



湖北永信行咨询机构
Hubei Real-trust Consulting

永信行视界

2021年第4期（总第55期）





湖北永信行咨询机构

诚信

责任

专业

可持续

机构简介

湖北永信行成立于2002年，以“做最值得信赖的价值发现者、测量者和管理者”为愿景，长期致力于为客户发现价值、挖掘价值、度量价值、成就价值，专注于房地产评估、土地评估、资产评估、工程造价咨询、工程咨询、财政支出绩效管理、管理咨询、投融资咨询以及经纪代理等专业服务，具有房地产估价国家一级、土地估价全国执业、资产评估、工程咨询、工程造价咨询甲级、土地登记代理、房地产经纪代理等专业资质。

企业文化

- 核心价值观 —— “诚信、责任、专业、可持续”
- 使命 —— “为客户、员工和股东创造价值”
- 愿景 —— “做最值得信赖的价值发现者、测量者和管理者”
- 经营理念 —— “源于诚，致于信”
- 人才战略 —— “德才兼备、职才相称、授人以鱼、不拘一格”
- 工作宗旨 —— “专业创造价值，细节成就完美”

专业精神

- 一份坚持：2008年起发行《永信行视界》，专注市场研究十余年；
- 一份执着：二十年来专注于为客户发现、挖掘、测量和管理价值；
- 一份耕耘：在各级别专业期刊上发表学术论文及研究报告逾百篇

主要专业荣誉

国家级

- 中国资产评估协会“资产评估行业技术专家”
- 中国资产评估协会“资产评估行业专业新锐人才”
- 中国资产评估协会“优秀检查人员”
- 中国资产评估协会“第二届全国优秀青年注册资产评估师”
- 中国土地估价师与土地登记代理人协会专家
- 中国土地估价师与土地登记代理人协会“优秀青年土地估价师”

省级

- 湖北省国资委“资产评估项目评审专家”
- 湖北省资产评估协会专家
- 湖北省房地产业协会“房地产价格评估专业委员会专家”
- 湖北省房地产业协会“评估经纪专家组专家”
- 湖北省土地估价与登记代理协会“土地估价报告评审专家”
- 湖北省资产评估协会“资产评估报告复核专家”
- 湖北省资产评估协会“首届十佳注册资产评估师”
- 湖北省资产评估协会“第二届十佳注册资产评估师”

其他

- 中南财经政法大学、武汉理工大学、中国地质大学（武汉）、武汉科技大学、湖北经济学院等高等院校专业导师及客座教授

湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

永信行动态

中国地质大学（武汉）·湖北永信行研究生联合培养基地正式挂牌

2021年10月14日，中国地质大学（武汉）·湖北永信行评估公司研究生联合培养基地签约挂牌仪式在奥利瑞信·V空间会议室举行。湖北永信行目前已经与中南财经政法大学、武汉理工大学、武汉科技大学、湖北经济学院以及湖北财税职业学院等院校建立了长期稳定的校企合作关系，为培养价值服务专业人才作出不懈努力！

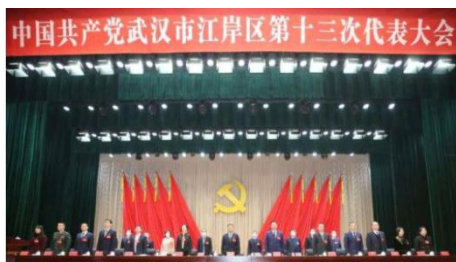


评估创新与价值服务——湖北省资产评估行业优秀成果评选暨第二届“V空间”价值服务论坛圆满落幕

2021年10月30日，奥利瑞信·V空间联合中南财经政法大学工商管理学院和企业价值研究中心，在中南财经政法大学首义校区成功举办了“湖北省资产评估行业优秀成果评选暨第二届‘V空间’价值服务论坛”活动。活动现场会上，湖北永信行周翔分享的《方案先行、绩效可期——某PPP项目绩效评价工作方案重难点解析》获得二等奖。

湖北永信行应邀为仙桃市、武汉市东湖风景区作预算绩效管理实务培训

2021年11月30日及12月23日，仙桃市财政局及武汉市东湖风景区财政局分别邀请湖北永信行为全市及全区预算单位开展预算绩效管理业务培训，湖北永信行合伙人、预算绩效管理项目负责人周翔担任主讲老师。



湖北永信行两代表出席江岸区第十三次党代会

2021年12月9日-11日，中国共产党武汉市江岸区第十三次代表大会隆重召开。会议选举产生了江岸区委新一届领导班子。湖北永信行林珍、郭昱作为党代表出席了本次大会。

湖北永信行袁文清总经理参加武汉市江岸区第十六届人民代表大会第一次会议

2021年12月18日，湖北永信行袁文清总经理作为本届人大代表参加了本次会议，并在分组讨论中结合江岸区实际，就鼓励高端智力现代服务业发展、建立老旧小区改造可持续机制和优化分散式产权办公楼管理，提升楼宇经济营商环境提出了建议。



湖北永信行举办2021年度管理层述职暨2022年度管理层竞聘大会

2021年12月30日，湖北永信行在奥利瑞信·V空间举办2021年度管理层述职暨2022年度管理层竞聘大会。总经理袁文清、2021年度管理层、参加2022年度管理岗竞聘人员及优秀员工代表参会。

《永信行视界》

2021 年第 4 期（总第 55 期）

2022 年 1 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
十堰 杨正良：13807287909



订阅号：获取价值信息 服务号：在线询价、委托

目录

政策动向

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

提前解除租赁关系致酒店损失的评估思考 ——从持续经营角度考虑.....	09
--	----

市场分析

2021 年武汉市房地产市场分析.....	13
-----------------------	----

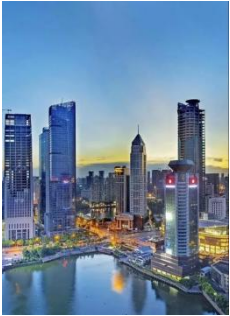
季度数据.....	20
-----------	----

▲国家政策



◎国务院办公厅：推动城乡建设一体化发展

2021年10月21日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，《意见》提出将转变城乡建设发展方式、推动城乡建设一体化发展。《意见》从建设高品质绿色建筑、提高城乡基础设施体系化水平、加强城乡历史文化保护传承、实现工程建设全过程绿色建造、推动形成绿色生活方式等5个方面提出转型发展要求，将促进区域和城市群绿色发展、建设人与自然和谐共生的美丽城市、打造绿色生态宜居的美丽乡村等3项作为主要工作任务。



《意见》的实施，对于统筹解决城乡建设当中的一些突出问题，将新发展理念贯穿城乡建设全过程和各方面，形成更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展格局，具有十分重要的意义。一是有利于全面改善城乡人居环境，不断满足人民日益增长的美好生活需要。二是有利于加快转变城乡建设发展方式，为实现碳达峰、碳中和目标作出贡献。三是有利于建立和完善推动城乡建设绿色发展的体制机制和制度，推进城乡建设领域治理体系和治理能力现代化。

◎自然资源部：规范和严格临时用地管理

2021年11月10日，自然资源部印发《关于规范临时用地管理的通知》，《通知》从界定临时用地使用范围、明确临时用地选址要求和使用期限、规范临时用地审批、落实临时用地恢复责任、严格临时用地监管等五个方面，进一步规范和严格临时用地管理。

《通知》的发布，突出耕地保护要求，进一步严格和完善政策措施，坚决防范“临时变永久”，着力解决临时用地范围过宽、审批层级低、期限不尽合理、监管不到位等主要问题；规范和严格临时用地管理，切实加强耕地保护，促进节约集约用地。

◎财政部：进一步规范和加强地方政府专项债券管理

2021年11月11日，财政部印发《地方政府专项债券用途调整操作指引》，《指引》明确了专项债券用途调整的具体情形和调整原则，强调坚持以不调整为常态、调整为例外。专项债券一经发行，应当严格按照约定用途使用资金，严禁擅自随意调整专项债券用途，严禁先挪用、后调整等行为。

《指引》的出台可以更有效地解决之前部分专项债实施过程中无法及时、有效使用等问题。一方面可以更好地解决部分专项债项目的资金沉淀、资金低效使用问题；另一方面可以防范资金挪用、随意调整问题。此外，按规范调整到其他领域，可以更好地发挥资金的高效配置、有效投资拉动作用，提高专项债券资金使用绩效，防范化解地方政府债务风险。

◎国务院：印发《证券期货行政执法当事人承诺制度实施办法》

2021年11月29日，国务院印发《证券期货行政执法当事人承诺制度实施办法》，《办法》共21条，主要内容是明确了证券期货行政执法当事人承诺制度的内涵和适用原则，规定适用证券期货行政执法当事人承诺的基本流程，明确不适用证券期货行政执法当事人承诺的情形，明确承诺金的使用、管理方式和监督制约机制。

《办法》通过依法明确基本流程、严格限定适用范围、健全监督制约机制，确保证券期货行政执法当事人承诺制度公开、公平、公正实施，切实保护投资者合法权益、维护市场秩序、提高行政执法效能、防范道德风险，实现良好社会效果和法律效果。

◎国家税务总局：印发《重大税收违法失信主体信息公布管理办法》

2021年12月31日，国家税务总局印发《重大税收违法失信主体信息公布管理办法》，《办法》全面规范失信主体确定、失信惩戒和提前停止公布失信信息工作的相关执法程序，明确各级税务机关的职权，细化失信主体确定、信息公布、信用修复等环节工作流程，确保相关工作在法治轨道内运行。《办法》自2022年2月1日起施行。

《办法》的发布，切实强化了权利保障，事前保障知情权、事中保障异议权、事后保障申请权，把保障当事人合法权益贯穿于失信信息公布工作全过程。同时此次《办法》严格约束执法行为，明确失信主体的确定标准，增加对失信主体个人信息的保护，进一步规范向社会公布的失信信息。《办法》的实施，有利于深入推进重大税收违法失信案件管理工作，规范管理流程，约束行政权力，切实保护行政相对人合法权益，更好发挥税务诚信机制在激发市场活力、营造良好营商环境等方面的积极作用。



◎财政部、税务总局：延续实施有关个人所得税优惠政策

2021年12月31日，财政部、税务总局发布《关于延续实施全年一次性奖金等个人所得税优惠政策的公告》，明确全年一次性奖金单独计税优惠政策，执行期限延长至2023年12月31日；上市公司股权激励单独计税优惠政策，执行期限延长至2022年12月31日。

此次个税优惠政策延续了多项针对个人尤其是中低收入群体的税收优惠政策，减轻个人所得税负担，缓解中低收入群体压力，重在利民，让老百姓有更多可支配收入，也将为促消费、稳增长提供助力。

◎国务院办公厅：鼓励和支持社会资本参与生态保护修复

2021年11月10日，国务院办公厅发文《国务院办公厅关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修复的意见》，《意见》鼓励和支持社会资本参与生态保护修复项目投资、设计、修复、管护等全过程，允许围绕生态保护修复开展生态产品开发、产业发展、科技创新、技术服务等，对生态保护修复进行全生命周期运营管护。

这次国办印发的《意见》中，明确多方面支持和激励政策保障企业获得感和收益，释放政策红利，为社会资本投入生态保护修复进一步增强动力、激发活力，挖掘生态修复潜力。

◎财政部：加强和规范政府和社会资本合作（PPP）信息公开工作

2021年12月16日，财政部修订《政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台信息公开管理暂行办法》，与原《办法》相比，本次修订的要点包括扩展信息录入主体范围、增加信息公开内容、规范信息公开方式和建立主动公开信息动态调整机制。

本次修订对促进PPP项目各方诚实守信、严格履约，保障公众知情权和监督权，推动PPP市场公平竞争和规范发展发挥了积极作用，同时也加强和规范了政府和社会资本合作（PPP）信息公开工作。



地方政策

湖北省人民政府办公厅：“高效办成一件事”

2021 年 11 月 4 日，省人民政府办公厅印发《湖北省“一业一证”改革实施方案》，《实施方案》提出“高效办成一件事”的改革目标，在整合审批要件、简并申报材料、优化受理流程、合并核查程序、再造审批模式、创新准营方式等方面实行“六个一”改革。

此举一个行业经营涉及的多张许可证集成为一张行业综合许可证，以此加快行业准营进程，打造“一证准营，全省通用”新模式，提高集成化服务效能，最大程度利企便民。

湖北省财政厅、省文旅厅：印发《湖北省文化行业 PPP 项目绩效评价指标体系》

2021 年 12 月 9 日，省财政厅、省文旅厅印发《湖北省文化行业政府和社会资本合作（PPP）项目绩效评价指标体系》，明确文化行业 PPP 项目要进行全生命周期绩效管理，重点对湖北省已纳入全国 PPP 综合信息平台项目管理库文化行业（文化场馆类）PPP 项目建设期和运营期绩效评价指标进行规范，由绩效指标、指标解释、数据来源、评价标准与评分方法等构成。

此举是深化 PPP 项目管理的有益探索，将为项目各方开展建设期及运营期绩效评价提供操作指引，有助于推进项目提质增效，提高公共服务供给质量和效率，保障合作各方合法权益，进一步提升我省文化行业 PPP 项目管理水平。

湖北省财政厅、省经信厅：进一步加强政府采购促进中小企业发展

2021 年 12 月 31 日，湖北省财政厅联合湖北省经济和信息化厅印发了《关于进一步加强政府采购促进中小企业发展的通知》，《通知》明确政府采购促进中小企业发展的总体要求，提出积极运用支持政策，包括提高预留政府采购份额、加大评审优惠力度、降低政府采购交易成本、提高政府采购透明度、及时支付政府采购资金、支持大中型企业带动小微企业发展、发挥平台支持作用、推进政府采购合同融资等八项具体支持措施。

