

源于誠 致于信  
FROM TRUST FOR TRUST

# 永信行视界

2021年 第3期 (总第54期)

业务受理电话：027-82441241  
电 话：027-82440633  
传 真：027-82440640  
地 址：中国·武汉江岸区香港路145号  
远洋大厦13层  
邮 编：430016  
E-mail: yxh\_sj@163.com  
网 址: www.yongxinhang.com.cn



永信行微信订阅号



永信行微信服务号





# 湖北永信行咨询机构

诚信  
责任  
专业  
可持续

## 机构简介

湖北永信行成立于2002年，以“做最值得信赖的价值发现者、测量者和管理者”为愿景，长期致力于为客户发现价值、挖掘价值、度量价值、成就价值，专注于房地产评估、土地评估、资产评估、工程造价咨询、工程咨询、财政支出绩效管理、管理咨询、投融资咨询以及经纪代理等专业服务，具有房地产估价国家一级、土地估价全国执业、资产评估、工程咨询、工程造价咨询甲级、土地登记代理、房地产经纪代理等专业资质。

## 企业文化

核心价值观 —— “诚信、责任、专业、可持续”  
使命 —— “为客户、员工和股东创造价值”  
愿景 —— “做最值得信赖的价值发现者、测量者和管理者”  
经营理念 —— “源于诚，致于信”  
人才战略 —— “德才兼备、职才相称、授人以鱼、不拘一格”  
工作宗旨 —— “专业创造价值，细节成就完美”

## 专业精神

一份坚持：2008年起发行《永信行视界》，专注市场研究十余年；  
一份执着：二十年来专注于为客户发现、挖掘、测量和管理价值；  
一份耕耘：在各级别专业期刊上发表学术论文及研究报告逾百篇

### 主要专业荣誉

#### 国家级

中国资产评估协会“资产评估行业技术专家”  
中国资产评估协会“资产评估行业专业新锐人才”  
中国资产评估协会“优秀检查人员”  
中国资产评估协会“第二届全国优秀青年注册资产评估师”  
中国土地估价师与土地登记代理人协会专家  
中国土地估价师与土地登记代理人协会“优秀青年土地估价师”

#### 省级

湖北省国资委“资产评估项目评审专家”  
湖北省资产评估协会专家  
湖北省房地产业协会“房地产价格评估专家委员会专家”  
湖北省房地产业协会“评估经纪专家组专家”  
湖北省土地估价与登记代理协会“土地估价报告评审专家”  
湖北省资产评估协会“资产评估报告复核专家”  
湖北省资产评估协会“首届十佳注册资产评估师”  
湖北省资产评估协会“第二届十佳注册资产评估师”

#### 其他

中南财经政法大学、武汉理工大学、中国地质大学（武汉）、武汉科技大学、湖北经济学院等高等院校专业导师及客座教授

湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！



# 湖北永信行咨询机构

源于诚  
致于信

## 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、民生银行等二十余家商业银行以及国开行、农发行等政策性银行金融机构，湖北省高院、武汉市中院及各区法院、武汉海事法院及十堰、咸宁、孝感、黄石等各地市法院，长城、华融、东方、信达等资产管理公司，湖北省财政厅及国资委、武汉市财政局及国资委等政府部门，以及数百家企业建立了长期良好的业务合作关系。此外，湖北永信行还与中南财经政法大学、中国地质大学、武汉理工大学、武汉科技大学等高校共建了硕士研究生培训基地。

## 业务范围

**房地产评估类**：房地产涉讼、抵押、收购、转让、交易课税、征收、司法鉴定、分割、合并、保险、租赁、纠纷、投资基金、损害赔偿、计税系统价格等各类价值评估。

**土地评估类**：土地涉讼、征收、出让、转让、出租、抵押、司法鉴定、作价入股、征收税费以及建设用地和农用地基准地价、标定地价等各类价值评估。

**资产评估类**：各类动产（机器设备、车辆、船舶等）、不动产、资源资产（森林资源、矿产资源、水域资源等）、流动资产、无形资产（专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益等）、股权、金融不良资产等价值评估。

**评价咨询类**：财政支出绩效评价（项目支出全过程绩效管理、事前绩效、绩效运行监控、绩效目标编制及审核、部门整体支出、专项支出、公共政策支出、PPP项目等）、社会稳定风险评估、土地集约利用、土地质量评价等评价咨询服务。

**工程造价咨询类**：项目投资估算、工程概算、预算、结算、竣工结（决）算、工程招标标底、投标报价的编制和审核，建设项目各阶段工程造价监控及工程索赔业务服务，工程造价信息咨询服务，工程经济纠纷涉讼鉴定，与工程造价有关的其他咨询服务。

**工程咨询类**：编制各类建设项目项目建议书、申请报告、可行性研究报告及评估，政府和社会资本合作项目咨询、项目投资评审、投融资策划、项目建设后评价或评审及各种经济活动涉及的工程咨询等服务。

**投资咨询类**：企业并购重组尽职调查、可行性研究、企业改制重组方案策划、企业重组全程咨询，金融不良资产收购、转让调查，政府债全程咨询及实施方案编制、项目投融资方案策划及其他各类投资项目咨询服务。

**资产管理及代理类**：房地产租售独家代理、项目运营管理、投（贷）后管理、股权管理，不良资产处置、不动产登记、建设项目用地审批等代理，企业破产管理、企业清算咨询、税务代理及筹划、财务管理咨询、房地产咨询等服务。

**管理咨询类**：发展战略规划编制，薪酬体系建设与绩效管理咨询，企业风险评估与内控体系建设咨询等服务。

### 声明

本刊所引用的信息均来源于社会公开资料，本刊不对所引用信息本身的准确性负责，形成的结论和观点仅供参考，不构成任何商业行为的建议。本刊为非公开发行刊物，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。

## ▲ 永信行动态

### 湖北永信行优秀党员代表赴京接受表彰

7月22日，湖北永信行执行董事兼总经理、党支部书记袁文清和资产评估事业部总监、党支部组织委员郭昱赴京出席了“全国注册会计师资产评估行业‘两先一优’表彰暨行业党史学习教育推进会”，并获全国“资产评估行业优秀共产党员”称号。



### 湖北永信行举办“价值评估的法律责任”主题沙龙

7月23日下午，湖北省资产评估协会会长、中南财经政法大学汪海粟教授，武汉市房地产估价师协会会长、华中师范大学邓宏乾教授等十五位价值评估行业领导、知名学者和实务界、法律界专家及湖北永信行代表齐聚奥利瑞信·V空间开展了“价值评估的法律责任”主题沙龙活动。

### 湖北永信行举办“城镇老旧小区改造和维护管理漫谈”沙龙

8月1日上午，湖北永信行举办了“城镇老旧小区改造及维护管理漫谈”主题沙龙活动，湖北永信行主要领导及来自政府、经济、法律、投行、运营及咨询等领域的专家和实务人士出席了本次活动。参加本次沙龙活动的人士来自不同行业，拥有不同的专业背景，这样的思维碰撞更具突破性，彼此更受启发。



### 湖北永信行两员工参加湖北省资产评估行业青年优秀人才培养班

9月24日，湖北省第一批资产评估行业青年优秀人才培养班开班典礼在中南财经政法大学成功举办。湖北永信行资产评估事业部总监郭昱和咨询顾问事业部总监裴梦迪成功入选湖北省资产评估行业青年优秀人才，参加本次培训班学习。青年优秀人才培养项目是加强资产评估行业人才培养、推进完善资产评估行业人才梯队建设、促进青年评估师成才与发展的重要举措。

### 湖北永信行应邀为江夏区、江汉区作预算绩效管理实务培训

9月10日、24日，江夏区财政局及江汉区财政局分别邀请湖北永信行为全区预算单位开展预算绩效管理业务培训，湖北永信行合伙人、预算绩效管理项目负责人周翔担任主讲老师。此次培训进一步强化了各预算单位预算绩效管理意识，为2022年度预算绩效目标编审工作夯实了基础。



### 专业创造价值—湖北永信行成功举办第八届专业成果展示活动

2021年9月26日，湖北永信行在奥利瑞信·V空间多功能厅成功举办了第八届专业成果展示活动。湖北永信行全部员工以线下或线上方式参加了本次活动。本次活动还特别邀请了业内专家杨传斌先生和谢玉奇先生作为外部专家评委，大家共同参与分享了本次专业成果盛宴。

# 《永信行视界》

2021 年第 3 期（总第 54 期）

2021 年 10 月 31 日发行

主 办：湖北永信行咨询机构

编 辑 部：（027）82440617

公司总机：（027）82440633

业务受理：（027）82441241

房地产评估：17786352941

资产评估：17786352926

咨询顾问：17786352930

商务合作：（027）82440683

电子邮箱：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 13 层

## 分支机构联系方式

黄石 唐飞燕：13907239466

黄冈 毕根源：13607258648

孝感 肖 航：18672595005

仙桃 刘昌鹏：15027330303

恩施 余 红：13477201429

十堰 杨正良：13807287909



订阅号：获取价值信息 服务号：在线询价、委托

## 目录

### 政策动向

国家政策..... 01

地方政策..... 03

### 大城崛起

重大规划..... 05

城建资讯..... 05

### 行业动态

宏观数据..... 06

热点政策解读..... 07

行业热点..... 08

### 百家观点

机构观点..... 09

名家言论..... 09

### 永信行视点

PPP 项目绩效评价类型对比分析..... 10

### 市场分析

2021 年第三季度武汉市房地产市场分析..... 15

季度数据..... 20

## ▲国家政策

◎国务院办公厅：加快发展保障性租赁住房

7月2日，国务院办公厅印发《关于加快发展保障性租赁住房的意见》，《意见》提出了明确对象标准、引导多方参与、坚持供需匹配、严格监督管理、落实地方责任五项基础制度，同时明确保障性租赁住房主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过70平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。



《意见》的出台，首次从国家层面明确住房保障体系的顶层设计，今后国家的住房保障体系以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体。《意见》解决了发展保障性租赁住房过程中所面临的土地、审批、财税、金融等政策瓶颈问题，将调动各方积极性解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，促进实现全体人民住有所居。

◎国务院：修改《土地管理法实施条例》

7月30日，国务院公布新修改的《土地管理法实施条例》，《条例》自9月1日起施行，是2019年新修订的《土地管理法》的重要细化方案和操作指南。首次从行政法规层面明确耕地保护的责任主体，严格控制耕地转为非耕地，征收制度改革在实施层面不断细化，更加注重保护农民权益，禁止地方强制流转、违法收回宅基地。

《条例》在土地管理法确定的制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等重点问题，进一步细化相关制度措施，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任，确保土地管理法得到全面贯彻实施。

◎国务院：出台《市场主体登记管理条例》

8月24日，国务院印发《中华人民共和国市场主体登记管理条例》，《条例》对市场主体登记管理行为进一步作出规范，适用于在中国境内以营利为目的从事经营活动的各类市场主体，除法律、行政法规规定无需办理登记的外，未经登记，不得以市场主体名义从事经营活动。

《条例》第一次整合了我国所有市场主体登记规范、管理规则。针对登记注册的程序 and 标准不统一、办照容易办证难、注销流程繁琐等企业和群众办事创业的难点堵点，着眼市场主体的全生命周期，降低市场主体制度性交易成本，进一步激发市场活力、促进创业就业。

◎财政部：加强地方政府专项债券项目资金绩效管理

7月1日，财政部发布《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》，《办法》明确从事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等五个环节对专项债券项目资金绩效进行管理，推动提升债券资金配置效率和使用效益，防范政府债务风险。

《办法》出台实现了对专项债券资金预算执行进度和绩效目标实现情况进行“双监控”。财政部门利用信息化手段探索对专项债券项目实行穿透式监管，根据工作需要组织对专项债券项目建设运营等情况开展现场检查，及时纠偏纠错。对于健全地方政府举债融资机制、管好用好专项债、防范化解政府债务风险具有重要意义。

### ◎中共中央办公厅、国务院办公厅：深化生态保护补偿制度改革

9月12日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于深化生态保护补偿制度改革的意见》，《意见》包括总体要求、完善分类补偿制度、健全综合补偿制度、加快推进多元化补偿五个方面，提出从生态保护成本、提升公共服务保障能力和体现受益者付费原则等3个维度深化改革，建立与经济社会发展状况相适应的生态保护补偿制度。

《意见》是“十四五”开局之年关于生态保护补偿制度改革的重磅文件，对未来15年生态保护补偿制度进行了全局谋划和系统设计，清晰描绘出我国生态保护补偿制度改革路线图。《意见》清晰回答了“有效市场和有为政府”如何发挥合力，分类补偿与综合补偿如何统筹兼顾，纵向补偿与横向补偿如何协调推进，强化激励与硬化约束如何协同发力等生态保护补偿制度改革十字路口上的诸多难题。《意见》进一步厘清了生态保护补偿的政府和市场权责边界，明确了政府主导有力、社会参与有序、市场调节有效的生态保护补偿体制机制；进一步完善了生态保护补偿分类体系和转移支付测算办法，兼顾了生态系统的整体性、系统性及其内在规律和不同生态环境要素保护成本；进一步强化了生态保护补偿的治理效能，界定了各方权利义务，实现了受益与补偿相对应、享受补偿权利和履行保护义务相匹配。



### ◎人民银行等六部门：推动公司信用类债券市场改革开放高质量发展

8月18日，人民银行会同发改委、财政部、银保监会、证监会和外汇局联合发布《关于推动公司信用类债券市场改革开放高质量发展的指导意见》。《意见》从完善法制、推动发行交易管理分类趋同、提升信息披露有效性、强化信用评级机构监管、加强投资者适当性管理、健全定价机制、加强监管和统一执法、统筹宏观管理、推进多层次市场建设、拓展高水平开放等十个方面，对推动公司信用类债券市场改革开放和高质量发展提出了具体意见。

