

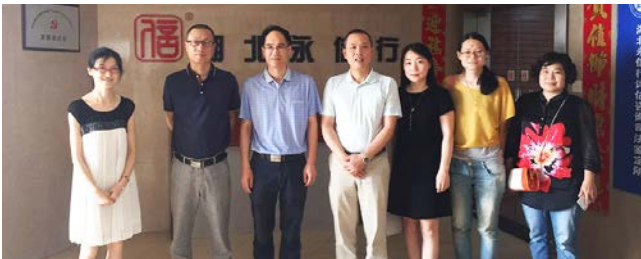
◀ 交流学习 相互促进—— 武汉洪房房地产评估公司 来永信行交流考察

7月12日下午，武汉洪房房地产评估公司的熊经理带领技术团队来我公司进行评估技术交流，我公司技术总监张贵强等热情接待并进行了深入交流。

永信行 动态

▼ 校企共谋事，实践育桃李——湖北永信行和湖北财税职业学院举办校企合作座谈会

7月13日上午，湖北财税职业学院资产评估专业的三位教师、湖北华中资产评估咨询有限公司及武汉恒兴源资产评估有限公司的领导组成的交流考察团莅临我公司，就校企合作共建进行了调研座谈。



▲ 运筹帷幄 承上启下 ——永信行召开 半年总结大会

7月15日，湖北永信行全体股东、管理层和后备干部等二十余人在公司会议室召开了2016年半年工作会议，各部门和各分支机构就上半年的工作情况分别进行了汇报和讨论。

YONG XIN HANG DONG TAI

▶ 情系防汛救灾 永信行慰问防汛值守人员

7月15日上午，湖北永信行组织志愿者携带物资前往二七街汽渡码头慰问了奋战在抗洪防汛一线的工作人员，为抗洪救灾贡献自己的力量。

▶ 湖北永信行助力圆梦寒门有志学子

9月9日上午，湖北永信行捐助贫困大学生的活动在江岸区西马街金门社区举行。永信行公益代表将爱心助学款交到金门社区刘书记手中，请他代为转交给西马街的寒门有志学子。

▶ 永信行邀请专家座谈交流，共探新区开发咨询服务

9月10日下午，永信行邀请了天健万隆工程咨询公司的何总莅临我司座谈，大家一起探讨了城市新区开发过程中的咨询服务机会和经典案例。



《永信行视界》

2016 年第 3 期

(总第 34 期)

2016 年 10 月 20 日印制

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



微信订阅号：获取价值信息



微信服务号：在线询价、委托

目录

政策动向	
国家政策.....	01
地方政策.....	03
大武汉	
本期话题——武汉“地王”.....	05
城建规划一览.....	05
行业动态	
数据.....	06
事件.....	06
热点.....	07
百家观点	
机构观点.....	08
名家言论.....	08
行业研究	
浅谈房地产项目融资可行性研究中的财务分析.....	09
永信行视点	
武汉市国有土地上房屋征收与补偿相关政策重难点分析.....	12
市场分析	
2016 年第三季度武汉市房地产市场分析报告.....	15
季度数据	
国有土地使用权出让结果.....	22
增量住宅参考价格（部分）.....	24
存量住宅片区参考价格（部分）.....	26

国家政策



◎ 保监会：扩大以房养老试点范围、延长试点时间

7月4日，保监会印发了《关于延长老年人住房反向抵押养老保险试点期间并扩大试点范围的通知》，规定：1.老年人住房反向抵押养老保险试点期间延长至2018年6月30日；2.老年人住房反向抵押养老保险试点范围扩大至各直辖市、省会城市（自治区首府）、计划单列市，以及江苏省、浙江省、山东省和广东省的部分地级市（每省不少于三个）；3.试点期间，除上述规定，对开展老年人住房反向抵押养老保险的监管要求适用《中国保监会关于开展老年人住房反向抵押养老保险试点的指导意见》（保监发〔2014〕53号）的规定。

促进老年人住房反向抵押养老保险业务发展是深化商业养老保险供给侧改革的体现，是贯彻落实《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》的重要举措。受传统养老观念、政策环境等方面问题的影响，前阶段试点效果并不理想，但此次政策出台，延长试点时间、扩大试点范围表明国家推进“以房养老”的力度不断增强，符合国内外的发展规律；但从实际来看，还要有持续的配套措施跟进，保障各方的利益，才能增强试点效果。

◎ 住建部：到2020年培育1000个特色小镇

7月20日，住房城乡建设部、国家发展改革委、财政部三部门联合发布了《关于开展特色小镇培育工作的通知》，提出到2020年，培育1000个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居等特色小镇，引领带动全国小城镇建设，不断提高建设水平和发展质量。国家发展改革委等有关部门支持符合条件的特色小镇建设项目申请专项建设基金，中央财政对工作开展较好的特色小镇给予适当奖励。10月11日，住房城乡建设部公布了第一批特色小镇名单，进入名单的小镇共有127个，其中湖北有5个入列。

我国的区域和城乡发展的不协调，在房地产市场表现得尤为明显：一边是大城市的“虹吸”效应，一边是中小城镇的衰落。中小城镇面临产业发展比较薄弱，在城镇化中的承载作用过小，城镇建设水平较低，缺乏地域、民族和传统文化特色等问题。但从城镇化的进程来看，小城镇对我国经济社会发展具有十分重要且不可替代的作用。通过特色小镇培育工作，让更多的小镇真正成为就近城镇化的载体，能让更多的人留在小镇居住，能吸纳更多农村剩余劳动力在小城镇就业，能让小镇居民享受到更好的公共服务和良好的居住环境。



图：红安七里坪镇风光

湖北省有5个入列，分别为：

1. 宜昌市夷陵区龙泉镇
2. 襄阳市枣阳市吴店镇
3. 荆门市东宝区漳河镇
4. 黄冈市红安县七里坪镇
5. 随州市随县长岗镇

◎ 中央政治局：警惕房地产资产泡沫

7月26日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。在房地产层面提到了以下几点：1.政策要“稳、准、活”，宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底；2.继续实施稳健的货币政策，引导货币信贷和社会融资合理增长，着力疏通货币政策传导渠道，优化信贷结构，支持实体经济发展；3.保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定，要有效防范和化解金融风险隐患，保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定；4.要全面落实“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大重点任务，同时需警惕资产泡沫。

此次中央政治局会议所提及的几大方向是根据上半年市场的总体情况所作出的应对部署，对于前阶段政策实施中所出现的问题，中央给出了应对的方向，并提出了警示，有利于保证经济和改革朝着正确轨道发展。

◎ 国务院：支持农业转移人口市民化，推进以人为核心的新型城镇化

8月5日，国务院印发《关于实施支持农业转移人口市民化若干财政政策的通知》，对建立健全支持农业转移人口市民化的财政政策体系做出部署，提出加快农业转移人口市民化，是推进以人为核心的新型城镇化的首要任务，是破解城乡二元结构的根本途径，是扩内需、调结构的重要抓手。还从保障教育权利、创新城乡基本医疗保险、统筹城乡社保体系、加大就业支持等十个方面为财政政策支持农业转移人口市民化提供了“路线图”。

此次政策的出台即是对前期中央关于推进城镇化政策的延续和补充，有利于推动新型城镇化、加快推进户籍制度改革、促进已进城农业转移人口在城镇定居落户与提供基本公共服务结合起来，切实保障农民转移人口的公共权益。

◎ 住建部等七部委：规范中介服务行为、加强中介市场监管、促进行业健康发展

8月16日，住建部、国家发改委、工信部等七部门联合印发了《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》，要求加强房源信息发布管理，中介机构在门店、网站等不同渠道发布的同一房源信息应当一致，各地要全面实行交易合同网上签约，防止“一房两卖”；同时还对中介机构与金融机构的业务合作进行了规范。10月10日，住建部又下发《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护房地产市场秩序的通知》，针对市场存在的助推高房价的各种乱象颁布了“九不准”新规，对发布虚假广告、无预售卖房、收取定金、捂盘惜售等违法违规行为进行严打。

一些不规范的市场行为早已成为行业“潜规则”，在一二线城市火热的背景下进一步助推了市场的畸形发展。相关部门从市场监管角度对开发商和中介机构进行约束，集中“围剿”市场中频繁出现的虚假信息、囤积房源、收费不透明等问题，有利于促进市场的健康发展，为楼市降降温。

◎ 发改委等31部委：对环境保护领域失信单位及个体实施联合惩戒

8月19日，国家发改委联合国务院30部委联合发布了《关于对环境保护领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒的合作备忘录》的通知，各部委将从各自监管范围内向针对环境保护领域失信生产经营单位及其有关人员开展联合惩戒措施，惩戒措施从限制或禁止市场准入及行政许可、免除优惠政策、限制考核评价等方面加以实施，具体包括国土资源部限制其取得政府供应土地、发改委等相关部门限制其参与财政投资公共建设工程项目投标活动等25项内容。

此份针对环保失信的备忘录以部门协同、信息共享和联合惩戒为特点，旨在通过对环保严重违法失信企业信用信息的公开和部门共享，依法依规运用信用约束手段，构建政府、社会共同参与的跨部门、跨领域的失信联合惩戒机制。

◎ 住建部：提高城市排水防涝能力

8月24日，住建部印发《关于提高城市排水防涝能力推进城市地下综合管廊建设的通知》，要求要从三个方面做好该项工作：1.尊重规律，统筹规划；各地要做好城市排水防涝设施建设规划、城市地下综合管廊工程规划、城市工程管线综合规划等的相互衔接；2.因地制宜，科学建设；各地要结合本地实际情况，有序推进城市地下综合管廊和排水防涝设施建设，科学合理利用地下空间，充分发挥管廊对降雨的收纳、适度调蓄功能，做到尊重科学、保障安全。3.要创新模式，完善机制，各地要放宽市场准入，鼓励支持社会资本参与城市地下综合管廊和排水防涝设施建设。

今年我国降雨范围大、强度高、持续时间长，多地发生严重的城市内涝灾害。该政策的出台，有利于各地形成统一认识，齐心解决城市排水防涝能力不足的问题，同时鼓励各地引入PPP模式，也从侧面体现了中央坚持放宽对于市场准入的要求，鼓励社会资本进入公共基础设施的建设。

地方政策



◎ 湖北省住建厅：新增违建发现当年必须拆除

7月19日，湖北省住建厅印发《湖北省城市建成区违法建设专项治理工作五年行动方案》提出，治理违法建设坚持“谁主管、谁负责”，实行“零容忍”。坚决遏制新增违建，逐步消化存量违建，发现一起，查处一起。建立由区、街道、社区等基层单位和相关部门组成的违法建设巡查网络，凡是当年发现的应拆新增违法建设，当年必须拆除。有条件的地区，可利用卫星遥感技术，对违法建设实行“网格化”管理，及时共享违法建设的发现和查处信息，逐步实现“天上看、地上查、网上管”的多维防控手段。

《方案》的出台标志着我省违法建设专项治理五年行动全面启动。此次专项治理采取全面摸底排查、专项治理实施、严格监督考评、形成长效机制等方法步骤，全面查处城市建成区现有违法建设，遏制新增违法建设产生，旨在改善城市人居环境，营造良好的生态、生活、生产空间。

◎ 武汉市科技局：通过住房补贴支持创业大学生

7月26日，武汉市科学技术局发布《武汉市“青桐计划”大学生创业企业房租补贴操作规程》，规定对于初次进入科技企业孵化器、大学生创业特区的大学生创业企业，第1年给予全额房租补贴，第2-4年连续3年给予50%的房租补贴。《规程》对于补贴对象的确定的具体标准、获取补贴流程、相关责任追究都作出了具体规定。

“青桐计划”是由武汉市政府新近推出的、旨在为鼓励和支持在校或毕业5年内的大学生创业而量身定做的创业扶持计划。高昂的居住、办公成本往往是制约人才吸引力的重要因素，科技局此次从住房层面给予的人才补贴，有利于为武汉留住各类产业人才，为城市经济发展提供保障。

◎ 湖北省人大：规范物业管理，保护业主合法权益

7月28日，湖北省十二届人大常委会第二十三次会议表决通过《湖北省物业服务和管理条例》，从今年10月1日起施行。该《条例》在保护业主决策权、参与权、知情权、监督权等作出了诸多细致规定。条例规定小区车位（库）不能卖给外人，小区内不能养烈犬、大犬，物业不得私设营业摊点等。针对住宅专项维修资金使用难的实际状况，该条例提出了创新方法：小区公共设施损坏需要动用维修资金，不再需要整个小区的业主同意，只需要所涉单元（栋）同意即可。该条例还专门对紧急情况下的住宅专项维修资金使用作了规定，即可以“先采取应急措施，再申请使用”。

物管单位和业主的权益、义务存在法律法规的真空地带，所以物管单位与业主之间的矛盾，一直是物业管理的痛点。该条例对近年来新出现的物业服务管理的焦点问题作了更详细的规定，是更人性化的制度设计。物业管理服务现在也已经成为不少房企提升服务的着力点，《条例》的出台有利于规范物业服务市场，引导物业服务企业提升物业服务水平。



◎ 湖北省住建厅：将开展公租房相关调研，完善公租房管理

8月1日，省住房和城乡建设厅办公室发布《关于开展公租房有关调研的通知》，提出要按照“谁投资、谁管理、谁受益”的原则，根据住建部要求，对全省公共租赁住房（廉租住房）投资、建设及配租情况进行调研，有针对性地提出不同类型公租房产权管理、配租、退出、物业管理意见。

公共租赁住房作为住房保障体系的重要组成部分，对于保障城市“夹心层”群体的住房问题具有重要意义，通过调研能够更好地了解和掌握各地公共租赁住房发展的相关情况，为制定公共租赁住房管理政策和筹集规模提供依据，为分类制定公共租赁住房配租和退出政策奠定基础。

◎ 武汉市房管局：严查认筹、多次开盘、哄抬房价行为

8月18日，武汉市房管局发布《市房管局关于进一步加强商品房销售管理工作的通知》，规定未取得预售许可的商品房项目，不得预售，不得自行或委托第三方电商平台、机构，以认筹、预订、吸纳会员、购买基金或理财产品等方式，向买受人收取或变相收取购房定金、预定款等性质的费用。取得预售许可，不能多次开盘。同时，将房地产开发企业违法违规销售行为，作为不良经营行为记入信用档案，并对外公示。

去年以来，武汉市商品房市场量价齐升，房价连续18个月上涨，库存量锐减，市场由买方市场迅速转变为卖方市场，一些开发商将以往的认筹金、诚意金、多次开盘、捂盘惜售、变相涨价等行为演绎得淋漓尽致，损害消费者利益，扰乱市场秩序。该《通知》有助于规范开发商行为，但是要从本质上解决，政府还需要适当加大供应，提升商品房销售信息公开的及时性和全面性。

