



湖北永信行
REAL-TRUST, HUBEI

永信行视界 2017 年第 4 期





诚信
责任
专业
可持续

机构简介

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

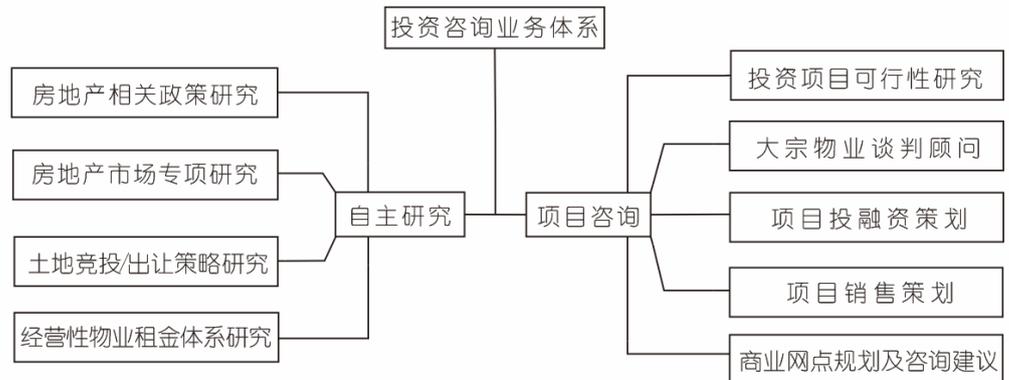
企业文化

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

置业服务

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

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



湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

如需定制专业化、个性化的房地产咨询服务，敬请垂询：

Tel: (027) 82440617

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

湖北永信行东湖绿道游

10月21日，秋高气爽，阳光温馨恬静，秋风和煦轻柔，蓝天白云飘逸悠扬，湖北永信行在风景优美的东湖畔开展了“十五周年系列活动”之绿道踏秋摄影比赛、骑行比赛和健康徒步活动。



估价无处不在，让估价服务经济社会生活的方方面面

11月2-3日，中国房地产估价师与经纪人学会2017年房地产估价师年会在北京成功举办，本届年会的主题为“估价无处不在，让估价服务经济社会生活的方方面面”。

为开拓视野，更好服务客户需求，湖北永信行袁文清总经理携营销、技术等主要管理团队五人参会。在本届年会上，通过与来自全国和海外业内专家学者的交流与分享，再次印证了湖北永信行正在践行并初见成效的“运用新技术，开拓新领域，服务新需求以为客户发现价值和实现价值为己任”的发展思路前景广阔。



湖北永信行荣获江岸区2015-2016年度“文明单位”称号

11月4日，中共武汉市委江岸区委办公室印发《中共江岸区委江岸区人民政府关于表彰2015-2016年度最佳文明单位、文明单位、文明街道、文明社区的決定》。湖北永信行在2015-2016年度精神文明创建工作中成绩显著，获得江岸区委的充分肯定，被评为区级“文明单位”。



学习十九大精神 建设和谐党组织

11月6日，永信行党支部召开党组织生活会，认真学习十九大精神，并开展批评与自我批评。中共西马街工委的一本小册子，浓缩了十九大的精华，让我们再次重温时代的宣言。四个小时的生活会，大家畅所欲言，卸下心理包袱，对自己进行自我剖析，也本着客观的态度对他人进行辛辣的点评。

湖北永信行第四届专业成果展复赛圆满收官

12月16日，湖北永信行第四届专业成果展由初赛产生的10项作品进行了5个小时的激烈角逐，最终揭晓了一二三等奖。本届专业成果展不仅仅局限于传统的评估、环评及绩效评价等纯技术性工作，而是将专业的领域拓展到永信行工作的方方面面，通过不同工作岗位、不同业务类型的专业成果展示活动，在永信行营造了人人都可以是专业人士的氛围，进一步强化了专业精神。



《永信行视界》

2017年第4期

(总第39期)

2018年1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——武汉长江主轴远景概念规划.....	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
市场观察	
武汉市棚户区改造中房屋征收困难与对策研究.....	09
永信行视点	
浅谈汉口北批发市场的发展问题和出路.....	12
市场分析	
2017年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.....	24
存量住宅片区参考价格(部分).....	26

国家政策



◎中共十九大代表大会：坚持分类调控，因城因地施策，让全体人民住有所居

10月18日-10月24日，中共第十九次全国代表大会在北京召开。十九大报告中，习总书记进一步强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”在十九大新闻中心举办记者招待会上，住建部长王蒙徽也明确表示：“坚持分类调控，因城因地施策，落实地方政府主体责任，我们出台了一系列有针对性的措施来稳定市场。”

坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”，让房地产市场回归居住属性，是今后房地产走向的战略基调。而将其写进十九大报告，也体现了政府调控房地产，提升人民福祉，优化经济结构的姿态和决心。各级政府在坚持调控、稳定房价的同时，将会加快实施多层次住房供给，让高端有市场，更要让低端有保障，精准扶植夹心层。加速推进租售同权立法，提高人民的获得感、幸福感、安全感。

◎国家税务总局和住建部：加强新建商品房和二手房交易信息与涉税信息共享

11月3日，国家税务总局、住房城乡建设部联合印发《关于加强信息共享深化业务协作的通知》，要求加强新建商品房和二手房交易信息与涉税信息共享。按照要求，税务部门可直接调用共享信息进行税源信息采集，并推行跨部门业务联办，实现交易和办税资料一窗受理、内部流转、一次办证。此外，税务和房管部门要定期交换房地产开发企业、中介机构诚信记录，完善“红名单”和“黑名单”制度，对严重失信主体，必要时依法限制业务办理。

《通知》是进一步加强房地产市场监管，维持房地产市场平稳健康发展，形成部门监管合力的重要举措。同时，该文件通过简化办事流程，解决了群众“多头跑”的问题。两部门信息共享，也有利于保证信息真实准确，提高行政工作效率。

◎住建部、人民银行、银监会：联合部署规范购房融资行为

11月3日，住建部、中国人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作。明确要求，严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务；严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产市场场外配资；严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

自2016年初到现在，我国已开展了多轮对房产中介、网贷机构、银行等涉贷机构的严查行动，坚决打击违规、投机行为。此次三部门再次重申规范购房融资行为，意味着房地产调控正在深入，一方面，通过限购、限售等行政手段加强监管，建立租售并举长效机制，降低投机获利空间，另一方面，金融层面重在降杠杆，把控投资资金来源，促使房地产回归居住属性，降低泡沫风险。



◎国家发改委、国土资源部、环保部和住建部：规范特色小镇建设 严控房地产化和债务化

12月5日，国家发改委、国土资源部、环境保护部、住房和城乡建设部联合印发了《关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》。《意见》重点任务包括：一是准确把握特色小镇内涵；二是遵循城镇化发展规律；三是注重打造鲜明特色；四是有效推进“三生融合”；五是厘清政府与市场边界；六是实行创建达标制度；七是严防政府债务风险；八是严控房地产化倾向；九是严格节约集约用地；十是严守生态保护红线。在严控房地产化倾向方面，《意见》提出，各地区要综合考虑特色小镇吸纳就业和常住人口规模，从严控制房地产开发，合理确定住宅用地比例，并结合所在市县商品住房库存消化周期确定供应。适度提高产业及商业用地比例，鼓励优先发展产业，防范“假小镇真地产”项目。

出台《意见》是为了规范特色小镇建设中出现的各种问题，尤其是把控地方债务风险，防止地方政府通过包装成特色小镇争取贷款，把债务风险放大。

◎住建部：大力发展长期租赁市场 实行差别化调控政策

12月23日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。住建部部长王蒙徽全面总结了五年来住房城乡建设工作成就，并对2018年工作任务作出部署。会议指出，深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场，推进国有租赁企业的建设，充分发挥对市场的引领、规范、激活和调控作用。支持专业化、机构化住房租赁企业发展，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。抓好房地产市场分类调控，促进房地产市场平稳健康发展。针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。库存仍然较多的部分三四线城市和县城要继续做好去库存工作。

2017年下半年开始，住房租赁制度改革已成重头戏。首批12个城市开展了住房租赁试点，全国超50城出台了支持住房租赁的政策。北京、上海等城市纷纷增加了房企自持、集体租赁住房等租赁房源的供应，多地上线官办住房租赁服务平台。发展长期租赁市场，要采取机制激励市场主体愿意去从事长期租赁业务，如税收、土地方面采取措施让开发自持住房的企业利益得到保障。与此同时，县城去库存对全国房地产市场交易有积极的托底作用，同时也防范了市场交易大幅下滑的风险。

◎住建部、财政部、人民银行、国土资源部：维护住房公积金缴存职工购房贷款权益

12月26日，住房城乡建设部、财政部、中国人民银行、国土资源部联合印发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》，要求房地产开发企业不得以提高住房销售价格、减少价格折扣等方式，限制、阻挠、拒绝购房人使用住房公积金贷款，不得要求或变相要求购房人签署自愿放弃住房公积金贷款权利的书面文件。《通知》规定，住房公积金管理中心要规范贷款业务流程，压缩审批时限，自受理贷款申请之日起10个工作日内完成审批工作。受托银行要及时受理职工住房公积金贷款申请和办理相关委托贷款手续，公开公积金贷款业务流程、审批要件、办理地点及部门和办结时限，并在网点予以明示。

该通知是对2014年住建部发布的《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》的延续和补充，有助于进一步维护住房公积金缴存职工合法权益，有效发挥住房公积金制度作用，规范房地产市场秩序，净化房地产市场环境。



地方政策



◎襄阳、鄂州市政府：三线城市限购限售

10月31日，襄阳市政府办公室发布了《关于加强市区商品住房交易管理的通知》，明确规定：包括襄州区在内的市区范围内，新购买的新建商品住房和二手房，须满两年后才能上市交易。12月29日，鄂州市房管局发布了《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的意见》，规定鄂州市内的葛店开发区和花湖开发区开始实行限购限售政策。在限购限售区域暂停向本市已拥有2套及以上住房的本市户籍家庭出售商品房，暂停向非本市户籍的家庭出售第2套商品房。

对于不限购不限价的襄阳来说，限售政策是为了防止市场过热，遏制房价快速上涨。新房认定时间是以双方签订的买卖合同时间为准；而从签合同到交房一般都需要一两年的时间，因此对于新房来说，限售两年意义不大，对二手房来说，两年内无法转让，可对炒房客有一定的遏制作用。而鄂州的限购并不突然，是武汉光谷东的楼市火热蔓延到鄂州的必然趋势。

◎武汉市房管局：全国率先出台住房租赁试点50条扶持政策

11月15日，武汉市房管局出台了《武汉市培育和发展住房租赁市场试点工作扶持政策》，扶持政策分为9大类50条，其中有20条为武汉市新出台的创新支持政策。其中规划土地支持方面的5条创新政策分别是一是明确新建租赁住房项目招拍挂条件中应设置自持出租年限。二是明确了竞拍方式。三是允许企业利用自有住宅用地，建设租赁住房。四是允许出租人按照国家和地方的住宅设计规范改造住房后出租，其中符合条件的客厅，可以出租。五是明确严格集体土地租赁住房监管，建设的租赁住房不得以租代售和转租。

2017年7月17日，住建部批准武汉等12个城市为全国培育和发展住房租赁市场试点城市。为贯彻落实党的十九大精神，加快建立多主体供给、多渠道保障、购租并举的住房制度，实现住有所居，武汉市在现有政策的基础上，出台了一揽子培育和发展住房租赁市场试点工作的扶持政策，进一步加大住房租赁试点工作支持力度。

◎武汉市质监局：住宅物业服务等级标准出台 物业费可按服务星级论价

11月15日，武汉市质监局发布了《武汉市住宅物业服务等级标准》，将全市物业服务质量划分为一、二、三、四、五星级，并对各星级物业服务项目、人员配置等提出基本参考，一星级为最低等级，五星级为最高等级，等级越高物业服务质量越高。五个星级服务等级中，均对综合管理、绿化养护、保洁服务、公共秩序维护、房屋及设施设备管理提出了具体的标准要求。根据武汉市物业服务现状，该标准同时对老旧住宅区的物业服务也提出了基本要求。老旧住宅区的物业服务同样需进行综合管理、绿化养护、保洁服务、公共秩序维护、房屋及设施设备管理，定期对涉及使用安全的部位进行巡查，发现安全隐患应及时采取应急措施，及时劝阻违反规划私搭乱建行为等。

该标准的出台，有助于降低物业服务纠纷，提高物业服务质量和水平。目前，该项标准在全国其他省市中并不多，只有北京，山东，江苏等地发布了相关的地方标准。武汉市该项标准在全国同类城市中处于先进水平。



◎湖北省住建厅：明确新房价格控制目标

11月20日，湖北省住建厅发布了《关于因城制宜实施房地产市场调控的通知》，规定各地合理制定2018年房价控制目标和库存消化周期目标，确保2018年新建商品住房销售均价与当地城镇居民人均可支配收入增速相适应，库存消化周期与市场需求相协调。各市、州、县人民政府2018年房价控制目标和库存消化周期目标报省住房和城乡建设厅备案。同时，对不接受政府价格指导的项目，暂缓办理预售许可。对房价上涨过快、非本地户籍居民购房量较多的区域，要对非本地户籍居民实行限购限贷措施，对本地户籍居民实行限贷措施。土地方面，《通知》要求对消化周期在36个月以上的地区，应停止供地；36个月-18个月的，要减少供地；12个月-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏，严格控制棚改货币化安置比例。



武汉购房政策收紧以后，部分购房需求外溢到武汉周边的城市，导致周边城市近期市场交易的价格有所上涨，所以需要全省积极管控；且湖北各城市的楼市表现有各类差异，所以也会要求通过分类调控的做法来实现房价的管控。《通知》的发布也不难看出湖北省为落实“房子是用来住的，不是炒的”的决心和魄力。

◎武汉市人民政府：推行公共租赁住房货币化保障

11月27日，武汉市人民政府发布了《关于推进公共租赁住房货币化保障工作的通知》，全市中心城区所有有公共租赁住房保障资格的家庭均可选择享受货币化保障的方式，并按照规定和标准领取租赁补贴。《通知》指出，对于已取得公共租赁住房保障资格证的，可申请将保障方式由实物配租变更为租赁补贴。在通知施行后新取得资格证的，可自愿选择实物配租或者租赁补贴，对于选择实物配租保障方式、符合武汉最低生活保障标准的家庭，轮候公共租赁住房期间也发放租赁补贴。《通知》强调，对于采取不正当手段骗取租赁补贴的家庭主管部门责令其退回骗取的补贴，并收回公租房保障资格证和《租赁补贴发放通知书》，将其纳入不良信用档案，且5年内不得再次申请公共租赁住房保障。

随着住房保障工作的发展和住房市场供需的变化，当前迫切需要改进公租房保障方式和房源筹集方式，完善运营体制机制。大力推进公租房货币化保障，有利于完善住房保障体系，多渠道满足困难群体的基本住房需求；有利于发挥市场配置资源作用，加快转变政府职能；有利于形成梯度、灵活的保障机制，切实解决后期管理难问题。

◎武汉市房管局：推出人才住房券非本地户籍个人可持票购房

12月21日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《武汉市房票（人才住房券）使用管理办法（试行）》，提出政府对达到相应标准的企业以及各类创新创业人才发放人才住房券（房票），即可用于租购房屋的补贴凭证。非武汉市户籍个人凭房票可在武汉市范围内购买首套住房。房票实行实名制，不得提现、转让和赠与。房票自发放之日起，有效期24个月，未在有效期内使用的，自动失效。使用“房票”所购住房取得不动产权证满5年后方可上市交易。



2017年7月，武汉市发布《突破性发展民营经济的政策措施(试行)》，公布了推动民营经济突破性发展的16条措施。其中首次提出：对生产经营规模和财政贡献达到相应标准的行业骨干企业，向其发放人才购房“房票”。《管理办法（试行）》是对上述政策的延续和补充。对于非武汉市户籍个人来说，该政策实施后将带来一大利好。即持有房票的非武汉市户籍个人，可不受限购政策制约购买首套住房。

本期话题——武汉长江主轴远景概念规划

12月12日，武汉长江主轴远景概念规划发布征求意见稿。在规划中，长江主轴将串联起城市梦想，努力打造“历史之城”“当代之城”“未来之城”，集中展示长江文化、生态特色、发展成就和城市文明，打造世界级城市中轴文明景观带。

长江主轴规划建设重点为主城段，顺长江而下，左岸至沿江大道——晴川桥——滨江大道，右岸抵临江大道，上游达白沙洲，下游至天兴洲，总面积73.68平方公里，长江江段长约25.3公里。