此举进一步加强政府采购促进中小企业发展的政策力度，对于加大对中小企业的支持力度、优化我省政府采购营商环境、推动中小企业健康发展、助推我省经济高质量发展具有重要意义。

武汉市政府办公厅：加快发展保障性租赁住房

2021 年 10 月 29 日，武汉市人民政府办公厅发布《市人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》，《意见》提出将在“十四五”期间，计划建设筹集保障性租赁住房 25 万套（间），其中 2021 年计划建设 2.16 万套（间）。保障性租赁住房以小户型为主，单套房屋建筑面积原则上不超过 70 平方米，且保障性租赁住房租金按照不高于同地段同品质市场租赁住房租金的 85% 评估确定。

《意见》的实施，有利于加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，进一步健全我市住房保障体系，有利于解决新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居。



◎武汉市政府办公厅：加快推进总部经济高质量发展

2021年11月5日，武汉市政府办公厅印发《市人民政府关于印发武汉市加快推进总部经济高质量发展政策措施的通知》，《通知》提出将不断加大总部企业的引进和培育力度，重点从加强总部企业招商引资、引导总部企业增资扩股、强化总部企业要素保障等四个方面提出工作措施，促进我市总部经济提档升级。

总部经济是增值经济，是国际分工的高端环节，具有知识含量高、产业关联度强、聚集辐射作用大、税收贡献大等特点，已成为城市竞争力和现代化水平的重要标志。发展总部经济，能有效优化产业结构，提升城市功能，增强城市的资源整合能力和辐射带动力。市政府出台《政策措施》，有助于加快构建完善总部经济发展政策环境和服务体系，不断提升武汉总部经济发展能级，充分发挥总部经济辐射带动作用，助力武汉经济实现高质量发展。

◎省自然资源厅：进一步规范土地征收成片开发行为

2021年11月29日，省自然资源厅印发《省自然资源厅关于印发湖北省土地征收成片开发实施细则（试行）的通知》，《通知》明确土地征收成片开发制定目的、依据、适用范围、成片开发范围和基本原则等，规定了编制土地征收成片开发方案的责任主体、编制要求、方案内容、公益用地比例、征求专家和社会公众意见、征求农村集体经济组织及其成员的意见等内容。

此次文件的出台通过明确土地征收成片开发标准的基本内容，为土地征收成片开发指明了操作路径，有利于地区更加合理地推进城镇化进程，推动土地资源集约使用，避免新型城镇化进程中再次出现类似“城中村”的问题。

◎武汉市自然资源和规划局：新建建筑要“临江见江、临湖见湖”

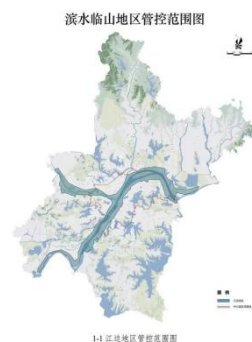
2021年12月2日，武汉市自然资源与规划局印发《武汉市滨水临山地区规划管理规定》，《规定》要求武汉市滨水临山地区新建项目应留出望江、望湖、望山的“视线通廊”，并形成高低错落、层次丰富的城市天际线，让城市的碧水蓝天绿地与高楼大厦交相辉映，助推城市能级和品质双提升。

此举既保护和彰显我市独特的自然山水风脉，又塑造现代都市形象及提升城市空间品质。在保护好城市的自然资源的同时，在滨水临山地区打造有序、靓丽的城市空间，让城市风景线、天际线，以及身边更多的风景，一览无余地“还景于民”。

◎武汉市房管局：加强对房地产开发企业的信用监管力度

2021年12月31日，武汉市房管局印发《武汉市房地产开发企业信用监管办法》，新办法列举的信用信息扣分情形共65项，比旧办法多出18项。根据新办法，房地产开发企业信用信息管理实行“警示名单”制度。信用得分不低于90分的开发企业，可享受法律、法规及有关文件规定的相关政策支持。

此举进一步加强对房地产开发企业的信用监督力度，推动房地产开发企业信用体系建设，切实规范房地产市场秩序，促进开发企业诚信自律，营造诚实守信的市场环境，维护了我市房地产市场正常秩序，促进市场稳定健康发展。



重大规划

湖北长江经济带绿色“一屏一区一地”

2021年11月26日，湖北省发改委发布关于印发《湖北省长江经济带绿色发展“十四五”规划》的通知，提出“十四五”湖北省长江经济带绿色发展“一屏一区一地”总体战略定位，即努力建设长江中游生态保护屏障、长江经济带绿色崛起先行区和长江经济带幸福生活宜居地。

《规划》提出加强生态环境系统保护修复、健全绿色低碳循环发展的生产体系、健全绿色低碳循环发展的流通和消费体系、加快基础设施绿色升级、构建市场导向的绿色技术创新体系、健全绿色发展政策体系，以及规划实施保障等。

湖北省长江经济带的发展目标是绿色经济体系基本构建，经济结构进一步优化，产业绿色化、绿色产业化不断深化；生态环境保护全面加强。“三江四屏千湖一平原”生态格局更加稳固，“水袋子”“旱包子”问题有效解决；资源利用效率不断提升资源利用方式根本转变，自然资源利用综合效益提高，国土单位面积投资强度和产出效率提升。

图：湖北省长江经济带绿色发展示范建设空间布局图



城建资讯

2021年10月13日，武九综合管廊沿线“断头路”全部打通。

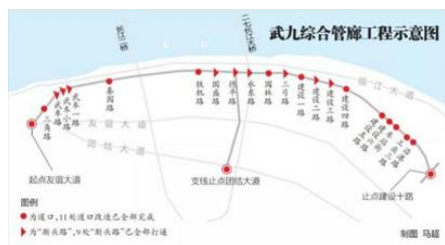
2021年10月19日，额头湾立交改造工程启动，将打通武汉市西向交通大动脉。立交西接规划107国道，规划采用全线高架加地面辅路建设形式进行提升改造，全长约30公里；东接在建南泥湾大道改建工程，采用全线高架形式，全线约6公里。

2021年11月4日，武汉地铁7号线（前川线）四标重点控制性工程跨汉孝高速连续梁成功合龙，标志着前川线建设又取得重要进展。

2021年11月11日，光谷四路（高新大道~高新二路）双向6车道建成通车。该道路由此前的双向4车道，拓宽改造为双向6车道，可极大便利光谷中心城南北交通。

2021年12月18日，沙湖大道跨徐东大街立交正式通车，这将极大改善岳家嘴、沙湖片区交通出行。

2021年12月26日，武汉轨道交通5号线、6号线二期、16号线（汉南线）工程开通初期运营。



武九综合管廊工程示意图



沙湖大道跨徐东大街地理示意图



额头湾立交改造工程效果图

宏观数据

2021年1-12月全国房地产开发和销售情况

指标	数值	同比
房地产开发投资（亿元）	147602	4.4%
房企到位资金（亿元）	201132	4.2%
房屋施工面积（万平方米）	975387	5.2%
房屋新开工面积（万平方米）	198895	-11.4%
房屋竣工面积（万平方米）	101412	11.2%
土地购置面积（万平方米）	21590	-15.5%
土地成交价款（亿元）	17756	2.8%
商品房销售面积（万平方米）	179433	1.9%
商品房销售额（亿元）	181930	4.8%
商品房待售面积（万平方米）	51023	2.4%

数据来源：国家统计局

2021年1-12月武汉市国民经济主要指标

指标	数值（亿元）	同比
一般公共预算总收入 (1-11月)	2778.24	20.2%
GDP	17716.76	12.2%
规模以上工业增加值	/	14.2%
固定资产投资额	/	12.9%
社会消费品零售总额	6795.04	10.5%
进出口总额	3359.4	24.0%
城镇居民人均可支配收入	55297	9.8%
本外币存款余额 (1-11月)	33298.69	9.6%
本外币贷款余额(1-11月)	40038.58	10.4%
居民消费价格指数 (1-11月)	/	100.4

数据来源：武汉市统计局，国家统计局

2021年10-12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10月				2021年11月				2021年12月			
		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	100.6	104.9	99.5	108.8	100.3	105.4	99.8	108.1	100.0	105.1	100.8	108.5
	上海	100.1	103.8	99.6	107.0	100.2	104.0	99.9	106.7	100.4	104.2	100.4	106.5
	深圳	99.8	103.4	99.3	102.5	100.0	103.4	99.8	101.7	99.9	103.3	99.6	100.6
	广州	99.7	107.9	99.4	108.3	99.4	106.3	99.5	106.9	99.4	105.0	99.7	105.8
新一线城市	成都	99.4	102.3	100.0	104.8	99.8	102.6	99.4	103.7	99.6	102.4	99.7	103.8
	杭州	100.4	103.9	99.5	105.7	100.5	104.7	99.9	105.5	100.5	105.5	100.3	105.2
	重庆	100.0	108.0	99.8	105.0	99.8	108.0	99.9	104.7	100.3	107.9	99.6	104.4
	武汉	99.6	105.3	99.8	102.5	99.2	104.3	99.7	102.3	99.7	103.7	99.5	102.2
	西安	100.4	107.4	99.8	106.2	100.2	107.4	99.5	106.0	99.5	106.3	99.7	105.6
	天津	99.5	104.0	99.9	101.6	99.4	103.0	99.7	101.5	99.3	102.4	99.6	101.3
	南京	100.0	104.5	99.7	105.4	99.5	103.9	99.5	104.5	100.3	104.1	99.7	103.8
	郑州	99.5	102.6	99.5	101.7	99.4	102.4	99.3	101.3	99.3	101.9	99.5	100.9
	长沙	100.2	107.1	99.7	105.7	100.2	107.5	100.0	105.5	100.3	107.5	100.2	105.1
	沈阳	99.7	103.1	99.8	103.3	99.6	102.8	99.7	102.4	99.5	102.7	99.5	101.8
	青岛	99.8	105.0	99.9	101.5	99.7	104.7	99.6	101.4	99.9	104.4	99.7	101.2
	宁波	99.9	103.7	99.6	104.8	99.7	103.5	99.7	104.0	99.6	103.3	99.8	103.2
	无锡	100.0	104.6	99.6	104.5	99.7	104.4	99.6	104.0	99.5	104.2	99.4	103.4

数据来源：国家统计局

行业热点

房产税先深化地方试点，再国家统一立法

2021年10月15日，《求是》杂志发表习近平总书记的重要文章《扎实推动共同富裕》，文章指出，要“积极稳妥推进房地产税立法和改革，做好试点工作”。

2021年10月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，标志着房地产税改革正式启动试点工作。



中指研究院分析称，试点城市开征房地产税势必会对市场产生一定影响，但影响程度与城市本身房地产依赖度、市场运行现状及发展阶段等密切相关。

综合来看，征收房地产税或可降低全社会对地产的依赖，试点城市短期市场成交可能受到一定冲击，房价也会出现阶段性回调。但从中长期来看，一二线核心城市仍是人口主要流入地，结合“要增加城乡居民住房、农村土地、金融资产等各类财产性收入”的相关表述，未来核心城市及区域房价平稳上涨的趋势具备较强支撑，也符合全社会总体利益。

22城集中供地总成交金额 2.25 万亿元，各地冷热不均



2021年12月27日，北京第三批集中土拍结束，这也意味着22个重点城市首年集中供地正式收官。据统计，2021年全国22城集中供地总成交地块1990宗，总成交金额2.25万亿元，呈现出城市冷热不均、土拍政策调整、国企领衔拿地等特征。

22个重点城市住宅实行集中供地政策，旨在通过更加公开、透明的供地信息稳定地价，进而稳定房价。2021年作为集中供地的“元年”，在不断优化和完善中走向平稳。总体而言，政策的初衷基本实现。

从全年成交变动来看，在融资收紧、土地供给端改革的影响下，2021年的土地市场经历了由高热降至低温的演变。随着下半年房企资金面进一步紧绷，土拍市场呈现出“国进民退”的现象，第二轮、第三轮集中土拍多为国企和央企兜底，民企大多由“谨慎拿地”转为“不拿地”。

尽管年末房地产信贷环境边际放松，土地供应端，但市场信心短时间内预计仍难恢复，土地成交端在明年上半年预计也难有明显回暖，城市之间的分化也将进一步凸显。考虑到各大城市土拍规则调整，土地市场高溢价时代将一去不返，低溢价拿地将成为热点城市集中土拍常态。

▲机构观点

在融资收紧、土地供给端改革的影响下，2021年的土地市场经历了由高热降至低温的剧变。和去年相比，2021年土地成交热度也明显走低，不仅成交建面低于去年，成交金额也出现了近六年来的首次下滑，溢价率、流拍率等热度指标表现也差于去年同期。尽管年末房地产信贷环境边际放松，地方政府也在供地端释放诚意，但市场信心短时间内预计仍难恢复，土地成交端在明年上半年预计也难有明显回暖，城市之间的分化也将进一步凸显。

克而瑞研究中心《中国房地产市场总结（2021）》

2020-2021年共有35个城市密集出台预售资金监管的针对性政策，其中多达24个城市为这两年首次出台该项政策。同时，还有37个城市发布涉及预售资金的加强监管或者整治专项等通知。经过对历史上出台两次以上预售资金监管政策城市的研究，我们发现61%的城市对该政策进行了收紧，有21%的城市提出了加强监管等措施，有7%的城市仅对购房者进行风险提示，有11%的城市对预售资金政策的调整优化。

