

## 永信行动态

### 江岸区有关部门领导到访奥利瑞信·V空间

7月29日，江岸区委组织部、江岸区科技经信局等部门领导专程莅临奥利瑞信·V空间视察指导。湖北永信行总经理暨奥利瑞信·V空间发起人袁文清先生向各位领导汇报了V空间的服务理念、创新模式、发展方向。作为江岸区首创的高端现代服务业智力服务综合体，各位领导对于V空间先进独到的“专业价值服务平台”模式给予了充分的肯定，并提出了宝贵的建设性意见。



### 湖北永信行召开“总经理与员工面对面”座谈会

8月18日下午，湖北永信行召开“总经理与员工面对面”座谈会，14名来自基层的员工代表、业务骨干及管理人员与总经理袁文清同志进行了面对面沟通交流。通过座谈，使公司管理层对员工的思想、工作和生活状态有了更深入的了解，进一步畅通了民主渠道。同时，也让员工对公司的发展战略、管理要求有了更深入的理解，树立了青年员工的主人翁意识和职业责任感。

### 江岸区政协兴趣小组“乐唱沙龙”在奥利瑞信·V空间成功举办

9月7日晚间，一个秋意渐浓的周末，位于香港路远洋大厦13层的奥利瑞信·V空间内灯火通明、歌声嘹亮，一场别开生面的“乐唱沙龙”活动正在这里隆重举办，在座嘉宾在专业歌唱老师的指导下，轮流唱了自己最喜爱的歌曲，古典与流行的元素交融，爱国的赤诚与生活的热情在这里演绎，唱至动情，掌声不绝！



### 中秋佳节“观影冷餐会”在奥利瑞信·V空间顺利举行

9月15日，中秋佳节的最后一天，一场别具品味的“观影冷餐会”活动在远洋大厦13楼奥利瑞信·V空间顺利举行。关心关注V空间的专家领导朋友和入驻机构代表们齐聚一堂，欢度中秋佳节。大家一同欣赏了温馨感人的美国经典电影《You've got mail》，唯美的爱情故事，悦耳动人的音乐，时代洪流推人走的无奈，观影人在虚虚实实间，在美食和佳酿间品尝生活的滋味。大家感慨万千，彼此交谈，品尝着美食，畅聊着未来。

### 江岸区政协委员第二期“乐唱沙龙”在奥利瑞信·V空间成功举办

9月21日，江岸区政协委员们在奥利瑞信·V空间成功举办“乐唱沙龙”第二期活动。一群热爱生活的委员们齐聚一堂，认真研习，引吭高唱。“乐唱沙龙”声乐老师郑委员对大家进行了专业的指导，大家用专业的态度合唱了《我和我的祖国》，为祖国母亲送上深情的祝福。本次活动由江岸区政协文艺兴趣小组举办，奥利瑞信·V空间提供场地支持。



# 《永信行视界》

2019年第3期（总第46期）

2019年10月20日发行

主 办：湖北永信行咨询机构

编 辑 部：（027）82440617

公司总机：（027）82440633

业务受理：（027）82441241

评估咨询：（027）82440730

商务合作：（027）82440683

E - mail: yxh\_sj@163.com

网 址: www.yongxinhang.com.cn

地 址: 武汉市江岸区香港路145号  
远洋大厦13层

## 分支机构联系方式

黄石 唐飞燕: 13907239466

黄冈 毕根源: 13607258648

孝感 肖 航: 18672595005

仙桃 刘昌鹏: 15027330303

十堰 杨正良: 13807287909

京山 龚正菊: 13774035958

恩施 余 红: 13477201429



订阅号: 获取价值信息 服务号: 在线询价、委托

## 目录

### 政策动向

国家政策..... 01

地方政策..... 03

### 大城崛起

重大规划..... 05

城建资讯..... 05

### 行业动态

宏观数据..... 06

行业热点..... 07

### 百家观点

机构观点..... 08

名家言论..... 08

### 永信行视点

应收账款质押评估初探——以旅游风景区门票收费权为例..... 09

十年磨剑，熬出黎明——中法武汉生态示范城楼市探析..... 13

### 市场分析

2019年第三季度武汉市房地产市场分析报告..... 16

### 季度数据

武汉市国有土地使用权出让结果..... 20

武汉市在售新房参考价格..... 22

武汉市存量住房参考价格..... 26

▲ 国家政策



◎国务院：完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场

7月19日，国务院办公厅发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》。《意见》指出，建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源利用效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

《意见》是首个专门规范土地二级市场建设的国务院文件，是新时代完善我国土地二级市场的顶层设计，解决土地二级市场运行发展中存在的“交易规则不健全、交易信息不对称、交易平台不规范、政府的服务和监管不完善”等问题。《意见》的出台，对于促进一、二级市场协调发展、加快建立城乡统一的建设用地市场、加快推动经济高质量发展具有重要意义。



◎住建部：房屋交易合同网签备案全覆盖

8月16日，住建部印发《房屋交易合同网签备案业务规范（试行）》。《规范》明确指出，在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动，实行房屋网签备案，实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。各地房地产主管部门应按照房地产市场监测指标体系和数据标准，建立和完善房屋网签备案系统。

房屋网签备案制度，将实现新建商品房、存量房网签备案系统全覆盖，有效规范房地产市场秩序，维护群众合法权益，最大限度的保证交易过程中的资金安全。此外，房地产市场数据共享机制可以让市民在整个网签过程通过网上实时查询，了解房屋交易的办理进程。不仅可以缩短买卖双方交易递件的时间，还可以消除“信息孤岛”，实现“让数据多跑路，让群众少跑腿”，确保房屋交易、不动产登记等相关业务办理的连续、安全、便捷。为落实房地产市场调控，化解房地产市场风险，稳妥实施房地产市场长效机制奠定基础。

◎财政部、税务总局：金融企业贷款损失准备金税前扣除政策再续五年

8月23日，财政部、税务总局联合发布《关于金融企业贷款损失准备金企业所得税税前扣除有关政策的公告》。《公告》指出，准予税前提取贷款损失准备金的贷款资产范围包括：贷款（含抵押、质押、保证、信用等贷款）；银行卡透支、贴现、信用垫款（含银行承兑汇票垫款、信用证垫款、担保垫款等）、进出口押汇、同业拆出、应收融资租赁款等具有贷款特征的风险资产；由金融企业转贷并承担对外还款责任的国外贷款，包括国际金融组织贷款、外国买方信贷、外国政府贷款、日本国际协力银行不附条件贷款和外国政府混合贷款等资产。

此次公告的内容与2015年下发的《关于金融企业贷款损失准备金企业所得税税前扣除有关政策的通知》内容的基本一致，延续了此前有关政策。2015年的政策已于去年末停止执行。此次公告再次明确金融企业贷款损失准备金税前扣除的政策，有助于金融企业消化不良“包袱”，加大对实体经济薄弱领域的信贷支持。





### ◎人民银行：终结“基准利率”，推出“LPR利率”

8月25日，中国人民银行发布《中国人民银行公告〔2019〕第16号》。《公告》宣布全面改革中国房贷利率制度，自2019年10月8日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。首套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR，二套商业性个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。另外，商业用房购房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点。

受益于前期降准，新的1年期LPR下行5BP，按揭贷款的“锚”即5年期LPR保持不变。而从2002年以来，不同期限贷款基准利率都是同步调整的。因此，这种结构性降息为稳房价稳预期，可避免房地产利率跟随LPR明显下调，延续对房地产金融偏紧的调控。



### ◎全国人大常委会：修改房地产管理法和土地管理法

8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议，表决通过了关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。此次土地管理法修改将保护农民利益作为基本原则和重要目标，完善了很多方面的制度，如对征地程序进行改革，要求政府在与被征地农民协商并签订协议后才能提出办理征地申请；在征地补偿方面，改变了以前以土地年产值为标准进行补偿，实行按照区片综合地价进行补偿；在集体经营性建设用地方面，解决了过去农村土地必须征为国有才能进入市场的问题，能够为农民直接增加财产性收入；在宅基地管理方面，规定地方政府要想办法保障实现农村居民居住的权利。另外，此次改革还下放了宅基地的审批权，明确要求通过规划合理安排农村的宅基地，为改善农村的居住条件提供便利。

随着实践的不断发展和改革的不断深入，现行农村土地制度与社会主义市场经济体制不相适应的问题日益显现：土地征收制度不完善，农村集体土地权益保障不充分，农村集体经营性建设用地不能与国有建设用地同等入市、同权同价；宅基地取得、使用和退出制度不完整等。此次土地管理法的修改，有力地解决了上述问题。



### ◎自然资源部：推进规划用地“多审合一、多证合一”改革

9月17日，自然资源部发布《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》，就改革的有关事项做出了如下规定：合并规划选址和用地预审；合并建设用地规划许可和用地批准，以统一规范标准、强化成果共享为重点，将建设用地审批、城乡规划许可、规划核实、竣工验收和不动产登记等多项测绘业务整合，归口成果管理，推进“多测合并、联合测绘、成果共享”；简化报件审批材料。

此项改革解决了机构改革前国土资源和城乡规划两部门重复审查的问题。在改革中，将能合并的文书和手续尽量合并。改革还将报批手续进行了精简，明确规定，除法定的批准文书和证书以外，地方自行设定的各类材料一律取消。改革不仅减轻了项目建设单位的负担，也加快了项目审批手续的办理时间，以实现政府服务的效率。

地方政策



◎市房管局：修订武汉市住宅小区物业服务质量考评办法

7月4日，武汉市房管局修订《武汉市住宅小区物业服务质量考评办法》。《考评办法》明确指出，市房屋主管部门根据物业服务质量考评结果，在全市范围内确定“十优满意小区”和“十差不满意小区”名单，并于12月底在市房屋主管部门和市物业管理协会网站及相关媒体上予以公布；公布内容主要包括小区排名、小区名称、物业服务企业名称、项目经理姓名等。

此次修订的《考评办法》自2019年8月1日起实施，有效期3年。住宅小区物业服务质量考评将激励排名靠前的物业企业继续发扬成绩，督促排名靠后的单位针对薄弱环节加强整改、限期达标，从而提高物业管理服务水平，为深化武汉市创新社会治理，建设创新型城市作出更大贡献。

◎省政府办公厅：全省工程建设项目审批时限压减至百个工作日内

7月4日，省政府办公厅发布《关于印发湖北省工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》。根据《通知》要求，今年我省工程建设项目要实行规划、土地、消防、人防、园林、档案等事项限时联合验收，统一竣工验收图纸和验收标准，统一出具验收意见。全省工程建设项目审批时间压缩至100个工作日内，比国家规定时限节省20天以上。初步建成省、市两级工程建设项目审批制度框架和信息数据平台，并与国家平台对接；10月底，工程建设项目审批管理系统与相关系统平台互联互通；到2020年，基本建成全国统一的工程建设项目审批和管理体系。

2018年3月，李克强总理在《政府工作报告》中明确提出“工程建设项目审批时间再压减一半”。同年5月，国务院明确在武汉市等15个城市和浙江省开展试点工作。通过此次改革，我省工程建设项目审批将统一划分为立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可、竣工验收四个阶段，每个审批阶段实行“一家牵头、并联审批、限时办结”，让企业进“一家门”办“多家事”，不再跑“马拉松”。

◎省住建厅：14个工作日内即可办结建设项目竣工验收

7月31日，湖北省住建厅发布《关于印发湖北省建设工程联合竣工验收暂行办法的通知》。《办法》明确了“统一时间、集中组织、一次验收”的验收模式；“规划条件核实、土地出让合同或国有土地使用权划拨决定书约定事项履行情况核实、建设工程消防验收或备案、人防工程竣工验收备案、项目配套绿化工程竣工核实验收及园林绿化工程竣工验收备案、建设工程竣工档案验收”的联合验收事项；并就“验收牵头单位、参与验收单位责任、验收流程、办理时限”等提出了明确要求。

建设工程竣工联合验收是项目审批制度改革中的一项重要举措，从企业提交验收申请到验收完成的时限，改为在14个工作日内完成，将极大简化程序、减压环节、压缩时限，提高验收工作效率。我省工程建设项目审批管理系统正在建设之中，未来依托统一网络工作平台，我省还将实现“网上受理、网上办理、网上出件”的全流程网上办理模式。

### ◎市公积金中心：放宽公积金贷款限制

9月12日，武汉住房公积金管理中心发布《关于印发武汉新建商品房和存量住房公积金贷款实施细则的通知》。《实施细则》明确了二套房认定标准发生变化、二手房公积金贷款最长期限延长、女职工申请公积金贷款的年龄上限提高、父母子女联名购房不能申请公积金贷款。

新细则在第二套住房的认定上，删除了原有的首套房建筑面积在144平方米以下这项条件。意味着缴存职工符合武汉公积金贷款条件、申请公积金贷款的房屋被认定为二套房的、家庭名下首套房面积超过144平方米，仍可申请二套房公积金贷款。同时，将原规定的二手房购买者申请的公积金贷款期限比调整前延长10年。此项新规定的实施将减轻家庭还款压力。



### ◎市房管局、财政局：公共租赁住房补贴标准调整

9月12日，武汉市房管局、财政局联合发布《关于调整公共租赁住房补贴标准的通知》。《通知》明确，人均月收入低于780元（含），住房标准小于8平方米（含）的，租金直接减免，按公有住房租金标准的50%收取；人均收入低于780元（含），住房标准为8—16平方米（含16平方米）的，人均月补贴12元/平方米；人均收入780—1750元（含），住房标准小于16平方米（含）的，人均月补贴9元/平方米；人均收入1750—2000元（含），住房标准小于16平方米（含）的，人均月补贴4.5元/平方米；人均收入低于2000元（含）的无房新就业职工家庭，人均月补贴4.5元/平方米。

通过加快公租房建设和分配力度，大力推进公租房货币化保障，有利于完善住房保障体系，多渠道满足困难群体的基本住房需求；有利于加强住房保障和住房市场的有效衔接，促进房地产市场平稳健康发展；有利于发挥市场配置资源作用，加快转变政府职能；有利于形成梯度、灵活的保障机制，切实解决后期管理难问题。

### ◎市房管局：修订房地产经纪机构和经纪人员信用信息管理办法

9月16日，市房管局公布了《武汉市房地产经纪机构和经纪人员信用信息管理办法（征求意见稿）》。拟修改的信用信息管理办法中，除了注册、执业资格等基本信息，还增加了中介机构业绩信息和警示信息的内容。其中，行政处罚决定书、行业协会评判认定、媒体报道、调查记录等信息，都将作为警示信息录入行业信用信息管理系统，一经采集立即生效。警示信息将实行累计记分制，记分周期届满，重新记分。办法还制定了具体的警示信息记分标准，当黄牌警示时，由区房管部门约谈中介机构法定代表人；当红牌警示时，由区房管部门暂停经中介机构网上签约资格或中介人员UK使用权限；警示信息记分周期为0分的中介机构或人员，将享受到多项激励措施。

