数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

10月刊 2019 总第22期

中估联数据

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：向梦、程心盈

目　录

核心指数

基本动态/
中估住宅指数 P01
(2019年·10月)

基本动态/
P07 房地产市场城市月度基价分析
(2019年·10月)

趋势分析

政策走势/
宏观经济指标 P10

深度解读

P13
新设自贸区落地，
评估行业发展何去何从？

综合数据

土地成交数据 P16

中估数库

中估住宅指数(各城指标) P20

中估市场指数 P23

P22 LBI指数
(全国土地价格泡沫指数)

CONTENTS

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

基本动态 1

中估住宅指数 (2019年 · 10月) 151.4

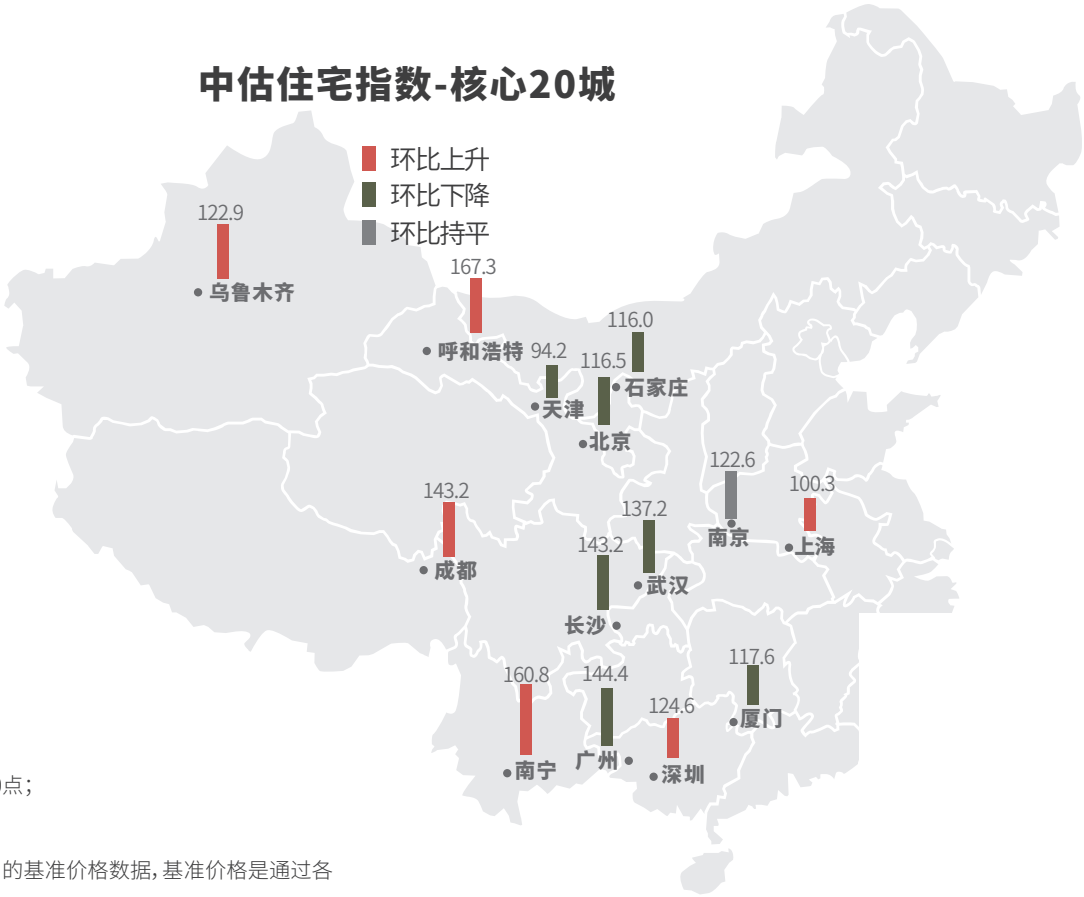
同比 **19.4%**

环比 **1.3%**

均价（元）**27,847**

中位价（元）**22,130**

中估住宅指数-核心20城



指数详情见附表一

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。

中估商办指数 （2019年 · 09月）

商业地产价格指数

172

环比 **2.13%**

办公价格指数

107

环比 **-1.35%**

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。

计算：R(n) = (1+a) * R(n-1)