推进长江两岸分层建设，按“长江水体——桥梁、码头与滩涂——江滩公园——堤防及道路——沿岸建筑”五个层次，建设功能丰富、复合立体的城市滨水空间。

根据规划，长江主轴将按照“五轴一体”的内涵，集中展示长江文化、生态特色、发展成就和城市文明的世界级城市中轴文明景观带。

交通轴——融合长江绿道、沿江观光轨道、预留未来快速交通通道，联系一至五环，打造复合交通畅达之轴。“五轴一体”，交通先行，以长江顺流而下，分为左右两岸，汉口、汉阳为左岸，武昌为右岸。实施左右岸大道示范建设、提升生态环境、提升江滩景观等力争在2019年初见成效；

经济轴——串联两岸腹地的四新、汉正街、武昌滨江、二七滨江、青山滨江等现代服务业功能板块，打造高端产业功能之轴；

文化轴——彰显汉正街传统商贸区、汉口历史风貌区、武昌古城、汉阳旧城等文化特色，延续历史脉络，打造引领时代精神的文明之轴；

生态轴——实施长江大保护，修复生态环境，打造彰显自然生态宜居的绿色之轴；

景观轴——串联两岸多个城市景观节点，打造世界级城市名片的形象之轴。



城建规划一览

12月19日，武汉首个“长江青年城”正式开工建设，首个“长江青年城”选址黄陂汉口北片区，规划面积1000亩，建筑面积约166万平方米，由卓尔集团等打造，全部建成后可提供2.5万套青年公寓，5000个众创空间工位，容纳5万大学生居住。项目全部纳入武汉市大学毕业生保障性住房管理体系，面向大学毕业生以低于市场价20%出售或出租，首批公寓和住宅明年底面市。

12月19日，青山、汉阳四新两个海绵城市建设试点片区，共有288项海绵工程主体完工，江城初步实现海绵城市“呼吸吐纳”功能。

12月26日，地铁8号线一期、阳逻线、1号线径河延伸线同时开通。至此，武汉将拥有1、2、3、4、6、8、机场线和阳逻线共八条地铁线路，运营里程将达到创纪录的237公里。

12月26日，东湖城市生态绿心的标志性工程——东湖绿道二期建成开放。至此，东湖绿道一期、二期扣环成网，串联合并为7条主题绿道，全长达101.98公里，宛如一条“绿链”，尽展大东湖之美。

12月28日，武汉市四环线首条过江通道，武汉境内第九座长江大桥——沌口长江公路大桥正式通车运营。为目前长江上已建成的最宽桥梁。

数据

2017年全国房地产开发和销售情况

类别	指标	绝对量	同比
开发投资	房地产开发投资(亿元)	109799	↑7%
	房企到位资金(亿元)	156053	↑8.2%
房屋供应	房屋施工面积(万平方米)	781484	↑3%
	房屋新开工面积(万平方米)	178654	↑7%
	房屋竣工面积(万平方米)	101486	↓4.4%
土地供应	土地购置面积(万平方米)	25508	↑15.8%
	土地成交价款(亿元)	13643	↑49.4%
商品房销售	商品房销售面积(万平方米)	169408	↑7.7%
	商品房销售额(亿元)	133701	↑13.7%
	商品房待售面积(万平方米)	58923	↓15.3%

2017年全国GDP数据

总值	绝对值(亿元)	同比
	827122	↑6.9%
第一产业	65468	↑3.9%
第二产业	334623	↑6.1%
第三产业	427032	↑8.0%

← ↑ ↓数据来源: 国家统计局

2017年第四季度全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市	2017年10月		2017年11月		2017年12月	
	环比	同比	环比	同比	环比	同比
北京	99.8	99.8	100	99.7	100	99.8
天津	100.1	100.6	99.7	99.8	100.2	100.1
上海	100.3	99.7	100	99.7	100.3	100.2
南京	99.9	98.9	99.8	98.5	100.1	98.6
无锡	99.7	99.7	99.8	98.7	100.2	98.9
杭州	100	99.1	99.9	99.4	100	99.4
合肥	100	99.4	100.1	99.7	100	99.8
福州	100	98.9	100.2	98.2	99.8	98.3
厦门	99.8	101.9	100.2	102.3	99.8	102.2
济南	99.8	101.5	99.9	100.3	100.3	100.9
郑州	99.9	99.5	100	99	100.3	99.3
武汉	99.9	101.7	100	100.1	100.3	100.6
广州	99.8	107.7	99.9	106.6	99.7	105.5
深圳	99.9	96.7	99.8	96.8	99.8	97
成都	100.7	98.7	100.1	98.7	100.5	99.4

事件

第七届资产评估新发展国际论坛在北京举办

12月3日,第七届资产评估新发展国际论坛在北京举办。来自美国、俄罗斯、日本等国家和地区的国际来宾、国内资产评估行业的领导、专家和学者共300余人参加本届论坛。自2011年资产评估新发展国际论坛在首都经济贸易大学成功举办以来,论坛已成为国内外专家学者交流合作的高端平台,本届论坛聚焦新时代背景下中国资产评估行业发展的机遇与挑战,邀请了国内外的专家学者进行研讨,论坛产生的成果必将对资产评估行业发展、促进评估行业国际化交流发挥积极作用。



20城购房新政：争夺人才还是松绑调控？

从2017年10月以来，短短3个月时间，全国就有近20个城市与地区发布了引进人才的新政策。包括南京、兰州、合肥、郑州等城市，都在最近发布了不同内容的落户宽松与人才引进政策。不过，从最近一个月密集出台的新政来看，放宽购房资格、调低购房门槛似乎才是主旋律：武汉可凭房票购房，成都明确高端人才购房可不受户籍、社保、限购政策限制；除了南京，宣布对本科及以上学历者不限购的还包括郑州、昆山；济南和东莞则将本科学历者的购房社保期缩短至半年……落户宽松，购房首套不限购，提供购房补贴是大部分二三线城市发布的主要人才政策，目前看，全国一线城市严格的限购，叠加房价高，使得很多人才难以居住，这种情况下，二三线城市的房价更有吸引力。但人才政策不能成为房地产调控的窗户，房地产限购关上了房地产投资的大门，不能用太宽松的人才引进政策来扩大购房窗户。部分城市人口引进的门槛过低，很大程度上不是为了吸引人才，而是为了吸引购房者，对于市场来说，容易引起非理性的判断。地方的人才政策不应该和房地产限购挂钩，对于真正的人才更应该提供直接的居住房源，单纯的将人才推向市场也容易带来房地产市场的不稳定。整体看，房地产市场走势主要看信贷与人口经济基本面，目前这些城市调整了人才落户口径，对市场的影响不会太大。

政府不再垄断居住用地：单位自建房的回潮还是租赁住房的利好？

国土资源部部长姜大明近日表示，我国将研究制定权属不变、符合规划条件下，非房地产企业依法取得使用权的土地作为住宅用地的办法，深化利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房试点。政府将不再是居住用地唯一提供者。农村集体建设用地，不必再经过政府征地环节，可以直接进入市场，并且村镇集体经济组织可以自行开发运营，还可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。可以预料的是，未来将有相当比例的土地和住房供应，将通过非房地产企业来实现，进入市场，提供给企业员工以及广大租房者使用。这会对整个土地和房地产市场产生结构性影响，租赁性及其他性质的保障类住房数量会不断增多，进而形成与商品房并重的市场模式。租房市场也会因供应量不断增加，而大大缓解目前供需不对等、租房难、租房贵等矛盾，为租购同权奠定可行基础。这属于一项重大的突破。允许利用农村集体经营性建设用地建设租赁住房，对于租购并举而言，其意义主要在于，在商品房用地之外新增了一个租赁住房的供应渠道，客观上有利于化解外界对于商品房用地过多地被租赁住房挤压、从而导致房价高居不下的担忧，其对于稳定楼市的正面意义还是值得肯定的。

多地推官方租房平台：租房市场的补充还是模式的颠覆？

2017年12月30日，武汉市住房租赁交易服务平台共享系统正式上线运行。这标志着由市房管局与建行湖北省分行共同打造的“武汉市住房租赁交易服务平台”正式投入使用。该系统为出租人和承租人提供了便捷租赁信息发布服务，内容涵盖房源查找、房源发布、房源委托、预约看房、看房管理、房产估价、合同管理、支付管理、金融服务、房屋评价等功能。据不完全统计，除武汉外，北京、杭州、广州、成都、等城市也先后推出住房租赁监管服务平台，12个住房租赁试点城市都将陆续上线。不同于房屋买卖必须要到相关部门进行备案，住房租赁市场长期处于监管的“盲区”。现在，监管和服务是上述平台兼具的两大功能，将改变租赁交易习惯，培养租赁企业按规定登记、备案的行为。房源真、价格稳、无中间环节的新模式，将为市场带来新秩序。并且，如果政企房源占比越来越大，对整体市场租金的影响不可小觑，甚至有了“定价权”。租金是否松动与市场供求大趋势密切相关，如果供应足够充足，加之对平台内机构房源价格监测和管控的有效性提升，整体租金水平就会更趋合理。

机构观点

与传统开发业务不同，长租公寓的难点在于找到适合自身的运营模式。扩大规模的同时，提升专业度，持续改善运营能力，培育竞争优势必不可少。中国长租公寓市场尚处于前期投入期。在土地供给上，预计将会有更多的租赁住宅用地被推出，专门的租赁用地价格体系有望形成。

——戴德梁行《长租公寓市场发展研究报告》

在没有重大政策冲击的情况下，2018年中国楼市将迎来平稳调整，但也存在若干不确定风险。总体上，本轮楼市回升小周期接近尾声，未来一年将迎来新一轮调整和降温期。在具体指标上，住房价格增幅或将继续保持平稳下降，商品住宅销售额增幅较2017年增幅将明显回落，全国总体库存将会进一步下降，降幅会有所收窄。住房租赁上，住房租赁市场是一个有待开发的万亿级市场，在租购并举和租售同权的政策刺激下，2018年住房租赁市场将有显著的提升，其中一、二线城市的份额占比和总体规模将更加提升。但需要警惕未来市场的不确定性：一是预期逆转，泡沫破裂；二是市场反弹，泡沫扩大；三是住房投资投机再度转移。

——中国社会科学院《中国住房发展报告》

名家言论

按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则，推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。

——财政部部长 肖捷



2018年经济运行总体上会呈现“缓中平稳”的特征，预计经济增速在6.7%左右。具体来看，“三驾马车”可能呈现“一好、一缓、一平”，即出口较好、投资放缓、消费平稳的局面。在“缓中平稳”的宏观条件下，货币政策似难明显收紧。

——交通银行首席经济学家 连平

中国经济进入新常态，必须转向高质量发展阶段。稳健的货币政策和转向高质量发展阶段有着内在的联系。在高质量发展阶段，必须坚持金融服务实体经济的基本出发点，也就是金融工作要回归本源。我国直接融资比重还不高，特别是股权的直接融资比重还不高，总体来讲要提高直接融资的比重。

——中国人民银行副行长 易纲



租房正成为新的生活方式。未来，中国的居住环境有三个发展趋势，第一，人口在快速的向大中型城市圈集中；第二，用别人的房子解决自己居住问题的人口将提升至35%；第三，全产业链的价值创造能力会越来越重要。

——链家董事长 左晖

一方面是由于大城市无房可建、无地可供，无房可买正在成为特点城市的新常态；另一方面积极推动租赁市场的发展通过调节住房供求关系对抑制高房价也会起到积极作用。此外，对租赁市场鼓励能够促进更多年轻人留下来，能够保持大城市的活力。人口老龄化是世界性问题，就连日本这样的发达国家因为老龄化的问题都被李光耀看作正在走向衰退的国家，只有让年轻人留下来城市才能保持生机和活力，才能成为具有国际竞争力的大都市。

——新城控股高级副总裁 欧阳捷

理性建设小城镇，规范小城镇有序发展，要重点围绕培育供给侧小镇经济，从体制机制、规划理念、资源融合、模式手段和考核评估五方面进行创新。

——中国房地产业协会会长 刘志峰

明年中国房地产政策将在供给端，结合住房体制改革思路，会在住房租赁、公租房、共有产权房、棚改等方面继续发力。在需求端，购房需求政策将继续偏紧；若是市场交易继续下滑，尤其是很多新增供应项目去库存的压力增大，也不排除部分城市会有购房政策松动的可能。

——上海易居房地产研究院副院长 杨红旭

武汉市棚户区改造中房屋征收困难与对策研究

——以百步亭丹水池片区项目为例

文雷超、彭雅婷、张志、孙育斌/武汉城市发展投资有限公司

棚户区改造是武汉城市规划和发展的重点民生工程。作为江岸区“三旧”改造的首个启动项目——百步亭丹水池片区引起了政府、社会广泛关注。本文深入分析了该片区棚户区改造的困境并针对问题提出解决措施。

实施棚户区改造是稳增长、惠民生的重要举措，同时也是有效拉动投资、促进居民消费、扩大生活就业、带动相关产业发展的重要举措。武汉市作为湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市、中部地区中心城市，是全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。棚户区改造工作是武汉市重点民生项目和城市规划发展的重要条件，也是武汉市建设国际大都市及城市交通现代化建设的巨量土地开发来源。本文以百步亭丹水池片区为例对武汉市这一典型棚改项目进行浅析，以期为征收工作的改进提供思路。

下岗职工、困难职工或是无业游民，他们收入过低或无稳定收入，低保户多。



图：百步亭丹水池区域的相对位置

一、百步亭丹水池片区的总体特征分析

为响应中央政策并结合武汉市实际情况，武汉市积极开展棚户区改造工作。2015年初启动的百步亭丹水池片棚户区改造项目是江岸区“三旧”改造的首个项目，位于江岸区解放大道、百步亭路和兴业路合围区域，项目总占地面积约为560亩，房屋征收总建筑面积约29万平方米，征收总户数约2418户。

基础设施条件差。该区域基础设施、公共设施比较匮乏，仅有的也因时间久远而损坏严重，同时该片区区域道路狭窄、地势低洼，排水系统不健全，每年汛期到来都会滞水淹水对生活造成严重影响。社区电线老化，存在安全隐患，房屋老化和破损现象严重。随着时间的推移，该区的居住条件每况愈下。

（一）棚户区改造背景

百步亭丹水池区域具有悠久的历史，是武汉市在解放之初就规划的重要工业区之一。随着城市的发展，百步亭绝大多数区域已经高楼林立，发展成为全国文明的超大型宜居社区，而位于东部边缘的百步亭丹水池区域正在加速老化，基础设施条件越来越差，沦为低收入者、下岗员工及无业居民的集聚地，同一区域两极分化严重。由于片区内大量土地为当地居民和单位占用，城市基础设施久不更新，产业定位不明确，使得该片区经济和社会增长动力严重不足，发展速度缓慢。百步亭丹水池片区地理位置极其优越，紧邻二七滨江商务区，后者是武汉市规划的重要高端商务区，正在如火如荼进行大步伐建设，百步亭丹水池片区也需要同步推进。综上，对百步亭丹水池片棚户区进行改造必要且紧迫。



图：百步亭丹水池片各类型用地分布

（二）百步亭丹水池片棚户区特点

弱势群体多。百步亭丹水池片区里的居民大多是

改造难度大。该区房屋组成类型复杂，多为仓储企业的厂房、商铺、房改房及无证私房，建筑类型不一，并有铁路线穿过，房屋面积约为 29.06 万平方米，其中有证房屋面积约为 23.41 万平方米，占比 80.53%，无证房屋面积为 5.33 万平方米，占比 18.34%，保底房屋面积约 0.32 万平方米，占比 1.13%。土地征收涉及到国有土地、集体土地。土地面积大、存在时间久、建筑类型多样、土地权属复杂，涉及 52 个地块，很难达到统一的拆迁协议，导致该片区改造计划很难快速推进。

二、百步亭丹水池片棚户区改造困境

百步亭丹水池片棚户区改造项目于 2014 年初开始启动房屋征收前期准备工作，2015 年正式启动征收，但是项目进度总体推进缓慢（下表），在补偿方案编制、入户调查前期数据获取、违法建筑处理、集体土地房屋征收、房改房确权等方面都遇到了阻力。

表：百步亭丹水池改造项目目标计划完成表

年份	2015 年	2016 年	2017 年
目标需完成房屋征收比例 (%)	50%	90%	100%
实际完成房屋征收比例 (%)	35%	70%	85%

（一）征收补偿方案编制难点

该片区周边棚改及城中村改造项目众多，制定方案时要平衡区内各项目评估（补偿）单价，导致补偿价格无法满足被征收户的预期。另外，项目启动时，补偿方案依据为 2012 年 12 月 3 日颁布的《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（武汉市人民政府令第 234 号），2016 年 12 月 1 日，新的征收补偿办法开始实施，对征收补偿有所影响，例如将原先征收个人住宅保底补偿建筑面积 30 平方米改为 40 平方米，征收补偿政策的变化，也使得许多征收户对原先的补偿不满，对项目的推进造成一定影响。

