

# 数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

09 月刊 | 总第12期  
2018



# 数读地产—9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：田蓉泉、耿后远、刘杨春雨、吕若凡、陈依、刘强龙、陈爱钦



|                                   |          |  |
|-----------------------------------|----------|--|
| 基本动态/<br>中估住宅指数 P01<br>(2018年·9月) | 核心<br>指数 | 基本动态/<br>P07 房地产市场城市<br>月度基价分析<br>(2018年·9月) |
| 政策走势/<br>政府调控指数走势 P10<br>(一线城市)   | 趋势<br>分析 | 政策走势/<br>P11 政府调控指数走势<br>(二线城市)              |
| 消费降级 P13<br>房价又背锅了                | 深度<br>解读 | P15 全面解析不动产管理中的<br>资产证券化                     |
| 宏观经济指标 P18                        | 综合<br>数据 |  |
| 中估住宅指数(各城指标) P23<br>中估市场指数 P26    | 中估<br>数库 | P25 LBI指数<br>(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·9月)

# 127.8

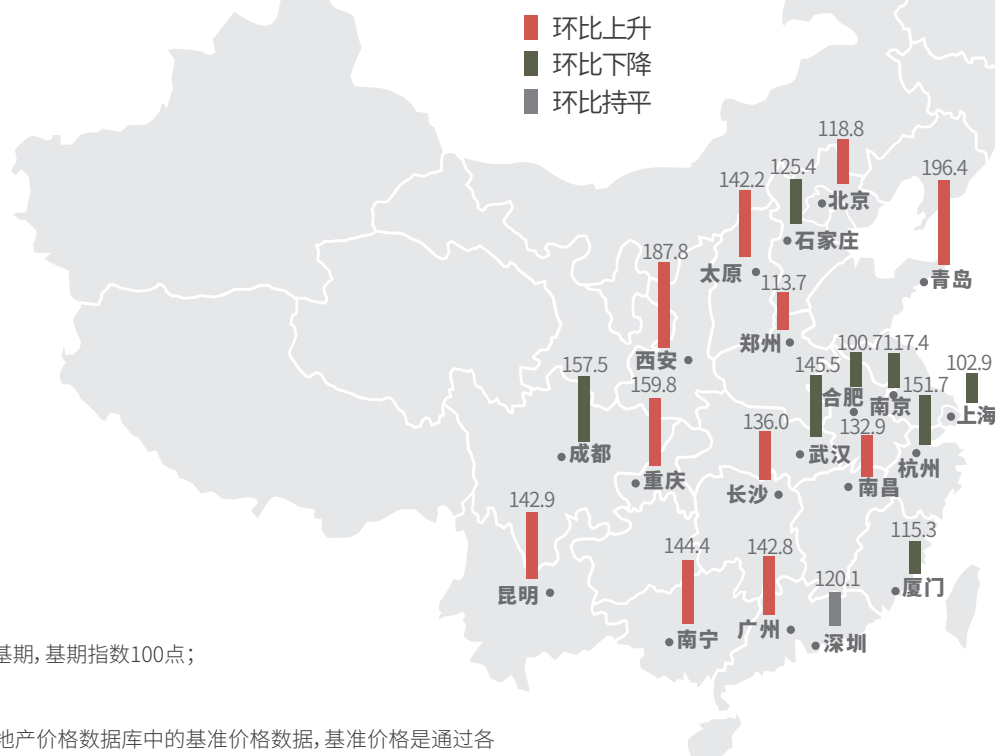
同比 **8.1%**

均价 (元) **23,516**

环比 **0.2%**

中位价 (元) **15,340**

## 中估住宅指数-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。

### 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·9月)

## 商业地产价格指数

# 99

同比 **4.80%**

环比 **-7.97%**

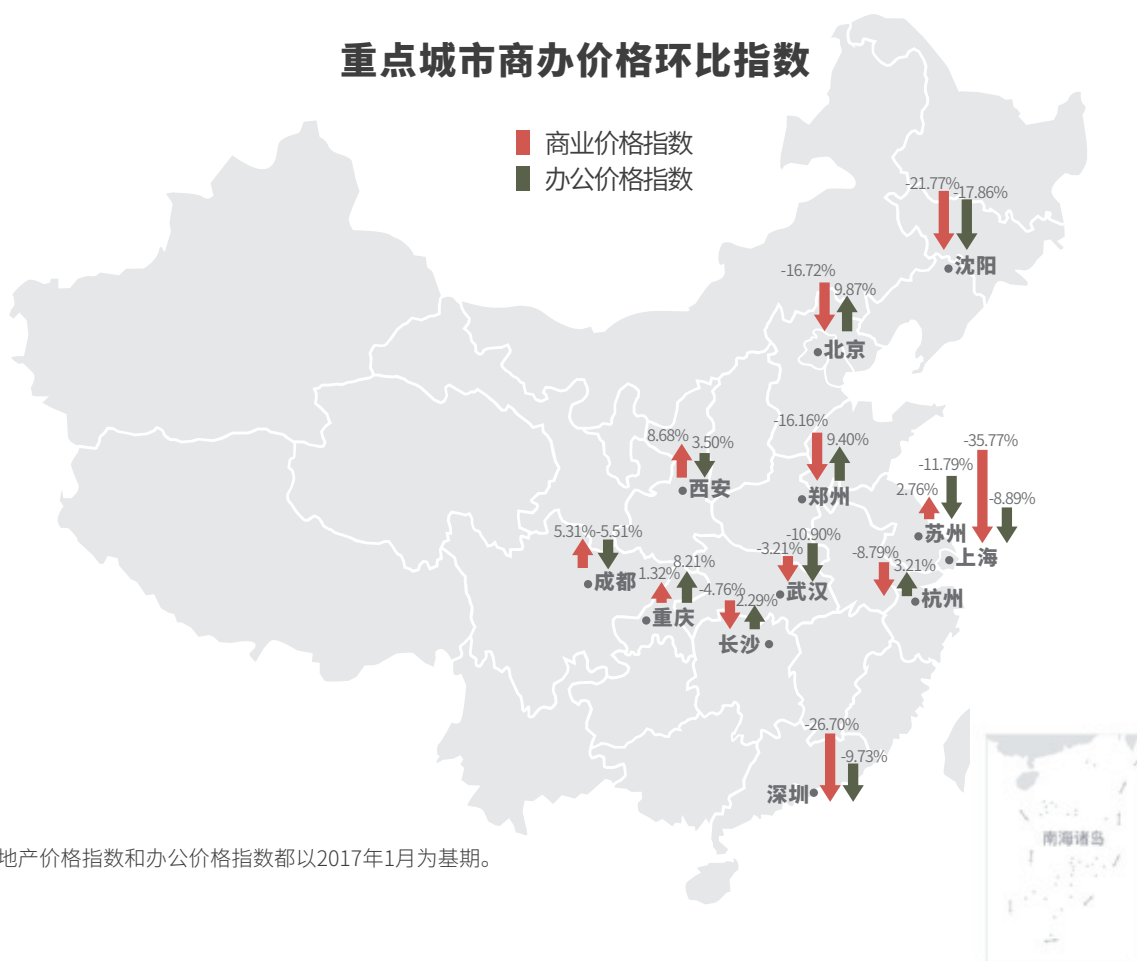
## 办公价格指数

# 109

同比 **17.75%**

环比 **-1.67%**

### 重点城市商办价格环比指数



#### 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。

$$\text{计算: } R(n) = (1+a) * R(n-1)$$

指数详情见附表一

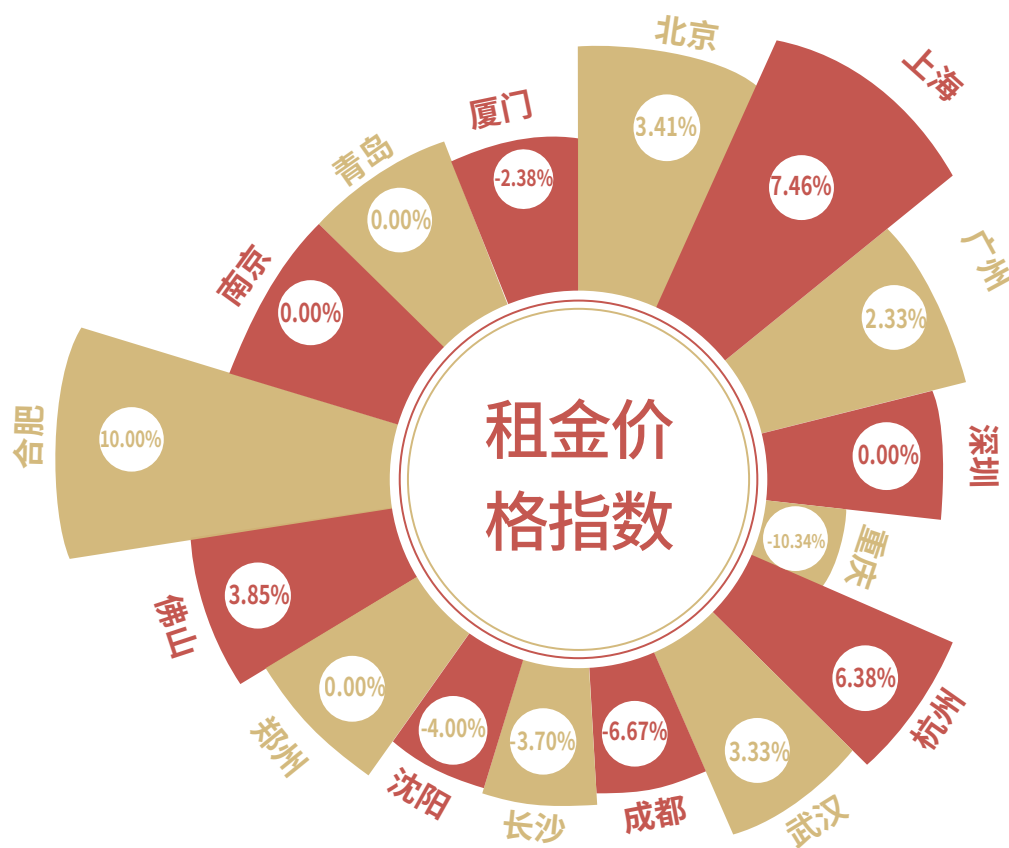
式中: **a**: 本期样点价格涨跌幅数值的加权平均值    **R(n-1)**: 上期指数值    **R(n)**: 本期指数值

# 中估租金价格指数 (住宅)

(2018年·9月)

