

01

“湖北永信行首届专业工作成果展示”评选活动圆满落幕

1月13日，由湖北永信行质量技术部承办的“湖北永信行首届专业工作成果展示”评选活动成功举行，有十五位选手报名参加了本次评选，总经理袁文清亲自担任了评审人。

十五名选手的专业展示各具特色，不仅涵盖了房地产评估、土地估价、整体资产、单项资产评估等各类业务，还分别从与客户沟通、现场查勘、评估方法选取、评定估算、报告撰写等不同环节切入，分享自己对专业的认识和理解。经过四个小时的角逐，黄艳兰、余小梅、柯朝辉荣获该次评选活动的前三名。

“专业工作成果展示”活动将作为永信行的一项传统，坚持每年开展，范围也将由专业评估工作延伸到各类岗位工作，从而推动永信行专业精神在机构内的全方位渗透和提升，从而为客户创造更高的价值！

02

务实、善思、创新、共赢——永信行二〇一五工作会顺利召开

1月31日，湖北永信行在咸宁凯悦大酒店召开了以“务实、善思、创新、共赢”为主题的年度工作会，机构本部全体员工以及下属分支机构的代表参加了会议。

年会分为“团队风采”、“颁奖典礼”和“工作报告”三个环节。活动开始后，各部门团队呈现了各具特色的精彩节目，以丰富的精神内涵展现了永信行人团结、进取、务实、创新的团队精神；在颁奖环节，机构对年度乒乓球赛奖、年度优秀员工奖和总经理特别奖、“细节成就完美”主题活动和“永信行专业工作成果展示”主题竞赛获奖者分别颁发了荣誉证书和奖品；最后，员工代表作了关于如何提升工作业绩与个人价值的工作交流，领导层对机构全年的工作进行了总结，对下一年的工作进行了计划和部署。

本次年会明确了2015年的工作将以务实为原则，推动业务、技术、营销及信息和数据化建设等各项工作落到实处；以善思为前提，促进对宏观形势、业务发展、风险控制、信息和数据化、平台及个人提升等问题的思考和思维方式的转变；以创新为手段，探索尝试将新模式和新方法引入机构管理、业务营销、人员引进、信息和数据化建设；以共赢为目标，制定合理的量化考核机制，打造多元化的发展平台和逐步提升的发展通道，实现机构和员工的共同发展。



03

袁文清和张贵强连续获聘武汉市中院司法技术专家

3月26日下午，武汉市中级人民法院第三届司法技术专家聘任仪式在武汉光谷联合产权交易所会议室举行。来自资产评估、房地产评估、工程造价、会计审计、法医、文检、痕迹等专业领域的三十七名专家在会上获得聘任。其中，湖北永信行总经理袁文清连续三届受聘为资产评估类司法技术专家，副总经理张贵强连续两届受聘为土地评估类司法技术专家。



04

张贵强等同志荣获中估协成立20周年评优表彰

在中国土地估价师与土地登记代理人协会举办的20周年评优活动中，湖北永信行张贵强同志被评选为全国“优秀青年土地估价师”；潘安娥同志论文《农村集体土地房屋拆迁评估方法研究》、《基于综合法的集体土地使用权价值评估研究》分别荣获专业类论文一等奖、三等奖；李元宝同志论文《集体土地征收补偿初探》及刘志伟同志论文《关于集体土地征收问题的思考》荣获专业类论文参与奖。

《永信行视界》

2015年第1期
(总第28期)

2015年4月25日印制 (季刊)

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

027-82440705

评估咨询：027-82440730

027-82440715

商务合作：027-82440683

电子邮箱：yxh_sj@163.com

网 址：www.yongxinhang.com.cn

地 址：武汉市江岸区香港路145号
远洋大厦20层



微信订阅号



微信服务号

扫
一
扫
，
关
注
我
们

(可通过以上联系方式索取电子版期刊)

目录

卷首语	01
政策动向	
国家政策	02
地方政策	04
大武汉	06
行业动态	07
百家观点	09
热点聚焦	
全国两会专题——楼市看点	10
永信行视点	
满城尽是综合体、商业发展何处去？ ——武汉市综合体发展浅述	12
市场分析	
2015年第一季度武汉市房地产市场分析	17
季度数据	
武汉市2015年第一季度国有土地使用权 出让结果一览表	24
武汉市2015年第一季度在售新房 市场参考价格表（部分）	25
武汉市2015年第一季度存量住房 市场参考价格表（部分）	27

做最值得信赖的价值发现者和测量者

——致永信行的teenage

文 | 袁文清 湖北永信行 总经理



青春是最美的年华，湖北永信行即将于4月27日迎来13岁的生日，历经风雨和磨砺，永信行的Teenage焕发出青春活力与夺目光彩。

十三年前，创业的激情使我们不畏强手林立，面对日趋白热化的竞争，克服资源和资历的匮乏，以诚信和专业为利器，顽强打拼，成长为全国百强，省内前茅，业务覆盖省内所有地区并拓展至全国主要地区，合作伙伴包括几乎所有在汉金融机构、资产管理机构、投资担保机构与房产中介机构，服务对象包括省市司法系统、财政、国资等政府部门以及上千家大中小型企业事业单位和数万市民的业界诚信示范评估机构。

十三年来，永信行人只专注地做一件事——用专业和诚信为客户发现和测量价值。我们挑灯夜战的忙碌、四处辗转的奔波、条分缕析的论证、力争共赢的谈判……每个永信行人都在自己的岗位上践行着企业文化，用自己的付出成就着个人理想。更重要的是，永信行人在为客户找到解决方案的同时，收获了专业创造价值的信念，彰显我们存在的价值！多年来，围绕专业领域，我们还承担了中评协和中估协的研究课题，发表了数十篇专业论文，收集和整理了大量行业数据，使我们的服务自信地植根于专业基础之上。

十三年励精图治，“宁失效益，不失诚信”已内化为永信行人的可贵品质。一次次高回报下的违规诱惑在永信行人面前溃败，因为永信行人深知，只有做到诚信与责任，才能铸就金子一样的招牌，奠定企业可持续发展的基石。如果将婉拒的收益都视为对永信行诚信品牌的投入，十余年来这样的投入何止千万

计！这些都只为了一句：“我们是最值得信赖的！”

十三年的发展，打造了坚强的专业团队，以人为本的核心理念给了永信行人广阔的成长空间。永信行坚持推行“专业+管理”双通道人才培养计划，努力提升服务和管理水平，努力构建企业知识体系，努力创新服务方式和产品，努力丰富企业文化。作为社会人，我们始终追求饱含诚信度与责任心的人品最值得信赖；作为专业人，我们始终追求专业理解与专业技能最值得信赖；作为评估机构，我们始终追求服务品质的细节完美程度最值得信赖。

展望未来，我们深知，市场对评估咨询机构的评判眼光正在由“规定动作”向“自选动作”转移，对人才的价值判断正从“有证”向“有才”转变，对服务的价值衡量正从“出数字”向“出主意”转换。我们在积极拓展市场的同时，更将顺应经济社会发展趋势，牢牢把握经济社会发展模式从粗放型向集约、敏感型转变带来的机遇，充分利用移动互联网和大数据时代的新理念和新技术，促进业务重心转向咨询顾问服务，服务方式转向信息数据化。

“做最值得信赖的价值发现者和测量者”是我们永信行人共同的愿景。

我们精于此道、以此为生、因此得名、以此为荣。永信行的Teenage，将是最美的青春时代，是永信行人和服务客户的黄金时代！

国家
政策

住建部：加快培育和发展住房租赁市场

1月14日，住建部下发了《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》，要求积极推进住房租赁信息政府服务平台建设，大力培育住房租赁经营机构，完善公共租赁住房制度，支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租，拓宽融资渠道推进房地产投资信托基金（REITs）试点，支持从租赁市场筹集公共租赁住房房源。争取用3年时间，基本形成渠道多元、总量平衡、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场。

住房租赁市场是住房供应体系的重要组成部分，《意见》提出一系列培育和发展住房租赁市场的创新措施，旨在完善住房供应体系，解决不同需求住房问题，拓宽公共租赁住房房源渠道，完善住房保障体系，盘活存量房源，提高资源利用效率。

住建部等三部委：公积金支付房租落实

1月28日，住建部、财政部和央行联合下发了《关于放宽提取住房公积金支付房租条件的通知》，规定职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。租住商品住房的需提供本人及配偶名下无房产的证明，由各地住房公积金管理委员会根据当地市场租金水平和租住住房面积，确定租房提取额度。租住公共租赁住房的需提供房屋租赁合同和租金缴纳证明，按照实际房租支出全额提取。

公积金提取用于租房的规定多地早已有之，但一直以来存在种种审批障碍，此次通知下发是落实中央简政放权的决定，也是落实十八届三中全会提出的“健全符合国情的住房保障和供应体系，建立公开规范的住房公积金制度，改进住房公积金提取、使用、监管机制”的具体措施。

央行：普降金融机构存款准备金率并实施定向降准措施

2月5日，中国人民银行决定下调金融机构人民币存款准备金率并实施定向降准措施。本次下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，同时为进一步增强金融机构支持结构调整的能力，加大对小微企业、“三农”以及重大水利工程建设的支持力度，对小微企业贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行额外降低人民币存款准备金率0.5个百分点，对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率4个百分点。

我国现阶段仍然处于去杠杆及加速发行期，本次降准将会对市场的调整起到减缓的作用，利于稳定经济增长，支持小微企业发展及农业发展，对促进经济健康平稳运行有重要作用。

央行：下调金融机构人民币存贷款利率并扩大存款利率浮动区间

3月1日，中国人民银行决定下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%。同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率亦作出相应调整。

此次利率调整的重点就是要继续发挥好基准利率的引导作用，进一步巩固社会融资成本下行的成果，有利于降低金融机构筹资成本，带动各类市场利率和企业融资成本继续下行，为经济结构调整和转型升级营造中性适度的货币金融环境。



全国人大常委会：农地、集体经营性用地改革工作推进

2月25日，全国人大常委会审议通过了国土部提交的《关于授权国务院在北京市大兴区等33个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定（草案）》。决定自公布之日起至2017年12月31日期间试行，是对2014年12月31日国务院印发的《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》的具体实施。

《决定（草案）》确定了农村土地制度改革试点县（市、区）名单和暂时调整实施有关法律规定的目录，是《意见》的具体落实，标志着我国农村土地制度改革进入试点阶段。系列政策出台旨在建立农村集体经营性建设用地入市制度，完善对被征地农民合理、规范、多元保障机制，兼顾国家、集体、个人的土地增值收益分配。



国土部、住建部：优化住房及用地供应结构

3月27日，国土资源部、住房和城乡建设部联合下发了《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求科学编制住房建设规划及年度实施计划，加强住房用地年度供应计划编制，强化住宅用地供应管理，优化住房供应套型结构，促进房地产用地结构调整，多渠道筹措房源，完善配套土地政策和用地手续。

《通知》进一步加强了住房及用地供应分类管理，对住房的建设总量、供应结构、空间布局 and 开发进度等进行统筹安排，并因地制宜确定保障性住房和商品住房的供应比例，为贯彻国务院关于房地产市场分类调控、因地施策的总要求提供支持。

央行：二套房最低首付款比例调整为不低于40%

3月30日，中国人民银行、住房和城乡建设部、中国银监会发布了《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%；对公积金缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

住房贷款首付比例的降低，提高了购房资金杠杆，有助于撬动更多住房消费，在目前国内商品房产能过剩的背景下，有助于缓解高库存压力，支持自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

财政部：调整个人住房转让营业税

3月31日，财政部、国税局联合发布的《国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知》开始执行。规定：个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

新规将个人转卖已购普通住房的免征营业税期限由之前的5年下调为2年，这对二手房交易市场的活跃具有极大推动作用，将加速首房及改善型置业者入市，有利于促进房地产市场健康发展。

地方
政策



武汉市政府：工程项目配套绿地面积审核管理办法

1月23日，武汉市政府常务会议通过了《武汉市建设工程项目配套绿地面积审核管理办法》，规定采用种植槽方式的垂直绿化可以按种植槽面积计算配套绿化面积，采用立式种植方式的垂直绿化可以按其实际立面绿化面积的40%计算为配套绿地面积。办法提高了屋顶绿化折算比例，降低覆土厚度标准；同时还鼓励建设生态式停车场，反采用镂空植草砖和种植干径大于8厘米庇荫乔木等区域均可计入配套绿地面积。

《办法》是对2005年出台原办法进行的修订和完善，立体式和见缝插针式的绿化政策目的在于缓解城市化进程中城市空间与绿化之间的矛盾。采取多方式建设绿化，不仅集约利用了土地，也满足了绿化规划的要求。



湖北省人大常委：东湖国家自主创新示范区条例实施

3月1日，湖北省十二届人大常委会第十三次会议审议通过了《东湖国家自主创新示范区条例》，《条例》共49条，覆盖管理体制、规划建设与产业发展、科技创新、金融服务等9个方面，其中，科技成果转化、下放审批权和改革的容错免责，成为最大亮点。科技成果转化方面，倡导股权和分红权激励，将“知本”价值最大化，审批权下放方面，赋予示范区更多自主权，力争实现“企业审批办事不出园区”。

《条例》坚持“简政放权”，最大限度给予示范区政策支持，鼓励示范区改革创新、先行先试，增强立法的张力和前瞻性，被认为是东湖高新区法制建设的新起点，将为示范区进一步自主创新、先行先试保驾护航。



武汉市政府：召开2015年全市城建工作会议

3月4日，武汉市召开2015年全市城建工作会议，全面落实“让城市安静下来”理念，动员部署2015年三大城市建设工作重点——“绿道年”、“路网年”、“停车场年”。按照今年的城建计划，我市每个中心城区将消除4—5个堵点、建设停车场泊位5000—10000个、启动2片以上全区最破棚户区改造和2个限价安置房项目建设。全市将建成绿道228公里，新建排水、排污管网各100公里，推进地铁3号线一期等21个重大项目建设尽早竣工，以第十届中国（武汉）国际园林博览会为契机全力做好生态保护工作。

“让城市安静下来”是城市后现代化阶段的重要特征，本次城建工作会议安排的这些举措更多地注重市民生活感受，着眼于百姓安居需求，体现了城市发展的以人为本。





武汉市政府：通过十三五规划编制工作指导意见

3月16日，武汉市政府常务会通过了“十三五”规划编制工作指导意见。明确了规划编制的时间节点、基本原则及编制范围等。在“十三五”规划编制中，我市将创新方法，找准群众最关心的问题，并采取公布规划草案、召开座谈会等方式，扩大公众参与面。规划将更加强化公共服务、社会治理、资源环境等方面的目标和指标，突出就业增加、收入提高与经济同步增长等民生改善方面的目标和指标，体现政府职能转变的要求，充分发挥市场配置资源的决定性作用。