◎ 央行武汉分行、武汉市政府等：实行商品房限购限贷

8月31日，央行武汉分行及湖北监管局联合下发《中国人民银行武汉分行、湖北银监局关于调整武汉市差别化住房信贷政策通知》，规定自9月1日起，对居民家庭在武汉市限购区域申请第2套及以上商品房贷款的首付比例调整至40%。10月3日，武汉市政府办公厅发布了《关于在我市部分区域实行住房限购限贷的通知》，对特定区域实行住房限购、限贷。首套住房贷款最低首付比例为25%；第二套首付比例为50%；对已有1套房的非本市户籍家庭和本市户籍居民家庭（已经有2套房的）停止发放贷款；禁止在武汉拥有2套及以上住房的非本市户籍居民家庭再次购置商品房。10月6日，央行武汉分行与湖北银监局再次联合发文《关于进一步加强住房信贷政策管理的通知》，将首套住房贷款最低首付比例由25%提高至30%。

表：限购限贷前后一览表

购房者户籍	产权情况	之前	第一次调控	第二次调控	第三次调控
本地户籍	名下无房	20%	20%	25%	30%
	名下1套房	无贷款 20%	40%	50%	同左，不变
	名下2套房	1套有贷款 30%		禁贷	
	名下2套以上	2套有贷款禁贷	禁贷		
外地户籍	名下无房	同本地户籍	禁贷	25%	
	名下1套房			禁贷，禁购	同左，不变
	名下2套房				
	名下2套以上				

注：限购、限贷区域均为七大主城区和三个开发区（东湖、经开、风景区）。

在一线城市和部分二线热点城市房价过快上涨的背景下，十几个城市相继开启新一轮楼市调控，且普遍响应“一城一策”的思路。武汉此次也采取差别化限购限贷措施。第一次调控被评价过于“温柔”，看涨情绪普遍，加剧了调控加码的紧迫性。新政对刚需一族影响较小，但对投资、投机性购房杀伤力较大，短期内有望挤出楼市部分水分，导致成交量下滑，从而缓解“恐慌性购房”，促使开发商加快推盘节奏。

本期话题——武汉各区地王



数据来源：武汉土地市场网

城建规划一览

8月10日，汉孝城际铁路最后2根500米钢轨在孝感东站精准铺设到位，至此，汉孝城铁全线铺轨完成，年内将开通运营。汉孝城铁总里程61.3公里，投资105.5亿元，全线设计时速为200公里/小时，通车后武汉至孝感最快仅需20分钟，从汉口火车站到天河机场只需15分钟。

8月22日，四环线西段目前一期土建工程已基本完成，路面工程已完成四成以上，绿化、机电工程等正在进行交叉施工。计划今年年底基本建成。

8月25日，省发改委正式批复同意建设武汉汉南通用机场。项目将在2017年上半年建成投用，承办明年10月份在汉举办的首届国际航联世界飞行者大会。

9月11日，武汉光谷激光科技园正式开工，科技园内将建设国家级激光科学实验平台，未来将可满足世界最顶尖的激光技术研发需求。激光科技园还计划依托科研实验平台，建设国家级孵化器，研制、生产、市场集于一体，将吸引更多高端激光人才前来武汉进行科研和产业孵化。

9月20日，东风大道高架二期工程正式通车，意味着武汉最快的出城通道——东风大道高架全线通车，从王家湾到绕城高速只要10分多钟。

9月29日，中华大道通车，光谷地区东扩南进战略再进一步。中华大道即原光谷三路延长线，全长3.78公里，其中高架桥全长约1.5公里，双向6车道，起于光谷三路跨沪渝高速公路立交桥相接，跨高速后落地向南延伸止于凤莲大道。

数据

2016年前三季度全国房地产开发和销售情况

类别	指标	绝对量	同比
开发	房地产开发投资 (亿元)	74598	↑5.8%
	投资	房企到位资金 (亿元)	104711
房屋	房屋施工面积 (万平方米)	716029	↑3.2%
	房屋新开工面积 (万平方米)	122655	↑6.8%
	房屋竣工面积 (万平方米)	57112	↑12.1%
土地	土地购置面积 (万平方米)	14917	↓6.1%
	土地成交价款 (亿元)	5569	↑13.3%
商品	商品房销售面积 (万平方米)	105185	↑26.9%
	商品房销售额 (亿元)	80208	↑41.3%
	商品房待售面积 (万平方米)	69612	↑4.7%

2016年第三季度全国 GDP 数据

	绝对值 (亿元)	同比
总值	189334	↑6.7%
第一产业	18569	↑4.0%
第二产业	75165	↑6.1%
第三产业	95601	↑7.6%

←↑数据来源：国家统计局

2016年第三季度全国百城新建住宅价格指数

	9月		8月		7月	
	百城住宅均价	12617 元/m ²	环比↑2.83% 同比↑16.64%	12270 元/m ²	环比↑2.17% 同比↑13.75%	12009 元/m ²
环比上涨城市	81 座		68 座		66 座	
环比下跌城市	18 座		29 座		30 座	
环比持平城市	1 座		3 座		4 座	
百城涨幅最高	10791 元/m ² (郑州)	环比↑6.92%	9743 元/m ² (无锡)	环比↑6.76%	8202 元/m ² (嘉兴)	环比↑4.94%
	9484 元/m ² (惠州)	同比↑47.59%	9145 元/m ² (惠州)	同比↑43.41%	53384 元/m ² (深圳)	同比↑41.15%
百城跌幅最高	5374 元/m ² (东营)	环比↓2.04%	8393 元/m ² (汕头)	环比↓1.40%	9199 元/m ² (海口)	环比↓1.46%
	18047 元/m ² (三亚)	同比↓10.51%	17980 元/m ² (三亚)	同比↓11.25%	17960 元/m ² (三亚)	同比↓10.83%
十城住宅均价	24372 元/m ²	环比↑3.41% 同比↑21.49%	23568 元/m ²	环比↑2.72% 同比↑18.06%	22945 元/m ²	环比↑2.20% 同比↑17.19%

注：十城指北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、重庆、武汉、成都等十个城市。

数据来源：中国指数研究院

事件

博鳌·21世纪房地产论坛在三亚举行

博鳌·21世纪房地产论坛第16届年会于7月20日至23日在海南三亚海棠湾喜来登酒店盛大举行。本届论坛年会以“房地产的想象力：供给侧优化与结构性平衡”为主题，探讨方向涉及宏观经济解读、行业形势分析、房地产采购供应链、智慧城市开发等领域，供给侧改革、去库存、互联网+等热门话题均涵盖其中。来自国内外近千名政、经、学、业界领袖和精英再次汇聚海南，寻找房地产与社会要素之间的最优连接，探索大环境下房地产的想象力，为中国房地产持续健康发展寻找新动力。



楼市如股市，泡沫真的来了？

南京土拍需要摇号、厦门有连夜打“飞的”而来的买房者、外地置业顾问带着 POS 机连夜去上海让客户刷卡、杭州买房者挤破营销中心大门、深圳 6 m² 鸽笼房出炉即遭疯抢、郑州学区房 3 万已不算贵……一二线楼市的疯狂已经令人不寒而栗，犹如去年的股市。同样的情况发生在南京、合肥、无锡、东莞等二三线城市，土地市场的火爆迅速传导至住房市场层面。溢价过高的土地拉高了楼市的上涨的整体预期，越来越多的散户热情高涨，纷纷持币入场。从今年上半年的情况来看，楼市的投资者或是基于利率下行，人民币贬值的预期而购房，寻求资产的保值增值；投机者更多是基于住宅用地的“稀缺性”、政府不敢严厉打压楼市等因素。房地产对经济稳增长举足轻重，又与银行信贷紧密挂钩，中国经济的命运与楼市紧密相连。但目前房价暴力上涨已明显与实体经济发展严重脱钩，资产泡沫化已成不争事实。

限购成鸡肋，经济脱实向虚？

今年 8 月以来，全国范围内已经有 20 多个一二线城市出台收紧的楼市调控政策，从合肥到南京、苏州、厦门……从限购、限贷、土地以及商品房销售环节等多个方面进行多元监管。然而市场热度依旧，政策似乎已经失去了定力，一二线楼市依然持续火热和疯狂。究其原因，乃是宽松的信贷政策环境下 M2 增发，政府对“土地财政”的过度依赖，实体经济疲软造成大量的金融资源向少数城市的房地产资产积聚等，这些都加剧了金融资源“脱实就虚”的扭曲程度，加大了房地产市场蕴含的风险。要抑制房价上涨、化解楼市风险必须系统推进、多措并举，“限购”“限贷”并非长策，“对症下药”才能治本。如遏制流动性宽松，减少涌入房地产行业资金；如可收紧房地产业融资，制约开发商的资金渠道；加快引入房产税和房屋空置税等相关税法，有效抑制投资及投机性购房需求等。

杠杆撬楼市，金融风险多大？

继首付贷被叫停后，“房抵贷”又异军突起。P2P 平台、银行等相继推出形式各异但本质相同的“房抵贷”产品，为购房者入市提供资金。“房抵贷”所贷资金，虽规定只能用于购房外的消费，但在利益驱动下，相当一部分资金通过“创新”受托支付手段流入楼市。根据“房抵贷”产品规则，理论上，购房者可以循环多次购房，此无疑进一步拉升了房贷杠杆，加大了金融风险。除了居民杠杆率猛增，开发商集中发行公司债和房地产信托产品，资金向地产领域的堆积，成为撬动楼市的另一个杠杆。无论是居民“房抵贷”，还是开发商各类融资产品，这两大金融杠杆成为本轮楼市上涨的帮凶，其背后所存的潜在风险显而易见。降低金融杠杆，化解楼市风险，关键还是要加强监管。未来随着资金与宏观政策的集中收紧，以金融杠杆推动的楼市暴涨将难以长期支撑。

强龙牵地蛇，武汉拿地多难？

庭瑞集团经历 8 年磨砺，以 50 亿现金流的代价终于拿下了燎原村地块。美好集团自 2014 年起连续转让数宗武汉长丰村地块，均为城中村改造项目。广州富力进驻武汉，并与汉阳仙山村地块持有者——武汉二零四九投资发展有限公司签订了合作协议，成功收购两个地块……在武汉这个特殊的城市，拿地的模式也越来越花样百出：联合拿地、合作开发、城中村改造。作为中部地区的传统核心城市，武汉有着先天的经济基础，而在刚刚印发的《长江经济带规划纲要》，武汉更是与上海、重庆一道被定位为超大城市，优越的区位及国家政策的倾斜使得武汉在这一波楼市热潮中备受追捧，越来越多的开发商寻求各种途径进入武汉市场，武汉土地市场的竞争也将白热化。



机构观点

2016年上半年城市去库存周期总体上处于下行态势，到了7-8月份则继续下行，且处于历史较低水平，这会进一步加剧城市房价上涨的压力。从市场预期稳定等角度看，抑制房价已变得刻不容缓。值得警惕的是，对于一些重点二线城市而言，去库存周期甚至低于6个月的水平。部分城市虽然已经出台了限购等相关政策，但抑制房价的压力依然会比较大。从供给侧结构性改革等思路看，积极增加土地供应、抑制土地价格过快上涨、打击各类捂盘惜售行为，是后续此类重点城市需要关注的内容。

——易居研究院

政府房地产调控政策应立足确保住房市场短期内平稳回落，避免剧烈调整，确保住房市场长期可持续稳健发展。未来的房地产调控应锁定五大目标：促进库存持续减少，确保房价平稳运行，力争投资实现中速增长，扭转供需空间错配，防范住房金融风险。

——中国社会科学院城市与竞争力研究中心

名家言论

从政策面总基调来看，“化解房地产库存，促进房地产持续健康发展”两个基本点不会动摇，尤其是城市吸附力不足、人口净流出的三、四线城市，楼市库存风险悬而未决，预计下半年整体政策面保持宽松，一方面继续落实推进农民工市民化，引导人口落脚中小城市，另一方面，“个税抵扣房贷利息”的政策仍值得期待。

——易居（中国）控股执行总裁 丁祖昱



判断房价上涨的因素，最根本的就是住房供需关系、库存供量去化期、货币供求关系、土地供应量价增速、楼市政策走势、人口增速结构变化、经济增长产业结构。其中货币供求最为关键，即使市场上住房供大于求、库存高企、土地供应量巨增价平、人口增速负指标，只要货币供应超发，房贷加杠杆，首付杠杆加杠杆，什么城市的房价都要飞上天，哪怕是猪都会飞起来。

——中国城市房地产研究院院长 谢逸枫

地王层出不穷，与我国供地节奏也有一定关系。我国土地供应一直是按年度计划下发，各省市根据需求再进行分配。从世界范围看，目前我国建设用地指标占比较低，主要土地都是林地和耕地，而不是建设用地。所谓土地稀缺，是指我国在用途管制、年度指标管制下所造成的稀缺，而不是说土地本身稀缺。

——国务院发展研究中心市场所
房地产研究室副主任 邵挺



未来中国的红利第一将更多来自于中国人口质量的红利，人口数量红利中国基本消化得差不多了，新的人口数量的红利可能会随着新的计划生育调整在20年之后才见成效。二是来自于全面深化改革的红利，可以说上一层中国的改革只是在局部领域、在某些方面取得了比较大的进展，随着经济、社会、政治、文化、生态各个方面改革的深化，我们可以预期这种全面改革的红利会成为下一层中国经济的推动因素。

——民生证券首席经济学家 邱晓华

由我理解的去库存分为两种。一些城市原来的房价较低，现在房价是在补涨，如西安、武汉。政府提倡租售并举，如果一个城市的房地产销售确实满足了居住使用需求，这种去库存方式就是良性的。另外一种，是库存从开发商手中转移到投资客手中，而这些房子又没人住，这样的库存就是泡沫，结果把投资人套进去了。

——全联房地产商会创会会长 聂梅生

资产泡沫是指流动性太多了，货币太充裕了，实际货币现象永远是一个短期问题，比如三个月半年一年，永远和物价、汇率、经济增速、财政收支平衡、就业状况等联系在一块儿。而房地产是在中国这个背景下以城镇化为基本动力的中长期战略发展问题。因此，把货币问题当成是房地产泡沫的根源是错误的。

——社科院城乡建设经济系主任 陈淮

浅谈房地产项目融资可行性研究中的财务分析

文|永信行市场研究部

一、房地产项目融资可行性研究

可行性研究是指在调查的基础上，通过市场分析、技术分析、财务分析、国民经济分析对各种投资项目的技术可行性与经济合理性进行的综合评价。其基本任务是从技术、经济角度进行全面的分析研究，并对其投产后的经济效果进行预测，在既定的范围内进行方案论证的选择，以便最合理地利用资源，达到预定的社会效益和经济效益。房地产项目可行性研究即是专门针对房地产开发项目所做的技术可行性与经济合理性的综合评价。

