



湖北永信行
REAL-TRUST, HUBEI

永信行视界

2017 年第 3 期





诚信
责任
专业
可持续

机构简介

湖北永信行咨询机构由湖北永信行房地产土地资产评估咨询有限公司、湖北永信行资产评估咨询有限公司、武汉永信行房地产咨询有限公司和世纪鑫海（天津）环境科技有限公司湖北分公司组成，成立于 2002 年，致力于包括各类动产、不动产、无形资产、企业价值以及权益的价值发掘与测量，为各类投资及资产重组提供尽职调查与咨询顾问服务，具有房地产估价国家一级、土地估价全国执业、资产评估、工程造价咨询乙级、湖北省司法鉴定机构、土地登记代理、房地产经纪代理和环境影响评价等专业资质。

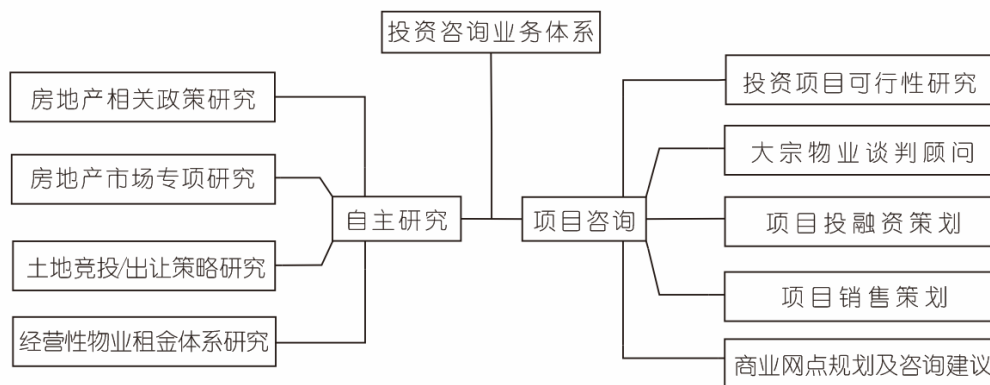
企业文化

湖北永信行肩负“为客户、员工和股东创造价值”的使命，在“诚信、责任、专业、可持续”的核心企业文化指导下，坚持秉承“源于诚、致于信”的经营理念 and “专业创造价值、细节成就完美”的工作宗旨，为实现“做最值得信赖的价值发现者和测量者”的愿景不懈努力，谋求客户、员工与企业的共同发展。

置业服务

湖北永信行自成立以来，致力于发展专业化、个性化的房地产咨询服务，长期保持对房地产市场的动态关注。机构专注于本土市场，打造出具有专业化思维、本土化特色的服务团队，恪守专业化执业理念，为社会各界定制针对性的房地产专业咨询建议，并提供全方位的综合服务。

历经多年发展，永信行在业内已经取得了令人信服的业绩，并形成了特有的房地产投资咨询业务体系：



湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！

如需定制专业化、个性化的房地产咨询服务，敬请垂询：

Tel: (027) 82440617

E-mail: real-trust@vip.163.com

青春战场，激辩人生——湖北永信行举办青年辩论赛

8月17日晚，湖北永信行会议室里，一场终极对决正在上演——湖北永信行青年辩论赛决赛隆重举行。这是继5年之后湖北永信行再次举办的辩论会。本次辩论赛一共经历了初赛、半决赛和决赛。本次辩题贴近工作实际，围绕机构经营和员工发展过程中的各种矛盾关系来精心组织辩题。比如针对个人兴趣和社会需要的矛盾，组委会抛出“到底是应该干一行爱一行还是应该爱一行干一行”的经典辩题；针对机构的专业化特点，适时引出“求博还是求专”的讨论……通过辩论，不仅激发了大家在辩论队中的积极性和创造性，还有利于引导大家对于这些涉及自身职业发展重大问题的持续思考。



湖北永信行总经理袁文清入选江岸区首批“江岸英才”计划

根据《区委办公室、区政府办公室关于印发〈江岸英才认定与服务工作实施办法〉的通知》（岸办文[2016]25号），经部门推荐、资格审查、集中认定、区委人才工作领导小组审定、公示等程序，湖北永信行总经理袁文清入围首批江岸英才，获得“江岸英才”计划入选证书。武汉“城市合伙人”·江岸英才是指在江岸创办企业、创业投资或开展研发创新活动，与城市结成奋斗共同体，共担风险、共历艰辛、共享成功、共创未来的现代服务业领军人才、战略性新兴产业高端人才和青年创新创业拔尖人才，以及其他类别、相当层次的创新创业人才。

湖北永信行为四川九寨沟地震灾区募捐

9月1日，为帮助受灾地区群众共渡难关，尽快恢复生产，重建家园，湖北永信行全体员工向武汉市慈善总会捐款14300元，为四川九寨沟地震灾区送去了绵薄之力。

行到水穷处，坐看云起时——湖北永信行桂林山水行

9月14日至9月28日，湖北永信行15周年系列活动之浪漫风情游活动正式启动。连续二批小伙伴们来到“山水甲天下”的桂林，在夏季的尾巴上体验了一把南国风情。

今年是湖北永信行成立15周年，为回报社会，使十五周年庆更有意义，我们放弃了原本筹备的隆重庆典，将庆典改为系列主题活动，在永信行家人的踊跃参与下，我们相继举办公益捐赠、青年辩论赛、浪漫风情游、专业成果展、征文大赛、健康骑行等一系列纪念活动。



《永信行视界》

2017 年第 3 期

(总第 38 期)

2017 年 10 月 15 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——武汉市轨道交通“十三五”规划... 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

市场观察

武汉市住宅租赁市场结构特征分析.....	09
----------------------	----

永信行视点

高空置率是否意味过剩？ ——武汉优质写字楼市场趋势分析.....	12
-------------------------------------	----

市场分析

2017 年第三季度武汉市房地产市场分析报告.....	15
-----------------------------	----

季度数据

国有土地使用权出让结果.....	22
增量住宅参考价格.....	24
存量住宅片区参考价格(部分).....	26

国家政策



◎31 部门联手严惩失信房企：拿地、审批、发债融资全部受限

7月23日，国家发展改革委、中国人民银行、住房城乡建设部等31部委联合签署了《关于对房地产领域相关失信责任主体实施联合惩戒的合作备忘录》，推出37条惩戒措施，对失信的房地产企业、个人进行联合惩戒。联合惩戒对象主要指在房地产领域开发经营活动中存在失信行为的相关机构及人员等责任主体，惩戒措施可分为5大类，包括依法限制或者禁止惩戒对象的市场准入、行政许可或者融资行为等。

该联合惩治合作备忘录对房地产企业在限制拿地、融资方面进行了严格要求。一般来说，房企最关心的是“拿地”和“融资”这两个方面，在37条惩戒措施里，有多条内容是关于拿地和融资的，其他的一些内容包括房企评级、房企土地建设等各方面。该联合整治备忘录是对整个企业经营端的全流程制定惩戒措施。政策本身有利于防止房地产企业进入失信环节，促进房地产领域相关主体依法诚信经营。

◎住建部：公布第二批全国特色小镇名单

8月22日，住建部按照《关于保持和彰显特色小镇特色若干问题的通知》和《关于做好第二批全国特色小镇推荐工作的通知》要求，在各地择优推荐的基础上，经组织现场答辩、专家评审和公示，以北京市怀柔区雁栖镇为代表的全国276个镇被认定为我国第二批特色小镇。第二批全国特色小镇名单在对外公布时，增加了一份“专家组对第二批全国特色小镇的评审意见”。此外，住房城乡建设部还要求，各省（区、市）住房城乡建设部门要做好特色小镇建设工作的指导、支持和监督工作，进一步保持和彰显特色小镇特色，同时督促检查第二批特色小镇按照专家评审意见予以整改。

截至目前，我国共有403个镇被正式纳入全国特色小镇培育范畴，已经完成特色小镇认定、培育计划的40.3%左右。特色小镇正成长为中国新型城镇化建设过程中的新风口。一方面，社会各界对特色小镇建设的关注度居高不下；另一方面，也出现了一些借特色小镇炒作、搞房地产开发的不好苗头。因此，发布《通知》都是为了加强对特色小镇建设的正确引导，强化监督，杜绝各种形式的炒作和盲目跟风。

◎两部委：13城市试点集体土地建设租赁住房

8月28日，国土资源部、住房城乡建设部联合印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知。通知确定第一批在北京、上海、武汉等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。通过改革试点，在试点城市成功运营一批集体租赁住房项目，完善利用集体建设用地建设租赁住房规则，形成一批可复制、可推广的改革成果，为构建城乡统一的建设用地市场提供支撑。

该试点方案是对前期八部门联合印发的《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》的延续，该试点方案会带来三个积极效应：一是进一步提升住房租赁市场规模，集体建设用地的租赁住房将形成对城市租赁住房市场的有效补充；二是有助于发挥集体建设用地的价值，租赁市场的发展成为盘活此类用的一个很好渠道。三是通过发展正规租赁市场和产品，有利地打击部分小产权房等租赁行为。



◎国土资源部：因城施策持续加强房地产用地市场管控

8月30日-31日，全国土地利用管理工作会议召开。会议总结了党的十八大以来土地利用管理工作取得的积极成效，深入研判土地利用管理工作面临的新形势，明确了新时期土地利用管理工作的总体要求和主要任务。会议要求，聚焦节约集约用地和城乡统一建设用地市场建设两条业务主线，深化改革，创新土地利用管理机制，促进土地资源的高效配置和合理利用，为经济平稳健康发展提供有力保障。

会议提出的新时期土地利用管理思路，即提高土地利用的效率、增加城市住宅用地的供给，不仅可以从供给端缓解我国热点城市房价过高、增速过快，且有助于稳定公众的预期。

◎国土资源部：统筹城市地上地下建设

9月7日，国土资源部印发《关于加强城市地质工作的指导意见》，明确提出统筹城市地上地下建设，补齐城市绿色发展的地质工作短板，到2020年完成城市地质调查示范，到2025年实现地级以上城市地质工作全覆盖，以地质工作推动城镇加快形成绿色发展方式和绿色生活方式。《指导意见》提出，将以地质调查为基础，科学统筹地上、地下空间资源开发利用，并纳入土地利用规划。鼓励工业、仓储、商业等经营性项目，以政府和社会资本合作（PPP）的模式合理开发利用地下空间。

随着我国城镇化进程加快，城市规划建设管理对地质工作重视程度不够，尤其对地质资源环境约束性考虑不够，地质工作与城市规划建设管理结合不够紧密、融合不够。因此加强城市地质工作，已十分迫切。此《指导意见》出台，对全面落实节约资源和保护环境的基本国策，补齐城市规划、建设与管理的地地质工作短板，拓展城镇化发展新空间，开辟城镇化建设新资源，构建城市资源环境安全新体系，推动新型城镇化绿色、低碳、循环、安全、集约、智慧发展有重要指导意义。

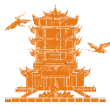
◎国土资源部、住房城乡建设部：小产权房转正无望

9月20日，国土资源部、住房城乡建设部联合发布《关于房屋交易与不动产登记衔接有关问题的通知》，要求对于房屋交易与不动产登记机构分设的地方，要按照“进一个门、跑一次路”的原则，实现房屋交易与不动产登记的有效衔接。不动产登记统一登记制度实施后，房屋交易和不动产登记信息要通过网络实时共享。《通知》提出，针对目前各地不动产统一登记后出现的历史遗留问题，不动产登记机构和房屋交易管理部门要加强配合，共同协商推动地方政府依法合规分类妥善处理，及时解决问题。防止小产权房通过不动产登记合法化。

小产权房主要分布在一些大城市和特大城市的城乡结合部，其持有的“乡级产权证”不被国家承认。《通知》再次强调“防止小产权房通过不动产登记合法化”，是对“小产权房”身份无法“转正”的再次重申，坚决杜绝个别地方政府将“小产权房”纳入不动产登记范围以期“洗白”其尴尬身份。



地方政策



◎湖北省住建厅：进一步加强全省房屋使用安全管理工作

8月18日，湖北省住建厅下发《关于进一步加强全省房屋使用安全管理工作的通知》，通知要求要进一步强化老楼危楼的管理，各地房管部门要结合物业服务市场专项整治工作，督促物业服务企业、建设单位、维保单位做好物业小区住房及配套设施设备的管理，对存在的问题要制定整改措施、规定整改时间和落实责任人，确保业主生命财产安全。

通知是对住房城乡建设部发布的《关于加强既有房屋使用安全管理工作的通知》和省住建厅发布的《关于做好全省城市房屋安全管理工作的通知》的贯彻落实，此次出台的住房使用安全管理措施，对加强城市老楼危楼安全管理，强化物业小区住房及配套设施设备的管理，确保人民群众生命财产安全发挥重要作用。

◎武汉市房管局：长江新城限购

8月25日，武汉市房管局发布《长江新城近期起步区限购限售提示》，规定自2017年8月23日起，长江新城近期起步区实施房地产管控措施如下：一是长江新城近期起步区内（谌家矶—武湖区块）实施存量住房限售措施，取得《不动产权证书》或《房屋所有权证》未满3年的，不得上市交易；二是扩大武汉个人住房限购政策执行范围，在现有限购区域外，新增长江新城近期起步区部分区域。

长江新城作为长江中轴规划的重要部分，未来潜力和价值已经举城皆知。此次，将“长江新城”这个广受关注的区域纳入限购，也是为了进一步落实武汉市政府近期关于长江新城规划区的管控工作，防止长江新城房地产市场的过度投机。体现了政府对于新区发展的政策引导，改变旧有的房地产开发模式。

◎武汉市人民政府：将全面启动住房租赁试点工作

8月29日，武汉市人民政府印发《市人民政府关于开展培育和发展住房租赁市场试点工作的实施意见》，武汉市将围绕培育住房租赁市场供应主体、建设政府住房租赁交易服务平台、多渠道增加租赁住房供应、完善公租房保障机制、加大住房租赁政策支持力度、加强住房租赁管理和服务等六大方面的24条措施开展工作，到2020年，基本形成渠道多元、结构合理、服务规范、制度健全的住房租赁市场体系。实施意见还明确由武汉地产集团、武汉城投集团、武汉地铁集团和武汉碧水集团等市属国有企业组建5家公司成为武汉市第一批国有住房租赁平台。

住建部等9部门联合印发了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》之后，武汉作为首批培育和发展住房租赁市场试点城市之一，出台《实施意见》多措并举，构建完善的住房租赁市场体系。

◎湖北省国资委：敦促出资国企慎投房地产

9月6日，湖北省国资委下发《省政府国资委关于谨慎投资房地产的通知》，明确要求省出资企业及其各级子企业对房地产新增投资持谨慎原则，严控风险。《通知》支出，湖北省出资企业经营房地产的户数较多，投资规模大，增幅快，且普遍存在资产负债率高、资金成本高、盈利空间收窄、后续资金紧张等问题，需防范投资风险和经营风险。省出资企业及其各级子企业所有在建、在售房地产要加快建设进度、销售进度，确保资金尽快回笼，降低杠杆。

国有企业全面风险管理是一项十分重要的工作，关系到国有资产保值增值和企业持续、健康、稳定发展，此次国资委以红头文件形式正式劝诫谨慎投资房地产业务，这在地方上并不多见，可以视作政府对防风险更为关注后，从市场到政府态度转变的一个信号。

◎武汉市房管局：商品房预售不得“全款优先”和拒绝公积金贷款

9月23日，武汉市房管局发布《关于进一步加强商品房预售管理规范销售行为的通知》，对开发商设置选房购房限制条件等5类行为认定为违规。开发商不得以任何形式增加限制条件或附加条件，确保公平选择房源，同时，开发商在取得《商品房预售许可证》前向购房人收取购房定金、捂盘惜售或变相囤积房源、将购房人自行提供房产信息作为购房前置条件等行为都属于违规行为。开发商不得区别对待全款和贷款购房，不得拒绝公积金贷款购房。违反规定的开发商，将面临暂停项目网上签约和预售资金监管账户资金拨付等严厉处罚。

《通知》旨在整顿和规范房地产市场秩序，维护消费者合法权益，营造诚实守信的市场环境。对于大多数购房者关心的限售问题，通知并未提及。与之前的相关规定相比，《通知》着重强调了公积金贷款买房与其他方式享同等权利。目前，武汉是第一个对“全款购房”下手的城市，或可以有效防范信贷资金违规进入房地产市场，防止消费贷成为居民在楼市“加杠杆”的渠道。



◎武汉市政府：买租房打8折，5年留下百万大学生

10月11日，武汉市政府发布《关于加强大学毕业生安居保障的实施意见（试行）》、《关于进一步放宽留汉大学毕业生落户试行政策的通知》、《关于发布武汉市大学毕业生在汉工作指导性最低年薪标准的通知》。通知指出大学生落户与就业创业政策全脱钩，确保大学生落户零门槛，打造“门槛最低、手续最简、机制最活”大学生落户政策；加快推进房地产供给侧结构性改革，力求提供更多的大学毕业生保障性住房，争取“让更多留汉就业创业的大学毕业生以低于市场价20%买到安居房、以低于市场价20%租到租赁房”，近期启动建设“长江青年城”，打造大学毕业生保障性住房的典范样本。