随着政策的逐步落地，未来公司信用类债券市场将进入统一、规范的高质量发展阶段。随着债券市场信用分层、不同风险偏好投资主体的丰富、定价体系和违约处置机制等的完善，债券市场服务实体经济的功能将不断强化，未来更多发行人将有机会进入债券市场，进一步丰富实体经济，尤其是民营和中小企业的融资渠道，高收益债市场或迎来新的发展阶段。

### ◎中共中央办公厅、国务院办公厅：在城乡建设中加强历史文化保护传承

9月3日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》，《意见》提出始终把保护放在第一位，以系统完整保护传承城乡文化遗产和全面真实讲好中国故事、中国共产党故事为目标，本着对历史负责、对人民负责的态度，加强制度顶层设计，建立分类科学、保护有力、管理有效的城乡历史文化保护传承体系。

《意见》体现了理论创新和体制创新，第一次提出了以价值为基础的城乡历史文化保护传承。它不仅讲保护，而且特别强调传承，核心是通过所有文化遗产讲好‘中国故事’，使其内化为人民的文化自觉和文化自信，产生强大的社会凝聚力。

 地方政策**◎湖北省人大常委会：湖北省契税税率下调为 3%**

7 月 30 日，《湖北省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率及免征减征办法的决定》经省第十三届人民代表大会常务委员会第二十五次会议通过，9 月 1 日起与《中华人民共和国契税法》同步施行。《决定》将湖北契税现行税率 4% 下调至 3%，该税率为法定最低税率，在保持税制总体稳定的前提下，进一步减轻纳税人负担。

此次湖北省下调契税税率，是湖北省一项重大制度性减税举措，经静态测算，可为市场主体释放政策红利近 40 亿元。对切实减轻纳税人负担、激发市场主体活力、优化湖北省营商环境具有积极作用。

**◎湖北省财政厅：加强政府和社会资本合作（PPP）项目绩效管理**

8 月 10 日，湖北省财政厅印发《关于加强政府和社会资本合作（PPP）项目绩效管理的通知》，鼓励各地积极开展 PPP 项目绩效评价工作，按照“花钱必问效，无效必问责”的原则，在乡村振兴领域及文化、体育、旅游、养老等行业“先行先试”，并将好的经验做法及时报送省财政厅在全省进行推广应用。

此举进一步规范与强化 PPP 项目的绩效管理工作，不仅在绩效管理方面发挥作用，还将对提高项目整体工作质量发挥作用；不仅对社会资本方发挥作用，还会对包括政府在内的相关各方在一定程度上起到绩效考核的作用。

**◎武汉市政府办公厅：推进城镇老旧小区改造工作**

7 月 8 日，武汉市人民政府办公厅发布《关于进一步推进城镇老旧小区改造工作的通知》，《通知》提出计划 2021 年全市改造完成老旧小区 300 个；到 2022 年，基本形成老旧小区改造制度框架、政策体系和工作机制；到“十四五”期末，全面完成 2000 年底之前建成且需改造的老旧小区改造任务。同时提到，在完成 2000 年底之前建成的老旧小区改造任务的前提下，有条件的区可以适当将 2005 年底之前建成的小区纳入老旧小区改造范围。

《通知》的发布简化老旧小区改造项目审批手续、推动连片改造模式和鼓励大型企业参与、建立老旧小区长效管理机制维护改造模式和鼓励吸纳社会资本投资参与老旧小区改造。通知提出需统一规划、统一实施，完善文物建筑和历史建筑功能，保护街区（社区）风貌，提升城市品质。

**◎武汉市政府：进一步规范武汉市控制性详细规划管理工作**

7 月 19 日，武汉市人民政府印发《武汉市控制性详细规划管理规定》，《规定》对武汉市控规的编制、审查审批、公示、备案等全流程提出要求，明确了控规中基本生态线、生态保护红线、永久基本农田的管理措施，提出规划定期评估、档案信息管理等其他要求，为控规的规范、高效管理提供保障。

此举充实了城市设计的管控要求，在控制细则的编制应纳入城市设计管控要求；在控规细则未覆盖区域，自然资源与规划部门可编制城市设计方案，进一步细化地块控制要求，为

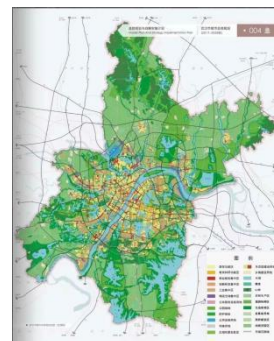


明确规划条件提供技术支持。明确了各类规划与控规的关系，编制各类专项规划、实施性规划等如涉及修改控规，应同步附控规修改方案一并报批；编制修建性详细规划等下位规划如涉及修改控规，则应先修改控规，再批准上述规划。

### ◎武汉市政府：调整完善落户政策相关条件

9月11日，武汉市人民政府发布《市人民政府关于调整完善落户政策相关条件的实施意见》，《实施意见》调整就业创业落户条件，男不满45周岁、女不满35周岁的非本市户籍人员在新城区、功能区就业创业的，由就业创业满2年调整为就业单位缴纳或者个人缴纳本市企业职工基本养老保险连续6个月以上（不含补缴）创业的正常经营6个月以上，均可申请落户。另外，随迁落户条件中夫妻登记结婚满5年放宽至夫妻登记结婚满1年。

该《实施意见》立足于集聚高质量人才和人力资源，为创新创业提供人才支撑，为构建城市发展的国内国际双循环新发展格局，推动城市高质量发展，提升城市经济竞争力、可持续竞争力、营商竞争力奠定基础。此次意见是将改革红利进一步向普通劳动者倾斜，积极推动稳定就业和生活的农业转移人口市民化，促进人口有序流动、合理分布和社会融合。



### ◎武汉市政府：以“四个加快”推动全市经济高质量发展

9月10日，武汉市人民政府印发《以“四个加快”推动全市经济高质量发展的若干措施》，提出武汉市将以“加快扩大经济规模、加快产业结构优化、加快做强市场主体、加快激发创新活力”为突破口实现发展质量新跃升。明确将以产业地图为指引，突出提升产业集聚度和显示度，以“一区一表”“链长制”为抓手，以打造特色园区、亮点街区和高品质楼宇为突破口，细化任务目标，实施清单化管理，推动各项工作抓实抓细，全力增强武汉高质量发展的活力动力。

《若干措施》是对国内先进城市产业发展、市场活力和要素配置等方面进行深入分析的基础上，明晰了现代商贸业、金融业、新兴服务业等产业发展重点，锚定创新驱动增强发展动力，着力集聚做强市场主体、创新资源、人口人才等发展要素，全力增强武汉市高质量发展的活力动力。

### ◎武汉市房管局：进一步加强购房资格管理工作

9月22日，武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于加强购房资格管理工作的通知》，《通知》，针对近期房地产市场中的问题，从购房者资格着手，进一步加强武汉市购房资格管理工作，以认真贯彻落实国家房地产宏观调控决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位。

《通知》通过规范购房资格申请、认定和使用程序，推行购房资格申请全程网上办，加强对购房资格使用情况的监管，加大对违法违规行为的查处力度，进一步落实国家房地产调控决策部署和武汉市住房限购政策，规范房地产市场秩序，合理引导住房需求，优化武汉市营商环境，完善武汉市房地产长效机制，促进武汉市房地产市场平稳健康发展。

## 重大规划

### 东湖科学城瞄准世界一流

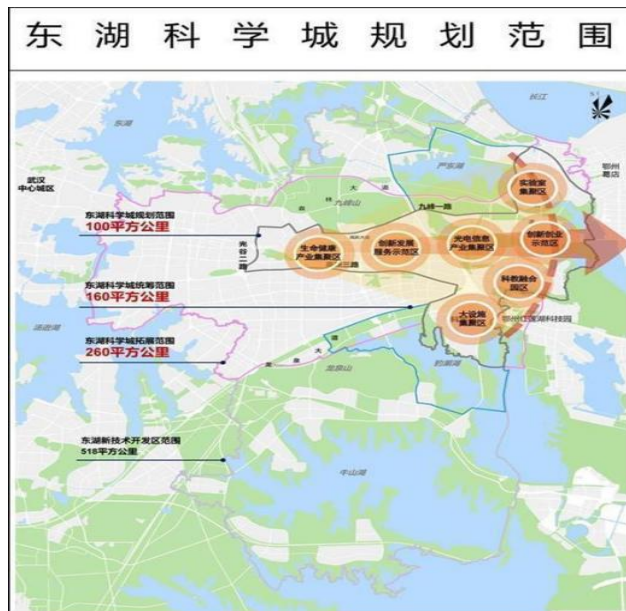
9月3日，武汉市正式发布《东湖科学城建设发展规划》，七大湖北实验室、九大科学装置、九大创新中心、七大重点板块构成的“7997”科创平台项目布局，将共同撑起湖北东湖科学城的四梁八柱。

据悉，东湖科学城规划范围 100 平方公里、统筹范围 160 平方公里、拓展范围 260 平方公里，横向依托高新大道、纵向依托未来大道建设。

规划空间上，七大功能区形成“弓箭”之势，新一轮创新探索已箭在弦上。其中，大设施集聚区、实验室集聚区、科教融合园区等三大功能区，聚焦科学价值和技术价值创造；光电信息产业集聚区、生命健康产业集聚区、创新发展服务示范区等三大功能区，聚焦经济价值和社会价值创造；创新创业示范区聚焦科学、技术、经济和社会价值融合创造，强调价值创造的增值循环。

东湖科学城战略定位，是创建湖北东湖综合性国家科学中心主体区和武汉国家科技创新中心的核心承载区，成为国家高水平科技自立自强的战略支点、武汉城市圈高质量发展的强力引擎，引领中部地区和长江中游城市群创新发展。

东湖科学城总体发展目标，是瞄准打造全球光电信息科技创新中心、全球生命健康科技创新中心、全球碳中和工程科技创新中心，及全球智能制造产业创新中心。



## 城建资讯

7月28日，武汉市人民办公厅印发了《武汉市基础测绘“十四五”规划》，为城市精细化治理赋能。

8月18日，武昌建安街(白沙洲大道—南湖路)上跨铁路工程 6 号墩梁体在京广线上方成功“牵手”，建安街工程通车后白沙洲到南湖仅需 5 分钟。

8月23日，武汉地铁 19 号线花山新城站—花山河站区间（简称“花花区间”）右线隧道顺利贯通，成为 19 号线第一个贯通的盾构区间。

9月8日，高新大道（三环线—外环线）综合改造工程日前完成全部收尾工作，双向 14 车道为武汉市城区内最宽的道路之一。

9月10日，新洲区紫薇国家级田园综合体项目开工，新洲区紫薇国家级田园综合体为全国 12 家之一、湖北省唯一的国家级田园综合体建设试点项目。

9月18日，沙湖大道“飞跨”徐东大街，欢乐大道等多条道路交通压力将缓解。



建安街上跨铁路工程



地铁19号线示意图



沙湖大道跨徐东大街立交工程

## ▲宏观数据

2021年1-9月全国房地产开发和销售情况

指标	数值	同比
房地产开发投资（亿元）	112568	8.80%
房企到位资金（亿元）	151486	11.10%
房屋施工面积（万平方米）	928065	-4.50%
房屋新开工面积（万平方米）	152944	-4.50%
房屋竣工面积（万平方米）	51013	11.10%
土地购置面积（万平方米）	13730	-0.085
土地成交价款（亿元）	9347	0.003
商品房销售面积（万平方米）	130332	16.60%
商品房销售额（亿元）	134795	16.60%
商品房待售面积（万平方米）	50285	1.40%

来源：国家统计局

2021年1-9月武汉市国民经济主要指标

指标	数值（亿元）	同比
一般公共预算总收入	2543.3	26.60%
GDP	12317.73	18.80%
规模以上工业增加值	/	17.9%
固定资产投资额	/	31.3%
社会消费品零售总额	4577.93	14.7%
进出口总额	2404.5	33.9%
城镇居民人均可支配收入	40559	14.50%
本外币存款余额	33222.12	8.8%
本外币贷款余额	39536.49	10.2%
居民消费价格指数（9月）	/	101.6

来源：武汉市统计局，国家统计局

2021年7-9月全国部分重点城市新建住宅价格指数

城市等级	城市	2021年7月				2021年8月				2021年9月			
		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅		新建住宅		二手住宅	
		环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比	环比	同比
一线城市	北京	100.8	105.4	100.7	110.7	100.2	104.9	100.4	110.4	100	104.5	99.8	109.7
	上海	100.6	104.3	100.2	100.1	100.3	104.3	100	100.9	99.9	104.1	100.6	101.7
	深圳	100.5	104.2	100.3	105.2	100.3	103.4	100.2	104.5	99.9	103.3	99.9	104.2
	广州	100.4	104.5	100.7	110.3	100.4	104.3	100.2	109.7	100.2	104	99.4	108
新一线城市	成都	100.4	104.6	100.4	106.5	100.1	104.8	100.4	106.4	100.2	105	100.1	106.1
	杭州	100.5	102.8	100.5	107.8	100.6	103	100.2	107.3	100.4	103.4	99.6	106.6
	重庆	100.4	104.7	100.3	108.1	100.3	104.2	99.9	107.1	100	103.9	99.8	105.9
	武汉	101	105.4	100.3	101.3	100.8	105.4	100.1	101	100	104.9	99.9	101.2
	西安	100.4	103.7	100.3	101.8	99.9	103.1	99.8	101.7	99.7	102.8	99.7	102
	天津	100.6	106.5	100.4	104.1	100.4	106.4	100	103.3	100	106	99.8	102.8
	南京	100.8	107.1	101.2	105.7	100.5	106.8	100.4	106	100.3	106.9	100.2	106.2
	郑州	100.2	110.9	100.6	112.2	99.9	109.8	100.5	110.9	99.9	109	99.6	109.6
	长沙	100.5	103.3	99.6	107	101	103.9	99.6	105.4	100.2	103.8	99.5	103.6
	沈阳	100.7	108.3	100.2	105.6	100.8	108.8	100	105	100.1	108.3	100.3	104.9
	青岛	100.4	104.8	100	106	100.3	104.2	100.5	105.3	99.8	103.6	100.1	105.1
	宁波	100.7	108.1	100.6	107.9	100.7	107.7	100.3	107.3	100.6	107.5	100.2	106.8
	无锡	100.9	105.4	100.5	106.7	100.3	104.5	100.2	105.7	100.5	104.7	100.1	104.9

