

永信行管理团队赴天津学习考察



5月12日至5月13日，永信行管理团队的四名伙伴赴天津中盛勃然评估公司暨天津世纪鑫海环境科技有限公司进行了考察学习。双方就行业市场环境、业务发展、人才培养、内部管理等 方面进行了深入交流，此次交流充分展现了双方团队海纳百川的智慧与胸怀，也使我们在拓 宽视野，积累资源，增长信心等方面都获益匪浅。

湖北永信行自2014年以来，以更加互利开放的姿态，先后与深圳、北京、江苏、山东、 天津等多家同行进行了学习考察，为推动行业和企业发展创造良好条件。

挖掘和激发永信行人最大潜能，熔炼精悍团结之队！

为挖掘、激发永信行人的最大潜能，熔炼团队精神，5月14日，公司组织全体员工到湖 北省奥林匹克体育中心开展了户外拓展培训。

整个培训现场气氛热烈、激昂，过程变幻无穷、寓教于乐，带给员工无限体验的空间。 通过这次活动，大家深深认识到团队协作的重要性，体会到如何激发自己的潜能，挑战自我、 超越自我。



永信行参加 2016 年中国房地产百强企业研究成果华中发布会

6月24日，永信行代表参加了中国指数研究院主办的首届中部房地产土地项目投资交易 会暨2016年中国房地产百强企业研究成果华中发布会。

发布会邀请了来自武汉、长沙、南昌等中部地区的房地产开发企业及土地储备、金融机 构、主流媒体等近四百位行业人员参与。会上发布了2016年中国房地产百强企业研究成果， 并组织了首届中部房地产土地/项目投资交易。永信行作为深耕于武汉本地的专业房地产咨询 机构，始终保持对行业发展的深度关注，积极参与行业交流和研讨活动。



永信行被选举为全联房地产商会不动产评估专业委员会执行委员



6月24日，全联房地产商会不动产评估专业委员会成立大会暨2016云估价创新发展 论坛在深圳威尼斯酒店隆重召开，湖北永信行作为云估价（发展）联盟的成员单位出 席了会议。

全联房地产商会不动产评估专业委员会的成立，在中国房地产评估行业的发展历 程上留下了浓抹重彩的一笔！共创命运共同体，共赢行业新生态，越来越多的估价机 构将围绕在全联房地产商会这个大平台，紧密结合，为估价行业发展添砖加瓦。会议 得到了腾讯、搜狐等主流媒体的关注并全程直播。湖北永信行有幸被选举为执行委员， 我们将不辱使命，持续为推动行业的可持续发展尽绵薄之力。

《永信行视界》

2016 年第 2 期

(总第 33 期)

2016 年 7 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——武汉填湖历史.....	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

房地产价格数据的清洗方法.....	09
-------------------	----

永信行视点

基于房地产计税价格更新的市场调查全流程介绍 ——以X市为例.....	12
---------------------------------------	----

市场分析

2016 年上半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
在售新房参考价格（部分）.....	24
存量住宅参考价格（部分）.....	27



◎ 国务院：阶段性降低社保和公积金缴存比例

4月13日，国务院常务会议通过了阶段性降低社保和公积金缴存比例的决定，人社部配合财政部印发了《关于阶段性降低社会保险费率的通知》，从2016年5月1日起两年内，实施以下政策：

1、对企业职工基本养老保险单位缴费比例超过20%的省份，将缴费比例降至20%；单位缴费比例为20%且2015年底基金累计结余可支付月数超过9个月的省份，降低至19%；

2、将失业保险总费率由现行的2%阶段性降至1%—1.5%，其中个人费率不超过0.5%。

此外，国务院常务会议还对公积金的缴存情况作出规定，对高于12%的一律予以规范调整，同时由各省结合实际，阶段性适当降低住房公积金缴存比例；生产经营困难企业除可降低缴存比例外，还可依法申请缓缴公积金。

初步测算，以上措施每年可减轻企业负担1000多亿元。

我国的社保体系由“五险一金”组成，在全国绝大部分地区，“五险”的总费率已接近企业工资总额的40%，在世界大部分国家中都属于过高的行列。经济新常态下，合理的“五险一金”费率是企业降低成本的重要途径之一，与世界其他国家相比，国内“五险一金”费率的下降也是大势所趋。

◎ 国土资源部：高库存城市将停止住房用地供应

4月14日，国土资源部正式公布《国土资源“十三五”规划纲要》，《纲要》指出，要结合房地产去库存，实施有效用地调节政策，保持房地产市场平稳运行，在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模的同时，对房地产库存较高的城市减少直至停止住房用地供应，允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。

不同现状地区的土地利用规划采用不同的政策方针，这也是“因城施策”在国家正式文件中的反映。三四线城市高存量库存的去化是“十三五”须要面对的现实问题，减少库存过高城市的土地供应，有利于从供应层面降低库存增量，也有利于逐渐减少地方政府对房地产的依赖，优化经济结构。

◎ 国务院：切实做好全面推开营改增试点工作

4月29日，国务院印发《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》，指出要高度重视全面推开营改增试点工作，要切实加强组织领导，密切跟踪试点运行情况。各省（自治区、直辖市）人民政府要对本行政区域全面推开营改增试点工作负总责；要做好政策解读和舆论引导，各地区、各部门要密切跟踪掌握全面推开营改增试点工作的进展情况，充分利用互联网、大数据等技术手段，加强监测预警，进一步加强试点工作宣传，深入进行政策解读，对不实消息和人为炒作要予以及时澄清，积极回应社会关切，避免政策误读，有效引导社会舆论，为改革营造良好氛围；最后需严肃财经纪律，强化责任追究。

3月23日，财政部、国家税务总局联合发布《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》，决定自今年5月1日开始，将建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等最后4个行业纳入试点范围，全面推开营改增。此次国务院在试点前发布通知，为试点工作作出了方向上的指导，为试点工作全面铺开做了准备工作。



◎ 国务院：加快培育和发展住房租赁市场，努力实现城镇居民住有所居

6月3日，国务院发布《国务院办公厅关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，《意见》提出要按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，在牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念的指导思想下，从培育市场供应主体、鼓励住房租赁消费、完善公共租赁住房、支持租赁住房建设、加大政策支持力度、加强住房租赁监管等方面着手，力争到2020年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系，基本形成保基本、促公平、可持续的公共租赁住房保障体系，基本形成市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度体系，推动实现城镇居民住有所居的目标。

住房租赁已经成为许多青年人包括新市民解决居住问题的重要渠道，尤其在一些房价比较高的大城市，住房租赁成为中央在住房制度领域新的发展和探索方向，但市场供应主体发育不充分、市场秩序不规范、法规制度不完善等问题仍较为突出，《意见》的提出，为住房租赁市场的发展指明了方向。

◎ 全国人大常委会：《中华人民共和国资产评估法》审议通过

7月2日，十二届全国人大常委会第二十一次会议上以138票赞成票表决通过，习近平主席签署第46号主席令，颁布了《中华人民共和国资产评估法》。该法将于2016年12月1日起施行。

资产评估涉及的问题复杂，立法过程中也曾引起较大争议，从起草到颁布经历了十年，并经过了人大常委会四次审议。该法的通过标志着拥有1.4万家评估机构和60万从业人员的资产评估行业终于迎来了自己的行业大法。该法将法律精神与实际国情充分结合，并吸收了近年来改革的成果，将极大的促进行业的整合和健康发展。

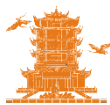
◎ 国土资源部：大力推进地址调查信息服务，培育地质探矿新业态

国土资源部7月4日公布《关于促进国土资源大数据应用发展的实施意见》。《意见》提出，要大力推进地质调查信息服务，培育智能地质调查、智慧探矿等应用新业态，鼓励社会力量开发各类国土资源信息产品并提供服务。《意见》同时提出，目标到2018年底，初步建成国土资源数据共享平台和开放平台；到2020年，国土资源数据资源体系得到较大丰富与完善，国土资源大数据在资源监管和公共服务等领域得到广泛应用，国土资源大数据产业新业态初步形成。

《意见》的出台是国土资源部贯彻落实《国务院关于印发促进大数据发展行动纲要的通知》精神的体现，我国地理信息产业在全国宏观经济下行压力的影响下，仍然保持持续增长，十二五期间年均增长率超过20%，2015年总产值达3600亿元，增长率达22%。地理信息是重要的基础性和战略性信息资源，有助于促进国土空间布局优化，促进工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步推进，对维护国家安全和利益也具有重要意义。当前正值国内迎来大众创业万众创新的“互联网+”热潮，地理信息行业正在成为智慧城市、位置服务、商业智能、大数据、移动互联网等众多行业的技术支撑和重要入口。



地方政策



◎ 湖北省政府：推进农村承包土地经营权和住房财产抵押贷款试点

4月13日，湖北省政府办公厅印发了《湖北省农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点工作实施方案》，根据方案要求，湖北省的钟祥市、武汉市黄陂区、宜昌市夷陵区、鄂州市梁子湖区、随县、南漳县、大冶市、公安县、武穴市、云梦县等10个县（市、区）被授权开展农村承包土地的经营权抵押贷款试点，宜城市、武汉市江夏区被授权开展农民住房财产权抵押贷款试点。努力建立健全“两权”基础制度，加快推进“两权”综合信息平台建设，规范与创新并重，稳妥有序开展“两权”抵押贷款业务，构建“两权”抵押贷款风险缓释补偿机制，加强政策引导和激励。



《方案》的实施，是贯彻落实《全国人大常委会关于授权国务院在北京市大兴区等232个试点县（市、区）、天津市蓟县等59个试点县（市、区）行政区域分别暂时调整实施有关法律规定的决定》精神的体现，对于盘活我省农村“两权”资产，拓宽农民生产资金的来源，对探索农村“两权”的制度性改革具有重要意义。

◎ 武汉市房管局：将在全市范围开展开发企业违规销售商品房问题专项检查

4月21日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于开展开发企业违规销售商品房问题专项检查工作的通知》，指出将在4月至10月在全市范围内开展开发企业违规销售商品房问题专项检查。《通知》指出，检查范围为全市范围所有在建在售商品房项目，职责分工明确为：市房地产市场管理中心负责中心城区专项检查的具体工作，辖区局（开发办）配合，新城区房管局（开发办）负责辖区专项检查的具体工作；将重点对未取得商品房预售许可的开发项目，是否存在以认购、预定等方式向购房人收取或变相收取定金、预定款等违规行为，特别是代理销售的经纪机构及第三方平台代为收取等问题进行专项调查，对于未取得商品房预售许可的开发项目进行处罚，还将检查在售项目是否存在不按规定出示五证和合同范本，不一次性公开销售全部准售房源、不按规定明码标价对外销售等问题，对涉及相关部门职责的，及时移送处理。

武汉房地产市场持续的火热态势也增加了市场不规范行为发生的风险，适时开展专项检查，对于无许可销售、囤积房源、捂盘惜售等行为有较好的预防作用，有助于保障市场平稳有序运行。

◎ 湖北省政府：全省各地应把“去库存、稳市场”作为政府的主体责任

4月25日，湖北省政府印发《湖北省房地产去库存专项行动方案》，推出一揽子房地产去库存新政，包括：居民首次购买住房，最低首付比例调整为20%；首套房贷款未还清，二套房首付30%即可；全面实行公租房货币化补贴；住房公积金制度覆盖面更广，农民工缴足6个月公积金，即可申请贷款等。

房地产去库存是湖北省今年供给侧结构性改革五大专项行动之一，本次的专项行动方案主要是针对省内库存严重的三四线城市。政府在制定相关去库存政策方案的同时，也需关注地方经济发展，支持地方发展改革，摆脱过度依赖房地产的经济发展模式。





◎ 武汉市政府：在公共服务领域推广运用政府和社会资本合作模式

5月7日，武汉市政府发布了《关于在公共服务领域推广运用政府和社会资本合作模式的意见》，要求按照“政府主导、社会参与、市场运作、规范有序”的总体要求，改革创新公共产品和服务供给机制与投入方式，发挥市场在资源配置中的决定性作用，加快政府职能转变，鼓励和引导社会资本参与公共产品与服务供给，提高公共产品和服务的供给质量与效率。在全市公共产品和服务领域，包括能源、交通运输、水利、环境保护、市政基础设施、农业、林业、科技、教育、文化、旅游配套公共设施、医疗、卫生、养老、保障性安居工程等，鼓励采用PPP模式，吸引社会资本参与。

PPP模式从国外引入中国后，就被赋予了特殊的中国内涵。在国企主导基础设施建设的环境下引入PPP模式，不仅是融资方式的一种改变，更是对政府管理方式、公共治理体系，以及投融资体制的重大改革。政府负责制定规划、定好价格，从具体项目中解脱出来，过去由政府管理的市政、公共服务、基础设施等交给市场，进行社会化融资，以经营项目出现，使得决策谨慎了，投资优化了，管理精细了，服务提升了，因此PPP对中国全面深化改革有重要推动作用。

◎ 武汉市政府：规范城市地下综合管廊管理

5月24日，武汉市政府下发《关于印发武汉市城市地下综合管廊管理办法的通知》，通知要求，综合管廊专项规划应当符合城市总体规划，与地下空间开发利用、管线综合规划、各类地下管线、道路交通等专项规划相衔接，并纳入控制性详细规划。各区政府负责组织实施本区域内综合管廊的建设和管理工作，要遵循政府主导、市场运作、规划先行、统筹建设、信息共享、有偿使用的原则。

虽然一个月之后武汉就遭遇“看海”的严峻形势，但是再一次提醒了政府部门，地下管廊等隐形的工程，不止是城市可持续发展的前提，更是民生工程。规范城市地下综合管廊建设管理工作，合理利用城市地下空间，保障城市地下管线安全运行，提高城市综合承载能力，是政府义不容辞的责任。

