

数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

08 月刊 | 总第11期
2018



CAAD
中估联数据



数读地产—8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、耿后远、刘杨春雨、吕若凡



基本动态/ 中估住宅指数 P01 (2018年·8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·8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)
上半年土地流拍800多宗 P13 大数据带你一探究竟	深度 解读	P15 城市常住人口流动与房 价走势分析——利好篇 P18 城市常住人口流动与房 价走势分析——存疑篇
宏观经济指标 P22	综合 数据	
中估住宅指数(各城指标) P27 中估市场指数 P30	中估 数库	P29 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·8月)

127.5

同比 **10.0%**

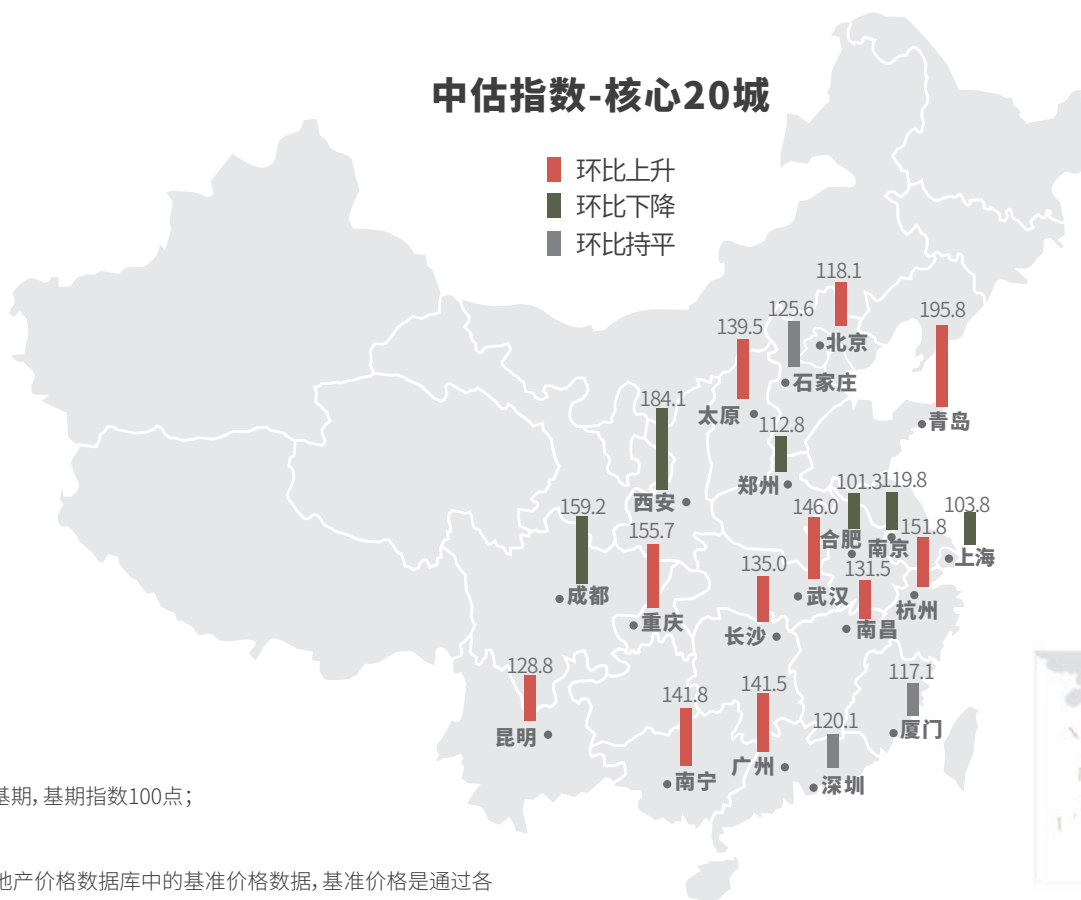
均价 (元) **23,460**

环比 **0.6%**

中位价 (元) **15,392**

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·8月)

商业地产价格指数

93

同比 **-9.82%**

环比 **8.23%**

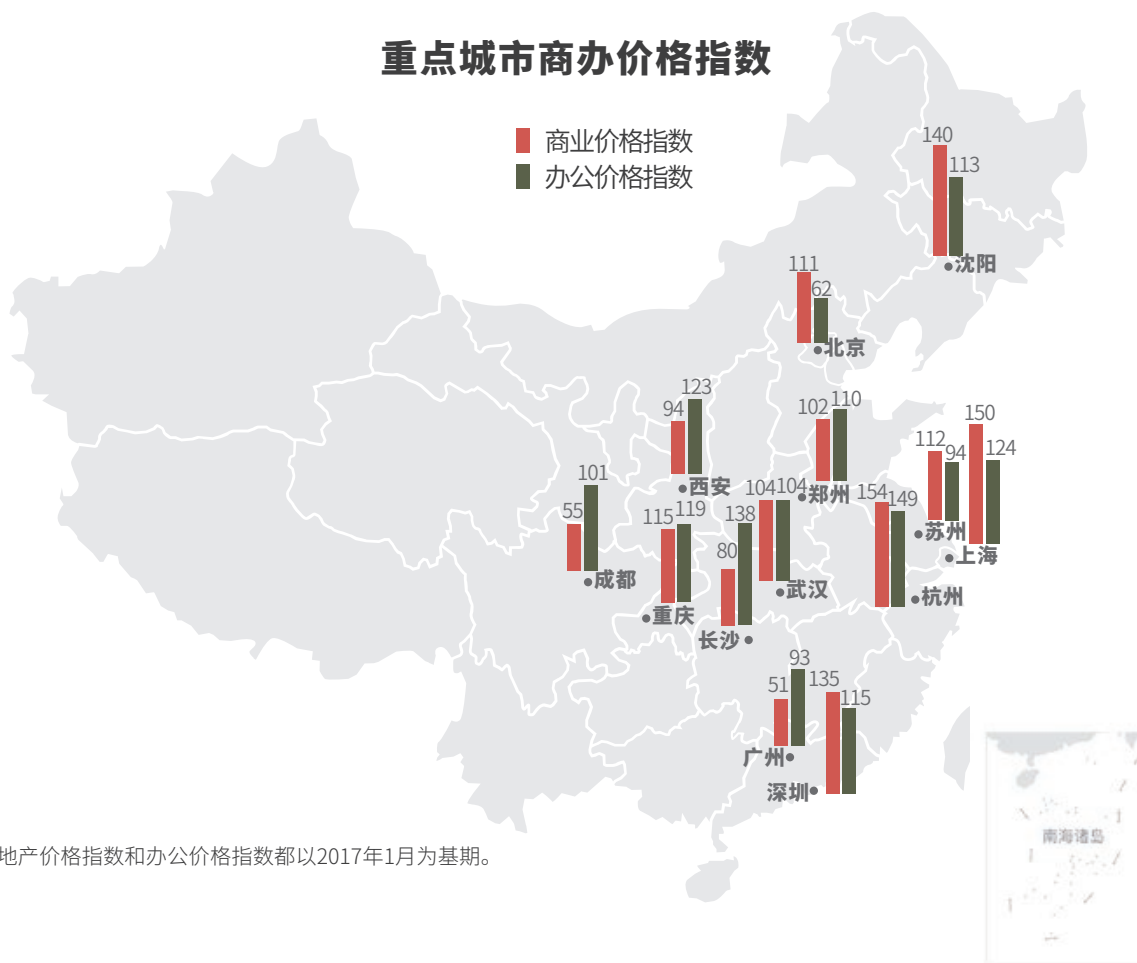
办公价格指数

111

同比 **14.02%**

环比 **12.30%**

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

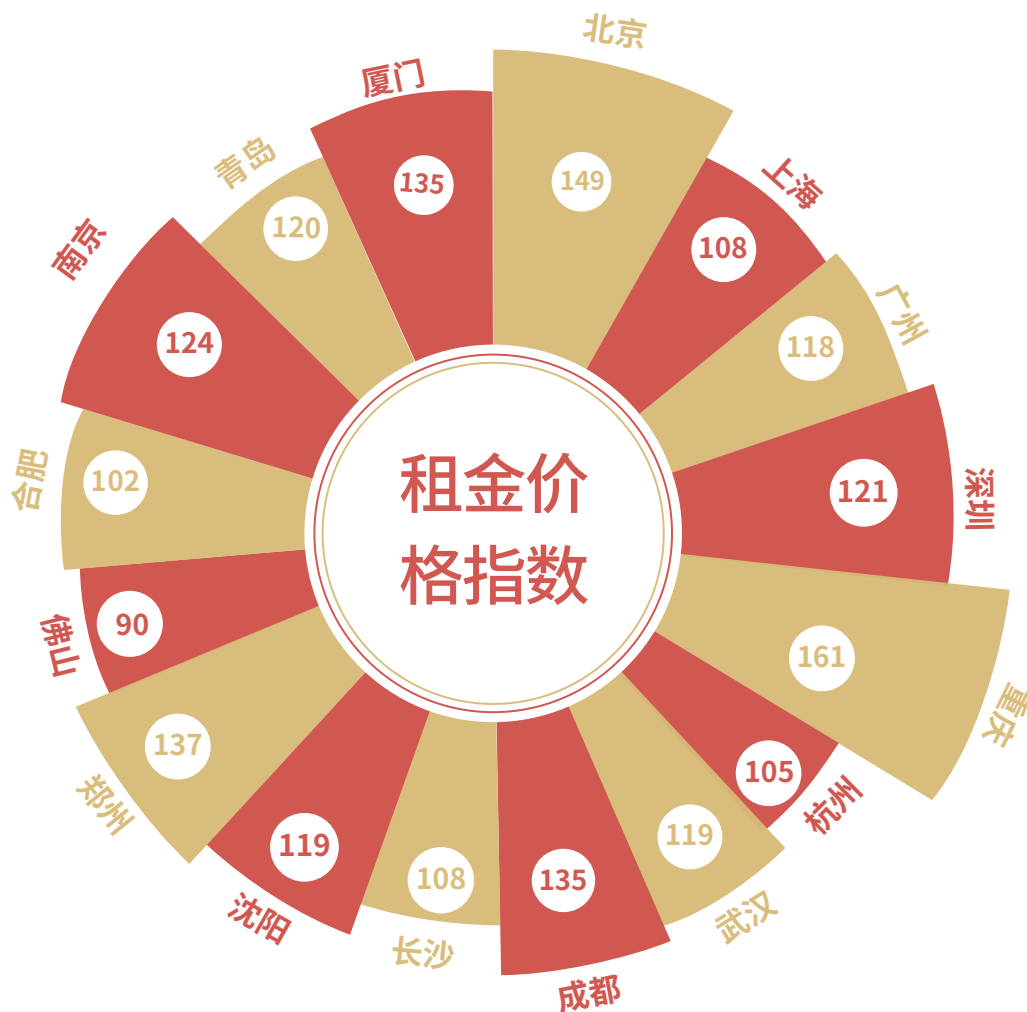
指数详情见附表一

中估租金价格指数(住宅)

(2018年·8月)

122

环比 18.14%



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7月全国重点城市出让宅地LBI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。

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

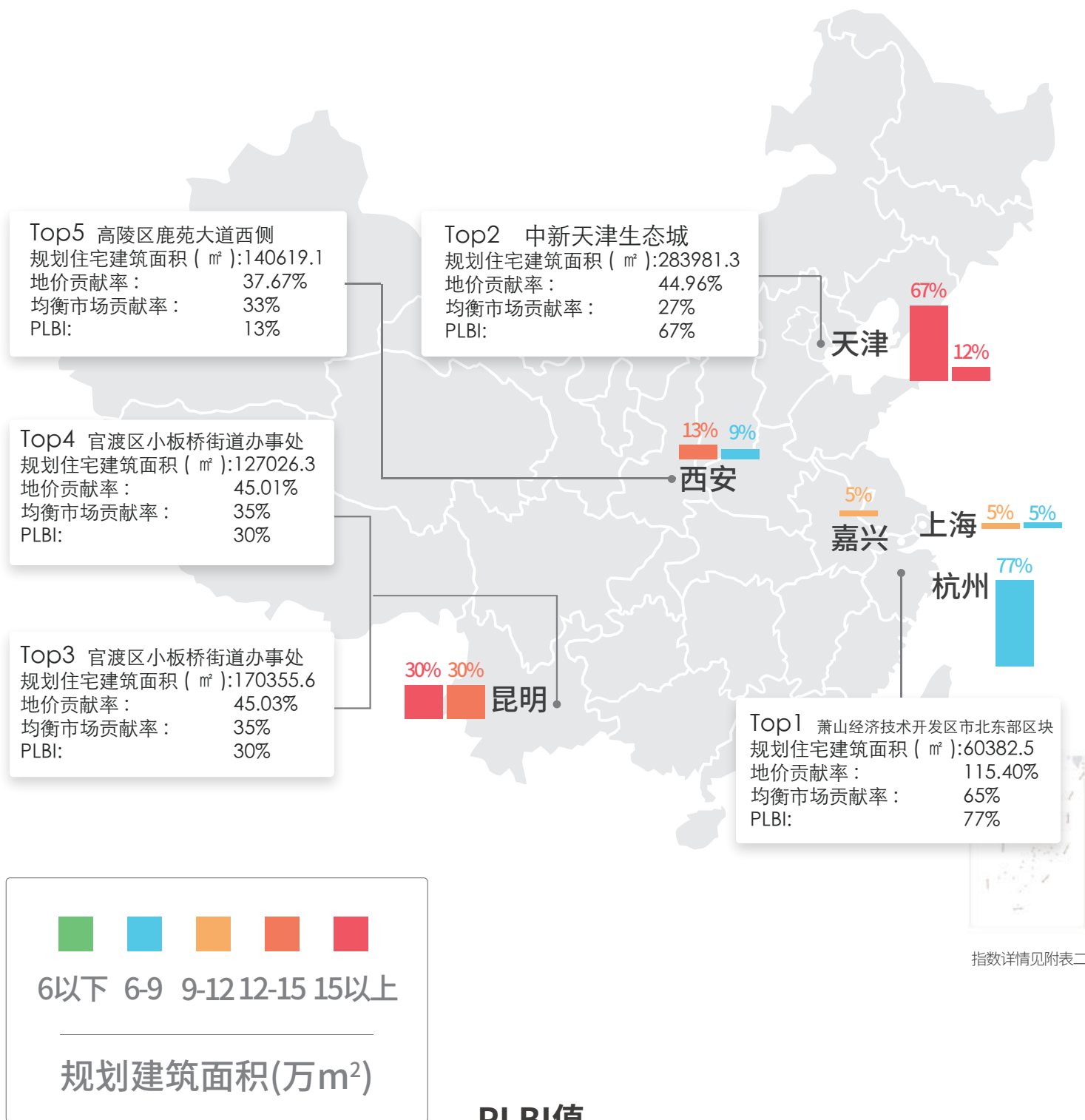
真实地价:

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

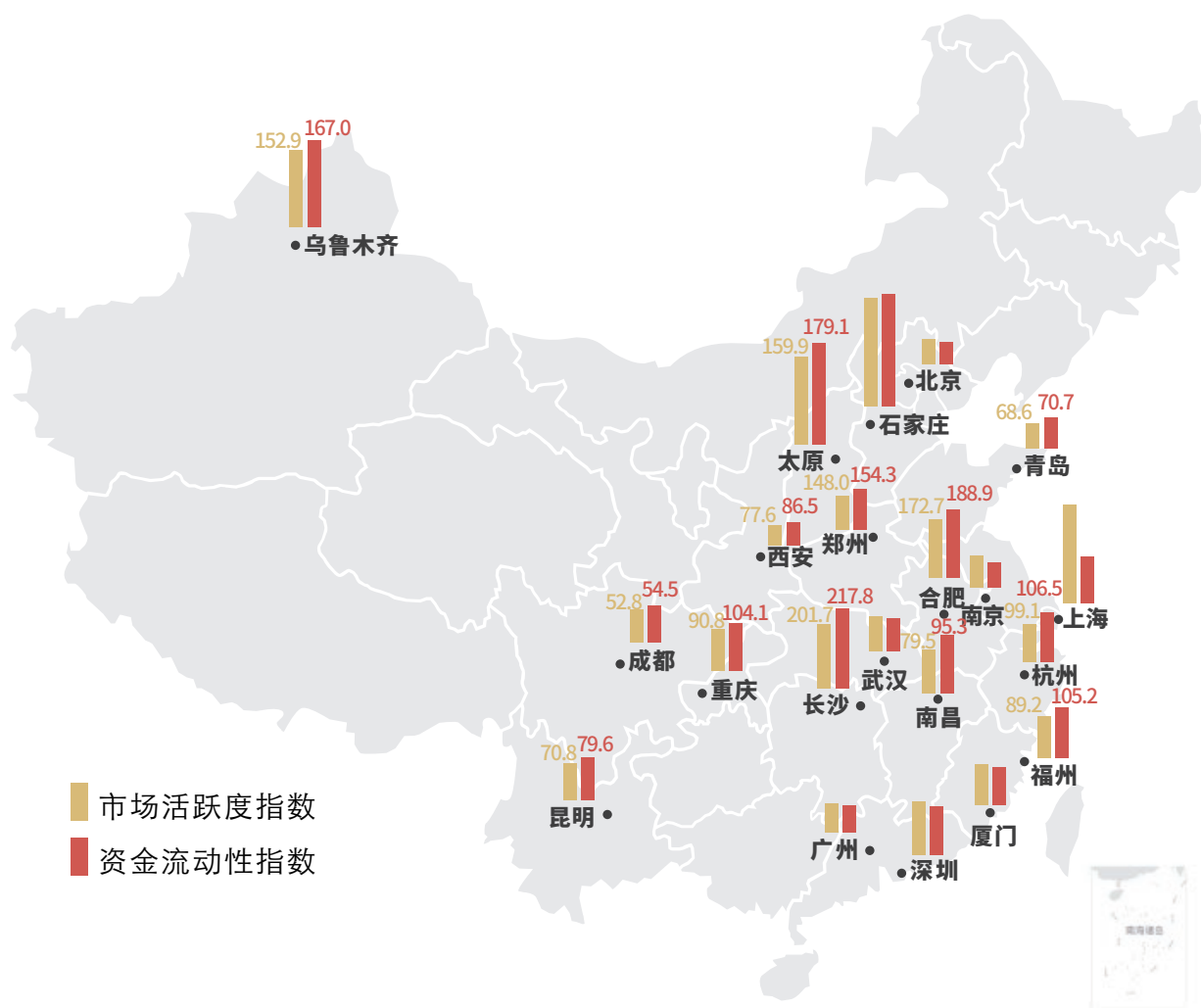
假设土地完全竞争市场供求均衡的价格，其价格水平为运用假设开发法依据房地产价格倒推出的地价。

2018年7月重点城市宅地市场PLBI (地块市场泡沫) TOP10 地块分布图



指数详情见附表二

2018年7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·8月)

基价含义

1、基价来源于各地机构每月提交的城市月度存量房(二手房)市场数据,以物业分类基准价通过合理的算法计算得出。参与计算的区县物业范围为公寓小区,即不包含别墅和辅房

2、北京、成都、广州、昆明、南昌、南京、厦门、上海、深圳、武汉、西安、郑州的价格为全市公寓住宅基价的平均值

3、其他城市的价格为主城区公寓住宅基价平均值

基价解析

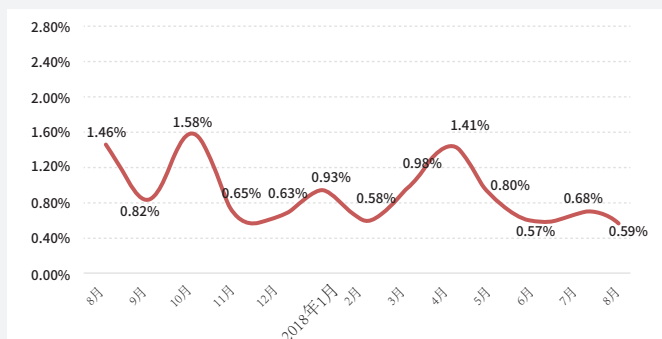
关键词 坚决“遏制”上涨 调控效果立竿见影

截至2018年8月,中估联数据中心基价上线的城市共243个,我们选取其中126个重点城市进行基价数据发布。

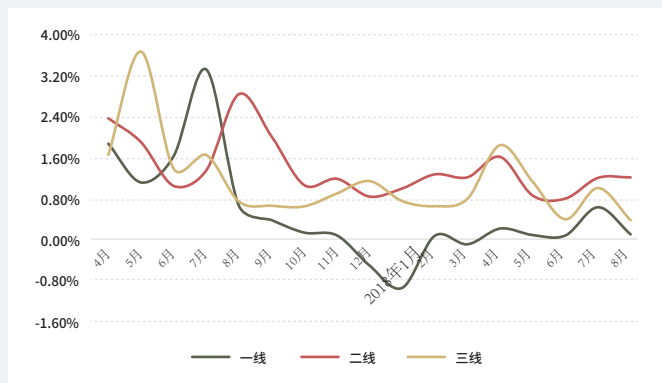
7月底召开的中央政治局会议明确“松基建,紧地产”的方向,提出坚决遏制房价上涨,调控态度之坚决可谓史上之最。会议结束后,住建部召开房地产工作座谈会,要求进一步加快制定住房发展规划,并提出对楼市调控不力的城市坚决问责。除了继续落实上半年出台的135条限购政策、176条限贷政策及治理乱象专项行动等调控手段外,政治局会议后又有创新政策相继出台,调控政策进一步细化趋严,可以预见会议结束后的一段时期市场热度逐步降温,房价涨幅回落的可能性较大。

本月全国二手房价格涨幅全面趋缓,全国重点城市的基价环比平均上涨0.58%,涨幅较上月回落0.1个百分点。其中一线、二线和三线城市环比平均上涨分别为0.11%,1.29%和0.67%。**涨幅最大的城市为重庆,涨幅达7.4%**,降幅最大的为四川乐山,环比下降2.28%。

全国基价环比涨幅走势图

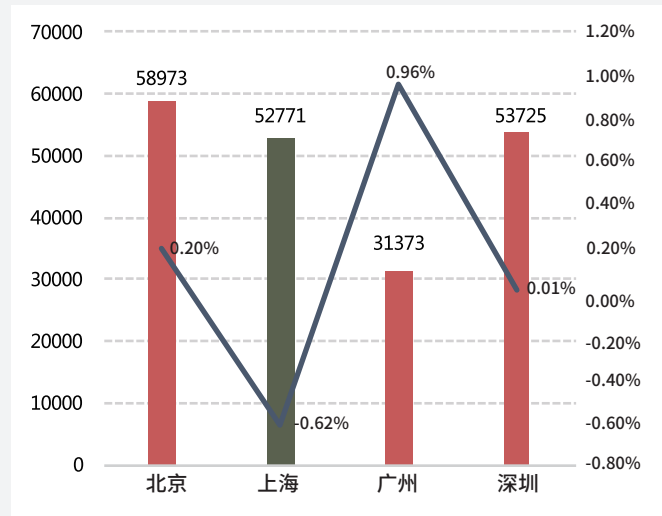


城市分级基价环比涨幅走势图



关键词 一线平均基价涨幅回落, 8月平均涨幅为0.14%

一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均上涨0.14%,相较7月回落0.52个百分点,涨幅回到第二季度末水平。

北京8月基价环比微涨0.20%，本月北京基价仍小幅上涨，在加大共有产权房土地供应的背景下，二手房市场价格很难出现大幅波动。

上海8月二手房市场环比微跌0.62%，下半年大量新房房源进入市场增大了二手房议价空间，抱有置换需求的购房者步入观望之列，此外严格的限购政策将对于住房有刚性需求的外来人口排在二手房市场之外，上海二手房市场整体降温。

广州8月二手住宅市场保持上涨，基价环比上涨0.96%，在新房供应面积有限的情况下，购房群体观望情绪有所减缓，加上部分区域对借款人年龄和贷款年限放宽等利好政策的影响，置业者回流二手市场增多。

深圳8月基价与上月基本持平，近期深圳房贷利率上调、调控加强以及统计局发言人透露房产税“加快推进”等对房地产调控的进一步加强明显对深圳二手房价格的增长有所限制。

原因在于，重庆市计划今年完成5.3万户棚户区改造任务，这无疑会对楼市的需求端起到强烈的刺激作用，进一步推高房价。

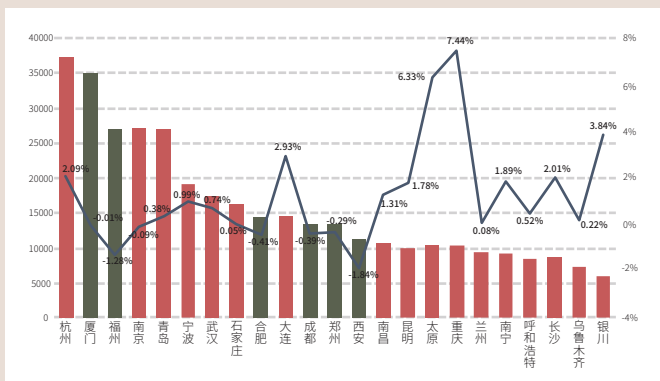
关键词 三线城市:宜宾涨幅居首, 环比上涨6.9%

三线城市及以下等级城市方面，99个重点城市环比平均上涨0.52%，涨幅较上月微降0.03个百分点。其中72个城市环比上涨，平均涨幅为0.87%，27个城市的基价环比下降，平均降幅为0.41%。

宜宾涨幅位居第一，涨幅高达6.9%。宜宾市GDP连年突破千亿，位居四川省第四，其经济发展对房价上涨形成有力支撑。今年年初以来，宜宾市新增供应量出现明显下滑，而对于正处在城镇化加速期的宜宾而言，购房需求的热度很难降低，因此市场呈现出了供不应求的状态。当前，宜宾的城镇化率仅为48.12%，比全国平均水平低10%左右，在经济的稳步发展和城镇化进程的加速的共同背景下，宜宾的房价存在较大的潜在上涨空间

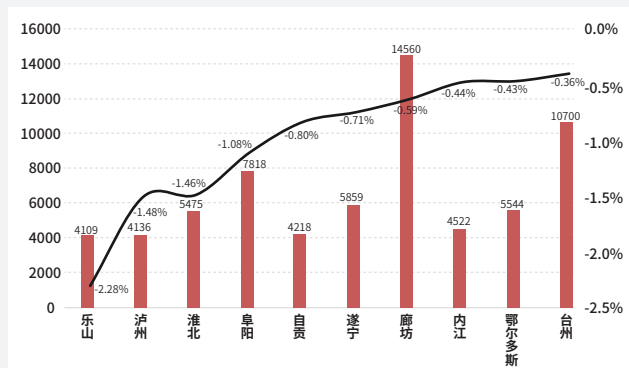
关键词 二线城市:重庆基价涨幅持续上涨, 涨幅升至7.4%

二线城市基价及环比图

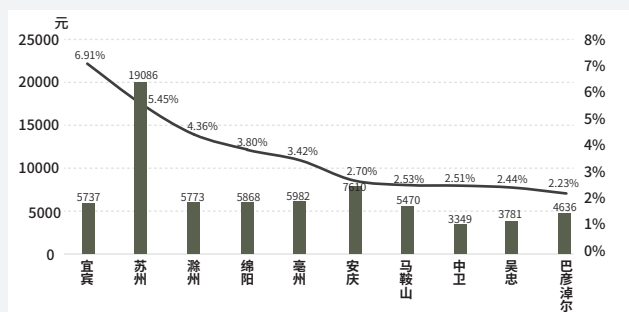


二线城市方面，23个典型城市环比平均涨幅为1.23%，涨幅较上月略微上升0.1个百分点，其中17个城市基价上涨。重庆、太原、银川的涨幅位居前三，分别上涨7.4%、6.3%、3.8%。重庆基价本月涨幅为7.4%，位居第一。除较快的经济发展及相对宽松的限购政策外，近期重庆房价上涨的另一大

