

数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

07 月刊 | 总第10期
2018





数读地产—7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、刘杨春雨



基本动态/ 中估住宅指数 P01 (2018年·7月)	核心 指数	基本动态/ P07 房地产市场城市 月度基价分析 (2018年·7月)
政策走势/ 政府调控指数走势 P10 (一线城市)	趋势 分析	政策走势/ P11 政府调控指数走势 (二线城市)
2017年度中国房地产 P13 评估行业发展报告	深度 解读	冷眼看“经纪”： P16 “价值赋能”是房地产 服务行业的终极使命
中美贸易战：影响 P18 房价的两个逻辑	综合 数据	P20 宏观经济指标
中估住宅指数(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



中估住宅指数 (2018年·7月)

126.7

同比 **11.3%**

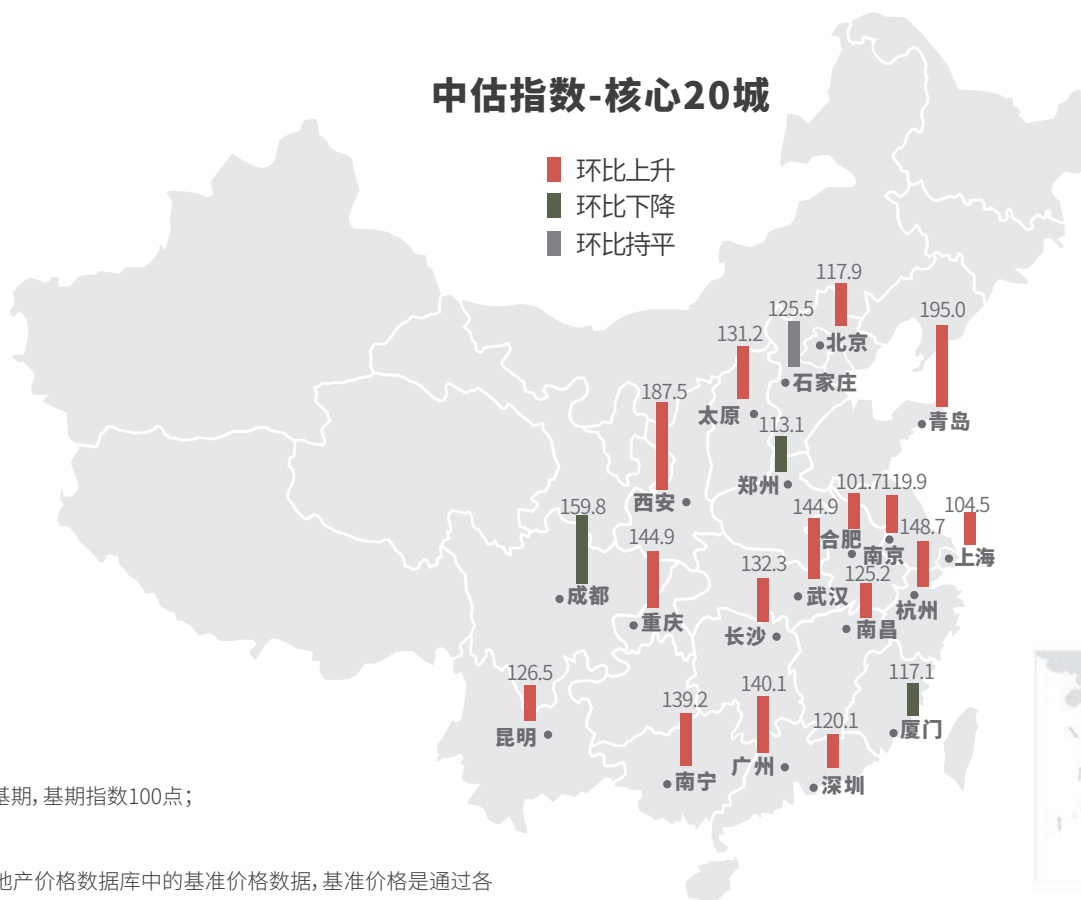
均价 (元) **23,307**

环比 **0.8%**

中位价 (元) **15,418**

中估指数-核心20城

■ 环比上升
■ 环比下降
■ 环比持平



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。

3、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

中估商办指数 (2018年·7月)

商业地产价格指数

86

同比 **-17.68%**

环比 **-5.49%**

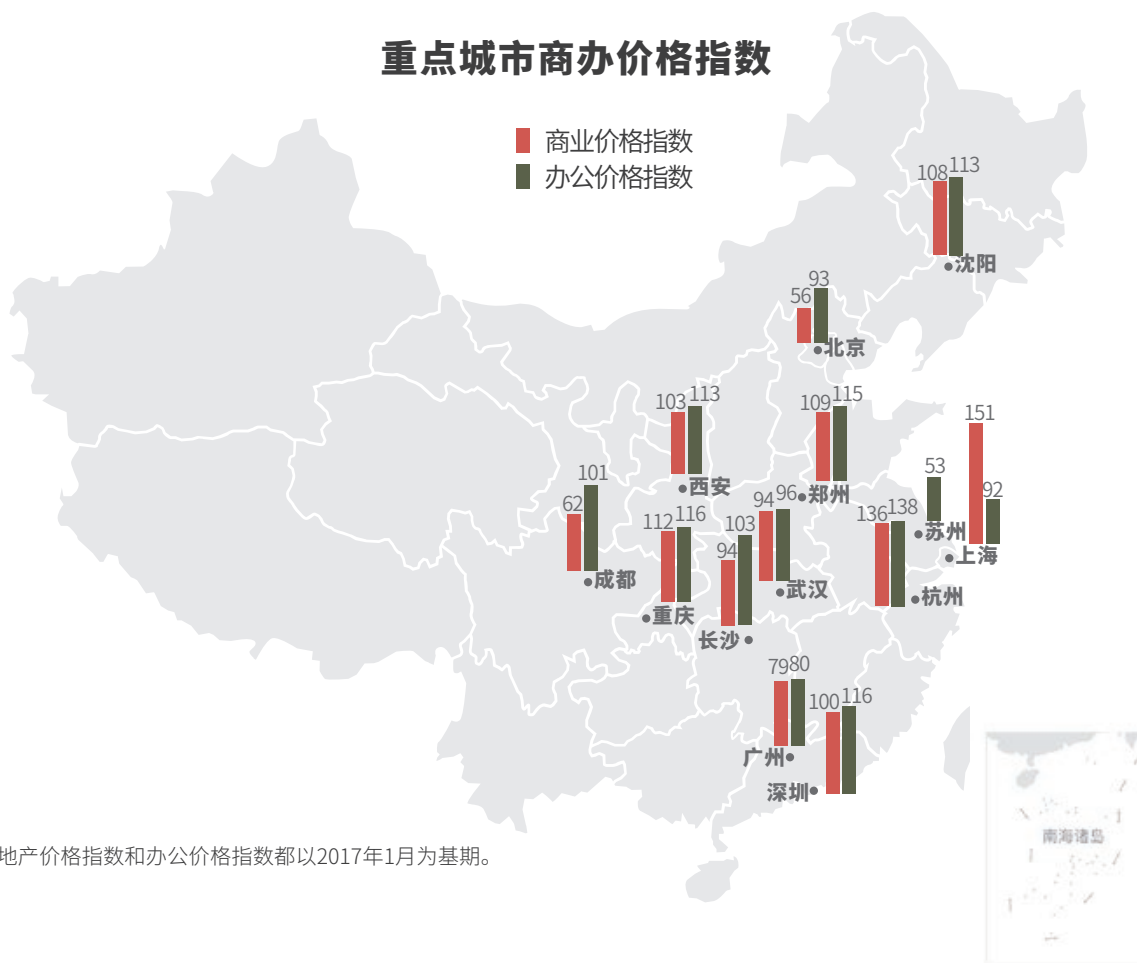
办公价格指数

99

同比 **-5.97%**

环比 **-7.73%**

重点城市商办价格指数



1、指数基期:

中估商业地产价格指数和办公价格指数都以2017年1月为基期。

2、计算模型:

计算模型取各样点价格涨跌幅数值作为样本参数,采用如下公式进行。

$$\text{计算: } R(n) = (1+a) * R(n-1)$$

式中: **a**: 本期样点价格涨跌幅数值的加权平均值 **R(n-1)**: 上期指数值 **R(n)**: 本期指数值

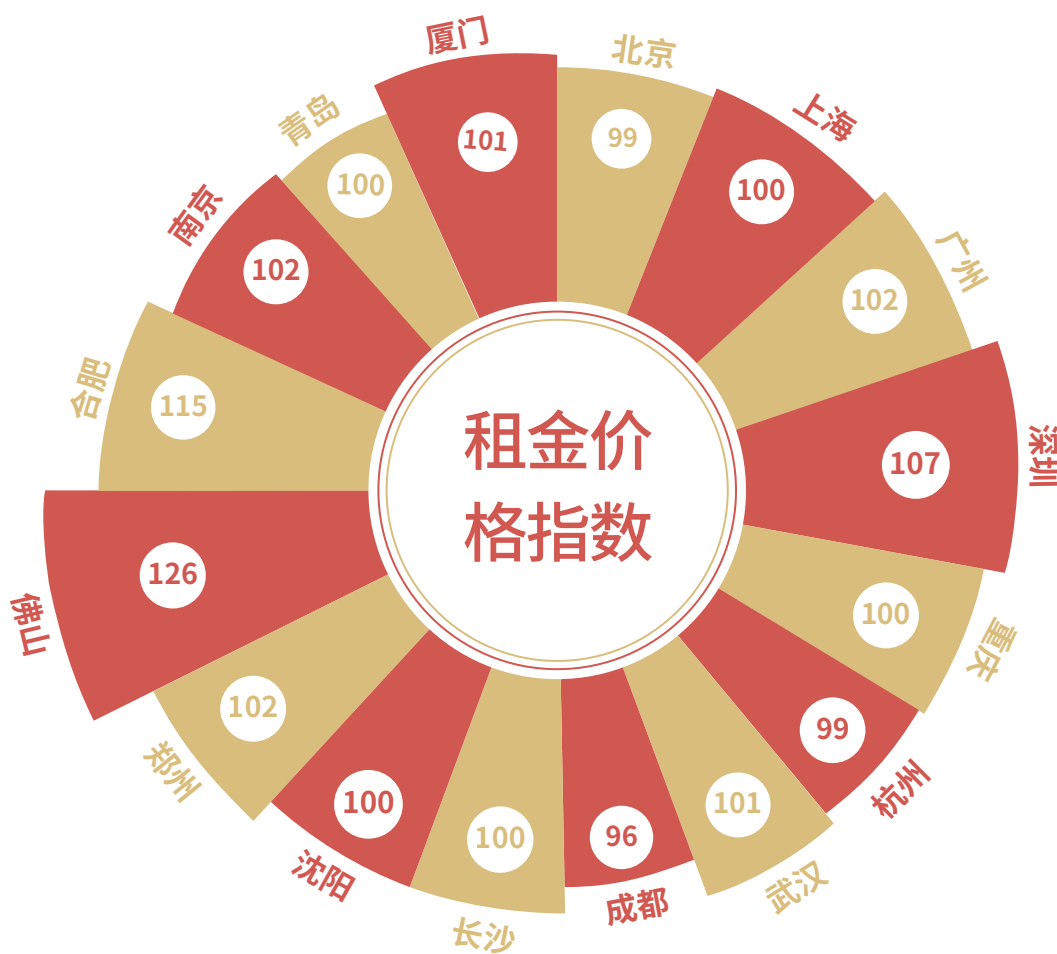
指数详情见附表一

中估租金价格指数(住宅)

(2018年·7月)

103

环比 3.97%



1、指数基期:

住宅租赁指数以2018年1月为基期, 基期指数100点。

2、计算模型:

计算模型取各样点价格涨跌幅数值作为样本参数, 采用如下公式进行。

$$\text{计算: } R(n) = (1+a) * R(n-1)$$

式中: **a**: 本期样点价格涨跌幅数值的加权平均值 **R(n-1)**: 上期指数值 **R(n)**: 本期指数值

2018年6月全国重点城市出让宅地LBI^①分布情况



指数详情见附表二

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。

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

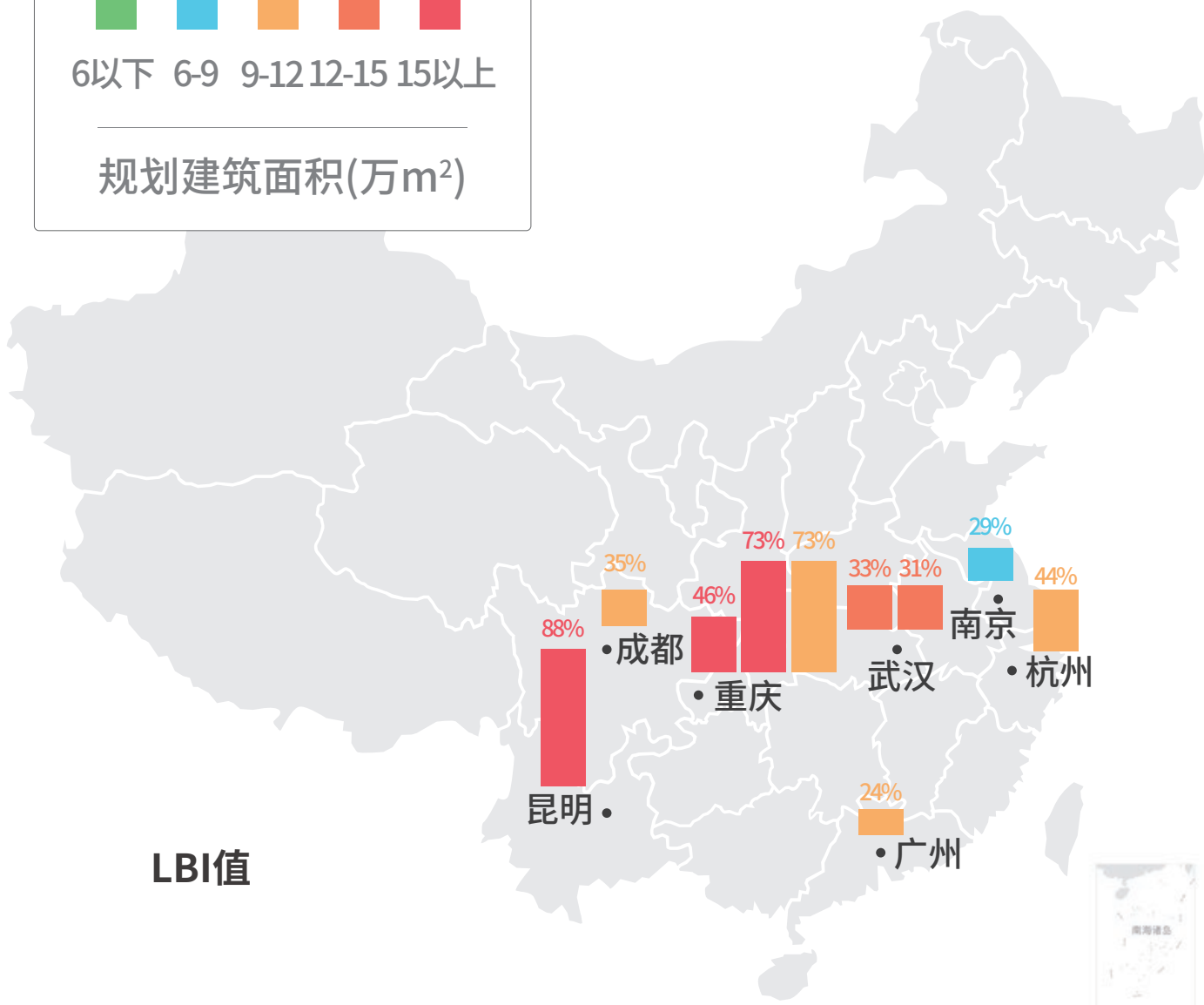
真实地价:

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6月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表

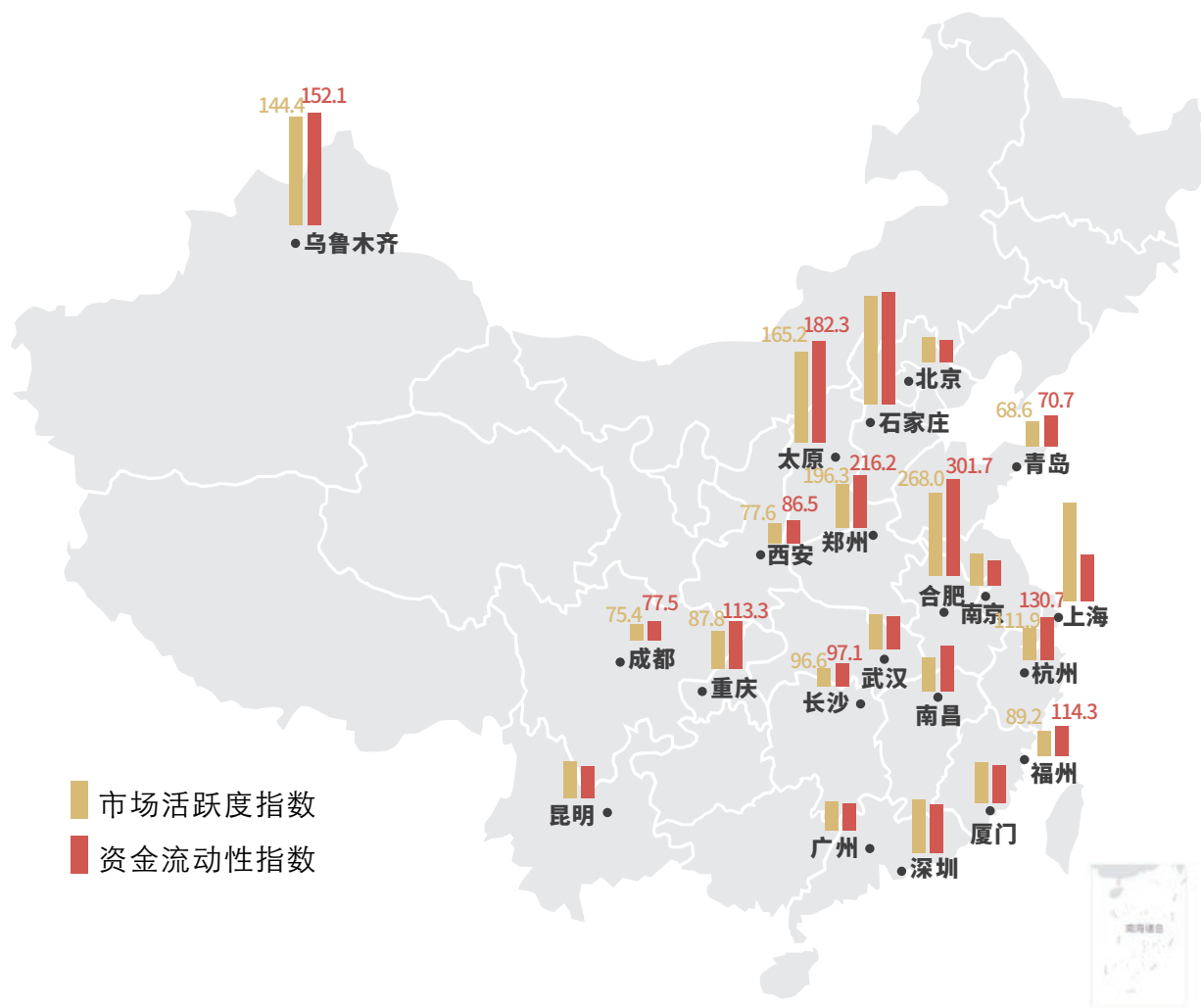


LBI值

指数详情见附表二



2018年6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·7月)

关键词 全国重点城市基价全线回暖

截至2018年7月，中估联数据中心基价上线的城市共243个，我们选取其中124个重点城市进行基价数据发布。

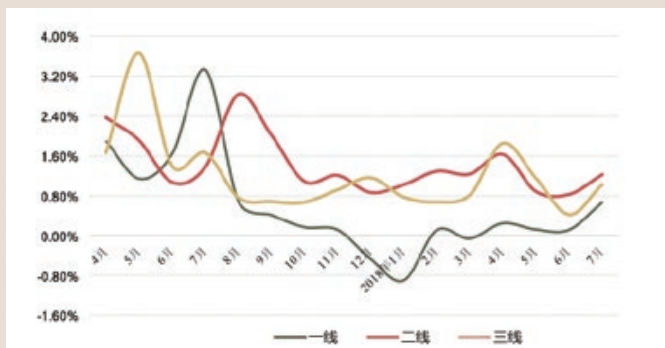
本月全国二手房价格全面回调，全国重点城市的基价环比平均上涨0.68%，涨幅较上月上升0.11个百分点。

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0.66%，1.22%和1.03%。涨幅最大的城市为重庆，环比大涨6.55%，降幅最大的为内蒙古的中卫，环比下降2.14%。

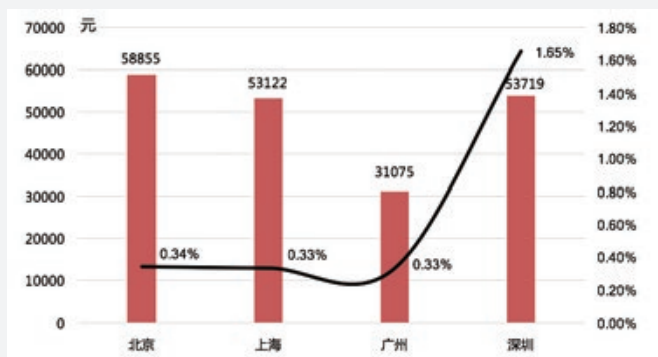
城市分级基价环比涨幅走势图



关键词

一线平均基价涨幅达到过去十一个月最高点，7月涨幅为0.66%

一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均上涨0.66个百分点，基价涨幅达到过去十一个月的最高点。

北京7月基价环比微涨0.34%，本月北京基价仍小幅上涨，下半年预计有大量的限价商品房推出，二手房市场将很难有大幅的上涨。

上海7月二手房市场环比微涨0.33%，由于新房处于严格的限价状态，而近期新房供给上升，二手房刚需部分转战新房市场，导致二手房市场需求有所减弱，同时在置换需求上升的情况下，个别板块二手房出售意愿较为迫切，二手房价上涨压力仍较大。

广州7月二手住宅市场持续上涨趋势，基价环比上涨0.33%，目前广州市的库存量仍然较为充足，而购房需求仍然以改善型和首次置业型客户为主。

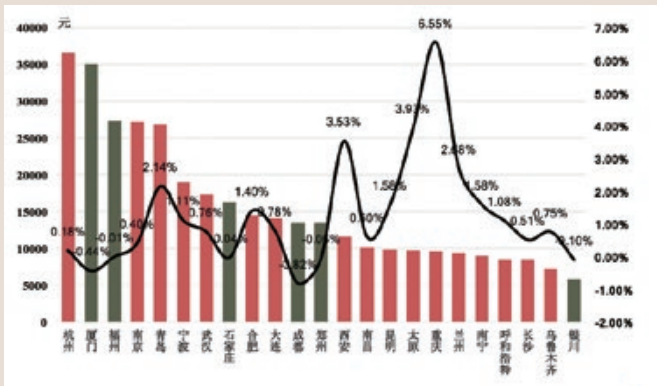
深圳7月基价上涨1.65%，深圳土地资源紧张和产业迅速发展带来的人口及住房需求不平衡的矛盾仍然较突出，房价仍有较强的上行支撑。

关键词

二线城市重庆基价涨幅居首，涨幅达6.5% 涨幅达15%

二线城市方面，23个典型城市环比涨幅微跌，平均涨幅1.22%，涨幅较上月上升0.4个百分点，18个城市基价上涨。**重庆、太原、西安**的涨幅位居前三，分别上涨6.5%、3.9%、3.5%。

二线城市基价及环比图



重庆基价本月涨幅为6.5%，位居第一。重庆房价上涨的主要原因是：

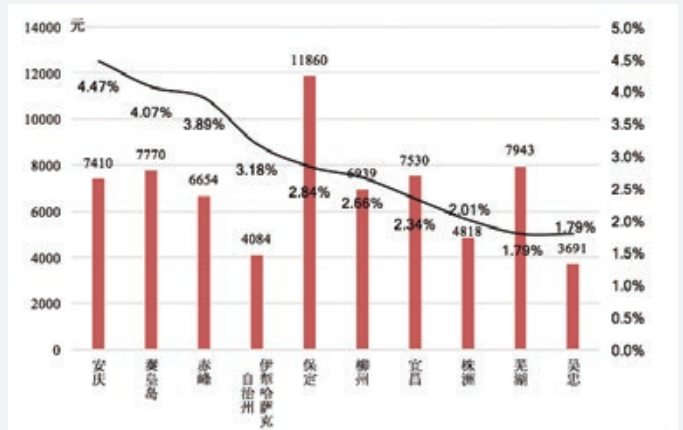
- 1) 过去五年内，重庆的经济发展较快，GDP和居民人均收入都有较大涨幅，但房价却仅增长约10%，与同级的厦门，南京，西安，兰州等城市相比潜在上涨空间较大。
- 2) 过去几年土地供应量逐年减少，但土地出让价格却有大幅提升，2017年重庆主城区平均楼面价约4900元/平方米，上涨了约1500元/平方米。
- 3) 重庆市的房地产调控政策仍相对较松，仅实行了限售、限贷这两方面，并没有从实质意义上限制购房人的资格，更没有限制购房人名下的房屋套数，因此给拥有足够资金的炒房客留下炒房空间。

