

# 永信行视界

2022年第3期（总第58期）



诚信  
责任  
专业  
可持续

## 机构简介

湖北永信行成立于2002年，以“做最值得信赖的价值服务者”为愿景，长期致力于为客户发现价值、挖掘价值、度量价值、成就价值，专注于房地产评估、土地评估、资产评估、工程造价咨询、工程咨询、财政支出绩效管理、管理咨询、投融资咨询以及经纪代理等专业服务，具有房地产估价国家一级、土地估价全国执业、资产评估、工程咨询、工程造价咨询甲级、土地登记代理、房地产经纪代理等专业资质。

## 企业文化

核心价值观 —— 诚信 责任 专业 可持续  
使命 —— 为客户、员工和股东创造价值  
愿景 —— 做最值得信赖的价值服务者  
经营理念 —— 源于诚，致于信  
人才战略 —— 德才兼备 职才相称 授人以渔 不拘一格  
工作宗旨 —— 专业创造价值，细节成就完美

## 专业精神

一份坚持：2008年起发行《永信行视界》，专注市场研究十余年；  
一份执着：二十年来专注于为客户发现、挖掘、测量和管理价值；  
一份耕耘：在各级别专业期刊上发表学术论文及研究报告逾百篇。

## 专业荣誉

### 国家级

中国资产评估协会“资产评估行业技术专家”  
中国资产评估协会“资产评估行业专业新锐人才”  
中国资产评估协会“优秀检查人员”  
中国资产评估协会“第二届全国优秀青年注册资产评估师”  
中国土地估价师与土地登记代理人协会专家  
中国土地估价师与土地登记代理人协会“优秀青年土地估价师”

### 省级

湖北省国资委“资产评估项目评审专家”  
湖北省资产评估协会专家  
湖北省房地产业协会“房地产价格评估专家委员会专家”  
湖北省房地产业协会“评估经纪专家组专家”  
湖北省土地估价与登记代理协会“土地估价报告评审专家”  
湖北省资产评估协会“资产评估报告复核专家”  
湖北省资产评估协会“首届十佳注册资产评估师”  
湖北省资产评估协会“第二届十佳注册资产评估师”

### 其他

中南财经政法大学、武汉理工大学、中国地质大学（武汉）、武汉科技大学、湖北经济学院等高等院校专业导师及客座教授

湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

**▲ 永信行动态**

**专注高质量发展 湖北永信行再获“AAA”评价**

2022年7月8日，湖北省资产评估协会发布《湖北省资产评估机构2021年度综合评价信息公告》，湖北永信行再度荣获“AAA级资产评估机构”称号，并列第五。此次再度荣获此称号，是对湖北永信行综合发展战略的肯定和认可。

2021年度资产评估机构综合评价排名和等级信息					
综合排名、评价等级	评估机构代码	评估机构名称	法定代表人(首席合伙人)	办公场所	联系电话
5	AAA	42160013	湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	武汉市江岸区香港路145号科技综合楼8栋20层	827 82818727



**湖北永信行受邀做预算绩效管理和政府专项债券相关培训**

2022年7-9月，湖北永信行咨询机构受邀为十堰市各县市区、武汉市武昌区、蔡甸区、汉阳区全区预算单位作“预算事前绩效评估实务”与“预算绩效目标管理实务”相关培训。应邀参加长江航道工程局有限责任公司、武汉农村商业银行政府专项债券政策解读与实务专题交流会。上述培训为相关单位开展预算管理和专项债券业务提供了专业支撑。

**筚路蓝缕 砥砺前行—湖北永信行召开2022年上半年工作会**

2022年7月16日，湖北永信行2022年上半年经营管理工作会议在V空间多功能厅召开。机构本部全体管理层、拟聘干部和部分业务骨干等三十余人参加会议。机构本部各部门负责人逐一上台汇报上半年的工作完成情况，在总结取得成绩的同时分析存在的不足，提出了努力的方向和改进措施，为永信行人在下半年以更优异的成绩服务好社会经济各类主体奠定基础。



**专业创造价值 永信行举办“城市更新与价值提升”主题研讨会**

2022年8月6日，湖北永信行成功举办“城市更新与价值提升”主题研讨会，参会人员共同学习了赵燕菁教授关于“城市更新及价值提升”的专题讲座。湖北永信行今后将继续做好资产运营服务，不断拓展、努力提升与创造价值，致力于提供优质的全过程工程咨询服务。

**校企合作 行业担当 湖北永信行荣获“优秀指导机构奖”**

2022年9月17-18日，第六届全国土地资源管理专业大学生不动产估价技能大赛决赛在北京通过线上、线下相结合的方式成功举办。湖北永信行作为本次大赛的校外指导机构，荣获“优秀指导机构奖”，所指导的作品获得大赛一等奖。



**湖北永信行成功举办第九届专业成果展示活动**

2022年9月25日，湖北永信行成功举办第九届专业成果展示活动。湖北永信行全体员工和部分V空间成员共一百二十余人通过线下和线上的方式共同参与分享了这场专业成果盛宴。经过近5个小时的展示和评比，最终评选出了本届活动的一等奖1项，二等奖2项，三等奖3项，优秀奖4项。

# 《永信行视界》

2022 年第 3 期（总第 58 期）

2022 年 10 月 25 日发行

主 办：湖北永信行咨询机构  
编 辑 部：（027）82440715  
公司总机：（027）82440633  
房地产评估：17786352941  
资产评估：17786352926  
咨询顾问：17786352930  
商务合作：（027）82440683  
电子邮箱：real-trust@vip.163.com  
网 址：www.yongxinhang.com.cn  
地 址：武汉市江岸区香港路 145 号  
远洋大厦 20 层

## 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  
恩施 余 红：13477201429  
十堰 杨正良：13807287909



订阅号：获取价值信息 服务号：在线询价、委托

## 目录

政策动向.....	01
市场观察	
市场数据.....	05
热点分析.....	06
机构观点.....	07
名家言论.....	07
江城咨询	
重大建设.....	08
城建资讯.....	08
永信行视点	
永信行创立 20 周年征文选登--明心 追梦 拼未来.....	09
专家辅助人与司法鉴定人的比较研究.....	11
2022 年三季度武汉市房地产市场分析.....	14
季度数据.....	19
永信行小故事	
匠心，就是永不放弃程序和细节.....	26



### ◎发改委：发布“十四五”新型城镇化实施方案

2022年7月12日，国家发展改革委发布《关于印发“十四五”新型城镇化实施方案的通知》（发改规划〔2022〕960号）。《方案》从加快农业转移人口市民化、优化城镇化空间布局和形态、推进新型城市建设、提升城市治理水平、推进城乡融合发展等5个方面提出44项任务举措。

通过该《方案》可以看出，城镇化更加注重高质量发展，从而推动城镇化行稳致远。同时，城镇化要坚持以人民为中心，加快农业转移人口市民化，让农业转移人口“进得来”，增强“归属感”。而且，要提高农业转移人口劳动技能素质，让转移人口“有发展”，增强“价值感”。并且，要优化城镇化空间布局和形态，推动“十四五”新型城镇化高质量发展，推进新型城市建设，让城市更加宜居宜业。



### ◎住房和城乡建设部、发改委：发布城乡建设领域碳达峰实施方案

2022年7月13日，住房和城乡建设部和国家发展改革委印发了《关于印发城乡建设领域碳达峰实施方案的通知》（建标〔2022〕53号）。《方案》要求，2030年前，城乡建设领域碳排放达到峰值；加强节能改造鉴定评估，编制改造专项规划，对具备改造价值和条件的居住建筑要应改尽改，改造部分节能水平应达到现行标准规定。《方案》提出，推广功能复合的混合街区，倡导居住、商业、无污染产业等混合布局；持续开展绿色建筑创建行动，推动低碳建筑规模化发展，鼓励建设零碳建筑和近零能耗建筑。

随着国家“双碳”政策的提出，各大房地产商纷纷进行产业转型，加大对装配式精装房的研发投入，内装工业化浪潮正促使产业链各方重构发展模式。碳达峰和碳中和对房地产产业链的影响是多方面的，绿色发展是关键，减少碳排放，强调生活品质，迫使房地产行业加快转变发展方式。

### ◎住房和城乡建设部、发改委：发布“十四五”全国城市基础设施建设规划

2022年7月29日，住房和城乡建设部和国家发展改革委印发了《关于印发“十四五”全国城市基础设施建设规划的通知》（建城〔2022〕57号）。《规划》围绕构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系，提出4方面重点任务。《规划》以解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题为立足点，着力补短板、强弱项、提品质、增效益，提出8项重大行动。《规划》提出，加大政府投入力度、多渠道筹措资金，鼓励各类金融机构在依法合规和风险可控前提下，加大对城市基础设施建设项目的信贷支持力度。

《规划》的实施有助于加快基础设施补齐短板。城市基础设施建设可以提升人民生活质量，改善城市人居生存环境，更好推进以人为核心的城镇化；可以有效推动科技创新成果落地，加快数字政府和智慧城市建设；还能促进形成有效投资，拉动就业和稳定经济。

### ◎自然资源部等7部门：积极推进基础设施项目建设

2022年8月3日，自然资源部、发改委、交通部、水利部、能源局、铁路局、民航局7部门联合发布了《关于加强用地审批前期工作积极推进基础设施项目建设的通知》（自然资发〔2022〕130号）。《通知》要求，全面加强基础设施建设，强化用地要素保障，做实做

细做优交通、能源、水利等项目前期工作，提升用地审批质量和效率。

基础设施建设可以有效拉动投资，保障资本市场平稳健康运行。基础设施建设是扩大内需的重要手段之一。《通知》的出台，将进一步加强用地空间布局统筹，改进优化用地审批，协同推进项目建设，推动基础设施建设提速，为投资拉动助力。

### ◎财政部：加强国有金融企业财务管理

2022年8月3日，财政部发布了《关于进一步加强国有金融企业财务管理的通知》（财金〔2022〕87号）。《通知》坚持问题导向，针对金融企业财务管理中发现的收支管理不规范、资产风险分类不实、核销后管理不到位、境外资产管理薄弱、会计核算不准确等问题，从四方面进一步规范金融企业财务行为，强化金融企业财务管理：一是规范金融企业收支管理，夯实财务基础，促进降本增效高质量发展；二是加强金融资产管理，维护金融债权，有效防范金融风险；三是压实金融企业主体责任，准确实施会计核算，真实完整披露财务会计报告；四是财政部门要积极履行国有金融资本出资人职责，有效维护所有者权益。

目前中国面临经济下行压力，在金融企业存在内部人控制和业绩增长考核压力下，金融企业高管存在开展无效重组、虚假出表的动机，以瞒风险资产的真实风险状况。87号文对无效重组和虚假出表提出警示和禁止，通过强化金融企业财务的规范管理，对管理层加上一层硬约束，并与收入分配改革带来的薪酬分配递延制度和追责追薪机制一起，极大降低金融企业高管的代理人风险，进而有效防范金融风险。



### ◎中国人民银行：设立再贷款支持设备更新改造

2022年9月28日，中国人民银行发布了《关于设立设备更新改造专项再贷款支持制造业等领域设备更新改造的公告》。专项再贷款政策支持领域为教育、卫生健康、文旅体育、实训基地、充电桩、城市地下综合管廊、新型基础设施、产业数字化转型、重点领域节能降碳改造升级、废旧家电回收处理体系等10个领域设备购置与更新改造。专项支持金融机构以不高于3.2%的利率向制造业、社会服务领域和中小微企业、个体工商户等设备更新改造提供贷款。设备更新改造专项再贷款额度为2000亿元以上，利率1.75%，期限1年，可展期2次，每次展期期限1年，发放对象包括国家开发银行、政策性银行、国有商业银行、中国邮政储蓄银行、股份制商业银行等21家金融机构，按照金融机构发放符合要求的贷款本金100%提供资金支持。

