

永信行动态

湖北永信行参加“第二届浙商大厦楼宇马拉松”

为迎接党的 98 岁生日，庆祝祖国 70 岁华诞，喜迎第七届世界军运会，6 月 29 日上午，“攀登时代高峰、喜迎军运盛会——第二届浙商大厦楼宇马拉松”在浙商国际大厦隆重举行。来自西马街道的机关、企事业单位等 150 名参赛选手参加了本次比赛，湖北永信行也派出了五名爱好运动的青年员工参赛。



湖北省资产评估行业沙龙在奥利瑞信·V 空间成功举办

6 月 20 日，湖北省资产评估行业沙龙在价值服务平台——“奥利瑞信·V 空间”成功举办！湖北省资产评估协会会长汪海粟教授、副会长胡家望、副会长兼秘书长吴玉辉等协会领导和评估专家十二人出席了本次沙龙活动。

湖北永信行参加 2019 中国房地产经纪年会

6 月 19-20 日，由中国房地产估价师与房地产经纪人学会主办的 2019 中国房地产经纪年会在北京隆重举行。来自中国内地、港澳台、北美和日本等国家和地区的房地产经纪机构的负责人、店东、经纪人代表等四百多人齐聚一堂，共商在变革中前行的房地产经纪行业大事。湖北永信行作为中房学的会员单位，也派出代表参加了此次盛会。



湖北永信行获 2019-2020 年度土地评估中介机构 A 级资信荣誉

5 月 31 日，中国土地估价师与土地登记代理人协会公布 2019-2020 年年度土地评估中介机构 A 级资信机构名单，全国有 120 家单位获土地评估中介机构 A 级资信等级，湖北永信行位列其中，这是湖北永信行第五次获此殊荣。



奥利瑞信·V 空间的欢乐“大龄儿童节”

6 月 1 日，湖北永信行旗下的新型价值空间——“奥利瑞信·V 空间”迎来了一群特殊的“大龄儿童”，嘉宾主要为江岸区政协和新联会（“新的社会阶层人士联谊会”）成员。大家参观 V 空间后，对于 V 空间专业价值服务平台的定位表示了极大兴趣，大家共同探讨了众创空间和专业服务平台的发展思路和前景。

湖北永信第三季度工作启动大会暨上半年工作总结大会圆满落幕

7 月 13 日，湖北永信行圆满举办了 2019 年第三季度工作启动大会。上午，全员回顾了上半年的工作成果，总结经验与不足，对表现优异的团体和个人进行了表彰，激发了永信行人的斗志。下午，管理团队等举行了半年工作总结会，在重温 2019 年工作思路的基础上，针对上半年工作中存在的问题条分缕析，结合目前的市场形势，明确了下半年的工作措施。



《永信行视界》

2019年第2期(总第45期)

2019年7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

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

基于比较法的房地产自动估价模型应用浅析..... 09

政府购买服务绩效评价体系中投入和过程指标设计的探讨... 12

市场分析

2019年上半年武汉市房地产市场分析报告..... 15

季度数据

武汉市国有土地使用权出让结果..... 19

武汉市在售新房参考价格..... 23

武汉市存量住房参考价格..... 26

▲ 国家政策



◎ 财政部、税务总局：公共租赁住房税收优惠政策落地

4月15日，财政部、税务总局发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》。公告内容主要有：对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花稅。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花稅。对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契稅、印花稅；对公租房租賃双方免征签订租賃协议涉及的印花稅。对公租房免稅房產稅。对经营公租房所取得的租金收入，免稅增值稅。

此多方位減稅体系的建立將促进公租房供給、交易、经营、需求等領域的減稅效应体现出来，进而降低成本，促进公租房发展。通过減稅和免稅，有助于后续相关市场化机构参与公租房运营。

◎ 税务总局：优化房地产交易办税方式

4月24日，税务总局发布《关于优化房地产交易办税方式的公告》。公告提出，为打造一流营商环境，进一步增强纳税人改革获得感，税务部门需拓宽办税渠道，推行网上预核；推动部门合作，实行一窗受理；优化服务流程，推行业务联办。公告自发布之日起施行，《国家税务总局关于征收机关直接征收契稅的通知》（国税发〔2004〕137号）同时废止。

公告的发布，有利于稳步推行“网上预核”“一窗受理”、“业务联办”，优化房地产交易稅收环境，提升办税效率，根据利于稅收管理和方便納稅的要求，依法委托房地产管理部门代征契稅，增强企业和群众改革获得感。

◎ 国务院：政府投资条例出台

5月5日，国务院发布《政府投资条例》。条例要求，政府投资应当遵循科学决策、规范管理、注重绩效、公开透明的原则，并与经济社会发展水平和财政收支状况相适应；国家加强对政府投资资金的预算约束，政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资所需资金；安排政府投资资金应当符合推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革的有关要求，并平等对待各类投资主体，不得设置歧视性条件。其主要内容涵盖了政府投资概念、范围、决策程序、投资年度计划、项目实施、监督管理和法律责任。

该条例的出台填补了政府投资法规空白，成为中国首部规范政府投资的行政法规。将政府投资纳入法治轨道，是深入推进依法行政、加快建设法治政府的内在要求，对于依法规范政府投资行为，充分发挥政府投资作用，提高政府投资效益，激发社会投资活力，具有十分重要的意义。



◎住建部、发展改革委、财政部、自然资源部：因地制宜加大公租房发展力度

5月21日，住建部、发展改革委、财政部、自然资源部联合印发《关于进一步规范发展公租房的意见》。意见明确提出，要将规范发展公租房列入政府的重要议事日程，坚持既尽力而为又量力而行，在国家统一政策目标指导下，因地制宜加大公租房发展力度。意见还要求落实土地、资金、税费等各项支持政策。在税费减免政策方面，对公租房建设筹集、经营管理所涉及的土地使用税、印花税、契税、土地增值税、房产税、增值税、个人所得税等，以及城市基础设施配套费等政府性基金、行政事业性收费，继续按规定落实优惠政策。

意见针对不同困难群体，合理设置相应准入条件，采取适当的保障方式和保障标准，统筹做好城镇中等偏下及以下收入住房困难家庭和新市民的公租房保障工作，加大了对符合条件新市民的保障力度。

◎住建部：建立健全住房公积金综合服务平台

5月15日，住房和城乡建设部印发《关于建立健全住房公积金综合服务平台的通知》。通知要求各地充分认识建设服务平台的重要意义，从全面加强组织领导、合理确定资金投入、严格规范线上服务、统一管控各类渠道、妥善对接政务平台、强化安全保障机制和加大监督指导力度7个方面建立健全服务平台。从梳理服务事项、优化服务流程、明确岗位职责等8个方面，对住房公积金综合服务平台的建设予以指引。

住房公积金综合服务平台建设是落实国务院“放管服”改革要求、全面提升住房公积金服务水平的基础性工作，对满足缴存职工多样化需求、充分发挥住房公积金制度作用具有重要意义。有利于各地充分认识建设服务平台的重要意义，切实转变观念、增强服务意识、增强紧迫感，加快服务平台建设、完善服务平台功能、丰富线上业务办理种类、有效提高离柜率。



◎中共中央办公厅、国务院：数字乡村发展战略纲要落地

5月16日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《数字乡村发展战略纲要》。纲要指出，到2020年数字乡村建设取得初步进展。全国行政村4G覆盖率超过98%，农村互联网普及率明显提升。到2025年，数字乡村建设取得重要进展。乡村4G深化普及、5G创新应用，城乡“数字鸿沟”明显缩小。初步建成一批兼具创业孵化、技术创新、技能培训等功能于一体的新农民新技术创新创业创新中心，培育形成一批叫得响、质量优、特色显的农村电商产品品牌，基本形成乡村智慧物流配送体系。乡村网络文化繁荣发展，乡村数字治理体系日趋完善。

随着农村信息基础设施加快建设，线上线下融合的现代农业加快推进，农村信息服务体系加快完善的同时，同时也存在顶层设计缺失、资源统筹不足、基础设施薄弱、区域差异明显等问题，亟需进一步发掘信息化在乡村振兴中的巨大潜力，促进农业全面升级、农村全面进步、农民全面发展。



地方政策



◎武汉市房管局：企业间交易二手非住宅无需网签

4月29日，武汉市房管局印发《关于取消企业之间存量非住宅房屋买卖网上签约要求的公告》。公告提出，即日起，取消企业（单位）之间存量非住宅（商业、办公、工业等）房屋买卖网上签约的要求。企业间交易存量非住宅交易，可持自行签订的纸质房屋买卖合同及相关资料申请办理相应的不动产交易、税收、转移登记手续，减少房屋交易业务办理环节。

自实施房屋交易、收税、登记“一网受理，一窗办结”改革以来，市房管局采取了一系列优化营商环境的改革措施，还将持续发力，结合优化营商环境工作要求，围绕“减时限、减环节、减资料、更便利、优服务”的目标，切实采取有效措施，推动武汉市房屋交易领域政务服务水平达到全国先进行列。

◎湖北省住建厅：房屋交易合同网上签约备案信息将全省联网

5月14日，湖北省住建厅发布《关于开展全省房屋网签备案等数据联网采集工作的通知》。通知强调，要认真履职尽责，在当地政府的领导下，专题研究制定加强和规范网签备案工作的实施方案，全面推行商品房批准预售、新房、二手房、保障房、租赁、抵押等合同网签备案制度，及时、准确、全覆盖地推进网签备案数据联网，6月底前，要实现部、省、市、县网数据互联互通。同时要按照放管服、优化营商环境的要求，优化网签备案流程，做到便企利民，要加强横向沟通交流，实现跨部门、跨区域信息共享。

网签备案工作是稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的基础性工作，是防范化解房地产市场风险的重要手段，是保障交易安全和群众合法权益的需要，是开展房地产交易管理的核心制度。通过规范和加强房屋网签备案工作，有助于更好地实施房地产市场调控，进一步优化营商环境，保障人民群众合法权益。

◎湖北省住建厅：17个县市区开展农村住房建设试点

5月20日，湖北省住建厅出台《湖北省农村住房建设试点方案》。方案提出，在武汉市新洲区、襄阳市襄城区等17个县市区通过2年左右时间的农村住房建设试点工作，建设一批功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保、体现各地特色的宜居型示范农房。鼓励各地因地制宜采用经济适用的现代化建造方式，推广应用绿色节能新技术、新产品、新工艺，积极利用乡土材料，体现地方特色，延续地方文化。各试点单位将与设计单位、高等院校、科研院所等签订中长期战略合作协议、技术援助协议，定期组织建筑设计专业力量、技术骨干下乡对口帮扶，实地指导农房设计、建设实施。

该方案是对住建部年初发布的农村住房建设试点通知的落实，通过示范引领等方式来开展农村示范房屋建设，推动农村住房设计和建设水平，有利于改善农村居民居住条件和居住环境，推动美丽乡村计划和乡村振兴战略工作的开展。



◎武汉市发改委、房管局：出台物业服务收费管理实施细则

6月26日，武汉市发改委和武汉市房管局联合印发《武汉市物业服务收费管理实施细则》。《实施细则》自2019年8月1日起实施，明确武汉中心城区住宅前期物业服务费实行分等级定价，共分5个等级，采取一费制。收费标准综合考虑物业服务内容、服务标准、服务成本、现行物业服务收费实际情况和业主承受能力等因素，把小区共用电梯、照明等公共设施设备运行收取的能耗费用纳入物业服务费中一并收取，不再另行收取其他公摊费用。

武汉新出台的细则，首次明确了前期物业收费的政府指导价，并且按照物业服务等级明确划分，市民可查询自家物业等级，做到心里有“一杆秤”，促使物业管理服务收费市场更加透明，规范市场发展。



◎武汉市房管局：出台新的房地产开发企业信用信息管理办法

6月26日，武汉市房管局印发了《武汉市房地产开发企业信用信息管理办法》。相对2015年实施的《武汉市房地产开发企业信用信息管理暂行办法》，有五个方面的修订，一是扩大警示名单范围，提高开发企业的信用分门槛；二是修改记分标准情形表述，按照相关法律法规条款对部分记分标准情形表述进行了修订；三是调整重要违规事项分值，加强惩戒力度。四是增加信用管理事项类型；五是删除依据不充分信用管理事项。

随着房地产市场宏观调控的不断深化，武汉市房地产市场也出现的一些变异式、隐蔽式的新情况新问题，原《暂行办法》已不能满足当前市场的发展，结合市场实际予以修订，有利于促使房地产市场健康发展。

◎武汉市政府：建筑物超高需进行航行评估

4月2日，武汉市政府发布《武汉天河机场航行服务程序净空保护区域一体化图使用管理办法》。该办法对于建（构）筑物及其附属设施项目办理高度控制审批（审查）手续做出了规定：位于机场障碍物限制面及地面导航台保护区域外，不超出机场地面标高150米（黄海高程180米）的建（构）筑物及其附属设施，由市有关行政（行业）管理部门按照职责分工、依据《净空一体化图》及有关法律法规规定进行审批；位于机场障碍物限制面及地面导航台保护区域外，高出机场地面标高150米（黄海高程180米）以上、在《净空一体化图》限制高度以下的建（构）筑物及其附属设施，由市有关行政（行业）管理部门依据《净空一体化图》进行审批。



随着武汉市城市建设快速发展，天河机场迅速发展扩大，城市建设发展与机场净空保护之间出现的矛盾，导致了武汉近年的超高层建筑受到净空高度限制的问题。本办法的出台，是武汉市与民航部门统筹协调城市规划和机场净空安全的结果，一定程度上释放了净空管控范围和限制高度。