这是继6月发布《关于支持百万大学生留汉创业就业的若干政策措施》后的政策升级版。推进大学毕业生保障性住房建设，是贯彻落实习近平总书记关于住房制度改革重要论述的实际行动，是实现“5年留下100万大学生”这一战略目标的重要支撑。建设大学毕业生保障性住房，不是要政府买单，更不是简单的补助补贴，而是通过创新推进房地产供给侧结构性改革，综合运用金融、土地、投资、减费等举措，积极探索房地产市场宏观调控的“武汉样本”，将有利于武汉房地产市场平稳健康发展。出台大学毕业生保障性住房实施意见，是在制度层面上建立“租购并举”的大学毕业生住房保障体系，将会让大学毕业生在武汉能就业、易创业、快落户、好安居。

▲本期话题——武汉市城乡建设（道路桥梁、轨道交通）“十三五”规划

7月28日，武汉市城乡建设（道路桥梁、轨道交通）“十三五”规划正式发布。2016年-2020年，武汉市将在“十二五”3200亿元基础上加大投资力度，投资5600多亿元实施131个重大项目。规划提出，2020年形成约400公里轨道交通网络，建成“主城成网、新城通线”的轨道交通系统。

武汉市轨道交通“十三五”规划建设一览表

序号	项目名称	起止点	建设性质	“十三五”投资
一	轨道交通（17项）			2454.65亿元
1	6号线一期	东风公司站-环湖西路站	续建	144.77亿元
2	机场线（2号线北延线）	金银潭站-天河机场站	续建	64.19亿元
3	8号线一期	三金潭车辆段站-梨园站	续建	99.91亿元
4	阳逻线（21号线）	后湖大道站-金台站	续建	153.64亿元
5	7号线一期	园博园北站-野芷湖站	续建	216.44亿元
6	1号线径河延伸线	东吴大道站-径河站	续建	16.9亿元
7	11号线东段一期	光谷火车站-左岭站	续建	139.53亿元
8	2号线南延线	光谷广场站-光谷一路站	续建	122.7亿元
9	纸坊线（27号线）	野芷湖站-青龙山地铁小镇站	续建	112亿元
10	蔡甸线（4号线西延）	黄金口站-柏林站	续建	95.8亿元
11	5号线	武汉火车站-南三环站	新建	249.6亿元
12	11号线东段二期	武昌火车站-光谷火车站	新建	100亿元
13	8号线二期	梨园站-野芷湖站	新建	137.7亿元
14	3号线二期	沌阳大道-文岭	新建	5亿元
15	收尾工程		续建	27.7亿元
16	第四轮轨道交通规划		新建	700亿元
17	有轨电车T1、T2一期、经开示范线		续建	68.77亿元

■城建规划一览

8月21日，武汉地铁21号线（阳逻线）最后一个实现双线贯通的地下区间，标志着该线全线区间贯通，为今年底开通试运营奠定了坚实基础。

8月31日，华中最大航站楼——天河机场T3航站楼正式投入使用。天河机场四期工程包括新建T4航站楼、卫星厅、第三跑道、第四跑道等。到“十三五”末期，天河机场旅客吞吐能力有望达到4500万人次。

9月20日，第二届C40城市可持续发展论坛（中国·武汉）在汉开幕。武汉将在2020年建成400公里地铁线网、150公里有轨电车、8000公里左右常规公共交通线路的城市公共交通体系，打造“地铁+常规公交+共享单车+分时租赁汽车”便捷高效的绿色出行体系。同时，武汉将规划建设总长度8163公里的慢行道。在慢行道的建设上，公园绿地连通工程将建设560公里的绿地连接通道，还将实现轨道站点半径800米范围内慢行交通的全覆盖。

9月21日，武九客运专线正式开通运营。武九客运专线西起武汉，经武汉城市圈鄂州、黄石市后至江西省九江市，线路全长224公里。武九客专全线贯通后，将我国中部地区武汉“1+8”城市群和鄱阳湖生态经济圈相连，使武汉与南昌等地形成快速城际铁路交通圈。

9月24日，世界首座双层公路悬索桥——武汉杨泗港长江大桥南岸锚碇完工。杨泗港长江大桥是武汉市第十座长江大桥，全长4.13公里。计划2019年底完工。

数据

2017年1-8月份全国房地产开发和销售情况

类别	指标	绝对量	同比
开发投资	房地产开发投资(亿元)	69493.88	↑7.9%
	房企到位资金(亿元)	75765	↑11.2%
房屋供应	房屋施工面积(万平方米)	721780.6	↑3.1%
	房屋新开工面积(万平方米)	114996.2	↑7.6%
	房屋竣工面积(万平方米)	52296.3	↑3.4%
土地供应	土地购置面积(万平方米)	14229.24	↑10.1%
	土地成交价款(亿元)	6609.41	↑42.7%
商品房销售	商品房销售面积(万平方米)	98539.02	↑12.7%
	商品房销售额(亿元)	78095.59	↑17.2%
	商品房待售面积(万平方米)	62352	↓12%

2017年1-8月武汉市重要经济指标

指标	绝对量	增幅
一般公共预算总收入	1999.48 亿元	6.4%
一般公共预算支出	1085.66 亿元	16.7%
固定资产投资额	5239.53 亿元	11.2%
社会消费品零售总额	3901.8 亿元	10.8%
金融机构本外币存款余额	23373.1 亿元	6.1%
居民消费价格指数	101.8	1.8%

数据来源：武汉市统计局

← 数据来源：国家统计局

2017年7-8月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市	2017年7月		2017年8月	
	环比	同比	环比	同比
北京	99.9	109.6	100	105.6
天津	99.8	110.1	99.9	106.2
上海	100	108.4	100	103.2
南京	99.9	109.6	99.8	105
无锡	100	119.7	99.7	113.7
杭州	100	111.9	99.8	108.2
合肥	100.3	111	99.9	105.8
福州	99.8	112	99.7	107.1
厦门	100.2	109.8	100	105.7
济南	100.1	115.1	99.7	111.2
郑州	99.9	117.7	99.7	111.1
武汉	100.2	112.7	99.8	109
广州	100.4	116.9	99.3	113.3
深圳	99.8	100.5	99.6	98
成都	99.9	101	99.6	99.7

事件

第九届中国房地产科学发展论坛在成都举办

7月11日至12日，第九届中国房地产科学发展论坛在成都举行。全国1000多位房地产行业代表，围绕深化房地产供给侧结构性改革，提高供给质量，满足多层次需求，推动房地产“三去一降一补”和长效机制的建立，展开探讨交流。本届论坛还举办了“住房供给创新”、“特色小镇建设”、“城市更新”、“养老地产解决方案”、“新技术与工业化建筑”五个分论坛，有针对性地通过案例分析，为房地产企业和产业链企业提供解决问题的钥匙。



住房租赁 REITs，呼之欲出！

在业内呼吁和酝酿多年之后，我国面向个人投资者的公募 REITs 产品的启动已经进入轨道。据业内人士透露，证监会正在加紧研究制定相关的政策法规，而在国家鼓励住房租赁市场发展和多地推进租赁新政加大金融支持的大背景下，租赁运营类、公寓类以及公租房等相关企业的 REITs 将成为政策最先鼓励的方向。今年 1 月，长租公寓运营商魔方公寓发行了我国首单公寓行业资产证券化产品，8 月，链家旗下长租公寓运营商自如也发行了资产证券化产品。资产证券化（ABS）以及 REITs 的融资方式适用于国内的住房租赁企业，未来有望成为这类企业融资的重要渠道。不论是基于租金收益，还是基于租赁物业本身，资产证券化均可以为住房租赁企业提供存量盘活的金融工具，尤其是基于租赁物业本身开展 REITs 运作，可以协助住房租赁企业开展轻资产化运作，从长期持有资产转变为专注于租赁住房管理，从而一方面促进企业快速提高租赁住房投资规模，进而推进住房租赁市场的快速发展；另一方面有助于企业提高投资收益率，从而形成住房租赁市场的长效机制。

调控再升级，房住不炒！

9 月以来，超过 45 个城市发布了有关房地产的相关政策，成为史上最为密集的调控政策潮。去年“十一”国庆长假前后全国掀起调控大潮以来，政府已经显现出强大的调控决心，所以这一年来的楼市政策不仅力度更大，而且持续时间长久。一年来，一二线重点城市的需求有所转移，但潜在需求旺盛，存在随时反弹压力。所以，虽然目前全国楼市正在降温，但政策调控的弦还会紧绷。从未来的政策走向看，限购、限价、限贷、限售仍偏重于行政手段，未来更为重要的可能仍是加快房地产市场长效机制的建设。租购并举的住房制度将成为房地产市场长效机制一个重要方面。从长期来看，共有产权房的推出、租购同权的推进等将极大地促进住房租赁市场的发展，通过提供租赁住房完成房地产供应结构，并引导自住和投资需求回归。另外，预计随着改革的持续深入，房地产税在未来有望会进一步扩大试点。

八折价购房，一盘大棋！

8 月 26 日，在武汉百万校友资智回汉——武汉大学专场上，湖北省副书记、武汉市委书记陈一新透露，将争取让大学生以低于市场价 20% 的价格买到房子。此举不是简单的补助补贴，而是要通过创新推进房地产供给侧结构性改革，综合运用金融、土地、投资、减费等多种举措，向改革和市场要效益。市场认为，土地出让、交易环节的简化、企业专项税费减免、企业专项低成本融资、涉及二手房交易的相关税费减免，都有可能成为这 20% 购房款的买单者。如果武汉此举落地，其重要意义除了人才吸引之外，还体现在如下两个方面：一是为保障房政策的精准实施提供了参照，二是为房地产开发效率的提升提供了试验。

“长江青年城”，保障房新模式？

武汉市委书记陈一新日前指出，近期要启动规划建设上规模的“长江青年城”，打造大学毕业生保障性住房的样板和标杆，他指出，新城建设要坚持新建、改建、配建并重，租赁、销售、共有产权并举。市场人士认为，此举将在全国打造一个保障住房建设的新模式，看点有三：其一，如何撬动存量资源；其二，如何构建循环退出机制；其三，如何创新产权模式，从而真正做到“房住不炒”。从目前看，对于第一点，武汉方面已经胸有成竹，结合新一轮“三旧”改造，将部分老旧物业、直管公管、商业用房改造为租赁房，将已建在建的部分公租房房源调整为大学毕业生租赁房。

▲机构观点

尽管今年以来，楼市调控政策持续收紧，但居民部门杠杆率依然延续上升趋势，居民部门在全部实体经济中加杠杆的速度依然较快。特别需要警惕短期消费信贷或成变相房贷所产生的风险。

——中国社会科学院

在坚持“去杠杆”、资金“脱虚向实”的背景下，房贷利率提高、房企融资渠道收窄，针对房地产市场的金融环境将持续收紧。而考虑到调控效力初显，为深化巩固调控成果，年内多维度、广覆盖的房地产调控难以放松。所以，预计年内一二线重点市场将趋于冷静，价格渐归平稳将是主调，而局部价格的松动回调有利于一定程度刺激市场活跃度的提升。随着政策及市场走向更加明朗，三四线城市热潮将逐渐消退，市场回归理性。长远来看，短期调控与长效机制相结合，平稳的市场环境有利于长效机制的介入与作用。诸如热点城市加大土地供应、建设发展特色小镇、大力推动租赁住房市场等一系列房地产长效机制和基础性制度建设将引导房地产市场逐渐走向长期稳定。

——戴德梁行

▲名家言论

中国将保持宏观经济政策的连续性、稳定性、针对性，坚持实施积极的财政政策和稳健的货币政策，根据形势变化加强相机调控，适时预调微调。

——国务院总理 李克强

房价贵的背后是土地贵和钱贵，尤其银行贷款的表外资金一度把钱搞得很贵。接下来，将在建立房地产调控的长效机制中解决这些阵痛，防止系统性金融风险 and 资产泡沫的形成。

——全联房地产商会创会会长 聂梅生

房地产已经出现了结构性的转变，从“增量时代”转向“存量时代”，重心也将从开发转向服务。这意味着二手房流通、租赁等交易服务和装修、维护、搬家、保洁等维护服务，以及租金、货币化等金融服务将取代房地产开发投资，成为未来新的经济增长点...未来租赁人群的占比会继续提高，那样就使得房地产在以新的方式在转变，租赁产业链将拉动 GDP 的增长，增加就业。

——中国银行业协会首席经济学家 巴曙松

海尔不再是出产品的，而是出创客的。如果是出产品的，就会被自己束缚，但如果是出创客的，就会有很多新的产品、新的创意。而且，我不是找顾客，是找终身用户。非常重要，我们的目标不是争第一，而是争唯一。

——海尔集团首席执行官 张瑞敏

企业自持只租不售的政策要持续下去，只能用 REITs，也就是用金融和税收实现不动产证券化的方式。REITs 可以解决房地产企业融资和收益问题，REITs 用于持有收租物业，是把承租人的租金按一定期限向投资人进行分配，按期分红、上市流通、免税优惠、限制开发。这种有价证券可以在市场上流通，可以帮助持有收租物业企业融资，但并非直接作为融资渠道。

——原华远集团董事长 任志强

未来市场集中度至少有 1 倍的提升空间。2016 年底，美国前五名和前十名，市占率分别为 20% 和 29%，中国分别为 13% 和 19%，以后提升空间还很大。亚布力房地产论坛上，发展商在这方面达成了共识，大者恒大，强者恒强。

——财经专栏作家 叶檀

在许多二线城市办公楼的空置率甚至超过了 50%，城市资源存在着大量闲置和浪费，未来 SOHO 3Q 要到更多城市去，提高楼宇使用效率，为当地的年轻人们提供耳目一新的共享办公环境...未来 SOHO3Q 会选在城市核心区域的写字楼、商业或酒店等作为物业，套内使用面积须大于 4000 平米...第二轮拓展的合作模式也将在租金模式基础上，增加品牌管理、运营收益分成等更多可选合作模式。

——SOHO 中国董事长 潘石屹



武汉市住宅租赁市场结构特征分析

文|永信行市场研究部

一、武汉市租赁市场迎来春天

2017年7月，住建部等九部委发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》。作为12个试点城市之一的武汉，也在近期发布了实施细则，并公布了首批26家住房租赁试点企业。租赁市场的发展将迎来政府的新一轮助推。

武汉市作为人口超千万的特大城市，租赁市场具有巨大的发展潜力。近6年来武汉市常住人口增加数量累计达到97.08万人，常住人口的不断增长，对于住房租赁的需求必将不断增加。本文尝试以数据分析的视角，对于武汉市租赁市场的总体特征进行分析。

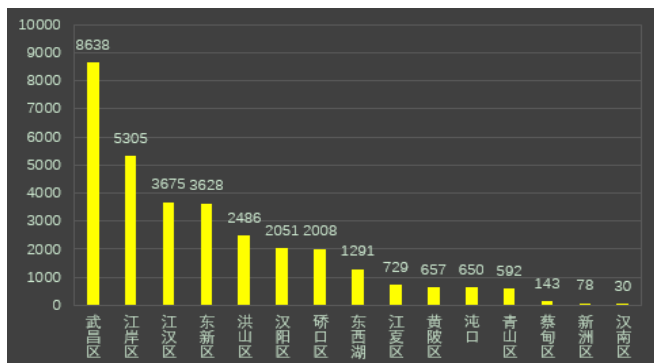
二、市场供应数量结构

（一）总量

从本地最大的房地产信息平台的数据来看，武汉市当前挂牌房源约6万套。经过对数据清洗，剔除重复值和噪声数据，得到两组数据：全市整租挂牌房源约3.2万套，合租房源挂牌约0.8万间。由于合租房源受到二房东转租、违规隔断出租等因素影响，房屋功能、面积和价格各异，出于数据统一性的考虑，以下只针对整租市场进行研究。

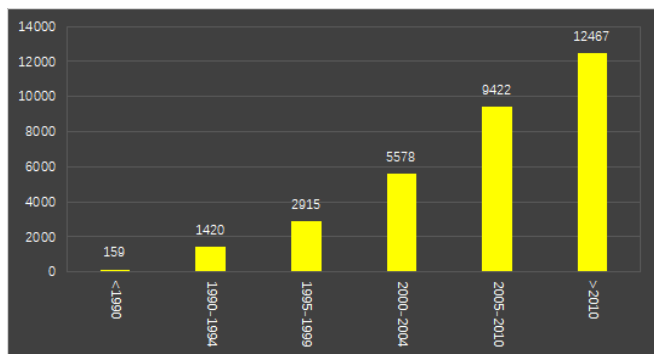
（二）结构

从区域来看。七大中心城区中，除了青山区以外，其他六区的待租房源量位居前列，其中又以武昌区为最高；东湖新技术开发区的房源量居于第四位，印证了高新区的巨大人口数量和房地产市场的高活跃度。东西湖、江夏、黄陂作为远城区中人口较密集的区域，房源量也不少。