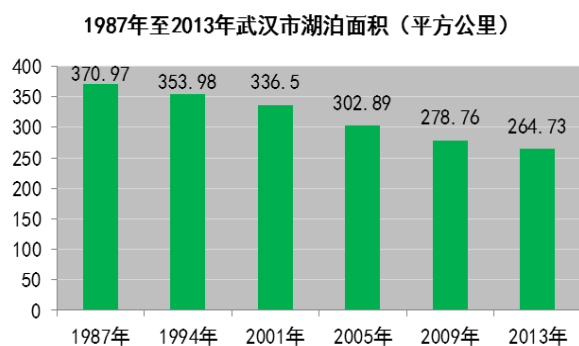
◎ 武汉市住房公积金管理中心：困难单位可适当降低公积金缴存比例

6月21日，武汉市住房公积金管理中心发布《关于调整2016年度住房公积金缴存额度的通知》，宣布从职工住房公积金月缴存基数及计算口径、职工住房公积金月缴存基数标准两个方面调整职工公积金月缴存基数，起算时间为今年7月1日。2016年武汉职工住房公积金月缴存的基数，应按上一年职工本人月平均工资进行核定。缴存比例保持不变（8%），有条件的单位可以根据实际情况提高缴存比例，但最高比例均不得超过平均工资的12%。今年缴存住房公积金确有困难的单位，经该单位职工代表大会讨论通过，并报武汉住房公积金管理中心审核、武汉住房公积金管理委员会批准后，可以阶段性适当降低住房公积金缴存比例。待单位经济效益好转后，应当恢复到正常的缴存比例。

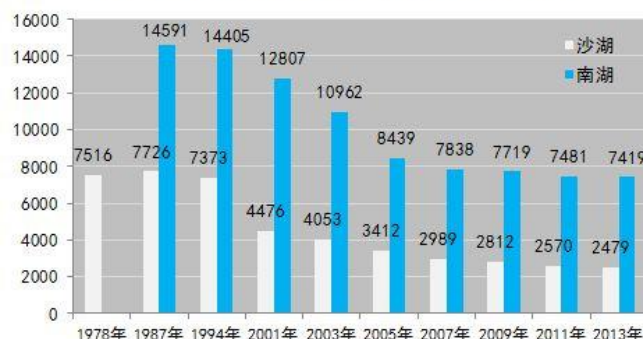
此次出台的相关政策是响应今年4月国务院常务会议中阶段性降低社保和公积金缴存比例的决议的体现，对于保障职工合法权益和有效降低企业负担具有积极意义。同时，也为武汉市正在计划的公积金缴存模式改革做了铺垫。

本期话题——武汉填湖历史

7月初，持续高强度降水引发的武汉城市内涝，再次引发了舆论的关注。罪魁祸首除了城市地下管网建设滞后，还有多年的大规模填湖。相关数据显示，自1987年开始，武汉市湖域面积逐渐减少，到2013年，26年间湖泊面积减少106.24平方公里，接近1/3的湖泊面积消失，沙湖和南湖为典型代表。1978年至2013年，沙湖湖域面积累计减少了67%，而南湖在1987至2013年期间，湖域面积减少了将近50%，在填湖之地上建立的诸多社区在这轮强降雨中遭了秧。城市的社会经济发展应遵循可持续之路，城市规划在考量经济指标的同时也应更多地尊重自然规律。



1978年至2013年沙湖和南湖面积（平方米）



数据来源：中国地质大学（武汉）地球科学学院

城建规划一览

4月27日，国内首条公路、地铁合建的越江盾构隧道——武汉轨道交通7号线越江隧道正式开挖，隧道位于长江二桥和青岛路长江隧道之间，总长4.6公里，其中江中段2.6公里。

5月5日，汉江五级枢纽项目开工建设动员大会在宜城市汉江雅口航运枢纽坝址区举行，湖北省委书记李鸿忠宣布开工。汉江五级枢纽项目包括夹河、孤山、雅口、新集、碾盘山5级枢纽，总投资近200亿元，计划“十三五”末全部建成。汉江五级枢纽项目建成后，将与已建成的丹江口、崔家营、王甫洲、兴隆4级枢纽一起，形成1000吨级汉江航道，与长江、江汉运河构筑成810公里高等级航道圈。

5月22日，武汉青山长江大桥正式开钻，大桥引桥施工拉开帷幕。武汉青山长江大桥是武汉的第11座长江大桥，是武汉四环线跨越长江的通道，连接青山和黄陂。大桥计划于2019年建成。

5月31日，武汉市首条现代有轨电车线路——“车都工匠号”在武汉经济技术开发区试运营。电车与地铁3号线一期终点站换乘，贯通了包括武汉经开区、汉南区、蔡甸区等“大汉阳片区”。



“车都工匠号”有轨电车

6月28日，常青路高架（三环线—青年路）的关键控制性工程范湖立交正式开建，工程计划2018年完工，届时武汉二环线、三环线之间又将新增一条全高架快速联络通道，市民驱车可从常青高架上机场高速抵天河机场；三环线下来的车辆可走常青高架，转入宝丰路高架，直达汉阳月湖桥。

数据

2016 年上半年全国房地产开发和销售情况

类别	指标	绝对量	同比
开发	房地产开发投资 (亿元)	46631	↑6.1%
投资	房企到位资金 (亿元)	68135	↑15.6%
房屋供应	房屋施工面积 (万平方米)	669750	↑5.0%
	房屋新开工面积 (万平方米)	77537	↑14.9%
	房屋竣工面积 (万平方米)	39546	↑20.0%
土地供应	土地购置面积 (万平方米)	9502	↓3.0%
	土地成交价款 (亿元)	3159	↑10.2%
商品房销售	商品房销售面积 (万平方米)	64302	↑27.9%
	商品房销售额 (亿元)	48682	↑42.1%
	商品房待售面积 (万平方米)	71416	↑8.6%

2016 年上半年全国 GDP 数据

	绝对值 (亿元)	同比
总值	340637	↑6.7
第一产业	22097	↑3.1
第二产业	134250	↑6.1
第三产业	184290	↑7.5

←↑数据来源：国家统计局

2016 年第二季度全国百城价格指数

	6 月		5 月		4 月	
百城住宅均价	11816 元/m ²	环比 ↑1.32% 同比 ↑11.18%	11662 元/m ²	环比 ↑1.70% 同比 ↑10.34%	11467 元/m ²	环比 ↑1.45% 同比 ↑8.98%
环比上涨城市	73 座		74 座		71 座	
环比下跌城市	22 座		24 座		25 座	
环比持平城市	5 座		2 座		4 座	
十城住宅均价	22450 元/m ²	环比 ↑1.52% 同比 ↑15.98%	22113 元/m ²	环比 ↑1.93% 同比 ↑15.48%	21695 元/m ²	环比 ↑1.35% 同比 ↑14.42%
涨幅最高	17883 元/m ² (南京)	环比 ↑3.82%	25242 元/m ² (厦门)	环比 ↑5.85%	8255 元/m ² (惠州)	环比 ↑6.30%
	52373 元/m ² (深圳)	同比 ↑51.95%	51361 元/m ² (深圳)	同比 ↑58.52%	50354 元/m ² (深圳)	同比 ↑59.88%
跌幅最高	5492 元/m ² (北海)	环比 ↓1.49%	8435 元/m ² (湖州)	环比 ↓2.41%	5788 元/m ² (徐州)	环比 ↓2.44%
	18090 元/m ² (三亚)	同比 ↓10.01%	18034 元/m ² (三亚)	同比 ↓11.37%	18063 元/m ² (三亚)	同比 ↓12.10%

数据来源：中国指数研究院

事件

2016 年云估价创新发展论坛在深圳举行

2016 年 6 月 24 日,全联房地产商会不动产评估专业委员会成立大会暨 2016 云估价创新发展论坛在深圳威尼斯酒店举行,云估价(发展)联盟携手房地产估价机构、信息化服务公司、金融机构等百余家单位共同参加。此次论坛以“同创命运共同体,共赢估价新生态”为主题,邀请了众多行业精英共同探讨估价新机遇。本次论坛成立了全联房地产商会不动产评估专业委员会,专委会属全联房地产商会下的二级机构,以专业评估人员和机构组成,协调成员的共同利益,实现稳步发展。专委会的成立对于中小房地产估价机构具有重要意义,中小房地产估价机构缺乏影响力和实力,多致力于专业化发展,利用当代科技,加入专业服务平台创造合作机会,深耕当地某一估价目的或在某一估价对象中寻找出路,而全联房地产商会不动产评估专业委员会的成立为广大估价机构创造了协同发展的平台,使各成员联合发展,利于形成聚合优势,实现共赢。

过快的二线：房价快速上涨还能持续多久？

在一线城市房地产调控政策收紧同时，“余热”向外扩散，二线城市房地产市场急剧升温，新建商品房中，二线城市房价涨幅已超越一线城市，成为全国房价上涨的急先锋，出现了房价涨幅高、地价溢价率高、投资投机客比例高的“三高”症状，尤以合肥、厦门、南京、苏州等为盛。历史经验表明，在房地产市场基本面没有显著变化情况下，依靠投资投机炒作力量驱动，往往会引发市场供求扭曲错位。严格意义上说，我国房地产市场还未经历一个完全周期。市场对房价的过度乐观情绪更多是心理预期的自我实现。长期看，住房真实价值将总体保持稳定。

过高的地王：高溢价背后还能横行到几时？

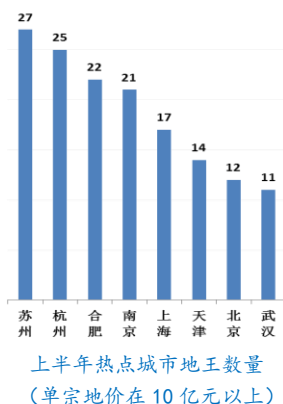
今年1月至6月，全国50个主要城市诞生的“地王”多达219宗，土地出让金总额首次突破万亿元，高达10243亿元，远超去年同期的6973亿元。杭州、苏州、南京、合肥成交额同比涨幅甚至超过200%。而这些疯狂拿地的开发商中又尤以大型央企表现最为活跃，央企集中“扫地”，推升出了近来土地市场火热行情的一波高潮。房企近乎“疯狂”的抢地事件背后，一方面是企业融资环境逐渐宽松，加上此前多次降息使得融资成本越来越低，企业借此机会大举融资，持有现金普遍出现增长；另一方面，伴随楼市回暖、“去库存”显效，多数房企销售数据大幅增加，促使房企持有的现金量增幅更为明显。但是，地王的成交平均溢价率过高，楼面价甚至高于周边在售项目的50%以上，不理性的抢地行为将给未来楼市发展带来风险。

过期的土地：房屋业主只是国家长期租户？

4月，温州一批住宅20年土地使用权到期，被当地国土部门告知需缴纳高达接近房价三分之一的土地出让金方可续期，引发舆论哗然。土地“70年大限”问题再度成为舆论焦点。一方面，《物权法》中“自动续期”表述模糊的问题已难继续搁置；另一方面，若土地到期续费金额过高，对社会经济稳定均有负面影响。随着未来住宅的土地使用权密集到期的年份临近，顶层制度制定刻不容缓，但如果强行要求以现行土地出让金的计算方式来缴纳土地出让金，恐会影响社会稳定。可行的解决路径可能有两种：第一，大幅度降低“续期”的土地出让金；第二，以每年征收的房产税代替一次性征收的土地出让金，在房产税全面开征以后，对“续期”的土地使用权不再征收出让金。

过剩的商业：“商改住”能否成为强心针？

截至今年6月11日，全国商品住宅的去库存周期大概在20个月左右。商业用房的去库存周期则超过30个月，全国商业用房去库存面临较大压力，武汉市的商业建筑去库存周期甚至达到四至六年。在今年的多个会议场合，武汉市一些开发企业呼吁政府从规划龙头开始进行“商改住”，从商业地产供给侧进行结构性调控。6月初，国务院发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，其中规定支持租赁住房建设，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。被合理改建成租赁住房的商业用房对外出租，有利于盘活商业存量房源，增加市场上租赁住房的供应，平抑租金的上涨。但是也面临两大挑战：一是出租收益是否能弥补改建费用，对于销售型物业来说成本过高；二是改建后面临的“重资产”运营难题，需要寻求金融化的手段转换为“轻资产”来操作，对企业提出了更高的要求。



机构观点

今年以来，22个热点城市已诞生超过100个“地王”。当前，我国房地产市场分化现象较为严重，一、二线城市“地王”、高价房屡见不鲜，需要注意防范泡沫，而三、四线城市则是去库存的重点，应着眼长远，加强与城镇化相结合，让居民既买了房，也提高了生活水平，而不是简单地找人“接盘”房地产库存。

——《人民日报》

截至2015年底，我国债务总额为168.48万亿元，全社会杠杆率为249%。其中，非金融企业部门的债务问题比较突出，债务率高达156%。不过，我国主权资产净值已达28.5万亿元，因此，我国拥有足够的资财来应对债务风险，发生债务危机应该为小概率事件。

——中国社会科学院

名家言论

房价疯狂上涨是扩大中等收入群体和新型城镇化的最大障碍。怎么放松土地的抑制？降低土地供给成本，提高土地供给效率，是供给侧改革核心的，也是不能回避的领域之一。到目前为止，我们的土地改革还没有深入到真正降低土地供给成本和提高供给效率的程度，以此为基础附着在土地上面的资源供给也存在效率不足的问题。

——经济学家 滕泰

从房地产的发展形势来看，只要工业化、城市化、人口增长这三个趋势没有结束，中国的房地产就依然还处于增长期，只是增长率在回落，而不是进入到增长率由正转负的长期趋势。从房价的角度来看，主要是因为基本的消费需求依然还比较强烈，改善性的消费需求还更强烈，投资投机性的需求受到了抑制，因此，这样一个角度来看它还会推动房价上涨。

——民生证券首席经济学家 邱晓华

创新不仅仅是把楼改一下颜色，或者在里面搞一些特色活动。这种创新升级一定是革命性的，才能面对今天的市场竞争。如今的中国商业比较难做，国外商业业态从百货公司发展到来后的购物中心，再到分类的购物中心。而中国商业在发展并未成熟的环境下，突然迎来电商的冲击。目前电商已远超一般商业，成为一种新的生活方式。

——中化集团董事长 宁高宁

房地产调控的目标，是保持房地产市场的平稳、有序、可持续发展，而不是使房价暴跌。地产开发贷、住房按揭贷、政府平台公司贷款，以及各类企业贷款的抵押物有多少是跟房产、土地有关，这个比例非常惊人。过去我们担心房地产价格上涨，今天更应该担心房地产价格下跌。泡沫一旦破裂，银行贷款的重要基础垮了，后果很严重，甚至会引发金融危机，这比单个企业甚至单个行业的危机要严重得多！

