

永信行视界

2021年第2期(总第53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。

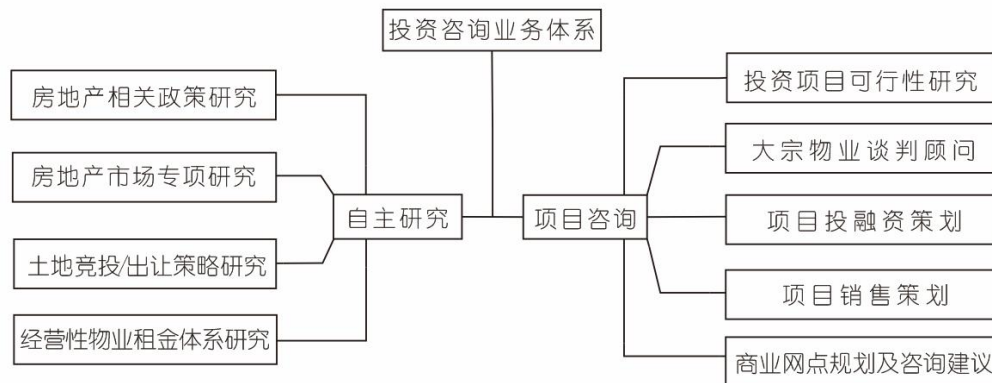
企业文化

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

▲ 永信动态

湖北永信行赴中国地质大学（武汉）参加评估咨询行业校招宣讲交流会

4月1日，湖北永信行总经理袁文清、资产评估事业部总监郭昱和咨询顾问事业部总监裴梦迪参加了中国地质大学（武汉）经管学院组织的湖北省评估咨询行业校招宣讲交流会。袁文清总经理受聘为中国地质大学（武汉）“资产评估专业硕士研究生企业导师”。袁文清同时也是中南财经政法大学研究生企业导师。



党建引领业务同行--湖北永信行与市中院鉴定处开展党建交流活动

4月15日，湖北永信行党支部与武汉市中级人民法院司法鉴定处党支部在奥利瑞信V空间开展了党建共建交流活动。武汉市中级人民法院司法鉴定处周鹭处长率党支部成员傅剑清副处长、管鸿彬副处长、金凯副处长，湖北永信行党支部书记袁文清率党支部成员林珍、郭昱、刘勇参加了此次交流。

市政法委领导莅临湖北永信行调研指导工作

5月20日，武汉市委政法委副书记罗平及维稳指导处程驰、魏杨、周运坤，市发改委郑道霞处长，江岸区政法委任竞一副书记一行莅临湖北永信行，就党建工作和社会稳定风险评估工作的开展情况进行调研并指导。



校企联合—武汉科技大学管理学院实习实践基地在湖北永信行挂牌

6月1日，武汉科技大学恒大管理学院实习实践基地在湖北永信行挂牌。武汉科技大学恒大管理学院书记伍学云教授、副院长邱玉莲教授等专程到访湖北永信行，与总经理袁文清、评估技术总监张贵强等有关部门负责人共同出席了挂牌仪式。目前湖北永信行已经与中南财经政法大学、湖北经济学院等多所大学开展合作，成为多所大学的实习基地。

湖北永信行评估技术总监张贵强入选全国资产评估行业专家库

2021年6月24日，中国资产评估协会发布了《关于丁明香等275位同志入选资产评估行业技术专家库的公告》（中评协公告[2021]12号），湖北永信行评估技术总监张贵强成功入选全国资产评估行业技术专家库。另外，湖北永信行推荐的两名青年人才郭昱、裴梦迪成功入选湖北省第一批资产评估行业青年优秀人才培养名单。



相知无远近 共享V空间——福建同仁到访V空间

6月29日，基于对V空间“专业价值服务平台”模式表示极大的认同与肯定，以福建晟誉工程管理咨询有限公司董事长郑凤华女士为首，来自福建省资产评估、工程咨询、法律顾问、工程建设及资产运营的五位优秀咨询服务机构代表慕名专程到访奥利瑞信·V空间及湖北永信行。

《永信行视界》

2021年第2期（总第53期）

2021年7月25日发行

主 办：湖北永信行咨询机构
编 辑 部：（027）82440617
公司总机：（027）82440633
业务受理：（027）82441241
房地产评估：17786352941
资产评估：17786352926
咨询顾问：17786352930
商务合作：（027）82440683
电子邮箱：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13层

分支机构联系方式

黄石 唐飞燕：13907239466
黄冈 毕根源：13607258648
孝感 肖 航：18672595005
仙桃 刘昌鹏：15027330303
恩施 余 红：13477201429



订阅号：获取价值信息 服务号：在线询价、委托

目录

政策动向	
国家政策.....	01
地方政策.....	03
大城崛起	
重大规划.....	05
城建资讯.....	05
行业动态	
宏观数据.....	06
行业热点.....	07
百家观点	
机构观点.....	08
名家言论.....	08
永信行视点	
浅谈评估咨询机构在老旧小区改造中的作用.....	09
市场分析	
2021年上半年武汉市房地产市场分析.....	14
季度数据.....	19

▲国家政策



◎国务院：进一步深化预算管理制度，清理地方融资平台

4月13日，国务院印发《关于进一步深化预算管理制度改革的意见》，《意见》立足于前期改革形成的基础，将有关改革成果制度化，提出24条具体改革措施，并重点提及防范化解地方政府隐性债务风险。《意见》提到要清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。

此次意见更加注重加强预算管理制度改革顶层设计和预算管理各项制度的系统集成、协同高效，力争通过深化改革更好地将制度优势转化为治理效能，逐步建立现代预算制度体系框架，更好发挥财政在国家治理中的基础和重要支柱作用。同时，基层财政运行、地方政府债务、社会保障、金融等领域风险防控压力不断加大，迫切需要树牢安全发展理念，统筹发展和安全，将防控风险、增强财政可持续性摆在更加突出位置。

◎住房和城乡建设部等六部门：加强轻资产住房租赁企业监管

4月15日，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、国家市场监督管理总局、国家网信办、银保监会等6部门联合印发《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》，加强住房租赁企业监管，防范化解金融风险，促进住房租赁市场健康发展。

本次政策出台由六部门联合发布，足见其力度和重视度，政策全方位从租赁市场参与主体到租金水平进行了全面的管控，有利于促进长租公寓行业健康稳定规范发展，同时也促使长租公寓企业将未来的重点放在精细化运营上，提升服务水平和运营能力，方能获得长远发展。

◎财政部：出台《政府采购需求管理办法》

5月10日，财政部发布关于印发《政府采购需求管理办法》的通知，《办法》对于下列采购项目，应当开展需求调查：1000万元以上的货物、服务采购项目，3000万元以上的工程采购项目；涉及公共利益、社会关注度较高的采购项目，包括政府向社会公众提供的公共服务项目等；技术复杂、专业性较强的项目，包括需定制开发的信息化建设项目、采购进口产品的项目等；主管预算单位或者采购人认为需要开展需求调查的其他采购项目。

《政府采购需求管理办法》的出台，对于规范政府采购行为提出了更高的要求，补齐了以往采购需求编制的短板，使采购需求更明确、具体、完整、量化。并对采购需求的编制、采购实施计划的确定、风险控制等作了细化规定，也给采购代理机构的工作提出了更高的要求。

◎财政部：出台《第三方机构预算绩效评价业务监督管理暂行办法》

5月14日，财政部印发了《第三方机构预算绩效评价业务监督管理暂行办法》，《办法》从四个方面引导和规范第三方机构提高预算绩效评价执业质量：一是明确各相关方权利和责任；二是设立绩效评价“主评人”制度；三是对第三方机构预算绩效评价工作程序进行规范；四是推进多种监管方式有效融合。

《办法》旨在引导和规范第三方机构从事预算绩效评价业务，严格第三方机构执业质量监督，促进提高财政资源配置效率和使用效益。从受托方角度对第三方机构从事绩效评价业务进行引导和规范，这有利于贯彻落实党中央、国务院关于加强财会监督和全面实施绩效管理的要求，有利于促进从事绩效评价的第三方机构健康发展。



◎住建部等十五部门：县城新建住宅以6层为主，最高不超过18层

5月25日，住建部、科技部、工信部等十五部门联合印发《关于加强县城绿色低碳建设的意见》，规定县城建成区人口密度应控制在每平方公里0.6万至1万人。此外，还严格限制县城民用建筑高度。县城新建住宅以6层为主，6层及以下住宅建筑面积占比应不低于70%。县城新建住宅最高不超过18层，确需建设18层以上居住建筑的，应严格充分论证，并确保消防应急、市政配套设施等建设到位。

高层住宅存在诸如消防安全、维修成本、居住品质等问题，限制县城建筑高度，中央考虑得更为周全和长远，算的不仅仅是短期的经济账，还有安全、人文、生态、城市风貌等各种长远问题。而且，对建筑限高，不一定就意味着容积率必然降低，比如降低楼间距、减少花园和道路面积、建设开放式小区，也可以在一定程度上拉高容积率，保证土地资源的最大化利用。

◎发改委：支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房

6月2日，国家发改委印发《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》，该《办法》旨在推动扩大保障性租赁住房供给，规范中央预算内投资支持保障性租赁住房建设有关项目管理，提高资金使用效益。根据该《办法》，该专项支持人口净流入的大城市新建、改建保障性租赁住房及其配套基础设施建设。

该《办法》是坚持落实“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，在保障性安居工程中央预算内投资专项中新增保障性租赁住房方向，支持人口净流入大城市保障性租赁住房建设，推动解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，优先满足从事基本公共服务群体租赁住房需求，促进有能力在城镇稳定就业生活的常住人口有序实现市民化。



◎国务院：涉企经营许可事项全覆盖四种方式分类推进审批改革

6月3日，国务院印发《关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》，部署自2021年7月1日起，在全国范围内实施涉企经营许可事项全覆盖清单管理，对所有涉企经营许可事项按照直接取消审批、审批改为备案、实行告知承诺、优化审批服务等四种方式分类推进审批制度改革，同时在自贸试验区进一步加大改革试点力度。此次改革中，工程造价、施工三级、房地产开发三级等资质等68项全国范围内直接取消审批，审批改为备案15项，实行告知承诺37项。

“证照分离”改革看似“小切口”，却带来了政府职能转变的“大成效”，将降低市场准入门槛的便利送给企业，把事中、事后监管的挑战留给政府。改革明确了“谁审批、谁监管，谁主管、谁监管”的原则，进一步厘清了部门间的监管职责。

◎财政部 税务总局：关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的公告

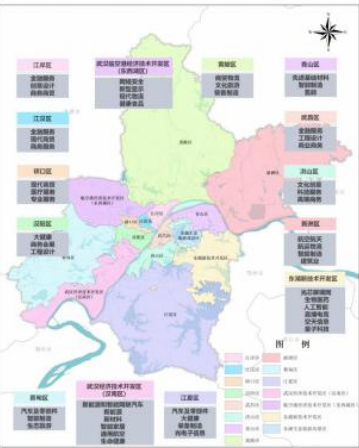
5月31日，财政部、国家税务总局发布了公告[2021]21号，公告明确企业按照公司法有关规定整体改制，包括非公司制企业改制为有限责任公司或股份有限公司，有限责任公司变更为股份有限公司，股份有限公司变更为有限责任公司，对改制前的企业将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物（以下称房地产）转移、变更到改制后的企业，暂不征土地增值税。

企业在进行改制重组中需要其土地按市场公允价值入账，这势必导致土地账面价值大幅上涨，而实际企业并没将该土地资产变现，此次公告对企业改制重组相关情形做出暂不征收土地增值税的决定，有利于盘活资产，实现资源的优化配置，增强经济活力。

地方政策



武汉市各区重点产业地图



◎武汉市发布首部产业地图

4月23日，武汉市政府发布首部产业地图。这部产业地图聚焦9个支柱产业、6个新兴产业、5个未来产业，涉及100个重点产业门类，并对武汉市14个区的重点产业进行了标注。目前已绘制地图39张，涵盖了2392家具有代表性的重点企业和高等院校、科研院所、功能平台、协会联盟共367家创新资源。

该产业地图可帮助政府优化重大产业项目布局、加强招商引资服务、推动区域特色发展，协调全市产业布局、引导区域有序发展。企业可以充分利用龙头企业、产业链布局、园区、创新平台等各类信息资源，在产业链中明确定位、找准市场，加快推动产业项目投资见效。

◎武汉市发布“十四五”规划纲要

4月27日，武汉市政府发布《武汉市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》。《纲要》中提出，十四五时期武汉将强力推进制造强市战略，全面提升武汉制造影响力和竞争力。初步明确：到2025年工业占比保持在27%左右、工业投资累计超过万亿元、规上工业企业达到4000户，基本建成国家先进制造中心，成为全国产业创新策源地、数字经济先行地、转型升级样板地。

《纲要》是武汉市开启加快打造“五个中心”，建设现代化大武汉新征程的第一个五年规划。《纲要》全面贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，全面落实党的十九届五中全会和省委十一届八次全会、市委十三届十次全会精神，使“十四五”有了“施工图”。

◎武汉市房管局：提高商品房预售标准、限制多次开盘

4月27日，武汉市房管局发布《市住房保障房管局关于进一步加强新建商品房销售全过程监管的通知》，通知从明确商品房预售条件、加强商品房预（销）售方案管理、规范销售公示、规范样板房设置和管理、规范新建商品房代理销售行为、加强商品房销售价格和资金管理、规范商品房交付活动等诸多方面，进行精细化管理，加强监管力度。

