

数读地产 | CAADAnalysis

中国首个房地产大数据月刊

04 月刊 | 总第16期
2019



CAAD
中估联数据



数读地产—04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



基本动态/
中估住宅指数 P01
(2019年·04月)

核心
指数

基本动态/
P07 房地产市场城市
月度基价分析
(2019年·04月)

政策走势/
宏观经济指标 P10

趋势
分析

土地成交数据 P11

综合
数据

中估住宅指数(各城指标) P15

中估市场指数 P18

中估
数库

P17 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 (2019年·04月)

125.9

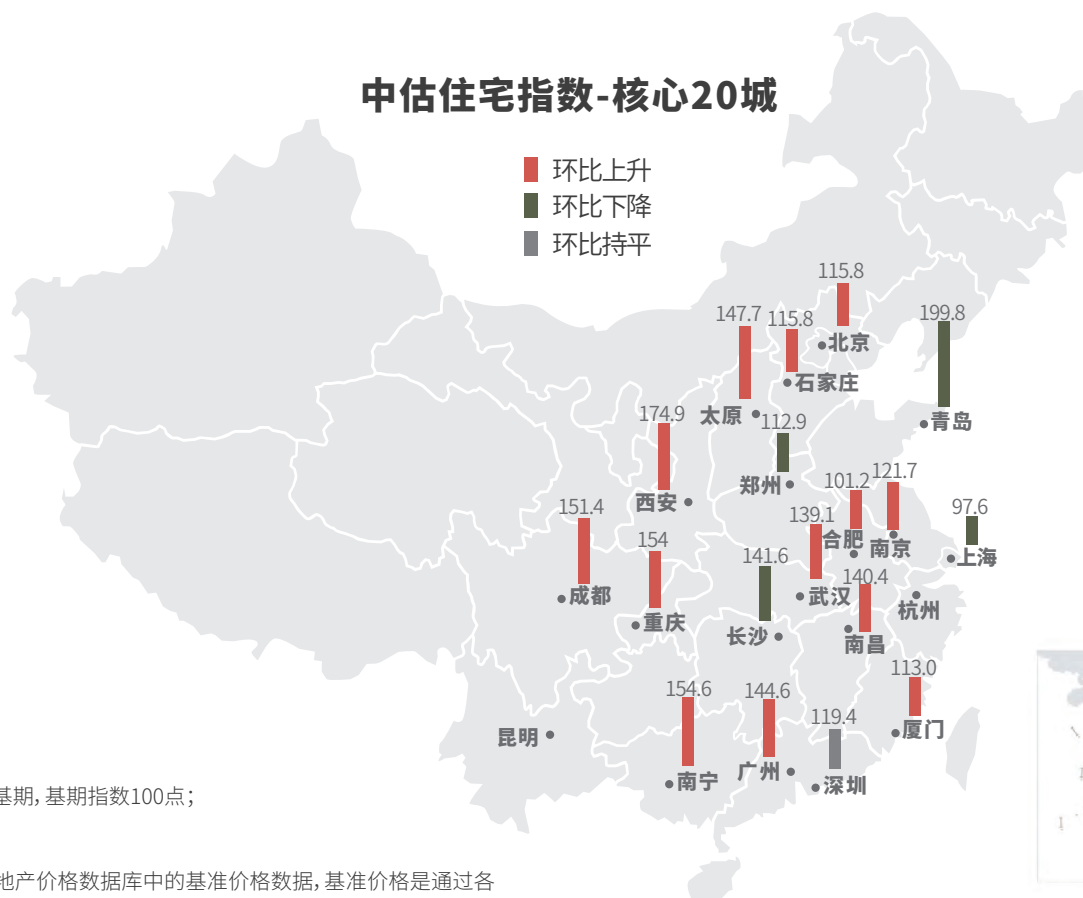
同比 **2.7%**

均价 (元) **23,156**

环比 **-3.0%**

中位价 (元) **14,751**

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 (2019年·03月)

商业地产价格指数

175

环比 **0.29%**

办公价格指数

111

环比 **-3.18%**

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) (2019年·03月)