图：武汉市各区挂牌房源量（单位：套）

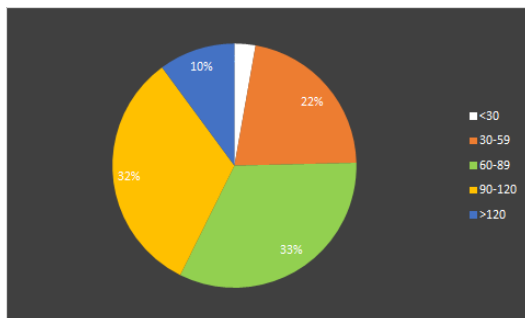
从房龄来看。呈现明显的线性特征：越新的房屋，房源量越多；越老的房屋，房源量越少。总体来看，2005年以后竣工的房屋是租赁房源供应的主力军。

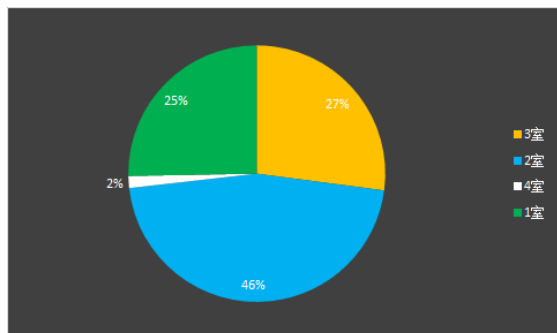


图：不同建筑年代房屋的挂牌房源量（单位：套）

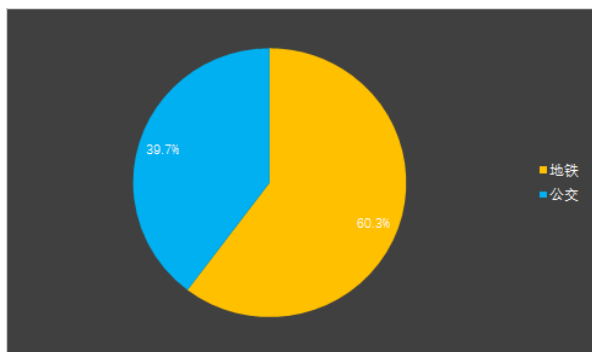
从户型和面积来看。为了减少不确定因素对研究的干扰，数据中剔除了144平方米以上的非普通住宅房源。20-59平方米的小户型占22%，60-89平方米的次小户型占33%，90-120平方米的中等户型占32%，120平方米以上的大户型和30平方米以下的超小户型则占不到10%。可以看到，60-120平方米的户型占据了三分之二的供应。在户型方面，2室的房源占比最高，达到46%，1室和3室相差不大，分别为25%和27%，4室只占2%。

由于数据维度的多样性，对房源所在地段进行评级具有较大的难度，于是我们选取了对于租房来说最重要的一条因素：交通便捷性。虽然目前武汉市地铁的覆盖密度不如公交，在公共交通中的占比仅为23.5%（数据来源：《2016武汉市交通发展年度报告》），但是近地铁房源的供应占60.3%，无地铁（仅通公交车）房源只占39.7%。





图：不同面积段和户型的挂牌房源量占比



图：地铁房和无地铁房挂牌房源量比例

三、市场供应价格分析

(一) 总体

中国房地产业协会公布的数据显示，2017年9月武汉市住宅平均租金为29.2元/月·m²，在全国31个省会和直辖市城市中名列第9位。平均租金环比上涨的城市有19个，武汉排名第7；同比上涨的城市也有19个，武汉排名第12；环比和同比均上涨的城市有13个。与历史数据相比，武汉市住宅租金比较稳定，同比和环比涨幅较为均衡，没有出现大起大落。

表：2017年9月全国部分城市租金水平

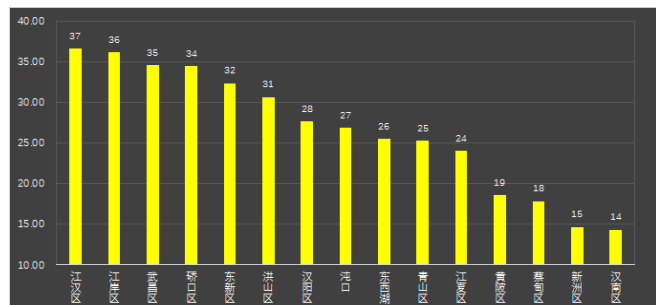
排名	城市	平均租金(元/月·m ²)	环比上月	同比上年
1	北京	79.3	1.2%	6.4%
2	上海	63.5	0.6%	-3.3%
3	杭州	48.2	3.6%	11.2%
4	广州	44.2	8.3%	-1.5%
5	南京	39.5	1.1%	4.4%
6	福州	33.2	8.2%	0.2%
7	海口	30.5	0.7%	15.3%
8	哈尔滨	29.3	-0.4%	-5.5%
9	武汉	29.2	2.4%	1.5%
10	天津	29.1	1.0%	-9.1%

来源：中国房地产业协会

我们的数据与中国房地产业协会公布的数据相差不多，单位平均租金为32.6元/月·m²，人均房租为1193元/月（人均租金=单位平均租金×36.6平方米）。这个租金水平算不算高？再看一个数据：今年7月，某房地产研究院发布《全国50城房租收入比研究》报告，数据显示，6月份全国50个城市超七成房租相对收入较高，其中北京、深圳、三亚、上海四个城市的房租收入比（个人租房租金费用与城镇居民个人可支配收入的比值）高于45%，属于租金严重过高城市。武汉的单位租金为29.0元/月·m²，房租收入比为32%，在50个城市中排名23位，被评为中等水平，也比较符合“房租不能超过个人收入的三分之一”的习惯说法。

(二) 结构

从行政区来看。前文所述的六大中心城区和东湖新技术开发区的单位租金位于前列，高于30元/月·m²，汉阳区、沌口、东西湖区、青山区和江夏区等近郊城区的租金在24-28元/月·m²，四大远城区的租金最低，最低的汉南区仅14元/月·m²。

图：武汉市各区的单位平均租金（单位：元/月·m²）

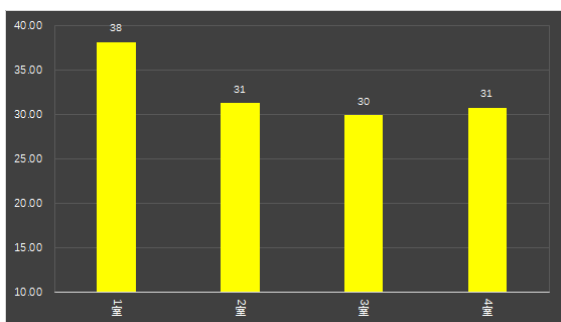
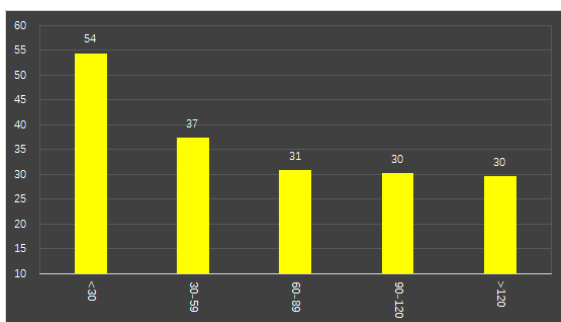
从片区来看。根据武汉市房地产市场和地理位置的特征，我们将武汉市划分为71个片区。

表：各片区单位平均租金等级（单位：元/月·m²）

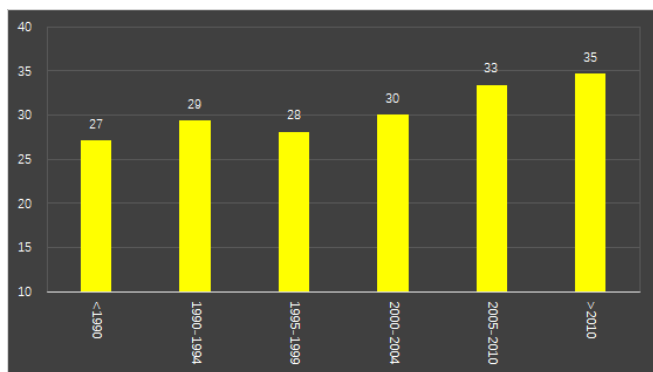
平均租金	租金等级	片区
≥40	高	黄埔惠济、江汉路、三阳路、积玉桥、武广万松园、中北路、唐家墩、宝丰崇仁路、范湖（9个）
35-39	较高	友谊路、中南丁字桥、台北香港路、街道口、小东门、水果湖、阅马场、二七（8个）
30-34	较高	宗关、光谷、金融港、东亭、花桥、徐家棚、卓刀泉、关山、汉正街、西北湖、经开万达、珞南、百步亭、徐东、古田、常青路（16个）
25-29	中	钟家村、南湖花园、汉西、后湖、复兴村常码头、王家湾、民族大道、新南湖、司门口、藏龙岛、常青花园、钢都、建二、七里庙、体育中心、金银湖、光谷东（17个）

20-25	中	四新、武泰闸、鹦鹉大道、白沙洲、堤角、工业四路、江夏大道、文化大道、将军路、红钢城（10个）
15-19	较低	盘龙城、武湖、纸坊、后官知音湖、蔡甸、汉阳、新洲其他、前川（8个）
<15	低	黄陂其他、汉南、阳逻（3个）

从户型和面积来看。面积越小，单位租金越高。30平方米以下的超小户型的平均单位租金高达54元/㎡·月，30-60平方米的小户型的平均单位租金为37元/㎡·月，而60平方米以上的户型则几乎没有差别，都在30元/㎡·月左右。户型的规律与面积几乎一致，除了1室的租金在38元/㎡·月，2室以上的户型租金也在31元/㎡·月。由此可见，单身小户型的市场溢价最高，至少高出20%；其他户型则没有多大差别。



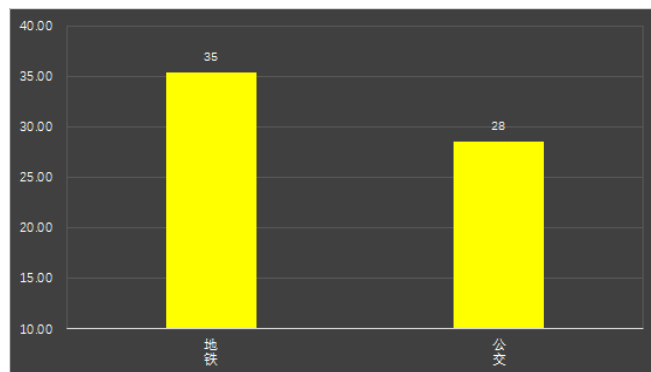
图：不同面积和户型单位平均租金（单位：元/㎡·月）



图：不同年代房屋的单位平均租金（单位：元/㎡·月）

从房龄来看。租金水平与房屋建筑年代呈现明显的线性关系：房龄越久，租金越低；房龄越新，租金越高。虽然从全市来看，这种差异并不明显（最高值是最低值的1.3倍），但是如果从某个区域来看，这种差异很大，而且并不呈现线性规律。就拿1990之前的老旧房屋与2010年之后的新房屋租金比来比较，黄埔惠济片区的倍数大约3倍，积玉桥片区是2倍，街道口则是1.5倍。

从地段等级来看。如前文所述，我们依然选取对于租房来说最重要的一条因素：交通便捷性作为对比因素。可以看出，地铁房的单位平均租金为35元/㎡·月，无地铁房的单位平均租金为28元/㎡·月，总体来看，两者相差1.3倍。有趣的是，不论是这个倍数，还是极值，与上面的新房与老房的租金比出奇地一致。那么，从平均上来讲，武汉市一个靠近地铁盘的老旧小区，与一个没有地铁只有公交的新房子，两者租金是相差无几的。这意味着，好房子或者好地段，在承租能力有限的前提下，只能二选一了，这也正是广大租房客的无奈吧。



图：地铁和无地铁房单位平均租金（单位：元/㎡·月）

四、结论与不足

综上所述，武汉市目前的住宅租赁市场在全国处于健康稳定的状态，租金水平处于中等水平，房租收入比相对合理，结构上存在差异，不同的片区、地段、户型面积和房龄对租金水平均存在线性的影响。

本文也存在一些不足。一是数据来源单一，主要来自各大房产网站的挂牌房源，虽然这是业界常用的数据来源，也经过了技术上的处理，但是难免存在偏差；二是单个时间点的局限，没有对比全年不同时间点的数据；三是缺乏需求端的信息，仅仅呈现了供给端（严格意义上来说是待供给）的状况。这些不足，可能影响了本文某些方面的结论。

高空置率是否意味过剩？

——武汉优质写字楼市场趋势分析

文 | 永信行市场研究部

随着服务业蛋糕的持续做大，“楼宇经济”在包括武汉在内的一线、新一线、以及二三线城市中占据越来越重要的比重。而随着住宅市场的持续限购，服务业经济的载体——写字楼，尤其是优质写字楼，或迎来投资风口。然而，市场数据似乎并不乐观：权威机构数据显示，武汉优质写字楼空置率为 32.5%，成都、重庆等甚至超过了 40%。数据是否真能准确反映市场供需？这种供需关系在不同时间维度下将有何种不同？结合区域经济、行业发展，通过对数据及市场信息的深度挖掘，我们从三个维度得出分析结论：武汉优质写字楼市场中短期“过剩”，长期仍具潜力。

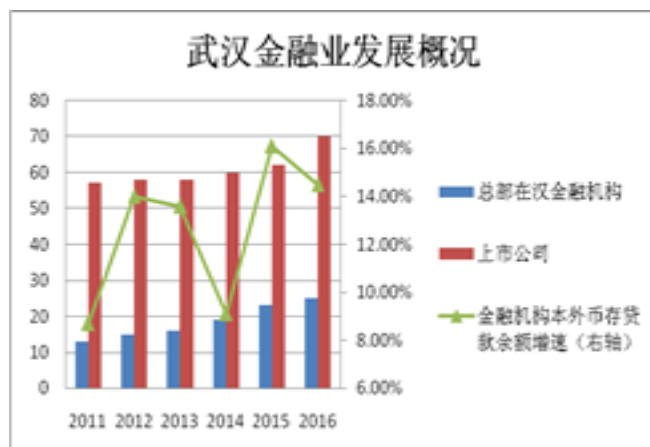
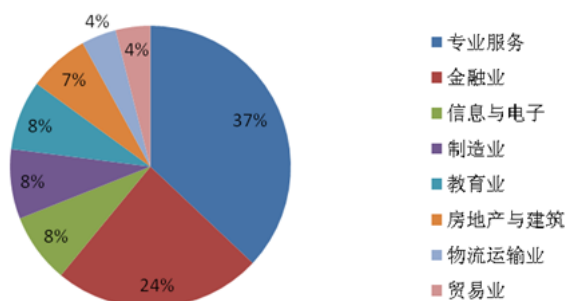
一、区域经济面：第三产业发展迅猛

（一）第三产业发展迅猛

武汉市第三产业增速连续 2 年超过 GDP 增速，产值占比连续 4 年回升，2016 年占比达到 52.8%。其中金融业、科技行业发展势头良好，金融机构本外币存贷款余额、高新技术产值等均保持较大幅度的增长态势，截止 2016 年末，总部在汉金融机构达 25 家，上市公司 70 家。



2016 年武汉甲级写字楼新吸纳需求行业来源



以 8% 的复合增长率估算，2024 年武汉服务业产值将超过 1 万亿，2026 年，将达 1.26 万亿，超过深圳现有水平，政策驱动下，服务经济的结构亦将得到进一步优化——以金融、高科技为代表的优质服务业是优质写字楼的主要买家或租户。

（二）国家中心城市的建设契机

2016 年末，国家发改委正式批复：支持武汉建设国家中心城市。

2017 年初，随着新的领导班子到任，长江主轴、招商引资“一号工程”、招才引智等新理念为武汉的优质写字楼市场提供了广阔的预期空间。上半年招商引资实际到位资金 4518 亿元、增长 42.2%，根据规划，武汉将在未来 5 年实现招商引资实际到位资金年均增长 15% 左右。

本轮招商引资中，研发中心、总部、第二总部更是重点所在，亦是政府所强调的“新经济”。优质的“新经济”刺激了对优质写字楼的需求。而政策则进一步催化这种需求的落地，政府对于对新引进且经区招商引资工作领导小组认定的企业，自企业正常经营之日起，新购建、租赁自用办公用房将高额补贴。

二、行业面：楼宇经济 3.0 时代到来

（一）楼宇经济“服务+”时代来临

从改革开放至今，随着经济，尤其是服务经济的快速发展，中国一二线城市的楼宇经济大致经历了三个阶段。

表：楼宇经济的发展阶段

	楼宇 1.0	楼宇 2.0	楼宇 3.0
时间段	1995-2000	2000-2008	2008-今
推手	经济体制改革	加入 WTO	“一揽子计划”
核心诉求	空间	形象、效率	个性服务
产品形态	商住楼、普通写字楼	高档写字楼	新形态办公空间
核心租户	传统服务型企业	新型服务型企业	新兴创业团队