——湖北省副省长 曹广晶

由于套现困难，所以资产配置中投资到房地产的占比达到1/3就足够了。另外1/3做低风险投资，另外1/3可以选择做高风险投资，合理配置外币。深圳创业之后的三五年成为亿万富翁的例子屡见不鲜。正是因为有众多这样的人存在，所以深圳的房价不是以人均收入多少来决定的，深圳的房地产是以投资的溢价来估值的。深圳的房地产并不是普通的房地产，就像美国的硅谷一样，应该叫做证券化的房地产。

——财经评论家 叶檀

在北京这种超大城市，新房供应和交易的占比已经非常低了。目前北京市场上70%以上都是存量房交易。在存量房时代，土地供应对房价的影响与增量时代的意义是完全不同的。

——国务院发展研究中心市场所
综合研究室副主任 邵捷

房地产价格数据的清洗方法

文|永信行市场研究部

随着房地产行业与信息化的结合越来越紧密，房地产咨询机构获取数据的渠道也越来越多样化，数据的数量在不断增多的同时，也会面临数据质量下降的问题。数据清洗的目的，就是为了解决数据质量的问题。

一、房地产价格数据

（一）房地产的价格的含义

房地产作为商品，其价格是在其有用性、稀缺性和有效需求基础上形成的。基于不同的目的、主体和特定条件，房地产价格的类型有很多。挂牌价格是房地产卖家基于市场行情的和自身情况的综合判断给出的期望价位。成交价格是买卖双方接受的并已完成交易的实际成交价格。市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。理论价格是在真实需求和真实供给相等的条件下形成的长期均衡价格。评估价格（值）则是房地产估价师基于特定的目的对特定房地产在特定时间的特定价值进行分析、预测和判断得出的价格。现实中，挂牌价格一般高于成交价格；如果交易情况正常，成交价格接近市场价格；如果市场状况正常，市场价格接近理论价格；如果估价科学合理，评估价值接近市场价格或理论价格。

市场上没有两处完全相同的房地产，房地产并非所有条件都相同的标准化产品，这就决定了其价格的千差万别，所以房地产价格数据不仅包含“价格”本身，还应包括与价格相关的数据。

（二）房地产价格数据的重要性

房地产价格数据在房地产经纪、房地产估价、项目投资决策、房地产市场研究等方面具有重要意义，价格始终是其核心。比如房地产估价过程中，就需要参考报盘价格、成交价格、历史评估价格等多种价格，最终形成基于不同目的的评估价值。很多房地产咨询机构都有自己的房地产数据库，每个楼盘的不同物业类型，都有定期更新的报盘均价、成交均价等。

二、房地产价格数据的获取

大数据时代来临，很多房地产咨询机构都在谋求信息化和数据化，数据的获取成为其关键一环。通常来说，

房地产价格数据的获取有几种方式。

（一）实地调查

通过市场调查人员进行实地调查，是获取一手数据最直接办法，如实地搜集出售公告、向评估委托方索取相关信息、去售楼处和中介门店问询、街头问卷调查等，都可获取到一些挂牌案例和成交案例。这种方法获取的信息较真实，但是成本较高，数据比较零散，同时还受制于调查人员的素质和技巧性。所以，实地调查一般是作为对某类型房地产的专门调查或者仅作为补充手段。

（二）交易合作

成交案例的价值比挂牌案例更高，因为它能反映最终的成交状况和真实的市场行情。房地产买卖主体作为交易的直接参与方，在长时间的交易中形成了大量的真实交易案例。比如房地产经纪机构、房地产经纪人、专业房地产投资者、政府主管部门等。随着数据的价值越来越被重视，数据交易也会越发频繁，通过合作取得数据使用权、直接购买、以其他数据或服务来交换等方式获取案例数据，也是省时省力、经济可行的办法。

（三）网络采集

随着房地产电商平台的迅速发展，越来越多的交易都在网络上进行。网络上不断更新各种类型物业的挂牌信息、成交信息、价格指数等。通过网络爬虫等工具，可以对其中有价值的数据进行抓取，导入数据库进行清洗，形成可以参考的有用数据。除了通过 python、NodeJs、R 等编程语言自行编写爬虫程序之外，市面上还有一些比较流行的通用软件，比如火车头采集、八爪鱼采集器等。网络抓取的成本最低、难度较小，所以越来越成为获取数据的普遍方式。

（四）其他方法

除以上三种常见的方法，还有电话问询、德尔菲法、人工案例法、样本关联法等。数据获取的方法选择应遵

循经济可行的原则，选择最合适的方式，同时也要尽量将不同的方式相结合，避免途径的单一造成数据的失真。

三、房地产价格数据的清洗

（一）数据清洗的含义

现实中，不论是通过网络采集还是人工采集，获取的数据都是不完整、不一致的“脏数据”，所以需要在正式处理之前进行预先处理。如果将房地产价格数据的采集、清洗到应用过程当做一项系统工程来进行，那么这个过程实际上就是数据挖掘。目前被广泛认可的数据挖掘过程是 CRISP-DM 模型数据挖掘分为六大阶段：业务理解、数据理解、数据预处理、建模、评估、部署等。



数据清洗是数据预处理的最重要一环，也是难度较大的一环，它包括数据的标准化、数据完整性验证、数据唯一性验证、异常数据处理等。

（二）数据标准化

1、房地产行业数据标准化现状

房地产行业体系庞杂，建筑、开发、测绘、估价和经纪等房地产子行业之间存在很大的关联性，但是都面临数据标准缺乏、不统一、多重、矛盾、理论与市场不接轨等问题。比如建筑层数的分类标准，建筑业的《民用建筑设计通则》里将其分为低层、多层、中高层、高层和超高层，但是实际上还存在“小高层”的概念并被市场所认可。再如，房地产物业出现了诸如 SOHO、LOFT、酒店式公寓、公寓式酒店、平墅等细分类型，在判定标准上还存在模糊的地方。此外，对于写字楼等级划分，我国内地至今尚无官方标准出台，而市场上很多写字楼项目滥用“5A 超甲级”、“甲级”等概念。

2、房地产数据标准化处理原则

对于房地产估价行业来讲，数据标准化应该遵循“标准优先、考虑实际、适当搁置”的原则。对于国家和地方有明确标准的，应该按标准执行；对于一些存在争议、

模糊等情况的数据，考虑市场的实际情况进行灵活处理；对于几乎没有标准的数据，可以先保留特征数据，待有了标准后再进行界定。

数据属性	数据标准问题	数据标准化之前	数据标准化之后
户型结构	对于厅室格局的描述无法穷尽，且忽略了厨卫和阳台等功能区。	单房 一室一厅 二室一厅 两室两厅 三室两厅	将户型结构拆分，使用整数属性： 室：0/1/2/3/4/5/6 厅：0/1/2/3/4 厨：0/1/2 卫：0/1/2/3/4 阳台：0/1/2/3/4

（三）数据完整性

1、缺失值的成因

数据缺失有几种情况，一是因各种原因无法调查获取、数据录入出错，二是网络抓取工具出现技术问题，三是网络源数据本身的结构不一致、某些值缺失造成的。在数据入库时，应杜绝人为造成的缺失，减少技术造成的差错。

2、缺失值处理

忽略：如果数据缺失条数较少，在数据量足够的情况下，忽略缺失值是最省事的办法。

去属性：如果某字段的数据存在大部分缺失，而该对价格的影响又不大，可以忽略该字段。比如电梯品牌、物业管理等与估价因素关联不大的字段。

用默认值：对于定向抓取的数据，比如物业类型采集的都是普通住宅，但是物业类型存在数据缺失，可以将普通住宅作为默认值。

平均值：主要用于参与运算的数值类型的数据，主要是租金、售价、面积等。使用平均值来填充缺失值，可以最大程度减少缺失值对总体的影响。

同类样本平均值：思路与上述一致，仅根据某属性的分类，取同类属性的平均值，这样可减少误差。比如针对普通住宅，小高层的缺失值取所有小高层的平均值。

预测值：通过人工对某条缺失数据进行分析预测，判断其最可能的值。

（四）数据合法性

数据合法性指的是数据的值应该满足逻辑正确性并处于正常值的范围。判断的主要依据为是否存在异常值。

1、异常值

统计学中通常将一组测定值中与平均值的偏差超过两倍标准差(s)的测定值视作异常值,也称“噪声数据”。噪声数据的产生有多方面的原因。

2、噪声数据处理

主要有几种方法:数据分箱、聚类分析、人工检查、回归分析等。数据分箱是通过对所有值进行某种处理,然后将其放入一些组里,这些组被称作“箱”,每个箱将值分隔开来,因此可以对数据进行平滑。平滑的方式有中值平滑、均值平滑和边界平滑。如下图,针对武汉市某个交易活跃的R楼盘在2016年6月的一组挂牌单价,将其按照建筑面积进行自定义分箱,分为90 m²以下、90-120 m²、120-150 m²、150-200 m²、200 m²以上等五个“箱”:

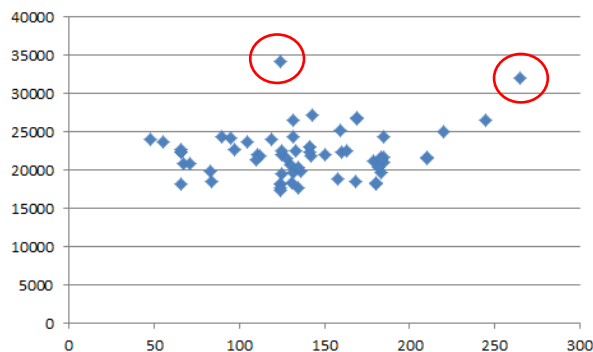
表:武汉市R楼盘2016年6月挂牌单价分箱方法

案例分箱	数量	最小值	最大值	均值	中值
90 m ² 以下	14	18182	23958	21346	22390
90-120 m ²	29	19748	24444	21967	21698
120-150 m ²	69	17374	34241	21666	21774
150-200 m ²	40	18000	31462	22268	21642
200 m ² 以上	6	17788	32000	23909	23382

将每组箱内的数据全部都以均值或中值替代,就实现了均值平滑或中值平滑。再来检验一下,是否真的通过这种方式消除了噪声数据呢?经过计算,单价低于16802和高于27056的数据都属于噪声数据,在上述159个数据中,存在6个噪声数据:27113、27129、29577、31462、32000、34241等。但是需要注意的是,噪声数据不一定是无效的,跟分箱的方法有关,房地产价格影响因素往往是特定的,采取纯粹的等深分箱和等宽分箱可能都不合理,比如上述案例采用的就是自定义分箱,当然还可以根据物业类型(高层、小高层等)来分箱。

聚类分析的目的是在相似的基础上收集数据来分类,另一个作用是检测离群点,探测噪声数据。聚类分析算法有很多,k平均值法是其中一种使用最久且最广泛的算法,适合当数据元组完全是数字的情况。算法首先随机从数据集中选取K个点作为初始聚类中心,然后计算各个样本到聚类中心的距离,把样本归到离它最近的那个聚类中心所在的类。计算新形成的每一个聚类的数据对象的平均值来得到新的聚类中心,如果相邻两次的聚类中心没有任何变化,说明样本调整结束,聚类准则函数已经收敛。

例如,针对上述的案例,每个元组代表一个案例,有两个数字属性值:户型面积、挂牌单价。进行聚类分析后,可以观测到离群点。



人工检查:通过对数据进行筛选,对于异常高和异常低值进行判断是否在合理区间范围内。一是数据格式检查,对于数值类型的数据,检查是否有单位的错误、数据错位等情况,比如租金是月租金还是日租金,价格是单价还是总价。二是区域检查,根据房地产市场特征的均质程度和房价高低对城市进行片区划分,对某片区的的价格进行筛查,找出明显不符合该片区价格特征的案例。三是物业类型检查,对于住宅、商业、办公等不同的物业类型数据,需要单独清理,然后再对物业进行细分。

(五) 数据唯一性

1、重复值成因

造成重复值的原因可能是多方面的,网络抓取数据出现这种情况会更多。一是数据源本身造成的,比如重复登记、重复挂牌;二是数据处理过程中的失误,多次获取数据的范围重叠、重复录入等。重复值会对数据的分布造成影响,加大数据误差。

2、重复值处理

对于网络抓取的数据,可以在源头设定相应的规则来减少重复值。比如设定抓取的时间最好间隔一定的时间,以免抓取到过多的重复数据;设定去重规则,预先对显著的重重复值进行过滤;利用正则表达式、字段验证等方式进行格式清洗,提高数据的识别性,有助于筛选隐藏的重重复值。

四、总结与反思

由于房地产价格数据获取渠道较多、分布零散、数据量级不高,数据的规律并不明显,基本上不呈正态分布,所以很多统计学的处理方法并不能发挥作用,以上的方法并不能保证数据清洗的效果达到完美。所以房地产价格数据清洗与其他类型的数据清洗相比难度更大,需要有数据模型和历史数据的支持。

加强房地产数据的整合,将房地产估价与统计学、经济学、地理信息学、心理学等学科紧密结合起来,充分利用数据挖掘技术,实现数据的价值,将是今后房地产数据处理技术的长期发展趋势。

基于房地产计税价格更新的市场调查全流程介绍——以X市为例

文|永信行市场研究部

房地产市场调查是房地产市场研究、房地产评估、房地产项目开发市场定位等诸多领域的重要基础。相比其他市场调查，基于房地产计税价格评估目的的市场调查耗时较长、工作量巨大，调查方案的设计和执行尤为重要。本文通过回顾X市地税局的房地产计税价格更新项目中的市场调查过程，总结房地产实地调查过程中的经验和教训，以期对同类调查工作有所助益。

一、市场调查的特点

基于计税价格的房地产市场调查属有针对性和目的性的专题性调查，是为了更新某个地区在某个价值时点的商品房价格，其调查内容和方法具有如下特点。

首先，市场调查的目标在于价格。计税价格更新的目标是在静态数据基础上更新价格数据，同时补充新的静态数据。不同时间、区域、物业类型的房地产，价格的变化很复杂，需要建立在大量的价格调查基础上才能保证更新价格的精度。若无法获取到关键价格信息，对于价格更新的目标来说则难以实现。