数据来源：国家统计局

## ▲热点政策解读

### 住建部等 8 部门联合开展持续整治规范房地产市场秩序行动

7 月 23 日，住房和城乡建设部、国家发展改革委等 8 部门发布了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，要求各地对本行政区域内违法违规的房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及从业人员，依法依规采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质证书等措施，并予以公开曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。对逾期不能偿还债务、大规模延期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业，实施重点监管，提升风险防范化解能力。力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

目前房地产行业乱象频出，房地产开发企业、中介机构、网络媒体及从业人员等相互勾连，采用多种方式逃避监管、散布不实信息扰乱市场，严重侵害消费者利益，冲击国家房地产调控政策效果。同时，房产使用中物业服务水平整体较差，业主与物业服务单位冲突不断，不少不良物业服务单位通过暴力方式阻碍业主大会成立和议事程序，妨碍业主行使权力，老百姓在住房使用中得到良好服务，基本权利也受到不法侵害，社会影响恶劣。

此次联合行动顺应了老百姓呼声，整顿规范房地产市场势在必行。从房地产开发、销售到存量房的交易、使用方方面面进行规范，有利于规范房地产市场，保护消费者和业主合法权益，也有利于房地产行业健康发展，起到化解社会风险的作用。

### 住建部：城市更新防止大拆大建

8 月 31 日，住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，要求实施城市更新行动要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。近期，各地积极推动实施城市更新行动，但有些地方出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。为积极稳妥实施城市更新行动，防止大拆大建问题。

《通知》强调了三个“严格”，即“严格控制大规模拆除”、“严格控制大规模增建”、“严格控制大规模搬迁”。中国近 30 年的城市化进程就是伴随着大规模拆迁、大规模建设和人口的大规模迁移的过程。虽然过去的大拆大建大移改变了中国城市的面貌，促进了城市的发展，但是也导致“无恒产者无恒心”。正是因为大拆大建，导致公众以未来预期为由，对城市现有建筑及设施维护投入不足，建筑维护保养差，基础设施功能落后，整体管理失序，建成 20-30 年的小区就出现了“贫民窟化”。

三个“严格”实际是打破了公众对未来的预期，打破大拆大建预期后，方能形成“有恒产者有恒心”的预期，才能有效推进老旧小区改造工作的进行，同时配合确保住房租赁市场供需平稳的要求，也才能实现戳破“买到就是赚到”的房地产投机神话，才能实现“房住不炒”的定位。

由此可见，未来城市更新的趋势就是老旧小区改造，不可能再现大拆大建。开发商只管建不重管理运营的时代即将结束，未来的房地产市场由此进入了存量时代。对于开发商而言要生成就必须转变为“运营商”；对于居民而言房价快速上涨的时代也要结束，未来维护好现有房屋、小区、片区才能得到好的居住品质；对于地方政府而言，土地财政也即将终结，中国的房地产将进入下半场，也即将开启城市运营的新篇章。

## ▲行业热点

## 恒大事件爆发

2021年8月10日晚间，中国恒大发布公告称，公司正在接触几家潜在独立第三方投资者探讨有关出售公司旗下部分资产，包括但不限于出售公司上市附属公司中国恒大新能源汽车集团有限公司及恒大物业集团有限公司的部分权益。2021年8月17日，恒大地产官宣：许家印卸任恒大地产董事长、总经理一职，更换为赵长龙。公开数据显示，至8月17日恒大股价过去一年下跌了72%，由于总负债达到1.95万亿，因此也只能被迫取消特别分红方案。目前来看，恒大正面临多方面的考验，49家由恒大地产直接控股的地方公司成为被执行人，其中部分地方公司及法人代表还被限制了高消费。



恒大事件爆发，已经造成行业信用风险蔓延，金融机构对房企的厌恶情绪上升。各大地产公司的信用融资受到影响，叠加销售下行，现金流压力普遍很大。

## 中国房地产行业展望整为“负面”



2021年7月26日，中诚信国际信用评级有限责任公司发布《中诚信国际关于将中国房地产行业展望由稳定调整为负面的公告》。公告称，基于房地产行业整体运营环境对行业内企业信用质量的影响分析，对未来6~12个月房地产行业总体信用基本面进行了评估，决定将中国房地产行业展望由稳定调整为负面。其理由为近两年中国房地产市场持续处于较为严格的监管环境中，近日住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等八部委联合发布了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出了房地产市场秩序三年实现明显好转的目标及具体

整治范围、措施和机制，预计下半年房地产行业政策持续偏紧的趋势仍然不好改变。

根据雪球网消息，9月1日信用评级机构穆迪发布报告，将中国房地产行业展望由稳定调整为负面，因未来6至12个月房地产开发商的国内银行和信托贷款融资，以及境内外债券市场融资渠道将依然紧张。

穆迪副总裁兼高级分析师黎锦雄指出，中国旨在控制房价和行业杠杆，并遏制银行体系对房地产市场的风险敞口的调控政策，导致开发商融资渠道受到限制。他称，房地产销售、流动性和现金流将会下降，这将提高再融资风险，尤其是对于财务实力较弱的开发商。同时，贷款机构和投资者仍将青睐财力良好的大中型开发。

## ▲机构观点

我们认为：严守系统性金融风险仍是底线，房企将继续坚持去杠杆，金融措施将主要聚焦协助处置问题企业可能存在烂尾风险项目尽快复工复产，保证按时按质交付以维护购房者合法权益。另一方面，居民购房信贷政策也将适度调整，表征于提升居民按揭额度、缩短放贷周期，保证市场正常交易，间接改善企业现金流。

克而瑞《央行重提房地产稳定意味着什么？》

对于身处核心一二线城市的刚需客户来说，尽早择机上车仍不失为上策。而三四线的朋友们则要认清所在城市基本面，合理评估当地库存，以及新增供应量，乃至长期的产业规划是否有利于城市对于人口的回流效应，综合考量之后，再来做上车或者增持房产的决策。

中原研究院《双向调控时代，楼市向左还是向右？》

目前，房地产市场并未到了天花板的绝对程度，但是，也不会再是什么项目都能躺着就赚钱的年代了。对于企业来说，从今往后是要坚持长期主义的发展观，还是继续买空卖空做一家纯销售型的企业，这是一个问题，也是一个无法避免的重大发展挑战。

中国房地产网《做好产品与运营是企业的大事 大禹治水留给政府去做》

目前我国基础设施领域 REITS 还处于试点阶段，今年首批试点 9 个产品，发售基金规模 314 亿元，可带动新项目总投资超过 1700 亿元。未来要合理调整扩大试点范围，在试点中不断完善项目审核标准、产品结构和法律法规体系、配套税收支持政策。推动 PPP 与 REITS 的有效结合，通过 REITS 产品为成熟的 PPP 项目提供退出渠道，促进提升 PPP 项目的建设和运营质量。

中银研究：《当前我国基础设施投资增长形势与未来走势分析》

## ▲名家言论

要深刻理解深化长效调控机制的各种要求，遵守“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，不要怀疑甚至去挑战中央坚持这一纲领的决心；要努力满足人民群众不断增长的美好居住生活需要；要遵守房地产金融监管与市场秩序规范的各项红线要求，从而才能在源头上正确开展生产经营活动，保证房地产业是为经济社会发展提供正能量的民生产业。品牌创建，要建立在正确的价值取向的基础上。

中国房地产业协会会长——冯俊

短期内房地产税可能导致供给暂时增加，使得房价下降，但长期来看，房地产税没有改变住房的供求格局，难以有效抑制房价上涨。造成房价上涨预期刚性的首要原因是供需错配。货币投放过多也是房价持续上涨的重要因素，但只有供求关系偏紧的商品才会出现明显的涨价效应。房地产税有可能导致地方政府财政状况分化，最终造成区域发展不均衡。这种长期影响必须认真考量。

植信投资首席经济学家兼研究院院长——连平

毋庸置疑的是，中国仍然需要房地产，房地产依然是未来的国民经济支柱产业。中国也需要优质的房企，为社会大众继续建设一大批优质的住房（改善型，普惠型）。但是不需要不规范发展、企图绑架中国经济的大型债务集团。中国房地产经济二十年，华美的袍子里已经长满虱子。要想整装再出发，需要进行全面“杀虫”。

平安银行研究中心主任——赵建

碳中和不是一刮就跑的风口，而是涉及一系列能源结构调整，一系列技术进步，一系列发展方式转变。以我个人的判断，碳中和的机会刚刚开始。如是金融研究院院长——管清友



## PPP 项目绩效评价类型对比分析

文|湖北永信行 研究部

**摘要：**本文通过识别 PPP 项目绩效评价的不同类型，对 PPP 项目各类型绩效评价进行对比分析，明确各类型绩效评价的评价主体和职责、评价对象和范围、评价时点和时段、评价结果应用等方面的异同，提供绩效评价指标体系编制思路，为 PPP 项目各类型绩效评价实操工作提供参考。避免盲目评价导致评价结果与目的不对应、评价不足或评价过度，提高绩效评价工作效率，充分发挥绩效评价作用。

**关键词：**PPP 项目 绩效评价 中期评估 再评价 后评价



我国自 2014 年开始，在公共服务领域和基础设施领域大力推广政府和社会资本合作（PPP）模式建设。截至 2021 年 6 月底，全国 PPP 综合信息平台管理库累计在库项目 10,126 个、投资额 15.7 万亿元，累计签约落地项目 7,422 个、投资额 12.1 万亿元，累计开工建设项目 4,514 个、投资额 7.0 万亿元。随着大量 PPP 项目的建设和运营，PPP 项目绩效评价也将随之启动实施。

### 一、与 PPP 项目绩效评价相关的政策要点概况

关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见》（国办发〔2015〕42 号）在建立多层次监督管理体系方面提出，“建立政府、公众共同参与的综合性评价体系，建立事前设定绩效目标、事中进行绩效跟踪、事后进行绩效评价的全生命周期绩效管理机制，将政府付费、使用者付费与绩效评价挂钩，并将绩效评价结果作为调价的重要依据，确保实现公

共利益最大化”。

《传统基础设施领域实施政府和社会资本合作项目工作导则》（发改投资〔2016〕2231 号）对项目运营期绩效评价提出要求，“项目实施机构应会同行业主管部门，根据 PPP 项目合同约定，定期对项目运营服务进行绩效评价，绩效评价结果应作为项目公司或社会资本方取得项目回报的依据。项目实施机构应会同行业主管部门，自行组织或委托第三方专业机构对项目进行中期评估，及时发现存在的问题，制订应对措施，推动项目绩效目标顺利完成”。

《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）在完善全覆盖预算绩效管理体系方面提出，“积极开展涉及一般公共预算等财政资金的政府投资基金、主权财富基金、政府和社会资本合作（PPP）、政府采购、政府购买服务、政府债务项目绩效管理”。

《政府和社会资本合作（PPP）项目绩效管理操作指引》（财金〔2020〕13 号）（下文简称《指引》）对 PPP 项目绩效评价提出要求，“结合 PPP 项目实施进度及按效付费的需要确定绩效评价时点。原则上项目建设期应结合竣工验收开展一次绩效评价，分期建设的项目应当结合各期子项目竣工验收开展绩效评价；

项目运营期每年度应至少开展一次绩效评价，每3-5年应结合年度绩效评价情况对项目开展中期评估；移交完成后应开展一次后评价”“各级财政部门可结合每年工作重点，选取重大PPP项目开展绩效再评价”。

由此可见，PPP项目绩效评价不仅是政策要求，更是政府监管PPP项目的主要手段之一。PPP项目绩效评价能够有效约束和规范项目公司（社会资本）建设、运营、维护、移交行为，引导项目公司（社会资本）提供高质量的公共产品和服务。PPP项目绩效评价结果是政府向项目公司（社会资本）付费的主要依据。做好绩效评价对PPP项目的良性高效运营具有重要意义。

## 二、PPP项目绩效评价类型

根据上述相关政策文件的规定要求并结合实践经验，PPP项目绩效评价分为建设期绩效评价、运营期绩效评价、中期评估、再评价和后评价等五种类型。建设期绩效评价是项目实施机构对项目公司（社会资本）建设过程管理、建设成效的评价。运营期绩效评价是项目实施机构在运营期内定期对项目公司（社会资本）的运营维护管理及成效的评价。中期评估是项目实施机构为了全面了解项目设施状况、项目公司（社会资本）的经营管理、服务和履约情况而组织的全面评估。再评价是财政部门在年度绩效评价结果的基础上，对PPP项目自身情况和绩效管理情况进行的复核性评价。后评价是财政部门在PPP项目移交完成后组织实施的全面性评价

