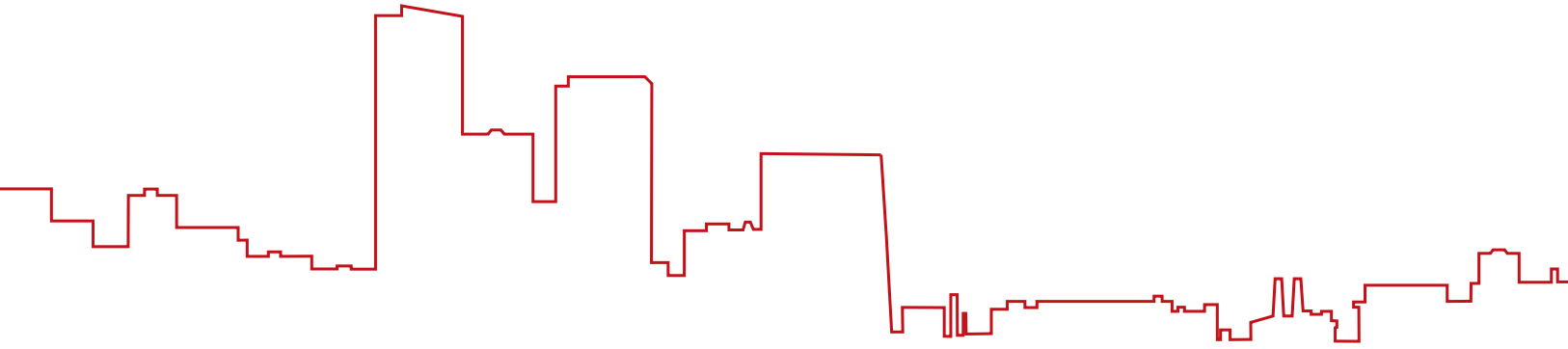
合富辉煌®集团
Hopefluent Group Holdings Limited
香港联交所上市编号：733

China Real Estate Market Forecast 2018

2018

2018 中国代表城市房地产市场预测

【合富研究院 观点地产网 www.guandian.cn】联合发布



2018 中国代表城市房地产市场预测

China Real Estate Market Forecast 2018

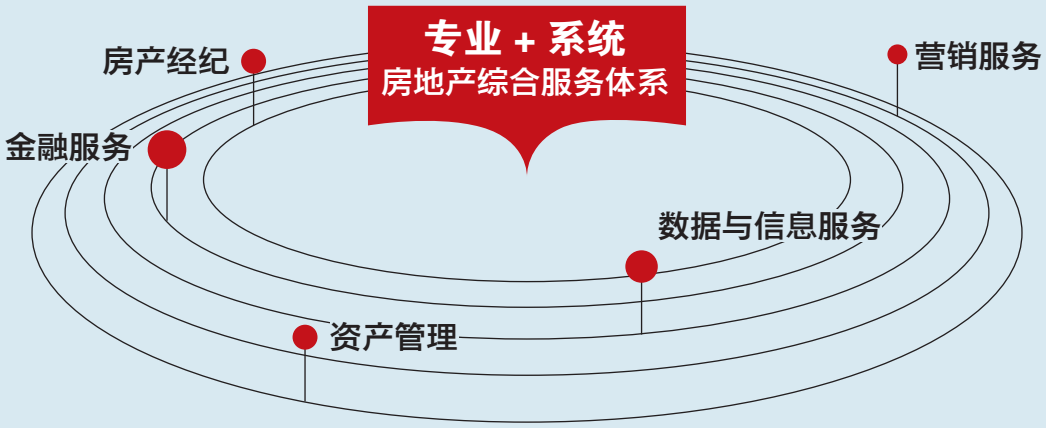
合富辉煌®集团
Hopefluent Group Holdings Limited
香港联交所上市编号：733

地址：广州市天河区珠江新城金穗路 1 号邦华环球广场 9/10 楼　邮编：510627
电话：020-83161188　传真：020-83161185
网址：www.hopefluent.cn

合富辉煌®集团
Hopefluent Group Holdings Limited
香港联交所上市编号：733

与城市共辉煌

中国城市崛起，房地产正向纵深发展，合富辉煌以深服务、深互动的专业平台，构建房地产服务、交易与投资生态圈， 满足人们多元化的地产需求，人人分享城市增值。



抑制与提升

房地产市场进入新十年，这个十年的起点应该定在 2017 年。这一年政府的市场调控思路发生系统性变化，由过去的单点、单向调控思维，变成全面、有机的调控思维。全面调控带来全面抑制。然而必须看到，政策在严控房地产的同时，亦是在疏导房地产与实体产业间的相互关系、帮助行业获得可持续发展动能。

未来土地价值的上升趋势不会改变，城市价值的上升趋势亦不会改变，政府调控将引导行业往更高效的资源运用方式改变。无疑，过程中需要改变我们对资源的利用以及运营思维。无论自愿或被迫，房地产运营正由原来侧重滚动获利的“快周转模式”向更讲求价值经营的“慢周转模式”转变，房地产由“快”转“慢”的过程，亦是行业焕发新的经营效能的过程。

全面抑制

2017 年政府调控在“需求”与“供给”两端同时发力，全面抑制市场“周转”与“获利”。在“限购 / 限贷”“价格管控”的基础上，加入“限售”“土地供给变革”“发展租赁住房”“推进城市更新”，迅速形成六大调控脉络。处房地产开发两端的企业“拿地”与“销售”均被全面抑制，包括产品规划、营销推广、资金回笼等方面均受影响。

调控对市场的影响立竿见影，2017 年全国 24 个重点城市商品住宅新增供应同比下降 13%、成交同比下降 33%，房地产市场由“严重供不应求”状态向“供求平衡”状态转换，重点城市价格涨幅普遍放缓，部分地区市场降温十分明显。然而，基于土地资源稀缺，全国土地获取成本居高不下，优质土地的“地价 / 房价”比值达至 60%~100% 仍是常态，政府土地出让模式转变使得企业开发与获利周期大幅延长。

政府调控仍将长期坚持，政策持续抑制之下，那个高周转、高获利的房地产黄金年代已经不再。

有机促进

对于“过往十年”宏观环境变化，最直观的体现是：实体产业与房地产业彼此间“周转与获利”差距不断加大。这指向一个因果过程：无法解决实体经济的获利问题，亦无法解决房地产问题。换个角度思考，在房地产资金大量积聚的时代背景下，要促进实体经济的转型，房地产发展模式的变革就成为必然的关键。

任何产业发展都离不开资源占用，资源占用不同，效率要求亦有所不同。由政府系列施政可以看出管理层对“土地要素供给下降趋势”高度重视，从而出现 2017 年以来一系列重大政策调整。面对更多资源局限，必须对过往相对粗放的发

展方式进行调整、实施革新。房地产转型任务位居各经济领域前列，房地产调控逻辑的改变，是为了通过房地产发展模式的转变促进资源效能的更大释放，带动其它经济环节（包括与房地产相关的实体产业、新兴产业等）实现资源增效。

宏观政策在调控房地产的同时，实质亦是在平衡房地产与实体产业间的相互关系，使两者达到相互间的良性促进。虽然短期楼价受抑，但中期内，房地产调控将促进经济与产业转型，进而达至区域房地产市场的巩固与进一步提高。

可持续发展方向何在?

过往 30 年，中国房地产与经济发展均依赖于“ 人口动力 ”与“ 城镇化 ”。然而依靠此两者继续推动经济的效能已经大不如前。中国经济进入经济引擎的转换阶段：“ 人口红利 ”下降将由“ 工程师红利 ”替代；“ 城镇化 ”动力弱化将由“ 第三产业 ”动能补全。

在中央对房地产的高效管理要求下，各地政府对土地的价值运用，以及对房地产的管理思维已经改变，房地产已经成为推动城市发展升级、跨越城市发展障碍的那把“ 关键钥匙 ”。2017 年以来，各地政府以“ 房 ”留人、以“ 房 ”抢人趋势更加明显；多个重点城市加快利用房地产发展动力为城市发展“ 补短板 ”、“ 提效能 ”，以土地出让为契机推动城市产业升级、推进城市更新、完善住房保障；中央及地方层面对“ 租赁市场 ”发展给予大力支持。政策导向下，更多规模企业由传统业态向新业态经营转变，涉及“ 产业地产 ”、“ 长租公寓 ”以及与文化消费相关的“ 旅游地产 ”、“ 医疗地产 ”等多个范畴。

“ 经济的可持续发展方式 ”决定了“ 房地产方向 ”。房地产业的可持续发展之路，在于优化“ 房 ”、“ 地 ”、“ 产 ”的发展质量和相互间的价值关系。

战略与运营建议：进而知变，进而能变

无疑，土地价值上升趋势不会改变，城市价值上升趋势亦不会改变。调控导向下，真正需要改变的是我们对资源的利用以及运营思维。从先行房企的经营变革中我们基本可以归纳出未来房地产行业的几个发展趋向。

包括：（1）规模房企利用优势“ 吸收能力 ”（包括与产业资本结合等）、义无反顾地在中心城市及其经济辐射范围“ 吸收资源 ”（包括：“ 招、拍、挂 ”和房企间的收并购等方式），形成【资源集中化】；（2）政府供地及调控导向驱使资金 / 资本向“ 潜力发展区域 ”或“ 经营性质物业 ”分流，产生短期及中长期发展机会，促使企业在既有优势及发展机会上【布局均衡化】；（3）房地产企业利用传统模式复合新兴产业发展，衍生多种经营模式，包括商用物业运营、住房租赁运营、产业 + 地产混合经营等，创新商业模式和运营效率形成【发展多元化】；（4）房地产减杠杆强运营，资金周转由快变慢对企业资本运作的要求进一步上升，房地产企业利用自身品牌优势、服务品质、市场规模等无形价值，以“ 轻资产 ”带动“ 重资产 ”价值转化，这种【资产资本化】趋势更加明显。

面对政策和环境改变，对于企业而言，一方面要“ 进而知变 ”，同时更加需要“ 进而能变 ”，只有这样，才能在行业发展当中保持竞争优势与持续活力。

2017 解读城市价值趋势

土地、产业、调控与房地产发展关系

近十年城镇化、产业、资金、人口驱动“城市价值”上升，最直观的数据体现是城市造富效应快速加强，土地稀缺进一步拔高了“楼市价值”。

政府调控围绕“城市价值”与“楼市价值”两者的匹配平衡而展开。2015 年去库存措施驱动停滞数年（2012—2014 年）的各地楼价合理补涨，使之与持续提高的“城市价值”相匹配。2017 年调控迅速反转是为了防止价格继续上涨而与“城市价值”再次产生背离。

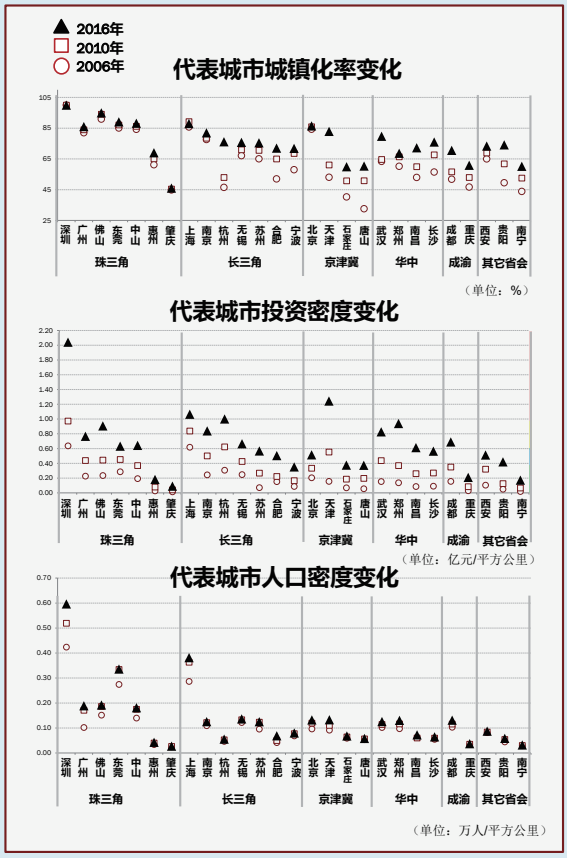
基于资源稀缺下的效率要求，政策同时辅以“供给侧改革”“分城施策”“交通梳导”“人口导入”等多种措施，平衡不同区域的“城市”与“房地产”发展问题。由于政策与各城发展差异，中期内不同类型城市的房地产市场将出现不同走势。

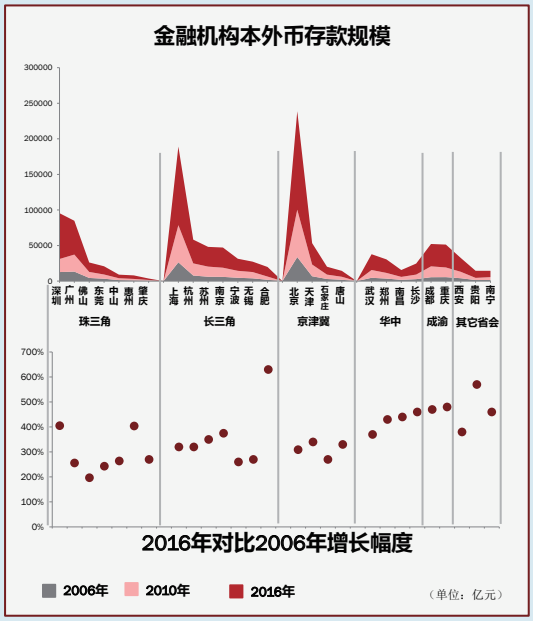
资金、人口（人才）聚拢带来城市造富效应，城市土地资源稀缺加速市场价格向上

伴随全国经济与社会建设高速发展，近十年资金、人口及各种资源向各大城市圈“优势城市”快速聚拢。“一线城市”（北上广深）对“资金、人才”的吸聚能力保持高位、持续加强。

“二三线城市”城镇化率快速提高，基建与产业发展使得“优势城市”（尤其是京津冀、华中、华西一带）对资金的吸纳能力大幅上升、投资密度快速提高。资金先行，带来产业，进而带来人口与人才。“省会城市”（尤其是华中、成渝一带）对人口 / 人才的吸聚能力上升。

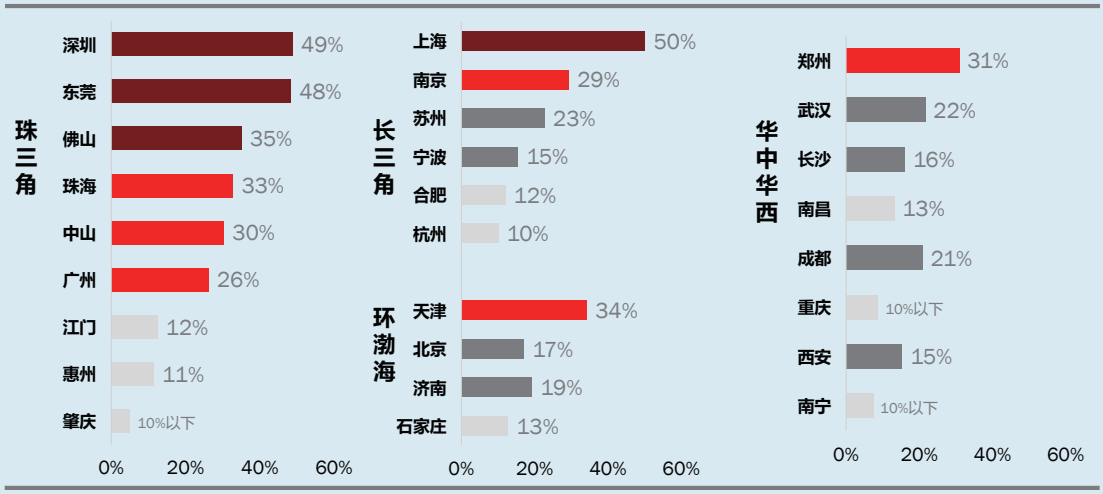
由“资金”与“人口 / 人才”带动，十年间重点城市造富效应快速提升。各城市 2016 年本外币存款规模普遍较 2006 年增长超过 200%。





城市高度发展、造富效应快速提高，但与之对应的是土地资源稀缺的情况日益突显。多个城市 2020 年土地开发强度（建设用地规模与行政面积的比值）超过国际警戒线水平（30%）。钱多地少使重点城市价格一旦得到政策红利倾斜，很容易被快速拔高。

2020年城市建设用地控制规模 与 城市行政面积 的比值

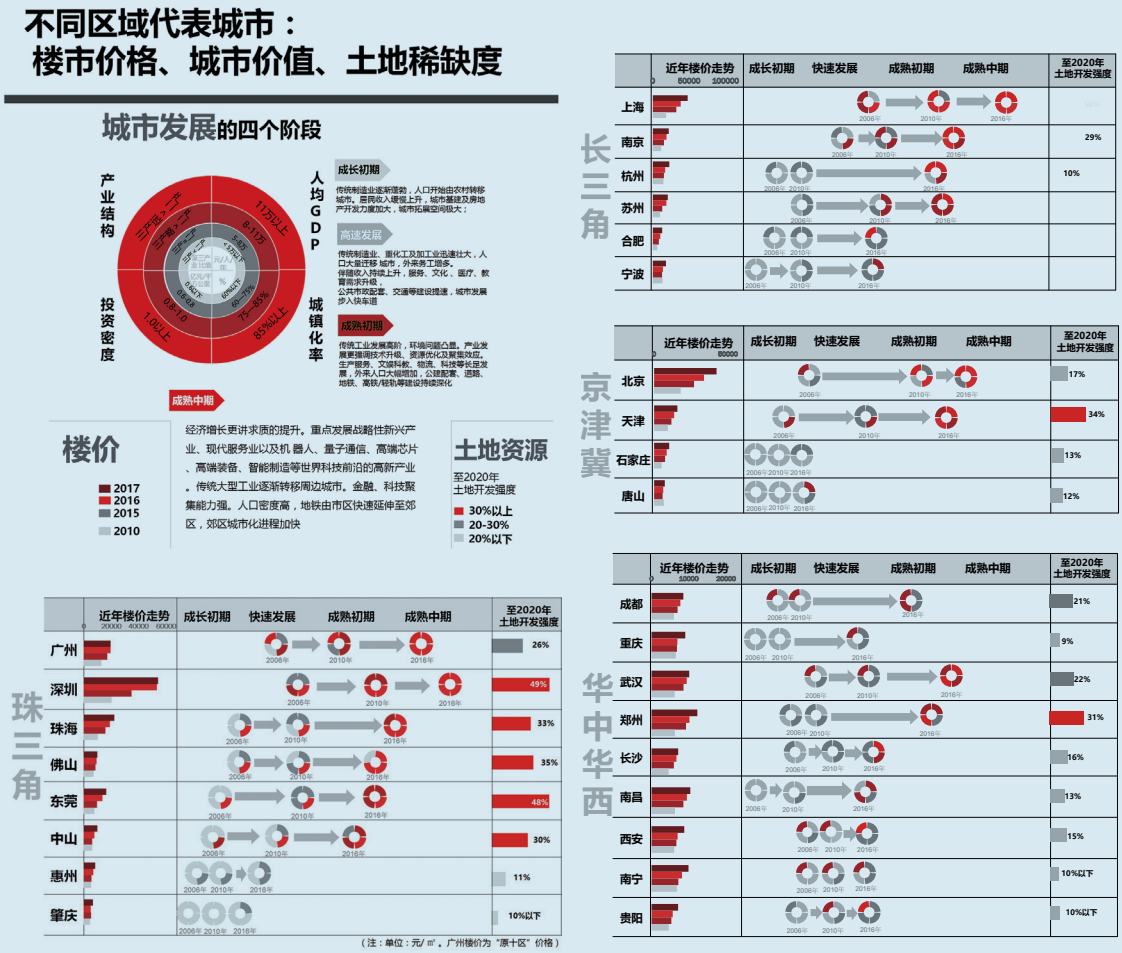


（注：土地开发强度大于30%，则超过一般意义认为的“国际警戒线”）

2015 年去库存政策本质：使楼市价值与城市价值趋于匹配

2015 年后的“去库存措施”令各地楼价“补涨”，从而使此前几年（2011—2014 年）基本停滞的楼市价值与过程中不断上升的城市价值趋于匹配。

从显性数据分析：各地“城市价值”发展梯度，与各城补涨后的 2017 年楼价大体相同。而土地稀缺加大了部分区域 / 城市的价格上升幅度。



2017 年调控反转是为了防止价格继续上涨而与“城市价值”再次背离

资源稀缺下的调控取向需要达到的 2 个主要目的：（1）空间增效；（2）稳固价值

2017 年具体政策措施及市场表现，详见（《2017 年房地产市场回顾与未来展望》）

（1）空间增效

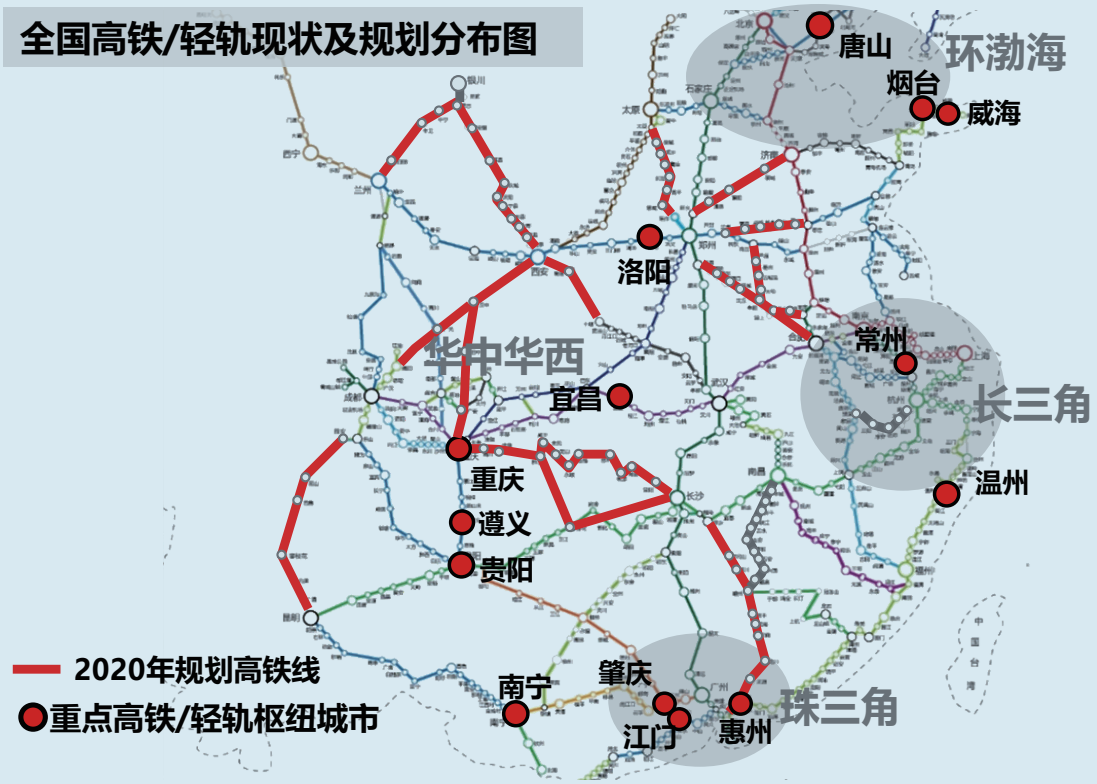
如何在有限的空间“焕发新动能”，是政府实施调控的主要出发点。

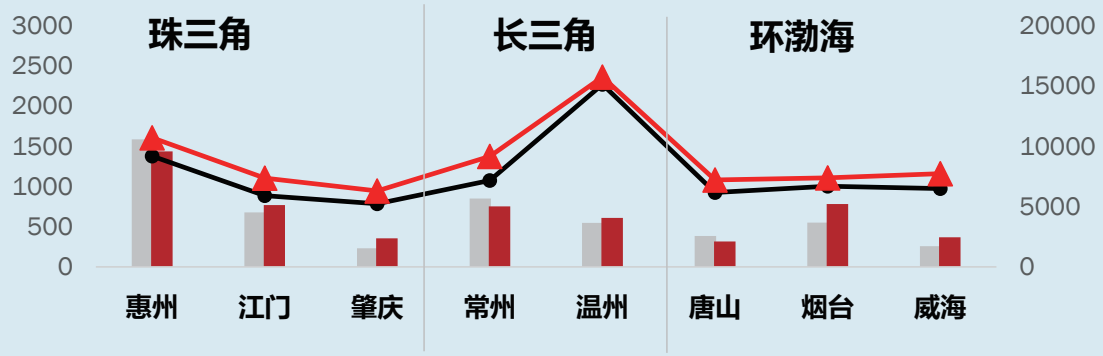
对于“城市发展已经达到一定阶段”或“土地资源稀缺已经十分明显”的一二线重点城市，政府调控正逼使企业经营与房地产发展进入“慢周转”模式，不断抑制房地产成交动能与获利，从而促发城市往“更高效”的资源使用方式发展。

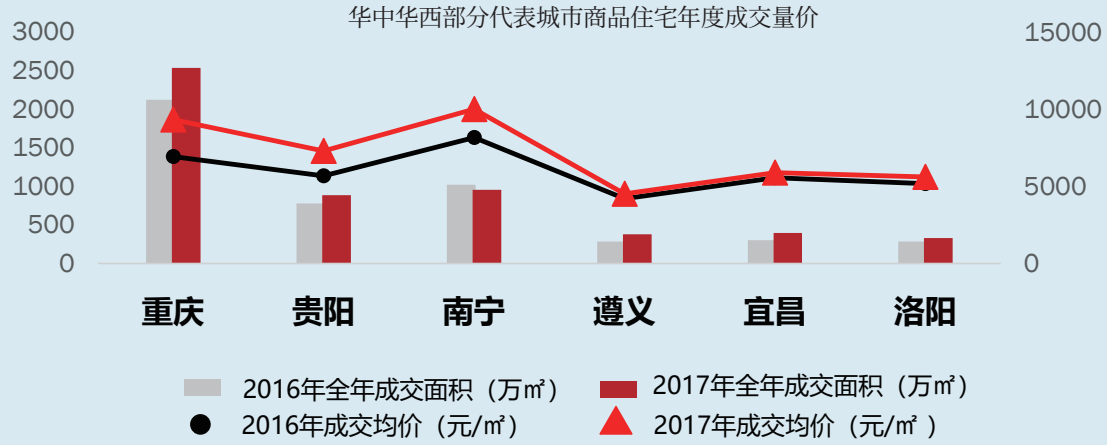
对于“城市经济”及“土地资源”仍有发展空间（或称，仍有“相对粗放发展空间”）的区域，包括中西部城市、东部沿海三四线城市，以及一二线重点城市的外围郊区，政府正加快对其实施交通与资金导入，在促进其“价值成长”同时，亦分流在“高价值区域”的资金聚拢压力，缓减“高价值区域”的价格过分冲高。

