

湖北永信行成功入选洪山土地整理储备和征收服务机构

10月底,武汉市洪山区房屋征收管理办公室对武汉市洪山区土地整理储备和房屋征收工作第三方服务机构进行公开遴选。湖北永信行依托自身实力,精心准备相关技术方案和材料,通过了评标委员会各项综合考察,在投标单位中脱颖而出,成功中标房屋调查机构、土地评估机构、房屋评估机构、房屋征收服务机构四个包段。

湖北永信行从事评估咨询业务十余年,拥有一批业务精湛、职业道德良好的专业评估咨询人才,多年来,凭借诚信的作风、务实的精神和优良的服务赢得社会各界的一致认可,呈现良好的发展态势。本次成功中标征收服务类项目,是机遇亦是挑战,是市场对湖北永信行的支持和肯定。

探索新常态下的评估行业发展新思路

10月31日至11月1日,云估价(发展)联盟第一次线下培训会在山东潍坊东方大酒店召开。湖北永信行作为成员应邀参加了该会,与全国各地评估机构的专家同行,当地政府、银行和高校等单位的领导、教授们齐聚一堂,共同探讨估价技术经验以及大数据下房地产估价机构发展的新思路。各位专家同行一同寄语新时代的估价行业,积极拥抱互联网和大数据时代;倡导通过对外开放、资源共享、实现共赢,提升估价行业发展水平。随后在“云估价”系列产品、数据建设经验、新业务开拓和新版房地产估价规范等方面进行了交流探讨。云估价(发展)联盟是目前评估行业最大的合作联盟。此次会议使线下培训会成为联盟成员交流合作的又一个重要平台。

湖北永信行连续四年度被评为湖北省土地估价“诚信示范机构”

11月初,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获评2014-2015年度湖北省土地估价“诚信示范机构”。

在此次评定工作中,湖北省土地估价师协会对湖北永信行的机构基本情况、土地估价报告质量、内部管理水平、学术水平建设、行业及社会形象、经营业绩等进行了全方位综合考核,对湖北永信行各方面工作予以了充分肯定。继荣获2009年度、2010-2011年度和2012-2013年度的省土地估价“诚信示范机构”称号后,湖北永信行凭借诚信、务实、专注的企业作风,再次获此殊荣。



湖北永信行成功获得“土地登记代理中介机构”资质

11月底,根据《土地登记代理中介机构注册管理办法》,经自愿申报,中国土地估价师与土地登记代理人协会批准,湖北永信行顺利取得“土地登记代理中介机构登记证书”。

土地登记是一项重要的法律制度,具有很强的政策性、专业性、技术性。实行土地登记代理制度,由土地登记代理中介组织提供高效安全的代理服务,是土地登记管理工作发展的必然趋势。湖北永信行申请“土地登记代理中介机构”资质,一方面是顺应土地登记管理工作发展趋势及机构自身发展的需要,另一方面也是为了能够更好的为各界客户提供全方位的服务。

《永信行视界》

2015 年第 4 期

(总第 31 期)

2016 年 1 月 25 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	
本期专题——2015 年十大实事.....	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
热点聚焦	
聊聊光谷的工业地产.....	09
永信行视点	
全面放开二胎，对房地产有何影响？.....	12
市场分析	
2015 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



◎ 央行：以信贷资产质押方式发放信贷政策支持再贷款

10月10日，央行在山东、广东开展信贷资产质押再贷款试点形成可复制经验的基础上，决定在上海、天津、辽宁、江苏、湖北、四川、陕西、北京、重庆等9省（市）推广试点。信贷资产质押再贷款试点地区人民银行分支机构对辖内地方法人金融机构的部分贷款企业进行央行内部评级，将评级结果符合标准的信贷资产纳入人民银行发放再贷款可接受的合格抵押品范围。

信贷资产质押再贷款试点是完善央行抵押品管理框架的重要举措，有利于提高货币政策操作的有效性和灵活性，有助于解决地方法人金融机构合格抵押品相对不足的问题，引导其扩大“三农”、小微企业信贷投放，降低社会融资成本，支持实体经济。

◎ 国务院：加强和改进企业国有资产监督

11月10日，国务院印发《关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》。意见提出五方面举措。一是着力强化企业内部监督：完善企业内部监督机制，建立工作体系；发挥企业党组织保证监督作用，把加强党的领导和完善公司治理统一起来。二是切实加强企业外部监督：完善国有资产监管机构监督，健全规范国有资本运作、防止流失的制度；进一步增强纪检监察和巡视的监督作用，督促国有企业落实“两个责任”，实行“一案双查”。三是实施信息公开加强社会监督：推动国有资产和国有企业重大信息公开，畅通社会公众的监督渠道。四是强化国有资产损失和监督工作责任追究：加大对国有企业违规经营责任追究力度。五是加强监督制度和能力建设：完善企业国有资产监督法律制度，加强监督队伍建设。

从《企业国有资产监督管理暂行条例》到《国有资产管理法》，国有资产监督管理逐步由行政手段为主向立法手段为主转变。

◎ 国务院：强化互联网地图服务监管

11月26日，国务院公布《地图管理条例》，该条例针对国家版图的宣传教育作出明确规定，各级政府及其有关部门、新闻媒体应当加强国家版图宣传教育，增强公民的国家版图意识，公民、法人和其他组织应当使用正确表示国家版图的地图。从事互联网地图服务的，应当将存放地图数据的服务器设在中华人民共和国境内，并建立互联网地图数据安全管理制度和保障措施。互联网地图服务单位收集、使用用户信息须经用户同意。条例于2016年1月1日施行。

地理空间信息能够为各类社会、经济、自然资源、人文信息提供统一的空间定位框架，是国家“大数据”的空间关联基础。其实，互联网地图是用户面最广的地理空间信息，从事互联网地图服务的单位，能够通过互联网服务集成各类国家政治、经济、文化信息，以及公民个人行为实时信息，形成具有不可估量价值的“大数据”。

◎ 国务院：实行居住证制度

11月26日，国务院公布《居住证暂行条例》，公民离开常住户口所在地，到其他城市居住半年以上，符合有合法稳定就业、合法稳定住所、连续就读条件之一的，可以依照本条例的规定申领居住证。居住证是持证人在居住地居住、作为常住人口享受基本公共服务和便利、申请登记常住户口的证明。关于申领居住证，条例明确规定，应当向居住地公安派出所或者受公安机关委托的社区服务机构提交本人居民身份证、本人相片以及居住地住址、就业、就读等证明材料。

居住证制度正式实施后，我国将彻底告别“暂住证”时代。之前的居住证主要为了治安管理方便，而现在的“居住证”则赋予了流动人口一些基本权利和公共服务，开启了打破城乡二元壁垒的大门，也从制度源头开始消除对农村人口的“歧视”。

◎ 全国人大常委会：全面放开二胎

12月27日，全国人大常委会表决通过了《中华人民共和国人口与计划生育法》修正案，全面二孩将于2016年1月1日起正式实施。修正案对计划生育政策作出修改，主要涉及“国家提倡一对夫妻生育两个子女”，“符合法律、法规规定条件的，可以要求安排再生育子女。具体办法由省、自治区、直辖市人民代表大会或者其常务委员会规定”等条款。

全面实施二孩政策，并不是取消计划生育政策，而是对原有政策的调整，标志着独生子女政策退出了历史舞台，政府把生育决策权回归社会，回归家庭，回归到夫妻之间。此次调整的背景，是我国“人口红利”的消失，家庭结构的变化引发诸多社会问题，从长期来看，放开二胎对经济有强大的拉动作用。

◎ 央行：促进非银行支付机构网络支付业务健康发展

12月底，中国人民银行发布《非银行支付机构网络支付业务管理办法》，于2016年7月1日起施行。

该办法对非银行支付机构网络支付业务进行了规范，界定了支付机构网络支付业务的内涵和边界，明确了监管标准和规则，从业务和风险管理、系统和信息安全、信息披露和风险提示、客户权益保护和法律责任等方面作出系统性制度安排，对互联网金融跨市场风险建立了必要的隔离机制。该办法明确要建立“支付机构分类监管指标体系”，将个人支付账户分为I类、II类和III类，分别对不同类别账户设立了不同的支付额度、安全级别和适用范围。

三种类别的个人支付账户

账户类别	余额付款功能	余额付款限额	身份核实方式
I类	消费、转账	自账户开立起1000元	非面对面验证，至少一个外部渠道
II类	消费、转账	年累计10万元	面对面验证；或非面对面的至少三个外部渠道
III类	消费、转账、投资理财	年累计20万元	面对面验证；或非面对面的至少五个外部渠道

该政策的亮点是提出对个人支付账户进行分级分类管理，同时它强调支付账户实名制，要求支付机构遵循“了解你的客户”原则，建立健全客户身份识别机制。这些措施都有利于网络支付资金的安全防范，实现科学和差异化监管，提升支付机构的经营管理水平。

◎ 国务院：推进普惠金融发展

12月31日，国务院发布《关于印发推进普惠金融发展规划（2016-2020年）的通知》。作为我国首个发展普惠金融的国家级战略规划，确立了推进普惠金融发展的指导思想、基本原则和发展目标，从普惠金融服务机构、产品创新、基础设施、法律法规和教育宣传等方面提出了系列政策措施和保障手段，对推进普惠金融实施、加强领导协调、试点示范工程等方面做出了相关安排。通知里强调，普惠金融是指立足机会平等要求和商业可持续原则，以可负担的成本为有金融服务需求的社会各阶层和群体提供适当、有效的金融服务。小微企业、农民、城镇低收入人群、贫困人群和残疾人、老年人等特殊群体是当前我国普惠金融重点服务对象。规划中提出，到2020年要建立与全面建成小康社会相适应的普惠金融服务和保障体系的目标与系列政策措施，其中包含网络借贷、股权众筹、网络金融产品销售等在内的互联网金融服务得到明确鼓励。

普惠金融对于经济的推动作用不言而喻，但是深刻理解需要三个不等式：普惠金融不等于全民金融，它更加强调服务重点是小微企业、贫困客群及残疾人士；它也不等于互联网金融，互联网金融是普惠金融的重要力量，但不是全部；它更不等于慈善金融，普惠金融的商业可持续性，要以可负担的成本向人们提供金融服务。

地方政策



◎ 武汉市政府：城镇土地级别与基准地价标准更新

9月29日，武汉市政府发布《关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》，市国土规划局组织对武汉市2011年土地级别与基准地价成果进行了更新，经省国土资源厅批复同意，制定了新的城镇土地级别与基准地价标准。与2011版标准相比，最大的变化是在原来的级别基准地价上增加了片区基准地价，将土地空间进一步划分为更小的均质片区，使得土地基准价格更加精细化。

基准地价作为法定价格基准，是政府管理和调控土地市场的基本手段，是显化土地资产价值、核算土地资产收益的主要依据。此次三年一度的基准地价更新，有利于强化政府对城市地价和土地市场的管理，促进土地市场持续健康发展。

◎ 湖北省住建厅：开展住房公积金异地贷款业务

10月9日，湖北省住建厅下发《关于开展住房公积金异地贷款业务的通知》，决定自10月26日起在全省范围内实行异地缴存信息互认。在“就业地缴存、户籍地贷款”的原则下，缴存职工在缴存地以外购买自住住房，可向缴存地或购房地公积金中心申请公积金贷款；缴存职工在省内异地工作变动需转移公积金，转入地公积金中心应认可其原缴存信息，并将转入的住房公积金视同本地缴存资金同等计算贷款额度。此外，通知还提出若干项规定：提高实际贷款额度，加强异地贷款风险防控，建立异地贷款联系人制度，加快信息系统改造升级，开通异地购房绿色通道，并对异地办贷职责分工和办理流程进行了规定。

在此之前，湖北省内可以互通公积金的只有武汉、孝感和宜昌等几个少数城市，文件出台后，省内所有城市实现了互认。这个政策有利于缓解省内三四线城市的房地产库存问题。

◎ 武汉市政府：确保被征地农民基本生活有改善、长远生计有保障

10月26日，武汉市政府下发《被征地农民参加基本养老保险实施办法》，被征地农民参加基本养老保险工作遵循“先补后征、应保尽保”的原则，建立被征地农民参加基本养老保险补偿机制。被征地农民应当按照其从业状况和安置方式，纳入当地城乡居民基本养老保险或者城镇职工基本养老保险的实施范围，对符合条件的被征地农民给予一次性养老保险补偿，补偿标准按照不低于被征地时上年度全市农村常住居民人均可支配收入的3倍。

被征地农民基本养老保险目的是为因依法征地而失去土地的农民年老后，提供长期可靠的基本生活保障。武汉市城市建成区面积逐年扩大的背后，是庞大的土地征收数量。该政策有利于维护被征地农民利益。



◎ 武汉市政府：推动政务数据共享、提高行政效能

11月20日，武汉市政府下发《政务数据资源共享管理暂行办法》，规定在武汉市推进“互联网+”行动委员会的组织领导下，由市网信办负责其统筹规划和具体实施工作，遵循“规范采集、无偿提供、平台归集、按需共享”的原则，各行政机关负责本单位数据的采集、提供和更新工作，与云端武汉服务平台实现对接。

武汉正在积极打造“云端上的城市”，公共服务的信息化正在全面铺开，武汉市政府公开数据服务网也已上线运营，各政府部门之间的“信息孤岛”正在被逐步打破。



◎ 武汉市政府：设立武汉市小微企业融资应急资金

12月11日，武汉市政府下发《武汉市小微企业融资应急资金管理暂行办法》，针对符合银行续贷条件而因足额还贷出现暂时困难的小微企业设立市小微企业融资应急资金管理平台，符合相应条件的小微企业，经贷款银行评估具备续贷条件并同意续贷后，可向资金管理平台提出申请。在遵循“专款专用、封闭运行、有偿使用、确保安全”的原则下，在银行设立资金专用账户。

小微企业在贷款续贷过程中不能及时归还上期贷款而无法获得银行续贷，以至资金链断裂的问题时有发生。部分企业为了续贷，在民间借高额利息贷款来偿还“旧贷”，导致背负巨大资金压力。小微企业融资应急资金的设立符合企业当前需求，实际上起到“过桥”作用，但成本要比一般意义上的“过桥贷”低很多。

◎ 武汉市政府：调整和规范市级权力清单

12月19日，武汉市政府发布《关于调整和规范市级权力清单的通知》，通知有四点意见：明确取消、调整和保留的行政权力事项，抓紧做好取消、调整和保留行政权力事项的落实和承接工作，加快完善和优化程序清单和责任清单，统筹推进区级权力清单制度建设。通知里，市级保留实施行政权力事项共1822项，其中由44个市直部门直接实施的1476项，下放到区分局实施的346项。

