



湖北永信行  
REAL-TRUST, HUBEI

# 永信行视界

2015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和武汉永信行房地产咨询有限公司组成，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、资产评估全国执业、工程造价咨询乙级、经纪代理等专业资质。

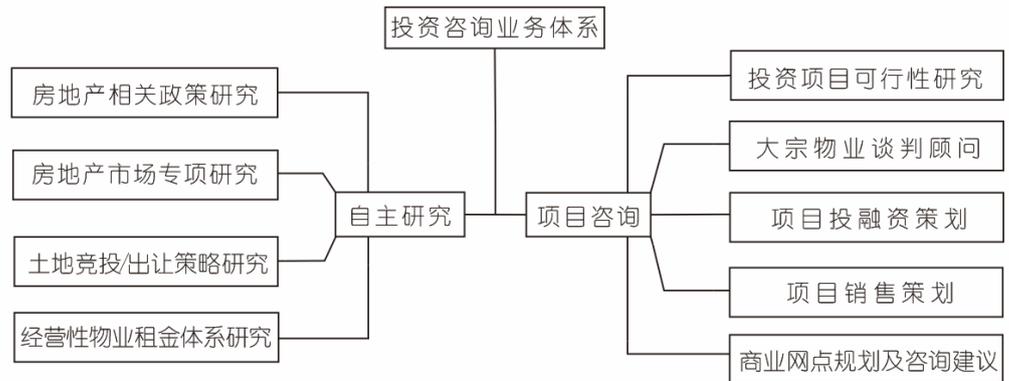
## 企业文化

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：



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

湖北永信行真诚期待与您合作，共创辉煌事业！



## 部分市区人大代表和政协委员到访湖北永信行

7月23日，江岸区西马街“三严三实”专题教育工作座谈会在永信行召开，部分市区人大代表和政协委员参加了座谈会，并参访湖北永信行。

座谈会上，各位代表和委员观看了湖北永信行的宣传片，总经理袁文清向来宾进一步介绍了本机构所在的评估咨询行业和永信行服务于我市我区的具体情况与期望，郭昱经理向来宾们汇报了永信行党建及工会建设的思路和实施情况。来宾们对湖北永信行十四年来以深厚的专业意识和技能扎根本土服务表示由衷敬佩，希望整合各类资源促进永信行的更大发展。

## 湖北永信行成功举办“实效管理执行力”培训

8月16日，湖北永信行举办了一场主题为“实效管理执行力”的培训。湖北永信行聘请了来自专业培训机构的金牌讲师莅临授课，为公司管理层和后备干部进行了培训。

此次培训围绕企业管理中的“执行力”，对流程、制度、机制在企业管理中的作用做了剖析，对于强化管理意识，拓宽管理思路，丰富执行方法，对今后的管理工作开展将会起到较好的指导作用。

作为提升机构整体管理水平的常态举措，我们将持续开展丰富多样的管理培训，积极推动培训提升与实际工作相结合，不断提高管理实效，进而提升服务效率和服务质量。



## 湖北永信行成功举办第二届专业成果展示

8月24日，湖北永信行成功举办了第二届专业成果展示活动。

本次专业展示活动旨在提高业务人员对现场查勘工作重要性的认识和理解，提高业务人员现场查勘水平，推进移动查勘软件的应用。

今后，湖北永信行将把“专业展示”活动作为一项传统活动持续举办下去，并将展示面扩大到公司各个岗位，秉持专业态度，打造专业团队，依托专业知识，出具专业成果，提供专业服务，专业人做专业事，打造湖北永信行的“专业”核心竞争力。



## 全联房地产商会不动产评估专业委员会第二次筹备（武汉）会议硕果累累

8月19日至22日，湖北永信行承办了全联房地产商会不动产评估专业委员会第二次筹备会议，来自广东、山东、江苏、广西、河南、福建等地的“云估价发展联盟”执委会成员齐聚武汉，畅谈“云估价”及成员机构的发展。在前三天，大家通过参访武汉本地多家代表性评估机构，与武汉市房地产估价师协会会员会晤，总结当前局势、探索估价发展；第四日，筹备会正式召开，最终通过了第一次筹备（深圳）会议提出的关于促进云估价成员和行业发展的《深圳宣言》，并听取了两家保险机构的估价机构职业责任保险方案。云估价发展联盟以云估价平台为载体，向谋求共同发展的目标又迈进了一大步。



## 2015“健康休闲乐”羽毛球赛圆满落幕

10月7日，湖北永信行在武汉体育馆举行了2015“健康休闲乐”羽毛球赛。比赛分为男子组和女子组两组。各自进行晋级赛和决赛，经过激烈比拼，最终决出男女前三名。永信行以体育赛事为文化建设平台，促进员工工会工作、享生活，做全面发展的永信行人！



# 《永信行视界》

2015 年第 3 期

(总第 30 期)

2015 年 10 月 25 日印制

主 办：湖北永信行咨询机构

编 辑 部：(027) 82440617

公司总机：(027) 82440633

业务受理：(027) 82441241

评估咨询：(027) 82440730

商务合作：(027) 82440683

E - mail: yxh\_sj@163.com

网 址：www.yongxinhang.com.cn

地 址：武汉市江岸区香港路 145 号

远洋大厦 20 层



微信订阅号：获取价值信息



微信服务号：在线询价、委托

## 目录

### 政策动向

国家政策.....	01
地方政策.....	03

### 大武汉

本期专题——交通建设大跨越.....	05
城建规划一览.....	05

### 行业动态

数据.....	06
事件.....	06
热点.....	07

### 百家观点

机构观点.....	08
名家言论.....	08

### 热点聚焦

浅谈信息化浪潮中的房地产评估行业.....	09
-----------------------	----

### 永信行视点

对房地产评估基础数据库建设的思考.....	12
-----------------------	----

### 市场分析

2015 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
在售新房参考价格（部分）.....	24
存量住宅参考价格（部分）.....	27



### ◎ 国土资源部：做好不动产登记信息管理基础平台建设工作

8月6日，国土资源部发布《关于做好不动产登记信息管理基础平台建设的通知》，明确各地要按照2015年下半年信息平台上线试运行，2016年基本完成各级不动产登记数据整合建库，2017年基本建成覆盖全国的不动产登记信息平台的总体部署。对于信息平台建设，各级国土资源部门在顶层设计、网络建设、整合建库三个层面进行工作部署。通知还强调，要充分运用云计算技术，把信息平台搭建在国土资源部统一建设的“国土资源云”上。

该通知是对今年3月1日不动产登记制度正式实施的具体行动部署，覆盖全国、面向多类服务对象、提供多层次服务的不动产登记信息管理基础平台的建成，是保证各类不动产信息互通与共享的基础和前提。

### ◎ 国务院：促进融资担保行业加快发展

8月13日，国务院发布《关于促进融资担保行业加快发展的意见》，提出推进融资担保机构“减量增质”、做精做强，基本形成数量适中、结构合理、竞争有序、稳健运行的机构体系。省级再担保机构三年内基本实现全覆盖，小微企业和“三农”融资担保业务较快增长、融资担保费率保持较低水平，小微企业和“三农”融资担保在保户数占比五年内达到不低于60%的目标；出台《融资担保公司管理条例》及配套细则；持续加大政策扶持力度，形成以小微企业和“三农”融资担保业务为导向的政策扶持体系。



《意见》的出台，通过促进融资担保行业加快发展，切实发挥融资担保对小微企业和“三农”发展以及创业就业的重要作用，把更多金融“活水”引向小微企业和“三农”，不仅有利于融资担保行业的发展，也有利于小微企业和“三农”发展。

### ◎ 国务院：开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点

8月24日，国务院发布《关于开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权抵押贷款试点的指导意见》，该意见强调要在依法有序、自主自愿、稳妥推进、风险可控四大原则上推进“两权”抵押贷款，提出了四项任务：赋予“两权”抵押融资功能；推进农村金融产品和服务方式创新；建立抵押物处置机制，做好风险保障；完善配套措施，提供基础支撑。

《意见》出台标志着“两权”抵押融资这一农村金融制度和农村土地产权制度的重要改革创新迎来了顶层设计。试点的展开有利于逐渐放开以往的法律限制。但是“两权”抵押作为新兴领域，风险不可忽视，抵押物处置是“两权”抵押改革成败的关键。

### ◎ 人民银行：下调存贷款基准利率并降低存款准备金率

8月26日，中国人民银行决定自即日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上（不含一年期）定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。自2015年9月6日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，同时，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率0.5个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司准备金率3个百分点。

当前，我国经济增长仍存在下行压力，稳增长、调结构、促改革、惠民生和防风险的任务还十分艰巨，全球金融市场近期也出现较大波动，需要更加灵活地运用货币政策工具，为经济结构调整和经济平稳健康发展创造良好的货币金融环境。此次降低贷款及存款基准利率，主要目的是继续发挥好基准利率的引导作用，促进降低社会融资成本，支持实体经济持续健康发展。

### ◎ 住建部、财政部、人民银行：公积金存贷款利率和首付比例

8月27日，住建部、财政部、人民银行联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，宣布自9月1日起对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由30%降低至20%。同日，住建部又发布《关于按照中国人民银行规定实施住房公积金存贷款利率调整的通知》，宣布自8月26日起，个人住房公积金存贷款利率将进行下调。

项目	调整前利率	调整后利率
一、个人住房公积金存款		
当年缴存	0.35	0.35
上年结转	1.6	1.35
二、个人住房公积金贷款		
五年以下（含五年）	3	2.75
五年以上	3.5	3.25
三、试点项目贷款	按五年以上个人住房公积金贷款利率上浮10%	按五年以上个人住房公积金贷款利率上浮10%

房地产投资增速下降至5%左右，这对宏观经济已经造成“拖累”，公积金政策再次放宽，对市场会有积极作用。房地产政策将延续去行政、重市场的调控思路，在多个环节进一步放开。

### ◎ 国土部、住建部：做好不动产统一登记与房屋交易管理有序衔接

8月28日，国土资源部和住房城乡建设部共同发布了《关于做好不动产统一登记与房屋交易管理衔接的指导意见》，指出要充分认识到不动产统一登记与房屋交易管理有序衔接的重要意义，加强房屋交易管理与不动产统一登记，做好不动产统一登记与房屋交易管理有序衔接。该通知提出了四大要求：确保业务衔接顺畅、实现信息互通共享、做好资料移交与共用、加强服务窗口建设等。

不动产登记迎来“两证合一”后，过去由住建部门负责的房产登记职能平移给国土部门，不动产登记职责将统一整合到不动产登记机构，有利于缓解国土和房产两家职责不清的矛盾。

### ◎ 国务院：促进金融租赁行业健康发展

9月8日，国务院办公厅发布《关于促进金融租赁行业健康发展的指导意见》，提出为进一步促进金融租赁行业健康发展，创新金融服务，支持产业升级，拓宽中小微企业融资渠道，有效服务实体经济提出以下意见：加快金融租赁行业发展、突出金融租赁特色、发挥产融协作优势、提升金融租赁服务水平、加强基础设施建设、完善配套政策体系、加强行业自律、完善监管体系等。

金融租赁提供的是传统信贷产品提供不了的金融服务，对当前我国金融体系是一种重要补充。目前金融租赁行业资产总额达到1.45万亿元，较年初增长了13.4%，比2007年底增长了62倍，金融租赁业还有巨大的发展空间，还处于需要“扶上马，送一程，加加油”的发展阶段。《意见》的出台，将推进金融租赁行业的健康持续发展。

### ◎ 人民银行、银监会：商贷首付比最低25%

9月30日，人民银行、银监会联合发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，针对不实施“限购”的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。

当前房地产投资增速下滑明显，这次政策的调整主要针对三四线城市的巨大库存压力，而调整首套房贷款比例，不一定会对存量住房的销量产生大的影响，但是却传递出国家层面稳定市场的信号。



地方政策



湖北省政府：湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法

7月6日，湖北省政府办公厅公布了《湖北省国有土地上房屋征收与补偿实施办法》，办法规定：作出房屋征收决定前，征收补偿费用应当足额到位、专户存储、专款专用。征收补偿费用不到位的，不得作出房屋征收决定；房屋价值补偿不得低于同时期类似房地产的市场价格；半数以上的被征收人认为征收补偿方案不符合相关规定的，应组织听证会修改征收补偿方案。此外，办法还对暴力、威胁、无协议强拆等非法方式迫使被征收人搬迁的行为处理进行了明确。该办法自2015年9月1日起施行。

该办法在重申《国有土地上房屋征收与补偿条例》的基础上，结合本省实际进行了补充和细化，使征收实施的可操作性更强，对进一步规范本省国有土地上房屋征收与补偿活动，维护公共利益，保障被征收房屋所有权人的合法权益具有重要意义。



武汉市公积金中心：调整2015年度住房公积金缴存额度

7月7日，武汉住房公积金管理中心下发了《2015年调整公积金缴存额度的通知》，执行期从7月1日开始。通知要求，2015年度职工住房公积金月缴存基数应按2014年度职工本人月平均工资核定；中心城区和新城区在岗职工的住房公积金最低缴存基数最低分别为1300元、1020元；2015年度职工住房公积金月缴存基数根据2014年武汉市城镇非私营单位在岗职工平均工资60624元核定；2015年住房公积金缴存比例继续执行武汉地区现行的政策。

公积金缴存额度根据职工实际工资水平的变化而调整，同时鼓励有条件的单位根据自身情况提高缴存比例，有利于公积金资金规模健康增长及职工住房公积金贷款额度的提高。

武汉市国土局：进一步下放中心城区城中村改造还建、产业用地审批权限

7月15日，武汉市国土资源和规划局发布《关于进一步下放中心城区城中村改造还建、产业用地审批权限的通知》，明确在城中村改造还建用地“一书两证”、产业用地“一书一证”已下放至分局基础上，将中心城区城中村改造还建、产业用地的国有建设用地划拨决定书、国有土地使用证核发事权下放至各分局，将中心城区城中村改造产业项目建设工程规划许可证审批权调整至各分局。

该规定有利于进一步提高行政审批效能、简化办事流程。

武汉四部门：调整武汉市享受优惠政策普通住房标准

7月27日，武汉市住房保障和房屋管理局、市发改委、市国土资源和规划局、市地税局联合发布《关于调整武汉市享受优惠政策普通住房标准的通知》，通告全市各行政区普通住房应同时满足以下条件：住宅小区建筑容积率在1.0（含1.0）以上；单套建筑面积在144平方米（含144平方米）以下。自通知印发之日起网签的房屋买卖合同按调整后的普通住房标准执行，原已签订的房屋买卖合同仍按原规定标准执行。

与2008年和2011年两次调整“豪宅”标准的方法最大的不同是，此次不再将房屋单价、总价等动态的价格因素纳入标准，有利于标准的相对固定，避免市场价格的频繁变动造成享受优惠的变动，合理引导住房消费，有效发挥税收调节作用。





