



创新发展 诚信执业！热烈庆祝湖北永信行荣获 2016 年度“最具创新力企业奖”！

12月29日，由湖北省武汉城市圈商会主办的第二届第二次会员代表大会在汉胜利召开。湖北永信行荣获武汉城市圈商会2016年度“最具创新力企业奖”，永信行营销总监林珍参加了本次大会并上台领奖。

永信行 动态

湖北永信行第三届羽毛球比赛圆满举行！

10月7日，在炎龙羽毛球馆，湖北永信行第三届羽毛球比赛如期开赛。利用长假组织全体员工开展健康活动是永信行的传统。我们是热爱生活、活力四射的永信行人！



热烈庆祝湖北永信行再度荣获省土地估价“诚信示范机构”称号！

11月4日，经湖北省土地估价师协会综合评定，湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司荣获“2016-2017年度湖北省土地估价行业诚信示范机构”称号。

YONG XIN HANG DONG TAI

湖北永信行袁文清、郭昱出席中共武汉市江岸区第十二次代表大会

11月16日，中共武汉市江岸区第十二次代表大会隆重召开。湖北永信行袁文清、郭昱同志通过单位推荐、组织考察和投票选举程序，当选为中共武汉市江岸区第十二次党代会代表并出席了本次大会。大会为今后五年建设创新活力城区、幸福美丽江岸做出了规划。



永信行张贵强当选为湖北省房地产业协会专家

11月11日，湖北省房地产业协会第六届第二次会员代表大会表决通过了省房协房地产专家咨询委员会第一批专家名单。永信行副总经理张贵强当选为专委会评估经纪组专家。

永信行袁文清总经理当选江岸区第十五届政协委员

11月30日，经过单位推荐、资格审查、网上提报、实地考察、投票选举和公示程序，湖北永信行袁文清同志当选为中国人民政治协商会议武汉市江岸区第十五届委员会委员。

《永信行视界》

2016 年第 4 期

(总第 35 期)

2017 年 1 月 20 日印制

主 办：湖北永信行咨询机构
编 辑 部：(027) 82440617
公司总机：(027) 82440633
业务受理：(027) 82441241
评估咨询：(027) 82440730
商务合作：(027) 82440683
E - mail: yxh_sj@163.com
网 址：www.yongxinhang.com.cn
地 址：武汉市江岸区香港路 145 号
远洋大厦 20 层



微信订阅号：获取价值信息



微信服务号：在线询价、委托

目录

政策动向	
国家政策.....	01
地方政策.....	03
大武汉	
本期话题——武汉城际铁路.....	05
城建规划一览.....	05
行业动态	
数据.....	06
事件.....	06
热点.....	07
百家观点	
机构观点.....	08
名家言论.....	08
行业研究	
统计模型在住宅存量房房价评估中的应用.....	09
永信行视点	
浅析国内 REITs 发展的困境和方向.....	12
市场分析	
2016 年武汉市房地产市场分析报告.....	15
季度数据	
国有土地使用权出让结果.....	22
增量住宅参考价格(部分).....	24
存量住宅片区参考价格(部分).....	26



◎ 国土资源部等五部委：城镇用地增加规模与农业转移人口落户数量挂钩

10月10日，国土资源部、国家发展改革委、公安部、人力资源社会保障部、住房城乡建设部等五部门联合出台《关于建设城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》，提出了到2018年，基本建立人地挂钩机制，形成部门联动、上下衔接、有利于促进新型城镇化发展的建设用地供应制度；到2020年，全面建立科学合理的人地挂钩机制政策体系，为如期实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户提供用地保障。《实施意见》还提出，要切实维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，不得以退出“三权”作为农民进城落户的条件。在土地利用总体规划编制中要更加突出进城落户人口因素，合理确定城镇建设用地规模，专项安排进城落户人口用地指标，确保合理用地需求。



《实施意见》是对国家“十三五”规划纲要中提出要进一步强调加快农业转移人口市民化、建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的具体落实措施。建立人地挂钩机制，既是对新型城镇化发展的用地保障，也是对城镇建设用地规模的合理控制。

◎ 国家发改委：规范传统基础设施领域 PPP 项目操作流程

10月24日，国家发改委印发《传统基础设施领域实施政府和社会资本合作项目工作导则》，进一步规范传统基础设施领域政府和社会资本合作（PPP）项目操作流程。该导则适用于在能源、交通运输、水利、环境保护、农业、林业以及重大市政工程等传统基础设施领域采用PPP模式的项目。《导则》指出，纳入年度实施计划的PPP项目，应编制PPP项目实施方案。鼓励地方政府建立PPP项目实施方案联审机制。在社会资本方选择方面，《导则》要求，依法通过公开招标、邀请招标、两阶段招标、竞争性谈判等方式，公平择优选择具有相应投资能力、管理经验、专业水平、融资实力以及信用状况良好的社会资本方作为合作伙伴。

目前，财政部统筹PPP公共服务领域，而国家发改委则统筹PPP传统基础设施领域。继财政部公布了《政府和社会资本合作项目财政管理暂行办法》，对公共服务领域PPP项目操作流程予以规范之后，发改委也发布了《传统基础设施领域实施政府和社会资本合作项目工作导则》，对传统基础设施领域PPP项目操作流程予以规范。不过，公共服务领域和传统基础设施领域并无清晰的界限，且两套操作细则也有所不同，未来两部委如何协调成为推进PPP工作的一大关键。

◎ 中共中央办公厅、国务院办公厅：完善农村土地所有权承包权经营权分置

10月30日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。《意见》主要就完善农村土地所有权、承包权、经营权分置（“三权分置”）办法提出了若干意见，提出要始终坚持农村土地集体所有权的根本地位、严格保护农户承包权、加快放活土地经营权，逐步完善三权关系，同时为了确保“三权分置”有序实施，要扎实做好农村土地确权登记颁证工作、建立健全土地流转规范管理制度、构建新型经营主体政策扶持体系、完善“三权分置”法律法规。

近年来，随着工业化、城镇化深入推进，大量农业人口转移到城镇，农村土地流转规模不断扩大，新型经营主体大量涌现，土地承包权主体同经营权主体分离的现象越来越普遍。现阶段深化农村土地制度改革，将土地承包经营权分为承包权和经营权，实行所有权、承包权、经营权分置并行，着力推进农业现代化，是继家庭联产承包责任制后农村改革又一重大制度创新。

◎ 国土资源部：深入推进城镇低效用地再开发

11月23日，国土资源部发布《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》，着重从5个方面提出针对城镇低效用地的再开发鼓励措施，分别是：鼓励原国有土地使用权人自主或联合改造开发；积极引导城中村集体建设用地改造开发；鼓励产业转型升级优化用地结构；鼓励集中成片开发；加强公共设施和民生项目建设。同时，在如何防范政策适用范围不适当扩大方面也有管理措施：一方面将严格控制改造开发范围，加强规划统筹；另一方面，健全协商和社会监督机制。《指导意见》还规定，要充分尊重原土地使用权人的意愿，未征得原土地使用权人同意的，不得进行改造开发。要建立改造开发项目信息公开制度，改造开发涉及的专项规划、实施方案等各个环节均应公开，保证群众的知情权、参与权、监督权。

此次施行的《指导意见》着力改变城镇低效用地再开发主要由政府主导的现状，鼓励土地权利人和社会资本自主参与开发，调动各方参与改造开发的积极性。通过低效用地再开发和城市更新改造，发挥土地级差收益，在优化土地结构布局同时，有效改善城镇生活居住环境。对开发商而言，盘活此类用地，也会给一些房企转型的机会，即从传统地产开发转变为城市更新和运营商。

◎ 住房城乡建设部：房地产估价机构实行备案管理 不再实行资质核准

12月6日，住房城乡建设部发布《关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》，指出自2016年12月1日起，对房地产估价机构实行备案管理制度，不再实行资质核准。《通知》指出，根据《城市房地产管理法》的规定，房地产估价人员继续实行准入类职业资格管理，管理机构、管理办法保持不变，取得房地产估价师职业资格并经注册后方可从事房地产估价活动。各类房地产估价业务都应当由2名以上注册房地产估价师承办和签署房地产估价报告。对于违反上述规定的，有关住房城乡建设（房地产）主管部门依据《城市房地产管理法》、《资产评估法》和《注册房地产估价师管理办法》进行处罚。

《资产评估法》于2016年12月1日正式施行，对于规范房地产估价行为，保护当事人合法权益和公共利益，促进房地产估价行业健康发展，维护房地产市场秩序具有十分重要的意义。《通知》是贯彻落实《资产评估法》在房地产估价行业管理的具体实施意见，以衔接新旧政策的交替。对评估法的贯彻实施，可以进一步规范房地产估价行业管理，全面提升房地产估价行业管理水平。

◎ 中央经济会议：继续深化“三去一降一补” 谋求关键性突破

12月14日至16日，中央经济工作会议在北京举行。会议总结了2016年经济工作，阐明经济工作指导思想，部署2017年经济工作。会议提出按照稳中求进的工作总基调，深入推进“三去一降一补”、深入推进农业供给侧结构性改革、着力振兴实体经济、促进房地产市场平稳健康发展。此外，要按照统筹推进、重点突破的要求加快改革步伐，更好发挥改革牵引作用。

“三去一降一补”是解决经济中结构性失衡问题的钥匙，明年中国在既有成果上进一步加大重点领域和关键环节的改革力度，显然有助于为经济长期发展蓄积动能。房地产市场方面，中央强调加快制定长效机制是让政府部门与市场主体积极又理性地参与促进房地产发展。未来房地产财税制度、住房用地制度、住房金融制度等一系列长效机制或将加速推进。



地方政策



◎ 武汉市人民政府：进一步完善国有土地上房屋征收工作制度

10月13日，《市人民政府关于修改〈武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法〉的决定》（以下简称《决定》）颁布，于2016年12月1日起施行，此前，《决定》已在2016年8月30日市人民政府第186次常务会议中审议通过。

《决定》对2013年1月10日起施行的《武汉市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（以下简称《办法》）部分条款进行了修改完善，并将修改后的《办法》重新予以公布。此次对《办法》的修改并非全面修订，而是根据《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的新规定及武汉市实际所需，对《办法》的部分条款进行了修改，主要修改内容有：1、明确了功能区管委会只能依据区政府委托实施房屋征收补偿工作；2、进一步明确了有关工作的责任主体；3、取消了征收工作人员持证上岗的要求；4、进一步完善了有关工作程序；5、提高征收保底补偿标准；6、明确了对征收房管部门托管、代管等非住宅房屋承租人的补偿标准。



原《办法》自2013年1月10日起实施以来，对规范武汉市国有土地上房屋征收与补偿工作发挥了较好的作用。2015年7月6日，《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（以下简称《省办法》）公布，自2015年9月1日起施行，对全省房屋征收与补偿工作提出了一些新的规范要求。此次《市办法》的修订，有利于与《省办法》保持一致，进一步规范全市房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收人的合法权益。

◎ 湖北省住建厅：持续维护房地产市场秩序

11月8日，省住建厅印发了《湖北省关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护市场秩序的实施方案》的通知，明确了3项重点任务：1、开展房地产开发企业经营行为的专项整治；2、建立健全房地产开发企业信用管理体系；3、依法严肃查处违法违规行为。

省住建厅此次出台的实施方案是对住建部《关于进一步规范房地产开发企业经营行为维护市场秩序的通知》（建房〔2016〕223号）的积极响应，有利于进一步净化房地产市场环境，维护房地产市场秩序，保护消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。从目前状况来看，市场已逐步降温，部分得益于相关工作的开展。



◎ 湖北省政府：进一步加快我省农业转移人口市民化

11月8日，省政府发布了《关于实施支持农业转移人口市民化若干政策的通知》，进一步加快我省农业转移人口市民化，推进以人为核心的新型城镇化，加大对吸纳农业转移人口地区的支持力度。《通知》从保障农业转移人口子女平等享有受教育权利、支持建立覆盖农业转移人口的社会保障制度、加大对农业转移人口就业的支持力度、支持将农业转移人口纳入城镇住房保障体系、支持提升城市功能增强城市承载能力以及维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权等方面进行了相关规定。

省政府相关政策的出台是对《国务院关于实施支持农业转移人口市民化若干财政政策的的通知》（国发〔2016〕44号）和《国务院办公厅关于印发推动1亿非户籍人口在城市落户方案的通知》等中央文件的响应，从教育、社保、就业、住房保障等方面多维度为农民进城“保驾护航”，有利于加快我省农业转移人口市民化，推进以人为核心的新型城镇化。

◎ 湖北省政府办公厅：武汉城市圈构建开放型经济新体制

11月9日，省政府办公厅印发《武汉城市圈构建开放型经济新体制综合试点试验实施方案》。根据方案，湖北省计划用2年左右的时间，在武汉城市圈探索形成适应市场配置资源的管理服务新体制，积极培育国际合作竞争新优势，打造内陆对外开放新高地，成为融入新一轮经济全球化的先导区。在武汉城市圈内，推进利用外资便利化。探索实施外商投资准入前国民待遇加负面清单管理模式，负面清单以外领域，按照内外资一致原则，实行属地备案管理。

该方案是推动落实《中共中央国务院关于构建开放型经济新体制的若干意见》的具体方案，标志着武汉城市圈开放型经济新体制试点试验工作进入全面启动阶段。

◎ 湖北省住建厅：加快推进智慧城市试点

11月13日，湖北省住建厅发布了《关于加快推进智慧城市建设试点工作的实施意见》，提出了推进光纤到户国家标准实施、推进市政基础设施信息系统建设、推进数字化城市管理工作等六项智慧城市重点建设工作。强调建立多元化投融资机制，编制发布智慧城市建设投融资规划和重点项目投融资方案，吸引社会资本参与。鼓励各类市场主体共同参与智慧城市建设，探索建立政府引导、社会投入的信息化投融资机制，广泛汇聚政企、高校科研院所等各方力量，形成持续发展的良性机制。

建设智慧城市是推动集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化发展，拉动内需、带动产业转型升级的重要途径，是湖北省委省政府提出的“智慧湖北”建设的重要内容。扎实做好智慧城市建设试点工作，加快推动智慧湖北建设，既是打造湖北省经济未来竞争新优势的关键举措，也是改善民生服务和提升社会治理的重要途径。