设立设备更新改造专项再贷款，目的是推进经济社会发展薄弱领域进行设备更新改造，专项再贷款政策有利于扩大制造业市场需求，推动消费恢复成为经济拉动主力，增强发展后劲，也增加了制造业和服务业现实需求，提振市场信心。

### ◎中国人民银行和银保监会：阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限

2022年9月29日，中国人民银行和银保监会发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。《通知》明确，符合条件的城市政府，可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。

阶段性放宽首套住房贷款利率下限，有利于支持城市政府“因城施策”用足用好政策工具箱，促进房地产市场平稳健康发展。在当地政策范围内，银行和客户可协商确定具体的新发放首套住房贷款利率水平，有利于减少居民利息支出，更好地支持刚性住房需求。



### ◎湖北省人民政府：加快重大项目建设扩大有效投资

2022年8月1日，湖北省人民政府印发了《关于进一步加快重大项目建设扩大有效投资的若干意见》（鄂政发〔2022〕17号）。《意见》明确重点工作是重点围绕交通物流、水利、流域综合治理、数字经济、城市基础设施、以县城为重要载体的城镇化、公共卫生、能源等8个方面，明确发展思路、建设目标、重点项目及责任部门，清单化推进落实，发挥关键性、节点性重大项目的示范效应，带动全省基础设施建设水平整体提升，并提出11项政策举措和3项保障措施。



《意见》的出台，项目审批再优化再精简，加大资金、用地、用能等要素保障，对技改、保障性租赁住房等重点领域重点支持，助推重大项目建设“加速跑”，加快重大项目建设、扩大有效投资，是经济稳增长的“压舱石”。

### ◎湖北省人民政府办公厅：稳增长18条

2022年8月31日，湖北省人民政府办公厅发布了《关于进一步激发市场活力稳住经济增长若干措施的通知》（鄂政办发〔2022〕40号）。《措施》从金融支持实体经济、支持服务业恢复发展、促进大宗消费、缓缴和整治收费等4大方面、18条具体措施发力，旨在全力打好经济发展攻坚战，促进全省经济稳定增长。在引导金融支持实体经济方面，提出4条举措。支持服务业恢复发展方面，提出6条举措。促进汽车家电等大宗消费方面，提出5条举措。缓缴和整治收费方面，提出3条举措。

《措施》的出台是落实国家稳住经济大盘决策部署的具体体现，给予了市场主体真金白银的支持，中小微企业、个体工商户，交通运输、批零住宿餐饮、文体娱乐、旅游、零售、物流仓储等服务业企业，以及展会项目和旅行社，甚至普通消费者，都能从中找到实惠。

### ◎湖北省住建厅：发布湖北省城市更新工作指引

2022年9月9日，湖北省住房和城乡建设厅发布了《湖北省城市更新工作指引（试行）》（厅头〔2022〕1741号）。《指引》明确，完善城市空间结构、实施城市生态修复和功能完善工程、强化城市特色风貌塑造、加强居住社区建设、推进新型城市基础设施建设、加强城镇老旧小区改造和城市安全韧性建设、推进以县城为重要载体的城镇化建设等八个方面重点任务，细化落实到28个子项，让各地在实施中目标一致、有的放矢。

实施城市更新，是推进城市高质量发展的新途径，是实现城市功能完善和品质提升的新方式。城市更新不是临时突击性城市发展任务，是城市未来发展的新常态，以老旧小区改造为基本形式快速推进城市更新工作。《指引》的出台，引导各地深入推进城市更新工作，并随着城市更新实践不断丰富和《指引》的不断完善，将探索出一套适应湖北社会经济发展阶段、城市规模、行政区划特征的城市更新指引体系。

### ◎武汉市自然资源和规划局：工程建设项目“多测合一”

2022年7月5日，武汉市自然资源和规划局印发了《武汉市工程建设项目“多测合一”成果技术规定》（武自然资规发〔2022〕36号）。《技术规定》明确，以工程建设项目竣工为节点，分为两个阶段包含如下测绘服务：前一阶段立项用地规划许可、工程建设许可、施工许可涉及的宗地测量、建筑工程规划方案报建图、市政管线工程规划方案报建图测量等测绘服务；后一阶段联合验收和产权登记涉及的建筑工程规划条件核实测量、市政管线工程规划条件核实测量、绿地核实测量、人防核实测量、不动产测绘、地下管线测量等测绘服务。

“多测合一”，统一武汉市域范围内房屋建筑和城市基础设施等工程建设项目行政审批和产权登记所需的测绘服务的技术要求，推进测绘成果标准化，做到技术先进、经济合理，实现“统一标准、分类测绘、成果共用”的工作目标。

### ◎武汉市人民政府：发布无废城市建设实施方案

2022年7月29日，武汉市人民政府印发《武汉市无废城市建设实施方案》（武政〔2022〕22号）。《实施方案》提出，到2025年，全市工业固体废物产生强度较快下降，建筑垃圾综合利用水平显著提升，主要农业废弃物接近全量利用，危险废物得到安全管控，生活垃圾分类基本实现全覆盖，固体废物信息“一张网”初步建成，以汽车、钢铁、石化、建材、食品等为主导的产业无废模式初步形成。

“无废城市”是以创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念为引领，通过推动形成绿色发展方式和生活方式，强化固体废物源头减量，提升废弃物资源综合循环利用水平，有效保障无害化处置能力，最大限度降低固体废物填埋量，是一种先进的城市管理理念。

### ◎武汉市房管局：发布住房租赁资金监管实施细则

2022年8月4日，武汉市住房保障和房屋管理局印发《武汉市住房租赁资金监管实施细则（试行）》（武房规〔2022〕6号）。《实施细则》明确，在本市行政区域内通过受托经营、转租方式从事住房租赁经营业务的住房租赁企业，其住房租赁资金应按照规定纳入监管。《实施细则》规定，住房租赁企业向承租人单次收取承租人租金超过3个月（不含3个月）及单次收取承租人押金超过一个月（不含1个月）对应合同的全部资金存入监管账户。

目前，资金监管是长租房领域的重点，《实施细则》规定租金收取超过三个月，押金收取超过一个月要进入资金监管账户，这对承租人的利益是很大的保障。进一步加强住房租赁市场监管，规范住房租赁企业经营行为，保障住房租赁当事人合法权益。

### ◎武汉市人民政府：在工程建设领域推行“承诺可开工”制度

2022年8月23日，武汉市人民政府印发《关于在工程建设领域推行“承诺可开工”制度的意见》（武政规〔2022〕14号）。《意见》明确，“承诺可开工”项目，是指对符合条件的项目由相关主管部门和单位根据建设单位申请，确定项目综合要求清单，建设单位根据综合要求清单开展前期工作，在做出书面承诺并提交报建资料后，相关主管部门和单位不再对项目资料进行实质性审查，直接做出审批决定，实现“多证齐发”。

《意见》的实施，将在推进武汉市工程建设项目审批制度改革，促进项目尽快落地等方面发挥积极的作用，助力工程建设项目审批全流程提速，实现“多证齐发”的工作目标，进一步优化武汉市的营商环境。





▲市场数据

2022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)	103559	-8.00%
房企到位资金(亿元)	114298	-24.50%
房屋施工面积(万平方米)	878919	-5.30%
房屋新开工面积(万平方米)	94767	-38.00%
房屋竣工面积(万平方米)	40879	-19.90%
土地购置面积(万平方米)	6449	-53.00%
土地成交价款(亿元)	5024	-46.20%
商品房销售面积(万平方米)	101422	-22.20%
商品房销售额(亿元)	99380	-26.30%
商品房待售面积(万平方米)	54333	8.10%

数据来源：国家统计局

2022年1-9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	2203.14	0.8%
GDP	13205.43	4.5%
规模以上工业增加值	/	7.0%
固定资产投资额	/	15.5%
社会消费品零售总额	4795.43	4.8%
进出口总额	2724.20	13.5%
城镇居民人均可支配收入	42993	6.0%
本外币存款余额	36392.43	9.5%
本外币贷款余额	43661.34	10.4%
居民消费价格指数	103.5	

数据来源：武汉市统计局，国家统计局

2022年7-9月全国部分重点城市住宅价格指数

城市等级	城市	2022年7月				2022年8月				2022年9月			
		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	100.5	105.5	100.2	104.1	100.4	105.8	100.2	103.9	100.2	106.1	100.4	104.6
	天津	99.4	96.5	99.2	96.5	99.6	95.8	99.3	95.8	99.8	95.7	99.1	94.4
	沈阳	99.6	96.8	99.4	95.4	99.2	95.8	99.2	94.5	99.7	95.5	99.6	94.1
	上海	100.5	103.5	100.8	102.4	100.6	103.7	100.6	102.8	100.2	103.8	100.5	103.9
新一线城市	南京	100.3	100.6	100.2	96.3	100.4	100.9	100.7	96.6	99.6	100.3	100.1	96.6
	杭州	100.7	106.6	99.7	100.6	100.4	106.5	99.6	100	100.4	106.5	99.4	99.8
	宁波	99.8	100.3	100.1	99.1	100.3	100.3	99.4	98.6	100.2	100.4	99.7	98.5
	青岛	99.8	100.8	99.7	98.4	100.3	100.3	99.6	97.9	99.9	100.1	99.5	97.5
	郑州	100.3	96.4	99.5	95.4	99.6	96.2	99.2	94.9	99.7	96.2	99.6	94.7
	武汉	99.8	96.3	99.9	95.4	98.7	94.7	99.4	94.9	99.1	93.9	99.2	94.4
	长沙	100.1	103.2	100.3	99.9	100.3	103	100.2	99.6	100.1	102.7	100.2	99.6
	广州	100.3	100.4	100.1	100.6	99.8	100.3	99.9	100	99.7	100.1	99.4	99.8
	深圳	99.8	103	99.5	96.5	99.6	101.6	99.5	96.4	99.5	100.9	99.6	96.5
	重庆	100.4	103.1	100.3	100.2	98.9	101.2	99.6	99.8	100.3	101.4	99.5	99.1
	成都	101	105.1	101.3	106.7	100.4	105.3	100.6	106.8	100.7	106.2	100.3	107
	西安	100.6	104.1	100.3	99.3	100.1	103.6	99.5	98.5	99.5	102.5	99.6	97.9
无锡	99.6	100.4	100.1	100.7	100.4	100.5	100.2	100.7	99.6	99.6	99.7	100.3	

数据来源：国家统计局

▲热点分析

## 解读：优化营商环境降低市场主体制度性交易成本

当前，经济运行面临一些突出矛盾和问题，市场主体特别是中小微企业、个体工商户生产经营困难依然较多。为帮助市场主体解难题、渡难关、复元气、增活力，落实“六保六稳”，国务院办公厅于2022年9月7日对外印发《关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》（以下简称意见），提出优化营商环境、降低制度性交易成本是减轻市场主体负担、激发市场活力的重要举措。



《意见》从五个方面部署了重点任务：一是进一步破除隐性门槛，推动降低市场主体准入成本。全面实施市场准入负面清单管理；着力优化工业产品管理制度，推行工业产品系族管理；规范实行政许可和行政备案；切实规范政府采购和招投标，推动招投标领域数字证书跨地区、跨平台互认；持续便利市场主体登

