数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

07 月刊 2019 | 总第19期

中估联数据

数读地产—07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：文婕、程心盈

目 录

核心指数

基本动态/
中估住宅指数 P01
(2019年·07月)

基本动态/
P07 房地产市场城市月度基价分析
(2019年·07月)

趋势分析

政策走势/
宏观经济指标 P10

综合数据

P12 土地成交数据

中估数库

中估住宅指数(各城指标) P16

中估市场指数 P19

P18 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

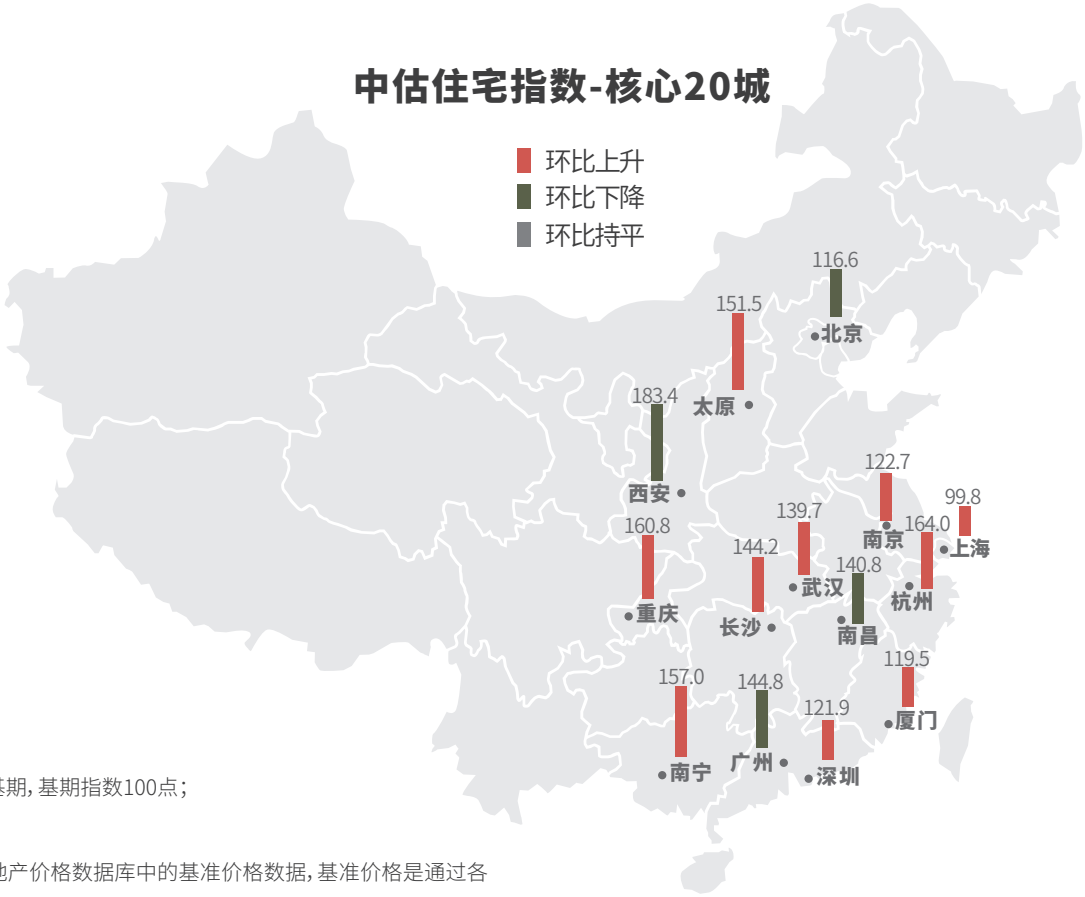
中估住宅指数 (2019年 · 07月) 144.7

同比 **14.2%**

环比 **14.6%**

均价（元）**26,614**

中位价（元）**22,282**



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 （2019年 · 06月）

商业地产价格指数

175

环比 **0.30%**

办公价格指数

109

环比 **-1.63%**

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)

