

做最值得信赖的
价值服务者

永信行视界

2022年第4期（总第59期）

☎ 027-82440633

✉ hbyxh@yongxinhang.com.cn

🌐 www.yongxinhang.com.cn

📍 湖北省武汉市江岸区香港路145号远洋大厦20层



关于我们

About Us

核心价值观 诚信、责任、专业、可持续

经营理念 源于诚，致于信

企业愿景 做最值得信赖的价值服务者

湖北永信行创立于2002年，始终秉承“源于诚，致于信”的经营理念，坚守“诚信、责任、专业、可持续”的核心价值观，本着对客户、员工和社会的高度责任感，积极开拓，稳健发展。

湖北永信行具备资产评估、房地产估价、土地估价、工程造价咨询、工程咨询等多类专业资质和业务许可；拥有一支包括资产评估师、房地产估价师、土地估价师、造价工程师、咨询工程师等各类专业人员和国家、省、市各级各类专家在内的专业团队；形成了以价值服务为核心，包括价值评估、评价咨询、工程咨询、投资咨询、管理咨询、资产管理六大板块的全流程综合性服务体系。

湖北永信行致力于以“做最值得信赖的价值服务者”为愿景，立足武汉、辐射全省、放眼全国，为全社会各类经济主体提供专业的咨询顾问服务。

业务范围

Our Services

价值评估

各类目的和用途下的资产（含动产、不动产、无形资产、企业价值、投资及各类权益）评估、资产清查、公示地价体系建设等

评价咨询

各级政府部门、重大项目及政府平台企业的财政支出目标设定与评审、PPP项目绩效评价、社会稳定风险评估、土地集约利用评价等

工程咨询

编制各类建设项目建议书、可行性研究报告，编制/审核各类建设项目工程造价的概算、预结（决）算，项目建设全过程工程咨询，PPP全生命周期咨询等

投资咨询

为各级政府部门或企业发行债券编制实施方案，为各类投资与资产重组提供尽职调查与咨询顾问服务，征收全过程咨询等

管理咨询

为各级公共管理部门和各类企业提供发展战略规划、薪酬与绩效管理咨询、风险评估与内控体系咨询等

资产管理

独家代理各类房产的租售及运营，代理投（贷）后管理，不良资产处置等

服务客户

Our Customers

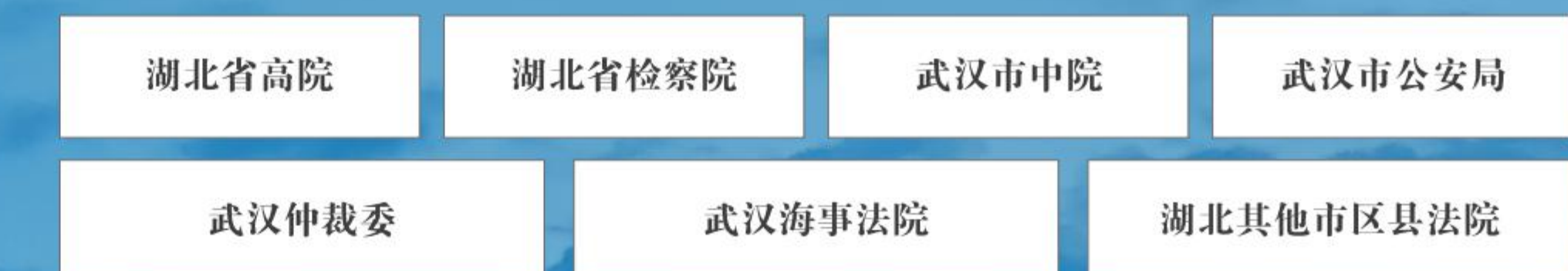
行政事业单位（部分）

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 湖北省公共资源交易监督管理局 湖北省住建厅 湖北省人民医院
湖北省肿瘤医院 武汉中南医院 武汉市财政局 武汉市国资委 武汉市人社局 武汉市水务局
武汉市交通运输局 武汉市房管局 武汉市经济和信息化局 武汉市农业农村局 武汉市园林局
武汉市监委 湖北省其他地市区财政局等单位

高等院校（部分）



司法部门（部分）



金融机构（部分）



国有企业（部分）



其他企业（部分）



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。

▲ 永信行动态

湖北永信行兼职导师走进武汉理工大学资产评估专业课堂

2022年10月11日，湖北永信行资产评估事业总监郭昱作为武汉理工大学管理学院兼职导师，应邀走进课堂，从咨询行业定位、资产评估机构业务发展以及资产评估专业就业思考等三个方面与同学们进行了深入交流。



湖北永信行应邀为新洲区作预算绩效管理实务培训

2022年10月13日，新洲区预算绩效管理培训会在新洲区财政局五楼会议室举行。湖北永信行绩效管理业务负责人周翔应邀就预算绩效管理实务专题开展了培训交流。新洲区财政局各业务科室工作人员和新洲区各街道办事处绩效管理相关人员参与了本次培训会。



湖北永信行应邀参加罗田县专项债券和中央预算内投资项目谋划培训会

2022年10月28日，罗田县政府组织召开2023年专项债券和中央预算内投资项目谋划培训会，湖北永信行咨询顾问事业总监裴梦迪应邀参会交流。会上，裴总结合国家发改委办公厅发布的相关文件精神，从地方政府专项债券概念、投向领域、申报发行程序等方面，与罗田县各县直部门和乡镇进行了交流。



湖北永信行预算绩效评价咨询报告荣获A级

2022年12月6日，湖北省财政厅公布了2022年省级预算绩效评价报告的评级结果，湖北永信行出具的《2021年度综合奖补及双一流建设项目绩效评价报告》在本次报告评级中被评定为A级。该项评级系湖北省财政厅根据相关规定，对第三方机构出具的预算绩效评价报告进行的评级。

序号	报告名称	委托机构	报告等级
1	湖北省罗田县专项债券和产业基金项目绩效评价报告	湖北永信资产评估咨询有限公司	A
2	2021年度综合奖补及双一流建设项目绩效评价报告	湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	A
3	2021年度湖北省海防工程部门绩效评价报告	湖北永信资产评估咨询有限公司	A
4	中央预算内投资绩效评价咨询报告	湖北永信资产评估咨询有限公司	A

湖北永信行两项专业成果在湖北省评估咨询行业优秀成果评选暨第三届“V空间”价值服务论坛上荣获一、二等奖

2022年12月17日，湖北省评估咨询行业优秀成果评选暨第三届“V空间”价值服务论坛活动成功举办。经过激烈的角逐，湖北永信行的两项专业成果分别荣获一、二等奖：

- 《多专业协同，解诉讼难题》（张晓晔）荣获一等奖；
- 《匠心致细 规划落地——武汉市水环境行业某国企平台公司“十四五”规划编制》（朱雪婷）荣获二等奖。



湖北永信行再获2023年度全国土地估价A级资信

2022年12月23日，中国土地估价师与土地登记代理人协会印发了《2023年度土地估价机构信用评价（A级资信）结果的通知》，经过企业申报、资料审核、专家评审等多个环节，湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司再次荣获“A级资信土地评估中介机构”。

机构名称	法人代表	通讯地址	联系电话
湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司	袁文清	武汉市江岸区香港路145号科技塔合盛国际7楼20层	027-62448737

《永信行视界》

2022 年第 4 期（总第 59 期）

2023 年 1 月 20 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	
开放创新 兼容并蓄.....	09
产权类基础设施 REITs 底层资产价值评估浅析.....	10
2022 年武汉市房地产市场分析	16
季度数据.....	21
永信行小故事	
跨专业协同 解客户之忧.....	30

国家发改委：进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展

10月28日，国家发展改革委员会发布了《关于进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展的意见》（发改投资〔2022〕1652号）。《意见》通过对政策环境的完善，消除政策壁垒、扩大支持领域等方面支持民间投资。具体而言，从发挥重大项目牵引和政府投资撬动作用、推动民间投资项目加快实施、引导民间投资高质量发展、鼓励民间投资以多种方式盘活存量资产、加强民间投资融资支持、促进民间投资健康发展等六个层面提出21条完善政策环境的具体举措。

今年以来，中国面临着复杂严峻的国际环境和艰巨的国内稳经济发展任务。2022年前三季度国内生产总值（GDP）同比增长仅为3.0%，消费、投资、出口三驾马车疲软。为应对风险挑战，政府各部门相继出台了多重鼓励投资的政策性文件。本次出台的《意见》核心就是从制度方面加强对民间投资的支持，积极推进支持和扩大民间投资，对于持续推进投资拉动经济、应对风险有着重要的现实意义。



财政部：盘活行政事业单位国有资产

11月2日，财政部发布了《关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》（财资〔2022〕124号）。《意见》要求，加快推进行政事业单位各类国有资产盘活利用，建立健全资产盘活工作机制，通过自用、共享、调剂、出租、处置等多种方式，提升资产盘活利用效率，为保障行政事业单位履职和事业发展、促进经济社会发展提供更加坚实的物质基础。

目前受经济下行影响，财政收入锐减，支出加大，财政赤字扩大，未来经济恢复趋势不明显，财政压力巨大。而据报道，全国人大常委会预算工委、全国人大财经委关于国有资产管理情况的监督调研报告显示，2017—2021年行政事业性国有净资产从20.5万亿元增长到42.9万亿元，行政事业单位存量净资产巨大，盘活资产对于增加财政收入意义重大。

人民银行和银保监会：金融支持房地产市场平稳健康发展

11月11日，中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会联合发布了《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发〔2022〕245号）。《通知》要求，从保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益等六大方面提出16条具体措施支持房地产市场平稳健康发展。

作为国民经济支柱产业之一，房地产市场平稳健康已经不仅仅是房地产的事情。恶化的房地产市场已经严重影响了国民经济的发展，冲击了金融市场，也引发了社会稳定风险，持续恶化将对中国社会造成巨大的风险。今年以来，虽然各地政府对限购政策进行了松绑，但房地产市场整体并未好转，因此，人民银行、银保监会从金融政策方面对房地产市场进行松绑，可以看作是政策风向标的变化，对于稳定房地产市场、避免出现系统性风险很有意义。

自然资源部：规范土地承包经营权和土地经营权登记

11月15日，自然资源部发布了《土地承包经营权和土地经营权登记操作规范（试行）》

（自然资发〔2022〕198号）。《操作规范（试行）》对土地承包经营权、土地经营权和抵押权登记（土地经营权）的首次、变更、转移、注销等各项登记的适用条件、申请主体、申请材料、审查要点作出了具体的规定，也明确土地经营权首次登记有两种情况，一是已经办理土地承包经营权首次登记的承包方依法采取出租（转包）、入股或者其他方式向他人流转土地经营权且土地经营权流转期限为五年以上的；二是不宜采取家庭承包方式的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地，通过招标、拍卖、公开协商等方式承包的。

《操作规范》是在《不动产登记操作规范（试行）》的基础上，根据土地承包经营权和土地经营权的特殊性更进一步完善了“三权分置”，对推进土地经营权流转、发展多种形式的适度规模经营奠定了制度基础。

财政部：规范政府和社会资本合作（PPP）



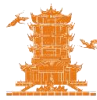
11月18日，财政部发布了《关于进一步推动政府和社会资本合作（PPP）规范发展、阳光运行的通知》（财金〔2022〕119号）。《通知》从做好项目前期论证、推动项目规范运作、严防隐性债务风险和保障项目阳光运行四方面提出具体十四条指引。同时指出，地方财政部门要充分认识推动PPP规范发展、阳光运行的重要意义，加强组织保障，压实各方责任，完善工作机制，强化工作协同，持续推动PPP项目规范运作，不断提升项目管理水平和信息质量，助力扩大有效投资、提升公共服务质效。

经过几年的探索，PPP市场逐步成熟，进入规范、平稳发展阶段，有效发挥了补短板、稳投资作用，但也暴露出个别地方通过政府融资平台违规运作、虚增收入的歪心思等问题。《通知》一方面重视事前，强调决策科学性与长远性、推动公平竞争、营造良好营商环境等，为地方政府利用PPP有效扩大投资提供了指导；另一方面重视事中事后，强调履约管理与政府信用建设、预算管理与动态财承、执行复核与信息公开，为提振社会资本信心、保障PPP项目平稳运行及公共服务提质增效保驾护航。

自然资源部和国务院国资委：推进国有企业盘活利用存量土地

11月24日，自然资源部和国务院国有资产监督管理委员会联合发布了《关于推进国有企业盘活利用存量土地的通知》（自然资发〔2022〕205号）。《通知》提出了积极稳妥推进国有企业存量土地资产更名和处置、鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地、妥善处理各类涉地历史遗留问题、建立健全工作协同机制等政策措施。同时，也明确盘活利用存量土地方式包括优化存量土地利用方式、再开发、进行公益开发等。

两部门首次联合出台国有企业存量土地的政策，对于国有企业解决改制及历史土地问题，尤其是国有企业盘活存量资产、提升防风险能力、提升国有资产的质效有着重要意义。盘活利用国有企业存量土地与盘活行政事业单位国有资产目的是一致的，是增加流动性，提高风险防范能力的重要途径。