“十三五”规划编制是在“四个全面”战略布局全面形成、经济发展进入新常态、党和国家的第一个百年奋斗目标及武汉迈向“万亿倍增”三个重要时代背景下统筹谋划的，充分体现新时代下的新要求。

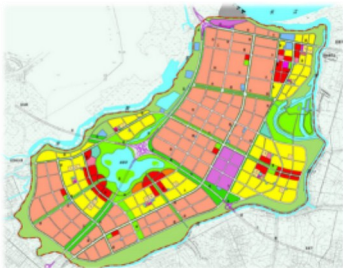
省地税局：代征土地闲置费



3月27日，全省土地闲置费征收管理工作会上披露我省将于4月1日起全面实施《湖北省土地闲置费征收管理暂行办法》。该办法明确规定：向依法取得国有建设用地使用权，但未按规定动工建设满一年未满两年而造成土地闲置的单位或个人征收土地闲置费，对非政府行为导致闲置满2年的土地国土部门将强制收回。其中，国土部门负责土地闲置费征收对象的认定和征收费用的核定，地税部门负责征收，财政部门负责资金管理，人民银行负责资金入库监管。

土地闲置费的代征是我国首例地税代征新模式，建立了宗地信息和涉税违法用地信息共享机制，形成了以宗地为单位、全覆盖式的电子地籍图，对实现税源全覆盖式管理，从而达到“以地控税、以税节地”的目的，实现土地的集约利用。

武汉市政府：经开一体化规划出炉



3月31日，武汉市政府常务会议通过了《武汉经开区及托管区一体化》规划。按照规划，经开区和汉南区将作为一个整体，统筹安排产业、居住、服务等各项用地，形成职住相对均衡、功能相对完善、产城互为补充的现代化综合新城；同时，加强两区城镇空间整合力度，开发区重点盘活存量，加快产业转型升级，强化科技创新与功能集聚，汉南区大力发展汽车零部件等配套产业和现代都市农业，有序拓展城镇用地空间；两区还将打破行政壁垒，强化生产、生活和生态功能相协调，积极推进产业发展、综合交通、公共服务、城乡空间、生态景观和市政设施一体化，实现两区深度融合。

本次规划是对武汉市之前颁布的《武汉市大光谷大车都大临空大临港四大板块综合规划》文件中大车都版块的具体部署，两区一体化有助于形成服务于大车都版块的重要综合服务中心。

武汉市首条旅游穿梭巴士线路正式开通

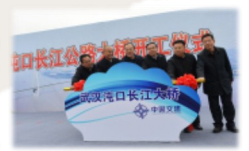
1月17日，我市首条旅游穿梭巴士线路正式开通，该线路以天河机场为起点，终点为武汉火车站，途径金家墩、宏基和傅家坡长途汽车站，直达万达电影乐园、东湖游船、汉秀、省博物馆、东湖海洋世界、欢乐谷六大景点，终点为武汉火车站。其中，周一至周五，每天四班，早上八点开始每小时一班；周末期间每天八班，早上八点后每半小时一班。全程票价12元，当天可无限次乘坐。

武汉市第十一座长江大桥获批

1月29日，国家发改委批复了湖北省武汉市青山长江公路大桥项目。该项目起于洪山区建设乡新集村，止于黄陂区花楼街，项目全长7.5公里，总投资为53.6亿元，预计年内可开工。这是武汉的第11座长江大桥，也是四环线项目的关键性控制工程之一。

武汉市获“全国文明城市”称号

2月28日，全国精神文明建设工作表彰暨学雷锋志愿服务大会在京召开，会上宣布武汉市荣获第四届“全国文明城市”称号。全国文明城市是所有城市品牌中含金量最高和创建难度最大的一个，是反映城市整体文明水平的综合性荣誉称号，是目前国内城市综合类评比中的最高荣誉。我国第一批全国文明城市评选开始于2003年，于2005年公布首批获奖城市和城区，如今已举办十届。



武汉2015年交通重点工程

2月15日，2015武汉市交通工作会指出，武汉市2015年交通投资将超过330亿元。重点工程项目主要包括：开通汉孝城铁，开通微循环公交线路30条，开通阳逻港武汉至日韩近洋航班，地铁3号线一期试运营，建成金银湖、全力一路、光谷七路公交首末站和国博中心客运轮渡码头，建成三官汉江公路大桥，建成阳逻集装箱三期起步阶段工程、上海通用汽车配套码头，建成四环线西段、轿孝高速外环至京港澳段。

具体部署如下：天河机场第二跑道，T3航站楼、天河机场交通中心主体结构将全部完工；武深高速武汉段路基工程完工；沌口长江公路大桥、四环线南段、北段加快施工，青山长江公路大桥开工；汉孝大道武汉段、S107省道消仙线等项目开工；海波重科码头、武桥重工码头开工；加快阳逻通用码头、中交二航局阳逻基地等项目建设；新增“汉新欧”国际铁路货运班列，计划每月发运8-12个出口班列，1-2个进口班列，建立境外集散分拨中心；增加公交车辆400台，建设30条、120公里公交专用道等；加大出租汽车行业运营秩序整治，适度增加中心城区出租汽车，有序发展新城区区域性出租汽车，进一步规范出租汽车服务行为，提升服务质量。

武汉市发布金融中心建设总规

1月5日，武汉市政府发布《武汉区域金融中心建设总体规划（2014—2030）》，在引进和发展传统金融机构的同时，也鼓励、引导民间资本进入金融服务领域，推动设立民营银行，探索设立新型互联网金融机构，支持武汉本地互联网第三方支付平台的建设等一系列新措施；同时还将多元化培育绿色金融、城镇化金融、民生金融、物流金融等特色金融竞争力，武汉金融建设不断升级。力争到2020年，武汉市将全面建成中部金融中心，到2030年形成与武汉建设国家中心城市相匹配的全国性金融中心。

城建投资1750亿

2月3日，武汉市政府工作报告透露，2015年城市基础设施投资达到1750亿元，将建成一批重大工程。主要用于长江经济带综合立体交通走廊建设，同时还将积极推动沿江高铁、武西高铁规划建设，支持武汉至孝感城际铁路开通运营。

武汉市试点“公交都市”建设

2月12日，武汉市政府常务会议原则通过了“公交都市”试点城市建设实施方案（2013-2017年）。方案要求实施“多元网络、枢纽支撑、公交提速、低碳公交、智能公交、慢行交通、需求管理、服务提升”八大工程，争取到2017年基本形成公交引领城市发展格局和设施完善、管理规范、低碳环保、政策完备的公交优先发展环境，建成以轨道交通为骨干、常规公交为主体，轮渡、客运出租汽车等为补充，慢行交通相衔接的一体化公共交通体系，完成中心城区至远城区政府所在地、重点城镇的班线客运公交化改造。



数据

2015年第一季度全国房地产开发和销售情况

类别	项目	绝对量	同比
开发投资	房地产开发投资 (亿元)	16651	8.5%
	房企到位资金 (亿元)	27892	-2.9%
房屋供应	房屋施工面积 (万m ²)	584018	6.8%
	房屋新开工面积 (万m ²)	23724	-18.4%
	房屋竣工面积 (万m ²)	16994	-8.2%
土地供应	土地购置面积 (万m ²)	4051	-32.4%
	土地成交价款 (亿元)	1123	-27.8%
商品房销售	商品房销售面积 (万m ²)	18254	-9.2%
	商品房销售额 (亿元)	12023	-9.3%
	商品房待售面积 (万m ²)	64998	24.6%

数据来源：国家统计局

2015年第一季度全国GDP数据

	绝对值 (亿元)	同比
总值	140667	↑ 7.0%
第一产业	7770	↑ 3.2%
第二产业	60292	↑ 6.4%
第三产业	72605	↑ 7.9%

数据来源：国家统计局

2015年3月全国百城房地产市场行情监测

3月全国100个城市新建住宅均价为10523元/m²，环比小幅下跌0.15%，跌幅较2月扩大0.51个百分点；同比下跌4.35%。整体市场表现看，3月“小阳春”如期而至，楼市整体环境向好，开发企业采取积极销售策略，去化节奏加快，库存小幅下降，尽管百城住宅均价小幅下跌，但跌幅均有所收窄。

数据来源：中国指数研究院

热议

穹顶之下，绿色建筑受关注

2月28日，前央视主持人柴静在网上发布雾霾调查视频《穹顶之下》，绿色建筑亦因此备受社会关注。

根据住建部批准的《绿色建筑评价标准》，所谓“绿色建筑”是在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。”很显然，建筑的“绿色”并不是一般意义上的立体绿化，而是指建筑尽量做到对环境无害，充分利用可用的自然资源，如太阳能等，且不破坏环境的基本生态平衡。

目前我国开发商建设绿色建筑每平米最多可获得80元补贴，但是为了达到国家《绿色建筑评价标准》规定的三星级的最高标准，开发商需要采取种树、安装可再生能源和雨水回收系统等多方面措施，为此每平方米要多付出300元成本，因此从成本上考量，不少企业望而却步，目前仅万科、方兴、当代、朗诗等开发企业涉足了绿色建筑。

2015观点年度论坛广州召开

3月25日，以“形势与判断”为议题的2015年观点年度论坛在广东召开。本次会议邀请近百位政府领导、经济学家、房企领头人莅临参加，对2015年房地产行业发展“追问形势，判断政策”。

会上，中国房地产业协会原副会长朱中一对于当前“新常态”的形势发表见解：中国房地产市场总体上还处在软着陆过程中。一些库存量大，在建规模大，人口聚集能力不足的地方，软着陆的时间可能要长一些。而社科院城乡建设经济系主任陈准则认为，2015年或许是一个市场机制发挥资源充分优化配置和优胜劣汰作用之年。经济学家巴曙松进一步分析，在市场优胜劣汰的整合是中国的房地产行业走向新常态的一个必经的阶段情况下，房地产的新格局在这个过程中已隐隐闪现。

对于未来的政策走向，多数嘉宾认为2015年不必悲观，这一年肯定会有一个比较好的政策环境，以加快库存的消化，其出发点是分类调控、稳定住房消费等最高层的指导思想。而房地产作为一个市场化程度很高的行业，尤其很多都是民间资本、社会资本进入的行业来说，只要市场化的机制发挥作用，就能够实现自我的调节和再平衡。

趋势 ▲

**新概念：“互联网+地产”**

3月5日，李克强总理在政府工作报告中首次提出“互联网+”行动计划，将“互联网改造传统产业”的论题推上一个新高度。

就目前来看，我国“互联网+地产”的模式，主要分为五种：一是理财型，即将客户缴纳的诚意金放入货币基金账户，开盘后如果确认购买，诚意金和收益抵房款，放弃购买则诚意金和收益退回客户，如认筹理财、首付款理财等；二是变相降价型，即开发商与网络公司合作推广，如2014年淘宝网与万科的消费冲抵购房款活动；三是众筹型，如2014年远洋地产与京东众筹携手推出“11元筹1.1折房”项目，万科在苏州推出的“搜房众筹”等；四是低息贷款型，如平安好房推出的首付零息贷（由于传统银行不能介入购房者的首付贷，这就产生了一块空白地带，平安好房联手陆金所、小贷业务及大华基金推出的首付零息贷相当于放大了购房者的资金杠杆）；五是概念型，如社区O2O的概念，目前市场效果有待观察。

总体上看，当前“互联网+地产”模式的主要突破点在前端的销售环节，但对于整个房地产开发、销售、服务这个漫长的生态链条来说，互联网能够走多远，乃至于房地产走出周期后，“互联网+”的存在意义都有待观察。

新常态：中小房企调整谋出路

3月，佳兆业重组受挫的消息被披露，可谓一波未平一波又起。纵观佳兆业事件始末，危机根源于旗下项目锁定，财务出现危机。而这些事件的背后正体现出佳兆业公司业务结构的单一——旗下90%以上的项目均为旧改项目，一旦出现问题便迅速形成连锁反应，难有腾挪余地。

不把所有鸡蛋放到同一个篮子，正是佳兆业事件给行业的一个启示，因此2015年伊始，不断有中小企业谋求转型。先是1月20日从事了15年房地产生意的上市公司宜华地产转行医疗产业，形成双战略结构；随后，上海证大创始人戴志康交出旗下地产公司控股权，退出地产行业；紧接着，北京、上海多家中小房企开始出售公司股权，显然，新常态下中小房企纷纷开始调整，各出手段谋求新形势下的出路。

新模式：地产行业转型轻资产

1月18日，万达集团对外公布了一份集团董事长王健林的工作报告，重点阐述万达第四次转型，即开启轻资产模式。要求旗下4家机构拟投资240亿元人民币，建设约20座万达广场。这20座万达广场设计、建造、招商、营运、信息系统、电子商务都由万达操作，使用万达品牌，但不再介入投资领域，资产将归投资者所有，万达与投资方从净租金收益中分成，以此减少资金压力，大幅提升净利润率。

在地产进入调控期，轻资产模式成为众多房企追捧的方式：万科开展小股操盘模式，花样年直接转型社区商业，绿城开展代工业务，多家企业尝试拥抱互联网……轻资产模式下，企业的周转率能够得到一个比较显著的提升，同时有利于分散风险，也可产生协同效应，带来更高的回报。但是，企业向轻资产模式的转变可能需要三五年甚至更长时间，一些企业的试水还未显现出成效。



机构观点

01 春节后第一周就降息，意义非同寻常。第一，彰显国家稳增长的信心，希望提振企业信心；第二宣告中国正式进入降息周期，企业财务费用尤其是以基准利率定价的企业将有显著下降；第三，这次存贷款下降的同时进一步提高存款上限至1.3倍，离完全放开只有一步之遥，考虑到存保即将推出，利率市场化将明显加快，资金将更能够反映供求状况；第四，在降息周期中股市往往会有比较好的表现，这次降息同样将提振大家的投资信心，金融地产投资品有望有比较好的表现。

——申银万国证券研究所发布央行降息观点

02 在“930新政”及降息降准等作用下，2014年四季度以来房地产市场呈现一定筑底复苏迹象，相对领先的销售量价环比指标均有回升。在政策市场化宽松的基调下，预计2015年市场回暖进程将延续，但考虑到较大的累计库存压力，不存在大幅反弹基础，未来整体存在一定回升上限。建设指标方面，2014年四季度市场拿地开工延续负增长态势，进而影响全年投资拖累宏观经济表现，考虑到新开工规模的相对有限以及投资情况的之后反映，预计2015年其仍将对宏观经济运行构成一定压力。

——中债资信预测2015年房地产市场

03 未来一至三年我们要解决什么问题？第一，对经济来讲三期叠加需要消化，对商业银行来说消化同质化竞争积累下的东西，包括不良资产。在这个时期，各家银行说要高速增长不太可能，除非财务游戏，除非同质化竞争，东西差不多。第二，有没有严重的或先天缺陷，文化、企业治理等。第三，在此基础上，看这家银行有没有一点特点，在未来的三年之内，尽快形成新的特点。第四，银行适应市场化的能力。大环境已经市场化已经放开了，我认为利率实际上已经市场化了，利率市场化意味着保护没有了，像政府一样管理银行是不行的。市场化也意味着对新环境的适应能力，未来三年最多五年就管用。用这几条衡量我们是有信心的。

