数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

06 月刊 2019 总第18期

中估联数据

数读地产—06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、刘强龙

目 录

核心指数

基本动态/
中估住宅指数 P01
(2019年·06月)

基本动态/
P07 房地产市场城市月度基价分析
(2019年·06月)

趋势分析

政策走势/
宏观经济指标 P10

深度解读

P12
长租“群雄争霸”VS流动家庭“新”透视

P14
2025年逆袭|“置换生活”成新宠，农村养生地产崛起

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

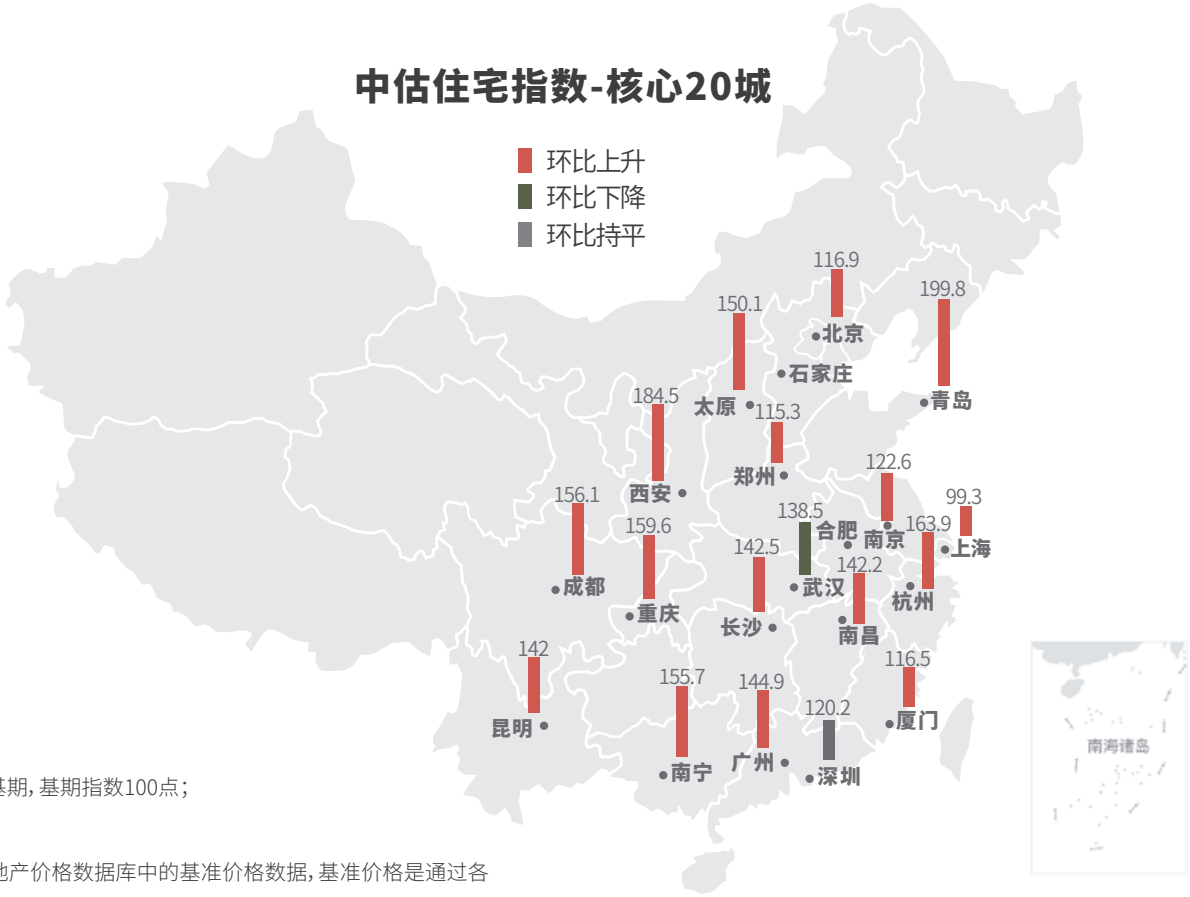
中估住宅指数 (2019年 · 06月) 129

同比 **2.7%**

环比 **8.4%**

均价（元）**23,733**

中位价（元）**13,746**



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 · 05月）

商业地产价格指数

174

环比 **1.87%**

办公价格指数

111

环比 **0.49%**

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)

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)（2019年 · 05月）

118

环比 **-1.1%**

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。

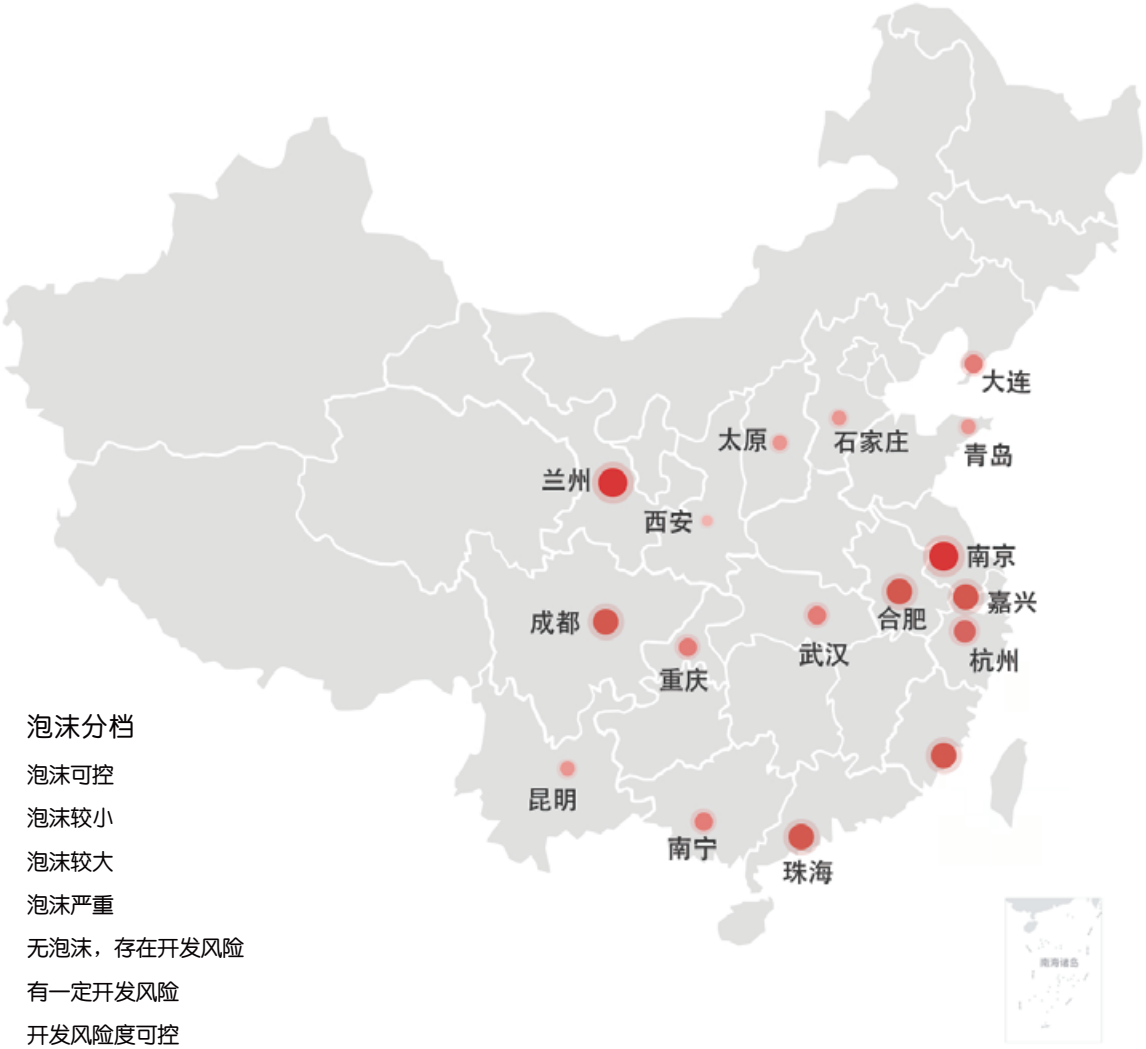
2、计算模型：

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05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05月重点城市宅地市场PLBI(地块市场泡沫)TOP10地块分布图