此次楼市新政，从销售过程、销售之后全方位给予监管，强化新建商品房销售全过程监管，规范销售行为，保护买卖双方合法权益，维护房地产市场正常秩序。整体来看，新规主要是对供给端，而其调控和监管的措施非常有针对性，体现了以精细化的监管，促进行业规范发展的理念。

◎湖北省发改委：取消武汉市外全省其他地区落户限制

5月12日，省发改委印发《2021年全省新型城镇化和城乡融合发展工作要点》。其中明确：深度放开放宽城市落户限制。取消武汉市外全省其他地区落户限制，进一步降低武汉市落户门槛，实行省内户口迁移一地办结机制。

深度放开城市落户限制以后，本省人口结构将发生效率上的迭代。劳动力人口从农村和落后的地区进入到城市和先进的地区，城市和先进地区的人口结构发生变化。对当地生产效率，城市的集聚度和资源利用效率的提高是有很大的帮助，反过来也会反哺落后地区和农村县乡镇的经济增长，从全省和整体上看，这种人口流动会提高效率。



◎武汉市政府办公厅：推进新一轮市级都市田园综合体创建工作

5月27日，武汉市政府办公厅公布了《市人民政府办公厅关于推进新一轮市级都市田园综合体创建工作的通知》，提出按照“一年打基础，三年有新貌，五年见成效”的总体思路，通过支持鼓励农业龙头企业和新型主体发挥带动作用，采取改造与新建相结合的方式，自2021年起，力争用5年时间，围绕“十大”产业链，分期分批建设8—10个面积达5000亩以上的都市田园综合体。

新一轮田园综合体着眼于努力破解上一轮都市田园综合体创建过程中创建区域面积过大、农业产业不集中、产业用地指标欠缺等重点难点问题，突出农业精致化、农旅融合化、投资聚集化、项目法人化，突出创建过程的可操作性、可实施性。园综合体创建主体更明确、规模更适度、产业更聚焦、方式更合理、保障更有力、要求更严格、机制更创新。



◎武汉市房管局：启用开发和估价领域备案的电子化证书

6月3日，市房管局发布关于启用电子化证书的公告。公告明确，自2021年6月4日起，启用房地产开发企业资质和房地产估价机构备案电子化证书；8月1日起，启用武汉市商品房预售许可和武汉市商品房现售备案电子化证书。

此举取消了窗口领取资质证书等环节，企业不用携带、管理资质证书；同时，群众扫码就能核实相关公司和项目预售、现售信息，更方便查询核验；电子证照的相关信息，也将同步推送到全市统一电子证照库，方便相关部门在办理企业业务时调用；电子证书的状态还可根据公司实时情况同步更新及调整。

◎湖北省政府：出台《湖北省港口资源整合工作方案》

6月9日，湖北省港口资源整合工作动员会在武汉召开。会议透露，《湖北省港口资源整合工作方案》已出台，全省港口资源整合迎来“破冰时刻”，资产划转移交等工作进入倒计时。《方案》主要包括按照“资产整合+业务重组”的方式，以武汉港航发展集团有限公司为主体，并将其更名为湖北省港口集团有限公司，将省属国企及长江、汉江沿线市州的国有港口资产整合进入省港口集团。

湖北省境内长江通航里程1038公里，高等级航道里程2090公里，分布4个主要港口、14个重要港口，数量均居长江沿线省市前列。但在“一带一路”建设、长江经济带发展、交通强国建设、中部地区崛起等多个国家重大战略层面看，湖北港口资源存在“小散乱”的状况。此次《湖北省港口资源整合工作方案》的出台利用整合资源，改变“小散乱”现状，充分利用好长江港口资源，使得湖北省在国家重大战略建设上发挥更好的作用。

◎湖北省政府：建设用地亩均GDP将提至28万元/亩

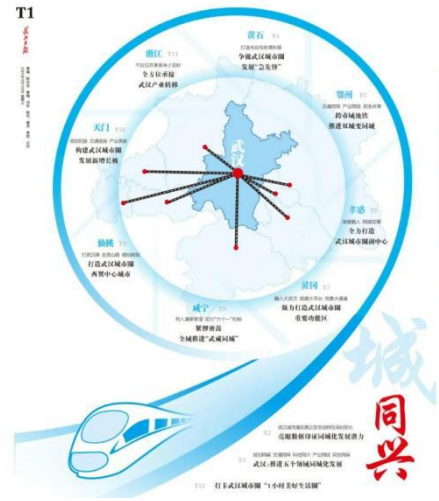
6月15日，省政府印发了《关于实施“亩产论英雄”推进土地集约高效可持续利用的意见》，提出到2025年，全省建设用地亩均GDP由“十三五”期末的20.1万元/亩提高到28万元/亩。全省土地资源利用效率明显提升，形成与新发展阶段相适应的节约集约用地新机制。

“亩产论英雄”，就是以亩均产值为核心指标，对用地效益进行考核评价的一种节约集约用地新机制。实施“亩产论英雄”必将提高土地利用效率，减少土地资源消耗浪费，缓解发展与生态安全、粮食安全的矛盾，引导思想观念转变，是立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局、推进湖北高质量发展的应有之义，是转变经济社会发展方式的必然要求，是支撑可持续发展、为子孙后代留下生存根基的必由之路。

重大规划

武汉城市圈9城同兴划定“施工图”

5月19日，武汉城市圈同城化发展联席会首次会议在武汉会议中心举行，武汉、黄石、鄂州、孝感、黄冈、咸宁、仙桃、天门、潜江等9市共同签署《武汉城市圈同城化发展合作框架协议》，达成了城市圈规划同编、交通同网、科技同兴、产业同链、民生同保五项合作协议，共谋同城化发展。其中，9城将打造一小时通勤圈和一日生活圈。推动城市圈“市市通高铁、县县通高速、城乡通公交”，加快形成“123”综合交通网（武汉城市圈1小时通勤、长江中游城市群2小时通达、全国主要城市3小时覆盖）。



武汉城市圈

城建资讯

4月14日，武汉两湖隧道工程东湖段开始地质勘察。

4月19日，武汉南湖片区“海绵城市”改造项目进入收尾阶段。

4月27日，武汉“十四五”规划纲要发布，将新建轨道交通12号线、7号线北延线、16号线等。

5月1日，光谷大道高新六路互通立交建成通车。从空中俯瞰，该互通立交就像大大的“8”字。这座全互通立交桥包含高新六路高架桥（错层）和8条立交匝道，通车后可实现武汉三环线与外环、高新六路与藏龙大道双向通行，提高武汉东南部区域车辆通行效率。

5月1日，武汉汉江湾桥主线正式通车，“桥都”武汉再通一座新桥。汉江湾桥主桥长672米，主跨408米，桥面宽度达47米，是目前汉江上最宽的桥梁。

5月8日，武汉东站及其配套项目建设基本完成，进入收尾阶段。该站建成通车后，将成为中国光谷的大型综合交通换乘枢纽和武汉铁路枢纽。

6月2日，位于新洲阳逻经济开发区的阳大路（环城西路一挖沟桥）改造工程正在进行沥青摊铺，全长11公里的主路预计6月底实现通车。

6月16日，武汉轨道交通7号线北延线（前川线）高架初现雏形。



俯瞰武汉东站



光谷大道高新六路互通立交



武汉汉江湾桥



两湖隧道东湖试验段勘察

宏观数据

2021年1-6月全国房地产开发和销售情况

指标	数值	同比
房地产开发投资(亿元)	72179	15.0%
房企到位资金(亿元)	102898	23.5%
房屋施工面积(万平方米)	873251	10.2%
房屋新开工面积(万平方米)	101288	+3.8%
房屋竣工面积(万平方米)	36481	+25.7%
土地购置面积(万平方米)	7021	-11.8%
土地成交价款(亿元)	3808	-5.7%
商品房销售面积(万平方米)	88635	27.7%
商品房销售额(亿元)	92931	+38.9%
商品房待售面积(万平方米)	51079	+0.1%

来源:国家统计局

2021年1-6月武汉市国民经济主要指标

指标	数值(亿元)	同比
一般公共预算总收入	1928.69	53.1%
一般公共预算支出(1-5月)	965.54	11%
规模以上工业增加值	/	32.5%
固定资产投资额	/	77.5%
社会消费品零售总额	3068.87	28.1%
进出口总额	1535.40	47.8%
实际利用外资	/	/
金融机构本外币存款余额	32636.24	10.8%
金融机构本外币贷款余额	38731.73	12.2%
居民消费价格指数	101.7(6月)	-0.7%

来源:武汉市统计局,国家统计局

2021年4-6月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市等级	城市	2021年4月				2021年5月				2021年6月			
		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	100.6	104.5	101.2	110.1	100.3	104.3	101.1	109.3	100.9	104.9	101.3	109.9
	上海	100.3	104.9	100.9	109.3	100.4	104.5	100.7	109.4	100.5	104.6	101.0	110.1
	深圳	100.5	103.9	100.0	112.9	100.6	103.7	99.9	110.9	100.5	103.5	99.8	108.7
	广州	101.1	109.9	101.2	112.9	101.5	111.2	100.9	113.5	101.0	111.6	100.6	113.2
新一线城市	成都	100.5	106.6	100.3	107.4	100.4	106.2	100.7	106.8	100.3	105.7	100.5	106.7
	杭州	100.5	103.3	101.0	108.7	100.6	103.2	100.9	108.7	100.8	104.4	100.8	108.6
	重庆	101.4	106.7	101.3	103.7	101.9	108.0	101.0	104.8	101.0	108.0	100.9	105.5
	武汉	101.0	106.7	100.7	102.8	100.9	107.3	100.3	103.1	100.7	106.7	100.7	104.2
	西安	100.6	108.0	100.8	106.6	100.5	108.0	101.0	107.4	101.0	108.2	100.9	107.8
	天津	100.7	103.6	100.3	98.5	100.6	103.9	100.4	99.4	100.9	104.2	100.3	100.0
	南京	100.6	105.1	100.7	106.1	100.8	104.6	100.6	106.2	100.8	104.4	100.7	106.4
	郑州	100.7	101.8	100.5	99.3	100.8	102.7	100.6	100.6	100.8	103.2	100.5	101.3
	长沙	100.7	106.3	100.5	104.4	100.8	106.7	100.3	104.7	101.3	106.7	100.7	104.9
	沈阳	100.6	104.9	100.6	106.3	100.9	104.7	100.5	105.9	100.7	104.5	100.4	105.5
	青岛	100.7	104.6	100.5	100.2	100.8	105.1	100.4	100.7	100.7	105.1	100.3	100.8
	宁波	100.6	105.9	100.7	110.4	100.4	105.0	100.4	109.7	100.6	104.8	100.5	109.0
无锡	100.6	105.9	100.7	108.7	100.8	105.7	100.4	108.2	101.2	105.9	100.9	107.5	

数据来源:国家统计局

▲行业热点

2021 年全国 22 城首轮集中供地完成，成交金额过万亿

6月29日，随着武汉首次集中供地的全部地块的交易，2021年全国22座重点城市的首轮集中供地完成。根据统计，22座重点城市在首轮集中供地中，供应地块939宗，土地面积5622.36万平方米，成交地块885宗，面积5179.17万平方米，成交价1.1065万亿元。从价格方面看，22城首轮集中供地平均楼面价和溢价率均显著走高，带动土地市场升温。从供应量看，22城首轮集中供地总量基本上达到20年全年供应总量的50%。

上半年全国房地产开发投资和销售情况发布：“价稳量增”

国家统计局公布1-6月全国房地产开发投资和销售情况，上半年全国商品房销售额创历史同期新高，达约9.3万亿元，同比增长38.9%。上半年全国商品房销售面积为约8.9亿平方米，同比增长27.7%。相关数据显示，尽管上半年销售额创新高，但6月份各等级城市价格涨幅呈收窄趋势。上半年商品房销售状态可以用“价稳量增”来总结。

财政部：积极稳妥推进房地产税立法和改革

4月7日，财政部财税司司长王建凡在国务院新闻办举行的贯彻落实“十四五”规划纲要、加快建立现代财税体制发布会上表示，健全地方税、直接税体系是完善我国现代税收制度的重要内容。按照“十四五”规划纲要要求，将进一步完善现代税收制度，健全地方税、直接税体系，优化税制结构，建立健全有利于高质量发展、社会公平、市场统一的税收制度体系。要进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革。

第七次全国人口普查结果公布：机遇和挑战共存

普查结果显示，全国人口共14.1178亿人，与2010年第六次全国人口普查数据相比，增加7206万人，增长5.38%，年平均增长率为0.53%，比2000年到2010年的年平均增长率下降0.04个百分点，我国人口10年来继续保持低速增长态势。中国人口高速甚至于超高速增长时期已渐行渐远，人口惯性增长阶段正渐趋尾声，人口零增长乃至负增长的时代则渐行渐近。从人口结构看，老龄化加速发展；从人口分布看，城镇化率大幅上升。中国人口相关变化导致中国发展机遇和挑战共存，势必影响中国未来走势。

博鳌亚洲论坛 2021 年年会召开

2021年4月18日至21日，博鳌亚洲论坛2021年年会在海南博鳌通过线上线下结合的方式举行。博鳌亚洲论坛2021年年会开幕式20日上午在海南博鳌举行，国家主席习近平以视频方式发表题为《同舟共济克时艰，命运与共创未来》的主旨演讲。多国人士表示，习近平主席的演讲着眼于人类共同利益，为各国携手共克疫情、加强全球治理、高质量共建“一带一路”、构建人类命运共同体注入新的强大动力。

