

数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

04 月刊 | 总第7期
2018





数读地产—4月刊

主办单位：上海中估联信息技术有限公司

数据来源：中估数库

数据分析：中估联行200+城数据分析师

算法支持：中估联算法团队

市场研究：颜莉、钱振华、耿后远、余燕清、刘杨春雨、汪宇岚

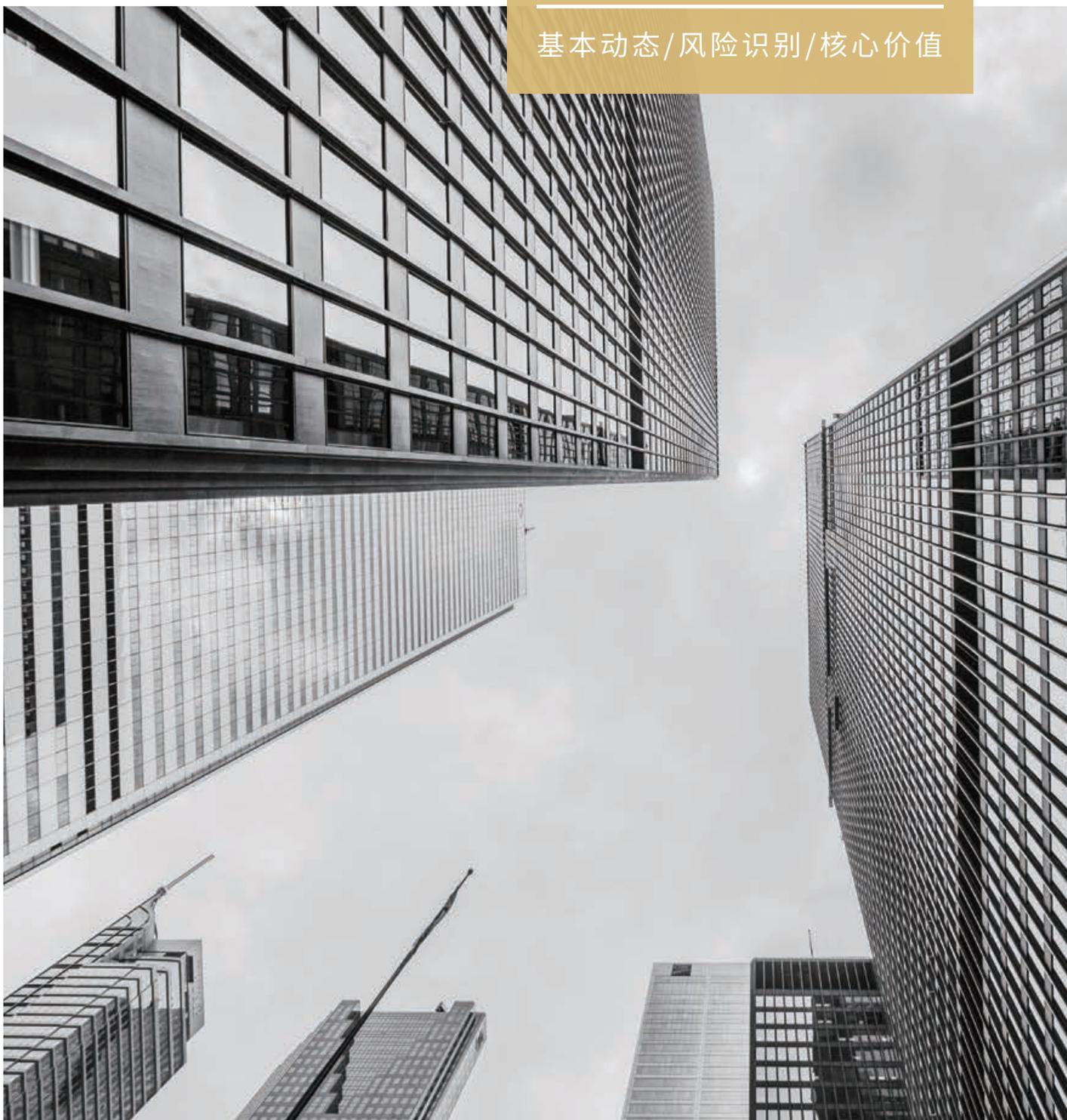


基本动态/ 中估指数 P01 (2018年·4月)	核心 指数	基本动态/ P05 房地产市场城市 月度基价分析 (2018年·4月)
政策走势/ 政府调控指数走势 P08 (一线城市) 学历落户 P10	趋势 分析	政策走势/ P09 政府调控指数走势 (二线城市) P11 摇号买房
2017年上海房地产市场 回顾与展望 P13	深度 解读	P16 万科180万租10年, 租赁市场“博弈期” 号角已吹响
	综合 数据	P20 宏观经济指标
中估指数(各城指标) P25 中估市场指数 P28	中估 数库	P27 LBI指数 (全国土地价格泡沫指数)

核心指数

监控市场的指标体系

基本动态/风险识别/核心价值



中估指数 (2018年·4月)

122.6

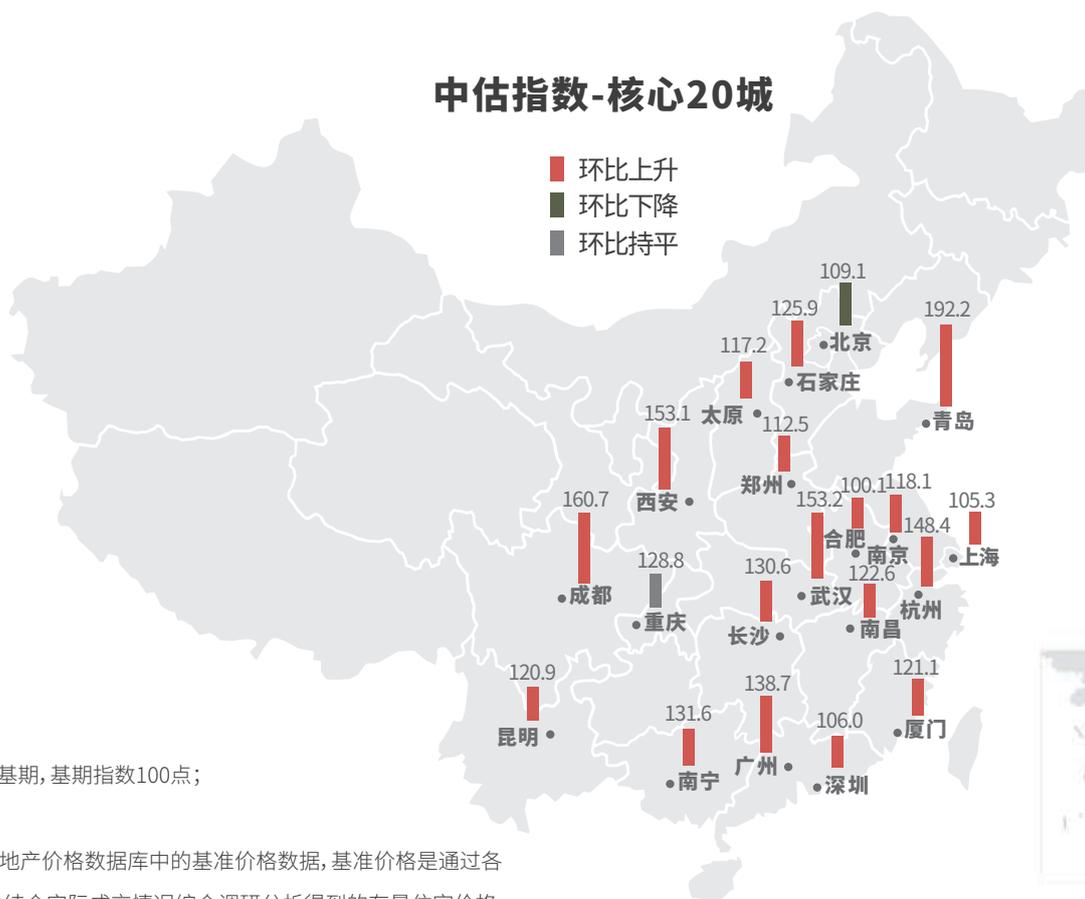
同比 **18.1%**

均价(元) **22,557**

环比 **1.7%**

中位价(元) **15,327**

中估指数-核心20城



1、指数基期:

2017年1月为基期, 基期指数100点;

2、数据来源:

中估数库的房地产价格数据库中的基准价格数据, 基准价格是通过各地估价师现场踏勘结合实际成交情况综合调研分析得到的存量住宅价格, 而城市基价和20城基价均采用案例加权平均计算得到。

2、计算模型:

对于某城市的中估指数, 采用计算当期的城市基价相对于基期基价的涨跌幅, 具体如下公式:

$$D_n = \frac{P_n}{P_1} \times 100$$

*式中 D_n 为本期的中估指数, P_n 为计算当期的基价, P_1 为基期的基价。

指数详情见附表一

2018年3月全国重点城市出让宅地LBI^①分布情况



LBI定义:

通过出让地块的真实地价与均衡市场地价的偏差程度来反映出出让地块地价泡沫。

$$LBI = \frac{\text{真实楼面地价}}{\text{均衡市场楼面地价}} - 1$$

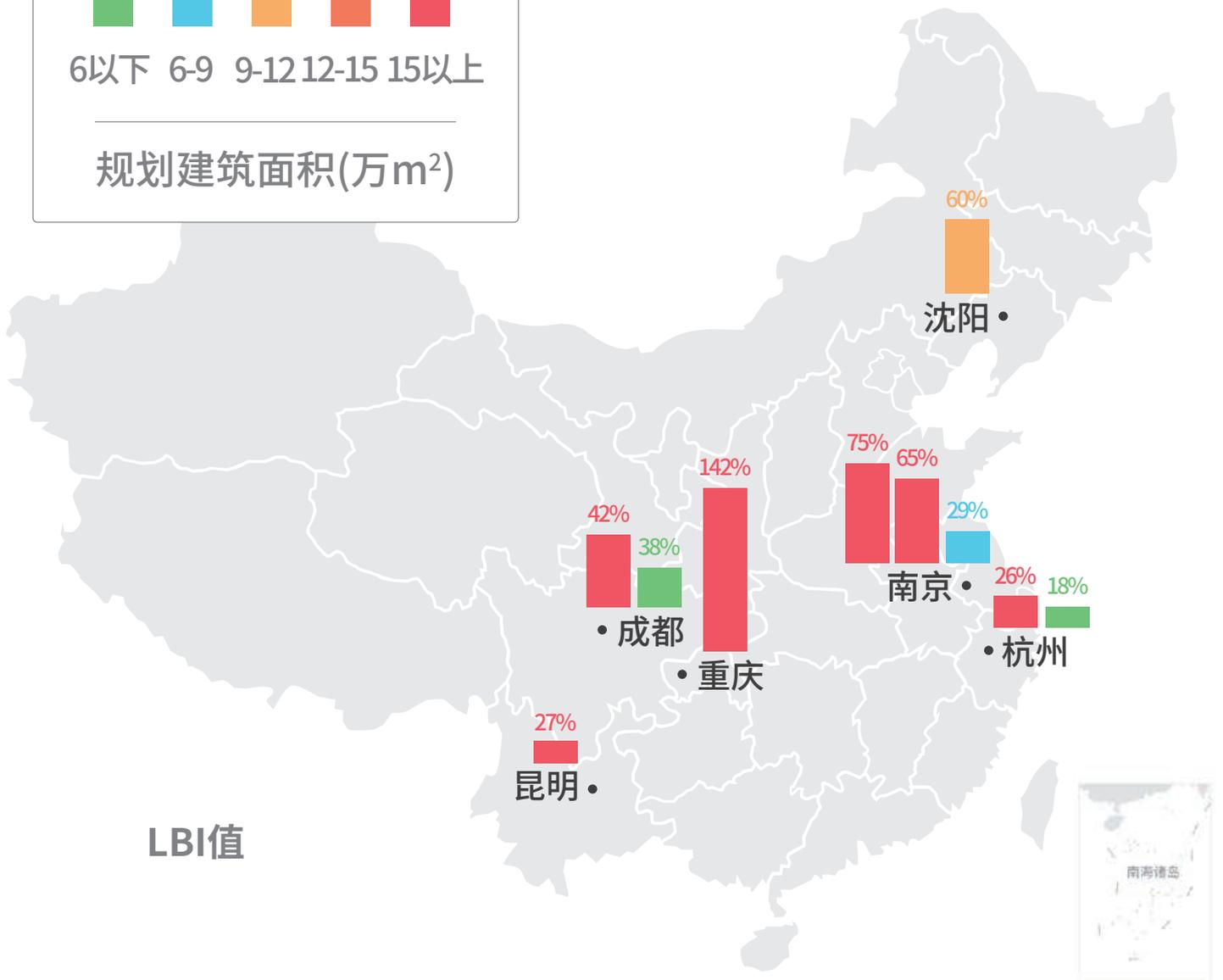
真实地价:

考虑扣除非商品性房屋(保障房、无偿还建房等)分摊地价后的经营性土地的实际价格。

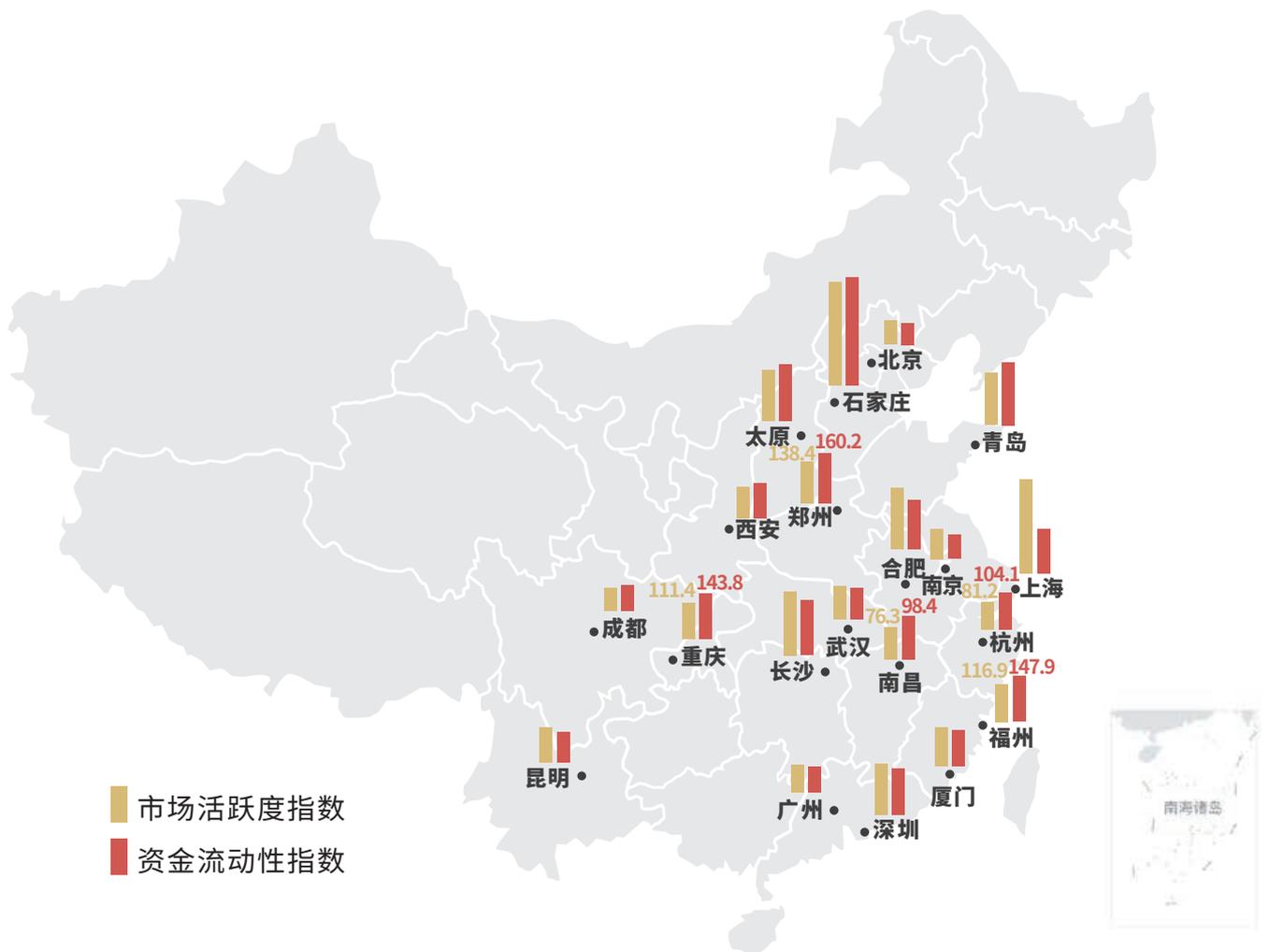
均衡市场地价

假设土地完全竞争市场供求均衡的价格,其价格水平为运用假设开发法依据房地产价格倒推出的地价。

2018年3月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表



2018年3月全国重点城市市场活跃度及资金流动性指数



指数详情见附表三

市场活跃度指数是以2017年1月100点为基期指数,计算当期城市在全国中的成交量份额与基期的比值,再乘以基期指数,得到城市当期市场活跃度指数。

资金流动性指数是以2017年1月100点为基期指数,计算当期城市在全国中的成交价份额与基期的比值,再乘以基期指数,得到城市当期资金流动性指数。

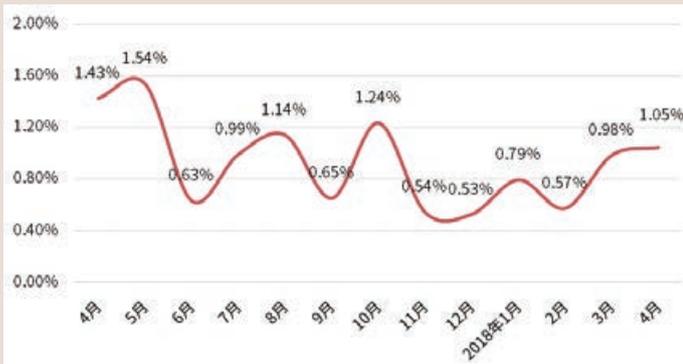
房地产市场城市月度基价分析 (2018年·4月)

关键词 全国基价持续微涨, 涨幅小幅回升

截至2018年4月, 中估联数据中心基价上线的城市共243个, 我们选取其中137个重点城市进行基价数据发布。

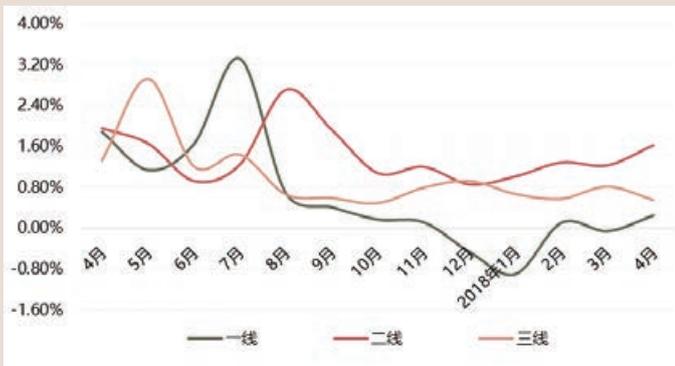
4月重点城市的基价环比平均上涨1.05%, 涨幅较上月微涨0.07个百分点。

全国基价环比涨幅走势图



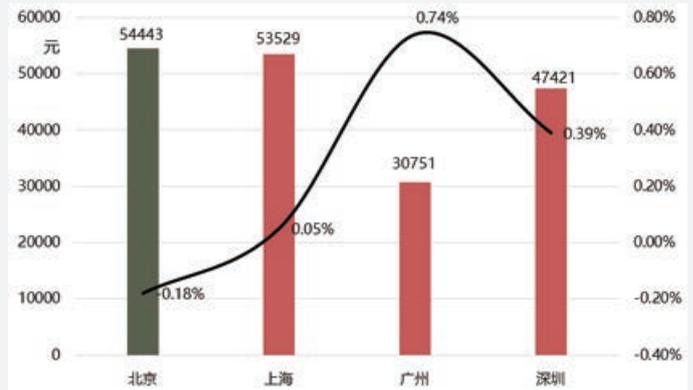
其中一线、二线和三线城市环比平均上涨分别为0.25%, 1.63%和0.55%, 热点二线城市的二手房价成为全国房价涨幅的主力。

城市分级基价环比涨幅走势图



关键词 一线平均基价涨幅回暖, 涨幅为0.25%

一线城市基价及环比波动图



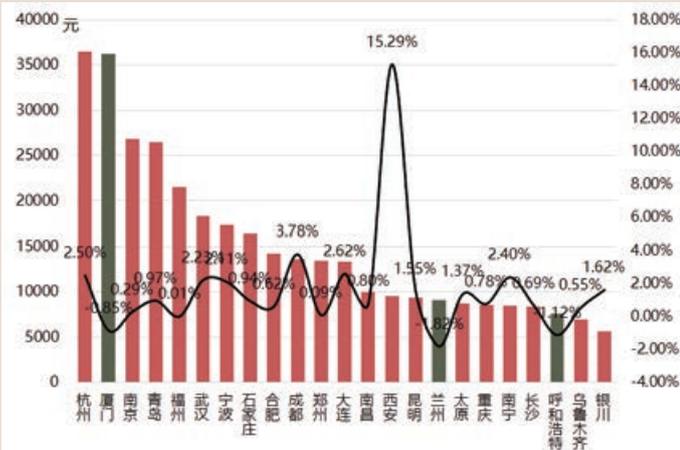
4个一线城市平均上涨0.25个百分点, 基价涨幅较上月上升0.3个百分点。北京基价环比在过去十二个月内, 其中十个月是下降的, 短期看, 北京全市供给大于需求, 库存上升, 去化速度减慢。上海本月基价在连续五个月下降之后首次迎来小幅回调, 基价环比微涨0.05%, 低总价的中小户型受到热捧, 短期市场供不应求。

关键词

二线城市西安基价涨幅居首，涨幅高达15.3%

二线城市方面，23个典型城市环比回暖，平均上涨1.63%，涨幅较上月上升0.4个百分点，20个城市基价上涨，与上月相同。**西安、成都、大连**的涨幅位居前三，分别上涨15.3%、3.8%、2.6%。

二线城市基价及环比图



西安基价本月涨幅为15.3%，位居第一，西安而房价上涨的主要原因是：1) 过去一年出台的多项人才新政，吸引了大批本科及以上学历人才落户，城镇人口持续增加，2017年新增户籍人口超过20万人，而2018年又相继出台更加优惠的户籍新政，仅2018年3月23日最新户籍新政宣布当日，西安就迁入落户人口8050人，突破此前最高纪录。新增人口对房屋的需求量增加，对房价形成有效支撑。

2) 据2017年西安统计公报显示，2017年西安GDP达7469.85亿元，比上年增长7.7%，超过全国平均水平，西安作为服务国家“一带一路”建设、具有国际影响力的现代化中心城市，未来发展空间将进一步打开，对房价是利好的。

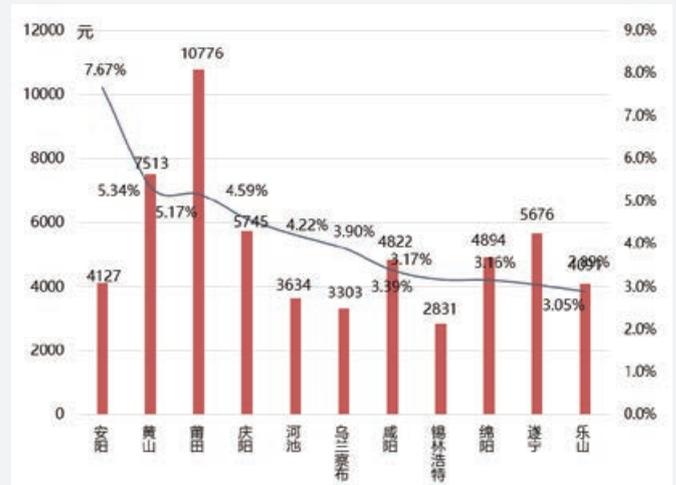
3) 种种利好导致西安房地产交易市场短期供不应求，库存紧缺，去化速度加快，甚至出现开盘只有一套房子但是千人摇号的现象，政府虽然出台了象征公平的摇号政策，但在火热的交易需求下，如何保证摇号制度不会带来新的问题，值得关注。