以“空间增效”为出发点，政府所实施的包括“供给侧改革”“分城施策”“交通梳导”“人口导入”等多种政策措施，将平衡“资源衰减”下不同区域的“城市”与“房地产”协调发展问题。

中西部城市及东部调控宽松区域成交动能保持活跃



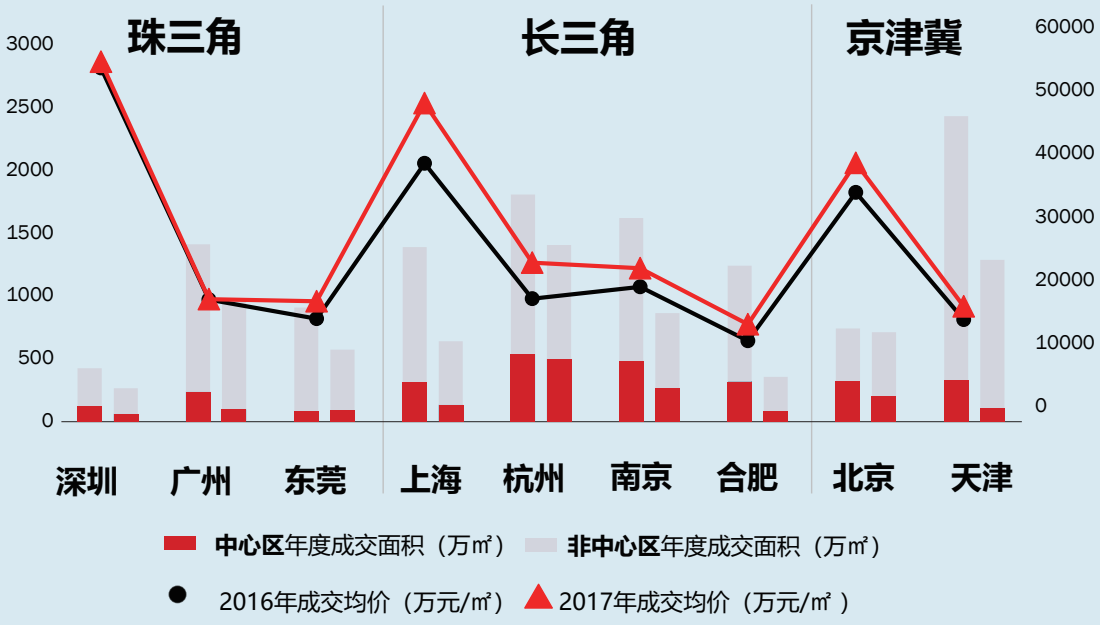




三大经济圈重点一二线城市成交动能向外围郊区扩散

一线及强二线城市，政策严厉，城市内部通过地铁/规划地铁连接中心与非中心区

三大经济圈代表城市商品住宅年度成交量价



（2）稳固价值

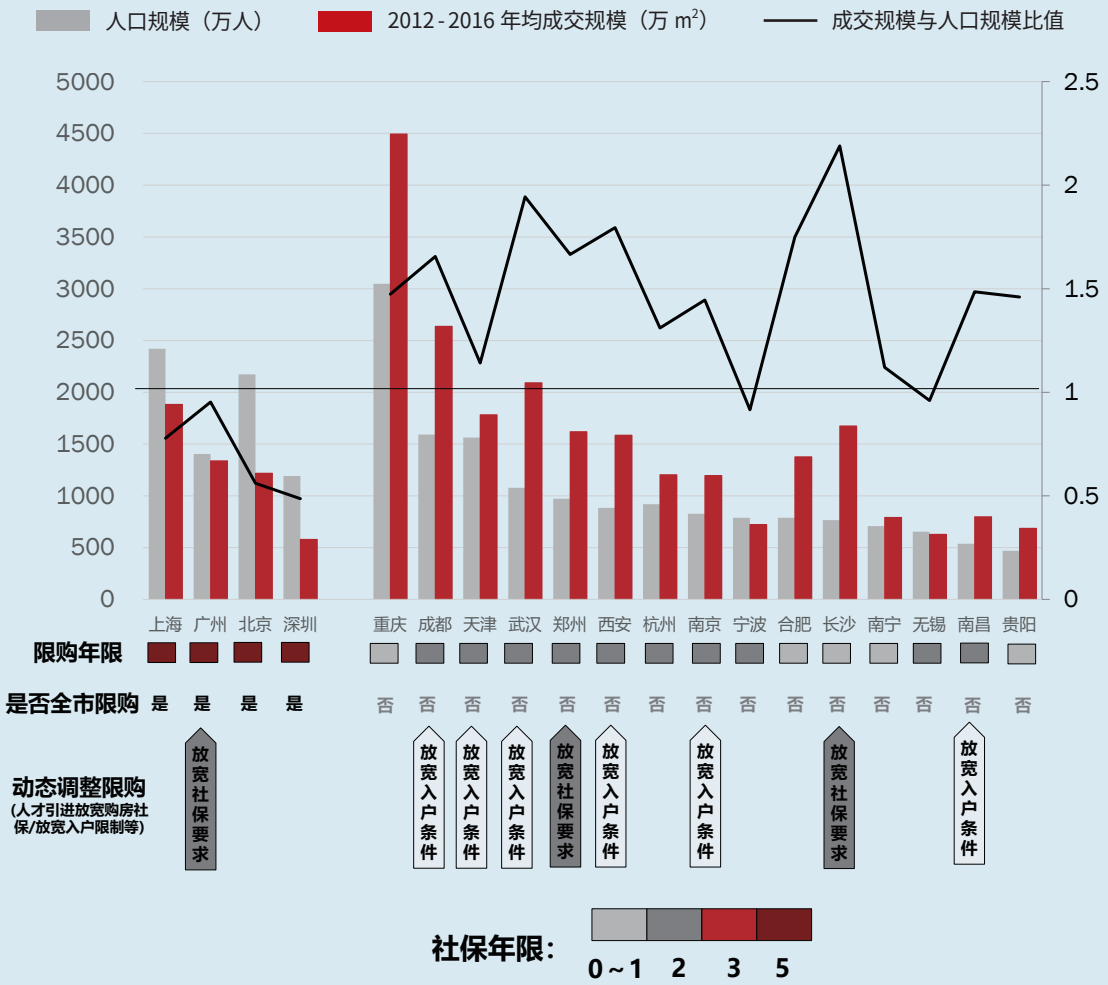
政府着力维稳价格、强调分城施策灵活性，在防止价格过快上涨同时亦避免调控“矫枉过正”；未来随“城市价值”继续提升，“市场价值”将得到固化。

2017 年以来政府对一二三四线城市调控力度迅速加强，“维稳价格”成为全国所有城市（涵盖一二三四线城市）共同目标。四季度后中央经济工作会议给予地方更大施政自主权，但不同城市政策调整空间各异：

从成交规模与人口规模匹配的角度，成交规模显著高于人口规模的城市（下图中，黑线明显高于 1.0 水平的城市），其调控政策具备更多灵活调整空间。“价格维稳”前提下，近半年以来有更多地方政府（成都、武汉、郑州、长沙、南昌等）通过“灵活调整限购”的方式实现一举两得：既缓减限购带来的影响亦实现“以房抢人”、争夺人才资源、提高城市价值。

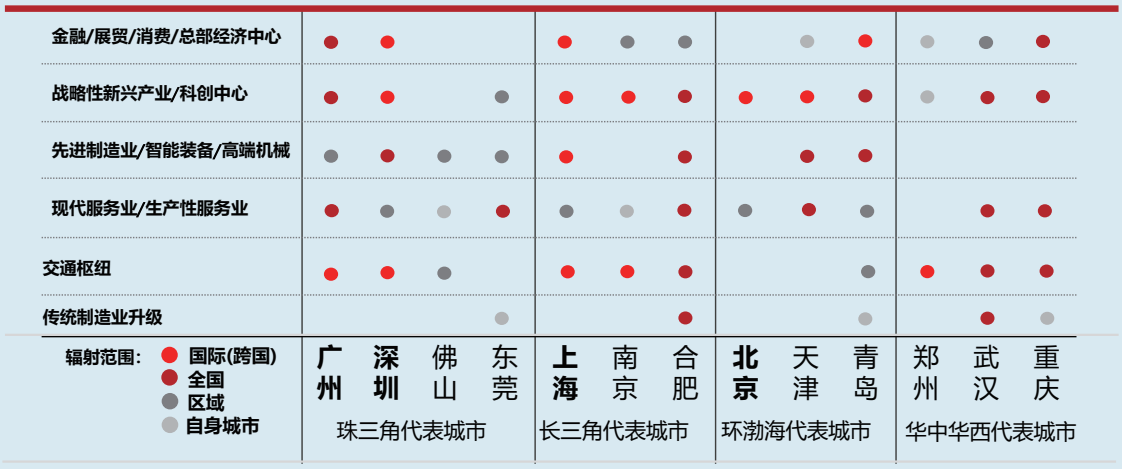
对于土地与住房资源尤其“僧多粥少”的城市（成交规模显著低于人口规模，例如北京、上海、深圳），其调控措施往往易紧难松；相较而言，同为一线城市的广州，在房地产供给上相对更有空间，在一线城市中实施政策调整的灵活性更大（包括 2017 年 12 月明确申领“人才绿卡”可在购房、子女入学等方面享受户籍市民待遇等）。

不同类型城市成交规模 / 人口规模与城市调控关系



房地产调控实施过程，同时亦是重点城市经济转型与升级过程，城市经济形态升级（包括现代服务业、生产性服务业、战略性新兴产业等）、经济效能提升（包括国际性 / 区域性金融中心、展贸中心、总部经济中心等）将带动城市价值继续提高，过程中，房地产价值得到固化，中期内随房地产发展模式转轨、房地产对经济运作的驱动效率更强，区域楼市获得更大的健康向上发展空间。

中国重点城市产业发展方向



未来不同类型城市房地产市场将出现三种走势

对于全国城市（涵盖一二三四线城市）而言：

第一类【处成长阶段】的城市：资金（包括交通、基建及房地产资金）已经先行驱动，其“城市价值放大”将更多体现为对产业、人口的实际导入。短期政策抑制将迫使楼价继续走高的地区进入“慢周转”序列（限购、限售、限价、限签等）。因而，中期内将出现两种走势可能：（1）稳价快周转；（2）升价慢周转。

第二类【城市发展高阶＋土地/住房资源稀缺】的城市：房地产周转速度随库存消化而继续放慢，更多“慢周转”项目入市（包括“竞自持”项目、限定销售对象、限定持有年限项目等）使得房地产逐步转向“价值经营”。短期内的“楼市价值”将更多体现为“售价相对稳定”以及“租金价格继续上升”（尤其是受租赁政策红利影响）。中期内随“城市价值”进一步提升，政府限制性措施弱化，其“楼市价值”（尤其是优质物业价值）将向“城市价值”靠拢、存在补涨空间。

第三类【城市发展高阶＋土地/住房资源仍有一定空间】的城市：相较第二类城市存在更多灵活政策施展空间，一方面，城市价值上升为楼市带来长期利好，另一方面，仍有资源释放空间的区域（主要为外围郊区）凭借“相对政策优势”，将更快吸纳人才与资金、实现地区价值的更快上升。

需要肯定的是，作为传统“价值高地”与“资源吸聚高地”的全国重点城市（包括一线二线及各省会城市），从城市价值与楼市价值匹配发展的角度，相对三四线城市更加具备“价值看好”的资格。

2017 解读房地产运营趋势

土地乐章变奏下的企业购地与运营逻辑转变

随“土地调控”持续深化，“土地乐章”快速变奏。“防止地价上升”只是对调控的表层理解，地方政府对土地的运营思维已经转变，土地资源成为决定城市发展竞争力的战略要素。

“土地乐章变奏”迫使规模企业加快获取土地、与“时间”赛跑，同时亦使得企业能力与土地获取区域相适配、与“空间”适配。纵观 2017 年不同企业的土地购置差异，企业布局思维主要考虑三个方面：（1）在价值高地一线城市持续品牌与价值输出；（2）通过一线城市周边及二线城市弥补一线城市土地补给缩减缺口;（3）通过三四线城市或调控宽松区域保证企业规模。

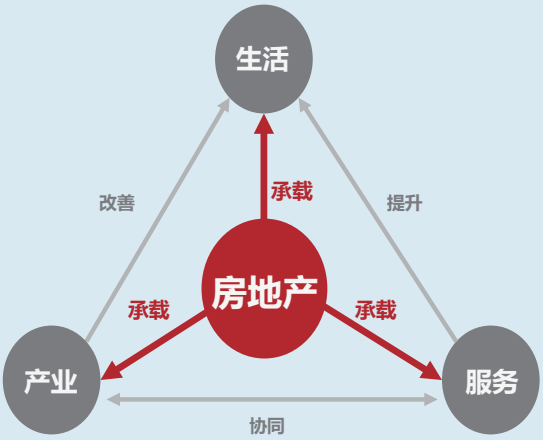
未来仍然是适者生存的年代，由土地供应变革为源头推动，将推动市场及企业发展模式方式产生深刻改变。从先行房企的经营变革中我们基本可以归纳出未来房地产行业的几个发展趋向：【资源集中化】、【布局均衡化】、【发展多元化】、【资产资本化】。

资源稀缺下的“土地乐章变奏”

近三年土地资源稀缺的现象尤其突出，2015 年至 2017 年全国年均房地产业土地购置面积约为 2.4 亿㎡ / 年，较 2014 年之前的水平减少 35%。

资源稀缺驱动国家对土地效能的要求持续提升。按十三五规划，2020 年 GDP 总量需要达到 92.7 万亿元以上，而国有建设用地控制规模为 4071.93 万公顷，这意味着每单位建设用地产生的经济效能，到 2020 年需要比 2016 年高出 21%。

房地产效能要求



各地政府对城市土地的定价逻辑改变，相较于“一次性获取 70 年使用权出让总价”，政府更看重“土地资源”对城市发展的“价值运用”。土地资源成为决定城市发展竞争力的战略要素，这使得各城土地出让条件越加严苛。

城市土地价值越高越要深化调控

2017 年不同类型重点城市，东部一线、二线及多个中西部省会城市大多已经历 2 ～ 3 波“土地调控”升级。“自由竞价原则（价高者得）”在公开土地市场出让中基本不复存在，与之相对应的是，这对拿地企业三个能力（“产业发展能力”“经营运营能力”“资本承载能力”）的要求大幅提升。

各城“调控内容 / 调控深度”与城市自身“发展水平 / 土地资源稀缺性”，两者间已经越趋匹配。土地获取难度成为衡量城市价值的标签，土地价值越高的城市，越要深化调控，其土地获取成本亦越高。

全国不同区域代表城市土地调控发展脉络

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
珠三角	深圳	限地价+竞配建+限房价										租赁住房用地	
	广州	限地价+竞配建			限地价+竞配建+竞自持			竞配建+竞自持（+引产业）、租赁住房用地					
	珠海	限地价+竞配建					限地价+竞配建（+竞自持+竞方案）、租赁住房用地						
	佛山	限地价+竞配建（或+竞限价房）					限地价+竞配建（+竞自持）、（+竞限价房）						
	东莞	限地价+竞配建								熔断	限地价+竞自持		
	中山	限地价+竞配建（范围逐步扩大）											
	江门	价高者得			限地价+竞配建（范围扩大）								
	清远	价高者得								熔断（或中止出让）			
	肇庆	价高者得											
	惠州	价高者得											
长三角	上海	价高者得为主				招挂复合、租赁住房用地							
	南京	限地价+现房销售+摇号				限地价+竞配建（或+引企业）							
	杭州	限地价+现房销售+竞配建			限地价+现房销售+竞配建+竞自持、推租赁住房用地								
	合肥	限地价+一次性竞价+摇号											
	嘉兴	限地价+一次性竞价+摇号				摇号	限地价+竞配建						
	镇江	价高者得					限地价+摇号						
京津冀	北京	限地价+限房价+竞自持+竞方案、自住型商品房用地、共有产权房用地											
	天津	限地价+摇号		限地价+竞自持									
	保定	价高者得					限地价+限房价+竞房价 或 价高者得						
	石家庄	价高者得 或 限地价+竞配建（部分）						限地价+限房价+竞房价（+竞配建）					
	廊坊	价高者得											
山东半岛	青岛	限地价+熔断			限地价+一次性竞房价 或 限地价+摇号					限地价+竞自持（竞配建/竞房价）			
	济南	价高者得			限地价+现房销售		限地价+现房销售+竞配建 或 限地价+竞配建						
	平度	价高者得								限地价+竞自持			
	淄博	价高者得									限地价+限房价		
	烟台	价高者得											
华中	武汉	限地价+一次性报价 或 限地价+竞方案 （或+引入企业）											
	郑州	限地价+熔断 或 限地价+一次性报价 或 价高者得											
	南昌	价高者得								竞地价+限房价+限销售年限			
	长沙	价高者得									限地价+限房价+摇号		
	株洲	价高者得											
成渝	成都	限地价+熔断		限地价+摇号				限地价+竞自持（商业）				限地价+竞自持	
	重庆	价高者得								限地价+限房价（部分）			
	南充	价高者得											
	泸州	价高者得											
其他省会	南宁	价高者得				限地价+竞配建		限地价+限房价+竞配建			限地价+竞自持(+竞配建)		
	西安	价高者得				限地价+熔断 或 价高者得			限地价+竞自持商业+竞现房+竞教育设施费				
	贵州	价高者得											

- 租赁住房用地 / 引产业 等
- 竞自持
- 限房价 / 现房销售
- 摇号 / 熔断 /一次性竞价 等
- 竞配建
- 价高者得

土地资源稀缺及各城土地出让条件不断提高，体现在流通价值上，表现为重点城市公开市场获取成本居高不下。即使不考虑“竞自持”等额外成本，全国重点城市优质土地“地价 / 楼价”比值在 60% 以上几成常态。

重点城市土地流转价格（公开市场出让）

城市	行政区	地块	地价/房价	自持
北京	密云	檀营乡地块	90%	
	房山	周口店镇地块	117%	8.7万㎡
	大兴	黄村镇地块	88%	
	东城	东城区地块	56%	6.7万㎡
	海淀	四道口地块	59%	2.4万㎡
上海	松江	小昆山地块	87%	0.9万㎡
	青浦	盈浦街道地块	68%	0.3万㎡
	嘉定	安亭镇地块	72%	2.8万㎡
	宝山	罗店地块	73%	1.3万㎡
	浦东	航头镇地块	65%	1.8万㎡
广州	海珠	广纸地块	100%	
	白云	华盛地块	107%	
	增城	岗丰村06地块	128%	
	黄埔	长岭居地块	81%	3.4万㎡
	南沙	海景路10地块	66%	
武汉	东西湖	泾河街地块	77%	
	江汉	青年路地块	56%	
	黄陂	盘龙城地块	55%	
	东湖高新	花城北地块	69%	
	江夏	大桥新区地块	53%	
青岛	市北	都昌路1号地块	52%	
	李沧	桃园社区地块	48%	
	崂山	高尔夫球场东地块	43%	
	即墨	开发区埠借路地块	52%	
杭州	江干	景方单元地块	100%	
	萧山	市北地块	116%	
	西湖	翠苑地块	85%	
	上城	紫阳地块	89%	
	余杭	良渚街道地块	83%	
东莞	凤岗	中海地块	123%	
	东城	中海地块	72%	
	中堂	中冶地块	56%	0.5万㎡
	樟木头	金穗地块	72%	2.2万㎡
	常平	平安地块	55%	
长沙	岳麓	碧桂园地块	91%	
	芙蓉	龙湖地块	107%	
	雨花	华润地块	70%	
	望城	碧桂园地块	68%	
济南	历下	凤山路东地块	66%	
	高新	高新区旅游路地块	70%	
	天桥	北关北路地块	84%	
	历城	开源中路地块	95%	
	长清	文昌路东地块	58%	
合肥	滨湖	葛洲坝地块	84%	
	肥东	新城肥东地块	69%	
	新站	高迪地块	70%	
	瑶海	淮矿地块	70%	
佛山	顺德	中洲大良地块	85%	
	三水	金融街地块	74%	
	禅城	保利置业地块	67%	3.2万㎡
	高明	颐安地块	60%	
	南海	越秀地块	60%	1.0万㎡
成都	武侯	红牌楼街道地块	108%	
	金牛	百寿路地块	106%	
	郫都	犀浦五粮村地块	102%	
	新都	大丰街道地块	122%	

注：地价 = 总金额 ÷（总建面—竞配建面积）

通过比较不同城市公开市场土地实际成交情况，可以发现，部分重点城市（北京、天津、武汉、佛山）“成交总价 10 亿以上土地”已是供应主流。

各城市圈代表城市不同总价段土地：分布和拿地前两名企业

城市群	代表城市	1~10亿元	10~30亿元	30~50亿元	50亿元以上
京津冀	北京	碧桂园2宗	保利5宗（4宗联合），首开5宗（全部联合）	中粮3宗（全部联合） 旭辉3宗（全部联合）	万科 4 宗（全部联合） 龙湖 4 宗（全联部合）
	天津	鸿坤6宗，保利3宗	融信2宗，首创2宗	金茂2宗，平安1宗	保利1宗，华侨城1宗
山东半岛	青岛	海尔9宗，鑫江集团6宗	万科1宗，中南1宗		
	济南	超100 碧桂园14宗、万达13宗	龙湖 3 宗（全部联合） 平安 3 宗（全部联合）		
长三角	上海	上海地产7宗，张江5宗（租赁用地）	中海4宗，碧桂园3宗	华润，龙湖等各1宗	光明地产1宗
	杭州	恒大3宗，旭辉3宗	杭州滨江4宗，万科3宗	金茂2宗，建发2宗（1宗联合）	保利2宗（1宗联合），富力1宗
	南京	江苏雅达4宗，华夏幸福3宗	金地 2 宗（全部联合） 保利 2 宗（全部联合）	中海2宗，万科1宗等	华发，金茂等各1宗
	合肥	碧桂园4宗，美的2宗	万科2宗，保利2宗	信达1宗，招商1宗	
珠三角	广州	保利，金地等各1宗	碧桂园3宗，万科2宗	碧桂园2宗，招商1宗	碧桂园2宗，广州地铁2宗
	深圳	深圳安居1宗（租赁用地）			
	珠海	保利3宗，碧桂园3宗	中铁建，碧桂园各1宗	碧桂园2宗，横琴置业1宗	中冶1宗
	佛山	美的5宗，龙光4宗	美的5宗，万科3宗	金茂、时代各1宗	越秀1宗
	东莞	华为3宗,中海1宗	碧桂园1宗，万科1宗		
	中山	碧桂园5宗，美的3宗	恒大1宗，君华1宗		
	惠州	碧桂园6宗，星河2宗	领地1宗		
	肇庆	碧桂园7宗，恒大5宗	敏捷，中海等各1宗		
	江门	碧桂园11宗，恒大3宗	碧桂园1宗		
华中	武汉	碧桂园4宗，越秀3宗	联投 4 宗（2 宗联合） 武汉地铁 3 宗	复地，万科等各1宗	远洋2宗，保利等各1宗
	长沙	碧桂园8宗，恒大6宗	龙湖2宗，金科等各1宗		
	南昌	南昌市政4宗，绿地3宗	恒大2宗，蓝光等各1宗	恒大1宗	
	郑州	超100 恒大18宗，碧桂园16宗	碧桂园2宗，中海2宗		

标尺：单位长度 代表10宗 代表30宗

成渝	重庆	超100 恒大8宗，金科6宗（1宗联合）	金科6宗，荣盛4宗	龙河1宗，东原1宗	
	成都	成都人居12宗，中房5宗	中南4宗，保利2宗	中海2宗	
其他省会	南宁	碧桂园4宗，龙光3宗	恒大，华润等各1宗		
	贵阳	恒大18宗，万科3宗	武汉和纵盛，中天城投等各1宗		
	乌鲁木齐	万科7宗，富力6宗	乌鲁木齐新资源1宗，广汇1宗		
	西安	陆港集团9宗，中海5宗（2宗联合）	碧桂园1宗，中海1宗		

房企购地策略：与时间比赛，与空间适配

“土地乐章变奏”迫使规模企业加快获取土地（与“时间”赛跑），同时亦使得企业能力与土地获取区域相适配（与“空间”适配）

纵观不同企业的土地购置区域差异，房企布局思维考虑主要有三个方面：

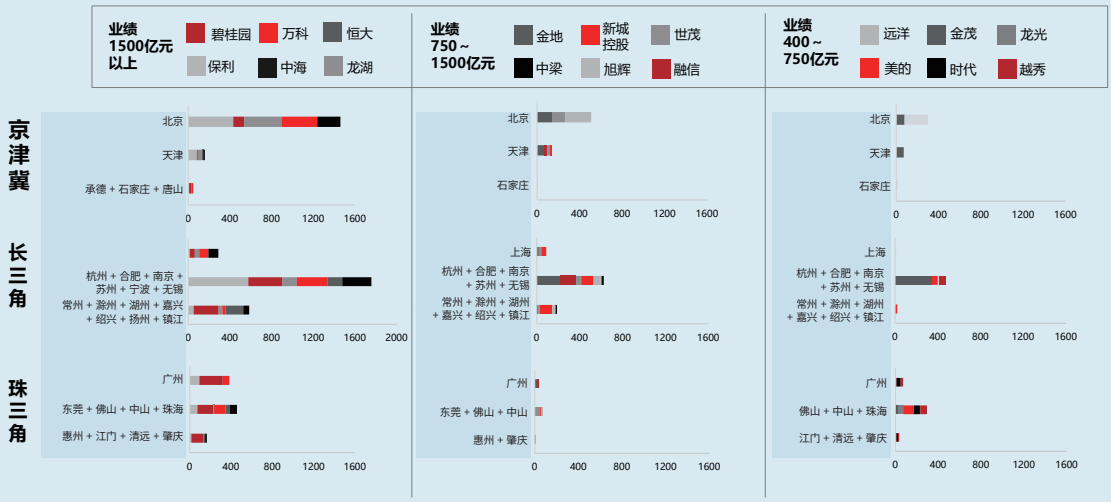
（1）在价值高地“一线城市”（土地最稀缺地价面亦最高）持续品牌与价值输出；

（2）通过一线城市周边城市，及二线城市弥补一线城市土地补给缩减的缺口；

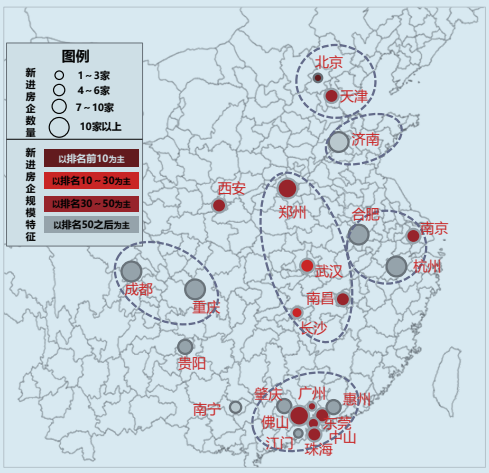
（3）通过三四线城市或调控仍相对宽松区域保证企业规模。

从具体不同类型企业的购地区域看：领先房企【排名前 10】拿地布局最为全面，不遗余力巩固一线城市份额，同时重仓环一线的重点城市，持续拓展三四五线城市；第二与第三阵营房企，力求保障能在一线城市中占有一定份额以求品牌输出，部分企业陆续将总部搬入一线城市吸纳人才和融资。重点加速布局“环一线”周边城市，拓展三四线城市；部分在“资本 / 规模”上与领先房企存在距离的企业，力求稳定规模，已将重心布置于三四线城市，或与一线城市存在交通连通但距离相对较远的区域。