▲机构观点

近年来，由于部分房企的债务违约事件引发的行业监管升级仍在不断加码，为了降低系统性金融风险机率，监管对象逐步扩大至整个流程的各个参与者，当前监管政策效果已初步显现。在这个过程中，少数房企开始逐步暴露出经营风险。未来，金融监管常态化，企业的信用评级将会发挥更大作用，不仅局限于金融场景，在土地市场、多元化领域等都将发挥作用。

贝壳研究院《2021 房企融资半年报》

第一次集中供地，总体供不应求，城市分化依旧。总体上此次集中供地城市冷热不均，热门城市不降温，冷门城市也难走热。此次 22 个城市的第一次集中供地暂时并没有因为集中土地供应而平抑地价。集中供地政策的影响可能会在长期显现出来，需要观察后续第二次、第三次集中供地的数量与质量的变化，不排除后续供应量和市场影响会明显提升。同时，偏紧的货币政策和地产调控政策将影响房地产市场的需求以及价格。

海通证券《房地产行业集中供地跟踪报告》

“这一轮大宗商品价格上涨并非因为真实的供需错位，工业品实际产量和库存并不低。”中金公司固收研究团队认为，监管部门持续出台办法缓解供给约束，同时，需求不支持价格大涨，“后续大宗商品价格可能会开始向下调整”。

中国证券报《保供稳价出重拳 6 月 PPI 同比涨幅料“低头”》

近期，我国经济呈现稳定恢复态势，稳健的货币政策灵活精准、合理适度，金融风险有效防控。总体上，美国货币政策转向对我国经济金融体系带来的外部冲击有限，但国际利率中枢抬升，美元流动性收敛，将加剧我国金融市场波动与风险。

中银研究：警惕美国货币政策转向的外溢效应

▲名家言论

通过建设数字人民币钱包生态，实现数字人民币线上线下全场景应用，满足用户多主体、多层次、多类别、多形态的差异化需求，确保数字人民币钱包具有普惠性，避免因技术素养或依赖通信网络等带来的使用障碍。

央行数字货币研究所所长——穆长春

随着经济恢复、逆周期调节的必要性大幅下降以及地方财政紧张程度加剧，交通、能源、水利、信息网络等“两新一重”基础设施建设等基建投资增速随着逆周期必要性下降而放缓，整体基建投资下滑，印证此前关于“后续基建投资增速预计将继续回落”的判断。预计后续基建投资中，专项债对投向项目有较严格要求、优质基建项目储备不足、地方收支不平衡、地方政府的稳增长压力较小等因素将继续产生较大影响。

经济学家——任泽平

基于当前情况，我认为中国应该采取更为扩张性的、积极的宏观经济政策，使经济增长速度保持在 6% 左右的水平。中国应该关注通货膨胀和杠杆率上升等问题，但不应该放弃保持尽可能提高经济增长速度的努力。总而言之，我们应该对中国经济未来发展前景持乐观态度。

中国社会科学院学部委员——余永定

这个世界远比你想象的更现实、更复杂，房地产只是万千世界的一隅，仅仅去分析楼市本身，而忽略整体，最终只能是一叶障目。

经济学家——叶檀

浅谈评估咨询机构在老旧小区改造中的作用

文|湖北永信行 研究部

《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》明确提出，要加快推进城市更新，改造提升老旧小区等存量片区功能，推进老旧楼宇改造。老旧小区改造逐步代替“十三五”内已基本完成的城镇棚户区改造，成为“十四五”城市更新的重要途径。



一、老旧小区改造相关政策

2015 年 12 月中央城市工作会议提出加快老旧小区改造，真正实现政府、社会、市民对城市共治共管、共建共享。

2016 年 2 月，中共中央、国务院《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出有序推进老旧小区综合整治，加快配套基础设施建设，健全城市基层治理机制，实现政府治理和社会调节、居民自治良性互动。

2017 年底，住建部在厦门、广州等 15 个城市启动了城镇老旧小区改造试点，并逐步形成了一批可复制可推广的经验。

2019 年，国务院工作报告和常务会对城镇老旧小区改造工作作出部署，住建部等三部委出台《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》，全面推进城镇

老旧小区改造工作。

2020 年 7 月，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23 号）（以下简称“指导意见”），明确老旧小区改造的指导思想是改善居民居住条件，推动构建“共建共治共享”的社区治理体系，并将改造内容分为基础类、完善类、提升类 3 类。另外提出到 2022 年，基本形成城镇老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制，到“十四五”期末，力争基本完成 2000 年年底前建成需改造城镇老旧小区改造任务。

2021 年国务院政府工作报告再次强调加大城镇老旧小区改造力度，《国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出完成 2000 年底前建成的 21.9 万个城镇老旧小区改造。

目前，住房和城乡建设部印发了两批城镇老旧小区

改造可复制政策机制清单，供各地参考执行。各地也在密集出台配套政策，加速城镇老旧小区改造工作。

二、老旧小区改造的主要特点

城镇老旧小区是指城市或县城（城关镇）建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区（含单栋住宅楼）。城镇老旧小区改造包括改善居住条件（硬件设施）和构建“纵向到底、横向到边、共建共治共享”的社区治理体系（软件管理）两大重要内容。通过老旧小区改造，实现美好环境与幸福生活共同缔造。相应地，老旧小区改造有以下几个主要特点：

1. 老旧小区改造需要与片区改造相结合

老旧小区改造要求建立存量资源整合利用机制，合理拓展改造实施单元，推进相邻小区及周边地区联动改造，利用小区及周边存量土地建设各类环境及配套设施和公共服务设施，实现配套服务设施和社区公共空间共建共享。

老旧小区改造同时要求落实历史建筑保护修缮，保护历史文化街区，展现城市特色，延续历史文脉，以此开展的老旧小区片区式改造有利于避免“千城一面”。

另外，各老旧小区资源和收益情况各不相同，进行片区式改造有利于片区的资源整合和资金平衡，也有利于改造工作的顺利开展。

厦门已开始试点“老旧小区成片式改造”；山东也在积极探索大片区统筹平衡模式、跨片区组合平衡模式等老旧小区“4+N”改造方式，并获得人民日报正面报道，被住房和城乡建设部列为可复制政策机制予以推广。武汉等多地也在老旧小区改造行动计划中也明确提出，支持将有共同改造需求、距离较近的老旧小区统一

规划设计，集中成片改造。

住房和城乡建设部发布的《城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）》，将老旧小区集中连片改造和“整合利用小区内空地、荒地、拆除违法建设腾空土地及小区周边存量土地，用于建设各类配套设施和公共服务设施，增加公共活动空间”作为可复制的政策机制予以推广。



2. 老旧小区改造涉及相关方众多

（1）政府方。老旧小区改造是一项系统工程，市区（县）级政府要做好顶层设计和统筹规划，街道要统筹建立协调议事机制，“街道吹哨，部门报到”，政府各部门在街道协调下分工合作，建立联席会议制度，共同破解老旧小区改造遇到的各种问题。

（2）社区和小区各方。社区居委会作为基层群众性自治组织，在街道的指导和帮助下，“上传下达”，开展组织协调工作。小区各方有业主委员会、业主代表、广大业主和租（住）户、物业服务单位等。

（3）关联单位。包括社会资本方、工程改造中的设计单位、施工单位、小区水电气等专业设施的经营单位、改造完毕后养老、托育等配套设施的运营单位等。

3. 关系错综复杂，需要多方协调

老旧小区改造不仅仅是工程建设，更涉及基层社区治理。《指导意见》明确提出，以基层党建为引领，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善长效管理机制。为保障老旧小区改造工作顺利推进并达到预期目的，并维护老旧小区改造成果，需要建立一套协调议事机制，协调众多事宜，主要包括：政府层面协调小区改造与片区同步实施改造，协调水电气等专业经营单位同步实施改造；社区和业委会协调小区业主改造需求达成一致，协调小区公共空间利用可能引发的矛盾，协调改造中的拆除违建问题，协调加装电梯与低层业主的冲突，协调小区公共收益向社会资本让渡等；街道和社区协调政府部门参与改造工作，协调业委会和社会资本签订改造协议，并协调二者在改造期和运营期的关系。

目前老旧小区普遍没有建立业委会，需要先行召开业主大会成立业主委员会，代表小区全体业主参与协调议事，行使权力，包括代表业主共同确定改造方案，签订改造协议，监督改造，授权让渡小区公共收益，制定另行付费机制，制定居民公约，后期督促业主按约定付费等。



4. 改造资金来源多样且对回报要求各不相同

(1) 政府补助资金。中央、省、市各级政府补助

资金用于保基本，重点用于基础类改造，不需要回报，但资金数量有限，需要市区（县）级政府积极争取。

(2) 专业经营单位投资。根据相关规定，专业经营单位应当接收物业区域内的专业经营设施设备并承担其所属经营的管线和设施设备维修、养护责任。该部分投资不需要回报，但属于专款专用，但需要协调同步改造。

(3) 居民出资。包括居民直接出资、使用住宅专项维修资金、让渡的小区公共收益等。其中住宅专项维修资金专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造。很多地方支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。另外，鼓励居民通过捐资捐物、投工投劳等支持改造。小区公共收益应属于全体业主所有，包括小区地面停车位和充电桩收益、公共用房租赁经营收益、小区广告收益、快递柜等第三方进场经营缴纳的场地租赁费或进场费等收益。目前老旧小区的公共收益管理普遍较为混乱，并引发不少小区矛盾，亟须加强管理。目前来看，居民出资的意愿极低，且金额极为有限，需引导鼓励。除整个小区普遍使用的维修资金、让渡小区公共收益和捐资捐物和投工投劳外，个别居民的单独出资可归集并与社会资本同等对待，给予相应的回报。

(4) 社会捐助。社会捐助主要包括原产权单位、公房单位、后期增设经营单位捐资投资等。该部分金额极小，可视同对全体业主的补助，不考虑回报。

(5) 社会资本（包括借贷资金、专项债资金、PPP资金、第三方投资等）。社会资本为老旧小区改造资金缺口托底，是老旧小区工程改造能顺利实施的关键。老旧小区改造完成后需要能产生相应的收益回报社会资本。

三、老旧小区改造的现状和存在的主要问题

1. 老旧小区改造现状

从全国看，在 2018 年试点后，2019 年全面开工改造城镇老旧小区 1.9 万个，2020 年新开工 4.03 万个，2021 年计划新开工 5.3 万个。全国老旧小区改造进展逐步加快，实际开工数明显大于计划开工数，各地在加快改造项目审批、整合利用存量资源、吸引社会力量参与等方面进行了积极探索，形成了一批可复制可推广的经验做法和政策机制。今后几年都是老旧小区改造的高峰期。

2. 存在的主要问题

从目前实施的情况来看，各地对老旧小区改造普遍存在以下问题：（1）缺乏统筹规划和顶层设计，未能在纵向全流程方面和横向片区改造及公共配套设施布局方面全局考虑；（2）仅作为一个政府投资的工程项目操作，未能有效调动政府各部门和业主参与，也未能有效探索建立议事协调机制和长效管理机制；（3）资金来源主要依靠各级政府补助，未能有效调动社会资本积极参与；（4）改造内容主要是水电路气等基础类设施改造，且没有充分调动专业经营单位参与改造，没有区分各种改造资金的投资范围和职责。根据相关规定，水、电、气等应由专业经营单位投资维护改造，但根据《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》，政府补助资金主要用于小区内水电路气等配套基础设施改造，投资范围和职责混同。

四、评估咨询机构在老旧小区改造中的作用分析

老旧小区改造不仅仅是居住环境（硬件）的改造，更是基层社会治理能力（软件）的提升，是一项综合性的系统工程。评估咨询机构可充分利用自身专业优势，

协助政府部门做好老旧小区改造相关咨询服务工作。

1. 为政府部门从全局角度决策提供咨询

城镇老旧小区改造需要政府部门从全局角度做好制度设计和统筹安排，包括：（1）对接城市规划，统筹布局养老、托育等公共设施，协调同步建设；（2）委托设计单位，在城市规划框架内，在保留特色风貌和历史文化前提下，确定片区改造的建筑风格，并对改造主要子项目进行菜单式模块化设计，尽量统一子项目改造标准，便于统一采购和施工，降低成本；（3）协调专业经营单位对老旧小区水、电、气等进行基本情况摸底，对低于相关改造标准的专营设施，要求专业经营单位安排更新改造计划，同步实施改造；（4）协调规划部门，研究利用老旧小区空地和拆违腾退用地增设公共设施用房的可行性；（5）积极储备对接意向参与的社会资本方（包括意向改造、意向出资、意向运营等），签订框架协议；（6）安排各街道摸底老旧小区基本情况，调查改造需求、改造意愿等，结合相关政策，拟定改造计划；（7）统筹安排使用中央、省市区老旧小区改造补助资金；（8）出台支持政策，鼓励社会资本规模化经营。评估咨询机构可为政府决策提供咨询服务。



2. 进行项目资金平衡测算，协助确定改造方案

老旧小区改造坚持居民自愿，鼓励居民参与改造，但不搞“一刀切”，量力而行。但若仅依靠各级财政补助资金进行基础类设施改造，显然难以达到改造的初衷，还是需要充分调动社会资本支持和参与，借助社会资本共同合理制定改造方案。但社会资本追求投资回报，需要咨询机构根据各种设定的改造内容和可能的收益试算资金平衡情况，并与街道、社区和业委会反复沟通，共同确定最终的改造内容。资金平衡测算需关注和测算的内容主要包括：设定的改造内容、估算总投资、各方出资构成和社会资本投资金额、预期收入（包括业主让渡的公共收益、配套设施出租收入、协商增加的物业管理费或另行付费等收入，不包括水、电、气等专营单位收入）、预期成本费用、相关税费优惠政策、各年收益、社会资本收益率和确定社会资本运营收益年限等。