调整和规范后的市级权力清单

行政权力事项目录	数量
市直部门直接实施的行政权力事项	1476
下放到区分局实施的行政权力事项	346
取消的市级行政权力事项	231
下放到各区实施的行政权力事项	1565
暂缓实施的行政权力事项	48
列为审核转报的行政权力事项	94
不再列入行政权力的事项	735

该通知是对党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神的响应，有利于加快转变政府职能，大力推动简政放权，全面推进依法行政。

本期专题——2015 年十大实事完成情况

市民出行

- 开通微循环公交线路 30 条：已开通 12 条
- 增加公交车辆 400 台：新增到 800 台，在造
- 建设 30 条、120 公里公交专用道：全部建成
- 建设公共停车位 13500 个：已建成 18500 个
- 修复人行道 15 万 m²：完成 18.68 万 m²

空气质量

- 安装工地扬尘污染在线监控 80 套：已完成 74 套
- 推动 100 个建设工程工地安装喷洒降尘设施：已完成 140 个
- 淘汰 7 万辆黄标车老旧车：已淘汰 68457 辆

- 新改扩建公共厕所 100 座：已完成 80 座
- 建设 84 座地埋式垃圾收集站：已完成 75 座
- 新建社区蔬菜便民店 100 家：已建成 89 家

便民生活

- 100 个“幸福社区”创建：已完成 2064 个
- 200 个老旧社区绿化升级：已完成 119 个
- 续建 100 个社区消防室：已完成 73 个

社区设施

备注：“十大实事”的传统来源于武汉市 2003 年的政府工作报告，自 2003 年起，市政府每年将为人民群众办好 10 件实事。本期仅节选部分涉及城市基础设施建设的部分。

城建规划一览



中法生态城

11 月 10 日，《中法武汉生态示范城总体规划》正式出炉，明确到 2020 年中法生态城将成为武汉西部智慧创意产业中心。

12 月 2 日，武汉至十堰高速铁路全线开工建设启动。

12 月 4 日，武汉市城建委通报称武汉市已基本建成 118 条路网建设项目，超额完成 2015 年度目标任务。

12 月 19 日，光谷中心城中轴线区域地下公共交通走廊及配套工程全线开工建设。

12 月 23 日，汉江大道、青山长江大桥、环东湖绿道以及轨道交通 5 号线、1 号线径河线和蔡甸线等 6 大工程同日开工。

12 月 26 日，武汉西四环线重要工程节点——通顺河大桥实现左幅合龙，这为加快推进武汉西四环线的建设奠定坚实基础。西四环全线预计 2016 年 6 月实现通车。

12 月 28 日，起于沌口沌阳大道，止于汉口三金潭的武汉地铁 3 号线一期将开通试运营；东湖隧道开通；中山大道（武胜路至一元路）道路改造工程正式破土动工。

12 月 28 日，由江汉关、武汉港改造而成的江汉关博物馆、武汉科技馆新馆同日揭幕。



武汉科技馆新馆

数据

2015年第四季度全国房地产开发和销售情况

类别	指标	10月		11月	
		绝对量	同比	绝对量	同比
开发投资	房地产开发投资(亿元)	8266	↓2.4%	8901	↓5.1%
	房企到位资金(亿元)	10913	↑5.2%	21910	↑121.9%
房屋供应	房屋施工面积(万平方米)	14153	↓25.1%	16185	↓15.6%
	房屋新开工面积(万平方米)	12272	↓24.8%	13483	↓20.9%
	房屋竣工面积(万平方米)	10234	↑38.6%	11212	↑0.3%
土地供应	土地购置面积(万平方米)	1957	↓33.8%	2047	↓25.9%
	土地成交价款(亿元)	878	↓9.1%	615	↓32.4%
商品房销售	商品房销售面积(万平方米)	11990	↑5.52%	14355	↑8.6%
	商品房销售额(亿元)	8045	↑12.4%	9732	↑20.2%
	商品房待售面积(万平方米)	2122	↑94.5%	1005	↓35.4%

2015年第四季度全国GDP数据

	绝对值(亿元)	同比
总值	189372	↑6.8%
第一产业	21965	↑4.1%
第二产业	76405	↑6.1%
第三产业	91002	↑8.2%

← ↑数据来源：国家统计局

2015年第四季度全国百城价格指数

	12月		11月		10月	
	绝对量	环比	绝对量	环比	绝对量	环比
百城住宅均价	10980 元/m²	环比↑0.74% 同比↑4.15%	10899 元/m²	环比↑0.46% 同比↑2.93%	10849 元/m²	环比↑0.30% 同比↑2.07%
环比上涨城市	51 座		41 座		48 座	
环比下跌城市	45 座		56 座		52 座	
环比持平城市	4 座		3 座		0 座	
十城住宅均价	20624 元/m²	环比↑1.14% 同比↑9.25%	20391 元/m²	环比↑0.99% 同比↑7.63%	20191 元/m²	环比↑0.65% 同比↑6.65%
涨幅最高	42591 元/m² (深圳)	环比↑3.53% 同比↑38.65%	41139 元/m² (深圳)	环比↑2.54% 同比↑34.76%	43586 元/m² (上海)	环比↑1.77%
					35019 元/m² (深圳)	同比↑40.68%
跌幅最高	7775 元/m² (成都)	环比↑0.05% 同比↓3.25%	17001 元/m² (广州)	环比↓0.33%	8234 元/m² (重庆)	环比↓0.28%
			6937 元/m² (重庆)	同比↓3.99%		同比↓1.61%

数据来源：中国指数研究院

事件

“中国城市二手房指数”在北京正式发布

10月12日，由北京公信达数据技术有限公司研制、中国房地产估价师与房地产经纪人学会，以及清华大学恒隆房地产研究中心提供技术支持的“中国城市二手房指数”在北京正式发布。这是首个覆盖全国337个地级以上城市，并能按周进行更新的二手房市场监测指标体系。中国城市二手房指数作为首个覆盖全国范围的二手房市场监测指标体系，也是国内首个能够持续按周更新的住房市场监测指标体系，能够为使用者提供关于市场变化最及时的信息。该指数基于大数据思路，实时监测和采集全国范围内500余家二手房中介网站的全部二手房买卖和租赁挂牌数据，每天采集的原始数据规模约400多万条。针对挂牌数据中存在的重复发布、虚假信息等问题，进一步开发了“数字指纹”识别、按信息来源可靠性加权等多套技术，进行去冗、去伪处理。

热点

万宝之争：险资围猎房地产？

12月17日，一份王石内部讲话的公开，挑起了一场中国A股市场历史上规模最大的公司并购与反并购攻防战，“万宝之争”成为全民娱乐话题，至今未见分晓。据统计，133家A股房企中，被险资进入前十大股东的房企为21家，占比达到15.8%。其中，中国人保入股五家房企，安邦保险入股四家，中国人寿入股三家，生命人寿入股两家。目前估值偏低的优质地产股，尤其是股权分散，以及原有大股东投资实力有限的房企成为险资争夺的对象。对保险公司来说，房地产的资产配置无论从安全性还是后续增长空间都优于其他资产。而险资可以比较容易通过直接投资上市房企的股权，或收购整幢商业物业，或通过债权、股权投资等方式介入房地产。

数据：资产价值的新领域？

继2015年4月贵阳成立第一家大数据交易所后，盐城、武汉、徐州、北京、重庆、哈尔滨等多个城市也在筹建数据交易市场。仅武汉就已经于7月22日正式运营东湖大数据交易中心，长江大数据交易所也在筹备中。12月1日，全国首个大数据资产评估实验室在贵阳互联网金融产业园开工。实验室建成后将推动贵阳大数据资产评估、定价标准体系建设，从打造地方行业标准开始，积极参与到国家标准制定，推动国家和行业标准制定。数据资产的价值正在被摆上前所未有的高度。据《2015年中国大数据发展调查报告》显示，2015年中国大数据市场规模达到115.9亿元，增速达38%。

房产电商：这是怎么样的一年？**链家：收购年。**

三大步骤：收购、抢地盘、抢房源。链家全国范围内收购多家中介，快速换牌制造声势，并深入各地疯狂抢人、抢地盘。2014年底链家门店1500间，经纪人3万名，到了2015年底链家门店突破5000家，经纪人8万名，翻了近3倍。为了获取更多房源，尤其是独家房源，链家用签赔策略吸引业主。

爱屋吉屋：烧钱年。

爱屋吉屋的迅速发展，伴随着一拨又一拨地融资和钱烧。一开始靠不收租房用户的中介费，迅速打响品牌。随后，爱屋吉屋进军二手房买卖，在传统和新媒体广告领域都开始了大规模的广告投入，同时采取高薪挖人策略。为了维持高效运转，仅2015年一年多时间里，爱屋吉屋就进行了五轮融资。

房多多：发力年。

2015年以前，房多多只做新房市场；2015年快年底了，房多多铺天盖地做起了广告，二手房“一键直约”功能上线。还独创颠覆性的交易模式——把房源信息都免费开放给买家，这种做法使得各大房产电商市场争夺战进入白热化状态。

搜房网：救火年。

一直做线上服务的电商巨头搜房网在2015年突然走向线下了，把佣金降到0.5%，高薪挖经纪人，与传统房产中介展开了正面的冲突。从“端口”事件持续发酵，到董事长在经纪人大会上被扔矿泉水瓶，再到下半年的“暴力裁员”丑闻……搜房全年都处在舆论的风口浪尖。

Q房网：落寞年。

2015年3月11日，世联行宣布拟投资人民币4.2亿元收购Q房网15%的股权。但是年底世联行却最终宣布终止投资Q房网，已和Q房网于2015年12月31日签署了终止投资的协议书。Q房网此次融资的计划落空，相比于2014年的风头正盛，2015年的Q房在各大巨头动作频频的背景下，显得声音微弱。

机构观点

2014年武汉甲级写字楼存量为北京的11%，上海的14%。与诸多城市相比，市场还有较大存量和供应空间。“供需之手”效应在2015年表现明显，3季度武汉核心商务区甲级写字楼平均月租金为127.9元/平方米，空置率环比下降3%，季度吸纳量达3万平方米。为此，与进入“新常态”的住宅与零售商业地产相比，武汉高端甲级写字楼的市场供需比值，被业界认为仍将处于“黄金十年”区间。

——仲量联行《2015湖北地产发展白皮书》

在获取海外投资信息的渠道中，银行成为首选。因此，为海外投资提供专业和可靠的信息可以增加超高净值人群与银行的粘性，从而获得信任。另外，社交平台的圈层营销也可以成为海外投资信息的主要推广方式。同时，通过胡润研究院长期研究发现，超高净值人群既往的海外投资多数并不成功。因此他们在选择海外投资时都十分谨慎，需要更为全面、专业的咨询服务，以应对海外投资的多方面挑战，这将为私人银行服务带来巨大机会。

——中国房地产数据研究院《2015海外置业投资报告》

名家言论

万科的股权之争，及资本与管理层的矛盾，反映出资本市场的残酷竞争，不一定会对企业的稳定发展带来机遇，反而可能带来的是灾难。如果大量非专业的资本用这种方式控制企业，并试图改变企业的文化、形象，则可能带来市场的混乱”。

——任志强谈宝能与万科的股权争夺战

我认为钱是这个世界上最聪明的东西，也是最负责任的东西。我们得出一个模糊的现象：经济越发达，资本越不值钱。我们听到一个声音，资本寒冬，是资本准备掰开声音，准备饕餮的时候，只是遇到苍蝇，先放下资本，赶走苍蝇。明年资本会越来越谦卑。

——罗振宇跨年演讲《时间的朋友》

我们不会再通过‘强刺激’、‘大水漫灌’的投资来扩大内需，而要继续大力推动简政放权、推进‘大众创业、万众创新’和‘互联网+’，尽可能培育新动能、发展新业态。

——李克强在太原主持召开钢铁煤炭行业工作座谈会

房地产业对土地和资金的依赖程度最高，而这两大基本的经济要素是市场化最低的要素。房地产业将倒逼这两大要素进一步走向市场。

——陈淮在上海市浙江商会房地产联合会第三届会员大会上发表演讲

这些同业如果在未来某一天在行业中掉队或者死掉，原因并不是被链家杀死了，而是败在自己和未来手里。决定中介行业生存的时代，唯一要做的就是结合互联网，更好地提升房屋交易的效率，能够让用户的交易体验更好，这是未来决定行业生死的最根本因素。

——链家集团研究院院长杨现领

创新融资方式有四条主线。一是要学会从重资产经营转到轻资产经营；二要从间接融资占主导逐步转到直接融资、间接融资共同发展，特别是转到直接融资主导；三要从主要服务于企业生命周期的有正的现金流、有盈利、有快速扩张的时期为主，转向服务于企业的全生命周期；四是要从整个银行体系习惯于存款和负债经营占主导，开始转到以资产经营占主导。

——巴曙松在“2015邮储银行高峰论坛”上的观点

开发商需要做的是在房地产行业传统的模式上去延伸，探讨“如何再产生现金流”。做服务是最笨，但也是最有门槛的事。如果能从社区运营角度，无论是居住社区、养老社区、商务社区，都以互联网打通全部区域链接，那么就有望颠覆阿里巴巴和腾讯，取代这批建立在通讯基础上的崛起的“假互联网”，进入“互联网2.0时代”。

——花样年董事长潘军

聊聊光谷的工业地产

文 | 永信行市场研究部

一、什么是工业地产？

我们通常以用地性质和土地上的建筑物用途来作为地产类型划分的依据，工业地产的土地性质必然是工业用地。相较于住宅、商业和综合用地，工业用地上的可建建筑物用途范围较广，包括工业制造厂房、物流仓库及工业研发楼宇等。比如《东湖新技术开发区工业地地价管理研究》里将工业地产界定为：用地单位在工业用地范围建设的科研楼宇、孵化器、加速器、中试基地、服务外包基地、文化服务基地、创意设计基地、工业办公楼等。这个界定实则明确了目前工业用地上的建筑用途多样化的需求。

根据工业地产建筑体规模大小的差异，将其分为工业厂房和工业园区。工业厂房分为标准厂房和定制厂房，工业园区则分为综合类、科技类、物流类、专业类和企业总部基地等五大类。

二、光谷的崛起

东湖新技术开发区由原来的洪山区东南部和江夏区北部组成，1991年被批准为国家级高新区，2001年被批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”；2009年成为我国第二个国家自主创新高新区。该区常住人口50余万，集聚了42所高等院校、56个国家级科研院所、20多万各类专业技术人员和80多万在校大学生。