# 123

## 环比 0.20%



### 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8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:

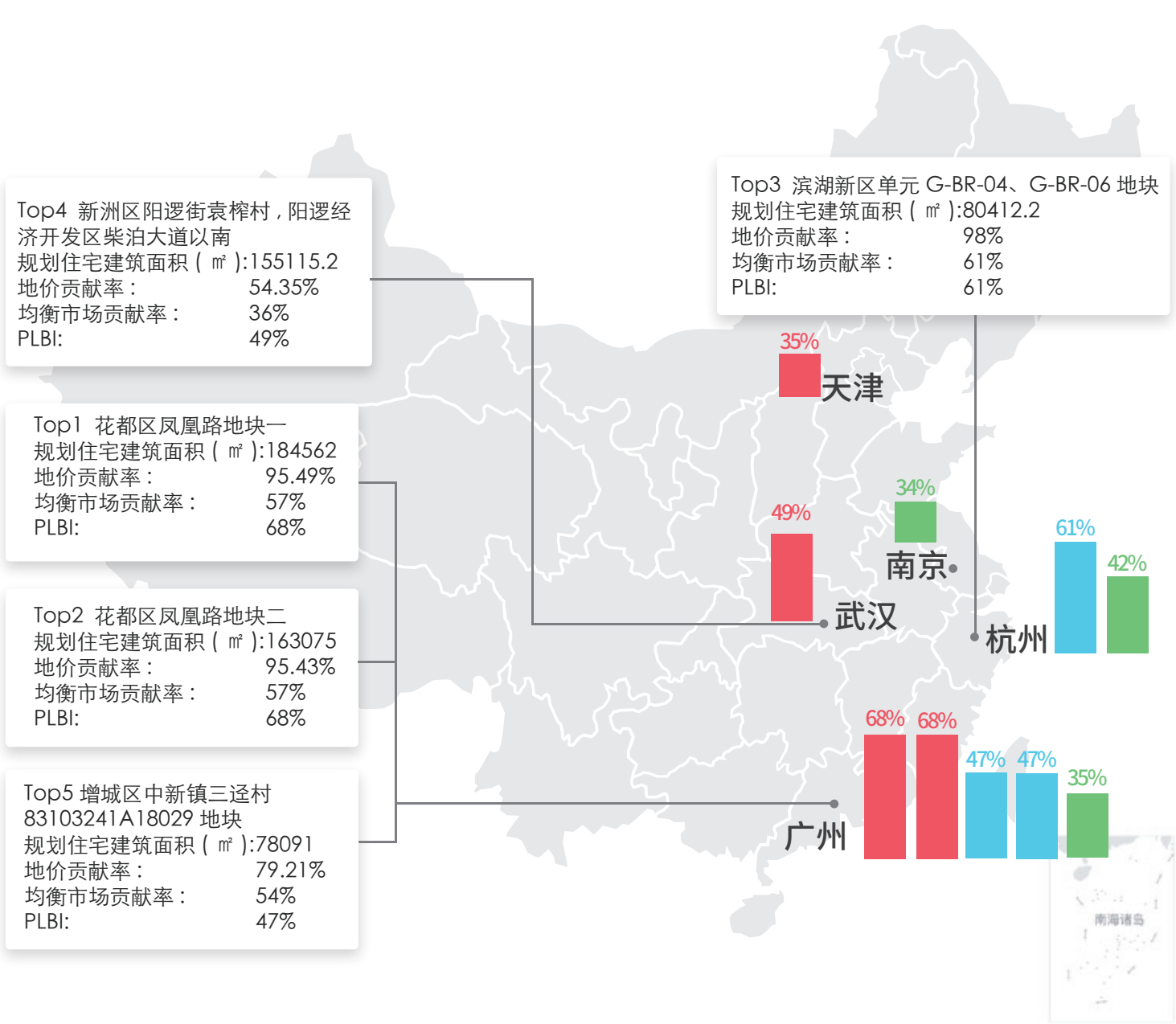
考虑扣除非商品性房屋（保障房、无偿还建房等）分摊地价后的经营性土地的实际价格。

## 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8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



PLBI值

# 2018年8月全国重点城市市场活跃度及资金流动性指数



▬ 市场活跃度指数  
▬ 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·9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

## 关键词 坚决“遏制”上涨 调控效果立竿见影

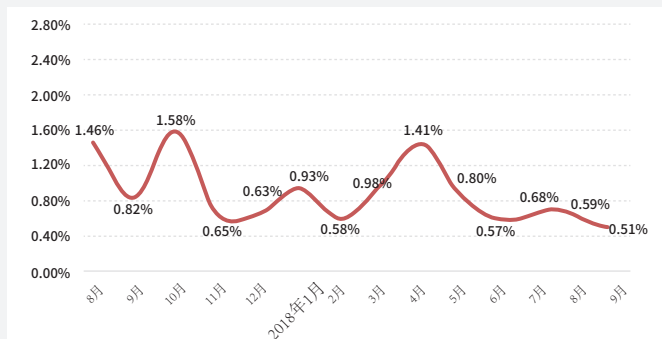
截至2018年9月,中估联数据中心基价上线的城市共243个,我们选取其中123个重点城市进行基价数据发布。

各地持续深化楼市调控政策,除了持续开展房地产市场专项行动,加强市场监管以稳房价外,进入9月以来,各地在增加住房土地供应量的同时对住房供应结构进行调整,通过增加中小户型、共有产权房及租赁住房比重的方式增加有效供给,以保障刚需群体的住房需求。整体来看,无论是在稳定房价还是租金,各地调控均体现出“房子是用来住的”这一根本方向不动摇。

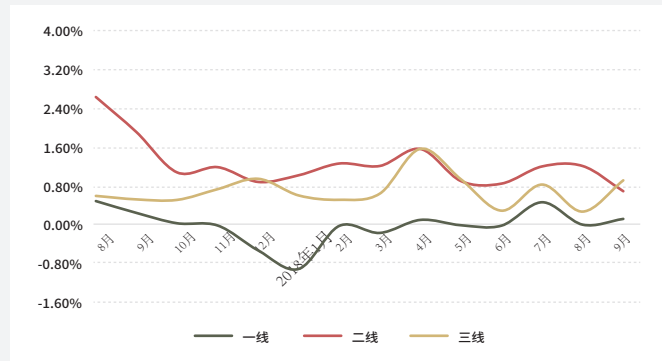
本月九银十风光不在,全国二手房价格涨幅全面趋稳,全国重点城市的**基价环比平均上涨0.51%**,涨幅较上月回落0.08个百分点。

其中一线、二线和三线城市环比平均上涨分别为0.27%,0.64%和1.12%。**涨幅最大的城市为安庆,涨幅达5.9%**,降幅最大的为乌兰察布,环比下降4.8%。

### 全国基价环比涨幅走势图

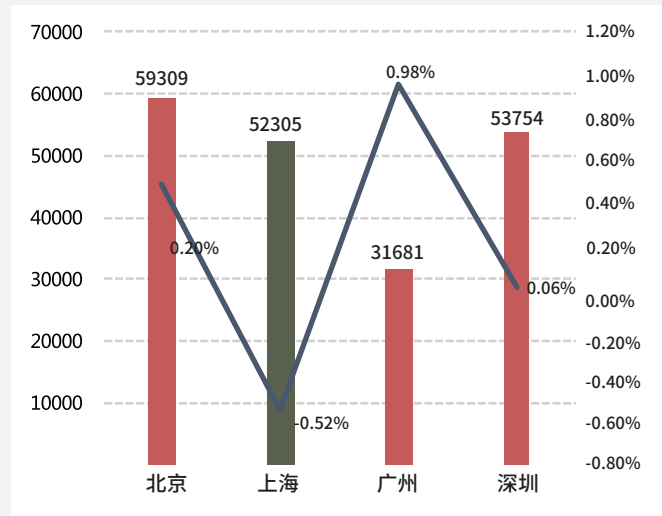


### 城市分级基价环比涨幅走势图



**关键词** 一线平均基价涨幅0.27  
较上月微涨0.13%

### 一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均上涨0.27, 相较8月微涨0.13个百分点。

**北京** 9月基价环比上涨0.57%，本月北京二手房成交量趋缓，基价仍保持稳定，在市场买卖双方预期不确定的情况下，二手房市场价格很难出现大幅波动。

**上海** 9月二手房市场价格环比下跌0.52%，8月、9月新房供应出现“井喷”，且开盘价格普遍低于预期，一定程度上分流了二手房的购房需求，预计在市场严控的情况下，二手房价格仍有下行压力。

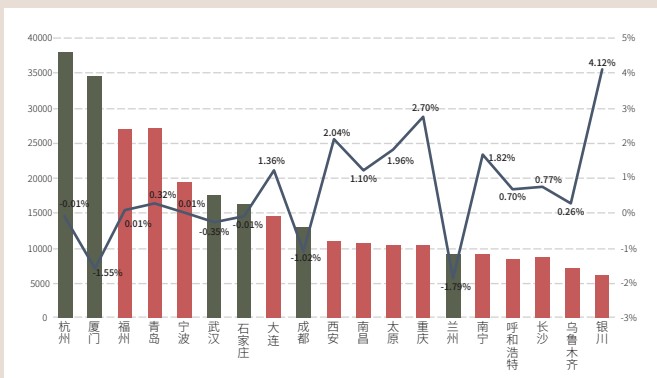
**广州** 9月二手房市场价格环比上涨0.98%，本月广州二手房市场略显颓势，但买家的换房需求增加，一次性付款比例增加超两成，学区房火热带动整体成交价格。

**深圳** 9月二手房市场价格环比上涨0.06%，深圳新政后，市场成交量明显下滑，二手房价格亦承压，但深圳本身发展潜力巨大，未来下跌空间有限。

**关键词**

**二线城市二手房基价涨幅持续上涨，涨幅0.64%**

**二线城市基价及环比图**



二线城市方面，19个典型城市环比平均涨幅为0.6%，涨幅较上月下降0.6个百分点，其中13个城市基价上涨。**银川、重庆、西安**的涨幅位居前三，分别上涨4.1%、2.7%、2%。**银川基价本月涨幅为4.1%，位居第一。银川房价上涨主要原因有：**