在资金平衡测算过程中，尽量说服各方从经济耐用角度出发进行改造，压实投资额，从改造效果、居住环境改善和住房保值增值角度尽量说服业主让渡公共收益并适当付费，尽力促成各方达成一致意见。

资金平衡测算结果是能否引入社会资本的关键，也涉及小区业主的切身利益，必须客观公正，取值合理，否则会为后期运营埋下隐患。



五、结语

老旧小区改造工作需要全过程咨询服务，对咨询服务的需求超越了评估机构的传统业务范围，这就要求咨询机构和咨询人员站在全局全过程的角度思考问题，并综合运用评估、工程、财税等专业，创造性地解决问题。全过程咨询服务是市场的需求，也是咨询服务业的发展趋势，国家发改委也在发文大力推进全过程咨询服务，咨询机构和咨询人员要主动顺应市场变化，提高自身综合实力，在提供优质服务的同时实现自身的价值。

2021 年上半年武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

摘要：上半年武汉市场土地市场成交 83 宗地，土地总价款 988.95 亿元，同比增长 46%；新建商品住宅成交 108769 套，同比增长 147.06%；商办市场销售量全面超越 2019 年同期，租赁市场回暖升温；存量住房成交 55612 套，是 2019 年同期的 1.32 倍。

一、土地市场

2021 年土地市场的最大变化就是从今年开始，全国 22 个重点城市实行集中供地，武汉 2021 年 5 月、8 月、10-11 月一年分三次集中发布住宅用地出让公告，集中组织土地供应。根据《武汉土地市场网》公告显示，经过 6 月 25 日、26 日和 29 日三场揭牌，全市共成交房地产用地 54 宗，土地面积 376.52 公顷，规划建筑面积 1000.87 万方，成交总价 788.02 亿元，总体溢价率 17.01%，市场整体表现平稳、理性且活跃。

随着 6 月 29 日，武汉“两集中”第三场揭牌活动结束，至此武汉市首批住宅用地集中出让活动圆满收官，同时也意味着武汉市 2021 年上半年土地市场的结束。

土地供应方面。2021 年上半年，首次正式公告推出的各类用地共计 84 宗，其中住商混合 33 宗，纯住宅 23 宗，住宅混合 4 宗，纯商服 9 宗，商服混合 5 宗，其他 10 宗。最终撤销 4 宗，延期 2 宗，尚处于延期暂停状态 4 宗。

土地成交方面。全市上半年共计成交各类用地 83 宗（含上年供应在本年成交地块以及工业地块），包含 5 月的集中供地，同比增长 54%。成交土地总面积 570.8 万平方米，同比增长 53%；土地总价款 988.95 亿元，同比增长 46%。

图表 1：2019 年以来各季度土地成交情况

季度	宗数	土地面积 (万㎡)	地价款(亿元)
2019Q1	21	125.79	213.07
2019Q2	70	457.39	713.69
2019Q3	20	74.99	243.96
2019Q4	71	451.33	561.18
2020Q1	14	151.59	151.15
2020Q2	40	220.28	527.40

2020Q3	51	617.87	467.07
2020Q4	62	488.41	725.49
2021Q1	18	129.01	177.10
2021Q2	65	441.79	811.85

土地价格方面。上半年全市平均楼面地价为 7107 元/平方米，大多数地块以底价成交，整体溢价率为 14.19%。江汉区成交楼面地价最高。溢价地块 24 宗，其中东新区 7 宗，平均溢价率 89.05%；汉阳区 1 宗，溢价率 49.45%；硚口区 1 宗，平均溢价率 35.82%；东西湖区 5 宗，平均溢价率 31.40%；江岸区 1 宗，溢价率 26.21%；蔡甸区 5 宗，平均溢价率 21.76%；经开区 2 宗，平均溢价率 11.92%；洪山区 1 宗，溢价率 5.11%；江夏区 1 宗，溢价率 1.84%。

2021 年 6 月武汉进行首次集中土拍，零溢价与地王共存，市场整体表现为理性且活跃，其中东湖高新区表现最为火热，一宗佛祖岭片区住宅用地溢价 110%，一宗佛祖岭片区住商混合用地溢价 103%，另外有一宗蔡甸区教育用地溢价率 144.4%。

用途结构方面。上半年成交的地块主要以住商混合用途为主。住商混合用地 35 宗，住宅类用地（纯住宅、住宅混合）27 宗，商服类用地（纯商服、商服混合）12 宗，其他类用地（工业等）9 宗。

图表 2：下半年各用途土地成交情况

用途	宗数	土地面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/㎡)
纯住宅	27	137.28	344.37	312.1828	9065
住商混合	35	310.43	856.75	626.3057	7310
纯商服	10	86.39	111.86	32.5822	2913
商服混合	2	9.15	40.15	14.968	3728
其他	9	27.55	38.31	2.9156	761
总计	83	570.8	1391.45	988.9543	7107

区域结构方面。新城区的土地成交宗数较多，达到38宗，主城区成交29宗，开发区成交16宗。主城区中，江岸区5宗，江汉区4宗，硚口区3宗，洪山区2宗，武昌区3宗，青山区4宗，汉阳区7宗，东湖生态旅游风景区1宗；开发区中，东新区10宗，经开区6宗；新城区中，东西湖区7宗，江夏区5宗，黄陂区4宗，新洲区3宗，蔡甸区18宗，汉南区1宗。

除青山区外，各大主城区均有供货，中心城区土地供给将进一步刺激高端产品市场；蔡甸区、东新区、经开区成交建面位列前三，其中蔡甸区居首，楼面地价最高为江汉区。

图表3：上半年各行政区土地成交情况

行政区	宗数	土地面积(万㎡)	总规划建面(万㎡)	地价款(亿元)	平均楼面地价(元/㎡)
江岸区	5	22.22	88.98	97.40	10946
江汉区	4	14.34	76.86	127.18	16546
硚口区	3	11.4	47.31	69.42	14675
洪山区	2	19.01	104.76	36.05	3441
武昌区	3	2.17	14.03	12.71	9060
青山区	4	15.47	19.91	1.62	814
汉阳区	7	23.22	70.31	58.96	8385
风景区	1	6.35	7.61	7.61	10000
东新区	10	64.59	162.61	199.21	12251
经开区	6	73.55	172.78	106.20	6146
东西湖区	7	36.73	104.42	97.70	9356
江夏区	5	55.2	128.73	52.19	4054
黄陂区	4	22.53	63.75	28.42	4458
新洲区	3	44.97	88.55	27.41	3096
蔡甸区	18	136.64	191.46	58.75	3069
汉南区	1	22.41	49.38	8.14	1648
总计	83	570.8	1391.45	988.95	7107

拿地房企方面，83宗地的竞得者中，有54家为全国品牌房企，或品牌房企联合拿地，13家国资企业，6家本地民企，6家为工业企业，3家金融企业，1家医疗企业。此次集中供地的大赢家是全国品牌房企。2021年6月集中土拍后，硚口区、东西湖区和东湖高新区均出现新地王，南山+长沙创博体育文化72亿获光谷双料地王，楼面价20799元/㎡；中建三局+鄂旅投拿硚口单价地王，楼面价24163元/㎡，德信地产拿东西湖区单价地王，楼面价13672元/㎡。

二、新房市场

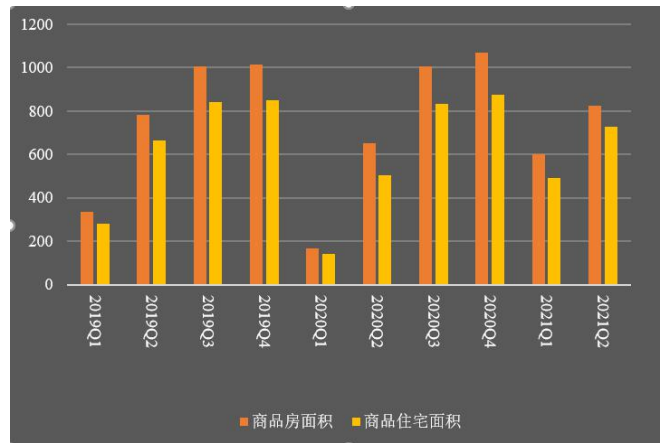
上半年，武汉新建商品房累计成交124145套，同

比增长147.06%，成交面积1431.76万平方米，同比增长157.09%。

(一) 住宅市场

1.新建商品房批准预售127413套，批准预售面积1427.04万平方米，同比增长74.48%；其中，新建商品住房批准预售107660套，批准预售面积1220.32万平方米，同比增长88.36%。

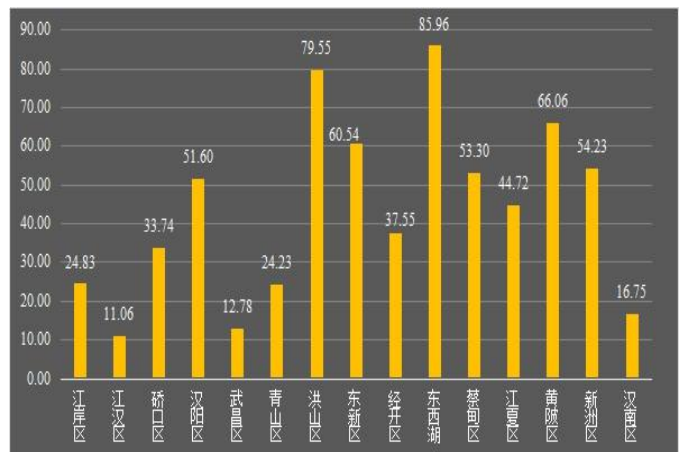
图表4：2019年至今新建商品住宅供应量



截至2021年6月末，已批准预售尚未网签的商品住房180125套，面积2094.88万平方米。

根据武汉市住房保障和房屋管理局公布的数据，第二季度将有177个项目、656.9万平方米商品住宅可达销售条件，其中，东西湖区、洪山区和黄陂区的供应量名列前三。

图表5：第二季度各区达到预售条件的商品住宅规模



2.成交情况。整体而言，新建商品住宅成交套数和成交面积同比均出现大幅度增加。

成交数量。上半年，全市新建商品住宅成交108769

套，同比增长 149.22%，成交面积 1264.69 万平方米，同比增长 153.57%。其中，4 月成交 22787 套 262.56 万平方米；5 月成交 19905 套 230.7 万平米；6 月成交 18556 套 221.82 万平方米。

图表 6：2020 年至今各月新建商品住宅成交量



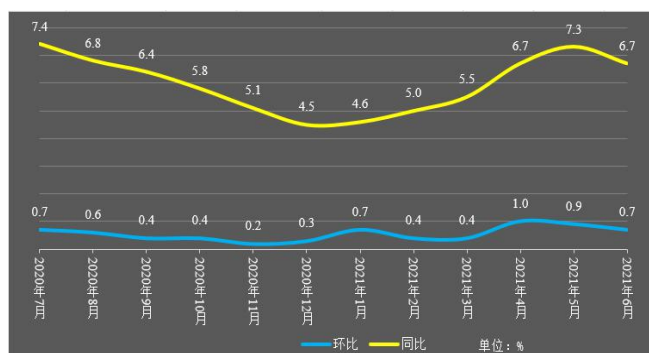
区域方面。上半年，主城区、新城区和开发区的成交套数分别为 48637 套、39451 套和 20845 套，比例为 45:36:19。东湖高新区在上半年的总成交套数和面积最大，主要得益于光谷东强大的购买力和外地投资客群的涌入，直接推高了成交量。

图表 7：上半年各区新建商品住宅成交情况

行政区	成交套数 (套)	套数同比	成交面积 (万 m ²)	面积同比
江岸区	8420	374%	97.86	351%
江汉区	2958	152%	37.21	169%
硚口区	3307	25%	36.91	45%
洪山区	14685	127%	167.68	127%
武昌区	3508	204%	53.39	217%
青山区	4424	300%	50.13	294%
汉阳区	11335	143%	142.46	152%
东新区	16535	387%	198.30	378%
经开区	4310	348%	48.63	333%
东西湖	8665	148%	96.43	152%
江夏区	8150	86%	92.60	85%
黄陂区	10739	176%	113.92	176%
新洲区	5287	47%	58.34	51%
蔡甸区	4778	84%	52.11	75%
汉南区	1832	-20%	19.53	-26%
总计	108933	150%	1265.50	154%

注：上述数据根据武汉市住房保障和房屋管理局公布的每日成交数据统计，与其公布的《2021 年 1-6 月武汉市房地产市场运行情况》略有差异。

图表 8：近一年新建商品住宅成交价格变化



价格方面。根据国家统计局的最新数据，4 月全市新建商品住宅成交价格环比上涨 1%，同比上涨 6.7%；5 月环比上涨 0.9%，同比上涨 7.3%；6 月环比上涨 0.7%，同比上涨 6.7%。从价格指数曲线来看，新建住宅价格稳中有涨，但在 6 月涨幅收窄。

3. 新建商品住宅市场总结。由于去年武汉遭遇新冠肺炎疫情，所以今年上半年的同比数据出现“失真”。与 2018 年和 2019 年同期相比，今年上半年武汉新建商品住宅明显出现了“井喷”行情，成交套数是 2019 年同期的 1.28 倍，是 2018 年同期的 1.52 倍。从增速看，武汉市新建商品住宅市场在经历了年初快速增长后，二季度逐渐恢复稳定。作为国家中心城市，武汉市城市规划及经济总量对人口有较大的吸引力，目前武汉各方面在快速恢复中，武汉市新建商品住宅市场也依然保持较强的活跃度。