58安居客房产研究

▲名家言论

征收房地产税的目的，在于健全税收，成为固定税种，一定程度“替代”土地出让金，完善财政收入机制，房地产税试点将会循序渐进，力度适中，结合前期上海和重庆的试点效果，预判此次试点扩大对市场、房价的影响可控。

经济学家 沈建光



在金融业快速增长的同时，实体经济却普遍面临融资难、融资贵问题，大量资金在金融系统内自我循环或流入房地产行业，助推实体经济资金成本不断提升，金融、房地产与实体经济之间的发展更加不协调。这种失衡在从业人员收入上的体现，就是金融、房地产业员工收入水平远高于实体经济各行业员工收入水平。

中国社会科学院经济研究所所长 黄群慧

随着收入水平提高，住房可以不断升级，即使在发达国家，房地产仍然是拉动经济增长的支柱产业。我国目前的消费水平与发达国家相比仍有差距，房地产业会成为经久不衰的支柱产业。

中央政策研究室原副主任 郑新立



未来的房地产企业要坚持稳中求进，稳中求进既是国家大的总的政策基调，也是房地产企业未来发展应该坚持的原则，守住底线，把握政策方向。

住建部政策研究中心原主任 秦虹

一般而言鼓励民间投资的发展和民营企业的发展，这个概念覆盖面更大，但这里面也包括鼓励民营企业加入PPP创新这个潮流，而在这里面的加入，一般来说是有一定资金力量的民营企业，它才有可能性，大量的小微企业很难直接加入，但是它们也可以在产业链、供应链上形成一种产业集群的效应。

财政部财政科学研究所原所长 贾康

住房和城乡建设是稳增长扩内需、建设强大国内市场的重要领域。我们将按照中央经济工作会议要求，统筹推动稳增长、调结构、促改革，着力稳定宏观经济大盘。

住房和城乡建设部部长 王蒙徽

反对将需求收缩和房地产下行混为一谈，这根本就是2个完全不同性质问题。需求收缩最主要的原因是居民的消费需求减弱导致的，而房地产下行是因为坚持房住不炒的结果，促使泡沫消除，想要解决这个问题，只有千方百计加强居民收入。

国家统计局原副局长 贺铿

前期，个别房企由于自身经营不善、盲目多元化扩张等因素导致风险暴露。个别房企出险后，有关部门和地方政府已积极采取措施，稳妥有序化解风险，满足居民和房地产企业的正常融资需求，市场预期正在逐步改善。

中国人民银行行长 易纲

提前解除租赁关系致酒店损失的评估思考 ——从持续经营角度考虑

文 | 湖北永信行 研究部

摘要：在现实中，租赁不动产开办经营项目的经营活动大量存在，出租人因某种原因提前解除租赁关系给予承租人损失赔偿的事件时有发生。因租赁双方在签订合同时未能合理约定提前解除租赁关系对承租人损失补偿的范围及标准，在如何合理界定损失范围及补偿标准时，双方争议较大而经常出现矛盾或纠纷。在实践中，类似项目损失的补偿主要从终止经营项目角度考虑，本文结合实践经验以某酒店为例，从剩余租赁期限内持续经营角度进行分析探讨，以在合理核算损失补偿时提供参考。

关键词：提前解除租赁关系 持续经营 损失评估

一、项目背景

A 公司将自有的房屋出租给 B 公司，租期 10 年。B 公司在租赁期内将该房屋约 15,000 平方米转租给 C 公司做酒店经营，租期 9 年。B 公司与 C 公司签订租赁合同约定，免租期即酒店装修期为 3 个月，由 C 公司自行装修并投入相应的酒店经营设施等自主经营，租赁期限 9 年到期后，由 C 公司自行腾退移交房屋，且附着在建筑物及所使用土地上的不可移动设施设备由 C 公司投入的资产归 B 公司所有，其他可移动的资产由 C 公司自行搬迁腾退，经营的债权和债务等由 C 公司承担。C 公司租赁该房屋后，对租赁的房屋进行了装修改造和投入其他经营设施设备，并加盟某连锁酒店开展经营。目前该酒店处于持续经营中，C 公司经营该酒店主要的投入包括装修、空调系统、家具家电、酒店日常用品及其他经营设施设备等有形资产和酒店管理系统等无形资产。



现 A 公司因土地要被政府提前收回，需与 B 公司

提前解除租赁关系，致使 B 公司也要与 C 公司提前解除租赁关系。各方当事人因补偿的范围及内容等存在较大的争议，C 公司因 B 公司提前解除租赁关系对自己造成的损失补偿与 B 公司及 A 公司进行协商的需要，委托某评估机构对所涉及的损失进行评估咨询。

二、终止经营角度的损失估算

1. 损失的范围

在以往实践中，类似因出租人提前解除租赁关系，对承租人的损失补偿案例也很多，在双方当事人基本能够达成一致的情况下，损失补偿的范围主要包括承租人投入的不可移动资产价值的补偿、可移动资产的搬迁费用及经营损失。在实践中，也有将可移动的资产移交补偿人，对可移动资产给予资产价值的补偿，不再另行补偿搬迁费用。此外，可能还存在根据租赁合同出租人需要按条款约定支付相关的违约金。

2. 估算的技术思路

对于不可移动的资产，鉴于主要为房屋的装修改造及其他经营的附属设施设备，一般采用成本法估算其价值。对可移动资产的搬迁费用，一般包含拆除、包装、搬运、重新安装等费用，根据资产的类型、搬迁的距离、搬迁方式及安装调试的费用标准等进行估算。也有部分地方政府部门出台了征收时相应的搬迁费用补偿标准，参考该补偿标准进行估算。

经营损失，一般包括职工安置费和停产停业损失，

职工安置费一般按一定期限的职工实际工资水平估算，停产停业损失一般按确定期限的近三年的平均利润水平估算，经营损失的估算期限由委托人或双方当事人进行明确。

3. C 公司损失范围争议

针对 C 公司的情况，在传统终止经营的条件下，损失范围与上述的内容没有太大差异，包括不可移动资产价值、可移动资产的搬迁费用及经营损失。双方对不可移动的资产补偿没有争议，争议的焦点主要是可移动的资产（如：家具家电、酒店日常用品及其他经营设施设备等）和经营损失的补偿。

A、B 公司认为可移动的资产 C 公司可以再利用，而 C 公司认为短期内无法找到类似规模的物业进行经营，且即使找到合适的地方存放也需要较长的时间，A、B 公司也不能提供临时存放地点和找到类似规模的物业重新开办酒店。

C 公司认为经营损失包括解除职工劳动合同的安置费或至少 1 年的职工工资（从找到新的位置及装修期限至少要 1 年）、剩余租赁期的停业损失（经营收益）等。A、B 公司认为职工已经购买失业保险有相关失业保障不需额外安置补偿，且酒店停止经营后职工不用上班也不用给工资；资产已经按价值考虑补偿，装修期也不收取租金，不应该给经营损失，即使考虑经营损失也只能是装修期的经营收益。

显然，双方为了各自的利益，其观点均有失偏颇。双方的意见不能达成一致，也不能合理确定经营损失的口径及补偿标准。

三、持续经营角度的损失估算

鉴于上述双方当事人的争议焦点及相关租赁合同的签订情况，建议当事人从该酒店持续经营的角度考虑整体的损失补偿估算。



1. 损失范围的考虑

C 公司系为了经营该酒店而成立的新公司，仅经营该酒店，实质上属于项目公司，账面的流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、存货等，非流动资产主要为固定资产（设备、家具家电和其他设施设备等）、待摊费用（装修费用、酒店日常用品及加盟费）等，负债均为流动负债。

从该酒店项目所涉及的租赁合同及持续经营至租赁期限届满角度考虑，C 公司的损失范围就是经营该酒店的经营性非流动资产或不含流动资产的资产组，资产范围包括账面反映的固定资产、待摊费用及账面没有反映但实际可能存在的人力资源、客户资源及其他前期发生费用而沉没且可能形成的未来租赁期经营需要的资产，但从价值内涵或组成范围的角度，不含租赁到期后该资产组的剩余价值（租赁到期后资产价值的折现值）。

因租赁合同约定，租赁期限到期后，由 C 公司自行腾退移交房屋，且附着在建筑物及所使用土地上不可移动的设施设备等 C 公司投入的资产归 B 公司所有，其他可移动的资产由 C 公司自行搬迁腾退，经营的债权和债务等由 C 公司承担。

所以，从持续经营收益的角度，损失的范围实质性为 C 公司经营该酒店剩余租赁期限的经营收益的现值，即剩余租赁期限的经营净现金流的折现值。

2. 估算技术思路

根据上述的分析，对于持续经营的该酒店项目，损失的资产范围为经营该酒店的经营性非流动资产或不含流动资产的资产组，其价值表现为剩余租赁期限的经营收益的现值，即剩余租赁期限的经营净现金流的折现值。

从C公司经营该酒店项目的资产组成及结构出发，基本上均为经营性资产，所以，损失价值的估算，可从企业价值评估的技术思路出发，进而通过转换资产的组成来考虑。具体技术思路公式推导如下：

全部资产=流动资产+非流动资产=股东权益+流动负债；

营运资金=流动资产-流动负债；

补偿损失=非流动资产=股东权益+流动负债-流动资产=股东权益-（流动资产-流动负债）=股东权益-营运资金。

所以，该损失估算，实际上变为主要是对股东权益和营运资金的估算。

全部股东权益仅为剩余租赁经营期限内形成的，租赁期限届满后，不可移动的资产归出租人，流动资产及负债等由承租人自行解决处理或承担，无需考虑租赁期限届满后的流动资产及负债。

营运资金为该酒店持续经营正常需要的资金，无需考虑租赁期限届满后的回收，因其包含在自行解决的资产和负债中。则：

补偿损失=租赁期经营股权净现金流折现值-营运资金。

上述的估算思路中，在租赁期届满后，可移动的资产由C公司处理，但估算收益中已经包含可移动资产在租赁期限内的收益，基于该酒店的开办年限及可移动资产的类型，主要为家具家电等，虽然在租赁期

限届满后基本需要重新更换或仅有残值，且还要进行腾退和处理，一般情况下可视同剩余价值与处理费用趋同而不再单独考虑。

如果确实存在租赁到期后有相关资产存在一定的价值，就需要考虑租赁到期后可移动资产的剩余价值或残余价值的折现值。可以在估算最后一年末的现金流测算中予以加上考虑。这样，酒店现有的除流动资产以外的全部经营性资产移交给出租人，相当于出租人购买了经营该酒店项目的资产。

该酒店加盟连锁酒店的权益因酒店在租赁期届满后停止经营而灭失。此类酒店加盟，一般约定的是固定的经营地点，开办期初缴纳一定的费用，以后每年缴纳一定的管理费。因该权益由酒店承租人解决，故若终止经营存在相关的权益及其他的资产权益，也应一并考虑在最后一年的现金流中扣除。

不可移动资产的折旧或待摊年限均应考虑租赁期限限制，可使用年限短于租赁期限的，应考虑正常的资本性或费用支出。

3. 可移动资产处理方式影响

（1）在实践中，对可移动的资产，出租人一般难以接受承租人全部移交，而要求由承租人搬迁及处理。在此情况下，根据该部分资产由投资人处理的方式，考虑对损失范围或价值的影响进行处理，也就是在估算承租人损失额的基础上扣除该部分资产在租赁期限内的价值，即扣除该部分资产在原地持续使用条件下的价值。

但从承租人角度，如果短期内不能找到合适的物业重新开办新的酒店，重新利用该资产，也只能在二手市场上处置。因此，应按非原地使用转让为前提对该部分资产进行估值考虑，也就是现状条件下的处置价值。则可移动资产由承租人不移交而自行处理时：

补偿损失=租赁期经营股权净现金流折现值-营运

资金-可移动资产现状条件下的处置价值

(2) 若已经有明确的新址搬迁重新能够开办新的酒店, 则承租人继续利用可移动资产时, 则:

补偿损失=租赁期经营股权净现金流折现值-营运资金-原地持续使用条件下的价值+可移动资产的搬迁费用。

四、总结及建议

1. 基于上述分析, 该酒店损失估算技术思路与全部股东权益的评估技术思路一致, 只不过需要考虑扣除营运资金, 同时需要考虑现有可移动资产的处理方式不同进行不同的技术处理, 并合理考虑酒店提前停止经营是否存在相关其他权益影响。不可移动资产的折旧或待摊年限均应考虑租赁期限限制, 可使用年限短于租赁期限的, 应考虑正常的资本性或费用支出。

2. 在相关的资产全部移交给出租人的评估技术思路中无需再考虑酒店存在的职工安置、资产的搬迁、经营损失等因素, 该技术思路以双方履行完成签订的租赁合同为基础进行估算, 就不存在提前解除合同的违约责任, 因此合同约定的违约金就不应该再考虑支付。

3. 该技术思路测算过程中所涉及的资产及负债, 均应为经营性的, 存在非经营性或溢余的, 应全部剥离, 且在估算中不再单独考虑, 因该部分资产或负债与项目经营无关, 保持资产与现金流的口径一致。另外, 如果所涉及的承租人并非只经营该一家酒店或一个项目, 应将被评估的酒店视作独立的经营项目进行考虑, 从资产及负债中剥离或模拟出该项目的经营性资产及负债, 保持口径的一致性, 实质上是将该项目

视作独立的项目公司经营, 且不考虑有息负债, 因此处实际估算的资产价值, 与资产形成的资金来源构成并无必然的关系, 资产购建形成的负债或者有息负债视同股东的投入。