指数详情见附表一

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

中估住宅租金价格指数(住宅)（2019年 · 09月）

121

环比 **-0.4%**

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。

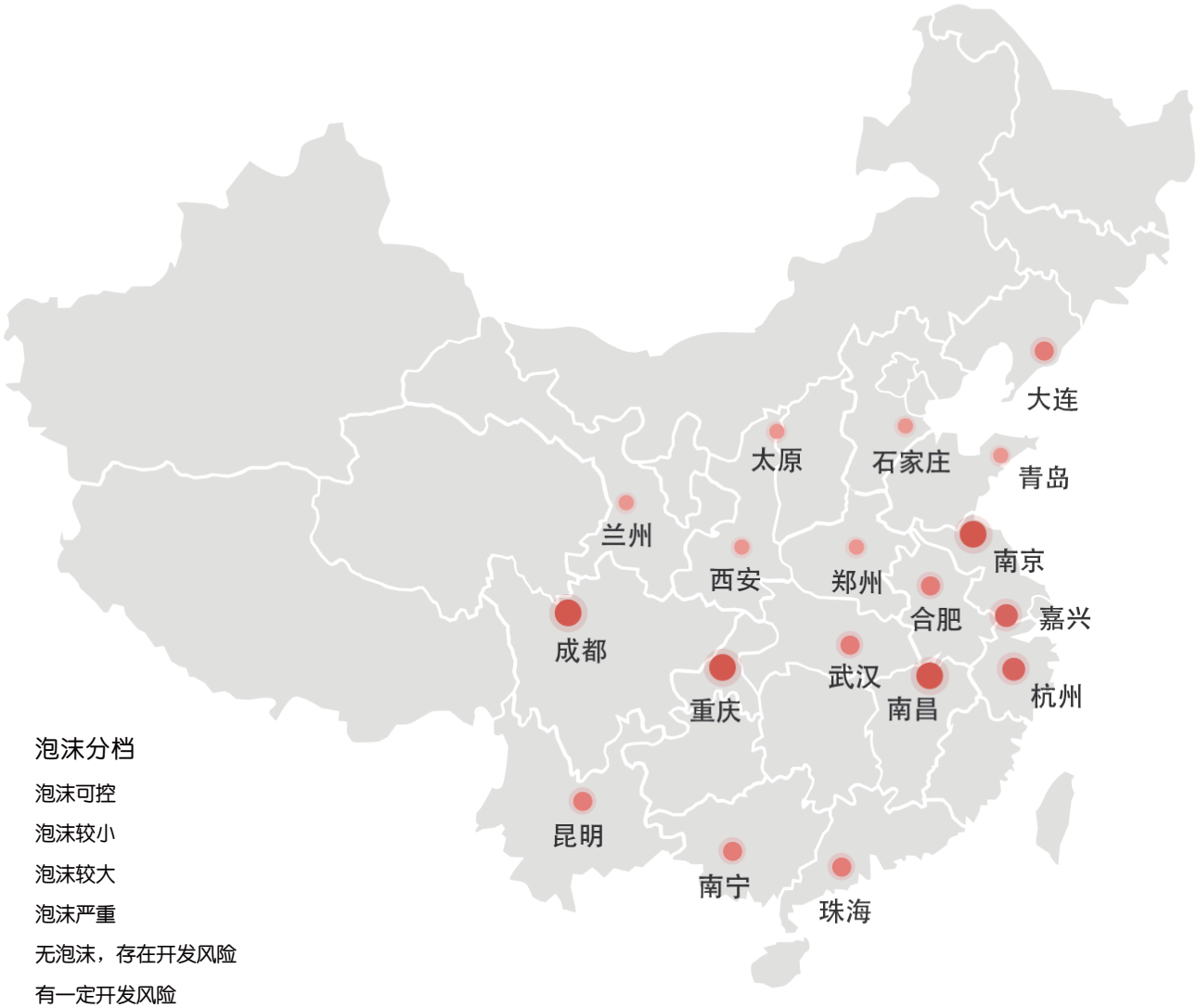
2、计算模型：

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。

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

2019年09月全国重点城市出让宅地LBI分布情况



LBI值	泡沫分档
0-30%	泡沫可控
30%-70%	泡沫较小
70%-100%	泡沫较大
>100%	泡沫严重
-10%-0	无泡沫，存在开发风险
-30%--10%	有一定开发风险
-70%--30%	开发风险度可控
<-70%	无开发风险度

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。

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

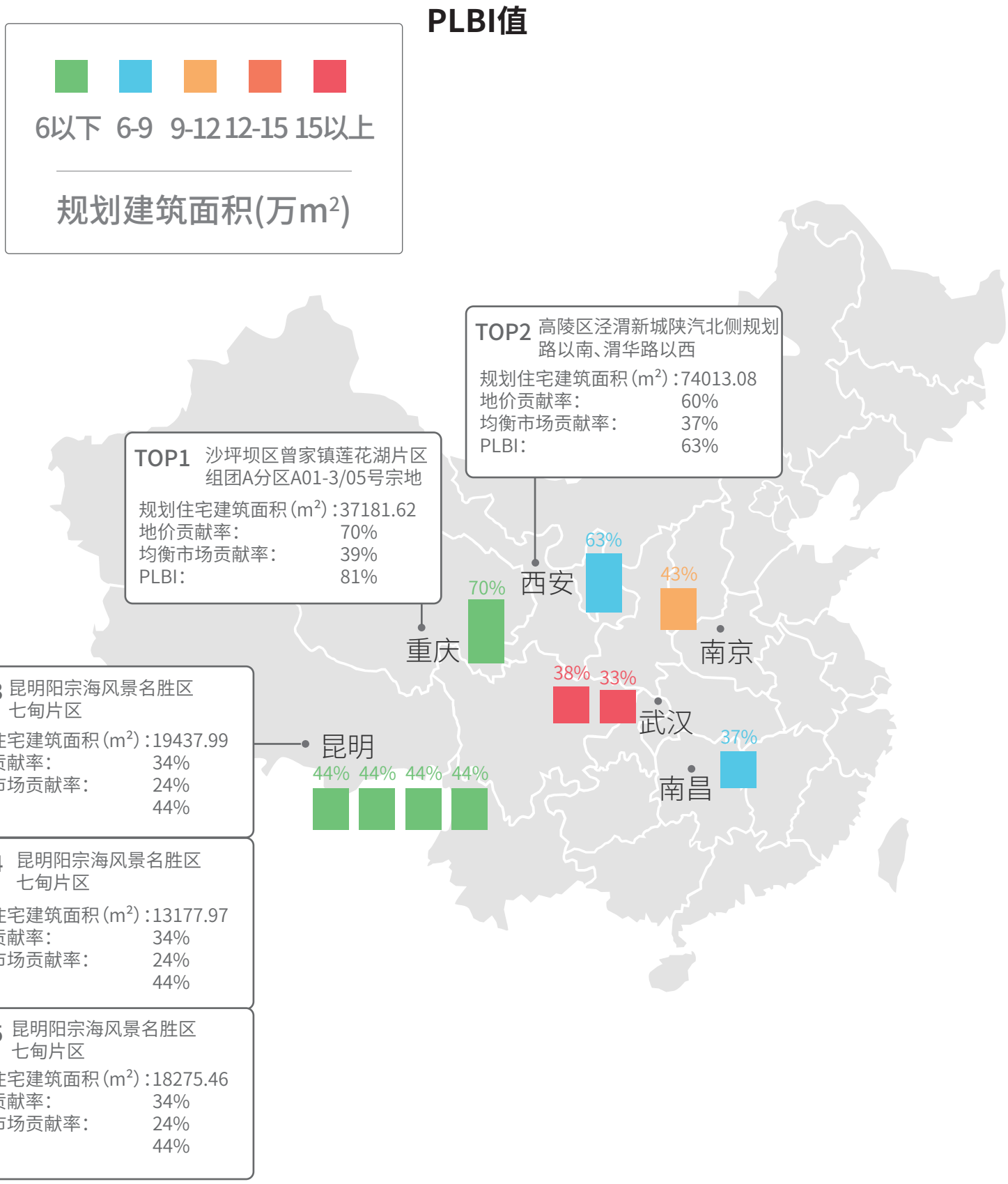
真实地价：

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。

2019年09月重点城市宅地市场PLBI(地块市场泡沫)TOP10地块分布图



2019年09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

（2019年 · 10月）

作者：向梦

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与上月持平

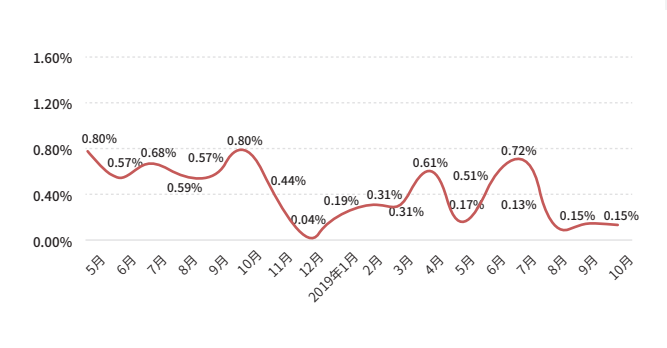
截至2019年10月，中估联数据中心基价上线的城市共243个，我们选取其中106个重点城市进行基价数据发布。

本月房贷利率新政正式实施，新发放的商业性个人住房贷款利率参照贷款市场报价利率进行定价，利率换锚以稳为主；资金监管从严，严防资金违规流入房地产，管控信贷资金流向，严格限制个人透支信用卡购房；融资渠道收紧，公积金政策密集出台，购房者持观望态度，房企拿地趋于理性。

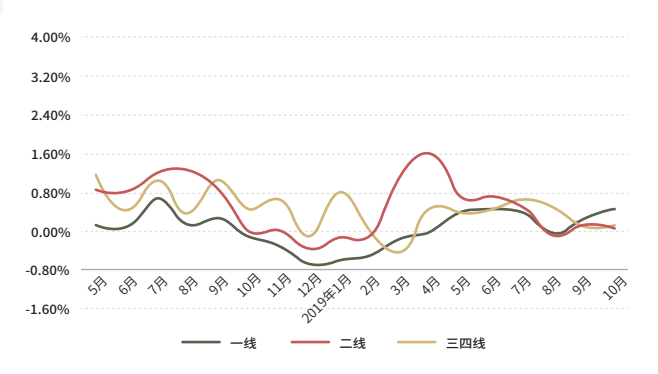
房地产市场调控以稳为基调，政策调控不放松，二手房价格增速保持稳定，本月全国重点城市的**基价环比涨幅保持在0.15%**，与上月持平。