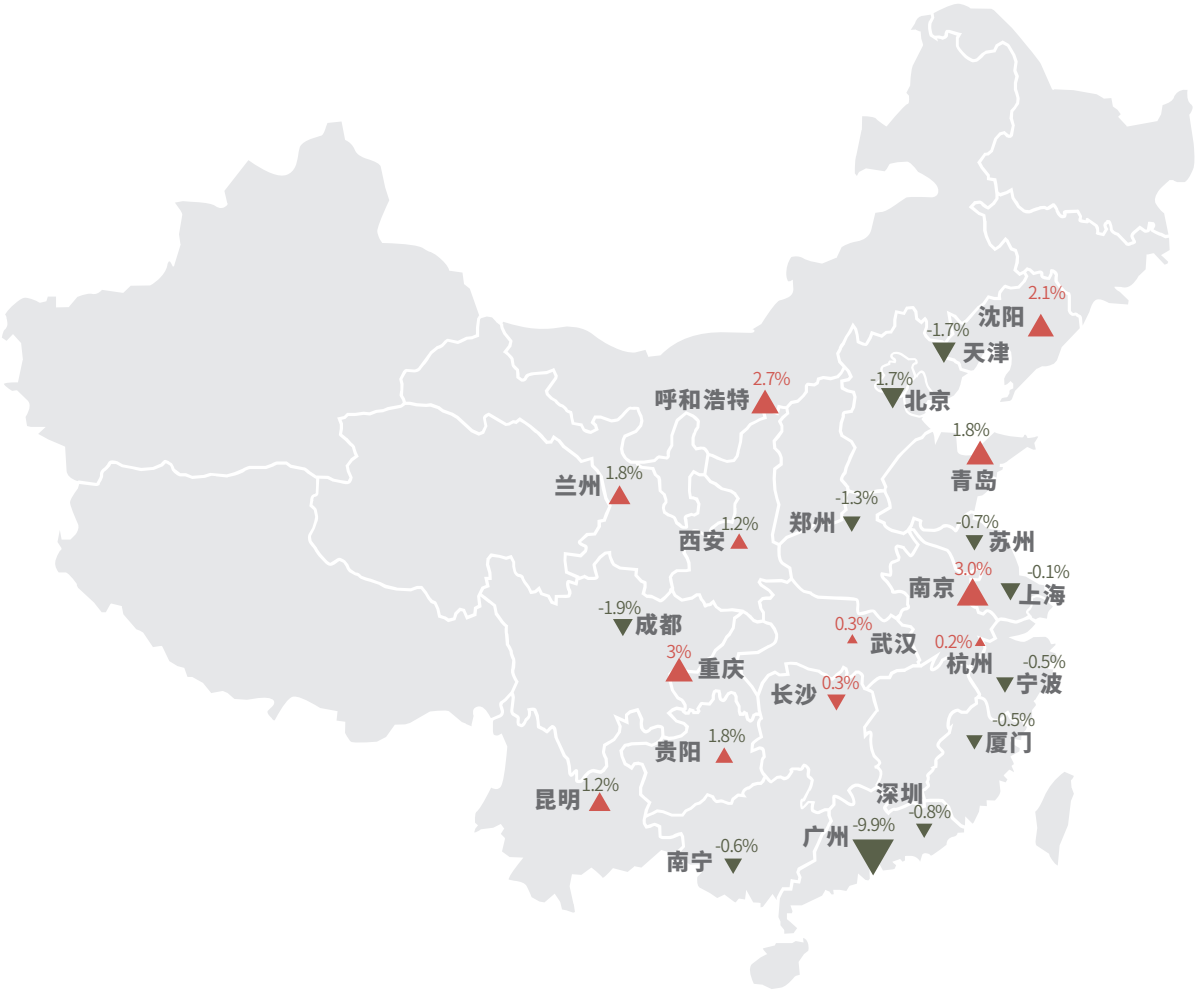
指数详情见附表一

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 · 06月）

118

环比 **0.1%**



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06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。

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

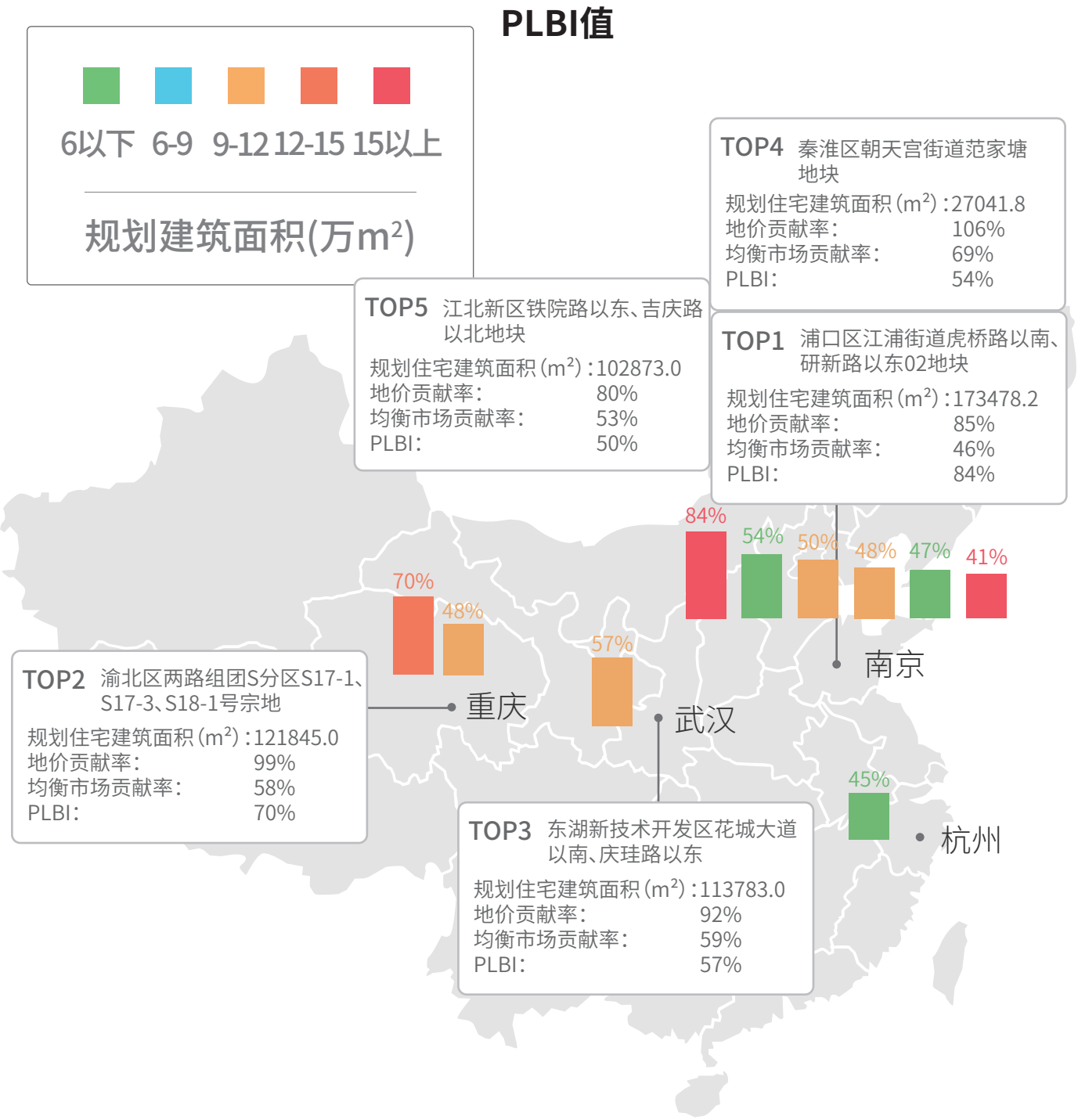
真实地价：

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06月重点城市宅地市场PLBI(地块市场泡沫)TOP10地块分布图



2019年06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 · 07月）

作者：文婕

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创新高，再度分化

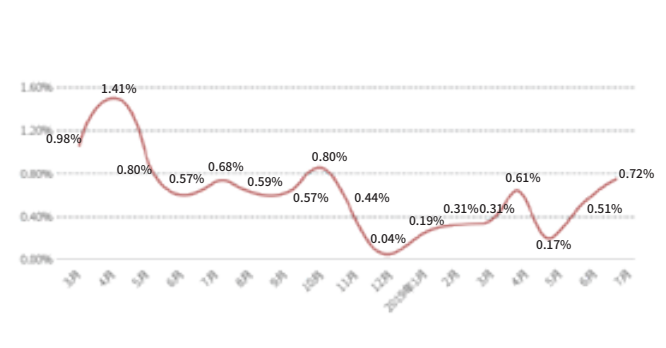
截至2019年7月，中估联数据中心基价上线的城市共243个，我们选取其中116个重点城市进行基价数据发布。