◎ 武汉市政府办公厅、武汉市房管局：全面强化调控

11月14日，武汉市人民政府办公厅发布《关于进一步促进我市房地产市场持续健康发展的意见》，在10月3日的政策基础上，进一步加码调控：武汉户籍居民，首套房最低首付30%不变，购买二套房为普通商品住房最低首付为50%保持不变、非普通商品住房的最低首付提升至70%，第三套由停贷升级至停购；非武汉户籍居民，购买首套房最低首付30%不变，但必须提供自购房之日前2年（含2年）连续在本市缴纳社会保险或个税证明（对于补缴不予认定）才具备购房资格。此次新政除了强化限购限贷制约外，还从土地交易、新房预售管理、市场秩序监管及舆论引导方面提出了相关意见。12月21日，武汉市房管局发布《关于扩大住房限购范围的通知》，决定限购区域在原有10个城区的基础上，新增东西湖区、江夏区和黄陂区部分区域。通知明确划定了新纳入限购范围的区域，具体为：东西湖区金银湖、金银潭、吴家山片（京珠高速以东、沪蓉高速以南、府河及宏图路以西）；江夏区纸坊、庙山、大桥、藏龙岛片（江夏107国道以东、沪蓉高速以北）；黄陂区盘龙城片（武汉外环绕城高速以东、后湖以南、岱黄高速以西、府河以北）。

相比10月调控，此次调控升级，特别是对非户籍居民设置的2年社保缴纳门槛以及将户籍居民纳入限购范围，对投资需求造成较大打击，切实导致需求被迫减弱，供需将进一步缓和，市场热度得到了有效控制；而限购区域范围扩大至部分远城区，将进一步抑制持续旺盛的需求，此次扩充的限购区域界限明确，针对性较强，表明中央经济会议之后，地方政府调控房地产市场的决心。



城铁	连接城市	运营长度	开通时间	站点情况
武咸城际铁路	武汉、咸宁	91 公里	2013. 12. 28	全线共设 11 个站，从武昌站起，分别经过汤逊湖站、庙山站、普安站、纸坊东站、乌龙泉东站、土地堂站、山坡东站、贺胜桥东站、横沟桥东站、咸宁东站、咸宁南站。
武黄城际铁路	武汉、鄂州、黄石	97 公里	2014. 6. 18	全线共设 10 个站，起于武汉火车站，经花山南站、左岭站、葛店南站、华容南站、鄂州站、鄂州东站、花湖站、黄石北站，终点站为大冶北站。
武冈城际铁路	武汉、黄冈	65 公里	2014. 6. 18	全线共设 8 个站，自武汉站引出，经有花山、左岭、葛店南、华容东、黄冈西、黄冈和黄冈东站。
汉孝城际铁路	武汉、孝感	62 公里	2016. 12. 1	全线共设 11 个站，从汉口站始发，沿途设后湖站、金银潭站、盘龙城站、天河机场站、天河街站、闵集站、王母湖站、毛陈站、槐荫站和孝感东站，是湖北省建成运行的城际铁路中开行密度最大的。
武仙潜城际铁路	武汉、仙桃、潜江	148 公里	规划中	规划线路从武汉出发，经仙桃西流河、城区、胡场、三伏潭、毛嘴后延至潜江城区。
武天城际铁路	武汉、天门、荆门	116 公里	规划中	规划线路从武汉出发，经天门，途经京山、钟祥，到达荆门。

10月9日，湖北省首个规范化空中急救停机坪——武汉同济医院中法新城院区停机坪启用。随着首个停机坪启用，未来两年内，全省还将兴建50个规范化空中急救停机坪，其中29个将建设于高速公路服务区，其他则规划建设在医疗机构内，到2018年确保每个市州有一家医疗机构拥有空中急救停机坪，初步构成我省空中应急救援网络体系。



12月1日，作为湖北省内的第四条城际铁路，武孝城际铁路正式开通运营，标志着武汉与孝感携手进入同城“梦时代”。武孝城铁全长约62千米，从汉口站始发经九个站点后终到孝感东站，最快35分钟。

12月28日，武汉市首条BRT快速公交示范线——雄楚大街BRT项目正式通车。雄楚大街BRT走廊线路全长13.6公里，共设14个站点。同日，武汉轨道交通6号线与2号线延长线（机场线）也正式通车。

12月28日，东湖绿道全线贯通并正式对外开放。绿道全长28.7公里，串联起东湖的磨山、听涛、落雁三大景区，将打造湖中道、湖山道、磨山道、郊野道4条主题绿道以及4处门户景观、8大景观节点。

数据

2016年全国房地产开发投资和销售情况

类别	指标	绝对量	同比
开发投资	房地产开发投资 (亿元)	102581	↑6.9%
	房企到位资金 (亿元)	144214	↑15.2%
房屋供应	房屋施工面积 (万平方米)	758975	↑3.2%
	房屋新开工面积 (万平方米)	166928	↑8.1%
	房屋竣工面积 (万平方米)	106128	↑6.1%
土地供应	土地购置面积 (万平方米)	22025	↓3.4%
	土地成交价款 (亿元)	9129	↑19.8%
商品房销售	商品房销售面积 (万平方米)	157349	↑22.5%
	商品房销售额 (亿元)	117627	↑34.8%
	商品房待售面积 (万平方米)	69539	↓3.2%

2016年第四季度全国 GDP 数据

	绝对值 (亿元)	同比
总值	211281	↑6.8
第一产业	23005	↑2.9
第二产业	85702	↑6.1
第三产业	102575	↑8.3

←↑数据来源：国家统计局

2016年第四季度全国百城价格指数

	11 月		10 月	
百城住宅均价	12938 元/m²	环比↑0.88% 同比↑18.71%	12825 元/m²	环比↑1.65% 同比↑2.67%
环比上涨城市	75 座		79 座	
环比下跌城市	19 座		21 座	
环比持平城市	6 座		0 座	
涨幅最高	9101 元/m² (南通)	环比↑2.71%	6332 元/m² (芜湖)	环比↑4.35%
	9787 元/m² (惠州)	同比↑44.93%	9739 元/m² (惠州)	同比↑46.61%
跌幅最高	4147 元/m² (淄博)	环比↓1.57%	8093 元/m² (金华)	环比↓2.06%
	4915 元/m² (吉林)	同比↓8.42%	18063 元/m² (三亚)	同比↓8.9%

数据来源：中国指数研究院

事件

2016年房地产估价年会在北京召开

2016年10月27日,由中国房地产估价师与房地产经纪人学会主办的2016年房地产估价年会在北京新疆大厦召开,年会主题为“新估价服务大市场——迎接资产评估法施行后时代”。国内知名房地产估价机构负责人、国际知名房地产咨询顾问机构代表、港台地区房地产估价行业代表、有关专家学者出席本次会议。会议围绕创新发展经验、资产评估法解读、互联网时代下的估价发展等方面进行了分享和讨论。会议最终以柴强博士的主题演讲收尾,鼓励行业人满怀信心、继续前行,迎接房地产估价更好的明天。



主业不振，上市公司卖房成万金油？

10月25日晚间，天喻信息(300205.SH)发布公告称，公司拟以不低于1251.59万元出售武汉市洪山区紫菀花园全部9套房产，预计将至少增加当期净利590万元，上述房产为该公司于1999年10月购置，置后一直用作员工宿舍。其实自*ST宁通B(200468.SH)9月21日发布公告卖房求生以来，多家上市公司就已经通过卖房的形式提升公司的经营能力，房产成为这些上市公司手中的“万金油”，其中一些公司近年来持续亏损，拟通过卖房来“保壳”的上市公司，如ST瓦轴B、天和防务、ST人乐；也有财务数据不错，拟通过卖房“减负”的上市公司，如天鹅股份、高鸿股份以及禾嘉股份、深圳惠程等。这些借助出售房产来实现业绩增厚、扭亏甚至保壳的上市公司，其主营业务基本上与房地产无关。这些公司卖房获得的均是一次性收益，从短期来看，这种方式可以在一定程度上改善企业的现金流，但从中长期来看，对于增强企业的核心竞争力和长期经营能力并没有帮助。现象背后所透露出的当前中国经济最为扭曲的一面，当公司的主业产生的收益被“炒房”远远抛在身后时，一切经济转型都将是空谈。

融资拓宽，住房公积金寻求资产证券化？

随着国内房地产市场成交量的增加，一二线城市多地住房公积金贷款额度普遍偏紧，资产证券化逐渐成为各地公积金管理中心拓宽融资渠道的重要选项。2016年上半年，共有8个地方公积金管理中心作为发起人发行了19只住房公积金资产证券化产品，发行额共计390.14亿元，其中上海公积金管理中心发行的产品规模最大，苏州、泉州、滁州和龙岩则是首次发行。住房公积金资产证券化是RMBS类产品的一种。RMBS的全称是住房贷款支持证券(Residential Mortgage Backed Securities)。即公积金中心或商业银行将住房抵押贷款整合成证券份额在资本市场上出售，持有人将获得住房抵押贷款未来收回的利息和本金收益，而发起机构也能借此融通资金、分散风险。公积金流动性不足问题日益凸显，以至于各个地方城市不得不选择启动资产证券化以补充后续资金，但公积金贷款利率低，资金运营成本高，贷款期限长，是否符合投资者债券投资需求仍是未知数。同时，如果公积金中心资产证券化项目利率过高，产生负利率差，贴息资金来源成疑。

扩张受阻，险资被约谈？

继商业银行房贷政策审查趋严后，与不动产投资关联密切的保险业也拉响了调控警报，11月1日，保监会紧急在行业内下发了不动产投资自查令，要求保险机构就不动产及基础资产为不动产的金融产品投资情况开展自查。在低利率、资产配置荒的大背景下，险企布局不动产领域的资金比例不断增长。数据显示，2011年以来，股权、不动产和基础设施三项另类资产合计翻了4倍有余。为了扩大资产、减轻租金负担，自用地产，即出于自用或者投资的目的购买已经建成的物业或者购置土地自行进行建设成为险企的选择，如2016年11月初，中国人寿厦门分公司拟以14.51亿元购买厦门国贸金融中心大厦项目北办公塔楼6-30层以及地下50个停车位。此外，随着海外投资开闸，保险业也掀起了海外置业的热潮，统计数据显示，2013年至今，险企在海外已经正式成交的房地产投资金额已经超过了800亿元。最后，除了直投项目外，越来越多的保险机构通过投资上市房产股票和投资不动产金融产品，来间接涉猎不动产领域。如目前对地产公司不断展开的举牌围攻就是间接投资不动产的表现。但随之而来的跨界投资风险逐渐暴露，与此同时国内房地产调控大幕也开启。

▲ 机构观点

在买方债务水平持续上升、房价负担能力不断下降，卖方拿地难度增大、财务杠杆升高、利润率缩减的双向背景下，未来市场基本面将趋弱。虽然中国房地产市场不太可能出现长期、大幅下挫，但其可持续性正在受到影响甚至是威胁。

——标准普尔发布《中国房地产业观察》研究报告

随着近期调控政策的相继落地，楼市步伐开始放缓，政策消化需要时间，政府亦将静观新政效果，以期使楼市平稳，实现供求平衡。而开发商对调控政策和楼市节奏放缓的反应也相对有限，取而代之的是放眼来年、调整战略，迎接全新挑战，或根据预期适当调整来年销售目标。

——第一太平戴维斯

▲ 名家言论

中国新型城镇化今后还要经历相当长的过程，住房需求将呈增长态势。针对当前中国房地产市场的一些分化态势，我们将强化，而且也正在强化地方政府的主体责任，因城因地施策，保障居民基本住房需求，努力实现住有所居，而且要采取有效的措施，符合国情、城市特点的措施来促进房地产市场稳定健康发展。

——国务院总理 李克强

为了积极稳妥实现降杠杆的目标，货币政策还是应该做到松紧适度。如果过度宽松，会造成全社会的债务规模在高位继续攀升，降杠杆很难实现。如果过紧又可能使经济增长滑出合理区间，同样不利于降杠杆。因此，货币政策将继续坚持稳健的基本趋向，保持灵活适度，适时预调微调，为降杠杆营造适宜的货币政策环境。

——央行副行长 范一飞

中国房地产市场现在就是一个‘打摆’的市场，这也直接印证一个观点，就是我们这么多年来，多轮调控，都只是治标，没有有效治本。应改变简单的政策手段，包括土地、投融资、住房和税收在内的系统性制度才是解决中国房地产问题的“治本之策”。

——中国财政学会副会长兼秘书长 贾康



扶持小城镇特色化发展，其意义和价值并不立足于“造城”，而在于“助乡”。培育小城镇的发展必须尊重地方实际、尊重其客观发展规律。对于当前而言，也许渐进式的实践是更为妥善的方式。

——中国城市规划设计研究院院长 杨保军

人民币持续性贬值会导致国内资本外流，资产价格面临缩水的预期，加上本轮房地产调控执行较为严格的叠加因素，未来1~2年中国商品住宅趋势并不被看好。但核心城市，比如一线城市、部分核心二线城市的中长期投资价值仍然值得关注。因此，房企投资布局策略未来会更加聚焦到市场中长期价值还不错的城市，聚焦核心城市，优化城市布局，成为未来房企投资策略的调整方向。

——同策咨询研究总监 张宏伟



REITs 背后所需要的核心能力是资产运营，而资产运营和内容增值能力是中国房地产最弱的地方，尤其是当互联网慢慢的影响年轻人的消费模式之后，如何为资产再造“内容”，可能是一个未来的万亿元级别的“蓝海”市场。

——优客工场创始人 毛大庆

统计模型在住宅存量房房价评估中的应用

文|永信行市场研究部

一、房价模型

房价模型是用数学化和公式化的方式揭示房价的形成或变动规律。目前，房价模型分为三种类型：理论模型、收益模型和统计模型。

理论模型中，以汪林海为代表的房价模型认为住宅价格与其有用性成正比，与劣等住宅的有用性成反比，与劣等住宅的生产成本成正比。收益模型认为房价是房地产预期收益的折现，将各收益期的收益进行折现求和就可得到现在的房价。统计模型中，以特征价格模型为代表的房价模型认为房地产所拥有的特征决定了其销售价格，因此，可将房地产若干特征的值作为自变量，将房地产价格作为因变量，构建数学模型来解释其中规律。

由于理论模型只能预测房价变动的趋势，无法精确计算房价，收益模型用于住宅存量房的情况较少，不管是学者们对房价的研究还是评估机构对房价的评估，现今使用最多的住宅存量房房价模型是统计模型。

二、国内统计模型的研究及应用

（一）学术层面

构建房价模型对房地产价格进行预测或批量评估一直是学术界研究的热点问题，学者们常采用统计模型来进行研究，主要有以比较法为基础的整体估价模型、特征价格模型、BP神经网络和灰色理论模型等。