与2016版的老办法相比，拟增加警示信息等内容，有利于从多方面对经纪机构和经纪人进行全面的监督和管理，增加其违法违规成本，同时对于遵纪守法、信用良好的主体进行了有效的激励，能够进一步规范房产中介机构和人员信用信息管理。





## 重大规划

### 升级蝶变，支撑城市副中心建设——“汉江湾”产业规划与城市设计

近期，硚口区“汉江湾”产业规划与城市设计项目成果内容已经纳入武汉新一轮总规修编成果中，汉江湾作为城市副中心的定位得以确认。根据规划定位，“汉江湾”将建设成为：支撑武汉建设国家中心城市能级的工业服务创新转型高地，铆接武汉主城区与新城协同发展的战略性链接板块，展现大武汉新时代新风貌的西向生态门户，引领武汉市民生服务品质升级蝶变的示范标杆。



“汉江湾”生态谷总体规划图

产业规划方面，根据汉江湾的产业现状及与周边的产业协同发展，由西向东形成“外延、聚能、优化、对接”四大产业空间板块，结合可开发改造基础、控规导引要求，强调区域协同、产业关联，形成创意产业、总部经济及滨江文化旅游、“互联网+”产业、高端医疗养老产业等4大产业集聚区。城市设计方面，对接产业空间结构，以彰显产业功能特征为指导，将汉江湾核心区划为两带、两轴、四区、一核五节点。

## 城建资讯

7月17日，中华路城市阳台防洪及景观综合提升工程基本完工。该工程全长380米，临街商铺被改造成人文景观长廊，通过壁画的方式展现了武汉的城市发展，其中绘制的武汉老字号商业旧貌，让人回忆满满。

8月底，武汉地铁军运会保障线路建设项目全面完工。光谷广场综合体、8号线二期、8号线三期、5号线、11号线东段二期、6号线二期、汉南线等地铁涉及军运会项目，三阳路、徐东大街、烽胜路等市政道路提升工程和环境综合提升任务已全部按照节点完成，将为军运会提供一流的交通保障。

9月8日，汉版“鸟巢”亮相，成为武汉南部地区新地标。江夏大花山户外运动中心形似北京鸟巢体育馆，是第七届军运会定向越野项目委员会办公地点和“三大项八小项”赛事场馆之一。

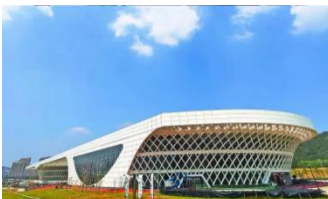
9月8日，长江主轴右岸大道工程正式验收全貌亮相，年内全线覆盖5G信号。工程全长约11.38公里，沿线景观节点同步建设了高品质的雕塑艺术品，凝聚了世界著名大师的心血，传达了他们对武汉军运会、中国文化的敬意，也展现了武汉文化历史记忆。

9月25日，武汉轨道交通蔡甸线开通，并与轨道交通4号线贯通试运营。轨道交通蔡甸线工程具有快速衔接蔡甸城关与主城、支撑中法生态城发展、缓解蔡甸进出主城交通压力、带动沿线轴线拓展等功能。

9月26日，汉江大道桥梁主线通过验收，先行通车。汉江大道北起汉口三环线常青立交，南至汉阳三环线江城大道立交，全长约15公里，是武汉市继武汉大道、长江大道后的又一条南北大通道，也是武汉中心城区“三环十三射”快速路重要组成部分。

9月28日，位于汉口江滩的武汉长江航运中心封顶。该建筑以336米的高度，与武汉绿地中心和武汉天地A1塔楼互成犄角之势，刷新了武汉天际线。

10月8日，武汉第10座长江大桥、长江上首座双层公路大桥——杨泗港长江大桥正式通车。



汉版“鸟巢”



长江右岸大道



汉江大道



武汉长江航运中心

## 宏观数据

### 2019年1-9月全国房地产开发和销售情况

指标	数值	同比
房地产开发投资(亿元)	98008	10.5%
房企到位资金(亿元)	130571	7.1%
房屋施工面积(万平方米)	834201	8.7%
房屋新开工面积(万平方米)	165707	8.6%
房屋竣工面积(万平方米)	46748	-8.6%
土地购置面积(万平方米)	15454	-20.2%
土地成交价款(亿元)	8186	-18.2%
商品房销售面积(万平方米)	119179	-0.1%
商品房销售额(亿元)	111491	7.1%
商品房待售面积(万平方米)	49346	-7.2%

来源：国家统计局

### 2019年1-8月武汉市国民经济主要指标

指标	数值(亿元)	同比
一般公共预算总收入	2285.77	2.0%
一般公共预算支出	1429.42	19.5%
规模以上工业增加值	--	5.5%
固定资产投资额	--	10.5%
社会消费品零售总额	4696.97	9.0%
进出口总额	1419.90	8.2%
实际利用外资	--	9.0%
金融机构本外币存款余额	28074.74(8月)	9.8%
金融机构本外币贷款余额	31252.06(8月)	15.9%
居民消费价格指数	102.8(指数)	--

来源：武汉市统计局

### 2019年7-9月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市等级	城市	2019年7月		2019年8月		2019年9月	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	100.6	104.3	100.5	104.8	100.0	104.7
	上海	99.9	101.9	100.3	102.2	100.5	102.7
	深圳	100.0	100.9	100.2	100.6	101.2	102.0
	广州	100.3	110.2	100.2	109.4	100.0	109.0
新一线城市	成都	101.3	113.3	100.7	112.8	100.7	112.8
	杭州	100.5	108.8	100.0	108.2	100.2	108.2
	重庆	101.0	111.7	99.7	110.3	100.5	109.7
	武汉	101.1	114.6	101.1	114.3	100.8	114.9
	西安	101.4	125.3	100.5	122.3	100.7	116.0
	天津	99.7	101.9	100.1	101.8	100.2	101.7
	南京	101.2	105.7	99.8	105.4	100.8	105.8
	郑州	100.3	106.4	100.3	105.1	100.2	104.8
	长沙	100.2	106.1	100.3	104.3	100.0	103.8
	沈阳	100.6	110.5	100.8	110.1	101.0	109.7
	青岛	100.7	109.3	100.5	108.1	100.1	107.8
	宁波	100.7	108.2	101.1	107.2	100.5	107.5
无锡	100.8	109.7	100.8	106.9	101.4	108.0	

数据来源：国家统计局



## ▲ 行业热点

### 平稳回落：“金九银十”成色不足！

整体看，一二线城市9月楼市成交量环比8月均无明显上涨，楼市告别“金九”。北京、南京、深圳、宁波、福州等城市的库存都有不同程度上升。实际上，楼市已经多年没有“金九银十”，2019年以来，房价下降出现从点到区域的扩散。热点城市逐渐下行，购买力很难再支撑市场继续冲高。政策层面，9月全国房地产调控政策“鼓点”频落、单月发布次数高达48次，涉及的金融、公积金政策面广量大，稳地价、稳房价、稳预期仍是主旋律、主基调。企业层面，今年全国龙头房企的销售额涨幅明显放缓，销售数据“退烧”，大部分企业以追求平稳为主。土地市场方面，二线城市为主的多个城市，住宅地块溢价率出现下调，9月拿地超过50亿元人民币的企业数量减少，资金收紧。整体土地市场在今年四、五月“小阳春”之后降温企稳。

### 错位发展：三四线开启抢人大战！

在户籍开放放松的大背景下，近期以来，继东部沿海一二线城市争相出台吸引人才的新政之后，三四线城市也纷纷实行“零门槛”。9月26日，宜昌市全面取消落户限制，对毕业5年内来宜昌就业创业、落户的高校毕业生，可按周边商品房价的8-9折购买“安转商”住房。三四线城市放宽放开落户已蔚然成风，如河南省，除郑州市放宽落户条件外，其他城市全面取消落户限制；广西除南宁市、柳州市以外，其他地市已基本实现城镇落户“零门槛”。在三四线城市纷纷零门槛的同时，一二线城市尤其是二线城市也大招频出，大力度吸引人才，向千万级人口冲刺，即便是广深这样的超大城市也在放开放宽落户限制。从目前的现状来看，能留住人才的还是直辖市、省会城市、计划单列市和经济大城市，普通地级市的吸引力相当有限，但三四线城市也不是完全没有机会。有专家认为，三四线城市可以利用富余劳动力优势，发展劳动密集型产业、普通制造业，把这些产业发展好了，可以吸引不少人口就近城镇化。

### 变革之路：逐步解决房地产问题！

回顾新中国成立70年房地产的发展历史，取得成绩巨大，过程艰辛坎坷。但不可否认的是，住房制度市场化过程中也产生了诸多亟待解决的新矛盾和新问题。一是商品住房的投资属性被过度放大，居住属性被压制。住房商品化逐步演变成住房金融化，市场上大量的住房被当作投资工具，而不是用于居住。二是住房供给品种过于单一、供应结构不合理，难以满足不同人群、不同生命周期阶段的多层次住房需求。三是住房市场化刺激了供给效率，但是住房资源市场化配置所带来的住房资源两极分化现象越来越突出。住房资源分配不均程度的扩大，加大了社会贫富差距。十九大报告提出新时期住房发展思路与目标，让房子回归居住属性，让全体人民住有所居，是社会的必然要求。面对新的历史发展阶段，让中国的住房制度更加完善、合理。让普通百姓能有个舒适的居所依然是行业从业者共同努力的方向，是今后中国房地产业更高质量发展的基本前提。

## 机构观点

新加坡、韩国和大中华区引领亚太区连续第四年成为全球跨境资本的最大来源地。大中华区 3 座城市位列全球房地产投资排行榜前 25 名，香港排名第 9 位，上海投资总额较去年下降 17%，位于第 20 位；北京是亚洲发展最快的主要城市，投资总额实现双倍增长，排名前移 11 位，位列第 25 名。中国经济增长的放缓以及货币政策的紧缩预计将继续影响全球的投资需求。但是对于投资者而言，中国内地依然是具有吸引力的投资市场，呈现持续增长态势。

戴德梁行《全球房地产投资制胜之道》

全国房贷利率已经实现四月连涨。2019 年 9 月，全国首套房贷款平均利率为 5.51%，环比上涨了 4BP，相当于相应期限 LPR 水平加了 66 个 BP；二套房贷款平均利率为 5.83%，环比上涨 5BP，相当于加点 98BP。综合来看，各重点城市在采用 LPR 方式进行报价后，主流水平与之前相比保持一致或略有上涨。未来，在信贷额度紧张和严控房市的背景下，房贷利率上行趋势或将延续。不过，LPR 报价水平和频率对房贷利率的干扰不会太大，新政对房贷利率水平的影响将会逐渐弱化，保证房地产市场的平稳。

融 360《2019 年 9 月中国房贷市场报告》

## 名家言论

二十年来，我国住房制度存在一些问题：信贷政策变动频繁，土地与人口供需错配，房地产税收重建设交易轻保有，住房保障供给不连续，住房供应重购买轻租赁。

恒大研究院首席经济学家 任泽平

中国房地产市场另一块短板则可能成为中国房地产市场灰犀牛冲出的缺口，即中国房地产开发商过度依赖住房市场预售收入融资，庞大的债务问题可能引发中国房地产市场重大债务危机。

青岛大学教授 易宪容

降降息、降首付率还属于经济手段，但是限购不让买房子并不是经济手段。我们不要把这个市场机制毁掉，一方面不要把价格机制毁掉，另一方面不要搞太多的非市场住房供给。

央行货币政策委员会委员 樊纲

中国目前的城镇化处于快速城镇化后半段，速度有所减缓，但实际上还属于有比较明显的提升空间，而 2030 年可能是中国城镇化的分水岭，跟发达经济体比，中国每年的城镇化率还处于比较高的水平。

中国银行业协会首席经济学家 巴曙松

不仅看房价与收入之间的静态关系，还要看房价收入弹性。如收入增长 30%，房价支出能力可能增长 100%甚至 200%。

社科院研究生院城乡建设经济系主任 陈淮

地产投资与经济增长的关系十分密切，无论宏观调控如何严厉，房地产增长的趋势不会改变，改变的只是结构和速度。未来的地产分化会加剧，会由人口流动、经济活力和生态环境三个因素来决定。从更长的趋势来看，黄金期虽然结束，但是平稳期才刚刚开始。

原国家统计局局长 邱晓华

现在新房的增速在减缓，价格稳中有降，未来交易会越来越复杂，交易速度会减缓，交易的中间利益会要重新分配。买房这个事情越来越专业了。

万通控股董事长 冯仑

大城市留不下肉体，家乡留不下灵魂，这 5 亿人的购买力是比较弱的，要让他们留下来，因为他们构成了中国未来发展的终极的动力。

东方证券首席经济学家 邵宇

## 应收账款质押评估初探——以旅游风景区门票收费权为例

文|永信行业务部

应收账款质押是融资中经常出现的一种担保措施，“景区门票收费权质押”就是典型的一种，是指景区将门票等经营性收入作抵押，以门票收入为还款来源，从银行贷款，用以发展旅游业。本文就景区门票收费权的特征、门票价格影响因素和收费权评估方法进行了相关探讨。

### 一、引言

随着经济的发展，企业规模的逐渐扩大，资金短缺成为困扰企业发展的最大难题，而在一定程度上未能成功融资与企业用以融资的担保物范围狭窄有关系，随着2007年10月《物权法》与中国人民银行颁布《应收账款质押登记办法》的实施，开辟了应收账款质押的新纪元，2017年10月中国人民银行对《应收账款质押登记办法》（以下简称“登记办法”）进行了修订予以再次发布。

根据《物权法》第十七章质权第二节权利质权，债务人或者第三人有权处分的一部分权利可以出质，其中包含应收账款，且规定当事人应当订立书面合同，质权自信贷征信机构办理出质登记时设立。区别于会计上的应收账款是指因销售商品、产品或提供劳务而向购货单位或顾客应收而还没有收取的款项，包括公司应向购货客户或接收劳务的客户收取的款项或代垫的运杂费。《登记办法》进一步确定了其所指的应收账款是指权利人因提供一定的货物、服务或设施而获得的要求义务人付款的权利以及依法享有的其他付款请求权，包括现有的和未来的金钱债权，但不包括因票据或其他有价证券而产生的付款请求权，以及法律、行政法规禁止转让的付款请求权。

同时《登记办法》所指应收账款包括下列权利：  
1、销售、出租产生的债权，包括销售货物，供应水、电、气、暖，知识产权的许可使用，出租动产或不动产等；  
2、提供医疗、教育、旅游等服务或劳务产生的债权；  
3、能源、交通运输、水利、环境保护、市政工程等基础设施和公用事业项目收益权；  
4、提供贷款或其他信用活动产生的债权；  
5、其他以合同为基础的具有金钱给付内容的债权。由