（二）商办市场

上半年全市新建写字楼和商业用房市场成交量整体大幅度提升。

1. 商业市场。上半年全市商业用房合计成交 8056 套，成交面积 69.72 万平方米，同比分别增长 127%和 154%。与 2019 年第一季度相比，分别增长 29%和 52%。

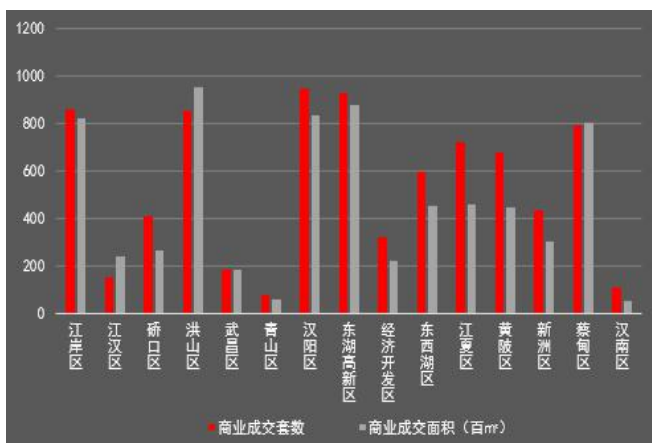
图表 9：2018 年以来各季度新建商业用房成交量

季度	商业套数 (套)	商业面积 (万平方米)
2018Q1	3992	31.47
2018Q2	4949	37.00
2018Q3	5468	37.54
2018Q4	4413	33.03
2019Q1	2550	17.41

2019Q2	3698	28.52
2019Q3	3705	30.05
2019Q4	4750	38.42
2020Q1	1026	8.36
2020Q2	2513	19.09
2020Q3	4178	35.66
2020Q4	5234	42.96
2021Q1	3577	33.61
2021Q2	4479	36.12
总计	54532	429.24

从各区域看，上半年，主城区、新城区和开发区的商业用房成交套数分别为 3479 套、3330 套和 1247 套，占共成交套数的比值为 43:41:16，东新区、汉阳区和江岸区的商业成交量相对较多，而汉南区、青山等区的成交量较少。

图表 10：上半年各区新建商业用房成交量



根据贝壳网数据，2021 年上半年的商业走势对比近三年同期来看，供需均大幅提升，但成交均价有所下滑，考虑到疫情后遗症对实体经济的冲击，下半年如无波动，市场回暖成交价有望攀升。

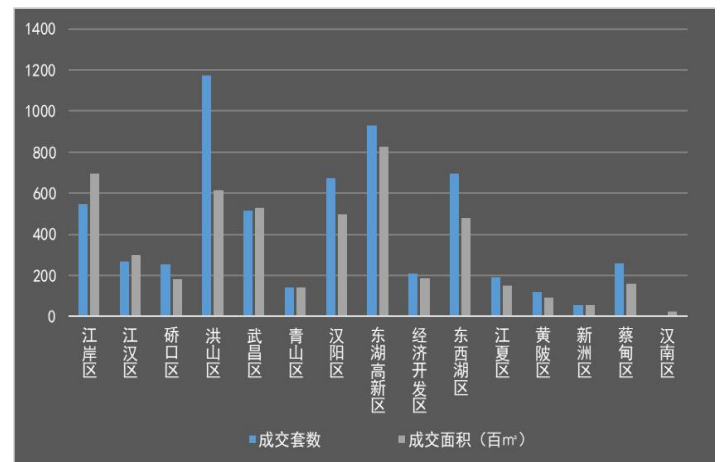
2. 写字楼市场。上半年全市写字楼合计成交 6040 套，成交面积 49.27 万平方米，同比分别增长 107%和 139%。与 2019 年上半年相比，分别增长 5%和 22.17%。

图表 11：2018 年以来各季度新建写字楼成交量

季度	写字楼套数 (套)	写字楼面积 (万平方米)
2018Q1	4051	29.57
2018Q2	6049	42.41
2018Q3	4926	34.63

2018Q4	4045	29.36
2019Q1	2102	17.14
2019Q2	3634	23.19
2019Q3	4931	32.86
2019Q4	5035	35.90
2020Q1	917	6.16
2020Q2	2002	14.43
2020Q3	4131	29.89
2020Q4	4862	52.51
2021Q1	2799	24.82
2021Q2	3241	24.46

图表 12：上半年各区新建写字楼成交量



从各区域来看，洪山区、东新区和东西湖区的成交量占绝对的优势。

从租赁成交企业类型来看，上半年武汉甲级写字楼租赁需求主要来自专业服务业、TMT 和金融行业。从成交驱动因素来看，随着武汉市经济快速复苏及招商引资政策的全面推进，甲级写字楼市场新设企业办公需求逐步增长，新设租赁需求约占上半年武汉甲级写字楼市场成交量的约 50.9%。

新项目的集中入市也推动了市场整体空置率的上升，截至二季度末武汉核心商务区甲级写字楼整体空置率 34.6%，环比一季度下降约 0.2 个百分点，比去年同期上升约 3.8 个百分点。租金方面，面对新一轮的供应井喷期，业主纷纷下调租金以加速去化。

3. 新建商办市场总结。从销售和租赁两个市场的数据来看，商办市场在一定程度上回暖。

根据贝壳网数据，2021 年上半年商办市场成交近

118.99 万方，同比近三年的数据供应成交有所上升但均价相对下滑，整体供过于求的态势愈加明显。

三、二手房市场

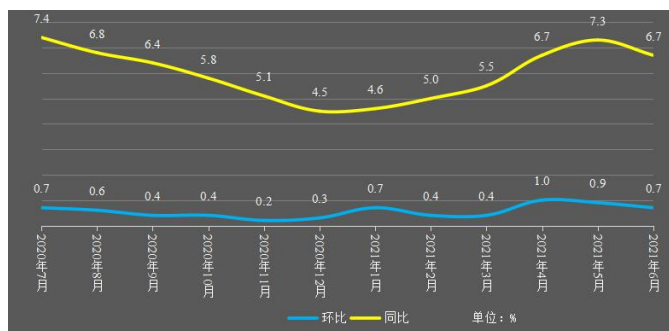
2021 年上半年，存量房成交 58372 套，成交面积 564.42 万平方米，同比增长 154.27%；其中，存量住房成交 55612 套，成交面积 534.23 万平方米，同比增长 167.14%，是 2019 年同期的 1.32 倍。分月来看，存量住宅 4 月成交 11316 套，成交面积 107.95 万平方米；5 月成交 10581 套，成交面积 101.77 万平方米；6 月成交 10895 套，成交面积 105.08 万平米。

图表 13：2018 年以来各季度二手住宅成交量



根据国家统计局最新发布的数据，4 月全市二手住宅环比上涨 0.7%，同比上涨 2.8%，5 月环比上涨 0.3%，同比上涨 3.1%；6 月环比上涨 0.7%，同比上涨 4.2%。总体上，二手住宅经过两年多的低迷已经逐步回暖。

图表 14：近一年二手住宅成交价格变化



从全国来看，根据贝壳找房的数据显示，上半年中国房地产市场整体保持快速增长，二手房市场交易量比去年下半年增长 12%，2021 年上半年重点 50 城二手房整体成交量同比增长约六成，较去年下半年增长 12%。上半年重点 50 城二手房交易额（GMV）同比增长约 65%，较去年下半年增长约 14%。

从上半年武汉市各项房地产数据看，武汉市房地产市场已经逐步复苏，写字楼租金及出租率有所上涨，部分地区住宅房地产市场价格涨幅较大，例如光谷东等片区。但需要关注的是后期政策走势，特别是金融政策对房地产市场的影响，一旦流向房地产市场的资金收紧，房地产市场必定出现下行。所以，对于下半年房地产市场不宜过于乐观，应响应住房不炒的原则，积极处理好房地产市场与社会经济发展的关系。

说明：

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

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

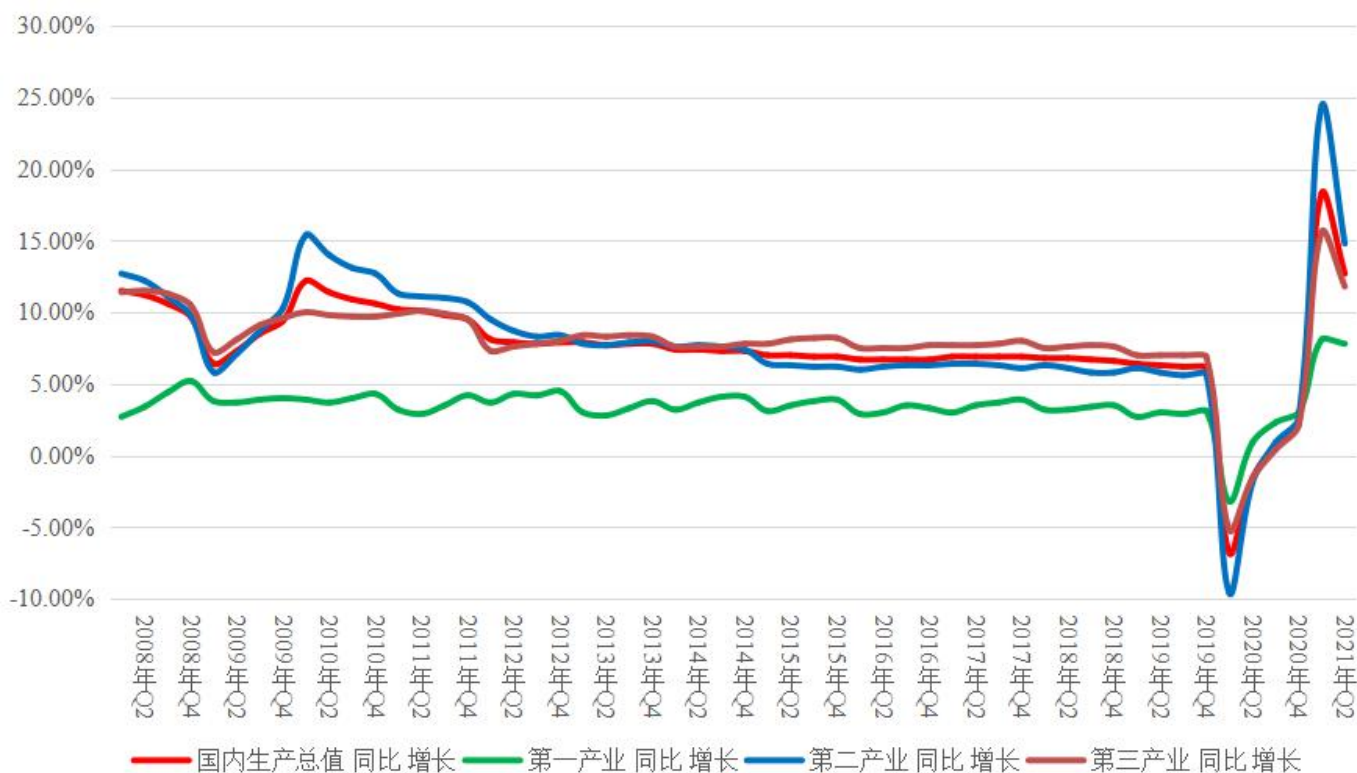
国内 GDP 季度数据（表格版）

季度	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比
	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长
2021年Q2	532167	12.70%	28401	7.80%	207154	14.80%	296611	11.80%
2021年Q1	249310	18.30%	11332	8.10%	92623	24.40%	145355	15.60%
2020年Q4	1015986.2	2.30%	77754.1	3.00%	384255.3	2.60%	553976.8	2.10%
2020年Q3	719688.4	0.70%	48123.9	2.30%	270315.4	0.90%	401249.1	0.40%
2020年Q2	454712.1	-1.60%	26051.9	0.90%	170232.8	-1.90%	258427.4	-1.60%
2020年Q1	205727	-6.80%	10185.1	-3.20%	72533.4	-9.60%	123008.5	-5.20%
2019年Q4	986515.2	6.10%	70473.6	3.10%	380670.6	5.70%	535371	6.90%
2019年Q3	709717.2	6.20%	43009.1	2.90%	272940.5	5.60%	393767.5	7.00%
2019年Q2	458670.9	6.30%	23208.2	3.00%	176520.4	5.80%	258942.3	7.00%
2019年Q1	217168.3	6.40%	8768.3	2.70%	80596.7	6.10%	127803.3	7.00%
2018年Q4	919281.1	6.60%	64745.2	3.50%	364835.2	5.80%	489700.8	7.60%
2018年Q3	660472.2	6.70%	39806.4	3.40%	260811.3	5.80%	359854.5	7.70%
2018年Q2	425997.9	6.80%	21579.5	3.20%	167698.8	6.10%	236719.7	7.60%
2018年Q1	202035.7	6.80%	8575.7	3.20%	76598.2	6.30%	116861.8	7.50%
2017年Q4	832035.9	6.90%	62099.5	3.90%	331580.5	6.10%	438355.9	8.00%
2017年Q3	596607.3	6.90%	39106.6	3.70%	236212.5	6.30%	321288.2	7.80%
2017年Q2	383818	6.90%	20850.8	3.50%	151638.4	6.40%	211328.7	7.70%
2017年Q1	181867.7	6.90%	8205.9	3.00%	69315.5	6.40%	104346.3	7.70%
2016年Q4	746395.1	6.70%	60139.2	3.30%	295427.8	6.30%	390828.1	7.70%
2016年Q3	534828.9	6.70%	38411	3.50%	209923.7	6.30%	286494.1	7.50%
2016年Q2	343818.2	6.70%	20868.7	3.00%	134523.3	6.20%	188426.3	7.50%
2016年Q1	162410	6.70%	8312.7	2.90%	61106.8	6.00%	92990.5	7.50%
2015年Q4	688858.2	6.90%	57774.6	3.90%	281338.9	6.20%	349744.7	8.20%
2015年Q3	496285.3	6.90%	36398.5	3.80%	202982.7	6.20%	256904.1	8.20%
2015年Q2	319687.6	7.00%	19225.5	3.50%	131455.9	6.30%	169006.2	8.10%
2015年Q1	151137.9	7.00%	7373.2	3.10%	60505.9	6.40%	83258.8	7.80%
2014年Q4	643563.1	7.30%	55626.3	4.10%	277282.8	7.40%	310654	7.80%
2014年Q3	462734.2	7.30%	35104.3	4.10%	199556.9	7.60%	228073	7.60%
2014年Q2	297249.5	7.40%	18249.4	3.70%	128585.8	7.70%	150414.3	7.60%
2014年Q1	140759.8	7.40%	7140	3.20%	59127.4	7.60%	74492.4	7.60%
2013年Q4	592963.2	7.80%	53028.1	3.80%	261951.6	8.00%	277983.5	8.30%
2013年Q3	425190.9	7.80%	33163.7	3.30%	187740.2	7.90%	204287	8.40%
2013年Q2	272968.2	7.70%	17258.8	2.80%	120991.5	7.70%	134717.9	8.30%
2013年Q1	129449.6	7.90%	6869.1	3.00%	55861.2	7.80%	66719.3	8.40%
2012年Q4	538580	7.90%	49084.6	4.50%	244639.1	8.40%	244856.2	8.00%
2012年Q3	386767.9	7.80%	31013.4	4.20%	176005.6	8.30%	179749	7.80%
2012年Q2	248678.3	7.90%	16357.3	4.30%	113749.4	8.70%	118571.6	7.60%
2012年Q1	117357.6	8.10%	6446	3.70%	52316.2	9.50%	58595.5	7.30%
2011年Q4	487940.2	9.50%	44781.5	4.20%	227035.1	10.70%	216123.6	9.50%
2011年Q3	349928	9.80%	28591.7	3.50%	162700.5	11.00%	158635.9	9.90%
2011年Q2	223365.8	10.10%	14736.1	2.90%	104077.9	11.10%	104551.8	10.10%