其次，市场调查的重点是价格因子体系的建立。由于房地产价格受到多种因素影响，每处房地产的价格都存在差异，无法对所有房地产进行全面调查，一般是通过研究影响房地产价格的实物、区位、市场状况等因素，然后对样本数据进行处理，实现批量估价。

再次，市场调查方式是多样化的。由于信息的呈现越来越多样化，房地产信息可以从网络、经纪机构、卖方、租户等不同的渠道获得，需要针对实际情况制定不同的调查方式，比如网络、电话、问卷、访谈、实地观察等。

二、市场调查的原则

（一）客观性原则

市场调查必须准确真实客观地反映调查对象的信息，真实可靠的市场调查资料是参考和决策的前提。对于抽样调查来说尤为重要，如果样本数据失真，就会导致整个楼盘的价格发生偏差。

（二）系统性原则

房地产的地域性和独特性决定了其价格形成的复杂性，需要全面系统了解各种内外部影响要素，并把握各个要素之间的关联性。

（三）准确性原则

房地产市场不是完全市场，易受到消费者心理、投机等非理性因素影响。且不同渠道获取的信息存在准确程度差异，如网络信息的准确度往往偏低，街头调查获取信息的准确度受调查人员询问技巧影响等。

（四）经济性原则

市场调查是体力和脑力的支出，一定的物质支持是确保调查工作顺利进行的前提。计税价格更新的市场调查，其对象往往是整个城区的存量房，调查的工作量很大。不同的调查方式，成本支出也会有所差别，需要以经济效益为原则进行合理安排。

三、市场调查程序

房地产市场调查主要有三个阶段：准备阶段、实施阶段、资料分析阶段。

（一）准备阶段

1、明确调查目标

本次调查是受X市地税局委托，实施以评定和更新X市存量房交易计税基准价格为目的的房地产市场调查。具体目标为：实现X市原有的计税系统范围内住宅计税价格更新；确定X市所辖各区内新增楼盘的补充及计税价格；X市所辖各区内所有的沿街商铺的计税价格确定和评估方法说明；X市所辖各区乡镇商铺、住宅及其它支道区域的计税价格确定和评估方法。

2、设计调查方案

调查方案是调查活动的纲领，主要包括几个方面：调查对象、调查内容、调查方法、人员选择及时间进度、调查工具、资料搜集方法等。调查方案设计的科学合理程度，关系到市场调查是否能够如期完成及调查成果的质量。

（1）调查对象

据项目合同和地税局的要求，根据目标以明确调查对象。一类是住宅，包括计税系统中已有的存量住

宅、上次更新至现在市场上新增商品住宅，经统计共有 600 余个住宅小区；二类是商铺，包括城区和重点乡镇所有沿街商铺及其他支道区域商铺。根据 X 市商业用地基准地价修正体系，选取繁华程度、交通条件、基本设施状况、人口状况以及城市规划等因素进行前期市场行情调查，选取 22 条城区街道为调查对象。

表 1：调查目标

类别	范围	目标
住宅	X 市辖区	计税系统现有存量住宅价格更新；新楼盘的补充及其价格更新。
商铺	城区街道	商业街道内商铺和住宅底商的价格更新和评估方法路线
	重点乡镇街道	沿街商铺价格更新

(2) 调查内容

调查内容是收集资料的依据，是为实现调查目标服务的，它是由市场调查的目的决定的。该项目的主要目标是更新每栋房地产的计税价格，主要包含基础数据和价格数据两部分，基础数据包括楼盘、楼栋的基本资料，价格数据包含销售单价、销售总价、商铺租金、租赁市场行情等信息。

表 2：调查内容分类

类别	细类	调查内容
住宅	楼盘信息	小区规模、环境、配套设施、交通条件
	楼栋信息	物业类型、建筑类型、建成时间、房号分布
	价格信息	开盘时间、销售情况、交易价格
商铺	商业街信息	商圈等级、繁华程度、交通条件、物业管理
	楼栋信息	商铺户数、层数、层高
	价格信息	租售模式、租售价格

(3) 调查方法

市场调查有多种方法可供选择，如网络调查、电话调查、问卷调查、访谈法、实地调查法等。根据本项目的实际，遵循前文所述的几个原则，本次调查以实地调查为主，其他方式为辅。

资料来源分为一手资料和二手资料。二手资料主要来自于地税局的计税软件系统积累的历史基础数据和调查人员在网络抓取的数据。这些直接构成存量房价格更新的重要依据。其次，通过网络采集的方式，在一些网络交易平台上也可获取一些零散的挂牌案例等信息。一手资料则派市场调查人员进行专门的市场调查，住宅和商铺的基础数据需要“跑盘”，观察记录楼盘和楼栋的基本情况；价格案例的采集需要进行抽样，采取问卷、访问、电话等方式获取价格数据。

(4) 调查工具

调查表是实地调查的重要工具。基于计税系统的数据标准和估价方法的严谨性的需要，在设计调查表

之前需要统一数据标准。

与地税局商榷之后，确定本调查项目的一系列数据标准。对于房地产行业国家标准中有明确规范的数据，一律优先按标准执行；对于一些存在争议、模糊等情况的数据，根据市场惯例和通行处理方式来确定。

根据调查内容和数据标准，我们制作了《住宅小区概况调查表》和《商铺价格调查表》。住宅具体包括住宅小区四至、房屋性质、土地使用情况、相邻小区、交通条件、生活服务设施、教育配套设施、医疗配套设施、小区环境质量、车库情况以及每栋房屋主朝向、建成年代、电梯配套、是否有底商等。见下表。

表 3：住宅小区概况调查表

区县		乡镇		片区		调查人	
小区名称		小区别名		地址		调查时间	
总栋数		四至		小区环境		停车位	
物业管理		公建配套		商业配套		交通条件	
幢号	楼栋朝向	建成年代	单元数	梯户数	底商	房号分布	交易价格

商铺具体包括每条街道两侧商铺坐落、建筑结构、建筑总层数、商业用房所在层数、商业用房建筑高度和深度、出租价格、面积、临街状况等数据。

3、制定调查计划

根据合同要求，本项目实施周期为 16 周，包括 X 市至少 600 个住宅小区，22 条主要商业街道及 5 个乡镇的商铺。

首先进行楼盘片区划分。X 市的城区包含两个行政区，针对住宅楼盘，根据城市主干道将两个行政区分别划分为若干个片区，然后将 600 余个楼盘在电子地图上地址解析和定位，统计出每个片区的楼盘数量，并对楼盘规模、集中程度进行评级。对于商铺的调查范围，主要选取了 22 条城区街道，沿着街道对商业街和社区底商进行商铺 POI (points of interest) 地图数据抓取，获取商铺的大致数量和密集度数据。

然后进行预调查。调查组在小范围内选择具有代表性的楼盘并进行了三天的预调查，最终确定的标准任务量为每人每天完成 5 个住宅小区的调查或者 1 条主要商业街道的商铺交易案例的采集，并完成当天采集数据的整理和提交。

最终确定调查团队配置。人员定为 10 人，其中 5

人为房地产评估机构专业调查人员，另 5 人来自 X 市当地有一定市场调查经验的兼职人员。

（二）实施阶段

进入实地调查阶段，调查组成员驻点在 X 市中心，组织人员开始进行资料收集。

1. 二手资料收集

主要通过两种方式进行。一种是通过网络采集软件对网上的挂牌案例进行抓取，获取了不少的价格信息，并且还得到了很多的新楼盘。另一种是通过商务沟通，与地税局、房管局和地税系统的软件开发商进行多次沟通，得到了软件系统的测试版和系统内的数据。这些大量二手数据，大大减少了人工收集资料的工作量，也为价格更新提供了参考依据。

2. 一手数据采集

一手数据的采集分为两个步骤。

任务区域划分。针对上述对调查对象分布的规律，按集中、连片的原则分配到具体调查人员。限定任务量和时间节点，并对资料归集、工作进度、质量控制等进行安排部署。

开展实地调查。调查人员携带调查提纲、地图和调查表，根据各自的调查范围和任务开始“跑盘”。对楼盘和楼栋信息进行基础数据搜集，主要采用观察法进行文字记录和照片拍摄，在售楼盘则直接通过售楼部获取楼书等资料；对于价格信息，主要通过访问中介机构、网络抓取案例数据等方式进行搜集；对于商铺，由于网络挂牌价格的可信度较低，均以租户或买家身份逐一打电话核实，确定相对可靠的意向价格。

3. 数据整理

根据实地调研获得的数据，结合政府部门提供的各个楼盘基本的楼盘、楼栋、房号和交易信息，对调查成果进行数据检查、校核、整理和汇总。具体过程包括标准化处理、完整性校验、可信度评估等。

（三）资料分析阶段

1. 设定批量估价参数

（1）比较法

第一，建立评估分区。依据已有的评税软件，根据区域内实际可采用细分领域、实地调研情况，参考 X 市存量房交易税收征管的片区划分规则，对评估范围按住宅和商业两种不同物业类型进行划分片区。

第二，建立数据库。包含交易备案价格、挂牌交

易价格和实地调研数据。

第三，选取特征变量。根据咸宁市房地产市场的特点，结合房地产估价规范综合确定住宅和商业的特征因素变量。

第四，建立数学模型，测算基准价格。本项目根据确定特征因素进行打分，将清洗过后的数据转化为特征因素价格表。利用 SPSS 统计软件对特征因素价格表进行分析与检验，最终得到基准价特征价格模型，测算完成基准价，估价师对其进行人工审核后入库。

（2）收益法

第一，建立房地产评税分区。选取影响商业房地产价格的因素和因子，赋予权重、对因素因子打分，加权并汇总，按得分划分等级。

第二，建立出租案例数据库。通过房管局、中介公司及实地调查等方式采集评税区域内评税时点近期各类房地产出租案例资料。

第三，确定个案收益影响因素修正系数。通过对出租案例个性因素和交易价格的相关统计分析，结合评估师评估经验，确定影响收益的主要因素以及每个因素的影响程度，形成个案收益影响因素修正系数。

第四，确定资本化率标准：资本化率采用安全利率加风险调整值法或市场租价比较两种方法求取，求得后根据估价师经验取两者中相对合理的资本化率。

第五，确定待估房地产价值，建立片区或街道基准价格，选择全剩余寿命法或直接资本化法进行估价。

2. 数据入库和应用

经过上述处理方法，通过计算机自动筛选和整理、统计软件回归分析、人工整理和校验、估价师审核等一整套流程，将标准数据导入 X 市地税局的数据库。

3. 撰写调查报告

入库数据提交之后，地税局组织了专家评审，对不合规的数据进行二次加工和整理。经沟通反馈和完善之后，确保所有的数据都可在计税系统中上线应用。根据整理好的数据，撰写 X 市市场调查和技术报告。

四、总结

评估是否可行、批量评估结果能否为公众和政府接受，评估基础数据的质量至关重要，需保证一个详实的基础数据库。此过程中，若完全依靠市场调查人员则成本过大，实际上我们也努力推动了房管、税务、国土等政府部门共享数据，保证了数据价值的最大化发挥，有力促进了市场调查工作。

2016 年上半年武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

2016 年上半年，是创纪录的半年，政策层面的宽松和全国房地产市场火热氛围的传导共同造就了武汉房地产市场这一波新的高潮，武汉房地产市场在新房市场的引领下，实现了土地、新房、存量房市场的全面增长，市场热度超越 2015 年，再达高峰。

一、土地市场

（一）土地市场概况

2016 年上半年，武汉土地市场总体成交火热，但价格表现平稳。上半年，武汉市供应非工业地块 75 块，累计成交 72 块，2 块流拍，1 块延期，累计成交面积 334.44 万方，同比大幅增长 73.92%，成交金额 286.67 亿元，同比增涨 38.58%，楼面均价 3771 元/m²，同比微跌 1.70%。上半年的土地市场虽成交量同比出现大幅增长，但成交价格相比同级别的合肥、苏州等城市表现更加平稳，可以说市场相对健康。土地市场的相对平稳也使得新建商品房市场的价格走势相较于其它二线城市平稳。

（二）供求与价格情况

新房市场的火热也在一定程度上影响到政府的推地节奏，2016 年上半年，武汉市土地供应量激增，上半年累计供应非工业地块 75 宗，净用地面积 338.93 万方，同比出现大幅增长；

供应激增的同时，开发商对于土地的需求同样旺盛，成交量与供应量同步增长。75 宗供应地块累计成交 72 宗，成交率达 95% 以上，累计成交面积 334.44 万方，同比大幅增长 73.92%，成交金额 286.67 亿元，同比增长 38.58%。在火热的房地产市场行情和武汉良好的城市发展前景共同影响下，武汉土地市场需求长期旺盛，故土地成交率极高。

价格方面，不同于同级其他二线城市，武汉市土地市场表现平稳，土地成交均价波动较小。上半年成交土地楼面均价为 3771 元/m²，同比微跌 1.70%，但值得注意的是，成交结构以远城区为主的这种因素拉低

了整体成交均价。

月度走势情况来看，成交高峰主要集中在 2 月春节前，春节后成交量开始增长，至 6 月出现小幅回落。价格方面，月度间波动较为明显，主要由成交土地所处区域位置差异造成，但因成交均价较高的 3、4 月份成交量较低，致使整体成交均价较为平稳。目前国内的主要二线城市的土地市场基本上都成为卖方市场，土地的成交变化走势几乎与供应变化走势相一致，供应量高的月份成交量亦高。

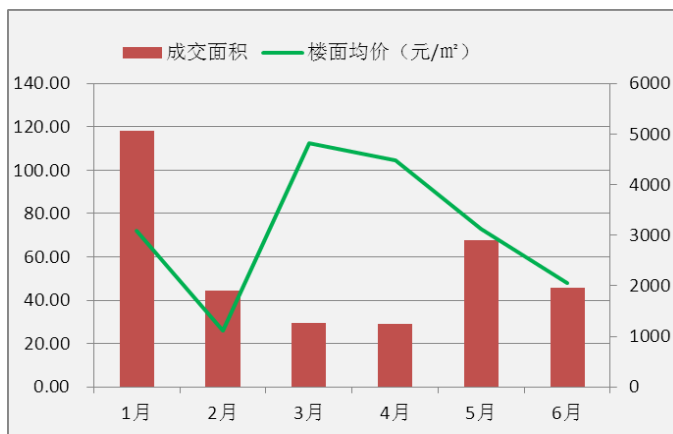


图 1：各月土地成交情况

（三）区域成交情况

上半年成交非工业地块中，40 块来自远城区，其中黄陂区成交 15 块，位列全市第一，其次为蔡甸区 14 块、新洲区 10 块；剩余 32 块来自主城区，其中洪山区成交 9 块，位列主城区第一，其次为东湖新技术开发区 8 块、江岸区 5 块，江汉区上半年内仅有 1 宗地块成交，硚口区上半年内未有地块成交，武昌、汉阳各成交 3 宗，核心区域地块供应及成交持续保持在低位。武汉市目前的土地供应和成交主要集中在三环