其中，一线、二线和三线城市平均环比分别小幅上涨0.46%、0.07%和0.13%。**全国涨幅最大的城市为鄂尔多斯，涨幅达2.7%**，降幅最大的城市为廊坊，环比下降3.64%。

全国基价环比涨幅走势图

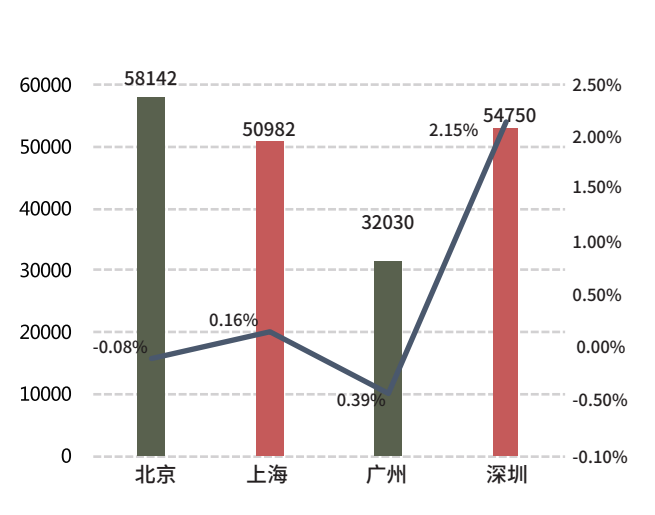


城市分级基价环比涨幅走势图



关键词 一线基价平均涨幅0.46%

一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均上涨0.46%，较上月扩大0.2个百分点。

北京和广州：小幅下跌

10月二手房市场基价环比分别下跌0.08%和0.39%。

本月**北京**银保监局出台《关于规范银行与金融科技公司合作类业务及互联网保险业务的通知》，严管资金用途，严防信贷资金流入房地产市场，房贷利率新政实施，房价略微下降，但依然维持稳定。随着房地产市场金融监管从严，房企融资收紧，**广州**去化率走低，部分开发商降价促销，部分购买者对房价预期不足，持币观望，楼市有所降温。

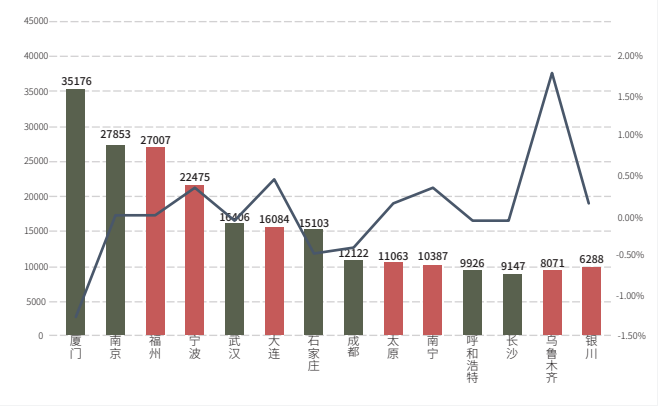
深圳和上海：持续上涨

10月二手房市场价格环比分别上涨2.15%和0.16%。

深圳在先行示范区政策的利好下，大量外地资金流入市场，楼市延续上月的市场热度，带动二手房房价持续上涨。**上海**在自贸区政策的加持下，临港片区房价出现回暖，加上本月部分高端项目集中成交，带动成交均价上涨。

关键词 二线城市基价涨幅收窄

二线城市基价及环比图



二线城市方面，14个典型城市环比平均涨幅0.07%，涨幅较上月收窄0.08个百分点。**乌鲁木齐、大连、南宁**的涨幅排名前三，分别上涨1.78%、0.46%和0.33%。**乌鲁木齐基价本月涨幅为1.78%，位居第一。乌鲁木齐房价持续上涨的主要原因有：**

第一、乌鲁木齐“便利工程”对老旧楼房进行电梯安装，完善楼盘配套，在一定程度上带动二手房价格上涨；

第二、乌鲁木齐投资230亿元打造绿谷国际商务区项目，推进区域成为新丝绸之路经济带金融产业新高地，带动产业和经济的快速发展；

第三、乌鲁木齐入选国家物流枢纽建设城市，通过中欧班列集货，扩大进出口贸易，聚集产业发展。

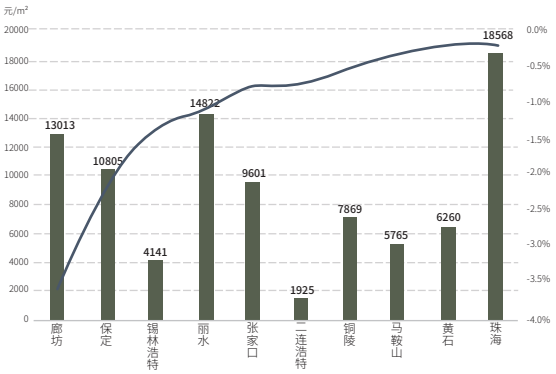
关键词 三线城市鄂尔多斯居首，涨幅为2.7%。

三线城市及以下等级城市方面，**88个重点城市环比平均上涨了0.13%**，其中44个城市环比上涨，平均涨幅为0.65%，17个城市的基价环比下降，平均降幅为0.68%，**二手房价上调的城市数量较上月减少。**

鄂尔多斯居首的主要原因：鄂尔多斯入选为2019年中国城市发展潜力100强，铁路设施建设全面提速，西部铁路线、蒙华铁路尚在修建；鄂尔多斯综合保税区封关运营，发展保税加工、保税物流、保税服务等业务；首个PPP模式的鄂前旗通用机场正式通航；投资1348.78亿元对年产50万吨煤制乙二醇项目、年产30万吨密闭糊项目、高浓盐水零排放项目等重点工业项目进行建设。产业和城市配套的全新升级，为区域楼市发展带来进一步支撑。