发改委防范发行外债风险，规定房地产企业发行外债只能用于置换未来一年内到期的中长期境外债务；银保监会加强信托领域风险防控，近日已对部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司进行约谈警示，未来，银保监会将把对信托公司的警示指导作为一项常态化工作。

在各城精准调控及市场升温双重影响下，二手房价格增速加快，本月全国重点城市的**基价环比涨幅保持在0.72%**，涨幅较上月扩大了0.21个百分点。

各线城市走势再度分化，一线、二线和三线城市平均环比分别上涨0.39%、0.54%和0.67%。**全国涨幅最大的城市为宁波，涨幅达5%**，降幅最大的城市为舟山，环比下降1.1%。

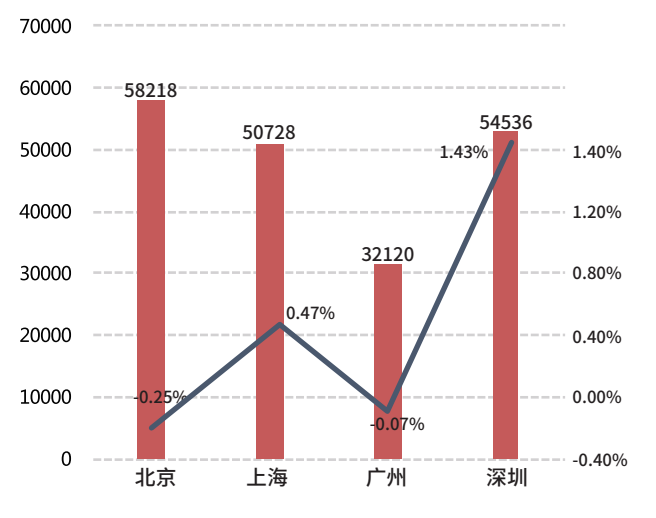
全国基价环比涨幅走势图



城市分级基价环比涨幅走势图

关键词 一线各城基价走势分化，涨幅0.39%

一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均上涨0.39%，较上月收窄0.05个百分点。

深圳和上海：持续上涨

7月二手房市场基价环比分别上涨1.43%和0.47%。

上半年**深圳**成交量与供应量均显著增长，整体行情高于2018年同期，然而7月并无新建商品住宅供应，需求被分流至二手房市场，且近年宅地供应量稀少导致房地产市场持续升温。

1-7月**上海**商品住宅成交量同比上涨37%，处于2017年以来同期高位，保持供不应求态势。本月，由国家发改委牵头，会同国家有关部委和上海市、江苏省、浙江省、安徽省拟定的《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》已正式审议通过并印发，将为长三角尤其是上海的房地产发展带来强有力的推动。

北京和广州：止涨反跌

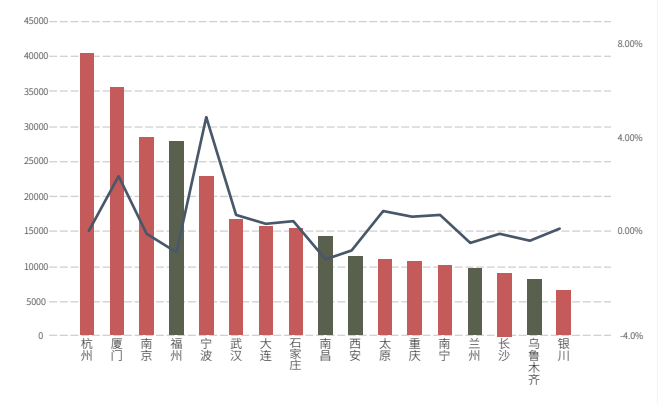
7月二手房市场价格环比分别下跌0.25%和0.07%。

1-7月**广州**商品住宅整体成交回暖，销供比1.18，供不应求。由于大湾区利好落地，330新政满2年释放一批刚性需求，房企积极加推，买家集中入市，致使3、4月成交走高，然而5-7月基于房住不炒重申、监管频密等因素影响，市场转淡趋稳。

1-7月**北京**商品住宅整体处于供大于求状态，销供比0.91。2019年以来，限竞房持续大量入市以及房企加快推盘节奏，营销力度加大，拉低市场整体成交均价的同时，对二手房亦产生分流作用，导致二手房成交占比有所回落，市场趋于平淡。

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，17个典型城市环比平均涨幅0.54 %，涨幅较上月收窄0.18个百分点，其中12个城市基价上涨。**宁波、厦门、太原**的涨幅排名前三，分别上涨5%、2.57%和0.96%。**宁波基价本月涨幅为5%，位居第一。宁波房价持续上涨的主要原因有：**

第一、新商品住宅供应主要集中于郊区鄞州，而主城区供不应求，导致二手房市场走高；

第二、一城一策，人才购房补贴60万、房贷利率松动、首套2成等利好加持；

第三、宁波作为长三角一体化的南翼经济重镇，中国制造2025首批试点城市，上海都市圈的重要组成城市；

第四、当地居民强大的购买力，叠加当地房价相对不高，致使开发商重仓宁波；

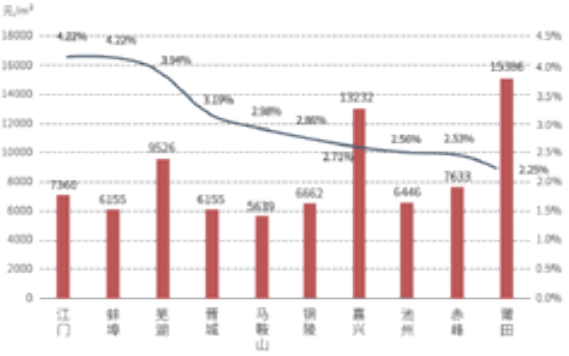
第五、近日宁波参加本年度全省第一批63个重大项目已提前全部开工，项目总投资1069.5亿元，涉及城市补短板、产业发展、社会民生等各方面。