关键词

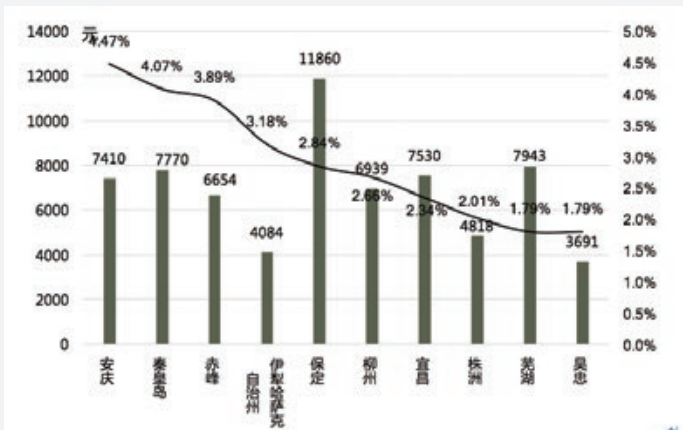
三线城市安庆涨幅居首，环比上涨4.5%

三线城市及以下等级城市方面，97个重点城市环比平均上涨0.55%，涨幅较上月小幅下降0.26个百分点。

三线城市基价涨幅TOP10



三线城市基价跌幅TOP10

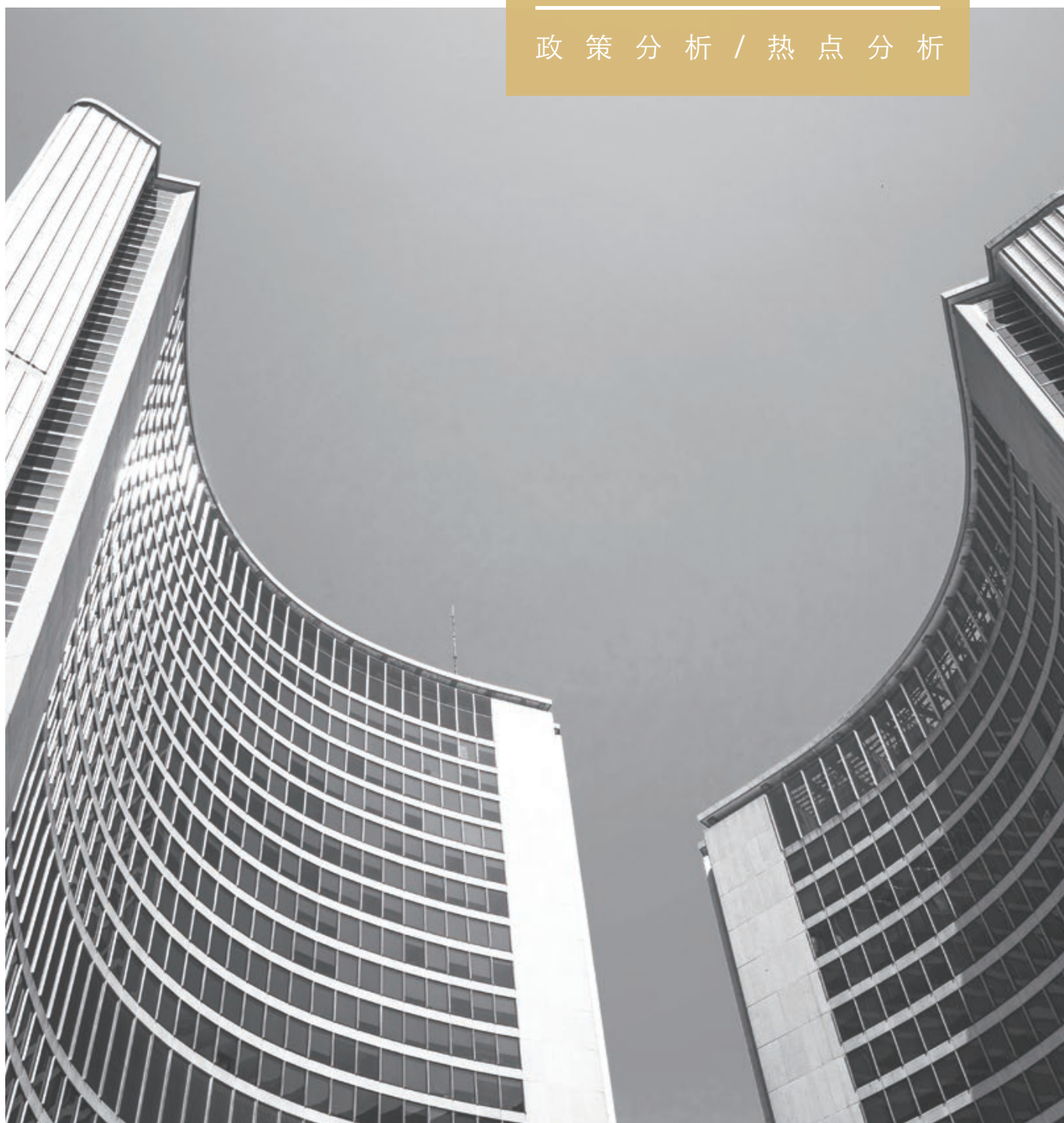


安庆涨幅位居第一，涨幅为4.5%。安庆房价主要是由“去库存”及棚改释放大量需求所推升起来的，而在国开行收紧棚改贷款背景下，作为缺乏产业支撑的四线城市，未来安庆房价上涨不具有持续性的支撑。