中共中央办公厅和国务院办公厅：夯实乡村振兴责任

11月28日，中共中央办公厅和国务院办公厅印发了《乡村振兴责任制实施办法》。《实施办法》提出，实行乡村振兴责任制，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，实行中央统筹、省负总责、市县乡抓落实的乡村振兴工作机制，构建职责清晰、各负其责、合力推进的乡村振兴责任体系，举全党全社会之力全面推进乡村振兴，加快农业农村现代化。要坚持党对农村工作的全面领导，健全党委统一领导、政府负责、党委农村工作部门统筹协调的农村工作领导体制，省市县乡村五级书记抓乡村振兴。

乡村振兴事关中国式现代化全局，实行乡村振兴责任制，对全面推进乡村振兴落地见效具有重要意义，有助于建立健全乡村振兴责任体系，健全强有力的乡村振兴推进机制，推动形成合力促振兴的工作格局。

湖北省人大常委会：加强国有资产管理情况监督

10月10日，湖北省人民代表大会常务委员会发布了《关于加强国有资产管理情况监督的决定》（第322号）。《决定》从全口径及全覆盖、全过程及全方位、监督统筹规划、报告编制、报告初步审议、听取和审议报告、问题整改、重大事项、与预算审查监督的衔接、国有资产联网、信息公开、横向协同、上下联动、责任追究等十四个方面加强对国有资产管理情况的监督。

《决定》的出台，是湖北省为促进国有资产治理体系和治理能力现代化，更好发挥国有资产在服务经济社会发展、保障和改善民生、保护生态环境、提供公共服务和公共产品等方面的作用，推动加快“建成支点、走在前列、谱写新篇”，服务加快建设全国构建新发展格局先行区的重要措施。



湖北省住建厅等四部门：加强全省县城高层建筑规划建设管理

10月18日，湖北省住房和城乡建设厅、湖北省自然资源厅、湖北省应急管理厅、湖北省消防救援总队联合发布了《关于加强全省县城高层建筑规划建设管理工作的通知》（鄂建文〔2022〕42号）。《通知》提出，要切实提高对加强县城高层建筑规划建设管理工作的思想认识，从源头上加强管控，严格落实县城高层建筑规划建设审批制度，从严控制建筑高度、建筑密度，做到与当地消防救援能力相匹配，切实保障人民群众生命财产安全。

实际上高层住宅的出现不仅降低了人居环境，同时也带来了消防安全隐患、设备维护困难等问题。因此，结合县城实际情况，适当控制土地利用强度，降低容积率和住宅建筑高度，有利于人民群众获得好的人居环境，同时也减轻消防和维护难度。

湖北省住建厅等四部门：房屋建筑和市政基础设施工程将联合验收

12月27日，湖北省住房和城乡建设厅、湖北省自然资源厅、湖北省人民防空办公室、湖北省政务管理办公室和湖北省政务服务管理办公室联合印发《湖北省房屋建筑和市政基础设施工程联合验收工作指南》（鄂建文〔2022〕53号）。《工作指南》要求，对房屋建筑和市政基础设施工程开展联合验收工作，简化审批程序、缩短审批时限、强化审批责任、加强综合协同、转变监管方式、实现“一网通办”、提供验收效能。

工程建设涉及部门多，不仅建设批准手续繁琐，房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收也繁琐麻烦。因此，本次出台《工作指南》很好地将分散于各部门的验收工作集合起来，提高了工作效率，减少了建设单位的工作重复，也优化了营商环境。

武汉市房管局：重新发布《公租房登记摇号选房管理办法》

10月17日，武汉市住房保障和房屋管理局重新发布了《武汉市公共租赁住房登记摇号选房管理办法》（武房规〔2022〕8号）。《管理办法》从适用范围、责任主体、配租原则、登记管理、摇号管理、选房配租管理、调剂房源管理和腾退房源配租管理等八个方面，对摇号选房的相关内容作出了比较全面的规定。

公租房属国家基本公共服务，政府承担兜底保障责任；保障性租赁住房属普惠性公共服务，其保障城镇中低收入住房困难家庭基本住房需求。因此，做好公租房分配也是社会公平正义的体现。

武汉市人民政府：推进创建国家生态园林城市

10月21日，武汉市人民政府印发了《武汉市创建国家生态园林城市工作方案（2022-2023年）》（武政〔2022〕26号）。《方案》要求，以高质量园林绿化建设补齐功能短板、提升生态品质、增进民生福祉，为加快建设美丽武汉、奋力打造新时代英雄城市提供有力支撑。《方案》明确提出，武汉市将力争2025年全市各类公园达到1000个，人均公园绿地面积不低于14.8平方米。同时，优化绿地植物配置，增加新优植物品种和花卉植物应用，建设一批花卉特色公园，合理配建休闲游憩、体育健身等设施，让公园成为市民乐享的绿色空间。



武汉市创建国家生态园林城市以长江、汉江及湖库为重点，统筹山水林田湖草系统治理，加强湿地、山体及生物多样性保护。通过创建生态园林城市对于完善武汉市城市规划、保护和利用生态资源有重要意义，也是提升生态品质、增进民生福祉的重要举措。

武汉市人民政府：建立控制和查处违法建设工作联席会议制度

12月9日，武汉市人民政府办公厅印发了《关于建立武汉市控制和查处违法建设工作联席会议制度的通知》（武政办〔2022〕143号）。《通知》明确，联席会议办公室设在市城管执法委，承担联席会议的日常工作，召集人为市人民政府副市长。联席会议职责是统筹协调并指导全市控制和查处违法建设工作；组织研究制订全市违法建设综合治理工作政策、措施等；研究协调处理控制和查处违法建设工作中的突出问题和主要困难；督促指导各成员单位依法履行职责，加强协调沟通和信息共享，研究部署全市控制和查处违法建设工作，对各成员单位履行职责和落实工作部署情况进行督促检查。

控违是城市建设管理的重大难题，违章建筑的管控其涉及面较广，很难以一个部门的力量解决相关问题。武汉市出台联席会议制度，以副市长为召集人，其他各职能部门主要领导为成员，能有效密切沟通联系，形成工作合力，破解城市建设与管理难题。

▲市场数据

2022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)	132895	-10.00%
房企到位资金(亿元)	148979	-25.90%
房屋施工面积(万平方米)	904999	-7.20%
房屋新开工面积(万平方米)	120587	-39.40%
房屋竣工面积(万平方米)	86222	-15.00%
土地购置面积(万平方米)	10052	-53.40%
土地成交价款(亿元)	9166	-48.40%
商品房销售面积(万平方米)	135837	-24.30%
商品房销售额(亿元)	133308	-26.70%
商品房待售面积(万平方米)	56366	10.50%

数据来源:国家统计局

2022年1-12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	2690.23	4.4%
GDP(全年预计)	18866.43	4.0%
规模以上工业增加值	/	7.0%
固定资产投资额	/	10.8%
社会消费品零售总额	6936.20	2.1%
进出口总额	3532.2	5.3%
城镇居民人均可支配收入	58449	5.7%
本外币存款余额	35754.03	5.9%
本外币贷款余额	44383.81	8.7%
居民消费价格指数(12月)	101.9	2.3%

数据来源:武汉市统计局,国家统计局

2022年10-12月全国部分重点城市住宅价格指数

城市等级	城市	2022年10月				2022年11月				2022年12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	100.4	105.9	100.1	105.2	100.1	105.7	99.8	105.2	100.2	105.8	99.6	103.9
	上海	100.3	104	99.6	103.9	100.3	104	99.5	103.5	100.4	104.1	99.5	102.6
	深圳	99.3	100.5	99.8	96.5	99.5	100	99.7	96.4	99.7	99.8	99.5	96.3
	广州	99.7	100.2	99.3	99.8	99.5	100.2	99.4	99.7	99.6	100.4	99.4	99.5
新一线城市	南京	99.5	99.9	99.4	96.2	100.3	100.6	99.7	96.4	99.9	100.3	99.5	96.3
	杭州	100.3	106.4	99.2	99.5	100.7	106.6	99.8	99.4	100.3	106.4	99.9	99.1
	宁波	100.4	100.9	99.5	98.3	100.1	101.2	99.6	98.2	100.2	101.8	100.1	98.4
	青岛	99.8	100.1	99.4	97	99.8	100.2	99.3	96.8	100.3	100.6	99.5	96.6
	郑州	99.5	96.2	99.5	94.7	99.6	96.4	99.2	94.5	99.4	96.6	99.4	94.3
	武汉	99.4	93.6	99.5	94.2	99.8	94.2	99.3	93.8	99.9	94.4	99.6	93.9
	长沙	100.2	102.7	99.9	99.9	100.5	103	100.1	99.9	100.5	103.2	100.2	99.9
	天津	99.7	95.9	99.4	93.9	99.4	96	99.6	93.8	99.3	96	99.3	93.6
	沈阳	99.4	95.2	99.5	93.8	99.3	94.9	99.2	93.4	99.4	94.8	99.2	93.1
	重庆	99.4	100.8	99.3	98.5	99.7	100.7	99.4	97.9	99.5	100	99.6	97.9
	成都	100.3	107.2	100.4	107.5	100.5	108	100.3	108.5	100.5	109	100.2	109.1
	西安	99.7	101.8	99.8	97.9	99.7	101.4	99.3	97.7	100.1	102	99.7	97.7
无锡	99.2	98.8	99.5	100.2	99.7	98.8	99.7	100.3	100.4	99.7	99.4	100.4	

数据来源:国家统计局

▲热点分析

解读中央经济工作会议：房地产市场平稳发展

2022年12月15日至16日，中央经济工作会议在北京召开。会议强调要着力稳增长、稳就业、稳物价，要加强各类政策协调配合，形成共促高质量发展合力。

会议重申了对房地产行业的支持基调，且该部分内容出现在工作部署第五条有效防范化解重大经济金融风险，具体为：有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要防范化解金融风险，压实各方责任，防止形成区域性、系统性金融风险。加强党中央对金融工作集中统一领导。要防范化解地方政府债务风险，坚决遏制增量、化解存量。



很明显，房地产市场的稳定已经上升到了化解重大经济金融风险层级。房地产行业作为经济的支柱性产业之一，对国民经济影响重大，因此要稳定经济与就业势必要稳定房地产市场。同时，由于房地产市场的金融属性和重资产特征，房地产市场的平稳健康也关乎了国家金融的健康。所以，为了防范重大经济金融风险，必须要稳定房地产市场。面对目前房地产市场信心不足、投资销售大幅下滑、房企暴雷、项目停工等困境，中央已经出台了一系列宽松政策。对于保交楼、保民生、保稳定，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险起到了积极作用，这对稳定市场信心尤为重要。

另外需要注意的是，即使是在目前艰难的时刻，中央关于房地产的基本定位是没有变化的，会议中依旧重申了“房住不炒”的定位，但定调明显趋于宽松。预计会出台降低房贷利率和首付比例，放松高线城市的限购，以及加大政策性银行和商业性银行对烂尾停工项目的信贷资金支持。未来一段时间房地产市场也会随着政策的落实和疫情防控的调整开始企稳。

虽然预计政府会进一步出台放松房地产政策，市场也会有所好转，但原有的房地产经营模式将一去不复返，市场亟须新的发展模式，由大拆大建向存量房精耕细作转变，由一锤子买卖向服务型细水长流市场转变。

▲机构观点

地产行业发展趋势的逆转取决于以下三个问题的处理：一是让买房人回到市场。当前政策解决的是房地产企业融资端的问题，但房子终究要作为产品出售，在收入下降及预期恶化的不利因素下，如何使销售端回暖仍需要观察，预计后续需求端的刺激政策也会相继出台；二是让地产企业资金进入正循环。当前，多数地产公司尚在为如何存活下来而奔走，未有精力考虑发展之大命题，行业的正循环远没有实现；三是有序出清。地产开发属于高杠杆行业，部分公司盲目扩张过程中积累了大量风险，一旦处理不当容易发生风险溢出效应，进而引发金融系统性风险，因此如何在出清前期风险时确保不发生大规模风险传递，是摆在相关部门和地产行业面前的重要命题。

建信观点：2022年12月资产配置观点与投资建议

中国经济进入新发展阶段，结构性问题的破题已成为实现高质量发展的关键点。如何实现共同富裕，如何实现房地产行业顺利转型，以及如何进一步发挥好资本市场功能，是我国当前面临的三个结构性问题。这些问题相互交织、相互影响，加剧了改革的难度。破题的关键，在于找到这些问题的交汇点。保障性租赁住房REITs的推出，不仅仅是中国公募REITs试点的线性延续，更是站在三个重大结构性问题的交汇点，直接回应推进实现共同富裕、房地产行业转型、进一步发挥好资本市场功能等问题的重大改革举措。

北京大学光华管理学院：保障性租赁住房REITs是我国高质量发展阶段的重大改革举措

▲名家言论

唯有重新定位、重新认识房地产行业的属性、市场定位与作用，我们才能在新一轮驱动内需中找到房地产行业与其他行业协同发展的连接点、平衡点，才能真正推动房地产行业的良性循环。

