

数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

11 月刊 | 总第14期
2018





数读地产—11月刊

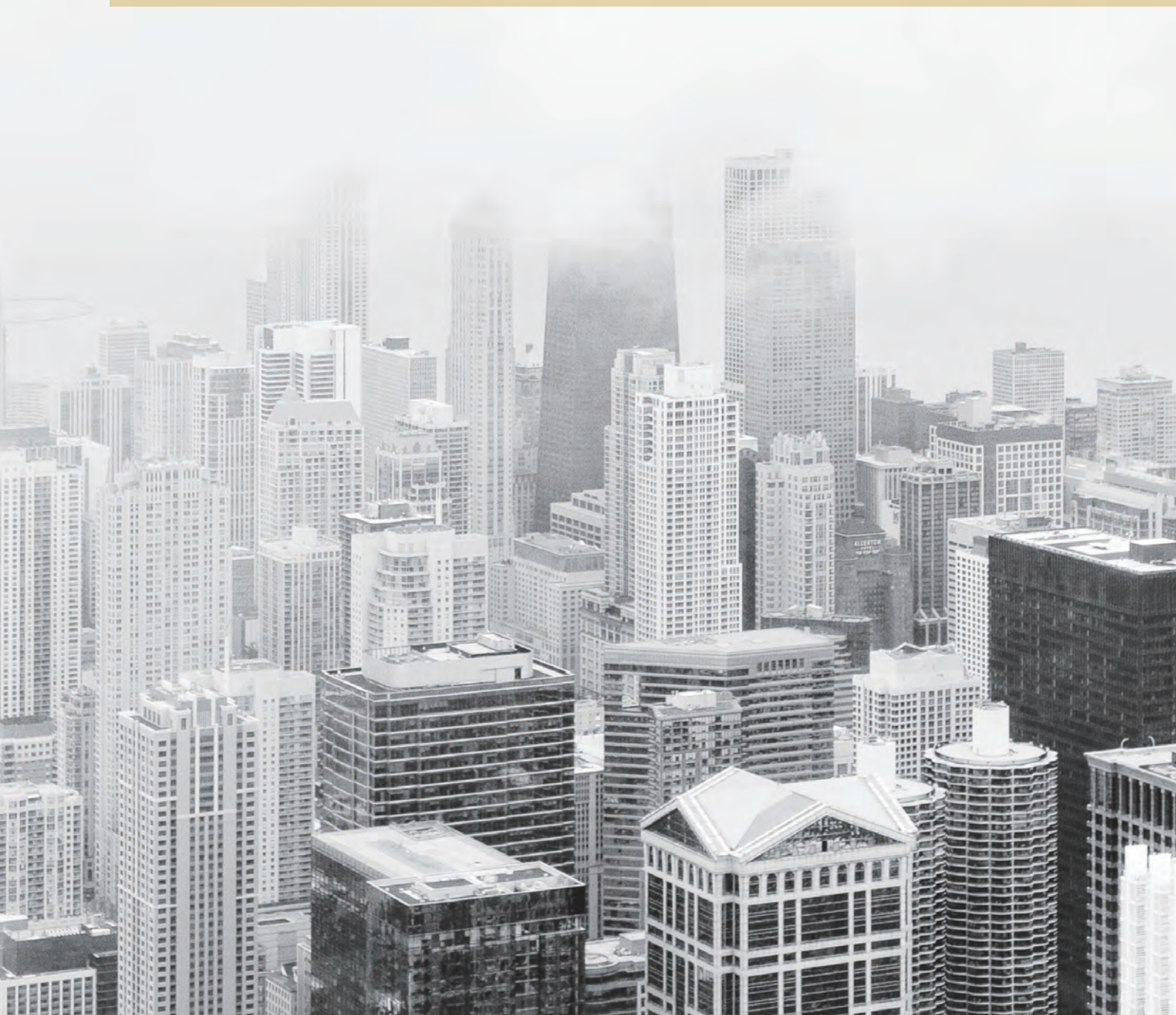
主办单位：上海中估联信息技术有限公司

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：刘杨春雨、刘强龙、陈爱钦、耿后远

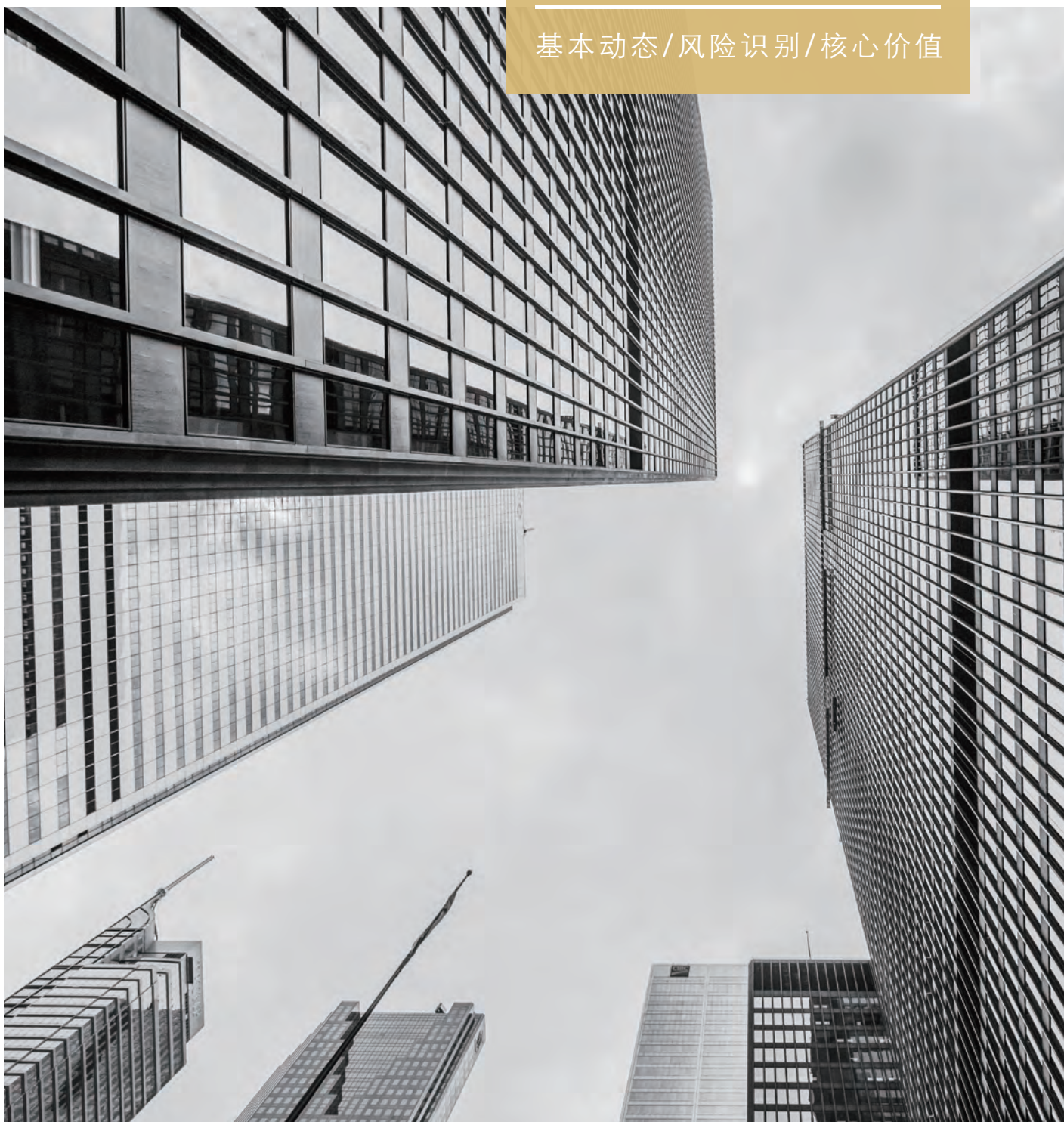


基本动态/ 中估住宅指数 P01 (2018年·11月)	核心 指数	基本动态/ P07 房地产市场城市 月度基价分析 (2018年·11月)
政策走势/ 宏观经济指标 P10	趋势 分析	政策走势/ P11 政府调控指数走势 (一、二线城市)
全国住宅租赁指数报告 P14	深度 解读	P16 政治局会议未提及美国中期选举 两党分治房地产市场影响如何? 调控会放松吗?
土地成交数据 P23	综合 数据	
中估住宅指数(各城指标) P24 中估市场指数 P27	中估 数据库	P26 LBI指数 (全国土地价格泡沫指数)

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·11月)

