

袁文清参加中南财经政法大学 资产评估专硕导师见面会

4月10日，湖北永信行总经理袁文清作为校外导师应邀出席了中南财经政法大学举行的资产评估专业硕士校外导师见面会。

此次见面会以“新常态下资产评估行业的人才培养问题”为主题，会上袁文清主要就当前教育体制的问题、资产评估硕士教育、评估行业发展趋势、专业精神等进行了阐述，希望研究生们充分认识和适应行业的新变化，夯实基础，把握机遇，为推动行业在新形势下的发展做好准备。同时，袁文清欢迎师生们与永信行开展合作，利用假期参与评估实践活动，毕业后在评估行业实现自身价值。



湖北永信行武汉理工大学 硕士培养基地签约暨挂牌

4月23日，湖北永信行与武汉理工大学管理学院共同举行了成立资产评估专业硕士培养基地的挂牌仪式。湖北永信行总经理袁文清代表公司签约并接受资产评估硕士导师的聘书。

挂牌仪式后，袁文清以“远离浮躁 坚守价值”为题进行了演讲。他表示，评估行业涵盖面广，是年轻人成就事业极好的出发点。随着社会向大数据、信息化、移动互联方向的发展，评估行业也要与时俱进，需要热爱并且专注于本行业的年轻人去开拓，愿资产评估专业的年轻人“精于此道，以此为生，因此得名，以此为荣”。



湖北永信行中南财经政法大学 就业与实习基地挂牌

5月19日，中南财经政法大学研究生就业与实习基地授牌仪式在湖北永信行举行。中南财经政法大学MBA学院副院长文豪及资产评估硕士专业导师团队与湖北永信行总经理及其他管理层共同出席了授牌仪式。

双方就人才培养问题展开了友好交流，并谈到国外的先进教育理念对评估人才培养的借鉴意义，双方还就校企共建、合作机制等一系列问题展开热烈讨论。就业与实习基地成立有利于促进校企双方合作，为在校资产评估专业研究生提供一个创新实战平台，为学生将来走向社会提供实践的培训和指导。



感恩相伴成长 携手共创辉煌——湖北永信行举办十三周年庆典

4月26日下午，汉口台北影城最大的放映厅内座无虚席，一片喜庆。湖北永信行在此举行了以“感恩相伴成长，携手共创辉煌”为主题的公司十三周年庆典，公司本部全体员工和离退休老员工列席。庆典以微信平台抢答题热身活动拉开序幕，随后全体员工跟随主持人一起宣读了永信行核心企业文化，一同欣赏公司最新宣传片，回顾公司十三年的成长历程。三位公司骨干饱含深情地与大家分享了他们从稚嫩的职场新人到如今稳健的职场老人的成长与蜕变过程。为了激励员工树立目标、实现梦想，会上还宣布了2015年新设立14个单项奖的通告，并就新年初启动的“筑梦计划”进行了动员，同时发布了“感恩行动”计划，一系列的活动犹如春风般吹来，带来了希望和梦想的气息。其后，总经理袁文清发表了“致永信行的teenage”的主题演讲，激励永信行人致力于“做最值得信赖的价值发现者和测量者”。他还宣布了永信行员工旅游计划和众筹计划，切实关注员工需求，通过多种途径解决员工的物质层面和精神层面的问题。最后，伴随着掌声，袁文清代表湖北永信行与三位当月庆生的员工一起点燃了生日蜡烛并且许下美好的心愿。会后，大家一起欣赏了励志影片，举办了晚宴。

这是永信行继八周年庆后第二次举办类似的庆祝活动，充分融入了企业文化、梦想、感恩等元素，以形式的多样性和内容的丰富性充实了活动的内涵。

在永信行13周年生日之际，衷心祝愿永信行的每一个员工在职场上“精于此道、以此为生、因此得名、以此为荣”，共同努力，让永信行实现“做最值得信赖的价值发现者和测量者”的美好愿景！



《永信行视界》

2015年第2期
(总第29期)

2015年7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：yxx_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

政策动向	
国家政策	01
地方政策	03
大武汉	05
行业动态	05
百家观点	08
热点聚焦	
REITs启航 携手同行	09
永信行视点	
拥抱“轻”时代 ——浅议“轻资产化”与评估咨询业	14
市场分析	
起伏 分化 调整 蜕变 ——2015年上半年武汉市房地产市场分析	16
季度数据	
武汉市2015年第二季度国有土地使用权出让结果一览	23
武汉市2015年第二季度在售新房市场参考价格(部分)	24
武汉市2015年第二季度存量住房市场参考价格(部分)	27

国家
政策



央行：金融机构存款准备金率及人民币存贷款利率连续下调

自4月20日起下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点；对农信社、村镇银行等农村金融机构额外降低人民币存款准备金率1个百分点，下调农村合作银行存款准备金率至农信社水平；对中国农业发展银行额外降低人民币存款准备金率2个百分点；对符合审慎经营要求且“三农”或小微企业贷款达到一定比例的国有银行和股份制商业银行可执行较同类机构法定水平低0.5个百分点的存款准备金率。

自5月11日起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5.1%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.25%，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1.3倍调整为1.5倍；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

自6月28日起有针对性地对金融机构实施定向降准，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率0.25个百分点。其中：金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.85%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2015年以来央行连续降息降准，主要是为应对当前较大的经济下行压力，缓解企业高融资成本风险，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整，稳定投资增长，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。存款利率浮动区间上限的进一步扩大，不仅拓宽了金融机构的自主定价空间，有利于进一步锻炼金融机构的自主定价能力，促进其加快经营模式转型并提高金融服务水平，为最终放开存款利率上限打下更为坚实的基础；也有利于资金价格更真实地反映市场供求关系，推动形成符合均衡水平和客户意愿的储蓄结构，进一步优化资源配置，促进经济金融健康发展。

央行：存款保险制度发布实施

5月1日，人民银行正式发布实施《存款保险条例》。规定所有的存款类金融机构都必须加入存款保险制度，存款人有权要求存款保险基金管理机构和在7个工作日内足额偿付存款，赔付的限额暂定为50万，同一存款人在同一家投保机构所有被保险存款账户的存款本金和利息合并计算的金额在50万元以内的，实行全额偿付；超出50万元的部分，依法从投保机构清算财产中受偿，费率设计上，实行单一费率。

存款保险制度的建立，将进一步提升我国金融体系稳健性，增强银行业竞争力和服务实体经济的能力，完善我国金融安全网，建立维护金融稳定的长效机制。



住建部：全面放开房地产行业13项资质要求

5月4日，住建部发布《房地产开发企业资质管理规定》，对勘察设计、市政公用特许经营、白蚁防治、地产开发、物业服务、城市生活垃圾管理、城乡规划编制、房地产估价、施工图审查、工程招投标代理、造价、监理、质量检测等13个资质（或资格）标准进行修改，全面删除“注册资金”相关要求。

新规定删除“注册资金”等要求，放松了行业准入的“硬门槛”限制，有利于建立更加开放公平的市场环境；同时，规定更要求机构不断提升“软实力”，以应对更加激烈的市场竞争。

国土资源部：印发《2015年全国土地利用计划》

5月17日，国土资源部印发《关于下达〈2015年全国土地利用计划〉的通知》，要求合理安排城乡、产业建设用地。严格控制特大城市用地，合理安排大中小城市和小城镇用地计划指标；对农村建设用地计划指标实行单列，单列指标不得低于国家下达计划总量的3%至5%。重点支持光伏等战略性新兴产业，以及养老、文化、医疗、旅游等现代服务业建设；对新型农业经营主体进行辅助设施建设用地，要单列安排用地计划指标。

土地利用计划制定的目的在于统筹新增和存量建设用地，促进城市转型发展，提高城镇化质量，节约用地和保护耕地，保证区域、城乡、产业协调发展。

国务院：做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设

6月30日，国务院印发了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出实施三年计划，2015年—2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1800万套（其中2015年580万套），农村危房1060万户（其中2015年432万户）。为了确保目标任务完成，意见明确了创新融资体制机制，提出“推动政府购买棚改服务”、“积极推广特许经营等政府与社会资本合作（PPP）模式”、“鼓励多种所有制企业成为棚改实施主体”等要求。

此意见对棚改、危改工作提出了具体的三年指标，明确了创新融资体制机制，鼓励社会资本参与，为解决城市改造的融资渠道问题指明了方向，对推进城市发展、促进经济增长具有重要意义。



地方
政策



武汉市政府：武汉经开（汉南区）一体化规划

4月1日，《武汉经济技术开发区（汉南区）一体化规划》开始实施。规划将在武汉经开区以及汉南区合计489平方公里内推进车都、生态旅游、农业示范、生态智谷、综合服务等方面的一体化发展，按照建设独立大城市的要求，将开发区和汉南区作为一个整体，统筹安排产业、居住、服务等各项用地，实现两区深度融合，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。

经开区和汉南区的一体化结合有利于推进两地产业发展、综合交通、公共服务、城乡空间、生态景观和市政设施一体化，实现两地协同发展、深度融合，提升区域综合服务功能与核心竞争力。



国土局：杨春湖商务区实施性规划中期方案获通过

5月21日，武汉市国土局披露，武汉市重点功能区之一的杨春湖商务区实施性规划中期方案获通过。规划杨春湖商务区将依托武汉火车站，全面发力“高铁经济”，突出楼宇经济、会展旅游等业态，设置区域性客运枢纽和旅游服务区，逐步建成一个功能多元复合、交通高效便捷、设施配套完善、生态环境优越，并独具水乡特色的生态型活力新区。

杨春湖商务区规划是武汉市对智慧城市的探索试点，除通过有益的尝试推动青山地区发展外，还肩负着探索城市智能体系发展的重任。

武汉市政府：武汉两型社会建设综改试验

5月29日，武汉市政府下发了《2015年武汉市资源节约型和环境友好型社会建设综合配套改革试验工作要点》，明确2015年要突出抓好“园博会”、“绿道年”建设、加快武汉市国家水生态文明城市建设试点、深入推进“城管革命进农村”和中法武汉生态示范城建设等生态环境保护特色工程；深入推进武汉市的循环化体系建设、绿色交通、绿色建筑等国家级试点示范，通过实施“互联网+”行动方案，促进产业转型升级、培育发展新业态新模式、增强公共服务能力；探索建立武汉市与周边地区的生态环境保护联动机制。

长江经济带的战略定位之一是生态文明建设的先行示范带，《要点》的出台是对《长江中游城市群发展规划》的具体工作部署，着力推动以武汉特色为基础的生态文明建设。



武汉园博会效果图

武汉市政府：武汉市公共交通场站专项规划

5月25日，武汉市政府常务会上原则通过了《武汉市公共交通场站专项规划》，提出今年建设公交场站17座，包括公交停保场3座，公交枢纽1座，公交首末站13座；2016年建设公交场站18座，包括公交停保场1座，公交枢纽4座，公交首末站13座；2017年建设公交场站16座，包括公交停保场1座，公交枢纽6座，公交首末站9座。至2020年，全市共布局各类公交场站263座，其中公交枢纽站31座，公交首末站212座，公交停保场20座。

《公共交通场站专项规划》是武汉市首次将公交场站建设纳入到城市总体规划中，意在改变武汉市公交场站建设滞后的现状，可有效解决公交占道停车、栖身街头等难题。

武汉市委：武汉市出台支持企业发展“1+5”新政

5月28日，市委常委会暨市全面深化改革领导小组第十二次会议上原则通过武汉市新形势下支持企业发展的“1+5”新政。“1”指《关于支持企业发展的若干意见》，是总政策；“5”指5个落实《若干意见》的细化政策文件，共计80条具体措施分别支持工业经济发展、支持企业提升科技创新能力、服务企业用好人力资源放大人才优势、支持总部经济发展和鼓励金融业发展。《意见》中突出了一批具有武汉特色的政策：营造企业发展的良好环境方面，包括探索打造“行政审批3.0版”、实行“一颗印章管审批”，商事制度改革推行“三证合一”并逐步拓展范围，取消非行政许可审批类别等；加大企业发展政策扶持力度方面，包括鼓励设立产业发展基金，以参股投资形式支持企业发展等；支持中小微企业发展方面，设立小微企业贷款风险池、互联网金融专项发展资金等；加强企业人才培养保障方面，鼓励院士专家在企业建立专家工作站，对到新城区企业就业的毕业生给予生活补贴等。

“1+5”新政的推出是为实现全市经济总量的“万亿倍增”，这套服务企业的“组合拳”有利于打造创新创业平台、聚集高新技术企业和人才、培育创新文化，推动国家创新型城市建设迈上新台阶。

武汉市政府：启动国家新型城镇化综合试点

6月1日，武汉市政府下发了《2015年武汉市国家新型城镇化综合试点工作要点》，按照工作要点，将在汉阳区、黄浦区率先启动引导市内农业转移人口在城镇就业定居试点，探索相关基本公共服务均等成本分担机制；加快推进户籍制度改革，制定《武汉市积分入户管理办法》；研究农业转移人口市民化的相关政策，制定出台《武汉市被征地农民参加基本养老保险实施办法》；同时还要探索建立多元化、可持续的投融资机制，以产城融合、城乡融合为核心，综合推进行政管理等体制机制创新等。

《要点》的出台明确了武汉市2015年国家新型城镇化综合试点工作的重点，将对分类分步推进农业转移人口市民化，加速引进高素质年轻人口，遏制城市人口老龄化趋势等问题的解决起到积极作用。



武汉·中国光谷

交通发展

第二季度重大交通建设和规划

4月15日，全长14.6公里，南起白沙洲大桥，北至长丰桥的三环西段高架通车，主线高架设双向6车道，时速最高80公里/小时。

4月23日，江汉二桥拓宽改造工程完工通车，同时，在汉口宗关引桥两侧，新增一对上、下桥非机动车道。

5月1日，位于知音桥与古田桥之间的硚口区政府至广电江湾小区段的硚口江滩全面开放，江滩全长约3公里，总面积约30万平方米，主打运动休闲主题，集纳8大健身场所，建有2.6公里长的绿道，绿化率达70%左右，为不同年龄层的市民提供了广阔的休闲运动空间。