6以下 6-9 9-12 12-15 15以上

规划建筑面积(万m²)

PLBI值

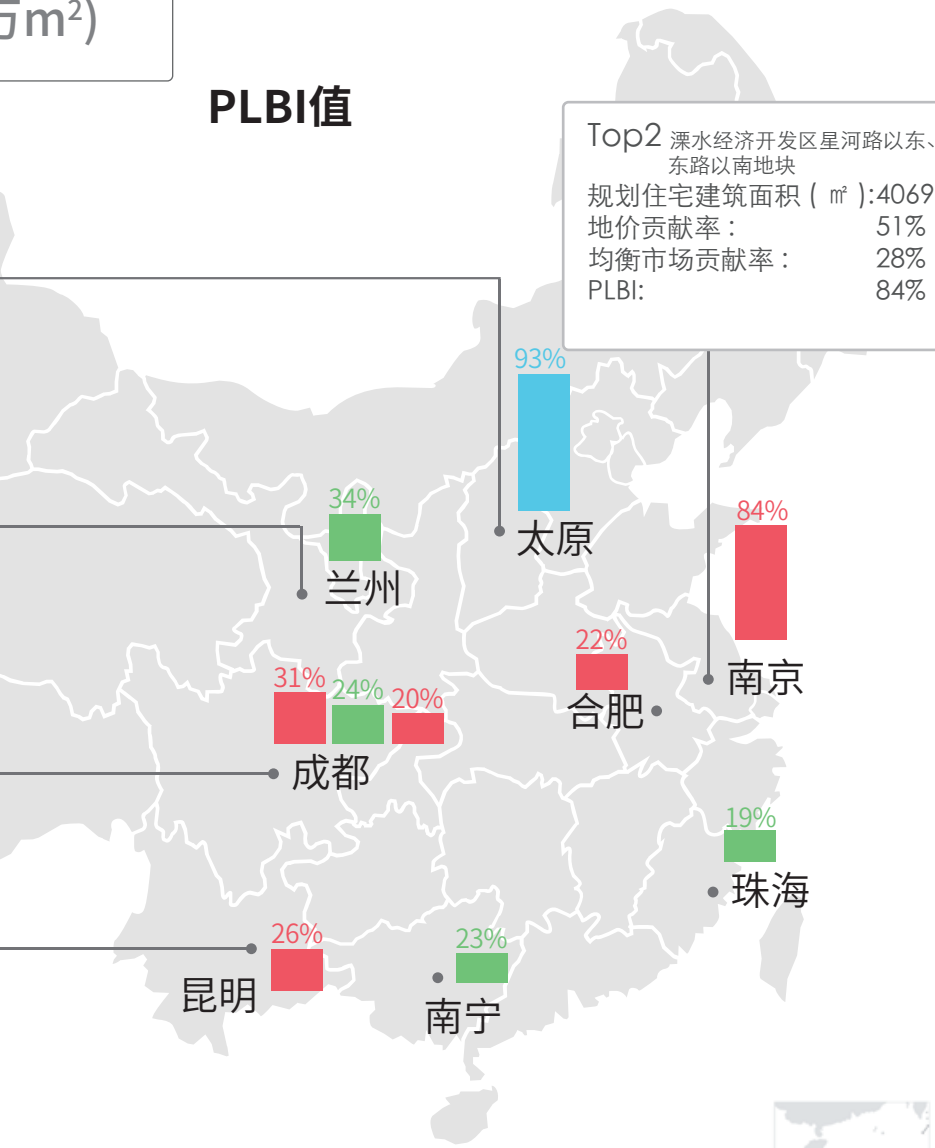
Top1 晋源区贾家庄街以南，四至为：东至规划路、西至规划路、北至规划路
规划住宅建筑面积（㎡）:60955.36
地价贡献率： 105%
均衡市场贡献率： 54%
PLBI: 93%

Top2 溧水经济开发区星河路以东、团山东路以南地块
规划住宅建筑面积（㎡）:406955.8
地价贡献率： 51%
均衡市场贡献率： 28%
PLBI: 84%

Top3 七里河区晏家坪片区 B259 号规划路南北两侧，B268 号规划路西侧
规划住宅建筑面积（㎡）:36070
地价贡献率： 84%
均衡市场贡献率： 62%
PLBI: 34%

Top4 温江区柳城街道新华社区一、二组
规划住宅建筑面积（㎡）:183810.3
地价贡献率： 78%
均衡市场贡献率： 59%
PLBI: 31%

Top5 昆明市盘龙区青云街道办事处
规划住宅建筑面积（㎡）:228411.8
地价贡献率： 62%
均衡市场贡献率： 49%
PLBI: 26%



2019年05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 · 06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低位反弹，全面增速

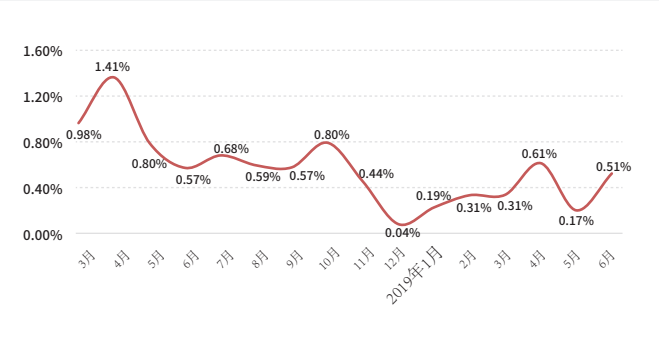
截至2019年6月，中估联数据中心基价上线的城市共243个，我们选取其中110个重点城市进行基价数据发布。

中央多维度改善群众居住条件，加快建立住房保障体系，推进住房租赁市场发展，规范棚改项目融资；严控地方政府隐性债务，强调专项债券必须用于收益良好的重大项目；警惕各地房地产金融风险，防止过度融资导致泡沫化严重。

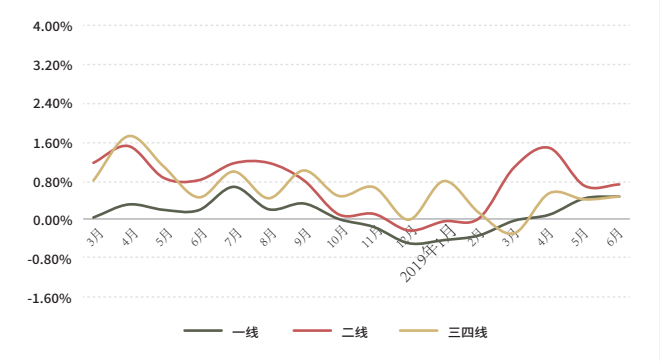
随着全国住宅市场活跃度回升，二手房价格涨幅低位反弹，本月全国重点城市的**基价环比涨幅保持在0.51%**，涨幅较上月扩大了0.34个百分点。

各线城市全面增速，一线、二线和三线城市平均环比分别上涨0.44%、0.72%和0.44%。**全国涨幅最大的城市为乌兰察布，涨幅达4.19%**，降幅最大的为台州，环比下降3.63%。

全国基价环比涨幅走势图

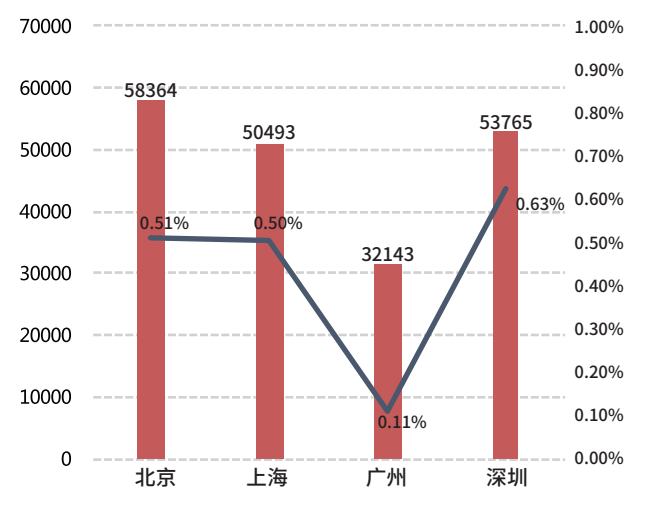


城市分级基价环比涨幅走势图



关键词 一线城市基价均上涨，涨幅0.44%

一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均上涨0.44%，涨幅较上月扩大。

深圳、北京和上海：涨幅明显

6月二手房市场基价环比分别上涨0.63%、0.51%和0.5%。

受金三银四及大量刚需新盘相继入市的影响，**深圳**商品住宅成交量创下了近三年的新高，**北京**本月商品住宅成交量剧增，同比上涨163.66%，一手房市场的火爆带动两地二手房市场上涨；近日，韩正主持召开推动长三角一体化会议，加快推进自贸区高质量发展及长三角一体化进程，而**上海**本月供应量缩减将近过半，短期市场供不应求。