目前，东湖新技术开发区占地面积518平方公里，行政上管辖8个街道办事处：关东、佛祖岭、流芳、滨湖、九峰、花山、豹澥和左岭。除了关东街道所辖区域来源于洪山区和江夏区交界区域，左岭由原鄂州市左岭镇划入洪山区，其他街道均属于原江夏区的土地。



图-1 东湖新技术开发区产业园分布图

东湖新技术开发区经过多年的规划与发展，已经拥有多个产业集群，各种特色的工业园区相对独立分布。目前已经有现代园、光电园、生物城、未来城、保税区、智造园、中华园和中心城等八大产业园区。

表-1 东湖新技术开发区八大园区介绍

园区名称	园区概况	园区发展定位	园区建设进展	代表性商圈/园区
光谷现代服务产业园	以光谷广场为核心，总占地面积 78.17 k m ²	以商贸流通、软件服务为主导，金融总部和港口物流为辅	鲁巷商圈已成熟、花山生态新城初具规模、武汉软件新城已经入驻、中国光谷开建；2014年提出建设东湖资本谷	光谷商圈、武汉软件新城
光谷光电信息产业园	北接雄楚大道、珞瑜东路，南至沪蓉高速，东临光谷二路、光谷四路，西接洪山区，总面积约 82.38 k m ²	光电子信息产业为核心，以现代装备制造、新能源环保、消费电子及软件与金融服务业为主导	该园区是东湖开发区设立以来的主阵地，拥有二十二个子园区	光谷软件园、大学科技园、光谷金融港

园区名称	园区概况	园区发展定位	园区建设进展	代表性商圈/园区
光谷中心城	北起九峰山,南至高新五路,西起三环线,东至光谷七路,总面积 36.15k m ² 。2015 年底开工建设	定位为光谷主中心,鲁巷则将变为副中心。整体定位金融商务、总部经济、科技会展、科体文创、行政办公、教育医疗和多元居住的中心区域。	2015 年 12 月,备受瞩目的光谷中心城中轴线地下空间开工建设。建筑面积达 51.65 万 m ²	暂无
光谷生物城	规划 15k m ² , 2008 年 11 月开工建设	生物医药、生物农业、医疗器械、生物制造、健康服务、生物能源六大领域	已建设生物创新园、生物医药园、生物农业园、医疗器械园、医学健康园,正在规划建设中新生物园和生物能源园	光谷生物城、生物医药园
光谷东湖综合保税区	2011 年 8 月 29 日获批设立。东至光谷生物城,西接富士康产业园,南依沪渝高速,北临光谷中心城,规划面积 5.41k m ²	是集保税区、出口加工区、保税物流园区、口岸服务等功能于一身的海关特殊监管区域	首期启动的 1.82k m ² 已于 2013 年 1 月通过验收;2014 年 12 月,武汉光谷保税展示交易中心试营业	暂无
光谷未来科技城	2010 年 10 月开工,规划面积 66.8 k m ² ,位于光谷东部。	光电子信息、能源环保、高端装备制造	武汉新能源研究院已竣工启用,中国电子、航天科工、中国电信、北车、中铁、华为、中兴等 18 家企业已入驻	华为武汉研究院
光谷智能制造产业园	也称左岭新城,西邻花山生态新城,南接高新大道和未来科技城,北至长江南岸,东临葛店开发区。于 2011 年初启动,规划面积 24.1 k m ²	是光谷“东进”的战略支点。重点吸引激光、光电子、装备、大数据、港口物流产业	阳光凯迪、TCL、华星光电等项目已陆续签约启动	左岭产业园区
光谷中华科技产业园	2012 年 10 月启动,面积 217.66 k m ² ;位于光谷南部,北倚龙泉山,环绕梁子湖	我国首个华人华侨专属创业特区:文化与科技、生态旅游、通用航空、国际商事商务服务、创新动力服务五大高端产业	暂无重大进展	龙泉产业园、枫树岭产业园

三、 光谷的工业地产政策分析

1、政府对于工业地产的政策

关于工业地产目前还没有一部专项的法律法规。十八届三中全会明确提出,要“建立有效调节工业用地和居住用地合理比价机制,提高工业用地价格”。2015 年 5 月 22 日,国土资源部发布《节约集约利用土地规定》,实行建设项目用地标准控制制度。针对实践中创造的工业用地新方式,明确市、县国土资源主管部门可以采取先出租后出让、在法定最高年期内实行缩短出让年期等方式出让土地。禁止以土地换项目、先征后返、补贴、奖励等形式变相减免土地出让价款。完善监督考评机制。县级以上国土资源主管部门应当加强土地市场动态监测与监管,对建设用地批准和供应后开发情况实行全程监管,接受社会监督。

在此之前,各地分别出台了一系列新政来落实和贯彻三中全会以来中央要求工业用地集约增效的思路。武汉市于 2014 年 4 月发布《武汉市工业用地计划管理办法(试行)》,该办法对工业用地的供应和管理做出了重要规定:一是工业用地优先,优先保障工业项目用地计划,全市年度新增建设用地计划的 35%以上、新城区年度新增建设用地计划的 50%以上用于工业项目;二是用地条

件进行限制,90%的工业用地计划应当安排在工业园区内,控制用地规模,保证投资强度和产出。

2、东湖新技术开发区的产业扶持政策

工业地产,其赖以存在的基础是产业。武汉市政府为支持并规范工业地产的发展,出台了一系列相关政策。包括规范工业土地市场、园区管理科学化、强化主导产业、优化产业结构、财政支持、政府服务等方面。

2008 年 1 月 23 日,武汉市政府出台《关于在远城区省级经济开发区创建千亿板块百亿园区的通知》,在蔡甸、江夏、东西湖、汉南、黄陂、新洲区以省级经济开发区为基础创建工业经济“千亿板块、百亿园区”;2010 年 9 月,又出台《关于完善工业用地政策促进工业快速发展的意见》,提出加强工业用地的规划引导、明确工业用地发展导向、完善工业用地供应机制、强化工业用地供后监管等;从 2011 年到 2014 年,随着光谷新的产业园区相继成立,东湖新技术开发区管委会相继发布了一系列促进相关产业、扶持企业的政策,比如《关于鼓励科技企业加速器发展的实施办法(试行)及实施细则》、《关于加快光电子信息产业发展的若干意见》和《关于加快光电子信息产业发展的若干意见》等。在工业物业方面,主要体现为对购买和租赁办公楼和厂房的企业给予优惠和补贴。

四、 光谷工业地产市场简述

1、工业园区的销售政策和市场概况

我国房地产主要法律和有关行政规章中没有限制工业地产分割转让的规定。武汉市方面，有两个文件：一是市政府于 2010 年 9 月下发的《关于完善工业用地政策促进工业快速发展的意见》，规定“经公开出让的标准厂房建设用地，待其建成后方可按照出让文件的约定分割进行登记、转让和出租”。二是房管局于 2013 年 8 月颁发《关于加强部分房地产开发项目管理有关问题的通知》，对“酒店类”和“有明确生产用途工业项目”明确禁止分割转让。但是武汉市对于其他“无明确生产用途工业项目”，如归类于“研发总部通用类”的“研发楼、办公楼、会展中心”等并不在政策限制或禁止分割转让范围。

目前，武汉市工业用地绝大部分由生产企业自己拿地，开发商拿地比例大约占 10%，市场化程度较低，但是近几年呈现开发商拿地的频率和规模在不断上升，市场化的工业地产项目越来越多。一方面住宅地产竞争日趋激烈，一些住宅开发商将视线转向利润较高的工业地产领域；另一方面工业地产市场潜力巨大，越来越多的中小企业和非土地密集型企业有强烈的购买和租赁需求但无拿地开发的能力。基于武汉市在工业地产方面比

较宽松的政策，近年来迅速崛起了一批工业地产发展商。市场上也出现了大量的对外租售的项目，如工业写字楼、标准厂房、研发中心，甚至出现了在工业性质土地上兴建住宅、公寓、商铺等对外销售的现象。

2、市场供应与需求

东湖新技术开发区工业用地出让在 2010-2014 年规模和数量增长持续，土地出让数量、面积分别在 2012、2014 年出现较大幅度的增长，工业地产的土地市场快速升温，商服用地明显减少。相对而言，武汉市工业用地的价格远低于类似地段住宅或商业用地。

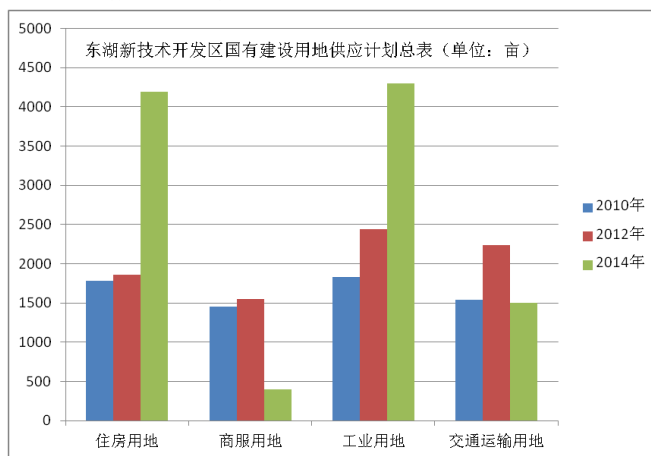


图-2 东湖新技术开发区建设用地供应计划总表

3、样本项目调查

表-2 光谷地区典型工业地产项目调查样本

位置	项目名称	类型	产品	开发商	总建面	价格	销售情况
生物城	光谷国际生物医药企业加速器	厂房和研发楼	标准厂房、研发楼、公寓	东湖高新集团	38.7 万	约 4500 元/m²	一期 75 套，已售出 26 套
光电园	光谷芯中心	研发楼	写字楼、退台式研发楼、独栋企业楼、公寓	东湖高新集团	24.7 万	退台研发楼 4000 元 / m²；厂房 2800-3500 元 / m²；写字楼月租金 28 元/m²	一期 126 套已售罄；二期 542 套已售 279 套；三期 2012 套已售 34 套
光电园	光谷总部国际（关南福星医药园）	写字楼	商住楼、标准厂房	福星集团	21.4 万	写字楼一期 6800；月租金约 42 元/m²	一期 449，二期 611，三期 425 全部售罄
光电园	现代光谷世贸中心	写字楼	写字楼、公寓、商业中心	现代城建集团	70 万	均价 7500 元/m²	一期 5 栋，1 栋自持，其余 4 栋均为尾盘
光电园	光谷电子工业园	厂房	标准厂房	光谷电子工业园公司	29.7 万	约 3000 元/m²	一期 3 套已售罄；二期 29 套已售 20 套；三期 44 套已售 19 套
光电园	国际企业中心三期、四期	写字楼	写字楼、厂房	东湖高新集团	9.5 万	约 7500 元/m²	三期 103 套，四期 32 套全部售罄
光电园	光谷软件园	写字楼	写字楼、独栋企业楼	光谷联合	87.5 万	独栋企业楼月租金 60-70 元/m²	已售罄
光电园	光谷金融港	写字楼	写字楼	光谷联合	160 万	约 8000 元/m²	在售
光电园	联投佩尔创意 SOHO	公寓	写字楼、公寓	联投集团	15 万	约 4500 元/m²	不详

全面放开二胎，对房地产有何影响？

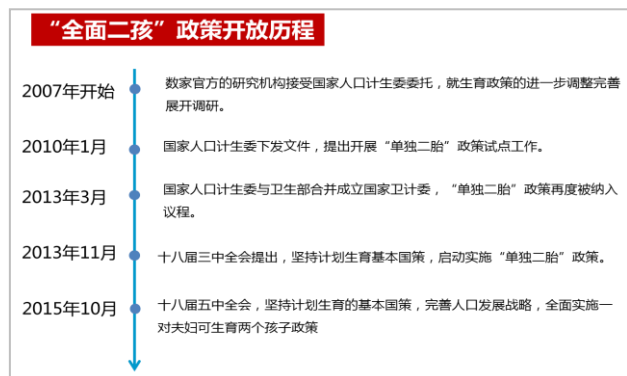
文 | 永信行市场研究部

中共十八届五中全会 10 月 29 日闭幕，会议决定坚持计划生育基本国策，完善人口发展战略，同时全面实施一对夫妇可以生育两个孩子的政策。这是继 2013 年，十八届三中全会决定启动实施“单独二胎”政策之后的又一次重大人口政策调整。“全面二胎”的实施意味着实行 36 年的独生子女政策彻底从历史舞台消失。笔者尝试浅析“全面二胎”政策对房地产市场的影响。

一、“全面二胎”政策概述

1、“全面二胎”政策放开时间表

从 2005 年十六届五中全会公告中“稳定人口低生育水平”，到 2010 年十七届五中全会公告中“全面做好人口工作”，措辞表述的细微变化，也表明计生的色彩在慢慢褪去，对计划生育政策的重视逐渐上升到人口发展的高度上来。现在回顾一下“全面二胎”放开的时间日程表。



2、对人口数量及结构的影响分析

根据搜狐调查中关于“二胎调查”中，若政策放开，您愿意生二胎吗？结果显示 48.78% 的人愿意生二胎，他们认为孩子们可以有个伴，互相照应。28.89% 的人不愿意生二胎，这些人中的 63.27% 的人认为影响生二胎的最大因素是抚养小孩的成本过高。在您希望生育孩子的性别的调研中，66.67% 人希望儿女双全，16.67% 希望是男孩，8.33% 希望是女孩，8.33% 选择无所谓。

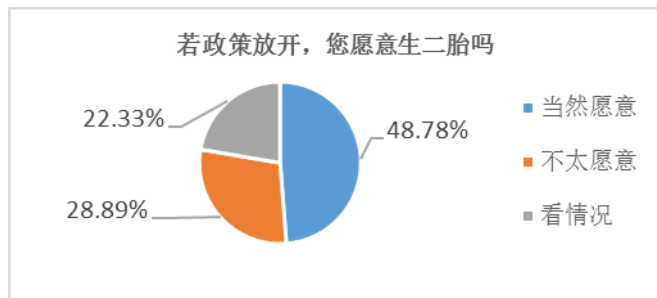


图-1 二胎意愿调查分布图

根据国家统计局 1998 年-2015 年《中国统计年鉴》来看，人口总量增速放缓，尤其是 15-64 岁劳动年龄人口占比从 2010 年第六次人口普查的 74.5% 下降到 2015 年的 73.5%，而总抚养比从 2010 年的 34.2% 上升到 36.2%。意味着我国的劳动人口比例在下滑，而老人和小孩的比例在上升，人口红利逐渐减弱。从调研结果来看，全面放开二胎政策，是会引起人口数量增加，有助于改善人口性别比例，预防人口提前老龄化。