重大规划

5月19日,《武汉乡村振兴战略规划(2018-2022年)》通过审批,武汉市实施乡村振兴战略的第一个五年规划正式出台。根据规划,武汉市将完成新一轮全市域村庄规划。坚持有兴有弃、一村一策,顺应村庄发展规律和演变趋势,根据不同村庄的发展现状、区位条件、资源禀赋等,按照集聚发展、特色保护、农耕传承、搬迁撤并等4种类型,推进乡村差异化、集约化发展。武汉市紧紧围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”总要求,从十大方面展开52项乡村振兴重大工程、重大行动、重大计划。打造六大山水田园赏花区,100个绿色生态乡村旅游点,2-3个30-50平方公里的大型都市田园综合体,建设一批复合型郊野公园和美丽乡村发展带。



“网红村”——黄陂姚集街杜堂村

规划提出,到2020年,武汉市“三乡工程”建设实现全覆盖,乡村振兴取得重要进展,制度框架和政策体系基本形成。到2022年,乡村振兴取得阶段性成果,制度框架和政策体系初步健全,率先基本实现农业农村现代化。到2035年,乡村振兴取得决定性进展,率先在全国实现农业农村现代化。到2050年,乡村全面振兴,农业强、农村美、农民富全面实现。

城建资讯

4月29日,武汉军运会军运村举行建设工程竣工验收仪式。军运村位于武汉市江夏区黄家湖畔,总占地面积848.7亩,包括30栋公寓,以及餐厅、后勤用房等设施,赛时可提供1900余套住房。军运会举办期间,军运村将为上万名运动员及代表团工作人员提供食宿服务。

5月14日,轨道交通1号线沿线环境整治全面完成,包括车站外立面翻新、千余座桥墩刷新、2.5公里声屏障更换。5月18日,12号线园林路站完成主体结构最后一块顶板混凝土浇筑,顺利封顶。5月31日,武汉地铁8号线二期3标小洪山站顺利封顶,实现了第一个关键节点。6月6日,5号线南江区间高架段连续梁施工全部结束,6月底,5号线终点站武汉火车站主体结构完工。

5月16日,随着最后一段钢箱梁的焊接,武汉青山长江大桥实现合龙,这标志着世界最大跨度的全漂浮体系斜拉桥、长江上最宽的大桥实现全桥贯通。青山长江大桥位于天兴洲长江大桥和阳逻长江大桥之间,是武汉长江上的第11座大桥,也是武汉四环线跨越长江的控制性工程之一。

6月12日,江汉七桥(解放大道-汉阳大道)工程主桥首块钢桥面板吊装就位,这标志着江汉七桥正式进入主桥上部结构施工阶段。江汉七桥位于知音桥与古田桥之间,按照城市次干路双向6车道标准建设。

6月26日,新河特大桥正式通车,汉口北进出中心城区新添一条快速通道。新河特大桥及南湖互通工程南接解放大道下延线,向北跨三环线、新(府)河、民生堤。

6月底,杨泗港长江大桥主桥上下层桥面均已完成沥青摊铺,正在进行涂装施工,穿上金黄色“新衣”,大桥将于9月建成通车。



武汉军运村



江汉七桥



新河特大桥



杨泗港长江大桥


宏观数据
2019年1-6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)	61609	10.9%
房企到位资金(亿元)	84966	7.2%
房屋施工面积(万平方米)	772292	8.8%
房屋新开工面积(万平方米)	105509	10.1%
房屋竣工面积(万平方米)	32426	-12.7%
土地购置面积(万平方米)	8035	-27.5%
土地成交价款(亿元)	3811	-27.6%
商品房销售面积(万平方米)	75786	-1.8%
商品房销售额(亿元)	70698	5.6%
商品房待售面积(万平方米)	50162	-8.9%

来源：国家统计局

2019年1-5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	1610.25	4.60%
一般公共预算支出	862.09	21.20%
规模以上工业增加值	--	7.20%
固定资产投资额	--	10.30%
社会消费品零售总额	2876.07	8.60%
进出口总额	809.20	11.90%
实际利用外资	--	16.30%
金融机构本外币存款余额	27620.83(5月)	9.80%
金融机构本外币贷款余额	30400.71(5月)	17.60%
居民消费价格指数	102.6(指数)	--

来源：武汉市统计局

2019年4-6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4月		2019年5月		2019年6月	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	100.5	103.5	100.6	103.9	99.9	103.9
	上海	100.3	101.5	99.9	101.7	100.3	102.0
	深圳	100.4	100.7	100.4	101.2	100.5	101.3
	广州	101.1	113.3	100.8	112.2	100.3	110.5
新一线城市	成都	100.8	115.4	100.4	113.4	101.3	113.0
	杭州	101.0	107.7	100.8	108.5	101.1	109.1
	重庆	101.2	112.2	101.8	113.3	100.7	112.1
	武汉	101.0	114.8	101.2	114.8	101.0	114.6
	西安	101.1	123.8	102.0	124.4	101.7	125.2
	天津	100.7	102.4	100.2	102.1	100.4	102.2
	南京	100.5	103.0	100.8	104.0	100.1	104.3
	郑州	100.5	110.4	100.3	108.9	100.5	107.5
	长沙	100.2	110.9	100.9	110.2	100.7	108.8
	沈阳	100.7	112.5	100.9	111.7	101.0	111.3
	青岛	100.4	114.7	100.7	113.2	100.2	110.8
	宁波	100.6	107.1	101.1	107.8	100.8	108.4
无锡	100.1	107.7	101.3	109.3	100.9	110.4	

数据来源：国家统计局

▲ 行业热点

半年调控高达 251 次，稳定才是基调！

今年以来，在中央“房住不炒”调控精神指导下，各地继续因城施策、一城一策，落实城市政府主体责任。特别是 3 月份出现的楼市“小阳春”引起了警觉，高层频繁喊话稳定市场预期，热点城市被住建部预警提示，地方政府密集收紧调控政策，使得持续了两个月的“小阳春”有所退烧，房价、销售等多项房地产指标明显降温，整体市场趋于平稳。6 月份调控收紧政策再次密集发布，6 月，全国房地产调控政策次数高达 46 次，超过了 5 月份的 41 次。而今年上半年，全国房地产调控政策高达 251 次。楼市调控严格，针对房价上涨的打补丁措施依然不断出现。从调控的效果来看，一二线城市涨幅持续回落，二手房涨幅回落明显。部分城市热度依然较高，房价环比上涨明显，预计二手房的降温会在下半年持续对新房形成直接影响，并带动新房房价涨幅回落。业内专家预计，下半年全国楼市将依然是双向调控，房价平稳的城市不排除出现宽松政策，但只要上涨明显，房地产调控肯定会加码。

房企融资遭遇“过山车”，资金才是命脉！

上半年，房地产融资市场的表现可谓跌宕起伏。至 6 月份，房企融资总额环比上涨，外币融资金额增多，融资状况十分不稳定。房企融资在一二季度的表现有明显差异——第一季度，房企融资出现了“小阳春”，尤其在公司债方面表现突出；但从 4 月份开始情况急转直下，尤其是 5 月 17 日银保监会发布的 23 号文，明确要求商业银行、信托、租赁等金融机构不得违规进行房地产融资。在此背景下，房企融资额“断崖式”下滑，环比降幅在 50% 以上，6 月份数据还在继续往下走。相关分析人士认为，一半房企的融资规模有所减少，这一方面是因为政府在 4 月份开始收紧了融资政策，同时企业本身也有去杠杆的需求；另一方面，整体融资成本的持续上升也让部分企业对于加大融资规模望而却步。

土拍上演“冰与火之歌”，二线才是赢家！

上半年，全国 300 城土地出让金总额为 22490 亿元，同比增长 16%，再创同期新高。但具体到各线城市，堪称冰火两重天。一线城市土地出让金总额为 2496 亿元，同比增长 36%；二线城市土地出让金为 12561 亿元，同比增长 26%；三四线城市土地出让金为 7433 亿元，同比减少 3%。今年上半年，一线城市的土地供应，仍旧以保障性用地和旧改用地为主，地价波动幅度不大，土地出让金的上扬主要受供应量增加影响，而二线城市的土地出让金同比增加明显，则主要是受地价影响。二线城市楼市走热，主要受整体市场预期转变、流动性宽松的影响。三四线土地市场表现疲弱，主要是因为其新房市场从去年下半年开始已经普遍降温。但最根本的原因，在于当地购房需求数量有限，仅靠大城市的外溢需求和返乡置业，无法长期支持市场维持亢奋状态，再加上今年棚改计划开工量大幅下挫 50%，加剧了这一调整趋势。

机构观点

房地产对经济增长的影响存在倒U关系。房地产对经济增长存在正向的拉动效应与负向的挤出效应。当房价水平较低时，房地产对经济增长的正向拉动效应超过负向挤出效应，此时房地产的发展有利于经济增长；当房价水平过高时，房地产对经济增长的负向挤出效应将超过正向拉动效应，此时房地产的发展将不利于经济增长。因此，有必要全面考察房地产在经济增长中所扮演的角色。

中国社科院《中国城市竞争力第17次报告》

2019年上半年，部分城市出现楼市“小阳春”、土地市场回暖等苗头，受到媒体舆论广泛关注。贝壳研究院数据显示，重点14城（北京、上海、深圳、大连、天津、济南、青岛、南京、武汉、西安、长沙、成都、重庆、杭州）二手房市场大幅调整后，需求开始释放，同比微增3%，但由于去年下半年成交低迷环比则增加52.3%，从底部走出。

贝壳研究院《2019中国房地产半年报》

名家言论

今年，国家释放非常明确的、更大力度的改革开放，包括降低关税、金融服务业开放等。改革一般都是在经济阵痛的时候，但红利释放会在三五年以后。

恒大集团首席经济学家 任泽平

信用怎么来的？是中国房地产创造的。这是一个中国房地产的奇迹，中国资本凭什么现在这么好，这么有钱？怎么一夜之间中国人成了大佬？因为中国房地产创造了极大的信用。

世联行创始人 陈劲松

现在调控放开，房价也不会有炒上天的可能性。放开调控交给市场，比交给现在这种完全行政化管理，一定会更简单，而且效果更好，不会有那么多担心的问题。

万通地产创始人 冯仑

把城市分为一二三四五线，大多是基于对城市房价的趋势判断，但很显然，这种判断越来越和事实不符……既无法体现中国城市的多样性，也掩盖了很多城市的特色和魅力。

独立经济学家 马光远

房价本来是降不下来的，我们看到了房价的持续上涨，相信中国未来很长时间内房价都处在上涨阶段，三十年房价上涨了20倍，近期房价还在继续上涨，我们需要面对房价上涨的做法，是加强供给侧改革，建立住房保障体系，这样才能解决低收入者的住房问题。

原国家房改课题组组长 孟晓苏

国内房地产企业敢于以高成本的融资向海外举债，也说明了国内房地产市场仍然是一个高利润的市场。没有房地产的高利润，房地产开发商岂敢进行高成本的融资？

青岛大学教授 易宪容

严重的“房地产化”经济不仅对国内企业具有严重的投资挤出效应，对国内居民具有严重的消费挤出效应，而且通过房地产市场短期内让社会财富越来越向少数人聚集，也让整个社会财富分配越来越不公。

中国银保监会主席 郭树清

基于比较法的房地产自动估价模型应用浅析

文|永信行质量技术部

随着大数据时代的到来，房地产自动估价已经在很多领域得到了广泛的应用，但是如何构建房价模型一直是一个难点，本文尝试将目前最常见的基于比较法思路的房价模型进行总结，并分析其优缺点，为优化当前的房价模型提供一些思路。

一、自动估价的应用现状

随着大数据时代的到来，房地产自动估价已经在房产交易、金融信贷、房地产计税、司法拍卖、资产管理等领域得到了广泛的应用。在房产交易中，自动估价可以提供交易价格参考信息，甚至自动生成市场分析报告，打破信息不对称，使买卖双方的决策更科学；在金融信贷领域，通过线上的自动估价系统实现押品的贷前预评估、贷中授信审批和贷后批量复估，从各环节有效控制金融风险，提升用户体验和效率及降低成本；在房地产计税领域，自动估价系统可代替传统的评估报告，基于整座城市的房价模型实现交易房屋价格的自动估价；在司法拍卖领域，一些拍卖平台通过自动估价系统（如京东的大数据评估平台），为司法拍卖提供参考价咨询性质的服务，增加了法定评估之外的询价渠道，提高了司法处置的效率，也降低了成本；在资产管理领域，通过自动估价对房地产的状况和价格进行动态监测，实现资产组合的价值管理。

相对于传统的人工估价，基于计算机系统的自动估价具有很多优势，包括估价效率高、数据更新快、应用场景多、使用成本低等。如何让估价技术由原来的人工方式向机器处理的方式转化，建构计算机的自动估价模型，是自动估价应用的核心问题。

二、房价模型的建构思路

自动估价系统能够模拟比较法、收益法、成本法、路线价法等传统方法，并可结合模拟回归分析、特征价格法等统计分析技术，改进方法的不足。房地产市场的日益成熟，使得比较法成为自动估价应用最多、广受认可的方法。根据长期的实践经验，

基于比较法的房价模型主要有可比案例法、案例均价法、基准房价法、样本关联法、区域指数法等。

（一）可比案例法

这种方法属于直接比较法，适用于交易活跃且内部价格差异较大的楼盘。具体做法是将房地产交易案例导入数据库，自动估价时调用最接近评估对象面积、楼层、朝向、装修等因素的若干个案例，通过一定的权重对案例价格进行处理，得到评估价格。一般来说，权重根据案例的可靠性程度来确定，越接近估价对象的案例，其权重越大。该方法的公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n M_i m_i (X \cdot Y \cdot Z)$$

其中： P 为估价对象价格， M_i 为第 i 个可比交易案例的价格， m_i 为第 i 个可比案例的权重， X 、 Y 和 Z 分别为可比案例的交易情况调整系数、交易日期调整系数、房地产状况调整系数。