129.0

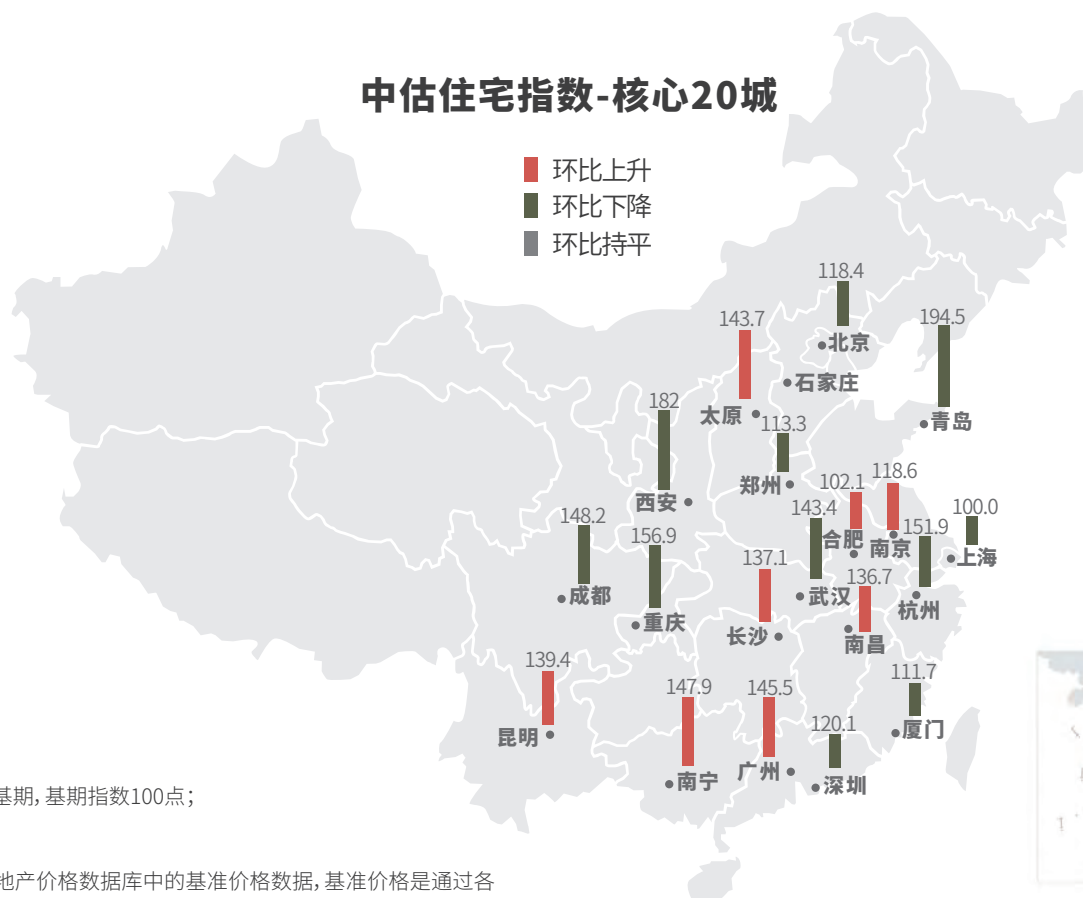
同比 **8.3%**

均价 (元) **23,730**

环比 **1.0%**

中位价 (元) **14,550**

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·10月)

商业地产价格指数

173

环比 **1.24%**

办公价格指数

115

环比 **-2.61%**

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·10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10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。

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

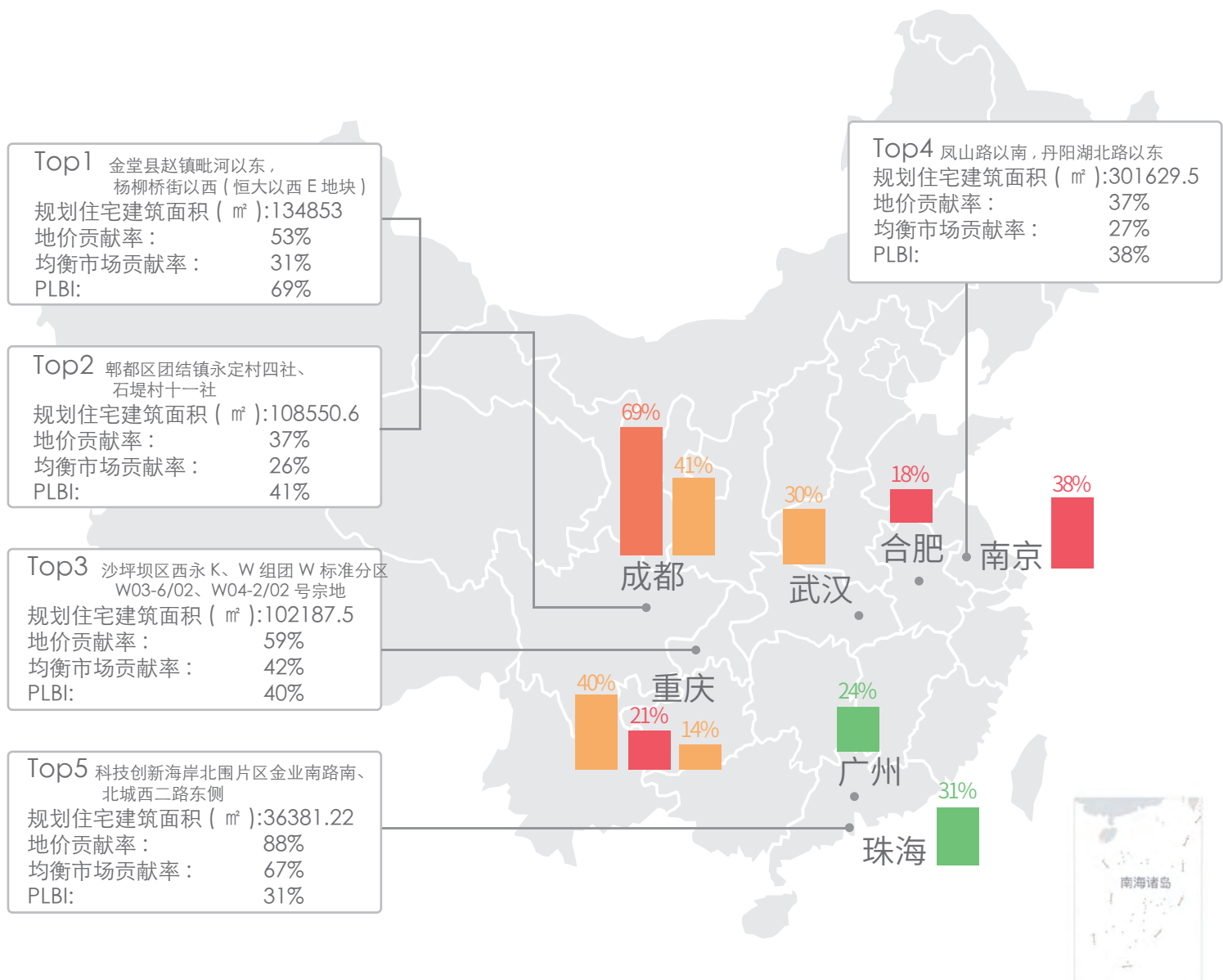
真实地价:

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10月重点城市宅地市场PLBI(地块市场泡沫)TOP10 地块分布图



PLBI值



6以下 6-9 9-12 12-15 15以上

规划建筑面积(万m²)



指数详情见附表二

2018年10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·11月)

作者：刘杨春雨

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

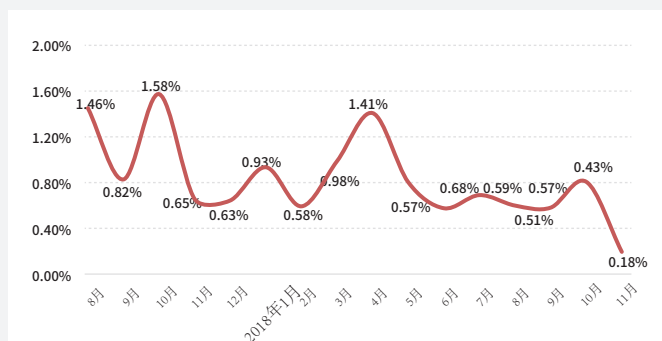
截至2018年11月，中估联数据中心基价上线的城市共243个，我们选取其中123个重点城市进行基价数据发布。

在经济下行压力加大，内外部环境变化风险增加的背景下，房地产市场行政调控进一步深化的可能性较小，而目前调控政策已从对新建商品房市场的深化调控转向了对房地产市场的规范和对租赁市场的鼓励。

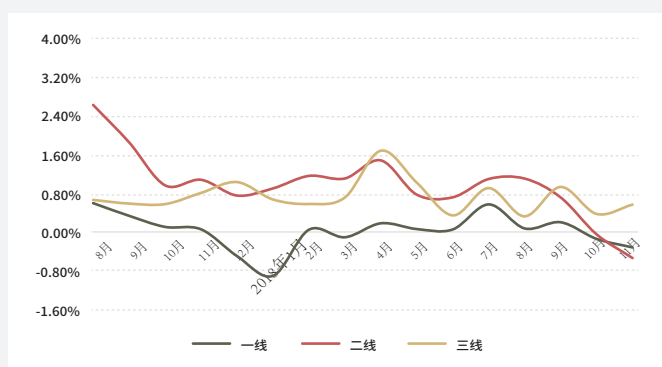
本月全国二手房价格整体呈现下行趋势，接近年底开发商放量推盘，将分流二手房市场需求，11月全国重点城市的**基价环比涨幅下降至0.18%**，涨幅较上月回落0.62个百分点。

其中一线、二线和三线城市环比平均分别为下跌0.3%，下跌0.5%和上涨0.7%。**全国涨幅最大的城市为包头，涨幅达6.1%**，降幅最大的为黄石，环比下降3.4%。

全国基价环比涨幅走势图

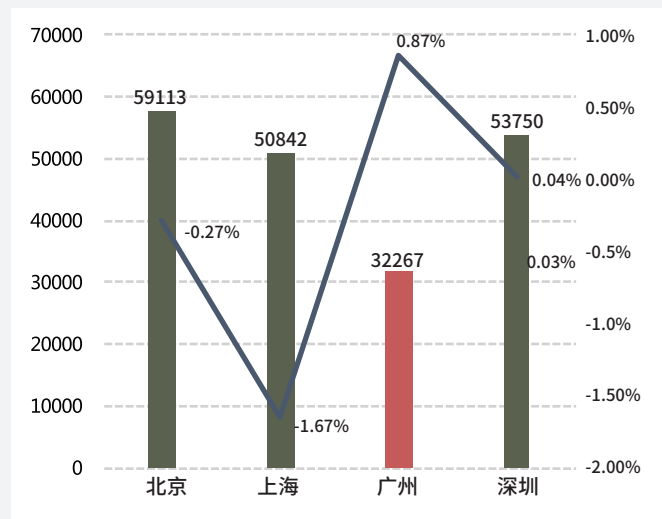


城市分级基价环比涨幅走势图



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0.3%，相较上月扩大0.2个百分点。

北京、上海和深圳11月二手房市场基价环比分

别下降0.3%、1.7%和0.04%，北京上海二手房市场均“量价齐跌”，深圳二手房价格也出现松动，且由于近期新房开盘数量增加，分流二手房市场需求，市场预期松动，购房者观望情绪浓厚，二手房市场均已处于低位盘整期。