记，逐步实现内外资一体化服务。二是进一步规范涉企收费，推动减轻市场主体经营负担。严格规范政府收费和罚款，进一步清理调整违反法定权限设定、过罚不当等不合理罚款事项；推动规范市政公用服务价外收费；着力规范金融服务收费；清理规范行业协会商会收费，严禁行业协会商会强制企业到特定机构检测、认证、培训等并获取利益分成；推动降低物流服务收费。三是进一步优化涉企服务，推动降低市场主体办事成本。全面提升线上线下服务能力，推广和扩大电子营业执照、电子合同等应用；持续优化投资和建设项目审批服务，探索建立部门集中联合办公、手续并联办理机制；着力优化跨境贸易服务，探索解决跨境电商退换货难问题；切实提升办税缴费服务水平，推行非税收入全领域电子收缴、“跨省通缴”；持续规范中介服务；健全惠企政策精准直达机制。四是进一步加强公正监管，切实保护市场主体合法权益。创新实施精准有效监管，推动监管信息共享互认；严格规范监管执法行为，建立健全行政裁量权基准制度；切实保障市场主体公平竞争，组织开展制止滥用行政权力排除、限制竞争执法专项行动；持续加强知识产权保护。五是进一步规范行政权力，切实稳定市场主体政策预期。不断完善政策制定实施机制，把握好政策出台和调整的时度效；着力加强政务诚信建设，严厉打击虚假还款或以不签合同、不开发票、不验收等方式变相拖欠的行为；坚决整治不作为乱作为，纠正各种懒政怠政等不履职和重形式不重实绩等不正确履职行为。

《意见》要求，各地区各有关部门要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强组织实施、强化协同配合，结合工作实际加快制定具体配套措施，确保各项举措落地见效，为各类市场主体健康发展营造良好环境。

在目前经济下行压力较大、各地财政赤字上升的情况下，不少地方出现了拖欠市场主体各类费用和通过设置不合理收费、罚款创收的行为，这种做法无异于杀鸡取卵、饮鸩止渴。优化营商环境降低交易成本才能确保市场主体在目前的经济环境下生存下去，才能为中国经济走出目前的困境提供支撑。

## ▲机构观点

保交楼不仅是为了稳民生，对市场稳定和信心恢复也意义重大。当前，个别房地产开发项目出现延迟交付的情况，每一个房地产开发项目关联广大购房者多年改善居住条件的期盼，购房款可能来自全家甚至几辈人的积攒。当前，在房地产领域，让购房者按时拿到钥匙、住进新房是最大的民生。千方百计保交楼，将是当前和今后一个时期的重要任务。预期对于房地产市场的重要性不言而喻，如果延迟交付时有发生，购房者观望市场，房企拿地过于谨慎，市场将难以进入良性循环。因此，保交楼还对市场各方主体恢复信心十分重要。

中经评论：保交楼就是稳民生稳市场

在经济波动时期，人们倾向于将房地产等实物资产作为有形的财富保值工具。当通胀呈螺旋式上升时，该逻辑同样适用。房地产绝不是应对通胀压力的最佳对冲工具。但长期而言，租金和物业价值会随着物价上升，使房地产回报与通胀呈正相关。随着通胀上升，投资者的避风港寥寥无几，但房地产可提供一定程度的对冲。诚然，历史的各段时期不尽相同，但我们认为，当前的环境利好房地产，尤其是相对其他资产类别而言。

瑞士百达：通胀环境下的全球房地产投资机会

## ▲名家言论

展望未来，老龄化和城镇化决定了地产长期趋势，但目前显然远离均衡。因城施策有望继续调整。总量性房贷利率还将下行，但受制于基准利率空间的进一步打开。鉴于基数效应，四季度住房销售降幅或会收窄，但地产对整个经济的拖累还将延续至明年。

长江证券首席经济学家 伍戈

今年以来，除了因城施策、保交楼，中央政府还牵头引进一些基金来解决房地产市场的现实问题，这些政策跟以前相比都是较为重要且积极地调整。下半年若继续按照这些政策实施，宏观经济发展即便达不到原来的目标，但经济恢复依然值得期待。

经济学家 樊纲

我们提出了“房地产长期看人口、中期看土地、短期看金融”的业内经典分析框架。从国际经验看，发达国家人口迁移一般经历两个阶段：从城镇化到以大城市为核心的都市圈化城市群化，中国的都市圈城市群时代已经到来！都市圈、城市群发挥着国家经济社会发展的增长极作用，是推进高质量发展和参与国际竞争的主要平台。

经济学家 任泽平

伴随欧美本轮经济周期的走弱，油价等多数大宗商品价格的支撑力有所弱化，叠加美国通胀的环比高点出现，国内疫情反复及地产周期下行对于经济的拖累，中、美的国债收益率或整体都将呈现趋势下行的态势，这其中或更多地凸显中、美利率债的配置价值。

中泰证券首席经济学家 李迅雷

纵观全球经济发展史，所有实现成功崛起的大国无一例外都建立了全国统一大市场，历史经验表明，世界各经济强国和发达经济体腾飞的进程也是国内市场逐步统一和完善的过程，而这个过程需要政府的推动和制度的完善。

清华大学经济学教授 李稻葵

坚持价值投资，坚定配置优质龙头股或者是优质基金是应对市场波动，等待市场形势明朗的一个好的投资策略。

前海开源基金首席经济学家 杨德龙

9月信贷、社融数据同比大幅多增，月末存量增速加快，结构也在改善，表现远超市场预期。这显示宽信用进程正在加快，将为四季度经济进一步回升提供重要支撑。当前房地产市场低位运行对宏观经济有一定拖累，也是制约宽信用向稳增长传导的一个重要原因。

东方金诚首席宏观分析师 王青

重大建设

武汉都市区环线（武汉六环）建设取得重大进展

武汉都市区环线黄陂至新洲段（北段）即将开工，项目总投资 163 亿元，起于武汉市黄陂区，与武汉都市区环线孝感北段相接，东止于武汉市新洲区，与新港高速双柳长江大桥及接线工程相接。

该工程全长 67.36 公里，按照双向 6 车道高速公路标准建设，设计速度 120 公里/小时。

武汉都市区环线（武汉六环）是一条全新的环线，位于武汉绕城高速的外围，是长江经济带综合立体交通项目，分为东、南、西、北 4 个路段及新港高速公路双柳长江大桥、汉南过江通道两座长江大桥。

这次全新规划的武汉六环线部分线路将要经过武汉市域以外的鄂州、孝感、汉川及嘉鱼部分地区。

全线通车后，鄂州葛店开发区全境，以及华容区、梁子区的部分地方，都会被纳入“武汉六环”范围内！



城建资讯

7月1日，南湖路（武梁路—恒安路）正式通车，进一步连通南湖片区与白沙洲片区。

7月25日，包括创智路、径河路、径河五路、径河五路跨径河桥、黄狮海东路五个工程的“四路一桥”项目已全面完工。

7月28日，中建三局总承包公司承建的华中区域最大商业综合体武汉梦时代广场已完工近日顺利通过了竣工验收。

8月5日，武汉智能网联汽车测试场项目日前已全面竣工，智能汽车的“严格考官”即将上线。

8月29日，中国一冶建安公司中标民众乐园改造提升项目，武汉民众乐园改造提升项目将近期开工。

8月30日，光谷二路（三环线—凤凰山立交）主线贯通，沿线学生上学更方便。

9月22日，地铁19号线穿越严西湖，该线设计运营时速120公里/小时，被称为武汉“跑得最快”的地铁。



武梁路通道



梦时代施工现场



地铁19号线走向示意图

永信行创立 20 周年征文选登

## 明心 追梦 拼未来

文 | 湖北永信行 罗岸

记得 2015 年 3 月 23 日，我抱着忐忑的心情，作为一名实习生入职了我们永信行公司。实习期间，我学习外业查勘知识，并积极参与实践，了解估价报告组成，也协助出具了一些简单的抵押评估报告，这些愉快充实的经历让我非常难忘。实习期后，我回到学校继续完成学业。

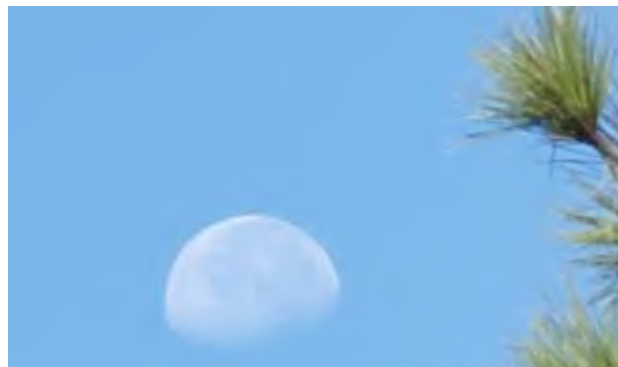
2016 年 6 月，一毕业，我又投入了永信行的怀抱，距今已经接近 6 个年头。回望这 6 年，仿佛弹指一挥间，细想来，有欢笑，有泪水，有失败，也有成功的喜悦，追求事业的我飞快成长着，青春记忆在理想的追寻中飞扬。在永信行的平台上，我获益良多；工作中的闪光的片段，总让我记忆犹新，永信行 20 周年纪念的契机让我述诸笔端，与诸君共勉。

### 明心

记得在公司实习完毕回学校之前，林珍总找到我，她问了我学校的时间安排，了解到学校的日程也并非每天都需要上课，问我有没有兴趣跑一下业务，她告知我学校附近刚好有几个银行可以就近安排我去对接，我受宠若惊，非常感谢她的信任，当时心想：我一个新人，什么都不会，哪里有资格，这个公司也不怕被砸了招牌。当时的永信行，就是那么的“勇”，就是愿意给我这么一个新人机会。

此后，我慢慢地开始尝试着去拜访客户，刚开始我什么都不会，每次陌拜介绍自己都磕磕巴巴，对自己也不是很自信，但随着之后长达一段时间的客户拜访，我

的自信逐步加强，对拜访银行客户经理这块也越来越得心应手。



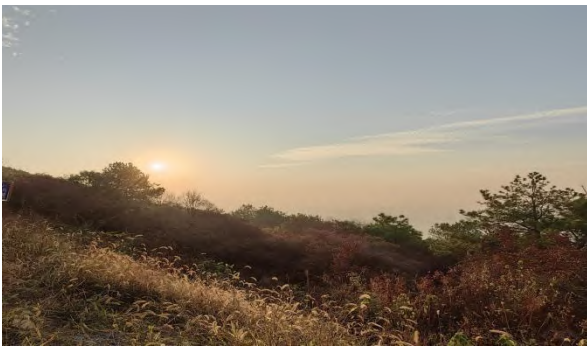
上天不会辜负努力的人，2015 年的 11 月 28 日，我终于受理了人生中的第一笔银行抵押评估业务。因为客户要报告比较急，希望我们能尽快评估确定价格，而抵押物的位置又非常远，当时查勘人员都排满了，不得已，我决定自己去上门查勘，于是 2015 年 11 月 29 日，我的朋友圈留下了这样一段话：“一个评估人的一天：早晨 7 点半起床，8 点半出发，9 点上地铁，10 点到达武昌火车站，10 点半坐上 906 公交车，12 点到达纸坊，12 点半坐上开往法泗的客车，1 点半到达法泗客运站，2 点徒步走到客户评估地点，3 点评估查勘作业，搜集周边案例信息完成，上传资料，3 点半回到法泗客运站，坐上回纸坊的车，4 点半到达纸坊客运站，5 点坐上回武昌火车站的 901，5 点 30 大花岭 901 抛锚，6 点半到达武昌火车站，6 点 45 坐上回常青花园的地铁，8 点终于回到住所，这就是一个评估人的一天。”