第一，房价洼地。银川虽然只是三线城市，但人口规模和GDP占全省比重较高，城市房价处于估值较低的水平，房价收入比排名相比乌鲁木齐和沈阳等东西北部偏远城市还要低。

第二，交通利好。包银高铁银川至惠农段可行性研究报告获国家发改委批复，8月底开工，届时银川到北京只需5小时，交通便利将更有利于城市的长期发展。

第三，名牌房企的进驻，发展高端社区推高房价。碧桂园，中梁，万科等知名房企开发建设小区，品质规格配套较高，进一步拉升当地住宅价格。

**关键词**

**三线城市安庆涨幅居首 环比上涨5.9%**

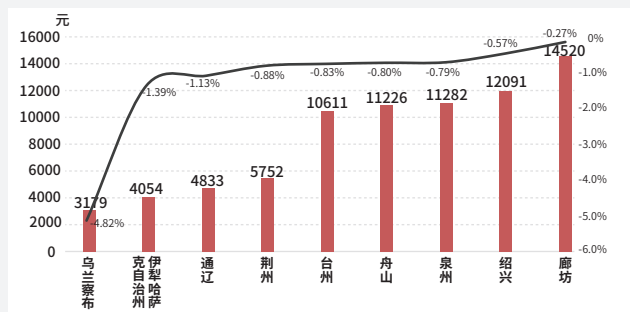
三线城市及以下等级城市方面，99个重点城市环比平均上涨0.49%，涨幅较上月微降0.03个百分点。其中78个城市环比上涨，平均涨幅为0.79，21个城市的基价环比下降，平均降幅为0.59%。

**安庆涨幅位居第一，涨幅高达5.9%。**安庆房价上涨主要原因是

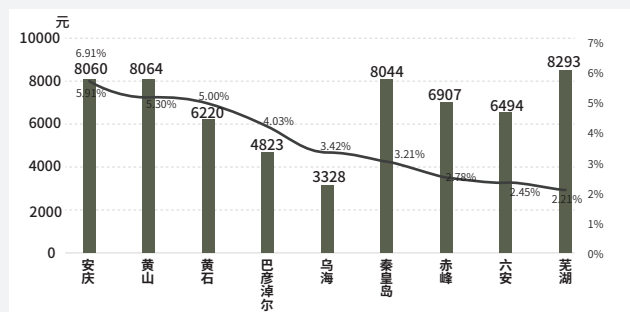
第一，城区的棚户改造，2018年棚户区改造无论是规模还是涉及人口数量都是城建史上最大的一次，棚户改造带来大量的购房需求。

第二，安庆重要的交通位置，安庆未来将建有国家4条高铁线路。除了先有的宁安高铁，2019将开通的合安九高铁，加之安庆到武汉和景德镇的两条高铁线路，四条高铁连接了首都北京，上海，重庆和香港，对未来城市发展和生活水平都将带来积极的效应，从而推动房价进一步上涨。

**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

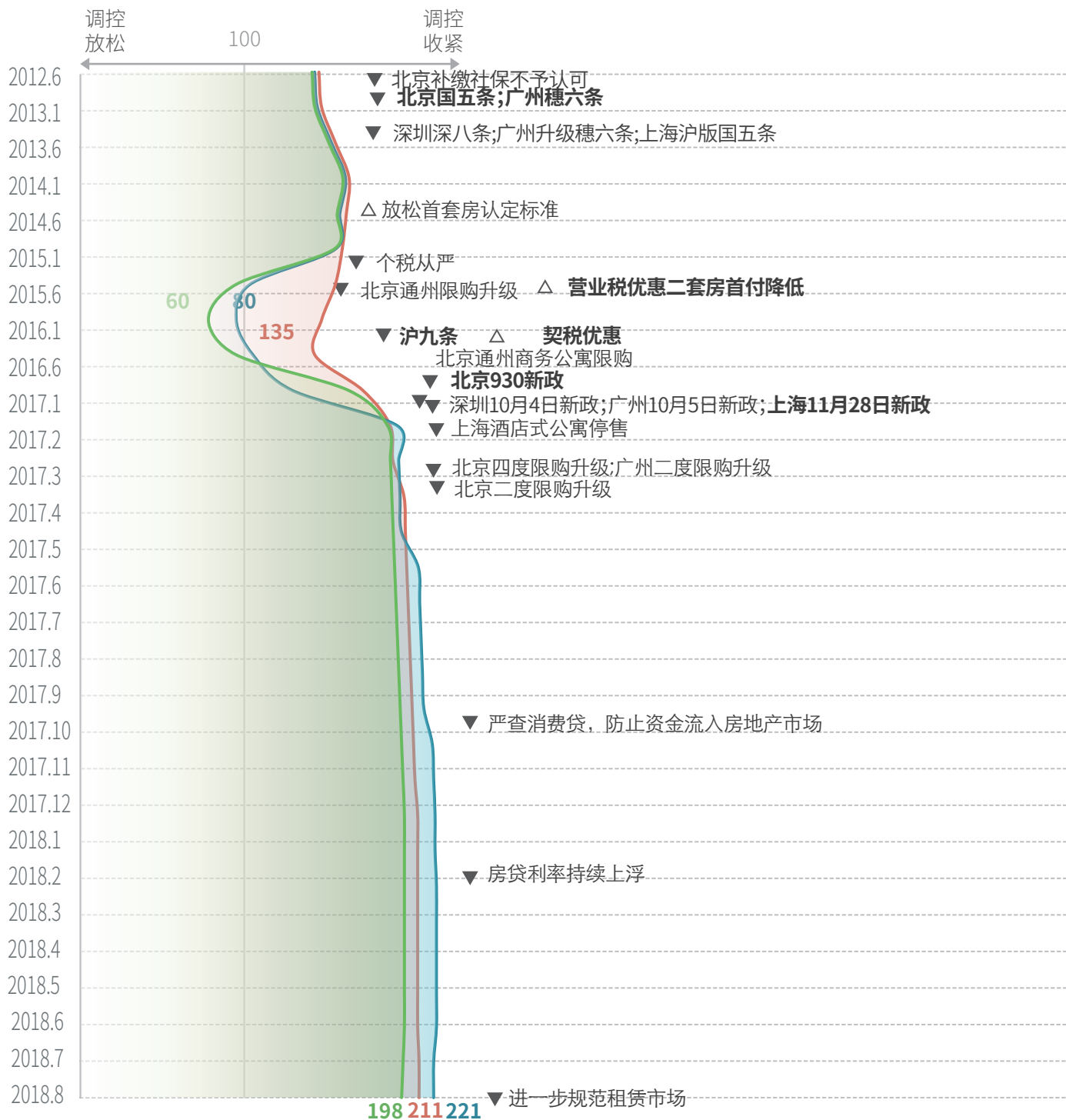
政策分析 / 热点分析



# 政府调控指数走势

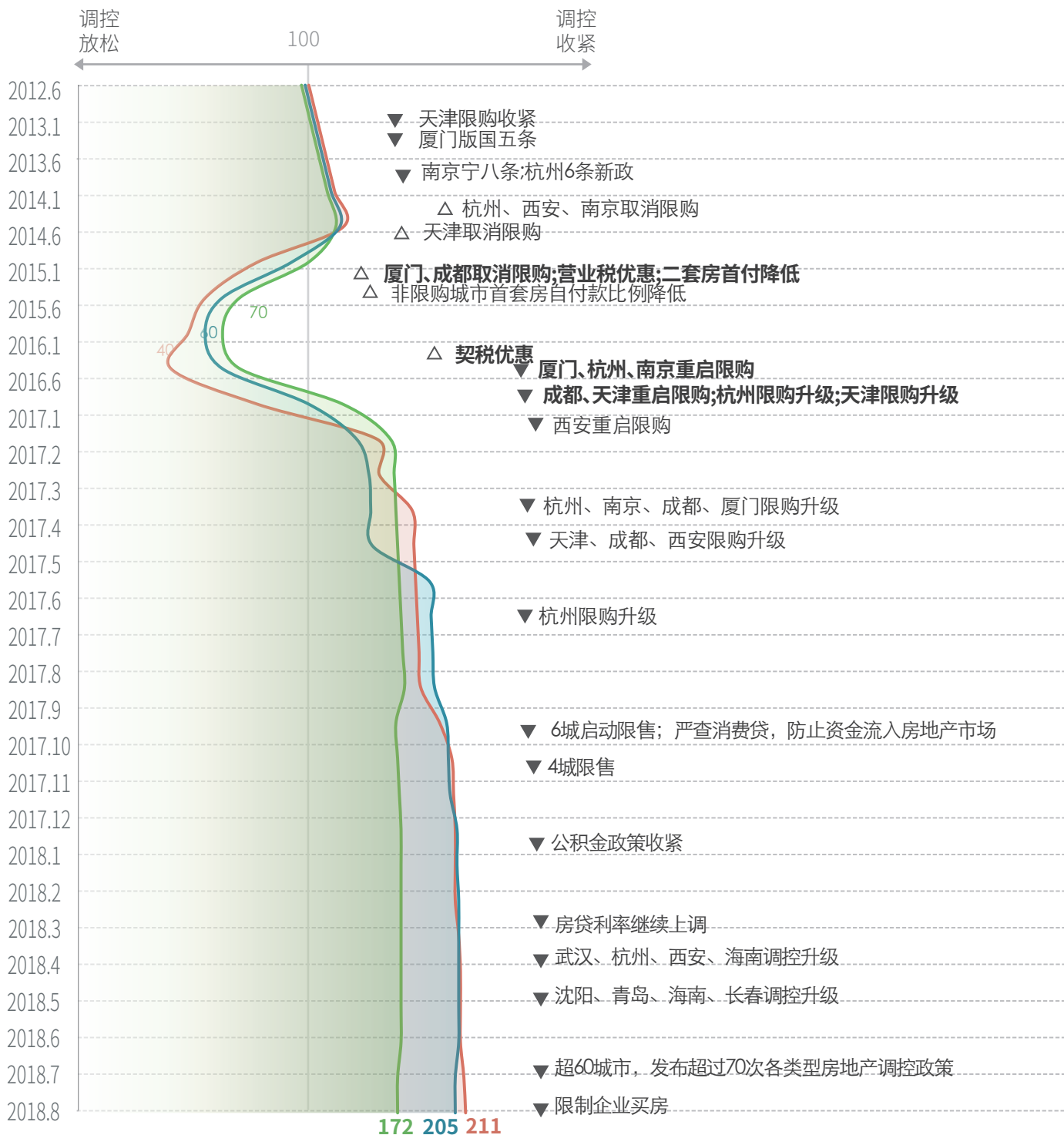
## 一线城市

— 行政<sup>①</sup> ▼ 调控收紧  
 — 税收 ▲ 调控放松  
 — 金融



# 二线城市

行政<sup>①</sup> ▼ 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





# 消费降级，房价又背锅了

今年5月，一篇名为《这届年轻人已经开始消费降级了》的推送蹿红，把“消费降级”的概念引入大众视野，引发全社会范围的关注。在经济不断发展的背景下，相比升级的“理所应当”，降级引起的焦虑与恐慌无疑更能抓人眼球。紧跟其后的分析纷纷聚焦消费降级的原因，将矛头直接对准了从来就充满争议的房价——“六个钱包供一套房，哪里还有钱消费”，“年轻人被房价掏空”热点与敏感话题叠加瞬间引爆流量，给房价又加上一条“消费降级”的“罪状”。

