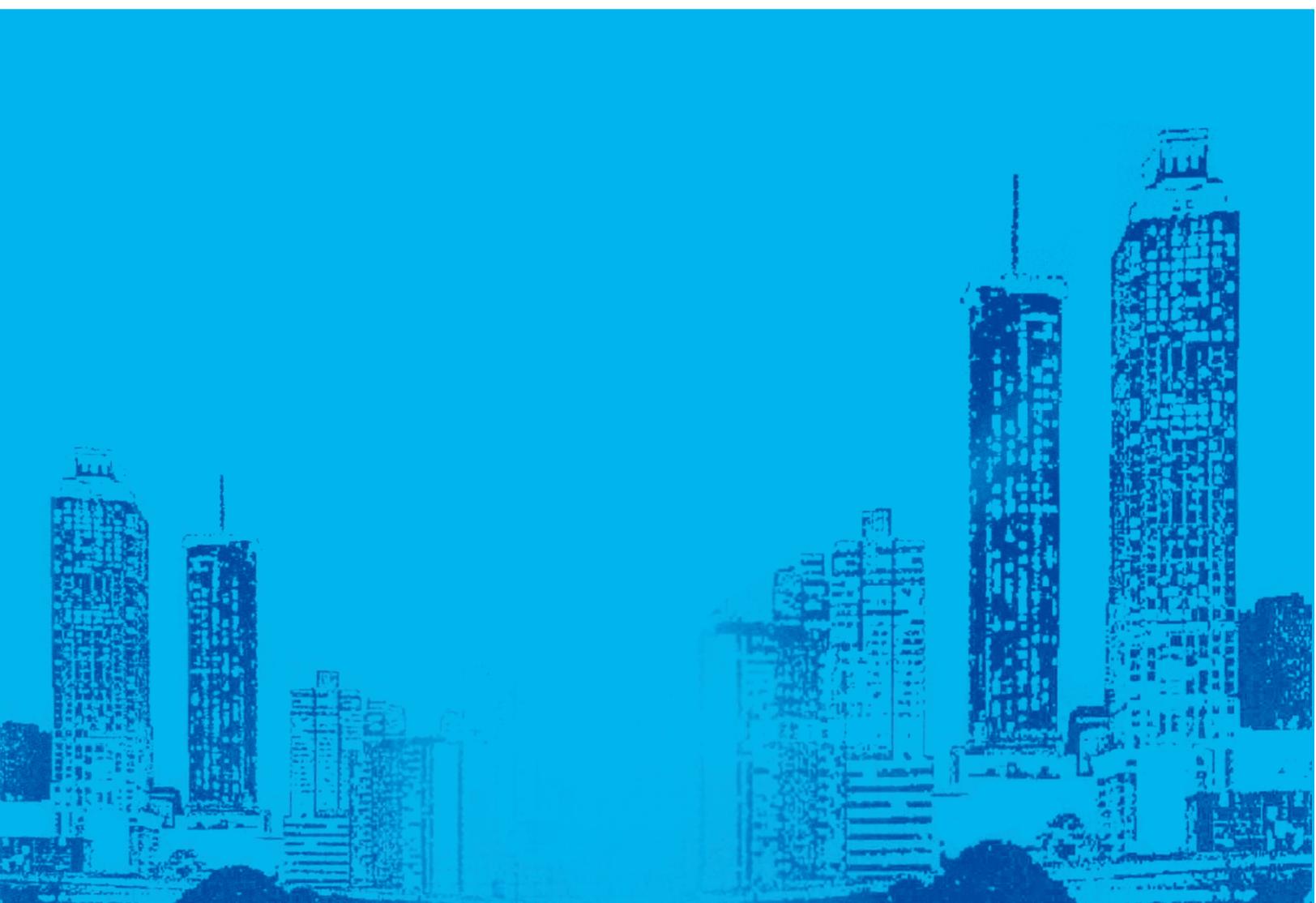


# 永信行视界

2022年第2期 (总第57期)



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服务者”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服务者  
经营理念 —— 源于诚，致于信  
人才战略 —— 德才兼备 职才相称 授人以渔 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。

## 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“房地产价格评估专家委员会专家”  
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！

## 崇信 致远 再出发

文 | 湖北永信行 袁文清

今年四月二十七日 是永信行二十岁生日，永信行已然是一位心中有梦、眼里有光的青年，踌躇满志，英姿勃发。

二十年前，永信行在国家诚信社会建设大潮中孕育萌发，随着资产评估、房地产估价等鉴证类专业服务行业实行脱钩改制和市场开放应运而生。

二十年来，永信行从开展鉴证性价值评估起步，秉持“源于诚，致于信”的座右铭，一直努力“做最值得信赖的价值服务者”！

创立之初，永信行只有两三名专职人员，总共不到 20 平米的一间半办公室，仅银行押品估值一项业务。

时至今日，永信行已经打造了一支包括资产评估师、房地产估价师、土地估价师、造价工程师、咨询工程师等各类专业人才和国家、省、市级专家组成的专业团队；建立了以价值服务为中心，包括价值评估、评价咨询、工程咨询、投资咨询、管理咨询和资产运营管理六类板块的“1+6”专业服务体系。

二十年风雨洗礼，旧貌换新颜。永信行办公区从 20 平米发展为超过 2000 平米的现代办公区，扩大了 100 倍！唯有当初为开业而定制的永信行 LOGO——“信”字，今天仍然挂在办公区的玄关上，一如我们的初心，历经二十年，一尘不染！

二十年寒耕暑耘，硕果累累。永信行累计服务各类客户超过 16 万个，提交各类专业成果超过 10 万项，评估房地产面积超过 2 亿平方米，评估各类资产价值超过 3 万亿元，服务财政预算管理超过 2000 亿元，服务各级政府融资超过 1000 亿元，公益捐赠 40 余万元，创刊《永信行视界》14 年，发行 50 余期。从创立第一年至今，永信行经营业绩复合增长率达 27%。

二十年坚守诚信，打造品牌。永信行秉持理想信念，坚守行业净土，赢得了业内同行、合作伙伴和商务客户的信任，树立了良好的品牌形象和社会美誉度。连续多年荣获行业协会授予的“诚信示范机构”称号，位居全国一级房地产估价机构综合排名第 69，多人荣称“全省十佳资产评估师”、多人被聘为评估行业、省市财政国资和司法部门专家，永信行还多次荣获行业协会和武汉地区羽毛球乒乓球赛事奖项。

成绩的取得，离不开时代给予的机遇，离不开行业领导的关心和支持，更离不开团队筚路蓝缕、踔厉奋发的努力。

团队是永信行最宝贵的资产。我们基于共同的初心，恪守职业的准则，攻坚克难、勇毅前行、共进共享。从抓专业学习、提升技能，到抓业务转型、拓宽服务领域；从诚意拜访客户、承诺工作效能，到赢得客户信赖、主动委以重任；从专注经营发展、提升经济效益，到重视社会责任、努力行业担当。二十年来，我们用智慧和汗水筑成“有梦想、持恒心、善学习、重执行、敢创新、会管理”的永信行力量。

“专业创造价值”是永信行坚定的信念。在纷繁复杂、充满诱惑的评估咨询市场中，永信行独善其身，时刻保持着对专业的虔诚和对市场的敬畏！始终选择远离浮躁，坚守专业主义和长期主义，坚守“诚信、责任、专业、可持续”。我们精于此道，以此为生，因此得名，以此为荣！

创新是永信行砥砺前行的动力。二十年来，我们紧跟时代步伐，洞察行业变化，关注客户多元化需求，持续提升快速学习和价值量化能力。强化高校及研究机构合作关系，打造交流平台，创立了 V 空间生态圈，推动崇尚专业主义的文化氛围在价值服务行业生根发芽，并进一步拓展跨专业领域协同发展生态。今天，V 空间已经成为专业机构和专业人士共享的平台。

功崇惟志，业广惟勤。面对世纪疫情冲击下严峻的百年变局，我们已经勾勒出永信行“1234 战略”，将秉承诚信宗旨，持续强化人才培养，提升管理水平，构建知识体系，创新服务产品，丰富文化内涵，推动永信行在科学可持续发展的征程上扬帆远航。

二十年数易春秋，风华正茂；看未来大海星辰，荣光再续。让我们携手祝愿：弱冠之年的永信行以蓬勃少年力与昭然赤子心，崇信，致远，再出发！

## 永信行业动态

### 崇信 致远 再出发永信行成功举办成立 20 周年庆祝活动

2022 年 4 月 23 日，永信行在 V 空间成功举办成立二十周年“崇信致远再出发”主题庆祝活动。活动线下设 1 个主会场，2 个分会场，线上同步进行实况转播。湖北永信行全体员工、部分 V 空间成员及长期关心支持永信行发展的行业领导和专家 100 余人参加了本次庆祝活动。



### 湖北永信行估价师荣获行业表彰

在 2022 年 5 月 13 日举行的武汉市房地产估价师协会 2022 年会员大会上，永信行注册房地产估价师刘志伟和黄艳兰因积极参与并承担《2021 年新建商品房片区综合分析》课题受到了表彰，该课题于 2022 年 4 月通过验收。

### 湖北永信行赴部分高校参加评估咨询行业校招宣讲交流会

2022 年 5 月 31 日和 6 月 7 日，袁文清总经理与咨询顾问事业部裴梦迪总监分别走进中国地质大学（武汉）和湖北大学参加湖北省评估咨询行业校招宣讲交流会，对评估咨询行业、人才需求及人才成长路径进行宣讲。裴梦迪还于 6 月 21 日通过线上方式参加了在中南财经政法大学举办的行业宣讲交流会。



### 湖北永信行应邀为汉阳投资发展集团做国有资产管理与评估专题培训交流

2022 年 5 月 21 日，湖北永信行资产评估事业部总监郭昱受邀参加武汉市汉阳投资发展集团有限公司举办的内部培训交流活动，并作了主题为“企业国有资产管理及评估政策解读”的培训分享。汉投发集团各部门骨干员工 20 余人参加本次交流活动。

### 江岸区人大副主任蒋志耕一行莅临湖北永信行调研

2022 年 6 月 9 日，江岸区人大常委会副主任、副区长、工商联主席蒋志耕与区工商联书记丁忠、区人大教科文卫工委副主任张宇一行莅临湖北永信行，就企业纾困解难、惠企政策落实工作进行调研交流和工作指导。湖北永信行总经理袁文清与副总经理林珍陪同调研和交流。



### 袁文清为市级都市田园综合体创建工作做培训

2022 年 6 月 29 日，永信行总经理袁文清受武汉市都市田园综合体创建工作领导小组办公室邀请，为市级都市田园综合体创建工作作主题为“强化过程细节管理 创建优质示范项目”的培训分享。

参加本次培训的包括各区农业农村局、自然资源和规划局分管负责人和科室负责人、创建项目相关街（乡镇）负责人以及创建主体单位负责人。

# 《永信行视界》

2022 年第 2 期（总第 57 期）

2022 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：yxx\_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

## 分支机构联系方式

黄石 唐飞燕：13907239466

黄冈 毕根源：13607258648

孝感 肖 航：18672595005

仙桃 刘昌鹏：15027330303

恩施 余 红：13477201429

十堰 杨正良：13807287909



订阅号：获取价值信息 服务号：在线询价、委托

## 目录

政策动向.....	01
市场观察	
市场数据.....	05
热点分析.....	06
机构观点.....	07
名家言论.....	07
江城咨询	
重大规划.....	08
城建资讯.....	08
永信行视点	
永信行成立 20 周年获奖征文选登.....	09
保障性租赁住房发行 REITs 条件分析.....	10
2022 年上半年武汉市房地产市场分析.....	15
季度数据.....	20
永信行小故事	
公平正义的专业力量.....	29



### ◎中国人民银行 银保监会：调整差别化住房信贷政策

2022年5月15日，中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会联合发布了《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》。《通知》要求，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行；在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

此次差别化住房信贷政策，对于首套房、二套房的区别较大。当前，二套房房贷利率仍执行最低5.2%的标准，首套房贷款利率下浮20个基点后最低为4.4%，重回2015年“930”后的利率水平，降低了居民的购房门槛，节约了刚需首套房购房成本，也提振了市场的信心。

### ◎国务院办公厅：盘活存量资产扩大有效投资

2022年5月25日，国务院办公厅发布了《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）。《意见》明确，盘活存量资产重点领域，一是重点盘活存量规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目资产，包括交通、水利、清洁能源、保障性租赁住房、水电气热等市政设施、生态环保、产业园区、仓储物流、旅游、新型基础设施等。二是统筹盘活存量和改扩建有机结合的项目资产，包括综合交通枢纽改造、工业企业退城进园等。三是有序盘活长期闲置但具有较大开发利用价值的项目资产，包括老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等，以及国有企业开办的酒店、餐饮、疗养院等非主业资产。《意见》提出的存量资产盘活方式包括推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展、规范有序推进政府和社会资本合作（PPP）、发挥国有资本投资、运营公司功能作用、探索促进盘活存量和改扩建有机结合、挖掘闲置低效资产价值、支持兼并重组等其他盘活方式等八种。

经过多年投资建设，我国在基础设施等领域形成了一大批存量资产，但存在低效和闲置等问题。在目前的经济环境下，迫切需要有效盘活，形成存量资产和新增投资的良性循环，对于提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险、降低企业负债水平等具有重要意义。《意见》的出台，为进一步盘活存量资产、扩大有效投资明确了重点方向、盘活方式、政策支持等，有助于加快构建新发展格局，推动高质量发展。