全面二胎政策对于房地产市场而言，无疑是一个重大利好，这个利好很难说在短期内市场会产生立竿见影的影响，但对于改善我们人口男女比例结构，改变家庭结构，遏制老龄化，进而对房地产的长期稳定健康发展产生支撑。本文从人口数量及结构的变化出发，来探讨房地产销售周期的变化。

二、人口数量与房地产需求的实证研究

依据国家统计局《中国统计年鉴》的相关统计数据，选取 1998-2014 年期间全国人口总数和商品房销售面积作为研究对象并编制变化周期表（如图 2 所示），从两个图形的走势，我们可以预测，人口的增长与房地产需求成正相关，为了验证这个想法，将人口总数与商品房销售面积之间的关系近似的表示为以下方程： $Y=a+bX$ 。

其中 Y 表示为房地产需求，用商品房销售面积来衡量， X 表示为人口总数量， a 表示为其他影响因素， b 为相关性系数。根据 1998-2014 年期间全国人口总数和商品房销售面积，利用统计软件进行回归分析，得出结果如下： $R^2=0.948275$ ；当 $\alpha=0.05$ ， $F=274.997948 > F_{0.05}(1, 15)=4.54$ ； $P=9.15E-11 < 0.001$ 。

其中 R^2 表示拟合优度， R 的取值范围是 $[0, 1]$ 。其值越接近 1，说明回归直线对观测值拟合程度越好；反之， R 的值越接近 0，说明回归直线对观测值的拟合程度越差。本次结果 $R^2=0.948275$ ，表明拟合度很好。

F 的值是回归方程的显著性检验，表示的是模型中被解释变量与所有解释变量之间的线性关系在总体上是是否显著做出推断。若 $F > F_{\alpha}(k-1, n-k)$ ，则拒绝原假设，即认为列入模型的各个解释变量联合起来对被解

释变量有显著影响，反之，则无显著影响。本次结果 $F=274.997948 > F_{0.05}(1, 15)=4.54$ ，表明商品房销售面积与人口数量之间的线性关系显著。

P 表示“弃真概率”， $1-P$ 就是模型为真的概率， $P=9.15E-11 < 0.001$ ，置信度达到 99.99% 以上。

最后，人口数量与销售面积之间回归结果为： $Y=10.76X-1346994$ 。说明人口每增加 1%，商品房销售面积将增加 10.76%。

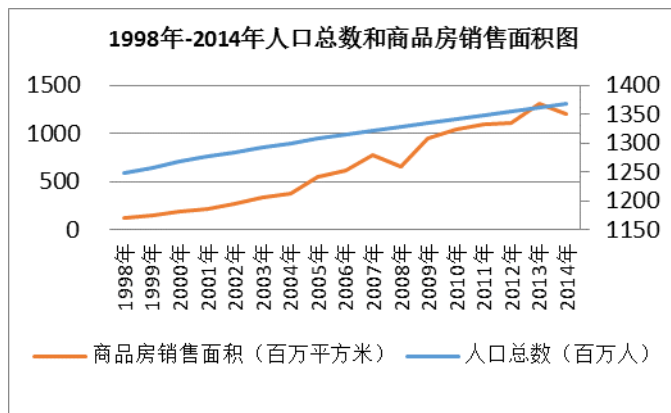


图-2 1998-2014年人口总数和商品房销售面积图

三、人口结构与房地产需求的实证研究

人口结构分为人口年龄结构和性别结构。从年龄结构来看，由于不同年龄的消费者在行为方式和消费需求上表现出明显的差异性，我国人口的年龄结构变化趋势对我国经济和社会发展也产生着深刻的影响。

1、人口年龄结构变化与商品房需求的调研分析

人口年龄结构对住房需求的间接效益主要通过消费、储蓄、投资和劳动生产等方面产生影响。经济学家莫迪利安尼提出的生命周期假说理论，将人的一生划分为三个阶段：少儿时期、成年时期和老年时期。通常，少儿时期基本没有收入来源，主要靠家庭提供日常消费，所以是消费大于收入，即负储蓄。成年后，收入不断提高，收入大于消费，多余的收入成为储蓄，且随着年龄的上升，储蓄率越高。进入老年后，储蓄会降低，并随着年龄的上升，变成负储蓄状态。由此来看，一个社会，劳动年龄人口较多，即处于“人口红利”期，经济发展速度加快，社会负担系数较轻，社会的储蓄率也会较高，居民购买住房的能力较高，且住房也是一种较为划算的投资，因此，住房需求也会增加。同时，劳动年龄人口较多，房地产市场的劳动力资源也会较多，从而能够推动房地产市场的供给，供给越多，价格相对越低，需求也会越高。

根据第五次（2000年）和第六次（2010年）人口普查的结果显示：中国的总体人口结构 2000 年的

10-39 岁人口数量最多，上升到 2010 年的 20-49 岁人口数量最多。依据房天下网站的《2014 年中国购房者心态调查报告》，购房者年龄分布图如图 4 所示，25-40 岁这一年龄段的客户正值结婚、生育的阶段，对于住房的需求最为迫切。我国商品房高速发展的十年也正是因为我国处于刚需中，20-40 岁的人口数量最多的阶段，如果不放开二孩，可以预测将来的 30 年我国的人口结构将从“成年型”向“老年型”转变，从而使使得房地产刚性需求的主体缩小。放开二孩政策，将改变这种人口结构的变化，缓解人口老化。短期内少儿抚养比压力加大，但长期增加劳动力供给。

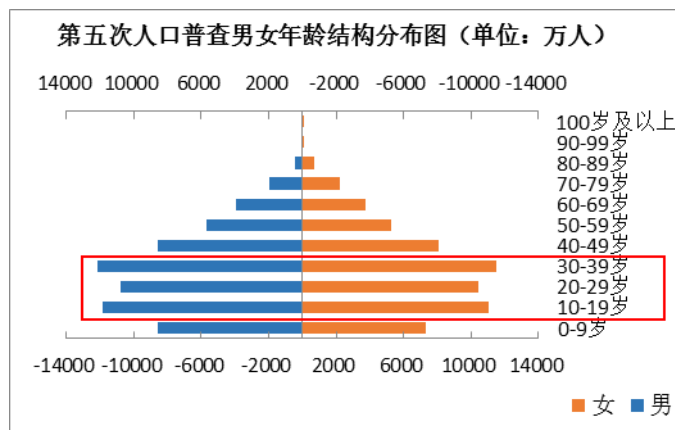


图-3 2000年人口普查男女性别年龄分布图

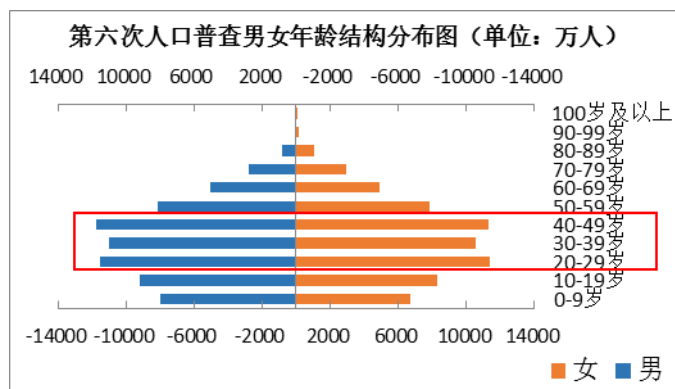


图-4 2010年人口普查男女性别年龄分布图

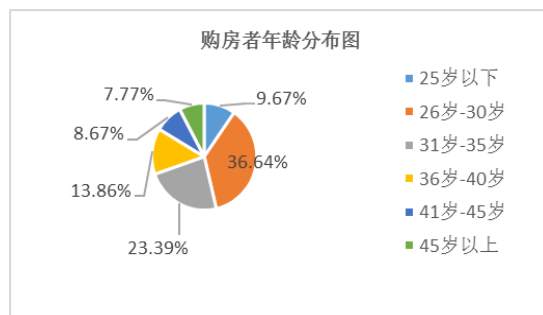


图-5 购房者年龄分布图

2、人口性别结构对房地产需求的影响分析

从性别上来说，男女都有住房的需求，本身是没有区别的，但是性别比例的失调对住房需求是一把双刃剑。一种结果显示：如果性别失调，会导致社会家庭数量少于性别比例均衡时的家庭数量，这样由于社会家庭数量的减少会引起潜在住房需求的减少。另一组结果显示：2011年公布的第六次全国人口普查数据显示，出生人口性别比是 118.06（即每出生 100 个女婴，相应平均有 118.06 个男婴），现阶段我国的男性明显多于女性，可能导致男性的购房压力明显大于女性。女性为了生活的保障，以男方有住房为婚姻的前提，因此将会刺激大量的单身男性购房，住房需求增加。还有一种现象，就是丈母娘要求女婿购自住房，导致婚姻市场竞争加剧，“丈母娘推高房价”对房地产市场也产生一方面影响。

在对购房目的的调研中发现，改善住房条件和日常居住需求依旧是买房的首要目的，分别是 34.2% 和 23.2%，但是学区房和养老房已经成为不可忽视的一个原因，占了购房目的的 6.4% 和 6.2%。

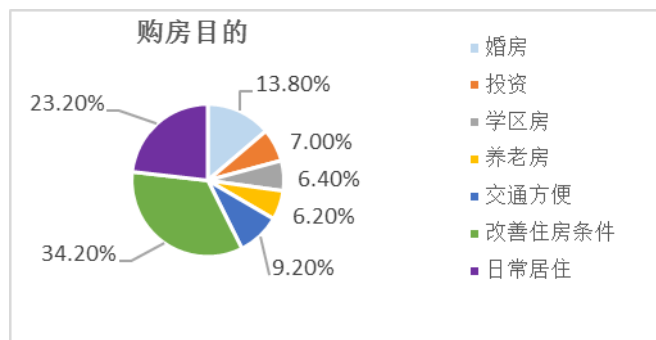


图-7 购房目的调查

随着二孩的全面放开，因新生儿需求而产生的大户型产品，在考虑交通、商业等传统因素同时，家长将更多的考虑对儿童的上学、医疗等需求。二孩政策放开带来的生育小高峰也将带动学龄儿童的增加，相关教育资源进一步紧张。特别是优质中小学校，作为相对稀缺的教育资源，其周边学区房将受到新一轮的追捧，这将促使学区房新房和二手房同步活跃。

人口老龄化的加剧和养老服务需求的日益增长，正将养老产业带进前所未有的历史机遇期。在新型城镇化建设中，开发商利用异地生态养老和旅游产业相结合的方式，既能推动相对落后地区的经济发展，也能有效的化解中心城市土地资源紧张和人口老龄化等问题。

四、“全面二孩”政策对房地产市场的影响

1、人口数量的变化影响房地产市场需求变化

人口学专家、美国霍普金斯大学生物统计学博士黄文政告诉澎湃新闻新闻，“全面二孩”实施后可能在 2017 年出现生育高峰。他预测，“全面二孩”每年带来的新增人口在 300-800 万之间。按照人口数量与房地产销售面积之间的线性关系，按照上述研究，理论上预计“全面二孩”的放开，房地产每年增加销售面积 3200 万-8600 万平方米左右。这部分人口增长带来的需求，将成为推进房地产长期平稳健康发展的重要助力。

2、人口结构的变化影响房地产户型需求变化

依据调研结果，超过四成的家庭愿意生二孩，也就意味着我国现有的三口之家为主的家庭结构慢慢向四口之家为主的家庭结构发展。住房需求结构也会随之发生变化，如图所示现有的户型需求，其中两房和三房需求超过 80%，原来一家三口的居住需求一般为两房即可，二胎后，住房需求起码变为三房，甚至四房。

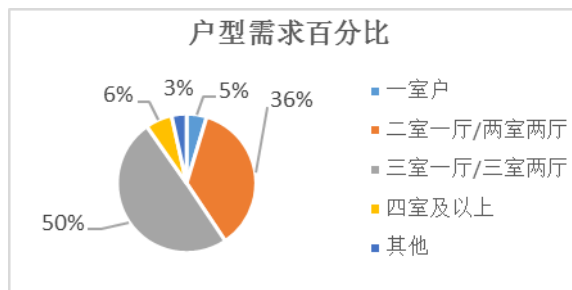


图-6 户型需求百分比

3、“全面二胎”政策将引致房地产市场供应变化

4、对于房地产评估行业的一些思考

房地产市场的快速发展使得房地产评估行业也快速发展，房地产评估逐步由最初的房地产交易环节扩展至整个房地产开发流程和相关领域。二孩政策放开后，房地产开发商会更加注重养老地产、商业地产、旅游地产等多元化发展，另外二手房交易也更加频繁。笔者认为房地产评估机构为适应未来房地产市场的发展，应该调整结构，向房地产综合服务供应商转型。

房地产评估机构除了发挥自身优势，用自身服务维护好现有的品牌，以传统评估业务为基础，综合发展。可以向咨询顾问业务发展，开发一些购房咨询、投资咨询、开发咨询、物业管理咨询和资产管理咨询等领域。评估机构应该提高自身服务水平，调整业务结构，适应当前和未来发展所带来的挑战，顺势而为，进一步做大做强。

2015 年武汉市房地产市场分析

文 | 永信行市场研究部

2015 年来，央行五次降息，五次降准，以降低社会融资成本，目前商业房贷利率已是十年来的最低水平，而公积金贷款利率已是“历史最低”。另外还有“降首付”、“降税收”、松绑“限外令”、“公积金可异地贷款”、放开二胎等政策落地，使得武汉市 2015 年楼市成交创新高，量价齐升。

一、2015 年武汉市土地市场分析

（一）2015 年土地市场概况

纵观 2015 年土地市场，一级土地市场供应总体平稳，房地产市场受各类利好消息影响，“地王”频出从而带动楼面地价明显上涨。同时，基于宏观经济增速放缓等原因，房地产开发企业拿地比以往更加理性，致使成交面积大幅下降，成交金额保持相对稳定。

具体来看，2015 年武汉土地市场全年成交土地 139 宗，流拍和撤销挂牌 35 宗；总成交面积为 661.04 万 m²，总成交金额 607.51 亿元，全年平均楼面地价为 2996 元/m²。而 2014 年成交土地总数 146 宗，成交面积 906.05 万 m²，成交金额 606.51 亿元，全年平均楼面地价 2065 元/m²。与 2014 年相比，成交数量与成交金额相对持平，成交面积大幅萎缩，同比下降 27.04%，平均楼面地价上涨较快，同比上涨 45.08%。

