

# 数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

10 月刊 | 总第13期  
2018



# 数读地产—10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：耿后远、刘杨春雨、吕若凡、陈依、刘强龙、陈爱钦



---

基本动态/ 中估住宅指数 P01 (2018年·10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·10月)
政策走势/ 宏观经济指标 P10	趋势分析	政策走势/ P11 政府调控指数走势 (一、二线城市)
降准、贸易战 P14 房地产市场将往何处?	深度解读	P16 估价行业现存问题的 经济学解析与治理
土地成交数据 P23	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·10月)

# 117.5

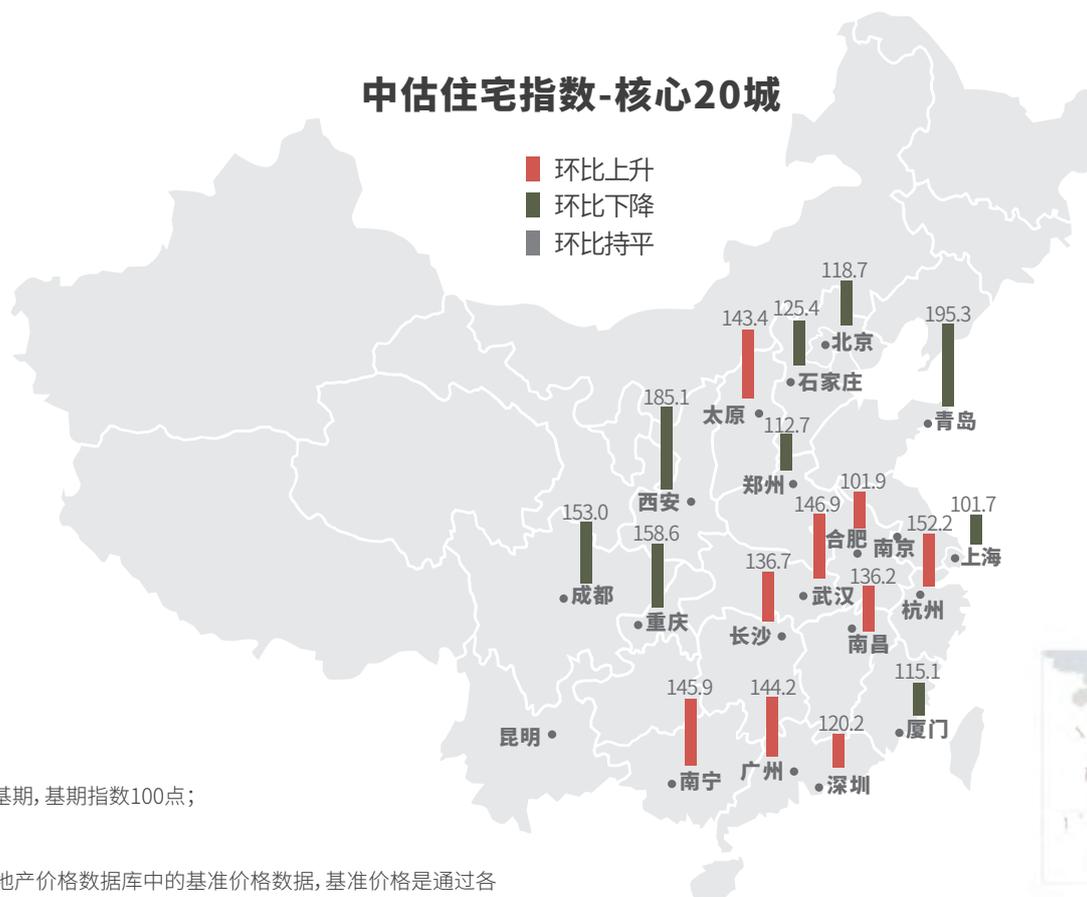
同比 **-0.9%**

均价 (元) **21,610**

环比 **-2.5%**

中位价 (元) **13,981**

## 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

# 171

同比 **4.80%**

环比 **10.94%**

## 办公价格指数

# 114

同比 **17.75%**

环比 **1.56%**

### 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。

$$\text{计算: } R(n) = (1+a) * R(n-1)$$

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

# 中估住宅租金价格指数 (住宅) (2018年·9月)

# 122

## 环比 -0.3%



### 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9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9月重点城市宅地市场PLBI (地块市场泡沫) TOP10 地块分布图

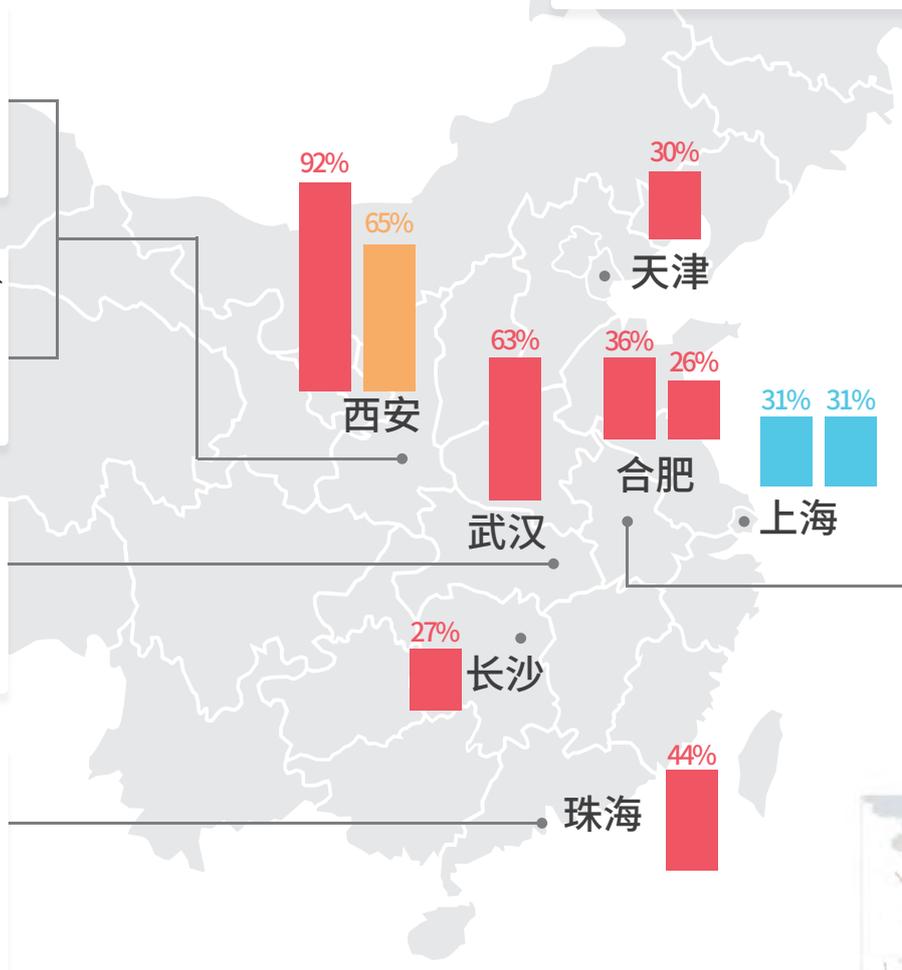
Top1 征和三路以北, 征和四路以南, 太平路以西, 太平路以东  
 规划住宅建筑面积 ( m<sup>2</sup> ):571813  
 地价贡献率: 61%  
 均衡市场贡献率: 32%  
 PLBI: 92%

Top2 西安浐灞生态区 启源二路以北、北辰大道以西  
 规划住宅建筑面积 ( m<sup>2</sup> ):117378.6  
 地价贡献率: 78%  
 均衡市场贡献率: 47%  
 PLBI: 65%

Top3 新洲区阳逻街新坳村、外环线以东、平江大道以北  
 规划住宅建筑面积 ( m<sup>2</sup> ):275742.8  
 地价贡献率: 53%  
 均衡市场贡献率: 32%  
 PLBI: 63%

Top4 富山工业园雷蛛北片区, 海工西路东侧、产城南路北侧、产城中路南侧、海龙路西侧  
 规划住宅建筑面积 ( m<sup>2</sup> ):187854.84  
 地价贡献率: 58%  
 均衡市场贡献率: 40%  
 PLBI: 44%

Top5 滨湖区大理路以西、嘉陵江路以南  
 规划住宅建筑面积 ( m<sup>2</sup> ):270115.5  
 地价贡献率: 58%  
 均衡市场贡献率: 43%  
 PLBI: 36%



指数详情见附表二



PLBI值

# 2018年9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·10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 全国重点城市基价涨幅低位稳定

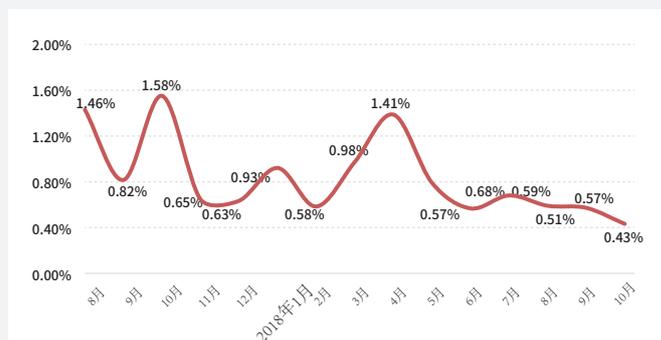
截至2018年10月,中估联数据中心基价上线的城市共243个,我们选取其中123个重点城市进行基价数据发布。

在调控措施持续的重压下,房地产市场已经没有了淡旺季之分,进入10月以来,各地调控政策的整体方向已发生了显著的变化,调控政策逐渐从对新建商品房市场的深化调控转向了对二手房市场的规范,同时强调改善中低收入群体的居住条件。

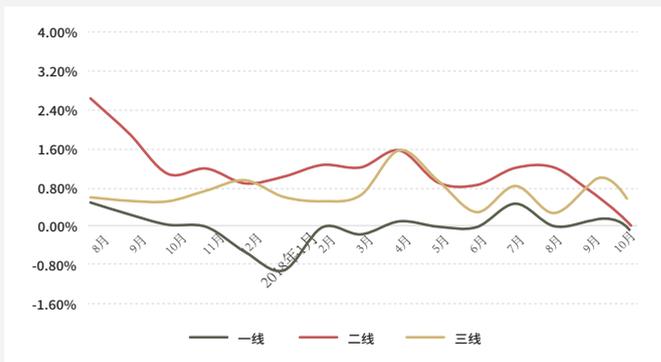
本月银十风光不在,全国二手房价格涨幅稳中有微跌趋势,全国重点城市的**基价环比平均上涨0.43%**,涨幅较上月回落0.14个百分点。