## 三、不同类型绩效评价的对比分析

不同类型的PPP项目绩效评价因所处的阶段不同，在绩效评价主体和职责、对象和范围、时点和时段、结果应用等方面存在异同点。

### （一）绩效评价主体和职责

根据《指引》，项目实施机构应根据项目合同约定，在执行阶段结合年度绩效目标和指标体系开展PPP项目绩效评价。项目实施机构是由县级以上人民政府授权或其指定的有关职能部门或事业单位，负责项目准备、采购、监管和移交等工作。项目实施机构是PPP项目建设期绩效评价、运营期绩效评价、中期评估的主体，负责制定本部门（单位）PPP项目绩效评价规章制度，负责具体组织实施PPP项目建设期绩效评价、运营期绩效评价和中期评估工作，向主管部门和财政部门报送绩效评价结果并落实整改。



根据《指引》，各级财政部门负责PPP项目绩效管理制度建设、业务指导及再评价、后评价工作。财政部门是PPP项目绩效再评价、后评价的主体，负责结合每年工作重点选取PPP项目并组织实施绩效再评价，提出改进预算支出管理意见并督促落实，负责在PPP项目移

交完成后组织实施后评价。财政部门不仅承担预算绩效管理的职责，更为保证项目全生命周期规范运营，履行项目识别论证、政府采购、预算收支与绩效管理、资产负债管理、信息披露与监督检查等职责。

## （二）绩效评价对象和范围

因绩效评价类型的不同，根据绩效评价主体及职责等，评价对象和范围也存在差异。建设期绩效评价的评价对象为项目公司（社会资本），评价范围为项目建设工程的产出、效果和管理；运营期绩效评价的评价对象为项目公司（社会资本），评价范围为项目运营服务的产出、效果和管理。

中期评估类似于阶段性全面总结，评价对象除项目公司（社会资本）以外，建议将项目实施机构纳入作为评价对象，评价范围既包含项目运营服务的产出、效果和管理，还需关注项目实施机构的履约履职、监督管理和 PPP 项目物有所值实现程度。

再评价、后评价的评价主体是财政部门，基于财政部门的管理职责，应将项目公司（社会资本）和项目实施机构均作为评价对象。不论是政府付费和可行性缺口补助项目，还是使用者付费项目，都需要实施绩效评价。所以，再评价、后评价的评价对象为项目公司（社会资本）和项目实施机构，评价范围为双方的产出、效果和管理。

## （三）绩效评价时点和时段

建设期绩效评价一般结合建设工程竣工验收开展，评价时段覆盖整个项目建设期或单个子项目建设期。运营期绩效评价每年至少需要开展一次，根

据项目管理要求的不同，有的项目还需要开展半年度绩效评价，或者季度绩效评价，具体评价要求依据 PPP 项目合同的约定。运营期绩效评价的时点在运营期内每个年度、半年度或季度结束后。中期评估一般在运营期内每 3-5 年需要开展一次，具体评价频次在 PPP 项目合同中约定，评价时点一般在年度结束后，评价时段为与合同约定相应的 3-5 年。再评价由财政部门结合年度工作重点安排，就具体项目而言，没有固定的再评价频次，评价时段一般为一个自然年度，在年度绩效评价的基础上开展。后评价在项目移交完成后开展，评价时段覆盖项目全生命周期。

## （四）绩效评价结果应用

建设期绩效评价结果、运营期绩效评价结果是项目实施机构按效付费、监督问责，项目公司（社会资本）落实整改的重要依据。运营期绩效评价结果还是在“全国 PPP 综合信息平台”公开年度运营情况及运营绩效达标情况的要件。

中期评估的重点在于通过对过去几年的综合总结，来决定当下是否对项目进行整改、如何进行整改、是否需要政府方临时介入、是否调整价格或绩效评价等事项，及时发现阶段性新情况新问题，更好地规划项目后续的重点任务和要求，最终促进实现项目绩效目标。中期评估结果不与运营补贴或项目收益挂钩。中期评估报告也是“全国 PPP 综合信息平台”信息公开的要件。

再评价侧重对年度绩效评价结果的检验，对项目实施机构评价结果的真实性和准确性进行复核，进一步反映财政支出绩效的真实情况，更加科学地反映资

金使用的效率和效益。再评价结果既是监督问责、落实整改的依据，也是财政部门考虑本级财政承受能力，合理安排财政预算的依据。

后评价从全生命周期总结项目建设和运营的主要经验和教训，并在这些经验和教训的基础上提出相关建议，为之后类似项目的建设和运营提供借鉴，提高政府的投资决策水平和收益水平。后评价绩效评价结果也可作为项目期满合同是否展期的考量因素。

综上所述，PPP 项目五种类型绩效评价的异同点见《PPP 项目五种类型绩效评价异同点对比分析表》。

#### 四、绩效评价指标体系的编制

《指引》提供了 PPP 项目建设期绩效评价共性指标框架和运营期绩效评价共性指标框架，各自均包含了对项目公司（社会资本）和对项目实施机构的两套绩效评价共性指标框架。

建设期绩效评价指标体系和运营期绩效评价指标体系一般在采购文件或项目合同中有所约定。在《指引》施行前已发布中标通知书的项目，可以沿用约定的绩效评价指标体系。如绩效评价指标体系不完善，可在与社会资本方协商一致情况下，按照《指引》的要求进行补充完善。

PPP 项目五种类型绩效评价异同点对比分析表

评价类型	建设期绩效评价	运营期绩效评价	中期评估	再评价	后评价
评价主体	项目实施机构	项目实施机构	项目实施机构	财政部门	财政部门会同相关主管部门、项目实施机构
主体职责	组织实施绩效评价工作，向主管部门和财政部门报送绩效评价结果并落实整改	组织实施绩效评价工作，向主管部门和财政部门报送绩效评价结果并落实整改	组织实施绩效评价工作，向主管部门和财政部门报送绩效评价结果并落实整改	选取重大 PPP 项目并组织实施绩效再评价，提出改进意见并督促落实	组织、指导绩效评价工作，实施绩效后评价
评价对象	项目公司（社会资本）	项目公司（社会资本）	项目公司（社会资本），或项目公司（社会资本）和项目实施机构	项目公司（社会资本）和项目实施机构	项目公司（社会资本）和项目实施机构
评价范围	项目建设工程的产出、效果和管理	项目运营服务的产出、效果和管理	项目运营服务的产出、效果和管理，或双方的产出、效果和管理	双方的产出、效果和管理	双方的产出、效果和管理
评价时点	整个项目或单个子项目建设工程竣工验收时	运营期内每个季度、半年度或年度结束后	运营期内每 3-5 年一次，一般在年度结束后	不固定，由财政部门结合每年工作重点选取	项目移交完成后
评价时段	整个项目建设期或单个子项目建设期	一个季度、半年度或年度	合同约定相应的 3-5 年	一般为一个自然年度	项目全生命周期
结果应用	信息公开、按效付费、监督问责、落实整改	信息公开、按效付费、监督问责、落实整改	信息公开、总结经验、查找短板，及时发现阶段性新情况新问题，规划后续的重点任务，促进实现项目绩效目标	检验复核、安排预算、监督问责、落实整改	合同续签决策参考、总结经验、提供借鉴

在实施中期评估、再评价时，先根据评价主体、评价对象和范围的不同，选择适用的绩效评价共性指标框架，再结合项目行业特点与实际情况等适当调整二级指标，细化形成三级指标。其中“物有所值”指标是中期

评估的必评指标。

后评价指标体系可以参考共性指标框架，设计两套指标体系分别对项目公司（社会资本）和项目实施机构

进行评价，每套指标体系均包含产出、效果、管理等一级指标，并在共性指标框架的基础上，将项目成本效益、物有所值实现情况、按效付费执行情况及对本地区财政承受能力的影响、监管成效、可持续性、PPP 模式应用等增补为二级指标，再结合项目行业特点与实际情况等完善二级指标，细化形成三级指标。

PPP 项目运营期绩效评价共性指标框架给出了指标权重设计要求：“产出”指标应作为按效付费的核心指标，指标权重不低于总权重的 80%，其中“项目运营”与“项目维护”指标不低于总权重的 60%。运营期绩效评价的其余指标以及其他类型绩效评价指标权重的设计，可根据项目具体情况，选用专家调查法、层次分析法、主成分分析法、熵值法等方法，确定指标权重。

## 五、结束语

基于以上分析，PPP 项目绩效评价实施主体以及第三方评价机构应依据绩效评价类型的不同，首先应合理确定绩效评价的对象和范围，然后制定绩效评价工作方案、设计绩效评价指标体系，再根据具体的项目情况等开展绩效评价工作，使得不同类型的绩效评价工作更具有针对性，评价结果更具有应用现实性。评价结束后，项目公司和项目实施机构应及时应用评价结果，积极探索解决评价中发现的问题，以保证提供优质的公共服务产品和服务。

PPP 项目涉及利益方多、事关社会公众、项目生

命周期长、绩效评价类型不一，建议项目实施机构成立内部的绩效管理工作小组，按照绩效管理要求，提前制定相应的实施方案，明确责任和分工，并在日常工作中及时收集、妥善保管项目相关资料，为各类型绩效评价工作的高效开展提供保障。

## 参考文献

- [1]国务院办公厅.转发财政部发展改革委人民银行《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见》的通知（国办发〔2015〕42号）[Z].2015-5-22
- [2]国家发展改革委.关于印发《传统基础设施领域实施政府和社会资本合作项目工作导则》的通知（发改投资〔2016〕2231号）[Z].2016-10-24
- [3]中共中央 国务院.关于全面实施预算绩效管理的意见（中发〔2018〕34号）[Z].2018-9-30
- [4]财政部.关于印发《政府和社会资本合作（PPP）项目绩效管理操作指引》的通知（财金〔2020〕13号）[Z].2020-3-16
- [5]山西省公共服务与社会资本合作促进会.政府和社会资本合作（PPP）项目绩效评价操作手册（2019年版）[M].山西：山西人民出版社，2019：002-005
- [6]赵周杰.基于全生命周期管理的 PPP 项目绩效管理体系研究[J].财政科学，2020（5）：80-89
- [7]财政部办公厅.关于印发污水处理和垃圾处理领域 PPP 项目合同示范文本的通知（财办金〔2020〕10号）[Z].2020-2-21
- [6]赵周杰.基于全生命周期管理的 PPP 项目绩效管理体系研究[J].财政科学，2020（5）：80-89
- [7]财政部办公厅.关于印发污水处理和垃圾处理领域 PPP 项目合同示范文本的通知（财办金〔2020〕10号）[Z].2020-2-21

# 2021 年第三季度武汉市房地产市场分析

文|永信行市场研究部

**摘要:** 第三季度武汉市场可以用“惨淡”来形容。土地市场成交 6 宗地,土地总价款 23.08 亿元,同比减少 95.06%;新建商品住宅成交 41520 套,同比下降 28.65%。

## 一、土地市场

**土地供应方面。**《武汉土地市场网》公告显示,2021 年第三季度,武汉市土地市场首次正式公告推出的各类用地共计 94 宗(含工业用地),同比增加 47 宗,上涨 100%,环比减少 32 宗,下降 25.40%;其中住商混合 22 宗,纯住宅 12 宗,住宅混合 7 宗,纯商服 5 宗,商服混合 6 宗,最终撤销挂牌出让 9 宗,延期 9 宗。上述地块虽然为在第三季度挂牌,但将在第四季度集中供地成交。

**供应区域结构方面。**新城区的土地供应宗数较多,达到 54 宗,主城区出让 21 宗,开发区出让 19 宗。主城区中,江岸区 7 宗,硚口区 1 宗,汉阳区 3 宗,武昌区 4 宗,青山区 2 宗,洪山区 4 宗;开发区中,东新区 11 宗,经开区 8 宗;新城区中,东西湖区 15 宗,蔡甸区 13 宗,江夏区 6 宗,黄陂区 8 宗,新洲区 6 宗,汉南区 6 宗。

**供应区域面积方面。**第三季度全市共挂牌各类土地面积 606.49 万平方米,同比增加 23.46 万平方米,增长 4.06%,环比减少 162.34 万平方米,下降 21.12%;其中,土地供应以新城区的土地出让为主,主城区、新城区和开发区的出让土地面积分别为 110.61 万平方米、145.11 万平方米和 350.77 万平方米,比例为 18:24:58。除江汉区外,各大城区均有土地出让;其中东新区、东西湖区、蔡甸区出让土地面积位列前三。

图表 1: 2021 年第三季度各区土地出让供给情况

行政区	宗数	土地面积(万平方米)	起拍价款(亿元)
江岸区	7	43.52	89.64
硚口区	1	3.06	17.29
汉阳区	3	16.17	71.12

武昌区	4	10.65	67.34
青山区	2	13.24	39.94
洪山区	4	23.96	80.92
东新区	11	91.06	53.74
经开区	8	54.05	40.58
东西湖区	15	88.24	56.21
蔡甸区	13	80.96	31.88
江夏区	6	58.32	41.28
黄陂区	8	28.19	12.37
新洲区	6	43.54	6.45
汉南区	6	51.53	3.99
总计	94	606.49	612.74

**土地成交方面。**因采取了集中供地方式,在第三季度挂牌的地块虽然多达 94 宗,但绝大部分将在第四季度成交,武汉市全市第三季度成交各类用地仅为 6 宗,成交量同比减少 88.24%,成交土地总面积 20.07 万平方米;土地总价款 23.08 亿元,同比减少 95.06%。