表-1 2015 年各月土地成交情况

月份	成交宗数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	楼面均价 (元/m ²)
1 月	12	20.16	18.14	1410
2 月	9	28.88	41.13	4097
3 月	19	64.04	49.64	2333
4 月	4	13.71	1.15	829
5 月	5	21.49	8.50	2326
6 月	8	44.02	88.30	6360
7 月	9	63.43	34.35	1788
8 月	19	103.19	145.00	4616
9 月	11	84.38	47.92	1884
10 月	17	79.75	69.87	2967
11 月	18	72.31	51.53	2388
12 月	8	65.68	51.98	2817
合计/平均	139	661.04	607.51	2996

注：所有成交信息中不包括工业用地

（二）2015 年土地市场特点分析

1、土地市场供需分析

2015 年，武汉市土地每月成交量呈现波浪形走势，第一季度受到 2014 年延期上市土地集中出让影响，成交总量同比增加，第二季度进入传统的淡季，表现相对较差，第三、四季度进入旺季，成交量明显增加。其中 8 月成交面积和成交金额达到峰值，成交面积超过百万平方米，成交金额更是突破百亿元大关。

2、土地市场价格分析

总体而言，2015 年成交金额较去年同期微降 1 亿元，土地成交面积虽少，但地价却大幅上涨。与 2014 年相比，诸多新面孔选择在 2015 年涉足武汉市场，其中包括首创、海尔地产、中国平安等。同时，联合拿地成为诸多房企的策略，如华润联手葛洲坝地产、电建地产联合武汉地产集团拿地光谷。房企活跃促成了新地王的产生。2015 年上半年，武汉市土地成交市场相对平稳，实际成交土地 57 宗，成交面积为 192.3 万 m²，成交金额为 206.86 亿元。2015 年下半年，武汉市实际成交土地 82 宗，成交面积 468.74 万 m²，成交金额为 400.65 亿元。地王记录自 6 月以来进入高刷期，出让地块宗数、成交地块面积、成交金额均有显著提升。

3、土地市场区域分析

从成交面积来看，新洲区和经济开发区占据交易榜前两位，均突破 90 万 m² 关口，分别成交了 98.93 万 m² 和 91.28 万 m²，上述两地区成交面积总和占据了整个武汉市土地市场成交面积的 28.77%。受储备用地数量下

降的影响,2014 年最“吸金”的硚口区,在 2015 年成交面积和成交金额都大幅下降。

从成交金额来看,东湖开发区和江岸区成交金额突破 100 亿元大关,分别占据一、二名位置,东湖开发区多宗优质土地的供应,引来数家知名地产的角逐,包括最引人注意的光谷新地王, P (2015) 075 号被武汉洛悦房地产有限公司以 56.05 亿夺得,楼面地价为 8817 元/m²。P (2015) 076 被华润置地(武汉)发展有限公司以 47.02 亿夺得,楼面地价达 8831 元/m²。整体推高了东湖开发区的总成交金额与平均楼面地价。



8 月 28 日,长动两地块合计出让价 103.25 亿元,刷新精武路(90.1 亿元)地王的记录

从平均楼面地价来看,翘首依然是武昌区和江岸区两个传统中心城区,平均楼面单价依次是 6346 元/m²和 5980 元/m²。近年来的片区新宠东湖开发区,平均楼面地价不断刷新,2015 年已达到 4973 元/m²。

表-2 2015 年武汉市各区土地市场交易情况表

区域	成交宗数	成交面积(万m ²)	成交金额(亿元)	楼面均价(元/m ²)
江岸区	10	46.93	101.78	5980
江汉区	3	11.49	19.71	4028
硚口区	3	14.95	35.73	5469
汉阳区	8	36.38	31.77	2574
青山区	5	62.80	61.63	2975
武昌区	4	13.88	48.56	6346
洪山区	10	61.23	54.12	2630
东西湖区	11	28.17	17.23	1847
东湖开发区	13	82.34	140.03	4973
经济开发区	12	91.28	50.50	2120
江夏区	8	13.57	3.49	1461
黄陂区	23	69.28	15.65	1140
蔡甸区	4	21.08	3.89	716
新洲区	24	98.93	21.87	806
汉南区	1	8.72	1.57	515

注:所有成交信息中不包括工业用地

4、土地市场结构分析

2015 年成交的土地用途以住宅、商服用地为主,兼有文体娱乐、公园绿地、交通运输、特殊(殡葬)等用途,呈现多样化趋势。从地块来源来看,储备用地占据半壁江山,交易用地和城中村地块只是锦上添花。从成交单位来看,以武汉本土的企业居多,上海、广东的公司凤毛麟角,也有少许地块被自然人拍得。

二、2015 年武汉市商品房市场分析

(一) 武汉市商品房市场概况

2015 年武汉商品房市场除了 2 月、3 月、4 月和 6 月交易套数少于 2 万套外,其他的月份都在 2 万套以上,除常规的金九银十外,11 月和 12 月都创出历史新高,12 月份甚至突破了 3 万套大关,年终翘尾拉高了武汉楼市成交量。武汉楼市成交量已经连续 5 年稳居全国三甲行列,成为中国楼市最火的城市之一。除受到全国五次降息五次降准、降低公积金首付比例等政策利好刺激外,武汉市部分交通建设工程完工,轨道交通 3 号线开通试运营,武汉三镇地铁首度成环等因素也是刺激地铁沿线楼盘销量和全市楼价不断攀升的重要原因。

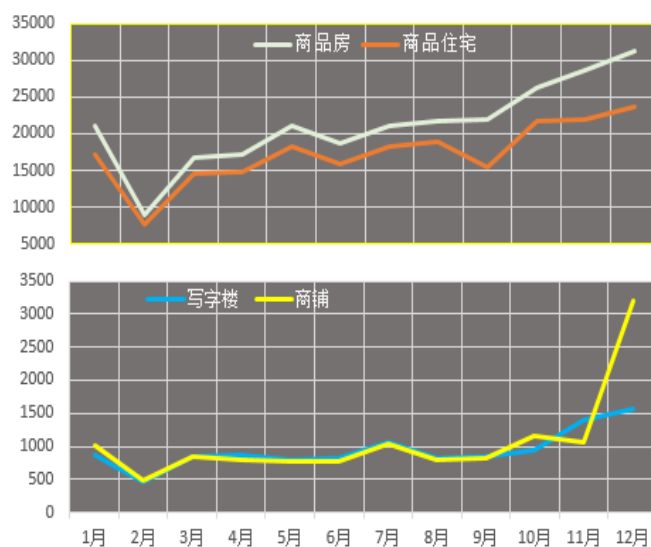


图-1 2015 年武汉市商品房成交情况(单位:套)

总体来看,武汉市商品房成交 25.48 万套,较 2014 年增加了 4.80 万套,同比上涨 18.84%,其中商品住宅成交 20.84 万套,较 2014 年增加 15.91%,连续 5 年刷新年度纪录,并成功摘得全国住宅销售套数的“桂冠”。写字楼成交 1.13 万套,较 2014 年增加了 899 套,同比增长了 8.65%。商铺成交 1.27 万套,较 2014 年减少了

153 套，同比下降 1.19%。

(二) 2015 年武汉市商品住宅市场分析

1、市场概况

武汉凭借中部特大城市的地位，天然存在人口“吸附能力”，再加上购房落户条件宽松、城建设施不断完善，武汉市 2015 年全年商品住宅市场成交均价为 8907 元/㎡，同比上涨 19.88%。武汉市成交均价从年初的 8410 元/㎡，到年末的 9201 元/㎡，全年均价上涨 9.4%，上涨幅度平稳。主城区商品住宅成交均价从年初的 9516 元/㎡，到年末的 10184 元/㎡，上涨了 7.02%。远城区成交均价从年初的 5112 元/㎡，到年末的 5455 元/㎡，上涨了 6.71%。

表-3 2015 年武汉市商品住宅成交情况

月份	成交套数	成交面积(万㎡)	均价 (元/㎡)
1 月	17176	209.74	8410
2 月	7630	127.00	8417
3 月	14602	66.76	8263
4 月	14768	161.53	8752
5 月	18349	169.46	8714
6 月	15985	148.03	9324
7 月	18250	166.13	9178
8 月	18971	180.66	9090
9 月	15447	306.68	9010
10 月	21716	158.46	9093
11 月	21902	217.80	8839
12 月	23614	278.19	9201
合计/均价	208410	2190.44	8907

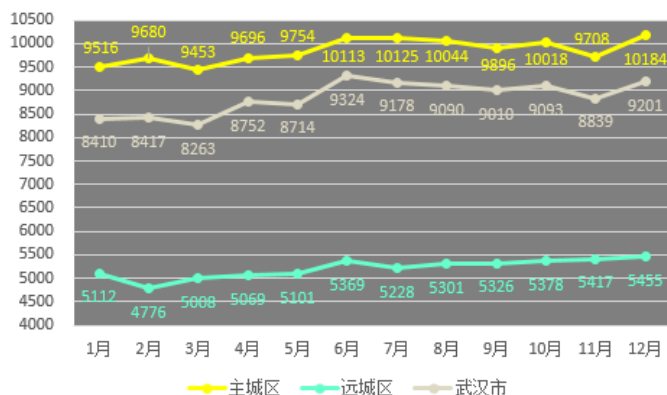


图-2 2015 年商品住宅成交均价 (单位: 元/㎡)

武汉市 2015 年全年商品住宅成交面积为 2190.44 万㎡，同比上涨 21.9%。全年除二月、三月受到中国传统春节的影响，成交面积低于 140 万㎡外，其他月份的面积都高于 140 万㎡。传统旺季的九月份上涨突破了

300 万㎡的销量。武汉全年去库存化明显。

2、市场特点分析

(1) 供求与量价分析

供应方面，武汉市 2015 年商品住宅市场月度供应楼盘数稳中有升，远城区基本维持每月新增 1-2 个在售楼盘，而主城区第一季度在售楼盘数基本不变，第二、三季度每季度增加约 10 个在售楼盘，第四季度增加了 21 个。

武汉市 2015 年商品住宅市场增幅明显，成交套数 20.84 万套，同比增长 15.91%；成交面积 2190.44 万㎡，同比增长 21.9%；成交均价为 8907 元/㎡，同比上涨了 19.88%。

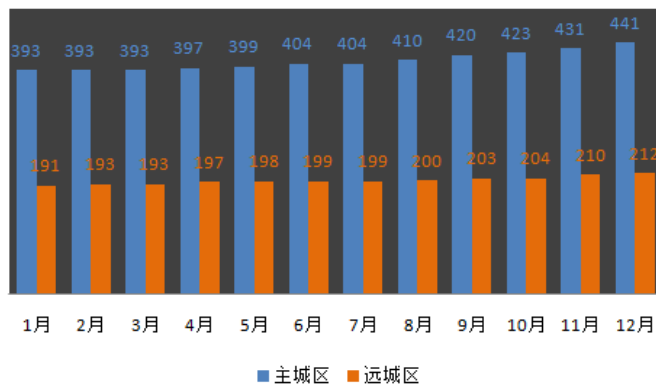


图-3 2015 年商品房月度在售楼盘数量 (单位: 个)

(2) 商品住宅市场供需分析

从供应层面来看，2015 年政府连续降准降息，开发商重启 IPO、定增、中期票据、可转让债权等低成本融资渠道全面开放，险资与知名房企合作越来越频繁，均有助于房企获得长期低息资金，在这些利好政策推动下，全年武汉住宅市场累计供应面积达 2567.38 万㎡，供应面积同比增长 10.7%，再创历年来供应量新高。武汉市已连续保持 6 年住宅供应量持续上升。四季度供应量一直处于高位，12 月供应量更是超过 300 万㎡。从需求方面来看，刚性需求依然旺盛。一带一路的规划对武汉利好，以及武汉成为国家级流通性节点城市的布局规划，提升了武汉整体竞争力，推动了创业热潮兴起及外来资本进入，提供了更好的就业机会，从而吸引了更多外来人口来武汉安家落户。2015 年，武汉商品房市场累计供应 2567.38 万㎡，累计成交 2190.44 万㎡，尽管供应量较去年增加 10.7% 以上，但成交量同比增幅更

大，达到 21.9%，因此均价依旧有上升趋势。

表-4 商品房新增供应情况统计表（单位：万 m^2 ）

月份	商品房	主城区	远城区
1 月	209.74	153.86	55.88
2 月	127.00	88.56	38.44
3 月	66.76	53.22	13.53
4 月	161.53	147.90	13.63
5 月	169.46	131.61	37.85
6 月	148.03	128.29	19.74
7 月	281.07	255.25	25.81
8 月	247.00	194.83	52.17
9 月	378.27	315.39	62.88
10 月	232.82	176.08	56.74
11 月	217.81	163.26	54.54
12 月	327.89	266.58	61.31
合计	2567.38	2074.83	492.52

（3）商品住宅市场区域性特征分析

根据亿房网各片区数据监控显示，第一，2015 年武汉市商品住宅市场季度增幅明显，每一个季度都会在上一个季度基础上突破一个万位数，2015 年第一季度总成交 39408 套，还处于“三”万套时代，而第二季度上升到“四”万套数量，第三季度突破“五”万套，第四季度则达到“六”万套。武汉市商品住宅市场发展势如破竹，一举击败了其他各个城市商品住宅市场销售榜，领跑全国。第二，2015 年武汉市商品住宅市场区域特征明显，主城区成交数量和成交均价都高于远城区，主城区成交数量持续呈现上涨态势，远城区的成交数量在第二季度有所回落，在第三季度激增，第四季度保持增长态势。从全年均价走势来看，各片区均价呈现上涨趋势，但各个片区均价差距较大，主城区的汉口中心区、武昌中心区均价已经突破 14000 元/ m^2 ，而东西湖、白沙洲和沌口片区的均价却仍然维持 7000 元/ m^2 左右，均价相差近一倍。第三，从成交价格上看，呈现环线分布，一环内均价 17000 元/ m^2 -18000 元/ m^2 ，一环至二环价格分布在 13000 元/ m^2 -15000 元/ m^2 ，二环至三环价格分布在 9000 元/ m^2 -11000 元/ m^2 ，三环外均价在 7000 元/ m^2 。从成交量上看，二环至三环内成交量最大，三环外、一环至二环、一环内依次排在第二、第三、第四名。