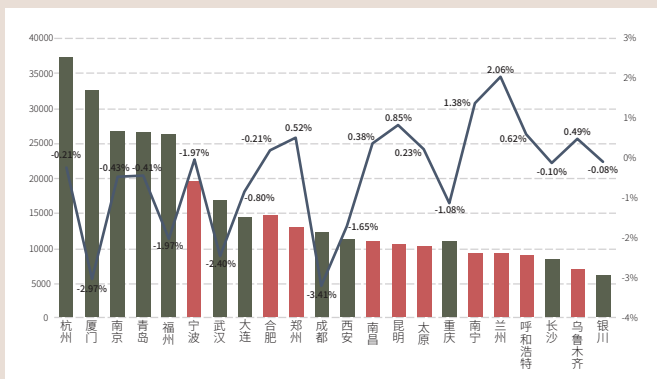
广州11月二手房市场价格环比上涨0.9%，本月

广州二手房市场交易活跃度逐渐走低，但外围区域由于交通教育等配套的逐渐完善，吸引了刚需购房者需求，如黄埔和增城二手房交易的表现仍良好。

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，21个典型城市环比平均跌幅为0.5%，已进入下行区间，其中10个城市基价上涨。

兰州、南宁、昆明的涨幅位居前三，分别上涨2.1%、1.4%、0.9%。**兰州基价本月涨幅为2.1%，位居第一。兰州房价上涨主要原因有：**

第一，土地供应稀缺。兰州作为“两山夹一河”的河谷城市，附近几乎没有卫星城市，且宜居的区域有限，城市用地规模受到限制，造成供不应求的状况。

第二，城镇化进程。西部城市城镇化率远远低于全国的平均水平，而近两年得益于城镇化率的提升，兰州小学生入学人数也持续增加，新增城市人口增加了对房价的支撑。

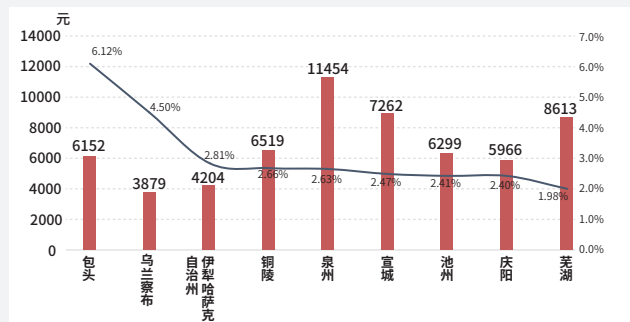
关键词

三线城市嘉峪关涨幅居首 环比上涨7.1%

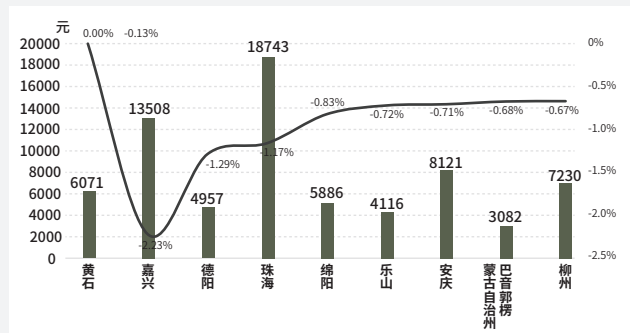
三线城市及以下等级城市方面，98个重点城市环比平均上涨0.33%，涨幅较上月微降0.25个百分点。其中60个城市环比上涨，平均涨幅为0.8，38个城市的基价环比下降，平均降幅为0.4%，二手房价下调城市数量逐渐扩大。

包头涨幅位居第一，涨幅高达6.1%。包头房价上涨主要原因是城市经济发展，过去几年包头的制造业飞速发展，包钢集团、包铝集团、北重集团等国有企业扭亏增盈，2018年上半年，全市经济总量为1339亿，增长速度为5.7%，而呼和浩特2018年上半年经济总量为1391亿，增长速度为4.9%，说明包头经济总量虽然低于呼和浩特，但经济增长速度却超越呼和浩特市，且未来城市发展潜力是巨大的，这也对房价形成有力的支撑。

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

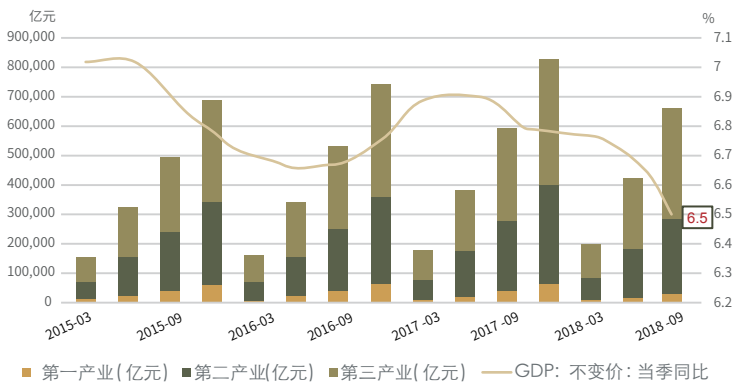
政策分析 / 热点分析



宏观经济数据关键字

- 1. 经济继续探底: 政治局会议承认经济下行压力加大
- 2. 房地产投资仍处于高位: 基建补短板止跌反弹
- 3. 通胀趋势回落, M2增速仍大于GDP增速

