

# 数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

1.2 月刊 | 总第5期  
2018





# 数读地产—1·2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：颜莉、钱振华、田蓉泉、耿后远、余燕清、刘杨春雨、汪宇岚

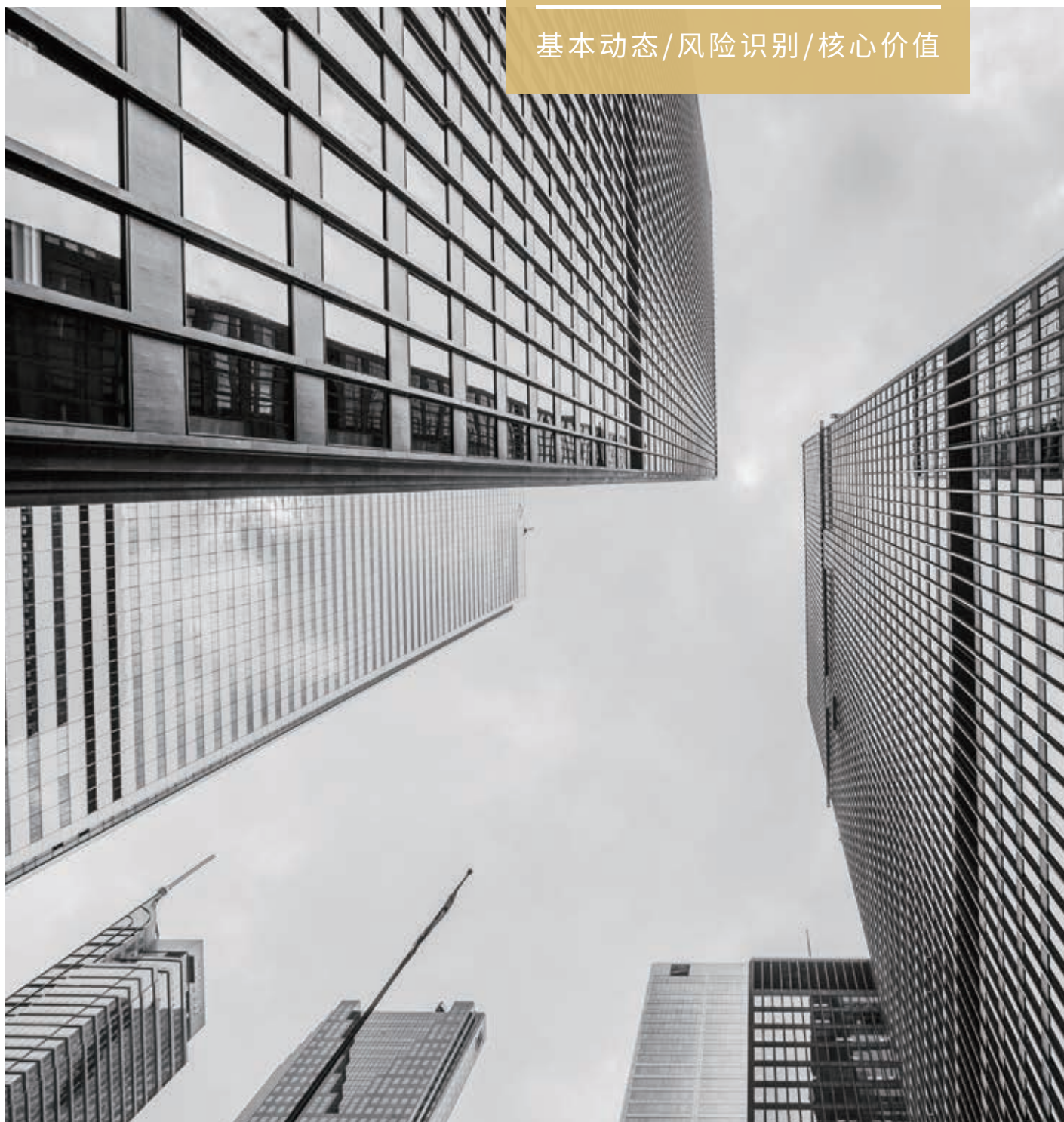


基本动态/ 中估指数 P01 (2018年·1月)	核心 指数	P05 基本动态/ 房地产市场城市 月度基价分析 (2018年·1月)
政策走势/ 政府调控指数走势 P08 (一线城市)	趋势 分析	P09 政策走势/ 政府调控指数走势 (二线城市)
2017年度全国土地 市场报告 P11	深度 解读	P19 解读《现代财政制度》
喜讯   V估价已实现 5省住宅数据全上线! P23	中估 联观	
	综合 数据	P24 宏观经济指标
中估指数(各城指标) P29 中估市场指数 P32	中估 数库	P31 LBI指数 (全国土地价格泡沫指数)

# 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



# 中估指数 (2018年·1月)

# 119.1

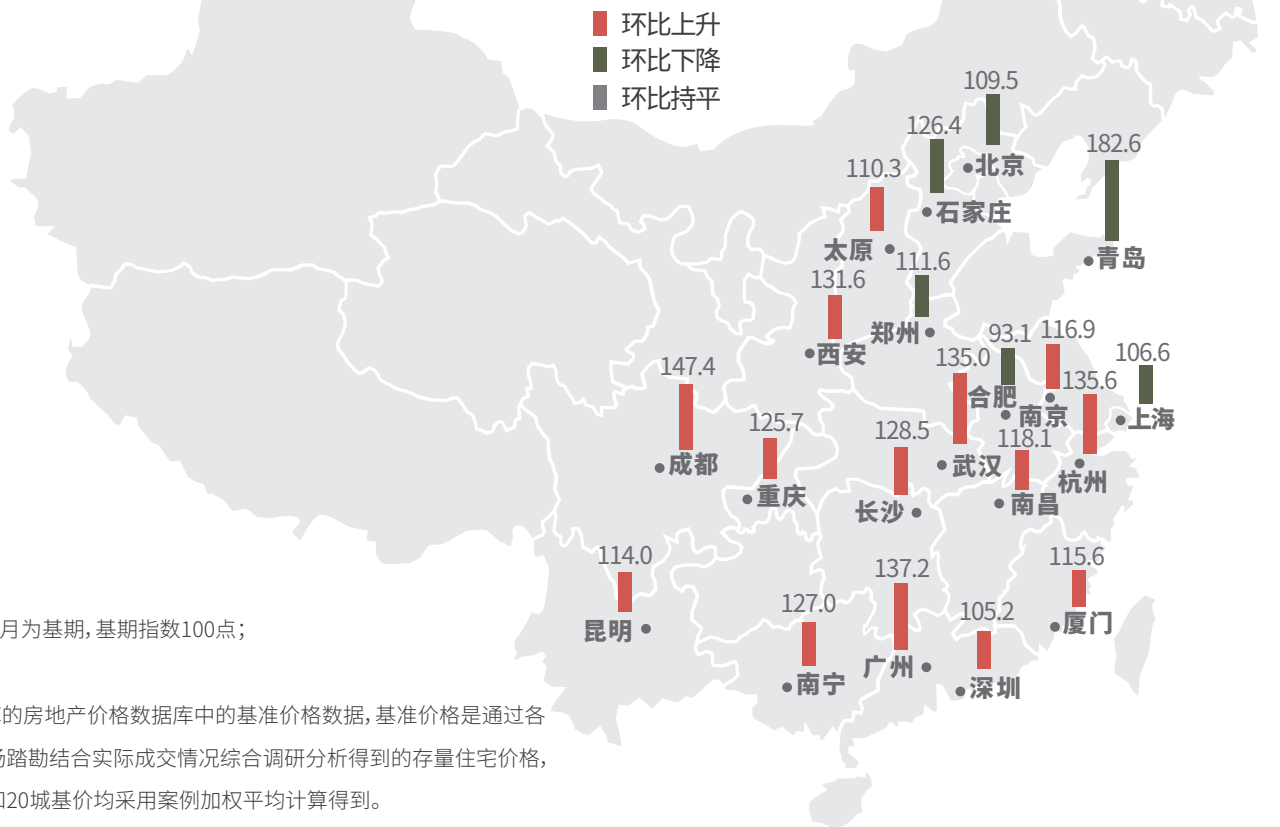
同比 **19.1%**

均价(元) **21,905**

环比 **-0.1%**

中位价(元) **14,245**

## 中估指数-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。

### 2、计算模型:

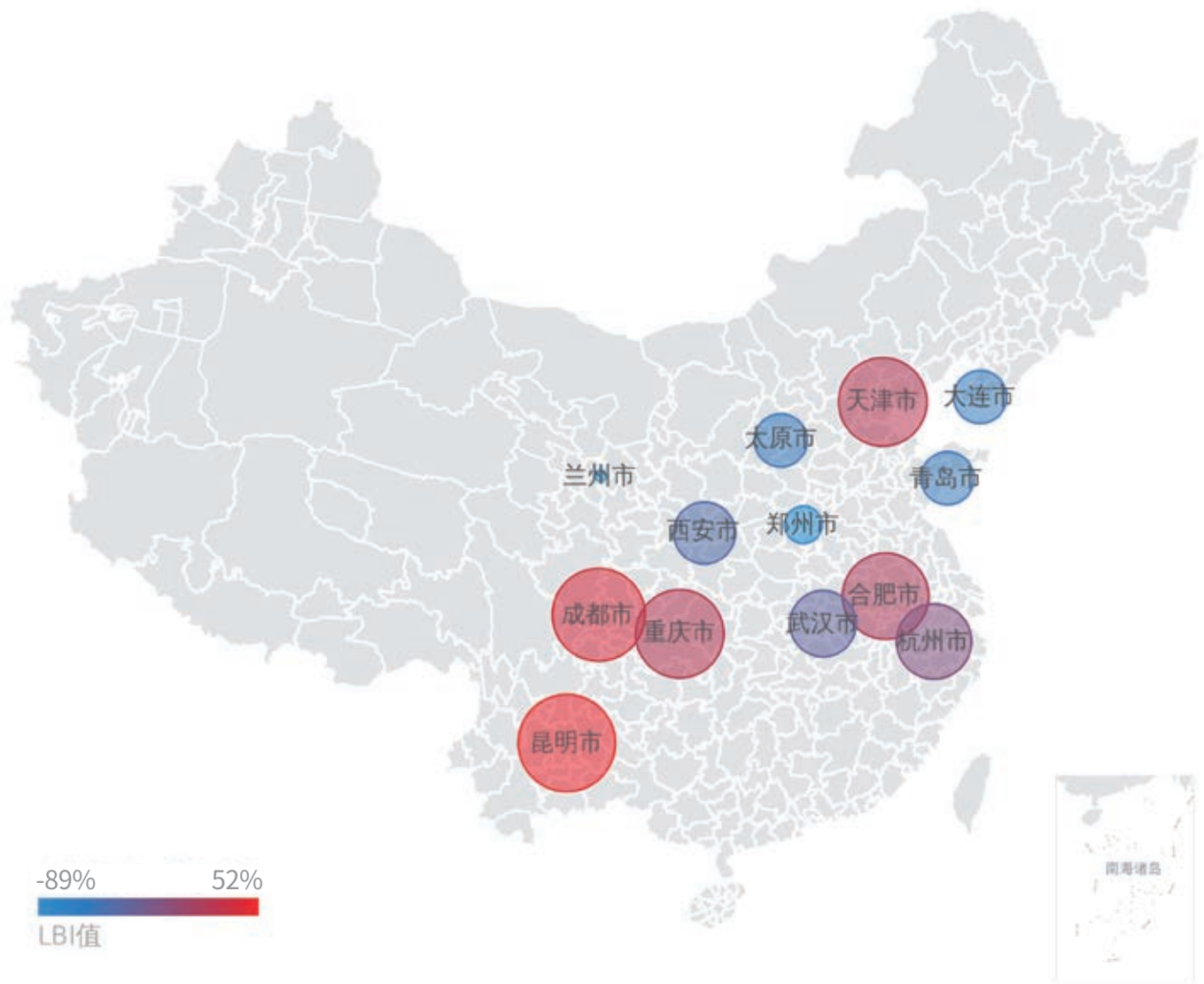
对于某城市的中估指数, 采用计算当期的城市基价相对于基期基价的涨跌幅, 具体如下公式:

$$D_n = \frac{P_n}{P_1} \times 100$$

\*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

# 2018年1月全国重点城市出让宅地LBI<sup>①</sup>分布情况



## 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。

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

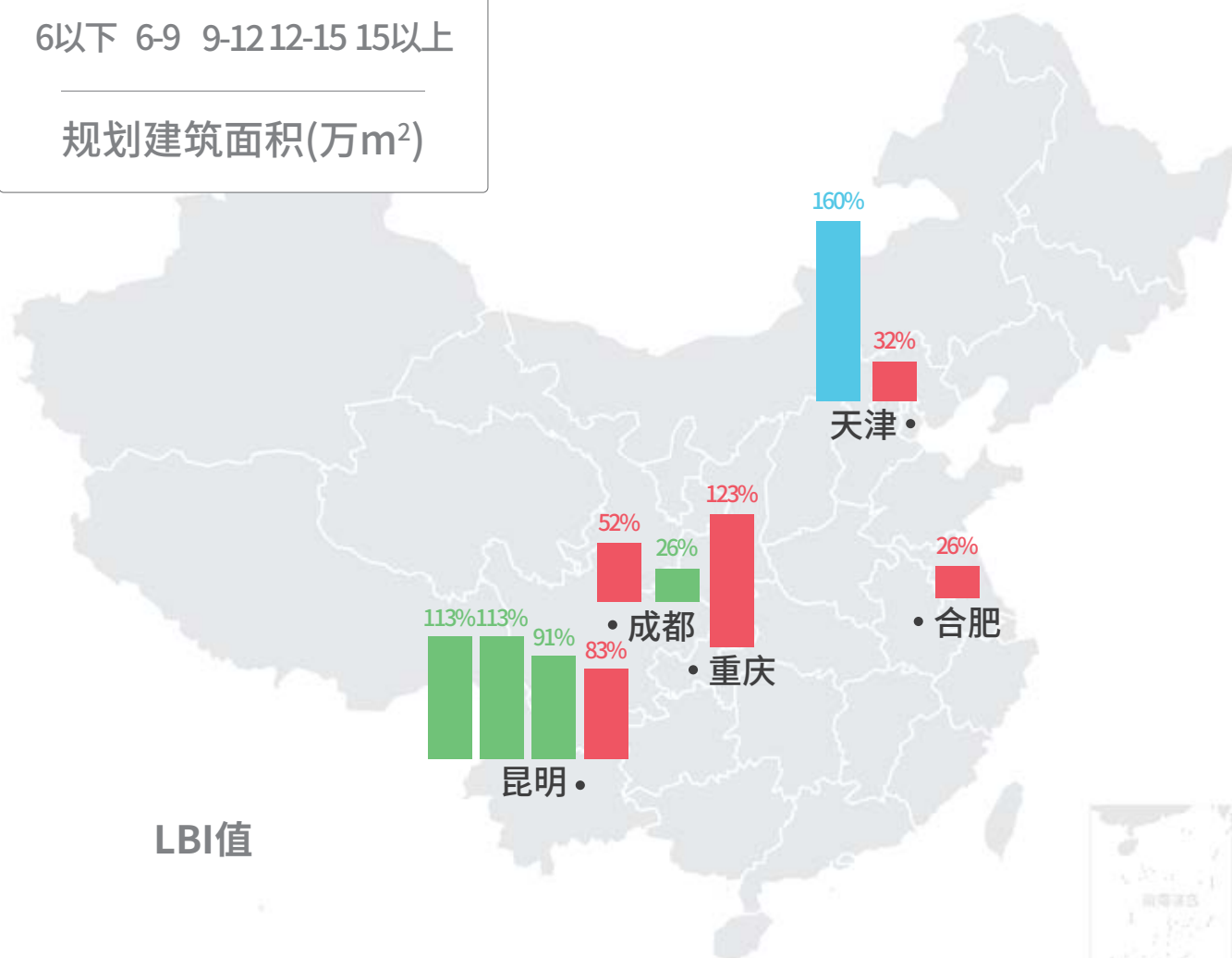
## 真实地价:

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。

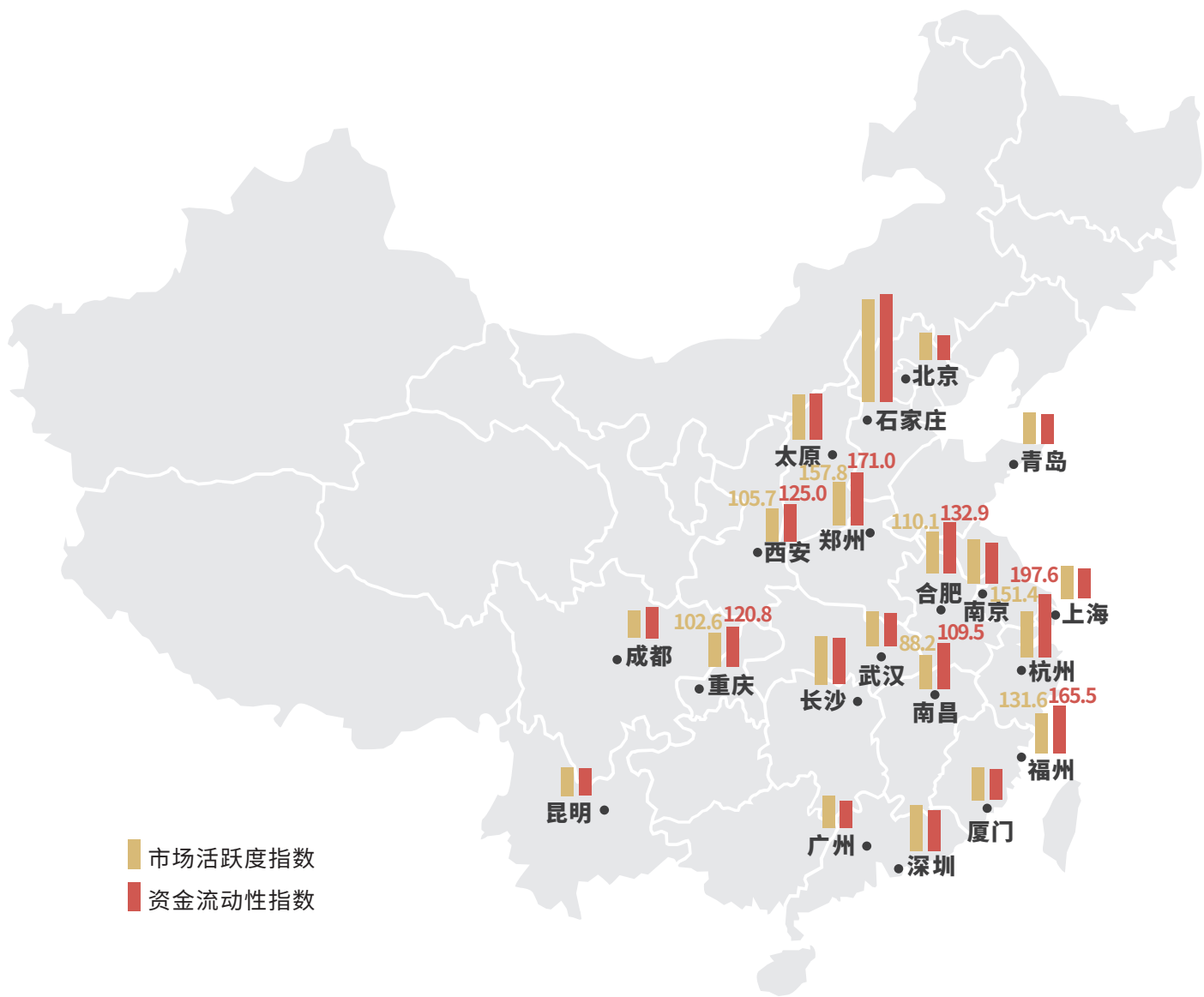
# 2018年1月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表



LBI值



# 2017年11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。



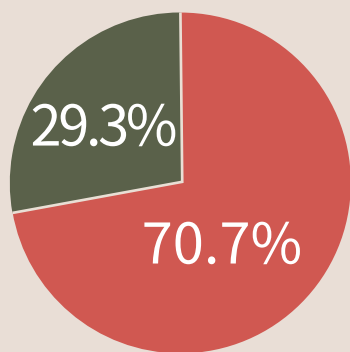
# 房地产市场城市月度基价分析 (2018年·1月)

**关键词** 全国基价持续上涨, 涨幅持续收窄

截至2018年1月, 中估联数据中心基价上线的城市共224个, 我们选取其中116个重点城市进行基价数据发布。

1月重点城市的基价环比平均上涨0.60%, 涨幅较上月小幅下降0.02个百分点。

本月全国上涨环比涨幅和跌幅城市占比图



■ 1月份上涨城市 ■ 1月份下降城市

0.62%



12月城市基价涨幅

0.60%

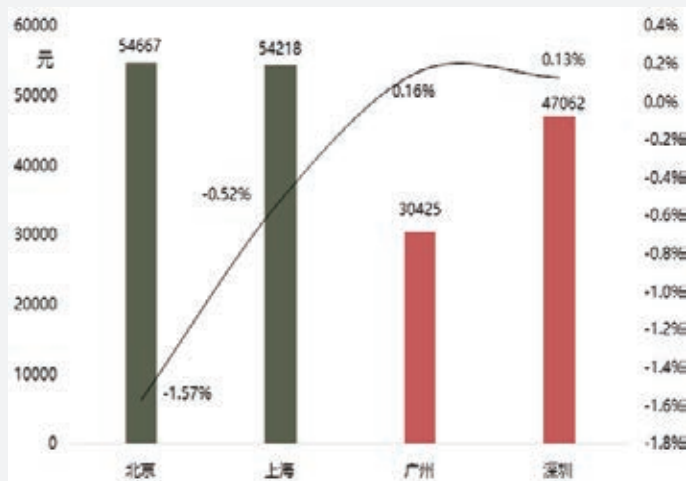


1月城市基价涨幅

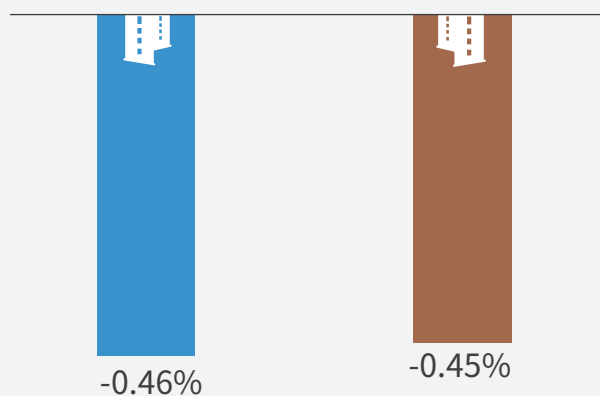
本月涨幅最大的城市为西安, 环比上涨4.17%; 降幅最大的城市为石家庄, 环比下降1.71%。

**关键词** 一线平均基价延续微跌趋势, 降幅为0.45%

一线城市基价及环比波动图



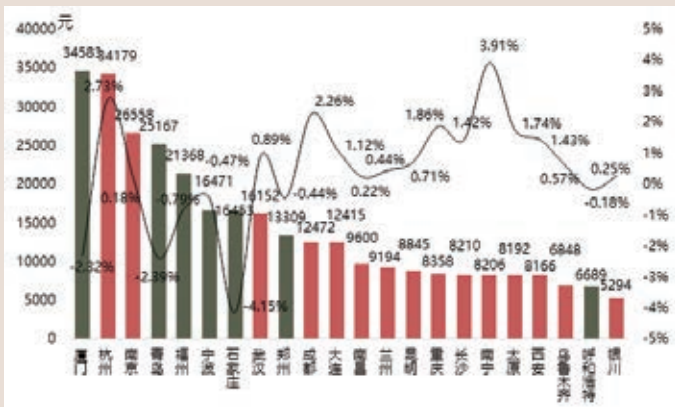
一线城市12月降幅 一线城市1月降幅



4个一线城市平均下降0.45个百分点, 较上月的降幅减少0.01个百分点。**广州基价止跌反涨, 但涨幅仅为0.16%, 涨幅较上月增加0.28个百分点。**北京本月基价下降1.57%, 连续九个月基价下跌。

**关键词** 南宁基价涨幅居首, 涨幅达3.91%

**二线城市基价及环比图**



0.90%



二线城市12月涨幅

0.41%



二线城市1月涨幅

南宁房价上涨的主要原因：(1) 过去两年土地市场火爆, 开发商争相拿地, 青秀区、江南区、五象新区的地价都达到历史新高, 溢价率最高达170%, 土地成本高推动房价上涨。(2) 交通网扩张, 目前规划开发8条线路, 总长约252公里, 地铁交通线带动沿线房价高涨。(3) 大牌房企入驻, 提升商品房屋质量, 推升房价。

二线城市方面, 22个典型城市环比平均上涨0.41%, 涨幅较上月下降0.49个百分点, 15个城市基价上涨, 占比较上月增加。

**关键词** 三线城市涨幅微增, 渭南涨幅居首 涨幅4.92%

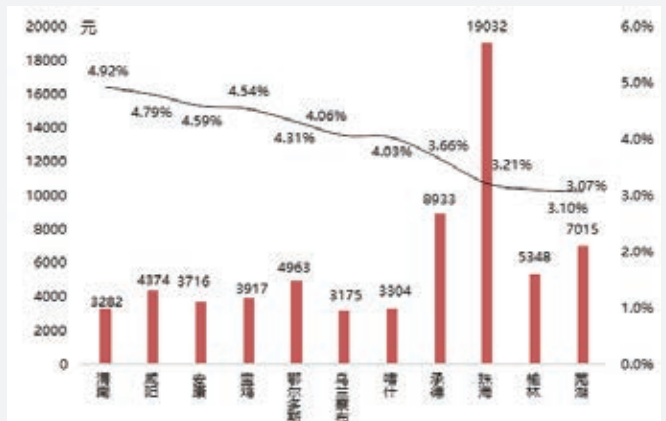
渭南房价大幅上涨的主要原因是：第一, 渭南棚户区改造, 2017年临渭区城市改造规划项目有17个, 且在外务工的当地人受到一二线城市调控限制, 人群回流, 购房者数量增多, 推升房价。第二, 知名房企入驻, 如万达, 碧桂园等, 带动当地城市化发展, 区域规划愈发完善, 带动房价上涨。

三线城市方面, 90个三线城市环比平均上涨0.7%, 涨幅较上月增加0.1个百分点。65个城市环比上涨, 占比72.2%, 上涨的城市占比上升, 平均涨幅1.29%; 25个城市的基价环比下降, 占比27.7%, 平均降幅0.84%。