6月18日，东湖新技术开发区宣布将用3年时间在智慧城公交枢纽站、明玉路、教育中路、湖口二路、高新大道、汤逊湖北路、南湖大道等地新建7个大型公共停车场，提供约3000个停车泊位，方便市民开车到地铁站停车换乘。

武汉城市轨道交通第三期建设规划获通过

6月12日，国家发改委批准了武汉市城市轨道交通第三期建设规划（2015-2021年），规划新增轨道交通1号线径河延长线、2号线南延线、2号线北延线、4号线西延线、5号线、7号线南延线、8号线二期、11号线东段、11号线西段和阳逻线等10条线路，新增里程173.5公里。到2021年建成后，武汉市将形成10条运营线路、总长400公里的轨道交通网络，形成覆盖武汉三镇的轨道交通网络体系。届时，武汉市所有中心城区和江夏、新洲和蔡甸等新区都将开通地铁。

重大消息

武汉市投资102亿元打造“海绵城市”

国家财政部、住建部、水利部披露16个全国首批“海绵城市”建设试点名单，武汉名列其中。海绵城市是指充分发挥城市绿地、道路、水系等对雨水吸纳、蓄渗和缓解作用，让城市下雨时吸水，干旱时放水，灵活地适应环境变化，应对自然灾害。预计未来三年时间，武汉将投入约102亿元，完成青山老城、四新新城、园博园和武汉中央商务区等地的试点工作，在探索海绵城市建设经验后，在全市推广。

武汉市获中国二线城市60强第四位

4月8日，仲量联行(JLL)在汉发布综合研究报告《中国城市60强》。此次报告基于GDP、人口、富裕程度、投资、零售额、居民储蓄、教育基础设施、土地出让量和零售商业数量等多个变量建立模型，在排除北上广深四大一线城市后，从我国287个城市中最终甄选出中国城市60强，武汉列第4位。



民生工程

4月8日，武汉市国土局为治理规范农贸市场、便利群众生活要求，提出全市将一共布局标准化菜市场723个，保证服务半径500-800米；建筑面积1500-2000平方米/个，标准化菜市场功能包含交易大厅、检测室、公共卫生间、配套停车场、信息管理和设备用房和小餐饮集中便民服务区。

4月22日，武汉市重启公共自行车项目，预计到今年底覆盖除青山外的6个中心城区，累计建设800个站点，根据每个站点人流量需求会配置8-50辆自行车。

4月29日，武汉社区最大的“运动中心”——占地1.4万方，由武汉华侨城打造的四大文化中心之一的华侨城运动生活中心正式运营开放。

数据

2015年1-6月份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）	43955	4.6%
	房企到位资金（亿元）	58948	0.1%
房屋供应	房屋施工面积（万m ² ）	637563	4.3%
	房屋新开工面积（万m ² ）	67479	-15.8%
	房屋竣工面积（万m ² ）	32941	-13.8%
土地供应	土地购置面积（万m ² ）	9800	-33.8%
	土地成交价款（亿元）	2866	-28.9%
商品房销售	商品房销售面积（万m ² ）	50264	3.9%
	商品房销售额（亿元）	34259	10.0%
	商品房待售面积（万m ² ）	65738	20.8%

数据来源：国家统计局

2015年1-6月份全国GDP数据

	绝对值（亿元）	同比
总值	296868	↑ 7.0%
第一产业	20255	↑ 3.5%
第二产业	129648	↑ 6.1%
第三产业	146965	↑ 8.4%

数据来源：国家统计局

2015年1-6月全国百城房地产市场行情监测

2015年上半年，全国300个城市共推出各类用地8.6亿平方米，同比下降30.4%。其中，住宅用地推出3.8亿平方米，同比下降38.0%；商业及办公用地推出1.4亿平方米，同比下降37.1%。

2015年上半年，全国300个城市各类土地共成交6.2亿平方米，同比下降39.5%，降幅大于推出量；各类土地成交出让金7858亿元，同比减少37.9%。其中，住宅用地成交2.7亿平方米，同比大幅下降44.5%，出让金同比减少37.5%；商业及办公用地成交1.0亿平方米，同比下降45.9%，出让金同比减少42.6%。

全国300个城市各类用地成交楼面均价为1268元/平方米，较去年同期上涨3.5%，其中住宅用地楼面均价为1968元/平方米，同比上涨13.4%；商业及办公用地为1707元/平方米，同比上涨6.8%。

数据来源：中国指数研究院

事件

“土地节约集约利用创新与发展”座谈会在京举办

6月23日，由国土部牵头召开的“新常态下土地节约集约利用创新与发展”座谈会在北京举办。座谈会围绕高效、集约利用好城市土地，铁路和城市公共交通及场站用地综合开发利用等话题进行交流与研讨。

会议就新城新区的土地节约集约利用、工业用地转型中的退出和盘活利用、城市发展中的土地复合利用、铁路和城市公共交通及场站用地综合开发利用、以地控税以税节地的实践探索等进行探讨，并提出转变土地利用方式，以新思路、新举措推进节约集约用地的创新与发展，把节约集约用地转变为经济发展的新动力。

2015年城市观点论坛在汉召开

4月24日，2015年城市观点论坛在汉召开，会议以“城镇化路径”为主题，围绕宏观经济深改与房地产、地缘优势应如何利用、武汉地产竞争力何在等几个议题展开。

会上，专家指出国家在房地产领域中，宏观政策支持的重心开始从脱困型、满足基本需求型逐步上移到改善型、舒适型需求，所以，在改善性住房消费需求及棚户区改造方面需要高度关注。在市场走势上，新房的产业链、价值链的重构正在发生，房地产行业的核心价值创造正由开发行业过渡到服务行业。另外，部分城市的二手房市场已成为主导型供给力量，围绕二手房的产业价值链将会得到提升。最后，针对武汉地产业发展，本土精英对于武汉房地产市场能实现持续增长表示出充足的信心。

趋势

新调整：房地产迎来“地方试探型”放松周期

自央行“330新政”之后，四到六月份，我国房地产行业进入了少有的“政策红利窗口期”，为应对下行经济形势，地方各级政府为“支持居民自住和改善性需求”也纷纷开始发布新规，进行新一轮的地产政策试探。

据统计，自“330新政”出台了包括降低二套房首付比例、降低公积金贷款首付比例、出售住房免征营业税年限调整等一系列强有力举措以来，全国已有超过50个城市出台公积金调整政策，超过20个城市出台补贴、贴息、免税费的买房政策。

新时代：我国一线城市步入城市更新时代

5月，上海市出台了《上海市城市更新实施办法》，该办法标志着“城市更新”作为政策正式落地一线城市。

城市更新是一种将城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区作必要的、有计划的改建活动，其特征是商品房以存量房交易为主，新建商品房占存量住宅比例低，在商业地产中，写字楼新增供应大部分靠存量楼宇的更新改造为主，越是核心区域表现的越突出。

新跨界：国内首例银行跨界做中介

5月，民生银行武汉分行部署其全省下辖的300多家社区网点，推广二手房交易配套服务，该服务内容包括展示房源信息、免费监管交易资金等，该项业务是我国首例银行跨界做二手房中介服务。

在该项业务中，银行为买卖双方提供担保交易，对监管资金进行冻结，保障交易双方的资金安全；同时银行从中获得沉淀资金，为客户进行资产配置或理财服务，一举两得。

新潮流：楼市下半场房企掀起并购潮

6月5日，保利地产分别与上置集团以及上置投资签署股份投资意向书，或将成为上置集团持股30%以上的单一最大股东。据悉，今年以来仅北京、上海两地挂牌待转让房企及项目股权（及债权）便累计达到42宗，居各行业之首。

2015年以来，虽然政策利好频出，楼市需求回升，但金融风险却在不断加剧，银行等金融机构通过严格执行放贷企业标准、下调企业信用评级、降低抵押率，甚至停贷等方式对于风险房企或项目进行风险控制，防止楼市出现债务违约，控制自身坏账率，这些导致了整个行业绝对数量的中小房企面临资金面紧张的问题，但反过来却对综合竞争实力较强的房企提供了逆势发展的机会。



机构观点

01 (1) 全国住宅房地产销售在未来12个月的同比增长率将稳定在个位数低段；
(2) 行业库存/合约销量比率将从2015年3月的近期高点下降；
(3) 整体融资环境仍然支持房地产业的发展：银行贷款会继续增长，上市及受评开发商将受益于改善中的国内外资本市场融资渠道。行业改善的原因是中国政府自2014年下半年以来出台了多项对房地产业具有支持性作用的宽松货币与监管政策。

——穆迪中国预测未来一年中国房地产走向

02 楼市越低迷的地方，救市政策出台就会越频繁。从“330”新政到各地公积金新政，地方政府密集调整政策无疑是为了“救市”，但从库存、人口流入等因素看，三四线城市楼市整体降温的趋势难以改变。从整体态势来看，当前国内房地产市场仍然是调整期，市场基本面并没有明显改变，“去库存”仍然为半数以上二线城市、大部分三四线城市楼市的主旋律。事实上从房贷利率优惠差异可看出，区域不同银行对房贷风险的理解也不同，一线城市偏松，二三四偏紧。

——安邦集团评论当前中国房地产市场行情

03 对于房地产市场，因为股市大幅波动的不确定性，所以整个下半年的房地产市场可能需要降低预期：该去库存的，坚决去掉；该促销的应该尽快套现，防止因为整体金融形势发生转变带来不利影响，陷于被动。对于购房者来说，这或许又是一次非常好的抄底机会。

——合富房地产经济研究院评论股市对房地产的影响

名家言论

我们省（湖北）的人均住房面积已经超过了33平方米，所以在这种情况下面积性改善需求已经没有动力，剩下的是品质性的改善需求，所以改善型需求的下降是不可扭转的。

——新城控股集团副总裁 欧阳捷

城镇化不等于房地产，房地产也不代表城镇化，如果现在中央在推城镇化，我们把它认为是房地产的又一次盛筵，我认为那一定是错的。

——佰昌集团董事长 柯翔

轻资产战略是企业发展的众多的战略之一，它只是一个手段，不是一个目标，也是基于目前市场的形势或者行业的形势提出的一个要生存、要发展的策略。

——朗诗地产武汉公司总经理 朱贤坤



中国经济增长新常态是什么呢？总结的很清楚，守住底线，下面有底，低于这个增长速度以后要做温和的调整，但是不做非常强的，像2008年那样大规模的刺激。而这样一个守住底线是为了整个市场不出现大的风险，产能过剩，所以只能是给市场留出空间去创新、探索、消化存量，在市场过剩产能没有消化之前，在整个过高的杠杆率没有降下来之前，经济的复苏力度不会强。

——国务院发展中心金融研究所副所长 巴曙松



下半年中国经济运行将缓中趋稳；存款准备金率下半年不会大幅下调，可能会有1-2次、每次下调0.5个百分点。

——交通银行首席经济学家 连平

中国发展面临“三期叠加”矛盾，资源环境约束加剧，高投入、高消耗发展方式难以为继，必须转变土地利用方式。土地节约集约利用不是不让地方用地，而是要确保合理用地，并把节约集约用地转变为经济发展的新动力。

——新华社副社长 于绍良

互联网+归根结底是人+，解决互联网经济的知识更新和人才培养是落实互联网+战略、释放经济新活力的重中之重。

——中国国际电子商务中心研究院副院长 张建军

REITs启航 携手同行

文 | 永信行市场研究部 何政婷

2015年6月26日，鹏华前海万科REITs作为中国首只公募REITs正式发行，REITs再次成为行业热议的焦点。REITs的出现一方面扩展了房企“轻资产化”的视野，为房企着力经营管理产业和提升服务品质提供稳定的资金支持；同时也给民间资本提供了一条分享房地产投资增长价值的新途径。作为房地产行业的重要一员，评估咨询公司应当关注REITs发展，抓住REITs带来的发展机遇。

一、REITs的定义及优势

1. REITs的定义

REITs (Real Estate Investment Trust, 房地产信托基金) 是以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金，由专门投资机构进行房地产投资经营管理，并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金，是房地产证券化的重要方式。

2. 其它房地产融资途径

银行信贷因手续简单，曾经提供了我国房地产开发46%的资金，但信贷门槛的逐渐提高对房企提出了严峻挑战。

债券发行成本低、收入固定、风险较低，然而自2014年以来房地产债券违约频出，引人堪忧。

房地产众筹门槛低、周期短、回报高，但不适合房企进行大额融资。

此外还有一些债券型的房地产证券化产品为房企在开发建设期提供短期贷款，有预期收益率，一般期限在2-3年。但因其融资规模均在2亿元以下，无公开交易市场，且受制于信托合同不得超过200份的限制，故流动性较差，多为私募定位。另外，部分此类产品是针对单一房地产项目发行，投资风险较为集中。

3. REITs的优势

相比较上述房地产融资途径，REITs具有以下优势：

一是流动性较强：REITs大多可以在证券交易所公开上市交易，其本质是房地产股票，房地产价值或租金的变化都会导致REITs每股价值的变化。

二是收益率较高：在自由市场里，REITs的整体收益率走势和股指一致，长期来看REITs收益率甚至高于股指。

三是风险较分散：虽然REITs是收入不固定的投资，但因为成熟的REITs通常是房地产投资组合，投资风险得到了分散。

此外还有一些其它特点，包括：规模较大，通常在20-30亿；投资期较长，一般可以超过20年；投资回报率约为7%。

二、REITs全球发展概况

1. 诞生背景

二十世纪60年代，美国政府为刺激经济创造出REITs模式鼓励社会资本投资商业地产，规定商家把90%的净利润回报投资者可免交企业所得税。此举给美国商业带来了空前的繁荣。截至2013年底美国公众持有的REITs共162只，市场规模逾6000亿美元。在世界范围内，REITs占上市房地产市场份额的45%，很多巨头企业使用REITs合理避税。