新浪财经专栏作家 李庚南

为了促进房地产市场平稳健康发展，除了保在建外，我们也需要逐渐开始重视保新增。随着时间的推移，在楼市基本面稳健，但新开工下降较快的城市，房地产开发的机遇可能逐渐显现。

兴业银行首席经济学家 鲁政委

展望2023年，积极的财政政策将会延续，扩大赤字规模的可能性上升，财政收支结构将有所改善，地方政府债务规模仍将维持高位，财政体制改革在预算管理和风险防控等方面不断深化。

大公国际 涂文婕

要构建让居民满意、有足够获得感的地产行业新发展模式，需要更多在供给侧做文章。地产行业需要供给侧改革，通过增加土地供给来增加房产供给，从而缓解市场上的供需矛盾，进而平抑房价，并最终增强居民的获得感。

中银国际证券首席经济学家 徐高

我国碳排放市场方兴未艾，碳价调控机制、碳市场规模、碳行业覆盖范围、发展碳金融服务实体经济等环节还需进一步优化。未来需进一步强化碳价调整机制，将更多的行业企业纳入碳交易的范围当中，逐步建立成熟的碳市场。

经济学家 任泽平

以基建投资作为宏观调控的手段，是中国在实践中摸索出来的经验。它不仅有助于熨平出口导向经济中固有的围绕出口的“蛛网波动”，而且可以充分发挥资源禀赋的潜力，在实物形态上累积资产，形成财富，为国民经济的长期发展奠定物质基础。

中国人民大学经济学院教授 曹远征

房地产再融资松绑，加上房地产政策环境的持续改善，成了短期房地产板块大幅上涨的催化剂。换言之，当市场情绪逐渐回归理性之后，房企股价的走向还是取决于上市房企自身的基本面状况，未来将会出现一轮持续分化的过程，房地产市场优胜劣汰的过程仍然会持续上演。

独立财经评论员，财经作家 郭施亮

实现乡村振兴要求扎实推动乡村产业、人才、文化、生态、组织振兴。人才、组织是主体，产业、文化、生态是客体，振兴主体的目的是振兴客体。因此，不仅要提高乡村专业人才的比重，更要提高广大农民的文化科技素质。

全国政协经济委员会副主任 陈锡文

▲重大规划

武汉都市圈发展规划获国家批复

12月7日从湖北省发改委获悉,《武汉都市圈发展规划》已获得国家发改委批复同意,这是继南京、福州、成都、长株潭、西安、重庆都市圈规划之后,国家批复的第7个都市圈规划。

复函指出,要完整、准确、全面贯彻新发展理念,服务和融入新发展格局,积极推动武汉辐射带动周边城镇共同发展,加快推进基础设施互联互通、产业专业化分工协作、公共服务共建共享、安全风险联防联控,建立健全同城化发展体制机制,建设现代化都市圈,为长江中游城市群一体化发展提供坚强支撑,更好助推中部地区高质量发展,更好地服务长江经济带发展。

复函还要求湖北省统筹做好规划实施指导工作,健全都市圈发展协调推进机制,推动解决规划实施中的突出问题,适时开展规划实施情况评估,及时总结经验做法。武汉市及都市圈内其他城市是都市圈建设的责任主体,要协同推进规划实施,推动各项目标任务落到实处。



▲城建资讯

10月11日,中法武汉生态示范城文化体育中心项目主体结构全面封顶,预计明年底建成投入使用。

10月16日,光谷地下空间项目主体结构正式封顶,项目位于地铁11号线和19号线交会处,建成后将成为全球规模最大的单个地下空间项目以及全国最长的地下空间走廊。

10月22日,生态城大道及地下综合管廊项目路面工程全面贯通,生态城大道延长线还将下穿四环线向东延伸,未来与汉阳站连接,将打通中法生态城及蔡甸城区与武汉主城区的交通瓶颈。

11月10日,江汉十桥及两岸接线工程将正式启动。江汉十桥是武汉市城市规划的第十座跨汉江通道,是连接蔡甸、汉阳和硚口的跨汉江主通道。

12月16日,国家华中区域应急救援中心在武汉举行开工活动,项目位于经开区通用航空及卫星产业园和洪湖新滩镇。

12月18日,武汉都市圈环线汉南长江大桥北岸接线桥试桩开钻,该项目是武汉都市圈环线西南段重要过江通道,建成后加强武汉地区交通经济联系,为充分发挥大武汉城市圈同城化辐射作用提供强力交通支撑。



生态城大道施工现场



江汉十桥设计图



中法武汉生态示范城文化体育中心

开放创新 兼容并蓄

——在评估咨询行业优秀成果评选暨第三届“V空间”价值服务论坛上的致辞

文 | 湖北永信行 袁文清

尊敬的各位嘉宾、选手，以及参与本次活动的价值服务行业实务界及学术界的同仁和老师、同学们：

大家好！

在各位的关心和支持下，在举国上下一片“阳阳阳”的岁终年末，我们终于迎来了“湖北省评估咨询行业优秀成果评选暨第三届‘V空间’价值服务论坛”活动的举办。

这三届活动的举行恰是与新冠疫情同行的三年：第一届原定于2020年春天举行，结果改到了年底；去年在中南财经政法大学原本应容纳二三百人的会议厅举办，结果现场不能超过一百人；本届地大承办，也准备了宽敞崭新先进的会场，更是不仅变更了举办时间，也进不了地大，改为了线上方式。都是被新冠疫情给逼的。

不仅如此，我们每一届活动的展示作品征集过程也是异常艰难。虽然大家平常总在说“行业需要研究、需要交流、需要创新、需要跨界、需要融合”，但真做起来总是受制于日常经营性或事务性工作，困难重重，顾虑重重。

面临困难，为什么我们还要迎难而上，不仅劳心费力地办下来，还在不断思考如何推陈出新办得更好？

我想主要说说这个问题。

首先，因为我们深知资产评估不只是“资产评估”，房地产估价也不只是“房地产估价”。基于同样的知识、方法和实务积累，我们的专业可以在很多方面得到很有价值的运用。例如在服务投资建设项目的可行性研究方面，在为城市经营提供融资服务方面，在服务股权或债务重组方面，在服务城市更新、片区开发、数据资产管理、碳排放交易以及资产证券化等方面我们都可以大有作为。

二是因为我们深知开放创新才是传统评估行业的出路。客户的需求总是多元与变化的，评估咨询也是咨询服务行业的一部分，如何为客户、为经济社会解决问题才是我们存在的意义。新时代的高质量发展当然不再满足于简单复制粘贴的模板式报告。从传统评估向外跨一步，我们看到专业的施展空间远比我们以为的大很多。

三是因为我们必须拓宽视角，向相邻领域的专业机构学习。向比如管理咨询、财税咨询、工程咨询、造价咨询以及法律咨询机构和行业学习，学习他们如何不等等不靠地立足于市场经济，学习与他们如何有效协同地服务于客户的综合性需求。

四是因为我们深受其益。创新和转型不是从根本上破旧立新，不是一个人思维方式或对业务理解的突破，也不止一年半载，而是需要立于既有，整个团队，足够时间的思维转化。奥利瑞信V空间的发起源于湖北永信行，永信行截至今年已经举办了九届专业成果展示活动。我们深知这项活动对思维转型，对跨专业理解和协同所起的积极作用。

五是因为我们的专业团队需要这样的舞台去展示，去锤炼。真正的咨询，委托方早已不满足于我们能写会算的书面报告，大量口头汇报、多方研讨、专家论证，项目评审，需要我们专业人员具有较强的口头表达、即时应变以及逻辑思辨能力。所以，我们常态化地举办此类活动就是一种训练。目前已经从这个舞台上走出了多位优秀的业务培训讲师。

六是因为我们深受鼓舞。自从我们在V空间举办了第一届活动，就得到了各方的充分认可，汪教授和朱教授分别代表中南财大和地质大学主动要求承办第二届和第三届，在第二届活动后，武汉理工大学潘教授又主动了解是否可以承办第四届。我们相信这一活动的内容和形式深得认可，也将为在校的行业后备人才提供了解咨询行业意义和价值的窗口。今天活动能成功地举行也是各位领导、专家、学者、同仁和师生们关注与支持的结果。在此，再次表示感谢！

另外，我们坚持克服困难举办这个活动，还因为多年前中国房地产估价师与房地产经纪人学会会长柴强博士曾说过“我们专业机构在基本满足生存后，应该有那么点情怀，做点不挣钱的事”

办好这个活动的意义还有很多，不一一赘述。

奥利瑞信V空间致力于成为为各类专业智力服务机构和人士提供业务机会、专业交流、跨专业协同、共享各类资源的开放平台，让我们共同参与，共同打造共建、共进、共享的价值服务生态圈。

期待专家们的精彩分享！

预祝选手们展示成功！

让我们跟随专家和选手们的思维和视野回望我们的专业，思考我们去往的方向。

感谢大家对本次活动的关注、参与和支持！

谢谢！

2022年12月17日

产权类基础设施 REITs 底层资产价值评估浅析

—基于对已发行基础设施 REITs 项目的研究分析

文湖北永信行 业务研究部

摘要：推进基础设施 REITs 对盘活存量资产、形成投资良性循环具有重要意义。基础设施 REITs 全周期均需要进行底层资产评估。本文通过对已发行产权类基础设施 REITs 项目的评估情况进行分析，归纳总结不同环节评估需求及特点，并对收益法评估中的相关事项进行分析，为类似项目评估提供参考。

关键词：产权类基础设施 REITs 底层资产 价值评估

2020年4月，证监会和国家发改委联合发布了《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，标志着我国基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作正式启动。

2020年8月，证监会发布了《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（以下简称“《募集指引》”），对基础设施REITs的申请募集、发行和运作等进行规范。其中需要委托评估机构对基础设施项目进行评估的情形包括：基础设施基金申请注册前、基金存续期间的年度定期评估、基础设施项目购入或出售时、基金扩募、提前终止基金合同拟进行资产处置、基础设施项目现金流发生重大变化且对持有人利益有实质性影响、对基金份额持有人利益有重大影响的其他情形等。

2021年7月，国家发改委发布了《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》，全国符合条件的项目均可申报发行REITs，主要包括交通、能源、市政、生态环保、仓储物流、园区基础设施、新型基础设施、保障性租赁住房和探索试点的基础设施（水利设施、旅游设施）九大类行业，并对底层资产提出明确要求。

2022年5月，证监会与国家发展改革委联合发布了《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》，以规范有序开展保障性租赁住房REITs业务。

相关政策出台后，上交所和深交所也相应发布了相关业务指引指导项目具体实施。

一、基础设施 REITs 底层资产分类

根据基础资产形成特征、资产性质、产权属性及经营收益形式等，可将基础设施底层资产分为特许经营类基础设施和产权类基础设施，其中特许经营类基础设施主要包括交通、能源、市政、生态环保、主要新型基础设施和探索试点的基础设施（水利设施、旅游设施）六大类行业，产权类基础设施主要包括仓储物流、园区基础设施和保障性租赁住房三大类行业。



特许经营权类基础设施资产，由经营主体通过与地方政府签订协议获取一定期限的特许经营权，并在特许经营期限内投资建设运营基础设施获得收益。特许经营类资产随着剩余经营年限不断缩短，资产价值呈现逐年递减的趋势，特许经营期限届满后资产权益价值归零，资产无偿移交政府。特许经营权类基础设施每年通过经营获取的收益包含投资回收和投资回报两部分。

产权类基础设施资产，产权类基础设施资产主要体现为房地产，由经营主体通过从公开市场取得土地后开发建设相应基础设施并取得产权后投入运营获得收益，或者通过其他方式取得产权后并投入运营获得收益，拥有底层资产的产权。产权类基础设施资产经营，除每年通过经营（出租）获取定期收入外，随着时间推移，

核心城市的稀缺资产具有升值的潜力，可能获得相应的资本增值收益。

二、已发行的产权类基础设施基本情况

自 2021 年 6 月份首次发行至 2022 年 10 月份，全国已发行上市 20 单基础设施 REITs，其中产权类基础设施 REITs 有 12 单，如下表：

表 1：已发行的产权类基础设施 REITs 一览表

序号	基金名称	资产类型	底层资产基本情况
1	中金厦门安居 REIT	保障性租赁住房	2 个保租房项目，无配套用房和车位
2	华夏北京保障房 REIT	保障性租赁住房	2 个公租房项目，无配套用房和车位
3	红土深圳安居 REIT	保障性租赁住房	4 个保租房项目，含配套商业和未登记的地下车位
4	华安张江光大园 REIT	园区基础设施	1 个园区项目，工业用地上多层研发办公用房，含地下车位
5	博时招商蛇口产业园 REIT	园区基础设施	1 个园区中 2 个子项目，工业用地上研发办公楼，含登记的配套用房和未登记的地下车位
6	建信中关村 REIT	园区基础设施	1 个园区中 3 栋楼，科教用地上研发办公用房，含登记的地下车位
7	东吴苏园产业 REIT	园区基础设施	1 个大园区中的两个子园区，科研用地、工业用地上的多层、高层研发办公楼，含登记的地下车位
8	国泰君安临港创新产业园 REIT	园区基础设施	1 个园区中的两期，主要为单层厂房
9	国泰君安东久新经济 REIT	园区基础设施	长三角 4 个不同地区的产业园，主要为单层厂房
10	华夏合肥高新 REIT	园区基础设施	1 个产业园，主要为工业、科研用地上的高层研发办公用房
11	红土盐田港 REIT	仓储物流	深圳 1 个物流中心园。为仓储及配套办公用房
12	中金普洛斯 REIT	仓储物流	含 7 个市场化运营的仓储物流园，分布于京津冀、长三角、大湾区