### ◎ 人民银行等八部门：在武汉城市圈设立国内首个科技金融改革创新试验区

7月22日，经国务院批准，人民银行会同国家发改委、科技部、财政部、知识产权局、银监会、证监会、保监会、外汇局等部门印发了《武汉城市圈科技金融改革创新专项方案》。这是国内首个区域科技金融改革创新专项方案，武汉城市圈成为国内首个科技金融改革创新试验区。该方案总体思路是，以科技金融创新为主线，实现科技资源与金融资源的有效对接，加快形成多元化、多层次、多渠道的科技投融资体系。坚持科技与金融融合发展，推动金融产品和服务方式创新；坚持科学规划科技金融产业，完善金融组织体系 and 市场体系，提升金融服务水平；坚持改革创新与风险防范相统一，优化金融生态环境，加快集聚金融资源，培育高新技术产业，提升金融服务实体经济的能力。方案还明确了武汉城市圈科技金融改革的八项重点任务。

武汉城市圈包括武汉、黄石、鄂州、孝感、黄冈、咸宁、仙桃、潜江、天门等9个城市。区域面积5.78万平方公里，人口3024万。《方案》的实施，对于湖北省全面推进科技金融改革创新，推动武汉城市圈内9城市实行金融同城化管理，实现金融服务一体化，促进经济转型升级和实施国家自主创新战略的实施具有十分重要的意义。

### ◎ 武汉市政府：促进互联网金融产业创新发展

7月28日，武汉市人民政府出台了《关于促进互联网金融产业创新发展的实施意见》，明确为加快国家创新型城市和区域金融中心建设，促进武汉市互联网金融产业健康发展，将武汉市建设成为以互联网金融为先导的科技金融改革试验区和华中互联网金融创新中心，提出五点意见：一是充分认识互联网金融产业战略地位，明确支持重点；二是促进互联网金融产业健康发展，形成支持合力；三是夯实互联网金融产业发展基础，强化保障支撑；四是营造互联网金融产业发展的宽松环境，切实防范风险；五是建立市互联网金融产业发展联席会议，加强组织领导。

武汉城市圈成为全国首个科技金融改革创新试验区，武汉的金融业正在改革的风口浪尖。相对资本活跃的北上深地区，武汉市作为内地二线城市，中小科技型企业融资难问题更加突出。武汉经济总量已进入全国副省级城市前三甲，必须要有强大的金融支撑，对互联网接受度高的武汉来说，互联网金融创新具有内在优势。

### ◎ 武汉市发改委、房管局：调整经济适用住房最高限价

8月31日，武汉市发改委、房管局发布《关于调整经济适用住房最高限价的通知》，就相关事项进行了通告，一是根据住宅土地级别，将7级地段分为三类计价地区，其中第一类计价地区为1、2、3级住宅用地段；第二类计价地区为4、5、6级住宅用地段；第三类计价地区为7级住宅用地段。二是调整各地段最高限价水平，以二类计价地区限价水平为100%，一类计价地区为105%，三类地区为95%。据此比率计算地段差价。其中，二类计价地区限价标准调整为：高层每建筑平方米不超过3600元；小高层每建筑平方米不超过3300元；多层每建筑平方米不超过3050元。

这是2011年武汉市经适房按地段限价以来第三次调整经适房最高限价。调整的原因是持证家庭购买力和房屋建造成本都发生了变化，并合理分配最后的经济适用房房源。



## 本期专题——交通建设大跨越

### 地铁规划和建设进展（更新至 2015 年 10 月 18 日）

地铁线路	开通时间	近期进度
3 号线一期（宏图大道-沌阳大道）	2015 年底	车站主体完工
6 号线一期（环湖西路-体育中心南）	2016 年底	常工段已贯通
7 号线一期（园博园北-野芷湖）	2017 年底	17 个站点已开工
8 号线一期（宏图大道-梨园）	2017 年底	徐家棚站在建
2 号线北延线（金银潭-天河机场）	2017 年底	高架特大桥已合龙
11 号线东段（光谷火车站-左岭新城）	2018 年底	全线已开工
2 号线南延线（光谷广场-光谷一路）	2019 年	已开工
21 号线（后湖大道-金台）	2018 年底	已开工
4 号线西延（黄金口-新汉阳站）	2018 年	已获批
1 号线径河延长线（金山大道-径河）	2020 年	已获批
8 号线二期（梨园-野芷湖）	2020 年	第二次环评公示
7 号线南段（野芷湖-青龙山）	2020 年	已获批
11 号线西段（新汉阳站-柏林）	2021 年	已获批
5 号线（南三环-武汉站）	2021 年底	第二次环评公示

### 有轨电车和 BRT 建设进展

路线	预计通车时间	近期进度
大汉阳试验线（官莲湖路-车轮广场）	2016 年底	全面铺轨
T1 试验线（珞雄路-光谷芯中心）	2016 年 9 月	部分段已开工
T2 试验线（武威城铁站-九峰一路）	2016 年 9 月	部分段已开工
雄楚大道 BRT（静安路-光谷大道）	2016 年底	已开工

注：BRT（Bus Rapid Transit）指快速公交系统，是一种介于快速轨道交通与常规公交之间的新型公共客运系统。

## 城建规划一览

- 7 月初，汉阳区墨水湖北路地面工程全面开放通车。墨水湖北路改造工程西起龙阳大道，止于江城大道。
- 7 月 7 日，武汉市公共自行车江南片区建设正式启动，武昌、洪山和东湖高新区同时开始布点。
- 7 月 16 日，武汉天河机场三期工程 T3 航站楼已全线开工。
- 7 月 28 日，光谷火车站宣布开工。
- 7 月 28 日，武汉市通过《武汉市全域生态框架保护规划》，划定全市基本生态控制线范围总面积 6391 平方公里。
- 7 月 28 日，新世界中国地产联合周大福摘得二七滨江商务区地块，拟建不低于 600 米高的周大福金融中心。
- 7 月底，楚平路跨南湖大桥正式开工，计划 2016 年 12 月完工。
- 7 月 31 日，三环线汪家嘴立交与东风大道高架一期、杨泗港快速通道四新段主线工程同步通车。
- 8 月 4 日，雄楚大道高架(尤李立交—楚平路)主线高架桥顺利合龙。
- 8 月 9 日，武汉市主城区建筑色彩和材质规划编制完成，确定“暖白灰橙”主色调。
- 8 月 27 日，武汉市公交集团定制公交线路正式开通。
- 9 月初，武汉园博园展园全部建成。
- 9 月 9 日，武汉市通过中山大道景观整治工程方案。
- 9 月 14 日，光谷国际网球中心正式竣工。
- 9 月 20 日，武汉青山长江大桥项目主体工程正式启动。
- 9 月 24 日，全长 8 公里的长丰大道高架桥正式通车。



## 数据

### 2015年第三季度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)	70535	↑2.6%
	房企到位资金 (亿元)	90653	↑0.9%
房屋供应	房屋施工面积 (万平方米)	693652	↑3%
	房屋新开工面积 (万平方米)	114814	↓-12.6%
	房屋竣工面积 (万平方米)	50967	↓-9.8%
土地供应	土地购置面积 (万平方米)	15890	↓-33.8%
	土地成交价款 (亿元)	4916	↓-27.5%
商品房销售	商品房销售面积 (万平方米)	82908	↓7.5%
	商品房销售额 (亿元)	56745	↑15.3%
	商品房待售面积 (万平方米)	66510	↑16.4%

### 2015年第三季度全国 GDP 数据

	绝对值 (亿元)	同比
总值	173595	↑6.9%
第一产业	18085	↑4.1%
第二产业	69801	↑5.8%
第三产业	85709	↑8.6%

← ↑数据来源：国家统计局

### 2015年第三季度全国百城价格指数

	9月		8月		7月	
百城住宅均价	10817 元/m <sup>2</sup>	环比↑0.28% 同比↑1.36%	10787 元/m <sup>2</sup>	环比↑0.95% 同比↑0.15%	10685 元/m <sup>2</sup>	环比↑0.54% 同比↑1.38%
环比上涨城市	59 座		51 座		46 座	
环比下跌城市	41 座		49 座		53 座	
环比持平城市	0		0		1 座	
十城住宅均价	20061 元/m <sup>2</sup>	环比↑0.50% 同比↑5.64%	19962 元/m <sup>2</sup>	环比↑1.95% 同比↑3.83%	19580 元/m <sup>2</sup>	环比↑1.15% 同比↓1.30%
涨幅最高	深圳	环比↑1.77%	上海	环比↑3.77%	深圳	环比↑9.73%
	深圳	同比↑28.50%	深圳	同比↑6.38%		同比↑5.24%
跌幅最高	重庆	环比↓0.69%	成都	环比↓0.88%	重庆	环比↓1.05%
	重庆	同比↓7.24%	重庆	同比↓8.30%		同比↓0.59%

数据来源：中国指数研究院

## 事件

### 第十五届博鳌房地产论坛在三亚举行

8月11日至14日，主题为“转变时期的中国房地产”的第15届博鳌房地产论坛在海南三亚举行。博鳌房地产论坛源于2001年8月，是目前中国房地产界规模最大、影响最广的全行业论坛。参会业界大咖激辩楼市走向，多数地产大佬表示乐观，但也有专家持谨慎态度。随着行业逐渐转变，越来越多新元素拥入，冲击传统房地产，使得博鳌房地产论坛的辩论更加火热，“转型与房地产+”成为多场主题论坛热议的话题。房地产精英对于房地产行业进入下半场已经达成共识，纷纷从商业、文旅、产业等角度做出思考，去地产思维、提升管理服务是普遍被认可的主要应对方案。

### 第二届中韩日估价论坛在北京召开

9月11日至12日，中国、韩国和日本三个国家最权威的全国性估价行业组织——中国房地产估价师与房地产经纪人学会、韩国鉴定评估协会、日本不动产鉴定士协会联合会共同在北京举办第二届中韩日估价论坛。本次论坛以“房地产估价业务多元化与国际化”为主题。来自韩国、日本、我国台湾和香港地区以及内地知名房地产估价机构负责人，围绕论坛主题，就三国房地产估价业务的种类及如何实现多元化，房地产估价机构如何从本土企业成长为国际企业，房地产估价机构如何联合发展、如何做强做大，房地产估价机构如何开展境外业务等进行深入交流探讨。

▲ 热点

公用办公模式兴起：写字楼杀手来临？

自今年1月4日国务院总理李克强到访深圳的柴火创客空间和随后3月份国务院发布《关于发展众创空间推进大众创新创业的指导意见》起，承载“万众创业、大众创新”的众创空间备受关注，越来越多的人开始选择“共用办公”。它有三种模式：一是绝大部分收入来源于租金的联合办公空间，二是不收租而以入股创业团队获得投资回报的新型孵化器；三是收入来源比较多元化的众创空间。戴德梁行认为，那些不需要面对客户的从事知识密集型工作的人员，已不再倾向于被困在固定的写字楼格子间内。随着小型互联网、IT企业、自由业者和独立合同工数量的增加，联合办公空间的市场将会快速增长。



房地产经纪争抢 O2O 风口：真的能飞起来吗？

9月25日，好屋中国与百姓网签订战略合作协议进行跨平台合作。先是58同城和安居客，接着是赶集网和房多多，现在又多了一对百姓网和好屋中国。在房产中介O2O竞争越来越激烈的情况下，更多的企业开始押宝“分类信息+房产平台”这种组合模式。今年以来，各大房产中介陆续宣布要打造O2O平台，新兴的闯入者如爱屋吉屋、Q房网、房多多、好屋中国、平安好房在不断扩张，而之前已有业内份额的链家、中原、信义房屋、搜房、安居客也在不断发力。易居研究院智库中心研究总监严跃进认为，目前中介掀起O2O模式的创新热潮主要的目标在于通过各个环节对消费群体消费需求的全方位捕获，实现业务规模提高和深度的挖掘。



房企退出房地产：暴利时代的终结？

8月，浙江广厦发布公告称将在未来三年内逐步退出房地产行业，莱茵置业、海德股份、华丽家族、证大置业等房企也都在筹备或已经转型、退出，以谋求利润下行大势中的新出路。究其原因，主要在于房地产暴利时代的终结。今年楼市虽回暖，房企却感受到了不同以往的寒意：2013年、2014年房企平均利润率分别为11.97%、10%，2015年中期各房企半年净利润总体上依然呈现下滑趋势。《住房绿皮书：中国住房发展报告(2014-2015)》中预测：万科等地产寡头格局初现雏形，未来一半以上房地产开发商将转行或在市场中消失。易居中国也认为，房地产行业将呈现出规模化聚集与并购重组频繁发生的特征，“大鱼吃小鱼”的并购现象与合纵连横的“强强联合”成为新常态。

城商行 20 年：信贷风险迎来高峰期

9月22日，2015年城商行年会在安徽合肥召开，会上发布了《改革与发展——城市商业银行20年发展报告》。该报告指出，近年来随着经济增速放缓，产业结构调整等因素使银行体系内一些潜在的信贷风险不断暴露。前期大量长期信贷资产给商业银行的不良贷款增加积累隐患，城商行信贷资产正步入违约高峰期，而这次的不良高峰是市场化后的首次高峰，带有普遍性，是明显的、非行政化的环境下形成的不良贷款。互保联保、担保圈、担保链、企业群和各类仓单融资产品是主要的风险产品。另外，地方融资平台贷款处于偿债高峰期，短期内会给银行发展带来新隐患。银监会主席尚福林认为，流动性风险是城商行最致命的风险，城商行抗风险能力依然较弱，还需要提升抵御风险的能力。

### ▲ 机构观点

根据近半年来的观察，我们确信，城市的人口年龄结构与该城市当前的房地产销售情况有很大的关联性，具体表现为，其他条件基本一致的情况下，刚需年龄段所占比重越大，城市的房地产市场相对越繁荣……大学城格局的城市包括武汉、南京、西安、长沙、合肥、南昌、济南、贵阳、石家庄 9 个城市。这些城市全部是省会，又是当地的区域中心，然而人口年龄结构却基本上呈现出“纺锤形”的态势，仅有“20-24岁”年龄段人口异常突出，我们认为这和当地高校集中，在校大学生人数多有关。那么，当地的经济、就业、人文环境是否足以吸引高校毕业生在本地就业、居住，决定了该城市的住房库存消化能力。

——中原集团发布研报《楼市趋势探索：人口决定城市未来》

### ▲ 名家言论

从国外的银行看，大部分银行已经从以生产型为主转为消费型为主，所以在美国的银行大部分信贷不是对开发商，绝大部分的信贷是对消费者，所以它有将近十到十二万亿的个人消费信贷，而其中有十万多亿是用于住房消费信贷……金融未来的变化和我们中国的制度改革密切相关。

—— 华远地产前董事长 任志强

目前互联网参与者对二手房经纪行业的介入程度都十分有限，能够解决的消费者痛点不多，互联网企业过于侧重广告的变现，房源重复率极高，却改进甚微；传统企业虽有自己的在线平台，但只是线下工具，仍然是交易为中心，目标仍然是最大化地获取佣金；创业公司仍处于早期阶段，需要时间验证。因此，总体上说，中国互联网企业对于二手房经纪行业的介入尚处于前期阶段。