季度	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比
	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长
2011年Q1	104469.9	10.20%	5592.8	3.20%	47194	11.30%	51683.2	9.90%
2010年Q4	412119.3	10.60%	38430.8	4.30%	191626.5	12.70%	182061.9	9.70%
2010年Q3	292812.4	10.90%	24245.4	4.00%	135693	13.10%	132874	9.70%
2010年Q2	186848.7	11.40%	12611.6	3.70%	86786.5	14.00%	87450.6	9.80%
2010年Q1	87501.3	12.20%	4826	3.90%	39364.2	15.40%	43311.1	10.00%
2009年Q4	348517.7	9.40%	33583.8	4.00%	160168.8	10.30%	154765.1	9.60%
2009年Q3	247691.9	8.50%	21227.9	3.90%	113240.6	8.70%	113223.4	9.10%
2009年Q2	157845	7.30%	11233.1	3.70%	71927.6	7.10%	74684.3	8.10%
2009年Q1	73979.2	6.40%	4364.8	3.80%	32549	5.80%	37065.4	7.20%
2008年Q4	319244.6	9.70%	32464.1	5.20%	149952.9	9.80%	136827.5	10.50%
2008年Q3	230545.6	10.60%	21024	4.40%	108756.6	11.10%	100765.1	11.30%
2008年Q2	148085.5	11.20%	11198.7	3.40%	69861.6	12.20%	67025.2	11.50%
2008年Q1	69373.6	11.50%	4367.5	2.70%	31613.2	12.70%	33392.9	11.40%

注意：各季度均为当季度累计数

国内 GDP 季度变动（图形版）



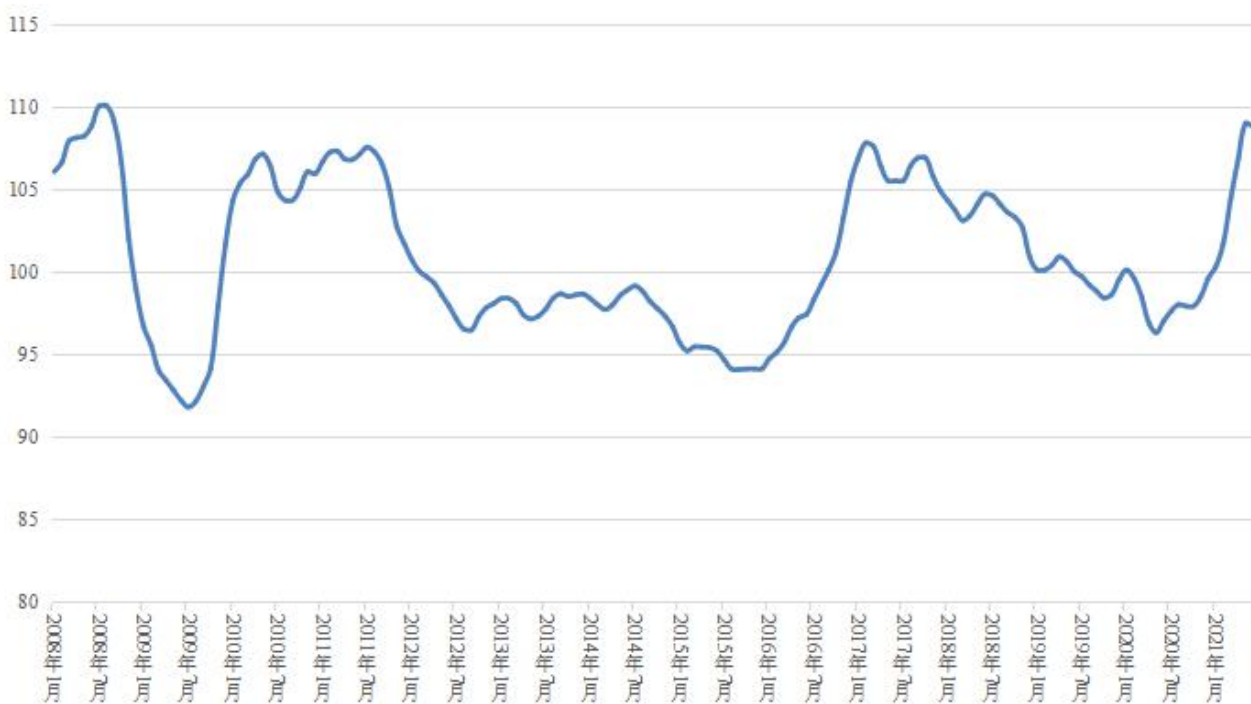
数据来源：国家统计局

全国 CPI（居民消费价格指数）



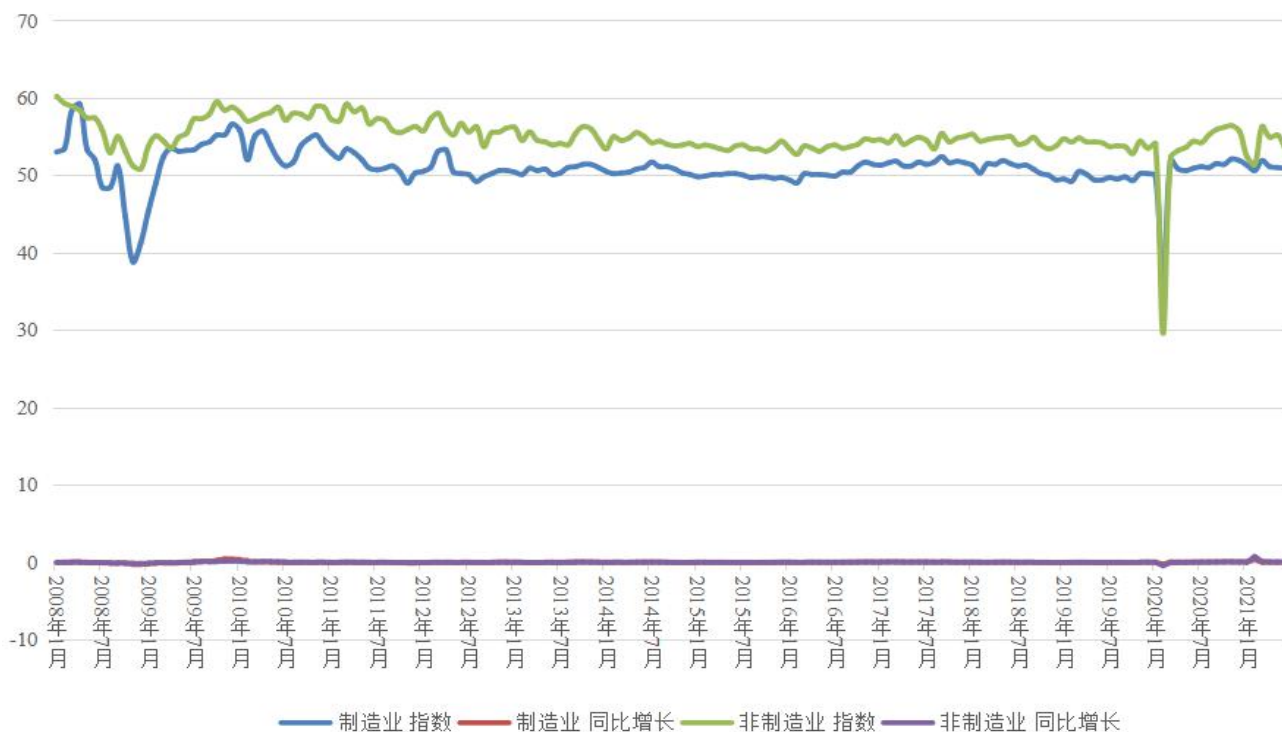
数据来源：国家统计局

全国 PPI（生产价格指数）



数据来源：国家统计局

全国 PMI（采购经理人指数）



数据来源：国家统计局

全国城镇固定资产投资

月份	当月(亿元)	同比增长	环比增长	自年初累计(亿元)
2021年06月份	61983	-24.79%	23.69%	255900
2021年05月份	50113	-19.65%	4.82%	193917
2021年04月份	47810	-9.24%	-5.81%	143804
2021年03月份	50758	-0.13%	0.00%	95994
2021年02月份	0	0.00%	0.00%	45236
2020年12月份	19347	8.94%	18.93%	518907
2020年11月份	16268	-28.77%	-65.21%	499560
2020年10月份	46762	-5.87%	-18.95%	483292
2020年09月份	57696	-4.75%	16.28%	436530
2020年08月份	49620	-4.09%	4.22%	378834
2020年07月份	47611	-4.38%	-42.23%	329214
2020年06月份	82409	1.06%	32.13%	281603
2020年05月份	62370	0.91%	18.40%	199194
2020年04月份	52679	-2.22%	3.65%	136824
2020年03月份	50822	-10.87%	0.00%	84145
2020年02月份	0	0.00%	0.00%	33323

数据来源：国家统计局

全国新增信贷规模

月份	当月(亿元)	同比增长	环比增长	累计(亿元)	同比增长
2021年06月份	23160	21.71%	62.03%	129400	4.96%
2021年05月份	14294	-7.79%	11.32%	106240	1.90%
2021年04月份	12840	-20.93%	-53.32%	91946	3.60%
2021年03月份	27505	-9.49%	105.10%	79100	9.08%
2021年02月份	13413	86.24%	-64.87%	51595	22.48%
2021年01月份	38182	9.33%	233.20%	38182	9.33%
2020年12月份	11458	6.39%	-25.16%	200309	18.64%
2020年11月份	15309	12.29%	129.80%	188851	19.48%
2020年10月份	6663	21.82%	-65.24%	173542	20.15%
2020年09月份	19171	8.85%	35.00%	166879	20.09%
2020年08月份	14201	8.86%	38.94%	147708	21.72%
2020年07月份	10221	26.40%	-46.29%	133507	23.27%
2020年06月份	19029	13.69%	22.75%	123286	23.02%
2020年05月份	15502	30.76%	-4.54%	104257	24.89%
2020年04月份	16239	85.95%	-46.56%	88755	23.91%
2020年03月份	30390	55.17%	322.00%	72516	15.30%
2020年02月份	7202	-5.74%	-79.38%	42126	-2.73%
2020年01月份	34924	-2.09%	224.30%	34924	-2.09%
2019年12月份	10769.82	16.04%	-21.00%	168834.91	7.74%
2019年11月份	13633.17	10.82%	149.30%	158065.09	7.21%
2019年10月份	5469.64	-23.41%	-68.94%	144431.92	6.88%
2019年09月份	17612.44	22.81%	35.01%	138962.28	8.58%
2019年08月份	13045.18	-0.72%	61.33%	121349.84	6.78%
2019年07月份	8086.07	-37.13%	-51.69%	108304.66	7.76%
2019年06月份	16736.9	-0.30%	41.17%	100218.58	14.35%
2019年05月份	11855.46	4.03%	35.76%	83481.68	17.82%
2019年04月份	8732.83	-20.52%	-55.41%	71626.22	20.46%
2019年03月份	19584.4	71.42%	156.30%	62893.4	29.75%
2019年02月份	7640.64	-25.09%	-78.58%	43309	16.89%
2019年01月份	35668.36	32.84%	284.30%	35668.36	32.84%
2018年12月份	9281.46	60.87%	-24.56%	156712.41	13.21%
2018年11月份	12302.33	7.65%	72.27%	147430.95	11.13%
2018年10月份	7141.28	7.63%	-50.20%	135128.62	11.46%
2018年09月份	14341	20.67%	9.14%	127987.33	11.68%
2018年08月份	13140	14.60%	2.17%	113646.34	10.64%
2018年07月份	12861.15	40.54%	-23.39%	100506.34	10.15%
2018年06月份	16787.34	15.98%	47.31%	87645.18	6.76%
2018年05月份	11396.18	-3.26%	3.72%	70857.84	4.78%
2018年04月份	10987.35	1.68%	-3.83%	59461.66	6.48%
2018年03月份	11424.57	-1.39%	12.01%	48474.31	7.63%
2018年02月份	10199.49	-1.14%	-62.01%	37049.74	10.76%
2018年01月份	26850.25	16.07%	365.40%	26850.25	16.07%