以融资为目的的可行性研究报告主要是为项目单位向金融机构融资使用，为贷款人提供贷款决策的参考依据。金融机构在对一个项目贷款之前都要进行风险评估，在进行内部风险评估的同时，一般会需要借款人提供第三方机构编制的融资可行性研究报告，因此，具有参考价值的、客观、公正的可研报告尤为重要，其提供的可行性分析与结论，将为金融机构或其他贷款机构的融资决策起到重要的辅助作用。

房地产项目融资类的可研报告与其他用途的可研报告内容上基本没有太大的区别，其区别主要在于内容的侧重点及阐述深度上。而项目财务分析又是融资可行性研究报告的重要内容，其是在项目建设方案的基础上，依照国家现行财税制度和价格体系及房地产的市场状况，采用科学、规范的分析方法，对房地产项目的财务可行性和经济合理性进行分析论证，做出全面、客观的评价。财务评价对贷款机构提供融资贷款具有十分重要的意义。它是对项目期内预计投入和产出数据进行科学的计算分析，以报表的形式，计算各项经济指标，分析项目的盈利能力和清偿能力，金融机构可据此做出正确的贷款决策，以保证融资资金的安全性、流动性和增值性。本文以某个房地产开发项目为例，简要从盈利能力、清偿能力和不确定性三个方面探讨融资项目可行性研究报告中的财务评价指标。

二、财务效益评价指标分析

案例项目背景：某公司因某开发区还建社区建设资金的需要拟向金融机构申请项目融资，特委托对该还建社区项目的融资可行性进行研究，为项目融资提供参考依据。

该还建社区净用地面积为 65337.85 平方米，规划总建筑面积为 153395.11 平方米。其中住宅占 134870.76 平方

米，公建配套用房 16253.1 平方米（商业占 50%），地下停车位 810 个。该还建社区建设期为 2 年，社区规划建设为高层住宅楼，临街部分配建部分 1-2 层商业用房。建设完成后由政府分批支付回购用于开发区的征收安置。

（一）估算建设期静态总投资

房地产开发建设涉及土地取得、开发建设及销售三个环节，在此过程中项目建设期投资包括土地取得成本、前期工程、开发成本、管理费用、不可预见费用、建设期贷款利息等。该项目计划向银行借款 25000 万元，借款期 5 年，利率约定为 3-5 年基准利率 4.75%，其他资金为自有资金。从建设期第 2 年开始借款，建设期只付息不还本，建成后每年还本付息，经测算建设期财务成本为 1187.50 万元。根据现阶段市场上同类房屋的建造成本水平及相关费用水平，建设期静态总投资为 38749.98 万元。

（二）估算销售总收入

该项目为还建房项目，只能由政府回购定向销售。根据还建计划，建设完成后分四年进行回购。收入主要来自于住宅、商业和车库的销售收入，根据市调以及考虑区域因素、交通条件等，住宅销售均价按 3200 元/平方米取值。考虑到其周边人口密度、临街状况、商业用房层数等因素，商业用房销售均价按 7800 元/平方米，另配建地下停车位按 50000 元/个测算。项目从第三年开始，第六年全部售完，每年销售量均等，通过计算该项目销售总收入为 53557.36 万元。

（三）盈利能力分析

盈利能力分析是判断项目投资收益大小的重要指标。一般是由项目利润表和现金流量表中的各项指标来体现。

1、反映盈利能力的基本报表

利润表：是反映建设项目计算期内各年的营业收入、总成本费用、利润总额，所得税及税后利润的情况，用以计算投资利润率、资本金利润率等指标。

在房地产销售的过程中，需要发生的费用及税费由销售费用或运营费用、增值税及附加等、土地增值税和企业所得税等构成，需要在销售收入中扣除，剩余的现金流才能自由支配，其中土地增值税和企业所得税在项目销售完成后进行汇算清缴或按销售进行预缴。本案例按销售额的 4% 考虑销售费用或运营费用。考虑实际土地土地增值税及企业所得税存在的是发生滞后性和实际项目贷款还款的资金来源及本项目研究的目的，且考虑经营税金涉及整个企业经营状况，而本

次测算仅为单个经营项目，故本项目测算过程中不考虑土地增值税和企业所得税（在以下的现金流等估算中均不考虑）。据此，则该项目的利润表如下：

表 1 项目利润表

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
销售收入	53557.36	0	0	13389.34	13389.34	13389.34	13389.34
增值税及附加	6598.28	0	0	1649.57	1649.57	1649.57	1649.57
土地增值税	0	0	0	0	0	0	0
运营费用	2142.28	0	0	535.57	535.57	535.57	535.57
开发总投资	38749.98	12968.98	25781	0	0	0	0
利润总额	6066.82	-12968.98	-25781	11204.2	11204.2	11204.2	11204.2

现金流量表：是对设定的项目基本方案进行的一种现金流量分析，反映其在一定时期现金流入和现金流出动态状况的报表。可以概括反映经营活动、投资活动和筹资活动对企业现金流入流出的影响。对该项目来说，站在项目全部投资的角度编制的现金流量表，如下表所示。

表 2 项目现金流量表

项目	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
现金流入	53557.36	0	0	13389.34	13389.3	13389.3	13389.3
住宅收入	43158.64	0	0	10789.66	10789.6	10789.6	10789.6
商业收入	6338.72	0	0	1584.68	1584.68	1584.68	1584.68
车库收入	4060	0	0	1015	1015	1015	1015
现金流出	47490.54	12968.98	25781	2185.14	2185.14	2185.14	2185.14
建设投资	38749.98	12968.98	25781	0	0	0	0
增值税附	6598.28	0	0	1649.57	1649.57	1649.57	1649.57
运营成本	2142.28	0	0	535.57	535.57	535.57	535.57
净现金流	6066.82	-12968.9	-25781	11204.2	11204.2	11204.2	11204.2
累计净流	6066.82	-12968.9	-38749.9	-27545.7	-16341.	-5137.3	6066.82
财务净现	300.32	-12351.4	-23384.1	9678.61	9217.72	8778.78	8360.75
累计净现	300.32	-12351.4	-35735.5	-26056.9	-16839.	-8060.4	300.32

2、反映盈利能力的指标与评价

(1) 静态指标

投资利润率：指项目利润总额与项目总投资的比率。在财务评价中，将投资利润率与行业平均投资利润率对比，可以判断项目单位投资盈利能力是否达到本行业的平均水平。投资利润率越大，说明项目投资效益越好。

则对该项目来说， $\text{投资利润率} = \text{项目利润总额} \div \text{项目总投资} = 6066.82 \div 38749.98 = 15.66\%$ 。

资本金利润率：指项目净利润总额与项目资本金的比率。这个比值反映了投资者投入企业资本金的获利能力，也是检验财务杠杆原理能否得到有效利用的最佳指标。资本金利润率的高低直接关系到企业投资者的权益，如果资本金利润率过低，财务杠杆的原理就无法得到相应的体现，即是存在资本金利用不善的表现。同样，资本金利润率高于同行业的利润率参考值，表明项目的项目盈利能力满足要求。

则对该项目来说， $\text{资本金利润率} = \text{项目利润总额} \div \text{资本金} = 6066.82 \div 13749.98 = 44.12\%$ 。

静态项目投资回收期：是指以投资项目经营净现金流量抵偿原始总投资所需要的全部时间。它是反映项目投资回收

速度的静态指标。计算出的静态投资回收期应与行业或部门的基准投资回收期进行比较，若小于或等于行业或部门的基准投资回收期，则认为项目是可以考虑接受的，否则不可行。投资回收期越短，表明项目投资回收快，抗风险能力强。

则该项目的静态投资回收期 = (累计净现金流量出现正值的年数 - 1) + 上一年累计净现金流量的绝对值 / 出现正值年份净现金流量 = 5.46 年。

(2) 动态指标

在采用贴现技术对投资项目进行动态经济可行性研究时，贴现率的估计比较复杂且十分重要。贴现率的选用要从以下两个方面考虑。首先，从质的方面来看，常用的贴现率一般有三种：一是采用银行贷款平均利率，这是投资项目获利水平的下限标准；二是采用行业平均利润率，体现了本行业投资利润率的标准；三是企业的平均资金利率为贴现率，说明项目的资金利润率若不能高于企业的资金成本，实际上是无利可图的。其次，从量的方面来看，在项目现金流量相同的前提下，贴现率的不同可能会给经济评价带来相反的结论。一般情况下，净现值与折现率存在负相关关系：同一净现金流量的净现值随折现率的增大而减少。因此，基准折现率定得越高，能被接受的方案越少。并且，在对投资项目进行经济评价时，同类项目的折现率必须统一，否则不具备任何可比性。对该项目而言，选取行业平均利润率 5% 作为贴现率。

财务净现值：指按设定的折现率计算的项目计划期内净现金流量的现值之和。它是反映项目获利能力的动态评价指标。净现值可以通过财务现金流量表的净现金流量计算求得。当财务净现值大于或等于零时，项目方案在财务上可考虑接受。该项目财务净现值为 300.32 万元。

财务内部收益率：指能使项目计算期内净现金流量现值累计等于零时的折现率。当财务内部收益率大于或等于所设定的基准收益率时，项目方案在财务上可考虑接受。进行多方案比选时，可把计算出的内部收益率进行排列，最大的即为最优。则该项目财务内部收益率 = 5.32% > 5%。

动态项目投资回收期：动态回收期与静态回收期相对，是考虑资金的时间价值时收回初始投资所需的时间，即是净现金流量累计现值等于零时的年份。同样，投资回收期越短，表明项目投资回收快，抗风险能力强。该项目 $P_t = (\text{累计净现金流量现值出现正值的年数} - 1) + \text{上一年累计净现金流量现值的绝对值} / \text{出现正值年份净现金流量的现值} = 5.96$ 年。

综上财务指标分析，该还建项目的各项盈利指标在我国目前保障房建设的指标范围内，财务内部收益率大于基准贴现率，财务杠杆作用较强，项目具有较强的盈利能力。

(四) 清偿能力分析

清偿能力分析主要是通过编制资金来源与运用表、借款

还本付息计划表，考察项目的清偿能力。

1、反映清偿能力的基本报表

资金来源与运用表是反映项目计算期内各年的投资活动、融资活动和生产运营活动所产生的资金流入和资金流出情况，考察资金平衡和余缺情况，用于选择资金筹措方案，制定适宜的借款及偿还计划。该项目资金来源与运用表如下表所示：

表 3 资金来源与运用表

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
项目总投资	38749.9	12968.9	25781	0	0	0	0
开发建设投资	37562.4	12968.9	24593.5	0	0	0	0
建设期利息	1187.5	0	1187.5	0	0	0	0
流动资金	0	0	0	0	0	0	0
资金筹措	38749.9	12968.9	25781	0	0	0	0
自有资金	13749.9	12968.9	781	0	0	0	0
流动资金	0	0	0	0	0	0	0
借款	25000	0	25000	0	0	0	0
长期借款	25000	0	25000	0	0	0	0
短期借款	0	0	0	0	0	0	0
其他	0	0	0	0	0	0	0

借款还本付息计划表：是反映项目计算期内借款的还本付息计算，以考察项目的偿还能力。该项目计划向银行借款 25000 万元，借款期 5 年，年利率约定为 4.75%。从建设期第 2 年年初开始借款，建设期只付息不还本，建成后每年还本付息。该项目的借款还本付息计划表如下表所示：

表 4 借款还本付息计划表

项目名称	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
期初借款本息累计	0	0	0	25000	18750	12500	6250
本期借款	25000	0	25000	0	0	0	0
本期应计利息	4156.26	0	1187.5	1187.5	890.63	593.75	296.88
本期还本付息	29156.26	0	1187.5	7437.5	7140.63	6843.75	6546.88
本期还本	25000	0	0	6250	6250	6250	6250
本期付息	4156.26	0	1187.5	1187.5	890.63	593.75	296.88
期末借款累计	0	0	25000	18750	12500	6250	0
还款资金来源	44816.8	0	0	11204.2	11204.2	11204.2	11204.2

2、反映清偿能力的指标计算与评价

偿债备付率：是指项目在借款偿还期内，各年可用于还本付息的资金与当期应还本付息金额的比值。它表明可用于还本付息的资金偿还借款本息的保障程度，一般情况下应大于 1，且越高越好。当指标小于 1 时，表示当年资金来源不足以偿付当期债务，需要通过短期借款偿付已到期债务。

对该项目而言，偿债备付率=经营净利润÷应还本付息=44816.8÷29156.26=1.54。

借款偿还期：是项目可以用以还款的利润偿还建设投资借款本金所需要的时间。该指标值应能满足贷款机构的期限要求。借款偿还期满足贷款机构的要求期限时，即认为项目是有借款偿债能力的。对该项目而言，已经预先给定了借款偿还期为 5 年，不需要再测算借款偿还期的大小。

综上财务指标分析可以得到，偿债备付率大于 1，在投资运营期是可以保证还本付息的，还贷风险不大。

(五) 不确定性分析

项目可行性研究阶段所采用的数据大部分来自预测和估算，具有一定程度的不确定性，因此项目经营的未来状况可能与预测状况发生偏离，项目实施后的实际结果也可能与预测的基本方案产生偏差，投资项目因而有可能面临潜在危险。为了分析项目可能面临的风险，需要对项目进行不确定因素情况分析，以此来预测项目的抗风险能力，得出项目在不确定情况下的财务效益分析结论或建议。

不确定性分析主要包括盈亏平衡分析和敏感性分析。

盈亏平衡分析：盈亏平衡点是项目达到盈亏平衡的点，即在这点上收入等于总成本，正好盈亏平衡。盈亏平衡点越低，表明建设项目适应变化能力大，抗风险能力强。

对该项目而言，盈亏平衡即是当住宅销售面积达到 116609.26 平方米时，本项目全部投资及贷款本息均可收回。

敏感性分析：敏感性分析是项目风险分析最为常用的方法，能够从动态的角度评价项目的抗风险能力。通过分析各种不确定因素数值增减变化，计算对项目效益指标的影响程度，找出对评价指标影响最大的关键敏感因素，预测项目可能存在的风险，以便采取有限的风险防范措施。敏感性分析的计算结果，应采用敏感性分析表或敏感性分析图表示。

根据项目特殊性，选取建设成本、销售价格作为不确定因素做定量分析，结果如下：

表 5 敏感性分析结果表

项目名称	指标变动比率	财务净现值	内部收益率	动态回收期
建设成本	研究情况	300.32	5.32%	5.96
	上升 10%	-3165.52	1.89%	6.38
	下降 10%	3766.17	9.28%	5.55
销售价格	上升 10%	3903.91	9.01%	5.58
	下降 10%	-3303.30	1.43%	6.44