其中一线、二线和三线城市环比平均分别为下跌0.09%,下跌0.03%和上涨0.45%。**涨幅最大的城市为嘉峪关,涨幅达7.2%**,降幅最大的为廊坊,环比下降5.2%。

### 全国基价环比涨幅走势图

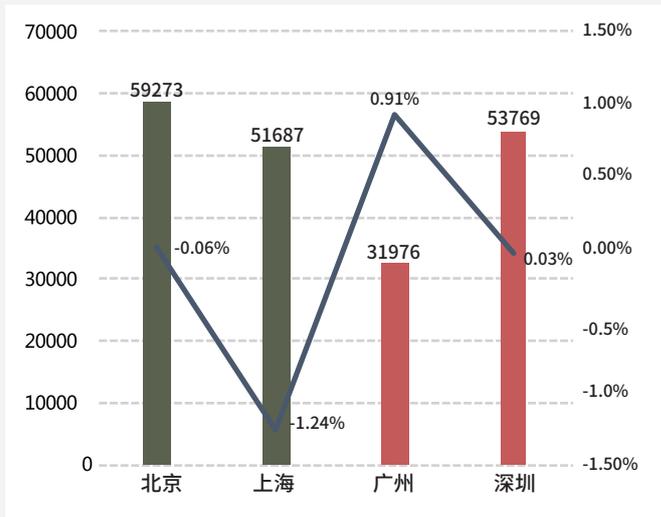


### 城市分级基价环比涨幅走势图



## 关键词 一线城市基价平均降幅0.09%

### 一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均下降0.09%,相较上月下降0.36个百分点。

**北京** 10月基价环比微降0.06%，本月北京二手房成交量仍然较弱，继9月中旬北京出台公积金收紧新政，刚需受到一定的制约影响，二手房市场进入下行轨道。

**上海** 10月二手房市场价格环比下跌1.24%，近期新房开盘价格普遍低于预期，削弱市场信心，目前购房者持观望态度，二手房议价空间上升，在市场调控没有放松的迹象前，目前二手房价格已进入下行轨道

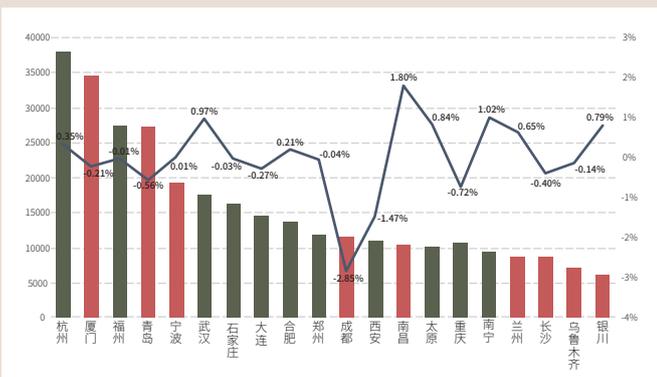
**广州** 10月二手房市场价格环比上涨0.91%，本月广州二手房市场议价空间普遍增加，大多出自买家和卖家的换房需求，一次性付款可以争取更大的让价空间，但也有区域涨价，主要集中在黄埔、荔湾和增城。

**深圳** 10月二手房市场价格环比上涨0.03%，延续7月新政调控影响，深圳二手房市场成交仍旧低迷，二手房价有下行压力。

**关键词**

**二线城市二手房基价止涨反跌但跌幅较小接近零点**

二线城市基价及环比图



二线城市方面，20个典型城市环比平均跌幅为0.03%，今年首月呈现下跌趋势，其中9个城市基价上涨。**南昌、南宁、武汉**的涨幅位居前三，分别上涨1.8%、1.0%、1.0%。**南昌基价本月涨幅为1.8%，位居第一。南昌房价上涨主要原因有：**

第一，人才新政。南昌作为劳动力输出大省，在过去在一线城市人口流入下降的情况下，开始出现人口回流的趋势，加上今年以来出台的大力度的人才新政，人才落户门槛降低，为房价上涨提供支撑。

第二，交通利好。今年以来一批快速路先后通车，如昌东大道南延工程，前湖大道快速路等，轨交2号线及3号线也将贯通运营，交通便利将更有利于城市的长期发展。

**关键词**

**三线城市嘉峪关涨幅居首 环比上涨7.1%**

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0.58%，涨幅较上月微升0.17个百分点。其中81个城市环比上涨，平均涨幅为0.81，18个城市的基价环比下降，平均降幅为0.47%。

**嘉峪关涨幅位居第一，涨幅高达7.1%**。嘉峪关房价上涨主要原因是城区的棚户改造，2018年嘉峪关市计划共实施城市危房(含老旧住宅小区)改造项目17个，11981套，总建筑面积93.15万平方米，棚户改造释放大量的购房需求推升房价。

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

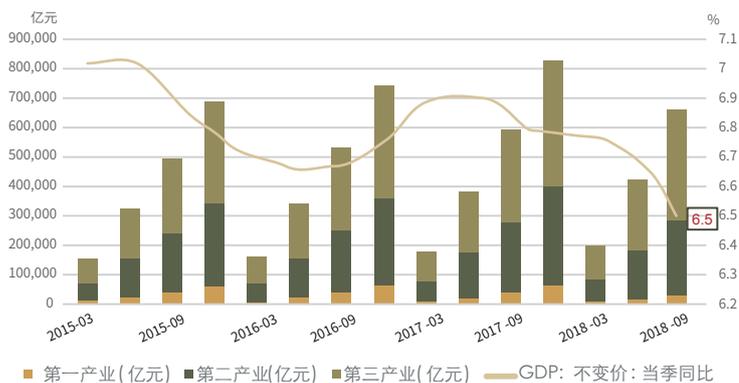
政策分析 / 热点分析



## 宏观经济数据关键字

- 1. 经济持续下行:居民部门加杠杆投资房地产挤出消费,消费增速创新低;
- 2. 房地产投资虚高:基建投资持续下行,制造业回升,房地产销售端承压间接影响投资端;
- 3.M2微升:企业融资仍偏弱,食品价格拉动通胀上行

