



湖北永信行
REAL-TRUST, HUBEI

永信行视界 2019年第4期





诚信
责任
专业
可持续

机构简介

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

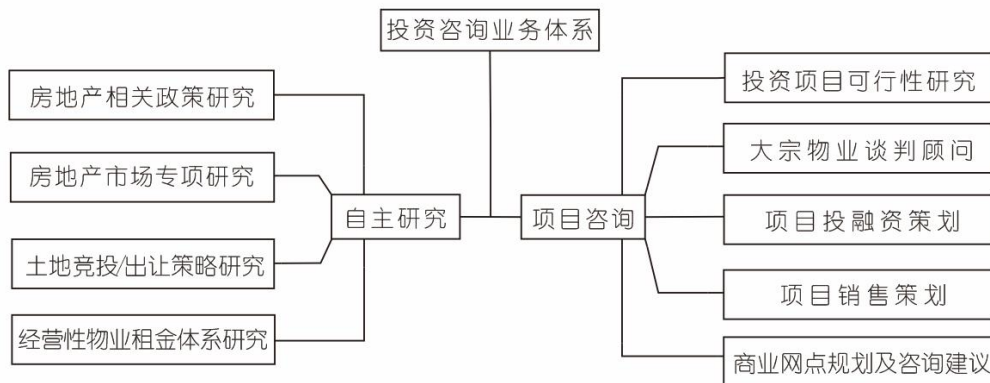
企业文化

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

置业服务

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

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



湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

如需定制专业化、个性化的房地产咨询服务，敬请垂询：

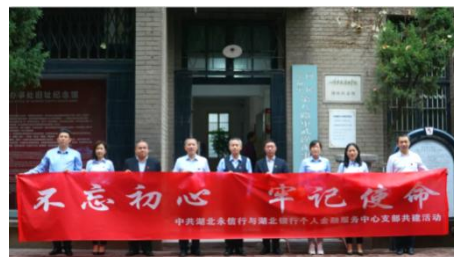
Tel: (027) 82440617

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

永信行动态

政企银企共建聚力 信念信仰共鸣同心

10月12日，湖北永信行党支部书记袁文清同志、湖北银行个人金融服务中心党支部书记杜喜明同志带领支部党员代表一行来到八路军武汉办事处旧址纪念馆开展党群共建活动。大家先后参观了《大武汉1938》主题展览和八路军武汉办事处旧址，在近距离感受那些抗战历史后，参训党员对我党奋斗的历程有了更深的领悟。



市房管局和房估协会专家领导莅临奥利瑞信·V空间

11月20日，武汉市房管局和市房估协会领导专家在徐磊处长带领下，一行五人莅临奥利瑞信·V空间，与袁文清总经理及有关负责人进行了充分交流，并对湖北永信行评估机构评估工作进行了现场指导。交流过程中，袁总汇报了永信行的发展历程、奥利瑞信的定位和模式，领导和专家对奥利瑞信和永信行发展的愿景、规划和文化建设表示充分肯定。

湖北永信行受邀分享评估自动化和数据变现经验

11月30日，国内最大的评估机构联盟——云估价（发展）联盟年度交流论坛华中分论坛在武汉隆重举行，来自华中区和临近各地的评估机构120多位代表齐聚一堂，共同探讨评估机构的未来发展之势。湖北永信行也派出代表参会，综合部经理张弓在论坛上发表了《评估工具自动化和房地产数据变现的实践》主题演讲。



永信行专业成果展示在奥利瑞信·V空间成功举办

12月7日，湖北永信行在奥利瑞信·V空间成功举办了第六届专业成果展示活动。本届专业成果展示的所有展示项目均源于永信行的业务工作实际，其中涉及房地产评估、资产评估、预算绩效管理、管理咨询等多个业务领域。本届专业成果展示作品质量再次达到历届新高，并涌现出大量新兴业务成果。

V空间成功举办房地产行业趋势研究分享会

12月18日下午，V空间成功举办“房地产行业趋势研究分享会”。来自政府平台、地产开发等多个领域的企业高管、专业人士和房地产投资者三十多人齐聚一堂，分享交流了房地产行业最新政策解读、市场资讯、数据分析和战略研判。会后与会嘉宾纷纷表示犹未尽，受益良多！



《永信行视界》

2019年第4期（总第47期）

2020年1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

认缴出资未到出资期限下的股东权益思考..... 09

湖北永信行的品牌建设之路..... 13

市场分析

2019年武汉市房地产市场分析..... 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



◎ 自然资源部、市场监管总局：推动信息互通共享促进不动产登记便利化

10月12日，自然资源部、国家市场监督管理总局印发《关于推动信息共享促进不动产登记和市场主体登记便利化的通知》。《通知》提出，一是明确工作目标，推进不动产登记信息和市场主体登记信息互通共享，优化不动产登记和市场主体登记业务流程。二是健全信息共享机制，省级自然资源主管部门和市场监管部门应在已经建立的信息共享机制基础上，结合实际情况，统筹所辖市县通过政府数据共享交换平台或部门专线等方式，实现不动产登记信息、市场主体登记信息实时互通共享。三是优化不动产登记业务流程，充分利用市场监管部门共享的市场主体登记信息和电子营业执照，加强市场主体登记信息核验工作，推进纸质营业执照免提交。四是完善市场主体登记流程。

2019年不动产登记的关键词就是“提速”，《通知》的下发更是反映了国家优化营商环境的决心。以不动产登记“提速”为最终目标，压缩不动产登记时间，2019年底前，地级及以上城市两部门间应实现信息互通共享；2020年底前，所有市县两部门间应全部共享到位。提高不动产登记和市场主体登记服务效能，解决企业群众办事遇到的堵点问题。

◎ 中共中央：加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度

11月5日，中共十九届四中全会通过《中共中央关于坚持和完善中国特色社会主义制度 推进国家治理体系和治理能力现代化若干重大问题的决定》，决定的第八部分重申“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”

2019年全年，中央层面针对房地产市场调控明确表态或出台相关政策的次数在57次左右(2017年为9次，2018年为33次)，较前两年有所增加。这表明，2019年的中国房地产金融政策完全符合年初定下的“整体总方针不变”的政策基调，金融政策收紧是全年房地产市场调控的核心。

◎ 中共中央、国务院：保持土地承包关系稳定并长久不变

11月26日，中共中央、国务院印发《关于保持土地承包关系稳定并长久不变的意见》，提出要从稳定土地承包关系、第二轮土地承包到期后再延长三十年、健全农村土地承包相关法律政策、继续提倡“增人不增地、减人不减地”以及建立健全土地承包权依法自愿有偿转让机制等方面着手，稳妥推进土地承包关系“长久不变”的实施。《意见》指出，土地承包关系长久不变的内涵主要体现在三个方面：保持土地集体所有、家庭承包经营的基本制度长久不变；保持农户依法承包集体土地的基本权利长久不变；保持农户承包地稳定。

长期稳定土地承包关系，充分保障农民的土地承包权益，完善农村土地承包经营制度，既有利于增强农民发展生产的信心，给他们吃下“定心丸”，又有利于促进农村土地流转，发展多种形式适度规模经营，还有利于保障农村的长治久安。下一步，要做好承包地确权登记颁证和新一轮延包工作，为实施乡村振兴战略、加快农业农村现代化提供制度保障。



◎国务院：部分领域固定资产投资项目资本金比例下调，最高幅度为5个百分点

11月27日，国务院印发《关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》，部分领域固定资产投资项目资本金比例下调，最高幅度为5个百分点。《通知》提出四个方面政策措施：一是进一步完善投资项目资本金制度；二是适当调整基础设施项目最低资本金比例。港口、沿海及内河航运项目，项目最低资本金比例由25%调整为20%。机场项目最低资本金比例维持25%不变，其他基础设施项目维持20%不变；三是鼓励依法依规筹措重大投资项目资本金；四是严格规范管理，加强风险防范。

经过多年来的投融资体制改革，项目资本金制度本身也需要适应新的形势、针对新出现的问题进一步完善。因此，《通知》除了对项目最低资本金比例进行调整外，还明确了加强和改进项目资本金管理的一系列政策措施。也就是说，出台《通知》，既是应对当前经济下行压力，扩大近期和当前一段时间有效投资的需要，同时也是在深化改革中跟进制度建设、对项目资本金制度和管理的一次完善。



◎住建部、发改委、公安部等部门：严格监管住房租赁市场

12月13日，住建部、国家发改委、公安部、市场监管总局、银保监会、国家网信办等6部门印发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》。为解决住房租赁市场秩序混乱，网络信息平台发布虚假房源信息等问题，就整治工作制度化、常态化，并提出：严格登记备案管理；真实发布房源信息；落实网络平台责任；动态监管房源发布；规范住房租赁合同与租赁服务收费；保障租赁房屋安全；管控租赁金融业务；加强租赁企业监管；建设租赁服务平台；建立纠纷调处机制；加强部门协同联动；强化行业自律管理；发挥舆论引导作用。

近年来，数量庞大的流动人口持续抬升着对住房租赁的需求，但是各类住房租赁市场秩序混乱现象也频频发生。意见的出台，使得租房群体权益保障制度化、常态化，有利于促进住房租赁市场健康发展。



◎央行：下调金融机构存款准备金率0.5个百分点

为支持实体经济发展，降低社会融资实际成本，中国人民银行决定于2020年1月6日下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司）。中国人民银行将继续实施稳健的货币政策，保持灵活适度，不搞大水漫灌，兼顾内外平衡，保持流动性合理充裕，货币信贷、社会融资规模增长同经济发展相适应，激发市场主体活力，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

此次降准保持流动性合理充裕，有利于实现货币信贷、社会融资规模增长同经济发展相适应，为高质量发展和供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境，并且用市场化改革办法疏通货币政策传导，有利于激发市场主体活力，进一步发挥市场在资源配置中的决定性作用，支持实体经济发展。

地方政策



◎市政府：发布《武汉市积分入户管理办法（2019年版）》，累计积75分即可入户

11月30日，武汉市政府印发了《武汉市积分入户管理办法（2019年版）》，办法自12月1日起正式实施。本版最大的变化是取消了整体名额限制，只有累计积分75分以上的，即符合入户条件。加分指标包括合法稳定住所、社会保险、居住证、年龄、住房公积金、文化程度、技术职称、纳税、入户区域九项；减分指标包括欠税、失信、行政拘留、刑事犯罪四项。房产成为最大加分项之一，本人及配偶拥有合法产权住房由原来30分涨至50分。

自2017年开始实行积分入户政策以来，已有有数千人通过此方式取得户籍，入户率79%。积分入户为长期在汉就创业和居住的普通劳动者提供了入户渠道，取得了良好的社会效应。此次进一步降低了积分入户门槛，并强化了一些指标，如住所、公积金等，对于房地产市场有一定的促进作用。

◎市房管局：进一步规范房地产经纪行为完善存量房网签工作

12月2日，武汉市房管局印发《关于进一步规范我市房地产经纪行为完善存量房网签工作的通知》。《通知》明确从2020年1月1日起，服务平台实行手机动态实名验证，已领取营业执照并完成备案的房地产经纪机构通过统一社会信用代码登录服务平台，已完成实名登记的房地产经纪人员通过实名登记证号登录服务平台。通过将房地产经纪机构和房地产经纪人员在办理机构备案、人员实名登记时采集的手机信息与机构和人员信息一一匹配绑定，将在一定程度上遏制利用他人UK（网签数字认证锁）从事房地产经纪业务的违法违规行为。

《通知》进一步梳理了通过房地产经纪机构居间交易的存量房网签流程，明确了房地产经纪机构和房地产经纪人员应通过服务平台办理房源核验、资格核查、录入合同、房屋交易等手续。同时，明确了产权人或购房人对房源核验或资格核查结果有异议的反馈方式。基本实现了全市房地产经纪机构、经纪人员和存量房房源监管的信息化、全流程化，有效压缩了游离在监管之外的房地产经纪机构和经纪人员、虚假存量房房源的生存空间，对规范房地产经纪市场和存量房市场起到了积极的推动作用。

◎市房管局：出售房源都必须配有武汉市房地产经纪平台二维码

12月2日，武汉市房管局制定《关于进一步规范武汉市存量房信息发布管理的通知》。《通知》明确规定从2020年1月1日起，房地产经纪机构必须通过房地产经纪服务平台存量房交易网签系统，完成房源信息核验、房源挂牌、合同网签，办理房屋交易等相关手续。但凡未经过“房源认证”“机构/经纪人认证”的二手房，将无法进入发布和交易环节。中介门店对外发布（包括网上挂牌）未经核验房源，将按发布虚假房源查处。

该通知直接对过去、现在和未来挂牌的房源真实性进行了“倒逼”，虚假房源无处遁形，非“真房源”禁止挂牌交易。该通知发布后，武汉各大房产平台的挂牌房源量剧减，有的从十余万套减少到一两万套，经过数天的手续补办才逐渐恢复，可见其成效显著，可进一步规范房地产经纪机构经营行为，特别是房源信息发布管理，促进行业健康发展。



◎市政府：老旧小区改造三年行动计划

12月16日，市政府常务会议审议《武汉市老旧小区改造三年行动计划（2019-2021年）》。会议强调，要认真学习贯彻中央经济工作会议精神，把老旧小区改造作为重要的民生工作来抓，切实抓紧抓实抓到位，为市民创造更好的居住环境。会议指出，老旧小区改造是民生工程、民心工程、发展工程。据悉，2020年，武汉市将完成老旧小区改造260个，新开工建设棚户区改造住房2.5万套、建成2.5万套；大力发展租赁住房，建设筹集公租房3000套，筹集租赁房源10万套（间）。

老旧小区的脏乱差与现代化居住环境的反差越来越明显，与城市发展越来越不协调、匹配，有些甚至成为了城市的“伤疤”，老旧小区改造既能改善居民对生活环境的基本需求，又能促进产业投资、稳定经济增长。



◎市公积金中心：租房提取公积金上限将提高20%，每年最高提取28800元

12月25日，武汉住房公积金管理中心发布《武汉住房公积金管理中心关于提高租房提取住房公积金额度标准通知》（武公中规〔2019〕3号）。《通知》提出从2020年1月1日起，通过自由市场租房的，将每年提取额度上限标准，单身职工由原来的12000元提高到14400元，已婚职工家庭由原来的24000元提高到28800元；通过武汉房管部门网签备案租赁住房的，不管单身还是已婚家庭，均可授权公积金中心按其实际支付租金逐月扣划，且年扣划总额上限标准均为28800元；对高层次和高技能领军人才房租提取公积金政策进一步放宽，其租房提取金额上限标准为一般家庭的2倍。

《通知》对租用住房提取住房公积金额度进行调整，此政策自2020年1月1日起开始执行。此次调整将切实减轻租房职工的经济负担，特别是对于低收入群体改善生活，更好地发挥住房公积金民生保障功能起到了积极作用。

◎市政府：长江新城起步区内与中心城区同步限购政策，取消原二手房限售

12月28日，武汉市政府发布《关于加强长江新城规划区域管理的通告》，通告要求，长江新城起步区内严格执行国家房地产调控政策和武汉市中心城区住房限购政策相关规定。各相关区人民政府要切实加强房地产市场监管。按照2017年武汉市政府发布的关于加强长江新城规划区域管控工作的通告，实施管控的范围为长江新城近期起步区（位于武汉市谏家矶-武湖地区），其大致范围为：东至武湖泵站河，南至长江北岸，西至淝水河、府河，西南至张公堤路，北至江北铁路，面积约为50平方公里。

长江新城取消限售，标志着武汉市局部地区推行的限售手段不复存在，将长江新城纳入中心城区限购政策区域，标志着长江新城的房地产政策管理从“特殊时期”的过渡政策转变为常规政策。



重大规划

武汉市13区纳入城市圈航空港实验区规划

12月12日，湖北省发改委印发了《武汉城市圈航空港经济综合实验区总体发展规划（2019-2035年）》。《规划》明确：航空港经济综合实验区分为核心区、总体规划区、辐射区三大范围。核心区主要包括武汉空港和鄂州空港核心区；总体规划区主要包括武汉市13个区，孝感市临空经济区，鄂州市鄂城区、葛店开发区、梧桐湖新区、红莲湖新区，黄石市7个片区，黄冈市黄州、浠水等；辐射区主要包括武汉市，孝感市，鄂州市鄂城区、葛店开发区、梧桐湖新区、红莲湖新区，黄石市，黄冈市。依据省委、省政府“一芯两带三区”发展布局。



航空港经济综合试验区规划图

航空港经济综合实验区推进武汉天河国际机场和鄂州民用机场“客货双枢纽”基础设施和沿线通道建设；推进航空指向性产业与区域优势产业融合发展；推进实验区产城融合与空间布局不断优化；推进双枢纽协同、区域协作、对外开放等体制机制创新；构建实验区“两核、一带、多区多点”的空间格局。