以比较法为基础的整体估价模型认为房地产市场存在若干个价格集聚区域，该区域的标准房、楼栋内、小区内和评估分区内各房屋的价格存在三级价格联动关系，运用比较法可构建楼栋内、小区内和评估分区内的价格关系函数。运用多元线性回归方法可得到各层级间系数。通过该模型，只需对评估分区内标准房价格进行评估，就可以得到分区内所有房产的价格。

特征价格模型也广泛应用于房地产价格评估领域，它是一种研究异质产品特征与其价格之间关系的模型。在房地产评估中，商品住宅特征主要包括建筑特征、环境特征和区位特征三个方面。将住宅特征作为自变量，住宅成交价格作为因变量，运用多元回归分析，可以得出商品住宅特征与其价格之间的函数关系。那么，通过住宅的不同特征的值就可得到该住宅的价格。

运用BP神经网络来研究房地产价格也是构建房地

产价格影响因素与其价格之间的函数，但不是简单的线性回归，而是复杂且非线性的关系。BP神经网络不需提前设定房地产价格影响因素与其价格之间的关系，只需将成交房屋案例数据输入已构建好的网络模型进行误差训练，如果运行结果在误差范围之内，且测试合格，则模型可用于评估同区域类似房地产的价格。

利用灰色理论模型预测房价是将房地产价格与其影响因素之间的关系看成在一定时空区域动态变化的灰色过程，把价格波动看成一个灰变量。运用过去时间序列中不同时点的房价计算得到相应的GM(1,1)模型，并使用构建的模型来预测未来若干时点的房价。另外，基于灰色理论的灰色关联度分析可通过对灰色系统内有限序列的分析，找出影响房价的主要因素，并分析各因素与房价的关联程度。

以上房价模型中整体估价模型更简单易操作，特征价格模型和BP神经网络则更适合计算机操作，但对数据要求较高。整体估价模型、特征价格模型和BP神经网络都可用于房地产价格批量评估，灰色理论模型则是对城市房地产均价进行简单预测，并分析影响因素与房价之间的关联度，为政府机构提供决策支持。

（二）实务层面

在应用大数据的时代背景下，以房价模型为工具实现自动估价越来越受到评估机构的青睐，各机构相继开发自己的自动评估系统。这些估价系统中运用的也是统计模型，主要有以标准价调整法为基础构建的模型和以特征价格理论为基础的多元线性回归模型。

以标准价调整法为基础构建的模型，其应用核心是比较法，与前面提到的整体估价模型的实现方法一致。标准价调整法是把每个房产评估分区作为一个整体，假设在该分区内房产价格存在关联，且在一定时间内各房产之间的价格关联保持相对稳定。在此前提下，在每栋楼内设定一个标准房，建立楼栋内、小区内、评估分区内与标准房之间的修正系数，通过评估标准房，实现评估分区内所有房产的价格评估。其中各层级的修正系数通过多元回归方法确定。

通过多元线性回归模型实现自动估价也要进行评估分区，然后通过收集与待评估房地产位置和交易日期相近的房地产及其交易价格，应用统计软件分析得出价格

与各价值影响因素之间的定量关系，建立回归分析模型 $Y=b_1X_1+b_2X_2+\dots+b_nX_n$ 。模型确定后，通过房地产的各因素值就能求得该房地产的评估价格。

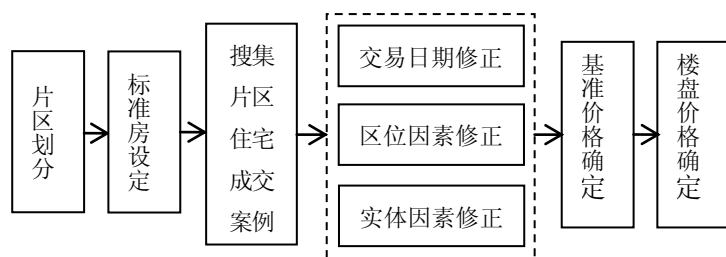
目前，国内评估机构在构建房价模型实现自动估价方面已经具备了一定的实践基础。以标准价调整法为基础构建的模型和以特征价格理论为基础的多元线性回归模型都是以影响房价的若干特征因素为参数。前者的实现手段是比较法，简单熟悉易操作。后者的实现手段是直接建立多元线性回归方程，对数据的要求较高。

三、以二七路片区为例的具体应用

鉴于以比较法为基础的房价模型和特征价格模型在实务中更具代表性和操作性，以下采用这两种模型进行具体应用。

（一）以比较法为基础构建的房价模型

这里的比较法采用“分区+标准房设定+修正”的技术路线，实现从市场交易案例到基准价格，再由基准价格到楼盘价格的评估功能。首先对城市楼盘进行片区划分，然后在每个片区内设定标准房，再在片区内选取可比实例求取标准房基准价格，最后获得楼盘价格。比较法的具体步骤如下图所示：



1、片区划分

由于基础设施、经济发展和人口聚集程度等差异，城市不同片区住宅价格会有较大不同。在对存量房价进行批量评估时，一般要先对评估区域进行片区划分。片区划分的基本思路是将武汉市每个行政区划分为若干个片区。依据武汉市住宅存量房成交价格聚类情况、城市行政区划、城市规划和土地等级将价格差异在一定范围内的区域划分为一个片区。以武汉市江岸区为例，该行政区被划分为包括二七路在内的 14 个片区。

2、标准房设定

根据区位差异、建筑类型（多层、小高层和高层）、建筑年代、建筑特点等不同情况设置若干个标准房。将楼盘价格差异较小且楼盘相似度高的统一设置标准房。据此，将武汉市二七路片区设定 44 个标准房，共覆盖 32 个小区，321 栋房屋。

3、标准房基准价格确定

标准房基准价格确定需要两个步骤：第一，建立可比实例库，通过房地产交易系统、房地产评估机构和房地产中介搜集片区内近期成交的评估案例，以与标准房相近为筛选标准，同时经过审核后放入可比实例库存储；第二，运用比较法对可比实例进行修正，计算公式如下：

标准房基准价格修正模型：

$$V_0 = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V_i \times \frac{100}{P_1} \times \frac{P_2}{100} \times \frac{100}{P_3} \times \frac{100}{P_4}$$

上式中， P_1 为交易情况修正系数， P_2 为交易日期修正系数， P_3 为房屋实体状况（朝向、楼层、面积）修正系数， P_4 为房屋区位状况修正系数。

通过房地产评估机构和房地产中介为二七路片区 44 个标准房搜集可比实例 140 个，保证每个标准房至少有三个可比实例。由于选取的可比实例都是正常交易的实例，因此交易情况修正系数为 100。其他修正系数略。利用上文的基准价格修正模型即可得到 44 个标准房的基准价格。

4、楼盘价格确定

标准房基准价格确定后，就可以将与楼盘不同类型房屋区位、建筑类型、建筑年代、建筑结构等相似度最高的标准房的价格作为该楼盘不同类型房屋的价格。

（二）特征价格模型

由于住宅产品特征的异质性，特征价格模型（Hedonic price model, HPM）常被用来研究住宅特征和其价格之间的关系。特征价格模型认为商品具有一系列特征，这些特征的组合会影响消费者的选择，最终影响它的售价。

1、变量选择与数据来源

住宅的特征可划分为三类：建筑特征、环境特征和区位特征。建筑特征主要指与住宅建筑本身相关的变量，包括住宅所在楼盘和住宅本身的建筑状况；环境特征指住宅小区内及周边的生态环境和公共服务设施；区位特征指住宅到城市中心、公交站点和购物中心等的距离。本文选取武汉市江岸区二七路片区的 18 个具有代表性的住宅楼盘作为分析样本，获取相关变量数据，研究不同特征的楼盘与其成交均价之间的关系。相关变量的涵义和量化方式如表 1。

2、模型的构建

将二七路片区 18 个楼盘对应的 14 个特征属性样本数据，运用 SPSS 进行逐步回归分析，得到二七路片区楼盘的特征价格模型为：

$$P = -640.061X_4 + 14594.027X_7 + 9378.097$$

模型的 R^2 为 0.834, 显著性 $P < 0.001$, 说明拟合的方程对楼盘成交均价的解释力度较好。

表 1 变量的涵义及其量化方式

变量	变量的涵义	量化方式
建筑特征		
X_1	房龄/年	采用实际数据
X_2	总栋数	采用实际数据
X_3	容积率	采用实际数据
X_4	主建筑物类型	虚拟变量
X_5	主要朝向	虚拟变量
X_6	车位比	采用实际数据
环境特征		
X_7	绿化率	采用实际数据
X_8	物业服务费	采用实际数据
X_9	附近是否有中小学	虚拟变量
X_{10}	附近是否有医院	虚拟变量
区位特征		
X_{11}	附近是否有购物中心	虚拟变量
X_{12}	附近公交站数	采用实际数据
X_{13}	到最近地铁站距离/m	采用实际数据
X_{14}	乘车到大型客运站的时间/h	采用实际数据

3、模型预测

利用得到的特征价格模型就可对二七路片区 18 个具有代表性的住宅楼盘进行价格预测, 预测结果见表 2。

表 2 二七路片区楼盘价格预测结果

观察值	预测值	误差	观察值	预测值	误差
9385	10264	-9.40%	12863	13992	-8.80%
10102	10848	-7.40%	13062	12858	1.60%
10518	11432	-8.70%	13129	12307	6.30%
10603	10848	-2.30%	13259	11836	10.70%
10614	10994	-3.60%	13262	13296	-0.30%
10818	10556	2.40%	13899	13846	0.40%
11025	11836	-7.40%	14047	13408	4.50%
11131	10556	5.20%	14830	14901	-0.50%
11851	10702	9.70%	15825	15743	0.50%

从表 2 可以看出, 样本预测误差均较低, 其中 9 个样本预测误差在 5% 以下, 可见该模型对二七路片区楼盘价格预测的效果比较精准。

(三) 两种模型的比较

以上是以比较法为基础构建的模型和特征价格模型的基本思路, 接下来从技术路线、优缺点和适用范围等三个方面对两种模型进行比较。

表 3 两种模型的比较

模型	技术路线	优点	缺点	适用范围
以比较法为基础构建的模型	分区+标准房设定+修正	①能准确反映市场变化; ②简单熟悉易操作。	①分区工作量大, 周期较长。	适用于交易量大、无健全的交易案例库的一、二线城市。
特征价格模型	分区+特征设定+多元回归分析	①更适合计算机批量评估; ②不需收集大量的交易案例。	①分区工作量大, 周期较长; ②对数据要求较高。	适用于城市功能齐全的大城市。

四、国内房价模型的应用情况

(一) 房地产评估

随着自动估价系统在评估机构中的推广以及房地产交易数据、挂牌数据的可获得性的增强, 不断有评估机构运用房价模型实现对存量房的评估。不仅较大幅度地降低了人工定价的时间和成本, 同时通过房价模型而得到的存量房价值更具科学性, 也能反映房价在一定时间范围内的变化规律。今后, 越来越多的房地产评估将会使用自动估价系统。

(二) 计税价格评估

房地产税制改革后要以市场评估价值作为计税依据, 但鉴于评估对象数量庞大, 采用批量评估技术成为税制改革成功的关键。国际税收评估人员协会 IAAO 将批量评估定义为利用共同的数据、标准化的方法和统计检验技术评估一组财产确定日期价值的活动。存量房批

量评估的实现需要构建房价模型, 目前使用较多的主要有以比较法为基础构建的模型和特征价格模型。房价模型的应用使得存量房批量评估成为现实。

(三) 金融机构押品贷后批量复估、压力测试

金融机构押品贷后复估需要在短时间内对大量抵押品进行重新评估。基于房价模型的批量评估法能为估价机构提供贷后批量复估的服务, 使估价机构保持专业优势。另外, 房价模型也应用于提供满足金融机构风控需求的压力测试解决方案, 包括系统搭建、数据标准与输入、压力测试模型、变量批量选取等。

(四) 房地产投资决策参考

应用房价模型中的特征价格模型得到的方程, 可以从判断出对房价影响最大的因素, 从而为房地产开发商和房地产购买者的决策提供参考。

浅析国内 REITs 发展的困境和方向

文|永信行市场研究部

一、REITs 的定义

REITs (Real Estate Investment Trusts) 即房地产信托投资基金, 是房地产证券化的重要形式, 是一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金, 由专门投资机构进行房地产投资经营管理, 并将投资综合收益按比例分配给投资者的信托基金。其特点在于收益主要来源于租金收入和房地产升值, 收益的大部分用于发放分红, 与股市、债市的相关性较低。

REITs 发源于美国, 因其具备诸多优势而得到迅猛的发展, 现已在境外成熟市场发展成为除股票、债券、大宗商品之外的第四类金融资产。REITs 后来也由美国扩展至其他国家, 如日本新加坡等, 其规模现已增长至 2 万多亿美元。在全球范围来看, REITs 是目前发展得较为成熟的房地产证券化模式。

二、REITs 在国内的发展现状

(一) REITs 在国内的发展概况

国内对于 REITs 的研究和探索也早已开启, 政府方面多次组织开展对 REITs 的研究和探讨, 也多次出台相关政策支持推动与 REITs 相关的房地产金融领域的发展, 支持房地产企业通过发展房地产信托投资基金向轻资产经营模式转型; 另一方面, 从 2003 年至今, 国内的企业及市场上对 REITs 也开展了形式多样的探索, 虽然由于国内在相关法律、税制方面还存有缺陷, 缺乏有利的支撑, 在市场环境和投资者素质方面也还存有不足, 导致国内在 REITs 领域的探索十分艰难, 但中国巨额的不动产资产存量决定着只要 REITs 在国内的发展一旦步入正轨, 其市场容量将是极其巨大的。



图 1: REITs 在中国的发展历程

(二) 典型项目分析

1、中信启航专项资产管理计划

2014 年 5 月, 中信证券发起设立“中信启航专项资产管理计划”在深交所综合交易平台挂牌交易, 总规模逾人民币 50 亿元, 投资标的为北京中信证券大厦及深圳中信证券大厦, 投资者通过申购受益凭证分享该物业的租金收益和物业增值收益, 整体项目采用证券公司的专项资产管理计划和基金公司的非公募基金双层结构设计。中信启航组合了不同风险偏好投资者的资金, 分为优先级和次级两种受益凭证, 均在深交所综合协议交易平台转让流通, 通过嫁接非公募基金共同投资优质不动产资产, 其中优先级受益凭证发售规模为 36.5 亿元, 固定回报部分的年预期收益率为 7%, 次级受益凭证发售规模为 15.6 亿元, 其实际收益率取决于未来目标资产的租金和增值情况。