——田惠宇 招商银行总行行长

名家言论

未来几年是中国产业颠覆和产业变化重大的变革之年，2015年将是大型企业危机年；而未来5年，是新秩序的建成时期。败局日日发生，奇迹时时出现。

——财经作家 吴晓波

规模是一把双刃剑。它意味着行业地位，意味着规模效应带来的好处，但也往往意味着更大的资源占用，意味着形成更多存货的可能。

——万科总裁 郁亮

此次央行降息虽然降低了购房者的月供负担和开发商的融资成本，但房地产销售拐点已经到来，住宅市场调整的趋势无法改变。

——国务院发展研究中心
金融研究所副所长 巴曙松

中国经济不是短期问题，我们的增长速度就是降到7%、6.5%，在全球来说都是比较高的，当前下行趋势还没有见底，必须让旧经济见底，调整旧的东西，培养新的东西，为下一轮更好的增长创造条件。

——国家行政学院决策咨询部研究员 王小广

中国房地产业在调整虽然会拉低GDP增速，但却有利于风险的化解，而且长期而言，中国房地产发展需求潜力是很大的。

——国际货币基金组织副总裁 朱民

我给购房者的忠告就是：25到35岁买房子，尽可能靠近职场；35到45岁买房子，尽量靠近优质的教育资源；45到55岁买房子，尽量靠近爸妈；55到65岁买房子，尽量靠近医院。

——社科院城乡建设经济系主任 陈淮

因为需求已经明显下降，其中包括投资投机大幅减少，改善性需求也明显下降，城镇化的速度也在放缓，城市常住人口增量普遍下滑。因此，除非有进一步的政策刺激，否则今年的成交面积不会比2014年更好。

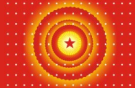
——新城控股集团副总裁 欧阳捷

今年房地产行业销售会逐渐回升，如果不增加货币政策量的话，房地产投资将增加5%左右。今年第二季度市场会开始走强，但要房价迅速上升，至少还需要9至12个月的时间。

——前华远董事长 任志强

今后想要超高速增长已不可能，因为要素成本上升，表明了你要想维持超高速发展可能是亏本的。

——经济学家 厉以宁



一、政府工作报告要点

3月5日上午9时，十二届全国人大三次会议开幕会在人民大会堂举行，李克强总理做了2015年工作报告。今年的政府工作报告体现了稳定住房消费、城镇化、保障房建设、土地改革、营改增等涉房内容，主要包括以下几个方面：

1、稳定住房消费：稳定住房消费，坚持分类指导，因地制宜施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2、城镇化：推进新型城镇化取得新突破。城镇化是解决城乡差距的根本途径，也是最大的内需所在。要坚持以人为本，以解决三个1亿人问题为着力点，发挥好城镇化对现代化的支撑作用。

3、保障房建设：加大城镇棚户区和城乡危房改造力度。今年保障性安居工程新安排740万套，其中棚户区改造580万套，增加110万套，把城市危房改造纳入棚改政策范围。

4、土地改革：做好土地确权登记颁证工作，审慎开展土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度、集体产权制度等改革试点。

5、营改增：力争全面完成“营改增”，调整完善消费税政策，扩大资源税从价计征范围。提请修订税收征管法。改革转移支付制度，完善中央和地方的事权与支出责任，合理调整中央和地方收入划分。



二、建言献策

张泓铭（全国政协委员、上海社会科学研究员）：于首次购房者，政策应当彻底宽松，首套刚需房的首付比例甚至可以考虑降至1成，同时利率也需要有硬性优惠。

黄其森（全国政协委员、泰禾集团董事长）：北京千万级的住宅应该取消限购，去行政化，可以活跃市场，增加税收。

李晓林（全国政协委员、北京林达集团董事长）：在全国各地的房地产投资开发的土地一级市场开发中采用招拍挂的公平竞争机制。赋予非国有房地产企业承担总包或分包的全面平等权利。使土地一级开发市场在今后逐步做到公平和效率的统一，不再偏废畸形。

黄红云（全国政协委员、金科集团董事会主席）：针对房地产业发生重大趋势性变化和面临极度困难的紧迫情况，国家应下调首套房首付比例，放宽二手房交易营业税免征期限等；同时，应取消企业所得税及土地增值稅的预征，弱化或取消土地增值稅，增加房产税等。

郭为（全国政协委员、神州数码董事局主席）：在土地确权资金保障方面，建立政府与社会资本合作的PPP机制，从国家行政拨款，改为在条件允许的地区，推动PPP机制，特别是欠发达地区、财政缺口比较大的地区，进而保证土地确权工作能够按照既定目标完成。

宗庆后（娃哈哈集团董事长）：现在80后、90后是社会最困难的一个群体。主要是他买不起房，他连租房都租不起来，怎么成家立业，我认为可以加大对城市年轻人提供住房保障的力度，另外还可以通过降低房贷利息的方式让“80、90后”安居乐业。





三、两会声音



顾云昌（住建部住房政策专家委员会副主任）：目前的政策是对前期过紧的房地产政策松绑，还谈不上政府出手救市。政策变化是必然，因为楼市下行太快，对宏观经济增长带来不利影响，国家要防止经济过度下滑，还是要靠百姓购房，未来政策还有很大的调控空间。



张玉良（绿地集团董事长）：整体而言，中国依然处在快速城镇化阶段、经济发展依然保持较快增速，房地产业仍有较大发展空间，但存在结构分化。其中，住宅市场已进入平稳增长期，而商业地产等领域仍存在较大增长空间。



高炜（辽宁营口市副市长）：二三线楼市“崩盘论”完全是耸人听闻的言论，是一种“浮夸”语言，许多二三线楼市已告别了“野蛮成长”阶段，开始步入了楼市新常态，即常态化。所以现在政府需要做的是抱着平常人的心态去对待房地产，引导其软着陆，稳触底，瘦身转型，平稳运行，回归市场，渐入平常。



胡葆森（建业集团董事局主席）：未来的房产企业得弄清楚谁是自己的客户。原来房子是产品，今后服务也成为了产品。不光要考虑如何把产品卖给他，还要把相应的服务产品卖出去，要用互联网把这些客户黏住。

▼ 结语

在宏观经济或将迎来更为严峻考验的2015年，房地产业首要任务是保持市场平稳发展，稳定住房消费，为整体经济实现保增长目标提供保障。两会提出要稳定住房消费，促进房地产市场平稳健康发展。稳定住房消费成为加快培育消费增长点的重要组成部分。中央对房地产稳消费的表态，有利于稳定市场预期，提振市场信心。

两会仍将分类指导、因地施策作为2015年房地产政策总基调，同时强调了地方政府主体责任。此前住建部会议也明确2015年将以市场的自身变化为基础，积极应对新局面、新问题。随着政策调整主动权的下放，在市场库存仍然高企的局面下，各类城市有望在2015年陆续完善与调整相关政策，刺激市场去化。而减免交易税费、财政补贴等地方调整方式，或将成为部分地方政府据当地市场变化进行相应调整的重要手段。

满城尽是综合体 商业发展何处去？

——武汉市综合体发展浅述

文 | 永信行市场研究部 张弓、何政婷

笔者按：综合体是城市土地集约化发展的一种科学解决方案，也是满足人们生活、工作、娱乐等多种需求的一站式平台，代表着未来城市发展的方向。笔者认为，未来的商业地产不再是某一种地产类型，开发也不是简单造城，所有类型的房地产开发将与人们的多元化需求紧密结合，以需求为先导，地产为依托，形成复合、多元的地产开发模式。

一、综合体在国内的兴起

(一) 发展渊源

商业地产的产品根据其功能可分为几个大类：社区商业、专业市场和综合体。传统的商业形态往往是单一式的，如传统的临街铺面、百货大楼、批发城等，随着人们需求的多元化，出现了各种复合的建筑和形态布局，“综合体”便应运而生。

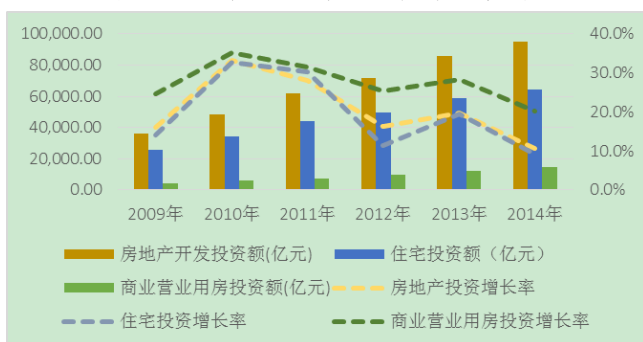
综合体分为城市综合体和商业综合体。一般认为，“城市综合体”是以建筑群为基础，融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能于一体的“城中之城”；“商业综合体”则是将城市中商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间的三项以上功能进行组合并建立一种相互依存、相互裨益的能动关系形成的多功能、高效率、复杂而统一的整体，包括shoppingmall。为便于行文，二者在下文中统一称为“综合体”。

(二) 迅猛发展

我国商业地产在九十年代末开始进入新的发展阶段，随着国内专业的商业房地产开发企业的诞生及外资投资商和连锁企业的进入，出现了专业卖场、连锁百货和shoppingmall等新形态，近年来，大中城市的购物中心、综合体等层出不穷，从一二线城市到三四线城市乃至县城，都掀起了一股商业地产开发的热潮。

与开发投资额最大的住宅相比，全国的商业地产开发投资额在近年来的增长速度在迅速加快。

图-1 2009年至2014年全国房地产投资情况



数据来源：国家统计局

从供给来看，2009年至2014年间，商业营业用房投资增长率与住宅投资和房地产总投资的增长率总体保持一致，且商业投资增长率明显高于后两者；2010年和2013年是商业地产投资的两个高峰期，商业营业用房投资增长率超过了25%；在住宅投资迅速降温的2012年，住宅投资增长率猛跌20个百分点，但是商业营业用房投资增长率依然保持高位。

购物中心作为综合体的主要类型和组成部分，从其数量井喷态势也可从侧面反映出商业地产的热潮。

表-1 全国近几年购物中心供应情况

年份	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
新开业数	368	300	160	250	350	300	372
累计数	1752	2052	2212	2462	2812	3112	3484
新增体量 (万㎡)	257	377	241	581	668	705	2034
平均体量 (万㎡)	0.69	1.26	1.51	2.32	1.91	2.35	5.47

数据来源：中国购物中心产业资讯中心

从表-1可以看出，7年间全国购物中心的数量增加了一倍，新增体量中由原来平均每家0.69万方到2013年的平均每家5.47万方。

二、武汉商圈发展

(一) 市级商圈

表-2 武汉市八大市级商圈概览

区域	商圈	典型商业项目	优势	发展趋势
汉口	武广	武商摩尔城、新世界中心	地段优、高端品牌集聚	武商摩尔城促进商圈升级，朝多样性发展
	江汉路	万达、大洋百货	品牌密集	档次将不断提升，范围进一步扩展
武昌	光谷	光谷步行街、鲁巷广场	消费人群巨大，商业氛围良好	光谷步行街一家独大
	街道口	亚贸、群光	地段优，消费人群集中	中高档百货迅速扩张，改变单一格局
	中南	中商广场、银泰百货	地段优、购买力巨大	提档升级、丰富业态
	徐东	销品茂、新世界百货	辐射能力强、范围广	弥补无地铁的劣势，向岳家嘴扩展
汉阳	钟家村	汉商银座、新世界百货	桥头堡和地铁的交通优势	提档升级正在加快，弥补后天不足
	王家湾	武汉摩尔城、人信汇	业态丰富、大型项目聚集	商业项目密集分布，沿龙阳大道不断扩展



武汉三镇根据各区域特点的不同，基本形成各具规模的八大市级商圈，分别是武广、江汉路、光谷、街道口、中南、徐东、钟家村、王家湾等。

（二）区域级商圈

随着城市产业的不断调整和新区的开发，一些区域正在逐渐形成区域级的小商圈，包括：后湖、菱角湖、王家墩、江汉区沿江片、古田、武昌滨江、中北路、杨春湖、首义、南湖，四新等。根据其形成的特点可以分为三类：

一是居住新城类，包括南湖和后湖。此类均为政府规划的居住新城，具有较大的发展空间，大多数区域已经形成了成熟的大社区，但是商业配套成为了短板，亟需得到弥补，未来的商业需求量和供应量较大，商圈呼之欲出。二是商务中心类，包括王家墩、江汉区沿江片、武昌滨江和杨春湖。这类地区均为政府规划的商务区，到目前大型项目如火如荼进行，但是商圈形成还需时日。三是房企推动类，包括菱角湖、古田和中北路。此类片区之前缺乏商业氛围，但是在一些大型开发企业的推动下，在较短的时间内迅速造就了商圈。

除了上述十一个新兴商圈，还有其他具有潜力的新商圈也在酝酿发酵，例如黄陂区的盘龙城、沌口区的体育中心、东西湖区的吴家山等。总体来说，武汉市的商圈发展有如下规律：一是在数量上不断增长，由原来的几个增加到近二十个；二是空间形态上由点状向带状、片状和团状发展；三是去中心化，各商圈的辐射范围被不断分化，不同档次和定位的商业项目遍地开花，改变了以前某一商圈一家独大的格局。

任何一个商圈的崛起，与综合体的发展是分不开的，任何一个新商圈的形成，都是以若干个综合体组团的崛起为标志。

三、武汉综合体的发展

（一）发展概述

综合体概念的引进在内地只有短短的几年时间，武汉的第一个综合体当属2008年1月10日开业的世界城光谷步行街一期——

表-3 武汉市区域级商圈概览

类别	商圈	人口	典型项目	商圈现状	发展趋势	问题
居住新城类	后湖	居住人口20万，规划人口42.5万	汉口城市广场	档次低、规模小	大型商业体供应量井喷	盲目扩张，未来体量相对过剩
	南湖	居住人口50万	南湖城市广场	综合体规模较小	综合体集群效应促进商圈形成	交通不便
	四新	规划人口50万	国博中心	人口和配套不足	住宅最先入住的江城大道沿线将形成商业带	社区成熟还需时日
商务中心类	王家墩	规划人口20万	泛海城市广场	项目大规模建设中	商务办公人群集聚，形成金融和商业中心	开发企业一家独大，竞争不足
	江汉沿江	居住人口10万	和记黄埔都会轩	老旧小区和批发市场较多	通过改造升级成为滨江商务区 and 两江四岸景观带	旧城改造成本高
	武昌滨江	不详	万达中心	大型项目建成较少，未集中成片		
	杨春湖	规划人口10万	武汉火车站	规划建设速度较慢	形成高铁经济服务区	高铁经济区形成较慢
房企推动类	菱角湖	居住人口60万	菱角湖万达广场	商业类型多样、层次齐全	商业和高端住宅体量继续增加	避免同质化竞争问题
	古田	居住人口30万	宜家家居	以家居建材市场为特色	家庭和体验式业态不断增加	居民消费水平不高
	中北路	不详	楚河汉街	初步形成文化特色旅游区	形成超大型城市综合体	项目定位和运营压力