关键词 三线城市江门居首，涨幅为4.22%。

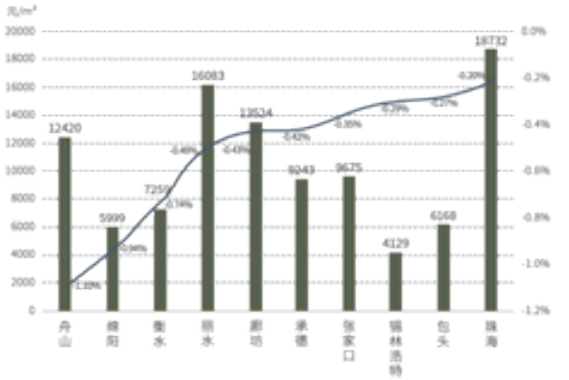
三线城市及以下等级城市方面，**95个重点城市环比平均上涨了0.67%**，其中55个城市环比上涨，平均涨幅为1.15%，16个城市的基价环比下降，平均降幅为0.38%，**二手房价上调的城市数量与上月基本持平，居于首位的是江门，涨幅为4.22%。**

江门居首的主要原因：2019年江门出台最强人才政策，全新重点城建规划落地，多次上榜大湾区发展总规划，交通局面全面打开，教育配套日益完善提升。城市亦从“一中心”向“多中心”拓展，积极推动珠西综合交通枢纽建设，实现北广州、东深圳、西江门交通枢纽“三足鼎立”，推动科技、金融、旅游、人才等领域全方位融入大湾区，打造粤港澳大湾区西翼枢纽门户城市和粤港澳合作重大创新发展平台。随着港澳的现代服务业优势外溢至粤西地区，未来将成为大湾区的服务高地，经济活力进一步激发，市场预期向好。

三线城市基价涨幅TOP10



三线城市基价跌幅TOP10



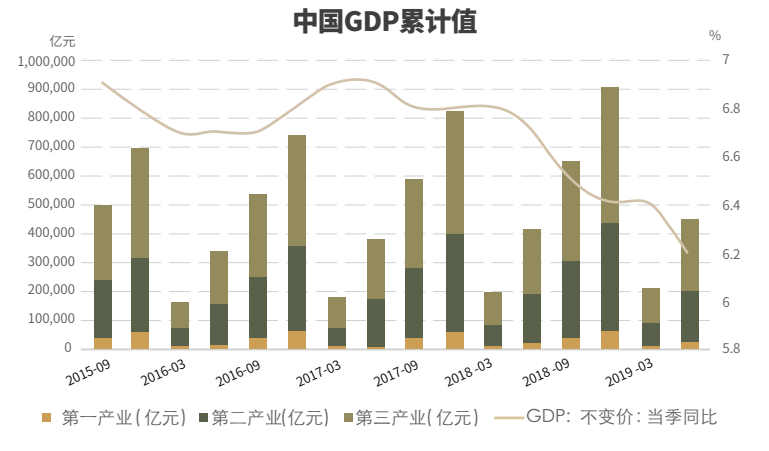
趋势分析

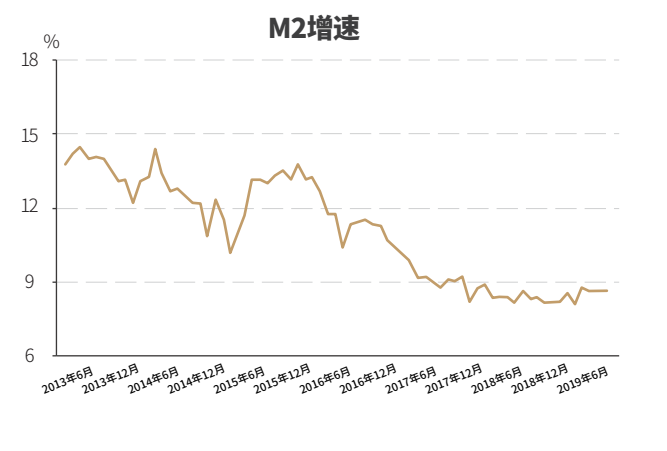
监控市场的政策走势

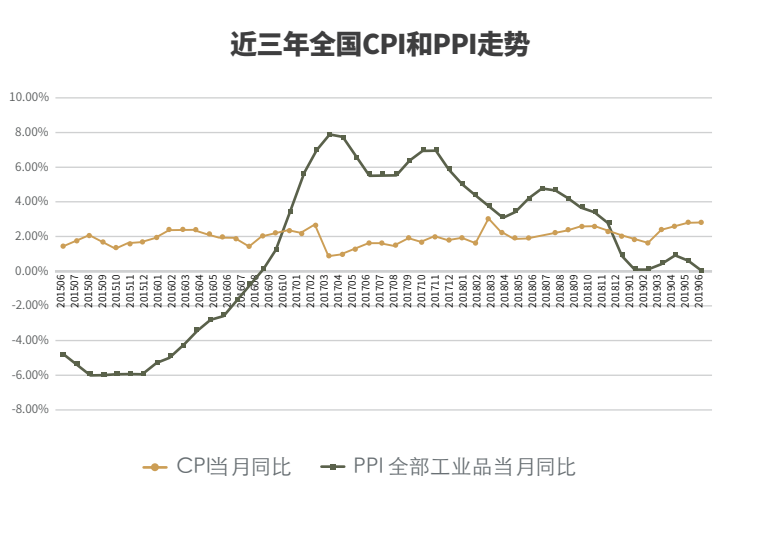
政策分析 / 热点分析

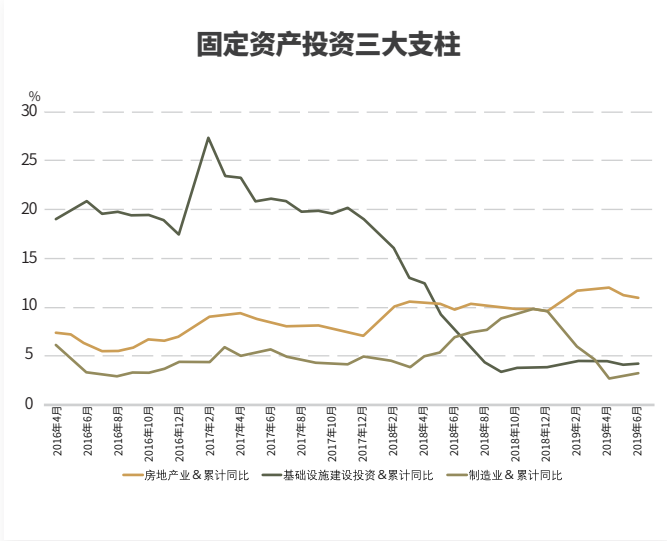
宏观经济数据关键字

- 1、经济运行承压增速放缓，社会消费品零售总额稳中有升
- 2、房地产开发投资减缓，基建总体平稳，制造业升级转型
- 3、货币供应保持稳健，CPI和PPI同比走势两极分化