**三线城市基价跌幅TOP10**



**三线城市基价涨幅TOP10**



0.60%



三线城市12月涨幅

0.70%

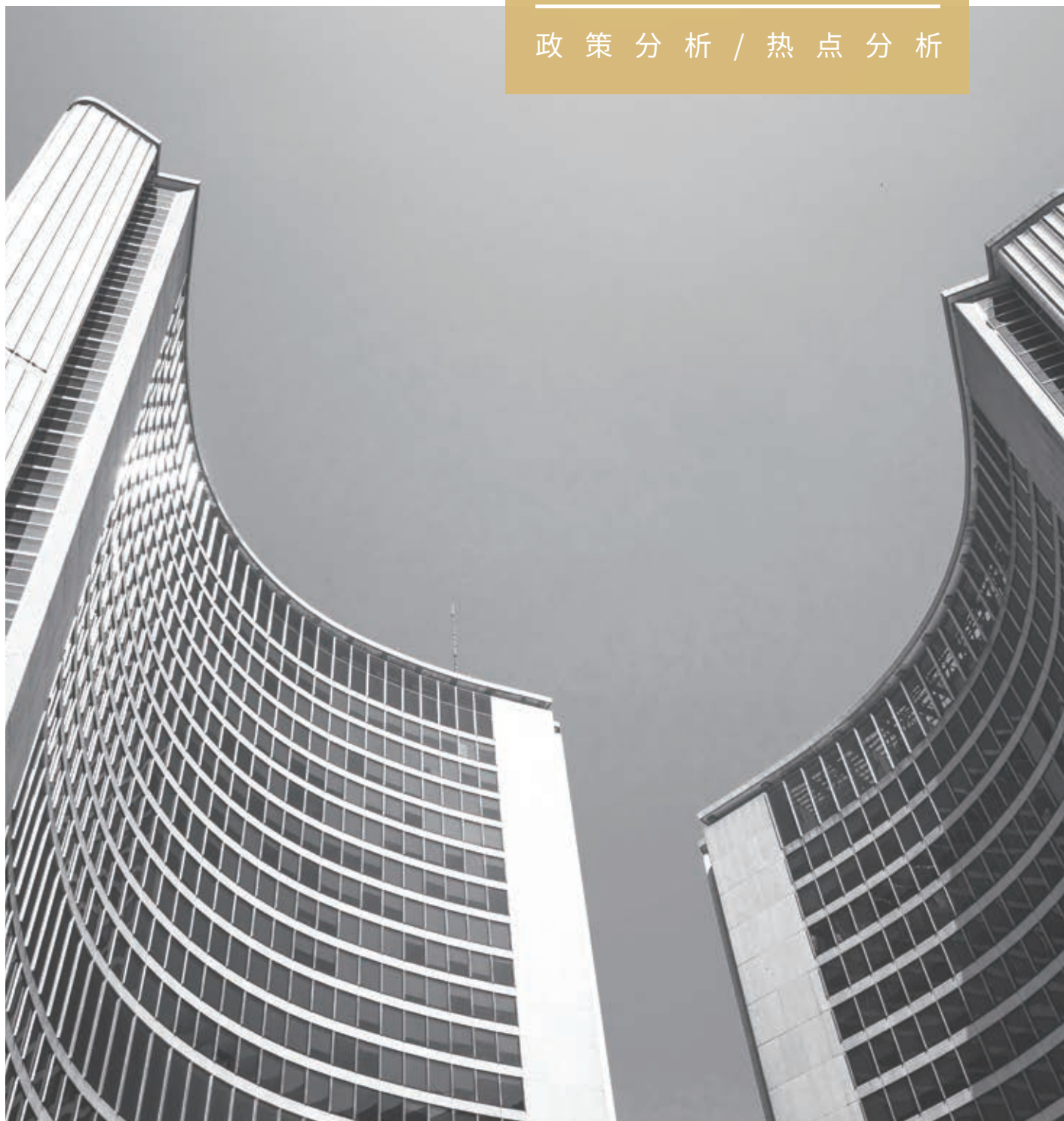


三线城市1月涨幅

# 趋势分析

监控市场的政策走势

政策分析 / 热点分析



# 政府调控指数走势

## 一线城市

— 行政<sup>①</sup> ▼ 调控收紧  
 — 税收 ▲ 调控放松  
 — 金融



# 二线城市

行政<sup>①</sup> ▼ 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

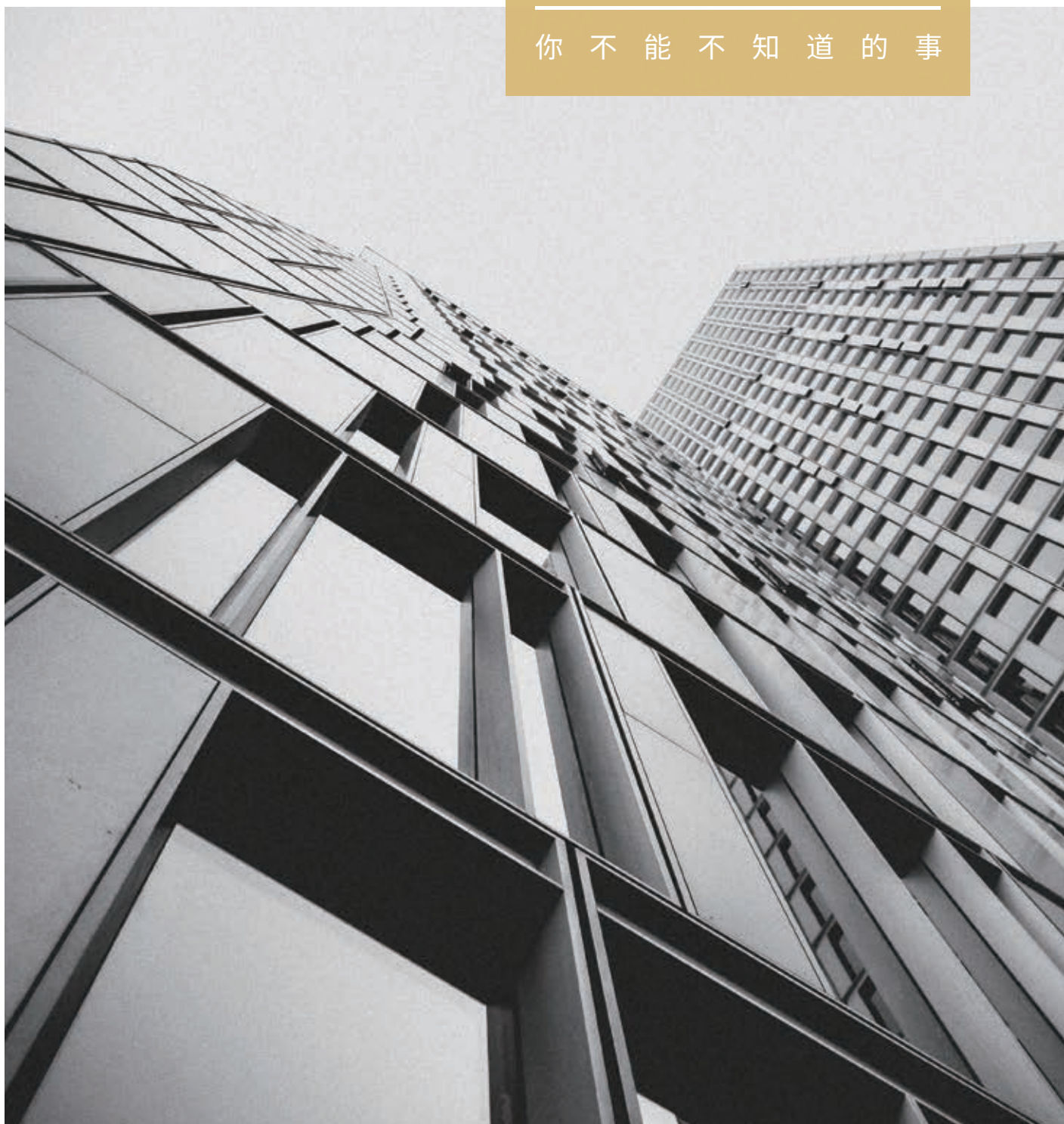
税收调控指数:普/非普要求、营业税收紧(满二年免税升级为满五年方可免税)、个税从严、契税从严、其他税收

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



# 2017年度全国土地市场报告

文 / 田蓉泉

## 一、中估联数据观点纲要

2017年是市场调控政策异彩纷呈的一年,无论是土地市场的“地价熔断、双限、竞配建、竞自持、租赁用地”、亦或是房地产市场的“限购、限贷、限售”等调控手段层出不穷。且看土地市场这一端,全国土地住宅市场“量升价跌”。一线城市北上深严控土地市场,土地供给端主要倾向于保障性住房用地、租赁用地等,市场泡沫几近全无;二线城市冷热互交,热点城市在土拍政策的重重调控中,市场逐步开始恢复理性,土地泡沫逐渐变小;新秀城市加入竞争行列,品牌开发商竞相入驻,引起市场火爆不断,土地泡沫渐大。中估联行数据公司监测的全国24个重点城市中城市土地市场泡沫(CLBI)较高的区域主要集中在东部沿海,中西部地大部分区域土地市场竞争不是特别激烈,高价地块数量较少,风险偏弱,存在开发商介入的机会,小部分区域如:重庆、成都等土拍市场竞争白热化,土地市场泡沫指数飙升。全国土地市场两级分化的趋势愈加明显。

## 二、土地市场情况解析

### (一)全国土地市场情况分析

#### 1、全国市场情况分析

2017年全国住宅用地供应的地块规划建筑面积为19.0亿平方米,同比增长15.1%,拉动成交量上涨,成交量为15.4亿平方米,同比增长17.3%。成交楼面均价上涨幅度略有收窄,平均溢价率同比下跌。近两年住宅用地的供应和成交月度情况表如下所示,下半年的土地供应同比增长较快。



全国住宅用地供需对比图

#### 2、城市能级市场情况分析

一线城市住宅用地供应和成交量增长迅速,供应的地块规划建筑面积为3123.6万平方米,同比增长79.5%。相应的成交量为2901.9万平方米,同比增长94.5%。从近五年的数据来看,2017年的土地供应量与2014和2015年相当,恢复到了2015年的供应水平。二线城市住宅用地供应量却与往年相当,推出规划建筑面积为4.7亿平方米,同比增长8.0%,成交量为4.2亿平方米,同比增长8.7%。三四线城市住宅用地供应量与2015年相当,推出的规划建筑面积为13.5亿平方米,同比增长16.8%,成交量为10.9亿平方米同比增长19.6%。各线城市的土地月度数据如下所示,可以看出一线住宅成交楼面价的最高值出现在2016年第三季度,2017年在4月达到最高点后,上涨趋势明显放缓,相应的溢价率也明显下降;二线城市成交楼面价经历了2016年的快速上涨后,在2017年增长速度也明显放缓,甚至在第4季度连续出现三个月的明显下跌现象;三四线城市的成交楼面价却在稳步上涨,溢价率也在稳步上涨,在12月有小幅下调。



一线城市住宅用地供需对比图



二线城市住宅用地供需对比图



三、四线住宅用地供需对比图



25房企成交情况分析图

### (二) 重点二十四城成交情况分析

2017年住宅用地成交量最大的前三甲重庆、郑州和武汉分别为4062.7、3882.7、2725.0万平方米，最低为深圳和厦门。成交楼面均价最高的前三甲厦门、北京和上海，分别为26100、25491、19727元/平方米，紧随其后的城市有广州、杭州、天津和南京等四个城市，楼面均价均超过10000元/平方米。平均溢价率最高的前三甲合肥、嘉兴和南昌，分别为124%、101%和96%，紧随其后的城市有南昌、杭州、沈阳和成都。



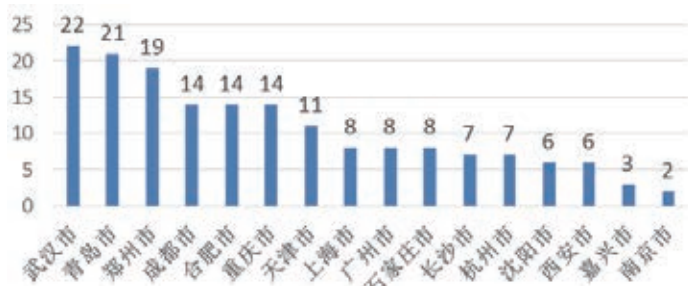
重点24城成交情况分析图

### (三) 主要开发商拿地情况分析

2017年全国成交量最大的25家房企如下表所示，成交量最大的前三甲碧桂园、恒大和保利分别为6145.3、3773.0、1865.7万平方米，紧随其后的有万科、中海、绿地。成交楼面均价最高的前三甲招商蛇口、中海和龙湖分别为11752、11066、10027元/平方米。平均溢价率最高的前三甲龙光、雅居乐和祥生分别为113%、79%、74%。总体而言，布局在三四线热点城市的开发商，溢价率较高；而布局在一二线和周边热点三线城市的开发商，楼面成交价较高。

### (四) 重点城市流拍地块情况分析

2017年全国重点城市流拍地块情况如下表所示，住宅及综合用地(含住宅)流拍地块数量最多的前三甲城市为武汉、青岛和郑州，一线城市上海、广州均有8宗地块流拍。可见，随政策的重重叠加，开发商拿地愈发理性，流拍土地数量也会有所增加。



流拍地块分布图

## 三、土地市场泡沫(Land Market Bubble Index) 解析

### (一) 土地市场泡沫(LBI)内涵

在了解LBI值之前，首先让我们先了解下概念：

1、什么是公开市场地价：

公开市场地价是招拍挂公开市场上的成交地价。

2、什么是真实地价：

真实地价是指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。

3、什么是均衡市场地价：

均衡市场地价是指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。均衡市场地价求取的难度在于需要对地块的未来售价进行预判，中估联数据根据宏观经济环境、城市发展潜力、中短期住宅供求状况、地块区位规划等，综合运用因子分析、相



关性分析、回归分析、Ahp层次分析、德尔菲法、灰色理论模型等多种数学工具,重点考察中短期供求关系、居民购买能力等主导市场走向的内生变量,并结合GIS空间分析,最终得出一组房价预测指标模型。参考房地产发展周期以及目前基价,预判出每一宗出让住宅用地未来的推盘售价,参考行业平均利润,结合假设开发法推导出均衡市场地价。

#### 4、什么是地价贡献率?

地价贡献率即是地价房价比,是指地价与房价的比例关系。

公开市场地价贡献率=公开市场成交楼面地价/地块出让时点周边新盘的成交价格\*100%

均衡市场地价贡献率=均衡市场楼面地价/地块出让时点周边新盘的成交价格\*100%

#### 5、所以LBI是什么?

LBI的中文名称为土地市场泡沫指数,英文为Land Market Bubble Index,简称LBI,是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。其真实地价与均衡市场地价的偏差程度越大,反映出的地块的地价泡沫越大,开发风险度越大。