三线城市基价涨幅TOP10

三线城市基价跌幅TOP10



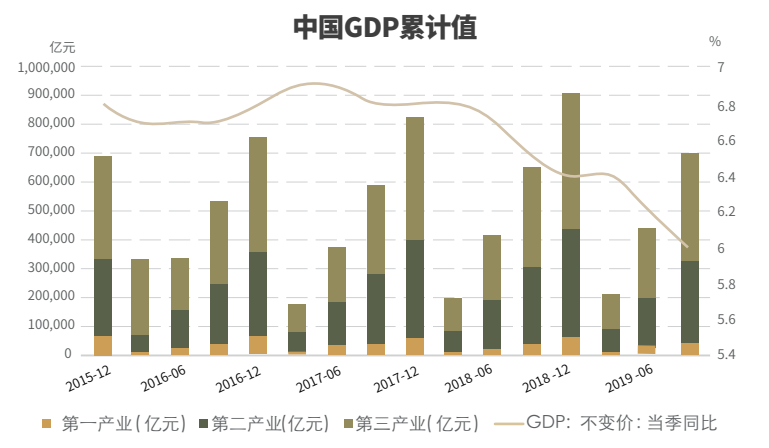
趋势分析

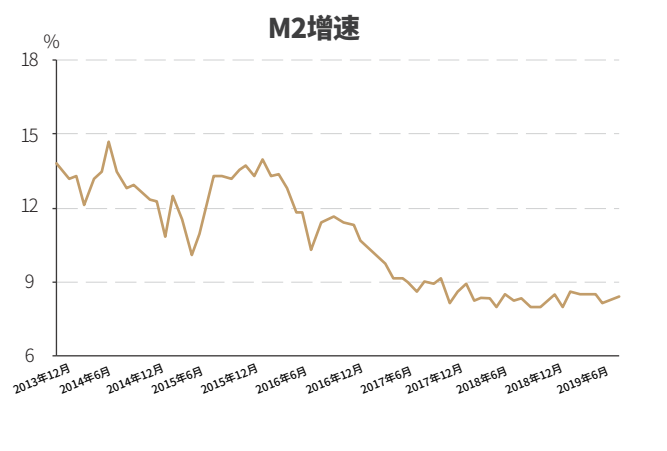
监控市场的政策走势

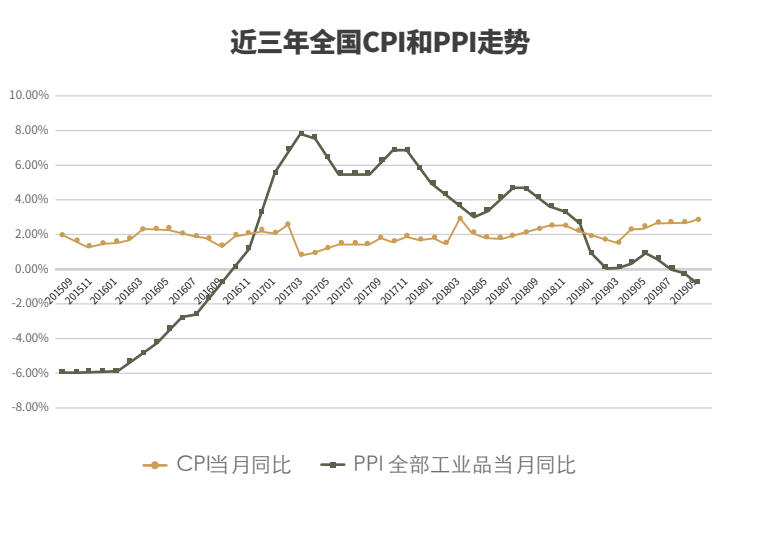
政策分析 / 热点分析

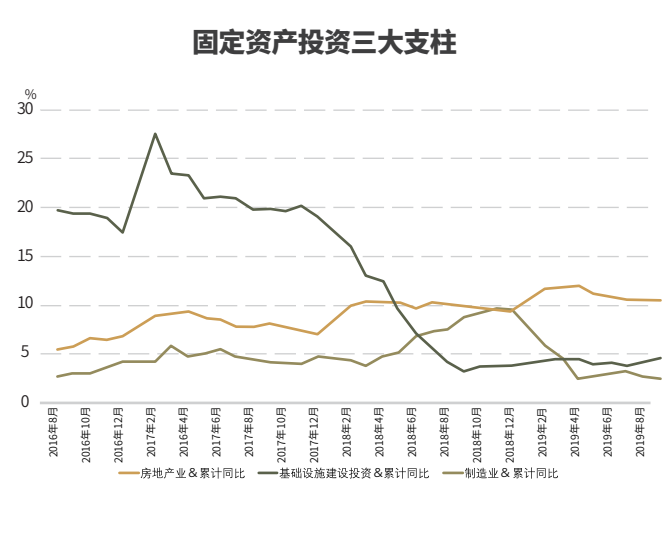
宏观经济数据关键字

- 1、经济运行总体平稳，经济结构持续调整优化
- 2、基建投资持续增长，制造业投资略有放缓，房地产开发投资保持稳定
- 3、CPI同比涨幅创新高，PPI同比降幅扩大









深度解读

解读市场的未来方向

你不能不知道的事

新设自贸区落地，评估行业发展何去何从？

作者：向梦

2013年上海自贸区率先成立，随后又陆续扩大贸易区范围，通过在进出口贸易、吸引外资等方面的实践和探索，形成了改革开放新格局。2019年8月，国务院印发《6个新设自由贸易试验区总体方案的通知》，自此，我国18个自贸区开放格局正式成型，新设自贸区有何特点？自贸区带来的政策红利会是否会带动地产行业的发展？面对这种情况评估行业如何抓住机遇？

一、自贸区概况

1、自贸区分布

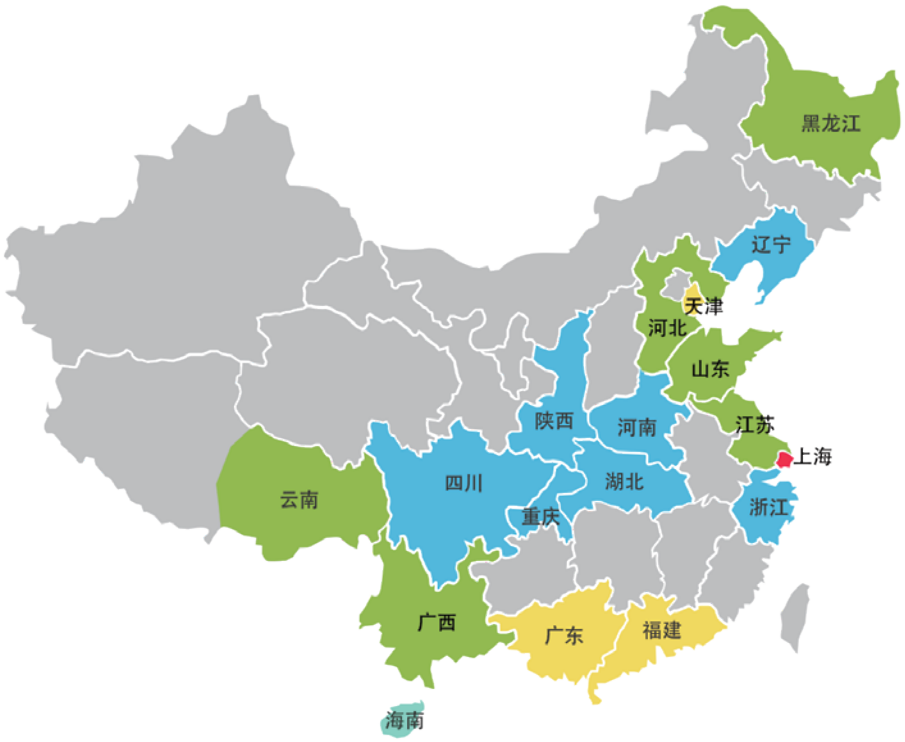


图1 自贸区分布图

注：2013设立上海自贸区；2014设立广东、天津、福建自贸区；2016设立辽宁、浙江、河南、湖北、重庆、四川、陕西自贸区；2018设立海南自贸区；2019设立山东、江苏、广西、河北、云南、黑龙江自贸区。