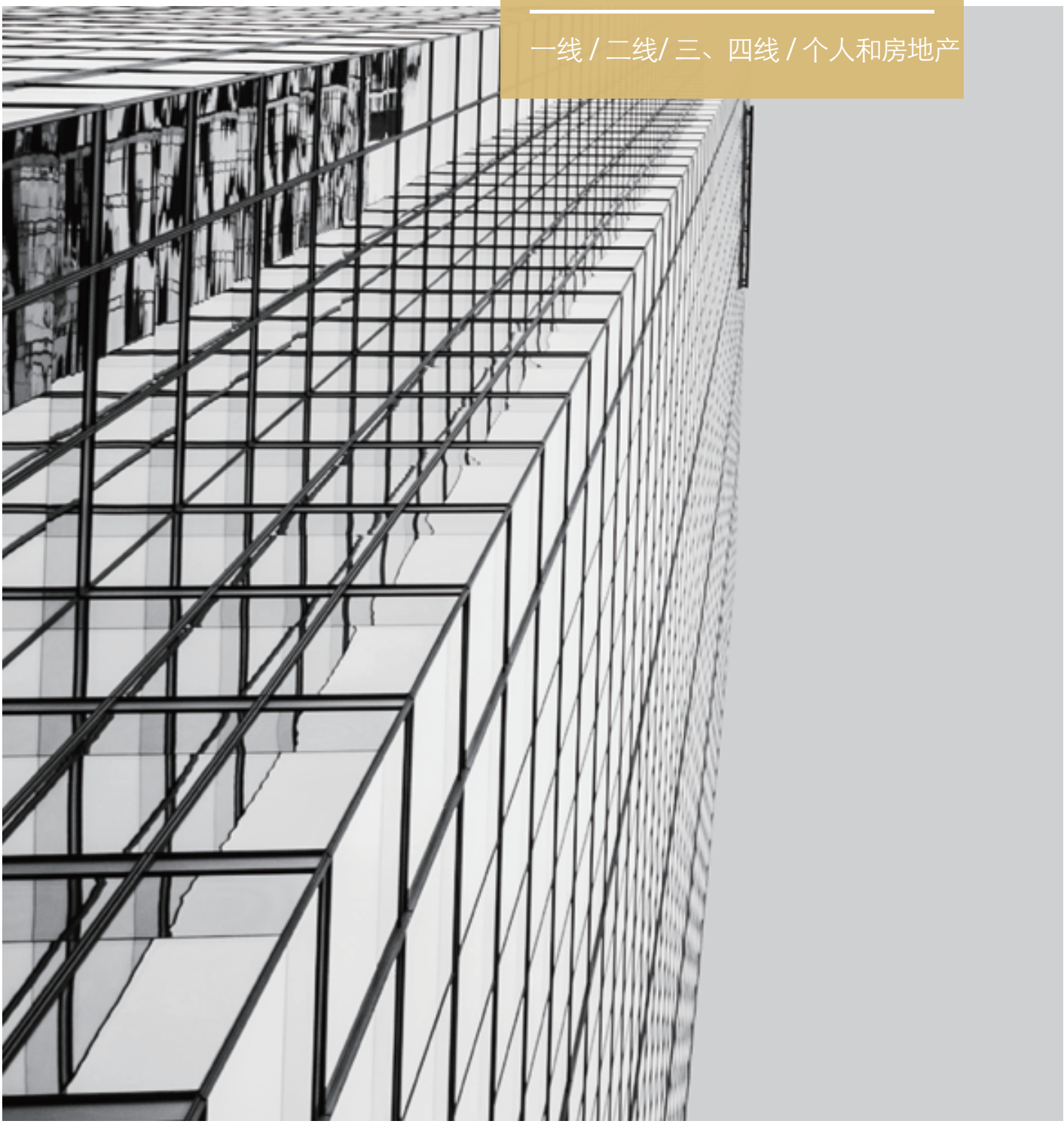




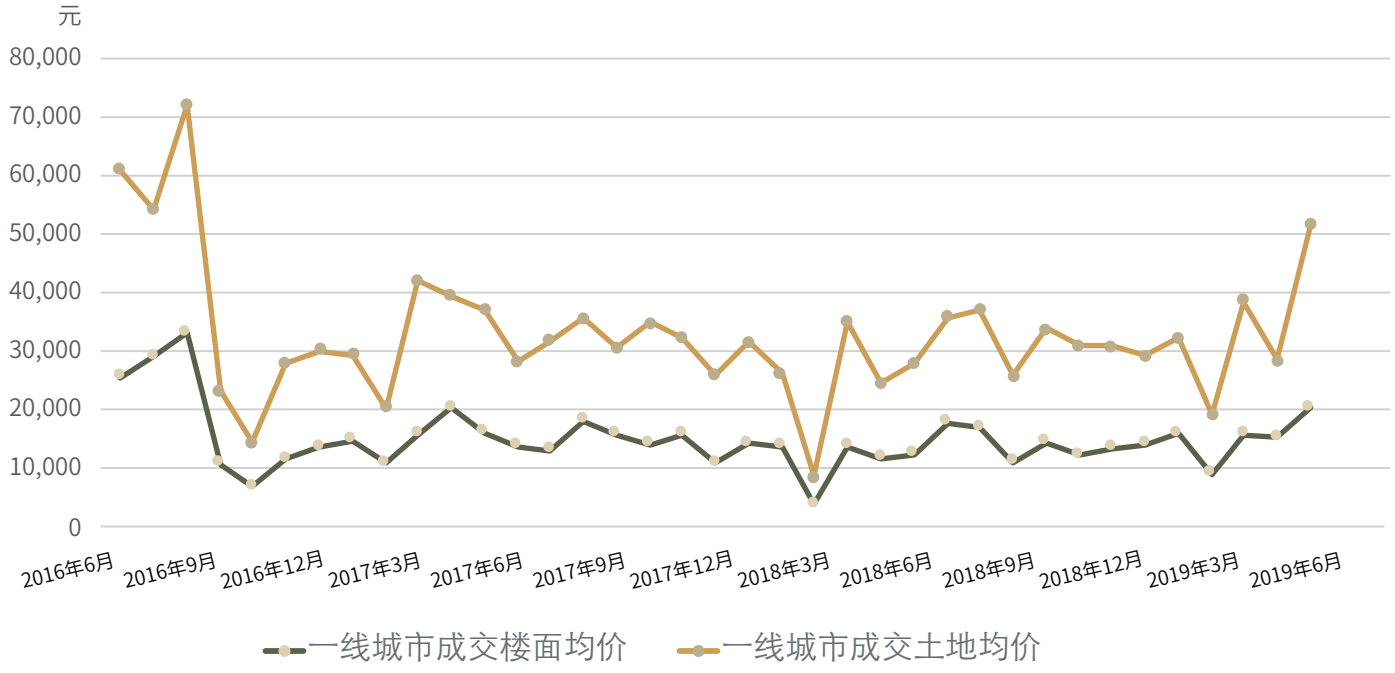
综合数据

土地成交数据

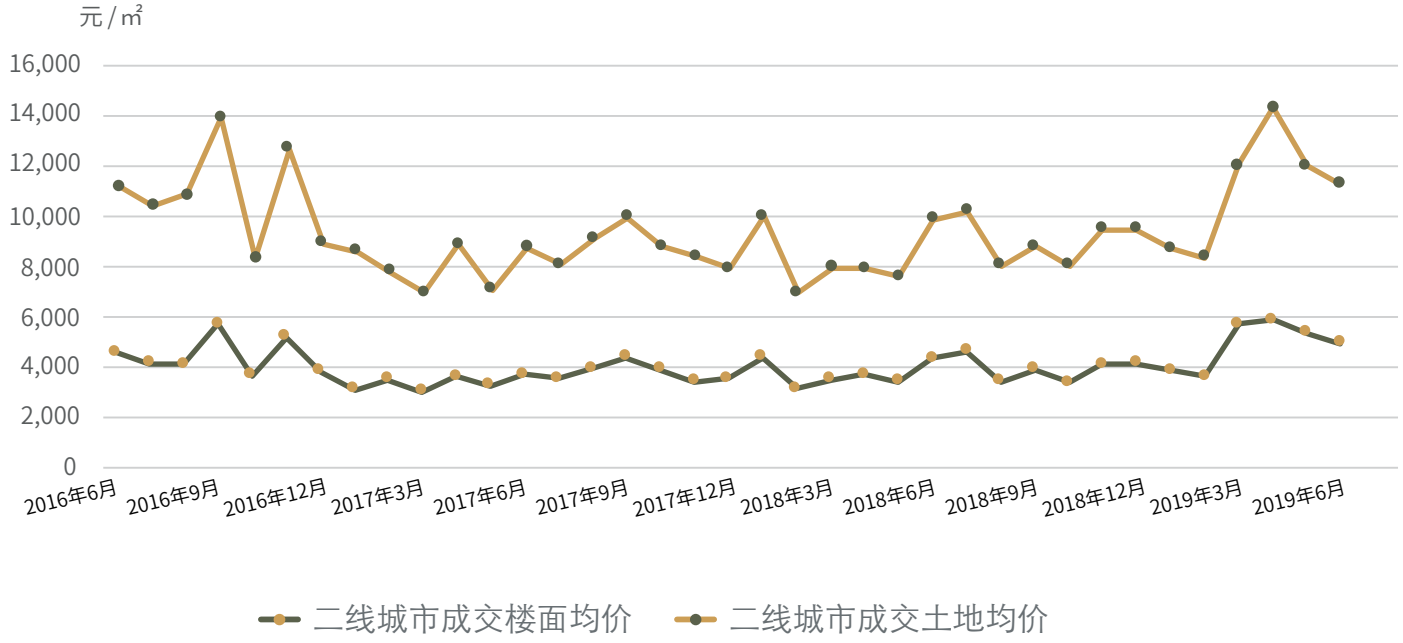