——中国银行业协会首席经济学家 巴曙松

我们选择了一个标杆，就是美国铁狮门，朗诗以它为标杆做到轻资产化后，我们发现人员队伍和以前不一样了，以前需要的是房地产传统企业的人员，现在需要的更多是会计师和税务师等运营投资的人才。

——朗诗集团董事长 田明

中国的金融风险像一把达摩克利斯之剑，这把剑拴在三根绳上，第一根绳是地方政府融资平台的贷款；第二根绳是民间的融资高利贷；第三根绳是房地产行业和制造业的高杠杆、高负债。

——中国农业银行首席经济学家 向松祚

我国的居民储蓄率高，外汇储备多，有相当的金融总量，现在池子里的水已经很多了，关键是怎么用好池子里的水，让它动起来，活起来，而且流向实体经济。

——国务院总理 李克强

两年以后无须调控的是非核心城市，北上广这些城市可能还要有相当长时间的坚持。除此之外的很多城市，我觉得无须限购，现在房子卖的（价格）都比较低了，商业物业也是如此，商业物业的投资基本上就是城市化达到百分之七八十，不动产的过程基本结束。

——万达集团总裁 王健林

房地产最后的推手是金融机构，所以房地产行业背后的竞争是金融竞争，是投资的竞争。

——全联房地产商会秘书长 钟彬

房地产市场目前不存在困局，只是住宅产品在快速开发快销的这种模式下遇到了瓶颈期。

——万通房地产董事主席 冯仑

（武汉的商业地产）竞争虽激烈，但恒隆的进驻会壮大当地区域经济，形成共赢的局面。

——恒隆地产董事长 陈启宗

想要房地产再像过去那样火爆，那肯定是不行了，那也叫过热，不是正常的增长，所以我说不用看多看空，希望它平稳增长。

——央行货币政策委员会委员 樊纲

## 浅谈信息化浪潮中的房地产评估行业

文 | 永信行市场研究部

### 一、房地产评估行业的信息化特征

随着近几年互联网对传统行业的巨大影响，房地产评估行业随之掀起了一股信息化浪潮。今天你“上个系统”，明天我“搞套软件”，后天他加入某某“云”……不管是跨地域的行业巨头还是处于求生阶段的小微机构，都难以在信息化浪潮中置身事外。

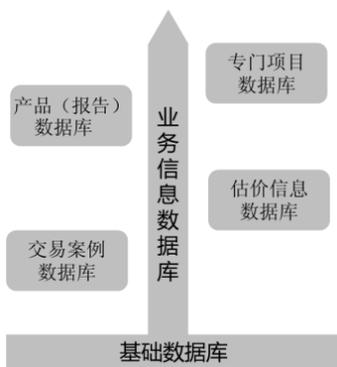
那么，什么是企业的信息化？一般理解为企业通过配备各种硬件和软件装备，搭建信息管理工作平台，以提高企业经营管理效率的过程。信息化的主要结果就是前面所说的“系统”、“软件”等外在表现形式，但是信息化的过程远不止于开发系统这么简单，技术只是实现手段，其基础是企业的管理和运行模式，而非计算机技术本身。

房地产评估行业经过二十余年的发展，由原来的手工作坊式管理逐步进化到局部或全面信息化。虽然不同实力和规模的评估机构信息化水平各不相同，但是总体上呈现如下特点：

1. 以数据化为核心。大数据时代到来后，数据已经成为行业内外竞争的焦点。房地产评估各个工作环节涉及各种类型的数据，信息化的

主要任务就是各种数据的挖掘和整合，发掘数据的应用价值。其中，基础数据是根本，业务信息数据是主线，交易案例数据扮演重要角色，数据化成果表现为产品数据，估价信息数据成果和二次辅助整合形成的专门项目数据可发展成新的业务品类。总而言之，就是数据的生产、清洗、标准化和应用。

2. 平台化是大趋势。一方面，原来的一些难以信息化的工作流程随着新技术的应用也被信息化，需要嫁接到原先的系统中；另一方面，单纯的功能性应用系统如OA办公、估价辅助软件等只能满足某一方面的需要，业务逻辑被割裂成若干个模块、单元和过程，不利于数据的交互应用和统一分析；随着业务的发展，



各个系统之间互联互通的需求就越来越迫切，最终促使评估机构向集成化、开放化的大应用平台进化。

3. 合作联盟成常态。由于房地产评估行业具有明显的地域性特点，任何一家机构都难以在业务发展和数据建设方面完全覆盖各个地域。为了降低重复性建设，达到共赢，跨地域合作应运而生。这些平台虽然在合作形式、覆盖地域、合作领域等方面各有侧重，但是基本目标却都指向全国性的数据和业务合作平台。一些联盟已经在业务发展模式上进行了探索和创新，为合作者提供更多的平台和机会。



4. 新技术应用层出不穷。以往低能低效的手工模式在新技术的应用下得到了质的转变。不同类型数据交互的技术解决了报告自动生成问题，极大解放了模板式报告的生产力；GPS、GIS、地图等技术的应用，物业的地理位置呈现和估价因素分析实现了精准化、系统化；电子签章技术有效破解了电子报告的应用难题；数据建模的发展使数据实现了智能化抓取、检测、清洗和分析；数据可视化技术的进步将原本枯燥乏味的数据变得生动、形象……在新技术的改造下，这个带有保守与刻板标签的行业焕发出新的活力。

### 二、信息化路径与发展现状

#### (一) 信息化路径

房地产评估行业的这场信息化的浪潮与其他传统行业一样，均是以“互联网+”的方式来改造传统行业的尝试。根据目前的发展模式，对于一家房地产评估机构来讲，有四种信息化路径。

1. 自行开发。分为自主开发和外包定制开发两种。这种路径往往适合具备一定实力的大型估价机构，从实践来看，越有实力的机构越倾向于自主开发。该方式的门槛除了资金，还有技术与业务逻辑的对接，如果需求方不能做好需求的系统化和科学分析，则难以打造良好易用的系统。所以，自主开发占有优势的往

往是具有“评估+IT”复合技能型技术团队的评估机构。

2. 合作开发。这种方式是多家机构进行合作，以人力、资金、技术等入股进行合作开发，这种开发方式往往是若干个不同地区的评估机构为了实现多方位合作和全国联盟或在全国的地位影响而实施。

3. 加入平台。评估机构加入现成的统一平台，使用统一的信息化工具，建立信息共享机制。这种平台有一家评估机构自主开发，也有是合作开发的，还有第三方开发的。

4. “借鸡生蛋”。这种方式成本较低，自主改造空间大。即通过改造已有的全行业通用信息化工具达到与评估行业相契合的目的，比如通过对通用的 OA 办公系统进行精细化配置和管理，不通过定制开发也可以达到业务流程的个性化运转、数据的交互等；还可以对一些行业应用提供的接口进行少量开发，也可以达到事半功倍之效。这种方式正在冲击现有的系统开发方式，只需要关注业务逻辑实现而无需掌握复杂的开发技能便可以轻松开发应用，但数据的集成、挖掘应用有较大的局限。

### (二) 信息化发展现状

评估机构的信息化几乎都起始于 21 世纪初，至今不过短短十年的历程。这其中有内功深厚的行业领军机构，也有短短几年就迅速发展的后起之秀。可以用四句话概括目前的基本现状：

1. 东西南北“云朵”绽放。据不完全统计，全国已经有十几家较大的合作联盟，如北有中估联行，南有云估价，东有智地数据，西有汇丰组织。以云估价为例，该平台已经与全国近百家机构签订了服务合同，与五百余家机构结成松散合作关系，成为全国最大的房地产评估机构合作联盟。

2. 数据建设如火如荼。不论是各个平台，还是平台用户，甚至独立机构，都在数据建设方面进行了前所未有的关注和投入。

3. 信息合作前路漫漫。大多数平台都不以卖平台和软件为生存之本，但是其商业模式大都还是依托于

未来，真正落地需要较长时间的拓荒和积累。再者，由于行业数据行业标准未能统一，各平台、各机构的数据标准不一，对数据的应用提出了挑战。

4. 行业调整山雨欲来。由于房地产评估在产业链中处于相对被动地位，评估机构跳出评估圈子向外拓展困难重重，然而行业外的跨界者从评估生态圈内的房地产金融链、房地产交易链对房地产评估链发起冲击却轻而易举。例如搜房评估、房价点评网等平台的免费开放，在一定程度上给房地产评估行业带来了机遇和挑战。一旦法定业务取消，失去政府保护，房地产评估需要在完全市场化的环境下去赢得生存空间，行业洗牌难以避免。

### 三、影响和启示

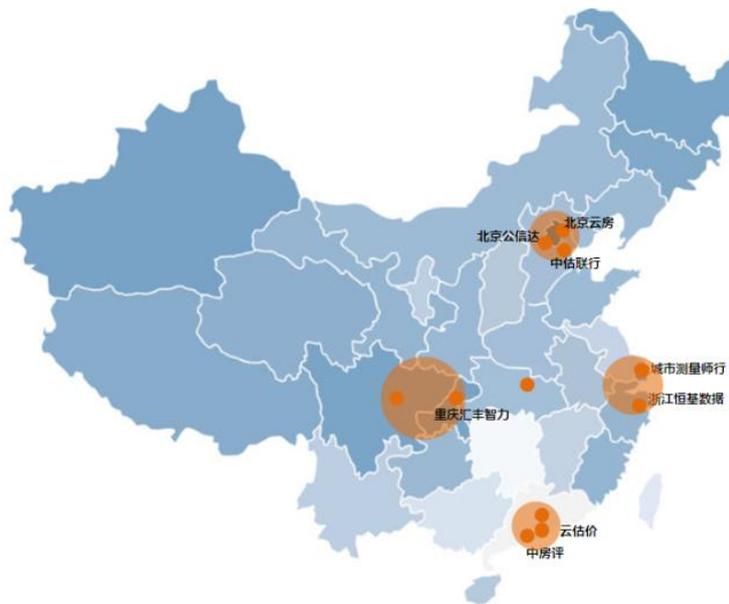
#### (一) 信息化带来的影响

有的传统服务行业，借着互联网的风口都变成了“会飞的猪”。但对于房地产评估这样的知名度低、消费频率低、终端客群分散的特殊服务行业来讲，我们暂时还难以迎着风口立马起飞。这场信息化的影响正如西风东渐，将是长期的过程。就目前来看，主要的影响有几个方面。

一是打破了原来单一的服务模式，呈现出多元化的趋势。目前主要有 O2O、C2B、C2B2B 等几种：O2O 模式（即线下到线上）通过提供在线询价、业务

委托、进度跟踪等方式，将线上与线下相结合。C2B 模式（即消费者到企业）的核心是以需求方为中心，服务方提供个性化服务，通过服务链的延伸、服务的个性化定制等方式提升服务层次。C2B2B 模式（消费者到电商到企业）在需求方和企业之间架起了一座桥梁——电商平台，客户的需求由电商平台整合，向服务方定制和验收服务。

二是切实提高了企业运作和服务效率，带来了管理方式的变革。高度集成的系统使得信息自由流通，各环节分工细化，便于进行精细化管理；计算机系统部分取代甚至完全取代价格预估、价格计算、报告撰



写、数据整理等人工操作，大大提高了各环节效率，有利于解放重复性劳动，使得基层人员有更多精力去提升专业水平；由于减少了人为管理带来的主观性，工作流程和制度的管理在计算机系统的辅助下变得可量化、具体化和客观化。

三是营销模式和业务拓展方式的推陈出新，打破了很多旧模式的束缚。一方面，信息化水平很大程度上决定了评估机构的实力和专业水平，信息化的成果本身已经成为营销的利器；另一方面，评估机构通过互联网的方式，极大扩展了营销受众范围，提高了客户群体的可达性，促进了新需求的挖掘和服务方式的转变。

四是评估技术有了更大进步，风险控制得到加强。原来依靠估价师个人经验判断和零碎的市场案例被标准化的估价流程和庞大的数据库所改造，数据搜集困难、测算过程复杂、评估因素难以量化、结果相差较大等问题，如今通过数据采集系统、数据清洗、参数修正和数据建模、GIS 分析等技术的应用都得以改善。而且系统能够通过电子印章、流程控制等手段，降低了违规操作的可能性，使风险变得更加可控。

## （二）本机构信息化的启示

本机构也正在大力开展信息化，五年间走过了一段曲折的路，从最初的办公自动化，再到后来外包定制开发的尝试，直到现在的第三方平台上线使用，我们一直在探索中前进并不断根据机构发展的实际调整信息化的步伐。虽然信息化前路漫漫，还有很多不确定因素在等待着我们，但是至少有了明确的方向，找到了可靠的途经，积累了有效的方法。归纳起来，有三点重要启示：

走符合机构自身实际的信息化之路。信息化既不能盲目跟风，不顾一切地投入；更不能不为所动，落后时代。我们通过尝试多种不同的信息化模式，最终找到了一条折中的路线。对于我们这样无专业的 IT 技术团队的中小型机构来说，以较小的资金和学习成本获得易用可靠的服务是最可行的办法。

信息化不仅仅是工具和手段，更是思维的转变和资源的整合。信息化的难点并不在于计算机技术，而在于传统的业务逻辑和思维方式如何系统化和互联网化。信息化的最终目的是更好满足评估发展的需要，提高自身的效率，提升客户的服务体验，创造新的商业机会。软件产品也只是信息化的一种表现形式，更

重要在于内部的内容积累和外在商业模式的转变。

数据，数据，还是数据！信息化并不只是解决数据的存储问题，而是为数据提供整套解决方案，数据的发现、积累、整理、挖掘与应用永远贯穿于信息化的始终。

## 四、评估行业信息化未来展望

信息化是一场深刻的变革，影响的既有行业主体，还有市场乃至整个房地产咨询大行业。

首先，“平台+联盟”的模式将成为大趋势。评估行业伴随着地域限制的放开而不断发展壮大，原来的以地方性为主的交流合作形式已不能满足新形势下的需要，全国性的信息化平台正在不断酝酿和发展，越来越多的以房地产评估为主业的评估机构选择加入大平台，在全国范围内共建数据，进行业务合作。这也对平台提出了高要求，未来的竞争格局不再是业务份额的争夺，而将是平台之间的资源竞争、新业务的开拓。

其次，评估与地产、金融等行业的产业链结合将更加紧密。信息化有利于打通房地产上下游的大数据，使得房地产评估的上游（房地产）与下游（金融）之间紧密结合，找到新的需求点。比如原来未引起重视的数据，可能将成为重要资产，比如涉及融资需求、置业需求、待办需求的客户信息和物业信息，隐含房地产开发、销售代理等需求的土地信息等。事实上，一些有先天优势的房地产评估机构已经成功探索出新的商业模式，为客户提供投融资、地产顾问等服务。但是总体来说，大部分房地产评估机构需要在更高层面上的资源整合，因为产业链之间的融合需要与资产端、资金端、房地产端等建立联系，有很多资源特别是政策性资源、资金资源都来自于体制而非市场。