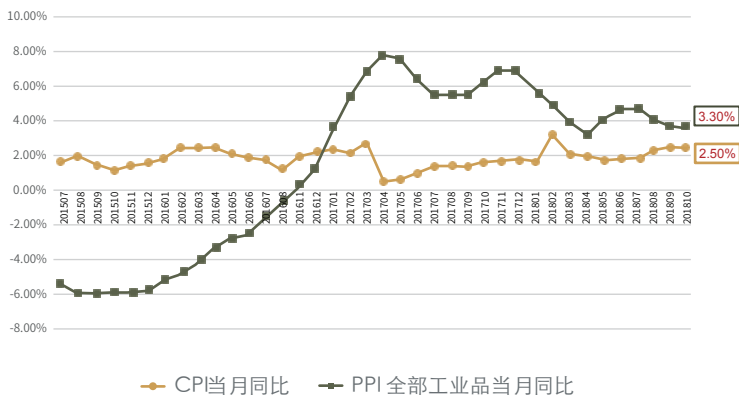
中国GDP累计值



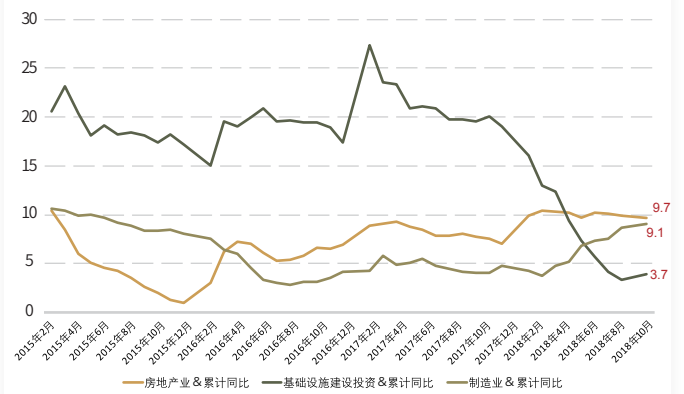
M2增速



近三年全国CPI和PPI走势

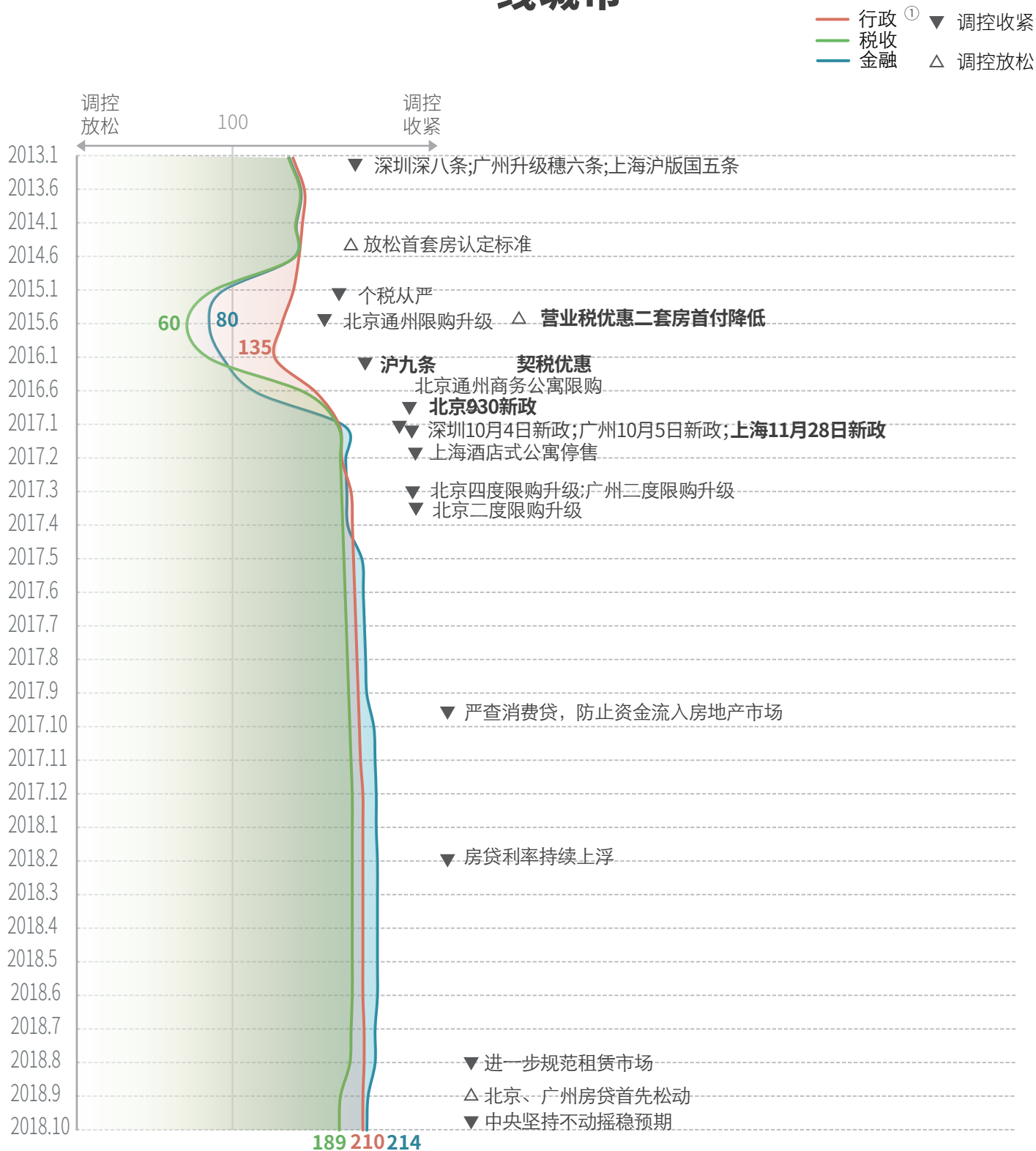


固定资产投资三大支柱



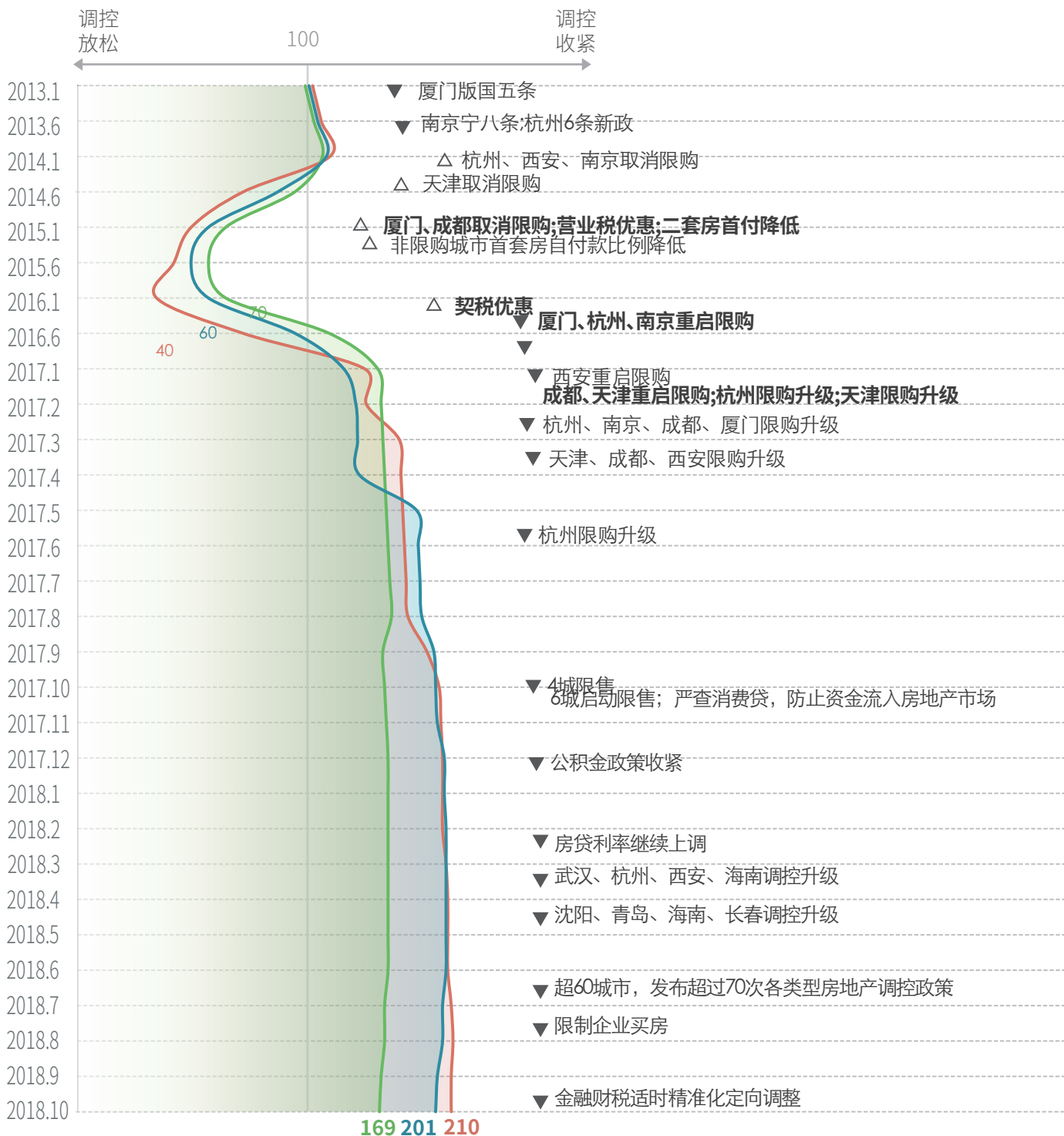
政府调控指数走势

一线城市



二线城市

行政^① ▼ 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

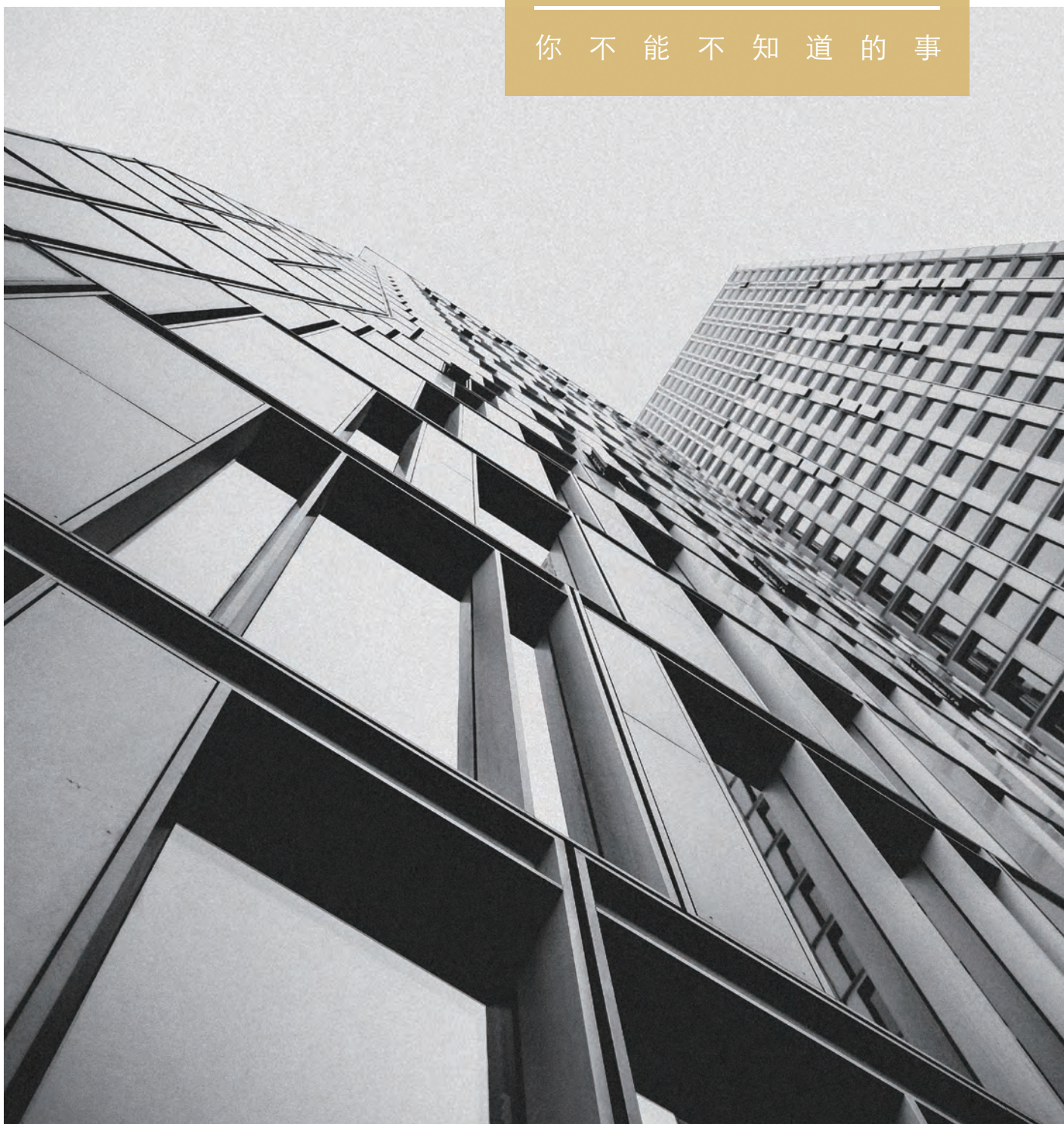
税收调控指数:普/非普要求、营业税收紧(满二年免税升级为满五年方可免税)、个税从严、契税从严、其他税收