122

环比 -0.4%



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

2019年03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

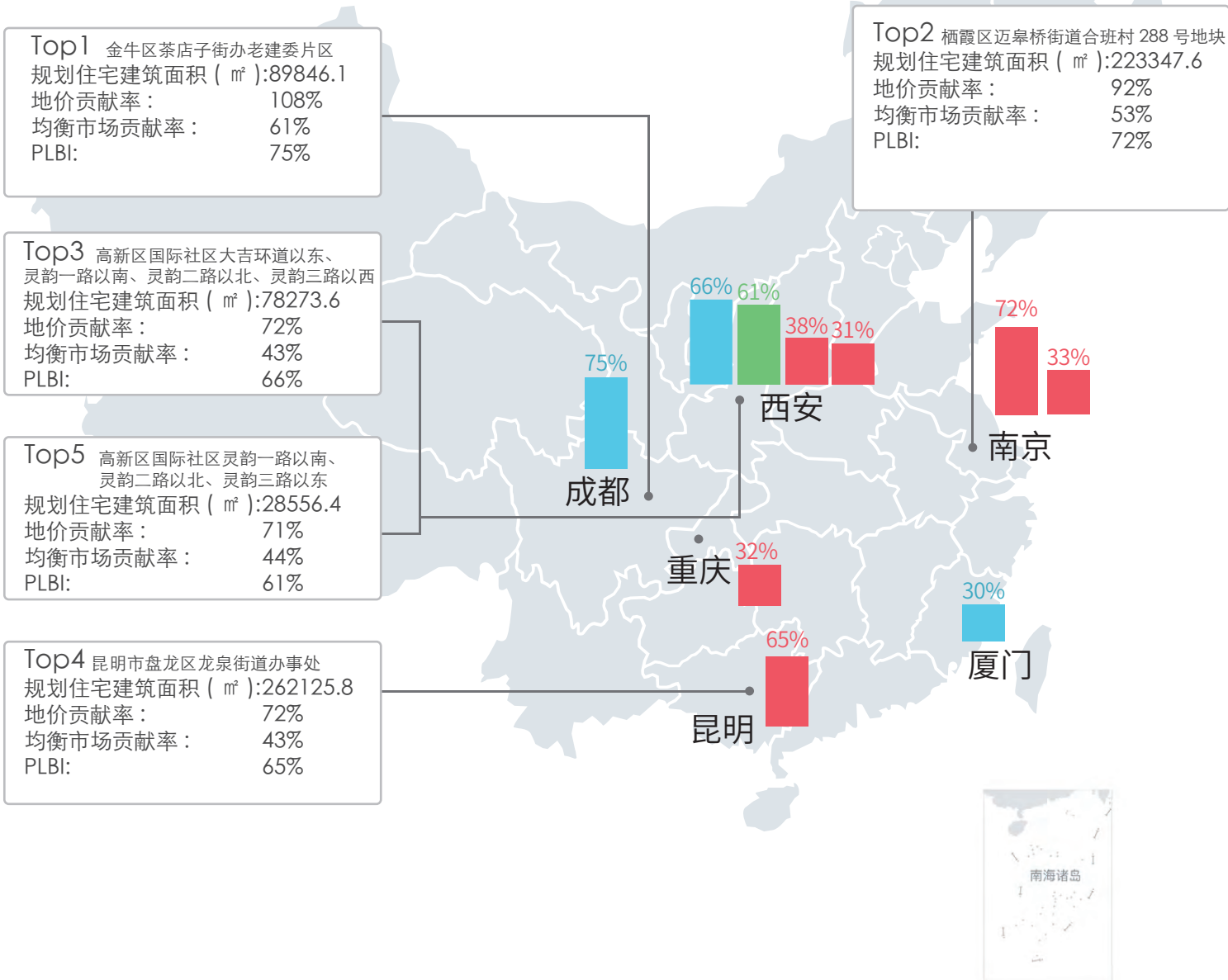
假设土地完全竞争市场供求均衡的价格，其价格水平为运用假设开发法依据房地产价格倒推出的地价。

2019年03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)



2019年03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 (2019年·04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显著 仍处于低位区间

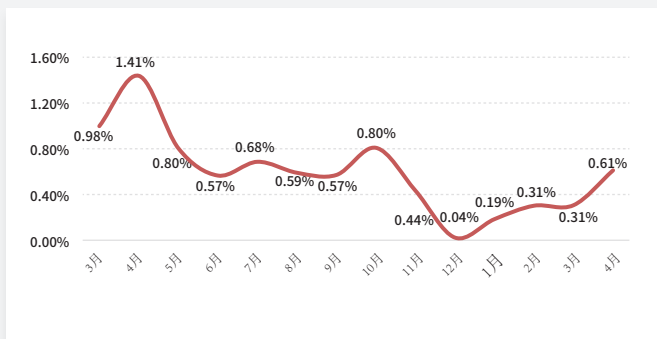
截至2019年4月，中估联数据中心基价上线的城市共243个，我们选取其中127个重点城市进行基价数据发布。

在经济平稳发展，中央连续性和稳定性的政策调控下，国家发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》，百城落户政策放开放宽，发展现代化都市圈，同时公积金贷款收紧政策落地，房地产市场监管力度加大。

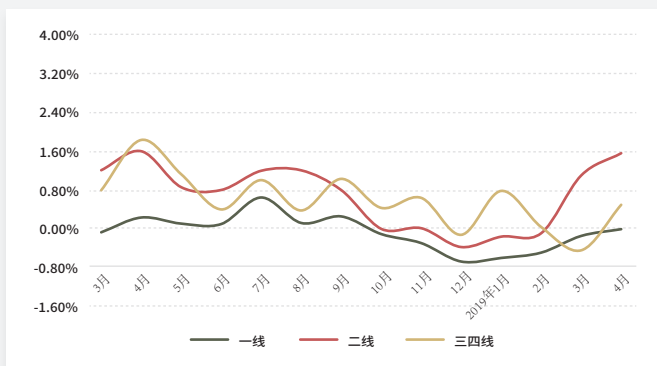
本月全国二手房价格整体呈稳中求进态势，4月全国重点城市的**基价环比涨幅保持在0.61%**，涨幅较上月扩大了0.3个百分点。

其中一线、二线和三线城市平均环比分别上涨0.01%、1.59%和0.52%。**全国涨幅最大的城市为成都，涨幅达9.47%**，降幅最大的为荆州，环比下降1.59%。