但据项目披露的运作模式, 仍存有一些具体的问题:

①投资门槛较高。交易前后投资者限制在 200 人以内。优先级和次级受益凭证的最低申购额度分别达到 500 万和 3000 万元, 门槛较高。

②流动性较差。在发行之初设置的最低转让额度高达 3000 万元, 转让的高门槛导致流动性较差。

③现行税制制约。根据该专项计划资产管理计划文件, 专项资管计划在存续阶段, 受托人管理计划财产获得收益需缴纳所得税, 受托人再将此收益支付给受益人, 受益人需缴纳所得税等。

中信启航专项资产管理计划号称是国内第一单权益型 REITs 产品, 具有一定的开拓意义, 但由于该资产管理计划本身是认购起点较高的私募产品, 据悉认购人多 为中信内部员工, 对于普通投资者而言, 投资门槛太高, 此外虽挂牌深交所的大宗交易平台, 但转让条件较高, 流动性不足, 同时在国内现行的税制条件下, 面临着多重税收的境况。

2、鹏华前海万科 REITs

2015 年, 号称我国首支公募 REITs 基金的鹏华前海万科 REITs 启动发行, 募集上限为 30 亿。鹏华前海万科 REITs 设计为封闭式基金, 在封闭期内以不高于基金合同生效日基金总资产 50% 的比例投资目标公司股权 (目标公司持有万科前海企业公馆, 为前海区域的优

质甲级写字楼)以获取商业物业租金收益为目标,另以不低于 50% 的基金资产,投资于依法发行或上市的股票、债券和货币市场工具等,以获取固定收益类资产和低风险的第二市场权益类资产的投资收益机会,认购起点为 10 万元,上市后在深圳交易所场内交易的最低份额为 1 万元。这也是国内首次将公募基金投资范围扩展至不动产。虽然其在认购门槛和流动性上对比以往的私募基金有明显的提高,但对比国外标准 REITs 的运作,仍有一些问题:

①相比于中信启航将基础资产的股权转让给大众投资者,该基金仅持有前海公馆的收益权,不具备项目的所有权,更像融资渠道、而非退出渠道;从这一点而言,该基金就失去了成为真正 REITs 的基础,这样的结果之一是投资者无法分享到基础资产的增值收益,且由于所有权不属于基金,投资风险增大。

②占比近一半的基金资产的投资方向仍为股票、债券及货币市场工具等,相比于国外的 REITs 的运作模式,鹏华前海万科 REITs 更像是混合基金。

除此两个项目外,纵观国内目前存有的类 REITs 项目,尚无真正意义的 REITs,现有的类 REITs 操作也多为私募性质产品,多在认购门槛、流动性上存有不足,而目前仅有的公募型类 REITs—鹏华前海万科 REITs 又仅持有基础资产租金收益权、不持有所有权,同时投向房地产的资产比例不足,更像是混合基金而非 REITs。

三、国内类 REITs 发展存在的普遍问题

除了以上分析的两个案例外,目前国内的相关产品多为类 REITs 操作,且多以私募为主,存有一些普遍存在的问题。另外从投资者的层面而言,对于 REITs 不仅存有一些概念上的陌生感,对于相关的操作规则和政策亦认识不足。

(一) 投资者层面

从投资者的角度来看,同直接的房地产投资一致,REITs 产品的基础资产也是房地产,其相当于对房地产的间接投资,且其投资门槛更低,流动性更强,变现情况更好,只要收益水平合理,将会是较为理想的资产配置工具。但对于投资者而言,对投资 REITs 目前还存在着一些疑虑:

1、REITs 的收益水平是否能够与直接投资于房地产买卖的收益相匹。从现情况来看,目前国内居民投资渠道仍比较狭窄,这也是过去几年民间资本过度投资住宅物业的重要原因,故而门槛低流动性好的 REITs 产品若在收益上能够得到保障,将成为我国投资者优质

的资产配置工具。而事实的情况是,国内 REITs 的收益水平普遍未能达到国外的高收益水准。到 2014 年,美国有 298 家 REITs,192 家在纽约证券交易所上市,市值达 8720 亿美元。过去 20 年,REITs 年均收益率 11%,而国内目前 REITs 类的收益水平普遍偏低。根据相关数据,中国的类 REITs 的收益率在 5% 左右。

2、REITs 在普通投资者中的接受度。虽然国内很早就开始了对 REITs 的探索,但无论是在理论还是实际实践上仍还比较缺乏,对于大多数普通的投资者而言还是一个相对陌生的概念,对于 REITs 的交易规则和相关的要求亦认识不足,再加之近期互联网金融在前期的失信行为在大众投资者所引发的不良反应,目前国内 REITs 刚起步的阶段受到投资者青睐仍有待其进一步的发展壮大。

3、退出问题。目前国内的模式以私募形式为主,由于流动限制,转让交易受限或门槛较高,而存续有一定周期,发起者对于退出机制的设置又较为模糊,投资者普遍对投资退出问题存有疑虑。

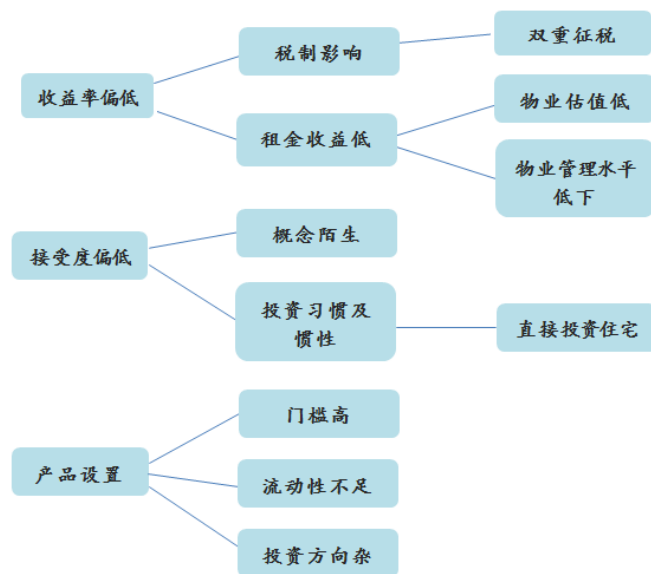


图 2: REITs 发展的困境

(二) 发起方层面

从发起人的角度来看,我国长期以来的房地产开发模式主要是拿地、开发和销售,除了住宅项目外,写字楼和商业也是如此,产权分散属于不同的主体,并不具备 REITs 操作条件。同时,受市场供求关系及房地产持续增长的影响,开发商可以以直接销售的方式迅速收回投资,投资者也应房地产整体市场的增长而获得投资回报,使得整体进行运营而从租赁获取收益的项目较少。而整体运营的主要是少数商业地产的开发以长期租赁

获取租金形式实现收益，资本沉淀大，开发商是典型的重资产运营模式。除了房地产开发商外，目前很多国有大型企业拥有可观的物业资产，通过 REITs 来盘活这些资产，并提高其运营效率，改善企业的资产收益是一个很好的方式。同投资者一样，REITs 的发起方在运作中也面临着一些问题：

1、从政策层面来看，由于税制上的制约，国内的 REITs 收益竞争力不足。发达国家通常对采取 REITs 免交公司所得税和资本利得税的优惠待遇，比如美国对符合资格条件的 REITs 实行：REITs 分配给投资者的收入部分免交公司所得税。仅对未分配的应税收入征收公司所得税和 4% 的营业税。而在我国现行的税制上，存有在物业收益-基金以及基金-投资者两个环节皆征税，造成重复征税的问题。

2、物业管理粗放，物业附加值偏低，导致收益偏低。经过 90 年代以来的住房改革和商业地产的大发展，中国房地产行业规模、存量巨大，但是普遍存在的问题是物业管理水平不高，尤其缺乏专业领域、细分板块的物业运营管理公司。而房地产公司急于盲目扩大规模，对建成后物业的精细化管理投入资源不足，疏于运营管理，品牌效应差，同时近年来受房地产价格的普遍不断大幅上涨而租金上涨并不匹配而倒挂，导致租金收益较低，影响了物业的经济收益。

3、架构设置限制。在目前国内相关的法制环境下，REITs 发起者在进行架构设置中面临诸多限制，特别是对于公募基金的监管十分严格，公募基金在房地产领域的发展还有待于进一步突破。

四、国内 REITs 的运作方向

通过以上分析，可以看出目前我国 REITs 发展的症结除了大的政策环境的制约外，产品自身也存诸多问题，包括物业经营水平低下导致的租金收益偏低，这也直接造成了产品的收益来源不足；同时还因为缺乏有效的监管，导致部分投资渠道产生诸多失信行为，投资者对新型的资产配置工具缺乏信赖，个人投资结构不合理。

在现行的环境下进行 REITs 运作，应有正确的方向：

1、REITs 的运作必须有一个科学合理的基础架构，这其实也是任何环境下的 REITs 都必须重点考虑的问题。主要是通过专业人员在对于现行相关制度和规范理解的基础上，对 REITs 的架构进行合理化设置，以相对最低的成本消耗构建一个收益相对最高的运作架构，

这是 REITs 能否持续良好运作的基础。

2、国内 REITs 需着力解决的问题集中在提升物业品质上，从源头上提升产品的收益水平。提升物业品质的要求包括提升物业自身的品质，优化物业的硬件水平，对其进行合理的包装。同时也包括提供优质的物业管理服务，为物业使用者提供创造良好的软环境。

3、尽量降低投资门槛，设置合理的兜底收益。目前国内的投资者的资产配置结构存有较大的不合理，住宅投资占比过大，但这种结果其实是国内投资渠道缺乏所造成的被动选择。住宅的直接投资门槛高，流动性差，变现能力不足，自身缺陷较为明显，而 REITs 其实正是一一解决了直接投资房地产所面临的这些缺陷而出现的。现行发展 REITs 必须保证 REITs 低门槛高流动的优势特点，尽量将最低的投资门槛降低。同时由于 REITs 类的投资品目前于大众而言确实还是个相对陌生的概念，现行开展的相关的操作都属于培育阶段，如条件允许，可设置合理的兜底收益，保证产品的吸引力。

4、基金应持有基础资产所有权。基金持有资产是兑现投资者权益的重要保障，因为仅持有基础资产的经营权或租金收益权而不持有所有权，无法完整规避风险产生后的权益追索问题。这也不利于提升投资者的投资信心。

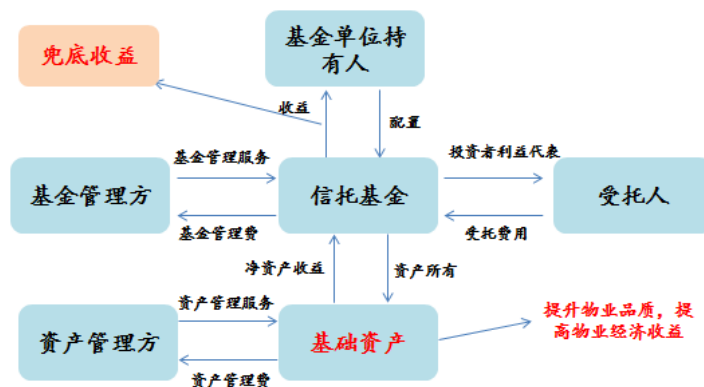


图 3: REITs 的运作方向

综上所述，在现行的税制和相关法律法规的条件下，我国国内的 REITs 及类 REITs 的发展确实会受到很多限制，如税收环节、流通环节（公募的监管要求更为严格）等，发起方可在自己能够操作的范围内从运作架构、基础物业品质提升及收益兜底（保证自身收益前提下）等方向尝试改进，提升 REITs 收益水平和投资者的预期。

2016 年武汉市房地产市场分析报告

文|永信行市场研究部

从去产能、去库存到因城施策，从降首付、降税费到限贷、限购，过去的这一年市场经历了一次发展思路和政策上的过山车，过山车驶过的背景是 2016 年创下历史纪录的市场行情，这一年武汉土地市场进入“千亿俱乐部”，新房市场成交刷新 2015 年的记录，存量房也紧随大势实现稳步增长。这一年，眼看高楼起，随即又迎来熟悉的“限购”，这一年，似乎又印证了历史的轮回。

一、土地市场

（一）市场概况：千亿俱乐部

至 12 月 27 日年内最后一场土拍交易落幕，2016 年武汉市土地交易市场全年的成交金额达到了 1075.54 亿元，成功进入千亿俱乐部的同时也创下了武汉历史年度成交金额最高记录。全年成交面积 823.03 万 m²，相比 2015 年增长超过 24%，全年楼面均价约 4782 元/m²，相比 2015 上涨了近 60%，达到了历史最高峰。土地市场的火爆是整个 2016 年房地产行业市场火热行情的重要组成部分。

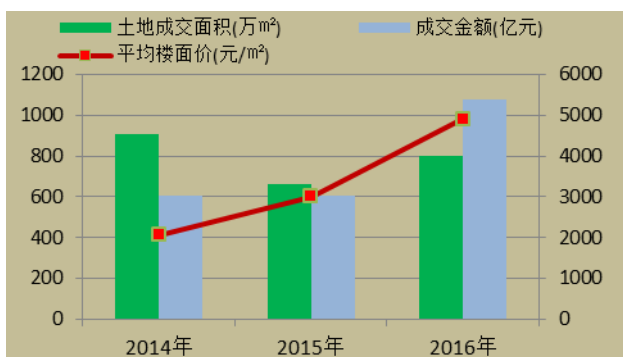


图 1：近三年土地成交情况

（二）供求与价格：先抑后扬

2016 年全年，武汉市国土资源与规划局共供应建设用地 176 宗，其中 14 宗为非住宅或商业、商服类用地（科教、医卫、其他用地等），累计供应土地面积 883.28 万 m²，相比 2015 年有较大幅度增长，总体供应相对充足。

176 宗建设用地全年共成交 161 宗，流拍 7 宗，撤

牌 6 宗，延期 2 宗，成交土地面积约 823.03 万 m²，成交率超过 90%，相比 2015 年增长超过 24%。161 宗成交地块累计贡献出让金约 1075.54 亿元，创下了历史最高纪录，相比 2015 年暴涨了 77%，武汉土地市场也成功跨入千亿俱乐部，比肩国内其它的热门城市。

成交金额大幅上涨也带动了楼面地价的迅猛上升，2016 年成交土地的平均楼面地价达到 4782 元/m²，相比上年度大幅上涨近 60%，特别今年 3、4 月以来，下游新房市场的持续火爆极大地提升了开发商的预期，政府层面的推地节奏又进一步加剧了交易市场的竞争，导致进入下半年后的土地市场陷入了疯狂。