（二）征收前期入户调查难

虽然政府部门按照房屋征收政策，制定了统一补偿标准，但在前期入户调查基础数据时，由于对房屋结构、装修、价格等问题的认同上存在差异，导致被征收人对征收补偿费不满。除此之外，存在征收管理人员讲人情、论亲疏，对房屋征收面积的丈量、装修情况估量不统一，出现个别超面积丈量、超值估价等现象，致使被征收人之间相互攀比，引发矛盾。

（三）就业再就业问题

该片区居民多为就业困难人员，就业技能缺乏、

就业渠道狭窄、群体知识水平偏低、社会交往面狭窄等原因，是制约他们实现稳定就业的主要因素，居民就业再就业问题突出。

（四）集体土地处置难点

该片区内有三处集体土地，南井装饰、中能加气站和新湖村三角地，面积约 20 余亩，根据《中共武汉市委武汉市人民政府关于加快推进“三旧”改造工作的意见》[武发（2013）15 号]文件规定：“三旧”改造中单宗面积小于 3 亩，或者多宗累计面积不超过改造项目用地面积 10% 的村集体所有的边角地、夹心地、插花地等，符合土地利用总体规划和城乡规划的，可依照有关规定确权后作为国有建设用地一并纳入“三旧”改造范围。该规定确实明确可以视同国有建设用地纳入改造范围，但是没有明确确权的方式、补偿的标准和土地手续办理的途径，成为实施阶段的难点。

（五）违法建筑拆迁问题

由于认定标准不一，各地对违法建筑的把握尺度不同，被拆迁人对认定违法建筑处置不认可，是诱发拆迁纠纷的主要根源。该片区部分建筑建设手续缺失原因复杂，部分原因是由于当时办证历史条件不具备，企业福利性用房未办证。棚户区改造中认定违法建筑一般不予补偿，对于贫困户来说可能面临无家可归，不利于社会稳定。

（六）个别被征收企业内部决策效率低

该片区内有相当数量的在汉央企，在涉及到央企房屋征收中，对谈判内容还需逐级上报，并不能当场达成一致意见，中间环节繁琐，层层审批，对某项事宜达成一致意见往往需要 1-2 个月的时间，严重影响了房屋征收的进度。

（七）房改房确权难点

“房改房”是始于上世纪 80 年代住房制度改革的产物，作为物权领域这一颇具中国特色的产权形态，随着国家房改政策的逐步深化，由房改房引起的纠纷屡见不鲜。该片区房改房较多，在房屋确权中，对于房改完毕已办理产权证的房屋，权属明确，确权相对容易。但对于职工根据房改政策和单位房改规定交纳购房款尚未办理产权证，因劳动关系变化引发的房改房纠纷处理比较复杂，确权工作困难。

三、推进百步亭丹水片棚户区改造的建议

（一）把握征收工作节点，制定合理补偿方案
必须针对项目的特殊性制定适合项目运作的征收

方案，有利于加快征收速度，节约时间成本。在补偿方案制定方面，房屋价值评估要考虑到房地产市场未来房价走势以及入户调查中居民反映的补偿方面的问题，听取民意，在一定范围内尽量满足被征收人的诉求。百步亭丹水池片项目征收在入户调查后，经反复调查和了解，该片区困难群体确实较多，房屋征收部门本着尊重事实原则对补偿政策进行调整，将困难家庭列入保障房或安置保障房计划。

（二）把握入户调查节奏，积极开展征收政策宣传

该项目入户调查时间紧迫、过程复杂，所以要有计划性、任务性和紧迫性。可把项目分片区同步进行调查。大多数被调查的对象对入户调查有抵触心理，不愿意配合调查工作，这就要借助派出所、社区和街道的力量，加大宣传力度，提高居民对房屋征收入户调查的认识，张贴宣传海报，分发宣传单页，悬挂宣传横幅等都是有效的宣传方式。此外，需制定有效的征收指挥部管理机制，组建专业的征收管理项目专班，由区政府负责组建指挥部，调集各委办局人员加入项目专班，避免征收办和街道过于集权，无法正常有效的开展工作，要对调查人员进行系统培训，明确工作的方式方法及目的，提高其业务水平。

（三）完善相关保障政策，关注弱势群体

发展的前提是以人为本，所以棚改工作后居民就业和再就业问题应该值得关注。该片区的居民是弱势群体，仅靠市场来解决就业困难重重，这个时候政府干预尤为重要。江岸区政府可根据现有法律法规及相关政策，并结合江岸区棚改实际工作，提出符合江岸区棚户区改造的关于户籍、就业、医疗、社会保障等与棚户区居民息息相关的政策，主动帮助棚改居民实现就业，帮助他们稳定收入，进行正常的生产生活。还可以与区域相关产业单位衔接并给予政策扶持，争取让更多的居民实现就业。

（四）集体土地处置办法

纳入改造范围的“三地”（边角地、夹心地、插花地）可按下列方式分类处理。若“三地”为集体农用地，需办理农用地转用或土地征收手续的，由各地按批次报批方式，经同级人民政府审核后，逐级上报省人民政府审批，若“三地”属集体建设用地，纳入需完善征收手续的“三旧”改造方案一并上报。“三地”处理中涉及土地征收的，在提供有关证明材料的前提下，可不再举行听证、办理社保审核和安排留用

地。

（五）违法建筑拆迁对策

政府应慎重处理历史遗留的违法建筑是否补偿及数额问题。一方面，考虑到对违法建筑予以补偿可能会鼓励和刺激加盖违法建筑的行为，但另一方面，部分违法建筑的形成为历史客观原因，并不能简单确定为“一律不予赔偿”，应当分情况确定。因此，针对棚户区违法建筑的拆迁，统一标准很重要。由于棚户区违法建筑形成原因复杂，部分为历史遗留积存的违法建筑，对于这种历史遗留问题的违法建筑，可采用补偿上打折处理方式；其次，要落实“阳光拆迁”，组织好待改造棚户区的调查摸底工作。对棚户区抢建抢修的违法建筑进行彻底拆除，坚决遏制违建行为。

（六）企业内部提高沟通效率

针对部分被拆迁企业内部沟通和审批效率的问题，应该鼓励采用现代信息技术和工具，提高沟通和办事效率。此外，涉及到需要谈判事宜，可通过视频会议，打破地域限制，参会人员进行会议事项商议，通过会议可以很快解决问题，避免层层上报环节中传递消息出现偏差，既简化办事程序又缩短办事时间。

（七）房改房确权方法

面对百步亭丹水池片区房改房纠纷问题，包括根据房改政策和单位房改规定交纳购房款尚未办理产权证，单位内部职工集资建房但产权不明确，职工已实际占用企业办公房为使用住房等情况，主要矛盾方是企业与户主。那么在确权工作中，可采用两种方式，一是与企业进行协商，将该房屋以企业用房进行征收，再由企业和户主具体商谈补偿措施；二是办理房屋产权变更手续，将房屋所有权确定户主所有。

四、结语

打破棚改项目中拆迁补偿问题僵局，是处理好拆迁难题、推进棚户区改造工作的“破冰”之举。棚户区改造意义重大，要以问题为导向，及时发现和解决问题，要坚持以以人为本，对于棚改中出现问题要有系统解决方案，做到精准施策，体现人文关怀，要以控违拆违为重点，进一步梳理任务，加大工作力度，确保棚改项目推进。要不断创新举措，建立联动工作机制，进一步改善武汉城市面貌，完善城市功能。

浅谈汉口北批发市场的发展问题和出路

——以汉口北国际商品交易中心品牌服装城为例

文 | 永信行市场研究部

一、汉口之北崛起的大型批发市场综合体

汉口北位于武汉北部，涵盖盘龙城开发区、滠口街道、武湖街道、三里桥街道等区域，面积 97.37 平方公里。汉口北是大汉口商贸文化的增长极和拓展带，承接东部产业转移和汉正街商贸业外迁。目前，汉口北已经形成了以汉口北国际商品交易中心、四季美农贸城、中国家俱 CBD、武汉盘龙汽车城、五洲国际建材城、长江金属交易中心等为代表的大型专业市场，形成了专业批发市场集群。



图：俯瞰汉口北国际商品交易中心

之所以取名“汉口北”，不仅仅是因为此地位居汉口之北，更深刻的寓意在于此地承载着大武汉现代商贸物流业的未来。

2006 年 1 月，“汉口北”被全国人大代表叶青、湖北省人大常委赵晓勇等专家指定最适合发展商贸物流市场集群，2007 年 9 月市场启建，汉口北建设不断提速。2009 年 12 月 28 日，项目鞋业、小商品、皮具、儿童用品、酒店用品五大市场同时开业，3000 家商户、2000 个品牌、10 万种商品集中亮相。2010 年 10 月 28 日，日用品、针棉制品城辉煌开业，2 万种商品形成交易，500 余品牌主力店强势入驻。2011 年 8 月，汉口北批发第一城日化、汽配、五金城同时开盘。2012 年武汉市“两会”期间，市委、市政府做出汉正街两年内整体搬迁汉口北的重大决定。

交易中心位于武汉市黄陂区南部，东距阳逻深水港约 30 公里，西至天河机场约 20 公里，北距武汉北

站约 15 公里，南达三环线约 10 公里，水陆空立体交通优势明显，武麻、汉十高速东西呼应，通过武汉外环与京珠、沪蓉高速连接，可直达全国各地，区位优势全国独有，是武汉“九省通衢”特色最集中的体现。交易中心整体分布于汉口北大道两侧并向两翼逐次发展，周边建设了配套的汉口北货运中心及汉口北交通总站，多条公交线路通达汉口北。良好的区位优势，为其物流、人流提供了有力保障。

汉口北国际商品交易中心由卓尔发展集团有限公司投资、建设并运营，规划总建筑面积 800 万平方米。建筑物外观风格统一，外立面均有醒目标志注明各专业市场的经营业态。专业市场室内均已分隔为面积在 30-80 平方米不等的小型商铺，出售或出租给业主自行经营其相应的产品。室内净高在 3.5 米左右，配置了足够数量的手扶电梯及垂直电梯，主要出入口临汉口北大道，整体装修风格较为一般，设施设备配置标准一般，基本能够满足市场的日常运营。

二、如此天赋，价值几何？

尽管“汉口北”具备如此先天优势，后天的建设也可谓巨资投入，然而，在调查中发现，“汉口北”经过近十年的发展，其经营现状并没有如想象中那么势如破竹，似乎配不上如此的天赋。由于篇幅所限，在此以品牌服装城为例，尝试解析该市场的价值水平。

品牌服装城位于整个交易中心的东北侧，紧邻汉口北大道，车流量大；距轨道交通 1 号线汉口北站约 400 米，距公交站约 300 米，有 228、286、298 路等多条公交线路经过；品牌服装城对面即为汉口北交通总站，客流量较大。其区位优势在整个交易中心之中亦可谓得天独厚。

品牌服装城共 4 层，每层分为 4 个区域，每个区域又分隔为 200 多间独立的小面积商铺，各区域之间由市场中庭分隔开来。品牌服装城 1 层主要经营品牌男女装，2-3 层主要经营品牌女装，4 层主要经营儿童服装。1 层整体经营状况相对较好，人流量相对较大，绝大多数商铺均处于经营状态，空置率约为 5%。然而，

2-4层的经营状况就只能用惨淡来形容。还在营业的商户主要集中在环中庭区域，且越远离汉口北大道，经营商户越少，人流量越小，单层的空置率约在70%-80%。虽说1层的经营状况、人流量等因素具有一定优势，但也是相对而言，客观来说，1层经营状况、人流量等因素亦不甚理想，且2-4层存在的问题，1层同样存在。在调查中发现，不少业主采取低租金策略，希望能够回收少量成本，亦有不少商铺已改变用途作为仓库出租，但说到出售，大多数业主都不能接受折价出售，而是希望能以成本价或比成本价稍低的价格出售。市场整体租金水平约在12-32元/㎡·月，整体售价约在7000-13000元/㎡，租售比不合理，且受到楼层、位置的影响，其价格变化幅度较大，市场整体空置率高，有价无市难以脱手，租售交易并不活跃。

综上所述，品牌服装城整体经营状况不容乐观。从整个交易中心的情况来看，其他类别的专业市场与品牌服装城类似，都存在如下现象，即：市场规模体量大但经营商户少；1层状况优于其他楼层但整体市场发育不良；经营范围广泛但吸引的有效人流量小；市场租金水平低且空置率高。

三、鲜有起色，缘何如此？

“汉口北”之所以会出现当前这种状况，除了上述陈述的一些现状，还在于以下几个方面。

（一）区域微观交通状况不良

虽然宏观交通状况得天独厚，但是细看“汉口北”周边的交通条件，不难发现，该区域仅有汉口北大道一条主干道横贯东西。该道路东连滠口、武湖，西接刘店、盘龙城，是周边居民出行的主要通道，且对外连接各交通枢纽，对内各市场间人货流通，都得依靠汉口北大道，再加上区域外的途经车辆，道路荷载可想而知，不仅要承载交易中心日常的货运物流车辆，还要容纳日益增长的社会客运车辆。平时客货混行、杂乱无章，高峰期更是拥堵不堪、抢道严重。

“汉口北”发展多年，但区域内并未形成细化成熟的交通网络，虽然近年新建了刘店立交，周边交通状况有所改善，但受限于府河大桥车道数量偏少，刘店立交至三环线三金潭立交3.5公里的路程，高峰期往往得花1个小时才能通过。区域内横向道路数量偏少，纵向道路建设滞后，辅助路网尚未成型，区域微观交通状况不良，阻碍了“汉口北”进一步的发展。

（二）市场定位落后

一定程度上说，“汉口北”的发展依赖于汉正街

的整体搬迁，然而，整体搬迁工作近年来进入搁浅状态，市区内的产业转移没有按预期实现，使得整个汉口北市场“寥商难成市”。而此时“汉口北”的市场定位没有及时做出调整，仍然以“汉正街模式”为基础小修小补，但品牌效应一时之间又难以与“汉正街”匹敌，市场宣传力度不够，现行的商贸模式受到冲击较大，整体定位相对落后造成市场氛围比较冷清。

其次，从“汉口北”经营的商品档次来说，大多数市场以中低端品牌为主，引进的大品牌寥寥无几，且目标消费人群层次定位偏低，配套服务和增值服务严重滞后，一站式的休闲体验服务尚未建立，在今天这个讲究生活品质的年代，不足以吸引大量人流，特别是年轻人的关注，难以形成集聚效应。

第三，互联网思维嫁接不够充分。商品无论优劣，全都采取了“一锅炖”的方式，让小微商户们“自由发挥”，而小微商户们恰恰还不能很好地利用电子商务、连锁经营、线上线下互相配合、网上配送等现代流通业态和交易方式。这就造成商户们难以为继，无法长期坚守，往往开业半年一年又匆匆逃离，空置率居高不下，租金低位徘徊，商业氛围始终无法产生集聚效应，又造成新的商户望而却步，最终无法形成良性循环。

（三）服务核心尚未树立

交易中心集鞋业、小商品、皮具箱包、酒店用品、五金机电、服装、家纺、日化用品、儿童用品、汽车等十大专业批发市场于一体，涉及商品的种类繁多、范围广泛。而然细究其发展现状，各大市场往往是不温不火、苦心经营。数十个专业市场，却没有树立一个真正的核心产业。

对照武汉另一处大型综合性批发市场，就不得不提到舵落口大市场。舵落口大市场的建设初衷是取代位于古田二路的皇经堂蔬菜市场，使得货车不用大批进城，也提供一个面积和容量更大的专业蔬菜批发市场。但是皇经堂市场因为各方原因迟迟未能拆迁和转移，所以舵落口大市场在建成后的最初几年里，惨淡的经营着蔬菜批发，不能达成筹建时的既定目标。其后调整思路，开放市场给了其它众多的行业进入市场，效果得到了明显的改善，经过一再扩建已经成为了一个综合性的大型批发市场。

如今舵落口大市场汇集了10万多个品种、100多个知名品牌，形成了农资、农产品、家具、林产品（板材）、日化副食、五金、摩托车、塑料文具等八大交

易板块。无论是经营模式，还是品种类别，亦或是规模体量，舵落口大市场与汉口北交易中心都有众多的相似之处。不同之处在于，经过十几年的发展，舵落口大市场最终形成了以家具销售为核心的综合型批发市场。家具专业批发市场总占地6万平方米，分设四厅：高档家具厅、汉产精品厅、民用家具厅、办公家具厅。200多个知名家具品牌云集于此，涵盖高、中、低多个档次，已成为武汉市及周边地区采购家居商品的热点市场。

可见，树立一个真正的产业核心对专业市场的推广和发展有着极其重要的意义。“汉口北”商品涵盖范围虽广，却没有一个实实在在的拳头产品，所有的市场都想抓，所有的市场都抓不到位，没有特别突出的亮点，就吸引不了相关受众人群。

