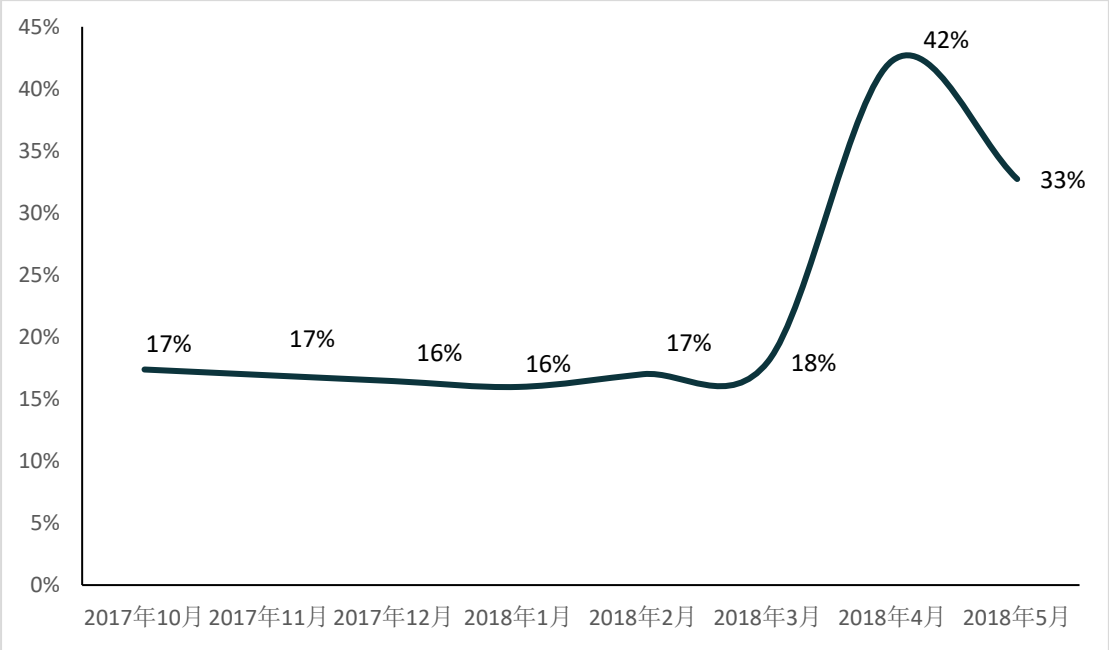
2018年5月大连LBI指数报告

1、土地市场整体情况

类型	5 月数值	环比
宅地宗数（幅）	2	0%
出让面积（万平方米）	7.7	-4%
出让金（亿元）	6	47%
成交楼板价（元/平米）	6644	85%
地价贡献率	33%	-23%
LBI	-26%	/

2、土地泡沫指数走势

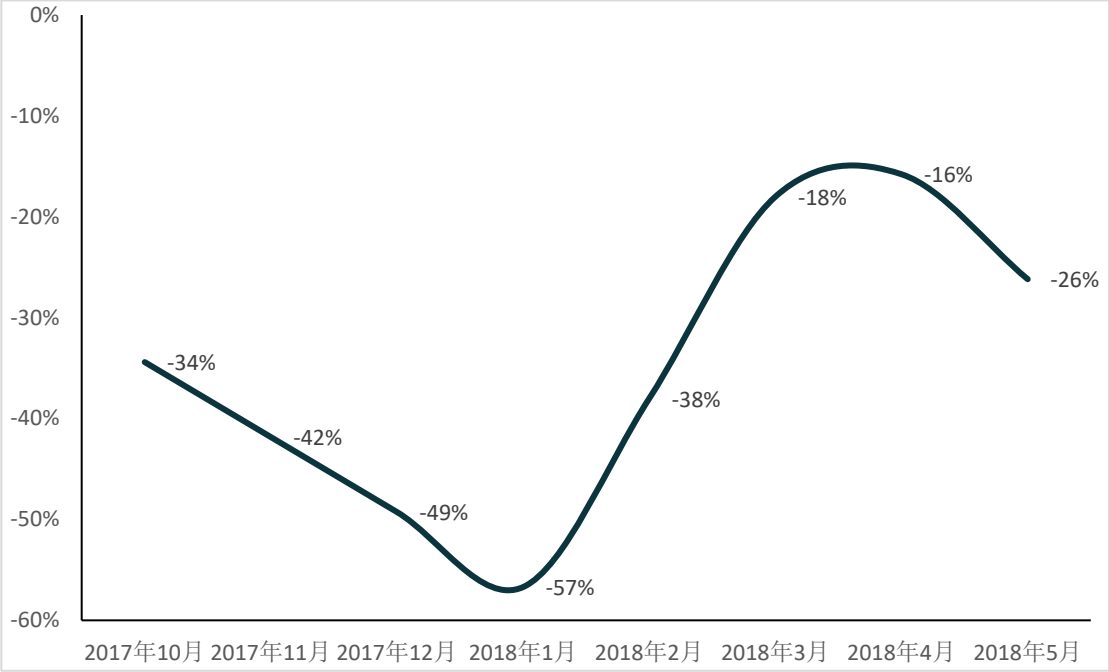
➢ **5月份大连宅地地价贡献率的均值为33%，环比下降9个百分点。**五月份大连成交的两块住宅用地分别位于甘井子区和旅顺口区，其中甘井子区的成交地块为2018年大连市内四区出让的首宗住宅用地。近期大连又出台了新的配建政策，调整范围也由市内四区扩大到了部分新市区，因此地价贡献率出现小幅下降。但大连作为辽宁沿海经济带的核心城市，区位优势明显，房地产开发风险仍处于合理区间。



图一：大连出让宅地**地价贡献率**均值走势图

➢ **5月份大连宅地LBI的均值为-26%，处于无泡沫区间，但存在一定的开发风险。**近期大连市实施了抑制房地产开发土地出让溢价异常调控机制，将土地溢价率最高上限设定为70%，达到上限后，需要竞配建租

赁住房面积，从而遏制高地价助推高房价的趋势，避免出现“地王”。为防止出现高溢价率，大连市5月14日叫停了可能出现溢价过高的地块招拍挂，按照新出台的措施，重新调整出让方案。受调控政策的影响，大连的土地市场或将继续延续下行趋势。



图二：大连出让宅地**LBI(土地泡沫指数)**均值走势图

3、 出让地块明细

2018年5月大连出让住宅地块表

地块名称	规划建筑面积(㎡)	成交价(万元)	成交楼面价(元/㎡)	地价贡献率	均衡市场地价贡献率	LBI	受让单位
大城（2018）-3 号甘井子区高云路北侧	29102	34235	11763.7963	42.01%	71.93%	-41.59%	大连万科置业有限公司
大旅（2018）—9 号旅顺口区向阳街西端南侧（原九三路粮库）	172692	26317	1523.926991	23.45%	26.28%	-10.78%	大连万世达置业有限公司

©上海中估联信息技术有限公司 版权所有