此可见应收账款大致可以分为两类，一类是提供货物和服务或劳务等而产生的现实的债权和未来债权，另一种是基础设施和公用事业项目的收益权，为未来的债权。

在《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉若干问题的解释》中提到以公路桥梁、公路隧道或者公路渡口等不动产收益权为出质，而就旅游风景区门票的收费权并没有明确的确认。

根据目前已经颁布的相关办法及解释，旅游风景区门票的收费权符合登记办法中“提供医疗、教育、旅游等服务或劳务产生的债权”，属于未来债权，同时虽然旅游风景区门票的收费权不在明确的基础设施和公用事业项目的收益权中，但其价值依附于旅游风景区中已投入和开发的大量基础设施以及稀缺性的景观资源，符合可质押的应收账款的定义与范围。

### 二、风景区门票收费权的特征

国内风景区开展资产证券化业务融资难度较大、门槛较高，而非证券化融资能够成为缓解景区融资困境的有效方式。可以作为质押的资产，一般是各类基于稳定现金流且易于被准确估值的证券化和非证券化融资产品。门票收费权由于为景区企业带来的收益具有增长性和持续性较高，现金流稳定，可预测性较强，除非大规模自然灾害或疫病，受经济周期波动和市场变化影响相对较小，且该资产本身可以从持有者的资产负债表中完全被剥离出来，受到相关部门、风景区和金融机构的关注。

2012年2月，中国人民银行、国家发展改革委、国家旅游局、银监会、证监会、保监会、外汇局联合发布了《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见



见》，提出“鼓励金融机构在依法合规、风险可控和符合国家产业政策的基础上，探索开展旅游景区经营权质押和门票收入权质押业务。”2015年8月，国务院办公厅印发了《关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见》，其中提到，要拓展旅游企业融资渠道，积极引导预期收益好、品牌认可度高的旅游企业探索通过相关收费权、经营权抵（质）押等方式融资筹资。

风景区门票收费权由于便于行使与运作，得以迅速发展，并成为当前旅游景区的主要融资途径，既可以为金融机构扩展贷款空间，又可以拓宽景区企业的融资渠道，缓解经营资产不足，有效支持景区企业的快速发展。

风景区门票收费权与旅游景区经营权不同，景区的经营权一般为景区实际的运营公司或单位通过与当地人民政府或风景名胜区管理委员会签订协议而获得，协议中一般载明景区的面积、范围、年限、以及双方在开发经营、投资建设、旅游开发、特许经营项目及相关收益权益、利益分配等内容。风景区门票收费权依附于旅游景区经营权而存在，其相关权益有受到协议中相关条款的限制。

风景区门票收费权价值体现形式为门票的收入，即为未来游客提供服务消费而产生的应收账款；其一是以价值为基础的受供求关系调节的一般商品价格形式，如旅游风景区中已投入和开发的基础设施；其二是以其稀缺性和经营垄断性为基础形成的价值；两者相结合形成门票的收费价格或标准。风景区门票收费权的设立，均由县级以上人民政府主管部门在其权限范围内，按行政审批程序依法审查批准，下发批准文件或颁发收费许可证，收费权应在收费项目、收费额度、收费期限方面符合批准文件和管理要求。因此，风景区门票收费权的价格内涵口径为未来门票收入的折现值。

### 三、影响风景区门票收费权的因素

对于影响风景区门票收费权的因素外部因素主要为相关行业政策；内部因素主要为景区辐射区的区位因素、气候条件、社会经济、旅游资源条件，景区发展现状，景区配套设施及游客承载量，景区未来发展规划。

#### （一）相关行业政策

在我国大的宏观经济政策下，对相关行业的政

策引导极大的影响了相关行业的发展。

按照党中央、国务院关于全域旅游工作的安排部署，贯彻落实《国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见》，依据《全域旅游示范区创建工作导则》，全国正扎实推进国家全域旅游示范区创建工作，启动制定《国家全域旅游示范区验收、认定和管理实施办法（试行）》《国家全域旅游示范区验收标准（试行）》等文件，不断推进全域旅游向纵深发展，加快旅游业转型升级、提质增效。

大力推进休闲度假旅游发展，为适应我国居民休闲度假旅游需求快速发展需要，积极营造有效的休闲度假空间，组织开展了国家级旅游度假区评定工作。持续推进中医药健康旅游发展，联合国家中医药管理局公布了第一批72家国家中医药健康旅游示范基地创建单位。大力发展自驾车旅居车旅游，加快推进自驾游相关行业标准编制工作。加快发展温泉旅游、冰雪旅游等旅游新业态。大力推进红色旅游工作，召开全国红色旅游五好讲解员建设行动推进会，在部分省份开展试点工作。

根据文化和旅游部的统计，我国2018年国内旅游人数55.39亿人次，比上年同期增长10.8%；入境旅游总人数2.91亿人次，同比增长7.8%；全年实现旅游总收入5.97万亿元，同比增长10.5%，近8年旅游业发展迅猛。

表：2010年-2018年旅游业主要发展指标

年份	国内旅游 人次(亿人次)	国内旅游 收入(亿元)	入境旅游 人次(万人次)	入境旅游 收入(亿美元)	出境旅游 人次(万人次)	旅游总收入 (万亿元)
2010年	21.03	12580	13376	458.14	5739	1.57
2011年	26.41	19305	13542	484.64	7025	2.25
2012年	29.57	22706	13241	500.28	8318	2.59
2013年	32.62	26276	12908	516.64	9819	2.95
2014年	36.11	30312	12850	1053.80	10728	3.73
2015年	39.90	34195	13382	1136.50	11689	4.13
2016年	44.35	39390	13844	1200.00	12203	4.69
2017年	50.01	45661	13948	1234.17	13051	5.40
2018年	55.39	51278	14120	1271.03	14972	5.97

#### （二）景区辐射圈的区位因素、气候条件、社会经济、旅游资源条件

区位因素：首先需要收集当地以省为级别、依次往下层级对的未来总体规划，相关城市规划，了解其所在区位在整体规划中的地位，以及可获得的政策上的资源，是否处于整体各规划的部分，例如各城市圈、都市圈、文化旅游圈、是否处于枢纽地带，是否为部分规划的节点或门户，周围机场的个

数以及距离，各高速以及省道等现有道路的布局，在建以及规划中的交通网络布局，特别注意辐射圈内的是否存在特大城市、大型城市，以及潜在消费群体的交通便捷度的分析。

气候条件：辐射圈内所在气候区；雨量、光照、风向、湿度等特点；是否存在气候特点，例如盛夏避暑、冬日避寒等；是否存在季节性的天气变化，例如暴雨等恶劣天气、积雪天数等。

社会经济：区位因素在一定情况下决定了辐射圈内城市的社会经济，辐射圈内整体的经济发展情况决定着其未来旅游发展动力的大小。

旅游资源条件：旅游资源条件一方面指整个辐射圈内的旅游资源，形成规模效应或聚集效应，能够增加本身景区的辐射圈，当然同时也增强了竞争，潜在游客有更多的潜在选择；另一方面是景区本身的旅游资源条件，景区内具有开发价值的景点的数量（A、B、C各等级数量），具有观赏价值景观景物的数量、不同性质的景点的资源数量（地质（溶洞）、山石、植被、气象、瀑泉（河湖）、人文等），景点的基本特点以及具备的功能性。

### （三）景区发展现状

景区历年以来进行的改造，目前已经投入的相关构筑物以及配套设施设备（景区内道路、停车场、游客接待中心、绿化、主题景点修缮、各景点间通达路以及线路规划等），正式营业的时间，往年营业中的淡旺季以及收支情况，目前在营业中的主要景点以及相关相关景点中已经开发并在经营的相关项目。

景区目前已有的营销推广方式以及相关规模，合作单位规模及数量。

景区已经获得的荣誉、独特性或在相关类似景区或项目中的地位，旅游区（点）质量等级评定委员会发布的景区等级。

### （四）景区配套设施及游客承载量

景区相关配套设施的承载能力，主要包括景区配套车位个数（小车车位个数、大车车位个数）、旅游中心瞬时及日接待最大人数、配备的游览车或缆车最大接待人数、景区内酒店配备的情况（不同档次的接待能力以及相关餐饮的服务能力）、景区周围酒店及餐饮接待能力及档次。

景区内部根据分区进行测算，通常采用线路法、卡口法等进行预测日环境容量，根据气候条件确定年可旅游天数，从而预估环境年容量，以此作为游客最大承载量，景区相关配套设施的承载能力均应在此承载量之内。

### （五）景区未来发展规划

景区已经获得的荣誉、独特性或在相关类似景区或项目中的地位，旅游区（点）质量等级评定委员会发布的景区等级总体定位及目标：是否存在依托的文化、存在怎样的天然资源，有无可挖掘的其他第三产业，主要呈现怎样的总体形象、何种方式的旅游目的地、周围城镇居民产业的规划。

规划理念和规划结构：以何为主导、以何为本、功能划分情况、周围居民经济规划、何种品质、景区结构划分、区域划分。

未来改扩建规划及建设内容与规模：已经批复的近期在建项目、已经批复的未来准备建设的项目、目前暂未经审批规划的建设项目、以及相应景点拟推出的游玩项目。

营销推广：对于宣传渠道的多样化推广的规划、提升知名度及知晓度的措施、对采取多种形式扩展产品组合的规划以及能力、突出特色品牌联合促销的方案和规划、如何建立利益共享机制增加更多的优惠以吸引客流量等。

## 四、风景区门票收费权的评估方法及评估参数的选取

### （一）风景区门票收费权的评估方法

资产评估的三种基本方法为收益法、市场法和成本法，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等相关条件，在分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性的基础上，来选择评估方法，由于相关的收入无法采用成本进行核算，也无相关的类似交易案例，而景区的门票收费权其评估的价格内涵为评估所涉及的景区未来经营门票所产生收入的折现值，故一般采用收益法进行评估。

收益法的评估思路是通过估算景区门票未来预期经营收益和采用适宜的折现率，将预期经营收益折算成现时价值，得到景区门票收费权的价值，基本模型为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

R<sub>i</sub>: 未来第 i 年的预期门票收入

n: 未来经营期限

r: 折现率

p: 收费权价值

## (二) 风景区门票收费权评估参数的选取

现有效益评估指标：历年实际营业月份数（扣除风景区关闭改造或其他重大事宜使数据更具可比性）、景区年客流量（优惠人数、散客人数）、景区门票收入（散客门票总收入、优惠门票总收入）、门票平均价格（优惠平均价格、散客平均价格）、考虑营业月份后及淡旺季数据处理后年客流量增幅、景区历年门票平均价格与景区建设投入程度的关系。

预期收益评估指标：

1、年客流量预测：①根据周边城市人口、年龄结构、工资水平等进行预测；②根据毗邻地区城镇人口、外围地区城镇人口，景区旅游吸引定向系数，按照中、远、末期进行预测；③根据当地旅游发展规划中的游客规模为基数，估计约占比多少选择该景区进行预测；④根据景区配套设施及游客承载力以及分淡旺季、节假日分段进行预测景区人流量饱和度预测稳定期景区人流量；⑤根据以上预测以及现状分析预测景区达到稳定期的年限、增长率、以及年客流量。

2、门票平均价格预测：根据往年平均价格，以及景区未来规划，景点的增加以及营销力度及措施的采取进行预测，并同时根据风景区经营权的相关协议中对收费权及收益分配的规定进行合理预测。

3、收益期的确定：根据景区的定位、目标以及相关风景区资源的独特性和特殊性，预测其合理的存在期限，以景区门票收费权所依附的风景区经营权的相关协议中合作经营的期限为最长预测期限。

4、折现率的确定：评估时，折现率确定方法

有加权平均成本法、资金利润率法、累加法和系数法。一般根据评估目的及所收集的资料采用累加法：

折现率  $r = \text{无风险报酬率 } r_f + \text{风险报酬率 } r_r$

无风险报酬率一般选取对应的国债到期收益率；

风险报酬率一般根据景区自身的实际情况（如景区实力、投资目标、资金成本、项目风险等）和市场情况（如行业动态、竞争对手的收入情况等），进行综合考虑。

## 五、结论

近年来我国旅游业取得了很大的发展与进步，特别是为了实现资源的合理配置及市场效用最大化，我国大部分地区已经开始了关于旅游风景区门票收费权质押的实践探索，本文通过对应收账款质押的概念、法律依据、类型；风景区门票收费权的特征；影响风景区门票收费权的因素、评估方法及评估参数的选取进行了研究和探讨，并对资料的收集和相关参数的选取提出了建议，还有待进一步的研究和深化，希望能够为应收账款质押评估提供有益的借鉴和参考。

另外，金融机构在以未来潜在的应收账款作为质押担保时，应充分关注以下几点：1、原则上应取得政府主管部门的书面批准；2、严格审查其所依附设施的抵押情况，该应收账款所依附的具体资产是否存在抵质押情况，以合理规避相关风险的发生。如：动产或不动产已经抵押，而采取出租产生的未来债权作为质押，其风险将非常大，在贷款人无法偿还贷款时，如果接受动产或不动产的金融机构行使优先权而处置该动产或不动产后，形成未来潜在债权的资产转移后，对贷款人来说，该未来的债权将灭失。因此，在实际的实践中，应考虑将应收账款所依附的资产同时纳入担保的范围，以降低风险；3、合理确定质押贷款期限和贷款额度；4、签订收费账户监管和划转协议，严格控制出质人收费账户内的资金；5、与收费项目有关的第三方签订补充协议；6、严格防范质押登记中的风险；7、视情况要求借款人或出质人为收费权所依附的项目财产办理保险；8、出质人应该是景区主管部门批准享有收费权的企业法人及以市场运作方式经营门票收入的事业单位。



## 十年磨剑，熬出黎明——中法武汉生态示范城楼市探析

文|永信行业务部

2019年9月底，轨道交通蔡甸线通车，蔡甸区和中法城迎来了地铁时代。作为中法两国的“元首项目”，从刚出炉时的备受瞩目到近两年的逐渐“低调”，中法城经历了什么，当前房地产市场如何，我们来一探究竟。

### 一、十年磨剑的中法城

中法武汉生态示范城（以下简称“中法城”）位于武汉蔡甸区东部，北抵汉江、南至马鞍山及后官湖生态绿楔、西达凤凰山产业园、东接三环线，规划总面积39平方公里，远期拓展面积62平方公里。武汉进入四环线时代后，中法城因定位独具特色、自然环境良好而备受关注。

图：中法城位置和范围示意图



中法城是武汉继花山生态新城后第二个以“生态”命名的特色新城，但是相对于花山这个迅速崛起的“当红炸子鸡”，中法城则略显低调，其间经历了十余年的酝酿过程。2007年，中法两国于巴黎签订合作意向书；2010年，住建部将中法城建设地点确定为武汉；2014年，由中法两国元首见证签约项目；2017年初，中法城总体规划正式获批，为中法城的未来前景绘出了蓝图；2019年初，中法城控制性详细规划公布，为中法城的建设提供了行动指南。虽然中法城起步较晚，但是很多招商引资和项目建设其实早已在悄然展开，以润物细无声的姿态体现着一个特色新城区的发展步伐，可谓“十年磨一剑、慢工出细活”。