（四）服务延伸还需改善

“汉口北”的开发，承载着大武汉现代商贸物流业的未来。然而在实际的建设过程中，却是以一个典型的房地产开发项目进行操盘，即：拿地-开发-销售。将偌大的专业市场分割为无数个小面积的商铺出售，仅仅只是对商品类别区进行了简单的区分，之后的商业运营、市场维护，就全靠个体商户们“自由发挥”了。须知筑巢引凤才是运营市场成败的关键，仅靠行政命令就能让汉正街的商户们心甘情愿的搬迁到“汉口北”吗？打铁还需自身硬，提供优质的服务、营造健康的市场环境，才是打造现代商贸物流业的基础。例如，提升经营理念、重设项目定位、加强招商推广、着重管理运营、嫁接电商以提升信息化等。“汉口北”依然属于新兴市场，相关后续服务的延伸与拓展，任重而道远。

四、未来可期！

那么，“汉口北”目前的现状是否就决定其未来呢？倒也未必，“汉口北”依然属于新兴市场，依然有较大的成长空间。

（一）交通状况大改善

“汉口北”地区在未来几年，交通状况将会得到较大的改善。

1、滨湖路延长线

滨湖路延长线横跨岱黄高速，按照双向6车道城市道路设计，建成后将与汉口北大道形成环路，大大分摊汉口北大道路上的车流，能够较大程度缓解目前的交通拥堵。

2、府河大桥拓宽

府河大桥两侧将各平行加宽一座12.25米宽的桥梁，现在的双向4车道桥面将拓宽至双向8车道。

3、武英高速收费站北移

汉口北和武湖之间的武英高速收费站正卡在黄陂南部中间，导致黄陂南部交通的经常性拥堵，此次收费站北移3.1公里，黄陂南部的交通将更加顺畅。

4、岱家山大桥即将竣工

岱家山大桥及接线工程沿汉黄路布置，起于江岸区岱山街，止于黄陂区汉口北大道，沿途穿越三环线及府河。该工程的竣工，将使前往黄陂汉口北和盘龙城的通道不再受“桥梗阻”所困。

（二）确立核心，产业升级

“汉口北”存在缺乏核心、配套服务不到位等缺点，但这些症结并非不可改变。如若经营单位能精准找到市场定位，正确树立产业核心，围绕核心吸纳上下游产业链企业，彻底腾飞指日可待。

就具体措施而言，加紧确立1-2个核心品牌，邀请在行业内具有良好口碑的优质企业入驻，以拳头产品为契机加大整体市场的宣传推广和产业升级力度，积极树立“汉口北”的正面品牌；切实为小微商户做好互联网+的嫁接服务，利用电子商务、连锁经营、线上线下互相配合、网上配送等现代流通业态和交易方式打开销售壁垒；加快区域内配套设施建设，吸引集聚如科研、酒店、娱乐、餐饮等机构，拿出一片空置区域，统一管理，打造具有一定优势和特色的一站式休闲体验服务区，共同构筑具有“汉口北”特色的现代商贸物流业。

（三）依城而兴

备受瞩目的长江新城最终选址位于武汉中北部，将分三期建设，前期起步区位于谪家矶-武湖区块。长江新城西北向毗邻的汉口北国际商品交易中心，与新城起步区仅隔府河相望。这项世界级典范之城的建设与规划，将为汉口北带来重大发展机遇。

长江新城起步区落子紧邻汉口北，将使汉口北依城而兴，迎来新的发展契机。在长江新城建设和发展过程中，汉口北作为武汉北部商贸新城，中西部最大的商贸物流平台，可通过不断提升业态结构，完善服务品质，为长江新城产业发展、城市建设提供一流的生活、商业配套和服务。作为长江新城起步区的腹地，汉口北纳入长江新城100平方公里的中期发展区，应作为水到渠成之事。

2017年武汉市房地产市场分析报告

文|永信行市场研究部

2017年，在一系列调控政策的影响以及整体供应量、推盘量不足等多种因素的叠加作用下，武汉楼市整体成交量下滑明显，但市场需求却依然旺盛，“一房难求”的现象十分突出。此外，商业、写字楼出现了难得的放量回升，呈现“此消彼长”的发展势头。

一、土地市场：争相出手，再现地王

（一）总体概况

2017年从1月24日首场土拍，至12月29日最后一场土拍，武汉土地拍卖市场可谓“群雄逐鹿”，各路房企“争相出手”，热点地块更是引多家房企争夺，战火也从中心城区一路烧到远城区，带动东西湖区、新洲区、白沙洲、盘龙城各个新兴版块迅速崛起。虽然土拍规则限制多，但丝毫不影响各大房企在武汉的拿地热情。不管是主城区还是远城区，每隔一段时间，就有一个新的地王诞生。继2016年武汉新晋30多家房企之后，2017年武汉依旧是各大房企眼中的香饽饽，迎来了泰禾、正商、金辉、路劲、五矿、康桥、南山、三远等新房企。

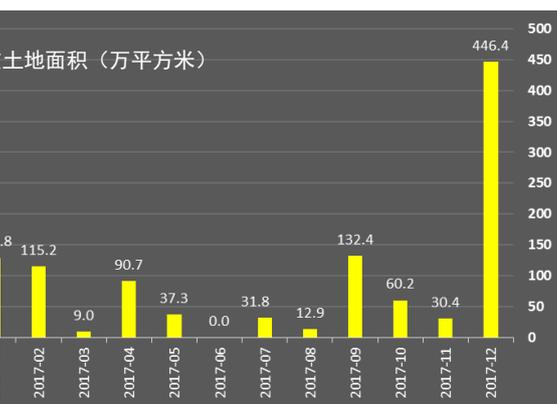
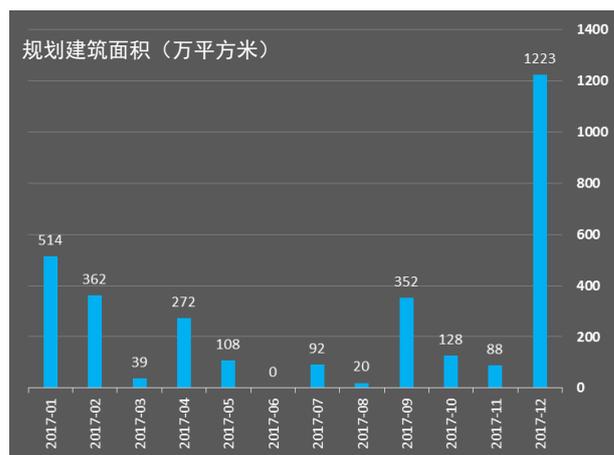
2017年武汉市共计成交土地181宗，累计成交规划建筑面积3193.8万平方米，土地面积1097.84万平方米，比去年同期增长33%，累计成交金额达1555.24亿元，比去年同期增长45%。全年楼面均价约4870元/m²，基本与2016年持平。



图：近四年武汉土地成交情况

从时间上来看，12月份是绝对的主力，共有6场土拍，累计成交63宗地，土地面积达446.4万平方米，占全年总成交量的三分之一。大部分地块位于新城区，

也有不少位于主城区核心位置的优质地块，因此也引来众多房企争夺。

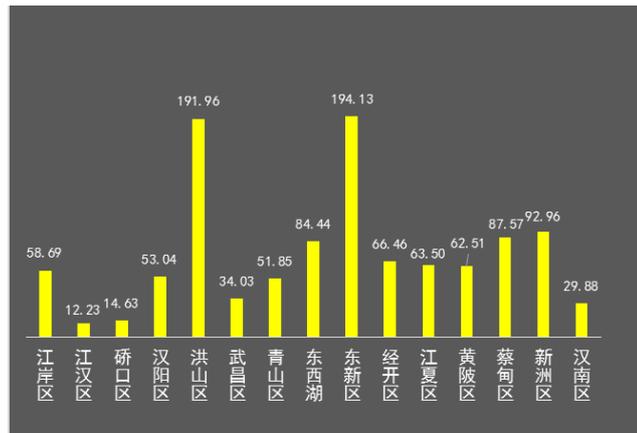


图：近一年各月成交建筑面积及土地面积

（二）供求结构

区域结构。武汉市2017年成交的181宗地块中，主城区63宗，开发区38宗，远城区80宗，从供地宗数上来看，远城区已经成为土地供应的主战场；但从总成交面积、成交金额上来看，主城区仍然以416.42万平方米的成交量和1048.9亿元的成交额拔得头筹，这是由主城区供应地块单宗平均面积较大所致。

从成交面积上来看，东湖新技术开发区和洪山区表现尤为抢眼，分别以 194.13 万平方米和 191.96 万平方米的成交量遥遥领先。这得益于东湖新技术开发区出让的几块大体量宗地，包括位于光谷东的 P(2016)165 号地块，一共包括了 26 个小地块，土地面积达到 35.38 万平方米，地上容积率也高达 12.7，以及同为住宅、商服用地的 P(2017)172 号、P(2017)171 号地块，土地面积分别是 34.91、26.95 万平方米。这三宗地也成为全年成交单宗地块面积的前三甲。目前，光谷已经成长为武汉第四镇，随着光谷行政中心的东迁，交通基建的完善，光谷东板块迎来前所未有的新机遇，区域价值不断提升，发展前景值得期待。且随着产业与人口的不断扩张，光谷发展已经进入加速阶段，有望迎来最好的黄金时代，因此土地价值也会凸显。而洪山区主要是成交宗地数量较多，且以白沙洲片区地块为主。近几年白沙洲片区得益于地铁 5 号线、12 号线的布局，慢慢进入购房者的视野，曾经武汉楼市的“洼地”如今已变得十分抢手，房企纷纷进驻，让这个片区的土地也具有了独特的吸引力，如今美好、新城、保利、武汉地产、旭辉、新力等各大开发商纷纷已经纷纷在此布局，房企群雄逐鹿已经成为必然之举。



图：2017 年各区成交土地面积

从成交地块数量上来看，黄陂区以 22 宗的成交量蝉联全市第一，其次为洪山区（19）、蔡甸区（18）、东湖新技术开发区（18）、东西湖区（18）；汉南区一改 2016 年全年无成交的尴尬地位，共成交 6 宗。硚口区全年仅有 3 宗地成交，为全市最低。

用途结构。本年成交的地块仍然以储备地块为主，成交用途方面，全年成交的 181 宗土地中，64 块纯住宅用地，39 宗纯商服用地，42 宗商住混合用地，10 宗商服混合用地，7 宗住宅混合用地。纯住宅用地占比达

到三分之一以上，住宅用地供应量占比明显提升，占比率达到近两年以来较高值。武汉土地市场的供应结构进一步优化，重心向住宅用地转移，有助于缓解目前住宅房地产供需矛盾。

房企结构。2017 年共有 66 家房企、1 位自然人在武汉竞相争夺宅地。拿地金额排名前五的企业分别是远洋地产、复星集团、中信泰富、武汉地产集团、保利，拿地金额分别为 150 亿元、130.1 亿元、99.2 亿元、85.46 亿元、81.16 亿元。

实力雄厚的大型房企在土地市场仍然有绝对的竞争力，中小企业竞争能力继续下降，且房企联合拿地趋势明显，未来行业集中度或将走高。从重点房企拿地数据来看，远洋是最大的土豪，拿地金额达到 150 亿元，规划建筑面积达 188 万平方米。碧桂园和武汉地产也是本年土拍市场的大赢家，拿地数量均达到 7 宗。

表：武汉重点房企拿地金额排行榜

排名	房企	建筑面积 (万㎡)	拿地金额 (亿元)	地块数
1	远洋地产	187.97	150	2
2	复星集团	94.50	130.10	2
3	中信泰富	270.27	99.20	1
4	武汉地产	144.47	85.46	7
5	保利	104.36	81.16	4
6	武汉地铁	78.07	64.57	2.5
7	湖北联投	57.50	42.23	3
8	中海	34.47	40.43	3
9	万科	42.60	38.65	1
10	中国电建	36.27	34.70	2

（三）地王地块分析

武汉总价地王——P(2017)033 号和 P(2017)034 号地块。2017 年 4 月 18 日，远洋底价 150 亿底价拿下归元寺两宗地，归元片 A 包 74.65 亿、归元片 B 包 75.35 亿。目前该地块第一部分住宅已经出炉，案名为远洋东方境世界观，容积率高达 8.0！

2017 年武汉单块地总价地王——P(2017)009 号。2017 年 2 月 7 日，P(2017)009 号二七滨江北片地块被中信泰富华中投资有限公司底价 99.2 亿拿下，楼面价 8457 元/㎡。该二七滨江综合体项目命名为中信泰富滨江金融城，住宅仅占比 33%，将以商业开发为主，是目前二七滨江体量最大的项目。

中海夺汉口单价地王——P(2016)151 号地块。2017 年 1 月 24 日，位于江汉区青年路与雪松路交汇处的商住地 P(2016)151 号地块被北京鑫景通达置业有限公司（中海）以 286428 万元竞得，楼面价 19095 元/m²，溢价率 12%。该地块是 2017 年成交的所有地块中单价最高的，为 2017 年的地王，虽未超越 2016 年碧桂园晴川府 20021 元/m²的单价地王，但刷新了汉口新单价地王。目前中海青年路地块已经报建，命名为中海万松九里。中海万松九里住宅部分预计打造汉口核心超级豪宅。

万科夺白沙洲地王——P(2017)129 号地块。P(2017)129 号地块位于洪山区白沙洲八坦路（中铁物资地块）。地块净用地面积 121700 平方米，土地用途为住宅、商服用地，容积率为 3.5。该宗地于 12 月 5 日进行了一次性报价，最终被武汉阳光万悦房地产开发有限公司以 386540 万元成交，楼面单价 9075 元/m²，该公司为万科旗下子公司，刷新目前白沙洲片区的最高楼面价。

保利夺四新地王——P(2017)128 号地块。P(2017)128 号地块位于汉阳新五里地区。地块净用地面积 78633 平方米，土地用途为住宅用地，容积率为 4.3。该宗地块于 12 月 5 日进行现场一次性报价，最终由长沙南湖广场置业有限公司以 528107 万元竞得，楼面价 15619 元/m²，该公司保利旗下子公司，刷新四新片区楼面价记录。

地铁集团成大武昌新单价地王——P（2017）175 号地块。P（2017）175 号地块位于张之洞路与解放路的交汇处东南角。最终由武汉市轨道交通建设有限公司底价 310700 万元拿下，楼面价 14,330 元/m²。虽然底价成交，该地块依然将成为大武昌（武昌、洪山、青山）新单价地王。该地块原归属武汉土地储备中心地铁分中心，可以说是地铁集团“左手倒右手”

大华夺青山地王——P(2017)142 号地块。P(2017)142 号地块位于青山区滨江商务区核心区 47-1、47-2、48-1 地块。142 号地块由大华底价收入，成交价 228730 万元，楼面价 10423 元/m²，刷新青山片区楼面价，将成为青山新的单价地王！此前青山区地王为中冶 39 大街保持的 9310 元/m²。

联投再破花山新地王——P（2017）167 号地块。P（2017）167 号地块位于东湖新技术开发区花山大道以西、春和路以南，用地面积 52064.51 平方米，容积率 1.0-1.2。最终该地块被花山生态新城地产有限公司摘得，成交总价 71020 万元，楼面价 11367 元/m²。该公

司为联投关联公司。联投两次夺得花山新地王，而且都是竞标方案获得，联投成了实至名归的花山一级土地开发商！

二、新房市场：以供定销，价格受限

（一）住宅

1、总体：供应不足，成交下滑

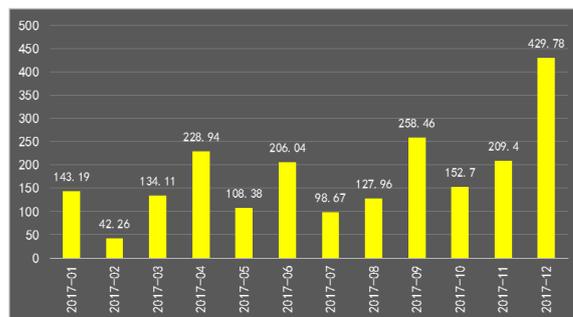
2017 武汉市新建商品房成交 26.64 万套，其中住宅 20.7 万套，占整个商品房成交套数的 77.7%。

2017 年武汉住宅市场依旧延续供求不平衡的状态，受价格管控等因素影响，商品住宅供应量仍显不足，目前武汉楼市仍处于卖方市场。2017 年全年商品住宅成交 20.7 万套，同比下降 28%，成交面积为 2073.24 万平方米，同比下降 31%。

2、供应：同比微涨，年底新高

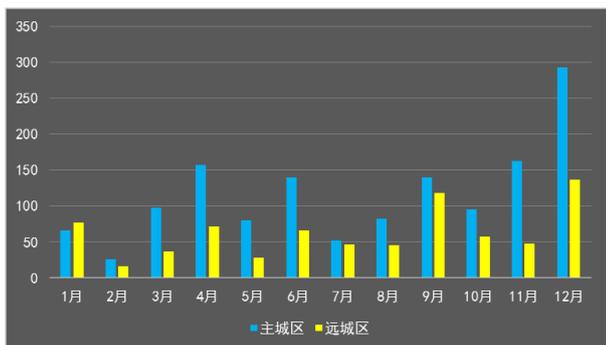
市场供应方面，2017 年新增住宅累计供应量达到 2139.89 万平方米，相比去年微涨 6%，主远城供应比例约为 3:1。