现代风情街，随后，新世界、万达等企业纷纷跟进，新世界国贸、菱角湖万达广场等几个大型综合体问世。此为综合体的发端期。

2011年开始，武汉商业地产进入爆发性增长期。楚河汉街、经开万达、武汉CBD、汉阳人信汇等综合体项目遍地开花。据统计，截至2014年，除去传统百货转型而来的购物中心，武汉新建成并开门迎客的建筑面积在10万平方米以上的大型综合体已经接近30家，而2015-2016年期间竣工开业的综合体将达到50余家，武汉掀起了一股“综合体热”。

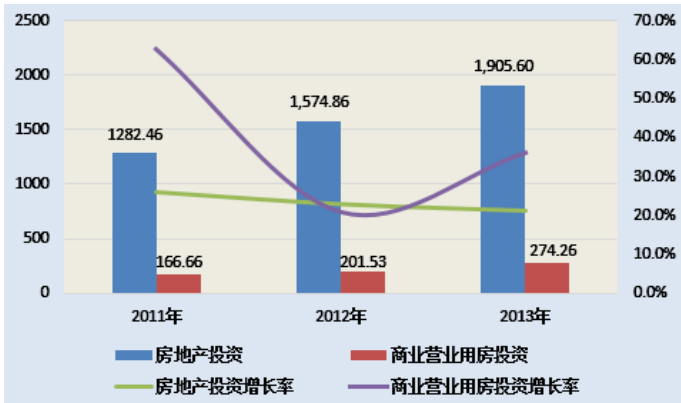
（二）历史数据分析

以下通过对武汉市近三年来综合体的发展数据进行分析，总结出武汉综合体发展的特征。

1. 供需分析

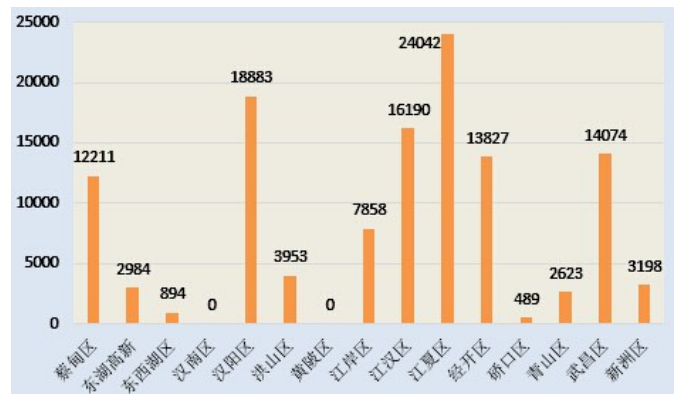
从图-2可看到，武汉近三年房地产投资总额稳步增长，增长率在稳定中有所放缓，分别为26.1%、22.8%和21.0%；而商业营业用房投资额的增长速度相对较快，特别是2011年达到62.7%，经历2012年的下降后又迅速回弹，增长势头不减。

图-2 武汉市2011-2013年房地产投资情况 (单位: 亿元)



数据来源: 国家统计局

图-4 2014年武汉市各区综合体商铺成交面积 (单位: m²)



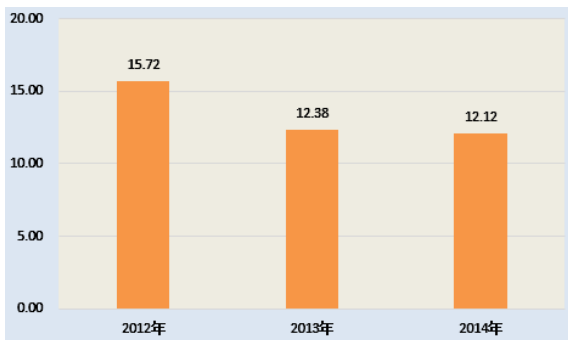
数据来源: 武汉市房管局 思锐地产顾问

表-4 2014年武汉市综合体商铺供需情况

商业类型	综合体	所有商铺类型	综合体占比
供应面积 (万m²)	39.14	188.74	20.74%
成交面积 (万m²)	12.12	80.18	15.12%
供求比	3.23	2.35	/

数据来源: 武汉市房管局 思锐地产顾问

图-3 武汉综合体商铺近三年成交情况 (单位: 万m²)



数据来源: 国家统计局

从图-3可以看出, 2012年武汉市综合体成交面积处于顶峰, 2013年和2014年保持在稳定水平。

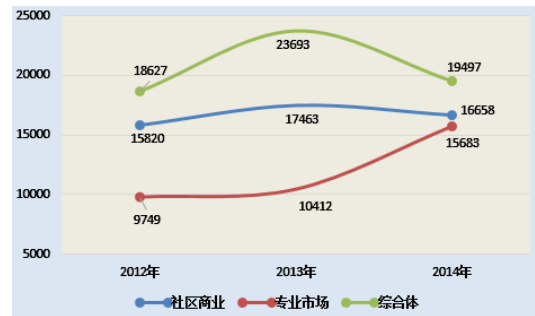
根据表-4, 2014年武汉市综合体在供应面积上占据全部商业类型供应面积的20.7%, 成交面积占全部商业类型的15.1%, 综合体的供求比高于所有商铺类型的供求比。综合体陷入供需失衡状态, 主要原因在于两方面: 一是购物中心自持比重越来越大, 用于销售的物业相对于社区商业和专业市场等物业形态较少, 二是状态供应量逐年加大, 风险增加, 去化周期变长。总体而言, 综合体处于供过于求的状态。

2. 区域分析

主城区成交量最多的有汉阳区、江汉区和武昌区, 这三个区域在售的综合体主要集中在王家湾商圈、王家墩商圈和街道口商圈。远城区成交量最多的主要集中在江夏区、蔡甸区和经开区, 上述区域主要有联投广场和中核世纪广场的入市, 这些商业项目的大量销售推高了总体成交量。

3. 价格分析

图-5 武汉市近三年各类型商铺成交均价 (单位: 元/m²)

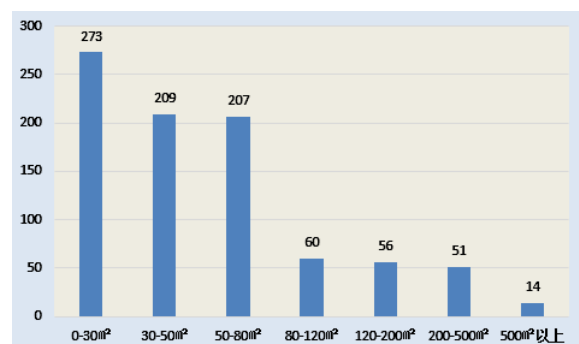


数据来源: 武汉市房管局 思锐地产顾问

近三年综合体的价格先升后降, 2014年综合体均价19497元/m², 环比跌幅17.7%, 主要是由于综合体商铺成交区域集中于远城区, 拉低其整体均价。总体来看, 三大类型的商铺价格有趋同的趋势。

4. 面积偏好分析

图-6 武汉市近三年综合体商铺面积成交结构 (单位: 套)



数据来源: 武汉市房管局 思锐地产顾问

综合体商铺具有高单价、高溢价率的特点, 可以看出, 80m²以下的小铺面占据成交量的绝大多数。



表-5 光谷步行街概览

类型	名称	建筑面积	开业或交付时间	主要业态	特色
购物中心	世界城光谷步行街	56万m ² , 开发商自持34.5万m ²	2008年1月-2015年	百货、超市、影院、KTV、家电、餐饮、婚庆、酒吧、书吧、零售、儿童乐园等	分六期开业, 现代风情街和四个欧洲国家风情街, 包括各国风情建筑、教堂婚庆特色街、24小时街区等
写字楼	世界城广场	9万m ² , 全部自持	2013年12月	零售、餐饮、儿童乐园等	物业全部为开发商持有, 多个品牌首次进驻武汉
住宅	尚都、加州阳光、米兰印象等	80万m ²	2006年1月-2011年9月	高层住宅	尚都的公共空间配置豪华, 通过连廊自由连通步行街

(三) 典型项目赏析

1. 武汉综合体开山之作——光谷步行街

位于光谷商圈的世界城光谷步行街由利嘉集团开发, 总占地约41.79万平方米, 总建筑面积约150万平方米, 总投资近50亿元人民币。项目复合了五星级酒店、高档写字楼、步行街以及高档住宅“四位一体”的大型城市中心建筑群, 有10000多个沿街商铺, 是武汉当时最大的商业地产项目, 直接促成了光谷商圈, 甚至成为光谷商圈的代名词。

2. 传统商业旗舰华丽转身——武商摩尔城

位于武广商圈的武商摩尔城由武广、国广、世贸三个部分组成, 其中, 武广的前身是1959年的武汉永安商场, 后者于2006年成功爆破并进行改建、扩建, 于2007年9月重新开业。新的综合体已经形成了一个超大型购物休闲和商务办公集群。

近年来, 面对武汉市商圈的多元化和去中心化, 武广商圈面临的形象老旧、业态单一、内部配套不足等问题开始凸显。武商对武广的改造带动了其他商业体的更新换代, 武广商圈也将随着此次改造大潮进入新的发展时期, 武商摩尔城将继续扮演商圈领跑者角色。

表-6 武商摩尔城概览

项目	组成部分	建筑面积	开业或交付时间	特点
购物中心	武商广场	总计8万m ² , 地下2层, 地上8层	1996年1月	曾经连续十年蝉联全国零售单体经济效益冠军
	武汉国际广场	一期14万m ² , 二期27万m ²	一期2007年9月二期2011年9月	分ABC三大馆, 分别为时尚之馆、奢华之馆、潮流之馆, 积聚国内国际潮流时尚品牌; 9层立体停车楼
	世贸广场	8层, 8万m ²	1999年	电影院、美食城、电脑城、电玩城、婚纱摄影等多业态
写字楼	武广写字楼	46层	1996年	5A甲级写字楼
	世贸大厦	58层, 8.6万m ²	1999年	

3. 商业巅峰的时代地标——楚河汉街

位于中北路商圈的楚河汉街是武汉中央文化区一期项目重要内容。项目规划面积1.8平方公里, 总建面340万平方米, 是万达集团投资500亿元打造的以文化为核心, 兼具旅游、商业、商务、居住功能的文化旅游项目。“楚河”贯穿武汉中央文化区东西, 全长2.2公里, 连通东湖和沙湖。“汉街”商业步行街位于楚河南岸, 沿河而建, 总长1500米, 是目前全球最长的步行街。总面积21万平方米, 包括购物、餐饮、文化、休闲、娱乐等多种业态, 集合200多个国内外品牌。汉街以民国风格建筑为主体, 将时尚现代建筑和传统欧式建筑穿插其中。

武汉中央文化区具有有文化艺术、旅游休闲、商业娱乐、商务办公、高尚居住五大功能, 是真正意义上的城市综合体。

表-7 楚河汉街概览

类型	名称	建筑面积	开业或交付时间	特色
购物中心	汉街	18万m ²	2011年9月	由“品味生活”、“国际时尚”、“个性潮流”等三大主题街区和五大名人广场串联而成; 世界十大快时尚品牌首次全部汇集于此, 拥有迪士尼旗舰店、文华书城、正刚艺术画廊、杜莎夫人蜡像馆等丰富的文化元素
	汉街万达广场	13.5万m ²	2013年9月	万达广场全国旗舰店, 开创中国单体造价最高、中国外观立面最华丽、中国夜景效果最绚丽、中国最大IMAX影城等多项中国之最
巨型影院	万达电影乐园	10万m ²	2014年12月	编钟造型设计, 设置4D、5D、飞行、互动、体验机太空等6大主题区
剧场	汉秀剧场	8.6万m ²	2014年12月	红灯笼造型设计, 三大世界级舞台秀之一, 运用现代科技演绎文化
写字楼、酒店	汉街总部国际	50万m ²	2013年9月	8栋写字楼集群, 武汉唯一可售自然景观写字楼, 武汉唯一的千平水景星级大堂, 每栋10部高速客梯, 8部货梯; 酒店均为五星级
高档住宅	御湖世家、壹号公馆等	95万m ²	2014年12月-2015年12月	御湖世家拥有法式皇家园林风格, 豪华精装修, 增设多种现代科技系统; 壹号公馆采用大户型、大开间、窄进深布局

（四）发展趋势

1. 商业体量方面

从全国来看，商业地产的热潮难以在短时间内消退，据中国连锁经营协会联合德勤中国等机构发布的《2014中国购物中心与连锁品牌合作发展报告》显示，2014至2016年间，全球在建购物中心面积最高的20个城市中，中国城市占据了13席（含武汉），预计到2025年，中国大陆的购物中心将超过一万家。

从武汉市来看，商业地产体量在不断增加，新开业购物中心的建筑面积不断增加，在中心城区的核心地段，由于地价不断高涨，高溢价的综合体几乎成为开发物业的标配；在新城区，土地出让面积较大，基于较大的人口基数，商业配置的体量大大增加，组团式开发的形式越来越常见；另一方面，外来开发企业的进入，也推高了未来两年的供应量。2013年武汉人均商业面积已经突破1.2m²，超越了香港。在人口增长保持稳定的情况下，未来商业项目的集中入市将再次拔高武汉市人均商业面积。总体来看，武汉综合体过剩局面将持续较长时间。

2. 地域分布方面

目前，武汉综合体项目大多呈点状分布，不利于形成连贯的核心商务区氛围；武汉以商业和写字楼占主导地位的综合体仍偏少，很多商业项目容易成为孤岛，主要原因在于商业与住宅、办公等物业脱离的问题。但是从武汉商圈发展的长期趋势来看，这种状况不可能持续太久。武汉市中心城区的商圈有扩大合并趋势，武广和江汉路商圈逐渐合二为一，光谷、街道口、中南路和中北路、徐东商圈有连接成长形带状的趋势，后湖、南湖、四新将逐步形成服务于本片区的副商业中心；远城区商圈不断崛起，如沌口、黄陂、东西湖正在形成具有产业特色的商业集群。从近几年入市的大型商业项目来看，状态特别是购物中心已经呈现出类似欧美国家的郊区化趋势，如宜家购物中心、日本永旺梦乐城等。

3. 市场结构方面

随着城市核心商圈的商业供应逐渐饱和，土地成本越来越高昂，大型商业项目有郊区化的趋势，综合体不再是核心区域的专属。社区型购物中心将逐渐占据主导地位，并成为未来购物中心的发展重点。对综合体投资需求旺盛的地区主要集中在中心城区的新区和远城区的有产业支撑的核心区域，一些区位优势不佳的综合体将面临较大的风险。相对于其他商业形态，综合体的供需比很高，处于结构性过剩，去化压力将迫使开发商更多地由销售转为自持。

4. 招商运营方面

从上述的典型项目可以看出，诸如万达、利嘉这样的全国性开发商在招商运营方面具有较大的优势，本土的武商集团虽然占据传统百货的主导地位，但在体验式业态方面的招商运营能力不足。本土的开发商如南国置业、人信地产、福星惠誉等，由于发展相对不足，项目运作效果参差不齐。近两年，随着社区商业的大量配建，招商运营失误造成的购物中心同质化竞争，以及电子商务的冲击，未能如期开业的购物中心越来越多，商铺的空置率越来越高，综合体的招商运营压力不断加大。面对这种形势，一些老商圈的传统百货也在积极谋求转型，大量引进体验式业态，改造升级为购物中心。一些外资购物中心和品牌连锁店，避开竞争激烈的核心地段，凭借精准的定位和鲜明的特色取得了良好成效，给本土商业地产的招商运营带来了新的启示：商业项目应该找准定位，打造出具有核心竞争力的产品和服务。

5. 未来的挑战与机遇

挑战主要来自于同质化和电子商务。商业项目辐射范围的有限性决定了其必须有符合周边消费客群的精准定位，商业地产的专业化程度亟待提高。武汉综合体的自持比例需要进一步提高，对开发商的资金能力和运营管理提出了更高的要求。实体商业面临电子商务的冲击将越来越大，但是实体商业与电子商务是可以共荣共生的。更加重视体验式业态在商业空间的合理布局，将商业和艺术、科技、生活、养生、文化等因素相结合，是未来商业地产特别是综合体的解决方案。



典型项目图赏



光谷步行街三期意大利风情街



武商摩尔城武汉国际广场二期



武汉中央文化区楚河汉街



菱角湖万达广场



英特宜家武汉购物中心



福星惠誉群星城





冬去春来 市场复苏?