一线 / 二线/ 三、四线 / 个人和房地产



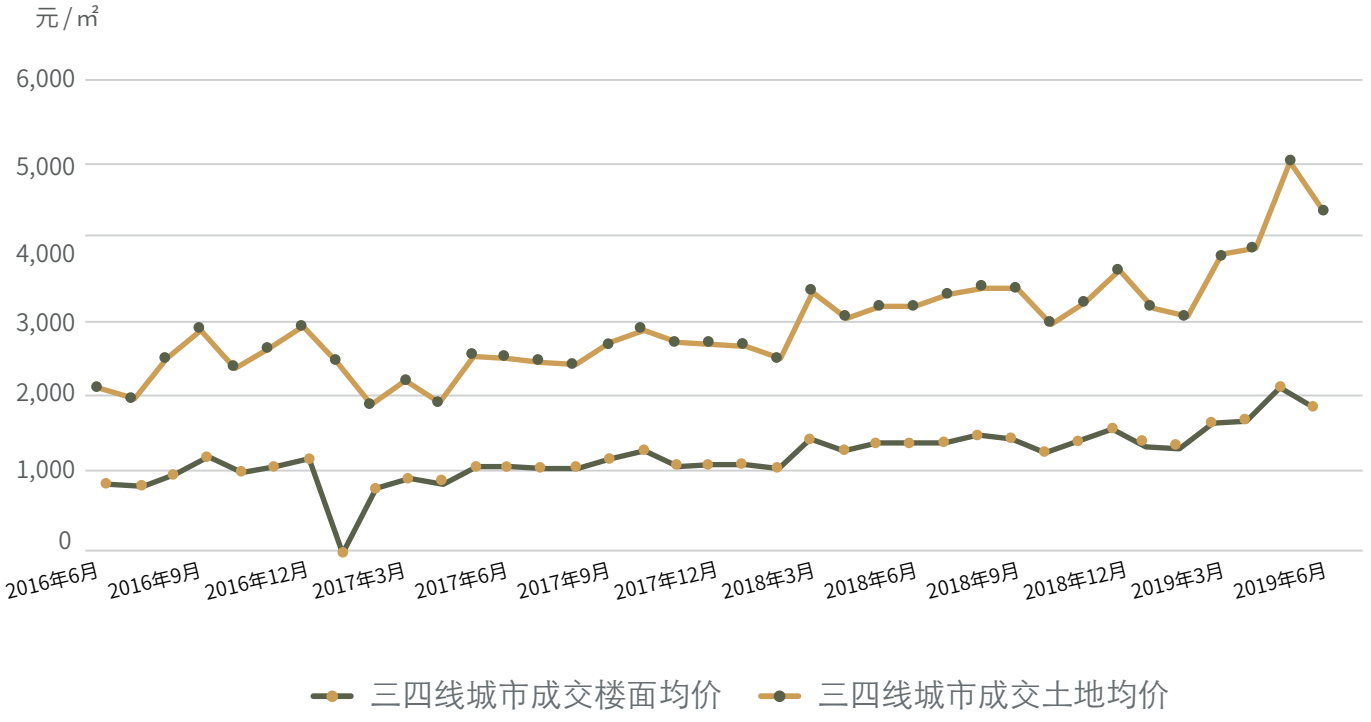
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