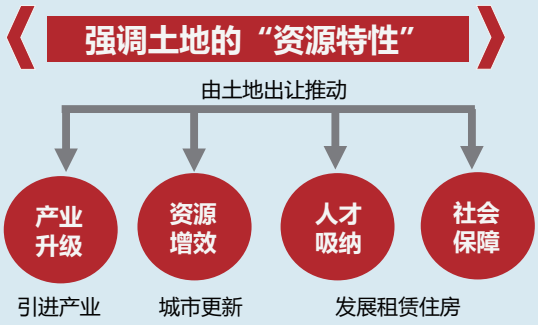
2017 年不同规模代表企业城市圈拿地（统计公开市场）



近两年房企新进驻城市布点特征



城市土地的价值逻辑转变



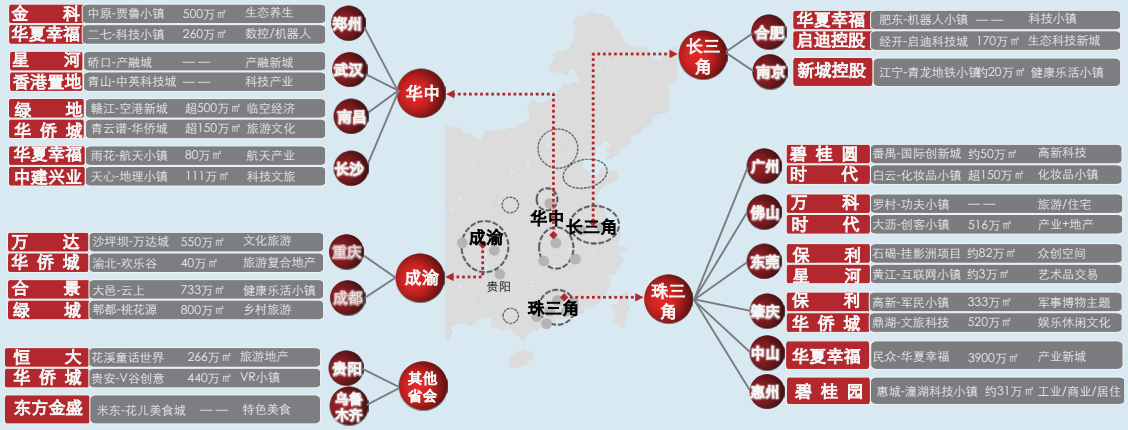
土地出让推动企业运营逻辑转变

政府对土地的运营思维转变，各地政府不断利用房地产发展动力为城市发展“补短板”、提效能，以土地出让推动城市产业升级、推进城市更新、完善住房保障。

“引进产业”

2017 年前后作为“十三五规划”重要节点，多地政府重新审视土地价值，以“引进产业 + 配套住宅”方式推动城市产业升级。全国范围众多规模企业广泛参与“产业新城”建设，通过自身“产业引入与产业运作”能力满足地方城市发展需要，一定程度降低在公开市场土地获取的“高成本代价”。

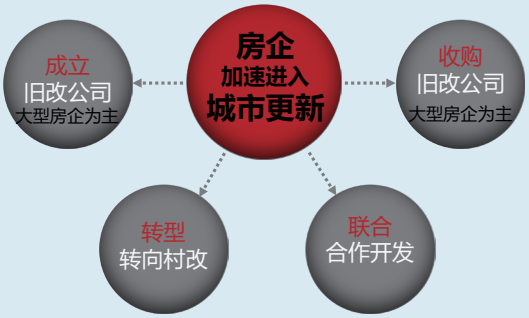
重点城市“产业 + 地产”项目（列举）



“城市更新”

2017 年各地城市改造进程显著加快，“政策红利”释放加速企业大举进入“城市更新”行列。在“旧改新军”当中，大型房企更倾向于以成立或收购专职旧改公司的方式迅速强化自身能力；更多中小规模企业专攻“旧村改造”，或通过联合开发方式参与“城市更新”。

房企参与城市更新（珠三角案例列举）



深圳	南山下湾村项目 131万㎡	龙岗南门墩项目 63万㎡	龙岗三联村项目 96万㎡
东莞	黄江中泰峰境 46万㎡	松山湖项目 7万㎡	天悦中央广场 18万㎡
佛山	南海城市之光 23万㎡	南海时代水岸 42万㎡	南海平西项目 41万㎡
珠海	南湾广升村项目 60万㎡	香洲南溪村项目 42万㎡	香洲洪湾村项目 332万㎡
中山	沙溪6条村改 13平方公里	沙溪7条村改 ——	西区马山片区 ——
广州	白云田心村项目 39万㎡	黄埔化工项目 超40万㎡	黄埔火村项目 192万㎡

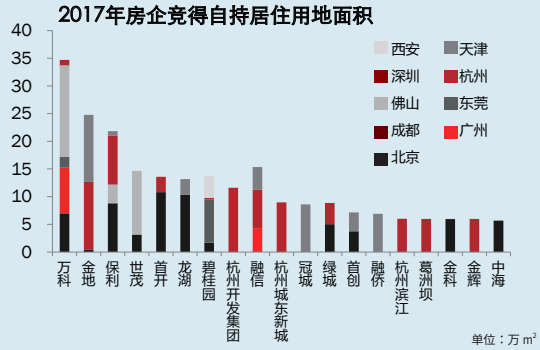
“租赁住房”

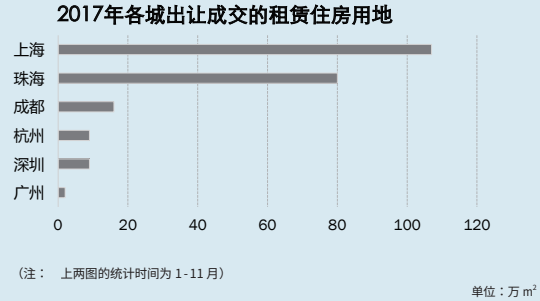
以土地出让为源头带动，2017 年后多层次租赁住房供应体系加速推进。供应主体不再由政府独力支撑，众多房企成为市场供应主力。“金融助力”（包括 REITS 及银行贷款放开等）推动企业以更多方式加入市场经营，除在一级市场竞得土地外，亦包括对存量物业的收购与改造。

以土地出让推动多层次住赁住房体系形成

多层次租赁住房供应体系

租赁档次分类	主要供应源	供应主体
高端租赁住房	居住/商住用地竞自持部分	开发商为主
中端租赁住房	租赁住房用地	国企为主
低收入人群租赁住房	竞配建且无偿移交政府的部分	政府为主





金融助力

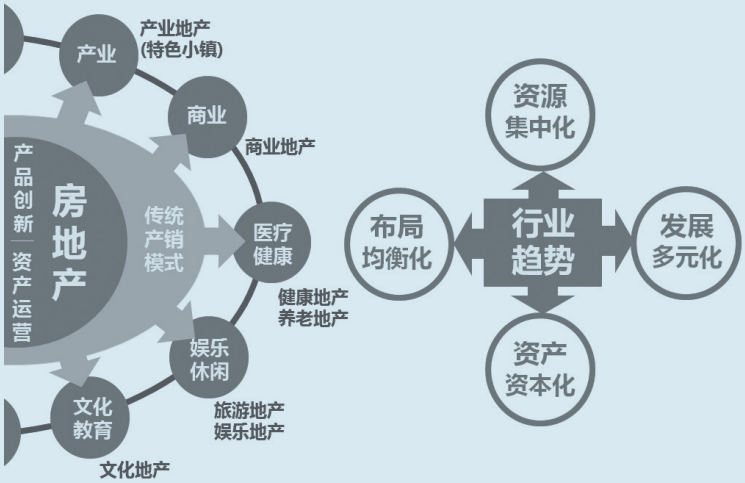
在对传统房地产开发投资实施金融抑制的同时，国家层面对消费性金融、地产新业态的金融支持力度持续增加。土地供应以及金融政策引导，促发更多规模企业由传统业态向新业态经营转变，涉及“产业地产”、“长租公寓”以及与文化消费相关联的“旅游地产”、“医疗地产”等多个范畴。

市场发展模式升级，走向多元

以政府系列政策指导下，无论自愿或被迫，企业运营模式（尤其是规模企业）已由侧重滚动获利的“快周转模式”向讲求价值经营的“慢周转模式”转变。

政策指向之下，房地产发展模式升级、市场走向多元，未来房地产对“产业”、“生活”、“服务”三者的承载能力将大幅提高。从先行房企的经营变革中我们基本可以归纳出未来房地产行业的几个发展趋向，包括：（1）规模房企利用优势“吸收能力”（包括与产业资本结合等）、义无反顾地在中心城市及其经济辐射范围“吸收资源”（包括：“招、拍、挂”和房企间的收并购等方式），形成【资源集中化】；（2）政府供地及调控导向驱使资金/资本向“潜力发展区域”或“经营性质物业”分流，产生短期及中长期发展机会，促使企业在既有优势及发展机会上【布局均衡化】；（3）房地产企业利用传统模式复合新兴产业发展，衍生多种经营模式，包括商用物业运营、住房租赁运营、产业+地产混合经营等，创新商业模式和运营效率形成【发展多元化】；（4）房地产减杠杆强运营，资金周转由快变慢对企业资本运作的要求进一步上升，房地产企业利用自身品牌优势、服务品质、市场规模等无形价值，以“轻资产”带动“重资产”价值转化，这种【资产资本化】趋势更加明显。

必须强调，未来仍然是“适者生存”的年代。一切有关“慢周转”的暂未清晰的经营与资本回报问题，将在 2018 年后快速清晰。领先企业之间、第二与第三阵营企业之间，孰强孰弱将在中期内（3～5 年）得出答案。



2017 房地产市场 回顾与未来展望

【回顾】

调控全面升级，迅速形成供需双控的六大调控脉络。

虽然调控不断深化，但土地价格（土地获取成本）维稳，市场预期并未出现大幅转变。

调控之下的重点城市商品住宅市场出现供求双缩，但亦使得此前“严重供不应求”的状态得到修正。

一二线城市成交受抑而三四线城市成交上涨，全国房地产市场维稳。

【展望】

除行业政策外，需特别关注资金成本。企业基于“资金回笼要求”的走货压力上升。

预计重点城市成交水平与 2017 年下半年相比难有大突破。

虽然“调控及资金压力”增加，但成本难降，价格整体维稳。

未来容易产生市场风险的区域主要集中在“近一年价格升幅较大”“地价支撑较低”“产业与资源优势并不突出”的部分地区。

2017 年宏观环境及调控政策回顾

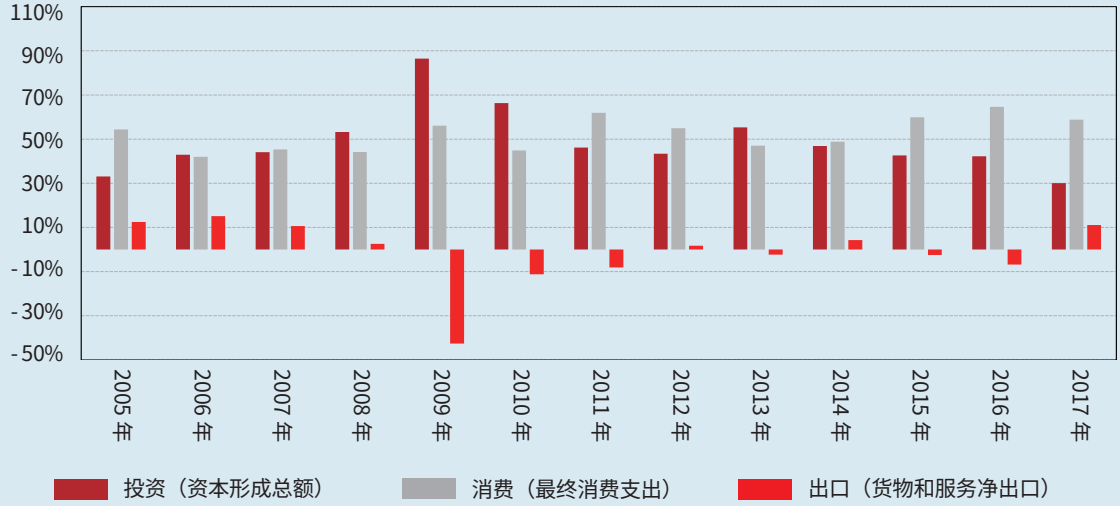
宏观经济回顾

动力源轮换：经济增长由“投资驱动”向“消费驱动”转变

2017 年社会固定资产投资增速继续下滑，全年累计增长下滑至 7.2%，只有 2 年前（2015 年 Q1）增速的 50%。三驾马车当中，“投资”（资本形成额）对 GDP 增长的贡献率大幅降至约 30%，GDP 增长中接近 60% 的贡献来自于消费。

“去投资化”进程在持续。国家层面正疏导资金由“传统经济”及“传统房地产开发”领域，分流至那些与经济转型更加契合、需大力扶持的行业。在各行业投资金额增幅中，“制造业”与“房地产业”两大发动机增速已经下降至不足 5%；但与消费相关的资金投入，包括物流（交通运输等）、租赁和商务服务、教育、娱乐等，其增长速度保持在高位。

三驾马车（国内三大需求）对 GDP 增长贡献率

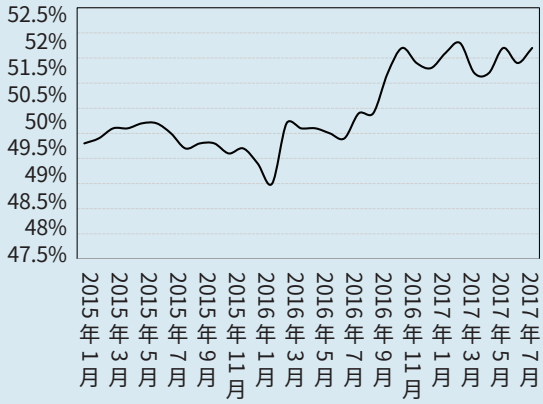


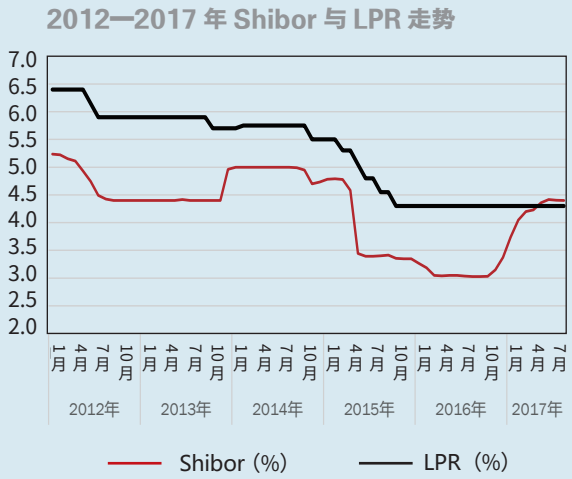
银根收紧加速行业去杠杆：房地产融资“低成本”时代结束

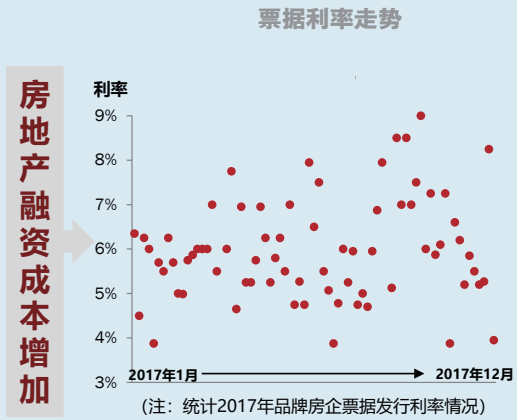
社会整体银根水平自 2017 年初开始快速收紧，银行间拆借利率（SHIBOR）由 2017 年初至 6 月快速上升。9 月后社会资金面在 6 至 8 月基础上进一步收紧，11-12 月“一年期 SHIBOR 利率”与“基准贷款利率”两者的息差达到 0.3 个百分点，银行借贷及贷款执行利率上升成为普遍现象。

自 2016 年 10 月后，国家层面对资金进入房地产的限制手段不断丰富、力度不断加强，直接导致大量房企融资难度及融资成本上升。

中国 PMI 指数



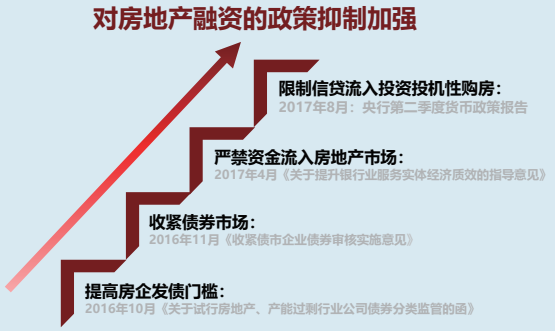


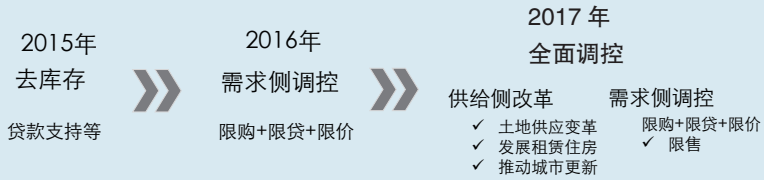


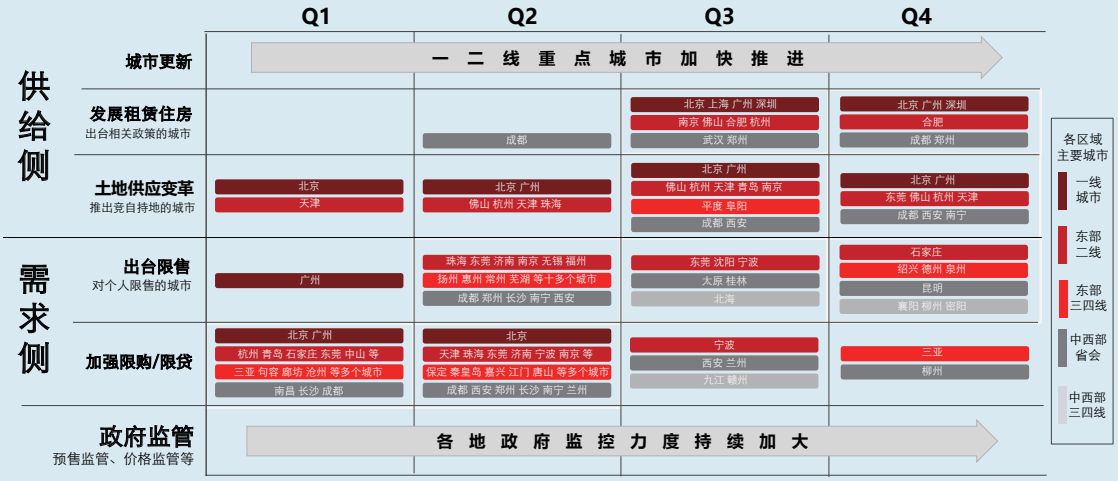
2、房地产调控政策回顾

房地产调控快速深化：2017 年进入全面调控时代

2017 年政府在“需求”与“供给”两端同时发力，全方位抑制市场“周转”与“获利”。在“限购/限贷”及“政府价格管控”的基础上，加入“限售”“土地调控”“发展租赁住房”“推进城市更新”，迅速形成六大调控脉络。







需求侧调控

【限购/限贷】：2017 年上半年显著加强。以东部沿海三大经济圈城市及华中华西省会城市为加码重点。2017 年下半年，东部沿海地区限购实施范围由一线及二线重点城市向周边三四线城市扩散的趋势更加明显。

【限售】：2017 年 4 月后在全国范围大幅加强。作为 2017 年被最多城市使用的限制性措施，在东部及中西部多个一线、二线城市及众多三四线城市范围内被广泛实施。

供给侧变革

【土地出让变革】：4 月后推出“竞自持土地”的城市快速增加，三至四季度，包括北京、广州、东莞、佛山、杭州、天津、青岛、成都、西安、南宁、平度等 10 数个城市推出“竞自持”土地。

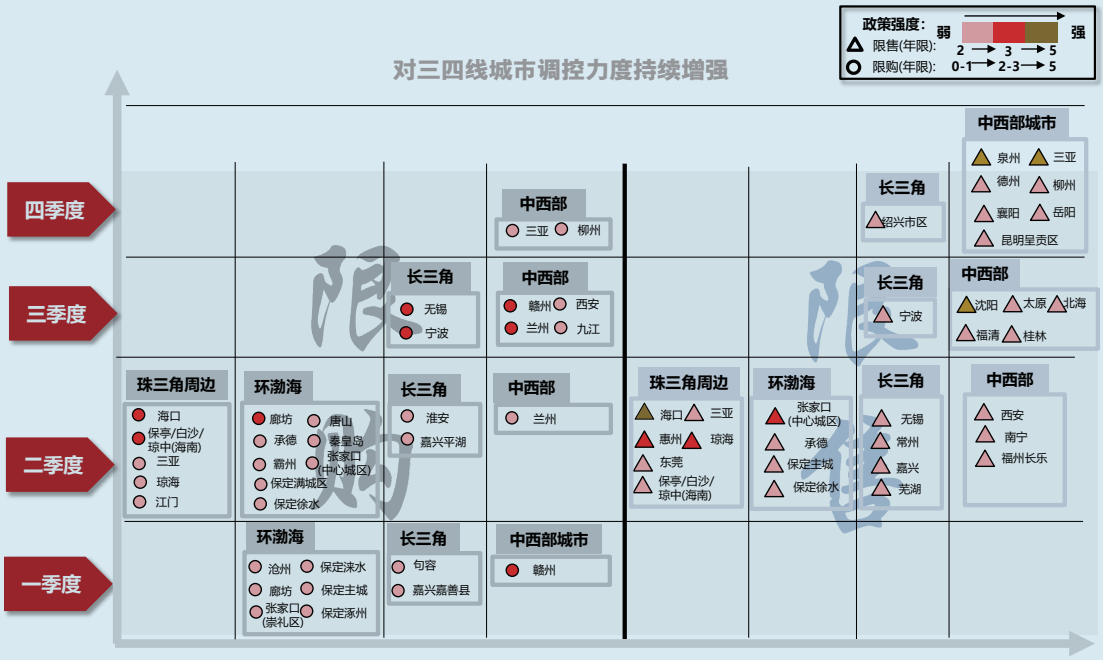
【发展“租赁住房”】：成为 2017 年新的政策主线，于下半年被快速启动。主要涉及东部沿海一线、二线重点城市，以及华中华西的成都、郑州、武汉三个省会城市。

【城市更新】：2017 年多个重点城市出台政策推动城市更新进程。

除上述调控外，2017 年各地方政府对市场普遍实行严厉监管措施：绝大部分城市实施与价格监管力度整体对比2016年显著加强；部分城市价格管控进一步精细；重点城市普遍实施定期市场督查；部分城市出台“售房摇号”政策。

全面防止价格上涨：对三四线城市的政策抑制力度加大

2017 年“稳定价格”“防止继续上涨”成为全国所有城市（涵盖一二三四线城市）的共同调控目标，多个三四线城市加入调控行列且调控力度不断加强。



分城施策更具灵活性：部分重点城市以“人才引进”动态调整限购

对于调控取得成果、价格维稳的城市，2017 年（尤其是下半年）其“分城施策”更具灵活性。下半年以来，已有包括武汉、长沙、郑州、济南、南京等数个城市动态调整限购政策，主要以“人才引进”和“放宽入户条件”为政策出口。

2017 年下半年“动态调整”地方限购的城市

城市	现行限购政策		政策时间	关键的放宽措施	主要要求
	本地户籍社保年限	外地户籍社保年限			
武汉	无限制	2年	2017年6月	放宽入户条件（部分放宽社保限制）	• 毕业3年内，普通高校大学生可登记入户 • 毕业3年以上，参加社保1年的，或创业的正常经营半年以上，可登记入户 • 毕业3年内，普通高校大学生在新城区(含汉南区)创业就业，可不受购房限制在本区购买首套住房 • 上述，专科学历须年满30岁以下，本科学历须年满35岁以下，研究生学历以上不受年龄限制
长沙	无限制	1年	2017年8月	放宽购房社保要求（无社保限制）	• 在长沙工作 • 具有专科及以上学历或技师及以上职业资格的人才
济南	无限制	2年	2017年8月	放宽入户条件	• 取得博士、硕士学位，或具有副高级以上专业技术职务资格的专业技术人员、高级技师本人、配偶及未婚子女 • 45周岁以下，具有国家承认的研究生学历或本科学历，参加社保
郑州	无限制	2年	2017年11月	放宽购房社保要求（无社保限制）	• 在郑州工作，且拥有全日制本科以上学历或副高级职称(高级技师)以上的非郑户籍人才，在郑购买首套自住商品住宅
南京	无限制	2年	2017年12月	放宽入户条件	• 应届高校毕业生及全日制研究生以上学历人员，在本市就业创业 (满足以上条件即可落户集体户口，集体户口购房不要求社保年限)

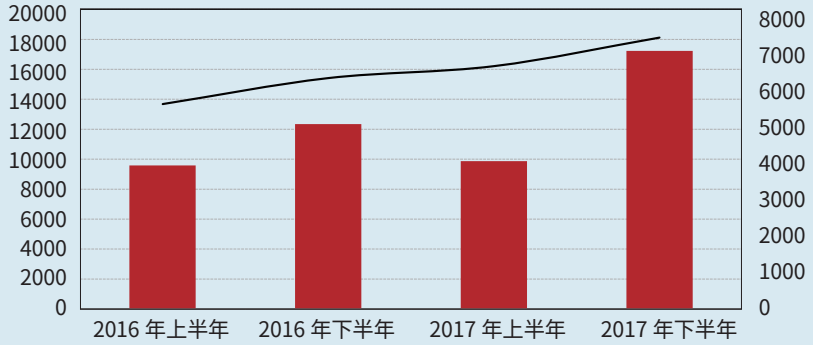
在 2017 年 12 月中央经济工作会议中，中央政府进一步明确“分清中央和地方事权，实行差别化调控”。事实上，经过 2016—2017 年的调控强化阶段，各城房地产市场相互间的发展差异更为明显，部分地方市场成交规模出现较大缩减，另外，部分城市实施的地产调控措施并不利于中长期城市价值提升（包括“严格限购”对“合理购房需求”以及“人才引进”带来的影响等）。因而，2017 年（尤其是下半年）在“价格维稳”的前提下，中央政府给予地方“分城施策”的施展空间更大，避免过度调控带来“矫枉过正”。