关键词

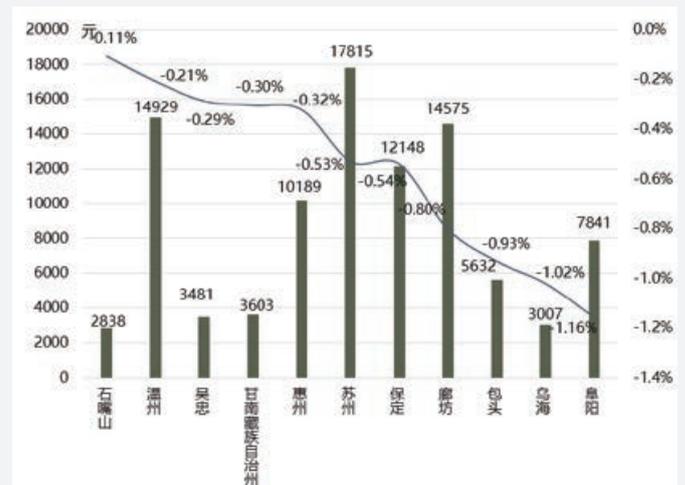
三线城市涨幅缩小，安阳涨幅居首涨幅7.7%

三线城市及以下等级城市方面，110个重点城市环比平均上涨0.96%，涨幅较上月小幅下降0.34个百分点。

三线城市基价涨幅TOP10



三线城市基价跌幅TOP10



安阳涨幅位居第一，涨幅为7.7%。安阳房价上涨的主要原因是：2018年安阳市进行大规模棚户区改造，涉及20个城中村，棚改释放大量需求，支撑了房价上涨。

趋势分析

监控市场的政策走势

政策分析 / 热点分析



政府调控指数走势

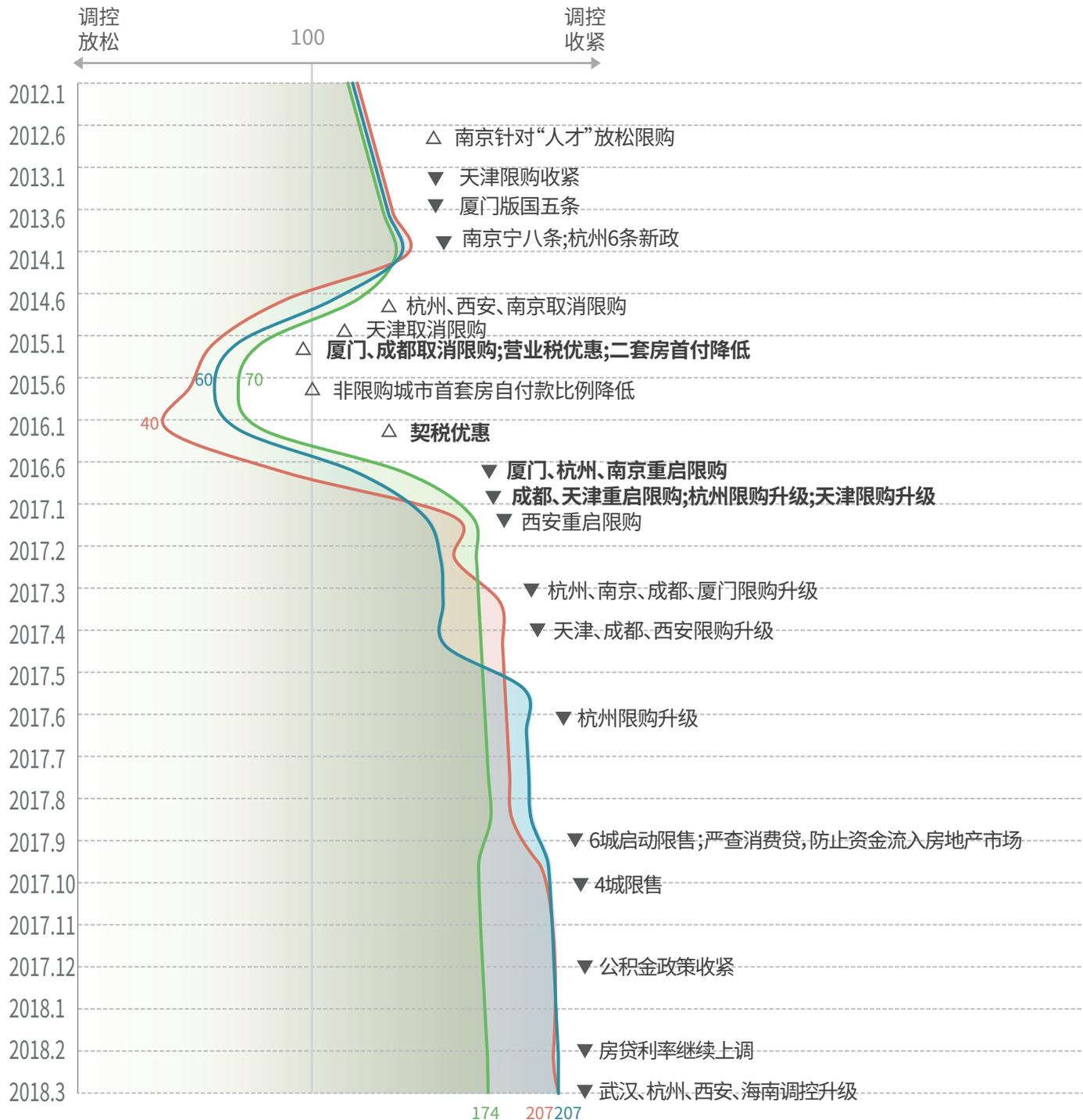
一线城市

— 行政^① ▼ 调控收紧
 — 税收 ▲ 调控放松
 — 金融



二线城市

— 行政^① ▼ 调控收紧
— 税收 ▲ 调控放松
— 金融

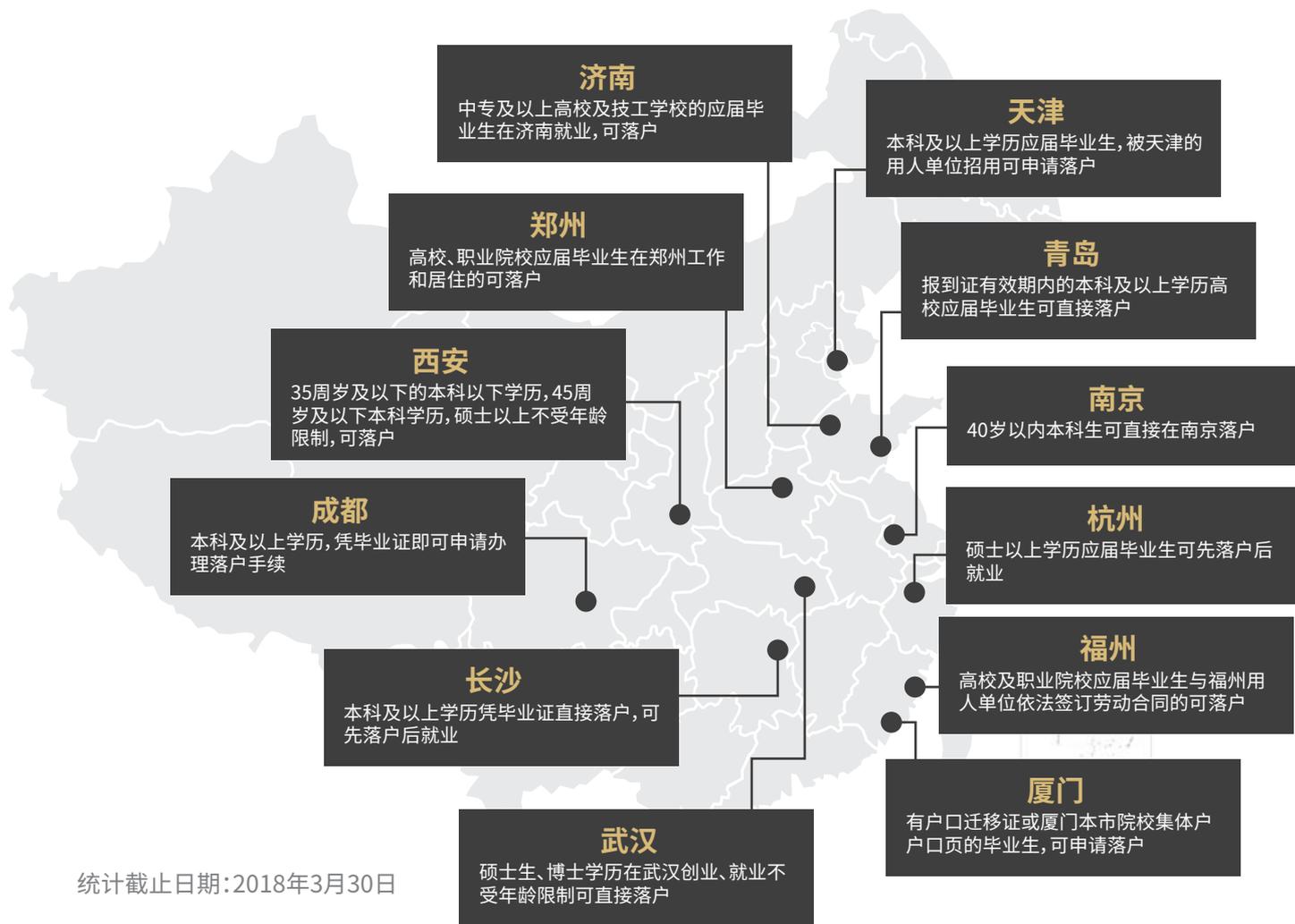


① 行政调控指数:本地新购、外地限购、限贷、限卖、限离

税收调控指数:普/非普要求、营业税收紧(满二年免税升级为满五年方可免税)、个税从严、契税从严、其他税收

金融调控指数:限贷、首套首付比上调、二套及以上首付比上调、首套利率上调、二套及以上利率上调

学历落户

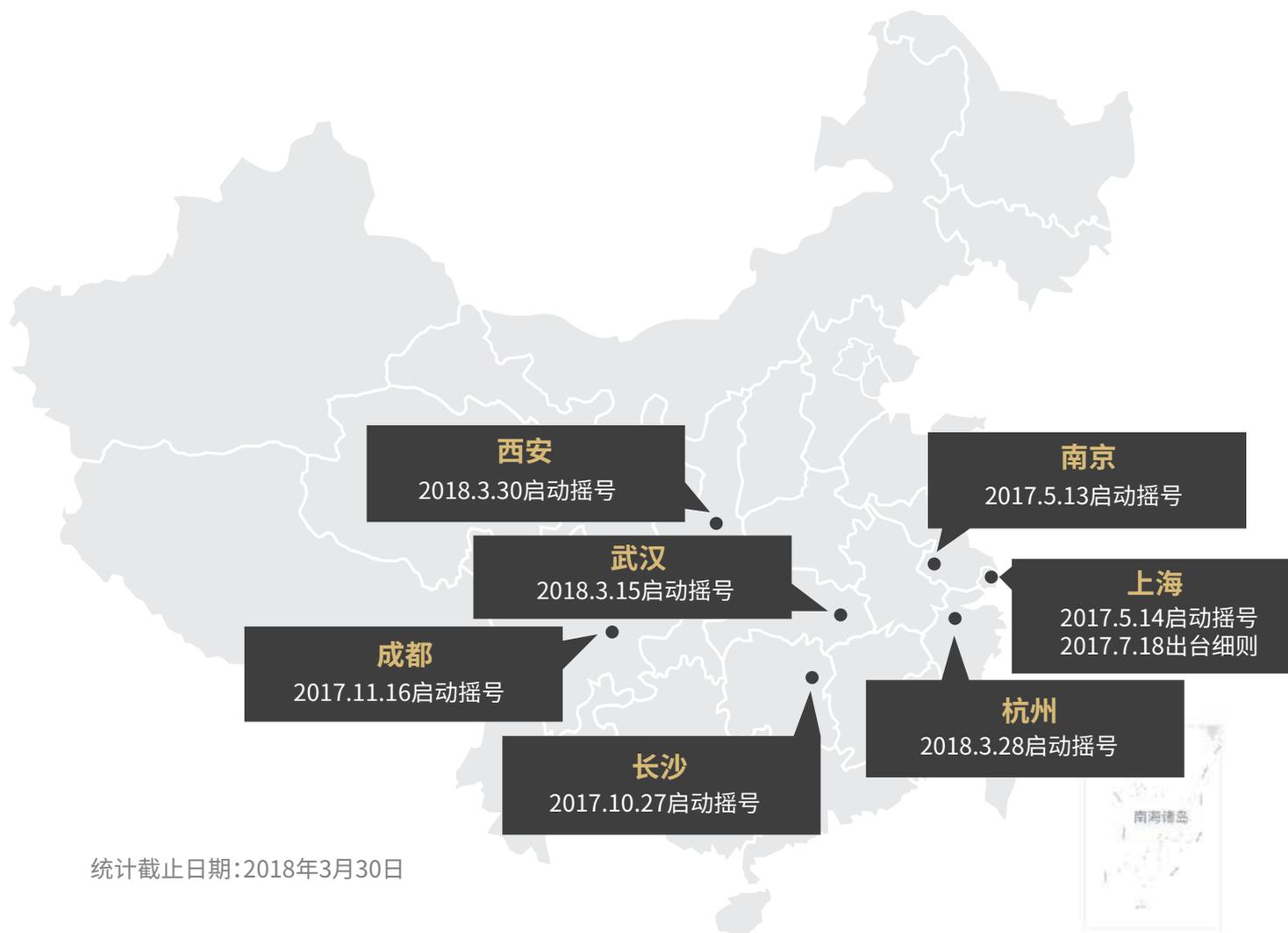


学历落户新政表面上是对购房者的筛选,本质上是对人才的筛选。经济快速发展时期,城市房地产的发展是资本追逐型的,具备资金的人在房地产市场上有优势。

现阶段,特大城市和很多城市发展面临资源、城市容量等的

限制条件。而高端、具备发展潜力的人才是城市发展最具备能动性的力量,城市发展和房地产发展叠加,才产生了所谓的限购新政。在调控的结构进行调整,既是城市发展的选择,也是各地房地产市场差异化的体现。

