

数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

2018年刊





数读地产—2018年刊

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：刘杨春雨、刘强龙、陈爱钦、耿后远



目录

C
O
N
T
E
N
T
S

2018年房地产年度报告

核心指数（中估指数）	P01
房地产市场基价分析	P07
宏观分析	P10
求真价值-评估专业与社会责任	P13
长租公寓资金链的生死时速，如何绝处逢生	P18
中美贸易战：影响房价的两个逻辑	P22
大数据视角下城市竞争力排行榜	P24
城市常住人口流动与房价走势分析（利好篇）	P32
城市常住人口流动与房价走势分析（存疑篇）	P35
全国住宅租赁指数报告	P39
综合数据	P43

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 (2019年01月)

125.3

同比 **4.7%**

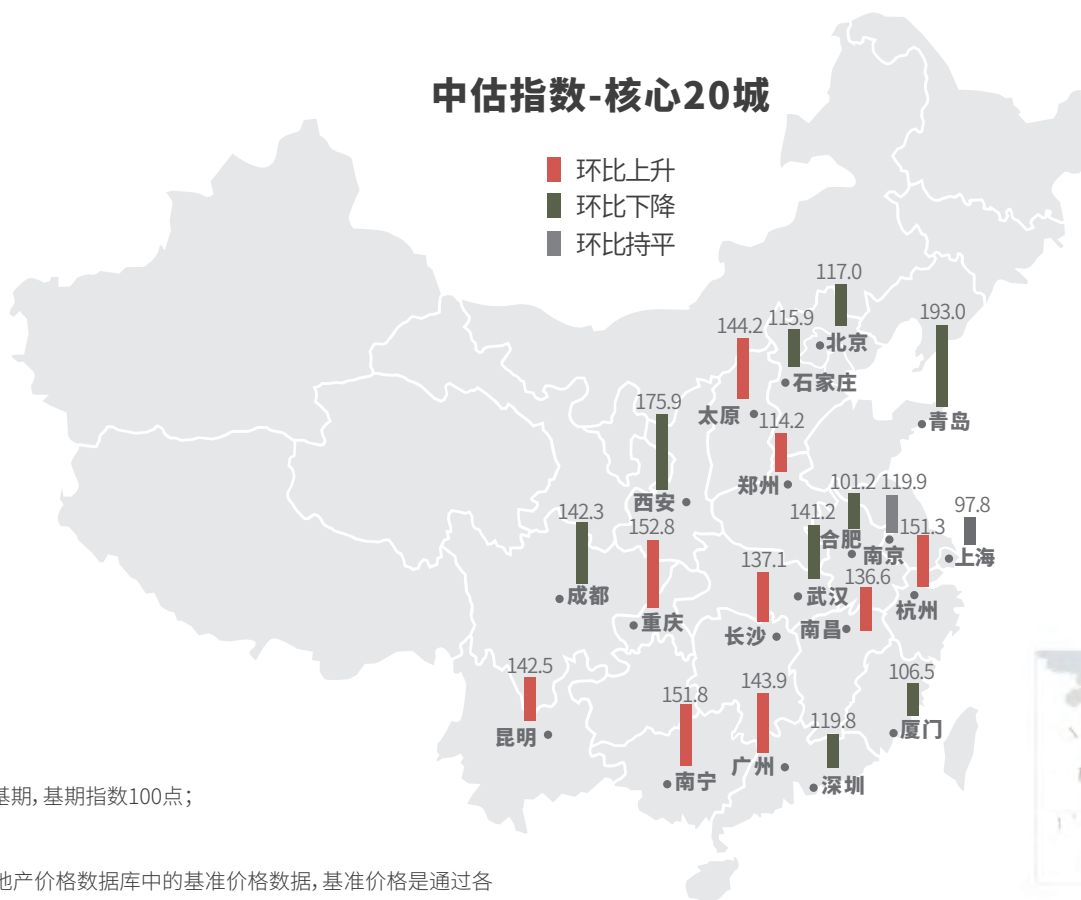
均价 (元) **23,057**

环比 **-0.5%**

中位价 (元) **14,749**

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12月)

商业地产价格指数

182

环比 **3.43%**

办公价格指数

112

环比 **0.78%**

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

中估租金价格指数 (住宅)

(2018年12月)

121

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12月全国重点城市出让宅地LBI^①分布情况



指数详情见附表二

LBI定义:

通过出让地块的真实地价与均衡市场地价的偏差程度来反映出让地块地价泡沫。

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

真实地价:

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

均衡市场地价

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

2018年12月全年重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表



6以下 6-9 9-12 12-15 15以上

规划建筑面积(万m²)

PLBI值

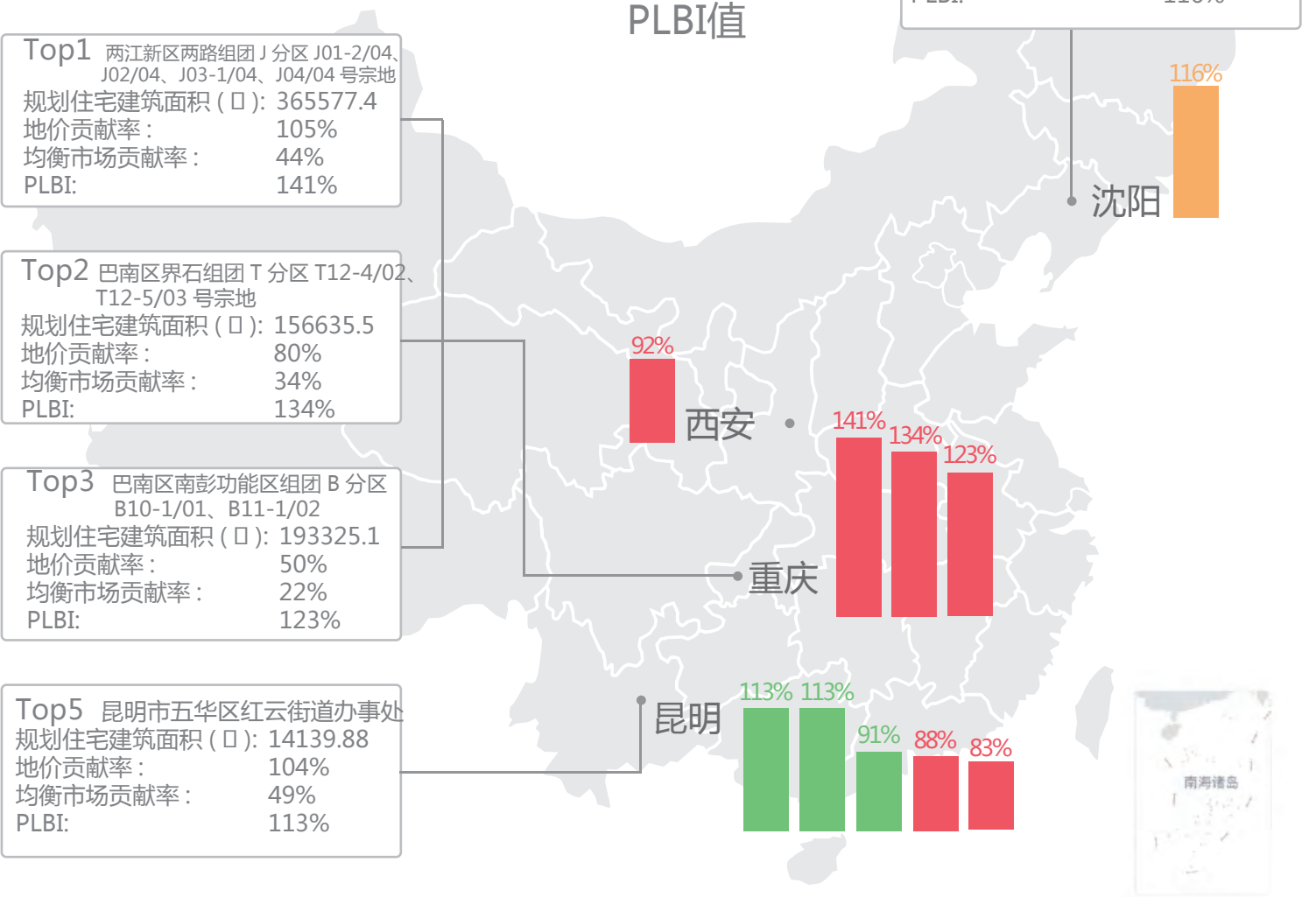
Top4 G13(原 GN-WJ-02-03-1) 地块
 规划住宅建筑面积(□): 115586.2
 地价贡献率: 107%
 均衡市场贡献率: 50%
 PLBI: 116%

Top1 两江新区两路组团J分区 J01-2/04、J02/04、J03-1/04、J04/04 号宗地
 规划住宅建筑面积(□): 365577.4
 地价贡献率: 105%
 均衡市场贡献率: 44%
 PLBI: 141%

Top2 巴南区界石组团T分区 T12-4/02、T12-5/03 号宗地
 规划住宅建筑面积(□): 156635.5
 地价贡献率: 80%
 均衡市场贡献率: 34%
 PLBI: 134%

Top3 巴南区南彭功能区组团B分区 B10-1/01、B11-1/02
 规划住宅建筑面积(□): 193325.1
 地价贡献率: 50%
 均衡市场贡献率: 22%
 PLBI: 123%

Top5 昆明市五华区红云街道办事处
 规划住宅建筑面积(□): 14139.88
 地价贡献率: 104%
 均衡市场贡献率: 49%
 PLBI: 113%



指数详情见附表二

2018年12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

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)

关键词 全国房地产市场总结与判断

行政调控背景：由“控”到“稳”。2018年是历史上全国房地产调控政策频率最多的一年，超430次，调控进入限购、限贷、限价、限签、限售、限商的“六限时代”。2018年“控房价”成效显著，而2019年调控则以“稳房价”为主基调，各地因城施策，实行差别化调控。

财税政策背景：财政压力增加，房地产税可期。2018年土地出让收入增速较去年虽然显著回落，但仍保持较高水平，全年累计同比增长幅度约30%。预计2019年土地出让收入增速将持续下滑，基建财政支出增加和地方较大的隐性债务，地方财政将遭受较大的压力。同时，十三届全国人大常委会立法规划：房地产税法列第一类，房地产税法出台可期。

土地政策背景：创新型土地出让模式。2018年上半年土地市场仍较活跃，下半年逐渐转凉。从全年数据来看，一线城市出让金跌幅超过11%，二线城市整体较为稳定，三四线城市宅地出让面积及出让金涨幅则高达24%以上。为规范土地市场，抑制地价倒逼房价的现象，各地陆续出台土地调控政策，从土地需求端的“限地价，竞自持，竞配建，约束资金来源，提高保证金”到供给端的调整供地计划，创新土地出让模式逐步替代传统的“价高者得”的招拍挂模式。

房地产融资环境：融资环境有望改善。目前中国经济下行压力加大，内部消费低迷，较高的居民负债比例挤压消费需求，固定资产投资亦处于低迷；外部中美贸易摩擦导致出口下滑。2019年面对内外的压力，国内货币政策将会适度宽松，一月份央行下调准备一个百分点，而后继续下调的可能

性较大，对房地产行业形成有效支撑。

2019年判断：

中央层面来看，财税、货币政策将适度放松，着重建立长效机制，预计租赁市场将得到更多的政策支持，同时土地财政也逐渐向房产税转型。

地方政府层面来看，因城施策地方政府在调控方面将拥有更多的自主权，将清理短期过度的调控政策。如个别区域将适度放松非核心区域的限购政策，以及修正过度严格的商住房政策。

以“长期看人口，中期看土地，短期看金融”的逻辑来看。长期房价看涨。中国目前户籍人口城镇化率仅为45%左右，与发达国家75%以上的比例相比仍有较大空间，而以上海为中心的长三角城市群，广州深圳为中心的珠三角城市群，以武汉为中心的长江中游城市群，以成都为中心的成渝城市群，对人口都有较强的吸引力，未来房地产市场有较大的发展潜力。**中期房价看涨。**目前一二线城市人口持续流入，但热点城市或核心区域的土地资源相对稀缺，供应不足，且地价维持相对较高的位置，对房价形成有效支撑。**短期房价或有微涨，大涨可能性较小。**19年财税货币政策的宽松，必将有部分资金流入房地产市场，但目前资金缺少流入房地产市场的通道，传统的通道业务被抑制，在影子银行监管下，房地产融资和地方政府债务受到严控，因此房价因货币超发而暴涨的可能性较小。

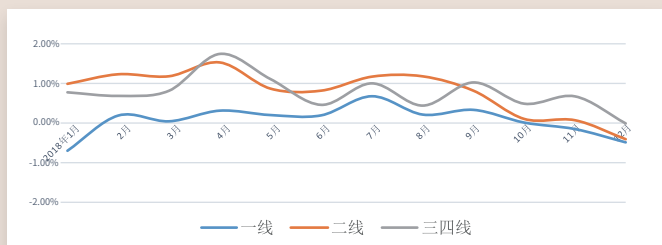
关键词 全国二手房基价数据

截至2018年底，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。

全国基价环比涨幅



城市分级基价环比涨幅



本月全国二手房价格整体延续下行趋势，年底行政调控政策没有大方向上的变化，潜在购买需求仍处于“买涨不买跌”的观望态度，二手房价格下调幅度加大，12月**全国重点城市的二手房基价环比涨幅接近零点下降至0.04%**，涨幅较上月回落0.4个百分点。**全国涨幅最大的城市为甘肃平凉，涨幅达7.8%，降幅最大的为嘉兴，环比下降5.5%。**

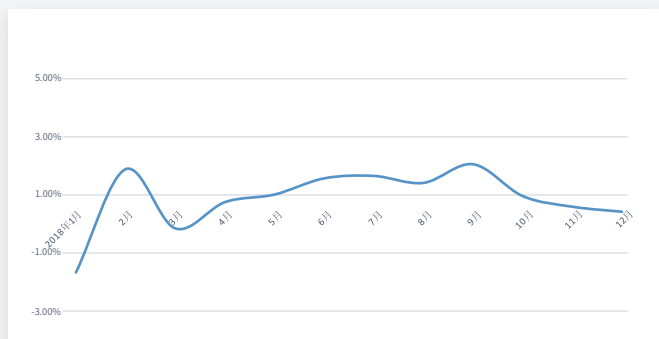
其中一线、二线和三线主要城市环比平均分别为**下跌0.7%、0.6%和0.1%**。

一线城市二手房市场基价环比整体保持低位波动，下半年新房供应量普遍增加，如北京大量“限竞房”“共有产权房”入市，使新房库存持续走高，分流二手房市场需求，目前二手房市场仍以改善型需求为主。

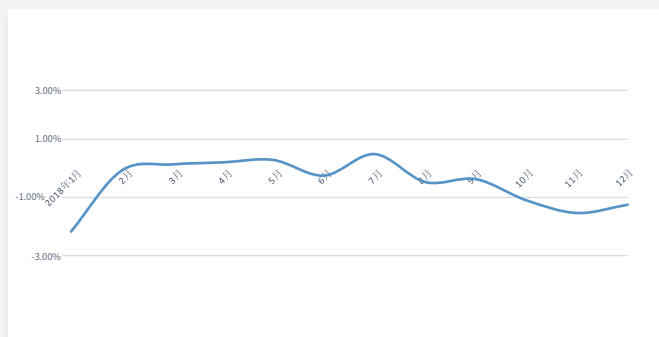
二三线城市二手房市场基价波动整体趋稳，全年走势整体“先升后降”，上半年仍有一房难求的万人摇号现象，下半年市场走势调转下行，2019年需要重点关注个别因棚改造成的房价过度上涨，需求及购买力透支的弱二线和三四线城市。

