

数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

06 月刊 | 总第9期
2018



CAAD
中估联数据



京东
JD.COM

联手京东 强势出道

“V估价” 联手 “京东”，打造产业共赢生态圈

全国优秀40+估价机构，提高交易效率，提升服务品质



上海中估联信息技术有限公司



数读地产—6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、田蓉泉、耿后远、余燕清、刘杨春雨、汪宇岚



基本动态/
中估指数 P01
(2018年·6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·6月)

政策走势/
政府调控指数走势 P08
(一线城市)

趋势
分析

政策走势/
P09 政府调控指数走势
(二线城市)

求真的价值 P11
评估专业与社会责任

深度
解读

P16 下半年房地产市场资金面：
山雨欲来还是风平浪静
P18 “深圳住房制度改革
(征求意见稿)” 要点解读

龙舟赛里知合作 P20
携手共赢画未来

中估
联观

中估指数(各城指标) P28
中估市场指数 P31

综合
数据

P23 宏观经济指标

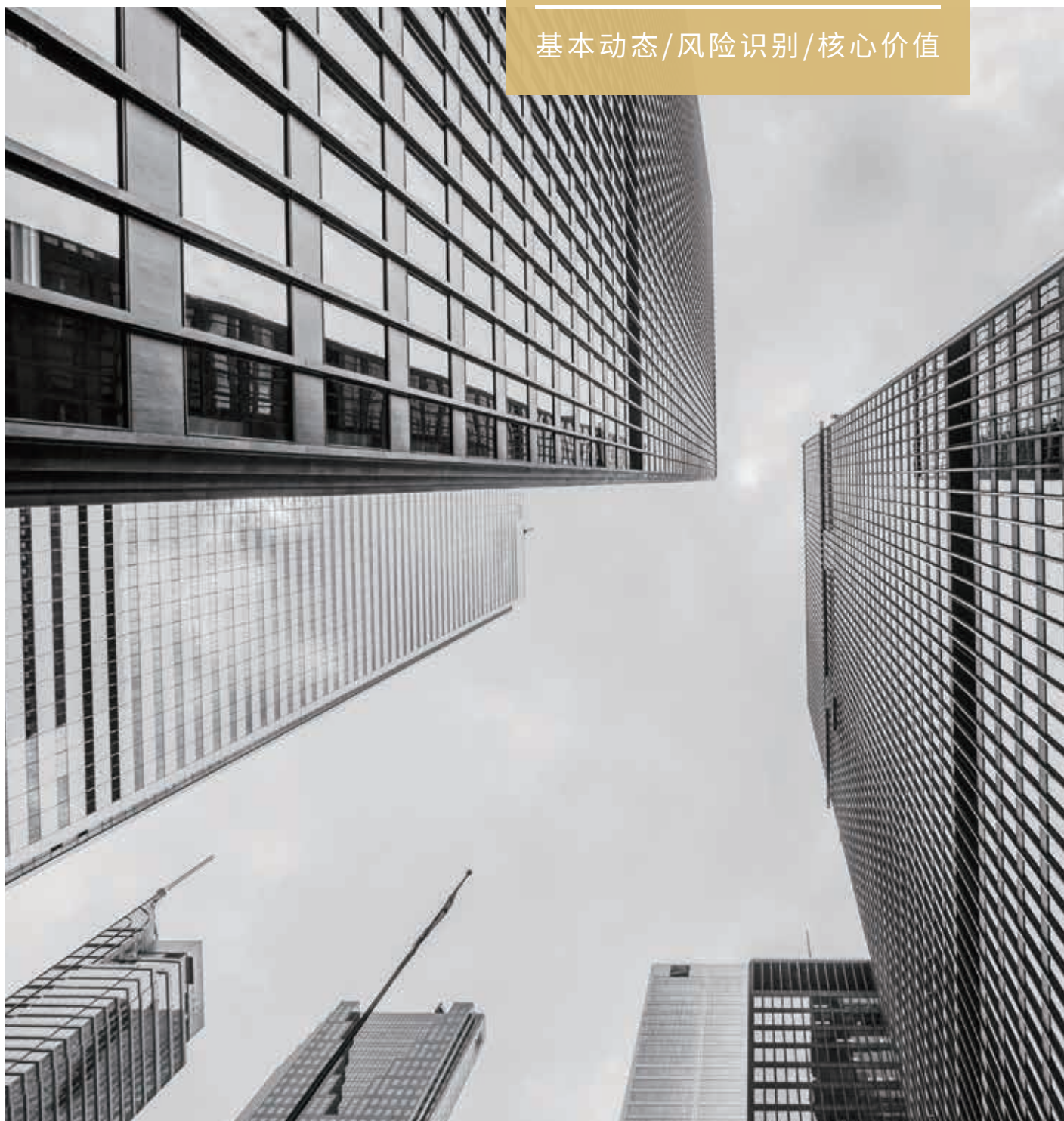
中估
数库

P30 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·6月)

125.6

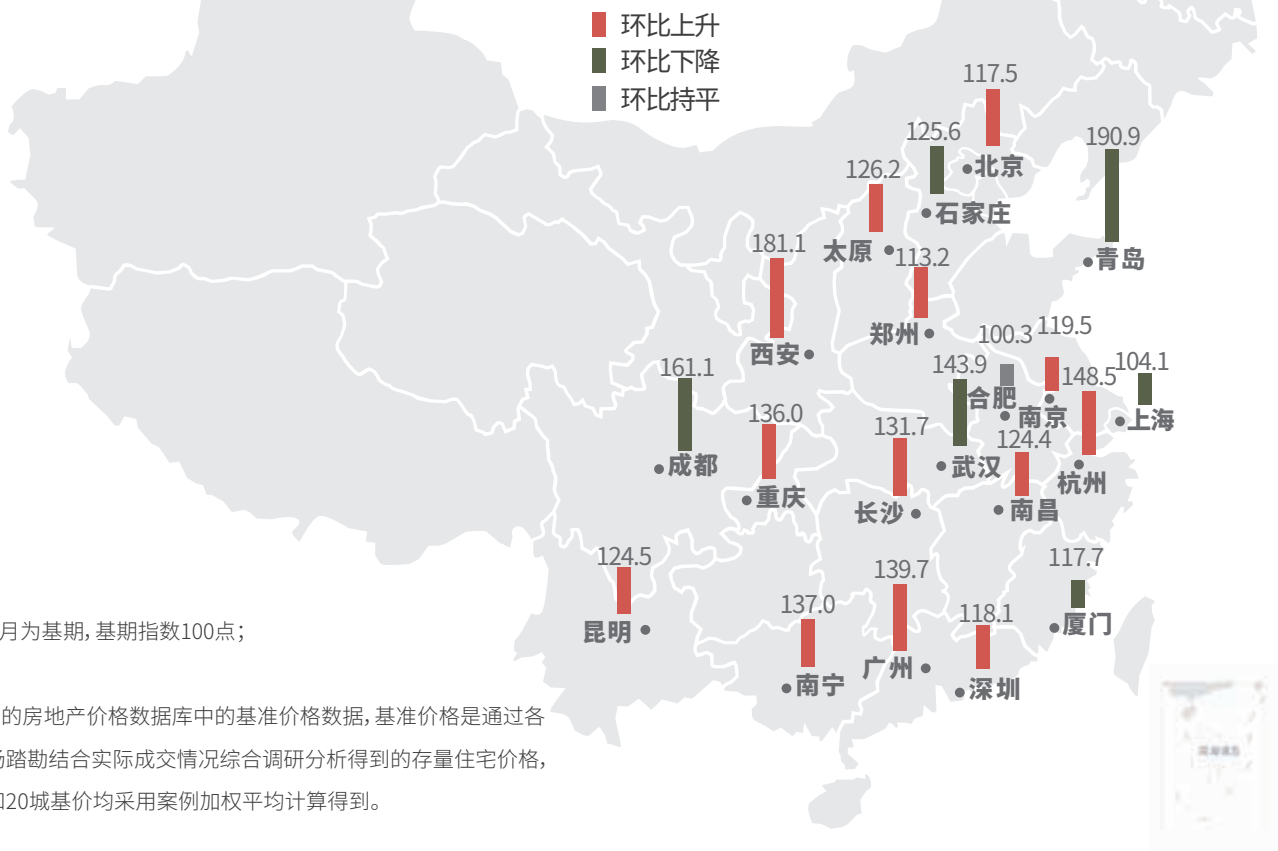
同比 **17.4%**

均价(元) **23,113**

环比 **0.1%**

中位价(元) **15,321**

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5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。

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

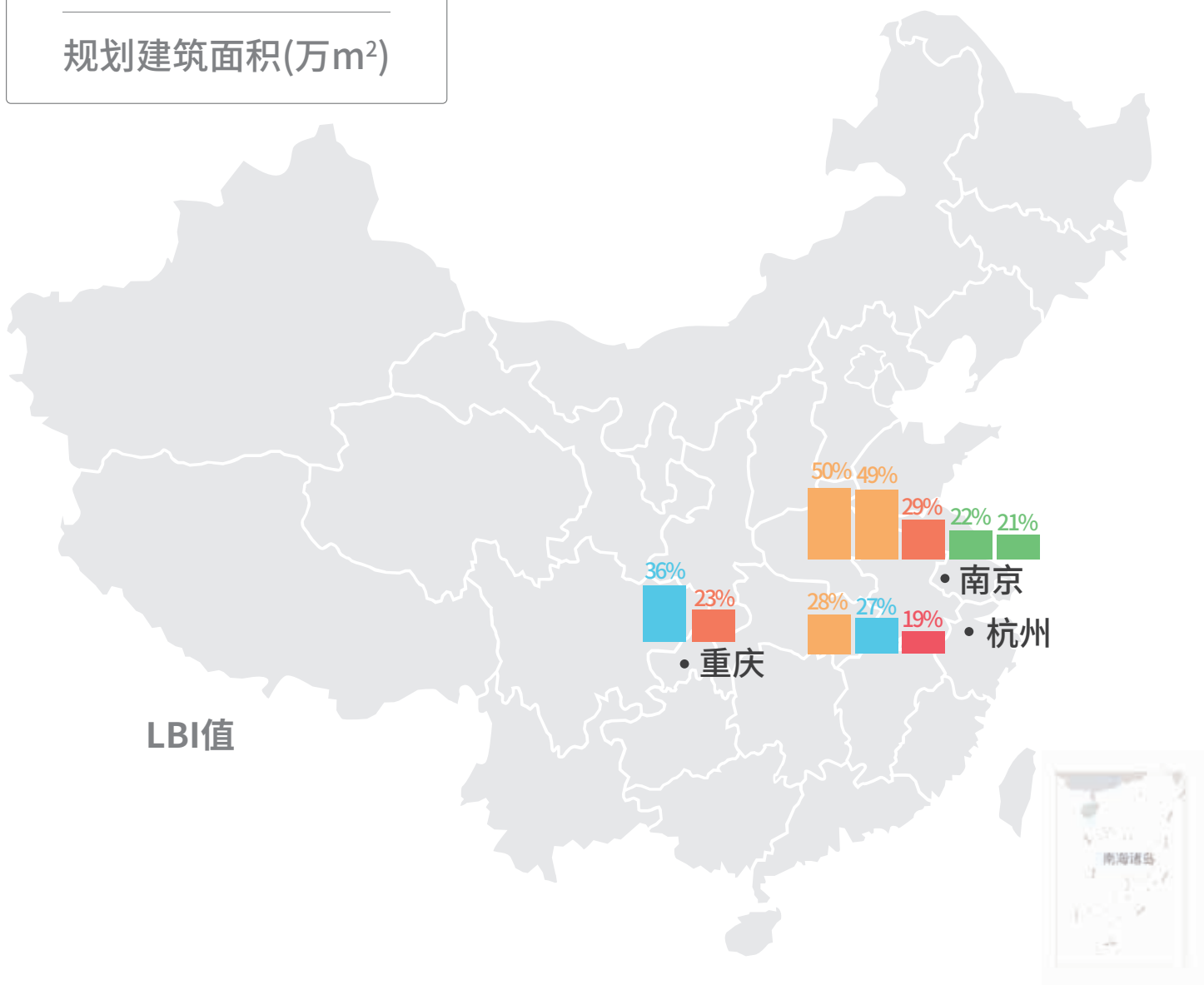
真实地价:

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

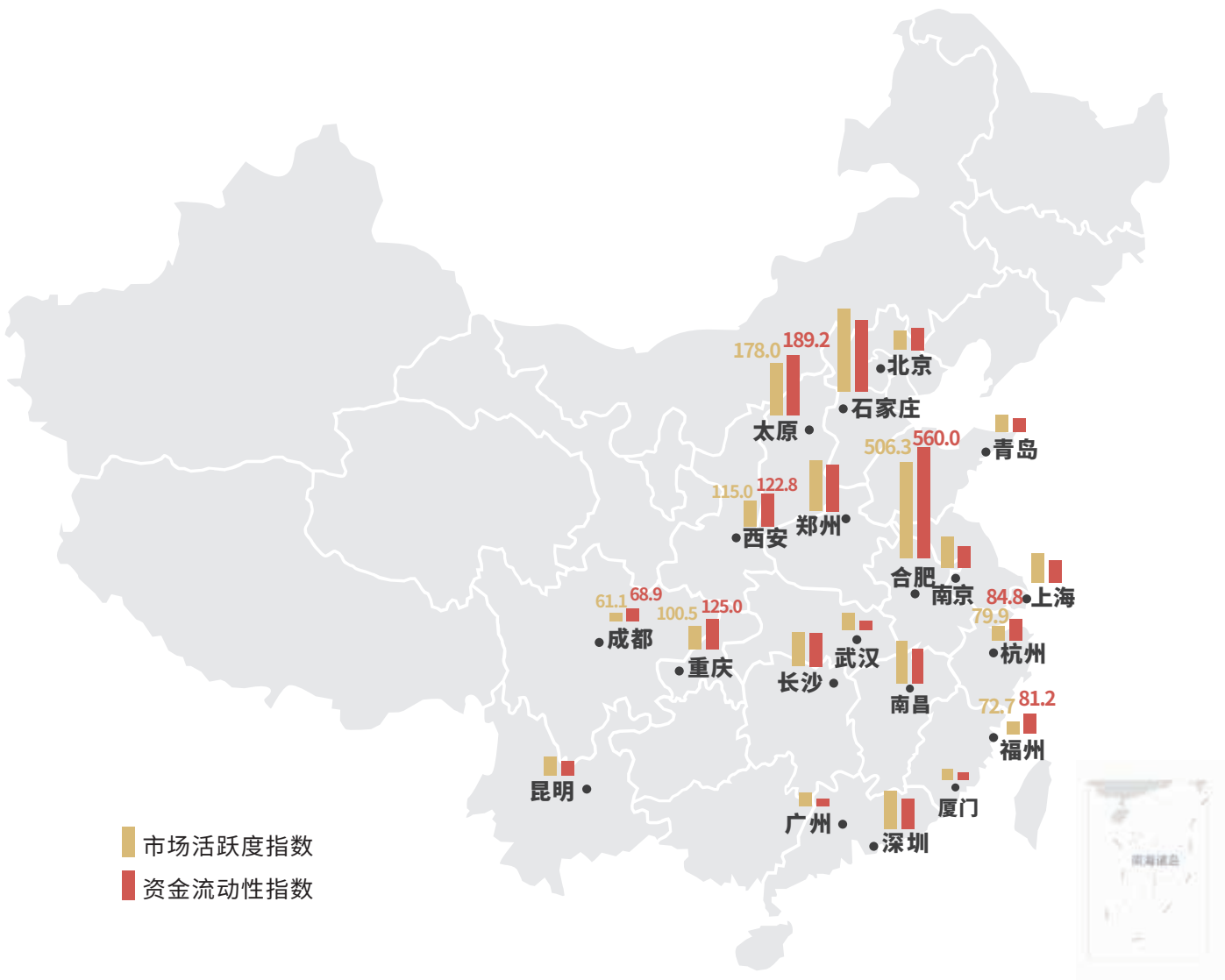
假设土地完全竞争市场供求均衡的价格,其价格水平为运用假设开发法依据房地产价格倒推出的地价。

2018年5月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表



指数详情见附表二

2018年5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。

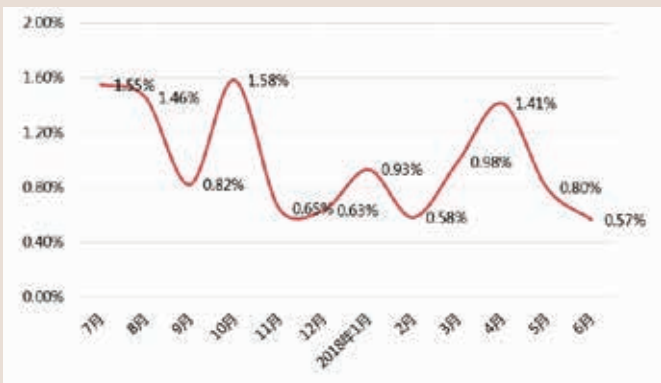
房地产市场城市月度基价分析 (2018年·6月)

关键词 二线城市房价领涨全国二手房价格

截至2018年6月，中估联数据中心基价上线的城市共243个，我们选取其中110个重点城市进行基价数据发布。

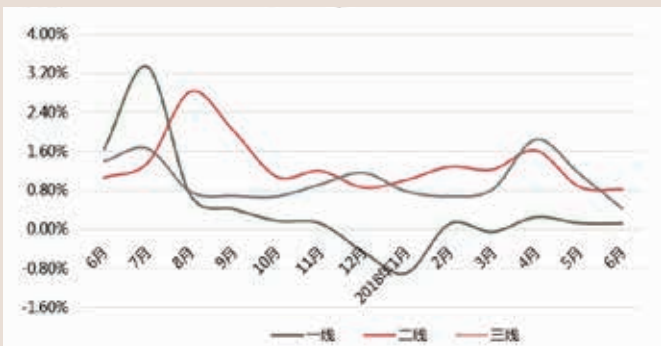
经过6月40城多达50次调控新政，以及6月超12省市楼市调控加码，包括限价限售、住房保障、装配式建筑监管等一系列组合新政，本月二手房市场继续微跌趋势，6月全国重点城市的基价环比平均上涨0.57%。

全国基价环比涨幅走势图



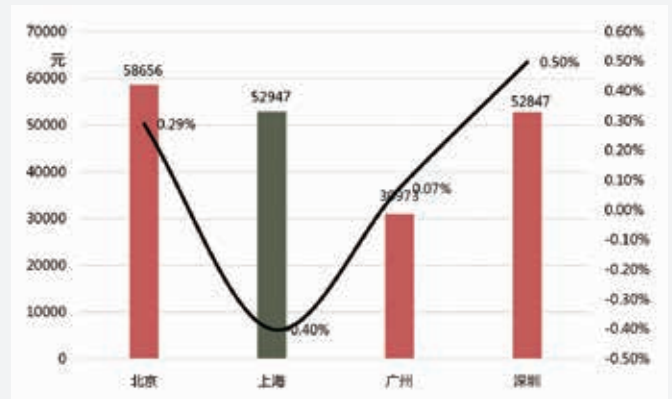
但城市表现出现分化，其中三线城市涨幅持续下跌趋势，而二线重点城市依然领涨支撑全国二手房价格走势。一线、二线和三线城市环比平均上涨分别为0.12%，0.82%和0.42%。

城市分级基价环比涨幅走势图



关键词 一线平均基价涨幅与上月持平，6月涨幅为0.12%

一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均上涨0.12个百分点，基价涨幅与上月持平。

北京6月基价环比微涨0.29%，本月北京限价商品房与共有产权房相继上市，同时部分区域的学区政策调整推动了二手房市场交易。

上海6月二手房市场止涨反跌，环比微降0.4%，由于新房开盘数量较少，二手房成交虽然有所上升，但成交均价却呈现下跌趋势，市场以价换量，卖家已从开始的抗拒逐渐接受降价销售。

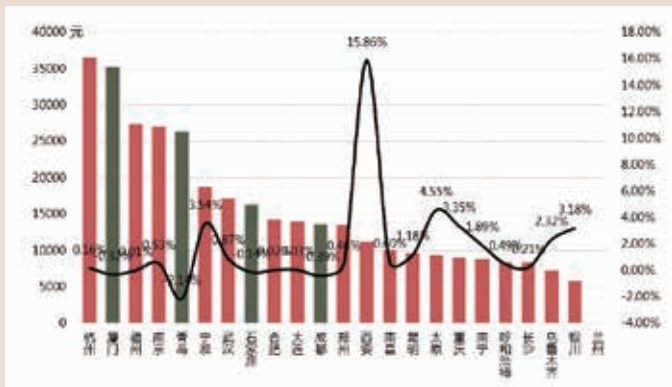
广州二手住宅市场持续回暖，基价环比微涨0.07%，本月以单价低，80平米以下的刚需占成交主力。同时，继北京和上海之后，广州也推出共有产权房的试点工作，本月广州宣布在南沙首次推出共有产权房。

深圳6月基价上涨0.5%，深圳出台的“三价合一”政策，并没有引起房价的明显下跌，而银行贷款利率持续上浮，部分持观望态度的购房者因此相继入市，带动市场价格。

关键词 二线城市大连基价涨幅居首，涨幅达15%

二线城市方面，22个典型城市环比涨幅微跌，平均涨幅0.82%，涨幅较上月微降0.06个百分点，18个城市基价上涨。**西安、太原、宁波**的涨幅位居前三，分别上涨15.9%、4.5%、3.5%。

二线城市基价及环比图



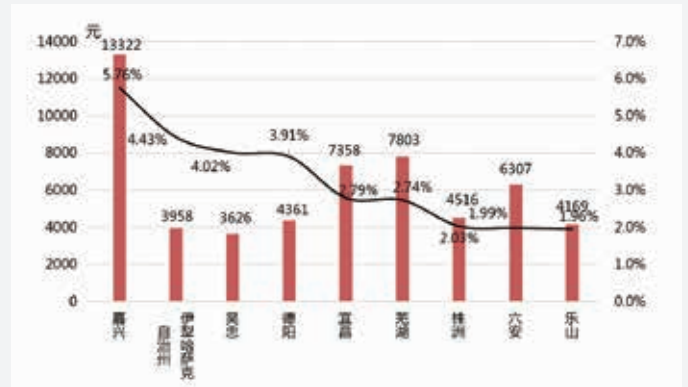
西安基价本月涨幅为15.9%，位居第一，上半西安房价累计涨幅超过35%。西安房价上涨的主要原因是：

- 1) 近半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，截至目前，2018年西安落户人口突破50万人，新增人口对房屋的需求量增加，对房价形成有效支撑。
- 2) 作为“一带一路”的中心枢纽城市，西安未来发展空间将进一步打开，相关服务配套，如就业、住房、医疗等方面逐渐完善，将促进当地房地产市场发展。
- 3) 二手房市场目前监管较弱，郊区县房价涨幅较大，预测下半年会出台进一步的调控政策。

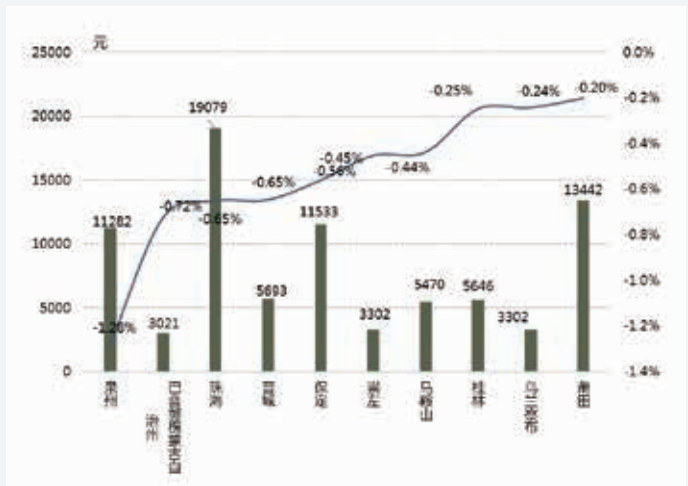
关键词 三线城市涨幅持续缩小，嘉兴涨幅居首，较上月上涨5.8%

三线城市及以下等级城市方面，84个重点城市环比平均上涨0.68%，涨幅较上月小幅上升0.06个百分点。

三线城市基价涨幅TOP10



三线城市基价跌幅TOP10

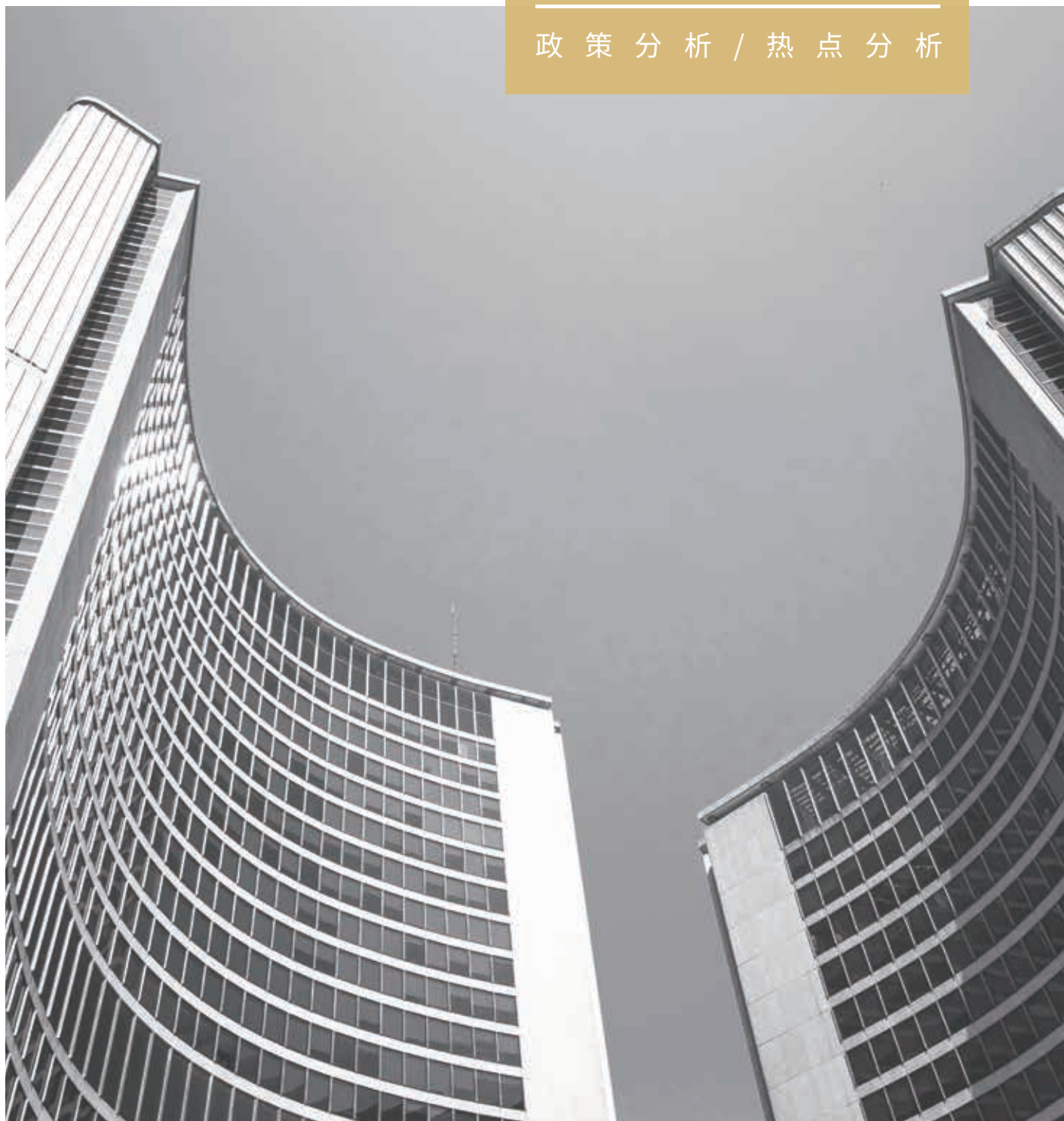


嘉兴涨幅位居第一，涨幅为5.8%。嘉兴房价上涨的主要是由上海及周边城市严厉的调控政策下溢出需求所推升的结果，目前嘉兴一手房市场陷入无房可售的局面，无论新开还是加推的房源都迅速售光，二手房市场也处于供不应求的状态。