产业发展方面，原来区域内以包装、纺织、建材、农业为主的低端产业正逐步被更新，取而代之的将是高端服务业、智能制造等生态示范型产业。

目前，法国电力、智奥、雷诺、达索、必维国际检验、勒芒“自然之门”生态公园等一批法资企业或项目已签约。中资项目也不甘落后，已签约的项目包括北京优炫的信息安全产业园、招商蛇口的中法意库、宝能的科创制造产业园、人民电器的智能电网产业园、华建集团的华建智园，此外还有海王药业、中珠集团和韵达快递等企业将建立区域总部。中外企业预计投资总额超过1000亿元，部分项目正在建设，2019年产业项目投资额将达到110亿元。目前已经建成了中法科技谷雷诺自动驾驶试验区，优炫信息安全产业园也即将投入运营。未来几年，将是这些项目不断开花结果的收获期，中法城的产业发展将迎来质的飞跃。

配套设施方面，中法城部分重大设施已经逐步落地。目前，中法城已建成了中法友谊大桥后官湖国家湿地公园、马鞍山知音文化公园、同济医院中法新城院区。正在建设的项目有地下综合管廊、什湖生态治理工程、中法城市可持续发展论坛永久会址及中法武汉生态示范城规划馆。教育配套方面也在逐步完善，原来区域内只有4所农村中小学，近几年新建了中法友谊小学和中法新城外国语学校，并规划了3所小学和2所中学。

区域交通方面，横纵向交通网络初步形成，公共交通迎来了质的飞跃。区域内交通网络横向主要由新天大道、琴川大道组成，纵向由知音湖大道连接中法友谊大桥直通东西湖区。两横一纵的交通大动脉，串联了知音生态文化产业创意园、中法生态科技谷、什湖生态示范区、法国香水基地等项目。加上东至在建的四环线，西至绕城高速，京港澳高速、沪蓉高速交汇于此，核心区物流货运得到有力的保障。城市公共交通方面，有266路、270路、蔡甸5路、蔡甸6路等近10条公交线路，基本覆盖中法城核心区和对蔡甸新城、武汉中心城区的交通运输需求。2019年9月25日开通试运营的地铁蔡甸线横贯中法城，在境内设置有五个站点，直通汉阳中心城区和武昌火车站等，缓解了公共交通不

便的问题。未来还有可能规划有轨电车和地铁 11 号线西段，将进一步加强中法城与后官湖、麦山、汉阳和经开区的联系。

2019 年是中法城发展的重要节点，随着新天北路、A 片区、B 片区等区域房屋征收的推进，中法城正式进入了大建设时期，本区域有望成为新的房地产开发热土。

## 二、中法城房地产市场现状

### (一) 土地市场

近五年，中法城国有土地出让宗数较少，住宅和商服用地合计出让 7 宗，其中纯住宅 1 宗，商住用地 4 宗，商服用地 2 宗，主要位于西部凤凰山和中部宋湾村。凤凰山由于更靠近蔡甸城区，区域发展相对成熟，中核置业较早在此深耕，建有中核锦城和中核广场。2017 年 5 月 16 日 P(2017)036 号地块的土地竞拍，金地子公司通过“竞价-熔断-方案评比”机制，以 52138 万元拿下，溢价率高达 99%，参与竞价的房企多达 30 家，创造了中法城首个高溢价土地交易记录。

图：近五年中法城住宅和商业用地成交地块位置图



表：近五年中法城住宅和商业用地成交一览表

序号	用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划建面 (m <sup>2</sup> )	成交时间	成交价 (万元)	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率	竞得方
1	住宅	39266	78532	2019/6/27	31290	3984	13.82%	华盈晟通
2	住宅商服	39808	119424	2019/3/7	23690	1984	1.72%	姚少清
3	住宅商服	31224	93672	2019/3/7	18270	1950	0%	中法投
4	住宅商服	81397	283648	2018/12/20	70915	2500	0%	金地中核

5	住宅商服	110636	319214	2017/5/16	52138	1633	99%	金地
6	商服	7497	50229	2016/12/27	2110	420	2.93%	万龙愿景
7	商服	351955	140782	2016/2/29	28600	2032		龙源投资

随着规划明确、地铁通车的利好不断释放，中法城将进入密集土地出让时期，前期签约的合作方将通过各种形式拿地，区域也将迎来万科、大悦城等品牌房企的进驻。万科将投资 100 亿元参与城中村改造，大悦城控股已签约中粮国际营养健康城与大悦春风里城市综合体两大重点项目，后者预计用地面积约 180 亩，包括商业综合体和配套住宅。

### (二) 住宅市场

总体来看，中法城因房地产开发程度不高，楼盘比较分散，市场尚不成熟。中法城因毗邻知音湖，是后官知音湖板块的一部分，优美的生态环境吸引了一些房企进驻，开发了恒大绿洲、凯德悦湖、观湖园、中国健康谷等楼盘。存量房主要为原有的老旧社区、安置社区，主要沿汉阳大道分布。目前在售新房项目有 8 个，存量房项目有 14 个（含安置房项目 3 个）。

在售新房主要为早期新盘的后续期次或者尾盘，纯新盘只有金地中核格林格林、华中文谷知音盛棠、景瑞天赋半岛等三个项目。楼盘主要沿新天大道、地铁蔡甸线、环知音湖等沿线分布，另外汉江南岸有三个楼盘。与蔡甸城区主打普通高层住宅产品不同的是，中法城区域内有较多的小高层、洋房和别墅等高端产品；自然生态是其最大卖点之一，如恒大御湖半岛和中国健康谷的洋房、华中文谷知音盛棠和景瑞天赋半岛的别墅。金地中法任佰汇因靠近凤凰山地铁站，是少有的品牌楼盘，一面世便遭到哄抢，成为“日光盘”。

二手房方面，最早入市的品牌项目是 2009 年建成的恒大绿洲，是该区域交易最活跃的楼盘，该楼盘东邻四环线，南邻知音湖，紧邻地铁蔡甸线新天站出入口，有 26、106、107 路等共 8 条公交线路经过，直通汉阳主城区，交通便捷度极好；该楼盘入住率达到 80% 以上，二手房均价在 12500 元/m<sup>2</sup>。沿汉江南岸分布的汉水新城、三和名仕城，由于基础设施建设尚不完善，交通不便等因素，均价均低于 8500 元/m<sup>2</sup>。

总体来看，因蔡甸区不限购，目前中法生态城



地铁沿线楼盘因其交通条件和稀缺性，已经成为市场上的香饽饽。而二手房市场，除了恒大绿洲交易相对活跃，其他区域尚不成熟。

表：中法城区域内商品住宅项目一览表

类型	楼盘名称	类型	户型	最新销售参考价格
新盘	金地中核格林格林	高层	106-124 m <sup>2</sup> 三居室	9900 元/m <sup>2</sup> (含装修)
新盘	华中文谷知音盛棠	别墅	190-1141 m <sup>2</sup> 三至六居室	21000 元/m <sup>2</sup>
新盘	景瑞天赋半岛	别墅	158-335 m <sup>2</sup> 三至五居室	30700 元/m <sup>2</sup>
老盘	汉水新城中法印象	小高层 高层	71-126 m <sup>2</sup> 二居室 三居室	高层 8300 元/m <sup>2</sup> (含装修)
老盘	三和名仕城	高层 小高层 多层	83-122 m <sup>2</sup> 二居室 三居室	高层 8300 元/m <sup>2</sup> (含装修)
老盘	中国核建锦城	高层	94-134 m <sup>2</sup> 三居室 四居室	8400 元/m <sup>2</sup> (含装修)
老盘	金地中法仟佰汇	高层	106/140 m <sup>2</sup> 三居室 四居室	9100 元/m <sup>2</sup> (含装修)
老盘	中国健康谷四期	洋房	100-133 m <sup>2</sup> 三居室	待定

### （三）商业市场

中法城已经运营的商业项目较少，主要在东西两端分布，西为中核世纪广场，主要承接蔡甸城关的人流；东为健康新天地商业步行街，主要辐射恒大绿洲、健康谷和同济医院。



图：健康新天地步行街



图：中核世纪广场

中核世纪广场是由 3 栋住宅、1 栋国际酒店、1-4 层购物中心、1 条商业街区组成的商业综合体，紧邻凤凰山路地铁口。购物中心目前只有第 3 层美食空间在招商，月租金仅 40 元/m<sup>2</sup>·月，只租不售；商业步行街 1 层租金在 80-150 元/m<sup>2</sup>·月，2 层租金在 50-60 元/m<sup>2</sup>·月，3 层租金在 40-50 元/m<sup>2</sup>·月，目前暂时无出售商铺。其商业步行街则相对经营惨淡，90%处于空置状态。招商业态方面 1 层主要以

餐饮、超市招商为主，2 层主要以儿童相关商业为主，3 楼主要以办公、会所为主。因周边新楼盘金地中法仟佰汇和中国核建锦城尚未全部交付且入住率不高，只能依托该片区欧尚大型超市的购物人流和附近工业园人流。

健康新天地商业步行街是由 6 栋公寓楼和底商组成的社区商业街，紧邻集贤站地铁口。业态主要以酒店、便利店、药店和餐饮为主，商户入驻率达到 90% 以上。社区商业街目前 1 层临街租金在 170-180 元/m<sup>2</sup>·月，售价均价在 36000 元/m<sup>2</sup> 左右。随着中国健康谷四期的交付和同济专家社区入住率增加，后续人流量的持续上升将提振商业。

表：中法城商业步行街一览表

项目	健康新天地步行街	中核广场步行街
位置	新天大道与健康五路交叉口	新天大道与凤凰路交叉口
类型	社区商业街	商业街区
层数	1-2 层	1-3 层
建筑结构	钢混结构	钢混结构
建成年代	2018 年	2012 年
产权分割面积	20-80 m <sup>2</sup>	80-500 m <sup>2</sup>
参考价格	均价 36000 元/m <sup>2</sup>	无出售
临街商铺租金	170-180 元/m <sup>2</sup> ·月	130-150 元/m <sup>2</sup> ·月
物业费	2.98 元/m <sup>2</sup> ·月	10 元/m <sup>2</sup> ·月

综合来看，中法城区域内的商业项目运营状况一般，价值偏高，主要原因在于区域内人口集中度和密度不高导致人流量和消费需求不足，并面临两端的蔡甸城区和王家湾商圈的分流。这种情况只有等到区域内人口和经济发展到一定程度才能缓解。

### 三、未来可期

根据规划，中法城 3 年打基础成雏形，5 年至 8 年出形象，10 年基本建成。一年一届的中法城市可持续发展论坛已经举办了六届，对于招商引资、促进区域合作与发展起到了极大促进作用。在人口导入和产业导入孰先孰后的问题上，中法城无疑选择了后者，未来居住人口只有 20 万，但是就业人口要达到 50 万，中法城没有走上先卖地搞开发的老路，产业优先是中法城发展的核心思路。给发展以耐心，给区域以信心，等待区域的蜕变，相信中法城能够成为城市可持续发展的典范。未来的该区域的房地产市场将会有较大的发展，同时受经济环境等影响，也存在较大的挑战。



## 2019年第三季度武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

**摘要：**第三季度土地成交宗数（19宗）和成交面积（115.57万 $m^2$ ）同比去年大幅下滑；新建商品住宅供应面积（786万 $m^2$ ）同比增加3.29%，成交套数（61226套）和面积（684.79万 $m^2$ ）同比分别增加48.61%和54.58%；新建商业用房成交套数（9953套）和成交面积（75.98万 $m^2$ ）同比略有增长。二手房成交升温，但价格继续下滑。

### 一、土地市场

2019年第三季度，武汉市土地市场走向低迷，土地供应和成交数量呈现较大幅度减少，一方面政府推地力度减弱，另一方面地块成交呈现冷热不均的局面，“抢地”和“流拍”现象同时上演。前三季度已累计供应房地产用地141宗，推出土地面积887.59公顷，累计成交110宗，成交土地面积698.72万平方米。其中，本季度共推出土地25宗，成交19宗，流拍4宗，延期1宗，撤牌1宗。

图表1：2016年至今土地成交概览

季度	宗数	土地面积 (万 $m^2$ )	规划建面 (万 $m^2$ )	地价款 (亿元)
2016Q1	36	192.10	444.31	153.91
2016Q2	36	142.34	315.74	134.26
2016Q3	40	252.23	865.04	461.31
2016Q4	43	211.80	562.28	326.06
2017Q1	43	252.99	913.81	507.72
2017Q2	20	128.07	379.90	222.50
2017Q3	38	177.10	463.52	191.66
2017Q4	80	537.02	1438.62	632.04
2018Q1	41	343.01	960.05	400.48
2018Q2	14	84.79	186.82	57.54
2018Q3	45	246.04	611.90	243.64
2018Q4	69	397.52	1166.72	596.11
2019Q1	21	125.79	418.04	213.07
2019Q2	70	457.36	1225.36	717.29
2019Q3	19	115.57	320.38	234.47

土地价格方面，第三季度平均楼面地价为12054.42元/平方米，平均溢价率仅为5.82%（已剔除一宗高溢价率的加油站地块）。黄陂区武湖长江新城范围内的2宗地块经过激烈竞价达到“熔断价”，东西湖径河地块被保利以12亿元斩获，溢价率37%。其他地块均以底价成交。

用途结构方面，第三季度成交的地块主要以住宅用途为主，其中住宅类用地（住宅、住宅混合）6宗，商服类用地（纯商服、商服混合）5宗，住商混合用地6宗，其他（工业用地）2宗。

图表2：第三季度各用途土地成交情况

土地用途	宗数	土地面积（万 $m^2$ ）	成交价（亿元）
纯住宅	4	21.81	21.42
纯商服	3	4.48	1.16
住商混合	6	27.57	164.23
住宅混合	2	16.22	25.54
商服混合	2	0.30	21.86
其他（工业）	2	2.65	0.26
总计	19	115.57	234.47

区域结构方面，第三季度在成交宗数方面，主远城区数量比较均衡，中心城区成交9宗，开发区1宗，远城区9宗。黄陂区的两宗住宅地块，是长江新城时隔近三年的首次纯住宅出让。硚口区、洪山区、经开区和汉南区本季度无成交地块。

图表3：第三季度各行政区土地成交情况

行政区	宗数	土地面积 (万 $m^2$ )	规划建面 (万 $m^2$ )	地价款 (亿元)
江岸区	1	2.42	15.00	19.13
江汉区	1	7.30	26.30	24.99
武昌区	2	42.55	117.20	116.25
青山区	2	2.65	1.59	0.26
汉阳区	3	11.72	44.40	16.87
东新区	1	0.41	3.09	0.50
东西湖	2	6.59	16.05	13.58
江夏区	2	8.19	17.88	10.89
黄陂区	2	16.22	42.38	25.54
新洲区	2	13.82	35.00	6.13
蔡甸区	1	3.71	1.48	0.33