2017 年全国一级市场发展回顾

响应中央政府号召：重点城市土地出让规模增加

2017 年全国 24 个代表城市商住用地成交建筑面积为 2.71 亿 m^2，较 2016 年增加 24%。

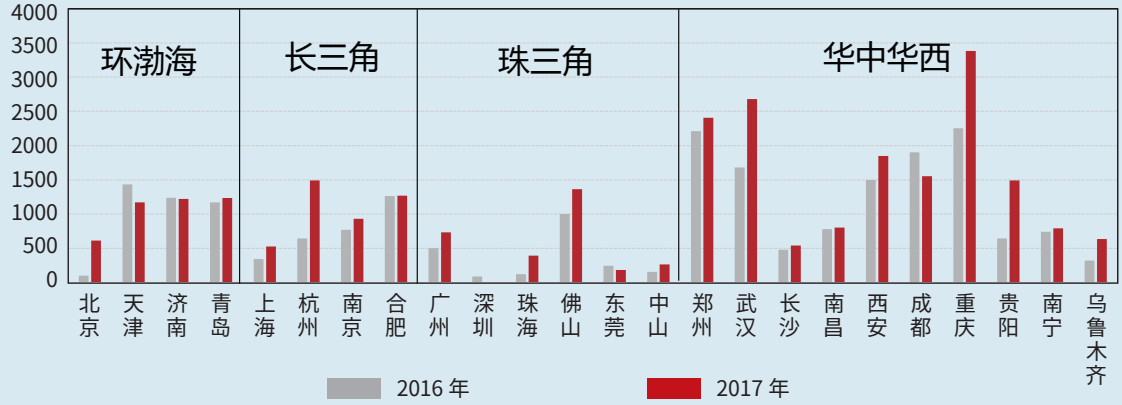
全国 24 个代表城市商住用地成交量价走势



（注：环渤海区域：北京、天津、济南、青岛；长三角区域：上海、杭州、南京、合肥；珠三角区域：广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山；华中区域：郑州、武汉、长沙、南昌；华西区域：西安、成都、重庆、贵阳、南宁、乌鲁木齐）

但重点城市土地稀缺情况仍然突出。2017 年土地出让规模显著上升主要集中在华中华西，而东部沿海三大经济圈城市土地供应总体与 2016 年持平，土地出让上升主要集中在北京、杭州、佛山等个别城市。

2016 年与 2017 年不同区域代表城市商住用地成交规模对比

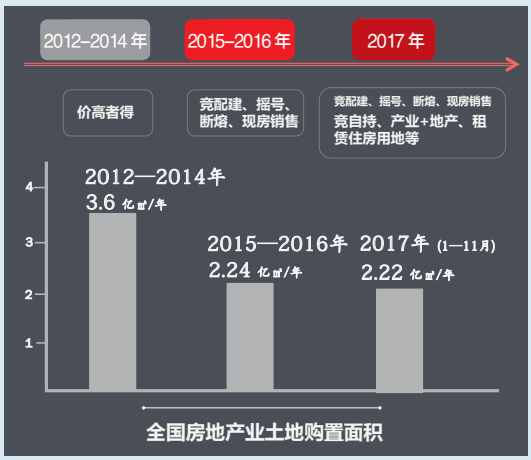


土地调控快速深化，然而取地成本维持高位

2017 年多个重点城市土地出让规则快速变革，但基于“资源局限”，即使从短期看获取土地“无利可图”，相关土地资源仍然吸引众多房企争夺。

从溢价率看，2017 年 8 月开始，各城土地溢价明显降低（见下图浅灰色格子），但实际上，各城“地价 / 房价”比值总体仍然维持在高位。

土地调控——发展大脉络



2017 年 10 个代表城市
不同区域规模企业获得的代表性土地成交情况

备注：地价 = 成交金额/（规划建筑面积-配建面积）

溢价率30%以下　地价/房价 50%以上

城市	区域	时间	地块	总建(万㎡)	楼面价(元/㎡)	溢价	地价/房价	需自持面积（万㎡）
北京	密云区	2017/3/28	首创：檀营乡地块	14.51	26210	35%	90%	
	房山区	2017/7/18	万科平安：周口店镇地块	13.37	12867	50%	117%	自持8.71
	大兴区	2017/7/27	金融街：黄村镇地块	5.68	40320	50%	88%	自持3.97
	东城区	2017/8/1	华润招商碧桂园：东城区地块	7.36	52175	1%	56%	自持6.65
	平谷区	2017/8/1	金科：夏各庄镇地块	5.83	14113	50%	29%	自持4.85
	怀柔区	2017/8/11	北京科技园怀柔镇地块	21.12	12434	1%	36%	自持12.67
	朝阳区	2017/9/7	泰禾：孙河乡地块	10.9	54672	49%	69%	自持8.81
	延庆区	2017/9/13	世园投资：延庆新城地块	40.76	9596	0%	33%	自持14.5
	海淀区	2017/10/11	天恒：四道口地块	3.13	52763	33%	59%	自持2.39
	石景山区	2017/11/14	万科旭辉卓越：五里坨地块	34.65	22511	12%	45%	自持20
上海	松江区	2017/3/29	中海：小昆山地块	6.68	30893	72%	87%	自持0.95
	青浦区	2017/8/29	首创：盈浦街道地块	2.24	27180	1%	68%	自持0.31
	嘉定区	2017/8/31	万科：安亭镇地块	19.51	25041	0%	72%	自持2.78
	宝山区	2017/11/23	卓越罗店地块	8.9	29045	0%	73%	自持1.33
	浦东新区	2017/11/23	华润航头镇地块	12.35	27824	0%	65%	自持1.75
广州	海珠区	2017/3/29	时代：广纸地块	8.08	55437	219%	100%	
	白云区	2017/3/29	金地：华盛地块	4.43	32905	153%	107%	
	增城区	2017/3/29	碧桂园：岗丰村06地块	28.75	23963	132%	128%	
	黄埔区	2017/4/28	万科：长岭居YH-A4-3地块	6.24	19861	47%	81%	自持3.39
	南沙区	2017/10/30	时 代：南沙海景路10地块	2.34	13189	20%	66%	
成都	武侯区	2017/4/6	东原：红牌楼街道地块	2.02	17200	91%	108%	
	金牛区	2017/4/10	融信：百寿路地块	4.44	16900	61%	106%	
	郫都区	2017/8/22	远洋：犀浦五根村地块	9.89	10200	65%	102%	
	新都区	2017/9/6	金隅：大丰街道地块	9.54	10950	95%	122%	
	天府新区	2017/9/21	万科：正兴华阳街道地块	5.45	13327	58%	74%	
	蒲江县	2017/9/27	鑫海：置业鹤山街道地块	4.69	2295	18%	46%	
	邛崃市	2017/11/1	亿通：临邛街道地块	1.5	2820	34%	56%	
	崇州市	2017/12/12	崇中展业：世纪大道地块	4.53	900	0%	15%	自持4.52
东莞	凤岗镇	2017/1/20	中海：凤岗镇地块	14.61	26646	33%	123%	
	东城区	2017/9/5	中海：东城区地块	4.49	16218	194%	72%	
	中堂镇	2017/10/11	中冶：中堂镇地块	2.39	8618	72%	56%	自持0.47
	樟木头镇	2017/10/19	金穗投资：樟木头地块	4.4	11706	44%	72%	自持2.19
	沙田镇	2017/10/26	香缤：沙田镇地块	3.63	9000	50%	51%	自持2.9
	常平镇	2017/11/27	平安：常平镇地块	7.9	8690	2%	55%	
	桥头镇	2017/12/6	保利：桥头镇地块	6.85	4834	21%	42%	
佛山	顺德	2017/6/1	中洲大良地块	14.67	14383	38%	85%	
	三水	2017/8/6	金融街：云东海地块	17.28	8090	23%	74%	
	禅城	2017/9/6	保利置业：禅城地块	10.61	13438	30%	67%	自持3.19
	高明	2017/9/6	骏安：西江新城地块	7.1	6578	30%	60%	
	南海	2017/10/10	越秀：桂城地块	40.97	15300	25%	60%	自持1
杭州	下城区	2016/3/24	绿城：潮鸣地块	9.64	38760	109%	77%	
	江干区	2016/12/26	金隅中铁：景方单元地块	16.84	43288	72%	100%	
	萧山区	2017/3/24	融信：市北地块	11.83	30816	81%	116%	
	西湖区	2017/4/26	中冶：翠苑地块	5.2	39571	70%	85%	
	滨江区	2017/9/4	温州时代：西兴地块	6.21	31851	70%	70%	自持1.56
	上城区	2017/9/13	滨江保利：紫阳地块	13.48	44460	70%	89%	
	余杭区	2017/9/27	联发：良渚街道地块	11.39	20542	41%	83%	
合肥	滨湖区	2017/1/17	葛洲坝：滨湖地块	6.44	20123	225%	84%	
	蜀山区	2017/2/27	重庆华宇蜀山地块	25.64	7853	122%	44%	
	庐阳区	2017/6/26	上坤庐阳地块	5.62	12978	464%	62%	
	肥东县	2017/7/13	新城肥东地块	40.02	8745	231%	69%	
	新站区	2017/7/21	高迪新站地块	9.13	10363	188%	70%	
	西南组团	2017/7/21	高迪肥西地块	16.37	8864	210%	65%	
	北部组团	2017/8/25	万科长丰地块	26.86	7840	130%	53%	
	瑶海区	2017/11/17	淮矿瑶海地块	4.77	9228	90%	70%	
武汉	江汉区	2017/1/24	中海青年路地块	15	19095	12%	56%	
	东西湖区	2017/2/28	电建径河街地块	17.68	9279	40%	77%	
	黄陂区	2017/5/23	五矿盘龙城地块	12.78	6019	20%	55%	
	东湖高新区	2017/8/1	联投花城北路地块	13.39	10000	100%	69%	
	经济开发区	2017/9/8	南国置业经开区地块	8.84	7294	11%	49%	
	江夏区	2017/9/13	五矿大桥新区地块	14.97	6751	69%	53%	
	蔡甸区	2017/10/10	碧桂园蔡甸区地块	13.64	1990	99%	31%	
	汉南区	2017/12/1	武汉百纳汉南区地块	18.06	2250	100%	26%	

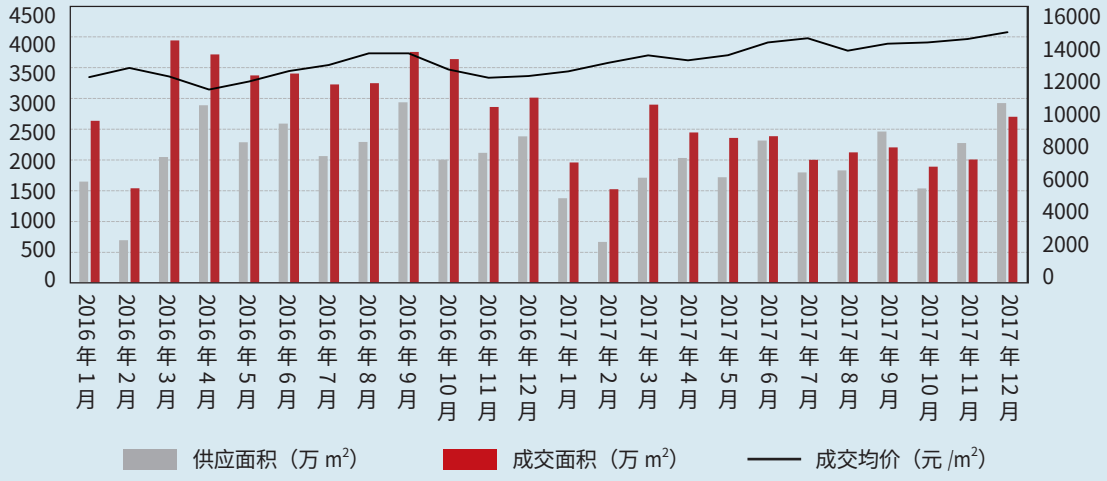
2017 年全国二级商品住宅市场回顾

重点城市供求普降，价格稳中有升

2017 年全国 24 个代表城市商品住宅成交 2.41 亿 ㎡，同比 2016 年下降 33%；新增供应 2.27 亿 ㎡，同比下降 13%；成交均价 13969 元 /㎡，同比上涨 12%。

各城全年供求走势大体相近：在 3 月全国密集调控出台后，4—12 月“供”“求”均较 3 月份前水平明显收缩，相对而言，成交规模下降更为明显。3 月以前“严重供不应求”的状态得到修正，4 月后供求趋于平衡。

2016—2017 年全国 24 个代表城市月度供求价走势

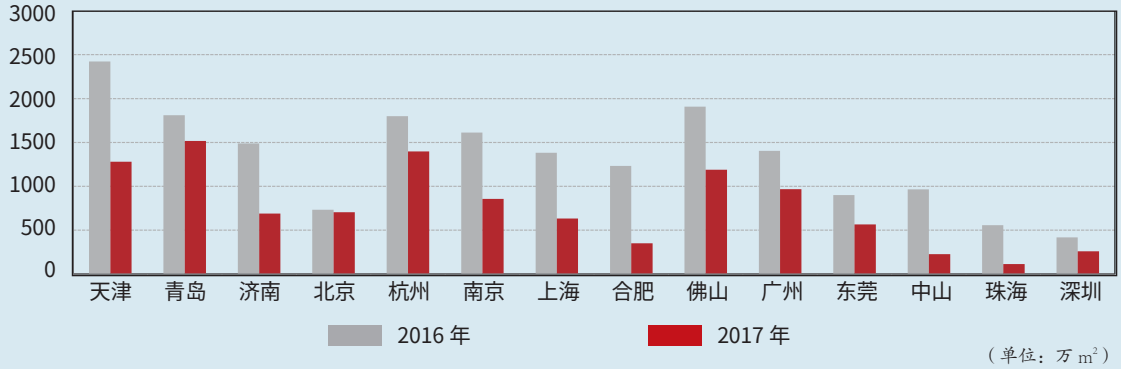


（注：环渤海区域：北京、天津、济南、青岛；长三角区域：上海、杭州、南京、合肥；珠三角区域：广州、深圳、珠海、佛山、东莞、中山；华中区域：郑州、武汉、长沙、南昌；华西区域：西安、成都、重庆、贵阳、南宁、乌鲁木齐）

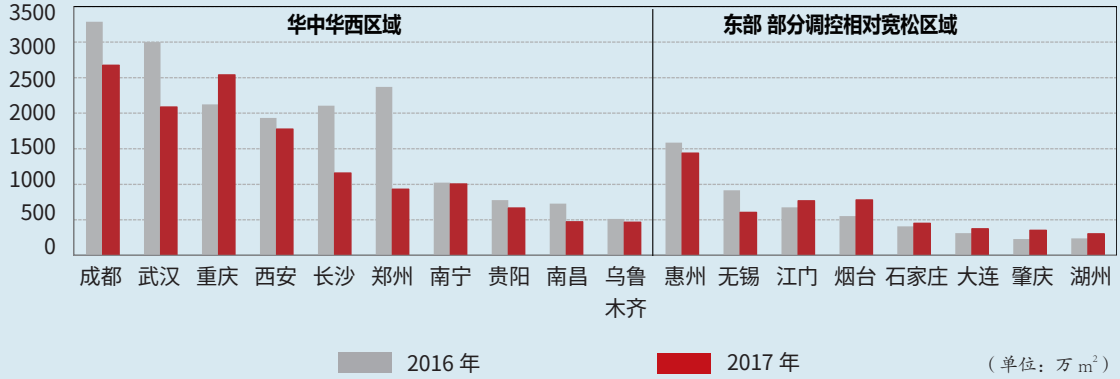
2017 年东部沿海重点城市成交规模普遍大幅下滑，上海、深圳、天津、南京、济南、珠海、佛山、东莞、中山等多个城市商品住宅成交面积同比降幅接近或超过 40%。

随着调控对市场的影响程度加深，中西部省会城市成交动能亦有所衰减，郑州、武汉、长沙、南昌成交量同比跌幅超过 30%。

2016—2017 年三大城市群代表城市年度成交面积

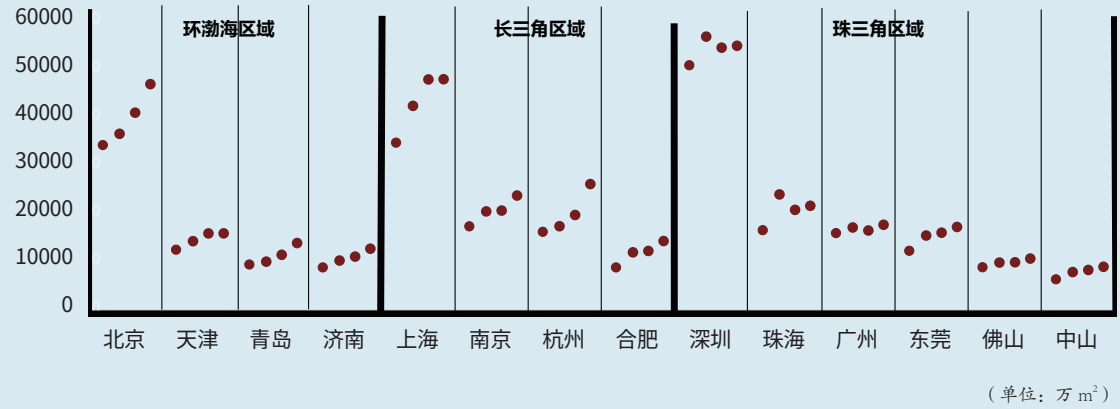


2016—2017 年中西部省会及部分三四线城市年度成交面积

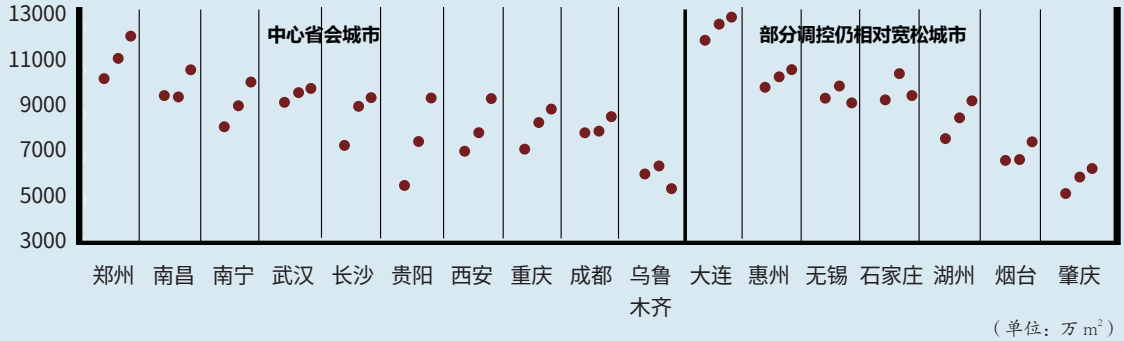


2017 年全国重点城市楼市价格仍然“稳中带升”，虽然调控使市场周转减慢，但由于市场整体仍然在“供求双降”“供求平衡”状态下运行，市场预期未发生根本扭转，仍然支撑城市价格（部分城市价格继续上行）。

2016—2017 年三大城市群代表城市半年度成交均价走势



2016—2017 年中西部省会及部分三四线城市半年度成交均价走势



（单位：万 m^2）

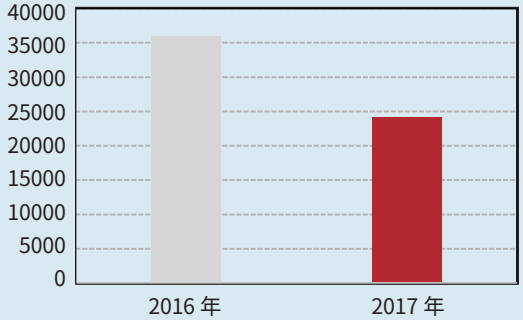
三四线城市支撑全国成交规模维稳

一二线重点城市成交受抑，使得购买力向三四线城市转移，2017 年全国（所有城市）成交规模保持相对平稳。全国商品住宅（期房）成交面积为 11.35 亿 m^2，较 2016 年仍上涨 7.5%。

一二线重点城市成交普降

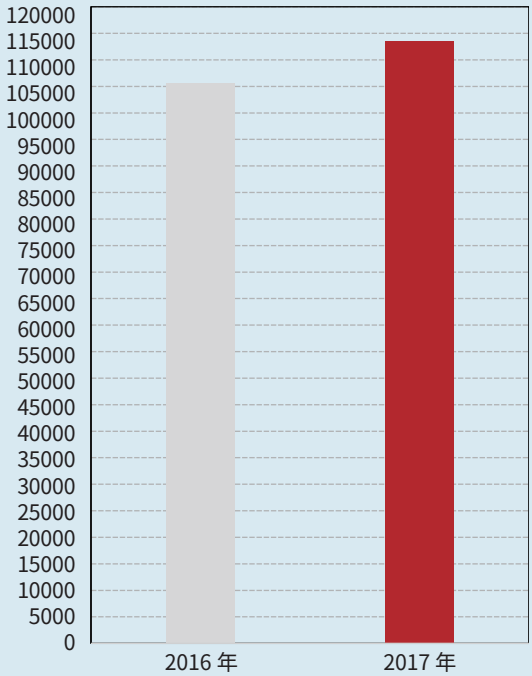
购买力向广大三四线城市转移，使得全国成交规模稳中有升。

2017 年 24 个重点城市成交量对比



（注：1. 数据来源：合富研究院；2. 单位：万 m^2）

2017 年全国商品住宅成交量对比



（注：1. 数据来源：国家统计局，期房销售面积；2. 单位：万 m^2）

2018 年全国房地产市场展望

政策发展趋势

2017 年是对房地产行业实施全面抑制的第一年。从各种政策导向可以看出，房地产转轨势在必行。各种政策将推动房地产企业向政府所希望的方向转变。

“新时代”是否意味着政府全力转型而不顾维稳？答案是否定的。预计 2018 年“经济 L 型”之下，政府仍将保持一定的宏观经济维稳力度，主要体现在“公共财政投入”“整体流动性水平”（预计流动性不会较 2017 年明显收紧）等方面。

具体到房地产市场调控，伴随供给侧变革步伐继续加快，中央与地方调控分工进一步明确，预计部分地区的部分限制性措施（主要为限购 / 限售）存在一定程度的调整机会（尤其是针对首套及特定人才），但前提是地方市场价格保持相对稳定。

长期看，必须明确本轮房地产调控主线并非以往“单纯的需求调控”，长效机制的“长效性”将把市场发展周期拉得更长。

房地产市场发展趋势

2018 年除行业政策外，需特别关注资金成本。预计政府将通过调节不同行业间的“执行优惠利率”水平，以加快引导资金流入新兴产业（包括房地产租赁市场）。与之相对应地，由于“传统房地产开发与销售”资金成本易升难降，加上大量企业融资将在 2018—2019 年集中到期，房企基于“资金回笼要求”的“走货压力”上升。

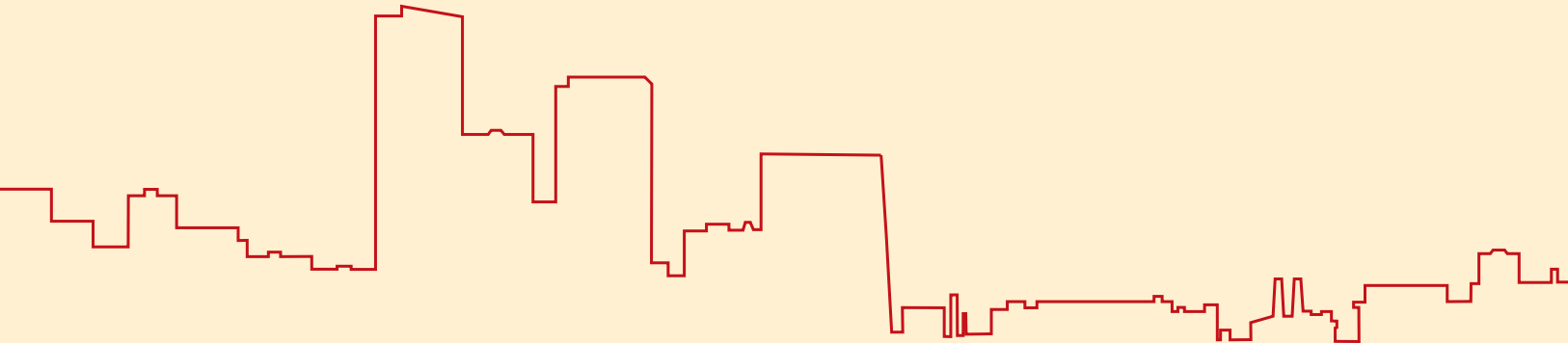
政策层面仍将着力打击投资 / 投机，持续抑制市场价格上涨，预计 2018 年重点城市月均成交水平与 2017 年下半年相比难有大突破，2018 年全年成交将低于 2017 年水平。2018 年将有更多三四线城市被纳入调控范围（或加强调控）。

然而，2018 年“成本上涨”对市场的影响亦会更加明显。近两年企业土地成本普遍“居高不下”，于 2016 年间所取得的“高成本项目”预计集中入市，地价仍将成为区域房价支撑。虽然“调控及资金压力”增加，但成本难降，价格将整体维稳。

2018 年容易产生市场（下滑）风险的区域或主要集中在“近一年价格升幅较大”、“地价支撑较低”、“产业与资源优势并不突出”的部分三四线城市。

China Real Estate Market Forecast 2018

粤港澳大湾区



广州

GuangZhou

调控加码，量价趋稳
改革提速，格局渐变

【回顾】

“新时代”下重点城市（尤其一线城市）实施的市场调控，在“价格维稳”目标之外，更讲求对“资源使用效率”的提高。

2017 年广州楼市进入“全面调控”时代，政策对市场“供”“需”两端的调控力度大幅加强、调控方式不断深化。受政策、供应、城市发展等多种因素影响，2017 年广州整体市场的供求结构与市场格局进一步改变，一手住宅成交萎缩，二手成交超一手，广州正式迈入“存量房时代”。交通与产业外延发展推动市场供求进一步外溢，外围区域份额继续增加。纵观全年，虽然政策调控严厉但市场需求仍然稳健，广州一二手住宅成交总面积超 2000 万 m^2，虽同比下降 15%，但仍高于近两年的平均水平；一手住宅全年均价 16861 元 /m^2，同比持平，二手住宅全年均价 20130 元 /m^2，同比上升 13%，楼价表现坚挺。