趋势分析

监控市场的政策走势

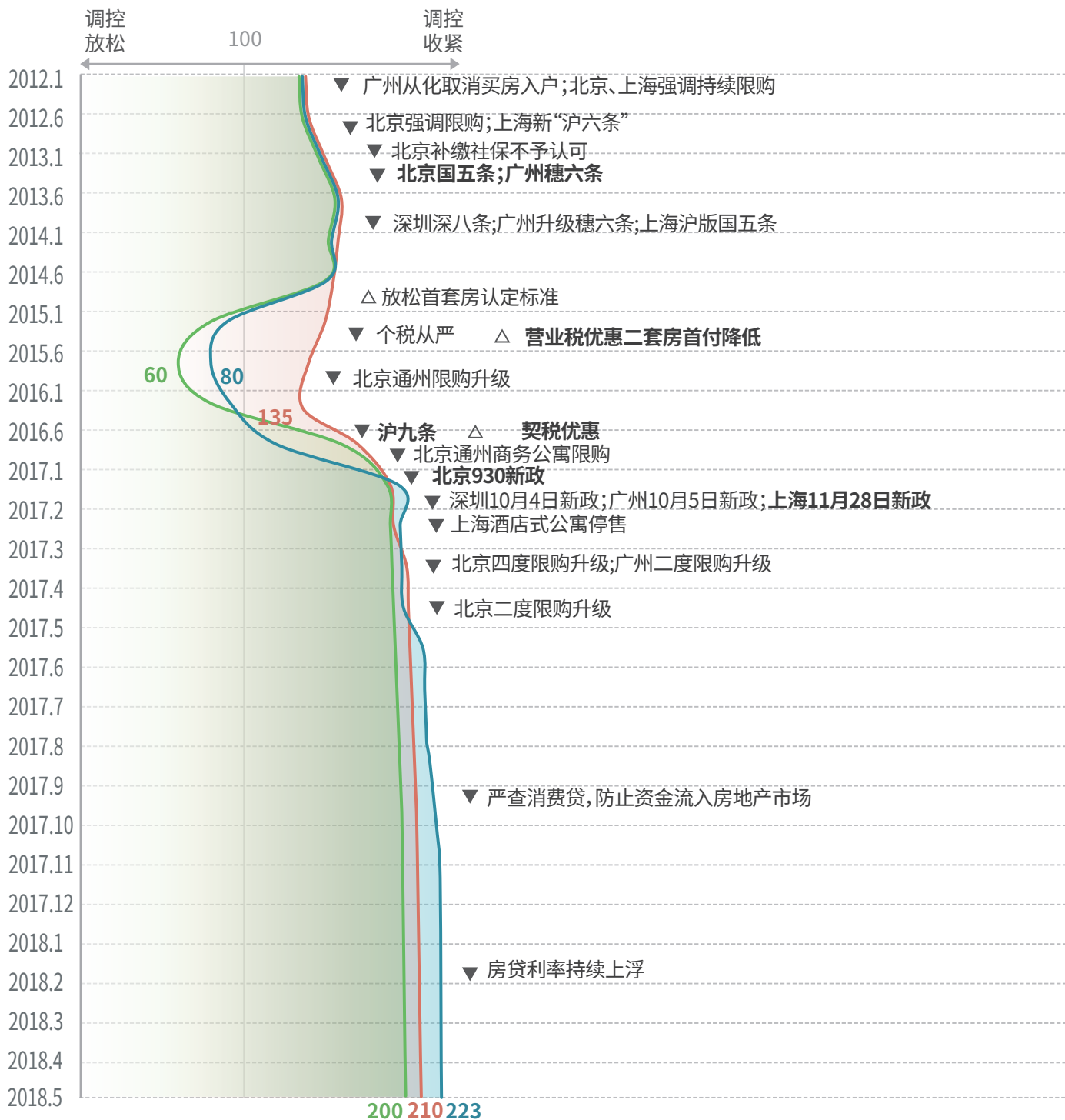
政策分析 / 热点分析



政府调控指数走势

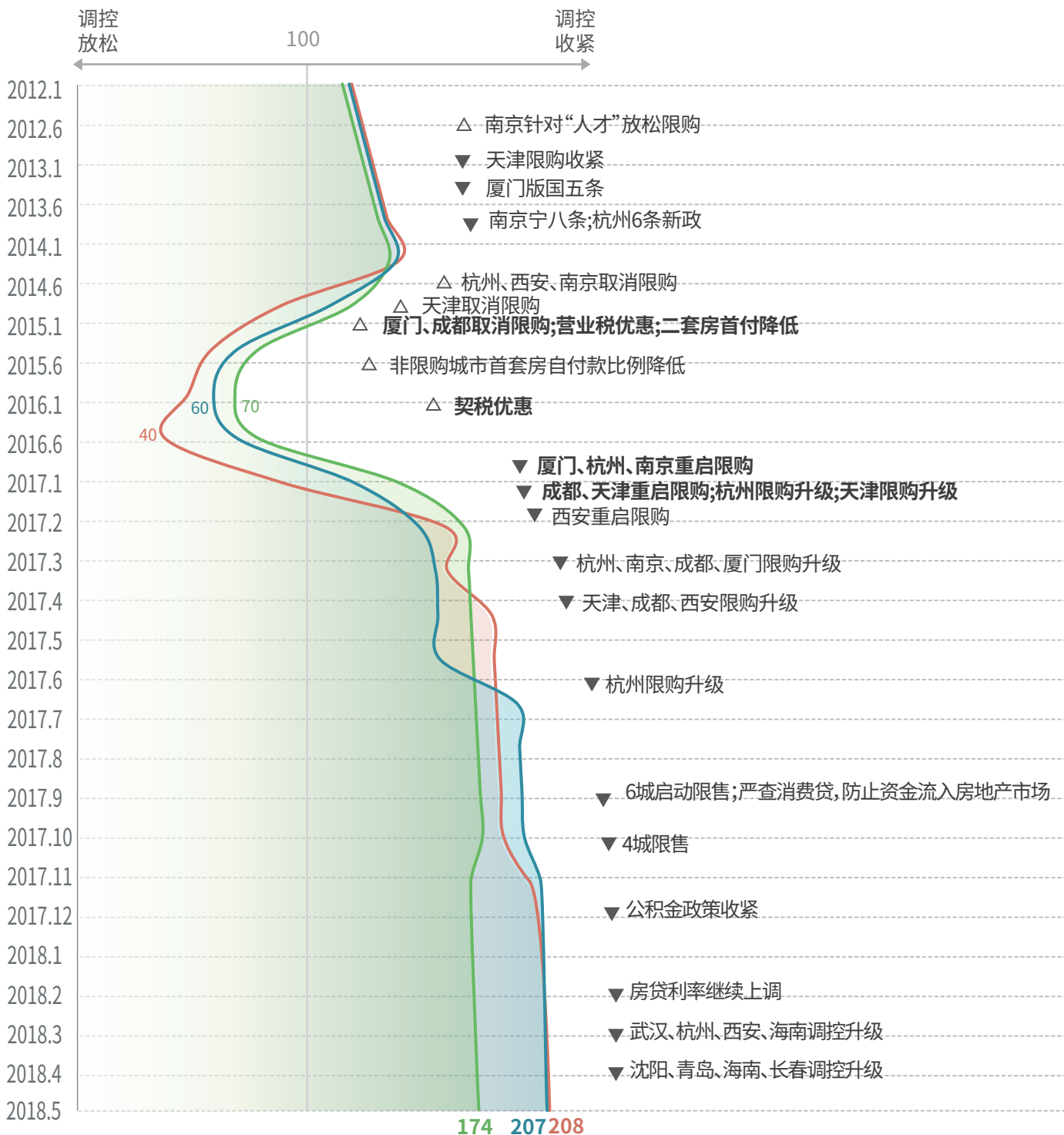
一线城市

— 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

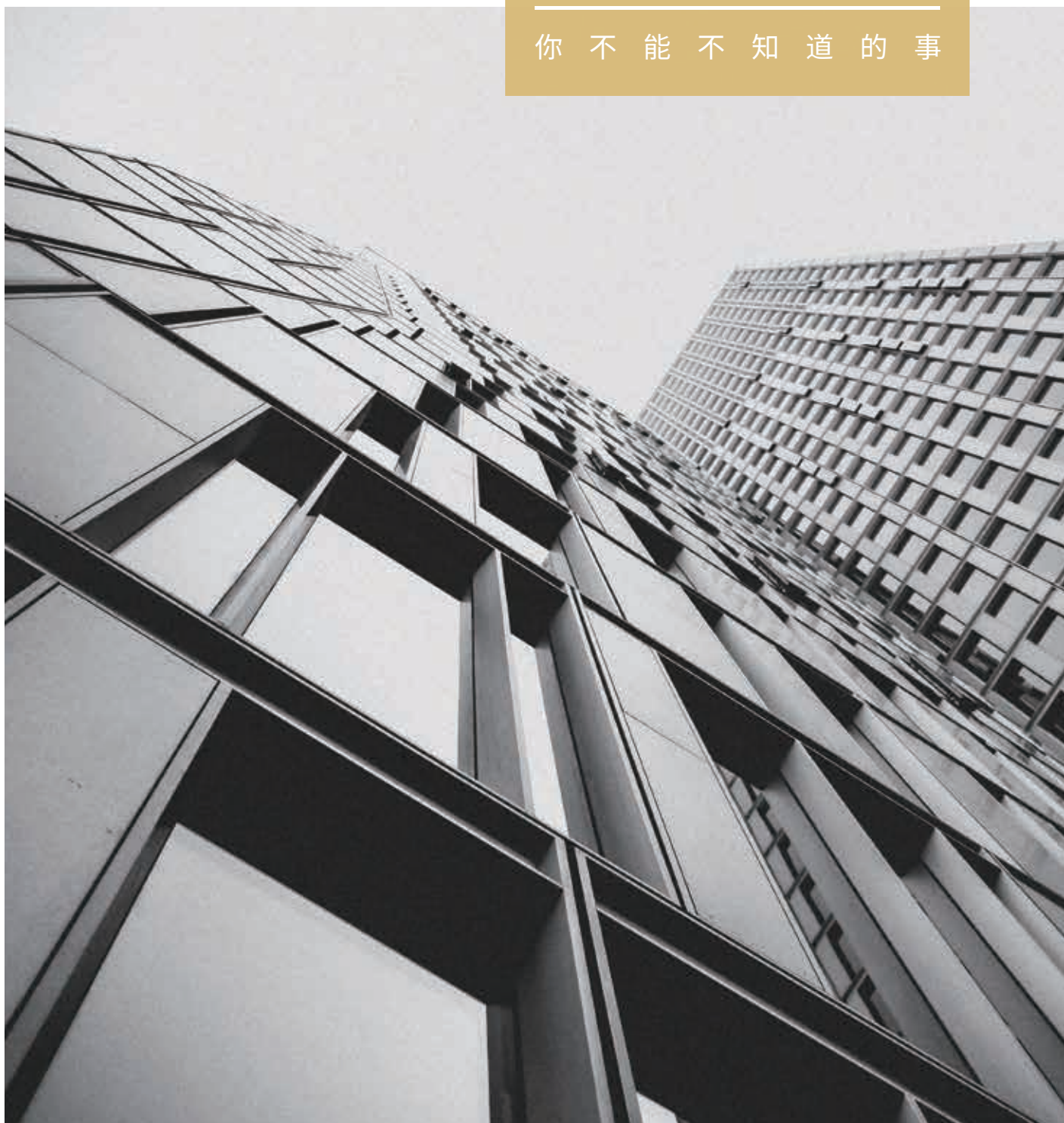
税收调控指数:普/非普要求、营业税收紧(满二年免税升级为满五年方可免税)、个税从严、契税从严、其他税收

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

深度解读

解读市场的未来方向

你不能不知道的事



求真的价值——评估专业与社会责任

文 / 许军

一、求真：评估的价值

每个人都需要有自己的栖居之处，房子是每个人的根本生活保证，而在中国房子成为了一个人的财富积累的最重要的载体。房地产估价师，做的就是要把每一个房地产的真实价值呈现出来的工作。如果说房地产市场是暗流涌动的大海，那么房地产估价师就是试图在其中发现价值内涵的船锚。2001年房地产估价机构从计划体制内走向市场，遵循市场的价值逻辑，在房地产市场中发挥着越来越重要的作用。估价行业2017年完成的估值总量约为250万亿人民币。独立、客观、公正正是这个行业的操守，也是每个估价师和机构的职业操守和社会责任，**而求真就是这个行业核心的价值方向，可以说评估专业的本质就是一个求真的过程。**