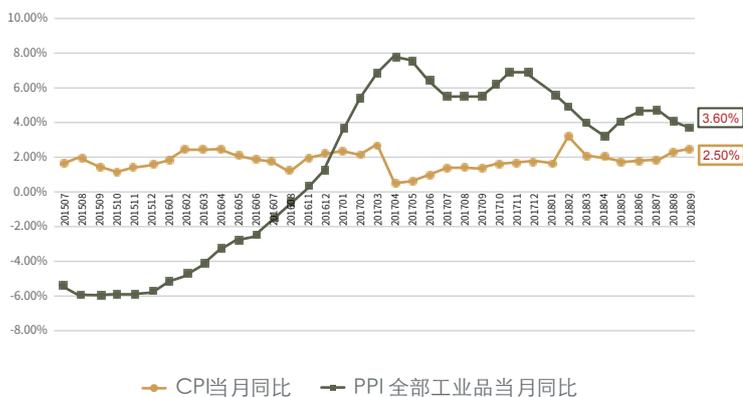
### 中国GDP累计值



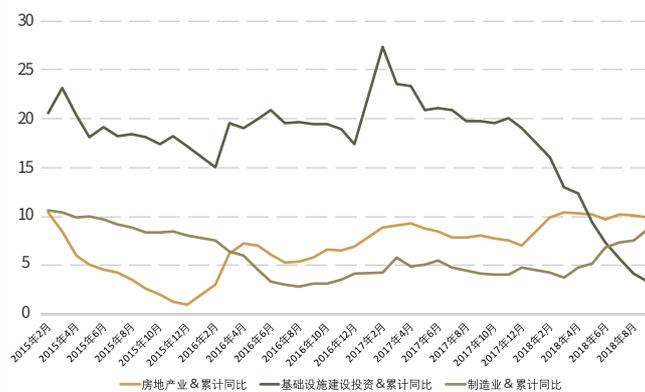
### M2增速



### 近三年全国CPI和PPI走势



### 固定资产投资三大支柱



# 政府调控指数走势

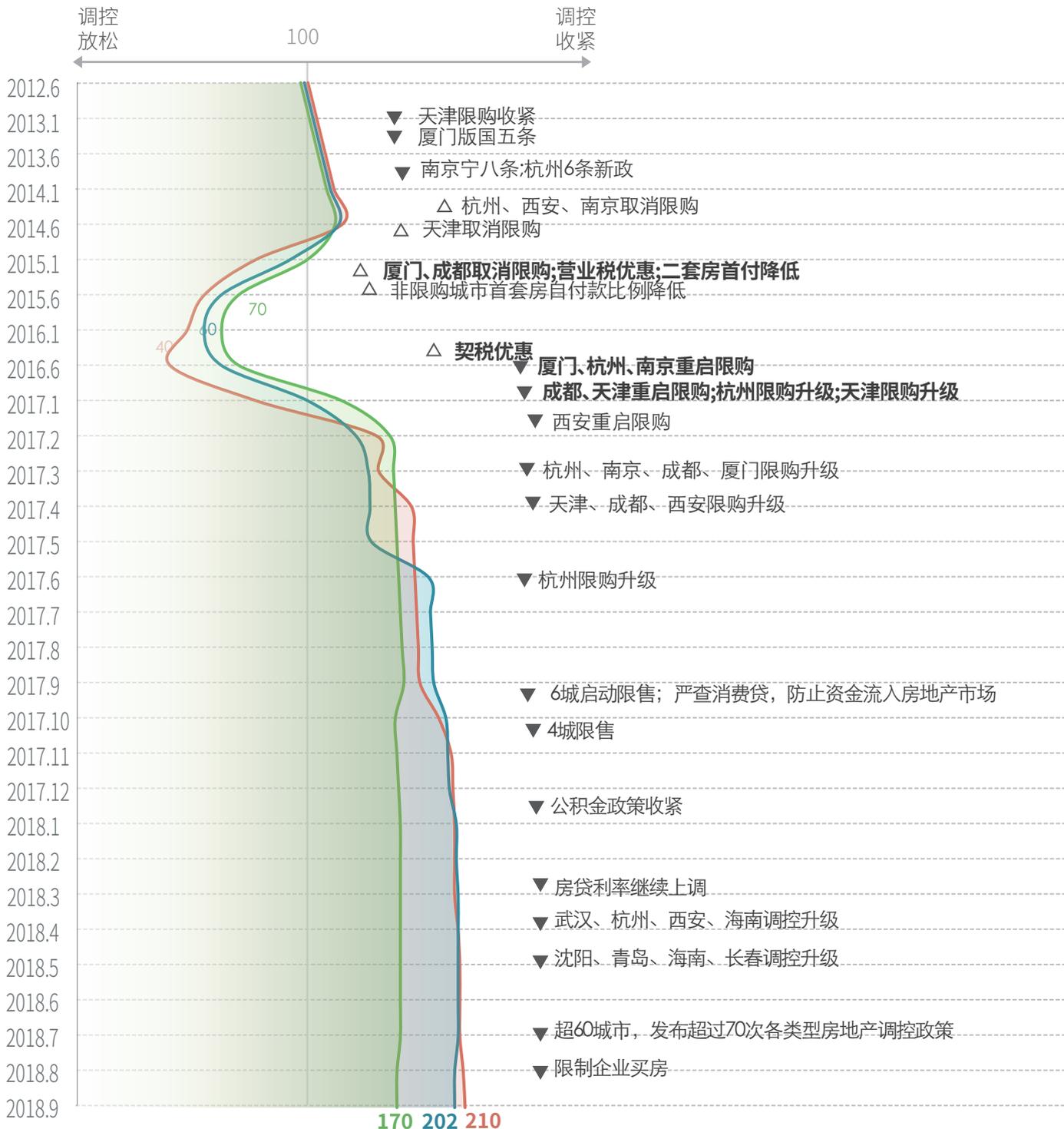
## 一线城市

— 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

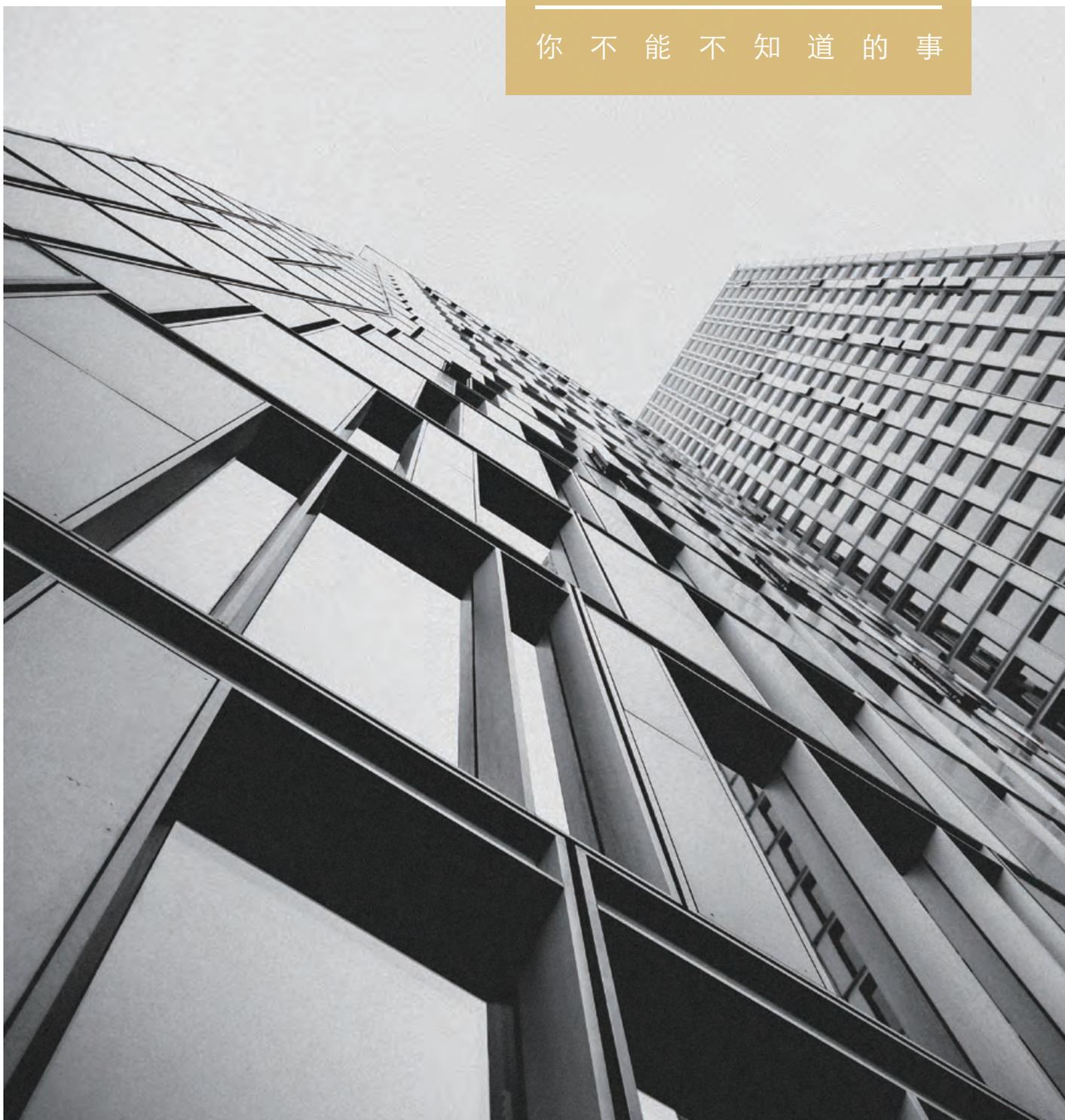
税收调控指数:普/非普要求、营业税收紧(满二年免税升级为满五年方可免税)、个税从严、契税从严、其他税收

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



# 降准、贸易战、房地产市场将往何处？

## 一、事件

**2018年10月7日**，中国人民银行决定，从2018年10月15日起，下调大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行、非县域农村商业银行、外资银行人民币存款准备金率1个百分点，当日到期的中期借贷便利(MLF)不再续做。

## 二、过去十年，我们曾有三连续降准的历史

第一次08年-09年：降准三次，法定存款准备金率下调了1.5%

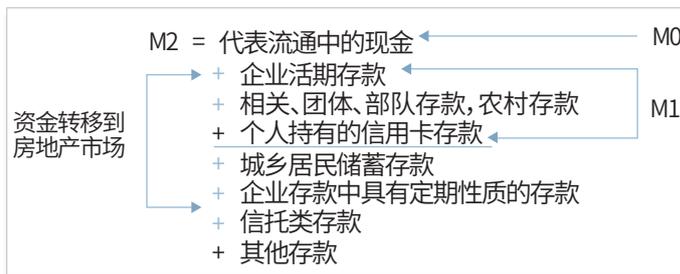
第二次11年-12年：降准三次，法定存款准备金率下调了1.5%

第三次14年-15年：降准五次，法定存款准备金率下调了3%

### 而这三次降准是如何影响房价的？

**首先，货币供给增加**，降准最直接影响就是增加货币供给，商业银行在央行的准备金减少，释放更多的资金贷款给企业，从而支持经济发展。从狭义货币供给M1的数据来看，每次降准M1同比增长都有一定幅度的提升。

**逻辑：**对于房地产市场来说，如果货币超发，居民购买力提升，比如可以更方便的从银行贷款，或以更低的首付和贷款利率买房，买房需求增加，居民的储蓄存款便会转移到开发商企业存款当中，也就是部分的(M2-M1)增加到了M1里面，如果大量的新增货币流入房地产市场，M1增长率会变大幅提升，这也就是为什么2016年，如此大的M1、M2剪刀差，高速增长的M1并没有带来向好的经济走势。



其次，货币主要流向，观察国家统计局公布的房价数据则一目了然，三次连续降准房价都应声上涨，新建住宅价格指数同比都有明显的上升。

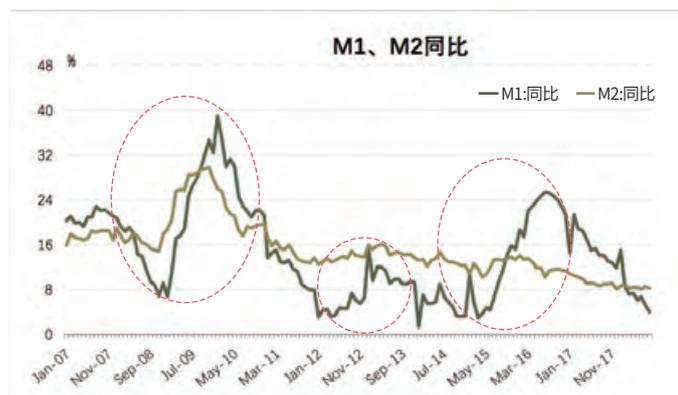


数据源：国家统计局

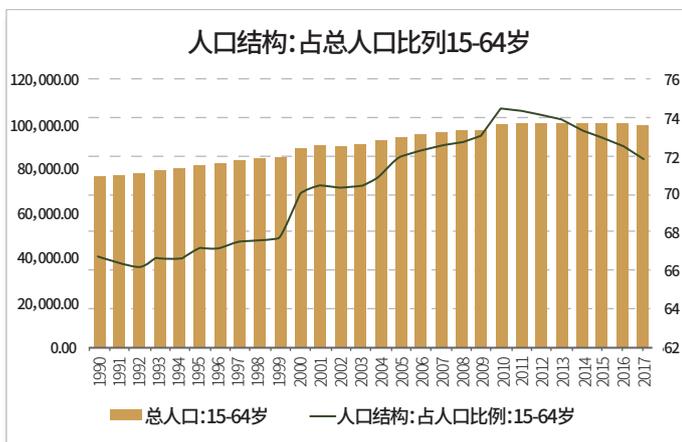
## 三、此次降准有何不同？

**从外部市场来看，首先，此次连续降准有外汇储备和汇率压力。**08年和11年开始的连续降准，由于美国的次贷危机引发全球经济危机以及后来的欧洲债务危机，导致全球的货币政策整体较为宽松，但15年以来，美国进入加息周期，中国降准便会导致外汇储备的流失同时带来本币汇率贬值的压力。其次，中美贸易战升级，贸易战对房地产市场的间接影响增加了房价未来走势的不确定性。(中美贸易战对房价的影响详见微信文章)