——武汉市2015年第一季度房地产市场分析

文 | 永信行市场研究部

一、2015年第一季度土地市场分析

(一) 土地市场概况

2015年第一季度武汉土地市场表现较好，房企拿地热情不减，土地市场成交情况较好。第一季度共有40宗土地成交，3宗城中村土地流拍，1宗土地撤牌。此外有5宗地为2014年12月延期到2015年1月成交。第一季度成交面积113.08万 m^2 ，合1696.19亩，总成交金额108.91亿，平均楼面地价2465元/ m^2 。

表-1 第一季度土地市场成交情况

	成交宗数	成交面积(万 m^2)	成交金额(亿元)	楼面均价(元/ m^2)
1月	12	20.16	18.14	1410
2月	9	28.88	41.13	4097
3月	19	64.04	49.64	2333
合计/平均	40	113.08	108.91	2465

(二) 土地市场特点分析

1、供需分析

武汉市2015年土地市场供需情况较好，总成交土地40宗，同比增加6宗。因无大宗土地出让成交，所以成交面积同比出现大幅下降，减少47%；但房企购地热情较高，保利、恒大、联投、中信等大型房企纷纷出手。

从土地供应方面来看，1月份举行两场土地拍卖，有7宗土地挂牌成交，另外有5宗土地为去年12月挂牌地块延期到1月成交，1月共有12宗土地成交，同比与去年持平，成交面积20.16万 m^2 ，同比下降67%，土地放量明显减少；2月举行两次土地拍卖，有12宗土地入市，其中3宗大体量卓刀泉城中村地块流拍，造成2月土地成交面积依然低迷，同比下降52.6%；3月份市场

热度开始回归，举行两场土地拍卖，共计推出20宗土地，除其中1宗因故撤牌外，剩余土地全部成交，成交面积64.04万 m^2 ，高于1、2月成交总量。

2、价格分析

2015年第一季度武汉市土地市场成交楼面地价波动较大。1月，12宗成交土地中有8宗来自新洲区，拉低了整体楼面地价；2月，城市中心区和城市热门地区土地相继出让，洪山区珞狮北路、青山区工业二路、硚口区古田二路等地块分别以8144元/ m^2 、4258元/ m^2 、4288元/ m^2 的高楼面地价成交，加上中石油拿取的2宗小面积、低总价、低容积率的加油站用地，将楼面地价推高到6000元/ m^2 以上，整体抬高2月楼面地价；3月，19宗出让地块均为小体量、低总价土地，值得注意的是江岸区黄石路与吉庆街交界地块以7446元/ m^2 的楼面地价成交。

3、区域分析

2015年第一季度土地市场主城区、远城区成交量基本持平。其中主城区推地以汉阳区最多，环线分布上以二环线周边地区为主，虽然城市热门区域较多，但土地出让的起始楼面价普遍偏高，溢价成交地块不多；远城区方面以新洲区和东西湖区出让地块最多，其中新洲区8块出让土地中有5块溢价成交，东西湖区中金银湖环湖西路东地块有四家企业参与竞价，最终以138%的高溢价成交，远高于其他同区域其他地块。

4、结构分析

2015年第一季度武汉土地出让以储备地为主，其中限价房项目逐渐增多，可见政府对于保障房建设的力度正在加大，但是去年较热的城中村改造项目并未继续延续，城中村地块成为第一季度里唯一流拍的项目。

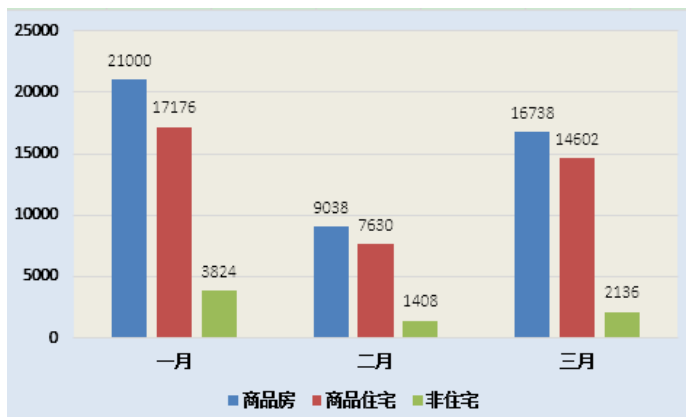
二、2015年第一季度商品房市场分析

(一) 商品房市场概述

2015年第一季度，受限购限贷取消红利及近两年大规模项目入市影响，武汉市商品房市场供需两旺，继续延续2014年底火热态势。1月及2月上旬，因临近春节，返乡置业蔚然成风，返乡人群成为商品房消费市场的主力军，除大体量写字楼外，其它不同物业类别的商品房产品均销售可观，同比有不同程度的增加；春节后，央行降准及下调存贷款利率，为房地产市场带来政策性利好，又逢房地产行业传统的“金三银四”旺季，成交情况一路走高。

总体来看，2015年第一季度武汉市商品房成交46776套，较2014年同期增多8341套，同比增长21.7%。其中商品住宅39408套，占总成交量的84.25%，同比增长28.5%；非住宅成交7368套，占成交总量的15.75%。

图-1 第一季度新建商品房成交情况 (单位: 套)



(二) 商品住宅市场分析

1、市场概况

武汉市2015年第一季度商品住宅市场整体表现良好，同比呈现量价齐升态势。供应方面，第一季度武汉市商品住宅新增供应达到403.5万m²，同比涨幅28.25%，其中主城区新增295.64万m²，同比涨幅16.57%，远城区新增107.85万m²，同比涨幅76.83%。

成交方面，第一季度商品住宅成交39408套，同比增加8740套，上升28.5%，均价8408元/m²。其中主城区新增商品住宅成交29660套，同比增加7593套，均价9525元/m²，均价同比增长5.1%；远城区成交9748套，同比增加1147套，均价5009元/m²，均价同比上涨3.6%。

图-2 第一季度商品住宅新增供应量 (单位: 万m²)

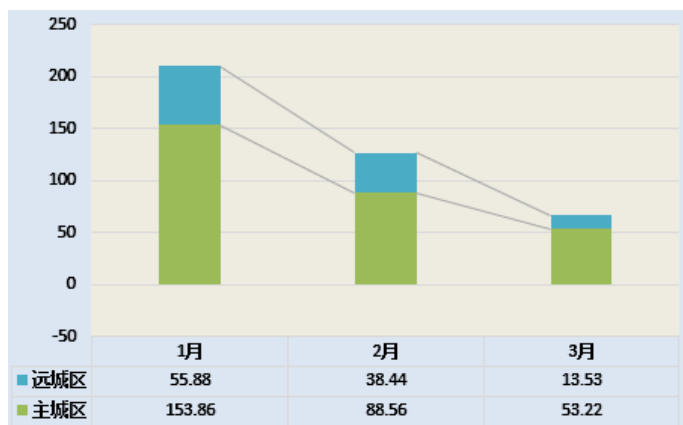


图-3 第一季度新增商品住宅成交量 (单位: 套)

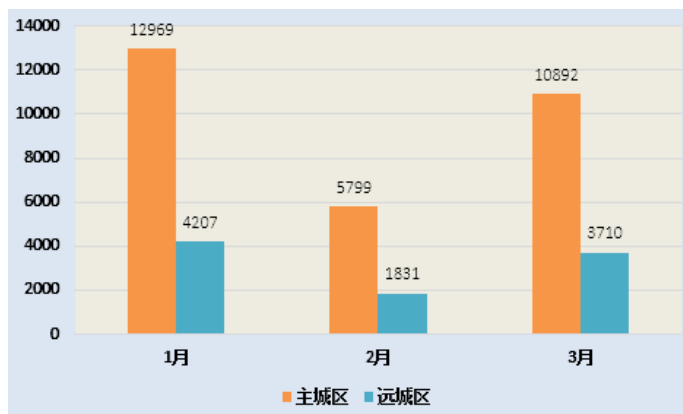
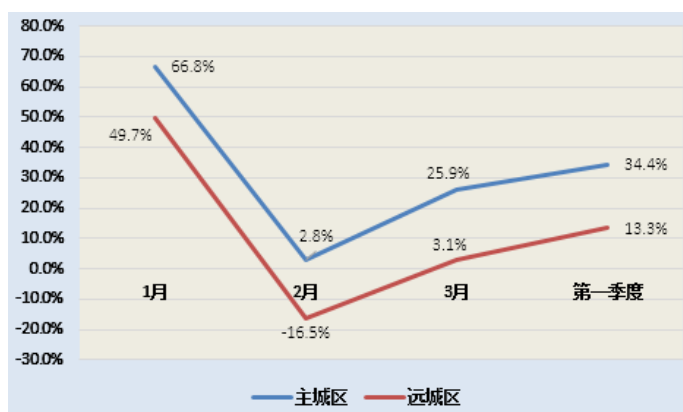


图-4 第一季度新增商品住宅成交量同比增长率



2、特点分析

(1) 供求与量价分析

武汉市2015年第一季度增量商品住宅市场整体表现较好。从市场供应看来，尽管临近春节传统淡季，但受到2014年末楼市成交量一路高歌的刺激，开发商并未放缓推盘节奏，直到春节后开发商推盘量才有所下滑，整体上楼市新增供应同比大幅上涨；成交方面，第一季度同时包含了淡、旺两季，总体上看，量价同比呈上涨趋势；环比上看，第一季度受2月春节影响，成交量明显低落，线性上呈“V”字型走势；值得注意的是，第一季度中处于传统旺季的3月在供需量价方面环比一月均出现不同程度的下降，可见政策红利带来的刚需释放正在慢慢减退。

一月：地方政府和央行政策性红利延续到1月份，市场供应居于高峰，商品住宅供应量创下了历史同期新高；同时，大量外地务工人员开始返乡，掀起返乡置业潮，推动市场成交量刷新历史纪录，同比涨幅高达64%；价格方面，远城区房价出现大幅上调，引领1月均价环比上涨3.27%。

二月：商品房及商品住宅供应量虽然环比1月份有所减少，但供应突破百万方大关，依然创造历史同期新高；需求方面，返乡置业潮开始减退，市场成交量同比出现小幅下滑；价格方面，远城区均价跌破五千，主城区房价再次主导大市场走向，保证2月均价稳中略升。

三月：进入了“金三银四”传统销售旺季，但商品住宅供应量出现大幅回落，可见市场上较高的库存量使房企选择谨慎入市；需求方面，三月份央行再次下调贷款利率释放政策红利，主、远城区成交量同比大幅增加，再度刷新同期销量记录；价格方面，主城区均价环比出现下滑，远城区均价再回五千档。

(2) 区域特点分析

从区域的主、远城区构成上看，主城区成交量在总成交量中占比一直达到75%左右，是远城区的三倍；成交均价上，主城区高于远城区且主城区均价情况相对稳定，一路仍呈走高态势，远城区均价波动较大，呈V型波动。从分片区成交量来看，主城区关山片高居榜首，武昌中心片第二，东西湖片第三，古田片成交

图-5 第一季度新增商品住宅成交均价走势图

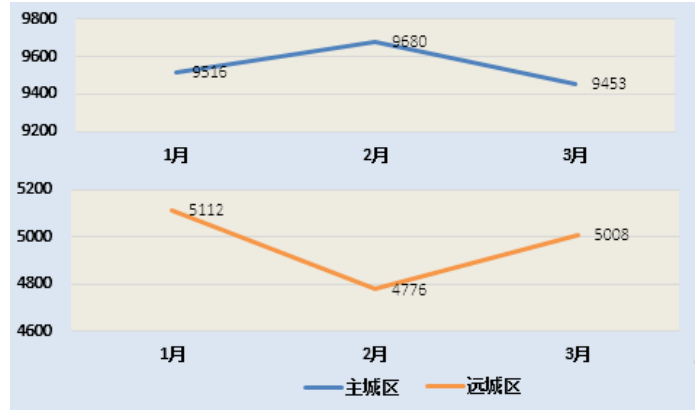


图-6 第一季度主城区新增商品住宅成交量（单位：套）

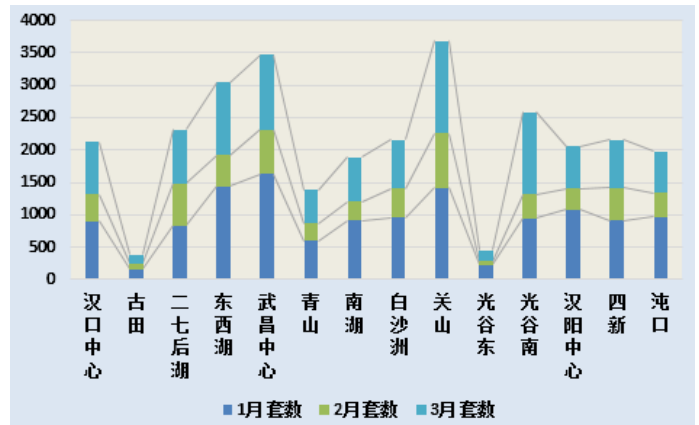
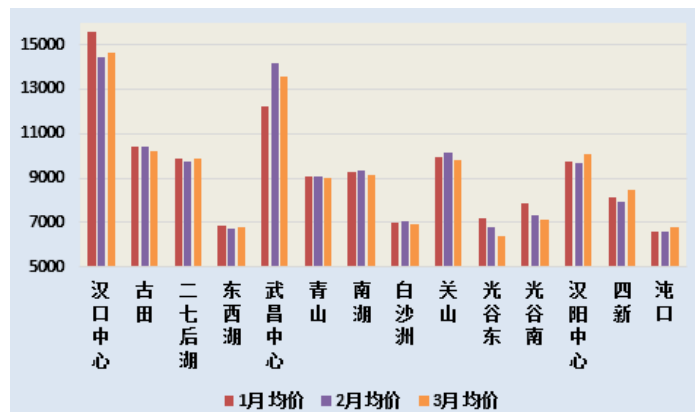