楼宇经济 1.0（1995-2000）：1990 年代中期随着现代服务业的兴起，企业开始由厂房走向办公室，早期的服务业对品质要求不高，更没有效率意识，故而

对楼宇也没有太多要求，大多是“有空间即可”，商住楼、低品质的办公楼是这个阶段的主流楼宇供给。

楼宇经济 2.0（2000-2008）：随着中国进入 WTO、北京申奥成功，中国的服务业也迈向了一个新阶段，需求开始分化，优质企业需求转向高效、舒适及彰显企业形象，于是高档纯写字楼、商务中心应运而生，这类楼宇有更纯粹的商务环境，更宏伟的外观，更高效的楼宇系统。

楼宇经济 3.0（2008-今）：奥运、世博的相继召开，国际金融危机的洗牌，使得中国的服务业由粗放发展走向专业化、精细化，对办公物业的需求也进一步分化，领军者，如跨国公司，对物业的要求进一步提高，而新兴互联网公司、创业团队更倾向于用更高效的方式来解决他们对品质的需求——分享，于是联合办公空间、分享办公室纷纷登场，例如优客工场、SOHO 3Q，但无论是超甲级写字楼还是联合办公空间，专业化服务是这个阶段的关键词。

楼宇经济 3.0 时代，高品质、高服务的楼宇产品的稀缺效应，将会进一步得到市场青睐。

（二）武汉优质物业缺位

大中城市中，武汉楼宇经济起步较晚，地方层面的重视亦不足，尽管 2011 年民生银行大厦的交付开启了武汉新一轮优质写字楼的建设潮，但总体上，武汉仍处于楼宇经济 2.0 阶段，区位分散、品质不足、服务不够、产权分散是其主要特征。

区位分散。武汉优质楼宇分散，以住宅为先导的土地开发模式，导致至今未能形成真正的中央商务区。

品质不足。优质楼宇大多未达到国际通行的甲级写字楼标准，以曾经“华中第一高楼”民生银行大厦为例，其单个车位服务面积为 1047 m²，单部电梯服务面积 7053 m²，而仲量联行等机构的乙级写字楼的硬件标准为：单个车位服务面积为 300 m²，单部电梯服务面积 6000 m²。

服务不够。现有优质物业服务仍以传统的安保、卫生服务为主，互联网、差旅等深化服务不够。

产权分散。大多数优质物业都以产权分割的形势

出售给不同业主，分散的产权难以为后期可持续发展，比如维修、软硬件升级提供保障

由于国际上关于写字楼的品质分类标准尚未统一，戴德梁行、仲量联行等机构均有各自标准，但这些标准大都以功能（是否满足 5A）、区位、设施品质（电梯、空调、车位等）、规模等作为评价依据，目前看，武汉优质写字楼大多只满足“5A”（包括 OA：办公自动化系统；CA：通讯自动化系统；FA：消防自动化系统；SA：安保自动化系统；BA：楼宇自动控制系统）标准，仅有保利广场、长城汇、武汉天地（A2、A3、A5）、光谷新世界、保利时代广场符合国际通行的甲级写字楼标准。

楼宇经济是工业化后期以及后工业化阶段的产物，服务业逐渐取代制造业成为经济主发动机，集中、集约、高效、共享是服务业的主要特征，而楼宇则是服务业的载体。武汉楼宇经济发展相对滞后，高品质、优服务的优质物业相对缺位。随着楼宇经济 3.0 的到来，武汉对于高品质办公物业的需求将进一步凸显。

三、展望：中短期“虚火”，长期仍具潜力

戴德梁行数据显示，截止 2017 年，武汉存量优质写字楼达 159.1 万方，空置率达到 36.2%，市场“饱和”信号明显。不过我们并不能就此判断这是一个泡沫市场。从三个维度出发，笔者认为，尽管短期市场过甚状况或将持续，然而武汉优质写字楼市场长期仍具潜力：

（一）高空置率只是空间与时间的暂时错位

一个理论上短缺的市场，为何会以高空置率的形式，呈现给市场以“过剩”的“假象”？原因有两点。

一是武汉市还处于经济结构调整期，现代服务业还处于发展期，民营经济实力相对弱小。

二是存量需求调整周期长，由于行业的特殊性，写字楼市场除新设企业（新增需求）外，主要由存量企业（存量需求）拉动，升级办公环境，即搬迁，对于企业而言需考虑因素较多，故而决策周期较长，面对大幅增长的供给，存量需求调整需较长时间。

（二）供应井喷造成中短期“虚火”

优质写字楼是楼宇经济 2.0 中后期的产物，2010 年以来，随着武汉地区生产总值以“每年一个千亿台

阶”的速度高速增长、地区金融中心的形成、建设国家中心城市战略的实施，服务业在全市经济中占据越来越重要的份额，随之而来的是优质企业对优质办公场地的需求，优质写字楼空置率由常年 30% 以上，一度降至 2010 年最低点 8.9%，期间甚至有著名企业因找不到合适的办公场地而放弃落户武汉。

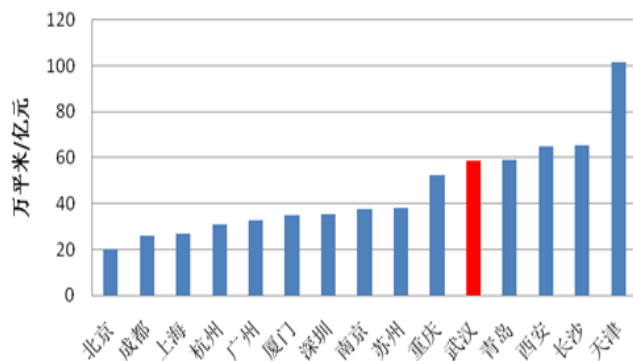
强大的需求带来的是供给端的“爆发”：这个“爆发”由难产 13 年的民生银行大厦的交付而引爆，武汉优质写字楼存量数据由 2010 年 59.56 万方，一路升至 2016 年末的 107 万方，而根据统计，2022 年之前，还将有超过 200 万方符合 5A 标准的写字楼项目投入市场，中短期“供给过剩”的阵痛或将持续。

不过，短缺-饱和-过剩-消化-再短缺，本就是市场不变的规律，从长期看，土地的限制叠加市场因素，供应，尤其是优质地段的供应必然面临“天花板效应”，而经济的发展，以及多重政策刺激下所带来的服务业规模、结构的双重改善则是趋势所在。楼宇经济 3.0 之下，潜在的需求为市场提供了广阔的空间

（三）新一线冲刺过程中需求在孕育中释放

武汉的优质写字楼“过剩”了吗？回答这个问题还需有一个横向的视角：武汉现有的硬件设施能与其现有或未来的城市地位相匹配吗？我们整合了 2016 年部分城市优质写字楼总量及市场信息数据，并构建了“第三产业产值/优质写字楼存量”作为观测指标。

优质写字楼与服务业产值比



与服务业产值相当的苏州、杭州、成都、南京相比，武汉存量优质写字楼面积最低。而横向全国看，武汉每万平米优质写字楼所对应的服务业产值为 58.8 亿元，在一线与新一线城市中排名靠后，这恰恰说明武汉优质写字楼还有巨大的发展空间。

2017 年第三季度武汉市房地产市场分析报告

文|永信行市场研究部

第三季度武汉住宅市场依旧延续供求不平衡的状态，受价格管控等因素影响，商品住宅供应量仍显不足，目前武汉楼市仍处于卖方市场。但金九银十期间，武汉楼市却难回“高温”，逐渐出现开盘去化率走低、购房者回归理性的趋势。预计最后一个季度市场供应量会有所增加、房贷政策进一步收紧，调控政策叠加效应凸显，将带来后期市场量价平稳的整体走势。

一、土地市场：严控地王，几家欢喜多家愁

（一）总体概况

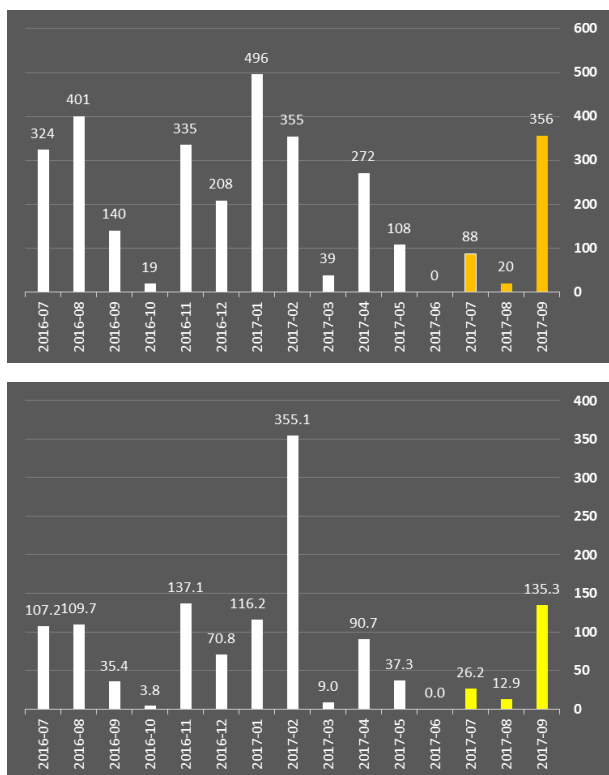
2017 年第三季度武汉市共计成交土地 37 宗（不含 1 块工业用地），累计成交建筑面积 463.9 万平方米，比去年同期下降 46%，累计成交价达 192.7 亿元，比去年同期下降 58%，土地面积 174.4 万平方米，比去

年同期下降 31%。目前土地市场仍属政府掌控供应端的卖方市场，土地成交主要取决于政府供应情况。本季度土地供应不足导致成交量同比下降明显。相比第二季度来看，成交宗地数量环比增加了 85%，成交面积环比只增加 36%，成交金额环比下降 13%。这是在严控地王形势下，第三季度出让的地块单宗面积较小导致的。

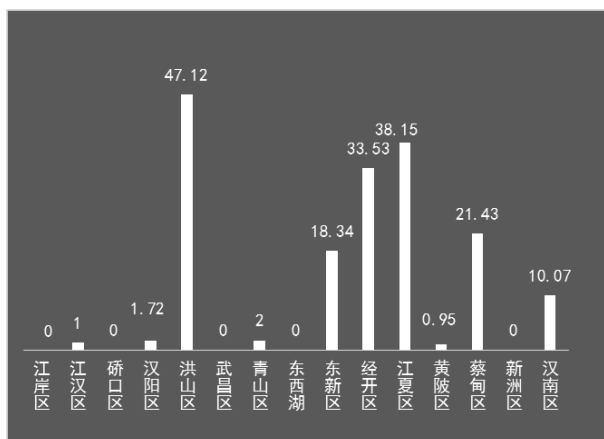
从季度内各月度来看，7、8 月均有多宗地块延期揭牌，因此 9 月份土地市场达到供地高峰，土地共成交 25 宗，土地面积达 135.3 万平方米，累计成交金额达 135 亿元。且由于此前土拍屡次出现网络问题，因此 9 月土拍采取了分批、分时间段揭牌的形式。因其历时时间长，竞拍要求严格，号称武汉“史上最复杂土拍”。

（二）供求结构

区域结构。武汉市第三季度成交的 37 宗地块中，主城区 9 宗，开发区 12 宗，远城区 16 宗，开发区和远城区成为土地市场的主战场，占总成交宗数的 76%。其中又以江夏区和武汉经济技术开发区表现尤为抢眼，各成交 8 宗地块。随着中心城区土地资源越来越稀有，开发区和远城区的产业、交通等配套的不断完善，三大远城区的区域价值日益凸显，吸引更多开发商关注及抢夺。武汉经济开发区紧邻三环线，该片区向来被称为武汉地产界最具发展潜力的片区之一，武汉经济开发区功能的不断完善，开发建设的进一步推进，地块潜在的开发价值将得到进一步凸显。房企群雄逐鹿已经成为必然之举。



图：近一年半各月成交土地面积



图：2017年第三季度各区成交土地面积

值得关注的是，汉南区近2年半都没有住宅地供应，上次汉南区住宅土地供应要追溯到2015年1月，汉南区兴城大道与103省道交汇处的P（2014）170号地块由武汉车都以15710万拿下，楼面地价为515元/平方米。处于不限购区域的汉南区一经供地，就和“熔断”这个词紧密联系在一起，证实了汉南土地的开发价值。编号为P（2017）059号地块（汉南区纱帽街纱帽正街北侧）在7月18号首次竞拍，参与此地块竞买的房企已超过110家，是武汉土地拍卖历史上参与房企最多的一次。土拍还未开始已经熔断。后又因系统崩溃，延期揭牌。9月7日，P（2017）059号地块再次揭牌，直接进入熔断期，进入一次报价环节。最终由碧桂园收入囊中。

用途结构。本季度内成交的地块仍然以储备地块为主，成交用途方面，20块纯住宅用地，11宗纯商服用地，4宗商住混合用地，2宗商服混合用地。在供应结构方面，纯住宅用地占比达到一半以上，住宅用地供应量占比明显提升，占比率达到近两年以来较高值。武汉土地市场的供应结构进一步优化，重心向住宅用地转移，有助于缓解目前住宅房地产供需矛盾。

房企结构。实力雄厚的大型房企在土地市场仍然有绝对的竞争力，中小企业竞争能力继续下降，且房企联合拿地趋势明显，未来行业集中度或将持续走高。从重点房企拿地数据来看，旭辉联手水墨清华底价竞得白沙洲青菱村4宗地块，总价达38亿元，净用地面积近46公顷，建面高达141万平方米，成为本季度拿地规划建筑面积之最。由武汉地铁和汉正街控股合资建立的武汉地铁汉正街置业有限公司一次性拿到近40万方综合体，该地块也是本季度出让面积最大的地块。碧桂园也

是本季度土拍市场的大赢家，拿地数量达到4宗。

表：武汉重点房企拿地面积排行榜

排名	房企	拿地建面	拿地金额	地块数
1	旭辉	141.53	38.05	4
2	地铁汉正街	39.28	25.85	1
3	联投	32.4	25.76	2
4	碧桂园	27.51	6.52	4
5	保利	22.13	12.9	2
6	鄂旅投	18.02	8.2	2
7	武汉地产	17.36	11.73	2
8	越秀	16.09	9.79	1
9	五矿	14.97	10.1	1
10	招商局	9.58	3.66	1
11	统百置业	9.38	3.2	1
12	南国	8.84	6.45	1
13	华润	6.93	2.66	1
14	武汉城投	2.44	0.35	1

（三）重点地块分析

P（2017）048号地块。最终由武汉城开房地产开发有限公司以27043万元总价拿下武汉经开商服地，楼面价9093元/平方米，刷新经开区楼面地价新高。城开系武汉地产集团旗下公司。该地块位于沌阳大道与东风高架交汇处，紧邻沌阳大道地铁站。该地块规划净用地面积为7826.67平方米；规划用地性质为商业服务业设施用地；国有建设用地使用权出让年限为商服用地40年。该宗地引来多家房企报名，主要是因为地块周边无新房在售，最近的项目为联投金色港湾和万科翡翠玖玺，地块土地性质虽然为商业用地，但50%的建面可做公寓，且不设熔断、一次报价、评标等障碍，价高者得。

P（2017）057号。最终由联投旗下的关联公司武汉花山生态新城地产有限公司以综合评分最高拿下该地，成交总价13.39亿元，楼面地价10000元/平方米，刷新花山楼面地价新高。位于花山的纯住宅地，规划总用地面积11.1万平方米，计容建筑面积约13.39万平方米。规划用地性质为居住用地，建筑高度控制在60米以内。该地块设置了出让指导价，在达到熔断价10000元/平方米以后，进入方案评比。本次共有4家房企进入方案评比环节，分别是城开、联投、绿城和湖北建工。值得关注的是，湖北建工的股东也是联投集团。这意味

着，联投此次动用 2 家公司参与竞买。以该宗地块需要交纳 100% 保证金 6.7 亿元计算，联投为顺利拿下花山地块下了血本，共负担了 13.4 亿元保证金。武汉花山生态新城位于武汉市东湖高新区东北“一江三湖”（长江、北湖、严西湖、严东湖）交汇处，是武汉城市圈东向主轴“武鄂黄”城市带的城镇密集区、武汉市东部的都市发展区。

P (2017) 081 号、P (2017) 082 号、P (2017) 083 号地块。三宗地块均位于江夏区大桥新区豹山村，三宗地块均规定本地块的竞买人及其直接绝对控股的子公司或竞买人及同为第三人直接绝对控股的公司不能购买另两宗地块，即三宗土地中任意两宗不能为同一买家。最终分别被五矿、保利、联投以 10.1 亿元、11.6 亿元、12.4 亿元拿下。

P (2017) 059 号。该地块位于汉南区纱帽街纱帽正街北侧，从 7 月 18 日开拍，经历熔断、系统崩溃、延期、再熔断、综合评分后，最终被碧桂园 2.9 亿元竞得。地块内无建（构）筑物，无水、电、气等市政配套设施和人防工程，无拆迁压力，且纱帽作为不限购区域中配套相对完善的区域，在最近的楼市中热度不小。