拿地房企方面，第三季度房企在优质地块的争夺上依然比较积极，如长江新城的两宗地块，吸引了十多家知名房企的激烈竞价。武昌滨江的两宗优质地块被华夏幸福以底价竞得，这两宗地块均位于武汉市主城区武昌区域，紧邻长江主轴，属于政府重点规划的滨江 CBD 核心区，总建筑面积超过 110 万平方米。此外，越来越多的品牌房企进入了远城区，如华润和中粮分别进驻新洲的邾城和双柳新区。

前三季度，武汉土地市场经历了由冷到热，再到降温的过程。武汉市开启本轮调控已经有三年，新房市场的去化形势逐步严峻，“金九银十”成色不足，市场低迷的情绪势必传导到土地市场。但是从长期看，武汉城区外扩、交通配套设施的完善和人口的持续增长，构成了未来房地产市场持续的发展动力，在低谷期拿地的房企，因土地成本较低，反而更具有竞争力。

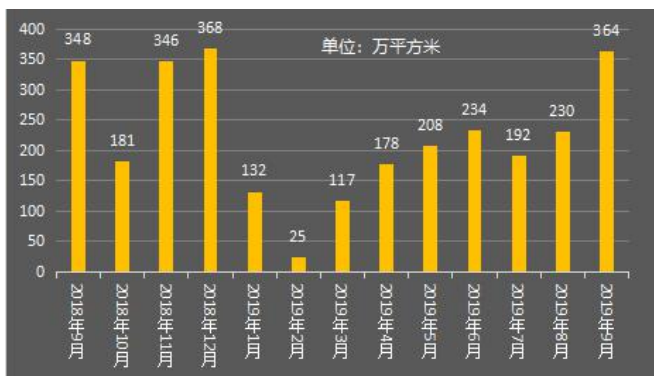
## 二、新房市场

第三季度，全市新建商品房成交 70628 套，同比增加 16.15%，成交面积 764.21 万平方米，同比增加 16.65%。

### （一）住宅市场

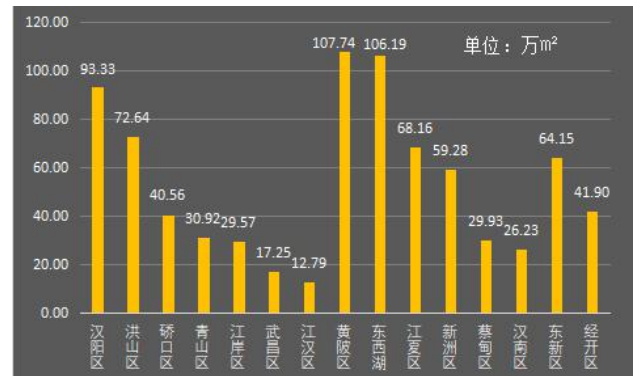
1、供应情况。前三季度，本年已累计供应商品住宅 1680 万平方米，比去年同期增加 7.07%。第三季度，全市新建商品住宅供应 786 万平方米，比第二季度增长 26.77%，同比去年第三季度增长 3.29%。从各月来看，供应量不断增加，九月份是传统的“金九银十”旺季，供应量最大，达到 364 万平方米，大幅度超过前八个月的单月供应量。

图表 4：近一年新建商品住宅供应量



预计第四季度将有 155 个项目、800.65 万平方米的商品住房可达到上市条件。其中，主城区预计可供应 297.06 万平方米，占全市可供应量的 37.10%；远城区可供应量 397.54 万平方米，占比 49.65%；开发区可供应量 106.05 万平方米，占比 13.25%。

图表 5：2019 年第四季度商品住宅可供应量



2、成交情况。整体而言，新建商品住宅成交套数和成交面积同比均有较大幅度增长，成交的区域性集中，成交价格继续微涨。

成交数量。前三季度，全市新建商品住宅成交 146355 套，比去年同期增长 29.64%，成交面积 1633.81 万平方米，同比增长 34.23%。第三季度成交 61226 套，684.79 万平方米，同比分别增长 48.61%和 54.58%。7 月，成交量达到年内最高点，但是随后直转而下：虽然 9 月武汉楼市供应量和推盘量双双创下新高，但销售量却连续两个月下滑，且下滑幅度逐月加大，市场降温明显，供过于求迹象初现。

图表 6：近一年各月新建商品住宅成交量



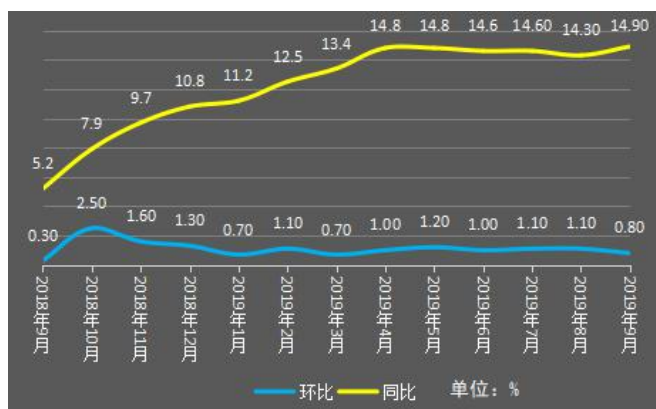
区域方面。主城区、远城区和开发区的成交套数分别为 29224 套、24044 套和 7938 套，比例为 48:39:13，主城区依然是成交的主力。随着江岸区后湖和硚口区古田等区域供应量的萎缩，汉阳区和洪山区成为主城区的主角，第三季度分别以 7801 套和 7669 套的成交量位列第一和第二；洪山区的成交中，绝大部分在白沙洲和黄家湖青菱湖区域，随着杨泗港长江大桥的通车，该区域的交通条件将得到较大改善，区域价值显著提升；汉阳区的四新已经逐步“收官”，只剩国博新城、招商公园 1872 等少数尾盘和大盘在售，目前推盘主要集中于二环沿线，包括磨山、五里墩等区域；远城区中，黄陂区

和新洲区成交套数分列第三和第四，分别为 6644 套和 5813 套，远城区也呈现集中的趋势，黄陂区以横店和盘龙城区域为主，新洲区以阳逻为主。武昌区和蔡甸区则因供应量不足，导致成交量垫底。与去年同期相比，多数行政区的成交量有较大变化，反映了其市场供求的变动。

图表 7：第三季度各区新建商品住宅成交量

行政区	成交套数	套数同比	成交面积 (万㎡)	面积同比
汉阳区	7801	67.91%	93.40	77.08%
洪山区	7669	-4.08%	89.30	-3.14%
黄陂区	6644	3.38%	71.95	4.61%
新洲区	5813	6.54%	62.70	6.09%
东新区	4567	-8.61%	55.35	-9.92%
江汉区	4433	66.28%	42.79	43.02%
东西湖	4381	37.72%	45.47	30.49%
江夏区	3540	-8.05%	42.10	-4.88%
经开区	3371	53.79%	39.97	60.36%
青山区	3356	96.49%	33.72	96.60%
汉南区	2684	53.81%	30.58	50.11%
江岸区	2456	-21.56%	28.64	-3.62%
硚口区	2220	75.63%	22.03	65.20%
武昌区	1309	34.53%	14.90	47.80%
蔡甸区	982	-62.10%	11.88	-60.63%
合计	61226	15.91%	684.79	16.25%

图表 8：近一年新建商品住宅成交价格变化



成交价格方面。根据国家统计局的最新数据，2019年7月全市新建商品住宅成交价格环比上涨 1.1%，同比上涨 14.6%；8月环比上涨 1.0%，同比上涨 14.3%；9月环比上涨 0.8%，同比上涨 14.9%。本季度，部分楼盘备案价格有所上涨，但是进入九月，随着去化率走低及销售难度加大，楼市打折及降价楼盘增多，故总体上

涨幅与前几个月基本持平，没有太大的起伏。由于武汉市实行比较严格的限购、限贷等偏紧政策，市场价格相对稳定，近 12 个月的平均增长率为 1.13%。

3、新建商品住宅市场总结。第三季度经历了由热转冷的过程，在进入传统的“金九银十”旺季后，成交量反而不断萎靡，而供应量还在不断加大。武汉开启限购已满三年，购房群体主要依赖于刚需的“新武汉人”和部分改善型客群，需求增长相对有限。而前三季度的成交数据好于去年，从侧面可以看出需求有提前消耗的可能，第四季度可能面临较大的去化压力。

## (二) 商办市场

前三季度全市新建写字楼和商业用房市场成交量整体再度下滑，成交量同比均减少 30%左右。虽然第三季度写字楼市场有较大回升，但仅靠第四季度，恐难挽回全年的颓势。

1、商业市场。前三季度商业用房合计成交 9953 套，成交面积 75.98 万平方米，同比去年前三季度分别下滑 30.93%和 28.33%。本季度成交套数为 3705 套，成交面积 30.05 万平方米，相对于第二季度环比增长 0.19%和 5.36%。

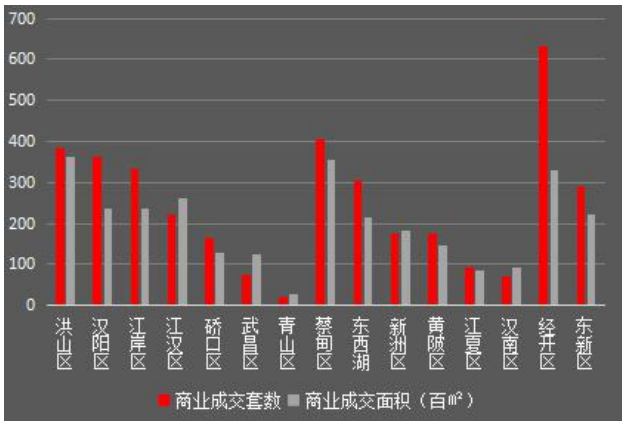
图表 9：近一年各月新建商业用房成交量

月份	成交套数 (套)	成交面积 (万㎡)
2018年10月	1288	9.95
2018年11月	1446	10.90
2018年12月	1679	12.18
2019年1月	844	6.33
2019年2月	439	2.77
2019年3月	1267	8.31
2019年4月	1230	8.27
2019年5月	1211	10.04
2019年6月	1257	10.21
2019年7月	1320	10.49
2019年8月	1135	9.70
2019年9月	1250	9.86
前三季度合计	9953	75.98

从各行政区来看，第三季度主城区、远城区和开发区的商业用房成交套数分别为 1559 套、1223 套和 923 套，比值为 42:33:25，与住宅相比，商业在开发区的比重相对较高，经开区的成交套数独占鳌头。



图表 10: 第三季度各区新建商业用房成交面积

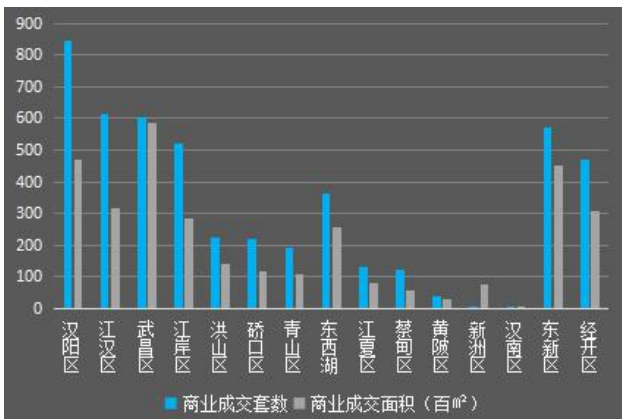


2、写字楼市场。前三季度写字楼合计成交 10667 套，成交面积 73.19 万平方米，同比去年前三季度分别下滑 29.01%和 31.34%。本季度成交套数为 4931 套，成交面积 32.86 万平方米，与第二季度相比分别增长 35.69%和 41.70%。

图表 11: 近一年新建写字楼成交量

月份	成交套数 (套)	成交面积 (万m²)
2018年10月	1161	8.63
2018年11月	1486	11.53
2018年12月	1398	9.21
2019年1月	818	7.17
2019年2月	400	3.51
2019年3月	884	6.46
2019年4月	996	7.70
2019年5月	1259	7.57
2019年6月	1379	7.91
2019年7月	1991	13.28
2019年8月	1641	10.87
2019年9月	1299	8.72
2019年1-9月	10667	73.19

图表 12: 第三季度各区新建写字楼成交面积



从各行政区来看，主城区成交量占绝对的优势，远城区则相对较少，这与写字楼项目大多分布在核心的商务区有关，开发区因近年入市了不少新项目，成交量表现不俗。

3、新建商办市场总结。商办市场成交量的不断下滑，一方面是存量已经达到较大的规模，增量供应减少；另一方面是自持型物业的比重逐步在增加，例如近一两年新入市的大型商业体，大都采用只租不售的形式。预计后续会保持目前的形势，成交量稳中有降，但是优质物业依然有很大市场。

### 三、二手房市场

前三季度，全市存量房成交 78349 套，成交面积 797.48 万平方米，环比增长 18.51%，同比增长 27.76%；其中，存量住房成交 73482 套，成交面积 690.28 万平方米，环比增长 16.13%，同比增长 25.52%。

根据国家统计局最新发布的数据，7月武汉市二手住宅价格环比下降 0.2%，同比增长 3.4%；8月环比增长 0.5%，同比增长 2.6%；9月环比下降 0.8%，同比增长 1.4%。二手住宅价格在连续下跌四个月后，首次实现回升，但是9月又继续下跌。

图表 13: 近一年二手住宅成交价格指数



从全国来看，第三季度二手房价格上涨的城市占绝大多数，今年以来基本保持稳中微涨的趋势。因多数城市限购未松绑，二手房价格下跌的城市数量相对于新房下跌城市数量较多，呈现新房涨价、二手房跌价的特征。