后来，每当我受挫的时候，我总想起当天查勘的行程，虽然一天下来，身体很疲惫，但是感觉客户的委托

就是对我们沉甸甸的信任，我珍视这份信任，希望能帮助他们解决问题，这样也让我觉得自己的工作很有价值。我想也许这也是为什么 2016 年毕业后我仍然选择回到永信行继续从事这份工作的动力所在。

### 追梦

在公司发展的过程中，在 2015 年及以前，我们当时出具简单的房地产评估报告，基本沿用“复制-替换-粘贴模式”制作报告，我记得当时有一天的工作效率非常高，完成了很多评估报告，当时张总在我的日志下面留言：效率很高，继续保持。这一句留言后来一直有温



暖鼓舞到我，让我觉得自己小小的成绩都能被公司看到。此后，公司上线估价宝系统，实现了报告的一键生成模式，我们的效率的比之前提升更高，公司的发展也越来越好，我也在逐步努力成长中。

记得 2018 年，我承接了一个帮助国有企业平台公司代办房产证的项目，当时不了解代办流程，需要哪些资料，要跑哪些手续，只能自己直接跑到房管局窗口问，咨询相关流程，并提前了解咨询是否有税费减免政策，并查阅相关文件等。一趟趟地跑房管局、跑企业、跑银行，并逐步办理登记、提交资料、缴税、缴纳工本费等流程，最后终于协助客户办理了房产证。在给客户递交房产证的那一刻，听到他们称赞的话语，感觉所有的努力都值了。

记得一位前辈说过：进入评估咨询行业的门槛不高，但是，想从事评估咨询工作，成为一名“熟手”乃至一名行业大牛是需要长期坚守并为之努力的。我很认同这句话，并也希望为此继续努力下去，我想“追梦”的过程大概也是逐步突破自我的一个过程。在这几年工作的同时，我逐步考取了行业的一些资格证书，但我时刻谨记袁总说过，考证只能证明你具有从事这个行业的门槛而已，并不能证明你具备这项技术和能力。

追逐梦想的过程中，我属于“笨鸟”，所以需要“先飞”。看不到希望的时候，勤能补拙和坚持不懈也许是我努力的唯一方式了。

### 拼未来

2021 年，是我来公司的第 5 个年头，我在事业部门兼具技术和营销两项工作，这给我带来了更大挑战。我在营销工作中通过和客户的接触，了解到客户一些很新奇的需求和新颖的项目。例如，我承接的一个高校热水供应 bot 项目，该项目前期沟通中，我不甚理解学校的目的，以及该项目如何操作才能达到目的，但是通过慢慢梳理追本溯源，逐步理清了整个项目的脉络；还有，承接的一个论坛活动如何进行绩效评价，如何设计指标考核其实施效果情况等，刚开始接触也是一头雾水，但通过慢慢梳理委托单位诉求，了解项目考核要点，最后竟也将问题解决了。这些新业务的尝试，让我对行业广度和深度的了解有了更深刻的体会，让我认识到业务机会是无处不在的。

走到今天，我仍然在坚持做这份工作，未来也将继续努力并热爱这份工作，我深深相信未来掌握在自己手中，我需要继续突破并超越自己，也希望在未来和公司肩并肩继续前行。

## 专家辅助人与司法鉴定人的比较研究

文|湖北永信行 资产评估事业部

**摘要：**专家辅助人，是指当事人聘请的具有相应专门知识，就案件专门问题的结论提出质询意见的人。专家辅助人制度在我国的发展时间还不长，社会大众专家辅助人的功能及法律定位还不甚清晰，容易与司法鉴定人产生混淆。本文从专家辅助人的制度起源出发，分别从法律定位、功能作用和资格要求三方面对专家辅助人与司法鉴定人进行比较区分，并就专家辅助人的知识体系构建提出建议。

### 一、专家辅助人制度

《最高人民法院关于行政诉讼证据若干问题的规定》（2002）第四十八条规定对被诉具体行政行为涉及的专门性问题，当事人可以向法庭申请由专业人员出庭进行说明，法庭也可以通知专业人员出庭说明。必要时，法庭可以组织专业人员对质。当事人对出庭的专业人员是否具备相应专业知识、学历、资历等专业资格等有异议的，可以进行询问。由法庭决定其是否可以作为专业人员出庭。专业人员可以对鉴定人进行询问。《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（2002）第六十一条规定，当事人可以向人民法院申请具有专门知识的人员出庭就案件的专门性问题进行说明。审判人员和当事人可以对出庭的具有专门知识的人员进行询问。经人民法院准许，可以由当事人各自申请的具有专门知识的人员就案件中的问题进行对质。具有专门知识的人员可以对鉴定人进行询问。以上法条中的“具有专门知识的人员”即“专家辅助人”，专家辅助人制度便起源于此。

《中华人民共和国刑事诉讼法》（2013）和《中华人民共和国民事诉讼法》（2013）中关于“有专门知识的人”的规定，标志着司法专家辅助人制度的正式确立。《中华人民共和国刑事诉讼法》（2013）规定公诉人、当事人和辩护人、诉讼代理人可以申请法庭通知有专门

知识的人出庭，就鉴定人作出的鉴定意见提出意见。《中华人民共和国民事诉讼法》（2013）规定当事人可以申请人民法院通知有专门知识的人出庭，就鉴定人作出的鉴定意见或者专业问题提出意见。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国刑事诉讼法〉的解释》（2013）、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》（2015）、《最高人民法院〈人民法院办理刑事案件第一审普通程序法庭调查规程（试行）〉》（2017）和《最高人民法院关于指派、聘请有专门知识的人参与办案若干问题的规定（试行）》（2018）等法律规定中的相关条款，对专家辅助人制度又进行了进一步的完善。



## 二、专家辅助人与司法鉴定人的区别

司法鉴定人是指运用科学技术或者专门知识对诉讼涉及的专门性问题进行鉴别和判断并提出鉴定意见的人员。专家辅助人与司法鉴定人在法律定位、功能作用和资格要求等方面存在比较显著的不同。

### 1. 功能作用不同

司法鉴定人是指运用科学技术或者专门知识对诉讼涉及的专门性问题进行鉴别和判断并提出鉴定意见的人员，主要作用是了解决诉讼涉及的专门性问题，帮助查明和认定案件事实。设立专家辅助人制度目的是强化司法审判中对鉴定意见的实质性质证，通过专家辅助人对鉴定意见提出意见，使鉴定意见在庭审中得到检验，有利于保证当事人双方的诉讼均衡，有利于法官对案件涉及的专门性问题进行正确理解，从而对鉴定意见的客观公正性做出更准确的判断，进一步规范质证程序，以确保诉讼程序的正当性。



### 2. 资格要求不同

司法鉴定人应当具备《司法鉴定人登记管理办法》规定的具体条件，经省级司法行政机关审核登记，取得《司法鉴定人执业证》，按照登记的类别，从事司法鉴定业务，并且司法鉴定人应当在一个司法鉴定机构中执

业。而对专家辅助人并没有统一的标准规定认定，一般只是要求在一定领域内在知识、经验、技能、训练等方面具有优于常人的能力。因此，鉴定人一般是具有经过认定的鉴定资质的，而专家辅助人由社会一般认识认定的所谓“专家”，是未经专门的审核认定的，可以包含各行各业各种层次的人士，人员构成复杂而不确定。但部分地区的人民法院为了提高司法鉴定的科学性、公正性及客观性，制定相应的司法技术专家库管理规定，在遴选或聘任法院的司法技术专家时，均从有相关行业资格的行业协会的专家库中择优遴选具有相关专业资格且从业经验丰富的专业人员，或者从相关的高等院校、科研机构等单位选择学术理论水平较高或研究成果较丰富的专家学者或研究人员。



### 3. 法律地位不同

司法鉴定人是独立的诉讼参与者，而专家辅助人是协助当事人进行质证的人。根据我国《民事诉讼证据规定》规定，鉴定人进入诉讼程序主要是采用三种方法，当事人申请并由双方当事人协商确定人选后法院委托、当事人自行委托、法院依职权委托。而专家辅助人则主要是当事人申请，法院不能职权追加。在诉讼过程中，



鉴定人处于中立地位；专家辅助人则是由当事人申请出庭，双方均可聘请专家辅助人，目的是保证各自当事人的诉讼均衡。

鉴定人意见是一种法定证据，适用关于证据的规定，应当进行举证。我国将法条中“有专门知识的人”约定俗成为“专家辅助人”，是因为我国的专家辅助人与证人差距很大，其意见没有与证人证言一样的证据效力。专家辅助人的意见本身并不是证据，无需举证，且通常为口头形式出现。专家辅助人参加诉讼、出庭，第一，要经当事人的申请并提供相关专家资格材料，由法院确定是否准许；第二，申请人应说明专家辅助人进行说明的专门性问题的范围；第三，审判人员和当事人可就专门性问题对专家辅助人进行询问；第四，如果当事人各自申请有专家辅助人的，可就专门性问题可进行对质；第五，专家辅助人可以对案件鉴定人进行询问。



### 三、专家辅助人的知识体系构建

#### 1. 相关专业知

专家辅助人在法条中被定义为“有专门知识的人”，这就要求作为专家辅助人的专业人员应当具备相应的专业知识、学历、资历及专业资格等。这里的专门知识

不仅仅指专业理论知识，应该还有一定程度的相关专业实务经验积累，熟悉相关专业各类特殊情况下的专业规范要求及合理处理方式，便于对相关鉴定意见及专门性问题进行有效质证。

#### 2. 法律基础知识

专家辅助人系在司法诉讼的背景和环境开展专业工作，除了具备相关专业知

#### 3. 表达沟通能力

专家辅助人参加诉讼、出庭、质证，需要大量书面及口头沟通表达，尤其在出庭过程中，在审判人员和当事人相关专业知

专家辅助人不仅需要具有一定专业水准，更要具备一定的出庭经验，掌握一定的出庭技巧。同时需要与代理律师进行良好配合，才能有效充分地发挥其专业辅助作用，辅助当事人保障诉讼权利、协助促进司法公正裁判。

（注：本文部分内容摘自湖北永信行参与的湖北省资产评估协会研究课题《国有资产评估项目专家评审责任定位研究》）

# 2022 年三季度武汉市房地产市场分析

文|永信行 市场研究部

**摘要：**2022 年三季度武汉土地市场成交 51 宗地，土地总价款 327.72 亿元，同比大幅度上涨，土地市场有所好转；新建商品住宅成交 29795 套，同比下降 28.24%；存量住房成交 25123 套，同比增长 0.2%；新房市场下滑较多，存量住房稳中有升。整体而言，房地产市场依旧低位运行，但市场出现企稳改善的发展态势。

## 一、土地市场

2022 武汉市将集中供地由 3 次调整为 6 次，三季度供地围绕“稳经济”工作精神，继续采用熔断后直接“摇号”的便捷方式，合理设置竞买保证金，优化项目在规划用途、区域分布等方面的配比，增加中小规模用地的数量，最大限度释放了政策友好度、提高了项目吸引力。

9 月 27 日第三次集中供地收官，意味着武汉市 2022 年三季度供地结束。从竞买结果看：一是市场延续了平稳态势，虽然此次供地推出的宗数较前两批次大幅增加，项目成交情况良好，但仅 2 宗地块产生溢价、1 宗触发“熔断”。二是民营企业参与度显著提升，此次参与硚口区 053 号及东西湖区 068 号两宗溢价地块竞争的企业，绝大部分为民营企业。