2. 操作模式

表-1: REITs的两种操作模式

代表	美国	日本、香港、台湾
属性	公司型	契约型
资金属性	公司资产	信托财产
资金使用	依据公司章程	按信托契约规定
与投资入关系	公司与股东的关系	信托契约关系
利益分配方式	分配股利	分配信托利益

3. 实施政策

表-2: 三个国家和地区的REITs政策对比

代表	美国	台湾	香港
属性	公司型	契约型	契约型
规模	市场成熟	市场规模小	市场成熟
组织结构	<p>1. REITs必须是由董事会或受托人管理的公司、信托基金或协会，不能是金融机构或保险公司。</p> <p>2. REITs必须是美国国内注册的独立核算法人实体，其所有权由可转让的股票、产权证书或受益凭证体现。</p> <p>3. 股东人数需大于100人，且前五大股东不能持有超过50%的股份。</p>	<p>1. REITs资产必须委托受托人进行管理，受托人需代表投资者的利益，其行为为受到严格的法规约束。</p> <p>2. 任何超过1亿新台币的交易必须出具评估报告，任何超过3亿新台币的交易必须有两个独立评估师出具的两份评估报告。</p> <p>3. 所募集的符合主管机关所定条件的自然人、法人或基金的总人数不得超过35人。</p>	<p>1. 除经信托持有者同意，持有不动产的时间必须不少于两年。</p> <p>2. 受托人必须是1000万资本以上的独立第三方。</p> <p>3. 资产管理公司必须经证券和期货委员会批准。</p> <p>4. 须任命一个独立的资产评估师。</p> <p>5. REITs每年进行一次价值评估。</p>
投资门槛	<p>1. REITs总资产的75%以上应由房地产、现金或政府债券组成。</p> <p>2. 除政府债券外，不能持有任何一个企业发行的证券价值超过REITs总资产的5%，不能持有任何一个单位超过10%的投票权证券，所持有的下属子公司的应征税收资产不能超过总资产的20%。</p>	<p>1. 只可投资能产生稳定租金收益的房地产项目，不能投资在建工程。</p> <p>2. 可以投资金融产品，但有严格限制。规定投资于公司发行的票据不得超过总资产净值的10%；投资于银行的存款、担保和短期商业票据不得超过总资产净值的20%，或该银行资产净值的10%；投资于受托人发行的资产化证券（ABS）等工具不得超过资金净值的20%。</p>	<p>1. 除了修缮、翻新、改造外，不能投资于空地或正在开发的项目，且上述改造项目不得超过总资产净值的10%。</p> <p>2. 持有不能产生收益的房地产资产不能超过REITs净资产总额的10%。</p>
收入要求	<p>1. REITs总利润必须保证75%以上是来自房地产租金、房地产抵押投资利息或投资其他REITs所得的分配收益。</p> <p>2. 不得有超过30%的毛利来自于出售持有不足6个月的股票或证券，或持有不足4年的房地产（非自愿变卖或拍卖的除外）。</p>	<p>必须以获取连续稳定租金收入为目的。收入主要来自房地产租金收益。</p>	<p>必须以获取连续稳定租金收入为目的。收入主要来自房地产租金收益。</p>
分红方式	<p>REITs的利润分配要求90%以上的应税利润分配给股东。</p>	<p>依照REITs合同规定，每年将净收入分红一次。</p>	<p>每年至少将90%的净收益分红。</p>
税收优惠	<p>1. 对已分配的应税收入，免征公司所得税。</p> <p>2. 对未分配的应税收入（包括资本利得），缴纳正常的公司所得税和4%的营业税。</p> <p>3. 股东不享受公司股利税收扣减的待遇资格。</p>	<p>1. 对受托人免征所得税。</p> <p>2. 境内外企业和个人投资者分红仍需缴纳6%预提税（台湾最低税率），但境内企业和个人投资者出售利得享有免税（境内企业投资者同时需缴纳最低替代税负AMT）。</p>	<p>1. 对REITs全面免征所得税。</p> <p>2. 对境内外企业和个人投资者分红和出售利得均免税。</p> <p>3. 对买方收购REITs仍然征收交易价格3.75%（物业）和0.2%（股份）的印花税。</p> <p>4. 对受托人只征收SPV利润部分的16.5%的所得税。</p>

三、REITs在中国的发展情况

1. 发展历程

(1) 2002-2006年：初步试水

房地产信托业务起步，银监会对房地产信托的发行门槛做了严格规定。2005年越秀投资香港上市，成为我国企业对REITs的初步尝试；2006年房地产限制外资政策发布，众多房企模仿越秀在香港上市的计划搁浅，国内REITs发展暂停。

(2) 2007年至今：再次出发

央行组织多部委开展债券型REITs的试点工作，有意引导其作为拓展公租房融资渠道的工具。而随着住宅和商业的开发量在一二线城市渐趋饱和，房地产企业开始考虑向以房地产经营管理为主的服务模式转型，侧重后期运营收益的REITs获得市场越来越多的关注。

此间多家公司纷纷尝试REITs，2014年中信启航专项资产管理计划正式推出，成为我国首单REITs。目前万科前海封闭型混合REITs公开发售，是房地产信托基金由私募向公募领域探索的很好尝试。

2. REITs在中国大陆地区发展的客观环境

(1) 中国发行REITs的政策背景

2007年，监管层成立了“房地产投资基金专题研究领导小组”，REITs被提上包括中央政府在内的议事日程。2008年底国家出台4万亿元经济刺激计划后，时任国务院总理的温家宝召开国务院常务办公会，提出创新融资方式，通过并购贷款、REITs、股权投资基金和规范发展民间融资等多种形式，拓宽企业融资渠道。

根据这一精神，央行于2009年初初步制定了REITs试点的总体构架，并拟定“REITs试点管理办法”。该办法规定REITs以信托的方式发行，未赋予其公募属性，故REITs只能在银行间市场流通，融资渠道变化不大，在市场实践中应者寥寥。

2013年7月，国务院下发《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出“用好增量，盘活存量”的总体货币政策指导思路，支持经济结构的调整和转型升级。资产证券化业务是盘活存量的重要工具之一。

进入2014年，REITs的推进工作节奏有所加快。2014年1月证监会批复同意中信证券设立中信起航专项资产管理计划，并批准三年后可在政策允许的情况下上市流通，使其接近了真正权益型REITs产品。

2014年3月，证券公司资产证券化新规出台，业务常规化，可证券化的基础资产包括企业应收款、信贷资产、信托受益权、基础设施收益权等财产权利，商业物业等房地产财产等。在8月28日的国务院会议上，李克强总理提出信贷资产证券化要常规化，并且部分资产支持证券可以在交易所流通。

2014年9月30日，中国人民银行发布《中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，对房地产信贷进行进一步放松。除对合理建设给予贷款支持外，明确表示扩大市场化融资渠道，鼓励银行业金融机构通过发行住房抵押贷款支持证券（MBS）；积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点，部署北京、上海、广州、深圳四城市编制REITs试点方案。

(2) 中国发行REITs的机遇和挑战

表-3: REITs落地中国的SWOT分析

SWOT	REITs落地
优势	1. 投资回报率高，准入门槛低。 2. 股权型REITs收益与经营情况挂钩，收益较稳定，适合大众投资。
劣势	1. 与市场状况息息相关，在市场不景气时可能有很大风险。 2. 审批流程复杂、资产评估难度大。 3. 市场暂时缺乏REITs的专业投资、管理人才。
机遇	1. REITs调动社会资本参与融资，在城市化发展后期可助力城市发展进入平稳健康阶段。 2. 可为房企提供稳定资金来源，促进房企轻资产化，深化房地产服务业。 3. 国家已进行REITs试点研究。各地对于REITs准入呼声渐高，各种准REITs跃跃欲试。6月26日我国第一只公募REITs——前海万科REITs封闭型混合基金正式发行。
挑战	1. 政策体系保障（税收、分红、监管）须非常完善。 2. 税务部门须对租赁物业实行税收优惠，避免双重征税。 3. 目前REITs的高转让门槛限制了产品的流动性。 4. 亟待建立各项制度，包括登记、上市交易和退出机制，以及《信托法》、《公司法》相关部分，为REITs提供明确的法律保障。

综合上述客观环境的分析，短期来看契约型REITs在中国更加可行。其优势如下：一是运营成本较低且较稳定，投资风险低；二是只在分配时纳税一次，避免公司型REITs双重纳税的问题；三是不同主体权、责、利的关系在契约中清晰明确，避免了纠纷；四是设立和解散比公司型容易。

3. 中国REITs的实际尝试

(1) 海外上市的中国首只REITs——越秀投资

越秀投资是广州市政府在香港的窗口企业，上市后长期处于财务窘境，但是凭借红筹背景，2001-2002年间得到了政府以低价注入优质资产的扶持，所获得的资产中包括四处优质资产，具备了发行REITs的可能，也节省了盈利能力培育和资产剥离的

过程。基于这些房地产的优质条件，越秀投资通过资产打包，巧妙利用规则，上调租金并争取到大量续租租约，提高预计净收益，进而实现重估增值。由于越秀的红筹背景、资产来源及估值弹性，使得越秀投资的资产出境行政审批简单，且在其发行REITs之前资产已经合法转移，其REITs上市只用了4个月。其模式带有一定特殊性，尚难以复制。

(2) BOT开道的中国首只挂牌上市的公募REITs——前海万科鹏华基金

2013年8月万科成功中标前海管理局企业公馆投资人，以BOT模式开发建设前海企业公馆，万科前期出资8亿元建设，中期用8年来培育成熟业态并收回项目投资，培育期结束后将项目无偿移交给前海管理局。企业公馆是政府为刚挂牌的深圳前海自贸区倾力打造的“桥头堡”项目，进驻的企业由高端金融机构和专业服务机构构成，堪比深圳福田CBD，故具有良好的租金收益，为万科发行REITs提供了经济保障。万科前海企业公馆在REITs上市前已签约或确定入住意向的比例已经达到了100%，根据目前经营情况测算每年可保持20%的盈利水平。由于政府支持的背景，这只公募REITs 从上报证监会到获批发行只用了两个月。

(3) 商业企业融资的准REITs探索——苏宁云商

为盘活物业存量资产，2014年底和2015年5月苏宁云商分别以不低于40.1亿元和30.03亿元的价格将11家和另外14家

自有门店物业的全部相关权益转让给中信金石基金拟发起设立的私募投资基金，分别实现了13亿元和8亿元的税后净收益。苏宁按照市场公允价值确定交易对价，获得优质门店增值收益和现金回笼，用于物业升级；同时以稳定的租赁价格和长期租约获得门店物业的长期使用权，实际仍然控制门店，未影响运营。该REITs的收益来源是门店物业的租金收入和未来处置股权或门店物业的增值收益。苏宁“售后回租”的轻资产模式有利于盘活资产，获得现金再投入实体门店升级及支撑互联网平台型零售商业模式转型。

四、REITs将给评估咨询行业带来的机遇和挑战

过去十年我国房地产市场在高额利润的诱惑和高额信贷的压力下，重开发、轻运营，商业经营模式以散售为主，整体持有较少，因此缺乏整体经营计划，入驻租户品质参差不齐，所提供服务附加值有限，房地产价值的上涨空间有限，对评估的需要是一次性的。而REITs专注于房地产价值的增长。经营者悉心培育物业，到物业成熟后的资产REITs化，IPO上市获得社会资本的支持，不断升级物业服务水平，房地产价值逐步提高，投资者共享企业成长利得。全过程需要不断对房地产价值做出评估和预测，对评估咨询工作提出了新的要求。

1. REITs要求评估咨询机构升级传统业务

从传统的眼光来看，房地产的价值主要由区位决定，投资者看重房地产的保值增值性；而REITs收益主要来源于租金收入和房地产升值，除看重房地产保值增值性外，还关注持有期内的收益能力，这与房地产的运营管理水平与净现金流量息息相关。这个金融新产品落地中国大陆势必给以传统方法运作的评估咨询行业带来一定的冲击。

在REITs的评估方法上，若仅使用传统的市场比较法则因缺乏时间因素的考虑而忽略了持有期内房地产产生的现金流量；而若仅使用现金流量折现法则忽略了房地产价值的增值部分。对REITs的评估应该兼顾房地产时点价值和持有期内经营收益，创造出新的估价模式：根据房地产的区位状况和实物状况等因素，结合市场供需状况等评估时点的房地产价值；根据运营管理能力、租赁情况等因素，通过对单位面积销售额、租金、使用率、运营管理费用等因素的综合考量，评估持有期内的净收益。并将以上两方面结合进行分析，得出客观公正的结论，供投资者参考。

REITs进行资产价格评估的时点主要有两个：一是REITs募集发行时因为评级的需要对REITs进行资产价格的评估，包括REITs标的房地产价值和经营收益的估价；二是定期公布房地产的重新评估价格。台湾不动产证券化条例规定至少每三

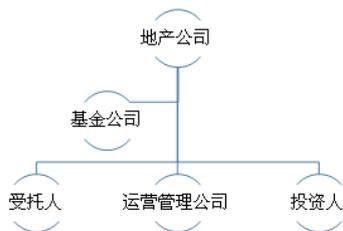
个月评审REITs的信托净资产价格一次，报告董事会并发布公告，作为REITs定期评估的监督机制，保障投资人的利益。

除了初次评估和规律性的重估之外，台湾REITs还有预警机制，规定特殊情况下也需要委托估价师进行重新估价。这一机制使用与房地产和证券市场变动均相关的“指数变动率”这一指标来代表市场整体环境变动的情形，作为重新估价时机的准则。目前台湾REITs的法规中确定这一指数为15%，当变动率达到这一标准时将委请估价师进行重估作业。

由于REITs是证券化的房地产，本质是证券，其价值除受资产本身的影响外还受到市场价格波动的影响。所以每季度评估价值时，需要同时考虑房地产市场的供需情况以及股票、基金、债券市场的供需情况。REITs的价值由证券和不动产双重的价值组成，其中房地产由于受到资产信托的限制，流通性等性质都与证券化之前不同，这也对评估提出了新的挑战。