（二）案例均价法

这种方法属于间接比较法，适用于交易活跃且内部价格差异不大的楼盘。它通过将交易案例导入数据库，按照加权平均算法作为楼盘的平均价格，估价时根据估价对象面积、楼层、朝向等因素进行调整得到评估价格。在这种方法中，案例不再直接参与估价过程，而是“隐居幕后”，作为楼盘均价的依据，每一个案例都构成了楼盘均价的一个因子。通过加权平均得到的楼盘均价，可视同“价格锚”，案例越多，“价格锚”越稳定。当楼盘内部的异质性较强时，通过对案例的特征进行细分，可得到不同物业类型、面积段的房屋均价，以便将楼盘有针

对性进行拆分，减少异质性。该方法的公式如下：

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n T_i}{\sum_{i=1}^n a_i} \cdot X$$

其中：P 为估价对象价格， T_i 为第 i 个交易案例的总价， a_i 为第 i 个交易案例的建筑面积，X 为估价对象的总修正系数。

（三）基准房价法

这种方法也属于间接比较法，一般用于房地产计税领域。基准房价是基于房地产市场价值而建立的统一性的房地产价格基准，这种统一性体现在：价格标准相同、房价计算依据相一致、与市场价格信息同步。基准房价可以片区为单位，结果可精确到小区和楼栋。基准房价最常用的求取方法是特征价格法，后者是基于特征价格理论而产生的价格计算方法，首先要形成涵盖空间、实物、权属等多种属性的基础数据库，然后将房价的特征因子进行量化，做回归分析，得出不同因素和房价之间的相关系数，在此基础上计算片区、小区、楼栋的基准价。估价时根据估价对象所在小区或楼栋的基准价与估价对象面积、楼层、朝向等因素的总修正系数的乘积得到评估价格。基准价格法对于不同估价对象的价格差异进行了大量的模拟和测算，可满足不同估价对象的横向对比，价格的主观感受比较直观。该方法的公式如下：

$$P_i = p_i \cdot X$$

其中， P_i 为属于 i 基准单元（小区或楼栋）的估价对象价格， p_i 为 i 基准单元的基准价，X 为估价对象的总修正系数。

（四）样本关联法

这种方法属于间接比较法，常用于交易不活跃的楼盘。它借鉴了基准房价法的基本思路，用相关系数的方法确定楼盘基准价格，不同的是，它通过在同一区域内选取若干个具有代表性的样本楼盘，将区域内的其他楼盘与之关联，“锁定”这些楼盘

与样本楼盘的关联系数，以后每次只更新样本楼盘的基准房价，非样本楼盘则根据关联系数直接更新。这种方法“以少数代表多数”，使得样本楼盘的选取变得非常重要，样本楼盘应为交易活跃、房屋属性具有普遍性、与区域内较多的楼盘具有可比性等。公式如下：

$$P_{at} = P_t \cdot Y$$

其中， P_{at} 为非样本楼盘的基准价格， P_t 为样本楼盘的价格，Y 为关联系数。

（五）区域指数法

这种方法属于间接比较法，常用于成规模的房地产区域内的楼盘。它借用了土地估价中的“均质区域”概念，将房地产市场也划分为若干均质片区，并假定同一片区内的所有楼盘价格涨跌幅度与片区基准房价的涨跌幅度相同，用样本楼盘计算片区基准房价，然后得出环比上期的涨跌幅，得到片区价格指数，片区内所有楼盘参照此价格指数确定本期价格。这种方法的特点是“以片区代表楼盘”，虽然理论上不甚完美，但是操作简单，能够满足精确度要求不高的自动估价场景。公式如下：

$$P_{i+1} = P_i \cdot (1 + Z_{i+1})$$

其中， P_{i+1} 为楼盘在第 i+1 期的基准价格， Z_{i+1} 为片区在第 i+1 期的涨跌幅。

在应用上述这些方法的过程中，往往还需将人工核价作为补充。针对市场上交易不活跃、案例样本数量少、结构不均匀、价格特殊的楼盘，如老旧住宅、高档住宅等，可充分发挥估价师经验的优势，对相关的价格进行审核。

三、各种房价模型的优缺点

不论是采用何种思路去建立房价模型，交易案例始终是其根本，否则再好的模型也是“无源之水，无本之木”。从对案例的处理方法来看，可以将上述房价模型分为两类，一类是直接法，另一种是间接法。

表：各种房价模型的特征

方法	直接法	间接法
房价模型	可比案例法	案例均价法等其他方法
案例要求	全样本案例	典型样本案例
估价参照	案例价格	楼盘价格
人工干预	程度低	程度高
适用范围	较窄，仅限有案例楼盘	较广，不论有无案例

可比案例法属于直接法，是将交易案例作为估价的直接依据，优点是估价方法科学合理，形式上最符合估价规范，估价结果贴近市场行情、可靠性强。缺点是对案例的要求高，案例必须是全样本案例，覆盖面要做到尽可能广，保证足够的数量和多样性，否则当案例数量不足、存在结构性偏差时，估价结果可能会失真。案例满足要求是前提，自动估价系统还要能够智能地匹配、选取相对合理的案例。

案例均价法、基准房价法、样本关联法和区域指数法都属于间接法，交易案例不必为全样本，优点是估价过程的标准化程度高，对于无案例价格依据的楼盘也能进行处理，价格偏差程度总体可控，后期楼盘价格更新便捷。缺点是价格因子比较复杂，初期工作量大，一些案例的因子缺失则影响精确度，样本楼盘选取或均质区域划分不合理时将造成较大范围的影响。

四、房价模型构建的难点问题

基础数据的标准化。完整的基础数据库，是建立一套可靠的自动估价系统的前提，它一般包括楼盘、楼栋甚至房号的地理信息、实物状况、权属状况等，多采用标准化的数据结构。但是数据的标准化存在两大障碍：一是地区发展差异造成的基础数据标准存在差异，比如区位信息中的交通通达度、繁华程度在不同的地区标准是不同的，必须结合当地实际情况，做到因地制宜；二是房地产地址的标准化，由于不动产登记信息与小区实际地址不总是一致甚至经常不一致，如果做不到以不动产登记的

地址去查询以实现自动估价，很多应用场景的使用体验会打折扣。这方面估价机构具有先天优势，可将大量历史权证地址利用计算机进行解析。

交易案例的获取和处理。由于大多数地方的存量房交易数据开放性程度不高，缺乏真实成交案例一直是制约房地产估价的一大现实因素，只能通过自主搜集、与房地产经纪机构共享等有限途径获取，数量较少，难以满足自动估价的要求。故目前更多采用挂牌案例、评估案例作为交易案例。挂牌案例数量大、更新快，还可以全面反映卖方力量，但是虚假房源、重复挂牌等问题多，必须要对其进行清洗，包括剔除虚假信息，合并重复房源，对房源信息进行标准化处理，利用各类统计分析方法对价格偏离幅度较高的案例进行处理等。

房价模型的适用性。不同的应用场景对自动估价结果的要求有所不同，比如房产计税和司法拍卖对于估价结果精度要求截然不同，这就对房价模型的可靠性和灵活性提出了更多的要求，要针对不同的需求对估价的模型和参数进行合理的调整，比如金融信贷领域的自动估价，要遵循谨慎性原则，充分考虑市场风险，修正系数宜倾向于“保守”。此外，还要结合终端用户的估价目的进行模型的优化，使估价结果更加符合其需求，并提供更多个性化的估价参考信息。比如房产交易和资产管理的自动估价，不仅提供某个时点的市场价格，还可提供最高价和最低价，近期和未来的价格走势，周边类似房地产的价格等信息。

五、未来展望

不论计算机技术如何进步，自动估价的模型依然离不开现有的估价方法和技术，但是在形式上已经在不断创新。随着人工智能技术的快速发展，神经网络、决策树、随机森林等机器学习算法已经在房价模型里进行了有益探索，为房价模型的应用注入新的活力，为房地产估价技术途径和技术的突破开辟了新的阵地！

政府购买服务绩效评价体系中投入和过程指标设计的探讨

文|永信行业务部

本文将通过分析政府购买服务的概念及特点，政府购买服务的内在逻辑，政府购买服务绩效评价与一般财政支出绩效评价的区别，梳理政府购买服务绩效评价中投入和过程指标体系设计的思路，提出政府购买服务绩效评价投入和过程指标体系设计建议，为开展政府购买服务绩效评价实践工作提供参考。

2018年7月，财政部发布了《关于推进政府购买服务第三方绩效评价工作的指导意见》（财综〔2018〕42号）（以下简称《指导意见》），强调按照加快建立现代财政制度、全面实施绩效管理的要求，扎实有序推进政府购买服务第三方绩效评价工作，不断提高规范化、制度化管理水平，逐步扩大绩效评价项目覆盖面，着力提升财政资金效益和政府公共服务管理水平。《指导意见》的出台，不但对各级政府部门和单位推进政府购买服务第三方绩效评价提出了明确的要求，也意味着对第三方机构绩效评价的结果和实效提出了更高的要求。有鉴于此，本文将通过分析政府购买服务的概念及特点，政府购买服务的内在逻辑，政府购买服务绩效评价与一般财政支出绩效评价的区别，梳理政府购买服务绩效评价中投入和过程指标体系设计的思路，提出政府购买服务绩效评价投入和过程指标体系设计建议，为开展政府购买服务绩效评价实践工作提供参考。

一、政府购买服务绩效评价概述

（一）政府购买服务的概念及特点

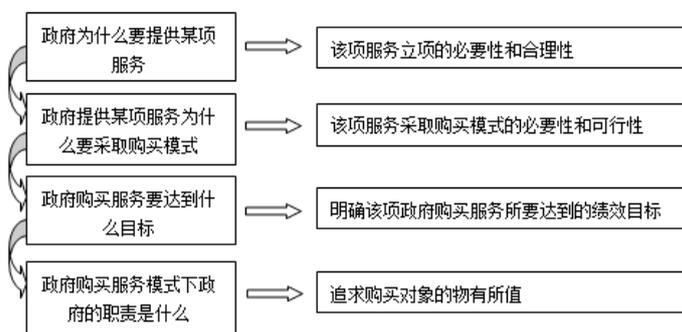
政府购买服务，是指把属于政府职责范围且适合通过市场化方式提供的服务事项，按照一定的方式和程序，交由符合条件的社会力量和事业单位承担，并由政府根据服务数量和质量及合同等约定向其支付费用的行为。其特点主要表现为：一是承接主体负责实施公共服务的具体事项；二是财政付费。

（二）政府购买服务的内在逻辑

准确把握政府购买服务的内在逻辑，是实施政府购买服务绩效评价的起始点，也是构建政府购买服务绩效评价指标体系的关注点。政府购买服务的内在逻辑依次为：政府为什么要提供某项服务、政

府提供某项服务为什么要采取购买模式、政府购买服务要达到什么目标、政府购买服务模式下政府的职责是什么。

表：政府购买服务的内在逻辑图



（三）政府购买服务绩效评价的内涵

政府购买服务绩效评价是财政支出绩效评价的特殊形式，是指政府依据科学合理的评价方法和指标体系，对政府购买的公共服务的过程和结果进行客观公正的评价的一系列行为。政府购买服务绩效评价的研究，是基于财政支出绩效评价研究的拓展和具体化。

二、与一般财政支出绩效评价的区别

政府购买服务绩效评价是特殊的财政支出绩效评价，在开展背景、评价主体、评价内容和范围上，政府购买服务绩效评价与一般财政支出绩效评价存在一定的区别。

（一）开展背景的区别

一般财政支出绩效评价是预算绩效管理改革和转变财政管理职能的背景下开展的；而政府购买服务绩效评价是政府转变职能，推进服务型政府建设需要而开展。

（二）评价主体的区别

一般财政支出绩效评价的主体只涉及实施主体和受益对象；而政府购买服务绩效评价的主体包括服务的购买主体、承接主体和受益对象。

（三）评价内容和范围的区别

一般财政支出绩效评价的内容是财政支出（项目/政策/部门）绩效状况，评价范围应围绕财政支出资金的筹集、使用、监管、产出和效果来展开；政府购买服务绩效评价的内容是双方合同约定的服务的绩效状况，评价范围应围绕公共服务合同的履约情况展开。

综上所述，与一般财政支出绩效评价相比，政府购买服务绩效评价的特殊性十分明显，因此，在绩效评价指标体系设计时应与一般财政支出绩效评价予以区别，以增强指标体系的适用性。

三、投入和过程指标设计的思路

依据 2018 年《政府购买服务绩效评价办法（征求意见稿）》（以下简称“征求意见稿”），政府购买服务绩效评价分为财政部门开展的针对购买主体和承接主体的综合绩效评价（以下简称“综合评价”）和购买主体针对承接主体开展的服务绩效评价（以下简称“服务评价”）。财政部门在购买主体对政府购买服务关注点存在一定的差异，财政部门关注购买主体对政府购买服务项目的立项决策情况、购买主体对项目的采购与监管情况以及承接主体对项目的组织与管理情况，而购买主体则重点关注承接主体对项目的组织与管理情况。这些差异均在政府购买服务的投入情况和过程情况中体现。

本文以综合评价为基础，探讨政府购买服务绩效评价中投入和过程指标体系的设计。投入和过程指标体系的设计将以《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）中“项目支出绩效评价共性指标体系框架”为基础，综合考虑征求意见稿中，对预算管理、承接主体确定方式、合同及履约管理、绩效管理、监督管理等相应要求，尽可能细化考核指标，尤其是细化指标考察内容。其中，项目的立项决策通过政府购买服务项目的立项情况、绩效目标建设情况进行考察；购买主体对项目的采购与监管重点通过项目采购管理、项目履约管理、财务管理、项目质量控制情况进行考察；承接主体对项目的组织与管理通过能力适配性、项目制度建设与执行情况、财务管