线外围，包括黄陂、东湖新技术开发区、蔡甸等。核心区域土地供应不足，强化了市场对于核心区域新建商品房供应不足的预期，从供求关系角度而言会对新房价格上升形成推动力，部分需求由于价格原因在新房市场受到抑制，或将给中心城区存量房市场发展带来空间。

（四）成交结构情况

上半年成交地块的出让类型仍以储备地为主，并伴有少量交易地和城中村地块，部分地块设有配建保障房条款，即便如此仍挡不住开发商的拿地热情。成交地块的用途方面仍以住宅、商业用途为主，此外还兼有绿地、工业、医疗等用途，商服地块中有 8 宗地块规划用途为加油（气）站；区域特征上，中心城区土地商业规划比例仍较高，纯住宅用途地块较少。

二、新建商品房市场

（一）新建商品房市场概况

年初，在中央层面普遍利好政策刺激下，武汉新建商品房市场再度迎来高峰，各类型物业成交量普涨，住宅产品价格持续飙升。

上半年武汉市新建商品房市场累计供应 1493.77 万方，同比大幅增涨 69.26%；其中新建住宅 1033.55 万方，占新建商品房市场总供应 70%，住宅产品仍为市场主力。从供应区域分布来看，主城区上半年供应 1145.46 万方，远城区 348.31 万方，主远城供应比约为 3:1。成交量方面，上半年新建商品房市场累计成交 186209 套，同比暴增 79.36%，2016 年整个上半年的成交量达到 2015 年全年的 73%；分产品类型来看，住宅商品房成交 161637 套，保障房 3833 套，商业写字楼等非住宅 20739 套；从成交区域分布来看，主城区住宅成交 128980 套，远城区住宅成交 32657 套，主远城成交比约为 4:1，其中二七后湖片成交 14997 套，成为上半年成交量最高的片区。价格方面，2016 年上半年武汉市新建住宅成交均价同比上涨 12.58%，达到 9762.55 元/㎡，直逼万元大关。事实上，武汉市新建住宅月度成交均价已于 5、6 月当月已然破万。

（二）新建住宅市场分析

1、市场概况

新建住宅市场作为整个房地产市场主力，为市场

成交贡献了绝对力量。整个 2016 年上半年，武汉市新建住宅市场累计供应体量 1033.55 万方，同比增长 46.93%，累计成交 161637 套，同比暴增 82.62%，占所有新建商品房成交总套数 86.80%。

2、供求量与价格情况

供应方面，在旺盛的需求刺激下，上半年的市场供应获得快速增长。截至 2016 年 6 月，武汉市累计在售楼盘 663 个，同比增加 60 个，其中主城区在售盘 455 个，远城区 208 个，上半年新建住宅累计供应体量 1033.55 万方，同比增长 46.93%，火热的市场氛围极大地提升了开发商推盘的信心，2016 年上半年供应速率同比得到较大提升。

成交方面，上半年市场可谓“疯狂”。上半年武汉市新建住宅累计成交 161637 套，同比暴增 82.62%，整个 2016 上半年的新建住宅成交量达到 2015 年全年成交量的 77.56%，在市场普遍火热的传导和宽松的宏观政策环境下，2016 年度的成交高峰提前至上半年到来，成就了今年极度火热的“金三银四”景象，3、4 月份成交接连创造纪录，2016 年全年成交量再创记录似乎只是时间问题。

价格方面，在旺盛的市场需求和火热的市场氛围助推下，成交均价也在持续上扬。2016 年上半年武汉市新建住宅成交均价同比上涨 12.58%，达到 9762.55 元/㎡，直逼万元大关。事实上，在经历了持续上涨后，新建住宅市场成交均价在 5、6 两个月的单月均价都已过万。

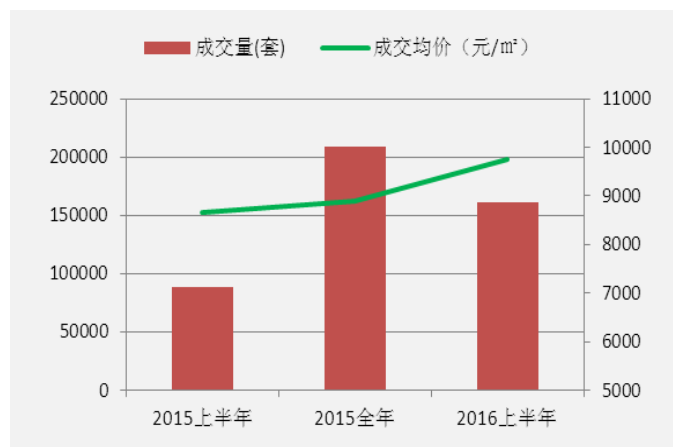


图 2：最近 1 年武汉市新建住宅成交情况

月度走势方面，除春节所处的 2 月份外，其余五个月的每月成交量均超过 20000 套，2016 年春节后成交热度更是全面超越 2015 年。3、4 两个月的市场成交达到高峰，3 月成交 34830 套，4 月成交 35884 套，均刷新了武汉市单月成交记录。但随后，经历了“金三银四”的疯狂，市场开始趋于理性，5、6 两个月成交量持续回落，但均超过 26000 套，维持在历史同期高位。价格走势方面，自 2 月来，新建住宅成交均价一路上扬，未有下跌迹象，5 月以后，全市整体成交均价稳定在万元以上。

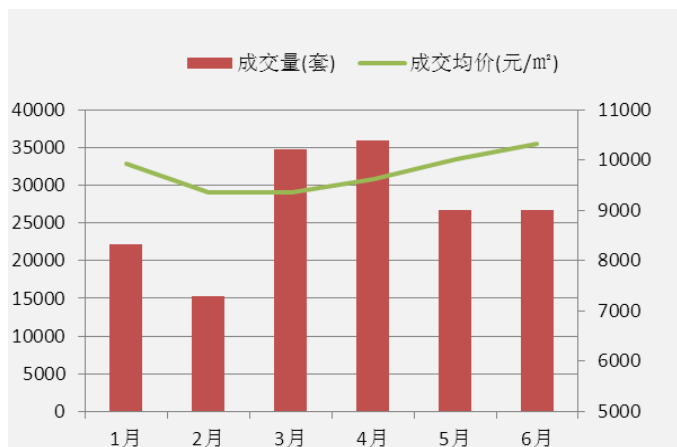


图 3: 2016 年上半年各月成交情况

3、区域情况

(1) 片区情况

上半年，武汉主城区住宅成交 128980 套，远城区住宅成交 32657 套，主远城成交比约为 4:1，其中二七后湖片成交 14997 套，成为上半年成交量最高的区域，半年内成交量超过 10000 套的片区还有汉口中心（13739）、四新（12413）、关山（12372）、武昌中心（11080）、东西湖（10962），黄陂上半年累计成交 10699 套为远城区最高。从各片区月度成交走势来看，远城区月度成交变动相对更加平稳，主城区区域受上半年密集开盘影响，各月成交情况波动较大，但总体成交量更高。成交价格方面，主城区以汉口中心和武昌中心最高，分别达到 16744 元/㎡和 15490 元/㎡，沌口片上半年均价为 7128 元/㎡，为主城区最低，江夏区成交均价 6251 元/㎡为远城区最高。

图 6: 主城区环线成交情况→

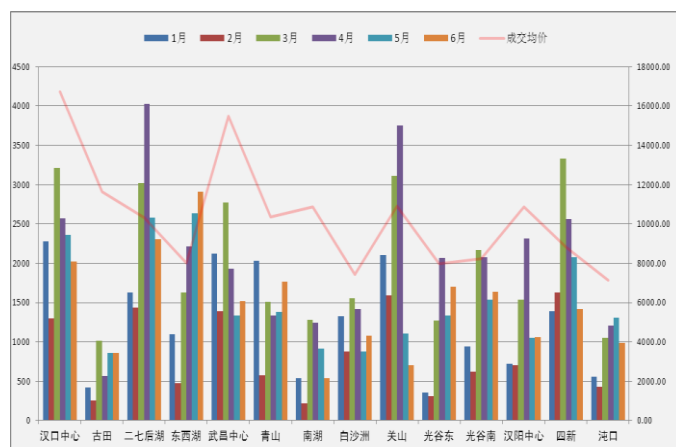


图 4: 武汉市主城区成交情况

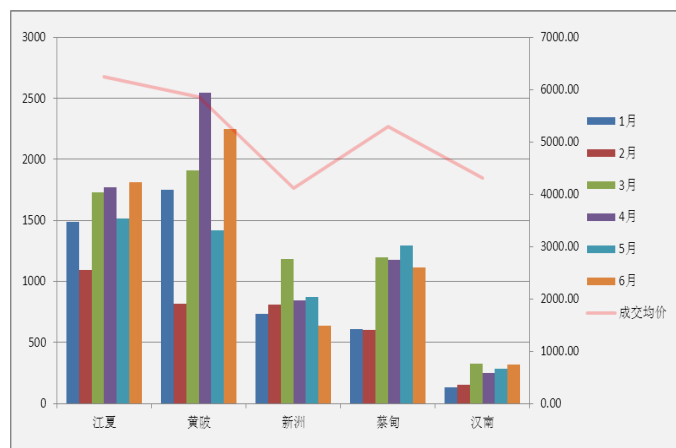
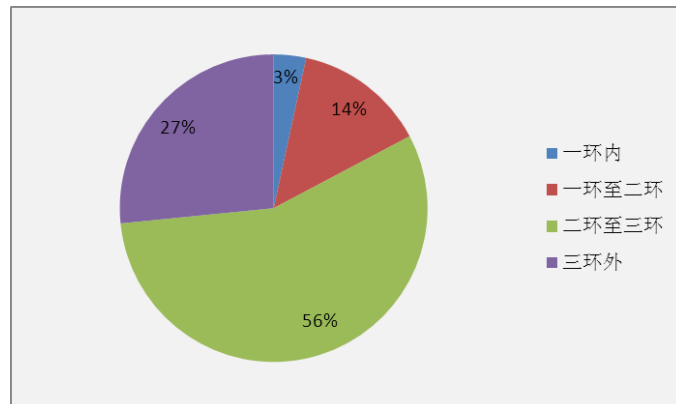


图 5: 武汉市远城区成交情况

(2) 主城区环线情况

从环线情况来看，二环至三环成交 70357 套，占主城区成交量 56.17%，是武汉市成交最为密集的环线区域，其次为三环外，成交 33298 套，占主城区成交量 26.58%，一环内由于新建商品房供应不足，成交最低，上半年共计成交 4251 套。



环线成交价格方面，价格水平受环线影响显著，区域离内环越近成交价格越高，其中内环与一环至二环区域价格水平接近，但一二环间与二三环间以及三环外有明显的价格差距，价格水平差异明显。从价格走势来看，一二环间价格在3月有明显回落现象，二三环间价格稳步上涨，走势平稳，三环外价格水平从5月开始有明显提升，源于5、6月该区域部分品牌房企开盘，部分品质刚需及首改产品入市成交，拔高了该区域均价。

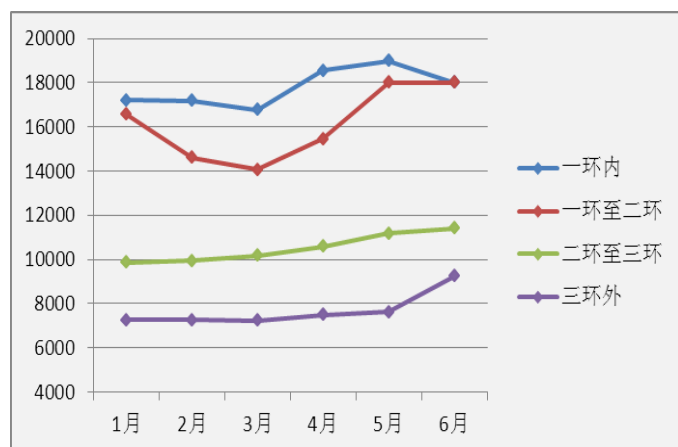


图7：主城区环线成交均价情况

4、成交结构情况

上半年新建住宅成交以90-120 m²户型最多，占比达43.62%，其次为90 m²以下户型，占比达35.43%，120 m²以下户型累计成交占比接近80%，市场仍以刚需及首改客群为主。

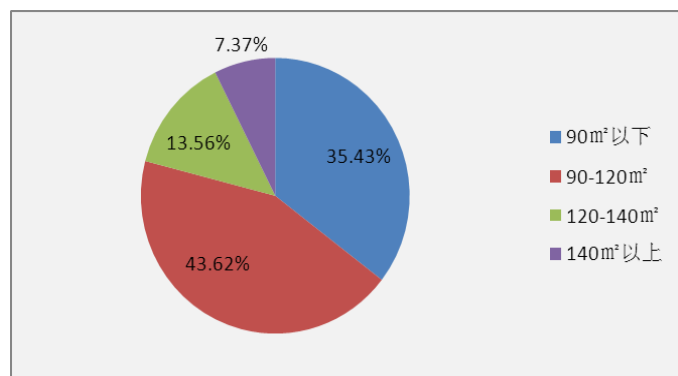


图8：不同产品结构成交情况

（三）新建商业地产市场分析

（1）总体成交情况

2016年上半年，武汉商业地产同样火热。整个上半年，商业地产累计成交15754套，其中写字楼8836

套，同比暴增90%，商铺6918套，同比增长50%。一方面，2015年上半年商业地产成交量处于低位，较低基数提供了增长空间；另一方面，武汉市政府对于中心城区出让地块强制规划不定量配比的商业业态规划要求，使得武汉市商业型产品供应较为充足，为成交量的攀升提供了基础；此外，武汉市连年的城建投入，不断完善的城市配套和形象，使得城市吸引力愈发强劲，大型企业和人口导入力不断增强，这也提升了开发商对于武汉商业地产市场持续上升的预期。从月度走势来看，武汉市商业地产仅在2月春节进入传统低迷期，随后出现持续稳步增长。