那么，持续上涨的房价，究竟是不是挤出了消费，尤其是年轻人的消费呢？与此同时，有很多人提出，持续上涨的房价会造成财富效应的幻觉，从而刺激消费。大数据更支持哪一种观点呢？

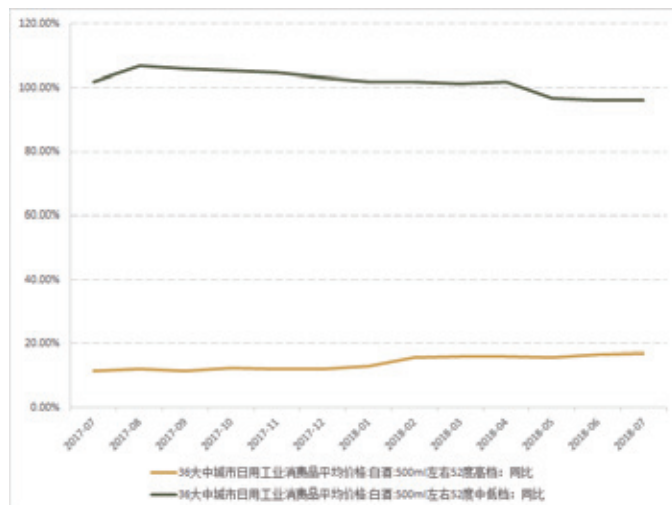
要对房价展开口诛笔伐，首先我们应当搞清楚，消费是否真的降级了。

赞同消费降级的观点指出，无论是宏观来看城镇居民消费增速的一路减缓，还是日常生活中“超过两亿人都在用的”拼多多呈现出低价产品的突起，都体现出一种消费降级的趋势。然而据此能够断言消费降级吗？

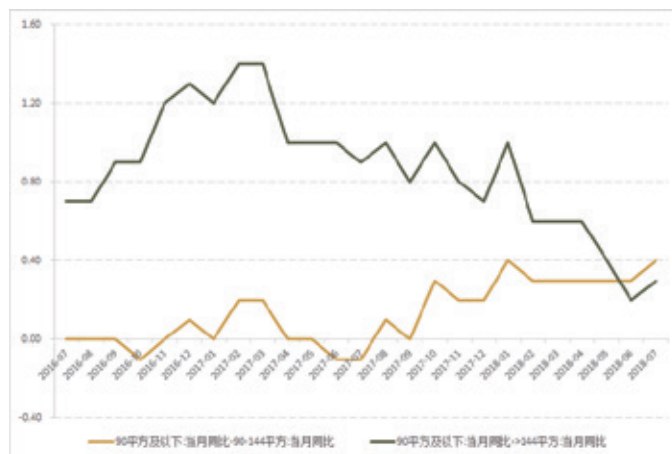
消费降级本身是一个比较的概念，无关商品本身的价格高低或是品牌档次高低的自我认定，消费者购买相比较之前价格更低、品质更差的产品或服务称之为降级，而反之则为升级。对于先前消费能力有限，无力购买手机的消费群体而言，通过拼多多购买低价手机其实是消费从保障温饱到满足精神需要的转变。尽管购买商品的价格相对不高，却是一个消费升级的过程。

要判断消费究竟升级还是降级，消费结构是一个重要的依据。从消费结构的相关经济数据来看，当前我国居民消费呈现出服务消费占比相对实物消费上升、满足精神需要的消费相对满足温饱需求的消费上升、以及同类产品中高品质产品消费偏好的上升的特点——

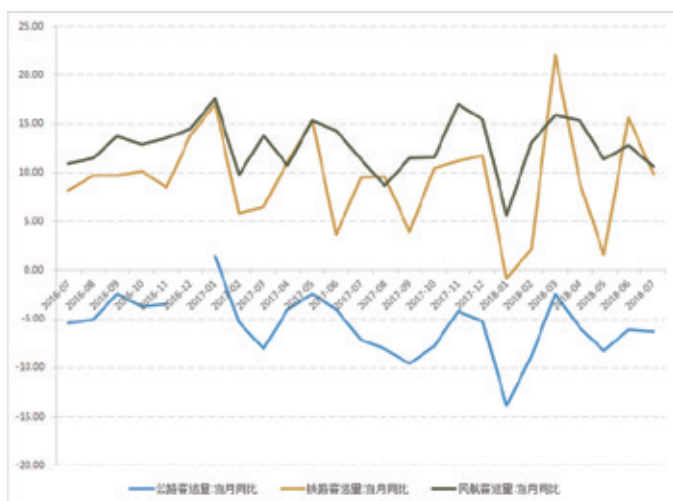
在“食”方面，以白酒为例，数据显示今年年初以来，我国36个大中城市中低档白酒价格保持稳定，反观高档白酒的价格增速则保持在10%以上，反映出消费者更加偏好高端白酒的消费趋势；



“住”的方面，90m<sup>2</sup>以下与140m<sup>2</sup>房价的涨幅差持续回落，而90m<sup>2</sup>以下与90m<sup>2</sup>至140m<sup>2</sup>房价涨幅差逐步扩大，从中可以看出在住房方面，消费者对140m<sup>2</sup>以上商品房的偏好上升；



从“行”的角度来看，近年民航与铁路客运量保持10%左右的平稳增长，而公路客运量自2015年以来连续呈现负增长，可见出行方式的选择同样体现出相较于低舒适度的公路运输，居民日益青睐舒适便捷的航空和高铁。



观察身边的现象,其实也会发现随处可见的消费升级:各大音乐平台上,选择付费下载高品质歌曲的用户越来越多;三四线城市的影院数量近年猛增,带动电影票房增速保持两位数;随着付费模式的日益成熟,无论是在知乎live、得到等平台,还是在自媒体的“打赏”一栏,愿意为知识付费的群体越来越多……服务类、文娱类消费的增长迅速,居民消费整体上呈现出逐步升级的特点。

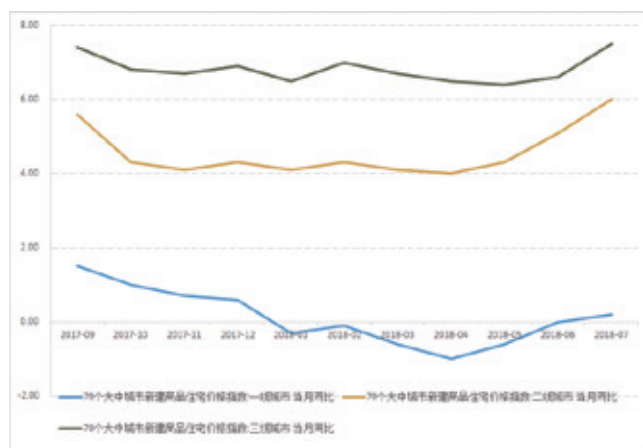
其次,房价对消费是挤出还是财富效应?

从房价对消费的挤出效应来看,房价的升高加重了居民购房负担,居民可支配收入减少,迫使居民压缩非居住性支出。对比来看,2007年我国居民人均可支配收入增速约23%,房贷增速为32.8%,居民房贷收入比仅为38%;而在2017年,居民人均可支配收入增速滑落至9%,房贷增速渐缓至27.1%,而居民的房贷收入比高达75%,几乎翻了一番。从这一角度看,房价的增长一定程度上分流了居民储蓄和日常消费,直接对消费能力和消费信心产生消极影响。

同时另外一种观点指出,房价对消费的影响具有财富效应——房地产市场波动影响房地产资产的价格发生变化,直接影响房产的出售价格,从而影响居民的消费能力。并且相比较其他投资品而言,房地产的价值总量巨大,其购买通常通过信贷融资的方式进行,消费者只需支付部分房价,就可以享受到房屋资产价值上涨所产生的全部收益。因而对于持有房产的群体而言,其财产存量随着房价的上涨而增加,并且相较其他资产可以享受到更高的投资回报率,从这个角度看,房价的平稳增长能够为消费意愿提供有力支撑。

这一点在三四线城市体现得尤为明显:数据显示,2017年9

月以来,一线城市新建商品住宅价格指数总体呈现下降趋势,住宅价格逐步趋稳,而三线城市则持续保持着5%以上的同比增幅。而与此同时,三四线城市的消费却表现出强势的增长劲头:2017年一线城市社会消费零售总额增速下滑,而三四线城市消费增速却出现反弹。这其中除了财产性收入增加,使三四线城市居民的购买力得以提升,进而促进消费,另一方面,房地产市场的繁荣同时带动诸如建材、家具、家电等一系列地产后周期类消费品的需求,同样是带动其消费持续增长的原因之一。



而居民的消费信心究竟表现如何呢?根据Financial Times中国投资参考的最新报告,8月份中国消费者信心指数达到74.6,达到历年数据的第二高水平。其中指出,从年龄层次上看,18到24岁的90后群体是当前消费信心强力增长的动能。除了有经济稳定发展以及90后群体消费观念前卫的原因之外,房价的平稳上涨也是刺激消费者信心提升的一剂强心针——根据其家庭调查,在18到24岁群体中,85%的受访者家里至少拥有一套住房,26.6%的人则拥有超过一套住房。

综上,中国整体并未出现消费降级,反而出现结构性升级的趋势;而消费升级和房地产价格快速上涨之间的关系尚不明确。从已有的数据来看,尽管房价过快上涨的确对消费有一定的挤出,但房价并未阻碍消费升级的步伐;而同时,财富效应并没有给当前的购房者一个稳定的预期,所以消费降级的锅不能甩给房地产市场。因此数据尚不支持财富效应大于挤出效应的结论。长期来看,稳定房地产市场预期不仅有利于避免挤出效应,也有利于财富效应的持续发挥作用。中央最近强调的“坚决遏制房价上涨”,正是出于释放更多房地产市场平稳发展的信号的考量。

关注V估价,关注房地产大数据,我们后续会提供持续消费与房价关系的分析。

# 全面解析不动产管理中的资产证券化

不动产是许多大型企业最重要的资产之一,除了对不动产的管理状况进行评价分析,提出针对性的解决方案,还需要对利用现状评价水平偏低的物业进行合理的提升或处置。一般有以下五种方式:出售、调整出租策略、完善权属、改变不动产用途、不动产证券化。其中,不动产证券化有利于企业快速筹集资金,分散投资风险,同时通过专业化运营,也有利于提高不动产的盈利水平。

那么,作为企业的不动产管理者们,不动产资产证券化,你准备好了吗?