经分析，已发行的 12 单产权类基础设施 REITs 底层资产及评估基本情况如下：

1. 底层资产基本情况

(1) 资产类型。3 单保障房（含 1 单公租房），7 单市场化运作的园区基础设施，2 单市场化运作的仓储物流用房。

(2) 地域分布。主要分布于京津冀、长三角、大湾区，厦门和合肥各有 1 单。

(3) 权利主体。同一基础设施 REIT 中包含多个项目的，多个项目的权利主体各不相同。

(4) 空间范围。园区基础设施和仓储物流设施资

产范围一般是整个园区，少数是园区内整栋楼。保障房基础设施中，1 单是所在整个小区（包含配套商业设施和地下未办理权属登记的车位），2 单仅为整个项目中部分楼层的多套保障房，不包含商业、车位等配套设施。

(5) 运营时间。2 单保障房运营年限短于 3 年，但出租率高且预期运营稳定；其他项目均已运营满 3 年，且经营成熟稳定。

总体来看，产权类基础设施 REITs 底层资产权属清晰、范围明确，出租率高，经营成熟稳定，符合相关文件要求。

2. 评估主要情况

(1) 报告类型。除第 1 项和第 10 项由资产评估机构出具资产评估报告外，其他均由房地产估价机构出具房地产估价报告。

(2) 估价方法。除第 4 项采用比较法和收益法评估外，其他全部采用收益法中的报酬资本化法一种方法进行评估。且第 4 项即使两种方法评估结果差异较小，仍未采用比较法结果，100%采用收益法评估结果。第 5、6、7、11、12 项收益法采用持有加转售模式，其他收益法均采用全剩余寿命模式。

(3) 报酬率。除第 4 项采用市场提取法之外，其他均采用累加法确定报酬率。3 单保障房取值区间为 6-6.5%；第 4-7、10 项园区基础设施取值区间为 6-6.5%，第 8-9 项取值区间为 8-8.5%，差异较大；2 单仓储物流

取值区间为 7-8.5%。

(4) 收益年限。一般根据房屋剩余经济耐用年限和土地剩余使用年限孰短确定收益年限。少数项目房屋剩余经济耐用年限短于土地剩余使用年限的，简要分析说明房屋经过维修可使用至土地剩余使用期限届满，取土地剩余使用年限。

(5) 收益年限期满后的残值处理。采用收益法全剩余寿命模式中，仅第 10 项考虑了收益期满的房屋残值回收，其他项目均未考虑。

(6) 年度定期评估。除 2021 年 12 月上市的建信中关村 REIT 之外，2021 年上市的其他项目（第 4.5.7.11.12 项）已根据要求进行了 2021 年度定期评估。

评估的主要情况详见下表：

表 2 已发行的产权类基础设施 REITs 评估基本情况表

序号	基金名称	资产类型	报告类型	估价方法	报酬率	收益年限	收益期满的残值处理
1	中金厦门安居 REIT	保障性租赁住房	资产评估报告	收益法(全剩余寿命模式)	6.5% (累加法)	孰短取房屋年限	未提及未处理
2	华夏北京保障房 REIT	保障性租赁住房	房地产估价报告	收益法(全剩余寿命模式)	6% (累加法)	房屋短于土地年限，说明通过资本支出房屋经济耐用年限可达到土地剩余年限，收益年限按土地年限计	未提及未处理
3	红土深圳安居 REIT	保障性租赁住房	房地产估价报告	收益法(全剩余寿命模式)	6% (累加法)	按土地剩余使用年限 (长于房屋经济耐用年限)	未提及未处理
4	华安张江光大园 REIT	园区基础设施	房地产估价报告	收益法(全剩余寿命模式)、比较法(结果舍去)	车库 4.5%，产业用房 6%(市场提取法)	孰短取土地年限	未提及未处理
5	博时招商蛇口产业园 REIT	园区基础设施	房地产估价报告	收益法(持有加转售模式)	6% (期望投资折现率和累加法)	孰短取土地年限	不用处理
6	建信中关村 REIT	园区基础设施	房地产估价报告	收益法(持有加转售模式)	6% (期望投资折现率和累加法)	孰短取土地年限	不用处理
7	东吴苏园产业 REIT	园区基础设施	房地产估价报告	收益法(持有加转售模式)	6.5% (期望投资折现率和累加法)	孰短取土地年限	不用处理
8	国泰君安临港创新产业园 REIT	园区基础设施	房地产估价报告	收益法(全剩余寿命模式)	8% (累加法)	孰短取土地年限	未提及未处理
9	国泰君安东久新经济 REIT	园区基础设施	房地产估价报告	收益法(全剩余寿命模式)	8.00-8.50% (累加法，不同地区有区别)	孰短取土地年限	未提及未处理
10	华夏合肥高新 REIT	园区基础设施	资产评估报告	收益法(全剩余寿命模式)	6.5% (累加法)	孰短取土地年限	考虑了收益期末建筑物价值
11	红土盐田港 REIT	仓储物流	房地产估价报告	收益法(持有加转售模式)	7% (累加法)	孰短取土地年限	未提及未处理
12	中金普洛斯 REIT	仓储物流	房地产估价报告	收益法(持有加转售模式)	7.5%-8.5% (累加法，不同地区有区别)	孰短取土地年限	未提及未处理

三、产权类基础设施 REITs 评估特点

1. 评估主要规范和标准

产权类基础设施资产主要体现为房地产，对基础设施 REITs 中的房地产评估，中房学 2015 年印发了《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（以下简称“《评估指引》”），在《房地产估价规范》基础上，对信托基金物业价值评估的价值类型、估价方法、估价原则、重要参数选取和报告主要内容等进一步规范，成为指导基础设施 REITs 中房地产的重要参考。已发行的 12 单均将《评估指引》作为评估依据，并按相关技术要求执行。

2. 估价对象和范围

基础设施 REITs 项目要求权属清晰、范围明确。底层资产一般已办理权属登记，估价范围可以包括 REITs 项目对应的未办理权属登记但具有使用或经营权的地下车库，项目按规划建设地上停车位也应纳入估价范围，保障性租赁住房 REITs 估价范围还应包括室内装饰装修和整体配置的家具家电等动产。

3. 估价方法选用分析

《房地产估价规范》规定，信托物业价值评估，宜采用报酬资本化法中的持有加转售模式。

《评估指引》规定，信托物业或者其他同类物业通常有租金等经济收入的，应当选用收益法作为最主要的估价方法，并优先选用报酬资本化法，并应合理预测估价对象未来 10 年以上的各年收入和运营费用。信托物

业的同类物业有较多交易的，应当选用比较法作为其中一种估价方法。

《募集指引》要求基础设施项目“已产生持续、稳定的现金流，并具有持续经营能力、较好增长潜力；现金流来源合理分散，且主要由市场化运营产生”，同时规定评估报告中应包括“运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等”相关内容。从中可以推断出，收益法应作为必须采用的估价方法。

基于以上规定和要求，并结合基础设施 REITs 底层资产的不同类型分析，收益法均能适用对不同类型的基础设施 REITs 底层资产进行评估，应作为基础设施 REITs 评估最主要的估价方法，评估结果能够合理体现市场参与者对项目未来的收益预期。但由于收益方式的差别，相对来说，特许经营权类 REITs 底层资产更适合采用报酬资本化法中的全剩余寿命周期模式进行评估，产权类 REITs 底层资产更适合采用持有加转售模式进行评估。同时可以根据项目和市场具体情况选用比较法和成本法进行评估验证。

但也要看到，不同的评估情形对估价有不同的要求。评估人员应根据基础设施 REITs 项目不同阶段的评估需求，进行针对性分析并选用合适的估价方法和估价模型。根据《募集指引》，基金申请注册前、基金存续期间、基金终止时，均需对相关基础设施资产购入、持有或处置出售进行评估。现对各阶段不同评估需求分析如下：

表 3：产权类基础设施 REITs 不同估价需求分析

需要评估的情形	所处阶段	估价需求	价值逻辑	价值类型	评估要点	评估方法选择
基金申请注册前、基础设施项目购入、基金扩募	底层资产购入	提供资产购入对价参考	投资人拟购入后通过长期持有和经营（出租）资产获得收益，主要考虑未来净现金流量的现值	一般采用市场价值或现状价值，特殊情况可评估投资价值	主要考虑未来净现金流量的现值，包括持有期间净收益和基金存续期满后转售或残值；已出租的，评估出租人权益价值	首选收益法，比较法和成本法可作为辅助验证方法

存续期间的年度定期评估	底层资产持有	财务报告目的	一般通过长期持有和经营（出租）资产获得收益，主要考虑未来净现金流量的现值	一般采用市场价值或现状价值	主要考虑未来净现金流量的现值，包括持有期间净收益和基金存续期满后转售或残值；已出租的，评估出租人权益价值	首选收益法，比较法和成本法可作为辅助验证方法
现金流发生重大变化或其他情形对持有人利益有实质性影响	底层资产持有	为判断维持现状利用、改变利用方式或出售项目资产提供决策参考	通过比较各种利用或处置方式的净现值，进行决策参考	可采用现状价值、市场价值或可变现净值（具体根据委托人委托目的）	持有价值内涵同上，处置出售价值内涵同下	首选比较法和收益法，成本法可作为辅助验证方法
基础设施项目出售；提前终止基金合同资产处置	底层资产处置出售	提供资产处置价格参考	通过处置出售获得收益	一般采用市场价值，特殊情况可采用残余价值或快速变现价值	主要考虑处置出售现值，已出租的，评估出租人权益价值	首选比较法和收益法，成本法可作为辅助验证方法

4. 产权类基础设施 REITs 评估报告的特殊要求

根据《募集指引》《房地产估价规范》《评估指引》及相关文件规定，REITs 项目对评估报告的特殊要求有：

（1）报告内容方面。除了《募集指引》要求评估报告中应包括“运营收入、运营成本、运营净收益、资本性支出、未来现金流变动预期、折现率等”相关内容外，采用收益法评估的，应当说明至少近 3 年的各年收入和运营费用，并合理预测未来 10 年以上的各年收入和运营费用。技术报告单独增加“估价对象租赁现状描述与分析”章节。

（2）估价原则方面。除普遍适用的估价原则外，基础设施 REIT 包含多宗同类物业为同一估价目的同时进行评估的，需考虑一致性原则；对同一估价对象为同一估价目的后续评估需考虑一贯性原则。

（3）关于价值时点确定的要求。根据《募集指引》，基础设施基金份额首次发售，评估基准日距离基金份额发售公告日不得超过 6 个月；基金运作过程中发生购入或出售基础设施项目等情形时，评估基准日距离签署购入或出售协议等情形发生日不得超过 6 个月。根据《评估指引》，基金运营管理期间收购或者出售某项信托物业的价值评估，价值时点应当在交易实际执行日期前 90 日内。

四、收益法评估中的收入和成本分析

根据以上分析，理论上收益法、比较法和成本法三种估价方法均有其适用的情形。但实践中，由于基础设

施 REITs 底层资产规模一般较大，缺乏活跃的交易市场，类似交易案例较少，比较法使用受限。基础设施 REITs 底层资产依赖于专业的运营管理，成本价值与其收益能力相关性较弱，使得成本法一般只能作为辅助评估方法，对收益法评估结果辅助验证。

以下对运用收益法评估中的运营收入和运营成本进行分析。

1. 运营收入

产权类基础设施主要通过出租获取运营收入。

根据不同项目的具体经营模式情况分别计取。运营收入一般有房屋租赁收入和押金利息收入，这也是收入的主要构成部分。部分项目有配套设施可产生持续稳定的收入，也应纳入，如配套商业收入、配套地上地下停车收入、公共部位的广告位收入、增值服务收入等。

由于一般评估出租人权益价值，租赁期内的按租赁合同约定的租金标准；租赁期外的，市场化运作的项目（园区基础设施和仓储物流）可以通过比较法求取租金，政策性项目（保障性租赁住房）根据当地政策并结合住房租赁行业趋势分析确定。

对保障性租赁住房，一般由第三方提供物业管理服务并直接向承租人收取物业管理费，不计取物业管理费收入。

对园区基础设施和仓储物流基础设施项目，项目公司可能向承租人收取管理费（综合管理费/物业管理费），再另行向物业管理机构支付物业管理费。这种情况，管

理费作为项目运营收入。

2.运营成本

(1) 运营管理费

运营管理费是基金管理人和项目公司为加强对基础设施资产运营管理、提升收益能力而委托第三方专业机构开展招租和运营管理工作而发生的费用，一般分为基础运营管理费和绩效运营管理费。