三线城市基价涨幅TOP10



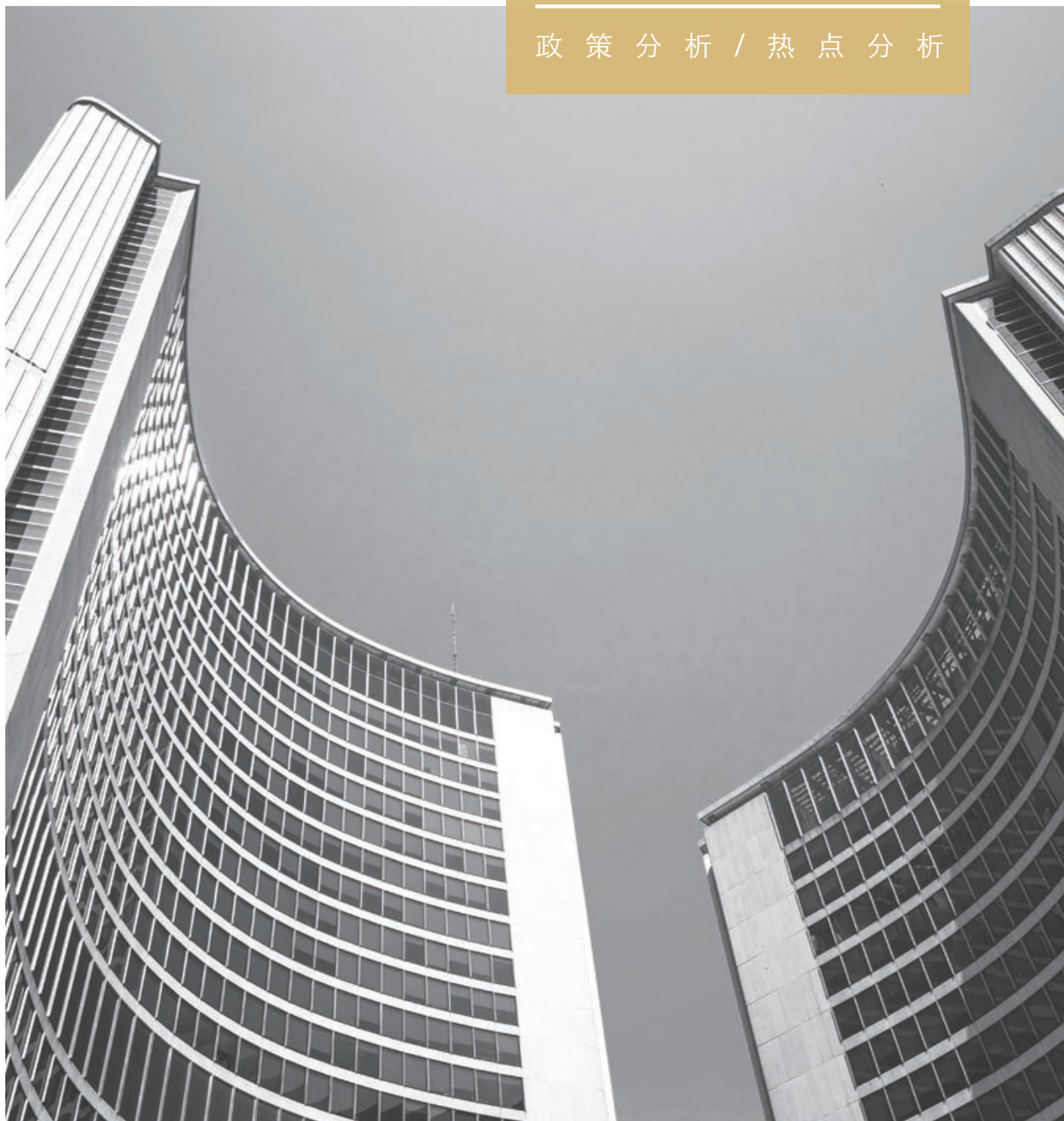
三线城市基价跌幅TOP10



趋势分析

监控市场的政策走势

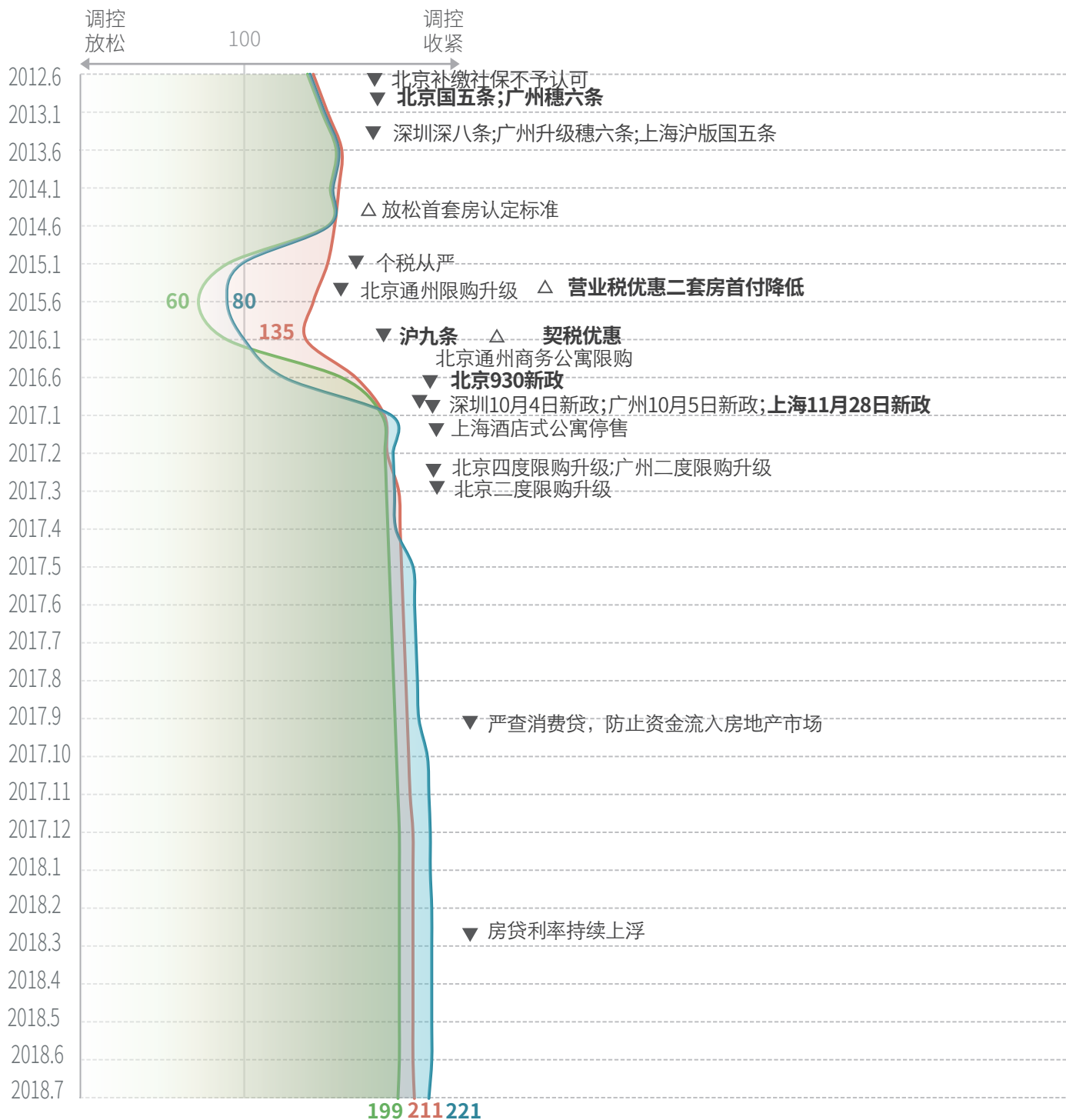
政策分析 / 热点分析



政府调控指数走势

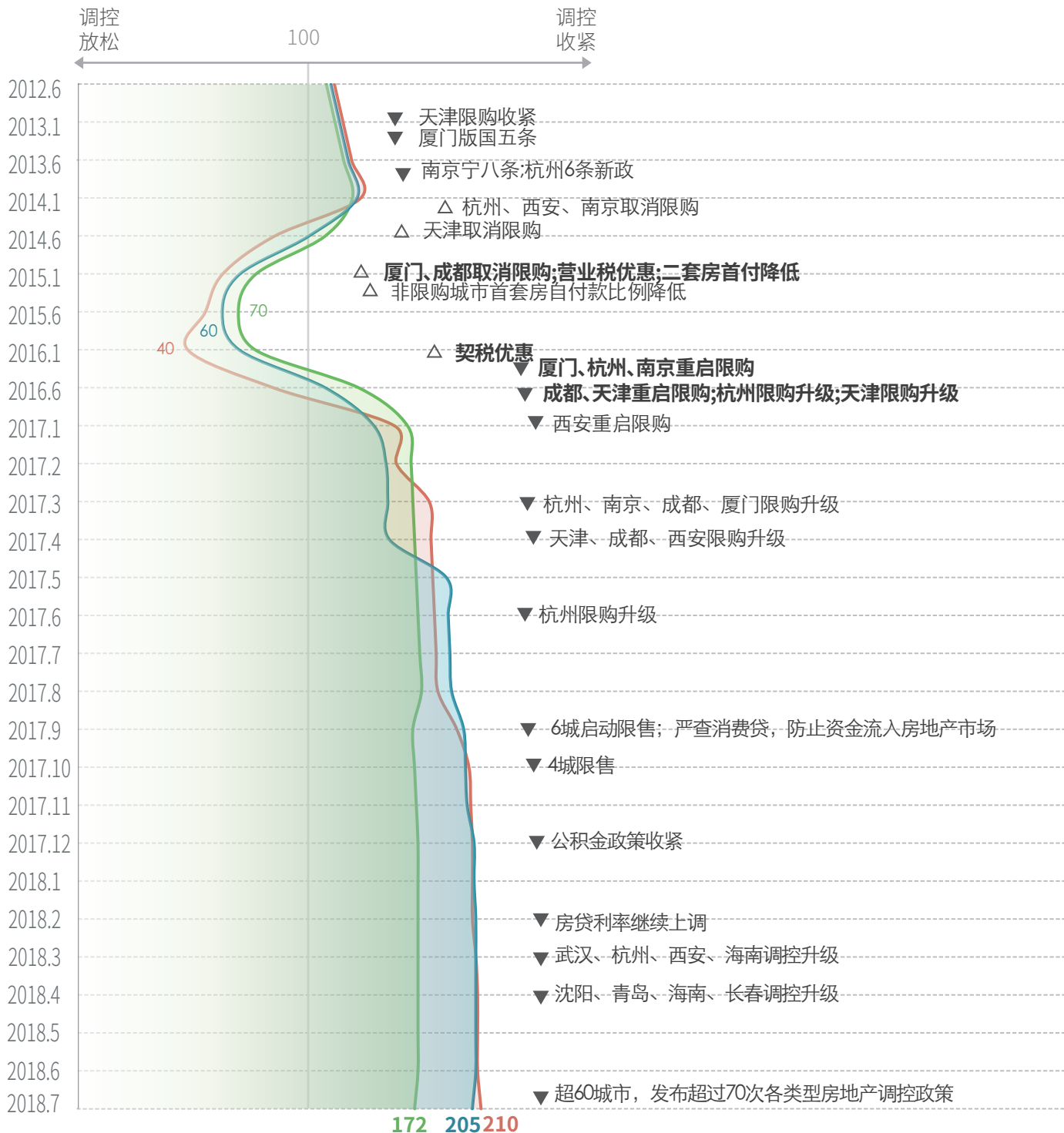
一线城市

— 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:本地限购、外地限购、限贷、限卖、限离

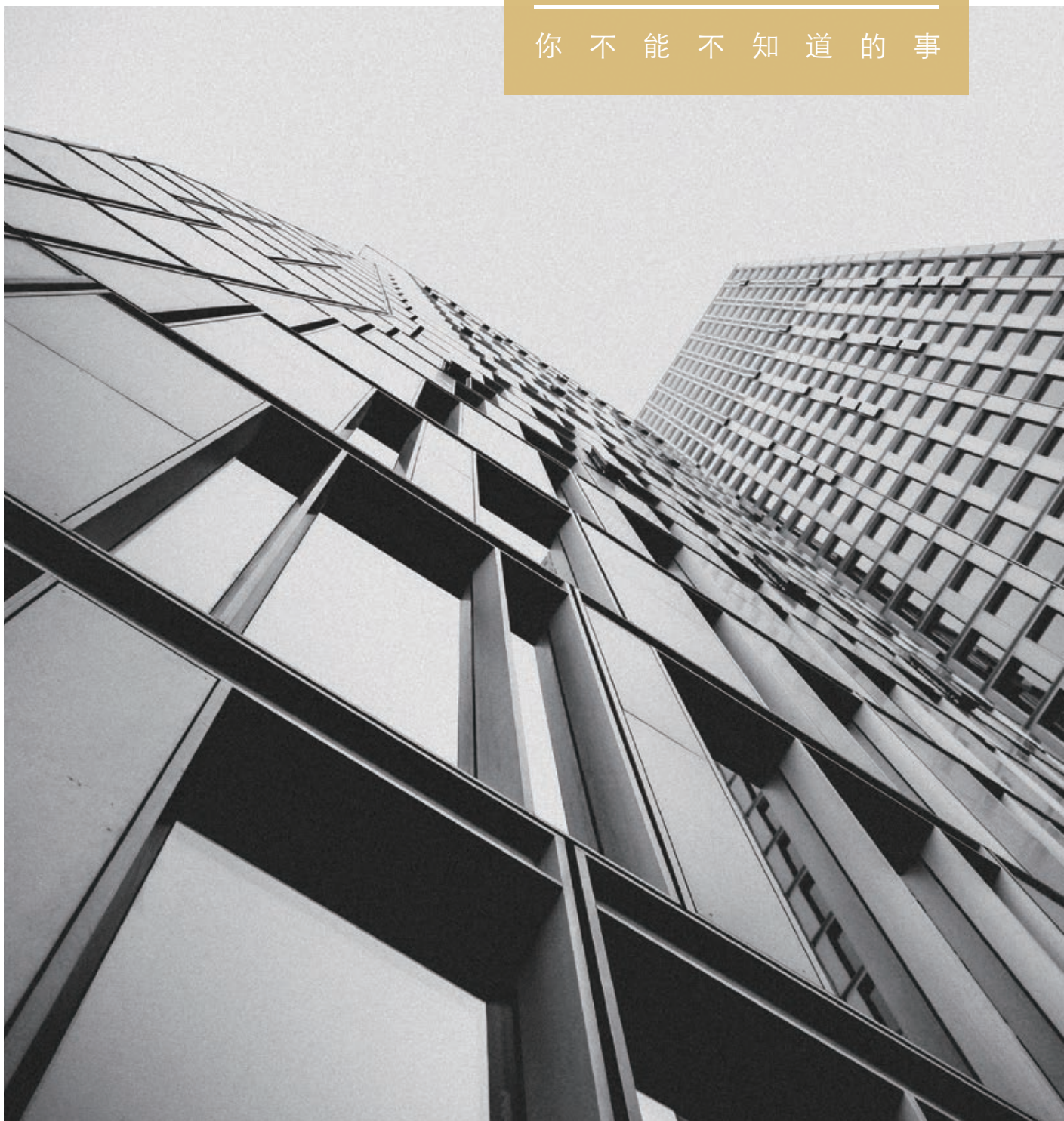
税收调控指数:普/非普要求、营业税收紧(满二年免税升级为满五年方可免税)、个税从严、契税从严、其他税收

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



上半年土地流拍800多宗：大数据带你一探究竟

据中估联数据统计，截至2018年7月，一、二、三线城市的土地流拍的情况如下表：

		一线	二线	三四线
2018年	18年流拍宗数 (住宅商办)	13	172	689
	18年流拍宗数 (住宅)	11	120	458
	宅地流拍楼面均价 (元/m ²)	20970	4333	1547
2017年	17年流拍宗数 (住宅商办)	4	86	670
	17年流拍宗数 (住宅)	1	39	427
	宅地流拍楼面均价 (元/m ²)	9873	1711	703

从统计数据可看出，今年土地流拍现象较去年出现大幅增加，一二线尤为严重，流拍数量均成倍增加，而这是否就代表房企资金已出现危机，库存将出现相对不足？

从土地流拍现象增加的原因来看：

(一) 地产商资金链紧张

一方面，从Wind一级行业来看，截至2017年底，房企平均资产负债率就高达70%左右，其中碧桂园和恒大的资产负债率都达到85%以上，高负债率预示着高风险，在行业集中度越来越高，宏观调控趋紧的背景下，投资回报率受到冲击，融资难度及成本上升，风险将进一步扩大。

另一方面，2018年房企迎来集中还债期，据海通证券测算，2018-2021年需要偿付的存续地产债规模分别为1613亿、2807亿、3998亿和4037亿，房企兑付压力呈现逐年递增的趋势。获得穆迪评级的52家房企中，39家房企面临债券到期或达到可回售期限，金额达392亿美元。其中，恒大面临到期/可回售债券总额54.56亿美元，富力面临38.95亿美元，绿地、碧桂园分别面临26.32亿美元、22.55亿美元。地产债到期压力巨大，如果再融资仍旧受限，将会推升信用风险。

因此，面对多种因素导致的风险积聚，房企不得不更加谨慎地拿地和布局。

(二) 成本约束

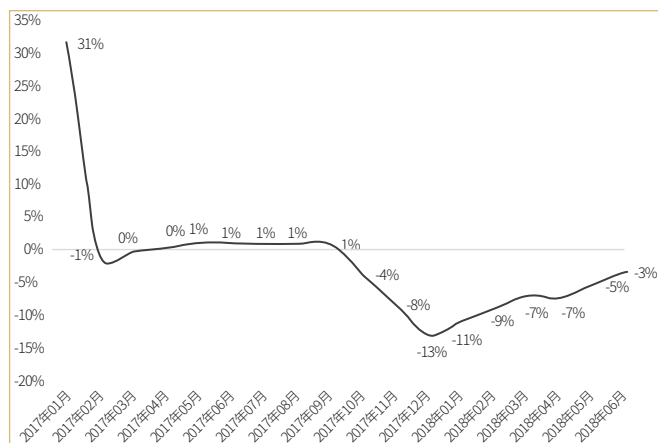
从拿地成本看，一线，二线和三四线城市流拍的宅地楼面均价分别为20970元/m²，4333元/m²和1553元/m²，相比去年涨幅均超过一倍，在严格的限价、限购和限售等政策调控下，开发商拿地成本上升的同时，销售端又面临极大的政策压力，利润被严重挤压。

从融资成本来看，在经济整体资金面偏紧的情况下，房企融资成本有明显的上涨，如阳光城7月启动的永续票据起始票面利率已经高达8%，远高于5.5%-7.5%的平均水平。



(三) 地块附加条件限制严苛

以7月嘉兴的一块位于凤桥镇流拍的宅地为例，该地块附带条件较严苛，政府以5000元/平方米的价格回购约123000平方米的住宅，意味着可售面积仅占33.4%。政府出让宅地条件苛刻，增加房企未来开发风险，打击房企竞拍积极性导致流拍，从土地泡沫指数也可以看出，近几月房企在嘉兴拿地的风险有逐渐增加的趋势：



综上所述，虽然房企负债率攀升，但仅以流拍地块绝对数量增多就夸大判断房企资金链面临断崖是片面的，而流拍地块增加的主要还是由土地价格过高，开发商利润受到挤压导致的。

从拿地成本看，一线、二线和三四线城市流拍的宅地楼面均价分别为20970元/m²、4333元/m²和1553元/m²，相比去年涨幅均超过100%，说明流拍地块的成本是较高的。