## 一、资产证券化, REITs或是房地产证券化它们中间的区别到底有哪些?

### 资产证券化

某一资产或资产组合采取证券资产这一价值形态的资产运营方式。

国内操作模式:

- A. 金融机构信贷资产证券化(信贷ABS)
- B. 非金融企业专项资产证券化(企业ABS)
- C. 非金融企业资产支持票据(ABN)
- D. 保险资产管理公司资产支持计划

### 房地产证券化

将房地产投资直接转变成有价证券形式。

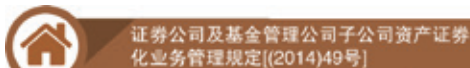
国内操作模式:

- A. 过户型类REITs (ABS、ABN)
- B. 抵押型CMBS、CMBN
- C. 其他地产证券化

### REITs

房地产证券化的重要手段,一种以发行收益凭证的方式汇集特定多数投资者的资金,由专门投资机构进行房地产投资经营管理,并将投资综合收益按比例分配给投资者的一种信托基金目前我国没有相关产品。

## 二、关于法规



基础资产不得附带抵押、质押等担保负担或者其他权利限制,但通过专项计划相关安排,在原始权益人向专项计划转移基础资产时能够解除相关担保负担和其他权利限制的除外



负面清单管理:

- ①因空置等原因不能产生稳定现金流的不动产租金债权
- ②待开发或在建占比超过10%的基础设施、商业物业、居民住宅等不动产或相关不动产收益权。当地政府证明已列入国家保障房计划并已开工建设的项目除外。

## 三、从财务指标上讲有以下三个指标

①净现金流(Net Cash Flow,简称NCF)

$$\text{物业价值} = \text{净现金流} / \text{资本化率}$$

②贷款价值率(Loan-To-Value Ratio,简称LTV)

$$\text{贷款价值率} = \text{贷款额度} / \text{物业价值}$$

数值:70%/100%

③偿债覆盖倍数(Debt-to-Service Coverage Ratio,简称DSCR)

$$\text{偿债覆盖倍数} = \text{净现金流} / \text{当期贷款还本付息总额}$$

数值:1.3倍以上

数值:70%/100%

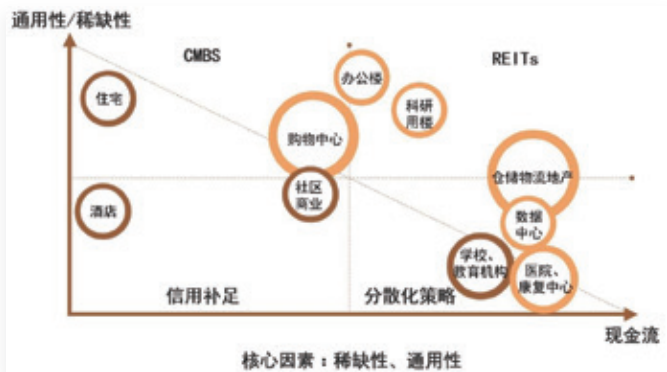
③偿债覆盖倍数(Debt-to-Service Coverage Ratio,简称DSCR)

$$\text{偿债覆盖倍数} = \text{净现金流} / \text{当期贷款还本付息总额}$$

数值:1.3倍以上

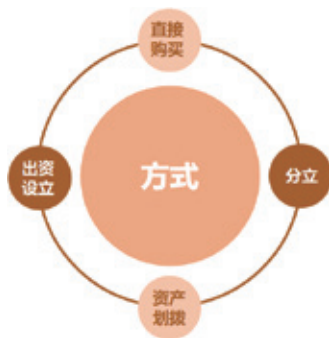
#### 四、基础资产有哪些类别

下图是从现金流的强弱程度以及通用性的程度来划分的物业区间



其中办公楼、购物中心、社区商业、科研用楼、仓储物流、数据中心等为通用性相对较好的物业，现金流也比较适中的物业类型是资产证券化发行的主流产品。

#### 五、基础资产重组的方式有四种



在做资产证券化的过程当中，需要构建一个基础资产的过程，构建SPV持有特定资产的结构就是基础资产重组的过程，SPV通常为项目公司，且无其他业务以及业务无关的对外负债。

此外，关于现金流完善和增信方面，一般可以通过以下方法完善现金流：

- ①补签租约
- ②租约调整，将物业管理费、服务费等调整为租赁收入
- ③差额补足

#### 六、参与机构及职能

通常一个资产证券化产品，参与机构与职能有：

| 机构     | 中介费用项目      | 金额                     | 备注               |
|--------|-------------|------------------------|------------------|
| 主承销商   | 财务顾问费、承销佣金  | 约发行金额的0.5%-1%          | 一次性收取            |
| 担保机构   | 担保费         | 担保金额的0.2%-1.5%         | 取决于企业/基础资产的资质和期限 |
| 信用评级机构 | 信用评级费和跟踪评级费 | 40-80万                 |                  |
| 评估机构   | 资产评估和审计费    | 10-30万                 |                  |
| 律师     | 律师费         | 20-50万                 | 取决于资产基础法律关系的复杂程度 |
| 原始权益人  | 路演及公告费      | 50万                    |                  |
| 中证登    | 初始登记费和兑付派息费 | 一次性收取0.01%，每次派息收取0.05% |                  |
| 交易所    | 上市初费和上市年费   | 交易所目前暂免收取              |                  |
| 计划管理人  | 计划管理费       | 管理资产总金额或余额的0.1%-0.3%/年 | 按年收取             |
| 托管银行   | 托管费         | 30-50万/年               | 按年收取             |

#### 七、类REITs与CMBS的比较：

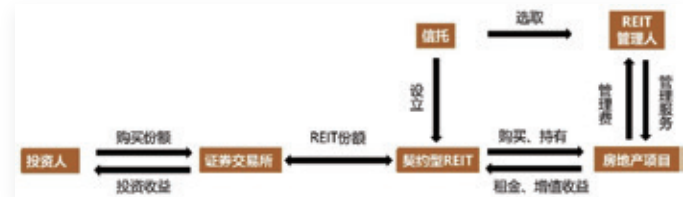
| 项目        | CMBS                                | 类REITs                           |
|-----------|-------------------------------------|----------------------------------|
| 性质        | 债券属性                                | 权益+债券属性                          |
| 是否持有物业    | 不持有物业                               | 持有物业                             |
| 原始权益人     | 原始权益人偿还贷款后保留所有权                     | 原始权益人出让物业的所有权                    |
| 标的资产转让    | 不涉及转让                               | 涉及转让，但通常存在回购或置换安排                |
| 底层现金流分配方式 | 直接偿付借款本金                            | 以强制股息或强制分红形式向SPV分配               |
| 交易结构      | 结构简单，不涉及循环购买和期间回购，标准化和可复制性强，发行准备时间短 | 结构复杂，涉及税务筹划，资产重组和到期处置，标准化和可复制性较弱 |
| 名称        | CMBS、CMBN                           | ABS、ABN                          |

#### CMBS与类REITs交易结构上的区别

##### CMBS交易结构：



通过母公司或者其他过桥资金提供方形成信托计划向地产企业(借款人)发放信托贷款，地产企业获得资金并向信托计划抵押地产。过桥资金提供方则成为信托计划的受益人。CMBS的基础资产由此形成，也即基础资产为过桥资金方让与给SPV的信托收益权。资产支持专项计划通过支付对价给过桥资金方取得信托收益权，间接获取物业的未来收益。



契约型REIT一般由地产开发商在信托框架下设立，受托人在信托条款下为REIT份额持有人的利益负责对REIT的资产进行托管，并与第三方签订协议，指定REIT管理人。REIT管理人对

REIT的资产进行管理以确保REIT资产的经济利益最大化。REIT管理人一般是开发商的子公司，与公司型REIT不同，契约型REIT并非独立法人。

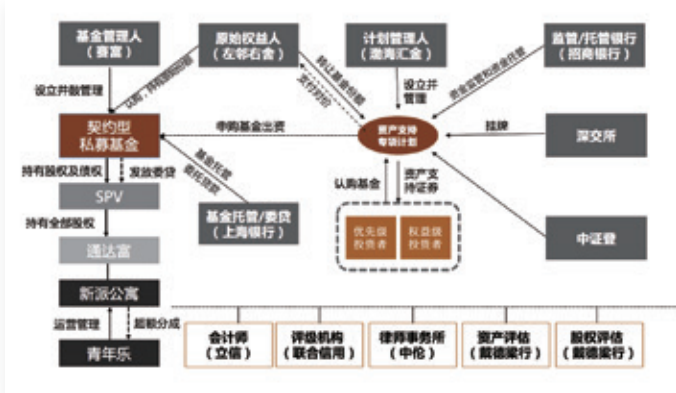
### 八、类REITs产品案例介绍

这两个主流的类型REITs产品，他们的主要区别就是物业所有权是否有转移。

**首先是权益型REITs**，在我国，权益型类REITs交易结构一般将原始权益人持有的不动产以出资或分立等形式过户到项目公司的名下，由私募基金全额收购项目公司的股权，再由专项计划购买私募基金份额，从而完成对物业的间接收购。可以参照下图，是权益型REITs的主要框架。



**以新派公寓REITs交易结构为例**，新派公寓这一单REITs和标准的REITs很像，新派的REITs物业资产是新派公寓CBD公寓楼(含101间青年公寓)。可以看下图为例：



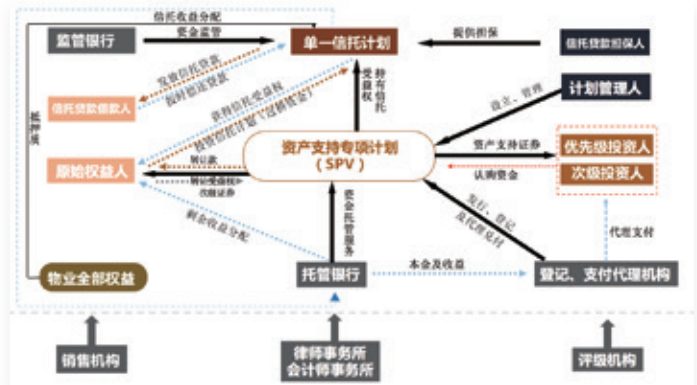
为了好理解把它拆成两层来说明：

**第一层：**原始权益人即左邻右舍投资管理公司设立私募基金，由赛富设立并管理的私募基金持有项目公司的股权，同时由私募基金向项目公司或项目公司股东发放委托贷款，项目公司持有标的物业。

**第二层：**计划管理人渤海汇金专项计划发行资产支持证券募集合格投资者的资金，用以收购和持有私募基金份额，进而持有项目公司股权及债权，间接享有标的物业产权。

### 其次是抵押型REITs

抵押型类REITs不涉及物业所有权的转移，而是将资金投资于房地产贷款或贷款支持凭证(MBS)，其收入主要来源于贷款利息。可以参照下图，是抵押型REITs的主要框架。