图-7 第一季度主城区新增商品住宅成交均价（单位：元/m²）



垫底；远城区中新洲区成交第一，汉南区垫底；价格方面，主城区汉口中心片以15004.82元/m²的成交均价领跑全市，沌口片成为成交均价最低区域；远城区中黄陂区均价最高，大幅拉开与其他区域的价格距离，

图-8 第一季度远城区新增商品住宅成交量（单位：套）

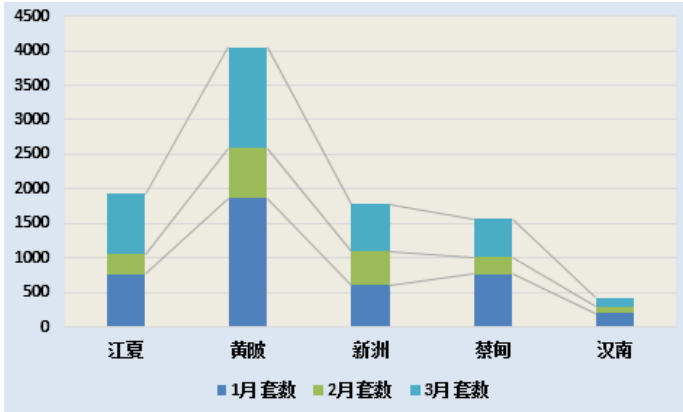


图-9 第一季度远城区新增商品住宅成交均价（单位：元/㎡）

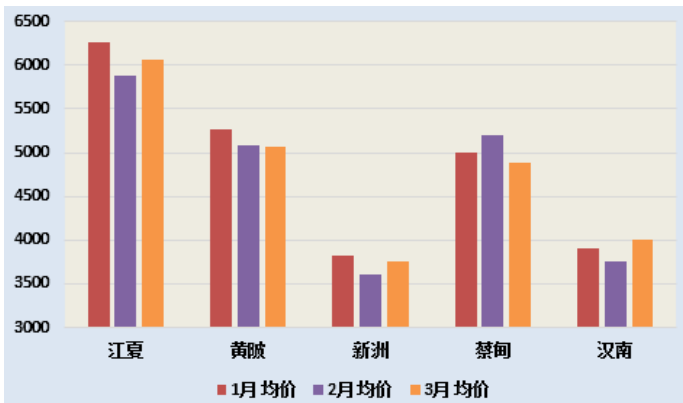
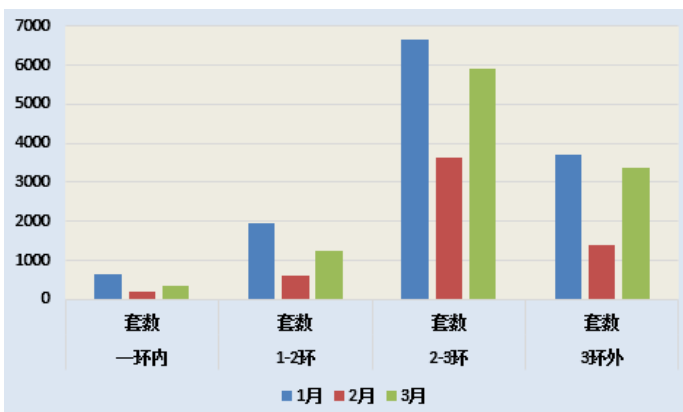


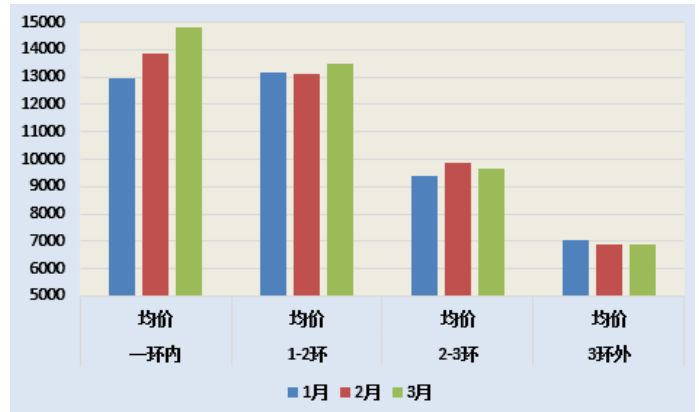
图-10 第一季度各环线新增商品住宅成交套数（单位：套）



蔡甸区均价依旧垫底。从环线划分上看，目前武汉市主城区部分最热门的置业位置集中在2-3环线间，成交量占据主城区总成交量的54.57%，3环线外次之；成交均价方面，1-2环均价相对稳定，1环内价格波动较大。

一月：主城区新增商品住宅成交量同比增加

图-11 第一季度各环线新增商品住宅成交均价（单位：元/㎡）



3.8%，成交均价环比下降6.56%；成交量方面14个片区环比八增六降，其中沌口片环比增幅最大，达到98.6%，武昌中心片降幅最大，环比下降21.9%；价格方面，有9个片区纷纷降价，武昌中心片降幅最大，环比下降21.9%，剩余五个片区均价情况略有上升，但涨幅较小。远城区新增商品住宅成交量同比增加28.03%，环比成交量也都有所增长，其中蔡甸区涨幅最高，达到87.8%，江夏区、汉南区环比增长均超过30%；成交均价环比上涨0.8%；各区价格升降幅度都不大，仅汉南区降幅超过10%。

二月：主城区新增商品住宅成交量同比增加2.8%，成交均价环比上涨1.7%；成交量方面受春节影响，主城区14个片区均出现大幅下滑；价格方面，除武昌中心片均价上涨16.4%之外，剩余片区涨跌幅度均不大。远城区方面，5个片区成交量同样出现大幅下滑，成交均价仅蔡甸区略有上升。

三月：主城区新增商品住宅成交量同比增加4.8%，成交均价环比下降2.34%；成交量方面14个片区全部环比上涨，其中光谷南片环比上涨幅度最高；价格方面，每个区域均有较大的价格调整，其中以武昌中心片降幅最大，四新片增幅最高；远城区方面，新增商品住宅成交量同比增加3.11%，环比均大幅上升，成交均价环比上涨4.86%，价格波动幅度不大。

(3) 产品结构分析

第一季度商品房市场成交仍以刚需户型为主，商品住宅成交面积主要集中在90-120㎡的两室、三室，占据整个市场60%以上的份额，成交价格主要集中在8000-10000元/㎡之间，市场份额约占33%左右，同时以关山片、武昌中心片成为市场成交主力。



（三）商业及办公市场分析

2015年第一季度武汉商业房地产物业（写字楼和商铺）共成交4510套，其中写字楼成交2167套，同比增长7.92%，环比下降35.74%；商铺成交2343套，同比6.74%，环比下降44.37%。

第一季度写字楼市场总体表现平淡，因春节临近，写字楼物业成交量环比出现大幅下滑。从分区域看，位于远城区的黄陂区成交量位居首位，位于中心城区的武昌区名列第二，其他区域去化量上与前两位相比均被拉开较大距离；环线分布上，三环线周边拥有大型产业园区的东湖高新、经济开发区、东西湖区等区域成交情况比较稳定，长期处于中位水平；从产品成交结构上看，江汉区、东高新区有大量写字楼产成交，黄陂区、武昌区以商务公寓产品为主。

图-12 第一季度写字楼和商铺成交面积（单位：m²）

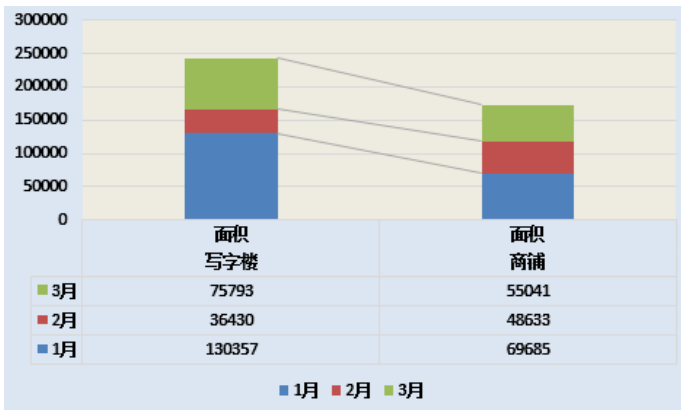
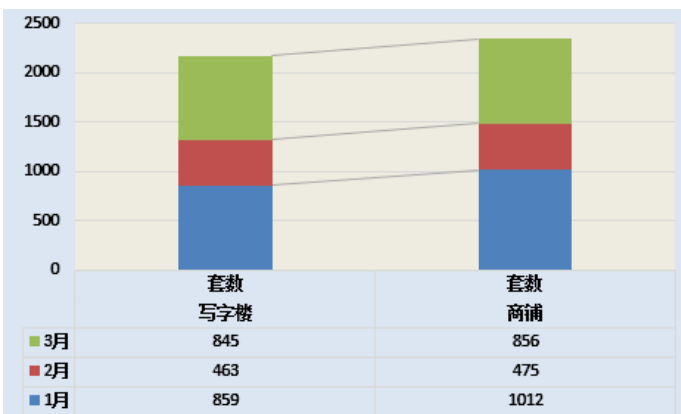


图-13 第一季度写字楼和商铺成交套数（单位：套）



第一季度商铺市场表现平淡，商铺物业成交量上同比增幅较小，环比出现大幅下滑；从分区域来看，洪山区成交量领跑全市，成为主城区去化量上的一枝独秀，远城区总体表现不俗，蔡甸、黄陂分列第二、第三，江夏、新洲去化均处于中位偏上水平；产品成交结构方面，50m²左右的小面积、低总价商铺产品成交占比较大，主要分布在洪山区和蔡甸区，大体量的商铺成交主要分布在汉南区、新洲区。

表-2 第一季度写字楼和商铺成交套数（单位：套）

区域	1月		2月		3月		合计	
	写字楼	商铺	写字楼	商铺	写字楼	商铺	写字楼	商铺
江岸	39	124	32	31	37	32	108	187
江汉	103	50	48	20	72	13	223	83
硚口	24	43	13	48	73	22	110	113
汉阳	1	40	3	12	40	22	44	74
青山	12	28	0	1	3	17	15	46
武昌	97	26	82	18	130	56	309	100
洪山	40	190	62	67	74	225	176	482
东西湖	61	42	30	43	92	35	183	120
高新区	115	75	42	22	41	40	198	137
经开	74	4	64	5	45	15	183	24
江夏	30	65	16	40	22	43	68	148
黄陂	153	119	43	75	163	148	359	342
蔡甸	84	169	11	52	31	109	126	330
新洲	26	35	16	39	22	71	64	145
汉南	0	2	1	2	0	8	1	12
合计	859	1012	463	475	845	856	2167	2343

三、2015年第一季度存量住宅市场分析

（一）市场成交概况

因地理、交通、各城区发展水平、住宅本身新旧程度的不同等各个因素，各地段之间的二手住宅价格均存在着一定的差异。2015年第一季度虽然受到节日影响，进入传统淡季，但受返乡置业潮影响，低总价的小户型住宅需求旺盛，第一季度总成交量为5749套，同比上涨80.5%，挂牌均价为9515元/m²，其中处于春节期间的2月表现极为抢眼，春节1598套，同比上涨228.1%，创下历史同期之最。

表-3 第一季度存量住宅价格和成交量情况

月份	挂牌均价 (元/m ²)	成交套数 (套)
1月	9486	2038
2月	9384	1598
3月	9641	2113
合计/平均	9515	5749

图-14 第一季度主城区存量住宅成交均价 (单位: 元/m²)

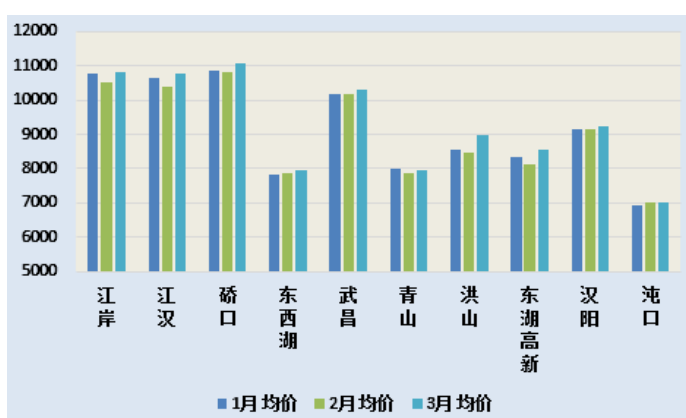


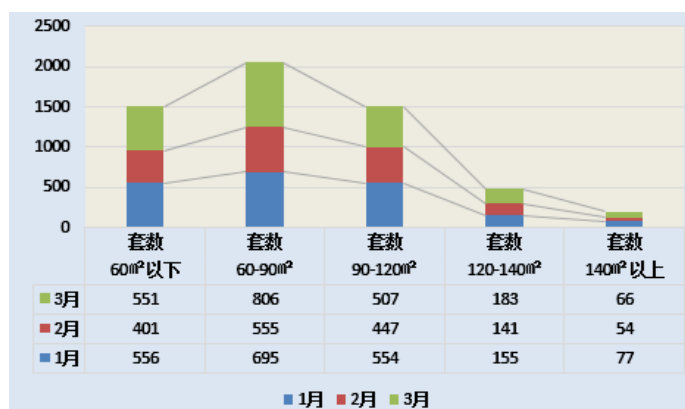
图-15 第一季度主城区存量住宅成交套数 (单位: 套)



各区域成交量方面，武昌区成交741套位列第一，江汉区成交740套紧随其后，洪山区成交730套，位居前三，江岸区723套排第四，青山区成交垫底。从区域特性上看位于二环附近及二环内的中心城区依然是二手住宅市场集中成交地，而三环外的青山、沌口等地则成交低迷。均价方面，硚口区、江岸区、江汉区分别以10918元/m²、10710元/m²、10629元/m²的价格位居前三，可见长江以北的汉口地区依然是房价高企地段。