城建资讯

10月21日，铁东一级公路（黄石铁山至鄂州东沟）贯通（如图），标志着黄石至武汉快速路全线通车。该公路全线贯通后，直接拉近黄石与武汉距离，成为武鄂黄交通一体化发展的重要通道，大冶至武汉光谷只需40分钟，东风农场至大冶、黄石及武汉市区的车程均在半个小时之内。

10月23日，中芬智能运动公园项目启动仪式在杨春湖高铁商务区两港示范带（蓝天路）举行。项目总体规划面积约30000平方米，包含北极村、时尚球类运动场、中芬创新美好生活方式研究中心和芬兰梦幻岛四大内容，预计2020年元旦整体开园。

11月6日，地铁8号线三期开通试运营。8号线三期工程是唯一直接连通军运村的轨道交通线路，线路全长4.84公里。设野芷湖站、黄家湖地铁小镇站、军运村站等三站。

11月7日，武汉东湖风景区梨园广场综合体主体完工。该综合体总建筑面积约3.1万平方米，集地铁换乘、停车、商业、景观等多重功能于一体，约650个停车位将极大地改善东湖周边停车难题。

11月20日，硚口江滩四期主体全面完工，有望今年底向市民开放。这段江滩位于江汉左岸，江汉六桥至长丰桥之间，全长约3.3公里。从古田二路闸口进入后，首先映入眼帘的便是一片足球场，这也是武汉两江四岸江滩公园内的第一个标准化足球场。

12月8日，武汉南四环已竣工并通过验收。南四环线于2015年开工，全长17.185公里，起于江夏区龚家铺，接沌口长江大桥段，止于藏龙岛互通枢纽与绕城高速（沪渝高速）相接。

12月底，后官湖景观绿化一期已基本完工，岸线长约7千米，绿道主线长约4.6千米，面积37.46公顷。二期预计2020年完工。



铁东一级公路



中芬智能运动公园



硚口江滩四期



后官湖景观绿化一期

宏观数据

2019年1-12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)	132194	9.9%
房企到位资金(亿元)	178609	7.6%
房屋施工面积(万平方米)	893821	8.7%
房屋新开工面积(万平方米)	227154	8.5%
房屋竣工面积(万平方米)	95942	2.6%
土地购置面积(万平方米)	25822	-11.4%
土地成交价款(亿元)	14709	-8.7%
商品房销售面积(万平方米)	171558	-0.1%
商品房销售额(亿元)	159725	6.5%
商品房待售面积(万平方米)	49821	-4.9%

来源：国家统计局

2019年1-11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	2781.69	2.1%
一般公共预算支出	1891.09	17.8%
规模以上工业增加值	--	4.4%
固定资产投资额	--	10.4%
社会消费品零售总额	6668.77	8.8%
进出口总额	2165.50	10.4%
实际利用外资	--	14.0%
金融机构本外币存款余额	28136.35(11月)	6.7%
金融机构本外币贷款余额	32071.31(11月)	15.0%
居民消费价格指数	103.1(指数)	--

来源：武汉市统计局

2019年10-12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10月		2019年11月		2019年12月	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	99.8	104.3	101.7	105.4	100.4	104.8
	上海	100.4	103.0	100.3	102.8	100.0	102.3
	深圳	100.4	102.9	100.2	103.3	100.7	103.6
	广州	99.9	108.7	99.5	108.1	99.7	104.7
新一线城市	成都	101.5	112.5	100.8	111.5	100.5	110.6
	杭州	99.8	106.7	99.9	105.8	100.3	105.0
	重庆	100.2	109.0	100.5	108.4	100.5	108.1
	武汉	101.0	113.2	100.8	112.2	100.9	111.8
	西安	100.9	115.6	100.7	114.7	100.7	114.2
	天津	99.6	101.3	100.0	101.6	99.9	101.4
	南京	100.2	105.7	99.9	104.0	100.0	104.1
	郑州	100.0	103.8	99.5	102.4	100.7	103.6
	长沙	100.1	103.8	100.4	103.9	101.0	104.5
	沈阳	101.2	109.4	100.6	109.3	100.5	109.3
	青岛	99.8	107.0	100.0	105.1	100.3	104.2
	宁波	100.3	107.8	100.0	107.8	100.4	108.3
无锡	100.8	108.3	100.5	107.9	100.5	108.7	

数据来源：国家统计局

▲ 行业热点

2019 年房企发行公司债近 3000 亿，ABS 融资势头迅猛！

2019 年央行三次降准，但都限制资金流入房地产，房企融资形势依然严峻。过去占主力地位的银行借款占房企总融资比例越来越小，而公司债和 ABS、ABN 的发行则逐年提高，成为房企最倚仗的融资方式之一。2019 年房企发行公司债 2963.4 亿元，为地产第一大公开市场融资工具，几乎是短期融资、中票、PPN 企业债的总和。作为新兴债务融资工具，ABS、ABN 都是把项目的未来收益提前变现，以达到融资目的，近年来备受房企欢迎，房企发行 ABS 和 ABN 逐年增加。根据 wind 资讯数据，房企发行 ABS+ABN 由 2017 年的 1097.42 亿元，飙升至 2019 年的 2733.46 亿元。2019 年房企 ABS 交易所市场发展势头迅猛，产品类型丰富，基础资产以供应链为主，购房尾款、CMBS、类 reits 等多种类型齐头并进。审核效率高、募集资金使用灵活、监管机构及政策支持力度大成为 ABS 市场发展优势。2019 年房企发行公司债和 ABS 合计发行 5422.34 亿元，占到房企公开市场融资的 69.69%，交易所市场成为房企融资的首选市场。两种产品类型有一定互补性，公司债多为中长期产品；ABS 多为 1 年期，使用灵活。

2019 年土地市场回顾：高位盘整 分化加剧！

根据 Wind 数据，百城土地全年成交面积 6.4 亿平方米，同比下降 4.46%，成交总价 3.95 万亿元，同比上涨 18.07%。按城市层级分析，一线城市土地成交面积、成交总价同比分别上涨 18.6%和 11%；二线城市土地成交面积、成交总价分别上涨 4.3%和 26.8%；三线城市土地成交面积下降 12.3%，成交总价上涨 9.4%。从各城市成交数据看，杭州、上海、广州、武汉、北京、南京、天津、苏州、重庆和成都位列前十，成交总价均超过千亿元。其中杭州以 2684.73 亿元蝉联榜首。在土地成交 TOP30 榜单上，无一例外都是一二线城市，可见土地成交进一步向一二线城市集中的趋势明显。从溢价率分析，一线城市平均溢价率 6.18%，同比上升 0.8 个百分点；二线城市平均溢价率 14.02%，同比上升 0.48 个百分点；三线城市溢价率 14.09，同比下降 1.35 个百分点。另一个值得关注的现象是，土地市场流拍、流标现象逐年加剧。通过 Wind 数据统计发现，2018 年显示“未成交”的记录为 2341 条，而 2019 年这一数据已经达到了 3812 条，同比增长 62.8%。由此可见，土地市场在经历了前两年的火热之后，正在呈现高位回落之势。

2020 年 1 月 1 日，“央妈”降准的靴子终于落地！

1 月 1 日，中国人民银行发布公告，决定于 2020 年 1 月 6 日下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点(不含财务公司、金融租赁公司和汽车金融公司)。中国人民银行有关负责人表示，此次降准是全面降准，体现了逆周期调节，释放长期资金约 8000 多亿元，有效增加金融机构支持实体经济的稳定资金来源，降低金融机构支持实体经济的资金成本，直接支持实体经济。其中，仅在省级行政区域内经营的城市商业银行、服务县域的农村商业银行、农村合作银行、农村信用合作社和村镇银行等中小银行获得长期资金 1200 多亿元。同时，此次降准还将降低银行资金成本每年约 150 亿元。央行有关负责人表示，此次降准将有效增加金融机构支持实体经济的稳定资金来源，降低金融机构支持实体经济的资金成本，直接支持实体经济。对此，业内人士普遍表示，此次降准在市场的预期之中，但又略超市场预期。

机构观点

截至 2019 年末，世邦魏理仕 CBRE 跟踪的 17 个中国内地主要城市写字楼平均空置率为 21.7%，较去年同期小幅上升，其中空置面积主要集中在部分华北二线和中西部城市以及新兴商务区板块。预计 2021 年在新增供应放缓和需求持续复苏的双重推动下，空置率有望开始下行。从租金来看，全国写字楼租金指数同比下跌 1.8%。仍处下行通道，不过全国写字楼租金降幅将收窄。

世邦魏理仕

在“三稳”的调控基调下，2019 年房地产企业销售规模稳步增长，行业集中度持续提升，其中，权益销售额过百亿的房企共有 147 家，销售额共计 9.6 万亿元，市场份额达 60%，同时，碧桂园、万科、恒大等龙头企业优势延续，销售金额超五千亿。销售规模平稳增长，千亿军团达 36 家。

中国指数研究院

名家言论

即使央行继续释放流动性，也不会马上传导到房地产，楼市不是受益者。央行降准的目的是支持实体经济，对房地产市场影响较小。房地产未来应该会自己走完调整期，建议房企不要对短期市场有所侥幸。

易居企业集团 CEO 丁祖昱

在坚持“房住不炒”定位和“三稳”原则下，房地产调控还将在较长时间内继续保持总体框架，2020 年房地产政策不会大幅放松。但在“全面落实因城施策”的背景下，相关政策可能出现局部性松动。

交通银行首席经济学家 连平

在今后十几年的长周期里，中国房地产每年铺天盖地的十六七亿平方米的新房竣工销售交易量，这个时代结束了。去年比前年只增加了 1.8% 就是一个信号。今后十几年的房地产业发展趋势，不会是 17 亿、18 亿、20 亿、30 亿平方米，而是逐渐萎缩，当然这个萎缩不会在一年里面大规模萎缩 20%、30%，大体上有十几年的过程，逐步往下降。十几年后每年的竣工销售量下降到 10 亿平方米以下。

重庆市原市长 黄奇帆

在三大因素支持依靠下，房地产扩大内需仍有空间，这三个要素包括：一是居民杠杆率有 4 到 5 年的上升空间；第二是中国居民的储蓄率仍然高于其他的国家，从储蓄转化为投资的角度来说，仍然还有比较坚实的物质的基础；第三是城镇化仍有空间，从目前年均新增 1600 万城市人口和 500 万套棚户区改造以及其它改善性需求来看，房地产刚需依然是比较稳健的。因此，我们不要对房地产市场空间失去信心。

国家统计局原局长 邱晓华

中国常住人口城镇化率欠账是非常严重的，前面 40 年总共进城了 6 亿多的人口，近 10 年差不多进的是 3 亿人，但是这 3 亿人里面绝大多数还没有取得城镇户籍，没有得到市民化的待遇，基本公共服务均等化有很严重的欠账。

经济学家 贾康

目前中国的房地产市场根本不能算一个成熟的市场，甚至说得更严重一点，连市场都不能算。现在的市场看上去是严重的供不应求，但是实际上不是那么回事，它是限价政策导致的。成熟的市场是一个健康的、按照市场规律来运行的。但是我们调控了这么多年，到现在一直是采取行政的手段，而且手段用得越来越死。

浙报传媒地产研究院院长 丁建刚

目前国内约 35 个城市的收入增长快于房贷负担的增长，其中，深圳最突出，每月可支配收入拿来还房贷的比例接近 100%，非常接近 1998 年香港房地产泡沫出现的时期。今年以来，房地产资金的消耗速度远高于资金来源的速度，这说明地产商资金储蓄的水平在不断下降。另外，尽管政策一直在收紧调控，但实际房价依然呈现不断上涨的趋势，因此限购并非是让房地产回归理性的最佳手段，而应该是加大供给。

交银国际董事总经理 洪灏

限价消灭了房地产市场的市场机制，是市场经济的反向行为，应该取消这些临时的政策。房地产税实施之后，地方政府也不再需要继续推行限购和限贷等短期政策，用税收手段调节比行政手段调节更符合市场要求。

国务院发展研究中心 孟晓苏

认缴出资未到出资期限下的股东权益思考

文|永信行业务部

新《公司法》将注册资本由实缴制改为认缴制，股东的出资期限由公司章程自行约定，原则上不作限制。但公司实务中，经常出现股东认缴出资在公司成立以后20年以后，甚至更长的时间，且股东的实缴出资与认缴出资比率不一致，而此类公司发生股东股权转让、增资扩股等经济行为时，因在成立时或成立后未能合理约定认缴出资未到出资期限前相应的权利和义务，在如何合理界定股东权益时，经常出现矛盾或纠纷。本文结合国家有关的规定及实践经验，对股东认缴出资未到出资期限且认缴出资与实缴出资比率不同情况下的股东权益进行分析探讨，以在合理核算股东权益时提供参考。

新《公司法》将注册资本由实缴制改为认缴制，使得股东出资更加便利和灵活，一方面很大程度激发了市场的活力，但另一方面使债权人的权益更不易得到保障。在实践中，经常出现公司股东认缴出资在公司成立10年以后，有的甚至在30年以后，且股东的实缴出资与认缴出资比率不一致，而此类公司发生股东股权转让、增资扩股等经济行为时，因在成立时或成立后未能合理约定认缴出资未到出资期限前相应的权利和义务，在如何合理界定股东权益过程中，经常出现矛盾或纠纷。本文结合国家有关的规定及实践经验，以有限责任公司为例，对股东认缴出资未到出资期限且认缴出资与实缴出资比率不同情况下的股东权益进行分析探讨，以在合理核算股东权益时提供参考。

一、注册资本实缴与认缴的区别

新的《公司法》实施后，除保险、金融等特殊行业实行注册资本实缴登记制外，其他有限责任公司的注册资本由实缴登记制改为认缴登记制，股东可以自由约定出资额、出资时间和出资期限等，但股东均以出资额为限对公司承担责任。无论股东认缴资本是否实缴，股东都是要以认缴资本承担责任，在公司资不抵债的时，债权人如果主张未缴出资股东，以及公司设立时的其他股东或者发起人在未缴出资范围内对公司债务承担连带清偿责任。

注册资本认缴是公司股东或发起人在公司成立前，通过股东协议及章程约定的出资额，系股东或发起人承担及承诺出资的约定，在公司章程中可自主约定认缴的出资额、出资方式、出资期限等，在公司成立登记后营业执照上登记注册资本额度，但并不一定实际将该资金缴纳到公司，更不需要专门的验资证明该资金实际是否到位。

注册资本实缴是指公司股东或发起人在公司成立前，通过股东协议及章程约定的实际出资额，系股东或发起人承担及承诺要实际出资到位，在公司章程中可自主约定实际出资额、出资方式等，在公司成立登记后营业执照上登记注册资本和实收资本额度，注册资本与实收资本一致（原中外合资

的公司，可以分期到位除外）需要实际将该资金缴纳到公司，并需要专门的验资证明该资金实际已经到位。

在认缴制下，股东按章程规定对认缴的出资未到位或未到期出资而没有实际完全缴纳出资，对债权人来说，风险加大；股东按章程规定对认缴的出资完全实缴后，对债权人来说，与实缴制下的风险没有差别。因此，在现实中，公司在经营过程中，更应该关注对方企业的实收资本或注册资本的实际认缴情况，而不是企业的注册资本。

二、相关法律关于注册资本认缴出资的规定

（一）《公司法》有关规定

有限责任公司的注册资本为在公司登记机关登记的全体股东认缴的出资额；法律、行政法规以及国务院决定对有限责任公司注册资本实缴、注册资本最低限额另有规定的，从其规定；股东认足公司章程规定的出资后，由全体股东指定的代表或者共同委托的代理人向公司登记机关报送公司登记申请书、公司章程等文件，申请设立登记。股东应当按期足额缴纳公司章程中规定的各自所认缴的出资额；股东不按照规定缴纳出资的，除应当向公司足额缴纳外，还应当已向按期足额缴纳出资的股东承担违约责任。

（二）《公司法》司法解释的相关规定

股东未履行或者未全面履行出资义务，公司或者其他股东请求其向公司依法全面履行出资义务的，人民法院应予支持。股东在公司设立时未履行或者未全面履行出资义务，提起诉讼的原告，请求公司的发起人与被告股东承担连带责任的，人民法院应予支持；公司的发起人承担责任后，可以向被告股东追偿。

（三）《企业破产法》的相关规定

人民法院受理破产申请后，债务人的出资人尚未完全履行出资义务的，管理人应当要求该出资人

缴纳所认缴的出资，而不受出资期限的限制。

从以上相关法律规定，股东的出资期限由公司章程自行约定，原则上不作限制。但公司实务中，经常出现股东认缴出资在公司成立以后20年以后，甚至更长的时间，有的甚至出现超出自然人合理生命预期的出资期限，与公司正常经营需要资金或承担相应债务完全不匹配，也不符合法律的初衷。从一定程度上来说，是通过延长实际出资的期限来规避甚至是逃避可能的经营风险。只有在公司破产时，股东认缴出资未到期的，才不受认缴期限限制。另外，股东认缴出资未按期实缴的，应足额缴纳外，还应当已向按期足额缴纳出资的股东承担违约责任。