运营管理费按与第三方运营管理机构签订的运营管理服务协议约定的标准计取，协议期外的，根据市场的变化情况做合理预测。

(2) 物业管理费

物业管理费根据项目物业服务协议确定。

若承租人直接向物业管理方支付物业管理费，则根据服务协议分析确定是否应将未出租期间的物业管理费应计入运营成本。保障性租赁住房比较常见。

若项目公司与物业管理机构签订协议，打包购买物业管理服务，则按协议确定项目物业管理费，计入运营成本。园区基础设施和仓储物流设施一般采用这种模式。总之，收入的范围与经营成本对应，根据实际的经营管理模式合理确定。

(3) 项目公司管理费

项目公司为进行项目管理所发生的费用，包括人员薪酬和办公费用、水电费等。可根据项目近 3-5 年实际发生的历史数据预测。

(4) 维修费用

该维修费用为物业服务包含的维修义务之外的日常维修项目发生的费用，注意与物业管理费中应承担的维修义务及支出相区别。可根据基础设施资产近 3-5 年历史数据，并结合项目情况进行预测。维修费用一般和运营收入无关。

(5) 保险费和税费

保险费一般根据历史投保费用估算，一般和运营收入无关。

税费一般包括增值税及附加、房产税、土地使用税和印花税，根据项目情况和相关政策测算。

(6) 资本性支出

资本性支出是为维持基础设施资产持续产生稳定收益而必要的资产更新或改造的支出。一般包括构成固定资产、无形资产、递延资产的支出，项目中主要包括装饰装修及设备设施的大修、更换及改造。资本性支出一般和运营收入无关。

由于主体工程、装饰装修和设施设备经济耐用年限一般不同，一般情况下各期资本性支出内容和金额各不相同，甚至相差很大。可根据项目《物业状况评价报告》《工程技术尽职调查报告》或大修改造计划分别进行估算确定各期应发生的资本性支出。

需要注意的是，若有已缴纳的公共维修基金可用于上述支出的，则应优先提取使用公共维修基金，超出当期可提取使用的公共维修基金外的部分才计入当期资本性支出。

五、结语

国家鼓励通过推动基础设施领域 REITs 等形式盘活规模巨大的基础设施存量资产，形成整个社会投资的良性循环。随着基础设施 REITs 规模扩大，需要评估的底层资产种类和数量会越来越多，需要评估的情形也会多样化。为了能够在基础设施 REITs 全周期中提供高质量的专业服务，评估人员不仅需要熟悉相关的评估专业基础知识，更需要熟悉基础设施 REITs 的相关政策对评估的具体要求，并能够灵活运用，也需要不断地学习国内外的先进经验及积极探索创新和改进，以提供满足市场需求的评估专业服务。

2022 年武汉市房地产市场分析

文|永信行 市场研究部

摘要：2022 年度武汉土地市场挂牌出让成交 135 宗地，土地总成交价款 907.05 亿元，同比下降 52.1%。成交的六批次集中供地中，涉宅用地占六成，拿地主体以国企、央企为主，土地市场总量处于低位运行；全年新建商品房成交 15.23 万套，同比下降 35.17%，成交面积 1720.81 万平方米，同比下降 35.18%；截至 2022 年 10 月，存量住房成交 65571 套，成交面积 638.15 万平方米，同比下降 22.45%；新房、存量住房成交量均有较大幅度下滑。整体而言，2022 年武汉市房地产市场呈现疲软态势，但随着房地产政策的持续宽松，预计 2023 年市场将出现改善企稳的发展趋势，随着政策持续深入执行，市场冷淡的情形将得到逐步缓解。

一、土地市场

土地政策方面，2022 年武汉市科学安排公告节奏和频率；合理搭配，兼顾民生、产业功能用地；精简规则，充分鼓励企业参加；注重品质，择优供应核心片地块；顺应市场，优化条件增加项目吸引力；预期向好，众多知名企业深耕武汉市场。总而言之，政策持续优化，有利于促进土地市场交易发展。

土地市场表现方面，2022 年度武汉土地市场少了“房企争抢”“溢价”“地价刷新”等火爆场面。取而代之的，是民企退场、央企、国企兜底、底价成交等情景。回顾武汉市 2022 年六轮集中土拍，成交土地类型以住宅用地为主，涉宅用地占比超 60%。其中住宅溢价地块集中于中心城区和东西湖区。总价地王为 P（2022）145 号武汉电影制片厂二期 E 地块，成交总价为 66.863 亿元，楼面地价为 20551.23 元/m²。居住用地单价地王为 P（2022）112 号地块，楼面单价达到了 21789.77 元/m²。2022 年度土拍呈现出少量、多次等特点。

根据武汉市土地交易中心数据统计，2022 年武汉市累计供应土地 297 宗（含房地产用地及工业用地），较 2021 年减少 46 宗。

武汉市自然资源和规划局累计供应土地 148 宗，供应土地总面积 571.71 万平方米，累计成交 135 宗，因撤牌和流拍等原因未成交 13 宗。成交土地总面积 525.39 万平方米，规划建面 1090.59 万平方米，成交金额 907.05

亿元。

其中，涉宅、商服类地块成交 115 宗，成交土地面积 431.89 万平方米，规划建面 1044.98 万平方米，成交宗数同比减少 30.72%，为近五年最低；成交金额 895.36 亿元，同比大幅降低 52.81%，创近五年新低，平均楼面地价 8536 元/m²，同比涨幅达到 25.53%，达历史新高；整体溢价率 3.05%，同比下降 3.96%，连续三年下滑。

另 20 宗成交用地主要为工业及科研用地，成交土地面积 93.5 万平方米。

图表 1：近五年武汉市住宅、商服类土地成交情况

年份	宗数	规划建面 (万m ²)	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/m ²)	溢价率 (%)
2018 年	163	2979.95	1309.72	4395	2.02
2019 年	172	3077.65	1728.64	5617	11.70
2020 年	157	3190.41	1863.14	5840	9.22
2021 年	166	2790.12	1897.30	6800	7.01
2022 年	115	1044.98	895.36	8536	3.05

从区域分布上看，2022 年武汉市除汉南区外，其他区域均有土地出让，中心城区供地节奏相对集中，涉宅及商服类地块共成交 72 宗，成交占比 62.61%，成交总建面 975.08 万平方米，同比下降 36.33%，主要集中在东新区、江岸区、武昌区、青山区，成交宗数均在 10 宗以上，成交分布均匀。

新城区涉宅及商服类地块共成交 43 宗，成交总建面 314.35 万平方米，同比大幅下降超七成，主要集中在黄陂区、蔡甸区、东西湖区、江夏区，其中黄陂区成交

14宗，成交宗数位居全市各区首位，成交建面58.23万平方米。江夏区成交9宗，成交建面116.94万平方米，为新城区之首。

图表2：2021-2022年各区商、住类土地成交面积情况

区域		成交面积（万平方米）	
		2022年	2021年
中心城区	东新区	104.27	409.76
	经开区	83.85	291.01
	武昌区	90.12	203.86
	江岸区	110.85	202.83
	洪山区	48.81	130.29
	汉阳区	267.24	82.65
	江汉区	75.10	76.86
	硚口区	105.93	69.82
	青山区	88.91	65.39
新城区	东西湖区	56.11	284.82
	黄陂区	58.23	278.23
	蔡甸区	63.63	272.11
	江夏区	116.94	202.77
	新洲区	19.44	119.53
	汉南区	0.00	100.19

从平均楼面地价来看，2022年度整体出现上涨，五个区刷新区域最高楼面地价。江汉区、硚口区、武昌区、洪山区、青山区五个区平均楼面地价超过10000元/m²，其中江汉区平均楼面地价最高，达到16651元/m²。

中心城区东新区、经开区，新城区蔡甸区、东西湖区、新洲区平均楼面地价同比下降超过20%；江夏区多宗优质高价纯宅地出让，大幅拉高楼面地价，同比涨幅达到42.08%。

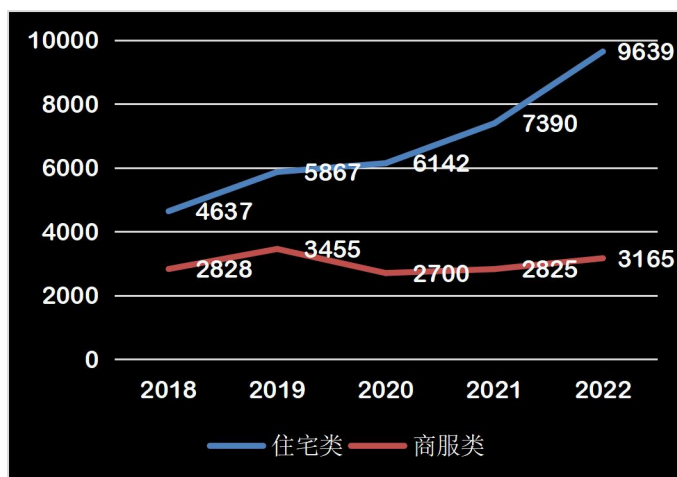
图表3：2021-2022年各区土地平均楼面地价表

行政区	平均楼面地价（元/m ² ）		涨幅
	2021年	2022年	
东新区	8626	6767	-21.56%
经开区	5086	3757	-26.12%
武昌区	13043	13419	2.88%
江岸区	9539	9317	-2.33%
洪山区	4538	10443	130.13%
汉阳区	10142	8905	-12.20%

江汉区	16546	16651	0.63%
硚口区	13813	14166	2.56%
青山区	8886	10724	20.68%
东西湖区	6466	3173	-50.93%
黄陂区	3967	3217	-18.91%
蔡甸区	3147	2086	-33.71%
江夏区	4206	5976	42.08%
新洲区	2744	2144	-21.87%
汉南区	1349	-	-
全市	6800	8536	25.53%

从分类楼面地价来看，2022年武汉市住宅类用地平均成交楼面地价9639元/m²，同比上涨30.43%，创历史新高，地价出现明显上涨，一方面由于中心城区成交占比提升，另一方面与2022年供地的优质地块有关，大幅拉高地价有关。商服类地价走势相对平稳，全市商服用地成交平均楼面地价3165元/m²，同比上涨12.04%。

图表5：近五年土地分类型成交楼面地价走势



从地块用途来看，涉宅类成交占比超过六成，但成交占比相比去年有所下滑，商服类占比近四成，成交规模相比去年增加二成。成交规模方面，2022年涉宅类用地成交72宗，成交占比62.61%，总成交建面872.26万平方米，同比减少64.1%。其中，纯宅地成交45宗，成交建面438.29万平方米，含住宅综合用地成交27宗，成交建面433.97万平方米。商服类地块成交43宗，成交占比37.39%，总成交建面172.39万平方米，同比减少52.18%。

图表 4：2021-2022 年土地分类型规划建面成交对比



与 2021 年三轮集中供地相比，2022 年集中供地呈现少量、多次、注重品质、择优供应核心片地块。

图表 6：六轮集中供地整体情况

批次	供应数量 (宗)	供应土地面积 (万平方米)	起始价 (亿元)
第一轮	11	31.5	117.29
第二轮	22	64.8	119.3
第三轮	43	203.49	371.61
第四轮	10	62.78	67.24
第五轮	19	37.9	116.24
第六轮	17	136.83	234.65
合计	122	537.3	1026.33

从前后六轮集中土拍来看，成交热度最高的要数第六轮集中供地，有成都万华、电建地产、武汉城建、联投、中铁十八局、厦门建发等开发商纷纷出手拿地。

图表 7：六轮集中供地成交情况

批次	成交数量 (宗)	土地面积 (公顷)	成交规划面积 (万平方米)	成交金额 (亿元)
第一轮	10	24.87	79.86	89.35
第二轮	18	59.92	128.74	113.11
第三轮	41	187.19	453.3	317.08
第四轮	10	23.33	62.78	67.24
第五轮	10	22.93	51.81	47.04
第六轮	20	141.75	270.67	257.11
合计	109	459.99	1047.16	890.93

2022 年共进行了六次集中土拍，推出土地 122 宗，最终成交 109 宗，总成交面积 459.99 万平方米，总成交金额 890.93 亿元，部分地块产生较大溢价，如加油站等

特殊地块，总体以平稳为主。成交的地块中，溢价率大于 50% 的有 2 宗地块。排在第一的是位于江夏金口的 P (2022) 120 号地块，由湖北壳牌能源有限公司竞得，溢价率 119.07%。排在第二的是位于东西湖的 P (2022) 033 号地块，由湖北壳牌能源有限公司竞得，溢价率 60.61%。主要溢价地块类型为加油加气站用地及住宅用地。

总而言之，2022 年集中供地采取“少量多次”的形式加快了供地节奏，全年共计发布各类用地公告 106 个批次。2022 年土地市场，成交土地类型以住宅用地为主，涉宅用地占比超 60%。土地成交面积前三区域为东新、青山和江岸；成交金额前三区域为硚口、江汉和武昌。主要溢价地块类型为加油加气站用地及住宅用地，其中住宅溢价地块集中于中心城区、东西湖区。