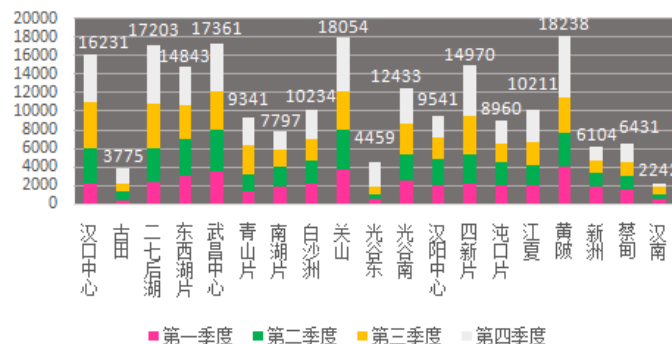


图-4 2015 年各片区商品住宅成交量（单位：套）

（4）商品住宅市场产品结构特征分析

从成交结构来看，商品房市场成交以刚需用户为主，商品住宅成交面积主要集中在 90 m^2 -120 m^2 的两室和三室，120 m^2 -140 m^2 成交量涨幅明显。2015 年 10 月“全面二孩”政策放开，刺激大户型成交量的增长，大户型将在市场上大受青睐。

（三）2015 年武汉市商业房地产市场分析

2015 年武汉商业房地产物业（写字楼和商铺）共成交 2.4 万套，其中写字楼成交 1.13 万套，商铺成交 1.27 万套。和 2014 年相比，总成交数上升了 746 套，同比上升了 3.2%。总体来看，武汉商业房地产市场成交量总体保持稳定。

表-5 2015 年商铺和写字楼成交（单位：套、万 m^2 ）

	写字楼		商铺		合计	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积
1 月	859	13.04	1012	6.97	1871	20.00
2 月	463	3.64	475	4.86	938	8.51
3 月	845	7.58	856	5.50	1701	13.08
4 月	869	7.27	801	6.33	1670	13.60
5 月	784	9.72	776	5.53	1560	15.25
6 月	831	7.28	775	5.70	1606	12.98
7 月	1049	8.89	1035	7.24	2084	16.13
8 月	823	6.91	786	5.42	1609	12.34
9 月	855	6.91	829	6.58	1684	13.49
10 月	937	6.71	1148	6.76	2085	13.47
11 月	1405	13.16	1049	8.38	2454	21.54
12 月	1574	15.33	3193	26.21	4767	26.53
合计	11294	106.45	12735	95.50	24029	186.93

1、写字楼市场分析

写字楼数量分布存在较明显的区域特征。2015 年武汉市的写字楼成交 11294 套，比 2014 年增加 899 套，同比上涨 8.65%。从成交数量来看，武昌区、黄陂区、洪山区、东西湖区、江汉区五个区的销售量突破 1000 套。武昌区以 2890 套的成交量连续两年领跑全市。黄陂区增长迅速，超过洪山区位居第二，2015 年成交 1307 套，与 2014 年相比增长了 215 套，同比增长 20.73%。青山区和汉南区成交量垫底，均未突破 100 套。从成交面积来看，写字楼成交 106.45 万 m^2 。武昌区依然排在首位，成交 23.43 万 m^2 ，江汉区、东湖开发区紧随其后。预计未来三年是武汉办公楼市场集中大量供应的小高峰，市场将由业主市场向租户市场偏移，整体市场进入短暂调整期。预计各市场指标仍将继续增长，但增速会进一步放慢，租金增幅受限。

表-6 2015 年商铺和写字楼成交（单位：套、万 m^2 ）

区域	写字楼套数	写字楼面积	商铺套数	商铺面积
江岸区	755	7.87	1012	10.03
江汉区	1006	19.85	281	5.14
硚口区	262	2.89	688	4.16
汉阳区	482	2.98	2192	19.10
青山区	59	0.37	282	1.57
武昌区	2890	23.43	538	5.63
洪山区	1190	8.92	1414	6.74
东西湖区	1062	7.85	799	5.98
东湖开发区	719	13.14	924	7.02
经济开发区	634	3.62	482	2.88
江夏区	296	1.79	1297	6.45
黄陂区	1307	8.56	1227	7.55
蔡甸区	357	3.31	1016	6.18
新洲区	251	1.82	412	5.41
汉南区	24	0.05	171	1.65
合计	11294	106.45	12735	95.50

2、商铺市场分析

2015 年商铺市场成交数量 12735 套，表现平稳。比 2014 年减少 153 套，同比下降 1.87%，主要受到主城区影响，主城区成交 8612 套，与去年相比减少 585 套，同比下降 6.36%，远城区成交 4123 套，比 2014 年增加 432 套，同比增加 12.51%。从成交区域来看，汉

阳区、洪山区和江夏区排在前三位，成交数量均突破 1200 套，而汉南区、江汉区和青山区成交数量较少，成交数量不到 300 套。2015 年商铺市场成交面积 95.5 万 m^2 。三号线开通，使得三号线地铁沿线的商铺销售火爆。2015 年汉阳区成交量价齐升，成交面积达到 19.1 万 m^2 ，领跑武汉市的商铺市场。

三、2015 年武汉市存量住宅市场分析

（一）市场成交概况

2015 年武汉主城区二手房楼市火爆，全年成交 32200 套，比 2014 年增加 9812 套，同比增加 43.83%。成交均价进入“九千”时代。全年成交均价 9534 元/ m^2 ，比 2014 年的 8894 元/ m^2 ，同比增长 7.20%。

表-7 2015 年主城区二手住宅成交情况

	成交均价（元/ m^2 ）	成交套数（套）
1 月	9111	2038
2 月	9086	1598
3 月	9243	2113
4 月	9325	3065
5 月	9386	2595
6 月	9476	2727
7 月	9573	2689
8 月	9697	3397
9 月	9672	2725
10 月	9866	3513
11 月	9954	2819
12 月	/	2921
合计/均价	9534	32200

（二）市场特点分析

1、量价稳定，区域分化

总体来看，2015 年二手房销售量创下新高，营业税免征期“5 改 2”新政的实施刺激了二手房的销售，2 年至 5 年的次新房最受宠。与 2014 年相比，成交数量涨幅前三名依次是：青山区、硚口区、东湖开发区，涨幅依次是：54.88%、51.31%、48.61%。增幅最少的江岸区也超过 30% 的增长。全年二手房均价每个季度上升态势明显，全年涨幅排名前三的依次是：武昌区、洪山区、汉阳区，分别上涨 13.12%、12.28%、10.12%。

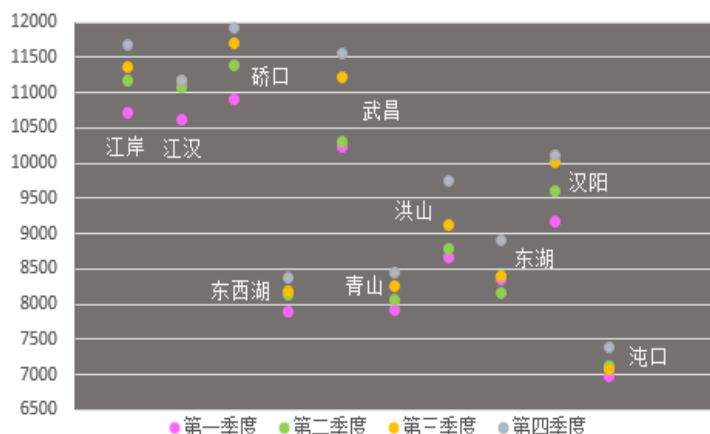


图-5 2015年主城区二手住宅成交均价(单位: 元/㎡)

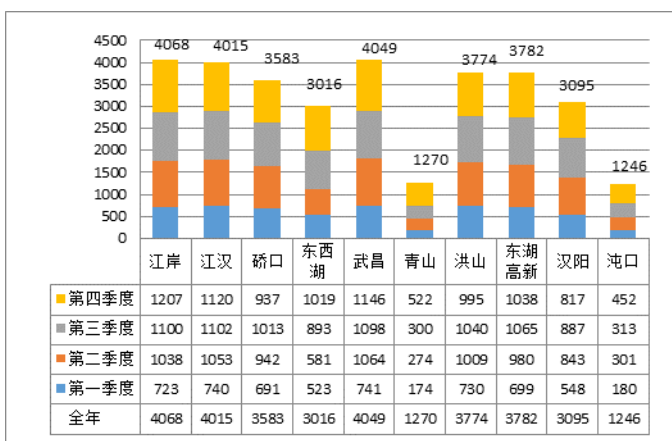


图-6 2015年主城区二手住宅季度成交量(单位: 套)

2、成交户型分析

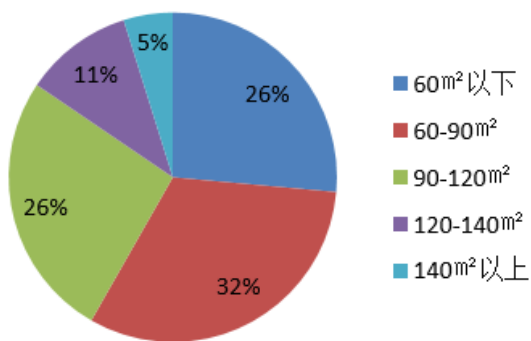


图-7 2015年武汉市二手住宅各面积段户型成交比重

从各区域不同户型二手住宅成交情况来看，60-90㎡的户型成交量最大，共成交了10303套，占到总成交套数的32.2%；其次依次是60㎡以下、90-120㎡的户型，分别成交了8446套、8376套，分别占总成交套数的26.4%、26.2%。120-140㎡的户型成交了3352套，占总成交套数的10.5%；140㎡以上的户型成交了1511

套，占总成交套数的4.7%。随着央行降息等一系列政策陆续实施，降低了购房者的入市门槛和购买压力，减轻了贷款购房者的负担，促进了刚性需求和改善型需求的陆续入市。相比2014年成交户型结构，60-90㎡的户型仍为市场主流，但60㎡以下和90-120㎡户型，经济适用房仍最大程度的迎合购房消费者的需求。

表-8 2015年二手住宅不同面积户型成交量(单位: 套)

	60㎡以下	60-90㎡	90-120㎡	120-140㎡	140㎡以上
1月	556	695	554	155	77
2月	401	555	447	141	54
3月	551	806	507	183	66
4月	1129	740	829	249	118
5月	831	697	704	270	93
6月	884	728	718	284	110
7月	732	856	713	267	121
8月	898	1078	872	380	169
9月	730	870	684	312	129
10月	724	1189	889	432	71
11月	502	1016	715	337	249
12月	508	1073	744	342	254
合计	8446	10303	8376	3352	1511

3、区域活跃度分析

从全年二手房的成交量来看，2015年武汉中心区域仍是成交主力，江岸、江汉和武昌是成交量最活跃的区域，其年成交量均超过4000套。特别是在地铁、轻轨沿线、商圈周围以及学区附近成交量日益高涨。而青山和沌口开发区则延续一贯的低迷态势，全年成交量只有1270套和1246套。从成交价格来看，受调控政策以及银行加息的影响，再加上因地理、交通、各城区发展水平、住宅本身新旧程度的不同等各个因素，各地段之间的二手住宅价格均存在着较大的差异。硚口区、江岸区、江汉区分别以11479.77元/㎡、11233.93元/㎡和11017.16元/㎡的价格位居前三甲。武昌的成交均价为10829.18元/㎡，成功破万元。沌口的成交均价为7145.18元/㎡，东西湖的成交均价为8144.98元/㎡，这两个区域成交价格垫底。

四、2016 年武汉市房地产市场展望

回顾 2015 年武汉楼市很火：地王频出，地价上浮明显，2016 年地价是否仍能保持上升趋势？新房商品住宅蝉联全国销售冠军，武汉好几个月的成交量都创下历史新高，2016 年是否可以继续蝉联？写字楼市场稳中有升，但是全年供应“井喷”，写字楼市场将何去何从？

（一）政策走向

2015 年以来，国家政策频频利好，个人转让两年以上住房免征营业税、二套房贷款首付比降至四成、公积金异地通用、五次降息、五次降准等多个相关政策直接降低了购房成本，对房地产市场促进作用明显。2016 年是中国“十三五”的开局之年，也是经济下行压力最大的一年，国家层面为推动整个经济的发展，一直保持着宽松稳定的货币政策，并且维持低利率运行。面临严峻的国际形势与国内形势，预测 2016 年将继续维持货币宽松政策，这两年将是房地产最好也是最后的政策机遇期，保增长、去库存依然是主要目标。

（二）住宅产品结构或将调整

2015 年武汉市商品房市场中，除受到政策利好外，武汉市本身的人口红利、基础设施建设和城市发展带来的各种利好，住宅市场全线飘红。60-90 m²、90-120 m²两个户型是成交主力，140 m²以上成交占比延续上升势头。2015 年武汉住宅成交以两房和三房为主力户型，合计占比超过 80%。户型创新、全面二胎政策等多方面因素，改善性需求释放，大面积大户型将越来越受到青睐。

（三）房企强强联手，看好武汉市场

武汉楼市成交不断创出新高，领跑全国楼市，吸引更多房企也在不断登陆武汉，推动了房地产市场的不断进步。从人口、GDP 等指标测算，武汉具有直辖市同等的发展条件，具有成为国家中心城市的基础条件。中国千亿级房企中，万科、保利、万达、恒大、绿地、碧桂园

在武汉均有大规模投资，华侨城、泛海、越秀、新世界、中建三局等加大了投资力度，东原、旭辉、华发、蓝光等陆续到来，2015 年融创、绿城、金科等纷纷通过合作形式进入武汉市场，而龙湖、中信等众多房企都在择机进入，至此，进入武汉的百强房地产企业接近 50 家，武汉已经由一个区域性市场变成成为全国性市场。

（四）城市价值提升推动武汉楼市进入新阶段

随着武汉第三次人口生育高峰（1980-1990 年）人群陆续迈入“而立之年”，武汉将形成改善性需求与刚性需求共同增长局面，旅游休闲地产、养老地产都将迎来发展机遇。特别是一带一路和长江中游城市群的发展规划，以及明确武汉作为国家级流通节点城市，这些是对武汉城市功能、地位的进一步提升。从 2009 年起，武汉每年投入上千亿实施“城建攻坚”，目前武汉同时施工的地铁达到 14 条，不断推动城市价值提升。综合产业经济、人口、城市建设、金融政策等因素分析，武汉目前处于城市更新的“大跃进”阶段，从成交量来看，2016 年可能冲高之后略有回落，也是正常的，但在价格方面，依然会保持稳健增长，特别是每年 1-2 条地铁的贯通，促使交通、商业配套等不断提升，加上全国性品牌房企不断提升产品品质，预计可以推动楼市实现年均 8% 的稳健增长。

综上，经过 2015 年武汉楼市的蜕变，2016 年的武汉楼市注定会是不平凡的一年，城市价值提升将推动武汉楼市进入新阶段。武汉“十三五”期间，武汉 GDP 有望实现“万亿倍增”，到 2030 年，武汉 GDP 有望飞跃“三万亿”大关，逐步向世界级城市迈进。武汉的巨大城市价值上涨空间，武汉房地产有望在今后三五年内保持整体向上的发展态势。