三、股东认缴出资未实缴到位的情况

股东认缴出资未实缴到位分为两种情况，一是认缴期限已到未履行实缴义务，二是认缴期限未到还暂无需履行实缴义务。第一种情况，实质属于未实缴出资的股东对公司的“欠款”，但需要承担违约责任，公司在利润分配时可以扣留其分红作为实缴或其他方式要求实缴到位。本文仅讨论第二种情况。

现实中，股东认缴出资未到实缴期限而未到位的主要有三种情况，一是全部股东认缴出资全部或按出资比例未实缴到位，二是部分股东认缴出资全部未实缴到位，三是部分股东认缴出资部分未到位或未按出资比率到位。在三种情况下，存在不同股东认缴出资期限的不同。

示例：甲乙出资成立注册资本500万元的A公司

序号	股东	认缴出资	认缴出资比率	实缴出资	实缴出资比率
1	甲	300万元	60%	150万元	60%
	乙	200万元	40%	100万元	40%
2	甲	300万元	60%	300万元	100%
	乙	200万元	40%	0	0
3	甲	300万元	60%	300万元	75%
	乙	200万元	40%	100万元	25%

四、实缴出资与认缴出资未到期到位股东权利差异

（一）《公司法》有关股东权利的规定

《公司法》规定，公司股东依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利。股东会会议由

股东按照出资比例行使表决权；但是，公司章程另有规定的除外。股东按照实缴的出资比例分取红利；公司新增资本时，股东有权优先按照实缴的出资比例认缴出资。但是，全体股东约定不按照出资比例分取红利或者不按照出资比例优先认缴出资的除外。

从《公司法》的角度，股东自公司登记成立后取得股东的法定地位，享有股东的相应权利并承担相应的义务。股东的表决权、分红权、优先认购权等权利可以由全体股东约定或公司章程规定，给予股东充分的协议协商权利，以实现依法自治。但《公司法》层面并没有规定，股东按出资比例享有权利时，是按认缴出资还是按实缴出资考虑；现实中，股东或公司章程中也并没有进行明确的约定或规定。在公司存在重组、增资、融资等重大经营活动时，因此造成的纠纷较多。

（二）《公司法司法解释》有关股东权利的规定

《公司法司法解释》规定，出资人以房屋、土地使用权或者需要办理权属登记的知识产权等财产出资，已经交付公司使用但未办理权属变更手续，公司、其他股东或者公司债权人主张认定出资人未履行出资义务的，人民法院应当责令当事人在指定的合理期间内办理权属变更手续；在前述期间内办理了权属变更手续的，人民法院应当认定其已经履行了出资义务；出资人主张自其实际交付财产给公司使用时享有相应股东权利的，人民法院应予支持。出资人以前款规定的财产出资，已经办理权属变更手续但未交付给公司使用，公司或者其他股东主张其向公司交付、并在实际交付之前不享有相应股东权利的，人民法院应予支持。

从《公司法司法解释》规定来看，股东以非货币财产认缴出资的，以实缴到位为前提享有股东的权利，换言之，股东以货币认缴出资的，也应实缴到位才享有股东的权利，因出资方式的不同，并不影响股权的权利。

（三）股东权利差异分析

从公平角度，对已经实缴出资的股东，其已经履行相关义务，其权利应按实缴出资占比享受股东权利；而对认缴未到期而未实缴的股东，其还没有履行相关义务，在公司正常经营的情况下其不应享受股东分红权利，当然其享受到期出资的权利，待到期出资实缴后享有全部权利。但股东约定或公司章程中规定明确的，以约定或规定为准，也是股东

之间的相互权利让渡。

从公司经营资金需求角度，既然全部股东确定认缴出资额度，必然是从公司未来的经营角度考量，也是其对外承担的限额。公司经营使用的启动资金从股东实缴获得，在公司经营期间发挥了应有的作用；特别是公司经营形势暂时不好或发展存在较大的不确定性而需要资金发展，又难于从外部获得时，股东出资未到期而又不愿意提前实缴到位，股东之间的矛盾就会凸显，甚至产生纠纷。同时，从资金的价值上，虽然未来到期实缴的资金与已经实缴的数量值没有差别，但其价值存在差异（至少是资金的时间价值），特别是期限差别较大的话，其实际价值差异巨大，且还存在不能按期到位的风险，已经实缴的股东可能还要承担连带责任。

从公司经营和承担债务角度，公司经营的资金来源于已经出资到位的股东，经营成果的分享理应由出资到位的股东享有，而不应由“挂名”股东享有同等的权益。以下分公司盈利和亏损两种情况进行分析：

在公司经营盈利的情况下，股东权益增值，公司财产足以承担对外的债务，未到期出资的股东还不需要承担出资的义务。如果分红，按实缴出资比例分红，当然股东另有约定的按约定执行。但是，公司盈利存在未分红的留存收益，若不分配，也应按实缴出资比例享有，在股权转让时计入股权转让价款。根据《国家税务总局关于贯彻落实企业所得税法若干税收问题的通知》（国税函〔2010〕79号）等规定，企业的未分配利润等留存收益在转让价款中不得扣除。但除未分配利润外的增值部分即公司经营的资产增值，可以按认缴比率享有；因为，未到期的出资在核定出资时的比率按认缴出资比率计算。从《公司法》对“公司新增资本时，股东有权优先按照实缴的出资比例认缴出资”的规定上看，如果实缴股东要求行使该优先权，相当于未到期的出资不能享有公司增值权益；如果实缴股东放弃该优先权，相当于全体股东按认缴出资比率享有公司资产增值权益。

在公司经营亏损且资产没有增值或增值不足以覆盖亏损的情况下，股东权益发生贬值。在公司还没有到资不抵债而破产的情况下，公司以拥有的全部资产（包含股东实缴的出资，不含未到期出资）对外承担债务，公司亏损的实际为股东实缴的出资。此时，未实缴出资的股东未承担公司经营的亏损，未到期出资的股东还不需要承担出资的义务，在未来实缴时才承担亏损。如果实缴出资股东转让其出资，新股东对转让价款的核算，在没有特殊约定保障的情况下，不会因公司是否亏损而考虑未到期出资的未来实缴能够承担现有的亏损，而付出相应的代价，且会不考虑资金的时间价值，何况未来的实缴存在较大的不确定性，风险非常大。在公司进行增资时，实缴出资股东在没有利益保障的情况下，

会放弃法律赋予的按实缴出资比率的优先权。而在公司经营亏损严重以致于资不抵债的情况下，未到期出资才会被强制提前到位。此时，对实缴出资的股东来说，还要承担连带责任，承担连带责任后能否收回承担义务的支出存在较大的风险。

五、股权权益计算方式

股东认缴出资未到实缴期限而未到位的三种情况中，第一种情况下，在没有特殊约定时，股东权益与实缴制下没有任何差异，其实缴和认缴出资比率相同；第二种情况和第三种情况下，在公司章程或股东协议没有约定的情况下，股东权益与实缴制下存在差异，其实缴和认缴出资比率不同。

由于实缴和认缴出资比率不同，在公司章程或股东协议没有特殊约定的情况下，如何合理界定股东权益（如：按实缴比率还是认缴比率，公司留存收益、公司资产增值如何分享，公司亏损如何弥补等）或采取怎样的口径来计算股东的权益价值？

首先，该问题属于法律问题，而不是简单的评估问题。需要股东之间依据法律和股东之间的意愿进行协商明确。如果股东之间未能对影响权益的相关主要因素进行具体明确，建议按相关的规定进行具体的计算，并如实披露具体的评估前提。

案例分析：

甲、乙出资成立注册资本 500 万元的 A 公司，甲、乙认缴出资及实缴出资如下表，乙认缴的 100 万元章程约定在 2030 年 12 月 31 日以前实缴到位（具体时间不明确），现甲拟转让其 300 万元的出资，全部股东权益经评估为 500 万元，其中：公司留存未分配的利润 30 万元。在不考虑控股权等其他因素的情况下，是按认缴比率还是按实缴比率计算？

示例：甲乙出资成立注册资本 500 万元的 A 公司

股东	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例
甲	300 万元	60%	300 万元	75%
乙	200 万元	40%	100 万元	25%

公司法规定了股东分红按实缴出资进行分配，但没有规定公司资产增值是如何分享。因此，考虑两种情况分别进行计算。

1、按实缴比率计算，即公司资产增值及因经营而形成的未分配利润均按实缴计算：

部分股东权益价值=全部股东权益价值×该股东实缴出资比例

2、按认缴比率计算，即公司增值（不含因经营而形成的未分配利润）按认缴比率计算：

部分股东权益价值=（全部股东权益价值+应缴

未缴出资额)×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额+未分配利润×该股东实缴的出资比例

表：两种情况差异（金额单位：万元）

股东	认缴出资	认缴出资比率	实缴出资	实缴出资比率	全部股东权益
甲	300	60%	300	75%	500
乙	200	40%	100	25%	
股东	第一种情况股权价值	未到位出资	调整到认缴口径	各股东	第二种情况股权价值
甲	375	0	600	360	364.5
乙	125	100		240	135.5

两种情况下，结果的差异就是公司资产增值按认缴比率与实际比率的不同而形成。

上述案例中，没有考虑未到位出资的时间价值，严格来说应考虑，但约定的具体出资时间不明确，仅约定为2030年12月31日以前实缴到位。如果股东之间能够协商确定具体时间，应按具体的时间考虑贷款利率（主要从公司资金获取的一般情况进行考虑，也可以从公司贷款资金的实际利率考虑）进行折现未到位的资金再计算。

如果该公司经营存在亏损，历史未分配利润为负值，资产也发生贬值或增值不足以覆盖经营亏损，该如何考虑？

按以上思路，如果按实缴出资比例计算，已经实缴的股东承担全部的经营损失，按认缴出资比率计算，公司的经营损失，由全体股东按认缴出资比率承担。在没有约定的情况下，受让人的风险加大，很难接受。但根据公司法等相关的规定，股东以出资额承担责任，未到位的出资也应承担，在公司亏损的情况下，按认缴出资方式计算，需要特殊披露新老股东的责任和义务，因未到位的出资能否承担存在不确定性。

无论采用何种方式计算，为规避相关的评估责任，均应明确相应的前提，考虑了哪些因素，未能考虑哪些因素都如实说明，由股东去决策。

六、相关建议

（一）在公司章程中明确实缴出资和未到期认缴出资股东权益

在现实中，经常出现因股东约定或公司章程对实缴出资和未到期认缴出资的股东权利规定不明或没有约定的纠纷。为了公司能够持续经营发展，不违背股东共同出资的意愿，充分体现股东共同谋事人和性的初衷，也避免日后的股权纠纷，全体股东在公司成立时，就应充分的考虑实缴出资期限、

未实缴到位与实缴到位股东的权利限制或股东权利份额等因素，并进行合理约定及在公司章程中规定明确。已经成立的公司，存在相关问题的，应积极协商采取措施予以明确。

（二）股东实缴出资期限、实缴出资比例合理设置

为了避免股东之间因实缴出资期限、实缴出资比例等问题造成股东权利的差异协商及相关问题的处理分歧。建议，在公司成立时，全体的股东的实缴出资期限保持一致，各自实缴出资或未到位出资的比率与认缴出资保持一致，各股东的实缴出资额占总实缴出资额的比率与认缴出资占注册资本的比率保持一致。如此，无论在公司的经营过程中，还是在公司清算或破产的情况下，各股东的权利及义务与股权比率一致，避免因实缴出资差异而造成相关的纠纷。

（三）关注股东协议及章程规定对股东权利的限制

新的《公司法》实施，除了法律的规定外，股东的权利很多程度上由股东在法律规定的范围内自由约定，使得股东权益或权利并不因出资比例享有。在实际的经济活动中，更应关注股东协议及章程规定对股东权利的限制，股东之间对相互权利在股东协议或章程规定不同，其权益价值不同。如：关注章程、投资协议中关于认缴情况、按什么方式分配股利、按什么方式享有未分配利润、增值收益等特殊约定。

（四）关注股东实缴出资

在认缴制下，虽然股东以出资额为限承担有限责任，公司以全部财产对外承担责任，但股东未到位出资期限的出资，暂时不能承担公司的债务，且未未来到期是否能够实缴到位存在风险。对债权人或相对经济行为人来说，不仅关注注册资本的大小，更应关注实缴资本及出资期限等情况，企业的“实力”不是关注注册资本的大小，而是股东出资能力及实际出资和公司的经营能力。

（五）明确和披露

在评估中，出现相关股东权益事项没有约定或约定不明确的，应要求股东会对相关权益事项作出约定或明确。不能约定或明确的，评估结论应基于某种假设前提，并进行充分的披露说明。

湖北永信行的品牌建设之路

文|永信行业务部

评估咨询行业是一个智力密集型行业，其品牌内涵是记录、凝结和承载着评估机构及其全体工作人员执业能力、服务水平、诚信态度、业绩等被客户、监管机构和社会公众认可和信赖的工作状态的名称和标志，是评估咨询机构整体实力的综合体现。本文总结了湖北永信行的品牌建设经验，以期与同类机构互相交流和借鉴。

一、引言

近年来，随着消费者消费意识的提升，消费者对品牌的认知越来越强。品牌是一种无形资产，它不仅仅是一个公司实力的代表与象征，更是广大消费者对其产品和服务认可的体现。品牌是企业塑造形象、知名度和美誉度的基石，越来越多的公司将品牌建设作为企业发展、获取竞争优势的战略性目标。品牌建设的好与坏，将会影响到企业的生存与发展。

二、评估咨询机构的品牌及品牌建设

评估咨询机构的品牌不同于一般的商品品牌，评估咨询机构是提供专业价值咨询服务的中介机构，它所提供的产品是评估咨询机构的专业人员遵循法定或公允的标准和程序、运用科学的方法，以货币作为计算权益的统一尺度，对在一定时点上的资产进行评定估算后的专业意见。因此，评估咨询机构的品牌内涵是记录、凝结和承载着评估机构及其全体工作人员执业能力、服务水平、诚信态度、业绩等被客户、监管机构和社会公众认可和信赖的工作状态的名称和标志，是评估咨询机构整体实力的综合体现。

评估咨询行业是一个智力密集型行业，不是劳动密集型和资金密集型行业。评估咨询机构以专业知识服务客户，在执业过程中是“独立、客观、公正”的第三方，其专业水平和行业口碑是消费者关注的重点，因此评估咨询机构的品牌建设显得尤其重要。评估咨询机构的品牌建设在增强评估机构的市场竞争能力、提高社会公信力、塑造并提高评估机构的专业形象以及降低评估风险等方面均具有非常重要的作用，是未来评估企业发展的重中之重。

三、湖北永信行的品牌建设之路

（一）以“信”为名，坚守初心

评估咨询机构为客户提供专业咨询和鉴证性服务，其给客户的可信度是其在行业立足之根本，是企业持续发展的基石。湖北永信行成立于 2002

年 4 月，在成立之初几个创始人聚在一起讨论企业名称，尝试将创业信念和企业发展目标通过名字来表达。经过一番激烈的讨论，最终定格为“湖北永信行”，并将企业标志设计成形似一枚红色章印：一个红色的以圆角正四边形里包涵的繁体“信”字。作为专业咨询机构，可信度是生存的根本和发展的基石，湖北永信行以“信”命名，以“最值得信赖”为企业发展的最高追求，无一不体现出湖北永信行对客户信任度的重视。从成立之时，湖北永信行便将“做最值得信赖的价值发现者和测量者”作为企业发展的美好愿景，立志要充分发挥专业所长，运用科学方法，针对客户需求，发现挖掘资产潜在价值，为客户创造收益，赢得客户信赖。“不积跬步无以至千里”，湖北永信行人一直在为实现这一愿景不断努力、不懈奋斗，在企业经营发展过程中不忘初心，以信为纲。

（二）诚信为本，严守底线

湖北永信行有着完善的企业管理制度，每位新员工入职后均需先学习员工手册和企业文化手册，了解公司的各项规章制度，并在具体工作中推动落实执行。在执业过程中严控风险，建立了完善的质量控制制度，严格执行项目审核程序，实施收益与工作量、工作质量相结合的多维度绩效考核机制，避免员工一味追求业务的成功率而忽略评估风险的控制。

在经营过程中，湖北永信行人用行动守护着“诚实守信”的底线：始终坚持守法经营，信守服务承诺，自觉抵制各种不正当竞争手段，遵守合同约定，收费合法合理，不贿赂客户，不诋毁对手，合法有序的参与市场竞争，经营 18 年以来无违法违规违纪行为。作为专业咨询机构，湖北永信行始终把专业放在首位，坚持独立、客观、公正原则，严格执行评估程序，充分把握评估对象的具体情况，客观合理地判断评估结论，杜绝依据任何一方当事人不合理要求随意调整评估结论的行为。在具体执业