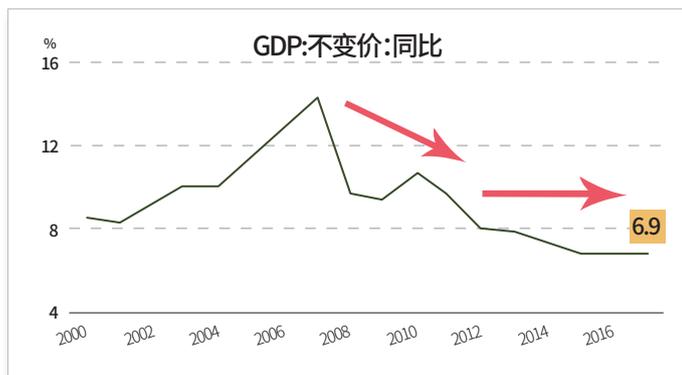
**从内部环境来看，首先，人口红利结束**，13年我国15-64岁年龄人口达到峰值后开始回落，过去经济的高速发展主要得益于人口红利释放大量廉价劳动力和强劲的消费需求，同时也是房价长期上涨的最根本的原因，而人口红利的消失意味着我国经济增长的内生动力减弱，长期来看，支撑房地产市场的需求端也将面临挑战。



数据源：人民银行



其次,国内经济处于新旧周期转换阶段,经济下行压力较大。过去十年,企业,政府和居民部门的杠杆都有较大幅度的上升,企业风险加大,居民杠杆挤出未来消费能力。因此从15年开始,国内开始去杠杆,而今年政策的主要基调仍然是严监管和稳杠杆,在实体经济融资困难的情况下,降准是有利于稳定市场预期的。



### 观点: 此次连续降准对房价影响几何?

从历史的三次楼市行情来看,房价短期的大幅调涨往往配合着宽松的货币政策和宽松的行政调控政策,而本轮降准,虽然在货币政策方面对房地产市场是利好,但就目前来看,房地产市场的行政调控限制并未大幅宽松,首付贷款利率未放松仍在上行,各地因城施策调控仍在深化。如果未来在内外压力下,行政调控政策有所放松,预计房地产市场会逐渐回暖。



# 估价行业现存问题的经济学解析与治理

文-张雪龙、聂庆玲、邱斐、陈强

**【摘要】**虽有经济学帝国主义的戏称，但经济学理论的强大解释力毋庸置疑，例如曾给笔者带来颠覆性观念的《印度均衡》，解析了为什么种姓制度这种看似极为荒谬的社会现象能稳定存在几千年，原来其是在恒河平原上特殊的自然生态和政治环境下处理劳动供给不确定性的一个独特精妙的次优方法。

估价行业存在很多不足，已经有很多业内有识之士对此进行了分析，提出了很多很好的设想，但鲜见系统化的理论研究。针对这一空白，本文在归纳估价行业存在的问题的基础上，应用经济学理论从四个视角进行深入分析。区别于以往文献侧重于应该怎样，本文通过经济理论分析论证了为什么会这样。通过“信息不对称-资产专用性-交易成本-治理结构”的分析框架得出了平台模式是未来行业主导治理结构的结论，并提出了平台建设的四个方向，也应合了许军先生关于估价行业需平台化发展的观点，希望能为业内人士提供启发。

## 一、估价行业存在的问题

### (一) 行业环境不佳

#### 1、行业内过渡竞争

与其他行业相比估价行业地域性明显，市场集中度很低。目前估价机构扩张多是直接设立分支机构，成本高、速度慢，并造成估价机构的数量越来越多，竞争极为激烈。

#### 2、劣币驱逐良币

目前估价行业还在一定程度上存在漠视职业操守的估价机构或估价师取代坚持职业操守者的劣币驱逐良币现象，迫使所有从业者为了生存进行“竞次”。

#### 3、外行领导内行

估价是一种专业性很强的工作，本应由估价师主导。但实际上相对于委托方、股东甚至市场人员，估价师普遍处于弱势地位，存在螺丝钉化的现象，甚至经常失去对估价结果的话语权。

### (二) 行业技术薄弱

#### 1、技术力量薄弱

估价师的收入整体上难言可观，导致难以吸引和维持高素质技术力量。在估价机构内部普遍存在技术人员地位、待遇不如市场人员，导致很多技术人员转向市场岗，造成技术队伍不稳定，制约了技术水平的提升。

#### 2、技术创新乏力

目前多数估价人员缺乏探索的积极性，行业整体技术理论创新乏力。同样，相比市场部门，技术部门的贡献难以充分体现，在内部常被视为成本部门，绝大多数估价机构对于研发的投入也远不及市场营销。

#### 3、技术成果缺乏推广

虽有业内人士凭借热爱探索一些高水平成果，但缺乏在实际中推广应用，造成目前实际工作中思路方法、案例、参数选取主时有主观性、随意性较大的问题，对估价结果的科学性、公正性有很大负面影响。

### (三) 行业效率较低

#### 1、资源配置效率低

具体表现为：**第一，知识传递效率方面。**估价人员的经验知识来源局限于内部，同时其知识经验只能局限于在内部应用；**第二，行业整体效率方面。**目前所有环节都由估价机构内部独立完成，造成难以发挥比较优势、无法形成规模效应、重复建设现象严重，这在日渐增多的异地项目、新业务上表露尤为明显。

#### 2、信息化水平低

目前估价行业信息化水平较低。估价人员需逐字撰写、审核报告，体力劳动比重大；且报告中的信息不能流动，例如续评，不同机构对同一估价对象都要重头再来，不管对于行业还是社会都是一种资源浪费。

#### (四) 机制运行不良

##### 1. 监督机制(缺乏外部有效监督,内部会因个人关系、业绩压力等因素对估价的科学性和公正性产生负面影响)

统一治理结构下难免因个人关系、业绩压力等因素对估价的科学性和公正性产生负面影响,而目前又缺乏有效的外部监督。这造成相关人的切身利益有可能被一个不是很精通估价对象的估价师、一份估价结果有较大偏差的报告所决定,有失公允。

##### 2. 委托机制(单项委托机制加剧了信息不对称,甚至造成信息垄断,难以保障公正性)

目前多数业务由银行、法院、国土等机构单方面委托估价机构,单项委托机制加剧了信息不对称,甚至造成信息垄断。而某些情况委托机构与相对人之间可能有直接利益冲突,例如缴纳出让金,单项委托机制难以保障公正性。

##### 3. 收费机制

目前收费与评估值挂钩的规定对估价机构有尽量做高评估值的负向激励,这在在司法鉴定评估中的负面影响尤为突出,部分法院也认识到这一弊端,采取了评估费与拍卖成交价挂钩的做法。

## 二、经济学理论分析

虽有经济学帝国主义的戏称,但经济学理论的强大解释力使其在其他领域也大有用武之地。已经有很多业内人士针对估价行业存在的不足提出了很多很好的设想,但基本是从“应该怎样做”的角度,鲜见从经济学角度分析“为什么会这样”的研究。针对这一空白,下文从四个角度应用经济学理论对估价行业进行深入分析,都遵循了理性人的基本假设和成本收益的分析方法。

#### (一) 柠檬市场理论视角:信息不对称导致柠檬市场

信息性是估价行业的首要特征,估价行业的产品形式以价格信息为主要要素;工作流程上是把产权证、实物、市场等载体的信息提取总结凝结成估价报告;而资源优势也体现为积累的信息。

无形的信息却具有巨大的力量,信息不对称会降低市场的效率,甚至造成市场失灵。柠檬市场效应是指在信息不对称的市场上,买方由于难以分清商品好坏,为避免买到次品带来的风险损失,对于该市场上的所有商品只愿意付出平均价格。于是价值在平均价格之上的好商品因亏本逐步退出市场,而劣等品逐渐占领最后充斥市场的现象。

##### 估价行业还有以下特点:

第一,估价结果的偏差性。由于估价具有一定的主观性,因此估价结果或多或少都存在偏差;第二,估价结果的差异性。即使都是合格的估价师,对于同样的估价对象得出的估价结果往往也会不同;第三,缺少质量信号。目前估价机构的评级指标例如业务量、估价师数量侧重于“量”,而缺少对于报告质量特别是估价结果的评价指标。

这导致了信息不对称的存在:估价机构和估价师难以令人信服地证明自己的水平,而作为非专业人士的委托方则难以准确判断估价机构的水平。因此面对质量不确定的估价报告,委托方最优的理性选择必然是通过压低价格来减少风险。

柠檬市场理论能够很好地解释很多实际中的问题:为什么委托方对入围机构设置越来越多的条件但收效不明显、为什么相比报告质量估价机构更关注营销、为什么出现劣币驱逐良币现象、为什么收费却越来越低但后来者还不断涌入,通常认为这些是竞争激烈所致,但深层次原因在于柠檬市场作祟。



## (二) 产权理论视角:知识收益权保护制度缺失

### 导致缺乏技术创新动力

作为宏观经济学的核心,经济增长历来备受经济学家的瞩目。按照过去的理解,经济增长的原因在于技术进步、专业化分工等。但在新制度经济学巨擘诺斯看来,这些并不是经济增长的原因而是经济增长本身。在其巨著《西方世界的兴起》中,诺斯提出一个有效率的经济组织才是经济增长的关键,它能够在制度上作出安排和确立所有权以便造成一种激励,将个人的经济努力变成私人收益率接近社会收益率的活动,其在西欧的发展正是西方兴起的原因所在。

以上道理对于行业发展也同样适用。笔者认为,估价行业技术提升乏力也不是一个单纯的技术问题,并不是估价人员没有能力,而是由于缺少制度保护,个人的努力无法带来合理的私人收益。例如某估价机构精心组织制作的模板很容易被其他机构套用。在这种环境下绝大多数估价机构和估价人员没有足够的动力去提升技术,而安于现状等待模仿反而是理性人的最佳选择。