2. REITs要求评估咨询机构开拓新型业务

(1) REITs的运作主体和关系图



图：REITs的运作主体和关系图

房地产公司：提供REITs标的资产。

基金公司：打包资产、评估市值、发行基金、基金分红。

运营管理公司：标的房地产运营管理，包括招租和其它物业服务，目的在于提高房地产价值和租金水平。

受托人：独立于管理公司，对管理公司的决策有监管权。负责保管REITs所拥有房地产的房产证及现金。香港的法例要求受托人必须是国际性的商业银行。

投资人：投资购买基金。

(2) 评估咨询机构可开拓的新型业务

表-4：评估咨询机构在REITs中的角色

备选角色	角色描述	跨界程度
评估咨询顾问	对房地产价值进行评估，作为上市交易的依据。	低
房地产运营管理顾问	管理商业项目，不断提高房地产附加价值和租金水平。	中
专业投资顾问	为客户提供投资REITs的项目信息和投资建议。	中
独立投资人	发掘潜力REITs进行投资。	高
项目开发团队	持有房地产并培育至现金流稳定。	高

中国公募REITs的启航看似只是房地产融资领域成长的一小步，实则将对国计民生各个领域产生深远影响。REITs的落地将促进我国各行各业从重开发向重运营的方向转型，拓展资本市场的广度和深度，助推我国市场经济的规范化以及城市化进程迈向平稳增长。为了迎接REITs带来的契机，传统评估咨询行业需要不断拓展服务的广度和深度，从静态房地产价值评估进军到动态市场价值评估领域，深度参与房地产运营管理，做好相应的知识储备和人才储备，与REITs携手同行。

拥抱“轻”时代

——浅议“轻资产化”与评估咨询业

文 | 永信行市场研究部 柯于樵

近几年，“轻资产化”一词蝉联房地产行业十大名词，俨然成为中国最时髦的词汇之一。那么何谓“轻资产化”，“轻资产化”如何运用于房地产行业，房地产行业的“轻资产化”将对评估咨询行业产生怎样的影响？

一、“轻资产化”概述

所谓“轻资产化”是指一种以价值为驱动力的资本战略，它包括了企业的流程管理、治理制度、关系资源、人力资源、品牌、客户等方面。其特点是“规模小、投入少、质量精、重量轻”，讲究以最少的成本去撬动最大的资源以获取最大的利润。

二、房地产行业“轻资产化”应用

我国房地产行业早在2004年便开始了“轻资产化”的探讨，但当时我国房地产业处在发展的黄金时代，房价快速上升，土地资产升值速度远超资金成本，持有土地本身就可以获得丰厚回报，因此房企都在寻求储备更多的土地，土地储备的多少甚至成为衡量房企价值的最主要标准，重资产模式是当时房企的不二选择。时隔十年，随着土地红利及超额回报不断减弱，持有土地资产本身的回报已不足以弥补持有期资金成本，从赚取资产升值收益走向赚取增值服务收益，已然成为房企转型的必然之路，这就是房地产行业发生“轻资产化”变革的根本缘由。

近年来，房地产行业“轻资产化”转型遍地开花且形式多样，但总结起来，房地产行业的“轻资产化”主要分为商业模式创新和金融模式创新两种。

1、商业模式创新

商业模式创新主要是通过资源整合，实现业务模式、管理模式及组织架构的变革，逐步剥离重资产业务，发展轻资产业务，实现由重到轻的转型。商业模式的创新可以从某个业务环节入手，例如物业管理等；也可以是整体对资源进行有效整合，提取优质资产摒弃持有重资产。

以花样年为例，2013年，花样年旗下的彩生活服务集团提出了B2F (Business to Family) 战略，即彩生活服务集团在物业管理上除了提供传统的服务项目外，还增加各类生活服务，利用移动互联网、物联网、云计算技术整合小区附近

500米商圈，创造出社区周边的商业生态圈，将居住社区变成自动化的“智慧社区”，使业主享受到贴身的邻里服务。其首创的B2F模式是一次将物业管理行业从劳动密集型行业向智力密集型行业转变的有益尝试，对推动社区产业升级，突破传统物业服务的范围和运营模式具有非常大的借鉴作用，堪称房地产行业中物管领域轻资产化的代表作。

而万达则是通过整体资源整合向轻资产转型的典型代表。2015年，王健林在深交所提出万达大规模的轻资产转型计划，万达的轻资产模式实际是代工溢价的进一步升级，它是全方位的品牌、技术输出，彻底剥离持有，以强大的品牌影响力负责项目选址、设计、建造、招商和管理，以达到万达商业项目在世界范围内的快速复制。万达模式“去地化”的创举大胆而富有可行性，它在上游能够解决自有资金投资的桎梏，在下游也可以处理大体量固定资产持有的包袱，可以说是目前房地产行业中最彻底的轻资产化模式。

2、金融模式创新

金融模式创新体现在融资渠道、资本运营手段的变革。房地产行业作为资本密集型行业，金融在行业发展中一直扮演着非常重要的角色。近几年在银行限贷和房地产信托收紧的大形势下，房地产行业都在积极寻找市场融资的新渠道，基金、众筹等新型融资方式层出不穷，小股操盘等资本合作手段表现抢眼。

房地产基金运作种类很多，如伴随着大众化金融时代而来REITs、地产众筹等，其中最普遍的基金运作模式是私募股权基金。房企参股私募地产基金兴起于2011年，这种模式可以保证基金对房地产行业全流程、全物业类型的覆盖和对项目更强的风险、管控能力，这种借助品牌信誉迅速完成项目融资的金融模式正在越来越多的被市场接受。当前我国做的最大的私募基金组织是天津信保基金管理公司，信保基金成立于2010年，是保利地产集团旗下专门从事地产项目的投资、收购、开发、管理、经营和处置的公司，其以保利旗下地产项目为投资标的物募集资金，在成立当年即募得300亿元，占据了整个中国地产基金市场六分之一的份额。

资本合作领域，比较典型的是2013年万科与铁狮门在旧金山合作的Lumina项目，项目总投入资金6.2亿美元，铁狮门作为占比28.5%的小股东取得了操盘权并以其强大的品牌运营能力与万科签订了项目收益浮动分配协议，但实际上铁狮门所占28.5%

的股权绝大多数是通过基金筹款、合资入股等手段募集而来，通过多层杠杆调控其实际投入资金仅占总价值的1%-2%。这种小投入换取大产出的策略便是业界中著名的小股操盘模式，它不仅减少了自己的投入和风险，更大幅提高了净资产收益率，同时还可以扩大操盘者对资源的控制力，被认为是行业轻资产化中资本运作最经典的案例之一。

综上，我们可以看到房地产行业的“轻资产化”本质上是行业中各企业在应对大环境变化时做出的业务调整和细分，原本的制造商、供货商、渠道商向服务商、运营商、平台商转变，赚取增值服务和金融投资的钱成为未来行业发展的主流。

三、轻资产之路带来的机遇与挑战

在新的环境下，与传统业务模式相比，“轻资产化”代表着更高的收益和更低的风险，在利益的驱动下，投资商在变、开发商在变、建筑商在变、渠道商也在变，总之，房地产行业中各类主体都忙着拼服务、做平台、搞运营，一场前所未有的大变革正在兴起。

在广义的房地产行业范畴中，评估咨询业应该算得上是资历最老的“轻资产”领域，在“轻资产化”的大变革中，评估咨询行业将面对怎样的挑战和机遇呢？

挑战主要体现为：第一，越来越多以重资产为主导的房地产开发企业开始转型，意味着越来越多的企业将从第二产业向第三产业转变，咨询服务业竞争将会普遍增强；第二，率先跨界而来的企业，无不是行业巨头，具备较强的专业能力及经验，资金、资源、品牌影响力更强，这些企业携大势而来迅速形成规模效应，可能形成外来物种驱逐本地物种的情况；第三，旧有的传统评估模式和管理机制无法满足“轻资产化”带来的极具个性的咨询服务需求，新的需求将对人员素质提出更高的要求；第四，评估咨询行业的机构股东均有专业资质等准入限制，这种类似于“人合性”的要求使外部资本无法轻易进入，限制了机构通过融资运营发展壮大。

机遇方面表现为：首先，企业轻资产化的变革，各企业将更加专注于自身的核心业务板块，而将非核心业务外包，意味着有更多的服务需求；其次，服务企业间竞争力的扩大会造成服务业更加精细化，在市场细化的情况下，评估咨询行业深耕特定区域的优势更加明显；第三，相对于重资产企业转型而言，本身作为轻资产行业的评估咨询机构船小好调头，在对成功经验复制方面，成本和难度都会更低；第四，开发企业向服务商转变后，项目投资方的大股东易主，其对于项目的掌控力将不可避免的下降，秉持中立角度并深刻了解房地产行业运行的评估咨询企业，可以作为独立第三方介入到项目中，更好的化解矛盾，协调各方权益；第五，基于评估咨询行业与各类金

融机构的长期合作基础，可以为融资方提供全面的政策和信息服务，成为沟通融资渠道的桥梁。

四、应对之策

行业的变革是一把双刃剑，挑战常常与机会并存，那么在复杂的形势下评估咨询行业该如何应变呢？

第一，定制类业务将逐渐成为盈利主流。在传统的评估咨询行业里，业务主要是抵押、司法鉴定、征收等以价值鉴定和固有的行政审批需求为主的评估服务，但新的环境里，评估咨询行业可以凭借积累下的大量房地产信息数据和良好的社会关系，根据各类行业主体不同需求提供个性化专业咨询服务，如房地产定价咨询、房地产项目开发咨询、房地产选址咨询、房地产市场研究、银行抵押品价值管理等各类与房地产市场相关的新型咨询业务。

第二，招收、培养各类人才，进行全面的人才、知识储备。目前评估所产生的价值仍局限于以特定种类评估报告为目的的传统评估，轻资产转型下的评估咨询行业理应是评估技术引入到管理、咨询、研究等高端房地产服务领域中去，这需要多元化的人才和知识储备；评估咨询企业需要通过大量引入外部人才及加大内部员工培养投入等手段，积极储备房地产开发领域、服务领域、运营领域、法律金融领域甚至计算机领域的综合人才，通过学习和实践积累知识和经验，最终实现评估咨询行业由单一评估类业务向评估+咨询两类业务盈利齐飞的转变。

第三，区域化精耕细作。相对于遍地开花的开发企业而言，评估企业较大的优势在于评估人员对特定区域市场的熟悉以及评估企业对特定区域市场数据的掌握，这种优势具有独特性，它有利于评估企业为服务商提供更细分领域的咨询服务和数据服务。

第四，拥抱大数据时代，拥抱互联网+。当前大多数评估企业存在着工作方式陈旧，企业效率低下的问题，这些问题造成工作质量及效率均无法得到有效保证，企业也无法应付更加复杂的业务需求。当前，评估企业亟需解决的问题不仅仅是在某一方面的加强，而是进行全面的评估业务转型升级，增强评估报告含金量、解放人力资源和提高评估团队能力和素质。具体操作方面，评估咨询行业应追求以先进技术手段为特色的新型技术革新，由传统的人工评估向自动化的计算机评估转变，引入大数据为新型业务做好基础性积累。

总而言之，轻资产化的路上，评估咨询行业和评估企业只有通过由内而外自发的转变，积极拓展业务、储备人才、发挥优势、运用新技术才能在这场深刻的变革中发展壮大，迎接新的时代。

起伏、分化、调整、蜕变

——武汉市2015上半年房地产市场分析

文 | 永信行市场研究部

一、上半年土地市场分析

(一) 土地市场概况

2015年上半年，武汉土地市场上多有城市或区域热点地块入市，房企拿地热情不减，市场表现良好。上半年共计成交57宗土地，流拍6宗土地，撤牌2宗土地，累计成交土地面积192.3万 m^2 ，同比下降41.62%，成交金额206.86亿元，同比上涨5.54%，楼面均价3837元/ m^2 。

(二) 土地市场特点分析

1、供需分析

上半年武汉市土地市场供应紧缩，需求旺盛。2015年上半年推地宗数略高于去年，但因大体量地块供应锐减导致土地成交面积大幅缩水，同比下降高达41.26%。上半年因有大量优质地块入市，大牌房企、国企等纷纷抢夺，有16宗地块溢价成交，占总成交量比例达到28%。

2015年推地节奏与往年略有不同，1月土地市场供应量不大，但由于2014年底延期上市的土地集中于1月出让，使1月土地市场成交量获得开门红；2月、3月土地市场进入推地高峰期，城市中心区和热门开发地区土地相继出让，3月份总计成交土地19宗，成交面积64.04万 m^2 ，成为上半年成交面积之最；4月、5月份土地市场进入传统淡季，4月上市8宗土地，2宗撤牌，2宗流拍，成交土地面积13.71万 m^2 ，是上半年以来成交面积最低额，5月出让情况继续低迷，仅5宗土地入市，但全部成交；6月市场迎来一轮高峰，虽有1宗地遭遇流拍，但量价走高，成交面积44.02万 m^2 ，成交金额高达88.3亿元，江岸区更是诞生双料地王。

2、价格分析

土地市场成交价格呈“N”字型走势。1月低位开盘，虽有12宗土地成交，但其中8宗来自新洲区，拉低总价和楼面地价，值得关注的是香港工展会以底价7.5亿拿下武胜路交通枢纽站地块，楼面价仅4520元/ m^2 ；2月和3月份，小体量、低总价的优质地块纷纷入市，其中洪山区珞狮北路以8144元/ m^2 的高楼面地价成交，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；4月份优质地块相继撤牌，推出用地

表-1 2015年上半年土地市场成交情况

月份	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
4月	4	13.71	1.15	829
5月	5	21.49	8.5	2326
6月	8	44.02	88.3	6360
合计	57	192.3	206.86	3837