4. 该技术思路主要适用于前期固定投入较大而后期基本无需固定投入或后期投入较少且经营期稳定及剩余租赁期限不是太长的项目。因前期固定投入较少及剩余租赁期较长的情况下, 整个项目的资产购建相对容易及重新开办也相对较容易, 经营收益可能依赖的不主要是已经投入的资产或形成的资产, 从而很难进行合理的剥离。

5. 提前解除租赁关系的损失范围, 相关的法律法规均没有具体的规定。首先, 该问题属于法律问题, 而不是简单的评估问题, 需要相关当事人依据法律法规、租赁合同的约定和相关当事人的意愿进行协商明确。如果相关当事人未能对提前终止租赁关系所涉及的补偿损失范围及内容等进行具体的约定或协商明确, 建议按委托人的委托, 并结合相关规定及租赁合同的约定内容进行具体的估算, 并将估算的前提及存在的特殊事项等如实披露。

6. 在现实中, 租赁双方在签订合同时如未能合理约定提前解除租赁关系对承租人损失补偿的范围及标准等, 在如何合理界定损失范围及补偿标准时, 双方经常争议较大且容易出现矛盾或纠纷。为了避免日后因提前解除租赁关系而就补偿产生较大的纠纷, 建议租赁双方在签订租赁合同时, 就提前解除租赁关系而补偿损失的范围及标准等予以明确。

2021 年武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

摘要：2021 年武汉楼市跌宕起伏，“两集中”模式下土地市场经历了一波三折的考验，三轮集中供地呈现出由热转冷的变动，但整体仍实现了预期的平稳，全年土地成交 2093.56 万平方米，同比增长 2%，成交总建面 4233.17 万平方米，同比增长 1%，土地出让金 1945.24 亿元，同比增长 3%，创下历史新高；商品房市场同样高开低走，上半年整体供需两旺，“427 新政”刺激成交上行，供需均创近五年同期新高，光谷率先实行集中开盘模式也热度难抑；下半年形势急转直下，市场成交势头疲软，金九银十成色不足，市场盛行打折促销，停工引发信任危机……但放眼全年，整体表现仍可圈可点，新建商品住宅供应 2382.93 万平方米，同比增长 1.08%，成交 20.01 万套，同比增长 14.2%，成交面积 2301.15 万平方米，同比增长 17.3%，基本恢复到疫情前水平。

一、土地市场

2021 年，“集中供地”当仁不让成为武汉土地市场的第一关键词，从 2021 年 2 月底风声起，直到 5 月底武汉市正式公布第一次集中供地公告，武汉两集中供地正式官宣，从 6 月首轮集中供地开拍，到 10 月份第二轮，再到 12 月底第三轮落幕，回顾武汉市 2021 年三轮土拍，整体竞拍热度经历了先扬后抑的波动，其中有不少亮点引人注目，成交金额创下新高，武昌湾、江夏永旺、武船等多宗热点地块相继落地……

武汉市土地交易中心数据显示，2021 年武汉市累计供应土地 343 宗（含房地产用地和工业用地），累计公开成交各类用地共计 325 宗，土地总面积约 2093.56 万平方米，规划建筑总面积约 4233.17 万平方米，成交总金额 1945.24 亿元，土地面积、规划建面和成交金额分别同比增长 2%、1%和 3%。

房地产用地累计供应 197 宗，土地总面积 1277.97 万平方米，累计成交 182 宗，成交土地总面积 978.40 万平方米，规划建筑面积 2870.64 万平方米，成交金额 1904.49 亿元，另有 16 宗地撤牌，6 宗地流拍。

其中，涉宅、商服类地块成交 166 宗，成交土地面积 920.33 万平方米，规划建筑面积 2790.12 万平方米，同比减少 12.55%，为近五年最低，成交金额 1897.30 亿元，同比小幅增加 1.83%，创历史新高，平均楼面价 6800 元/㎡，同比涨幅达到 16.44%，达到历

史新高，整体溢价率 7.01%，同比下降 2.21 个百分点，连续两年下滑。

图表 1：武汉市近五年涉宅、商服类土地成交情况

年份	宗数 (宗)	规划建面 (万平方米)	地价款 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)	溢价率 (%)
2017 年	158	3058.61	1507.23	4928	10.88
2018 年	163	2979.95	1309.72	4395	2.02
2019 年	172	3077.65	1728.64	5617	11.70
2020 年	157	3190.41	1863.14	5840	9.22
2021 年	166	2790.12	1897.30	6800	7.01

从区域分布上看，2021 年武汉市各区均有土地出让，中心城区供地节奏有所加快，涉宅及商服类地块共成交 85 宗，成交占比 51%，成交总建面 1532.47 万平方米，同比上升 6.17%，主要集中在东湖高新区、经济开发区、江岸区、武昌区，成交宗数均在 10 宗以上，其中东湖高新区成交 20 宗，成交建面 409.765 万平方米，高居榜首，区域热度居高不下。

图表 2：各区域近两年涉宅、商服类土地成交情况

区域		成交土地建筑面积（万平方米）	
		2021 年	2020 年
中心城区	东湖高新区	409.76	182.96
	经济开发区	291.01	284.67
	武昌区	203.86	132.51
	江岸区	202.83	111.09
	洪山区	130.29	125.05
	汉阳区	82.65	351.70
	江汉区	76.86	0.00
	硚口区	69.82	176.95
	青山区	65.39	78.52

『市场分析』

新城区	东西湖区	284.82	148.91
	黄陂区	278.23	653.73
	蔡甸区	272.11	241.10
	江夏区	202.77	178.89
	新洲区	119.53	445.22
	汉南区	100.19	79.09

新城区涉宅及商服类地块共成交 81 宗，成交总建面 1257.65 万平方米，同比大幅下降近三成，主要集中在蔡甸区、黄陂区、东西湖区，其中蔡甸区成交 24 宗，成交宗数位居全市各区首位，成交建面 272.11 万平方米，东西湖区、黄陂区分别成交 16 宗、20 宗，成交建面均超过 270 万平方米。

从各区成交情况来看，多个区域平均楼面价出现上涨，多个区域最高楼面价破纪录。江汉区、硚口区、武昌区、汉阳区四个区域平均楼面价超过 10000 元/m²，其中江汉区平均楼面价最高，达到 16546 元/m²。东湖高新区光谷中心城板块、左岭板块、花山板块，东西湖区金银湖板块，青山区，硚口区等区域最高楼面价刷新记录。

中心城区武昌区、汉阳区，新城区江夏区、东西湖区、新洲区平均楼面价同比涨幅超过 15%。其中，江夏区多宗优质高价纯宅地出让，大幅拉高楼面地价，同比涨幅超过 50%。洪山区、青山区、江岸区部分大宗地附加条件多，配建要求高，成交楼面价相对较低，拉低区域平均楼面地价，因此同比下降幅度较大。

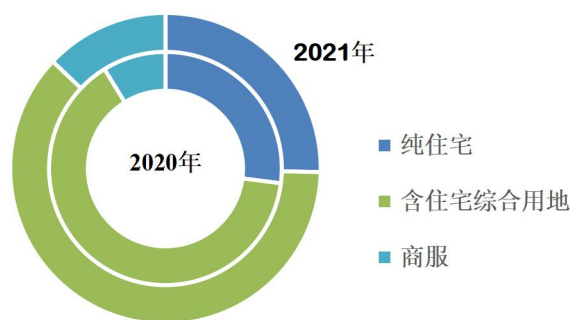
图表 3：2020-2021 年各区土地成交楼面地价汇总

行政区	平均楼面地价（元/m ² ）		涨幅
	2020 年	2021 年	
江夏区	2390	4206	76%
武昌区	9608	13043	36%
汉阳区	7917	10142	28%
东西湖区	5264	6466	23%
新洲区	2372	2744	16%
黄陂区	3815	3967	4%
蔡甸区	3179	3147	-1%
硚口区	14627	13813	-6%
东湖高新区	9142	8626	-6%
经济开发区	5413	5086	-6%
青山区	11290	8886	-21%
江岸区	12203	9539	-22%

洪山区	6605	4538	-31%
汉南区	2232	1349	-40%
江汉区	-	16546	-
总计	5840	6800	16%

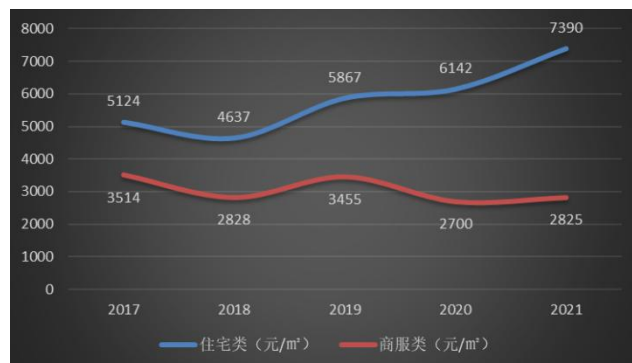
从地块用途来看，涉宅类成交占比超过八成，但成交规模相比去年有所下滑，商服类占比近两成，成交规模相比去年增加三成。成交规模方面，2021 年涉宅类用地成交 133 宗，成交占比 80%，总成交建面 2429.59 万平方米，同比去年减少 16.53%。其中，纯宅地成交 57 宗，成交建面 708.08 万平方米，含住宅综合用地成交 76 宗，成交建面 1721.51 平方米。商服类地块成交 33 宗，成交占比 20%，总成交建面 360.53 万平方米，同比去年增加 28.88%。

图表 4：2020-2021 年各用途土地成交对比



成交地价方面，住宅类用地平均成交楼面地价 7390 元/m²，同比上涨 20.3%，创历史新高，地价的明显上涨一方面由于中心城区成交占比的提升，另一方面与今年首轮集中供地市场热情高涨，大幅拉高地价有关。商服类地价走势相对平稳，全市商服用地成交平均楼面价 2825 元/m²，同比小幅上涨 4.6%。

图表 5：近五年各用途土地成交楼面地价走势



从三轮集中供地情况来看，2021 年三轮集中供地

共计 160 宗，总供地土地面积 1069 万平方米，三轮集中拍地共成交 140 宗，成交土地面积 783 万平方米，总建面 2320.17 万平方米，成交金额 1638.40 亿元，平均溢价率 7.62%，流拍率 2.5%。其中，涉宅类用地成交 117 宗，总成交建面 2108.47 平方米，成交金额 1597.87 亿元，平均溢价率 7.79%。

分批次来看，集中供地规模逐轮递减，第二轮、三轮集中供地规模明显不及首轮，首轮集中供地 60 宗，供应土地面积 415.31 万平方米，第二轮较首轮减少 9 宗，土地面积减少 15.9%，第三轮较第二轮减少 2 宗，土地面积减少 12.9%。

成交方面，第二轮、第三轮相比首轮的竞拍热度出现明显降温，首轮共成交土地建面超过 1000 万平方米，第二轮成交规模相比首轮大幅缩减超过四成，降幅 42.5%，第三轮热度有所提升，成交规模相比第二轮上升 28.5%。

图表 6：三轮集中供地整体情况（宗，万平方米）

批次	供地宗数	供应土地面积	成交宗数	成交土地面积	成交土地建面
第一轮	60	415.31	54	376.82	1002
第二轮	51	349.39	40	245.94	577
第三轮	49	304.30	46	279.24	741
合计	160	1069	140	902	2320

2021 年全国主要城市首轮集中供地，武汉在 22 城中压轴亮相，土拍规则相对宽松，虽经历多宗地块撤销、延期、上调起始价等操作，总体竞拍热度超过预期，仅 1 宗流拍，整体溢价率达到 17.00%。光谷、东西湖区等区域关注度更高，区域整体溢价率分别达到 74.67%、31.40%，多宗热点地块溢价率超过 100%，均刷新区域历史最高楼面价，其中光谷两宗地块楼面价双双破 20000 元/m²。

图表 7：三轮集中供地成交情况（亿元，宗）

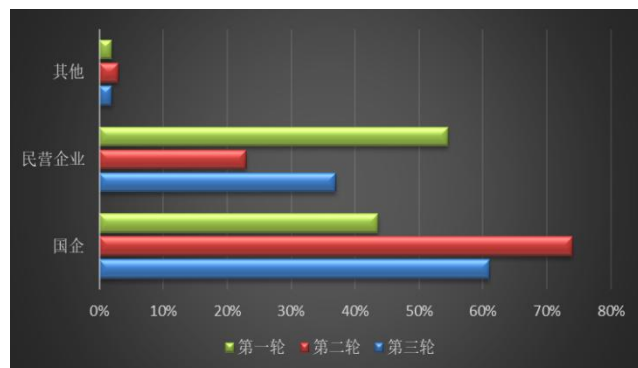
批次	起始价	成交价	溢价率	撤牌	流拍
第一轮	673.56	788.09	17.00%	4	1
第二轮	346.41	347.79	0.40%	8	3
第三轮	502.43	502.52	0.02%	3	0

合计	1522.40	1638.40	7.62%	15	4
----	---------	---------	-------	----	---

第二轮集中供地，受市场调整和房企资金压力增加影响，大部分城市普遍遇冷。武汉伴随土拍规则升级，五竞组合规则出台，竞拍热度也出现明显跳水，8 宗地块撤牌，3 宗地块流拍，成交的 40 宗地块中，37 宗以底价成交，整体溢价率大幅下降至 0.40%，几乎零溢价，其中住宅类地块溢价率 0.29%。同时，相比首轮，本轮国资或城投类地方平台公司拿地占比接近七成，民营企业占比仅 23%。