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

### (二)城市土地市场泡沫(City Land Market Bubble Index)分析

2017年,中估联数据监测的24个城市中有**11个城市的CLBI均值大于0,即真实地价大于均衡市场地价**,占比46%,即从整体上来看,2017年在成都、广州、杭州、合肥、南昌、南京、厦门、上海、沈阳、天津、重庆拿地的开发经营项目总体上而言很难获得行业平均利润。从CLBI来看,沈阳、南京、成都高居前三,天津、重庆、广州等城市紧随其后,这部分城市共同特征是**1、除广州外,其余都是二线城市中排名处于前列的;2、大部分城市今年房价涨幅较大;3、这些城市出让住宅用地的真实楼板价过高,在正常的开发周期内房价涨幅难于跟上**。盈利难度大的城市或因目前房价已经很高,后续上涨乏力,也有部分是因为市场潜力有限,房价短时间内快速上涨的可能性不大。

全局而言,土地泡沫较大的城市主要集中在东部沿海区域,中西部地大部分区域土地市场竞争不是特别激烈,高价地块的数量较少,风险偏弱,存在很多开发介入的机会,小部分区域如:重庆、成都土拍市场竞争已开始白热化,土地泡沫指数大幅上升。

具体见CLBI分布图和CLBI排名表:



CLBI分布图

全国22城CLBI排名表

CLBI排名	城市	CLBI值	地价贡献率
1	沈阳	91%	68%
2	南京	30%	62%
3	成都	28%	73%
4	天津	23%	66%
5	重庆	18%	61%
6	合肥	17%	76%
6	广州	17%	73%
6	南昌	17%	55%
9	厦门	12%	91%
10	杭州	10%	81%
11	上海	3%	71%
12	嘉兴	-3%	60%
12	长沙	-3%	44%
14	南宁	-13%	43%
15	西安	-17%	23%
16	太原	-19%	23%
17	昆明	-21%	26%
18	武汉	-23%	44%
19	大连	-31%	34%
20	青岛	-46%	27%
21	郑州	-57%	28%
22	石家庄	-60%	21%

### (三)地块市场泡沫(Project Land Market Bubble Index)分析

#### 1、高风险地块去哪了?

高风险度地块主要分布在哪里?我们选取了PLBI值TOP20地块进行研究分析,从区域上来看,20宗高风险地块分布在8个城市,全部位于二线城市,其中,成都、重庆2017年有4宗地块进入高风险地块TOP20,昆明、沈阳各有3宗地、南京、天津各有2宗地、南昌、长沙各有1宗地进入LBI值地块TOP20。

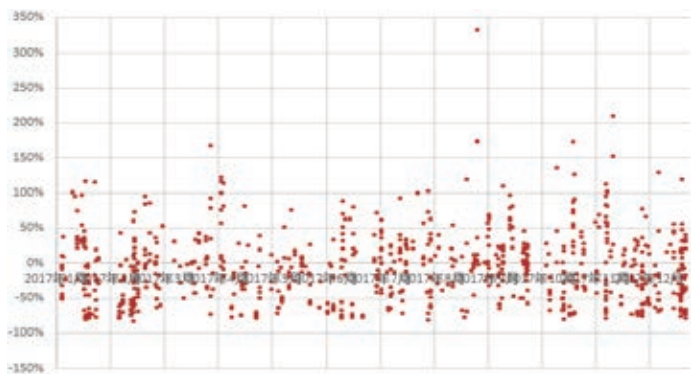
注:LBI数据统计中不包括保障房用地、租赁用地等特殊性质的住宅用地,北京,深圳17年成交宅地均在此范围内,故无LBI值。

2017年重点城市出让宅地项目 PLBI TOP20 地块表

PLBI排名	地块名称	城市	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	PLBI值	地价贡献率
1	两江新区两路组团分区I49-5/03、I50-1/03、I51/03号宗地	重庆	543829.6	334%	76%
2	东望街西-3	沈阳	250674.2	210%	104%
3	两江新区两路组团J分区J06-1/06号宗地	重庆	268537	174%	76%
4	两江新区两路组团J分区J05/05号宗地	重庆	425924.5	174%	76%
5	官渡区关上街道办事处	昆明	529644.3	173%	56%
6	江宁区禄口街道永欣大道以南、湖泰路以东地块	南京	121434.7	167%	128%
7	轴瓦厂	沈阳	58053.81	152%	102%
8	青白江区大弯东路以南、同济大道以西	成都	142633.6	136%	64%
9	高铁街西(原GN-ZN-03-07)	沈阳	133479.7	130%	66%
10	溧水区永阳街道幸庄路以南、薛李东路以西地块	南京	146553.7	127%	71%
11	武侯区七里村6组,铁佛村7、8组	成都	270509	123%	137%
12	临港经济区内	天津	121787	119%	56%
13	津南区北闸口镇地块	天津	74428.8	119%	118%
14	高新区紫阳大道以南、创新一路以西地块	南昌	109467	117%	81%
15	金牛区天回镇街办木龙湾社区2、3、4组	成都	255652.8	116%	158%
16	宗地位于高塘岭街道莲湖社区	长沙	289467.3	115%	28%
17	新都区龙桥镇场镇社区4、10组及社区集体	成都	198918	113%	84%
18	呈贡区斗南片区	昆明	35243.89	113%	69%
19	大渡口区大渡口组团F分区F5-2号宗地	重庆	101685	110%	93%
20	昆明市盘龙区青云街道办事处	昆明	150453.8	103%	96%

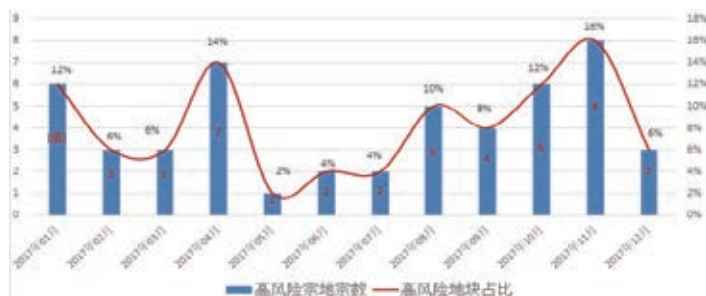
2、高风险地块几时出？

高风险度地块主要出现在什么时间？从全部地块的散点图看，PLBI值较高的地块在3-4月、8、10-11月出现的频率较高。1、2、9、12月的地块PLBI值分布离散度较低，1、2月份适逢春节，土地市场难免黯淡，自3月北京楼市进入政策调控期，其他城市楼市调控新政也密集出台，土地市场反应滞后于楼市，3、4月土地市场仍有较高PLBI的地块出现；5月开始土地市场开始进入调整期，PLBI也随之降低，高价地块逐步减少，时至8月，随着二线热点城市陆续开始推出各种调控政策下，开发商开始进行拿地战略布局调整，转向土拍市场调控不太严格的二线新秀城市，如：沈阳、昆明等，在这些城市掀起“拿地热”，带动这些城市PLBI飙涨。12月份出让的土地宗数最多，而PLBI值并未出现明显的偏离，一方面，热点二线城市的房价经过一年的上涨已达到较高水平，同时在各地政府对土拍市场的规范化及各项政策的加持下，面粉贵过面包的概率下降；另一方面，开发商拿地的风险意识增强，行为更加冷静理性。



2017年出让地块LBI值分布散点图

TOP50的地块分布也基本符合全样本点地块散点图的规律，其PLBI值较高时段主要出现在1、4、8、10-11月。

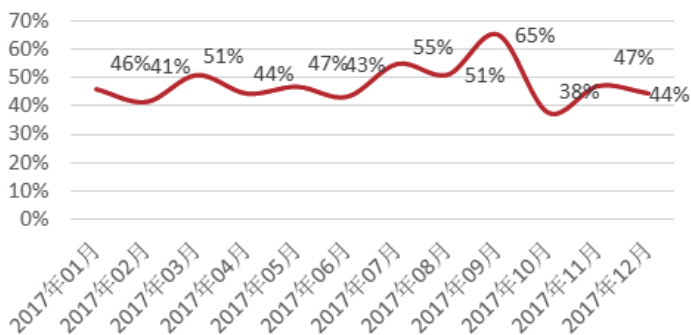


LBI排名TOP50地块

## 四、地价贡献率解析

### (一)、公开市场地价贡献率趋势分析

从全国24城出让地块公开地价贡献率的月度走势来看，我们可以发现，2017年整年度的走势比较平稳，从一季度到三季度公开市场地价贡献率一直在50%上下震荡，较为合理，到了三季度末时，出现了整年度的峰值65%，随着三季度二线城市住宅市场和土地市场双重叠加的调控政策，地价贡献率急剧下降，至10月降至本年度的最低值38%，至年末出现了小幅反弹现象。总体而言，17年住宅市场一线城市严限冰冻，二线城市抢戏。全国24城LBI走势可看出土地市场逐步夯实稳定。



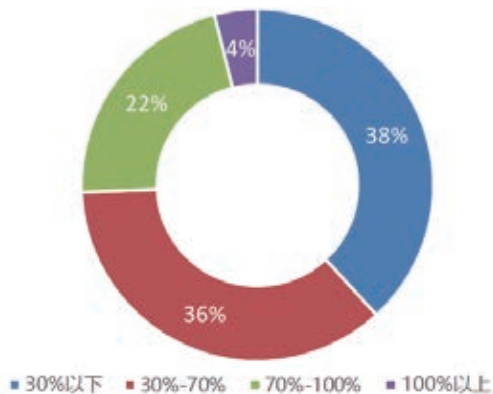
公开市场地价贡献率均值月度走势

### (二)、公开市场地价贡献率统计分析

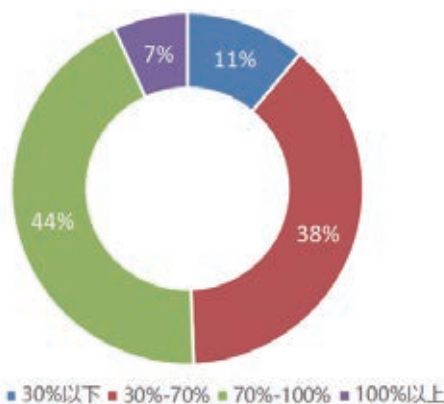
我们将812宗样本地块LBI值分为<30%、30~70%、70~100%、>100%四个区间，与地块宗数、成交总建筑面积、成交总价进行交叉分析，得到以下图表：

2017年出让地块公开地价贡献率结构分布表

公开地价贡献率	地块宗数	成交总建筑面积(万㎡)	成交价(亿元)
30%以下	310	3937	772
30%-70%	294	4016	2668
70%-100%	176	2212	3044
100%以上	32	353	475
总计	812	10518	6959



公开地价贡献率结构段按地块宗数分布图

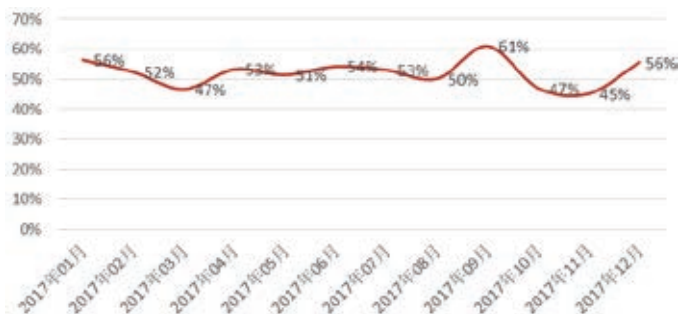


公开地价贡献率结构段按地块总价分布图

通过上述分析图表我们可以看到：从地块成交宗数上来看，地价贡献率超过70%的高价地块占比不到3成，但是，这部分地块的成交总价占比超过5成，楼面单价平均约1.7万元/平，地块单价依旧很高。地价贡献率大于100%（即我们常言“面粉贵过面包”）的地块共32宗，地块宗数占比4%，按照土地出让金占比仅为7%。由此可见，在房地产市场与土地市场的双重调控下，土地市场的高溢价问题得到了有效的控制。然而，从房地产开发投资角度看，若这些地块所处区域的未来房价不能实现有效增长，开发企业面临的风险很大。而从目前中央对楼市所定的基调看，二线城市房价飙涨的可能性不大，即这些地块的开发亏损的可能性很高。

### (三)、均衡市场地价贡献率趋势分析

从时间维度上看，均衡市场地价贡献率与公开市场地价贡献率走势相同，但波动幅度更小，在45%-61%上下起伏，峰值同样出现在9月，为61%，波谷出现在10月，为45%。



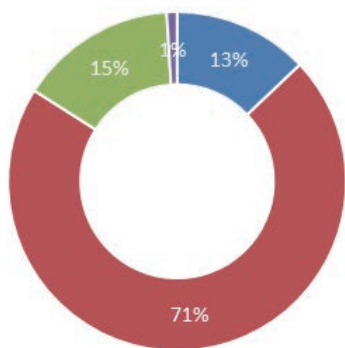
均衡市场地价贡献率

### (四)、均衡市场地价贡献率统计分析

我们将812宗样本地块的均衡市场地价贡献率同样分为<30%、30~70%、70~100%、>100%四个区间，与地块宗数、成交总建筑面积、成交总价进行交叉分析，得到以下图表：

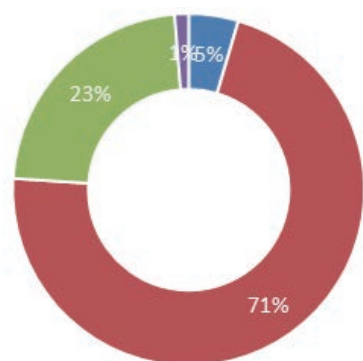
2017年出让地块均衡地价贡献率结构分布表

均衡市场地价贡献率	地块宗数	成交总建筑面积(万㎡)	成交价(亿元)
30%以下	105	1735	318
30%-70%	577	7730	4973
70%-100%	122	978	1579
100%以上	8	75	89
<b>总计</b>	<b>812</b>	<b>10518</b>	<b>6959</b>