关键词 2018年部分重点城市二手房基价

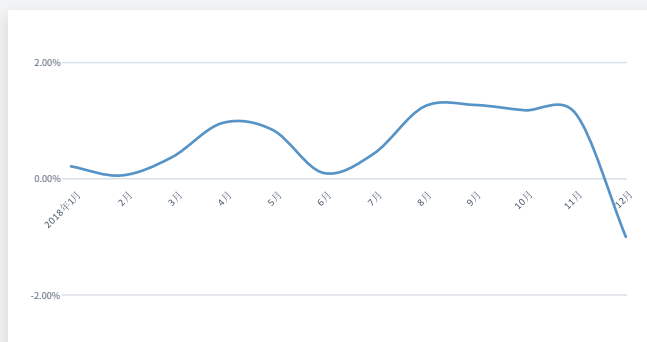
北京二手房基价环比涨幅



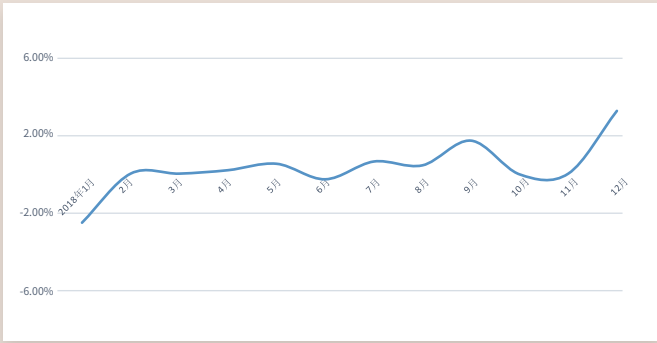
上海二手房基价环比涨幅



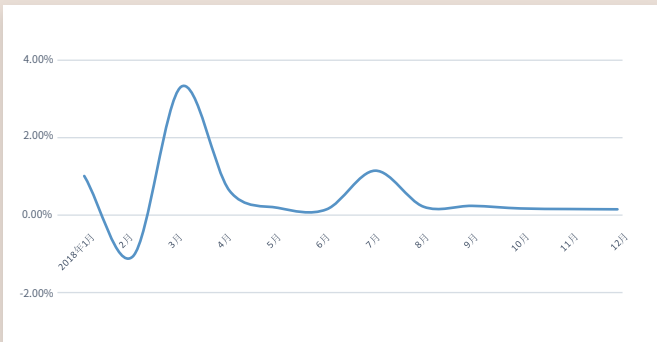
广州二手房基价环比涨幅



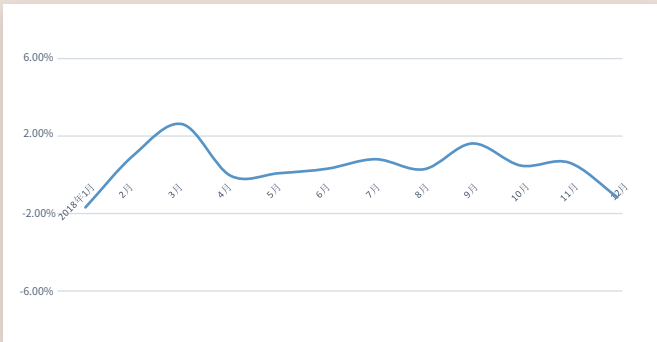
桂林二手房基价环比涨幅



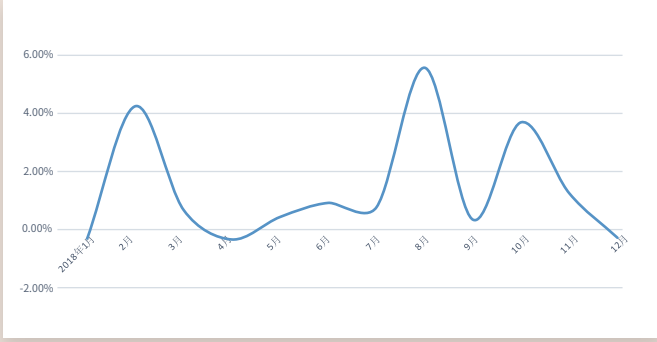
东莞二手房基价环比涨幅



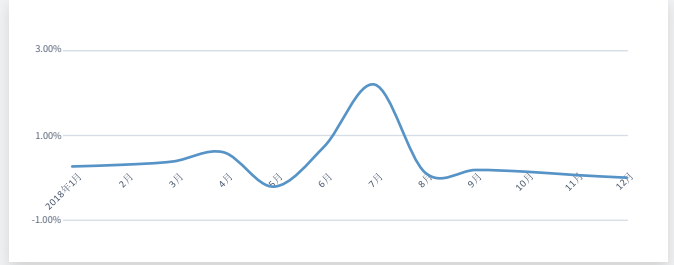
温州二手房基价环比涨幅



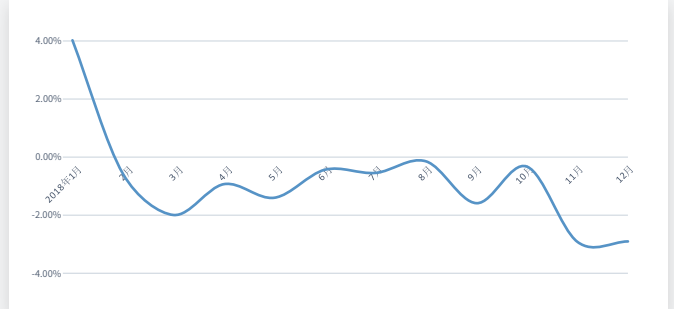
苏州二手房基价环比涨幅



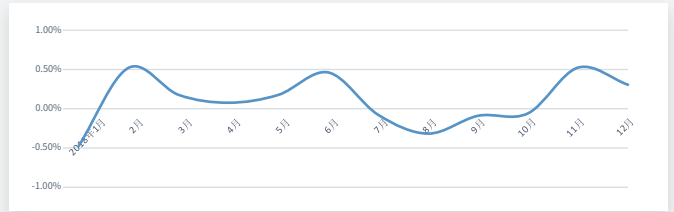
深圳二手房基价环比涨幅



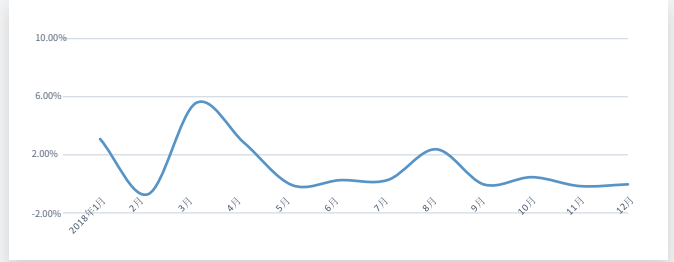
厦门二手房基价环比涨幅



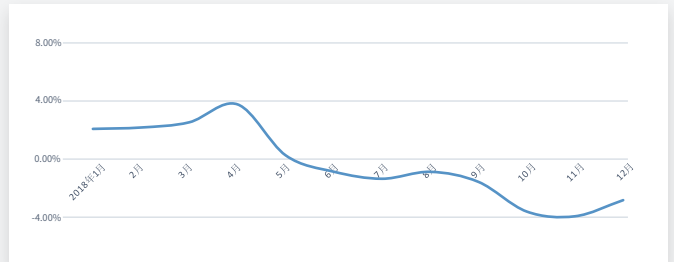
郑州二手房基价环比涨幅



杭州二手房基价环比涨幅



成都二手房基价环比涨幅



宏观分析

监控市场的政策走势

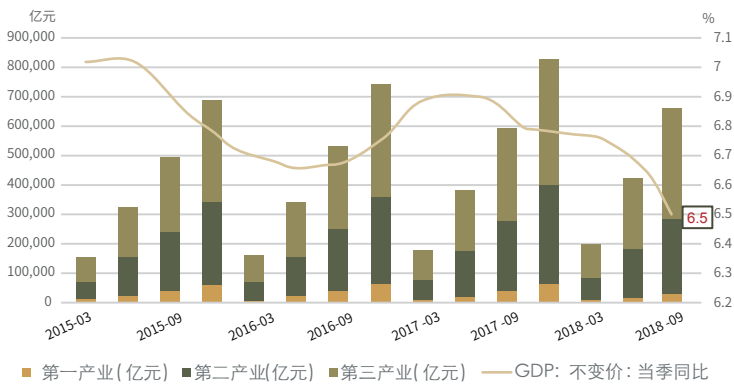
政策分析 / 热点分析



宏观经济数据关键字

- 1. 18年经济惨淡收官：消费、服务业下降，19年继续承压
- 2. 房地产投资稳中略降，19年下行压力较大：固定资产投资制造业强劲，基建低位企稳
- 3. 通胀下调：中长期通胀不可持续

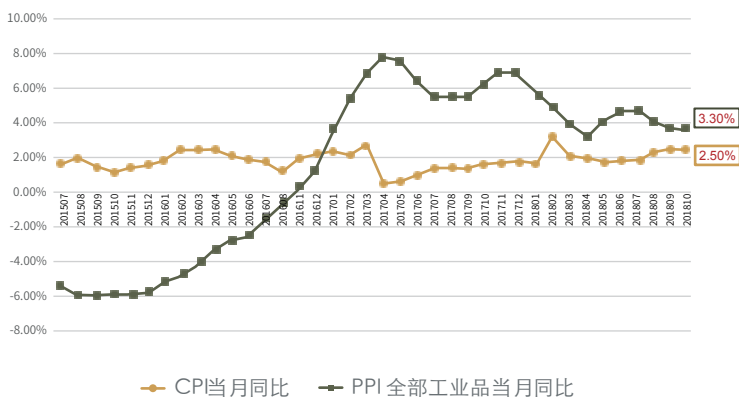
中国GDP累计值



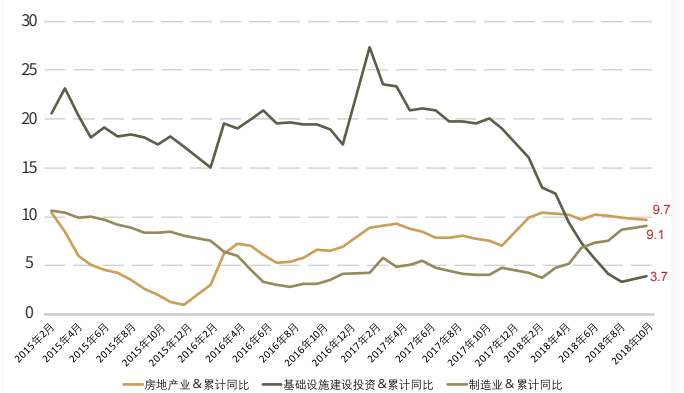
M2增速



近三年全国CPI和PPI走势



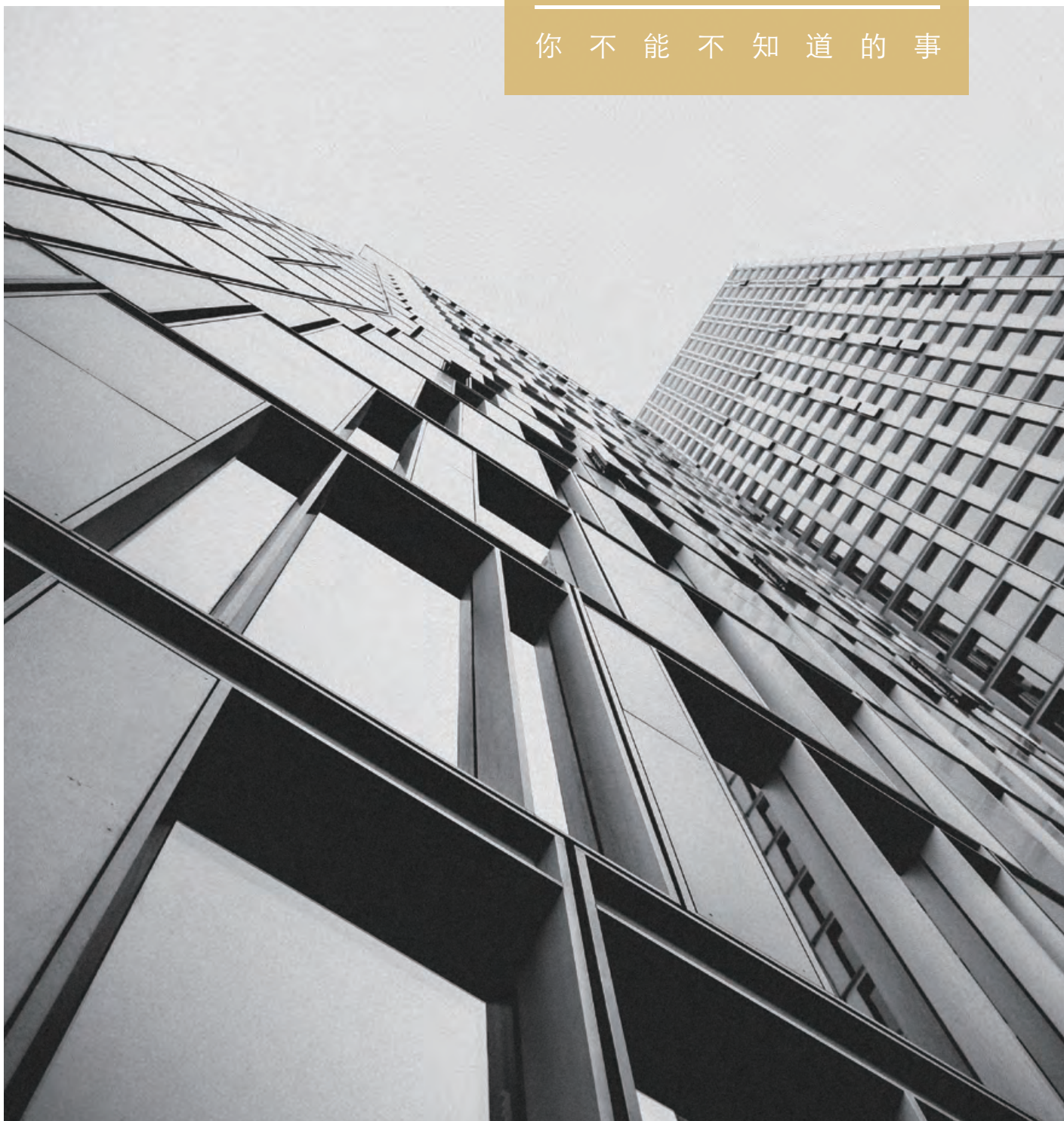
固定资产投资三大支柱



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：进三年各项财政收入及占比情况

地块名称	2015年	2016年	2017年
土地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	52.056
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%	14.96%

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，

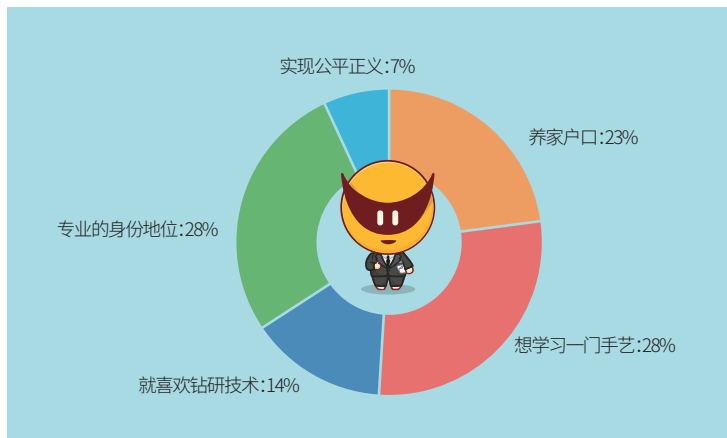
各种家人亲戚、朋友同事、领导师长，来跟估价师打招呼，这些各种各样的情面，构成了另一种影响力。

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，土地增值税，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8.9万亿^②。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



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。按照匡算， $(85 \times 1500 + 60\% + 60 \times 1500 \times 40\%) \times 7900 = 8.875$ 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量额22%。

财富的判断,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“可信用加权决策”）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，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活力。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，



③ 摘自崔太平《评估师适语》，第167页，西南交通大学出版社



公司的股权由原本他占100%，到今天已经降低到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，而求真是我们每个人不断进化的核心动力。

长租公寓资金链的生死时速 如何绝处逢生？

文 / 刘杨春雨



近两年，国家租赁政策的利好消息不断，十九大更是明确提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，将长久以来不被重视的租赁市场推上了风口。3月19日，央行副行长潘功胜在接受媒体采访时明确表示今年将就金融支持住房租赁市场发布相关文件，有望上半年出台。

对长租公寓市场来说，如果2016年是“萌芽年”，2017年是“发展年”，那么2018年已经走向了“春秋年”，开启了群雄争霸模式。然而，最近界面媒体爆料了一家名为“上海歆禹房屋租赁有限公司”（简称“爱公寓”）的长租公寓公司所发生的资金链断裂而导致多方受害事件，显露出与政策初衷相悖的租赁市场乱象，更重要的是，乱象背后是长租公寓资金链潜在的巨大风险。