**说明：**

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

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

## 武汉市 2019 年第 3 季度国有土地使用权出让结果一览表

数据来源：武汉土地市场网

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
1	P (2019) 104 号	江岸区	江岸区中山大道与解放公园 路交汇处	住宅、商 服、公园与 绿地	6.2	24189.12	191300	12753	武汉设计之心建设 发展有限公司
2	P (2019) 095 号	江汉区	江汉区绿柳路与秋桂街交 汇处东北部	住宅、商 服、公园与 绿地、轨道 交通	3.6	72968	249850	9500	武汉中城长信置业 有限公司
3	P (2019) 108 号	武昌区	武昌区秦园路以南、武车二路 以北、和平大道及中部次干道 以西、规划道路以东	住宅、商 服、公园与 绿地、交通 服务场站	地上 6.23 地下 0.36	地上 145026 地下 172991	959600	10627	华御江 (武汉) 房 地产开发有限公司
4	P (2019) 109 号	武昌区	武昌区秦园路以南、武车二路 以北、规划道路以西、临江大 道以东	商服、交通 服务场站	地上 4.22	地上 49088 地下 58350	202860	9800	华御江 (武汉) 房 地产开发有限公司
5	P (2019) 093 号	青山区	青山区西至吴沙路、南至武汉 顺凯公司、东、北至其他产业 地块	工业	0.6	23929.9	2360	1644	武汉山江化工科技 有限公司
6	P (2019) 102 号	青山区	青山区群联村	工业	0.6	2585.96	260	1676	武汉中彭化学科技 有限公司
7	P (2019) 096 号	汉阳区	汉阳区江城大道与四新大道 交叉口	住宅、商 服、公园与 绿地	B1 地块 6.3、B2 地块 3.6	61097	97307	3679	武汉宝业信富置业 投资有限公司
8	P (2019) 097 号	汉阳区	汉阳区芳草路以东、四新北路 以南	商服	2.5	3670	3322	3611	武汉新航盛置业 有限公司
9	P (2019) 107 号	汉阳区	汉阳区四新北路与四新中路 交叉口西北角 04C4 地块	住宅、商 服、公园绿 地	3.25	52435	68120	4000	中铁十一局集团房 地产开发有限公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
10	P (2019) 100号	江夏区	江夏区庙山产业园普安村、向阳村	住宅、商服	住宅 1.0-2.5 、商服 2.5	64991.77	76080	6684	湖北省建工房地产开发有限公司
11	P (2019) 101号	江夏区	江夏区纸坊街城关村	住宅	1.0-3.8 5	16898.41	32820	5050	武汉市江夏城投集团有限公司
12	P (2019) 098号	黄陂区	黄陂区武湖街新港铁路以北、胜海大道以西	住宅、道路	1.0-3.0	61058.89	93410	6027	武汉银泰嘉园置业有限公司
13	P (2019) 099号	黄陂区	黄陂区武湖街新港铁路以北、胜海大道以西	住宅、道路	1.0-2.8	101110.1 7	162030	6027	武汉天纵湖韵置业有限公司
14	P (2019) 112号	新洲区	新洲区郑城街章林村、水韵大街以南、章林路以东、民防路以西、书香大街以北	住宅	1.0-2.6	44247.13	26185	2276	长沙润置房地产开发有限公司
15	P (2019) 113号	新洲区	新洲区国营龙王咀农场二分场、双柳街汪林村、航天北路以南、涨渡湖大道以东、阳大公路以北	住宅	1.0-2.5	93987.43	35105	1494	中粮地产(武汉)有限公司
16	P (2019) 092号	蔡甸区	蔡甸区索河街嵩阳大道以北(索河街石港村、嵩阳村)	商服	0.4	37088	3340	2251	武汉嵩阳山旅游发展有限公司
17	P (2019) 110号	东西湖区	东西湖区三店路西路以南、七雄路以西	商服(加油站)	0.4	2962.44	15700	132492	湖北壳牌能源有限公司
18	P (2019) 111号	东西湖区	东西湖区径河街吴新干线以东、滨河南路以南	住宅	2.53	62952.19	120130	7543	湖北保利投资有限公司
19	P (2019) 103号	东新区	东湖新技术开发区神墩一路以南、松涛路以西	商服	5.7	4074.85	4965	1900	湖北恒瑞盛隆置业发展有限公司



## 武汉市 2019 年第 3 季度在售新房市场均价参考

数据来源：武汉市住房保障和房屋管理局

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
1	江岸区	澳门路	中海澳门佳园	2019/9/28	武房开预售[2019]733号	30450	
2	江岸区	二七滨江	绿城武汉黄浦湾	2019/9/12	武房开预售[2019]674号	43175	备案价,另带5000元/平装修
3	江岸区	二七滨江	伟鹏万科御玺滨江	2019/7/7	武房开预售[2019]439号	40000	含5000元/平装修
4	江岸区	二七滨江	伟鹏万科御玺滨江	2019/9/26	武房开预售[2019]464号	45000	含5000元/平装修
5	江岸区	二七滨江	武汉绿城黄浦湾	2019/8/28	武房开预售[2019]614号	50000	含装修
6	江岸区	二七滨江	中信泰富滨江金融城	2019/8/17	武房开预售[2019]567号	34252	
7	江岸区	后湖	首地云梦台	2019/7/21	武房开预售[2019]463号	16720	
8	江岸区	后湖	星河2049	2019/9/29	武房开预售[2019]749号	18239	含3000元/平装修
9	江岸区	永清	武汉天地云廷二期	2019/9/13	武房开预售[2019]675号	49260	含5000元/平装修
10	江汉区	唐家墩	顶绣国际城星耀	2019/9/29	武房开预售[2019]722号	20264	
11	江汉区	杨汊湖	福星惠誉福星华府峯境	2019/7/27	武房开预售[2019]485号	16328	
12	硚口区	古田	金地悦江时代	2019/8/18	武房开预售[2019]563号	19900	含3000元/平装修
13	硚口区	古田	金地悦江时代魔法空间	2019/9/18	武房开预售[2019]681号	14000	LOFT公寓
14	硚口区	古田	美好名流汇二期	2019/9/24	武房开预售[2019]714号	16800	
15	硚口区	古田	美好香域花境	2019/10/9	武房开预售[2019]569号	13650	
16	洪山区	白沙洲	东原启城	2019/7/27	武房开预售[2019]491号	14407	含2500元/平装修
17	洪山区	白沙洲	东原启城	2019/9/28	武房开预售[2019]750号	14407	含2500元/平装修
18	洪山区	白沙洲	金地保利褐石公馆	2019/10/1	武房开预售[2019]784号	19500	别墅,起价270万/套
19	洪山区	白沙洲	景瑞天赋滨江	2019/9/22	武房开预售[2019]715号	14070	含2500元/平装修
20	洪山区	白沙洲	南益名悦华府	2019/10/7	武房开预售[2019]797号	10285	
21	洪山区	白沙洲	新城阅璟台	2019/10/10	武房开预售[2019]802号	13525	含2500元/平装修
22	洪山区	白沙洲	新力城	2019/9/13	武房开预售[2019]673号	14070	含2500元/平装修
23	洪山区	白沙洲	旭辉华宇江悦府	2019/9/30	武房开预售[2019]777号	14050	含2500元/平装修
24	洪山区	白沙洲	正商金域世家	2019/10/4	武房开预售[2019]779号	15520	含2500元/平装修
25	洪山区	白沙洲	中建铂公馆	2019/9/5	武房开预售[2019]637号	15600	
26	洪山区	黄家湖	爱家名校华城	2019/9/25	武房开预售[2019]698号	10763	小高层
27	洪山区	黄家湖	爱家名校华城	2019/9/25	武房开预售[2019]698号	12600	洋房
28	洪山区	黄家湖	鄂旅投书院世家	2019/9/3	武房开预售[2019]617号	11800	含2000元/平装修
29	洪山区	黄家湖	福星惠誉东湖成四期拾景	2019/9/30	武房开预售[2019]757号	20739	
30	洪山区	街道口	万科新都会	2019/9/28	武房开预售[2019]723号	27000	含装修
31	洪山区	仁和路	金科城	2019/9/7	武房开预售[2019]631号	19240	
32	洪山区	武泰闸	梧桐花园	2019/10/1	武房开预售[2019]795号	17294	
33	洪山区	杨春湖	杨春湖畔	2019/9/10	武房开预售[2019]639号	16540	高层,含2500元/平装修
34	洪山区	杨春湖	杨春湖畔	2019/9/10	武房开预售[2019]639号	19145	洋房,含3000元/平装修
35	洪山区	杨春湖	杨春湖畔二期	2019/7/10	武房开预售[2019]440号	16541	含2500元/平装修
36	洪山区	野芷湖	翰林尚苑	2019/7/28	武房开预售[2019]486号	16780	含2500元/平装修
37	洪山区	卓刀泉	保利大都会	2019/9/27	武房开预售[2019]756号	28360	备案价,含3000元/平装修
38	武昌区	武昌滨江	联投中心	2019/10/1	武房开预售[2019]793号	34800	含4000元/平装修
39	武昌区	沙湖	沙湖九玺	2019/9/7	武房开预售[2019]645号	36600	备案价,另带5000元/平装修
40	青山区	建二	方园	2019/8/28	武房开预售[2019]601号	19200	
41	青山区	青山滨江	大华铂金瑞府三期	2019/9/16	武房开预售[2019]662号	22500	
42	青山区	青山滨江	御江壹品青山樽	2019/8/30	武房开预售[2019]602号	22600	含3000元/平装修
43	青山区	武东	海伦国际	2019/9/26	武房开预售[2019]711号	11932	含2000元/平装修
44	汉阳区	四新	保利庭瑞阅江台	2019/10/1	武房开预售[2019]767号	18225	含3000元/平装修
45	汉阳区	四新	保利香颂	2019/8/18	武房开预售[2019]565号	17060	含2500元/平装修
46	汉阳区	四新	保利星宸	2019/9/20	武房开预售[2019]719号	16000	含装修价
47	汉阳区	四新	弘阳印月府	2019/8/4	武房开预售[2019]518号	17200	含2500元/平装修
48	汉阳区	四新	弘阳印月府	2019/9/24	武房开预售[2019]728号	18500	含3000元/平装修

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
49	汉阳区	四新	兰亭大境	2019/9/16	武房开预售[2019]663号	15500	含2500元/平装修
50	汉阳区	四新	武汉国博新城	2019/8/17	武房开预售[2019]558号	15869	含2500元/平装修
51	汉阳区	四新	招商公园1872	2019/7/28	武房开预售[2019]496号	15400	备案价
52	汉阳区	四新	招商公园1872	2019/9/29	武房开预售[2019]762号	41000	别墅
53	汉阳区	四新	招商樾望	2019/8/11	武房开预售[2019]530号	14147	
54	汉阳区	五里墩	恒韵府	2019/7/21	武房开预售[2019]484号	22000	
55	汉阳区	五里墩	万科金域国际	2019/7/30	武房开预售[2019]494号	21500	含3000元/平装修
56	汉阳区	永安堂	保利星河九洲	2019/9/13	武房开预售[2019]684号	13520	
57	汉阳区	钟家村	滨江金茂府	2019/8/18	武房开预售[2019]568号	24836	含3500元/平装修
58	汉阳区	钟家村	远洋东方境世界观	2019/9/27	武房开预售[2019]758号	24700	备案价,含3500元/平装修
59	汉阳区	钟家村	远洋归元MAX	2019/8/31	武房开预售[2019]636号	24244	公寓, 备案价
60	东新区	关山	正荣紫阙台	2019/10/7	武房开预售[2019]788号	31843	含4000元/平装修
61	东新区	关山	中建大公馆	2019/8/30	武房开预售[2019]623号	24000	
62	东新区	光谷东	碧桂园光谷十里春风	2019/9/27	武房开预售[2019]748号	16500	8号楼 另带3000元/平装修
63	东新区	光谷东	碧桂园光谷十里春风	2019/9/27	武房开预售[2019]748号	15000	9、16号楼 另带3000元/平装修
64	东新区	光谷东	碧桂园云境	2019/8/22	武房开预售[2019]575号	18000	含3000元/平装修
65	东新区	光谷东	碧桂园云境	2019/9/27	武房开预售[2019]755号	23000	叠拼别墅
66	东新区	光谷东	碧桂园云玺	2019/7/21	武房开预售[2019]480号	27000	别墅
67	东新区	光谷东	碧桂园云玺	2019/8/9	武房开预售[2019]528号	18000	含3000元/平装修
68	东新区	光谷东	光谷创新天地	2019/8/31	武房开预售[2019]624号	16160	另带3000元/平装修
69	东新区	光谷东	新城璞樾门第	2019/9/27	武房开预售[2019]742号	18000	含3000元/平装修
70	东新区	光谷东	中建星光城	2019/9/29	武房开预售[2019]760号	16800	
71	东新区	光谷东	中粮光谷祥云	2019/10/2	武房开预售[2019]747号	16000	高层
72	东新区	光谷东	中粮光谷祥云悦墅	2019/9/26	武房开预售[2019]746号	26500	别墅
73	东新区	光谷南	琨瑜府	2019/10/6	武房开预售[2019]781号	22600	
74	东新区	花山	绿城风起乐鸣	2019/9/27	武房开预售[2019]721号	18200	含1000元/平装修
75	东新区	花山	武地建发玺院	2019/8/31	武房开预售[2019]622号	19400	含1600元/平装修
76	经开区	沌口	地铁盛观尚城	2019/8/24	武房开预售[2019]566号	15140	
77	经开区	沌口	嘉地珑墅	2019/10/11	武房开预售[2019]794号	31000	别墅
78	经开区	沌口	越秀逸境	2019/9/28	武房开预售[2019]732号	10400	6号楼 另带2500元/平装修
79	经开区	沌口	越秀逸境	2019/9/28	武房开预售[2019]732号	11440	12号楼 另带2500元/平装修
80	经开区	军山	奥山经开澎湃城	2019/8/24	武房开预售[2019]606号	11900	含2000元/平装修
81	经开区	军山	海伦小镇	2019/9/24	武房开预售[2019]580号	8700	别墅, 120-220万/套
82	经开区	四新	铭悦芳华	2019/9/15	武房开预售[2019]666号	15700	毛坯, 洋房
83	经开区	军山	印江山	2019/10/3	武房开预售[2019]730号	9143	含2000元/平装修
84	经开区	军山	中建壹品澜庭	2019/10/2	武房开预售[2019]792号	9319	
85	经开区	太子湖	禹洲朗廷元著	2019/9/21	武房开预售[2019]703号	18000	含2000元/平装修
86	东西湖	金银湖	金湖听语	2019/9/15	武房开预售[2019]541号	15000	备案价
87	东西湖	金银湖	金拓银湖时代	2019/9/8	武房开预售[2019]640号	14160	含2500元/平装修
88	东西湖	金银湖	美联德玛假日三期	2019/9/21	武房开预售[2019]695号	12500	高层, 含2000元/平装修
89	东西湖	金银湖	美联德玛假日三期	2019/9/21	武房开预售[2019]695号	13550	小高层, 含2000元/平装修
90	东西湖	金银湖	天赐金龙城	2019/8/3	武房开预售[2019]505号	11600	小高层, 含2000元/平装修
91	东西湖	金银湖	天赐金龙城	2019/9/29	武房开预售[2019]761号	13100	洋房, 含2500元/平装修
92	东西湖	金银湖	武汉碧云天	2019/9/21	武房开预售[2019]686号	16000	含装修
93	东西湖	金银湖	中建壹品澜荟	2019/9/22	武房开预售[2019]727号	14558	备案价