从全年走势来看，6 月成为全年市场的分水岭，上半年虽楼面地价有波动，但市场整体表现平稳，进入下半年后市场量价陡然拔高，7、8 月各区域频繁诞生地王，至 9、10 月受全国范围内的政策调控影响转入低谷，期间武汉市连续多次出台调控，对涵盖土地市场在内的房地产市场实行了全方位的政策收紧，11、12 月政府集中放量，土地供应在年末大幅回升，供应的提升也促进了成交量的增长。

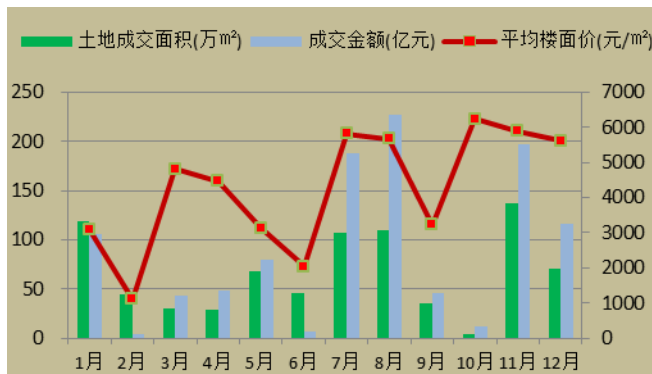


图 2：各月土地成交情况

（三）区域：远城抢眼

累计成交的 161 宗地块中，75 宗位于主城区，86 宗位于远城区，其中黄陂区成交 35 宗，位列全市第一，其次为蔡甸区（18 宗）、洪山（18 宗）、新洲（13 宗）、东湖新技术开发区（13 宗）；远城区表现十分抢眼，除汉南区全年无成交全市垫底外，其余远城各区成交量全部在 10 宗以上，黄陂更是以全年 35 宗成交排列榜首。主城区中，洪山（15 宗）、东湖新技术开发区（13 宗）、江岸（10 宗）、汉阳（9 宗）表现较好，硚口区全年仅有 2 宗地成交，为主城区最低。成交金额方面，汉阳凭借碧桂园拿下的历史地王和杨泗港地块等多宗高价地，全年进账 196.14 亿元，为全市最高，而新洲虽成交 13 宗，但平均土地面积较小，且多以底价成交，全年成交额 6.76 亿元为全市最低（除汉南外），其 765 元/m²的楼面均价亦为全市最低，江汉区以 10641 元/m²的平均楼面均价成为本年度全市最高。

表 1：2016 年武汉市各区土地成交情况

	成交宗数	土地面积（公顷）	成交金额（亿元）	楼面价（元/m ² ）
黄陂	35	152.43	110.06	3267
蔡甸	18	118.86	14.81	1258
洪山	15	132.21	184.51	4081
东湖新技术开发区	13	89.12	116.73	6697
新洲	13	42.46	6.76	765
东西湖	10	29.11	50.89	4874
江岸	10	50.81	127.47	5283
江夏	10	33.83	50.22	6255
汉阳	9	69.33	196.14	7386
青山	7	43.46	67.87	4701
武昌	7	10.45	31.41	5792
经济技术开发区	7	24.26	16.22	3180
江汉	5	9.22	73.7	10641
硚口	2	17.48	28.75	4142
合计	161	823.03	1075.54	4782

（四）土地用途：住商仍为主流

本年度武汉市成交地块的出让类型仍以储备地为主，伴有少量城中村地块，其中庭瑞集团摘得的汉阳燎原村地块是武汉市的最后一宗毛地出让地块。成交地块的用途方面，成交地块仍以住宅、商业用途为主体，此

外还兼有公园绿地、工业、医疗慈善等用途。

表 2：2016 年武汉市国有建设用地成交土地用途情况

	住宅	住宅混合	商服	其他
土地用途（宗）	46	35	44	9
	科教	公共设施	医疗卫生、慈善	
	1	4	3	

二、新建商品房市场

（一）新建商品房市场概况

“新常态”下，国内经济环境中在较大范围内出现了资产荒。但在另一方的房地产市场，2016 年年初以来给予了购房者诸多的优惠，房地产频频向大众示好。在各方因素的交织影响下，资金开始密集流入房地产，从重点一线城市开始，波及到热门二线城市，市场需求出现爆发式增长，市场进入了热性周期。2016 年，全市新建商品房成交约 35.5 万套，其中新建住宅约 28.9 万套，保障房 1.26 万套，商业类房地产等非住宅共计约 5.34 万套。新建住宅成交套数相比去年增长近 40%，商业类房地产增长了近一倍。武汉新房市场于 2016 年再次刷新了纪录。

（二）新建住宅市场分析

1、总体：再创记录

2016 年的武汉新房市场表现注定是历史性的，全年新建住宅成交 28.9 万套，以近 40% 的成交增长幅度大幅超越了 2015 年，再度刷新历史成交记录。极度火爆的市场也带动了市场价格的迅猛蹿升，2016 年全年新建住宅的成交均价达到 10070 元/m²，在全国热点城市房地产市场普遍火热的背景下，量价狂飙的武汉市场也为其疯狂遭遇了第二次严厉限购的命运。

2、供求量与价格情况

供应方面，2016 年新增住宅累计供应量达到 2009.33 万 m²，相比去年微跌了 8%，主远城供应比例约为 3:1。从供应走势来看，受第一季度末的政策红利持续释放以及开发企业年末目标冲刺的影响，全年的供应量在第二季度和年末出现小高潮，而传统的春节期间仍是年度供应低潮，第三季度则因前期库存消化过快以及开发商的捂盘惜售策略导致出现供应短缺的现象。从现行整体市场形势来看，存量去化较快，新增供应步伐偏

慢，导致今年的供应量未能充分满足现行的购房需求。

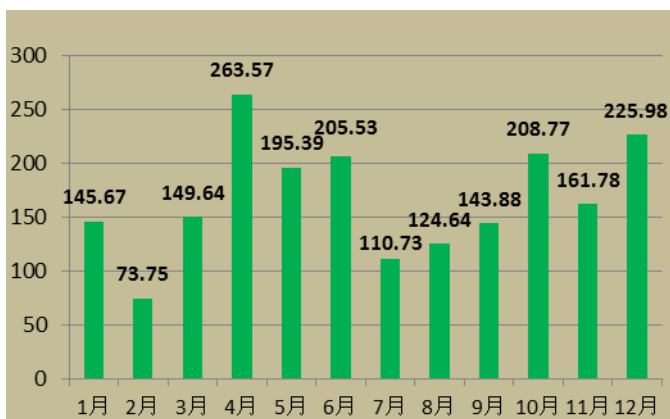


图 3：2016 年新增住宅供应量（万 m²）

供应不足的原因之一是去化过快，也正是 2016 年极快的去化速度再次造就了武汉市场的年度成交记录——288953 套，相比 2015 年增长了近 40%。2016 年仅上半年市场成交量就已接近达到去年全年的 80%，若非下半年供应端的缩紧，年度成交总额恐怕更高。

价格方面，市场的极度火热导致供求紧张，市场在 3 月之后基本上就进入到了卖方市场，而价格也在一路狂飙，开盘即涨价成为常态，不合理的定价现象也开始不断显现，而这又进一步提升了购房者的恐慌预期，形成了恶性循环。2016 年 12 月，全市的成交均价约为 10377 元/m²，对比年初约上涨了 11%，而同比去年同期则上涨了约 23%。

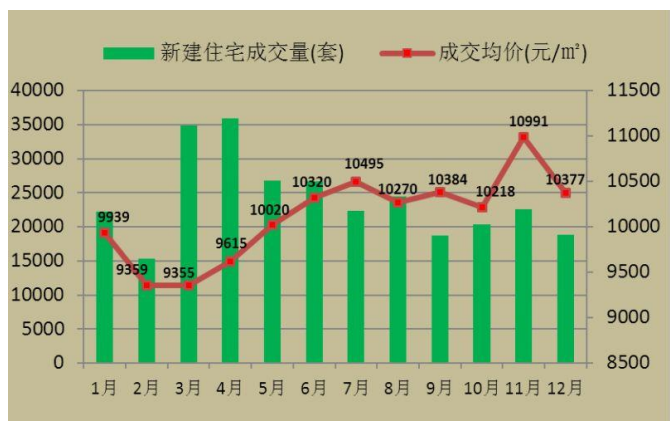


图 4：2016 年各月武汉市新建住宅成交情况

月度走势方面，传统的春节淡季过后，受年初一系列政策红利的集中释放，成交量在 3、4 月达到高峰，其中 4 月份成交 35884 套，更是刷新了武汉市场的月度成交记录，随着库存不断地快速消化，同时随着市场转入卖方主导，开发商涨价预期上调而普遍开始捂盘惜售

导致供应下滑，成交量随后开始逐渐回落，至 9 月调控政策的陆续出台，成交量达到春节后的低谷，但第四季度工程进度的推进促进了新增供应增加，部分开发商也开始了年度任务的最后冲刺，年末的成交量有小幅回升。总体来看，2016 年全年，市场都保有相当的热度，即便是 11 月武汉重启严厉的限购，月度成交都基本维持在 2 万套左右，全年月均约 2.4 万套的销售成绩堪称惊艳。

价格走势方面，传统的春节淡季价格仍处于低位，但此后伴随着市场热度的不断提升，成交均价基本上维持持续上扬态势，并于 11 月达到高峰，但随着第四季度调控的持续加码，市场的不理性预期与行为开始有所遏制，需求减弱也直接对开发商的定价策略造成了冲击，年末的许多开盘项目价格都低于此前预期，这也是 12 月份的成交均价出现较大幅度回落的原因之一。

3、区域：追政策远城发力

(1) 片区情况

全年主城区成交 21.81 万套，远城区成交 7.09 万套，主远城成交比约 3:1，与主远城的供应结构基本一致。其中二七后湖片成交 25392 套，成为全年成交最高的区域，融创公园壹号等项目年内的热销是该片区火热行情的典型代表，年度成交量超过 2 万套的区域还有：黄陂（25114 套）、东西湖（24052 套）、汉口中心（23173 套）、四新（20853 套），成交表现较好的区域基本上也是供应充足的区域。主城区表现抢眼的还有汉口中心、东西湖、四新等板块，但南湖板块由于供应的短缺，年度成交仅有 5963 套，为主城区最低；黄陂年度成交 25114 套，为远城区最高，其次江夏成交 17433 套，蔡甸 13014 套，传统成交疲软的新洲（10504 套）亦有超过 10000 套的成交表现，今年远城表现十分抢眼，这与 11 月 14 日主城区重启限购，远城区借机快速去化有关。汉南年度成交 4787 套为远城最低，同时也为全市垫底。

价格方面，截至 12 月主城各版块除东西湖及白沙洲接近万元外，其余各片均早已破万，其中武昌中心现行的成交均价超过 2 万元/m²，达到 20410 元/m²，为全市最高，其次为：汉口中心（17553 元/m²）、关山（13997 元/m²）等，东西湖成交均价 9458 元/m²，为主城区最低；远城区方面，江夏 12 月成交均价达到 8206 元/m² 为远城区最高，其次为黄陂（6920 元/m²）、蔡甸（5609 元/m²）、汉南（5002 元/m²）、新洲（4516 元/m²）。主远城价格仍有较大的差额空间。



图 5：2016 年各片区成交情况

（2）环线情况：三环内外依旧是主战场

从环线情况来看，二环至三环成交 116142 套，占主城区成交量 55%，是主城区成交最高的环线区，内环及二环区域内的供应在日趋减少，同时随着年内价格的不断上浮，价格已逐渐涨至高位，随着武汉城建配套的不断完善，交通及生活设施配套持续兑现，二环至三环区域的项目成为客群最为折中的选择；其次为三环外的主城区，成交 61924 套，占主城区成交量 29%，这部分区域主要为东西湖、东湖新技术开发区等主城边缘，由于价格相对更低，依然是刚需客群较为青睐的区域；一至二环成交 24114 套、一环内成交 8207 套，该两区域受价格高、供应少的影响成交量处于低位。

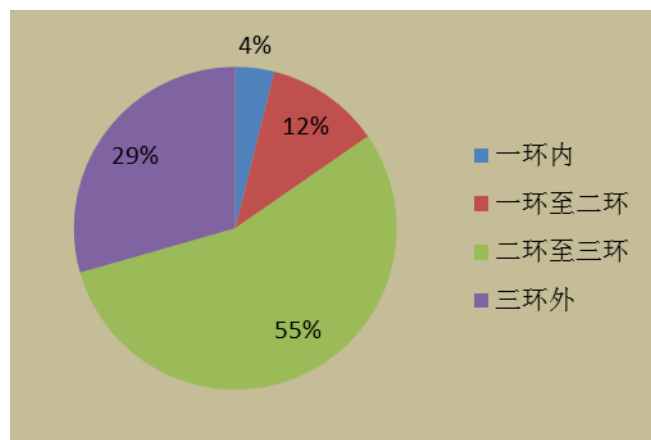


图 6：2016 年主城区环线成交情况

各环线区域成交价格方面，价格水平受环线影响显著，区域离内环越近成交价格越高。此外，一环内与一二环间特征相似价格接近成为一个阵营，二三环间与三环外由于特征相似价格接近成为另一个阵营，其中内环与一环至二环区域价格水平接近，价格走势亦基本趋同，二三环间以及三环外价格接近亦形成趋同的价格走势。但一二环间与二三环间价格水平差异明显，形成梯度。这也从另一方面表明了武汉主远城价格的显著差异。

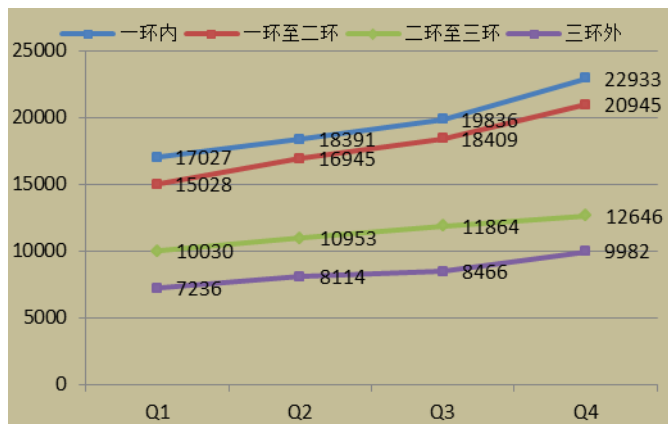


图 7：2016 年主城区环线成交均价情况（元/㎡）

（三）新建商业房地产市场分析

1、总体：成交翻番

2016 年武汉商业类房地产（写字楼和商铺）出售成交量实现大幅增长，共计成交 47583 套，相比 2015 年增长了近一倍，约为新建住宅的 16%，其中写字楼成交 27695 套，商铺成交 19888 套。其中写字楼对比去年成交量增长超过了 100%，商铺成交量增长也达到了 56%。总成交面积达 343.07 万 m²，其中写字楼成交 197.19 万 m²，商铺成交 145.88 万 m²。