理情况进行考察。

四、投入和过程指标设计的建议

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
投入	项目决策	项目立项规范性	购买主体的项目申请、设立过程是否符合相关要求，用以反映和考核项目立项的规范情况。
		绩效目标合理性	购买主体是否设定绩效目标和绩效指标，所设定的绩效目标和指标是否符合实际，用以反映和考核项目绩效目标与项目实施的相符情况。
	预算管理	预算管理规范性	购买主体是否将政府购买服务所需资金列入部门预算，不得将实施政府购买服务作为申请增加本单位预算支出的依据，需要履行政府采购规定程序的项目是否同时按规定编报政府采购预算，用以考核预算管理的规范性。
		预算编制合理性	购买主体是否充分结合项目特点和相关经费预算，综合物价、工资、税费等因素，合理测算安排政府购买服务支出，预算金额与年度目标是否相适应，用以考核预算编制的合理性。
		预算资金到位及时性	项目资金是否足额和及时到位，用以考核项目资金的落实情况。
		预算执行率	项目实际支出与项目预算（或实际到位资金）的比率，用以考核项目资金的利用效率。
	过程	财务管理	财务管理制度健全性

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
过程	财务管理	资金使用合规性	购买主体和承接主体项目资金使用是否符合相关的财务管理制度规定,承接主体是否按要求及时向购买主体提供资金的使用情况、项目执行情况等材料,用以反映和考核双方项目资金的规范运行情况。
		财务监督有效性	购买主体是否为保障资金的安全、规范运行而采取了必要的监督检查措施,用以反映和考核购买主体对资金运行的监督情况。
	业务管理	项目采购管理规范性	购买主体是否按要求公开购买服务信息,是否按照政府采购法及其实施条例等有关规定确定承接主体(其中,属于自行确定项目的承接主体的政府购买服务项目,是否遵循公平、效率原则),是否将其信用状况作为确定承接主体的重要参考,是否与承接主体签订书面合同,合同内容是否完整(绩效目标和绩效指标是否在项目合同中明确),用以反映和考核购买主体实施项目采购及签订合同的规范执行情况。
		项目履约管理规范性	购买主体是否建立履约管理机制,及时掌握项目进度;是否按照合同约定和执行进度支付款项;用以反映和考核购买主体对承接主体履约管理的规范执行情况。
		项目实施管理规范性	承接主体项目管理制度是否健全,项目实施是否符合相关项目管理规定,是否建立了实施领导机制并建立了完善的实施方案,是否建立了项目台账,台账记录是否全面、完整,是否能接受

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释
过程	业务管理	项目实施管理规范性	和配合相关部门的监督检查及绩效评价,用以反映和考核承接主体对项目规范管理的执行情况。
		能力、资源适配性	承接主体是否具备相关法律法规规定的资质要求,人员和设施设备等资源配备状况是否满足提供公共服务需求,用以反映和考核承接主体的资质、能力适配情况以及对项目实施的保障措施等情况。
		项目质量可控性	购买主体是否建立项目验收结算机制,承接主体是否为达到项目质量要求而采取了必需的措施,是否存在项目转包行为,用以反映和考核双方对项目质量的控制情况。

以上“政府购买服务绩效评价体系中投入和过程指标”设计建议包含了对购买主体、承接主体的评价,是以综合评价为基础的指标设计建议。在具体评价工作中可根据委托方需求,选择其中部分或全部指标实施评价,设置指标权重。如果是承接主体绩效自评,可选择对承接主体的评价指标;如果是购买主体组织的绩效评价,可选择对承接主体的评价指标,以及根据购买主体的考核需要,选择对购买主体的评价指标;如果是财政部门重点项目绩效评价,可选择全部的评价指标。

此外,政府购买服务绩效评价体系中的产出指标和效果指标,可根据具体项目政府购买服务的目的和合同约定的产出目标进行设计,从采用政府购买模式是否能够实现降低成本、提高公共服务供给质量、提升公共服务供给效率评价,以使评价结果更加全面、完整,为购买主体和财政部门提供更为有价值的参考。

2019 年上半年武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

摘要：上半年土地成交宗数（91 宗）和成交面积（583.15 万 m^2 ）同比去年大幅上涨；新建商品住宅供应面积（894 万 m^2 ）同比增加 10.66%，成交套数（85129 套）和面积（949 万 m^2 ）同比分别增加 19%和 31%；新建商业用房成交套数（6248 套）和成交面积（45.93 万 m^2 ）同比分别下滑 30.12%和 30.95%。二手房成交继续升温，但价格进入持续回调状态。

一、土地市场：低开高走

2019 年上半年武汉市土地招拍挂市场成交较为火热，尤其是第二季度单季度成交金额达 717.29 亿元，创下武汉单季度土地出让成交金额记录。上半年合计成交土地 91 宗，相比去年上半年的 55 宗增长 65%；成交土地面积 583.15 万平方米，同比增长 36%；土地规划建设面积 1643.4 万平方米，同比增长 43%；土地成交价款 930.36 亿元，同比增长 103%。

表 1：2016 年至今土地成交概览

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

土地价格方面。上半年总体楼面均价为 5661 元/平方米。91 宗成交土地中，有 50 宗地以底价成交，有 41 宗地为溢价成交，溢价地块数量占成交总地块数量的 45%，平均溢价率为 32.9%（剔除 2 宗加油站用地）。有 5 宗地达到“熔断价”，通过竞配建环节确定竞得人。

用途结构方面。上半年成交的地块以住宅为主，其中纯住宅 31 宗，成交面积 192.11 万平方米，住商混合 23 宗，成交面积 189.79 万平方米，纯商服 12 宗，成交面积 37.54 万平方米。

表 2：上半年各用途土地成交情况

用途用途	成交宗数	土地面积 (万平方米)	成交价款 (亿元)
纯住宅	31	192.11	320.21
住商混合	23	189.79	379.57
纯商服	12	37.54	20.06
其他	12	23.59	7.09
住宅混合	11	128.63	179.25
商服混合	2	11.49	24.17
总计	91	583.15	930.36

区域结构方面。上半年土地出让以远城区为主，远城区成交 42 宗，主城区 36 宗，开发区 13 宗。主城区地块分布在汉阳区四新、硚口区长丰街、武昌区中北路等较优质地段，远城区地块主要分布在东西湖三店、金银湖，黄陂区盘龙城，新洲阳逻，蔡甸老城区等片区。

表 3：上半年各行政区土地成交情况

行政区	成交宗数	土地面积 (万 m^2)	规划建面 (万 m^2)	成交价款 (亿元)
东西湖	13	79.73	233.75	113.57
蔡甸区	12	45.04	120.40	26.84
汉阳区	11	59.46	186.88	138.73
洪山区	9	41.25	135.98	70.41
东新区	8	42.17	137.83	97.47
江夏区	6	89.20	173.91	90.36
新洲区	6	39.77	99.68	23.59
黄陂区	5	31.71	81.93	48.09
武昌区	5	24.73	99.73	97.12
经开区	5	42.29	101.76	43.76
硚口区	4	59.31	206.75	133.50
江岸区	3	7.47	25.28	18.37

青山区	3	20.22	39.53	28.49
江汉区	1	0.81	1.20	0.07
总计	91	583.15	1643.4	930.36

拿地房企。融创作为武汉 2019 年上半年的土拍赢家，疯狂斩获 5 宗地，分别位于江夏庙山、大桥新区、黄家湖、汉阳铁厂、硚口宗关，为上半年的武汉土地市场贡献了 188.78 亿元土地成交额。其中，位于硚口的宗关地块几次延期、流拍后终于成交，楼面地价达 14471 元，刷新了片区记录。美的作为 2019 年首次进驻武汉的房企，高溢价、高楼面价拿下光谷南和黄家湖地块，在武汉土地市场赚足眼球。除此之外，品牌房企华侨城、万达、富力、华发、碧桂园、华润、金辉、佳兆业、正荣、联发、景瑞等均在 2019 年上半年有所收获。

上半年武汉土拍市场可以说经历了前半程的低调再到后半程的繁华，从年初频频流拍、撤牌到第二季度的房企大混战、溢价成交。上半年武汉土地出让金总额位居全国城市第二名，龙头房企出于规模化布局需要，加快了武汉城市圈及省内扩张步伐。虽然在持续的楼市调控背景下，大部分房企会面临较大的资金压力和预售限价压力，但是武汉市的发展潜力和相对较多的土地供应，依然是吸引房企“重仓”的重要因素。

二、新房市场：结构分化

上半年，武汉市新建商品房成交 98230 套，同比增长 5.65%，成交面积 1060 万平方米，同比增长 9.39%。

（一）住宅市场

1、供应情况。2019 年上半年，武汉市商品房新增供应 1103 万平方米，同比增长 6.29%，其中商品住宅新增供应 894 万平方米，同比增长 10.66%。1 月份，全市商品住宅新增供应 132.4 万平方米，同比增长 10.65%。2 月份商品住宅新增供应 25.42 万平方米，同比减少 64%。随后各月商品住宅新增供应面积逐渐增长。

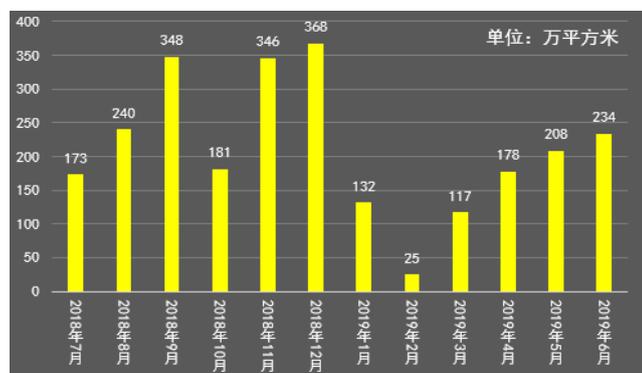


图 1：近一年新建商品住宅供应量

预计第三季度将有 160 个项目、908.16 万平方米商品住房可达销售条件，与去年同期相比，项目数量增长 52%，可售总建筑面积增长 28%。其中，主城区供应量 352.70 万平方米，占比 39%，远城区供应量 414.54 万平方米，占比 46%，开发区（含东湖风景区）供应量 140.92 万平方米，占比 15%。

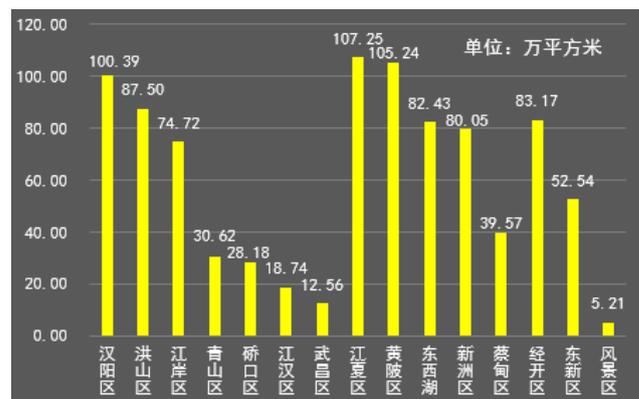


图 2：2019 年第三季度商品住宅可供应量

2、成交情况。整体而言，新建商品住宅成交套数和成交面积同比均有小幅度增长。

成交数量。由于新房价格受限、住宅存量较低、新房二手房价格倒挂等市场现状依然存在，购房者购买新房的热情依旧不减。2019 年上半年，商品住宅成交 85129 套，同比增长 19%，成交面积 949 万平方米，同比增长 31%。除 1 月份成交 9765 套，同比减少 43.56% 外，其余 5 个月份同比增长分别为 61.57%、35.19%、37.41%、31.33%、38.42%。第二季度成交数量较高，尤其是 6 月份商品住宅成交 22195 套，单月成交量超过前五个月总和的三分之一。1-6 月份成交面积分别为 108.32、105.69、145.95、169.62、174.61、244.82 万平方米。



图 3：近一年各月新建商品住宅成交量

区域方面。远城区依然是成交的主力，其成交套数

占全市的 46%，主城区占 40%，开发区占 14%。主城区中，硚口、青山等区域的供应减少，多个楼盘已售罄，成交量下滑，但是江汉区和洪山区则集中放量，成交套数分别同比猛增 434%和 42%，洪山区新建商品住宅成交量以 12510 套、144.44 万平方米双双位居全市首位。远城区中，黄陂区、新洲区成交套数分别有 32%、47% 的增长，成交套数分别位居全市第二、第三，黄陂区住宅成交仍以盘龙城为主，新洲区主要得益于阳逻区域的利好。开发区中，东湖新技术开发区的表现抢眼，成交套数全市排名第四，同比增长 165%。

表 4：上半年各区新建商品住宅成交量

行政区	成交套数	套数同比	成交面积	面积同比
江岸区	4108	24%	407084	36%
江汉区	3913	434%	441141	538%
硚口区	2155	-22%	222005	-16%
洪山区	12510	42%	1444412	65%
武昌区	1801	40%	198960	68%
青山区	3244	-28%	311971	-25%
汉阳区	6628	14%	769637	29%
东西湖区	5474	-31%	604223	-25%
江夏区	6329	-2%	725360	6%
黄陂区	9851	32%	1056603	43%
新洲区	9266	47%	1011913	51%
蔡甸区	4736	-17%	542985	-6%
汉南区	3229	-33%	371179	-29%
东新区	8804	165%	1033430	172%
经开区	3081	28%	349284	37%
总计	85129	19%	9490189	31%