全国基价环比涨幅走势图



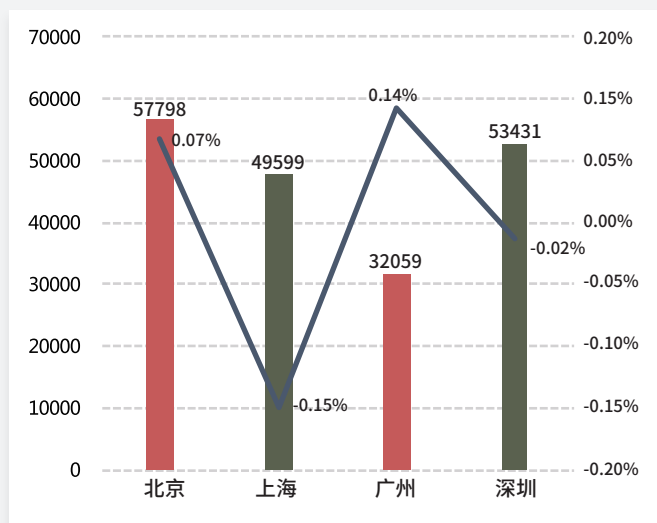
城市分级基价环比涨幅走势图



关键词

一线基价平均涨幅0.01%

一线城市基价及环比波动图



4个一线城市平均上涨0.01%，**止跌反涨。**

上海和深圳4月二手房市场基价环比分别下降

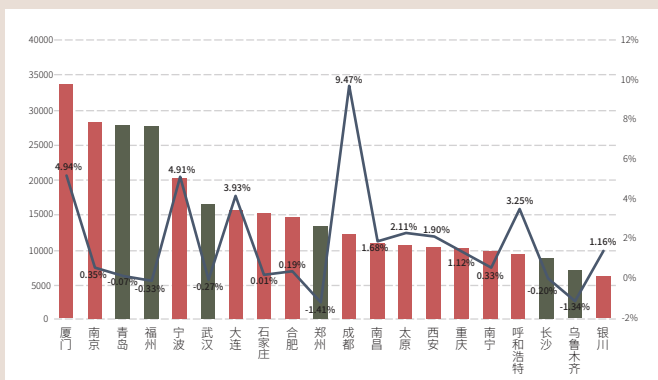
0.15%和0.02%，在中央和地方连续性稳定性的政策调控下，上海新房供应量大幅增长，短期供过于求，而深圳新房供需处于基本平衡状态，新房持续29个月保持稳定，导致二手房市场回落。

北京和广州4月二手房市场价格环比上涨

0.07%和0.14%，北京房贷利率上浮收窄，公积金提取范围放宽，随着大量限竞房及共有产权房入市，住宅供应量剧增，新房量价齐升，带动二手房价格上涨；广州凭借粤港澳大湾区长期利好效应，外围区域仍是成交主力，广钢新城热度持续升级，增城势头强劲，南沙、番禺和黄埔二手房市场交易保持活跃。

关键词 二线城市二手房基价稳步上涨

二线城市基价及环比图



二线城市方面，20个典型城市环比平均涨幅1.59%，稳步上升，其中14个城市基价上涨。**成都、厦门、宁波**的涨幅位居前三，分别上涨9.47%、4.94%和4.91%。**成都基价本月涨幅为9.47%，位居第一。成都房价上涨的主要原因有：**

第一、新的《成都住房公积金提取管理办法》公布，放宽住房消费提取金额等，鼓励刚需购房；

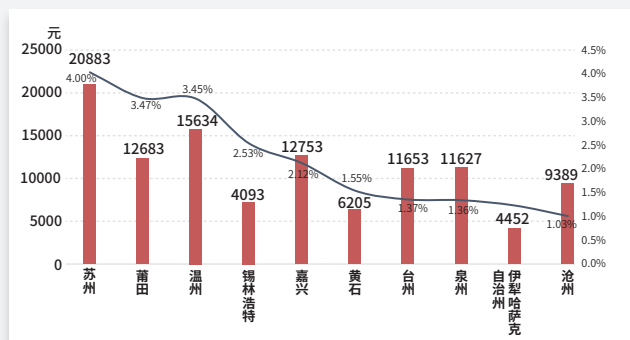
第二、新盘集中于中心城区，相当数量的高价盘在第二季度陆续入市，带动周边二手房价格上涨；推地节奏放缓，新房供应量同比下降36.28%，销供比1.32，供不应求，部分刚需分流至二手房市场。

关键词 三线城市苏州涨幅居首，环比上涨4%

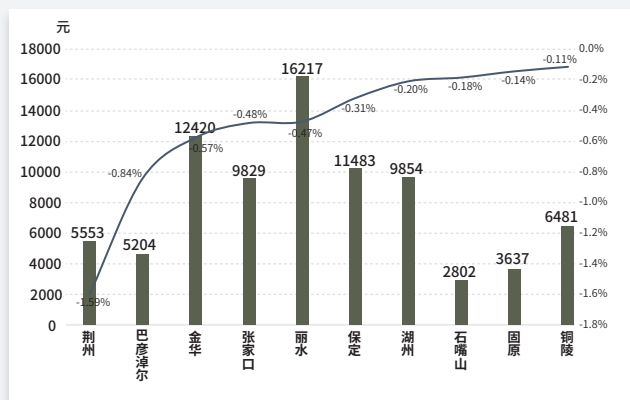
三线城市及以下等级城市方面，**103个重点城市环比平均上涨了0.52%**，其中56个城市环比上涨，平均涨幅为0.72%，17个城市的基价环比下降，平均降幅为0.31%，**二手房价下调的城市数量逐渐减少。**

苏州涨幅位居第一，涨幅达4%。苏州上涨的主要原因是苏州工业园区建设25周年重点项目4月集中签约、开工开业，150个项目总投资近500亿元，项目包括35个研发中心、功能中心、区域总部类项目，90个先进制造业项目和18个现代服务业项目等，聚焦生物医药、人工智能、纳米技术应用等重点发展的产业领域，加快建设为世界一流高科技产业园区，必将对资本技术、优质项目、高端人才等产生强大吸引力。工业园区是苏州最具创新创业活力的高地，将为园区乃至整个苏州产业转型升级提供新动力，促进当地经济高速发展，城市前景看好，带动当地楼市稳步发展。