趋势分析

监控市场的政策走势

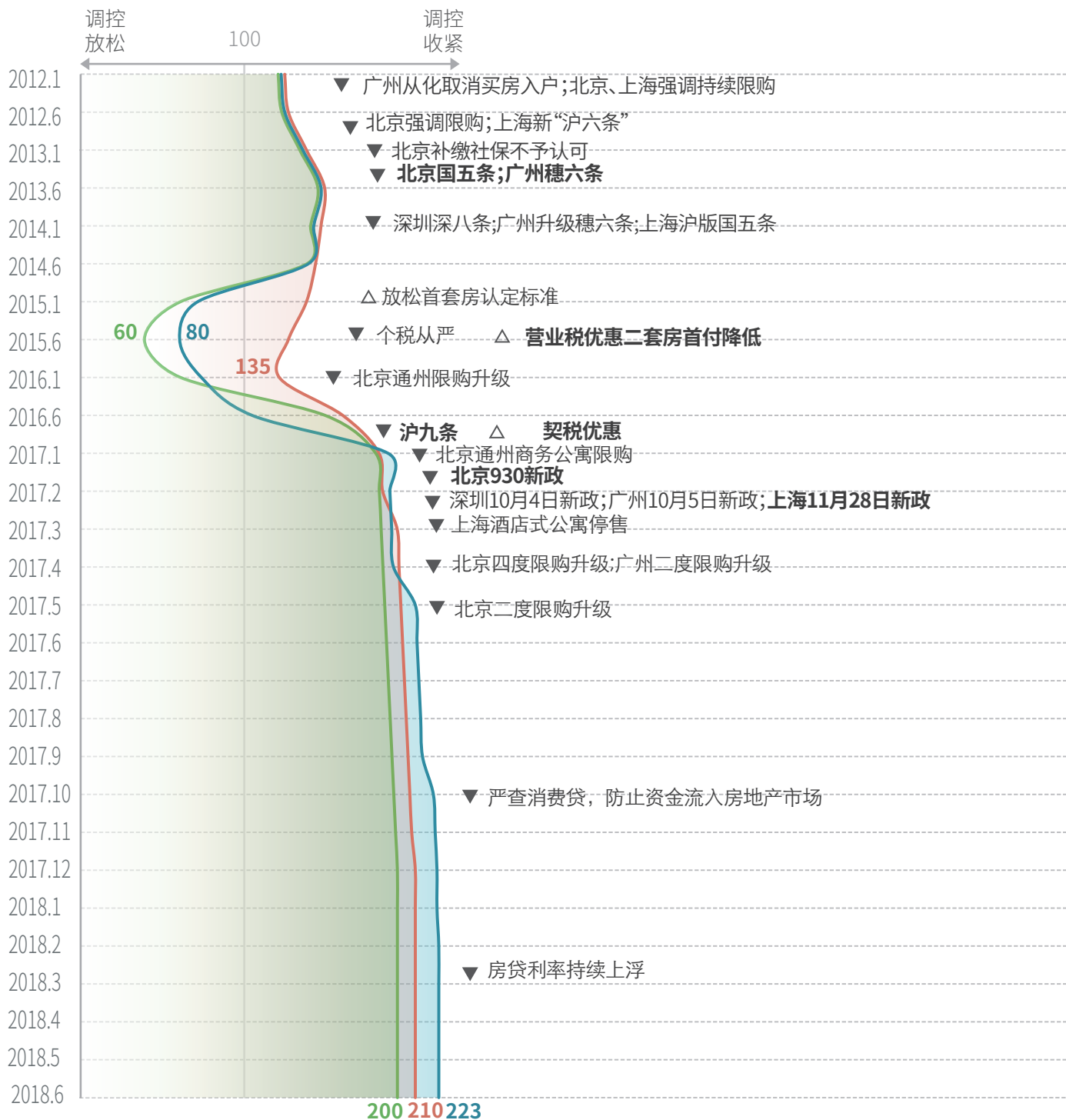
政策分析 / 热点分析



政府调控指数走势

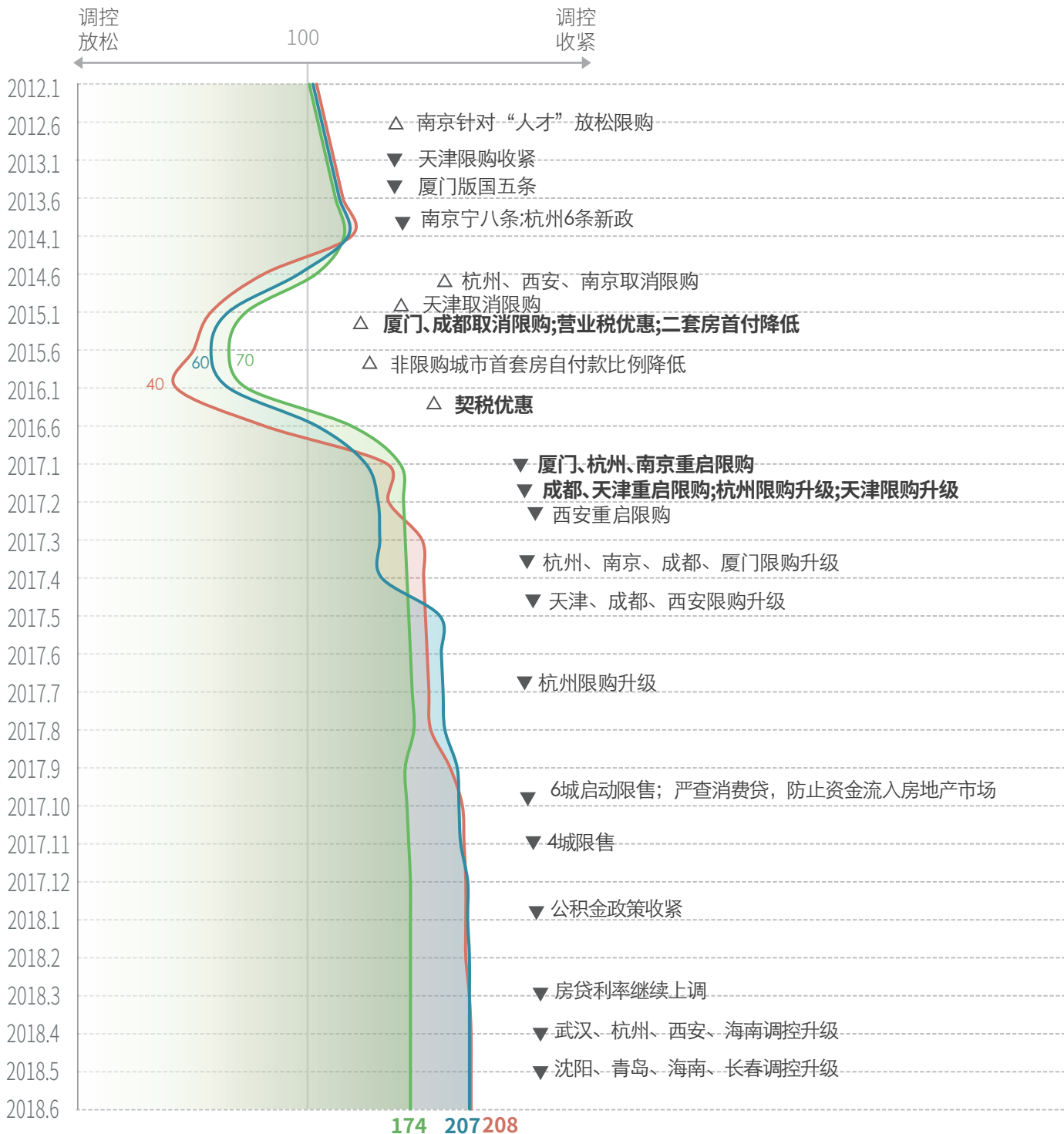
一线城市

— 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 ▲ 调控放松



① 行政调控指数:本地新购、外地限购、限贷、限卖、限离

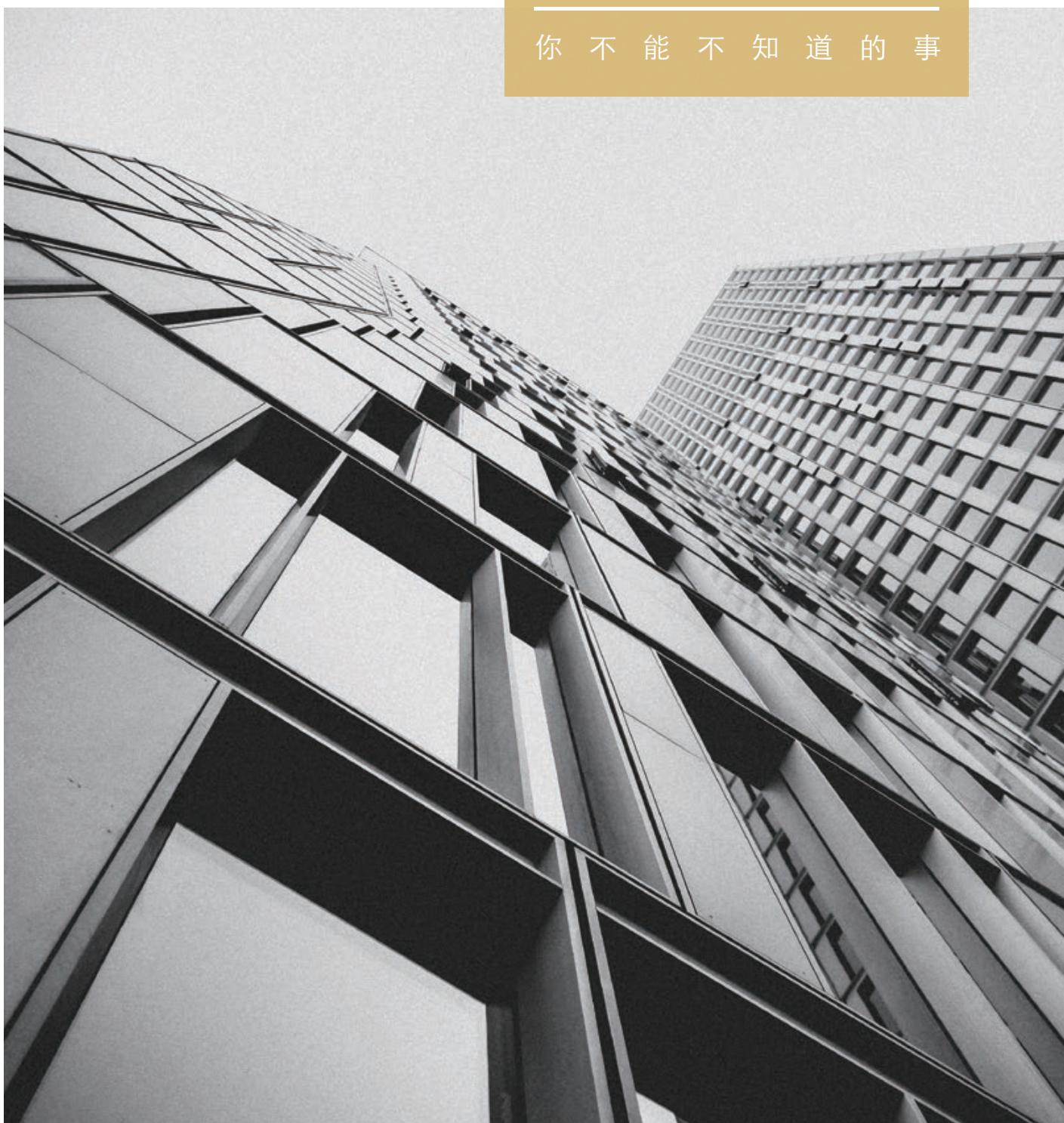
税收调控指数:普/非普要求、营业税收紧(满二年免税升级为满五年方可免税)、个税从严、契税从严、其他税收

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

深度解读

解读市场的未来方向

你不能不知道的事



2017年度中国房地产评估行业发展报告

文 / 许军

一、行业发展现状



1998年住房分配货币化改革以来,房地产作为商品在投资领域和消费领域发挥着越来越重要的作用。作为市场上的商品,价格机制是房地产能够在流通环节实现交易的重要保证。因此,房地产的价格评估,对于市场机制的实现至关重要。实际的经济活动中,房地产抵押,征收,税收,司法拍卖,损害赔偿、转让等活动都需要有专业的,具有公信力的,能够承担相应的法律责任的估价机构或者专业人员来进行评估,且由于房地产交易涉及政府、金融、保险等多种行业,因此评估结果不仅关系到相关单位、公共的利益和人民财产安全,还关系到金融安全和社会的稳定。

目前,我国房地产评估业务按照内容来划分,主要包括房地产抵押/转让评估、司法鉴定、征收评估、咨询顾问、土地使用权转让评估等。截至2017年底,全国共有房地产估价机构约5500家,其中一级机构约550家,二级机构约1700家,三级(含暂定)机构约3000家。注册执业人数约为5.4万人。

抽样调研结果显示:2017年营业收入为2000万~5000万(含)占比为8%,1500万~2000万(含)占比为21%,1000万~1500万(含)占比为33%,500万~1000万(含)占比为21%。其中房地产估价业务占比为60%以上的机构占比高达76%。

在业务内容方面,营业收入占比前三项的业务分别为房地产转让/抵押评估、征收/拆迁补偿评估和司法仲裁和鉴证评估。95.8%、87.5和41.7%的被调研机构分别选择了这三项业务为主要业务,

我国房地产评估机构当前核心竞争力主要体现在企业品牌建设、数据和信息化创新、评估技术提升、客户资源开拓、人才引进和培训、管理水平上台阶等六大方面。计划从事未来创新尝试的内容中,扩展业务、产品研发、内部管理都是重点。

二、行业重大事件

(一)财政部监督管理办法和评估准则

2017年4月21日财政部制定并公布首个相关评估行业监督管理办法《资产评估行业财政监督管理办法》,并已于2017年6月1日起施行。8月23日财政部制定了《资产评估基本准则》,自2017年10月1日起施行。随后,中国资产评估协会发布了相关资产评估执业准则和职业道德准则修订稿,修订后的执业准则和职业道德准则自2017年10月1日起施行。在资产评估法施行1周年之际,评估行业中资产评估专业门类率先完成了监督管理办法和评估准则等系列配套制度制订、修订工作。

(二)银监会发布商业银行押品管理指引

2017年4月26日,银监会发布了《商业银行押品管理指引》,引导商业银行加强押品相关制度建设,明确岗位责任,完善信息系统,规范押品管理业务流程;同时指引对押品分类、估值、集中度管理、压力测试、抵质押率设定等提出明确要求。该指引将对估价机构特别是房地产估价机构的押品估值服务产生深远影响。对房地产估价机构提供服务提出了更高的要求。



(三)行业召开“估价无处不在”年会

2017年11月2日-3日中国房地产估价师与经纪人学会主办以“估价无处不在”为主题的年会,创下了近年参会人数记录。社会发言中要求估价机构改变固守成规的旧观念,不断发掘新市场,开拓新业务。目前面临的大数据智能时代挑战、经济活力不足导致传统业务市场萎缩的挑战和《资产评估法》实施带来的责任和风险加大的严峻挑战叠加情况下,估价行业面临巨大生存威胁和挑战,发展日趋乏力,创新服务,开拓新业务在评估行业成为共识,全国各地机构在转型期踊跃参与这一年度行业盛会,希望获得行业未来发展新的认知、新机遇。

(四) 个人住房税基评估能力正在具备

财政部部长肖捷12月20日在人民日报撰文,提及未来开征的房产税时指出,按照“立法先行、充分授权、分步推进”的原则,推进房地产税立法和实施。对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房产税,适当降低建设、交易环节税费负担,逐步建立完善的现代房地产税制度。评估行业经过最近几年在行业信息化、房地产批量评估领域的建设,已经具备了承担个人住房税基评估的技术能力,具备承担数据建设及维护的能力。



(五) 市场监督管理能力进一步加强

国土资源部发布开展土地估价机构备案工作的通知、证监会对从事上市公司业务的评估机构监管处罚力度加大、法院网络司法拍卖工作全国推行、多家评估机构和评估专业人员被刑事处罚、深圳证券交易所要求物业资产证券化需由一级资质房地产估价机构出具评估报告等重大事件均对房地产评估行业产生了一定影响。

三、行业面临的外部竞争

(一) 跨界机构强势介入

近年来,跨界机构强势介入评估行业,对评估行业的传统业务形成挑战。这些跨界机构,或是在自身规模上具备优势,或是在数据积累上具有基础,对评估行业传统围绕“价格”的服务造成较大冲击。表现在,第一,利用数据积累和服务系统,大量挤占房地产转让/抵押业务和课税业务的市场空间;第二,利用资本优势,采用低价竞争策略,大量抢占传统评估机构的业务。

于此同时,互联网金融服务的创新发展,咨询机构、房地产互联网站的咨询结果等已均可作为房贷依据,房地产估价机构已不再是新型信贷(互联网金融)业务的必须。资产评估的立法、估价资质的作用的淡化使估价机构在传统业务领域发展的方式受到严重的挑战。

(二) 只能革命家具竞争

智能革命已经影响到估价核心过程(识别、对比配比、算法应用、形成结果和阅读阐释)的智能化程度,并在住宅、办公、商业和工业的“价格”智能化判断方面发挥着重要作用。未来,可能只有2%的具备大数据估价思维的估价机构和估价师从人工智能革命中存活下来。

(三) 数据战争硝烟弥漫

目前,房地产信息数据库的建设尚在起步阶段,从建设主体来看,政府、房地产相关协会、房地产开发商、房地产评估机构、数据公司、互联网企业等,都在建设房地产数据库;从内容来看,基础数据、价格数据的建设已经具备一定规模,而空间的GIS数据、结合房地产主体和人的数据也使机构间的差异在加大。一方面是数据重复建设,另一方面是机构都在信息化的发展道路上探索新的发展模式。房地产评估机构如何做好自身数据建设的同时,如何在激烈的竞争中找准方向,获得生存和发展的机会,是值得思考的问题。



四、行业面临的内部竞争

(一) 估价机构“小、散、弱”的格局长期存在



大部分估价机构的经营情况存在以下三个特征,第一,规模较小:体现在营业收入不高(集中在1000万—1500万元)、员工人数少(集中在31人—50人);第二,经营较散:体现在各家机构专注于经营地方性业务、分布分散,业务类型既有传统的估价业务,又有综合咨询业务,业务内容较为分散;第三,能力弱:表现在专业能力和市场影响力较弱,无法房地产经营的价值链条上发声,只能被动的提供服务。

(二) 战略方向探索仍在进行

近年来,土地出让、银行抵押和房屋征收等传统业务逐步萎缩、行业内低价同质竞争激烈。为了在激烈的竞争中取得一席之地,一部分机构对估价业务进行深化,即将估价业务和城市更新结合,走上综合咨询的道路;一部分机构通过企业品牌合作来提升核心竞争力,或是加入一定的平台、或是进行品牌复制、也有些机构进行品牌整合。业务方面,大部分机构仍旧踟蹰于数据要不要建、系统要不要改、平台要不要加入。