（四）总结

“熔断”成为第三季度的武汉土地拍卖市场的关键词。土地市场依然延续供不应求的态势，多数地块达到指导价后“熔断”，进行方案对比后确定竞得者。因网络原因撤牌、延期也成常态。与其说是技术问题，不如说是当前控制土地的力度在加大。其一是由于防范金融风险力度加大，因此要把控土地价格合理性；其二是土地的出让或要调整规划，撤牌也是修正出让条件的考虑。另外，在规划要求中，按照《武汉市海绵城市规划设计导则（试行）》标准进行建设已经成为“标配”，配建幼儿园也越来越常见。

三环外已经成为房地产开发商争夺的新战场。本季度土地出让以远城区和开发区为主，但也爆点连连，越来越多大型开发商进驻远城区。远城区不限购这一政策带动了片区的发展，再加上地铁等利好也算锦上添花。另一方面大多地产公司持有的土地不多，只能通过拿地在武汉生存下去，而目前供地重心也集中在远城区。三环外土地价值进一步凸显。

长远来看，武汉将加快发展住房租赁市场，以便构建租售并举的住房制度，住房租赁市场将是未来重点发

展方向。而在土地供应端，武汉市或将对租赁住房用地予以重点支持，一方面，或推广实行“限地价、竞自持”的规定，增加租赁住房所占比重，纯租赁用地成交规模或将持续增多；另一方面，商办、工业、仓储用地或将改性为租赁住房，尤其是集体建设用地改建租赁住房将是缓解武汉市供地压力的重要途径。

二、新房市场：信贷收紧，供需失衡

（一）住宅

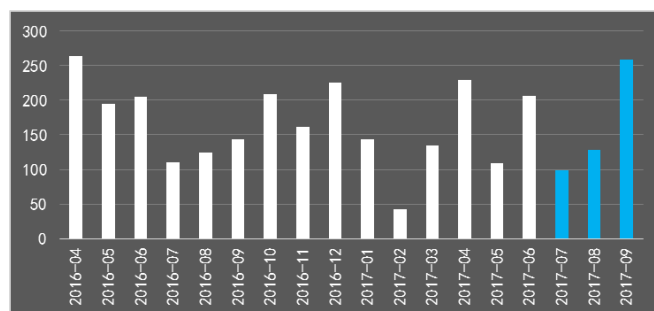
1、总体：供应不足，成交下滑，价格受限

2017 年第三季度，武汉市新建商品房成交 6.49 万套，其中住宅 5.21 万套，占整个商品房成交套数的 80.3%。

第三季度武汉住宅市场依旧延续供求不平衡的状态，受价格管控等因素影响，商品住宅供应量仍显不足，目前武汉楼市仍处于卖方市场。从成交量走势来看，受市场供应量不足的影响，第三季度商品住宅成交量环比下降 3.9%，同比去年第三季度下降 23.8%！

2、供应：环比下滑，推盘放缓

市场供应方面，受政策因素影响，开发商推盘意愿依然较弱，武汉新房市场依然供不应求。第三季度新建住宅新增供应 485.09 万平方米，环比减少 10.7%，同比增加 27.9%。

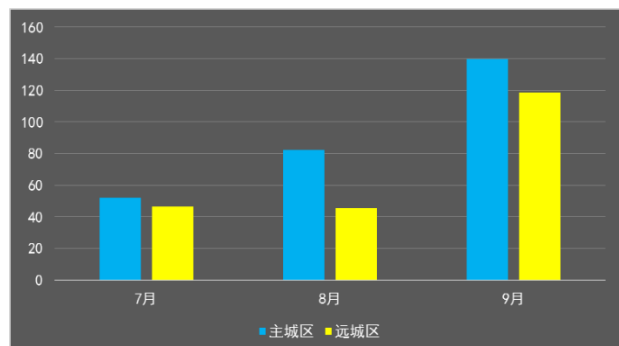


图：近一年半新建住宅供应面积

从时间上来看，7 月和 8 月供应量较小，分别是 98.7 和 128 万平方米，全市取得预售许可证住宅项目分别有 22 个和 38 个，供应量在近 5 年来的历史同期中仅略高于去年。9 月作为传统的房地产销售旺季，月初的供应节奏并不快，上半个月全市仅有 24 个项目获得预售资格，捂盘现象依然存在，不过下半个月开始，受全国楼市新一轮调控的影响，以及前两年武汉楼市均在九

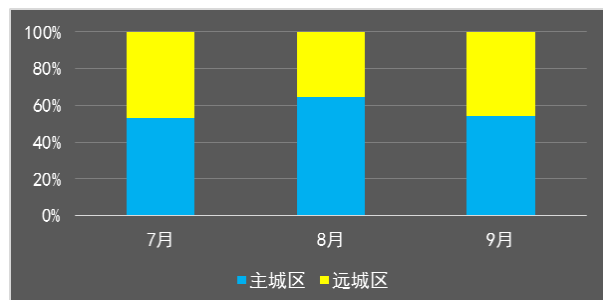
月月底以及国庆节期间出台新政，各开发商对于政策变化的预期增加，推盘节奏明显加快，超过 50 个项目获得预售许可，多个项目出现集中开盘的现象，导致 9 月份总供应激增至 258.46 万平方米，提升了第三季度的总供应量。

从地域上来看，远城区供应量大幅增加。远城区商品住宅供应比重达全市商品住宅总供应量的 43%，比第二季度高 12 个百分点。



图：主城区和远城区新建住宅供应量

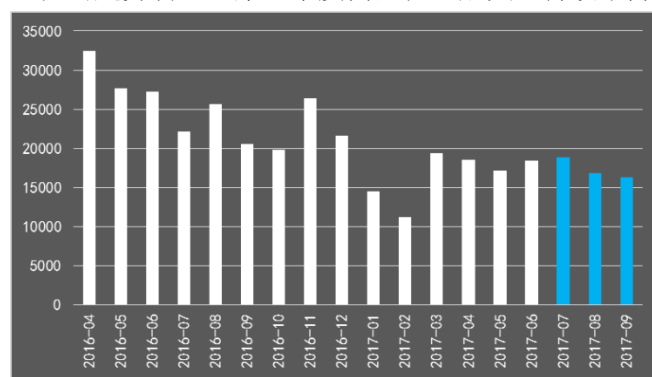
从片区上来看，7 月份，沌口片、四新片成为主城区主力，而远城区楼市供应则十分活跃。黄陂、江夏、新洲等区域均有多个项目开盘入市；8 月份，商品住宅供应量再度向主城区方向转移，古田片、沌口片和四新片均是本月热点推盘区域；蔡甸、黄陂则继续领跑远城区；9 月份，远城区商品住宅供应量大幅增加。江夏片区的商品住宅供应量甚至高达 41 万平方米，领跑全市，该片区购房群体主要来自于武昌核心以及光谷区域，由于交通条件的改善，受高房价挤压的刚需客户更青睐江夏；蔡甸、黄陂等片区的供应量也都超过了 20 万平方米。主城区内则以武昌中心区、四新片以及关山片为热点供应区域。



图：主城区和远城区新建住宅供应比例

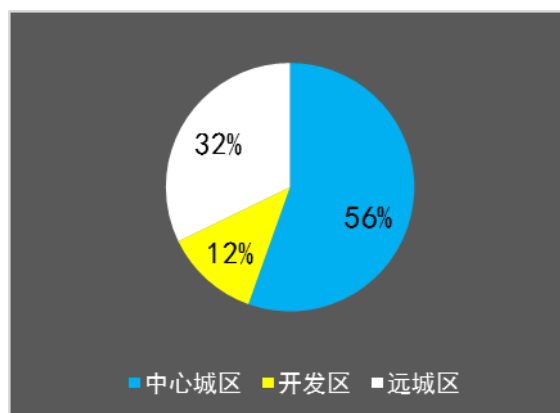
总体来看，受市场供应不足的影响，第三季度成交量也继续下跌。第三季度商品住宅共成交 52065 套，环比下降 3.9%，同比去年第三季度下降 23.8%。据统计，第三季度武汉共出现 64 个“日光盘”，甚至多个豪宅项目也在开盘当日售罄，武汉市“一房难求”、“抢房大战”仍在上演，并且从刚需市场蔓延到刚改、高档住宅市场。

月度走势来看，7 月住宅成交 18827 套，同比下降 15%；8 月住宅成交 16884 套，同比下降 34.3%；9 月住宅成交 16354 套，同比下降 20.3%。由于调控政策叠加效应的凸显，以及房贷政策的进一步收紧，购房者回归理性的趋势明显，第三季度商品住宅成交量持续下降。



图：近一年半新建住宅成交套数

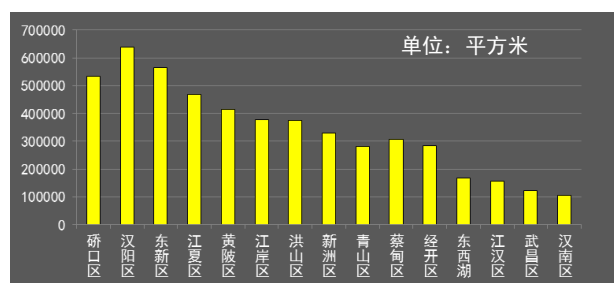
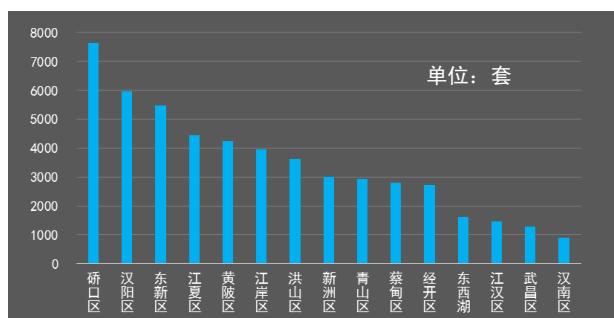
从城区来看，第三季度主城区成交 27512 套，占武汉商品住宅总成交套数的 55%；开发区成交 7957 套，占 16%；远城区成交 14657 套，占 29%。与 2017 年上半年相比，开发区成交套数比例明显增加，远城区成交套数比例有所下降。



图：各城区新建住宅成交套数占比

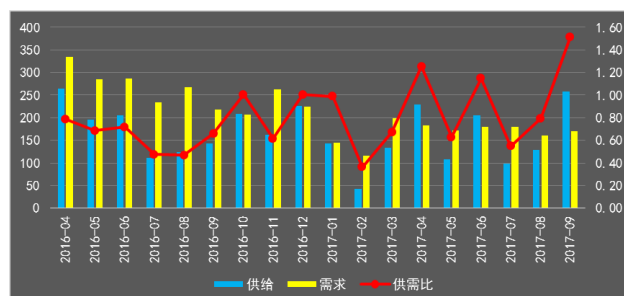
从各行政区来看，硚口区成交 7638 套，成为第三季度成交量最高的区域，主要归功于蓝光林肯公园、高

端产品金地悦江时代装修房入市或持续加推。上半年排名第一的汉阳区在本季度成交量屈居第二，成交 5957 套，其中绝大部分成交依然集中在四新区域，多个项目扎堆入市，其中包括中国中铁世纪金桥、广电兰亭盛荟、卧龙墨水湖边、招商公园 1872、华发未来荟等持续热销。东湖高新区以 5487 套的成交量位居第三，主要归功于光谷南方向有金地湖山境、保利清能西海岸以及旭辉御府等刚需项目开盘热销。位于远城区的江夏区和黄陂区分别以 4453 套和 4254 套的成交量位于第四和第五。江夏区住宅成交集中在 9 月份，片区成交楼盘除江南花山郡、以及武汉碧桂园天玺湾入市房源偏改善需求外，其余项目均为 120 平方米以内首次置业以及首次改善型两房、三房，对于武昌以及光谷区域的刚需购房者而言，性价比非常高；而黄陂主要还是依靠盘龙城和汉口北区域；江岸区成交 3950 套，二七后湖区域以融创融公馆、汉口城市广场加推以及幸福湾星澜和美联联邦生活区二期美联城仕两个带装修楼盘入市贡献了绝大部分销量；二七滨江商务区的高端豪宅华发外滩首府也有少许成交；洪山区成交 3620 套，白沙洲片区贡献了其大部分成交量。新洲区成交 2996 套，依然集中在阳逻新城及邾城老城区。青山区成交 2927 套，其中绿地香树花城成为成交大户。蔡甸区成交 2802 套，主要集中在中法生态新城。目前蔡甸作为不限购区域，在售项目较多，片区内地铁线、中法生态新城、常福沌口一体化等众多利好正在逐步兑现，成为目前刚需购房者最为青睐的置业片区之一。相比上半年成交量有大幅增加的经济开发区在第三季度成交 2726 套，主要归功于片区多个楼盘集中开盘。东西湖区成交 1620 套，主要由于片区 9 月入市项目较多，如东建金海湾、金珠港湾等。江汉区成交 1471 套，除万科汉口传奇悦庭一枝独秀之外，其他无新房源入市，成交明显遇冷。武昌区本季度成交量依旧低迷，从今年上半年的成交量倒数第一提升了一个名次，成交量为 1271 套，货源不足是主要原因，仅有诺展星座、纯水岸东湖豪宅等几个楼盘支撑。汉南区以 893 套的成交量排名垫底。



图：各行政区新建住宅成交套数和面积

从供需比来看，2017 年第三季度总供应量为 485 万平方米，总需求量 512 万平方米，供需比为 0.95，新房市场相对来说供不应求，但是相对于上半年 0.87 的供需比来说，供需矛盾已经有所缓解，特别是 9 月份下半月，各开发商对于政策变化的预期增加，推盘节奏明显加快，供应量有较多增长，9 月份供需比达到 1.51。预计在目前的市场条件下，后期供需矛盾可能会进一步缓解。






















图：近一年半新建住宅供需情况

从成交价格来看，随着上半年末政府限制装修价格的政策出台，部分项目的装修价格受到压制，第三季度总体价格浮动不大。各个片区价格也走势不一。可以看到，价格最高的依然是武昌中心区，且受益于高端豪宅纯水岸东湖加推开盘影响，8、9 月份片区房价大幅上涨。古田片区价格飙升，也是得益于高端产品金地悦江时代的成交拉动。

远城区片区均价也有小幅上升。长江新城、中法生态新城、武汉交通规划等众多利好正在逐步兑现，且远城区大部分区域是不限购的，在售项目相对较多，远城区已经越来越成为首次置业需求的主要选择。

表：各片区近9个月新建住宅成交均价

片区	1月	2月	3月	4月	5月	7月	8月	9月	走势
汉口中心	20118	18888	19453	22361	20552	19076	24339	21723	
古田	13181	12991	13178	14049	15608	13324	15739	18140	
二七后湖	13043	13546	13468	13481	13088	19831	16279	14627	
东西湖	9319	8808	10878	11651	11924	10534	10770	11738	
武昌中心	18970	20447	21831	23786	23424	19899	23850	23647	
青山	12493	12274	13332	13401	11972	12583	13134	12053	
南湖	13401	14372	17586	22904	22984	22345	21857	17108	
白沙洲	10219	9008	10026	11388	10647	11014	9744	12920	
关山	14313	11922	12271	17215	18713	20964	22461	22380	
光谷	10939	10043	10180	10610	10604	11937	13249	16504	
光谷	9946	9885	10054	10216	10993	13113	14109	10606	
汉阳中心	13793	13121	15207	15159	18716	13942	14762	14459	
四新	12340	11857	11917	12284	12536	12965	13642	14348	
沌口	12353	11017	13594	14014	13764	12980	11685	13810	
江夏	7156	8158	8235	9241	8385	9073	9163	9517	
黄陂	6808	6931	7578	7485	8554	8930	8906	8581	
新洲	4400	4421	4354	4290	4533	5794	5684	6234	
蔡甸	5414	5828	6769	5919	6844	8042	8656	8271	
汉南	4409	4381	4733	5172	5885	6942	5141	6527	

（二）商办：写字楼去化一般，商业延续火热

第三季度武汉市新建写字楼成交表现一般，而新建商业则延续上半年的火热之势，不论是成交套数还是成交面积都有大幅度增长。

写字楼成交了 5692 套，环比下降 38.4%，同比 2016 年同期下降 30%。成交面积 41.7 万平方米，相当于平均每月售出 1.4 栋超高层写字楼（以每层 2000 平方米，总楼层 50 层为样板）。

商业用房成交了 6039 套，环比增加 0.9%，同比激增 53%。成交面积 44.7 万平方米。

表：第三季度各月写字楼和商业成交量

月份	写字楼套数	写字楼面积	商业套数	商业面积
7月	2124	136626	1798	148112
8月	1657	124778	2338	159935
9月	1911	155750	1903	138478
2017年第三季度总计	5692	417154	6039	446525
2016年第三季度总计	8140	638357	3945	278555
2017年第三季度同比	↓ 30%	↓ 35%	↑ 53%	↑ 60%