■ 30%以下 ■ 30%-70% ■ 70%-100% ■ 100%以上

均衡市场地价贡献率结构段地块宗数分布图



■ 30%以下 ■ 30%-70% ■ 70%-100% ■ 100%以上

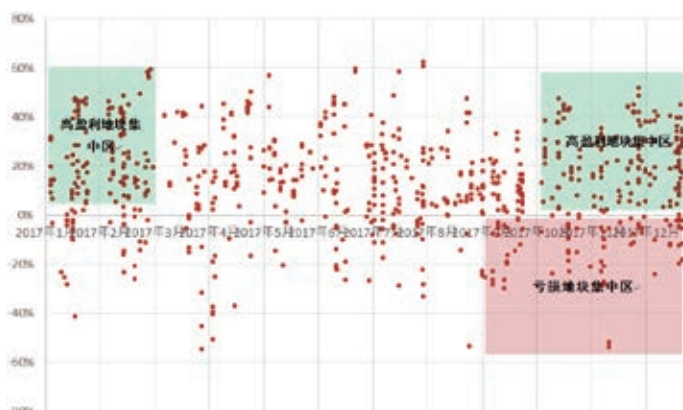
均衡市场地价贡献率结构段地块总价分布图

通过上述分析图表我们可以看到:均衡市场地价超过100%的地块约占比1%左右,比例相对较少,超过70%的高地价地块在地块宗数上占比约15%,数量占比比公开市场地价贡献率少;这部分地块的成交总价占比23%,远远低于公开市场地价贡献率的占比空间。从今年的数据看,均衡市场地价贡献率在30%-70%区间范围内的占比已达到71%,更有意思的是,其占地价总价比也为71%。说明我国土地公开市场正渐渐步入规范化、合理化。

## 五、地块开发价值解析

### (一)、出让地块可能利润率分析

从地块可能利润率分布散点图来看,第一、四季度出让的地块是高盈利项目的集中区域,二季度出让地的可能利润率离散度较大,至四季度,地块可能利润率的离散度下降明显,说明时至年末,开发商拿地行为依旧保持理智,土地市场总体趋势较平缓。

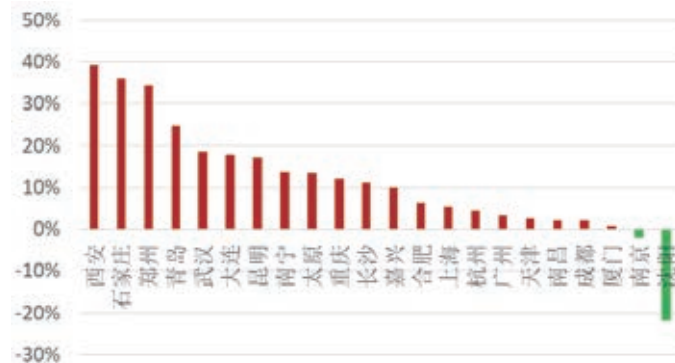


地块可能利润率散点图

### (二)、重点城市可能利润率分析

从城市角度来看,西安、石家庄、郑州3个城市的可能利润率排在前三,分别达到39%、36%、34%,南京、沈阳位于末二位,分别亏损2%、22%。可能利润率高于10%的城市共12个,主要是位于中西部的二线城市,可能利润率为负的城市2个。亏损最大的城市是沈阳,沈阳近一年的房价涨幅较大,其城市基础无法支撑房价的快速发展,开发商拿地成本较高,但未来的房价涨幅无法支持其获得合理利润率,未来开发风险非常大。

重点24城可能利润率



### (三)、亏损项目TOP10

亏损项目TOP10中成都、太原、南京各有二个项目,南昌、天津、武汉、沈阳各有一个项目,从地理位置上来讲,2017年亏损项目的离散度较大,分布在中国不同区域。10个项目的平均LBI值为85%,比整体样本LBI均值-8%高出多倍。

亏损最严重的项目是**金茂集团于4月6日拿下的武侯区七里村6组,铁佛村7、8组地块**,该地块为综合用地(住宅),建筑面积10.8万方,成交总价高达46亿元,最终成交楼板价约在

17160元/平,而在金茂拿下该地块的4月,周边新房价格尚未突破1.2万元/平,LBI值达到123%,**按照正常的开发建设推盘节奏,该项目亏损额度预计会达到21.9亿元**。对于这些开发风险大、预计会亏损的地块,开发企业一方面会努力创新产品以获得高额附加值,另一方面,预计很多开发企业都会在市场形式不太好的时候选择放缓开发节奏捂盘,静待市场回暖,踏准销售节点,以保障项目的基本盈利。

2017年重点城市出让宅地项目亏损额TOP10地块表

亏损额排名	地块名称	城市	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	出让时间	LBI值	LBI值排名	亏损额(亿元)
1	武侯区七里村6组,铁佛村7、8组	成都	270509	2017/4/6	123%	3	-21.9
2	金牛区天回镇街办木龙湾社区2、3、4组	成都	255652.8	2017/4/6	116%	4	-12.2
3	千峰北路以西、瓦窑村地界以东、规划玉河街以南、玉门河北抢险路以北	太原	36901.66	2017/9/12	-20%	9	-10.6
4	新建区霁亭路北侧、规划幸福路东侧	南昌	660209.3	2017/2/24	85%	5	-9.5
5	江宁区禄口街道永欣大道以南、湖泰路以东地块	南京	121434.7	2017/3/31	167%	2	-8.7
6	西青区精武镇迎水南路以西	天津	204201.9	2017/6/21	79%	6	-8.4
7	武汉经济技术开发区三环线与龙阳大道交汇处	武汉	314240	2017/7/4	-32%	10	-8.2
8	东望街西-3	沈阳	250674.2	2017/11/17	210%	1	-7.8
9	浦口区江浦街道奶牛场2号地块	南京	259830.8	2017/12/27	56%	8	-7.7
10	杏花岭区杨家峪村,规划绿化带以东,规划路以南、以北、以西	太原	415780	2017/8/4	62%	7	-7.0

## 六、土地市场展望

2017年宅地土地市场降温显著。中央一再强调“住房不炒”,通过加强、完善土地市场政策让土地市场更透明更规范也是未来发展趋势。2018年土地市场方面,我们认为:

**1、18年的土地市场在政策调控下将维稳贯穿:**17年土地市场出台的各类调控政策如“熔断地价,双限,竞配建,竞自持”等已让土地市场渐趋平静,十九大提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居。”预计18年,土地市场上将加大租赁用地、保障房、自持用地等用地的供应量,以缓解居住而非买卖的供需矛盾。目前一线城市已全部出现租赁用地,预计二线城市将加快推出租用地的步伐。18年土地市场会将维稳贯穿,LBI指数走势将愈加平稳,泡沫空间将进一步被挤压缩小。

**2、开发商联合拿地将成为主流,行业集中度将进一步提升。**18年对开发企业的各方面的综合考评机制将更完善。17年的土拍价格溢价率虽低,但土地价格已到一定的高位,对开发

商开发、价值整合、圈层营销、运营能力等综合能力提出更高的要求。在这种情况下,开发商以联合体形式拍地的现象将增多。另一方面,中小型开发商不仅面临土地市场对其综合考评的严苛门槛,还将面对16年高价拿地后的恶果,生存危机加剧,行业洗牌继续,预计行业集中度将进一步加大。

**3、二线城市新秀与优质三四线城市的土拍市场未来可期:**17年楼市继续坚持“住房是用来住的,不是用来炒的”定位,2018年或将开启“主要一二线城市租售并举”和“其他城市延续传统开发”的楼市新局面。目前一线热点城市如:北京、上海等在未来规划中都有比较明确的租赁房建设规划,所以18年一线城市及二线热点城市增加的供地面积将大部分集中在租赁用地、政策性用地上。考虑到一二线城市房地产市场的严控及三四线城市前期被释放出的大量的购房需求,2018年三四线城市的房价可能会面临较大的分化。预计2018年土拍市场的主战场可能会转向二线新秀城市及优质三四线城市。

## 附件

## (一) 总价最高地块排行榜

2017年全国成交价TOP10的住宅及综合用地(含住宅)如下表所示,上榜地块只有1宗过百亿,对比2016年,有6宗过百亿的住宅及综合用地。位于广州增城区的1宗地块以成交

价超过130亿元居于榜首,由广州地铁集团竞得,此外还有北京4宗,武汉3宗,南京2宗进入前十,这些地块竞得人大部分是房地产名企,有招商蛇口、绿地、绿城、复地、金茂、世茂、万科、旭辉、远洋等十多家房企。

成交价TOP10地块

排名	城市	地块编号	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交价(万元)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	受让人
1	广州	增城区新塘镇地铁13号线官湖车辆段及上盖地块	323348.3	877011	1315517	15000	0	广州地铁集团
2	武汉	P(2017)009号	229040	1173000	992000	8456	0	中信泰富
3	南京	NO.2016G98	199329.3	217268.9	981000	45151	67.41	招商蛇口
4	南京	NO.2017G41	200633.6	924920.9	900000	9730	0	绿地集团
5	北京	京土整储挂(石)[2017]082号	216429.7	347895	860000	24720	19.61	绿城集团
6	武汉	P(2016)156号	74305	527530	801000	15183	5.39	复地集团
7	北京	京土整储挂(丰)[2017]041号	65649.87	193846	787000	40599	49.9	金茂、世茂和国瑞地产
8	北京	京土整储挂(石)[2017]083号	202550.5	346496	780000	22511	12.39	万科、旭辉和卓越集团
9	北京	京土整储挂(海)[2017]086号	105309.9	201320	762000	37850	10.04	清华控股
10	武汉	P(2017)034号	180700	807900	753500	9326	0	远洋地产

## (二) 成交楼面价最高地块排行榜

2017年全国成交楼面价TOP10的地块如下表所示,最高楼面价为60905元/平方米。北京5宗地块占得前五,分别由九

龙仓、泰禾、天恒置业、华润置地、招商蛇口和碧桂园等公司竞得,还有1宗北京排名第8,有万科、龙湖、首开等房企竞得。此外四宗地块,有2宗位于天津、1宗位于南京,1宗位于杭州。

成交楼面价TOP10地块

排名	城市	地块编号	建设用地面积(m <sup>2</sup> )	规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	成交价(万元)	成交楼面价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率	受让人
1	北京	京土整储挂(丰)[2017]065号	36708.14	102783	626000	60905	49.05	九龙仓北京有限公司
2	北京	京土整储挂(朝)[2017]061号	99921.81	109014	596000	54671	49	泰禾集团
3	北京	京土整储挂(海)[2017]067号	10423.85	31272	165000	52762	33.5	天恒置业
4	北京	京土整储挂(东)[2017]050号	29269.64	73598	384000	52175	0.52	华润置地、招商蛇口和碧桂园
5	北京	京土整储挂(朝)[2017]029号	59511.18	89267	457500	51250	31.09	中粮地产、天恒置业和旭辉
6	天津	津南苑(挂)2017-095号	29427.4	64000	307200	48000	33.57	天房
7	南京	NO.2016G98	199329.3	217268.9	981000	45151	67.41	招商蛇口
8	北京	京土整储挂(顺)[2017]038号	155132.8	156684	705000	44995	50	万科、华美恒升、龙湖和首开集团
9	杭州	杭政储出[2017]59号	47296	134793.6	599294	44460	70	杭州滨江、保利
10	天津	津北勤(挂)2017-020号	24823.8	65500	278000	42442	39	天房

# 解读《现代财政制度》

文 / 颜莉



**【摘要】**2017年末, 人民网刊发财政部肖捷部长署名文章《加快建立现代财政制度》, 由于涉及中央和地方的人事权、财权问题、财政预算管理问题以及房产税等, 一度成为学界讨论的热点。其实, 十九大结束后的《党的十九大报告辅导读本》中就收集了这篇文章。只是事关十九大之后, 房地产税等重要税种的方向问题, 各界对此关心的热度不减, 目前对这一文件的解读有很多方面, 现就中估联数据掌握的大数据, 结合十九大之后的政策方向做一个更为深入的解读, 供业界参考。

## 一、为什么要提现代财政制度

十八大强调的是“加快改革财税体制”, 并没有特别明确提出现代财政制度, 直到十八届三中全会, 才明确提出“建立现代财政制度”: “必须完善立法、明确事权、改革税制、稳定税负、透明预算、提高效率、建立现代财政制度; 发挥中央和地方两个积极性, 改革预算管理制度, 建立事权与支出责任相适应的制度。”

十九大对于现代财政制度, 强调的是加快建立: “加快建立现代财政制度, 建立责权清晰、财力协调、区域均衡的中央和地方财政关系……深化税收制度改革、建立地方税体系。”

十八大之后, 之所以从“加快财税体制”到“建立现代财政制度”, 再到最近强调的“加快建立现代财政制度”, 表面上看是几个用语的差别, 本质上确具有逻辑上的重大转变, 即: 财税制度到现代财政制度改革面临矛盾是不一样的, 解决的问题也是不一样的。

94年“分税制”改革后, 中央的财权高度集中, 这种高度集中的财税制度, 为经济社会发展做出了重大贡献, 但随着经济进入“新常态”, 问题也随之而来: **第一, 土地财政依赖问题, 成为地方经济发展的“紧箍咒”, 一旦无地可卖, 或者卖地收入急剧下降, 将极大影响地方财政可持续发展。**根据中估数库对近几年财政收入的监测, 2014年全国财



政收入中“土地收入+房地产相关税收收入”占总收入的比重约为36%，而2016年此比例下降到了约28%。东北某省人均GDP排名第三的城市某区，2016年土地出让金收入约为12亿，而2017年此项收入仅仅为约1亿（截止11月底）。土地财政的影响可见一斑。第二，中央和地方的责权关系问题。长期以来，除了土地出让金和各种地税带来的收入，地方政府对于转移支付的依赖度越来越强。一方面，转移支付相对稳定，另一方面，转移支付对于保障民生，促进当地的稳定有重要的“背书”作用。以住房保障为例，“十二五”以后强调住房保障的重要性，各个地方政府也积极响应并实施多类型的保障型住房供给政策，转移支付的作用，功不可没。但是，转移支付毕竟是从中央的财权中划拨，地方并无自主权，换句话说，只是被动的接受这部分拨付，并且往往是与责任更为重大的事权挂钩。第三，另一个跟事权和财权相关性很大的问题是，由于以经济增长作为地方政绩的主要考核目标，**事权和财权不匹配的情况下，地方往往通过举债获得资金，发展经济。**而无法获得融资的基层地方，则往往出现“财政困难”的状况。