从流拍比例来看，2018上半年全国推出住宅和商办的地块规划建筑面积达166792万平方米土地，成交131928万平方米，流拍率为20.9%，较去年同期19.3%的流拍率仅小幅上升，从城市分级来看，仅二线城市的流拍率有一定程度上升，上升幅度约4%，一线及三四线的流拍率上升幅度甚微甚至有所下降，说明流拍的情况仍属正常，并没有从绝对数量上的增加看那样严重。

	推出规划建筑面积 (住宅商办)	成交规划建筑面积 (住宅商办)	流拍率	流拍率 (去年同期)
一线	1811	1619	10.6%	14.3%
二线	37528	31307	16.6%	12.7%
三四线	127453	99002	22.3%	21.4%
全国	166792	131928	20.9%	19.3%

从上半年土地购置面积及金额来看，2018上半年，房企土地购置面积11085万平方米，同比增长7.2%。土地购置金额16236亿元，同比大幅增长74.4%。土地购置金额是房企通过各种方式取得土地使用权而支付的费用，包括主流的“招拍挂”竞得土地支付资金、划拨方式取得土地使用权支付的各类补偿费、通过出让方式取得土地使用权所支付的出让金，也包括房企通过项目收购兼并获取土地的成本。土地购置金额的上涨说明房企拿地方式不仅限于向政府买地，如果将兼并收购考虑在内，上半年的土地成交仍较为乐观，且房企在2016年和2017年的销售均表现良好，销售总额不断创新高，虽然外部融资收紧形成一定的压力，但对于大部分实力雄厚的开发商来说，资金足够支撑未来半年的开发投资需求。



整体看，2018年下半年房地产行业将步入公司债到期高峰期，同时融资难度仍然较大，对大房企来说，能通过规模优势、融资渠道和成本优势以及快速回款的方法来偿还债务，降低杠杆，但是对中小房企来说，资质趋严受限较多，劣势尽显，风险较大，需要警惕即将到来的兑付高峰。预计下半年收购兼并市场将存在大量机会，行业并购整合浪潮将延续，集中度将进一步提升。



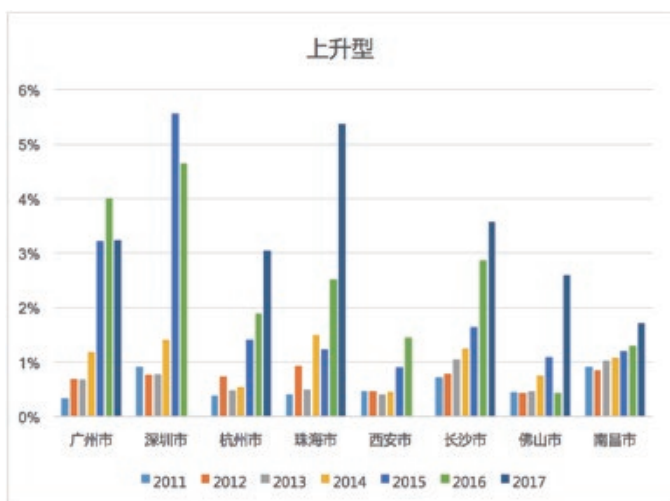
城市常住人口流动与房价走势分析 ——利好篇

中国城市房价上涨背后的影响因素复杂多变,而城市人口是其中至关重要的一环。

本系列文章将以城市为单位,对中国各主要城市的房价水平与人口数据进行针对性的解读。采用常住人口数据与年度住宅房屋均价进行分析。根据城市竞争力综合排名,摘选全国39个城市10年至17年的常住人口及其增速数据,对城市进行简单分类。

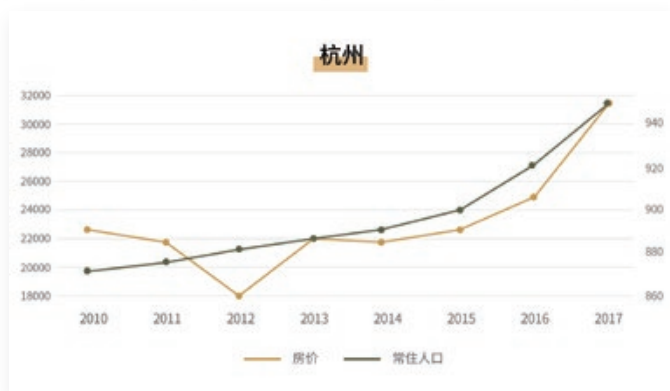
本部分主要关注常住人口流动与房价走势利好于自身综合发展的城市

增速持续上升型



(一) 广州、深圳、杭州:城市竞争力推动城市收获人才

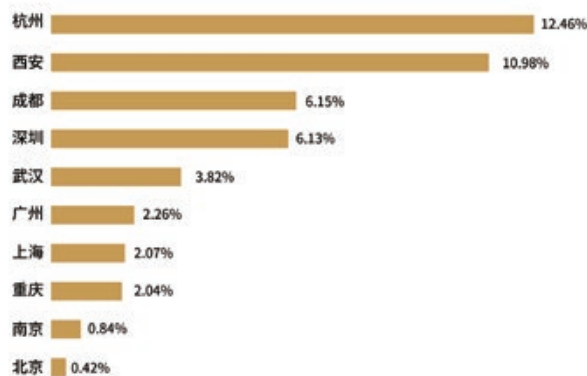
城市	综合经济	金融环境	产业竞争	城市综合竞争力	房价水平
深圳市	3	3	1	3	3
广州市	4	6	5	4	6
杭州市	5	5	8	7	4



因城市强大的竞争力与发展潜力吸引了大量人才涌入,同时又具有足够人口容量的城市,因其快速的兴起与巨大的城市价值,可以引用投资行业的术语“独角兽”来形容其特征。

杭州是“独角兽城市”的典型。杭州因近年来高新技术产业与互联网产业的飞速发展和行业集聚,对年轻人口的吸引力十分强大。猎聘网发布的《2018中国重点城市工程师大数据与调研报告》显示,2017年一季度到2018年二季度,全国互联网工程师人才净流入分布中,杭州以12.46%的流入率排名第一位。

全国重点城市互联网工程师净流入分布TOP10



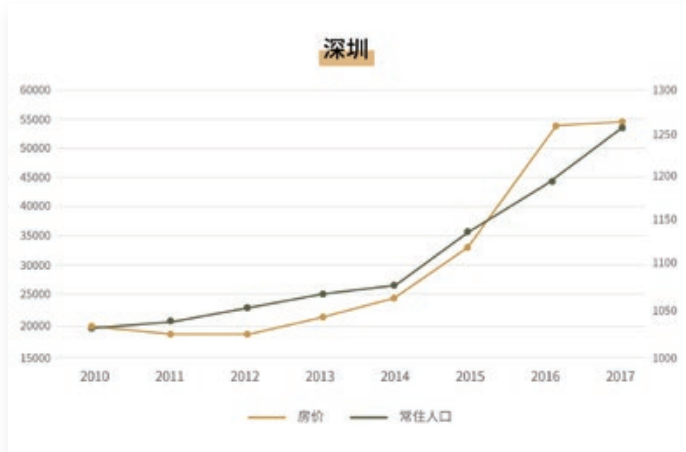
而从总体人口数据来看,杭州常住人口环比增速也从2011年的0.38%不断攀升,至17年人口增速已达3.05%。杭州市开放的人口政策,薪资收入,以及相对较低的房价,使得其人口吸引力十分强大。人才的大量涌入不仅推动城市本身的综合发展,也推动杭州的房价水平。杭州房价在2010至2015年间波动持平的过程后,2017年环比增速已达26.86%。