可以得到项目对销售价格、建设成本的变化较为敏感。

三、结论

财务分析是融资可研报告的重中之重，它是预测项目经济效益好坏的直观体现，也是贷款机构考察项目是否值得借贷的重要依据。融资可研报告是各类金融机构对融资项目融资额度、贷款年限、利率等审批、决策的重要依据，其报告质量关系到融资机构的商业利益盈亏。承担项目融资可行性研究报告编制的主体，就有责任为金融机构和项目业主提供一份市场调查充分，分析内容目的性明确，分析过程全面，分析结论客观、公正的可行性研究报告，从真正意义上引导报告使用方做出正确的决策，最大限度使一个融资可行性研究报告深度能满足编制项目可研报告的需要。

武汉市国有土地上房屋征收与补偿相关政策重难点分析

文|永信行市场研究部

国有土地上房屋征收与补偿是一项关乎国家利益与民生的重要工作，近几年来，国家和地方政府出台了一系列政策法规来指导该项工作的有序开展。本文通过比较各种政策法规，指出房屋征收中的重点内容，分析其中难点，并给出解决办法，旨在提高房屋征收的工作效率，也使房屋征收实施单位和评估机构在房屋征收中有据可依。

一、相关政策概述

1、相关政策实施时间表

早在2001年国务院就公布了《城市房屋拆迁管理条例》，时隔10年，伴随2011年《国有土地上房屋征收与补偿条例》（以下简称《征收条例》）的出台，《城市房屋拆迁管理条例》被废止。半年后，根据《征收条例》，住建部制定了《国有土地上房屋征收评估办法》（以下简称《征收评估办法》）。地方政策方面，相比武汉市征收办法的出台，湖北省征收办法晚了两年半的时间。2016年2月18日，市政府发布《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法（修改征求意见稿）》，旨在根据湖北省征收办法对原办法进行调整，但目前仍以现有的武汉市征收办法为法律依据。

房屋征收与补偿相关政策实施历程

2011年1月21日	《国有土地上房屋征收与补偿条例》开始实施
2011年6月3日	《国有土地上房屋征收评估办法》开始实施
2013年1月10日	《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》开始实施
2015年9月21日	《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》开始实施

2、国家和地方政策基本内容

国务院出台的《征收条例》对征收与补偿的相关责任部门、征收决定、征收补偿、法律责任等内容作了具体规定。《省征收办法》除了对《征收条例》的四个主要部分作进一步规定外，新增征收补偿评估内容，对评估机构的确定、估价时点、估价参考对象及其他评估要求作了具体规定。相比《省征收办法》，《市征收办法》对征收决定、征收补偿两大实践内容作了更详细的规定。住建部制定的《征收评估办法》侧重与评估有关的内容，对征收评估的基本原则、评估机构的选择方法、征收评估委托合同的内容、评估报告各要素的要求、被征收房屋价值的定义和确定方法等作了具体规定。

二、政策重点

由于《征收评估办法》着重规定与评估有关的内容，

相比其他三个法规的强关联性，相对独立，且比较容易理解。故在此仅着重对比《市征收办法》、《省征收办法》和《征收条例》，并分析其中重点，分四个主要部分展开。

（一）总则部分

1、征收与补偿的相关责任部门。依据《市征收办法》第五条，区人民政府负责本行政区域的房屋征收与补偿工作，并负责组织处理房屋拆迁遗留问题。区房屋征收部门具体组织实施本行政区域的房屋征收与补偿工作。另外，武汉东湖新技术开发区、武汉经济技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区管理委员会负责实施其管理区域的房屋征收与补偿工作。

2、房屋征收实施单位的确定。依据《省征收办法》第六条，房屋征收部门可以委托房屋征收实施单位，承担房屋征收与补偿的具体工作。房屋征收部门应当与房屋征收实施单位签订书面委托合同，明确委托权限和范围以及双方的权利和义务。房屋征收实施单位不得以营利为目的。

（二）征收决定部分

1、针对不当增加补偿费用的行为。依据《市征收办法》第十四条，房屋征收范围确定后，不得在房屋征收范围内实施新建、改建、扩建房屋和改变房屋用途等不当增加补偿费用的行为；违反规定实施的，不予补偿。

2、针对未经登记的建筑。依据《市征收办法》第十六条，区人民政府作出房屋征收决定前，应当组织征收、规划、城管、房管等部门按照各自的职责对征收范围内未经登记的建筑进行调查、认定和处理。对认定为违法建筑和超过批准期限的临时建筑，不予补偿。

3、征收人、房屋面积、房屋用途等信息的确定。依据《市征收办法》第二十二条，被征收人以征收决定公告之日合法有效的房屋权属证书登记的所有权人为准；公有房屋承租人以其租用公有房屋凭证为准。被征收房屋的建筑面积和房屋用途，以房屋登记机构颁发的房屋所有权证的标注为准；房屋所有权证未标注的或者标注与房屋登记簿不一致的，以房屋登记簿标注的面积和用途为准。

（三）征收评估部分

1、房屋价值、评估时点的确定。依据《省征收办法》第二十五条，被征收房屋和产权调换房屋的价值，由具有相应资质的房地产价格评估机构依照国有土地上房屋征收评估办法评估确定，评估时点为房屋征收决定公告之日。依据《市征收办法》第二十四条，对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。

2、房地产价格评估机构的确定。依据《省征收办法》第二十七条，市、县级房地产管理部门应当定期向社会公布依法登记注册、具有三级以上资质和无不不良信用记录的房地产价格评估机构目录，供被征收人选择。依据《省征收办法》第二十八条，房地产价格评估机构由被征收人协商选定，在七个工作日内三分之二以上的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为协商选定，由房屋征收部门公布协商选定结果；协商不成的，通过投票或者摇号等方式确定，采取投票方式确定房地产价格评估机构的，参与投票的被征收人人数应当不少于被征收人总数的三分之二，半数以上参与投票的被征收人选择同一家房地产价格评估机构的，视为投票确定。

（四）征收补偿部分

1、补偿方式的选择。依据《市征收办法》第二十六条，被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。征收公有住宅房屋，补偿方式由公有房屋承租人选择。选择房屋产权调换的，房屋征收部门应当提供产权调换的房屋，并与被征收人结算被征收房屋价值与产权调换房屋价值的差价。因旧城区改建征收个人住宅，选择在改建地段进行房屋产权调换的，应当提供改建地段或者就近地段的房屋，并按照房屋价值结算差价。

2、房屋征收的补偿内容。依据《市征收办法》第二十三条，房屋征收应当根据不同情况，按照规定给予被征收人或者公有房屋承租人三个方面的补偿。①被征收房屋价值的补偿。②因征收房屋造成的搬迁、临时安置的补偿。依据《市征收办法》第二十七和第二十八条，搬迁费标准由各区人民政府参照市场价格制定。征收非生产经营性用房，选择房屋产权调换的，产权调换房屋交付前，房屋征收部门应当支付临时安置补偿费或者提供周转用房。超过补偿协议约定的过渡期限，产权调换房屋还未交付的，应当按照增加50%的标准支付临时安置补偿费。选择货币补偿的，房屋征收部门应当一次性支付被征收人或者公有房屋承租人3个月的临时安置补偿费。③因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。依据《市征收办法》第三十条，征收生产经营性用房，造成被征收人或公有房屋承租人停产停业损失的，应当给予被征收人或者公有房屋承租人被征收房屋价值5%的补偿。被征收人或公有房屋承租人认为其停

产停业损失超过被征收房屋价值5%的，可以提请房屋征收部门委托按照本办法选定的房地产价格评估机构按照房屋被征收前3年的效益情况、停产停业期限等对停产停业损失进行评估，并按照评估结果予以补偿。选择货币补偿的，停产停业期限按照6个月计算，选择产权调换的，停产停业期限按照过渡安置期限计算。

3、最低补偿面积标准。依据《市征收办法》第四十条，征收个人住宅或者公有住宅房屋，建筑面积不足30平方米（涉及到房屋所有权、承租权共有的房屋建筑面积合并计算），被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿且同时满足下列条件的，按照30平方米给予征收补偿：①未享受本市房改政策或者住房保障政策；②被征收人、公有房屋承租人及配偶在征收决定公告之日前2年内在本市另无产权住宅房屋或者承租的公有住宅房屋。

4、自行将住宅房屋改为生产经营性用房的处理。依据《市征收办法》第三十二条，征收个人住宅，被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途作为生产经营性用房使用的，应当按照住宅房屋给予征收补偿。但本办法公布前，住宅已作为商业门面使用，且以该住宅为注册地址办理了工商营业执照的，对其实际用于经营的部分可以给予适当补助，补助标准原则上不超过商业门面与住宅房屋市场评估价格差额的50%，具体标准由各区人民政府制定。

5、征收公有住宅或非住宅房屋的补偿。依据《市征收办法》第三十三条，征收公有住宅房屋，公有房屋承租人可以获得征收补偿，符合房改条件的，应当先进行房改，房屋征收部门对房改后的所有权人进行征收补偿，并与所有权人签订房屋征收补偿协议。不符合房改条件的，补偿方式和标准如下：①选择货币补偿的，租赁关系终止，给予其被征收房屋价值90%的补偿，给予被征收人被征收房屋价值10%的补偿，房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。②选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议，被征收人、公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。依据《市征收办法》第三十四条，征收公有非住宅房屋的补偿，被征收人选择产权调换的，房屋征收部门与被征收人签订房屋产权调换协议，被征收人与公有房屋承租人签订房屋租赁协议，继续保持租赁关系。被征收人选择货币补偿的，租赁关系终止，给予公有房屋承租人被征收房屋价值70%的补偿、被征收人被征收房屋价值30%的补偿。房屋征收部门与被征收人、公有房屋承租人分别签订房屋征收补偿协议。

三、难点分析

（一）对房屋价值评估结果存在争议

1、难点

国有土地上房屋征收方与被征收人（或公有房屋承租人）对房屋价值评估结果存在争议，常常是房屋征收中的难点问题。该争议能否得到解决也是国有土地上房屋征收能否顺利进行的关键所在。

2、解决办法

如何避免或解决上述争议的发生，首先需要房地产评估机构依据相关法律法规合理地确定房屋价值。依据《市征收办法》第二十四条，对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格。《征收评估办法》第十一条、十四条分别对被征收房屋价值的定义和评估时要考虑的因素进行了说明。被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，但不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。被征收房屋价值评估应当考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积以及占地面积、土地使用权等影响被征收房屋价值的因素。第三十条对被征收房屋的类似房地产的定义和其市场价格进行了说明。被征收房屋的类似房地产是指与被征收房屋的区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构等相同或者相似的房地产。被征收房屋类似房地产的市场价格是指被征收房屋的类似房地产在评估时点的平均交易价格。

另外，对于补偿方式为产权调换的，《征收评估办法》第二十九条强调“除政府对用于产权调换房屋价格有特别规定外，应当以评估方式确定用于产权调换房屋的市场价值”。房地产估价机构在评估过程中要严格执行这些法律规定，做好特殊情况下的房地产的市场价格评估，其次要向被征收人作有法可依的合理解释。做好对相关政策的宣传、解释，并从被征收人的角度分析其对评估价格产生争议的原因，做好充分的准备工作；同时应对被征收房屋的优劣程度、影响价格的各种因素进行充分的熟悉，做好相应的质问应对策略，能够如数家珍地进行具体的应对解答或解释，避免质问的被动。

另一方面，征收方应该在评估机构解释房屋评估价值的同时，向被征收人说明征收补偿金额的完整构成还包括如果选择现金补偿的上浮幅度、装修补偿、搬迁补助等，并计算补偿金额的实际数额，以及由此换算的房地产价格，争取被征收人的理解。

（二）未经登记建筑的处理

1、难点

由于历史原因，在房屋征收中经常遇到未经登记建筑（又被称为“无证房”），容易引发行政争议，也给房屋征收带来了一定的困难。

2、解决办法

《市征收办法》第十六条对未经登记建筑的处理进行了初步规定，但对房屋征收的指导意义有限，《征收评估办法》也没有对未经登记建筑的处理作具体规定。2016年2月18日，市国土局公布了《武汉市国有土地上房屋征收与补偿操作指引（征求意见稿）》（以下简称《操作指引（征求意见稿）》），其中第四章对未经登记建筑的调查、认定和处理作了具体规定，尽管该操作指引并未正式施行，但在不久的将来，对未经登记建筑的处理也将有据可依。其中依据第二十三条，未经登记建筑是指未依法取得房屋权属登记证书的房屋。第二十七条和二十八分别给定了未经登记建筑的建筑面积、建成时间的确定依据。第二十九条至三十一条给出了将未经登记建筑分别认定为合法建筑、历史无证房的依据。第三十三条给出了对未经登记建筑的补偿办法。房屋征收实施单位应充分理解相关的政策，并在具体的工作中进行合理地应用。

（三）改变房屋用途的处理

1、难点

房屋征收过程中经常遇到被征收人改变房屋用途的情况，这样就会存在以哪种房屋用途作为评估标准的争议，给房屋征收工作造成了一定影响。

2、解决办法

《市征收办法》第三十二条对自行将住宅房屋改为生产经营性用房时的补偿进行了具体说明。但未就将其他用途改变的情况下的补偿作说明。前面提到尽管《操作指引（征求意见稿）》尚未正式施行，但未来对改变房屋用途的处理将更全面更有据可依。依据第七十四条，对《市征收办法》实施前企业自行将本单位的车间、仓库等改建为职工住宅的，可按住宅房屋价值的90%给予补偿，并给予相应的补助、奖励。另外，依据第七十六条，《市征收办法》公布前，被征收人、公有房屋承租人自行改变房屋用途作为商业门面使用，且以该房屋为注册地址办理了工商营业执照的，除按原房屋证载用途予以补偿外，若改变用途部分房屋实际价值高于原房屋证载用途价值的，对其实际用于经营的部分可按不超过两者价差的50%给予补助，具体标准由区政府确定。

四、总结

针对国有土地上房屋征收与补偿，国家和地方政府陆续出台一些政策，来指导房屋征收的有序进行。本文通过对比相关政策，并提出征收与补偿中的重点、难点和解决办法，旨在给房屋征收实施单位和评估机构提供参考。同时，本文也存在一些局限，比如未对比分析《征收评估办法》和《操作指引（征求意见稿）》的相关内容，因此在房屋征收过程中，还需参考以上两个文件来进行操作。

2016年第三季度武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

在经历了近半年的火热后，武汉房地产市场成交量在年中开始出现下滑，并延续到本季度，但成交回落更多是由于供应短缺所造成，上涨预期较高导致开发商捂盘惜售，市场在本季并未真正退热，反而迎来了一波历史上少有的“地王季”，进一步造成了市场恐慌。而此种也使得三季度成为了严厉密集调控出台的前夜。