然而理想很丰满，现实却很骨感。估价师的职业操守无时无刻不在受到挑战和诱惑。大到上市公司的百亿房地产价值的判断，小到几万元的夫妻财产分割。各种利益相关方都在不同的立场上对估价师提出各种要求：比如有些客户会要求估价师“高估”房地产价格，以获得更多的贷款额度，或者是“低估”来争取更少的房地产税费缴交。2017年房地产抵押贷款总额21.9万亿。这部分金额占了房地产资金来源约70%。2017年房地产相关税收总额为1.6万亿^①。占财政收入总额约为14.98%。

表：近三年各项财政收入及占比情况

| 单位：亿元 | 2015年 | 2016年 | 2017年 |
|-------------|--------|--------|--------|
| 地方本级政府性基金收入 | 38.218 | 42.441 | 57.637 |
| 土地出让收入 | 32.547 | 37.457 | 52.059 |
| 地方本级财政收入 | 82.983 | 87.195 | 91.448 |
| 房地产相关税收 | 14.020 | 15.018 | 16.437 |
| 土地出让收入占比 | 26.85% | 28.89% | 34.92% |
| 房地产相关税收占比 | 19.81% | 18.80% | 14.98% |

这就是房地产评估行业所涉及的巨大利益，不同的利益主体，在市场中的角逐“博弈”，也给评估行业带来各种影响。有时估价师面临“重金酬谢”，或是未来更多项目合作的“机会”，

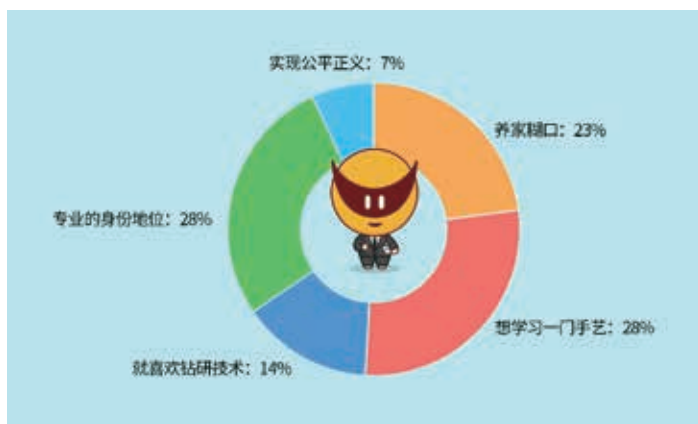
这是“诱惑”。在城市征收拆迁中，一些征拆对象的极端事件中，估价师还会面临人身安全问题，这是“威胁”。另外还有一种是情面，各种家人亲戚、朋友同事、领导师长，来跟估价师打招呼，这些各种各样的情面，构成了另一种影响力。

上海市全年的房地产估值超过5万亿，10%的偏差，就是5000亿的差别，估价师每一天都要面临选择，是坚持求真，还是屈从于各种现实的影响。而从全国来看，这个行业的价值的估算有人用现金流收益法，折算所有5000多家机构的收入和利润额，每年有近400亿收入和近100亿的利润。按投资估值，大概是1000亿不到的价值。但是我们注意到也有另一种估值法，按行业一年总估值250万亿的正常可能浮动的10%差异空间来看，那是25万亿。由此我们看到这个行业的价值在投资者来说，是千亿，但是对于社会、对于市场的影响来看，一个真正能够坚持求真的评估行业，那应该是万亿。

二、评估，面对选择时的必答题

人一生中要面临无数的选择，有选择需要评估，而评估的关键是要有一个恒定的价值标准。每个人都要用自己的价值标准，衡量整个世界与自己的关系，而评估就是一个找到事物价值定位的过程。

房地产评估是关于房地产的价值定位的判断，房地产这个占有70%以上社会财富的载体，它的价值判断对每一个人都十分重要。但是什么样的人才会从事这个评估行业的工作呢？他们为什么要从事这个行业？2017年11月初，中估联行对估价师进行了调研，其中有一个问题是：您为什么从事估价工作？这些估价师的选择如下图：



① 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）

其中选项排序分别为：①想学一门手艺②专业的身份地位③养家糊口④喜欢钻研技术⑤实现公平正义。有意思的是，不同地区的估价师结果还有一定的差别，在我们调查的全国各地的估价师的结果来看，包括香港地区在内，经济越发达的地区，估价师选择养家糊口的比例越高，选择实现公平正义的比例越低。

我们可以看到，一个城市经济的发达程度与每个个体的生存压力之间并没有直接的关系，而在人均收入越低的地方，财富的影响力就越大。

以遍布中国的“拆哪”的城市建设征拆业务中，估价师面临的挑战和诱惑更为严峻。我们国家对于征拆业务中估价机构和估价师所承担的法律、行政和民事责任都做了明确规定。简单来说，对估价师的要求就是“不能弄虚作假”。征拆业务中主要利益人包括政府、开发商和征拆对象。这三者中，征拆对象处于相对弱势的地位。没有评估师依据市场尺度的评估，征拆对象的房屋很有可能被以“公共利益”的需要这样的名义加以“征收”。因此，估价师独立、客观和公正的对标的物的价值进行评估，进而实现对征拆对象的合理补偿，保证征拆对象的合法权益，是征拆活动得以顺利展开的必要条件。与此同时，估价师也会发挥在这三者中的桥梁作用，协调三者之间的博弈关系，展现估价公司第三方机构的专业作用。

2018年全国“两会”上，李克强总理做的政府工作报告中强调2018年“棚户区改造”的基本目标是580万套，而到2020年，累计棚改的数量将达到1500万套。涉及总的拆迁金额约8.9万亿元^②。这其中每个报告对应的价值都是遍布中国每个城市中那些最基层百姓的切身利益。

有个我们经历过的案例，一对年迈夫妻居住在城市中心狭小的破旧老房子里，老头身有重病，两个人膝下无儿女，退休工资两三千，老太太每天做点零散的小生意，有个“胭脂摊”，上海人所说的杂货摊，推到市中心来往人流密集的地方卖杂货，赚点买菜吃饭钱。有时还会到公园采点玉兰花，在淮海路上墩个小篮子卖花，5块钱一小束。隔三差五推着老头去附近医院看病配药，和左邻右舍聊聊天。棚户区要开始改造了，他们面临着一次重要的选择，这个评估对我们来说是简单的，但是对他们却是复杂的。房子的价值有市场的参考，用评估专业方法能够确定，但是他们要做的却是整个生活方式改变的评估。这些场景中我们的评估不仅是房子，更包括了关于房子的生活选择，而评估也不是简单的房价，而是为了让他们有一次公平的选择提供可能。

在这个过程中，估价师秉持的职业理念和社会责任，对于棚改的顺利实现和棚改前后的社会稳定，至关重要。

征收是一次财富重新定价并转移的过程。有人说，中国人致富的重要途径之一就是等拆迁。此时的评估有时是一个事关财富的判断，



^② 相关政策显示，1500万套棚改指标中有60%是货币化安置，40%是实物安置。货币化安置建议的面积为85平米，实物安置大部分为经济适用房，面积不超过60平米。2017年国家统计局公布的商品房均价为7900元/平方米。照此匡算， $(85 \times 1500 \times 60\% + 60 \times 1500 \times 40\%) \times 7900 = 8.875$ 万亿元。2017年全年商品房销售额为13.37万亿，即棚改平均每年的额度约占全国总销售额22%。

有时更是事关生死的选择,所以就有人要有各种威逼利诱的方式,在这个过程中获得更多的财富。评估师的挑战,不仅在于准确评估,更在于勇敢地坚持求真。评估行业的人在回答这样的选择时,有无比沉重的责任。

上述故事都是有关传统业务的,在互联网、大数据和人工智能高速发展的新时代,“独立、客观、公正”三个词的内涵发生了变化。

三、时代:一个新的“公平”机会

从大数据与互联网开始的智能革命对于很多行业的影响是颠覆性的,估价行业也不能例外。以往估价业务很容易受到人为因素的干扰。以房产税征收为例,2011年上海和重庆的房产税试点方案是针对符合一定条件的新增交易进行征税。对于评估行业而言,这种业务属于“触发式”评估,其特点在于,第一,不同目的、不同估价师对于同一套住房的评估价个差异可能很大,这也给不合规的估价业务操作留下了大量的“灰色地带”。第二,“触发式”评估的业务量随房地产市场波动而波动,在交易不活跃时期,业务量锐减,估价机构之间的恶性竞争,评判一个价格的标准变得含糊不清,任何评估师都可以拿出对自己有利的那一部分案例来证明自己结论的正确性。于是市场上出现同一套房子的“合同登记成交价”、“贷款评估价”、“缴交税收价”差异巨大,让政府、金融机构、投资者与相关市场参与方失去了对真实价格的评判标准。

而大数据为基础,信息技术为工具的智能革命,终将彻底改变这样的局面。目前,已经开始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。这意味着,在标准一致、口径统一、数据完整、算法有效的前提下,对于一套房屋的价格判断,差异会被缩小到一个合理的范围。

利用“中国V估价”这个全国房地产评估专业服务平台,对新技术手段的运用和大数据算法模型的研究,主动对全国每一套房子进行全局性的月度动态评估,每一套房子每天的价格都在这个平台上呈现给所有的人。价格不是因为某个事件触发、受某些特定影响者干预,而是事先全面评估完成后的直接呈现,大大减少各种非正常因素影响的“灰色地带”。传统的对估价师的核心社会责任为“独立、客观、公正”,现在运用信息技术与大数据,我们终于有了把这样的社会责任第一次真正全面实践的机会。

这貌似是最坏的时代,但是这其实是最好的时代。有人认为最坏的时代,是因为越来越多的信息源、数据源,让我们在诸多选择前面无所适从。但是我认为这是最好的时代,因为我们看见了一种新的进化方式,我们可以利用这样的新技术创新突破原有的行业服务模

式,也许目前还不美好,但是未来会越来越越好。我们不知道这样进化的结局是否会引导人类走向一个AI的黑暗时代,但是我相信我们首先会进入的是一个AI的光明时代,而最终的结果仍将取决于我们自己。

四、传承:资本还是“知”本

今年是我进入估价行业的第21个年头。我入行的时候比较年轻,目睹了整个估价行业从起步到发展,估价公司从每年仅几十万的营业收入到现在数亿元,具备估价从业资质人员也从1994年的100多人发展到现在约6万人,从业人员30多万。整个行业发展迅速,但在这个过程中有个核心问题逐步浮出水面:公司治理。

现在,大部分估价公司的股东结构已经出现一定程度的固化。很多企业并没有在十多年的发展过程中,走向现代企业制度的科学治理轨道,而是陷入各种不够规范、不够科学甚至个别是混乱的治理状态。进一步分析原因我们看到,由于采用的大多是公司制的形式,在话语权上体现的是资本民主,由公司股东为核心运转,绝大多数没有引入企业经理人管理制度。评估公司的基本运行的依靠是企业资质和个人资格,但是实质上公司的管理权力、利益分享均由各个股东的出资多少预先设定,与专业水平并不相关。而20多年过去,之前主导企业发展的专业力量,已经渐渐老去,但作为企业的核心股东,仍然以股权的形式,主导企业的发展。新的年轻的优秀人才在这个行业中,存在一个事实上的天花板,企业没有形成核心主导的制度,更多的创新突破没有好的土壤,这个行业也还没有“人才为本”的价值传承的模式。在这个专业能力为主导的行业中,资本比“知”本影响更为重大。



对于估价行业这样一种知识集中、高度专业化的行业来说,估价师是最核心的力量,由集中大部分优秀估价师的意见来进行集体决策(桥水基金创始人瑞达利欧称之为“可信度加权决策”)才有能最大程度上避免由于资本投票而造成的决策偏差。

每个企业都有自己的生命周期,对于一般的企业,股东代表了企业的核心利益,资本成为企业决策的根本依据。但是对于估价企业这类中介鉴证类企业来说,在我看来:企业的目的并不是“股东价值最大化”,而是“公司价值最大化”。其间的区别,就在于“公司”的内涵。“公司”,不只是最核心的代表:“股东”,还包括所有其中的专业人士、所有相关客户以及相关行业的利益以及社会公共利益。

“安然”、“莱曼兄弟”这样造成全球金融风暴的例子足以让人思考,一个提供市场客观标准的公司,如果出现欺诈和腐败,会有怎样的影响。每一个能产生利润的项目,对于评估企业来说,思考的不仅仅是利润,更是有多少相关的企业会因此产生损失或者非法的收益,又有多少的社会公众可能遭受损失,进而影响整个社会诚信体系。

富兰克林说,信用就是金钱。而能坚守独立客观公正的第三方,就是信用的保证。

这些年我一直在对估价公司的股东特点与行业价值传承之间的关系进行思考。很明显,这二者之间实际上还存在一定的脱离。智能革命飞速发展,各个行业与大数据、互联网和计算机技术的融合在加剧,优秀人才需要源源不断的进入这个行业,给予他们在企业平台上真正核心领导者的机会,才能帮助企业适应时代创新发展的要求,而不是随着核心专业力量的老化而逐步失去企业生命力。但是我们看到,改制近20年后,很多估价企业股东平均年龄已经超过55岁,有的开始逐步淡出退休,有的开始退休。这些兼“行业专家”、“核心高管”、“创始股东”三位一体的“创一代”,逐步老去后,作为“知”本密集型企业的传承,大多仍是以资本财富传承的方式,“创二代”作为天然的“股东”和钦定的“核心高管”开始逐步成为主导。由于评估企业是以资质为门槛,以出资股东同时作为核心管理层的管理模式,一旦股东不再是“行业专家”,那么企业的发展模式就发生了深刻的变化。而那些优秀的人才,在这个时代,追求的不再仅是高薪,更多的是希望通过长期贡献而能累积在企业的核心价值分享权。