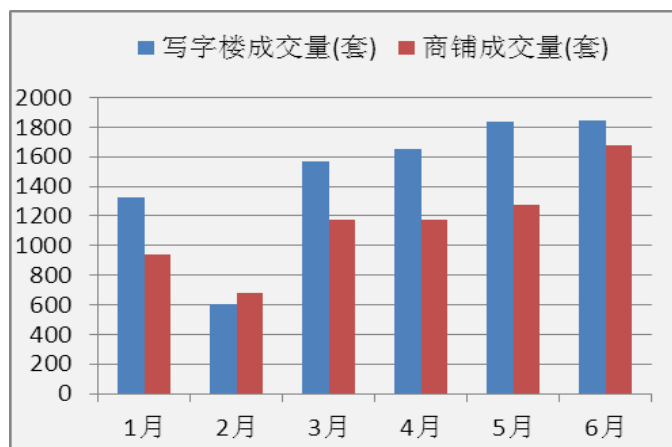


图9：商业地产各月成交套数

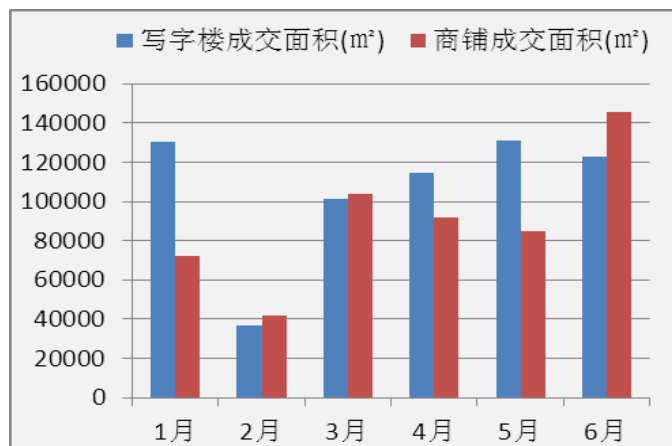


图10：商业地产各月成交面积

从与2015年半年度对比情况来看，整个2015年写字楼与商铺成交情况大体相当，上半年写字楼成交面积更大，下半年开始，写字楼成交量增速开始低于商铺成交量增速，而到今年上半年，商铺成交情况无论是成交套数还是成交面积都要明显高于写字楼。

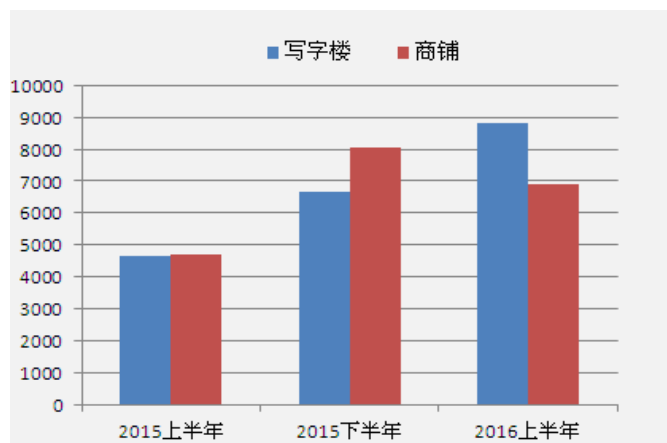


图 11: 最近一年商业地产成交套数 (套)

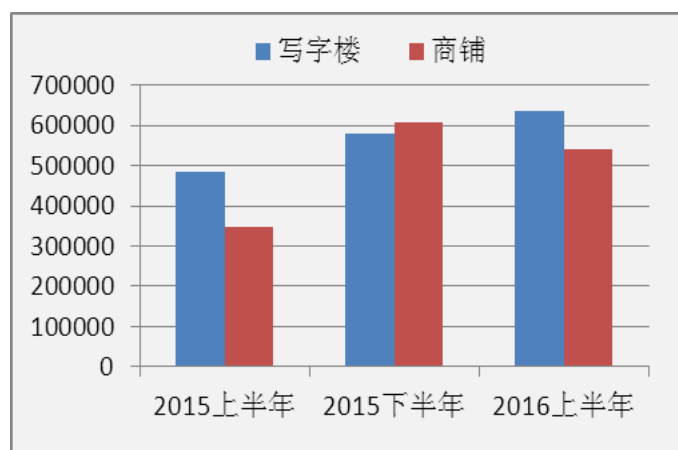


图 12: 最近一年商业地产成交面积 (m²)

(2) 区域成交情况

从区域情况来看,新建写字楼成交量较高的区域有武昌区(1396套)、江岸区(1266套)、汉阳区(1146套)和洪山区(1127套),青山区半年内仅成交48套,为主城区最低,汉南区成交12套为远城区最低,根据数据来看,办公物业成交热度较高的主要为主城区的中心区域,成熟的配套、便捷的交通更易获得企业和商务办公客群的青睐;新建商铺方面,半年内仅有黄陂区成交量超过1000套,上半年累计成交1110套,此外,东湖新技术开发区(872套)、洪山区(847套)、东西湖区(794套)等区成交情况相对较好。与新建写字楼成交情况相反,新建商铺成交量较高的区域更偏向于主城区外围近郊区域,如黄陂、东西湖等,这与核心城区商业物业逐渐饱和的现状有一定关系。

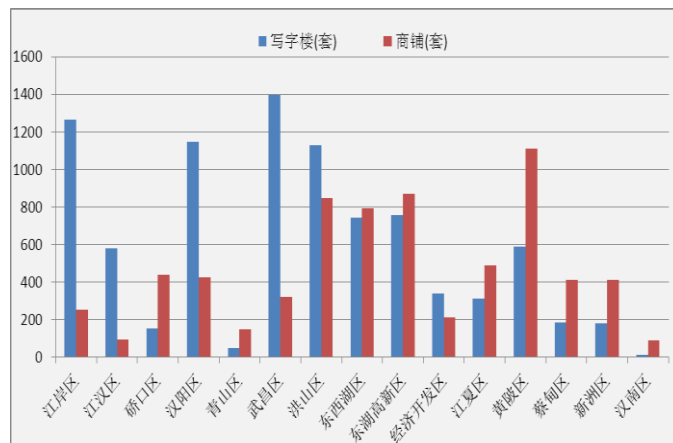


图 13: 商业地产区域成交套数

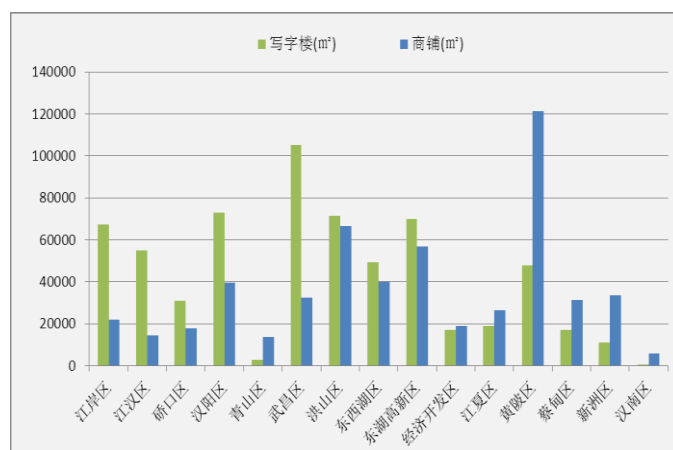


图 14: 商业地产区域成交面积 (m²)

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,于2016年上半年也得到了较程度的发展,但表现相对新房更加平稳。整个上半年,武汉市主城区二手房累计成交约1.8万余套,比去年同期增加4000余套,同比增长率近32%,成交增速相对平稳。价格方面,武汉市主城区上半年成交均价为10857元/m²。

月度走势来看,存量房成交与新房市场走势基本同步,但波动相对较小。进入春节2月,成交量从1月高位回落,随后持续攀升,但存量房成交增长对比新房市场而言表现相对温和。价格方面,存量房市场成交均价呈持续上扬态势,未出现波折的情况。

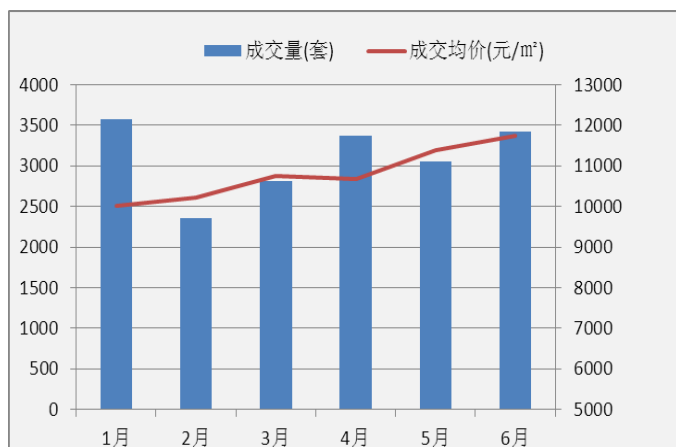


图 15: 2016 年上半年主城区存量房市场月度走势

区域情况来看，武昌区上半年累计成交二手房 2427 套，位列主城区第一，也是全市第一，江岸（2395）、江汉（2295）、洪山（2082）、硚口（2034）成交均超过 2000 套，处全市成交前列，成交量较多的区基本上仍集中在武汉市传统的核心城区，新区中东湖高新区成交最为活跃，上半年累计成交 1924 套。现阶段主城区新房价格全面上涨，且供应疲软，部分期望在主城区置业的消费者被挤压至存量房市场，在目前武汉市场成交仍以新房占主导的时代，这种现象仍将持续一段时间。

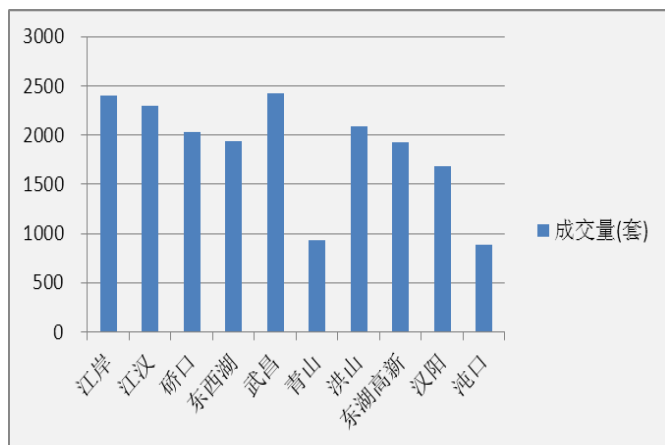


图 16: 2016 年上半年主城区各区域成交情况

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位置，硚口区上半年成交均价 12751 元/㎡，排名全市第一、其次是武昌（12611）、江岸（12313）、江汉（11610）。沌口上半年成交均价 7981 元/㎡，为主城区最低。除东西湖、青山、东湖高新、沌口外，其余主城区成交均价均已破万。主城区存量房价格相比新房整体上仍具备较为

明显的优势。

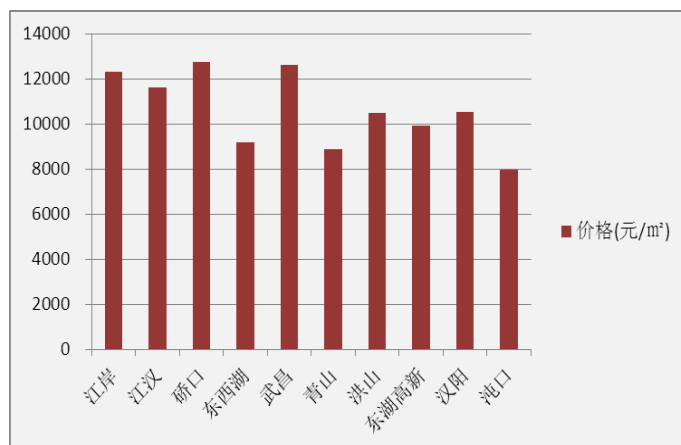


图 17: 2016 年上半年主城区各区存量房成交均价

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%，其次是 90-120 m²，成交占比达 25%，60 m² 以下成交占比 18%，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改善型为绝对主力。

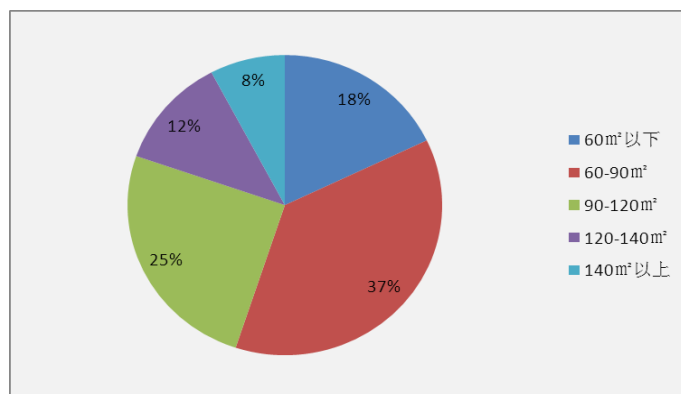


图 18: 2016 年上半年主城区存量房成交结构

四、2016 年下半年武汉市房地产市场展望

2016 年的上半年注定是不平凡的半年，武汉楼市仍在继续创造纪录。过去的 2015 年，股市震荡，产能过剩问题困扰下，实体经济持续低迷，而刚刚进入 2016 年，来自中央层面的全国楼市普遍利好政策却在年初得到密集释放，在此内外交织的宏观环境下，全国楼市红火异常，武汉市场在这样的大环境下，在 2016 年刚开年即迎来大爆发。