户型方面，60-90m²户型成交量最大，总计成交2055套，占总成交量的35.75%；90-120m²户型产品成交1509套位居第二，60m²以下户型1508套成交量紧随其后。从户型占比情况来看，二手住宅市场里中小户型产品比重正在逐步扩大，尤其是60m²以下的小户型产品；与之相比，中等偏大户型及豪宅产品市场份额较小，但受市场限购限贷放开影响，同比出现较大增幅。

图-16 第一季度主城区存量住宅各户型成交套数 (单位: 套)



(二) 市场特点分析

1、量价分析

2015年第一季度二手住宅市场同比去年量价均出现大幅提升，市场反应较好；环比上月量降价升，价格始终处于高位。受国家调控政策影响，加上市场上大量返乡置业的广告炒作，市场刚需在年底不断释放并延续到第一季度前期，造成市场成交量同比大幅提升，但是传统淡季的到来以及刚性需求消耗殆尽造成第一季度后半段开始后劲不足，成交量大幅跌落，但



前期较好的市场行情以及中心城区日益完善的配套设施使卖方市场心理预期难以撼动，价格依然不断增长。

2、区域活跃度分析

第一季度武汉市二手住宅成交情况呈遍地开花式，城市中心区域的武昌区成交量领跑全市，副中心区域洪山区排行第二，江汉区、江岸区等紧随其后，差距幅度较小，偏远区域的东湖高新区成绩不俗，成交量明显高于三环线周边其他区域。

3、户型分析

第一季度从各区域不同户型商品住宅销售套数来看，60-90m²的中等偏小户型仍是市场成交主力，但环比去年有所下降，60m²以下小户型产品及90-120m²中等偏大户型产品成交量均有所增加，大户型产品成交量环比基本不变，可见刚需购房者仍是二手住宅市场主力。

四、武汉市2015年第二季度房地产市场展望

刚刚过去的第一季度，在2014年底楼市狂欢的影响下，仍然保持着向上的冲劲，但是理性市场的趋势已经呈现，楼市分化的脚步已经扬起，房地产市场的残酷性正在逐渐显露，暗流涌动的武汉楼市是否还能继续坚挺？

1、政策分析

2015年以来，国家政策频频，到3月份，两会积极表态稳定房地产消费，贷款利率下调、公积金贷款政策放宽等一系列利好政策出台，部分政策宽松程度甚至接近2009年，到三月底，营业税减免政策发布……在此背景下，地方政府在放开楼市调控后虽然没有任何新政出台，但在土地推介上逐渐加大中低档次住房入市力度，保障性住房、限价房、限面积房等保证社会刚性需求项目占比越来越多。展望未来，与房地产相关的各类稳消费政策已基本完备，若武汉城市能够切实落实和执行，将有力刺激市场去化，促进楼市平稳健康发展。

2、结构分析

商品房市场中，住宅市场持续走好。受“双限”放开以及央行接连下调金融机构存款准备金率和人民币存贷款利率等政策影响，购房者获得实质性利好；改善型需求开始释放，性价比较高的“大三房”开始受到市场青睐，市场占比逐渐增多，或将在未来成为主流户型之一。

住宅市场走好的同时，商业及办公市场却持续萎缩。一方面源于近两年大量商业及办公用地入市，市场竞争愈发激烈；另一方面，多数商业及办公项目在招商和产品品质定位方面趋于雷同，同质化竞争严重。因此，调整产品结构将是未来更加激烈的市场竞争中开发商和投资者必须考虑的问题。


3、房企分析

在楼市一波三折的调控过程中，楼市正在不断分化，中小型房企因资金链断裂造成项目工程烂尾甚至于公司破产倒闭情况正在出现，土地出让过程中更多的附加条件也表明了政府对房企的倾向性选择，大房企向超大房企发展，中小房企将面临愈来愈复杂的生存环境。

4、区域分析

武汉楼市各片区再次分化，原本被称为价值洼地的后湖、南湖、王家湾地区洼地价值基本被填平，四新、白沙洲、光谷南、盘龙城被称为新兴价值洼地，尽管短期内有升有降，但总体上四新正在逐步跨进“八”时代，光谷南随着大光谷政策的逐步深入亦开始发力。2015年，随着配套设施和商业项目的开工建设，新的品质居住区正在慢慢成形。

5、房价分析

自2月开始，政策红利下的刚性需求集中释放殆尽，理性楼市正在回归，随着去年棚改、保障房项目轰轰烈烈的展开，楼市或将进入分化期。短期来看，受益于武汉城市建设的快速发展，部分区域依然需求旺盛，武汉市房价预期将依旧坚挺，而部分区域则因竞争日益加大，导致开发商促销力度扩大，出现暗降格局。从长期看来，政策和市场共同导向楼市分化，刚需购房群体将成为最大的受益者。

武汉市 2015 年第一季度国有土地使用权出让结果一览表

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (m ²)	亩单价 (万元/亩)	成交价 (万元)	楼面价	成交单位
1	P(2014)169	洪山区白沙洲四坦路特1号	住宅、商服	2.52	23390	397	13930	2363	武汉建工富强置业有限公司
2	P(2014)170	汉南区兴城大道与103省道交汇处	住宅、商服	1.0-3.5	87229.26	120	15710	515	武汉车都建设投资有限公司
3	P(2014)171	硚口区武胜路121号	商服、交通运输	地上5.42;地下0.42	30613	1633	75000	4518	香港工业展览投资有限公司
4	P(2014)172	江夏区金口街艾岭村	商服	0.2-0.5	43971.1	91	6035	2745	湖北联投鲁湖投资有限责任公司
5	P(2014)173	新洲区邾城街蔡壕村	住宅、商服	4	7488.29	135	1516	506	吴从生
6	P(2014)174	新洲区仓埠街方杨社区	商服	2.42	7735.26	39	453	242	武汉金坊建设集团园林绿化有限公司
7	P(2014)175	新洲区三店街坨坑村和竹园村	商服(加油站)	0.5	1143.28	75	129	2257	武汉市新洲区三店供销社加油站
8	P(2014)161	新洲区阳逻街余集村、马山村	住宅	3.2	31951.86	176	8423	824	武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司
9	P(2014)162	新洲区阳逻街黄土村	住宅	2.1	185302.71	156	43354	1114	武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司
10	P(2014)163	新洲区阳逻街黄土村	住宅	2.8	30179.74	156	7083	838	武汉市新洲国有资产投资经营有限公司
11	P(2014)157	新洲区阳逻街花园村、红岭村、施岗村	住宅	2.8	9295.37	160	2235	859	武汉市新洲国有资产投资经营有限公司
12	P(2014)158	新洲区阳逻街潘庙村、万山村	住宅	3.39	24506.47	205	7528	906	武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司
13	P(2015)001	洪山区珞狮北路61号	住宅、商服	5.44	6320	2954	28000	8144	湖北中信鑫鑫置业开发有限公司
14	P(2015)002	青山区工业二路与冶金大道交汇处	住宅、公园与绿地	3.3	75300	937	105800	4258	恒大地产集团武汉有限公司
15	P(2015)003	黄浦区横店幸福工业园内,横天路以南	商服(加油站)	0.3	2257.16	133	450	6646	中国石油天然气股份有限公司湖北销售分公司
16	P(2015)004	黄浦区漫口街许庙村,庆云路与天宇路交叉西南	商服(加油站)	0.35	3102.5	161	750	6907	中国石油天然气股份有限公司湖北销售分公司
17	P(2015)005	汉阳区琴台大道以南,知音东路以东	住宅	3	6044	518	4700	2592	武汉工控资源有限公司
18	P(2015)006	汉阳区汉阳大道以北,五琴路以东	住宅、商服	4.39	24200	939	34100	3210	武汉市轨道交通建设有限公司
19	P(2015)007	江汉区姑嫂树村长港路	住宅、轨道交通	3.3	15870	752	17900	3418	黄雪竹
20	P(2015)008	东西湖区金银湖街环湖西路东、金银湖南一街南	住宅、商服	3.1	81117.96	779	94845	3772	武汉兴达置业业有限公司
21	P(2015)012	硚口区古田二路与南泥湾大道交汇处	住宅、商服	3.9	74630	1115	124800	4288	武汉海智房地产开发有限公司
22	P(2015)013	江岸区黄石路与吉庆街交汇处地块	商服	3.5	10513.87	1746	27530	7446	武汉老通城食品股份有限公司
23	P(2015)015	东西湖区107国道以南、高桥南二路以西	商服	2.1	72735.68	79	8650	568	博大置业
24	P(2015)016	洪山区铁机村	住宅	3.13、3.58	57497.94	1012	87240	4362	湖北保利普提金置业有限公司
25	P(2015)017	汉阳区龙阳大道以东、四新大道以南、芳草南一街与汉城路交汇处西南角	商服	4	12802	494	9480	1851	湖北格林投资有限公司
26	P(2015)018	武昌区中北路	住宅	3.73	23508	542	19100	2179	中铁十八局集团武汉房地产开发有限公司
27	P(2015)019	东西湖区金银湖街环湖中路东、柏环二路北	商服	3.5	23444.94	311	10920	1331	湖北怡清雅筑房地产开发有限公司

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (m ²)	亩单价 (万元/亩)	成交价 (万元)	楼面价	成交单位
28	P(2015)020	东西湖区将军路街金银潭大道北,宏图路西	文体娱乐	3	10162.67	85	1300	426	武汉卓尔城投资发展有限公司
29	P(2015)021	东西湖区将军路街金银潭大道以北,宏图路以西	商服、文体娱乐	4.5	27922.62	260	10880	866	武汉卓尔城投资发展有限公司
30	P(2015)022	东湖新技术开发区高新大道以南、佳园路以西	商服	3.32	8143.71	225	2750	1017	中国轻工业武汉设计工程有限责任公司
31	P(2015)023	蔡甸区蔡甸街独山村	住宅	2.8	51625	131	10120	700	武汉中央商务区城建开发有限公司
32	P(2015)024	江汉区姑嫂树路与兴业路交汇处	住宅、商服、公园绿地	4.2	88127	932	123170	3328	武汉恒江置业有限公司
33	P(2015)025	汉阳区四新大道以南、连滩港以西	住宅、商服	2.94	78140	443	51920	2260	武汉市城市建设投资开发集团有限公司
34	P(2015)026	汉阳区四新大道以南、连滩港西路以西	住宅、商服	3.73	130696	577	113160	2321	武汉市城市建设投资开发集团有限公司
35	P(2015)027	江岸区二七横路	医卫慈善、宗教、住宅	2.25	5636	432	3650	2878	湖北金涛房地产开发有限公司
36	P(2015)028	江岸区正义路	商服	3	11600	541	9410	2704	武汉银兆置业投资发展有限公司
37	P(2015)029	新洲区阳逻街长山村	住宅	1.89	13297.55	158	3143	1251	武汉中东磷业科技有限公司
38	P(2015)030	江夏区庙山开发区幸福村	商服(加油站)	0.5	3258.8	223	1090	6690	湖北石油滨江加油站有限责任公司
39	P(2015)031	江夏区纸坊北华街	住宅	1.0-2.5	3296.93	293	1450	1759	黄慧红
40	P(2015)032	蔡甸区蔡甸街高庙村	商服	2.5	8021	120	1445	721	湖北威马楚通投资有限公司

武汉市 2015 年第一季度在售新房市场参考价格表 (部分)

序号	区域	项目(小区)名称	建筑类型	参考价格 (元/m ²)
1	江岸区	百步亭金桥汇	高层	9800(精装小户);9200(高层);17000(洋房)
2		福星惠誉红桥城	高层、超高层	9000
3		汉口城市广场五期尚邸	高层	9900
4		万科金域湖庭	高层	18000(精装)
5		星悦城黄金时代	高层	8900
6		越秀星汇君泊	高层	11000(精装)
7	江汉区	电建地产盛世江城	超高层	9600
8		顶琇西北湖	高层	17000(小户);22000(大户)
9		泛海国际松海园	高层	18500(精装)
10		福星惠誉福星华府	超高层	9500
11		三金华都二期	高层	13700
12		万科汉口传奇	高层	13500(精装)
13	硚口区	中国中华城	超高层	16000
14		保利香槟国际	高层	10000
15		广电兰亭荣荟	高层	9800
16		天宇盛世滨江	超高层	13000
17		同馨花园雍豪府	超高层	17200
18		越秀星汇云锦	超高层	23000(精装LOFT);17500(精装)
19	汉阳区	恒大御景湾	超高层	10000(精装)
20		华润悦府	超高层	12000
21		金地澜菲溪岸	高层	7500
22		九龙仓月玺	高层、超高层	11000
23		南国明珠四期东岸	高层、超高层	9100
24		世茂锦绣长江五期	高层、超高层	12000
25		万科汉阳国际	高层、超高层	9800(精装)
26		武汉国博新城	高层、超高层	7500
27		招商公园 1872 二期	高层、超高层	8600
28	武昌区	百瑞景中央生活区五期	高层、超高层	11500

序号	区域	项目(小区)名称	建筑类型	参考价格(元/㎡)
29	武昌区	纯水岸东湖	超高层	11000(T27、T28); 12000(一期双子座精装); 18000(叠拼别墅)
30		当代东湖壹号	多层、高层	16000-18000(高层); 18000-20000(洋房)
31		福星惠誉水岸国际澜桥公馆	超高层	13500(两房); 18000(大户)
32		华润置地橡树湾三期	高层	12000
33		绿地国际金融城	高层、超高层	14000(高层住宅); 17000(办公)
34		融侨城	超高层	9800
35		万达御湖世家行政公馆	超高层	18000(精装小户); 25000(精装大户)
36		中大长江紫都六期	高层	8300
37		保利城二期	高层	10200
38		保利公园九里	高层	9100
39	保利蓝海郡	多层	12000(洋房)	
40	福星惠誉东湖城	超高层	9400	
41	福星惠誉东澜岸	多层、小高层、高层	5600	
42	华润紫云府二期	小高层、高层	7400	
43	金地自在城	超高层	9300	
44	清能清江锦城二期	超高层	6800	
45	世茂林屿岸	多层、高层	7200; 15000(别墅)	
46	万科金色城市	小高层、高层	7000(精装)	
47	中建福地星城	高层	11500	
48	绿地香树花城一期	高层	6800	
49	青山健吾公馆三期	高层	13000(LOFT)	
50	东湖开发区	保利时代	高层	11000
51		MOMA煥城	高层、小高层	6500
52		碧桂园生态城	多层、高层	5880(高层); 9000-12000(别墅)
53		当代安普顿小镇四期	小高层	8000
54		当代国际花园铂公馆	高层	9200(精装)
55		葛洲坝世纪花园二期	多层、小高层	7800
56		金地雄楚1号	高层	10300
57		金地艺境	多层、高层	7900
58		锦绣龙城八期	高层	8600
59		联投花山郡	多层	6000
60		联投喻园	高层	12000
61		清江山水	小高层、高层	9000
62		万科城花璟苑二期	高层	11000(精装)
63		万科嘉园光谷的光二期	高层	9200(高层精装)
64		万科锦程	高层	13000(精装)
65		沌口开发区	东风阳光城黄馨苑	小高层、高层
66	汉阳满庭春MOM		高层	5500
67	联投金色港湾		高层	6900
68	万科金域蓝湾		小高层、高层	10200(精装)
69	中冶枫树湾		小高层	5600
70	东西湖区	花样年花样城	高层	5300
71		美联奥林匹克花园四期	高层	8100
72		武汉恒大城	多层、高层	7000
73		沿海翡丽英伦	多层	12500(双拼、联排别墅)
74		沿海国际中心	高层	6900
75		远洋世界剑桥郡	高层	5300
76	江夏区	保利海上五月花	高层	6500; 6000(二期); 8880(别墅)
77		当代卡梅尔小镇	多层、高层	6600
78		龙苑澜岸	多层、高层	5700(高层); 6800(洋房); 7500(大平层)
79		清江泓景二期	高层	5900; 7300(地源热泵)
80		中建·汤逊湖壹号别墅	多层	15000(别墅)
81		中建龙城	高层	5800
82		中建汤逊湖壹号	多层、高层	6300
83		湖墅观止莱特城	多层、高层	5200(高层); 7800(联排); 10000(双拼)
84	蔡甸区	凯德悦湖	高层	4500
85		世茂龙湾五期	多层、高层	4500(高层毛坯); 5000(高层精装); 6000(叠拼); 9000(联排)
86	汉南区	知音首府三期	高层	3990
87		碧桂园凰城	多层	4000(多层); 5500(联排别墅); 6500(双拼别墅)
88		武汉绿地城	多层	4500(洋房); 6000(别墅)
89		新长江香榭澜溪	高层	3500