摇号买房



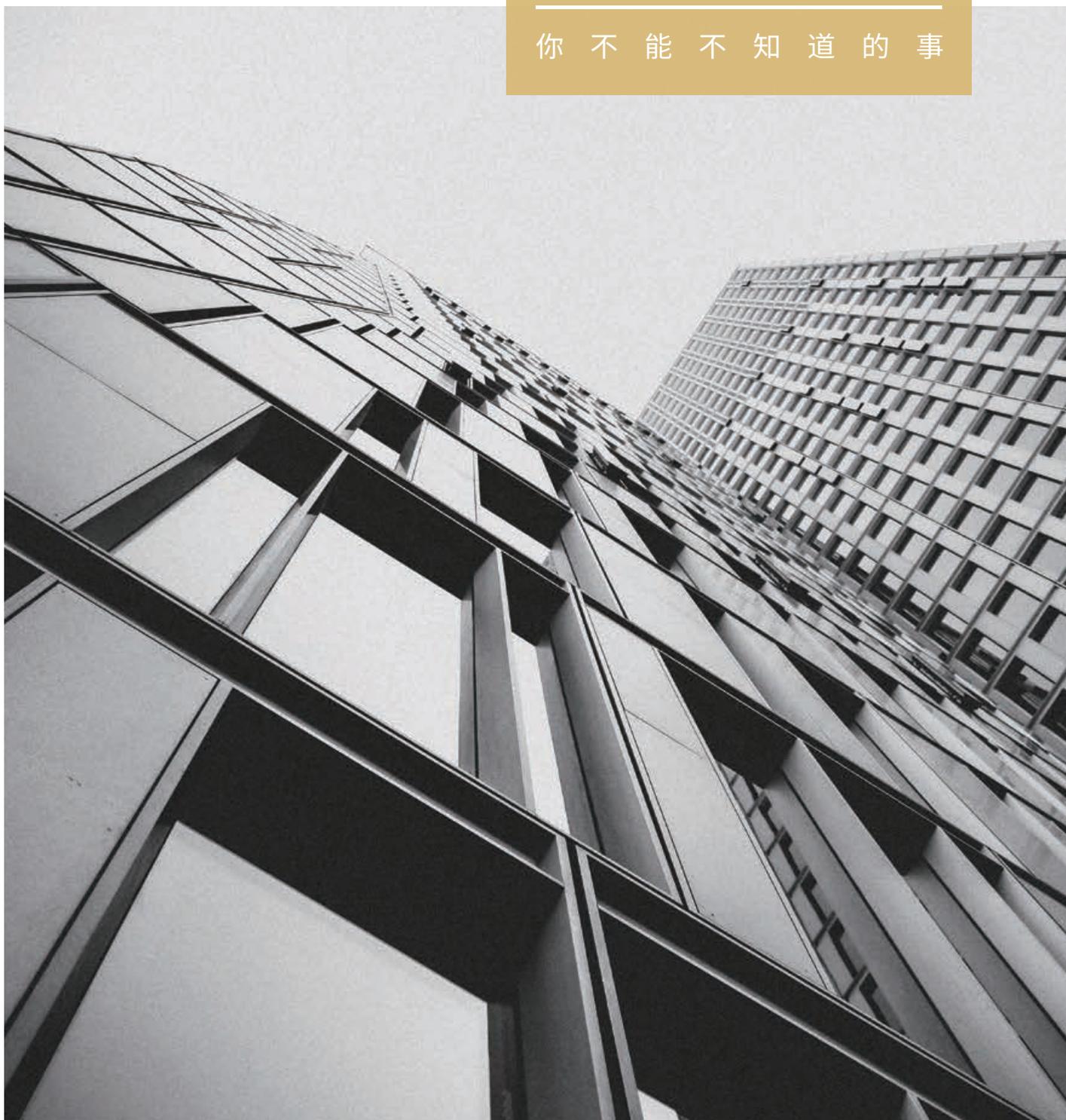
目前已经开始摇号买房的城市,除上海是一线城市外,其余都是在2017年大放异彩的二线城市,无论是房地产市场活跃度排行榜还是“抢人大战”都能够见到他们的身影,由此可以预测:

未来,房地产市场价格涨幅较高、市场不规范交易较严重、刚需存在导致预期看涨的城市也会纳入摇号买房城市行列。

深度解读

解读市场的未来方向

你不能不知道的事



2017年上海房地产市场回顾与展望

文 / 刘杨春雨

一、2017年宏观经济背景

(一) 货币政策中性趋紧

货币供应总量(M2)由2016年12月底的155万亿到2017年底的167.7万亿(平滑值),同比增幅约8.2%,与2016年的增幅(约11.3%)相比降幅较大,受到美国加息减税的影响,货币端的压力较大。

(二) 财政政策积极有效,“营改增”减税规模扩大

2017年“营改增”试点的改革实施效应超过预期,范围扩大到房地产、建筑、金融以及生活服务业。截至2017年11月,全国营改增累计减税达7162亿元,其中房地产的减负率达7%。“营改增”以及土地政策的加码升级,对上海地方财政造成一定的压力,2017年,上海地方公共财政收入6642.3亿元,增幅相比2016年同期(约16.1%)大幅下降。

(三) 行政调控扩围升级

2017年是房地产史上行政调控最为严厉的一年,从上半年一线城市开始,以北京为首36个地级以上城市先后出台44项调控政策,到下半年**调控扩围**,以三四线城市“限售”为中心的调控,楼市的行政调控已从以往一二线等大中城市为主,扩围到三四线等中小城市为重点,从单个城市调控扩围到一二线城市为中心的地级以上城市群的调控。同时**调控不断升级**,调控政策在传统的限购限贷的基础上,还同时祭出“限价”、“限改”、“限售”、“限离”等非常手段,旨在打击短期的高杠杆投机性需求及稳定市场预期。根据中估联数据中心对房地产政策的监测和统计,截至12月底,年内共有54个城市出台调控,累计超过120个地级以上城市及相关县级以上部门发布房地产调控政策,调控政策发布次数超过250次,限售城市48个,限购政策129条,限贷政策169条,认房又认贷的城市15个。

二、上海房地产市场回顾

(一) 房地产市场价格

2018年1月份上海市存量住宅基价为54218元/m²^①,环比微跌0.52%。2017年全年,各月份存量住宅基价与成交套数如下图:

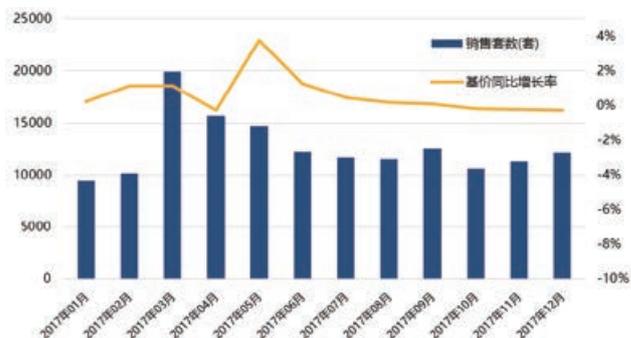


图1: 2017年全年存量住宅基价与成交套数

2017年上海房地产市场价格总体特征是:第一,区域差异缩小,中外环和外郊环价格降幅大于内环,但总体平均降幅不超过1.5%;第二,物业类型分化,高档和豪宅占据主导,楼市调控导致购房者对物业的风险关注度提升,二胎政策放开导致置换客群增加,因此配套较好,风险较低的高端大户型受到热捧。

(二) 房地产市场供给与需求^②

2017年全年,上海市房地产开发投资额^③为3856.53亿元,同比增长4%。竣工面积3387.56万平方米,由于去年的基数较小,同比大幅增长32.8%。商品房销售销售额为4026.67亿元,同比大幅减少39.9%,销售面积为1691.6万平方米,同比大幅减少37.5%。

供给方面,截至2017年,上海市房地产开发投资额年均增长率约为5.5%(其中住宅为8.9%),竣工面积年均增长率约为14.6%(其中住宅为9.0%),相比“十二五”规划期间,这两组数据都出现较大幅度的提高。

需求方面,房地产销售额年均下降4.2%(其中住宅为-7.6%),房地产销售面积年均下降幅度约为13.1%(其中住宅为-16.6%),2017年,这两组需求数据都呈现大幅下降,可见,在政府调控的大背景下,需求受到压制。

上海市于7月正式公布了“十三五”住房发展规划,强调了住房供应的分类和套数。其中商品房供给115万套(包含45万套销售型和70万套租赁型),保障房供给55万套。“十三五”期间住房用地供应预计约为5500万平米,比“十二五”期间增加近20%,释放了供给侧的良好预期。

针对住宅、办公和商业营业用房的分类供给和需求数据下表:

① 数据来源:中估数库:存量住宅基价数据

② 数据来源:国家统计局、上海市统计局

③ 此处包含工业用地开发投资

表1: 2017年房地产市场住宅、办公和商业营业用房供给和需求情况(单位:亿元,万平方米)^④

项目		住宅	同比增长	办公	同比增长	商业	同比增长
供给需求	开发投资	2152.4	9.5%	642.2	-7.7%	506.7	-2.4%
	竣工面积	1862.7	21.5%	444.8	59.3%	387.7	45.7%
	销售额	3336.1	-36.3%	394.1	-56.4%	208.2	-55.7%
	销售面积	1341.6	-33.6%	124.1	-59.5%	79.3	-61.5%

上表表明,供给方面,2017年住宅、办公楼和商业性营业用房的竣工面积相比去年都有较大幅度的增长,分别增长21.5%、59.3%和45.7%。需求方面,住宅市场销售面积同比大幅下降33.6%的情况下,销售额降幅高达36.3%,冰冻的住宅市场影响了办公市场和商业性营业用房市场的销售,两者销售面积降幅均高达60%,销售额降幅也高于50%。

考察办公楼市场供给情况时,还必须综合租金水平和空置率等指标。2017年,办公楼市场供给有三方面变化,第一,办公整体租金水平在受到办公楼供应量激增,及业主的预期值降低双双影响的情况下有所下调。第二,随着上海各区域基础设施的逐步完善,上海新兴商务区办公楼形成对传统核心商务区的冲击,非核心区域办公楼租金的增幅预计会超过核心区域。第三,上海颁布的对外政策的支持,将吸引更多外资研发中心到上海落点,为办公楼市场提供更多的需求来源。

(三) 土地市场

2017年上海住宅土地市场量涨价跌。表现在:第一,土拍政策加码升级,自2016年底开始,上海土地市场明确规定住宅用地的交易资金来源需为自有资金,2017年土拍政策进一步收紧,不仅使用招挂复合方式出让地块,甚至采用综合评分法,审查竞标资格来确定竞得人;第二,租赁住宅用地入市,2017年共推出29幅自持租赁住宅用地,总占地面积约79.9万平方米,成交楼面价最低至4310元/m²,预测这些租赁住房用地在未来将提供近3万套租赁住房。

相比2016年住宅土地市场的火热,2017年租赁住宅用地受到政府大力的支持,供给大增,支撑了住宅土地总体的供应。整个2017年度,住宅供应面积大幅上升,年度住宅土地供应面积^⑤约636.8万平方米,同比增长56.9%,反之,商办用地供应面积大幅下降,商办用地供应面积约117.3万平方米,同比减少18.4%。

成交方面,住宅用地成交总额大幅下降的情况下,成交面积大幅增加,商办用地量跌价升。成交住宅用地占地面积为615.1万平方米,同比大幅增长68.4%,总价为1057.6亿元,同比减少11.6%。商办用地成交106.4万平方米,同比大幅减少21.9%,总价381亿元,同比减少3.2%。

(四) 租赁市场

“十九大”报告提出的加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度,可见当前政策的着力点是发展租赁住房,建立租购并举的长效机制。上海“十三五”规划新增租赁住房70万套,租赁市场的供给侧改革将完善房地产市场总体功能。

由上海市房地产经纪协会牵头,上海中估信息技术有限公司等组成的上海住房租赁价格指数监测办公室,利用大数据手段,对上海住房租赁市场进行监测分析,2017年,上海市住房租赁市场成交呈现前低后高的态势,租赁市场供求总体平衡。从租赁住房成交区域结构看,租赁住房成交主要集中在市中心城区,其中浦东新区的租赁成交量占比最大近40%。从租赁住房户型来看,房型以中小套型为主,1室户型占比近50%。2017年上海市住房租赁价格指数总体回落后逐步企稳,同比下降2%。