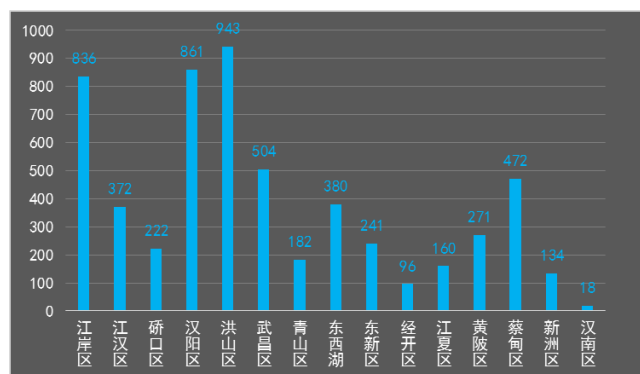
从区域上来看，洪山区写字楼成交套数遥遥领先，以 943 套领跑全市。汉阳区和江岸区分别以 861 套和 836 套紧随其后。主城区中经济开发区成交套数最低，仅成交 96 套；远城区成交量最大的是蔡甸区（472 套），汉南区垫底（18 套）。

从成交类型上来看，公寓销售成为商办市场主力。这是因为武汉住宅限购后，投资性需求开始转向公寓，公寓销售迎来了快速增长。如武昌府二期橙果公寓、保利公园九里公寓、汉阳的纽宾凯汉 city 国际社区公寓等、汉口城市广场 LOFT 公寓以及越秀星汇君泊越天地

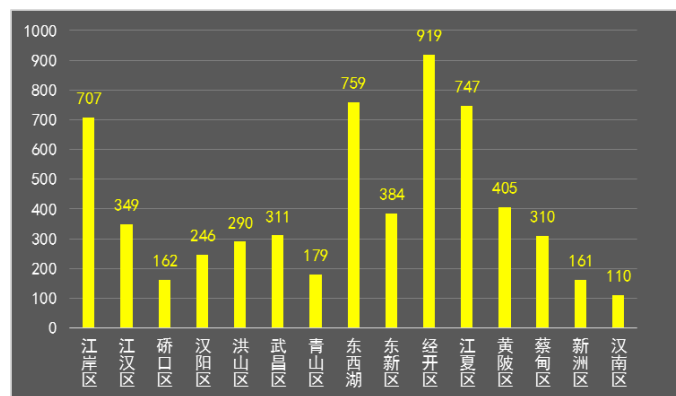
SOHO 类公寓、蔡甸的人民武汉国际汽车城公寓产品等均在第三季度贡献了不少销量。写字楼成交量较高的是甲级写字楼武汉 1818 中心等。

商铺成交中，有四个区表现比较抢眼，均超过 700 套，其中经济开发区 919 套，东西湖区 759 套，江夏区 747 套，江岸区 707 套。其他行政区均在 100-400 套之间，成交量一般。

第三季度商铺共计销售面积 44.7 万平方米，同比激增 60%。从商铺类型看，住宅底商等社区商铺更受投资者青睐，如本季度热销项目碧桂园泰富城公寓、百步亭商业中心社区商铺以及万豪世纪天街临街商铺等。武汉的商业地产并未饱和，社区型商业中心有较大发展空间，不仅能快速聚集周边人气，带动区域发展，也能全方位满足业主的生活需求，同时为住宅带来价值提升。



图：第三季度各区写字楼成交套数



图：第三季度各区商业用房成交套数

三、市场展望：调控机制长效，逐步回归理性

随着金九银十的到来，武汉楼市却难回“高温”，逐渐出现开盘去化率走低、购房者回归理性的趋势，部分楼盘开盘去化率仅 40%，而日光盘的占比也逐月下滑。非日光盘的增多表明市场日趋分化，市场逐渐回归

理性。随着市场供应量增加、房贷政策的进一步收紧，调控政策叠加效应的凸显，将带来后期市场量价平稳的整体走势。

供应方面，根据武汉市房管局的市场供应计划，今年全年商品房供应量将达到 3800 万平方米，而住宅部分预计会达到 2400 万平方米左右，而前三个季度累计新增商品房 1847 万平方米，商品住宅新增供应 1348 万平方米，距离全年目标仍有较大地距离，四季度必然会迎来楼市供应的喷发期。且在 8 月 24 日召开的湖北省房地产“控房价、稳市场”工作推进会上也有有关人士透露，今年下半年，武汉市将有 400 个房地产项目达到上市条件，同时年底将新增 7000 间、不少于 30 万平方米的租赁住房，市场供应量总体上较充足。

“金九银十”其间，武汉楼市也初步迎来了供应高峰，约有近百个楼盘开盘或加推，事实上从 8 月中下旬开盘量也开始明显增长。从高端楼盘聚集的汉口、武昌中心到炙手可热的光谷，再到刚需圣地盘龙城、东西湖、白沙洲、江夏等区域均有大量楼盘开盘或加推。据了解，10 月份武汉市预计会有多达 78 个项目开盘加推，购房者选择余地增大，也大大缓解当前楼市供应不足的尴尬。此外，对开发商来说，政府管控房价导致开发商推盘动力一直不足，但是年底将迎来开发商偿本付息的高峰，预计开发商推盘动力会有所增强。

需求方面，从市场上来看，贷款难和高利率正成购房需求“杀手”，购房门槛的提高将直接降低购房需求。武汉部分楼盘出于优化客户和快速回笼资金等目的，推出全款购房，但将进一步降低去化率。目前，武汉首套房贷率平均上浮 10%，二套房贷利率上浮 20-25%。利率的上涨不仅提高了购房成本也降低了投资收益率。金九银十及整个下半年信贷将继续紧张。贷款难和高利率对有效购房需求的制约将越来越大。

政策方面，政府也出台了多项举措以期改善供需矛盾，出台集体建设用地建设租赁住房的政策来作为房地产市场改革的长效机制。政府发展租赁住房的力度空前，租售并举对房地产市场的影响深刻而深远。竞房价、竞公建、竞自持正成为越来越多城市的选择。而武汉市是住房租赁的试点城市。武汉不仅持续放宽落户，并出台留住百万大学生计划，且同时也给百万大学生提供大量的人才公寓。此外，也将通过集体建设用地建设租赁住房，进一步加大租赁住房供应，这些措施将大量稀释购房需求，并改变市场预期。与此同时，在未来大量政

府租赁房和长租房冲击下，武汉租金有望走低，进一步降低房产投资回报、武汉房地产从制度和政策获得投资红利正越来越少，房地产市场预期将发生变化。且在 9 月 23 日，武汉市房管局发布《关于进一步加强商品房预售管理规范销售行为的通知》，对开发商设置选房购房限制条件等 5 类行为认定为违规。强调开发商不得区别对待全款和贷款购房，不得拒绝公积金贷款购房等。可见武汉市政府整顿和规范房地产市场秩序，维护消费者合法权益的决心。但依然有开发商打政策“擦边球”，政策实施效果一般。

就全国市场来看，截止到 10 月 10 日，已经有超过 45 个城市发布了有关房地产的相关政策，成为史上最为密集的调控政策潮，全国限售城市已经扩大到 47 个。武汉作为热点二线城市，也置身于房地产调控的浪潮中。可以预计，国家反对投机炒房的思路不会变，这也说明了“房子是拿来住的，不是用来炒的”定位不变，后续依然会保持严厉的政策思路。另外，房地产长效机制将加快制定政策。从当前楼市改革和发展情况来看，对于租赁市场、集体建设用地等内容或将写入到此类长效机制内容中来，这也是供给侧结构性改革的重要内容。未来房地产调控方面很可能还会加入一些新的政策思路和创新点，这都将有助于楼市的积极稳健发展。

综上所述，目前及短期内，武汉房价的止涨来自于政府严厉的管控和行政手段制约，但随着目前和未来开盘去化率的进一步走低和楼市供应的增长，市场力量的介入将使得武汉房价的止涨的基础逐渐夯实。目前无论从制度政策层面，还是市场层面，武汉楼市的基本面和力量对比正在发生变化。政策调控、房价止涨、信贷困难、投资回报降低、市场预期变化、需求稀释和供应增长这些因素的变化都将使得武汉楼市逐渐回归理性。但短期内，武汉部分热点片区和楼盘供应紧张局面仍将持续。

说明：

1、远城区指的是江夏区、黄陂区、新洲区、蔡甸区和汉南区五个区；开发区指的是东湖新技术开发区和武汉经济技术开发区；中心城区指的是江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区和东西湖区，主城区包含中心城区和开发区。

2、数据来源：土地数据来源于武汉土地市场网、房地产成交数据来源于武汉房地产市场信息网。

武汉市 2017 年第三季度国有土地使用权出让结果一览表

数据来源：武汉土地市场网

序号	土地编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交 单位
1	P (2017) 048 号	经开区	武汉经济技术开发区 2C1 地块	商服	3.8	0.78	27043	9093	武汉城开房地产 开发有限公司
2	P (2017) 049 号	江夏区	江夏区纸坊街齐心村	商服	1.0-1.7	1.44	3465	1422	武汉市江夏城投 集团有限公司
3	P (2017) 050 号	汉阳区	汉阳区墨水湖北路、芳 草路交汇处	商服、公园与 绿地	2	0.99	12700	6414	武汉市坦达工程项 目管理有限公司
4	P (2017) 051 号	洪山区	洪山区珞狮北路与珞 珈山路交叉口	商服	5.05	1.29	68500	10538	武汉佳传置业有 限公司
5	P (2017) 052 号	经开区	武汉经济技术开发区三 环线与龙阳大道交汇处	住宅、商服、 交通运输	2.76	14.23	258470	6580	武汉地铁汉正街 置业有限公司
6	P (2017) 054 号	东新区	东湖新技术开发区高新 大道以南、光谷五路以西	商服	3.4、5.2	2.63	13517	1173	武汉光谷传奇文化 旅游开发有限公司
7	P (2017) 055 号	东新区	神墩三路以南、松涛路以东、 望月路以北、朝晖路以西	商服	2.4、6.1、 5.8	4.1	32910	1576	武汉市世界城置 业有限公司
8	P (2017) 056 号	东新区	东湖新技术开发区光谷 六路以西、三泰街以北	商服	2.4	1.69	5203	1280	上海映盛网络技 术股份有限公司
9	P (2017) 057 号	东新区	东湖新技术开发区花城 北路以北、双谷路以西	住宅	1.35	9.92	133900	10000	武汉花山生态新 城地产有限公司
10	P (2017) 058 号	化工区	武汉市化学工业区八 吉街街群利村	工业	0.6	5.58	2870	858	武汉澳辉新材料 科技有限公司
11	P (2017) 059 号	汉南区	汉南区纱帽街纱帽正 街北侧	住宅	2.2	6.62	29188	2003	武汉星钻房地产 开发有限公司
12	P (2017) 062 号	汉阳区	汉阳区赫山路与玫瑰 街交汇处	住宅	3.6	0.73	14230	5473	湖北保恒置业有 限公司
13	P (2017) 063 号	经开区	武汉经济技术开发区 118C2 地块	商服 (加油 站)	0.5	0.35	6698	38078	中石油天然气股份 公司湖北分公司
14	P (2017) 064 号	黄陂区	黄陂区前川街武麻铁路 以南、钓台道以北	商服、绿地	1.0-2.6	0.95	4070	1648	孙志进
15	P (2017) 065 号	经开区	武汉经济技术开发区 53R2 地块	居住	1.50	2.29	20151	5873	武汉嘉森房地产 开发有限公司
16	P (2017) 066 号	经开区	武汉经济技术开发区 122M 地块	居住	2.5	3.75	32471	3460	武汉统百资产经 营管理有限公司
17	P (2017) 068 号	经开区	武汉经济技术开发区 33R2 地块	居住	2.3	7	97934	6087	杭州裕饶投资管 理有限公司
18	P (2017) 069 号	经开区	武汉经济技术开发区 43R2 地块	居住	2.5	3.54	64508	7294	武汉南国商业发 展有限公司
19	P (2017) 070 号	汉南区	汉南区纱帽街纱帽正 街北侧	居住	2.2	2.91	12777	1998	武汉乐坤房地产 开发有限公司

序号	土地编号	行政区	土地位置	用途	容积率	土地面积 (万㎡)	成交价 (万元)	楼面单价 (元/㎡)	成交 单位
20	P (2017) 071 号	江夏区	江夏区大桥新区办事处柏木岭村	住宅	1.0-1.42	2.84	13040	3251	武汉保利金夏房地产开发有限公司
21	P (2017) 073 号	蔡甸区	蔡甸区索河镇金龙村	商业服务业设施用地	0.5	1.8	1080	1200	武汉金龙湖农业生态植物有限公司
22	P (2017) 074 号	汉南区	汉南区纱帽街朱家山路东侧	零售商业用地	2	0.54	1459	1351	武汉经开农业发展投资有限公司
23	P (2017) 075 号	蔡甸区	蔡甸区玉贤镇窑咀村	商业服务业设施用地	0.5	1.68	1010	1202	武汉万龙房地产开发有限公司
24	P (2017) 076 号	蔡甸区	蔡甸区玉贤镇合贤村	商业服务业设施用地	0.6	5.19	3120	1001	武汉玛杰房地产开发有限公司
25	P (2017) 077 号	经开区	武汉经济技术开发区 33R2 地块	居住	2.3	1.6	22908	6238	南海置富(武汉)管理咨询有限公司
26	P (2017) 078 号	江夏区	江夏区五里界街毛家畈村	居住	1.5	4.62	26600	3836	华润置地(武汉)发展有限公司
27	P (2017) 079 号	江夏区	江夏区五里界街毛家畈村	居住	1.8	5.32	36590	3819	大连招源房地产有限公司
28	P (2017) 080 号	江夏区	江夏区五里界街毛家畈村	居住	1.8	4.66	36477	4353	武汉恒融置业有限公司
29	P (2017) 081 号	江夏区	江夏区大桥新区豹山村	居住	2.4	6.24	101088	6751	北京盛世广业投资管理有限公司
30	P (2017) 082 号	江夏区	江夏区大桥新区豹山村	居住	2.8	6.47	116000	6401	武汉保利金夏房地产开发有限公司
31	P (2017) 083 号	江夏区	江夏区大桥新区豹山村	居住	2.9	6.55	123660	6505	武汉联洪置业有限公司
32	P (2017) 084 号	青山区	青山区和平大道以北、武九铁路以南、一冶雅苑以西、建设五路以东	住宅、商服	5.07	1.77	80822	9000	武汉地产控股有限公司
33	P (2017) 085 号	江汉区	江汉区发展大道与马场二路交汇处	住宅	9.08	1.3	68940	5842	武汉乾敬置业发展有限公司
34	P (2017) 086 号	洪山区	洪山区青菱村 A 包	住宅、商服	3.64、 3.26	12.65	116720	2730	武汉旭祥置业有限公司
35	P (2017) 087 号	洪山区	洪山区青菱村 B 包	住宅	3	18.55	148670	2670	武汉盛全置业有限公司
36	P (2017) 088 号	洪山区	洪山区青菱村 C 包	住宅	2.93	12.04	94340	2670	武汉旭祥置业有限公司
37	P (2017) 089 号	洪山区	洪山区青菱村 D 包	住宅	3	2.59	20740	2669	武汉盛全置业有限公司
38	P (2017) 092 号	蔡甸区	蔡甸区汉阳大街与文兴路交汇处以西 (A、B 地块)	住宅、商服	住宅 3.8、 商服 1.5	12.75	76010	1705	中铁四院集团房地产开发有限公司