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

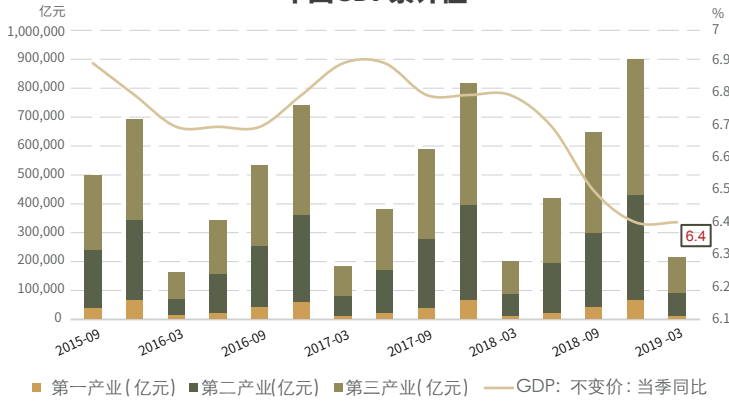
政策分析 / 热点分析



宏观经济数据关键字

- 1、经济开局平稳：居民人均可支配收入增速上行，消费增速略有回升；
- 2、房地产投资稳中有进，基建企稳上涨，制造业持续下滑态势；
- 3、通胀趋势回升，房地产开发投资增速稳步攀升。