第三轮集中供地，武汉简化优化了竞拍流程，以期提高房企的参与积极性，本轮整体表现相比第二轮有起色，3 宗地块撤牌，无地块流拍，但底价成交仍为主基调，46 宗成交地块中，45 宗为底价成交，整体溢价率仅 0.02%，住宅类用地零溢价，唯一溢价地块为一宗商服用地。此外，本轮仍以国企拿地为主，拿地占比 61%，但民营企业拿地积极性有所提高，拿地占比上升至 37%。

图表 8：三轮集中供地成交企业结构



2021 年武汉土地市场上半年火热，下半年土地市场趋向寒冷，全年土地成交金额仍旧创下新高，三轮集中供地，武汉土地市场经历了由热到冷的转变，第一轮土地市场热度高涨，多个区域地王频出，轮番刷新地价，到第二轮、第三轮市场迅速降温，政策要求由松到紧，“五竞”规则出台，国进民退，国有企业、政府大幅度兜底，土拍热度出现直线下滑。

市场热度下滑背后，仍有不少亮点可循，路斯特汽车总部、长江铁路公司总部、光谷中心城电竞产业项目、东西湖创维基地等多个产业经济重点项目，龙

湖天街、武船武昌湾、花山河商业街等城市更新重点项目落地，将对武汉的整体经济发展发挥积极作用。

展望 2022 年，武汉土地市场集中供地模式仍将延续，整体市场将保持平稳，如 2021 年首轮部分区域市场过热，第二轮、第三轮民营企业积极性过低的现象大概率不会出现，但优质地块仍可溢价成交，拿地企业也将更加多元化。

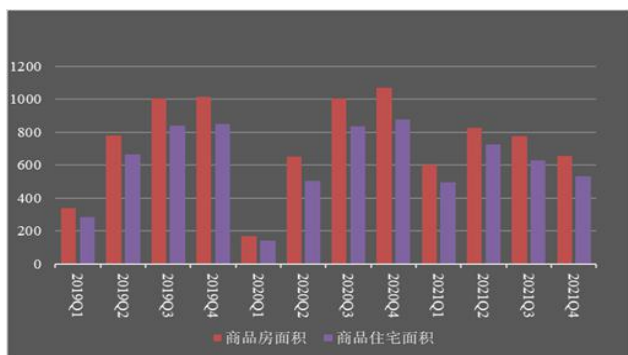
二、新房市场

2021 年，武汉商品房市场高开低走，上半年整体供需两旺，创近五年同期新高，下半年形势急转直下，成交持续疲软，但放眼全年，整体表现仍可圈可点，全年商品房成交 23.48 万套，同比增加 16.8%，成交面积 2654.80 万平方米，同比增长两成，已超过 2019 年 1.1 个百分点，其中，新建商品住房成交 20.01 万套，同比增加 14.2%，成交面积 2301.15 万平方米，同比增加 17.3%。

（一）住宅市场

2021 年，武汉市累计供应商品房 2855.66 万平方米，相比去年同比减少 1.30%，其中商品住宅供应 2382.93 万平方米，比去年同比增加 1.08%。上半年“427”预售新政出台，在此刺激下，供应集中放量，批售面积突破 1000 万平方米，创近五年同期新高，下半年市场新房供应有所缩减，批售面积 1162.61 万平方米，相比上半年减少 4.73%，其中，第四季度供应 533.75 万平方米，占全年的 22.40%。

图表 9：2019 年至今新建商品住宅供应量

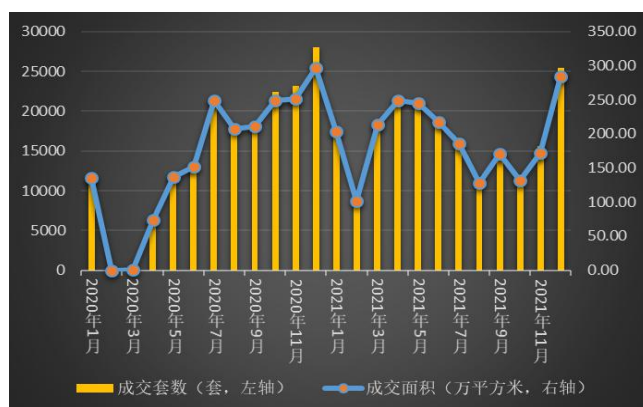


成交方面，2021 年武汉市商品住宅销量重回 20

万套以上，全年成交 20.01 万套，同比增长 14.2%，相比 2019 年差距缩小到不足万套，基本恢复到疫情前水平。

分季度来看，一季度传统淡季，市场销量一般，进入二季度，供应井喷，刺激成交持续上行，成交套数超过 6 万套，上半年累计成交超过 10 万套，为近五年最佳成绩。下半年，整体成交增速放缓。三季度市场呈现旺季不旺的特征，金九银十成色不足。四季度开发商面临年终业绩压力，纷纷采取以价换量的促销措施，成交量相比三季度有明显起色，尤其在 12 月，出现一波小翘尾行情，单月成交超过 2.5 万套，达到全年峰值，实现高位收官。

图表 10：2020-2021 年各月新建商品住宅成交量



分区来看，中心城区成交占比进一步提升，成交套数 12.45 万套，同比增长 17.7%，占总比为 62%，同比提高 2 个百分点。除江汉区、硚口区受供应缩减影响成交出现明显下滑外，其他区域同比均有不同程度增长。其中，武昌区多个新项目入市，前期供需关系得到明显缓解，成交量同比增长一倍。新城区成交套数 7.57 万套，同比增长 8.7%，成交占比 38%，江夏区、新洲区成交下滑，其他区均有提升，其中东西湖区成交量增幅最大，同比大幅增长 54.9%。

图表 11：2021 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 (万平方米)	面积同比
江岸区	12861	15.71%	150.55	20.08%
江汉区	4730	-28.14%	58.48	-21.81%

行政区	成交套数 (套)	套数同比	成交面积 (万平方米)	面积同比
硚口区	6749	-54.65%	72.12	-41.67%
洪山区	26934	8.08%	304.10	7.33%
武昌区	10308	107.40%	131.84	87.72%
青山区	9290	81.20%	101.95	83.19%
汉阳区	20224	24.56%	251.99	26.59%
东湖高新区	25994	55.05%	309.11	52.01%
经济开发区	7446	43.94%	84.35	42.36%
东西湖区	20670	54.91%	228.16	56.42%
江夏区	13658	-8.29%	161.81	-3.90%
黄陂区	17995	7.77%	192.08	8.10%
新洲区	8863	-25.66%	97.73	-24.34%
蔡甸区	8813	6.07%	95.40	1.44%
汉南区	5657	28.19%	61.48	19.90%
总计	200192	14.17%	2301.15	19.68%

各区域成交表现差异明显。洪山区、东湖高新区、东西湖区、汉阳区等热门区域成交占比进一步提高，成交套数均在2万套以上。其中洪山区再次领先全市，主要得益于白沙洲、青菱等板块市场供需两旺，东湖高新区同比增长近万套，区域产业支撑力强，长期保持较高的市场预期，2021年实行集中开盘模式仍难以平抑市场热度。东西湖区领衔新城区，区域供应长期保持充足，市场竞争相当激烈，一直为刚需热门区域，区域内如武汉二十四城等现象级热门项目对刚需购房者表现出非常强的吸引力。

图表 12：2021 新建商品住宅成交价格变化



成交价格方面，2021年武汉市新建商品住宅价格指数呈现小幅波动的走势，同比涨幅稳中有落，前三季度，连续九个月保持小幅上涨，环比涨幅在1.0%以内，四季度由涨转跌，连续三月下跌。从同比来看，全年新建商品住宅价格同比涨幅先升后降，前五个月同

比涨幅持续扩大，5月份同比上涨7.3%，达到峰值，之后连续7个月收窄，2021年12月新建商品住宅价格同比上涨3.7%，相比年初上涨2.7%。

整体而言，2021年武汉住宅市场受新政以及备案松绑等影响，在数据层面表现相当出彩，全年成交量基本恢复到疫情前水平，成交均价延续稳中有涨的走势，整体涨幅保持在可控范围内，区域间分化明显，热门区域集中度进一步提高。展望2022年，武汉住宅市场需求及购买力仍在，但2021年年末出现部分项目停工延期交房引发的信任危机，给2022年上半年市场增加了不确定性因素，不过从近期政府释放的积极信号来看，市场将重回稳定良性循环状态，预计整体将呈现“低开高走”的走势。

(二) 商办市场

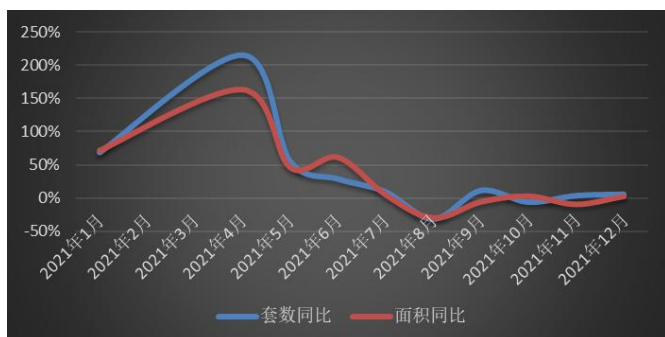
2021年武汉商业市场受疫情的影响逐渐变小，在就地过年、消费券、疫情常态化管理及经济复苏等叠加刺激下，武汉商业客流持续回暖，商业经营大幅恢复带动商业市场大幅复苏，全市商业用房合计成交17181套，成交面积142.41万平方米，同比分别增长36.45%和34.25%，从同比增幅来看，全年分月基本均实现正增长，但增幅呈收窄趋势，商业市场逐渐回归常态化。

图表 13：2021 年各月新建商业用房成交量

月份	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)
2021 年 1 月	1728	14.32
2021 年 2 月	655	8.18
2021 年 3 月	1194	11.11
2021 年 4 月	1272	10.73
2021 年 5 月	1366	10.88
2021 年 6 月	1583	12.21
2021 年 7 月	1654	13.70
2021 年 8 月	874	7.30
2021 年 9 月	1536	11.57
2021 年 10 月	1303	10.84
2021 年 11 月	1879	13.31

2021 年 12 月	2137	18.28
合计	17181	142.41

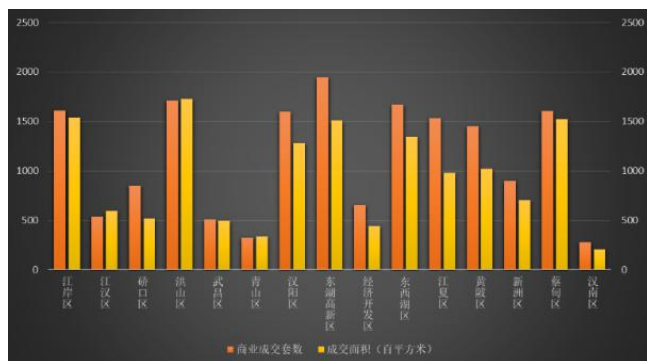
图 14: 2021 年各月新建商业用房成交量同比增幅



从主要商业体运营情况看，年轻化趋势更加明显，首店经济尤其年轻消费群体品牌持续高热，传统老旧商业项目竞争力进一步削弱，恒隆广场、龙湖江宸天街等新兴商业项目主打华中首店、武汉首店大放异彩，而凯德民众乐园、光谷鲁巷广场等传统购物中心则黯然退场。此外，全年新开业商业体量超过 150 万平方米，其中多个高端商业项目集中入市，将加剧汉口高端商业市场竞争。

从各区域看，2021 年中心城区商业用房成交 9744 套，同比增长 26.79%，但成交占比下降 2 个百分点至 57%。东湖高新区、洪山区、江岸区、汉阳区成交套数超过 1600 套。新城区共成交 7437 套，同比增长 41.23%，成交占比 43%，新洲区、汉南区成交套数不足 1000 套，其他各区均在 1400 套以上。

图 15: 2021 年各区新建商业用房成交量



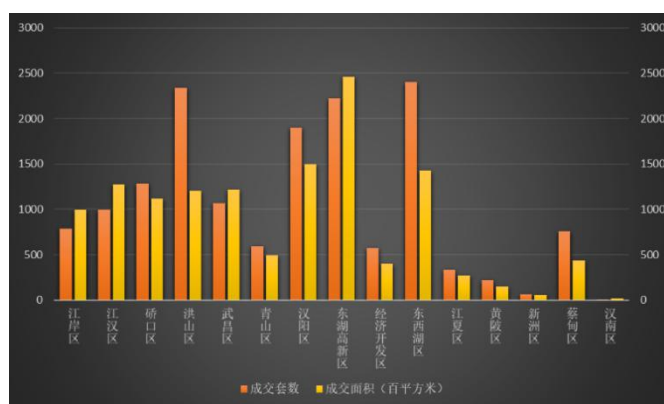
2021 年受经济回暖影响，武汉市写字楼市场明显回暖，全年合计成交 15553 套，成交面积 130.18 万平方米，同比分别增长 30.57% 和 26.40%，其中公寓产

品成交占比提升，写字楼套均成交面积持续下滑，2021 年写字楼产品套均成交面积 83.70 平方米，相比 2020 年下降 2.8 平方米。

图 16: 2021 年各月新建写字楼成交量

月份	成交套数 (套)	成交面积 (万平方米)
2021 年 1 月	1096	8.16
2021 年 2 月	604	6.15
2021 年 3 月	1099	10.50
2021 年 4 月	836	7.26
2021 年 5 月	885	6.24
2021 年 6 月	1262	9.11
2021 年 7 月	1738	16.31
2021 年 8 月	937	7.80
2021 年 9 月	1833	13.26
2021 年 10 月	1819	15.10
2021 年 11 月	1230	10.48
2021 年 12 月	2214	19.82
合计	15553	130.18