2022 年武汉土地市场 16 宗地块产生溢价，共吸引了 49 家企业前来竞争，市场在土地资源配置中发挥了更为决定性的作用。对重点项目应保尽保，先后向市场推出了江汉电影制片厂地块、硚口跃进片地块、江岸丹西片地块、武昌铁四院地块、青山 27 街坊地块、汉正街东片地块、古德寺地块、三阳路邮局地块、中北路地块、东新区高科园地块等一批重点项目。尤其中心城区供地积极，今年近半数房地产用地为中心城区供出，其中房地产用地的宗数占比由去年的 30% 上升至今年的 48%。以上项目区位核心、配套成熟、规模适中、价格合理，受到市场广泛关注，对武汉城市整体经济发展发挥积极作用。

展望 2023 年，武汉土地市场集中供地模式仍将延续，整体市场将保持平稳，近期中央多次重申房地产依然是国民经济的支柱产业，这为 2023 年土地市场的发展指明了方向。武汉已获得“国家科技创新中心”称号及获批“武汉都市圈发展规划”。当前市场已释放积极信号，供应项目大多顺利成交，部分项目竞价活跃，呈现出稳中有进的发展势头，为明年市场的全面回暖做好了“预

热”准备。供地类型将多元化，参与的各类市场主体将会更加丰富。

二、新房市场

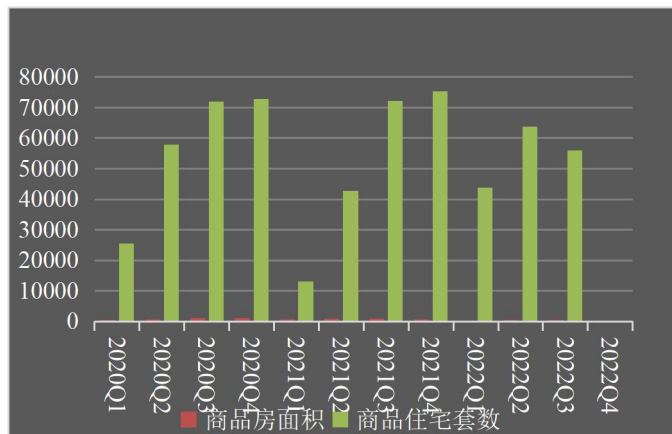
政策方面，2022年或许对于房地产行业来说是艰难的一年，下行的市场行情从年初一直延续至今，这一年武汉接连出台了不止楼市扶持政策，包括部分区域取消限购、放开二孩及以上家庭限购、住房货币补贴、武汉限购范围调整、公积金及商业贷款利率、购房首付比例、预售资金监管、居民换购住房个人所得税等多个方面。

房地产市场方面，全年商品房成交 15.23 万套，同比下降 35.17%，成交面积 1720.81 万平方米，同比下降 35.18%，其中，新建商品住房成交 11.64 万套，同比下降 41.87%，成交面积 1317.36 万平方米，同比下降 42.75%。2022 年新房市场成交与 2021 年相比下降明显，且处于市场低位运行。

（一）住宅市场

2022 年，武汉市累计供应商品房 1425.75 万平方米，同比减少 50.07%，其中商品住宅供应 1070.55 万 m²，同比减少 55.07%，市场在低位运行。

图表 8：2020-2022 年新建商品住宅供应量

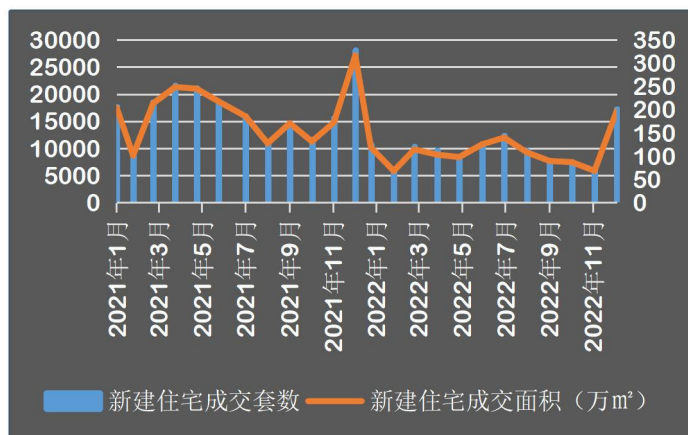


受疫情和整体经济大环境影响，2022 年新房成交量相对比较惨淡。成交方面，2022 年武汉新建商品住房成交 11.64 万套、1317.36 万平方米，同比分别下滑 41.87%

和 42.75%，超过全国平均跌幅。

分季度来看，一季度传统淡季，市场销量相对较少，进入二季度，随着供应增加，刺激成交有所增加，成交套数超过 2.8 万套，上半年累计成交超过 5.5 万套，达仅为去年同期成交一半 50% 左右。2022 年下半年，整体成交稳中有升，其中三季度整体表现依旧平稳，传统旺季并未到来，四季度开发商面临年底回款压力，纷纷采取以价换量的促销措施，成交量相比三季度小幅提升，尤其在 12 月，出现一波反弹行情，单月成交超过 1.7 万套，主要得益于团购房集中备案，政策叠加等影响，达到全年最高。

图表 9：2021-2022 年各月新建商品住宅成交量



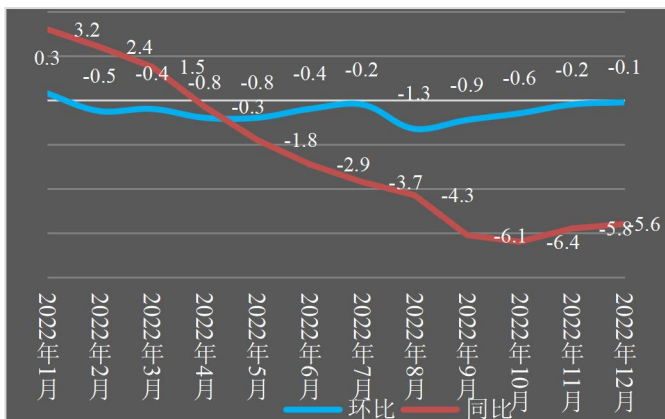
分区域来看，中心城区成交套数 7.8 万套，占比 67.08%，同比下降 37.32%；同比增加 4.9%。除硚口区以外，其他区域同比均有不同程度下滑。其中，硚口区多个新项目入市，前期供需关系得到明显缓解，成交量同比增长 50.13%。新城区成交套数 3.8 万套，成交占总比 32.92%，同比下降 49.37%，所有新城区均有不同程度下滑，其中汉南区、黄陂成交量降幅较大，同比下降均超 50%。

东西湖区、汉阳区、硚口区、洪山区、东新区分列成交套数前 5 名，成交套数均在万套以上。

图表 10：2022 年各区新建商品住宅成交情况表

行政	成交套数	套数同比	成交面积 (万平方米)	面积同比
江岸	9950	-22.63%	110.15	-26.83%
江汉	2624	-44.52%	31.07	-46.87%
硚口	10132	50.13%	99.57	38.05%
洪山	12642	-37.49%	154.19	-38.81%
武昌	5980	-35.63%	63.69	-37.53%
青山	3441	-66.62%	50.80	-61.47%
汉阳	10119	-62.43%	115.20	-62.12%
东新	13137	-36.44%	143.38	-37.16%
经开	10033	-61.40%	119.19	-61.44%
东西	6404	-13.99%	73.11	-13.32%
江夏	8026	-41.24%	92.45	-42.86%
黄陂	8971	-50.15%	101.24	-47.29%
新洲	5662	-35.75%	61.60	-35.42%
蔡甸	6677	-24.66%	74.17	-24.11%
汉南	2568	-54.60%	27.54	-55.21%
总计	116366	-41.87%	1317.36	-42.75%

图表 11：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，2022 年全市新建商品住宅价格指数呈现较大幅波动，同比涨幅持续下降，一季度后，连续九个月持续下降且降幅扩大，环比降幅在 1.5% 以内，四季度同比降幅开始企稳。从环比数据来看，除一月份以外，前三季度新建商品住宅价格环比均下降且降幅逐渐扩大，直到第四季度环比降幅收窄企稳。

整体而言，2022 年武汉住宅市场受疫情和整体经济大环境影响，新房成交量相对比较惨淡。随着疫情政策

放开，展望 2023 年，武汉住宅市场需求及购买力仍在，在 2022 年年末出现部分项目停工延期交房引发的信任危机现象，给 2023 年上半年市场增加了不确定性因素，但从近期政府持续释放的积极信号来看，市场将重回稳定良性循环状态，预计 2023 年整体将呈现“稳中有升”的走势。

（二）商办市场

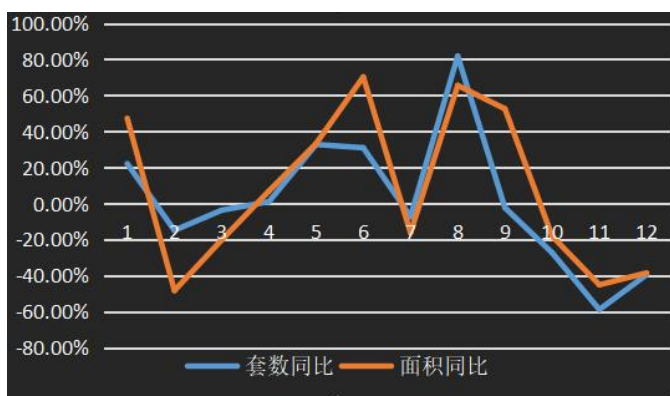
2022 年全市新建商业用房和写字楼市场成交量表现不一，商业用房成交套数同比减少 3.31%。写字楼成交套数增加 12.02%

商业用房交易市场。2022 年武汉商业市场受疫情的影响逐渐转弱，在就地过年、消费券、疫情常态化管理及经济复苏等叠加刺激下，武汉商业客流持续回暖，商业经营大幅恢复带动商业市场大幅复苏，全市商业用房合计成交 16612 套，成交面积 149.45 万 m²，同比去年成交套数下降 3.31% 和成交面积增加 4.94%，从同比增幅来看，全年分月波动较大，截至年底趋稳。

图表 12：2022 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)
2022 年 1 月	2109	21.08
2022 年 2 月	557	4.22
2022 年 3 月	1149	8.86
2022 年 4 月	1284	11.46
2022 年 5 月	1813	14.49
2022 年 6 月	2072	20.78
2022 年 7 月	1532	11.46
2022 年 8 月	1589	12.09
2022 年 9 月	1499	17.65
2022 年 10 月	946	8.87
2022 年 11 月	771	7.29
2022 年 12 月	1291	11.22
合计	16612	149.45

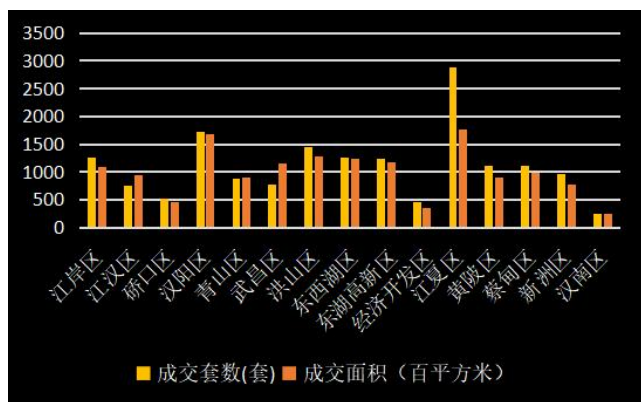
图表 13: 2022 年各月新建商业用房成交量增幅



商业用房租赁市场。根据戴德梁行统计，2022 年众多优质项目的开业为武汉核心商圈优质零售市场带来约 81.3 万平方米的优质新增供应，推动武汉核心商圈优质零售市场总存量至 403.0 万平方米。得益于新开业项目普遍良好的招商率，2022 年武汉核心商圈合计约为 66.4 万平方米的净吸纳量。截至 2022 年四季度武汉核心商圈空置率 15.4%，同比去年升高约 0.8%。市场竞争激烈，招商难度持续增加，租金下行，核心商圈首层平均租金为 484.4 元每平方米每月，同比下降约 7.9%。

从各区域看，2022 年中心城区商业用房成交 9046 套，同比下降 7.16%。其中江岸区、汉阳区、洪山区、东新区等成交套数超过 1200 套。新城区共成交 7566 套，同比增长 1.73%，新洲区、汉南区成交套数不足 1000 套。

图表 14: 2022 年各区新建商业用房成交量



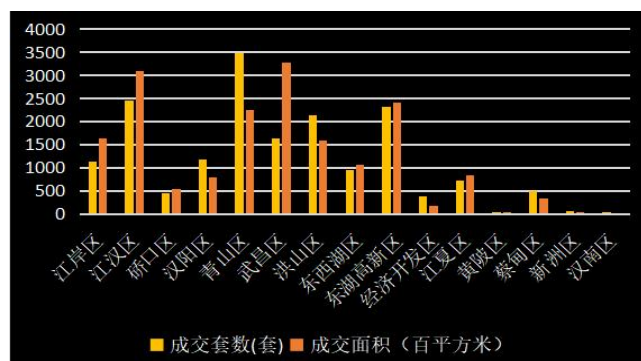
写字楼市场。2022 年受经济回暖影响，武汉市写字

楼市场明显回暖，全年合计成交 17423 套，成交面积 180.85 万 m²，同比分别增长 12.02% 和 38.92%。

图表 15: 2022 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)
2022 年 1 月	1508	13.87
2022 年 2 月	791	7.53
2022 年 3 月	1464	10.83
2022 年 4 月	1733	12.22
2022 年 5 月	2578	25.27
2022 年 6 月	3028	46.58
2022 年 7 月	1557	16.58
2022 年 8 月	646	4.52
2022 年 9 月	1066	9.51
2022 年 10 月	663	5.72
2022 年 11 月	910	9.49
2022 年 12 月	1479	18.72
合计	17423	180.85