也就是说，通过建立现代财政制度，解决以下两个突出问题：第一，中央和地方的事权和财权问题。《加快建立现代财政制度》第一部分就强调了中央和地方的关系：权责明确、财力协调、区域均衡。第二，税收是地方收入的主要来源是什么。如果不能通过制度去为税源税基提供保障的话，举债融资依然是地方迫不得已的选择。

## 二、现代财政制度向房地产传递了什么？

### （一）房产税制度设计的目标是什么？

经济基础决定上层建筑，市场规律决定制度设计。从资源配置的角度，房地产市场目前的特点是：第一，重开发，轻租赁；第二，重销售，轻服务。这样一种资源配置的方式，到了增量房市场向存量房转型的时期，开发商面临“开发—销售—回笼资金”，地方政府面临“出让金收入—（开发销售）—征收增值税（营业税）”的模式必然不可持续。因此，我们看到，一方面是地方财政收入下滑，另一方面是开发商的日子越来越难过。政府会面临两难，一边是对“土地财政”依赖度没有减退，另一边是市场已经转变，政府必须对资源调配模式进行调整。这种调整是有阵痛的，因为开发商原有的盈利模式会被打破，原有的利益链条上的既得利益者会受到影响。然而市场规律是不以人的意志为转移的，我们看到土地端已经从价格竞争机制向综合竞争机制转变，土地供给结构中租赁型住房供给力度在加大，这些都是资源配置方式转变的表现。然而这些远远不够。房产税问题在房地产市场发展过程中聚焦性逐渐突出。

房产税的制度设计，目标是什么？有人认为是形成新的税收来源，解决地方财政下滑的问题；有人认为是解决房地产财富资源分配不公平的问题；甚至有人认为房产税是解决中国房价高企与民生需求不匹配的重要武器。这些看似不相干、甚至可能存在矛盾的目标，其实都未能涉及房产税制度设计的根本。十九大报告中指出，要加快完善社会主义市场经济体制。社会主义市场经济的关键在于资源配置方式。资源配置方式的重点，就是财政、金融体制与市场发展的匹配。从这个意义上说，房产税的制度设计目标是使资源配置与房地产市场发展相匹配。那么匹配什么？前面提到过，存量房时代，要匹配两





个内容，第一是租赁，第二是服务。反过来说，就是对开发和销售的资源倾斜应逐渐减少，转而向租赁和服务进行资源倾斜。

《加快建立现代财政制度》在大方向上对此进行了明确，就是：适应我国社会主要矛盾新变化。即我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。对于房地产市场来说，首先是“住有所居”目标和房地产市场的“房住不炒”尚未实现的矛盾；其次是老百姓的可支付能力和日益高涨的房价之间的矛盾；最后是房价高企和金融市场稳定之间的矛盾。从解决矛盾的角度上说，房产税的目标是为系统性解决经济矛盾、房地产市场矛盾提供总体方案。

## （二）房产税如何实施？

《加快建立现代财政制度》明确了房产税实施的原则和总体要点。

《加快建立现代财政制度》提出“立法先行、充分授权、分步推进”原则，明确了房产税征收的未来方向。这里先说明的是，这里的房产税既包含了经营性的房产税，也包含了持有型的房产税，后者是常规意义上百姓关心的房产税。

立法先行，自 2013 年十八届三中全会第一次提出“加快房地产税立法并适时推进改革”到 2015 年被列入全国人大常委会 2015 年立法工作计划的“预备项目”，直至 2017 年 5 月才成为当年立法工作计划的“预备及研究论证项目”，整体进展较为缓慢。根据以往人大立法的经验，房地产税立法最快也要在 2019 年上半年或下半年才能通过。

充分授权，在中央统一立法和税种开征权的前提下，根据

税种特点，通过立法授权，适当扩大地方税收管理权限，地方税收管理权限主要集中在省级。在立法通过和中央授权的前提下，将由地方政府决定税收的具体细节，包括税制细节和实施节奏。

分步推进，房地产税的实施一定不是一刀切和一蹴而就的，可能采取先城市后村镇、先市民后农民等策略实施，从而实现平稳过度。

《加快建立现代财政制度》对房产税的实施要点进行了明确：“对工商业房地产和个人住房按照评估值征收房地产税，适当降低建设、交易环节税费负担，逐步建立完善的现代房地产税制度。”

要点一：按照评估值征收房地产税。这里的评估值为税基的确定保留了足够的操作空间。参照香港地区的经验，无论什么物业类型都按照租金征收差饷（即持有税）和房产税（经营性物业所得税）。这种方式是值得国内一线和部分二线城市借鉴的。按照物业评估值和按照租金评估值来征收房产税，都是值得借鉴的方式。但是一定是结合城市房地产市场的实际情况：比如租赁市场的活跃度、各类物业的占比等。总体上要符合“宽税基、低税率”征收原则，并且也要使房地产的闲置资源得到充分利用。

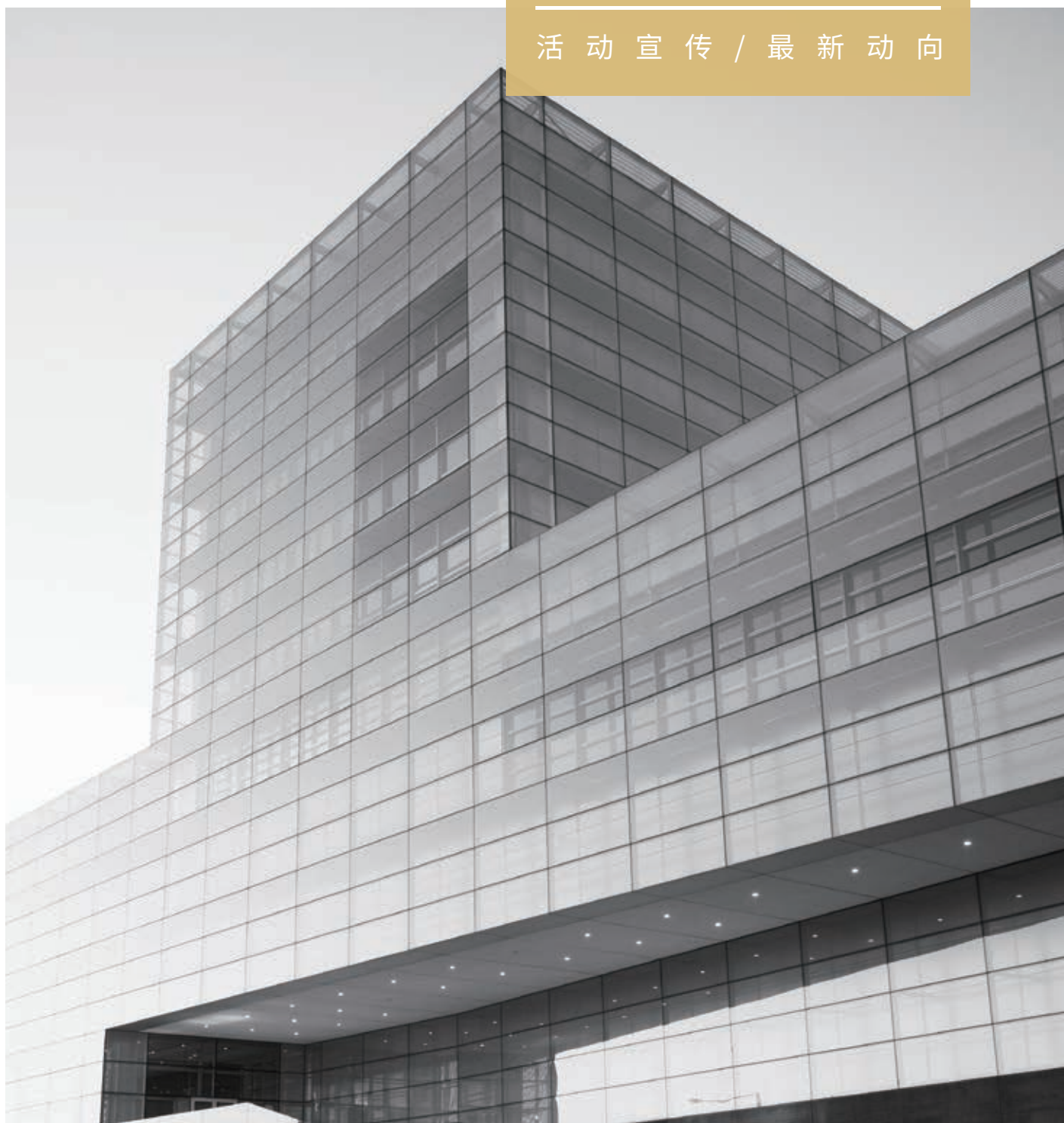
要点二：适当降低建设、交易环节税费负担。目前对交易环节征收的税种较多，税率较高，而持有环节的税费除了上海和重庆实施试点外，其他城市几乎没有持有环节的税收。交易环节税率较高，市场交易频次会大幅下降、市场效率会受到影响。但是，交易环节和持有环节税种、税率和征收管理方法之间的均衡，将是考验地方政府执政能力的重要方面。



# 中估联观

求真极致 拥抱必然

活动宣传 / 最新动向



# 喜讯|V估价已实现5省住宅数据全上线!



截至2018年2月7日，V估价平台数据实现五个省份的住宅数据全覆盖，分别为河北省、陕西省、安徽省、广西壮族自治区、甘肃省。各省具体可查询城市如下：

河北省：保定市、沧州市、承德市、邯郸市、衡水市、廊坊市、秦皇岛市、石家庄市、唐山市、邢台市、张家口市，共计11个地级市，28个区，7个县级市，4个县。

陕西省：西安市11区(含2县)、榆林市、延安市、铜川市、渭南市、咸阳市、宝鸡市、汉中市、安康市、商洛市，共计10个地级市，28个区，4个县。

安徽省：安庆市、蚌埠市、亳州市、池州市、滁州市、阜阳市、合肥市、淮北市、淮南市、黄山市、六安市、马鞍山市、铜陵市、芜湖市、宿州市、宣城市，共计16个地级市，45个区，1个县级市，4个县。

广西壮族自治区：南宁市、桂林市、钦州市、梧州市、贵港

市、河池市、来宾市、柳州市、北海市、玉林市、百色市、贺州市、防城港市、崇左市，共计14个地级市、31个区。

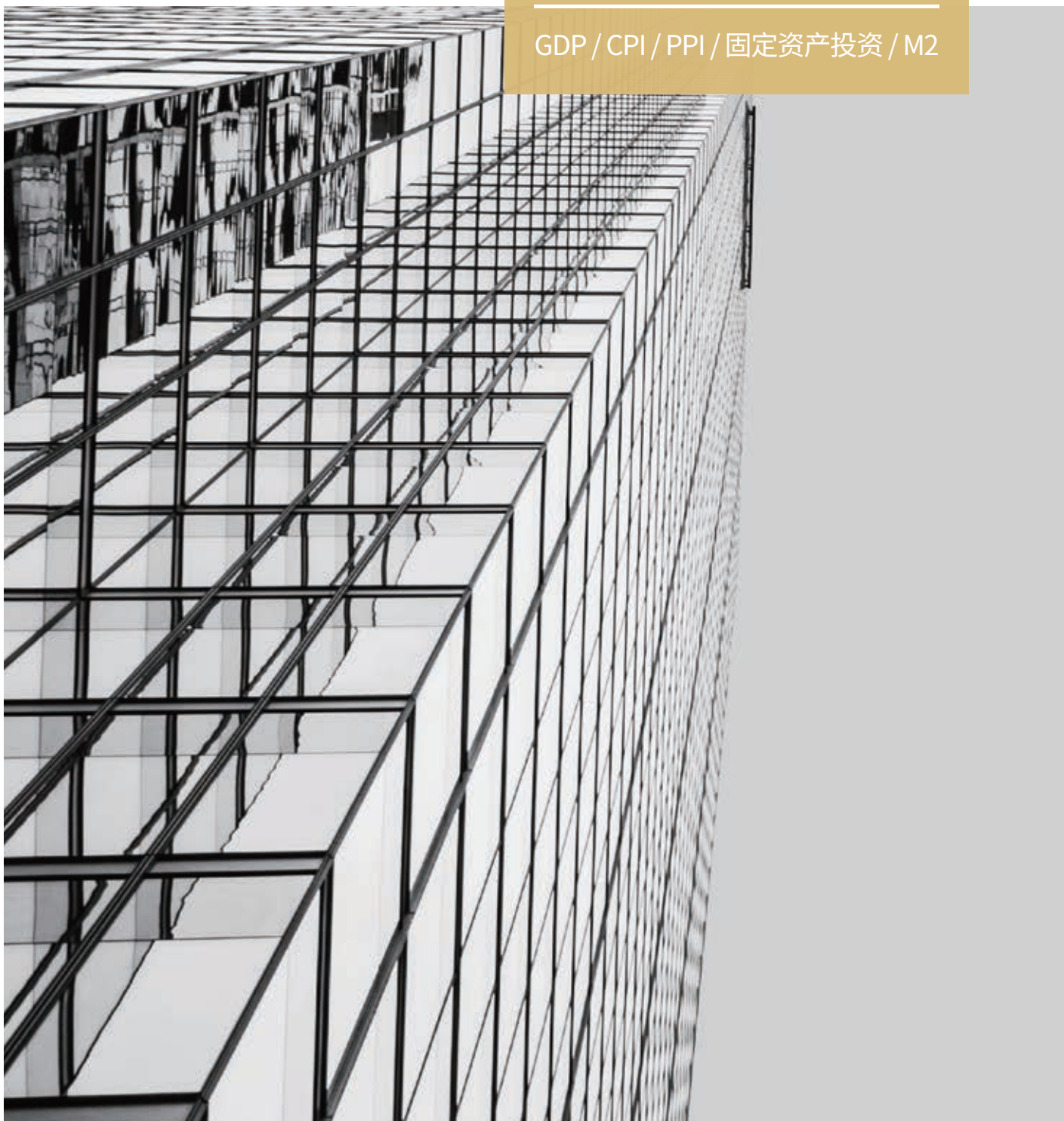
甘肃省：兰州市、酒泉市、嘉峪关市、金昌市、天水市、武威市、张掖市、白银市、平凉市、庆阳市、定西市、陇南市、临夏回族自治州、甘南藏族自治州，共计14个地级市、19个区、10个县以及2个县级市。