以北京银泰为例分析。北京银泰的底层资产是银泰写字楼+商业裙楼+北京柏悦酒店。



这里也给大家分层讲解一下这个项目：

**第一层：**专项计划设立前，中国银泰与信托受托人昆仑信托设立单一资金信托，中国银泰是唯一的信托受益人；信托受托人(代表银泰中心信托)向银泰置业分别发放了40 亿元的优先级贷款及35 亿元的次级贷款，银泰中心信托对银泰置业享有优先债权和次级债权。

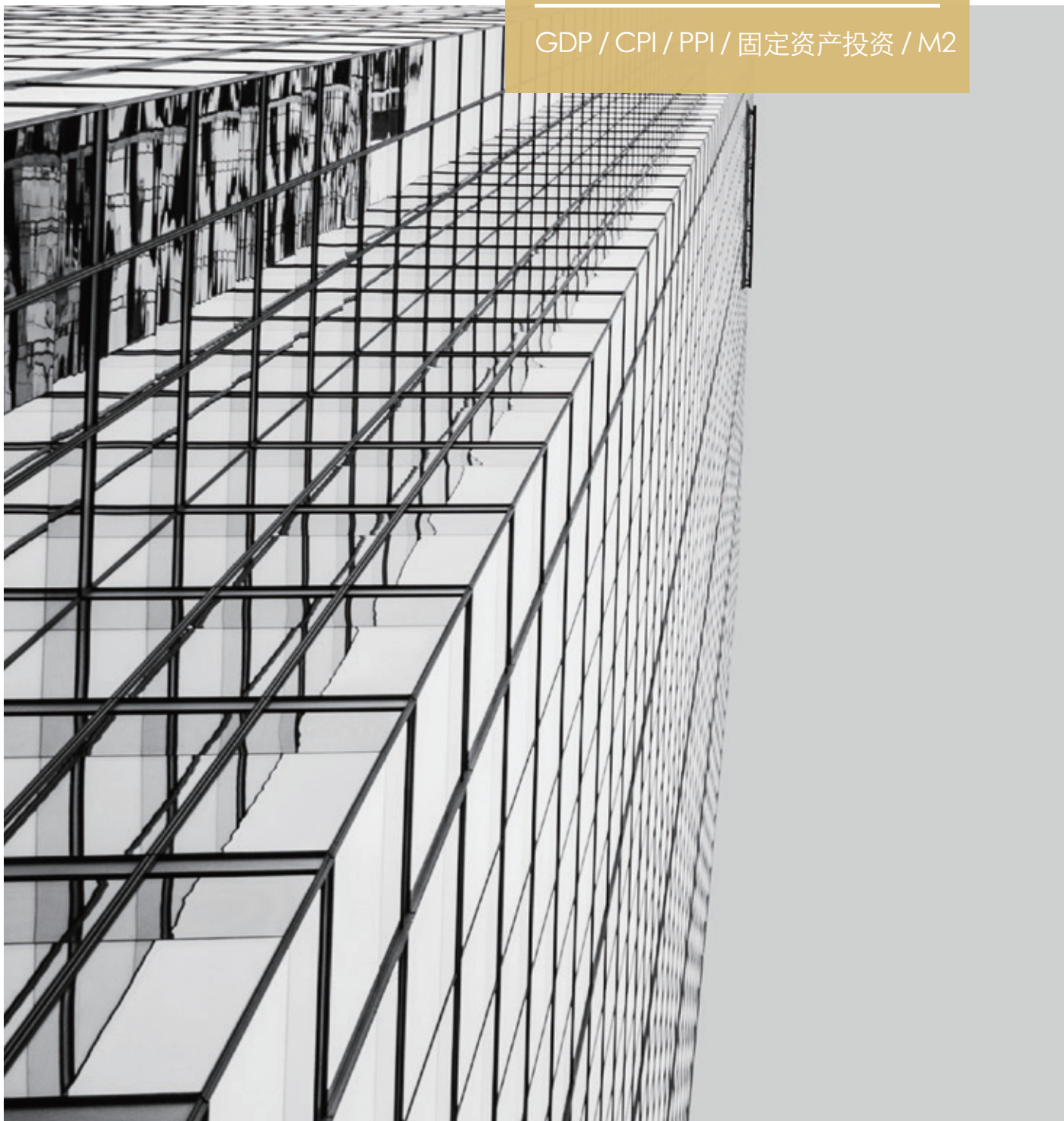
**第二层：**认购人(项目投资人)，通过与管理人签订《认购协议》，将认购资金委托给管理人(恒泰证券)管理，然后管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

**第三层：**在专项计划设立之后，管理人(恒泰证券)根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日向托管人(民生银行)发出付款指令，以向中国银泰收购其持有的全部银泰中心信托受益权；管理人恒泰证券(代表专项计划)在专项计划设立日便成为唯一信托受益人，从而间接享有对银泰置业的优先债权及次级债权。

# 综合数据

## 宏观经济指标

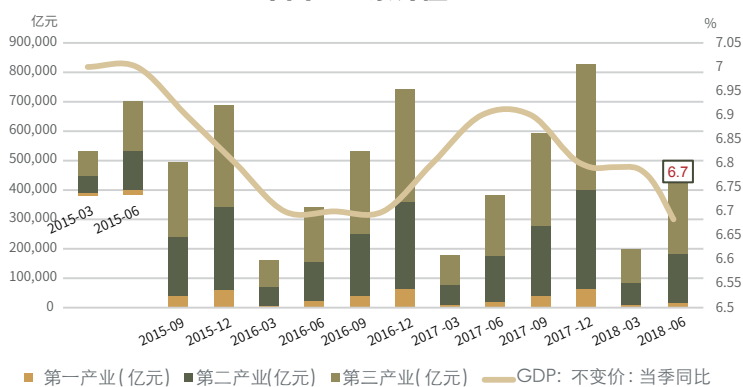
GDP / CPI / PPI / 固定资产投资 / M2



## 宏观经济数据关键字

- **经济仍延续下行趋势:**三驾马车出口投资下行,消费微升;
- **房地产投资托底:**制造业投资复苏缓慢,基建投资持续探底,房地产投资存在一定风险;
- **CPI反弹M2增速回落:**天气及猪疫影响,CPI短期回升,非标融资继续萎缩。