图表 16: 2022 年各区新建写字楼成交量



从各区域来看，中心城区集中了主要的市场需求，其中青山区、江汉区、洪山区、东新区为成交主力，成交套数超过 2000 套。新城区中，东西湖区、江夏区成交较多。

根据世邦魏理仕统计，2022 年武汉写字楼市场供需两旺。2022 年，武汉优质写字楼市场新增供应超 112 万平方米，其中 43.4% 为甲级写字楼，47.2% 位于核心商务区。园区化、特色化成为武汉楼宇发展的一大趋势。例如，2022 年，武汉数创大厦数字经济产业园成为武昌区首个“立起来的科技园区”；江岸区打造武汉天地国际商务集群、建设大道金融产业带集群、汉口历史文化风貌街区文创集群、长江左岸创意设计集群、滨江商务区

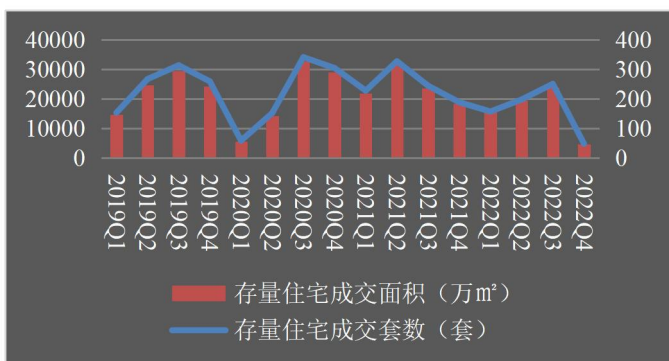
国际总部集群等五大特色楼宇集群。2023 年武汉甲级写字楼市场预计还将迎来包括华润置地大厦 T1、襄阳大厦、香港中心 A 座等在内的约 46.3 万平方米优质办公空间集中交付，预计 2023 年武汉甲级写字楼市场将继续保持高供应节奏。

写字楼租赁市场方面，分商务区来看，长江两岸租金出现分化，近年来供应较大的汉口片区包括建设大道、武广商务区租金持续下行，光谷成为目前武汉市核心商务区中空置率最低的区域。此外，值得注意的是，汉口 & 武昌沿江商务区作为五年新增供应排名第二区域，展现出较强租金抗压能力。从租赁行业来看，金融业、房地产建筑、TMT 为武汉甲级写字楼租户前三大主力，且占比遥遥领先，三大行业在全市甲级楼宇租户中占比超过 63%。从细分行业来看，金融业中的保险/再保险/保险经纪、房地产建筑中的开发商、TMT 中的科技互联网（To B）在整体市场需求所占比重分别达到 10%、11%和 7%，均在所在行业内部表现亮眼。

三、二手房市场

截至 2022 年 10 月，全市存量房成交 69804 套，成交面积 696.01 万平方米，同比降低 20.05%；其中，存量住房成交 65571 套，成交面积 638.15 万平方米，同比下降 22.45%。

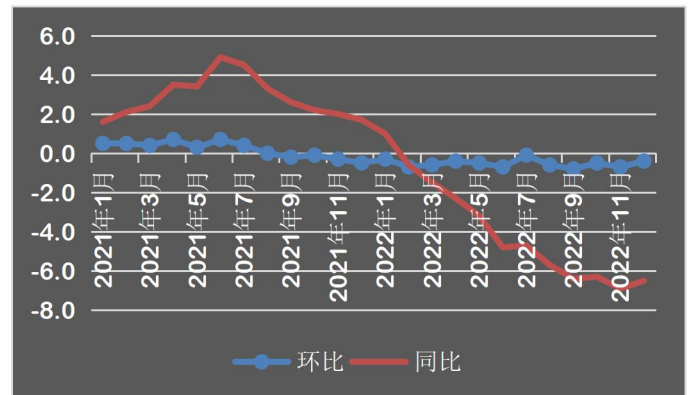
图表 17：2019-2022 年各季度存量住宅成交量



根据国家统计局最新发布的数据，2022 年武汉二手房价格指数持同比持续下降，全年月同比指数为负增

长，从环比指数来看，2022 年全年下跌，但下降幅度相对稳定，在 1% 以内徘徊。

图表 18：2021 年以来二手住宅成交价格变化



四、小结

2022 年，武汉市土地市场仍以集中供地为主，武汉市集中土拍呈现少量、多次的特点，共进行了六次集中土拍，成交土地类型以住宅用地为主，涉宅用地占比超 60%，成交面积前三为东新、青山和江岸；成交金额前三为硚口、江汉和武昌。土地交易以底价成交为主，但是部分优质及特殊地块仍有溢价。主要溢价地块类型为加油加气站用地及住宅用地，其中住宅溢价地块集中于中心城区、东西湖区。国企、央企拿地占比约占 70%。2023 年，武汉土地市场集中供地模式仍将延续，整体市场将保持平稳。

2023 年，武汉房地产市场整体将会保持平稳态势，市场成交规模基本上与 2022 年持平，在一季度触底后，二季度到四季度将会是一个逐步回暖的过程。

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. 文中所引用数据，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年第三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	810.03—900.03	783.07—870.07
2-1		7-8层	650.67—722.97	936.90—1041.00	904.11—1004.56
3-1		9-14层	686.80—763.11	989.30—1099.22	942.51—1047.23
4-1		15层以上	763.46—848.29	1149.04—1276.71	1093.31—1214.79
5-1	办公写字楼	6层以下	719.02—798.91	1062.64—1180.71	1013.70—1126.33
6-1		7-14层	841.19—934.65	1127.46—1252.73	1089.22—1210.24
7-1		15层以上	841.65—935.17	1221.74—1357.49	1162.78—1291.98
8-1	公共综合楼	6层以下中、小学	563.01—625.57	826.80—918.67	792.46—880.51
9-1		6层以下大学	702.30—780.33	980.62—1089.58	947.45—1052.72
10-1		7-14层	981.24—1090.27	1379.09—1532.32	1326.59—1473.99
11-1	标准厂房	单层	821.36—912.62	1219.22—1354.69	1171.87—1302.08

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 年第四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 ²)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	成交单位
1	P (2022) 094 号	青山区	青山区八吉府街群联村	工业用地	≤0.6	34446.82	3610	/	胜华新能源科技(武汉)有限公司
2	P (2022) 095 号	青山区	青山区白玉山街火官村、五一村	工业用地	≤1.0	34045	4330	/	湖北中泰钢再生资源有限公司
3	P (2022) 096 号	硚口区	硚口区沿河大道以北,多福路以东,板厂街以南,全新街以西	住宅、零售商业、餐饮、娱乐、其他商服	4.76	11771	95200	17000	武汉市硚房集团有限责任公司
4	P (2022) 098 号	江岸区	江岸区温馨路和幸福街交叉口东北角	住宅	2.48	22089	14666	2681	武汉城市发展投资有限公司
5	P (2022) 099 号	青山区	青山区右岸大道与建设一路交汇处	住宅、公园绿地	3.26	9385	42130	13768	武汉纵盛置业开发有限责任公司
6	P (2022) 100 号	青山区	青山区抚顺街与建设一路交汇处 B1	住宅	2.97	24731	92820	12629	武汉纵盛置业开发有限责任公司
7	P (2022) 101 号	青山区	青山区抚顺街与建设一路交汇处 B2	住宅、公园绿地	3.09	23103	88520	12380	武汉纵盛置业开发有限责任公司
8	P (2022) 102 号	青山区	青山区青山镇街工业港	工业	0.27	9999.49	1130	/	中韩(武汉)石油化工有限公司
9	P (2022) 103 号	东湖开发区	东湖开发区花城大道以北、立琮路以东	住宅	2.30	57603	113110	8537	湖北省联投新城发展集团有限公司
10	P (2022) 104 号	东湖开发区	东西湖区将军路街金银潭大道以北、姑李路以西	旅馆	4.00	5697.48	8340	3659	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
11	P (2022) 105 号	东湖开发区	东西湖区金银湖南街以北、金银湖西一路以西	商服、公园与绿地	2.79	25414.55	20440	2879	武汉神农康瑞科技有限公司
12	P (2022) 106 号	黄陂区	盘龙城经济开发区巨龙大道以南、盘龙一路以西	住宅	1.20	25663.92	15400	5000	武汉聚玺城市建设发展有限责任公司
13	P (2022) 107 号	黄陂区	黄陂区横店街横天公路以北、机场路北延线以东	加油加气站	0.40	2500	3830	38300	武汉盛丰信石油化工有限公司
14	P (2022) 110 号	汉阳区	汉阳区隆祥街与车友路交叉口东北角	住宅	3.00	11030	23200	7011	王华为
15	P (2022) 113 号	东湖开发区	流芳一路以东、高新五路以南、流芳路以西、高新六路以北	住宅、公园绿地	2.08	59823.17	89600	7203	武汉市万宸房地产开发有限公司
16	P (2022) 119 号	武昌区	武昌区建船路和纵一规划道路交叉口	住宅、公园绿地	2.96	39601	114330	9755	湖北工建房地产有限公司
17	P (2022) 120 号	江夏区	江夏区金口街白衣庵村、白马头村	加油加气站	0.56	5074.55	10200	36042	湖北壳牌能源有限公司

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 ²)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m ²)	成交单位
18	P (2022) 121 号	汉阳区	汉阳区芳草中路与芳草南二街相交道口西北角 (04B8 地块)	加油加气站	0.19	3701.09	10180	145429	湖北壳牌能源有限公司
19	P (2022) 108 号	江夏区	高新区高科园一路以东、星宜街以南、高科园二路以西、神墩一路以北	住宅	2.5	45607.19	119990	10525	湖北省建工房地产开发有限公司
20	P (2022) 109 号	江夏区	高新区清湾路以东、高新二路以南、皓月路以西、九衢西街以北	住宅	2.55	30457.5	74740	9619	武汉文旅开发有限公司
21	P (2022) 122 号	江岸区	江岸区黑泥湖路与二七北路交汇处	商务设施、公共交通设施	2.81	5837	9000	5484	武汉市江岸区房地产公司
22	P (2022) 125 号	东西湖区	东西湖区金南一路以东, 金山大道以南	商务	1.3	17279.73	9050	4029	中国南水北调集团江汉水网建设开发有限公司
23	P (2022) 126 号	蔡甸区	蔡甸区知音湖大道与五贤路交汇处 (大山口村、马鞍村)	商服	1.2	13347	1332	832	中法武汉生态示范城投资开发有限公司
24	P (2022) 127 号	蔡甸区	蔡甸区知音湖大道与五贤路交汇处 (大山口村、马鞍村)	商服	1.2	46572	4644	831	中法武汉生态示范城投资开发有限公司
25	P (2022) 128 号	蔡甸区	蔡甸区张湾街官塘村	商服	0.4	13374	1005	1879	武汉西湖动物王国旅游有限公司
26	P (2022) 129 号	蔡甸区	蔡甸区张湾街柏林街与柏张路交汇处以西 (张湾街柏林村)	商服	1.2	4357	330	631	姚志敏
27	P (2022) 097 号	江岸区	江岸区解放大道与新建街交汇处	住宅、零售商业、餐饮、旅馆、娱乐、公园绿地	2.58	43541	196000	17448	中建壹品投资发展有限公司
28	P (2022) 112 号	江岸区	江岸区黄石路与京汉大道交叉口以南	住宅、商服、公园绿地	2.3	15360	76700	21711	湖北鼎汉投资有限公司
29	P (2022) 123 号	江岸区	江岸区三阳路与解放大道交汇处东侧	住宅、商务金融、零售商业、餐饮、娱乐、其他商服	4.83, 地下 1.0	地上 7761; 地下 4500	73500	17506	武汉地铁控股有限公司
30	P (2022) 124 号	汉阳区	琴台大道以北、龙灯路以西、琴声二街以南、月琴路以东	住宅、零售商业、餐饮、娱乐、其他商服	3	25051	56400	7505	武汉新区产业投资发展有限公司
31	P (2022) 130 号	江汉区	江汉区自治街以南, 民主一街以北, 前进一路以东, 前进二路以西	住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、娱乐、其他商服用地、地下复合交通	3.9	30500	218740	18389	武汉市城市更新投资有限公司