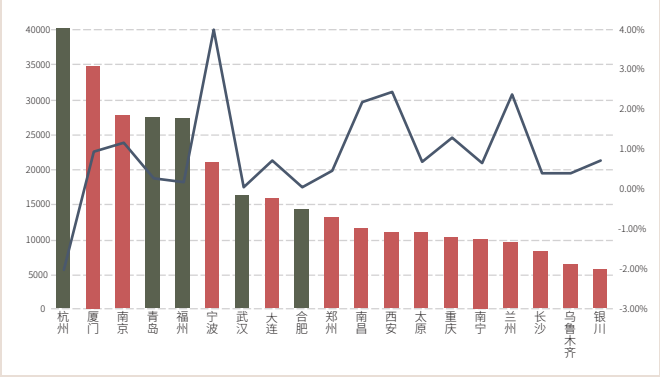
广州：增速减缓

6月二手房市场价格环比上涨0.11%。

1-6月**广州**商品住宅供降需升，销供比1.14，供不应求。外围仍然是成交主力，增城领跑，荔湾区成改善型客户首选，作为粤港澳示范区的南沙表现持续亮眼。

关键词 二线城市二手房基价微涨

二线城市基价及环比图



二线城市方面，19个典型城市环比平均涨幅0.72 %，涨幅扩大，其中14个城市基价上涨。**宁波、西安、兰州**的涨幅排名前三，分别上涨3.24%、1.87%和1.8%。**宁波基价本月涨幅为3.24%，位居第一。**

宁波房价上涨的主要原因有：

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；

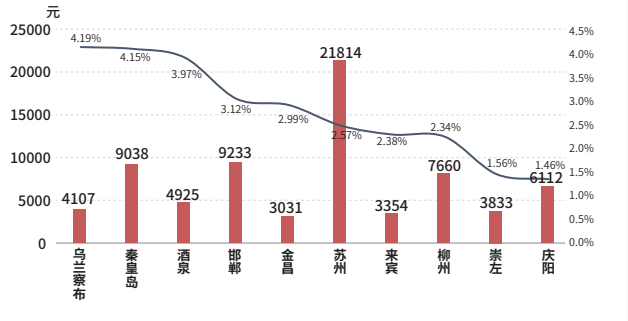
第三、长三角一体化推进、城镇化新政引导、开发商加仓宁波。

关键词 三线城市乌兰察布居首，涨幅为4.19%。

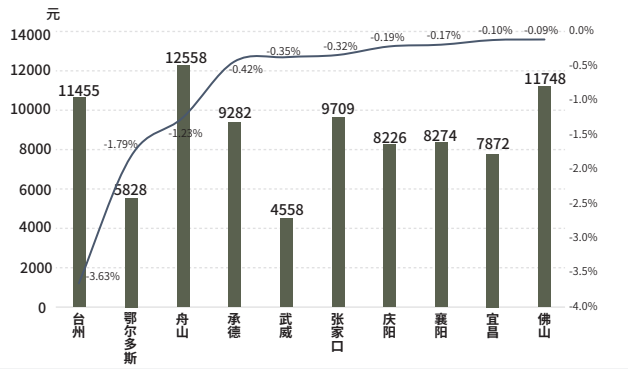
三线城市及以下等级城市方面，**87个重点城市环比平均上涨了0.44%**，其中54个城市环比上涨，平均涨幅为0.9%，14个城市的基价环比下降，平均降幅为0.6%，**二手房价上调的城市数量较上月大幅减少。**

乌兰察布居首的主要原因：2019年全市计划投资重点项目556.71亿元，至今完成投资78.44亿元，开复工项目144项，综合开复工率为51.1%。其中包括国道335线黄家滩至小文公二级公路、S105旗下营至科布尔二级公路、乌兰花至艾勒格庙旅游二级公路、苏尼特右旗至化德高速公路、G5511白音察干至安业高速公路等项目；此外，危桥改造工程、农村公路安全生命防护工程、农村公路新建桥梁工程和国省干线服务设施改造工程4类交通建设项目正筹备建设中，为未来城市的快速发展奠定基础。