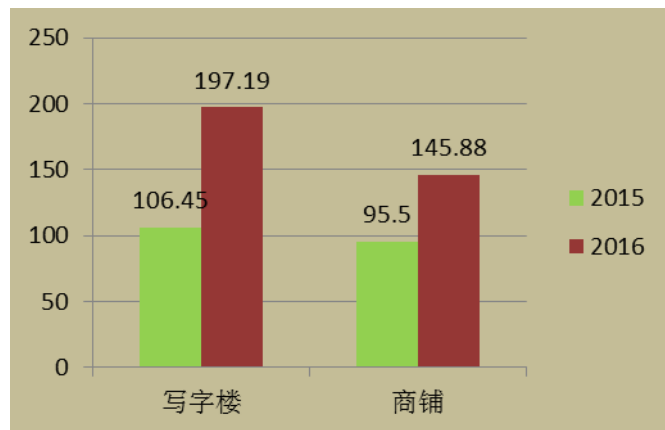


图 8：近两年商业房地产成交面积（万㎡）

从月度走势来看，成交大头主要集中在下半年，特别是第四季度开始，写字楼和商铺成交开始出现快速增长。这或与期间武汉密集出台对住宅市场的调控有关，11月再次重返舞台的限购政策更是严厉限制了住宅投资需求，这使得部分资金流入商业物业领域，推动了第四季度商业成交增长。

表 3: 2016 年商业地产各月成交情况

	写字楼		商铺		合计	
	套数 (套)	面积 (万m ²)	套数 (套)	面积 (万m ²)	套数 (套)	面积 (万m ²)
1 月	1327	13.02	936	7.24	2263	20.26
2 月	602	3.68	682	4.21	1284	7.89
3 月	1566	10.10	1177	10.40	2743	20.50
4 月	1656	11.44	1174	9.16	2830	20.60
5 月	1840	13.09	1271	8.50	3111	21.59
6 月	1845	12.30	1678	14.58	3523	26.88
7 月	2308	18.31	1239	9.62	3547	27.93
8 月	2088	12.60	1220	7.64	3308	20.24
9 月	3744	32.93	1486	10.60	5230	43.53
10 月	3412	19.23	3169	17.54	6581	36.77
11 月	2891	17.99	2622	16.67	5513	34.67
12 月	4416	32.50	3234	29.72	7650	62.22
合计	27695	197.19	19888	145.88	47583	343.07

2、区域成交情况

新建写字楼方面，成交量较高的仍集中在各类配套设施齐全、交通便利的核心城区，主远城成交情况差异明显，成交量较高的区域有江岸区（4776 套）、洪山区（3774 套）、武昌区（3774 套），汉阳区（3502 套），青山区受产业结构制约，商务氛围始终未能得到有效提升，写字楼市场全年表现低迷，全年仅成交 65 套为主城区最低，汉南区成交 21 套为远城区最低，远城区中黄陂（1734 套）、江夏（975 套）表现最为突出，这也与全市产业布局结构有关，该两区地处主城边缘，为相关规划中确定的相关产业的承接区域，写字楼需求更为充足；从成交面积来看，江岸区写字楼成交面积 31.35 万m²，为全市最高，汉南区成交面积 610 m²为全市最低。其中江汉区虽成交套数仅 1723 套，但成交面积达 20.3 万m²，成交体量较大，平均单套成交面积相对较大。

新建商铺方面，全年成交套数最高的经济开发区，年度成交 3692 套，此外，东西湖区（2668 套）、东湖新技术开发区（2384 套）、洪山区（2005 套）表现亦较为突出，不同于写字楼的成交分布结构，商铺成交较高的在区域上仍集中在主城边缘区域，近年来由于武汉城区范围不断外扩，人口持续导入，主城边缘区域人口密度在不断上升，但相应的商业配套建设仍较为滞后，这些区域的商业成交量上升表明了刚需人口由中心城区外溢对商业物业的需求。从成交面积来看，黄陂区成交 18.28 万m²，成交体量全市第一，但成交套数远低于经济开发区，表明其成交的套均商铺面积较大，青山区成交 2.4 万m²，为全市最低。

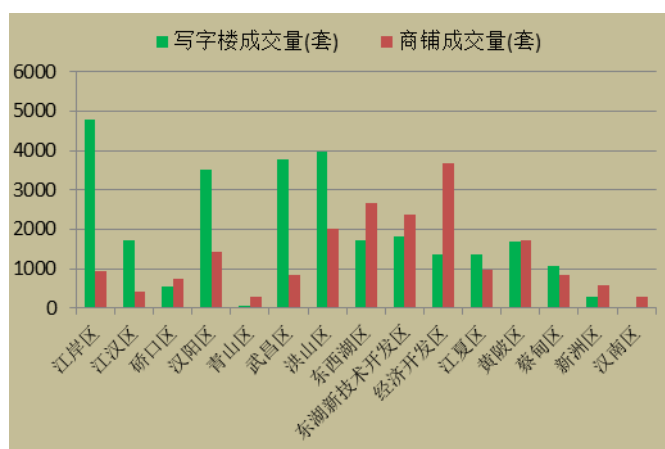


图 9: 2016 商业地产区域成交套数 (套)

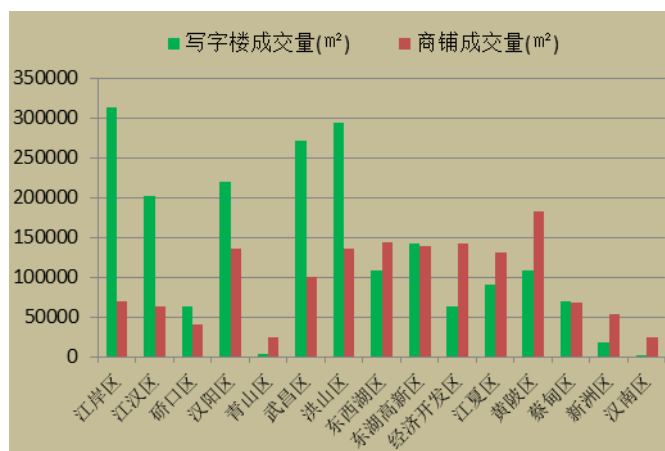


图 10: 2016 商业地产区域成交面积 (m²)

三、存量商品房市场

存量房市场在土地市场和新房市场火热氛围的影响下，2016年再次实现稳定增长，全年成交35425套，相比2015年增加3225套，增长10%。成交均价亦稳步攀升，武汉市主城区全年成交均价为11749元/m²，对比去年上涨23.2%。

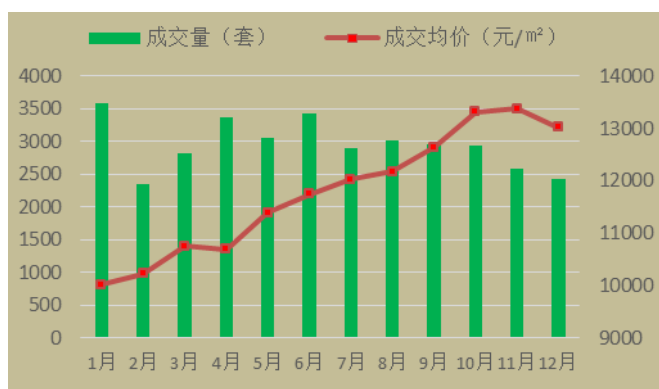


图 11: 2016 年主城区存量房市场月度走势

月度走势来看，存量房成交与新房成交走势情况相似，但波动相对较小，每月成交量基本在3000套左右。进入春节2月，成交量从1月高位回落，随后持续攀升至年中。由于9月份开始武汉连续出台限贷限购政策，存量房成交量随之开始回落。价格方面，存量房市场成交均价始终保持上涨态势，仅在最后一个月出现回落，说明接连而至的调控政策已显成效，市场理性在逐渐回归。

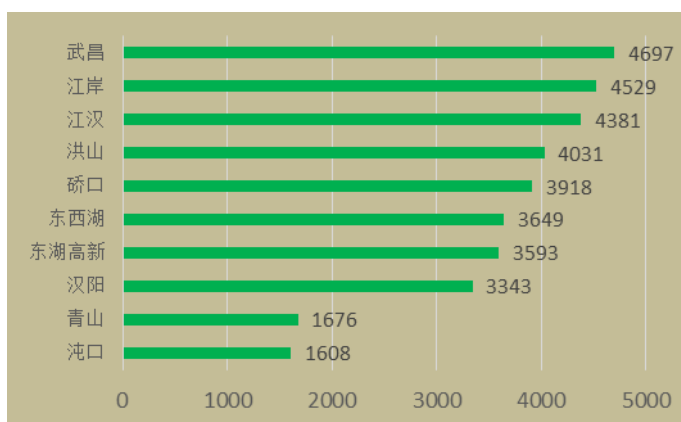


图 12: 2016 年主城区存量房各区域成交情况

区域情况来看，武昌区全年累计成交二手房4697套，位列主城区第一，也是全市第一，江岸（4529套）、江汉（4381套）、洪山（4031套）成交均超过4000套，处全市成交前列，成交量较多的区基本上仍集中在具有

性价比和居住条件综合优势的主城核心区域。这些区域房源充足，价格走势相对稳定也给购房者带来比较大的保值信心，因此购房者关注度较高。而新区中东湖高新区随着关山城建规划的推进，促进了关山商圈的区域发展繁荣，以及周边大学城、金融港等人口吸附能力不断增强，二手房需求随之增加，全年成交3593套。青山和沌口开发区则延续一贯的低迷态势，全年成交量仅有1600余套。

区域成交价格方面，价格与区域位置呈正向相关关系，核心城区成交均价处于领先地位，硚口区全年成交均价13426元/m²，排名全市第一、其次是武昌（13309元/m²）、江岸（12774元/m²）、江汉（12296元/m²）。沌口年度成交均价8434元/m²，为主城区最低。除东西湖、青山、沌口外，其余主城区全年成交均价均已破万。

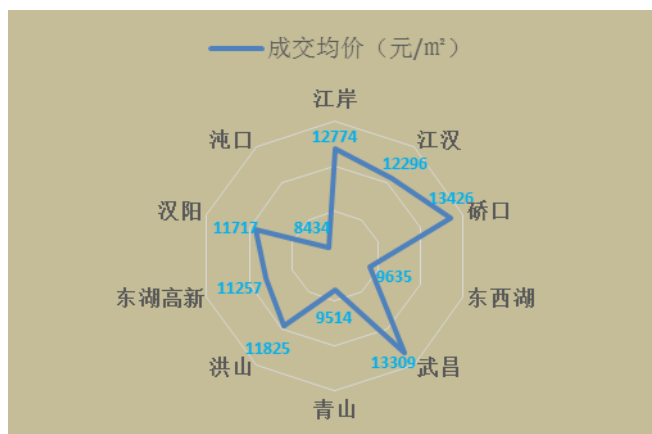


图 13: 2016 年主城区存量房各区域价格情况

成交户型结构方面，60-90 m²户型最受消费者青睐，成交占比达37.81%，其次是90-120 m²，成交占比达26.46%，60 m²以下成交占比17.97%，成交占比前三的皆为偏小户型，120 m²以下户型成交累计占比达80%，存量房市场成交以刚需及首次改善型为绝对主力。

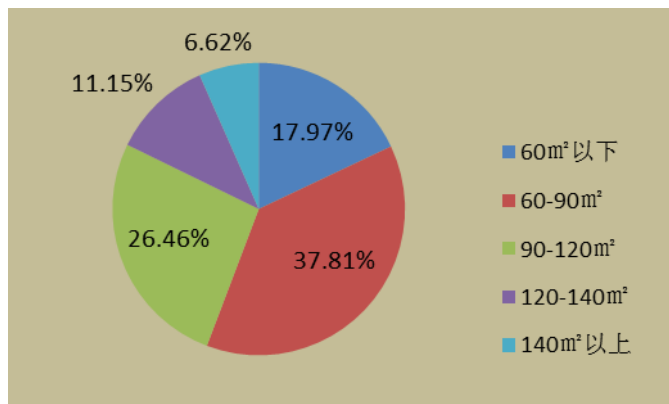


图 14: 2016 年主城区存量房成交结构

四、2017 年武汉市房地产市场展望

2016 年是创记录的一年。土地出让金破千亿大关，楼面均价大涨 60%，地王频现。新房量价狂飙，住宅成交逼近 29 万套，再达历史新高，商业物业出售成交量翻了近一番……

2016 年也是波动起伏的一年。从年初的“去产能、去库存”到进一步的因城施策，从降首付、降税费到限贷、限购，过去的这一年，中央及地方政府的发展思路和政策走向发生了变化。

2016 年是远城崛起的一年。土地出让宗数超过主城区，地王也不再仅仅是主城区的专利，黄陂、江夏都诞生了区域地王，东西湖的单价地王诞生也使远城区的楼面单价首次破万。新房的成交更是在 11 月仅针对主城区的调控的刺激下，在年末关头反客为主。

2016 年发生了太多，2017 年的市场又会是何种景象呢？

（一）政策环境维持紧缩

政策层面，目前趋紧的政策环境短期内不会有太大改变。从 2016 年武汉市连续几次的调控升级来看，相比前两次的温柔一刀，后面的两次政策加码力度都有较为明显的提升，针对性较强，这其实已较为充分地表明了现阶段政府层面的态度，特别是在年底中央经济会议之后，中央明确提出要让房地产回归居住的本质属性，研究建立房地产行业发展的长效机制。在中央坚持因城施策和稳定房地产市场的宏观政策方针下，武汉市场作为市场热度极高的市场，稳定市场态势将成为目前政策变动实施的主要方向，在相关机制出台之前，以及明年十九大召开之前，政策方向将不会有宽松方向的大的调整，未来的政策环境将在一定期限内持续保持紧缩。