长租公寓的盈利模式是什么？

在长租公寓疯狂的投资背景下，我们需要保持理性的思考，商业的本质是盈利，而长租公寓是全链条的，有四种典型的盈利模式：**第一，自持长租公寓盈利模式**，盈利来源主要是“地产资本溢价+租金收入”，依托城市未来发展潜力，收获土地增值溢价的同时打造高端品牌，集中式开发，从而获取较高租金溢价和项目回报率。**第二，集中式租入房源运营盈利模式**，盈利来源主要是“租金溢价”，通过前期物业集中改造的资金成本投入，收获租金未来升值的溢价。**第三，分散式租入房源运营盈利模式**，同集中式相似，盈利来源主要是“租金溢价”，通过前期对分散房源承包改造的资金成本投入，出租后获取租金未来升值的溢价。**第四，受业主委托运营管理盈利模式**，盈利来源主要是“运营管理服务费”，通过智能化管理，降低管理

表1 长租公寓盈利模式及特征

盈利模式	分散式租入房源运营模式	集中式租入房源运营模式	分散式租入房源运营模式	受业主委托运营管理模式
参与主体	地产开发商	地产中介	地产中介“互联网+”创业	
优势	集中成本优势 后期回报利润丰厚	集中成本优势	匹配度强 空置率低,互联网思维开源节流	
痛点	前期投入大,回收期长	前期投入大,回收期长	无法享受资产增值收入 受资金和房源约束多 租金溢价有限	
典型	泊寓 壹栈	红璞公寓 YOU+青年公寓	自如 魔方公寓	

综合以上四种长租公寓盈利模式，可以将长租公寓的产业流程大致分为获取房源、设计装修、营销签约、日常运营管理、后期项目退出五个基本环节，而整个产业流程的顺利推展，需要大量资金和资源等方面的匹配与利用，因此长租公寓能够盈利发展的重要前提是充足的资金支持。

长租公寓的优势在哪里？资金为何看好长租公寓？

虽然长租公寓在近一年来成为资本市场的新宠，但是在如此火热的投资背景下，长租公寓却并不是一个高周转高盈利的行业，那么资金为何看好长租公寓？主要来源于长租公寓以下三大优势，**第一，多方政策的利好，从土地政策来看**，响应国家“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，多个城市出台鼓励商改租政策，同时积极推出低溢价率

土地供给成本的让利，从源头上支持长租公寓未来发展。从税收政策来看，年初财政部发布集中式公寓利好政策，可以全额确认收入且抵扣大部分销项税^①。从配套政策来看，自2017年7月，住建部、国家发改委等九部委下发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，选取广州、深圳、南京等12个城市首批开展住房租赁试点，随后“租售同权”便在这些城市铺

开，“租售同权”可以有效解决了长期以来租赁权益不足倒逼租客转向房屋买卖市场的矛盾^②。同时，第一部租赁法案预计也将于今年出台，届时将有效规范住房租赁市场。第二，从融资渠道来看，长租公寓的融资渠道从传统的股权和债权融资拓展到资产证券化产品，自去年下半年以来，各类资产证券化产品（ABS、类REITs、CMBS、ABN等）发行笔数达到15笔^③，总融资金额超过680

表2 长租公寓资产证券化产品明细^④

ABA模式	发行状态/时间	发行主体	融资金额(亿元)	产品名称	说明
租金收益权ABS	2016.8	魔方公寓	3.5	魔方公寓信托受益权资产支持专项计划	国内首单资产证券化产品
	2017.8.15	自如	5	中信证券自如1号房租分期信托受益权资产支持专项计划	国内首单租房市场消费分期类ABS
	2018.3.20	自如	20	中信证券自如2号1期房租分期信托受益权资产支持专项计划	
类REITs	2017.10.11	新派公寓	2.7	新派公寓权益型房托资产支持专项计划	国内首单权益型公寓类REITs
	2017.10.23	保利地产	50	中联前海开源-保利地产租赁住房一号资产支持专项计划	国内首单央企租赁住房REITs
	2018.3.28	世茂地产	10	世茂-华能-开源住房租赁信托受益权资产支持证券	
	2017.12	旭辉领寓	30	旭辉领寓长租公寓资产支持专项计划	国内首单民企租赁住房REITs
	2018.2	碧桂园	100	中联前海开源-碧桂园租赁住房一号资产支持专项计划	国内首单百亿级规模的REITs
	2018.2	越秀地产	50	中联前海开源-越秀租赁住房一号资产支持专项计划	
	2018.4	阳光城	30	中信证券-阳光城长租公寓系列资产支持专项计划	A股民营房企首单储架式长租公寓REITs
CMBS	已受理	朗诗寓	7.87	中善证券-东兴企融-朗诗寓长租公寓一期资产支持专项计划	
	2017.12	招商蛇口	60	招商融创-招商蛇口长租公寓第一期资产支持专项计划	国内首单长租公寓储架发行CMBS
ABN	2018.3.28	景瑞	7.2	华夏资本-优铎-景瑞三全公寓资产支持专项计划	北京首单长租公寓CMBS
	2017.12.11	招商蛇口/建设银行	200	飞驰-建融招商长租公寓系列资产支持票据	全国首单银行间市场长租公寓ABN项目
公司债券(住房租赁专项债权)	2017.12.28	龙湖地产	50		全国首单公募住房租赁专项公司债券
	2018.3.16	绿地	40		
	计划发行	首创置业	50	拟发行	
		泰禾集团	100		
		广州富力	60		
合生创展		100			

而国内首单权益型公寓类REITs，从立项上报到获批仅用了不到20天，体现了长租公寓型类REITs的推进效率和监管层对长租公寓REITs的支持。同时，资产证券化产品提高了租赁类资产的流动性，发行限制较小，如不受“累计债券余额不超过公司净资产40%”的限制，因此在同等成本条件下，长租公寓主体

可以在不增加负债的情况下，得到较传统的贷款规模更大的资金支持。第三，租赁市场未来收益规模可观，租赁的需求主要来源于流动人口，而国内流动人口基数较大，对租赁市场需求构成强有力的支撑，如果粗略的估算，2017年底中国城镇化率达58.5%，流动总人口约2.44亿（如图），其中部分流动人口亦

①《关于租入固定资产进项税额抵扣等增值税政策的通知》自2018年1月1日起，纳税人租入固定资产、不动产，既用于一般计税方法计税项目，又用于简易计税方法计税项目、免征增值税项目、集体福利或者个人消费的，其进项税额准予从销项税额中全额抵扣。

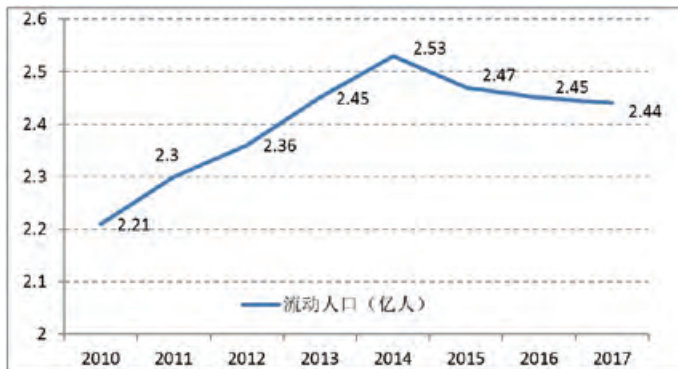
②3月14日，中国政府网公布了《国务院2018年立法工作计划》，其中《住房销售管理条例》、《住房租赁条例》、《城镇住房保障条例》三条被列入2018年的立法计划中

③中估联数据整理

④根据各机构官方公布数据整理

好，如国务院总理早前提出的计划到2020年解决好“三个一亿人”的问题等。据专家测算，流动人口在居住地能买到房子的占比约9%，假设流动人口中约60%的人通过租房解决，人均年租金（600元*12月），则我国每年将有超过一万亿的租赁市场规模。

图1. 流动人口走势图



目前中国的租赁比例为11.6%，与美国和日本的36.3%和35.3%^⑤相比，未来中国租赁的增长空间是很大的，而公寓市场占整个房屋租赁市场的比例不超过5%，绝大多数的出租房源仍然掌握在中介二房东手中，目前长租公寓的主体主要分为五大类：创业品牌类公寓，房产中介机构类，地产开发类，连锁酒店背景类和新型国家队。

综上，虽然长租公寓有政策红利为基，可观的市场规模为饵，融资渠道的进一步扩展，吸引了大量的资金的投入，但是短期内大规模的扩张和较为复杂的产业链的运营，造成了资金链的脆弱，为行业的良性发展埋下隐患。

长租公寓资金链的隐患有哪些方面？

长租公寓的资金链一直面临着隐形压力，**第一，前期资金投入较大，投资回报周期长。**从短期来看，长租公寓前期投入成本较大，其中自持型公寓有巨大的土地成本，以及建造，配套和家具成本，而租入型公寓则需要一次性付清未来十年左右的租金，以及重新装修，配套和家具成本。初步估算，前期获取房源的相关成本占未来租金总收入的比例为55%-65%，一次性装修成本进行五年摊销约占12%-15%，长租公寓的前期投入占比将高达70%。从长期来看，运营成本占比约15% - 25%，融资成本中，目前长租公寓主要的融资来源资产证券化产品有：租金收益权ABS、类REITs、CMBS、ABN，发行规模占比分别为4.8%^⑥，50.4%，11.3%和33.5%。

表3. 资产证券化产品主要类型及特点

ABS	租金收益权	类REITs	CMBS	ABN
基础资产	债权	股权	债权	债权
目标物业是否转让	否	是	否	否
增信措施	质押	抵押/质押	抵押/质押	/
业态	公募/私募	私募	公募/私募	公募/私募
还款来源	租金收益	租金收益+资产增值	租金收益	租金收益
利率	5%-7%	5%-6%	5.7%	/

以上统计数据可以看出，资产证券化产品的融资成本较高，且主要依赖于未来租金收益，如果融资（资产证券化）成本约占未来租金收益的5%，则从成本投资到盈利，快的话需要3年时间，慢则需要经历10年的时间，同时为了保证期间收益和资金链正常运转，需要长租公寓有稳定的租金价格和较高的入住率，以上海为例，上海中估联信息技术有限公司等组成的上海住房租赁价格指数监测办公室，利用大数据手段，对上海住房租赁市场进行监测分析，2017年上海市住房租赁价格指数总体回落后逐步企

图2. 上海住房租赁价格指数走势图



租金价格的下行将给长租公寓主体带来巨大的挑战。**第二，回报率较低**，主体开发或运营商在分配完以上列出的租金收益的成本，再除去税费和折旧等其他成本后，预期的净租金回报率将小于5%，远远低于美国8%至10%的水平，更无法与传统的房地产买卖市场的高周转高盈利相比。**第三，成本控制难度系数高**，长租公寓市场在短期内快速扩张，但长租公寓市场从拿房、采购、装修、收租、维修、保洁到退租的整个供应服务链很大，成本控制难度较高，稍有不慎将导致资金链断裂甚至大幅亏损。**第四，市场规范不够完善**，最近被爆出的“爱公寓”便是选择以“骗贷”形式完成资金运作，市场大多数的长租公寓公司采取的都是金融平台交租方式，租客可以自行选择“押一付三”或“押一付六”的普通交租模式，而“爱公寓”的工作人员

⑤ 数据来源：链家研究院 租赁比例：租房人群在城市人群中的分布占比

⑥ 中估联数据整理

⑦ 上海住房租赁价格指数监测办公室

信息向元宝e家贷出了一年的房租，隐瞒了贷款实情，在快速扩张和运营不善的情况下发生资金链断裂，而不知情的租客则需要承担资金链断裂所留下的上千万的债务，针对租房市场的乱象，长租公寓市场急需国家层面的法制手段进行规范。

综上长租公寓的资金链隐患主要在于，资金投入大回报低，企业只注重规模化扩张，缺少长期运营思维，难以发掘盈利点，同时市场没有得到有效的监管。

未来资金链的出路在哪里?如何盘活长租公寓的资金链?

从盈利端看，长租公寓的盈利来源除了主要的租金收益以外，还可以拓展服务端收益，**长期来看，服务端收益带来的额外收益可以成为长租公寓企业未来主要的赢利点，能够有效解决长租公寓回报低的痛点。**如管理和生活服务以及租客社区衍生服务，以自如的分散式公寓“自如友家”为例，先后推出了39元房间打扫自如优品家具商城、自如安心搬家等一系列增值服务，而自如友家的消费升级产品“自如寓”，还

配备了公共活动空间、健身房、会议室，提供24小时安保、代收快递、社群服务等，目前，自如拥有1100人的保洁队伍、每月提供搬家服务超过8000次，而这些额外的服务都是自如利润的重要来源。

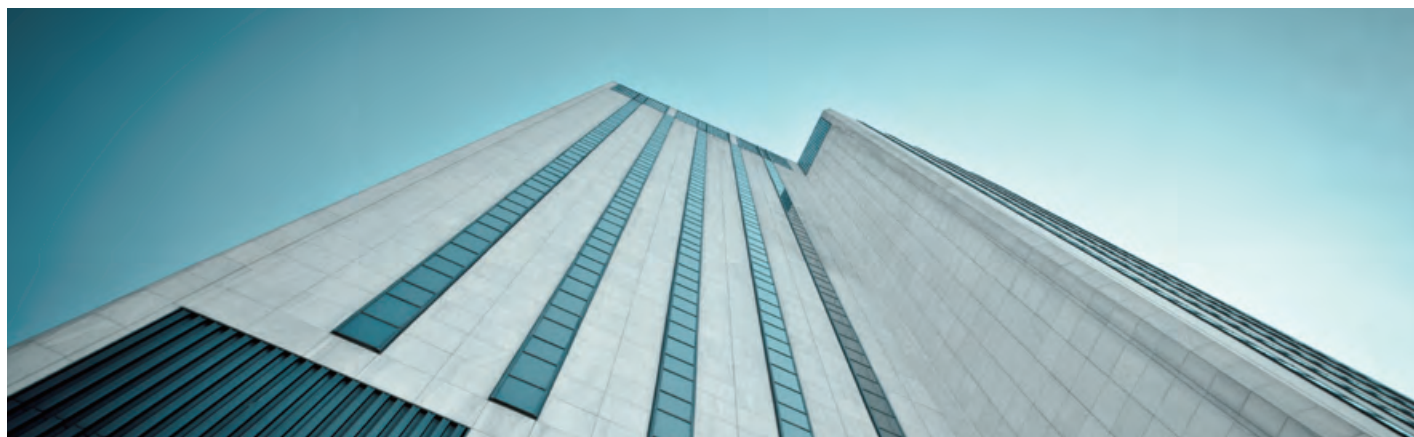
从成本端看，第一，土地成本作为长租公寓成本的主要部分，占未来总收入的一半以上，高额的土地价格无疑是长租公寓主体的沉重负担，因此，未来仍需政府在土地价格上做出进一步的让步，才能给长租公寓市场留下更大的盈利空间，解决前期投入巨大的困局。**第二，融资成本方面**，我国长租公寓资产证券化产品中，类REITs的占比最大，通过对比国内类REITs与国外的标准化REITs可以发现，我国目前资产证券化产品的发行对象范围仍然较小，多为私募形式，募集范围一般在200人以下，其次我国的类REITs面临双重缴税负担，这在无形中都增加了融资成本，因此我国应该针对资产证券化产品设计出合国情的政策法规，统一标准从而减少长租公寓主体融资成本，增加参与主体，分散风险。

表4 标准化REITs与类REITs特征比较

	REITs	类REITs
交易结构组织形式	直接持有物业资产	间接持有物业资产
税负水平	税收优惠	所有权转移发生的税负
运营方式收入来源	产品存续期内购买新的物业资产	仅限于基础物业公司的运营收入，产品到期退出时物业资产的处置收入或原始权益人支付的权利对价
收益分配方式	应税收益的90%以股利或分红形式分配给投资者	优先级、次级等多种类别的收益类型，大部分资产处置的收益分配权由次级或称权益级享有，不能享受增值。
募集形式	投资人范围广，投资期限长，大于100人	多为私募形式，募集范围一般在200人以下

从市场规范看，当前我国长租公寓的发展还处于初步阶段，虽然有各方面的利好政策，却没有完善的市场法律规范其发展，这也是目前长租公寓乱象出现的主要原因，我国可以学习借鉴欧美等住房租赁体系较为成熟的国家经验，从承租人和出租人两方面的利益出发规范市场发展。

综上所述，“租赁时代”的到来又是一个“时势造英雄”的时代，但长租公寓市场尚未形成良好的盈利模式和成熟的资金链体系，未来仍需健全的市场规范、创新的运营盈利模式和充足的资金支持。对长租公寓主体来说，未来长租公寓市场仍充满着机遇与挑战。