作为全国房地产评估综合专业服务平台，房地产基础数据的建设一直是我们重点核心内容，目前覆盖城市286城，数据来源于中估联各地一级评估机构。正是这些强大的机构、线下资源以及全国最强的房地产估价师力量，让我们在建设数据的道路上一直保持“求真极致，拥抱必然”的使命感，不仅追求数据的数量，更是坚守数据的质量，致力于拉近您与房地产价值之间的距离。

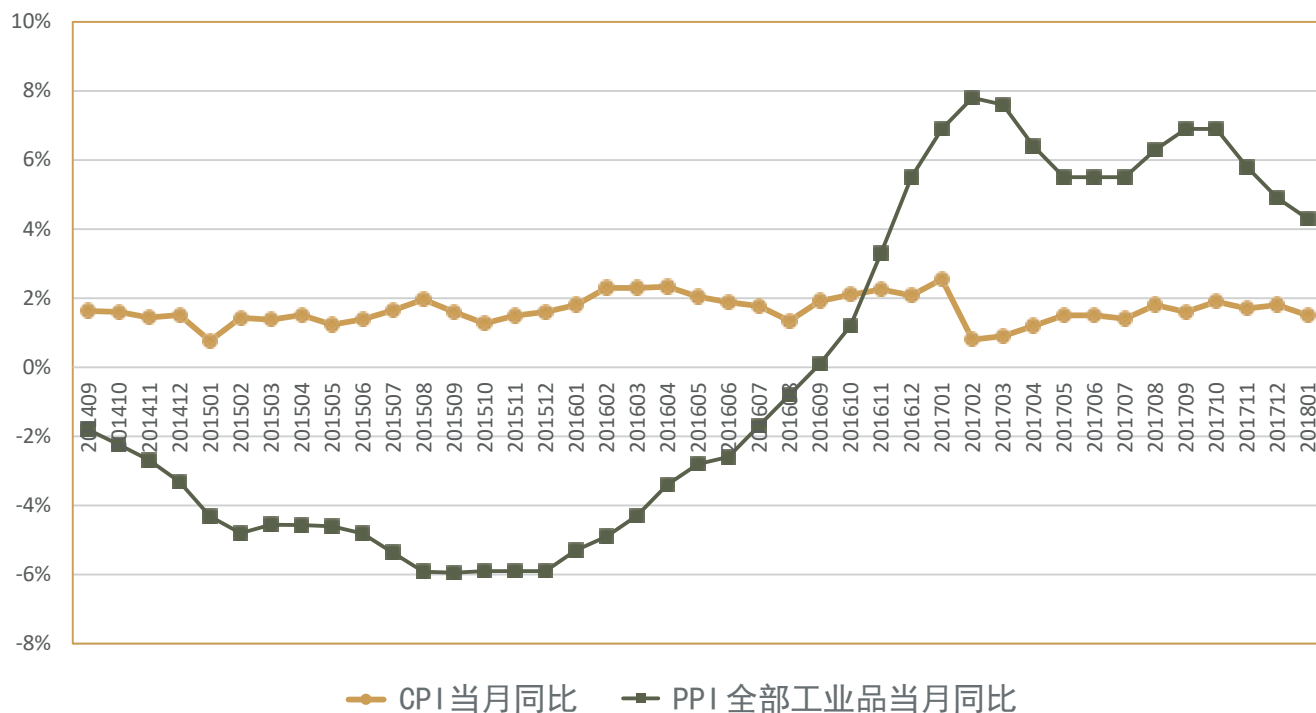
# 综合数据

## 宏观经济指标

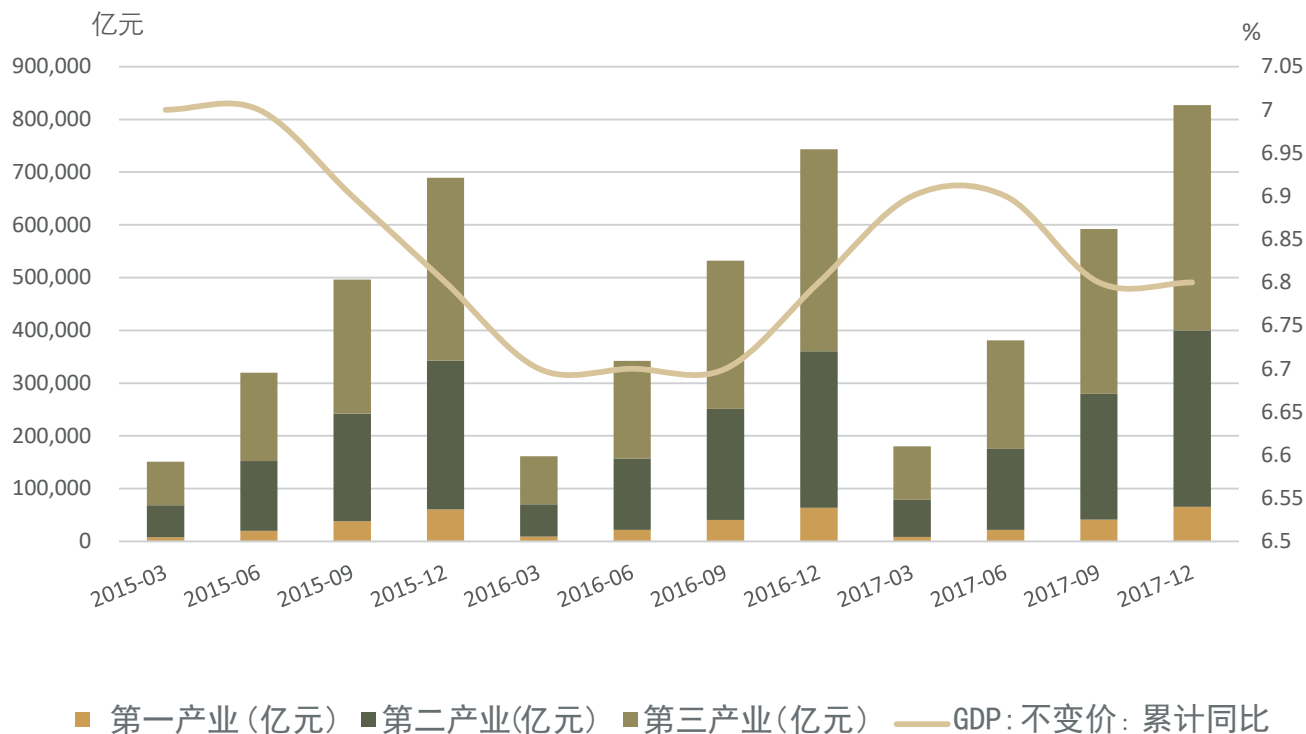
GDP / CPI / PPI / 固定资产投资 / M2



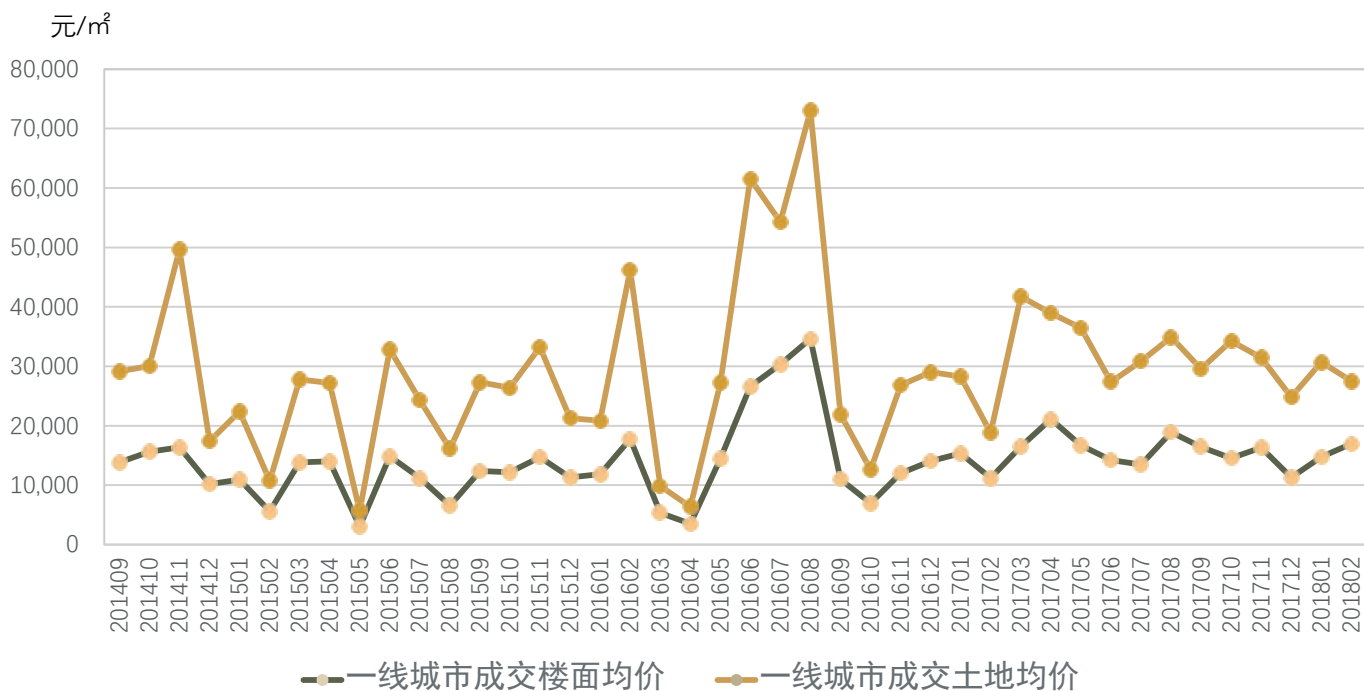
## 近三年全国CPI和PPI走势



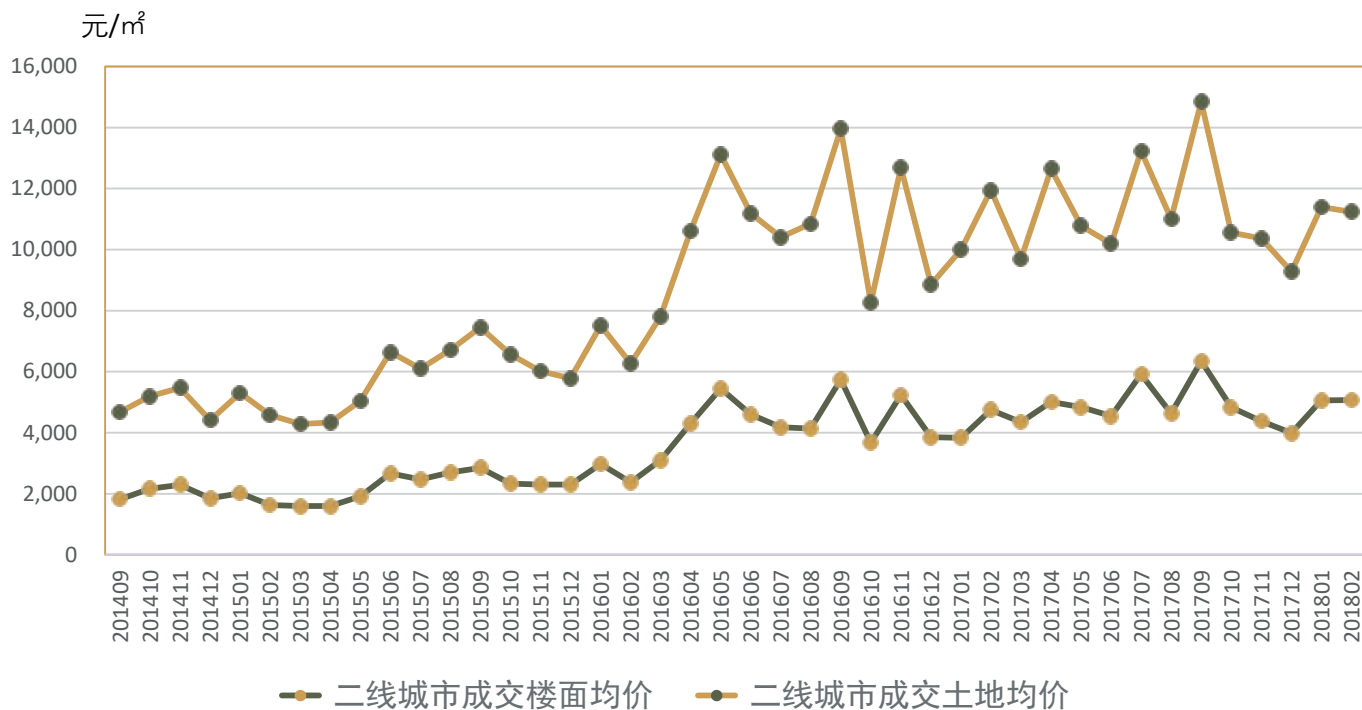
## 中国GDP累计值



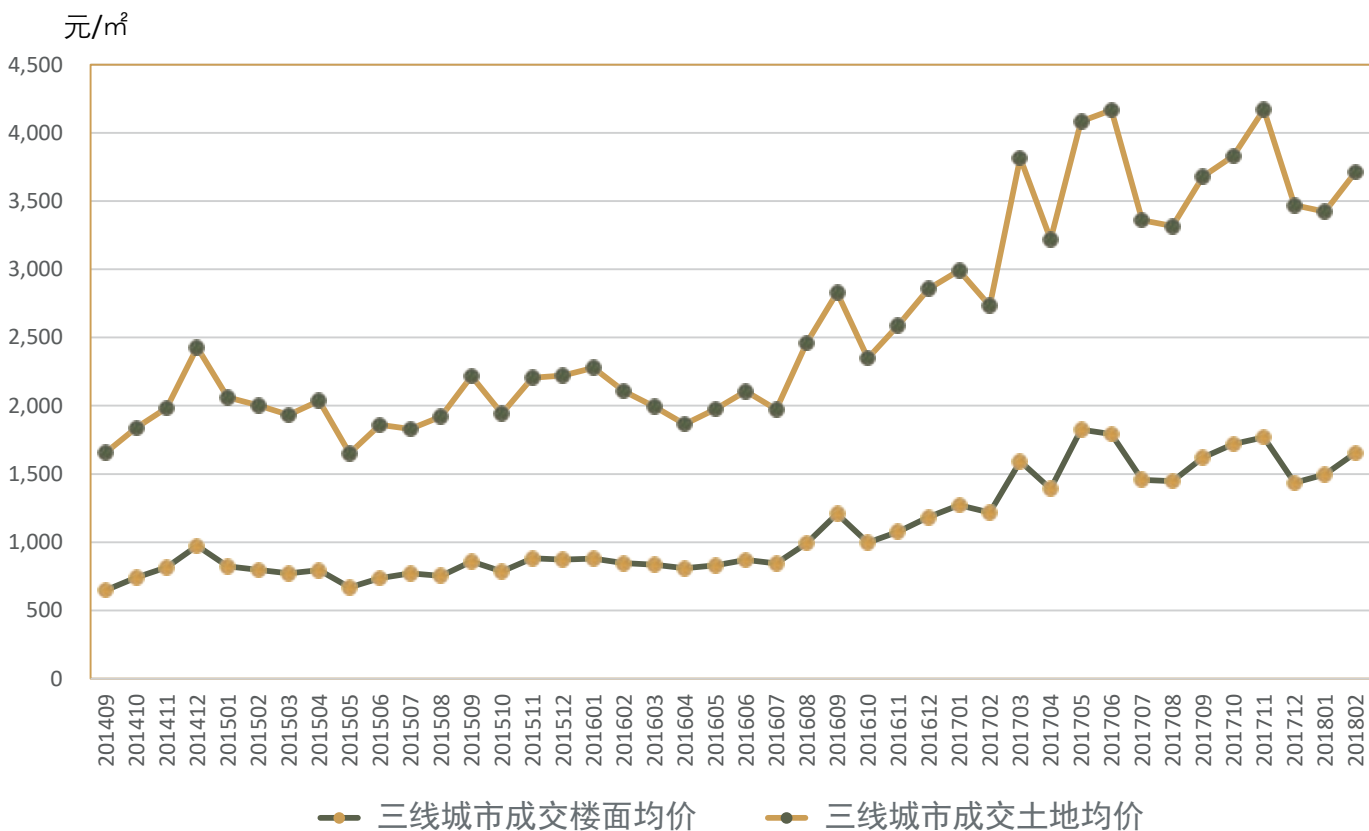
## 一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



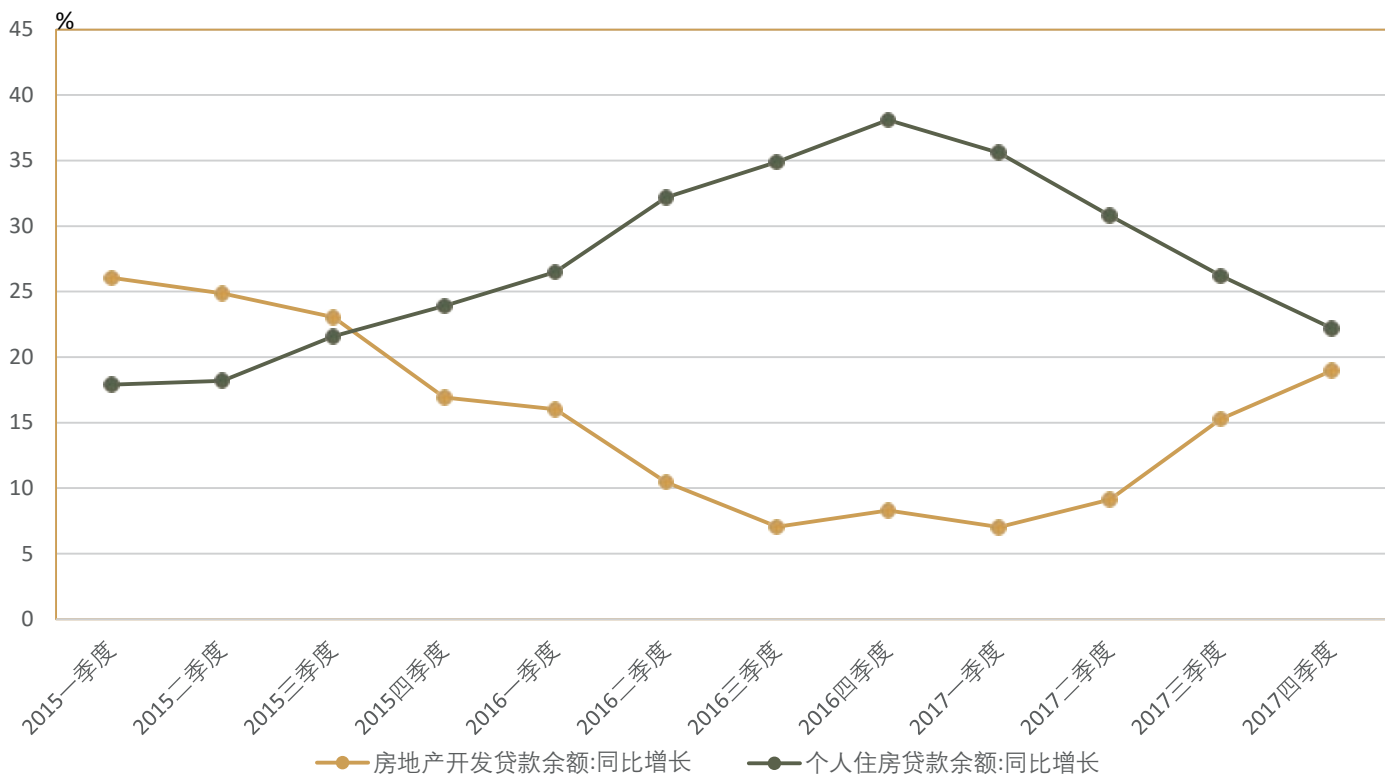
## 二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



## 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

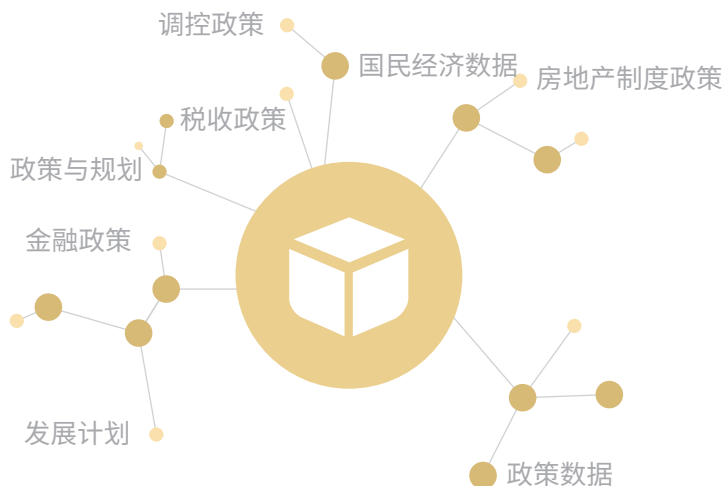


## 01 市场表现类

- /// 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：中估指数(各城指标)

## 核心20城指数

能级	城市	中估指数	同比	环比	均价(元)
一线	北京市	109.5	9.5%	-1.6%	54667
	上海市	106.6	6.6%	-0.5%	54218
	深圳市	105.2	5.2%	0.1%	47062
	广州市	137.2	37.2%	0.2%	30425
二线	厦门市	115.6	15.6%	1.9%	34583
	杭州市	135.6	35.6%	2.7%	34179
	南京市	116.9	16.9%	0.2%	26558
	青岛市	182.6	82.6%	-2.4%	25167
	石家庄市	126.4	26.4%	-4.1%	16453
	武汉市	135.0	35.0%	0.9%	16152
	合肥市	93.1	-6.9%	-6.5%	13274
	郑州市	111.6	11.6%	-0.4%	13309
	成都市	147.4	47.4%	2.3%	12472
	南昌市	118.1	18.1%	0.2%	9600
	昆明市	114.0	14.0%	0.7%	8845
	长沙市	128.5	28.5%	1.4%	8210
	重庆市	125.7	25.7%	1.9%	8358
	太原市	110.3	10.3%	1.7%	8192
	南宁市	127.0	27.0%	3.9%	8206
	西安市	131.6	31.6%	1.4%	8166

## 其他重点城市指数

其他城市	中估指数	同比	环比	均价(元)
苏州市	102.1	2.1%	-4.3%	17117
东莞市	137.9	37.9%	0.9%	15015
廊坊市	89.1	-10.9%	-0.7%	14914
温州市	95.6	-4.4%	-1.8%	14482
保定市	123.1	23.1%	-0.5%	12663
丽水市	111.6	11.6%	0.7%	11837
绍兴市	108.5	8.5%	0.0%	11795
舟山市	111.1	11.1%	1.6%	11490
南通市	99.8	-0.2%	-0.1%	11197
金华市	134.3	34.3%	-0.3%	10718
嘉兴市	150.6	50.6%	3.0%	10609
张家口市	133.5	33.5%	0.8%	10401
惠州市	126.1	26.1%	1.2%	10277
无锡市	131.8	31.8%	-0.1%	9919
沧州市	137.7	37.7%	-1.1%	9814
台州市	113.0	13.0%	-1.2%	9390
湖州市	141.5	41.5%	-0.1%	9328
唐山市	120.7	20.7%	-1.7%	7736
邯郸市	131.2	31.2%	1.7%	7487
秦皇岛市	115.6	15.6%	1.9%	7231
衡水市	152.9	52.9%	0.1%	7204
乌鲁木齐市	104.3	4.3%	0.6%	6848
呼和浩特市	112.8	12.8%	-0.2%	6689
柳州市	103.3	3.3%	0.0%	6470
桂林市	103.4	3.4%	-2.3%	5621