一、土地市场

（一）概况：狂热模式开启

第三季度属于武汉市名副其实的“地王季”。全市供应非工业地块 44 宗，累计成交 40 宗，2 宗流拍，2 宗撤牌（标），累计成交面积 252.23 万 m^2 ，较第二季度大幅增长 77.20%，成交金额达 461.31 亿元，环比猛增 243.59%，第三季度的成交金额甚至比整个上半年的成交额还要高 60%；成交土地楼面均价 5333 元/ m^2 ，环比较第二季度上涨 25.41%。同比去年，本季度土地成交量基本持平，但成交价出现显著上涨，其主要原因是地王的密集出现：7、8 两月相继诞生多达 8 个区域性地王，其中位于汉阳滨江的 P(2016)064 号地块以 20017 元/ m^2 的楼面单价刷新了武汉市楼面单价地王历史记录，杨春湖地王 P(2016)074 号地块高达 500 余次的竞价举牌，开发商在土地市场竞争之激烈程度可见一斑。上季度本机构曾用“热而不疯”来形容当时的土地市场形势，第三季度的市场则是彻底开启了狂热模式。

（二）供求价：高溢价成常态

供应方面，在第二季度出现回落后，本季土地供应开始走高，本季政府共推出土地 44 宗，累计供应土地面积 271.07 万 m^2 ，规划计容建筑面积约 865.04 万 m^2 。本季土地供应量环比出现较大增长，同比基本持平。

供应增加的同时，成交量与供应量同步增长。本季实际成交的 40 宗，累计成交面积 252.23 万 m^2 ，累计出让金额达到 461.31 亿元，同比增长 102.98%，环比更是暴涨 243.59%。本季成交地块楼面均价 5333 元/ m^2 ，同比增涨 78.48%，环比上涨 25.41%。受供应土

地区位质量普遍较优以及资金从一线城市流入二线城市等因素的综合影响下，本季度武汉市土地市场竞价异常激烈，高溢价成交情况成为常态，对比相对理性的上半年市场，土地价格在本季得到明显拔高。

月度走势情况来看，成交高峰主要在 7、8 两月，供应成交量皆较高，土地竞价亦十分激烈，地王频现，整体市场十分火爆，9 月行情开始走低，量价同时出现回落。

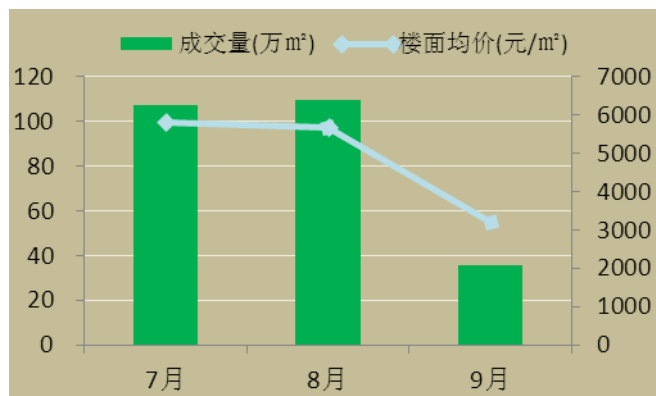


图 1：各月土地成交情况

（三）各区：黄陂居首

上半年成交非工业地块中，18 块来自远城区，其中黄陂区成交 8 宗，位列全市第一，其次为东西湖区（6）、江夏区（3）、新洲区（1）；22 宗来自主城区，其中洪山区成交 6 宗，位列主城区第一，其次为汉阳区（4）、武昌区（3）、东湖新技术开发区（3）、经济技术开发区（2）、江汉区（2），硚口区、青山区本季各仅有 1 宗成交，江岸区本季未有地块成交，本季主城供应得到显著提升，优质地块密集供应也是地王频现的原因之一。

表 1：2016 年第三季度武汉市各区土地成交情况

	成交宗数	土地面积(公顷)	成交金额(亿元)	楼面价(元/m ²)
黄陂	8	47.07	41.47	3419
东西湖	6	19.74	36.31	5665
洪山	6	71.76	152.82	5324
汉阳	4	33.20	58.70	4431
武昌	3	3.80	16.39	5898
东湖高新	3	22.07	59.49	11173
江夏	3	9.94	15.42	6684
经开	2	11.60	2.49	1200
江汉	2	2.11	8.54	11191
硚口	1	16.29	25.95	4007
青山	1	14.35	43.56	5585
新洲	1	0.29	0.15	10260

(注：新洲区供应地块为商服加油站用途)

(四) 成交结构情况

本季武汉市成交地块的出让类型仍以储备地为主，伴有少量城中村地块，其中庭瑞集团摘得的汉阳燎原村地块是武汉市的最后一宗毛地出让地块。成交地块的用途方面，成交地块仍以住宅、商业用途为主体，此外还兼有公园绿地、工业、医疗慈善等用途。区域特征上，中心城区土地商业规划比例仍较高，纯住宅用途地块较少。

二、新建商品房市场

(一) 新建商品房市场概况

今年上半年，武汉市场以再次刷新纪录的方式再次掀起了一波高潮，但到年中，5、6月份成交已从高位开始回落，并延续到第三季度。本季武汉市新建商品房市场累计供应 524.49 万 m²，环比上季度大幅下降 43.70%；其中新建住宅 379.25 万 m²，占新建商品房市场总供应 72.31%，住宅产品仍为市场主力；从供应区域分布来看，主城区上半年供应 385.27 万 m²，远城区 139.23 万 m²，主远城供应比约为 3:1。成交方面，本季新建商品房市场累计成交 82438 万套，环比下降约 20%，成交回落明显；分产品类型来看，住宅成交 65567 套，保障房 4080 套，商铺写字楼等非住宅 12791 套；从成交区域分布来看，主城区住宅成交 49778 套，远

城区住宅成交 15789 套，主远城成交比约为 3:1，其中黄陂区成交 6930 套，成为本季成交量最高的区域。价格方面，本季武汉市新建住宅成交均价达到 10379.16 元/m²，环比上季度上涨 4.35%，同比上涨 14.09%，较高的上涨幅度也表明市场依然火热，成交回落并非市场开始回归理性，而更多的是市场火热导致价格上涨预期依然较高，开发商据此多采取捂盘策略致使供应减少所致。市场连续持久的火爆，也使得市场面临严厉调控政策的压力愈来愈大。

(二) 新建住宅市场分析

1、总体：僧多粥少、价格继续上扬

本季度延续 5、6 月份以来的回落态势，整个第三季度，武汉市新建住宅市场累计供应环比下降 43.70%，累计成交环比下降约 20%。供应降低造成市场上房源紧张，多片区甚至出现无房可买一房难求的局面，与此同时，在地王频现的土地市场助推和供不应求的市场结构下，住宅价格仍在一路上涨。

2、供求量与价格情况

供应方面，目前多片区出现房源紧张。截至 2016 年 9 月，武汉市累计在售楼盘 327 个，环比上季度末大幅减少了 336 个，目前主城区在售盘 188 个，远城区 139 个，本季新建住宅累计供应体量 524.49 万 m²，环比大幅下降 43.70%，供应不足导致市面上一房难求，现行市场已转入以开发商为主导的卖方市场。

图 2：商品房新增供应量 (万 m²)

成交方面，受供应不足影响，成交量出现持续下滑。本季武汉市新建住宅累计成交 82438 套，环比下降约 20%，但同比仍增加 27%，仍处于历史同期高位，季度内开盘项目多有“日光”现象，这也表明市场热度依旧未退。

价格方面，市场房源供不应求奠定了房价上涨的基础，而7、8月份的地王效应更是极大助推房价持续上涨。2016年上半年武汉市新建住宅成交均价达到10379元/m²，环比上涨4.35%，同比上涨14.09%。市场持续火爆、房价的持续高速上涨是武汉市乃至全国各热点城市出台调控的压力所在，三季度持续火爆成为国庆黄金周调控加码奠定了基础。

本季武汉主城区住宅成交49778套，远城区住宅成交15789套，主远城成交比约为3:1，其中黄陂区成交6930套，成为上半年成交量最高的区域，季度内成交量超过5000套的片区还有东西湖（6018）、四新（5882）、汉口中心（5766）、二七后湖（5479），成交仍主要集中在主城近郊供应充足区域。南湖片由于供应严重不足，季度成交仅766套，为全市最低。从各片区月度成交走势来看，远城区月度成交变动相对更加平稳，二七后湖、东西湖、四新等热门区域新项目较多，大型开盘式地去化造成这些区域各月成交波动较大，但总体成交量更高。成交价格方面，主城区以汉口中心最高，本季已达到19038元/m²，已拉开与武昌中心（16873元/m²）差距，沌口片本季度均价为7569元/m²，仍为主城区最低，江夏区成交均价6854元/m²，仍为远城区最高，而黄陂区（6236元/m²）受益于优越的区位，均价亦为远城区前列，新洲上半年成交均价4460元/m²，依然全市垫底。

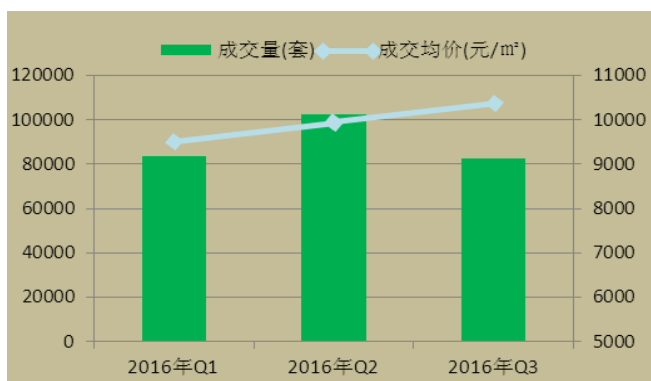


图3：2016年各季武汉市新建住宅成交情况

季度内月度走势方面，成交量在8月出现小高峰，主要是源于8月中受预售房源须一次性推出的政策影响，导致预售备案房企必须放出房源，致使当月供应有所提升，目前的市场行情下，成交量情况实则主要取决于供应情况，供应较高月份则成交亦较高。该政策出台后的9月，房企捂盘情况愈加严重，由于8月政策教训，许多按规定达到预售条件的项目并不急于申领预售，捂盘待涨，致使当月供应再度下滑，成交量亦随之下滑。但本季各月成交皆在25000套以上，虽环比上季度有所下滑，但整体形势仍好于去年同期。

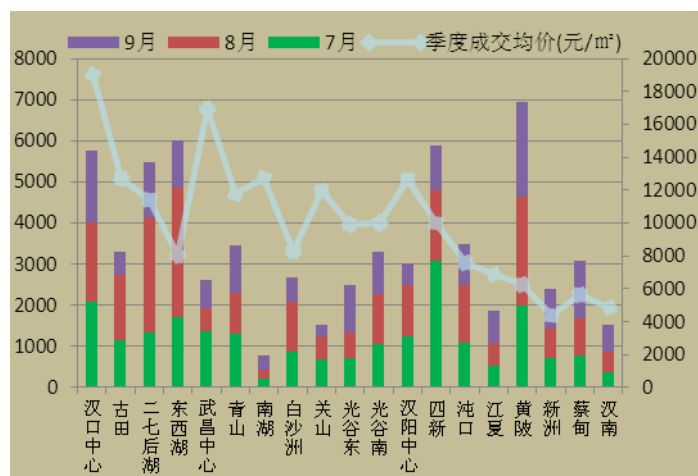


图5：各区成交情况

价格走势方面，受成交区域结构变化的影响，8月整体成交均价出现小幅下挫，但无碍整体上涨趋势。

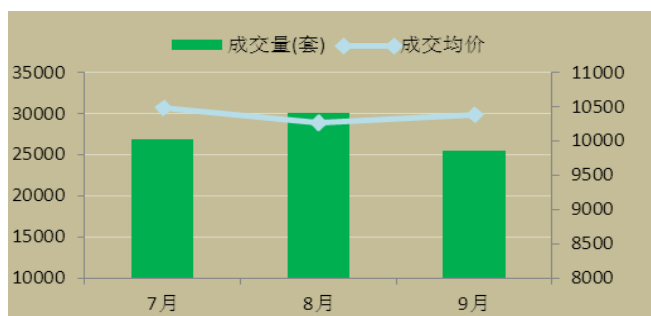


图4：2016年第三季度各月成交情况

(2) 各环：三环内外依旧是主战场

从环线情况来看，也表明了成交量依然集中在主城边缘及近郊的热门区域的特点。本季二环至三环成交25157套，占主城区成交量53.70%，和上季度一致，仍为成交最为密集的环线区域，其次为三环外，成交14983套，占主城区成交量31.98%，一环内由于新建商品房供应不足，成交量最低，本季共计成交2252套。随着四环线工程的持续推进，武汉城区面积将得到进一步扩展，市场成交的主力战场有望进一步外扩。

3、各区：黄陂居首，南湖断炊

(1) 片区情况

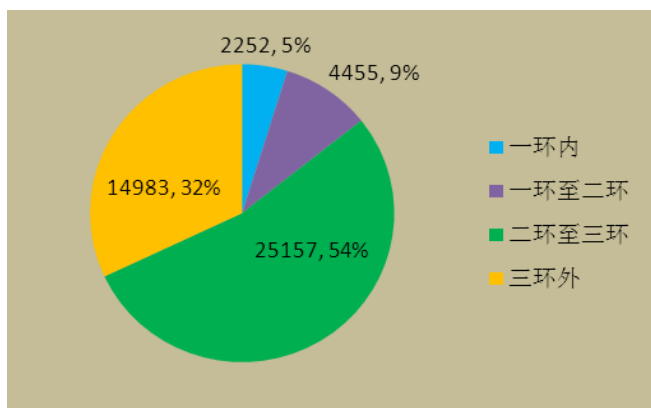


图6：主城区环线成交情况

各环线区域成交价格方面，价格水平受环线影响显著，区域离内环越近成交价格越高，其中内环与一环至二环区域价格水平接近，到9月基本处于相当水平，但一二环间与二三环间以及三环外有明显的价格差距，价格水平差异明显，二三环间与三环外价格呈平行走势。目前仅有三环外区域均价仍在万元以下。