全部为三环外、远城区地块，其中两宗成交地块为功能性用地，大幅拉低成交总价和楼面地价；5月，市场依然处于低位，但友谊路限价商住地块以总价5.6亿元和楼面地价8384元/ m^2 的高价被庭瑞集团摘得，溢价率8.94%，定向用于协和医院家属楼及被征收户安置，限价房销售均价为14541元/平方米，成为5月土地市场中的吸睛点；6月份，两宗热点地块出让，市场成交总价和楼面地价分别达到上半年最高点。其中青岛路地块成交价15.8亿元，楼面价13002元/ m^2 ，溢价率0.96%；二七滨江住宅地块成交价40.05亿元，楼面价13388元/ m^2 ，溢价率高达105%，成为武汉双料地王。

3、区域分析

上半年主城区、远城区成交量基本持平，其中主城区推地以江岸区最多，在成交方面出现严重的两极分化，一部分一再撤牌、流拍，另一部分则高溢价成交；在环线分布上，二环线周边地区为城市热推地区和成交区，土地出让的起始楼面价普遍偏高；远城区方面以新洲区和东西湖区出让地块最多，其中新洲区出让13块土地，成交11宗，有5块溢价成交，成为远城区中最大的赢家。

4、结构分析

上半年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热度并未延续，全部流拍；土地用途上，城市中心区域商服用地以及商住用地中商业用地比例都在逐渐增长，虽然政府对该类用地规划要求越来越多，但市场受追捧力度始终不减。

（一）商品房市场概述

自2012年后武汉市土地市场转淡以来，武汉商品房供应呈逐年走低态势，

5月份商品房市场供应量跌落至近三年来最低值；需求方面，从2014年底开始国家政策红利不断，受限购限贷取消、2015年“330新政”、央行一再降准降息等市场利好因素的影响，武汉市商品房市场需求旺盛，成交量再创历史新高。

上半年武汉市商品房成交10.38万套，较去年同期增长2.38万套，同比增长29.71%。其中商品住宅成交8.85万套，占总成交量85.26%，同比增长10.58%，非住宅成交1.53万套，占比14.74%，同比下降21.7%。

图-1 上半年新建商品房新增供应量（单位：万m²）

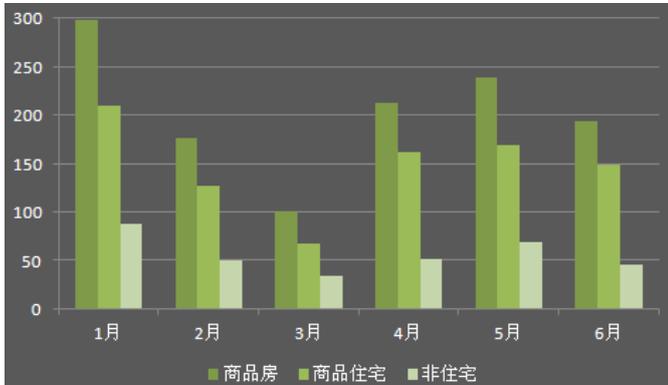
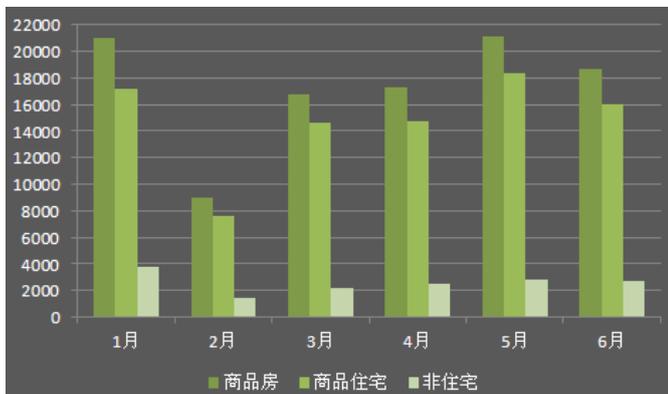


图-2 上半年新建商品房成交量（单位：万m²）



（二）商品住宅市场分析

1、市场概况

上半年房地产市场整体表现良好，成交方面同比呈现量价齐升态势。商品住宅共成交8.85万套，同比增加2.8万套，增长46.32%，成交均价8671元/m²。其中主城区新增商品住宅成交6.94万套，同比增加2.58万套，同比增长59.26%，成交均价9715元/m²，同比增长7.42%；远城区成交1.91万套，同比增加2208套，同比增长13.04%，成交均价5086元/m²，同比增长5.91%。

供应方面，武汉市商品住宅新增供应882.52万m²，同比下降4.45%。其中主城区新增供应703.44万m²，同比下降4.83%，远城区新增179.07万m²，同比下降18.8%。

图-3 上半年商品住宅新增供应量（单位：万m²）

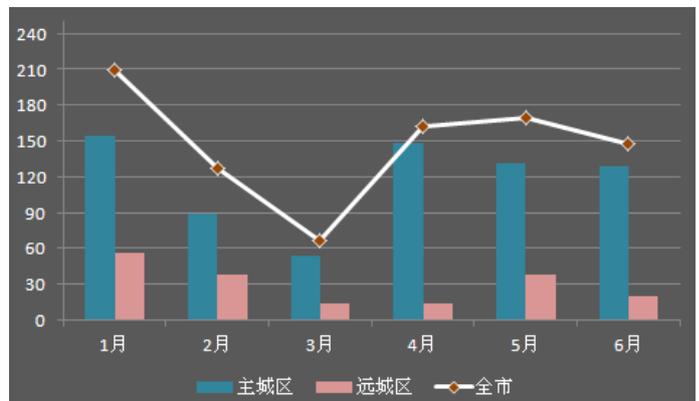


图-4 上半年新增商品住宅主、远城区成交情况（套）

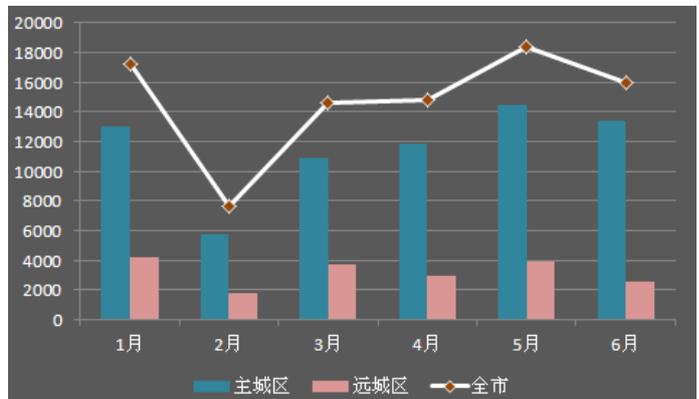
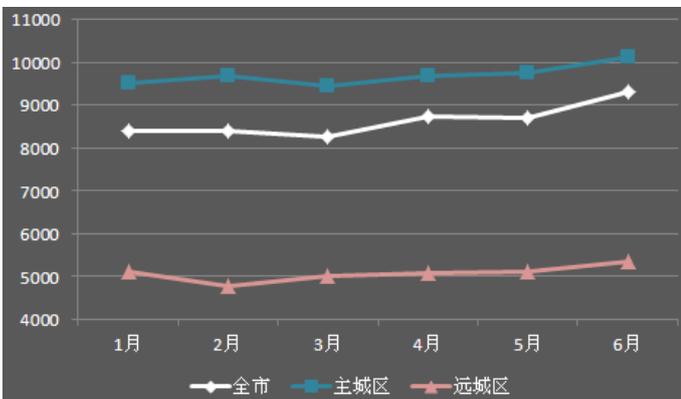


图-5 上半年新增商品住宅主、远城区成交情况(单位:套)



2、特点分析

(1) 供求与量价分析

上半年增量商品住宅市场供应收紧但需求旺盛,整体表现良好。供应上看,上半年出现明显的两极分化,春节前夕受限购限贷松绑影响,市场反应强烈,大量楼盘集中入市;春节后,尽管国家政策红利进一步释放,市场需求进一步扩大,但受2012年以来土地市场整体收紧影响,再加上节前的一轮供应潮挖空市场潜力,市场整体供应开始减少。

成交量方面,除春节期间传统淡季以外,市场整体表现极好,几乎每月都创下同期历史新高,值得注意的是传统的“金三银四红五月”完全颠倒。从三月开始,市场成交量一路往上攀升,五月达到峰顶,6月进入传统淡季,成交量较五月虽然有所回落,但依然高于传统旺季的三、四月份。究其原因,除政策红利持续释放以外,还与股市开始走弱,大量热钱再次回到房地产领域有关。

成交价格方面,因“330新政”推动改善型群体集中入市以及之后的股市热钱涌入,导致市场投资性购房大增,所以上半年均价走势迅猛,主城区一环内、一环至二环间万元以上楼盘成为楼市销售主力,拉升整个市场均价水平,带来了三月到四月、五月到六月间楼市均价的急剧攀升。

一月份,一方面受限购限贷政策取消的影响,刚需集中入市,返乡置业潮掀起,另一方面新常态新形势下的开发商大量平价推盘,以期快速回款,造成市场供需两旺,刷新历史同期纪录;二月份,春节来临,返乡置业潮消退,市场供需均环比下降,远城区均价跌破五千;三月份,进入传统的“金三银四”销售旺季,成交量开始回升,但无法比拟年前

解限后的疯狂态势,需求方面受近几年土地市场供应缩减影响,供应面积持续下降;四月份,受“330新政”的影响,改善型需求大量入市,中心城区高价楼盘成交量大增,推动市场价齐升,但市场供应依然继续走低;五月份,市场需求依然旺盛,创下2015年以来成交量的最高值,与此相反,市场供应量却成为近三年来同期供应量的最低值;六月份,房地产市场进入传统淡季,但开年以来一路上行的股市开始走衰,大量热钱退出股市,在一轮又一轮政策红利中瞄向房地产市场,投资性购房大增,再次推动中心城区楼盘去化,使房地产市场一向冷淡的六月份一反常态,虽然成交量环比稍降,但数值依然可观,同时主城区市场均价破万,再攀新峰。

(2) 区域特点分析

从区域的推盘情况来看,武汉市房地产市场的交易火爆点燃了开发商推盘热情,虽然受限于市场供应量的不断缩小,但依然有大量小盘入市,主、远城区上半年推盘量多达17个;从楼盘数量的主、远城区构成来看,主城区依然是楼市推盘主力。

成交均价上,上半年主城区增速较快,主要表现在3月至4月以及5月至6月两个阶梯型的跨越上,使6月均价一举跨入万元时代,同比增长9.57%;远城区均价水平波动起伏,2月春节期间均价大幅下滑,到3月重回五千档,随后价格稳中略升,直到6月,价格又出现较大增长。

分片区看,主城区成交量上,关山片高居榜首,武昌中心片、东西湖片分列第二、第三。城市中心区域如光谷核心区(关山片)、武昌核心区(武昌中心片)、汉口核心区(汉口中心片、二七后湖片)成交量均不俗,往年的热门开发区域如南湖片、四新片等地领跑格局被打破,东西湖区以不到七千档的均价成为主城区新的价格洼地,古田片因盘少量小依旧垫底;远城区成交量上与以往变化不大,黄陂区成交量依旧遥遥领先,汉南区垫底。成交均价方面,主城区以汉口中心片14983元/㎡的均价高居榜首,武昌中心片次之,古田片第三,沌口片和东西湖片分列倒数一、二;远城区中江夏区均价最高,黄陂次之,新洲垫底,其中黄陂区均价在上半年出现大幅提升。

从环线划分上上看,目前武汉市主城区最热门的置业区域集中在二环线和三环线之间,成交量占据主城区总成交量的57.52%,三环外次之;成交均价方面,三环外均价相对稳定,内环及一二环均价波动幅度较大。

表-2 2015年上半年主、远城区推盘情况一览(单位:个)

	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
主城区	393	393	393	397	399	404	2379
远城区	191	193	193	197	198	199	1171
合计	584	586	586	594	597	603	3550

表-3 上半年主城区新增商品住宅成交量(单位:套)

片区	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
汉口中心区	903	407	814	993	1491	1337	5945
古田片	163	84	134	136	205	566	1288
二七后湖片	830	655	829	933	1382	1349	5978
东西湖片	1435	489	1119	1428	1367	1194	7032
武昌中心区	1632	677	1160	1400	1372	1729	7970
青山片	598	269	514	590	630	638	3239
南湖片	914	285	692	709	774	697	4071
白沙洲片	954	450	757	865	1087	574	4687
关山片	1412	850	1422	1350	1562	1445	8041
光谷东	221	62	167	182	207	191	1030
光谷南	941	378	1261	887	1066	842	5375
汉阳中心区	1080	323	650	644	1128	942	4767
四新片	915	503	735	823	1205	1207	5388
沌口片	971	367	638	902	994	684	4556

图-6 上半年主城区新增商品住宅成交均价(单位:元/m²)

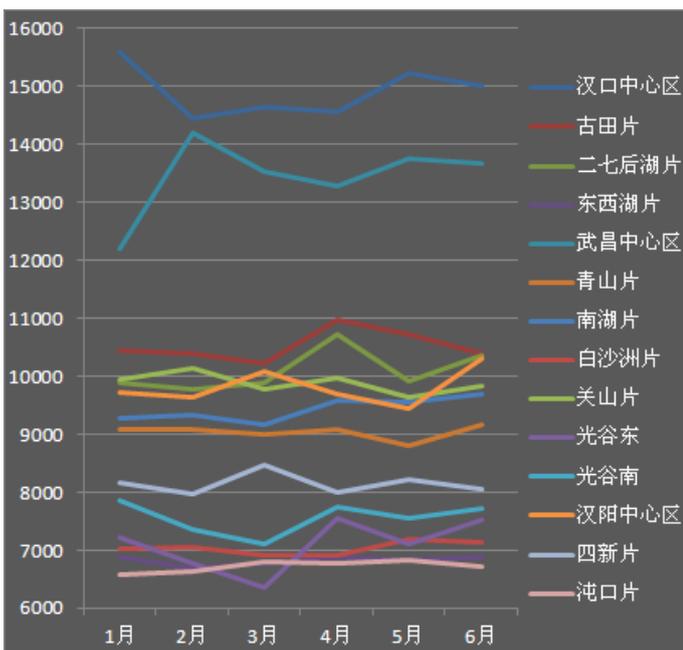


表-4 上半年远城区新增商品住宅成交量(单位:套)