中美贸易战：影响房价的两个逻辑

文 / 颜莉

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

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

一、价格逻辑：人民币汇率贬值后房价预期如何



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

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

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



二、GDP逻辑：人民币汇率贬值和中美贸易战对房价的影响

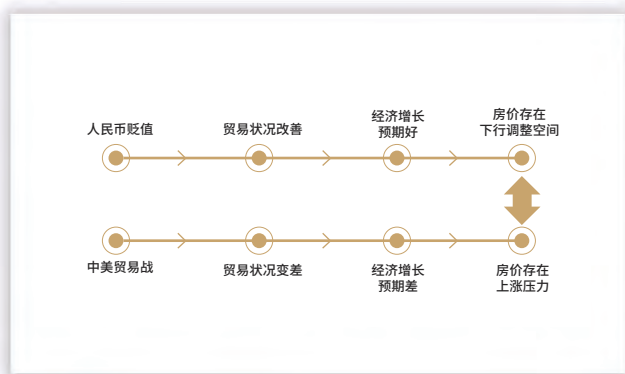


大外汇汇率属于进出口部门的价格水平,房价属于投资部门的价格水平。与政府购买、消费一起是GDP的重要组成。由于GDP增长率是各国经济目标之一,为了保证适度的经济增长,在某些部门难以获得增长,甚至是出现大量下滑的情况下,通过刺激其他部门来获得经济增长。2014年刺激房地产增长,正是基于实体经济不济、出口大面积下滑的经济预期。

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

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

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



三、两个逻辑背后是权重差异，关键仍是供给侧改革如何持续发力

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

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

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

可见，两个逻辑综合看来，一负一正，哪个因素的权重更



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

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

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

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



大数据视角下城市竞争力排行榜

文 / 余燕青

一、指标体系构建

城市竞争力本质上是为城市在其所从属的区域内进行资源优化配置的能力, 战略目标是促进区域和城市经济的高效运行和持续高速增长。城市竞争力的概念可理解为: 在社会、经济结构、价值观、文化、制度政策等多种因素综合作用下创造和维持的, 一个城市为其自身发展在其从属的区域的大区域中进行资源优化配置的能力, 从而获得城市经济的持续增长。本文研究的城市竞争力范围为地级行政单位及以上的近300个城市, 采取

的是2016年的宏观数据。

明确了城市竞争力的本质和研究范围, 可以选择相应综合评价方法和构建相应的城市竞争力指标体系。反映一个城市综合竞争力的因素很多, 以经济、产业、科技、开放最为重要, 反映的是城市实力强弱的硬实力, 其次是金融环境、基础设施、政府管理、国民素质、环境保护等, 反映的是城市建设水平的软实力。城市竞争力指标体系建立如下表所示:

城市竞争力指标体系

一级指标	二级指标	指标说明
城市综合经济实力	经济总量	地区生产总值GDP
		人均GDP
		人口密度
	城市发展情况	城镇化率
		常住人口/户籍人口
		GDP增长率
		固定资产投资率
	资本实力	人均人民币存贷款量
		房地产投资完成额
	居民收入	城镇人口人均可支配收入
	市场购买力	人均社会零售总额
产业竞争力	产业结构	产业结构优化TS-TL
		二三产从业人员占比
		工业企业数量
	产业结构效益	高端产业专业度
		工业资产利润率
科技竞争力	科技队伍	工业固定资产产值率
		普通高等学校数量
		普通高校专职教师数
		普通高等学校在校学生
		博士点数量
		硕士点数量
	科技投入	国家重点学科数量
		院士数量
	科技成果	财政科技和教育支出
		财政科技支出占比
金融环境	上市公司数量	上市公司数量
	金融从业人员	金融从业人员数量
		金融从业人员占比

一级指标	二级指标	指标说明
基础设施	能源	城乡居民人均用电量
	通讯	人均邮政业务量
		人均电信业务量
	交通	公路客运量
		公路货运量
道路	人均道路面积	
国民素质	健康素质	居民人均用水量
		人均排水管道长度
		人均排水管道长度
政府作用	文化素质	每万人普通高校学生
		每万人医院数量
	就业情况	每万人床位数量
每万人医生数量		
对外开放成都	财政情况	失业率
		公共财政收入
	管理水平	公共财政支出
一般公共服务支出占比		
环境质量	经济外向度	财政依存度
		外贸依存度
	吸引外资的能力	进出口总额
		工业外商企业产值率
水环境质量	绿化情况	人均实际利用外资金额
	垃圾处理情况	建成区绿化覆盖率
		生活垃圾无害化处理率
	大气状况	一般工业固体废物综合利用率
单位产值二氧化硫排放量		
水环境质量	单位产值废水排放量	
	污水处理厂集中处理率	

二、数据获取、指标计算和数据预处理

数据获取渠道多样,主要分为两类,一类来自统计年鉴和统计公报,另一类来自网上数据爬取。年鉴类主要有中国城市统计年鉴、各省市统计年鉴和各城市统计公报。网上数据爬取获得的数据主要为,高等院校的博士点、硕士点、国家重点学科与院士数量,上市公司数量(包括A股、新三板、港股、美股中的中国公司)。指标数据类型,也主要分为两类,一类是根据原始数据计算得到的指标,多为相对指标,另一类则为原始数据,多为绝对量指标。

对于相对指标,需要一定的行业知识。其中:产业结构优化指标TS-TL则是一种量化衡量一个城市或区域产业结构优化水平的指标,TS表示产业结构高级化水平,TL表示产业结构偏离度,两者的差,表示产业结构的优化水平。具体详见《城市化与产业结构优化互动效应的统计研究_沈蒙娅》。高端产业专业度是,一、根据城市各个行业的从业人员份额,计算得到城市的每个行业的专业化程度;二、城市产业结构具有由低级向高级的发展趋势,采用信息传输、商务服务业和制造业等三个高级行业的专业度的加权平均作为高端产业的专业度。工业资产利润率是工业企业利润总额占流动资产和固定资产的总和的占比,反映城市工业企业的盈利能力。工业固定资产产值率是指工业总产值与固定资产之间的比率,反映工业生产设备能力和时间的利用的效果。工业外商企业产值率是指除本地企业以外工业企业的工业总产值占所有工业总产值的比率,反映外资工业企业在本地的贡献度,也突出表现了城市的经济外向度。外贸依存度是进出口总额在GDP中的占比,不仅表明一国经济依赖于对外贸易的程度,还可以在一定程度上反映城市或区域的经济水平以及参与国际经济的程度。一般公共服务支出占财政支出的比重是逆指标,这一指标越高,一般意味着更少比例的经费投入到科研、教育和社会保障等城市管理事务方面,而较大地投入在保障机关事业单位正常运转上,反映了政府的管理水平。财政依存度是指财政收入占GDP的比重,综合反映一个经济运行质量和经济结构优劣的重要参数,该值越高,标明该地区经济运行质量越好。

一级指标权重

综合经济	综合经济	综合经济	综合经济	综合经济	综合经济	综合经济	综合经济	综合经济
21.3%	15.8%	17.4%	17.0%	9.5%	4.7%	3.6%	5.9%	4.7%

获取到的数据,需要先进行一定的预处理,一、检查数据分布情况,对于有异常情况的数据,进行进一步的考察,确定是否数据有误;二、数据统一化处理,由于数据来源不一,存在统计口径不同、单位不同,量纲不同等情况,需要进行统一化处理;三、数据空值补充处理,对于有些城市的某些指标确实难以获得的,可以采取一定办法进行补充,一般有平均值补充、最小值补充、最大值补充等办法;四、数据标准化处理,对于不同的算法模型,采用的标准化方法不一,为了保证数据权重的正负一致,往往会对数据进行min-max标准化,而因子分析,往往会进行z-score标准化,本文对于不同的计算流程和方法会选择相应的标准化方法。

三、综合评价算法与结果检验

对于多指标综合评价方法,除了指标的建立,其中更为重要的是指标权重的确定。目前,确定指标权重的方法主要有三种:主观赋权法、客观赋权法和主客观结合赋权法。其中主观权重确定方法有:专家打分法、层次分析法和模糊综合评价法等。客观权重确定方法有:主成分分析和因子分析法、变异系数法、灰色关联系数法、熵权系数法和局部变权法等。

由于综合评价优劣的关键在于权重的确定,无论采用何种方法,都不能忽视主观权重和客观权重的任何一个方面。本文主要采用客观权重确定方法中的主成分分析和因子分析方法,再根据数据质量情况对部分指标权重进行适当调整,其中基础设施、环境质量、国民素质和政府作用等指标数据缺失较多,往往以均值或最小值补充,所以这几个一级指标的权重会相应的调小些。

具体评价方法流程:

一、按一级指标分组,对其下的三级指标进行因子分析,得到公共因子,可以理解为隐藏的二级指标,再根据方差贡献度,得到一级指标的打分;二、同样地,再对所有的一级指标打分值进行因子分析,得到最终的城市竞争力评价分值;三、以因子分析得到的城市评分作为因变量,一级指标的分值作为自变量,进行回归分析,得到每一个一级指标的权重系数。如此便得到了初步的指标权重和城市竞争力评价分值;四、对评价结果进行分析,调整第一步三级指标的筛选,选出最优的三级指标组合;五、对数据质量较差的,缺失严重的一级指标的权重进行适当调整。

四、结果分析

1. TOP100城市的综合评价结果如下：

城市竞争力排名TOP100

城市	排名	评分	城市	排名	评分
上海市	1	100.00	昆明市	31	58.96
北京市	2	99.54	泉州市	32	58.49
深圳市	3	90.37	南通市	33	58.26
广州市	4	85.68	嘉兴市	34	58.03
天津市	5	80.18	太原市	35	57.78
苏州市	6	78.20	烟台市	36	57.61
杭州市	7	77.49	哈尔滨市	37	57.47
南京市	8	77.42	石家庄市	38	57.36
武汉市	9	76.51	惠州市	39	56.98
成都市	10	74.81	镇江市	40	56.50
重庆市	11	72.90	温州市	41	55.99
西安市	12	72.16	金华市	42	54.97
宁波市	13	71.39	贵阳市	43	54.81
东莞市	14	70.75	绍兴市	44	54.73
厦门市	15	70.38	威海市	45	54.57
郑州市	16	70.30	芜湖市	46	54.37
珠海市	17	70.16	南宁市	47	54.25
长沙市	18	69.97	呼和浩特市	48	54.07
青岛市	19	68.52	海口市	49	53.65
济南市	20	68.52	兰州市	50	53.30
无锡市	21	67.40	乌鲁木齐市	51	53.09
大连市	22	64.69	扬州市	52	53.09
佛山市	23	64.37	淄博市	53	52.63
合肥市	24	63.30	三亚市	54	52.46
常州市	25	62.77	湖州市	55	52.30
福州市	26	62.24	台州市	56	51.87
中山市	27	61.67	舟山市	57	51.84
南昌市	28	61.11	银川市	58	51.83
沈阳市	29	61.08	徐州市	59	51.71
长春市	30	59.15	东营市	60	51.61

城市	排名	评分	城市	排名	评分
泰州市	61	51.59	临沂市	81	46.20
鄂尔多斯市	62	50.61	株洲市	82	46.03
江门市	63	50.13	九江市	83	45.94
潍坊市	64	50.03	泰安市	84	45.62
马鞍山市	65	50.00	克拉玛依市	85	45.58
包头市	66	49.80	铜陵市	86	45.16
拉萨市	67	48.95	秦皇岛市	87	45.13
漳州市	68	48.68	蚌埠市	88	45.08
淮安市	69	48.29	龙岩市	89	44.77
湘潭市	70	48.19	新余市	90	44.67
盐城市	71	48.17	宣城市	91	44.36
丽水市	72	47.74	济宁市	92	44.32
莆田市	73	47.52	聊城市	93	44.25
廊坊市	74	47.37	日照市	94	43.96
汕头市	75	47.34	柳州市	95	43.96
唐山市	76	47.20	乌海市	96	43.93
衢州市	77	46.85	北海市	97	43.86
西宁市	78	46.54	保定市	98	43.67
洛阳市	79	46.34	黄山市	99	42.66
连云港市	80	46.30	德州市	100	42.58

2. 分指标分析

按科技竞争力排名,科技竞争力考量了城市的科技人员水平、科技投入和科技成果等因素,名校多、科技投入足、产出大的城市往往会排在前面,其中武汉、西安、重庆、济南进入了前十,而深圳却排在20名。从人才大战来看,西安培养了很多人才,但很难留住人才,西安“抢人”或许只是想留住人。“移民”城市——深圳的大学资源薄弱,自然需要对外吸引人才,所以深圳对人才的优惠政策自然好于北京和上海。

科技竞争力排名	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	20
城市	北京市	上海市	武汉市	广州市	西安市	南京市	成都市	天津市	重庆市	杭州市	深圳市

按综合经济排名,综合经济考量了经济总量、城市发展水平、资本实力、居民收入和市场购买力等因素,反映一个城市的整体的经济发展水平,排在前十的城市都是经济实力最强的城市。除了一线城市,入榜的还有杭州、苏州、南京、天津、武汉和成都。

综合经济排名	城市
1	上海市
2	北京市
3	深圳市
4	广州市
5	杭州市
6	苏州市
7	南京市
8	天津市
9	武汉市
10	成都市

按对外开放水平排名,对外开放水平考量了城市经济对外贸的依赖程度和吸引外资的能力,港口型、国际型的城市会比较受外资青睐。苏州、厦门、东莞、珠海、天津、宁波都是沿海港口型城市,北京和广州被挤出了前五。

对外开放水平排名	城市
1	上海市
2	深圳市
3	苏州市
4	厦门市
5	东莞市
6	珠海市
7	北京市
8	天津市
9	宁波市
10	广州市

按产业竞争力排名,产业竞争力考量了产业结构的合理性及高级程度和产业结构的效益水平,反映了一个城市产业的综合实力,苏州、佛山、东莞、宁波等制造业产业强市挤进了前十,苏州更是挤掉了广州,跻身第四。

产业竞争力排名	城市
1	深圳市
2	上海市
3	北京市
4	苏州市
5	广州市
6	佛山市
7	东莞市
8	杭州市
9	宁波市
10	南京市

按金融环境排名,金融环境考量了城市金融从业人员和上市公司数量等因素,上市公司多、金融从业人员占比高说明城市的金融环境好,城市对金融产业支持力度大。值得注意的是,天津、济南、重庆和宁波进入了前十。

金融环境排名	城市
1	北京市
2	上海市
3	深圳市
4	天津市
5	杭州市
6	广州市
7	济南市
8	重庆市
9	宁波市
10	成都市



3. 城市竞争力排名与房价：

城市竞争力与房价排名

城市	竞争力排名	房价	房价排名	城市	竞争力排名	房价	房价排名
上海市	1	52947	2	昆明市	31	9660	47
北京市	2	58656	1	泉州市	32	11282	34
深圳市	3	52847	3	南通市	33	11160	37
广州市	4	30973	6	嘉兴市	34	13322	25
天津市	5	30199	7	太原市	35	9370	50
苏州市	6	17993	15	烟台市	36	9908	44
杭州市	7	36526	4	哈尔滨市	37	8276	64
南京市	8	27132	9	石家庄市	38	16341	17
武汉市	9	17206	16	惠州市	39	9783	45
成都市	10	13634	22	镇江市	40	8788	58
重庆市	11	9042	55	温州市	41	15415	18
西安市	12	11241	35	金华市	42	12366	27
宁波市	13	18798	14	贵阳市	43	7605	72
东莞市	14	11916	28	绍兴市	44	11851	31
厦门市	15	35192	5	威海市	45	9370	51
郑州市	16	13502	23	芜湖市	46	7803	68
珠海市	17	19079	13	南宁市	47	8852	56
长沙市	18	8411	62	呼和浩特市	48	8425	61
青岛市	19	26311	10	海口市	49	10640	39
济南市	20	19349	12	兰州市	50	7577	73
无锡市	21	10890	38	乌鲁木齐市	51	7197	79
大连市	22	14009	21	扬州市	52	11861	30
佛山市	23	11867	29	淄博市	53	7787	69
合肥市	24	14300	20	三亚市	54	24961	11
常州市	25	11789	32	湖州市	55	9559	48
福州市	26	27388	8	台州市	56	10577	40
中山市	27	9183	53	舟山市	57	11197	36
南昌市	28	10114	42	银川市	58	5833	100
沈阳市	29	7737	70	徐州市	59	10107	43
长春市	30	7250	78	东营市	60	6657	89