武汉市 2017 年第三季度在售新房市场均价参考（108 次推盘，105 个住宅项目）

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘	开盘价格说明
1	2017-06-26	武房开预售[2017]260 号	融创融公馆	江岸区	后湖	14800	
2	2017-09-27	武房开预售[2017]437 号	融创融公馆	江岸区	杨汭湖	14800	
3	2017-06-29	武房开预售[2017]273 号	华发外滩首府	江岸区	永清商务	36000	
4	2017-08-06	武房开预售[2017]331 号	幸福湾	江岸区	长江新城	16300	装修价值 2500 元
5	2017-08-04	武房开预售[2017]337 号	汉口城市广场七期	江岸区	后湖	14000	
6	2017-08-26	武房开预售[2017]361 号	越秀星汇君泊	江岸区	塔子湖	13000	公寓价格
7	2017-09-19	武房开预售[2017]395 号	百步亭长青壹号	江岸区	常青花园	15500	
8	2017-09-23	武房开预售[2017]408 号	幸福湾	江岸区	后湖	16300	装修价值 2500 元
9	2017-09-25	武房开预售[2017]412 号	美联美邦生活区二期城仕	江岸区	石桥	18200	
10	2017-06-30	武房开预售[2017]272 号	万科汉口传奇悦庭	江汉区	唐家墩	21000	装修价值 2000 元
11	2017-07-19	武房开预售[2017]303 号	万科汉口传奇悦庭	江汉区	唐家墩	21000	
12	2017-09-01	武房开预售[2017]377 号	万科汉口传奇	江汉区	唐家墩	21000	装修价值 2000 元
13	2017-07-15	武房开预售[2017]285 号	汉口新界广场（5 號公馆）	江汉区	航空路	30000	
14	2017-09-27	武房开预售[2017]427 号	泛海国际居住区·芸海园	江汉区	武汉 CBD	32000	装修价值 4000 元
15	2017-08-05	武房开预售[2017]332 号	蓝光林肯公园	硚口区	长丰乡	12000	
16	2017-08-14	武房开预售[2017]343 号	金地悦江时代 K2	硚口区	古田	18500	装修价值 2500 元
17	2017-09-02	武房开预售[2017]369 号	武汉洛悦府	硚口区	古田	23000	
18	2017-09-01	武房开预售[2017]374 号	广电兰亭荣荟	硚口区	古田	18000	团购，装修价值 2500 元
19	2017-09-15	武房开预售[2017]401 号	金地悦江时代	硚口区	古田	18500	装修价值 2500 元
20	2017-09-25	武房开预售[2017]432 号	华润翡翠城	硚口区	古田	12500	
21	2017-09-29	武房开预售[2017]448 号	天宇万象国际	硚口区	古田	13500	
22	2017-07-21	武房开预售[2017]301 号	兴华御水澜湾	汉阳区	四新	11900	
23	2017-07-20	武房开预售[2017]305 号	中铁世纪金桥	汉阳区	四新	12500	
24	2017-07-28	武房开预售[2017]321 号	纽宾凯汉 city 国际社区	汉阳区	四新	15500	含装修
25	2017-08-06	武房开预售[2017]329 号	卧龙墨水湖边	汉阳区	四新	12000	
26	2017-08-24	武房开预售[2017]353 号	招商公园 1872	汉阳区	四新	14000	
27	2017-09-01	武房开预售[2017]362 号	广电兰亭盛荟	汉阳区	四新	15000	装修价值 2500 元
28	2017-08-30	武房开预售[2017]366 号	人信汇	汉阳区	王家湾	14500	
29	2017-09-15	武房开预售[2017]398 号	新城璟棠	汉阳区	四新	14600	装修价值 2500 元
30	2017-09-26	武房开预售[2017]429 号	招商公园 1872	汉阳区	四新	14000	
31	2017-09-24	武房开预售[2017]409 号	光明上海府邸	汉阳区	四新	12500	装修价值 2500 元
32	2017-09-29	武房开预售[2017]433 号	华发未来荟二期	汉阳区	四新	15000	装修价值 2500 元
33	2017-09-29	武房开预售[2017]438 号	王家湾中央生活区	汉阳区	王家湾	15000	
34	2017-07-22	武房开预售[2017]298 号	鄂旅投书院世家	洪山区	黄家湖	9350	
35	2017-08-14	武房开预售[2017]345 号	金地天悦	洪山区	杨家湾	22000	装修价值 2200 元
36	2017-08-26	武房开预售[2017]349 号	揽胜公园一期	洪山区	南湖	22000	装修价值 3000 元
37	9 月 18 日	武房开预售[2017]404 号	世茂云锦玉海园	洪山区	白沙洲	12000	装修价值 1600 元
38	2017-09-24	武房开预售[2017]414 号	华润光谷长动	洪山区	关山大道	20000	
39	2017-10-01	武房开预售[2017]462 号	东原启城	洪山区	白沙洲	10000	
40	2017-07-01	武房开预售[2017]261 号	铁投江南御景	青山区	南干渠	15900	
41	2017-09-23	武房开预售[2017]417 号	绿地青山·香树花城	青山区	和平大道	11500	装修价值 2000 元
42	2017-06-27	武房开预售[2017]264 号	碧桂园海昌天澜	东西湖区	金银潭	14500	装修价值 2500 元
43	2017-07-29	武房开预售[2017]304 号	立方时空	东西湖区	吴家山	10850	
44	2017-07-30	武房开预售[2017]316 号	美联德玛假日二期阳光里	东西湖区	三店	10500	装修价值 2000 元
45	2017-08-26	武房开预售[2017]350 号	金海湾二期	东西湖区	三店	8700	
46	2017-09-30	武房开预售[2017]454 号	鸿达中央广场	东西湖区	吴家山	11500	
47	2017-10-06	武房开预售[2017]455 号	庭瑞新汉口	东西湖区	金银湖	14300	
48	2017-10-08	武房开预售[2017]460 号	恒大帝景	东西湖区	吴家山		
49	2017-10-01	武房开预售[2017]463 号	恒大嘉园	东西湖区	吴家山	10500	装修价值 2000 元
50	2017-06-30	武房开预售[2017]276 号	旭辉御府	江夏区	流芳	13500	不含 2500 元装修
51	2017-07-11	武房开预售[2017]292 号	中建文华星城	江夏区	大桥新区	9500	
52	2017-07-29	武房开预售[2017]318 号	宜化星都汇 C 区	江夏区	大桥新区	9000	
53	2017-08-05	武房开预售[2017]324 号	东原纳帕溪谷	江夏区	藏龙岛	27500	叠拼别墅
54	2017-08-12	武房开预售[2017]333 号	百步亭江南郡	江夏区	纸坊	8300	
55	2017-09-09	武房开预售[2017]383 号	东方雨林	江夏区	庙山	9500	洋房 11000

序号	开盘时间	预售证	楼盘名称	行政区	片区	开盘	开盘价格说明
56	2017-09-13	武房开预售[2017]390号	新华联青年城	江夏区	江夏大道	8200	
57	2017-09-24	武房开预售[2017]418号	保利清能西海岸	江夏区	藏龙岛	9500	
58	2017-09-26	武房开预售[2017]422号	当代云城	江夏区	庙山	8800	装修价值 2000 元
59	2017-09-29	武房开预售[2017]439号	中建汤逊湖壹号	江夏区	汤逊湖	9700	
60	2017-09-29	武房开预售[2017]446号	碧桂园天玺湾	江夏区	江夏大道	9000	装修价值 2000 元
61	2017-06-29	武房开预售[2017]275号	绿地国际理想城	东湖新技术开发区	光谷东	12000	装修价值 2000 元
62	2017-07-14	武房开预售[2017]293号	当代国际城二期	东湖新技术开发区	金融港	13500	装修价值 2500 元
63	2017-07-21	武房开预售[2017]308号	国采光立方	东湖新技术开发区	光谷东	15000	洋房 17500
64	2017-07-27	武房开预售[2017]314号	绿地国际理想城	东湖新技术开发区	光谷南	12100	装修价值 2500 元
65	2017-08-10	武房开预售[2017]342号	泛悦城一期	东湖新技术开发区	关山	24000	装修价值 3500 元
66	2017-08-22	武房开预售[2017]352号	光谷朗诗城八期	东湖新技术开发区	光谷东	13700	
67	2017-09-14	武房开预售[2017]393号	泛悦城	东湖新技术开发区	雄楚大道	18000	
68	2017-09-20	武房开预售[2017]399号	光谷 188	东湖新技术开发区	高科园	14500	
69	2017-09-29	武房开预售[2017]443号	联投驿园	东湖新技术开发区	高新大道	13500	装修价值 2500 元
70	2017-07-09	武房开预售[2017]281号	联投金色港湾三期	武汉经济开发区	三角湖	11600	
71	2017-07-07	武房开预售[2017]286号	海伦堡君临长江滨江苑三期	武汉经济开发区	军山	8000	装修价值 2000 元
72	2017-08-05	武房开预售[2017]335号	万科翡翠玖玺	武汉经济开发区	太子湖	20000	装修价值 2500 元
73	2017-08-27	武房开预售[2017]351号	金色港湾双湖林语	武汉经济开发区	太子湖	15100	
74	2017-09-02	武房开预售[2017]378号	港湾江城二期	武汉经济开发区	万家湖	13000	装修价值 2500 元
75	2017-09-16	武房开预售[2017]391号	果岭公元	武汉经济开发区	东风大道	9500	
76	2017-07-06	武房开预售[2017]266号	新力帝泊湾	黄陂区	盘龙城	10500	含装修
77	2017-07-09	武房开预售[2017]278号	江北天地	黄陂区	前川	6400	
78	2017-07-13	武房开预售[2017]282号	西寺学府	黄陂区	前川	6800	
79	2017-07-22	武房开预售[2017]299号	南德国际城	黄陂区	前川	9500	装修价值 2000 元
80	2017-07-22	武房开预售[2017]300号	南德榜样学府	黄陂区	盘龙城	7500	
81	2017-07-21	武房开预售[2017]302号	F、水星城	黄陂区	盘龙城	10000	
82	2017-08-06	武房开预售[2017]339号	尚璟瑞府	黄陂区	盘龙城	11000	装修价值 2000 元
83	2017-08-15	武房开预售[2017]340号	板桥逸景	黄陂区	前川	9000	装修价值 2000 元
84	2017-08-27	武房开预售[2017]356号	天汇龙城三期	黄陂区	盘龙城	8100	
85	2017-08-28	武房开预售[2017]363号	南德国际城	黄陂区	前川	9500	装修价值 2000 元
86	2017-08-26	武房开预售[2017]365号	新力帝泊湾	黄陂区	盘龙城	10800	装修价值 2000 元
87	2017-09-22	武房开预售[2017]415号	尚璟瑞府	黄陂区	盘龙城	11000	
88	2017-09-24	武房开预售[2017]423号	龙城汇萃园	黄陂区	盘龙城	7900	
89	2017-09-27	武房开预售[2017]430号	金马长江凯旋城	黄陂区	汉施公路	6250	
90	2017-10-01	武房开预售[2017]452号	联投汉口郡	黄陂区	汉口北	8800	装修价值 2000 元
91	2017-09-30	武房开预售[2017]453号	新力帝泊湾	黄陂区	盘龙城	12000	装修价值 2000 元
92	2017-07-16	武房开预售[2017]290号	天下壹品莲花 CD 区	蔡甸区	蔡甸街	8000	含装修
93	2017-08-06	武房开预售[2017]330号	实地君兰汀岸	蔡甸区	军山	8100	装修价值 2000 元
94	2017-08-09	武房开预售[2017]338号	中城上品	蔡甸区	蔡甸街	8000	
95	2017-08-09	武房开预售[2017]341号	天元四季花城	蔡甸区	新农	8800	装修价值 2000 元
96	2017-08-25	武房开预售[2017]364号	三和剑桥城	蔡甸区	蔡甸大街	8800	含装修
97	2017-09-05	武房开预售[2017]382号	天元四季花城	蔡甸区	中法生态	8600	
98	2017-09-09	武房开预售[2017]389号	三和·名仕城	蔡甸区	汤家台	8000	装修价值 2000 元
99	2017-09-26	武房开预售[2017]434号	中国核建锦城	蔡甸区	汉阳大道	6500	
100	2017-06-30	武房开预售[2017]265号	德雅国际城港龙湾	新洲区	阳逻	6300	
101	2017-06-29	武房开预售[2017]268号	欣隆湖滨半岛二期	新洲区	阳逻	6300	
102	2017-07-06	武房开预售[2017]279号	祥和福临门二期	新洲区	郑城	6600	
103	2017-09-10	武房开预售[2017]386号	绿城桃李春风一期	新洲区	阳逻	6800	
104	2017-10-01	武房开预售[2017]456号	佳阳城市之星	新洲区	阳逻	8000	装修价值 2000 元
105	2017-09-17	武房开预售[2017]396号	新长江香榭澜溪	汉南区		6000	
106	2017-09-29	武房开预售[2017]450号	武汉绿地城	汉南区		8000	装修价值 2000 元
107	2017-06-29	武房开预售[2017]274号	绿地香树花城	汉南区		11600	装修价值 2000 元
108	2017-08-18	武房开预售[2017]348号	纯水岸东湖三期	风景区		34000	

武汉市 2017 年第三季度存量住房市场参考价格表（部分样本楼盘）

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
1	江岸区	澳门路	16825	城中坊	多层	2005 年	23200
2	江岸区	百步亭	16059	百步亭花园百步华庭	多层	2007 年	16700
3	江岸区	百步亭	16059	百步亭花园怡康苑	多层	2005 年	16100
4	江岸区	百步亭	16059	百步亭花园安居苑	多层	1999 年	14200
5	江岸区	谏家矶	12025	黄埔人家长江明珠	高层	2004 年	12700
6	江岸区	谏家矶	12025	城开天兴花园	小高层	2008 年	12600
7	江岸区	大智路	18170	金地京汉 1903	高层	2013 年	30000
8	江岸区	大智路	18170	银泰大智嘉园	高层	2009 年	29000
9	江岸区	大智路	18170	世纪皇冠	高层	2002 年	19300
10	江岸区	大智路	18170	新鸿基花园	高层	1998 年	17100
11	江岸区	堤角	14581	美联公园前	高层	2008 年	16700
12	江岸区	堤角	14581	佳园小区	多层	2000 年	15900
13	江岸区	堤角	14581	城开星园	多层	2002 年	15000
14	江岸区	东后湖	16830	三元中央公园（陌陌屋）	高层	2014 年	18300
15	江岸区	东后湖	16830	海赋江城	高层	2013 年	18200
16	江岸区	东后湖	16830	同安家园一期	高层	2007 年	17000
17	江岸区	东后湖	16830	星悦城一期	高层	2013 年	17600
18	江岸区	东后湖	16830	东方恒星园	多层	2002 年	15900
19	江岸区	东后湖	16830	幸福人家	多层	2007 年	15500
20	江岸区	二七路	15913	航天星都（航天双城）	高层	2009 年	27100
21	江岸区	二七路	15913	东立国际	高层	2007 年	23400
22	江岸区	二七路	15913	连城小区	多层	1998 年	13200
23	江岸区	黄浦路	19927	枫丹白鹭	多层	2005 年	25100
24	江岸区	黄浦路	19927	黄埔雅苑	多层	2002 年	21900
25	江岸区	三阳路	22834	外滩棕榈泉	高层	2007 年	34700
26	江岸区	三阳路	22834	融科天城一期	高层	2008 年	33000
27	江岸区	三阳路	22834	外滩三阳金城	高层	2012 年	31000
28	江岸区	三阳路	22834	俊华雅苑	高层	2005 年	30800
29	江岸区	台北路	16004	中侨观邸	高层	2004 年	20700
30	江岸区	台北路	16004	台北二村	多层	1993 年	17200
31	江岸区	台北路	16004	国信城	高层	2005 年	16500
32	江岸区	西后湖	18885	中一花园	多层	2003 年	18600
33	江岸区	西后湖	18885	城开汉口秀园	高层	2013 年	18300
34	江岸区	西后湖	18885	汉口花园一期	多层	2004 年	16500
35	江岸区	香港路	17095	万科香港路 8 号	高层	2007 年	23500
36	江岸区	香港路	17095	幸源雅城	高层	2008 年	22000
37	江岸区	香港路	17095	澳门银座	高层	2007 年	18800
38	江岸区	香港路	17095	惠西小区	多层	1995 年	17500
39	江岸区	香港路	17095	香港路紫荆花园	小高层	2000 年	16800
40	江岸区	永清商务区	29474	武汉天地御江苑一期	高层	2010 年	46300
41	江岸区	永清商务区	29474	常阳永清城	高层	2008 年	35000
42	江岸区	竹叶山花桥	16945	花北小区	多层	1995 年	15400
43	江岸区	竹叶山花桥	16945	竹叶山小区	多层	1993 年	15300
44	江岸区	竹叶山花桥	16945	九万方	多层	1992 年	14700