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



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

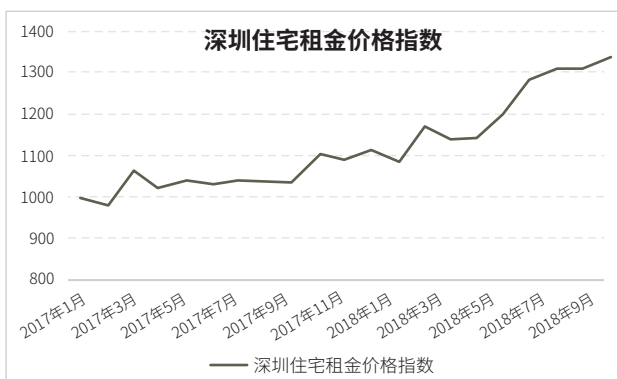
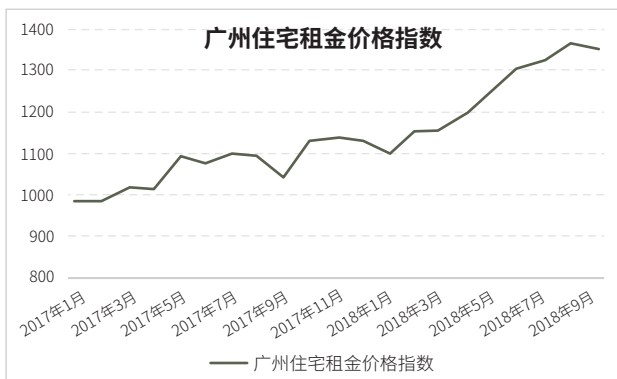
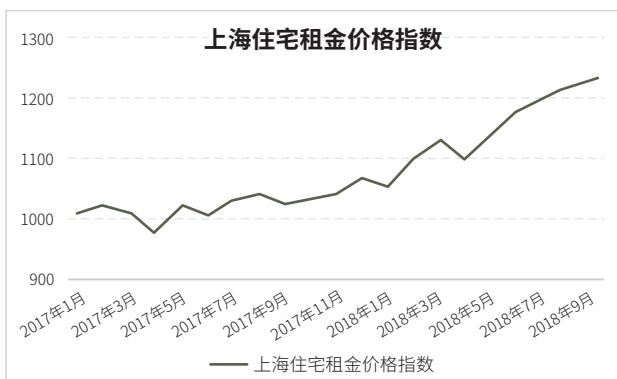
城市	住宅用地(万平)	租赁住房(万平)	租赁套数(万套)	租赁用地占比
北京	6000	1300	50	22%
上海	5500	1700	70	31%
广州	3200	825	15	26%
深圳	65万套			不低于20%

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。

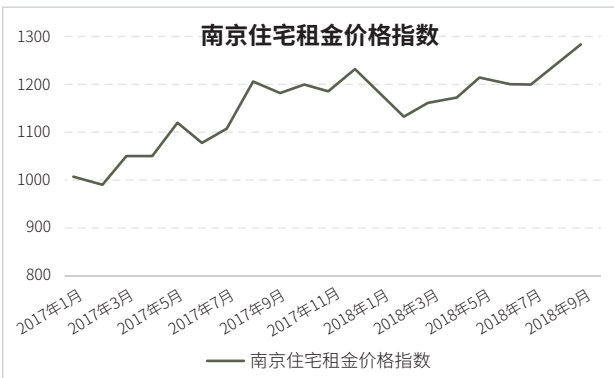
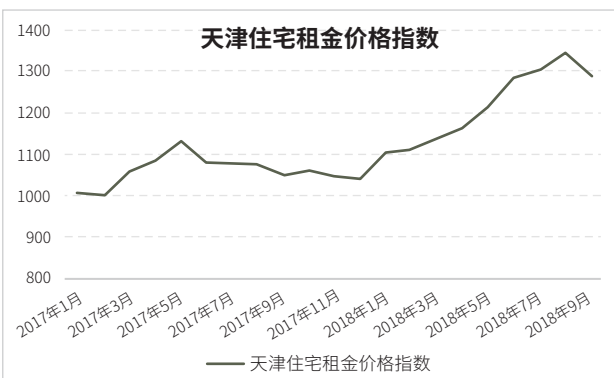
三是分化明显。随着区域成熟度与公共配套的完善,区域、板块租赁价格分化将会更加明显。

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。

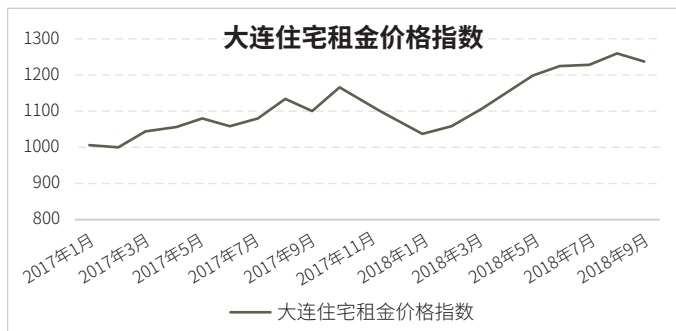
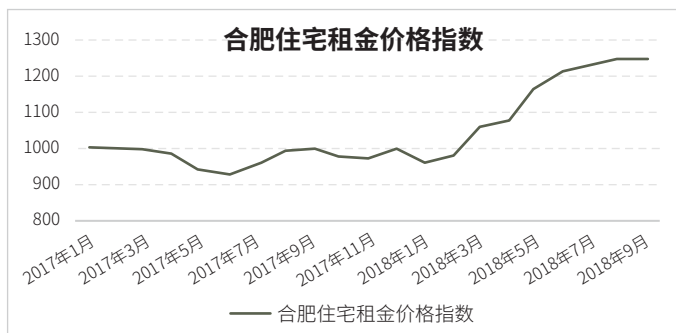
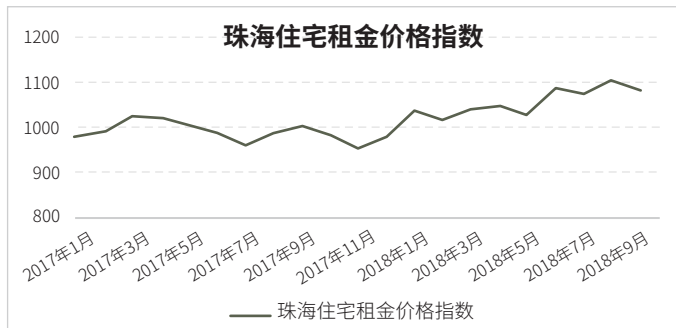
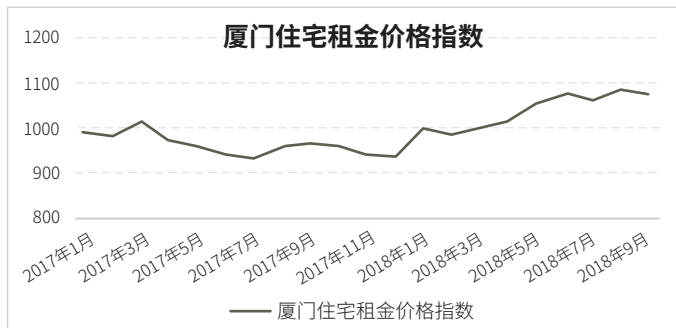


其他二三线城市

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

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。



政治局会议、美国中期选举 房地产调控会放松吗？

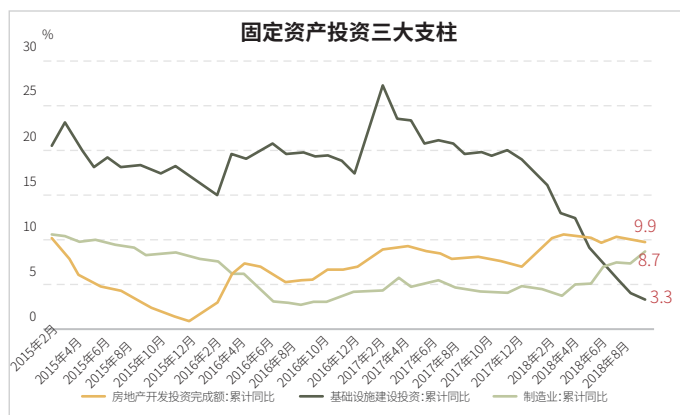
作者：刘杨春雨

一、政治局会议中心与房地产市场相关的重点：

1. 当前经济运行稳中有变，承认经济下行压力加大
2. 做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，有效应对外部经济环境变化，确保经济平稳运行。
3. 未提及“去杠杆”
4. 未提及“房价”问题

二、会议与房地产相关重点内容分析

1. 经济下行压力大 而房地产仍然是托底经济的主力



数据源：中国人民银行

一方面，当前国内的经济形势更加严峻。虽然经济走势是内外部及长短期因素共同作用的结果，但无疑今年开始的中美贸易战，使中国的经济形势雪上加霜，而随着美国中期选举的结束，特朗普赢了参议院，输了众议院。

首先，美国两党对中国的态度是一致的，对中国贸易的强硬政策长期是大概率不会有改善的。

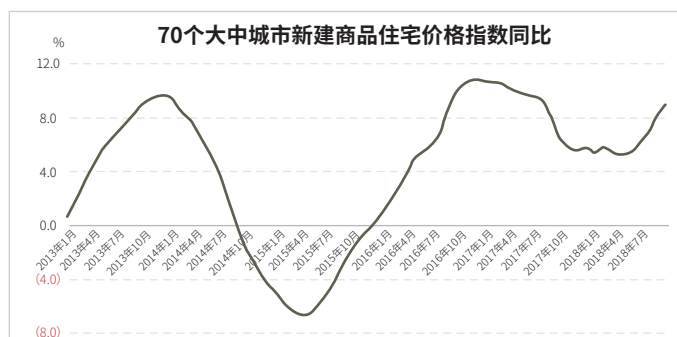
其次，短期也许美国会因国内经济压力以及贸易摩擦代价，而暂时缓和与中国的贸易关系，但中长期来看，面临政治的不确定性，特朗普未来可能会对中国实施更加急迫而强烈的贸易政策。

另一方面，房地产投资仍托底经济。在内需回落和贸易冲突双重压力下，今年第三季度GDP当季同比降至6.5%，而目前房地产开发投资仍是拉动投资的主力，截至9月累计同比增速达9.9%，增速是固定资产投资三大支柱（房地产，基础设施建设，制造业）中最高的。

综上，供需两弱的格局下，经济下行压力增加得到确认，房地产投资虽然目前仍然处于高位，但未来下行趋势已基本明确，而房地产作为托底经济的主力并没有在会议中提出，一方面说明政府对经济下行有一定的承受能力，另一方面，在经济下行的内外部压力下，房地产市场调控政策松动可能性增加。

2. 确保经济平稳运行，亦隐含房地产行业的稳定

会议提出做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，有效应对外部经济环境变化，确保经济平稳运行。而目前，房地产及房地产相关产业链，如上下游的钢铁，建材和家具装修等，对GDP的贡献率超过30%，因此房地产业作为一个特殊的行业，其稳定对经济的稳步发展有举足轻重的作用。