土地供应方面。2022 年三季度，首次正式公告推出的各类用地共计 59 宗，住商混合 8 宗，纯住宅 21 宗，住宅混合 4 宗，纯商服 8 宗，商服混合 13 宗，工业 3 宗，公用设施 2 宗，纯住宅用地占比较大。

土地成交方面。全市三季度共计成交各类用地 51 宗（含上年供应在本年成交地块以及工业地块），同比上涨 750%。成交土地总面积 223.7 万平方米，同比上涨 1014.6%；土地总价款 327.72 亿元，同比上涨 1319.93%。由于 2021 年为三次集中供地，主要供地安排在第二及第四季度，而 2022 年则改为六次集中供地，供地数量相对平均，因此同比数据产生较大差异。

图表 1：2020 年以来各季度土地成交情况

季度	宗数	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	地价款 (亿元)
2020Q1	14	151.59	151.15
2020Q2	40	220.28	527.40
2020Q3	51	617.87	467.07

2020Q4	62	488.41	725.49
2021Q1	18	129.01	177.10
2021Q2	65	441.79	811.85
2021Q3	6	20.07	23.08
2021Q4	92	534.4	852.7
2022Q1	17	39.28	91.87
2022Q2	20	66.32	113.63
2022Q3	51	223.7	327.72

土地价格方面。三季度全市平均楼面地价约为 7000 元/平方米，大多数地块以底价成交，仅 3 宗土地产生溢价，1 宗触顶“熔断”。成交宗地中有三块出现溢价，分别为：位于硚口区梦泽湖西路的 053 号住宅地块，经 4 家企业网上竞价 11 轮后触发“熔断”，最终以 44709 万元的总价成交；二是位于东西湖区创慧路的 068 号住宅地块，经 2 家企业网上竞价 3 轮后，最终以 67463 万元的总价成交；三是东湖高新区 046 号地块，经过 89 轮激烈竞价，最后被武汉焱燃能源科技有限公司竞得，成交价 3750 万元，溢价 156.85%。

从竞买结果看。本批次宅地数量较多，商服等供地数量不少；随着房地产政策松绑调整，市场预期转好，开发商拿地热情有所回暖，用途结构方面，三季度成交的地块主要以住宅类、商服类用地为主。其中住宅类用地（纯住宅、住宅混合）22 宗，商服类用地（纯商服、商服混合、住商混合）19 宗，其他用途（工业及其他等）用地 10 宗。商服用途数量显著增加，各企业对武汉城市发展依然持看好态度。

图表 2：2022 年三季度各用途土地成交情况

用途	宗数	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	总规划建面 (万m <sup>2</sup> )	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
纯住宅	18	93.43	225.08	141.41	6283
住宅混合	4	17.67	57.17	69.83	12214

住商混合	7	41.82	105.87	88.51	8360
纯商服	12	38.54	73.61	21.74	2953
其他	10	32.23	-	6.23	-
总计	51	223.69	461.73	327.72	7452

区域结构方面。主城区的土地成交宗数较多，成交 23 宗，新城区成交 22 宗，开发区成交 6 宗，除汉南区无供地外，其他区域均有成交。

图表 3：三季度各区土地成交情况

用途	宗数	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	总规划建面 (万m <sup>2</sup> )	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
汉阳区	2	87665	12.37	11.44	9248
江汉区	1	15494	4.41	3.16	7166
青山区	6	249713.91	40.34	43.65	10821
硚口区	4	144263.55	45.55	68.7	15082
武昌区	4	95334.17	34.7	50.71	14614
洪山区	4	102788.63	22.29	25.42	11404
东湖风景区	1	73828.2	4.15	2.02	4867
江岸区	2	6455.33	1.58	0.22	1392
蔡甸区	3	251550	51.09	11.09	2171
东西湖区	4	204860.41	46.07	13.88	3013
黄陂区	6	147688.28	30.04	9.84	3276
江夏区	6	421256.02	97.49	49.4	5067
新洲区	2	79492.94	19.26	3.72	1931
汉南区	0	0	0	0	0
东新区	3	66393.97	12.18	11.48	9425
经开区	3	290173.25	54.42	22.99	4225
总计	51	2236957.66	475.94	327.72	6481

拿地房企方面。三季度成交的 51 宗地有 32 宗地被 28 家国企开发商取得，占总地块的 62.75%，国企成为了本轮集中供地的拿地主力军。进一步分析发现，在 28 家拿地国企中绝大部分为区级国有平台公司。

从集中供地情况看，今年前三轮成交金额合计 519.51 亿元，上年度前三轮成交金额 1297.22 亿元，金额差距较大。但是 2022 年供地次数由三次变六次，具体数据情况得看接下来三次集中供地情况。

图表 4：近两年前三季度集中供地情况对比表

供地批次	2022 年成交金额 (亿元)	2021 年成交金额 (亿元)	成交差异 (亿元)	同比
第一轮集中供地	89.32	777.79	-688.47	-88.52%
第二轮集中供地	113.11	240.17	-127.06	-52.90%
第三轮集中供地	317.08	279.26	37.82	13.54%
合计	519.51	1297.22	-777.71	-59.95%

总体来看，三季度供地宗数和民企参与度均有提升。虽然市场整体仍在低位运行，但是三季度开发商拿地意愿增强。武昌、洪山、新洲等区的多个项目也由民企竞得，民企参与度增加，释放了市场“回暖”信号。与此同时，外地知名企业纷纷落子武汉。此次供地吸引了珠海华发、中信泰富、广东中交等外地大型企业参与竞争并有所斩获，反映出业界依然看好武汉市场的发展前景。四季度武汉市还有三次集中供地安排，随着房地产政策持续优化宽松、“二十大”顺利召开，经济态势平稳发展，后期市场应稳中有升。

## 二、新房市场

三季度，武汉市已多次优化调整相关楼市政策，促进房地产市场平稳运行。通过适当调整房贷利率和落户政策等举措，加快保交楼专项基金落地，加大复工复产保交楼力度，进一步优化调整限购政策，吸引人口流入等政策工具均能够进一步增加武汉楼市成交量。在一系列政策优化调整“组合拳”的带动下，武汉房地产市场呈现逐步企稳趋势。

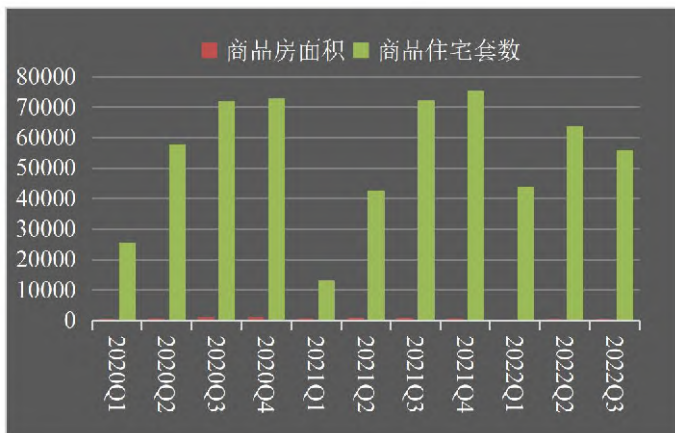
截至三季度末，房地产市场 9 月下行压力仍未缓解，部分房企仍在采取“以价换量”的营销策略。

三季度，武汉新建商品房成交 38645 套，同比下降 23.22%，成交面积 429.65 万平方米，同比下降 24.19%。

### (一) 住宅市场

1. 新房供应方面。新建商品房批准预售 34416 套，批准预售面积 434.1 万平方米，同比下降 51.89%；其中，新建商品住房批准预售 26472 套，批准预售面积 307.2 万平方米，同比下降 51.15%。

图表 5：2020 年以来新建商品住宅供应量



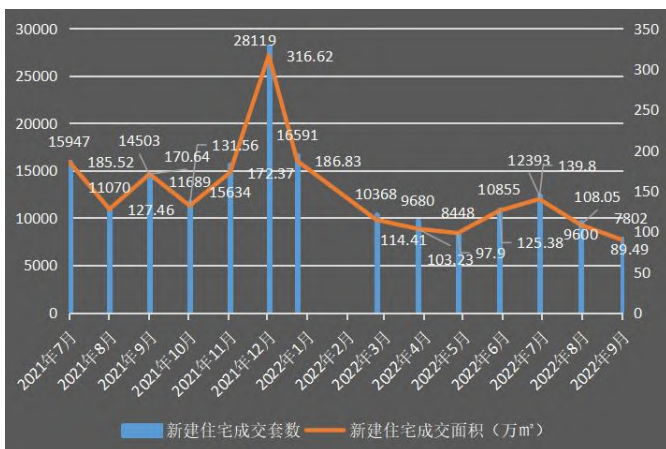
截至 2022 年 9 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 181758 套，面积 2117.15 万平方米。

根据武汉市住房保障和房屋管理局公布的数据，第三季度有 307.25 万平方米商品住宅可达销售条件。

2.新房成交情况。整体而言，新建商品住宅成交套数和成交面积同比均出现较大幅度下降。

成交数量方面。7 月新建商品住房网签销售 12393 套，网签销售面积 139.80 万平方米，环比增长 11.5%，同比减少 24.64%。8 月新建商品住房网签销售 9600 套，网签销售面积 108.05 万平方米，环比减少 22.71，同比减少 15.23%。9 月新建商品住房网签销售 7802 套，网签销售面积 89.49 万平方米，环比减少 17.18%，同比减少 47.56%。

图表 6：2021 年三季度至今各月新建商品住宅成交量



区域方面。三季度，主城区、新城区和开发区的成交套数分别为 13627 套、12324 套和 4204 套，比例为 45:41:14。其中东湖高新区成交套数最多，成交面积最

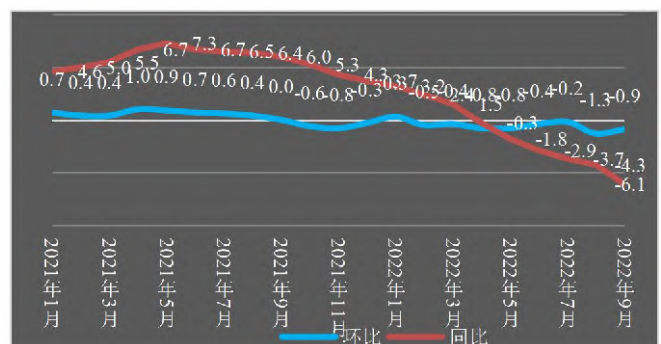
大。

图表 7：2022 年三季度各区新建商品住宅成交情况

行政区	成交套数 (套)	套数同比	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	面积同比
江岸区	1203	-52.11%	16.06	-42.61%
江汉区	644	-25.98%	7.38	-32.91%
硚口区	4765	134.50%	44.27	110.61%
洪山区	2640	-42.31%	32.65	-43.30%
武昌区	716	-31.35%	8.80	-33.04%
青山区	832	-63.71%	12.56	-61.15%
汉阳区	2467	-42.67%	28.20	-42.18%
东新区	4903	-48.09%	54.93	-49.03%
经开区	2642	-0.38%	31.12	-1.31%
东西湖	1562	40.25%	17.88	43.64%
江夏区	2159	-41.76%	24.43	-49.08%
黄陂区	2398	-43.44%	27.28	-39.86%
新洲区	1182	-22.37%	13.17	-20.84%
蔡甸区	1503	-53.59%	16.66	-51.57%
汉南区	179	-87.71%	1.97	-88.44%
总计	29795	-28.24%	337.34	-30.25%