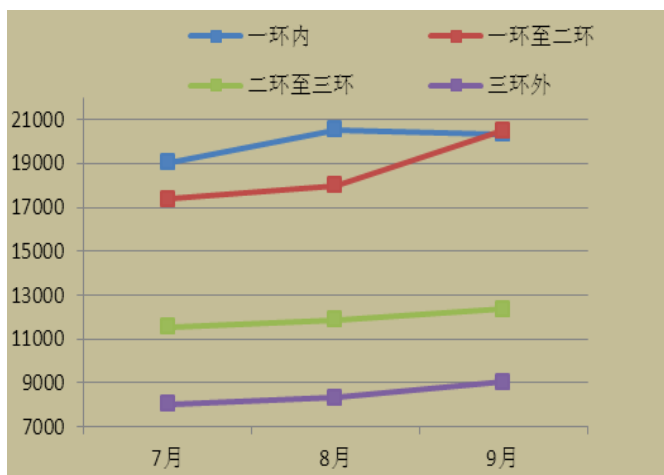


图7：主城区环线成交均价情况

（三）新建商业地产市场分析

（1）总体：增幅明显

2016 第三季度，在住宅产品供应低迷的情况下，商业类物业市场整体得到较好的发展，成交进一步上升。本季商业物业累计成交 12085 套，整体形势好于上季度，其中写字楼 8140 套，环比大幅增长 52.41%，商铺 3945 套，环比微跌 4.32%。商业物业特别是写字楼成交表现较为突出，现阶段市面货币量充裕而资产荒盛行，资金流向目标有限，在住宅产品供应空档期，写字楼物业很好的抓住了去化机遇，成交量在本季实现了较大幅度的增长。

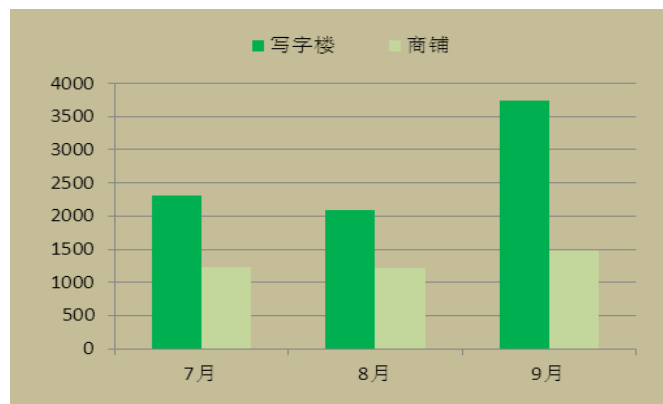


图8：商业地产各月成交套数

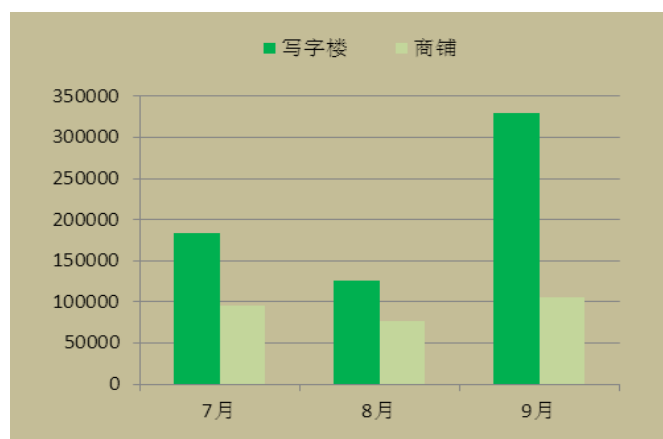


图9：商业地产各月成交面积（㎡）

从最近一年的成交情况来看，写字楼成交套数在持续稳步增长，持续到本季度末，而商铺在去年第四季度达到高峰后出现回落，目前走势平稳。成交面积走势规律不明显，但写字楼成交套数持续增长的同时，同期的成交面积却出现波动甚至下跌，表明成交物业的套均面积在缩小，成交产品结构以小面积类型居多。

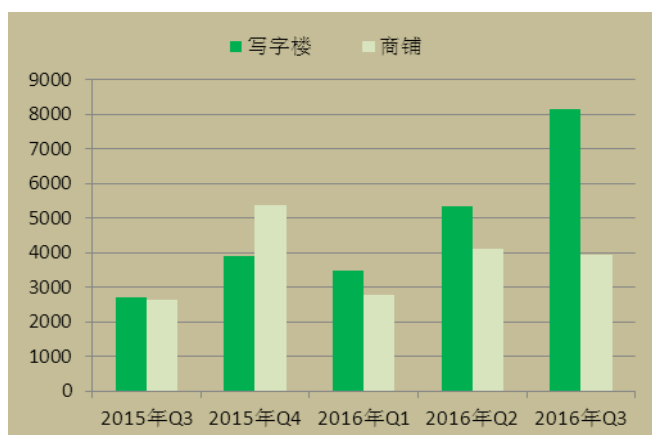


图10：最近一年商业地产成交套数（套）

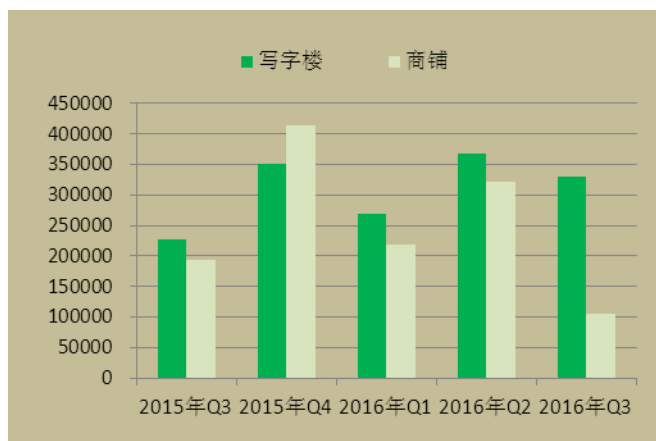


图 11: 最近一年商业地产成交面积 (m²)

(2) 区域成交情况

从区域情况来看，新建写字楼成交量较高的区域有江岸区（1732）、洪山区（1493）、武昌区（1179），青山区延续以往的低迷表现，季度内仅成交 16 套为主城区最低，汉南区成交 4 套为远城区最低，根据数据呈现，办公物业成交热度较高的区域依然聚集在核心城区，成熟的配套、便捷的交通更易获得企业和商务办公客群的青睐；新建商铺方面，本季表现普遍低迷，东西湖区成交 744 套为全市最高，东湖高新区（701）和洪山区（363）分列二三位，其余各区普遍成交在 200 套上下，青山区（29）与汉南区（78）依然分别为主远城区垫底。

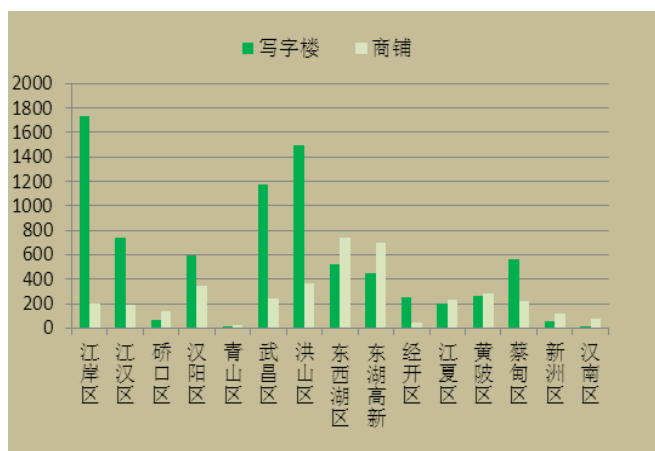


图 12: 商业地产区域成交套数

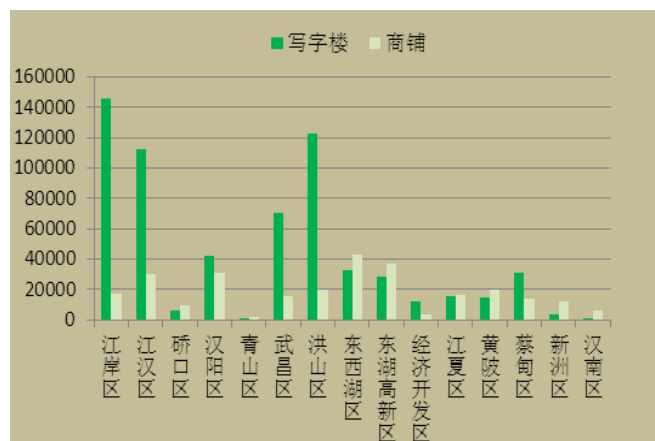


图 13: 商业地产区域成交面积 (m²)

三、存量商品房市场

存量房市场成交在上季度得到增长后，本季度再次回落，本季主城区存量房累计成交 8876 套，环比上季度下跌约 10%，新房在前阶段的大量去化对存量房需求造成了一定的挤压，同比来看，本季度存量房成交情况对比去年同期基本持平。本季存量房成交均价达到 12278 元/m²，环比上涨 8.28%，上涨幅度十分明显。

月度走势来看，存量房成交与新房成交走势情况相似，都是 8 月达到季度成交高峰，后在 9 月回落，这与季度内出台的限贷政策有关联，但价格走势始终保持持续上涨趋势。

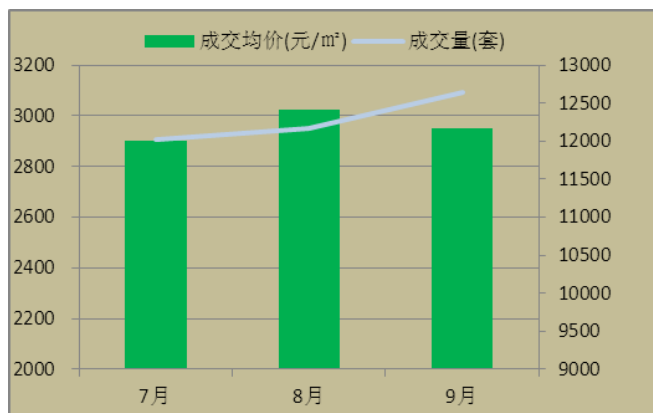


图 14: 第三季度主城区存量房市场月度走势

区域情况来看，对比上季度，武昌区依然是全市成交最为火热的区域，季度成交 1206 套排全市第一，此外成交情况较好的区还有：江岸区（1138）、江汉区（1106）、洪山区（1026）、硚口区（991）等，区域特征依然显著，成交量较多的区依然仍集中在武汉市传统的核心城区，受区域位置偏远和配套相对落后影响，青山（420）以及沌口（414）季度成交排全市末位，与主城其他区成交情况相差较大。随着武汉城市规模的扩大和城建投入逐渐兑现，部分主城边缘的存量房也逐渐开始活跃，如东西湖本季度成交 851 套，东湖新技术开发区本季度成交 867 套，与其他传统的核心城区成交量已缩小差距。

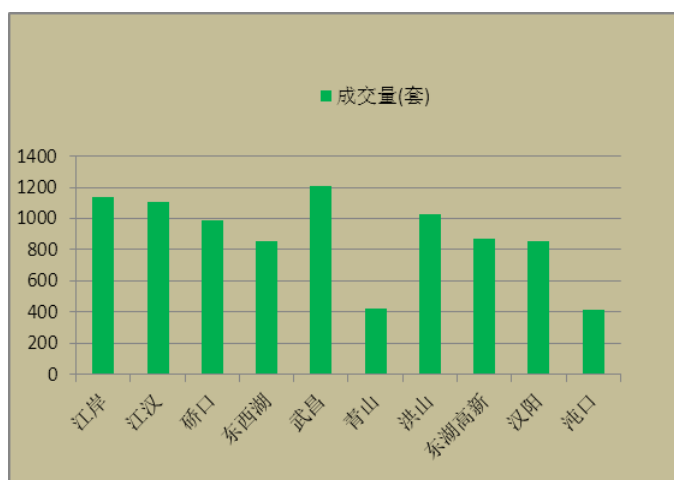


图 15: 2016 年上半年主城区各区域成交情况

区域成交价格方面，整体特征仍是价格与区域位置呈正向相关关系，核心城区成交均价处于领先地位，武昌区本季度成交均价 13927 元/m²，排名全市第一、其次是硚口（13663）、江岸（12899）、洪山（12880）、江汉（12605）、东湖新技术开发区（12445），其中东湖新技术开发区与洪山区环比上涨明显，价格表现较为突出。沌口本季度成交均价 8459 元/m²，仍为主城区最低，但对比年初的第一季度，沌口片成交均价亦上涨了 12.67%，上涨幅度极为明显，这也侧面说明

了近期价格迅猛上涨的现状。除沌口片外，洪山区、东湖新技术开发区等区域对比年初都实现了显著的上涨，本季度主城区存量房成交价格对比年初上涨了近 20%，部分二手房市场业主在火爆的市场助威下，甚至坐地起价，随意加价，造成了存量房市场中的乱象。



图 16: 2016 年第三季度主城区各区存量房成交均价

存量房成交结构较为稳定，成交户型结构方面，60-90 m² 户型最受消费者青睐，季度成交 3409 套，成交占比达 38%，其次是 90-120 m²，季度成交 2336 套，成交占比达 26%，60 m² 以下成交占比 18%，成交占比前三的皆为偏小户型，120 m² 以下户型成交累计占比约 80%，存量房市场成交以刚需及首次改善型为主力。

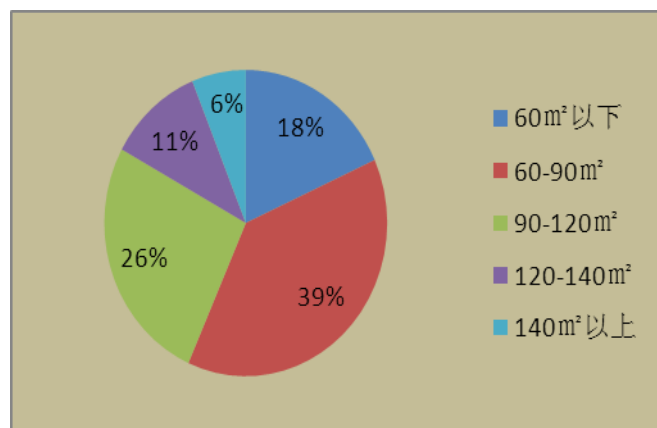


图 17: 2016 年第三季度主城区存量房成交结构

四、2016年下半年武汉市房地产市场展望

武汉房地产市场在5、6月时，成交已经出现回落，这其中一部分是因为前期去化量过大，库存量降低导致供需同时得到较大程度的释放，但另一方面也是前期价格上涨过快，导致开发商为追求更高利益而捂盘惜售待涨，造成市场供应不足打破供需平衡所致。很多片区甚至出现“房荒”，新项目开盘即遭抢购，日光盘成为常态。房源紧张加剧了市场恐慌情绪，市场热度依然在延续。

在新房持续火爆的市场背景下，武汉土地交易市场本季度又异常火热，从侧面推波助澜，7、8两个月，武汉市接连出现了8个区域性的地王，汉阳滨江地块破2万，光谷地王以超过前地王——长动地块近一倍的楼面单价大幅刷新纪录，东西湖楼面均价破万，2016年第三季度成为武汉市场历史上少有的地王季，但与此同时，房地产持久的火爆也终使得武汉市场无法再抵挡政策调控的重压，终于，在国庆黄金周中，武汉紧随其他热点城市之后，宣布重启限购。政策是否会取得成效，未来市场走势又会如何？