数据来源：中国人民银行

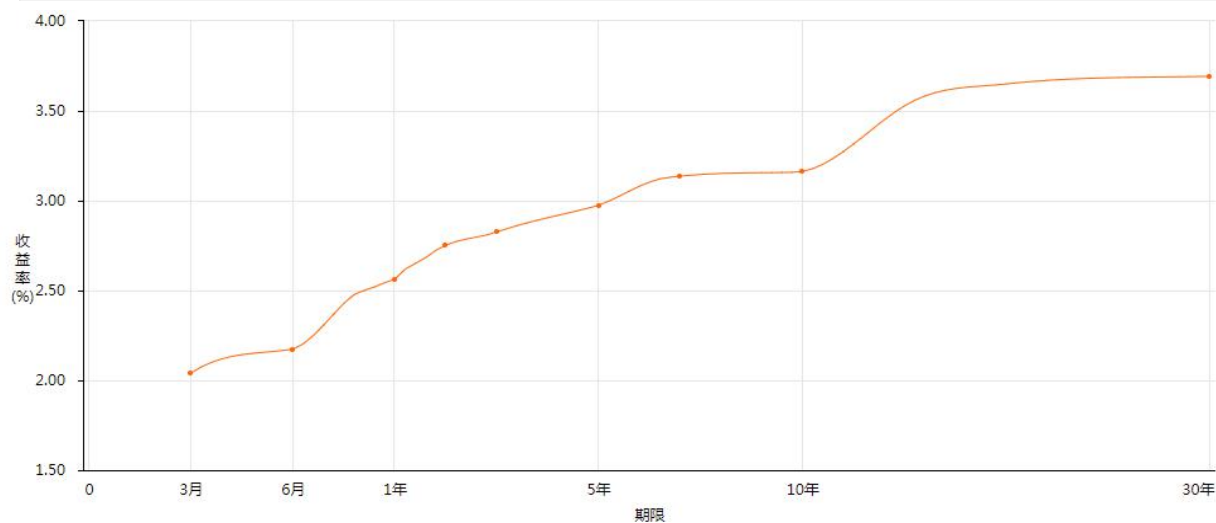
货币供应量



数据来源：中国人民银行

中国国债收益率

日期	期限	当日(%)	比上日(BP)	比上月同期(BP)	比上年同期(BP)
2021/6/30	3月	1.84	-1.74	-2.41	-18.13
	6月	1.95	-3.69	-21.37	-10.77
	1年	2.27	-2.08	-22.26	11.85
	2年	2.51	-1.16	-24.69	2.85
	3年	2.63	-0.97	-21.89	7.6
	5年	2.79	-2.76	-22.22	7.46
	7年	2.94	-1.04	-18.96	-3.94
	10年	2.94	-1.25	-18.69	-0.27
	30年	3.53	-0.98	-15.67	-16.86



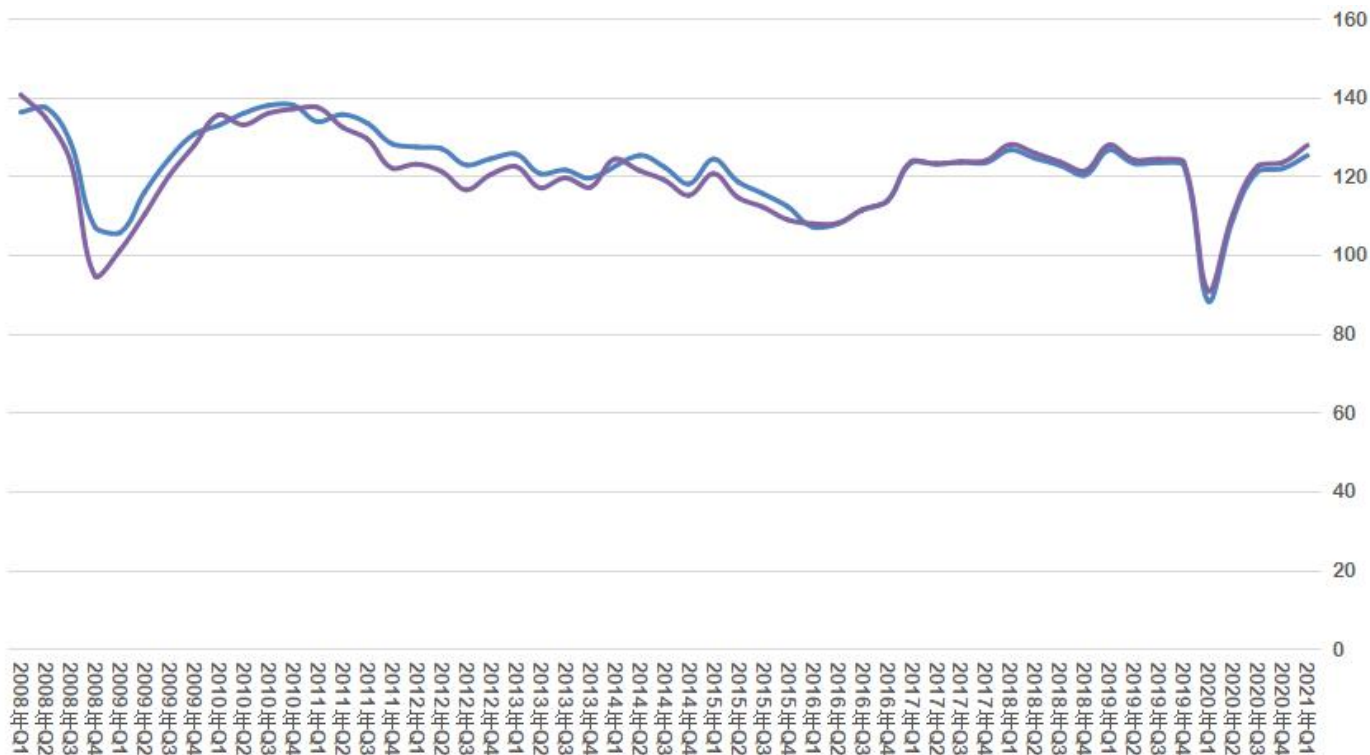
数据来源：中央国债登记结算公司(CCDC)

银行贷款 LPR 利率 (单位: %)