三线城市基价涨幅TOP10



三线城市基价跌幅TOP10



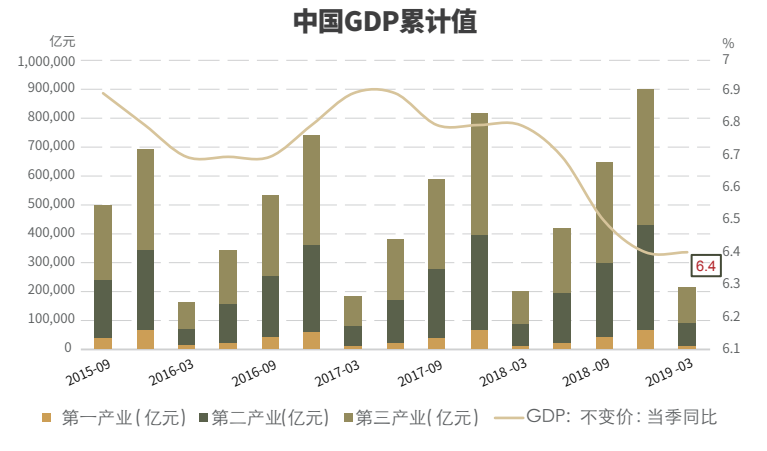
趋势分析

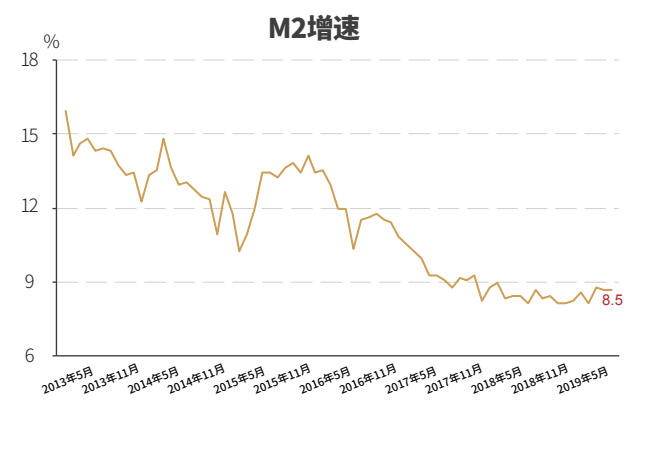
监控市场的政策走势

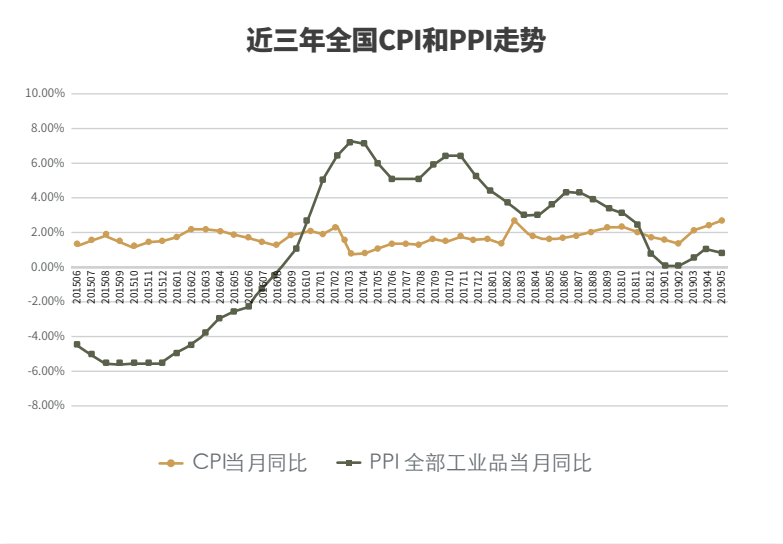
政策分析 / 热点分析

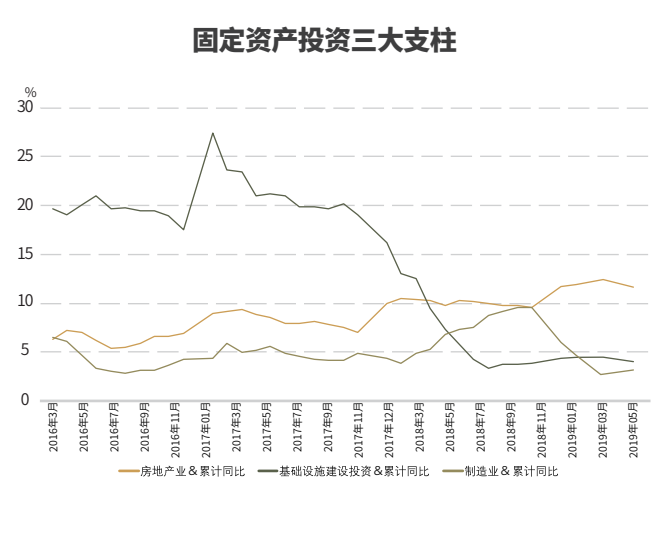
宏观经济数据关键字

- 1、经济运行总体平稳，社会消费品零售总额增速加快
- 2、房地产开发投资高增长，基建增速回落，制造业低位回升
- 3、货币供应保持稳健，CPI和PPI同比涨幅走势分化









深度解读

解读市场的未来方向

你不能不知道的事

长租“群雄争霸”VS流动家庭“新”透视

（本文仅对一线及强二线城市长租市场分析）

作者：文婕

长租发展|源头：流动人口

一、流动家庭&类型

将家庭结构以户人口数量分为：

微型户：1-2人　小型户：3-4人　中型户：5-6人

大型户：7人及以上

二、流动家庭&变化趋势

1、家庭规模趋小化

(1) 微型户数量大幅增加

(2) 小型户数量明显减少

(3) 中型户、大型户数量持续减少

2、家庭户数量持续增长

3、微型户占主导地位

原因

(1) 单身人口增加　　(2) 平均初婚年龄推迟

(3) 出生率保持较低水平

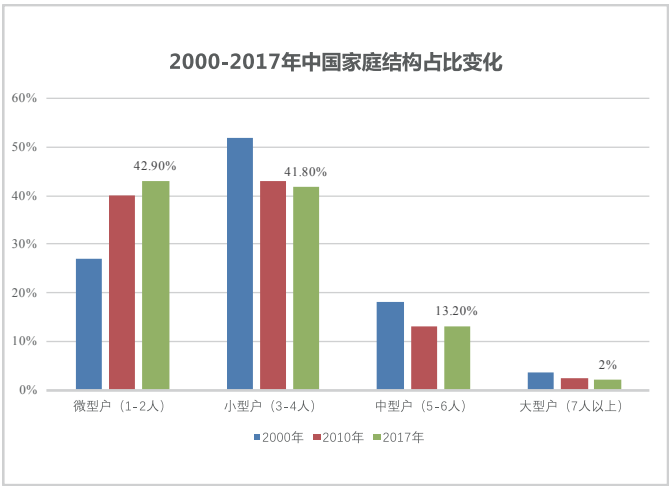
(4) 老龄化带来家庭结构分化

A、健康的中低龄老年人与成年子女分户居住

B、高龄老年人与子女同住

(5) 大规模的人口流动使家庭分化

对流入地而言，从流出地家庭分化出的人口增加了单人户和夫妇核心家庭的比重，夫妇共同流动和夫妇携子女共同流动是家庭流动主要模式。



长租市场|需求端

一、流动家庭&核心需求

家庭分类	客户群体	类型	年收入	核心需求
微型户（1-2人）	1、单身	毕业1-2年		价格低
		毕业3年以上	30万以下	交通便利
			30-80万	舒适品质
			100万以上	品味、服务
	2、新婚未育			性价比高
	3、老年人	独居型		方便
		与子女毗邻型		离子女近
小型户（3-4人）	已婚	1孩		空间实用
		2孩		空间实用
		1孩+老人		2-3居
中型户（5-6人）	已婚	孩子+老人		3-4居
大型户（7人及以上）	已婚	孩子+双方老人		4居以上

二、核心需求&首选产品

家庭分类	核心需求	首选居住模式	首选产品
微型户（1-2人）	价格低	合租	散户、分散式公寓
	交通便利	整组	集中式公寓
	舒适品质	整组	长租公寓
	品味、服务	整组	高端服务式公寓
	性价比高	整组	长租公寓
	方便	整组	老年公寓
	离子女近	整组	长租公寓、散户
小中大型户（3-7人及以上）	空间实用	整组	散户
	空间实用	整组	
	2-3居	整组	
	3-4居	整组	散户
	4居以上	整组	散户

综上，**已婚育家庭倾向租住散户，反观，微型户则偏爱各类长租公寓。**

选择VS不选择 长租公寓

1) **已婚育家庭**不选择长租公寓的原因：

A、房间面积小　B、房租贵　C、居住密度大

D、无私密性　E、实用性不强　F、缺少家的氛围

G、水电费贵　H、教育配套

2）微型户选择长租公寓的原因：

A、普通住宅少有独户一居室　　B、租金合理，有私人空间

C、省心省力，服务规范　　D、邻居群体单一

E、居住环境干净　　F、装修风格舒适

长租市场 | 供给端

一、房源供给&运营商

租赁房源供给分为**个人住房、机构供给、保障性住房**3类。

	房屋供给	住房类型	运营商
租赁住房供给端	个人住房供给	散户	一般业主
		分散式公寓	机构房东
			中介
			创业公司
	机构供给	集中式公寓	房企
			酒店
	保障性租赁房供给	廉租房、公租房	政府

二、核心竞争力&优势产品

目前，长租市场主要在中低端释放需求，然而行业洗牌已经开始，未来，**只有具备难以复制优势+核心竞争力的运营商才得以生存发展下去。**

运营商	核心竞争力	优势产品
一般业主	中心城区+配套成熟	中高端住宅
机构房东	独户一居室	中低端长租公寓
中介	合租、价格低	中低端长租公寓
创业公司	商业模式	中低端长租公寓
房企	土地+资金+品牌	联动式社区、老年公寓
酒店	经营管理	高端服务式公寓
政府		

三、优势产品&目标客户群

运营商	优势产品	目标客户群
一般业主	中高端住宅	已婚育的家庭
机构房东	中低端长租公寓	单身青年
中介	中低端长租公寓	毕业生
创业公司	中低端长租公寓	单身青年
房企	联动式社区、老年公寓	独居老年人
酒店	高端服务式公寓	高收入单身人士
政府		低收入群体

综上可得，**从数量占比看，单身青年+毕业生占比最大，独居老年人、高收入单身人士对产品及服务更为挑剔。**

无论哪类运营商，皆处于争夺市场占有率阶段，在中低端市场迅速扩大规模。然而，真正的利润增长点并不在此，而是更上层的独居老年人及高收入单身人士的细分市场，他们能接受更高的溢价服务，从上图可得，**独具优势的是房企、酒店类运营商。**

长租“群雄争霸” | 生态格局

一、致命短板&生态格局

长租痛点	运营商	运营特点	致命短板	长租生态格局
投入资金大 回报率低 回报周期长 融资难且贵 规模性运营难 短期盈利难 空置率	一般业主	投入少、回报率稳定		生存
	机构房东	小规模灵活运营、覆盖面广		生存
	中介	规模包租+重装修	包租贵、市场份额易被瓜分	市场份额急剧缩小
	创业公司	规模运营+商业模式	投入资金大、融资难	转型或退出
	房企	土地开发或改造、融资易	回报周期长	寡头之争
	酒店	高端客户渠道、重服务		主营金字塔顶端客户