最后，行业主体之间的竞争的焦点将转向数据。一切为了数据，数据为了一切。山雨欲来的背景之下，专业化、市场化的发展趋势在不断冲击评估机构原有的资质、资格、关系等非市场性的优势。走向市场认可的专业化之路，数据化是一条必经之路。谁拥有更多、更准确的数据，并能够用数据服务于现有业务，甚至让数据本身产生变现能力，谁就掌握了先机。数据资产将成为评估机构最重要的资产。

总而言之，这场信息化其实是不分行业、不分地域、没有休止符的。🔴

## 对房地产评估基础数据库建设的思考

文 | 永信行市场研究部

近年来，在大数据概念的推动下，房地产评估行业内的房地产基础信息数据库建设进行得如火如荼，各地评估机构纷纷投入大量人力物力进行当地的房地产基础数据库建设。这场风潮从何而来？目前成效如何？存在哪些问题？国外有哪些先进经验可以借鉴？未来将走向何方？这些问题都值得我们进行思考探究。

### 一、国内房地产评估基础数据库建设概况

近年在计算机、互联网与评估技术不断结合的基础上，国内房地产评估基础数据库建设取得了一定成果，在多个应用领域取得了初步成效。

#### 1、发展动因

(1) 大数据时代的冲击。在大数据时代浪潮的冲击下，“数据即财富”的观念深入人心，大数据发展已被纳入国家级战略规划，众多行业纷纷开展了与行业相关的基础数据库建设，企盼大数据能够成为新的生产力。以房地产基础信息数据为业务根基的房地产评估咨询行业开展基础数据库建设也显得刻不容缓。

(2) 评估咨询机构发展的需要。评估咨询行业发展的一个瓶颈是本身的数据需求与数据匮乏、数据标准不统一的矛盾。但与此同时，房地产评估咨询机构在业务过程中产生的大量基础信息数据却因成本、技术等原因被束之高阁、缺乏有效利用。因此，房地产评估咨询机构亟待建立自己的基础数据库，保存自身数据资源的同时，积累更加全面、细致的房地产基础信息数据，形成标准化、可复制的成果，为机构提供多元、高效、专业的服务提供数据支持。

(3) 市场需求。一方面传统的抵押评估等业务对时间和效率的要求越来越高，传统作业方式已很难满足；另一方面，贷后批量重估、课税、征收、抵押物动态监测等新型业务需要建立在强大的数据库基础上。房地产评估机构必须要主动适应这些新的需求。

#### 2、技术模式

数据库建设方式主要有两种：CRISP-DM和SEMMA，其步骤大体相同，包括目标设定、数据收集（包括参数设定、数据收集、标准化、数据清洗）、数据建模，以及评估应用。

目前国内领先的房地产评估基础数据库建设方式主要是使用GIS（地理信息系统）、CAMA（计算机辅助批量评估）、AVM（自动评估模型）等信息化的评估技

术，利用市场的历史数据（如近期交易价格）以及房地产属性信息，用计算机建立计量经济模型，批量计算出房地产价值数据，导入三维空间的地理信息系统进行储存和应用。

#### 3、成果应用

目前房地产评估基础数据库的应用主要有三方面：涉税评估、批量评估、自动评估。

数据库和依托数据库进行分析的信息化评估技术能合理确定存量房市场价格，在存量房涉税评估中发挥重要作用。2010年11月，财政部、国家税务总局部署了关于推进应用房地产评估技术加强存量房交易税收征管的工作，提出的工作模式包括，部分或全部工作委托相关部门、单位、专业评估机构承担。部署要求各级财税征收机关应用房地产评估技术建立存量房交易申报价格比对系统，对各类存量房地产进行评估；以评估值的一定比例作为计税参考值。

对于批量的涉税评估、征收评估以及新型的咨询业务，采用申报价格往往因为包含人为避税等多种偏离因素而难以反映房地产的真实情况，而若采用当时通行的单宗评估方式，则耗时长、成本高。因此，基于数据库和标准化的指标体系，在有限时间内对房地产进行高效的批量评估和自动评估的需求日益显著，目前已有包括世联EVS自动估价系统、全国房产自动估价平台、云估价平台、云房数据等在内的多家机构提供互联网自动估价服务。

#### 4、存在的问题

(1) 各地机构蜂拥进行数据库建设，存在盲目跟风，缺乏明确目标，造成低水平重复建设。各机构技术、人员、经验、管理及资金等资源存在差异，有些机构未结合自身的实际情况盲目投入，数据成果质量得不到保证，造成资源浪费的同时，也加重了机构的负担。

(2) 数据标准不统一，成果不具有通用性。目前行业内没有统一的行业数据标准，各机构、各平台各

自为政，对数据标准的理解也各有差异，造成数据建设成果五花八门，难以实现数据的对接及交换。

(3)实际应用的推动难度较大，市场转化率较低。数据库建设的最终目的是要实现应用并产生效益。要实现应用必须继续扩展数据建设的广度和深度，并针对客户的需求进行二次开发和数据挖掘，最终形成符合客户需求的产品，这就还需要大量的人力、物力、财力的投入和推动。但目前来看主要的应用还是在课税、批量、自动评估业务上，此类业务数量局限，仅部分机构在具体实施，其他业务的应用还有待摸索和尝试，短期内也是无法实现稳定的效益。投入与产出的平衡也是作为中小评估机构不得不考虑的问题。

## 二、发达国家和地区的经验

上世纪七、八十年代，随着经济及计算机信息技术的发展，发达国家及地区全社会开始广泛的信息数据库建设，房地产评估基础数据库的建设也随之应运而生。通过几十年的发展，发达国家及地区的房地产评估基础数据库已相对成熟，其中一些好的经验值得我们学习和借鉴。

### 1、美国经验

#### (1) 行业发展的历程

美国的房地产评估行业从二十世纪初开始起步，经过四十年形成了通行至今的以三大评估方法为代表的理论体系。从上世纪 60 年代到 80 年代初，这三大方法日臻成熟，而一些新的方法（比如现金流折现法）也开始应用于评估实务。

从 80 年代初到现在，理论的创新已经不多，但在评估方法和技术方面继续发展，特别是多元回归法（Hedonic 评估模型）的出现和应用。而随着个人电脑和互联网的发展，这种方法展现出更多的应用。多元回归法是将房屋的每种属性（包括楼盘、楼栋和每户）赋予一个评估系数，然后在房屋的价值和各属性之间建立一个线性方程。此方法是基于拥有大量房地产信息的数据库。目前很多评估机构采用 GIS（地理信息系统）来收集目标房地产及周边可比项目的多种属性值，并且对数据库进行实时监测和更新，极大地保证了评估的准确性。

#### (2) 行业协会提供数据库

房地产评估业协会在评估行业的发展中扮演着极其重要的角色。美国评估师是独立执业，具有执业主体小型化、经营分散等特点。之所以能够这样运作，

评估师协会起到了重要的服务性作用。美国的房地产评估业协会依托发达的网络资源，提供庞大的市场数据库和交易数据库供评估师使用，而这些网络资源也成为了沟通评估师与客户之间的桥梁。正是由于行业协会所起到的服务作用，评估师不需要亲自进行大量的市场调研，就能有足够的数据库使用，因而使得评估师独立执业成为可能。

以美国广受欢迎的房源共享系统 MLS Listings 为例，这个系统由各州的经纪人协会组成。美国的很多州都先后成立了 MLS 协会，保证了系统的覆盖面。这是一个汇集互联网上的所有房源信息的数据平台，每一个经纪人都把房源信息上传到这个系统中，供公众共享，而评估师只要登陆网站就可以查找关于目标房地产和周围楼盘的详尽信息。

### 2、香港经验

#### (1) 行业发展特点

受英国的影响，香港的房地产评估行业起步较早，房地产评估企业以英国皇家特许测量师按全资或合伙的形式成立，测量师具备良好的专业水准和职业道德。

#### (2) 政府提供数据库

香港房地产评估企业的评估程序和方法与大陆无异，包括确定评估类型、确定评估条件、确定房地产的有关资料、选定评估方法。不同的是，在房地产信息的获取上，香港评估行业主要依托现代化的数据库。这个高度发达的数据库由官方建立，包含政府房地产权属登记部门制作的全部房地产交易信息胶片，其上记录了房地产交易的价格、面积、位置、类型和业主的相关资料。此数据库是官方收集整理后向社会公开出售的，既为评估业务提供了必需的信息，提高了评估的准确性，又增加了政府相关部门的行业管理意识和经济收入。各测量师行根据政府提供的资料，结合自己在房地产市场收集的专有资料，建立起机构专属的数据库，既为本机构的咨询业务提供了必须的信息依据，还可以加工、分析、研究，定期向客户提供，为社会用户提供咨询服务。

### 3、发达国家和地区的效果

#### (1) 准确性、时效性、规模效应

由于自动评估模型需要根据市场变化定期或不定期地对数据库进行更新和模型的调整，以优化模型的性能，成本自然不菲。但是相比较传统的单宗评估模式，基于数据库的自动评估模型，因其数据的准确性、时效性和规模效应，却是传统模式无法望其项背的。

## （2）价格指数

基于房地产评估基础数据库得出的价格指数对于政策的制定者来说也是重要的参考依据，据此可以检测市场的变化情况，及时制定相关政策。

## （3）新的商机

数据库给机构带来了更多的商机和更大的市场。因为市场的波动性，房屋需要进行经常性的重估，以保证数据库的准确性，还有一些情况比较特殊的房屋必须进行人工评估，来补充自动评估的不足。维护数据库将给评估师带来持续不断的机会，其成果拥有极高的参考价值。澳洲的一家评估机构每年出售更新过的数据库给合作机构，为其带来了很大的收益。

## 三、思考和展望

### 1、对于房地产评估基础数据库建设的思考

（1）行业协会或政府应发挥主导作用。从美国 and 香港的经验来看，房地产属性和交易信息如果既不齐全亦不成规模，就无法发挥数据库应有的作用。建议房地产评估行业协会或政府相关部门根据房地产登记、交易的各种数据，建立公开的数据库供各评估机构有偿使用和

二次开发。也可由协会或政府统一部署安排此项工作，各家机构分工协作。行业协会或政府主导将直接获得各方面的积极配合，高效高质量完成数据库建设工作。

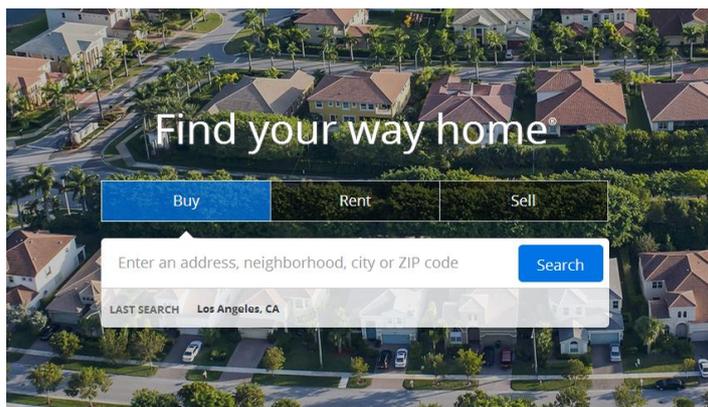
除了行政力量，房地产评估行业协会亦可建立标准体系和协同机制，各机构之间进行数据建设联合或合作，实现不同机构之间的数据对接，快速实现数据建设的广度和深度，搭建数据库平台，实现数据共享、利益共享，节约资源的同时，取得应有的效果。

（2）抓住机会，做好长期规划。在国外成熟的数据平台上，如 Zillow 和 Trulia，房屋的基本信息都是透明公且详尽，各房地产评估机构只需安排数据专员定期对各大网站的房屋信息进行归类整理，就可建立自己的数据库，而无需自己进行市场调研。这是由

于国家征收房产和土地契税的需要，政府每隔几年会委托专门的评估人员对全国的房屋进行评估，然后按照一定比例抽税，所以每间房屋的档案非常详尽。我们也可以抓住国家征收房屋税、进行全国性大规模房地产调查的机会，建立行业数据库，这将节省很大一部分投入。由于数据库的价值在于动态监测，因此后续维护和持续更新也需纳入日常性的安排。各机构都要拟好长期规划，做好预算。

## （3）增强业务的直接应用

为了增强数据库建设的应用性，各机构可以在开展数据库建设的同时接触新型的业务，比如依托数据库对各物业类别进行专业化的研究，尝试进入本地区的咨询领域，为银行、基金、信托机构等提供房地产金融的专业顾问服务，或者建立房地产价格指数研究部门，创造咨询研究领域的专业价值。



美国的 zillow 看起来像房产中介，但其更多的是提供估价服务

### 2、房地产评估基础数据库建成展望

（1）达到的效果和包含的内容

长远来看，房地产评估基础数据库的建成和完善可能需要相当长一段时间，才能达到类似 Realtor 或 MLS 的规模。完善的行业数据库应该涵盖服务区域内几乎全部房屋的信息，包括基础信息（地理

信息和规划建设信息）、土地信息、法律法规信息和房地产信息（包括房屋基本信息和价格信息）。

## （2）未来发展趋势

在大数据的浪潮下，我们可以预计，未来五到十年，随着政府信息的逐步透明与共享，行业协会主导作用的增强，以及各机构彼此间的合作交流的加深，我们将会拥有统一的数据标准，房地产评估咨询行业中实力较强的机构或机构联盟会拥有自己的大数据应用平台，进行大规模的基础数据库的深度建设及应用开发；而中小机构也将以购买服务的模式获取基础数据或进行特色性的应用开发。房地产评估咨询行业将进入以数据为核心的业务运行模式，享受信息集成带来的便捷和高效。 

## 利好 井喷 回落 分化

### ——2015年第三季度武汉市房地产市场分析

#### 一、2015年第三季度武汉土地市场分析

##### (一) 土地市场概况

第三季度武汉土地市场迎来一波高潮，优质地块集中出让，房企购地热情明显增强，光谷新地王诞生。

本季度共推地 46 宗，39 宗土地成交，7 宗土地流拍。全市土地市场成交面积总计 251 万 m<sup>2</sup>，合 3765 亩，总成交金额 227.27 亿，楼面均价 2988 元/m<sup>2</sup>。

土地市场成交情况表

月份	成交宗数	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )
7月	9	63.43	34.35	1788
8月	19	103.19	145.00	4616
9月	11	84.38	47.92	1884
合计	39	251.00	227.27	2988

##### (二) 土地市场特点分析

###### 1、供需分析

第三季度武汉市土地市场供需两旺，多宗中心城区优质地块集中出让。第三季度武汉市土地共挂牌 46 宗，成交 39 宗，7 宗土地流拍，成交比率为 85%；土地成交面积 251 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 12.58%，比整个 2015 年上半年土地成交面积之和 192.3 万 m<sup>2</sup> 还多出 58.7 万 m<sup>2</sup>。