注：根据武汉市住房保障和房屋管理局公布的每日成交数据统计。

图表 8：2021 年以来新建商品住宅成交价格变化



价格方面。根据国家统计局的最新数据，7 月全市新建商品住宅成交价格环比下降 0.2%，同比下降 3.7%；8 月环比下降 1.3%，同比下降 4.3%；三季度价格变化趋势依旧下行。

3.新建商品住宅市场总结。2022 年三季度，在房住不炒的政策底线，中央继续支持地方优化房地产政策，7 月 28 日，提出因城施策用足用好工具箱，压实地方政府责任，保交楼、稳民生；8 月底以来，多次提出允许地方一城一策灵活运用信贷等政策，合理支持刚性和改善性住房需求；9 月底，部委频繁释放利好政策，稳市场、稳预期。地方层面，进入 9 月，各地因城施策节奏

有所加快，武汉市也积极跟进相应政策，进一步稳定市场。武汉新房市场呈现出持续低位运行趋势，趋于稳定。

## （二）商办市场

三季度全市新建写字楼市场成交量大幅度降低和商业用房市场成交量有所回升。

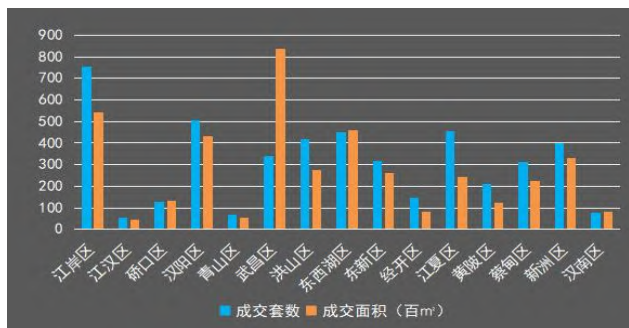
1.商业市场。三季度全市商业用房合计成交 4620 套，成交面积 41.19 万平方米，同比分别增长 13.68%和 26.47%。

图表 9：2019 年以来各季度新建商业用房成交量

季度	商业套数 (套)	商业面积 (万平方米)
2019Q1	2550	17.41
2019Q2	3698	28.52
2019Q3	3705	30.05
2019Q4	4750	38.42
2020Q1	1026	8.36
2020Q2	2513	19.09
2020Q3	4178	35.66
2020Q4	5234	42.96
2021Q1	3577	33.61
2021Q2	4479	36.12
2021Q3	4064	32.57
2021Q4	5319	42.42
2022Q1	3815	34.15
2022Q2	5169	46.73
2022Q3	4620	41.19

从各区域看，三季度，主城区、新城区和开发区的商业用房成交套数分别为 2258 套、1899 套和 463 套，占共成交套数的比值为 49:41:10，江岸区、汉阳区、江夏区的成交套数最高，武昌区成交面积最多。

图表 10：2022 年三季度各区新建商业用房成交量



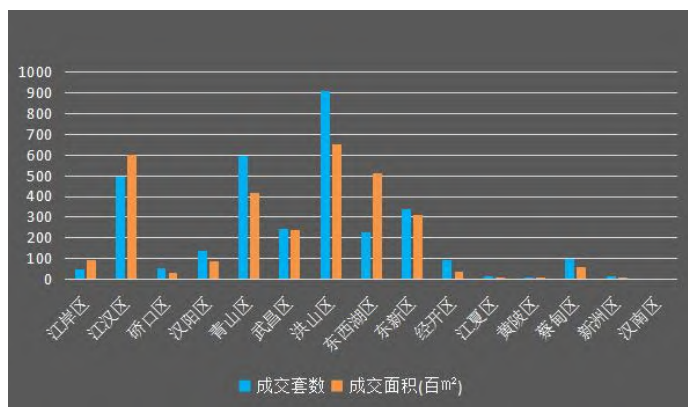
2.写字楼市场。三季度全市写字楼合计成交 3269 套，成交面积 30.62 万平方米，同比分别减少 55.46%和

63.59%。

图表 11：2019 年以来各季度新建写字楼成交量

季度	写字楼套数 (套)	写字楼面积 (万平方米)
2019Q1	2102	17.14
2019Q2	3634	23.19
2019Q3	4931	32.86
2019Q4	5035	35.90
2020Q1	917	6.16
2020Q2	2002	14.43
2020Q3	4131	29.89
2020Q4	4862	52.51
2021Q1	2799	24.82
2021Q2	3241	24.46
2021Q3	4508	37.36
2021Q4	5263	45.40
2022Q1	3763	32.23
2022Q2	7339	84.07
2022Q3	3269	30.62

图表 12：2022 年三季度各区新建写字楼成交量



从各区域来看，三季度洪山区、青山区、江汉区成交数量排名前三。全市新增供应约为 31.3 万平方米，甲级新增供应 15.8 万平方米。武汉优质办公楼总体量达到 782.1 万平方米，其中甲级办公楼总体量为 269.2 万平方米。

租赁市场方面。据戴德梁行数据，2022 年第三季度，五大核心商务区共录得约 2.7 万平方米的净吸纳量，整体市场处于存量消化期，空置率环比下降约 0.9 个百分点至 36.6%。市场总存量维持在 282.1 万平方米，市场去化压力有所降低。受市场环境与企业成本管控的双重承压影响，武汉核心商务区甲级写字楼整体租金进一步

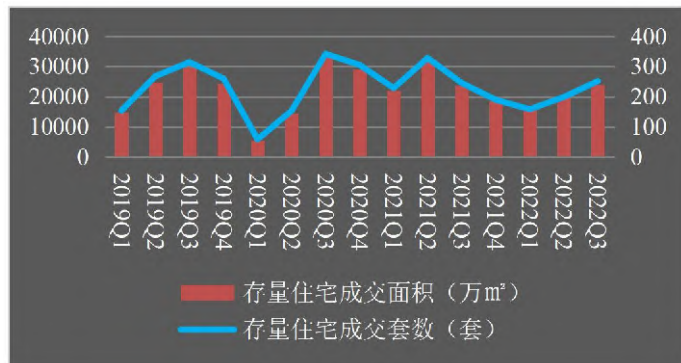
下探，三季度全市核心商务区甲级写字楼整体租金环比下降 1.8% 至每月每平方米 100.7 元。其中，光谷区域租赁市场最为坚挺，空置率环比下降约 0.2%，主要得益于区域科技与新兴产业利好政策与高新企业群聚效应，光谷企业表现持续活跃。

3. 新建商办市场总结。从销售和租赁两个市场的数据来看，商业用房市场销售面积同比有所回升，写字楼成交量同比大幅度下降，成交数量涨跌不一。同时租赁市场价格下降，虽然部分核心区域写字楼空置率有所下降，但对武汉整体市场而言依然承压较重。

### 三、二手房市场

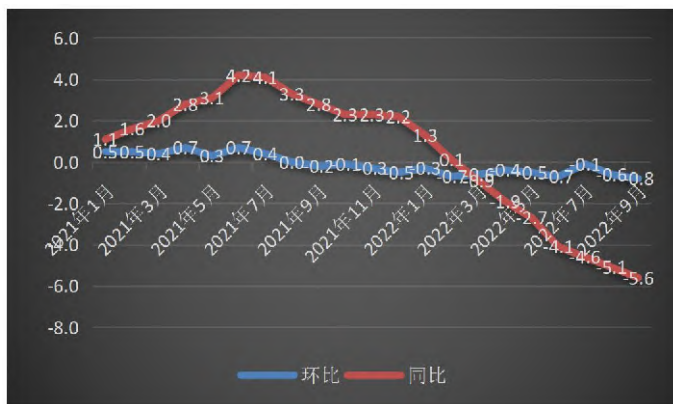
2022 年三季度，存量房成交 26463 套，成交面积 265.3 万平方米，同比增长 5.12%；其中，存量住房成交 25123 套，成交面积 237.75 万平方米，同比增长 2.61%。分月来看，存量住宅 7 月成交 7711 套，成交面积 76.27 万平方米；8 月成交 7886 套，成交面积 79.05 万平方米；9 月成交 9526 套，成交面积 82.42 万平方米。

图表 13：2019 年以来各季度二手住宅成交量



2022 年三季度成交面积比 2020 年、2021 年同期下降 26.44% 和上涨 2.61%。成交套数比 2020 年、2021 年同期下降 27.48% 和上涨 0.2%，由数据可以看出，三季度成交量虽与 2020 年同期有所差距，但与 2021 年相比稳中有升，成交量逐步好转。

图表 14：2021 年以来二手住宅成交价格变化



根据国家统计局最新发布的数据，武汉市二手住宅价格指数 7 月环比下降 0.1%，同比下降 4.6%，8 月环比下降 0.1%，同比下降 5.1%；9 月数据暂未公布。总体上，随着各项房地产政策宽松，开发商折扣力度加大，成交量有所回升，成交价格小幅降低。

### 四、小结

全市三季度共计成交各类用地 51 宗，环比大幅度上涨，且民企、外地企业参与者增加，土地市场状况相对有所改善，一定程度上体现了市场对武汉房地产的信心增加。三季度虽然房地产市场政策利好不断，但武汉新建商品房成交套数、面积均同比下降 20% 左右，新房市场行情继续下探。存量房市场成交小幅增加，政策叠加对市场有一定促进作用。整体而言，武汉市场依旧与全国房地产市场保持一致，四季度政策环境及经济情况仍是市场走向的关键所在。

#### 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，均来自武汉市住房保障和房屋管理局和武汉土地市场网。
3. 因武汉市住房保障和房屋管理局公布的房产成交数据口径发生变化，故相关对比分析可能与主管部门不一致。

## 2022年第二季度武汉市建筑工程平方米造价

单位：元/平方米

序号	工程项目		基期	上期	本期
1-1	住宅	6层以下	555.28-616.98	811.61-901.79	810.03-900.03
2-1		7-8层	650.67-722.97	939.33-1043.70	936.90-1041.00
3-1		9-14层	686.80-763.11	990.20-1100.22	989.30-1099.22
4-1		15层以上	763.46-848.29	1148.64-1276.27	1149.04-1276.71
5-1	办公写字楼	6层以下	719.02-798.91	1064.47-1182.74	1062.64-1180.71
6-1		7-14层	841.19-934.65	1128.16-1253.51	1127.46-1252.73
7-1		15层以上	841.65-935.17	1222.55-1358.39	1221.74-1357.49
8-1	公共综合楼	6层以下中、小学	563.01-625.57	827.98-919.98	826.80-918.67
9-1		6层以下大学	702.30-780.33	982.82-1092.03	980.62-1089.58
10-1		7-14层	981.24-1090.27	1379.69-1532.99	1379.09-1532.32
11-1	标准厂房	单层	821.36-912.62	1223.96-1359.96	1219.22-1354.69

## 武汉市各类建筑工程成本费用增加值

单位：元/平方米

工程项目		增加值	工程项目	增加值
桩基础	多层	70-110	外墙保温	55-75
	高层	90-130	消防	15-20
一般水电安装	多层住宅	30-35	勘察、设计费用	15-30
	高层住宅	50-60	电梯	40-60