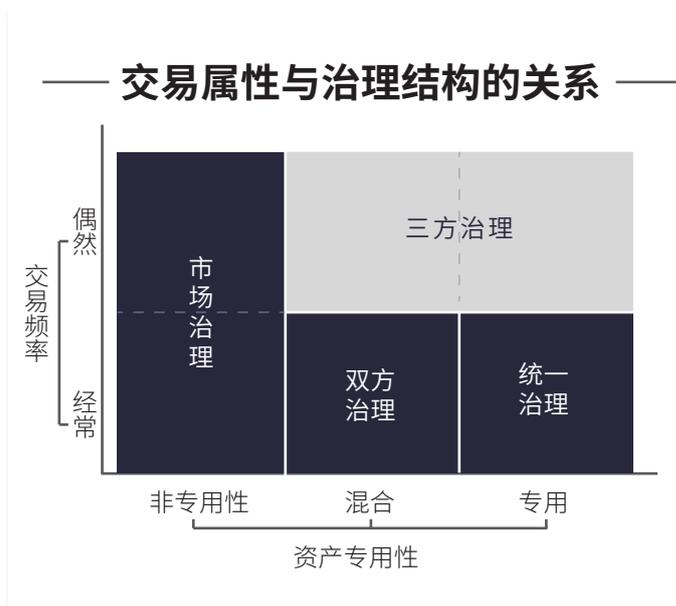
## (三) 交易成本理论视角:强资产专用性导致统一治理结构

企业的边界是企业理论最为重要的问题之一,关于企业边界的理论也有很多,其中以同属不完全契约视角的交易费用经济学(TCE)和产权理论(PRT)影响力最大。TCE 和PRT 是一种“既团结,又斗争”的关系,它们都把有限理性、机会主义和资产专用性作为共同基础,但在TCE认为契约不完全导致的交易费用主要源于事后的失调,因而强调事后适应性治理;而PRT则认为契约不完全导致的交易费用主要源于事前的专用性投资激励不足,因此强调事前的激励机制。对于TCE来说,应该考虑的是一种契约或交易应该匹配哪种治理结构;而对于PRT来说,应该考虑的是谁应该合并谁。

本节采用交易成本理论(TCE)进行分析估价行业的治理结构。交易成本指达成一笔交易所要花费的成本,也指买卖过程中所花费的全部时间和货币成本,具体包括搜寻信息的成本、协商与决策成本、契约成本、监督成本、执行成本与转换成本。交易成本的提出者科斯认为,市场和企业是两种可以相互替代的配置资源的基础手段,哪种的交易成本低就应采用哪一种,当市场交易成本高于企业内部的管理协调成本时,企业便产生了,企业的存在正是为了节约市场交易费用。

交易成本理论的集大成者威廉姆森从资产专用性、交易频

率及不确定性三个维度对不同的交易进行区分,并据此衡量交易成本的大小。不同的交易特性由于影响到交易成本的高低,因此需要利用不同的治理结构来治理。



注:(三方治理和双方治理本质上属于处于市场和企业(科层)之间的混合治理)。

资产专用性是指在不牺牲生产价值的条件下,资产可重新用于不同用途和不同使用者使用的程度,它会导致交易前后双方地位发生根本性转变,因此是三个维度中最为重要的维度。资产的专用性越强,其所有者在和别进行谈判时“筹码”也就越少。资产专用性可分为地理位置专用性、物质资产专用性、人力资本专用性、特定用途专用性等。

估价行业的地域性特点突出,即某地域的估价依据、参数、案例、相关信息只对当地适用。这意味着估价机构和估价人员花费较高精力的工作成果只能局限于特定地域应用。

信息不对称的存在导致委托方搜寻匹配的估价机构过程很困难,因而对个人之间“点对点”式的沟通依赖度高,很多情况下其对估价机构的印象不是来源于估价师而是市场人员,甚至其对于特定市场人员的信任程度超过估价机构本身,业务成败不取决于估价师的水平而取决于市场人员的“能力”。

这两点现实表现为地理位置专用性即“地域性”及人力资本专用性即“人际关系依赖性”极强。因此估价行业的资产专用性很强,交易成本高,治理结构适合统一治理(即企业),这解释了传统估价行业为什么市场集中度低、对市场人员依赖度高。

#### (四) 机制设计理论视角：

##### 激励相容缺失导致个体目的偏离整体目的

机制设计是指考虑在既定的社会价值目标下，能否并且怎样设计出某个经济机制来实现公平分配，使经济活动参与者的个体利益和社会目标相一致。目前机制设计理论已在法规制订、最优税制设计、行政管理、民主选举、社会制度设计等领域广泛应用。

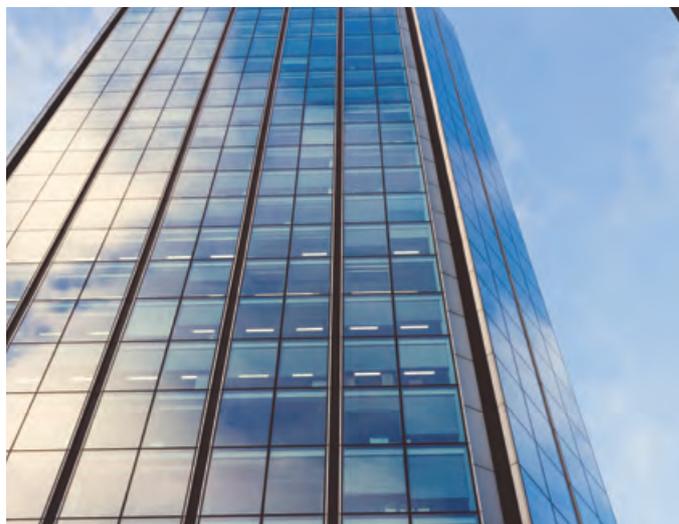
好的机制设计要满足激励相容，即所制定的机制能够给每个参与者一个激励，使其在最大化个人利益的同时也达到社会目标。目前一些委托方要求三家评估机构各自测算报价，取最接近平均值的做法实质上就体现了对于真实评估值的正向激励。但估价行业现行的机制没有完全做到激励相容，导致估价机构的个体利益与社会整体目的偏离。

### 三、治理分析：平台将成为未来主导治理结构

#### (一) 问题总结

概括来说信息不对称决定了市场环境，交易成本决定了治理结构，知识产权决定了创新动力，机制设计决定了运行效果。市场环境与管理结构是其中最为重要的两个因素，而这两者之间的关系类似于生产力与生产关系，即市场环境通过影响交易成本决定了治理结构；但从业者也可以通过改进治理结构反作用于市场环境。治理结构与产权保护、机制效果密切相关，后者目前之所以不理想就是因为统一治理结构市场导致缺乏主导力量。因此估价行业未来发展的关键就在于如何通过改善治理结构解决其他问题。

统一治理结构一方面存在难以最大化发挥专用性资产（技术成果和估价人员）的作用，是行业效率低下的根源；另一方面由于多数机构无力独立进行技术研发，只能通过人力资本（市场营销和廉价劳动力）对物质资本（技术研发）的替代作用，在很大程度上阻碍了新技术的发展。



在互联网时代，在效率取代资质成为竞争的核心、跨界竞争日益激烈的情况下，建立大数据、GIS、人工智能等技术相结合智能评估系统成为业内人士的共识。而智能估价系统固定成本大、边际成本小、边际报酬递增的特点与统一治理结构存在尖锐的矛盾，现实呼唤打破企业边界，实际中已有不同地域的估价机构组成战略联盟，并与跨界巨头进行合作；也有从原估价机构里剥离出来专门提供数据服务的公司出现。

#### (二) 相关理论分析

伴随着数字时代的崛起，“平台”逐渐成为越来越重要的组织模式，其最明显的特征是“跨群网络（正）外部性”，即平台一侧的用户增加，会导致另一侧的用户也相应增加，估价行业也已经出现平台模式的探索。

经济学大师梯若尔对于平台的定价结构及监管措施做了开创性的研究。而笔者认为平台作为一种介于企业和市场之间的治理结构，对于柠檬市场治理、减小交易成本、促进行业发展具有巨大的、不可替代的积极作用，但目前尚未见到这方面的研究，接下来笔者尝试运用相关理论进行创新探索，从理论上论证平台成为未来行业主导治理结构的必然性。

##### 1、柠檬市场角度

破解柠檬市场有行政治理和市场机制，由于行政治理花费庞大的行政组织成本，且更依赖买方和行政官员之间多重委托代理，因此在推行行政手段的同时更应该充分发挥市场机制的主导作用。



柠檬市场治理包括四种机制:信号显示机制、声誉机制、质保机制和第三方介入,而根据相关研究,前三种方式或多或少都需要第三方的介入。这表明第三方是破解柠檬市场所必需的力量,而平台已被实践证明是一种强有力、最为可行的第三方,例如瓜子二手车作为平台综合了质检、声誉等机制,为二手车市场带来了曙光,这意味着柠檬市场的存在为平台的发展提供了广阔的空间,而平台也是破解柠檬市场最有效的手段。

## 2、产权理论角度

产权保护不是一蹴而就,而是有深刻的内在原因。《西方世界的兴起》对市场环境与产权之间的关系有如下描述:14世纪随着黑死病导致人口大幅减少,劳动的稀缺使得劳动者的谈判能力逐渐增强,封建的庄园制的关系向新型的地主—佃农关系转变。同时由于贸易和市场不断扩大,为从商业中获得更大的税收,政府逐步建立起对私有财产的保护制度。这也能够解释为什么之前业内人士的种种构想实际中收效并不明显。

大数据时代委托方对于估价的科学性、可靠性提出了更高的要求,对高质量知识有了更强的需求,因而智力成果资产化成为必然趋势,能更好地实现知识保护和应用的平台可谓生逢其时。

## 3、交易成本理论角度

交易成本与技术进步密切相关,而信息技术正是一种革命性的力量,例如滴滴等打车软件将原本统一治理的出租车行业市场化。智能估价系统不仅能够提高技术效率,更重要的是能够减弱信息不对称、突破地域性和人际关系的藩篱,因而资产专用性下降,减小交易成本。作为混合治理结构的平台,能够极大地扩大专用性资产的应用范围,因而创造比统一治理结构更强的生产力。



房地产经纪行业贝壳找房的出现就是一个很有说服力的例子,充分说明了平台模式的强大优势。经纪行业与估价行业也有许多相似之处,贝壳找房有三大关键要素:真房源、楼盘字典、ACN模式,值得估价行业借鉴,因此在第三部分将会做类比分析。

## 4、机制设计理论角度

之前业内人士多是寄希望于行业协会发挥治理主体作用,而机制设计理论启示我们,通过良好的机制设计同样让理性人的行为符合社会利益,这往往比强调监管、自觉更为高效、现实。

现实表明与众人期望的圣人相比,行业协会更可能也符合理性人;而随着平台规模扩大,其与行业利益日益紧密联系在一起,许多原本由协会承担的职能平台同样有动力去做,而且能够避免委托代理中的代理人逆向选择问题,效率和效果更佳。例如阿里与浙江工商合作建设工商阿里大数据交互平台,积极推动的打假工作。



## 三、平台建设的方向

根据相关理论笔者对于平台建设有如下具体建议:

### (一) 破解柠檬市场

虽然饱受其困扰,但经过探索也有成功破解柠檬市场的实例。例如日本农产品品牌化、网红褚橙高质量标准化以及上文提到的瓜子二手车。这些案例的共性经验启示平台需要通过数字化、标准化、提供明确的质量信号等具体措施消除信息不对称。