我国自贸区形成“1+3+7+1+6”布局，新设立的6个自贸区地理位置有如下特点：

(1) 河北、山东、江苏处于东部沿海位置，能发挥沿海地区优势，形成海陆联动的布局。

(2) 广西、云南、黑龙江分布在沿边地带，这也是我国在沿边地区首次设立自贸区，旨在推动沿边地区改革和发展。

2、政策

表1新设自贸区政策要点

城市	政策要点
山东	通过加快推进新旧动能接续转换、高质量推动海洋经济发展、深化中日韩区域经济合作，推动对外开放新高地建设。
江苏	将通过深化产业结构调整、深入实施创新驱动发展战略等，在打造开放型经济、创新发展实体经济和产业转型方面先行先试。
广西	将通过深化与东盟的开放合作、推动建设国际陆海贸易新通道、探索沿边地区开发开放等，形成21世纪海上丝绸之路和丝绸之路经济带有机衔接的重要门户。
河北	将主要围绕服务京津冀协同发展、高质量建设雄安新区、发展高端高新产业等，建设国际商贸物流重要枢纽、新型工业化基地、全球创新高地和开放发展先行区。
云南	将通过与越南、老挝、缅甸等周边国家合作发展，建设连接南亚东南亚大通道的重要节点，推动形成我国面向南亚东南亚辐射中心、开放前沿。
黑龙江	将通过推动东北全面振兴全方位振兴、着力深化产业结构调整、建设面向俄罗斯及东北亚的交通物流枢纽、提升沿边地区开放水平，打造对俄罗斯及东北亚区域合作的中心枢纽。

资料来源：中国政府网

国务院出台6个新设自贸区政策，可以看到的是：

(1) 区域方面，自贸区因地制宜，山东自贸区依靠沿海位置，推动海洋经济和中日韩地区经济合作；广西自贸区打造国际陆海贸易新通道，加强与东盟经济合作；黑龙江建设俄罗斯及东北亚的交通物流枢纽；云南发展东南亚地区合作。

(2) 产业方面，江苏支持集成电路、人工智能、生物医药、纳米技术应用等产业的发展；河北则是打造生物医药和生命健康产业。

(3)《总体方案》多处提到要支持供应链业务、支持发展物流和支持区块链交易。

(4) 强调政策和产业相结合，发挥产业优势，赋予地方更多的自主权。

二、自贸区对房地产业的影响

以天津自贸区为例，2014年自贸区获批当周，滨海新区四大板块商品房涨幅明显。汉沽板块新房成交量环比增加54.55%，占滨海新区的4%；塘沽板块新房成交量环比增加6.76%，占滨海新区的55%；大港板块新房成交量环比增加104%，占滨海新区的13%；开发区新房成交量环比增加89.83%，占滨海新区的28%。

自贸区给房地产业带来的红利凸显，主要表现在以下方面：

1、自贸区的设立往往伴随着税收、人才、产业配套等方面的政策，比如上海自贸区引进核心人才，放宽落户政策和购房年限，设立专项发展基金支持区域建设等，这些政策对房地产业来说起到了积极作用。

2、自贸区以经济贸易带动其他产业升级转型，形成集进出口贸易、转口贸易、仓储、加工、商品展示、金融等多种功能于一体的区域，促进区域经济繁荣，提升区域竞争力，从而提高土地价值。

3、自贸区的设立会带动各区域板块共同发展，板块内的办公、商业地产崛起会带动整个城市的房地产市场，且产业发展会加大人才需求，从而推动住宅市场的发展。

短期来看，在中央“房住不炒”的基调下，“稳房价”的调控政策不会动摇，房地产市场难以异动。中长期来看，随着自贸区的设立，区域的新兴产业、科创能力、市场化程度等方面势必会得到改善和发展，社会、经济、文化的提升对房地产市场来说大有裨益。

三、评估行业的发展机遇

表2自贸区制度创新排名

排名	片区	指数
1	前海蛇口片区	86.26
2	上海自贸区	85.05
3	南沙片区	83.53
4	天津自贸区	80.83
5	厦门片区	79.81
6	横琴片区	79.16
7	武汉片区	78.24
8	福州片区	78.16
9	成都片区	77.63
10	重庆自贸区	76.55

数据来源：武汉市人民政府网

以湖北武汉片区为例，在以贸易、投资、金融管理等为评价指标的自贸区制度创新排名上，武汉自贸片区总体排名第七，位居第三批自贸区榜首，可见武汉片区自贸区发展前景较好，但是武汉片区还存在一些客观限制：

a.轻资产类科技型小企业聚集，这类企业可供抵押的有形资产有限；

b.科技型企业的专利权会受到市场等方面的因素，风险较大，价值评估很难精确量化，导致企业在贷款时受阻。

针对此类问题，武汉自贸片区管委会引入了第三方专业评估机构进行专业评估，提高企业贷款信用等级和额度。

由此可见，自贸区房地产业的发展会给评估行业带来更多的机会，如：

a.为开发商做投资决策和投资回收分析；

b.为地产基金做大宗交易机会和资产投资决策；

c.为政府做中期评估、房地产市场分析等综合咨询；

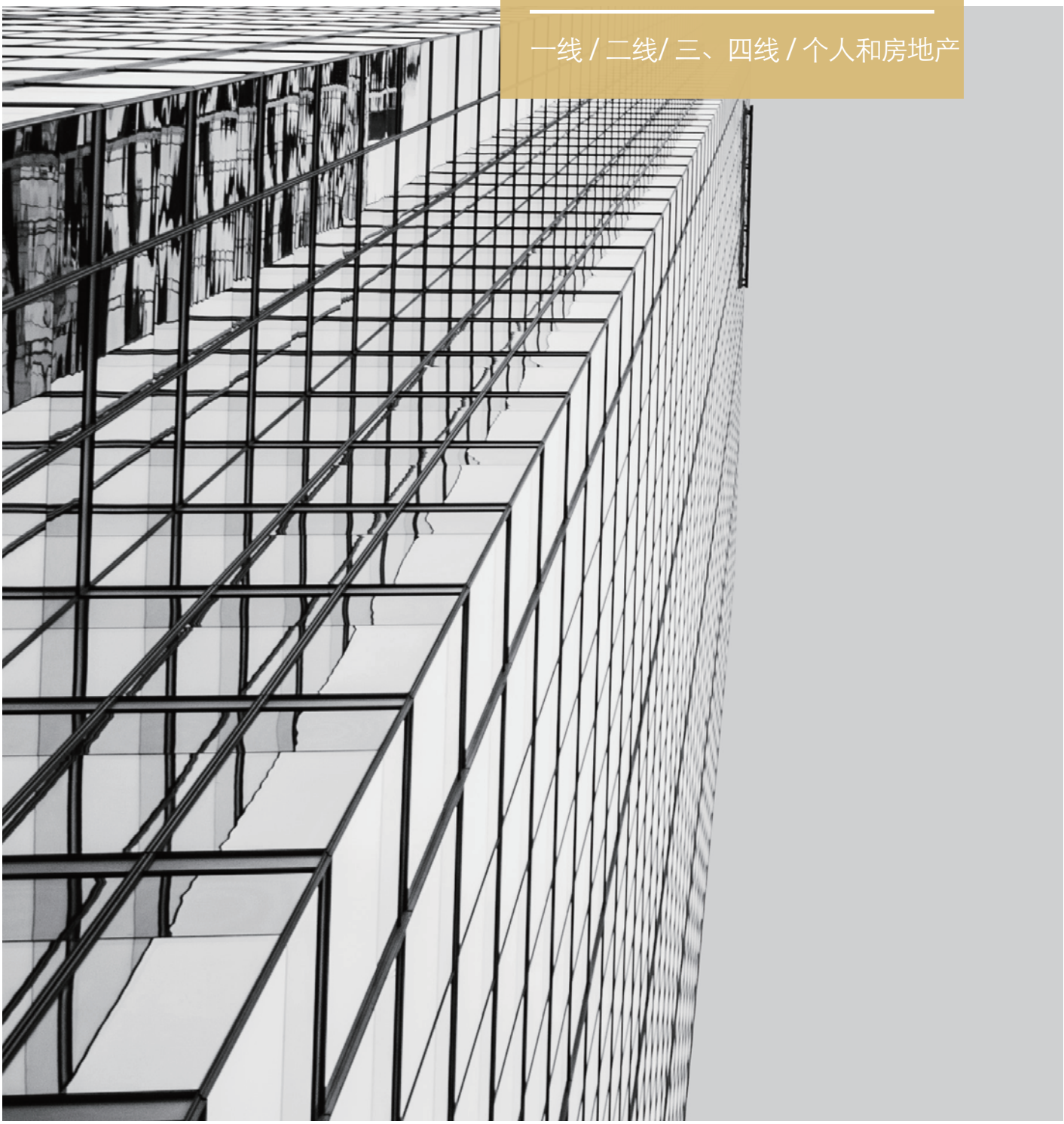
d.为银行做贷前成数确定，贷中成数调整及贷后风控分析等。

自贸区的发展除了带来产业聚集和资源整合以外，还会形成大量的信息交流，对评估行业来说，作为一个集咨询、管理、抵押和信贷于一身的服务平台，在自贸区的发展过程中必然可以发挥优势。