评估行业中能意识到并有格局与勇气尝试改变的,四川恒通的创始人崔太平博士早在2001年,就进行了合伙制房地产评估机构

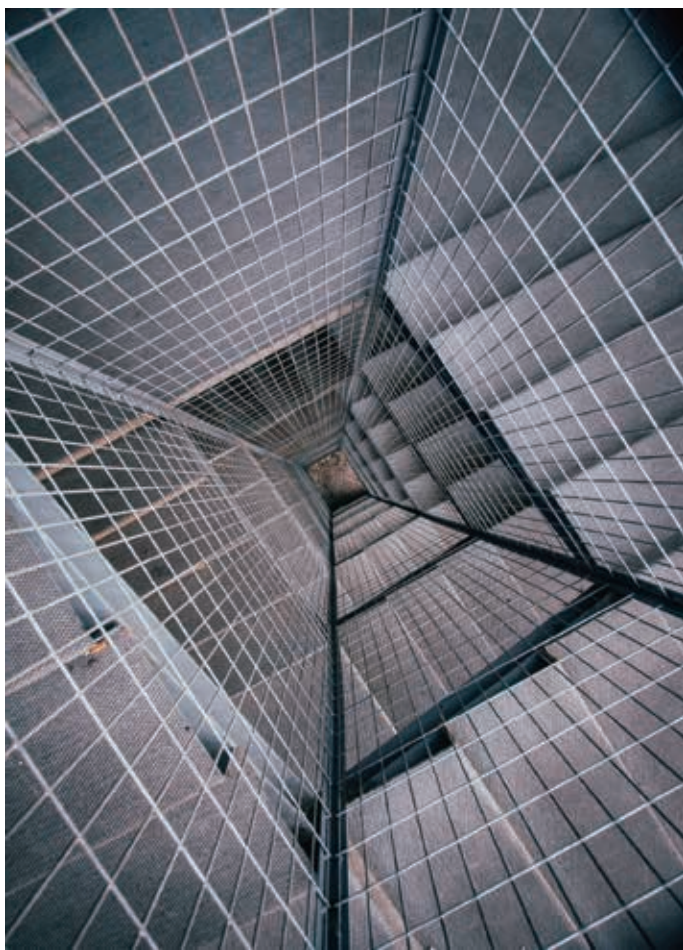


的思考与探索,并于2002年开始有限公司模式下的合伙制改造。他认为:“合伙企业类似于西方国家的议会,合伙人需要具有民主的素养,合伙人依照建立的议事规则、规章制度进行企业管理,合伙人依照建立的议事项、规章制度进行企业管理,合伙人之间由工作分工,对于合伙企业的收入、开支乃至发展规划,大家充分发表自己的看法,需要做出决议的,则按照议事规则进行表决。”^③ 现在在他的企业中,建立了合伙人更迭的制度,公司的股权由原本他占100%,到今天意见降低到50%以下,并且形成了持续传承的制度体系。企业有机会持续由最优秀的人来传承,而不是由“姓崔”的人继承。

基于对行业传承的思考,在我进行第二次创业之初,我也开始把合伙制的概念引入到公司的治理结构和产品制度中。我认为公司的股权应该属于那些能真正传承行业价值的人,这些人将延续估价行业的专业性,成为行业发展的新力量。

五、终章:人性向善的光亮

今天,当资产评估法立法后,我们看到资产评估企业的股权已经可以不受自然人占比的最低比例限制,理论上可以由资本99%占有。



资产评估法取消了对评估机构股东的诸多限制,未对合伙人或股东必须为自然人做出强制要求,说明未来大型评估机构即可以通过合资或股权投资等方式实现集团化发展,进一步提升机构的竞争能力和知名度,同时也能为客户提供全方位和多元化的评估服务。

我们可以预想,未来可能会有资产评估机构上市。那么,我们会面对怎样的问题?

我们能够相信在这个行业,人性的贪婪最终可以被克服,而通过每个企业的领导者的觉醒而实现价值的传承吗?

资本比人性更值得信任吗?

——资本逐利的本质,不可能自我约束,只有在建立严格的管理监督制度下,才可能有所收敛。

——在每一个鉴定价值的报告上签下名字的估价师,才是这个行业根本的希望,用报告的终身负责制与个人信用体系的建立,可能我们能见到人性内心向善的光亮。

每个时代都会有不断追寻美好价值的人,资本不会是人类的根本出路,人性的进化才可能是,而求真务实是我们每个人不断进化的核心动力。

^③ 摘自崔太平《评估师话语》,第167页,西南交通大学出版社。

下半年房地产市场资金面：山雨欲来还是风平浪静

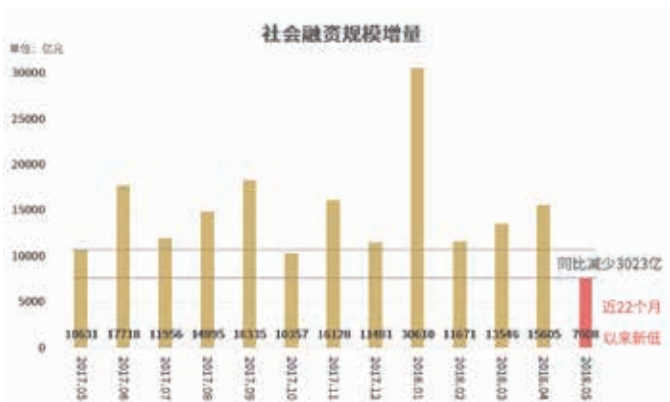
文 / 颜莉

6月12日公布的几组数据,让下半年房地产市场的资金面颇有看头。众所周知,房地产行业是资金密集型行业,开发商从拿地到组织建设,再到销售回笼资金,每个环节都需要资金支持。

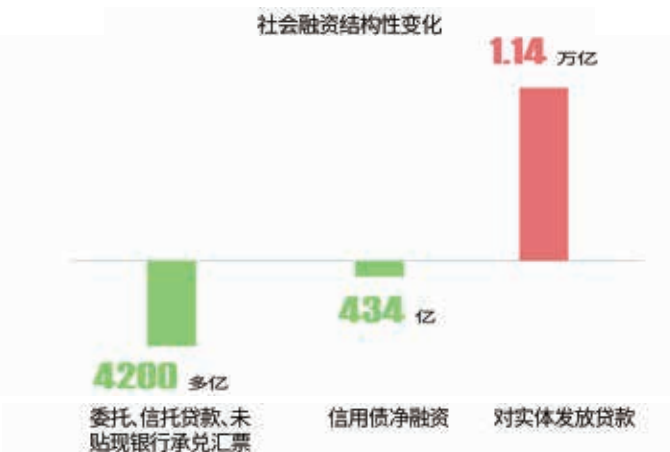
根据中估数库对房地产资金的监测,截止2017年底,债权类资金占比已经接近八成,其中绝大部分为银行贷款。可见,银行对于房地产的态度,直接决定了房地产业资金面的松紧情况。

一、5月金融数据:社融大降、M2持平、贷款增加

6月12日,央行公布5月金融统计数据:5月新增社融总量7608亿,创近22个月以来新低,同比少增3023亿。



从结构上来看:



表外非标融资继续萎缩,5月委托、信托贷款、未贴现银行承兑汇票继续减少了4200多亿,同比少增4500亿,依然是社融增长的主要拖累。

债市调整、信用违约事件增多,5月信用债净融资减少了434亿,拖累5月社融增长,但去年同期债券融资大降至-2500亿元,导致5月债券融资仍体现为同比多增。

只有对实体发放贷款增加1.14万亿,但同比也少增了384亿,说明绝大部分融资需求难以从表外向表内转移。

5月M2同比增速持平上月的8.3%。在控制宏观杠杆率的政策背景下,整体融资环境收紧,预计M2仍将保持低增长状态。

5月新增金融机构贷款1.15万亿,同比多增405亿。其中居民部门贷款增加6143亿,与去年同期基本持平,但居民中长贷依然同比少增了400亿,反映房地产销售降温的影响。

二、本轮金融调控要点

5月金融数据既在意料之外,又在情理之中。在“去杠杆+紧信用+严监管”政策环境下,非标+信用融资低迷,信贷高增成为新增社融的主要支柱。但是这一次,新增社融规模,在两年后再次跌到万亿以下。紧信用的力度和金融数据的衰减超乎了大家的预期。



(一) 紧信用原则下的“紧非标、紧担保”

本轮金融调控,监管层剑指“三重门”:金融虚火、虚实之间的信贷错配错用、实体经济中资金回报低迷。具体措施为“紧非标、紧担保”。从融资方式来看,主要是收紧非标和银行表外融资,因此信托资金下滑较为明显。从增信方式来看,主要收紧自有资产增信(如房地产)和第三方担保,本轮重点为切割城投融资与政府的关联,即削弱地方政府的隐性担保,降低地方政府的债务风险。

(二) 更加强调债务而非资产

本轮紧信用,更强调债务而非资产。房价调整缓慢的情况下,开发商的融资能力因为有土地作为背书不会出现大幅变化,但是杠杆率会出现上升,这种情况在经济下行压力条件下,尤

其明显。通过降低政府、城投和开发商的债务比重,使财务指标恢复正常水平,可以对经济预期起到稳定作用。

三、房地产资金面:山雨欲来还是风平浪静

(一)本轮紧信用意味着什么?

表面上看,“紧非标、紧担保”意味着对非标融资依赖越高、得到政府隐性担保越多的企业收到的影响越大。因此受到冲击最大的首当其冲是城投、然后是开发商,最后是制造业。虽然现有数据暂不支持这样的排序,但是**从本轮“强调债务而非资产”的导向来看,制造业受到的影响可能远胜于开发商**。原因是,力减债务的同时,避免出现资产价格调整,是单一的紧信用政策。

在行政调控深度和广度都在提升的情况下,“控价、控量”的调控目标基本得以实现,房价涨幅总体得到控制,只有少数地区还存在拿地火热和房价上涨较快的现象。那么,有土地作为背书的开发商融资能力受到的影响应该是微乎其微,而制造业因为缺乏优质抵押品,融资能力差,受到的影响更大。



(二)依然偏爱房地产的银行贷款

受到紧信用的影响,银行对城投的贷款受限,但是公司贷款依然倾向于投降实力强、规模大、布局全国的大房企,开发贷从去年开始大幅反弹。

2018年一季度增幅约为20%。大小开发商的融资差异化也逐渐明显。

银行表内贷款白名单仅限于排名靠前的大房企。股权融资、ABS和海外发债等融资与小房企基本无缘。

房地产企业融资白名单:

龙头性质房企(比如前30)+资金实力强+开发经验丰富+经营规范,资金链保持基本通畅的,银行是乐意继续合作的。

开发经验,一些大中型银行要求的是:

国资背景的房企具有三年以上开发经验、累计开发面积不低于30万平方米。

民营房企具有10年以上开发经验,累计开发面积应不低于100万平方米。

开发资质,要求:

国资背景的房企具有三级或以上开发资质,民营房企具备二级或以上开发资质。

(三)一个基本判断和两个隐忧

1.“风平浪静”的概率大于“风雨欲来”

从大面上看,社融的收缩是紧信用、去杠杆的结果,也是实体融资需求结构改革的体现。细分上看,新增社融规模主要是由于债券融资、非标(信托贷款和委托贷款)、未贴现银行承兑汇票所致。**因为资产价格尚未显著调整,本轮紧信用不会像美国的金融紧缩政策那样“山雨欲来”,最后导致“暴风骤雨”。应该说“风平浪静”的概率大于“风雨欲来”。**

2.隐忧之一:下半年各种形式的“松货币”将形成大量资金进入房地产市场

社融收缩,下半年“松货币”是大概率事件。下半年央行可能会通过降准置换MLF、OMO、新增MLF、PSL等形式“松货币”。由于本轮调控对资产价格影响不大,房地产开发企业的相对优质资产对银行还是具有较大的吸引力,对于持续饥渴的房地产市场而言,**这类资金是否变相进入房地产市场,值得重点关注。**

3.隐忧之二:高房价对实体经济部门的挤压

美欧日的紧信用政策,要点是同时调整资产和债务,而重点是资产价格调整。融资能力受损最大的是开发商和金融行业本身,泡沫出清,实体部门的挤压因此得到缓解。本轮紧信用调控的单一性,仅仅针对债务。

如果房价不降,债务人融资能力就不会受到影响,进一步具有资产优势的开发商不会受到太大影响。**而实体经济部门由于缺乏优质资产、优质抵押品,势必在融资方面处于劣势。高房价对实体经济部门的挤压持续存在。**



“深圳住房制度改革（征求意见稿）” 要点解读

文 / 颜莉

6月5日上午，深圳市举行深化住房制度改革新闻通报会，会上发布了《关于深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见（征求意见稿）》（以下简称《意见》）。



可以说，这是自1998年第一次房改之后，深圳市迎来的第二次“房改”，决定了深圳未来三十年的经济生命线。今天中估联数据带大家一起来看一下这份重量级文件都讲了什么，会对深圳市房地产市场产生什么样的影响！

一、系统构建面向2035年的住房供应保障体系

《意见》开头即提出：“系统构建面向2035年的住房供应与保障体系”，突出了2035年的跨度。目前国内外除了上海等城市的总规之外，从住房制度的角度提出方案，且跨度到2035年的只有深圳。

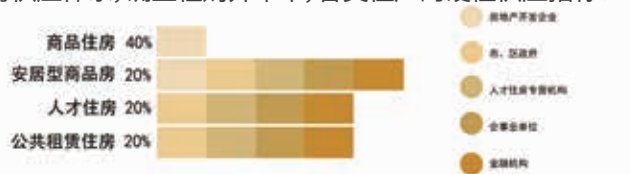
深圳自1979年以来，一直是改革开放的排头兵。2018年3月7日十三届全国人大一次会议，中央对广东提出了四个走在全国前列的明确要求，即在构建推动经济高质量发展的体制机制上走在全国前列、在建设现代化经济体系上走在全国前列、在形成全面开放新格局上走在全国前列、在营造共建共治共享社会治理格局上走在全国前列。而《意见》则在住房方面的要求是：“为走在‘四个走在全国前列’的最前列提供有力支撑”。