过程中，会出现一些客户通过各种手段对评估结果进行干预，有的通过各种关系给公司高层或评估人员施压；有的用可观的评估费用进行诱惑；有的甚至用后续能否继续合作来进行威胁，但顽强的湖北永信行人顶住各种压力依然坚守独立、客观、公正原则，确保每一份成果都是用“诚信”来书写。

这么多年来被我们因为坚持原则而拒绝掉的业务折算成收入以千万计，虽然放弃了可观的收入，但我们得到的是客户的信赖、同行的尊敬、监管部门的认可！所以我们并不后悔，正因为我们的坚守，让我们收获了众多客户的一路相随，收获了永信行的品牌价值。

（三）提升专业，夯实基础

评估咨询行业是一个智力密集型行业，从业人员的水平高低决定着这个行业的业务质量和服务水平，直接影响到评估机构品牌的口碑。“德才兼备”是湖北永信行选人、用人的标准；“职才相称”是湖北永信行对员工的要求，“职”包括各类专业及管理职位，“才”是指工作能力、专长及优势，“相称”指工作能力与职位要求相匹配。

湖北永信行非常重视人才队伍的建设，为员工提供众多学习和培训深造的机会；引导员工做好个人职业规划，并为员工职业规划的实施提供通道，为员工打造实现自我价值的平台；高薪聘请资深专业人士和高学历人才，以高素质的专业队伍保证客户服务质量要求。在人才培养的工作中，湖北永信行始终坚持“授人以渔”的态度，不仅仅局限于机械式的工作培训，更多的是关注员工的职业发展，引导员工调整好职业心态，指导员工做好职业规划，督促员工养成良好的职业习惯，引导员工学习科学的工作方法，全面培养提升员工的综合素质和能力。经过18年的发展，湖北永信行已经从三四个人发展到近百位由注册房地产估价师、土地估价师、注册造价工程师、资产评估师等各类技术人才组成的专业团队为客户提供服务，其中90%以上具有本科以上学历，4人有高级职称、18人有中级职称，专业的团队为客户提供高质量的服务、为永信行品牌的传播打下了坚实的基础。

“能上能下”是湖北永信行干部选拔任用工作的常态，对已经上任的管理层，湖北永信行用季度、年度述职测评等方式进行动态考核，督促相关人员加强学习，力求做到职才相称；即使考核结果是“下

去了”，也不等于“上不去”，下去后仍然有机会干事业、作贡献。湖北永信行管理层职位每年动态调整，为有意愿在管理岗位上充分发挥个人能力、专长及优势的人才提供平台，择优录用、培养、提拔与职位要求最匹配的、最优秀的、机构发展最需要的人才。“不拘一格降人才”，湖北永信行早在几年前就有90后走上核心管理岗位。每一位管理层面对“进”，都不骄不躁，更加扎实努力地工作，不辜负领导信任；面对“退”，也心平气和，再接再厉、更进一步。

（四）潜心研究，挖掘价值

湖北永信行坚持长期的市场研究，在期刊和公众号的研发和维护上投入了大量的人力物力，通过期刊和公众号推送我们对处于不断变化之中的市场进行监测及研究的成果，为评估业务提供市场数据支持。《永信行视界》为永信行人自己的期刊，每季一刊，风雨无阻，至今已创刊十一年。我们期刊中的房地产价格指数已成为银行审贷部门的押品估值依据；我们期刊中的专业文章已被武汉市门户宣传期刊约稿转载；我们的期刊甚至被行业某知名网站未经许可直接转载。湖北永信行的公众号，安排专人维护，每周定点推送价值咨询类的专业资讯。对于这些有人无法理解，为什么我们要在这种没有实际经济效益的事情上投入这么多。我们不是钱多也不是人闲，而是我们想潜心做好价值服务。

湖北永信行注重专业成果的总结和分享，采用项目难点讨论、专题培训、外部交流等方式开展各类岗位专业知识培训，提升各岗位人员专业胜任度。“专业成果展示”已成为湖北永信行的一项传统活动，更是湖北永信行专业文化传承的重要组成部分，迄今为止已成功举办了6届专业成果展示，且获得了行业协会的高度评价与支持。今年我们更是将这项传统的“专业成果展示”活动推广到行业，吸引了众多致力于推动行业发展的优秀人才参与。另外湖北永信行为了更好的做好价值服务，与湖北奥利瑞信管理咨询有限公司联合打造“V空间”，引进价值服务产业链条上的关联企业入驻共享办公、共享智慧，并不定期的举办专业研讨沙龙活动。

在专业服务过程中，湖北永信行人坚持做到充分了解客户需求，急客户之所急，想客户之所想，客观挖掘评估对象价值，站在专业、理性的角度，为客户提供有针对性、建设性的咨询服务。例如：

某国资公司拟购买某房地产，基本与卖方达成了意向购买价格，只因涉及购置国有资产需要走评估程序，故委托我公司和另外一家评估机构同时对该标的进行评估。现场查勘完成后，另一家评估机构很快给出了高于意向买价的评估价格。我们经过两轮的案例收集、价格测算、价格审核，初步评估结果低于意向购买价格近 200 元/平方米。我们将此结果反馈给了该国资公司，同时表达了我们可以以专业经验协助他们和卖方商谈价格的信心。该国资公司虽然已和卖方商谈了三个月，期间也考察过其他同类型房地产，但有感于我们的专业和诚恳，当即决定与卖方再谈一次。我们从专业的角度对拟购买房地产价格进行分析并协助谈判，顺利的将购买价格锁定在评估价格之下，节约国有资本支出近 40 万元，得到客户的高度评价。

（五）履行责任，勇于担当

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

“汶川地震”、“四川雅安地震”、“九寨沟地震”等天灾人祸，公司及全体员工均积极捐款，主动承担社会责任；2016 年 7 月武汉市区发生严重内涝，面临严峻的抗洪防汛形势，湖北永信行人情系防汛救灾，慰问抗洪一线防汛值守人员；湖北永信行人忘不了社区困难群众，每年春节为困难群众送慰问金；湖北永信行成立 15 周年年庆没有选择自己去潇洒享乐，而是将经费捐赠给社区，为社区公益事业做贡献。

湖北永信行在追求自身发展的同时，始终保持着社会责任意识。积极发展企业，提供更多专业工作岗位，增强税收贡献；组建“志愿者服务队”积极参与社会公益活动，充分运用专业知识服务社会；与高等院校联合设立实习基地，帮助相关专业高校毕业生提升自身综合素质、职业能力和就业竞争力，缓解就业压力，为行业发展培养专业人才。

（六）文化建设，树立品牌

一个品牌没有文化的溶入，无异于失去了它存在的灵魂。企业文化有利于促进组织成员形成认同感：强有力的企业文化是一种黏合剂，可以聚合人心、增强组织的凝聚力和向心力，成为全体组织成员从情感上认同的价值目标。

湖北永信行的创始人袁文清先生是一位有情怀的人，他认为专业服务机构的负责人或者创始人不是企业家，而是专业工作者，这些专业机构本质上也不是企业，只能算是专业机构。专业机构存在的意义不只是在规避风险前提下尽量赚钱，而是以专业帮客户也为自己创造价值，同时必须有一定的专业主义情怀，做有品味的专业工作者。

俗话说，道不同不相为谋。湖北永信行人在袁文清先生的引导下，有着共同的执念和价值观，在这个追逐经济利益的社会中始终坚持专业人做专业事，坚持“源于诚、致于信”的经营理念，秉承“专业创造价值 细节成就完美”的工作宗旨。“诚信、责任、专业、可持续”是湖北永信行的灵魂，也是湖北永信行人共同坚守的核心价值观，在企业经营和发展过程中，湖北永信行人坚持以诚信树品牌，以责任赢信赖，以专业促发展，以可持续谋远景。这些思想和理念充实着永信行人的心灵、指引着我们前行，也让永信行人的凝聚力超乎常人，虽然成立只有 18 年，但 10 年以上的老员工就有二十来人，占公司总人数的三分之一，3 年以上员工占公司总人数的一半以上。

四、结束语

品牌建设不是一朝一夕的事情，尤其是专业咨询机构的品牌建设，更需要长期不断的积累。湖北永信行在评估行业里规模不是最大的，但在业界的口碑是正面的，目前品牌建设已初见成效，经常有客户慕名而来，也有同行主动提出交流意愿，但与业界的佼佼者相比我们仍有许多需要改进和完善的地方。我们将不忘初心，一如既往的为价值服务和永信行品牌而奋斗。品牌建设，我们一直在路上。

2019年武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

摘要:2019年武汉楼市多项指标领先全国,城市价值继续提升。全年土地成交宗数(182宗)和成交面积(1109.50万 m^2)再创历史新高;新建商品住宅供应面积(2501万 m^2)同比增加7.07%,成交套数(209101套)和面积(2346.51万 m^2)同比分别增加25.7%和35.1%,全国第三;新建商办市场的成交再度下滑;二手住宅“量涨价跌”。

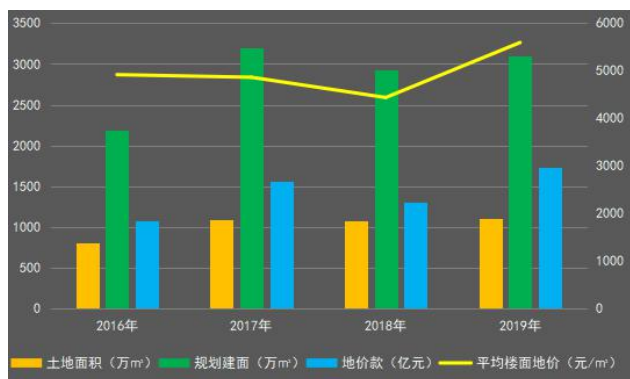
一、土地市场

2019年,武汉市土地市场成交量再创新高,房企拿地积极性不减,对优质地块的争夺依然激烈,但因地块条件和竞价机制的限制,总体溢价率得到了控制,流拍现象也频频出现。2019年全年累计供应土地230宗,其中48宗未成交(终止21宗,延期10宗,流拍21宗)。全年成交土地182宗,比2018年多出13宗;土地累计成交面积1109.50万平方米,同比增长3.56%;土地累计成交价款1735.50亿元,同比增长33.73%,增长幅度明显。从供地节奏来看,近几年呈现出供地旺季集中在第一季度和第四季度的特点。其中,2019年第四季度成交71宗,占全年成交宗数的39%。

图表1:近四年土地成交情况表

年份	宗数	土地面积(万 m^2)	规划建面(万 m^2)	地价款(亿元)	平均楼面地价(元/ m^2)
2016年	155	798.47	2187.37	1075.54	4917
2017年	181	1095.18	3195.85	1553.92	4862
2018年	169	1071.36	2925.49	1297.77	4436
2019年	182	1109.50	3103.18	1735.50	5593

图表2:2016年至今土地成交统计图

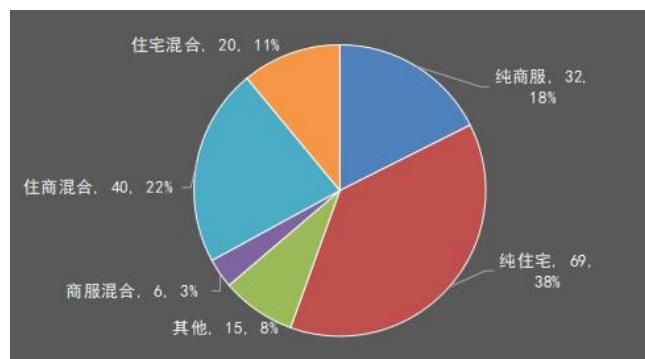


土地价格方面,2019年全市平均楼面地价为5593元/平方米,同比上年增长26.1%;总体溢价率为11.9%,相比上年的4.1%增长7.8个百分点,溢价地块71宗,占总成交地块宗数的39.0%,溢价地块主要集中在东湖新技术开发区(14宗)、东西湖区(12宗)、蔡甸区(9宗)、黄陂区(8宗)和江夏区(6宗)等开发区

和主城区。溢价50%以上的高溢价地块主要为住宅和加油站用地,其中住宅用地集中在东湖新技术开发区,东西湖的三店、吴家山和江夏区的大桥新区。

用途结构方面,2019年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)89宗,商服类用地(纯商服、商服混合)38宗,住商混合用地40宗,其他(加油加气站、工业、科研和街巷等用地)15宗。第四季度成交的纯住宅用地达到33宗,占全年纯住宅用地的近一半。

图表3:2019年各用途土地成交宗数和占比

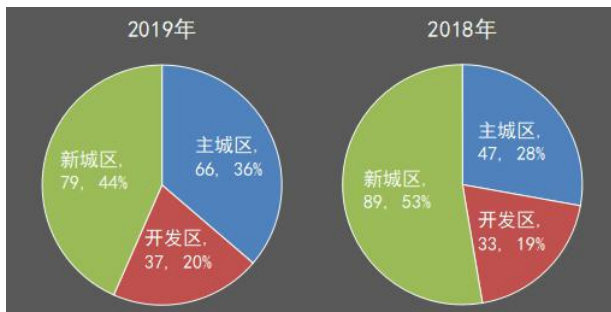


图表4:2019年各用途土地成交情况

用途	土地面积(万 m^2)	总建筑面积(万 m^2)	成交价(亿元)	平均楼面地价(元/ m^2)
纯住宅	407.02	1157.18	620.28	5360
住宅混合	195.71	532.09	276.91	5204
住商混合	336.02	1038.44	720.67	6940
纯商服	113.51	256.27	47.09	1838
商服混合	30.16	91.10	59.25	6504
其他	27.08	28.10	11.29	4019
总计	1109.50	3103.18	1735.50	5593

区域结构方面,主城区和新城区的土地成交宗数相差不多,其中主城区成交66宗,开发区37宗,新城区79宗。同比上年,主城区土地成交数量增加、占比增大,新城区则相反,开发区比较稳定。主城区的洪山区、武昌区和汉阳区是供地大户,土地成交均超过10宗;新城区除了江夏和汉南,其他区域均超过10宗。开发区的土地成交主要集中在光谷东、光谷南、花山、军山等区域,尤以光谷南最为热门,溢价率居高不下。

图表 5：2019 年各城区土地成交宗数和占比



图表 6：2019 年各行政区土地成交情况

行政区	宗数	土地面积 (万㎡)	规划建面 (万㎡)	地价款 (亿元)
江岸区	10	16.62	73.85	70.57
江汉区	3	8.72	28.95	27.72
硚口区	4	59.31	206.75	133.50
洪山区	15	72.06	233.69	142.51
武昌区	11	29.88	214.15	214.78
青山区	8	54.18	105.61	114.15
汉阳区	15	72.43	234.02	158.47
东新区	25	127.28	366.77	243.68
经开区	12	109.38	284.93	89.98
东西湖	25	148.70	431.69	210.29
江夏区	9	110.77	225.14	120.19
黄浦区	11	61.28	161.58	89.26
新洲区	12	88.48	202.11	50.69
蔡甸区	18	107.98	223.55	53.75
汉南区	4	42.43	110.40	15.97
总计	182	1109.50	3103.18	1735.50

拿地房企方面，土地市场的参与主体进一步向品牌房企和国资房企集中。融创全年斩获 12 宗地，土地总面积 171 万平方米，地价款 236 亿元，武汉三镇的主城区、新城区和开发区均有布局，在拿地指标上遥遥领先，成为本年最大的赢家。联投、碧桂园、华润、华夏幸福、当代节能、华侨城、中建三局等品牌房企拿地数量均在 3 宗以上。另外，作为拿地主力部队的国资房企，全年拿地宗数占 20% 以上。此外，本年还吸引了上坤、美的、蓝城、新希望、时代地产、融信、信达等新面孔房企。

总体上，土地市场先冷后热，年终最后一场土拍以延期收尾，总体上土地市场处于平稳状况。全年流拍地块达到 21 宗，其中不少地块为涉宅地块。大部分房企拿地变得更加理性，想把有限的资金用在“刀刃”上，或者等待未来更好地投资机会。

二、新房市场

2019 年，遵循“稳房价、稳地价、稳预期”长效管理机制，楼市调控步入“一城一策”时代。借军运会的东风，武汉在产业、城建、交通上全面升级，楼市也随之量价齐涨，摘得中国“流量第一城”殊荣。全年新建商品房成交 242057 套，同比增加 16.4%，成交面积 2625.28 万平方米，同比增加 20.2%。

(一) 住宅市场

1、供应情况。全年累计供应商品住宅 2501 万㎡，比去年同期增加 7.07%。第四季度，全市新建商品住宅供应 821 万㎡，占全年的 32.8%。从各月来看，供应量不断增加，受“金九”的集中推货，10 月份供应量锐减，但 11 月份又达到全年峰值，当月供应 440 万㎡。

图表 7：近一年新建商品住宅供应量



截至 2019 年 11 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 158254 套，面积 1784.02 万平方米，库存去化周期约 8 个月。