序号	区域	项目(小区)名称	建筑类型	参考价格(元/㎡)	
90	黄陂区	F、绿岛	小高层	5500	
91		F、天下	多层	416万/套起(独栋别墅)	
92		歌林花园三期林语境	高层	6000	
93		恒大名都	高层	6800(精装)	
94		联投汉口郡	多层、小高层、高层	4700	
95		珑璟轩	多层、高层	5280; 100万/套起(别墅)	
96		美景天城四期	高层	5200	
97		名流人和天地六期	高层	5600	
98		新洲区	保利圆梦城六区	小高层	3900
99			泊湖湾三期	小高层、高层	3600
100	欣隆·湖滨半岛		小高层、高层	3700	
.....	

注：以上仅为选取的代表性数据。永信行房地产数据库拥有武汉市**全部**新房数据(实时更新)，涵盖**4200**多个小区的二手房数据(定期更新)，**数百**个项目的商铺和写字楼数据(不定期更新)！若需要更多数据和信息服务，可关注我们的微信**订阅号**——“永信行评估咨询”获取和查询全部数据。(客户朋友请关注**服务号**，可进行报告防伪查询和业务咨询)



← 左手订阅号，右手服务号 →

武汉市 2015 年第一季度存量住房市场参考价格表 (部分)

序号	区域	项目(小区)名称	建设年份(参考)	参考价格(元/㎡)	
1	江岸区	百步华庭	2007	9000-9600	
2		百步亭温馨苑	1998-2000	A、B区 8500-9200；C、D区 8200-8800	
3		百步亭现代城	2009	9800-10500	
4		滨江苑	2003-2006	1、2期 9600-10500；3期临江 12500-13000	
5		蔡家田小区	1993	8500-9000	
6		常阳永清城	2008	14800-15500	
7		堤角小区	1998	8000-8500	
8		东方花都	2005	8200-8900	
9		东立国际	2006-2008	10800-11500	
10		高雄小区	1996	8900-9500	
11		汉口花园	2006-2009	9200-9700	
12		宏宇绿色新都	2003	7000-7800	
13		花桥一村	1988-1992	9200-9800	
14		华清园	2008	14500-15000	
15		惠西小区	1995	10000-10600	
16		江大路小区	1999	8900-9500	
17		金色华府	2005	14000-14800	
18		晋合世家	2008	18000-18700	
19		球横小区	1994	9500-10200	
20		融科天城	2008-2010	15000-15800	
21		时代广场	2007	15000-15500	
22		田园小区	1995	8500-9000	
23		统建大江园	2005	12500-13200	
24		统建同安家园	2007-2010	8800-9500	
25		外滩棕榈泉	2008	17500-18200	
26		武汉天地御江苑	2009	22000-28000	
27		幸福人家	2007	8500-9200	
28		中侨观邸	2006	12800-13500	
29		竹叶山小区	1993	8000-8800	
30		江汉区	碧湖花园	2002	9500-10000
31			顶琇晶城	2008	10000-10500
32			福星城市花园	2003	13500-14000

序号	区域	项目(小区)名称	建设年份(参考)	参考价格(元/m ²)	
33	江汉区	复兴村小区	1990-1996	8200-8600	
34		富康花园	1996-1998	7300-8200	
35		海虹景	2005	11000-12000	
36		航天花园	2004	9500-11000	
37		华立新华时代	2007	11500-12500	
38		华苑小区	1995	7800-8500	
39		金利明珠花园	2006	11500-12000	
40		金色雅园	2002-2007	一、二期 8500-9000 ; 三、四期 11000-12000	
41		绿色家园	2005	8500-9000	
42		世纪华庭	2002	13500-14500	
43		天梨豪园	2004-2006	8500-9500	
44		天润北湖假日	2006	12500-13500	
45		统建千禧园	2000	12000-13000	
46		万豪国际	2005	12500-13300	
47		万科金色家园	2007-2009	14000-15000	
48		万松园小区	1994-1999	9500-10500	
49		香江花园	1999	9500-10500	
50		新华家园	2002-2008	一期 8000-8600 ; 二、三、四期 9200-9800	
51		新华西美林公馆	2008	11500-12000	
52		新世纪都市花园	2003	10000-10800	
53		阳光花园	2003-2006	8600-9500	
54		中奇万松欧式花园	2002	11500-12500	
55		紫藤花园	2002	11500-12000	
56		硚口区	常码头社区	1996	7600-8300
57			城开丰竹园	2003	8000-8500
58	东方花城		2005	9200-10000	
59	汉口春天		2006-2008	10000-11000	
60	汉口中心嘉园		2009	14000-15000	
61	集贤花园		2000-2004	11200-12000	
62	荣华西村		1998	9500-10200	
63	融侨锦城		2006-2008	10000-11000	
64	天顺园		1995-2005	7200-8200	
65	同馨花园		2005-2009	13800-15000	
66	营房南村		1992-1995	9000-9500	
67	紫薇花园	2001-2005	10000-11000		
68	汉阳区	东方华尔兹	2003	8000-8500	
69		都市兰亭	2008	12000-13000	
70		二桥东村	1986-1993	8000-8500	
71		花卉园	2002、2004	9000-9500	
72		复地翠微新城	2004-2007	9500-10000	
73		国信新城	2003-2007	8000-8500	
74		锦绣长江	2007-2010	10500-12500	
75		玫瑰园东村	1986-1996	7500-8000	
76		七里小区	1986-1995	8000-8500	
77		桃花岛城市花园	2000-2002	7500-8000	
78		统建玫瑰苑	2000	8000-8500	
79		香榭琴台	2009	10000-10500	
80		新澳蓝草坪	2008	8000-8500	
81		鹦鹉花园	1998-2005	9000-9500	
82	武昌区	安居苑	1993-1995	8000-8700	
83		宝安花园	1998-2004	7800-8500	
84		长城嘉苑	2007	9500-10500	
85		长江紫都	2006-2010	一期 6400-7000 ; 二、三期 7200-7800	
86		东湖楚世家	2008	20000-24000	
87		东湖林语	2003	14000-18000	
88		东湖天下	2007	高层 12500-15000 ; 别墅 22000-23000	
89		东龙世纪花园	1999-2006	9000-11000	
90		东亭花园	1996-2002	8000-9000	
91		都市经典	2004、2008	9500-10500	
92		风华天城	2004-2006	7800-8600	
93		和盛世家	2004	8600-9300	
94		华润凤凰城	2007	12500-14000	
95	汇文新都	2004-2006	8300-8800		

序号	区域	项目(小区)名称	建设年份(参考)	参考价格(元/m ²)
96	武昌区	惠誉花园	2002	8000-9200
97		金都汉宫	2008	14000-15000;江景房 16000-18000
98		锦江国际城	2007	12000-13500
99		锦绣江南	2008-2010	11500-12500
100		静安上城	2009	10500-11500
101		凯乐花园	2006	11500-12500
102		梅苑小区	1993-1998	8200-9000
103		秦园居	2001	8500-9200
104		融侨华府	2009	11000-12500
105		晒湖小区	1992-1995	8500-9000
106		世纪彩城	2003、2009	9000-10000
107		首义新村	1993-1995	8000-8800
108		四美苑小区	1999	8000-8600
109		天梨花园	2004	7800-8600
110		武昌城市公园	2006	9500-11000
111		武泰闸花园小区	1996-2001	7000-7600
112	兴华嘉天下	2007-2010	9500-10600	
113	银海花园	1998	8800-9800	
114	银海华庭	2004	10500-12000	
115	郁馨花园	2004	7000-7800	
116	紫竹园公寓	1998	7800-8600	
117	洪山区	027 社区	2007	8500-9300
118		爱家国际华城	2008-2013	一、二期 9000-9700;三期 10000-11000
119		保利心语	2008-2013	多层 7300-8000;别墅 12000-15000
120		南湖公园世家	2006-2012	9000-11000
121		关西小区	1997 - 2002	7300-8000
122		华城广场	2005	8700-9300
123		华城新都	2002-2003	7900-8600
124		丽岛花园	2000-2003	高层 8500-9300;别墅 26000-33000
125		美林青城	2007	10300-11300
126		名都花园	2006-2007	8500-9300
127		欧洲花园	2002	8400-9200
128		鹏程花园	2003	8300-9100
129		青菱城市花园	2008-2010	5600-6300
130		狮城名居	2003	8200-8900
131		南湖玫瑰湾	2007-2013	高层 8200-9200;多层 11500-12500
132		铁机东区	1995-1997	7700-8400
133	汪家墩小区	1999	7700-8300	
134	新世纪花园	2002	8400-8900	
135	竹苑小区	1998-2002	8800-9500	
136	青山区	宝安公园家	2003	8000-9000
137		柴林花园	2003	7000-7800
138		东方红花园	1998	6000-6600
139		江南春城	2007-2009	8800-10000
140		金鹤园	2001-2004	7000-8000
141		绿景苑	2004	9000-9800
142	青城华府	2011	8500-9300	
143	东湖开发区	保利花园	2004-2008	9500-10000
144		保利十二橡树	2009	10000-12000;临湖 16000-18000
145		当代花园	2006	8000-8500
146		东林外庐	2003-2005	7200-7800
147		关东康居园	1995-2000	7200-7800
148		关山春晓	2004	8800-9800
149		光谷坐标城	2004-2009	10000-10800;九台别墅 12000 左右
150		华乐花园	2004	7200-7800
151		江南家园	2006-2008	7200-8200
152		金地阳光城	2003	8200-9000
153		锦绣龙城	2008	7200-8000
154		清江山水	2007-2010	8000-8800
155	万科城市花园	2006	8500-9200	
156	紫松花园	2000	7800-8300	
157	沌口开发区	奥林花园	2003-2005	多层 5500-6200;小高层 7000-7800 别墅 10000-13000
158		东风阳光城	2005-2007	多层 6400-7500;联排 8400-9000

序号	区域	项目(小区)名称	建设年份(参考)	参考价格(元/m ²)	
159	沌口开发区	升官渡小区	1992-1998	6800-7500	
160		水木清华	2003-2006	6500-7500	
161		泰合百花公园	2003-2005	6800-7800	
162		湘隆大公馆	2009	7500-8200	
163		阳光丽景	2001-2005	5800-6800	
164	东西湖区	奥林匹克花园	2003-2005	住宅 6000-6800; 别墅 8300-9200	
165		常青花园四小区	2001	7700-8500	
166		嘉禾园	2003-2006	6400-7000	
167		将军花园	1998	6600-7400	
168		金珠港湾	2006-2010	5300-6000	
169		梨花园小区	1998	6500-7000	
170		顺驰泊林	2004	4700-5500	
171		万科高尔夫城市花园	2003-2009	8000-9000	
172		万科四季花城	2004	7200-8500	
173		吴南花园	1998	7200-7700	
174		沿海赛洛城	2007-2010	5500-6200	
175		银湖翡翠	2006-2008	住宅 7500-8200; 别墅 11000-14000	
176	江夏区	当代卡梅尔小镇	2009-2013	6400-7000	
177		鸿发世纪城	2010-2012	5700-6500	
178		梅南山居	2003-2006	4400-5000; 山腰别墅 6800-8000; 临湖独栋 10000-12000	
179		美加湖滨新城	2006	5500-6200; 联排 7500-8500; 独栋 8000-10000	
180		纳帕溪谷	2010	联排叠加 16000-20000; 独栋不临湖 20000-22000; 独栋临湖 25000-28000	
181		水蓝郡	1999-2002	联排 7500-8500; 独栋 10000-13500	
182		宜家汤臣	2007	多层 4300-4800; 联排别墅 7500-8500; 独栋别墅 10000-12000	
183		玉龙岛花园	2000	住宅 5000-5500; 联排 6500-7000; 独栋 8000-10000	
184		黄陂区	F天下	2005	10000-12000
185			宝安中国院子	2008	联排 8000-8800; 独栋 10000-12000
186	冰晶兰馨苑		2003	3500-4000	
187	恒大名都		2012	普通住房 5200-6200; 花园洋房 7000-7800; 别墅 8800-10000	
188	名流人和天地		2008	4800-6000	
189	汉南区	汉南家园	2007-2013	3000-3400	
190		薇湖水岸	2009	2700-3600	
191		碧桂园	2009	4500-5300	
192	新洲区	保利圆梦城	2012	3100-3700	
193		东城明珠	2013	2600-3300	
194		佳运环湖花园	2008	2200-2600	
195		住开盛世长江	2014	2800-3300	
196	蔡甸区	城南明珠	2011	4100-4500	
197		金家新都汇	2009	5000-5400	
198		摩天逸品	2011	4000-4600	
199		祥鑫天骄城	2010	4500-4800	
200		恒大绿洲	2011	5500-6300	
.....	

注：以上仅为选取的代表性数据。永信行房地产数据库拥有武汉市**全部**新房数据（实时更新），涵盖**4200**多个小区的二手房数据（定期更新），**数百**个项目的商铺和写字楼数据（不定期更新）！若需要更多数据和信息服务，可关注我们的微信**订阅号**——“永信行评估咨询”获取和查询全部数据。（客户朋友请关注**服务号**，可进行报告防伪查询和业务咨询）



← 左手订阅号，右手服务号 →