图2: 2016年第四季度至2017年第四季度上海市住房租赁价格指数^⑥

三、上海房地产市场运行展望

(一) 行政调控和房地产市场

上海在经历了2016年史上最严格的调控之后,2017年调控进一步深化,调控的重心从以往的限购、限价等短期行政调控,转变为着重长效机制和基础性制度的建立。调控的目标是价量

^④ 数据来源:国家统计局

^⑤ 这里指建设用地面积

^⑥ 数据来源:上海住房租赁市场发展状况报告

稳定,但是建立长效机制才是根本。“十九大”将“房子是用来住的,不是用来炒的”写入报告,提出加快建立多主体供给,多渠道保障,租购并举的住房制度,体现了政府坚持房地产市场回归居住属性,建立长效机制的决心。2018年初上海市人大第一次会议提出加强房地产市场调控不动摇,不放松,可见,今年上海的房价将维持稳定,很难出现大幅波动。需要强调的是2018年的差别化调控政策,满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房,如果调控政策出现松动,市场预期受到影响,需求端很可能会迅速增温,因此政府在转变调控思路的同时需要防控市场出现大幅波动的风险。

值得关注的,还有房地产租赁市场。2017年上海政府对租赁住房大力支持,仅下半年出让的租赁用地,就将给上海房地产市场新增近3万套租赁住房,而未来规划70万套租赁住房,如此大的体量将对现有的租赁市场造成一定的冲击,未来政府对租赁市场的管控,尤其是租金价格的监管需更加规范化。

(二) 金融和房地产市场

2017年对房地产金融风险重点防控,央行、银监会、证监会将防控金融风险放在更加突出的位置,尤其对房地产金融风险制定和提出了一系列的相关政策。对供给方,坚决打击房地产中介、互联网金融从业机构、小贷公司的违规行为;完善了本外币一体化的全口径跨境融资宏观审慎管理框架;加强房地产领域反洗钱工作。对需求方,对商业性个人住房贷款最低首付款比例进行自律调整;防止消费贷款违规流入房地产市场。2017年房地产信贷增长势头回落,杠杆增速得到有效控制,2017年末人民币房地产贷款余额32.2万亿元,同比增长20.9%,增速比上年末低6.1个百分点;全年增加5.6万亿元,同比少增1,087亿元。2018年在中性偏紧

的货币政策背景下,房地产仍将延续防控风险的基调。

(三) 财税和房地产市场

今年以来,财政部门着力推进供给侧结构性改革,降低企业税费负担,加大财政支出结构调整力度,深化财税改革,强化地方政府债务风险防控,其中地方财税转型的效果是显著的。从财政数据来看,全国房地产相关税收占比^⑦过去两年都在下降,2015年该占比为19.81%,2017年该占比为14.9%。土地市场方面,住宅用地的拿地资格升级和审查的加强,使中小房企在上海拿地的难度系数大大增加,因此开发商逐渐将目标转向环沪的二三线城市。而租赁住房用地虽然受到政府支持,但拿地的却都主要是上海地产这样的本地国企,主要原因有两个,一是成本控制,租赁住房的前期投资体量较大,且整个过程拿房、采购、装修、收租、维修、保洁到退租的整个供应服务链很大,成本控制难度较高,民企对其运营的难度较高;二是回报率,租赁的投资回报周期很长,预期的净租金回报率也不高普遍小于5%,同时,这种周期长回报率低的运营模式和大多数房企高周转高回报的运营模式不相符,因此对民企的吸引力较弱。

综上,房地产市场总体趋稳,而未来房地产市场发展仍有三大突出问题:第一,从调控政策来看,虽然调控初期的效果明显,但成交的冷淡影响房地产市场效率,且调控一旦放松就会造成价格的报复性上涨,政府又不得不出台进一步的调控政策,陷入恶性循环。第二,中央和地方的人事权和财权不匹配,地方政府缺乏足够的财权,却要承担提供基本公共服务的责任,因此对土地依赖度高,未来财税改革仍需进一步深化。第三,从推进租购并举的住房制度来看,我国当前尚未形成有效的调控住房租赁市场的政策支持,而规范的租赁政策是租赁市场良性发展的重要基础。



^⑦ 此处房地产相关税收包括房产税,城镇土地使用税,土地增值税,耕地占用税,契税。占比指房地产相关税收占地方总收入(扣除了中央的转移支出和收入)

万科180万租10年，租赁市场“博弈期”号角已吹响

文 / 颜莉



近两年鼓励和规范租赁市场的政策密集出台，近日，标志着租赁市场从“红利预告期”进入“博弈期”的事件出现了--万科100%自持租赁的住房项目“万科翡翠书院”对外披露了项目初步涉及方案和配租规则，一期将提供1000多套租赁房源，最长单个租期不超过10年，如果一次性签订10年租期，则每年租金不变，租金总额约为180万元左右。

如果说“红利预告期”是各家房企在租赁市场上抢夺资源的

“争霸大战”，那么“博弈期”则是貌似歌舞升平的租赁市场各个主体之间“较量”的真正开端。

一、万科翡翠书院的租金方案是否合理？

根据从中估数库调取的相关数据，此次万科租赁方案和配租规则的安排，具体测算如下：

1.项目情况

(1) 基本信息

表 1: 地块基本信息表

地块名称	海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地(新)HD00-0401-0132、0120、0162地块			地块编号	京土整储挂(海)[2016]019号
地块四至	海淀区西北旺镇				
用地性质	R2二类居住用地、B11零售商业用地	出让方式	挂牌	总用地面积	85584.57m ²
代征面积	0m ²	建设用地面积	85584.57m ²	规划建筑面积	162894m ²
容积率	1.9	开发程度	七通一平	建筑密度	/
绿化率	/	商业比例	/	限制高度	/
出让年限	居住70年、商业40年、办公50年	保障房面积	/	自持面积	/
地块名称	海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地(新)HD00-0401-0062、0166、0158地块			地块编号	京土整储挂(海)[2016]018号
地块四至	海淀区西北旺镇				
用地性质	R2二类居住用地	出让方式	挂牌	总用地面积	83549.62m ²
代征面积	0m ²	建设用地面积	83549.62m ²	规划建筑面积	138825m ²
容积率	1.66	开发程度	七通一平	建筑密度	/
绿化率	/	商业比例	/	限制高度	50米
出让年限	居住70年、商业40年、办公50年	保障房面积	/	自持面积	/

(2) 交易信息

表 2: 地块交易信息表

公告时间	2016-09-29	起始时间	2016-11-02	截至时间	2016-12-01
交易状况	已成交	起始价	440000万元	成交价	590000万元
受让单位	北京万科企业有限公司和北京金第房地产开发有限责任公司联合体			溢价率	34.09%
推出楼面价	27011.43元/m ²	成交楼面价		36219.87元/m ²	
保证金	132000万元	联系电话	010-64409507、64409531	公告编号	京土整储挂(海)[2016]019号
备注	1、地块设定最高限价59亿元,商品住房销售均价不超过5.34万元/平,且最高销售单价不得超过5.61万元/平。2、现场竞价达到最高限价,首开、绿地、保利、万科&住总、中铁5家房企投报的商品住房自持比例为100%,随后进入商办部分自持比例一次性投报,保利、首开、万科&住总、绿地4家房企投报比例为100%,竞拍转入高标准商品住宅建设方案投报程序,最终综合评分最高的为竞得人。最终竞得方为万科&住总,企业自持商品住房面积、商业(含办公)用房面积均为100%。				
拿地企业简介	万科企业股份有限公司成立于1984年5月,是目前中国最大的专业住宅开发企业。万科1988年进入房地产行业,1993年将大众住宅开发确定为公司核心业务。至2008年末,业务覆盖到以珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈为重点的31个城市。当年共销售住宅42500套,在全国商品住宅市场的占有率从2.07%提升到2.34%,其中市场占有率在深圳、上海、天津、佛山、厦门、沈阳、武汉、镇江、鞍山9个城市排名首位。				

公告时间	2016-09-29	起始时间	2016-11-02	截至时间	2016-12-01
交易状况	已成交	起始价	384000万元	成交价	500000万元
受让单位	北京万科企业有限公司			溢价率	30.21%
推出楼面价	27660.72元/m ²	成交楼面价		36219.87元/m ²	
保证金	115000万元	联系电话	010-64409507、64409531	公告编号	京土整储挂(海)[2016]018号
备注	1、地块设定最高限价50亿元,商品住房销售均价不超过5.34万元/平,且最高销售单价不得超过5.61万元/平。2、现场竞价达到最高限价,绿地、万科、首开&龙湖、保利的投报商品住宅自持比例均为100%,竞拍转入高标准商品住宅建设方案投报程序,最终综合评分最高的为竞得人。最终竞得方为万科,企业自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的100%。				
拿地企业简介	万科企业股份有限公司成立于1984年5月,是目前中国最大的专业住宅开发企业。万科1988年进入房地产行业,1993年将大众住宅开发确定为公司核心业务。至2008年末,业务覆盖到以珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈为重点的31个城市。当年共销售住宅42500套,在全国商品住宅市场的占有率从2.07%提升到2.34%,其中市场占有率在深圳、上海、天津、佛山、厦门、沈阳、武汉、镇江、鞍山9个城市排名首位。				

按此估算,万科此项目中,90平米房屋的成本总价约为324万元,如果加上2000元/平方米的装修和家电费用,则实际成本总价为342万元,按照5%的年利率来算,第一年的要求投资回报^①约为17.1万元。因此,相对于周边住房租金水平约3元/平方米/日,尽管万科翡翠书院的租金价格高达5.43元/平方米/日,但这样租赁方案和配租规则的设定,是基于估算的楼面价的合理要求回报做出的安排。

二、租赁市场“红利预告期”,房企如何考虑?

对比国外租赁市场而言,主要有这样三个阶段“规划期”——“博弈期”——“机构运营期”,比如,美国很多地方政府尤其是大城市政府在市政规划时都要求开发商在新建楼盘中预留一定比例的出租房,由专门的机构进行租赁运营,政府对对这些运营机构予以一定的政策扶持。项目完成后,形成了开发商、中介、基金公司等对于租赁房源的竞争和运营的争夺,最终形成几个大的租赁运营商经营“长租公寓”的格局:如TISHMAN SPEYER(铁狮门)和BLACK STONE(黑石)。

之所以把我国租赁市场划分为“红利预告期”和“博弈期”,是因为我国房地产发展的情况与美国有很大不同。TISHMAN SPEYER(铁狮门)和BLACK STONE(黑石)的产生得益于美国租赁市场具备一定规模,REITs等金融配套服务非常完善,市场机制较为完备。而我国房地产市场化迈入第二十年头,租赁市场才刚刚起步。由于市场发展初期不重视,租赁市场的增量供给改革于2016年才从土地端开始,而租赁经营管理、金融和税收配套等还没能全面跟进,租赁市场的主体:无论是开发商还是机构运营商,实际上还未能对未来的规律做出合理的预判,更多的是“凭着感觉走”,在拿地政策上也更多的是持着一种“试水”的态度。因为尽管这几年无论是市场需求方向的转变也好、中央对房地产市场的导向也好,“红利”都朝着租赁市场转向,但是大家都清楚“长租公寓”是“风口上的猪”,所以这个阶段还不是“红利”可以实现的阶段,而是“红利预告”阶段。这个阶段,特大城市都在争夺租赁市场资源。

^① 要求回报率是投资者考虑了资产的风险后,在一段时间内对资产投资所要求的最低限度的预期回报率。

表3:三大城市居住租赁地块(70年自持100%)成交情况汇总

(2016年至今)