（一）政策趋紧

政策层面，现行政策是否会对市场造成实质性影响？新政中规定的非户籍客户第二套全款、第三套限购的措施意味着将高杠杆投资渠道封锁，客观上对于外地投资客的抑制作用将会比较明显，但本地户籍客群不在限购对象范围之内。政策实际效果还需相关各方的严格监督执行来保障。后续政策环境将会如何？这可能主要取决于现行政策下的市场态势，此波十一密集调控有中央统一部署的可能性存在，在中央和地方舆论等各界压力下，第四季度的政策环境将保持紧缩状态。

（二）市场趋稳

市场层面，在政策持续缩紧的预期下，开发商和客群都将面临策略调整的需求，供需矛盾有望得到缓解。政策趋紧，导致具备购房资格人群减少，杠杆率降低，投资性置业成本加大，投资需求将在一定程度上得到抑制，同时观望客群增多，需求的减弱致使供

需将趋于平衡，故开发商捂盘策略的市场基础不复存在，下阶段市场供应有望得到回升，但由于大部分房企凭借上半年这一波疯狂去化多已完成或接近完成全年目标，因此供应放量不会很大，预计四季度市场供应有望小幅回升，供需关系缓和，房价上涨有望减速。

（三）区域外扩

区域特征方面，主城边缘及近郊有望成为接下来的热门区域。最直接的依据是本次新政的实施范围只限于主城区，而此前去化持续火热的东西湖、黄陂、江夏等区并不在新政调控范围内。随着四环线工程的持续推进，武汉城区范围也在进一步扩大，武汉城建近年来也得到了迅猛发展，东西湖等主城近郊区也在日益受到追捧，东西湖、黄陂连接天河机场和汉口城区，其区域位置优势不言而喻，未来发展预期良好，而江夏凭借靠近光谷的优势，有产业和人口辐射的基础，房价一直位列远城各区前列。在主城价格持续走高和供应日益减少的情况下，成交热点区域将进一步外扩。

（四）存量市场将更规范

存量房方面，发展情况一定程度上受到大势的制约。在现行主城区存量房市场价格迅猛上涨的情况下，以往以核心区为主要成交区域的成交区域结构有望出现变化，特别是目前东西湖、江夏、黄陂等区位优势较为明显的远城或近郊区的崛起，存量房的需求有望随新房一道外扩。此外，由于存量房市场的交易方式不同于新房，交易方式相对更加隐蔽，因此随着后续存量房的持续发展，相关的市场监管将会更加严厉。

相关说明：

- 1、受数据来源制约，存量商品房市场分析仅提供主城区住宅类存量房分析；
- 2、新建住宅区域分析中，主城各片区为：汉口中心区、古田片、东西湖片、二七后湖片、武昌中心区、青山片区、南湖片区、白沙洲片、关山片、光谷东、光谷南、汉阳中心区、四新、沌口；远城各区为：黄陂、江夏、蔡甸、新洲、汉南；
- 3、本报告数据来源：武汉土地市场网、武汉市房地产市场信息网等。

武汉市 2016 年第三季度国有土地使用权出让结果一览表

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	亩单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	成交单位
1	P(2016)038号	武昌区中北路108号	商服	9.15	1.09	43100	2630	4310	湖北襄投置业有限公司
2	P(2016)054号	汉阳区四新北路与连通港路交汇处西北角	医卫慈善	2	9.01	26220	194	1455	泰康(湖北)医疗不动产有限公司
3	P(2016)055号	江汉区复兴村路以南、振兴一路以西、振兴路以北	住宅	3	1.33	71700	3602	18011	深耕鸿业置业(北京)有限公司
4	P(2016)056号	东西湖区径河街张柏路以东、塔西路以南	商服	1.5	0.96	2010	139	1393	武汉市径河实业(集团)有限责任公司
5	P(2016)057号	黄陂区滠口街振兴社区	住宅	5.27	3.52	18750	355	1011	武汉长安鑫盛投资有限公司
6	P(2016)058号	黄陂区黄陂大道以东、金光路以南	住宅	1.0-2.4	0.40	1130	190	1189	武汉市黄陂区建园经济发展有限公司
7	P(2016)059号	东湖新技术开发区民族大道以东、南湖大道以南	住宅	2.11	13.61	458587	2246	15966	正荣地产控股股份有限公司
8	P(2016)060号	东湖新技术开发区九峰一路以南、顶冠峰路以东、九峰二路以北、光谷八路以西	住宅、商服	1.0-2.1、2.2	6.94	127890	1228	8371	武汉中央商务区城建开发有限公司
9	P(2016)061号	东湖新技术开发区神墩一路以北、光谷五路以西	商服	6.1	1.52	8412	370	910	武汉光谷交通建设有限公司
10	P(2016)062号	洪山区新路村	住宅、商服	2.48、2.18	19.00	95740	336	2137	吴志能
11	P(2016)063号	硚口区常码村	住宅、商服	2.79-5.08	16.29	259530	1062	4007	武汉市常悦房地产开发有限公司
12	P(2016)064号	滨江大道与拦江路交叉口西南角	住宅、商服	4	3.16	253100	5339	20017	碧桂园城市置业(武汉)有限公司
13	P(2016)065号	江夏区纸坊街道办事处纸坊大街	住宅	1.0-1.55	0.65	1080	111	1080	武汉中建三局龙城房地产开发有限公司
14	P(2016)066号	武汉经济技术开发区114C2地块	商服	1.5	4.92	8858	120	1200	武汉智慧生态建设投资有限公司
15	P(2016)067号	武汉经济技术开发区142R2地块	住宅	2	6.68	16034	160	1200	武汉智慧生态建设投资有限公司
16	P(2016)069号	新洲区李集街八屋村	商服(加油站)	0.5	0.29	1498	342	10260	湖北东明石化有限公司
17	P(2016)070号	东西湖区临空港大道以东、武川公路以南	住宅	3.5	3.47	55330	1063	4630	安徽瑞泰置业有限公司
18	P(2016)071号	青山滨江商务区东片,和平大道以北,红钢二街以南,建设七路以西,建设六路以东	住宅、商服、公园与绿地	5.44	14.35	435600	2024	5585	招商局地产(武汉)有限公司
19	P(2016)072号	洪山区杨春湖路、梅花路、黄鹤路、霞光路围合区域	商服、公园与绿地	地上5.66 地下0.43	9.95	289000	1937	4767	武汉华侨城实业发展有限公司

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	亩单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	成交单位
20	P (2016) 073 号	洪山区杨春湖路、梅花路、黄鹤路、团结大道围合的区域	商服、公园与绿地	地上 5.45 地下 0.08	8.58	235000	1826	4958	前海人寿保险股份有限公司
21	P (2016) 074 号	洪山区霞光路、杨春湖路、和谐路、黄鹤路围合区域	住宅、商服、公园与绿地	地上 4.55 地下 0.07	11.16	735000	4392	14272	武汉强华房地产开发有限公司
22	P (2016) 076 号	武昌区中北路	商服	7	1.97	89700	3034	6500	北大资源集团投资有限公司
23	P (2016) 077 号	黄陂区胜海大道以东，汉口北大道以北	住宅	1.0-2.8	15.65	104800	446	2391	湖北清能置业有限公司
24	P (2016) 078 号	黄陂区民群大街以南	商服	0.8	0.22	128	39	736	武汉农村商业银行股份有限公司
25	P (2016) 079 号	黄陂区盘龙城经济开发区刘店村道贯泉，汉黄公路以西	住宅	1.0-3.0	0.79	3210	271	1357	武汉众城联投发展有限公司
26	P (2016) 080 号	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道以西，景云路以北	住宅、商服、街巷	1.0-1.9	15.68	179550	763	6027	武汉中央商务区城建开发有限公司
27	P (2016) 081 号	东西湖区金银湖街马池路北、银湖东路东	商服	4	3.93	10660	181	678	中信工程设计建设有限公司
28	P (2016) 082 号	东西湖区径河街办事处三店中路东、金山大道北，黄狮海以南	住宅	3.0、3.5	8.62	289210	2237	10687	武汉融创基业投资控股有限公司
29	P (2016) 083 号	江汉区罗家咀路 10 号	住宅、商服、街巷、公园与绿地	4.7	0.78	13700	1171	3753	武汉巨星资源有限公司
30	P (2016) 084 号	江夏区纸坊街复江道	住宅	1.0-4.78	0.95	25150	1765	5542	武汉市江夏城投集团有限公司
31	P (2016) 085 号	江夏区庙山办事处普安村	住宅	1.0-2.1	8.35	127940	1021	7299	苏州中锐尚城置业有限公司
32	P (2016) 086 号	洪山区青菱乡胜利村 A 包	住宅	3.73	9.71	75940	521	2097	武汉东原润丰房地产开发有限公司
33	P (2016) 087 号	洪山区青菱乡胜利村 B 包	住宅、商服	3.38、 4.38	13.36	97580	487	2097	武汉东原润丰房地产开发有限公司
34	P (2016) 088 号	黄陂区武湖街梅教街以东、创新路以北	住宅	1.0-2.4	8.82	101870	770	4810	武汉南德天昊置业有限公司
35	P (2016) 090 号	黄陂区前川街沿堤路以西，锦绣道以北	住宅	1.0-2.7	2.00	5290	176	979	武汉大全景置业有限公司
36	P (2016) 092 号	东西湖区商贸大道以南、新岭二路以西	商服	3	0.86	2310	179	893	武汉美安储运有限公司
37	P (2016) 093 号	东西湖区径河街临空港大道以西、三店南路以北	商服	2.8	1.90	3625	127	679	武汉长信隆源置业有限公司
38	P (2016) 094 号	武昌区秦园路与惠安路交汇处	商服、公园绿地	5.4	0.74	31050	2797	7802	湖北新纪元实业有限公司
39	P (2016) 095 号	汉阳区燎原村 A 包	住宅、商服	3.15 -7.38	10.38	159450	1024	3022	武汉庭瑞忠置业有限公司
40	P (2016) 096 号	汉阳区燎原村 B 包	住宅、商服	1.05 -8.18	10.65	148270	928	3022	武汉庭瑞信置业有限公司

武汉市 2016 年第三季度在售新房市场参考价格表

◇ 普通住宅（部分）

序号	区域	楼盘	均价 (元/m ²)
1	江岸区	汇悦天地	14000
2		统建新干线	13800
3		幸福湾	12300
4		越秀星汇君泊越天地	13500
5		光明上海公馆	12000
6		ZAMA PARK	15300
7		金融街壹号	21000
8		汉口向上城	15000
9	江汉区	远洋心汉口	16500
10		福星惠誉福星华府	12700
11		泛海国际兰海园三期碧海园	30000
12		沿海菱角湖壹号	25000
13		新长江京华国际	14000
14		都会轩	30000
15	硚口区	海尔地产国际广场	14000
16		汉江湾壹号	15000
17		时代新世界	25000
18		中民仁寿里	18000
19		天宇万象国际	15000
20	武昌区	观澜天地	9000
21		绿地国际金融城	25000
22		奥山创意街区	18000
23		星海虹城 3 期鸿玺公馆	15500
24		当代东湖壹号	39000
25		汉街壹号公馆	38000
26	洪山区	东原湖光里	13000
27		南湖半岛	17000
28		佳兆业金域天下	12000
29		群光上苑	22000
30	东湖楚天府	24000	
31	青山区	悦达新天地	11000
32		武东金桂园	5500
33	汉阳区	中国铁建国际花园	9300
34		王家湾中央生活区	13000
35		中铁世纪金桥	11000
36		金地澜菲溪岸	12000
37		欣隆壹号公馆	8500
38		纽宾凯汉 city 都会中心	13500
39		大江鑫港龙城	8400
40	东西湖区	怡华逸天地	10000
41		花样年花样城二期	8500
42		远洋世界三期水岸一方	7000
43		丰尚御龙湾	6700
44		金湖天地	13000

序号	区域	楼盘	均价 (元/m ²)
45	东西湖区	汉口印象	6900
46	东湖新技术开发区	桃花源	11000
47		融科天域	19000
48		光谷 one39	15500
49		达尚城	12000
50		亿达云山湖	9000
51		中博南湖康城	8800
52	武汉经济技术开发区	龙台二期桃源	9500
53		联投金色港湾星座	9600
54		国创青云	5800
55		健龙果岭公元	8600
56		学府丽城	6500
57	江夏区	东方雨林	9500
58		富丽金澜湾	9500
59		菩提苑	11000
60		中建龙城	6400
61	黄陂区	汉北大全景	5400
62		万润橄榄城	7200
63		武湖新天地	5000
64		汉口湖畔	6800
65	蔡甸区	碧桂园学府壹号	6200
66		海天幸福小城	5800
67	汉南区	圣特立国际花园	4200
68		永丰清华园	3900
69	新洲区	新澳城市印象	4900
70		欣隆湖滨半岛	4100

◇ 别墅 (部分)

序号	区域	楼盘	参考均价
1	江岸区	新世界梦湖香郡别墅	24715 元/m ²
2	武昌区	百瑞景御院	20000 元/m ²
3	洪山区	世茂林屿岸别墅	20000 元/m ²
4	汉阳区	金地意墅	20000 元/m ²
5	东西湖区	丰泽园别墅	15000 元/m ²
6	东西湖区	卧龙原墅	18000 元/m ²
7	东湖新技术开发区	金地褐石 1 号院	18500 元/m ²
8	武汉经济技术开发区	中冶红墅	13000 元/m ²
9	江夏区	保利清能西海岸别墅	20000 元/m ²
10	黄陂区	木兰水天	10000 元/m ²
11	蔡甸区	湖墅观止	14000 元/m ²
12	汉南区	碧桂园凰城	8000 元/m ²

以上仅为选取的代表性数据，永信行房地产数据库拥有武汉市全部新建住宅数据，并定期更新。若需要询价和报单进度查询等服务，请扫封底二维码关注微信服务号，根据提示在后台发送“姓名+单位+职位+手机号”，我们会为您开通账号，即可享受便捷的微信服务！