远城区	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
江夏	764	285	878	635	761	919	4242
黄陂	1860	725	1466	1176	1645	738	7610
新洲	610	481	689	493	684	458	3415
蔡甸	768	244	558	506	524	355	2955
汉南	205	96	119	116	265	120	921

图-7 上半年远城区新增商品住宅成交均价(单位:元/m²)

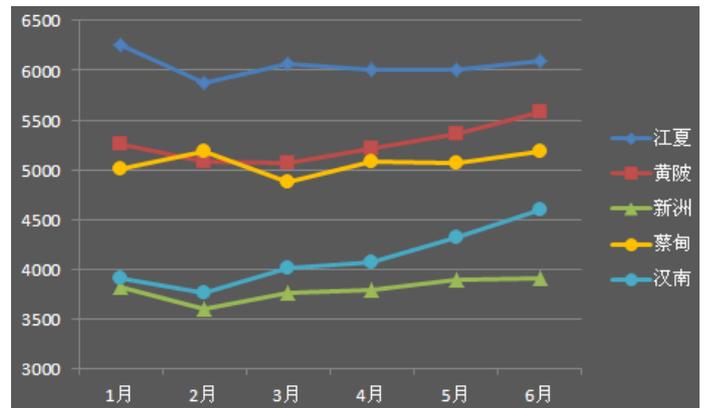


图-8 上半年各环线新增商品住宅成交套数(单位:套)

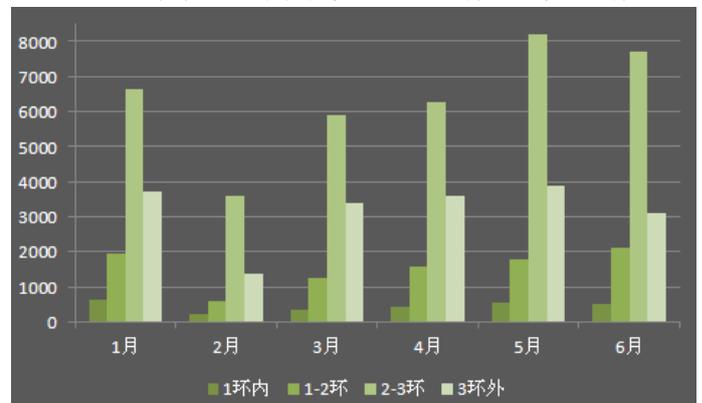
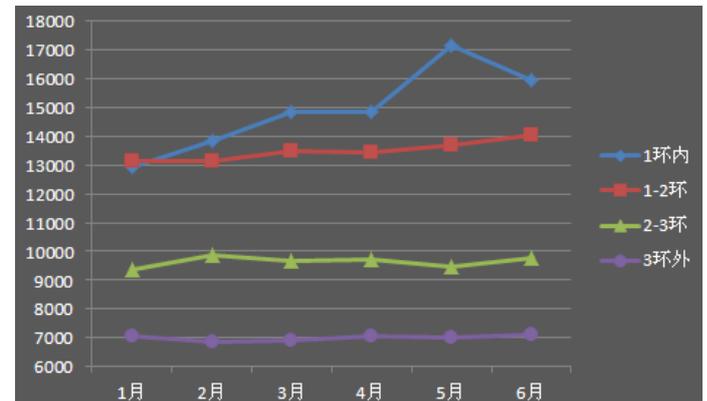


图-9 上半年各环线新增商品住宅成交均价(单位:元/m²)



(3) 产品结构分析

上半年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90-120m²的两房、三房，占据整个市场80%以上的份额，140m²以上大户型产品成交量略有上浮；成交价格主要集中在8000-10000元/m²之间，但六月份，价格万元以上区间首次占据市场成交量之首，比例高达38.3%。

(三) 商业及办公市场分析

上半年武汉商业房地产（写字楼和商铺）共成交9346套，其中写字楼成交4651套，同比下降5.08%；商铺成交4695套，同比下降15.08%。

图-10 上半年写字楼和商铺成交面积（单位：万m²）

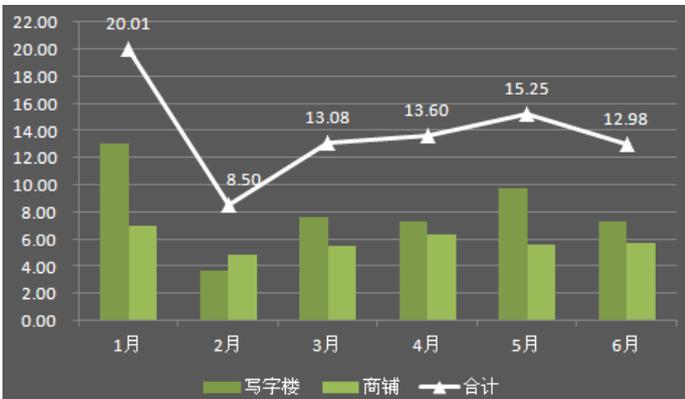
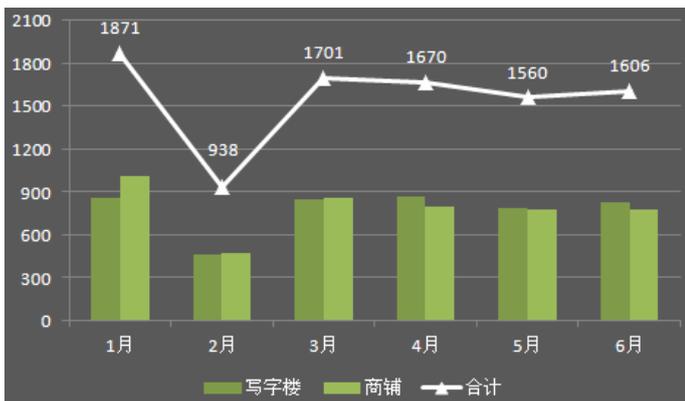


图-11 上半年写字楼和商铺成交套数（单位：套）



上半年写字楼市场总体表现平淡。从时间走向上看，1月份成交量同比上年增加35.91%，但环比降幅达到36.98%；2月份春节过后，每月成交量基本环比持平，从5月开始，成交量出现同比负增长；分区域看，位于中心城区的武昌区成交量遥遥领先，位于远城区的黄陂区名列第二，汉南区去化垫底，排行前几档的成交量均被拉开较大差距，多数区域成交量都处于中低层次；环线分布上，二环内和三环外出现严重两级分化，而三

表-5 上半年各区写字楼成交套数（单位：套）

区域	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
江岸区	39	32	37	32	15	39	194
江汉区	103	48	72	210	46	46	525
硚口区	24	13	73	15	10	18	153
汉阳区	1	3	40	23	46	22	135
青山区	12	0	3	10	2	4	31
武昌区	97	82	130	161	266	312	1048
洪山区	40	62	74	89	86	85	436
东西湖区	61	30	92	48	54	43	328
东湖高新区	115	42	41	53	83	15	349
沌口区	74	64	45	57	35	24	299
江夏区	30	16	22	19	30	33	150
黄陂区	153	43	163	82	63	158	662
蔡甸区	84	11	31	25	26	23	200
新洲区	26	16	22	44	14	4	126
汉南区	0	1	0	1	8	5	15
合计	859	463	845	869	784	831	4651

表-6 上半年各区商铺成交套数（单位：套）

区域	1月	2月	3月	4月	5月	6月	合计
江岸区	124	31	32	36	15	39	277
江汉区	50	20	13	57	46	46	232
硚口区	43	48	22	39	10	18	180
汉阳区	40	12	22	12	46	22	154
青山区	28	1	17	53	2	4	105
武昌区	26	18	56	28	266	312	706
洪山区	190	67	225	122	86	85	775
东西湖区	42	43	35	44	54	43	261
东湖高新区	75	22	40	63	83	15	298
沌口区	4	5	15	19	35	24	102
江夏区	65	40	43	66	30	33	277
黄陂区	119	75	148	75	63	158	638
蔡甸区	169	52	109	119	26	23	498
新洲区	35	39	71	47	14	4	210
汉南区	2	2	8	21	8	5	46
合计	1012	475	856	801	784	831	4759

环线附近区域依然处于成交稳定状态；从产品成交结构上看，成交量最大的武昌区和黄陂区主要输出商务公寓产品，占据总成交量的三分之一以上，商务公寓产品正在成为写字楼中主力产品。

上半年商铺市场表现低迷。时间走向上，除去2月份传统淡季外，开年以来每月成交量均环比下滑，到6月份，同比下降达46.59%；从分区域来看，洪山区成交量领跑全市，武昌区次之，远城区总体亦表现不俗，除汉南区外，成交量均处于中高位水平；产品结构方面，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，大体量的商铺成交主要分布在江汉区。

相较武汉市一路上扬的商品住宅市场，商业及办公市场明显走弱，即便大量热钱入市亦无法改变下行趋势，这与近年来电商冲击、大经济环境下行以及武汉市大量商业、办公项目盲目入市、同质化竞争日趋激烈有关，但分化的市场下，中心城区，尤其是武昌的写字楼、洪山的公寓、已建成或待建地铁沿线的商铺依然受到投资者的青睐。

三、上半年存量住宅市场分析

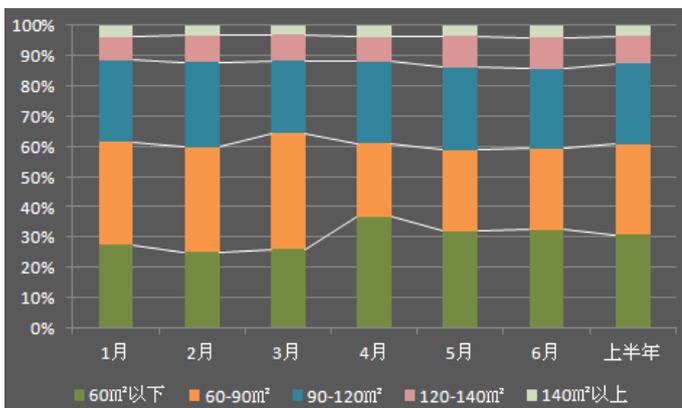
(一) 市场成交概况

因地理、交通、各城区发展水平、住宅本身新旧程度等各个不同因素的影响，各地段之间的存量住宅价格均存在着一定的差异。2015年上半年主城区存量住宅市场需求旺盛，总成交1.41万套，同比上涨72.16%，挂牌均价为8641元/㎡。

图-12 上半年存量住宅价格和成交情况 (单位: 套, 元/㎡)



图-13 上半年主城区存量住宅各户型成交结构 (单位: %)



从成交量上看，4月成交量位居首位，但春节期间的2月亦表现抢眼，同比上涨228.1%，创下历史同期之最；成交价格上，存量市场整体均价同比出现较大提升，但4至5月因主城区

三环周边区域成交量出现明显上升，结构性拉低4、5月份存量住宅均价水平。

户型方面，60㎡以下户型成交量最大，总计成交4352套，占总成交量的30.79%；60-90㎡户型产品成交4221套位居第二，90-120㎡以下户型3759套的成交量紧随其后。从户型占比情况来看，存量住宅市场里大户型产品比重正在逐步扩大，尤其是90-120㎡的大三房户型；从时间上看上半年小户型住宅颇受市场欢迎，到上半年因受330新政影响，虽然小户型依然是市场成交主力，但大三房及大户型住宅销量出现明显上升。

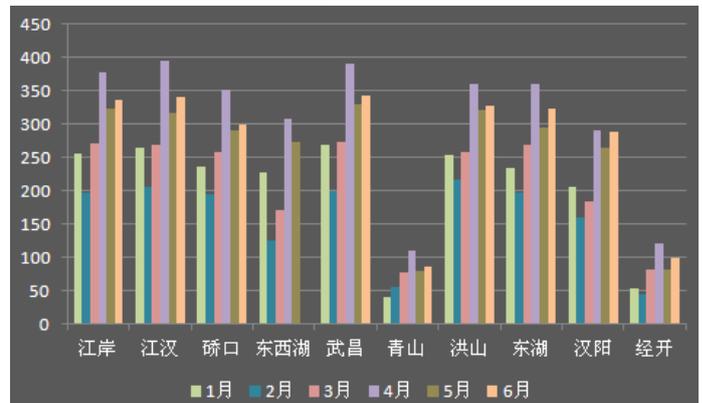
各区域成交量方面，武昌区成交1805套位列第一，江汉区成交1793套紧随其后，江岸区成交1761套，位居第三，青山区成交垫底。从区域特性上看，位于二环附近及二环内的中心城区是上半年存量住宅市场的集中成交地，上半年城市中心区及城市新规划住宅区遍地开花，只有青山、沌口两区虽然成交量略有抬头，但总体上依然低迷。

均价方面，长江以北的汉口地区依然是房价高企地段，硚口区、江岸区、江汉区分别以11185元/㎡、10985元/㎡、10893元/㎡的价格位居前三，三环外的沌口区均价垫底。

表-7 上半年主城区存量住宅成交均价 (单位: 元/㎡)

区域	1月	2月	3月	4月	5月	6月	均价
江岸区	10750	10498	10827	11082	11348	11120	10985
江汉区	10659	10394	10778	10842	11120	11314	10893
硚口区	10851	10818	11055	11109	11407	11676	11185
东西湖	7849	7889	7965	8130	8135	8177	8053
武昌区	10170	10167	10321	10338	10260	10340	10278
青山区	7995	7860	7936	8001	8069	8166	8016
洪山区	8568	8463	8959	8773	8777	8844	8746
东湖区	8342	8135	8540	8438	7873	8076	8236
汉阳区	9135	9145	9248	9454	9659	9711	9437
经开区	6930	7028	6998	7031	7169	7224	7077