银川市	101.5	1.5%	0.2%	5294
包头市	106.2	6.2%	0.3%	5060
天津市	98	-1.8%	0.6%	33523
大连市	106	5.9%	1.1%	12415
兰州市	104	3.5%	0.4%	9194
宁波市	107	7.2%	-0.5%	16471

# 附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

## 2018年1月全国重点城市出让宅地LBI分布情况

LBI排名	城市	地价贡献率	地价贡献率排名	LBI值
1	昆明	56%	6	52%
2	成都	72%	3	39%
3	天津	71%	4	22%
4	重庆	64%	5	21%
5	合肥	97%	1	16%
6	杭州	73%	2	-10%
7	武汉	41%	7	-31%
8	西安	23%	9	-40%
9	青岛	24%	8	-55%
10	太原	19%	10	-56%
11	大连	16%	11	-57%
12	郑州	16%	11	-76%
13	兰州	7%	13	-89%

## 2018年1月重点城市宅地市场LBI值TOP10地块表

LBI排名	地块名称	城市	住宅部分规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	地价贡献率	理性地价贡献率	LBI值
1	武清区新城泉州路西侧	天津	74291.61	163%	63%	160%
2	巴南区南彭功能区组团B分区B10-1/01、B11-1/02	重庆	193325.1	50%	22%	123%
3	昆明市五华区红云街道办事处	昆明	14139.88	104%	49%	113%
4	昆明市五华区红云街道办事处	昆明	6216.35	104%	49%	113%
5	安宁市连然街道	昆明	47004.18	25%	13%	91%
6	昆明市五华区红云街道办事处	昆明	321266.9	67%	36%	83%
7	青白江区巨石集团以北、区医院以南	成都	364675.6	52%	34%	52%
8	北辰区北辰道与辰永路交口西南侧	天津	164098.6	74%	56%	32%
9	合淮路以东、枣园路以南	合肥	178292	111%	88%	26%
10	武侯区簇桥街道办事处高碑村2、4、5组	成都	59025.7	91%	73%	26%

# 附表三：中估市场指数

## 2018年1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	同比	资金流动性指数	环比	同比
石家庄	300.5	-10.6%	200.5%	310.2	7.5%	210.2%
成都	54.7	-21.3%	-45.3%	62.1	-13.5%	-37.9%
杭州	151.4	-8.2%	51.4%	197.6	20.6%	97.6%
郑州	157.8	-16.2%	57.8%	171.0	-19.1%	71.0%
太原	127.3	38.4%	27.3%	128.5	44.9%	28.5%
福州	131.6	-22.7%	31.6%	165.5	-11.3%	65.5%
上海	111.7	28.6%	11.7%	96.5	18.3%	-3.5%
深圳	140.0	2.1%	40.0%	127.2	6.6%	27.2%
长沙	144.6	-10.1%	44.6%	140.6	-12.9%	40.6%
昆明	55.6	-35.9%	-44.4%	53.6	-35.1%	-46.4%
武汉	113.8	-1.8%	13.8%	101.7	2.3%	1.7%
厦门	75.2	-3.7%	-24.8%	71.5	-17.9%	-28.5%
南昌	88.2	18.9%	-11.8%	109.5	21.8%	9.5%
青岛	63.8	-12.5%	-36.2%	62.7	-12.7%	-37.3%
重庆	102.6	33.3%	2.6%	120.8	43.8%	20.8%
南京	126.3	9.7%	26.3%	119.7	15.2%	19.7%
合肥	110.1	-20.2%	10.1%	132.9	-22.0%	32.9%
广州	60.5	-12.9%	-39.5%	53.2	-14.5%	-46.8%
北京	46.6	-52.2%	-53.4%	43.5	-50.7%	-56.5%
西安	105.7	70.8%	5.7%	125.0	79.9%	25.0%



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](http://www.caadt.com)

咨询: [info@caadt.com](mailto:info@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](mailto:market@caadt.com), 将有专人与您联系。