区	钢都花园	16855	绿景苑	高层	2002年	18436
158	青山区	钢都花园	16855	金鹤园小区	多层	1998年	15125
159	青山区	钢都花园	16855	金域花园	多层	2000年	18243
160	青山区	工人村	12897	七星天兴花园	多层	2000年	14281
161	青山区	红钢城	17687	健吾公馆	小高层	2007年	26888
162	青山区	红钢城	17687	青扬十街东区	高层	2008年	20244
163	青山区	建设二路	18588	大华滨江天地	高层	2013年	22153
164	青山区	南干渠	15691	宝安公园家	高层	2003年	15172
165	青山区	武东	9001	武东金桂园	高层	2014年	12021
166	青山区	余家头	16785	欧景苑	小高层	2003年	17348
167	汉阳区	汉江湾	14520	碧水晴天	高层	2002年	14465
168	汉阳区	建港	14716	锦绣雅苑	高层	2014年	18669
169	汉阳区	七里庙	14548	花前树下	多层	2000年	15732
170	汉阳区	四新	16099	和昌森林湖	高层	2014年	20843
171	汉阳区	四新	16099	金地澜菲溪岸	高层	2015年	20282
172	汉阳区	四新	16099	观澜御苑	高层	2010年	16581
173	汉阳区	陶家岭	15068	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	18889
174	汉阳区	王家湾	14110	顶琇广场	高层	2010年	18105
175	汉阳区	王家湾	14110	水仙里	多层	1993年	13959
176	汉阳区	五里墩	13263	十里华府	高层	2009年	19314
177	汉阳区	五里墩	13263	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	14153
178	汉阳区	月湖	17749	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	20867
179	汉阳区	钟家村	17062	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	25031
180	汉阳区	钟家村	17062	翠微新城四期	高层	2012年	18493
181	东西湖	常青花园	17500	常青花园5区3组团	多层	1995年	21715
182	东西湖	常青花园	17500	常青花园13区26村	多层	1999年	17904
183	东西湖	金银湖	14525	金地格林春岸	高层	2010年	15108
184	东西湖	金银湖	14525	畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	16838
185	东西湖	金银潭	13549	海昌之星	高层	2012年	17070
186	东西湖	金银潭	13549	将军花园	多层	1998年	14546
187	东西湖	临空港	11125	九坤五环华城	高层	2011年	12843
188	东西湖	临空港	11125	鑫海花城东区	多层	2003年	10600
189	东西湖	吴家山	11285	亿达华庭	高层	2007年	15956
190	东西湖	吴家山	11285	东和颐园	高层	2010年	14214
191	东新区	关南	18281	万科城市花园	高层	2006年	26626
192	东新区	关南	18281	巴黎豪庭	高层	2006年	24182
193	东新区	关南	18281	金地太阳城	高层	2003年	21361
194	东新区	关南	18281	当代国际花园	高层	2014年	24130

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
195	东新区	关南	18281	清江山水 1.3 期	高层	2011 年	21841
196	东新区	关南	18281	锦绣龙城	高层	2008 年	17947
197	东新区	关南	18281	东林外庐	高层	2004 年	16462
198	东新区	关山	17930	金地格林东郡一期	高层	2015 年	22943
199	东新区	关山	17930	保利花园	高层	2004 年	21364
200	东新区	金融港	13477	万科魅力之城	高层	2008 年	21252
201	东新区	鲁巷	16504	加州阳光	高层	2009 年	23216
202	东新区	生物城	22424	光谷朗诗城一期	高层	2014 年	17286
203	经开区	沌口北	13539	人信奥林花园	多层	2003 年	15219
204	经开区	沌口北	13539	东风阳光城	多层	2003 年	15051
205	经开区	沌口北	13539	宁康园	多层	1998 年	16426
206	江夏区	藏龙岛	12675	万豪水岸枫林	多层	2006 年	12219
207	江夏区	藏龙岛	12675	华工镜湖园	多层	2005 年	12027
208	江夏区	大桥新区	11722	菩提苑	高层	2013 年	14994
209	江夏区	大桥新区	11722	联投龙湾	高层	2011 年	12546
210	江夏区	庙山玉龙岛	12187	保利海上五月花	高层	2014 年	15093
211	江夏区	庙山玉龙岛	12187	美加湖滨新城	高层	2006 年	13182
212	江夏区	庙山玉龙岛	12187	宜家汤臣	小高层	2007 年	15878
213	江夏区	庙山玉龙岛	12187	汤逊湖山庄	多层	2003 年	12408
214	江夏区	纸坊	8949	中建龙城	高层	2012 年	12461
215	黄陂区	盘龙城	11698	名流人和天地	小高层	2008 年	11079
216	黄陂区	盘龙城	11698	巢上城锦园高层	多层	2015 年	12595
217	黄陂区	前川	7967	前川冰晶江城	小高层	2005 年	8186
218	黄陂区	滠口	8466	汉北首府	高层	2013 年	10250
219	黄陂区	武湖	9564	万安盛世年华	多层	2006 年	10608
220	蔡甸区	蔡甸街	8287	荷风雅居	高层	2009 年	9847
221	蔡甸区	后官知音湖	11912	东方夏威夷国际花园	多层	2005 年	14005
222	蔡甸区	铁铺新农	11305	恒大绿洲	高层	2011 年	13560
223	汉南区	纱帽街道	6765	圆梦 08 庄园	高层	2009 年	8125
224	新洲区	阳逻	7021	保利圆梦城	高层	2012 年	8774
225	新洲区	邾城	6004	碧水云天	多层	2012 年	6011
226	风景区	风景区	25450	东湖天下	高层	2007 年	33911
227	风景区	风景区	25450	纯水岸东湖一期	高层	2013 年	29852

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）



扫码关注

以上仅为部分样本楼盘数据，湖北永信行房地产数据库涵盖湖北省全部城市的存量房数据，其中武汉市楼盘数量近 6000 个，房号数量约 350 万套，房价每月更新 1 次，已经为各类金融机构提供了数据查询、接口定制、押品批量复估等服务，可关注左侧微信服务号体验询价、委托评估等线上服务。若需获得更多的服务，请咨询：

数据服务咨询：(027) 82440617

房产委托租售：(027) 82440705



合作伙伴

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

业务范围

1、评估类业务

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

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

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

2、工程造价咨询类业务

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

3、房地产经纪代理类业务

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

4、环境影响评价类业务

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

5、投资咨询类业务

投资项目可行性研究及评估咨询、土地整理及规划咨询、信贷融资策划、企业管理咨询、为各类投资及资产重组提供尽职调查与咨询顾问服务、代办权证等咨询服务。

声明

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

源于诚
致于信

源于诚 致于信

FORM TRUST FOR TRUST

总机：(207)82440633
传真：(027)82440640
地址：中国·武汉市江岸区香港路 145 号
远洋大厦 13 层
邮编：430016
邮箱：yxh_sj@163.com
网址：www.yongxinhang.com.cn



微信订阅号



微信服务号