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
94	东西湖	金银潭	常青花园恒大御景	2019/9/21	武房开预售[2019]667号	16500	含2500元/平装修
95	东西湖	金银潭	地铁时代云上城	2019/9/22	武房开预售[2019]691号	14000	
96	东西湖	金银潭	华星融城	2019/7/6	武房开预售[2019]435号	15000	
97	东西湖	金银潭	金地北辰阅风华	2019/9/1	武房开预售[2019]632号	18450	含3000元/平装修
98	东西湖	金银潭	美联奥林匹克花园五期	2019/9/30	武房开预售[2019]754号	16700	含2500元/平装修
99	东西湖	金银潭	梦想特区宏图里	2019/9/21	武房开预售[2019]702号	14600	含2500元/平装修
100	东西湖	金银潭	天纵半岛蓝湾	2019/8/18	武房开预售[2019]570号	12558	洋房, 备案价
101	东西湖	金银潭	天纵半岛蓝湾	2019/8/18	武房开预售[2019]570号	14500	别墅, 备案价
102	东西湖	泾河	奥山汉口澎湃城	2019/8/31	武房开预售[2019]633号	14900	含2500元/平装修
103	东西湖	泾河	华发四季	2019/7/28	武房开预售[2019]508号	13525	
104	东西湖	泾河	江悦蘭园	2019/9/20	武房开预售[2019]692号	10999	起价
105	东西湖	三店	电建地产洺悦御府	2019/8/10	武房开预售[2019]533号	13800	
106	东西湖	三店	东原阅境	2019/8/24	武房开预售[2019]572号	16000	含2500元/平装修
107	东西湖	三店	佳兆业悦府	2019/8/30	武房开预售[2019]615号	12900	含2500元/平装修
108	东西湖	三店	佳兆业悦府	2019/9/21	武房开预售[2019]706号	14500	花园洋房, 带装修
109	东西湖	三店	金地悦海湾	2019/9/28	武房开预售[2019]775号	14700	含2500元/平装修
110	东西湖	吴家山	江樾云著	2019/9/21	武房开预售[2019]725号	14166	
111	东西湖	吴家山	武地华发时光	2019/10/1	武房开预售[2019]786号	13500	
112	江夏区	藏龙岛	阳光100凤凰街	2019/9/30	武房开预售[2019]770号	12800	含2500元/平装修
113	江夏区	藏龙岛	长投绿城蘭园	2019/9/18	武房开预售[2019]672号	11326	
114	江夏区	藏龙岛	招商东城华府	2019/8/16	武房开预售[2019]562号	15720	含2500元/平装修
115	江夏区	大桥新区	中建汤逊湖壹号五期	2019/9/28	武房开预售[2019]696号	36000	别墅, 800-2000万/套
116	江夏区	军运村	建发金茂玺悦	2019/8/29	武房开预售[2019]609号	14043	含2500元/平装修
117	江夏区	军运村	五矿万境水岸	2019/9/28	武房开预售[2019]694号	15776	洋房, 含2500元/平装修
118	江夏区	五里界	路劲时代城	2019/9/9	武房开预售[2019]642号	8840	
119	江夏区	玉龙岛	武汉雅居乐花园	2019/10/1	武房开预售[2019]783号	31466	别墅
120	江夏区	纸坊	江夏府	2019/9/18	武房开预售[2019]700号	13310	含2500元/平装修
121	黄陂区	汉口北	御湖园	2019/10/1	武房开预售[2019]771号	10500	含2000元/平装修
122	黄陂区	汉口北	长江青年城	2019/8/31	武房开预售[2019]590号	7500	非毛坯平层公寓
123	黄陂区	横店	北辰蔚蓝城市	2019/8/24	武房开预售[2019]596号	11464	高层, 含2000元/平装修
124	黄陂区	横店	北辰蔚蓝城市	2019/7/20	武房开预售[2019]597号	13264	洋房, 含2500元/平装修
125	黄陂区	横店	大华公园华府	2019/9/22	武房开预售[2019]679号	11000	带装修
126	黄陂区	横店	融侨方圆	2019/9/25	武房开预售[2019]736号	11500	含2000元/平装修
127	黄陂区	横店	天纵御景湾	2019/10/1	武房开预售[2019]751号	9464	
128	黄陂区	横店	武汉诺德逸园	2019/7/21	武房开预售[2019]462号	10227	
129	黄陂区	横店	中建壹品澜郡	2019/9/7	武房开预售[2019]635号	9985	
130	黄陂区	横店	中南拂晓城	2019/8/24	武房开预售[2019]600号	11370	含2000元/平装修
131	黄陂区	盘龙城	保合太和	2019/9/23	武房开预售[2019]726号	12900	含2500元/平装修
132	黄陂区	盘龙城	帝大御璟城	2019/9/28	武房开预售[2019]720号	12664	含2500元/平装修
133	黄陂区	盘龙城	恒达盘龙湾梅苑	2019/9/27	武房开预售[2019]734号	10395	洋房
134	黄陂区	盘龙城	华发越秀悦府	2019/10/2	武房开预售[2019]800号	13000	含2500元/平装修
135	黄陂区	盘龙城	山海观	2019/9/27	武房开预售[2019]744号	13000	含2500元/平装修
136	黄陂区	盘龙城	天汇龙城	2019/7/21	武房开预售[2019]466号	12164	小高层, 含2000元/平装修
137	黄陂区	盘龙城	天汇龙城	2019/9/7	武房开预售[2019]656号	11240	高层, 含2000元/平装修
138	黄陂区	前川	合融清华源	2019/9/7	武房开预售[2019]625号	8760	2000元/平装修
139	黄陂区	前川	南德国际城	2019/9/10	武房开预售[2019]665号	11185	含2000元/平装修
140	黄陂区	前川	前川中梁首府	2019/9/21	武房开预售[2019]699号	9800	带装修
141	黄陂区	宋家岗	临空香廷	2019/8/21	武房开预售[2019]576号	11240	含2000元/平装修
142	黄陂区	宋家岗	尚璟瑞府	2019/9/25	武房开预售[2019]740号	12627	含2500元/平装修
143	黄陂区	宋家岗	五矿澜悦云玺	2019/9/27	武房开预售[2019]701号	13000	含2500元/平装修
144	黄陂区	宋家岗	武汉恒大龙城	2019/9/4	武房开预售[2019]629号	10316	含2000元/平装修



序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
145	黄陂区	宋家岗	中城新时代	2019/9/30	武房开预售[2019]798号	13100	含2500元/平装修
146	黄陂区	长江新城	汉口御江澜庭	2019/8/7	武房开预售[2019]522号	10595	含2000元/平装修
147	黄陂区	长江新城	南德长江城	2019/7/24	武房开预售[2019]473号	11450	含2000元/平装修
148	新洲区	双柳	北辰孔雀城航天府	2019/10/3	武房开预售[2019]799号	6300	
149	新洲区	双柳	孔雀城航天府	2019/9/8	武房开预售[2019]654号	5720	高层
150	新洲区	双柳	孔雀城航天府	2019/9/28	武房开预售[2019]753号	6578	洋房
151	新洲区	双柳	新影华翔城	2019/9/25	武房开预售[2019]710号	7130	洋房
152	新洲区	双柳	新影华翔城	2019/9/22	武房开预售[2019]717号	6820	高层
153	新洲区	阳逻	德雅国际城	2019/7/20	武房开预售[2019]460号	6989	
154	新洲区	阳逻	东原朗阅	2019/9/21	武房开预售[2019]685号	9490	含2000元/平装修
155	新洲区	阳逻	国瑞新港广场	2019/7/18	武房开预售[2019]465号	6700	
156	新洲区	阳逻	湖景雅苑	2019/9/28	武房开预售[2019]724号	7000	
157	新洲区	阳逻	华发阳逻金茂逸墅	2019/9/29	武房开预售[2019]773号	10112	含2000元/平装修
158	新洲区	阳逻	华发阳逻金茂逸墅	2019/8/8	武房开预售[2019]527号	9696	小高层,含2000元/平装修
159	新洲区	阳逻	华发中城中央公园	2019/10/6	武房开预售[2019]796号	9800	含2000元/平装修
160	新洲区	阳逻	浚悦华府	2019/7/21	武房开预售[2019]454号	8060	洋房
161	新洲区	阳逻	浚悦华府	2019/7/21	武房开预售[2019]454号	7328	高层
162	新洲区	阳逻	新力金沙湾	2019/9/25	武房开预售[2019]737号	9500	含2000元/平装修
163	新洲区	阳逻	阳光新港中央花园城	2019/8/20	武房开预售[2019]559号	7322	
164	新洲区	阳逻	阳逻金茂悦	2019/8/30	武房开预售[2019]618号	8112	
165	新洲区	阳逻	阳逻金茂悦	2019/9/30	武房开预售[2019]772号	9300	洋房
166	新洲区	阳逻	阳逻万达广场御江	2019/7/27	武房开预售[2019]495号	23000	别墅
167	新洲区	阳逻	阳逻万达广场御江	2019/9/21	武房开预售[2019]705号	10006	含2000元/平装修
168	新洲区	阳逻	中交香颂	2019/9/13	武房开预售[2019]648号	6246	
169	新洲区	邾城	孔雀城问津兰亭二期	2019/9/5	武房开预售[2019]638号	7854	洋房
170	新洲区	邾城	孔雀城问津兰亭二期	2019/9/29	武房开预售[2019]769号	6864	高层
171	新洲区	邾城	上坤绿城	2019/8/10	武房开预售[2019]520号	6552	
172	蔡甸区	蔡甸街	德信江南大院	2019/7/20	武房开预售[2019]450号	11030	小高层,含2000元/平装修
173	蔡甸区	蔡甸街	德信江南大院	2019/8/31	武房开预售[2019]581号	10210	高层,含2000元/平装修
174	蔡甸区	蔡甸街	中建锦绣文城	2019/9/9	武房开预售[2019]651号	9000	电梯洋房
175	蔡甸区	蔡甸街	中建锦绣文城	2019/9/9	武房开预售[2019]651号	13000	叠拼别墅
176	蔡甸区	蔡甸街	中建锦绣文城	2019/9/9	武房开预售[2019]651号	9777	洋房,含2000元/平装修
177	蔡甸区	中法城	金地中核格林格林	2019/9/8	武房开预售[2019]646号	9939	含2000元/平装修
178	蔡甸区	中法城	景瑞天赋半岛	2019/9/21	武房开预售[2019]668号	30175	7、9、11号楼
179	蔡甸区	中法城	景瑞天赋半岛	2019/9/21	武房开预售[2019]668号	36513	13-15号楼
180	蔡甸区	中法城	凯德悦湖	2019/7/13	武房开预售[2019]444号	9280	含2000元/平装修
181	汉南区	马影河	碧桂园凤凰湾	2019/8/17	武房开预售[2019]560号	9500	含2000元/平装修
182	汉南区	马影河	碧桂园凰城悦山湖三期	2019/7/20	武房开预售[2019]475号	9600	含2000元/平装修
183	汉南区	马影河	华发中城峰景湾	2019/9/17	武房开预售[2019]687号	8008	
184	汉南区	马影河	兰亭风华	2019/8/30	武房开预售[2019]599号	8000	
185	汉南区	纱帽	航城丽都	2019/7/6	武房开预售[2019]432号	6600	
186	汉南区	纱帽	蓝光雍锦天府	2019/8/20	武房开预售[2019]529号	8900	含装修
187	汉南区	纱帽	武汉恒大时代新城	2019/9/15	武房开预售[2019]659号	8500	
188	汉南区	纱帽	新城庭瑞君悦观澜	2019/7/27	武房开预售[2019]506号	7700	
189	汉南区	纱帽	星悦湾	2019/8/17	武房开预售[2019]548号	7072	
190	风景区		华侨城原岸	2019/8/15	武房开预售[2019]545号	31000	大平层
191	风景区		华侨城原岸	2019/8/15	武房开预售[2019]546号	27000	小户型

武汉市 2019 年第 3 季度存量住房市场参考价格表（部分样本楼盘）

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
1	江岸区	澳门路	18816	城中坊	多层	2005 年	23209
2	江岸区	百步亭	18038	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	19052
3	江岸区	百步亭	18038	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	17226
4	江岸区	百步亭	18038	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	14634
5	江岸区	谏家矶	12789	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	14776
6	江岸区	谏家矶	12789	城开天兴花园	小高层	2008 年	13080
7	江岸区	大智路	19059	金地京汉 1903	高层	2013 年	29325
8	江岸区	大智路	19059	银泰大智嘉园	高层	2009 年	26452
9	江岸区	大智路	19059	世纪皇冠	高层	2002 年	20020
10	江岸区	大智路	19059	新鸿基花园	高层	1998 年	19353
11	江岸区	堤角	15713	美联公园前	高层	2008 年	17650
12	江岸区	堤角	15713	佳园小区	多层	2000 年	15217
13	江岸区	堤角	15713	城开星园	多层	2002 年	15346
14	江岸区	东后湖	17929	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	19185
15	江岸区	东后湖	17929	海赋江城	高层	2013 年	18591
16	江岸区	东后湖	17929	同安家园一期	高层	2007 年	18306
17	江岸区	东后湖	17929	星悦城一期	高层	2013 年	18348
18	江岸区	东后湖	17929	东方恒星园	多层	2002 年	16898
19	江岸区	东后湖	17929	幸福人家	多层	2007 年	16177
20	江岸区	二七路	16864	航天星都（航天双城）	高层	2009 年	25048
21	江岸区	二七路	16864	东立国际	高层	2007 年	22897
22	江岸区	二七路	16864	连城小区	多层	1998 年	16728
23	江岸区	黄浦路	18855	枫丹白鹭	多层	2005 年	24826
24	江岸区	黄浦路	18855	黄埔雅苑	多层	2002 年	21929
25	江岸区	三阳路	25153	外滩棕榈泉	高层	2007 年	36148
26	江岸区	三阳路	25153	融科天城一期	高层	2008 年	31002
27	江岸区	三阳路	25153	外滩三阳金城	高层	2012 年	31181
28	江岸区	三阳路	25153	俊华雅苑	高层	2005 年	31966
29	江岸区	台北路	17650	中侨观邸	高层	2004 年	22667
30	江岸区	台北路	17650	台北二村	多层	1993 年	17346
31	江岸区	台北路	17650	国信城	高层	2005 年	18402
32	江岸区	西后湖	18055	中一花园	多层	2003 年	17359
33	江岸区	西后湖	18055	城开汉口秀园	高层	2013 年	17952
34	江岸区	西后湖	18055	汉口花园一期	多层	2004 年	17359
35	江岸区	香港路	19571	万科香港路 8 号	高层	2007 年	24904
36	江岸区	香港路	19571	幸源雅城	高层	2008 年	24121
37	江岸区	香港路	19571	澳门银座	高层	2007 年	18212
38	江岸区	香港路	19571	惠西小区	多层	1995 年	17562
39	江岸区	香港路	19571	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	19412
40	江岸区	永清商务区	32368	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	47189
41	江岸区	永清商务区	32368	常阳永清城	高层	2008 年	34759
42	江岸区	竹叶山花桥	18685	花北小区	多层	1995 年	16484
43	江岸区	竹叶山花桥	18685	竹叶山小区	多层	1993 年	16220
44	江岸区	竹叶山花桥	18685	九万方	多层	1992 年	16584
45	江岸区	竹叶山花桥	18685	田园小区	多层	2003 年	16549
46	江岸区	竹叶山花桥	18685	蔡家田小区	多层	1992 年	17158
47	江汉区	常青公园	14856	迎宾花园	小高层	2004 年	14329