城市	竞争力排名	房价	房价排名	城市	竞争力排名	房价	房价排名
泰州市	61	9707	46	泰安市	84	9453	9453
鄂尔多斯市	62	5520	112	铜陵市	86	6339	6339
江门市	63	7120	81	秦皇岛市	87	7466	7466
潍坊市	64	6128	96	蚌埠市	88	5932	5932
马鞍山市	65	5470	114	宣城市	91	6201	6201
包头市	66	5650	106	济宁市	92	6666	6666
淮安市	69	8808	57	聊城市	93	8475	8475
盐城市	71	8440	60	日照市	94	7169	7169
丽水市	72	13142	26	柳州市	95	6759	6759
莆田市	73	13442	24	乌海市	96	3129	3129
廊坊市	74	14508	19	北海市	97	5108	5108
唐山市	76	8286	63	保定市	98	11533	11533
临沂市	81	5993	97	黄山市	99	7625	7625
株洲市	82	4516	131	德州市	100	6924	6924
九江市	83	4552	130	张家口市	207	10430	10430

总体来说,竞争力排名靠前的城市,房价相对也较高,竞争力排名100名之外的城市只有张家口房价过万。竞争力排名相对房价排名正向偏差较大的(即竞争力排名较房价更加靠前)主要城市有:长春、重庆、长沙、银川、沈阳、贵阳、乌鲁木齐、哈尔滨、中山、西安、兰州、无锡、昆明、太原、东莞、南昌、成都、苏州。这些城市的综合实力较强,具有较大的房价支撑能力,而房价相对偏低,具有较大的上涨潜力,其中重庆、长沙竞争力排名都在前20,但房价却不足1万,与哈尔滨、合肥、太原相当,东莞、苏州、成都也具有较强的增长潜力。然而,房价相对城市竞争力偏高的城市往往是经济核心的周边热点城市或是旅游热点城市,如:保定、廊坊都是环京周边城市,受溢出效应影响,虽然排名靠后,但房价不逊色于多数二线城市;三亚、厦门、青岛、黄山都是旅游热点城市,其中三亚房价高达25000元,仅次于青岛、南京等重点城市,厦门房价高达35000,跻身全国前五,仅次于杭州,高于广州和天津。还有部分省会,如福州、石家庄具有较高的房价。见下表:



房价可能被低估的城市

城市	竞争力排名	房价排名	房价
苏州市	6	15	17993
成都市	10	22	13634
重庆市	11	55	9042
西安市	12	35	11241
东莞市	14	28	11916
长沙市	18	62	8411
中山市	27	53	9183
沈阳市	29	70	7737
长春市	30	78	7250
太原市	35	50	9370
哈尔滨市	37	64	8276
贵阳市	43	72	7605
兰州市	50	73	7577
乌鲁木齐市	51	79	7197
银川市	58	100	5833

房价可能被高估的城市

城市	竞争力排名	房价排名	房价
厦门市	15	5	35192
青岛市	19	10	26311
福州市	26	8	27388
石家庄市	38	17	16341
三亚市	54	11	24961
舟山市	57	36	11197
丽水市	72	26	13142
莆田市	73	24	13442
廊坊市	74	19	14508
保定市	98	33	11533
黄山市	99	71	7625
张家口市	207	41	10430

城市常住人口流动与房价走势分析

——利好篇

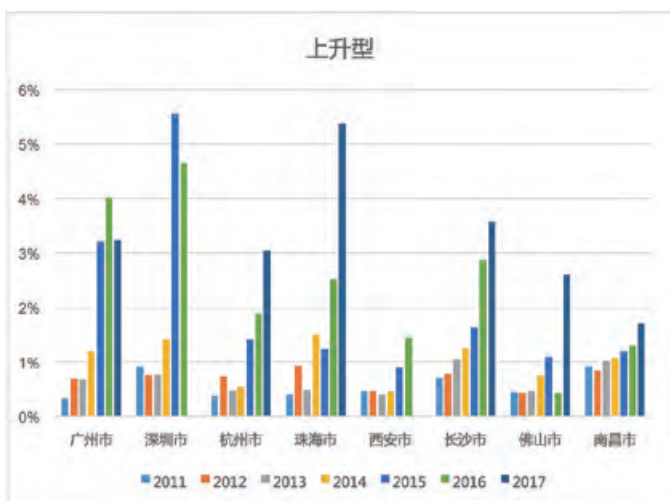
文 / 王子涵

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。

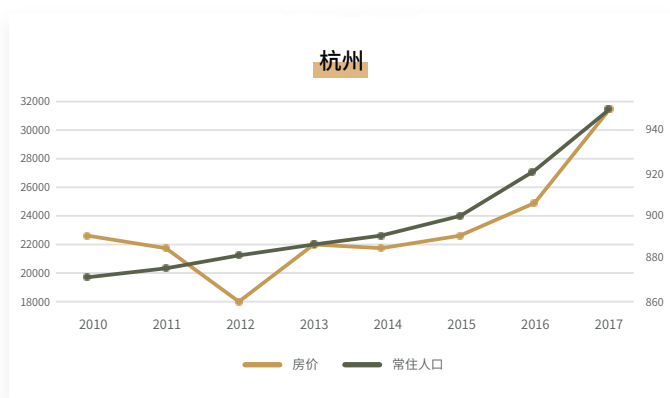
本部分主要关注常住人口流动与房价走势利好于自身综合发展的城市

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

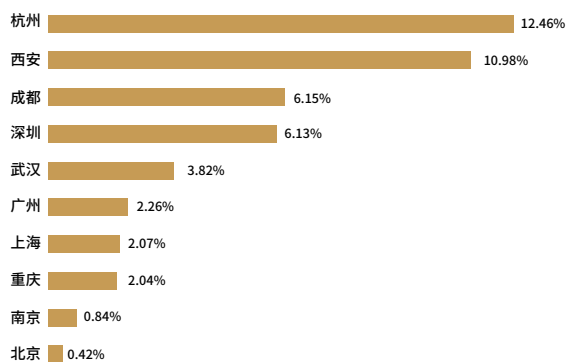
城市	综合经济	金融环境	产业竞争	城市综合竞争力	房价水平
深圳市	3	3	1	3	3
广州市	4	6	5	4	6
杭州市	5	5	8	7	4



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。

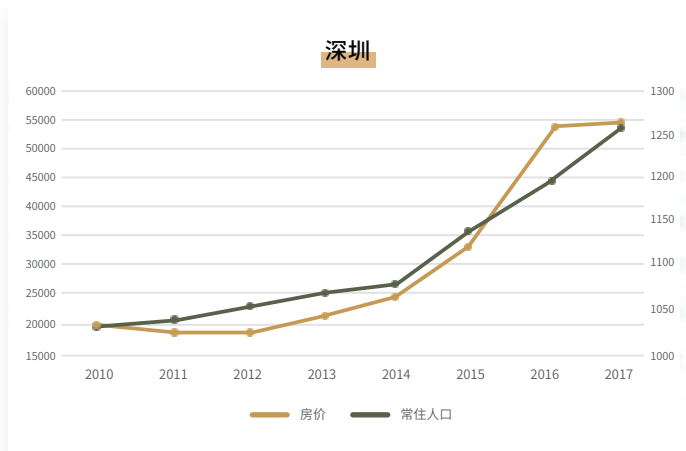
全国重点城市互联网工程师净流入分布TOP10



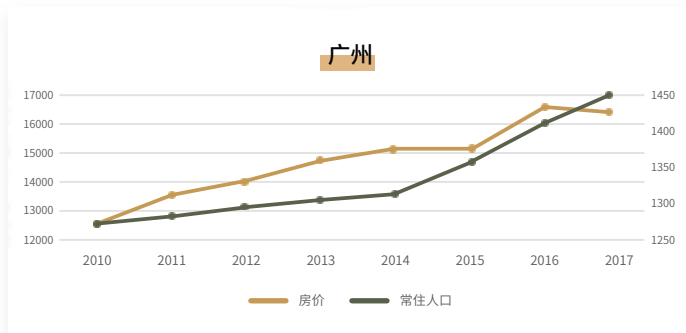
而从总体人口数据来看,杭州常住人口环比增速也从2011年的0.38%不断攀升,至17年人口增速已达3.05%。杭州市开放的人口政策,薪资收入,以及相对较低的房价,使得其人口吸引力十分强大。人才的大量涌入不仅推动城市本身的综合发展,也推动杭州的房价水平。杭州房价在2010至2015年间波动持平的过程后,2017年环比增速已达26.86%。

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。



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。



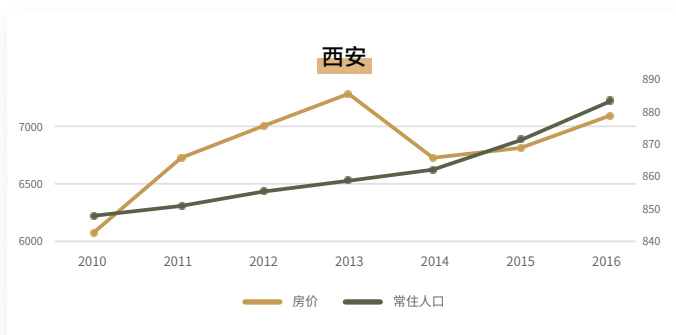
广州作为老牌一线城市,在享受人口增长所带来的红利同时,城市人口尚未达到饱和。18年1月,广州再颁布新的落户政策,进一步放宽人口入户,尤其是针对高校毕业生等高层次人才的引进,在这些利好消息影响下,广州人口17年环比增速达3.23%。

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。

(二) 西安、长沙:人口“争夺战”政策下的暂时赢家

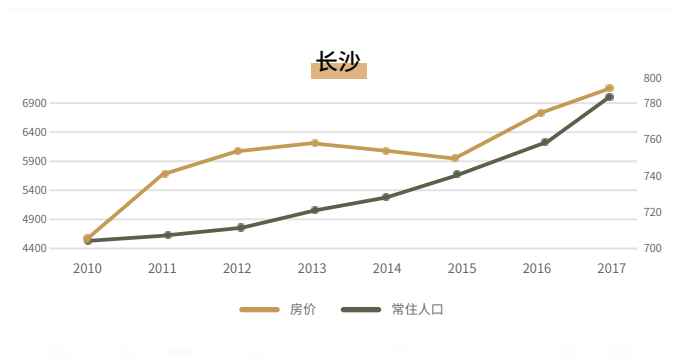
2017年初,自武汉率先颁布了城市引进人才的特殊优惠政策后,一场遍及全国各大城市的人才“争夺战”拉开帷幕。



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。

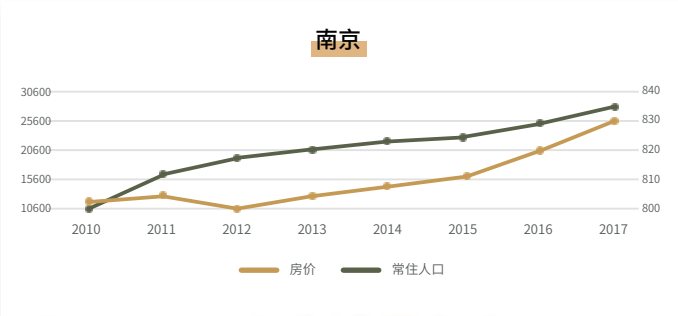
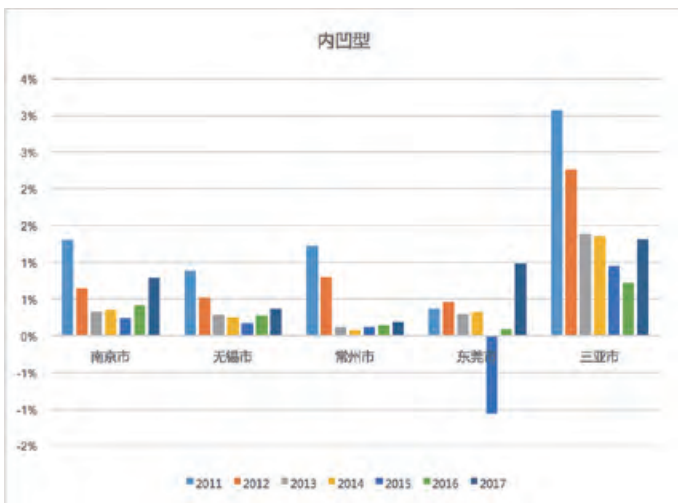
与西安类似，长沙房地产市场在2013至2015年间也曾有一段回落时期，当地住宅市场去库周期一度达到18个月以上。15年，全国房价在去库存的政策导向下应声而涨，在此大背景下，长沙住宅市场仍用了一年半的时间才走出库存量过大的泥潭，房价在16年开始回升。17年底长沙住宅均价才突破7000元大关。

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。

增速先降后升型

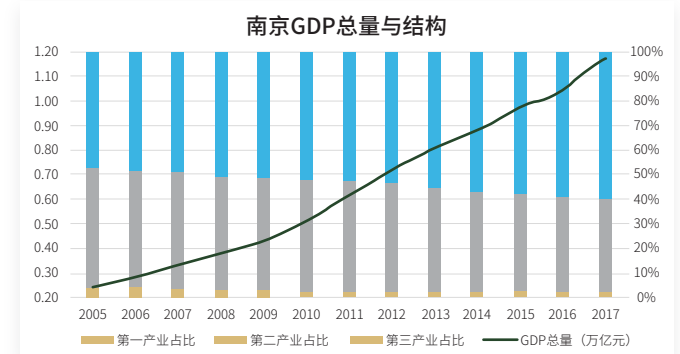
(一)南京:转型阵痛后的城市复苏



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：

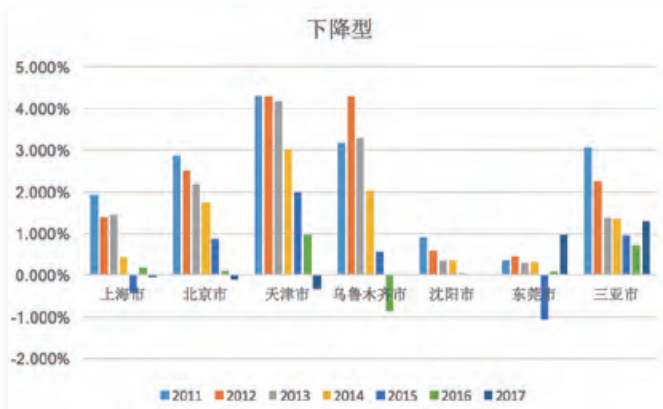
以上城市在近年人口增长速度都保持了稳定上升的势头，相应的其城市发展也因为人才资源的流入有较大的利好空间，受此预期影响，当地城市房价升值空间较大，城市发展前景良好。

城市常住人口流动与房价走势分析

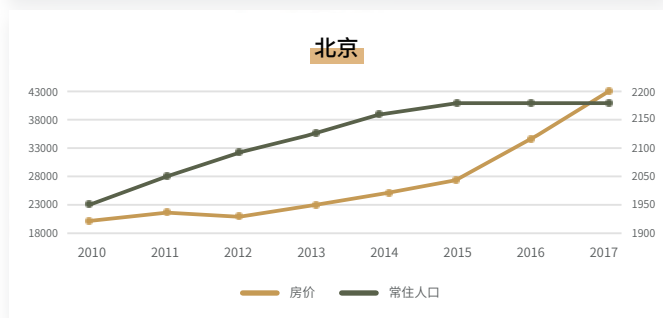
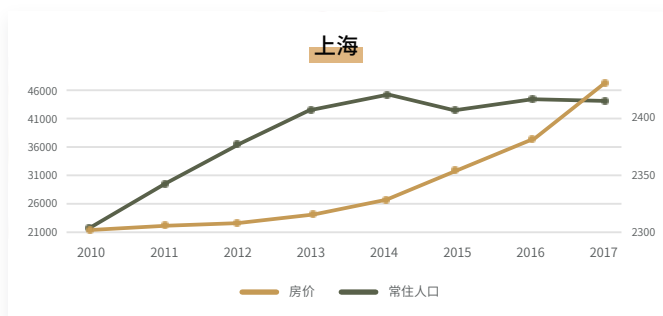
——存疑篇