7 月份武汉举行了两场土地拍卖，共 10 宗土地挂牌，现场挂牌 5 宗，网上挂牌 5 宗，除武汉经济开发区一宗娱乐用地流拍外，其他全部成交。其中，东湖高新地块被武汉中航通飞特种飞行器有限公司拿下，庭瑞拿到武汉经济开发区纯商服用地，计划打造 020 社区互动型微公寓项目。

8 月份武汉市迎来推地高潮，集中推地 23 宗，为截至今年 9 月份推地最多的月份，网上挂牌 12 宗，现场挂牌出让 11 宗。8 月 28 日土地市场迎来难得一见的土拍盛宴：现场挂牌出让 11 宗地块，净用地面积近 64 万平方米，起始价超 124 亿元，包括青山滨江商务区、汉西、中南路、卓刀泉、光谷关山等多

宗中心城区优质地块集中出让，恒大、南国置业、华润置地等多家知名大型房企参加角逐。其中，青山商务滨江三地块均流拍，新洲一宗商服地块流拍。最引人关注的光谷长动地块争夺激烈，武汉铭悦（中国电建）房地产、华润竞价百轮，诞生光谷新地王。

9 月份土地市场挂牌出让 13 宗地块，现场挂牌 3 宗，网上出让有 10 宗。其中，被称为“史上最散城中村”地块的卓刀泉村，于今年 3 月挂牌遭遇流拍后，降价 1.5 亿入市。此次卓刀泉村和白沙洲的组团住宅商服地块被分为三块，共有 43.7 万方。最后，其中两地块被保利武汉公司以底价拿下，上海西科投资管理公司底价竞得另一地块。此外，广东海伦堡地产集团有限公司溢价拿下武汉经济开发区两宗纯住宅地块；除了黄陂加油站地块和新洲商服地块流拍外，其他全部底价成交。

###### 2、价格分析

受多宗中心城区优质地块集中出让成交影响，第三季度武汉市土地市场成交总价、楼面地价增幅较大，持续走高。第三季度武汉市土地市场总成交金额 227.27 亿，成交总价同比上涨 70.42%，平均楼面地价 2988 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 50.65%。成交的 39 宗地块中，7 宗大幅溢价成交，其他的均以底价成交。溢价成交地块除一块为江夏加油站用地外，其他均为中心城区优质地块。洪山区卓刀泉小何村地块成交价 1.2 亿，楼面地价 4673 元/m<sup>2</sup>，溢价率 33.33%；硚口区汉西地块成交价 157500 万，楼面地价 8024 元/m<sup>2</sup>，溢价率 32.35%；武汉经济技术开发区两地块成交价分别为 1.48 亿、3.63 亿，楼面地价分别为 3380 元/m<sup>2</sup>、3445 元/m<sup>2</sup>，溢价率分别为 41%和 44%。受到普遍关注的长动地块经过轮番加价竞拍，两宗地最终成交总价高达 103.25 亿。P（2015）075 号地块最终被武汉铭悦（中国电建）房地产以 56.05 亿夺得，楼面地价 8817 元/m<sup>2</sup>，溢价率 46.95%；P（2015）076 号地块成交价 47.20 亿，楼面地价 8831 元/m<sup>2</sup>，被华润置地拿下，溢价率 47.29%；双双刷新光谷楼面地价记录，诞生光谷新地王。

### 3、区域分析

第三季度武汉土地市场主城区、远城区挂牌及成交宗地数基本持平。主城区挂牌 24 宗，成交 20 宗；远城区挂牌 22 宗，成交 19 宗。其中，主城区以武汉经济技术开发区交易最为活跃，共推地 8 宗，成交 7 宗；洪山区及东湖新技术开发区各推地 4 宗，全部成交。远城区方面新洲区为热门区域，共推地 10 宗，成交 8 宗，其次为黄陂区，推地 6 宗，成交 5 宗。溢价成交地块主要为主城区中心优质地块，除江夏加油站用地外，其他溢价成交地块分别位于洪山区、硚口区、武汉经济技术开发区及东湖新技术开发区。同时，主城区、远城区楼面地价差距依旧巨大，主城区优质地块楼面地价屡创新高，东湖新技术开发区长动地块、硚口区汉西地块、武昌区中南路地块楼面地价均超过 8000 元/m<sup>2</sup>，武昌区才林街地块楼面地价达到 6080 元/m<sup>2</sup>。流拍的地块包括青山商务滨江三地块、武汉经济开发区娱乐用地、黄陂加油站地块和新洲两宗商服地块。

### 4、结构分析

第三季度土地出让仍以储备地为主，另有三宗卓刀泉城中村地块及两宗交易地。今年 3 月挂牌遭遇流拍的卓刀泉城中村三地块降价 1.5 亿再次入市，被保利武汉公司、上海西科投资管理公司分别以底价竞得。在土地用途方面，成交土地中住宅用地、商服用地及住宅、商服综合用地宗数各占 1/3；大面积地块多为住宅用地或住宅、商服综合用地；主城区成交土地中住宅、商服综合用地占比较大，远城区则多为住宅或商服单一用途。

## 二、2015 年第三季度商品房市场分析

### (一) 商品房市场概述

商品房新增供应情况统计表 (单位: 万 m<sup>2</sup>)

月份	商品房	主城区	远城区
7 月	281.07	255.25	25.81
8 月	247.00	194.83	52.17
9 月	378.27	315.39	62.88
合计	906.34	765.47	140.86

商品房交易情况表 (单位: 套)

月份	商品房	商品住宅	保障房	非住宅
7 月	21156	18250	163	2743
8 月	21685	18971	151	2563
9 月	21933	15447	4496	1990
合计	64774	52668	4810	7296

注：保障房包括经适房、双竞双限房、福利房等

2015 年第三季度武汉市商品房新增供应量 906.34 万 m<sup>2</sup>；其中主城区新增 765.47 万 m<sup>2</sup>，占比 84.46%；远城区新增 140.86 万 m<sup>2</sup>，占比 15.54%。第三季度武汉市商品房成交 64774 套，较 2014 年同期增多 18670 套，同比增长 40.5%，其中商品住宅 52668 套，占总成交量的 81.31%；保障房 4810 套，占总成交量的 7.43%；非住宅成交 7296 套，占成交总量的 11.26%。

### (二) 商品住宅市场分析

#### 1、市场概况

第三季度受限购松绑以及信贷政策接连放松影响，更多的改善性和投资性需求开始释放。楼市持续利好政策产生的叠加效应，推动了 7-8 月的一波成交量井喷行情，但到季度末 9 月份成交量明显下滑，第三季度武汉楼市呈现先扬后抑态势。总体来说，第三季度商品住宅市场环比、同比均量价齐升。

商品住宅在售楼盘数量表 (单位: 个)

	7 月	8 月	9 月
主城区	404	410	420
远城区	199	200	203
合计	603	610	623

商品住宅新增供应占比 (单位: 万 m<sup>2</sup>)

	商品房	商品住宅	占比
7 月	281.07	166.13	59.11%
8 月	247.00	180.66	73.14%
9 月	378.27	306.68	81.07%
合计	906.34	653.47	72.10%

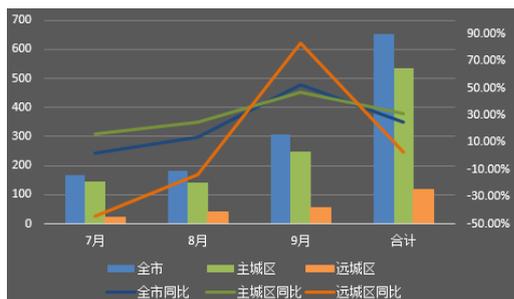
商品住宅成交信息汇总表

	7 月	8 月	9 月	合计
全市成交套数	18250	18971	15447	52668
均价	9178	9090	9010	9097
成交量同比	101.12%	60.73%	17.91%	55.01%
其中：主城区套数	14778	15307	12452	42537
均价	10125	10044	9896	10029
成交量占比	80.98%	80.69%	80.61%	80.76%
成交量同比	123.94%	87.54%	27.61%	73.49%
其中：远城区套数	3472	3664	2995	10131
均价	5228	5301	5326	5283
成交量占比	19.02%	19.31%	19.39%	19.24%
成交量同比	40.28%	0.63%	-10.41%	7.10%

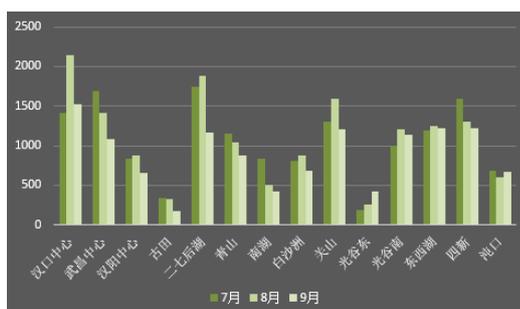
供应方面，第三季度武汉市商品住宅新增供应达到 653.47 万 m<sup>2</sup>，占商品房市场新增供应量的 72.10%，同比涨幅 25.14%，环比增幅 36.42%。其中主城区新增 536.76 万 m<sup>2</sup>，占比 82.14%，同比涨幅 31.42%，远城区新增 116.71 万 m<sup>2</sup>，占比 17.86%，同比涨幅 2.58%。截止 9 月底，在售楼盘 623 个，其中主城区 420 个，远城区 203 个。

成交方面，第三季度商品住宅成交 52668 套，同比增加 18690 套，同比增幅 55.01%，均价为 9097 元/m<sup>2</sup>。其中主城区新增商品住宅成交 42537 套，占比 80.76%，同比增幅 73.49%，均价 10029 元/m<sup>2</sup>；远城区成交 10131 套，占比 19.24%，同比增幅 7.10%，均价 5283 元/m<sup>2</sup>。

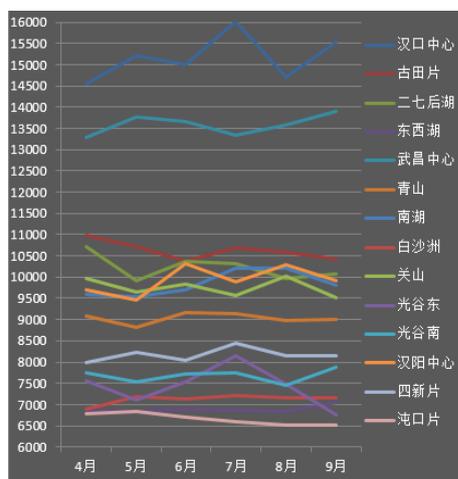
### 主、远城区商品住宅新增供应 (单位: 万 m<sup>2</sup>)



### 主城区商品住宅成交套数 (单位: 套)



### 主城区商品住宅成交均价 (单位: 元/m<sup>2</sup>)



### 远城区商品住宅成交套数 (单位: 套)

行政区	7月	8月	9月	合计
江夏	750	1005	691	2446
黄陂	1410	1362	1145	3917
新洲	421	419	451	1291
蔡甸	528	623	474	1625
汉南	363	255	234	852

### 远城区商品住宅成交均价 (单位: 元/m<sup>2</sup>)

行政区	7月	8月	9月
江夏	6166	5929	6205
黄陂	5569	5625	5765
新洲	3833	3952	3811
蔡甸	4742	5048	5108
汉南	4385	4070	4312

## 2、特点分析

### (1) 供求与量价分析

武汉市 2015 年第三季度商品住宅市场供需两旺。成交量先扬后抑，总体较第二季度仍有大幅增长，但价格仅微涨。从市场供应看来，第三季度商品住宅项目逐步加快开盘步伐，商品住宅新增供应同比、环比均有大幅增长。成交方面，7-8 月虽然是所谓传统淡季，但是“淡季不淡”，受利好政策叠加影响，出现了一轮成交量的井喷行情。价格上看，第三季商品住宅成交均价同比、环比均小幅上涨，地铁沿线热点区域价格上涨趋势明显，价格区域差异性凸显，总体趋稳。

七月：商品住宅市场较六月整体呈现价跌量升的态势。从供应情况来看，因预售许可证办理的延时效应，政策利好效应尚未传导到新增供应层面，商品住宅供应量仍处于低谷调整期。但从成交情况来看，市场对政策利好的反应相当灵敏，受六月末的降准降息、七月普通住房标准放宽政策、公积金新政的政策利好不断加码刺激，下半年首月武汉楼市成交量创下 2015 年以来的新高，同时也刷新了历史同期成交记录，同比增幅高达 101%。价格上看，较六月份有所回落，但较上半年整体上来看仍维持在 9000 元/m<sup>2</sup> 以上的高位。

八月：八月商品住宅市场成交量依旧不断攀升，价格受大量新开盘优惠影响，仍然呈小幅回调态势。受持续不断的政策红利以及六、七两月多家房企提前完成销售目标的刺激，本月供应层面的复苏迹象相当明显。八月下旬再度出台“双降”政策给楼市又注入了一针兴奋

剂，主城区新建商品住宅成交量刷新了历史同期记录，达到2014年11月以来的峰值。

九月：九月商品住宅市场量价齐跌。商品住宅新增供应量出现井喷。成交量方面，虽然进入了“金九银十”传统销售旺季，但商品住宅成交量出现大幅回落，可见市场上因政策红利刺激出来的需求已呈现疲软趋势，后期市场去库存压力依然较大。

主城区商品住宅环线成交套数（单位：套）

月份	内环	二环	中环	中环外
7月	448	2264	8402	3529
8月	421	2194	8948	3744
9月	466	1577	6576	3833
合计	1335	6035	23926	11106

主城区商品住宅环线成交均价（单位：元/m<sup>2</sup>）

月份	内环	二环	中环	中环外
7月	16721	14536	9601	7264
8月	16043	15001	9689	6973
9月	14774	15628	9578	7131

## (2) 区域特点分析

从区域结构上看，主城区市场供应和成交的绝对主力地位无法撼动。

从成交均价上看，尽管汉口中心城区因频繁的开盘加推、量价齐升，但在四新、后湖、光谷等区域首次置业板块纯新盘的开盘优惠热销带动下，主城区成交均价呈现略微回调趋势；因市场容量有限，远城区各区均价易受项目影响产生波动，总体来看经过七月份的回调后，第三季度呈现略微上涨趋势。分片区来看，汉口中心成交均价位列榜首，其次为武昌中心、古田；远城区江夏、黄陂、蔡甸位列前三。从环线划分上看，一至二环均价涨势明显，一环内、二至三环呈现下降趋势，三环外价格波动较大。

从成交量来看，主城区成交出现阶段性井喷，同比、环比增幅巨大；远城区尽管住宅市场新增供应依然乏力，但在高性价比项目开盘热销的带动下，销量也有明显增加。分片区来看，主城区汉口中心、二七后湖、武昌中心位居成交量前三甲；远城区中黄陂以绝对优势位列成交第一，江夏位列第二，汉南垫底；从环线划分上看，二至三环为绝对主力区域，成交量占据主城区总成交量的56.25%。