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，成交价格在稳定中微涨。

成交数量。2019 年，全市新建商品住宅成交 209101 套，比上年增长 25.7%，成交面积 2346.51 万平方米，比上年增长 30.1%。其中，第四季度成交 62746 套，712.70 万平方米，同比分别增长 17.35% 和 21.38%。

图表 8：近一年各月新建商品住宅成交量



区域方面。主城区、新城区和开发区的成交套数分别为 89051 套、90942 套和 29108 套，比例为 42:43:14，主城区和新城区平分秋色。主城区中，洪山区因城区面积大、开发用地多、供应充足，成为成交量最大的行政区；江汉区则因姑嫂树、贺家墩和唐家墩等多个城中村地块的项目集中入市，价格相对具有性价比，使得其成

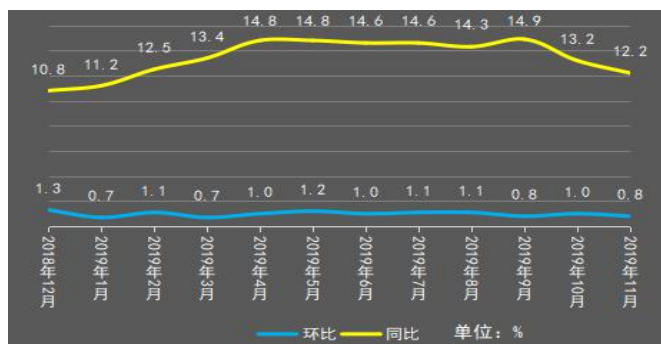
『市场分析』

交套数和面积同比上年激增三倍；开发区中，东湖新技术开发区的表现更加抢眼，成交套数突破两万，同比上年猛增 173%；远城区成交量基数一向较大，但是同比上年增幅不及主城区，东西湖区和蔡甸区因供给比较集中于新区，区域外部客群抗性较大而内部内需求不足，导致成交相对低迷，是唯二出现成交量下降的城区。

图表 9：2019 年各区新建商品住宅成交情况

行政区	成交套数	套数同比	成交面积	面积同比
江岸区	9974	53.40%	110.77	60.47%
江汉区	10139	293.44%	106.90	333.14%
硚口区	7419	31.64%	74.96	37.87%
洪山区	29443	42.50%	336.18	47.02%
武昌区	4343	9.67%	51.01	31.76%
青山区	8550	12.95%	84.09	17.42%
汉阳区	19183	39.61%	227.78	47.29%
东新区	20536	173.23%	247.32	174.54%
经开区	8572	34.46%	99.42	38.10%
东西湖	15459	-7.79%	166.50	-3.91%
江夏区	15174	7.27%	177.99	13.12%
黄陂区	22212	11.09%	239.50	11.77%
新洲区	20469	29.58%	223.05	26.96%
蔡甸区	8699	-46.80%	99.66	-45.07%
汉南区	8929	1.81%	101.38	2.92%
总计	209101	25.69%	2346.51	30.05%

图表 10：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 年全市新建商品住宅价格指数处于平稳微涨态势，月度平均涨幅为 1%。其中，10 月全市新建商品住宅成交价格环比上涨 1.0%，同比上涨 13.2%；11 月环比上涨 0.8%，同比上涨 12.2%。从备案价来看，预售项目限价有所松动，备案均价普遍上涨已成为常态。

3、新建商品住宅市场总结。2019 年的新建住宅市场，量价齐涨，在成交套数和成交面积上夺得全国双料第一的头衔，热点区域和板块供销两旺，从土地市场的成交行情来看，大部分区域的新房后续供应将继续放量，未来市场可期。

(二) 商办市场

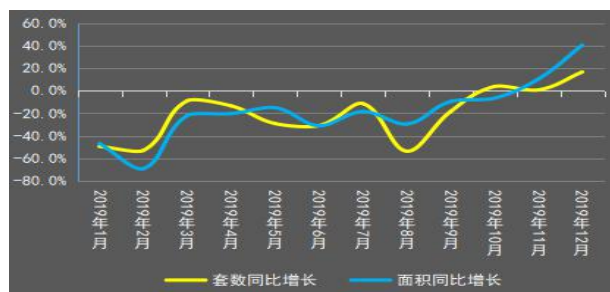
2019 年全市新建写字楼和商业用房市场成交量整体再度下滑，成交量同比均减少 20%左右。

1、商业市场。2019 年全市商业用房合计成交 14703 套，成交面积 114.40 万 m^2 ，同比去年分别下滑 21.9%和 17.7%。其中，第四季度成交套数为 4750 套，成交面积 38.42 万 m^2 ，相对于第三季度环比增长 28.2%和 27.9%。

图表 11：近一年各月新建商业用房成交量

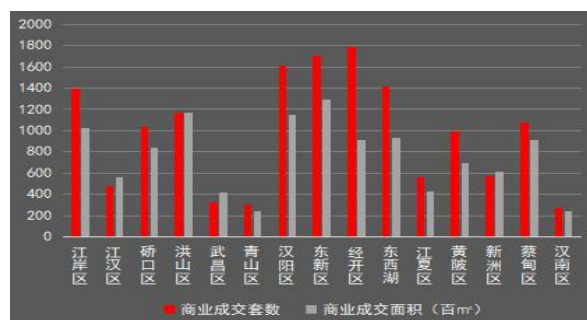
月份	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)
2019 年 1 月	844	6.33
2019 年 2 月	439	2.77
2019 年 3 月	1267	8.31
2019 年 4 月	1230	8.27
2019 年 5 月	1211	10.04
2019 年 6 月	1257	10.21
2019 年 7 月	1320	10.49
2019 年 8 月	1135	9.70
2019 年 9 月	1250	9.86
2019 年 10 月	1336	9.29
2019 年 11 月	1456	12.03
2019 年 12 月	1958	17.10
合计	14703	114.40

图表 12：2019 年各月新建商业用房成交量增幅



从各区域看，2019 年主城区、新城区和开发区的商业用房成交套数分别为 6320 套、4892 套和 3491 套，占共成交套数的比值为 43:33:24，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 13：2019 年各区新建商业用房成交量



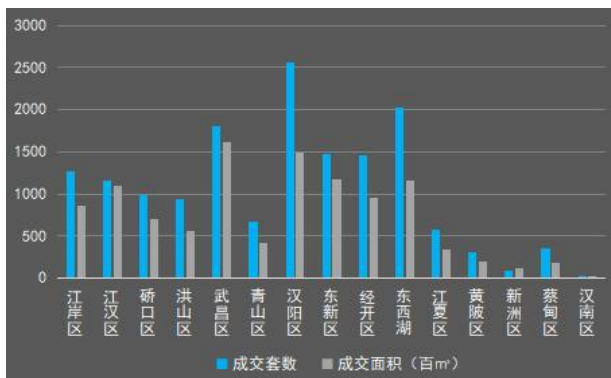
2、写字楼市场。2019 年全市写字楼合计成交 15702 套，成交面积 109.09 万 m^2 ，同比去年分别下滑 17.7%和

19.8%。其中，第四季度成交套数为 5035 套，成交面积 35.90 万 m²，与第三季度相比分别增长 2.1%和 9.3%。

图表 14: 2019 年各月新建写字楼成交量

月份	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)
2019 年 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 10 月	1379	8.32
2019 年 11 月	1690	11.31
2019 年 12 月	1966	16.28
合计	15702	109.09

图表 15: 2019 年各区新建写字楼成交量



从各区域来看，主城区成交量占绝对优势，新城区则相对较少，这与写字楼项目大多分布在核心商务区有关，开发区因近年入市了不少新项目，成交量表现不俗。

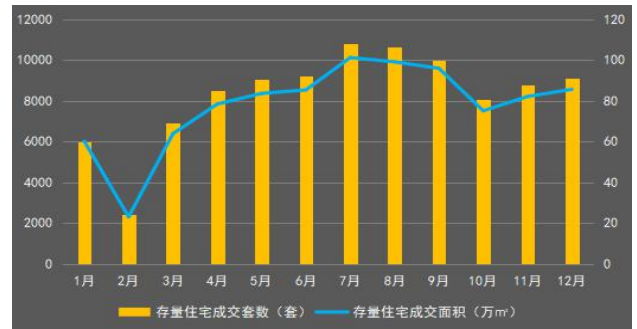
3、新建商办市场总结。商办市场成交量的不断下滑，一方面是存量已经达到较大的规模，增量供应减少；另一方面是自持型物业的比重逐步在增加，例如近一两年新入市的大型商业体，大都采用只租不售的形式。预计后续会保持目前的形势，成交量稳中有降，但是优质物业依然有很大市场。

三、二手房市场

2019 年，全市存量房成交 106042 套，成交面积 1072.54 万平方米，环比增长 11.22%，同比增长 28.01%；其中，存量住房成交 99437 套，成交面积 932.96 万平方米，环比增长 10.10%，同比增长 27.32%。全年存量住宅成交套数占全部商品住宅成交套数的 32.2%，二手房的交易活跃度进一步提升。

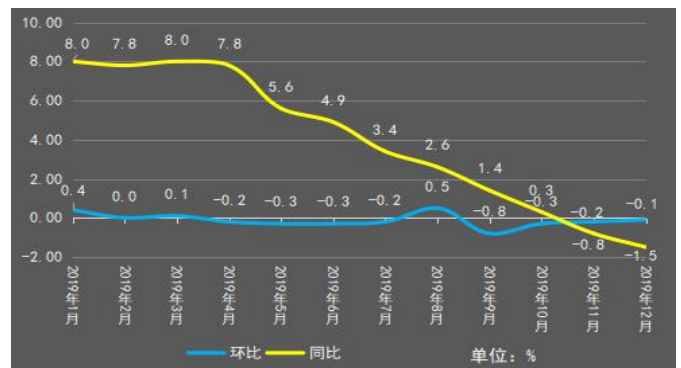
图表 16: 2019 年各月二手住宅成交量

『市场分析』



根据国家统计局最新发布的数据，自 4 月以来，二手住宅价格指数持续下跌，除了 8 月环比增长 0.5%，其他月份均为负增长，11 月起重新回到上年水平。“掙房价”的数据显示，11 月全市成交均价为 17508 元/m²，降价房源是涨价房源数量的 6 倍，目前的市场依然是买方市场，买方的最后砍价空间平均为 4%；主城区成交量较高的区域主要为中南丁字桥、后湖百步亭等，远城区集中在盘龙城、白沙洲、金银湖等区域，开发区集中在沌口、金融港等区域。房龄在 10 年以内、居住规模大、品牌房企开发、交通便利的小区是成交的热门物业。

图表 17: 2019 年二手住宅成交价格变化



从全国来看，根据贝壳、诸葛找房等机构的报告显示，2019 年全国二手房成交量分为 426 万套，创下 5 年来的新低。但是，重点城市的成交量依然呈现增长态势，2019 全年百城上涨城市数量超过下跌城市数量月份过半，百城二手住宅市场价格累计上涨 0.03%，上半年增幅较大，下半年逐步收窄。武汉市二手房的主要特征为“量涨价跌”，一方面新房市场的限价对二手房形成冲击和制约，另一方面限购政策和房贷利率的居高不下在一定程度上抑制了置换需求。

说明：

1、文中的主城区指的是江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区；新城区指的是东西湖区、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 4 季度国有土地使用权出让结果一览表

数据来源：武汉土地市场网

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/m ²)	成交单位
1	135 号	江岸区	汉口滨江国际商务区五期 P2、P4	商住混合	6.5	2.19	150300	10562	武汉建工光彩置业
2	195 号	江岸区	塔子湖街黄浦村 8 号地块	纯商服	0.3	0.30	22400	243478	湖北壳牌能源
3	196 号	江岸区	后湖大道南侧、幸福路北侧	纯商服	0.21	0.26	17500	320513	湖北壳牌能源
4	206 号	江岸区	后湖街怡和路	其他	3.98	0.52	3980	1913	江岸建设投资开发
5	207 号	江岸区	百步亭路北侧, 行政学校南侧, 解放大道以西, 百步亭 K3	住宅混合	4.6	1.57	72300	10014	武汉地控盛远置业
6	211 号	江岸区	机电路与青松路交汇处跃进家园	纯住宅	5.24	1.89	64180	6489	武汉君瀚房地产开发
7	151 号	江汉区	井南路与常超街交汇处	纯住宅	4.36	0.61	26640	10053	湖北福星惠誉
8	141 号	洪山区	街道口珞珈山路	纯住宅	6.39	0.36	29820	12936	中建三局集团
9	156 号	洪山区	团结大道、绿岛西路、沙湖港北路、信和西路围合区域	商住混合	6.83	1.96	94200	7040	武汉华侨城实业发展
10	160 号	洪山区	青菱街杨林村	商住混合	2.5	9.43	109200	4631	武汉聚益置业
11	161 号	洪山区	青菱街杨林村	商住混合	2.5	9.85	115900	4708	武汉聚益置业
12	159 号	洪山区	瑞丰路、团结大道交叉口西北侧	商住混合	3.6	9.20	169020	5102	保利(武汉)房地产
13	133 号	武昌区	白沙洲大道与江国路交汇处西南角	纯住宅	3.47	0.05	361	1930	武汉都保置业
14	134 号	武昌区	中北路与秦园东路交汇处北侧	商服混合	5.52	0.85	37400	8009	武汉联投中岳建设
15	152 号	武昌区	中北路与兴国南路交汇处	纯商服	3.24	0.48	12480	8000	湖北高投资产投资
16	189 号	武昌区	中北路与坨塘路交汇处	商服混合	4.96	1.82	72000	8000	湖北房投长恒地产
17	136 号	青山区	建设六路以东, 临江大道以南, 建设八路以西, 和平大道以北的区域	商住混合	0.19-1.86	26.59	664000	13441	武汉华侨城实业发展
18	165 号	青山区	工人村都市工业园内	工业	1	0.89	1110	1251	武汉研途电气
19	197 号	青山区	东至建设七路, 南至红钢二街, 北至红钢一街	纯住宅	3.7	3.84	188860	13300	武汉华君汇投资发展
20	205 号	汉阳区	汉阳区墨水湖以北, 墨水湖北路与麒麟路交口	住宅混合	2.2	1.24	28600	10438	武汉城投
21	123 号	东新区	花山大道以西、春和路以南	纯住宅	1.0-1.2	15.20	173913	9532	武汉鸿信长山房地产
22	124 号	东新区	花山大道以西、春和路以南	纯住宅	1.0-1.2	5.43	73263	11253	武汉鸿信世纪置业
23	125 号	东新区	神墩一路以南、高科园二路以西、神墩二路以北	纯住宅	1.0-2.5	3.95	122235	12363	武汉盘龙南山房地产
24	126 号	东新区	流芳园横路以南、紫荷路以西、玉荷街以北、豹溪路以东	纯住宅	1.0-2.1	4.65	101849	10438	武汉正襄企业
25	138 号	东新区	大吕路以南、紫荷路以西、高新四路以北、豹溪路以东	纯住宅	1.0-2.1	2.12	47290	10617	湖北鼎正房地产开发
26	139 号	东新区	大秦一街以南、秦云路以东、大秦二街以北	纯住宅	1.0-2.1	5.23	160774	14629	武汉中城龙湖房地产开发公司
27	140 号	东新区	神墩五路以南、花锦路以西、十方街以北、上善路以东	纯商服	2.41-3.6	2.06	12952	1842	武汉光谷金融控股集团
28	154 号	东新区	科技二路以北、未来一路以西	纯商服	2.64	2.36	11114	1781	武汉光谷新城地产
29	163 号	东新区	科技二路以南、左岭大道以西、长岭山街以北、龙岭三路以东	纯住宅	1.0-3.0	13.17	237580	6012	深圳市海嘉投资
30	155 号	东新区	武汉汤逊湖北路以南、橡树路以西	纯住宅	2.01	2.96	76856	12874	武汉城投房地产开发
31	157 号	东新区	武汉光谷五路以东、高新二路以南	纯商服	5.27	0.69	6957	2237	湖北天尚产业园区
32	170 号	东新区	科技二路以南、左岭大道以东、吴家桥路以北	住宅、商服	2.5-3.15	8.95	118284	7369	左岭新城开发投资
33	171 号	东新区	光谷五路以西、南新街以南、新荷路以东、高新五路以北	纯住宅	2	11.60	199760	8610	成都锦创汇商贸
34	182 号	东新区	珞雄路以西、光谷步行街以北、步行街西路以东、步行街北路以南	纯住宅	1.0-3.24	1.91	71725	1157	武汉市世界城置业