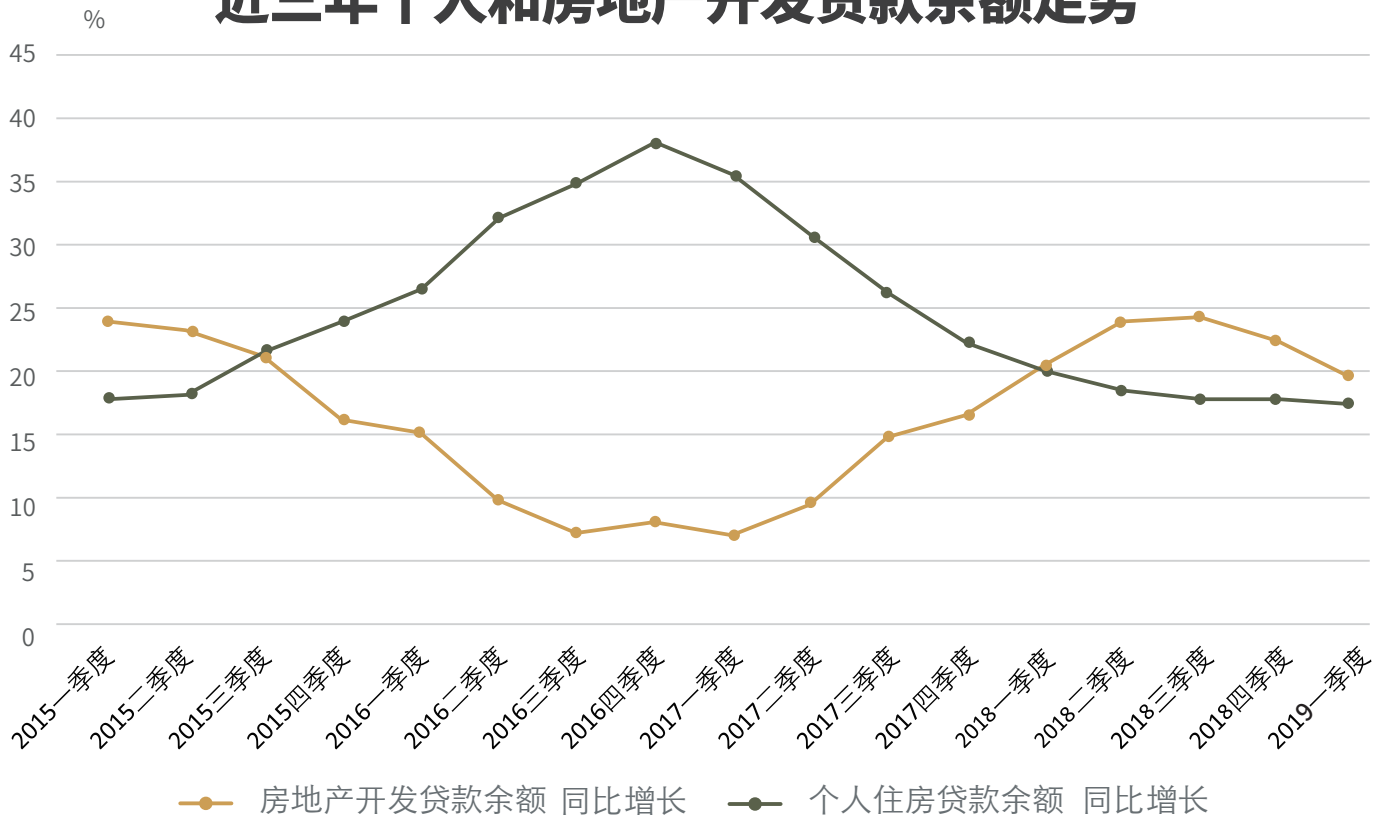
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势