数据源：国家统计局

从国家统计局发布的70个大中城市新建商品住宅价格指数同比数据可以看出，虽然自2017年以来行业资金链持续收紧，但价格指数从今年的第二季度开始有较大的改善，加之政府强调经济的平稳，房价大跌的可能性较低。

3.没有提及“去杠杆”、“房地产”

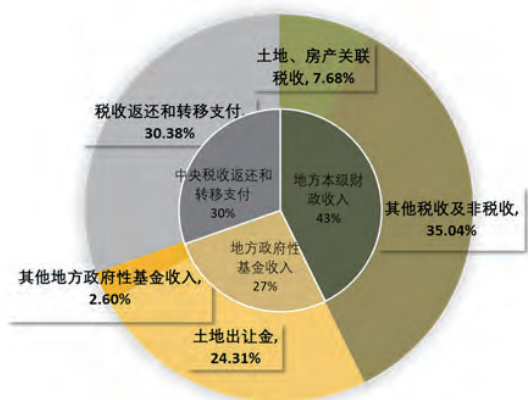
与7月份的会议上强调“下决心解决好房地产市场问题”不同,此次会议并没有提及房地产相关调控的内容,这是否意味着放松,我们从两方面来看:

一方面,房地产市场调控松动的助力。第一,从宏观经济角度来看,面对经济下行的压力,房地产作为拉动经济的主要驱动力之一,如果持续严控,在缺乏新经济周期动能的前提下,宏观经济将持续承压。**第二,土地财政制度来看,**目前土地财政仍没有大的变化,地方财政自“营改增”以来,土地出让收入占地方财政收入比例持续增加,从2015年的26.85%增加至2017年的34.92%,截至2017年底,地方政府性基金收入主要仍依靠土地出让收入,而房地产相关税收亦占地方本级财政收入近18%。在目前土地市场转凉,全国流拍现象增加,房企拿地意愿下降的情况下,若房地产市场仍延续严控政策,地方财政压力将进一步加大。

表:历年地方财政收入情况表

单位:亿元	2015年	2016年	2017年
地方本级政府性基金收入	38218	42441	57637
土地出让收入	32547	37457	52059
地方本级财政收入	82983	87195	91448
房地产相关税收	14020	15018	16437
土地出让收入占总收入比	26.85%	28.89%	34.92%
房地产相关税收占总收入比	19.81%	18.80%	14.98%

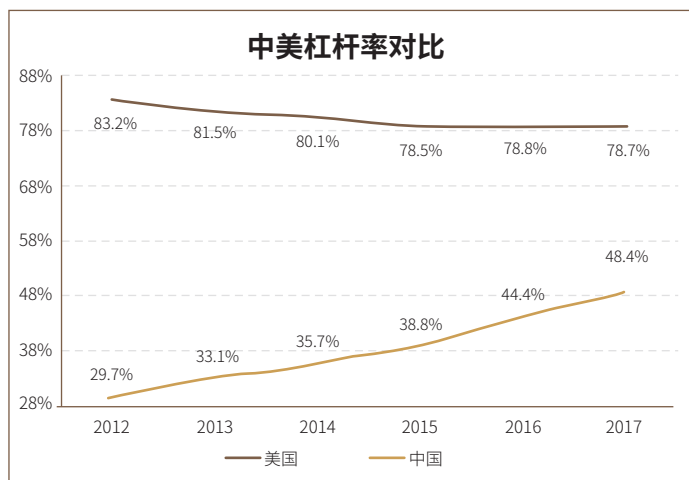
图:2017年地方财政收入占比



数据源:财政部

另一方面,房地产调控维持严控的动力。中国经济在经历了过去十年的三轮宽货币时期后,居民部门、政府部门及企业部门的杠杆均大幅增加,截至2017年底,中国居民部门杠杆率达48.4%,过去五年内增长了近20个百分点,虽然目前仍低于美国的居民杠杆率,但照这样的速度五年内赶超美国都是可能的。而每次降准息都紧随着楼市价格的大幅调涨。住房成本的提升,大大的挤出了居民的购买力,对未来中国经济的可持续发展埋下隐患。

今年以来已经经历了三次降准,从70个大中城市的新建商品住宅价格指数可以看出,2018年第二个季度以来,价格有回暖的趋势,如果此时调控政策放松,购房者预期转向积极,那么楼市将迎来再一次的上涨,届时会造成众多正面和负面的影响,而无疑负面影响都是较为深远的,其中对居民未来消费进一步的挤出一定是不利于经济长期发展的。