图 17: 2021 年各区新建写字楼成交量



从各区域来看，中心城区成交占比近八成，其中东湖高新区、洪山区为成交主力，成交套数超过 2000 套。新城区中，东西湖区一枝独秀，成交 2402 套，位居全市第一。

武汉市商办市场中心城区与新城区的市场需求差异巨大，尤其办公市场表现尤为明显，传统商务区如江岸区、江汉区等区域市场接近饱和，东湖高新区、洪山区、东西湖区等新兴产业聚集区逐渐成为成交主力。2021 年随着疫情逐渐常态化，商办市场逐渐复苏，成交量同比均有较大幅度提升，但供求关系依旧失衡，

目前商办市场库存长居高位，未来较长时间内将面临较大的库存压力。

三、二手房市场

2021 年，全市存量房成交 104443 套，成交面积 1019.44 万平方米，同比增长 13.65%；其中，存量住房成交 98996 套，成交面积 955.96 万平方米，同比增长 16.89%。

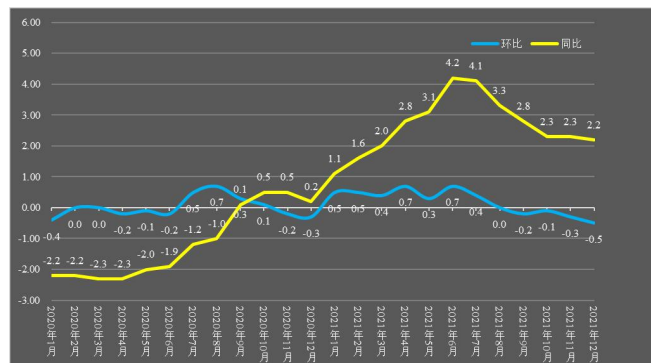
图表 13：2018 年以来各季度二手住宅成交量



根据国家统计局最新发布的数据，2021 年武汉二手住宅价格指数持同比转跌为升，全年 12 个月同比指数均实现正增长，从环比指数来看，上半年武汉市场整体热度较高，二手房价格自 1 月起连续 7 月上涨，下半年二手房流通性收紧，市场观望态势逐渐显现，

8 月份价格环比持平，从 9 月份开始连续四个月出现下跌，全年总体上涨仅 1.91%。

图表 14：近一年二手住宅成交价格变化



自 2019 年以来，由于武汉新房市场供应放量持续，购房者市场选择空间大，加之新房价格相较于二手房更具吸引力，导致部分二手房购房需求流向新房市场，二手房市场预期减弱，价格上涨动力不足。

说明：

- 1、文中的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、东湖高新区、经济开发区；新城区指的是东西湖区、江夏区、黄陂区、蔡甸区、新洲区、汉南区。
- 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。



订阅号：获取价值信息



服务号：在线询价、委托

国内 GDP 季度数据（表格版）

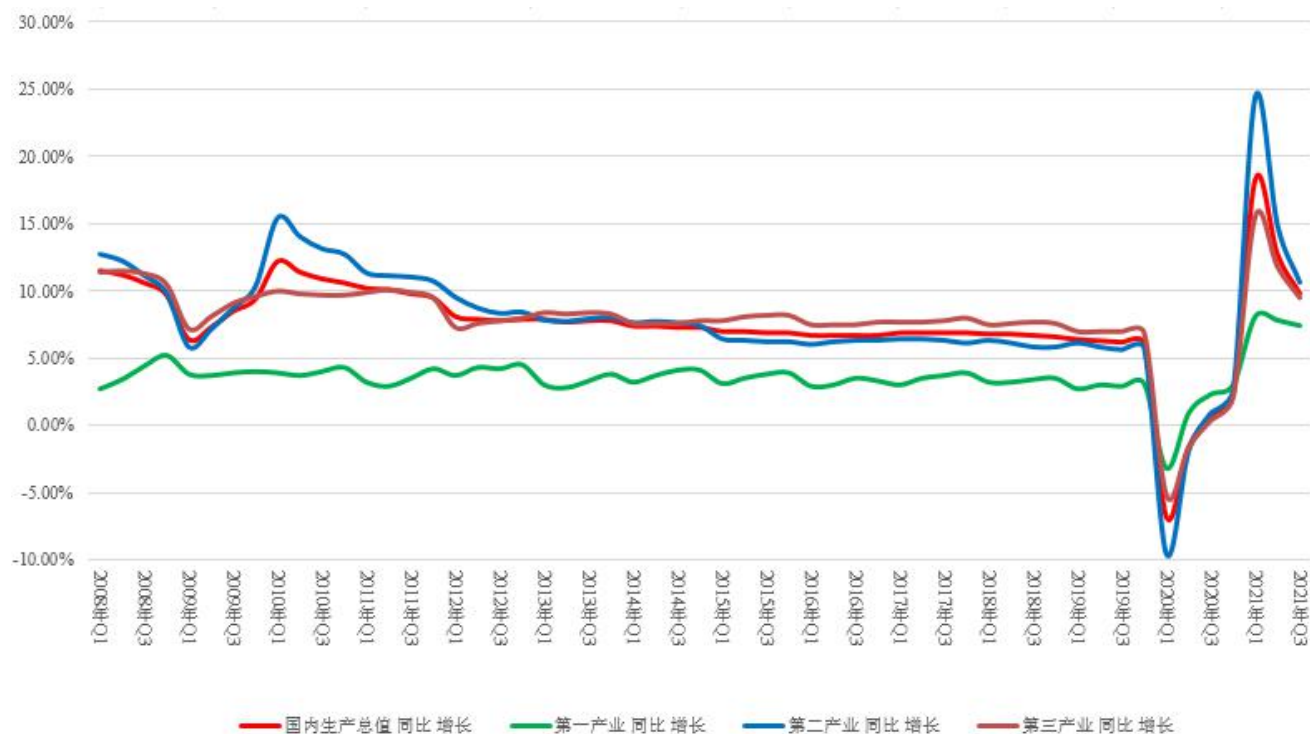
季度	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对值 (亿元)	同比 增长	绝对值 (亿元)	同比 增长	绝对值 (亿元)	同比 增长	绝对值 (亿元)	同比 增长
2021 年 Q4	1143670	8.10%	86086	7.10%	450904	8.20%	609680	8.20%
2021 年 Q3	823131	9.80%	51430	7.40%	320940	10.60%	450761	9.50%
2021 年 Q2	532167	12.70%	28401	7.80%	207154	14.80%	296611	11.80%
2021 年 Q1	249310	18.30%	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%

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 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%
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

数据来源：国家统计局

国内 GDP 季度变动（图形版）



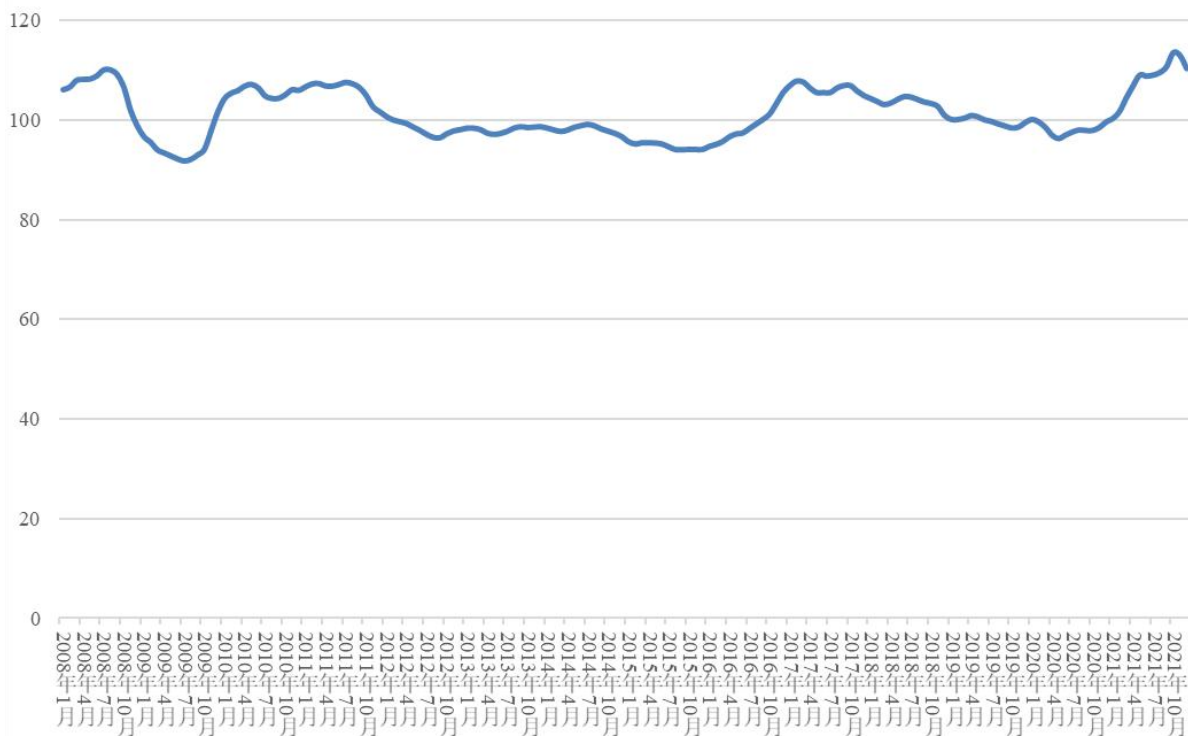
数据来源：国家统计局

全国 CPI（居民消费价格指数）



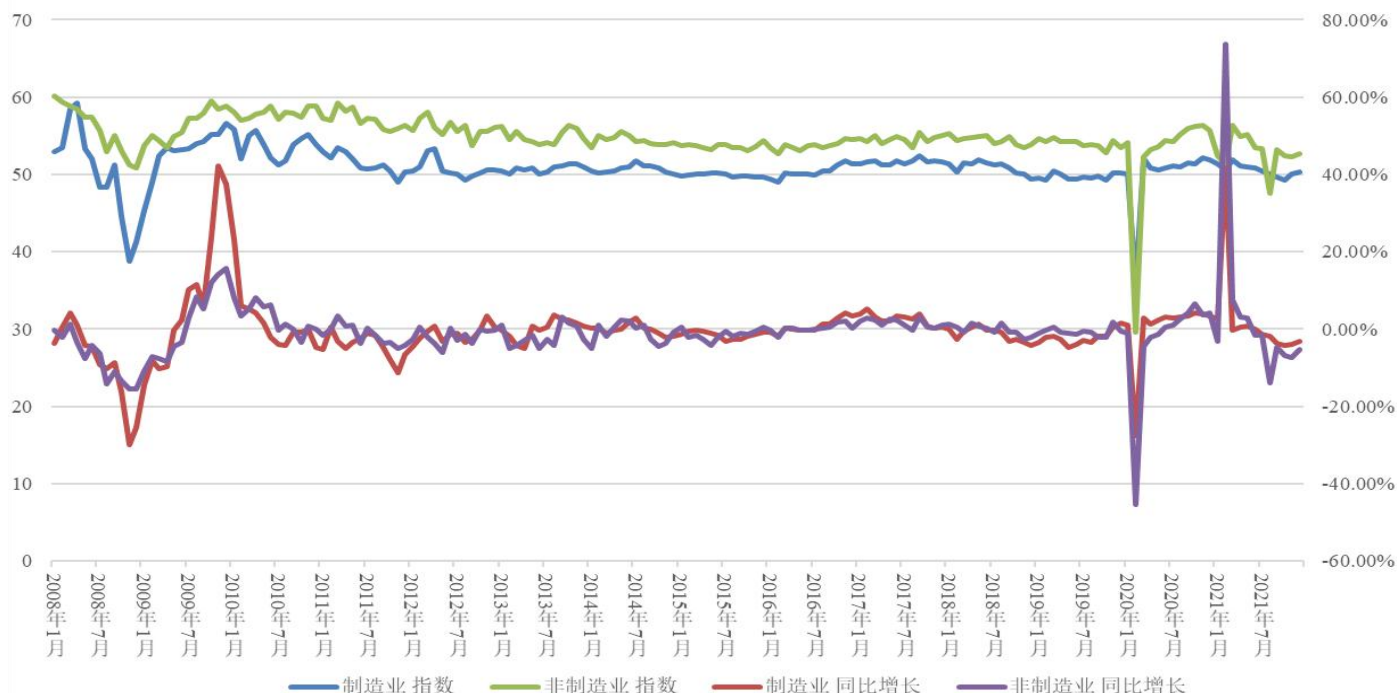
数据来源：国家统计局

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12月份	50465	160.80%	4.57%	544547
2021年11月份	48259	196.60%	0.55%	494082
2021年10月份	47996	2.64%	-5.73%	445823
2021年09月份	50914	-11.75%	14.72%	397827
2021年08月份	44380	-10.56%	-4.83%	346913
2021年07月份	46633	-2.05%	-24.76%	302533
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

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 12 月份	10346	-9.71%	-20.54%	199400	-0.45%
2021 年 11 月份	13021	-14.95%	67.97%	189054	0.11%
2021 年 10 月份	7752	16.34%	-56.34%	176033	1.44%
2021 年 09 月份	17774	-7.29%	39.81%	168300	0.85%
2021 年 08 月份	12713	-10.48%	51.51%	150526	1.91%
2021 年 07 月份	8391	-17.90%	-63.80%	137813	3.23%
2021 年 06 月份	23182	21.82%	62.18%	129422	4.98%
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%