## 1. 推进估价数字化、标准化

目前估价行业已有的平台主要有两种形式,一种类似于淘宝,侧重信息展示和撮合其他机构交易,另一种类似京东,侧重于统一技术标准和资源共享。淘宝和京东的发展过程启示,平台化并不是简单的把线下的业务模式搬到线上,否则无法解决甚至可能放大信息不对称。

标准化是解决信息不对称的关键,已有业内人士提出培训标准化,而数字化是标准化等工作的基础。平台应采取:第一,推进数字化,以智能估价系统为骨干,实现从现场勘察、数字化信息、选取案例到生成报告的估价过程数字化,并使估价报告从封闭凝固向开放流动的转变,为知识变现打下基础;第二,建立知识体系和技术标准,以统一的参数、案例、算法甚至工作流程代替个人经验,通过标准化减少主观性和差异性,提高估价的科学性。

## 2. 追溯检验估价结果,提供明确的质量信号

破解柠檬市场的关键在于向委托方提供明确的质量信号,如同真房源是贝壳找房的基础,估价结果是估价报告的核心,也是质量最重要的体现。过去由于其难以检验,造成估价精度如何始终是一笔糊涂账,也是陷入柠檬市场的根源。

它导致评判估价报告的硬标准缺失,本应由估价师掌握的估价结果话语权转移到强势的委托方及市场人员手中,导致估价结果干预、失真,滋生寻租空间,甚至使估价行业陷入“说你行你就行不行也行,说你不行就不行行也不行”的境地。

信息技术的发展使得此顽疾有望破解,而平台在这方面有与生俱来的优势,应借助信息技术定期进行追溯检验,用事实检验估价结果及影响其的参数准确性,在此基础上建立以估价结果准确性为重点的质量评价体系,为委托方提供权威的质量信号。

## 3. 建立对估价师评价体系

目前缺乏对作为实际工作承担主体的估价师个人的评价体系。既造成委托方难以充分了解相关的估价师,也制约了估价师向更高层次发展。估价数字化和下文的知识登记为个人评价提供了基础,平台应在此基础上建立对估价师个人评价体系。

### (二) 保护知识产权

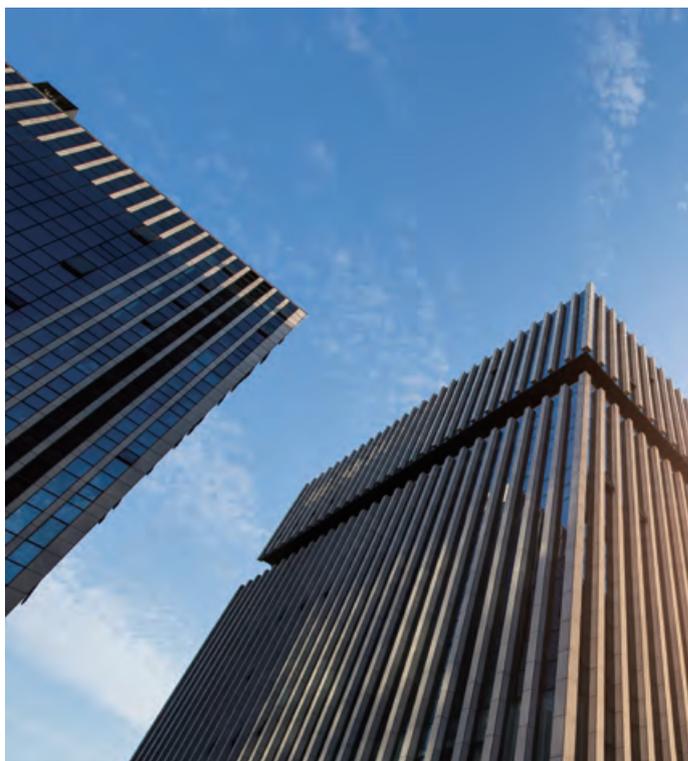
作为知识型行业,知识是估价行业的血肉,好比贝壳找房耗时十年打造的房屋信息数据库“楼盘字典”。知识创造需要知

识产权保护,而估价行业参数众多、可模仿性强的特点,使得知识产权保护非常棘手,近期火热的区块链技术带来了解决的可能。

区块链是一种以密码学方式保证的不可篡改和不可伪造的分布式账本,利用分布式节点共识算法来生成和更新数据的链式数据结构。区块链具有的数据有时间戳、介入速度快、公开可追溯、不可篡改等特点天然地契合知识产权保护的要求,并且在版权保护已有成功应用。

平台应采取以下措施:第一,知识登记。每个估价机构和估价师都可以将自己独创的方法思路、参数、案例、相关信息的详细资料提交,经过审核后进入平台的区块链数据库登记进行保护;第二,建立知识的价值体系。知识产权界定为知识变现、交易奠定了基础,但平台还需要建立知识的价值体系,也就是为每个知识赋予一个价值,为知识变现、交易提供参照;至于具体措施还有待进一步探索;第三,促进知识的应用。平台首先要强化对于知识的来源的审核,倒逼估价人员采用真实案例。其次,发挥看得见的手的作用,例如选取优秀的案例成为标准,在平台范围推广。

这些工作有以下作用:第一,技术创新积极性将会极大提高,创新将会不断涌现;第二,实现技术价值显化和量化,估价师的价值也会凸显,真正成为行业的主导力量;第三,更深层次的意义,为下文的实现业务贡献计量奠定基础。



### (三) 降低交易成本

目前已经先行者在努力推动平台模式及智能估价系统的建设,临的最大问题是各自为战、重复建设,导致成本高、在竞争中难以体现出优势,这是壮大平台必须打破的瓶颈。

TCE解决了哪种治理结构能做大蛋糕,但在实际中还需要明确如何分蛋糕的问题,产权理论(PRT)为此提供了启示。PRT的开创者哈特认为契约本身总是不完全的,这就给了签约的某一方事后“敲竹杠”的机会。因此,必须明确谁拥有事后的剩余控制权。谁拥有了剩余控制权,谁的事前专用性投资就有了保证,为了最大化总产出,剩余控制权应该安排给投资重要或者对总产出重要的一方。

贝壳找房的成功非常符合该理论。贝壳找房能够吸引从业者加入并进行合作的关键在于ACN模式,即对服务链条进行全流程的拆解、细化、估值、定价,根据经纪人在各个环节的贡献率进行分佣,它大大减少了交易成本,完全可以代替企业的生产组织功能,并且使平台模式下合作的收益大于之前单打独斗的收益。

因此估价行业应在知识登记的基础上对于产业链条进行全流程的拆解、细化、估值、定价,一方面为估价机构加盟平台提供明晰的产权保障,通过吸引估价机构加盟不断壮大平台;另一方面为生产要素组合、实现生产组织功能提供基础。

### (四) 创新机制

在减小主观性方面可采取交叉审核模式;在激励优胜劣汰方面可实行不同估价师“竞标”、“打擂”,这样既能更好地保护当事人的利益,也为估价行业开拓了更广阔的市场,当然要保证效果还需结合结果验证、奖惩机制等配合。

## 五、结语

本文应用经济学理论,整合了许多业内人士研究过的问题,建立了“信息不对称-资产专用性-交易成本-治理结构”的分析框架,论证了平台模式是未来行业主导治理结构,在研究方法和研究结论方面具有创新意义,对于其他相关行业研究也有一定的借鉴意义;将平台与柠檬市场等相关理论结合,在经济学理论方面也是创新性的探索。

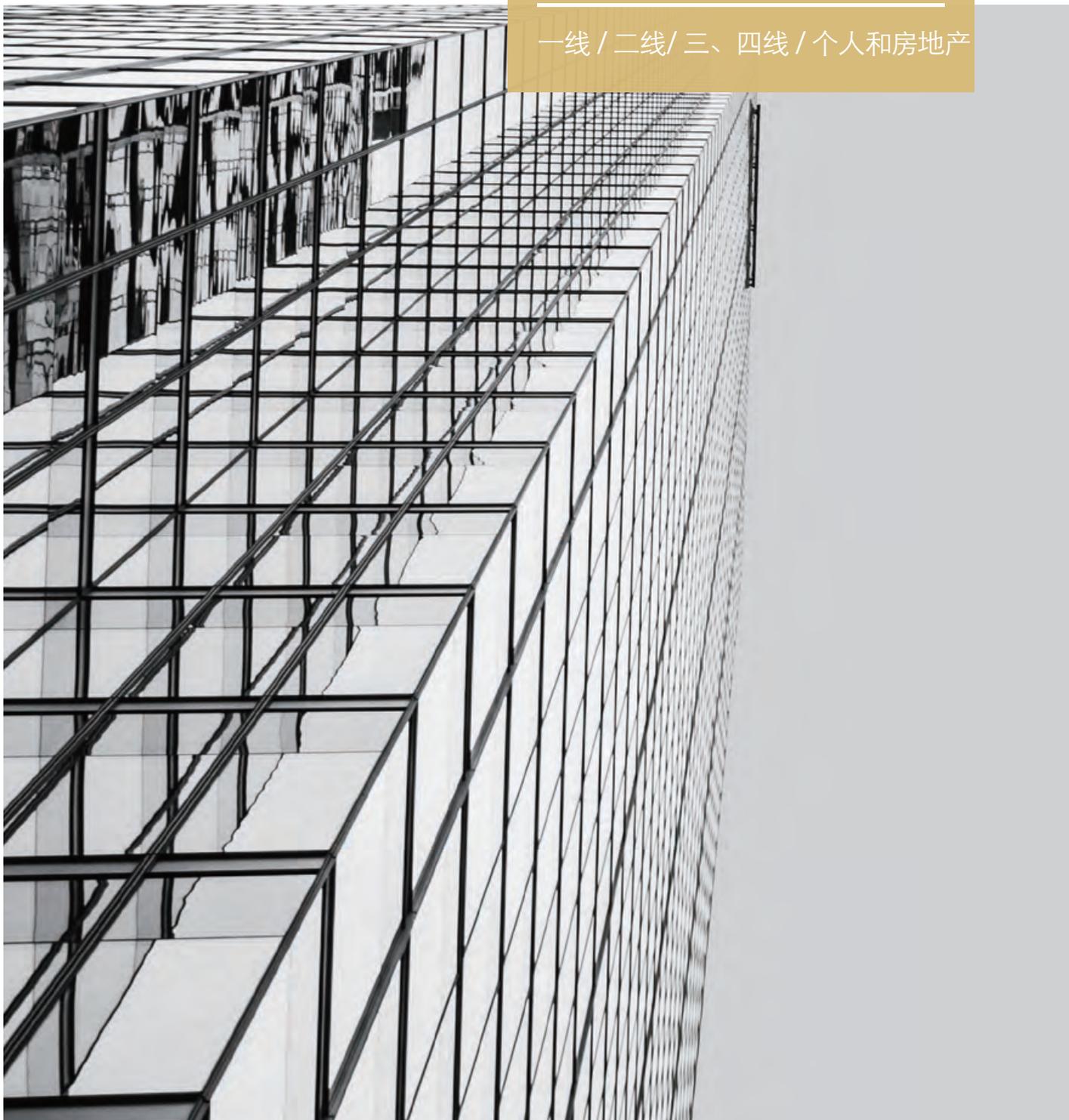
希望本文的研究能为业内人士提供参考和启发,让更多同行了解经济学,但限于篇幅,还有很多问题还需要进一步探讨,也希望更多的业内人士能够共同参与研究。