【展望】

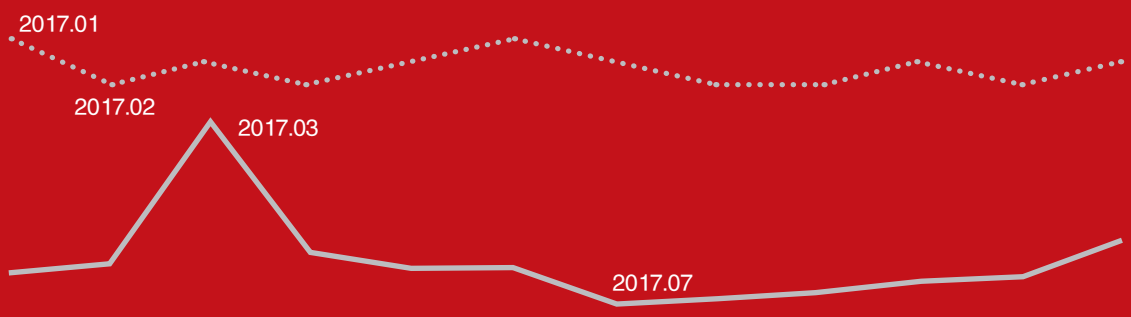
以 2017 年为变革元年，土地供应变革先行的系列供给侧改革实施，标志着未来房地产市场发展及企业运营方式均将发生深刻改变。中长期看，随着供应侧变革加速，未来楼市供应将更加多元，“租赁产品”供应增加及“产城融合”将使得广州房地产市场的“慢周转”特性日趋明显；从供应源头出发，政府对“土地资源”的效率要求提高，意味着无论是长中短期，土地获取成本难有下降。

从短期看，现行供给侧变革可以视为“长效机制”的先行构件，在“长效机制”未完善之前，现行限购限贷政策及相关管控措施仍将持续，在强调“资源增效”同时，政府调控将兼顾“维稳价格”与“维稳市场”。政策导向下的 2018 年市场将保持稳健，预计 2018 年广州房地产市场将延续 2017 年 3 月以来的供求走势，成交量维持在 800—900 万 m^2 的稳健水平，楼价涨幅逐步趋稳。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年广州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	810	-16%	商住用地	成交建筑面积（万 m^2）	728	45%
	成交面积（万 m^2）	967	-31%		成交金额 （亿元）	915	78%
	库存面积（万 m^2）	894	-19%		成交楼面地价（元 /m^2）	12578	23%
	成交均价（元 /m^2）	16861	0%		（注：楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）		

2017 年广州各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
越秀	0.7	-83%	2	-84%	45860	7%	增城	260	-3%	263	-25%	11912	9%
海珠	11	144%	13	-54%	34177	-2%	番禺	64	-22%	95	-37%	20544	6%
荔湾	24	-71%	27	-64%	36501	17%	南沙	126	13%	150	-7%	14647	15%
天河	54	-7%	33	-49%	50081	22%	花都	65	-68%	133	-28%	12589	14%
白云	15	48%	15	-71%	35785	16%	从化	58	11%	73	-14%	9367	8%
黄埔	159	-17%	164	-32%	18151	12%							

2017 年楼市政策回顾

2017 年政策调控升级，由单侧“需求调控”转向双侧“供需调控”，包括“限购”“限贷”“限售”“政府价格监管”“土地调控”及“发展租赁住房”等全面发力。

上半年，针对二三级市场调控力度大幅加强，3 月出台两次调控加码，在“限购 / 限贷”及“政府价格管控”升级的基础上，加入“限售”，通过降低金融杠杆、抑制周转、有效平稳市场。同时，对商办物业调控力度加大，限制销售对象及规划报建面积，严格规范商办物业市场发展。

2017 年 3 月后广州政策调控变化

措施		类型		“3・17”新政前	“3・17”新政、“3・30”新政后	
					“3・17”新政后	“3・30”新政后
商品住宅	限购	广州九区		本地家庭限2套；外地户籍家庭社保/个税满3年限购1套	本地家庭限2套；外地户籍家庭社保/个税满5年限购1套	——
		增城、从化		无	——	外地户籍家庭限购1套
	限贷	首套	无贷款记录	首付比例：30%	首付比例：30%	——
			有房贷记录	首付比例：30%	首付比例：普通40%、非普通70%	——
		二套	无房贷记录/首套已结清	首付比例：30%	首付比例：普通50%、非普通70%	——
			房贷未结清	首付比例：70%	首付比例：70%	——
	限售	针对个人/家庭		无	——	取得不动产证2年后方可出售
		针对企业		无	——	取得不动产证3年后方可出售
商业/办公	限制销售对象			无	——	销售对象必须是法人单位
	限制规划报建			无	——	新报建项目最小分割单元划分不低于300㎡
价格监管	区域及力度			针对局部区域，新批预售证实施备案价格管理	逐步扩大至全市，新批预售证实施备案价格管理网签实施指导价	

下半年供应侧改革加速。首先，在土地出让方式方面，在“限地价＋竞配建＋竞自持”基础上更灵活实施“一地一策”，叠加“引产业”和“村改签协议”等方式推动“城市更新”、“产城融合”发展，更高的土地出让门槛使得下半年一级市场出让土地溢价率趋降。

其次，广州全面推动租赁住房建设，包括出台租赁住房供应计划、搭建官方租赁平台等，国有金融机构对租赁住房的资金倾斜亦显著提高。多方面政策支持之下，“租购并举”的住房制度正快速形成。

2017 年土地调控及发展租赁住房措施整理

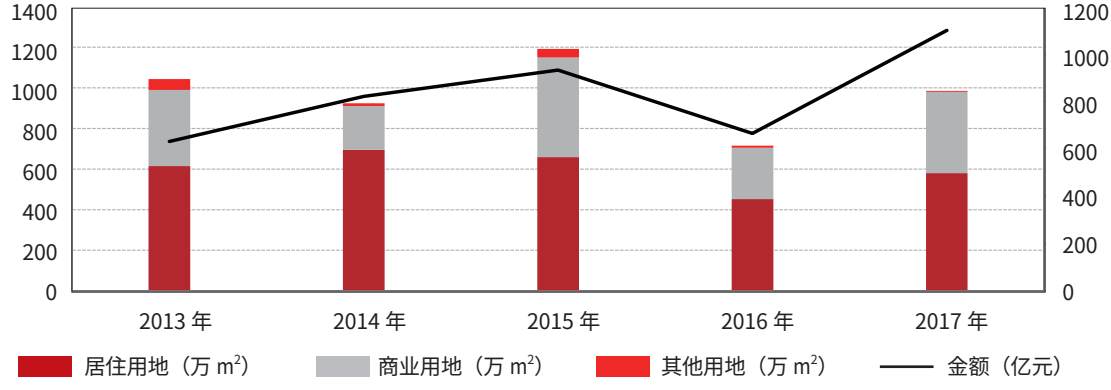
时间	3月前	4月	7—9月	10—12月
土地调控	限地价+竞配建	限地价+竞配建+竞自持	限地价+竞配建+竞自持+引产业等 限地价+竞配建+竞自持+村改签协议	限地价+竞配建+竞自持+村改签协议/引入产业 限地价+竞自持+摇号 限地价+竞配建+竞自持+摇号 首推租赁住房用地（100%用于租赁）
租赁措施	——	——	广州出台支持租赁居住方案，保障租购同权 公布未来五年土地供应计划，其中租赁住房供应825万m²	广州“阳光租房”平台正式上线 未来5年，工行将为广州市住房租赁市场参与主体提供5000亿元授信资金

2017 年一级市场发展回顾

2017 年广州土地供应规模增加，但仍处于近年的低位

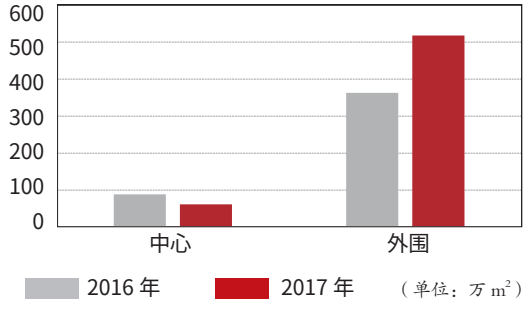
2017 年广州供地规模较 2016 年有所增加，全年经营性用地成交总建面积为 985 万 m²，较 2016 年增加 38%；土地出让金 1100 亿元，较 2016 年增加 66%。而居住用地成交总建面积为 580 万 m²，虽然较 2016 年增加 28%，但仍低于 2013—2015 年的水平。

2013—2017 年广州经营性用地成交走势

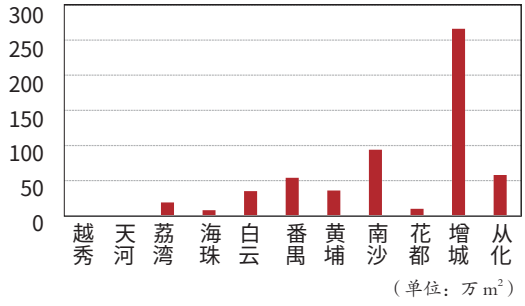


2017 年广州居住用地分布，中心区供地规模减少三成，仅荔湾——广钢、海珠——广纸、白云——白云新城周边等仅 6 宗居住用地出让。外围区域供地规模增加 4 成，增城、南沙仍为广州供地大户；并且，政府有针对性地加大番禺、从化两个库存相对较少区域的土地供应，以缓减区域供求矛盾。

2016—2017 年居住用地成交面积

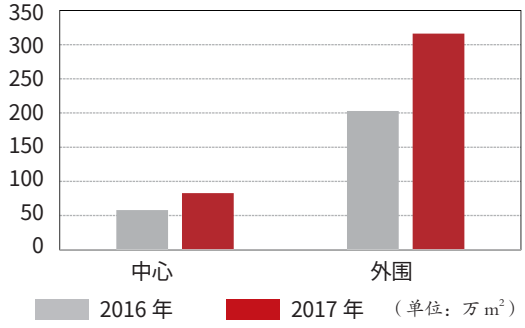


2017 年居住用地成交建筑面积



2017 年广州商业用地分布，中心区商业用地成交规模增加 45%，主要来自琶洲及金融城。外围商业用地成交规模大幅增加 56%，这使得外围成交占全市比重高达 8 成，为商业用地供应主力。为吸引“优势资本”参与外围区域商业建设，2017 年后外围区域商业用地在出让方式上更于偏重“引入产业 + 配套住宅”（即采用“商业用地 + 居住用地”捆绑出让，并提出“商业”自持、经营、引入产业类型等规定，与以往单纯的商业用地出让有所区别）。

2016—2017 年商业用地成交面积

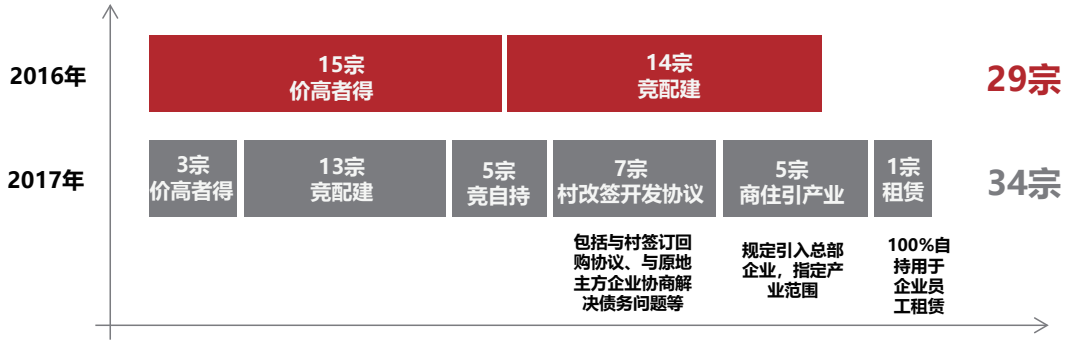


土地出让方式转变但土地获取成本难降，地价仍是支撑楼价的重要因素

2017 年广州土地出让方式改革，通过实施“一地一策”的多元供地方式，包括增加自持比例、引入产业、与村签订协议等措施。

供地方式的转变，降低了土地的溢价率。从时间节点看，3 月前，供地方式以“限地价 + 竞配建”为主，地块溢价率普遍超过 100%。4—7 月，供地方式加入“竞自持”，成交楼面价和溢价率降低，但需自持 20%～55%。四季度，起拍价提高导致溢价率进一步降低，但地价占周边房价仍超过 6 成。即使土地出让门槛不断提高，但从 2017 年土地市场可见，广州作为粤港澳大湾区核心城市，稀缺土地资源为优质房企的主流选择，地价仍是支撑楼价的重要因素。

2016—2017 年广州商住用地成交方式



2017 年广州主要商住用地成交情况

2017 年不同阶段供地	序号	成交地块（元 /m²）	楼面价（万 m²）	配建	自持	溢价率	地价 / 房价
3 月前 限地价 + 竞配建	1	金地：番禺万博地块	33660	2.77	——	117%	96%
	2	时代：海珠广纸地块	55437	4.4	——	219%	100%
	3	金地：白云华盛地块	32905	1.9	——	153%	107%
	4	碧桂园：增城岗丰村 05 地块	22743	3.51	——	120%	128%
	5	碧桂园：增城岗丰村 06 地块	23963	10.76	——	132%	128%
	6	碧桂园：增城岗丰村 07 地块	23599	13.01	——	128%	128%
	7	招商：增城章陂村 13 地块	20195	8.46	——	102%	135%
4 月 限地价 + 竞配建 + 竞自持	8	万科：白云鱼苗场地块	29832	0.14	50%	42%	71%
	9	万科：长岭居 YH - A4 - 3 地块	19861	0.09	55%	47%	81%
	10	融信：增城庆丰村地块	15721	0.36	55%	52%	87%
7 月 村改或引入产业	12	珠实：南沙体育馆北地块	8421	——	18%	0%	31%
	16	碧桂园：增城五一村地块	8337	——	50%	0%	33%
	17	保利：增城长岗村 48 地块	8340	——	50%	0%	35%
10 月 –12 月 限地价 + 竞配建 + 竞自持（自由组合）	18	越秀：凤凰路地块一期	17115	1	——	5%	71%
	19	美的：南沙东涌镇地块	11280	——	——	41%	63%
	20	时代：南沙海景路 10 地块	13189	9	——	20%	66%
	21	保利：从化江埔果场地块	8479	4.15	——	1%	70%
	22	平安：白云蔬菜研究所地块	22727	——	——	2%	65%

楼面价 = 总价 ÷（总建 – 无偿配建安置房或拆迁房或保障房）

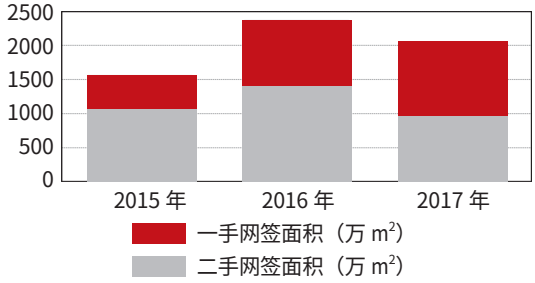
2017 年二级市场发展回顾

在严厉政策调控下，广州购房需求仍稳健

2017 年在调控政策高压下，全市一二手住宅网签面积 2018 万 m²，同比下降 15%，但仍高于近两年平均水平，显示广州市场需求仍旺盛。

其中，一手住宅成交在严政下显著萎缩，2017 年全市一手网签面积 967 万 m²，同比下降 31%。在一手供应减少及价格高企的市场环境下，置业需求流向二手，全市二手网签面积 1051 万 m²，同比上升 8%。

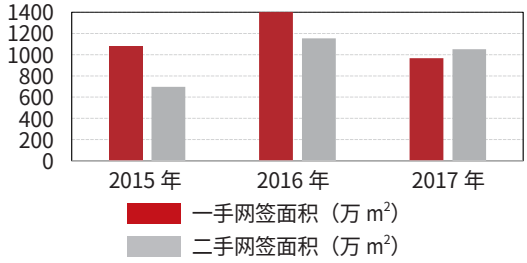
2015—2017 年广州一二手住宅网签成交情况



2017 年一手供应萎缩，二手成交创新高，广州迈入存量房时代

回顾近三年，广州二手成交保持上升势头。2017 年二手网签成交超 1000 万 m²，达到新高。2015 年一二手成交占比为 60：40，随着一手供应的减少，2017 年二手成交首次超过一手，成交占比逆转，一二手成交占比为 48：52。

2015—2017 年广州一二手成交占比变化



得益于城市外延发展，外围成交占比明显上升

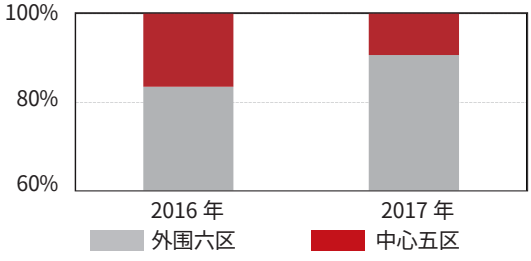
2017 年广州城市发展迈入新阶段，主要体现在交通和产业的快速发展上。2017 年广州 4 条新线路同时开通，令外围区域与中心区的距离大大缩短；随着广州城市空间的进一步拉伸，产业布局从中心向外围延伸落子，产业巨头拉动区域经济提速，广州外围区域价值得到显著提升。

2017 年广州新增开通地铁及世界 500 强重点项目分布

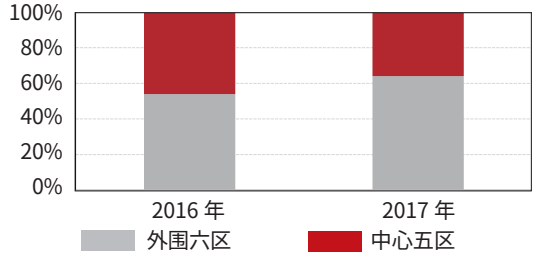
区域	2017年新增地铁	2017年世界500强投资项目分布（部分重点列举）
中心区	——	百度创新中心、美国银行、中石油
番禺	——	思科、广汽新能源汽车
南沙	4 号线延长线	中国铁建、中交二航局
黄埔	知识城线、13号线一期	阿里云、GE生物、日本电气硝子、卡斯马汽车
增城	13号线一期	富士康、日立汽车马达
花都	9号线一期	中国电科、中国铝业
从化	——	——

在外围区域价值提升拉动下，购房需求进一步外溢， 2017 年一二手住宅外围成交占比较 2016 年均有明显的上升。其中，一手住宅外围成交占比超 9 成，二手住宅外围占比超 6 成。

2016—2017 年一手中心与外围成交占比



2016—2017 年二手中心与外围成交占比



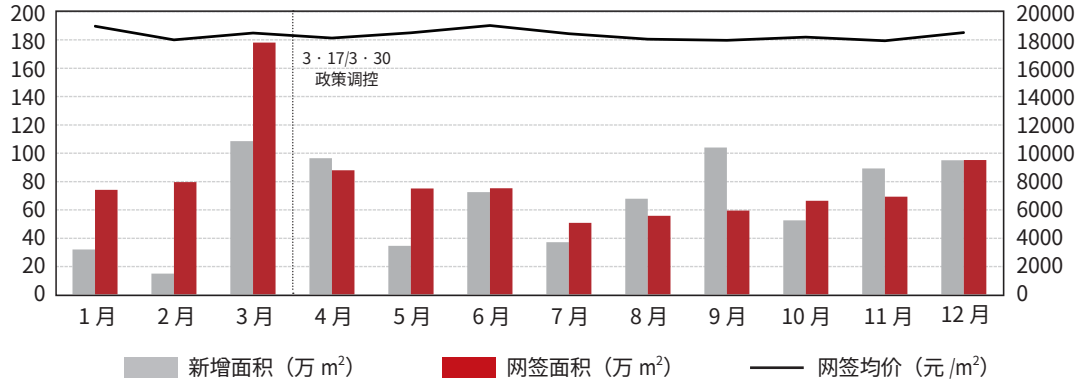
2017 年一手住宅市场回顾

政策调控导致市场阶段性特征明显

——从网签走势来看，调控加码令网签成交迅速回落，3 月后供求走势趋向平稳

年初市场快速升温，呈现供不应求态势，成交量价上涨，3 月网签成交达到 178 万 m^2 的历史高峰；随着“3 · 17”及“3 · 30”政策加码后，成交明显回落，网签成交月均维持在 70 ～ 80 万 m^2 之间的稳健水平，供求趋向平稳。

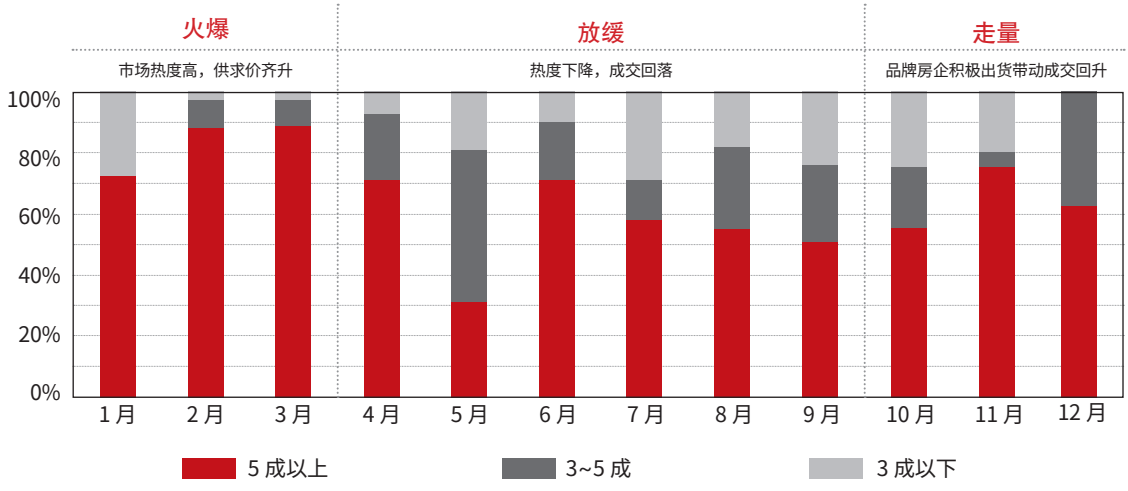
2017 年广州一手住宅供求价月度走势



新货去化：调控导致二三季度市场回落，四季度开发商促销力度加大成交有回升

政策加码后，全市新货开盘去化从 7 成以上回落至 5 成左右，除了 4 月及 7 月分别受增城及番禺的个别大盘走量拉动，去化率维持在较好水平。四季度后政策持续，东部、南部个别项目有 5% 左右小幅让利，新货去化回升、市场活跃度向好。

2017 年广州新货开盘去化走势

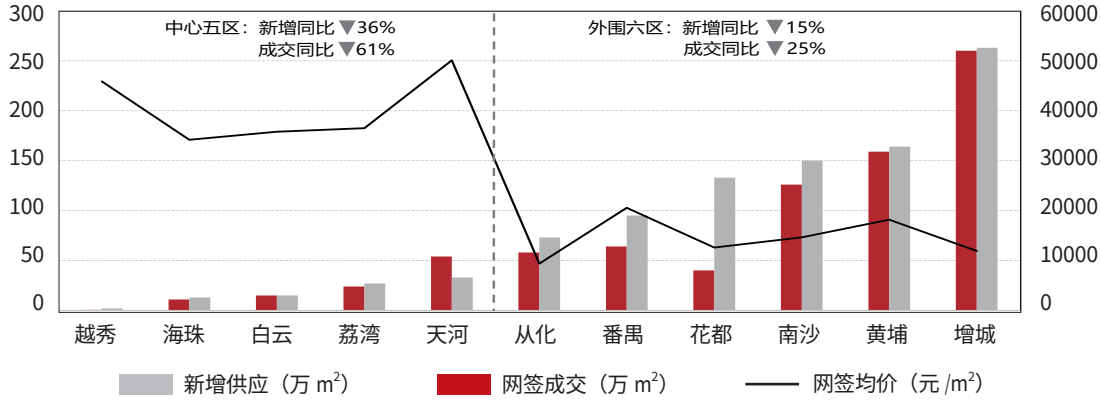


全市供需同比双降，中心区受监管力度最大，降幅明显大于外围

受政策加码及政府市场监管影响，全市供需双降，中心区由于受政府监管力度最大，供需降幅明显大于外围，中心区网签成交量降幅超 6 成。

从各区供求价分布看，中心区网签成交的 70% 来自天河及荔湾，其中，天河市场供求活跃、网签成交量价为中心五区的首位。外围东片仍是成交主力，其中增城一枝独秀，网签成交超 260 万 m^2，远远超过其它区域成交量。

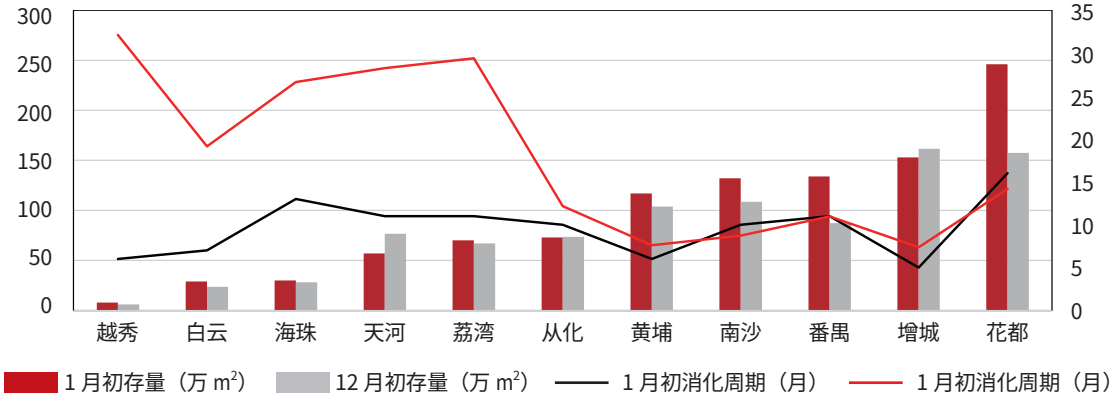
2017 年广州各区一手供求价



去化周期上升，但整体库存持续减少

2017 年广州虽然供求双双减少，但整体仍处于供不应求状态，花都、南沙、番禺、黄埔仍大量消化库存。随着成交放缓，中心区去化周期显著拉长，外围仍能保持一年左右较理想的去化速度，其中，增城、黄埔及南沙的去化周期在 10 个月以下。