在产业集聚向好的前景下,杭州已经大步迈进了新一线城市实力的顶尖一列,未来的发展前景可能可以与北上广深一较高下。

深圳作为老牌“北上广深”中最为年轻的一员,已经进入了一线城市的成熟阶段,其房价水平紧跟北京上海之后,17年达到55000元/平米大关。15年1月,深圳进一步大幅放宽人才落户条件,扩大户籍人口规模,使得深圳常住人口在2015年后开始迅速增长,15至17年,年均环比增幅均在4.5%以上。

(二) 西安、长沙:人口“争夺战”政策下的暂时赢家

2017年初,自武汉率先颁布了城市引进人才的特殊优惠政策后,一场遍及全国各大城市的人才“争夺战”拉开帷幕。



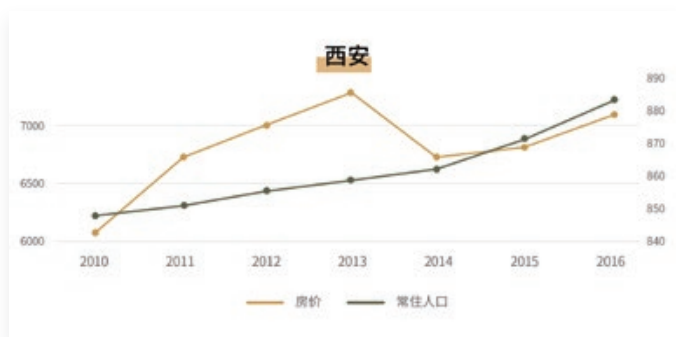
深圳其本身的城市竞争力已经囤积了大量的人口流入潜力,一旦实行较为宽松的人口政策,人口流入就如同开闸蓄洪。相应的,深圳住宅价格也在2014至2016年间全国房价走低的大背景下,受到人口流入红利的影响大幅上升,16年环比涨幅接近60%,虽然在17年楼市调控加强后减缓了上涨速度,但依旧有一定的上涨趋势。



广州作为老牌一线城市,在享受人口增长所带来的红利同时,城市人口尚未达到饱和。18年1月,广州再颁布新的落户政策,进一步放宽人口入户,尤其是针对高校毕业生等高层次人才的引进,在这些利好消息影响下,广州人口17年环比增速达3.23%。

但按照广州市十三五规划,2020年全市常住人口要控制在1550万人以内,这意味着广州此后年均人口增量将控制在30万人左右。

面临人口达到当前城市容量上限的压力,广州人口落户政策的放宽,更多是针对人口结构的细分规划调整。因此广州城市房价与深圳、杭州相比,增长动力稍显不足,17年全国实施房价调控措施以来,也成为了“北上广深”城市中唯一一个房价下行的城市。



西安是这场全国范围内城市人才引进运动的佼佼者,18年2月西安出台新政,学历落户仅凭身份证、毕业证“两证”即可申请办理西安户口,在此新政下,西安仅18年1季度市外迁入人口就达到24.49万人,而西安市17年全年户籍人口净增长不过20.15万人。此番人口引入背后,是西安市自13年以来急速下滑且尚未恢复的房价水平,以及17年西安政府高达1907亿元的债务余额水平。

西安	政府债务余额 (亿元)	政府综合财力 (亿元)	政府债务率
2016	1752.72	1135.68	154.33%
2017	1907	1364.71	139.74%

西安今年一季度的爆发式人口增长,确实立竿见影般地带动了当地房价的上涨,今年3月份西安房价上涨11.2%。房地产市场的回暖是宽松的人口引入政策短期可见的影响,势必能够为西安缓解一部分地方财政与城市发展中遇到的问题。



长沙的人口引进政策在17年年中颁布，本科学历以上可先落户再就业。在政策激励下，数据显示长沙2017年常住人口环比增长达到3.57%，增量为27.29万人。

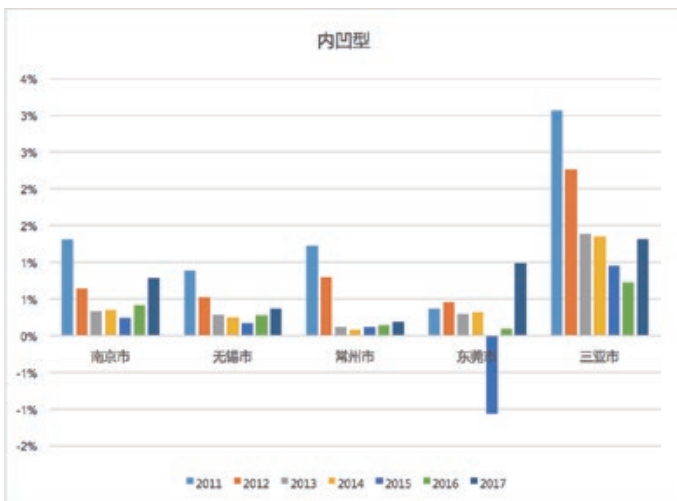
与西安类似，长沙房地产市场在2013至2015年间也曾有一段回落时期，当地住宅市场去库周期一度达到18个月以上。15年，全国房价在去库存的政策导向下应声而涨，在此大背景下，长沙住宅市场仍用了一年半的时间才走出库存量过大的泥潭，房价在16年开始回升。17年底长沙住宅均价才突破7000元大关。

长沙的房价低位，与城市综合发展的向好，本身就形成了相当大的人口吸引力，因此17年的落户政策的宽松化后，其人口增速一度超越广州杭州。

就长沙西安而言，城市配套的完善速度、城市产业的优化整合速度、城市经济的增长速度能否跑赢房价与人口，才是城市将常住人口留下来的关键所在。

增速先将后升型

(一) 南京: 转型阵痛后的城市复苏

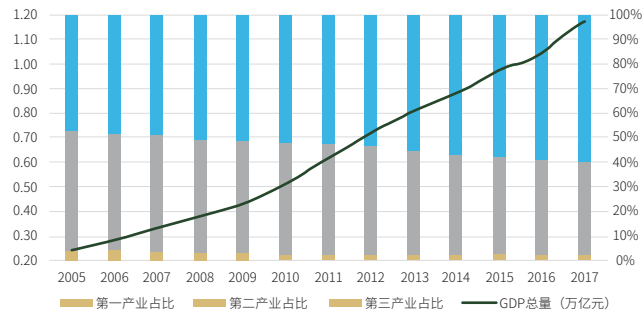


作为江苏省会，南京的城市发展速度因为同省工业强市苏州而一直受到了较大的影响与分流。在此背景下，南京大幅推动产业改革与人口结构调整，在11年至15年人口增速不断下滑。但16年后，渡过了阵痛期的南京，GDP增速开始大幅上升，依靠自身的科研优势与60%以上的第三产业占比率先完成了城市的升级转型，16年开始南京人口增速开始回弹，同时房价也于同期开始增速加快。

南京GDP增长与结构

时间	GDP总量 (亿元)	第一产业占比	第二产业占比	第三产业占比
2005	0.25	4.16%	48.92%	46.92%
2006	0.28	3.88%	48.18%	47.94%
2007	0.33	3.45%	48.12%	48.43%
2008	0.38	3.13%	46.43%	50.44%
2009	0.42	3.05%	45.64%	51.31%
2010	0.51	2.80%	45.40%	51.90%
2011	0.61	2.70%	44.90%	52.40%
2012	0.72	2.60%	44.00%	53.40%
2013	0.81	2.40%	42.90%	54.70%
2014	0.88	2.40%	41.10%	56.50%
2015	0.97	2.40%	40.30%	57.30%
2016	1.05	2.40%	39.20%	58.39%
2017	1.17	2.30%	38.00%	59.70%

南京GDP总量与结构



南京在18年宣布给予来当地面试的应届毕业生人均1000元补贴，旨在扩大对高校毕业生的吸引力。高校毕业生对城市的选择更多会注重新兴产业的发展，在此前提下南京作为科研强市，相比于苏州以第二产业为主的产业结构反而具有一定的人才吸引优势。且南京自身作为文化古都，环境优美历史悠久，软实力优越。可以想见，保持自身产业优势与发展脚步的南京，未来的人才吸引力会逐步扩大，而房价的增长潜力也会十分巨大。

小结：

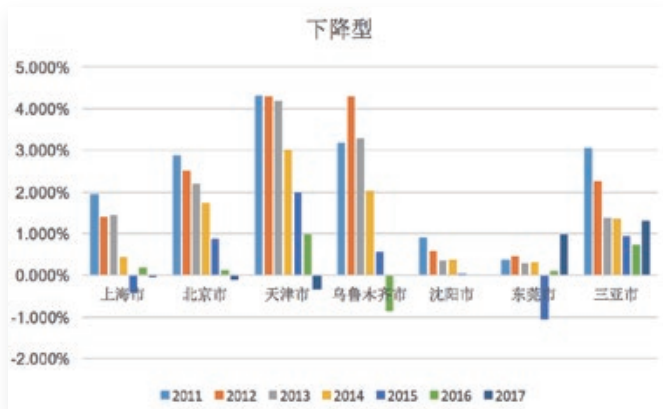
以上城市在近年人口增长速度都保持了稳定上升的势头，相应的其城市发展也因为人才资源的流入有较大的利好空间，受此预期影响，当地城市房价升值空间较大，城市发展前景良好。

城市常住人口流动与房价走势分析

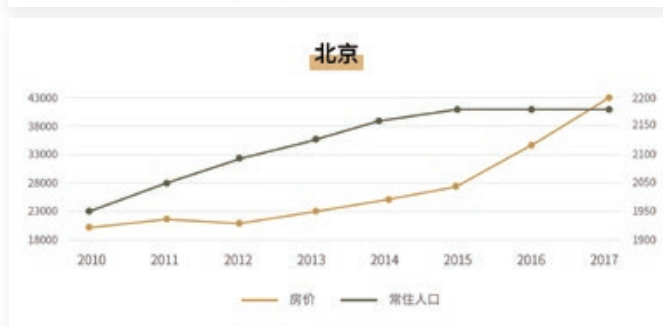
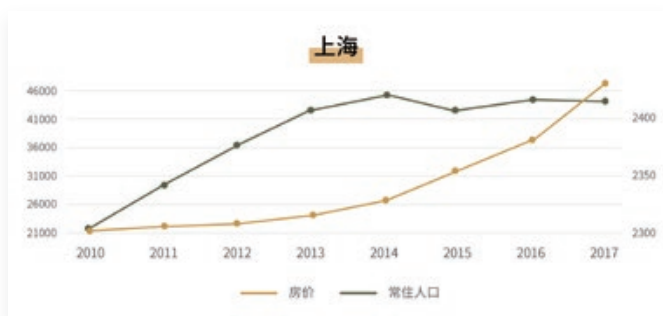
——存疑篇

在上篇文章关注常住人口流动与房价走势利好于自身综合发展的城市后,本文将着重关注受到常住人口流动以及更多复杂原因影响、城市发展前景不明朗的城市。

增速持续下滑型



(一) 上海、北京:人口结构优化中的超级城市



北京与上海的房价-常住人口走势十分相似。两城市房价增速在近三年来飞速增加,而常住人口增长则迅速陷入停滞甚至开始出现负增长。在常住人口增长基本停滞的状况下,北京上海的人口结构变化逐渐成为了住宅市场需求增长的主要推动力。

北京上海在经过了多年高速发展后,其人口增长速度与配套发展速度不匹配的矛盾日益明显。根据中房智库研究院的数据显示,北京上海2017年房价收入比分别为25.7与27.98,在全国处于前四的水平。

人口的大规模涌入对房价的推动作用存在一定的滞后性,常住人口的增长到转化为当地购房群体的增长需要一定的时间积累,10-17年北京上海的房价与人口的走势差异有部分也是受此影响。以此判断,近年来北京与上海的人口增长停滞可能也预示着下一个周期内两城市房价水平的下行压力正在逐步加大。

城市房价收入比榜单

排名	城市	2017年新建商品住宅成交均价	2017年城镇居民人均可支配收入	2017年房价收入比	2016年房价收入比	房价收入比变动
1	深圳	57348	52938	39.64	40.42	-0.78
2	三亚	25877	33638	28.16	23.5	4.66
3	上海	47865	62596	27.98	24.29	3.69
4	北京	43839	62406	25.7	21.35	4.35
5	厦门	34375	50019	25.15	24.21	0.94
6	福州	21636	40973	19.33	18.09	1.24
7	珠海	23056	47386	17.81	16.01	1.8
8	海口	13651	33320	14.99	11.7	3.29
9	杭州	22987	56276	14.95	12.14	2.81
10	石家庄	13257	32929	14.74	13.04	1.7
11	南京	21601	54538	14.5	13.85	0.65
12	天津	15670	42949	13.35	13.26	0.09
13	郑州	12058	36050	12.24	11.16	1.08

(二) 乌鲁木齐、东莞:特殊政策影响下的断崖式人口流出



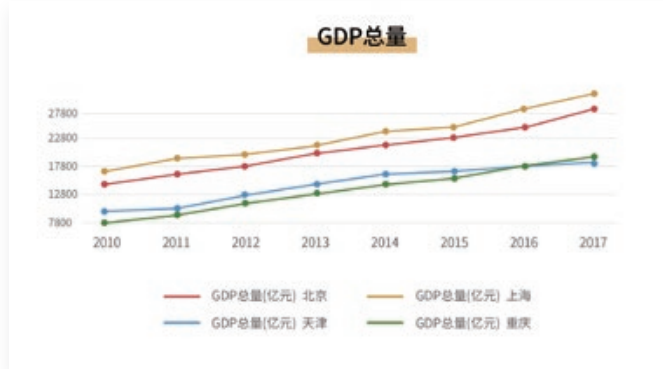
乌鲁木齐的发展在近年受到了较多政治与民族问题的牵连,在2010年至2015年期间常住人口增速快速下滑,15年之后常住人口开始负增长。东莞在2015年因大规模“扫黄打非”的整治行动也出现了常住人口的大跳水,但在16、17年后恢复了人口增速。

两个城市中,乌鲁木齐受到的政策影响是较为长远的而深层次的,触及到了城市发展的根基,因此其房价增速也不断下滑。而东莞的政策影响是短期的,因此在东莞本身发达的产业支持下,其人口很快回涨至整治之前的水平,且房价涨幅也在15年整治之后迅速扩大。

(三) 天津:北京辐射圈是红利还是阴影?