从供应月度走势来看，受政府限价以及市场监管力度加强等持续影响，与去年同期相比，前八个月市场供应几乎每月都有下滑或者持平。直到 9 月份受全国楼市新一轮调控的影响，以及前两年武汉楼市均在九月月底以及国庆节期间出台新政，各开发商对于政策变化的预期增加，多个项目出现集中开盘的现象。而到 10 月份由于国庆期间武汉并未跟进新一轮调控，政策靴子落地后楼市重回卖方市场，不少开发商的推盘节奏再度放缓，供应量环比同比均下降较多。到年末受房企的全年业绩冲刺因素影响，11 月和 12 月份开始替代传统的“金九银十”，成为了武汉楼市最为火热的月份，推盘节奏明显加快，特别是 12 月份武汉市场供应量创下了楼市的历史新高，达到 429.78 万平方米。全月共有 154 个项目获得预售许可证，其中 120 个预售许可证有住宅产品入市，市场供应量远远高于其他月份。

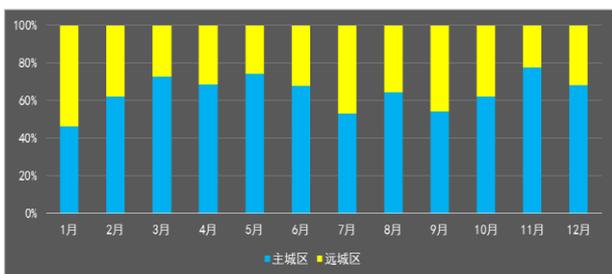


图：近一年新建住宅供应面积

从地域上来看，主城区一直是供应的主力，总体约占三分之二。主城区供应量占比呈现波浪形趋势，在第二季度和第四季度达到高峰，一三季度降至低谷。年初由于限购政策的影响，使主城区的需求大量外溢至远城区不限购区域，导致主城区供应占比同比下滑。之后主城区商品住宅供应占比逐步扩大。5月份由于东西湖片、汉口中心区等汉口区域的热点供应板块供应充足，主城区商品住宅供应占比达到74%。之后供应再度向远城区转移。黄陂、新洲、汉南等远城区成为热点板块。直到第四季度，商品住宅供应重心重回主城区，主城区商品住宅供应占比达到70%。



图：主城区和远城区新建住宅供应量



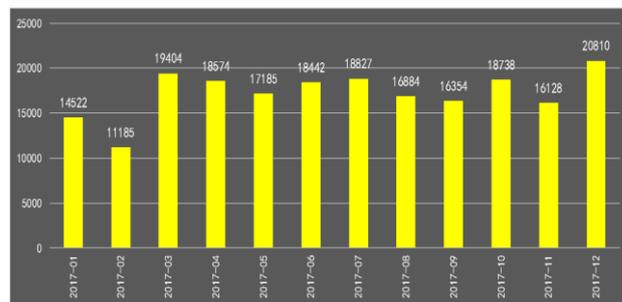
图：主城区和远城区新建住宅供应比例

从片区上来看，第一季度二七后湖、东西湖、光谷和汉阳片区成为主城区主力，远城区则以黄陂和蔡甸为主。到了第二季度，主远城区的比例相对保持稳定，主城区以汉口三区、汉阳区、洪山区、东湖新技术开发区和武汉经济技术开发区为推盘主阵地，远城区则由黄陂区和江夏区撑起大半边天。第三季度，古田片、沌口片、关山片和四新片均是热点推盘区域，而远城区楼市供应则十分活跃，江夏、蔡甸、黄陂继续领跑远城区，甚至在9月份江夏片区的商品住宅供应量高达41万平方米，领跑全市。最后一个季度则主远城区全面爆发，三大中心片区、白沙洲片、东西湖片、关山片区等均为主城区热点供应片区，远城区江夏、黄陂、蔡甸也均有较高贡献。总体来看，热点区域依然集中在四新、太子湖、白

沙洲、关山、汤逊湖沿岸、盘龙城等新城片区。

3、成交：日光频现，量跌价涨

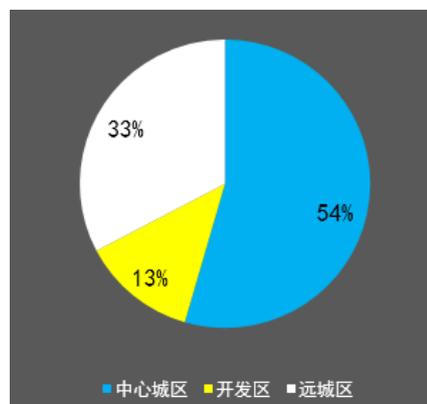
2017 年全年商品住宅成交 20.7 万套，同比下降 28%，成交面积为 2073.24 万平方米，同比下降 31%。据统计，2017 年武汉共出现 250 个“日光盘”，平均去化率高达 91%，甚至有多个豪宅项目也在开盘当日售罄。“一房难求、摇号买房、开盘秒光”成为新常态，并且从刚需市场蔓延到刚改、高档住宅市场。



图：近一年新建住宅成交套数

季度走势来看，第一季度住宅成交 45111 套，同比下降 30%；第二季度住宅成交 54201 套，同比下降 38%；第三季度住宅成交 52065 套，同比下降 24%；第四季度住宅成交 55676 套，同比下降 18%。每个季度与去年同期相比，均有较大幅度的下滑，这跟全年的供应量是息息相关的。年末随着供应量大增，货币政策持续收紧，贷款利率不断提高，装修贷款无法办理之后，投资需求被有效抑制，市场逐步回归理性，开盘去化率明显回落，有 2 成项目开盘去化率不足 5 成，市场信号明显。

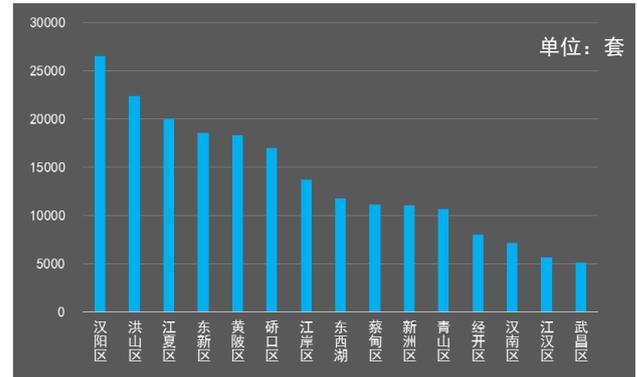
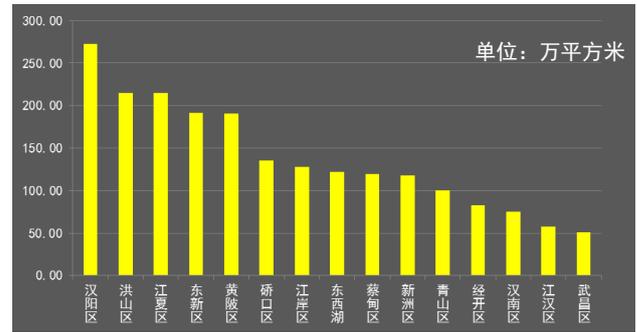
从城区来看，2017 年主城区成交 112795 套，占武汉商品住宅总成交套数的 54%；开发区成交 26552 套，占 13%；远城区成交 67706 套，占 33%。与 2016 年相比，远城区成交套数比例明显增加，主城区和开发区成交套数比例有所下降。



图：各城区新建住宅成交套数占比

从各行政区来看，汉阳区以 26513 套和 273 万平方米夺得第一，洪山区、江夏区分别以 22414、20041 套居第二、三位。三镇之中的汉阳最近三年逆袭，随着地铁环线的提升，外来人口与产业导入加快，四新、龙阳大道沿线板块，成为武汉最热的置业区域。洪山区的白沙洲板块，最近五年销量位居全市前三，也是主城区最后的洼地。江夏汤逊湖区域成为大光谷刚需的主战场，该片区购房群体主要来自于武昌核心以及光谷区域，由于交通条件的改善，受高房价挤压的刚需客户更青睐江夏；东湖高新区成交 18546 套，位居第四，该片区也属于大光谷范畴，许多偏刚需项目开盘热销，导致东新区近两年成交量不菲。黄陂区成交 18365 套，主要还是依靠盘龙城和汉口北区域。第三季度成交量最高的区域硚口区，全年成交 16974 套，主要归功于蓝光林肯公园、时代新世界、千禧城、高端产品金地悦江时代装修房入市或持续加推。江岸区成交 13702 套，与去年相比，成交量名次下降三位，二七后湖区域以融创融公馆、汉口城市广场加推等贡献了销量；二七滨江商务区的高端豪宅华发外滩首府也有少许贡献。东西湖区成交 11779 套，该片区的金银湖区域房源较稀缺，需求进一步外溢到金银潭和泾河，如：愿景城、恒大帝城等。蔡甸区成交 11125 套，与去年后官湖占据半壁江山不同的是，今年成交主要集中在中法生态新城及地铁经过的蔡甸街，目前蔡甸作为不限购区域，在售项目较多，片区内地铁线、中法生态新城、常福麦沌口一体化等众多利好正在逐步兑现，成为目前刚需购房者最为青睐的置业片区之一。新洲区成交 11048 套，销量较去年名次提升一位，需求热度依然不减，主要得益于地铁 21 号线 2017 年年底开通的利好和远城区不限购的因素，部分地铁沿线楼盘出现前所未有的当日售罄。青山区一改 2016 年排名倒数第二的尴尬地位，2017 年成交 10685 套，上升了三个名次，比 2016 年增加了 20%，其中绿地香树花城是绝对的成交大户。经济开发区成交 8006 套，主要集中在少数刚需盘，片区高端住宅去化率一般。2016 年排名倒数第一的汉南区成交 7127 套，比 2016 年同期增加了 42%，成为片区增幅最高的区域。江汉区成交 5651 套，比 2016 年下降 58%，成为武汉市降幅最大的区域。武昌区供给严重不足，仅有诺展星座、纯水岸东湖豪宅等几个楼盘支撑，最终成交以 5077 套的成交量排名垫底。

从供需比来看，2017 年武汉市商品住宅总供应量为 2139.89 万平方米，总需求量 2073.23 万平方米，供需比为 1.03，新房市场在前三季度一直处于相对供不应



图：各行政区新建住宅成交套数和面积

求的状态，但是进入第四季度，随着开发商推盘节奏的加快，供需矛盾已经有所缓解，特别是 9 月份和 12 月份，9 月各开发商对于政策变化的预期增加，推盘节奏明显加快，供应量有较多增长，9 月份供需比达到 1.51。12 月为 2017 年的收官之战，由于诸多房企为业绩冲刺，加快了推盘节奏，市场供应量创下了武汉楼市的历史新高。全月共有 154 个项目获得预售许可证，其中 120 个预售许可证有住宅产品入市，市场供应量远远高于其他月份，供需比也达到历史新高 2.1。预计在目前的市场条件下，后期供需矛盾可能会进一步缓解。



图：近一年半新建住宅供需情况

从成交价格来看，2017 年武汉继续实施限购限价政策，除了毛坯房预售价格管控之外，还在 5 月份在全国率先对精装修标准实行指导价，部分项目的装修价格受到压制。而根据 2017 年推盘来看，装修楼盘占到 6 成以上，考虑到装修因素，2017 年武汉市整体价格出现波浪形上涨的态势。各个片区价格也走势不一。

『季度数据』

可以看到，价格最高的依然是武昌中心区，12月份均价为28848元/m²，同比上涨41%。武昌中心区供给严重不足，供需极度不平衡，又加上片区内有高端豪宅如纯水岸东湖、万达御湖世家等楼盘热销，使武昌中心区的交易价格稳居第一。房价最低的是新洲区，均价为6309元/m²，同比涨幅39.7%。

对于主城区来说，2017年12月成交均价为16472元/m²，与上一年同期相比上涨25%。其中，涨幅最大的是关山片区，均价为20298元/m²，同比涨幅45%；不过变化幅度最大的是武昌中心区，一年时间单价上涨了8438元/m²。而唯一下跌的片区是南湖，一年房价竟然下跌了2434元/m²，跌幅高达14%。

对于远城区来说，2017年12月成交均价8078元/m²，与上一年同期相比上涨25%。涨幅最快的是汉南区，从“5字头”直上至“8字头”一年跳涨3030元/m²，同比涨幅高达61%；长江新城、中法生态新城、武汉交通规划等众多利好正在逐步兑现，且远城区大部分区域是不限购的，在售项目相对较多，远城区已经越来越成为首次置业需求的主要选择。

表：各片区近13个月新建住宅成交均价

片区	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	走势
武昌中心	17862	20118	18888	19480	22381	20682	19076	24059	21720	20270	24179	23294	28848	
关山	12973	15181	12991	10178	14049	18808	15024	18759	18140	14051	19079	18826	20298	
二七滨江	12768	10040	12846	10469	10481	10088	18801	18278	14827	20289	16982	17189	16826	
京汉路	9430	8019	8808	10878	11681	11924	10824	10770	11708	10790	10602	10811	10811	
武昌中心	20410	18970	20447	20851	20786	22421	19899	20880	20847	24888	28071	28848	28848	
青山	12901	12480	12274	10332	10401	11972	12880	10124	12085	12207	11710	14871	14871	
汉阳	17078	15401	14572	17888	22904	22984	22548	21887	17108	18810	14941	14941	14941	
白沙洲	9781	10219	9008	10008	11388	10647	11014	9744	12920	11200	10994	12494	12494	
关山	12997	14213	11922	12271	17218	18710	20984	22461	22380	20490	21014	20298	20298	
光谷	11499	10909	10045	10180	10810	10804	11937	12249	16804	16192	15964	14620	14620	
光谷	12402	9846	9888	10084	10216	10992	10113	14109	10806	10219	18528	18296	18296	
汉阳中心	10748	10790	11521	18207	18189	18716	15942	14782	14489	18001	18920	17110	17110	
汉南	12000	10240	11887	11917	12284	12826	12968	12642	14248	12951	12900	12488	12488	
汉阳	10887	12280	11017	10894	14014	13784	12980	11888	12810	12748	12668	11470	11470	
汉南	8207	7188	8168	8258	8244	8888	8073	8450	8817	10081	9718	8890	8890	
黄陂	8920	8208	8851	7878	7488	8884	8950	8926	8881	8021	9220	8550	8550	
鄂州	4618	4400	4421	4264	4290	4820	8794	8884	8254	4281	8081	8509	8509	
襄城	8809	8414	8828	8769	8919	8844	8042	8886	8271	7182	7289	8788	8788	
汉南	8002	4409	4281	4752	8172	8888	8942	8141	8827	7891	7502	8002	8002	

(二) 商办：放量回升

2017年武汉市写字楼和商业成交持续火热，不论是成交套数还是成交面积都有大幅度增长。这与2017年商办市场供应相对充足有关。

写字楼全年成交了30612套，同比2016年增长11%。成交面积215.74万平方米，相当于平均每月售出1.8栋超高层写字楼（以每层2000平方米，总楼层50层为样板）。

商业用房成交了23888套，同比增加20%，成交面积166.1万平方米，同比增加14%。

从月度走势来看，写字楼成交放量主要集中在上半年，上半年总成交量占全年成交量的近6成，且上半年

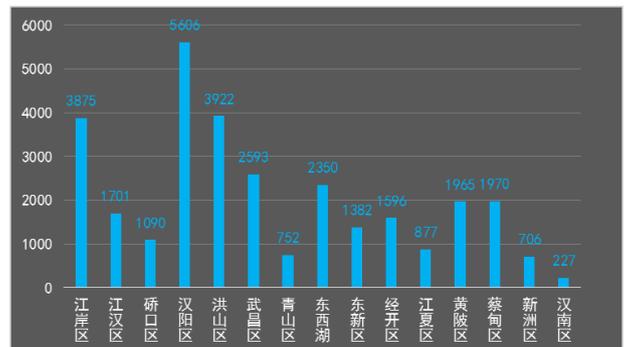
成交量同比实现翻番。商业则各季度成交都较为平均，平均每月成交商铺近2000套。

表：2017年各月写字楼和商业成交量

月份	写字楼套数	写字楼面积	商业套数	商业面积
1月	2330	208087	1223	101520
2月	2163	122086	1291	90755
3月	4149	300837	2424	134983
4月	3531	224432	1752	124551
5月	2979	184605	1943	132162
6月	2732	165363	2399	152353
7月	2124	136626	1798	148112
8月	1657	124778	2338	159935
9月	1911	155750	1903	138478
10月	1771	159771	2216	146607
11月	2115	181968	2118	151966
12月	3150	193098	2483	179537
2017年总计	30612	2157402	23888	1660959
2016年总计	27695	1971944	19888	1458768
2017年同比	↑11%	↑9%	↑20%	↑14%