地点	成交时间	地块名称	用地性质	总用地面积	成交楼面价	竞得人	
北京	2016-12-01	大兴区黄村镇兴华大街DX00-0202-0305地块 R2二类居住用地、DX00-0202-0308地块	R2二类居住用地、 A33基础教育用地	51970.99m ²	27166.88元/m ²	中铁房地产集团北方有限公司	
	2016-12-01	海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地(新)HD00-0401-0062、0166、0158地块	R2二类居住用地	83549.62m ²	36016.57元/m ²	北京万科企业有限公司	
	2016-12-01	海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地(新)HD00-0401-0132、0120、0162地块	R2二类居住用地、 B11零售商业用地	85584.57m ²	36219.87元/m ²	北京万科企业有限公司和北京金第房地产开发有限责任公司联合体	
	2016-11-17	海淀区“海淀北部地区整体开发”永丰产业基地(新)HD00-0401-0093、0097、0099、0108地块	R2二类居住用地、 B11零售商业用地	84241.64m ²	31417.72元/m ²	中粮地产(北京)有限公司、 北京中瑞凯华投资管理有限公司、 北京天恒乐活城置业有限公司联合体	
上海	2017-10-31	长宁区古北社区 W040502单元E1-06地块	租赁住房	38131.70m ²	13463.03元/m ²	上海地产(集团)有限公司	
	2017-09-13	长宁区古北社区 W040502单元E1-10地块	租赁住房	9316.40m ²	12762.08元/m ²		
	2017-09-13	浦东新区南码头街道 滨江单元06-05地块	租赁住房	17522.20m ²	7872.07元/m ²		
	2017-09-13	浦东新区北蔡社区Z000501单元03-02、03-03 地块	租赁住房	53108m ²	6747.99元/m ²		
	2017-09-13	徐汇区漕河泾社区 196a-08地块	租赁住房	7745m ²	6465.82元/m ²		
	2017-10-31	虹桥商务区G1MH-0001单元 III-T01-A02-02地块	租赁住房	10370.20m ²	6183.10元/m ²		
	2017-10-31	浦东新区上钢社区 Z000101单元10-2地块	租赁住房	27111.10m ²	6643.04元/m ²		
	2017-10-31	浦东新区上钢社区 Z000101单元11-3地块	租赁住房	38223.20m ²	6643.96元/m ²		
	2017-10-31	浦东新区世博会地块政务办公社区 控详15-01地块	租赁住房	49165.20m ²	7718.06元/m ²		
	2017-07-24	浦东新区张江南区配套生活基地 A3-06地块	租赁住房	65007.60m ²	5567.96元/m ²		上海张江(集团)有限公司
	2017-11-02	浦东新区孙桥社区单元(部分)08-01地块(张 江南区配套生活基地A5-01地块)	租赁住房	29662.40m ²	6001.14元/m ²		
	2017-11-02	浦东新区孙桥社区单元(部分)09-05地块(张 江南区配套生活基地A6-05地块)	租赁住房	28496.40m ²	5500.17元/m ²		
	2017-11-02	浦东新区孙桥社区单元(部分)10-01地块(张 江南区配套生活基地A7-01地块)	租赁住房	26623.20m ²	6001.03元/m ²		
	2017-07-24	嘉定区嘉定新城 E17-1地块	租赁住房	28513.40m ²	5950.47元/m ²		上海嘉定新城发展有限公司
2017-11-02	浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区Z000801 编制单元41-01、42-01、47-01、53-01地块	租赁住房	42266m ²	7365.02元/m ²	上海陆家嘴(集团)有限公司		
深圳	2017-11-10	龙华民治 街道	二类居住用地	20041.92m ²	11199.82元/m ²	深圳市人才安居集团有限公司	

可见,三大城市获得租赁用地的主体有三种类型:第一,单个房企拿地:万科是典型代表。第二,混合拿地,即多个房企联合竞拍拿地;第三,国企拿地,上海100%自持地块均由上海地产集团等国企背景的房企获得;深圳拿地的企业中,市人才安居集团也是国企。这三类主体在租赁市场的争夺,实际上反应了他们对于租赁市场的三种方向的判断:

表4:租赁市场的三种方向的判断

	代表房企	基本判断	主要客户
乐观型	万科	租赁市场会迅速形成规模,进入红利期	有较高支付能力的承租人
中庸型	联合拿地房企	租赁市场规模专业化还需要一定时间,但应抢占一定市场份额,为红利期到来打下基础	尚不明确
保守型	上海地产、深圳安居集团等	租赁市场的培育和发展还需要较长时间,国企应积极介入,在供给端满足城市发展需求	符合“四个中心”和“科创中心”要求的高端人才

民企获得租赁型用地，“盈利性”是战略决策的主要出发点。但是在租赁市场真正具备规模，形成市场化空间之前，资金链越充裕，则独立拿地的可能性越大。处于对租赁市场未来不确定性的考虑，大部分房企采用的是联合拿地的方式来降低风险。而上海的租赁市场布局则值得思考：国企拿地，一方面是由于城市发展的需要，使得租赁市场的供给侧改革在源头上就和留住高端人才的需要结合起来；另一方面，由国企牵头，可以最大程度上避免“市场不完备”，为培育租赁市场和房地产市场的财税改革的结合打下基础。然而，以政府支持为背景的国企，能否助力租赁市场发展？这里需要打一个问号。纵观国际上租赁市场发达的国家，在成熟运营阶段，大部分是依靠市场和社会力量来实现可持续的运营，政府在这当中的主要作用是制度框架的搭建和秩序的维护。如德国的租赁市场上，由大量的社会租赁房（类似公租房）供给，但是运营主体是一些社会团体和慈善团体；英国的社会住房也是由议会下属的一个非盈利组织运营。因此，租赁市场要充分发挥满足住房消费属性的重要作用，实现“房住不炒”，关键在于引入市场化的专业力量，使得供给和需求能够匹配，租金实现可支付。“万科翡翠书院”提出的10年租金180万的方案，实际上是在租赁市场化发展的道路上开了个头。大众看到的租金可支付性只是一个方面，市场资源合理配置的要求下，房、人和资金流的匹配也至关重要。

三、租赁市场进入“博弈期”，拼的是什么？

“万科翡翠书院”提出的10年租金180万的方案，虽然租金的可支付性存在一定的质疑，但是却是租赁市场化道路上一个标杆性的事件。房企作为机构持有者首次亮出自己的租金预期，是向租赁市场表达了自己对租赁需求的价格判断，这也意味着租赁市场进入“博弈期”，此时，价格竞争和经营模式竞争将是重中之重。而这两种竞争的实质，是房企对发展路径不同

判断的选择。

未来的租赁市场，是走直接路径，跑步进入市场化阶段，还是走间接路径，由政府孵化一定的社会机构，再进入市场化阶段？

显然，万科方案，代表了大部分房企的观点，他们希望跑步进入市场化阶段。但是这种路径的前方是重重障碍：第一，偏低的租售比：即使是按照10年180万的租金收益，依然抵不过这套住房出售后的月供。第二，较高的前期投入，一套租赁型用房，除了土地成本、建安成本外，企业还要负担一定的装修和家电的费用。这些资金都是不菲的投资。第三，很难实现轻资产运营。国外成熟的房地产市场上，REITs会向开发商提供资金，使得开发商可以实现轻资产运营。与此同时，REITs也会要求专业运营机构介入，保证租赁型住房的管理和正常运营、租金的按时回收。

无论是走哪种路径，做出什么选择，未来需要比拼的内容，主要有两点，第一，拼资金。较高的前提投入和较低的租金回报，将是考验房企资金能力的重要方面。目前已有房企和金融机构形成合作意向，由金融机构以租金质押权为内容，提供资金支持；也有部分类REITs为长租公寓提供资金支持。但是较低的租售比回复到正常水平，可能需要很长时间；而目前较高的税率（经营性房产税12%，增值税6%）也造成了一定的阻碍；第二，拼经营模式。租赁机构的发展最终要和承租人的利益相结合，和地方经济发展需要相结合。因此，“长租公寓”的运营，可以为特定人群提供一定的服务，如获得公租房补贴，公司住房补贴、公积金补贴等。这其中，政府的牵线搭桥必不可少。

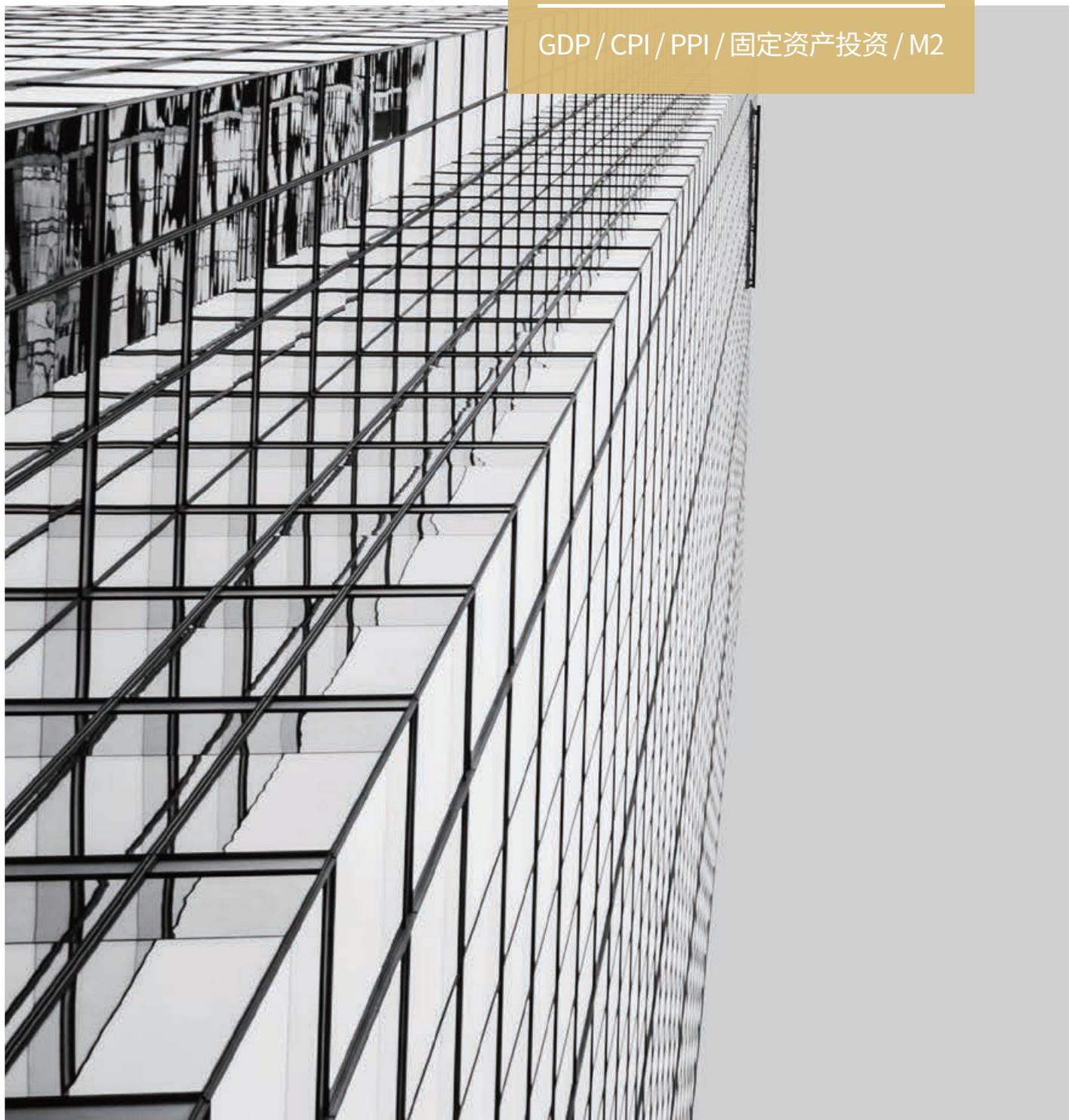
中估联数据将持续关注租赁市场中各个主体的资金和经营模式情况，后续将为租赁市场“博弈期”的情况提供分析报告，敬请关注。