(三) 资源整合从未停止

估价行业内部的资源整合力度在加剧,但是各家估价机构总体的资源整合能力偏弱,表现在,第一,跨区域调动资源的能力弱:大部分估价机构从事的都是地区性的业务,不具备跨地区甚至是提供全国性服务的能力;第二,开拓新客户、新业务的能力弱:由于品牌竞争力弱,在深挖客户需求方面缺乏方向性指导;研发能力弱,很难形成有竞争力的创新产品;适应能力弱,无法为高效为老客户提供以互联网、大数据为基础的相关服务。

五、行业发展方向

(一) 从“单一服务”向“多元服务”发展

尽管很多估价机构进行了业务创新的探索,但是依然是围绕这“估价”来提供服务,服务内容较为单一。对比美国评估行

行业的存量资产价值,房地产评估业尚有巨量的空间可以挖掘。物业及资产服务、房地产广告和经纪租赁以及租赁经营等服务,在我国只具备了初步规模,但是市场存量还需要深入挖掘。

(二) 从“价格判断”向“风险分析”转变

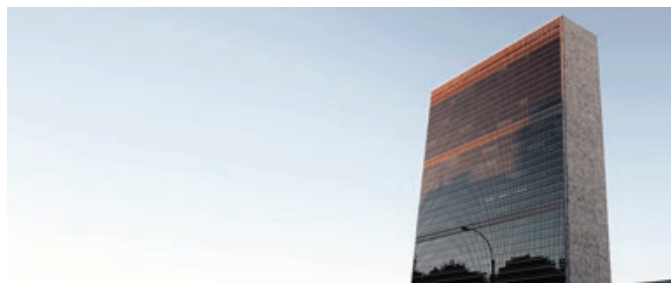
传统的围绕“价格”判断为服务重点的业务模式,受到了人工智能革命的挑战。在具备一定数据基础和算法条件的前提下,“价格”判断已经不再是房地产评估服务的未来方向,而充分利用大数据和先进计算机技术,对房地产市场未来面临的风险因素进行识别、判断和分析,才是行业要深挖潜力的重点内容。

(三) 从“经验驱动”走向“数据驱动”

传统的估价思维是机械化思维,是在一定的小样本基础上,以大胆假设、小心论证为原则,通过对小样本的测试得到一个相对确定的价格。而大数据的估价思维,是在大量多样的、具备多维度相关性、具有一定完备性基础上的数据,以深度学习为基本技术,通过计算机技术实现“穷举”,得出各种概率条件下的价格。今后,“数据驱动”将取代“经验驱动”的主导地位,对估价机构提出更高数据知识和数据处理能力,使得估价机构不仅具备数据意识,还具备数据积累,数据分析、应用工具能力和平台思维能力。估价机构必须坚持以发现价值和实现价值为目标,在数据系统使用和价值发现的方式上谋求创新式发展。

(四) 从“单一品牌”走向“品牌整合”

尽管行业的业务前景潜量巨大,但是在如何获得未来的市场机会方面,评估机构根据自身的条件,进行了扩张模式上的探索,有走抱团式的合作道路的,有采用“互联网+”模式的,这两种模式各有优缺,但是都不能在根本帮助评估机构累积核心竞争力,实现创新突破。从具体实践来看,品牌整合模式才是实现机构资源共享、优势互补的最佳路径。未来,只有助力机构实现价值重构、系统锻造、价值共享和资源整合的平台,估价机构才能在激烈的内外部竞争中胜出。



冷眼看“经纪”：“价值赋能”是房地产服务行业的终极使命

文 / 颜莉

近期一篇关于在经纪行业何去何从的论战,引发了热议,势头甚至盖过了激战正酣的世界杯。作为一名评估人,同样在做着服务房地产行业的活,笔者在感叹“相煎何太急”的同时,也冷静的分析了此次论战的来龙去脉,有几个核心问题想在此做一个讨论,从评估行业大数据平台的角度,来谈一谈评估人对这些核心问题的思考。

一、经纪行业,论战为何?

此次经纪行业的论战,有三个焦点问题:分别是“李逵李鬼之争”、“未来之争”和“重塑之争”。第一,“李逵李鬼之争”指的是“真假房源”的问题。一些经纪机构一直被诟病通过在平台上挂“虚假房源”以获取流量,此问题由来已久,至今尚未有全面的解决方案。



第二,“未来之争”,指的是互联网与经纪业务相结合后,“流量为王”和“服务为王”,究竟哪一种盈利模式,代表经纪业务的未来?



第三,“重塑之争”:互联网是否重塑了经纪行业?

在经纪行业的第一个黄金时期(2000年-2010年),经纪行业收入绝大部分来自佣金,而到了互联网+时代(2011年-2015年),互联网给经纪行业带来了“流量红利”,无论是线下往线上切,还是线上往线下切,C端客户能获得更多的选择,整个行业在往“帕累托最优”均衡的路上迈进了一大步。然而这一大步也是有代价的。流量时代的到来,迫使一些机构用“假房源”来吸引客户;这些机构获得的流量反哺到自己的线下业务(专业术语为“渗透率”),进一步提升了自身的盈利能力。但是在缺乏监管的情况下,劣币驱逐良币,中介市场乱象丛生。当然,也有专注做线上平台服务的机构,但是“李逵李鬼之争”不解决,经纪行业脸上的“乱”字是始终消不掉的疤。

有几组数据可以回答“未来之争”的问题:根据华泰证券2016年房地产经纪行业的分析报告,经纪行业的收入来源及占比如下表:

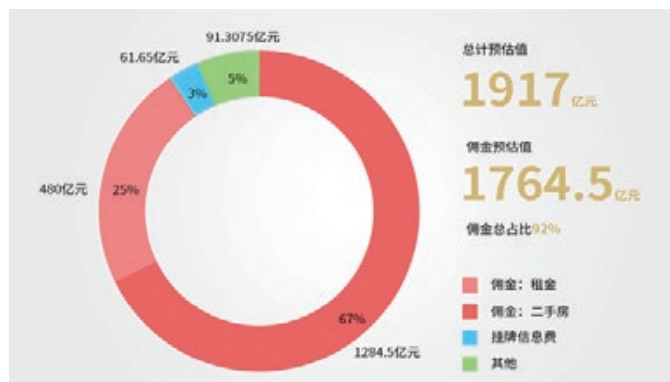


图:经纪行业的收入来源预测(预测时点:2016年4月)

(备注:报告中预测了中国房地产经纪行业的市场容量,有极大和极小值,本表预测值取二者平均数)

可见,无论是现在还是未来,佣金都是经纪行业占绝对优势的收入来源,而挂牌信息费,以及相应的抵押贷款广告、房地产开发商新盘广告费等,都是流量给经纪行业带来的附带收入(即端口收入),并不能撼动佣金收入的主导地位。从现实经验来看,那些专注于“平台”的机构,其收入和“平台服务”的功能正在被弱化,原因主要有两方面,一是信息与交易之间存在沟壑,二是买方信息来源的多元化。这也是为什么2015年此类公司广告业务大幅下滑,进而积极转型交易的主要原因。

那么,互联网是否重塑了经纪行业?我们先来看看美国的经验。

二、他山之石,可以攻玉

笔者赞同这样的观点:经纪业务不可能被线上完全替代。原因有二,第一,经纪业务的核心是“撮合”:房地产的基本属性之一是不可移动,这一属性也决定了“看房到选房”的过程,是需要购房者亲身去体会的,纯线上无法完全替代线下的这种“体验式”服务;第二,经纪业务的专业性决定了它既是起点也是终点。二手房交易始于经纪业务,但交易的过程可能涵盖产权保险、房屋检查、法律纠纷、按揭服务以及其他衍生的服务。所以经纪服务看似一锤子买卖,实为全流程服务。

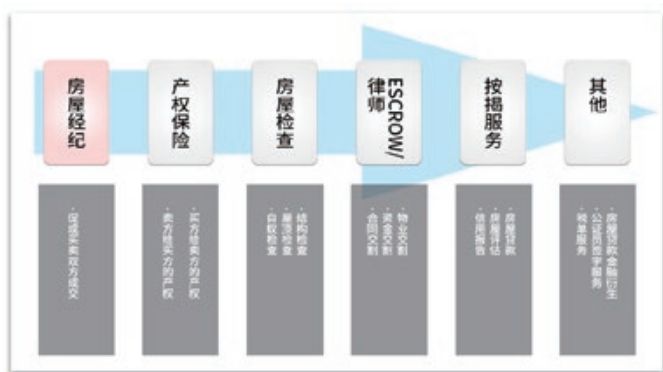


图:美国的房地产经纪服务及其衍生业务结构

值得一提的是,美国的房地产经纪收入构成中,衍生业务收入占比约为25%,而此类业务在中国尚在起步阶段。

再看看美国的MLS (Multiple Listing Service), MLS成员资格制度,将经纪人和房源捆绑,使“假房源”给经纪人带来了极高的信用成本。互联网渗透到中介行业后,MLS不仅没有排挤商业性中介机构的市场空间,相反,通过合理的资格准入制度来规范市场秩序,相对自由而灵活的“独立合同制”,给了经纪人更多的激励和回报,使行业进入良性循环。

从美国经验来看,准确的说,相对健全的市场机制是经纪行业重塑的背后推手,而互联网只是工具而已。这里有两个经验值得学习:第一,服务是关键。无论是哪一种类型的房地产服务,全流程服务是大势所趋;第二,效率是前提。互联网只是极大降低了信息不对称的成本,通过行业的流程再造去提高效率,才是创造价值的核心所在。

回到房地产服务业,我们从更高的视角去看待经纪行业的论战。这个视角叫“价值赋能”,我们要问一下自己,问一下服务行业的同仁,我们是否给行业带来了价值?

三、“价值赋能”才是房地产服务行业的终极使命

这些价值体现在:第一,我们有没有真正意义上解决客户的需求?第二,我们有没有为提升服务效率做出了有价值的贡献?

至少目前,第一个问题,经纪行业离全流程服务还有很长的距离;第二个问题,经纪行业经历了互联网和资本的洗礼后,并没有提升总体的服务效率。除了交易前端的渠道方有变化,但实际整个交易流程是没有任何改变的。

毋庸置疑的是,互联网和资本的介入,大大的促进了评估行业的流程再造,但是在全流程服务方面,评估行业也还是有很长的路要走。值得关注的是,这两个行业都沉淀着大量的房地产数据,这些数据对于两个行业而言,用好了是机遇,用不好就是挑战。

房地产服务行业的未来之路在哪里?“未来之争”永远不会停止。有一点是可以肯定的,数据驱动将是行业转型的内核。与互联网驱动带来的无序竞争相比,数据驱动将给行业带来更多的创新动力,而“真实”、“综合(人+房)”数据是将服务行业立体化、系统化重构的原动力。

还有一点,很多人没有注意到,相比之前的各自为战,经纪行业与评估行业的优势互补、业务交叉,也是服务行业迈向新时代的重要特征。

		
	评估公司	经纪公司
客户特点	B端较强、C端较弱	C端较强、B端较弱
业务特点	评估为主	经纪为主
诉求	数据驱动、创新驱动	

图:美国的房地产经纪服务及其衍生业务结构

携手,不仅要给行业带来价值。B端和C端的相互借鉴,评估和经纪交叉探索全流程服务,专业化、综合化才是满足客户需求需求的根本所在。

携手,还要给行业赋能。通过大数据打通服务内容之间的沟壑,以创新业务作为发展的抓手,提升服务效率。

未来未至,未来已来。没有一个人能够准确预测未来,但是大数据可以提供多维思考,多重验证。

终极使命,价值赋能。没有一个人人生下来就知道自己去向何方,背负着自己的使命,市场会指明方向。

中美贸易战：影响房价的两个逻辑

文 / 颜莉

北京时间7月6日,美国对第一批清单上818个类别,价值340亿美元的中国商品加征25%的进口关税,作为反击,中国也于同日对同等规模的美国产品加征25%的进口关税,这标志着中美两国的贸易战正式开打。此次美国对法制裁的500亿美元规模的制裁主要集中于机械设备,光学仪器和电气设备;中国对美反制主要集中于水产、水果干果、畜禽肉、鲜蔬菜、动物制成品等领域。

在《2018房地产春夏之交:谁是谁的罗生门》中,我们对于下半年经济情况表达了隐忧的担心,7月6日正式开打的中美贸易战,更是加剧了对于下半年经济压力的负面预期。中国目前对于国际收支项目采用的是相对较为严格的管制政策,中美贸易战的负面作用短期内还很难显现,但是总结房价波动与外汇汇率之间的关联性,及其影响逻辑,可以为下半年的市场价格走势做出一些方向性判断。