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/m ²)	成交单位
35	185号	东新区	花城大道以北、土吴路以西	纯住宅	1.0-1.35	3.28	33025	7451	武汉云盛志和置业
36	186号	东新区	花山大道以东、花城大道以北	纯商服	2.5	1.13	9583	3403	武汉云盛志和置业
37	173号	经开区	149R2地块	纯住宅	2.5	14.98	141518	3780	融城开创投资发展
38	174号	经开区	162R2地块	纯商服	3	11.69	48400	1380	融城开创投资发展
39	175号	经开区	144R2地块	纯住宅	2.5	10.66	100702	3780	融城开创投资发展
40	176号	经开区	168R2-1地块	纯商服	3	9.35	38715	1380	融城开创投资发展
41	177号	经开区	132R2地块	纯住宅	2.5	10.76	88114	3276	融城开创投资发展
42	178号	经开区	168R2-2地块	纯商服	3	9.35	38690	1380	融城开创投资发展
43	191号	经开区	50R2地块	纯住宅	3.5	0.30	6090	5881	武汉晨鸣万兴置业
44	162号	江夏区	大桥产业园龚家铺村、豹山村	纯住宅	2.5	13.38	189395	5680	深圳市盛钻企业管理
45	144号	黄陂区	盘龙城经济开发区机场高速以东、汤云海路以南	纯住宅	1.0-2.2	1.65	18670	5139	湖北明想集团
46	145号	黄陂区	前川街理林社区理林大道以南	纯住宅	1.0-2.8	2.80	24500	3126	湖北省建工房地产开发公司
47	146号	黄陂区	前川街钓鱼道以南、百锦街以西	住宅混合	1.0-3.3	3.33	59060	6027	孝感锦宏置业
48	150号	黄陂区	前川街黄陂大道以南、百兴街以东	纯住宅	1.0-2.9	5.57	54000	3375	武汉全景新地房地产开发公司
49	117号	新洲区	阳逻街袁榨村、柴泊大道以南、金台路以东、风华路以西、观湖路以北	住宅、商服	1.0-2.0	12.92	80882	3130	武汉市佳代盛置业
50	118号	新洲区	阳逻街黄土村、袁榨村、袁榨路以南、机场路以东、金台大道以西、潘庙二路以北	住宅、商服	1.0-1.8	18.59	105734	3160	武汉中铁置业
51	167号	新洲区	阳逻街宋岗村、袁榨村、风华路以西、柴泊大道以北	纯商服	0.3	0.54	6445	39735	武汉市集和新能源发展公司
52	168号	新洲区	郑城街章林村、余姚村、古城大道以西、民防路以东、水韵大街以南、书香大街以北	纯住宅	1.0-2.5	2.83	16610	2350	武汉立芳洲房地产开发公司
53	119号	蔡甸区	蔡甸街新天大道与守中路交汇处以东	住宅、商服	1.2-2.0	4.90	29635	3021	金地集团武汉房地产开发公司
54	120号	蔡甸区	莲花湖大道与西环路交汇处以西	商住混合	0.6-2.5	12.19	99410	3597	武汉市轨道交通建设
55	128号	蔡甸区	玉贤街玉顺路以西(玉贤街岗岭村、车岭村)	纯商服	0.8	4.17	4010	1201	武汉市江岸区葡斌钢材经营部
56	129号	蔡甸区	蔡甸街知音湖大道与五贤路交汇处以东	纯商服	0.6	21.43	19830	1542	武汉太空城投资发展
57	130号	蔡甸区	蔡甸大街与西环路交汇处以西(张湾街太山村)	商住混合	0.7-4.7	16.55	112925	2352	中粮地产(武汉)
58	187号	汉南区	纱帽街月亮湾路以南、坛山路以东	纯住宅	3	8.27	32874	1325	武汉万安天成文化创意投资
59	192号	汉南区	纱帽街纱帽大道以西、坛山路以南	纯住宅	2.6	7.80	33761	1664	武汉钊瑞实业
60	193号	汉南区	纱帽街纱帽大道以西,周家河路以南	纯住宅	2.5	11.47	47316	1650	武汉车都置业
61	200号	汉南区	东荆街河南南路以南,金发路以北的第十八号地块	住宅、商服	2.3-2.8	14.89	45780	1250	武汉联投半岛置业
62	115号	东西湖	金银湖街金山大道以南、长湾路以西	纯商服	3	2.57	13080	1699	武汉双人青国际文化艺术产业公司
63	122号	东西湖	走马岭街革新大道以西,食品一路以东,开源路以北,林果路以南	纯住宅	3.12	8.31	71310	2749	武汉航发星辰产业发展公司
64	131号	东西湖	径河街径西九路以东、金北二路以北	纯住宅	2.7	5.07	74870	5469	武汉原绿世嘉置业
65	132号	东西湖	径河街金北一路两侧、径西六路以西	纯商服	3	4.22	15150	1169	武汉原绿世嘉置业
66	137号	东西湖	径河街径西九路以东、金北二路以北	纯住宅	2.8	5.13	92460	6441	湖北颐旭置业
67	166号	东西湖	七雄路以西、金山大道以南	纯住宅	2.25	1.20	10580	3919	碧桂园城市置业
68	149号	东西湖	径河街金北一路以北、径西六路以西	住宅、商服	3.05	6.85	89740	4299	武汉爱凯达置业
69	194号	东西湖	创诚路以北、径西八路以东	纯住宅	2.7	4.70	80750	6369	湖北保利投资
70	209号	东西湖	张柏路以西,金北一路以南	住宅混合	1.04-3.9	7.18	108340	5417	华润置地(武汉)
71	210号	东西湖	径河以南,张柏路以西,金北一路两侧	住宅混合	1.07-3.2	17.14	275060	5393	华润置地(武汉)

武汉市 2019 年第 4 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	百步亭	百步亭和谐里	2019/12/24	武房开预售[2019]1072号	16736	
2	江岸区	百步亭	百步亭现代城四期	2019/12/30	武房开预售[2019]1161号	17800	备案价
3	江岸区	东后湖	汉悦府坤璟	2019/11/10	武房开预售[2019]848号	19800	含 3000 元/平装修
4	江岸区	三阳路	华发外滩荟	2019/12/30	武房开预售[2019]1160号	55000	叠拼别墅
5	江岸区	西后湖	仁恒公园世纪	2019/11/23	武房开预售[2019]909号	23000	带装修价
6	江岸区	二七滨江	武汉天地云廷	2019/11/18	武房开预售[2019]907号	47582	含 5000 元/平装修
7	江岸区	百步亭	星河 2049	2019/11/29	武房开预售[2019]943号	18200	
8	江岸区	百步亭	幸福时代大家	2020/1/1	武房开预售[2019]1158号	16200	
9	江岸区	香港路	中海澳门佳园	2019/11/11	武房开预售[2019]851号	29300	
10	江岸区	二七滨江	中信泰富滨江金融城	2019/12/21	武房开预售[2019]1060号	39857	含 5000 元/平装修
11	江汉区	武汉 CBD	泛海国际居住区芸海园	2019/11/29	武房开预售[2019]983号	34832	洋房
12	江汉区	武汉 CBD	华发中城荟中央首府	2019/11/16	武房开预售[2019]879号	32650	
13	江汉区	复兴村	远洋心汉口	2019/11/1	武房开预售[2019]831号	13744	不对外出售
14	江汉区	万松园	中海万松九里	2019/12/7	武房开预售[2019]1031号	38000	含 5000 元/平装修
15	硚口区	长丰	翡翠中心润玺	2019/10/26	武房开预售[2019]810号	15767	
16	硚口区	古田	金地悦江时代	2019/11/8	武房开预售[2019]853号	19639	含 3000 元/平装修
17	硚口区	长丰	龙湖春江郦城	2019/11/25	武房开预售[2019]968号	17325	备案价
18	硚口区	古田	美好名流汇	2019/11/11	武房开预售[2019]871号	16800	
19	硚口区	长丰	美好香域花境	2019/12/27	武房开预售[2019]1146号	14000	备案价
20	硚口区	宗关水厂	融创一江源	2019/12/28	武房开预售[2019]1120号	27863	
21	硚口区	汉西路	武地万科万维天地	2019/11/23	武房开预售[2019]935号	31500	含 4000 元/平装修
22	武昌区	中北路	复地东湖国际八期	2019/11/9	武房开预售[2019]855号	38000	含 5000 元/平装修
23	武昌区	武昌滨江商务区	绿地海珀滨江	2019/12/14	武房开预售[2019]1029号	32800	
24	武昌区	武泰闸	融创望江府	2019/11/8	武房开预售[2019]845号	21300	
25	武昌区	杨园	融侨滨江城 天域 美域	2019/11/16	武房开预售[2019]899号	26314	
26	武昌区	公正路	新长江香榭东沙	2019/11/27	武房开预售[2019]971号	31200	备案价
27	洪山区	卓刀泉	保利大都会	2019/11/14	武房开预售[2019]890号	27800	带装修价
28	洪山区	白沙洲	保利新武昌	2019/12/9	武房开预售[2019]1023号	14000	不对外出售
29	洪山区	白沙洲	楚天都市沁园	2019/11/9	武房开预售[2019]857号	15208	含 2500 元/平装修
30	洪山区	杨春湖	东湖金茂府	2019/12/13	武房开预售[2019]1022号	26000	含 3500 元/平装修
31	洪山区	白沙洲	东原启城	2019/12/16	武房开预售[2019]1039号	14907	含 2500 元/平装修
32	洪山区	青菱乡	鄂旅投书院世家	2019/12/7	武房开预售[2019]1007号	12855	含 2500 元/平装修
33	洪山区	团结大道	福星惠誉东湖城四期	2019/11/30	武房开预售[2019]978号	20739	
34	洪山区	白沙洲	富强大惠园	2019/12/19	武房开预售[2019]1061号	13800	
35	洪山区	野芷湖	翰林尚苑	2019/12/7	武房开预售[2019]1009号	18208	含 2500 元/平装修
36	洪山区	白沙洲	金地保利褐石公馆一期	2019/11/27	武房开预售[2019]957号	21500	叠拼别墅
37	洪山区	团结大道	金科城	2019/11/9	武房开预售[2019]846号	19240	
38	洪山区	青菱乡	景瑞天赋滨江	2019/11/7	武房开预售[2019]847号	13820	含 2500 元/平装修
39	洪山区	青菱乡	南益名悦华府	2019/11/18	武房开预售[2019]889号	10660	
40	洪山区	八一路	融创珞瑜路 95 号	2019/12/27	武房开预售[2019]1116号	30525	
41	洪山区	青菱乡	万科保利理想城市	2019/11/30	武房开预售[2019]984号	13000	含 2000 元/平装修
42	洪山区	南湖	万科新都会	2019/11/23	武房开预售[2019]936号	27000	含装修价
43	洪山区	白沙洲	万科云城	2019/11/25	武房开预售[2019]951号	18114	含 3000 元/平装修
44	洪山区	武泰闸	梧桐花园	2019/11/29	武房开预售[2019]967号	16172	备案价
45	洪山区	青菱乡	新力城	2019/11/23	武房开预售[2019]950号	14570	含 2500 元/平装修
46	洪山区	青菱乡	旭辉华宇江悦府	2019/11/2	武房开预售[2019]834号	14050	含 2500 元/平装修
47	洪山区	青菱乡	旭辉江山境	2019/12/29	武房开预售[2019]1137号	15000	含 2500 元/平装修
48	洪山区	白沙洲	正商金域世家	2019/12/22	武房开预售[2019]1089号	16020	含 2500 元/平装修
49	洪山区	白沙洲	中建铂公馆	2019/11/21	武房开预售[2019]921号	15600	
50	洪山区	南湖	中建福地星城二期	2019/12/28	武房开预售[2019]1115号	26000	
51	青山区	红钢城	奥园滨江国际	2019/12/14	武房开预售[2019]1053号	20501	
52	青山区	南干渠	方园	2019/11/11	武房开预售[2019]875号	19500	
53	青山区	武东	海伦国际三期	2019/10/24	武房开预售[2019]804号	11828	含 2000 元/平装修
54	青山区	建设七路	招商一江璟城	2019/11/23	武房开预售[2019]939号	19240	
55	汉阳区	月湖	保利庭瑞阅江台	2019/11/2	武房开预售[2019]832号	18126	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
56	汉阳区	陶家岭	保利香颂	2019/11/3	武房开预售[2019]830号	17000	带装修价
57	汉阳区	月湖	保利星宸	2019/11/8	武房开预售[2019]869号	16020	含2500元/平装修
58	汉阳区	建港	滨江金茂府	2019/11/9	武房开预售[2019]859号	24000	含3500元/平装修
59	汉阳区	四新	城投四新之光	2019/12/30	武房开预售[2019]1126号	14500	
60	汉阳区	四新	电建地产洛悦江湾	2019/12/1	武房开预售[2019]973号	18500	带装修价
61	汉阳区	钟家村	汉阳城二期云顶	2019/12/8	武房开预售[2019]1019号	20505	
62	汉阳区	鹦鹉洲	江御	2019/12/5	武房开预售[2019]986号	23000	
63	汉阳区	四新	兰亭大境	2019/11/11	武房开预售[2019]858号	15500	含2500元/平装修
64	汉阳区	建港	龙湖春江彼岸	2019/11/28	武房开预售[2019]954号	22110	含3000元/平装修
65	汉阳区	四新	绿城金地凤起听澜	2019/12/7	武房开预售[2019]883号	24815	含3500元/平装修
66	汉阳区	五里墩	万科金域国际	2019/10/29	武房开预售[2019]809号	22060	含3000元/平装修
67	汉阳区	月湖	万科新世纪翡翠滨江	2019/11/11	武房开预售[2019]860号	18900	带装修价
68	汉阳区	七里庙	钰龙旭辉半岛	2019/12/14	武房开预售[2019]1034号	18750	含3000元/平装修
69	汉阳区	钟家村	远洋东方境世界观	2019/12/3	武房开预售[2019]992号	25000	
70	汉阳区	四新	招商公园1872	2019/11/8	武房开预售[2019]872号	48000	双拼别墅
71	汉阳区	四新	招商江山和樾	2019/12/21	武房开预售[2019]1049号	18615	含3000元/平装修
72	汉阳区	四新	中核时代广场	2019/12/22	武房开预售[2019]1068号	13335	
73	东西湖区	临空港	北辰金地漾时代	2019/11/17	武房开预售[2019]912号	12000	
74	东西湖区	常青花园	当代春风十里	2019/12/20	武房开预售[2019]1082号	14500	备案价
75	东西湖区	金银湖	当代华侨城东岸	2019/11/10	武房开预售[2019]854号	12500	
76	东西湖区	常青花园	地铁时代常青城	2019/11/30	武房开预售[2019]926号	13000	备案价
77	东西湖区	临空港	电建地产洛悦御府	2019/11/2	武房开预售[2019]820号	14000	
78	东西湖区	金银湖	富力西溪悦居	2019/11/9	武房开预售[2019]835号	13098	带装修价
79	东西湖区	临空港	国风上观	2019/11/30	武房开预售[2019]947号	13430	
80	东西湖区	吴家山	海伦堡汉江府	2019/11/17	武房开预售[2019]881号	14400	别墅
81	东西湖区	吴家山	海伦堡汉江府	2019/12/29	武房开预售[2019]1119号	8100	
82	东西湖区	临空港	华发四季	2019/12/7	武房开预售[2019]1027号	13525	
83	东西湖区	临空港	佳兆业悦府	2019/11/16	武房开预售[2019]888号	12900	含2500元/平装修
84	东西湖区	临空港	佳兆业悦府	2019/12/15	武房开预售[2019]1044号	14500	含2500元/平装修
85	东西湖区	临空港	江悦蘭园	2019/11/9	武房开预售[2019]843号	12213	
86	东西湖区	吴家山	江樾云著	2019/11/9	武房开预售[2019]852号	14166	
87	东西湖区	金银潭	金地北辰阅风华	2019/11/29	武房开预售[2019]990号	18600	含3000元/平装修
88	东西湖区	金银湖	恋湖家园	2019/10/30	武房开预售[2019]822号	13800	
89	东西湖区	常青花园	美联奥林匹克花园五期	2019/11/23	武房开预售[2019]924号	17176	含2500元/平装修
90	东西湖区	金银潭	青青佳园	2019/11/23	武房开预售[2019]917号	18158	含3000元/平装修
91	东西湖区	临空港	天赐金龙城一期	2019/11/16	武房开预售[2019]902号	11600	含2000元/平装修
92	东西湖区	临空港	天赐金龙城一期	2019/12/28	武房开预售[2019]1114号	13100	含2500元/平装修
93	东西湖区	金银湖	武汉碧云天	2019/12/7	武房开预售[2019]1012号	14800	含装修价
94	东西湖区	临空港	中国铁建江语城	2019/12/21	武房开预售[2019]1076号	12212	
95	东西湖区	金银湖	中建壹品澜荟	2019/11/16	武房开预售[2019]898号	12500	
96	东西湖区	临空港	中南熙悦	2019/12/27	武房开预售[2019]1143号	18500	含3000元/平装修
97	东新区	花山	碧桂园生态城二期	2019/11/11	武房开预售[2019]878号	13500	
98	东新区	生物城	光谷创新天地	2019/11/9	武房开预售[2019]862号	18000	含3000元/平装修
99	东新区	生物城	光谷十里春风	2020/1/6	武房开预售[2019]1165号	18000	含3000元/平装修
100	东新区	生物城	光谷十里春风	2019/11/30	武房开预售[2019]980号	23000	叠拼别墅
101	东新区	生物城	光谷学府	2019/10/24	武房开预售[2019]805号	18000	不对外出售
102	东新区	花山	联投光谷瑞园	2019/11/16	武房开预售[2019]882号	13000	洋房14950元/平
103	东新区	生物城	龙湖中锦光谷城	2019/11/16	武房开预售[2019]894号	18000	含3000元/平装修
104	东新区	花山	绿城凤起乐鸣	2019/11/30	武房开预售[2019]961号	18236	含1000元/平装修
105	东新区	花山	绿城凤起乐鸣	2019/12/16	武房开预售[2019]1058号	28286	叠拼别墅, 备案价
106	东新区	关南	平安御苑	2019/11/17	武房开预售[2019]885号	17400	含2500元/平装修
107	东新区	花山	武地建发玺院	2019/12/30	武房开预售[2019]1036号	18710	备案价
108	东新区	生物城	新城璞樾门第	2019/10/27	武房开预售[2019]808号	18000	含3000元/平装修
109	东新区	生物城	新城璞樾门第二期	2019/11/22	武房开预售[2019]960号	27000	叠拼别墅, 备案价
110	东新区	关南	鑫龙湾二期	2019/12/8	武房开预售[2019]1017号	17550	
111	东新区	关南	旭辉千山凌云	2019/12/3	武房开预售[2019]969号	24000	含3500元/平装修
112	东新区	关南	云境	2019/11/17	武房开预售[2019]901号	18000	含3000元/平装修
113	东新区	关南	云境	2019/11/29	武房开预售[2019]974号	23500	叠拼别墅