七月：汉口中心、二七后湖以及汉阳四新住宅供应量均超过20万方，武昌中心、南湖、关山以及光谷南

的住宅供应超过10万方。主城区14个片区成交均价环比7升7降，光谷东环比增幅最大，汉口中心次之；成交量方面环比9升5降，青山、白沙洲、四新成交量分列前三位。远城区5个片区中，除江夏成交均价环比微涨外，其余均有所下滑；而远城区整体成交量上升明显，江夏、新洲环比略有下降，黄陂、蔡甸、汉南均有大幅增长。

八月：受多盘集中入市影响，汉口中心、东西湖、青山、汉阳中心本月住宅供应环比增长较大，而七月份供应量较大的武昌中心、南湖、关山、四新住宅供应量明显减少。远城区商品住宅新增供应明显好转，五个片区均有住宅项目入市，配套最好的江夏和黄陂仍为主要供应板块。主城区14个片区成交均价环比3升11降，除武昌中心、关山、汉阳中心上涨外，受主城区刚需盘集中入市优惠影响，主城区整体成交均价有所下降；成交量方面8升6降，杨汉湖、二七后湖板块多个楼盘扎堆入市，大幅提高汉口中心成交量，环比增幅达51.7%。远城区5个片区中，成交价环比3升2降，涨幅最大的为蔡甸；而远城区整体成交量上升明显，除江夏、新洲略有下降外，黄陂、蔡甸、汉南均有大幅增长。

九月：商品住宅供应量猛增，刷新了历史同期新高。主城区以及远城区商品住宅新增供应均为2015年新高，主城区住宅供应量更是武汉楼市有记录以来的峰值，主力板块为武昌中心、关山、四新，远城区的江夏、黄陂供应量大幅增加。与供应相反，成交量并未延续7-8月的火爆，出现下滑。主城区14个片区成交均价环比8升6降，光谷南、汉口中心环比涨幅位居前两位；远城区5个片区中，成交价环比除了新洲略有下降外，成交量方面除光谷东和沌口外，均呈现下滑趋势。远城区均有小幅上调；成交量方面，也是除新洲区域略有增加外，其他区域有一定程度下滑。

## (3) 结构分析

受改善型及“一步到位”的刚需热捧，目前90-120m<sup>2</sup>“三房”产品在市场上大受青睐，120m<sup>2</sup>以上的大户型成交量也有明显增长。

从成交价格结构来看，由于杨汉湖、二七后湖片纯新盘热销，且开盘均价大多在9000-10000元/平之间，直接推动8000-10000元/m<sup>2</sup>住宅产品为第三季度市场供应和成交的主力，市场份额占比33.57%，环比增加明显。同时，受改善性需求的推动以及汉口中心区20000元/m<sup>2</sup>以上高价房源入市的影响，10000元/m<sup>2</sup>以上住宅产品成交量环比也有一定增加，市场份额占比也超过

33%。尽管万元以上住宅成交均价出现环比出现一定涨幅，但万元以下住宅成交比重增加，成交均价反而维持稳定。进入季末九月，高端住宅成交明显下滑，房价也有所回落，随着东西湖及沌口项目的热销，6000-8000元/平房源成交量环比增加明显。

### （三）商业及办公市场分析

2015年第三季度武汉商业房地产（写字楼和商铺）共成交5377套，其中写字楼成交2727套，同比增长21.96%，环比增长9.78%；商铺成交2650套，同比下降15.82%，环比增长9.69%。

随着多个优质项目集中入市，第三季度写字楼市场复苏迹象明显，成交量同比增幅较大，环比增长也较为明显。从区域上看，依靠武汉中央文化区等大体量写字楼项目的支撑，在中南路、徐东等区域新写字楼项目不断开盘的刺激下，武昌区以847套的成交量高居首位，成交数量远超其他区域；环线分布上，一、二环间的武昌区域一枝独秀，三环线周边的东湖高新、东西湖等区域成交情况仍比较稳定；从产品结构上看，甲级写字楼已逐步成为市场供应及成交的主角。

受大型商业体自持物业经营模式及商铺供应量过剩的延续影响，第三季度商铺市场表现依旧低迷，较第二季度的剧烈下滑，商铺物业成交量环比有所增长，但同比降幅仍然较大。从区域上看，东西湖区、江岸区、江夏区分列前三位，成交量基本相当；产品结构方面，小面积、低总价的住宅底商仍为市场成交主力，大体量的商铺成交则主要分布在远城区的专业市场。

写字楼成交情况（单位：套）

区域	7月	8月	9月	合计
江岸区	45	43	66	154
江汉区	124	65	59	248
硚口区	8	16	10	34
汉阳区	72	59	25	156
青山区	6	2	3	11
武昌区	308	294	245	847
洪山区	161	92	101	354
东西湖区	54	65	173	292
东湖高新区	50	35	40	125
经济开发区	29	41	16	86
江夏区	27	28	17	72
黄陂区	129	62	78	269
蔡甸区	22	14	13	49
新洲区	14	7	8	29
汉南区	0	0	1	1
合计	1049	823	855	2727

第三季度商铺交易情况统计表（单位：套）

区域	7月	8月	9月	合计
江岸区	210	41	63	314
江汉区	3	15	26	44
硚口区	17	81	54	152
汉阳区	67	32	30	129
青山区	14	42	23	79
武昌区	56	18	23	97
洪山区	83	85	68	236
东西湖区	48	184	93	325
东湖高新区	78	59	79	216
经济开发区	47	37	92	176
江夏区	118	20	168	306
黄陂区	159	79	41	279
蔡甸区	66	51	48	165
新洲区	45	18	6	69
汉南区	24	24	15	63
合计	1035	786	829	2650

写字楼和商铺交易情况（单位：套，m<sup>2</sup>）

月份	写字楼		商铺		合计	
	套数	面积	套数	面积	套数	面积
7月	1049	88912	1035	72431	2084	161343
8月	823	69149	786	54217	1609	123367
9月	855	69086	829	65845	1684	134931
合计	2727	227147	2650	192494	5377	419640

## 三、2015年第三季度存量住宅市场分析

### （一）市场成交概况

第三季度武汉市二手住宅挂牌均价为8312元/m<sup>2</sup>，其中主城区挂牌均价为10021元/m<sup>2</sup>，主城区成交总量为8811套，同比、环比量价齐升，仍维持处于高位运行。

二手住宅挂牌量价（单位：元/m<sup>2</sup>、套）

	全市均价	主城区均价	主城区成交套数
7月	8251元	9959元	2689套
8月	8342元	10054元	3397套
9月	8336元	10041元	2725套
合计	8312元	10021元	8811套

### （二）市场特点分析

#### 1、量价分析

受央行降息、公积金利率下调、普通住宅标准放宽

至 144 m<sup>2</sup>等一系列利好政策的刺激，第三季度武汉市二手住宅挂牌均价与成交量双双上涨。受政策利好影响，楼市看涨预期逐渐明朗，业主心里预期增强，二手房挂牌均价持续高位，但价格分化已慢慢拉开差距。成交方面，改善型需求及部分刚需积极入市，热度有增无减，一系列新政实惠落实到购房者，进一步促进了成交。从市场情况来看，学区房以及地铁房需求量增多，随着城市的发展节奏变快，购房者在选择置业地点时，对周边配套的要求已经日趋明显。

## 2、区域活跃度分析

区域成交方面，江汉成交 1102 套，位列第一；江岸、武昌以微弱差距位列二、三名，江汉、江岸、武昌、硚口、洪山、东湖高新成交量均突破千套，青山区成交仍垫底；从区域特性上看，中心城区依托教育生活配套的强大优势，依然是二手住宅市场核心成交区，青山、沌口则延续一贯的低迷态势。均价方面，硚口区、江岸区、武昌区分列前三名，加上江汉共有 4 个区域均价突破 11000/m<sup>2</sup>，汉阳成交均价也已破万，可见传统中心城区的价格依旧坚挺。

七月：从均价来看，除东西湖、沌口略有下跌外，其余各区均价都有上涨，但上涨均未超过百元。从各区域成交量来看，除江岸、硚口和东湖高新区成交量略有上涨，其它各区域均有下降，但增减幅度都非常小，成交量环比基本持平。从数据来看，在传统淡季的 7 月份，均价和成交量依然维持高位运行。

八月：从均价来看，除江汉、沌口有所下跌外，其他区域出现价格普涨，武昌上涨达 851 元/m<sup>2</sup>。从成交活跃度来看，各区成交量全面飘红，市场成交火爆。本月成交量最高的是江汉，成交套数为 424 套，其次是武昌区和东湖高新区，成交套数分别为 419 和 417 套。江汉、武昌由于学区房以及地铁房居多，一直是购房者置业首选。

主城区二手住宅成交均价（单位：元/m<sup>2</sup>）

区域	7月	8月	9月	合计
江岸	11209	11245	11664	11361
江汉	11390	11109	11051	11178
硚口	11753	11831	11523	11711
东西湖	8148	8185	8212	8183
武昌	10630	11481	11455	11211
青山	8232	8261	8275	8257
洪山	9073	9077	9227	9122
东湖高新	8479	8572	8085	8397
汉阳	9730	10150	10105	10010
沌口	7092	7063	7090	7080

主城区二手住宅成交均价（单位：元/m<sup>2</sup>）

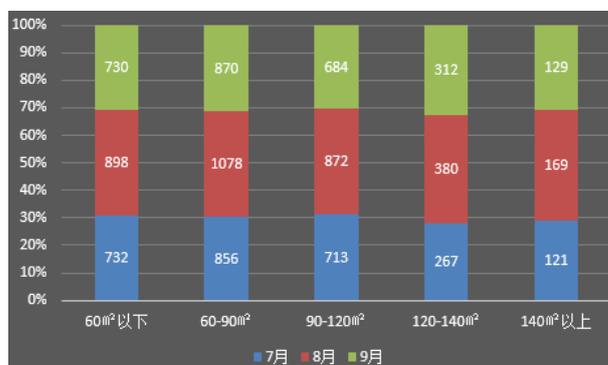
区域	7月	8月	9月	合计
江岸	352	412	336	1100
江汉	339	424	339	1102
硚口	312	385	316	1013
东西湖	259	351	283	893
武昌	338	419	341	1098
青山	86	120	94	300
洪山	316	402	322	1040
东湖高新	327	417	321	1065
汉阳	266	343	278	887
沌口	94	124	95	313

九月：从均价来看，十个区域涨跌各半，其中江岸上涨最为明显，而东湖高新下跌最为明显。与整体市场行情同步，九月二手房成交量全线下滑，环比下浮 19.78%。市场整体呈现回调趋势。

## 3、户型分析

户型方面，60-90 m<sup>2</sup>中等偏小户型仍是市场成交主力，成交量占比依然最大，总计成交 2804 套，占总成交量的 31.82%；60 m<sup>2</sup>以下户型以 2360 套成交量紧随其后，占比 26.78%，90-120 m<sup>2</sup>户型成交 2269 套位居第三。60-90 m<sup>2</sup>中等偏小户型虽占比较大，但环比、同比均有所下降，而大户型成交上涨非常明显，120-140 m<sup>2</sup>户型占比整体略有增加，达到 10.88%。武汉目前正处于刚需朝改善置业过渡的初期，随着购房者对生活品质的追求越来越高，对于房屋的环境配套和户型面积等都有了新的标准，三居室对于家庭更显舒适；此外，降息在一定程度上减轻了购房者的还款压力，武汉普通住房标准扩大到 144 平方米，也大大降低了购买大户型房产的税费；因此，大户型房产逐渐受到青睐，成交户型结构也越来越多元化。

二手住宅户型结构成交结构（单位：套）



## 四、2015 年第四季度房地产市场展望

第三季度，受限购松绑及信贷政策接连放松等利好政策的叠加影响，武汉楼市成交量屡创新高。2015 年最后一个季度，市场是走向理性回归？还是在刚需及改善型需求的支撑下继续坚挺？

### 1、政策分析

放宽普宅标准、利率连续下调、公积金异地通用、税收优惠等多个直接关系购房成本的优惠政策连续出台，对市场的利好作用已日渐显著。目前，在房地产开发投资占固定资产投资比例仍高于基础建设投资的情况下，房地产第四季度的走势对 2015 年经济数据的影响也会相当有分量。因此，可以预见的是，房地产政策在第四季度仍将持续宽松，且将继续加码。与此同时，政策层面也不得不关注到房地产行业面临的供给过剩风险，应在供给结构、保障房建设等方面给予更多政策引导，推动房地产行业走向稳步、健康的发展方向。

### 2、楼市结构分析

“商圈造得好，住宅会卖得更好”，将项目本身或周边大型商业体建设作为住宅产品卖点，通过住宅产品开发带动人流支撑商业发展，综合性的项目发展模式、产品多元化布局已成为 2015 年市场主流趋势，未来住宅及商业市场的相互影响及关联度将越来越高。因此，综合性居住、商业项目仍将是第四季度市场热点。住宅方面，受改善型及“一步到位”的刚需热捧，100-120 平米的房型预计仍将保持较高的去化率，逐步成为市场最受欢迎的主流户型之一。从租售并举到加大自持仍将是商业地产的主要趋势。随着多个优质项目集中入市，第四季度武汉优质甲级写字楼市场将会出现进一步调整，租金变化将会有所波动，房屋空置率预计将有所回升。

### 3、房企分析

原本预计在“黄金九月”上市的 60 多个楼盘，实际入市的只有近一半，其他的都尚在积蓄客源。在有效客户消耗大半的情况下，市场需求在第三季度末已开始呈现疲软态势，开发商的竞争的压力正在慢慢呈现。市场压力必将加速开发企业的优胜劣汰，部分大型开发商的优质楼盘，仍保持较高去化率，预计房地产企业的业绩仍将持续分化，而更多实力不足的开发企业将面临被淘汰兼并。总的来看，土地行情的走高，还是反映出房企对武汉市整个市场和城市发展后劲的预判和肯定。

### 4、区域分析

随着轨道交通等配套设施和大型商业项目的开工建成，市场不断分散形成新的区域增长点。2015 年末，随着地铁三号线正式通车，武汉三镇地铁网络也将初步成形。届时，武汉中心城区 5 条轨道交通通车总里程达到 140 公里，将为武汉市催生出更多新兴商圈。以汉阳为例，2014 年底开通的四号线二期已经让汉阳商圈加速提档升级，2015 年底三号线通车，将直接贯通钟家村、王家湾、经开万达等商圈，对汉阳的经济商业发展势必会有强势推动。依托基础配套设施或大型商业项目已成为区域经济发展的主要模式，势必将对相关区域的房价起到一个正面的推动作用。

### 5、量价分析

成交量方面，九月积压的大量待开盘楼盘预计将在十月集中上市，受此影响，预计成交量在第四季度初仍将维持在高位。但经过一段时间的成交井喷，市场因限购松绑释放出来的改善性和投资性需求已消耗大半，年末成交量预计将向理性回归。房价方面，受武汉轨道交通持续建设发展推动，轨道交通沿线部分区域价格仍呈现上升趋势，武汉市整体房价预期特别是中心城区房价将依旧坚挺。同时区域建设发展的不均衡将直接对区域价格产生影响，区域价值的逐步分化将更加明显。