成交价格方面。根据国家统计局发布的最新数据，2019 年 4 月武汉市新建商品住宅环比上涨 1.00%，同比上涨 14.8%；5 月环比上涨 1.20%，同比上涨 14.8%；6 月环比上涨 1.0%，同比上涨 14.6%。自 2017 年以来新房备案价被严格控制，所以价格相对稳定。从最近一年来看，新房价格每月平均保持 1.00% 的复合增长率。



图 4：近一新建商品住宅成交价格变化

3、新建商品住宅市场总结。上半年商品住宅成交量同比去年有一定增长，但仍不及 2017、2016 两年。

上半年成交情况继续分化，性价比高的刚需项目仍然抢手，价格偏高或者配套条件较差的项目，去化周期较长。上半年价格涨幅并不大，整体还是处于稳中略升的走势。销售分化将伴随着楼市调控持续，购房者对于品质有着更清醒的认识，其出手时也越发谨慎理性。

(二) 商办市场

上半年武汉市写字楼和商业用房市场总体呈现供大于求的局面，成交套数和成交面积均大幅下滑。

1、商业市场。上半年新建商业用房合计成交 6248 套，成交面积 45.93 万平方米，同比分别下滑 30.12%和 30.95%。去年每月成交量都在 1000 套以上，最多的月份达到 2445 套，而进入 2019 年 1 月，直接跌破 1000 套关口，到 3 月才有所回升，3-6 月份成交量稳定在 1200 套左右。

表 5：近一年各月新建商业用房成交量

月份	成交套数	成交面积 (m²)
2018 年 7 月	1490	128714.56
2018 年 8 月	2445	137691.07
2018 年 9 月	1533	108997.1
2018 年 10 月	1288	99489.95
2018 年 11 月	1446	109007.14
2018 年 12 月	1679	121838.89
2019 年 1 月	844	63300.74
2019 年 2 月	439	27667.93
2019 年 3 月	1267	83139.28
2019 年 4 月	1230	82657.41
2019 年 5 月	1211	100365.06
2019 年 6 月	1257	102145.03
2019 上半年合计	6248	459275.5

从各行政区来看，上半年商业用房的成交主要集中在主城区的江岸区、汉阳区，远城区的东西湖区、黄陂区和两大开发区。



图 5：上半年各区新建商业用房成交面积

『市场分析』

2、写字楼市场。上半年新建写字楼成交 5736 套，同比下降 43.21%，成交面积 40.33 万平方米，同比下降 42.41%。与商业用房相比，写字楼成交更加低迷，下滑幅度更大，成交面积也少于商业用房 5.6 万平方米。

表 6：近一年新建写字楼成交量

月份	成交套数	成交面积 (m²)
2018 年 7 月	1778	115075.41
2018 年 8 月	1836	131556.81
2018 年 9 月	1312	99657.4
2018 年 10 月	1161	86268.06
2018 年 11 月	1486	115270.22
2018 年 12 月	1398	92053.23
2019 年 1 月	818	71713.54
2019 年 2 月	400	35117.96
2019 年 3 月	884	64608.55
2019 年 4 月	996	76983.37
2019 年 5 月	1259	75733.97
2019 年 6 月	1379	79139.48
2019 上半年合计	5736	403296.87

从各行政区来看，武昌区以 5.84 万平方米排名第一；东西湖区和经开区表现亮眼，成交量排名第二、第三；汉阳区、硚口区分别位于第四和第五，成交面积均在 4 万平方米以上；远城区除东西湖区外，江夏区、黄陂区分别为 1.88、1.46 万平方米，新洲区、汉南区成交面积更是只有不到 600 平方米。总体来看，写字楼市场仍以主城区为主。

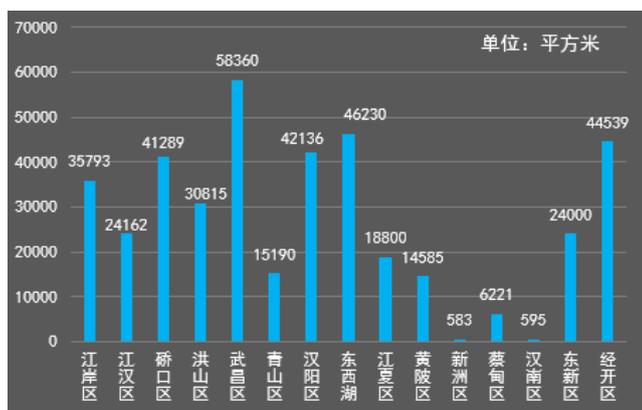


图 6：上半年各区新建写字楼成交面积

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：成交回升

2019 年上半年，武汉市二手房市场成交持续升温，成交套数和面积与去年同期相比均有所增长，但成交价格持续微幅下调，呈现缓慢下降趋势。

2019 年上半年存量房成交 45050 套，成交面积 461.31 万平方米，环比增长 26.18%，同比增长 29.36%；其中，存量住房成交 42065 套，成交面积 394.18 万平方米，环比增长 27.61%，同比增长 23.76%。

根据国家统计局发布的最新数据，2019 年 4 月武汉市二手住宅价格同比增长 7.8%，环比降低 0.2%；5 月同比增长 5.6%，环比降低 0.3%；6 月同比增长 4.9%，环比降低 0.3%。二手房住宅成交价持续微幅下调。

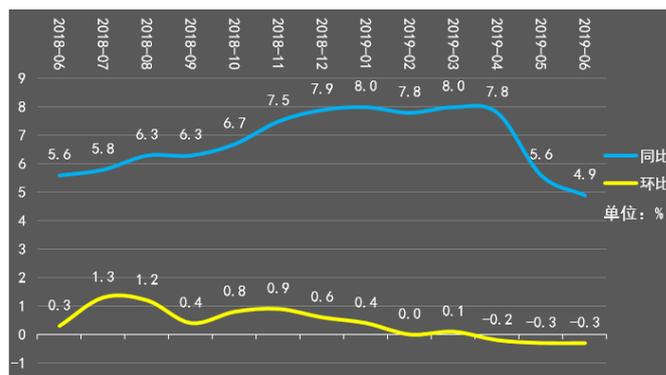


图 7：近一年二手住宅成交价格指数

从全国来看，上半年全国重点城市二手房市场大幅调整后，需求开始释放，但由于去年下半年成交低靡，使得市场整体表现出“前高后低，分化加剧”的特点。上半年后期成交量虽然下落，但新增客源及带看量并未同步减少，这意味着下半年购房需求仍在，有一定的上行动力。

说明：

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

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

武汉市 2019 年第 2 季度国有土地使用权出让结果一览表

数据来源：武汉土地市场网

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
1	P (2019) 013 号	东新区	东湖新技术开发区光谷五路以东、高新三路以北	商服	3.2-3.3	2.82	19739	2157	武汉永澄置业
2	P (2019) 014 号	东新区	东湖新技术开发区松涛路以东、神墩五路以南	住宅	2.3	1.84	20258	4798	武汉永澄置业
3	P (2019) 015 号	东新区	东湖新技术开发区光谷五路以东、九衢西街以北	商服	11.4	0.98	18862	1680	湖北宏泰金谷科技
4	P (2019) 016 号	汉阳区	汉阳大道以南, 红光路以西	住宅、商服	4	1.33	54390	10224	武汉市大桥坦达置业公司
5	P (2019) 017 号	汉阳区	汉阳区汉阳大道与五麟路交汇以西	住宅、商服	4.5	3.55	104830	6570	武汉汇璟房地产
6	P (2019) 018 号	汉阳区	汉阳区鹦鹉大道以东、向阳西路以南、滨江大道以西	住宅、医疗卫生	4	2.97	100489	8545	武汉港城实业
7	P (2019) 019 号	硚口区	硚口区东风村 A 包(K2、K6)	住宅、公园与绿地	3.48、3.53	18.88	266590	4009	湖北省领航置业
8	P (2019) 020 号	硚口区	硚口区东风村 B 包(K1、K7、K8)	住宅、公园与绿地	3.44-3.54	14.22	196860	4009	湖北楚恒置业
9	P (2019) 021 号	硚口区	硚口区东风村 C 包(K3、K4、K5)	住宅、公园与绿地	3.34-3.53	12.35	171590	4009	湖北远景置业
10	P (2019) 022 号	洪山区	洪山区南湖大道以南、珞狮南路以东	住宅、商服、公园与绿地	2.47	5.72	94500	6693	湖北省碧晴置业
11	P (2019) 023 号	江夏区	江夏区藏龙岛产业园小李村	商服	0.8	13.41	12240	1141	武汉中珈弘毅科技信息产业园
12	P (2019) 024 号	洪山区	化学工业区八吉府街道群联村	工业	0.6	2.66	2690	1685	武汉东进世美肯科技公司
13	P (2019) 025 号	新洲区	新洲区郑城街余姚村, 古城大道以东、双拥路以西、水韵大街以南、书香大街以北	住宅	1.0-2.8	3.53	20275	2049	武汉裕隆苑房地产
14	P (2019) 026 号	东西湖区	东西湖区二雅路以西、金山大道以南	商服	1.59	0.22	1810	5246	武汉市东西湖城市建设投资
15	P (2019) 027 号	东新区	东湖新技术开发区光谷八路以西、纹横街以南	住宅	2.3	8.49	207752	10644	湖北交投产城控股集团
16	P (2019) 028 号	东新区	东湖新技术开发区光谷二路以西、康魅路以北、流芳路以东、康力街以南	住宅	2.3	11.98	285701	10370	长沙市美的房地产
17	P (2019) 029 号	江夏区	江夏区庙山产业园普安村	商服	4.54	4.27	28755	1482	武汉融创恒业
18	P (2019) 030 号	江汉区	江汉区姑嫂树路与常青五路交汇处	街巷(公共停车场、配套商业)	0.06/1.43	0.81	670	地上 13400 地下 580	武汉中皓停车场

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
19	P(2019)032号	汉阳区	汉阳区琴台大道以南、江城大道以西、京广铁路线以北	住宅、商服、公共管理与公共服务	1.99	26.88	385000	7183	南昌大道房地产
20	P(2019)033号	汉阳区	汉阳区汉阳区琴台大道与京广铁路线交叉口西南角	住宅	4.22	9.31	410000	10433	南昌大道房地产
21	P(2019)034号	洪山区	洪山区雄楚大道与珞狮南路交汇处西南部	住宅、商服、公园与绿地	4.97	6.21	240700	7812	中建三局房地产
22	P(2019)035号	东西湖区	东西湖区长青街三秀路以西、联盟路以北	住宅	4.42	7.25	144200	4506	武汉九坤德胜
23	P(2019)036号	江夏区	江夏区大桥产业园柏木岭村, 黄家湖大道以东、湖韵路以北、大花岭路以西、汪家咀路以南	住宅、商服、教育	2.21	18.31	252200	6224	长沙市美的房地产
24	P(2019)037号	江夏区	江夏区黄家湖大道以东、大花岭路以西、黄家湖东路以北	住宅、公共交通场站、科研	2.15	28.26	364000	5991	逸尚(香港)投资
25	P(2019)038号	江夏区	大桥产业园柏木岭村, 黄家湖大道以东、强军路以北、大花岭路以西、湖韵路以南	住宅、医院、社会福利	1.67	22.27	210500	5666	武汉兴茂置业
26	P(2019)039号	硚口区	硚口区解放大道以南, 沿河大道以北, 京广铁路以西, 水厂二路以东	住、商、绿地、交通等	3.49	13.86	700000	14478	逸尚(香港)投资
27	P(2019)040号	东西湖区	东西湖区金银湖街金山大道以南、金银湖路以西	加油加气站	0.4	0.32	18240	144762	湖北壳牌能源
28	P(2019)042号	洪山区	洪山区雄楚大道与卓刀泉南路交汇处	住宅、公园与绿地	3.78	0.19	10600	14461	武汉林云房地产
29	P(2019)043号	青山区	武钢北湖经济开发公司(武钢北湖农场一期地块)	工业	1	7.13	6420	900	武汉市春笋新型墙体材料
30	P(2019)045号	经开区	武汉经济技术开发区 165R2 地块	商服	2.5	3.26	11252	1380	湖北省工业建筑集团
31	P(2019)046号	江岸区	江岸区花桥村 K2 地块北侧	住宅	3.01	0.26	7386	9469	武汉格律诗房地产
32	P(2019)047号	经开区	武汉经济技术开发区 10C36、11C36 地块	住宅、商服	2.1-2.4	19.99	178444	3877	中交城乡开发建设
33	P(2019)048号	东西湖区	东西湖区柏泉街张柏路以东、外环线以南	住宅、教育	0.9-2.5	13.93	90580	3066	武汉原绿创变置业
34	P(2019)049号	东西湖区	东西湖区三店东路以南、三店中路以西	住宅	4	3.11	61020	4900	武汉利嘉天和置业
35	P(2019)050号	洪山区	洪山区狮子山街王家湾	科研	2.22	0.54	4710	3925	湖北润源房地产
36	P(2019)051号	汉阳区	汉阳区江堤中路与下马湖路交汇处	商服	2.21	1.07	11240	4783	湖北青莲饮食服务