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证	开盘价格	开盘价格说明
114	东新区	生物城	云玺二期	2019/11/9	武房开预售[2019]856号	18000	含3000元/平装修
115	东新区	生物城	云玺一期	2019/10/27	武房开预售[2019]807号	27000	叠拼别墅
116	东新区	关南	正荣紫阙台	2019/12/25	武房开预售[2019]1122号	32704	含4000元/平装修
117	东新区	生物城	中建星光城	2019/11/23	武房开预售[2019]930号	16800	
118	东新区	生物城	中粮光谷祥云	2019/12/13	武房开预售[2019]1032号	16000	
119	东新区	生物城	中粮光谷祥云	2019/11/23	武房开预售[2019]931号	27500	别墅
120	东新区	流芳	光谷未来城	2019/12/28	武房开预售[2019]1147号	28200	别墅
121	经开区	沌口南	奥山经开澎湃城	2019/11/16	武房开预售[2019]818号	9000	
122	经开区	沌口北	盛观尚城一期	2019/11/9	武房开预售[2019]821号	15140	
123	经开区	沌口南	武地电建君樾府	2019/12/22	武房开预售[2019]1074号	9056	
124	经开区	沌口南	现代天外天小镇	2019/11/30	武房开预售[2019]965号	7300	
125	经开区	沌口北	禹洲朗廷元著	2019/11/23	武房开预售[2019]942号	17999	
126	经开区	沌口南	中建壹品澜庭二期	2019/11/18	武房开预售[2019]900号	9319	
127	江夏区	大桥新区	保利和光晨樾	2019/11/16	武房开预售[2019]906号	9155	
128	江夏区	庙山玉龙岛	碧桂园天玺湾	2019/11/30	武房开预售[2019]985号	25671	双拼别墅
129	江夏区	纸坊	恒大科技旅游城	2019/12/13	武房开预售[2019]1028号	10650	含1500元/平装修
130	江夏区	大桥新区	建发金茂玺悦	2019/11/17	武房开预售[2019]918号	12496	
131	江夏区	纸坊	江夏府	2019/12/13	武房开预售[2019]1037号	12796	含2500元/平装修
132	江夏区	大桥新区	金融街金悦府	2019/11/30	武房开预售[2019]981号	15500	含2500元/平装修
133	江夏区	纸坊	经发龙湖雲峰原著	2019/12/29	武房开预售[2019]1157号	12795	含2500元/平装修
134	江夏区	纸坊	经发龙湖雲峰原著	2019/12/29	武房开预售[2019]1156号	18533	叠拼别墅
135	江夏区	纸坊	路劲时代城	2019/12/19	武房开预售[2019]1055号	8840	
136	江夏区	大桥新区	鹏湖湾	2019/11/29	武房开预售[2019]914号	35000	
137	江夏区	大桥新区	融创城	2019/12/14	武房开预售[2019]1035号	13466	
138	江夏区	大桥新区	万科保利联投理想星光	2019/12/7	武房开预售[2019]1001号	13600	带装修价
139	江夏区	大桥新区	五矿万境水岸	2019/11/18	武房开预售[2019]905号	12496	
140	江夏区	金口	武地融创金麟壹号	2019/11/17	武房开预售[2019]891号	7000	
141	江夏区	纸坊	武地融创锦上公馆	2019/12/29	武房开预售[2019]1152号	9140	
142	江夏区	纸坊	武汉恒大科技旅游城	2020/1/5	武房开预售[2019]1136号	11168	含2000元/平装修
143	江夏区	大桥新区	武汉军运村	2019/11/16	武房开预售[2019]864号	16000	含2500元/平装修
144	江夏区	庙山玉龙岛	武汉雅居乐花园二期	2019/11/3	武房开预售[2019]840号	14980	含2500元/平装修
145	江夏区	庙山玉龙岛	武汉雅居乐花园三期	2019/11/8	武房开预售[2019]836号	13212	含2500元/平装修
146	江夏区	庙山玉龙岛	武汉雅居乐花园三期	2019/12/23	武房开预售[2019]838号	14980	含2500元/平装修
147	江夏区	纸坊	阳光100凤凰街	2019/12/26	武房开预售[2019]1121号	13826	含2500元/平装修
148	江夏区	藏龙岛	长投绿城蘭园	2019/11/14	武房开预售[2019]861号	9940	
149	江夏区	藏龙岛	招商东城华府	2019/11/20	武房开预售[2019]911号	16306	洋房
150	黄陂区	前川	百秀城二期	2020/1/12	武房开预售[2019]1162号	9070	备案价
151	黄陂区	横店	北辰蔚蓝城市	2019/11/16	武房开预售[2019]910号	11464	含2000元/平装修
152	黄陂区	横店	大华公园华府二期	2019/11/9	武房开预售[2019]841号	11000	含2000元/平装修
153	黄陂区	盘龙城	帝大御璟城	2020/1/5	武房开预售[2019]1166号	12664	含2500元/平装修
154	黄陂区	武湖	汉北怡景园一期	2019/11/1	武房开预售[2019]806号	10800	含2000元/平装修
155	黄陂区	盘龙城	恒达盘龙湾梅苑一期	2019/11/24	武房开预售[2019]937号	10303	洋房
156	黄陂区	盘龙城	华发越秀悦府	2019/12/29	武房开预售[2019]1129号	13000	含2500元/平装修
157	黄陂区	横店	交投合盛嘉园一期	2019/11/23	武房开预售[2019]915号	9500	
158	黄陂区	盘龙城	金川纯水岸	2019/12/19	武房开预售[2019]1094号	11541	含2000元/平装修
159	黄陂区	横店	金辉优步湖畔	2019/11/23	武房开预售[2019]945号	11000	含2000元/平装修
160	黄陂区	盘龙城	兰江公园里	2019/12/22	武房开预售[2019]1048号	11152	含2000元/平装修
161	黄陂区	武湖	南德长江城	2019/11/17	武房开预售[2019]913号	11450	含2000元/平装修
162	黄陂区	前川	前川首府	2019/11/3	武房开预售[2019]828号	9800	带装修价
163	黄陂区	前川	前川中梁首府	2019/12/5	武房开预售[2019]952号	9800	含2000元/平装修
164	黄陂区	武湖	清能正荣府	2019/12/11	武房开预售[2019]1005号	10052	含2000元/平装修
165	黄陂区	武湖	清能正荣汉口北二期	2019/10/30	武房开预售[2019]814号	10025	含2000元/平装修
166	黄陂区	盘龙城	山海观三期	2019/12/7	武房开预售[2019]1025号	13000	含2500元/平装修
167	黄陂区	盘龙城	山海观一期	2019/11/11	武房开预售[2019]884号	26000	别墅
168	黄陂区	前川	天池雅园	2019/11/22	武房开预售[2019]963号	6500	备案价
169	黄陂区	盘龙城	天汇龙城龙华苑	2019/12/3	武房开预售[2019]1003号	12500	含2000元/平装修
170	黄陂区	汉口北	天纵时代城	2020/1/4	武房开预售[2019]1164号	12000	
171	黄陂区	横店	天纵御景湾	2019/11/26	武房开预售[2019]953号	9464	

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
172	黄陂区	横店	天纵云湖湾	2019/11/8	武房开预售[2019]870号	11000	含2000元/平装修
173	黄陂区	武湖	愉景湾住宅小区一期	2019/12/17	武房开预售[2019]1097号	19000	备案价
174	黄陂区	汉口北	御湖园	2019/12/25	武房开预售[2019]1098号	10500	含2000元/平装修
175	黄陂区	盘龙城	中城新时代	2019/11/30	武房开预售[2019]996号	13100	含装修价
176	黄陂区	横店	中建壹品澜郡	2019/11/10	武房开预售[2019]850号	9985	
177	黄陂区	横店	中建壹品澜郡	2019/12/21	武房开预售[2019]1065号	11484	洋房, 备案价
178	黄陂区	横店	中南拂晓城108三期	2019/11/9	武房开预售[2019]874号	11464	含2000元/平装修
179	蔡甸区	蔡甸街	德信江南大院	2019/11/30	武房开预售[2019]958号	11030	含2000元/平装修
180	蔡甸区	常福新城	光明府一期	2019/11/30	武房开预售[2019]972号	9311	含2000元/平装修
181	蔡甸区	蔡甸街	金地中核凤凰城	2019/10/27	武房开预售[2019]811号	9939	含2000元/平装修
182	蔡甸区	后官知音湖	景瑞天赋半岛	2019/11/20	武房开预售[2019]934号	31000	别墅
183	蔡甸区	后官知音湖	凯德悦湖	2019/12/28	武房开预售[2019]1099号	9000	洋房
184	蔡甸区	蔡甸街	荣盛华庭	2019/11/21	武房开预售[2019]920号	9070	含2000元/平装修
185	蔡甸区	蔡甸街	三和名仕城二期	2019/12/7	武房开预售[2019]1006号	9500	含2000元/平装修
186	蔡甸区	军山	武汉院子	2019/11/14	武房开预售[2019]892号	25000	
187	蔡甸区	蔡甸街	武汉正商书香华府	2019/11/8	武房开预售[2019]826号	11166	含2000元/平装修
188	蔡甸区	铁铺新农	武汉中国健康谷	2019/11/25	武房开预售[2019]919号	11760	
189	蔡甸区	蔡甸街	越秀博悦府	2019/11/30	武房开预售[2019]991号	9070	含2000元/平装修
190	蔡甸区	蔡甸街	中国铁建知语城	2019/12/29	武房开预售[2019]1155号	9072	含2000元/平装修
191	蔡甸区	蔡甸街	中海尚璟	2019/11/30	武房开预售[2019]982号	9000	含2000元/平装修
192	蔡甸区	蔡甸街	中建锦绣双城	2019/11/27	武房开预售[2019]955号	9777	含2000元/平装修
193	新洲区	阳逻	百瑞景滨江生活区	2019/12/7	武房开预售[2019]1013号	7671	
194	新洲区	阳逻	百瑞景滨江生活区	2019/11/24	武房开预售[2019]932号	8822	洋房
195	新洲区	阳逻	宝业星毓府一期	2019/12/27	武房开预售[2019]1083号	8120	
196	新洲区	阳逻	北辰孔雀城航天府	2019/12/25	武房开预售[2019]1080号	6540	
197	新洲区	阳逻	德雅国际城万家华府	2019/12/30	武房开预售[2019]1101号	7500	
198	新洲区	阳逻	东原朗阅	2019/12/27	武房开预售[2019]1105号	9490	含2000元/平装修
199	新洲区	阳逻	华发未来城	2019/12/3	武房开预售[2019]994号	7300	
200	新洲区	阳逻	华发阳逻金茂逸墅三期	2019/11/30	武房开预售[2019]999号	9696	含2000元/平装修
201	新洲区	阳逻	华发中城中央公园	2019/11/26	武房开预售[2019]979号	9800	含2000元/平装修
202	新洲区	阳逻	华发中城中央公园	2019/11/5	武房开预售[2019]849号	22000	别墅
203	新洲区	阳逻	佳运环湖花园三期	2019/11/5	武房开预售[2019]817号	6989	
204	新洲区	阳逻	佳运环湖花园四期	2019/12/21	武房开预售[2019]1045号	6989	
205	新洲区	阳逻	孔雀城航天府滨江苑	2019/12/6	武房开预售[2019]1015号	6578	洋房
206	新洲区	阳逻	孔雀城航天府滨江苑二期	2019/11/2	武房开预售[2019]823号	6100	
207	新洲区	郑城	孔雀城问津三期	2019/11/10	武房开预售[2019]877号	7164	
208	新洲区	郑城	武地融创水韵长洲	2019/12/29	武房开预售[2019]1153号	7600	
209	新洲区	阳逻	武汉红星天铂	2019/12/12	武房开预售[2019]1041号	21840	合院
210	新洲区	阳逻	武汉诺德逸都	2019/11/30	武房开预售[2019]824号	8133	
211	新洲区	阳逻	新影华翔城二期	2019/11/13	武房开预售[2019]842号	6653	
212	新洲区	郑城	学林御景雅苑	2019/12/26	武房开预售[2019]1128号	6852	备案价
213	新洲区	阳逻	阳逻金茂逸墅二期	2019/11/29	武房开预售[2019]987号	10112	含装修价
214	新洲区	阳逻	阳逻金茂悦	2019/12/26	武房开预售[2019]916号	8112	
215	新洲区	阳逻	阳逻万达广场御江	2019/11/23	武房开预售[2019]928号	10006	含2000元/平装修
216	新洲区	阳逻	玉水金苑小区	2019/11/6	武房开预售[2019]819号	6700	
217	新洲区	阳逻	中建壹品新苑	2019/12/19	武房开预售[2019]1077号	5370	备案价
218	汉南区	纱帽街道	碧桂园凤凰湾	2019/11/25	武房开预售[2019]949号	16000	联排别墅
219	汉南区	纱帽街道	碧桂园凤凰湾二期	2019/12/28	武房开预售[2019]1134号	9500	含2000元/平装修
220	汉南区	纱帽街道	航城丽都	2019/11/26	武房开预售[2019]941号	6864	
221	汉南区	纱帽街道	恒大时代新城	2019/11/28	武房开预售[2019]988号	8500	带装修价
222	汉南区	纱帽街道	华发中城峰景湾	2019/11/18	武房开预售[2019]895号	8008	
223	汉南区	纱帽街道	江景湾住宅小区	2019/12/7	武房开预售[2019]977号	6865	
224	汉南区	纱帽街道	兰亭风华	2019/11/8	武房开预售[2019]825号	7700	
225	汉南区	纱帽街道	庭瑞君悦观澜三期	2019/11/28	武房开预售[2019]959号	7700	