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。

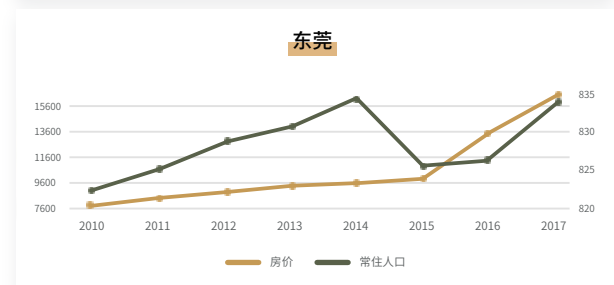
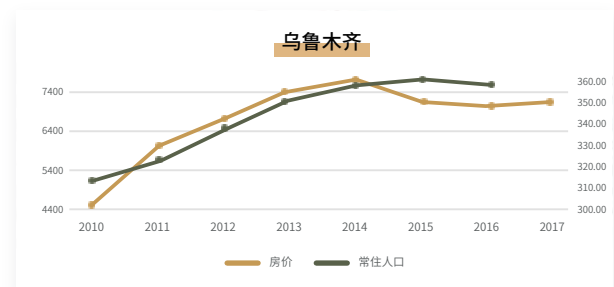
北京上海在经过了多年高速发展后,其人口增长速度与配套发展速度不匹配的矛盾日益明显。根据中房智库研究院的数据显示,北京上海2017年房价收入比分别为25.7与27.98,在全国处于前四的水平。

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

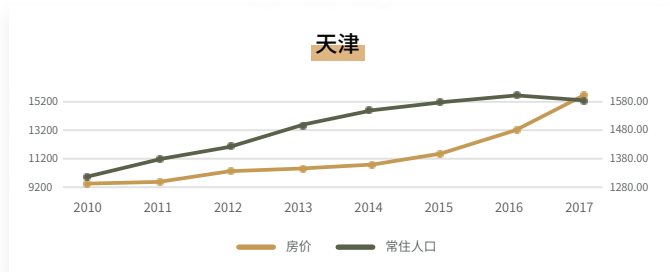
(二) 乌鲁木齐、东莞:特殊政策影响下的断崖式人口流出



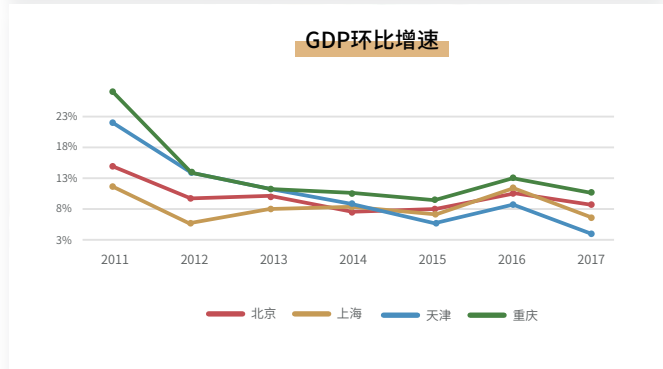
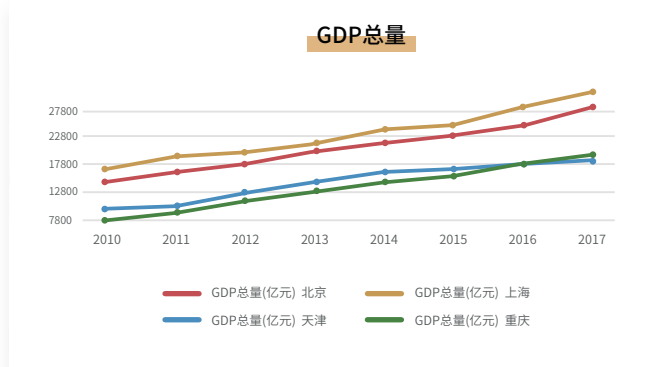
乌鲁木齐的发展在近年受到了较多政治与民族问题的牵连,在2010年至2015年期间常住人口增速快速下滑,15年之后常住人口开始负增长。东莞在2015年因大规模“扫黄打非”的整治行动也出现了常住人口的大跳水,但在16、17年后恢复了人口增速。

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?

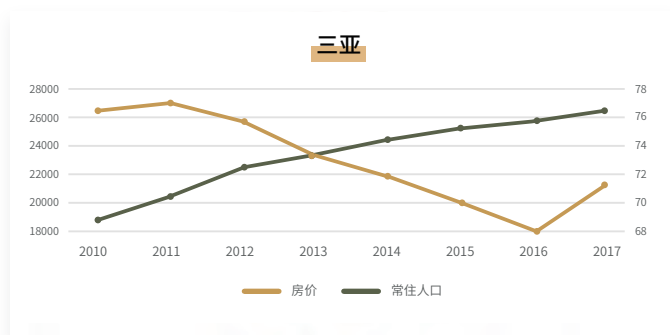


与长三角地区内的苏州与杭州相比,处于京津冀地区内的天津的城市发展面临着相当大的危机。人口增速较慢,房价上升较快,其自身综合实力却在四大直辖市中排名最后,2017年天津GDP总量正式被重庆赶超,GDP环比增速也仅为3.6%。在经济增速不景气的情况下,其飞速上涨的房价与逐渐流失的人口,与北京上海类似的人口走势有着本质差别。



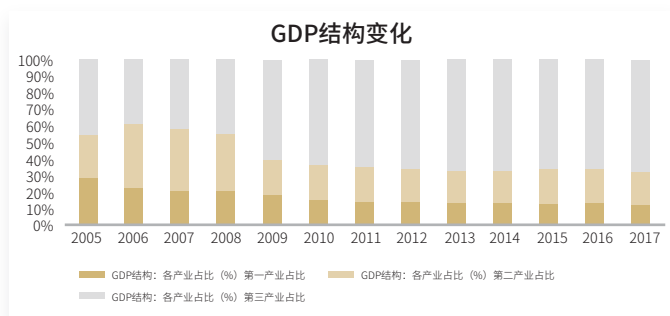
天津在过往享受京津冀地区的发展红利的同时,始终没有寻找足以支撑自身未来发展的产业核心,自身财富增量空间存疑。从10年至13年平均4%的人口环比增速,到17年近6万人的常住人口净流出,而房价增速在16、17年达到16%、18%。在保证城市自身综合竞争力的情况下,房价加速上涨的压力对天津的人才吸引有相当程度的负面影响。留给天津寻找属于自己新定位的时间愈加紧迫。

(四) 三亚:走在“独木桥”上的新型旅游城市



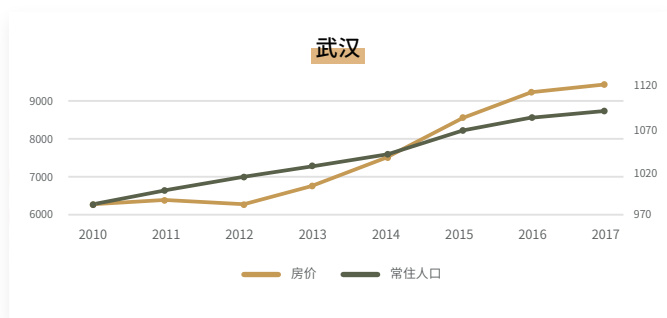
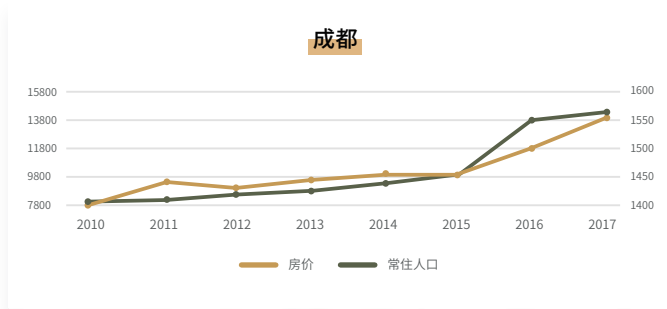
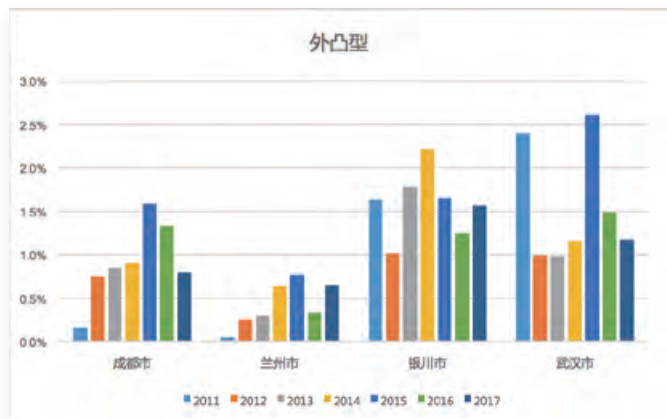
三亚作为热带海滨旅游城市的定位在过去几年间受到了投资客的热捧,但没有城市自身综合实力等产业支撑的房价始终是无本之木,在11年至16年连续大跌,累计跌幅超过35%。其人口增速也随着房价的下滑不断减慢。

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。

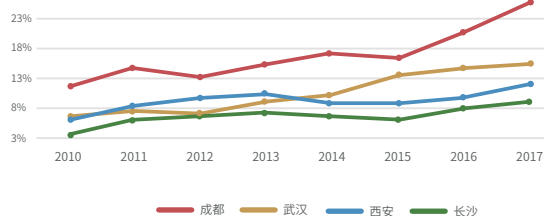
增速持续下滑型



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



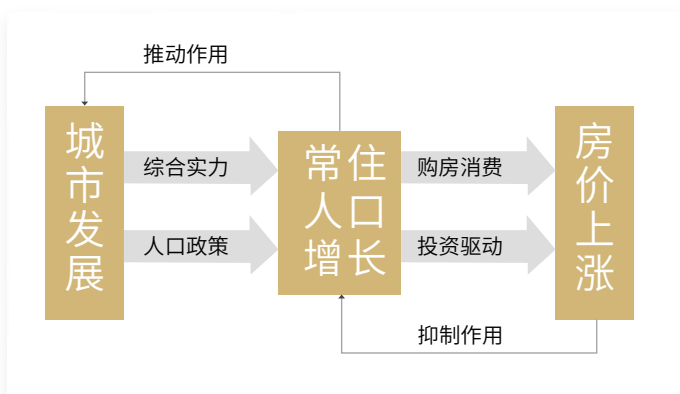
与人口增速的波动情况相比，较为稳定的增速水平可能是各大城市更为期望的城市发展状态，在人口持续平稳增长的城市中，以厦门、郑州、贵阳为首的城市一直保持着高速稳定的人口增长，而苏州、太原、昆明等城市虽然人口增速稳定，但增速幅度较小，可能需要寻找新的增长点来推动城市建设。

相关人口政策

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2018年4月，落户17万人	12.71万
厦门	有户口迁移证或厦门本市院校集体户口页的毕业生，可申请落户		9万
天津	本科及以上学历应届毕业生，被天津的用人单位聘用可申请落户	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		15.7万
宁波	大专以上应届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



全国住宅租赁指数报告

(2018年·10月)

作者：刘杨春雨

目前中国公寓市场占整个房屋租赁市场的比例不超过5%，中国的租赁比例为11.6%，与美国和日本的36.3%和35.3%相比，未来中国租赁的增长空间很大，由于主要租赁需求为流动人口，而目前国内流动人口基数较大，将对租赁市场构成强有力的支撑。粗略估算，2017年底中国城镇化率达58.5%，流动总人口约2.44亿。据专家测算，流动人口在居住地能买到房子的占比约9%，假设流动人口中约60%的人通过租房解决，以人均年租金(600元*12月)作为测算单位，则我国每年将有超过一万亿的租赁市场规模。

虽然租赁市场有政策红利为基，可观的市场规模为饵，融资渠道的进一步扩展，吸引了大量的资金的投入，但是短期内大规模的扩张和较为复杂的产业链的运营，造成了资金链的脆弱，因此未来需加强对城市租金价格的监测。

一、指标体系简介

将宏观层面影响住宅租赁价格的因素分为四类：**城市综合经济实力、产业竞争力、科技竞争力和租赁用地供给**等四大类。

一级指标	二级指标	指标说明
城市综合经济实力	经济总量	反映一个城市的整体经济发展水平
	城市发展情况	
	资本实力...	
产业竞争力	产业结构效益...	产业结构的合理性及高级程度和产业结构的效益水平，反映了一个城市产业的综合实力
科技竞争力	科技队伍	考量了城市的科技水平，名校多、科技投入足、产出大的城市往往会排在前面
	科技投入	
租赁用地供给	成交面积	反映了租赁市场土地供给端的情况
	成交楼面价	
	成交价	

二、指标结果分析：

1.城市综合经济实力

按综合经济排名，除了传统的一线城市，入榜的还有杭州、苏州、南京、天津、武汉和成都，这些强二线城市的经济总量、城市发展水平、资本实力、居民收入和市场购买力都是排在全国城市整体经济发展水平的前列，经济实力雄厚，将会吸引大量的人才进入，城市流动人口的增加将为租赁市场带来大量的需求。

综合经济排名	城市
1	北京
2	深圳
3	上海
4	广州
5	杭州
6	苏州
7	南京
8	天津
9	武汉
10	东莞
11	重庆
12	佛山
13	无锡
14	郑州
15	成都
16	长沙
17	珠海
18	宁波
19	厦门
20	青岛

2.产业竞争力

按产业竞争力排名，苏州、佛山、东莞、宁波等制造业产业强市挤进了前十，苏州更是挤掉了广州，跻身第四。产业竞争力考量了产业结构的合理性及高级程度和产业结构的效益水平。产业实力的加强，高端产业园区的建设及对产业的政策支持，都将为城市带来大量拥有一定产业技术和消费能力的高端人才，构成对租赁市场未来潜力的利好。

产业竞争力排名	城市
1	北京
2	深圳
3	上海
4	苏州
5	广州
6	佛山
7	东莞
8	杭州
9	宁波
10	南京

产业竞争力排名	城市
11	成都
12	中山
13	无锡
14	泉州
15	天津
16	常州
17	温州
18	青岛
19	嘉兴
20	济南

3. 科技竞争力

按科技竞争力排名,武汉、西安、重庆、济南进入了前十。科技竞争力考量了城市的科技人员水平、科技投入和科技成果等因素,名校多、科技投入足、产出大的城市往往会排在前面。

科技竞争力排名	城市
1	北京
2	上海
3	武汉
4	广州
5	西安
6	南京
7	成都
8	天津
9	重庆
10	济南
11	长沙
12	哈尔滨
13	杭州
14	郑州
15	沈阳
16	南昌
17	昆明
18	合肥
19	长春
20	深圳

综上,若从需求端和供给端两方面分析住宅租赁市场潜力:

从需求端来看,流动人口是关键因素,一方面,若一个城市或有较强的经济实力或有较优的产业竞争力或有较高端的科技竞争力,均能够吸引更多的流动人口和高收入的创新性人才,增加当地租赁住房的需求;同时高收入人群租赁需求会带动新的租赁需求的产生,从而推动租赁市场多元化发展。另一方面,限购、租赁保障等行政调控政策在一定程度上为租赁市

场提供了相对稳定的空间,一般来说,大多数非户籍流动人口在最初的几年之内并不具有购买住房的资格和能力,这部份人群就会被推向租赁市场,而完善的租赁保障能够增加流动人口对租赁住房的意愿以及稳定对租赁的长期需求。

从供给端来看,一方面,2017年以来,政府相继出台相关文件鼓励发展住房租赁市场,如《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》和《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,其中共计涉及了14座城市。以上海为例,十三五期间计划出让1300万平方米的租赁住房用地,加大租赁市场土地供给规模。另一方面,政府政策的导向性增加房企布局租赁市场的信心,为租赁市场增添多元化供给渠道。但需留意的是,短时间内大量资本注入租赁市场,将会导致资金链的脆弱,需加强租赁市场的监管。