同为二线城市的南京、苏州、合肥、厦门等城市表现更为抢眼，上半年，这几个城市的整体成交量情

况都极度火爆，但在这样的共同特征下，武汉市场与其他几个城市的情况又略有不同，主要表现在土地市场的差异。整个上半年武汉市土地市场累计成交面积334.44万方，同比大幅增长73.92%，但土地出让金同比增长率却仅有38.58%。与南京苏州等市土地交易中动辄数倍于起始价的高溢价的情形相比，武汉市上半年出让土地中溢价率超过100%的仅有三宗，绝大多数土地都为底价成交，武汉市土地成交虽然火热，成交量大幅增长，但价格表现平稳，总体表现可谓“热而不疯”。而土地市场作为房地产市场的一级源头市场，对于整个行业市场的发展走向有重要影响，土地市场上半年表现出的平稳，也使得武汉市新房市场甚至存量房市场的价格增涨相对更加平稳，而正是这种相对平稳的市场状况保证了武汉市能够延续相对宽松的政策环境，在苏州、南京、合肥等市由于土地市场极热而相继出台围绕土地市场制定的调控政策时，我们看到武汉市的政策环境始终未有大的变动，而这种稳定的政策环境又反向地保障了房地产市场的发展。

整个上半年，土地成交量同比增长74%，新建商品房市场成交量同比增长近80%，存量房市场成交量同比增长32%，武汉市场土地、新房、存量房成交量三线齐涨，全面爆发。价格方面，虽土地市场表现平稳，但新建商品房市场在火热的成交刺激下一路飙涨，同比涨幅达到12.58%，但也由于土地市场的平稳表现，武汉新建住宅市场成交价格上涨情况相对于苏州、南京、合肥等城市相对温和；存量房市场也仍在持续稳步增长。武汉市新房二手房市场价格仍在继续上涨，价格十分坚挺。

在总体火热的情况下，各月度情况亦有所差异。创纪录的“金三银四”之后，新房市场成交量在5、6两月却持续出现回落，市场成交持续走高态势得到抑制，而市场在下半年又会有何种表现呢？

（一）政策走向预期平稳

在政策层面，武汉市场虽然火热，但并未像苏州、南京、合肥等城市在土地市场出现疯狂之景，在市场发展相对平稳的情况下，预计武汉政府短期内的政策变动将不会很大，信贷、金融等关键领域或将继续维持现阶段状态，政策重点或将主要集中在规范市场主体行为上，防止出现在市场火热情况下利用消费者不理性心理进行的侵犯消费者合法权益的市场行为。

（二）市场成交有望持续火热

市场层面，在政策环境平稳的预期基础上，武汉市若可保持现有的推地节奏，把控好土地市场的热度，特别是控制热门地块推地节奏，把控地王的出现频次，稳定土地价格，使楼市供应源头平稳，则预计武汉市场下半年在二三级市场成交量依然值得期待，总体上仍可保持“热而不疯”的状态。但在价格水平方面，新房及二手房成交价格或仍将持续稳步上涨，这源于武汉连年的城建投入及近年来城市交通、配套投入的持续兑现，武汉城市价值在不断提升，人口导入力不断增强，同时未来还可能会吸附一批从一线城市挤压出的需求，武汉市场的需求仍将十分旺盛。

（三）三环内或再无价值洼地

区域特征层面，三环内或再无价值洼地。随着白沙洲区域的持续火热，以及近年来四新版块的迅速崛起，杨春湖版块的土地出让也在蠢蠢欲动，预计不久后，三环内或再难觅万元以下新盘，刚需市场主战场将进一步转移至三环线外。而希望在主城区置业的客群，可能会更多地被导入至区域中的存量房市场。

（四）存量房市场仍将稳步发展

存量房层面，市场成交仍将稳步增长。存量房市场相对于新房市场发展更为平稳，在目前武汉房地产市场以新房成交为主的市场结构下，预计下半年这种发展态势仍将继续，随着新房成交区域逐渐外扩以及中心城区新盘价格高企的双重影响下，存量房的成交区域将仍集中在核心城区。价格方面，存量房价格也将随大市持续走高，这也源自武汉城市价值的不断提升以及一二级市场火热的传导。

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，主远城区划分参照亿房网，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 年第二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) 017 号	武昌区鹦鹉洲长江大桥以南、 梅花园小区以西	住宅、商服	3.25	2.15	17800	552	2546	武汉大洲置业有限公司
2	P (2016) 018 号	汉阳区四新南路和连通港西 路东南角	住宅、商服	2.42	10.18	110500	723	4481	恒大地产集团武汉有 限公司
3	P (2016) 019 号	武昌区和平街余家头村	住宅、商服	3.22	1.91	39830	1391	6468	武汉巨星资源有限公 司
4	P (2016) 020 号	东西湖区金银湖街环湖中路 东、柏环二路北	商服	3.5	2.62	12580	320	1373	湖北怡清雅筑房地产 开发有限公司
5	P (2016) 021 号	武汉经济技术开发区 204M 地块	商服	2.6	4.96	20459	275	1587	中交华中武汉置业发 展有限公司
6	P (2016) 022 号	江岸区建设大道和台北路交 汇处	商服、住宅、 公园与绿地	地上 6.47 地 下 0.33	7.04	280400	2656	5866	华润置地(武汉)开发有 限公司
7	P (2016) 023 号	江岸区二七沿江商务核心区 南一片	住宅、商服、 公园绿地	6.1	7.07	390000	3675	9038	武汉硅创置业有限公司
8	P (2016) 024 号	洪山区建和村 A 包	住宅、商服	3.5、1.28	10.24	71260	464	2057	武汉南部新城投资有 限公司
9	P (2016) 025 号	洪山区建和村 B 包	住宅	3.35、3.5	16.20	115050	473	2043	武汉南部新城投资有 限公司
10	P (2016) 026 号	江夏区安山街马安村	商服 (加气 站)	0.5	0.39	495	84	2518	湖北合能燃气有限公 司
11	P (2016) 027 号	东西湖区辛安渡办事处 107 国道以西、袁家台南路以南	商服 (加油 站)	0.4	0.11	230	136	5111	武汉市广润石油制品 有限公司
12	P (2016) 028 号	东湖新技术开发区高新大道 以北、荷英路以西	商服	3	1.46	15487	707	3536	王进
13	P (2016) 029 号	东湖新技术开发区光谷三路 以西、荷叶山北街以南	医疗卫生	1.8	3.07	5810	126	1053	武汉光谷医院股份有 限公司
14	P (2016) 030 号	汉阳区四新北路以南、连通港 以西	住宅、公共管 理与公共服 务	3.0、2.6	4.87	97210	1329	6826	正荣地产控股股份有 限公司
15	P (2016) 031 号	黄陂区李家集街,李集大道以 东	住宅、商服	1.0-1.3	0.76	339	30	343	武汉中润房地产开发 有限公司
16	P (2016) 032 号	黄陂区长轩岭街官田村,十素 公路以西	商服	1	1.98	722	24	365	武汉木兰驭鹿山庄
17	P (2016) 033 号	黄陂区蔡店街姚山村,姚姚线 以北	商服	0.7	0.76	249	22	471	武汉市黄陂区蔡店乡 集体资产管理中心
18	P (2016) 034 号	黄陂区新港铁路以南,汉口北 大道以西	住宅	1.0-3.2	1.31	3520	180	843	武汉道禾房地产开发 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
19	P (2016) 035 号	黄陂区汉口北大道以西, 汉施公路以北	住宅	1.0-3.2	1.73	4650	180	842	武汉道禾房地产开发有限公司
20	P (2016) 036 号	新洲区汪集街魏咀村	商服	1	3.63	2704	50	745	武汉天宇晨阳驾驶培训有限公司
21	P (2016) 037 号	东湖新技术开发区神墩一路以南、豹溪路以东、神墩三路以北	住宅、商服	住宅 3.05、商服 7.82	14.31	85220	397	1129	武汉新高兴谷置业有限公司
22	P (2016) 039 号	洪山区白沙三路南侧、烽胜路西侧	商服 (加油站)	0.18	0.25	5110	1338	111518	中国石化销售有限公司湖北武汉石油分公司
23	P (2016) 040 号	武汉经济技术开发区 165R2 地块	商服 (加油站)	0.5	0.36	1477	277	8312	中国石化销售有限公司湖北武汉石油分公司
24	P (2016) 041 号	武汉经济技术开发区 134C3 地块	商服 (加油站)	0.5	0.29	1764	408	12259	武汉市黄陂区蔡榨顺华加油站
25	P (2016) 042 号	武汉经济技术开发区 201M 地块	商服	3.5	0.69	3834	370	1586	新兴重工湖北三六一一机械有限公司武汉分公司
26	P (2016) 043 号	新洲区龙王咀农场二分厂	商服	1.1	1.39	941	45	614	武汉兴安劳务工程有限公司
27	P (2016) 044 号	新洲区邾城街向东村、城东村	住宅、商服	2.7	0.88	2245	170	945	武汉兴开源房地产开发有限公司
28	P (2016) 045 号	新洲区徐古街谢元村、周山村	医卫慈善	2	1.03	443	29	214	武汉桔子园养老服务服务有限公司
29	P (2016) 046 号	蔡甸区大集街田家堡、小集村	商服	0.4	14.45	17345	80	3000	武汉世茂嘉年华置业有限公司
30	P (2016) 047 号	蔡甸区大集街田家堡、曙光村	商服	0.4	13.40	16080	80	3001	武汉世茂嘉年华置业有限公司
31	P (2016) 048 号	蔡甸区大集街溪水村、竹圻村	商服	0.4	9.57	11485	80	3001	武汉世茂嘉年华置业有限公司
32	P (2016) 049 号	蔡甸区蔡甸街蔡甸大道与文兴路交汇处	住宅、商服	2.7	0.95	2205	155	861	武汉市奔业房屋开发有限公司
33	P (2016) 050 号	蔡甸区后官湖养殖场	住宅	1.5	0.38	630	110	1102	武汉市西岸置业有限公司
34	P (2016) 051 号	蔡甸区蔡甸街工农路与茂林路交汇处	住宅	4.4	0.911	2850	209	711	武汉市振业房地产开发有限公司
35	P (2016) 052 号	蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与临漳大道交汇处	商服	3.5	0.28	815	195	837	武汉宏笙酒店管理有限公司
36	P (2016) 053 号	黄陂区天河街天河机场纬六路以北、经四路以西	商服	1.8	0.77	815	71	589	武汉市天伟物业管理有限公司

武汉市 2016 年第二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	幸福时代	11500
2	江岸区	越秀星汇君泊	14000
3	江岸区	百步亭金桥汇	11000
4	江岸区	美联联邦生活区二期城仕	12500
5	江岸区	长投海德公园	13000
6	江岸区	银泰御华园三期	13000
7	江岸区	城开二七城市广场	12500
8	江汉区	泛海国际兰海园	32000
9	江汉区	沿海菱角湖壹号	22000
10	江汉区	世纪江尚	25500
11	江汉区	都会轩	26000
12	江汉区	中城悦城	19500
13	江汉区	CBD 楚世家	23000
14	江汉区	电建地产盛世江城	12000
15	江汉区	中国中华城	16000
16	硚口区	中建御景星城	17000
17	硚口区	广电兰亭荣荟	13000
18	硚口区	葛洲坝城市花园	16000
19	硚口区	海尔国际广场	14000
20	硚口区	招商江湾国际	15000
21	硚口区	千禧城	13800
22	武昌区	武汉恒大首府	21000
23	武昌区	金沙泊岸	18000
24	武昌区	百瑞景中央生活区六期	20000
25	武昌区	纯水岸·东湖	18000
26	武昌区	万达御湖世家	32000
27	武昌区	楚天都市雅园	20000
28	武昌区	融侨城	16000
29	武昌区	紫菴中南特区	14000
30	武昌区	长投·珑庭	13500
31	洪山区	东原晴天见	13000
32	洪山区	金地自在城	14500
33	洪山区	楚天都市沁园	8000
34	洪山区	东湖楚天府	19000
35	洪山区	南国大家装江南店 SOHO	16000
36	洪山区	花样年幸福万象	10000
37	洪山区	东原湖光里	8000
38	青山区	奥山世纪城	17700
39	青山区	印力中心	12000
40	青山区	绿地香树花城	7800
41	青山区	联泰香域水岸	13100
42	汉阳区	万科新世纪翡翠滨江	14000
43	汉阳区	金地澜菲溪岸	11000
44	汉阳区	观澜国际	9000
45	汉阳区	绿地国博财富中心	11200
46	汉阳区	复地海上海	9000
47	东西湖区	金湖听语	10000
48	东西湖区	天纵半岛蓝湾	7700

序号	区域	楼盘	均价 (元/㎡)
49	东西湖区	恒大常青花园	13500
50	东湖新技术开发区	万科城花璟苑	18000
51	东湖新技术开发区	万科嘉园·光谷的光	13000
52	东湖新技术开发区	万科花山紫悦湾	8500
53	东湖新技术开发区	碧桂园生态城左岸	9500
54	东湖新技术开发区	旭辉御府	12000
55	东湖新技术开发区	联投花山郡	7000
56	东湖新技术开发区	金地天悦	16000
57	东湖新技术开发区	亿达云山湖	7500
58	江夏区	藏龙倚湖逸墅	8500
59	江夏区	联投广场	5800
60	江夏区	中建汤逊湖壹号高层	7500
61	江夏区	龙苑澜岸	7300
62	黄陂区	汉口北卓尔生活城	6300
63	黄陂区	歌林花园三期林语境	6600
64	黄陂区	恒达盘龙湾荷苑	6500
65	黄陂区	黄陂人信城	4800
66	汉南区	碧桂园凤凰城	6800
67	汉南区	汉南天地	3900
68	新洲区	阳光新港中央花园城	4900
69	新洲区	东港国际广场	3800
70	新洲区	天琴湾	3500

◇ 别墅（部分）

序号	区域	楼盘	均价
1	江岸区	新世界梦湖香郡别墅	25000 元/㎡
2	武昌区	百瑞景御院	20000 元/㎡
3	洪山区	世茂林屿岸别墅	15000 元/㎡
4	汉阳区	金地意墅	18000 元/㎡
5	东西湖区	卧龙原墅	18000 元/㎡
6	东湖新技术开发区	葛洲坝卡尔顿庄园	330 万元/套
7	经济开发区	联投半岛一品	15000 元/㎡
8	江夏区	纳帕溪谷	23000 元/㎡
9	黄陂区	F、天下	最低 440 万元/套
10	汉南区	碧桂园凤凰城	6800 元/㎡
11	蔡甸区	玉金山墅	9000 元/㎡