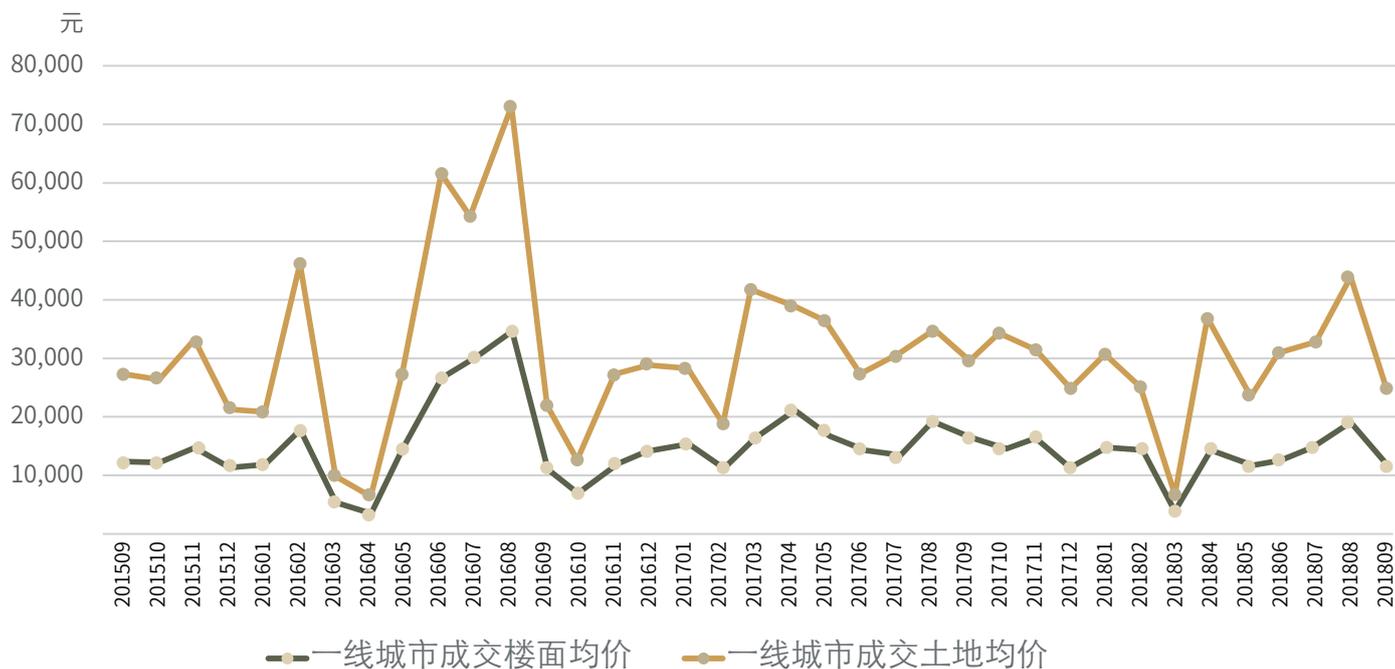
# 综合数据

## 土地成交数据

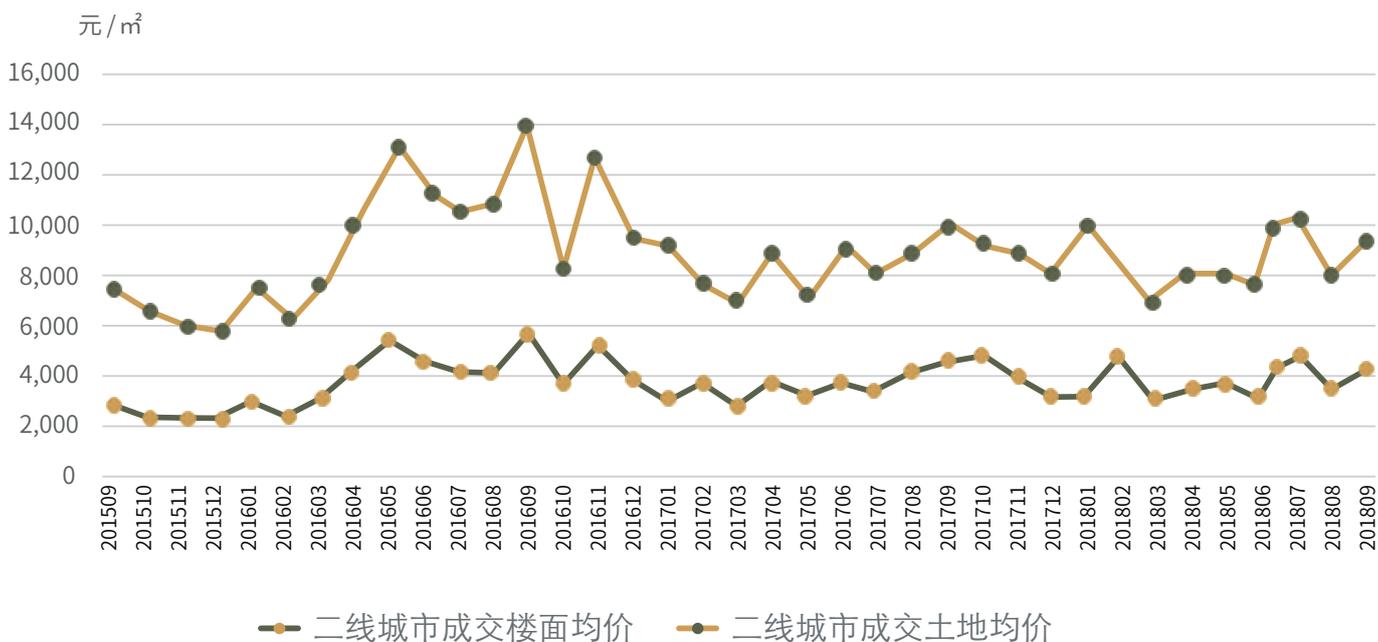
一线 / 二线 / 三、四线 / 个人和房地产



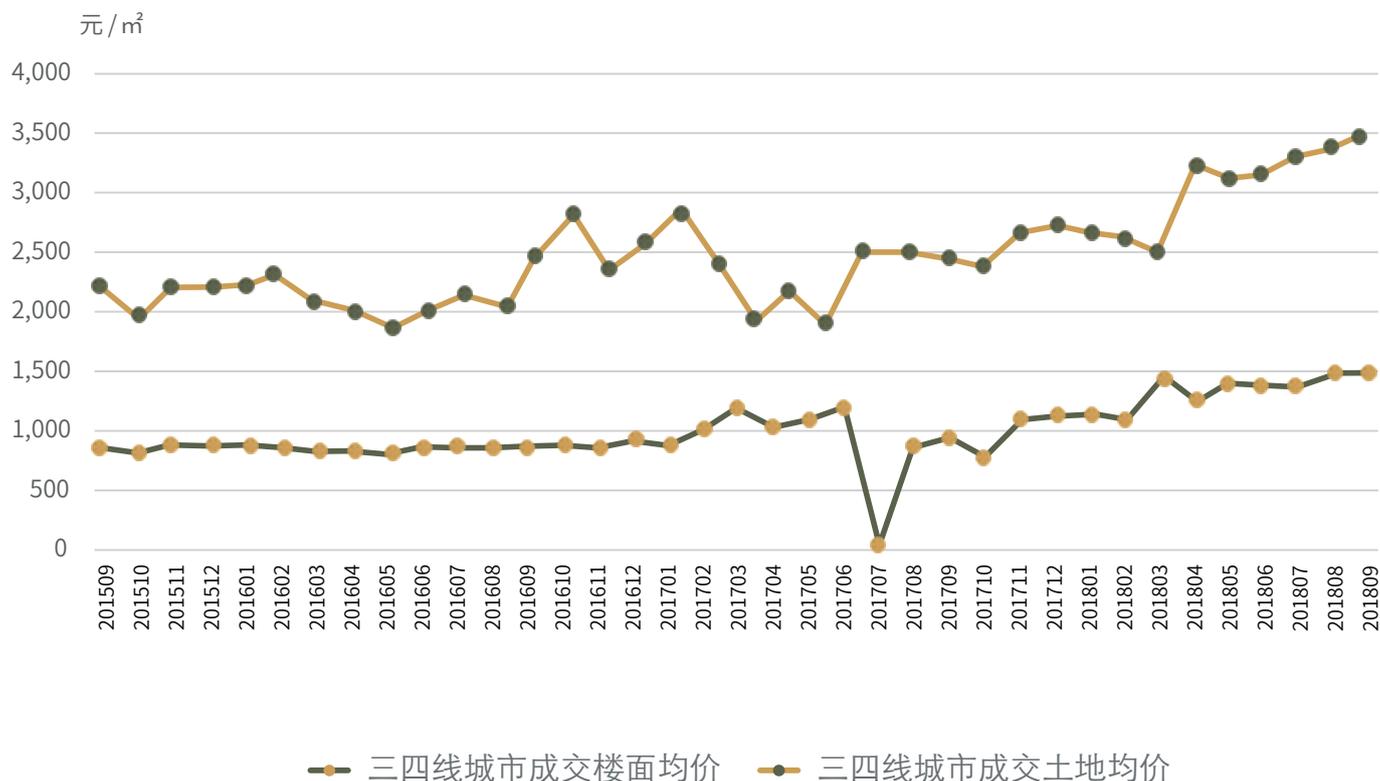
## 一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