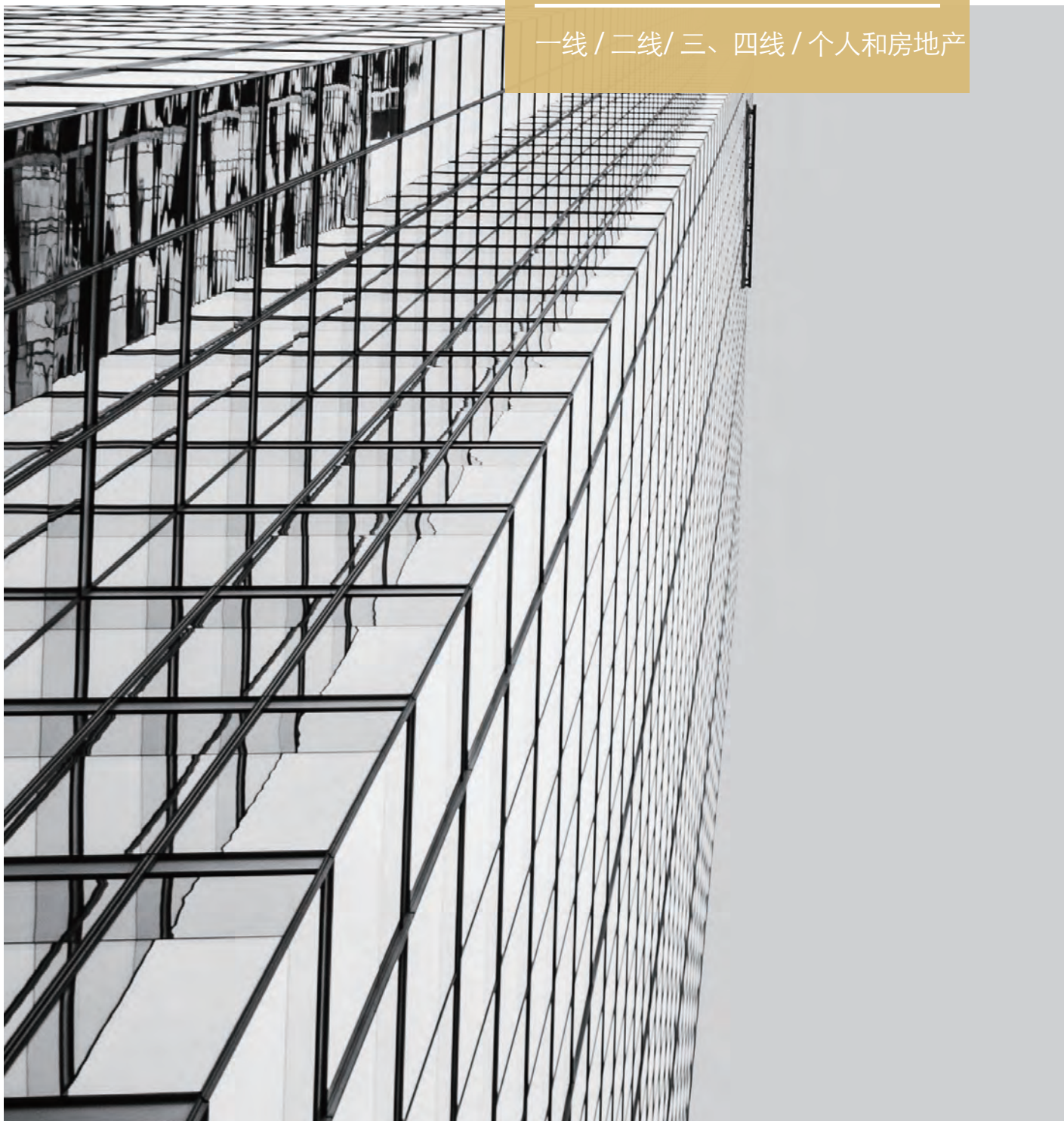
数据源:中国人民银行 美国经济分析局

观点:整体来看,全面调控放松的可能性较小,但因城施策适度边际放松调控过紧的房地产市场可能性较大。

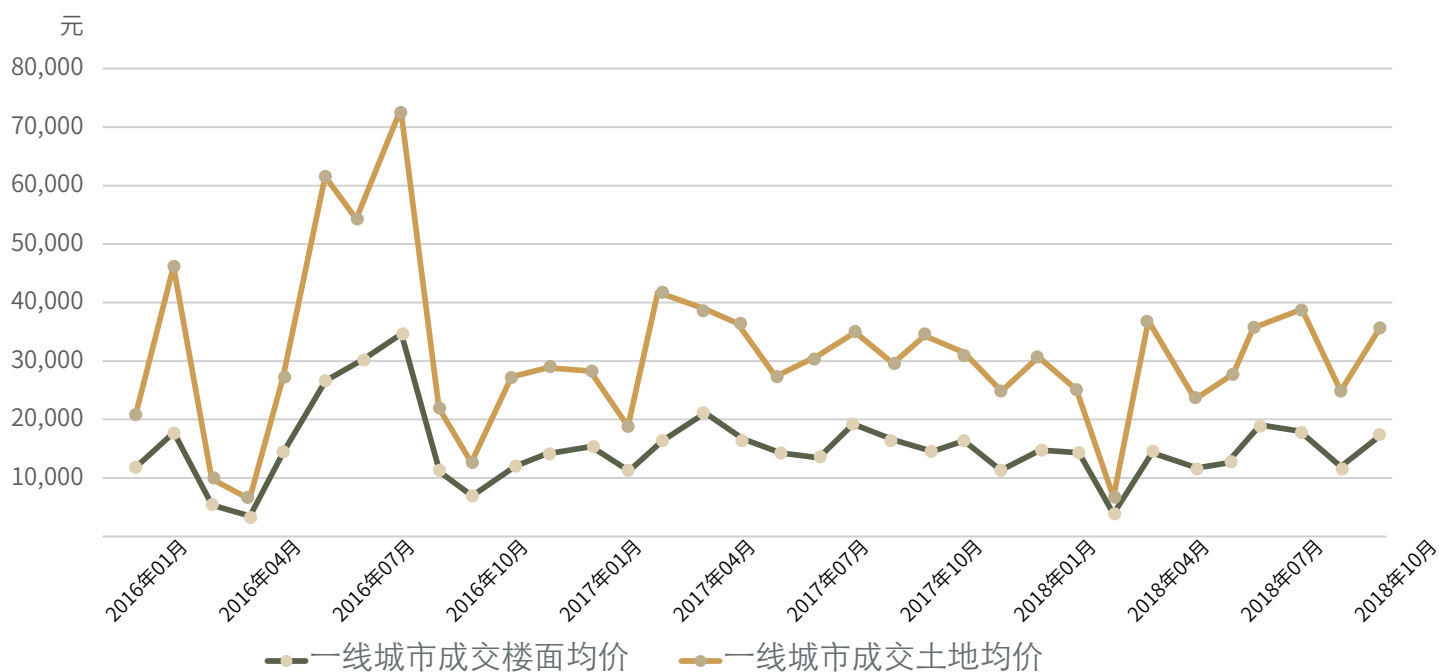
综合数据

土地成交数据

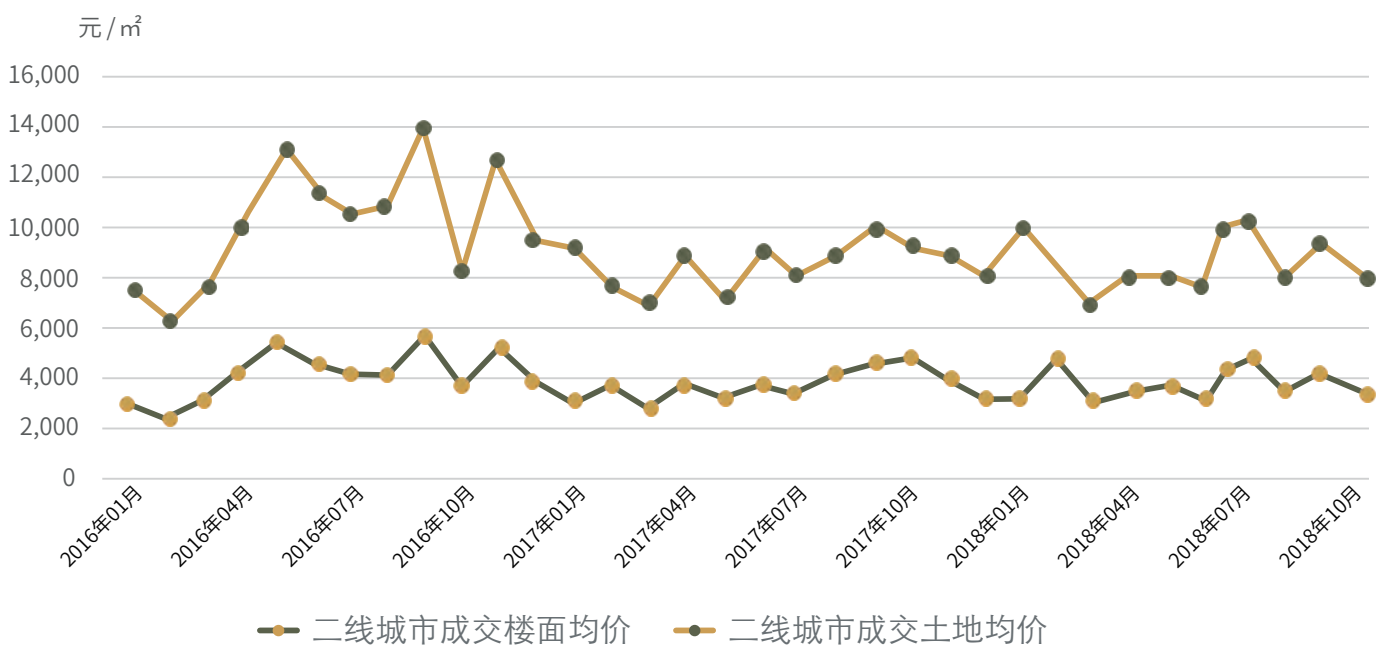
一线 / 二线 / 三、四线 / 个人和房地产



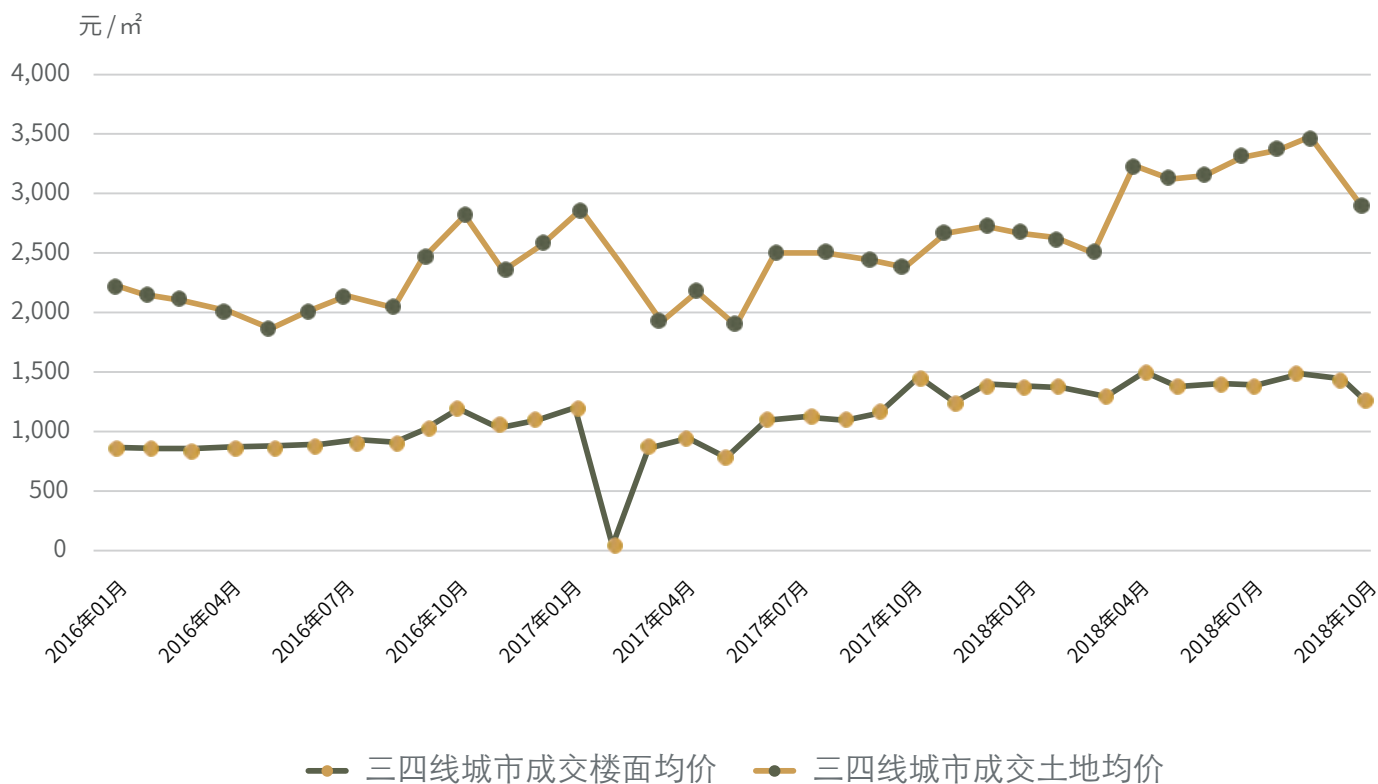
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



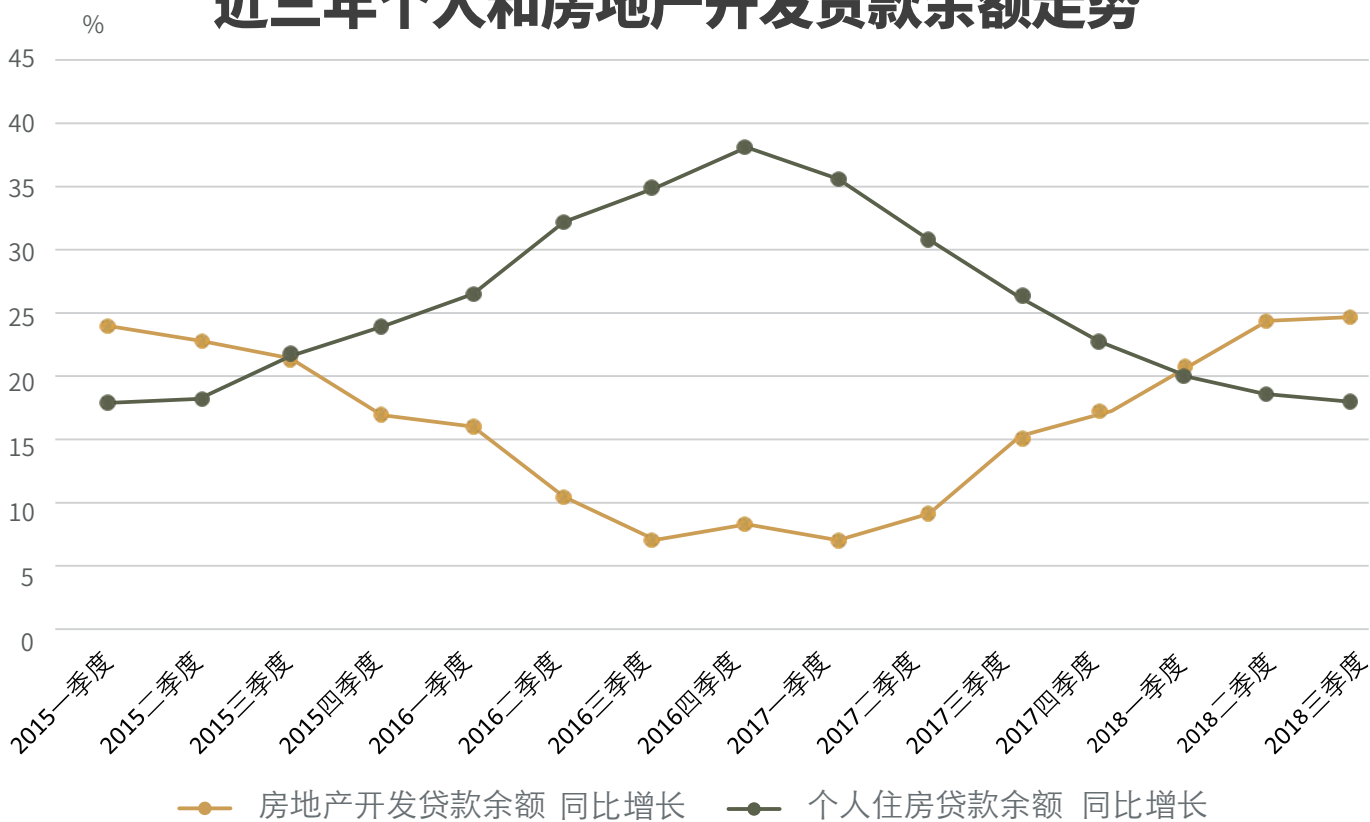
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势