图表 2: 2019 年以来各季度土地成交情况

季度	宗数	土地面积(万m²)	地价款(亿元)
2019Q1	21	125.79	213.07
2019Q2	70	457.39	713.69
2019Q3	20	74.99	243.96
2019Q4	71	451.33	561.18
2020Q1	14	151.59	151.15
2020Q2	40	220.28	527.4
2020Q3	51	617.87	467.07
2020Q4	62	488.41	725.49
2021Q1	18	129.01	177.1
2021Q2	66	442.07	811.93
2021Q3	6	20.07	23.08

**成交用途结构方面。**第三季度成交的地块主要以商业服务用途为主。商服类用地(纯商服、商服混合)4 宗,其他类用地(工业等)2 宗;此外由于武汉市

## 『市场分析』

实行住宅用地“两集中”政策，第三季度无住宅土地集中出让，因此暂无住宅用途土地成交。

图表 3：第三季度各用途土地成交情况

用途	宗数	土地面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	地价款 (亿元)	平均楼面地价 (元/㎡)
纯商服	4	17.07	41.27	22.21	5382
其他	2	3	1.73	0.88	5087
总计	6	20.07	43	23.09	5370

成交土地价格方面。第三季度，大多数地块以底价成交，整体溢价率为 0.45%，土地成交价格在同类用途土地中居于中下水平，说明企业竞买明显趋于理性，地价表现平稳。

成交区域结构方面。主城区成交 3 宗，新城区成交 3 宗，开发区无土地成交。主城区中，青山区成交 1 宗，武昌区成交 2 宗，其他主城区无成交。新城区中，东西湖区成交 2 宗，江夏区成交 1 宗，其他新城区无成交。

第三季度武汉市土地成交金额与成交量同比明显下降。主要受到二个因素影响：一、土地供应结构性因素，今年起 22 城开始实行集中供地政策，武汉市第一次集中供地在 6 月底，第二次集中供地 10 月初，二季度没有住宅集中供地，显著影响土地市场成交量；二是随着政策逐步趋严，对房企现金流与财务健康程度要求更高，房企拿地渐谨慎，故今年第三季度成交量与成交金额和 2020 年、2019 年同期相比均明显下滑。预计随着土地政策的加码，第四季度地价调控成效更为明显，土地市场表现将趋于平稳。

## 二、新房市场

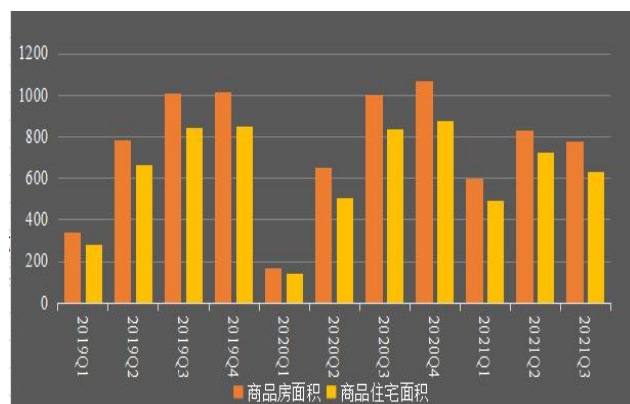
第三季度，武汉市新建商品房成交 50329 套，同比减少 24.75%，成交面积 566.75 万平方米，同比减少 24.15%。

### （一）住宅市场

1.供应情况。第三季度，武汉新建商品房批准预售 71529 套，批准预售面积 774.18 万平方米，同比减少 21.23%；其中，新建商品住房批准预售 55936 套，

批准预售面积 559.36 万平方米，同比减少 22.96%。

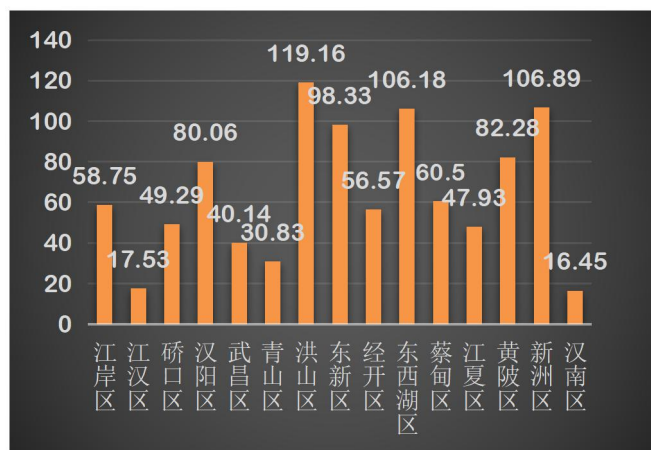
图表 4：2019 年至今新建商品住宅供应量



截止 2021 年 9 月末，已批准预售尚未网签的商品住房 193448 套，面积 2225.8 万平方米。

根据武汉市住房保障和房屋管理局公布的数据，第三季度有 224 个项目、970.89 万平方米商品住宅达到销售条件，其中，洪山区、东西湖区和新洲区的供应量名列前三。

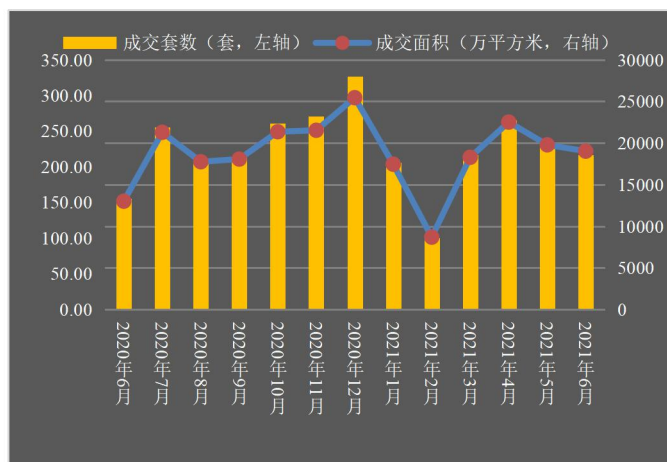
图表 5：第三季度各区达到预售条件的商品住宅规模



2.成交情况。整体来看，新建商品住宅成交套数和成交面积均发生大幅度下降。

成交数量。三季度全市新建商品住宅成交 41520 套，同比下降 28.65%，成交面积 483.62 万平方米，同比下降 27.38%。其中，7 月成交 15947 套 185.52 万平方米；8 月成交 11070 套 127.46 万平方米；9 月成交 14503 套 170.64 万平方米。

图表 6：2020 年至今各月新建商品住宅成交量



区域结构方面。第三季度，主城区、新城区和开发区的成交套数分别为 17480 套、6658 套和 17382 套，比例为 42:16:42。东湖高新区表现突出，赶超往期成交较高的洪山区。东湖高新区规划兑现速度快，政策倾斜支持力度大，供需两旺，区域前景被普遍看好。

图表 7：上半年各区新建商品住宅成交情况

行政区	成交套数 (套)	套数同比	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	面积同比
江岸区	2512	-48.21%	279821.74	-49.32%
江汉区	870	-60.78%	109982.63	-58.51%
硚口区	2032	6.28%	210174.4	7.01%
洪山区	4276	-43.02%	497439.16	-41.76%
武昌区	1212	-42.86%	187530.53	-35.13%
青山区	1973	-10.24%	226477.32	-2.24%
汉阳区	4605	0.85%	564669.56	-1.64%
东新区	5090	-12.30%	610521.65	-13.95%
经开区	1568	-0.51%	181195.68	-0.26%
东西湖区	3496	-27.62%	382389.83	-27.80%
江夏区	3707	-37.32%	479671.37	-27.60%
黄陂区	4240	-39.85%	453709.5	-39.68%
新洲区	1936	-48.51%	210496.65	-48.44%
蔡甸区	2547	-9.68%	271869.71	-15.93%
汉南区	1456	36.07%	170245.82	30.79%
总计	41520	-28.65%	4836195.55	-27.38%

注：上述数据根据武汉市住房保障和房屋管理局公布的每日成交数据统计，与其公布的《2021 年 1-9 月武汉市房地产市场运行情况》略有差异。

图表 8：近一年新建商品住宅成交价格变化



价格方面。根据国家统计局的最新数据，7 月全市新建商品住宅成交价格环比上涨 0.6%，同步上涨 6.5%；8 月环比上涨 0.4%，同比上涨 6.4%；9 月环比上涨 0%，同比上涨 6.0%。

3.新建商品住宅市场总结。第三季度，武汉新房成交量环比和同比均发生较大幅度下降，整体降温趋势明显，尤其是主城区降温加速。第三季度，武汉商品住宅成交套数是 2020 年同期的 71.35%，是 2019 年同期的 67.81%，下降至 2018 年同期水平；而同期供应大幅减少，表明武汉楼市出现逆转。预计进入第四季度，随着调控的进一步收紧及政策效果的持续释放，武汉房地产市场需求将持续下降，进入岁末开发商回款压力加大，市场或将迎来新一轮降价潮，武汉楼市总体将趋冷。

## （二）商办市场

第三季度全市新建写字楼市场成交量大幅度提升，商业用房市场成交量稍有下降。

1.商业市场。第三季度全市新建商业用房成交 4064 套，成交面积 32.57 万平方米，同比分别下降 2.73%和 8.67%。

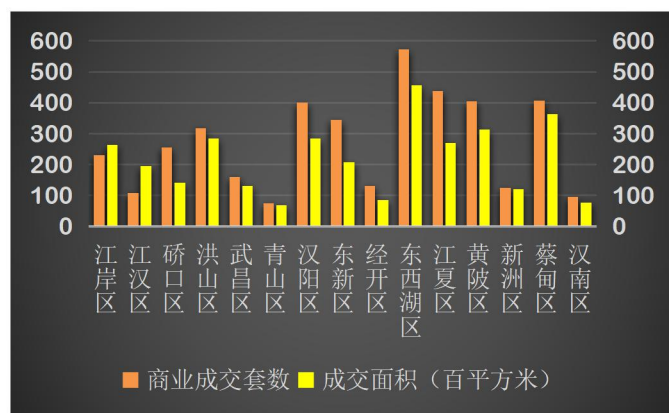
图表 9：2018 年以来各季度新建商业用房成交量

季度	商业套数 (套)	商业面积 (万平方米)
2018Q1	3992	31.47
2018Q2	4949	37.00
2018Q3	5468	37.54
2018Q4	4413	33.03

2019Q1	2550	17.41
2019Q2	3698	28.52
2019Q3	3705	30.05
2019Q4	4750	38.42
2020Q1	1026	8.36
2020Q2	2513	19.09
2020Q3	4178	35.66
2020Q4	5234	42.96
2021Q1	3577	33.61
2021Q2	4479	36.12
2021Q3	4064	32.57
总计	58596	461.82

从各区域看，第三季度，主城区、新城区和开发区的商业用房成交套数分别为 1546 套、2043 套和 475 套，占成交套数的比例为 38:12:50，新建商业用房成交量以新城区为主，东西湖区、江夏区和汉阳区成交量相对较多，而汉南、青山等区的成交量较少。

图表 10：上半年各区新建商业用房成交量



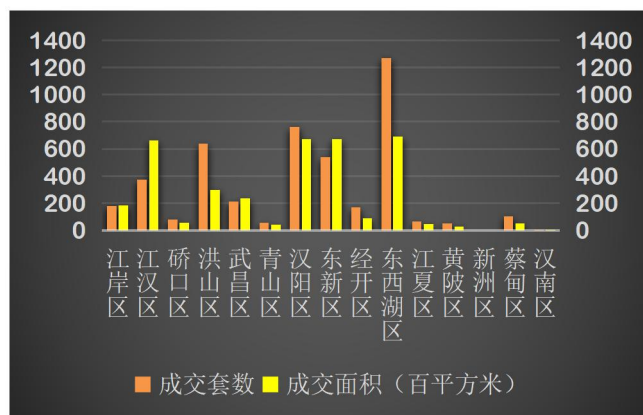
商业市场总结。局部地区零星散发疫情仍有发生，消费市场复苏仍面临不确定因素，商业地产行业仍然面临一定的困难。下阶段，随着疫情防控更加精准有效，培育完整内需体系的系列措施和全面促进消费政策措施不断见效发力，消费市场将有望持续稳定恢复，商业地产市场将向好发展。

2. 写字楼市场。第三季度全市写字楼合计成交 4508 套，成交面积 37.36 万平方米，同比分别增长 9.13% 和 24.99%，环比分别增长 39.09% 和 52.76%。

图表 11：2018 年以来各季度新建写字楼成交量

季度	写字楼套数(套)	写字楼面积(万平方米)
2018Q1	4051	29.57
2018Q2	6049	42.41
2018Q3	4926	34.63
2018Q4	4045	29.36
2019Q1	2102	17.14
2019Q2	3634	23.19
2019Q3	4931	32.86
2019Q4	5035	35.9
2020Q1	917	6.16
2020Q2	2002	14.43
2020Q3	4131	29.89
2020Q4	4862	52.51
2021Q1	2799	24.82
2021Q2	3241	24.46
2021Q3	4508	37.36

图表 12：上半年各区新建写字楼成交量



从各区域来看，东西湖区和汉阳区的成交量较大，新洲区无新建写字楼成交。

从写字楼成交案例统计数据来看，TMT、金融业和专业服务业仍是写字楼租赁需求的主要来源，信息传输、软件和信息技术服务业增长速度较快，相关企业写字楼租赁市场需求较大；此外，金融业和专业服务业写字楼租赁需求较稳定，批发零售、房地产等行业需求也逐步恢复。