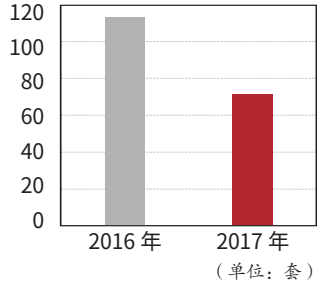
2017 年广州各区库存变化情况



千万洋房豪宅网签同比回落 4 成，核心地段叠加稀缺资源仍是支撑成交的关键因素

2017 年千万洋房豪宅（总价 1000 万元以上）网签疲软，全年累计网签 22 万 m²，713 套，同比降 37%，月均不足 60 套。从网签面积前十排名可见，核心地段叠加稀缺资源仍受高端买家青睐，成交有保障。

2016 年—2017 年广州总价 1000 万元以上洋房年度网签数据



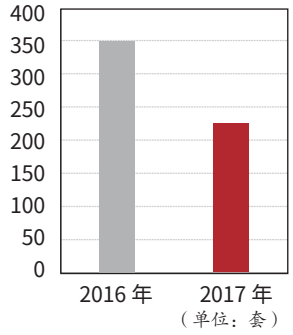
2017 年广州总价 1000 万元以上洋房网签前十楼盘

排名	项目名称	网签面积（万m²）	网签套数（套）	网签均价（元/m²）
1	星河湾半岛	3.37	111	50881
2	雅居乐富春山居	2.24	57	24762
3	御景壹号	2.08	80	55641
4	侨鑫汇悦台	1.64	48	109620
5	天誉半岛	1.31	36	59597
6	保利云禧	1.2	35	45741
7	西关海	0.82	30	43321
8	峻林	0.74	29	55489
9	尚东柏悦府	0.72	14	98278
10	凯旋新世界	0.71	33	83100

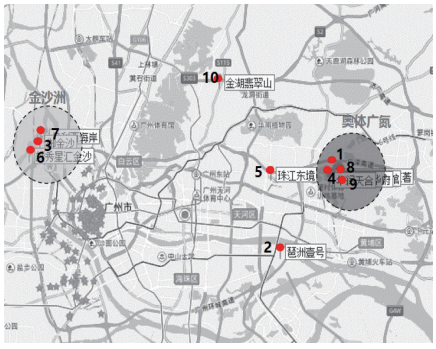
城市别墅网签同比下降 35%，成交主要集中在一西（金沙洲）一东（奥体广氮）板块

2017 年广州城市别墅（中心五区别墅）网签 6 万 m²，225 套，同比降 35%。从区域分布来看，金沙洲板块为年初成交主力，二季度开始随着供应格局的变化，成交主要集中在奥体——广氮板块。

2016—2017 年广州城市别墅年度网签数据



2017 年广州城市别墅网签前十楼盘



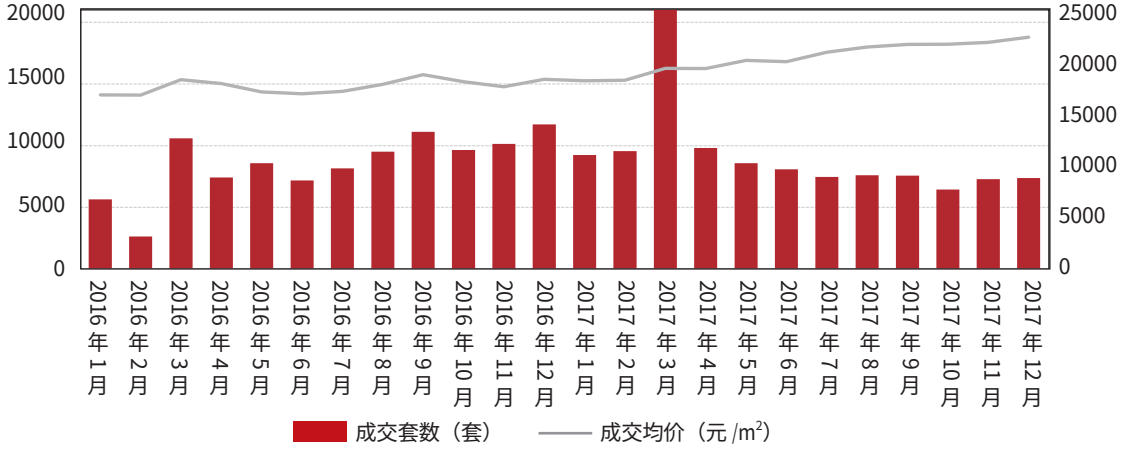
排名	项目名称	网签面积（万㎡）	网签套数（套）	网签均价（元/㎡）
1	龙湖首开天宸原著	1.32	68	74723
2	琶洲丽舍	0.81	13	46038
3	御金沙	0.74	25	44752
4	华润天合	0.52	24	80445
5	珠江东境	0.46	16	57102
6	越秀星汇金沙	0.4	17	36418
7	保利西海岸	0.34	10	26996
8	金地天河公馆	0.23	11	71448
9	招商雍华府	0.21	16	81758
10	金湖翡翠山	0.21	8	50524

2017 年二手住宅市场回顾

2017 年二手市场呈现“量价高位持稳” 态势

政策前，一季度月均成交达 1 万套，3 月成交破 2 万套高峰；政策加码后，二、三季度阶梯式回落，四季度稳定在月均 7000 套的较好水平。全年二手成交价格呈小幅稳步上升的态势，四季度价格趋稳。

2017 年广州二手网签量价月度走势

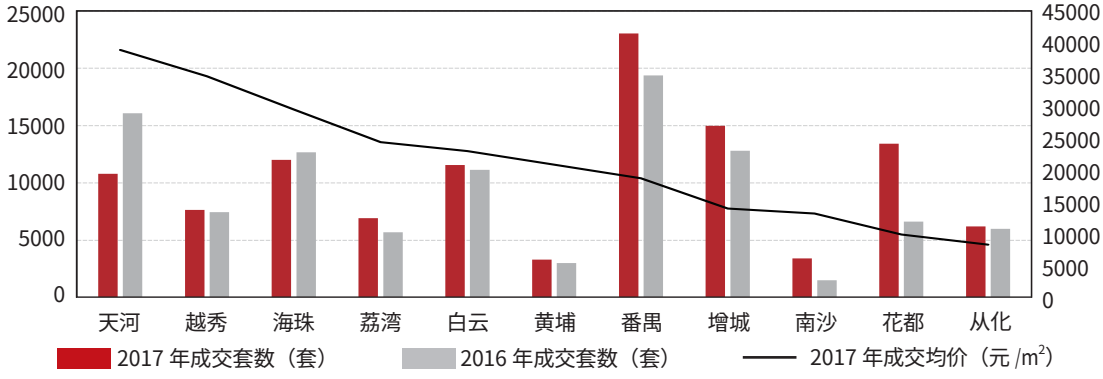


中心区二手量稳价升，低总价小户型（60m² 以下）物业活跃度增加；外围成交大幅增加 4 成，地铁沿线优质物业价格补涨

中心区二手物业成交同比大致持平，由于价格高企，部分钟情市区地段但预算不足的买家购房需求转向更小户型面积单位，中心区 60㎡ 以下小户型的成交比例上升。

外围需求增加，成交同比大幅增加 4 成，番禺、花都、增城为二手成交主力区域。部分热点板块（新华中心、科学城、华南）地铁规划利好兑现，需求持续活跃，价格补涨。

2017 年各区二手网签套数及网签均价



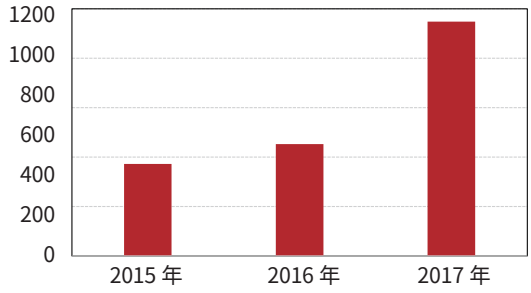
2017 年租赁住宅市场回顾

广州住宅租赁需求旺盛，推动租金稳步小幅上升

广州城市发展提速及产业升级，吸纳大量人口，广州住房需求庞大。2017 年随着楼价走高、限购限贷升级及供应侧改革，更多住房需求逐渐向租赁市场分流。

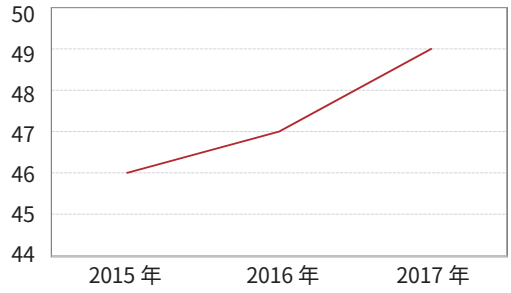
从统计数据可见，广州住宅租赁备案面积逐年增加，在政策引导及租赁市场逐步规划化的保障下，2017 年 1—11 月广州住宅租赁备案面积达 1105 万 m^2，同比增加 17%。在需求支撑下，广州住宅租赁租金稳步小幅上升。

2015—2017 年广州住宅租赁备案面积



（单位：万 m^2）

2015—2017 年广州住宅平均租金



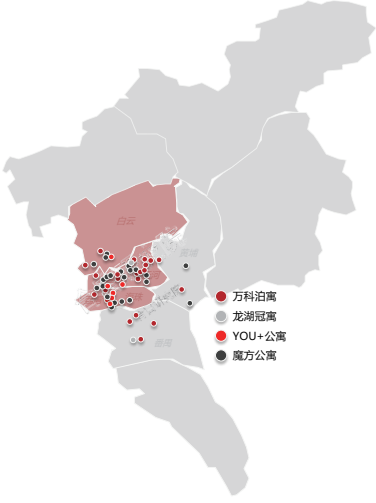
（单位：元 / 月 /m^2）

租赁产品逐步多元化，品牌公寓积极布局广州市场

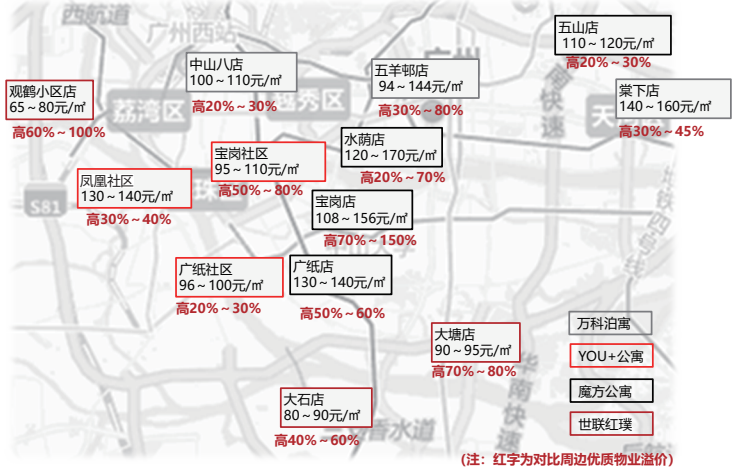
2017 年在政策支持及金融助力下，广州租赁市场加速发展，租赁产品逐步多元化，品牌公寓积极布局广州市场。

目前广州集中式品牌公寓主要分布在需求旺盛配套成熟的中心五区，其次是临近中心且交通方便的黄埔、番禺亦陆续出现品牌公寓门店。品牌公寓物业通过齐全的房间配置、完善的公共配套（共享健身房、休闲设施等）、及服务活动，使租金单价比周边传统住宅物业溢价超 30% 以上。

广州集中式品牌公寓代表分布图



2017 年广州中心区品牌公寓代表项目单价溢价情况



2018 年房地产市场预测

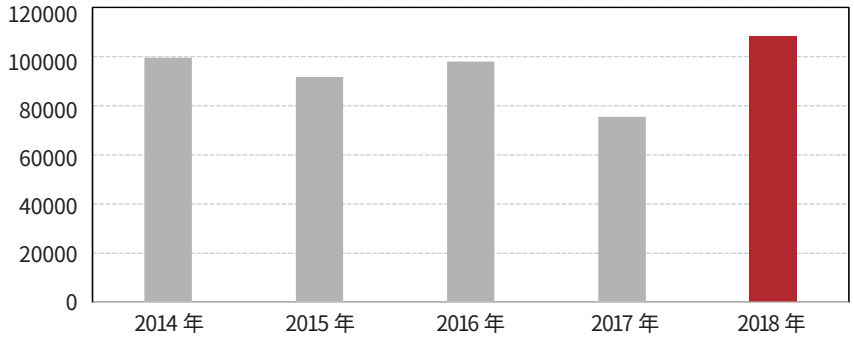
【新货供应预测】

新货统计口径：按 2017 年底施工面达到预售条件的新货，及按正常施工进度 2018 年内可达到预售条件的新货，两者相加得出

预计 2018 年广州市新货供应充足，高地价项目相继入市

受调控措施影响，2017 年广州市商品住宅新增供应大幅下降，楼盘推售速度放缓，部分货量后延至 2018 年。而据合富研究院监测，按施工进度统计，2018 年预计全市新增货量可达 10.8 万套，高于 2014—2016 年的水平。

2014—2017 年广州新增供应套数



（单位：套）

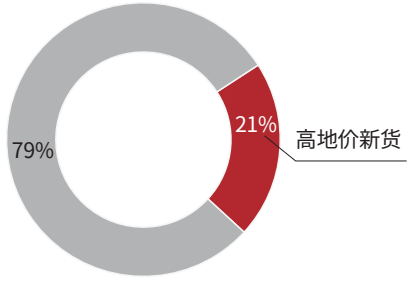
从新货分布看，（1）中心区新货供应呈增加趋势；（2）外围东部区域供应难有增加，黄埔新货供应持续减少，供需缺口加大，增城虽供应量大但对比近两年新增供应持平或略有缩减；（3）外围南部区域番禺供应预计将有所回升，南沙新货供应充足但同时区域内将面临较大竞争；（4）外围北部区域花都、从化由于大量项目延后至 2018 年推售，预计新货供应有增加。

另据合富研究院监测，2018 年预计高地价项目新增货量约 2.3 万套（来自 42 个项目），占全市新增货量的 2 成左右。其中有 18 个全新高地价项目入市，分布在除广州北部花都、从化外的各个区域。这些项目中近3/4拿地的成本达到当时周边售价的80%以上。高地价项目入市将对各区域市场价格形成较强支撑。

预计2018年广州各区新增货量（按施工进度）

区域	2018年新增货量	占比	对比2017年新增
中心五区合计	约2.7万套	25%	↑
番禺	约0.9万套	8%	↑
南沙	约1.3万套	12%	↑
黄埔	约1.2万套	11%	↓
增城	约2.5万套	23%	—
花都	约1.5万套	14%	↑
从化	约0.6万套	5%	↑

预计 2018 年新增货量占比



【政策研判】

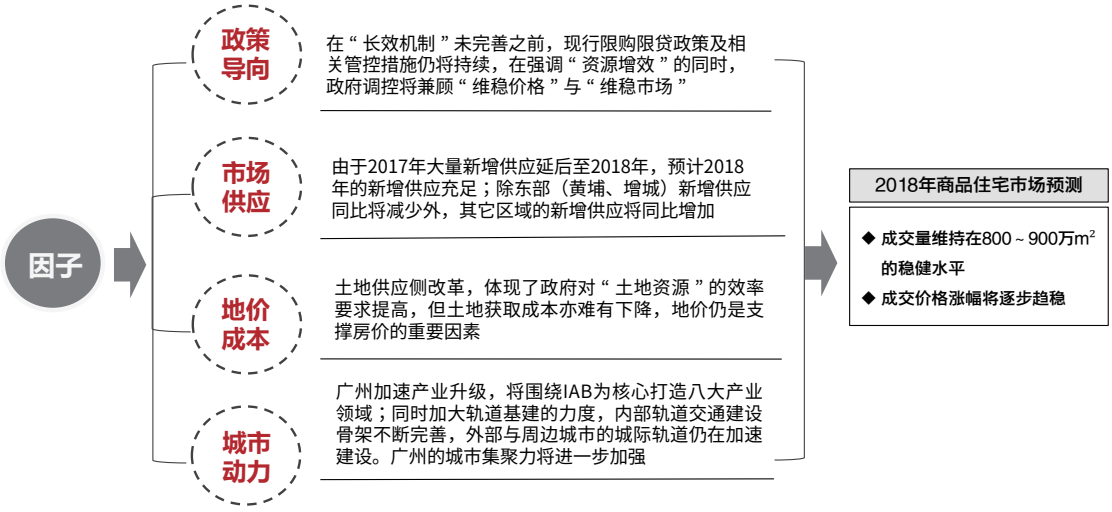
从中期看，随着“长效机制”持续推进及成型，供应侧变革加速将推动楼市供应更加多元化，“租赁产品”供应增加以及“产城融合”将使得广州房地产市场当中的“慢周转”特性日趋明显。

从短期看，现行供给侧变革可以视为“长效机制”的先行构件，在“长效机制”未完善之前，现行限购限贷政策及相关管控措施仍将持续，在强调“资源增效”同时，政府调控将兼顾“维稳价格”与“维稳市场”。

【城市发展动力】

从政府近期公布规划看，广州将进一步加速产业升级，创建“中国制造 2025”试点示范城市，围绕 IAB 核心产业，打造八大产业领域。同时继续加大轨道基建力度，广州内部轨道交通建设骨架从中心到外围不断完善，外部与周边城市的城际轨道亦在加速建设。

粤港湾大湾区规划将推动广州城市价值加速提升，城市集聚力不断加强。无疑，无论是短中长期，广州城市发展动能将继续保持强劲，虽然短期政策对楼价的抑制作用明显，但中长期看，广州楼市价值仍有继续上升动力。



综上所述，结合“政策导向”“供求关系”“地价成本”“城市发展动力”四大因子研判，预计 2018 年广州商品住宅市场将延续 2017 年 3 月以来的供求走势，成交量维持在 800 ～ 900 万 m^2 的稳健水平，在政策调控“维稳价格”的基调下，楼价涨幅将逐步趋稳。

深圳

ShenZhen

供求双低价平稳
租赁发力迎新风

【回顾】

2017 年深圳商品住宅成交面积 259.28 万 m^2，同比下降 38%，为近十年最低；全市商品住宅成交均价为 54445 元 /m^2，同比增长 2%。全年仅供应一宗商住用地，为历年最低。

2017 年无疑是租售并举大力推行的一年，深圳颁布租赁新政、出让自持用地、发行租赁物业证券、发放租赁贷款产品，从多方面促进租赁市场发展。

【展望】

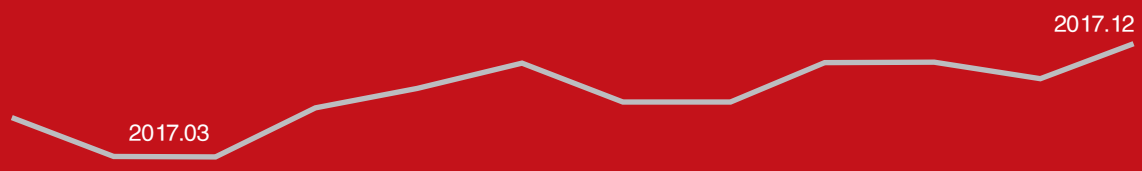
预计 2018 年深圳政策将保持收紧状态，商品房市场供应有所释放，可售货量将有所增长，成交量小幅回升，价格维持稳定。

从中远期看，在长效机制未有明显效果的前提下，中央政策调控仍不放松，以此引导市场回归理性。政府大力发展租赁市场，交易市场将逐步进入新态势，“先租后买”的住房梯度消费模式或将成为主流。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年深圳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	396.72	-14%
	* 成交面积（万 m^2）	259.28	-38%
	库存面积（万 m^2）	333.58	-12%
	成交均价（元 /m^2）	54445	2%
商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	9.02	-89%
	* 成交金额 (亿元)	10.1	-96%
	* 成交楼面地价（元 /m^2）	11200	-61%

2017 年深圳各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
罗湖区	10.37	-19%	6.34	-65%	75045	16%
福田区	16.84	- -	13.26	152%	87382	5%
南山区	33.78	-69%	36.29	-60%	101467	23%
盐田区	0	0%	0.29	-94%	55230	24%
宝安区	142.08	1%	98.99	-34%	50050	5%
龙岗区	193.63	-2%	103.2	-30%	36694	-7%

（注：1. 数据来源：深圳市规划和国土资源委员会、深圳市统计局；2. 带 * 号数据来自合富研究院（深圳）监测；3. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策回顾

2017 年，深圳楼市除维持 2016 年“ 1004 政策 ”外，陆续颁布两条新政。

2017 年深圳房地产市场新政

政策	内容	影响
严禁商办研发用房改居住用房	商业、办公、研发用房建筑平面不得采用住宅套形式设计	降低商办类建筑后期改造成类住宅产品的可能性
	同一楼层内，设有套内专用卫生间和茶水间的办公用房（不含研发用房）总建筑面积不得超过该楼层建筑面积的 1/3	集中设置后，改成类住宅影响户内美观和认可度，增加工程和销售难度
	套内建筑面积≤ 150m^2 的单套办公用房建筑面积之和，不得超过该层办公建筑面积的 50%；研发用房单套建筑面积不得小于 180m^2	未来办公产品面积和产业用房面积趋大，且类住宅方向收紧。针对 M0 用地，未来全市工改项目产业用房去化周期将会大幅拉长
租赁新政	多方面加大租赁住房供给	鼓励规模化、机构化住房租赁，规范租赁市场秩序
	允许已建成并空置的商业建筑以宗地为单位按规定改建为租赁住房	优化城市空间资源配置，探索商业建筑改租赁住房
	“ 城中村 ”试点改造租赁住房	创新解决城中村历史遗留问题，盘活存量租赁资源

城市更新

（1）城市更新规划目标

根据《深圳市城市更新十三五规划》，至 2020 年，拆除重建类更新用地供应规模为 12.5 平方公里，规划期内完成城市更新固定资产投资约 3500 亿元。

区域	罗湖区	福田区	南山区	盐田区	宝安区	龙岗区
拆除重建面积（万 m^2）	120	50	75	40	460	505

（2）重点更新区域

中国（广东）自由贸易试验区蛇口片区、福田保税区、笋岗——清水河片区、高新北片区、大空港新城、宝安中心区、坂雪岗科技城、北站商务中心区、坪山中心区、光明凤凰城、龙岗中心区等。

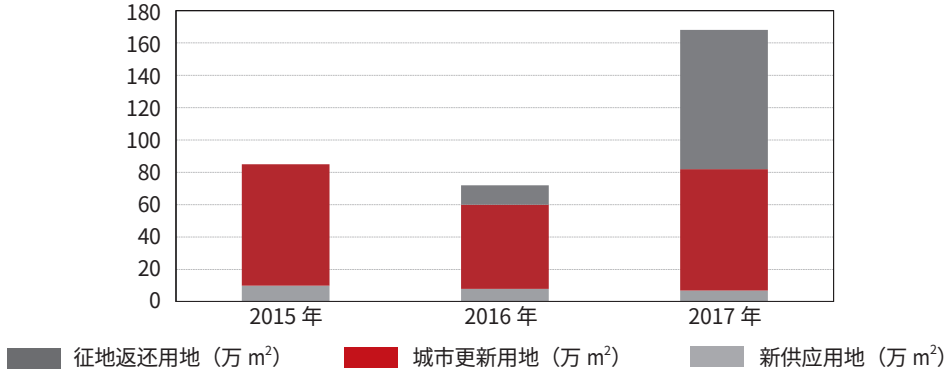
（3）2015—2017 年计划城市更新用地供应情况

2015—2017 年计划供应商品住房用地中，城市更新用地均占较大比重。2017 年计划城市更新用地为 75 万 m^2，同比增加 44.23%，占全年计划供应商品住房用地的 44.64%。

（4）2017 年拟拆除重建用地面积

2017 年，深圳拟拆除重建城中村、旧工业区、旧商业区、旧住宅区、综合类整治项目共计 46 个，拟拆除重建用地面积 225.86 万 ㎡，其中旧工业区、城中村类型占比较大。

2015—2017 年深圳计划供应用地结构



类型	城中村	旧工业区	旧商业区	旧住宅	综合类
拟拆除重建用地面积（万 m²）	80.33	122.76	3.29	1.31	18.17
数量（宗）	12	28	4	1	1

——从 2015—2017 年深圳供应用地结构来看，新供应用地越来越少，而城市更新用地比重均较大。从区域看，宝安区、龙岗区城市更新力度最大；从城市更新类型看，城中村、旧工业区类型最多。在土地资源有限及城市发展需要的情况下，深圳加快推进城市更新用地供应，城市更新效果逐步显现。

轨道交通规划

（1）轨道交通总体规划

《2016—2030 年深圳轨网规划》于 2016 年对外公布，2017 年在原轨网规划基础上进行编修，最新版《深圳市轨道交通线网规划(2016—2030)》目前已完成更新编制。根据最新规划，至 2030 年深圳将有 31 条地铁线路，总规模达 1060km。

轨道交通线路增设使区域通达性增强，加强深圳各区及深圳与周边城市的联系，促使城市群发展，为各区域带来利好。

深圳地铁轨道交通规划一览

规划阶段	通车线路	完成时间（年）	累计线路（条）
一期、二期	1、2、3、4、5	2011	5
三期	7、9、11	2016	8
	6、8 一期、10、2 延、3 延、4 延、5 延、6 延、9 延	2020	11
四期	6 支、12、13、14、16	2022	15
至 2030 年	8 二期、10 南延、11 延、15、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31	2030	31
2030 年后	33、34、10 东延	2030 年后	33

2017 年房企发展回顾

房企业务新模式

在中央政策调控影响下，自持土地出让逐步增多，而对于可销售物业，许多房企也选择自持模式，长租公寓等自持物业陆续推出，房地产住房格局有所改变。

租赁物业融资新方式

10 月 23 日，中联前海开源——保利地产租赁住房一号资产支持专项计划获得上海证交所审议通过，这

是国内首单央企租赁住房 REITs，也是首单储架发行 REITs。

12 月 1 日，招商蛇口首单储架式长租公寓 CMBS 获深交所审议通过，发行规模 60 亿元。

预计未来，将会有更多租赁项目加入到资产证券化的行列中。

银企合作新方式

11 月 3 日，建设银行深圳分行与招商、华润、万科、恒大、中海、碧桂园、星河等 11 家房地产公司及企事业单位举行了住房租赁战略合作签约仪式，推出 5000 余套长租房源，并发布业内首款个人住房租赁贷款产品——“按居贷”。按居贷贷款期限最长十年，额度最高 100 万元。在信贷政策持续收紧的情况下，银企合作使开发商较易获得贷款，促进租赁房源的推出，同时也给租户提供租金支持，为双方带来利好。