从区域上来看，汉阳区以5606套写字楼的成交量拔得头筹，洪山区和江岸区分别以3922套和3875套紧随其后。主城区中青山区成交套数最低，仅成交752套；远城区成交量最大的是蔡甸区（1970套），汉南区垫底（227套）。

从需求行业上来看，除了以金融服务和专业服务业为主导的行业，2017年联合办公运营商体现出强劲的租赁需求，带动全年净吸纳量超过26万平方米，也创下历史新高。2017年，联合办公类租户发展迅猛，成为优质办公楼需求的新增长点，反映了商务环境日趋成熟带来市场新机会，令优质服务行业聚集度更明显。全市甲级写字楼空置率在经历连续三个季度的上涨后，于2017年年末回落至36.2%。租金方面，全年优质办公楼整体租金涨势持续放缓，同比下降2.5%。



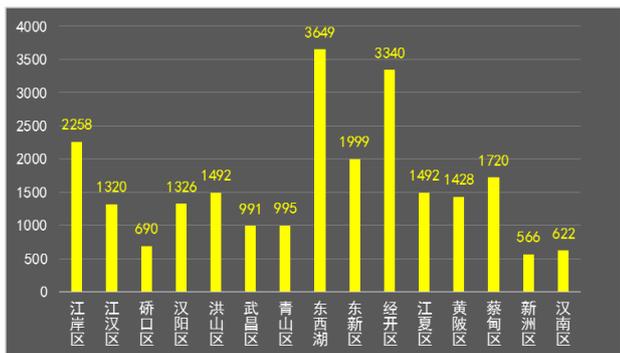
图：2017年各区写字楼成交套数

商铺成交中，有三个区表现比较抢眼，均超过2000套，其中东西湖区成交3649套，经济开发区成交3340套，江岸区成交2258套。有五个区年度成交额不足千套，分别是青山区成交995套，武昌区成交991套，硚

口区成交 690 套，汉南区依然垫底成交 622 套。

大量新增项目将武汉市优质零售商业总体量推高。其中仅和黄 M+ 位于核心商圈一江汉路，其余 7 个均位于非核心新兴商圈，如古田、后湖、青山等拥有大量居民的片区，且随着轨道交通网的不断扩张和配套设施的进一步完善，新兴商圈的优质零售项目表现蒸蒸日上。

消费者对于“体验感”和“参与感”的需求旺盛。第四季度开业的石桥永旺凭借着 49 家品牌首入武汉的加持，以高达 99% 的出租率惊艳亮相；于 11 月份入市的光谷 K11 则凭借着独有的创新的体验式业态，在武汉打造了第一家以艺术为主题的新购物中心模式，开业当天 88% 的出租率和高人流量说明了消费者对于“体验感”和“参与感”的需求旺盛；另外位于杨家湾的五环天地和盘龙城的天纵城盘龙购物中心，作为其片区的首个优质零售物业，以精准的社区型商业定位填补空白，辐射周边居民；古田片区的凯德西城作为凯德集团在武汉的第三个商业项目于 2017 年 4 月份入市，便利的地理位置和品类丰富的儿童相关业态赢得了古田片区消费者的青睐。预计未来三年的零售商业市场总体量将仍以同比 15% 左右的速度增长，大量优质零售商业项目将陆续面市。



图：2017 年各区商业用房成交套数

三、市场展望：调控机制长效，逐步回归理性

2017 年的武汉楼市，可谓是翻云又覆雨、楼市也疯狂。积极响应了这句口号：楼市，每天不一样！2017 年是近几年武汉楼市房地产调控政策出台最为密集的一年，限价政策下的武汉楼市跌宕起伏。展望未来，2018 年的武汉楼市又该何去何从呢？

1、调控力度继续保持中性偏紧

2016 年以来的以限购、限价为为主的调控成果基本显现，成交量下降显著，价格保持平稳态势，供求比稳定在合理较低的范围。2017 年武汉市针对市场某些

过热行为实施了具体的规范措施，确保居民理性购房，回归住房的居住属性。政策力度总体合理。短期来看，武汉市场出清周期有明显的上升趋势，短期内预计供应将有所加大。长期来看，十九大和刚刚结束的中央经济工作会议都再度明确了“房子是用来住的不是炒的”这一基调，预计武汉住宅市场将继续保持中偏紧的调控力度，价格将继续保持平稳小幅上升的态势。

2、整体供应稳步增加

中央经济工作会议提出，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。武汉作为租赁试点城市，管理部门明确了参与试点的企业、出台了相关的扶持政策以及选定了租赁试点区域，2018 年将大力发展租赁市场，集体建设用地开发、长租公寓等将成为新增供应的主体，供应结构发生相应变化，武汉市场整体供应量将稳步增加。

3、改善型需求逐步释放

2017 年楼市调控效应明显，改善型需求为主力。随着 2016 年的严格调控政策，虽然 2017 年部分指标例如房屋供应等依然是同比正增长，但从第二季度开始楼市调控效应已经显现，有很多投机性需求其实已经明显受到了抑制，价格方面出现回落。但随着武汉大力发展建设及放宽人才落户政策等利好消息刺激，预计改善型需求及刚性需求在 2018 年将逐步释放。

4、商业或面临压力

2017 年，武汉新兴商圈新增供应更加多样化包括了从中高端街区式商业、住宅底商、社区商业、购物中心等。供应井喷带动核心商圈吸纳提升显著，大量的新增供应为市场整体租金带来压力，使同质化竞争压力加剧，面对日益激烈的竞争各大商场纷纷试图通过引进品牌首店来增加卖场的吸引力。预计 2018 年武汉全市还将迎来约 78.3 万平方米的新增供应投入市场，且新增供应大部分位于非核心商圈，将有效弥补武汉市新兴区域优质商业配套供应不足的问题，满足新兴区域居民日益增长的购物需求。与此同时，大批新供应投入市场，短期内业主或将面临较大的招商和经营压力。

说明：

1、远城区指的是江夏区、黄陂区、新洲区、蔡甸区和汉南区五个区；开发区指的是东湖新技术开发区和武汉经济技术开发区；中心城区指的是江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区和东西湖区，主城区包含中心城区和开发区。

2、数据来源：土地数据来源于武汉土地市场网、房地产成交数据来源于武汉房地产市场信息网。

武汉市 2017 年第四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	土地编号	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 (2017) 090号	洪山区	渔业村 A 包	住宅、商服	3.65、2.5	7.82	72160	2527	武汉润昌房开公司
2	P (2017) 091号	洪山区	渔业村 B 包	住宅	3.1、3.3	16.23	136820	2554	武汉东泽房开公司
3	P (2017) 093号	蔡甸区	大集街	住宅	2.8	7.99	27154	1990	武汉碧嘉置业公司
4	P (2017) 094号	蔡甸区	蔡甸街	住宅	3	3.85	26259	1990	武汉越秀
5	P (2017) 095号	经开区	119C2 地块	医卫慈善	1.0-1.65	4.87	11988	909	武汉重离子肿瘤医院公司
6	P (2017) 096号	江夏区	庙山办事处普安村	住宅	1.0-3.8	4.4	19035	1300	武汉汉恒置业公司
7	P (2017) 098号	化工区	八吉府街群联村	工业	0.6	2.59	1900	1222	武汉中彭化学科技公司
8	P (2017) 099号	化工区	八吉府街向家尾、群联村	工业	1	19.8	10950	553	武汉烽火锐拓科技公司
9	P (2017) 100号	新洲区	郑城街章林村、余姚村	住宅	2.78	1.17	5240	1609	湖北新华房泰房开公司
10	P (2017) 101号	新洲区	郑城街	住宅、商服	4.77	0.64	6145	2016	武汉鑫宇恒置业公司
11	P (2017) 102号	新洲区	三店街三店村	住宅、商服	2.3	0.71	640	392	武汉东泰丰农贸市场公司
12	P (2017) 103号	新洲区	辛冲街和郑城街余姚村	住宅、商服	2.6	10.48	62000	2276	武汉新洲孔雀城房开公司
13	P (2017) 104号	黄陂区	汉口北大道以南	商服	4.5	3.66	27200	1650	汉口北商贸市场投资公司
14	P (2017) 105号	黄陂区	天河街天河机场	公共设施	0	2.5	1125	—	中国南航湖北分公司
15	P (2017) 106号	黄陂区	天河机场	公共设施	1.5	2.9	1310	302	中国南航湖北分公司
16	P (2017) 107号	黄陂区	天河街天河机场	公共设施	1.5	0.23	100	296	中国南航湖北分公司
17	P (2017) 108号	黄陂区	天河街天河机场	公共设施	1.5	0.76	345	301	中国南航湖北分公司
18	P (2017) 109号	江岸区	澳门路与解放大道交汇处	住宅、商服	9.39	1.92	250300	13899	湖北长江联合置地公司
19	P (2017) 110号	化工区	八吉府街群联村	工业	0.6	0.85	547	1078	武汉中彭化学科技公司
20	P (2017) 111号	江夏区	梁子湖风景区北咀村	商服	0.8	2.87	2185	950	梁子湖都市农业公司
21	P (2017) 112号	汉南区	东荆街马影河北路北侧	住宅	2.8	6.45	40628	2250	武汉百纳房地产公司
22	P (2017) 114号	黄陂区	横店街	住宅	1.0-2.4	5.92	75000	5280	汤逊湖熙岸体育发展公司
23	P (2017) 115号	黄陂区	横店街	住宅	1.0-2.4	7	87340	5199	融侨集团股份公司
24	P (2017) 116号	黄陂区	横店街	住宅	1.0-2.6	7	94580	5198	武汉金辉置业公司
25	P (2017) 117号	黄陂区	横店街	商服	1.0-2.0	1.39	2650	957	武汉金恒福房开公司
26	P (2017) 118号	蔡甸区	张湾街官塘村	商服	0.5	1.68	1010	1205	西湖动物王国旅游公司
27	P (2017) 119号	蔡甸区	蔡甸街	住宅	2.8	5.99	46944	2800	中建壹品绿色置业公司
28	P (2017) 120号	蔡甸区	蔡甸街	住宅	2.8	4.7	36855	2800	武汉峰利源建筑投资公司
29	P (2017) 121号	蔡甸区	蔡甸街	住宅	3	7.76	65197	2800	宝谷珠宝商业运营公司
30	P (2017) 122号	江汉区	青年路与牯牛洲街交汇处	住宅、商服	5.44	3.32	136300	7541	武汉房开公司
31	P (2017) 123号	洪山区	白沙洲四坦路 8 号	住宅	3.16	5.63	133860	7523	武汉城鑫联房开公司
32	P (2017) 124号	洪山区	武金堤路以东	住宅商服、科教	2.3	14.09	243520	7515	武汉城鑫联房开公司
33	P (2017) 125号	青山区	工业路与黄州街交汇处	住宅、商服	2.4	2.68	55680	8658	武汉山水雅苑置业公司
34	P (2017) 126号	江汉区	后襄河一路	交通、商服	4.8	4.64	93840	4213	湖北公路客运集团公司
35	P (2017) 127号	汉阳区	知音大道	住宅	3.2	2.44	37300	4782	湖北保和明珠置业公司
36	P (2017) 128号	汉阳区	五里地区	住宅	4.3	7.86	528107	15619	长沙南湖广场置业公司
37	P (2017) 129号	洪山区	白沙洲八坦路	住宅、商服	3.5	12.17	386540	9075	武汉阳光万悦房开公司
38	P (2017) 130号	汉南区	东荆街马影河北路北侧	住宅	2.8	6.86	43218	2250	武汉鑫东辉房开公司
39	P (2017) 131号	东西湖区	区金银潭大道以北	住宅	3.05	4.18	133820	10506	武汉北辰辰智房开公司
40	P (2017) 132号	东西湖区	区环湖中路南	住宅、商服	3.31	5.7	133140	7056	武汉华侨城实业

序号	土地编号	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
41	P (2017) 133号	新洲区	阳逻街潘庙村	住宅、商服	1.0-2.2	5.5	38000	3140	武汉华铄房开公司
42	P (2017) 134号	新洲区	阳逻街施岗村	住宅	1.0-2.0	7.85	55320	3525	中央商务区开发公司
43	P (2017) 138号	洪山区	白沙洲大道	住宅	3	1.88	26000	4610	湖北盛吉利房开公司
44	P (2017) 139号	武昌区	武珞路与宝通寺路交汇处	商服、公园	5.08	9.46	384230	7995	武汉武商集团股份有限公司
45	P (2017) 140号	武昌区	武珞路与宝通寺路交汇处	住宅、公园	3.64	7.7	140190	5002	武汉武商百盛置业公司
46	P (2017) 141号	江岸区	百步亭路以北	住宅、公园	5.02	6.1	86870	2837	武汉房开公司
47	P (2017) 142号	青山区	滨江商务区核心区	住宅、商服	3.33	6.59	228730	10423	大华(集团)公司
48	P (2017) 143号	东西湖区	径河街办事处三店中路	住宅、商服	3.90	6.78	130850	5231	武汉金悦鑫汉和置业公司
49	P (2017) 144号	东西湖区	金银湖街金银湖路	商服	7.6	0.34	5580	2158	武汉万龙愿景房地产公司
50	P (2017) 145号	东西湖区	东柏路以北	商服	2.5	1.02	1330	520	武汉琛睿建设工程公司
51	P (2017) 146号	东新区	高新大道以北	住宅	3.71	6.76	39944	1592	武汉葛化集团公司
52	P (2017) 147号	新洲区	阳逻经济开发区	住宅、商服	1.0-2.3	17.34	120400	3020	红星美凯龙房地产公司
53	P (2017) 149号	经开区	101C6 地块	商服、文体	1.5	12.28	22106	1200	武汉智慧生态建设公司
54	P (2017) 150号	黄陂区	滠口街巨龙大道以南	商服	1.0-2.5	2.47	8060	1305	长江青年城发展公司
55	P (2017) 151号	武昌区	中北路与兴国路交汇处	商服	6.79	1.36	74200	8030	湖北省宏利置业公司
56	P (2017) 152号	武昌区	沙湖南岸、公正路北侧	商服、公园	5.98	2	64590	5400	武汉市洪荣房开公司
57	P (2017) 153号	汉南区	东荆街马影河北路北侧	住宅	2.8	6.5	40976	2250	中央商务区开发公司
58	P (2017) 156号	新洲区	阳逻街万山村	住宅、商服	1.0-2.0	12.95	78000	3011	湖北省建工房开公司
59	P (2017) 157号	新洲区	阳逻街万山村	住宅、商服	1.0-2.0	17.73	127440	3595	中央商务区开发公司
60	P (2017) 159号	新洲区	道观河风景旅游区石寨村	商服	1.5	5.35	4100	511	湖北宝中龙观旅游公司
61	P (2017) 160号	新洲区	双柳街袁湾村	住宅	1.0-2.3	7.52	39000	2256	武汉孔雀洲房开公司
62	P (2017) 161号	东西湖区	径河街七彩北路以东	住宅	3.5	4.04	99220	7023	武汉祥远房开公司
63	P (2017) 162号	东西湖区	径河街九通路以东	住宅	3.5	5.3	130790	7046	武汉华发置业公司
64	P (2017) 163号	洪山区	青菱湖东岸	住宅、商服	2.48	17.06	118000	2789	湖北华夏军安置业公司
65	P (2017) 164号	江岸区	澳门路与解放大道交汇处	住宅、商服	4.6	2.18	108000	10783	中海地产集团公司
66	P (2017) 165号	东西湖区	金银湖街环湖路西	商服	2.2	5.34	31500	2681	临空港经开区服务业公司
67	P (2017) 166号	东西湖区	将军一路西、金银潭大道南	住宅	2.83	1.93	29150	5339	武汉福惠虹景房开公司
68	P (2017) 167号	东新区	花山大道以西	住宅	1.0-1.2	5.21	71020	11367	花山生态新城地产公司
69	P (2017) 168号	东新区	花山大道以东	住宅	1.0-1.4	6.83	98500	10300	武汉城开房开公司
70	P (2017) 169号	东新区	未来三路以东	住宅、商服	2.1、2.4	15.13	14165	390	硅谷智恒科技发展有限公司
71	P (2017) 170号	东新区	高新大道以南、湖港路以西	住宅、商服	2.1-2.4	15.15	14242	392	硅谷智恒科技发展有限公司
72	P (2017) 171号	东新区	高新大道以南、流港路以西	住宅、商服	1.8-2.4	26.95	25118	388	硅谷智恒科技发展有限公司
73	P (2017) 172号	东新区	高新大道以南、流港路以东	住宅、商服	2.1-2.4	34.91	34319	410	硅谷智恒科技发展有限公司
74	P (2017) 173号	洪山区	白沙小路以东	住宅	2.4	5.6	112840	8397	武汉市地安君泰房开公司
75	P (2017) 174号	洪山区	青菱西路以东	住宅	2.5	9.54	200167	8390	河南佳美上境置业公司
76	P (2017) 175号	武昌区	张之洞路与解放路交汇处	住宅、商服	4.8	4.52	310700	14330	武汉市轨道交通建设公司
77	P (2017) 177号	黄陂区	盘龙城经济开发区	街巷	0.5	0.28	105	756	武汉临空一辰物业公司
78	P (2017) 178号	黄陂区	盘龙城经济开发区	街巷	0.5	0.39	150	777	武汉临空一辰物业公司
79	P (2017) 179号	黄陂区	盘龙城经济开发区	住宅、科教	1.0-2.0	11.86	69400	2925	武汉华发置业公司
80	P (2017) 180号	江岸区	塔子湖组团	住宅、医卫	2.88	5.66	98100	6020	武汉立城百步亭开发公司