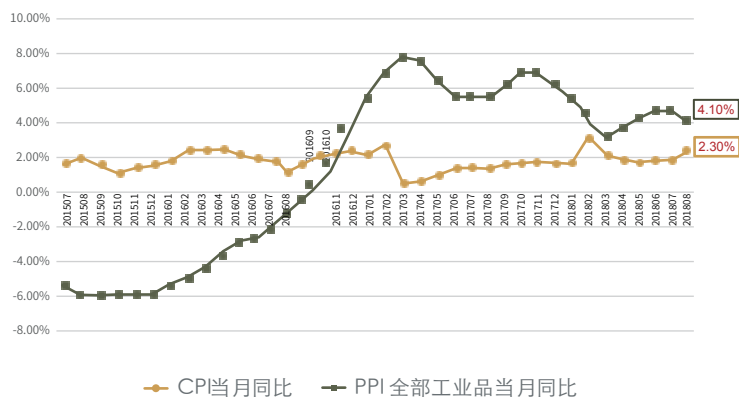
### 中国GDP累计值



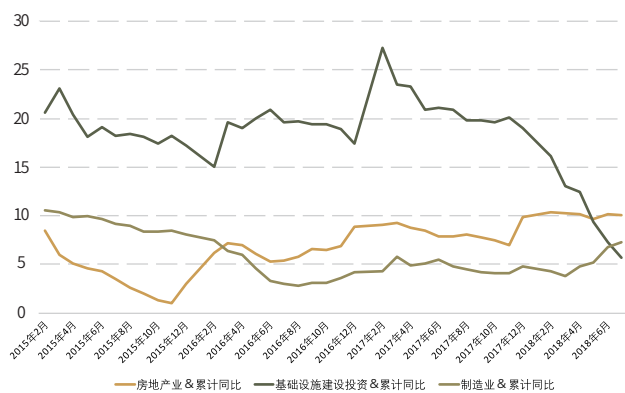
### M2增速



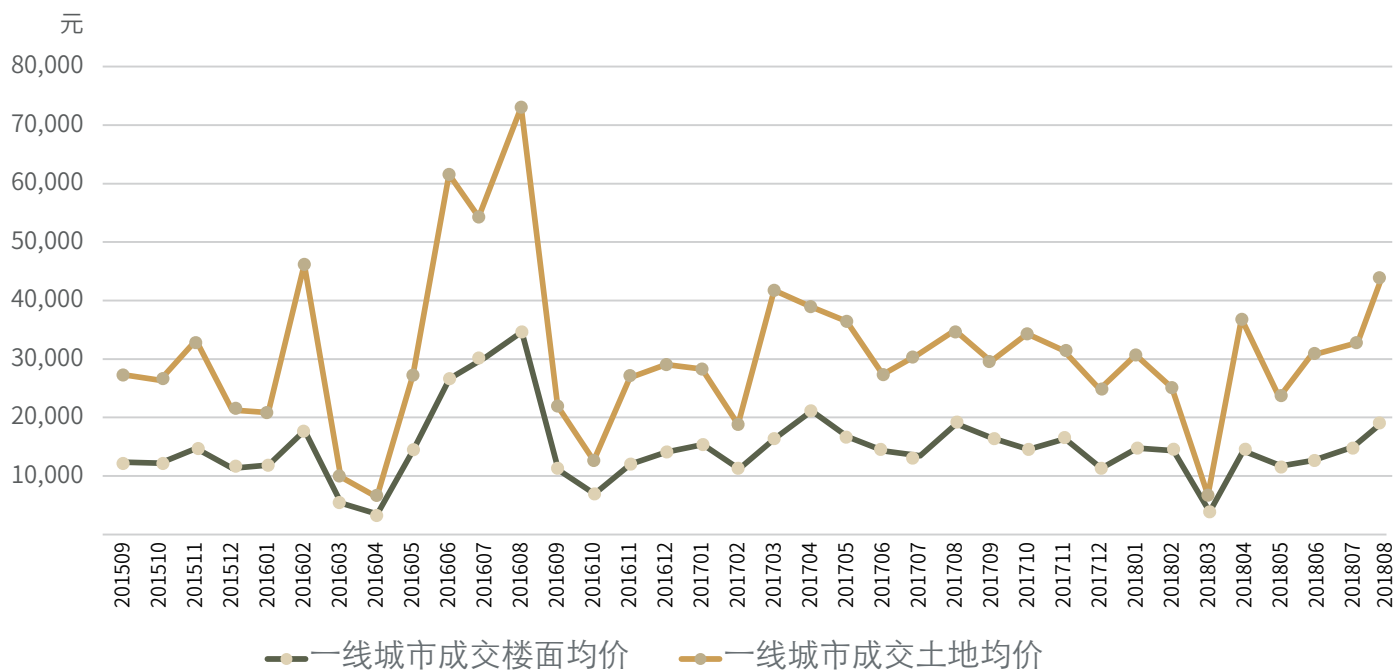
### 近三年全国CPI和PPI走势



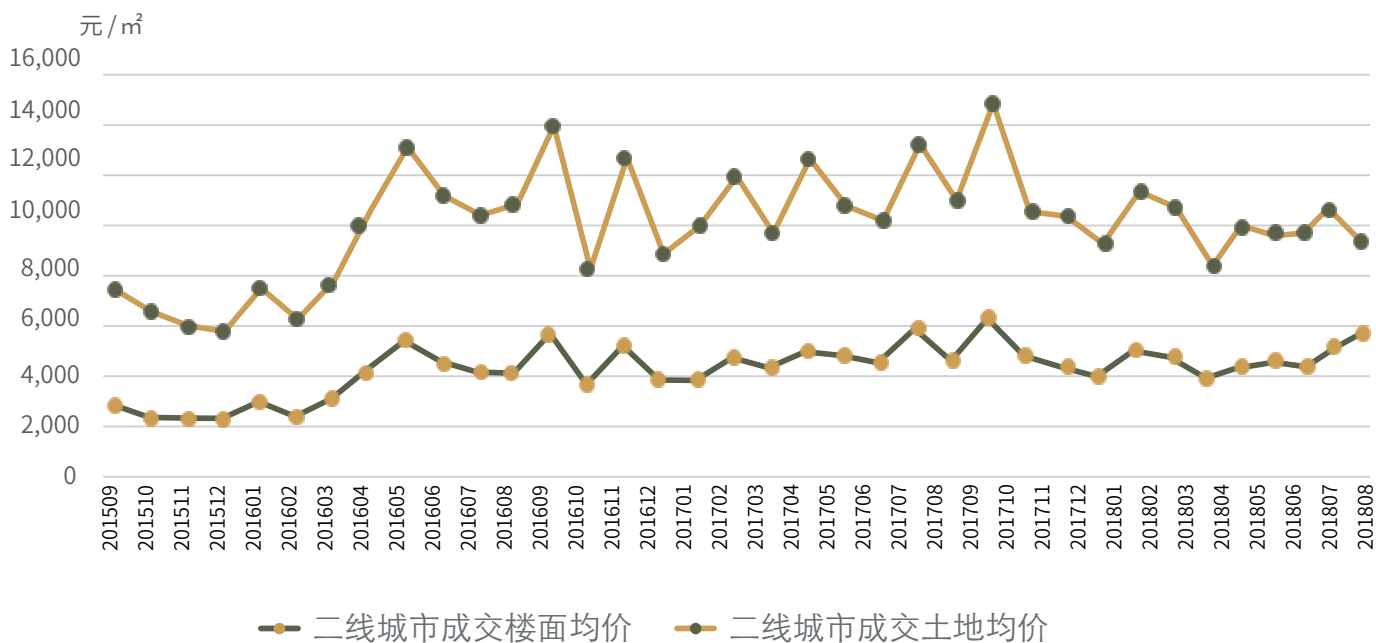
### 固定资产投资三大支柱



## 一线城市成交楼面与成交土地均价趋势

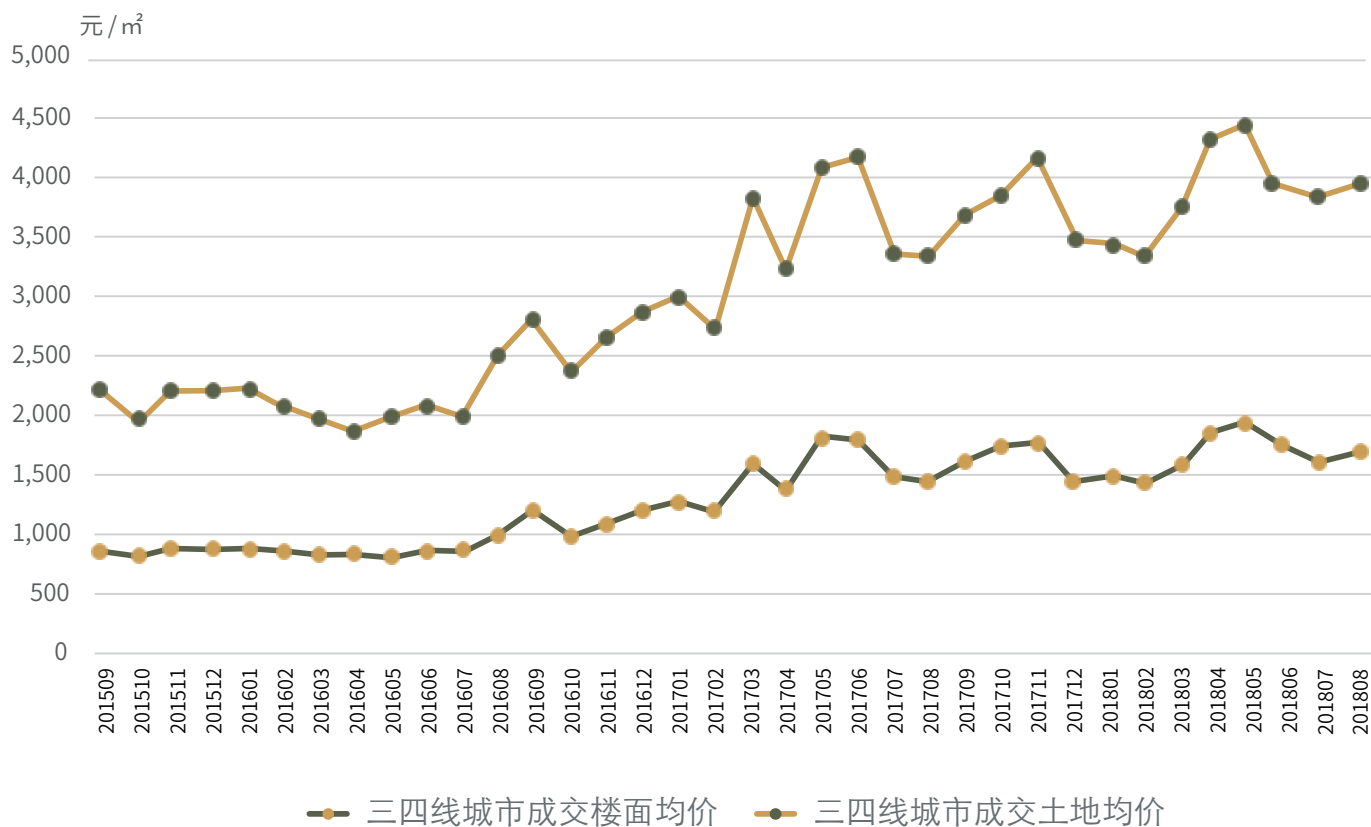


## 二线城市成交楼面与成交土地均价趋势

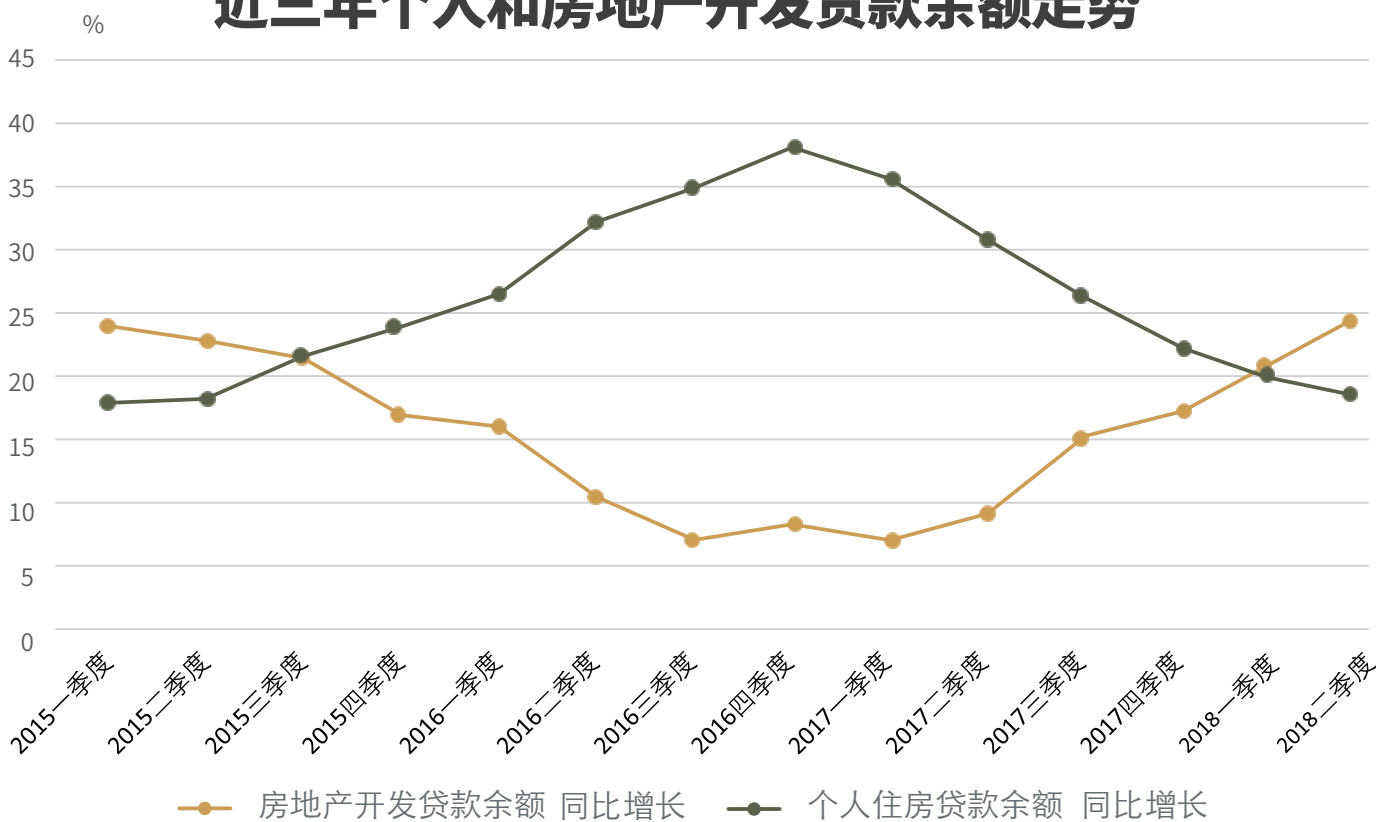




### 三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势



### 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

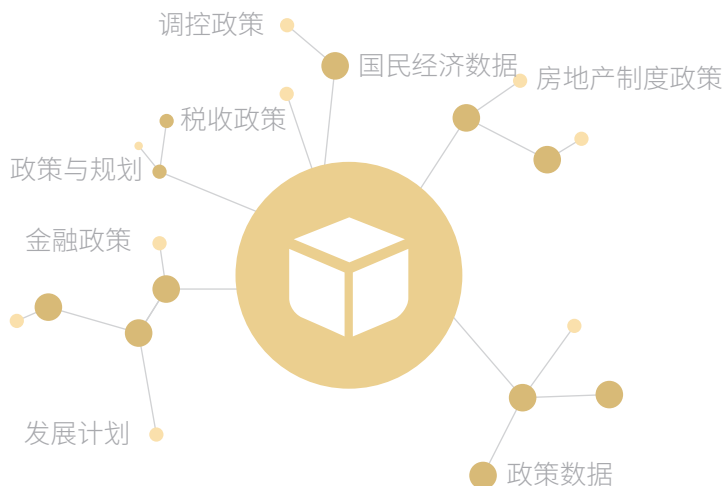


### 01 市场表现类

- /// 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  | 118.8  | 3.2%  | 0.6%  | 59309 |
|    | 上海市  | 102.9  | -4.7% | -0.9% | 52305 |
|    | 深圳市  | 120.1  | 15.0% | 0.1%  | 53754 |
|    | 广州市  | 142.8  | 7.3%  | 1.0%  | 31681 |
| 二线 | 厦门市  | 115.3  | -1.5% | -1.5% | 34491 |
|    | 杭州市  | 151.7  | 11.7% | -0.1% | 37319 |
|    | 南京市  | 117.4  | 1.7%  | -2.0% | 26663 |
|    | 青岛市  | 196.4  | 7.5%  | 0.3%  | 27061 |
|    | 石家庄市 | 125.4  | -8.0% | -0.1% | 16324 |
|    | 武汉市  | 145.5  | 12.4% | -0.3% | 17405 |
|    | 合肥市  | 100.7  | 1.0%  | -0.6% | 14356 |
|    | 郑州市  | 113.7  | 1.8%  | 0.8%  | 13566 |
|    | 成都市  | 157.5  | 29.7% | -1.0% | 13332 |
|    | 南昌市  | 132.9  | 19.1% | 1.1%  | 10806 |
|    | 昆明市  | 142.9  | 33.2% | 11.0% | 11086 |
|    | 长沙市  | 136.0  | 10.3% | 0.8%  | 8690  |
|    | 重庆市  | 159.8  | 35.5% | 2.7%  | 10626 |
|    | 太原市  | 142.2  | 36.8% | 2.0%  | 10557 |
|    | 南宁市  | 144.4  | 24.6% | 1.8%  | 9329  |
|    | 西安市  | 187.8  | 57.8% | 2.0%  | 11657 |

## 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   | 86.0   | 1.3%   | 1.3%  | 29360 |
| 大连市   | 125.6  | 24.1%  | 1.4%  | 14729 |
| 兰州市   | 104.4  | 4.4%   | -1.8% | 9270  |
| 宁波市   | 124.9  | 6.7%   | 0.0%  | 19196 |
| 苏州市   | 114.1  | 1.3%   | 0.2%  | 19117 |
| 东莞市   | 110.7  | -17.1% | 0.1%  | 12055 |
| 廊坊市   | 86.8   | -19.0% | -0.3% | 14520 |
| 温州市   | 104.0  | 14.7%  | 1.4%  | 15756 |
| 保定市   | 115.2  | -8.7%  | 0.0%  | 11850 |
| 丽水市   | 124.6  | 4.4%   | -0.2% | 13211 |
| 绍兴市   | 111.3  | 13.1%  | -0.6% | 12091 |
| 舟山市   | 108.5  | 5.2%   | -0.8% | 11226 |
| 南通市   | 109.4  | /      | /     | 12280 |
| 金华市   | 158.3  | 52.0%  | 1.1%  | 12635 |
| 嘉兴市   | 189.8  | 15.9%  | 0.2%  | 13374 |
| 张家口市  | 132.7  | 0.9%   | -0.1% | 10341 |
| 惠州市   | 121.9  | -1.3%  | 0.0%  | 9942  |
| 无锡市   | /      | /      | /     | /     |
| 沧州市   | 129.6  | -7.4%  | 0.0%  | 9236  |
| 台州市   | 127.7  | 16.6%  | -0.8% | 10611 |
| 湖州市   | 156.7  | 40.9%  | 0.2%  | 10328 |
| 唐山市   | 131.5  | 9.0%   | 0.1%  | 8426  |
| 邯郸市   | 145.6  | 17.9%  | 0.0%  | 8310  |
| 秦皇岛市  | 128.6  | 14.8%  | 3.2%  | 8044  |
| 衡水市   | 158.7  | 4.6%   | 0.1%  | 7476  |
| 乌鲁木齐市 | 111.0  | 6.5%   | 0.3%  | 7286  |
| 呼和浩特市 | 145.3  | 33.4%  | 0.7%  | 8620  |
| 柳州市   | 111.2  | 7.5%   | 0.3%  | 6969  |
| 桂林市   | 106.6  | 2.8%   | 1.6%  | 5791  |
| 银川市   | 120.8  | 16.8%  | 4.1%  | 6300  |
| 包头市   | 121.5  | 16.8%  | 2.2%  | 5788  |

# 附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

## 2018年8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      | 沈阳 | 48%   | 18      | 32%   |
| 2      | 重庆 | 63%   | 8       | 26%   |