“最前列”三个字表明了政府对此次“房改”的决心，那么

具体是如何做的呢？咱们从以下个方面来讨论。

二、住房供给主体及各类住房占比

《意见》中规定，深圳政府要做的第一件事就是塑整个住房供应体系，确立租购并举下，各类住房的硬性供应指标：



未来，供应的主体是安居型商品房、人才住房和公共租赁住房，供应量为60%，市场化商品房仅为40%。

三、土地保障

为了保证住房供应量，深圳市政府设置了几大土地渠道保障：

1、增量：重点区域建设大型安居社区



2. 存量:棚改+招拍挂+盘活存量

棚改:已批未建用地、社会存量用地、未完善征(转)手续用地、征地返还用地等开发建设保障性住房。

招拍挂:商品住房用地、城市更新和产业园区等配建保障性住房。

盘活存量:盘活各类存量用房,推进社会存量住房租购。

3. 配套支持:实施公共设施综合开发,通过轨道交通车辆段和停车场、公交场站等城市基础设施和公共配套设施等综合开发建设保障性住房。

开展城际合作,落实粤港澳大湾区战略,推动建立都市圈城际住房合作机制,结合轨道交通和产业布局,在临深片区开发建设保障性住房。

四、工作目标



五、要点解读

关键词:以人为本

对接“粤港澳大湾区”“自贸区战略”“东进战略”等城市发展战略,必须着力于吸引人才,服务人才。

关键词:稳定预期

《意见》指出,至2035年住房总供应共170万套,其中,人才住房、安居型商品房和公共租赁住房不少于100万套。

近几年,深圳房价上涨速度较快,从中估数库调取数据发现,2012年-2017年年均涨幅高达24.45%。本已紧缩的土地供应使得房地产市场紧张气氛雪上加霜。“十二五”期间,深圳市住房年均供应量为10.8万套,《意见》提出的目标则是年均10万

套,年均供应基本稳定,且比例严格根据人才结构设计,对市场起到极强的定心剂的作用。

关键词:顶层设计

强化基本住房保障的作用,多渠道(货币+实物)解决中低收入群体住房问题。**延续安居型商品房的封闭流转制度,**规定“出售的人才住房和安居型商品房在一定年限内实行封闭流转。封闭流转期间,因另购市场商品住房等法定事由或自身原因需要转让的,应当面向其他符合申购条件的对象转让,或由政府按规定回购。”

明确“购房人自购房之日起累计在深缴纳社保满15年,或者年满60周岁且购房满10年,符合我市人才安居办法、安居型商品房建设和管理办法等规定条件的,可以进入市场流转,但要向政府缴纳一定比例的增值收益。”

六、展望:既是标杆又留了空间

标杆:深圳市《意见》的出台,是全国第一个公布住房改革方案的城市,具有极强的示范作用。同时,也贯彻了中央房住不炒、租购并举的基本方针。《意见》的出台并不会影响正在实施的限购限贷等调控政策。

空间:《意见》虽然涉及方方面面,但也为落地实施留了空间。总体而言,租赁市场应更关注需求方的需求,一方面,《意见》虽然规定了土地供应保障,但对于租金支付方面的配套政策没有做出方向性的表述。另一方面,《意见》也没有对租房权益的保障提出探索性意见。

未来,我们期待租赁市场存在重大发展空间的城市,如上海、北京等在这些方面有所突破,真正意义上使得“租赁”这条房地产市场的第二条腿能够健康发育,对房地产市场起到支撑作用。

无论如何,为深圳的《意见》点赞,从房地产发展的历史来看,第一次房改解决的是“效率”问题,即通过房地产市场化改革使得生产资料在市场上迅速流动,形成房地产交易,满足供需。第二次房改解决的是“公平”问题,这个方向在《意见》中得到了很好的体现,对于深圳这种外来人口基数较大、土地供应吃紧、房地产市场价格高企的城市而言,《意见》通过供给侧的结构性改革为房地产市场走向供需均衡、结构匹配做好了制度准备。



中估联观

求真极致 拥抱必然

活动宣传 / 最新动向



龙舟赛里知合作 携手共赢画未来!

简报

2018年6月1-2日,中估联数据与平安普惠在无锡共同举行了一次团建活动。从“新估价”分享到中估联数据GIS系统未来应用发展探索,从共绘蓝图到龙舟竞赛,再加上团建过程中的互问互答,这两天不仅让彼此更加了解与信任,也为将来更深层次的合作奠定了深厚的基础。

通过这次活动,让双方都了解到,只有携手合作才能真正实现双赢。

平安普惠—中估联数据

平安普惠,是中国平安集团成员之一,拥有超5万人的线下销售和服务团队,分布于全国276个城市,以创新的科技和完善的风控为广大小微企业和个人客户提供更加优质的借款服务,是中估联数据V估价平台上的大客户之一。

V估价平台是全国首个房地产评估综合专业服务平台,拥有强大的线下资源和团队,目前住宅数据覆盖全国近300城,也是平安普惠长期合作的伙伴。

“新估价”分享会

1、深入合作,实现共赢



开场致词

平安普惠 杨光宇

- 中估联数据一直以来都是平安普惠的紧密合作伙伴。
- 希望今后能有更多的合作机会,实现双赢。

2、风控是重点,证券化是方向



两部小说与中国房地产

中估联数据 颜莉

- 形势严峻 的2017年,房地产依然提交了一张漂亮的成绩单
- 扑朔迷离的2018年,房地产市场确定性与不确定性共存
- 未来,经济隐忧与扩大内需并存,风控作为重点,资产证券化是大方向的趋势将长期存在

3、V-GIS,不只是数据地图



V估价GIS新功能 助力房地产金融

中估联数据 钱振华

- V-GIS通过房地产位置与区域范围的空间匹配,实现房地产相关研究的多源数据融合
- 拥有数据产品、分析数据、GIS数据、估价辅助等功能
- 以中估数库八大数据库为基础,多维度监控指标,钻取空间粒度,全方位助力房地产金融

共绘蓝图



分组绘制素描稿



拼接涂色



合作完成



蓝图航拍

蓝图的绘制就如同项目合作，只把自己负责的部分做到最好是远远不够的。通过这样一次绘图过程，让彼此都明白沟通的重要性，在未来的合作中也将增加更多交流，共同推进工作的圆满完成。

龙舟竞赛



点睛仪式



龙舟练习



龙舟竞赛



合影留念

端午赛龙舟，百舸竞争流。划龙舟不仅是迎端午的一项仪式，更是最能够体现团结协作的一项活动。在这样的竞赛中，不要求谁能够迎风破浪，只要求整体的动作一致。真正体现了本次联合团建的主题——合作双赢。

这是中估联数据首次尝试与外部客户举行联合团建活动。通过这次活动，让平时只能通过通讯工具接触的人实现了面对面交流，不仅让平安普惠更加了解我们的工作方式，也让我们可以近距离聆听客户需求，完善产品，为未来的合作奠定基础。