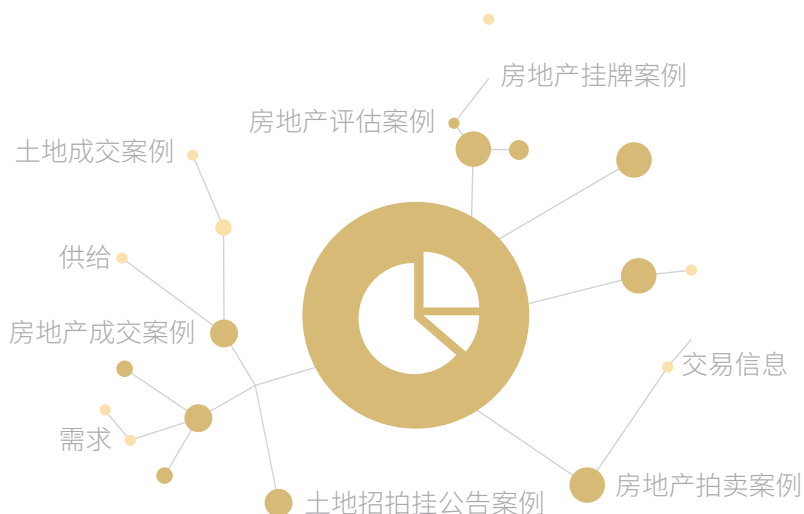


近三年个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据居库

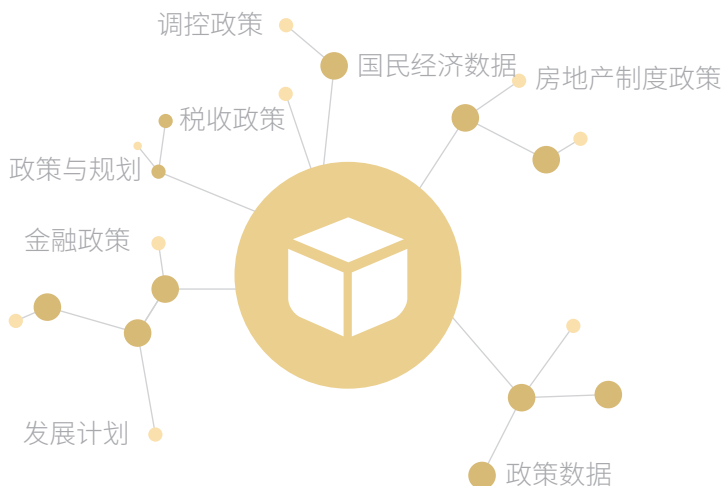


01 市场表现类

- /// 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	118.4	4.8%	-0.3%	59113
	上海	100.0	-7.0%	-1.6%	50842
	深圳	120.1	14.4%	0.0%	53750
	广州	145.5	6.1%	0.9%	32267
二线	厦门	111.7	-2.9%	-3.0%	33397
	杭州	151.9	12.8%	-0.2%	37373
	南京	118.6	1.8%	-0.4%	26937
	青岛	194.5	7.5%	-0.4%	26799
	武汉	143.4	8.3%	-2.4%	17151
	合肥	102.1	2.5%	0.2%	14550
	郑州	113.3	0.8%	0.5%	13511
	成都	148.2	7.0%	-3.1%	12545
	南昌	136.7	16.2%	0.4%	11113
	昆明	139.4	23.7%	0.8%	10810
	长沙	137.1	8.1%	-0.1%	8755
	重庆	156.9	28.9%	-1.1%	10434
	太原	143.7	33.7%	0.2%	10671
	南宁	147.9	24.6%	1.4%	9554
	西安	182.0	46.2%	-1.7%	11296
	天津	84.5	1.3%	-0.9%	28856

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)
大连	124.3	19.5%	-0.8%	14572
兰州	107.2	4.4%	2.1%	9522
宁波	124.9	6.7%	0.0%	19198
苏州	119.4	1.3%	1.1%	20010
东莞	110.7	-18.1%	0.0%	12049
廊坊	82.2	-21.3%	-0.1%	13750
温州	104.8	9.4%	0.5%	15878
保定	114.4	-8.0%	-0.4%	11772
丽水	124.5	12.6%	-0.3%	13201
绍兴	110.3	4.3%	-0.4%	11985
舟山	108.4	2.6%	0.0%	11214
南通	111.8	/	/	12550
金华	159.2	22.4%	0.1%	12708
嘉兴	191.7	33.9%	-2.2%	13508
张家口	131.1	-1.4%	-0.4%	10212
惠州	121.9	-2.0%	-0.1%	9935
无锡	/	/	/	11303
沧州	129.9	-6.5%	0.1%	9259
台州	127.8	13.7%	-0.1%	10624
湖州	156.4	12.2%	0.0%	10309
唐山	131.5	8.6%	0.0%	8426
邯郸	152.4	21.8%	0.0%	8694
秦皇岛	128.6	14.1%	0.0%	8044
衡水	158.1	2.7%	0.0%	7450
乌鲁木齐	111.4	6.2%	0.5%	7312
呼和浩特	152.1	34.9%	/	9022
柳州	115.4	11.4%	-0.7%	7230
桂林	106.6	1.0%	0.0%	5791
银川	121.7	20.5%	-0.1%	6345
包头	129.1	23.7%	6.1%	6152

附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

2018年10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	51%	4	8%
2	南京	38%	9	6%
3	合肥	44%	8	6%
4	珠海	65%	1	2%
5	广州	63%	2	2%
6	杭州	52%	3	0%
7	成都	34%	11	-13%
8	太原	35%	10	-14%
9	天津	49%	5	-15%
10	嘉兴	45%	7	-21%
11	武汉	46%	6	-24%
12	西安	22%	14	-53%
13	青岛	20%	15	-62%
14	石家庄	23%	13	-63%
15	郑州	23%	12	-64%
16	长沙	10%	17	-70%
17	昆明	18%	16	-71%
18	兰州	6%	18	-87%

2018年10月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表

PLBI排名	地块名称	城市	住宅部分规划建筑面积(m ²)	地价贡献率	均衡市场地价贡献率	开发商可能开发利润率	LBI值
1	金堂县赵镇毗河以东、杨柳桥街以西(恒大以西E地块)	成都	134853	53%	31%	13%	69%
2	郫都区团结镇永定村四社、石堤村十一社	成都	108550.6	37%	26%	13%	41%
3	沙坪坝区西永K、W组团W标准分区W03-6/02、W04-2/02号宗地	重庆	102187.5	59%	42%	13%	40%
4	凤山路以南、丹阳湖北路以东	南京	301629.5	37%	27%	15%	38%
5	科技创新海岸北围片区金业南路南、北城西二路东侧	珠海	36381.22	88%	67%	8%	31%
6	东西湖区宾新路以西、三店西路以北	武汉	119861.2	70%	54%	13%	30%
7	增城区中新镇中新村83103200A18048地块	广州	42142.1	72%	58%	8%	24%
8	两江新区水土组团D分区D27-1/03号宗地	重庆	194938.5	48%	40%	13%	21%
9	包河区龙川路以南、唐模路以东	合肥	221139	56%	47%	13%	18%
10	两江新区水土组团C分区C43-1/02号宗地	重庆	93852.9	56%	50%	8%	14%

附表三：中估市场指数

2018年10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	313.6	-8.2%	208.0	-1.9%
成都	55.2	-26.1%	63.3	-22.1%
杭州	89.2	38.1%	109.7	53.9%
郑州	176.7	7.4%	194.4	14.2%
太原	144.6	-5.9%	180.7	-3.1%
福州	386.6	70.6%	500.5	72.2%
上海	111.6	-24.4%	124.8	-7.9%
深圳	82.6	-20.4%	66.2	-17.4%
长沙	168.5	-17.3%	158.0	-21.3%
昆明	158.0	7.7%	179.5	9.4%
武汉	98.1	20.0%	77.1	23.5%
厦门	124.5	93.2%	116.1	68.3%
南昌	112.6	8.5%	149.7	5.6%
青岛	42.4	-17.2%	39.3	-25.5%
重庆	80.5	-18.8%	96.2	-21.0%
南京	73.5	51.9%	53.9	63.5%
合肥	323.4	183.3%	334.0	202.1%
广州	59.8	-40.1%	62.2	-48.3%
北京	86.6	-15.9%	78.4	-7.4%
西安	53.5	-4.9%	62.0	-2.2%
兰州	77.7	87.1%	61.1	54.2%
大连	129.7	-8.3%	136.1	0.3%
乌鲁木齐	278.0	1.7%	278.2	1.3%



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。