2017 年一级市场发展回顾

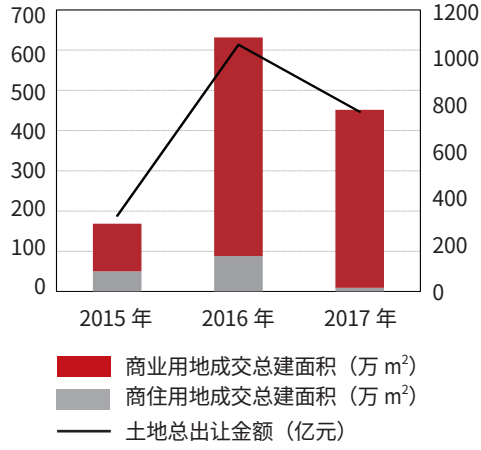
经营性用地（不含工业）成交以商业用地为主，商住用地仅成交一宗，为历年最低

2017 年深圳经营性用地（不含工业）成交总建筑面积为 451.59 万 m²，同比下降 28.49%；成交金额 765.82 亿元，同比下降 28.18%，居近三年次位。其中商业用地成交总建筑面积为 442.57 万 m²，同比下降 18.59%；商住用地仅成交一宗，为近三年最低，成交总建筑面积为 9.02 万 m²，同比下降 89.74%。

全年成交的一宗商住用地为深圳首个自持用地

2017 年深圳共成交 23 宗经营性用地（不含工业），其中仅一宗商住用地。该宗地位于龙华，为深圳出让首个全自持用地，成交总价 10.1 亿元，楼面价 11200 元 /m²。

2015—2017 年深圳经营性用地（不含工业）成交走势



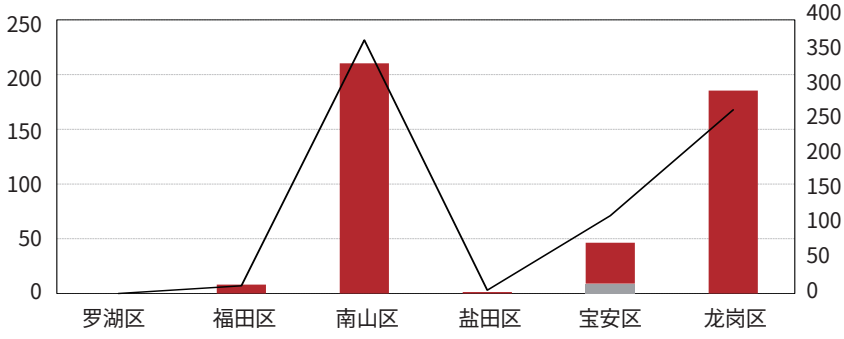
2017 年深圳商住用地成交一览

宗地位置	用地性质	建筑面积（万 m²）	成较总价（亿元）
龙华民治街道	二类居住用地（自持）	9.02	10.1

经营性用地（不含工业）成交主要集中在南山、龙岗，两区成交用地占比达 87.64%

2017 年深圳经营性用地（不含工业）成交主要集中在南山区、龙岗区，其中南山区成交总建筑面积为 210.36 万 m²，占比 46.58%；龙岗区成交总建筑面积为 185.41 万 m²，占比 41.06%；宝安区、福田区、盐田区微量成交，罗湖区零成交。

2017 年深圳各区经营性用地（不含工业）成交表现



商业用地成交总建面积（万 m²） 商住用地成交总建面积（万 m²） 土地总出让金额（亿元）

2017 年二级市场发展回顾

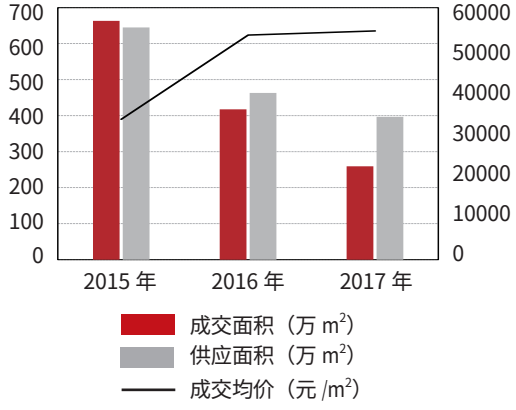
商品住宅新增供应、成交面积均达到近十年最低位

2017 年深圳商品住宅新增供应、成交面积均居近三年最低位，也是近十年最低位，其中新增供应 396.72 万 ㎡，同比下降 14.32%；成交面积 259.28 万 ㎡，同比下降 37.96%。成交均价为 54445 元 /㎡，同比上升 1.85%。

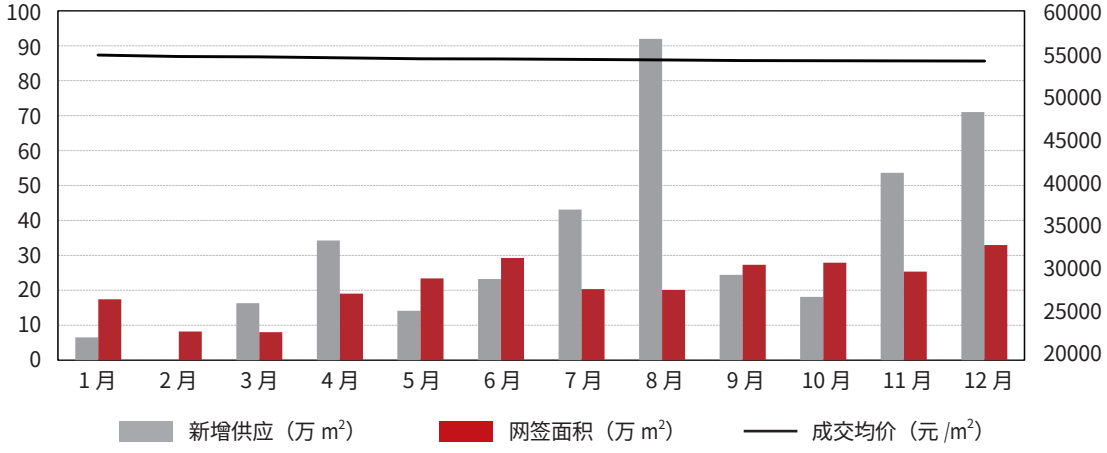
月度成交量、成交均价表现稳定，成交均价维持在 54000 ～ 55000 元 /㎡。

从月度供求价走势看，2017 年深圳月度成交量较稳定，波动幅度小。成交均价虽成下行趋势，但维持在 54000 ～ 55000 元 /㎡，总体以稳定为主。

2015—2017 年深圳楼市供求价走势



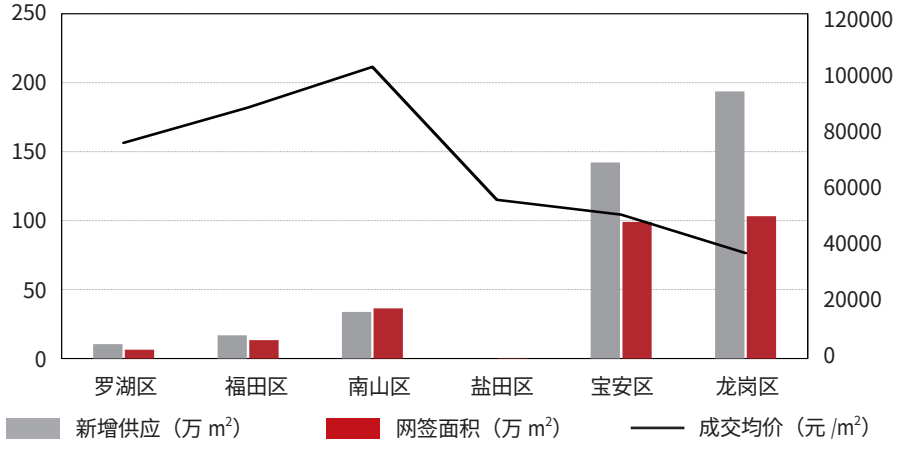
2017 年深圳商品住宅月度供求价走势



大部分行政区均出现供过于求的现象 ，供应、成交主要集中在关外区域

2017 年深圳各区（除盐田、南山外）均出现供过于求的现象。新增供应、网签面积主要集中在关外区域（宝安区、龙岗区），两区新增供应、网签面积合计占比为 84.62%、77.98%；两区成交均价分别为 50050 元 /㎡、36694 元 /㎡。关内区域中南山成交均价稳居高位，为 101467 元 /㎡；其次是福田区、罗湖区，分别为 87382 元 /㎡、75045 元 /㎡；盐田区较接近全市平均水平，为 55230 元 /㎡。

2017 年深圳各区供求价表现



2017 年三级市场发展回顾

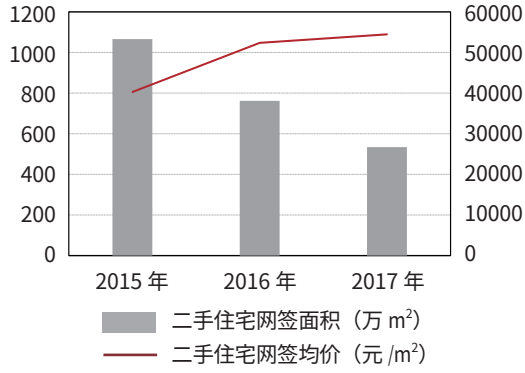
二手住宅成交下降，成交均价小幅上升

2017 年，全市二手住宅成交面积为 534.06 万 m^2，是近三年最低水平，同比下降 29.91%；成交均价为 54664 元 /m^2，同比上升 4.34%。

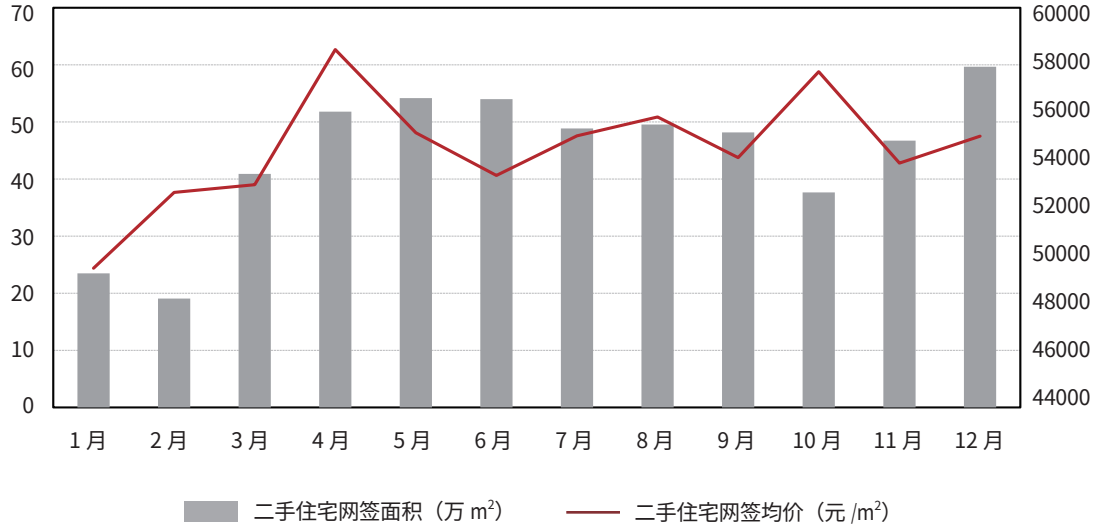
二手住宅月度成交量、价波动幅度较大

从月度成交量、价走势看，2017 年二手住宅成交量几乎在 40 ～ 55 万 m^2 区间波动，成交均价在 49000 ～ 59000 元 /m^2 区间波动，成交量、价波动幅度均较大。

2015—2017 年深圳二手住宅成交量价走势



2017 年深圳二手住宅月度成交量价走势



2017 年二、三级市场对比

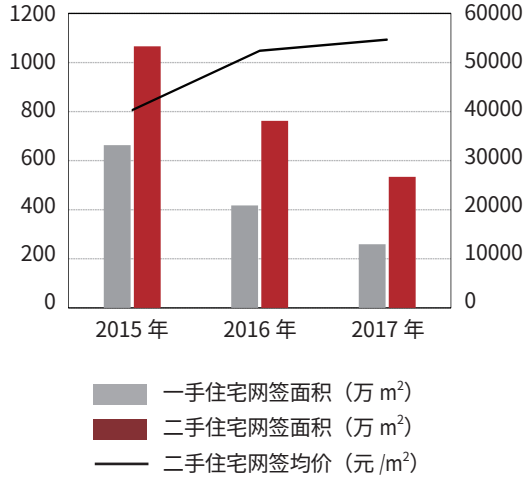
（1）2017 年二手住宅成交面积是一手住宅的近两倍

对比一、二手住宅成交量、价可知，成交面积二手住宅近三年均高于一手住宅，2017 年二手住宅成交面积比一手住宅高出近两倍，而一、二手住宅的成交均价相当。

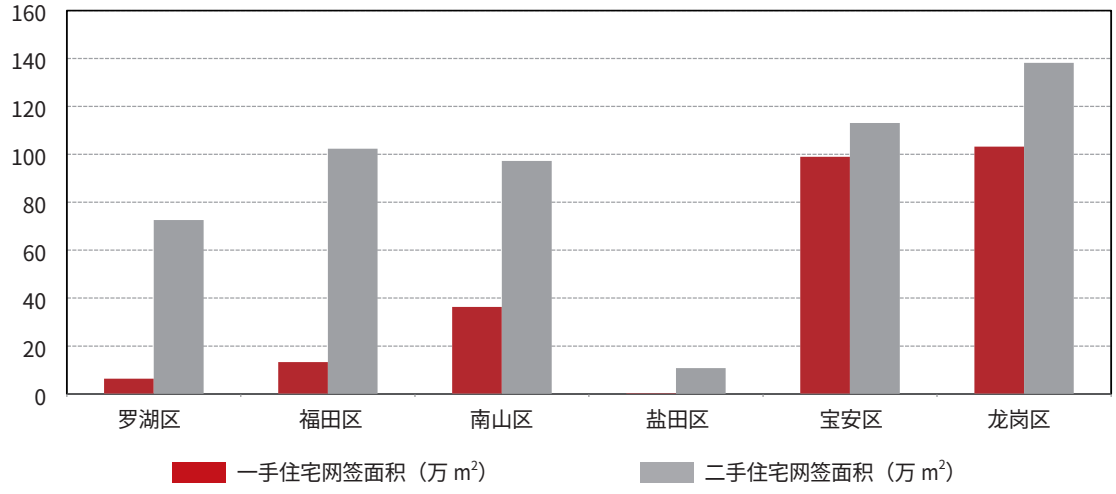
（2）各区二手住宅成交量均高于一手住宅，其中，中心区以二手住宅成交为主

对比深圳各区一、二手成交量可知，中心区以二手住宅成交为主，其中，罗湖区、福田区、南山区二手住宅成交量高于一手住宅的 11.5 倍、7.5 倍、2.5 倍。关外区域宝安区、龙岗区一、二手住宅成交量差距较小。

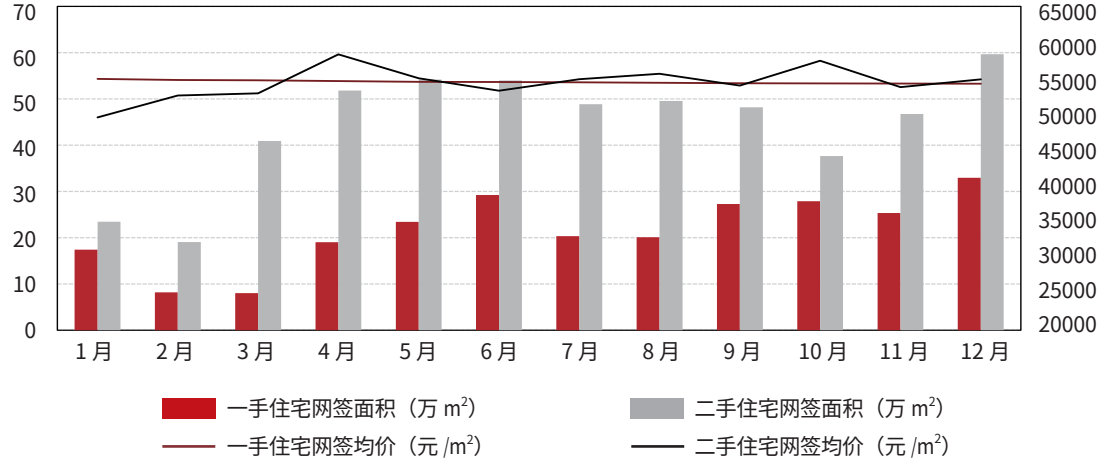
2015—2017 年深圳一二手住宅成交量价对比



2017 年深圳各区一二手住宅成交量对比



2017 年深圳一二手住宅月度成交量价对比



2018 年房地产市场预测

成交：在现时的调控力度下，成交量下降明显，投资需求得到有效抑制，成交量回落至历史低位，但成交价格依旧呈上升趋势，说明调控目的尚未达成。在中央、地方政府大力推动租赁市场情况下，交易市场将逐步进入“新稳态”，预计 2018 年库存进一步下降的同时，供应会有所增加，成交量将会有所上升。

价格：2017 年深圳供应量在政策影响下达到历史低位。预计 2018 年新增供应会有所增加。在政策总体持稳的前提下，整体均价有可能会出现小幅上行态势；但亦不排除政府层面在价格监管、金融管控等方面继续加码，最终使价格趋稳。

东莞

DongGuan

2017：去投资化 供需双降→房价理性
2018：利好支撑 供需双升→房价稳健

【回顾】

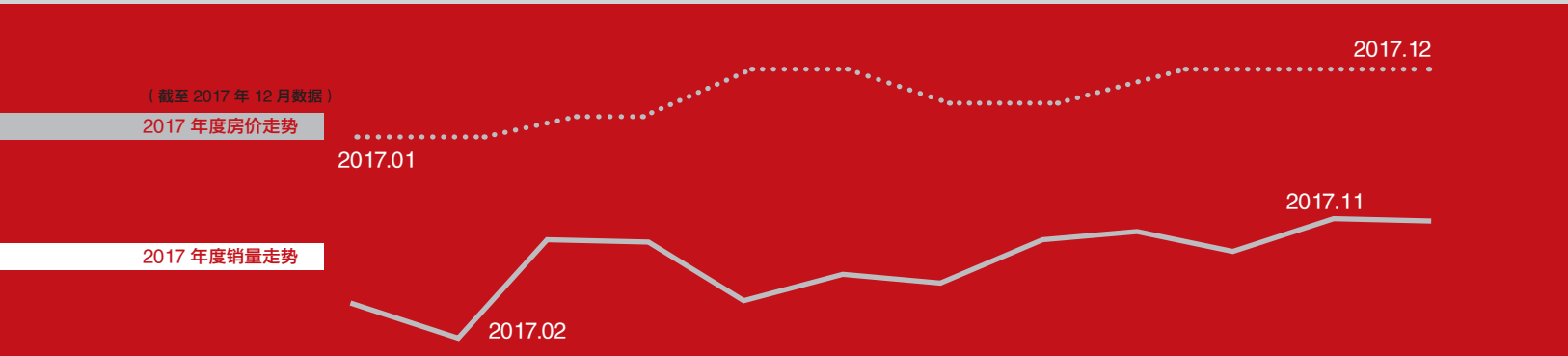
2017 年东莞楼市受政策调控影响较明显，供需双降，甚至出现轻度供过于求，房价回归理性。限购贯穿全年，深圳客止步东莞楼市，仅有少量分布于临深镇街。东莞本地客表现出较强的购买力，撑起楼市成交。在“限购”“限售”和“限价”等“多限”及银根收紧等政策全方位影响下，投资需求基本被压制，楼市需求回归至自住刚性，房价涨幅得到有效控制。商业物业则逆市上扬，尤其是商业公寓表现供需两旺。一级土地市场即便出现了众多旨在降温的拍地方式，全国众多品牌房企首进或深耕拿地仍热情不减。地价虽回归理性，但整体仍处高位，支撑一手房价坚挺。

【展望】

预计 2018 年房地产市场总体基调延续 2017 年的从紧。美国减税和加息等外部环境将干扰我国经济上行，房产政策呈微调松动的可能性，呈现“紧中有松”。从经济政策层面出发，2018 年东莞楼市表现将以稳健为主。

房地产市场的区域性很强。东莞是全国唯一处于两大一线城市中间的城市，在粤港澳大湾区处于核心位置，加之近期将迎来众多城市规划及交通利好，城市前景被积极看好。独特的区位优势，吸引众多全国 20 强房企抢滩东莞，地价被推高，房价上涨预期较强。故在大方向上，2018 年东莞房价向上是大势所趋。2018 年楼市利好和利空参半，预计房价涨幅有限。

（截至 2017 年 12 月数据）



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年东莞商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	660	-22%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	137	-23%
	* 成交面积（万 m^2）	560	-38%		* 成交金额 (亿元)	168	-2%
	库存面积（万 m^2）	475	27%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	12252	28%
	* 成交均价（元 /m^2）	16520	20%				

（注：1. 数据来源：东莞市房产管理局公众信息网、东莞市公共资源交易网；2. 带 * 数据来自合富研究院（东莞）监测；3. 商住用地不包含人才用地。）

2017 年东莞各区域商品住宅市场供求价

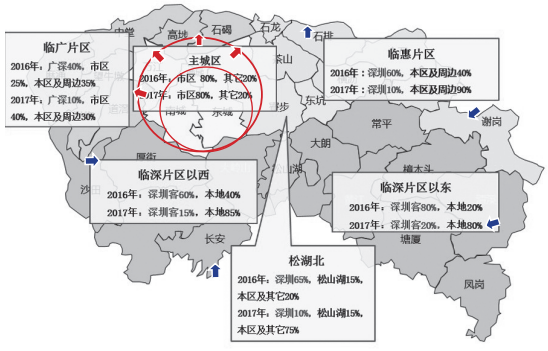
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	套数（套）	同比	套数（套）	同比	均价（元 /m^2）	同比		套数（套）	同比	套数（套）	同比	均价（元 /m^2）	同比
长安镇	165	—	173	322%	29975	196%	茶山镇	2718	80%	1461	16%	15329	46%
凤岗镇	1078	-81%	855	-80%	23054	12%	常平镇	834	-84%	1156	-78%	15067	44%
塘厦镇	2374	-45%	1145	-65%	23028	-1%	沙田镇	2248	-40%	1650	-56%	14923	25%
南城区	1560	-17%	1566	-39%	21017	36%	道滘镇	1038	-62%	1347	-56%	14729	34%
石排镇	984	80%	298	-70%	20824	172%	洪梅镇	1674	1131%	1019	722%	14561	33%
厚街镇	2025	53%	1485	-51%	20077	35%	石碣镇	4547	171%	3511	164%	14360	27%
莞城区	1142	47%	1461	51%	20067	37%	石龙镇	980	-41%	761	-61%	14055	38%
东城区	4156	514%	3499	177%	19489	23%	企石镇	1438	60%	892	-31%	13154	78%
大岭山镇	4030	24%	3591	-23%	19029	15%	高埗镇	474	-63%	711	-48%	13114	28%
大朗镇	2605	102%	2369	21%	18480	41%	麻涌镇	4397	-16%	4107	-20%	12896	26%
黄江镇	2996	-29%	1840	-31%	18349	-9%	东坑镇	1078	46%	741	-23%	12804	59%
虎门镇	3876	-54%	4343	-45%	17771	12%	望牛墩镇	2084	32%	1438	20%	12003	15%
寮步镇	1712	-68%	1960	-69%	17651	32%	中堂镇	238	-84%	292	-85%	11778	25%
万江区	1043	203%	722	36%	16810	60%	横沥镇	2555	54%	1710	-29%	11762	22%
清溪镇	622	-78%	1305	-1%	16411	0%	桥头镇	1960	-20%	1466	-36%	10363	27%
松山湖	737	-45%	552	-55%	16324	-24%	谢岗镇	—	—	5	-74%	3292	-3%
樟木头镇	2126	61%	1106	-46%	15550	17%							

（注：1. 松山湖主要签约产品为低价人才公寓；石排主要签约产品为别墅。2. 数据来源：东莞市房产管理局公众信息网。 3. 数据截至 2017 年 12 月 31 日）

2017 年东莞市场主要特征

区域成交分化严重，冷热不均。在 2017 年定价更趋合理前提下，主城区多个旧改 / 并购项目入市供应猛增，刺激成交；水乡临广区品牌房企云集，凭其价格及规划优势取胜；史上最严叠加政策促市场形势大逆转，临深片区有 2/3 的区域供求遭滑铁卢式大降，其中，塘厦、黄江、樟木头、横沥等镇街供过于求。

整体价格稳中有涨，局部区域房价松动。涨势明显区域多受“地王”项目、知名品牌或轨道交通沿线新盘入市推高，大部分区域稳中有涨，同比涨幅收窄，临深片区局部房价小幅松动。



依托外来客的边缘区域客源大幅萎缩。自 4 月 11 日调控以来，市场逐渐恢复以本地客户为主流。外地客户受限购政策影响成交占比断崖式下降，临近深圳的外围区域萎缩最显著。

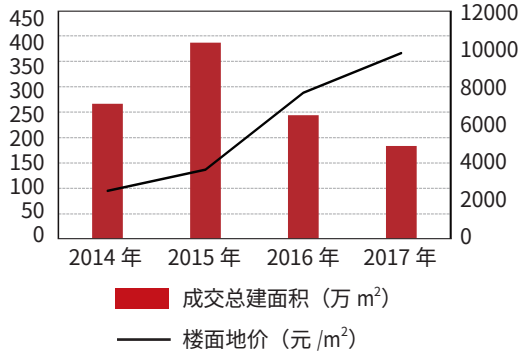
本地客表现强大购买力，支撑泛市区及临广片区成交。受供应刺激，市区长期积压的需求充分释放，本地客源入市积极。受政策影响较弱，同时受市区高房价“挤出效应”影响，2017 年环市区本地客源复苏较快。随着临广水乡片区规划提速潜力长期被看好，加之本身并不倚重广深客，本地客入市持续活跃。高房价挤压之下，跨区域置业渐成趋势。

2017 年一级市场发展回顾

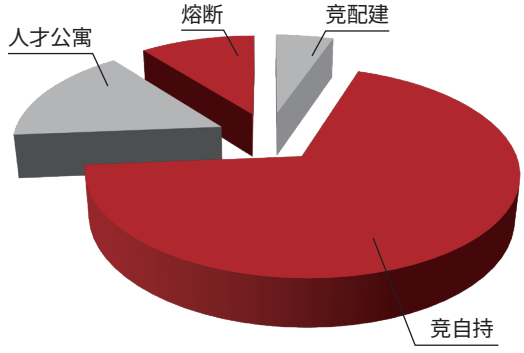
商住地供应收紧，整体成交呈现量降价升趋势。2017 年受政策调控影响，商住用地供应创历史新低，共成交地块 19 宗，成交建筑面积约 184 万 m^2，同比下降 25%；成交金额约 179 亿元，同比下降 4%；楼面地价约 9769 元 /m^2，同比上涨 27%。