直击现场

平安普惠-中估联数据联合团建，有估价培训，有互问互答，有相互竞争，更有携手同行。

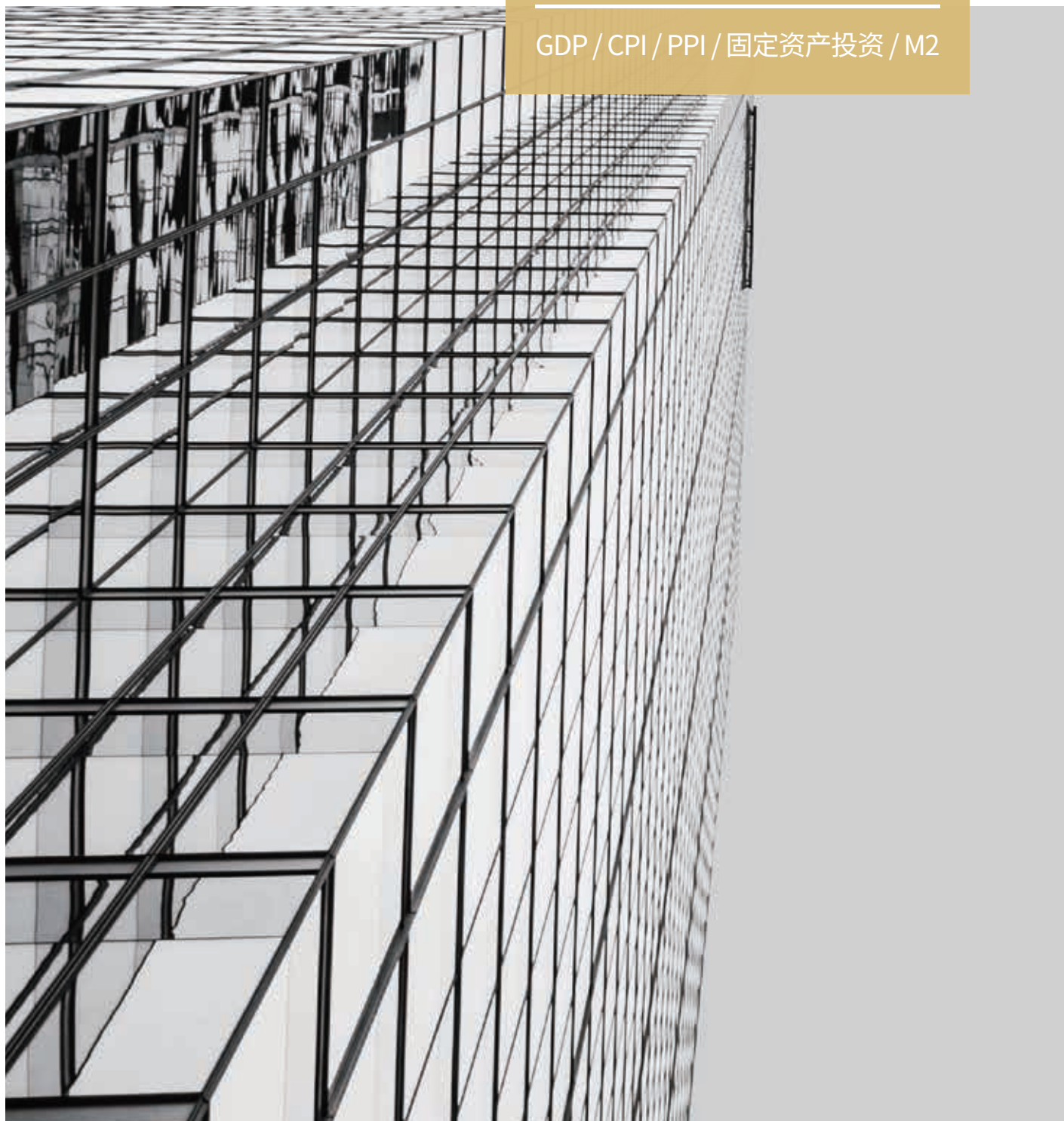
通过这次活动，让双方都了解到，只有携手合作才能真正实现双赢。



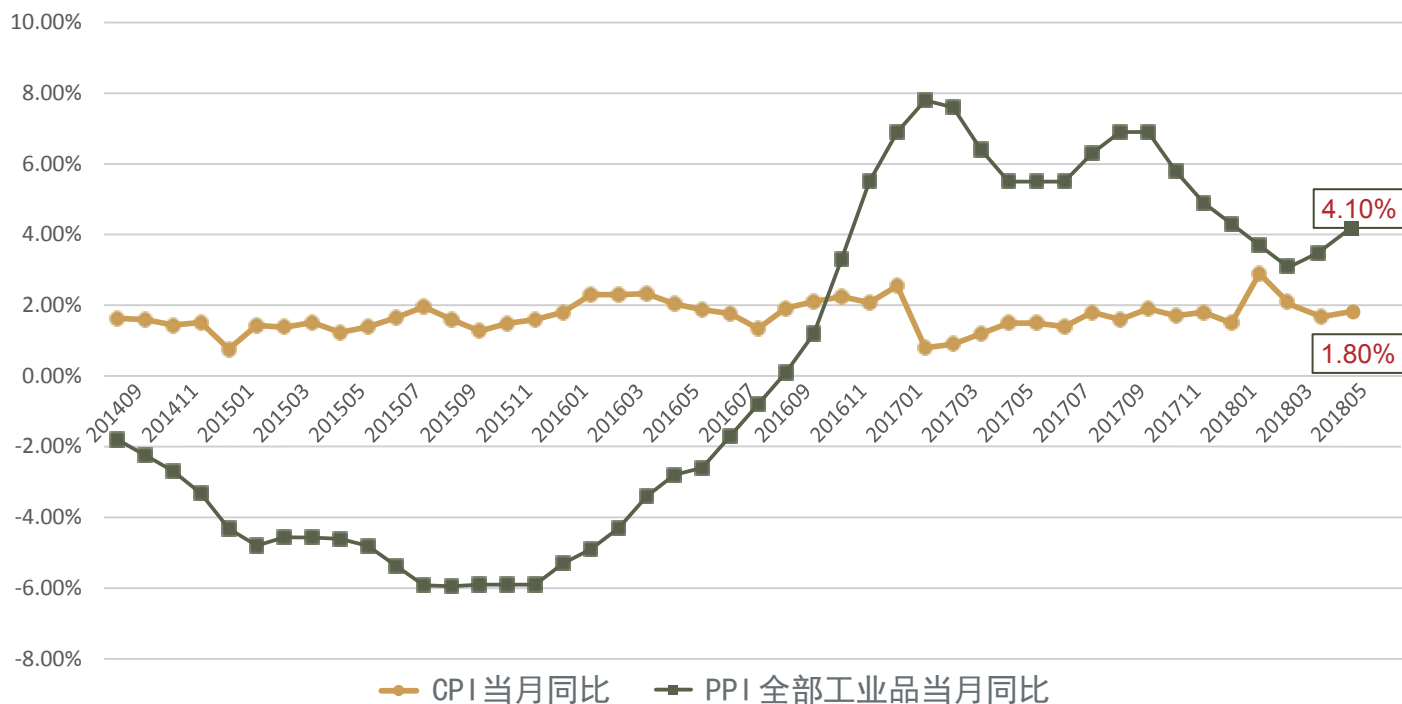
综合数据

宏观经济指标

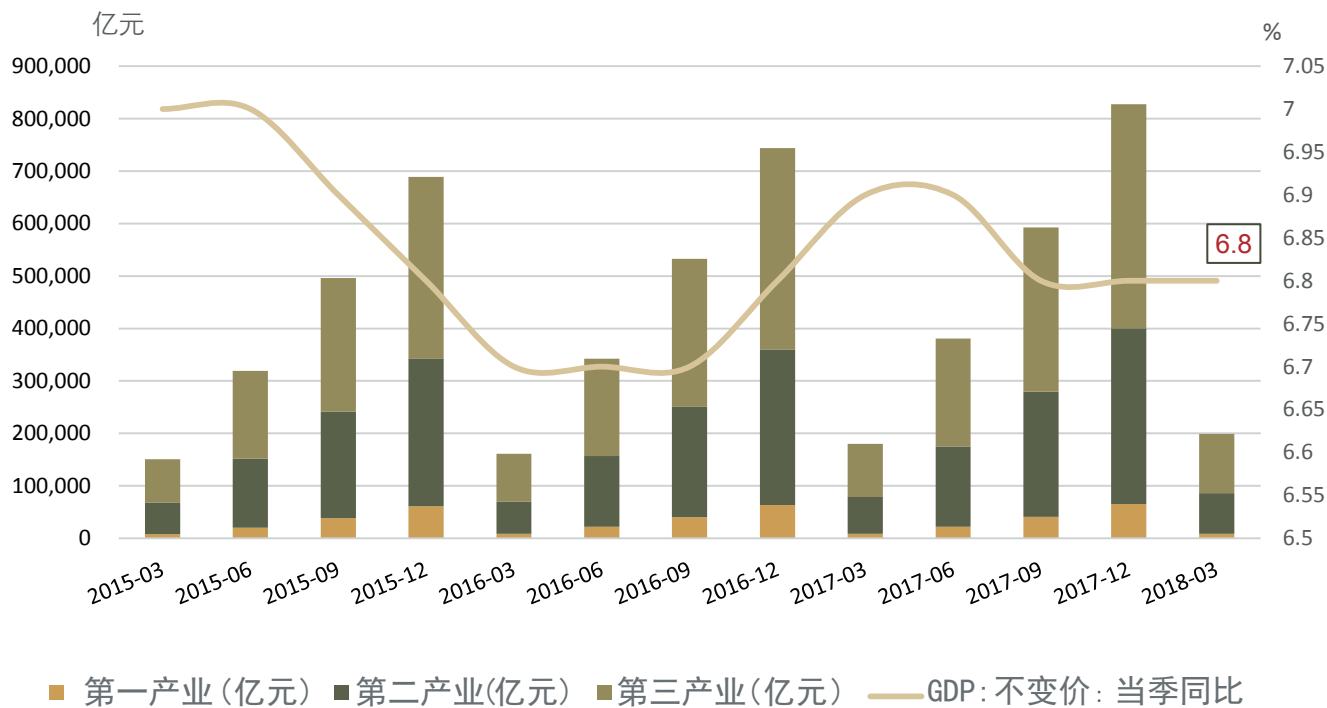
GDP / CPI / PPI / 固定资产投资 / M2



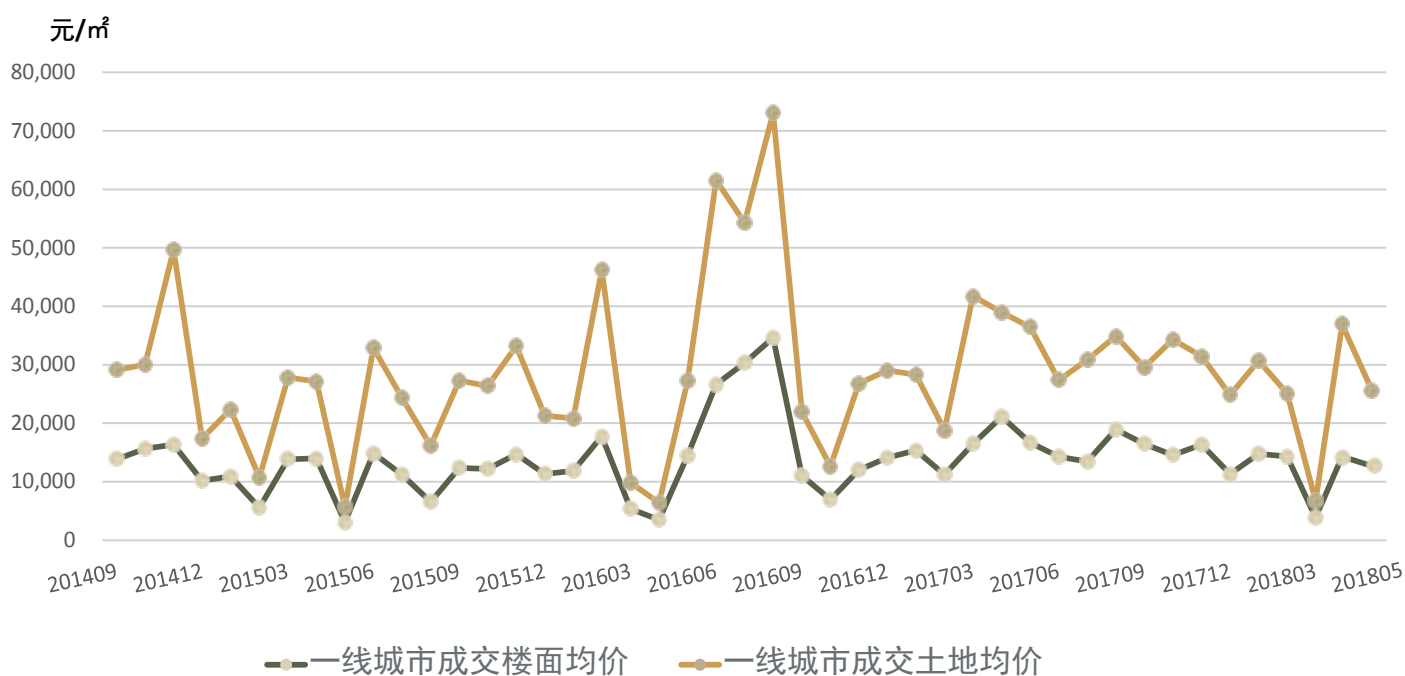
近三年全国CPI和PPI走势



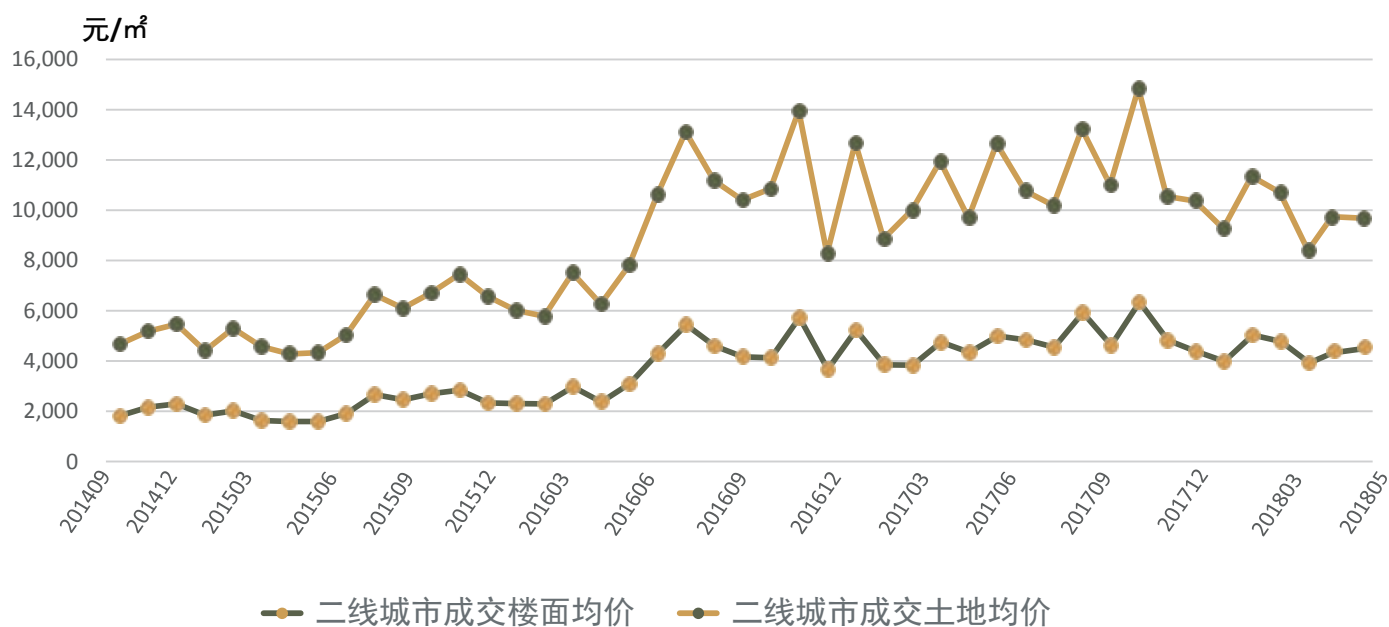
中国GDP累计值



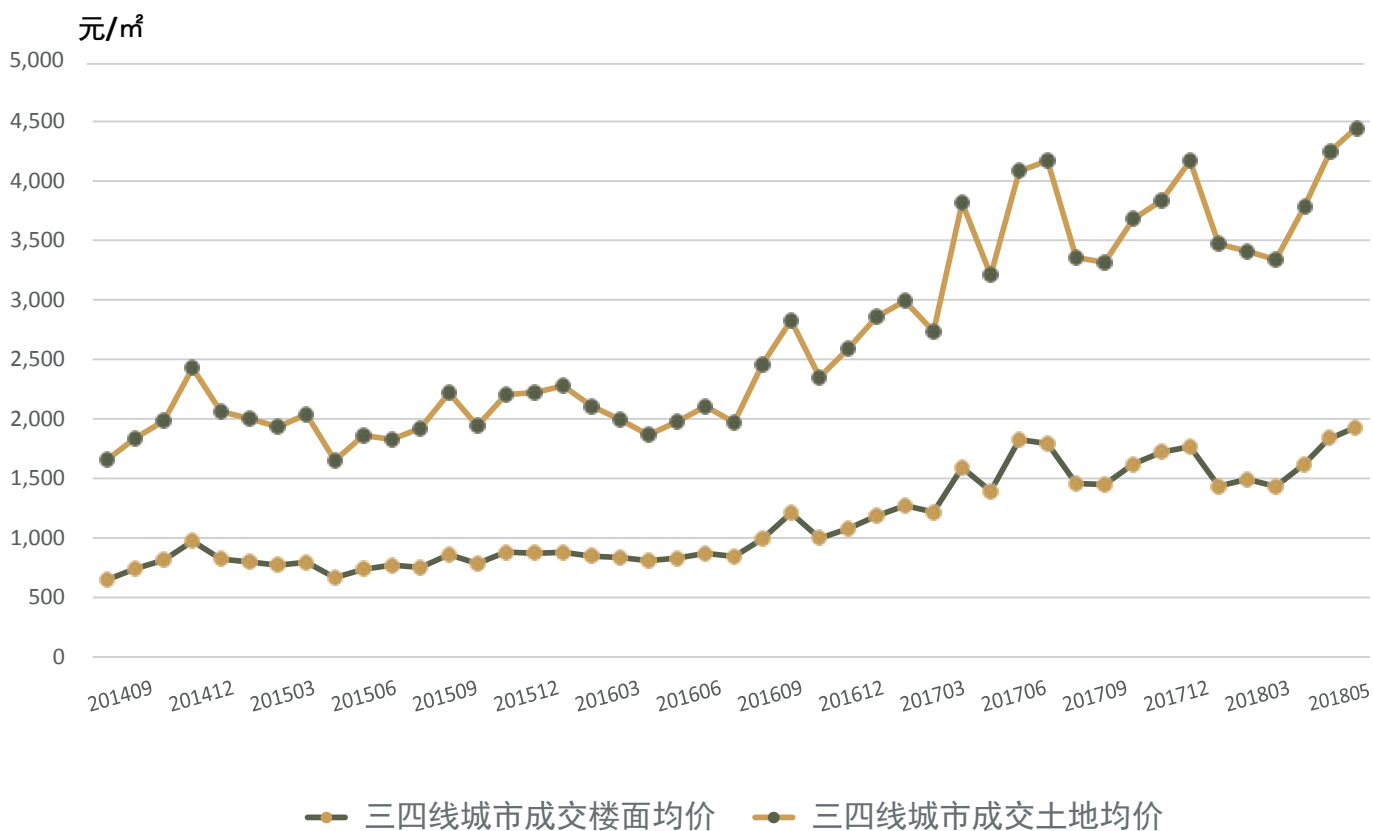
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