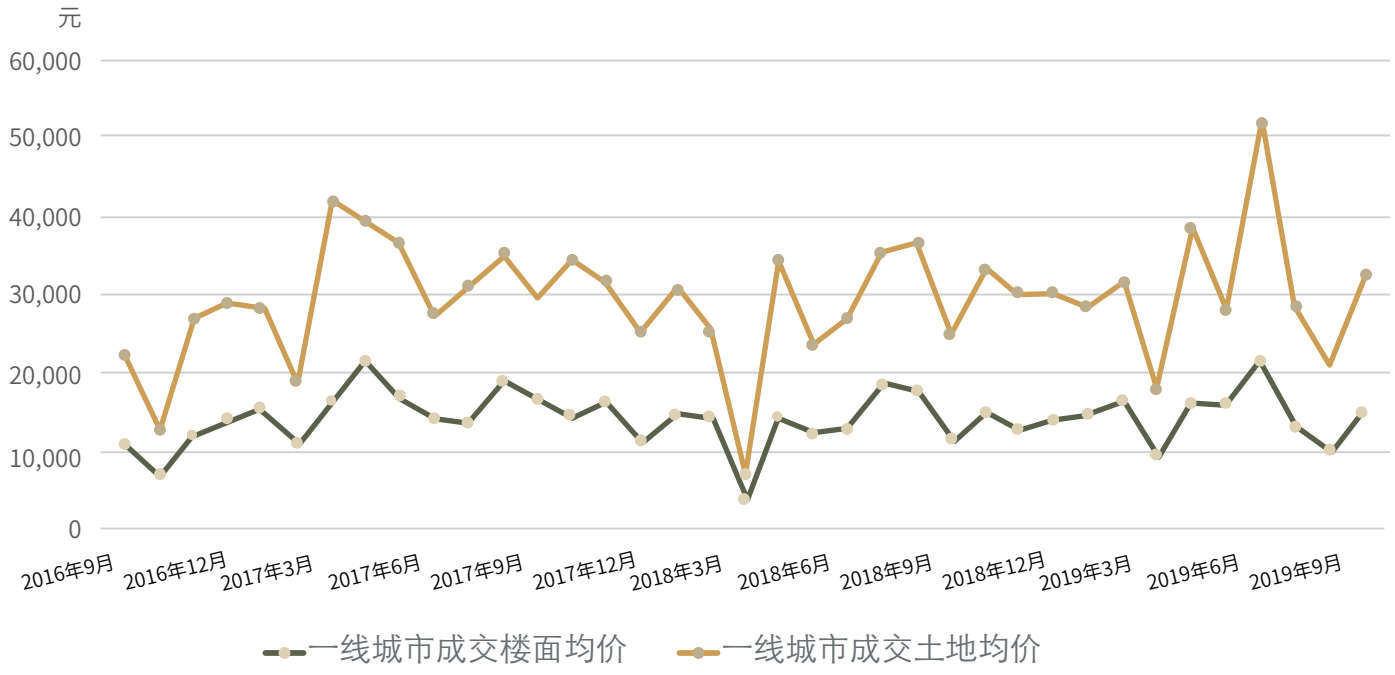
综合数据

土地成交数据

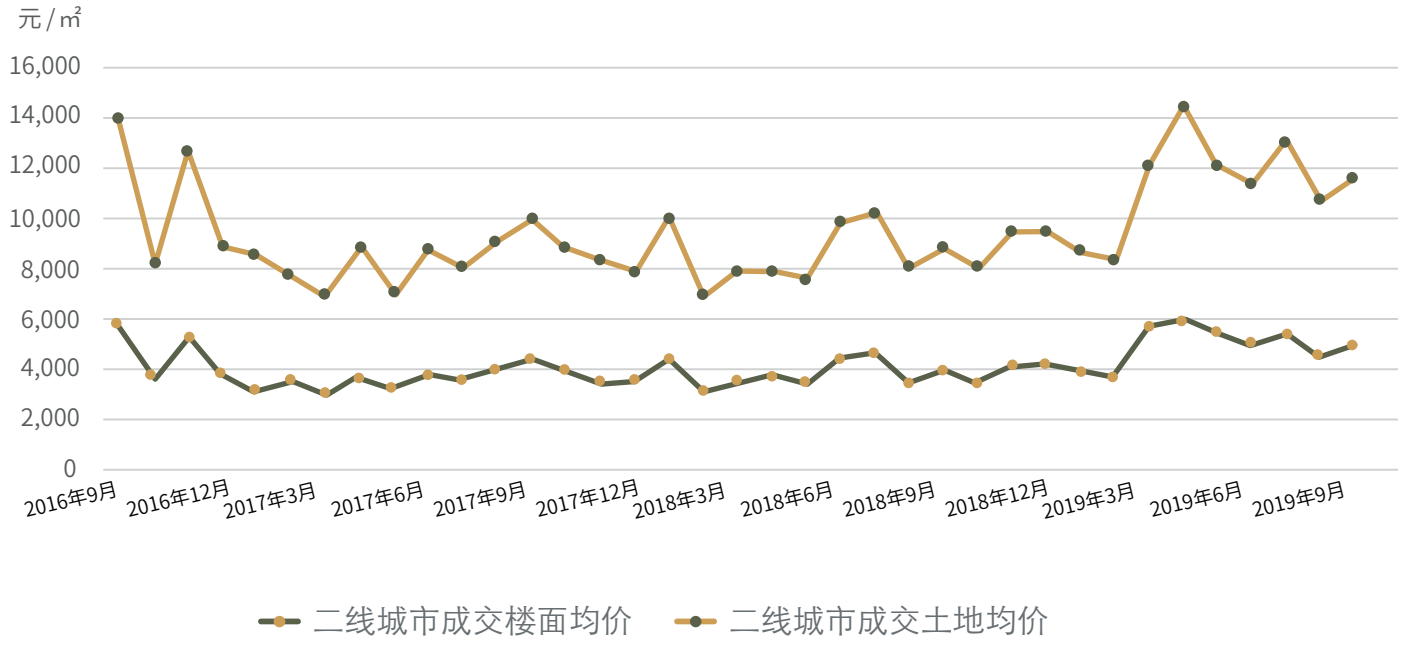
一线 / 二线/ 三、四线 / 个人和房地产



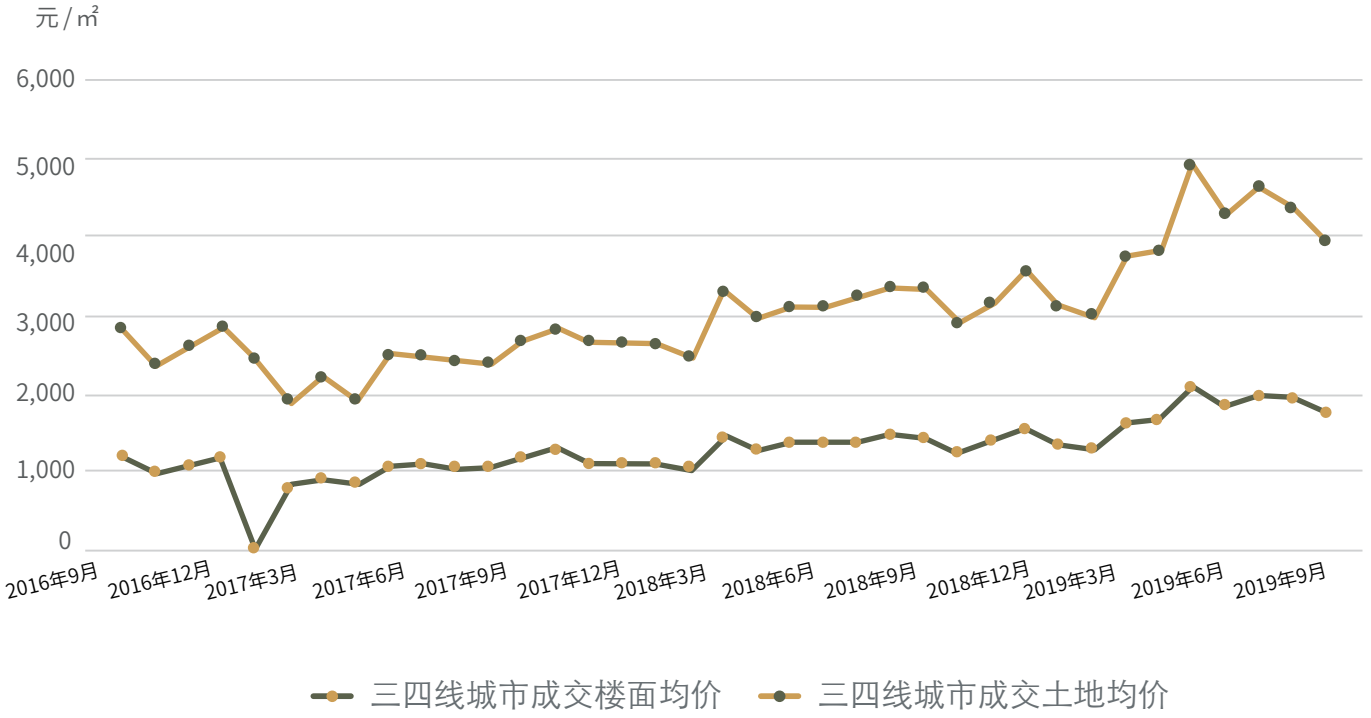