武汉市 2015 年第三季度国有土地使用权出让结果一览表

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	亩单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	成交单位
1	P ( 2015 ) 056 号	武汉经济技术开发区 204M 地块	商服	2.8	20021.18	4055	135	723	阿尔特武汉汽车技术有限公司
2	P ( 2015 ) 057 号	武汉经济技术开发区 203M 地块	商服	3	25077.66	5079	135	675	庭瑞集团有限公司
3	P ( 2015 ) 058 号	武汉经济技术开发区 202M 地块	商服	3	128211.72	25963	135	675	湖北鼎龙泰富科技产业园有限公司
4	P ( 2015 ) 059 号	东湖新技术开发区 光谷大道以东, 高新大道以南	商服	3.8	23296.67	9012	258	1018	武汉中航通飞特种飞行器有限公司
5	P ( 2015 ) 060 号	武汉经济技术开发区 147R2 地块	住宅	3	196654.19	70796	240	1200	武汉车都建设投资有限公司
6	P ( 2015 ) 062 号	武汉经济技术开发区 141R2 地块	住宅	2	98004.2	23522	160	1200	武汉金发科技实业有限公司
7	P ( 2015 ) 063 号	江岸区二七沿江商务区 12 号地块 A 地块/二七沿江商务区公园地块	住宅、商服	6.5/0.47	63600/52860	147500	844	3366	上海汇业实业有限公司
8	P ( 2015 ) 064 号	武昌区才林街杨园变电社区	住宅、商服	4.1	22065	55000	1662	6080	武汉鑫楚能置业公司
9	P ( 2015 ) 065 号	江夏区金港新区横堤村	商服 ( 加油站 )	0.5	4500.01	2605	386	11578	中国石化销售有限公司湖北武汉石油分公司
10	P ( 2015 ) 069 号	洪山区卓刀泉小何村 85 号	住宅	2.48	10355	12000	773	4673	武汉立城建设发展有限公司
11	P ( 2015 ) 070 号	硚口区汉西三路与古田五路交汇处	住宅、商服	4.44	44207.7	157500	2375	8024	武汉南国融汇商业有限责任公司
12	P ( 2015 ) 071 号	武昌区中南路与中南二路交汇处	住宅、商服、绿化	6.5	12370	64510	3477	8023	武汉盛泰房地产开发有限公司
13	P ( 2015 ) 072 号	黄陂区盘龙城经济开发区刘店村道贯泉, 汉黄公路以西	住宅、商服	1.0-2.8	6593.94	2200	222	1192	武汉众城联投发展有限公司
14	P ( 2015 ) 073 号	蔡甸区大集街大集村、曾铁岭村	住宅	2.5	33859	6185	122	731	武汉旭博置业有限公司
15	P ( 2015 ) 074 号	蔡甸区蔡甸街蔡甸大街与公园路交汇处 ( 蔡甸街成功、新庙村 )	住宅、商服	住宅 2.5、商服 2.0	117271	21110	120	720	湖北省碧桂园房地产开发有限公司
16	P ( 2015 ) 075 号	东湖新技术开发区 珞喻东路以南, 关山大道以东	住宅、商服	4.47	142214.5	560500	2627	8817	武汉洛悦房地产有限公司
17	P ( 2015 ) 076 号	东湖新技术开发区 光谷创业街以北、关山大道以东	住宅、商服	4.97	107543.9	472000	2926	8831	华润置地 ( 武汉 ) 发展有限公司
18	P ( 2015 ) 077 号	新洲区阳逻开发区 马山村	住宅	2.1	89786.53	21549	160	1143	武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司
19	P ( 2015 ) 078 号	新洲区阳逻开发区 马山村	住宅	2.1	82480.97	19796	160	1143	武汉市新洲公路工程建设有限公司

序号	土地编号	土地位置	用途	容积率	土地面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (万元)	亩单价 (万元/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	成交单位
20	P ( 2015 ) 079 号	新洲区阳逻街黄土村	住宅	2	120152.1	28837	160	1200	武汉阳逻经济开发区建设开发有限公司
21	P ( 2015 ) 081 号	江夏区纸坊街齐心村	住宅	1.0-3.0	30672.1	9870	215	1073	武汉市江夏城建投资有限公司
22	P ( 2015 ) 082 号	江夏区纸坊街齐心村	住宅	1.0-3.0	31982.39	10070	210	1050	武汉市开拓经济发展有限责任公司
23	P ( 2015 ) 083 号	黄陂区前川城区双凤大道以南	住宅、 商服	5.18	9931.32	4520	303	879	武汉木兰草原旅游发展有限公司
24	P ( 2015 ) 084 号	黄陂区王家河街张家榨村	商服	1.6	4299.96	229	36	333	武汉木兰草原旅游发展有限公司
25	P ( 2015 ) 085 号	黄陂区王家河街张家榨村	商服	2.5	1531.33	119	52	311	武汉汉江宏远投资有限公司
26	P ( 2015 ) 086 号	黄陂区盘龙城经济开发区宋岗东路以西, 庆云路以南	住宅	2	151094.55	42300	187	1400	武汉誉景实业发展有限公司
27	P ( 2015 ) 087 号	东西湖区长青街东西湖大道以南、三秀路以西	住宅、 商服	5.7	9920.5	11155	750	1973	中石化江汉石油工程有限公司井下测试公司
28	P ( 2015 ) 088 号	东湖新技术开发区高科园路以东、高新大道以北	商服	2.4	25625.45	5536	144	900	武汉市江夏城建投资有限公司
29	P ( 2015 ) 089 号	洪山区卓刀泉村、白沙洲地区 ( A 包 )	住宅、商服、 文体娱乐、 医卫慈善	3.78-4.01	126408.92	131250	692	2706	保利 ( 武汉 ) 房地产开发有限公司
30	P ( 2015 ) 090 号	洪山区卓刀泉村、白沙洲地区 ( B 包 )	住宅、商服、 文体娱乐	2.47-4.12	145419.85	125320	575	2472	上海西科投资管理有限公司
31	P ( 2015 ) 091 号	洪山区卓刀泉村、白沙洲地区 ( C 包 )	住宅、 商服	3.25、 4.27	165589.98	139470	562	2523	保利 ( 武汉 ) 房地产开发有限公司
32	P ( 2015 ) 092 号	武汉经济技术开发区 43R2 地块	住宅	2.5	17551.79	14832	563	3380	广东海伦堡地产集团有限公司
33	P ( 2015 ) 093 号	武汉经济技术开发区 43R2 地块	住宅	2.5	42098.06	36259	574	3445	广东海伦堡地产集团有限公司
34	P ( 2015 ) 094 号	江夏区纸坊街道办事处纸坊大街以南	商服	1.5	7899.28	3000	253	2564	武汉江之南综合市场管理有限公司
35	P ( 2015 ) 096 号	新洲区阳逻街高潮村	住宅	5.6	2100	630	200	536	武汉市鑫富林置业有限公司
36	P ( 2015 ) 098 号	新洲区仓埠街方院、冯集、上店、上岗和杨岔村	商服	1.5	26723.46	1100	27	274	武汉市花果山农业发展有限公司
37	P ( 2015 ) 099 号	新洲区仓埠街方院、冯集、上店、上岗和杨岔村	商服	1.5	149524.34	6110	27	272	武汉滨港新区建设投资有限公司
38	P ( 2015 ) 100 号	新洲区阳逻街施岗和万山村	商服	3.5	72428.67	9560	88	377	武汉交投物流交易中心有限公司
39	P ( 2015 ) 101 号	新洲区阳逻街施岗和万山村	商服	3.5	88092.51	11620	88	377	武汉交投物流交易中心有限公司

武汉市 2015 年第三季度在售新房市场参考价格表

◇ 普通住宅（部分）

序号	区域	楼盘	价格
1	江岸区	武汉天地云廷	35000
2	江岸区	万科金域湖庭	18000
3	江岸区	汉口向上城	14800
4	江岸区	翰林紫园	12800
5	江岸区	城开二七城市广场	10300
6	江岸区	哈楼	9000
7	江岸区	汉口新城公园世家	8480
8	江汉区	越秀国际金融汇	26000
9	江汉区	爱特@城	18200
10	江汉区	沿海菱角湖壹号	18000
11	江汉区	中国中华城	16000
12	江汉区	远洋心里	10700
13	硚口区	中建御景星城	14500
14	硚口区	中民仁寿里	14000
15	硚口区	招商江湾国际	12500
16	硚口区	海联时代广场	7900
17	武昌区	汉街壹号公馆	22000
18	武昌区	中国铁建 1818 中心	17000
19	武昌区	武汉恒大首府	15000
20	武昌区	楚天都市雅园	13500
21	武昌区	纯水岸·东湖	13500
22	武昌区	融侨城	11500
23	洪山区	中建南湖壹号	11500
24	洪山区	保利城	10200
25	洪山区	福星惠誉东湖城	9300
26	洪山区	东原湖光里	6600
27	洪山区	彩虹郡	5700
28	青山区	中建开元公馆	10800
29	青山区	青山 1958	7700
30	青山区	绿地香树花城	7200
31	汉阳区	中海琴台华府	12600
32	汉阳区	复地海上海	12000
33	汉阳区	招商公园 1872	9000
34	汉阳区	中铁世纪金桥	7900
35	汉阳区	纽宾凯汉 city 国际社区	7800
36	东西湖区	沿海翡丽英伦	12500
37	东西湖区	愿景城 C 区	7500
38	东西湖区	恋湖家园滨湖一期	7121
39	东西湖区	武汉恒大城	7000
40	东西湖区	银湖水榭三期	6900
41	东湖高新区	当代国际花园铂公馆	14000
42	东湖高新区	融科天域	11000
43	东湖高新区	光谷坐标城九期	11000
44	东湖高新区	蓝光 COCO 时代	9000
45	东湖高新区	旭辉御府	7500
46	东湖高新区	优+国际青年互动特区	6580
47	东湖高新区	朗诗里程	6200
48	经济开发区	万科金域蓝湾	12000
49	经济开发区	观澜太子湖	8800

序号	区域	楼盘	价格
50	经济开发区	金色港湾五期	7800
51	经济开发区	联投金色港湾	7050
52	经济开发区	听涛观海龙台	5600
53	江夏区	阳光 100 大湖第	6800
54	江夏区	江南新天地	6400
55	江夏区	中建汤逊湖壹号高层	6300
56	江夏区	惠风同庆花园蜜塘镇	5900
57	江夏区	联投龙湾	5800
58	黄陂区	武汉恒大龙城	7200
59	黄陂区	F、绿岛	5700
60	黄陂区	名流人和天地六期	5500
61	黄陂区	联投汉口郡	4700
62	汉南区	碧桂园凤凰城	6500
63	汉南区	汉南天地	3700
64	汉南区	新长江香榭澜溪	3500
65	蔡甸区	世茂龙湾	55 万元/套
66	蔡甸区	武汉中国健康谷	5500
67	蔡甸区	一品莲花 A 区天下峰景	4500
68	新洲区	保利圆梦城	4200
69	新洲区	住开盛世长江	3648
70	新洲区	天琴湾	3500

## ◇ 别墅（部分）

序号	区域	楼盘	价格
1	江岸区	新世界梦湖香郡别墅	35000
2	武昌区	百瑞景御院	20000
3	洪山区	世茂林屿岸别墅	15000
4	汉阳区	水墨清华别墅	500 万元/套
5	东西湖区	金地格林春岸世家别墅	15000
6	东湖高新区	葛洲坝卡尔顿庄园	330 万元/套
7	经济开发区	绿地美湖	9000
8	江夏区	阳光 100 大湖第别墅	208 万元/套
9	黄陂区	巢上城御墅	10500
10	汉南区	碧桂园凤凰城	6500
11	蔡甸区	恒大御湖半岛	7500

## ◇ 商业（部分）

序号	行政区	楼盘名称	价格
1	江岸区	中城国际商铺	60000
2	江岸区	汉口城市广场商业	25000
3	江岸区	金地琅目 1903	20000
4	江汉区	三金华都商铺	45000
5	江汉区	融科天城商铺	40000
6	江汉区	东立国际商铺	39000
7	江汉区	福星惠誉福星城商铺	25000
8	硚口区	葛洲坝南大天地	28000
9	硚口区	盛惠邻里 MALL	20000
10	武昌区	绿地国际金融城商业	80000
11	武昌区	南国大家装江南店	30000
12	洪山区	万隆广场	27000
13	洪山区	万科金色城市商铺	20000
14	青山区	钢谷	18000
15	青山区	福星惠誉青城华府商铺	13000

序号	行政区	楼盘名称	价格
16	汉阳区	天下名企汇商铺	41500
17	汉阳区	华润置地中央公园商业街	22000
18	东西湖区	沿海赛洛城商铺	5000
19	东西湖区	新世界常青南园商铺	30000
20	东湖高新区	新世界恒大华府商铺	37000
21	东湖高新区	锦绣龙城商铺	30000
22	经济开发区	金色港湾商铺	30000
23	江夏区	联投广场万汇 MALL	35000
24	江夏区	保利清能西海岸商铺	25000
25	江夏区	阳光 100 大湖第商铺	17000
26	黄陂区	汉口湖畔商铺	25000
27	黄陂区	汉口北批发第一城	13500
28	黄陂区	五洲国际建材城	11000
29	新洲区	天琴湾商铺	8000
30	新洲区	汪集商业步行街	2600

◇ 写字楼（部分）

序号	行政区	楼盘名称	价格
1	江岸区	浙商国际大厦	24800
2	江岸区	新长江国际	17000
3	江汉区	ICC 武汉环贸中心	29800
4	江汉区	新世界中心	25000
5	江汉区	泛海国际 SOHO 城	21000
6	硚口区	保利香槟国际写字楼	10500
7	硚口区	海联时代广场写字楼	8500
8	硚口区	国际企业峰汇	8000
9	武昌区	汉街总部国际	22000
10	武昌区	德成中心	21000
11	武昌区	联发国际大厦	20000
12	武昌区	普提金国际金融中心	20000
13	武昌区	融众国际	20000
14	武昌区	绿地国际金融城写字楼	19000
15	武昌区	凤凰国际	18000
16	武昌区	福星惠誉水岸国际	12500
17	武昌区	东原时光道	12000
18	洪山区	湖北省科技创业大厦	19000
19	洪山区	星光时代	13000
20	洪山区	永利国际大厦	12000
21	东西湖区	武汉客厅梦想特区	7800
22	东西湖区	立方城	6200
23	东湖高新区	光谷金融港	8000
24	东湖高新区	武大航城二期	6000
25	东湖高新区	光谷芯中心	4000
26	经济开发区	沌口总部基地华中电子商务产业园	11500
27	经济开发区	华中智谷	8000
28	经济开发区	嘉昱建银商务公馆	7200
29	江夏区	光谷 8 号工坊二期	5500
30	新洲区	NPC 领港城	5000