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
45	江岸区	竹叶山花桥	16945	田园小区	多层	2003 年	14200
46	江岸区	竹叶山花桥	16945	蔡家田小区	多层	1992 年	15000
47	江汉区	常青公园	13900	万科城	高层	2009 年	20000
48	江汉区	常青公园	13900	迎宾花园	小高层	2004 年	14000
49	江汉区	复兴村	14593	航天花园	多层	2004 年	18700
50	江汉区	汉口火车站	16401	福星惠誉福星城	高层	2012 年	18100
51	江汉区	汉口火车站	16401	天梨豪园	小高层	2002 年	13800
52	江汉区	航空路	17557	宇济天仙大厦	高层	2005 年	17300
53	江汉区	花楼街	16510	广益天下	多层	2010 年	21600
54	江汉区	花楼街	16510	泰源轻纺城（二期）	高层	2007 年	17500
55	江汉区	花楼街	16510	双龙小区	小高层	2007 年	16900
56	江汉区	江汉北路	26685	福星城市花园	高层	2003 年	24800
57	江汉区	江汉路西	20004	俊华大厦	高层	2002 年	19500
58	江汉区	江汉路西	20004	钻石大厦	高层	2006 年	17200
59	江汉区	马场角	18916	葛洲坝国际广场	高层	2011 年	22600
60	江汉区	马场角	18916	三金鑫城国际	高层	2008 年	22400
61	江汉区	前进街	16593	中电尊荣国际	高层	2006 年	19100
62	江汉区	前进街	16593	景江华庭	高层	2003 年	17800
63	江汉区	唐家墩	16692	香江家园	高层	1999 年	18800
64	江汉区	唐家墩	16692	新华家园	高层	2004 年	16400
65	江汉区	万松园	17954	千禧园	多层	2001 年	25600
66	江汉区	万松园	17954	楚天星座	高层	2006 年	17000
67	江汉区	万松园	17954	万松园小区	多层	1996 年	17000
68	江汉区	万松园	17954	同成广场	高层	2000 年	16900
69	江汉区	王家墩	15000	妙墩小区	多层	1997 年	16000
70	江汉区	武广	18485	武广公寓	高层	1998 年	15400
71	江汉区	武汉 CBD	32143	泛海国际松海园	高层	2014 年	32500
72	江汉区	西北湖	19347	顶琇西北湖	高层	2015 年	27800
73	江汉区	西北湖	19347	西北湖凤凰城	高层	2007 年	23900
74	江汉区	西北湖	19347	北湖公寓	多层	1991 年	17000
75	江汉区	杨汊湖	15589	常青南园	高层	2010 年	22000
76	江汉区	杨汊湖	15589	浩海小区	多层	1998 年	13900
77	江汉区	杨汊湖	15589	民航小区	多层	1996 年	14300
78	硚口区	宝丰路	17409	集贤一村	多层	1995 年	16300
79	硚口区	崇仁路	18814	崇仁新都	高层	2007 年	18300
80	硚口区	崇仁路	18814	祥和公寓	小高层	2001 年	19300
81	硚口区	古田	14474	联发九都府	高层	2012 年	19800
82	硚口区	古田	14474	广电江湾新城	高层	2011 年	19100
83	硚口区	汉西火车站	12933	丰竹园小区	小高层	2001 年	13800
84	硚口区	汉西路	17979	中民仁寿里（一期）	高层	2016 年	17600
85	硚口区	汉正街	16000	滨水香苑	高层	2004 年	18600
86	硚口区	仁寿路	17210	航天星苑	高层	2005 年	18200
87	硚口区	武胜路	17582	硚口金利屋	高层	2009 年	25000
88	硚口区	武胜路	17582	民意小区	多层	1990 年	14700
89	硚口区	长丰	12763	天顺园小区	多层	2001 年	13400
90	硚口区	竹叶海	13269	古田 2008 城市花园	高层	2006 年	12800
91	硚口区	宗关水厂	16204	保利香槟国际	高层	2013 年	22100
92	硚口区	宗关水厂	16204	汉水熙园	高层	2005 年	21000

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
93	硚口区	宗关水厂	16204	三金香港映象	高层	2006 年	18000
94	硚口区	宗关水厂	16204	中民长青里	高层	2013 年	15200
95	武昌区	楚河汉街	24941	万达御湖世家	高层	2015 年	35000
96	武昌区	楚河汉街	24941	安顺星苑	多层	2002 年	23500
97	武昌区	楚河汉街	24941	津津花园	多层	2000 年	21400
98	武昌区	大东门	17853	2008 新长江广场	高层	2005 年	23400
99	武昌区	大东门	17853	大东门小区	多层	1998 年	15400
100	武昌区	丁字桥	17077	弘业俊园	高层	2004 年	14200
101	武昌区	东亭	20177	复地东湖国际一期	高层	2010 年	35600
102	武昌区	东亭	20177	东湖壹号	高层	2014 年	29900
103	武昌区	东亭	20177	世纪彩城高层	高层	2006 年	21000
104	武昌区	东亭	20177	东亭小区	多层	1990 年	18200
105	武昌区	东亭	20177	英特小区	多层	2001 年	17000
106	武昌区	复兴路	15954	歌笛湖社区	多层	1999 年	18000
107	武昌区	复兴路	15954	福星苑	小高层	2004 年	14700
108	武昌区	公正路	21830	星海虹城	高层	2006 年	28800
109	武昌区	积玉桥	18637	尚隆地球村	高层	2004 年	22000
110	武昌区	粮道街	16857	胭脂山花园	小高层	2000 年	17300
111	武昌区	民主路	17794	拜赞庭一期	小高层	2005 年	18000
112	武昌区	彭刘杨路	19357	彭刘杨路小区	多层	1993 年	17000
113	武昌区	沙湖	26568	水岸星城二期高层	高层	2007 年	23300
114	武昌区	晒湖	15326	城开波光园	小高层	2004 年	18700
115	武昌区	晒湖	15326	027 社区	高层	2007 年	17500
116	武昌区	晒湖	15326	晒湖小区	多层	1994 年	14500
117	武昌区	水果湖	24997	东湖熙园	高层	2004 年	25700
118	武昌区	司门口	18280	楚材小区	多层	1995 年	18000
119	武昌区	武昌滨江商务区	26431	蓝湾俊园	小高层	2002 年	23700
120	武昌区	武泰闸	14889	武泰闸花园小区	多层	1998 年	12400
121	武昌区	小东门	19106	凯乐花园	高层	2006 年	26000
122	武昌区	徐东	18346	欧洲花园	小高层	2002 年	19100
123	武昌区	徐东	18346	新新花园	高层	2003 年	17800
124	武昌区	徐家棚	16324	鹏程帝景园	多层	2005 年	20500
125	武昌区	徐家棚	16324	秦园居	小高层	2001 年	16400
126	武昌区	杨园	16797	保利才盛景苑	高层	2011 年	19500
127	武昌区	阅马场首义	16949	首义名居	高层	2005 年	24300
128	武昌区	阅马场首义	16949	首义新村	多层	1994 年	15900
129	武昌区	中北路	24712	锦绣江南一期	高层	2008 年	27000
130	武昌区	中南路	19733	银海华庭	高层	2004 年	24200
131	武昌区	中南路	19733	卓华领秀中南	高层	2006 年	20100
132	武昌区	中南路	19733	鹏程时代	高层	2004 年	18900
133	洪山区	白沙洲	12470	万科金色城市	高层	2012 年	14200
134	洪山区	白沙洲	12470	佳兆业金域天下	高层	2015 年	14000
135	洪山区	白沙洲	12470	城开青菱城市花园	高层	2008 年	12900
136	洪山区	街道口	17145	泓悦府	高层	2014 年	21000
137	洪山区	街道口	17145	京韵花园	高层	2004 年	18700
138	洪山区	珞狮南路	16969	御景名门	高层	2007 年	16200
139	洪山区	珞狮南路	16969	领秀华庭	高层	2010 年	15500
140	洪山区	珞狮南路	16969	迪雅花园	多层	2000 年	15000
141	洪山区	南湖	17185	金地西岸故事	高层	2011 年	18400
142	洪山区	南湖	17185	保利中央公馆	高层	2011 年	18300
143	洪山区	南湖	17185	风华天城	多层	2004 年	16600

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
144	洪山区	南湖北	16656	保利浅水湾	高层	2007 年	16500
145	洪山区	南湖北	16656	学雅芳邻	小高层	2005 年	16500
146	洪山区	南湖北	16656	关西小区	多层	1997 年	14900
147	洪山区	团结大道	14965	福星惠誉青城华府	高层	2011 年	18600
148	洪山区	团结大道	14965	福星惠誉东湖城	高层	2017 年	19400
149	洪山区	团结大道	14965	华城广场	高层	2005 年	17800
150	洪山区	杨春湖	9449	杨春湖景苑居住小区	小高层	2011 年	12000
151	洪山区	岳家嘴	18730	东湖尚郡	高层	2011 年	32000
152	洪山区	岳家嘴	18730	省电力小区	多层	2008 年	18400
153	洪山区	卓刀泉	16162	凯乐桂园	高层	2011 年	22500
154	洪山区	卓刀泉	16162	虎泉教师小区	多层	1997 年	15600
155	青山区	白玉山	5430	怡景雅居东苑	高层	2008 年	4600
156	青山区	钢都花园	15507	青扬六和	高层	2006 年	20300
157	青山区	钢都花园	15507	绿景苑	高层	2002 年	18100
158	青山区	钢都花园	15507	金鹤园小区	多层	1998 年	13400
159	青山区	钢都花园	15507	金域花园	多层	2000 年	17000
160	青山区	工人村	11882	七星天兴花园	多层	2000 年	11600
161	青山区	红钢城	13400	健吾公馆	小高层	2007 年	15300
162	青山区	红钢城	13400	青扬十街东区	高层	2008 年	17900
163	青山区	建设二路	15995	大华滨江天地	高层	2013 年	19500
164	青山区	南干渠	14403	宝安公园家	高层	2003 年	15500
165	青山区	武东	6345	武东金桂园	高层	2014 年	7500
166	青山区	余家头	16665	欧景苑	小高层	2003 年	17900
167	汉阳区	汉江湾	12409	碧水晴天	高层	2002 年	13300
168	汉阳区	建港	14621	锦绣雅苑	高层	2014 年	16800
169	汉阳区	七里庙	14287	花前树下	多层	2000 年	15000
170	汉阳区	四新	13780	和昌森林湖	高层	2014 年	14500
171	汉阳区	四新	13780	金地澜菲溪岸	高层	2015 年	14100
172	汉阳区	四新	13780	观澜御苑	高层	2010 年	13400
173	汉阳区	陶家岭	15807	万科汉阳国际 B 地块	高层	2012 年	18000
174	汉阳区	王家湾	13197	顶绣广场	高层	2010 年	15400
175	汉阳区	王家湾	13197	水仙里	多层	1993 年	13500
176	汉阳区	五里墩	14174	十里华府	高层	2009 年	15500
177	汉阳区	五里墩	14174	缤纷四季檀梨小区	高层	2003 年	16200
178	汉阳区	月湖	16116	华润置地中央公园一期高层	高层	2010 年	18500
179	汉阳区	钟家村	16141	世茂锦绣长江一期	高层	2006 年	23500
180	汉阳区	钟家村	16141	翠微新城四期	高层	2012 年	17400
181	东西湖区	常青花园	15588	常青花园 5 区 3 组团	多层	1995 年	18100
182	东西湖区	常青花园	15588	常青花园 13 区 26 村	多层	1999 年	15700
183	东西湖区	金银湖	12886	金地格林春岸	高层	2010 年	14100
184	东西湖区	金银湖	12886	畔岛花园 (顺驰泊林)	多层	2004 年	11200
185	东西湖区	金银潭	13565	海昌之星	高层	2012 年	14000
186	东西湖区	金银潭	13565	将军花园	多层	1998 年	11300
187	东西湖区	临空港	9738	九坤五环华城	高层	2011 年	11300
188	东西湖区	临空港	9738	鑫海花城东区	多层	2003 年	10200
189	东西湖区	吴家山	10281	亿达华庭	高层	2007 年	13800
190	东西湖区	吴家山	10281	东和颐园	高层	2010 年	12000
191	东湖新技术开发区	关南	17962	万科城市花园	高层	2006 年	20300

序号	行政区	片区	区域均价	代表楼盘	主建筑物类型	竣工年代	均价
192	东湖新技术开发区	关南	17962	巴黎豪庭	高层	2006 年	21700
193	东湖新技术开发区	关南	17962	金地太阳城	高层	2003 年	21700
194	东湖新技术开发区	关南	17962	当代国际花园	高层	2014 年	21200
195	东湖新技术开发区	关南	17962	清江山水 1.3 期	高层	2011 年	18300
196	东湖新技术开发区	关南	17962	锦绣龙城	高层	2008 年	15800
197	东湖新技术开发区	关南	17962	东林外庐	高层	2004 年	16500
198	东湖新技术开发区	关山	17791	金地格林东郡一期	高层	2015 年	19600
199	东湖新技术开发区	关山	17791	保利花园	高层	2004 年	20300
200	东湖新技术开发区	金融港	18406	万科魅力之城	高层	2008 年	18600
201	东湖新技术开发区	鲁巷	17140	加州阳光	高层	2009 年	21300
202	东湖新技术开发区	生物城	12507	光谷朗诗城一期	高层	2014 年	12500
203	武汉经济技术开发区	沌口北	11997	人信奥林花园	多层	2003 年	14500
204	武汉经济技术开发区	沌口北	11997	东风阳光城	多层	2003 年	14200
205	武汉经济技术开发区	沌口北	11997	宁康园	多层	1998 年	13300
206	江夏区	藏龙岛	13089	万豪水岸枫林	多层	2006 年	11600
207	江夏区	藏龙岛	13089	华工镜湖园	多层	2005 年	10900
208	江夏区	大桥新区	9883	菩提苑	高层	2013 年	12000
209	江夏区	大桥新区	9883	联投龙湾	高层	2011 年	11000
210	江夏区	庙山玉龙岛	10273	保利海上五月花	高层	2014 年	11800
211	江夏区	庙山玉龙岛	10273	美加湖滨新城	高层	2006 年	9800
212	江夏区	庙山玉龙岛	10273	宜家汤臣	小高层	2007 年	9600
213	江夏区	庙山玉龙岛	10273	汤逊湖山庄	多层	2003 年	8900
214	江夏区	纸坊	8546	中建龙城	高层	2012 年	10400
215	黄陂区	盘龙城	11125	名流人和天地	小高层	2008 年	10000
216	黄陂区	盘龙城	11125	巢上城锦园高层	多层	2015 年	10600
217	黄陂区	前川	7203	前川冰晶江城	小高层	2005 年	7500
218	黄陂区	滠口	6963	汉北首府	高层	2013 年	10100
219	黄陂区	武湖	8169	万安盛世年华	多层	2006 年	8500
220	蔡甸区	蔡甸街	7073	荷风雅居	高层	2009 年	8000
221	蔡甸区	后官知音湖	11286	东方夏威夷国际花园	高层	2005 年	10100
222	蔡甸区	铁铺新农	10213	恒大绿洲	高层	2011 年	11600
223	汉南区	纱帽街道	5354	圆梦 08 庄园	高层	2009 年	6000
224	新洲区	阳逻	5224	保利圆梦城	高层	2012 年	7800
225	新洲区	邾城	4291	碧水云天	多层	2012 年	5500
226	东湖生态旅游风景区		24181	东湖天下	高层	2007 年	30300
227	东湖生态旅游风景区		24181	纯水岸东湖一期	高层	2013 年	34000

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



微信扫我
关注服务号



微信扫我
开通查询权限

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



合作伙伴

机构秉承诚信为本、严谨细致的专业工作作风开展各类评估咨询服务，至今已与中国银行、农业银行、工商银行、建设银行、招商银行、民生银行、光大银行、兴业银行、华夏银行、浦发银行、中信银行、湖北银行、汉口银行、广发银行、平安银行、浙商银行、渤海银行、农村商业银行、邮政储蓄银行、农业发展银行、国家开发银行等金融机构，湖北省高级人民法院、武汉市中级人民法院及各区法院，武汉住房公积金管理中心，长城、华融、东方等资产管理公司，湖北省财政厅、国资委，武汉市财政局、国资委，武汉市城建委、经信委、水务局、知识产权局、国土规划局、房管局、园林和林业局、农业委员会、土地储备中心，汉阳区财政局，江岸区城乡统筹发展工作办公室，洪山区城乡统筹发展局等政府部门，以及数十家投资担保机构，近百家房地产中介服务机构建立了长期良好的合作关系。

业务范围

1、评估类业务

房地产评估类：涉讼评估、抵押价值评估、交易评估、征收评估、司法鉴定等各类房地产评估业务。

土地评估类：涉讼评估，征收、出让、转让、出租、抵押、作价入股评估，企业兼并、破产、清产核资评估，征收土地税费评估，企业上市、改制、债转股等各类土地评估。

资产评估类：资产评估（包括土地、房屋建筑物、机器设备、流动资产、无形资产等各类资产的评估）、财政支出绩效评价、政府采购项目评估、资产涉讼评估、资产核实鉴定、投入或变更资本验证、投资项目评估、企业信誉评估、资产评估咨询等。

2、工程造价咨询类业务

建设项目建议书与可行性研究及投资估算的编制、审核及项目经济评价，工程概算、预算、结算、竣工结（决）算、工程招标标底、投标报价的编制和审核，建设项目各阶段工程造价监控及工程索赔业务服务，工程造价信息咨询服务，工程经济纠纷鉴定，与工程造价有关的其他服务。

3、房地产经纪代理类业务

房地产项目营销策划、商品房销售、存量房的居间及代理活动，房地产咨询及代办手续等经纪服务。

4、环境影响评价类业务

环境污染防治、节能环保技术开发、转让、咨询、服务；合同能源评估；安全生产评价；环境影响评价；环境监测；安全生产标准化咨询；环境规划与生态规划咨询；污水治理工程设计及施工；环境保护工程和环境治理工程设计、施工及养护等服务。

5、投资咨询类业务

投资项目可行性研究及评估咨询、土地整理及规划咨询、信贷融资策划、企业管理咨询、为各类投资及资产重组提供尽职调查与咨询顾问服务、代办权证等咨询服务。

声明

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

源于诚
致于信

源于诚 致于信

FORM TRUST FOR TRUST

总机: (207) 82440633
传真: (027) 82440640
地址: 中国·武汉市江岸区香港路 145 号
远洋大厦 20 层
邮编: 430016
邮箱: yxh_sj@163.com
网址: www.yongxinhang.com.cn



微信订阅号



微信服务号