图-14 上半年主城区存量住宅成交套数 (单位: 套)



（二）市场特点分析

1、量价分析

上半年存量住宅同比去年量价齐升，市场反应较好。受国家调控政策及社会环境影响，六个月时间里刚需、改善和投资群体轮番入市，造成了市场成交量同比大幅提升，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

上半年武汉市存量住宅成交量以三大城市核心区（武昌、汉口、光谷）为中心向外扩散下降，城市中心区域的武昌区成交量领跑全市，同为中心区域的江岸区和江汉区等紧随其后，差距幅度较小，三环外的东西湖区亦取得不俗成绩，但青山、沌口两地成交量明显偏低。

3、户型分析

从不同户型商品住宅销售套数来看，各种户型产品同比均出现较大提升，其中，60m²以下及60-90m²的中小户型产品是市场成交主力，三房户型同样取得不俗成绩，尤其是120-140m²大户型同比涨幅最大，高达211.92%。可见刚需购房者虽仍是存量住宅市场主力，但改善型购房者正在逐步增多。

四、下半年房地产市场展望

刚刚过去的上半年，武汉楼市跌宕起伏，先有2014年底的楼市狂欢影响开年市场行情，当市场稍显理性之时，330楼市新政随即而来，大量改善型群体入市，带来新一轮高潮，经过两个月酝酿，市场逐渐回潮之际，股市热钱涌入，再度推高楼市，成交量屡创新高，房价一路攀升。

应该说，武汉楼市在2015年上半年创造的辉煌时势使然，那么下半年市场是否还能如此坚挺？

1、政策分析

国家统计局在年初预测了全国商品房成交量同比增长5%左右的指标，经过半年时间，实际指标由年初的下跌近二成，收窄至下跌0.2%，主要原因在于上半年国家利好政策频出，调控一松再松；下半年，为刺激住房需求拉动宏观经济发展，预计央行会进一步加大金融杠杆，但年初目标已经实现在望，调控力度不会过大。

地方上，武汉房地产市场走势跌宕起伏，可见政策对市场的刺激只是短期的，市场调剂已经成为主流，在此情况下，预期地方政府将继续贯彻上半年政策路线，将目光放在民生领域，限价房产品将逐渐成为未来保障房主流，户籍、公积金政策或将更加宽松，促进楼市平稳健康发展。

2、结构分析

上半年住宅市场无论新房或存量房均持续走好，“双限”放开、“330新政”以及股市动荡的影响，使刚需、改善、投资群体轮番入市，再加上货币政策的趋松，“三房”产品越来越受到市场青睐，成为未来主力户型之一。

住宅市场全线飘红的同时，商业及办公市场却持续萎缩，新常态下市场的分化在商业办公市场上体现，中心城区、社区小商铺旺销，而2-3环、3环外等区域多数盲目上马的商业办公项目竞争激烈、同质化严重而出现滞销，预计在下半年，这种分化会更加明显。

3、房企分析

上半年因资金链断裂导致楼盘项目烂尾、公司破产、老板跑路的报道频频报端，楼市分化越来越明显，政府在土地出让的博弈中添加越来越多的附加条款，中小企业开始寻求出路，与外来大企业合作、拥抱“互联网+”的营销噱头等充斥江城，这种状况或将在下半年愈演愈烈。

4、区域分析

上半年来，武汉多数片区呈现一路上扬姿态，东西湖区成为新的价值洼地，成交量一路攀升；四新、白沙洲、光谷南等地区正在逐步跨进“八”时代，武昌中心区、汉口中心区、光谷中心区等焕发活力，一路推高武汉均价水平；远城区中江夏流芳镇、黄陂盘龙城、国际机场板块等配套设施和商业项目正在日益完善，越来越多的新兴居住区正在形成。

5、房价分析

上半年楼市价格的波动较大，源于城市中心区高价楼盘的大量成交，随着市场理性回归，因结构性调整造成的城市均价波动或将放缓，受益于武汉城市建设的快速发展，供应减少，库存量下降，武汉市房价依旧坚挺，部分热门地区或将出现上涨。



武汉市 2015 年第二季度国有土地使用权出让结果一览表

序号	土地编号	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 (元/m ²)	成交单位
1	P(2015)034号	武汉经济技术开发区 204M 地块	商服	3	13331.41	136.02	2720	680	中交第二航务工程局有限公司
2	P(2015)036号	新洲区邾城街城关镇	住宅	2.95	10535.84	120.04	1897	610	武汉市新洲区昌胜工贸有限责任公司
3	P(2015)038号	新洲区邾城街城西村	商服(加油站)	0.5	2148.42	80.06	258	2402	武汉市福多来石油有限公司
4	P(2015)039号	新洲区汪集街兑公湖、欧咀村、汪集村和王龙村	特殊(殡葬)	0.6	111070.2	39.77	6626	994	武汉锦辉天堂文化生态园有限公司
5	P(2015)041号	江汉区京汉大道与友道路交汇处	住宅、商服、交通运输	6.14	10878	3432.02	56000	8384	武汉庭瑞和置业有限公司
6	P(2015)042号	黄陂区武湖农场青龙分场, 武湖大道与梅教街交叉口西北	住宅、商服	3	20646.82	170.00	5265	850	武汉市畅汇置业有限公司
7	P(2015)043号	黄陂区横店街环湖路以南, 川龙大道以东	文体娱乐	1.2	77120.81	84.53	9779	1057	武汉和纵盛地产有限公司
8	P(2015)044号	黄陂区横店街环湖路以南, 川龙大道以东	文体娱乐	1.2	50618.94	84.54	6419	1057	武汉和纵盛地产有限公司
9	P(2015)045号	黄陂区横店街环湖路以南, 川龙大道以东	文体娱乐	1.5	55590.94	90.12	7515	901	武汉和纵盛地产有限公司
10	P(2015)046号	青山区白玉山街建设村集体用地以东、白玉山街五一村集体用地以南	工业、防护绿地	1	41072	42.53	2620	638	武汉青隆鑫盛工贸有限公司
11	P(2015)047号	武汉经济技术开发区 50R2 地块	住宅	3.5	47355.65	381.01	27064	1633	武汉晨鸣万兴置业有限公司
12	P(2015)049号	江岸区青岛路片 ABCD 地块	住宅、商服、公园绿地	1.86	65180	1616.05	158000	13033	珠海华浩置业发展有限公司
13	P(2015)050号	江岸区二七沿江商务区 C 地块	住宅、公园绿地	4.7	63650	4194.84	400500	13388	珠海华浩置业发展有限公司
14	P(2015)052号	解放大道头道街	商服	7.2	11800	3231.65	57200	6733	武汉南德振合置业有限公司
15	P(2015)053号	江岸区塔子湖 D 地块	住宅、商服、公园绿地	3.46	65221.3	1382.99	135300	5996	首都机场地产集团有限公司
16	P(2015)054号	武汉经济开发区 165R2 地块	商服	2	66586.15	110.00	10987	825	武汉新能源汽车工业技术研究院有限公司
17	P(2015)055号	东湖新技术开发区珞瑜东路以南、光谷大道以西、长动集团厂区内	住宅	4	79320	767.66	91335.71	2879	武汉金地理想城房地产开发有限公司

武汉市 2015 年第二季度在售新房市场参考价格表

◇ Part 1 普通住宅 (部分)

序号	区域	楼盘名称	单价
1	江岸区	武汉天地云廷	35000
2	江岸区	晋合金桥世家	15000
3	江岸区	百步亭现代城四区	11000
4	江岸区	汉口城市广场四期尚城	10000
5	江岸区	星悦城黄金时代	9600
6	江岸区	百步亭金桥汇	8900
7	江岸区	农房上海公馆	8700
8	江岸区	幸福湾	8200
9	江汉区	泛海国际兰海园	24000
10	江汉区	宝利金中央荣御	15000
11	江汉区	武汉天街	14000
12	江汉区	顶琇国际城	10800
13	江汉区	福星惠誉福星华府	9400
14	硚口区	越秀星汇云锦	17500
15	硚口区	天宇盛世滨江	13000
16	硚口区	中民仁寿里	13000
17	硚口区	广电兰亭荣荟	10000
18	汉阳区	世茂锦绣长江	14000
19	汉阳区	中海琴台华府	12000
20	汉阳区	万科汉阳国际	9900
21	汉阳区	名流公馆	9200
22	汉阳区	纽宾凯汉 city 国际社区	7800
23	汉阳区	星光国际	7700
24	汉阳区	金地澜菲溪岸	7500
25	武昌区	万达御湖世家	25000
26	武昌区	绿地国际金融城	16500
27	武昌区	百瑞景中央生活区四期	13500
28	武昌区	纯水岸·东湖	13500
29	武昌区	东原时光道	12000
30	洪山区	泓悦府	12000
31	洪山区	中建南湖壹号	11500
32	洪山区	保利城	10200
33	洪山区	保利公园九里	9350
34	洪山区	福星惠誉东澜岸	5600
35	青山区	中建开元公馆	10800
36	青山区	奥山世纪城	9800
37	青山区	融侨悦府	9400
38	青山区	绿地香树花城	6488
39	东湖开发区	万科锦程	14000
40	东湖开发区	金地雄楚 1 号	10600
41	东湖开发区	清江山水	9500
42	东湖开发区	锦绣龙城八期臻园	8600
43	东湖开发区	当代安普顿小镇	8000
44	东湖开发区	中国铁建梧桐苑	7400
45	东湖开发区	朗诗里程	6300
46	经济开发区	万科金域蓝湾	12000
47	经济开发区	金色港湾五期	7800
48	经济开发区	丝宝第三街	6000
49	经济开发区	汉阳满庭春 MOMA	5400
50	东西湖区	东顺擎天	8400

序号	区域	楼盘名称	单价
51	东西湖区	海昌天澜	7800
52	东西湖区	武汉恒大城	7000
53	东西湖区	天纵半岛蓝湾	6800
54	东西湖区	花样年花样城	5400
55	江夏区	阳光 100 大湖第	7330
56	江夏区	当代卡梅尔小镇	6600
57	江夏区	保利清能西海岸	6500
58	江夏区	联投广场	6200
59	江夏区	美加史丹佛公馆	5700
60	黄陂区	恒大名都	6600
61	黄陂区	汉口湖畔	6000
62	黄陂区	名流人和天地六期	5500
63	黄陂区	黄陂今古城	5000
64	黄陂区	珩生领袖城	4700
65	黄陂区	联投汉口郡	4700
66	蔡甸区	湖墅观止	10000
67	蔡甸区	人信千年美丽竹香院	5000
68	新洲区	住开盛世长江	3648
69	汉南区	碧桂园鳳城	6500
70	汉南区	武汉绿地城	4700

◇ Part 2 别墅（部分）

序号	区域	楼盘名称	价格
1	江岸区	尚都一品尚邸	600 万/套
2	汉阳区	水墨清华别墅	500 万/套
3	武昌区	华侨城墅区	23000
4	洪山区	保利拉菲堂皇	17000
5	东湖开发区	联投花山郡别墅	80 万/套
6	经济开发区	绿地美湖	9000
7	东西湖区	卧龙原墅	18000
8	江夏区	海悦天地别墅	405 万/套
9	黄陂区	泰合四千院	4000 万/套
10	蔡甸区	湖墅观止	10000
11	汉南区	碧桂园鳳城	6500

◇ Part 3 商业（部分）

序号	区域	楼盘名称	价格
1	江岸区	汉口城市广场商业	25000
2	江岸区	陌陌屋商铺	22000
3	江岸区	百步亭现代城三区商铺	22000
4	江岸区	中城国际商铺	20000
5	江汉区	曼哈顿商业中心	100000
6	江汉区	泛海国际 SOHO 城尚街	80000
7	江汉区	三金华都商铺	45000
8	江汉区	融科天城商铺	40000
9	硚口区	南国大武汉 3 期西汇广场	26000
10	硚口区	海联时代广场	18200
11	汉阳区	宝安汉水琴台商铺	36000
12	汉阳区	朗诗绿色街区商业	30000
13	武昌区	绿地国际金融城商业	80000
14	武昌区	中国铁建 1818 中心商铺（楼中店）	50000
15	洪山区	保利中央公馆商铺	27000
16	洪山区	万隆广场	27000
17	青山区	奥山世纪广场	40000
18	青山区	钢谷	15000

序号	区域	楼盘名称	价格
19	东湖开发区	锦绣龙城商铺	30000
20	东湖开发区	光谷新世界商铺	25000
21	经济开发区	金色港湾商铺	30000
22	东西湖区	汇通公路港	16000
23	东西湖区	沿海赛洛城商铺	15000
24	江夏区	保利清能西海岸商铺	25000
25	江夏区	水晶郦都商铺	25000
26	黄陂区	汉口北批发第一城	13500
27	黄陂区	金马凯旋家居 CBD	12000
28	新洲区	阳逻财富广场	25 万/套
29	新洲区	佳阳公园一号商铺	13500

◇ Part 4 写字楼和公寓 (部分)

序号	区域	楼盘名称	价格
1	江岸区	浙商国际大厦	24800
2	江岸区	新长江国际	17000
3	江汉区	武汉环贸中心 (ICC)	29800
4	江汉区	新世界中心	25000
5	江汉区	泛海国际 SOHO 城	18500
6	硚口区	保利香槟国际写字楼	10500
7	硚口区	海联时代广场写字楼	9000
8	硚口区	国际企业峰汇	8000
9	汉阳区	天下名企汇	26000
10	汉阳区	闽东国际城	12000
11	武昌区	汉街总部国际	22000
12	武昌区	德成中心写字楼	21000
13	武昌区	绿地国际金融城写字楼	19000
14	武昌区	凤凰国际	18000
15	洪山区	湖北省科技创业大厦	19000
16	洪山区	创意天地写字楼	8500
17	青山区	钰龙时代中心	14000
18	东湖开发区	光谷金融港	8000
19	东湖开发区	现代光谷世贸中心	7500
20	经济开发区	东合中心写字楼	10000
21	经济开发区	沌口总部基地华中电子商务产业园	8000
22	东西湖区	中部慧谷	6700
23	东西湖区	立方城	6200
24	江夏区	光谷 8 号工坊二期	5500
25	江夏区	C-park 创智天地	4800
26	蔡甸区	武汉深鸿润国际文化科技城	3800
27	新洲区	颐安港口主题酒店	8300
28	新洲区	NPC 领港城	5000