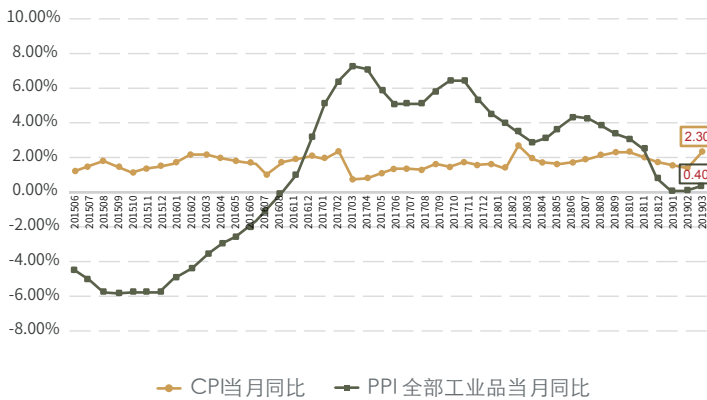
中国GDP累计值



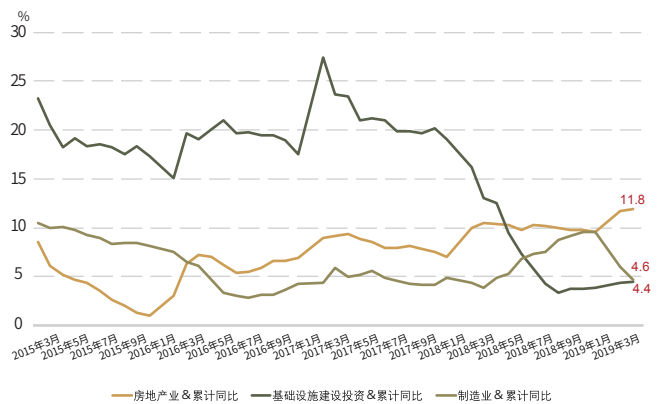
M2增速



近三年全国CPI和PPI走势



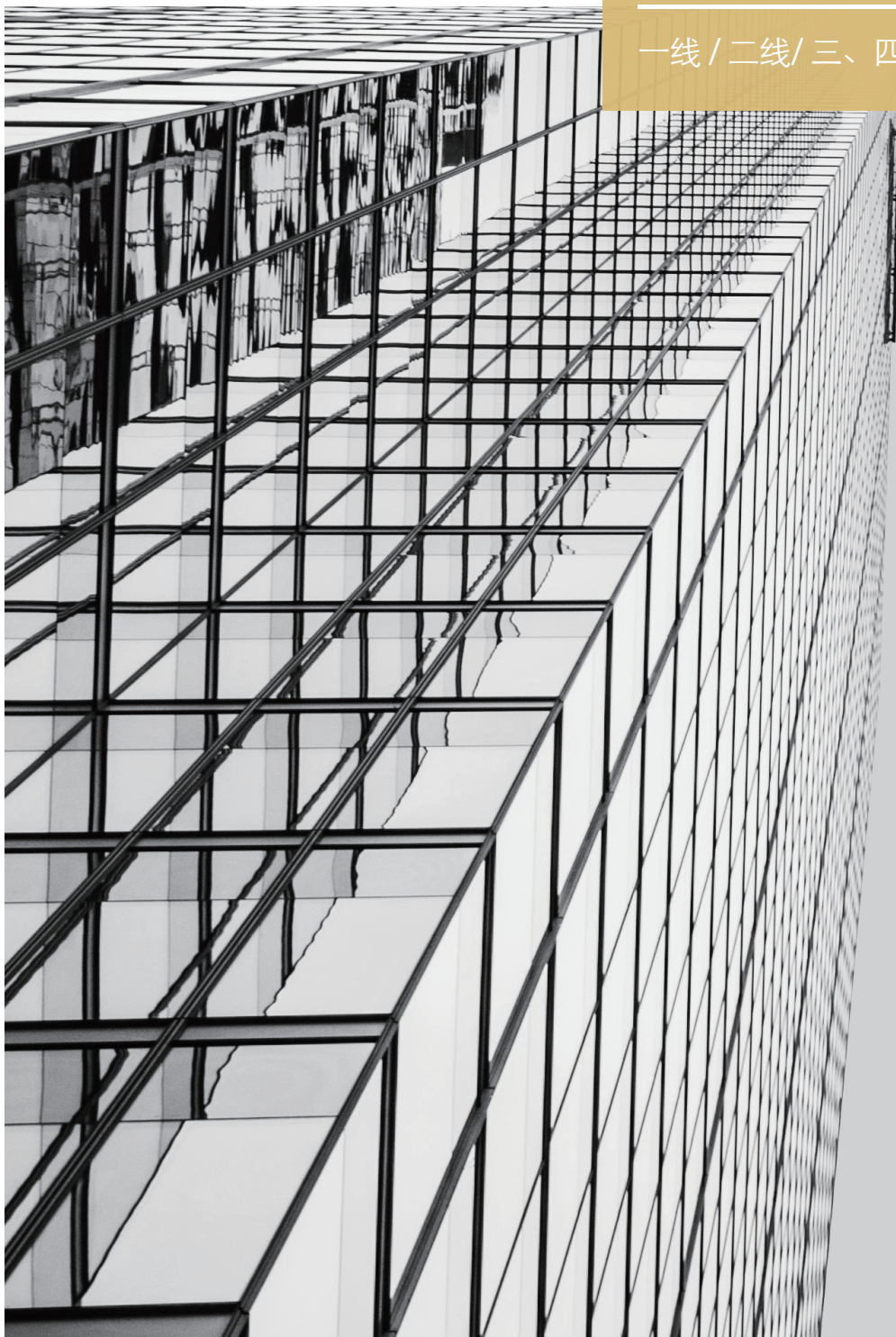
固定资产投资三大支柱



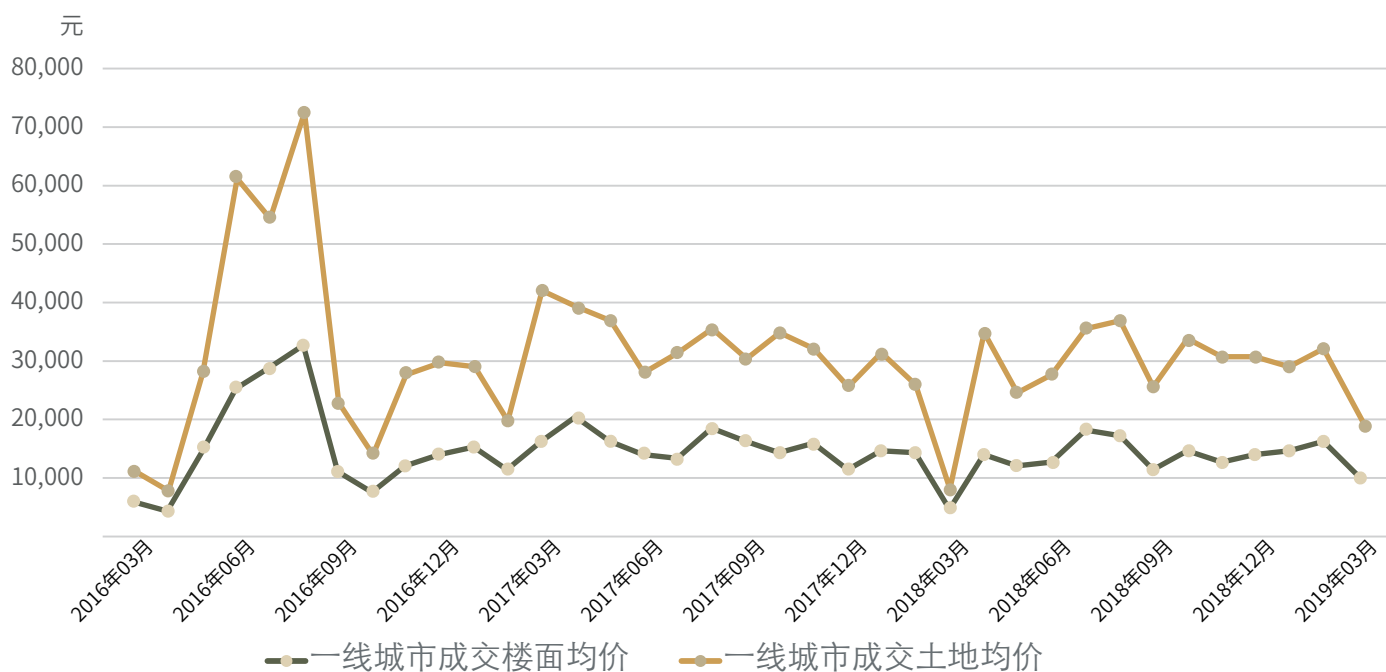
综合数据

土地成交数据

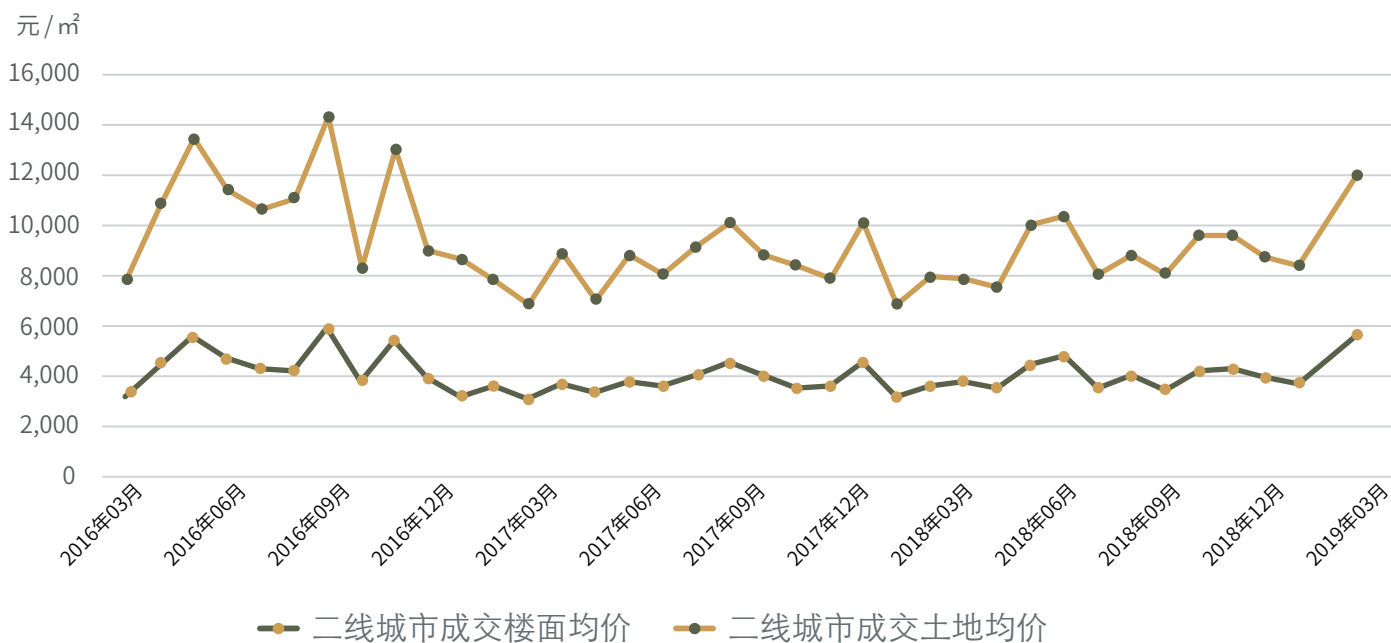
一线 / 二线 / 三、四线 / 个人和房地产



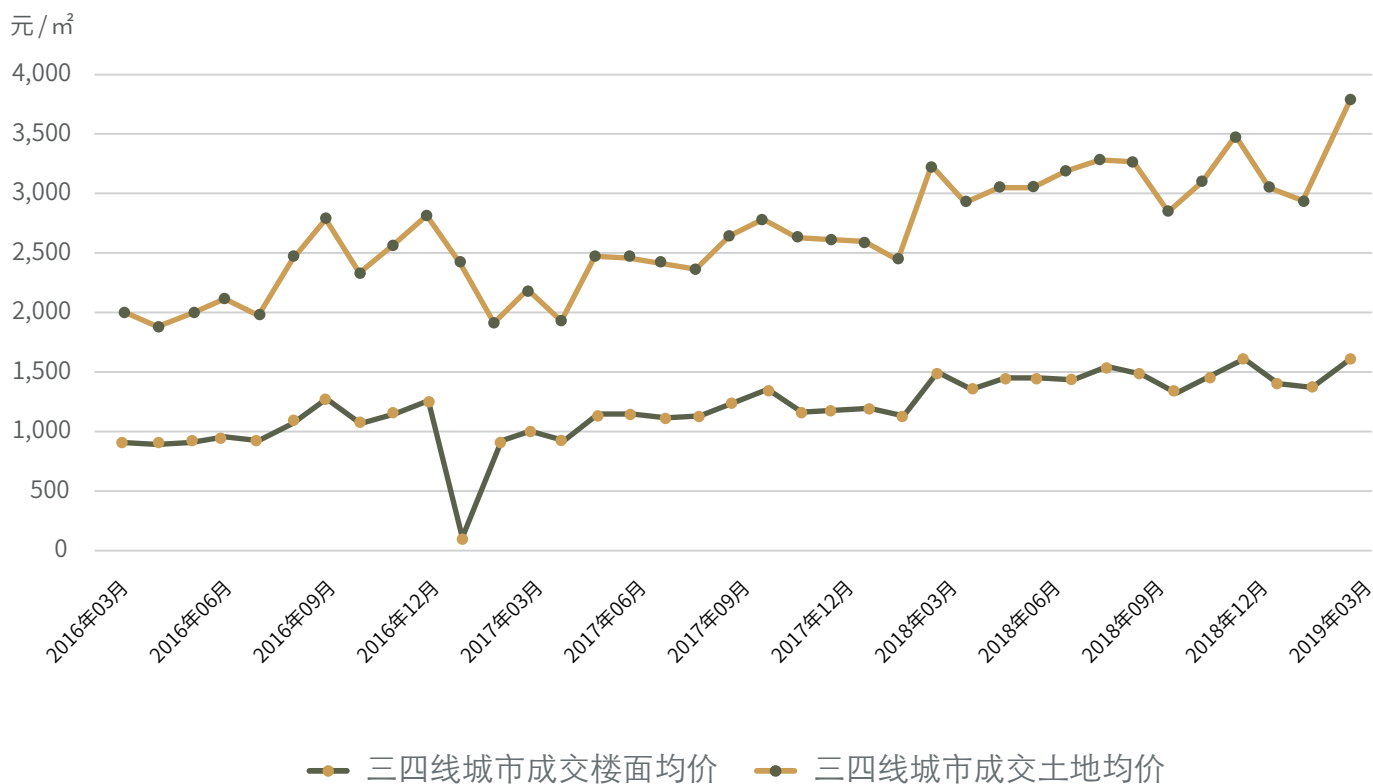
一线城市成交楼面与成交土地均价趋势