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



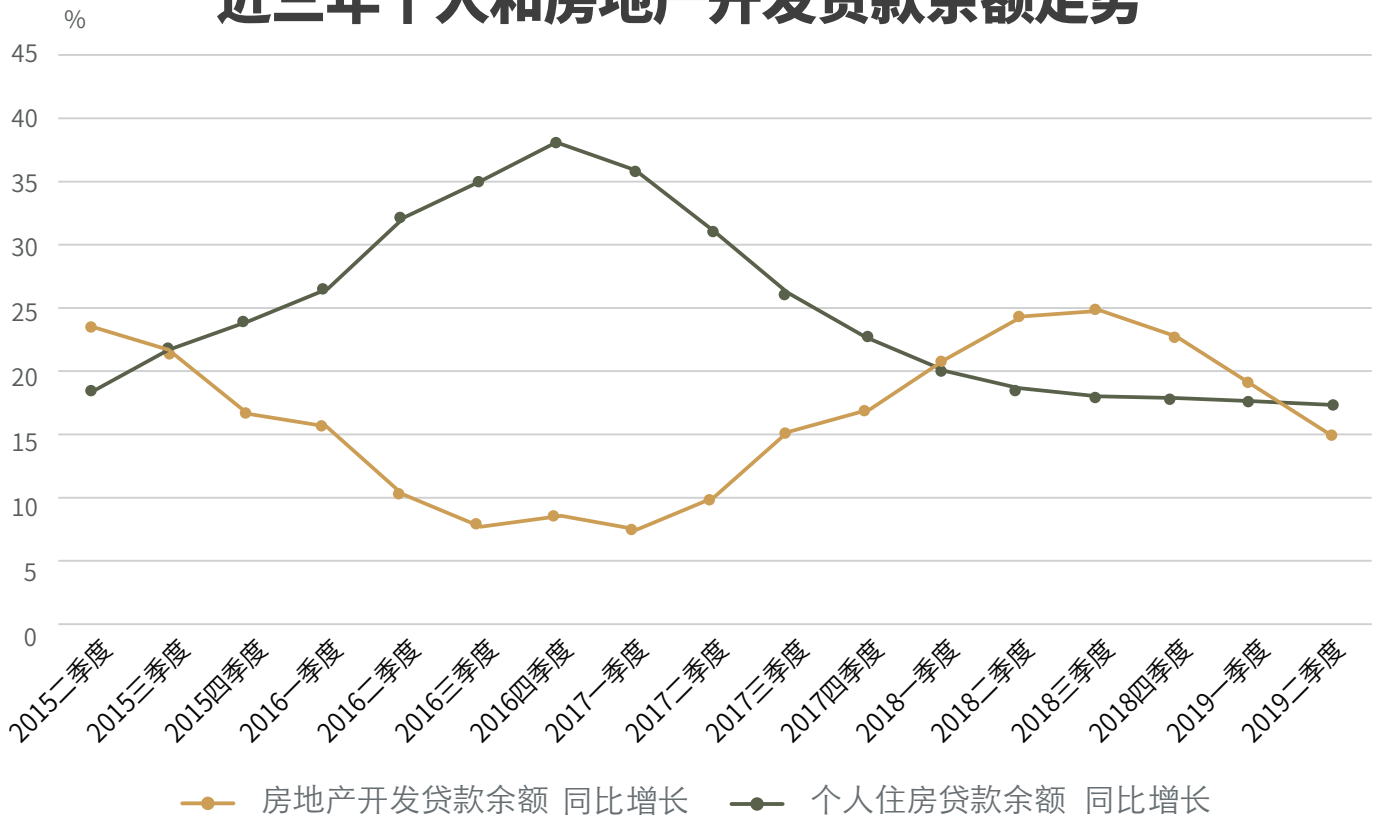
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势