| 3      | 广州 | 55%   | 17      | 17%   |
| 4      | 合肥 | 67%   | 5       | 12%   |
| 5      | 成都 | 64%   | 7       | 12%   |
| 6      | 南京 | 43%   | 21      | 11%   |
| 7      | 厦门 | 77%   | 2       | 10%   |
| 8      | 杭州 | 70%   | 4       | 3%    |
| 9      | 天津 | 58%   | 14      | -2%   |
| 10     | 上海 | 73%   | 3       | -6%   |
| 11     | 深圳 | 63%   | 9       | -6%   |
| 12     | 嘉兴 | 62%   | 10      | -8%   |
| 13     | 珠海 | 81%   | 1       | -12%  |
| 14     | 昆明 | 43%   | 22      | -13%  |

## 2018年8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 <sup>2</sup> ) | 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      | 花都区凤凰路地块一                 | 广州 | 184562                      | 95.49% | 57%       | -22%       | 68%  |
| 2      | 花都区凤凰路地块二                 | 广州 | 163075                      | 95.43% | 57%       | -22%       | 68%  |
| 3      | 滨湖新区单元G-BR-04、G-BR-06地块   | 杭州 | 80412.2                     | 98.00% | 61%       | -26%       | 61%  |
| 4      | 新洲区阳逻街袁榨村,阳逻经济开发区柴泊大道以南   | 武汉 | 155115.2                    | 54.35% | 36%       | -4%        | 49%  |
| 5      | 增城区中新镇三迳村83103241A18029地块 | 广州 | 78091                       | 79.21% | 54%       | -16%       | 47%  |
| 6      | 增城区中新镇三迳村83103241A18027地块 | 广州 | 83775                       | 79.21% | 54%       | -16%       | 47%  |
| 7      | 玲珑山单元A-R21-10地块           | 杭州 | 11564.8                     | 90.84% | 64%       | -17%       | 42%  |
| 8      | 东丽区金钟公路与祝捷路交口西北侧          | 天津 | 372773.3                    | 67.88% | 50%       | 0%         | 35%  |
| 9      | 白云区嘉禾街新村村琴星小学地块           | 广州 | 30422                       | 86.84% | 64%       | -15%       | 35%  |
| 10     | 六合区金牛湖街道青龙市场东侧6号地块        | 南京 | 43384.3                     | 45.59% | 34%       | -4%        | 34%  |

# 附表三：中估市场指数

## 2018年9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  | 269.0   | -1.4%  | 176.3   | -5.5%  |
| 成都   | 65.9    | 24.8%  | 72.2    | 32.5%  |
| 杭州   | 125.7   | 26.9%  | 109.9   | 3.2%   |
| 郑州   | 134.7   | -9.0%  | 139.1   | -9.9%  |
| 太原   | 156.8   | -1.9%  | 183.4   | 2.4%   |
| 福州   | 194.8   | 118.3% | 239.4   | 127.6% |
| 上海   | 182.9   | 16.4%  | 174.2   | 21.7%  |
| 深圳   | 164.0   | -1.6%  | 127.1   | -1.4%  |
| 长沙   | 141.7   | -29.7% | 130.4   | -40.1% |
| 昆明   | 120.7   | 70.3%  | 134.3   | 68.7%  |
| 武汉   | 105.5   | 40.9%  | 80.6    | 40.2%  |
| 厦门   | 88.0    | -30.0% | 67.4    | -29.2% |
| 南昌   | 69.2    | -12.9% | 82.1    | -13.8% |
| 青岛   | 74.9    | -12.4% | 65.3    | -16.1% |
| 重庆   | 111.1   | 22.3%  | 131.0   | 25.9%  |
| 南京   | 73.1    | -44.7% | 57.5    | -45.6% |
| 合肥   | 89.1    | -48.4% | 88.7    | -53.0% |
| 广州   | 52.7    | -38.2% | 47.5    | -37.5% |
| 北京   | 91.3    | 46.2%  | 72.1    | 38.3%  |
| 西安   | 57.7    | 53.6%  | 68.5    | 62.5%  |
| 兰州   | 102.0   | -13.0% | 78.8    | -3.8%  |
| 大连   | 167.9   | -0.8%  | 164.6   | -0.6%  |
| 乌鲁木齐 | 134.3   | -12.2% | 144.9   | -13.2% |
| 呼和浩特 | 123.4   | -11.4% | 123.5   | -11.8% |



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](http://www.caadt.com)

咨询: [market@caadt.com](mailto: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](mailto:market@caadt.com), 将有专人与您联系。