十三五期间宅地供应规划

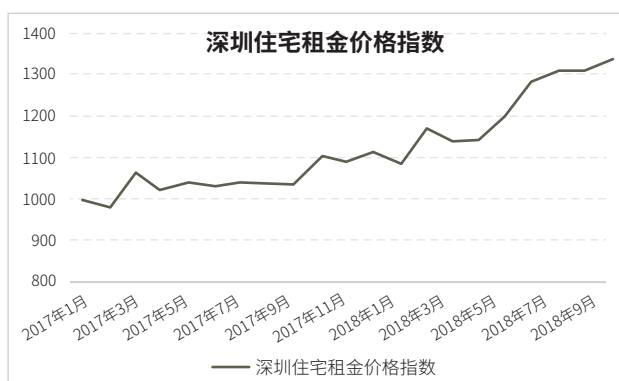
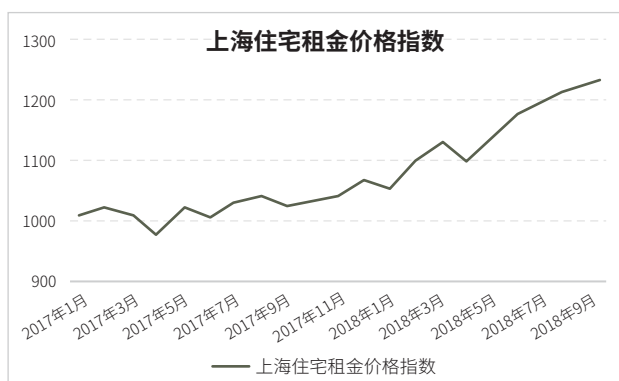
城市	住宅用地 (万平)	租赁住房 (万平)	租赁套数 (万套)	租赁用地 占比
北京	6000	1300	50	22%
上海	5500	1700	70	31%
广州	3200	825	15	26%
深圳	65万套			不低于20%

三、综合分析:

1. 一线城市租金价格及环比走势

一线城市对租赁市场的政策,从土地供给和租赁中介企业的培育,到公积金支持和租购同权等权益保障都较为全面的。目前一线城市对购房限制较严,除需一定的经济积累外,还需满足限购政策中的各项条款,需求被进一步打压。一端是政策趋紧、房价高企、户籍限制、户型需求等方面原因;另一端的租赁市场则是政策扶持倾斜,供给加大,资本注入。未来人们的租房意愿将上升。2018年,一线城市住宅租金价格指数涨势较为明显,尤其是北京、上海。





以上海为例:2018年以来上海住房租赁价格总体呈现上涨趋势,累计上涨17.2%。根据上海市住房租赁价格指数监测系统的数据显示,2018年连续三个季度租金指数呈现上涨趋势,三季度指数达到了1235,超过了基准期的租赁价格指数235个点。

2018年7月1日《上海市住房租赁合同网签备案试行办法》开始施行,上海将全面实施住房租赁合同网签备案制度,国有土地上的住房租赁活动,均应按规定进行合同网签备案。同时,机构租赁政策更加健全与规范,以及经纪人与个人在房地产市场的征信体系建立,上海住房租赁市场将进入快速、规范、有序的发展阶段。2018年,上海市住房租赁市场需求呈现明显增长势头,散租市场供应总量减少,价格出现较大幅度上涨。本次监测,至第3季度成交租赁住房样本约5万套,300万平方米左右,较2018年第2季度,成交套数下降37%,成交面积下降39%。分

析原因主要是散租房源数量减少,使成交套数和面积均出现下降。但住房租赁需求第三季度在增长,就供求结构而言,需求短时间大于供给,也促使住房租赁价格在第3季度出现较大幅度上涨。

预计2018年后阶段上海租赁市场:

一是租赁价格平稳。租金价格由于上半年涨幅较明显,租赁价格下半年会保持平稳或者微涨趋势。

二是租赁成交量下跌。受下半年流动人口回落以及其他城市的人才政策等因素影响,预计下半年租赁需求将有所减少,可能造成成交量下跌。

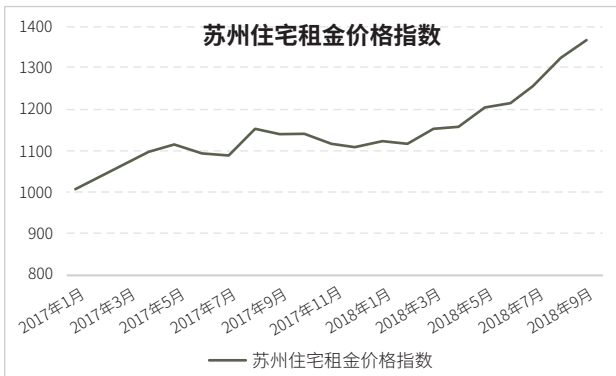
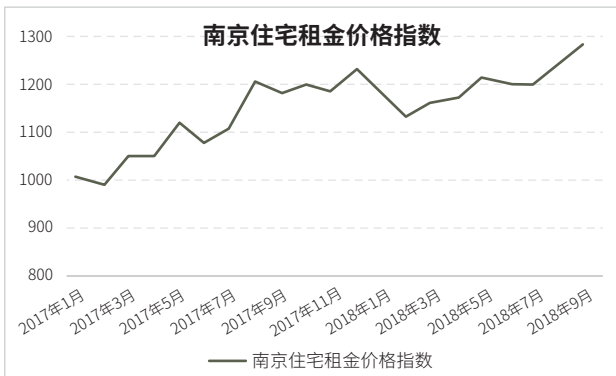
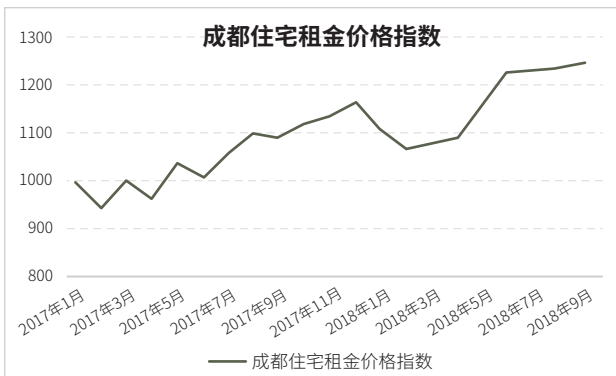
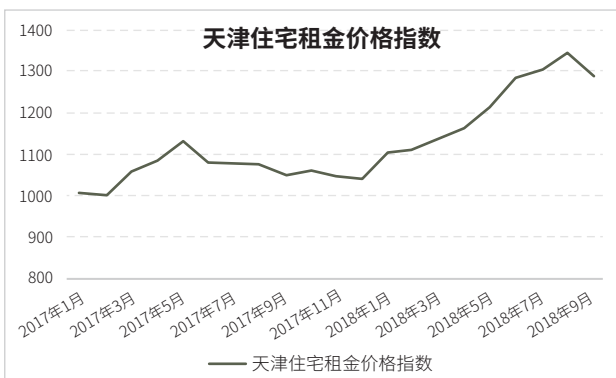
三是分化明显。随着区域成熟度与公共配套的完善,区域、板块租赁价格分化将会更加明显。

得益于政策红利以及房屋租赁领域较低的机构渗透率,长租公寓近几年发展迅猛,未来增长速度将有所下降但仍维持较高水平,由于市场规模极大,短期内不会出现寡头,市场集中度将在很长时间内维持较低水平。与资本结合进行兼并收购与整合的能力是获取竞争优势和走到最后的第二个核心能力。企业或资本方要重视规范化运营,真正去提升品质、提升服务,提升各品牌的竞争力,促进长租公寓市场稳定健康持续发展。

强二线城市租赁价格及环比走势

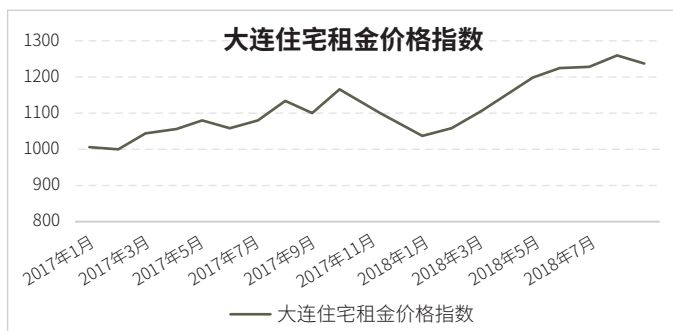
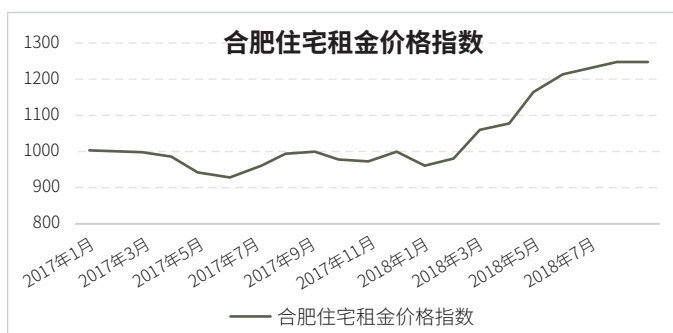
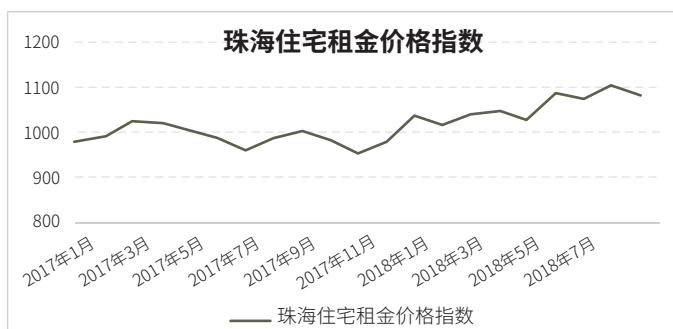
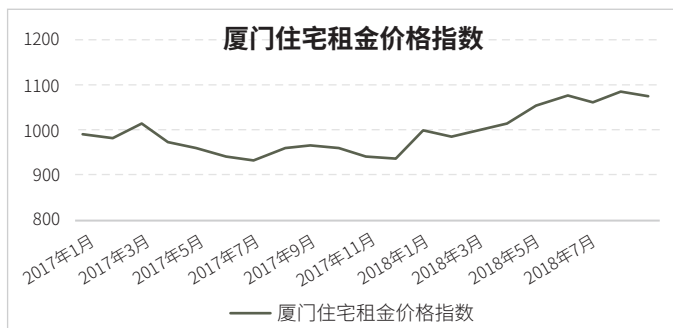
二线城市中,涨幅较为突出的主要分布在中西部的长沙和成都等城市。

以成都为例,从竞争力来看,作为中西部重要的中心城市成都无论是从科技竞争力还是产业竞争力排名都较为靠前,对人口有较强的吸引力。从政策端来看,从去年8月开始成都市发布《成都市开展住房租赁试点工作的实施方案》开始,成都市在供给端增加住房租赁房源,开展REITs试点,降低个人租房税率,在需求端可凭租赁合同备案凭证申请居住证,支持公积金提取支付房租,并建立全市统一的租赁交易服务平台。对租赁市场的健康规范的发展起到良性的推动作用。**又如以东莞为例,**东莞从过去传统的加工贸易为产业支撑的城市成功转型,人才结构发生改变,政府出台各项激励政策吸引高端创新人群,为东莞市吸引了大批应届毕业生,目前城市以90后为租房主力,需求持续增长,但城市内的品牌房企供应租房量仍有较大的缺口,租房市场存在一定的潜力。



的租赁市场仍然缺乏有效的经营管理,面对日益突出的租赁需求,租房市场存在较大的潜力。

三、四线城市户籍人口、流动人口长期看均存在负增长的可能性;同时受前几年三、四线城市去库存计划的影响,这些城市居民的住宅拥有率过高,住宅供应量从长期起来看显然存在供大于求的可能性。所以导致户籍人口及流动人口对租赁市场的需求量并不是很大,住房租赁市场的规模太小,一家稍微大一点的房企就能导致整个市场供给超过需求,难以实现规模效应。所以三四线城市住房租赁市场潜力有限,房租上涨空间也有限。



其他二三线城市

二线城市中,涨幅较为突出的主要分布在环珠海地区的佛山、珠海等城市,以珠海为例,在近几年国家政策的支持下,珠海引入了大量的资金,城市高速发展,产业结构优化,吸引了许多高素质人才,近五年来珠海常住人口数量也有较为明显的提高,常住人口增加近10万人,而面对珠海较高的房价,新兴人才在刚进入城市的时候大多数会选择租赁的方式,但目前,珠海