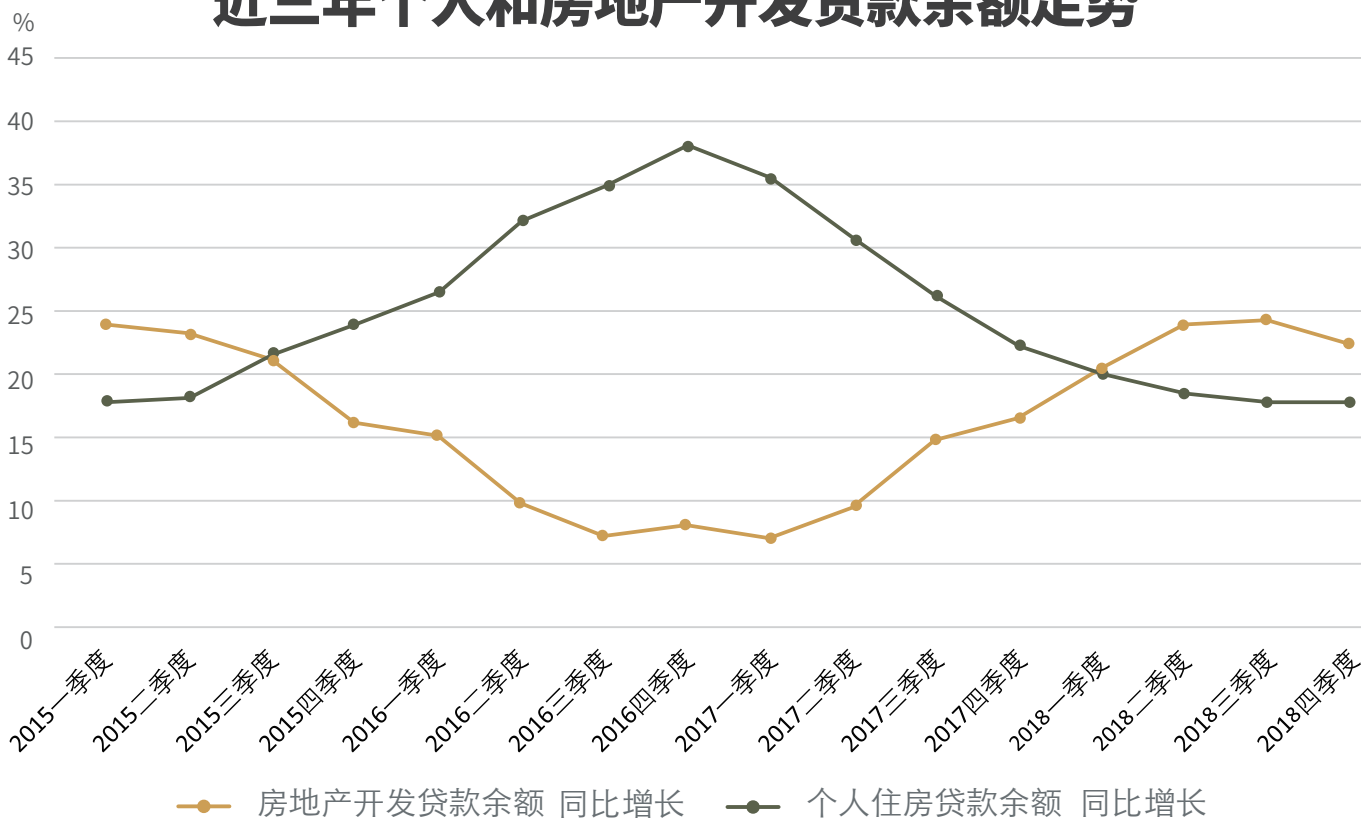
二线城市成交楼面与成交土地均价趋势



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

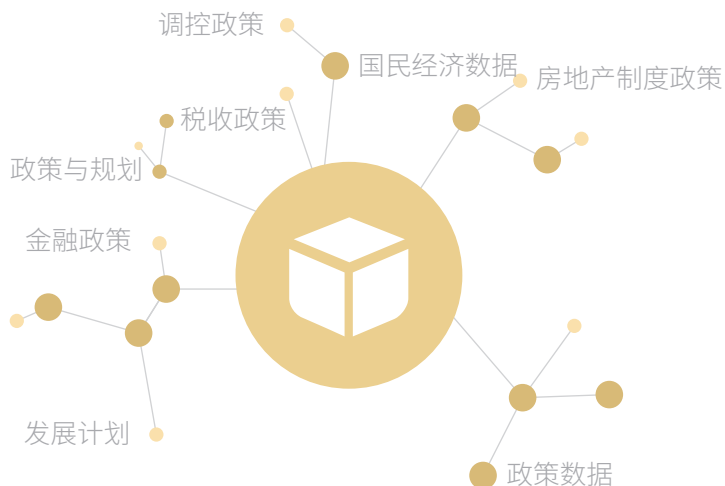


01 市场表现类

- /// 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	115.8	6.2%	0.1%	57798
	上海	97.6	-7.3%	-0.3%	49599
	深圳	119.4	12.7%	0.0%	53431
	广州	144.6	4.3%	0.1%	32059
二线	厦门	113.0	-6.7%	4.9%	33804
	南京	121.7	3.0%	0.3%	27648
	青岛	199.8	7.5%	-0.1%	27534
	石家庄	115.8	-8.0%	0.3%	15073
	武汉	139.1	-9.2%	-10.0%	16641
	合肥	101.2	1.1%	0.8%	14428
	郑州	112.9	0.4%	-1.4%	13471
	成都	151.4	-5.8%	0.3%	12813
	南昌	140.4	14.5%	1.7%	11412
	长沙	141.6	8.4%	-0.2%	9044
	重庆	154.0	19.6%	3.7%	10241
	太原	147.7	26.1%	2.1%	10967
	南宁	154.6	17.4%	0.3%	9984
	西安	174.9	14.2%	1.9%	10854
	天津	92.8	1.3%	-0.7%	31684
	大连	130.5	14.7%	3.9%	15299