以上仅为选取的代表性数据，永信行房地产数据库拥有武汉市全部新房数据、涵盖 4300 多个小区的二手房数据和数百个项目的商铺及写字楼数据，并定期更新。若需要询价和报单进度查询等服务，请扫封底二维码关注微信服务号，根据提示在后台发送“姓名+单位+职位+手机号”，我们会为您开通账号，即可享受便捷的微信服务！

武汉市 2015 年第三季度存量住房市场参考价格表（部分）

序号	楼盘	行政区	建成年份	参考价格
1	融科天城	江岸区	2008-2010	一二期 16000-17000 ; 三四期 17000-18500
2	统建同安家园	江岸区	2007-2010	8800-10000
3	汉口花园	江岸区	2006-2009	9000-9800
4	东立国际	江岸区	2006-2008	11000-12500
5	滨江苑	江岸区	2003-2006	一二期:11000-12500 三期:12500-14000
6	统建大江园	江岸区	2003-2005	11800-13000
7	百步亭温馨苑	江岸区	1998-2000	A、B 区 8200-9000 C、D 区 8200-8800
8	田园小区	江岸区	1995-2002	8500-9500
9	花桥一村	江岸区	1988-1992	9000-9800
10	百步亭现代城	江岸区	2009	10000-11000
11	武汉天地御江苑	江岸区	2009	24000-28000
12	常阳永清城	江岸区	2008	16000-18000
13	华清园	江岸区	2008	15000-17000
14	外滩棕榈泉	江岸区	2008	18000-20000
15	晋合世家	江岸区	2008	19000-21000
16	百步华庭	江岸区	2007	9500-10500
17	时代广场	江岸区	2007	14500-16500
18	幸福人家	江岸区	2006	8800-9500
19	中侨观邸	江岸区	2006	13000-14500
20	东方花都	江岸区	2005	8200-9000
21	金色华府	江岸区	2004	15000-17000
22	宏宇绿色新都	江岸区	2003	7600-8500
23	江大路小区	江岸区	1999	8800-9600
24	堤角小区	江岸区	1998	7600-8500
25	高雄小区	江岸区	1996	9000-10500
26	惠西小区	江岸区	1995	10000-11000
27	球横小区	江岸区	1994	9500-10500
28	竹叶山小区	江岸区	1993	8200-9000
29	蔡家田小区	江岸区	1993	8300-9200
30	万科金色家园	江汉区	2007-2009	13500-14500
31	天梨豪园	江汉区	2004-2006	一二期 8000-9000 ; 三期 9400-10000
32	阳光花园	江汉区	2003-2006	8800-9500
33	新华家园	江汉区	2002-2008	一期 8500-9000 ; 二三四期 9200-10000
34	金色雅园	江汉区	2002-2007	一、二期 9200-9800 ; 三、四期 10600-11500
35	富康花园	江汉区	1996-1998	7800-8500
36	万松园小区	江汉区	1994-1999	9500-10500
37	复兴村小区	江汉区	1990-1996	8500-9200
38	顶琇晶城	江汉区	2008	10000-10800
39	华立新华时代	江汉区	2007	11800-12800
40	天润北湖假日	江汉区	2006	11400-12400
41	金利明珠花园	江汉区	2006	11200-11800
42	海虹景	江汉区	2005	11500-12500
43	海虹景	江汉区	2005	11500-12500
44	万豪国际	江汉区	2005	13800-14500
45	绿色家园	江汉区	2005	8200-8800
46	航天花园	江汉区	2004	9700-10700
47	新世纪都市花园	江汉区	2003	一二期 10000-11000 ; 上园 12200-13000
48	福星城市花园	江汉区	2003	13200-14000

序号	楼盘	行政区	建成年份	参考价格
49	紫藤花园	江汉区	2002	11200-12000
50	中奇万松欧式花园	江汉区	2002	12200-13200
51	世纪华庭	江汉区	2002	13800-14500
52	碧湖花园	江汉区	2002	10500-11200
53	统建千禧园	江汉区	2000	12800-13800
54	香江花园	江汉区	1999	9800-10500
55	华苑小区	江汉区	1995	8200-8700
56	汉口春天	硚口区	2006-2008	10500-11500
57	融侨锦城	硚口区	2006-2008	10500-11500
58	同馨花园	硚口区	2005-2009	13000-14500
59	紫薇花园	硚口区	2001-2005	10500-11500
60	集贤花园	硚口区	2000-2004	10500-11500
61	天顺园	硚口区	1995-2005	7500-8600
62	营房南村	硚口区	1992-1995	8500-9200
63	汉口中心嘉园	硚口区	2009	13500-15500
64	东方花城	硚口区	2005	9500-11000
65	城开丰竹园	硚口区	2003	8500-9000
66	荣华西村	硚口区	1998	9200-10000
67	常码头社区	硚口区	1996	7600-8200
68	锦绣江南	武昌区	2008-2010	12500-13500
69	兴华嘉天下	武昌区	2007-2010	9500-10500
70	长江紫都	武昌区	2006-2010	平层 6800-7500 ; 复式 7300-7800
71	风华天城	武昌区	2004-2006	8000-8500
72	汇文新都	武昌区	2004-2006	8500-9200
73	都市经典	武昌区	2004、2008	10000-11000
74	世纪彩城	武昌区	2003、2009	9500-10500
75	东龙世纪花园	武昌区	1999-2006	10000-11000
76	宝安花园	武昌区	1998-2004	复式 8000-8500 ; 平层 8500-9000
77	东亭花园	武昌区	1996-2002	8200-9000
78	武泰闸花园小区	武昌区	1996-2001	7200-7800
79	梅苑小区	武昌区	1993-1998	8600-9600
80	安居苑	武昌区	1993-1995	8500-9000
81	首义新村	武昌区	1993-1995	8500-9500
82	晒湖小区	武昌区	1992-1995	7600-8300
83	静安上城	武昌区	2009	11000-12000
84	融侨华府	武昌区	2009	12000-13000
85	金都汉宫	武昌区	2008	16000-18000 ; 江景房 20000-21000
86	东湖楚世家	武昌区	2008	21000-23000
87	青菱城市花园	武昌区	2008	5500-6200
88	锦江国际城	武昌区	2007	13500-14500
89	华润凤凰城	武昌区	2007	13500-14500
90	长城嘉苑	武昌区	2007	9500-10500
91	东湖天下	武昌区	2007	高层 12000-13000 ; 别墅 22000-24000
92	武昌城市公园	武昌区	2006	10500-11500
93	凯乐花园	武昌区	2006	11500-12500
94	银海华庭	武昌区	2004	11000-12000
95	郁馨花园	武昌区	2004	7000-8000
96	天梨花园	武昌区	2004	8500-9500
97	和盛世家	武昌区	2004	9000-10000
98	东湖林语	武昌区	2003	17000-18000
99	惠誉花园	武昌区	2002	8500-9200
100	秦园居	武昌区	2001	8500-9500
101	四美苑小区	武昌区	1999	8200-9000
102	紫竹园公寓	武昌区	1998	8000-9000
103	银海花园	武昌区	1998	8500-9500
104	爱家国际华城	洪山区	2008-2013	9600-10400

序号	楼盘	行政区	建成年份	参考价格
105	保利心语	洪山区	2008-2010	高层 7200-8000 ; 小高层 : 9500-10000 ; 多层 9500-10000 ; 别墅 : 12000-12500
106	泰然南湖玫瑰湾	洪山区	2007-2013	高层 8500-9300 ; 多层 11500-12000 ; 联排别墅 22000-22800 ; 独栋别墅 27000-27800
107	名都花园	洪山区	2006-2007	9200-9800
108	大华南湖公园世家	洪山区	2006(一期)2008(二期)2012(三期)	一期 9500-10000 ; 二期 9800-10500 ; 三期 10500-11000 ; 别墅 17000-17500
109	华城新都	洪山区	2002-2003	8100-8900
110	丽岛花园	洪山区	2000-2003	别墅 27000-32000 ; 高层 8000-8800
111	竹苑小区	洪山区	1998-2002	8700-9200
112	关西小区	洪山区	1997 - 2002	7400-8100
113	铁机东区	洪山区	1995-1997	7600-8300
114	美林青城	洪山区	2007	10600-11400
115	领秀城	洪山区	2007	大户型 9000-9500 ; 小户型 9500-10000
116	华城广场	洪山区	2005	8800-9600
117	狮城名居	洪山区	2003	8800-9500
118	鹏程花园	洪山区	2003	8500-9200
119	新世纪花园	洪山区	2002	8700-9500
120	欧洲花园	洪山区	2002	8800-9400
121	汪家墩小区	洪山区	1999	7600-8400
122	江南春城	青山区	2007-2009	9500-10000
123	金鹤园	青山区	2001-2004	7000-7500
124	青城华府	青山区	2011	9500-10000
125	绿景苑	青山区	2004	9000-9500
126	柴林花园	青山区	2003	7500-8000
127	宝安公园家	青山区	2003	8000-8500
128	东方红花园	青山区	1998	6000-6500
129	锦绣长江	汉阳区	2007-2010	一、二期 12000-12800
130	复地翠微新城	汉阳区	2004-2007	9800-11000
131	国信新城	汉阳区	2003-2007	8300-9000
132	花卉园	汉阳区	2002、2004	8900-9500
133	桃花岛城市花园	汉阳区	2000-2002	7700-8500
134	鹦鹉花园	汉阳区	1998-2005	9300-10200
135	玫瑰园东村	汉阳区	1986-1996	7800-8400
136	七里小区	汉阳区	1986-1995	8000-8500
137	二桥东村	汉阳区	1986-1993	8000-8500
138	香榭琴台	汉阳区	2009	10500-11300
139	都市兰亭	汉阳区	2008	12500-13000
140	新澳蓝草坪	汉阳区	2008	8500-9000
141	东方华尔兹	汉阳区	2003	8000-8400
142	统建玫瑰苑	汉阳区	2000	7700-8300
143	沿海赛洛城	东西湖区	2007-2010	6500-7200
144	金珠港湾	东西湖区	2006-2010	住宅 5000-6500 ; 别墅 6800-7500
145	银湖翡翠	东西湖区	2006-2008	高层 7500-9000 ; 别墅 11000-14000
146	万科高尔夫城市花园	东西湖区	2003-2009	8000-9200
147	嘉禾园	东西湖区	2003-2006	6500-8000
148	奥林匹克花园	东西湖区	2003-2005	5000-6000
149	顺驰泊林	东西湖区	2004	多层 5000-6000 ; 别墅 6500-7200
150	万科四季花城	东西湖区	2004	8000-9000
151	常青花园四小区	东西湖区	2001	8500-9500
152	梨花园小区	东西湖区	1998	6000-7300
153	将军花园	东西湖区	1998	6500-7500
154	吴南花园	东西湖区	1998	7200-7800
155	清江山水	东湖高新区	2007-2010	8000-9400
156	江南家园	东湖高新区	2006-2008	8500-9300

序号	楼盘	行政区	建成年份	参考价格
157	光谷坐标城	东湖高新区	2004-2009	10000-11500
158	保利花园	东湖高新区	2004-2008	9500-10500
159	东林外庐	东湖高新区	2003-2005	7000-7700
160	关东康居园	东湖高新区	1995-2000	7350-7850
161	当代卡梅尔小镇	东湖高新区	2010	6000-6800
162	保利十二橡树庄园	东湖高新区	2009	不临湖 12000-15000；临湖 16000-18000
163	锦绣龙城	东湖高新区	2008	7600-8550
164	当代花园	东湖高新区	2006	8000-8900
165	万科城市花园	东湖高新区	2006	8500-9500
166	华乐花园	东湖高新区	2004	7800-8600
167	关山春晓	东湖高新区	2004	8760-9960
168	水蓝郡	东湖高新区	2004	多层 4600-5000；联排 7500-8000； 独栋 12000-15000
169	金地阳光城	东湖高新区	2003	8200-9100
170	紫松花园	东湖高新区	2000	7800-9000
171	玉龙岛花园	东湖高新区	2000	住宅 5500-6000；别墅 7500-8200； 临湖独栋 9500-10500
172	东风阳光城	经济开发区	2005-2007	多层 6400-7500；联排 8400-9000
173	水木清华	经济开发区	2003-2006	6500-7500
174	泰合百花公园	经济开发区	2003-2005	6800-7800
175	奥林花园	经济开发区	2003-2005	多层 6500-7000；小高层 7000-7800； 别墅 10000-13000
176	阳光丽景	经济开发区	2001-2005	5800-6800
177	升官渡小区	经济开发区	1992-1998	6800-7500
178	湘隆时代大公馆	经济开发区	2009	7500-8200
179	鸿发世纪城	江夏区	2010-2012	5600-6400
180	纳帕溪谷	江夏区	2013	联排叠加 16000-20000，独栋不临湖 20000-22000，独栋临湖 25000-28000
181	宜家汤臣	江夏区	2007	多层 5000-5800；联排 6500-8000； 独栋 10000-12000
182	美加湖滨新城	江夏区	2006	多层 5500-6200；别墅 8000-10000
183	梅南山居	江夏区	2005	多层 4500-5500；叠拼 8000-8800； 独栋 9500-10500
184	恒大名都	黄陂区	2012	5500-6200
185	名流人和天地	黄陂区	2008	4700-5300
186	宝安中国院子	黄陂区	2008	9200-11000
187	F天下	黄陂区	2005	9000-12000
188	冰晶兰馨苑	黄陂区	2003	3000-3500
189	汉南家园	汉南区	2013	2500-3300
190	薇湖水岸	汉南区	2009	2500-3300
191	碧桂园	汉南区	2009	3000-3500
192	城南明珠	蔡甸区	2011	3000-3500
193	摩天逸品	蔡甸区	2011	4400-5200
194	恒大绿洲	蔡甸区	2011	高层 5500-6300；别墅 6800-7400
195	祥鑫天骄城	蔡甸区	2010	4100-4700
196	金家新都汇	蔡甸区	2009	4900-5600
197	住开盛世长江	新洲区	2014	3000-3800
198	东城明珠	新洲区	2013	2600-3100
199	保利圆梦城	新洲区	2012	3400-4000
200	佳运环湖花园	新洲区	2008	2500-3000

以上仅为选取的代表性数据，永信行房地产数据库拥有武汉市全部新房数据、涵盖 4300 多个小区的二手房数据和数百个项目的商铺及写字楼数据，并定期更新。若需要询价和报单进度查询等服务，请扫封底二维码关注微信服务号，根据提示在后台发送“姓名+单位+职位+手机号”，我们会为您开通账号，即可享受便捷的微信服务！



## 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业务，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、农村商业银行、中国邮政储蓄银行、农业发展银行、国家开发银行，湖北省高级人民法院、武汉市中级人民法院以及各区法院，武汉住房公积金管理中心，长城、华融、东方等资产管理公司，数十家投资担保机构，近百家房地产中介服务机构，数十家会计师（税务师）事务所及省市国资委，市公安局、水务局、知识产权局、国土局、财政局、园林和林业局、农业委员会等十多个政府部门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、清产核资地价评估，征收土地税费地价评估，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、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自于社会公开资料，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