一、价格逻辑：人民币汇率贬值后房价预期如何



图：人民币汇率（间接标价法）与房价走势图
（数据来源：人民银行，国家统计局）

很多国家的房地产价格与汇率价格之间具备高度相关性。根据上图,中国2005年至今房价和汇率价格相关性非常高。人民币升值路径与房价上升路径基本吻合。从大周期的情况看,人民币持续升值预期,将造成资本流入国内进行资产配置,其中房地产是极佳的选择,结合我国的外汇结售制来看,人民币升值后,央行需要购入美元,人民币基础货币增加,市场流动性和充裕度上升。长期升值预期会带来利率上升的预期,但是目前这方面对房地产资金的影响不确定。

反之,人民币贬值预期下,基础货币减少,市场流动性紧缩,资金面紧张,此时支持房价上涨的动能减缓,下行空间出现。



二、GDP逻辑：人民币汇率贬值和中美贸易战对房价的影响

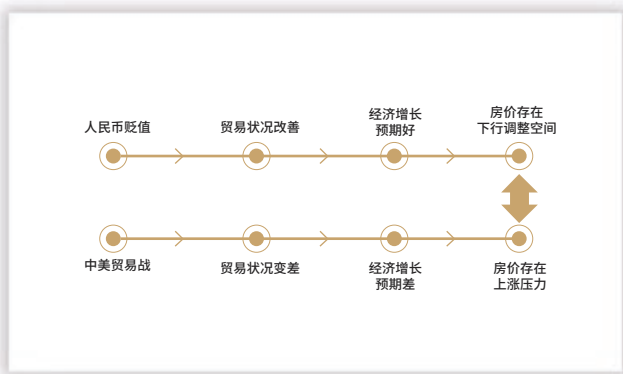


大外汇汇率属于进出口部门的价格水平、房价属于投资部门的价格水平。与政府购买、消费一起是GDP的重要组成。由于GDP增长率是各国经济目标之一,为了保证适度的经济增长,在某些部门难以获得增长,甚至是出现大量下滑的情况下,通过刺激其他部门来获得经济增长。2014年刺激房地产增长,正是基于实体经济不济、出口大面积下滑的经济预期。

此次人民币贬值,有利于国际收支项目改善,对GDP增长有利,房价上行压力减轻,可能出现下降空间。

但是中美贸易战正式开打,对GDP负面影响居多。由于一季度出口累计增长了14%,比去年同期高了7个百分点,而且出口和其他经济数据不太一致,包括PMI、发电量和铁路货运量等指标显示实体经济的活跃程度并没有进一步的提高,这某种程度上说明高速增长的出口里面有很大成分是出于对贸易战的担忧而提前进行交易,所以下半年的出口和经济增长还是面临较大的不确定性。

也就是说,尽管人民币贬值可以改善贸易状况,带动出口增加,但是中美贸易战开打,则会抵消人民币贬值带来的正面影响。



三、两个逻辑背后是权重差异，关键仍是供给侧改革如何持续发力

人民币如果持续贬值，必定会给房价下调留下足够空间。但是中美贸易战的打响，在多大程度上，会影响中国的经济，目前还存在不确定性。关于两个逻辑的分析仅仅分析了影响的方向，但是在具体影响的效果上，还需要考虑两个因素影响的权重。

首先，中美贸易战对出口的影响是负面的，会造成GDP逻辑倒逼房价上涨。但是这种负面作用到底有多强呢？7月6日针对清单1涵盖产品为340亿美元，以及后续可能继续增加关税的160亿美元，针对的都是中国2025战略行业，主要涉及“制造计算机、电子和光学产品”、“电气设备制造”，“机械设备制造”三大行业，则根据一定的出口价格弹性计算的出口额将减少约100亿美元。根据申万宏源的研究，按照增加值核算角度来看，加税后将引致中国GDP缩减约0.05%。可见，单从数据层面，贸易战的影响非常有限。

其次，人民币贬值有利于改善贸易环境，刺激出口，GDP向好情况下，房地产被动依赖度下降，为房价下行调整制造空间。同时，人民币贬值也为货币紧缩创造条件，资金面不再房地产行业扩张，也有利于稳定房价预期。

可见，两个逻辑综合看来，一负一正，哪个因素的权重更



大，则影响房价的机制作用更为明显，这其中，既有中美经济结构的依存度问题，也会考量到两国战略发展上的博弈。

可见，两个逻辑综合看来，一负一正，哪个因素的权重更大，则影响房价的机制作用更为明显，这其中，既有中美经济结构的依存度问题，也会考量到两国战略发展上的博弈。

然而，单纯从中美贸易战看待其对房地产市场的影响，是不足够的。在《2018房地产春夏之交：谁是谁的罗生门》一文中，我们已经注意到，中央423会议上，已经把“扩大内需”放在了一定的战略高度。“把加快结构调整与持续扩大内需结合起来”，与“扩大总需求”的提法不同，“扩大内需”意味着不仅要扩大消费需求，也要强调投资的拉动作用。

因此，下半年的政策面向上，7月2日新一届国务院金融稳定发展委员会强调了“结构性去杠杆”，突出地方政府和国有企业杠杆率为重点的去杠杆思路；与此配合的是此前的两次降准的动作，既保证实体经济的“货币充裕”，也为小微企业的资金支持留足空间。而个税等改革的出台，政策意图也是在初次分配阶段调整国民收入结构，深层含义是为扩大内需提供配套支持。

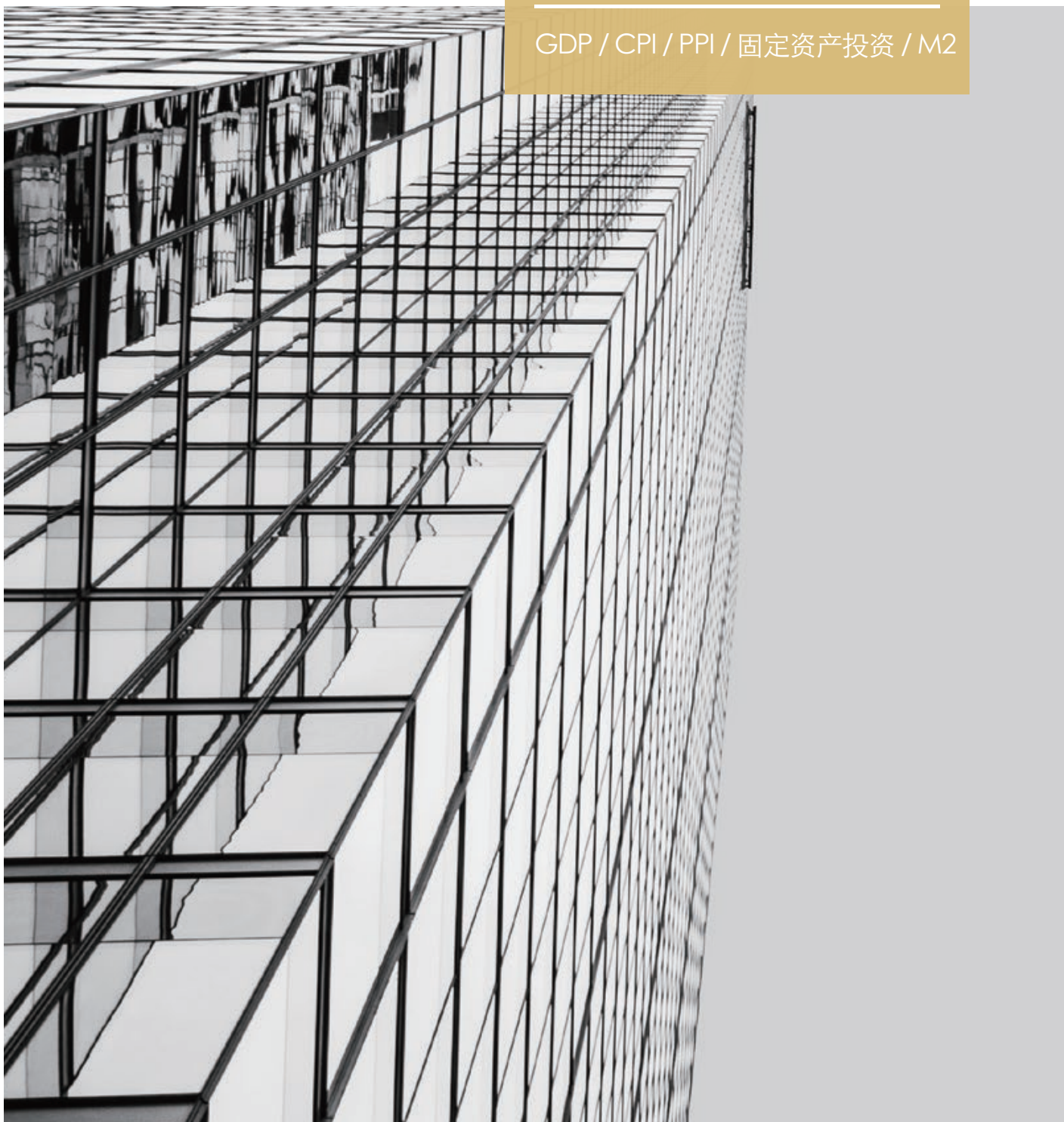
当GDP不那么依赖出口、不那么依赖房地产，政府手中可以应对房价上涨的牌，就不再受制于中美贸易战，土地财政。供给侧改革一旦获得阶段性成果，经济对我们以前关注的进出口、投资中的房地产等的依赖度会下降，而消费和投资中的非房产投资的比重会上升，并持续给经济体带来活力。这可能需要很长时间，但是，从这两年土地和资金面的情况来看，留给开发商的窗口期时间已经不多了，一旦三四线城市跑步进入存量房市场，那么价格弹性就大了。变局从未停止，停止的是观察市场的角度变化；贸易战自古有，辩证待之。