中国长租市场的痛点归根结底为：

1、投入资金大

2、融资难

3、盈利难且周期长

这就意味着不具有雄厚资本支撑的规模运营商，将被迅速淘汰。

二、群雄争霸&终极剖析：【重点】

1、头部**房企**具备雄厚资本、融资易、品牌、土地整体开发等先天优势，未来，随着社会老龄化加剧，养老公寓领域必然成为寡头之争的重点。

2、**酒店**具备高端客户渠道、运营和服务丰富经验，主营高端群体市场将为酒店类公寓主流。

3、**机构房东**受限于资金与规模运营，转而发展小而美，主营中低端市场。

4、庞大的存量住宅市场，奠定了**一般业主**的供给市场占比颇高，价格低、空间实用、配套成熟、生活氛围浓郁等优势是其他长租公寓无法比拟的，未来依然是已婚育家庭的首选。

5、**中介**因包租贵、运营模式易被复制，导致市场份额被轻易瓜分，受各路运营商争夺，市场占有率将急剧减少，转而主营单身青年合租。

6、**创业公司**止步于资金、空置率和回报周期过长的痛点，转型轻资产或退出成必然。

总结：

中低端市场占比虽高，但回报率低、接受溢价能力弱，之所以成为众多运营商现阶段争抢的对象，是因为以此为基石，扩大市场占有率，建立口碑品牌，才能进一步渗透到上层的消费群体，接受更高的溢价服务，产生长期的利润增长点。这，才是终极目标。

2025年逆袭|“置换生活”成新宠，农村养生地产崛起

作者：文婕

养生定义

所谓养，即保养、调养、补养之意；所谓生，就是生命、生存、生长之意。简而言之，养生：健康+幸福=保养生命。

“置换生活”是2025年后的社会刚需，为什么？

1、调控加码，置换房屋受限；

2、若无短期升值预期，只为度假使用购买房屋，成本过高；

3、在居住地生活多年，家人朋友无法割舍；

4、自然环境恶劣、食品安全让人产生逃离的念头；

5、高负荷工作学习，竞争压力大，需要一方休养生息的净土；

6、人们对健康的需求不仅是治疗，更注重保养生命；

7、对身体的过度索取危及一代人的健康，过早的英年早逝；

8、中国“未富先老”现象彰显，人口老龄化日益严重；

9、随着居民生活水平提高，消费升级，房+车成为工具，健康尤为可贵。

全龄化置换生活将成为养生地产的新代名词，而农村便成为了其主要载体。

支撑养生地产高速运行的引擎

1、人口老龄化与医疗潜在需求；

2、居民健康意识提升扩大了养生支出；

3、环境污染提高居民养生需求；

4、政策有力推进中国农村建设

养生地产&现有模式

1、养生度假地产（针对高端消费人群）——开发商土地开发经营

2、养生旅游地产（针对观光人群）——旅游景点

养生地产&未来模式

置换生活式的农村养生地产（针对大众群体）——农村改造升级

特点：

1、消费：平民化　　2、群体：大众化

3、支撑：特色产业　　4、运营：农村创业者

5、风格：天然淳朴的民风　　6、基础：交通便捷+风景优美

农村养生&资源类型

1、空气资源　　2、气候资源

3、水资源　　4、山林资源

5、天然食材资源　　6、养生文化遗迹资源

7、养生民俗资源　　8、乡土人情传承

农村发展养生地产，未来价值无可估量

（一）养生资源特性

1、稀缺性　　2、高增值性

（二）供需市场

1、社会需求日渐旺盛，供不应求；

2、现有的养生地产数量少，消费水平高，不具普遍性；

3、农村地大物博，能承载大量居民的养生需求。

（三）驱动因素

1、空气污染，大中城市空气质量下降；

2、稀缺性资源，成为人们追求高品质生活的衡量尺度；

3、亚健康人群健康需求与消费升级；

4、高净值人群对高品质生活与资产配置要求；

“创造更多财富”和“高品质生活”是高净值人群追求的主要财富目标。养生地产作为提升生活品质与生命质量的载体以及资产配置的载体，受到高净值人群的青睐。

5、经济富裕地区的城市居民对养生休闲需求迅速扩大，已经由大众化的普及阶段，发展到接受其成为一种生活习惯。

农村养生地产&先决条件

1、特色产业支撑　　2、交通基建完善

3、三权分置落实　　4、农村创业返乡

5、自然环境优美

农村养生地产&机遇：

1、农业未来将整体呈现出规模化、机械化、信息化、融合发展、种养结合的发展趋势，新型农业经营主体将大量涌现，健康食材是卖点；

2、国家大力实施乡村振兴战略，为乡村建设投入大量资金，推进民生基建工程，为投资者进入乡村获得收益提供机会；

3、提倡宅基地有偿退出及闲置农村土地回收，盘活大量资源及土地价值；

4、闲置宅基地和闲置农房是农村最大的“隐性资产”，也是启动农业农村发展“加速度”的关键；

5、乡村宅基地跨镇交易，为整合宅基地资源开发项目的创业者提供便捷的途径；

6、农村创业者，2018年农村创业创新主体不断增多，各类返乡下乡双创人员达700万；

7、宅基地三权分置、集体经营性建设用地入市，改变了政府高度垄断建设用地一级市场的征地供给模式，增强了农民创业的积极性，同时改变了政府通过土地财政增收的做法，转而考虑产业转型。

农村养生地产&未来运营模式

1、村级合并、镇级统筹规划

2、村集体为股东的联营公司运营

3、各类闲置用房改造成宜居住房

4、特色产业+养生地产双轨推进

2025年农村 | 差异化发展趋势

1、城中村：集体租赁住房

2、城郊的农村：大力发展租赁住房建设+旅游产业

3、偏远的农村（交通便捷+景观优美）：养生地产的主体

农村发展养生地产&现状

1、2018年，农村宅基地闲置程度平均为10.7%。

从区域看，东部农村宅基地闲置程度最高，达13.5%，西部次之，东北第三，中部最低；从区位看，村庄离城市距离越远，宅基地闲置程度越高；按地形来看，平原农区村庄宅基地闲置程度最高，丘陵地区最低；从贫困角度看，村庄宅基地闲置程度随村庄贫困程度的加深而升高。

2、农村宅基地闲置最主要的两个原因是家庭成员长期外出务工和城镇有其他住房。

分区域看，城镇有其他住房是东部、中部和东北部宅基地闲置的最主要成因。随着村庄离中心城市距离加大，家庭成员长期外出务工原因对宅基地闲置程度的影响增加，城镇有其他住房原因的影响减弱。

3、经济发展越快的地区，宅基地闲置率越高。

东部地区经济发展最快，城镇化率及城乡协调水平更高，农民转为市民的成本支付能力更强，由此引起的宅基地闲置更为普遍。

5、允许入市的农村经营性建设用地范围太窄

农村经营性建设用地仅4200万亩，占全国集体建设用地总量的13.3%。这些建设用地的分布极其不均，其中沿海地区集体经营性用地数量大，尤以广东、江苏、浙江最盛，此外就是城乡结合部、城中村。