（二）市场迎来理性回归

市场层面，2017 年市场有望迎来小年，卖方主导市场的状态将再次转化，买卖关系将更为平衡，或为刚需入市好时机。至武汉市最后一次政策升级后，市场反应明显，2016 年 12 月，新房量价出现明显回落。根据现行的政策内容，以及对未来持续紧缩的政策预期，推动市场火热的投资需求遭到严重打击，供求紧张状况将会持续缓解，量降价稳成为较大概率事件，市场趋于理

性与稳定，同时理性市场也会为更为优质的产品和服务，故而对于消费者而言，未来一段时间内刚需客群可把握机会入市，而对于开发商而言，过往依靠市场火爆的风口进行的粗暴营销已不可持续，依靠产品和服务取胜不仅是未来一段时间也是最为根本的市场占有方式。

（三）区域市场回归常态

区域市场特征方面，远城区不再具备比较优势。12 月 21 日武汉市发布的最新一次调控政策中，明确将热门的远城区域纳入到了限购实施范围，此前由于政策带来的成交量倒挂现象亦不再具备政策基础，主远城区的成交结构将回归常态。同时，若资产荒状况无有效解决，投资资金无有效的流向，仍存有的部分政策实施范围之外区域将有可能承接此部分资金，特别是具有相关产业规划或交通规划特别是规划有轨道交通的区域，有望成为下一阶段的热门区域。

（四）存量市场逐步发展壮大

存量房方面，未来市场容量将逐步发展扩大。与一线城市正好相反的是，武汉市场现行的成交结构仍以新房为绝对主力，存量房占比较小，近年来，随着新房、土地市场等上游市场的持续火爆，存量房市场也在持续稳步发展，量价都在稳步上升，特别是在一些中心城区，价格甚至在一定时期内超过新房涨幅。未来，随着主城新房存货持续消化，存量市场的容量会持续扩大，北上广深等城市现行的房地产市场结构会是武汉市场未来的状态，以存量房为主的时代终将来临。

相关说明：

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

武汉市 2016 年第四季度国有土地使用权出让结果一览表

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	亩单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	成交单位
1	P (2016) 097 号	江汉区青年路建设大道 路口东北侧	商服	10.64	2481	14670	3942	5560	武汉安吉信达 投资有限公司
2	P (2016) 099 号	武昌区中北路与秦园路 交叉口	商服	3.9	10900	43050	2633	10051	武汉东伟置业 有限公司
3	P (2016) 100 号	江岸区黑泥湖路	商服	4.4	6300	12510	1324	4513	武汉力腾房地产 开发有限公司
4	P (2016) 101 号	汉阳区滨江大道与拦江 路交汇处西南角	住宅、商服	5	18500	47900	1726	5178	武汉市第一市政 工程有限公司
5	P (2016) 102 号	蔡甸区蔡甸街玄铺村	科教	1.05	102902	5880	38	544	武汉鸿润国际教 育有限公司
6	P (2016) 103 号	新洲区阳逻街施岗村	住宅、街巷	1.95	98484	18090	122	942	武汉绿城建发房 地产有限公司
7	P (2016) 104 号	新洲区阳逻街马山村和 余岗村	住宅	2.1	126416	22836	120	860	武汉阳逻经济开 发区建设开发有 限公司
8	P (2016) 105 号	新洲区汪集街汪集村和 童畈村	住宅、商服	2.4	25824	2600	67	420	武汉聚鑫海地产 有限公司
9	P (2016) 106 号	东西湖区径河街七彩北 路东、三店西路南侧	住宅	3.5	26667	85000	2125	9107	江苏中南建设集 团股份有限公司
10	P (2016) 107 号	东西湖区金银湖南一街 以南、金银湖西路以西	商服	5.5	39594	47890	806	2199	武汉华生制冷工 业有限责任公司
11	P (2016) 108 号	黄陂区横店街后湖北路 以南、川龙大道以东	住宅	1.0- 2.0	162543	168999	693	5199	江苏中南建设集 团股份有限公司
12	P (2016) 109 号	黄陂区横店街川龙大道 以东、后湖北路以南	住宅、商服	1.0- 2.0	81664	78199	638	4788	江苏中南建设集 团股份有限公司
13	P (2016) 110 号	黄陂区横店街川龙大道 以西、后湖北路以南	住宅、商服	1.0- 2.0	160007	155199	647	4850	北京北辰实业股 份有限公司
14	P (2016) 111 号	黄陂区横店街川龙大道 以东、后湖北路以南	住宅、商服	1.0- 2.0	198074	188799	635	4766	北京北辰实业股 份有限公司
15	P (2016) 112 号	黄陂区武湖街汉施公路 以北、发展北路以西	住宅	4.47	26085	9945	254	853	武汉彩云理想置 业有限公司
16	P (2016) 113 号	黄陂区前川街钓台道以 北、木兰大街以东	商服	1.1	4160	2100	336	4589	武汉市黄陂区前 川街集体资产管 理中心
17	P (2016) 114 号	东湖新技术开发区青王 路以东、玉林巷以南	商服	2.2	15023	4733	210	1432	武汉天舜房地产 开发有限公司
18	P (2016) 115 号	蔡甸区索河镇石山堡村	商服 (加油站)	0.5	684	55	54	1608	武汉市蔡甸区石 山加油站
19	P (2016) 116 号	蔡甸区麦山街联盟村、 联谊村	住宅	2.0	27975	6190	148	1106	辜亚萍
20	P (2016) 117 号	青山区武东街船舶园小路 以东、武东北路以南、船舶 园路以西、船舶园横路以北	工业、绿地	1.2	69961	9140	87	1089	武汉船用机械有 限责任公司
21	P (2016) 118 号	汉阳区杨泗港地区新港 长江城启动片 K、J、F、 G 地块	住宅、商 服、公园与 绿地	3.80- 6.51	182900	1106500	4033	13588	深圳联新投资管 理有限公司

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	亩单价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	成交单位
22	P (2016) 119 号	江岸区大智路与京汉大道交汇处	住宅、商服、 交通运输	4.49	22400	62300	1854	6194	武汉金色中光房地产置业有限公司
23	P (2016) 121 号	江夏区金港新区东振村	商服 (加油站)	0.5	6653	8135	815	24455	中国石化武汉石油分公司
24	P (2016) 122 号	江夏区庙山办事处花山吴村	商服 (加油站)	0.5	3184	5690	1191	35739	武汉金瑞鑫石油有限公司汉口加油站
25	P (2016) 123 号	江汉区解放大道与青年路交汇处	住宅、商服	7.94	42819	384560	5987	11311	华融开放健康城置业(武汉)有限公司
26	P (2016) 127 号	化学工业区八吉府街群利村	仓储、公园 与绿地	1.0- 2.5	109357	8640	53	316	武汉恒基达鑫国际化工仓储有限公司
27	P (2016) 128 号	化学工业区八吉府街群联村	工业、公园 与绿地	1.0- 2.5	5131	260	34	203	武汉鲁华粤达化工有限公司
28	P (2016) 129 号	武汉经济技术开发区55R2 地块	住宅	2.3	63612	109731	1150	7500	武汉统建城市开发有限责任公司
29	P (2016) 130 号	蔡甸区蔡甸街玄铺村	商服	6.7	7497	2110	188	420	武汉万龙愿景房地产投资有限公司
30	P (2016) 131 号	江夏区金口街永胜村	住宅	2.2	33047	7636	154	1050	武汉祥悦房地产开发有限公司
31	P (2016) 132 号	江夏区藏龙岛梁山头村	住宅	1.0- 3.0	43760	109606	1670	8221	佛山海裕房地产开发有限公司
32	P (2016) 133 号	江夏区藏龙岛梁山头村	住宅	1.0- 3.0	87060	209693	1606	8180	深圳联新投资管理有限公司
33	P (2016) 134 号	黄陂区汉口北大道以南、岱黄公路以东	商服	4	32077	14580	303	1136	武汉汉口北商贸市场投资有限公司
34	P (2016) 135 号	江岸区黄浦大街与永清小路交叉口处	商服、公园 与绿地	6.2	14900	71200	3186	7707	武汉地产控股有限公司
35	P (2016) 136 号	江岸区黄浦大街与永清小路交叉口处	商服、公园 与绿地	6.78	11960	62200	3467	7671	武汉地产控股有限公司
36	P (2016) 137 号	江岸区塔子湖	商服、公园 与绿地	3.41	38841	61000	1047	4606	碧桂园城市置业有限公司
37	P (2016) 138 号	硚口区古田二路与南泥湾大道交汇处	住宅、公园 与绿地	3.9	11890	28000	1570	6033	武汉海智房地产开发有限公司
38	P (2016) 139 号	黄陂区盘龙城宋家岗西路以东、景云路以南	商服	1.0- 1.8	53672	7220	90	747	武汉航发新城置业有限公司
39	P (2016) 140 号	黄陂区天河街天河机场横二路以西	公共设施	1.5	10173	460	30	301	中国南方航空湖北分公司
40	P (2016) 141 号	黄陂区天河街天河机场横二路以东	公共设施	1.5	15096	680	30	300	中国南方航空湖北分公司
41	P (2016) 143 号	黄陂区天河街天河机场纵三路以北、横二路以东	公共设施	0	26285	1185	30	451	中国国际航空股份有限公司
42	P (2016) 144 号	黄陂区天河街天河机场横二路以东	公共设施	0	34812	1570	30	451	中国南方航空湖北分公司
43	P (2016) 146 号	东湖新技术开发区教育西路以东、湖口二路以北	住宅	3.1	56706	73878	869	4200	中建三局第二建设工程有限公司

武汉市 2016 年第四季度在售新房市场参考价格表

◇ 普通住宅（部分）

序号	区域	楼盘	均价 (元/㎡)
1	江岸区	汇悦天地	14000
2		统建新干线	13800
3		幸福湾	13000
4		越秀星汇君泊越天地	13500
5		名流世家	22500
6		ZAMA PARK	15300
7		金融街壹号	23000
8		盛景天地公馆	15000
9	江汉区	ICC 铂庭	33000
10		电建盛世江城	13000
11		泛海国际兰海园三期碧海园	30000
12		沿海菱角湖壹号	26000
13		CBD 楚世家	26000
14		都会轩	30000
15	硚口区	兴华尚都国际	23000
16		中建御景星城	21000
17		时代新世界	25000
18		蓝光林肯公园	12500
19		洺悦府	19500
20	武昌区	融侨城	22800
21		绿地国际金融城	25000
22		奥山创意街区	18000
23		金沙泊岸	21000
24		当代东湖壹号	39000
25		万达御湖世家	38000
26	洪山区	复地悦城	17000
27		南湖半岛	20000
28		东湖楚天府	24000
29		学府鑫苑	19000
30		花样年幸福万象	12000
31	青山区	悦达新天地	11000
32		吾行里	13000
33	汉阳区	保和墨水湾	13800
34		王家湾中央生活区	14000
35		新城璟悦城	11000
36		汉阳人信汇四期天誉	14500
37		招商公园 1872	12500
38		恒大翡翠华庭	15000
39		保利香颂	14000
40		怡华逸天地	13800
41	东西湖区	美联德玛假日	7900
42		九坤新城壹号御府	9700
43		鑫城宜居	8500
44		金湖天地	13000

序号	区域	楼盘	均价 (元/㎡)
45	东西湖区	东建金海湾	6500
46	东湖新技术开发区	光谷悦城	14500
47		中冶南方韵湖首付	22000
48		光谷汇景	18000
49		格林林跨界	10200
50		朗诗里程	10000
51		北辰当代优+	10000
52	武汉经济技术开发区	海伦小镇	6500
53		联投金色港湾锦绣	11600
54		海滨城二期丽港新都	7800
55		港湾江城	10000
56		学府丽城	7600
57	江夏区	美加史丹佛公馆	8800
58		富丽金澜湾	9800
59		百步亭江南郡	9000
60		新华联青年城	8000
61	黄陂区	尚璟瑞府	10000
62		联投汉口郡	6500
63		武湖新天地	5000
64		南德国际城	7000
65	蔡甸区	中国核建锦城	6000
66		依山龙郡	5200
67	汉南区	汉南天地	4500
68		永丰清华园	3900
69	新洲区	保利圆梦城	5550
70		东城明珠	3900

☆ 别墅 (部分)

序号	区域	楼盘	参考均价
1	江岸区	银泰御花园二期别墅	22000 元/㎡
2	武昌区	百瑞景御院	20000 元/㎡
3	洪山区	巴黎春天澜墅	24000 元/㎡
4	汉阳区	卧龙墨水湖边领墅	30000 元/㎡
5	东西湖区	丰泽园别墅	15000 元/㎡
6	东西湖区	卧龙原墅	18000 元/㎡
7	东湖新技术开发区	光谷坐标城九台	33000 元/㎡
8	武汉经济技术开发区	中冶红墅	15000 元/㎡
9	江夏区	纳帕溪谷	25000 元/㎡
10	黄陂区	F 天下	440 万/套
11	蔡甸区	鑫聚·温莎半岛	20000 元/㎡
12	汉南区	碧桂园鳳城	230 万/套

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

武汉市 2016 年第四季度存量住房市场参考价格表（部分样本楼盘）

行政区	片区	片区均价(元/㎡)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/㎡)
江岸区	百步亭	10900	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	11000
江岸区			百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	13500
江岸区	谌家矶	8150	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	12500
江岸区			城开天兴花园	小高层	2008 年	8000
江岸区	大智路	14800	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	8600
江岸区			世纪皇冠	高层	2002 年	16770
江岸区			新鸿基花园	高层	1998 年	13740
江岸区	堤角	10500	银泰大智嘉园	高层	2009 年	21460
江岸区			城开星园	多层	2002 年	11000
江岸区			佳园小区	多层	2000 年	11750
江岸区	二七路	12430	美联公园前	高层	2008 年	11730
江岸区			东立国际	高层	2007 年	17930
江岸区			航天星都（航天双城）	高层	2009 年	21000
江岸区	姑嫂树塔子湖	15480	连城小区	多层	1998 年	10790
江岸区			城开汉口秀园	高层	2013 年	13100
江岸区			汉口花园一期	多层	2004 年	13500
江岸区	后湖	12500	中一花园	多层	2003 年	14000
江岸区			东方恒星园	多层	2002 年	12490
江岸区			海赋江城	高层	2013 年	13500
江岸区			三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	14000
江岸区			同安家园一期	高层	2007 年	12650
江岸区			星悦城	高层	2013 年	11890
江岸区			幸福人家	多层	2007 年	12580
江岸区			花北小区	多层	1995 年	11790
江岸区	黄浦路	17500	黄埔雅苑	多层	2002 年	15500
江岸区			城中坊	多层	2005 年	14000
江岸区	解放公园	15150	枫丹白鹭	多层	2005 年	18030
江岸区			俊华雅苑	高层	2005 年	23380
江岸区	三阳路	18700	融科天城一期	高层	2008 年	26000
江岸区			外滩三阳金城	高层	2012 年	22870
江岸区			外滩棕榈泉	高层	2007 年	26400
江岸区	台北香港路	13650	澳门银座	高层	2007 年	16440
江岸区			国信城	高层	2005 年	13080
江岸区			惠西小区	多层	1995 年	13500
江岸区			金地京汉 1903	高层	2013 年	28800
江岸区			台北二村	多层	1993 年	13740
江岸区			万科香港路 8 号	高层	2007 年	17490
江岸区			香港路紫荆花园	小高层	2000 年	12000
江岸区			幸源雅城	高层	2008 年	16060
江岸区			中侨观邸	高层	2004 年	17610
江岸区			常阳永清城	高层	2008 年	26630
江岸区	永清街	27500	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	36210
江岸区			蔡家田小区	多层	1992 年	10650
江岸区	竹叶山花桥	11850	九万方	多层	1992 年	11000
江岸区			田园小区	多层	2003 年	10680
江岸区			竹叶山小区	多层	1993 年	11500
江汉区	常青公园	10070	万科城	高层	2009 年	18000
江汉区			航天花园	多层	2004 年	15800
江汉区	复兴村常码头	10630	丰竹园小区	小高层	2001 年	11000
江汉区		10630	迎宾花园	小高层	2004 年	10500