武汉市 2015 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 (m ²)	亩单价 (万元/亩)	成交价 (万元)	楼面价	成交单位
1	P (2015) 103 号	武昌区徐东大街与友谊大道交汇处 A 地块	住商 绿地	6.27	80807	2862	346960	6848	武汉联投置业有限公司
2	P (2015) 104 号	新洲区阳逻街黄土村	住宅	2	119745.36	160	28739	1200	武汉阳逻经济开发区建设开发公司
3	P (2015) 105 号	江夏区五里界街北咀村	休养 保健	0.5	10145.17	50	765	1508	武汉梁子湖光伏综合应用科普示范园有限公司
4	P (2015) 107 号	东湖新技术开发区高新大道以北、高科园二路以西	商服	1.83	12017.99	129	2325	1057	湖北中煤地质矿业有限公司
5	P (2015) 108 号	东湖新技术开发区高新四路以南、佛祖岭二路以东	住宅 商服	3	156078.37	236	55159	1178	武汉光谷国际光电资源配臵中心有限公司
6	P (2015) 109 号	东湖新技术开发区光谷六路以东、高科园路以西、五彩东街以北、星宜街以南	住宅 商服	3	78519.72	445	52449	1378	武汉鸿信世纪置业有限公司
7	P (2015) 110 号	东湖新技术开发区高新二路以北、武广高铁以东	商服	1.2	89757.45	120	16157	1500	上海钜碧投资管理有限公司
8	P (2015) 111 号	东湖新技术开发区雄楚大道以北、鲁林路以东	住宅 商服	3.08	59506.82	1311	117051	3495	武汉南国商业发展有限公司
9	P (2015) 114 号	黄陂区百锦街以西、双凤大道以北	住宅	1.0-2.44	13564.37	214	4348	800	武汉盛世传地产有限公司
10	P (2015) 115 号	黄陂区熙苑街以东，西寺大道以南	住宅 商服	1.0-5.4	7518.99	297	3350	825	武汉顺风房地产开发有限公司
11	P (2015) 116 号	黄陂区汉口北大道以北、泵站河以东	商服	1.0-4.2	18612.31	380	10600	1356	武汉千玉龙地产有限公司
12	P (2015) 124 号	东西湖区长青街四明路以东、东西湖大道以南	住宅 商服	5.7	9548.55	857	12270	2254	湖北世纪佳柏置业有限公司
13	P (2015) 125 号	东西湖区三店农场啤砖路北、径三路东	住宅	3	21219.44	392	12465	1958	武汉新琪安置业有限公司
14	P (2015) 126 号	东西湖区金银湖北路南、金银湖西路东	商服	4.5	8912.43	227	3040	758	湖北良品铺子食品有限公司
15	P (2015) 127 号	东西湖区金银湖街办事处金银湖北路南、金银湖中路西	商服	4	11776.31	206	3635	772	武汉荣泰汇地产有限公司
16	P (2015) 129 号	武汉经济技术开发区 201M 地块	商服	2.2	97275.84	135	19699	920	华人汇和科技园建设有限公司
17	P (2015) 130 号	江岸区胜利街 230 号	商服	6.48	2482.92	2610	9720	6041	湖北金涛房地产开发有限公司
18	P (2015) 131 号	洪山区洪山街北港村	工业	1.0-2.5	2533.11	70	265	418	武汉翰璟置业投资有限公司
19	P (2015) 132 号	武汉市化学工业区八吉府街群联村	工业	1.0-2.5	40056	33	1970	197	武汉奥克化学有限公司
20	P (2015) 133 号	武汉市化学工业区八吉府街群联村	工业	1.0-2.5	34770	33	1710	197	武汉奥克特种化学有限公司
21	P (2015) 134 号	东西湖区金银湖街金银湖路以东、金桥二路以南	商服	5.86	4965.57	418	3115	1070	饶刚
22	P (2015) 135 号	黄陂区盘龙城经济开发区巨龙大道以南，长湖以北	住宅	1.0-1.05	19721.01	100	2970	1434	武汉军辉物资有限公司

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (m ²)	亩单价 (万元/亩)	成交价 (万元)	楼面价	成交单位
23	P (2015) 136 号	黄陂区盘龙城经济开发区 飞龙路以北	住宅	1.0-2.2	24004.84	205	7390	1399	武汉龙城佳园房地 产开发有限公司
24	P (2015) 137 号	黄陂区前川街百锦街以 东, 双凤大道以北	住宅 商服	5.1	19710.08	334	9880	983	武汉市隆汇祥置业 有限公司
25	P (2015) 138 号	黄陂区新十公路与工业 园中路交叉口西北	商服	1.0-2.0	6000	78	702	585	武汉市华中金圣达 国际投资有限公司
26	P (2015) 139 号	黄陂区滠口街长松村, 解放大道延长线以西	住宅	1.0-2.2	32487.77	144	7000	979	王斌
27	P (2015) 140 号	黄陂区长松村, 解放大 道延长线以西	住宅	1.0-2.0	36790.54	130	7200	979	王林
28	P (2015) 141 号	黄陂区王河大道以南, 滠水河以东	商服	1.0-3.3	7188.95	60	650	274	武汉木兰王河水乡 旅游发展有限公司
29	P (2015) 142 号	黄陂区长轩岭街官田 村, 龙池堰以西	住宿 餐饮	1.1	8875.84	24	326	334	武汉市丰太木兰天 池旅游有限公司
30	P (2015) 143 号	黄陂区盘龙城经济开发 区华云路以南, 宋家岗 东路以西	住宅 公园 绿地	1.0-1.6	115586.44	130	22525	1300	武汉临空经济区建 设投资开发 有限公司
31	P (2015) 145 号	新洲区旧街街旧街村	住宅 商服	1.8	36678.72	60	3302	531	武汉滨港新区建设 投资有限公司
32	P (2015) 146 号	新洲区郑城街道	住宅	2.5	13011.38	100	1952	600	武汉滨港新区建设 投资有限公司
33	P (2015) 147 号	新洲区阳逻经济开发区 余集村地块	住宅	2.3	35125.02	54	2823	349	武汉中建绿苑建设 有限公司
34	P (2015) 148 号	青山滨江商务区启动项 目 (D-1 地块)	商服	7.2	24715	870	372500	2642	武汉和纵盛地产 有限公司
		青山滨江商务区启动项 目 (D-2 地块)	商服	4.94	10926				
		青山滨江商务区启动项 目 (39-1 地块)	住宅	3.62	64227				
		青山滨江商务区启动项 目 (39-4 地块)	住宅	4.51	22830				
		青山滨江商务区启动项 目二 (E-1 地块)	商服	8.6	9928				
		青山滨江商务区启动项 目二 (44 地块)	住宅 商服	3.8	36161				
35	P (2015) 150 号	江岸区后湖大道、新荣 村路交汇处西侧	住宅 商服	3.7	116800	394	69000	1002	武汉城开房地产 开发有限公司
36	P (2015) 153 号	汉阳区江城大道与四新 北路交叉口以南	住宅 商服	3.8	24817	507	18860	2000	武汉东方鑫地置业 有限公司
37	P (2015) 154 号	汉阳区四新北路以南、 芳草东路以东	住宅 商服	2.9	69673	707	73900	2450	招商局地产 (武汉) 有限公司
38	P (2015) 155 号	汉阳区梅子南三街和连 通港西路交汇处西南角	住宅 商服	1.85、 3.20	17432	442	11560	2541	武汉保和优诚置业 有限公司
39	P (2015) 159 号	东湖新技术开发区高新 大道以北、荷英路以西	商服	2.4	26871.08	163	6579	1020	武汉光谷生物产业 基地建设投资公司
40	P (2015) 160 号	东湖新技术开发区三泰 路以南、神墩一路以北	商服	8.7、4.8	14537.45	433	9452	1355	武汉京文置业 有限公司
41	P (2015) 162 号	武汉经济开发区 24MB 地块	住宅	2.35	160682.06	1095	264000	4000	深圳市平嘉投资管 理有限公司
42	P (2015) 163 号	青山区贾岭村 A 包	住宅	1.98-3.24	168198.9	259	65280	1363	广东海伦堡地产集 团有限公司
43	P (2015) 164 号	青山区贾岭村 B 包	住宅 商服	2.88、 3.51	174619.14	268	70120	1367	广东海伦堡地产集 团有限公司

武汉市 2015 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	价格
1	江岸区	武汉天地云廷	35000
2	江岸区	万科金域湖庭	18000
3	江岸区	汉口向上城	14800
4	江岸区	翰林紫园	12800
5	江岸区	城开二七城市广场	11000
6	江岸区	哈楼	9100
7	江岸区	汉口新城公园世家	8480
8	江汉区	越秀国际金融汇	26000
9	江汉区	爱特@城	18000
10	江汉区	沿海菱角湖壹号	20000
11	江汉区	中国中华城	16000
12	江汉区	远洋心里	10700
13	硚口区	中建御景星城	14500
14	硚口区	中民仁寿里	14000
15	硚口区	招商江湾国际	12000
16	硚口区	海联时代广场	7900
17	武昌区	汉街壹号公馆	23000
18	武昌区	中国铁建 1818 中心	17000
19	武昌区	武汉恒大首府	15000
20	武昌区	楚天都市雅园	13800
21	武昌区	纯水岸·东湖	13500
22	武昌区	融侨城	12800
23	洪山区	中建南湖壹号	11500
24	洪山区	保利城	11000
25	洪山区	福星惠誉东湖城	9700
26	洪山区	东原湖光里	6700
27	洪山区	彩虹郡	5700
28	青山区	中建开元公馆	10800
29	青山区	青山 1958	7700
30	青山区	绿地香树花城	7000
31	汉阳区	中海琴台华府	13000
32	汉阳区	复地海上海	12000
33	汉阳区	招商公园 1872	10500
34	汉阳区	中铁世纪金桥	10500
35	汉阳区	纽宾凯汉 city 国际社区	7800
36	东西湖区	沿海翡丽英伦	12500
37	东西湖区	愿景城 C 区	7500
38	东西湖区	恋湖家园滨湖一期	7100
39	东西湖区	武汉恒大城	7000
40	东西湖区	银湖水榭三期	6900
41	东湖开发区	当代国际花园铂公馆	14000
42	东湖开发区	融科天域	13000
43	东湖开发区	光谷坐标城九期	11000
44	东湖开发区	蓝光 COCO 时代	9000
45	东湖开发区	旭辉御府	8200
46	东湖开发区	优+国际青年互动特区	7500
47	东湖开发区	朗诗里程	6200
48	经济开发区	万科金域蓝湾	12000
49	经济开发区	观澜太子湖	8800
50	经济开发区	金色港湾五期	9000
51	经济开发区	联投金色港湾	7050
52	经济开发区	听涛观海龙台	5600

序号	区域	楼盘	价格
53	江夏区	阳光 100 大湖第	6900
54	江夏区	江南新天地	6400
55	江夏区	中建汤逊湖壹号高层	6300
56	江夏区	惠风同庆花园蜜糖镇	6500
57	江夏区	联投龙湾	5800
58	黄陂区	武汉恒大龙城	6600
59	黄陂区	F、绿岛	5700
60	黄陂区	名流人和天地六期	5500
61	黄陂区	联投汉口郡	4600
62	汉南区	碧桂园凤凰城	6800
63	汉南区	汉南天地	3900
64	汉南区	新长江香榭澜溪	3500
65	蔡甸区	世茂龙湾	55 万/套
66	蔡甸区	武汉中国健康谷	5500
67	蔡甸区	一品莲花 A 区天下峰景	4500
68	新洲区	保利圆梦城	4300
69	新洲区	住开盛世长江	3648
70	新洲区	天琴湾	3500

◇ 别墅（部分）

序号	区域	楼盘	价格
1	江岸区	新世界梦湖香郡别墅	35000 元/m²
2	武昌区	百瑞景御院	20000 元/m²
3	洪山区	世茂林屿岸别墅	15000 元/m²
4	汉阳区	金地意墅	18000 元/m²
5	东西湖区	金地格林春岸世家别墅	15000 元/m²
6	东湖开发区	武汉长岛	800 万元/套
7	经济开发区	联投半岛一品	11000 元/m²
8	江夏区	美加橘郡	240 万元/套
9	黄陂区	新长江香榭北邨湖	250 万元/套
10	汉南区	碧桂园凤凰城	6800 元/m²
11	蔡甸区	湖墅观止	12000 元/m²

◇ 商业（部分）

序号	行政区	楼盘名称	价格
1	江岸区	中城国际	20000
2	江岸区	汉口东部购物公园	35000
3	江岸区	百步亭现代城四区	11000
4	江汉区	泛海城市广场	35000
5	江汉区	龙王庙商贸广场	45000
6	江汉区	武汉菱角湖万达广场	11357
7	江汉区	武汉西园购物中心	15000
8	硚口区	葛洲坝南大天地	28000
9	硚口区	南国西汇生活广场	26000
10	武昌区	金地国际花园商铺	24000
11	武昌区	武汉中央文化区	30000
12	洪山区	万隆广场	27000
13	洪山区	保利华都商铺	23000
14	青山区	钢谷	18000
15	青山区	福星惠誉青城华府商铺	13000
16	汉阳区	铜锣湾广场	20000

序号	行政区	楼盘名称	价格
17	汉阳区	海天欢乐购	60000
18	东西湖区	北冰洋城市广场	26000
19	东西湖区	汇通公路港	16000
20	东湖开发区	新世界恒大华府商铺	37000
21	东湖开发区	锦绣龙城商铺	30000
22	经济开发区	金色港湾商铺	30000
23	江夏区	联投广场万汇 MALL	35000
24	江夏区	江夏中央大街	25000
25	江夏区	阳光 100 大湖第商铺	17000
26	黄陂区	中国金马凯旋家居 CBD	13500
27	黄陂区	汉口北批发第一城	13500
28	黄陂区	五洲国际建材城	11000
29	新洲区	华融钢茂	7000
30	新洲区	汪集商业步行街	2600