武汉市 2016 年第三季度存量住房市场参考价格表（部分样本楼盘）

行政区	片区	片区均价(元/m ²)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/m ²)
江岸区	百步亭	10780	百步亭花园安居苑	多层	1999年	9371
江岸区			百步亭花园百步华庭	多层	2007年	10864
江岸区			百步亭花园怡康苑	多层	2005年	11310
江岸区	谌家矶	8150	城开天兴花园	小高层	2008年	7549
江岸区			黄埔人家长江明珠	高层	2004年	7600
江岸区	大智路	14800	世纪皇冠	高层	2002年	13559
江岸区			新鸿基花园	高层	1998年	12050
江岸区			银泰大智嘉园	高层	2009年	19840
江岸区	堤角	9350	城开星园	多层	2002年	10474
江岸区			佳园小区	多层	2000年	9602
江岸区			美联公园前	高层	2008年	11725
江岸区	二七路	12430	东立国际	高层	2007年	14436
江岸区			航天星都(航天双城)	高层	2009年	18568
江岸区			连城小区	多层	1998年	10695
江岸区	姑嫂树 塔子湖	15480	城开汉口秀园	高层	2013年	11656
江岸区			汉口花园一期	多层	2004年	12273
江岸区			中一花园	多层	2003年	12049
江岸区	后湖	11980	东方恒星园	多层	2002年	10119
江岸区			海赋江城	高层	2013年	12944
江岸区			三元中央公园(陌陌屋)	高层	2014年	13549
江岸区			同安家园一期	高层	2007年	12208
江岸区			星悦城	高层	2013年	12304
江岸区			幸福人家	多层	2007年	10563
江岸区	黄浦路	17500	花北小区	多层	1995年	11433
江岸区			黄埔雅苑	多层	2002年	15513
江岸区	解放 公园	14950	城中坊	多层	2005年	13229
江岸区			枫丹白鹭	多层	2005年	16846
江岸区			俊华雅苑	高层	2005年	20688
江岸区	三阳路	18700	融科天城一期	高层	2008年	23924
江岸区			外滩三阳金城	高层	2012年	21497
江岸区			外滩棕榈泉	高层	2007年	25338
江岸区	台北香 港路	12950	澳门银座	高层	2007年	15141
江岸区			国信城	高层	2005年	12010
江岸区			惠西小区	多层	1995年	12937
江岸区			金地京汉 1903	高层	2013年	23068
江岸区			台北二村	多层	1993年	12180
江岸区			万科香港路 8 号	高层	2007年	15747
江岸区			香港路紫荆花园	小高层	2000年	11000
江岸区			幸源雅城	高层	2008年	14836
江岸区			中侨观邸	高层	2004年	16878
江岸区	永清街	27180	常阳永清城	高层	2008年	24107
江岸区			武汉天地御江苑一期	高层	2010年	36772
江岸区	竹叶山 花桥	11850	蔡家田小区	多层	1992年	10675
江岸区			九万方	多层	1992年	9213
江岸区			田园小区	多层	2003年	10442
江岸区			竹叶山小区	多层	1993年	9568
江汉区	常青公园	10070	万科城	高层	2009年	13913

行政区	片区	片区均价(元/m ²)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/m ²)
江汉区	常青公园	10070	航天花园	多层	2004年	12548
江汉区	复兴村	10630	丰竹园小区	小高层	2001年	10340
江汉区	常码头		迎宾花园	小高层	2004年	8088
江汉区	汉口火车站	11190	福星惠誉福星城	高层	2012年	12843
江汉区			天梨豪园	小高层	2002年	9651
江汉区	花楼街	11080	广益天下	多层	2010年	15531
江汉区			泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	12250
江汉区	江汉路	20560	俊华大厦	高层	2002年	14514
江汉区			钻石大厦	高层	2006年	11394
江汉区	顺道街	11070	景江华庭	高层	2003年	12142
江汉区			民意小区	多层	1990年	11511
江汉区			中电尊荣国际	高层	2006年	14194
江汉区	唐家墩	12520	葛洲坝国际广场	高层	2011年	18542
江汉区			三金鑫城国际	高层	2008年	14246
江汉区			香江家园	高层	1999年	10750
江汉区			新华家园	高层	2004年	10396
江汉区	王家墩	17330	泛海国际松海园	高层	2014年	24000
江汉区			妙墩小区	多层	1997年	10538
江汉区	武广万松园	14900	楚天星座	高层	2006年	13897
江汉区			福星城市花园	高层	2003年	14391
江汉区			万松园小区	多层	1996年	13030
江汉区			武广公寓	高层	1998年	11727
江汉区	西北湖	13680	北湖公寓	多层	1991年	10608
江汉区			顶琇西北湖	高层	2015年	21176
江汉区			千禧园	多层	2001年	14067
江汉区			同成广场	高层	2000年	12293
江汉区			西北湖凤凰城	高层	2007年	16951
江汉区	杨汊湖	10600	常青南园	高层	2010年	15433
江汉区			浩海小区	多层	1998年	8846
江汉区			民航小区	多层	1996年	9097
硚口区	宝丰路	13340	集贤一村	多层	1995年	13260
硚口区			宇济天仙大厦	高层	2005年	12689
硚口区	崇仁路	16940	崇仁新都	高层	2007年	14353
硚口区			硚口金利屋	高层	2009年	18449
硚口区			祥和公寓	小高层	2001年	14901
硚口区	古田	11720	广电江湾新城	高层	2011年	14096
硚口区			联发九都府	高层	2012年	14344
硚口区	汉正街	11750	滨水香苑	高层	2004年	12136
硚口区			双龙小区	小高层	2007年	11377
硚口区	仁寿路	13540	航天星苑	高层	2005年	12757
硚口区			中民仁寿里(一期)	高层	2016年	17565
硚口区	长丰	9160	古田2008城市花园	高层	2006年	9200
硚口区			天顺园小区	多层	2001年	8568
硚口区	宗关水厂	13330	保利香槟国际	高层	2013年	15708
硚口区			汉水熙园	高层	2005年	13968
硚口区			三金香港映象	高层	2006年	13549
硚口区			中民长青里	高层	2013年	12258
武昌区	楚河汉街	19100	安顺星苑	多层	2002年	15444
武昌区			津津花园	多层	2000年	15690
武昌区	大东门	12160	万达御湖世家	高层	2015年	24966
武昌区			2008新长江广场	高层	2005年	18125

行政区	片区	片区均价(元/m ²)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/m ²)
武昌区	大东门	12160	大东门小区	多层	1998年	11854
武昌区	积玉桥	19190	蓝湾俊园	小高层	2002年	17618
武昌区			尚隆地球村	高层	2004年	14641
武昌区	梨园	18340	东湖天下	高层	2007年	21903
武昌区			英特小区	多层	2001年	13472
武昌区	粮道街	12170	胭脂山花园	小高层	2000年	10116
武昌区	晒湖	12350	城开波光园	小高层	2004年	13134
武昌区			弘业俊园	高层	2004年	10766
武昌区			晒湖小区	多层	1994年	11296
武昌区	石牌岭	16470	迪雅花园	多层	2000年	11017
武昌区	水果湖	17960	东湖熙园	高层	2004年	16277
武昌区			星海虹城	高层	2006年	18681
武昌区	司门口	12600	楚材小区	多层	1995年	13427
武昌区			彭刘杨路小区	多层	1993年	10573
武昌区	武泰闸	9600	027社区	高层	2007年	13765
武昌区			武泰闸花园小区	多层	1998年	8605
武昌区	小东门	14390	拜赞庭一期	小高层	2005年	14407
武昌区			凯乐花园	高层	2006年	17717
武昌区	徐东	13880	欧洲花园	小高层	2002年	13415
武昌区			世纪彩城	高层	2006年	15280
武昌区			水岸星城	高层	2007年	21259
武昌区			新新花园	高层	2003年	11086
武昌区	徐家棚	14640	鹏程帝景园	多层	2005年	12569
武昌区			秦园居	小高层	2001年	11898
武昌区	杨园	12840	保利才盛景苑	高层	2011年	13593
武昌区			华城广场	高层	2005年	12838
武昌区			欧景苑	小高层	2003年	10810
武昌区	阅马场 首义	12930	首义名居	高层	2005年	20617
武昌区			首义新村	多层	1994年	10461
武昌区	中北路	18370	东湖壹号	高层	2014年	25400
武昌区			东亭小区	多层	1990年	14506
武昌区			复地东湖国际一期	高层	2010年	28020
武昌区			锦绣江南	高层	2008年	21496
武昌区	中南路	12960	阜华领秀中南	高层	2006年	10730
武昌区			鹏程时代	高层	2004年	14621
武昌区			银海华庭	高层	2004年	18096
武昌区	紫阳	11670	福星苑	小高层	2004年	12478
武昌区			歌笛湖社区	多层	1999年	12266
武昌区			相国新城	多层	2002年	10002
洪山区	白沙洲	8610	城开青菱城市花园	高层	2008年	8099
洪山区			佳兆业金域天下	高层	2015年	10238
洪山区			万科金色城市	高层	2012年	10473
洪山区	陈家湾	12680	保利浅水湾	高层	2007年	12710
洪山区			关西小区	多层	1997年	10857
洪山区			学雅芳邻	小高层	2005年	11423
洪山区	欢乐谷	12000	福星惠誉东湖城	高层	2017年	12681
洪山区			欢乐星城	高层	2013年	6380
洪山区	街道口	11420	京韵花园	高层	2004年	13024
洪山区	珞狮 南路	12440	泓悦府	高层	2014年	15970
洪山区			领秀华庭	高层	2010年	12997

行政区	片区	片区均价(元/m ²)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/m ²)
洪山区	珞狮南路	12440	御景名门	高层	2007年	14624
洪山区	南湖	11970	保利中央公馆	高层	2011年	14791
洪山区			风华天城	多层	2004年	14605
洪山区			金地西岸故事	高层	2011年	13725
洪山区	杨春湖	11690	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	7695
洪山区	岳家嘴	13260	东湖尚郡	高层	2011年	14932
洪山区			省电力小区	多层	2008年	11005
洪山区	卓刀泉	12330	虎泉教师小区	多层	1997年	11088
洪山区			凯乐桂园	高层	2011年	15503
青山区	白玉山	4050	怡景雅居东苑	高层	2008年	4026
青山区	钢都	10530	金域花园	多层	2000年	9419
青山区	花园		青扬六和	高层	2006年	14494
青山区	工人村	7500	七星天兴花园	多层	2000年	7608
青山区	和平乡	9660	福星惠誉青城华府	高层	2011年	12566
青山区			金鹤园小区	多层	1998年	8645
青山区			绿景苑	高层	2002年	11083
青山区	红钢城	9670	青扬十街东区	高层	2008年	10958
青山区	建设二路	12050	大华滨江天地	高层	2013年	12186
青山区	南干渠	10090	宝安公园家	高层	2003年	9429
青山区			健吾公馆	小高层	2007年	11193
青山区	武东	8310	武东金桂园	高层	2014年	5011
汉阳区	汉江湾	12850	华润置地中央公园	高层	2010年	14806
汉阳区	建港	10560	锦绣雅苑	高层	2014年	11797
汉阳区	龙阳	12920	万科汉阳国际B地块	高层	2012年	9960
汉阳区	四新	10210	观澜御苑	高层	2010年	9798
汉阳区			和昌森林湖	高层	2014年	8702
汉阳区			金地澜菲溪岸	高层	2015年	10500
汉阳区	王家湾	9490	顶绣广场	高层	2010年	11544
汉阳区			水仙里	多层	1993年	8938
汉阳区	五里墩	9570	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	10650
汉阳区			花前树下	多层	2000年	10568
汉阳区			十里华府	高层	2009年	11242
汉阳区	月湖	10170	碧水晴天	高层	2002年	8874
汉阳区	钟家村	12590	翠微新城四期	高层	2012年	12454
汉阳区			世茂锦绣长江一期	高层	2006年	18216
东西湖区	常青	9890	常青花园13区26村	多层	1999年	9484
东西湖区	花园		常青花园5区3组团	多层	1995年	8488
东西湖区	慈惠农场	7620	九坤五环华城	高层	2011年	8214
东西湖区	金银湖	9150	金地格林春岸	高层	2010年	10892
东西湖区			畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004年	7521
东西湖区	金银潭	8710	海昌之星	高层	2012年	9115
东西湖区			将军花园	多层	1998年	8841
东西湖区	临空港	7510	鑫海花城东区	多层	2003年	6822

行政区	片区	片区均价(元/m ²)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/m ²)
东西湖区	吴家山	7650	东和颐园	高层	2010年	9014
东西湖区			亿达华庭	高层	2007年	7968
武汉经济技术开发区	沌口	8840	东风阳光城	多层	2003年	9362
武汉经济技术开发区			宁康园	多层	1998年	8868
武汉经济技术开发区			人信奥林花园	多层	2003年	9541
东湖新技术开发区	关南	13020	巴黎豪庭	高层	2006年	17284
东湖新技术开发区			当代国际花园	高层	2014年	16335
东湖新技术开发区			东林外庐	高层	2004年	10549
东湖新技术开发区			金地太阳城	高层	2003年	15215
东湖新技术开发区			锦绣龙城	高层	2008年	11628
东湖新技术开发区			清江山水 1.3 期	高层	2011年	13017
东湖新技术开发区			万科城市花园	高层	2006年	17752
东湖新技术开发区			万科魅力之城	高层	2008年	13624
东湖新技术开发区			保利花园	高层	2004年	14600
东湖新技术开发区			金地格林东郡一期	高层	2015年	14346
东湖新技术开发区	光谷东	7780	光谷朗诗城一期(朗诗里程一期)	高层	2014年	8800
东湖新技术开发区	鲁巷	12580	加州阳光	高层	2009年	16520
江夏区	藏龙岛	9270	华工镜湖园	多层	2005年	6906
江夏区			万豪水岸枫林	多层	2006年	7303
江夏区	大桥新区	6770	联投龙湾	高层	2011年	7891
江夏区			菩提苑	高层	2013年	8656
江夏区	庙山玉龙岛	11710	保利海上五月花	高层	2014年	8793
江夏区			美加湖滨新城	高层	2006年	6855
江夏区			汤逊湖山庄	多层	2003年	6382
江夏区			宜家汤臣	小高层	2007年	6242
江夏区	纸坊	5890	中建龙城	高层	2012年	6400
黄陂区	汉口北	4860	汉北首府	高层	2013年	5106
黄陂区	盘龙城	11510	巢上城	多层	2015年	7333
黄陂区			名流人和天地	小高层	2008年	6319
黄陂区	前川	5660	前川冰晶江城	小高层	2005年	4513
黄陂区	武湖	5740	万安盛世年华	多层	2006年	4611
蔡甸区	蔡甸街	4320	荷风雅居	高层	2009年	4989
蔡甸区	后官湖	9690	东方夏威夷国际花园	高层	2005年	7117
蔡甸区	中法生态城	6120	恒大绿洲	高层	2011年	6896
新洲区	阳逻	3510	保利圆梦城	高层	2012年	3514
新洲区	邾城	3210	碧水云天	多层	2012年	2524
汉南区	纱帽街道	4320	圆梦 08 庄园	高层	2009年	3738

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）

以上仅为选取的代表性数据，永信行房地产数据库拥有武汉市 4300 多个小区的二手房数据。若需要询价和报单进度查询等服务，请扫封底二维码关注微信服务号，根据提示发送“姓名+单位+职位+手机号”，我们会为您开通账号，即可享受便捷的微信服务！