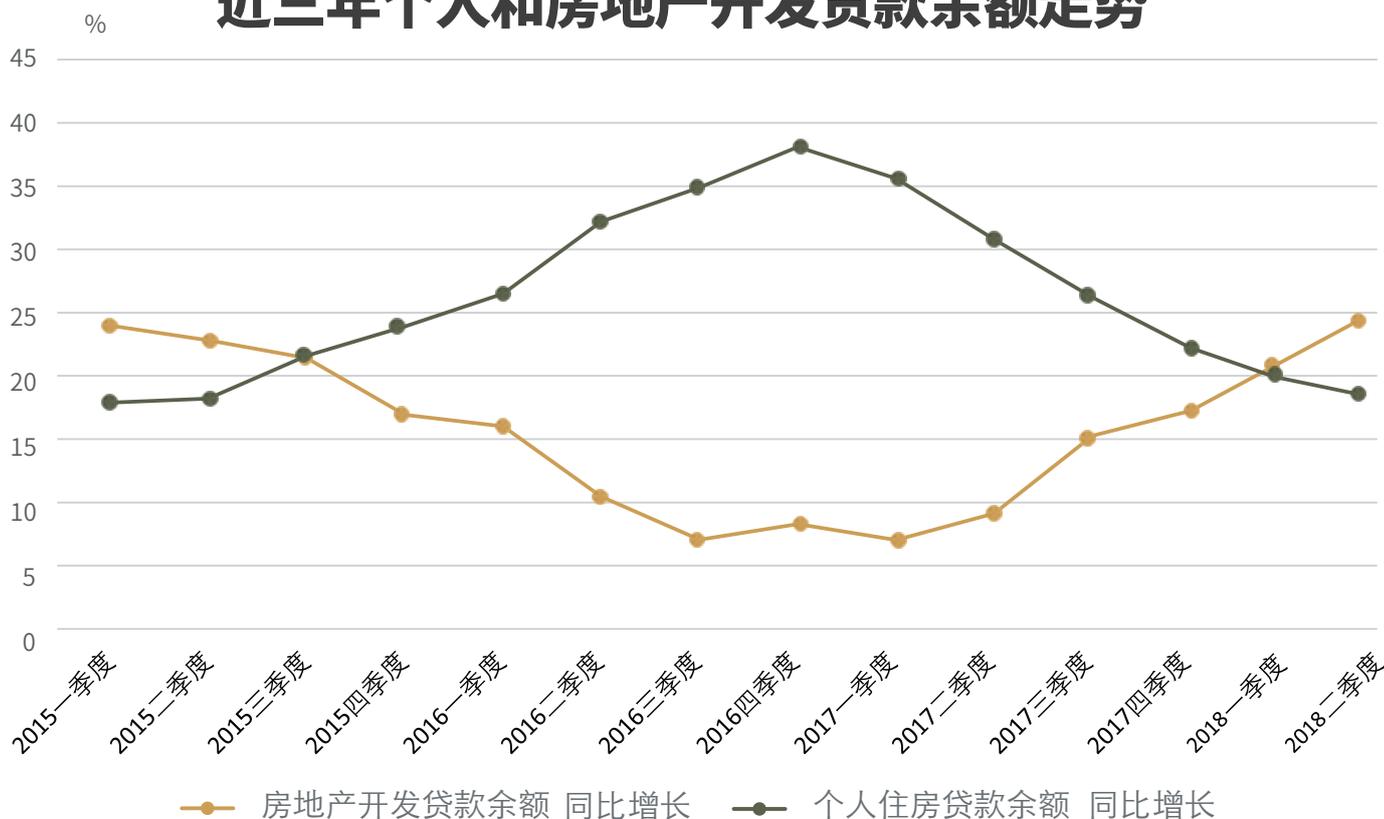
## 二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



### 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

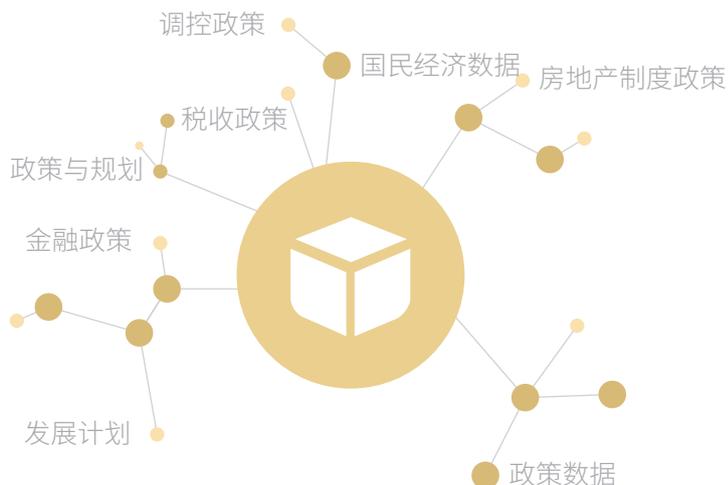


### 01 市场表现类

- /// 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	118.7	5.0%	-0.1%	59273
	上海市	101.7	-5.6%	-1.2%	51687
	深圳市	120.2	14.7%	0.0%	53769
	广州市	144.2	5.7%	0.9%	31976
二线	厦门市	115.1	-0.8%	-0.2%	34420
	杭州市	152.2	12.5%	0.4%	37450
	青岛市	195.3	7.5%	-0.6%	26909
	石家庄市	125.4	-7.4%	0.0%	16321
	武汉市	146.9	12.8%	1.0%	17573
	合肥市	101.9	2.2%	0.2%	14520
	郑州市	112.7	0.3%	0.0%	13441
	成都市	153.0	24.1%	-2.9%	12952
	南昌市	136.2	16.2%	2.5%	11071
	长沙市	136.7	8.1%	-0.4%	8732
	重庆市	158.6	32.3%	-0.7%	10548
	太原市	143.4	33.7%	0.8%	10646
	南宁市	145.9	23.6%	1.0%	9424
	西安市	185.1	54.0%	-1.5%	11486

## 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	85.3	1.3%	-0.8%	29122
大连市	125.3	21.8%	-0.3%	14689
兰州市	105.0	4.4%	0.6%	9330
宁波市	124.9	6.7%	0.0%	19197
苏州市	116.0	1.3%	1.7%	19450
东莞市	110.7	-17.2%	0.0%	12053
廊坊市	82.3	-22.1%	-5.2%	13765
温州市	104.4	9.8%	0.3%	15805
保定市	114.9	-8.3%	-0.3%	11819
丽水市	124.9	14.3%	0.2%	13242
绍兴市	110.8	10.6%	-0.4%	12039
舟山市	108.4	2.1%	-0.1%	11211
金华市	159.1	24.2%	0.5%	12697
嘉兴市	196.1	37.3%	3.3%	13816
张家口市	131.6	-1.3%	-0.8%	10257
惠州市	122.0	-0.5%	0.0%	9943
沧州市	129.7	-6.9%	0.1%	9246
台州市	128.0	15.8%	0.2%	10637
湖州市	156.5	14.2%	-0.2%	10312
唐山市	131.5	8.7%	0.0%	8427
邯郸市	152.4	22.2%	4.6%	8694
秦皇岛市	128.7	14.3%	0.0%	8045
衡水市	158.2	2.8%	-0.3%	7453
乌鲁木齐市	110.8	4.7%	-0.1%	7276
柳州市	116.2	12.2%	4.4%	7279
桂林市	106.6	2.7%	0.0%	5790
银川市	121.8	19.9%	0.8%	6350
包头市	121.7	16.4%	0.2%	5797

## 附表二:LBI(土地价格泡沫)指数

## 2018年9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	上海	89%	1	31%
2	合肥	58%	5	23%
3	广州	77%	2	17%
4	南京	54%	6	-1%
5	珠海	44%	10	-6%
6	厦门	66%	3	-10%
7	嘉兴	46%	9	-11%
8	重庆	59%	4	-13%
9	成都	51%	7	-13%
10	西安	33%	13	-13%
11	天津	44%	10	-16%
12	武汉	41%	12	-16%
13	深圳	51%	7	-25%
14	石家庄	28%	14	-53%
15	青岛	23%	16	-54%
16	昆明	24%	15	-59%
17	太原	18%	18	-62%

## 2018年9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	征和三路以北,征和四路以南,太宁路以西,太平路以东	西安	571813	61%	32%	32%	92%
2	西安浐灞生态区启源二路以北、北辰大道以西	西安	117378.6	78%	47%	47%	65%
3	新洲区阳逻街新坳村、外环线以东、平江大道以北	武汉	275742.8	53%	32%	32%	63%
4	"富山工业园雷蛛北片区,海工西路东侧、产城南路北侧、产城中路南侧、海龙路西侧"	珠海	187854.84	58%	40%	40%	44%
5	滨湖区大理路以西、嘉陵江路以南	合肥	270115.5	58%	43%	43%	36%
6	松江区洞泾镇新农河三号-1地块	上海	78111.72	89%	68%	68%	31%
7	松江区洞泾镇新农河三号-2地块	上海	73405.08	89%	68%	68%	31%
8	武清区新兴路东侧	天津	192557.1	64%	49%	49%	30%
9	高新区长川路两侧、东方红路两厢	长沙	517107.3	44%	35%	35%	27%
10	滨湖区遵义路以北、云南路以东	合肥	243943.2	54%	43%	43%	26%
11	东西湖区三店北路以北、宾城路以西	武汉	122424	64%	54%	54%	19%

# 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	341.7	27.0%	212.1	20.3%
成都	74.7	13.4%	81.3	12.6%
杭州	64.6	-48.6%	71.3	-35.1%
郑州	164.5	22.1%	170.2	22.4%
太原	153.6	-2.0%	186.5	1.7%
福州	226.6	16.3%	290.5	21.3%
上海	147.5	-19.4%	135.5	-22.2%
深圳	103.8	-36.7%	80.1	-36.9%
长沙	203.9	43.8%	200.9	54.1%
昆明	146.7	21.5%	164.1	22.1%
武汉	81.7	-22.5%	62.4	-22.5%
厦门	64.5	-26.8%	69.0	2.3%
南昌	103.7	49.9%	141.7	72.6%
青岛	51.2	-31.7%	52.7	-19.3%
重庆	99.2	-10.7%	121.8	-7.0%
南京	48.4	-33.8%	33.0	-42.6%
合肥	114.1	28.1%	110.6	24.6%
广州	99.7	89.2%	120.3	153.2%
北京	102.9	12.7%	84.7	17.4%
西安	56.3	-2.5%	63.4	-7.4%
兰州	41.5	-59.3%	39.6	-49.7%
大连	141.4	-15.8%	135.6	-17.6%
乌鲁木齐	273.4	103.6%	274.7	89.6%



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。