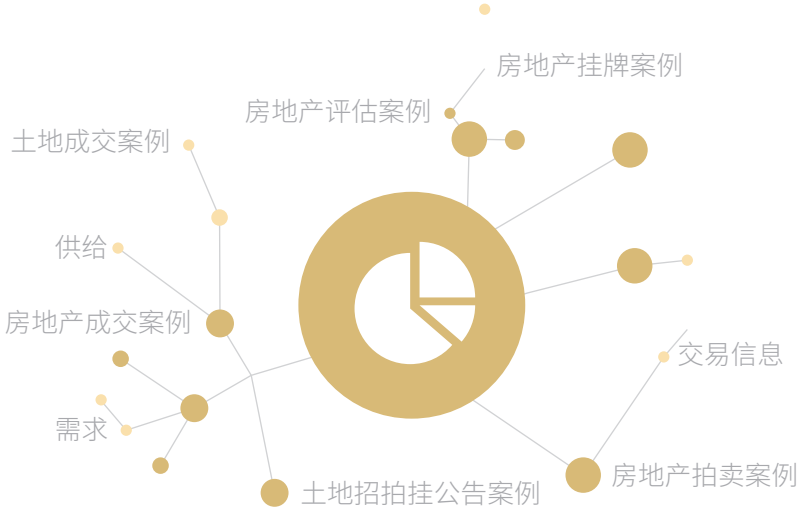


近三年个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据库

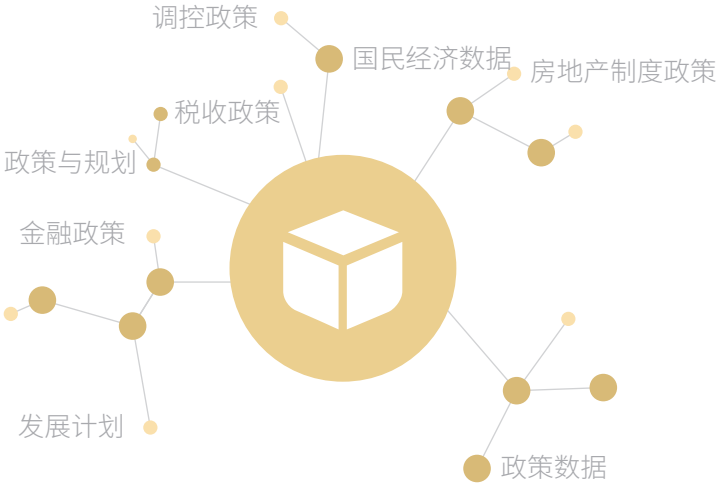


01 市场表现类

- 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	116.5	-1.9%	-0.1%	58142
	上海	100.3	-1.4%	0.2%	50982
	深圳	124.6	3.7%	1.7%	55750
	广州	144.4	0.2%	-0.4%	32030
二线	厦门	117.6	2.2%	-1.2%	35176
	南京	122.6	3.0%	0.0%	27853
	石家庄	116.0	-7.5%	-0.4%	15103
	武汉	137.2	-6.6%	-0.1%	16406
	成都	143.2	-6.4%	/	12122
	长沙	143.2	4.4%	0.0%	9147
	太原	149.0	3.9%	/	11063
	南宁	160.8	10.2%	0.3%	10387
	天津	94.2	10.5%	-0.7%	32170
	大连	137.2	9.5%	0.5%	16084
	宁波	146.3	17.1%	0.3%	22475
	苏州	143.8	21.7%	3.4%	24099
	保定	105.0	-8.6%	-2.2%	10805
	银川	120.6	-1.0%	0.1%	6288
	乌鲁木齐	122.9	10.9%	1.8%	8071
	呼和浩特	167.3	/	0.0%	9926

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/㎡）
东莞	113.1	2.2%	1.4%	12313
廊坊	77.8	-5.5%	-3.6%	13013
丽水	139.8	11.9%	-1.1%	14822
舟山	135.3	24.9%	0.0%	13998
南通	117.2	/	0.3%	13152
嘉兴	189.2	-3.5%	0.4%	13328
张家口	123.2	-6.4%	-0.8%	9601
沧州	138.4	6.7%	1.1%	9865
湖州	152.9	-2.3%	2.0%	10074
唐山	139.4	6.0%	1.2%	8929
邯郸	161.8	6.2%	0.0%	9235
秦皇岛	149.9	16.5%	0.0%	9371
衡水	154.0	-2.7%	-0.1%	7255
柳州	125.3	7.9%	0.3%	7852
桂林	120.4	13.0%	0.2%	6540
包头	129.5	6.4%	0.0%	6169

附表二:LBI(土地价格泡沫)指数

2019年09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	重庆	57%	7	24%
2	南京	52%	9	18%
3	成都	59%	6	12%
4	南昌	42%	16	1%
5	杭州	68%	3	-6%
6	嘉兴	51%	11	-8%
7	武汉	56%	8	-15%
8	昆明	36%	18	-16%
9	珠海	69%	1	-16%
10	南宁	46%	14	-23%
11	合肥	65%	4	-27%
12	大连	44%	15	-28%
13	西安	50%	12	-35%
14	太原	42%	17	-44%
15	兰州	49%	13	-45%
16	青岛	52%	10	-54%
17	郑州	69%	2	-67%
18	石家庄	60%	5	-69%

2019年09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(㎡)	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	沙坪坝区曾家镇莲花湖片区组团A分区A01-3/05号宗地	重庆	37181.62	70%	39%	-18%	81%
2	高陵区泾渭新城陕汽北侧规划路以南、渭华路以西	西安	74013.08	60%	37%	-14%	63%
3	昆明阳宗海风景名胜区七甸片区	昆明	19437.99	34%	24%	-1%	44%
4	昆明阳宗海风景名胜区七甸片区	昆明	13177.97	34%	24%	-1%	44%
5	昆明阳宗海风景名胜区七甸片区	昆明	18275.46	34%	24%	-1%	44%
6	昆明阳宗海风景名胜区七甸片区	昆明	37227.61	34%	24%	-1%	44%
7	江北新区迎江路以东、吉庆路以北地块	南京	99870.2	85%	60%	-18%	43%
8	黄陂区武湖街新港铁路以北、胜海大道以西	武汉	268833	64%	46%	-1%	38%
9	红谷滩新区九龙湖片区扬帆东街以南、圭峰大道以西(JLH603-A02地块)	南昌	61436.41	66%	49%	-12%	37%
10	东西湖区径河街吴新干线以东,滨河南路以南	武汉	157380	71%	53%	-3%	33%

附表三：中估市场指数

2019年09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	99.3	-5.0%	124.6	-6.6%
成都	45.2	-5.2%	52.0	-6.7%
杭州	145.8	38.2%	132.9	32.5%
郑州	109.5	-46.0%	109.7	-44.9%
太原	110.2	14.0%	115.9	5.7%
福州	287.2	32.9%	305.4	30.2%
上海	162.3	4.8%	135.9	11.1%
深圳	132.3	8.7%	99.6	13.1%
长沙	172.9	32.8%	154.8	28.9%
昆明	201.0	14.4%	229.7	20.3%
武汉	113.1	-6.1%	111.2	-7.2%
厦门	175.0	-15.7%	124.1	-47.1%
南昌	95.3	23.3%	124.3	21.9%
青岛	81.4	24.9%	74.3	15.7%
重庆	62.6	10.1%	72.3	12.3%
南京	122.3	73.5%	96.4	71.9%
合肥	121.2	-52.0%	118.5	-49.9%
广州	55.1	-5.9%	68.4	-2.1%
北京	70.5	-17.7%	60.4	-19.9%
西安	45.0	-16.4%	61.5	-16.7%
兰州	53.9	-47.7%	40.7	-40.3%
大连	123.2	-24.3%	118.4	-17.3%
乌鲁木齐	306.6	22.4%	298.8	21.2%
呼和浩特	122.4	-16.8%	131.4	-11.8%

中估联数据
上海中估联信息技术有限公司 主办
《数读地产》(月刊)

V估价 全国房地产评估
综合专业服务平台

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。