### ◎中国人民银行：建立金融服务小微企业敢贷愿贷能贷会贷长效机制

2022年5月26日，人民银行印发了《关于推动建立金融服务小微企业敢贷愿贷能贷会贷长效机制的通知》。《通知》指出，要健全容错安排和风险缓释机制，增强敢贷的信心。各银行业金融机构要探索简便易行、客观量化的尽职免责内部认定标准和流程，推动尽职免责制度落地。加快构建全流程风控管理体系，提升小微企业贷款风险识别、预警、处置能力。落实好普惠小微贷款不良容忍度监管要求，优先安排小微企业不良贷款核销。积极开展政银保担业务合作，合理提高担保放大倍数，简化担保流程，提高担保效率。《通知》强调，



要强化正向激励和评估考核，激发愿贷的动力。各金融机构要牢固树立服务小微经营理念，在经营战略、发展目标、机制体制等方面做出专门安排，提升金融供给与小微企业需求的适配性。完善成本分摊和收益分享机制，将贷款市场报价利率内嵌到内部定价和传导相关环节，提高精细化定价水平，推动普惠小微综合融资成本稳中有降。进一步改进完善差异化绩效考核，加强政策效果评估运用，持续优化地方融资环境。

在当前经济发展面临多重压力及未来发展不确定性，风险抵御能力较弱的小微企业则面临着更大困难。《通知》发布直面长期以来困扰金融机构服务小微企业的各类难题，为金融机构更好推动业务开展提供了根本指引。同时，《通知》的发布旨在打造中国金融服务小微企业的长效机制，为金融机构如何更好破题服务小微企业提供了新思路。

### ◎国务院：扎实稳住经济一揽子 33 项政策措施

2022 年 5 月 31 日，国务院发布了《关于印发扎实稳住经济一揽子政策措施的通知》（国发〔2022〕12 号）。《通知》要求，各省、自治区、直辖市人民政府要加强组织领导，结合本地区实际，下更大力气抓好中央经济工作会议精神和《政府工作报告》部署的贯彻落实，同时靠前发力、适当加力，推动《扎实稳住经济的一揽子政策措施》尽快落地见效，确保及时落实到位，尽早对稳住经济和助企纾困等产生更大政策效应。各部门要密切协调配合、形成工作合力，按照《扎实稳住经济的一揽子政策措施》提出的六个方面 33 项具体政策措施及分工安排，对本部门本领域本行业的工作进行再部署再推动再落实，需要出台配套实施细则的，应于 5 月底前全部完成。

当前疫情和乌克兰危机导致风险挑战增多，我国经济发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，稳增长、稳就业、稳物价面临新的挑战。为了有效统筹疫情防控和经济社会发展，最大程度保护人民生命安全和身体健康，最大限度减少疫情对经济社会发展的影响，统筹发展和安全，努力实现全年经济社会发展预期目标，国务院出台从财政、货币金融、投资消费、粮食能源安全、产业链供应链、基本民生等六方面 33 项一揽子稳经济措施，推动经济发展。

### ◎国务院国资委：加强国有资产交易流转管理

2022 年 6 月 2 日，国务院国有资产监督管理委员会发布了《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）。《通知》全文共 9 条内容，其中涉及企业国有资产非公开交易流转的有 5 条，涉及公开交易流转的有 4 条。《通知》明确，产权转让、企业增资导致国家出资企业及其子企业失去标的企业实际控制权的，交易完成后标的企业不得使用国家出资企业及其子企业的字号、经营资质和特许经营权等无形资产，不得继续以国家出资企业子企业名义开展经营活动。上述要求应当在信息披露中作为交易条件予以明确，并在交易合同中对工商变更、字号变更等安排作出相应约定。

《通知》是在财政部令第 32 号等规定的基础上，进一步明确国有资产交易流转管理要求。对非公开交易流转变化为协议转让及无偿划转的适用情形、审批权限及定价依据等，对公开交易流转变化为在信息披露方式、启动条件、时长及无形资产管理要求等。特别是提出，产权流转流导致国有企业失去标的企业实际控制权的，不得使用国有企业的无形资产。





### ◎湖北省政府国资委：减免服务业小微企业和个体工商户房租

2022年3月30日，湖北省政府国资委下发了《省政府国资委关于2022年减免服务业小微企业和个体工商户房租的通知》（鄂国资产权〔2022〕18号）。《通知》明确，对承租省属企业、市州国资委出资企业及子企业（包括国有全资、控股和实际控制企业）房屋的服务业小微企业和个体工商户，减免3个月租金；2022年被列入疫情中高风险地区所在的县级行政区域（参照国家行政区划标准）内的，减免6个月租金，四季度被列为疫情中高风险地区的，要通过当年退租等方式足额减免6个月租金。

该减免政策是为了贯彻落实《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》（发改财金〔2022〕271号）和《关于印发湖北省促进服务业领域困难行业恢复发展若干措施的通知》（鄂发改服务〔2022〕113号）精神，帮助服务业领域困难行业恢复发展、渡过难关，可在一定程度上有效缓解相关经营主体的困难。

### ◎湖北省政府办公厅：长江中游城市群发展“十四五”湖北省目标

2022年4月23日，湖北省人民政府办公厅印发了《长江中游城市群发展“十四五”实施方案湖北省主要目标和任务分工方案》（鄂政办发〔2022〕16号）。《方案》发展目标提出：到2025年，长江中游城市群协同发展取得实质性进展，“三核三圈三带多节点”的一体化发展格局基本形成，经济总量占全国比重进一步提升，支撑长江经济带发展、中部地区崛起乃至全国高质量发展能力显著增强。湖北涉及地区经济总量占长江中游城市群比重继续保持首位。武汉国家中心城市功能显著提升，经济总量迈上新台阶，在全国同类城市实现进位，龙头引领和辐射带动作用进一步增强；武汉都市圈同城化取得实质性突破，一小时通勤圈和一日生活圈基本形成，地区生产总值超过3.5万亿元，人均地区生产总值达到15万元，初步建成长江中游城市群协同发展主引擎；省域副中心城市襄阳、宜昌综合实力均跻身全国城市50强；荆州鄂中省域区域性中心城市建设初见成效，荆门节点城市发展动能明显增强，大中小城市和小城镇发展更加协调。同时，《方案》确定的发展目标、主要指标以及主要任务、重大工程项目、重点行动进行责任分解，共有76项重大政策措施、25项重大改革事项、92项重大工程项目。

《方案》的出台，是为深入贯彻落实国务院批复的《长江中游城市群发展“十四五”实施方案》，推动湖北在长江中游城市群高质量发展中发挥更大作用。同时，为规划范围包括武汉市、襄阳市、宜昌市、黄石市、荆州市、荆门市、鄂州市、孝感市、黄冈市、咸宁市、仙桃市、天门市、潜江市等13市的湖北长江中游城市群在“十四五”期间的发展明确了具体目标及重点发展方向。

### ◎湖北省住建厅：加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题

2022年6月22日，湖北省住房和城乡建设厅发布了《关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》（鄂建〔2022〕1号）。《意见》明确提出，解决的对象主要包括从事基本公共服务的企事业单位及机关人员中在工作地无房及多孩、三世同堂等住房困难家庭；保障性租赁住房的租金，原则上不高于同地段、同品质租赁住房市场租金的70%；

供给渠道包括购买、改建、改造、租赁、新建等多种方式，提供多元化的租购住房产品；除了企事业单位建设、利用集体经营性建设用地和产业园区配套用地建设、对闲置和低效利用非居住存量房屋改建、改造作为保障性租赁住房的不得上市销售或变相销售，其他方式供给的保障性租赁住房可允许先租后售，租赁满5年后，承租人可申请转为共有产权住房，购买部分或者全部产权；已交的租金，可以计入购房款；共有产权住房持有5年后，持有人在购买全部产权的情况下，可申请转为商品住房上市交易。

《意见》的出台，标志着湖北省符合条件的保障性租赁住房和共有产权住房可以以租代售并上市交易，进一步完善了以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，有助于新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体的住房困难问题的加快解决。准入和退出的具体条件、户型面积、租金价格或销售价格、共有产权住房产权比例等具体标准，还需要地方人民政府根据具体情况出台相应的政策，相应政策的细化程度等直接关系到政策的落地执行效果



### ◎武汉市人民政府办公厅：加快发展股权投资工作

2022年4月7日，武汉市人民政府办公厅印发了《关于武汉市加快发展股权投资工作方案》（武政办〔2022〕49号）。《方案》提出，加大股权投资机构对“965”产业集群科技创新企业和成果转化项目的投资力度，力争到2025年，全市股权投资机构达到400家，国有股权投资机构引导带动股权投资规模达到3000亿元，全市股权投资基金总规模达到5000亿元。将通过财政注资和国有资本出资等方式充实国有股权投资机构资本金，支持国有股权投资机构通过发行创投债、预期分红资产证券化等方式提升融资能力。支持国有股权投资机构出资参与设立和管理天使基金、创业基金、产业基金，形成覆盖企业全生命周期的基金支持体系。天使基金重点培育和引进铺天盖地的种子期、初创期小微企业；创业基金重点培育和引进茁壮成长的初创期、成长期中小科技企业；产业基金重点培育和引进顶天立地的成长期、成熟期创新型企业。

《方案》是为深入贯彻落实创新驱动发展战略，引导风险投资、创业投资等股权投资聚焦武汉，为全市科技创新和经济高质量发展注入资本动能，助力打造具有全国影响力的科技创新中心而制定，将有力推动武汉经济的创新发展。

### ◎市政府：出台新的《重大项目管理办法》

2022年5月2日，武汉市人民政府印发了《关于印发武汉市重大项目管理办法的通知》（武政规〔2022〕7号）。《管理办法》规定，重大项目是指充分体现高质量发展导向，落实国家和省、市发展战略与重大决策部署，具有较强的引领、示范、带动作用，纳入市级重大项目计划管理的固定资产投资项项目，包括：重大科技设施及创新平台、战略性新兴产业、先进制造业、总部经济、商贸物流、基础设施（含生态环境）、社会民生项目等；市级重大项目主要分为续建项目、新开工项目和前期项目；市发展改革委负责统筹推进市级重大项目建设，每月通报计划执行情况，及时分析项目进展以及存在的困难和问题，并对完成进度低于时序进度60%、80%的市级重大项目分别给予红、黄牌预警。

2009版的《管理办法》已不能有效适应当前的新形势、新任务和新要求，出台新的《管理办法》是加快建设现代化武汉和发挥“一主引领”领头雁作用的要求，进一步突出发挥市级重大项目的引领、示范和带动作用，完善市级重大项目管理机制，着力以高质量项目支撑全市高质量发展。

### 市场数据

2022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)	68314	-5.40%
房企到位资金(亿元)	76847	-25.30%
房屋施工面积(万平方米)	848812	-2.80%
房屋新开工面积(万平方米)	66423	-34.40%
房屋竣工面积(万平方米)	28636	-21.50%
土地购置面积(万平方米)	3628	-48.30%
土地成交价款(亿元)	2043	-46.30%
商品房销售面积(万平方米)	68923	-22.20%
商品房销售额(亿元)	66072	-28.90%
商品房待售面积(万平方米)	54784	7.30%

2022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(1-4月)	1292.66	-7.00%
GDP	/	/
规模以上工业增加值	/	6.80%
固定资产投资额	/	15.80%
社会消费品零售总额	2590.66	3.50%
进出口总额	1443	14.10%
城镇居民人均可支配收入	/	/
本外币存款余额	35164.69	9.80%
本外币贷款余额	42132.65	9.90%
居民消费价格指数(5月)	102.3	/

数据来源：国家统计局数据来源：武汉市统计局，国家统计局

2022年4-6月全国部分重点城市住宅价格指数

城市等级	城市	2022年4月				2022年5月				2022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	100.70	105.80	100.60	106.50	100.40	105.90	99.90	105.30	100.80	105.80	100.50	104.50
	上海	100.00	103.80	100.00	103.70	100.00	103.40	100.00	103.00	100.50	103.40	100.20	102.30
	深圳	99.90	103.90	100.50	97.20	100.50	103.90	100.10	97.40	100.20	103.60	99.00	96.60
	广州	100.10	102.00	100.50	102.00	100.50	101.00	100.20	101.30	100.30	100.30	100.50	101.20
新一线城市	天津	99.90	99.70	99.50	99.30	99.50	98.60	99.10	98.00	99.80	97.60	99.60	97.40
	沈阳	99.80	99.20	99.60	97.60	99.90	98.20	99.90	97.00	100.10	97.60	99.70	96.30
	南京	99.50	102.40	99.40	99.10	99.40	101.00	99.10	97.60	100.40	100.60	99.60	96.50
	杭州	100.60	106.30	100.10	102.70	100.40	106.10	99.80	101.60	101.00	106.30	100.60	101.40
	宁波	99.70	102.00	99.90	100.10	99.70	101.30	99.60	99.40	100.10	100.80	100.40	99.20
	青岛	100.10	102.60	99.30	99.40	100.20	102.00	99.80	98.70	100.60	101.90	100.50	99.00
	郑州	99.70	98.40	99.50	98.20	99.90	97.50	99.70	97.30	99.80	96.60	99.30	96.20
	武汉	99.20	99.70	99.60	98.10	99.20	98.20	99.50	97.30	99.60	97.10	99.30	95.90
	长沙	100.30	105.50	99.50	101.90	100.20	104.80	99.80	101.40	100.40	103.90	100.10	100.70
	重庆	99.60	106.10	99.50	101.90	99.80	103.90	99.70	100.50	100.40	103.40	100.50	100.10
	成都	100.80	102.90	100.70	103.60	100.90	103.40	100.90	103.80	101.30	104.50	102.00	105.40
	西安	100.20	105.20	99.90	101.80	100.30	104.90	99.60	100.40	100.30	104.20	100.10	99.60
无锡	99.90	103.60	99.80	101.10	99.80	102.60	100.80	101.50	100.20	101.60	100.50	101.00	