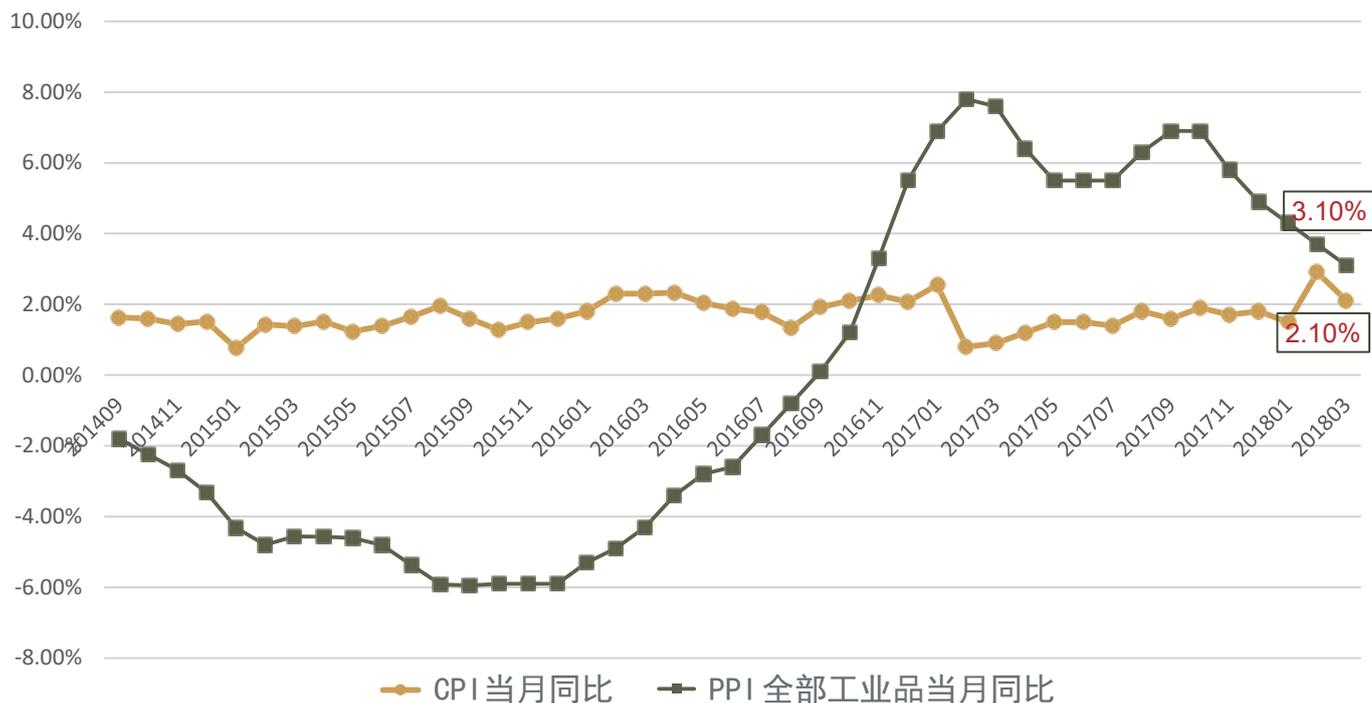
综合数据

宏观经济指标

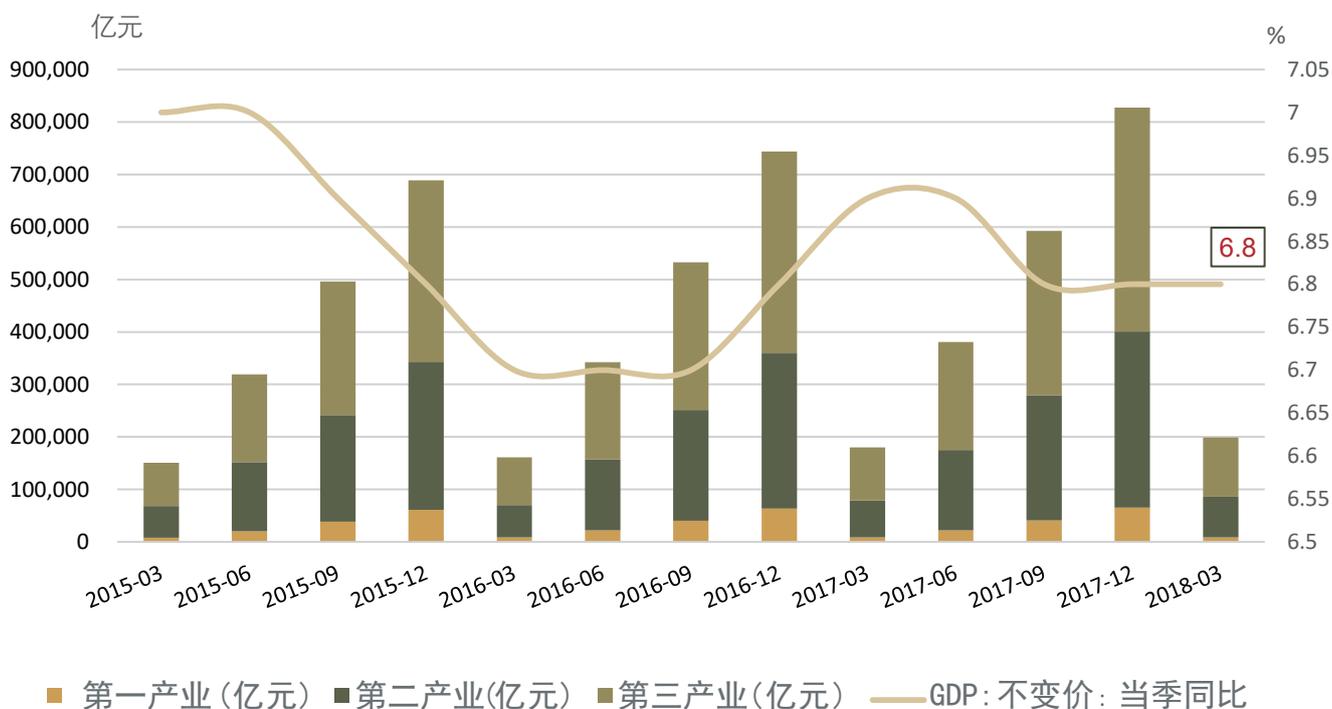
GDP / CPI / PPI / 固定资产投资 / M2



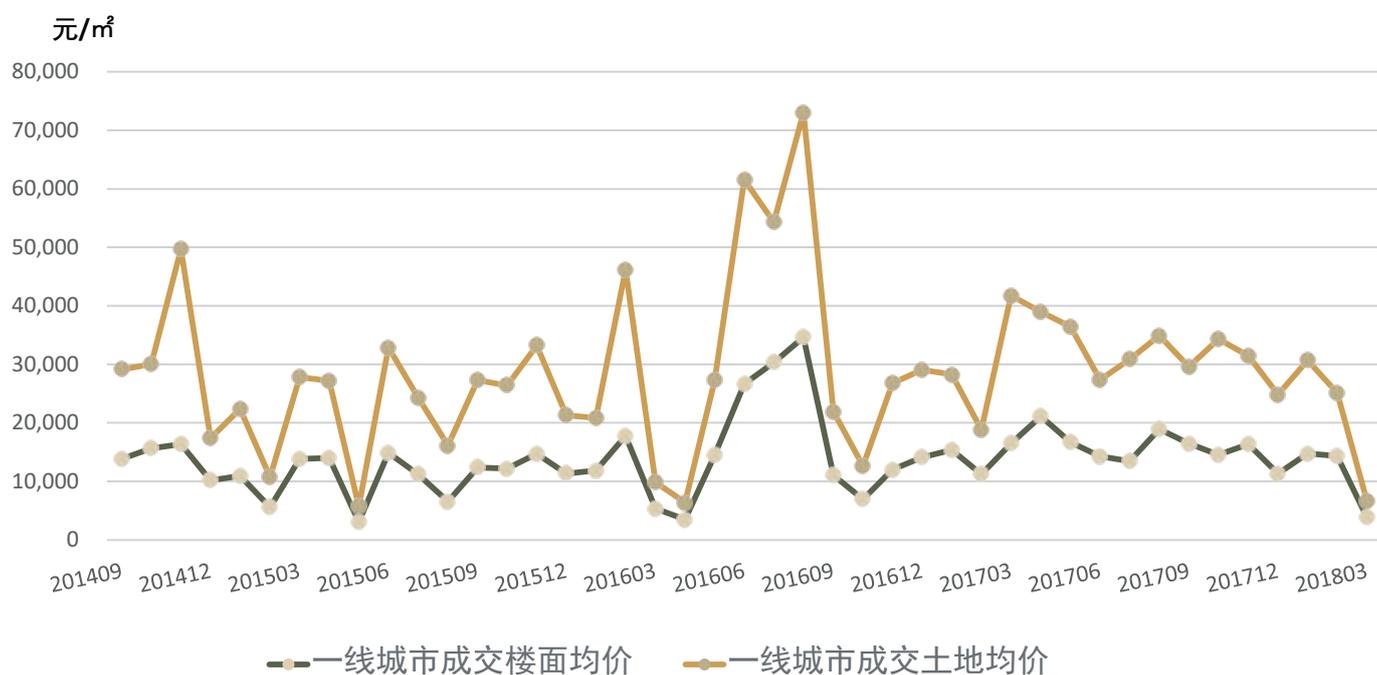
近三年全国CPI和PPI走势



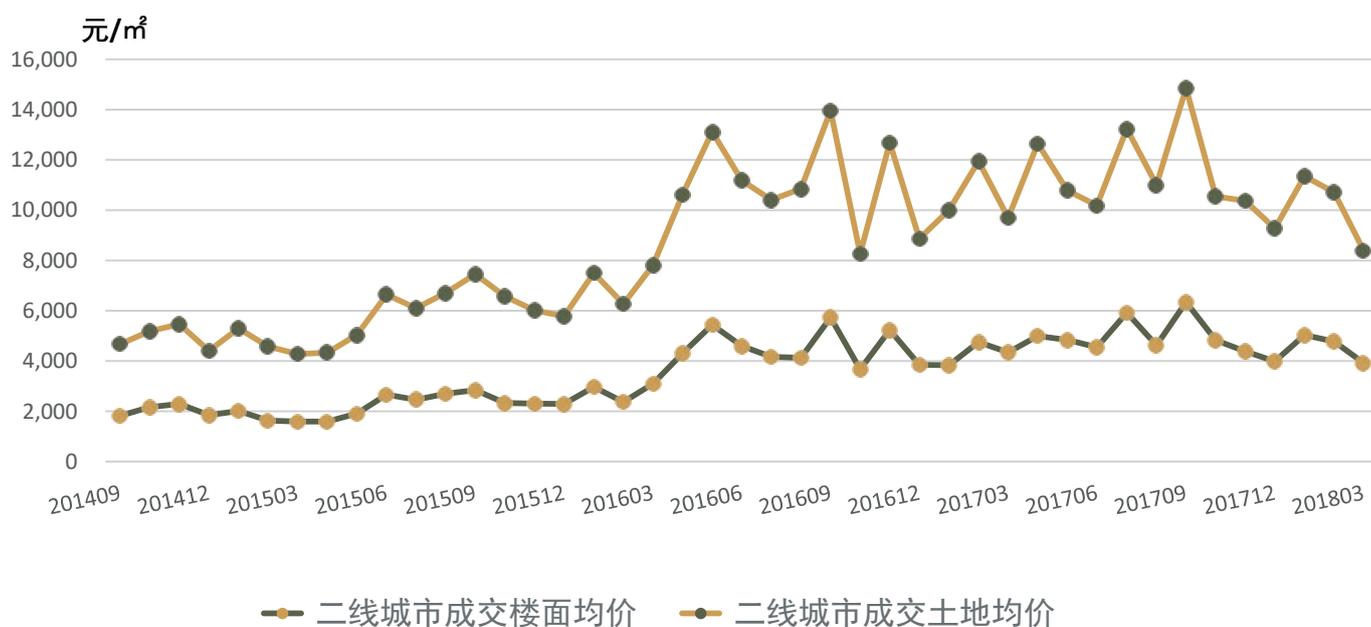
中国GDP累计值



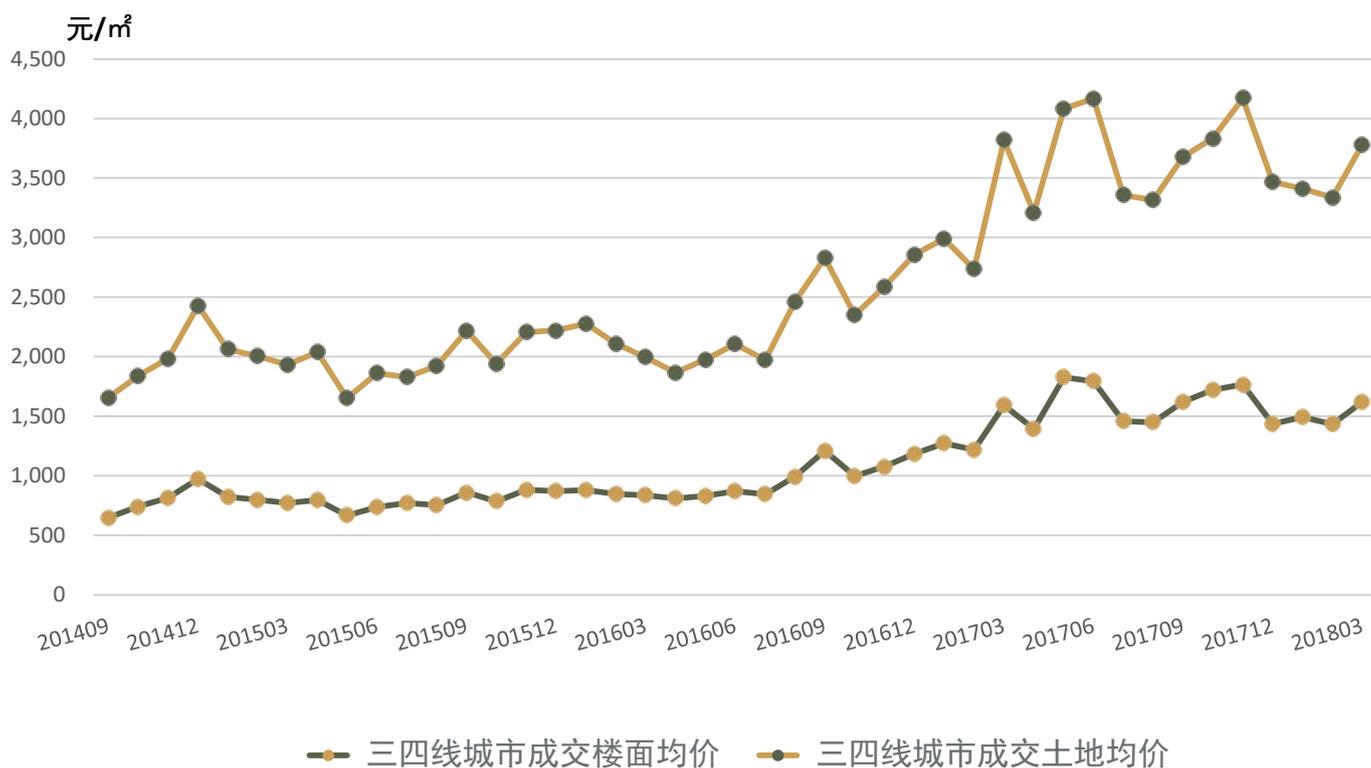
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