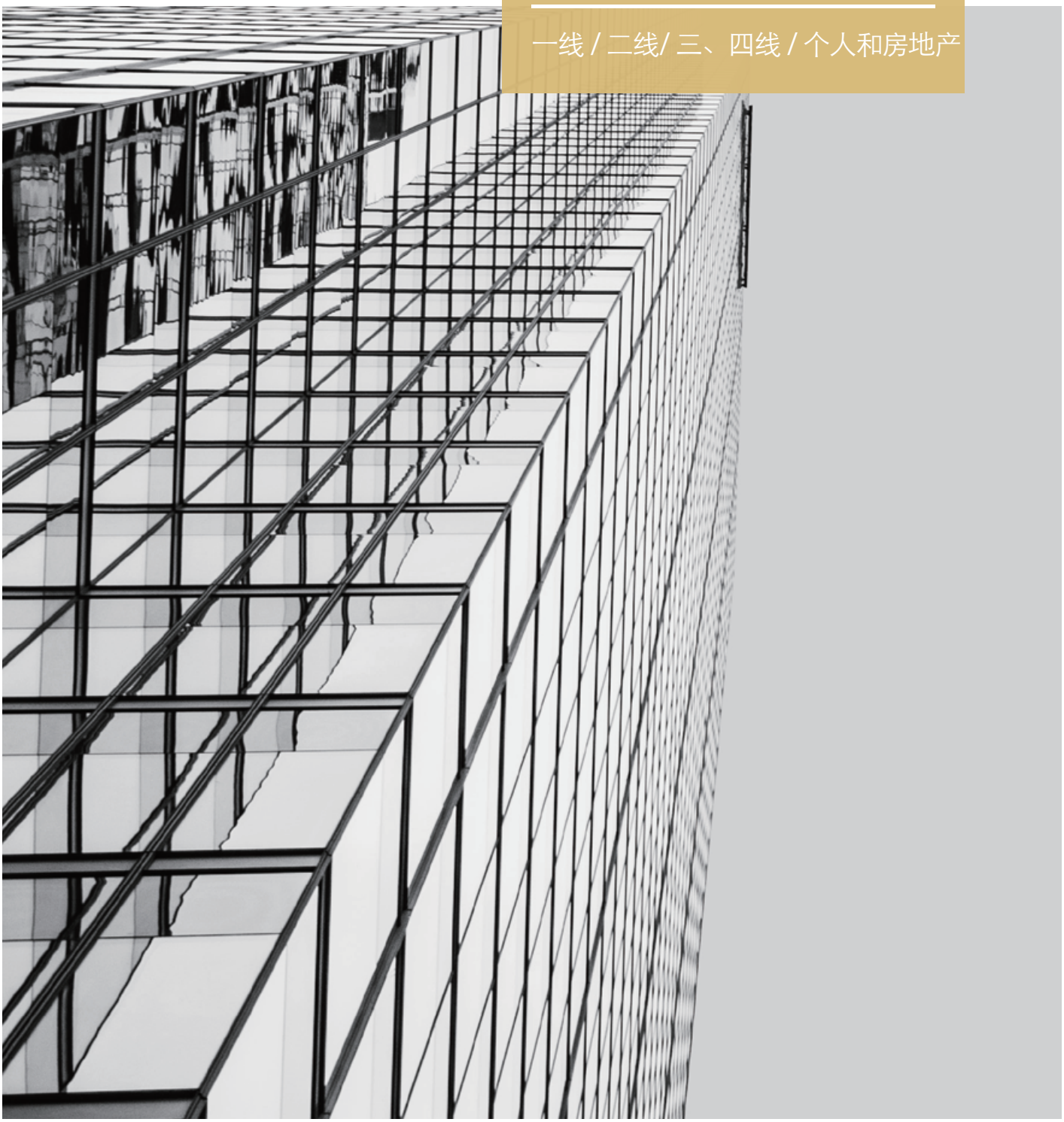
6、国家严令禁止城市人口购买宅基地、利用宅基地建别墅及私人会馆。

7、单个农户、单个村庄发展无法独自解决土地利用与产业发展等问题。

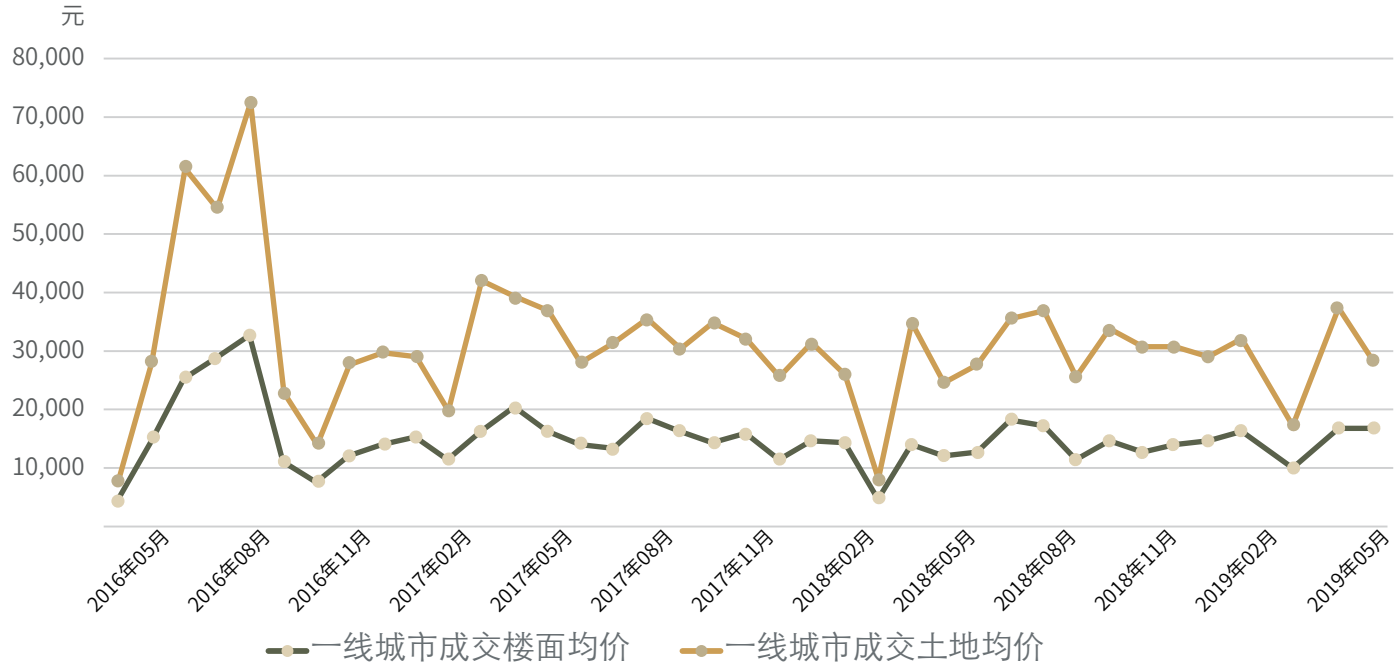
综合数据

土地成交数据

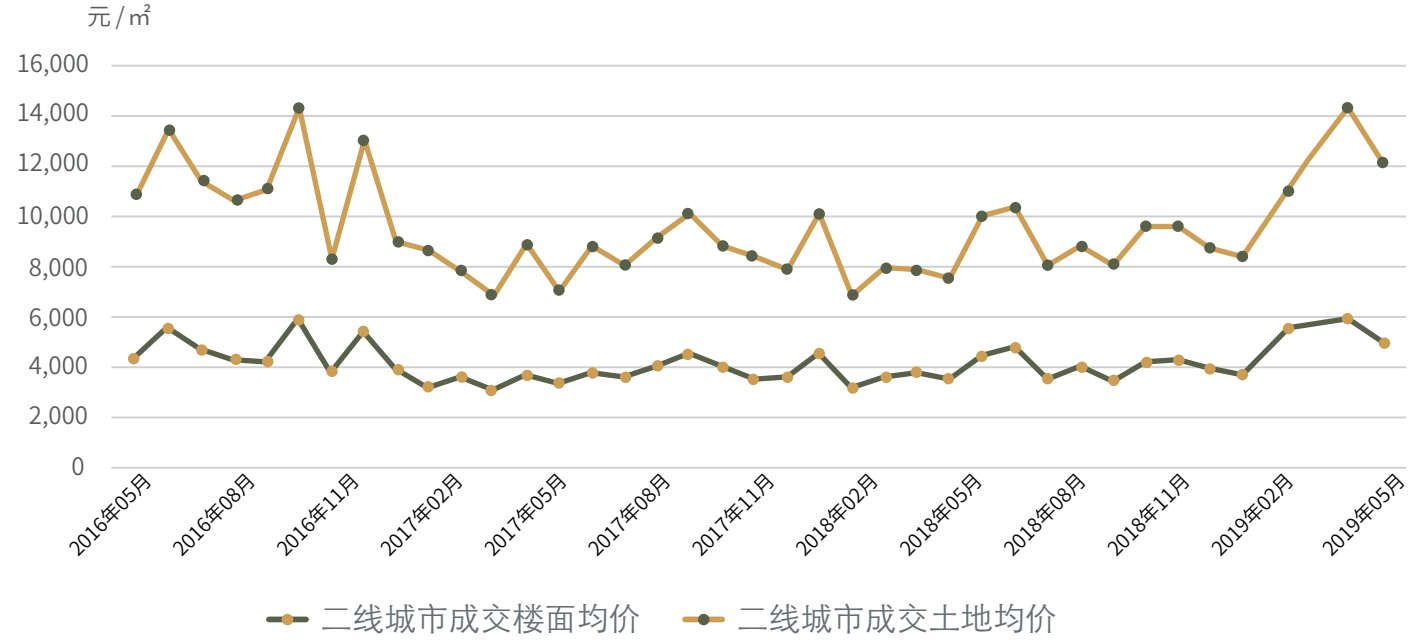