数据来源：武汉市工程建设标准定额管理站

武汉市 2022 年第三季度土地出让结果一览表

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	成交单位
1	P (2022) 041 号	东湖风景区	东湖风景区磨山景区沿湖大道 68 号	旅馆、酒店配套服务用房、设备用房、地下车库	0.76	地上: 54503; 地下: 19325.2	20170	4862	武汉旅游体育集团有限公司
2	P (2022) 042 号	汉阳区	汉阳区黄金口工业园金桥路与黄金口大道交叉口东北角	工业用地、绿化用地	2.0-2.5	47477	8800	/	武汉银合温控产业发展有限公司
3	P (2022) 043 号	青山区	青山区八吉府街群联村	工业	/	25632.28	2590	/	湖北天承科技有限公司
4	P (2022) 044 号	江夏区	江夏区舒安街田铺村	商服	0.72	10522.44	660	876	湖北未来家园高科技农业股份有限公司
5	P (2022) 045 号	江夏区	江夏区舒安街田铺村	商服	0.60	19626.77	1399	1186	湖北未来家园高科技农业股份有限公司
6	P (2022) 046 号	东湖高新区	东湖高新区光谷三路以西、泉岗北街以南、光电园四路以东	公用设施	0.30	6671.65	3750	18750	武汉焱燃能源科技有限公司
7	P (2022) 047 号	青山区	青山区八吉府街群联村(详见规划用地范围线)	工业用地	0.60	79990.52	8310		胜华新能源科技(武汉)有限公司
8	P (2022) 048 号	洪山区	洪山区青菱街(详见规划用地范围线)	工业用地	2.0-2.5	28674.63	2370		福泰集团(湖北)电力科技有限公司
9	P (2022) 049 号	洪山区	雄楚大街以南, 南湖北路以北、楚平路以西	商服、公园与绿地	3.86	15915	50296	8192	武汉华中科态城实业投资发展有限公司
10	P (2022) 050 号	蔡甸区	蔡甸区麦山街黄星大道与常北大街交汇处以西	商服	1.80	56722	8060	789	武汉蔡甸经开投国有资产经营有限公司
11	P (2022) 051 号	硚口区	硚口区中山大道以北, 利济东街以南, 游艺路以西, 市一医院以东	住宅、商服、公园绿地	4.78	45351.8	460000	21228	武汉汉正常青地产有限公司
12	P (2022) 052 号	硚口区	硚口区航空路 15 号(地大二期)	住宅	3.94	10969.75	73500	17014	武汉华发睿光房地产开发有限公司
13	P (2022) 053 号	硚口区	硚口区梦泽湖西路以南, 华山路以西	住宅	2.70	13615	44709	12182	武汉华鼎创设置业开发有限公司



序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	成交单位
14	P (2022) 054 号	硚口区	硚口区古田路以北, 古调路以西, 古雅路以东	住宅、教育、其他商服	2.14	74327	108800	6847	武汉市硚房集团有限责任公司
15	P (2022) 055 号	汉阳区	汉阳区鹦鹉大道与向阳西路交叉口以北	住宅、文化设施	3.08	40188	105600	8537	湖北天创房地产开发有限公司
16	P (2022) 056 号	武昌区	武昌区铁四院以西, 规划道路所合围区域	住宅、公园绿地	4.69	33102.17	214730	13845	武汉城铁城市开发经营有限责任公司
17	P (2022) 057 号	武昌区	武昌区徐家棚团结路以西	住宅	3.56	17932	114840	18000	九坤房地产集团有限公司
18	P (2022) 058 号	青山区	青山区武东路与芦家咀路交汇处	住宅、公园绿地	1.87	19254.75	13840	3834	武汉楚中置业发展有限公司
19	P (2022) 059 号	青山区	青山区武鄂高速以西, 船舶园横路以北	住宅	2.32	32607.49	26592	3522	湖北佳境生态旅游发展有限公司
20	P (2022) 060 号	青山区	青山区鄂州街与工业二路交汇处	住宅、公园绿地	3.05	84132.98	364150	14180	武汉楚中置业发展有限公司
21	P (2022) 063 号	洪山区	洪山区洪达巷南侧	住宅	2.97	40202	168290	14102	联方汉宁(武汉)置业发展有限公司
22	P (2022) 064 号	东湖高新区	东湖高新珞瑜东路以南, 关东园路以东	住宅	2.07	5019.71	12580	12096	武汉左岭新城开发投资有限公司
23	P (2022) 065 号	东湖高新区	东湖高新北至南新街, 西至豹溪路, 南至高新五路	住宅	2.00	54702.61	98490	9002	武汉光谷中华科技园投资有限公司
24	P (2022) 066 号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区 IMA 地块	住宅	2.40	42756.4	82279	8018	武汉车都建设开发有限公司
25	P (2022) 067 号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区黄金口产业园富源路以南、董家店路以东	住宅	2.50	129458.85	129719	4008	武汉经开投资有限公司
26	P (2022) 068 号	东西湖区	东西湖区创慧路以北、径西十路以西	住宅	2.33	44158.35	65251	6354	武汉临空港网安建设发展有限公司
27	P (2022) 069 号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区腾龙大道以北、盘龙大道以西	住宅	1.65	70218.44	56370	4868	武汉坤合建设开发有限公司
28	P (2022) 070 号	黄陂区	黄陂区罗汉寺街东升大道以南、文教路以西	住宅	1.60	13175.39	2200	1044	武汉坤合建设开发有限公司
29	P (2022) 071 号	黄陂区	黄陂区前川街木兰大道以西, 中环线以北	住宅	2.50	34947.15	28810	3298	武汉投卓建设开发有限公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	成交单位
30	P(2022)072号	新洲区	新洲区邾城街余姚村、辛冲街寨山村,文昌大道以东、志学大街以南、举东纵二路以西、水韵大街以北	住宅、商业、旅馆	2.37	46033.64	18700	1717	武汉新怡城酒店管理有限公司
31	P(2022)073号	新洲区	新洲区邾城街余姚村,水韵大街以北、志学大街以南、古城大道以东、双拥路以西	住宅	2.50	33459.3	18529	2215	武汉赛尔德源房地产开发有限公司
32	P(2022)074号	江夏区	江夏区庙山产业园向阳村	住宅	2.10	50268.87	56600	5360	武汉市南泰弘房地产开发有限公司
33	P(2022)075号	江夏区	江夏区庙山产业园幸福村	住宅	2.48	108174.84	143000	5330	武汉市南泰弘房地产开发有限公司
34	P(2022)076号	江夏区	江夏区五里界街东湖街村	住宅	2.10	129299.18	91300	3362	武汉市江夏城投集团有限公司
35	P(2022)077号	江夏区	江夏区藏龙岛产业园光谷大道南侧,谭湖路西侧	住宅	3.00	103363.92	201000	6482	武汉捌号湖畔置业有限公司
36	P(2022)078号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街琴润大道与知音湖大道交汇处	商服、住宅	2.15	123975	68207	2554	广东中交城市投资发展有限公司
37	P(2022)079号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与琴贤路交汇处	商服、住宅	2.00	70853	34610	2442	中铁大桥局集团武汉置业发展有限公司
38	P(2022)080号	江岸区	江岸区二七沿江商务核心区北片14D-2号地块地下及市政道路	交通运输(地下通道及配建停车)、商服(地下)	2.58	3582.72	1470	1593	武汉泰富二零四九滨江房地产开发有限公司
39	P(2022)081号	江岸区	江岸区二七沿江商务核心区北片18号地块地下商业用地及市政道路	交通运输(地下通道及配建停车)、商服(地下)	2.27	2872.61	770	1180	武汉泰富二零四九信华置业有限公司
40	P(2022)082号	武昌区	武昌区雄楚大街以北、东安路以东	商务金融	1.07	4600	16050	32755	武汉城铁城市开发经营有限责任公司
41	P(2022)083号	江汉区	江汉区常青路与银墩路交汇处	商服、公园绿地	2.85	15494	31610	7168	武汉江升置业有限公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	成交单位
42	P (2022) 084 号	青山区	青山区园林路与和平大道交汇处	商服、绿地	4.32	8095.89	21000	6000	武汉楚中置业发展有限公司
43	P (2022) 085 号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区112R、113R 地块	商业、娱乐、旅馆、交通服务场站	1.00	117958	17871	1515	武汉军山城市资产运营有限公司
44	P (2022) 086 号	东西湖区	东西湖区径河街径西六路以西，凌云路以北	商服、公园与绿地	2.39	57638.82	28890	2093	武汉临空港经济技术开发区城市建设发展投资集团有限公司
45	P (2022) 087 号	东西湖区	东西湖区国家网络安全人才与创新基地展示中心以西	商服、文化、公园与绿地	1.91	94295.67	33610	1867	武汉临空港网安基地运营管理有限公司
46	P (2022) 088 号	黄陂区	黄陂区祁家湾街环祁北路以南、祁研路以西	公用设施	0.30	4853.25	330	2276	武汉祁研燃气有限公司
47	P (2022) 089 号	洪山区	洪山区雄楚大道与石牌岭路交汇处	住宅、商业	2.34	17997	33270	7884	武汉洪山中雄置地有限公司
48	P (2022) 090 号	东西湖区	东西湖区金银湖侧路以东、航天北路以南	商服	4.56	8767.57	11050	2763	湖北良品铺子健康科技有限公司
49	P (2022) 091 号	黄陂区	黄陂区前川街黄陂大道以北、百锦街以西	商服	3.63	19290.18	9410	1344	武汉惠汉盈通城市服务有限责任公司
50	P (2022) 092 号	黄陂区	黄陂区滢口街十里棚村，新十公路以西	商服（农文旅产业配套设施）	0.90	5203.87	1280	2723	武汉市桃原集文化旅游投资有限公司
51	P (2022) 093 号	武昌区	武昌区宏祥路、团结南路和宏茂巷围合区域	住宅、商务金融	3.10	39700	161500	13109	武汉城投置业集团有限公司

数据来源：武汉土地市场网



订阅号：获取价值信息



服务号：在线询价、委托

武汉市 2022 年三季度存量住房市场参考价表（部分样本楼盘）

序号	行政区	片区	代表楼盘	类型	竣工年代	均价（元/㎡）
1	武昌区	积玉桥	凤凰城	高层	2006	28850
2	武昌区	水果湖	张家湾小区（多层）	多层	1995	31832
3	武昌区	司门口	常阳丽江城	小高层	2005	23750
4	武昌区	东湖风景区	东湖天下	高层	2007	28800
5	武昌区	小东门	凯乐花园	高层	2006	24829
6	武昌区	徐东	长城嘉苑	小高层	2007	21050
7	武昌区	阅马场首义	首义名居	高层	2005	25500
8	武昌区	中北路	复地东湖国际三期	高层	2013	47350
9	武昌区	杨园	万科朗苑	高层	2009	21022
10	武昌区	复兴路	水陆小区	小高层	1998	15579
11	武昌区	武昌滨江商务区	绿地国际金融城二期	高层	2012	28597
12	武昌区	彭刘杨路	金榜名苑	高层	2004	28935
13	武昌区	付家坡	梅苑小区（武昌）	多层	1994	18315
14	武昌区	沙湖	美城清芷园	小高层	2005	18950
15	江岸区	二七路	东立国际	高层	2007	20000
16	江岸区	黄浦路	永清庭苑	小高层	2003	27469
17	江岸区	三阳路	融科天城一期	高层	2008	33692
18	江岸区	三阳路	六合新界	高层	2006	34934
19	江岸区	台北路	报到公寓	多层	1998	17616
20	江岸区	谌家矶	城开天兴花园	多层	2008	10890
21	江岸区	竹叶山花桥	金色华府	高层	2005	34855
22	江岸区	竹叶山花桥	统建大江园南苑	高层	2005	23000
23	江岸区	二七滨江	滨江苑三期	高层	2005	36344
24	江岸区	东后湖	东方华府	多层	2004	16078
25	江岸区	西后湖	城开汉口秀园	高层	2013	16645
26	江岸区	永清商务区	常阳永清城	高层	2008	45000
27	江汉区	武广	汉口中心嘉园	高层	2009	23890
28	江汉区	江汉路西	和记黄埔世纪江尚	高层	2016	31771
29	江汉区	马场角	三金华都	高层	2011	21000
30	江汉区	武汉 CBD	泛海国际居住区樱海园	高层	2012	31227
31	江汉区	江汉北路	福星城市花园	高层	2003	21000
32	江汉区	唐家墩	顶琇晶城	高层	2008	18140
33	江汉区	前进街	万科金色家园	高层	2008	23000
34	洪山区	白沙洲	佳兆业金域天下	高层	2015	17133
35	洪山区	南湖	中央花园碧云天	多层	2002	25554
36	洪山区	岳家嘴	华腾园	多层	2007	18767
37	洪山区	街道口	博文花园	小高层	2002	19788
38	洪山区	珞狮南路	明泽丽湾	高层	2005	15631