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	/	4.4%	/	/
宁波	130.8	6.7%	4.9%	20096
苏州	124.6	1.3%	4.0%	20883
东莞	110.1	-22.2%	-0.1%	11984
廊坊	80.4	-7.7%	0.8%	13451
温州	103.2	16.0%	3.5%	15634
保定	111.6	-5.5%	-0.8%	11483
丽水	152.9	20.6%	-0.5%	16217
舟山	121.7	8.2%	-0.1%	12586
南通	114.1	/	1.2%	12800
金华	155.6	1.2%	-0.6%	12420
嘉兴	181.0	16.5%	2.1%	12753
张家口	126.1	-6.6%	-0.5%	9829
惠州	121.5	-2.8%	0.0%	9903
沧州	131.7	1.9%	0.8%	9389
台州	140.2	6.6%	1.4%	11653
湖州	149.5	2.9%	-0.2%	9854
唐山	133.4	9.9%	0.1%	8549
邯郸	152.8	15.4%	0.0%	8719
秦皇岛	134.7	14.8%	-0.3%	8425
衡水	155.2	-0.9%	-0.4%	7313
乌鲁木齐	121.0	13.9%	-1.9%	7944
呼和浩特	162.1	26.6%	3.3%	9614
柳州	119.1	10.3%	0.4%	7459
桂林	114.6	10.6%	0.9%	6230
银川	119.0	10.2%	1.2%	6204
包头	129.8	9.8%	0.0%	6184

附表二：LBI(土地价格泡沫)指数

2019年03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	53%	12	53%
2	昆明	52%	13	39%
3	西安	45%	15	28%
4	厦门	72%	4	27%
5	成都	55%	10	23%
6	重庆	59%	7	4%
7	大连	56%	8	-1%
8	合肥	80%	1	-1%
9	珠海	76%	3	-2%
10	杭州	79%	2	-11%
11	南宁	55%	9	-34%
12	石家庄	62%	5	-45%
13	武汉	49%	14	-46%
14	青岛	54%	11	-46%
15	太原	44%	16	-55%
16	郑州	61%	6	-59%

2019年03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	金牛区茶店子街办老建委片区	成都	89846.1	108%	61%	-38%	75%
2	栖霞区迈皋桥街道合班村288号地块	南京	223347.6	92%	53%	-25%	72%
3	高新区国际社区大吉环道以东、灵韵一路以南、灵韵二路以北、灵韵三路以西	西安	78273.6	72%	43%	-19%	66%
4	昆明市盘龙区龙泉街道办事处	昆明	262125.8	72%	43%	-12%	65%
5	高新区国际社区灵韵一路以南、灵韵二路以北、灵韵三路以东	西安	28556.4	71%	44%	-17%	61%
6	李广街以南、萧何路以北、汉书一路以东、汉高大道以西	西安	173960.6	49%	36%	0%	38%
7	雨花台区西善桥街道宁芜铁路以南C2、C3地块	南京	168473.0	69%	52%	-4%	33%
8	北碚区蔡家组团L分区L34-2/03、L37-1/04、L37-2/03号宗地	重庆	141402.0	68%	52%	-2%	32%
9	高新区云水二路以西、云水三路以东、天谷四路以北	西安	178953.9	63%	48%	-1%	31%
10	翔安区13-15翔安新城片区洪钟大道与城场路交叉口东南侧J03	厦门	34100.0	93%	72%	-12%	30%

附表三：中估市场指数

2019年03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	211.8	-16.5%	173.1	-5.5%
成都	52.4	-46.6%	59.3	-48.2%
杭州	82.9	32.3%	91.4	34.7%
郑州	321.6	232.4%	260.0	165.7%
太原	96.4	46.8%	108.5	49.7%
福州	253.6	-41.9%	309.8	-35.1%
上海	136.6	-2.5%	121.7	-10.4%
深圳	147.0	12.7%	109.6	12.6%
长沙	104.4	-7.8%	92.8	-10.3%
昆明	151.7	7.1%	157.3	4.1%
武汉	88.9	-35.4%	79.3	-39.3%
厦门	175.7	19.4%	134.1	28.9%
南昌	98.9	-56.7%	112.9	-45.9%
青岛	62.7	12.5%	62.1	17.0%
重庆	83.3	-13.2%	95.2	-11.4%
南京	98.5	68.4%	72.9	64.2%
合肥	216.2	-26.8%	218.0	-27.4%
广州	64.3	-11.2%	72.8	-17.4%
北京	85.9	6.1%	79.0	6.1%
西安	65.8	-20.6%	82.0	-21.0%
兰州	77.1	-20.1%	54.7	-17.8%
大连	119.2	-5.7%	115.9	-17.1%
乌鲁木齐	211.8	26.0%	215.6	27.0%
呼和浩特	8.2	-26.4%	11.9	-17.2%



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。