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
37	P(2019)053号	蔡甸区	蔡甸区蓼山街三一八国道与双丰四路交汇处以东(蓼山街蓼山村)	商服(加油加气站)	0.5	0.30	3700	24667	中国石化销售股份湖北武汉石油分公司
38	P(2019)054号	蔡甸区	蔡甸区蓼山街九康大道与千子山大街交汇处以东(蓼山街千山村、边江村)	商服(加油加气站)	0.5	0.30	5460	35945	中国石化销售股份湖北武汉石油分公司
39	P(2019)055号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与茂兴路交汇处以西(蔡甸街孙家畈村)	住宅	3.46	3.60	18690	1500	武汉钰源置业
40	P(2019)056号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街成功大道与公园路交汇处以东(蔡甸街成功村)	住宅	3.4	5.37	28400	1556	唐涛
41	P(2019)057号	东西湖区	东西湖区临空港大道以东、金山大道以北	住宅、商服	4.5/4.0	15.19	282350	6473	武汉耀星房地产
42	P(2019)058号	武昌区	武昌区东湖路与兴国南路交汇处	商服、轨交、绿地	2.75	5.46	181500	12100	武汉两湖半岛房地产
43	P(2019)060号	洪山区	洪山区青菱街建阳村	工业	2.0-2.5	3.66	3980	435	湖北百一科技
44	P(2019)061号	新洲区	新洲区郑城街城东村、永安大道以东、郑城大街以北、文昌大道以西	住宅	1.0-2.5	1.67	10080	2420	武汉碧强置业
45	P(2019)062号	新洲区	新洲区国营龙王咀农场二分场、双柳街汪林村、航天北路以南、航天一路以西、阳大公路以北	住宅	1.0-2.5	7.39	27600	1494	武汉裕筑房地产
46	P(2019)063号	新洲区	旧街街旧街村、花朝大街(四吴线)以北、朝阳路以西	商服(加油加气站)	0.5	0.30	700	4720	武汉金能石油
47	P(2019)064号	经开区	武汉经济技术开发区140R2地块	住宅	2.5	5.69	53772	3780	武汉市佳兆业物流
48	P(2019)065号	东西湖区	东西湖区金山大道以北、新城十三路以西	商服(加油加气站)	0.4	0.37	13540	91984	中国石油天然气股份湖北销售分公司
49	P(2019)067号	东西湖区	东西湖区临空港大道以西、金北二路以南	商服	3	1.99	4850	812	武汉鑫开源互联网
50	P(2019)068号	蔡甸区	蔡甸区张湾街柏林街与柏张路交汇处以东(张湾街柏林村)	住宅	2.12	6.18	13105	1000	武汉市蔡甸城建投资开发集团
51	P(2019)070号	青山区	化学工业区八吉府街道群利村	工业	0.6	6.50	6460	1656	东风嘉实多油品
52	P(2019)071号	黄陂区	黄陂区横店街川龙大道以东、后湖以北	住宅	1.0-2.1	9.70	122820	6027	联发集团 武汉房地产
53	P(2019)072号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区楚天大道以南、宋家岗东路以西	住宅	1.0-2.8	6.43	108480	6027	武汉立城北上置业
54	P(2019)073号	黄陂区	黄陂区盘龙城经济开发区盘龙大道以东、后湖大道以南	住宅、商服	3.1	4.93	92210	6027	正荣正创(武汉)置业发展

序号	地块编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交单位
55	P(2019)074号	东西湖区	东西湖区走马岭街革新大道以西、兴工八路以南	商服(加油加气站)	0.4	0.71	4330	15338	中国石化销售股份湖北武汉石油分公司
56	P(2019)075号	东西湖区	东西湖区创智路以南、径西六路以西	住宅	2.6	4.78	124401.39	10000	联发集团武汉房地产
57	P(2019)076号	经开区	武汉经济技术开发区 35R2 地块	住宅	2.5	9.06	169792	7500	武汉璞置实业发展
58	P(2019)077号	经开区	武汉经济技术开发区 131R2 地块	住宅	2.5	4.29	24305	2268	武汉润置房地产
59	P(2019)078号	东新区	东湖新技术开发区花城大道以南、庆珪路以东	住宅	1.0-2.3	4.95	120428	10584	中铁四院集团房地产
60	P(2019)079号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街蔡甸大街与公园路交汇处以西(蔡甸街新庙村)	住宅	2.9	6.86	79617	4000	武汉瑞乾商务
61	P(2019)080号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街知音湖大道与新天南路交汇处以东(蔡甸街宋湾村)	住宅	2	3.93	31290	3984	武汉华盈晟通
62	P(2019)081号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街蔡甸大街与西环路交汇处以东(蔡甸街新庙村)	住宅、商服	2.9	2.68	17800	3085	湖北清能置业
63	P(2019)082号	汉阳区	汉阳区鹦鹉大道与二环线交叉东北角	住宅、商服	4	2.05	93520	11433	招商局地产(武汉)
64	P(2019)084号	蔡甸区	蔡甸区索河街龚侏路以北(索河街金龙村、石马村)	商服	0.4	1.22	1105	2257	艾钧
65	P(2019)085号	蔡甸区	蔡甸区大集街大沌南路与建五路交汇处以西(大集街大集街大集村、西板桥村、西湾村)	住宅	2.8	7.49	27250	1300	武汉悦地置业
66	P(2019)087号	洪山区	洪山区光霞路与白沙三路交汇处东北角	住宅、商服、绿地	4.88	4.87	92650	3901	武汉旭荣房地产
67	P(2019)088号	青山区	东至建八,南至红钢一街,西至建七,北至临江大道	住、商、体、绿地	4.33	6.58	272000	9544	武汉华侨城实业
68	P(2019)089号	洪山区	洪山区白沙洲大道与白沙四路交汇处	住宅、公园与绿地	3.5	11.38	194000	4908	武汉宏泰宏利中建壹品置业
69	P(2019)090号	洪山区	洪山区和平街白马洲村	商服、文化设施	2.5	6.03	60220	3993	李平衡
70	P(2019)091号	武昌区	武昌区和平大道与沿河路交叉口	住宅、公园与绿地	4.7	3.31	168000	11111	武汉地产控股

武汉市 2019 年第 2 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	预售证号	开盘价格	开盘价格说明
1	江岸区	澳门路	中海澳门佳园	2019/6/30	武房开预售[2019]417号	28982	
2	江岸区	二七滨江	中信泰富滨江金融城	2019/5/25	武房开预售[2019]266号	34000	
3	江岸区	后湖	仁恒公园世纪	2019/6/30	武房开预售[2019]400号	20392	含 3000 元/平装修
4	江岸区	后湖	星河 2049	2019/4/12	武房开预售[2019]160号	18000	含 3000 元/平装修
5	江岸区	后湖	星悦城五期棠颂	2019/5/24	武房开预售[2019]262号	19632	含 3000 元/平装修
6	江岸区	竹叶山	盛景天地盛景国际	2019/5/16	武房开预售[2019]240号	20000	
7	江汉区	汉口站	万科汉口传奇	2019/5/30	武房开预售[2019]297号	22541	含 3000 元/平装修
8	江汉区	后湖	君荟天地	2019/5/25	武房开预售[2019]284号	21000	含 3000 元/平装修
9	江汉区	武汉 CBD	泛海国际芸海园	2019/5/28	武房开预售[2019]289号	32350	含 4000 元/平装修
10	江汉区	西北湖	中海万松九里	2019/5/19	武房开预售[2019]249号	33000	另带 5000 元/平装修
11	江汉区	杨汊湖	福星惠誉福星华府峯境	2019/4/27	武房开预售[2019]189号	15700	
12	硚口区	古田	千禧城	2019/4/23	武房开预售[2019]174号	21000	
13	硚口区	长丰	翡翠中心润玺	2019/4/27	武房开预售[2019]183号	16500	
14	武昌区	街道口	百瑞景中央生活区	2019/5/22	武房开预售[2019]248号	32500	含 3500 元/平装修
15	武昌区	徐东	融侨华翔天域	2019/6/30	武房开预售[2019]418号	27000	
16	洪山区	白沙洲	保利上城	2019/4/4	武房开预售[2019]142号	14292	含 2500 元/平装修
17	洪山区	白沙洲	金地保利褐石公馆	2019/5/26	武房开预售[2019]282号	25000	
18	洪山区	白沙洲	景瑞天赋滨江	2019/4/16	武房开预售[2019]168号	14243	含 2500 元/平装修
19	洪山区	白沙洲	万科云城	2019/6/21	武房开预售[2019]347号	16623	含 2500 元/平装修
20	洪山区	白沙洲	新城阅璟台	2019/6/14	武房开预售[2019]331号	13525	含 2500 元/平装修
21	洪山区	白沙洲	新力城	2019/4/20	武房开预售[2019]171号	14000	含 2500 元/平装修
22	洪山区	白沙洲	旭辉华宇江悦府	2019/6/29	武房开预售[2019]406号	13500	含 2500 元/平装修
23	洪山区	白沙洲	正商金域世家	2019/4/29	武房开预售[2019]207号	15500	含 2500 元/平装修
24	洪山区	白沙洲	中建铂公馆	2019/5/31	武房开预售[2019]303号	15423	
25	洪山区	东湖	金科城	2019/4/26	武房开预售[2019]195号	19200	
26	洪山区	风景区	华侨城原岸	2019/4/7	武房开预售[2019]149号	38125	D15 栋均价 42677 元
27	洪山区	黄家湖	鄂旅投书院世家	2019/5/28	武房开预售[2019]275号	11800	含 2500 元/平装修
28	洪山区	南湖	东原启城	2019/5/28	武房开预售[2019]290号	14407	含 2500 元/平装修
29	洪山区	南湖	天下南湖湾	2019/6/9	武房开预售[2019]307号	22000	
30	洪山区	南湖	中建福地星城星樾	2019/4/30	武房开预售[2019]212号	24500	
31	洪山区	文化大道	翰林尚苑	2019/5/1	武房开预售[2019]213号	16500	含 2500 元/平装修
32	洪山区	徐东	万科金域学府	2019/6/30	武房开预售[2019]404号	22000	备案价
33	青山区	建二	大华滨江天地	2019/5/11	武房开预售[2019]229号	21000	
34	青山区	建二	招商一江璟城	2019/6/17	武房开预售[2019]352号	19055	
35	青山区	建二	中冶 39 大街	2019/6/25	武房开预售[2019]367号	25540	含 3500 元/平装修
36	汉阳区	磨山	保利庭瑞阅江台	2019/6/23	武房开预售[2019]383号	18225	
37	汉阳区	磨山	保利星河九洲	2019/5/15	武房开预售[2019]245号	16000	
38	汉阳区	七里庙	福星惠誉汉阳城二期云顶	2019/5/5	武房开预售[2019]209号	20000	
39	汉阳区	三角湖	地铁盛观尚城	2019/4/13	武房开预售[2019]162号	14658	
40	汉阳区	四新	保利香颂枫丹白露	2019/6/22	武房开预售[2019]376号	24000	
41	汉阳区	四新	城投四新之光	2019/5/17	武房开预售[2019]242号	13600	
42	汉阳区	四新	广电兰亭盛荟	2019/5/25	武房开预售[2019]254号	16500	
43	汉阳区	四新	弘阳印月府	2019/6/25	武房开预售[2019]384号	17200	含 2500 元/平装修
44	汉阳区	四新	武汉国博新城	2019/5/16	武房开预售[2019]239号	15974	含 2500 元/平装修
45	汉阳区	四新	兴华御水澜湾	2019/6/30	武房开预售[2019]396号	14457	
46	汉阳区	四新	招商公园 1872	2019/4/7	武房开预售[2019]137号	41000	
47	汉阳区	四新	招商樾望	2019/6/17	武房开预售[2019]340号	14175	
48	汉阳区	钟家村	远洋东方境世界观	2019/5/31	武房开预售[2019]192号	21000	备案价