◇ 商业（部分）

序号	行政区	楼盘名称	均价 (元/㎡)
1	江岸区	汉口城市广场商业	28000
2	江岸区	金地琅目 1903	20000
3	江岸区	万锦公馆商铺	29000
4	江汉区	三金华都商铺	45000
5	江汉区	泛海国际 SOHO 城尚街	80000
6	江汉区	融科天城商铺	40000
7	硚口区	葛洲坝南大天地	28000
8	硚口区	融侨外滩 107	15000
9	硚口区	人信武胜里	50000
10	硚口区	汉正广场	50000
11	硚口区	盛惠邻里 MALL	20000
12	武昌区	绿地国际金融城商业	80000
13	武昌区	观澜天地商业街	25000
14	武昌区	新安万福广场	40000

序号	行政区	楼盘名称	均价 (元/㎡)
15	武昌区	中国铁建 1818 中心内铺	35000
16	洪山区	万隆广场	29000
17	洪山区	缤购城	50000
18	洪山区	青城第一街	20000
19	洪山区	万科金色城市商铺	20000
20	青山区	绿景苑港东名居	23000
21	青山区	奥山世纪城澜樾道	15000
22	汉阳区	世茂锦绣长江商铺	40000
23	汉阳区	华润置地中央公园商业街	22000
24	汉阳区	水墨兰庭商铺	29000
25	东西湖区	武汉自贸城商铺	10000
26	东湖新技术开发区	保利时代商铺	30000
29	江夏区	联投广场万汇 MALL	30000
30	黄陂区	汉口北批发第一城	13500

✧ 写字楼 (部分)

序号	行政区	楼盘名称	均价 (元/㎡)
1	江岸区	浙商国际大厦	24800
2	江岸区	高雄 88 号	18000
3	江岸区	新长江国际	17000
4	江岸区	铂仕汇三阳国际中心	24000
5	江汉区	新世界中心	22000
6	江汉区	CFD 时代财富中心	23800
7	江汉区	武汉天街资本中心	17000
8	江汉区	武汉恒大中心	15800
9	硚口区	国际企业峰汇	8000
10	硚口区	海联时代广场写字楼	9500
11	硚口区	保利香槟国际写字楼	10500
12	武昌区	中国铁建 1818 中心	20000
13	武昌区	汉街总部国际	22000
14	武昌区	绿地国际金融城写字楼	19000
15	武昌区	江尚 CC 中心	20000
16	武昌区	武汉中央文化区学立方	20000
17	汉阳区	天下名企汇	26000
18	汉阳区	汉阳人信汇时代中心	12500
19	洪山区	星光时代	13000
20	洪山区	创意天地写字楼	9100
21	东湖新技术开发区	光谷新世界 T+	19000
22	东湖新技术开发区	光谷总部国际二期时代	7600
23	东湖新技术开发区	当代中心	14500
24	东湖新技术开发区	方顺恒瑞国际广场	13000
25	东湖新技术开发区	光谷金融港	8600
26	东湖新技术开发区	光谷科技港	7200
27	东西湖区	武汉客厅梦想特区	10000
28	东西湖区	欧亚广场	12000
29	江夏区	武汉研创中心	7600

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房数据，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 年第二季度存量住房市场参考价格表（部分）

序号	项目（小区）名称	区域	建设年份（参考）	参考均价（元/㎡）
1	百步亭花园百步华庭	江岸区	2007	10600
2	百步亭花园温馨苑	江岸区	1998-2000	9000
3	百步亭花园现代城	江岸区	2009	12000
4	滨江苑	江岸区	2003-2006	18000
5	蔡家田小区	江岸区	1993	10000
6	常阳永清城	江岸区	2008	22000
7	堤角小区	江岸区	1998	8500
8	东方花都	江岸区	2005	9200
9	东立国际	江岸区	2006-2008	13000
10	高雄小区	江岸区	1996	10000
11	汉口花园	江岸区	2005-2009	11000
12	宏宇绿色新都	江岸区	2003	8500
13	花桥一村	江岸区	1988-1992	11000
14	华清园	江岸区	2008	21000
15	惠西小区	江岸区	1995	11000
16	江大路小区	江岸区	1999	9500
17	金色华府	江岸区	2005	19000
18	锦苑公寓	江岸区	2002	10000
19	晋合世家	江岸区	2008	20000
20	球横小区	江岸区	1994	11000
21	融科天城	江岸区	2008-2010	20000
22	时代广场	江岸区	2007	20000
23	田园小区	江岸区	1995-2002	9200
24	统建大江园	江岸区	2003-2005	14000
25	统建同安家园	江岸区	2007-2010	9900
26	武汉天地御江苑	江岸区	2009	33500
27	幸福人家	江岸区	2007	9500
28	中侨观邸	江岸区	2006	14000
29	竹叶山小区	江岸区	1993	9500
30	碧湖花园	江汉区	2002	13000
31	顶琇晶城	江汉区	2008	11000
32	福星城市花园	江汉区	2003	14000
33	复兴村小区	江汉区	1990-1996	8500
34	富康花园	江汉区	1996-1998	8400
35	海虹景	江汉区	2005	13800
36	航天花园	江汉区	2004	11800
37	华立新华时代	江汉区	2007	13500
38	华苑小区	江汉区	1995	8500
39	金利明珠花园	江汉区	2006	14000
40	金色雅园	江汉区	2002-2007	10800
41	绿色家园	江汉区	2005	9000
42	世纪华庭	江汉区	2002	14000
43	天梨豪园	江汉区	2004-2006	9000
44	天润北湖假日	江汉区	2006	14000
45	统建千禧园	江汉区	2000	14000
46	万豪国际	江汉区	2005	14700
47	万科金色家园	江汉区	2007-2009	15000
48	万松园小区	江汉区	1994-1999	10800
49	香江花园	江汉区	1999	10000
50	新华家园	江汉区	2002-2008	9000
51	新世纪都市花园	江汉区	2003	10700
52	阳光花园	江汉区	2003-2006	9500

序号	项目(小区)名称	区域	建设年份(参考)	参考均价(元/m ²)
53	中奇万松欧式花园	江汉区	2002	13000
54	紫藤花园	江汉区	2002	11500
55	常码头社区	硚口区	1996	8500
56	城开丰竹园	硚口区	2003	8800
57	东方花城	硚口区	2005	10000
58	汉口春天	硚口区	2006-2008	12000
59	汉口中心嘉园	硚口区	2009	15000
60	集贤花园	硚口区	2000-2004	12000
61	荣华西村	硚口区	1998	10000
62	融侨锦城	硚口区	2006-2008	12000
63	天顺园	硚口区	1995-2005	8200
64	同馨花园	硚口区	2005-2009	14500
65	营房南村	硚口区	1992-1995	9600
66	紫薇花园	硚口区	2001-2005	12500
67	徐家棚安居苑	武昌区	1995-1997	11000
68	宝安花园	武昌区	1998-2004	10000
69	长城嘉苑	武昌区	2007	12600
70	长江紫都	武昌区	2006-2010	8900
71	东湖楚世家	武昌区	2008	21000
72	东湖林语	武昌区	2003	20000
73	东湖天下	武昌区	2007	18000
74	东龙世纪花园	武昌区	1999-2006	12000
75	东亭花园	武昌区	1996-2002	11000
76	都市经典	武昌区	2004、2008	14000
77	风华天城	武昌区	2004-2006	10500
78	和盛世家	武昌区	2004	11000
79	华润凤凰城	武昌区	2007	16000
80	汇文新都	武昌区	2004-2006	9800
81	惠誉花园	武昌区	2002	10000
82	金都汉宫	武昌区	2008	22000
83	锦江国际城	武昌区	2007	16500
84	锦绣江南	武昌区	2008-2010	18000
85	静安上城	武昌区	2009	14000
86	凯乐花园	武昌区	2006	15000
87	梅苑小区	武昌区	1993-1998	10200
88	秦园居	武昌区	2001	9600
89	青菱城市花园	武昌区	2008	7000
90	融侨华府	武昌区	2009	15000
91	晒湖小区	武昌区	1992-1995	9500
92	世纪彩城	武昌区	2003、2009	13000
93	首义新村	武昌区	1993-1995	9800
94	四美苑小区	武昌区	1999	9500
95	天梨花园	武昌区	2004	11000
96	武昌城市公园	武昌区	2006	11500
97	武泰闸花园小区	武昌区	1996-2001	7800
98	兴华嘉天下	武昌区	2007-2010	12500
99	银海花园	武昌区	1998	9500
100	银海华庭	武昌区	2004	14000
101	郁馨花园	武昌区	2004	8300
102	紫阳金利屋	武昌区	2008	15500
103	紫竹园公寓	武昌区	1998	10200
104	爱家国际华城	洪山区	2008-2013	13000
105	保利心语	洪山区	2008-2010	住宅 10000, 别墅 15000
106	大华南湖公园世家	洪山区	2006(一期)2008(二期) 2012(三期)	高层 12000

序号	项目（小区）名称	区域	建设年份（参考）	参考均价（元/m ² ）
107	华城广场	洪山区	2005	11000
108	华城新都	洪山区	2002-2003	9500
109	丽岛花园	洪山区	2000-2003	非别墅 11000、别墅 25000
110	领秀城	洪山区	2007	12000
111	美林青城	洪山区	2007	13000
112	名都花园	洪山区	2006-2007	10800
113	欧洲花园	洪山区	2002	10000
114	鹏程花园	洪山区	2003	10500
115	狮城名居	洪山区	2003	10200
116	泰然南湖玫瑰湾	洪山区	2007-2013	13000
117	铁机东区	洪山区	1995-1997	9500
118	汪家墩小区	洪山区	1999	10000
119	新世纪花园	洪山区	2002	10500
120	竹苑小区	洪山区	1998-2002	9700
121	宝安公园家	青山区	2003	8800
122	柴林花园	青山区	2003	8600
123	东方红花园	青山区	1998	7000
124	江南春城	青山区	2007-2009	11500
125	金鹤园	青山区	2000-2004	8300
126	绿景苑	青山区	2004	11000
127	青城华府	青山区	2011	11600
128	碧水晴天	汉阳区	2002	8600
129	都市兰亭	汉阳区	2008	16000
130	二桥东村	汉阳区	1986-1993	9000
131	芳卉园	汉阳区	2002、2004	9500
132	复地翠微新城	汉阳区	2004-2007	12000
133	国信新城	汉阳区	2003-2007	9500
134	玫瑰园东村	汉阳区	1986-1996	8500
135	七里小区	汉阳区	1986-1995	9000
136	桃花岛城市花园	汉阳区	2000	8000
137	统建玫瑰苑	汉阳区	1998	8500
138	香榭琴台	汉阳区	2009	12000
139	缤纷四季	汉阳区	2003	9000
140	鹦鹉花园	汉阳区	1998-2005	11000
141	自力新村	汉阳区	1990-2000	10000
142	美联奥林匹克花园	东西湖区	2003-2005	9000
143	常青花园四小区	东西湖区	2001	10000
144	嘉禾园	东西湖区	2003-2006	6900
145	将军花园	东西湖区	1998	7800
146	金珠港湾	东西湖区	2006-2010	6500
147	梨花园小区	东西湖区	1998	7000
148	顺驰泊林	东西湖区	2004	6200
149	万科高尔夫城市花园	东西湖区	2003-2009	10800
150	万科四季花城	东西湖区	2004	10000
151	吴南花园	东西湖区	1998	7500
152	沿海赛洛城	东西湖区	2007-2010	6900
153	银湖翡翠	东西湖区	2006-2008	8800
154	保利十二橡树庄园	东湖新技术开发区	2009	13700
155	当代花园	东湖新技术开发区	2006	9800
156	当代卡梅尔小镇	东湖新技术开发区	2010	8200
157	东林外庐	东湖新技术开发区	2003-2005	8600
158	关东康居园	东湖新技术开发区	1995-2000	7900
159	关山春晓	东湖新技术开发区	2004	14700
160	光谷坐标城	东湖新技术开发区	2004-2009	15000
161	华乐花园	东湖新技术开发区	2004	9500

序号	项目(小区)名称	区域	建设年份(参考)	参考均价(元/m ²)
162	宏祥花园	东湖新技术开发区	2005	9600
163	金地阳光城	东湖新技术开发区	2005	10500
164	锦绣龙城	东湖新技术开发区	2008	8600
165	清江山水	东湖新技术开发区	2007-2010	10100
166	华乐山庄	东湖新技术开发区	2002	9400
167	万科城市花园	东湖新技术开发区	2006	11800
168	紫菰花园	东湖新技术开发区	2000	9600
169	奥林花园	武汉经济技术开发区	2003-2005	8100
170	东风阳光城	武汉经济技术开发区	2003-2010	8100
171	升官渡小区	武汉经济技术开发区	1992-1998	8000
172	水木清华	武汉经济技术开发区	2003-2006	8000
173	泰合百花公园	武汉经济技术开发区	2002	7500
174	湘隆大公馆	武汉经济技术开发区	2010	10500
175	阳光丽景	武汉经济技术开发区	2001-2005	6500
176	鸿发世纪城	江夏区	2010-2012	6800
177	梅南山居	江夏区	2005	5500
178	美加湖滨新城	江夏区	2006	5800
179	纳帕溪谷	江夏区	2013	17500
180	宜家汤臣	江夏区	2007	5600
181	汤逊湖山庄	江夏区	2008	5800
182	F、天下	黄陂区	2005	11800
183	宝安中国院子	黄陂区	2008	别墅 11200
184	冰晶兰馨苑	黄陂区	2003	5300
185	汉口湖畔	黄陂区	2011	5600
186	恒大名都	黄陂区	2012	6900
187	名流人和天地	黄陂区	2008	5600
188	万安盛世年华	黄陂区	2006	4600
189	碧桂园凤凰城	汉南区	2009	6400
190	博学佳园	汉南区	2007-2013	4200
191	薇湖水岸	汉南区	2005-2009(共三期)	3500
192	城南明珠	蔡甸区	2011	4800
193	恒大绿洲	蔡甸区	2011	6000
194	金家新都汇	蔡甸区	2009	5300
195	致成雅阁	蔡甸区	2011	5300
196	祥鑫天骄城	蔡甸区	2010	4600
197	保利圆梦城	新洲区	2012	4100
198	东城明珠	新洲区	2013	3400
199	佳运环湖花园	新洲区	2008	3500
200	住开盛世长江	新洲区	2014	3200

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涵盖4800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!