行政区	片区	片区均价(元/m²)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/m²)
江汉区	汉口火车站	11190	福星惠誉福星城	高层	2012 年	14000
江汉区			天梨豪园	小高层	2002 年	10620
江汉区	花楼街	11080	广益天下	多层	2010 年	15690
江汉区			泰源轻纺城(二期)	高层	2007 年	13500
江汉区	江汉路	20560	俊华大厦	高层	2002 年	15300
江汉区			钻石大厦	高层	2006 年	12000
江汉区	顺道街	11070	景江华庭	高层	2003 年	14500
江汉区			民意小区	多层	1990 年	13000
江汉区			中电尊荣国际	高层	2006 年	14380
江汉区			葛洲坝国际广场	高层	2011 年	19500
江汉区	唐家墩	13520	三金鑫城国际	高层	2008 年	17560
江汉区			香江家园	高层	1999 年	12480
江汉区			新华家园	高层	2004 年	13200
江汉区	王家墩	17330	泛海国际松海园	高层	2014 年	28760
江汉区			妙墩小区	多层	1997 年	13000
江汉区	武广万松园	14900	楚天星座	高层	2006 年	15880
江汉区			福星城市花园	高层	2003 年	19960
江汉区			万松园小区	多层	1996 年	13500
江汉区			武广公寓	高层	1998 年	12880
江汉区	西北湖	14680	北湖公寓	多层	1991 年	13500
江汉区			顶琇西北湖	高层	2015 年	23210
江汉区			千禧园	多层	2001 年	17110
江汉区			同成广场	高层	2000 年	13100
江汉区			西北湖凤凰城	高层	2007 年	18640
江汉区	杨汊湖	11600	常青南园	高层	2010 年	17500
江汉区			浩海小区	多层	1998 年	10500
江汉区			民航小区	多层	1996 年	10200
硚口区	宝丰路	13340	集贤一村	多层	1995 年	13280
硚口区			宇济天仙大厦	高层	2005 年	15000
硚口区	崇仁路	16940	崇仁新都	高层	2007 年	15500
硚口区			硚口金利屋	高层	2009 年	18500
硚口区			祥和公寓	小高层	2001 年	14920
硚口区	古田	12220	广电江湾新城	高层	2011 年	14670
硚口区			联发九都府	高层	2012 年	16200
硚口区	汉正街	11750	滨水香苑	高层	2004 年	13500
硚口区			双龙小区	小高层	2007 年	13000
硚口区	仁寿路	13540	航天星苑	高层	2005 年	14000
硚口区			中民仁寿里(一期)	高层	2016 年	17580
硚口区	长丰	9160	古田 2008 城市花园	高层	2006 年	10510
硚口区			天顺园小区	多层	2001 年	10000
硚口区	宗关水厂	13330	保利香槟国际	高层	2013 年	18500
硚口区			汉水熙园	高层	2005 年	15840
硚口区			三金香港映象	高层	2006 年	16800
硚口区			中民长青里	高层	2013 年	13670
武昌区	楚河汉街	19100	安顺星苑	多层	2002 年	19460
武昌区			津津花园	多层	2000 年	17010
武昌区			万达御湖世家	高层	2015 年	24980
武昌区	大东门	12160	2008 新长江广场	高层	2005 年	18500
武昌区			大东门小区	多层	1998 年	13210
武昌区	积玉桥	19190	蓝湾俊园	小高层	2002 年	19500
武昌区	积玉桥	19190	尚隆地球村	高层	2004 年	18080
武昌区	梨园	18340	东湖天下	高层	2007 年	22120

行政区	片区	片区均价(元/㎡)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/㎡)
武昌区	粮道街	12170	英特小区	多层	2001 年	15000
武昌区			胭脂山花园	小高层	2000 年	14500
武昌区	晒湖	12350	城开波光园	小高层	2004 年	16910
武昌区			弘业俊园	高层	2004 年	12500
武昌区	石牌岭	16470	晒湖小区	多层	1994 年	11990
武昌区			迪雅花园	多层	2000 年	12500
武昌区	水果湖	17960	东湖熙园	高层	2004 年	21260
武昌区			星海虹城	高层	2006 年	21740
武昌区	司门口	12600	楚材小区	多层	1995 年	13670
武昌区			彭刘杨路小区	多层	1993 年	12440
武昌区	武泰闸	9600	027 社区	高层	2007 年	14790
武昌区			武泰闸花园小区	多层	1998 年	10000
武昌区	小东门	14390	拜赞庭一期	小高层	2005 年	15000
武昌区			凯乐花园	高层	2006 年	21000
武昌区	徐东	13880	欧洲花园	小高层	2002 年	14500
武昌区			世纪彩城	高层	2006 年	18000
武昌区			水岸星城	高层	2007 年	23200
武昌区			新新花园	高层	2003 年	13180
武昌区	徐家棚	14640	鹏程帝景园	多层	2005 年	16500
武昌区			秦园居	小高层	2001 年	13000
武昌区	杨园	12840	保利才盛景苑	高层	2011 年	16500
武昌区			华城广场	高层	2005 年	15000
武昌区			欧景苑	小高层	2003 年	12500
武昌区	阅马场首义	12930	首义名居	高层	2005 年	19500
武昌区			首义新村	多层	1994 年	13000
武昌区	中北路	18370	东湖壹号	高层	2014 年	25400
武昌区			东亭小区	多层	1990 年	14000
武昌区			复地东湖国际一期	高层	2010 年	30070
武昌区			锦绣江南	高层	2008 年	25800
武昌区	中南路	12960	阜华领秀中南	高层	2006 年	16000
武昌区			鹏程时代	高层	2004 年	15300
武昌区			银海华庭	高层	2004 年	19600
武昌区	紫阳	11670	福星苑	小高层	2004 年	12500
武昌区			歌笛湖社区	多层	1999 年	14710
武昌区			相国新城	多层	2002 年	14800
洪山区	白沙洲	8610	城开青菱城市花园	高层	2008 年	10000
洪山区			佳兆业金域天下	高层	2015 年	11000
洪山区			万科金色城市	高层	2012 年	10500
洪山区	陈家湾	12680	保利浅水湾	高层	2007 年	15500
洪山区			关西小区	多层	1997 年	12500
洪山区			学雅芳邻	小高层	2005 年	15000
洪山区	欢乐谷	12000	福星惠誉东湖城	高层	2017 年	16000
洪山区			纯水岸东湖	高层	2013 年	25000
洪山区	街道口	11420	京韵花园	高层	2004 年	16800
洪山区	珞狮南路	12440	泓悦府	高层	2014 年	17500
洪山区			领秀华庭	高层	2010 年	14000
洪山区			御景名门	高层	2007 年	14000
洪山区	南湖	11970	保利中央公馆	高层	2011 年	17800
洪山区	南湖	11970	风华天城	多层	2004 年	15000
洪山区			金地西岸故事	高层	2011 年	16500

行政区	片区	片区均价(元/m²)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/m²)
洪山区	杨春湖	11690	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011 年	10000
洪山区	岳家嘴	13260	东湖尚郡	高层	2011 年	26000
洪山区			省电力小区	多层	2008 年	15000
洪山区	卓刀泉	12330	虎泉教师小区	多层	1997 年	13500
洪山区			凯乐桂园	高层	2011 年	20000
青山区	白玉山	4200	怡景雅居东苑	高层	2008 年	4250
青山区	钢都	10950	金域花园	多层	2000 年	11000
青山区	花园		青扬六和	高层	2006 年	15000
青山区	工人村	7600	七星天兴花园	多层	2000 年	8600
青山区	和平乡	9860	福星惠誉青城华府	高层	2011 年	14920
青山区			金鹤园小区	多层	1998 年	11000
青山区			绿景苑	高层	2002 年	14000
青山区	红钢城	9870	青扬十街东区	高层	2008 年	13000
青山区	建设二路	12500	大华滨江天地	高层	2013 年	13560
青山区	南干渠	10090	宝安公园家	高层	2003 年	11500
青山区			健吾公馆	小高层	2007 年	12500
青山区	武东	7310	武东金桂园	高层	2014 年	5300
汉阳区	汉江湾	12850	华润置地中央公园	高层	2010 年	15500
汉阳区	建港	10560	锦绣雅苑	高层	2014 年	11900
汉阳区	龙阳	12920	万科汉阳国际 B 地块	高层	2012 年	15300
汉阳区	四新	10210	观澜御苑	高层	2010 年	10500
汉阳区			和昌森林湖	高层	2014 年	13410
汉阳区			金地澜菲溪岸	高层	2015 年	12000
汉阳区	王家湾	9490	顶绣广场	高层	2010 年	13000
汉阳区			水仙里	多层	1993 年	10000
汉阳区	五里墩	9570	缤纷四季檀梨小区	高层	2003 年	11500
汉阳区			花前树下	多层	2000 年	11480
汉阳区			十里华府	高层	2009 年	12390
汉阳区	月湖	10170	碧水晴天	高层	2002 年	10630
汉阳区	钟家村	12590	翠微新城四期	高层	2012 年	13500
汉阳区			世茂锦绣长江一期	高层	2006 年	19500
东西湖区	常青	9890	常青花园 13 区 26 村	多层	1999 年	11500
东西湖区	花园		常青花园 5 区 3 组团	多层	1995 年	16500
东西湖区	慈惠农场	7620	九坤五环华城	高层	2011 年	9000
东西湖区	金银湖	9550	金地格林春岸	高层	2010 年	12000
东西湖区			畔岛花园(顺驰泊林)	多层	2004 年	9500
东西湖区	金银潭	9710	海昌之星	高层	2012 年	11000
东西湖区			将军花园	多层	1998 年	10500
东西湖区	临空港	7510	鑫海花城东区	多层	2003 年	7600
东西湖区	吴家山	7650	东和颐园	高层	2010 年	10000
东西湖区			亿达华庭	高层	2007 年	11000
武汉经济技术开发区	沌口	9050	东风阳光城	多层	2003 年	11000

行政区	片区	片区均价(元/㎡)	典型楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价(元/㎡)
武汉经济技术开发区	关南	13020	宁康园	多层	1998 年	10500
武汉经济技术开发区			人信奥林花园	多层	2003 年	11000
东湖新技术开发区			巴黎豪庭	高层	2006 年	19800
东湖新技术开发区			当代国际花园	高层	2014 年	17000
东湖新技术开发区			东林外庐	高层	2004 年	15000
东湖新技术开发区			金地太阳城	高层	2003 年	18500
东湖新技术开发区			锦绣龙城	高层	2008 年	16000
东湖新技术开发区			清江山水 1.3 期	高层	2011 年	16800
东湖新技术开发区			万科城市花园	高层	2006 年	18500
东湖新技术开发区			万科魅力之城	高层	2008 年	17200
东湖新技术开发区	关山	12460	保利花园	高层	2004 年	17000
东湖新技术开发区			金地格林东郡一期	高层	2015 年	19100
东湖新技术开发区	光谷东	8780	光谷朗诗城一期(朗诗里程一期)	高层	2014 年	10000
东湖新技术开发区	鲁巷	12580	加州阳光	高层	2009 年	20500
江夏区	藏龙岛	9270	华工镜湖园	多层	2005 年	9000
江夏区			万豪水岸枫林	多层	2006 年	9500
江夏区	大桥新区	6770	联投龙湾	高层	2011 年	10500
江夏区			菩提苑	高层	2013 年	10500
江夏区	庙山玉龙岛	11710	保利海上五月花	高层	2014 年	10500
江夏区			美加湖滨新城	高层	2006 年	10100
江夏区			汤逊湖山庄	多层	2003 年	8000
江夏区			宜家汤臣	小高层	2007 年	8800
江夏区	纸坊	6030	中建龙城	高层	2012 年	8800
黄陂区	汉口北	5060	汉北首府	高层	2013 年	6500
黄陂区	盘龙城	9800	巢上城	多层	2015 年	8300
黄陂区			名流人和天地	小高层	2008 年	8500
黄陂区	前川	5660	前川冰晶江城	小高层	2005 年	5000
黄陂区	武湖	6040	万安盛世年华	多层	2006 年	6500
蔡甸区	蔡甸街	4320	荷风雅居	高层	2009 年	4300
蔡甸区	后官湖	9690	东方夏威夷国际花园	高层	2005 年	7200
蔡甸区	中法生态城	6220	恒大绿洲	高层	2011 年	7600
新洲区	阳逻	3510	保利圆梦城	高层	2012 年	4500
新洲区	邾城	3210	碧水云天	多层	2012 年	2800
汉南区	纱帽街道	4320	圆梦 08 庄园	高层	2009 年	4000

片区均价=该片区内楼盘案例总价之和/片区内楼盘案例面积之和(所有案例均不含别墅)



微信扫我
关注服务号



微信扫我
开通查询权限

以上仅为选取的代表性数据,永信行房地产数据库拥有武汉市 4300 多个小区的二手房数据。若需要询价和报单进度查询等服务,请扫左侧二维码关注微信服务号,并根据提示填写相关信息,我们即刻为您开通账号后,即可享受便捷的房价咨询服务。