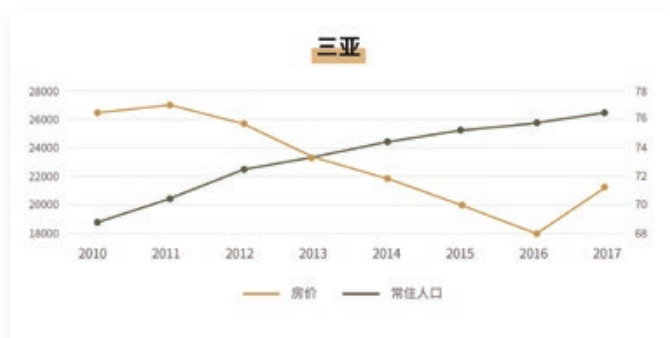


与长三角地区内的苏州与杭州相比,处于京津冀地区内的天津的城市发展面临着相当大的危机。人口增速较慢,房价上升较快,其自身综合实力却在四大直辖市中排名最后,2017年天津GDP总量正式被重庆赶超,GDP环比增速也仅为3.6%。在经济增速不景气的情况下,其飞速上涨的房价与逐渐流失的人口,与北京上海类似的人口走势有着本质差别。



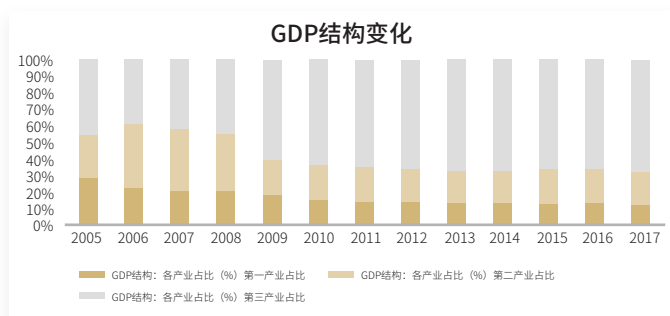
天津在过往享受京津冀地区的发展红利的同时,始终没有寻找足以支撑自身未来发展的产业核心,自身财富增量空间存疑。从10年至13年平均4%的人口环比增速,到17年近6万人的常住人口净流出,而房价增速在16、17年达到16%、18%。在保证城市自身综合竞争力的情况下,房价加速上涨的压力对天津的人才吸引有相当程度的负面影响。留给天津寻找属于自己新定位的时间愈加紧迫。

(四) 三亚:走在“独木桥”上的新型旅游城市



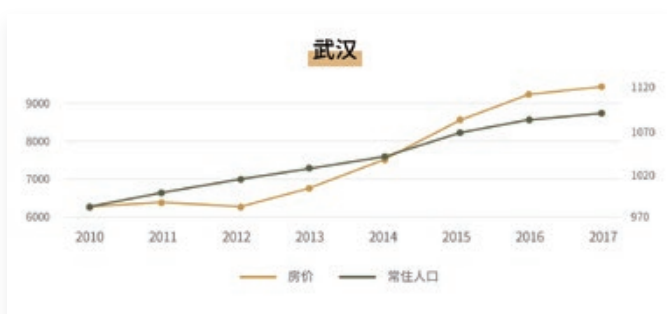
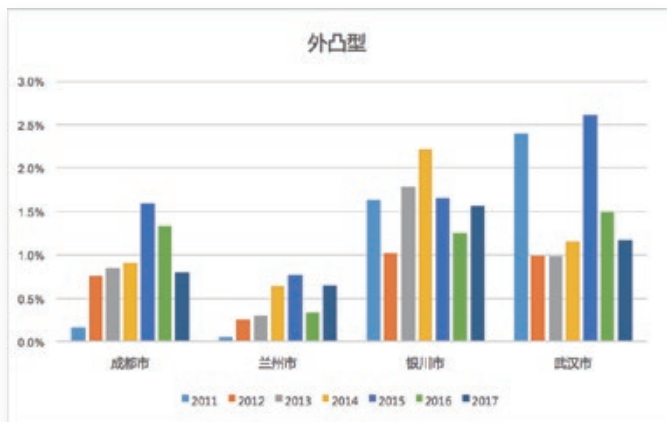
三亚作为热带海滨旅游城市的定位在过去几年间受到了投资客的热捧,但没有城市自身综合实力等产业支撑的房价始终是无本之木,在11年至16年连续大跌,累计跌幅超过35%。其人口增速也随着房价的下滑不断减慢。

三亚的常住人口增速与房价波动呈现了高度的同步性,这是由三亚自身的城市定位决定的。三亚的城市发展由第一产业为主直接跨入以第三产业为主,跳过了工业化阶段,缺乏人才资金技术积累,导致三亚的产业基础十分薄弱,而过渡依赖房地产业与旅游业的发展。



然而三亚尽管经历了连年的房价大跌,但房价总体水平依然过高,17年房价收入比为28.16,甚至超过了北京上海,仅次于深圳位列全国第二。三亚的城市发展现在有如过独木桥,一旦出现政策的停滞,在缺乏产业积累的情况下三亚的城市发展很可能会陷入泥潭。

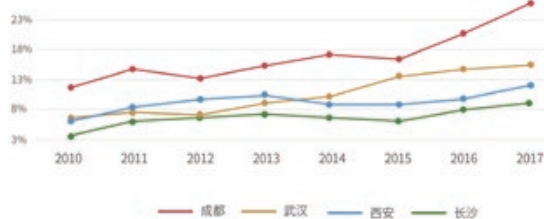
增速持续下滑型



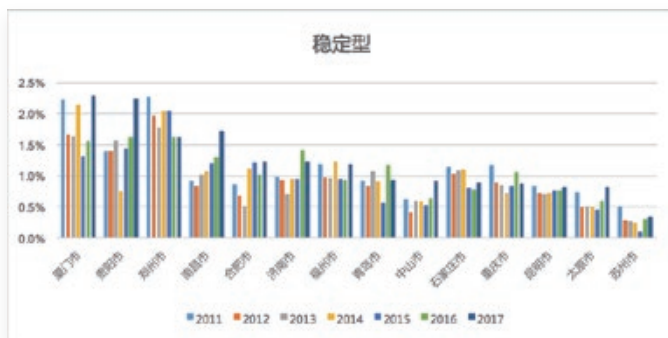
成都武汉是17年开始的人才“争夺战”的先行者。在刺激性的人口引入政策背后，是成都武汉在15年人口流入高峰后，人口增速的逐年放缓。东南沿海城市竞争力的提升对中西部城市所造成十分巨大的压力。尤其在计划生育政策实施多年后，全国各大城市都将面临人才紧缺的境况，这对于广大新一线城市与二线城市未来的进一步发展转型是十分大的挑战。

成都在16年行政区域调整后，房价增速猛然抬头，相应的人口增速开始下滑。武汉的房价增速则在15年开始逐年放缓并趋于平稳。武汉与成都的整体房价水平比西安与长沙高出一个档次，因此受到影响，近年来西安长沙在人才吸引的成果方面暂领先于武汉成都。

房价走势对比



增速基本平稳



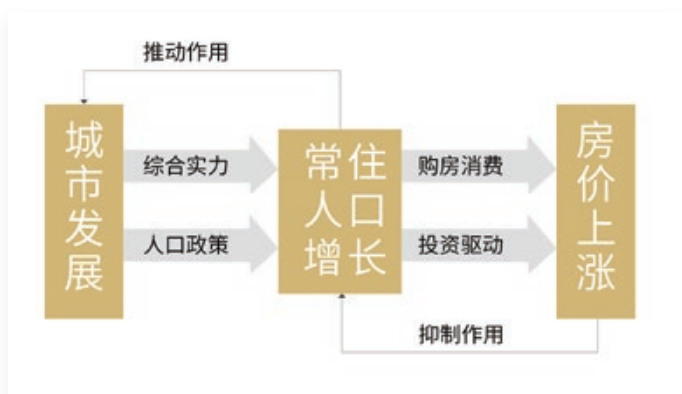
与人口增速的波动情况相比，较为稳定的增速水平可能是各大城市更为期望的城市发展状态，在人口持续平稳增长的城市中，以厦门、郑州、贵阳为首的城市一直保持着高速稳定的人口增长，而苏州、太原、昆明等城市虽然人口增速稳定，但增速幅度较小，可能需要寻找新的增长点来推动城市建设。

相关人口政策

城市	政策内容	限制/条件	人口/数据
武汉	硕士生、博士学历在武汉创业、就业不受年龄限制可直接落户		14.78万
成都	本科及以上学历凭学历毕业证直接落户	截止2016年4月，落户17万人	12.71万
厦门	有户口迁移证或厦门市院校集体户人口的毕业生，可申请落户		9万
天津	本科及以上学历应届毕业生，随天津用人单位招聘可申请落户	截止20小时内30万人通过网络申请落户，三天100万人申请落户	-5.25万
长沙	本科及以上学历凭毕业证直接落户，可先落户后就业		27.29万
福州	高校及职业院校应届毕业生与福州用人单位依法签订劳动合同的可落户		9万
郑州	高校、职业院校应届毕业生在郑州工作和居住的可落户		15.77万
宁波	大专以上学历毕业生可先落户后就业，取消住房和工作限制		13万
沈阳	全面开放高校毕业生及45周岁以下本科生落户		2.21万
海南	大专以上学历、中级以上职称等人才可落户		

结论:

总结近40个城市数据的定性分析，我们可以发现城市常住人口与房价之间联系紧密，人口对房价的影响可以分为短期长期两个方面。同时常住人口流动受到长期城市综合发展与短期人口刺激政策两大因素的影响，其基本的关联模型如下：



左侧城市发展与人口增长的循环整体是一个良性循环，城市综合实力是吸引人口流入的核心；城市人口政策则是短期控制流入速度，以及细分人口结构的工具。同时，常住人口增长对城市发展有一定推动作用。

而右侧人口增长与房价上涨之间存在反向因果的关系。短期来看，常住人口增加验证了城市充足的发展潜力，从而刺激了当地住宅市场的投资需求，代表了市场对于城市发展向好的一种预期；长期来看，常住人口的增加会直接形成新的购房群体，对商品住宅也有相当的消费需求推动。同时，房价上行过快对吸引常住人口增长有一定的阻碍作用。

只考虑常住人口的影响，房价上涨对城市发展会产生一定的负面作用，如何协调房价上涨的趋势与城市发展和人口增长的平衡，是对各城市政府执政智慧的一大考验。



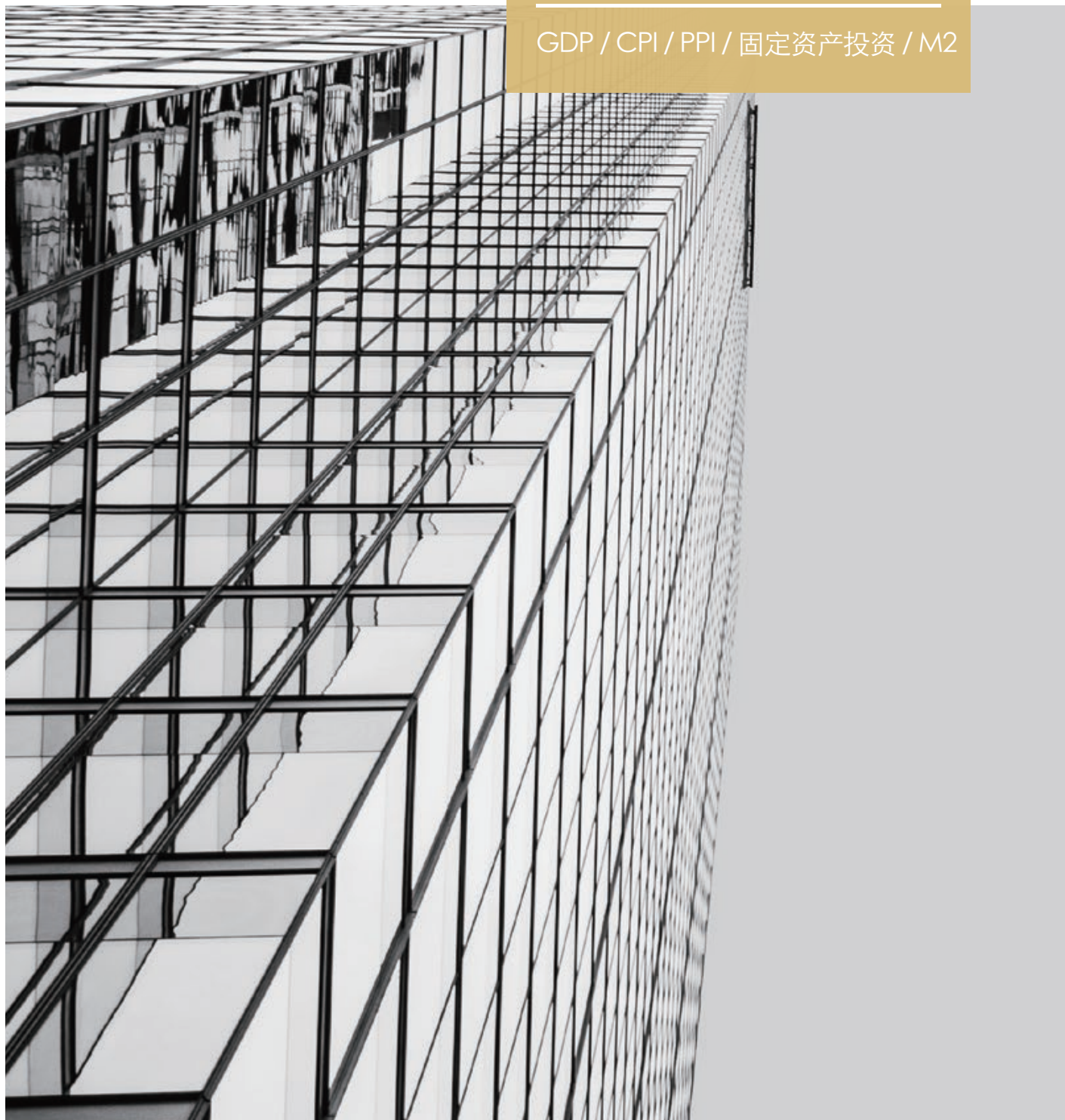
全国城市综合竞争力排名与房价水平(部分)