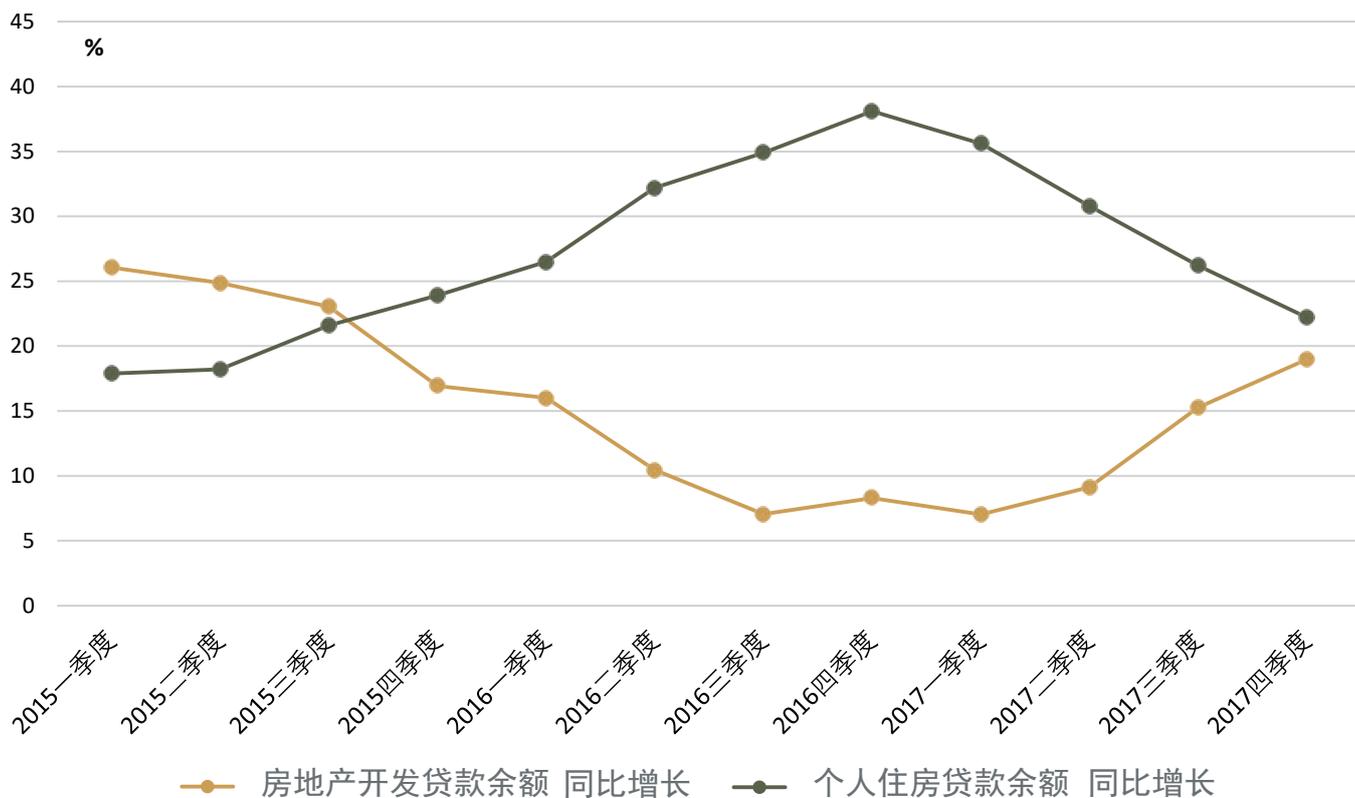
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势



近三年个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据库

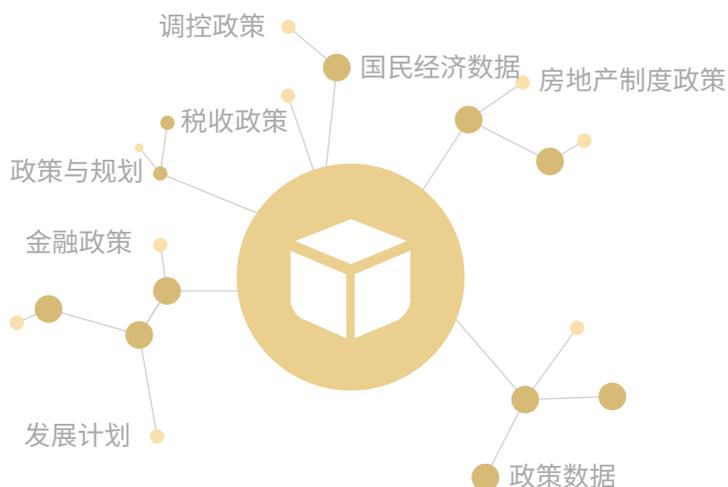


01 市场表现类

- /// 房地产价格数据库
- /// 房地产市场运行数据库
- /// 土地监测数据库
- /// 房地产主体数据库

02 自身因素类

- /// 房地产基础信息数据库
- /// 城市资源与区位数据库



03 外部因素类

- /// 全国宏观数据库
- /// 城市宏观数据库

附表一：中估指数(各城指标)

核心20城指数

能级	城市	中估指数	同比	环比	均价(元)
一线	北京市	109.1	-10.2%	-0.2%	54443
	上海市	105.3	3.2%	0.7%	53529
	深圳市	106.0	6.1%	0.4%	47421
	广州市	138.7	30.9%	0.7%	30751
二线	厦门市	121.1	5.3%	0.4%	36213
	杭州市	148.4	29.7%	6.8%	36518
	南京市	118.1	10.1%	0.3%	26833
	青岛市	192.2	33.0%	4.8%	26487
	石家庄市	125.9	4.5%	0.9%	16389
	武汉市	153.2	45.6%	2.2%	18325
	合肥市	100.1	0.3%	0.6%	14265
	郑州市	112.5	7.1%	0.1%	13415
	成都市	160.7	46.3%	3.8%	13602
	南昌市	122.6	21.2%	0.8%	9964
	昆明市	120.9	20.7%	1.5%	9374
	长沙市	130.6	29.6%	0.7%	8344
	重庆市	128.8	19.6%	0.0%	8562
	太原市	117.2	15.7%	1.4%	8700
	南宁市	131.6	26.7%	2.4%	8501
	西安市	153.1	49.6%	15.3%	9502

其他重点城市指数

其他城市	中估指数	同比	环比	均价(元)
天津市	85.3	-4.4%	2.9%	29132
大连市	113.8	23.3%	2.6%	13337
兰州市	102.8	0.4%	-1.8%	9130
宁波市	112.9	26.1%	2.1%	17340
苏州市	106.3	-0.1%	-0.5%	17815
东莞市	141.4	34.4%	0.5%	15397
廊坊市	87.1	-17.8%	-0.8%	14575
温州市	89.0	-13.5%	-9.9%	13483
保定市	118.1	10.5%	-0.5%	12148
丽水市	126.8	29.0%	15.4%	13444
绍兴市	109.1	21.1%	0.1%	11856
舟山市	112.4	12.2%	-1.5%	11632
南通市	99.5	23.1%	1.9%	11160
金华市	153.8	52.6%	14.0%	12273
嘉兴市	155.4	34.1%	3.0%	10950
张家口市	135.1	19.6%	0.3%	10524
惠州市	125.0	14.5%	-0.3%	10189
无锡市	115.2	-0.6%	6.2%	10890
沧州市	129.3	-8.7%	0.3%	9212
台州市	131.5	27.7%	17.1%	10933
湖州市	145.3	39.6%	1.2%	9576
唐山市	121.5	13.0%	0.3%	7782
邯郸市	132.4	16.3%	0.1%	7554
秦皇岛市	117.4	11.1%	1.0%	7342
衡水市	156.7	17.4%	0.6%	7381
乌鲁木齐市	106.2	3.7%	0.5%	6974
呼和浩特市	128.0	22.1%	2.3%	7595
柳州市	107.9	7.9%	0.1%	6761
桂林市	103.7	2.6%	0.2%	5633
银川市	108.0	6.8%	1.6%	5630
包头市	118.2	17.4%	-0.9%	5632

附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

2018年3月全国重点城市出让宅地LBI分布情况

CLBI排名	城市	地价贡献率	地价贡献率排名	CLBI值
1	南京	40%	6	27%
2	重庆	77%	12	26%
3	杭州	84%	5	11%
4	成都	74%	3	9%
5	沈阳	47%	7	5%
6	大连	18%	4	-18%
7	珠海	69%	16	-21%
8	天津	50%	9	-27%
9	昆明	23%	1	-39%
10	太原	21%	2	-43%
11	武汉	39%	12	-43%
12	西安	13%	14	-58%
13	青岛	21%	10	-67%
14	兰州	22%	8	-68%
15	郑州	19%	11	-71%

2018年3月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表

PLBI排名	地块名称	城市	住宅部分规划建筑面积(m ²)	地价贡献率	均衡市场地价贡献率	LBI值
1	巴南区界石组团T分区T12-4/02、T12-5/03号宗地	重庆	156636	80%	33%	142%
2	六合区金牛湖南侧2号地块	南京	270099	46%	26%	75%
3	六合区金牛湖南侧1号地块	南京	230745	47%	28%	65%
4	皇姑区梅江街西侧	沈阳	112745	62%	39%	60%
5	新都区木兰镇红石1、8组及集体、宫王1组,长林5组及集体	成都	202094	77%	55%	42%
6	新都区木兰镇宫王1组、红石1、7、8组	成都	201172	75%	55%	38%
7	六合区金牛湖南侧3号地块	南京	78022	46%	36%	29%
8	昆明经济技术开发区清水片区JK-QS-C6-01-02-01	昆明	272315	46%	36%	27%
9	萧山区蜀山南单元B-18-1地块	杭州	251205	84%	67%	26%
10	未来科技城139号地块	杭州	57572	90%	77%	18%

附表三：中估市场指数

2018年3月全国重点城市市场活跃度及资金流动性指数

城市	市场活跃度指数	环比	资金流动性指数	环比
石家庄	217.7	7.1%	233.9	5.0%
成都	59.3	-9.0%	71.0	-8.2%
杭州	81.2	-38.6%	104.1	-42.0%
郑州	138.4	0.2%	160.2	-10.2%
太原	179.1	26.6%	203.4	31.0%
福州	116.9	-49.0%	147.9	-49.9%
上海	264.5	236.6%	125.4	84.2%
深圳	108.8	62.6%	100.3	61.6%
长沙	207.9	15.9%	176.9	-0.5%
昆明	80.4	-13.2%	77.0	-19.6%
武汉	75.7	11.9%	66.9	9.3%
厦门	99.4	-39.0%	88.8	-38.9%
南昌	76.3	-27.7%	98.4	-27.5%
青岛	125.6	54.8%	146.3	72.4%
重庆	111.4	-27.4%	143.8	-26.6%
南京	60.0	-28.5%	45.9	-30.9%
合肥	157.6	26.4%	146.0	-12.0%
广州	44.8	-43.5%	44.0	-41.7%
北京	41.4	-21.6%	36.3	-27.1%
西安	83.1	-25.0%	100.8	-26.7%



上海中估联信息技术有限公司 主办
《数读地产》(月刊)



拉近您与房地产价值之间的距离 ↗



上海中估联信息技术有限公司

详情登录: www.caadt.com

咨询: market@caadt.com 021-62600506

地址: 中国 上海 延安西路777号 裕丰国际大厦8楼

若有意向订阅, 请将联系方式(公司、职位、姓名、电话等)发送至邮箱market@caadt.com, 将有专人与您联系。