数据来源：国家统计局

## ▲热点分析

## 解读：盘活存量资产，扩大有效投资

当前形势下，盘活存量资产、扩大有效投资具有重要意义。简单来说，可以概括为五个“有利于”。一是有利于落实国家重大战略，推动实现“十四五”期间经济社会发展主要目标；二是有利于适度超前开展基础设施投资，进一步做好“六稳”、“六保”工作；三是有利于防范化解地方政府隐性债务风险，降低企业资产负债水平，提升再投资能力；四是有利于吸引各类社会资金参与重点领域项目建设，广泛调动社会资本积极性；五是有利于充分挖掘存量资产的市场价值，实现资源合理配置，提升运营管理效率和服务水平，促进重点领域高质量发展。

如何实现盘活，需要不断总结经验，在工作中推广。一是要多种方式盘活。要发展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），有序推进政府和社会资本合作（PPP），积极推进产权规范交易，发挥国有资本投资运营公司功能作用，挖掘闲置低效资产价值，支持兼并重组等其他盘活方式。二是要创造条件盘活。积极落实产权登记、手续办理等项目盘活条件，依法依规调整相关规划或土地、海域用途，支持开展资产重组，提高项目收益水平，形成政策合力。三是要规范有序盘活。坚持市场化法治化原则，公开透明确定国有资产交易价格，落实防范化解地方政府隐性债务风险、国资监管、职工安置等规定，避免在存量资产转让过程中出现债权悬空，确保基础设施稳健运营，保障公共利益。四是要加大力度盘活。各地方全面梳理存量资产情况，建立盘活存量资产台账，强化组织保障，积极稳妥推进有关工作。盘活存量资产过程中，对参与的市场主体一视同仁，充分调动民间投资参与积极性。



盘活存量是方式方法，扩大有效投资才是工作目的。盘活存量资产，就要把回收资金用于重点领域建设，形成新的有效投资，实现良性循环。一是要牢牢把握投资方向。地方政府或国有企业对盘活存量资产的回收资金，要确保主要用于重点领域项目建设，精准有效支持 102 项重大工程等，形成有效投资。二是要加快项目前期工作。对回收资金用于的新建项目，要推动加快前期工作，促进项目落地实施，尽快形成实物工作量，尽早发挥回收资金效益。三是要加强配套资金支持。在安排中央预算内投资等资金时，对回收资金投入的新项目，可在同等条件下给予优先支持。地方政府专项债券也可按规定对新项目予以支持。同时，鼓励银行等金融机构按照市场化原则提供配套融资支持。

作为专业咨询服务机构，在加快地方政府专项债券发行使用并扩大支持范围，加大金融机构对基础设施建设和重大项目的支持力度，加快推进一批论证成熟的水利工程项目，加快推动交通基础设施投资，继续推进城市地下综合管廊建设，稳定和扩大民间投资等方面，可以积极发挥专业优势，为政府和市场主体提供可行性研究、实施方案编制、评估咨询等全流程的智力支持服务。

## ▲机构观点

2022年下半年，产业债中低级别企业的信用风险将持续暴露，但在产业债市场信用风险逐步出清和稳经济政策作用下，违约金额和只数将有较大的降幅。

**发行规模：**产业债发行规模将继续保持平稳增长，并加大向轨道交通、水利、新能源、信息和物流等领域的投入，提升支持实体经济发展的质效。**发行利率：**发行利率将继续下行，降低企业融资成本。从4月召开的中央财经委员会第十一次会议定调来看，下半年将增加货币投放量，财政政策将更加积极。**重点行业：**房地产行业整体负债率水平偏高，美元债的降级或引发高杠杆房地产企业的流动性风险，导致其违约。因房地产与建筑业业务的高关联性，将波及建筑企业应收类款项难以收回，引发部分建筑企业违约。**重点债项类别：**可转债企业的信用水平波动较大，投资人在关注其投资价值的同时，仍要注意信用风险对投资回报的负面影响。**重点关注事项：**在稳经济政策作用下，企业外部经营环境较好，信用水平稳定，但也需要注意上半年信用级别被下调的企业，如存在债务集中到期，短债长投，重大建设项目投资回收期较长，营收业绩下滑严重等问题，仍存在较大违约风险。

### 大公国际：2022年下半年产业债信用风险展望

当前市场对房地产的认知从政策“放松共识”阶段走向“基本面分歧”阶段，低迷的行业数据让更多人开始认为“放松也没用”，如此，则政策放松已无实际意义。我们认为，放松并非真的没用，大周期的拐点也不会如此陡峭。以2008和2014为例，基本面并不会在政策转向后立刻反转，即使彼时仍处于大周期向上的阶段，政策本就不会立竿见影。因此短期销售端没有转好并不意味着“明天不会更好”。从长期来看，房地产行业不会极速收缩，大周期向下也并不意味着如此陡峭的斜率就是合理的，非理性的极端情况最终必然会被修复，我们只需要有一些耐心。

### 未来智库：房地产行业2022年中期策略

## ▲名家言论

我国力争2030年前实现碳达峰、2060年前实现碳中和，要求绿色低碳发展，需要政府、企业、公众共同努力。广大房地产估价机构和估价师应树立绿色低碳发展和可持续发展理念，增强节约资源和保护生态环境意识，努力学习相关知识和政策，密切关注、积极研讨绿色低碳发展对房地产价值价格的影响及其在房地产价值价格上的表现，助力经济社会发展全面绿色转型。

中房学会会长 柴强

以后一手交钱，一手交房，天经地义。当然二次房改是个技术活，兼顾化解停贷、复工保交楼、重组房企债务、恢复市场信心以及长效机制，长效机制四大关键是推动城市群战略、人地挂钩、金融中性稳定和房地产税。这样有助于落实中央房住不炒精神、有助于保障购房老百姓权益、有助于房企稳健发展，一举多得，谋划长远。如果按照经济规律办事，中国一定能实现房地产软着陆和长期平稳健康发展，跨过这道关，解好这道世界难题。

经济学家 任泽平

过去四十年，中国经济的主要增长动力来自“人口红利”和改革开放的“制度红利”，未来，随着人口出生率断崖式下降，“人口红利”已然不可持续，而房地产业的制度红利只能是土地所有权制度的改革——推动实现土地使用权的永久化。

经济学家 林采宜

从上半年经济金融数据看，我国货币政策疏通传导机制、提高传导效率仍有挖潜空间。疏通货币政策传导的关键在于加强政策协调联动。

中银证券全球首席经济学家 管涛

当前地产行业的情况已弱于前几轮周期底部的水平。地产行业之所以陷入融资紧缩而形成的恶性循环中，主要原因是针对地产行业融资的行政性管控政策过于严厉，令地产行业合理融资需求难以得到满足。

中银国际证券首席经济学家 徐高

因人口少子化和老龄化加剧，经济下行压力较大需要赤字刺激，土地出让流量资产规模收缩，城镇住宅存量资产增长回落，高负债发展模式又成为必然，债务规模扩大与资产保证信用之间失衡，难免金融体系崩溃。推进土地房屋资料与资产并存二元体制向一元社会主义市场经济并轨，未来数量巨额的土地资产化改革，可以为中国国民经济的宏观调控和运行提供无可比拟的安全保障优势。

东北财经大学国民经济工程实验室主任 周天勇

除了美国为了维持政治霸权宁可牺牲经济利益之外，对其他国家而言，中国的增长、中国的开放、中国的发展正是他们的发展机遇。所以，保持快速增长、扩大开放、倡导全球化既是实现第二个百年目标、实现民族复兴的需要，也是破解美国图谋和外部挑战的最好办法。

著名经济学家 林毅夫

### 重大规划

#### 武汉市基建三年行动计划拟投资3272亿元

4月22日上午，武汉市基础设施建设三年行动计划交通枢纽首批重大项目开工活动在蔡甸区举行。武汉市委副书记、市长程用文出席活动并讲话，宣布项目开工。

全市基础设施建设三年行动计划交通枢纽建设板块，拟投资3272亿元、建设项目128个。首批集中开工8个交通项目，包括武汉至天门高速公路（武汉至汉川段）、G107国道东西湖段快速化改造工程、S115省道黄陂区天河至祁家湾段改扩建工程等。本次交通项目的集中开工，标志着武汉市基础设施建设和社会民生发展三年行动计划正式启动，打响了行动实施的“发令枪”，吹响了项目建设的“冲锋号”。

#### 武汉市交通枢纽建设三年行动实施方案（2022—2024年）

重点围绕“通道更加顺畅、枢纽更加便捷、网络更加高效”3项目标，组织实施“建设‘七环三十射’高快速路、打造‘轨道上的武汉’、建设武汉长江中游航运中心、打造航空客货运门户‘双枢纽’、打造经济高效物流网络、健全便捷顺畅出行网络”等6大任务。2022—2024年拟重点推进支撑性项目128个，计划完成投资3272亿元（含轨道交通1196亿元）。

2022年计划完成投资821亿元（含轨道交通392亿元），2023年计划完成投资1087亿元（含轨道交通393亿元），2024年计划完成投资1363亿元（含轨道交通411亿元）。



### 城建资讯

4月20日，地铁19号线武汉站—武东站区间中间风井至武东站左线隧道盾构机始发。

4月20日，友谊大道（三环线-宏茂巷）快速化改造工程迎来重大节点，一段近1000吨重的钢箱梁通过顶推的施工工艺跨过东湖港。

4月22日，G107国道武汉市东西湖段（高桥二路至额头湾）快速化改造提升工程一并开工。项目将采用“高架+地面”形式建设，其中地面道路全长10.375公里，高架桥全长约9.125公里，全线双向六~八车道。

5月5日，长江新区重点项目之一——谏家矶大道隧道工程首开段中板开始浇筑。

5月12日，汉阳区启动文化创意城建设并发布文旅产业三年发展行动计划和汉阳古城文化轴。

5月29日，武汉地铁首条环线12号线正式开始穿越长江。

6月16日，武汉智能网联汽车封闭测试场进入全面冲刺阶段，预计7月全面竣工



智能网联汽车封闭测试场



地铁12号线示意图



汉阳古城文化轴

永信行创立 20 周年征文选登

## 我心中的“他”

文 | 湖北永信行 潘丽媛

我们邂逅在大雪纷飞的季节，似一场浪漫的开场白，帷幕徐徐拉开。那是一个清晨，我轻轻推开一扇门，“他”映入我的眼帘，从此走进我的世界。

我刚毕业不久，对一切充满好奇，欣喜激动。是他告诉我，要吃苦耐劳，迎难而上。当我遇到挫折，精神萎靡，一蹶不振；是他教导我，要坚持不懈，不轻言放弃。当我逐步成熟，热衷工作，专心致志；是他叮嘱我，要实事求是，精益求精。一次次，他在耳边提醒我，奋发有为，时不我待；一遍遍，是他在身旁叮咛我，拼搏奋斗，励志笃行；一年年，他在心中指引我生命不止，奋斗不息。他是我的良师，亦是我的益友，更是我的亲人，他就是我工作十年的家——湖北永信行。

在我心中，他是一艘船。他不怕风雨，不畏险阻，始终方向明确，坚定前行，向梦想中的彼岸航行。

他始终秉承“源于诚，致于信”的经营理念，坚守“诚信、责任、专业、可持续”的核心价值观；坚持专业创造价值，细节成就完美的工作宗旨，本着对客户、员工和社会的高度责任感，积极开拓，稳健发展。从最初的 1 人到如今的 100 多人，从最初的价值评估到如今价值评估、评估咨询、工程咨询、投资咨询、管理咨询、资产管理六大板块的全流程综合性服务体系，他致力于以“做最值得信赖的价值服务者”为愿景，为全社会各类经济主体提供专业的咨询顾问服务。二十年的风雨历程，他初心不改，严格按照市场经济的运行规则成长发展，言行一致，恪守诚信，实事求是，奋力前行。

在我心中，他是一棵树。他不怕艰苦，不畏贫瘠，靠自己努力生长，力争上游，向天空伸展他的枝叶。

他坚持做经济社会的服务者。累计服务各类型客户超 16 万个，累计服务成果超 10 万项，累计评估房地产超 2 亿 m<sup>2</sup>，累计服务行政事业单位预算绩效管理超 2000 亿元，累计服务地方政府债券发行金额超 1000 亿元。他坚持做专业价值的坚守者。建立全流程质量监控体系，通过七大阶段、二十五个步骤，做到对成果质量负责，对服务承诺负责。二十年的稳健发展，他不仅深入专业研究，创刊《永信行视界》，还积极倡导全员“充电”，鼓励大家不断提高自己的学习力，遵循“德才兼备、职才相称、授人以渔、不拘一格”人才战略。

在我心中，他是一缕光。他是温暖的，有活力的，

闪烁而明亮的道道金光，穿透云层，带给大地炙热的生命力量。

他坚持做党建引领的践行者。积极发挥党员先进带头作用，组织建立了湖北永信行党支部、团支部，积极组织并参与与其他单位的共建活动，将思想政治建设作为创建企业文化履行社会责任的一项重要工作。他坚持做社会责任的担当者。始终保持着一份强烈的社会责任感，在党组织的带领下，积极参与各项社会公益活动。如新冠疫情时，抗议救灾物资捐献；汶川、玉树地震期间，捐款捐物；社区志愿服务活动等。二十年的责任意识，他注重整体利益、国家利益和民族利益，坚持道德上正确的主张，坚持实践正义原则，严肃认真，坚持真理，重视奉献精神。