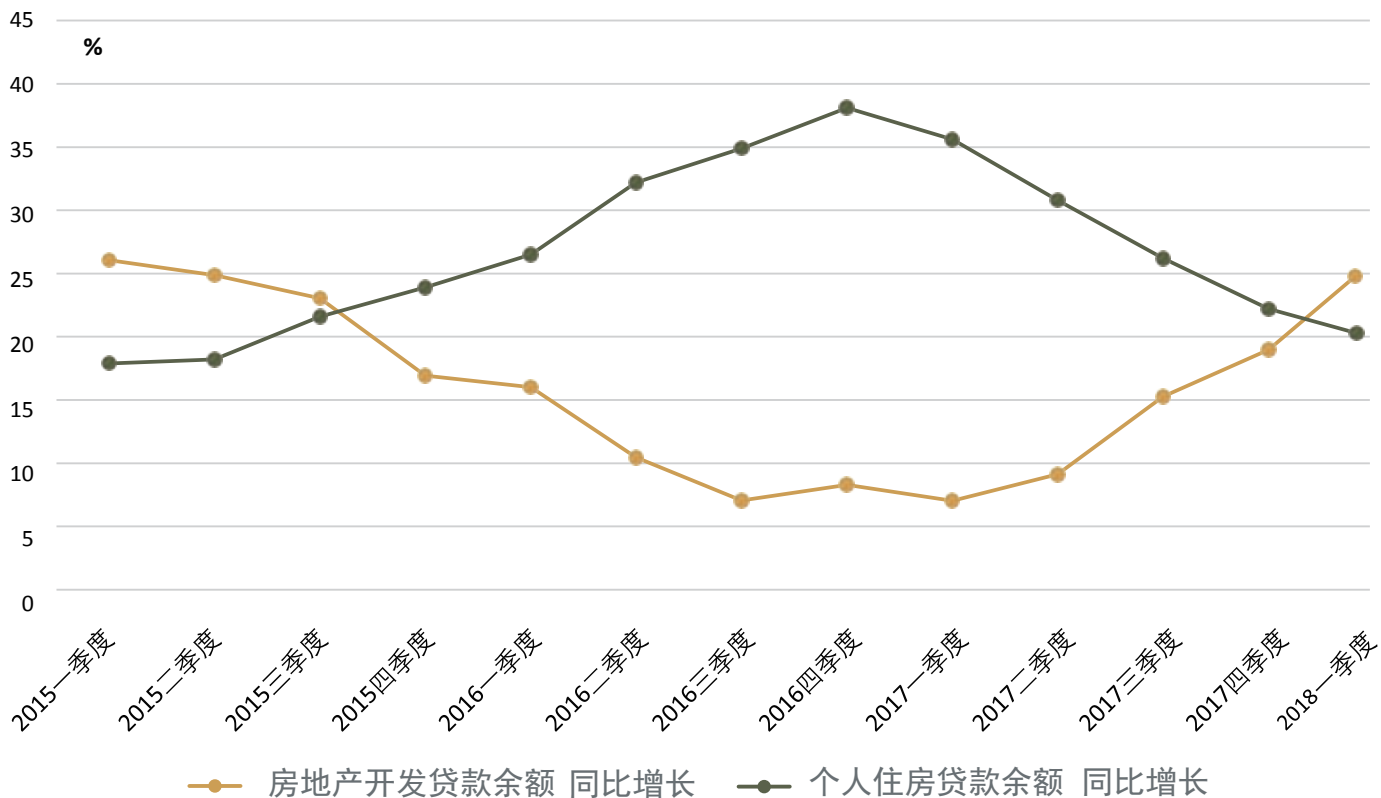
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势

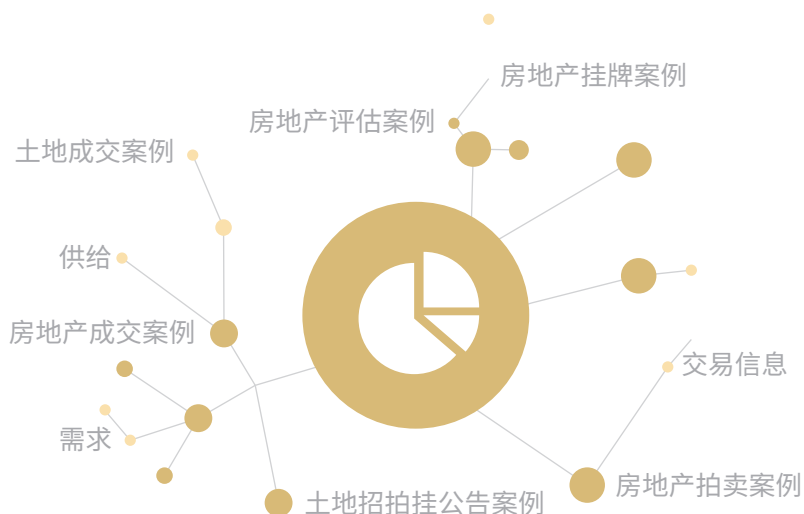


近三年个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据库

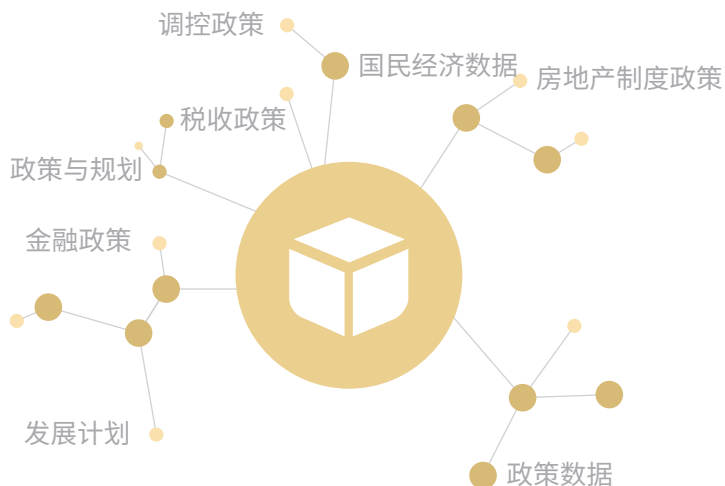


01 市场表现类

- /// 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 | 117.5 | -1.3% | 0.3% | 58656 |
| | 上海市 | 104.1 | -2.8% | -1.2% | 52947 |
| | 深圳市 | 118.1 | 14.8% | 0.5% | 52847 |
| | 广州市 | 139.7 | 25.4% | 0.1% | 30973 |
| 二线 | 厦门市 | 117.7 | 1.4% | -0.3% | 35192 |
| | 杭州市 | 148.5 | 19.8% | 0.2% | 36526 |
| | 南京市 | 119.5 | 8.0% | 0.5% | 27132 |
| | 青岛市 | 190.9 | 7.5% | -2.1% | 26311 |
| | 石家庄市 | 125.6 | -5.2% | -0.1% | 16341 |
| | 武汉市 | 143.9 | 27.1% | -7.4% | 17206 |
| | 合肥市 | 100.3 | 0.4% | 0.0% | 14300 |
| | 郑州市 | 113.2 | 4.8% | 0.5% | 13502 |
| | 成都市 | 161.1 | 41.9% | -0.4% | 13634 |
| | 南昌市 | 124.4 | 22.0% | 0.6% | 10114 |
| | 昆明市 | 124.5 | 20.4% | 1.2% | 9660 |
| | 长沙市 | 131.7 | 28.1% | 0.2% | 8411 |
| | 重庆市 | 136.0 | 20.5% | 3.3% | 9042 |
| | 太原市 | 126.2 | 23.1% | 4.6% | 9370 |
| | 南宁市 | 137.0 | 29.9% | 1.9% | 8852 |
| | 西安市 | 181.1 | 71.9% | 15.9% | 11241 |

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 | 88.5 | 1.3% | 1.5% | 30199 |
| 大连市 | 119.5 | 20.7% | 0.0% | 14009 |
| 兰州市 | 85.3 | 4.4% | -17.4% | 7577 |
| 宁波市 | 122.3 | 6.7% | 3.5% | 18798 |
| 苏州市 | 107.3 | 1.3% | 0.7% | 17993 |
| 东莞市 | 109.5 | -10.9% | 0.0% | 11916 |
| 廊坊市 | 86.7 | -23.3% | 0.0% | 14508 |
| 温州市 | 101.8 | 2.2% | 0.1% | 15415 |
| 保定市 | 112.1 | -1.8% | -4.4% | 11533 |
| 丽水市 | 123.9 | 25.0% | 0.1% | 13142 |
| 绍兴市 | 109.1 | 13.0% | 0.5% | 11851 |
| 舟山市 | 108.2 | 8.9% | -0.1% | 11197 |
| 南通市 | / | / | / | / |
| 金华市 | 154.9 | 40.9% | 0.6% | 12366 |
| 嘉兴市 | 189.1 | 42.8% | 5.8% | 13322 |
| 张家口市 | 133.9 | 5.6% | -0.1% | 10430 |
| 惠州市 | 120.0 | 3.7% | -3.4% | 9783 |
| 无锡市 | / | / | / | / |
| 沧州市 | 129.5 | -14.4% | 0.2% | 9226 |
| 台州市 | 127.3 | 20.7% | 0.2% | 10577 |
| 湖州市 | 145.1 | 36.6% | -0.2% | 9559 |
| 唐山市 | 129.3 | 7.1% | 5.5% | 8286 |
| 邯郸市 | 144.7 | 22.9% | 8.7% | 8257 |
| 秦皇岛市 | 119.4 | 7.1% | 0.0% | 7466 |
| 衡水市 | 156.9 | 10.2% | 0.0% | 7393 |
| 乌鲁木齐市 | 109.6 | 6.5% | 2.3% | 7197 |
| 呼和浩特市 | 142.0 | 34.8% | 0.5% | 8425 |
| 柳州市 | 107.9 | 7.9% | 0.0% | 6759 |
| 桂林市 | 103.9 | 1.9% | -0.2% | 5646 |
| 银川市 | 111.9 | 11.6% | 3.2% | 5833 |
| 包头市 | 118.6 | 15.5% | 0.3% | 5650 |

附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

2018年5月全国重点城市出让宅地LBI分布情况

| LBI排名 | 城市 | 地价贡献率 | 地价贡献率排名 | LBI值 |
|-------|-----|-------|---------|------|
| 1 | 南京 | 50% | 8 | 28% |
| 2 | 重庆 | 61% | 6 | 18% |
| 3 | 杭州 | 79% | 2 | 15% |
| 4 | 成都 | 82% | 1 | 5% |
| 5 | 郑州 | 68% | 5 | 5% |
| 6 | 珠海 | 74% | 3 | -2% |
| 7 | 天津 | 56% | 7 | -2% |
| 8 | 上海 | 68% | 4 | -6% |
| 9 | 大连 | 33% | 9 | -26% |
| 10 | 昆明 | 29% | 11 | -33% |
| 11 | 青岛 | 30% | 10 | -54% |
| 12 | 武汉 | 26% | 12 | -61% |
| 13 | 石家庄 | 20% | 13 | -69% |
| 14 | 太原 | 13% | 14 | -74% |

2018年5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 | 华侨路以东C地块 | 南京 | 112443.40 | 40.32% | 27% | 50% |
| 2 | 华侨路以东B地块 | 南京 | 113020.90 | 40.11% | 27% | 49% |
| 3 | 大渡口区大渡口组团K分区K13-1号宗地 | 重庆 | 72394.00 | 76.13% | 56% | 36% |
| 4 | 雨花台区西善桥街道宁芜铁路以南地块 | 南京 | 144894.10 | 69.51% | 54% | 29% |
| 5 | 临平新城核心区A-3-07地块 | 杭州 | 95484.00 | 87.53% | 68% | 28% |
| 6 | 杭州未来科技城136号地块 | 杭州 | 86730.00 | 96.41% | 76% | 27% |
| 7 | 大渡口区大渡口组团K分区K14-1、K15-2号宗地 | 重庆 | 131092.00 | 58.48% | 48% | 23% |
| 8 | 徐母路以北地块E | 南京 | 30449.64 | 48.17% | 39% | 22% |
| 9 | 乌山路与徐母路交叉口以西地块D | 南京 | 44715.18 | 47.71% | 39% | 21% |
| 10 | 市北西单元兴议村C-21地块 | 杭州 | 218699.60 | 75.87% | 64% | 19% |

附表三：中估市场指数

2018年5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 | 255.4 | 10.1% | 208.0 | -2.1% |
| 成都 | 59.8 | -24.3% | 67.2 | -21.0% |
| 杭州 | 78.2 | 10.4% | 82.7 | 0.4% |
| 郑州 | 155.7 | 31.2% | 152.2 | 17.9% |
| 太原 | 174.2 | -14.8% | 184.4 | -26.0% |
| 福州 | 71.1 | -6.8% | 79.1 | 4.5% |
| 上海 | 127.1 | 12.8% | 114.7 | 10.9% |
| 深圳 | 134.0 | 31.8% | 107.1 | 18.4% |
| 长沙 | 131.3 | 3.7% | 130.9 | -0.9% |
| 昆明 | 94.3 | 4.0% | 87.3 | 6.0% |
| 武汉 | 79.5 | -0.4% | 63.7 | -9.6% |
| 厦门 | 278.7 | 42.5% | 210.3 | 24.7% |
| 南昌 | 58.2 | 10.4% | 64.0 | 0.1% |
| 青岛 | 90.4 | -31.7% | 86.7 | -34.7% |
| 重庆 | 98.4 | 15.8% | 121.9 | 9.7% |
| 南京 | 63.0 | -5.9% | 51.0 | -18.1% |
| 合肥 | 495.5 | 155.5% | 546.0 | 144.7% |
| 广州 | 77.0 | 11.5% | 61.8 | -0.4% |
| 北京 | 94.6 | 75.1% | 77.4 | 56.5% |
| 西安 | 112.5 | 33.1% | 119.7 | 17.7% |



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: info@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。