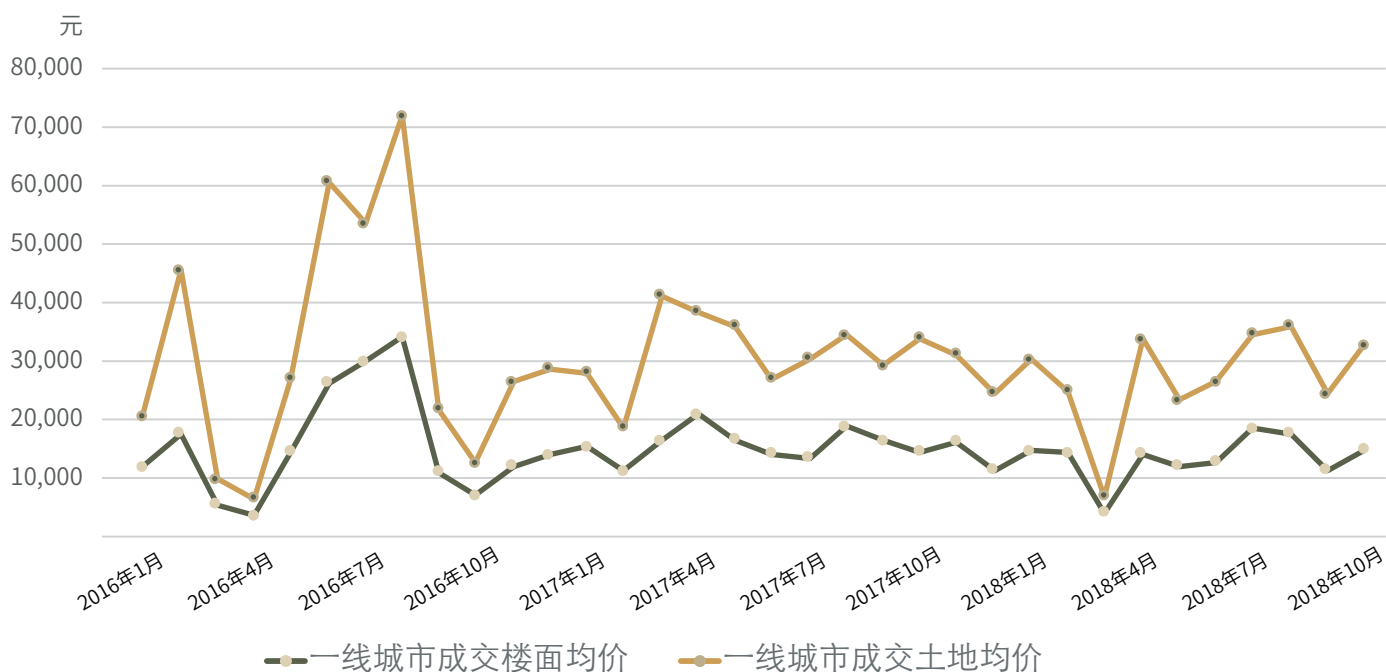
综合数据

宏观经济指标

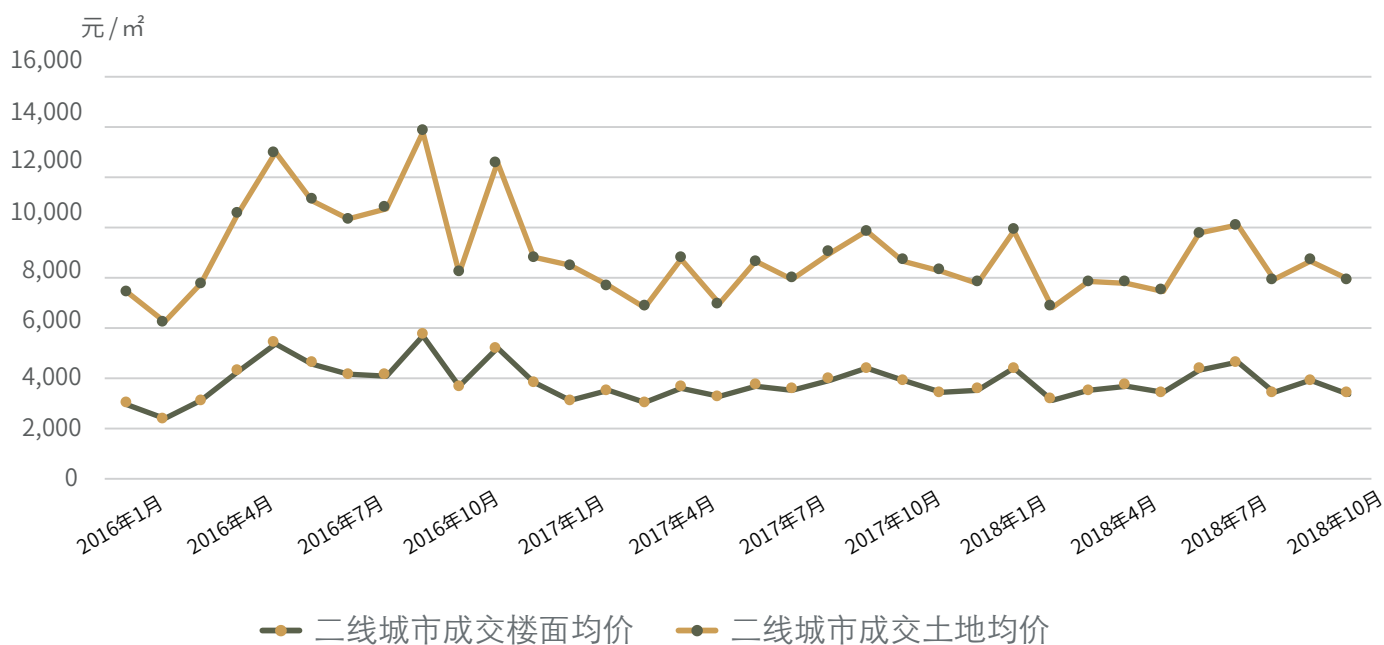
GDP / CPI / PPI / 固定资产投资 / M2



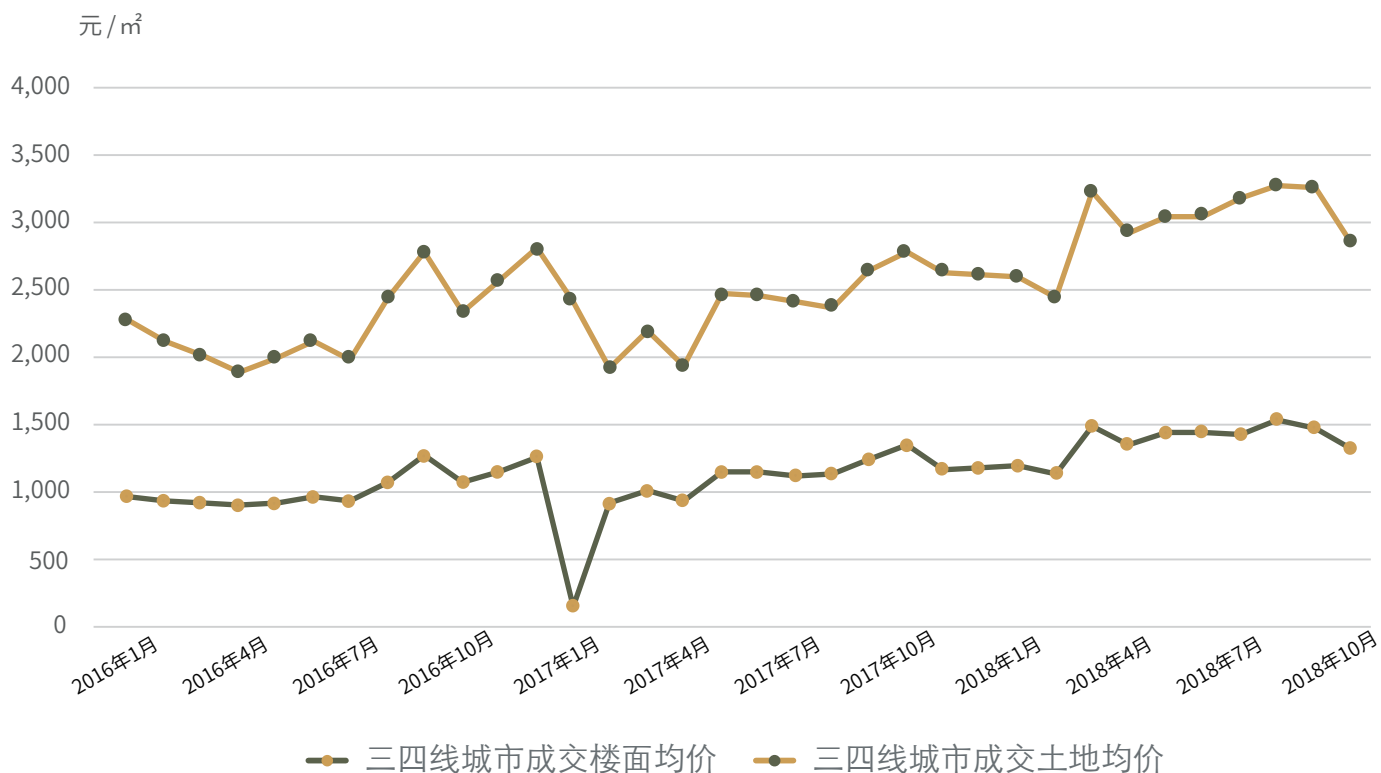
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



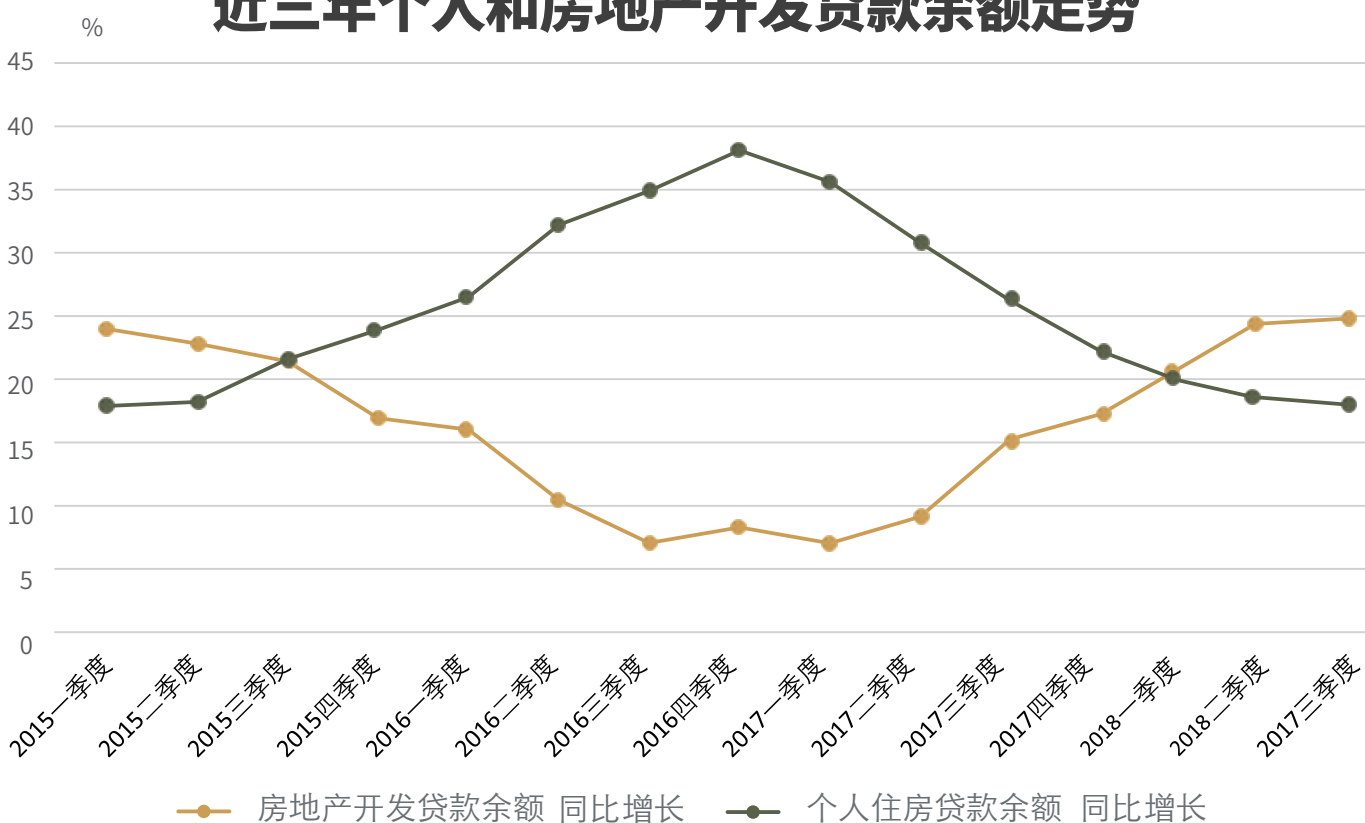
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势

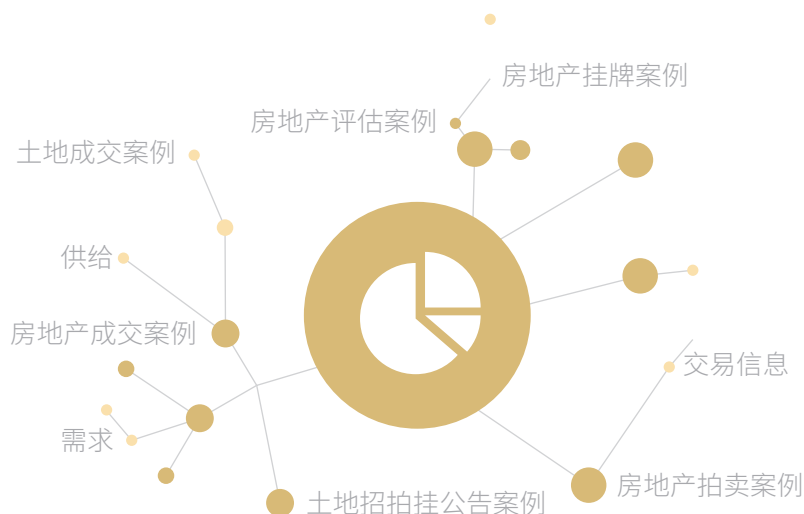


近三年个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据库

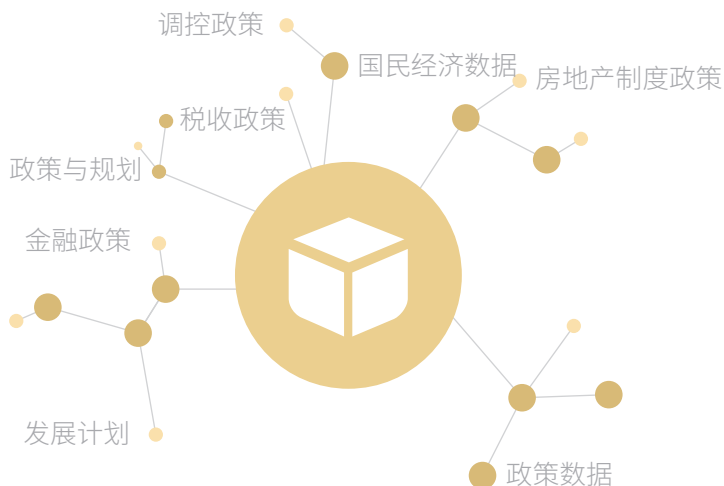


01 市场表现类

- /// 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：中估住宅指数(各城指标)

核心20城指数

能级	城市	中估住宅指数	同比	环比	均价(元)
一线	北京市	117.0	6.8%	-0.8%	58411
	上海市	97.8	-6.6%	-0.9%	49733
	深圳市	119.8	13.9%	-0.2%	53616
	广州市	143.9	4.9%	-0.3%	31915
二线	厦门市	106.5	-13.9%	-1.7%	31849
	杭州市	151.3	8.9%	-0.3%	37234
	南京市	119.9	2.5%	-0.4%	27229
	青岛市	193.0	7.5%	-0.5%	26595
	石家庄市	115.9	-8.4%	-0.2%	15078
	武汉市	141.2	4.6%	0.0%	16887
	合肥市	101.2	1.9%	-0.8%	14420
	郑州市	114.2	2.3%	0.5%	13621
	成都市	142.3	-3.4%	-1.9%	12046
	南昌市	136.6	15.7%	-0.1%	11106
	昆明市	142.5	25.0%	1.6%	11052
	长沙市	137.1	6.7%	0.0%	8761
	重庆市	152.8	21.6%	-0.5%	10163
	太原市	144.2	30.7%	0.1%	10708
	南宁市	151.8	19.5%	1.9%	9804
	西安市	175.9	33.7%	-1.9%	10917

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	1.3%	-0.5%	32301	33523
大连市	17.8%	0.0%	14625	12415
兰州市	4.4%	2.0%	9865	9194
宁波市	6.7%	0.0%	18999	16471
苏州市	1.3%	0.0%	19918	17117
东莞市	-19.9%	-0.1%	12026	15015
廊坊市	-9.4%	-0.9%	13516	14914
温州市	8.5%	0.3%	15713	14482
保定市	-7.3%	1.0%	11735	12663
丽水市	22.6%	1.1%	14510	11837
绍兴市	0.7%	-0.4%	11880	11795
舟山市	2.9%	-0.3%	11822	11490
南通市	/	0.0%	12608	11197
金华市	19.1%	2.9%	12770	10718
嘉兴市	19.0%	-1.1%	12627	10609
张家口市	-4.2%	-0.2%	9966	10401
惠州市	-3.6%	-0.2%	9906	10277
无锡市	/	/	/	9919
沧州市	-5.1%	0.6%	9312	9814
台州市	22.9%	0.5%	11536	9390
湖州市	9.8%	0.4%	10243	9328
唐山市	11.5%	0.3%	8628	7736
邯郸市	16.0%	-0.1%	8686	7487
秦皇岛市	16.8%	0.5%	8447	7231
衡水市	1.9%	-1.3%	7340	7204
乌鲁木齐市	17.2%	0.4%	8025	6848
呼和浩特市	28.6%	2.0%	9278	7217
柳州市	12.3%	0.1%	7265	6470
桂林市	7.4%	1.3%	6037	5621
银川市	14.8%	-3.3%	6079	5294
包头市	11.1%	0.1%	6174	5556

附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

2018年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%
15	武汉	57%	15	-30%
16	大连	43%	20	-31%
17	长沙	47%	19	-53%

2018年重点城市宅地市场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	PLBI值
1	两江新区两路组团J分区J01-2/04、J02/04、J03-1/04、J04/04号宗地	重庆	365577.4	105%	44%	-31%	141%
2	巴南区界石组团T分区T12-4/02、T12-5/03号宗地	重庆	156635.5	80%	34%	-28%	134%
3	巴南区南彭功能区组团B分区B10-1/01、B11-1/02	重庆	193325.1	50%	22%	-9%	123%
4	G13(原GN-WJ-02-03-1)地块	沈阳	115586.2	107%	50%	-39%	116%
5	昆明市五华区红云街道办事处	昆明	14139.88	104%	49%	-45%	113%
6	昆明市五华区红云街道办事处	昆明	6216.35	104%	49%	-45%	113%
7	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%	-6%	92%
8	安宁市连然街道	昆明	47004.18	25%	13%	-3%	91%
9	昆明市五华区普吉街道办事处	昆明	866355.2	44%	24%	0%	88%
10	昆明市五华区红云街道办事处	昆明	321266.9	67%	36%	-14%	83%

附表三：中估市场指数

2018年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	267.3	9.2%	157.7	-4.3%
成都	82.0	31.8%	93.4	32.3%
杭州	126.3	7.7%	126.1	-2.5%
郑州	258.2	55.6%	261.6	53.8%
太原	93.5	-15.5%	106.9	-20.9%
福州	265.5	-2.5%	332.6	-16.2%
上海	85.3	-0.9%	83.4	-3.5%
深圳	130.5	68.0%	93.9	55.1%
长沙	144.9	29.1%	138.1	35.8%
昆明	156.4	26.5%	161.7	23.0%
武汉	100.2	3.5%	80.9	4.2%
厦门	133.5	5.0%	124.4	-35.8%
南昌	94.0	14.4%	68.6	-18.3%
青岛	55.7	-41.7%	55.7	-50.4%
重庆	67.6	-1.1%	74.2	-7.9%
南京	97.7	-14.0%	78.9	-13.6%
合肥	236.4	-70.0%	238.5	-73.1%
广州	87.3	150.6%	93.0	141.8%
北京	109.1	23.3%	118.0	46.7%
西安	71.3	17.2%	82.9	21.2%
兰州	82.0	-0.1%	57.5	-3.9%
大连	135.0	5.3%	122.3	-12.0%
乌鲁木齐	316.2	18.7%	312.6	9.7%



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: 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。