在我心中，他是一朵花。他有五彩斑斓的色彩，芳香四溢，绚丽而烂漫，哪怕苔花如米小，也要用怒放的生命装点出最美的春天。

他注重企业文化的建设。为创建和谐企业文化，增强团队凝聚力，丰富职工业余文化生活，积极举办户外拓展、旅游摄影比赛、辩论比赛、羽毛球比赛、乒乓球比赛等丰富多彩的业余活动。他营造团队如家的氛围，调动每一个人的积极性，使得整个团队精诚合作，众人拾柴火焰高，点燃了每一个永信行人的创业激情。二十年永信行文化的凝结与传承，增强了企业活力和集体荣誉感，强化了团队凝聚力和号召力。

我觉得我是个幸运的人，能够因一场冬季的邂逅，加入到这个诚信、专业、拼搏、温暖、团结的大家庭，一起走过十个春夏秋冬；我觉得我是个幸福的人，从大学毕业到结婚生子都是在他的陪伴中度过，与一群优秀的同事同行，有人给我关怀，有人给我帮助，有人给我温暖。我将永怀一颗感恩的心，为成为“有梦想、持恒心、善学习、重执行、敢创新、会管理”的人才继续努力奋进。

湖北永信行，二十年，七千三百零五天。他的成功，似偶然，实必然，因为世界不会辜负青春与拼搏的荣耀。忆往昔，峥嵘岁月二十载，看明朝，励精图治更美好！祝湖北永信行立足新的起点，迈上新的征程，开创新的辉煌！

# 保障性租赁住房发行 REITs 条件分析

文|永信行 市场研究部

**摘要：**为了有效盘活存量资产并回收资金用于新的保障性租赁住房项目建设等目的，2022年5月，国家相关部门出台了保障性租赁住房试点发行 REITs 的相关政策，以引导保障性租赁住房 REITs 业务规范有序开展。本文通过对武汉保障性租赁住房建设及运营现状进行分析，针对保障性租赁住房 REITs 发行的基本要求，对武汉市保障性租赁住房项目发行 REITs 适应性进行分析，并提出相关建议，以供相关部门或单位做参考。

2022年5月，中国证监会办公厅和国家发展改革委办公厅联合发布了《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（证监办发〔2022〕53号），以引导保障性租赁住房 REITs 业务规范有序开展。在此机遇下，武汉市的保障性租赁住房是否具备相应的发行条件，本文通过对武汉保障性租赁住房建设及运营现状进行分析，针对保障性租赁住房 REITs 发行的具体条件要求，对武汉市保障性租赁住房项目发行 REITs 适应性进行分析，并提出相关建议，以供相关部门或单位做参考。

## 一、保障性租赁住房 REITs 的相关政策

2021年7月，国务院办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）。该《意见》明确扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。从基础制度、政策支持、组织实施等方面，对保障性租赁住房的对象标准，给予土地、财税、金融等政策支持，多部门协作完成政策落地提出了要求。

2021年7月，国家发改委印发《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号），将各直辖市及人口净流入大城市的保障性租赁住房项目纳入基础设施领域不动产投资信托基金试点范围。

2022年5月，国务院办公厅发布了《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号）。该《意见》提出，保障性租赁住房是属于规模较大、当前收益较好或增长潜力较大的基础设施项目，是盘活存量资产重点领域之一；同时明确，推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展，进一步提高推荐、审核效率，鼓励更多符合条件的基础设施 REITs 项目发行上市。

2022年5月，中国证监会办公厅、国家发展改革委办公厅发布《关于规范做好保障性租赁住房试点发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知》（证监办发〔2022〕53号）。该《通知》从保障性租赁住房发行基础设施 REITs 的重要意义、落实房地产市场平稳健康发展有关要求、严格规范回收资金用途、进一步压实参与方监督职责、切实加强沟通协作等五个方面，更加详实、完整的规范保障性租赁住房试点发行基础设施 REITs 要求。



## 二、保障性租赁住房 REITs 发行条件

根据《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）规定，基础设施领域发行 REITs 要求项目成熟稳定，满足以下条件：

（一）项目权属清晰、资产范围明确。项目公司依法持有底层资产。

（二）土地使用依法合规。土地使用权的取得要依法依规，取得必要的审批手续。

（三）项目具有可转让性。项目公司转让无瑕疵，即发起人（原始权益人）、项目公司相关股东已履行内部决策程序，并协商一致同意转让项目公司 100% 股权。

（四）项目成熟稳定。项目运营时间原则上不低于 3 年且 3 年内总体保持盈利、财务情况稳健，预计未来 3 年净现金流分派率（预计年度可分配现金流/目标不动

产评估净值)原则上不低于4%。

(五)资产规模符合要求。首次发行REITs的项目,当期目标不动产评估净值原则上不低于10亿元。发起人(原始权益人)具有较强扩募能力,持有按规定可发行基础设施REITs的各类资产规模原则上不低于拟首次发行基础设施REITs资产规模的2倍。

(六)发起人(原始权益人)等参与方符合要求。优先支持有一定知名度和影响力的行业龙头企业的项目,且各参与方机构近3年无重大违法违规记录。项目运营期间未出现安全、质量、环保等方面的重大问题或重大合同纠纷。

2022年7月15日,上海证券交易所发布《公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第4号——保障性租赁住房(试行)》,深圳证券交易所发布《公开募集基础设施证券投资基金业务指引第4号——保障性租赁住房(试行)》,均从业务参与机构与基础设施项目、回收资金使用与监管、运营管理与信息披露等方面对证监办发(2022)53号文件进行了细化和明确,具体包括:(1)进一步明确原始权益人控股股东或者其关联方业务范围涉及商品住宅和商业地产开发情形下的业务隔离要求;(2)对于出租率较高、已能够实现长期稳定收益的保障性租赁住房项目,在满足基础设施基金上市要求、符合市场预期、确保风险可控等前提下,可适当降低三年运营年限要求;(3)发起人(原始权益人)发行保障性租赁住房基础设施REITs的净回收资金,应当优先用于保障性租赁住房项目建设,如确无可投资的保障性租赁住房项目也可用于其他基础设施补短板重点领域项目建设;因特殊原因导致回收资金投资计划无法正常执行,确需变更回收资金用途的,原始权益人应当提交回收资金投向变更报告,基金管理人应当确认符合回收资金投向要求并披露临时报告。

### 三、保障性租赁住房REITs发行情况

2022年5月27日,全国首批两单保障性租赁住房REITs项目分别在上海证券交易所和深圳证券交易所正式申报,分别是中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金和红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金。7月14日和7月11日,上交所和深交所分别审核通过,获准正式发行。

这两个项目发起人(原始权益人)分别为厦门安居

集团有限公司和深圳市人才安居集团有限公司。公开资料显示,厦门安居集团有限公司是厦门市专营保障性住房及公共租赁住房相关业务的市国有独资公司,主要从事保障性住房及公共租赁住房的融资、建设和运营管理工作。深圳市人才安居集团有限公司是负责为深圳市建设筹集人才住房、安居型商品房和公共租赁住房的市国有独资公司,已累计筹建各类保障性租赁住房15.8万套,该集团在“十四五”期间计划承担深圳三分之一的保障性住房建设筹集任务,亟需长期、大额、低成本的资金支持。

根据统计分析,全国保障性租赁住房REITs规模约5000亿。北京、重庆、广州、南京、济南、海南、海口等地均有签约的REITs项目,华润和保利集团已经开始和准备保障性租赁住房REITs项目的相关工作。

### 四、武汉市保障性租赁住房的建设运营模式及发行REITs条件分析

2021年10月,武汉市人民政府办公厅发布了《关于加快发展保障性租赁住房的意见》(武政办(2021)116号),明确提出“十四五”期间建设筹集保障性租赁住房25万套(间)。

(一)武汉市保障性租赁住房保障标准及租金标准

#### 1. 保障对象

武汉市保障性租赁住房保障对象为在武汉市正常缴纳社保且无自有住房的新市民、青年人以及符合人才租房承租条件的对象

#### 2. 户型面积

武汉市规定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,并配套基本生活设施。

#### 3. 租金标准

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。2022年6月,湖北省住房和城乡建设厅发布的《关于加快解决从事基本公共服务人员住房困难问题的实施意见》(鄂建(2022)1号)明确提出,面向从事基本公共服务人员的保障性租赁住房的租金,原则上不高于同地段、同品质租赁住房市场租金的70%,进一步对保障性租赁住房不同对象、租金取费标准进行了细分。

(二)武汉市保障性租赁住房建设运营方式

#### 1. 国有土地集中新建:宗地规划设计条件明确保障

性租赁住房建设要求，宗地正常公开出让，集中新建保障性租赁住房。

由开发建设单位（主要是政府国资平台公司或下属的保障房开发建设公司）从公开市场取得土地进行集中新建，建设完成后形成保障性租赁住房及配套用房等，由开发建设单位自行或聘请外部运营公司提供运营管理服务。项目建设规模一般较大、建设标准统一、产权清晰完整，便于管理并形成规模效应，且项目具有可转让性。项目收入来源主要包括住房租金收入、商业租金收入、停车场收入及其他收入等，项目收入稳定。

2. 集体建设用地建设：村集体经济组织可通过自建或者联营、入股等方式利用集体经营性建设用地建设运营保障性租赁住房。

由集体经济组织或下属公司自建，或与其他投资主体通过共同成立项目公司联营等方式，利用集体建设用地集中开发建设保障性租赁住房，建设完成后形成保障性租赁住房及商业配套用房等，项目产权清晰完整。

3. 闲置土地及城中村产业用地建设：利用企事业单位闲置土地和已进行城中村改造的产业用地建设保障性租赁住房。

利用企事业单位闲置土地建设保障性租赁住房，项目用地一般与其他土地共宗，且不利于后期独立运营。且建设保障性租赁住房的主要目的是为了盘活闲置土地，并非为其主业。

4. 产业园配套建设：产业园区中工业项目配套建设行政办公以及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高到 15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分用于建设宿舍型保障性租赁住房；鼓励将产业园区中各项目的配套比例对应的用地面积或者建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

产业园配套建设一定比例的宿舍型保障性租赁住房，其主要用于员工宿舍，所使用的土地为工业项目的部分，处于企业生产厂区内或组成生产厂区的一部分，与企业的生产及配套密切相关，且不可分割。企业持续开发建设保障性租赁住房可能性较小。

当将产业园区中各项目的配套比例对应的用地面积或者建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房时，也就相当于政府以国有土地供应集中建设方式，但建设的为宿舍型的房屋，针对的主要群体为产业园企业需求，目前武汉市还没有出现该方式的建设。对工业

企业而言，租赁统一建设的宿舍型保障性租赁住房的成本应会高于工业企业自建配套宿舍的成本，也不便于员工的管理，工业企业较难接受。但从项目开发建设单位的角度，其建设及运营与集中建设基本相同。

5 非居住存量房屋改造、改建：对闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，可改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质、不补缴土地价款。



由产权人改造或改建拥有的闲置或低效商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋形成保障性租赁住房，但只能出租，且不得变更土地使用性质，也不用补缴土地价款。该方式基本属于阶段性的实现保障性租赁方式之一，如果根据需要可改为原用途，且该业务并非其主业。现实中，改造原有的房屋作为住房使用，除了商业办公、旅馆相对比较容易且成本相对较低外，其他的房屋改造成本较大，改造后的收益并不一定比原来的高或有太大的提升，同时该类项目的规模一般相对不大，没有规模效应。另外，需要产权单位细分行业进行不同的运营管理或委托、外包管理等，使得产权单位的积极性并不高，短期内没有强有力的政府政策扶持难以形成有效的建设供应。

6. 新建商品住房配建：中心城区集中新建商品住房，按照不低于住宅面积 6% 的比例配建保障性租赁住房，不再配建其他各类租赁型住房。

武政办〔2021〕116 号文件规定，新建商品住房配建保障性租赁住房，市、区两级土地储备供地项目配建的保障性租赁住房，产权分别无偿移交给武汉城建集团（市城市更新中心）和项目所在区人民政府（或者其他指定的区属国有平台企业），并由其负责运营管理。至此以后，市区国有平台公司成为新建商品住房配建保障性租赁住房的产权持有单位及运营管理单位。虽然时间

不长，但近几年新建项目相对较多，国有平台公司已经拥有较多的保障性租赁住房，以后规模会越来越大。该类保障性租赁住房虽然分散于不同的房地产项目，但单体项目处于同一小区或属于该小区的一部分，可以充分利用该小区的配套设施等，配套设施相对比较完善。虽然经营收入来源相对单一，主要是住房租赁收入为主，但收益相对稳定。

武政办〔2021〕116号出台后，要求充分发挥国有企业的引领示范作用，市直各有关部门将参与保障性租赁住房建设与运营的企业情况纳入考核内容。这将促使更多的国有企业平台公司或下属公司参与保障性租赁住房建设与运营。

目前，除了新建商品住房项目开发商配建外，武汉

市保障性租赁住房项目建设的主体主要为国有企业平台公司或下属子公司，或者是国有企业平台公司或子公司与其他市场主体组建的项目公司，项目主要以集中新建项目为主，以非居住存量房屋改造、改建等为辅，且已经建设完成部分项目并投入正式运营管理，只是运营管理的时间并不长。

### （三）武汉市保障性租赁住房发行 REITs 适应性分析

根据《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）规定，结合上文武汉保障性租赁住房建设运营模式，本文从以下七个主要方面对其适应性进行分析，详见下表：