一线 / 二线/ 三、四线 / 个人和房地产



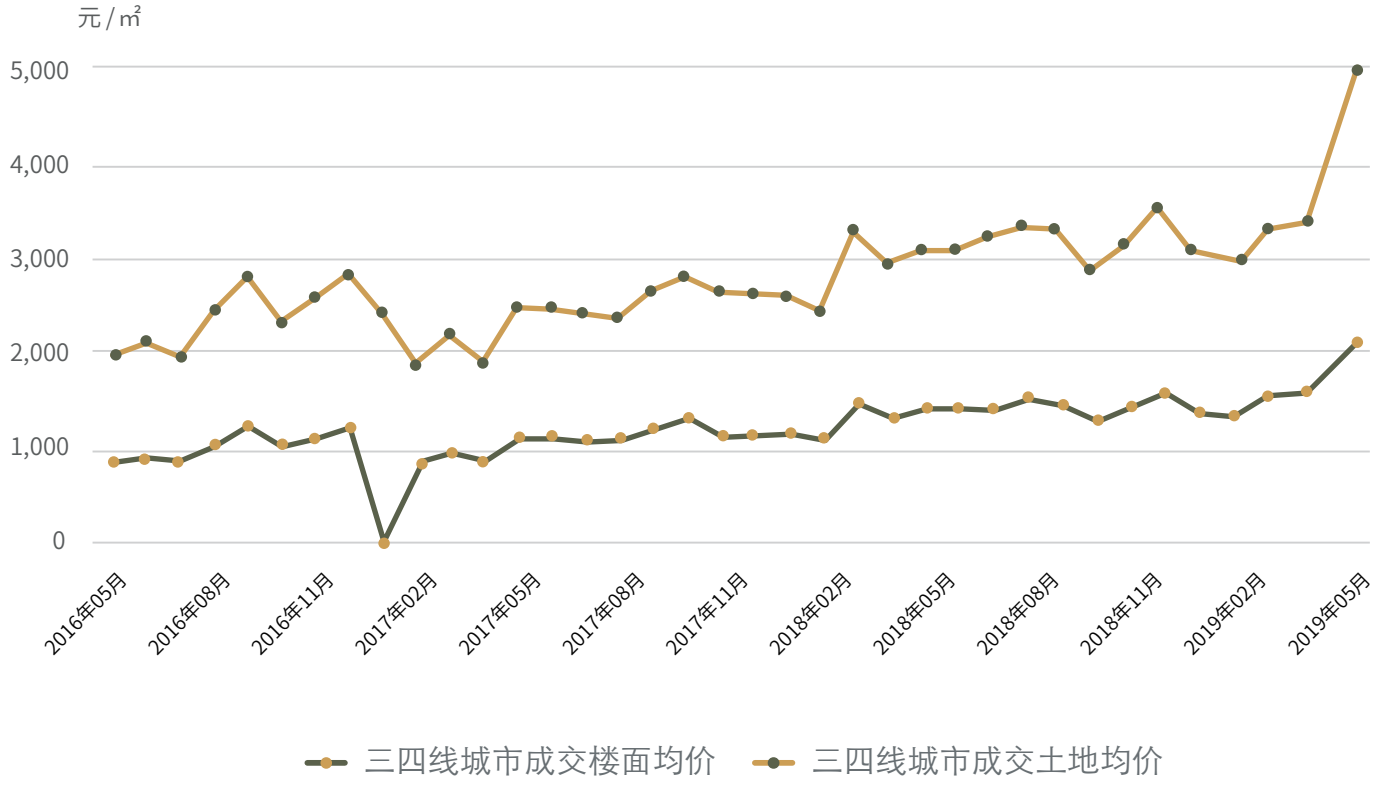
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



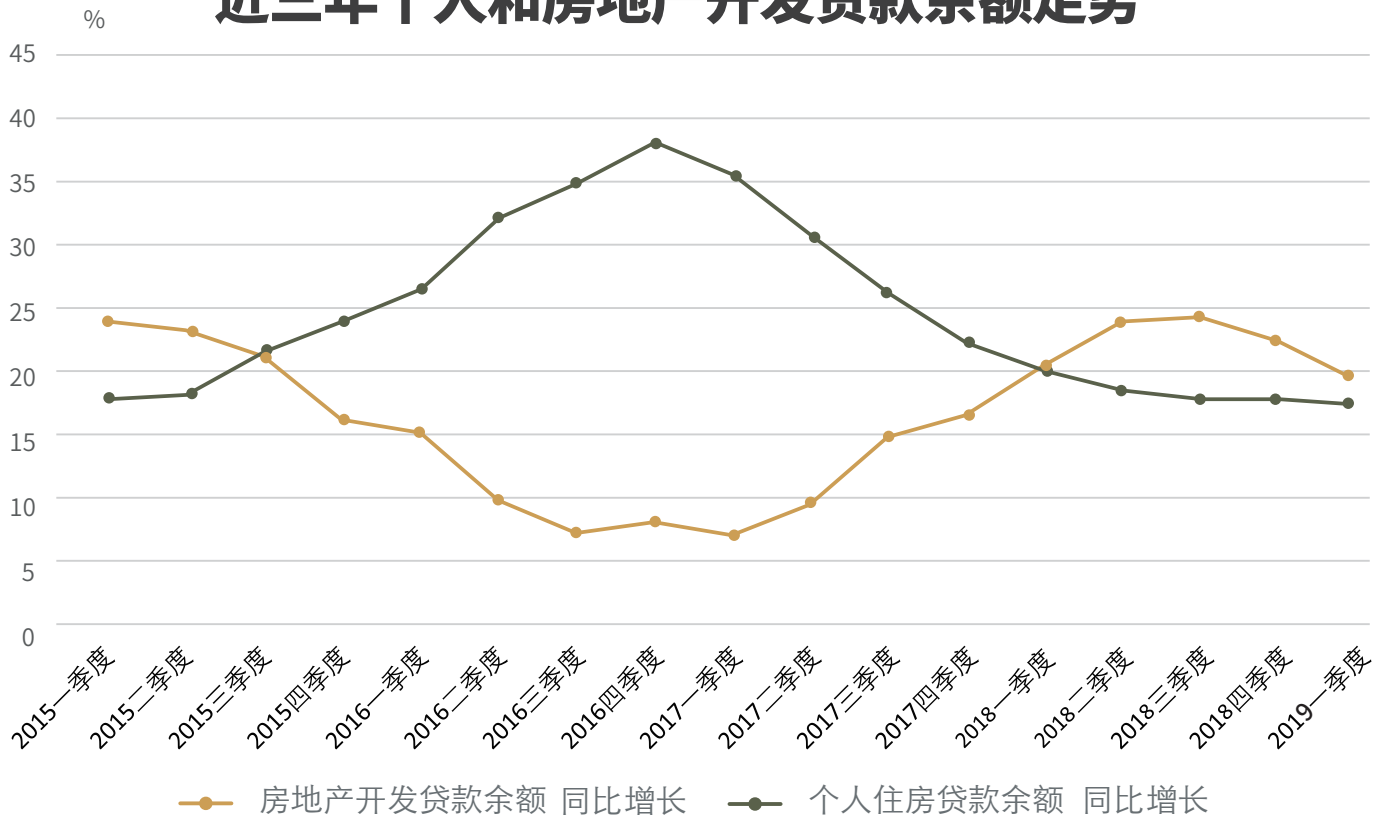
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