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证号	开盘价格	开盘价格说明
49	东西湖区	常青花园	华星融城	2019/6/8	武房开预售[2019]323号	15000	
50	东西湖区	常青花园	金地北辰阅风华	2019/4/12	武房开预售[2019]167号	18500	含3000元/平装修
51	东西湖区	金银湖	金拓银湖时代	2019/6/23	武房开预售[2019]361号	14160	含2500元/平装修
52	东西湖区	金银湖	融创观澜府	2019/4/29	武房开预售[2019]206号	16177	含3000元/平装修
53	东西湖区	金银湖	融创观澜壹号	2019/5/17	武房开预售[2019]246号	12900	
54	东西湖区	金银湖	万丰丰泽园	2019/6/1	武房开预售[2019]269号	11660	
55	东西湖区	金银潭	青青佳园	2019/4/24	武房开预售[2019]175号	17158	含2500元/平装修
56	东西湖区	金银潭	天纵半岛蓝湾四期	2019/4/24	武房开预售[2019]182号	13000	含2500元/平装修
57	东西湖区	三店	电建地产洛悦悦府	2019/4/13	武房开预售[2019]161号	15000	
58	东西湖区	三店	佳兆业悦府	2019/4/28	武房开预售[2019]203号	12500	高层,含2500元装修
59	东西湖区	三店	金地悦海湾	2019/4/27	武房开预售[2019]205号	14700	含2200元/平装修
60	东西湖区	三店	美联德玛假日三期	2019/4/13	武房开预售[2019]158号	12300	高层,含2000元装修
61	东西湖区	吴家山	金辉江樾云著	2019/6/30	武房开预售[2019]412号	14166	
62	东西湖区	吴家山	文一云水湾	2019/5/23	武房开预售[2019]265号	10800	
63	东新区	关山	保利时代	2019/5/25	武房开预售[2019]283号	24200	含3000元/平装修
64	东新区	关山	泛悦城二期	2019/5/15	武房开预售[2019]232号	25550	含3500元/平装修
65	东新区	关山	光谷创新天地	2019/4/26	武房开预售[2019]198号	17200	含2500元/平装修
66	东新区	关山	正荣紫阙台	2019/5/10	武房开预售[2019]223号	25000	
67	东新区	关山	中建大公馆	2019/6/13	武房开预售[2019]337号	24000	
68	东新区	光谷东	当代云谷四期	2019/5/9	武房开预售[2019]216号	13800	
69	东新区	光谷东	光谷未来城	2019/6/23	武房开预售[2019]369号	19500	含3000元/平装修
70	东新区	光谷东	龙湖光谷城	2019/4/29	武房开预售[2019]210号	18000	含3000元/平装修
71	东新区	光谷东	平安御苑	2019/4/13	武房开预售[2019]152号	16400	
72	东新区	光谷南	湾郡北岸公馆	2019/5/2	武房开预售[2019]197号	20520	
73	东新区	花山	碧桂园生态城东境	2019/4/13	武房开预售[2019]163号	13800	含2500元/平装修
74	东新区	花山	碧桂园生态城东境二期	2019/4/13	武房开预售[2019]150号	13800	含2500元/平装修
75	东新区	花山	碧桂园云境	2019/5/24	武房开预售[2019]268号	18000	高层,含3000元装修
76	东新区	花山	碧桂园云玺	2019/5/25	武房开预售[2019]267号	18000	高层,含3000元装修
77	东新区	花山	联投花山郡	2019/5/20	武房开预售[2019]253号	11500	
78	东新区	花山	联投花山郡别墅	2019/4/19	武房开预售[2019]145号	14000	
79	东新区	左岭	智苑小区	2019/6/30	武房开预售[2019]430号	7005	备案价
80	经开区	光谷东	奥山经开澎湃城	2019/6/29	武房开预售[2019]378号	9000	
81	经开区	军山	海伦小镇	2019/6/27	武房开预售[2019]394号	9000	别墅,120-220万/套
82	经开区	军山	现代天外天小镇	2019/5/18	武房开预售[2019]234号	7173	
83	经开区	军山	中建壹品澜庭	2019/6/30	武房开预售[2019]420号	9319	
84	经开区	三角湖	凌悦华府	2019/6/30	武房开预售[2019]407号	15804	备案价
85	经开区	三角湖	洛悦芳华	2019/5/4	武房开预售[2019]220号	17000	
86	经开区	太子湖	禹洲朗廷元著	2019/4/21	武房开预售[2019]172号	17800	含2000元/平装修
87	江夏区	光谷南	招商依云华府	2019/6/7	武房开预售[2019]321号	15720	含2500元/平装修
88	江夏区	黄家湖	建发金茂玺悦	2019/6/23	武房开预售[2019]364号	12698	
89	江夏区	黄家湖	万科保利联投理想星光	2019/5/25	武房开预售[2019]286号	13000	
90	江夏区	黄家湖	五矿万境水岸	2019/4/29	武房开预售[2019]184号	11500	含2500元/平装修
91	江夏区	庙山	碧桂园天玺湾	2019/4/17	武房开预售[2019]151号	30000	
92	江夏区	庙山	泊樾府	2019/5/27	武房开预售[2019]237号	10689	
93	江夏区	庙山	武汉雅居乐花园	2019/5/11	武房开预售[2019]236号	13211	含2500元/平装修
94	江夏区	文化大道	江夏府	2019/4/30	武房开预售[2019]211号	13000	含2000元/平装修
95	江夏区	文化大道	联投龙湾	2019/4/5	武房开预售[2019]136号	11700	含2000元/平装修
96	江夏区	文化大道	鹏湖湾洋房	2019/4/27	武房开预售[2019]196号	14980	含2500元/平装修
97	江夏区	五里界	路劲时代城	2019/4/8	武房开预售[2019]138号	8500	
98	江夏区	郑店	保利和光晨樾	2019/6/30	武房开预售[2019]414号	9252	
99	黄陂区	汉口北	联投汉口郡	2019/5/20	武房开预售[2019]257号	9000	高层,含2000元装修

序号	行政区	片区	楼盘名称	开盘时间	预售证号	开盘价格	开盘价格说明
100	黄陂区	横店	北辰蔚蓝城市	2019/4/20	武房开预售[2019]180号	11368	含2000元/平装修
101	黄陂区	横店	大华公园华府	2019/4/27	武房开预售[2019]190号	9000	
102	黄陂区	横店	天纵云湖湾	2019/5/29	武房开预售[2019]291号	10464	含1000元/平装修
103	黄陂区	横店	天纵云湖湾	2019/4/28	武房开预售[2019]208号	11000	含2000元/平装修
104	黄陂区	横店	武汉诺德逸园	2019/6/23	武房开预售[2019]349号	10227	
105	黄陂区	横店	中建壹品澜郡	2019/4/11	武房开预售[2019]155号	9600	
106	黄陂区	横店	中南拂晓城	2019/4/20	武房开预售[2019]181号	11100	含2000元/平装修
107	黄陂区	木兰	木兰退休小镇	2019/5/31	武房开预售[2019]241号	6100	备案价
108	黄陂区	盘龙城	保合太和	2019/6/14	武房开预售[2019]346号	12900	含2500元/平装修
109	黄陂区	盘龙城	鼎鑫摩卡小镇	2019/5/13	武房开预售[2019]238号	11163	含2000元/平装修
110	黄陂区	盘龙城	金川纯水岸	2019/5/11	武房开预售[2019]217号	11800	含2000元/平装修
111	黄陂区	盘龙城	山海观二期	2019/6/6	武房开预售[2019]329号	13000	含2500元/平装修
112	黄陂区	盘龙城	天纵御府	2019/4/12	武房开预售[2019]159号	10500	含2000元/平装修
113	黄陂区	前川	百秀城	2019/6/30	武房开预售[2019]398号	8352	
114	黄陂区	前川	南德国际城学府里	2019/6/15	武房开预售[2019]333号	11000	含2000元/平装修
115	黄陂区	前川	前川欣城	2019/6/5	武房开预售[2019]314号	9500	含2000元/平装修
116	黄陂区	宋家岗	恒大龙城四期	2019/6/30	武房开预售[2019]422号	10317	含2000元/平装修
117	黄陂区	宋家岗	临空香廷	2019/4/10	武房开预售[2019]156号	10800	含2000元/平装修
118	黄陂区	宋家岗	武汉恒大龙城	2019/5/28	武房开预售[2019]287号	10300	含2000元/平装修
119	黄陂区	长江新城	南德长江城	2019/6/14	武房开预售[2019]332号	9450	另带2000元/平装修
120	黄陂区	长江新城	清能正荣府	2019/5/29	武房开预售[2019]293号	10573	含2000元/平装修
121	黄陂区	长江新城	长江凯旋城	2019/5/30	武房开预售[2019]296号	10295	含2000元/平装修
122	蔡甸区	蔡甸街	三和剑桥城	2019/5/31	武房开预售[2019]279号	9070	含2000元/平装修
123	蔡甸区	蔡甸街	依山龙郡	2019/4/15	武房开预售[2019]164号	9600	含2000元/平装修
124	蔡甸区	蔡甸街	越秀翰悦府	2019/5/5	武房开预售[2019]219号	8656	含2000元/平装修
125	蔡甸区	蔡甸街	中国核建锦城	2019/4/10	武房开预售[2019]146号	8400	含2000元/平装修
126	蔡甸区	蔡甸街	中建锦绣双城	2019/6/6	武房开预售[2019]318号	9070	含2000元/平装修
127	蔡甸区	蔡甸街	中建锦绣文城	2019/4/6	武房开预售[2019]153号	9070	含2000元/平装修
128	蔡甸区	蔡甸街	状元府	2019/5/18	武房开预售[2019]250号	8656	含2000元/平装修
129	蔡甸区	后官湖	泰禾知音湖院子	2019/5/31	武房开预售[2019]221号	27000	备案价
130	蔡甸区	麦山	奥山首府	2019/5/10	武房开预售[2019]225号	8700	含2000元/平装修
131	蔡甸区	麦山	武汉院子	2019/5/31	武房开预售[2019]222号	24000	备案价
132	新洲区	双柳	北辰孔雀城航天府	2019/6/23	武房开预售[2019]381号	6240	
133	新洲区	双柳	新影华翔城	2019/4/27	武房开预售[2019]176号	6820	
134	新洲区	阳逻	湖景雅苑	2019/6/30	武房开预售[2019]304号	6700	备案价
135	新洲区	阳逻	华发阳逻金茂逸墅	2019/4/27	武房开预售[2019]188号	9200	含1800元/平装修
136	新洲区	阳逻	华发中城中央公园	2019/6/7	武房开预售[2019]317号	7800	另带2000元/平装修
137	新洲区	阳逻	佳运环湖花园四期	2019/4/18	武房开预售[2019]170号	6720	
138	新洲区	阳逻	洛悦华府	2019/4/28	武房开预售[2019]202号	7300	
139	新洲区	阳逻	武汉红星天铂	2019/4/30	武房开预售[2019]199号	8000	
140	新洲区	阳逻	祥和都市花园	2019/4/30	武房开预售[2019]169号	6300	备案价
141	新洲区	阳逻	新力金沙湾	2019/4/20	武房开预售[2019]177号	9500	含2000元/平装修
142	新洲区	阳逻	阳逻万达广场御江	2019/6/15	武房开预售[2019]339号	10005	含2000元/平装修
143	新洲区	阳逻	中央花园城	2019/5/10	武房开预售[2019]227号	6656	
144	新洲区	邾城	明峰综合楼	2019/5/31	武房开预售[2019]165号	4000	备案价
145	新洲区	邾城	中粮孔雀城问津	2019/6/28	武房开预售[2019]389号	6864	
146	汉南区	马影河	碧桂园凤凰湾二期	2019/4/10	武房开预售[2019]147号	9500	含2000元/平装修
147	汉南区	马影河	碧桂园凤凰悦山湖三期	2019/5/5	武房开预售[2019]224号	9600	含2000元/平装修
148	汉南区	马影河	兰亭风华	2019/6/7	武房开预售[2019]312号	7700	
149	汉南区	纱帽	航城丽都	2019/5/25	武房开预售[2019]252号	6600	
150	汉南区	纱帽	庭瑞君悦观澜三期	2019/4/13	武房开预售[2019]166号	7700	

武汉市 2019 年第 2 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	18500	城中坊	多层	2005 年	22600
2	江岸区	百步亭	18100	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	18800
3	江岸区	百步亭	18100	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	17500
4	江岸区	百步亭	18100	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	15900
5	江岸区	谏家矶	13100	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	14900
6	江岸区	谏家矶	13100	城开天兴花园	小高层	2008 年	13300
7	江岸区	大智路	19000	金地京汉 1903	高层	2013 年	29200
8	江岸区	大智路	19000	银泰大智嘉园	高层	2009 年	28200
9	江岸区	大智路	19000	世纪皇冠	高层	2002 年	19800
10	江岸区	大智路	19000	新鸿基花园	高层	1998 年	18900
11	江岸区	堤角	15500	美联公园前	高层	2008 年	17400
12	江岸区	堤角	15500	佳园小区	多层	2000 年	14900
13	江岸区	堤角	15500	城开星园	多层	2002 年	15500
14	江岸区	东后湖	17700	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	18800
15	江岸区	东后湖	17700	海赋江城	高层	2013 年	19200
16	江岸区	东后湖	17700	同安家园一期	高层	2007 年	17900
17	江岸区	东后湖	17700	星悦城一期	高层	2013 年	18400
18	江岸区	东后湖	17700	东方恒星园	多层	2002 年	16200
19	江岸区	东后湖	17700	幸福人家	多层	2007 年	15600
20	江岸区	二七路	16900	航天星都（航天双城）	高层	2009 年	25400
21	江岸区	二七路	16900	东立国际	高层	2007 年	23100
22	江岸区	二七路	16900	连城小区	多层	1998 年	16300
23	江岸区	黄浦路	19100	枫丹白鹭	多层	2005 年	24200
24	江岸区	黄浦路	19100	黄埔雅苑	多层	2002 年	22300
25	江岸区	三阳路	25200	外滩棕榈泉	高层	2007 年	35400
26	江岸区	三阳路	25200	融科天城一期	高层	2008 年	31700
27	江岸区	三阳路	25200	外滩三阳金城	高层	2012 年	31800
28	江岸区	三阳路	25200	俊华雅苑	高层	2005 年	32100
29	江岸区	台北路	17500	中侨观邸	高层	2004 年	22800
30	江岸区	台北路	17500	台北二村	多层	1993 年	17200
31	江岸区	台北路	17500	国信城	高层	2005 年	17600
32	江岸区	西后湖	19000	中一花园	多层	2003 年	17200
33	江岸区	西后湖	19000	城开汉口秀园	高层	2013 年	17900
34	江岸区	西后湖	19000	汉口花园一期	多层	2004 年	17200
35	江岸区	香港路	19300	万科香港路 8 号	高层	2007 年	24100
36	江岸区	香港路	19300	幸源雅城	高层	2008 年	23000
37	江岸区	香港路	19300	澳门银座	高层	2007 年	18700
38	江岸区	香港路	19300	惠西小区	多层	1995 年	17300
39	江岸区	香港路	19300	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	18700
40	江岸区	永清商务区	32900	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	53200
41	江岸区	永清商务区	32900	常阳永清城	高层	2008 年	34600
42	江岸区	竹叶山花桥	18600	花北小区	多层	1995 年	17800
43	江岸区	竹叶山花桥	18600	竹叶山小区	多层	1993 年	16100
44	江岸区	竹叶山花桥	18600	九万方	多层	1992 年	16400
45	江岸区	竹叶山花桥	18600	田园小区	多层	2003 年	16400
46	江岸区	竹叶山花桥	18600	蔡家田小区	多层	1992 年	17200
47	江汉区	常青公园	15100	迎宾花园	小高层	2004 年	14000