进入第三季度，国内经济依旧保持稳定恢复态势，

写字楼市场需求继续有序释放，新增供应加速入市，租金基本保持平稳。

截止第三季度，武汉市写字楼市场整体空置率为38.6%，平均日租金为2.6元/平方米。从具体商圈来看，建设大道为传统商务区，拥有大量金融企业，外资聚集程度全市最高；解放大道为传统商务活动中心，办公氛围较浓厚，配套设施齐全；光谷区域内优质办公楼项目较稀缺，科技企业需求较旺盛。

3.新建商办市场总结。从市场表现来看，商办市场投资缓慢增加，土地供应收缩；商圈（购物中心）租金恢复上涨，但商业街商铺租金仍小幅下跌；写字楼市场需求回温，但由于短期供应增加，库存相对充足，租金基本保持平稳。

### 三、二手房市场

第三季度，存量房成交25866套，成交面积252.37万平方米，同比减少28.30%；其中，存量住宅成交24485套，成交面积237.27万平方米，同比减少28.30%。分月来看，存量住宅7月成交9736套，成交面积94.33万平方米；8月成交7238套，成交面积69.72万平方米；9月成交7511套，成交面积73.21万平方米。

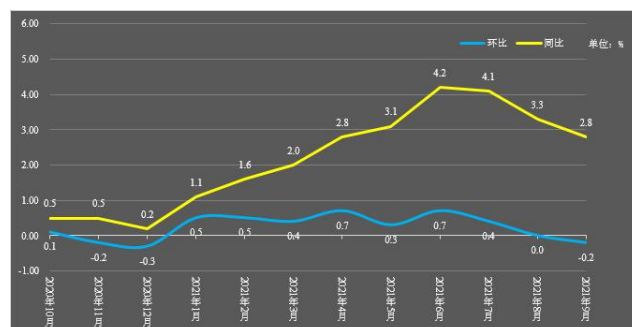
图表 13：2018 年以来各季度二手住宅成交量



根据国际统计局最新发布的数据，7月全市二手房住宅环比上涨0.4%，同比上涨4.1%，8月环比上涨

0%，同比上涨3.3%；9月环比下降0.2%，同比上涨2.8%。

图表 14：近一年二手住宅成交价格变化



2021年第三季度，中央和地方密集出台调控政策，特别是7.22会议后，中央各部委积极表态稳市场，热点城市政策亦持续完善“打补丁”，叠加信贷环境收紧，购房者置业节奏放缓，观望情绪明显，市场预期转变，全国房地产市场迅速降温，武汉也不例外。新房、二手房价格涨幅持续受窄，房价下跌的城市数量明显增加，商品房成交规模大幅下降，土地流拍、撤牌量增多，土地市场热度亦迅速下滑。

展望第四季度，房地产市场整体已步入调整通道，调整态势难改，市场规模或将进一步回落；房地产金融监管仍然偏严，调控政策继续加码，四季度武汉市房价涨幅或将进一步收窄，部分板块房价面临一定调整压力，市场竞争或将更加激烈，岁末加速销售回款仍是企业的首要任务，开发商降价压力日趋强劲，部分板块或将迎来新一轮价格波动。

说明：

1、文中的主城区指的是江岸区、江汉区、硚口区、汉阳区、武昌区、洪山区、青山区；新城区指的是东西湖区、江夏区、黄陂区、蔡甸区、新洲区、汉南区；开发区指的是东湖新技术开发区（简称“东新区”）和武汉经济技术开发区（简称“经开区”）。

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

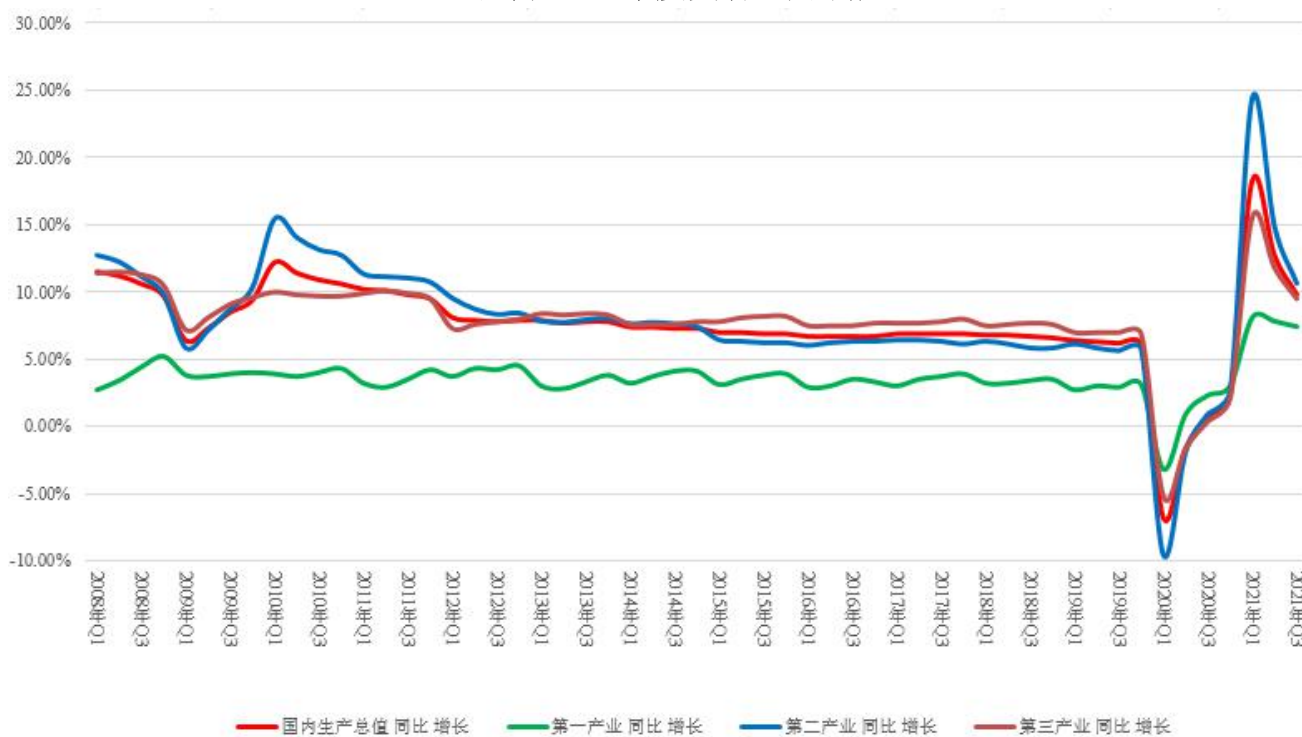
国内 GDP 季度数据（表格版）

季度	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比
	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长
2021 年 Q3	823131	9.80%	51430	7.40%	320940	10.60%	450761	9.50%
2021 年 Q2	532167	12.70%	28401	7.80%	207154	14.80%	296611	11.80%
2021 年 Q1	249310	18.30%	11332	8.10%	92623	24.40%	145355	15.60%
2020 年 Q4	1015986.2	2.30%	77754.1	3.00%	384255.3	2.60%	553976.8	2.10%
2020 年 Q3	719688.4	0.70%	48123.9	2.30%	270315.4	0.90%	401249.1	0.40%
2020 年 Q2	454712.1	-1.60%	26051.9	0.90%	170232.8	-1.90%	258427.4	-1.60%
2020 年 Q1	205727	-6.80%	10185.1	-3.20%	72533.4	-9.60%	123008.5	-5.20%
2019 年 Q4	986515.2	6.10%	70473.6	3.10%	380670.6	5.70%	535371	6.90%
2019 年 Q3	709717.2	6.20%	43009.1	2.90%	272940.5	5.60%	393767.5	7.00%
2019 年 Q2	458670.9	6.30%	23208.2	3.00%	176520.4	5.80%	258942.3	7.00%
2019 年 Q1	217168.3	6.40%	8768.3	2.70%	80596.7	6.10%	127803.3	7.00%
2018 年 Q4	919281.1	6.60%	64745.2	3.50%	364835.2	5.80%	489700.8	7.60%
2018 年 Q3	660472.2	6.70%	39806.4	3.40%	260811.3	5.80%	359854.5	7.70%
2018 年 Q2	425997.9	6.80%	21579.5	3.20%	167698.8	6.10%	236719.7	7.60%
2018 年 Q1	202035.7	6.80%	8575.7	3.20%	76598.2	6.30%	116861.8	7.50%
2017 年 Q4	832035.9	6.90%	62099.5	3.90%	331580.5	6.10%	438355.9	8.00%
2017 年 Q3	596607.3	6.90%	39106.6	3.70%	236212.5	6.30%	321288.2	7.80%
2017 年 Q2	383818	6.90%	20850.8	3.50%	151638.4	6.40%	211328.7	7.70%
2017 年 Q1	181867.7	6.90%	8205.9	3.00%	69315.5	6.40%	104346.3	7.70%
2016 年 Q4	746395.1	6.70%	60139.2	3.30%	295427.8	6.30%	390828.1	7.70%
2016 年 Q3	534828.9	6.70%	38411	3.50%	209923.7	6.30%	286494.1	7.50%
2016 年 Q2	343818.2	6.70%	20868.7	3.00%	134523.3	6.20%	188426.3	7.50%
2016 年 Q1	162410	6.70%	8312.7	2.90%	61106.8	6.00%	92990.5	7.50%
2015 年 Q4	688858.2	6.90%	57774.6	3.90%	281338.9	6.20%	349744.7	8.20%
2015 年 Q3	496285.3	6.90%	36398.5	3.80%	202982.7	6.20%	256904.1	8.20%
2015 年 Q2	319687.6	7.00%	19225.5	3.50%	131455.9	6.30%	169006.2	8.10%
2015 年 Q1	151137.9	7.00%	7373.2	3.10%	60505.9	6.40%	83258.8	7.80%
2014 年 Q4	643563.1	7.30%	55626.3	4.10%	277282.8	7.40%	310654	7.80%
2014 年 Q3	462734.2	7.30%	35104.3	4.10%	199556.9	7.60%	228073	7.60%
2014 年 Q2	297249.5	7.40%	18249.4	3.70%	128585.8	7.70%	150414.3	7.60%
2014 年 Q1	140759.8	7.40%	7140	3.20%	59127.4	7.60%	74492.4	7.60%
2013 年 Q4	592963.2	7.80%	53028.1	3.80%	261951.6	8.00%	277983.5	8.30%
2013 年 Q3	425190.9	7.80%	33163.7	3.30%	187740.2	7.90%	204287	8.40%
2013 年 Q2	272968.2	7.70%	17258.8	2.80%	120991.5	7.70%	134717.9	8.30%
2013 年 Q1	129449.6	7.90%	6869.1	3.00%	55861.2	7.80%	66719.3	8.40%
2012 年 Q4	538580	7.90%	49084.6	4.50%	244639.1	8.40%	244856.2	8.00%
2012 年 Q3	386767.9	7.80%	31013.4	4.20%	176005.6	8.30%	179749	7.80%
2012 年 Q2	248678.3	7.90%	16357.3	4.30%	113749.4	8.70%	118571.6	7.60%
2012 年 Q1	117357.6	8.10%	6446	3.70%	52316.2	9.50%	58595.5	7.30%
2011 年 Q4	487940.2	9.50%	44781.5	4.20%	227035.1	10.70%	216123.6	9.50%
2011 年 Q3	349928	9.80%	28591.7	3.50%	162700.5	11.00%	158635.9	9.90%

季度	国内生产总值		第一产业		第二产业		第三产业	
	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比	绝对值	同比
	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长	(亿元)	增长
2011 年 Q2	223365.8	10.10%	14736.1	2.90%	104077.9	11.10%	104551.8	10.10%
2011 年 Q1	104469.9	10.20%	5592.8	3.20%	47194	11.30%	51683.2	9.90%
2010 年 Q4	412119.3	10.60%	38430.8	4.30%	191626.5	12.70%	182061.9	9.70%
2010 年 Q3	292812.4	10.90%	24245.4	4.00%	135693	13.10%	132874	9.70%
2010 年 Q2	186848.7	11.40%	12611.6	3.70%	86786.5	14.00%	87450.6	9.80%
2010 年 Q1	87501.3	12.20%	4826	3.90%	39364.2	15.40%	43311.1	10.00%
2009 年 Q4	348517.7	9.40%	33583.8	4.00%	160168.8	10.30%	154765.1	9.60%
2009 年 Q3	247691.9	8.50%	21227.9	3.90%	113240.6	8.70%	113223.4	9.10%
2009 年 Q2	157845	7.30%	11233.1	3.70%	71927.6	7.10%	74684.3	8.10%
2009 年 Q1	73979.2	6.40%	4364.8	3.80%	32549	5.80%	37065.4	7.20%
2008 年 Q4	319244.6	9.70%	32464.1	5.20%	149952.9	9.80%	136827.5	10.50%
2008 年 Q3	230545.6	10.60%	21024	4.40%	108756.6	11.10%	100765.1	11.30%
2008 年 Q2	148085.5	11.20%	11198.7	3.40%	69861.6	12.20%	67025.2	11.50%
2008 年 Q1	69373.6	11.50%	4367.5	2.70%	31613.2	12.70%	33392.9	11.40%