城市	城市综合竞争力	房价水平
上海市	1	2
北京市	2	1
深圳市	3	3
广州市	4	6
天津市	5	7
苏州市	6	15
杭州市	7	4
南京市	8	9
武汉市	9	16
成都市	10	22
重庆市	11	55
西安市	12	35

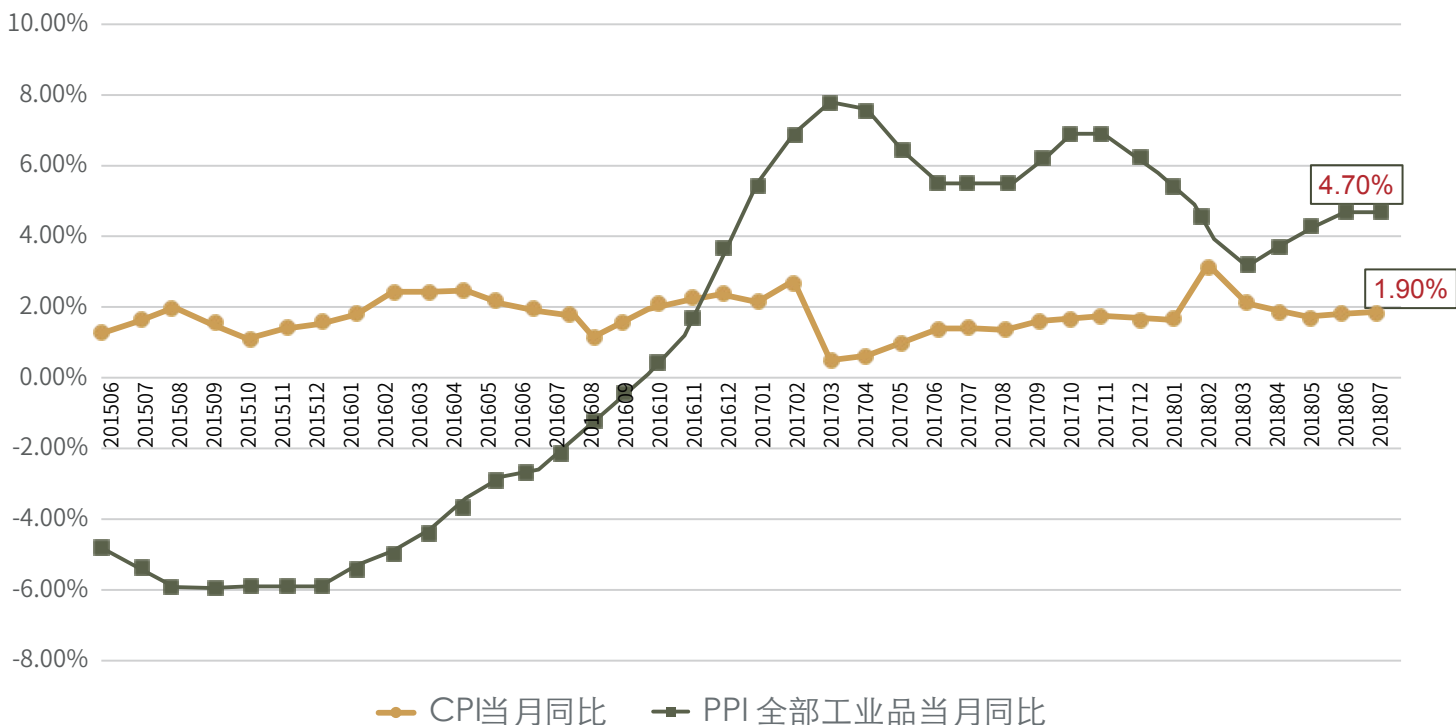
综合数据

宏观经济指标

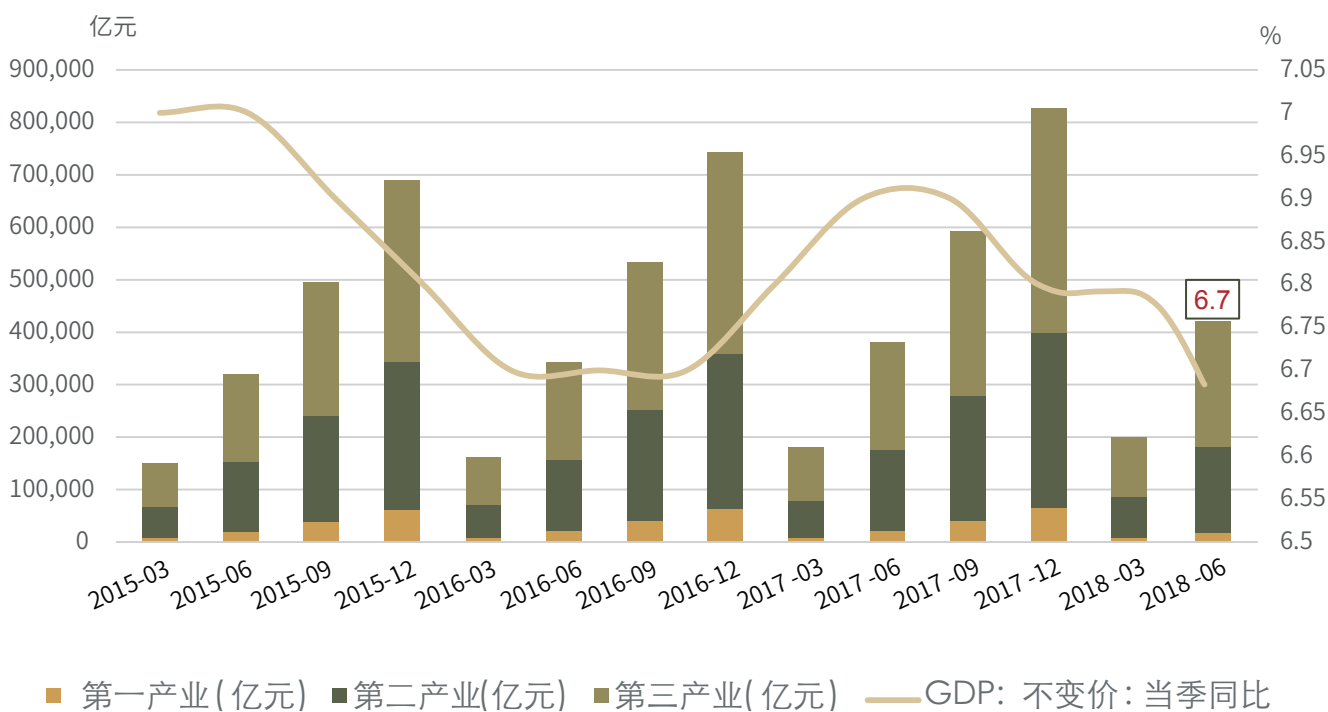
GDP / CPI / PPI / 固定资产投资 / M2



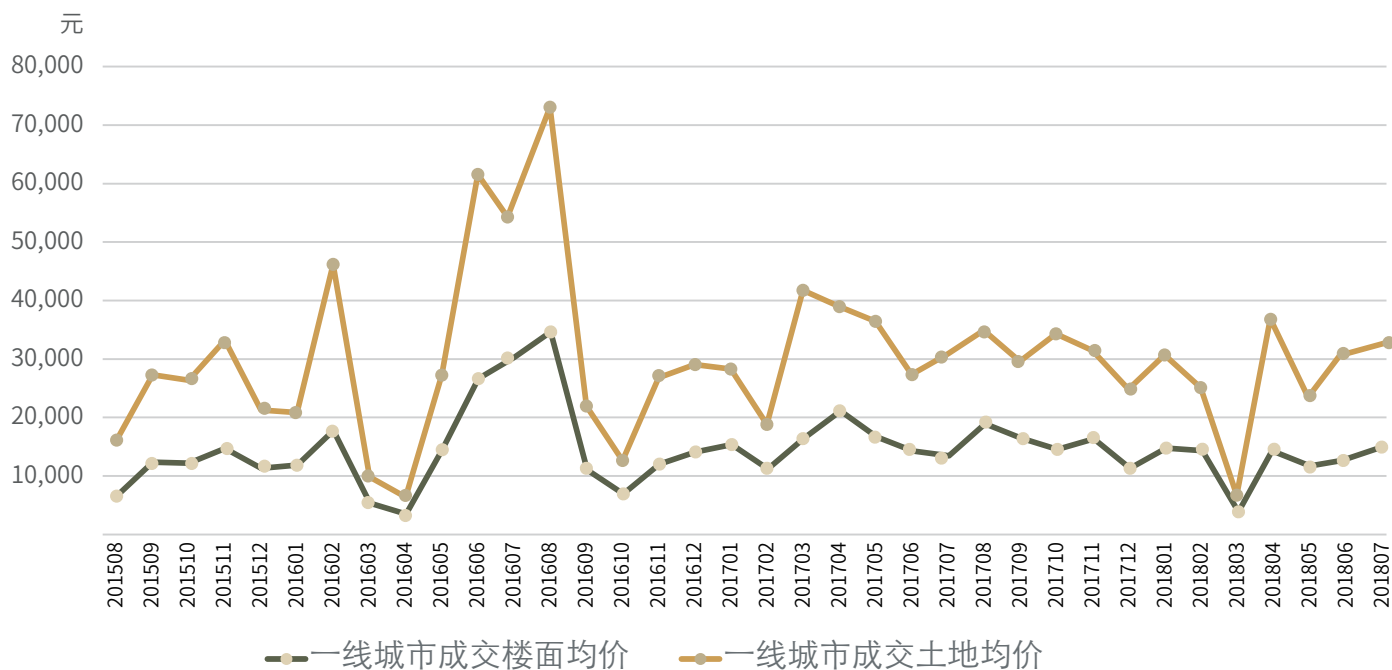
近三年全国CPI和PPI走势



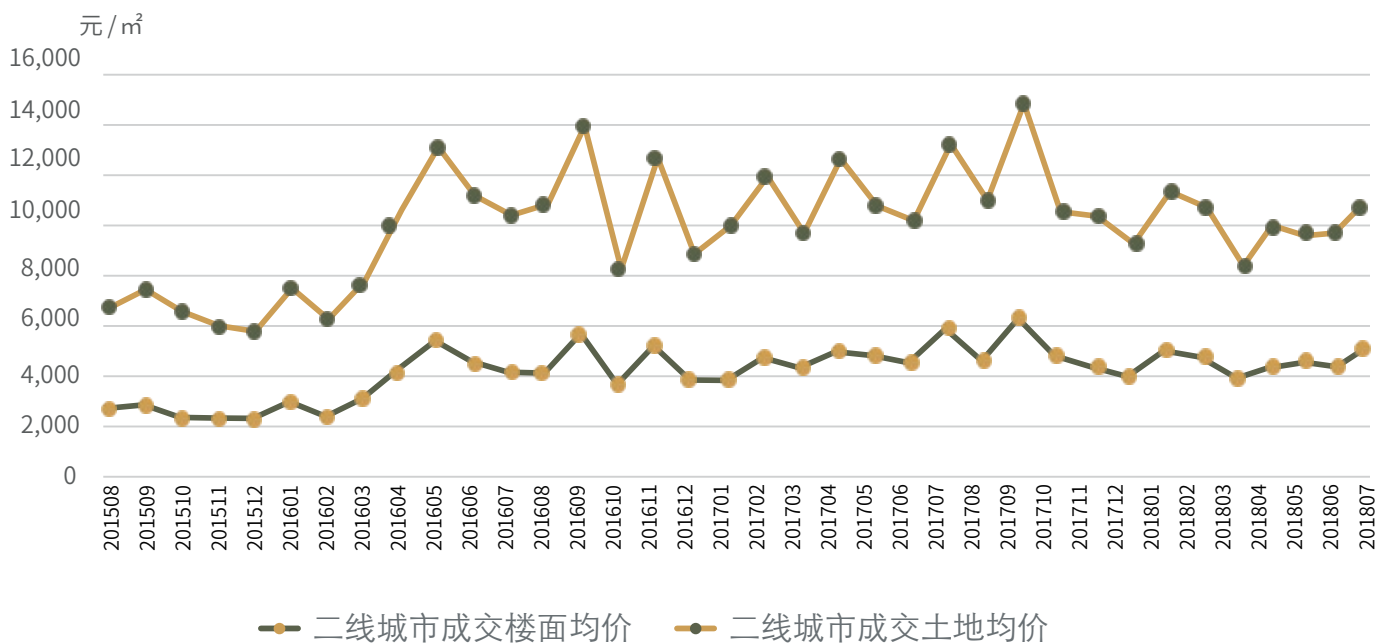
中国GDP累计值



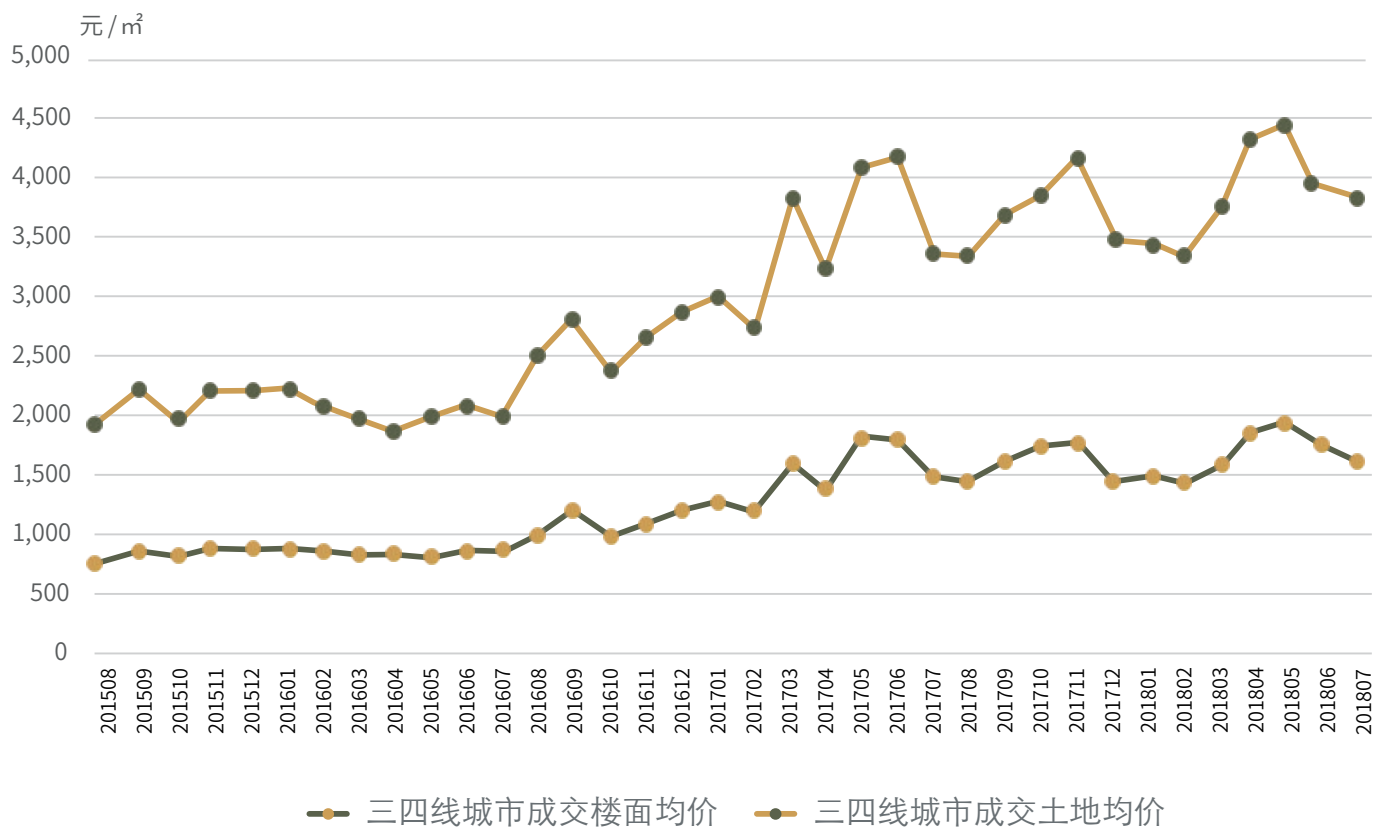
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



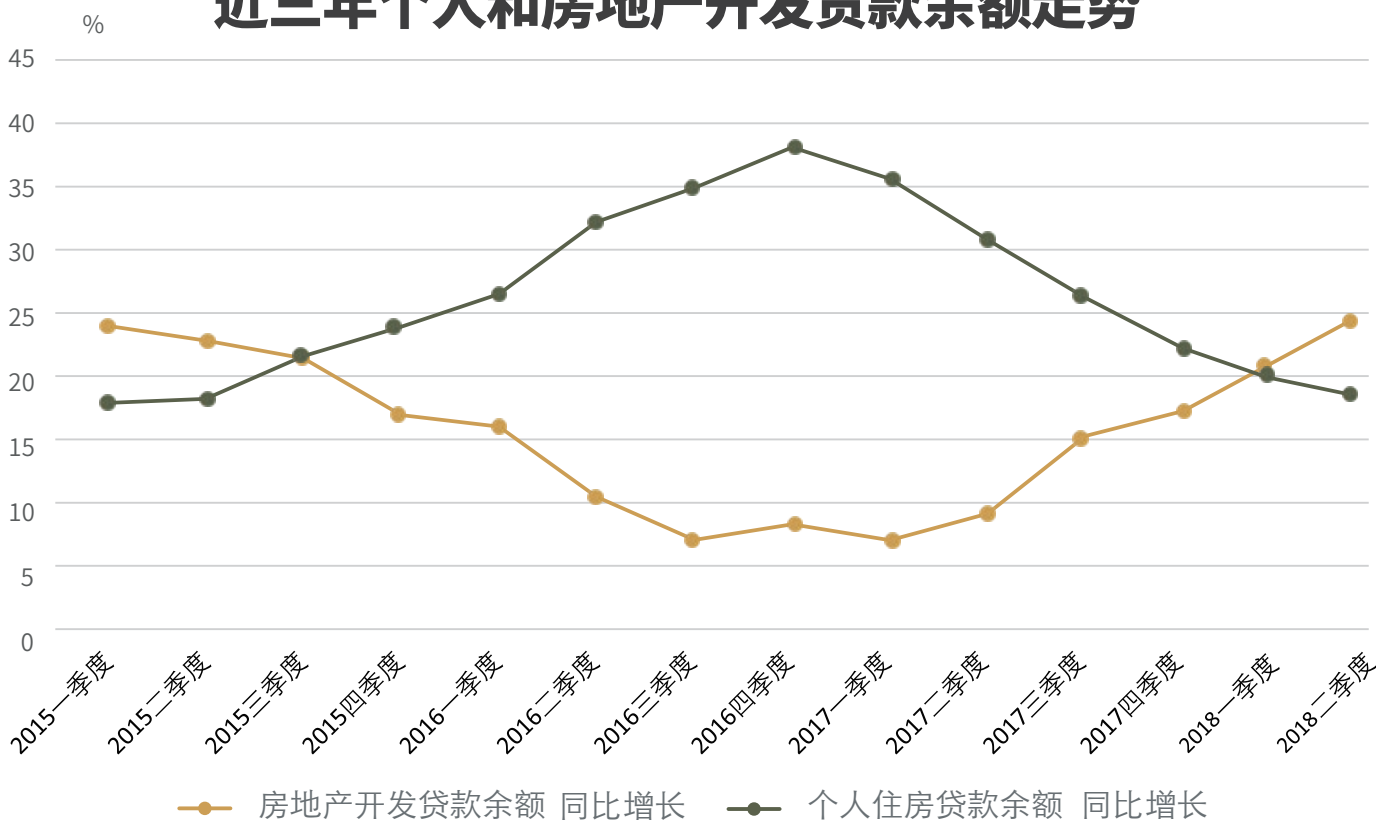
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



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

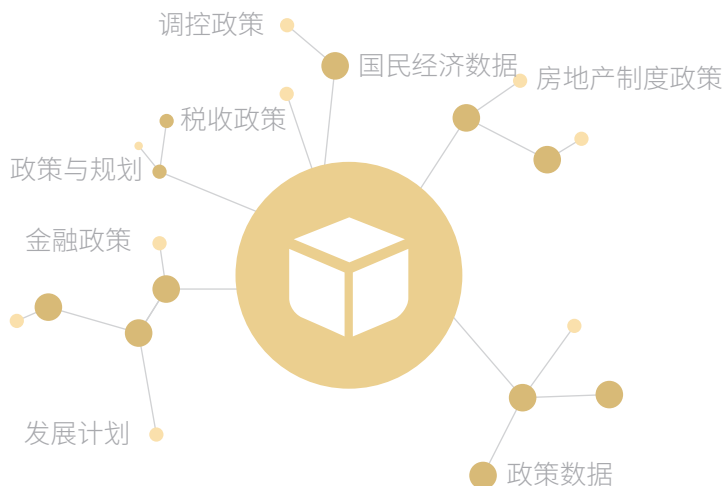


01 市场表现类

- /// 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	118.1	2.2%	0.2%	58973
	上海市	103.8	-3.7%	-0.7%	52771
	深圳市	120.1	15.4%	0.0%	53725
	广州市	141.5	7.8%	1.0%	31373
二线	厦门市	117.1	-0.4%	0.0%	35034
	杭州市	151.8	13.6%	2.1%	37358
	南京市	119.8	4.5%	-0.1%	27217
	青岛市	195.8	7.5%	0.4%	26976
	石家庄市	125.6	-8.2%	0.0%	16343
	武汉市	146.0	20.2%	0.7%	17466
	合肥市	101.3	1.6%	-0.4%	14440
	郑州市	112.8	2.1%	-0.3%	13455
	成都市	159.2	35.9%	-0.4%	13469
	南昌市	131.5	27.8%	5.0%	10688
	昆明市	128.8	21.8%	1.8%	9988
	长沙市	135.0	10.7%	0.5%	8624
	重庆市	155.7	33.5%	7.4%	10351
	太原市	139.5	35.1%	6.3%	10354
	南宁市	141.8	26.8%	1.9%	9162
	西安市	184.1	59.5%	-1.8%	11424

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	84.9	1.3%	-3.1%	28988
大连市	124.0	23.4%	2.9%	14532
兰州市	106.3	4.4%	0.1%	9439
宁波市	124.9	6.7%	1.0%	19195
苏州市	113.9	1.3%	1.8%	19086
东莞市	110.7	-16.4%	0.0%	12048
廊坊市	87.0	-20.4%	-0.6%	14560
温州市	102.5	15.9%	0.1%	15532
保定市	115.2	-9.5%	-0.1%	11849
丽水市	124.8	5.7%	0.3%	13233
绍兴市	111.9	13.4%	2.1%	12160
舟山市	109.4	5.1%	0.5%	11317
南通市	/	/	/	/
金华市	156.6	51.4%	0.8%	12499
嘉兴市	189.4	16.5%	0.1%	13347
张家口市	132.9	1.7%	-0.2%	10355
惠州市	122.0	-0.3%	-0.3%	9945
无锡市	/	/	/	/
沧州市	129.6	-12.0%	0.1%	9235
台州市	128.7	18.5%	-0.4%	10700
湖州市	156.4	45.1%	1.0%	10308
唐山市	131.4	8.8%	0.3%	8421
邯郸市	145.6	20.6%	0.1%	8309
