

# 武汉市地方标准制编制说明

2019年12月2日

标准名称	房地产市场区域板块划分标准	起草单位 (盖章)	武汉房地产经纪行业协会
主要起草人		参与起草单位	1. 武汉市房产交易中心
			2. 武汉市房产信息中心
			3. 武汉市房地产市场管理中心
			3. 武汉市标准化研究院

## 1、项目现状及编制或修订目的

### 一、项目现状

2019年，武汉市市场监督管理局印发《市市场监管局关于下达2019年度武汉市地方标准制修订项目计划的通知》（武市监发〔2019〕53号），批准由武汉房地产经纪行业协会、武汉市房产交易中心、武汉市房产信息中心、武汉市房地产市场管理中心牵头组织武汉市地方标准《房地产市场区域板块划分标准》的编制工作。

在标准正式立项之后，成立了由武汉房地产经纪行业协会、武汉市房产交易中心、武汉市房产信息中心、武汉市房地产市场管理中心、武汉市标准化研究院等单位组成的标准起草工作组，明确了标准起草工作组成员和任务分工，拟定了标准编制工作计划。标准起草工作组开展了相关法律法规、政策文件、国内外标准以及学术文献的收集、整理和分析工作，召集标准起草工作组及有关专家就标准框架及房地产板块的划分依据、划分方式、板块四至和板块命名等主要技术内容组织开展多轮内部研讨会。在总结相关理论研究和实践成果的基础上，结合各参与方意见，标准起草工作组起草了标准草案，并对标准草案进行了深入讨论和充分论证，对标准的整体框架和主要技术内容进行了反复推敲、修改，按照GB/T 1.1-2009的要求对标准格式进行了调整，形成了《房地产市场区域板块划分标准》征求意见稿。

### 二、编制目的

近年来，随着武汉城市建设的提速，武汉市房地产市场迅速发展，市场波动愈加频繁，需要建立科学独立的监测体系对房地产市场进行综合分析，以便及时了解房地产发展动态，对未来的房地产运行进行预测，加强房地产市场监管和调控。

目前，武汉市内各大经纪机构和房地产门户网站都会在行政区划的基础上，参照市场成交热点和交易聚集区划分新的房地产板块，但并没有统一的标准来确定区域板块的范围和四至，各大机构和网站的划分又各不相同，除去重叠部分，依照市场热点划分的板块也不能实现区域全覆盖，以至于进行区域房地产监测及房地产精细化调控时难以依照统一标准开展数据采集，也无法直观看到市场变化。由此可见，开展房地产市场板块划分标准研制工作势在必行。

必行。

《房地产市场区域板块划分标准》通过统一武汉市房地产区域板块的名称和四至，不仅能够辅助全市房地产市场进行更科学有效的分析研究，也为从土地到新建商品房、存量房以及租赁市场的房地产全生命周期进行科学有序地管理，形成统一而有效的房地产市场监测和管理提供有力的支持。

## 2、确定标准的主要内容或技术指标、参数、公式、性能要求、试验方法等依据和理由

### 一、标准编制原则

本标准在编制过程中遵循如下原则：一是科学性、适用性、统一性、协调性原则；二是符合国家及地方相关法律、法规的规定，符合相关强制性标准的要求；三遵循武汉市街道办事处所辖范围、行政区所辖范围和新建商品房、存量房以及租赁市场房地产的实际情况；四是向各利益相关方充分征求意见，达到协商一致。

### 二、标准主要技术内容的确定

本标准以国家标准GB/T 2260-2007《中华人民共和国行政区划代码》为主要依据，结合新建商品房、存量房以及租赁市场房地产的特点，形成我市房地产市场区域板块划分标准。

#### （一）板块划分原则

一是按照武汉市街道办事处所辖范围以及行政区所辖范围对部分板块进行划分；二是根据人工或自然形成的地理痕迹，以公路道路、地铁线、铁路线、高铁线三为边界，对部分板块进行划分；三是根据房地产市场发展规模、市场消费需求以及价格等要素用统计方法进行总结，通过市场调研后，将板块所处的地理位置与其自身所拥有的资源优势结合将这些要素一致或相近的区域整合为一个或多个相邻板块。

#### （二）板块命名规则

一是以板块所属区域历史沿袭、约定俗成的地名作为板块的名称；二是根据武汉市公布的2020年、2030年以及2049年等总体规划中的重大规划中所署名称进行命名；三是根据房地产板块所属的地理位置特征命名。

#### （三）板块代码编制规则

结合现行国家标准GB/T 2260-2007《中华人民共和国行政区划代码》，明确武汉市房地产市场区域板块划分中行政区代码：武汉市行政区包含江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、黄陂、新洲、东西湖、汉南13个行政区及武汉经济开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区、武汉临空经济技术开发区和武汉新港6个功能区。其中13个行政区的代码与GB/T 2260-2007保持一致；武汉经济开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区4个功能区按照GB/T 2260-2007修改单“01~20、51~80表示市辖区、地区（自治州、盟）辖县级市、市辖特区以及省（自治区）直辖县级行政区划中的县级市，01一般不被市辖区使用”的编码规则，分别编号为“武汉经

济开发区 420151”、“东湖新技术开发区 420152”、“东湖生态旅游风景区 420153”、“武汉化学工业区 420154”。武汉临空经济技术开发区和武汉新港两个功能区存在与其他行政区范围重合的情况，因此不单独纳入本标准房地产板块划分范围。

### 3、国内外标准水平对比分析（包括采用国际标准和国外先进标准情况、参考资料等。）

#### 一、国家层面

目前，国家层面没有发布房地产市场区域板块划分相关的国家标准和行业标准。

#### 二、其他省市

国内其他城市为了更好的分析房地产市场也将行政区划分为更小的板块，例如上海将16个行政区划分了121个板块，杭州将10个行政区划分了118个板块，贵阳将7大城区划分成了19个不同的板块……

但目前并没有城市发布房地产市场区域板块划分相关的地方标准。

### 4、主要试验、验证结果（调查研究统计数据；主要试验；验证原始记录；分析或综述报告；例行试验报告等。）

无。