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

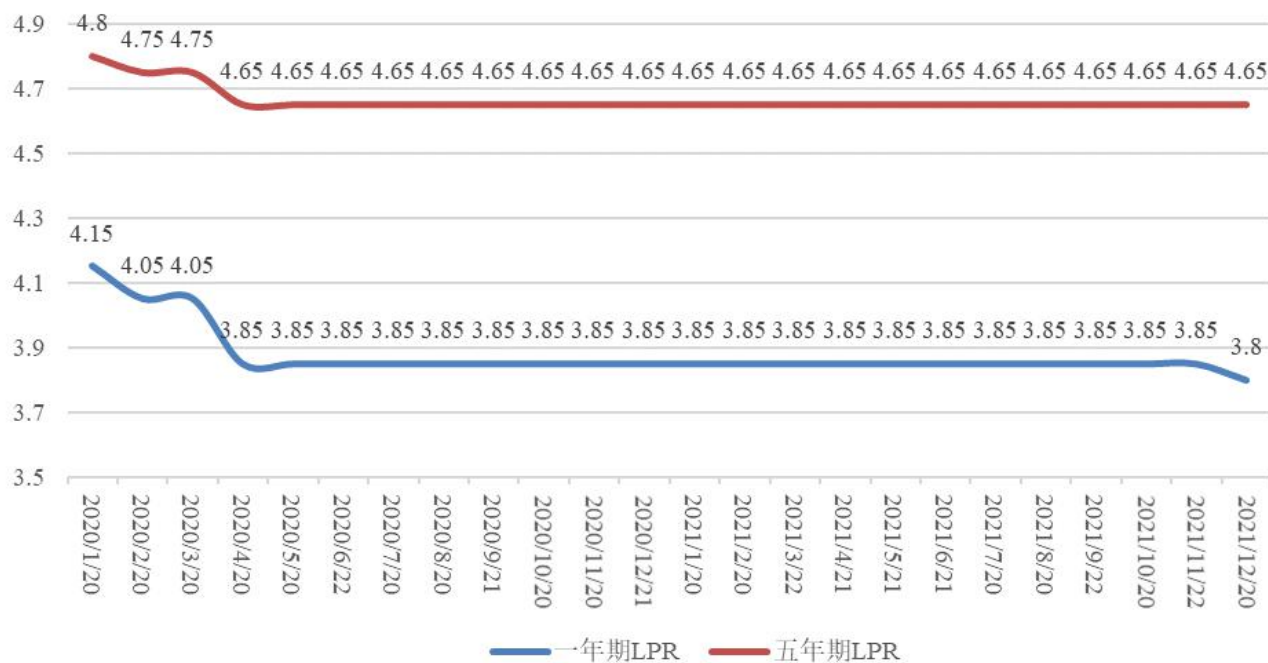
中国国债收益率

日期	期限	当日(%)	比上日(BP)	比上月同期(BP)	比上年同期(BP)
2022/1/17	3 月	2.02	-3.99	-31.2	11.88
	6 月	2.11	-1.26	-23.7	-1.76
	1 年	2.16	-1.34	-16.43	-29.34
	2 年	2.34	-3.28	-13.98	-40.56
	3 年	2.42	-1.38	-15.64	-42.6
	5 年	2.59	-1.78	-12.41	-41.56
	7 年	2.77	-1.04	-11.26	-40.53
	10 年	2.79	-0.4	-6.52	-37.98
	30 年	3.33	0.14	-5.85	-41.82



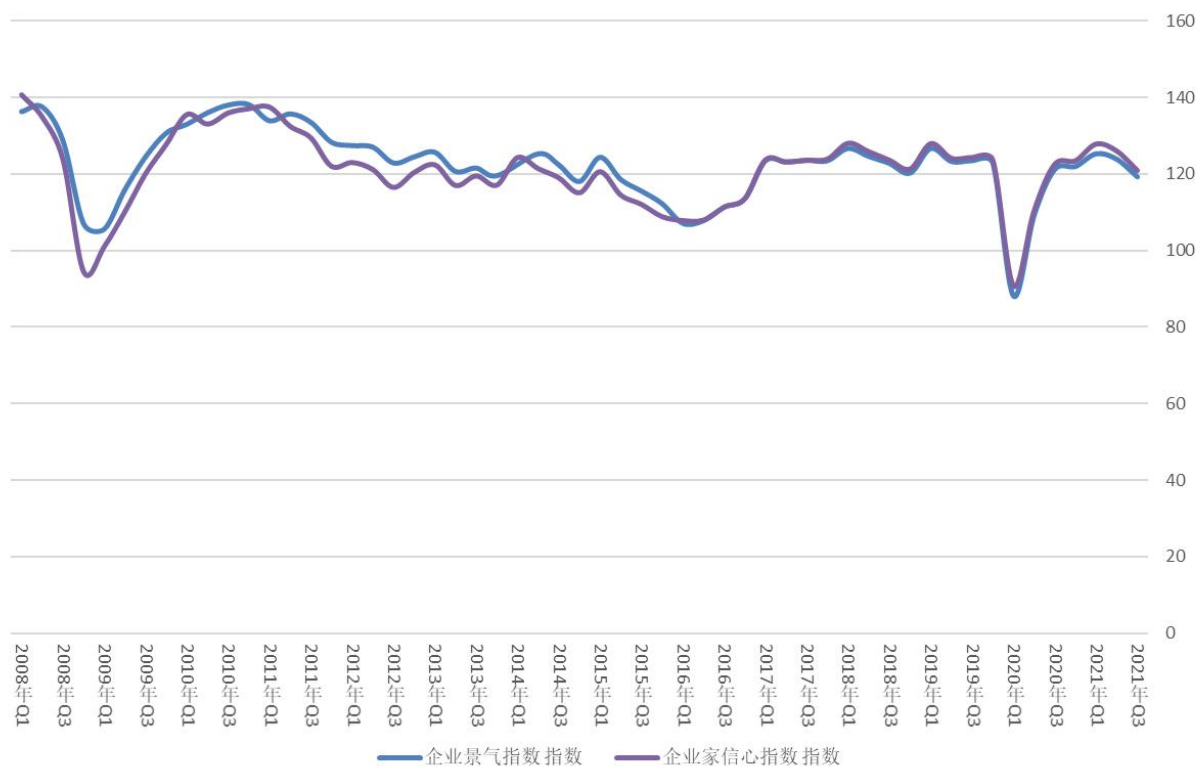
数据来源：中央国债登记结算公司(CCDC)