秦皇岛市	124.6	11.5%	0.3%	7794
衡水市	158.6	5.1%	0.0%	7471
乌鲁木齐市	110.7	6.8%	0.2%	7267
呼和浩特市	144.3	36.5%	0.5%	8560
柳州市	110.9	7.4%	0.1%	6949
桂林市	104.9	2.6%	0.4%	5702
银川市	116.0	12.3%	3.8%	6051
包头市	118.9	14.7%	0.1%	5666

附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

2018年7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	杭州	71%	1	11%
2	大连	53%	4	3%
3	上海	67%	2	-2%
4	天津	40%	6	-5%
5	嘉兴	50%	5	-8%
6	昆明	37%	7	-9%
7	厦门	66%	3	-16%
8	西安	32%	10	-21%
9	成都	33%	8	-35%
10	太原	31%	11	-35%
11	青岛	31%	12	-49%
12	南昌	28%	13	-50%
13	石家庄	32%	9	-53%
14	郑州	19%	14	-70%

2018年7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	开发商可能开发利润率	LBI值
1	萧山经济技术开发区市北东部区块	杭州	60382.5	115.40%	65%	-42%	77%
2	中新天津生态城(原旅游区区域内)	天津	283981.3	44.96%	27%	-7%	67%
3	官渡区小板桥街道办事处	昆明	170355.6	45.03%	35%	3%	30%
4	官渡区小板桥街道办事处	昆明	127026.3	45.01%	35%	3%	30%
5	高陵区鹿苑大道西侧	西安	140619.1	37.67%	33%	9%	13%
6	中新天津生态城(原旅游区区域内)	天津	298732.1	46.68%	42%	10%	12%
7	高陵区东西九横路南侧、鹿苑大道东侧	西安	76062.87	45.21%	41%	4%	9%
8	青浦区徐泾北大型社区经十路西侧27-04地块	上海	97859.75	72.72%	69%	4%	5%
9	东至长福路,南至万兴桥港绿化带,西至横泾桥港绿化带,北至万兴路	嘉兴	118877.7	55.25%	53%	11%	5%
10	青浦区徐泾北大型社区崧泽大道北侧33-01地块	上海	89039.16	72.72%	70%	5%	5%

附表三：中估市场指数

2018年7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	272.8	15.6%	186.7	-6.9%
成都	52.8	-27.6%	54.5	-28.0%
杭州	99.1	-8.2%	106.5	-16.6%
郑州	148.0	-21.9%	154.3	-26.9%
太原	159.9	0.3%	179.1	0.7%
福州	89.2	3.6%	105.2	-5.7%
上海	157.1	61.9%	143.2	60.4%
深圳	166.7	20.8%	128.9	13.4%
长沙	201.7	116.3%	217.8	129.7%
昆明	70.8	-31.6%	79.6	-22.7%
武汉	74.9	-31.0%	57.5	-34.6%
厦门	125.7	-21.1%	95.3	-26.1%
南昌	79.5	-9.8%	95.3	-15.1%
青岛	85.5	29.1%	77.8	12.8%
重庆	90.8	7.1%	104.1	-5.9%
南京	132.3	79.6%	105.6	93.3%
合肥	172.7	-33.3%	188.9	-35.8%
广州	85.3	8.2%	76.0	5.2%
北京	62.4	34.9%	52.2	20.9%
西安	37.6	-49.9%	42.1	-50.1%
兰州	117.2	22.6%	81.9	-1.9%
大连	169.3	-14.6%	165.6	-12.7%
乌鲁木齐	152.9	9.6%	167.0	12.5%
呼和浩特	139.3	5.2%	139.9	0.3%



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。