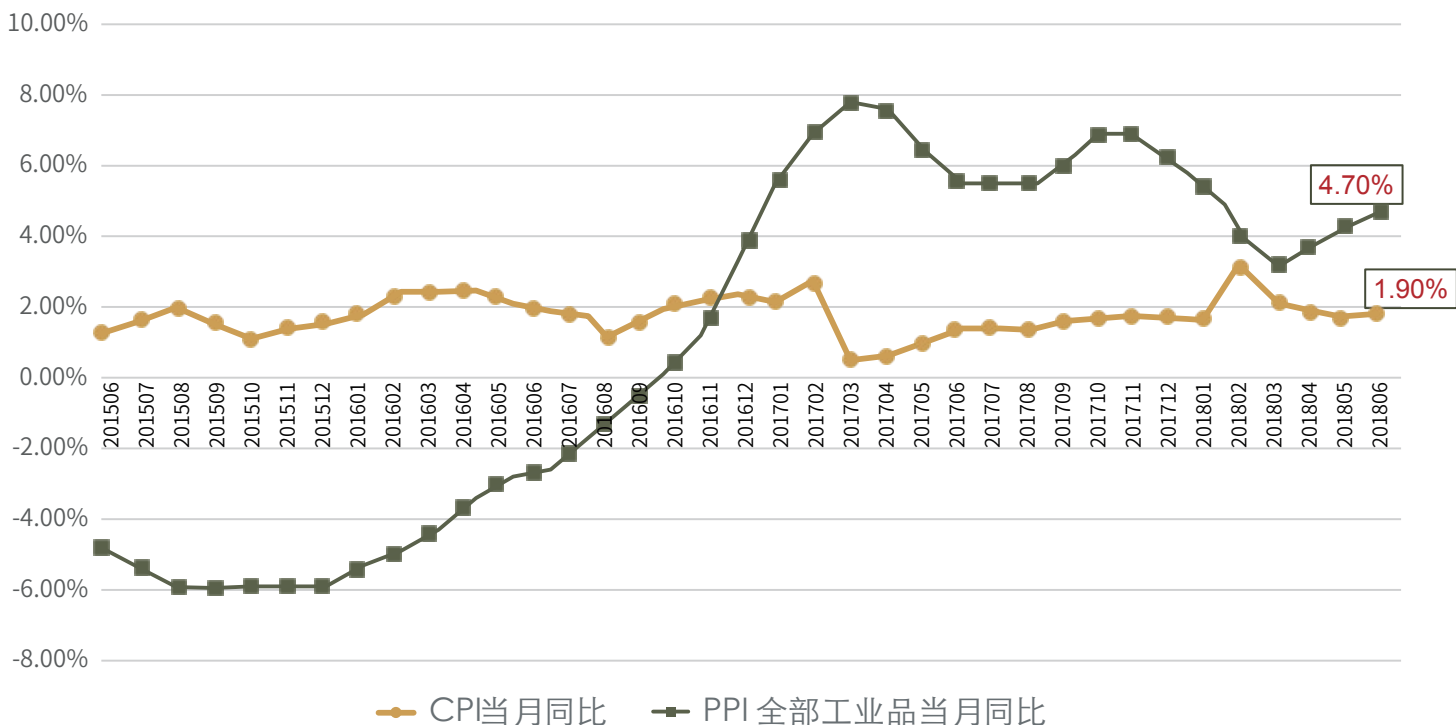
综合数据

宏观经济指标

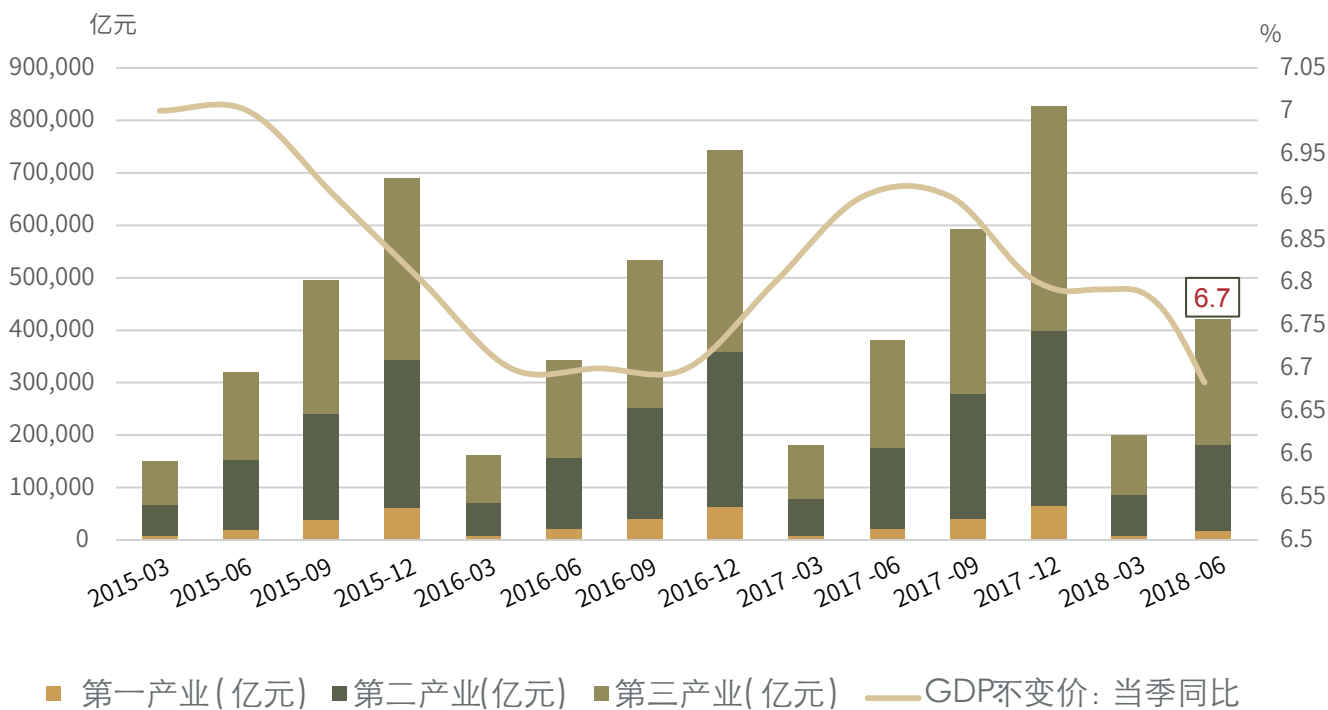
GDP / CPI / PPI / 固定资产投资 / M2



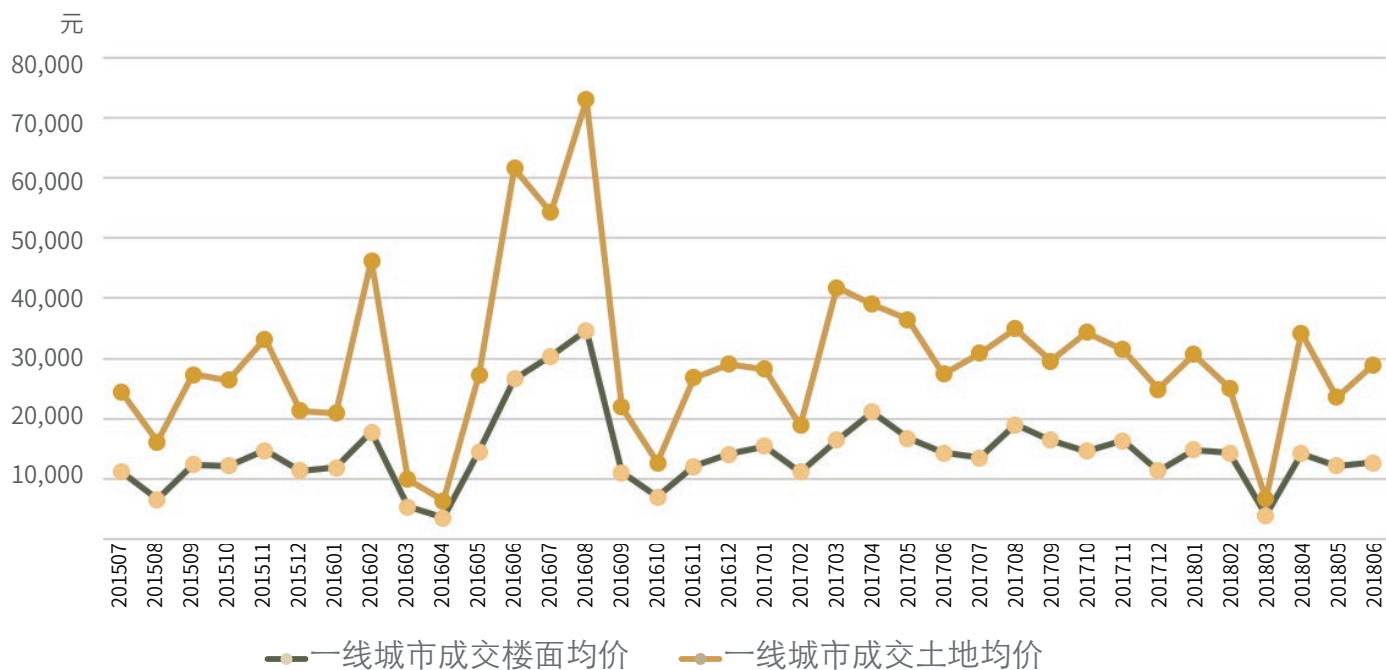
近三年全国CPI和PPI走势



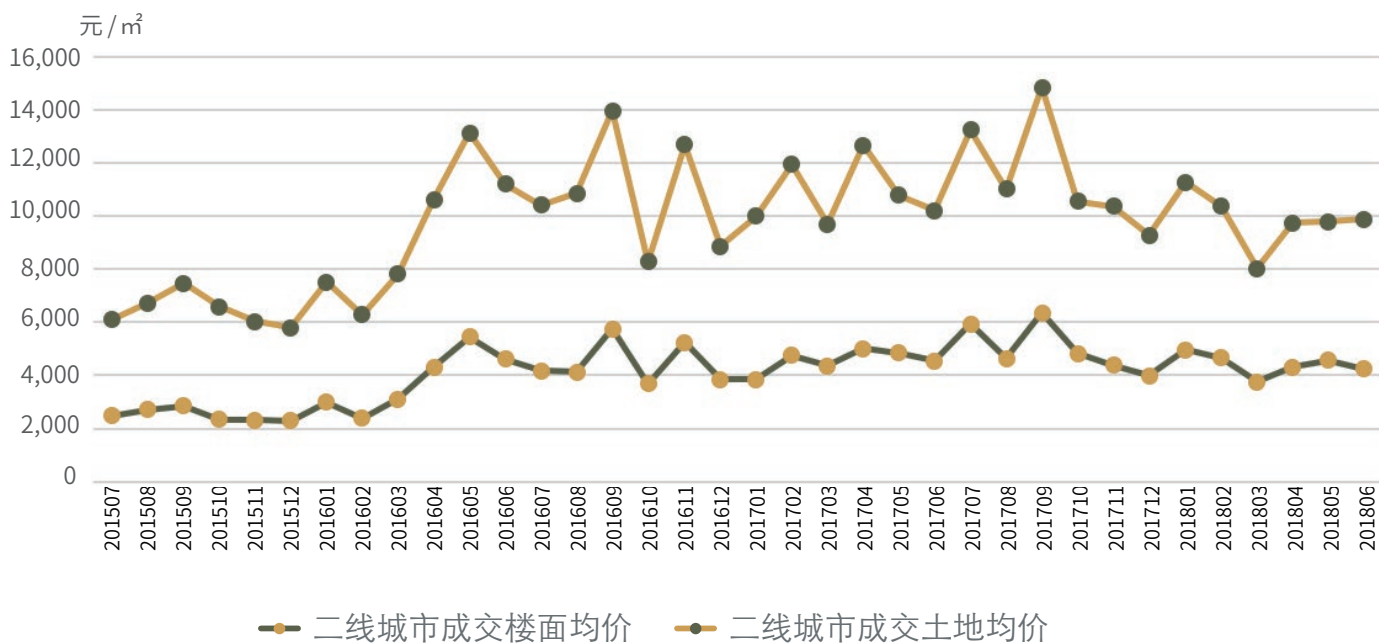
中国GDP累计值



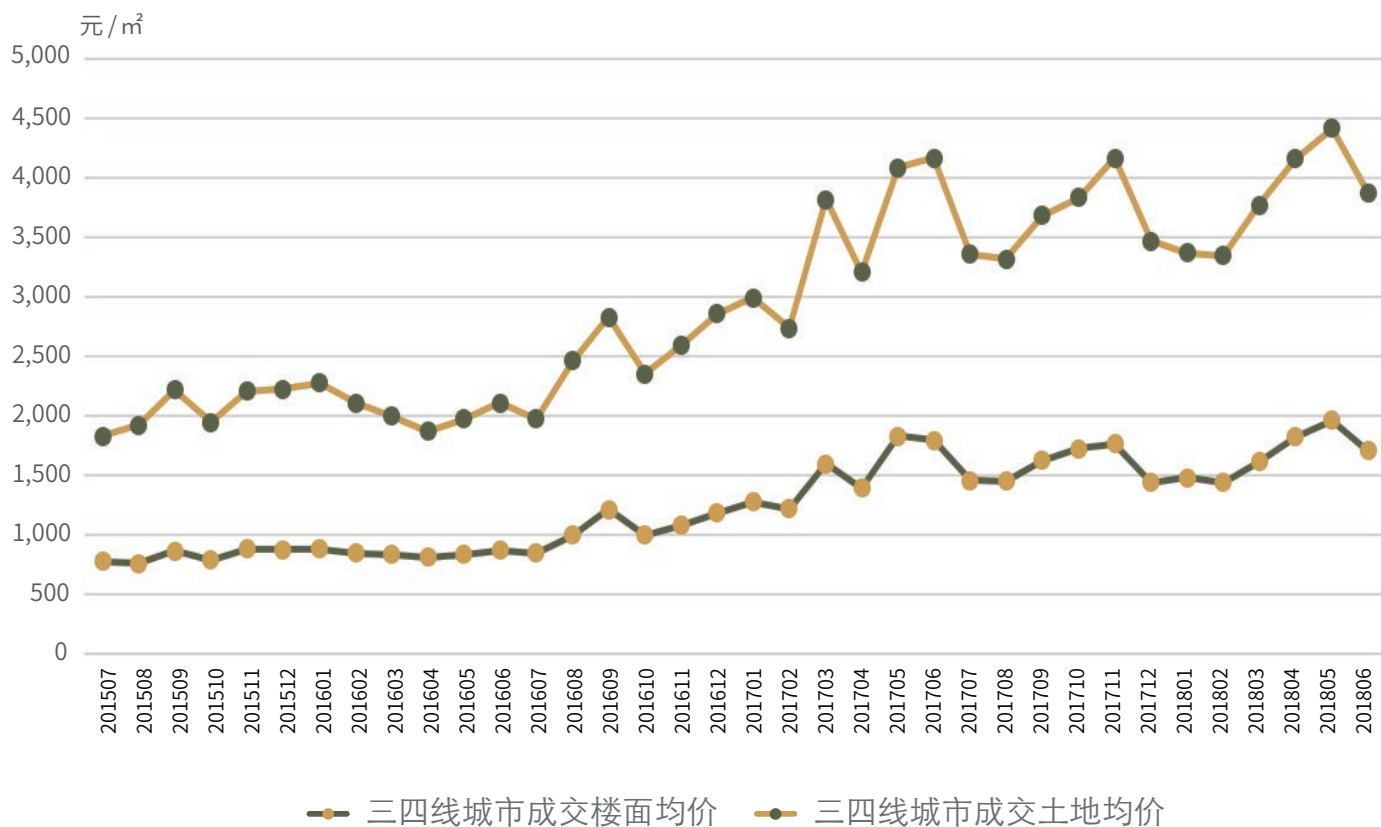
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