武汉市保障性租赁住房不同建设运营模式发行 REITs 适应性分析表

建设方式	运营模式	适应性分析						
		项目权属清晰、资产范围明确	土地使用依法合规	项目具有可转让性	项目成熟稳定	资产规模符合要求	发起人（原始权益人）等参与方符合要求	净回收资金流向
国有土地集中新建	开发建设单位自行运营或外聘运营	符合	符合	符合	基本符合	暂不符合	符合	符合
		自行开发新建、产权清晰、范围明确	公开方式取得、合法合规	项目公司股权转让无瑕疵	盈利稳定、运营时间低于3年	现存规模可能不够，随着持续建设，可逐步达到要求	应无重大违法违规记录。一般情况下具备	有开发建设职能，后续有类似建设项目，净回收资金流向符合要求
集体建设用地建设	集体经济组织或下属公司自建，或其他投资主体通过共同成立项目公司联营	符合	符合	符合	基本符合	暂不符合	符合	符合
		自行开发新建、产权清晰、范围明确	集体经济组织为所有人，应具备或可以完善合法手续	项目公司股权转让无瑕疵，但涉及集体经济组织，可能内部决策过程复杂、时间长	盈利稳定、运营时间低于3年	现存规模可能不够，随着持续建设，可逐步达到要求	应无重大违法违规记录。一般情况下具备	可能有后续建设意愿和能力，净回收资金流向可以符合要求
闲置土地及城中村产业用地建设	企事业单位、集体经济组织自行运营或外聘运营	符合	符合	符合	基本符合	不符合	符合	不符合
		自行开发新建、产权清晰、范围明确	企事业单位、集体经济组织为其所有人，应具备或可以完善合法手续	项目公司股权转让无瑕疵，但涉及集体经济组织，可能内部决策过程复杂、时间长	盈利稳定、运营时间低于3年	现存规模不够、主体性质多样，难以整合	应无重大违法违规记录。一般情况下具备	多为单体项目，净回收资金使用难以符合要求
产业园配套设施建设	工业项目主体或产业园集中运营	符合	符合	符合	基本符合	不符合	符合	不符合
		自行开发新建、产权清晰、范围明确	公开方式取得、合法合规	项目公司股权转让无瑕疵	盈利稳定、运营时间低于3年	现存规模不够、主体性质多样，难以整合	应无重大违法违规记录。一般情况下具备	多为单体项目，净回收资金使用难以符合要求
非居住存量房屋改造、改建	原产权方自行运营或外聘运营	符合	符合	符合	基本符合	不符合	符合	不符合
		自行改造改建、原产权清晰、范围明确	原产权方手续合法合规	项目公司股权转让无瑕疵	盈利稳定、运营时间低于3年	现存规模不够、主体性质多样，难以整合	应无重大违法违规记录。一般情况下具备	多为单体项目，净回收资金使用难以符合要求

建设方式	运营模式	适应性分析						
		项目权属清晰、资产范围明确	土地使用依法合规	项目具有可转让性	项目成熟稳定	资产规模符合要求	发起人（原始权益人）等参与方符合要求	净回收资金流向
新建商品住房配建	国资平台公司自行运营或联营	符合	符合	符合	基本符合	符合	符合	不符合
		由开发企业无偿移交，产权清晰、范围明确	由开发企业也公开方式取得、合法合规	项目公司股权转让无瑕疵，但需做好国有资产转让内部审核流程、完善相关政策支持	盈利稳定但项目分散，管理成本较高、运营时间低于3年	现存规模符合，但较分散，需以行政区或市为行政单位予以整合	应无重大违法违规记录。一般情况下具备	主要负责运营管理，不负责开发建设，净回收资金使用不符合要求

根据上表分析，武汉保障性租赁住房现阶段基本不符合发行 REITs 的条件，主要因为运营时间短、规模不够、净回收资金不符合等原因，但部分问题可通过整合资源等方式解决。下一步武汉可从这几个主要短板方面着手，推动保障性租赁住房的发展。

#### （四）相关建议

1. 关于资产规模问题。可以以市或区为行政单位，将底层资产规模不足暂时不具备发行主体资格条件的国有企业平台公司或子公司，通过重新组建项目公司或以现有项目公司为主体，整合、吸纳现有集中新建（含国有、集体）、新建商品住宅配建的保障性租赁住房等，既能迅速满足资产规模的要求，又能间接匹配运营时间及收益水平的稳定，尽快符合发行条件。

2. 关于净回收资金使用问题。仅接受商品房配建保障性租赁住房并进行管理的区级国有平台公司，可以通过区政府及相关部门的协调，成立保障性租赁住房业务为主的公司，将持有的保障性租赁住房以划转、投资等方式注入，并承担区级的保障性租赁住房的建设任务等，以满足发行的净回收资金使用要求。

3. 关于运营时间问题。从相关政策要求和已发行的项目来看，只要项目盈利稳定，运营时间不是主要问题。

4. 拟发行 REITs 的主体，应进一步加强项目规范化管理，在保障持续正常运营的前提下，采取多种方式扩大延伸项目的增值管理服务，以实现更好的收益，也可以引进专业的经营机构进行管理、策划等，为顺利发行提供更好的项目收益保障。同时，应计划好未来保障性租赁住房项目或其他重点领域的基础设施项目的建设，以保证回笼资金的事宜符合监管的要求。

5. 鉴于保障性租赁住房 REITs 发行工作的政策性、专业性强，涉及的专业面广，建议拟发行 REITs 时，聘

请专业咨询机构进行必要的阶段性或全程的指导、策划等工作，以更快的实现 REITs 发行。



#### 五、结语

以往，武汉市保障性租赁住房主要以新建商品房项目配建供给，整体集中度不够，运营管理相对单一且管理水平和能力不高。目前，武汉市保障性租赁住房市场正处于快速发展期，供给渠道多元化，但社会资本参与的较少，融资模式主要以金融机构借款为主，专项债发行等方式为辅。在国家出台保障性租赁住房 REITs 试点发行之际，武汉市要充分抓住机遇，加大扶持、引导保障性租赁住房典型和重点项目、龙头企业等开展 REITs 发行工作，对需要进行项目或公司整合的，给予政策及相关审批程序的大力支持，以顺利推进并实现 REITs 发行。同时，相关的保障性租赁住房建设和管理公司，不仅要进一步提升经营管理能力和服务水平，同时要提升项目的收益能力，提高 REITs 发行的可靠性。

## 2022 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：**2022 年上半年武汉土地市场成交 37 宗地，土地总价款 205.5 亿元，同比下降 79.22%；新建商品住宅成交 55942 套，同比下降 48.65%；存量住房成交 35596 套，同比下降 35.99%；虽然商办市场销售量好于 2021 年同期，但整体而言，武汉市上半年土地市场遇冷，房地产销售量急剧下降，武汉市上半年房地产市场可谓是遭遇强劲寒流。

### 一、土地市场

2022 年，武汉市将集中供地由 3 次调整为 4 次，采取少量加推模式。上半年，宏观经济下行压力加大，土拍基本延续去年下半年趋势，除少数流拍外，大部分地块均底价成交。

上半年，武汉土拍政策持续优化，通过调整供地节奏、供地规模、供地结构，继续落实“出让最高价”制度，优化竞买方式、合理设置保证金比例、优化租赁房配建方式，同时增加银行保函作为参加土地竞买的履约方式，鼓励和吸引房企参与竞地。

6 月 29 日，武汉 2022 年度第二轮集中供地顺利完成，意味着武汉市 2022 年上半年供地结束。

土地供应方面。2022 年上半年，首次正式公告推出的各类用地共计 122 宗，住商混合 7 宗，纯住宅 7 宗，住宅混合 4 宗，纯商服 5 宗，商服混合 7 宗，其他 92 宗。

土地成交方面。全市上半年共计成交各类用地 37 宗（含上年供应在本年成交地块以及工业地块），同比下降 56%。成交土地总面积 105.6 万平方米，同比下降 81.51%；土地总价款 205.5 亿元，同比下降 79.22%。

图表 1：2020 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)
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
2021Q3	6	20.07	23.08

2021Q4	92	534.4	852.7
2022Q1	17	39.28	91.87
2022Q2	20	66.32	113.63

土地价格方面。上半年全市平均楼面地价为 9505 元/平方米，大多数地块以底价成交，整体溢价率为 1.42%。溢价地块 8 宗，洪山区 2 宗，平均溢价率 14.57%；黄陂区 2 宗，平均溢价率 22.59%；江岸区 1 宗，溢价率 45.67%；硚口区 1 宗，溢价率 5.00%；新洲区 1 宗，溢价率 20.00%；东西湖区 1 宗，溢价率 60.61%。

从竞买结果看，以武汉城建、光谷建投等为代表的市属及区属国企仍是拿地主力，占比 56.76%。总体来看，市场拿地态度仍趋谨慎，一方面本批次宅地数量较少，商服、工业用地居多；另一方面市场预期尚未恢复，房企资金链紧张，出手谨慎也属正常。

用途结构方面，上半年成交的地块主要以住宅类、商服类用地为主。其中住宅类用地（纯住宅、住宅混合）11 宗，商服类用地（纯商服、商服混合、住商混合）20 宗，其他用途（工业等）用地 6 宗。

图表 2：2022 年上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	10	19.3851	66.7207	79.9003	11975
住宅混合	1	4.5709	14.6	23.1	15822
住商混合	5	20.9407	79.909	80.204	10037
纯商服	4	28.6276	26.3639	8.7501	3319
商服混合	11	18.4756	28.6035	12.1279	4240
其他	6	13.5976	-	1.423	-
总计	37	105.5975	216.1971	205.5053	9505

区域结构方面，主城区的土地成交宗数较多，其中

主城区成交 20 宗，新城区 11 宗，开发区 6 宗。分别为：江岸区 3 宗，江汉区 2 宗，硚口区 2 宗，洪山区 4 宗，武昌区 2 宗，青山区 4 宗，汉阳区 3 宗，东新区 4 宗，经开区 2 宗，东西湖 3 宗，黄陂区 6 宗，新洲区 1 宗，蔡甸区 1 宗，总计 37 宗。

各大主城区均有供货，占总成交建面 68.23%，其中江岸区、硚口区、江汉区占总成交建面 44.75%；远城区占总成交建面 19.06%，其中黄陂区成交建面占比 13.61%；开发区占总成交建面 12.71%。

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m <sup>2</sup> )	总规划建面 (万m <sup>2</sup> )	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
江岸区	3	10.4530	35.7468	32.8707	9195
江汉区	2	4.8470	26.2400	33.156	12636
硚口区	2	8.6666	34.7600	56.568	16274
洪山区	4	13.2198	26.5200	26.1706	9868
武昌区	2	3.0485	8.5807	12.9183	15055
青山区	4	9.5539	12.2000	13.909	11401
汉阳区	3	4.7565	3.4554	4.816	13938
东新区	4	6.8018	11.7876	7.0740	6001
经开区	2	19.2057	29.4291	8.5192	2895
东西湖	3	5.8572	7.7857	3.02	3879
黄陂区	6	18.4638	19.3299	5.079	2628
新洲区	1	0.3680	0.1840	0.444	24130
蔡甸区	1	0.3557	0.1779	0.9605	53991
总计	37	105.5975	216.1971	205.5053	9505

拿地房企方面，37 宗地的竞得者中，有 21 家国资企业，其中武汉市城建集团以 103.37 亿元拿下 5 宗地，分别为 P（2022）011 号地块、P（2022）015 号地块、P（2022）021 号地块、P（2022）023 号地块、P（2022）026 号地块。位于洪山区白沙洲大道的 P（2022）027 号住宅地块是上半年最热门的地块，经 5 家企业网上竞价 30 轮后触发“熔断”，进入“摇号”环节，最终保利发展湖北公司以 44056 万元的总价成交，溢价率仅 15.00%

总体来看，6 月份的集中供地相较于第一批次，供地宗数和竞争溢价水平均有一定提升，但整体而言，在不少知名开发商出现暴雷、销售持续下降等情况下，上半年开发商拿地意愿持续下降，武汉市多个地块底价成交。

下半年武汉市还有第三、四批次集中供地，市场情

况如何，还需视整体经济走势和消费者信心而定。

## 二、新房市场

5 月武汉解除了对四大远城区的限购，后又在 6 月进一步放松限购政策，规定本市户籍居民家庭在限购区域已有 2 套住房的，可在限购区域再新购 1 套房；非本市户籍居民家庭在限购区域内首次购买普通住房的，在武汉市缴纳个税或社保年限由 3 年内累计 1 年调整为 3 年内累计 6 个月。

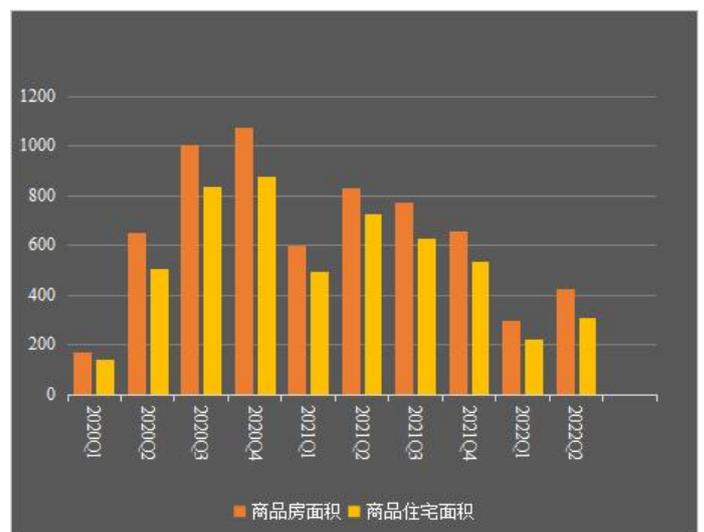
在一系列政策优化调整“组合拳”的带动下，武汉房地产市场呈现出复苏回暖趋势。6 月份，武汉市新建商品房成交套数达 10855 套，较 5 月份环比增长约 28.5%。其中，6 月 20~30 日期间共成交 5441 套，日均成交近 500 套，和 5 月份的日均成交量相比上涨了 81.6%。