序号	行政区	片区	代表楼盘	类型	竣工年代	均价 (元/㎡)
39	洪山区	八一路	银海雅苑	高层	2006	27860
40	洪山区	团结大道	金地自在城	高层	2018	19986
41	洪山区	野芷湖	保利心语一期	高层	2011	17425
42	硚口区	竹叶海	古田 2008 城市花园	小高层	2006	11500
43	硚口区	仁寿路	越秀星汇云锦	高层	2014	28500
44	硚口区	宗关水厂	保利香槟国际	高层	2012	21000
45	硚口区	武胜南	江山如画	高层	2009	23691
46	硚口区	古田	东方花城	多层	2005	15400
47	硚口区	崇仁路	同馨花园	小高层	2005	24500
48	硚口区	长丰	天顺园小区	多层	2001	11000
49	青山区	建设二路	江南春城	高层	2008	19375
50	青山区	工人村	青宜居	多层	2010	11980
51	青山区	建设七路	青扬十街	高层	2009	17990
52	汉阳区	四新	绿地中央广场 A 区 (高层)	高层	2012	15450
53	汉阳区	王家湾	中国铁建国际城	高层	2014	15965
54	汉阳区	钟家村	翠微新城	小高层	2007	17850
55	汉阳区	汉江湾	佳兆业滨江壹号	高层	2017	14234
56	汉阳区	陶家岭	水墨清华	高层	2010	17472
57	江夏区	藏龙岛	卡梅尔小镇	小高层	2007	15029
58	江夏区	大桥新区	世茂林屿岸	高层	2014	13885
59	江夏区	庙山玉龙岛	保利海上五月花	高层	2014	12232
60	江夏区	纸坊	鸿发世纪城	高层	2011	11585
61	东西湖区	金银潭	海昌之星	高层	2012	14000
62	东西湖区	吴家山	吴南花园	多层	1995	10000
63	东西湖区	金银湖	顺驰泊林 (多层)	多层	2004	9250
64	东西湖区	临空港	秀水佳园	小高层	2009	8747
65	蔡甸区	蔡甸街	丽水新城	小高层	2005	7000
66	蔡甸区	铁铺新农	恒大绿洲	高层	2011	9300
67	黄陂区	盘龙城	恒大名都	高层	2012	10000
68	黄陂区	滢口	汉北首府	高层	2013	9293
69	黄陂区	汉口北	卓尔生活城	高层	2011	11164
70	黄陂区	前川	江北第一府	多层	2007	9000
71	黄陂区	横店	蓝色星城	小高层	2008	7200
72	汉南区	纱帽街道	圆梦 08 庄园	高层	2009	6000
73	新洲区	邾城	祥和世纪城	高层	2012	7086
74	新洲区	阳逻	保利圆梦城	高层	2012	7450
75	东湖高新区	关南	中建康城	高层	2008	19216
76	东湖高新区	民族大道	保利时代	高层	2015	30150

讲述永信行专业服务的真实故事

## 匠心，就是永不放弃程序和细节

2019年8月，永信行受托为某市国企平台公司编制中长期发展战略规划。为保证服务质量，永信行组建了由资深战略管理专家牵头，包括三位博导、五位博士在内的高配项目团队，拟定了详细的工作方案、执行计划和访谈提纲并与委托方沟通确认。

制定发展战略规划是企业重大事项，也是最需要得到企业各层级管理层重视、参与和统一认识的工作。因此，以启动会形式召集全体咨询项目团队成员和委托方全体中高经营管理层人员阐述项目意义、目的、程序、双方配合的人员与分工，并进行工作动员是永信行开展管理咨询工作的重要例行程序。委托方系集团公司，中高层管理人员较多，且繁忙，难以协调统一的启动会时间。对此，永信行项目团队克服困难，将其他工作放在晚上和周末，始终根据委托方的时间而调整工作节奏，以确保时刻处于待命状态。

在随后的咨询工作中，永信行项目团队不仅详细阅读消化委托方多年来的历史沿革、经营管理资料，调研行业前沿信息、行业分析报告以及搜集对标企业资料，更是深入委托方所有二级单位、集团各部门对相关负责人进行深度访谈，其间还多次邀请相关专业领域专家召开研讨会，然后带着初步意见与集团高层逐一访谈、讨论，甚至是辩论。当年年底，历经数月的工作，永信行的咨询成果通过评审得到了确认。

当项目团队正要根据工作计划开展战略规划宣贯之时，新冠疫情不期而至，咨询服务工作被迫按下了暂停键。

疫情发生之后的2020年，城市经历了“封城”“解封”，该市国企平台公司也发生重大重组，领导层调整，所属单位划转重整，业务重心和方向发生重大变化。近一年的时间，委托方在组织机构、干部人事和业务板块的调整中度过。当然，永信行此前提提交的战略规划成果还是在这一年的调整中发挥了历史性的作用。但是，永信行项目团队历经数月编制的战略规划已然不能完全适用。

时间到了2021年，时值“十四五”规划制定之际，委托方希望将咨询服务内容调整为编制“十四五”发展规划。这项要求对于永信行来说意味着要重来一遍，工作量几乎翻倍。对此，委托方也体谅道：适当调整一下即可。

程序和细节是永信行专业主义坚守的核心，经过内部商讨并与委托方再次沟通，永信行毅然接受委托，基于变化，所有的工作从头再来：重新组建项目团队、重新拟定工作方案、执行计划和访谈提纲，不厌其烦，不“偷工减料”，遵循和执行每一个程序，不放过任何细节——深度访谈该集团领导、部门和二级公司领导、员工累计数十人次；阅读研究近百份行业报告，涉及水环境治理、检验检测、智慧水务、生态修复、城市更新、绿色建材、国企改革等多个类别；组织集团领导、相关部门和二级公司负责人、水务专家进行头脑风暴，召开专题研讨会；研读百余份集团内部资料，全面深入了解集团业务及管理情况；与集团“十四五”规划编制工作牵头部门密集沟通，提交4次阶段成果，听取领导意见和要求，多次反复修改；最终于2021年12月完成了十余万字“十四五”规划编制工作，并通过了两轮专家评审。

不仅如此，永信行在提交成果后还专门为委托方组织了“资本市场并购重组”“双碳背景下生态环境企业的机遇”“EOD开发模式分析”等专题培训，推动发展规划落地见效，助力其“十四五”高质量发展。

### 启示：

**1. 作为需求方，在选择咨询服务机构时，像永信行这样，吃得了亏，坚守程序和细节，不投机取巧的才是真靠谱的。**

**2. 作为服务方，只要坚守诚信、责任和专业，实实在在，质量至上，就一定能够赢得客户的信赖，实现可持续发展。**

匠心，是专注，一种坚守，一种永不放弃的品质。作为咨询服务机构，永信行创立二十年以来，始终把匠心内化到每位员工的行为中，体现在每项服务的程序和细节中。

“源于诚，致于信”“做最值得信赖的价值服务者”是永信行坚定和坚守的工匠信念。在纷繁复杂、充满诱惑的经济社会中，永信行时刻保持着对专业的虔诚和对市场的敬畏，不断踔厉奋发、秉承匠心服务。

## 服务对象

行政事业单位：湖北省财政厅、湖北省国资委、湖北省地震局、湖北省知识产权局、湖北省食品药品监督管理局、湖北省市场监督管理局、湖北省人民医院、湖北省公共资源交易监督管理局、武汉市财政局、武汉市国资委、武汉市人社局、武汉市水务局、武汉市商务局、武汉市住房保障和房屋管理局、湖北省其他地市区财政局等单位。

司法部门（部分）：湖北省高院、武汉市中院、武汉市公安局、各县市区法院、武汉市仲裁委、武汉市海事法院等。

国有企业（部分）：联投集团、湖北文旅、湖北交投、长投城镇化、湖北港口集团、武汉商贸集团、武汉城建集团、武汉生态投资集团等。

金融机构（部分）：中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业发展银行、国家开发银行、交通银行、招商银行、光大银行、湖北银行等约30家银行及中国信达、中国华融、中国长城、中国东方等资产管理公司等。

高等院校（部分）：武汉大学、华中科技大学、华中师范大学、中国地质（武汉）大学、中南财经政法大学等。

## 业务范围

**房地产评估类**：房地产涉讼、抵押、收购、转让、交易课税、征收、司法鉴定、分割、合并、保险、租赁、纠纷、投资基金、损害赔偿、计税系统价格等各类价值评估。

**土地评估类**：土地涉讼、征收、出让、转让、出租、抵押、司法鉴定、作价入股、征收税费以及建设用地和农用地基准地价、标定地价等各类价值评估。

**资产评估类**：各类动产（机器设备、车辆、船舶等）、不动产、资源资产（森林资源、矿产资源、水域资源等）、流动资产、无形资产（专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益等）、股权、金融不良资产等价值评估。

**评价咨询类**：财政支出绩效评价（项目支出全过程绩效管理、事前绩效、绩效运行监控、绩效目标编制及审核、部门整体支出、专项支出、公共政策支出、PPP项目等）、社会稳定风险评估、土地集约利用、土地质量评价等评价咨询服务。

**工程造价咨询类**：项目投资估算、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，工程经济纠纷涉讼鉴定，与工程造价有关的其他咨询服务。

**工程咨询类**：编制各类建设项目项目建议书、申请报告、可行性研究报告及评估，政府和社会资本合作项目咨询、项目投资评审、投融资策划、项目建设后评价或评审及各种经济活动涉及的工程咨询等服务。

**投资咨询类**：企业并购重组尽职调查、可行性研究、企业改制重组方案策划、企业重组全程咨询，金融不良资产收购、转让调查，政府债全程咨询及实施方案编制、项目投融资方案策划及其他各类投资项目咨询服务。

**资产管理及代理类**：房地产租售独家代理、项目运营管理、投（贷）后管理、股权管理，不良资产处置、不动产登记、建设项目用地审批等代理，企业破产管理、企业清算咨询、税务代理及筹划、财务管理咨询、房地产咨询等服务。

**管理咨询类**：发展战略规划编制，薪酬体系建设与绩效管理咨询，企业风险评估与内控体系建设咨询等服务。

## 声明

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。本刊为非公开发行人物，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




源于誠  
FROM TRUST

致于信  
FOR TRUST

 027-82440633

 中国·武汉江岸区香港路145号远洋大厦20楼

 real-trust@vip.163.com

 www.yongxi nhang. com. cn



微信订阅号



微信服务号