武汉市 2017 年第四季度在售新房市场均价参考

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘	开盘价格说明
1	2017/11/5	武房开预售[2017]512号	盛景美寓	江岸区	竹叶山	16800	
2	2017/11/17	武房开预售[2017]567号	融创融公馆	江岸区	后湖	17300	含 2500 元装修
3	2017/12/23	武房开预售[2017]682号	华发外滩首府	江岸区	沿江商务	36000	
4	2017/12/28	武房开预售[2017]716号	融创融公馆	江岸区	后湖	17300	含 2500 元装修
5	2017/11/5	武房开预售[2017]520号	南国中心	江汉区	解放大道	31300	含 4000 元装修
6	2017/11/12	武房开预售[2017]540号	福星惠誉福星华府誉境	江汉区	杨汊湖	15200	
7	2017/11/9	武房开预售[2017]542号	华发中城荟	江汉区	武汉 CBD	33000	含 4000 元装修
8	2017/11/14	武房开预售[2017]550号	越秀·国际金融汇二期	江汉区	解放大道	37100	含 4000 元装修
9	2017/11/25	武房开预售[2017]576号	万科汉口传奇	江汉区	唐家墩	22500	含 3000 元装修
10	2017/11/26	武房开预售[2017]580号	泛海国际居住区·芸海园	江汉区	CBD	31000	含 4000 元装修
11	2017/11/30	武房开预售[2017]588号	万科金域时代	江汉区	菱角湖	29050	含 2000 元装修
12	2017/12/16	武房开预售[2017]644号	当代中锐万国府 MOMA 项	江汉区	CBD	31000	含 4000 元装修
13	2017/10/31	武房开预售[2017]519号	越秀·星悦峯	武昌区	中北路	33000	
14	2017/12/9	武房开预售[2017]616号	联投中心一期	武昌区	滨江商务	31500	含 4000 元装修
15	2017/12/22	武房开预售[2017]688号	绿地海铂御观	武昌区	滨江商务	30800	含 4000 元装修
16	2017/11/19	武房开预售[2017]560号	千玺城	硚口区	古田	22000	含 3000 元装修
17	2017/12/2	武房开预售[2017]573号	金地悦江时代 K3	硚口区	古田	18500	含 3000 元装修
18	2017/12/22	武房开预售[2017]679号	华润翡翠城	硚口区	古田	12500	
19	2017/10/22	武房开预售[2017]485号	复地·新港城 C 地块	汉阳区	建港	23000	
20	2017/10/21	武房开预售[2017]486号	中铁·世纪金桥二期 A-1 地	汉阳区	四新	12600	
21	2017/10/29	武房开预售[2017]494号	当代万国城 MOMA (一期)	汉阳区	米梁山	15500	含 2500 元装修
22	2017/11/11	武房开预售[2017]518号	保和·墨水湾	汉阳区	江堤路	37000	
23	2017/11/10	武房开预售[2017]535号	武汉正荣府	汉阳区	四新	15000	含 2500 元装修
24	2017/11/12	武房开预售[2017]539号	城投·四新之光	汉阳区	四新	12500	
25	2017/11/15	武房开预售[2017]548号	武汉国博新城 C 区 C5 地块	汉阳区	四新	15000	含 2500 元装修
26	2017/11/19	武房开预售[2017]563号	新城璟棠	汉阳区	四新	14800	含 2500 元装修
27	2017/11/26	武房开预售[2017]575号	招商公园 1872	汉阳区	四新	14000	
28	2017/12/9	武房开预售[2017]621号	保利香颂	汉阳区	陶家岭	16500	含 2500 元装修
29	2017/12/10	武房开预售[2017]632号	纽宾凯公园里	汉阳区	晴川	18000	含 2500 元装修
30	2017/12/17	武房开预售[2017]646号	中核时代广场	汉阳区	四新	10800	内部选房
31	2017/12/25	武房开预售[2017]677号	凤凰小城	汉阳区	四新	13000	
32	2017/12/23	武房开预售[2017]690号	新城璟棠	汉阳区	四新	14800	含 2500 元装修
33	2017/12/29	武房开预售[2017]711号	武汉正荣府	汉阳区	四新	15000	含 2500 元装修
34	2017/12/29	武房开预售[2017]713号	钰龙旭辉半岛	汉阳区	四新	18000	含 3000 元装修
35	2017/10/25	武房开预售[2017]480号	爱家名校华城	洪山区	黄家湖	9350	
36	2017/11/3	武房开预售[2017]493号	理公馆	洪山区	珞狮南路	27700	含 3500 元装修
37	2017/11/3	武房开预售[2017]522号	菁英城	洪山区	白沙洲	10500	含 2500 元装修
38	2017/11/4	武房开预售[2017]534号	东原启城	洪山区	白沙洲	11500	
39	2017/11/22	武房开预售[2017]551号	立城福第	洪山区	卓刀泉	16800	
40	2017/11/22	武房开预售[2017]566号	喜瑞都	洪山区	白沙洲	10200	
41	2017/12/1	武房开预售[2017]597号	清能·清江锦城 K8 地块	洪山区	白沙洲	13500	含 2500 元装修
42	2017/12/2	武房开预售[2017]609号	保利·新武昌二区	洪山区	白沙洲	13500	含 2500 元装修
43	2017/12/11	武房开预售[2017]628号	保利大都会	洪山区	卓刀泉	28000	含 4500 元装修
44	2017/12/14	武房开预售[2017]635号	保利上城	洪山区	白沙洲	13300	含 2500 元装修
45	2017/12/20	武房开预售[2017]661号	鄂旅投书院世家	洪山区	白沙洲	9300	
46	2017/12/25	武房开预售[2017]674号	香水湾住宅小区二期	洪山区	白沙洲	10000	
47	2017/12/23	武房开预售[2017]680号	万科主场	洪山区	卓刀泉	23800	含 2000 元装修
48	2017/12/25	武房开预售[2017]695号	东原乐见城	洪山区	南湖	14000	
49	2018/12/29	武房开预售[2017]703号	诺展星座	洪山区	徐东	19000	
50	2017/12/23	武房开预售[2017]666号	万科金域学府	洪山区	南湖北	26600	含 3000 元装修
51	2017/11/3	武房开预售[2017]530号	绿地香树花城	青山区	和平大道	11500	含 2000 元装修
52	2017/11/29	武房开预售[2017]581号	海伦国际一期	青山区	武东	9000	
53	2017/12/4	武房开预售[2017]607号	大华·滨江天地 K3 北二期	青山区	建二	22000	
54	2017/12/5	武房开预售[2017]612号	招商一江璟城	青山区	滨江商务	18500	
55	2017/12/26	武房开预售[2017]672号	铁投江南御景	青山区	南干渠	17500	

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘	开盘价格说明
56	2018/12/28	武房开预售[2017]706号	武汉江山	青山区	建设二路	29500	含4000元装修
57	2017/11/11	武房开预售[2017]529号	文一云水湾	东西湖区	临空港	10800	
58	2017/11/4	武房开预售[2017]533号	远洋世界3期悦璟湾	东西湖区	临空港	7665	
59	2017/11/19	武房开预售[2017]552号	庭瑞新汉口	东西湖区	金银湖	13660	
60	2017/11/25	武房开预售[2017]569号	欧亚达·云台	东西湖区	吴家山	9680	
61	2017/12/1	武房开预售[2017]595号	“远洋世界”三期B2区	东西湖区	金银湖	7645	
62	2017/12/4	武房开预售[2017]599号	恒大帝景	东西湖区	吴家山	10500	含2000元装修
63	2017/12/21	武房开预售[2017]668号	天纵·半岛蓝湾三期	东西湖区	金银湖	11500	
64	2017/12/23	武房开预售[2017]676号	沿海翡丽公馆	东西湖区	吴家山	11000	含2000元装修
65	2017/12/24	武房开预售[2017]693号	融创观澜壹号	东西湖区	金银湖	12500	
66	2017/10/16	武房开预售[2017]465号	百步亭江南郡	江夏区	庙山	8300	
67	2017/10/29	武房开预售[2017]505号	碧桂园天玺湾	江夏区	江夏大道	12000	含2000元装修
68	2017/12/7	武房开预售[2017]614号	碧桂园天玺湾	江夏区	江夏大道	29000	别墅
69	2017/12/11	武房开预售[2017]622号	中海·光谷锦城	江夏区	流芳	16000	含2500元装修
70	2017/12/19	武房开预售[2017]641号	新华联青年城3.2期	江夏区	庙山	8300	小高层8300; 洋房10400
71	2017/12/17	武房开预售[2017]655号	联投龙湾	江夏区	文化大道	11700	含2000元装修
72	2017/12/20	武房开预售[2017]660号	长投绿城蘭园	江夏区	藏龙岛	10000	
73	2017/12/21	武房开预售[2017]664号	中锐滨湖尚城	江夏区	庙山	12500	
74	2017/10/15	武房开预售[2017]474号	保利·时代	东湖新技术开发区	关山大道	21000	含3000元装修
75	2017/10/28	武房开预售[2017]503号	绿地理想城	东湖新技术开发区	光谷新中心	13200	含2000-2500元装修
76	2017/11/3	武房开预售[2017]516号	天祥尚府	东湖新技术开发区	庙山	14500	含2500元装修
77	2017/11/15	武房开预售[2017]537号	光谷朗诗城八期	东湖新技术开发区	光谷东	14500	含2500元装修
78	2017/11/15	武房开预售[2017]556号	绿地国际理想城	东湖新技术开发区	光谷南	12000	含2000元装修
79	2017/11/17	武房开预售[2017]557号	中建·光谷之星	东湖新技术开发区	生物城	14000	
80	2017/11/30	武房开预售[2017]592号	保利·时代K19地块七区	东湖新技术开发区	关山	21000	含3000元装修
81	2017/12/3	武房开预售[2017]608号	华润琨瑜府	东湖新技术开发区	关山	20100	
82	2017/12/4	武房开预售[2017]613号	联投驿园二期	东湖新技术开发区	高新大道	16000	含2500元装修
83	2017/12/26	武房开预售[2017]698号	绿地光谷中心城	东湖新技术开发区	关山	17000	含2500元装修
84	2017/10/13	武房开预售[2017]468号	联投金色港湾三期	武汉经济开发区	博学路	15000	
85	2017/10/21	武房开预售[2017]488号	海伦春天四期	武汉经济开发区	沌口北	14800	含2500元装修
86	2017/10/28	武房开预售[2017]506号	万科翡翠玖玺三期	武汉经济开发区	太子湖	20000	含2500元装修
87	2017/12/3	武房开预售[2017]601号	实地君兰汀岸	武汉经济开发区	军山街	8000	含2000元装修
88	2017/12/10	武房开预售[2017]617号	学府丽城	武汉经济开发区	三角湖	11200	含2000元装修
89	2017/12/19	武房开预售[2017]670号	海伦堡军山四期五期	武汉经济开发区	军山	8300	含2000元装修
90	2017/12/21	武房开预售[2017]671号	海伦春天四期	武汉经济开发区	三角湖	12500	
91	2017/10/18	武房开预售[2017]470号	南德国际城	黄陂区	前川	9500	
92	2017/10/16	武房开预售[2017]471号	恒达盘龙湾	黄陂区	盘龙城	9000	
93	2017/10/21	武房开预售[2017]472号	板桥逸景	黄陂区	盘龙城	9000	含2000元装修
94	2017/10/18	武房开预售[2017]477号	滢水春晓二期	黄陂区	滢口	8800	含2000元装修
95	2017/10/19	武房开预售[2017]481号	南德·榜样学府(盘龙学府)	黄陂区	盘龙城	9700	含2000元装修
96	2017/11/3	武房开预售[2017]514号	龙城汇萃园	黄陂区	盘龙城	7900	
97	2017/11/11	武房开预售[2017]544号	碧桂园全景·外滩B区	黄陂区	关山	9000	
98	2017/11/20	武房开预售[2017]561号	盘龙·翰林公馆	黄陂区	盘龙城	9990	含2000元装修
99	2017/11/23	武房开预售[2017]568号	联投汉口郡2#地块	黄陂区	武湖	8700	含2000元装修
100	2017/12/12	武房开预售[2017]630号	御江澜庭	黄陂区	武湖	11000	含2000元装修
101	2017/12/21	武房开预售[2017]652号	中南拂晓城一期	黄陂区	横店	8800	
102	2017/12/23	武房开预售[2017]675号	北辰蔚蓝城市	黄陂区	横店街	10800	含2000元装修
103	2017/10/29	武房开预售[2017]491号	世茂龙湾五期	蔡甸区	大集街	200万	中式合院别墅
104	2017/11/26	武房开预售[2017]579号	碧桂园·领誉	蔡甸区	麦山	8300	含2000元装修
105	2017/12/25	武房开预售[2017]697号	中海·尚城一区	蔡甸区	蔡甸街	8300	
106	2018/12/28	武房开预售[2017]701号	中城上品	蔡甸区	蔡甸街	10000	含2000元装修
107	2017/12/26	武房开预售[2017]702号	福集华府	蔡甸区	大集街	5500	
108	2017/10/29	武房开预售[2017]507号	佳运环湖花园三期一区	新洲区	阳逻街	6300	
109	2017/12/6	武房开预售[2017]598号	绿城桃李春风一期	新洲区	阳逻街	6700	
110	2017/12/8	武房开预售[2017]602号	泊湖天下一期	新洲区	阳逻街	6300	含2000元装修
111	2017/12/21	武房开预售[2017]669号	当代满庭春二、三期	新洲区	阳逻街	6400	
112	2017/12/29	武房开预售[2017]708号	新长江香榭澜溪三期一区	汉南区	纱帽街	6000	
113	2018/12/29	武房开预售[2017]709号	汉南新城欧洲风情小镇	汉南区	马影河大道	8500	含1600元装修

武汉市 2017 年第四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	主建筑物类型	竣工年代	均价
1	江岸区	澳门路	17900	城中坊	多层	2005年	23200
2	江岸区	百步亭	16500	百步亭花园百步华庭	多层	2007年	17000
3	江岸区	百步亭	16500	百步亭花园怡康苑	多层	2005年	16300
4	江岸区	百步亭	16500	百步亭花园安居苑	多层	1999年	15000
5	江岸区	谌家矶	12800	黄埔人家长江明珠	高层	2004年	13900
6	江岸区	谌家矶	12800	城开天兴花园	小高层	2008年	13600
7	江岸区	大智路	19100	金地京汉 1903	高层	2013年	31000
8	江岸区	大智路	19100	银泰大智嘉园	高层	2009年	30300
9	江岸区	大智路	19100	世纪皇冠	高层	2002年	19600
10	江岸区	大智路	19100	新鸿基花园	高层	1998年	18200
11	江岸区	堤角	15100	美联公园前	高层	2008年	17100
12	江岸区	堤角	15100	佳园小区	多层	2000年	14700
13	江岸区	堤角	15100	城开星园	多层	2002年	15800
14	江岸区	东后湖	17000	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014年	18300
15	江岸区	东后湖	17000	海赋江城	高层	2013年	18600
16	江岸区	东后湖	17000	同安家园一期	高层	2007年	17200
17	江岸区	东后湖	17000	星悦城一期	高层	2013年	17700
18	江岸区	东后湖	17000	东方恒星园	多层	2002年	16200
19	江岸区	东后湖	17000	幸福人家	多层	2007年	17000
20	江岸区	二七路	16800	航天星都（航天双城）	高层	2009年	28900
21	江岸区	二七路	16800	东立国际	高层	2007年	24000
22	江岸区	二七路	16800	连城小区	多层	1998年	14000
23	江岸区	黄浦路	20500	枫丹白鹭	多层	2005年	26400
24	江岸区	黄浦路	20500	黄埔雅苑	多层	2002年	23800
25	江岸区	三阳路	24900	外滩棕榈泉	高层	2007年	35000
26	江岸区	三阳路	24900	融科天城一期	高层	2008年	34500
27	江岸区	三阳路	24900	外滩三阳金城	高层	2012年	33900
28	江岸区	三阳路	24900	俊华雅苑	高层	2005年	32900
29	江岸区	台北路	16800	中侨观邸	高层	2004年	20700
30	江岸区	台北路	16800	台北二村	多层	1993年	18100
31	江岸区	台北路	16800	国信城	高层	2005年	16500
32	江岸区	西后湖	18800	中一花园	多层	2003年	19200
33	江岸区	西后湖	18800	城开汉口秀园	高层	2013年	18300
34	江岸区	西后湖	18800	汉口花园一期	多层	2004年	18200
35	江岸区	香港路	18200	万科香港路 8 号	高层	2007年	24600
36	江岸区	香港路	18200	幸源雅城	高层	2008年	24100
37	江岸区	香港路	18200	澳门银座	高层	2007年	18800
38	江岸区	香港路	18200	惠西小区	多层	1995年	18300
39	江岸区	香港路	18200	香港路紫荆花园	小高层	2000年	16800
40	江岸区	永清商务区	27400	武汉天地御江苑一期	高层	2010年	47700
41	江岸区	永清商务区	27400	常阳永清城	高层	2008年	35000
42	江岸区	竹叶山花桥	18200	花北小区	多层	1995年	15400
43	江岸区	竹叶山花桥	18200	竹叶山小区	多层	1993年	15900
44	江岸区	竹叶山花桥	18200	九万方	多层	1992年	15300