上半年，武汉新建商品房累计成交 55942 套，同比下降 48.65%，成交面积 627.76 万平方米，同比下降 50.39%。

### （一）住宅市场

1. 新房供应方面。新建商品房批准预售 57096 套，批准预售面积 718.17 万平方米，同比下降 49.67%；其中，新建商品住房批准预售 46146 套，批准预售面积 532.77 万平方米，同比下降 62.67%。

图表 4：2020 年以来新建商品住宅供应量

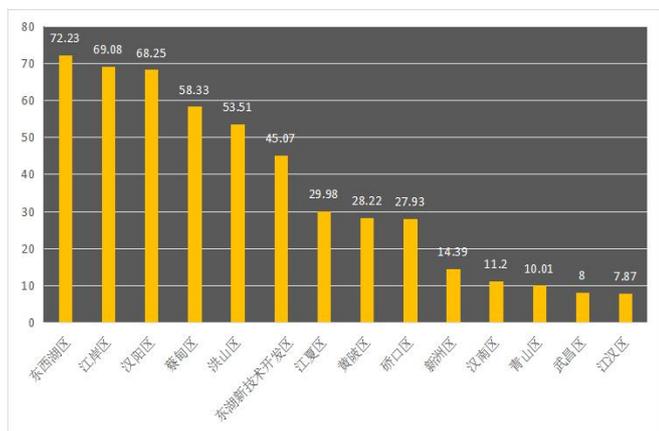


截至 2022 年 6 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 180056 套，面积 2099.14 万平方米。

根据武汉市住房保障和房屋管理局公布的数据，第

二季度有 144 个项目、504.07 万平方米商品住宅可达销售条件，其中，东西湖区、江岸区和汉阳区的供应量名列前三。

图表 5: 第二季度末已批准待售的商品住宅总面积



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下降。

成交数量。上半年，全市新建商品住宅成交 55942 套，同比下降 48.65%，成交面积 627.76 万平方米，同比下降 50.39%。其中，4 月成交 9680 套，103.23 万平方米；5 月成交 8448 套，97.90 万平方米；6 月成交 10855 套，125.38 万平方米。

图表 6: 2021 年至今各月新建商品住宅成交量



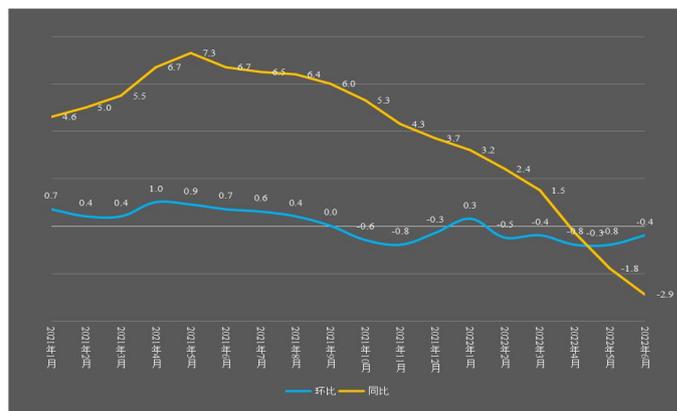
区域方面。上半年，主城区、新城区和开发区的成交套数分别为 27223 套、21695 套和 7024 套，比例为 49:39:12。其中江岸区成交套数最多，汉阳区成交面积最大。

图表 7: 2022 年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 <sup>2</sup> )	面积同比
江岸区	6904	-18.00%	70.67	-27.79%
江汉区	1453	-50.88%	17.32	-53.46%
硚口区	3498	5.78%	34.55	-6.39%
洪山区	4534	-69.12%	51.40	-69.34%
武昌区	1612	-54.05%	25.22	-52.77%
青山区	2854	-35.49%	30.13	-39.90%
汉阳区	6368	-43.82%	76.36	-46.40%
东新区	6077	-29.87%	64.25	-33.37%
经开区	2498	-42.04%	28.54	-41.30%
东西湖	4526	-72.63%	55.00	-72.26%
江夏区	3493	-57.14%	41.25	-55.46%
黄陂区	4433	-58.72%	49.02	-56.96%
新洲区	3683	-30.34%	40.74	-30.17%
蔡甸区	3284	-31.27%	35.31	-32.24%
汉南区	725	-60.43%	8.00	-59.01%
总计	55942	-48.65%	627.76	-50.39%

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。

图表 8: 2021 年以来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下降 0.8%，同比下降 0.3%；5 月环比下降 0.8%，同比下降 1.8%；6 月环比下降 0.4%，同比下降 2.9%。从价格指数曲线来看，新建住宅价格持续下跌，但在 6 月跌幅收窄。

3. 新建商品住宅市场总结。2022 年上半年，宏观经济下行压力加大，“稳地产”对“稳经济”重要性有所提升，中央多次表态支持地方政府因城施策稳定房地产市场。在经济大背景影响下，供需两端双双放缓，价格稳中略降，武汉市新建商品住宅市场

走势偏弱。

## （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均有所回升。

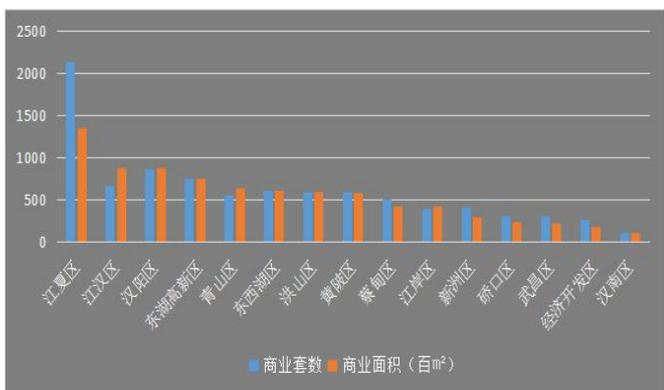
1.商业市场。上半年全市商业用房合计成交 8984 套，成交面积 80.88 万平方米，同比分别增长 11.52% 和 15.99%。

图表 9：2019 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)
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
2021Q3	4064	32.57
2021Q4	5319	42.42
2022Q1	3815	34.15
2022Q2	5169	46.73
总计	54077	446.08

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 3651 套、4326 套和 1007 套，占共成交套数的比值为 41:48:11，江夏区、汉阳区、东新区的成交套数最高。

图表 10：2022 年上半年各区新建商业用房成交量



从各行政区看，江夏区凭借武汉恒大科技旅游城、

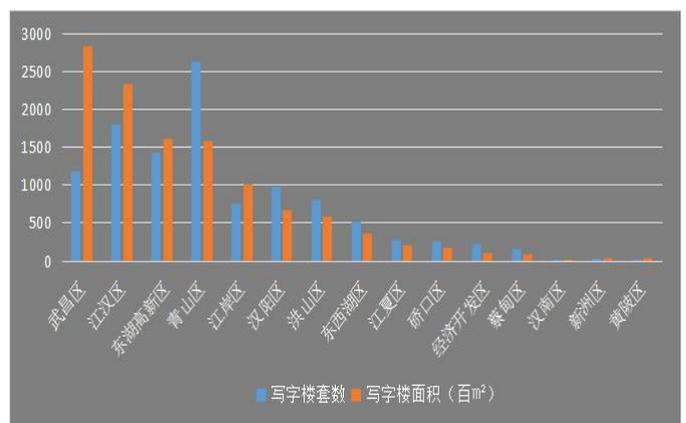
星光耀绿城尊蓝、阳光 100 凤凰街等项目集中备案，成交量居全市首位。

2.写字楼市场。上半年全市写字楼合计成交 11102 套，成交面积 116.31 万平方米，同比分别增长 93.91% 和 136.05%。

图表 11：2019 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)
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
2021Q3	4508	37.36
2021Q4	5263	45.40
2022Q1	3763	32.23
2022Q2	7339	84.07
总计	54527	460.42

图表 12：2022 年上半年各区新建写字楼成交量



从各区域来看，武昌区和江汉区分别凭借绿地国际金融城、绿地汉正中心等项目集中备案，成交面积均突破 20 万 m<sup>2</sup>，居全市前 2 位。东湖高新、青山和江岸成交量也较多，成交均在 10 万 m<sup>2</sup> 以上。

租赁市场方面。据贝壳研究院数据，今年上半年全国百城租赁成交环比下跌 8.4%，同比基本持平。5 月全国百城租赁成交环比增加近 20%，6 月则环比增加超过

30%。2022年上半年，武汉市优质甲级写字楼存量至282.1万平方米，短期内市场整体空置率爬升，截至2022年二季度武汉核心商务区优质甲级写字楼市场整体空置率37.5%，比2021年末升高约2.4%，租金有所降低。

3.新建商办市场总结。从销售和租赁两个市场的数据来看，商办市场销售面积同比有所回升，写字楼成交量也有所上升，租赁市场价格下降，随着整体经济环境的下行，未来商办市场存在很大下行压力。

### 三、二手房市场

2022年上半年，存量房成交38033套，成交面积379.49万平方米，同比下降32.76%；其中，存量住房成交35596套，成交面积352.49万平方米，同比下降34.02%。分月来看，存量住宅1-3月成交15772套；4月成交6168套，成交面积60.82万平方米；5月成交6399套，成交面积62.81万平方米；6月成交7257套，成交面积71.9万平方米。

图表 13：2019 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，武汉市二手住宅价格指数4月环比下降0.4%，同比下降1.9%，5月环比下降0.5%，同比下降2.7%；6月环比下降0.7%，同比下降4.1%。总体上，二手住宅受新房市场大面积降价、以价换量等行为影响，成交价和成交量双双下降。

图表 14：2021 年以来二手住宅成交价格变化



二季度成交量较2020年、2021年同期分别下降32%、36%，上半年交易量比2020年、2021年同期下降6%和40%。价格上涨的预期仍然不强，市场信心不足。

### 四、小结

2022年上半年，武汉市土地市场成交面积同比下降82.8%，成交金额也同比下降了近八成，并且出现了城投系集体入场托市的情况，可见市场预期的急剧变化。虽然武汉市在上半年曲折的解除了限购政策，但在新建商品房方面，供应量和成交量同比均大幅下降近六成，存量房市场价格也连续出现负增长。

上述现象说明，房地产市场受大的经济环境影响，房地产产业链紧绷。房地产业作为支柱产业，不仅仅涉及地方财政收入，还牵扯到国民经济和社会发展的方方面面，虽然武汉市作为中部地区中心城市，拥有很强的发展潜力，但未来武汉市房地产市场走向如何，还得看整体经济环境和政策动向的变化。

#### 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；新城区指的是东西湖区、江夏区、黄陂区、蔡甸区、新洲区、汉南区；开发区指的是东湖新技术开发区（简称“东新区”）和武汉经济技术开发区（简称“经开区”）。

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

3.因武汉市住房保障和房屋管理局公布的房产成交数据口径发生变化，故相关对比分析可能与主管部门不一致。

## 2022年第1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	839.77-933.08	811.61-901.79
2-1		7-8层	650.67-722.97	968.34-1075.93	939.33-1043.70
3-1		9-14层	686.80-763.11	1029.85-1144.28	990.20-1100.22
4-1		15层以上	763.46-848.29	1204.04-1337.83	1148.64-1276.27
5-1	办公写字楼	6层以下	719.02-798.91	1107.49-1230.54	1064.47-1182.74
6-1		7-14层	841.19-934.65	1162.05-1291.17	1128.16-1253.51
7-1		15层以上	841.65-935.17	1271.88-1413.20	1222.55-1358.39
8-1	公共综合楼	6层以下中、小学	563.01-625.57	858.23-953.59	827.98-919.98
9-1		6层以下大学	702.30-780.33	1012.03-1124.48	982.82-1092.03
10-1		7-14层	981.24-1090.27	1429.94-1588.82	1379.69-1532.99
11-1	标准厂房	单层	821.36-912.62	1270.60-1411.78	1223.96-1359.96

## 武汉市各类建筑工程成本费用增加值

单位：元/平方米

工程项目		增加值	工程项目	增加值
桩基础	多层	70-110	外墙保温	55-75
	高层	90-130	消防	15-20
一般水电安装	多层住宅	30—35	勘察、设计费用	15—30
	高层住宅	50—60	电梯	40—60