注意：各季度均为当季度累计数

国内 GDP 季度变动（图形版）



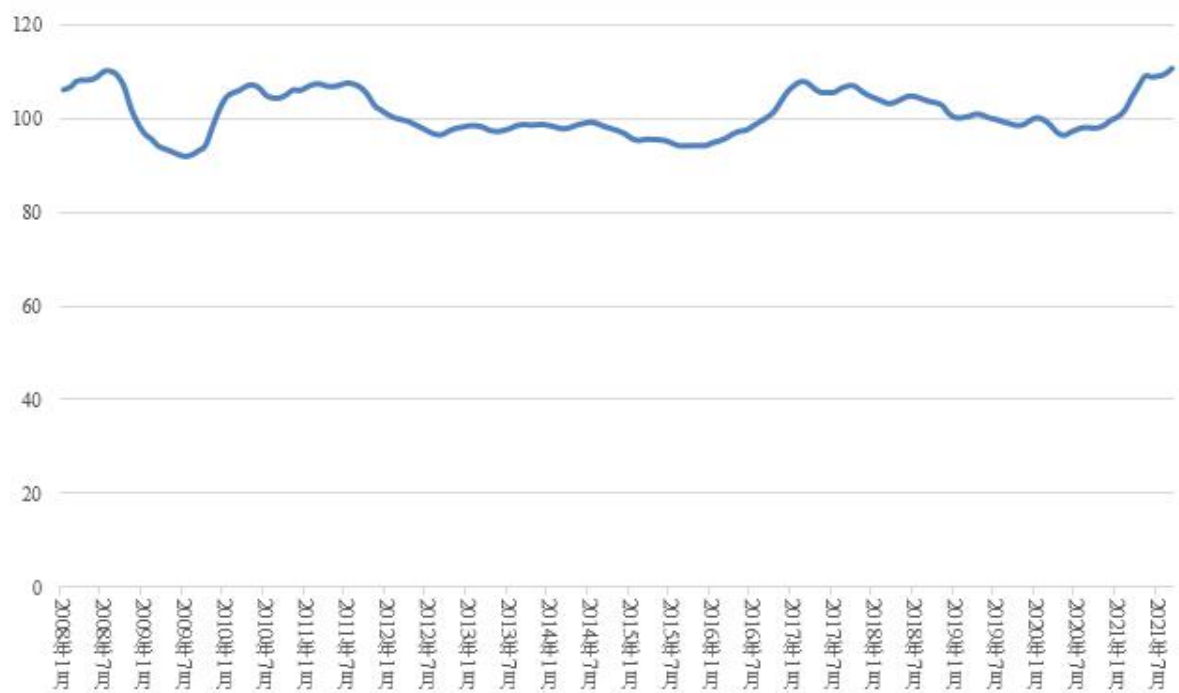
数据来源：国家统计局

全国 CPI（居民消费价格指数）



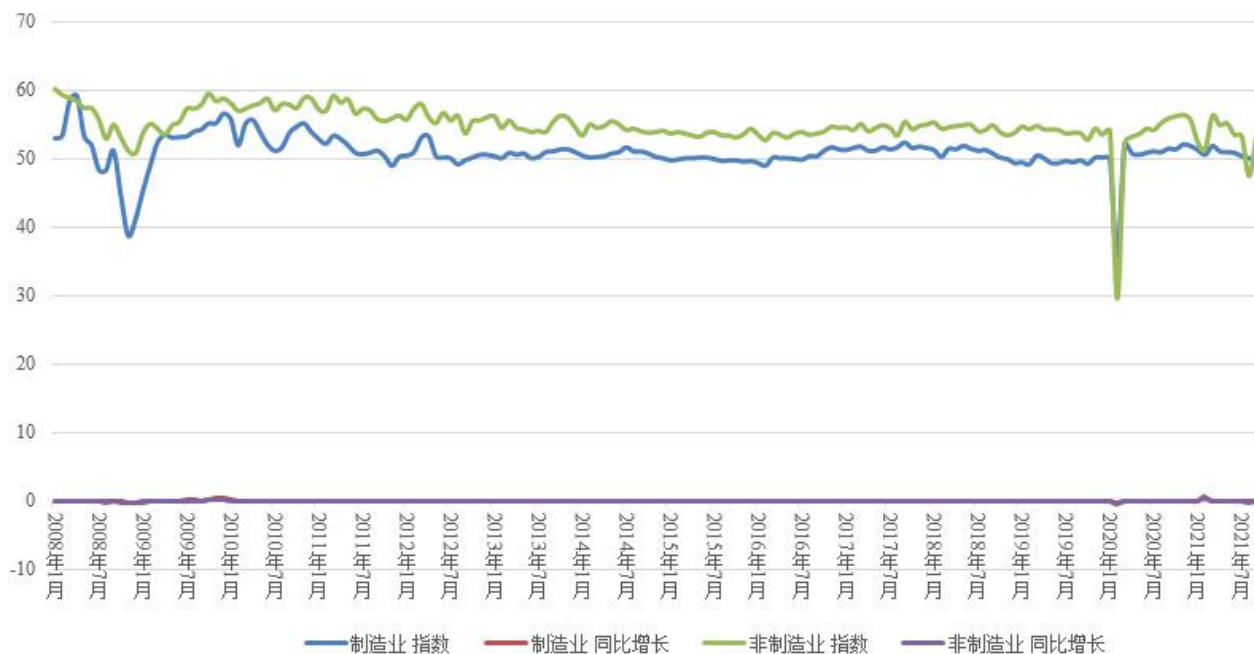
数据来源：国家统计局

全国 PPI（生产价格指数）



数据来源：国家统计局

### 全国 PMI（采购经理人指数）



数据来源：国家统计局

### 全国城镇固定资产投资

月份	当月(亿元)	同比增长	环比增长	自年初累计(亿元)
2021 年 09 月份	50914	-11.75%	14.72%	397827
2021 年 08 月份	44380	-10.56%	-4.83%	346913
2021 年 07 月份	46633	-2.05%	-24.76%	302533
2021 年 06 月份	61983	-24.79%	23.69%	255900
2021 年 05 月份	50113	-19.65%	4.82%	193917
2021 年 04 月份	47810	-9.24%	-5.81%	143804
2021 年 03 月份	50758	-0.13%	0.00%	95994
2021 年 02 月份	0	0.00%	0.00%	45236
2020 年 12 月份	19347	8.94%	18.93%	518907
2020 年 11 月份	16268	-28.77%	-65.21%	499560
2020 年 10 月份	46762	-5.87%	-18.95%	483292
2020 年 09 月份	57696	-4.75%	16.28%	436530
2020 年 08 月份	49620	-4.09%	4.22%	378834
2020 年 07 月份	47611	-4.38%	-42.23%	329214
2020 年 06 月份	82409	1.06%	32.13%	281603
2020 年 05 月份	62370	0.91%	18.40%	199194

数据来源：国家统计局

## 全国新增信贷规模

月份	当月(亿元)	同比增长	环比增长	累计(亿元)	同比增长
2021年09月份	17774	-7.29%	39.81%	168300	0.85%
2021年08月份	12713	-10.48%	51.51%	150526	1.91%
2021年07月份	8391	-17.90%	-63.80%	137813	3.23%
2021年06月份	23182	21.82%	62.18%	129422	4.98%
2021年05月份	14294	-7.79%	11.32%	106240	1.90%
2021年04月份	12840	-20.93%	-53.32%	91946	3.60%
2021年03月份	27505	-9.49%	105.10%	79100	9.08%
2021年02月份	13413	86.24%	-64.87%	51595	22.48%
2021年01月份	38182	9.33%	233.20%	38182	9.33%
2020年12月份	11458	6.39%	-25.16%	200309	18.64%
2020年11月份	15309	12.29%	129.80%	188851	19.48%
2020年10月份	6663	21.82%	-65.24%	173542	20.15%
2020年09月份	19171	8.85%	35.00%	166879	20.09%
2020年08月份	14201	8.86%	38.94%	147708	21.72%
2020年07月份	10221	26.40%	-46.29%	133507	23.27%
2020年06月份	19029	13.69%	22.75%	123286	23.02%
2020年05月份	15502	30.76%	-4.54%	104257	24.89%
2020年04月份	16239	85.95%	-46.56%	88755	23.91%
2020年03月份	30390	55.17%	322.00%	72516	15.30%
2020年02月份	7202	-5.74%	-79.38%	42126	-2.73%
2020年01月份	34924	-2.09%	224.30%	34924	-2.09%
2019年12月份	10769.82	16.04%	-21.00%	168834.91	7.74%
2019年11月份	13633.17	10.82%	149.30%	158065.09	7.21%
2019年10月份	5469.64	-23.41%	-68.94%	144431.92	6.88%
2019年09月份	17612.44	22.81%	35.01%	138962.28	8.58%
2019年08月份	13045.18	-0.72%	61.33%	121349.84	6.78%
2019年07月份	8086.07	-37.13%	-51.69%	108304.66	7.76%
2019年06月份	16736.9	-0.30%	41.17%	100218.58	14.35%
2019年05月份	11855.46	4.03%	35.76%	83481.68	17.82%
2019年04月份	8732.83	-20.52%	-55.41%	71626.22	20.46%
2019年03月份	19584.4	71.42%	156.30%	62893.4	29.75%
2019年02月份	7640.64	-25.09%	-78.58%	43309	16.89%
2019年01月份	35668.36	32.84%	284.30%	35668.36	32.84%
2018年12月份	9281.46	60.87%	-24.56%	156712.41	13.21%
2018年11月份	12302.33	7.65%	72.27%	147430.95	11.13%
2018年10月份	7141.28	7.63%	-50.20%	135128.62	11.46%
2018年09月份	14341	20.67%	9.14%	127987.33	11.68%
2018年08月份	13140	14.60%	2.17%	113646.34	10.64%
2018年07月份	12861.15	40.54%	-23.39%	100506.34	10.15%
2018年06月份	16787.34	15.98%	47.31%	87645.18	6.76%
2018年05月份	11396.18	-3.26%	3.72%	70857.84	4.78%
2018年04月份	10987.35	1.68%	-3.83%	59461.66	6.48%

数据来源：中国人民银行

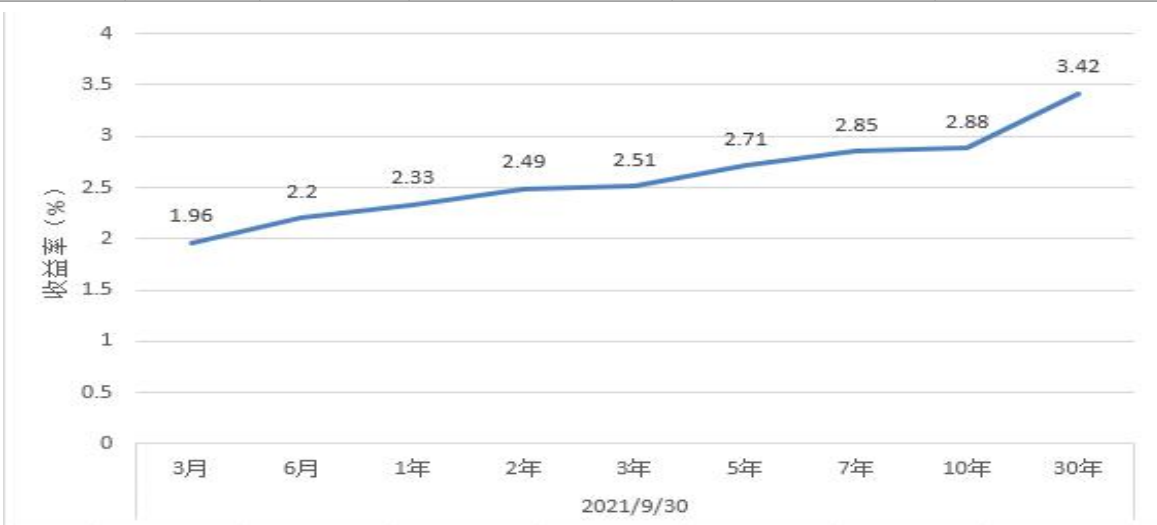
## 货币供应量



数据来源：中国人民银行

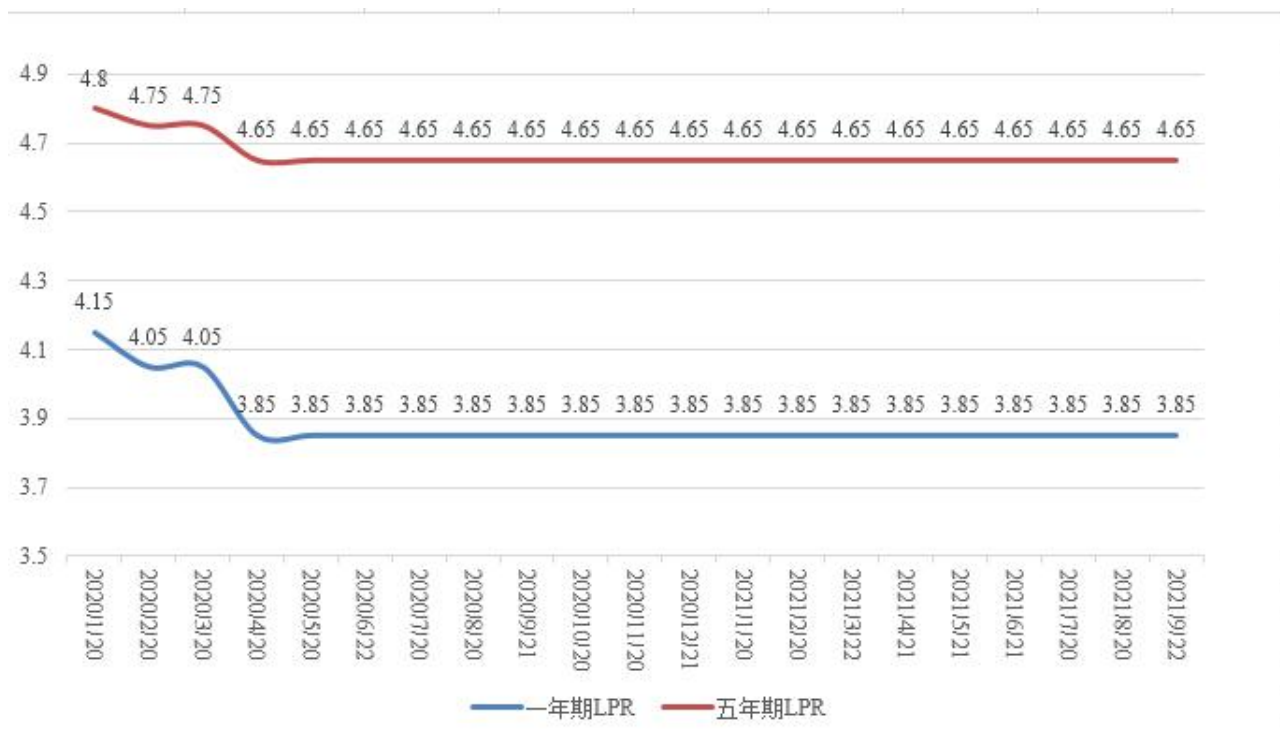
## 中国国债收益率

日期	期限	当日(%)	比上日(BP)	比上月同期(BP)	比上年同期(BP)
2021/9/30	3 月	1.96	-3.84	-12.01	-36.51
	6 月	2.20	-9.81	10.90	-40.01
	1 年	2.33	-2.44	2.02	-31.35
	2 年	2.49	-1.19	0.15	-30.12
	3 年	2.51	-1.26	-4.29	-41.79
	5 年	2.71	0.63	1.97	-34.03
	7 年	2.85	0.75	-0.57	-35.86
	10 年	2.88	1.30	2.71	-27.06
	30 年	3.42	1.25	1.87	-42.44