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 ²)	成交价(万元)	楼面地价(元/m ²)	成交单位
32	P(2022)131号	硚口区	青云路以东,长嘉东路以南,省地质调查院以北	住宅	3.46	57800	152600	7630	武汉市城市更新投资有限公司
33	P(2022)132号	武昌区	武昌区中北路391号	住宅	3.2	23749.6	143400	18869	黄石悦发房地产有限公司
34	P(2022)133号	武昌区	武昌区白沙洲大道和巡司河街北侧	住宅	4.69	19300	103170	11398	中铁十八局集团武汉房地产开发有限公司
35	P(2022)134号	武昌区	武昌区杨园街(国棉二厂)	居住、商服	3.74	38240	191900	13418	武汉地产集团有限责任公司
36	P(2022)135号	青山区	青山区北洋桥西路与武丰路交汇处	住宅、零售商业、餐饮、娱乐、公园绿地	2.82	54582	138690	9010	武汉联投置业有限公司
37	P(2022)136号	黄陂区	黄陂区前川街木兰大道以西,中环线以北	住宅	2.5	23321.46	19220	3297	武汉投卓建设开发有限公司
38	P(2022)137号	东湖高新区	东湖高新花山河以南、赞璋街以北	住宅、文体设施、商服、公园绿地	1.82	228327.1	292220	7032	湖北省联投新城发展集团有限公司
39	P(2022)138号	东湖高新区	花城大道以南、外环高速公路以东、严东湖以北	科研	1.27	178937.99	24250	1067	武汉泰康大健康园区投资有限公司
40	P(2022)139号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与五贤路交汇处以东	商服	2.5	16454	4936	1200	湖北芸辉地产置业有限公司
41	P(2022)140号	青山区	青山区白玉山街火官村(1-B)	工业	1	102958	12780	/	武汉市北星商贸有限公司
42	P(2022)141号	青山区	青山区白玉山街红胜村、五一村	工业	1	99317	12322	/	武汉市汇智设备制造有限公司
43	P(2022)142号	青山区	青山区白玉山街红胜村、星火村	工业	1	133094	16475	/	武汉市青山国康建设投资有限公司
44	P(2022)143号	青山区	青山区白玉山街火官村(C)	工业	1	12872	1610	/	武汉市上元管理有限公司
45	P(2022)144号	江岸区	新区大道以北,朱家河东南;谏家矶大道以北,朱家河沿岸两侧	住宅、教育、零售商业、餐饮、公园与绿地	1.71	278284	332000	6977	成都万华投资集团有限公司
46	P(2022)145号	江汉区	江汉区青年路与航空路交汇处以北	住宅、商服、文化、防护绿地	5.7	57127.6	668630	20534	武汉建卓置业有限公司
47	P(2022)146号	青山区	青山区和平大道与工业一路交汇处东北部	住宅、防护绿地	2.53	13421.18	31571	9298	中冶置业武汉有限公司

数据来源: 武汉土地市场网

武汉市 2022 年四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/m ² ）
1	武昌区	积玉桥	金都汉宫	高层	2009	35300
2	武昌区	水果湖	舒心苑	小高层	2002	33900
3	武昌区	司门口	都府堤社区	多层	2001	16600
4	武昌区	楚河汉街	万达御湖世家	高层	2014	35900
5	武昌区	小东门	小东门铁路小区	多层	1995	16600
6	武昌区	徐东	联发九都国际	高层	2015	27000
7	武昌区	阅马场首义	欣隆紫阳苑	高层	2008	25000
8	武昌区	中北路	1818 中心	高层	2014	27500
9	武昌区	杨园	融侨城一期	高层	2016	24900
10	武昌区	复兴路	馨都茗苑	小高层	2000	20500
11	武昌区	武昌滨江商务区	绿地国际金融城	高层	2013	28000
12	武昌区	彭刘杨路	汉飞又一城	高层	2010	32300
13	武昌区	付家坡	红鑫佳园	小高层	2005	19400
14	武昌区	沙湖	都市经典二期	高层	2017	31400
15	江岸区	二七路	星海蓝天	多层、小高层	2004	17100
16	江岸区	香港路	三星阳景园	小高层	2003	22200
17	江岸区	黄浦路	黄埔雅苑	小高层	2004	23000
18	江岸区	大智路	金地京汉 1903	高层	2013	29400
19	江岸区	三阳路	九运京汉名都	高层	2004	22500
20	江岸区	三阳路	中城国际	高层	2012	30500
21	江岸区	台北路	中侨观邸	高层	2003	20500
22	江岸区	堤角	黄埔人家长江明珠	高层	2010	11400
23	江岸区	谏家矶	城开天兴花园	高层	2007	9980
24	江岸区	竹叶山花桥	美联时光里	高层	2017	21500
25	江岸区	竹叶山花桥	统建大江园北苑	小高层	2004	21000
26	江岸区	二七滨江	中信泰富滨江金融	高层	2020	39100
27	江岸区	东后湖	新江岸生活广场	高层	2017	16000
28	江岸区	西后湖	首地云梦台	高层	2019	19000
29	江岸区	永清商务区	华发外滩首府	高层	2019	46800
30	江汉区	武广	地质社区	多层	1991	19300
31	江汉区	常青公园	香缇美景	小高层	2000	12800
32	江汉区	江汉路西	中央荣御	高层	2011	22500

序号	行政区	片区	代表楼盘	类型	竣工年代	均价（元/m ² ）
33	江汉区	马场角	美林公馆	高层	2008	19400
34	江汉区	北湖	万科翡翠国际	高层	2017	31000
35	江汉区	汉口火车站	锦绣人家	小高层	2004	14900
36	江汉区	武汉 CBD	CBD 楚世家	高层	2017	26000
37	江汉区	江汉北路	越秀国际金融汇	高层	2016	33000
38	江汉区	唐家墩	顶琇晶城	高层	2008	17600
39	江汉区	前进街	安顺佳园	高层	2003	16300
40	洪山区	白沙洲	保利新武昌	高层	2018	16800
41	洪山区	青菱乡	世茂林屿岸	高层	2016	13600
42	洪山区	南湖	中建福地星城	高层	2016	22500
43	洪山区	岳家嘴	正堂山外山	高层	2017	26000
44	洪山区	街道口	泓悦府	高层	2014	23100
45	洪山区	珞狮南路	迪雅花园	多层	1999	15600
46	洪山区	卓刀泉	领秀城	高层	2007	24600
47	洪山区	八一路	楚天府	高层	2015	33400
48	洪山区	团结大道	福星惠誉青城华府	高层	2011	18000
49	洪山区	野芷湖	巴黎春天（住宅）	高层	2011	15500
50	硚口区	竹叶海	汉江雅苑	高层	2017	11500
51	硚口区	仁寿路	鑫海花园	高层	2006	15500
52	硚口区	宗关水厂	中民长青里	高层	2013	14500
53	硚口区	汉正街	丽景苑	高层	1998	14200
54	硚口区	武胜南	长寿社区	多层	2000	14500
55	硚口区	古田	电建憬悦苑	高层	2019	12000
56	硚口区	汉西路	华鼎丽都国际	高层	2015	16200
57	硚口区	崇仁路	中御公馆	高层	2013	25900
58	硚口区	长丰	华润翡翠城二期	高层	2019	12900
59	青山区	建设二路	中建开元公馆	高层	2016	21500
60	青山区	工人村	青城阳光	高层	2016	14000
61	青山区	南干渠	现代花园 A 区	多层	2000	11800
62	青山区	钢都花园	八大家花园	高层	2015	18900
63	青山区	建设七路	中交锦立方	高层	2015	17400
64	汉阳区	四新	武汉正荣府	高层	2019	16000
65	汉阳区	王家湾	王家湾中央生活区	高层	2014	16200

序号	行政区	片区	代表楼盘	类型	竣工年代	均价 (元/m ²)
66	汉阳区	钟家村	华润置地中央公园	高层	2011	17900
67	汉阳区	五里墩	统建水岸人家	小高层	2008	14500
68	汉阳区	汉江湾	国信新城三期	小高层	2005	12400
69	汉阳区	月湖	九龙仓月玺	高层	2015	19300
70	汉阳区	鹦鹉洲	枫华苑	小高层	2012	15500
71	汉阳区	建港	锦绣雅苑	高层	2013	14700
72	汉阳区	七里庙	雨淋山庄	小高层	2009	14300
73	汉阳区	陶家岭	龙阳时代	高层	2016	15600
74	江夏区	藏龙岛	中海光谷锦城	高层	2019	15500
75	江夏区	大桥新区	宜化星都汇	高层	2017	12200
76	江夏区	庙山玉龙岛	百步亭江南郡	高层	2018	10700
77	江夏区	纸坊	高鑫名居	高层	2016	10800
78	东西湖区	金银潭	地铁时代常青城	高层	2017	12500
79	东西湖区	吴家山	佳柏现代城	高层	2019	10000
80	东西湖区	金银湖	御龙湾	高层	2014	10000
81	东西湖区	临空港	金海湾	高层	2014	9600
82	蔡甸区	蔡甸街	富强都市乾元	高层	2018	8300
83	蔡甸区	铁铺新农	天元四季花城	高层	2018	7200
84	黄陂区	盘龙城	盘龙理想世家	高层	2012	9300
85	黄陂区	滠口	滠阳新邑	多层	2010	7500
86	黄陂区	汉口北	汉北尚都	高层	2014	9500
87	黄陂区	前川	冰晶江城	小高层	2005	7500
88	黄陂区	横店	南德金荷园	小高层	2010	6200
89	新洲区	邾城	上坤绿城	高层	2016	6300
90	新洲区	阳逻	新力金沙湾	高层	2021	6800



订阅号：获取价值信息



服务号：在线询价、委托

讲述永信行专业服务的真实故事

跨专业协同 解客户之忧

2022年夏天的一个早上，我公司接到一个客户的电话，她说是我们一个老客户介绍过来的，现在有个股权转让的事情想请我们做评估，于是约了在公司见面具体沟通。当天接近中午，一个婆婆兴冲冲地来到了我公司，看得出来她非常的着急。

经客户介绍了解，其年轻的时候在深圳打拼，积攒了一定积蓄。后来其考虑到年纪大了，决定落叶归根回武汉。于是，客户于2010年注册了一家公司，并拿出所有积蓄以该公司的名义在武汉郊区买了一宗农用地和鱼塘并进行了建设，拟与他人合伙开农家乐。但天不遂人愿，筹备期间因意向合伙人发生意外，项目搁置。之后，上述资产大部分时间处于闲置状态，未能产生任何收益。

客户表示，现在年纪大了，无力再折腾，目前正好有人有意向收购她的这些资产，她也打算转让。经过多次沟通，双方达成转让意向，且准备以股权转让的方式完成交易。在办理转让手续的过程中，市场监管局要求其对持有的公司做股权价值评估，以评估价确定课税的金额才能办理股权变更手续，完成交易。

由于客户持有的公司至成立之日起未实质经营，公司一直没有完整的财务资料，只有一些手工记账凭证，会计资料缺失。为了顺利开展股权评估，客户找了好几家资产评估机构，但听说项目财务资料情况后，均表示无法进行评估，需求其先找会计师事务所建账。于是，客户又找了多家会计师事务所，但均因项目资料不齐、项目过小、工作麻烦、收费不高，不愿承接。客户表示，她辗转找了很多人都没有办法解决这个问题，后来她一个我们公司服务过的朋友向她推荐了我们公司。

客户说这个项目位于郊区，现在好不容易有人看中了，要是错过了时机，估计再难出手。

听客户讲述完项目的背景，看着她殷切的目光，我们坚定地表示，“这两件事情我们都能解决。我们除

了做评估外，在V空间平台上还有会计、审计、税务和法律等相关专业机构，可以为客户提供各类专业领域价值服务的跨专业协同服务，使客户需求得到“一站式”“一揽子”解决方案。您这个项目涉及财务、税务以及评估的问题，我先帮您找税务师把税务上和财务上的事情理清了，再来给您做评估”。听完我的表态，客户明显松了一口气，她说：“这样就太好了，免得我到处跑，这大热天的，我这一大把年纪跑起来确实吃力。我就说我那个朋友靠谱，他推荐的机构肯定错不了！”

接下来，我们组建了以税务师、评估师为主体的专业服务团队，经过半个多月的梳理，终于将拟转让公司的财务资料理清了。项目顺利进入了评估的环节，客户感恩我们为她解了难题，在我们同事进场评估前，特意请人把项目现场的荆棘杂草清理干净，以免我们同事查勘现场时被蚊虫叮咬。客户的这一举动，让我们非常感动，同时我们也更加坚信这么多年来我们坚持为客户提供一站式价值服务的理念是正确的。项目进展非常顺利，经过我们双方的多次沟通，客户最终顺利地在规定时间内完成了股权变更手续。

启示：

1.随着经济飞速发展，客户需求多元化，多专业协同在价值咨询服务过程中显得尤为重要。V空间致力于做专业价值服务需求与供给的桥梁，助力多方共赢，为客户提供“一站式”“一揽子”价值服务，做最值得信赖的价值服务者是我们的职责和使命。

2.湖北永信行坚守“诚信、责任、专业、可持续”的核心价值观，以诚信树品牌，以责任赢信赖，以专业促发展，不论业务大小，认真负责地完成客户委托的每一份工作，以专业服务赢得客户信赖。