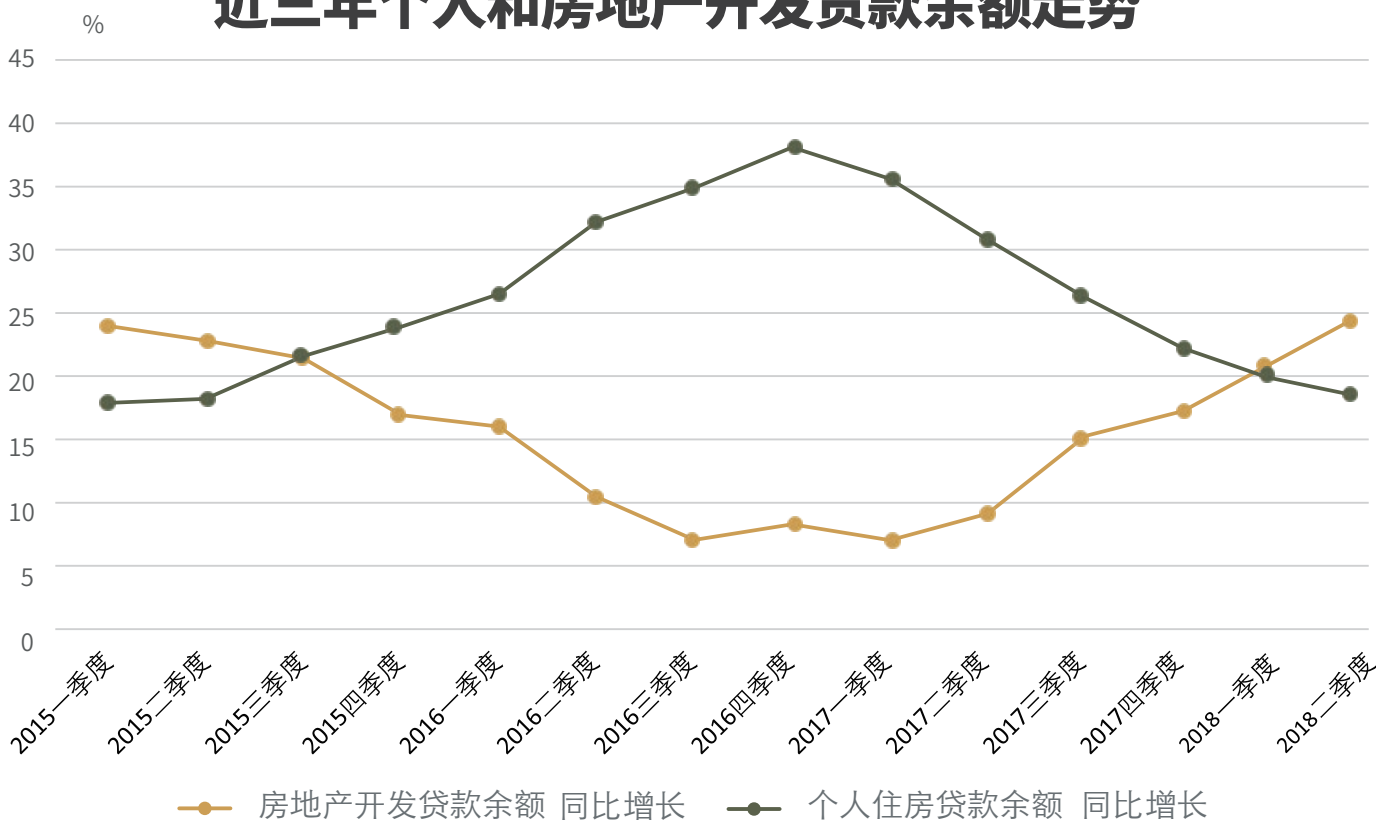
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势

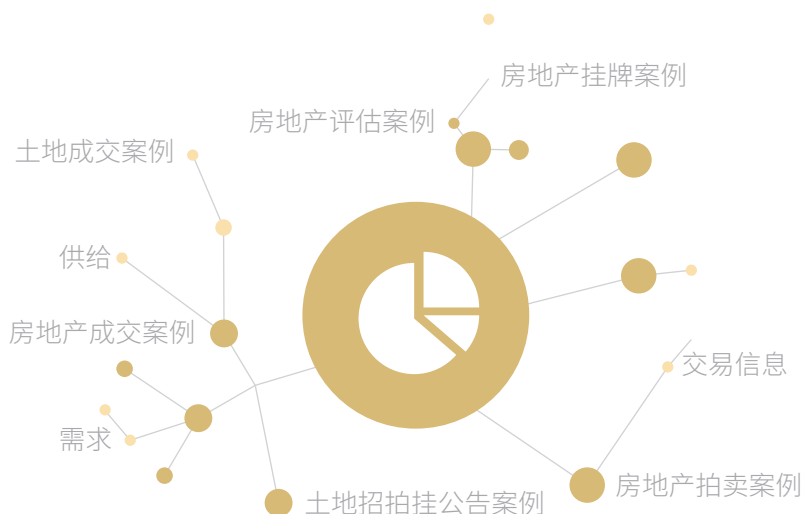


近三年个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据居库

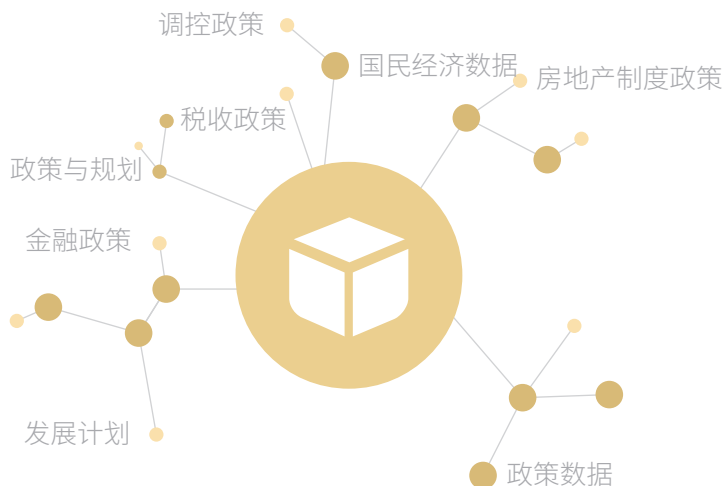


01 市场表现类

- /// 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：中估住宅指数(各城指标)

核心20城指数

能级	城市	中估住宅指数	同比	环比	均价(元)
一线	北京市	117.9	0.2%	0.3%	58855
	上海市	104.5	-2.9%	0.3%	53122
	深圳市	120.1	16.0%	1.7%	53719
	广州市	140.1	10.9%	0.3%	31075
二线	厦门市	117.1	-0.1%	-0.4%	35038
	杭州市	148.7	19.3%	0.2%	36592
	南京市	119.9	6.3%	0.4%	27241
	青岛市	195.0	7.5%	2.1%	26874
	石家庄市	125.5	-6.4%	0.0%	16335
	武汉市	144.9	25.7%	0.8%	17337
	合肥市	101.7	2.0%	1.4%	14500
	郑州市	113.1	3.5%	-0.1%	13494
	成都市	159.8	44.7%	-0.8%	13522
	南昌市	125.2	22.7%	0.6%	10175
	昆明市	126.5	21.1%	1.6%	9813
	长沙市	132.3	28.2%	0.5%	8454
	重庆市	144.9	25.8%	6.5%	9634
	太原市	131.2	27.6%	3.9%	9738
	南宁市	139.2	28.3%	1.6%	8992
	西安市	187.5	66.1%	3.5%	11638

其他重点城市指数

其他城市	中估住宅指数	同比	环比	均价(元)
天津市	87.6	1.3%	-0.9%	29920
大连市	120.4	21.4%	0.8%	14118
兰州市	106.2	4.4%	24.5%	9431
宁波市	123.7	6.7%	1.1%	19007
苏州市	108.0	1.3%	0.6%	18099
东莞市	110.6	-11.1%	1.1%	12044
廊坊市	87.6	-21.2%	1.0%	14647
温州市	102.4	-2.4%	0.6%	15513
保定市	115.3	-8.1%	2.8%	11860
丽水市	124.4	24.9%	0.4%	13196
绍兴市	109.6	11.2%	0.5%	11912
舟山市	108.9	6.7%	0.6%	11266
南通市	109.8	/	/	12324
金华市	155.4	38.2%	0.3%	12404
嘉兴市	189.2	28.0%	0.0%	13328
张家口市	133.2	3.2%	-0.5%	10378
惠州市	122.4	4.2%	2.0%	9976
无锡市	/	/	/	12051
沧州市	129.5	-13.6%	0.0%	9227
台州市	129.2	19.0%	1.5%	10739
湖州市	154.9	43.8%	6.8%	10205
唐山市	131.1	9.0%	1.4%	8398
邯郸市	145.5	23.4%	0.5%	8300
秦皇岛市	124.3	11.3%	4.1%	7770
衡水市	158.5	8.8%	1.0%	7468
乌鲁木齐市	110.4	7.3%	0.8%	7251
呼和浩特市	143.6	36.0%	1.1%	8516
柳州市	110.8	7.3%	2.7%	6939
桂林市	104.5	2.3%	0.6%	5679
银川市	111.7	9.7%	-0.1%	5827
包头市	118.8	14.0%	0.2%	5659

附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

2018年6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	重庆	53%	10	41%
2	广州	55%	8	17%
3	杭州	66%	4	13%
4	合肥	50%	14	8%
5	厦门	73%	1	6%
6	大连	51%	12	4%
7	成都	62%	6	4%
8	嘉兴	66%	2	-3%
9	南京	51%	11	-6%
10	武汉	50%	13	-8%
11	天津	61%	7	-18%
12	昆明	44%	16	-25%
13	西安	49%	15	-30%
14	太原	43%	17	-59%
15	郑州	64%	5	-64%
16	青岛	66%	3	-66%
17	兰州	55%	9	-88%

2018年6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	昆明市五华区普吉街道办事处	昆明	866355.2	44%	24%	88%
2	巴南区界石组团N分区N07/03、N08-1/03号宗地	重庆	291655.0	81%	47%	73%
3	巴南区李家沱-鱼洞组团P分区P06-12-2/04号宗地	重庆	114090.0	75%	43%	73%
4	巴南区李家沱-鱼洞组团P分区P06-02/03号宗地	重庆	230050.0	63%	43%	46%
5	萧山城区市北东单元C-21地块	杭州	112662.5	98%	68%	44%
6	天府新区万安街道高饭店村二、三组	成都	111150.0	84%	62%	35%
7	武汉经济技术开发区141R2地块	武汉	129636.3	64%	49%	33%
8	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	武汉	141677.9	66%	50%	31%
9	溧水区交通西路以北、城西生活路以东地块(河滨一期安置房)	南京	60514.0	35%	27%	29%
10	增城区83001221A18064地块	广州	110716.8	70%	57%	24%

附表三：中估市场指数

2018年6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	244.4	-4.3%	205.5	-1.2%
成都	75.4	26.1%	77.5	15.4%
杭州	111.9	43.1%	130.7	58.2%
郑州	196.3	26.1%	216.2	42.1%
太原	165.2	-5.2%	182.3	-1.2%
福州	89.2	25.5%	114.3	44.4%
上海	100.5	-20.9%	91.5	-20.2%
深圳	143.0	6.7%	116.4	8.7%
长沙	96.6	-26.4%	97.1	-25.8%
昆明	107.2	13.7%	105.5	20.8%
武汉	112.3	41.4%	90.2	41.6%
厦门	164.9	-40.8%	132.1	-37.2%
青岛	68.6	-24.2%	70.7	-18.4%
重庆	87.8	-10.8%	113.3	-7.0%
南京	76.3	21.0%	56.0	9.8%
合肥	268.0	-45.9%	301.7	-44.7%
广州	81.7	6.1%	74.0	19.8%
北京	47.9	-49.3%	44.2	-42.9%
西安	77.6	-31.0%	86.5	-27.8%
兰州	99.0	39.2%	85.5	56.2%
大连	205.5	-21.2%	194.3	-16.2%
乌鲁木齐	144.4	-4.5%	152.1	-1.0%



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。