武汉市 2019 年第 4 季度存量住房市场参考价格表（部分样本楼盘）

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
1	江岸区	澳门路	18998	城中坊	多层	2005 年	23172
2	江岸区	百步亭	17505	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	19349
3	江岸区	百步亭	17505	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	17457
4	江岸区	百步亭	17505	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	14835
5	江岸区	谏家矶	12485	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	13896
6	江岸区	谏家矶	12485	城开天兴花园	小高层	2008 年	13229
7	江岸区	大智路	19094	金地京汉 1903	高层	2013 年	29731
8	江岸区	大智路	19094	银泰大智嘉园	高层	2009 年	27579
9	江岸区	大智路	19094	世纪皇冠	高层	2002 年	20028
10	江岸区	大智路	19094	新鸿基花园	高层	1998 年	19356
11	江岸区	堤角	15720	美联公园前	高层	2008 年	18355
12	江岸区	堤角	15720	佳园小区	多层	2000 年	15712
13	江岸区	堤角	15720	城开星园	多层	2002 年	15940
14	江岸区	东后湖	17241	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	19317
15	江岸区	东后湖	17241	海赋江城	高层	2013 年	18118
16	江岸区	东后湖	17241	同安家园一期	高层	2007 年	17776
17	江岸区	东后湖	17241	星悦城一期	高层	2013 年	17644
18	江岸区	东后湖	17241	东方恒星园	多层	2002 年	16011
19	江岸区	东后湖	17241	幸福人家	多层	2007 年	16260
20	江岸区	二七路	16789	航天星都（航天双城）	高层	2009 年	25768
21	江岸区	二七路	16789	东立国际	高层	2007 年	23000
22	江岸区	二七路	16789	连城小区	多层	1998 年	16682
23	江岸区	黄浦路	18751	枫丹白鹭	多层	2005 年	24817
24	江岸区	黄浦路	18751	黄埔雅苑	多层	2002 年	22005
25	江岸区	三阳路	24792	外滩棕桐泉	高层	2007 年	36055
26	江岸区	三阳路	24792	融科天城一期	高层	2008 年	30540
27	江岸区	三阳路	24792	外滩三阳金城	高层	2012 年	29546
28	江岸区	三阳路	24792	俊华雅苑	高层	2005 年	31780
29	江岸区	台北路	17198	中侨观邸	高层	2004 年	22175
30	江岸区	台北路	17198	台北二村	多层	1993 年	16745
31	江岸区	台北路	17198	国信城	高层	2005 年	17584
32	江岸区	西后湖	18093	中一花园	多层	2003 年	17299
33	江岸区	西后湖	18093	城开汉口秀园	高层	2013 年	17975
34	江岸区	西后湖	18093	汉口花园一期	多层	2004 年	17299
35	江岸区	香港路	19401	万科香港路 8 号	高层	2007 年	21924
36	江岸区	香港路	19401	幸源雅城	高层	2008 年	21924
37	江岸区	香港路	19401	澳门银座	高层	2007 年	18661
38	江岸区	香港路	19401	惠西小区	多层	1995 年	17623
39	江岸区	香港路	19401	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	19804
40	江岸区	永清商务区	31577	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	50771
41	江岸区	永清商务区	31577	常阳永清城	高层	2008 年	35328
42	江岸区	竹叶山花桥	18212	花北小区	多层	1995 年	17120
43	江岸区	竹叶山花桥	18212	竹叶山小区	多层	1993 年	15986
44	江岸区	竹叶山花桥	18212	九万方	多层	1992 年	15157
45	江岸区	竹叶山花桥	18212	田园小区	多层	2003 年	15852
46	江岸区	竹叶山花桥	18212	蔡家田小区	多层	1992 年	16446
47	江汉区	常青公园	14131	迎宾花园	小高层	2004 年	13372

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
48	江汉区	复兴村	15943	航天花园	多层	2004年	20341
49	江汉区	汉口火车站	15759	福星惠誉福星城	高层	2012年	18750
50	江汉区	汉口火车站	15759	天梨豪园	小高层	2002年	13763
51	江汉区	航空路	18970	宇济天仙大厦	高层	2005年	18078
52	江汉区	花楼街	18350	广益天下	多层	2010年	21559
53	江汉区	花楼街	18350	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	20310
54	江汉区	花楼街	18350	双龙小区	小高层	2007年	18629
55	江汉区	江汉北路	21683	福星城市花园	高层	2003年	20377
56	江汉区	江汉路西	20679	俊华大厦	高层	2002年	18724
57	江汉区	江汉路西	20679	钻石大厦	高层	2006年	16470
58	江汉区	马场角	18350	葛洲坝国际广场	高层	2011年	21727
59	江汉区	马场角	18350	三金鑫城国际	高层	2008年	19975
60	江汉区	前进街	18473	中电尊荣国际	高层	2006年	20091
61	江汉区	前进街	18473	景江华庭	高层	2003年	19026
62	江汉区	唐家墩	16573	香江家园	高层	1999年	17540
63	江汉区	唐家墩	16573	新华家园	高层	2004年	15592
64	江汉区	万松园	17979	千禧园	多层	2001年	23273
65	江汉区	万松园	17979	楚天星座	高层	2006年	17000
66	江汉区	万松园	17979	万松园小区	多层	1996年	17778
67	江汉区	万松园	17979	同成广场	高层	2000年	17285
68	江汉区	王家墩	17801	妙墩小区	多层	1997年	15967
69	江汉区	武广	18210	武广公寓	高层	1998年	15199
70	江汉区	武汉 CBD	24738	泛海国际松海园	高层	2014年	27040
71	江汉区	西北湖	18051	顶琇西北湖	高层	2015年	31412
72	江汉区	西北湖	18051	西北湖凤凰城	高层	2007年	20985
73	江汉区	西北湖	18051	北湖公寓	多层	1991年	15026
74	江汉区	杨汊湖	15887	常青南园	高层	2010年	23615
75	江汉区	杨汊湖	15887	浩海小区	多层	1998年	13133
76	江汉区	杨汊湖	15887	民航小区	多层	1996年	13788
77	硚口区	宝丰路	17492	集贤一村	多层	1995年	17011
78	硚口区	崇仁路	19272	崇仁新都	高层	2007年	18529
79	硚口区	崇仁路	19272	祥和公寓	小高层	2001年	20179
80	硚口区	古田	14699	联发九都府	高层	2012年	19309
81	硚口区	古田	14699	广电江湾新城	高层	2011年	18392
82	硚口区	汉西火车站	15441	丰竹园小区	小高层	2001年	14794
83	硚口区	汉西路	16944	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	18193
84	硚口区	汉正街	17148	滨水香苑	高层	2004年	19731
85	硚口区	仁寿路	17759	航天星苑	高层	2005年	19282
86	江汉区	常青公园	14131	迎宾花园	小高层	2004年	13372
87	硚口区	武胜路	18324	硚口金利屋	高层	2009年	24808
88	硚口区	武胜路	18324	民意小区	多层	1990年	15044
89	硚口区	长丰	12899	天顺园小区	多层	2001年	12503
90	硚口区	竹叶海	13129	古田 2008 城市花园	高层	2006年	12261
91	硚口区	宗关水厂	16298	保利香槟国际	高层	2013年	21469
92	硚口区	宗关水厂	16298	汉水熙园	高层	2005年	19040
93	硚口区	宗关水厂	16298	三金香港映象	高层	2006年	18409
94	硚口区	宗关水厂	16298	中民长青里	高层	2013年	17500
95	武昌区	楚河汉街	26290	万达御湖世家	高层	2015年	36451
96	武昌区	楚河汉街	26290	安顺星苑	多层	2002年	25204

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
97	武昌区	楚河汉街	26290	津津花园	多层	2000年	22624
98	武昌区	大东门	19275	2008 新长江广场	高层	2005年	22952
99	武昌区	大东门	19275	大东门小区	多层	1998年	18269
100	武昌区	丁字桥	22660	弘业俊园	高层	2004年	14020
101	武昌区	东亭	20536	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	35287
102	武昌区	东亭	20536	东湖壹号	高层	2014年	31789
103	武昌区	东亭	20536	世纪彩城小高层	高层	2006年	19277
104	武昌区	东亭	20536	东亭小区	多层	1990年	17677
105	武昌区	东亭	20536	英特小区	多层	2001年	17937
106	武昌区	复兴路	18220	歌笛湖社区	多层	1999年	20719
107	武昌区	复兴路	18220	福星苑	小高层	2004年	16613
108	武昌区	公正路	27417	星海虹城	高层	2006年	28183
109	武昌区	积玉桥	19116	尚隆地球村	高层	2004年	21687
110	武昌区	粮道街	19422	胭脂山花园	小高层	2000年	18943
111	武昌区	民主路	18494	拜赞庭一期	小高层	2005年	18670
112	武昌区	彭刘杨路	21711	彭刘杨路小区	多层	1993年	18733
113	武昌区	沙湖	26392	水岸星城二期高层	高层	2007年	26514
114	武昌区	晒湖	17834	城开波光园	小高层	2004年	21958
115	武昌区	晒湖	17834	027 社区	高层	2007年	18036
116	武昌区	晒湖	17834	晒湖小区	多层	1994年	16810
117	武昌区	水果湖	25584	东湖熙园	高层	2004年	23845
118	武昌区	司门口	18838	楚材小区	多层	1995年	18845
119	武昌区	武昌滨江商务区	27096	蓝湾俊园	小高层	2002年	22872
120	武昌区	武泰闸	15464	武泰闸花园小区	多层	1998年	13994
121	武昌区	小东门	19581	凯乐花园	高层	2006年	26004
122	武昌区	徐东	18666	欧洲花园	小高层	2002年	19343
123	武昌区	徐东	18666	新新花园	高层	2003年	19507
124	武昌区	徐家棚	18401	鹏程帝景园	多层	2005年	20393
125	武昌区	徐家棚	18401	秦园居	小高层	2001年	16006
126	武昌区	杨园	17821	保利才盛景苑	高层	2011年	21038
127	武昌区	阅马场首义	18541	首义名居	高层	2005年	23580
128	武昌区	阅马场首义	18541	首义新村	多层	1994年	17682
129	武昌区	中北路	25129	锦绣江南一期	高层	2008年	27005
130	武昌区	中南路	20978	银海华庭	高层	2004年	24499
131	武昌区	中南路	20978	阜华领秀中南	高层	2006年	16085
132	武昌区	中南路	20978	鹏程时代	高层	2004年	17445
133	洪山区	白沙洲	13706	万科金色城市	高层	2012年	15575
134	洪山区	白沙洲	13706	佳兆业金域天下	高层	2015年	16184
135	洪山区	白沙洲	13706	城开青菱城市花园	高层	2008年	14304
136	洪山区	街道口	19435	泓悦府	高层	2014年	25188
137	洪山区	街道口	19435	京韵花园	高层	2004年	23266
138	洪山区	珞狮南路	19249	御景名门	高层	2007年	17796
139	洪山区	珞狮南路	19249	岭秀华庭	高层	2010年	18722
140	洪山区	珞狮南路	19249	迪雅花园	多层	2000年	16561
141	洪山区	南湖	19466	金地西岸故事	高层	2011年	18198
142	洪山区	南湖	19466	保利中央公馆	高层	2011年	22743
143	洪山区	南湖	19466	风华天城	多层	2004年	19856
144	洪山区	南湖北	18179	保利浅水湾	高层	2007年	19078
145	洪山区	南湖北	18179	学雅芳邻	小高层	2005年	18712

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
146	洪山区	南湖北	18179	关西小区	多层	1997年	16906
147	洪山区	团结大道	17205	福星惠誉青城华府	高层	2011年	19246
148	洪山区	团结大道	17205	福星惠誉东湖城	高层	2017年	19602
149	洪山区	团结大道	17205	华城广场	高层	2005年	17726
150	洪山区	杨春湖	13199	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	15418
151	洪山区	岳家嘴	19327	东湖尚郡	高层	2011年	37396
152	洪山区	岳家嘴	19327	省电力小区	多层	2008年	19177
153	洪山区	卓刀泉	17491	凯乐桂园	高层	2011年	24126
154	洪山区	卓刀泉	17491	虎泉教师小区	多层	1997年	17790
155	青山区	白玉山	7475	怡景雅居东苑	高层	2008年	7147
156	青山区	钢都花园	16855	青扬六和	高层	2006年	18075
157	青山区	钢都花园	16855	绿景苑	高层	2002年	18232
158	青山区	钢都花园	16855	金鹤园小区	多层	1998年	14181
159	青山区	钢都花园	16855	金域花园	多层	2000年	16867
160	青山区	工人村	12897	七星天兴花园	多层	2000年	12517
161	青山区	红钢城	17687	健吾公馆	小高层	2007年	19457
162	青山区	红钢城	17687	青扬十街东区	高层	2008年	20244
163	青山区	建设二路	18588	大华滨江天地	高层	2013年	19236
164	青山区	南干渠	15691	宝安公园家	高层	2003年	16446
165	青山区	武东	9001	武东金桂园	高层	2014年	9163
166	青山区	余家头	16785	欧景苑	小高层	2003年	17925
167	汉阳区	汉江湾	14520	碧水晴天	高层	2002年	13324
168	汉阳区	建港	14716	锦绣雅苑	高层	2014年	15140
169	汉阳区	七里庙	14548	花前树下	多层	2000年	14107
170	汉阳区	四新	16099	和昌森林湖	高层	2014年	16558
171	汉阳区	四新	16099	金地澜菲溪岸	高层	2015年	16621
172	汉阳区	四新	16099	观澜御苑	高层	2010年	14372
173	汉阳区	陶家岭	15068	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	17672
174	汉阳区	王家湾	14110	顶琇广场	高层	2010年	16629
175	汉阳区	王家湾	14110	水仙里	多层	1993年	13959
176	汉阳区	五里墩	13263	十里华府	高层	2009年	16882
177	汉阳区	五里墩	13263	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	14153
178	汉阳区	月湖	17749	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	20867
179	汉阳区	钟家村	17062	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	22791
180	汉阳区	钟家村	17062	翠微新城四期	高层	2012年	18493
181	东西湖	常青花园	17500	常青花园5区3组团	多层	1995年	21715
182	东西湖	常青花园	17500	常青花园13区26村	多层	1999年	17904
183	东西湖	金银湖	14525	金地格林春岸	高层	2010年	13848
184	东西湖	金银湖	14525	畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	16838
185	东西湖	金银潭	13549	海昌之星	高层	2012年	15602
186	东西湖	金银潭	13549	将军花园	多层	1998年	12958
187	东西湖	临空港	11125	九坤五环华城	高层	2011年	11980
188	东西湖	临空港	11125	鑫海花城东区	多层	2003年	10722
189	东西湖	吴家山	11285	亿达华庭	高层	2007年	13951
190	东西湖	吴家山	11285	东和颐园	高层	2010年	12533
191	东新区	关南	18281	万科城市花园	高层	2006年	21396
192	东新区	关南	18281	巴黎豪庭	高层	2006年	21926
193	东新区	关南	18281	金地太阳城	高层	2003年	20317
194	东新区	关南	18281	当代国际花园	高层	2014年	23765

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	类型	竣工年代	均价
195	东新区	关南	18281	清江山水 1.3 期	高层	2011 年	21841
196	东新区	关南	18281	锦绣龙城	高层	2008 年	17791
197	东新区	关南	18281	东林外庐	高层	2004 年	15903
198	东新区	关山	17930	金地格林东郡一期	高层	2015 年	22943
199	东新区	关山	17930	保利花园	高层	2004 年	20301
200	东新区	金融港	13477	万科魅力之城	高层	2008 年	21619
201	东新区	鲁巷	16504	加州阳光	高层	2009 年	21706
202	东新区	生物城	22424	光谷朗诗城一期	高层	2014 年	17286
203	经开区	沌口北	13539	人信奥林花园	多层	2003 年	14434
204	经开区	沌口北	13539	东风阳光城	多层	2003 年	15498
205	经开区	沌口北	13539	宁康园	多层	1998 年	15674
206	江夏区	藏龙岛	12675	万豪水岸枫林	多层	2006 年	10682
207	江夏区	藏龙岛	12675	华工镜湖园	多层	2005 年	11501
208	江夏区	大桥新区	11722	菩提苑	高层	2013 年	13995
209	江夏区	大桥新区	11722	联投龙湾	高层	2011 年	12546
210	江夏区	庙山玉龙岛	12187	保利海上五月花	高层	2014 年	13022
211	江夏区	庙山玉龙岛	12187	美加湖滨新城	高层	2006 年	11821
212	江夏区	庙山玉龙岛	12187	宜家汤臣	小高层	2007 年	10185
213	江夏区	庙山玉龙岛	12187	汤逊湖山庄	多层	2003 年	9877
214	江夏区	纸坊	8949	中建龙城	高层	2012 年	9690
215	黄陂区	盘龙城	11698	名流人和天地	小高层	2008 年	11043
216	黄陂区	盘龙城	11698	巢上城锦园高层	多层	2015 年	11870
217	黄陂区	前川	7967	前川冰晶江城	小高层	2005 年	8869
218	黄陂区	滠口	8466	汉北首府	高层	2013 年	10649
219	黄陂区	武湖	9564	万安盛世年华	多层	2006 年	10608
220	蔡甸区	蔡甸街	8287	荷风雅居	高层	2009 年	8692
221	蔡甸区	后官知音湖	11912	东方夏威夷国际花园	多层	2005 年	10018
222	蔡甸区	铁铺新农	11305	恒大绿洲	高层	2011 年	11676
223	汉南区	纱帽街道	6765	圆梦 08 庄园	高层	2009 年	6608
224	新洲区	阳逻	7021	保利圆梦城	高层	2012 年	8431
225	新洲区	邾城	6004	碧水云天	多层	2012 年	6384
226	风景区	风景区	25450	东湖天下	高层	2007 年	27862
227	风景区	风景区	25450	纯水岸东湖一期	高层	2013 年	29852

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



扫码关注

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

数据服务咨询: (027) 82440617

房产委托租售: (027) 82440705



合作伙伴

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

业务范围

1、评估类业务

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

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

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

2、工程造价咨询类业务

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

3、房地产经纪代理类业务

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

4、环境影响评价类业务

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

5、投资咨询类业务

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

声明

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

源于诚
致于信

源于诚 致于信

FORM TRUST FOR TRUST

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



微信订阅号



微信服务号