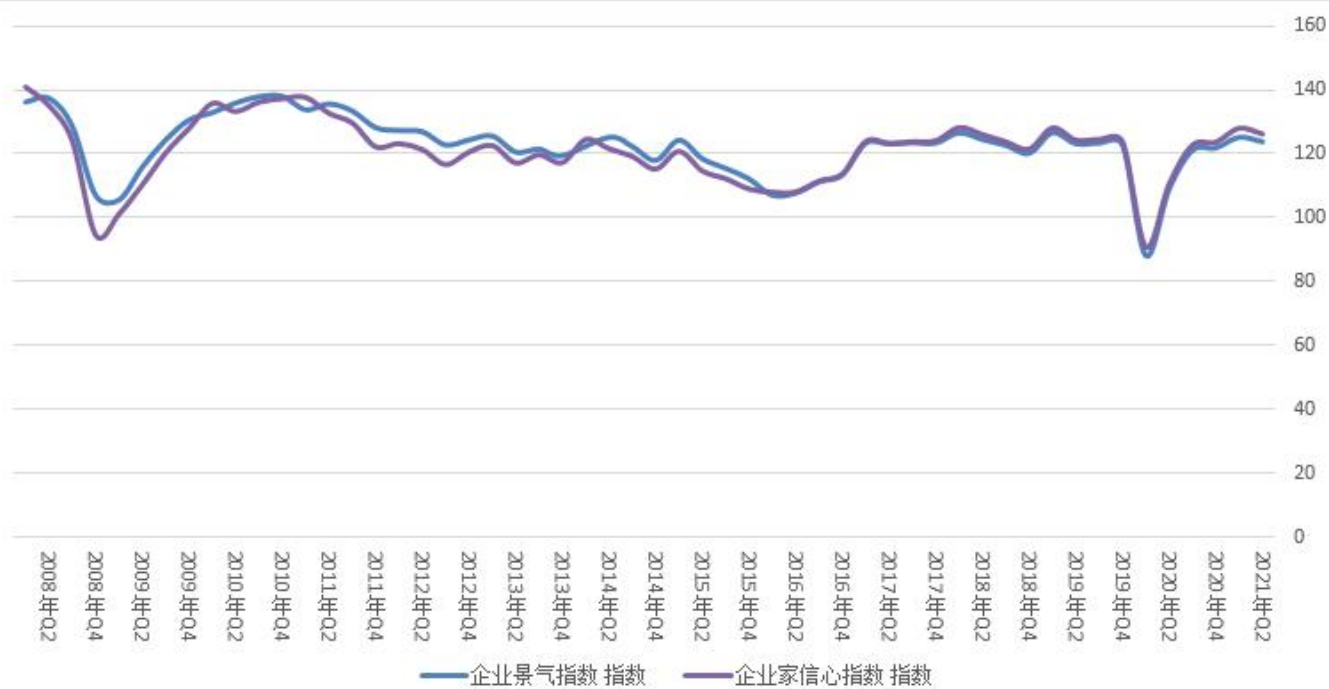
数据来源：中央国债登记结算公司(CCDC)

银行贷款 LPR 利率（单位：%）



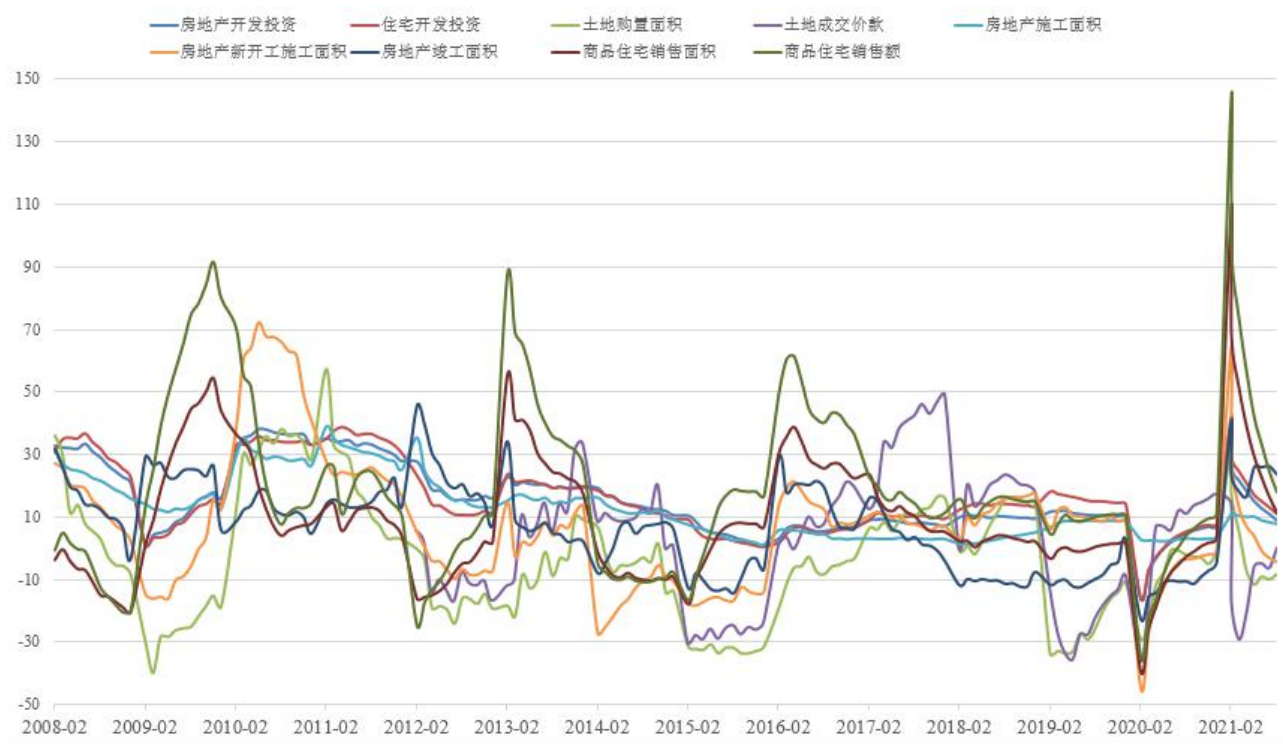
数据来源：中国人民银行

企业景气指数



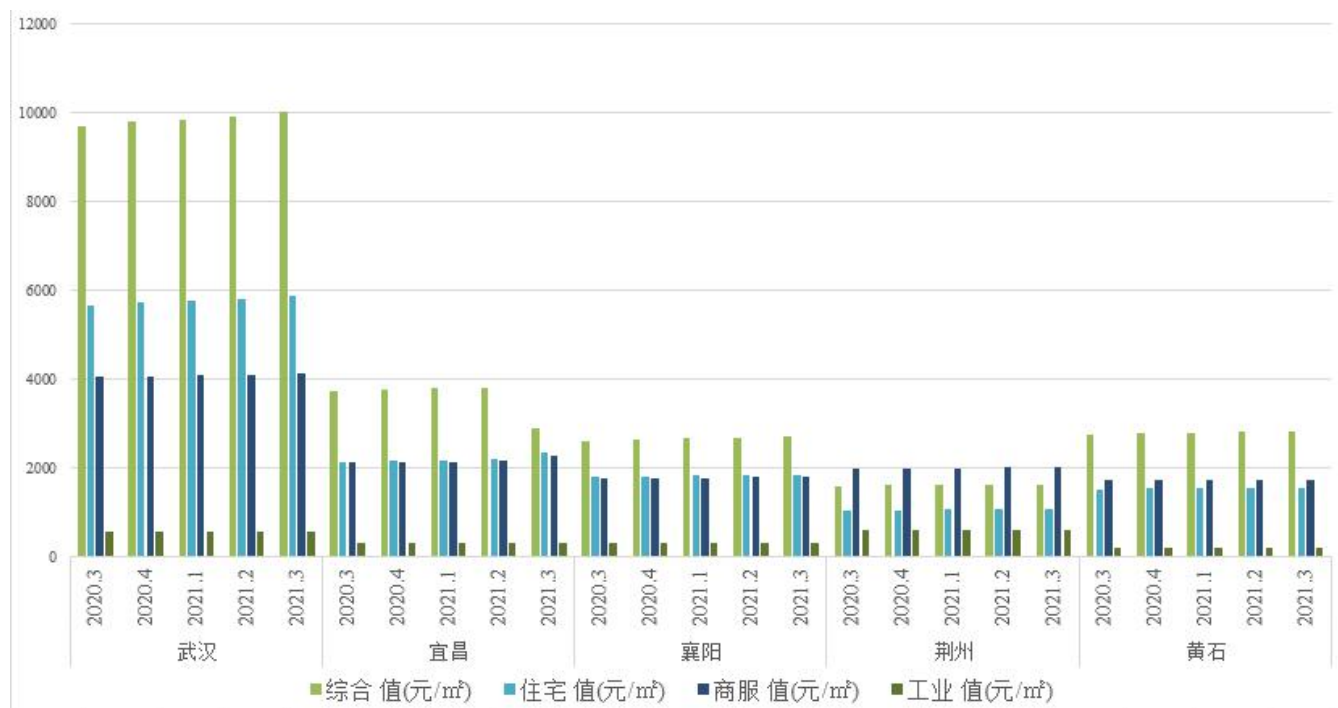
数据来源：国家统计局

全国房地产开发数据同比变动率



数据来源：国家统计局

湖北省主要城市地价监测



数据来源：中国地价信息服务平台

## 武汉市土地交易情况（2021 年第三季度）

序号	地块编号	行政区	土地位置	土地用途	容积率	土地面积（公顷）	成交价（万元）	楼面地价（元/㎡）	成交单位
1	P（2021）086 号	青山区	青山区八吉府街群联村	工业	0.6	2.6680	2700	1687	湖北晟特新材料有限公司
2	P（2021）088 号	武昌区	武昌区中北路健龙地块西侧	商服	5	0.8270	34290	8293	湖北品信房地产开发有限公司
3	P（2021）089 号	武昌区	武昌区武昌滨江核心区 E2 地块	商服	5.96	1.6346	95550	9800	劲牌有限公司
4	P（2021）090 号	江夏区	江夏区郑店街综合村	商服	1.50	6.6859	16995	1695	武汉市江夏城投集团有限公司
5	P（2021）091 号	东西湖区	东西湖区惠安大道以北、高桥五路以东	批发零售（加油站）	0.40	0.3288	6050	46007	湖北壳牌能源有限公司
6	P（2021）092 号	东西湖区	东西湖区金银潭大道以北、奥园东路以西	零售商业、餐饮、娱乐、商务金融	2.04	7.9220	75230	4664	武汉荆楚迅联实业发展有限公司

## 2021 年第 3 季度武汉市建筑工程平方米造价

单位：元/平方米

序号	工程项目		基期	上期	本期
1-1	住宅	6 层以下	555.28—616.98	825.53--917.26	830.69--922.99
2-1		7-8 层	650.67—722.97	954.64--1060.71	958.24--1064.71
3-1		9-14 层	686.80—763.11	1010.16--1122.40	1018.39--1131.55
4-1		15 层以上	763.46—848.29	1178.45-1309.39	1191.92--1324.36
5-1	办公写字楼	6 层以下	719.02—798.91	1086.36--1207.07	1093.62-1215.13
6-1		7-14 层	841.19—934.65	1144.60--1271.77	1151.61--1279.57
7-1		15 层以上	841.65—935.17	1247.71--1386.35	1257.73--1397.48
8-1	公共综合楼	6 层以下中、小学	563.01—625.57	842.56--936.18	847.72--941.91
9-1		6 层以下大学	702.30—780.33	997.12--1107.91	1001.15--1112.39
10-1		7-14 层	981.24—1090.27	1405.69-1561.88	1416.89--1574.33
11-1	标准厂房	单层	821.36—912.62	1247.88-1386.53	1252.34--1391.48

## 武汉市各类建筑工程成本费用增加值

单位：元/平方米

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

数据来源：武汉市工程建设标准定额管理站