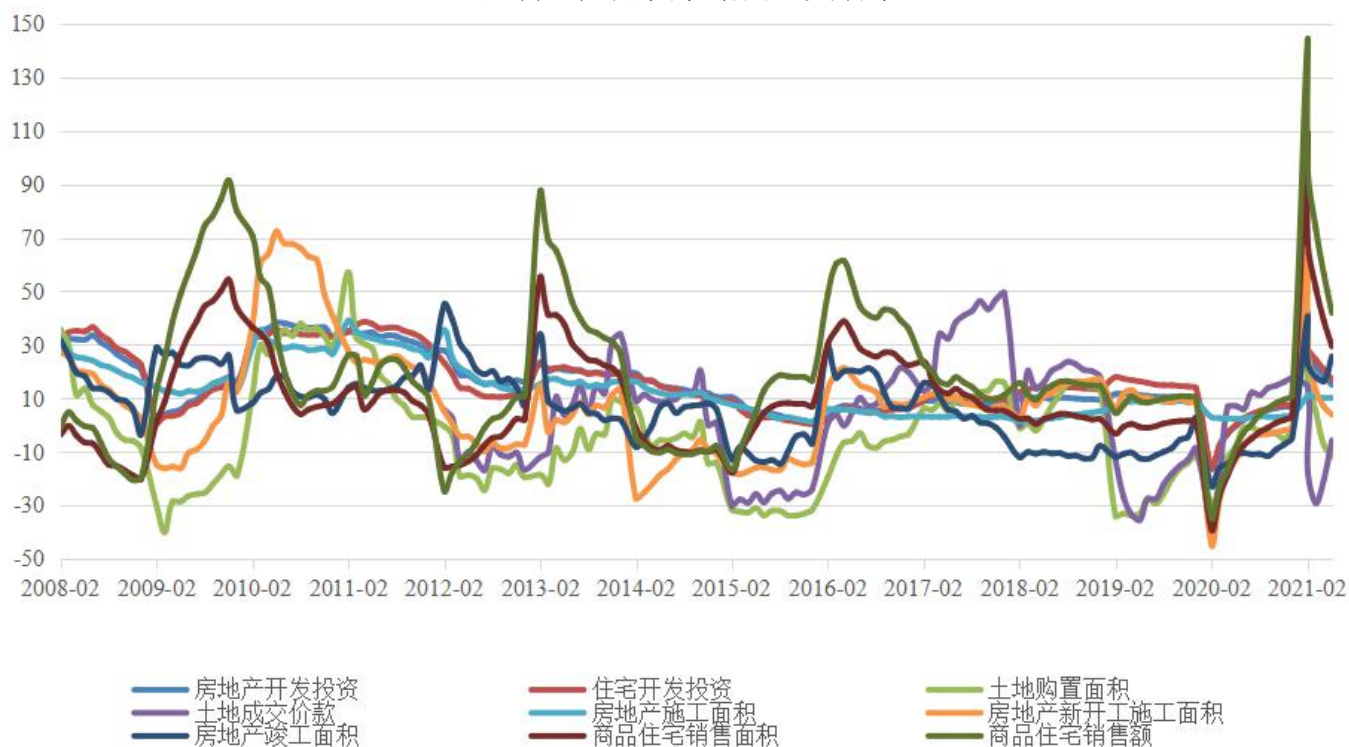
数据来源: 中国人民银行

企业景气指数



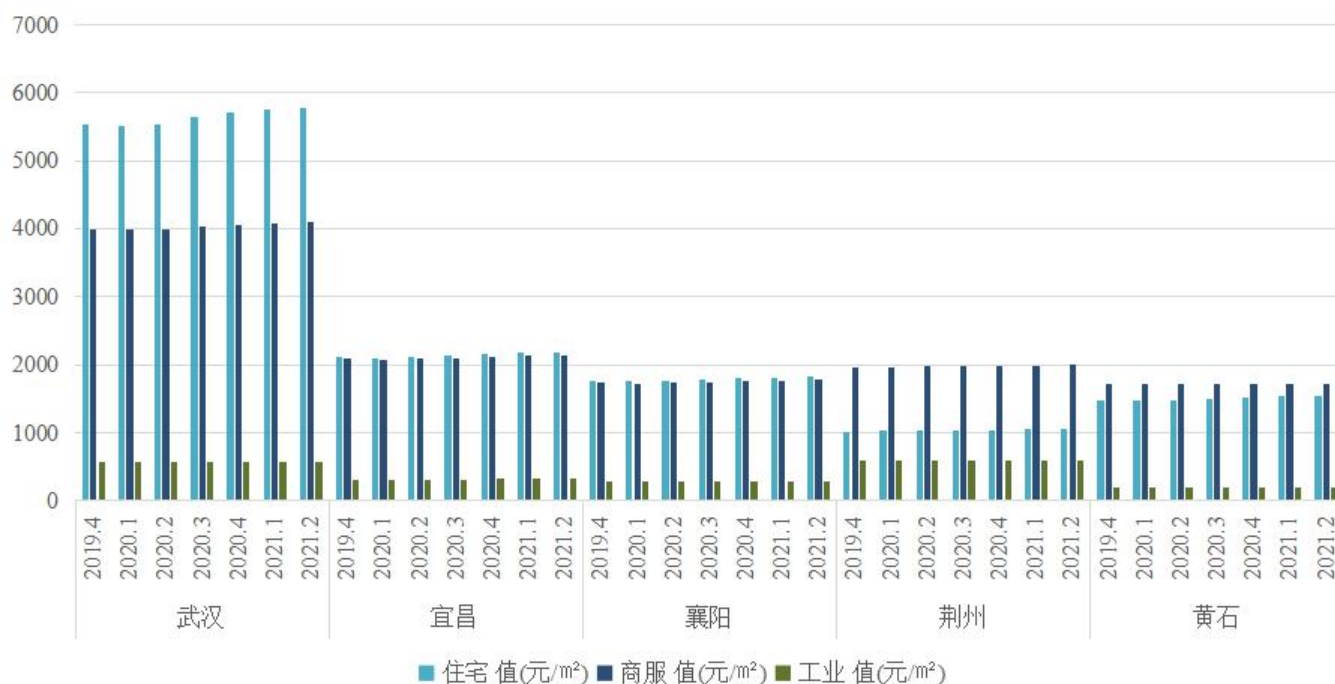
数据来源: 国家统计局

全国房地产开发数据同比变动率



数据来源：国家统计局

湖北省主要城市地价监测



数据来源：中国地价信息服务平台

武汉市土地交易情况（2021年第二季度）

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面地价	成交单位
1	P(2021)013号	青山区	青山区白玉山街火官村	工业	1	3.36	3960	1177	武汉文海星再生资源有限公司
2	P(2021)014号	硚口区	硚口区解放大道与建一路交叉地块(建一路西片项目A-1)	商务、商业、社会停车场、公交停靠站、公园绿地、防护绿地	5.67	3.75	107680	5070	浙江宝龙星汇企业管理有限公司
3	P(2021)015号	汉阳区	汉阳区黄金口工业园金砖路与金花路交叉口西南角	工业	1.0-2.5	2.01	3650	727	武汉誉城千里建工有限公司
4	P(2021)016号	青山区	青山区八吉府街群利村	工业	0.6	4	4070	1696	广钢气体(武汉)有限公司
5	P(2021)017号	青山区	青山区八吉府街群联村	工业	0.6-2.5	4.88	4920	403	武汉有机实业有限公司
6	P(2021)020号	黄陂区	黄陂区罗汉寺街张杨村	医疗卫生	1.3	1.63	760	359	武汉熙同医院有限责任公司
7	P(2021)021号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与公园路交汇处以东	教育	0.7	0.6	1540	3639	武汉市高盛置业有限公司
8	P(2021)022号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与介知路交汇处以西	商服	1.2-2.0	0.74	2400	1614	湖北德高工程质量检测有限公司
9	P(2021)024号	武昌区	武昌区临江大道与四马路交汇处	商服、公园与绿地	9.55	0.73	51140	7306	武汉武房城市开发有限公司
10	P(2021)018号	蔡甸区	蔡甸区夏家咀村后官湖北岸(中法半岛小镇项目生态度假综合体地块)	商服、公园与绿地	0.66	22.85	32250	2150	武汉二零四九建设发展有限公司
11	P(2021)019号	蔡甸区	蔡甸区夏家咀村后官湖北岸(中法半岛小镇项目法式动漫主体乐园地块)	商服、公园与绿地	0.51	20.7	25970	2450	武汉星瑞文旅投资有限公司
12	P(2021)028号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街成功大道与新福路交汇处以东(蔡甸街成功村、马家渡村)	商服	0.86	4.62	10050	2532	武汉市蔡甸城建投资开发集团有限公司
13	P(2021)029号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与唐河东路交汇处以北	住宅	1.2-2.0	2.88	22440	3901	武汉恒美朗照置业有限公司
14	P(2021)030号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与琴棋路交汇处以东	教育科研	1.2	6.06	5000	687	武汉长江日报文创产业发展有限公司
15	P(2021)031号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与赏琴南路交汇处以西	住宅、商服	1.2-2.0	2.01	7630	1894	湖北楚都恒通科技有限公司
16	P(2021)040号	黄陂区	黄陂区前川街武麻铁路以南、木兰大道以东	住宅、公园与绿地	1.0-4.4	2.47	36960	3400	武汉兴百秀房地产开发有限公司
17	P(2021)046号	新洲区	新洲区阳逻经济开发区黄土村,袁榨路以东,旗杆路以西,潘庙二路以北	住宅、商服、餐饮、旅馆	1.0-2.0	10.55	71710	3400	武汉中铁置业有限公司
18	P(2021)050号	汉阳区	汉阳区杨泗港快速通道四新段与龙阳大道交汇处(创伟达片项目)	住宅、商服、公共管理与公共服务	2.7	3.71	50000	4980	南昌市旭金置业有限公司
19	P(2021)051号	汉阳区	汉阳区汉阳大道以南、马沧湖路以东、杨泗港铁路专用线以西(冷冻机厂地块)	住宅、商服、教育、社会福利、公园与绿地	2.91	8.26	288000	11995	武汉远悦置业有限公司
20	P(2021)052号	洪山区	洪山区青菱街杨林村(青菱都市工业园D9-1二期地块)	住宅	2.5	1.8	28800	6400	武汉华君汇投资发展有限公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面地 价	成交单位
21	P(2021)054号	江汉区	江汉区唐家墩路与八古墩东一巷交汇处东北部	住宅	4.2	1.86	108060	13854	武汉联投万科房地产有限公司
22	P(2021)058号	武昌区	武昌区宏祥路与宏茂巷交汇处	住宅、商服	4.77	0.74	42600	12000	武汉武诺房地产开发有限公司
23	P(2021)059号	东西湖区	东西湖区金银湖街金山大道以南、金南一路以西	住宅、商服、公园与绿地	3.11	5.08	173900	11006	武汉恺兴置业有限公司
24	P(2021)064号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街知音湖大道与新天南路交汇处以西(蔡甸街宋湾村、新农村)	住宅	1.2-2.0	5.03	45200	4496	武汉胜炫置业发展有限公司
25	P(2021)065号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与知音湖大道交汇处以南(蔡甸街宋湾村、黄陵村)	住宅、商服	1.2--25	10.89	71400	2924	新城控股集团企业管理有限公司
26	P(2021)066号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与新天南路交汇处之间(蔡甸街新天村、唐河村)	住宅	1.2-1.5	1.93	11900	4121	武汉航发产业投资集团有限公司
27	P(2021)067号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与五贤东路交汇处以西(蔡甸街铁铺村)	住宅、商服	2.0-2.5	0.79	4420	2249	武汉航发产业投资集团有限公司
28	P(2021)068号	蔡甸区	蔡甸区中法半岛小镇东北片,北至汉蔡高速,东至快活岭路,南至新天北路及规划道路,西至铁路走廊	住宅、商服、教育、公园与绿地	2	25.83	137690	4025	武汉金地恒耀房地产开发有限公司
29	P(2021)071号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区百川街以南、溪荷路以西、高新四路以北、新荷路以东	住宅、商服	4.61	3.36	64020	4130	武汉柿子文化科技有限公司
30	P(2021)072号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区高新六路以南、流芳路以西	住宅、商服	3	6.85	121500	5915	芜湖伟星东部房地产开发有限公司
31	P(2021)073号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区高新四路以南、豹溪路以东	住宅	2.01	1.82	30310	8327	谧空间武汉信息科技有限公司
32	P(2021)074号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区大吕路/四海街以南、光谷五路以西、百川街以北、豹溪路以东	住宅、商服	2.64	8.38	89760	4049	武汉蔚闵恒宝企业管理有限公司
33	P(2021)075号	江夏区	江夏区大桥产业园红旗村	住宅	2.75-2.85	10.77	193500	6369	武汉富隆丰房地产开发有限公司
34	P(2021)076号	江夏区	江夏区大桥产业园渔牧村	商服、旅馆	3.5	5.4	42000	2221	武汉富隆丰房地产开发有限公司
35	P(2021)077号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区 1MA 地块	住宅、商服、文化设施	1.5-6.0	26.13	576622	7203	武汉招盈置业有限公司
36	P(2021)078号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区 168R2 地块	住宅、商服	2.0-2.5	15.08	95026	2925	武汉哈工广能房地产开发有限公司
37	P(2021)079号	汉阳区	汉阳区芳草路与汉新大道交叉口西北角(02D5地块)	住宅、商服	3.56	2.21	41700	5285	银保创谷实业发展(深圳)有限公司
38	P(2021)080号	江岸区	江岸区汉口滨江国际商务区五期 P11-1、S1 地块,北至 15 米规划道路,南至 25 米规划道路,西至解放大道,东至中山大道	住宅、商服、科教、公园与绿地	4.15	3.57	148100	9993	保恒筑铭(武汉)科技产业有限公司
39	P(2021)081号	江汉区	江汉区青年路与航空路交汇处以北(电影制片厂地块)	住宅、商服	4.15	7.28	513030	17000	武汉建卓置业有限公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面地价	成交单位
40	P(2021)082号	江汉区	江汉区解放大道与青年路交汇处(汉口饭店片)	住宅、商服	7.94	4.28	576912	16968	华融(武汉)实业投资管理有限公司
41	P(2021)083号	东湖生态旅游风景区	东湖生态旅游风景区三环线与严西湖大桥交汇处东南侧(鼓架景区一期项目)	住宅	1.2	6.35	76100	10000	星旅(武汉)文旅创业发展有限公司
42	P(2021)084号	洪山区	洪山区雄楚大街以南, 湖北北路以北、楚平路以西(武汉学院光谷校区片A包建设项目)	住宅、商服、教育、交通服务场站、公园与绿地	5.83	17.21	331696	3308	武汉华中科态城实业投资发展有限公司
43	P(2021)034号	东湖新技术开发区	东湖开发区科技四路以南、未来一路以西、锦程西街以北、韩杨路以东	住宅、商服	2.1-2.2	9.67	166290	8095	光谷科学岛(武汉)有限公司
44	P(2021)035号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区锦程东街以北、快岭东路以西、快岭路以东、科技东路以南	住宅	1.5	1.67	25420	10136	武汉葛化科创置业有限公司
45	P(2021)038号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区纹璜街以北、花城大道以南	住宅	2.3	7.49	268740	15603	武汉大桥实业集团有限公司
46	P(2021)041号	黄浦区	黄浦区横店街川龙大道以东、后湖以北	住宅	2.5	12.6	174500	5538	武汉市太子湖管理服务服务有限公司
47	P(2021)042号	东西湖区	东西湖区环湖路以东、新桥路以南	住宅、公园与绿地	1.95	7.63	165580	11113	武汉市睿湖管理服务服务有限公司
48	P(2021)043号	东西湖区	东西湖区金北二路以北、径西五路以东	住宅	2	3.58	51670	7221	武汉联瑞恒房地产开发有限公司
49	P(2021)044号	东西湖区	东西湖区金山大道以南、吴中街以东	住宅	3	6.62	231670	11642	中铁置业集团中南有限公司
50	P(2021)045号	东西湖区	东西湖区金南二路以东、园博园北路以北	住宅	2.9	4.49	177730	13672	武汉德康兴企业管理咨询有限公司
51	P(2021)047号	汉南区	汉南区东荆街马影河大道、兴四路两侧	住宅、商服、公园与绿地、城镇村道路	1.9-2.5	22.41	81361	1648	武汉碧水天华农业开发有限公司
52	P(2021)056号	硚口区	硚口区汉西北路247号(工贸仓库及扩大片项目)	住宅、公园与绿地	3	2.22	117540	17657	重庆瀚置怡沅企业管理顾问有限公司
53	P(2021)025号	蔡甸区	蔡甸区泰山街常欢大道与云龙四路交汇处以西(泰山街泰山村、袁岭村)	住宅	1.0-2.5	8.54	53360	2500	武汉市万科房地产有限公司
54	P(2021)026号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与介知路交汇处以东(蔡甸街黄陵村、易家岭村、铁铺村)	住宅、商服	1.2-2.0	7.78	51500	3309	武汉建工富强置业有限公司
55	P(2021)027号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街琴润大道与惜琴路交汇处以西(蔡甸街会子湾村、新农村)	住宅、商服	1.2-2.5	8.75	55055	2792	长沙南山房地产开发有限公司
56	P(2021)033号	东湖新技术开发区	东湖开发区神墩五路以南、高科园路以西、高科园三路以北、星高路以东	住宅		8.48	431610	20330	武汉瀚置江越企业管理顾问有限公司
57	P(2021)036号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区周店路以东、周店四路以西、渔帆路以南、华师园路以北	住宅、商服、社会福利	2.1	2.18	73050	15986	长沙麓泽房地产有限公司
58	P(2021)037号	东湖新技术开发区	东湖新技术开发区高新二路以南、光谷三路以西	住宅、商服、餐饮、旅馆	2.36	14.69	721350	20799	武汉山恒建设发展有限公司

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面地价	成交单位
59	P(2021)049号	汉阳区	汉阳区十升路与十升一路 交叉口东南角	住宅	3.8	2.45	140530	15111	武汉洛悦领江房地产有限公司
60	P(2021)055号	硚口区	硚口区中山大道与崇仁路 交叉口处(崇仁A片地块)	住宅、商服、文化设施、 公园与绿地、城镇村道路	3.57	5.43	469000	24163	武汉崇江置业有限责任公司
61	P(2021)057号	武昌区	武昌区临江大道和中山路 交汇处	住宅、商服	5	0.7	33350	9589	武汉招银物业有限公司
62	P(2021)060号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区 1R1 地块	住宅、公园与绿地	1.75	9.95	176458	10135	武汉市常悦房地产开发有限公司
63	P(2021)061号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区 2C1 地块	商服	4.5	1.54	25852	3730	武汉市常悦房地产开发有限公司
64	P(2021)062号	江夏区	江夏区庙山产业园幸福村	住宅	2.48	10.32	153100	5985	武汉金秋经发房地产开发有限公司
65	P(2021)063号	江夏区	江夏区庙山产业园鄂树 村、幸福村	商服、金融保险、旅 馆	2.33	4.15	19410	2009	武汉金秋经发房地产开发有限公司

2021年第2季度武汉市建筑工程平方米造价

单位：元/平方米

序号	工程项目	基期	上期	本期	
1-1	住宅	6层以下	555.28—616.98	799.41-888.24	825.53--917.26
2-1		7-8层	650.67—722.97	922.03--1024.48	954.64--1060.71
3-1		9-14层	686.80—763.11	969.01--1076.68	1010.16--1122.40
4-1		15层以上	763.46—848.29	1122.34-1247.04	1178.45-1309.39
5-1	办公写字楼	6层以下	719.02—798.91	1043.01-1158.91	1086.36--1207.07
6-1		7-14层	841.19—934.65	1110.18--1233.54	1144.60--1271.77
7-1		15层以上	841.65—935.17	1196.77--1329.75	1247.71--1386.35
8-1	公共综合楼	6层以下中、小学	563.01—625.57	812.42--902.69	842.56--936.18
9-1		6层以下大学	702.30—780.33	969.28--1076.98	997.12--1107.91
10-1		7-14层	981.24—1090.27	1357.38-1508.20	1405.69-1561.88
11-1	标准厂房	单层	821.36—912.62	1205.49--1339.44	1247.88-1386.53

武汉市各类建筑工程成本费用增加值

单位：元/平方米

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

数据来源：武汉市工程建设标准定额管理站



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 13 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