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
48	江汉区	复兴村	16254	航天花园	多层	2004年	20393
49	江汉区	汉口火车站	16577	福星惠誉福星城	高层	2012年	18386
50	江汉区	汉口火车站	16577	天梨豪园	小高层	2002年	14354
51	江汉区	航空路	19324	宇济天仙大厦	高层	2005年	17966
52	江汉区	花楼街	18805	广益天下	多层	2010年	22124
53	江汉区	花楼街	18805	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	19689
54	江汉区	花楼街	18805	双龙小区	小高层	2007年	18519
55	江汉区	江汉北路	22562	福星城市花园	高层	2003年	21572
56	江汉区	江汉路西	21741	俊华大厦	高层	2002年	19022
57	江汉区	江汉路西	21741	钻石大厦	高层	2006年	16886
58	江汉区	马场角	18609	葛洲坝国际广场	高层	2011年	22226
59	江汉区	马场角	18609	三金鑫城国际	高层	2008年	20360
60	江汉区	前进街	18637	中电尊荣国际	高层	2006年	20539
61	江汉区	前进街	18637	景江华庭	高层	2003年	19745
62	江汉区	唐家墩	16928	香江家园	高层	1999年	17617
63	江汉区	唐家墩	16928	新华家园	高层	2004年	15540
64	江汉区	万松园	18914	千禧园	多层	2001年	23796
65	江汉区	万松园	18914	楚天星座	高层	2006年	16982
66	江汉区	万松园	18914	万松园小区	多层	1996年	17828
67	江汉区	万松园	18914	同成广场	高层	2000年	18158
68	江汉区	王家墩	17464	妙墩小区	多层	1997年	16305
69	江汉区	武广	18157	武广公寓	高层	1998年	14533
70	江汉区	武汉 CBD	25994	泛海国际松海园	高层	2014年	27682
71	江汉区	西北湖	19455	顶琇西北湖	高层	2015年	28074
72	江汉区	西北湖	19455	西北湖凤凰城	高层	2007年	21040
73	江汉区	西北湖	19455	北湖公寓	多层	1991年	15831
74	江汉区	杨汊湖	16027	常青南园	高层	2010年	23752
75	江汉区	杨汊湖	16027	浩海小区	多层	1998年	13390
76	江汉区	杨汊湖	16027	民航小区	多层	1996年	13877
77	硚口区	宝丰路	18053	集贤一村	多层	1995年	17582
78	硚口区	崇仁路	20168	崇仁新都	高层	2007年	18723
79	硚口区	崇仁路	20168	祥和公寓	小高层	2001年	20138
80	硚口区	古田	15320	联发九都府	高层	2012年	19858
81	硚口区	古田	15320	广电江湾新城	高层	2011年	19404
82	硚口区	汉西火车站	14868	丰竹园小区	小高层	2001年	14944
83	硚口区	汉西路	17252	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	18592
84	硚口区	汉正街	17222	滨水香苑	高层	2004年	19833
85	硚口区	仁寿路	18140	航天星苑	高层	2005年	19826
86	江汉区	常青公园	14856	迎宾花园	小高层	2004年	14329
87	硚口区	武胜路	18181	硚口金利屋	高层	2009年	24920
88	硚口区	武胜路	18181	民意小区	多层	1990年	15045
89	硚口区	长丰	13494	天顺园小区	多层	2001年	12838
90	硚口区	竹叶海	13825	古田 2008 城市花园	高层	2006年	12821
91	硚口区	宗关水厂	16765	保利香槟国际	高层	2013年	22138
92	硚口区	宗关水厂	16765	汉水熙园	高层	2005年	19279
93	硚口区	宗关水厂	16765	三金香港映象	高层	2006年	18265
94	硚口区	宗关水厂	16765	中民长青里	高层	2013年	17457
95	武昌区	楚河汉街	26730	万达御湖世家	高层	2015年	36700
96	武昌区	楚河汉街	26730	安顺星苑	多层	2002年	24801



序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
97	武昌区	楚河汉街	26730	津津花园	多层	2000年	22820
98	武昌区	大东门	18685	2008 新长江广场	高层	2005年	22446
99	武昌区	大东门	18685	大东门小区	多层	1998年	19164
100	武昌区	丁字桥	21999	弘业俊园	高层	2004年	13855
101	武昌区	东亭	20802	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	34890
102	武昌区	东亭	20802	东湖壹号	高层	2014年	31499
103	武昌区	东亭	20802	世纪彩城小高层	高层	2006年	20028
104	武昌区	东亭	20802	东亭小区	多层	1990年	17390
105	武昌区	东亭	20802	英特小区	多层	2001年	17774
106	武昌区	复兴路	18678	歌笛湖社区	多层	1999年	21185
107	武昌区	复兴路	18678	福星苑	小高层	2004年	16449
108	武昌区	公正路	27872	星海虹城	高层	2006年	28209
109	武昌区	积玉桥	20111	尚隆地球村	高层	2004年	22546
110	武昌区	粮道街	18857	胭脂山花园	小高层	2000年	18546
111	武昌区	民主路	18548	拜赞庭一期	小高层	2005年	19090
112	武昌区	彭刘杨路	20978	彭刘杨路小区	多层	1993年	18139
113	武昌区	沙湖	28304	水岸星城二期高层	高层	2007年	26052
114	武昌区	晒湖	18374	城开波光园	小高层	2004年	22982
115	武昌区	晒湖	18374	027 社区	高层	2007年	18211
116	武昌区	晒湖	18374	晒湖小区	多层	1994年	17043
117	武昌区	水果湖	25847	东湖熙园	高层	2004年	23933
118	武昌区	司门口	18947	楚材小区	多层	1995年	18988
119	武昌区	武昌滨江商务区	28522	蓝湾俊园	小高层	2002年	23111
120	武昌区	武泰闸	15389	武泰闸花园小区	多层	1998年	13800
121	武昌区	小东门	19841	凯乐花园	高层	2006年	25074
122	武昌区	徐东	18619	欧洲花园	小高层	2002年	18442
123	武昌区	徐东	18619	新新花园	高层	2003年	18651
124	武昌区	徐家棚	18786	鹏程帝景园	多层	2005年	20656
125	武昌区	徐家棚	18786	秦园居	小高层	2001年	16492
126	武昌区	杨园	18437	保利才盛景苑	高层	2011年	21329
127	武昌区	阅马场首义	19527	首义名居	高层	2005年	24913
128	武昌区	阅马场首义	19527	首义新村	多层	1994年	18434
129	武昌区	中北路	25373	锦绣江南一期	高层	2008年	25237
130	武昌区	中南路	21468	银海华庭	高层	2004年	24319
131	武昌区	中南路	21468	阜华领秀中南	高层	2006年	16218
132	武昌区	中南路	21468	鹏程时代	高层	2004年	16986
133	洪山区	白沙洲	13556	万科金色城市	高层	2012年	15730
134	洪山区	白沙洲	13556	佳兆业金域天下	高层	2015年	16441
135	洪山区	白沙洲	13556	城开青菱城市花园	高层	2008年	13864
136	洪山区	街道口	18993	泓悦府	高层	2014年	24925
137	洪山区	街道口	18993	京韵花园	高层	2004年	23023
138	洪山区	珞狮南路	18954	御景名门	高层	2007年	17757
139	洪山区	珞狮南路	18954	岭秀华庭	高层	2010年	18681
140	洪山区	珞狮南路	18954	迪雅花园	多层	2000年	16525
141	洪山区	南湖	20189	金地西岸故事	高层	2011年	19703
142	洪山区	南湖	20189	保利中央公馆	高层	2011年	22543
143	洪山区	南湖	20189	风华天城	多层	2004年	19318
144	洪山区	南湖北	17879	保利浅水湾	高层	2007年	19114
145	洪山区	南湖北	17879	学雅芳邻	小高层	2005年	18362

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
146	洪山区	南湖北	17879	关西小区	多层	1997年	16600
147	洪山区	团结大道	17314	福星惠誉青城华府	高层	2011年	18879
148	洪山区	团结大道	17314	福星惠誉东湖城	高层	2017年	19733
149	洪山区	团结大道	17314	华城广场	高层	2005年	19371
150	洪山区	杨春湖	13739	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	15012
151	洪山区	岳家嘴	19393	东湖尚郡	高层	2011年	37612
152	洪山区	岳家嘴	19393	省电力小区	多层	2008年	18765
153	洪山区	卓刀泉	17513	凯乐桂园	高层	2011年	24298
154	洪山区	卓刀泉	17513	虎泉教师小区	多层	1997年	17810
155	青山区	白玉山	7748	怡景雅居东苑	高层	2008年	7350
156	青山区	钢都花园	16947	青扬六和	高层	2006年	18119
157	青山区	钢都花园	16947	绿景苑	高层	2002年	18436
158	青山区	钢都花园	16947	金鹤园小区	多层	1998年	15780
159	青山区	钢都花园	16947	金域花园	多层	2000年	16695
160	青山区	工人村	13103	七星天兴花园	多层	2000年	13359
161	青山区	红钢城	18452	健吾公馆	小高层	2007年	19669
162	青山区	红钢城	18452	青扬十街东区	高层	2008年	21177
163	青山区	建设二路	18127	大华滨江天地	高层	2013年	18329
164	青山区	南干渠	16105	宝安公园家	高层	2003年	16990
165	青山区	武东	9087	武东金桂园	高层	2014年	9305
166	青山区	余家头	17972	欧景苑	小高层	2003年	18330
167	汉阳区	汉江湾	15036	碧水晴天	高层	2002年	13526
168	汉阳区	建港	15215	锦绣雅苑	高层	2014年	15442
169	汉阳区	七里庙	14308	花前树下	多层	2000年	14278
170	汉阳区	四新	15465	和昌森林湖	高层	2014年	16367
171	汉阳区	四新	15465	金地澜菲溪岸	高层	2015年	17146
172	汉阳区	四新	15465	观澜御苑	高层	2010年	14868
173	汉阳区	陶家岭	14931	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	17477
174	汉阳区	王家湾	14098	顶琇广场	高层	2010年	16321
175	汉阳区	王家湾	14098	水仙里	多层	1993年	14101
176	汉阳区	五里墩	13796	十里华府	高层	2009年	17345
177	汉阳区	五里墩	13796	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	13753
178	汉阳区	月湖	17800	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	20585
179	汉阳区	钟家村	17017	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	23200
180	汉阳区	钟家村	17017	翠微新城四期	高层	2012年	18050
181	东西湖	常青花园	17576	常青花园5区3组团	多层	1995年	21514
182	东西湖	常青花园	17576	常青花园13区26村	多层	1999年	16623
183	东西湖	金银湖	13651	金地格林春岸	高层	2010年	14246
184	东西湖	金银湖	13651	畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	17212
185	东西湖	金银潭	13656	海昌之星	高层	2012年	15313
186	东西湖	金银潭	13656	将军花园	多层	1998年	12899
187	东西湖	临空港	11185	九坤五环华城	高层	2011年	11882
188	东西湖	临空港	11185	鑫海花城东区	多层	2003年	10413
189	东西湖	吴家山	11401	亿达华庭	高层	2007年	13832
190	东西湖	吴家山	11401	东和颐园	高层	2010年	12715
191	东新区	关南	18927	万科城市花园	高层	2006年	22614
192	东新区	关南	18927	巴黎豪庭	高层	2006年	21732
193	东新区	关南	18927	金地太阳城	高层	2003年	20328
194	东新区	关南	18927	当代国际花园	高层	2014年	20080

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
195	东新区	关南	18927	清江山水 1.3 期	高层	2011 年	18665
196	东新区	关南	18927	锦绣龙城	高层	2008 年	17098
197	东新区	关南	18927	东林外庐	高层	2004 年	15954
198	东新区	关山	18423	金地格林东郡一期	高层	2015 年	22950
199	东新区	关山	18423	保利花园	高层	2004 年	20075
200	东新区	金融港	21204	万科魅力之城	高层	2008 年	21204
201	东新区	鲁巷	17008	加州阳光	高层	2009 年	21187
202	东新区	生物城	15793	光谷朗诗城一期	高层	2014 年	17024
203	经开区	沌口北	13175	人信奥林花园	多层	2003 年	14157
204	经开区	沌口北	13175	东风阳光城	多层	2003 年	15117
205	经开区	沌口北	13175	宁康园	多层	1998 年	15818
206	江夏区	藏龙岛	12228	万豪水岸枫林	多层	2006 年	10949
207	江夏区	藏龙岛	12228	华工镜湖园	多层	2005 年	11319
208	江夏区	大桥新区	11063	菩提苑	高层	2013 年	11903
209	江夏区	大桥新区	11063	联投龙湾	高层	2011 年	12934
210	江夏区	庙山玉龙岛	10914	保利海上五月花	高层	2014 年	13216
211	江夏区	庙山玉龙岛	10914	美加湖滨新城	高层	2006 年	11291
212	江夏区	庙山玉龙岛	10914	宜家汤臣	小高层	2007 年	10293
213	江夏区	庙山玉龙岛	10914	汤逊湖山庄	多层	2003 年	9981
214	江夏区	纸坊	8901	中建龙城	高层	2012 年	9811
215	黄陂区	盘龙城	11382	名流人和天地	小高层	2008 年	11787
216	黄陂区	盘龙城	11382	巢上城锦园高层	多层	2015 年	11620
217	黄陂区	前川	7969	前川冰晶江城	小高层	2005 年	8533
218	黄陂区	滠口	8764	汉北首府	高层	2013 年	10430
219	黄陂区	武湖	9601	万安盛世年华	多层	2006 年	10602
220	蔡甸区	蔡甸街	8339	荷风雅居	高层	2009 年	8836
221	蔡甸区	后官知音湖	10599	东方夏威夷国际花园	多层	2005 年	9718
222	蔡甸区	铁铺新农	11552	恒大绿洲	高层	2011 年	11980
223	汉南区	纱帽街道	6954	圆梦 08 庄园	高层	2009 年	6686
224	新洲区	阳逻	6715	保利圆梦城	高层	2012 年	8293
225	新洲区	邾城	6048	碧水云天	多层	2012 年	6606
226	风景区	风景区	30053	东湖天下	高层	2007 年	33416
227	风景区	风景区	30053	纯水岸东湖一期	高层	2013 年	31357

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



扫码关注

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

数据服务咨询: (027) 82440617

房产委托租售: (027) 82440705