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，可扫一扫封底二维码，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。

武汉市 2015 年第二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	融科天城	2008-2010	一二期 15000-16000; 三四期 16000-17500
2	江岸区	统建同安家园	2007-2010	8800-9600
3	江岸区	汉口花园	2006-2009	9200-9800
4	江岸区	东立国际	2006-2008	11200-12200
5	江岸区	滨江苑	2003-2006	一二期 10500-11200; 三期 12500-13500
6	江岸区	统建大江园	2003-2005	11800-12800
7	江岸区	百步亭温馨苑	1998-2000	A、B 区 8500-9200; C、D 区 8200-8800
8	江岸区	田园小区	1995-2002	8800-9500
9	江岸区	花桥一村	1988-1992	9200-9800
10	江岸区	武汉天地御江苑	2009	22000-28000
11	江岸区	百步亭现代城	2009	9800-10500
12	江岸区	常阳永清城	2008	15000-15800
13	江岸区	华清园	2008	15000-16200
14	江岸区	外滩棕榈泉	2008	16800-18500
15	江岸区	晋合世家	2008	19000-21000
16	江岸区	时代广场	2007	14500-16500
17	江岸区	百步华庭	2007	9500-10300
18	江岸区	中侨观邸	2006	13200-14200
19	江岸区	幸福人家	2006	8500-9200
20	江岸区	东方花都	2005	8500-9200
21	江岸区	金色华府	2004	13800-14500
22	江岸区	宏宇绿色新都	2003	7600-8300
23	江岸区	江大路小区	1999	9300-10000
24	江岸区	堤角小区	1998	7600-8200
25	江岸区	高雄小区	1996	9500-10200
26	江岸区	惠西小区	1995	9800-10600
27	江岸区	球横小区	1994	9700-10500
28	江岸区	竹叶山小区	1993	8200-9000
29	江岸区	蔡家田小区	1993	8500-9200
30	江汉区	万科金色家园	2007-2009	9500-10000
31	江汉区	天梨豪园	2004-2006	8500-9000
32	江汉区	阳光花园	2003-2006	8500-9000
33	江汉区	新华家园	2002-2008	一期 8000-8500; 二三四期 9500-10000
34	江汉区	金色雅园	2002-2007	一二期 8500-9000; 三四期 11000-12000
35	江汉区	富康花园	1996-1998	7500-8000
36	江汉区	万松园小区	1994-1999	9500-10500
37	江汉区	复兴村小区	1990-1996	8200-8600
38	江汉区	顶琇晶城	2008	10000-10500
39	江汉区	新华西美林公馆	2008	11500-12000
40	江汉区	华立新华时代	2007	11500-12500
41	江汉区	天润北湖假日	2006	10000-10800
42	江汉区	金利明珠花园	2006	11500-12000
43	江汉区	海虹景	2005	11000-12000
44	江汉区	万豪国际	2005	13500-14500
45	江汉区	绿色家园	2005	8500-9000
46	江汉区	航天花园	2004	9500-11000
47	江汉区	新世纪都市花园	2003	10000-11000
48	江汉区	福星城市花园	2003	13500-14000
49	江汉区	紫藤花园	2002	11500-12000
50	江汉区	中奇万松欧式花园	2002	11500-12500
51	江汉区	世纪华庭	2002	13500-14500

序号	区域	项目(小区)名称	建设年份(参考)	参考价格(元/㎡)
52	江汉区	碧湖花园	2002	9500-10000
53	江汉区	统建千禧园	2000	12500-13500
54	江汉区	香江花园	1999	9500-10500
55	江汉区	华苑小区	1995	8000-8500
56	硚口区	汉口春天	2006-2008	10000-11000
57	硚口区	融侨锦城	2006-2008	10500-11500
58	硚口区	同馨花园	2005-2009	13500-15000
59	硚口区	紫薇花园	2001-2005	10500-11500
60	硚口区	集贤花园	2000-2004	11000-12000
61	硚口区	天顺园	1995-2005	7200-8200
62	硚口区	营房南村	1992-1995	9000-9600
63	硚口区	汉口中心嘉园	2009	13500-14500
64	硚口区	东方花城	2005	9500-10500
65	硚口区	城开丰竹园	2003	8000-8500
66	硚口区	荣华西村	1998	9500-10500
67	硚口区	常码头社区	1996	7800-8500
68	武昌区	锦绣江南	2008-2010	12000-12800
69	武昌区	兴华嘉天下	2007-2010	9800-10500
70	武昌区	长江紫都	2006-2010	平层 6600-7000 ; 复式 7100-7500
71	武昌区	风华天城	2004-2006	7800-8500
72	武昌区	汇文新都	2004-2006	8500-9200
73	武昌区	都市经典	2004、2008	9500-10200
74	武昌区	世纪彩城	2003、2009	9100-10000
75	武昌区	东龙世纪花园	1999-2006	9000-11000
76	武昌区	宝安花园	1998-2004	复式 7800-8200 ; 平层 8300-8800
77	武昌区	东亭花园	1996-2002	8200-9000
78	武昌区	武泰闸花园小区	1996-2001	7000-7600
79	武昌区	梅苑小区	1993-1998	8600-9400
80	武昌区	安居苑	1993-1995	8200-8700
81	武昌区	首义新村	1993-1995	8200-9000
82	武昌区	晒湖小区	1992-1995	7600-8300
83	武昌区	静安上城	2009	10500-11500
84	武昌区	融侨华府	2009	11200-12200
85	武昌区	金都汉宫	2008	14000-15000 ; 江景房 16000-18000
86	武昌区	东湖楚世家	2008	20000-24000
87	武昌区	青菱城市花园	2008	5200-6000
88	武昌区	锦江国际城	2007	12000-13500
89	武昌区	华润凤凰城	2007	13000-14000
90	武昌区	长城嘉苑	2007	9500-10000
91	武昌区	东湖天下	2007	高层 12500-14500 ; 别墅 22000-23000
92	武昌区	武昌城市公园	2006	10200-11100
93	武昌区	凯乐花园	2006	11000-12300
94	武昌区	银海华庭	2004	10800-11500
95	武昌区	郁馨花园	2004	7000-7800
96	武昌区	天梨花园	2004	8400-9300
97	武昌区	和盛世家	2004	8700-9500
98	武昌区	东湖林语	2003	14000-17500
99	武昌区	惠誉花园	2002	8200-9000
100	武昌区	秦园居	2001	8100-9500
101	武昌区	四美苑小区	1999	8000-8600
102	武昌区	紫竹园公寓	1998	8000-8700
103	武昌区	银海花园	1998	8500-9300
104	洪山区	爱家国际华城	2008-2013	一二期 8900-9600 ; 三期 9000-10000

序号	区域	项目(小区)名称	建设年份(参考)	参考价格(元/㎡)
105	洪山区	保利心语	2008-2013	住宅 7300-8000 ; 别墅 12000-15000
106	洪山区	泰然南湖玫瑰湾	2007-2013	普通住宅 8200-9200 花园洋房 11000-12000
107	洪山区	名都花园	2006-2007	8500-9300
108	洪山区	大华南湖公园世家	2006-2012	8800-9500
109	洪山区	丽岛花园	2000-2003	普通住宅 8500-9300 独栋别墅 30000-33000
110	洪山区	竹苑小区	1998-2002	8800-9500
111	洪山区	关西小区	1997 - 2002	7500-8200
112	洪山区	铁机东区	1995-1997	7800-8300
113	洪山区	美林青城	2007	10300-11300
114	洪山区	027 社区	2007	8500-9300
115	洪山区	华城广场	2005	8700-9300
116	洪山区	狮城名居	2003	8200-8900
117	洪山区	鹏程花园	2003	8300-9100
118	洪山区	新世纪花园	2002	8400-8900
119	洪山区	欧洲花园	2002	8400-9200
120	洪山区	华城新都	2002	8500-8900
121	洪山区	汪家墩小区	1999	7700-8300
122	洪山区	关东康居园	1997	7300-7800
123	青山区	江南春城	2007-2009	8800-10000
124	青山区	金鹤园	2001-2004	7000-8000
125	青山区	青城华府	2011	8500-9300
126	青山区	绿景苑	2004	9000-9800
127	青山区	柴林花园	2003	7000-7800
128	青山区	宝安公园家	2003	8000-8500
129	青山区	东方红花园	1998	6000-6600
130	汉阳区	锦绣长江(一、二期)	2007-2009	11500-12500
131	汉阳区	复地翠微新城	2004-2007	9500-10500
132	汉阳区	国信新城	2003-2007	8200-8800
133	汉阳区	花卉园	2002、2004	8800-9300
134	汉阳区	桃花岛城市花园	2000-2002	7400-8000
135	汉阳区	鹦鹉花园	1998-2005	9000-9800
136	汉阳区	玫瑰园东村	1986-1996	7500-8000
137	汉阳区	七里小区	1986-1995	7600-8200
138	汉阳区	二桥东村	1986-1993	8000-8500
139	汉阳区	香榭琴台	2009	10000-11000
140	汉阳区	都市兰亭	2008	12000-13000
141	汉阳区	新澳蓝草坪	2008	7800-8500
142	汉阳区	东方华尔兹	2003	7800-8500
143	汉阳区	统建玫瑰苑	2000	7800-8500
144	东西湖区	沿海赛洛城	2007-2010	6000-7200
145	东西湖区	金珠港湾	2006-2010	一期 5300-6000 ; 二期 5700-6500
146	东西湖区	银湖翡翠	2006-2008	住宅 7500-8200 ; 别墅 11000-14000
147	东西湖区	万科高尔夫城市花园	2003-2009	8500-9600
148	东西湖区	嘉禾园	2003-2006	6400-7000
149	东西湖区	奥林匹克花园	2003-2005	住宅 4500-5800 ; 别墅 8300-9200
150	东西湖区	顺驰泊林	2004	4600-5500
151	东西湖区	万科四季花城	2004	7800-9000
152	东西湖区	常青花园四小区	2001	8500-9200
153	东西湖区	梨花园小区	1998	6000-7000
154	东西湖区	将军花园	1998	6800-7600
155	东西湖区	吴南花园	1998	7200-7800
156	东湖开发区	清江山水	2007-2010	8000-9300
157	东湖开发区	江南家园	2006-2008	8500-9300

序号	区域	项目(小区)名称	建设年份(参考)	参考价格(元/㎡)
158	东湖开发区	光谷坐标城	2004-2009	10000-11500
159	东湖开发区	保利花园	2004-2008	9500-10500
160	东湖开发区	东林外庐	2003-2005	7000-7600
161	东湖开发区	当代卡梅尔小镇	2010	6000-6800
162	东湖开发区	保利十二橡树庄园	2009	不临湖 11000-12500; 临湖 16000-18000
163	东湖开发区	锦绣龙城	2008	7600-8500
164	东湖开发区	当代花园	2006	8200-9000
165	东湖开发区	万科城市花园	2006	8500-9400
166	东湖开发区	华乐花园	2004	7800-8600
167	东湖开发区	关山春晓	2004	8800-10000
168	东湖开发区	水蓝郡	2004	多层 4600-5000; 联排 7500-8000; 独栋 12000-15000
169	东湖开发区	金地阳光城	2003	8200-9000
170	东湖开发区	紫菘花园	2000	7800-9000
171	东湖开发区	玉龙岛花园	2000	住宅 5500-6000; 别墅 7500-8200; 临湖独栋别墅 9500-10500
172	经济开发区	东风阳光城	2005-2007	6600-7300
173	经济开发区	水木清华	2003-2006	6200-6700
174	经济开发区	泰合百花公园	2003-2005	6500-7000
175	经济开发区	奥林花园	2003-2005	7000-7500
176	经济开发区	阳光丽景	2001-2005	6000-6500
177	经济开发区	升官渡小区	1992-1998	6200-6600
178	经济开发区	湘隆时代大公馆	2009	7600-8200
179	江夏区	鸿发世纪城	2010-2012	5500-6200
180	江夏区	纳帕溪谷	2013	联排叠加 16000-20000; 独栋 20000-28000
181	江夏区	宜家汤臣	2007	住宅 4500-5300; 联排、双拼 6500-9000; 独栋别墅 10000-12000
182	江夏区	美加湖滨新城	2006	普宅 5500-6200; 联排 7500-8500; 独栋 8000-10000
183	江夏区	梅南山居	2005	普宅 4500-5600; 叠拼别墅 7000-8000; 独栋别墅 9000-12000
184	黄陂区	恒大名都	2012	普宅 5200-6200; 花园洋房 7000-7800; 别墅 8500-10000
185	黄陂区	名流人和天地	2008	5500-6500
186	黄陂区	宝安中国院子	2008	联排 9300-10000; 独栋 10000-11500
187	黄陂区	F天下	2005	9500-10500
188	黄陂区	冰晶兰馨苑	2003	3500-3900
189	蔡甸区	城南明珠	2011	3900-4400
190	蔡甸区	摩天逸品	2011	4000-4600
191	蔡甸区	恒大绿洲	2011	5400-6200
192	蔡甸区	祥鑫天骄城	2010	4300-5100
193	蔡甸区	金家新都汇	2009	4800-5400
194	新洲区	住开盛世长江	2014	2700-3300
195	新洲区	东城明珠	2013	2600-3000
196	新洲区	保利圆梦城	2012	3400-4000
197	新洲区	佳运环湖花园	2008	2100-2900
198	汉南区	汉南家园	2007-2013	3000-3400
199	汉南区	薇湖水岸	2009	3000-3600
200	汉南区	碧桂园凰城	2009	3200-3700

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，可扫一扫封底二维码，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。