数据来源：武汉市工程建设标准定额管理站

武汉市 2022 年第二季度土地出让结果一览表

序号	地块编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	容积率	成交价 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
1	P (2022) 017 号	洪山区青菱街	48789.85	工矿仓储 用地	2.0-2.5	3790	1516.00	湖北三宁集团有限公司
2	P (2022) 018 号	东湖开发区光谷中心城, 东至光谷六路、南至五彩 东街、西至朝曦路	15203.89	零售商业、道 路与交通 设施	2.58	1460	565.89	武汉光谷创新天地房地产 发展有限公司
3	P (2022) 019 号	新洲区双柳街星谷大道以 北, 新城四路以东	3680	加油加气站	0.50	4440	8880.00	中国石化销售股份有限公 司湖北武汉石油分公司
4	P (2022) 020 号	江岸区惠济二路与建设大 道交汇处以北	2636.25	住宅	1.05	4567	4349.62	武汉格律诗房地产开发 有限公司
5	P (2022) 021 号	江岸区百步亭路以北, 解 放大道以西	96074	住宅、商服	3.57	317250	88939.24	武汉地产集团有限 责任公司
6	P (2022) 022 号	江汉区兴业路, 北至东梅 街, 西至绿柳路	17853	住宅	3.50	81550	23331.93	武汉恒江置业有限公司
7	P (2022) 023 号	硚口区京汉大道和崇仁路 交汇处	40956.5	住宅、公园 绿地	4.92	334680	67992.67	武汉地产集团有限 责任公司
8	P (2022) 024 号	汉阳区国博大道与归元寺 路交叉口南侧	11518	住宅、公园 绿地	3.00	42600	14200.00	湖北天创昌阳置业 有限公司
9	P (2022) 026 号	武昌区铁路路与和平大道 交汇处	25905	住宅、公园 绿地	3.29	110760	33676.50	武汉房地产开发有限公司
10	P (2022) 027 号	洪山区白沙洲大道与江国 南巷交汇处	13734.67	住宅	3.49	44056	12606.14	保利(武汉)房地产开发 有限公司
11	P (2022) 028 号	东湖高新区江夏大道以 西、华师园路以北	9420.5	住宅、商服	3.10	31000	10001.22	武汉光谷建设投资 有限公司
12	P (2022) 029 号	黄陂区前川街前川大道以 南、民安街以东	14158.42	住宅	5.52	24810	4494.54	武汉市锦厦房地产 有限公司
13	P (2022) 030 号	黄陂区木兰乡木兰湖大道 以南、兰秀西路以东	6622.83	住宅、商服	1.60	810	506.56	武汉泽耀房地产开发 有限公司
14	P (2022) 031 号	武汉经济技术开发区 148R2 地块	86318.31	零售、商务、 公园与绿地	2.18	37291	17071.66	武汉车谷城市投资发展 有限公司
15	P (2022) 032 号	武汉经济技术开发区 31C2 地块	105738.67	商务	1.00	47901	47900.85	东软集团(武汉)有限公司
16	P (2022) 033 号	东西湖区金银湖街小港路 与长湾路交汇处	4769.39	加油加气站	0.40	15370	38440.23	湖北壳牌能源有限公司
17	P (2022) 035 号	黄陂区横店街百花村, 川 龙大道以东	2190.55	加油加气站	0.46	4520	9901.29	武汉市黄陂区横店长胜 加油站
18	P (2022) 037 号	蔡甸区蔡甸街琴川大道与 知音湖大道交汇处以东	3557	加油加气站	0.50	9605	19204.60	中法武汉生态示范城运营 管理有限公司
19	P (2022) 038 号	黄陂区三里桥街四环线 两侧	4834.01	加油加气站	0.50	8450	17019.74	武汉北四环线高速公路建 设管理有限公司
20	P (2022) 039 号	黄陂区王家河街张家榨 村、万寿寺村	149236.34	商服	0.60	11400	19115.67	武汉市王家河亚宏墙材有 限公司

数据来源：武汉土地市场网

## 2022年第二季度全市预计达到销售条件的商品房项目清单

序号	区属	项目名称	项目地址	开发企业	可售住宅总规模(万㎡)	均价(元/㎡)	备注
1	江岸区 (共13个)	保利云璟	三金潭村 K1 地块	武汉世纪泓博房地产开发有限公司	4.12	17199	带装修
2		福星惠誉星誉国际	红桥村 K6-1 地块	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司	3.67	26344	毛坯
3		国汇中心	南至二七路、北至二七北路、东至黄埔人家小区、西至规划路	长投金岸(武汉)地产开发有限责任公司	20.12	待定	毛坯
4		江印	百步亭北侧, 江岸区行政学院南侧, 解放大道以西, 百步亭 K3	武汉地控盛远置业有限公司	1.52	24457	带装修
5		美联·城观	石桥村 K4 地块	武汉美联地产有限公司	4.45	21019	毛坯
6		美联五福路 1 号	五福路和胜利街交叉口处	武汉美联地产有限公司	2.39	49000	带装修
7		融创公园大观	塔子湖村	武汉塔子湖置业有限公司	8.05	25000	带装修
8		武汉瑞府	解放大道与头道街交汇处	武汉润邦房地产开发有限公司	5.79	50800	带装修
9		星悦城·玺樾	跃进村 K2 地块	武汉星科房地产开发有限公司	2.02	19000	带装修
10		幸福时代·大家	十大家村 K3 地块	武汉统建百步亭联合置业有限公司	5.53	20047	毛坯
11		越秀中交·星汇园	铭新街与交易街交汇处	武汉嘉秀房地产开发有限公司	2.87	39800	毛坯
12		长投保利·汉口印	澳门路与解放大道交汇处	湖北长江联合置地有限公司	4.03	34000	毛坯
13		中信泰富滨江金融城·九庐	二七沿江商务核心区北片 24 号地块	武汉泰富二零四九滨江房地产开发有限公司	4.52	47000	带装修
14	江汉区 (共 2 个)	万科公园 5 号	唐家墩路与八古墩东一巷交汇处东北部	武汉联投万科房地产有限公司	5.47	25000	带装修
15		中城信达后湖里	绿柳路与秋桂街交汇处东北部	武汉中城长信置业有限公司	2.4	21500	毛坯
16	硚口区 (共 7 个)	国著上宸	解放大道与建一路交叉口 (A-2 地块)	武汉招瑞置业有限公司	4.59	24800	毛坯
17		金地·汉口峯汇	利济北路和京汉大道交汇处	武汉鑫东辉房地产开发有限公司	1.36	34000	带装修
18		龙湖·揽境	长丰村	武汉园博园置业有限公司	3.86	17325	毛坯
19		绿城华生·桂语映月	长顺路南侧	湖北远景置业有限公司	3.04	14500	毛坯
20		融创一江源	解放大道 241-1 号	武汉融灏房地产开发有限公司	7.52	31500	带装修
21		万科华生·公园大道	东风村 B 包 K1 地块	湖北楚恒置业有限公司	2.64	18000	带装修
22		兴华·尚都国际	汉西路	武汉华鼎创投置业开发有限公司	4.92	24000	毛坯

序号	区属	项目名称	项目地址	开发企业	可售住宅总规模(万m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
23	汉阳区 (共16个)	滨江金茂府	临江路与向阳东路交汇处	武汉安和盛泰房地产开发有限公司	4.8	27000	带装修
24		电建·泷悦长安	十升路与十升一路交叉口东南角	武汉洛悦领江房地产有限公司	1.96	待定	带装修
25		电建地产·洛悦江湾	新五里地区(国博E7地块)	武汉洛悦领江房地产有限公司	5.97	18500	带装修
26		东投·汉阳城	杨泗港快速通道四新段与龙阳大道交汇处	武汉旭翔房地产开发有限公司	2.99	待定	毛坯
27		方岛金茂智慧科学城	芳草路以东、四新南路以北(详见规划用地范围线)	武汉煜茂置业有限公司	0.97	19000	带装修
28		海格公馆	总港路以西、四新南路以北	武汉新绿文旅有限公司	1.96	18507	毛坯
29		汉江云赫	琴台大道与京广线铁路线交汇处	武汉新汇业房地产有限公司	7.49	19500	毛坯
30		金地长江峯范	滨江大道以西、三环线以南	武汉广申房地产开发有限公司	10.8	16500	毛坯
31		绿城金地·凤起听澜	新五里三路、汉阳区江堤乡(武汉国际博览中心片E区)	武汉滨江臻毅置业有限公司	3.48	20000	带装修
32		融创武汉1890	汉阳区琴台大道以南、江城大道以西、京广铁路线以北	武汉融景臻远房地产开发有限公司	1.4	23500	带装修
33		钰龙·旭辉半岛·和岸	墨水湖北路以南、百灵路以东	武汉惠誉华天置业有限公司	6.62	20000	带装修
34		越秀·汉阳星汇云锦	杨泗港地区新港长江城启动片	武汉安和盛泰房地产开发有限公司	5.46	282万/套	带装修
35		招商江山和樾	新五里地区	武汉招平雍荣置业有限公司	3.7	20895	带装修
36		中关村·动漫城	芳草路与四新大道交叉口西南角	中城乐(武汉)文化产业管理有限公司	2.93	16900	毛坯
37		中海寰宇天下项目·天钻9号	汉阳大道以南,拦江路以北,阳新路以东,滨江大道以西	武汉中海海盛房地产有限公司	4.97	26849	带装修
38		卓越大江	鹦鹉大道与四新北路交叉口东北角	武汉傲卓置业有限公司	2.75	20000	带装修
39	武昌区 (共2个)	福星惠誉月亮湾壹号	A2地块	武汉福星惠誉置业有限公司	4.16	34755	毛坯
40		武汉平安幸福中心	中北路和乐业路交汇处东北侧	华御汉(武汉)房地产开发有限公司	3.84	41000	带装修
41	青山区 (共2个)	华侨城·红坊I右岸	新沟桥街办17-18街坊	武汉侨滨置业有限公司	8.06	23000	毛坯
42		华侨城红坊	7街坊	武汉华侨城滨江置业有限公司	1.95	23000	毛坯
43	洪山区 (共16个)	中建福地星城二期	珞狮南路38号	湖北亚赛投资有限公司	2.21	24000	毛坯
44		城投联投·江南岸	武金堤路以东、白沙四路以北、夹套河路以西	武汉城鑫联房地产开发有限公司	1.56	18700	毛坯
45		城投联投·誉江南	白沙洲四坦路8号	武汉城鑫联房地产开发有限公司	5.47	18758	毛坯

序号	区属	项目名称	项目地址	开发企业	可售住宅总规模(万㎡)	均价(元/㎡)	备注
46		当代天誉	桂湖路9号	武汉市鼎顺瑞城房地产开发有限公司	2.52	32000	带装修
47		东原印·柒雅	青菱乡胜利村B包(K4地块)	武汉东原润丰房地产开发有限公司	1.83	26500	带装修
48		和雅东方	青菱湖东岸、武威公路以西、青菱湖东路与园艺二路交汇处	武汉军泰置业有限公司	2.11	13700	毛坯
49		华侨城·欢乐天际(中央区)	团结大道以南, 绿岛西路以西	武汉天创置业有限公司	5.44	21000	毛坯
50		锦绣江城	洪山区武梁路1号	武汉市烽火房地产开发有限责任公司	2.96	17145	毛坯
51		景瑞天赋滨江	长江村(大洲村K4地块)	武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	3.63	13500	带装修
52		恺德熹园	平安街与富安街交叉口东南角	武汉蓝恺置业有限公司	4.06	25697	带装修
53		朗诗熙华府	徐东村	武汉朗泓置业有限公司	2.89	25000	带装修
54		南益·名悦华府	建阳四路与青菱湖西路交汇处西北部	南泉(武汉)物业发展有限公司	5.75	11000	毛坯
55		万科东湖堤白	北洋桥路、杨春湖路、蓝天横路、绿道西路围合区域	湖北藏源置业有限公司	2.08	23000	带装修
56		万科光澜道	长征村K1地块	武汉万科金色城市物业发展有限公司	4.3	18800	带装修
57		武汉·卓越城	/	武汉卓菱置业有限公司	3.69	9499	毛坯
58		中建铂公馆K1地块	白沙洲大道205号	中建三局房地产开发有限公司	3.01	18758	毛坯
59	东湖新技术开发区(共13个)	半岛九里	春和小路以南、花山大道以西	武汉润联志合房地产开发有限公司	3	250万/套	毛坯
60		城投光谷香恋	汤逊湖北路以南、橡树路以西	武汉城投瀚城置业有限公司	1.78	25000	带装修
61		大家·传宸府	大吕路/四海街以南, 光谷五路以西, 百川街以北, 豹溪路以东	武汉大家置业有限公司	1.92	23500	带装修
62		光谷南山府	神墩一路以南、高科园二路以西、神墩二路以北	武汉南控房地产开发有限公司	0.6	35700	毛坯
63		花山花锦	花城大道158号	武汉铁科花山置业有限公司	1.51	17500	毛坯
64		花山印象	花山大道以东、花城大道以北	武汉联投武地房地产有限公司	6.73	17500	毛坯
65		恺德瑜园	高新大道以南、佳园路以东	武汉顺民房地产开发有限责任公司	2.41	21000	带装修
66		美的云筑	光谷二路以西、康魅路以北	武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	4.47	16500	毛坯
67		融创光谷壹号院	高新大道以北、三环线以西、光谷一路以东、荷叶山路以南	武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	9.22	30699	带装修

序号	区属	项目名称	项目地址	开发企业	可售住宅总规模(万m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
68		武汉城建仁恒西湖山居	常家山路8号	武汉云恒钧置业有限公司	1.34	29150	毛坯
69		旭辉千山凌云	高新二路21号	武汉辉恒置业有限公司	9.75	23000	带装修
70		正荣·悦璟台	康魅路以北、光谷二路以西、流芳路以东、康力街以南	武汉正本置业发展有限公司	0.99	17000	带装修
71		中交越秀·知园樾墅	白羊山路以南、花城大道以北	武汉锦秀嘉合置业有限公司	1.35	19500	毛坯
72		奥山经开澎湃城	117R 128R 地块	武汉奥山圣达置业有限公司	0.6	8600	毛坯
73		车都·外校城	18R2、56R2 地块	武汉车都外校城置业有限公司	5.88	待定	/
74		德信阳光城·丽景公园	50R2 地块	武汉德信之光置业有限公司	3.46	12800	带装修
75		武汉城建·电建·汤湖观筑	沌口路617号	武汉统建城市开发有限责任公司	2.28	12500	毛坯
76	武汉经济开发区 (共9个)	武汉城建·悦享湖璟	16MD 地块	武汉建工悦享置业有限公司	6.84	11500	毛坯
77		印湖云著	35R2 地块	武汉怡置明鸿房地产开发有限公司	0.37	11999	毛坯
78		印江山	141R2 地块	武汉金发科技实业有限公司	2.66	9144	带装修
79		禹洲·朗廷元著	206R2 地块	武汉蓝空房地产开发有限公司	4.5	14736	带装修
80		中国城乡·香榭洲	11C36 地块	湖北中城乡香榭房地产开发有限公司	2.71	16750	毛坯
81	东西湖区 (共13个)	铂悦园著	金南二路以东、园博园北路以北	武汉旭创置业有限公司	3.94	25500	带装修
82		地铁时代·云上城	碧水大道与金潭路之间(B区)	武汉地铁地产联合置业有限公司	6.9	14500	毛坯
83		都市·径水澜苑	径河金北二路(原三店北路)北、径西六路(原滨城路)西	武汉楚润置业有限公司	6.25	12550	毛坯
84		汉口道6号	环湖中路南、北区一路西	武汉当代华侨城实业发展有限公司	3.48	13500	毛坯
85		华发四季	径河街九通路以东、三店南路以南	武汉华发鸿业房地产开发有限公司	2.56	13525	毛坯
86		华景川秀丽春江	径河街金山大道以北、十全路以西	武汉汇展房地产开发有限公司	1.89	8600	毛坯