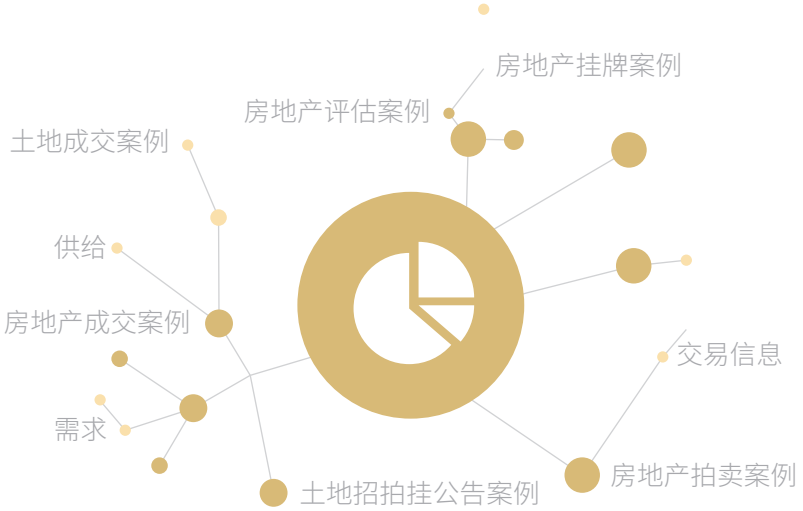


近三年个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据库

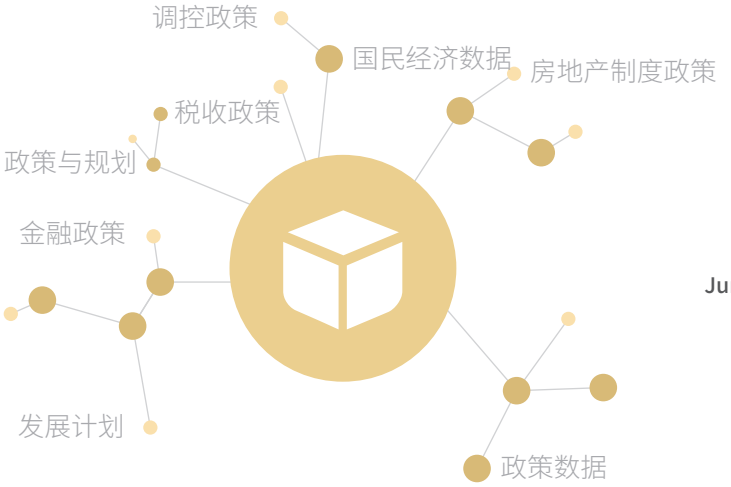


01 市场表现类

- 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	116.6	-1.1%	-0.3%	58218
	上海	99.8	-4.5%	0.5%	50728
	深圳	121.9	1.5%	1.4%	54536
	广州	144.8	3.4%	-0.1%	32120
二线	厦门	119.5	2.0%	2.6%	35747
	杭州	164.0	10.3%	0.1%	40357
	南京	122.7	2.3%	0.0%	27860
	武汉	139.7	-3.7%	0.8%	16704
	南昌	140.8	12.5%	-1.0%	11443
	长沙	144.2	7.4%	1.2%	9212
	重庆	160.8	11.0%	0.7%	10694
	太原	151.5	15.5%	1.0%	11247
	南宁	157.0	12.7%	0.8%	10138
	西安	183.4	-2.2%	-0.6%	11380
	天津	93.1	1.3%	-0.1%	31793
	大连	132.4	9.9%	0.4%	15521
	兰州	111.8	4.4%	-0.3%	9930
	宁波	146.9	6.7%	8.9%	22574
	苏州	130.3	1.3%	0.1%	21833
	东莞	112.0	1.2%	1.5%	12191

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/㎡）
廊坊	80.8	-7.7%	-0.4%	13524
温州	102.2	-0.2%	/	15484
保定	110.7	-4.0%	/	11386
丽水	151.6	21.9%	-0.5%	16083
舟山	120.0	10.2%	-1.1%	12420
南通	115.0	4.7%	0.0%	12904
金华	154.2	-0.8%	1.5%	12309
嘉兴	187.8	-0.7%	2.7%	13232
张家口	124.2	-6.8%	-0.4%	9675
惠州	123.3	0.7%	1.5%	10050
无锡	/	1.8%	/	12262
沧州	133.3	2.9%	1.1%	9491
台州	140.5	8.8%	2.0%	11681
湖州	149.8	-3.3%	-0.2%	9872
唐山	135.9	3.7%	/	8707
邯郸	161.9	11.3%	0.0%	9237
秦皇岛	144.5	16.3%	0.0%	9038
衡水	154.1	-2.8%	-0.7%	7259
乌鲁木齐	120.8	9.3%	-0.3%	7928
柳州	122.9	11.0%	0.5%	7700
桂林	118.4	13.3%	0.4%	6432
银川	120.0	7.4%	0.2%	6258
包头	129.5	9.0%	-0.3%	6168

附表二:LBI(土地价格泡沫)指数

2019年06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	南京	51%	15	37%
2	杭州	55%	13	8%
3	厦门	76%	2	6%
4	重庆	64%	6	5%
5	南宁	68%	4	3%
6	成都	52%	14	0%
7	广州	59%	11	-10%
8	武汉	57%	12	-12%
9	深圳	97%	1	-23%
10	昆明	47%	16	-34%
11	大连	62%	7	-35%
12	西安	65%	5	-48%
13	石家庄	62%	8	-51%
14	太原	43%	17	-55%
15	青岛	59%	10	-56%
16	兰州	74%	3	-56%
17	郑州	59%	9	-65%

2019年06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	浦口区江浦街道虎桥路以南、研新路以东02地块	南京	173478.2	85%	46%	-26%	84%
2	渝北区两路组团S分区S17-1、S17-3、S18-1号宗地	重庆	121845.0	99%	58%	-22%	70%
3	东湖新技术开发区花城大道以南、庆珪路以东	武汉	113783.0	92%	59%	-16%	57%
4	秦淮区朝天宫街道范家塘地块	南京	27041.8	106%	69%	-28%	54%
5	江北新区铁院路以东、吉庆路以北地块	南京	102873.0	80%	53%	-14%	50%
6	江北新区江北快速路以西、规划道路以南地块	南京	104674.1	81%	55%	-14%	48%
7	渝北区两路组团S分区S17-5、S17-6、S18-3号宗地	重庆	90529.0	100%	68%	-19%	48%
8	江宁区高新园格致路以南、知行路以东地块	南京	43992.5	87%	59%	-20%	47%
9	临安区昌化镇XJ01-01-04地块	杭州	14075.2	48%	33%	-5%	45%
10	江北新区天浦路以北、浦滨路以东地块	南京	345492.5	59%	42%	-2%	41%

附表三：中估市场指数

2019年06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	131.1	13.8%	161.3	24.4%
成都	46.4	-1.4%	55.1	13.9%
杭州	75.6	22.4%	83.2	30.3%
郑州	157.7	-24.5%	160.3	-18.0%
太原	95.5	-3.3%	99.9	-4.3%
福州	200.1	-14.3%	223.9	-11.1%
上海	131.9	-5.5%	110.1	-6.6%
深圳	142.3	-28.9%	100.5	-24.0%
长沙	162.9	50.3%	155.0	56.1%
昆明	192.0	21.1%	193.0	32.0%
武汉	129.4	28.8%	122.6	37.7%
厦门	249.6	13.7%	209.5	21.4%
南昌	83.7	-1.2%	105.1	11.5%
青岛	59.3	-1.5%	61.6	12.9%
重庆	80.6	3.1%	92.7	9.0%
南京	77.8	-2.9%	57.7	-3.1%
合肥	228.0	-1.1%	233.8	1.4%
广州	65.3	9.4%	67.9	3.2%
北京	109.3	-48.3%	95.9	-34.7%
西安	59.3	1.8%	76.4	10.6%
兰州	96.1	-3.9%	71.2	5.0%
大连	178.0	29.2%	181.1	33.6%
乌鲁木齐	193.3	-27.4%	193.0	-23.5%
呼和浩特	122.2	-5.9%	140.3	9.4%

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。