✧ 写字楼（部分）

序号	行政区	楼盘名称	价格
1	江岸区	浙商国际大厦	24800
2	江岸区	新长江国际	17000
3	江汉区	ICC 武汉环贸中心	29800
4	江汉区	新世界中心	25000
5	江汉区	泛海国际 SOHO 城	21000
6	硚口区	保利香槟国际写字楼	10500
7	硚口区	海联时代广场写字楼	8500
8	硚口区	国际企业峰汇	8000
9	武昌区	汉街总部国际	22000
10	武昌区	德成中心	21000
11	武昌区	联发国际大厦	20000
12	武昌区	普提金国际金融中心	20000
13	武昌区	融众国际	20000
14	武昌区	绿地国际金融城写字楼	19000
15	武昌区	凤凰国际	18000
16	武昌区	福星惠誉水岸国际	12500
17	武昌区	东原时光道	13800
18	洪山区	湖北省科技创业大厦	19000
19	洪山区	星光时代	13000
20	洪山区	永利国际大厦	12500
21	东西湖区	武汉客厅梦想特区	10000
22	东西湖区	立方城	6200
23	东湖开发区	光谷金融港	8000
24	东湖开发区	武大航域二区	6000
25	东湖开发区	光谷芯中心	4000
26	经济开发区	沌口总部基地华中电子商务产业园	11500
27	经济开发区	华中智谷	8000
28	经济开发区	嘉昱建银商务公馆	7200
29	江夏区	光谷 8 号工坊二期	5500
30	新洲区	NPC 领港城	5000

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、涵盖 4300 多个小区的二手房数据和数百个项目的商铺及写字楼数据，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 2015 年第四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）	参考价格(元/㎡)
1	百步华庭	江岸区	2007	9800-10800
2	百步亭花园温馨苑	江岸区	1998-2000	8300-9000
3	百步亭花园现代城	江岸区	2009	10500-11500
4	滨江苑	江岸区	2003-2006	一二期 12000-13500；三期 13000-14500
5	蔡家田小区	江岸区	1993	8800-9600
6	常阳永清城	江岸区	2008	16000-18000
7	堤角小区	江岸区	1998	7600-8400
8	东方花都	江岸区	2005	8800-9500
9	东立国际	江岸区	2006-2008	11500-12500
10	高雄小区	江岸区	1996	9500-10300
11	汉口花园	江岸区	2005-2009	9300-10200
12	宏宇绿色新都	江岸区	2003	7800-8500
13	花桥一村	江岸区	1988-1992	9200-10000
14	华清园	江岸区	2008	16000-18000
15	惠西小区	江岸区	1995	9800-11000
16	江大路小区	江岸区	1999	9300-10000
17	金色华府	江岸区	2005	15000-16500
18	锦苑公寓	江岸区	2002	8800-9500
19	晋合世家	江岸区	2008	18000-21000
20	球横小区	江岸区	1994	10800-11800
21	融科天城	江岸区	2008-2010	17000-19000
22	时代广场	江岸区	2007	15000-16500
23	田园小区	江岸区	1995-2002	8400-9200
24	统建大江园	江岸区	2003-2005	12000-13200
25	统建同安家园	江岸区	2007-2010	8800-10000
26	武汉天地御江苑	江岸区	2009	26000-29000
27	幸福人家	江岸区	2007	8600-9200
28	中侨观邸	江岸区	2006	13500-14200
29	竹叶山小区	江岸区	1993	8500-9300
30	碧湖花园	江汉区	2002	9500-9700
31	顶琇晶城	江汉区	2008	11800-12000
32	福星城市花园	江汉区	2003	13500-13750
33	复兴村小区	江汉区	1990-1996	8700-8900
34	富康花园	江汉区	1996-1998	6800-7000
35	海虹景	江汉区	2005	12900-13000
36	航天花园	江汉区	2004	10800-11000
37	华立新华时代	江汉区	2007	12700-12800
38	华苑小区	江汉区	1995	8100-8300
39	金利明珠花园	江汉区	2006	12100-12300
40	金色雅园	江汉区	2002-2007	9500-9700
41	绿色家园	江汉区	2005	8900-9200
42	世纪华庭	江汉区	2002	13100-13300
43	天梨豪园	江汉区	2004-2006	8900-9000
44	天润北湖假日	江汉区	2006	12200-12300
45	统建千禧园	江汉区	2000	13400-13600
46	万豪国际	江汉区	2005	14400-14500
47	万科金色家园	江汉区	2007-2009	15100-15300
48	万松园小区	江汉区	1994-1999	19700-20000
49	香江花园	江汉区	1999	10300-10400
50	新华家园	江汉区	2002-2008	9100-9300
51	新世纪都市花园	江汉区	2003	10300-10460

序号	项目(小区)名称	区域	建设年份(参考)	参考价格(元/㎡)
52	阳光花园	江汉区	2003-2006	9100-9411
53	中奇万松欧式花园	江汉区	2002	13400-13600
54	紫藤花园	江汉区	2002	11600-11800
55	常码头社区	硚口区	1996	8000-8500
56	城开丰竹园	硚口区	2003	8300-9000
57	东方花城	硚口区	2005	9800-11000
58	汉口春天	硚口区	2006-2008	10500-11500
59	汉口中心嘉园	硚口区	2009	14000-15500
60	集贤花园	硚口区	2000-2004	10800-11800
61	荣华西村	硚口区	1998	9600-10500
62	融侨锦城	硚口区	2006-2008	10200-11500
63	天顺园	硚口区	1995-2005	7600-8500
64	同馨花园	硚口区	2005-2009	13500-14500
65	营房南村	硚口区	1992-1995	9200-9800
66	紫薇花园	硚口区	2001-2005	10800-12000
67	安居苑	武昌区	1993-1995	8700-9300
68	宝安花园	武昌区	1998-2004	8400-8900
69	长城嘉苑	武昌区	2007	9500-10300
70	长江紫都	武昌区	2006-2010	7200-7800
71	东湖楚世家	武昌区	2008	19800-22000
72	东湖林语	武昌区	2003	19000-20000
73	东湖天下	武昌区	2007	13000-14000
74	东龙世纪花园	武昌区	1999-2006	9200-10000
75	东亭花园	武昌区	1996-2002	8000-8700
76	都市经典	武昌区	2004、2008	9500-10200
77	风华天城	武昌区	2004-2006	8300-9000
78	和盛世家	武昌区	2004	8500-9200
79	华润凤凰城	武昌区	2007	14000-14500
80	汇文新都	武昌区	2004-2006	8500-9200
81	惠誉花园	武昌区	2002	8200-9000
82	金都汉宫	武昌区	2008	不临江 16000-17000 ; 临江 18500-19300
83	锦江国际城	武昌区	2007	13500-14200
84	锦绣江南	武昌区	2008-2010	13000-13600
85	静安上城	武昌区	2009	10700-11500
86	凯乐花园	武昌区	2006	12500-13000
87	梅苑小区	武昌区	1993-1998	8900-9500
88	秦园居	武昌区	2001	9000-9700
89	青菱城市花园	武昌区	2008	6000-6500
90	融侨华府	武昌区	2009	12500-13200
91	晒湖小区	武昌区	1992-1995	8000-8500
92	世纪彩城	武昌区	2003、2009	9500-10200
93	首义新村	武昌区	1993-1995	9500-10300
94	四美苑小区	武昌区	1999	8000-8500
95	天梨花园	武昌区	2004	8700-9500
96	武昌城市公园	武昌区	2006	10000-10800
97	武泰闸花园小区	武昌区	1996-2001	7000-7600
98	兴华嘉天下	武昌区	2007-2010	10200-11000
99	银海花园	武昌区	1998	8500-9200
100	银海华庭	武昌区	2004	12000-12500
101	郁馨花园	武昌区	2004	7400-8000
102	紫阳金利屋	武昌区	2008	14000-14500
103	紫竹园公寓	武昌区	1998	8600-9200
104	爱家国际华城	洪山区	2008-2013	9800-10500
105	保利心语	洪山区	2008-2010	高层 7400-8000 ; 小高层 9500-10000 ; 多层 9500-10000 ; 别墅 12000-13000

序号	项目(小区)名称	区域	建设年份(参考)	参考价格(元/㎡)
106	大华南湖公园世家	洪山区	2006(一期)2008(二期)2012(三期)	一期 9500-10000; 二期 9800-10500; 三期 10500-11000; 别墅 17000-17500
107	华城广场	洪山区	2005	9500-10500
108	华城新都	洪山区	2002-2003	8200-9000
109	丽岛花园	洪山区	2000-2003	别墅 27000-28000; 高层 8200-9000
110	领秀城	洪山区	2007	大户型 9000-9500; 小户型 9500-10000
111	美林青城	洪山区	2007	11000-12000
112	名都花园	洪山区	2006-2007	9500-10000
113	欧洲花园	洪山区	2002	8800-9800
114	鹏程花园	洪山区	2003	8500-9200
115	狮城名居	洪山区	2003	8800-9500
116	泰然南湖玫瑰湾	洪山区	2007-2013	高层 8500-9300; 多层 11500-12000; 联排别墅 22000-22800; 独栋别墅 27000-27800
117	铁机东区	洪山区	1995-1997	7600-8300
118	汪家墩小区	洪山区	1999	7800-8500
119	新世纪花园	洪山区	2002	8700-9500
120	竹苑小区	洪山区	1998-2002	9000-9800
121	宝安公园家	青山区	2003	8000-8600
122	柴林花园	青山区	2003	7500-8000
123	东方红花园	青山区	1998	6200-6700
124	江南春城	青山区	2007-2009	10000-11000
125	金鹤园	青山区	2001-2004	7000-7500
126	绿景苑	青山区	2004	9000-9500
127	青城华府	青山区	2011	9600-10500
128	东方华尔兹	汉阳区	2003	8000-9000
129	都市兰亭	汉阳区	2008	12000-15000
130	二桥东村	汉阳区	1986-1993	8500-9000
131	花卉园	汉阳区	2002、2004	9500-10500
132	复地翠微新城	汉阳区	2004-2007	普通住宅 11000-12500; 别墅 13500-14500
133	国信新城	汉阳区	2003-2007	8000-9500
134	玫瑰园东村	汉阳区	1986-1996	8000-9200
135	七里小区	汉阳区	1986-1995	7500-8500
136	桃花岛城市花园	汉阳区	2000-2002	7800-8800
137	统建玫瑰苑	汉阳区	2000	7500-8500
138	香榭琴台	汉阳区	2009	10500-12500
139	新澳蓝草坪	汉阳区	2008	8800-9600
140	鹦鹉花园	汉阳区	1998-2005	9500-11000
141	自力新村	汉阳区	1990-2000	7500-8500
142	奥林匹克花园	东西湖区	2003-2005	多层 5500-6000; 别墅 8300-9200
143	常青花园四小区	东西湖区	2001	7700-8500
144	嘉禾园	东西湖区	2003-2006	6400-7000
145	将军花园	东西湖区	1998	6600-7400
146	金珠港湾	东西湖区	2006-2010	5300-6000
147	梨花园小区	东西湖区	1998	6500-7000
148	顺驰泊林	东西湖区	2004	4700-5500
149	万科高尔夫城市花园	东西湖区	2003-2009	8000-9000
150	万科四季花城	东西湖区	2004	7200-8500
151	吴南花园	东西湖区	1998	7200-7700
152	沿海赛洛城	东西湖区	2007-2010	5500-6200
153	银湖翡翠	东西湖区	2006-2008	高层 7500-8200; 别墅 11000-14000
154	保利十二橡树庄园	东湖开发区	2009	12000-13000
155	当代花园	东湖开发区	2006	8500-9000
156	当代卡梅尔小镇	东湖开发区	2010	6000-6500
157	东林外庐	东湖开发区	2003-2005	7000-7500
158	关东康居园	东湖开发区	1995-2000	6800-7300
159	关山春晓	东湖开发区	2004	9500-10000

序号	项目(小区)名称	区域	建设年份(参考)	参考价格(元/㎡)
160	光谷坐标城	东湖开发区	2004-2009	9500-10000
161	华乐花园	东湖开发区	2004	7500-8000
162	江南家园	东湖开发区	2006-2008	8500-9000
163	金地阳光城	东湖开发区	2003	8700-9300
164	锦绣龙城	东湖开发区	2008	8000-8500
165	清江山水	东湖开发区	2007-2010	8000-8500
166	水蓝郡	东湖开发区	2004	多层 4500-5000; 联排 7000-8000; 独栋 11000-13000
167	万科城市花园	东湖开发区	2006	9500-10000
168	紫松花园	东湖开发区	2000	8500-9000
169	奥林花园	沌口开发区	2003-2005	7000-8500
170	东风阳光城	沌口开发区	2005-2007	多层 6500-7300; 花园洋房 7000-8000; 别墅 8000-9000
171	升官渡小区	沌口开发区	1992-1998	6000-7000
172	水木清华	沌口开发区	2003-2006	一、二期 6000-7000; 三期 7000-8000
173	泰合百花公园	沌口开发区	2003-2005	7000-8000
174	湘隆大公馆	沌口开发区	2009	7800-9200
175	阳光丽景	沌口开发区	2001-2005	平层 5500-6200; 复式 10000-12000
176	鸿发世纪城	江夏区	2010-2012	5700-6500
177	梅南山居	江夏区	2005	多层 4500-5500; 叠拼别墅 8000-8800; 独栋别墅 9500-10500
178	美加湖滨新城	江夏区	2006	高层 4500-4800; 叠拼 5000-6000; 独栋别墅 7500-9000
179	纳帕溪谷	江夏区	2013	联排 16000-20000; 独栋 20000-25000
180	宜家汤臣	江夏区	2007	多层 5000-5800; 联排、双拼 6500-9000; 独栋别墅 10000-12000
181	玉龙岛花园	江夏区	2000	多层 5000-6000; 联排别墅 6500-8000; 独栋别墅 8500-10000
182	F 天下	黄陂区	2005	9000-11100
183	宝安中国院子	黄陂区	2008	联排 9500-10000; 独栋 9800-10800
184	冰晶兰馨苑	黄陂区	2003	3600-4400
185	汉口湖畔	黄陂区	2011	5000-5700
186	恒大名都	黄陂区	2012	高层 5500-6500; 别墅 7000-9000
187	名流人和天地	黄陂区	2008	4700-5800
188	万安盛世年华	黄陂区	2006	3700-4400
189	碧桂园凤凰城	汉南区	2009 年	3600-4200
190	汉南家园	汉南区	2007-2013 年	2700-3300
191	微湖水岸	汉南区	2009 年	3000-3700
192	城南明珠	蔡甸区	2011 年	4000-4600
193	恒大绿洲	蔡甸区	2011 年	5500-6200
194	金家新都汇	蔡甸区	2009 年	5000-5500
195	摩天逸品	蔡甸区	2011 年	3900-4500
196	祥鑫天骄城	蔡甸区	2010 年	4400-5100
197	保利圆梦城	新洲区	2012	3200-3800
198	东城明珠	新洲区	2013	2200-3000
199	佳运环湖花园	新洲区	2008	2000-2800
200	住开盛世长江	新洲区	2014	2600-3300

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、涵盖 4300 多个小区的二手房数据和数百个项目的商铺及写字楼数据, 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!