序号	区属	项目名称	项目地址	开发企业	可售住宅总规模(万㎡)	均价(元/㎡)	备注
87		融创九坤·璟宸时代	长青街三秀路以西、汉丹北路(原联盟路)以北	武汉九坤颐璟房地产有限公司	3.67	10500	毛坯
88		首开·光明 国风上观	径河街金北二路北、径西五路西	武汉明泰置业有限公司	1.41	12600	毛坯
89		天赐金龙城	张柏路以西、径河路以南、海东路以东	武汉市东交房地产开发有限公司	3.65	9500	毛坯
90		新城桃李郡	金北二路(原三店北路)以南、径西五路(原径吴路)以西	武汉冠信房地产开发有限公司	3.14	12500	毛坯
91		中梁天玺壹号	径河街径西九路以东、金北二路以北	湖北梁宏置业有限公司	1.76	13000	带装修
92		中南云城	径西四路以东、滨河南路以南	武汉航石置业有限公司	2.04	10300	毛坯
93		中铁阅湖郡	金山大道以南、吴中街以东	武汉中铁汉兴置业有限公司	2.24	17000	毛坯
94	蔡甸区 (共17个)	碧桂园·星樾	联盟村	武汉常欢置业有限公司	6.25	7500	带装修
95		光明府	麦山街九康大道与常禄大街交汇处以西(麦山街毛湾村、康湾村)	武汉明利房地产开发有限公司	2.62	7000	带装修
96		汉津阳光城二期	大东村	武汉市蔡甸城投房地产发展有限公司	2.8	7987	毛坯
97		汉映	麦山街大东村、康湾村	武汉福全房地产开发有限公司	2.31	8500	毛坯
98		交投逸景天宸	麦山街, 袁岭村	武汉荣泰汇地产有限公司	8.17	6070	毛坯
99		金地国际城	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	武汉金地弘楚房地产开发有限公司	2.79	12300	带装修
100		景瑞清能·江南悦	新庙村	武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	0.64	9400	毛坯
101		朗诗·森蓝	新天大道与唐河东路交汇处以北(新天村)	武汉恒美朗熙置业有限公司	1.7	12000	带装修
102		荣盛华庭	蔡甸街成功村(成功大道与西环路交汇处以东)	武汉铭利瑞置业有限公司	1.58	8178	带装修
103		三远·大爱城	蔡甸大道与文兴路交汇处(蔡甸街汉乐村)	武汉远丰房地产开发有限公司	3.99	8800	毛坯
104		吾悦·星汇城(吾悦·新印巷)	新天大道与知音湖大道交汇处以南(蔡甸街宋湾村、黄陵村)	武汉恒烨房地产开发有限公司	4.68	高层 8700, 叠拼 11500	毛坯
105		武汉城建·恒瑞集团 欣园	麦山街东风大道(延长线)与双丰三路交汇处以东	武汉城瑞顺祥房地产开发有限公司	4.21	7600	毛坯
106		正商书香华府	蔡甸街独山村、孙家畈村	武汉豫正置业有限公司	6.49	10000	带装修
107		新泰幸福湾	蔡甸街蔡甸大街与公园路交汇处以西(蔡甸街新庙村)	武汉融庭置业有限公司	2.61	6220	毛坯

序号	区属	项目名称	项目地址	开发企业	可售住宅总规模(万m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
108		中国健康谷·润城	蔡甸街集贤村	武汉健康谷地产开发有限公司	2.14	10737	毛坯
109		中国铁建知语1901	汉阳大街与文兴路交汇处以西	中铁房地产武汉蔡甸有限公司	5	7500	带装修
110		状元府一期	蔡甸街新庙村	湖北中材鑫发置业有限公司	0.35	9339	带装修
111	江夏区 (共13个)	澳门山庄二期	庙山办事处庙山村	顺联房地产(武汉)开发有限公司	7.03	11582	毛坯
112		宝业德信·宸光里	庙山产业园普安村、向阳村	武汉宝业德信置业有限公司	2.13	11500	毛坯
113		保利和光晨樾	郑店街综合村(东风村)	武汉南部新城建设发展有限公司	1.41	9000	毛坯
114		弘阳云栖玖著	大桥产业园豹山村	武汉市名维安置业有限公司	2.29	11500	毛坯
115		鸿发·世纪华府	纸坊街齐心村、城关村	武汉鸿祥发置业有限公司	2.19	12088	毛坯
116		迦州橘郡五期	江夏经济开发区江夏大道东	美加置业(武汉)有限公司	1.74	13000	毛坯
117		金茂·华发·武汉国际社区	大桥产业园柏木岭街	武汉华晟乾茂置业有限公司	2.25	16000	毛坯
118		经发金地四季都会	庙山办事处幸福村	武汉金秋经发房地产开发有限公司	3.3	10500	毛坯
119		联投濮园	大桥新区豹山村	武汉鸿信世纪置业有限公司	1.74	10700	毛坯
120		鹏湖湾	纸坊街红旗村	武汉伟鹏房地产开发建筑有限公司	2.97	12000	毛坯
121		五矿万境水岸	大桥新区办事处豹山村	武汉润领房地产开发有限公司	0.46	12500	毛坯
122		武汉雅居乐花园	庙山办事处鄂树村	武汉长凯物业发展有限公司	1.5	11893	带装修
123		鑫苑·御龙湾	五里界街东湖街村	武汉盈合鑫置业有限公司	0.97	待定	/
124	黄陂区 (共11个)	帝大·御璟城	盘龙城经济开发区盘龙大道以西、巨龙大道以北	纵横(武汉)盘龙城置业有限公司	3.96	11280	带装修
125		恒达盘龙湾·梅苑二期	盘龙城经济开发区叶店村	武汉恒达房屋开发装饰工程有限公司	1.31	9430	毛坯
126		金马长江凯旋城	汉施公路以南,发展南路以西	武汉金马凯旋置业有限责任公司	1.71	10700	带装修
127		坤合·云海城	盘龙城经济开发区机场高速以东、汤云海路以南	武汉市黄陂区城建投资开发有限公司	4.08	8838	毛坯
128		联发·云璟	横店街川龙大道以东,后湖以北	武汉联瑞发房地产开发有限公司	3.93	9100	毛坯

序号	区属	项目名称	项目地址	开发企业	可售住宅总规模(万m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )	备注
129		盛世商场	百锦街以西, 双凤大道以北	武汉盛世传地产有限公司	2.82	待定	/
130		武汉城建·龙樾上城	盘龙城经济开发区兴龙路以北、宋家岗东路以东	武汉富强天盛置业有限公司	0.98	11210	毛坯
131		武汉诺德逸园	横店街环后湖北路以北, 临空东街以东	武汉中铁锦兴房地产开发有限公司	2.87	9850	毛坯
132		银禾广场	盘龙城经济开发区汉口北综合交通体以北, 轻轨一号线以西, 腾龙大道南侧	湖北金宜兴广置业有限公司	1.51	10788	毛坯
133		振皓南德·缦和滨江	理林社区理林大道以南	武汉保福通置业有限公司	2.43	待定	毛坯
134		振皓南德·缦和美域	川龙大道以东、后湖以北	武汉盛世恒德房地产开发有限公司	2.62	10300	毛坯
135		常阳东骏城	红岭村柴泊大道以南	武汉东骏投资有限公司	1.8	8844	毛坯
136		上坤·大都会	阳逻经济开发区七架山村、曹铺村, 金阳大道以南, 汉施公路以北	武汉坤宜方晟置业有限公司	3	7561	带装修
137	新洲区 (共5个)	武汉万达文旅城	阳逻经济开发区金台村、宋岗村	武汉万达文旅置业有限公司	2.7	7500	带装修
138		长投·荣耀星河	界埠村, 长河以东、高邮西路以南、汉施公路以北、江北铁路以西	湖北长投长新房地产开发有限公司	1.86	6500	毛坯
139		中奥·星耀天悦	国营龙王咀农场二分场、三分场、航天北路以北、涨渡湖大道以东、环城北路以南、航天一路以西	武汉裕泰轩房地产开发有限公司	5.03	待定	毛坯
140		碧桂园·经开城	东荆街马影河大道、兴四路两侧	武汉碧水天华农业开发有限公司	0.67	6500	毛坯
141		海伦堡·金科·集美水岸	东荆街金发路以南	武汉市藩秀房地产开发有限公司	2.72	待定	毛坯
142	汉南区 (共5个)	联投国际城	东荆街金河南路以南、金发路以北	武汉联泽置业有限公司	4.92	5488	毛坯
143		时代海伦堡印记	纱帽街坛山路以南、金城路以北	武汉钊启房地产开发有限公司	1.62	6100	毛坯
144		依云水岸	纱帽大道以西、周家河路以南	武汉招喆汉都置业有限公司	1.27	5500	毛坯



订阅号: 获取价值信息



服务号: 在线询价、委托

## 公平正义的专业力量

2019年夏天，一家企业辗转找到永信行，提出就涉及该企业的一个刑事案件标的价值进行咨询。

经初步了解，事情的原委是这样的：某市因城市建设需要对该企业租赁投资经营的酒店主体建筑进行拆除并按政府征收有关政策给予补偿。因酒店主体被拆除导致其它附属建筑和设备设施无法发挥功效而废弃，而该企业获得的对酒店主体的补偿不足以弥补其全部损失，该企业就通过伪造合同的方式将其它损失纳入到了酒店主体的装修损失，申请了补偿。之后，案发，该企业负责人被检察机关以诈骗罪立案提起公诉，并被一审法院依据某评估机构的鉴定结果认定1300万元的诈骗金额，从而被判13年有期徒刑。该企业感到委屈，并认为鉴定的涉案金额过大，希望永信行深入该案，提供更公正合理的专业咨询意见，以保护其合法权益。

对此，永信行委派专业人员对该案的背景和过程以及多份相关评估、鉴定报告作了详细的调查了解和分析测算后受理了该案。

经过收集大量相关文献、资料、证据，多次实地考察现场，反复与本案相关部门负责人、律师、检察官、法官、鉴定人以及行业专家进行交流、沟通和探讨，以及依多条技术路径和方案进行分析和测算，永信行专业人员发现：当初有关部门所作决定不属于国有土地上房屋征收，对该企业不具有强制性，该企业也完全没必要伪造合同获取补偿；该企业的实际损失远大于其通过伪造合同获得的补偿金额；即便按鉴定机构的口径计算，涉案金额也应大幅度减少。

永信行专业人员通过与鉴定人就鉴定范围、相关

参数选取、法规适用、专家意见等多方面进行条分缕析的探讨，并作为专家辅助人出庭质证，通过一审再审和二审上诉，最终，历时2年，该案件终审判决大幅减小了涉案金额，刑期也大幅减低，为该企业 and 当事人争取了法律的公正，取得了良好的社会效果。

### 本案的启示：

1. 诚信为本，绝不造假。如果该企业没有伪造合同的行为，就不会涉及犯罪。
2. 尊重专业，寻求支持。如果该企业在当初涉及拆除补偿时就寻求永信行这样的专业机构提供专业支持，不仅不会涉及犯罪，还会获得更高的补偿。



**“源于诚，致于信”“做最值得信赖的价值服务者”**是永信行坚定的信念。在纷繁复杂、充满诱惑的经济社会中，永信行时刻保持着对专业的虔诚和对市场的敬畏！始终选择远离浮躁，坚守专业主义和长期主义，坚守**“诚信、责任、专业、可持续”**，以**专业服务经济社会，服务公平正义。**

## 服务对象

行政事业单位：湖北省财政厅、湖北省国资委、湖北省地震局、湖北省知识产权局、湖北省食品药品监督管理局、湖北省市场监督管理局、湖北省人民医院、湖北省公共资源交易监督管理局、武汉市财政局、武汉市国资委、武汉市人社局、武汉市水务局、武汉市商务局、武汉市住房保障和房屋管理局、湖北省其他地市区财政局等单位。

司法部门（部分）：湖北省高院、武汉市中院、武汉市公安局、各县市区法院、武汉市仲裁委、武汉市海事法院等。

国有企业（部分）：联投集团、湖北文旅、湖北交投、长投城镇化、湖北港口集团、武汉商贸集团、武汉城建集团、武汉生态投资集团等。

金融机构（部分）：中国银行、中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、中国农业发展银行、国家开发银行、交通银行、招商银行、光大银行、湖北银行等约30家银行及中国信达、中国华融、中国长城、中国东方等资产管理公司等。

高等院校（部分）：武汉大学、华中科技大学、华中师范大学、中国地质（武汉）大学、中南财经政法大学等。

## 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，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

源于誠  
FROM TRUST

致于信  
FOR TRUST

 027-82440633

 中国·武汉江岸区香港路145号远洋大厦20楼

 yx\_sj@163.com

 www.yongxi nhang.com.cn



微信订阅号



微信服务号