三、四线城市成交楼面与成交土地均价趋势

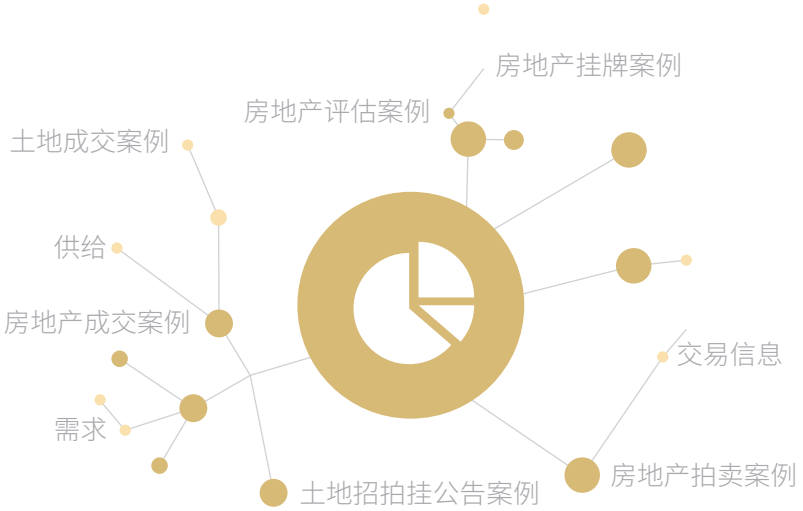


近三年个人和房地产开发贷款余额走势



中估数库

— 全国房地产核心数据库

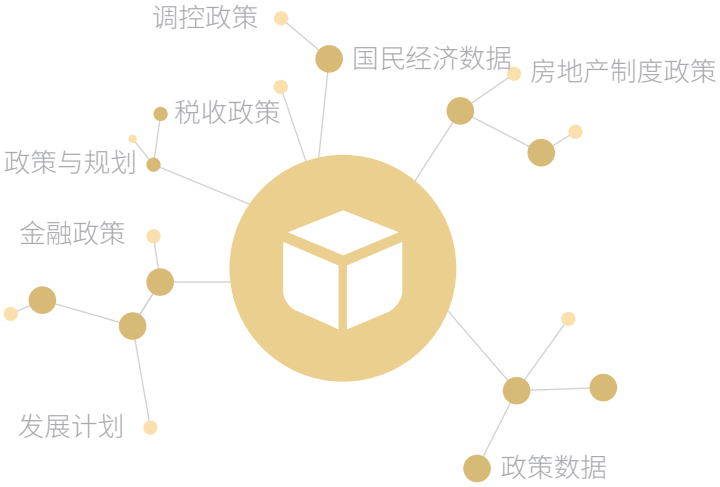


01 市场表现类

- 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	116.9	-0.5%	0.5%	58364
	上海	99.3	-4.6%	0.5%	50493
	深圳	120.2	1.7%	0.6%	53765
	广州	144.9	3.8%	0.1%	32143
二线	厦门	116.5	-1.0%	0.5%	34853
	杭州	163.9	10.4%	-2.1%	/
	南京	122.6	2.7%	0.7%	27856
	青岛	199.8	4.6%	0.0%	27531
	武汉	138.5	-3.7%	-0.2%	16565
	郑州	115.3	1.8%	2.1%	13746
	成都	156.1	-3.1%	1.9%	13210
	南昌	142.2	14.3%	1.6%	11561
	昆明	142.0	14.0%	2.9%	11014
	长沙	142.5	8.2%	0.1%	9102
	重庆	159.6	17.4%	0.8%	10616
	太原	150.1	18.9%	0.3%	11140
	南宁	155.7	13.6%	0.3%	10056
	西安	184.5	1.9%	1.9%	11453
	天津	93.2	1.3%	0.3%	31825
	大连	131.9	10.3%	0.4%	15458

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）
兰州	112.1	4.4%	1.8%	9960
宁波	134.9	6.7%	3.2%	20733
苏州	130.1	1.3%	2.6%	21814
东莞	110.3	0.8%	0.2%	12011
廊坊	81.2	-6.4%	0.6%	13582
丽水	152.4	23.0%	1.0%	16163
舟山	121.4	12.2%	-1.2%	12558
南通	115.0	/	0.0%	12904
金华	151.9	-1.9%	0.3%	12127
嘉兴	182.8	-3.3%	0.6%	12883
张家口	124.6	-6.9%	-0.3%	9709
惠州	121.5	1.2%	0.0%	9902
沧州	131.7	1.8%	0.0%	9389
台州	137.8	8.3%	-3.6%	11455
湖州	150.1	3.5%	0.3%	9891
邯郸	161.8	11.8%	3.1%	9233
秦皇岛	144.5	21.1%	4.1%	9038
衡水	155.2	-1.1%	0.0%	7313
乌鲁木齐	121.1	10.4%	0.1%	7948
呼和浩特	169.8	19.6%	2.8%	10074
柳州	122.3	13.3%	2.3%	7660
桂林	117.9	13.5%	0.3%	6407
银川	119.8	7.1%	0.3%	6247
包头	129.8	9.5%	0.0%	6185

附表二:LBI(土地价格泡沫)指数

2019年05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	36%	16	50%
2	兰州	62%	6	34%
3	成都	67%	5	14%
4	合肥	56%	12	9%
5	嘉兴	56%	11	8%
6	珠海	80%	3	5%
7	杭州	111%	1	-8%
8	重庆	68%	4	-15%
9	大连	86%	2	-17%
10	武汉	56%	10	-19%
11	太原	50%	14	-28%
12	南宁	62%	7	-29%
13	石家庄	58%	9	-48%
14	青岛	42%	15	-49%
15	昆明	58%	8	-54%
16	西安	53%	13	-79%

2019年05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	晋源区贾家庄街以南,四至为:东至规划路、西至规划路、北至规划路	太原	60955.4	105%	54%	-42%	93%
2	溧水经济开发区星河路以东、团山东路以南地块	南京	406955.8	51%	28%	-8%	84%
3	七里河区晏家坪片区B259号规划路南北两侧,B268号规划路西侧	兰州	36070.0	84%	62%	-13%	34%
4	温江区柳城街道新华社区一、二组	成都	183810.3	78%	59%	-3%	31%
5	昆明市盘龙区青云街道办事处	昆明	228411.8	62%	49%	1%	26%
6	成华区成华区昭觉寺南路139号(C宗)	成都	55398.0	89%	71%	-7%	24%
7	青秀区桂海外环高速东侧、凤岭南路南侧	南宁	48636.7	90%	73%	-6%	23%
8	包河区上海路以东、大圩路以北	合肥	112692.0	72%	59%	0%	22%
9	青白江区团结中路以北、智慧大道以西	成都	242499.1	55%	46%	6%	20%
10	科技创新海岸北围片区北城东一路东、金业北路北侧	珠海	39887.8	95%	80%	-5%	19%

附表三：中估市场指数

2019年05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	115.2	-40.0%	129.7	-18.0%
成都	47.0	-10.6%	48.4	-17.3%
杭州	61.8	-48.0%	63.9	-41.6%
郑州	209.0	9.1%	195.4	11.1%
太原	98.7	2.5%	104.4	-0.7%
福州	233.5	39.1%	251.8	30.8%
上海	139.6	-14.7%	117.8	-15.7%
深圳	200.2	53.3%	132.2	48.2%
长沙	108.4	-22.8%	99.3	-23.4%
昆明	158.6	-6.0%	146.2	-14.3%
武汉	100.4	-0.8%	89.0	-0.7%
厦门	219.6	1.8%	172.5	8.6%
南昌	84.7	-8.5%	94.3	-3.0%
青岛	60.2	1.3%	54.5	-4.9%
重庆	78.2	-20.8%	85.1	-22.5%
南京	80.1	-24.0%	59.5	-27.0%
合肥	230.5	-16.9%	230.5	-15.6%
广州	59.7	-21.0%	65.8	-18.1%
北京	211.5	157.0%	146.8	107.7%
西安	58.3	9.3%	69.1	1.8%
兰州	100.0	-5.8%	67.8	-4.9%
大连	137.7	-6.3%	135.6	-1.7%
乌鲁木齐	266.2	9.0%	252.4	5.4%
呼和浩特	129.9	-9.7%	128.3	-8.7%

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。