银行贷款 LPR 利率（单位：%）



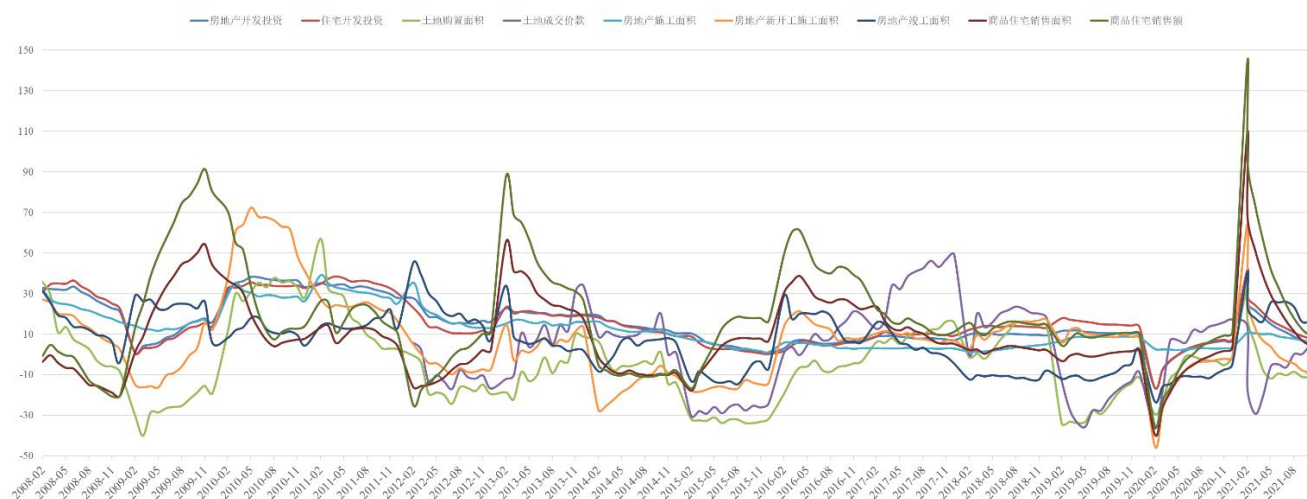
数据来源：中国人民银行

企业景气指数



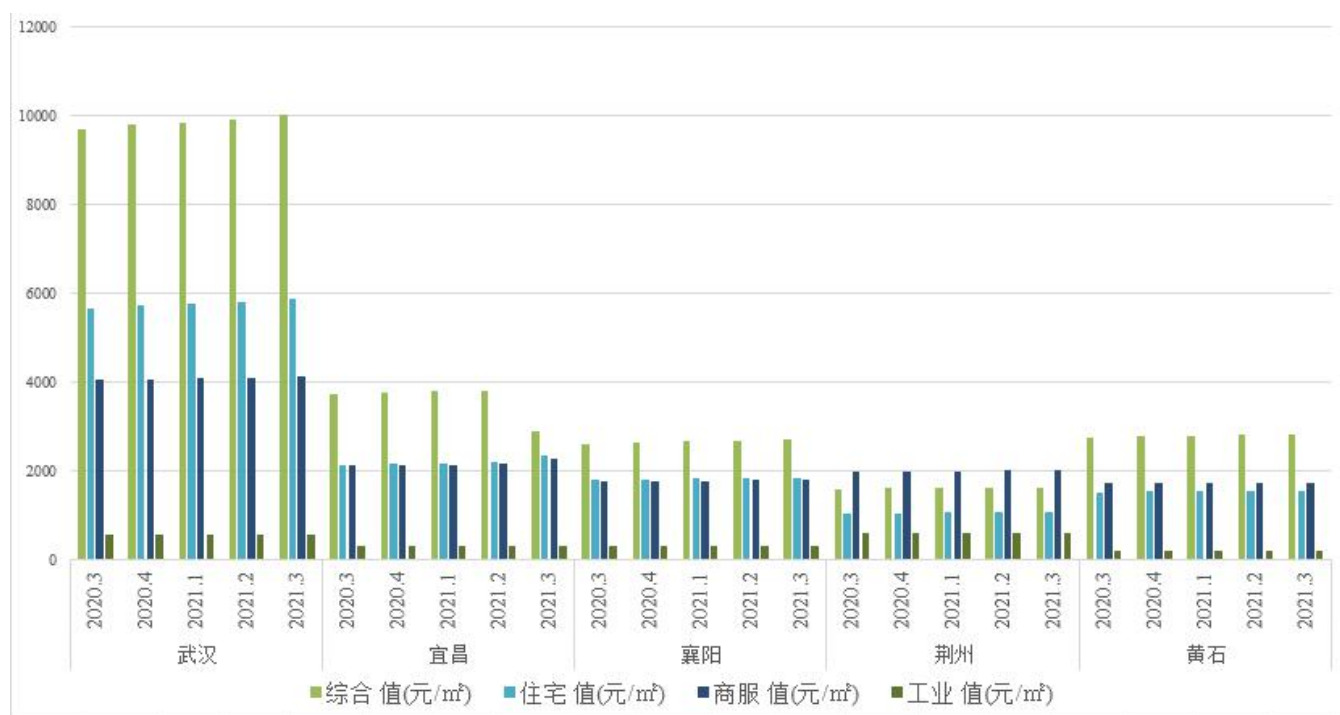
数据来源：国家统计局

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 2021 年第三轮集中拍地出让结果一览表

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积 (公顷)	成交价 (万元)	楼面地价 (元/㎡)	土地使用权竞得人
1	P (2021) 147 号	江岸区	江岸区建设大道轨道交通 3 号线 惠济二路站以北	住宅	4.1	0.74	50000	16667	武汉格律诗房地产 开发有限公司
2	P (2021) 148 号	江岸区	江岸区二七路与黑泥湖路交汇处	住宅、商服	2.4	3.33	95600	12101	中国葛洲坝集团房地产 开发有限公司
3	P (2021) 150 号	汉阳区	汉阳区罗七路以东、玫瑰街以南	住宅	2.2	0.54	6810	5675	武汉市坦达工程项目 管理有限公司
4	P (2021) 152 号	青山区	青山区冶金大道以南, 建设十路 以东, 一号明渠 (青山港) 以北,	住宅、商服	3.0	7.26	142240	6625	武汉楚中置业 发展有限公司
5	P (2021) 153 号	青山区	青山区新集村	住宅	3.5	5.42	65150	3425	武汉市绿色高质量产业 投资有限公司
6	P (2021) 154 号	东湖开发 区	东湖开发区花山河以北、玫瑰街 以南	住宅、商服	2.5	25.68	472780	7395	武汉联投置业 有限公司
7	P (2021) 155 号	武汉经济 技术开发	武汉经济技术开发区 50R2 地块	住宅、公园绿地	2.2	9.73	126568	5930	武汉经开投资有限公司
8	P (2021) 156 号	武汉经济 技术开发	武汉经济技术开发区 124C2、 159R2 地块内	住宅、商服	2.2	18.49	94307	2364	湖北东木地产有限责任 公司
9	P (2021) 157 号	东西湖区	东西湖区新城十四路以西、金山 大道以北	住宅	2.1	11.39	107390	4489	南京维恒置业有限公司
10	P (2021) 158 号	东西湖区	东西湖区台一路以东、胜河路 以西、团结南街以南、汉丹北路	住宅	2.5	5.22	39120	2996	湖北东方房地产 开发有限公司
11	P (2021) 159 号	东西湖区	东西湖区兴工十路以南、食品一 路以西	住宅	2.5	8.79	59350	2700	武汉临空港经济技术开 发区城市建设发展投资
12	P (2021) 160 号	东西湖区	东西湖区金银湖街海口一路以 东、新桥二路以南	住宅、文化设施	2.7	6.63	122050	6909	武汉乘风塑胶有限公司
13	P (2021) 161 号	江夏区	江夏区纸坊街道城关村、庙山产 业园普安村	住宅、商服、交 通服务场站	2.8	9.34	137650	5338	湖北康裕健康产业 集团有限公司
14	P (2021) 162 号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街蔡甸大街与黄瓦屋 北路交汇处	住宅、商服	2.4	1.89	14075	3131	武汉市蔡甸城建投资 开发集团有限公司
15	P (2021) 163 号	蔡甸区	蔡甸区蔡甸街新天大道与凤凰山 南路交汇处以东	住宅、商服	3.5	0.93	7400	2298	武汉万龙房地产 开发有限公司
16	P (2021) 164 号	黄陂区	黄陂区武湖街创新路以北、滨湖 路以西	住宅	1.7	13.52	108500	4717	武汉市黄陂区城建投资 开发有限公司
17	P (2021) 165 号	黄陂区	黄陂区前川街人民道以南, 民安 街以西	住宅、商业、餐 饮	5.4	1.45	30090	3851	武汉智华三鑫置业有 限公司
18	P (2021) 166 号	黄陂区	黄陂区前川街人民道以南, 石阳 街以东	住宅、零售商业、 餐饮	5.4	1.14	15560	2541	武汉智华三鑫置业 有限公司
19	P (2021) 167 号	黄陂区	黄陂区前川街前川大道以南, 漫 水河沿堤路以西	住宅、零售商业、 餐饮	5.6	0.93	14320	2743	武汉市鑫坤泰 置业集团有限公司
20	P (2021) 168 号	黄陂区	黄陂区前川街前川大道以南、漫 水河沿堤路以西	住宅	6.9	1.36	23830	2542	武汉市鑫坤泰置业 集团有限公司
21	P (2021) 169 号	黄陂区	黄陂区前川街板桥大道以南、大 南街以西	住宅、零售商业、 餐饮、商务金融	4.5	2.04	25280	2753	武汉昌索房地产 开发有限公司
22	P (2021) 170 号	黄陂区	黄陂区前川街板桥大道以北、向 阳大街以西	住宅、商服、道 路	3.6	1.20	12780	3000	武汉市方氏 置业有限公司
23	P (2021) 171 号	黄陂区	黄陂区前川街百锦街以东, 黄陂 大道以北	住宅、零售商业、 餐饮	4.1	1.26	13600	2664	武汉载源房屋 开发有限公司

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 (元/㎡)	土地使用权竞得人
24	P (2021) 172 号	黄陂区	黄陂区前川街双凤大道以南, 老黄武公路以西	住宅、零售商业、住宿餐饮	5.0	2.65	29400	2213	武汉市双凤亭房地产开发有限公司
25	P (2021) 173 号	青山区	青山区建设五路与红钢一街交叉口	交通服务站	2.0	0.18	1521	4187	中核国宏智慧城市有限公司
26	P (2021) 174 号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区 113C3 地块内	旅馆	1.0	5.02	5161	1028	富康城控股集团股份有限公司
27	P (2021) 175 号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区 134C3 地块内	教育	1.2	14.15	11039	650	武汉经开科创产业发展有限公司
28	P (2021) 176 号	江夏区	江夏区庙山产业园幸福村	住宅	2.5	3.05	44500	5841	武汉庙山投资集团有限公司
29	P (2021) 177 号	江夏区	江夏区庙山产业园向阳村	商服	3.0	1.49	8950	2000	武汉庙山投资集团有限公司
30	P (2021) 178 号	武昌区	武昌区临江大道与张之洞路交叉口 (武船厂区一期 A 包)	住宅、商服、教育、公园绿地	2.7	20.48	829100	#VALUE!	武汉城建瑞臻房地产开发有限公司
31	P (2021) 179 号	武昌区	武昌区临江大道与鹦鹉洲长江大桥交叉口	住宅、商服、公园绿地	5.0	10.27	800700	#VALUE!	武汉城建瑞臻房地产开发有限公司
32	P (2021) 180 号	武昌区	武昌区白沙洲大道与江国路交汇处(天工二期 A 地块)	住宅、公园绿地	3.2	2.49	22880	2860	武汉城建瑞臻房地产开发有限公司
33	P (2021) 181 号	江岸区	江岸区兴业路与翠柏路交汇处	住宅	3.2	2.20	59000	8429	武汉融海房地产开发有限公司
34	P (2021) 182 号	硚口区	硚口区南泥湾大道和铁路大厂一路交叉口	住宅、公园绿地	4.2	1.95	74520	9000	武汉汉江湾实业有限公司
35	P (2021) 183 号	硚口区	硚口区近解放大道与丰帆路交叉口	住宅	3.5	0.72	22770	9000	武汉汉江湾实业有限公司
36	P (2021) 185 号	武昌区	武昌区中北路以西, 东湖西路以南	住宅	6.0	3.13	339450	18162	武汉市瑞创红岭房地产开发有限责任公司
37	P (2021) 186 号	青山区	青山区鄂州街与工业一路交汇处东南部	住宅、公园绿地	3.9	6.43	373650	15006	武汉绿色城市发展有限公司
38	P (2021) 187 号	东湖开发区	东湖开发区雄楚大道以南、关山大道以西	住宅、商务金融、零售、餐饮	6.2	3.50	218420	10019	武汉维佳置业有限责任公司
39	P (2021) 188 号	东湖开发区	东湖开发区九衢西街以南、皓月路以西、十方街以北、花溪路以	住宅、商务金融、娱乐	3.3	4.34	65670	4638	武汉光谷新文化投资发展有限公司
40	P (2021) 189 号	黄陂区	黄陂区滠口街泵站河西路以西、府河以北	住宅	2.5	2.64	29000	4396	武汉青年城青鸿建设发展有限公司
41	P (2021) 190 号	东湖开发区	东湖开发区十方街以南、皓月路以西、千池街以北、清湾路以东	商务金融	6.7	1.12	18220	2429	武汉明源云数智科技有限公司
42	P (2021) 191 号	黄陂区	黄陂区经济开发区巨龙大道与岱黄高速交汇处 (地下空间)	交通运输、商服	0.5	2.87	2920	1926	武汉盘龙交通建设投资发展有限责任公司
43	P (2021) 192 号	武汉经济技术开发区	武汉经济技术开发区 201M 地块内	商务金融	3.5	0.69	8828	3652	武汉市雄韬氢雄实业有限公司
44	P (2021) 193 号	汉南区	汉南区兴城大道北侧, 幸福中路两侧	商服	2.2	17.09	26654	703	武汉经开通航卫星产业建设投资有限公司
45	P (2021) 194 号	东湖开发区	东湖开发区百川街以南、高新五路以北、豹溪路以东、阳苏路以	住宅、零售、餐饮、旅馆、商务	2.9	12.98	232490	6123	武汉光谷中心城建设投资有限公司
46	P (2021) 195 号	东湖开发区	东湖开发区北至高新大道, 南至高新四路, 西临光谷四路, 东接	零售商业、餐饮、道路运输	1.4	21.52	15910	523	武汉光谷中心城建设投资有限公司

数据来源: 武汉土地市场网

武汉市四季度纯新盘预售项目

发证时间	区域	预售证号	项目名称	备案价 (元/m²)
2021/10/11	江岸区	武房开预售[2021] 794 号	仁恒滨江园	48000
2021/10/11	江岸区	武房开预售[2021] 795 号	武汉城建光彩国际	39330
2021/10/14	汉南区	武房开预售[2021] 797 号	碧桂园经开城	7800
2021/10/14	洪山区	武房开预售[2021] 798 号	当代天誉	35500
2021/10/18	江汉区	武房开预售[2021] 803 号	万科公园 5 号	27878
2021/10/21	汉阳区	武房开预售[2021] 815 号	上坤云启都会	19900
2021/10/22	东湖高新区	武房开预售[2021] 816 号	华润联投半岛九里	高层: 19500 小高层: 21200
2021/10/22	东湖高新区	武房开预售[2021] 819 号	安屿那	18062
2021/10/22	硚口区	武房开预售[2021] 820 号	天纵云邸	17950
2021/10/22	蔡甸区	武房开预售[2021] 824 号	龙湖楚世家景粼天序	12363
2021/10/29	汉南区	武房开预售[2021] 839 号	万科华生柏叶新城	9200
2021/10/29	洪山区	武房开预售[2021] 841 号	大华公园城市	14399
2021/11/3	江夏区	武房开预售[2021] 853 号	弘阳云栖玖著	高层: 13700 叠拼: 24000
2021/11/4	东西湖区	武房开预售[2021] 855 号	保利清能拾光年	13300
2021/11/5	洪山区	武房开预售[2021] 859 号	和雅东方	14186
2021/11/8	江汉区	武房开预售[2021] 860 号	绿城·湖畔雲庐	38000
2021/11/12	硚口区	武房开预售[2021] 871 号	万科华生·星耀大道	19500
2021/11/19	洪山区	武房开预售[2021] 883 号	中建东湖之星	30817
2021/11/19	江岸区	武房开预售[2021] 885 号	武汉城建·信达 后湖里	21106
2021/11/19	东湖高新区	武房开预售[2021] 890 号	联投武汉城建花山印象	18500
2021/11/24	江岸区	武房开预售[2021] 898 号	长投保利汉口印	37500
2021/11/26	东湖高新区	武房开预售[2021] 901 号	光谷洺悦天玺	高层: 27517 叠拼: 36000
2021/11/26	洪山区	武房开预售[2021] 904 号	万科光澜道	19500
2021/12/3	江岸区	武房开预售[2021] 919 号	远洋长江樾	51500
2021/12/3	武昌区	武房开预售[2021] 921 号	武汉平安幸福中心	45586
2021/12/6	江夏区	武房开预售[2021] 927 号	经发金地四季都会	13001
2021/12/10	汉阳区	武房开预售[2021] 934 号	天创产投·芳草雅境	15980
2021/12/14	汉阳区	武房开预售[2021] 937 号	中关村·动漫城	17616
2021/12/21	汉阳区	武房开预售[2021] 947 号	枫华国际	21800
2021/12/23	江夏区	武房开预售[2021] 952 号	富力绿都中央公园	15001
2021/12/24	东湖高新区	武房开预售[2021] 962 号	长江广电光谷家	18698
2021/12/27	硚口区	武房开预售[2021] 965 号	华发都荟天地	19747
2021/12/28	东湖高新区	武房开预售[2021] 968 号	城投光谷香恋	34620

数据来源：武汉市房地产市场信息网

源于誠 致于信
FROM TRUST FOR TRUST

业务受理电话：027-82441241

电 话：027-82440633

传 真：027-82440640

地 址：中国·武汉江岸区香港路145号

远洋大厦13层

邮 编：430016

E-mail: yxh_sj@163.com

网 址：www.yongxinhang.com.cn



永信行微信订阅号



永信行微信服务号



湖北永信行咨询机构

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、民生银行等二十余家商业银行以及国开行、农发行等政策性银行金融机构，湖北省高院、武汉市中院及各区法院、武汉海事法院及十堰、咸宁、孝感、黄石等各地市法院，长城、华融、东方、信达等资产管理公司，湖北省财政厅及国资委、武汉市财政局及国资委等政府部门，以及数百家企业建立了长期良好的业务合作关系。此外，湖北永信行还与中南财经政法大学、中国地质大学、武汉理工大学、武汉科技大学等高校共建了硕士研究生培训基地。

业务范围

房地产评估类：房地产涉讼、抵押、收购、转让、交易课税、征收、司法鉴定、分割、合并、保险、租赁、纠纷、投资基金、损害赔偿、计税系统价格等各类价值评估。

土地评估类：土地涉讼、征收、出让、转让、出租、抵押、司法鉴定、作价入股、征收税费以及建设用地和农用地基准地价、标定地价等各类价值评估。

资产评估类：各类动产（机器设备、车辆、船舶等）、不动产、资源资产（森林资源、矿产资源、水域资源等）、流动资产、无形资产（专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益等）、股权、金融不良资产等价值评估。

评价咨询类：财政支出绩效评价（项目支出全过程绩效管理、事前绩效、绩效运行监控、绩效目标编制及审核、部门整体支出、专项支出、公共政策支出、PPP项目等）、社会稳定风险评估、土地集约利用、土地质量评价等评价咨询服务。

工程造价咨询类：项目投资估算、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，工程经济纠纷涉讼鉴定，与工程造价有关的其他咨询服务。

工程咨询类：编制各类建设项目项目建议书、申请报告、可行性研究报告及评估，政府和社会资本合作项目咨询、项目投资评审、投融资策划、项目建设后评价或评审及各种经济活动涉及的工程咨询等服务。

投资咨询类：企业并购重组尽职调查、可行性研究、企业改制重组方案策划、企业重组全程咨询，金融不良资产收购、转让调查，政府债全程咨询及实施方案编制、项目投融资方案策划及其他各类投资项目咨询服务。

资产管理及代理类：房地产租售独家代理、项目运营管理、投（贷）后管理、股权管理，不良资产处置、不动产登记、建设项目用地审批等代理，企业破产管理、企业清算咨询、税务代理及筹划、财务管理咨询、房地产咨询等服务。

管理咨询类：发展战略规划编制，薪酬体系建设与绩效管理咨询，企业风险评估与内控体系建设咨询等服务。

声明

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

源于诚

致于信