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	15700	航天花园	多层	2004年	20300
49	江汉区	汉口火车站	16100	福星惠誉福星城	高层	2012年	18800
50	江汉区	汉口火车站	16100	天梨豪园	小高层	2002年	14400
51	江汉区	航空路	18800	宇济天仙大厦	高层	2005年	17900
52	江汉区	花楼街	18300	广益天下	多层	2010年	21700
53	江汉区	花楼街	18300	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	19500
54	江汉区	花楼街	18300	双龙小区	小高层	2007年	17900
55	江汉区	江汉北路	22800	福星城市花园	高层	2003年	21800
56	江汉区	江汉路西	20800	俊华大厦	高层	2002年	20000
57	江汉区	江汉路西	20800	钻石大厦	高层	2006年	16500
58	江汉区	马场角	18300	葛洲坝国际广场	高层	2011年	22100
59	江汉区	马场角	18300	三金鑫城国际	高层	2008年	20500
60	江汉区	前进街	18600	中电尊荣国际	高层	2006年	20200
61	江汉区	前进街	18600	景江华庭	高层	2003年	19100
62	江汉区	唐家墩	16600	香江家园	高层	1999年	17300
63	江汉区	唐家墩	16600	新华家园	高层	2004年	15900
64	江汉区	万松园	18500	千禧园	多层	2001年	24300
65	江汉区	万松园	18500	楚天星座	高层	2006年	16600
66	江汉区	万松园	18500	万松园小区	多层	1996年	17900
67	江汉区	万松园	18500	同成广场	高层	2000年	17600
68	江汉区	王家墩	18600	妙墩小区	多层	1997年	16800
69	江汉区	武广	17600	武广公寓	高层	1998年	15300
70	江汉区	武汉 CBD	25300	泛海国际松海园	高层	2014年	28300
71	江汉区	西北湖	18300	顶琇西北湖	高层	2015年	27700
72	江汉区	西北湖	18300	西北湖凤凰城	高层	2007年	21500
73	江汉区	西北湖	18300	北湖公寓	多层	1991年	16100
74	江汉区	杨汊湖	16400	常青南园	高层	2010年	24200
75	江汉区	杨汊湖	16400	浩海小区	多层	1998年	13000
76	江汉区	杨汊湖	16400	民航小区	多层	1996年	14500
77	硚口区	宝丰路	18300	集贤一村	多层	1995年	17500
78	硚口区	崇仁路	19900	崇仁新都	高层	2007年	18800
79	硚口区	崇仁路	19900	祥和公寓	小高层	2001年	19600
80	硚口区	古田	15700	联发九都府	高层	2012年	20300
81	硚口区	古田	15700	广电江湾新城	高层	2011年	19500
82	硚口区	汉西火车站	15100	丰竹园小区	小高层	2001年	15800
83	硚口区	汉西路	17700	中民仁寿里(一期)	高层	2016年	18700
84	硚口区	汉正街	16900	滨水香苑	高层	2004年	19500
85	硚口区	仁寿路	18000	航天星苑	高层	2005年	19000
86	江汉区	常青公园	15100	迎宾花园	小高层	2004年	14000
87	硚口区	武胜路	18400	硚口金利屋	高层	2009年	25600
88	硚口区	武胜路	18400	民意小区	多层	1990年	15000
89	硚口区	长丰	13100	天顺园小区	多层	2001年	13000
90	硚口区	竹叶海	14100	古田 2008 城市花园	高层	2006年	13100
91	硚口区	宗关水厂	16600	保利香槟国际	高层	2013年	23100
92	硚口区	宗关水厂	16600	汉水熙园	高层	2005年	19100
93	硚口区	宗关水厂	16600	三金香港映象	高层	2006年	18000
94	硚口区	宗关水厂	16600	中民长青里	高层	2013年	16800
95	武昌区	楚河汉街	26800	万达御湖世家	高层	2015年	34800
96	武昌区	楚河汉街	26800	安顺星苑	多层	2002年	24000

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	26800	津津花园	多层	2000年	22000
98	武昌区	大东门	18700	2008 新长江广场	高层	2005年	22500
99	武昌区	大东门	18700	大东门小区	多层	1998年	17900
100	武昌区	丁字桥	21600	弘业俊园	高层	2004年	14500
101	武昌区	东亭	20800	复地东湖国际一期高层	高层	2010年	34700
102	武昌区	东亭	20800	东湖壹号	高层	2014年	31400
103	武昌区	东亭	20800	世纪彩城小高层	高层	2006年	20000
104	武昌区	东亭	20800	东亭小区	多层	1990年	17800
105	武昌区	东亭	20800	英特小区	多层	2001年	17700
106	武昌区	复兴路	18100	歌笛湖社区	多层	1999年	20200
107	武昌区	复兴路	18100	福星苑	小高层	2004年	16500
108	武昌区	公正路	24500	星海虹城	高层	2006年	27400
109	武昌区	积玉桥	19900	尚隆地球村	高层	2004年	22100
110	武昌区	粮道街	18700	胭脂山花园	小高层	2000年	18400
111	武昌区	民主路	18800	拜赞庭一期	小高层	2005年	20000
112	武昌区	彭刘杨路	21300	彭刘杨路小区	多层	1993年	18600
113	武昌区	沙湖	28000	水岸星城二期高层	高层	2007年	27200
114	武昌区	晒湖	18100	城开波光园	小高层	2004年	23700
115	武昌区	晒湖	18100	027 社区	高层	2007年	18400
116	武昌区	晒湖	18100	晒湖小区	多层	1994年	17700
117	武昌区	水果湖	25200	东湖熙园	高层	2004年	24900
118	武昌区	司门口	18800	楚材小区	多层	1995年	18200
119	武昌区	武昌滨江商务区	25000	蓝湾俊园	小高层	2002年	22800
120	武昌区	武泰闸	15400	武泰闸花园小区	多层	1998年	13800
121	武昌区	小东门	19900	凯乐花园	高层	2006年	24800
122	武昌区	徐东	18800	欧洲花园	小高层	2002年	19500
123	武昌区	徐东	18800	新新花园	高层	2003年	18500
124	武昌区	徐家棚	18400	鹏程帝景园	多层	2005年	20300
125	武昌区	徐家棚	18400	秦园居	小高层	2001年	16600
126	武昌区	杨园	18300	保利才盛景苑	高层	2011年	20100
127	武昌区	阅马场首义	19400	首义名居	高层	2005年	26500
128	武昌区	阅马场首义	19400	首义新村	多层	1994年	19100
129	武昌区	中北路	25400	锦绣江南一期	高层	2008年	26200
130	武昌区	中南路	20800	银海华庭	高层	2004年	24600
131	武昌区	中南路	20800	阜华领秀中南	高层	2006年	17000
132	武昌区	中南路	20800	鹏程时代	高层	2004年	17600
133	洪山区	白沙洲	14000	万科金色城市	高层	2012年	16000
134	洪山区	白沙洲	14000	佳兆业金域天下	高层	2015年	16400
135	洪山区	白沙洲	14000	城开青菱城市花园	高层	2008年	13800
136	洪山区	街道口	18900	泓悦府	高层	2014年	24400
137	洪山区	街道口	18900	京韵花园	高层	2004年	22900
138	洪山区	珞狮南路	19400	御景名门	高层	2007年	17800
139	洪山区	珞狮南路	19400	岭秀华庭	高层	2010年	18700
140	洪山区	珞狮南路	19400	迪雅花园	多层	2000年	16500
141	洪山区	南湖	20500	金地西岸故事	高层	2011年	19800
142	洪山区	南湖	20500	保利中央公馆	高层	2011年	21900
143	洪山区	南湖	20500	风华天城	多层	2004年	19400
144	洪山区	南湖北	19000	保利浅水湾	高层	2007年	19900
145	洪山区	南湖北	19000	学雅芳邻	小高层	2005年	18200

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	19000	关西小区	多层	1997年	16200
147	洪山区	团结大道	17500	福星惠誉青城华府	高层	2011年	19100
148	洪山区	团结大道	17500	福星惠誉东湖城	高层	2017年	20500
149	洪山区	团结大道	17500	华城广场	高层	2005年	19100
150	洪山区	杨春湖	13600	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	15500
151	洪山区	岳家嘴	19100	东湖尚郡	高层	2011年	38100
152	洪山区	岳家嘴	19100	省电力小区	多层	2008年	20000
153	洪山区	卓刀泉	17700	凯乐桂园	高层	2011年	23500
154	洪山区	卓刀泉	17700	虎泉教师小区	多层	1997年	17400
155	青山区	白玉山	7700	怡景雅居东苑	高层	2008年	7400
156	青山区	钢都花园	16600	青扬六和	高层	2006年	17600
157	青山区	钢都花园	16600	绿景苑	高层	2002年	18900
158	青山区	钢都花园	16600	金鹤园小区	多层	1998年	16100
159	青山区	钢都花园	16600	金域花园	多层	2000年	17100
160	青山区	工人村	13200	七星天兴花园	多层	2000年	14000
161	青山区	红钢城	17300	健吾公馆	小高层	2007年	19000
162	青山区	红钢城	17300	青扬十街东区	高层	2008年	19500
163	青山区	建设二路	18200	大华滨江天地	高层	2013年	18800
164	青山区	南干渠	15200	宝安公园家	高层	2003年	16400
165	青山区	武东	8900	武东金桂园	高层	2014年	9100
166	青山区	余家头	17000	欧景苑	小高层	2003年	17500
167	汉阳区	汉江湾	15100	碧水晴天	高层	2002年	13300
168	汉阳区	建港	15700	锦绣雅苑	高层	2014年	16000
169	汉阳区	七里庙	14400	花前树下	多层	2000年	14200
170	汉阳区	四新	16000	和昌森林湖	高层	2014年	16800
171	汉阳区	四新	16000	金地澜菲溪岸	高层	2015年	16800
172	汉阳区	四新	16000	观澜御苑	高层	2010年	15100
173	汉阳区	陶家岭	15900	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	18200
174	汉阳区	王家湾	14200	顶绣广场	高层	2010年	17000
175	汉阳区	王家湾	14200	水仙里	多层	1993年	14700
176	汉阳区	五里墩	13900	十里华府	高层	2009年	16800
177	汉阳区	五里墩	13900	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	14300
178	汉阳区	月湖	17300	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	19600
179	汉阳区	钟家村	17600	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	23600
180	汉阳区	钟家村	17600	翠微新城四期	高层	2012年	19600
181	东西湖	常青花园	17200	常青花园5区3组团	多层	1995年	21200
182	东西湖	常青花园	17200	常青花园13区26村	多层	1999年	16600
183	东西湖	金银湖	14500	金地格林春岸	高层	2010年	14200
184	东西湖	金银湖	14500	畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	11400
185	东西湖	金银潭	13900	海昌之星	高层	2012年	15000
186	东西湖	金银潭	13900	将军花园	多层	1998年	13200
187	东西湖	临空港	10800	九坤五环华城	高层	2011年	11900
188	东西湖	临空港	10800	鑫海花城东区	多层	2003年	10200
189	东西湖	吴家山	11200	亿达华庭	高层	2007年	13800
190	东西湖	吴家山	11200	东和颐园	高层	2010年	12900
191	东新区	关南	18500	万科城市花园	高层	2006年	22600
192	东新区	关南	18500	巴黎豪庭	高层	2006年	22400
193	东新区	关南	18500	金地太阳城	高层	2003年	20000
194	东新区	关南	18500	当代国际花园	高层	2014年	20200

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	18500	清江山水 1.3 期	高层	2011 年	19000
196	东新区	关南	18500	锦绣龙城	高层	2008 年	17100
197	东新区	关南	18500	东林外庐	高层	2004 年	15800
198	东新区	关山	17800	金地格林东郡一期	高层	2015 年	22000
199	东新区	关山	17800	保利花园	高层	2004 年	19300
200	东新区	金融港	11900	万科魅力之城	高层	2008 年	19900
201	东新区	鲁巷	16900	加州阳光	高层	2009 年	21200
202	东新区	生物城	18500	光谷朗诗城一期	高层	2014 年	16500
203	经开区	沌口北	13200	人信奥林花园	多层	2003 年	13800
204	经开区	沌口北	13200	东风阳光城	多层	2003 年	15400
205	经开区	沌口北	13200	宁康园	多层	1998 年	14200
206	江夏区	藏龙岛	13100	万豪水岸枫林	多层	2006 年	10900
207	江夏区	藏龙岛	13100	华工镜湖园	多层	2005 年	11000
208	江夏区	大桥新区	11100	菩提苑	高层	2013 年	12600
209	江夏区	大桥新区	11100	联投龙湾	高层	2011 年	12900
210	江夏区	庙山玉龙岛	10600	保利海上五月花	高层	2014 年	13200
211	江夏区	庙山玉龙岛	10600	美加湖滨新城	高层	2006 年	10900
212	江夏区	庙山玉龙岛	10600	宜家汤臣	小高层	2007 年	9800
213	江夏区	庙山玉龙岛	10600	汤逊湖山庄	多层	2003 年	9900
214	江夏区	纸坊	9200	中建龙城	高层	2012 年	10000
215	黄陂区	盘龙城	11700	名流人和天地	小高层	2008 年	10400
216	黄陂区	盘龙城	11700	巢上城锦园高层	多层	2015 年	11700
217	黄陂区	前川	8000	前川冰晶江城	小高层	2005 年	8500
218	黄陂区	滠口	8700	汉北首府	高层	2013 年	10700
219	黄陂区	武湖	9400	万安盛世年华	多层	2006 年	10500
220	蔡甸区	蔡甸街	8300	荷风雅居	高层	2009 年	8800
221	蔡甸区	后官知音湖	11400	东方夏威夷国际花园	多层	2005 年	9800
222	蔡甸区	铁铺新农	10600	恒大绿洲	高层	2011 年	11800
223	汉南区	纱帽街道	7300	圆梦 08 庄园	高层	2009 年	7000
224	新洲区	阳逻	6500	保利圆梦城	高层	2012 年	8000
225	新洲区	邾城	6100	碧水云天	多层	2012 年	6500
226	风景区	风景区	35600	东湖天下	高层	2007 年	32500
227	风景区	风景区	35600	纯水岸东湖一期	高层	2013 年	29900

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