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
45	江岸区	竹叶山花桥	18200	田园小区	多层	2003年	15600
46	江岸区	竹叶山花桥	18200	蔡家田小区	多层	1992年	15100
47	江汉区	常青公园	14500	万科城	高层	2009年	20600
48	江汉区	常青公园	14500	迎宾花园	小高层	2004年	14400
49	江汉区	复兴村	15000	航天花园	多层	2004年	19800
50	江汉区	汉口火车站	16900	福星惠誉福星城	高层	2012年	19000
51	江汉区	汉口火车站	16900	天梨豪园	小高层	2002年	14500
52	江汉区	航空路	18900	宇济天仙大厦	高层	2005年	18000
53	江汉区	花楼街	17300	广益天下	多层	2010年	22300
54	江汉区	花楼街	17300	泰源轻纺城(二期)	高层	2007年	18000
55	江汉区	花楼街	17300	双龙小区	小高层	2007年	17300
56	江汉区	江汉北路	25000	福星城市花园	高层	2003年	24500
57	江汉区	江汉路西	19900	俊华大厦	高层	2002年	21800
58	江汉区	江汉路西	19900	钻石大厦	高层	2006年	17600
59	江汉区	马场角	19800	葛洲坝国际广场	高层	2011年	26800
60	江汉区	马场角	19800	三金鑫城国际	高层	2008年	23100
61	江汉区	前进街	18000	中电尊荣国际	高层	2006年	20400
62	江汉区	前进街	18000	景江华庭	高层	2003年	18000
63	江汉区	唐家墩	17700	香江家园	高层	1999年	19800
64	江汉区	唐家墩	17700	新华家园	高层	2004年	16500
65	江汉区	万松园	18200	千禧园	多层	2001年	25800
66	江汉区	万松园	18200	楚天星座	高层	2006年	17100
67	江汉区	万松园	18200	万松园小区	多层	1996年	17900
68	江汉区	万松园	18200	同成广场	高层	2000年	17000
69	江汉区	王家墩	16400	妙墩小区	多层	1997年	16800
70	江汉区	武广	18300	武广公寓	高层	1998年	15900
71	江汉区	武汉 CBD	31100	泛海国际松海园	高层	2014年	33100
72	江汉区	西北湖	20000	顶琇西北湖	高层	2015年	28200
73	江汉区	西北湖	20000	西北湖凤凰城	高层	2007年	25200
74	江汉区	西北湖	20000	北湖公寓	多层	1991年	17300
75	江汉区	杨汊湖	15700	常青南园	高层	2010年	22700
76	江汉区	杨汊湖	15700	浩海小区	多层	1998年	13900
77	江汉区	杨汊湖	15700	民航小区	多层	1996年	14300
78	硚口区	宝丰路	18400	集贤一村	多层	1995年	17400
79	硚口区	崇仁路	19800	崇仁新都	高层	2007年	18700
80	硚口区	崇仁路	19800	祥和公寓	小高层	2001年	20000
81	硚口区	古田	15200	联发九都府	高层	2012年	20200
82	硚口区	古田	15200	广电江湾新城	高层	2011年	19400
83	硚口区	汉西火车站	13400	丰竹园小区	小高层	2001年	13700
84	硚口区	汉西路	18100	中仁仁寿里(一期)	高层	2016年	17500
85	硚口区	汉正街	17000	滨水香苑	高层	2004年	19800
86	硚口区	仁寿路	17700	航天星苑	高层	2005年	18200
87	硚口区	武胜路	18200	硚口金利屋	高层	2009年	24900
88	硚口区	武胜路	18200	民意小区	多层	1990年	15200
89	硚口区	长丰	13300	天顺园小区	多层	2001年	13300
90	硚口区	竹叶海	13700	古田 2008 城市花园	高层	2006年	14000
91	硚口区	宗关水厂	16800	保利香槟国际	高层	2013年	22200
92	硚口区	宗关水厂	16800	汉水熙园	高层	2005年	21800

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
93	硚口区	宗关水厂	16800	三金香港映象	高层	2006年	19300
94	硚口区	宗关水厂	16800	中民长青里	高层	2013年	17900
95	武昌区	楚河汉街	26400	万达御湖世家	高层	2015年	37200
96	武昌区	楚河汉街	26400	安顺星苑	多层	2002年	26200
97	武昌区	楚河汉街	26400	津津花园	多层	2000年	22700
98	武昌区	大东门	18900	2008新长江广场	高层	2005年	25400
99	武昌区	大东门	18900	大东门小区	多层	1998年	16200
100	武昌区	丁字桥	19000	弘业俊园	高层	2004年	16000
101	武昌区	东亭	20600	复地东湖国际一期	高层	2010年	37200
102	武昌区	东亭	20600	东湖壹号	高层	2014年	31100
103	武昌区	东亭	20600	世纪彩城高层	高层	2006年	19700
104	武昌区	东亭	20600	东亭小区	多层	1990年	19700
105	武昌区	东亭	20600	英特小区	多层	2001年	19000
106	武昌区	复兴路	16800	歌笛湖社区	多层	1999年	19500
107	武昌区	复兴路	16800	福星苑	小高层	2004年	15900
108	武昌区	公正路	24200	星海虹城	高层	2006年	30200
109	武昌区	积玉桥	19800	尚隆地球村	高层	2004年	22800
110	武昌区	粮道街	17500	胭脂山花园	小高层	2000年	17900
111	武昌区	民主路	19500	拜赞庭一期	小高层	2005年	18400
112	武昌区	彭刘杨路	21200	彭刘杨路小区	多层	1993年	17900
113	武昌区	沙湖	27100	水岸星城二期高层	高层	2007年	23600
114	武昌区	晒湖	17100	城开波光园	小高层	2004年	19800
115	武昌区	晒湖	17100	027社区	高层	2007年	18100
116	武昌区	晒湖	17100	晒湖小区	多层	1994年	16600
117	武昌区	水果湖	26800	东湖熙园	高层	2004年	27200
118	武昌区	司门口	18400	楚材小区	多层	1995年	18000
119	武昌区	武昌滨江商务区	27100	蓝湾俊园	小高层	2002年	24500
120	武昌区	武泰闸	14800	武泰闸花园小区	多层	1998年	12400
121	武昌区	小东门	19600	凯乐花园	高层	2006年	26800
122	武昌区	徐东	19300	欧洲花园	小高层	2002年	19500
123	武昌区	徐东	19300	新新花园	高层	2003年	18400
124	武昌区	徐家棚	17000	鹏程帝景园	多层	2005年	20600
125	武昌区	徐家棚	17000	秦园居	小高层	2001年	16500
126	武昌区	杨园	18000	保利才盛景苑	高层	2011年	19700
127	武昌区	阅马场首义	18200	首义名居	高层	2005年	25100
128	武昌区	阅马场首义	18200	首义新村	多层	1994年	16800
129	武昌区	中北路	25700	锦绣江南一期	高层	2008年	27000
130	武昌区	中南路	20700	银海华庭	高层	2004年	25700
131	武昌区	中南路	20700	卓华领秀中南	高层	2006年	21400
132	武昌区	中南路	20700	鹏程时代	高层	2004年	20100
133	洪山区	白沙洲	13000	万科金色城市	高层	2012年	15500
134	洪山区	白沙洲	13000	佳兆业金城天下	高层	2015年	14500
135	洪山区	白沙洲	13000	城开青菱城市花园	高层	2008年	13600
136	洪山区	街道口	17800	泓悦府	高层	2014年	22500
137	洪山区	街道口	17800	京韵花园	高层	2004年	19600
138	洪山区	珞狮南路	17300	御景名门	高层	2007年	15800
139	洪山区	珞狮南路	17300	领秀华庭	高层	2010年	15700
140	洪山区	珞狮南路	17300	迪雅花园	多层	2000年	15700
141	洪山区	南湖	17900	金地西岸故事	高层	2011年	18900
142	洪山区	南湖	17900	保利中央公馆	高层	2011年	18700
143	洪山区	南湖	17900	风华天城	多层	2004年	17400

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
144	洪山区	南湖北	17000	保利浅水湾	高层	2007年	17200
145	洪山区	南湖北	17000	学雅芳邻	小高层	2005年	16500
146	洪山区	南湖北	17000	关西小区	多层	1997年	15100
147	洪山区	团结大道	15500	福星惠誉青城华府	高层	2011年	18500
148	洪山区	团结大道	15500	福星惠誉东湖城	高层	2017年	19600
149	洪山区	团结大道	15500	华城广场	高层	2005年	18000
150	洪山区	杨春湖	10000	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011年	13700
151	洪山区	岳家嘴	19000	东湖尚郡	高层	2011年	32100
152	洪山区	岳家嘴	19000	省电力小区	多层	2008年	18200
153	洪山区	卓刀泉	16900	凯乐桂园	高层	2011年	22600
154	洪山区	卓刀泉	16900	虎泉教师小区	多层	1997年	16100
155	青山区	白玉山	6400	怡景雅居东苑	高层	2008年	5100
156	青山区	钢都花园	17000	青扬六和	高层	2006年	21600
157	青山区	钢都花园	17000	绿景苑	高层	2002年	18700
158	青山区	钢都花园	17000	金鹤园小区	多层	1998年	14200
159	青山区	钢都花园	17000	金域花园	多层	2000年	18100
160	青山区	工人村	12500	七星天兴花园	多层	2000年	13100
161	青山区	红钢城	15500	健吾公馆	小高层	2007年	15500
162	青山区	红钢城	15500	青扬十街东区	高层	2008年	19900
163	青山区	建设二路	17500	大华滨江天地	高层	2013年	19800
164	青山区	南干渠	15900	宝安公园家	高层	2003年	16900
165	青山区	武东	7100	武东金桂园	高层	2014年	8000
166	青山区	余家头	18100	欧景苑	小高层	2003年	18900
167	汉阳区	汉江湾	13000	碧水晴天	高层	2002年	13900
168	汉阳区	建港	15500	锦绣雅苑	高层	2014年	17600
169	汉阳区	七里庙	15100	花前树下	多层	2000年	15700
170	汉阳区	四新	14400	和昌森林湖	高层	2014年	14800
171	汉阳区	四新	14400	金地澜菲溪岸	高层	2015年	14500
172	汉阳区	四新	14400	观澜御苑	高层	2010年	13700
173	汉阳区	陶家岭	16100	万科汉阳国际 B 地块	高层	2012年	17600
174	汉阳区	王家湾	13800	顶绣广场	高层	2010年	15800
175	汉阳区	王家湾	13800	水仙里	多层	1993年	13800
176	汉阳区	五里墩	14900	十里华府	高层	2009年	16900
177	汉阳区	五里墩	14900	缤纷四季檀梨小区	高层	2003年	16400
178	汉阳区	月湖	17000	华润置地中央公园一期高层	高层	2010年	18500
179	汉阳区	钟家村	16900	世茂锦绣长江一期	高层	2006年	23700
180	汉阳区	钟家村	16900	翠微新城四期	高层	2012年	17000
181	东西湖区	常青花园	16600	常青花园 5 区 3 组团	多层	1995年	19200
182	东西湖区	常青花园	16600	常青花园 13 区 26 村	多层	1999年	16700
183	东西湖区	金银湖	13500	金地格林春岸	高层	2010年	13200
184	东西湖区	金银湖	13500	畔岛花园 (顺驰泊林)	多层	2004年	12000
185	东西湖区	金银潭	13700	海昌之星	高层	2012年	14000
186	东西湖区	金银潭	13700	将军花园	多层	1998年	11500
187	东西湖区	临空港	10200	九坤五环华城	高层	2011年	11600
188	东西湖区	临空港	10200	鑫海花城东区	多层	2003年	9900
189	东西湖区	吴家山	10900	亿达华庭	高层	2007年	14500
190	东西湖区	吴家山	10900	东和颐园	高层	2010年	12900
191	东湖新技术开发区	关南	18000	万科城市花园	高层	2006年	21300

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
192	东湖新技术开发区	关南	18000	巴黎豪庭	高层	2006年	21200
193	东湖新技术开发区	关南	18000	金地太阳城	高层	2003年	21300
194	东湖新技术开发区	关南	18000	当代国际花园	高层	2014年	20900
195	东湖新技术开发区	关南	18000	清江山水 1.3 期	高层	2011年	18200
196	东湖新技术开发区	关南	18000	锦绣龙城	高层	2008年	15500
197	东湖新技术开发区	关南	18000	东林外庐	高层	2004年	16100
198	东湖新技术开发区	关山	17100	金地格林东郡一期	高层	2015年	19600
199	东湖新技术开发区	关山	17100	保利花园	高层	2004年	20200
200	东湖新技术开发区	金融港	18500	万科魅力之城	高层	2008年	17700
201	东湖新技术开发区	鲁巷	16800	加州阳光	高层	2009年	21200
202	东湖新技术开发区	生物城	12700	光谷朗诗城一期	高层	2014年	13000
203	武汉经济技术开发区	沌口北	12100	人信奥林花园	多层	2003年	14800
204	武汉经济技术开发区	沌口北	12100	东风阳光城	多层	2003年	14000
205	武汉经济技术开发区	沌口北	12100	宁康园	多层	1998年	13600
206	江夏区	藏龙岛	13700	万豪水岸枫林	多层	2006年	12500
207	江夏区	藏龙岛	13700	华工镜湖园	多层	2005年	11800
208	江夏区	大桥新区	10400	菩提苑	高层	2013年	12900
209	江夏区	大桥新区	10400	联投龙湾	高层	2011年	11500
210	江夏区	庙山玉龙岛	10600	保利海上五月花	高层	2014年	12200
211	江夏区	庙山玉龙岛	10600	美加湖滨新城	高层	2006年	10600
212	江夏区	庙山玉龙岛	10600	宜家汤臣	小高层	2007年	10000
213	江夏区	庙山玉龙岛	10600	汤逊湖山庄	多层	2003年	9200
214	江夏区	纸坊	9000	中建龙城	高层	2012年	10200
215	黄陂区	盘龙城	11300	名流人和天地	小高层	2008年	10500
216	黄陂区	盘龙城	11300	巢上城锦园高层	多层	2015年	11200
217	黄陂区	前川	8000	前川冰晶江城	小高层	2005年	7100
218	黄陂区	滠口	7700	汉北首府	高层	2013年	10200
219	黄陂区	武湖	8700	万安盛世年华	多层	2006年	9400
220	蔡甸区	蔡甸街	7500	荷风雅居	高层	2009年	8100
221	蔡甸区	后官知音湖	10900	东方夏威夷国际花园	高层	2005年	10600
222	蔡甸区	铁铺新农	10500	恒大绿洲	高层	2011年	12500
223	汉南区	纱帽街道	5600	圆梦 08 庄园	高层	2009年	7000
224	新洲区	阳逻	5700	保利圆梦城	高层	2012年	8000
225	新洲区	邾城	4700	碧水云天	多层	2012年	4000
226	东湖生态旅游风景区		26600	东湖天下	高层	2007年	31500
227	东湖生态旅游风景区		26600	纯水岸东湖一期	高层	2013年	34600

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）



微信扫我
关注服务号



微信扫我
开通查询权限

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，请扫左侧二维码关注微信服务号，并根据提示填写相关信息，我们即刻为您开通账号后，即可享受便捷的房价咨询服务。



合作伙伴

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

业务范围

1、评估类业务

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

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

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

2、工程造价咨询类业务

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

3、房地产经纪代理类业务

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

4、环境影响评价类业务

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

5、投资咨询类业务

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

声明

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

源于诚
致于信

源于诚 致于信

FORM TRUST FOR TRUST

总机：(207) 82440633
传真：(027) 82440640
地址：中国·武汉市江岸区香港路 145 号
远洋大厦 20 层
邮编：430016
邮箱：yxh_sj@163.com
网址：www.yongxinhang.com.cn



微信订阅号



微信服务号