严控资金 + 多种模式，从源头上抑制高价地。随着政策调控一再升级，2017 年在楼市政策从严的局面下，政府严控土拍竞买资金来源，加之采用多种土拍模式，决心从源头上抑制高价地的产生；其中，创新土拍模式起到了掣肘东莞地价非理性上涨、稳定房价预期的关键作用。

2014—2017 年东莞商住用地成交走势



2017 年东莞土地市场竞拍模式



多重政策下“竞自持”模式将常态化，土拍市场逐渐回归理性。下半年成交的 18 宗地块中，采用“竞自持”模式的高达 13 宗，其中 8 宗地块触发“竞自持”机制，可见入莞房企拿地热情不减，楼市“洗牌”明显加速。但受楼市高压政策以及前一年高地价入市解套压力大的影响，房企谨慎拿地，土拍市场逐渐回归理性。

2017 年二级市场发展回顾

一、2017 年东莞房企表现

约五成房企业绩下滑，新进房企增多，占两成。2017 年全市共 124 家房企有成交。其中共有 23 家新进房企，约占 19%。东莞城市发展前景被积极看好，越来越多全国品牌房企已经或准备进入东莞市场。2017 年全市逾五成房企同比业绩出现不同程度萎缩。不足三成企业实现业绩增长。

2017 年东莞房地产企业绩同比情况

同比情况	数量（家）	比重
同比下跌（＜5%）	65	52%
同比上涨（＞5%）	33	27%
基本持平（±5% 以内）	3	2%
新进房企	23	19%
总数	124	100%

（注：以上统计均为商品房签约金额 1 亿元以上房企）

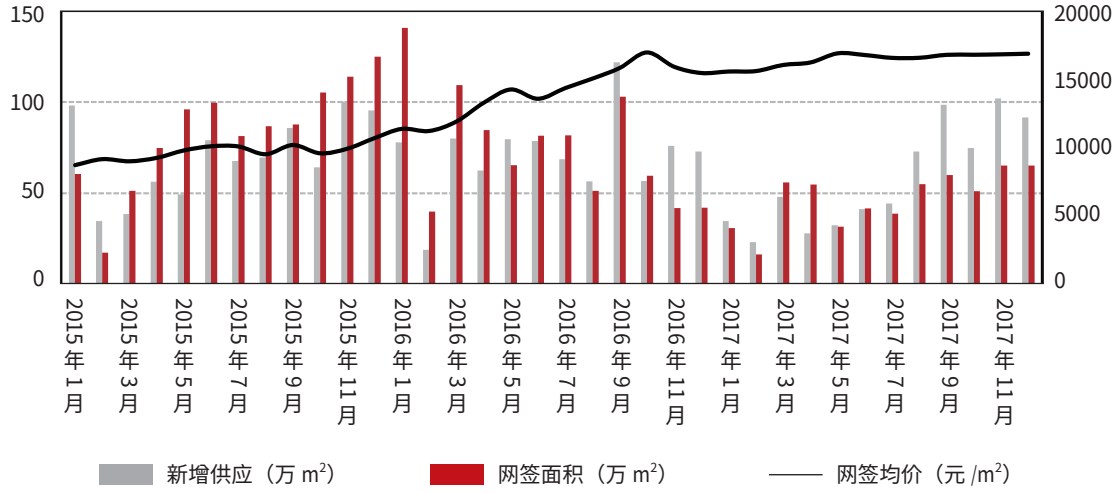
房企“寡头”现象严重，强者恒强：前十房企业绩占全市份额 56%，较 2016 年大幅增加 12 个百分点。其中前二房企碧桂园和万科共占据约四成市场份额，东莞市场“寡头”现象严重。榜首碧桂园占 23% 市场份额，创历史之最。本地房企生存日益困难。

二、2017 年东莞楼市月度表现

东莞楼市成交处于稳健的态势中

春节后，在“粤港澳大湾区”、“产权无条件续期”及东莞重大交通利好等消息的刺激下，3 月楼市强势回暖，量价创下“限购”后的最高记录。全国房价暗潮涌动，出现抬头迹象，新一轮调控浪潮酝酿而成。为彰显政府调控房价决心，稳定房价预期，4 月东莞“限购”加码，5 月成交量再次跌入历史冰点。经历 5—7 月这 3 个月低迷期后，由于供应增多、开发商让利的刺激，8 月楼市明显回暖。从 8—12 月成交表现来看，成交量稳定在 55~65 万 m²/ 月，回暖行情得到较强的巩固，量价呈现稳健增长状态。

2015—2017 年东莞一手住宅月度供求走势



三、2017 年东莞各类型物业供求表现

2017 年东莞各类物业成交情况

	产品类型	供应（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
非住宅	办公	30	-50%	40.3	-6%	13525	-4%
	车库	26.3	-15%	18.3	33%	10753	12%
	商铺	91.8	-1%	70.1	21%	16966	8%
	商业公寓	118.2	88%	98.3	60%	16931	33%
汇总		266.2	8%	227	29%	15840	14%
住宅	别墅	64.4	-41%	45.3	-63%	20425	4%
	公寓	2	-73%	4.8	-77%	13096	27%
	洋房	624.4	-15%	515.3	-32%	16215	25%
合计		690.7	-19%	565.3	-37%	16526	20%

住宅成交遇冷，非住宅成交逆市增长。住宅成交量减 37%，非住宅则增 29%；商业公寓表现最抢眼，成交量增 60%，价格涨 33%；住宅公寓受创最严重，成交量减 77%，价格涨 27%；其次为别墅，成交量减 63%，价格略涨 4%。各类型中，以洋房市场供过于求较突出。

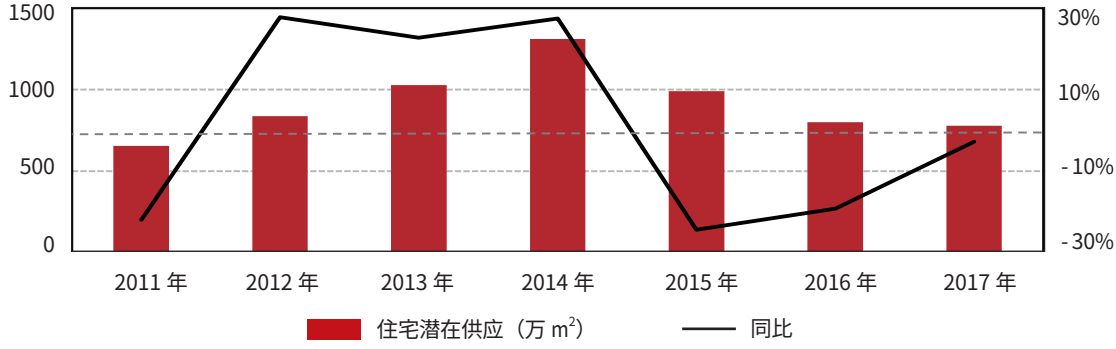
商业公寓与住宅公寓涨幅最大。商业公寓“不限购不限贷”，且新盘地段较好，价格受行情趋热推涨；住宅公寓则受市区高价盘结构性因素走高。两者市场行情截然相反。

四、东莞潜在供应分析

东莞住宅潜在供应下行走势明显，水平退回 6 年前，但总体仍偏高。

截至 2017 年 12 月底，东莞全市商品住房潜在供应体量约 778 万 m²，同比微降 3%，全市潜在供应水平下行走势明显，在 2014 年达到历史高峰后，近 3 年潜在供应同比率分别为 -24%、-19%、-3%，连续 3 年负增长。

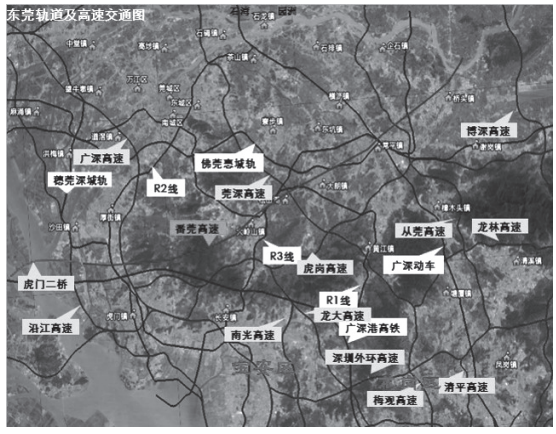
2010–2017 年东莞住宅潜在供应走势



2018 年房地产市场预测

一、政策展望：大方向延续2017年的高压紧缩，存在局部微调放松的可能性

多管齐下的调控之下，2017 年房价预期得到控制，2018 年将继续维护调控成果，对房地产采取高压政策。房地产长效机制——房产税将在 2018 年加快推进步伐，不可避免将增加市场观望情绪。全球流动性收紧及美国减税等将影响中国经济，增加资金外流风险。房地产资金流充满变数。在经济稳增长及楼市高库存的背景下，2018 年楼市存在局部微调放松的可能性。在全国限价的大背景下，东莞在 2018 年仍将延续 2017 年，执行严格的限价政策，房价控制目标预计在 1.7 万元/m² 左右。



二、规划及交通展望：粤港澳大湾区核心、众多交通利好将刺激楼市需求

东莞在粤港澳大湾区处于核心区位，2018 年将继续释放城市吸引力。2018 年东莞将迎来众多交通利好，其中影响较大的是穗莞深城际轨道和莞惠城际轨道，这两条城轨连接了东莞超过一半的镇街，是东莞连接惠州、广州、佛山、深圳的重要轨道。另外，已经动工的地铁 1 号线、深茂高铁、深赣高铁等将继续加快进度，将大大提升楼市预期。

三、房企拿地思路转变：产城融合，发展特色小镇

一手招拍挂土地资源极其有限，价格较高。为谋求可持续发展、抓住国家发展特色小镇契机，越来越多房企转变思路，走上产城融合之路，开发特色小镇。2018 年东莞将有十多个小镇项目浮出水面。

四、规划：东莞处于粤港澳大湾区的核心区位，城市及楼市前景广阔

东莞作为粤港澳大湾区的核心城市，未来人口及产业将会发生巨大优化，为房地产业发展奠定基础。莞深融城势不可挡。

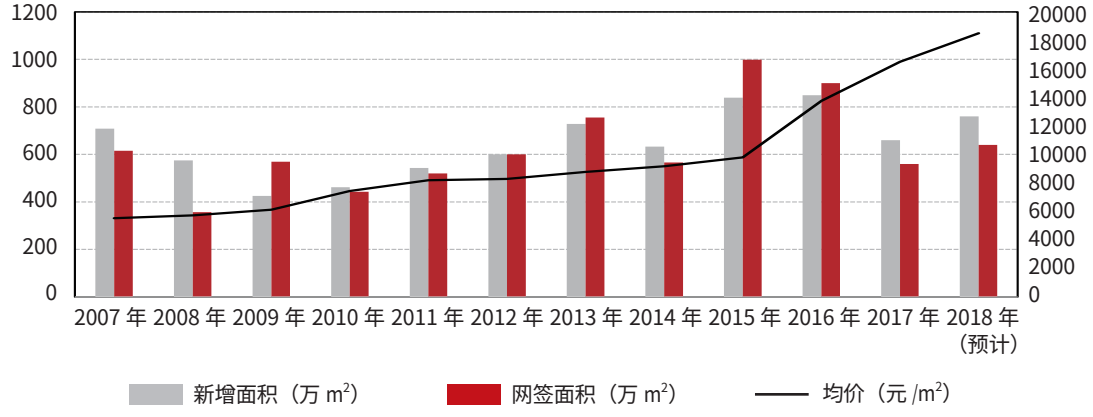
五、供求展望：供应充足，竞争加大；成交量小幅增加；房价小幅上涨

供应将增加约 15%~20%，竞争激烈。在过去的 6 年，东莞每年新增可售住宅房源均超过 800 万 m^2，预计 2018 年将继续保持这一幅度。按 2017 年不到 600 万 m^2 的成交量测算，预计 2018 年全市房源将维持在 750~800 万 m^2，同比 2017 年增加约 15%~20%。

成交量将增加约 15%，增幅有限。从 2017 年下半年成交情况来看，50~55 万 m^2/ 月的月度成交量已站稳脚跟，成交势头仍将延续至 2018 年。2018 年约 650 万 m^2 住宅成交量有较强的支撑力量，同比 2017 年增加约 15%。

房价将小幅上涨约 10%~15% 左右。2017 年楼市遭遇史上最严调控，2018 年虽有微调松动的可能性，但总体政策基调仍维持高压紧缩；2016—2017 年的“地王”项目将在 2018 年全面上市，将成本推动房价上涨。2018 年东莞楼市供应较充足，竞争将激烈，房价将得到平抑。综合多种因素，预计全年房价涨幅将维持 10%~15% 左右，涨幅较 2017 年继续回落，房价日趋理性。

2007—2018 年东莞房地产市场供求价走势



佛山

FoShan

调控成效显现，整体供需下滑
政策转移需求，非限购区升温

【回顾】

2017 年是佛山楼市调控密集出台的一年，在经历限购、限贷、限价、限签“四限时代”后，楼市逐步从高温过热转向平静理性；全年成交 1209 万㎡，与 2016 年相比大幅回落 37%。分区域差别化的限购政策引导市场成交结构出现变化，置业需求西移明显，非限购区市场猛然升温，成为新一轮楼市热点，而过往热点区域（广佛交界）在政策的调控下量价得到有效控制。2017 年佛山楼市在板块轮动的作用下，跨区跨板块置业渐成常态，区域均衡化发展开启楼市新格局。

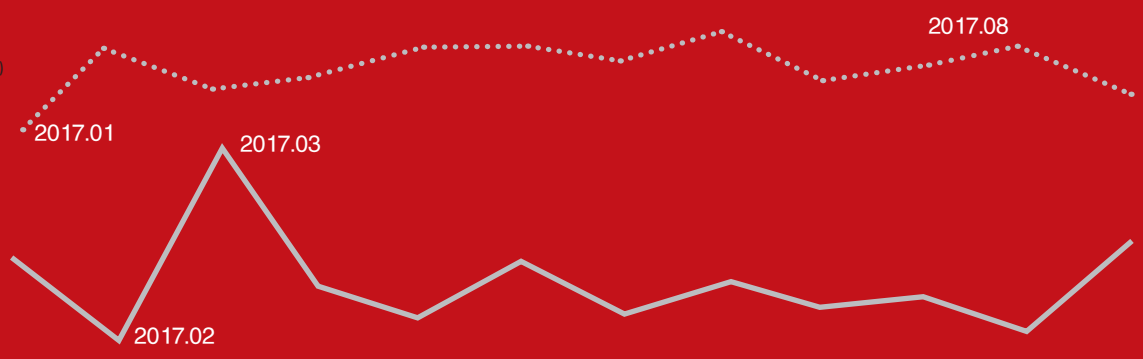
【展望】

经历 2017 年一系列的楼市调控，目前佛山量价逐步趋于稳定，未来楼市调控将持续、限购加码可能性不大，但为稳定市场预期，不排除有跟进限售的可能；受今年土地市场传导，2018 年佛山住宅供应将小幅增多，成交量也有所上升，但预计涨幅不超过 15%，成交价格总体保持稳定，部分热点板块供不应求的市场态势将对区域价格形成有力支撑。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年佛山商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	1121	-12%
	成交面积（万 m^2）	1209	-37%
	* 库存面积（万 m^2）	590	-4%
	成交均价（元 /m^2）	10071	5%
商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1114	21%
	* 成交金额 (亿元)	855	51%
	* 成交楼面地价（元 /m^2）	7670	25%

2017 年佛山各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）
禅城区	154	-7%	171	-38%	11981
南海区	445	-20%	422	-39%	11527
顺德区	255	-41%	289	-54%	9612
三水区	233	17%	222	-5%	7995
高明区	104	5%	103	-23%	6690

（注：1. 数据来源：佛山住房和城乡建设委员会；2. 带 * 号数据来自合富研究院（佛山）监测；3. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策回顾

继 2016 年 10 月佛山限购重启后，2017 年政府部门又多次出台调控新政，进一步加强对楼市的抑制，其中主要包括需求端调控（限购、限贷、限价和限签）和供给侧变革（土地出让变革和加快租赁住房）两方面；在一系列楼市政策的加压下，全市楼价呈平稳小幅上涨趋势。

调控手段	内容
限购（加码）	3 月 25 日限购政策收紧，外地客户在限购区买房须提供连续一年社保或纳税证明
	6 月 1 日限购区二手房纳入限购范围
限贷	首套房：3 成首付（全市）
	有 1 套房贷款已结清：3 成首付（限购区域非普通住宅需 6 成）
	有 1 套房贷款未结清：限购区 4 成首付，非限购区 3 成（限购区域非普通住宅需 6 成）
	2 套以上：限购区停贷；非限购区房贷已结清 3 成首付，未结清停贷
限价	对申报的新建商品住房实施价格指导，对超过区域新建商品住房销售价格备案标准的项目，暂不办理价格备案，暂停核发预售许可证，暂不办理现房销售销售备案
限签	对超出区域阶段限制销售价格的项目需等候签约，等候签约时间不定
土地调控	规定公开招拍挂土地的最高限价，并以竞配建、竞自持方式控制土地价格

2017 年一级市场发展回顾

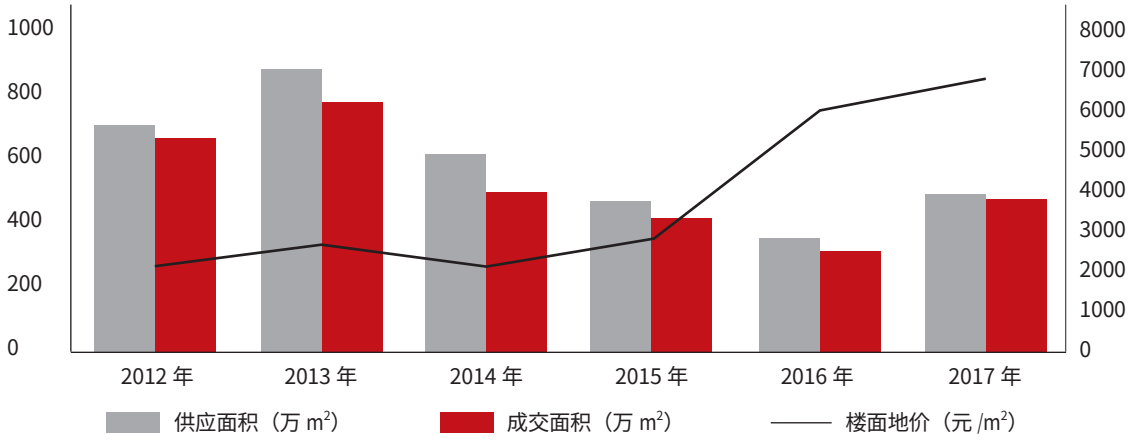
2017 年土地市场活跃，供需量回升明显，尤其是前三季度土地竞价热度持续高涨，四季度受住宅价格进一步回调的影响下，市场热度有所回落；佛山供地区域分化明显，供应主要集中在顺德、三水等住宅库存相对充裕的区域，这就导致目前库存偏低和需求较大的南海和禅城中心区未来将持续缺货。

为抑制地价过度攀升，2017 年佛山拍地规则更多元化，限地价、竞配建、竞自持等模式已逐渐成常态；虽然土地出让的新增条件不断增多，但外来房企进驻佛山的热情仍高。

地价创新高，土地出让金增幅明显

2017 年土地供需较 2016 年有明显回升，全年商住商业土地成交约 469 万 m^2，环比上升 52%，住宅市场持续回暖激发开发商拿地欲望。2017 年楼面地价再刷新高，达 6758 元 /m^2，其中多宗地地价刷新历史记录，促使土地出让金增幅达到 40%。

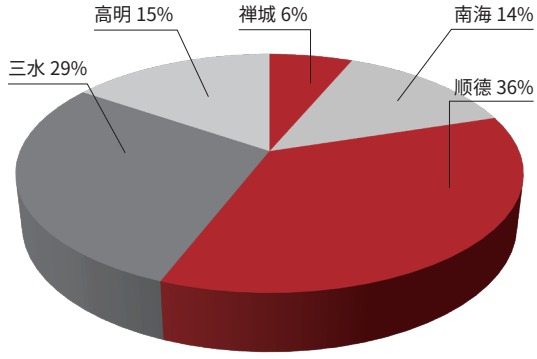
2012–2017 年佛山经营性用地（不含工业）成交走势



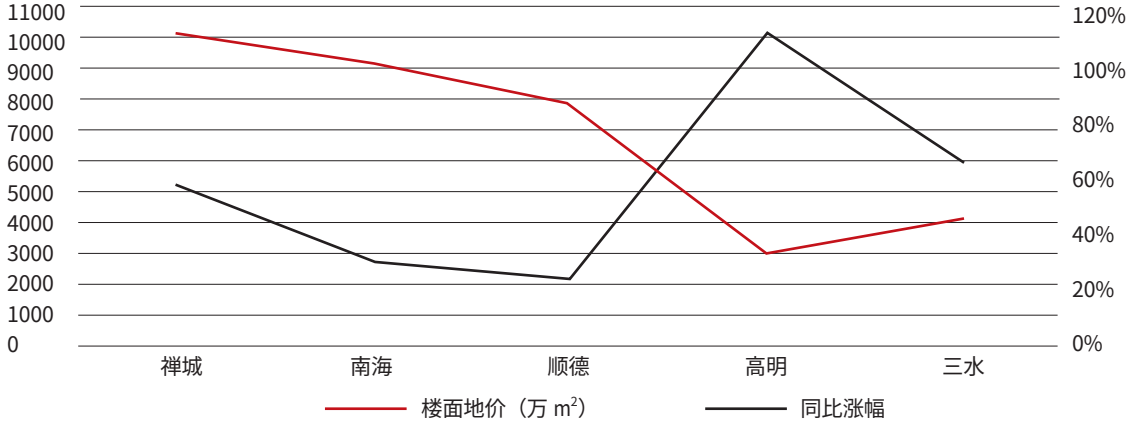
区域：供地集中顺德、三水，高明地价涨幅最明显

从五区土地市场占比可见，2017 年顺德、三水两区分别占全市 36%、29%，集中在大良、北滘、北江新城板块。往年的推地大户南海区仅推地 66 万 m²，住宅地块仅推地 8 宗。而高明区账面地价涨幅最为明显，达到 112%。禅城区地价破万，多宗地达到最高限制价格成交并需附带配建或自持物业等条件。由于顺德、禅城两区土地调控措施严厉，严格的土地出让方式导致地块实际楼面地价远超账面地价。

2017 年五区经营性用地（不含工业）成交量



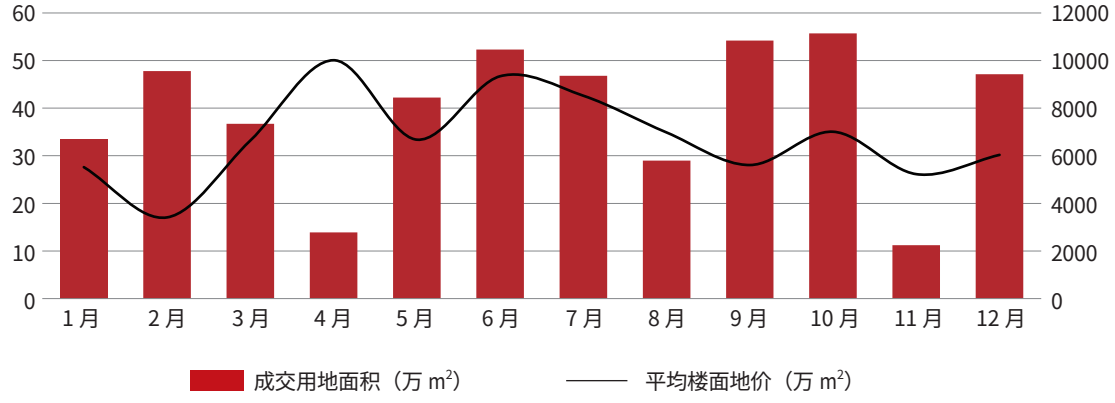
2017 年佛山各区经营性用地（不含工业）楼面地价及涨幅



2017 年佛山土地市场发展阶段

对应阶段	市场特征	代表地块
阶段一（2017 年 1-8 月）上升期	土地市场竞价热情高涨，成交楼面价屡创新高，地块多以高溢价、高配建和高自持为主要特征	禅城奇槎世茂地块、禅城亲仁路华发地块、禅城兆祥路金茂地块、伦教美的地块、杨和美的地块、西樵国瑞地块、狮山时代地块
阶段二（2017 年 9—12 月）稳定期	竞价开始趋于理性，热点区域地块不再盲目追高，甚至以低于前期地价成交	平洲越秀地块、三水中南地块、乐从中交地块、杏坛美的及万科地块

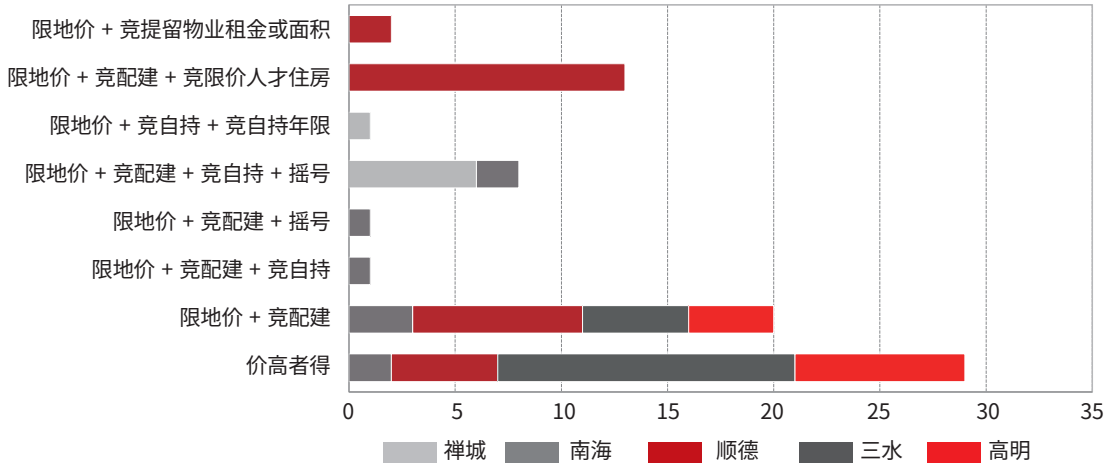
2017 年佛山经营性用地（不含工业）成交走势



土地调控趋严，供地方式多元化

五花八门的竞拍规则成为 2017 年佛山土地市场的亮点：从五区土地出让措施可见，禅城与南海土地出让条件最严格，普遍实施竞配建、竞自持；顺德土地竞拍方式更多元化，包括率先开启竞拍限价人才住房，以及竞村集体物业的租金或返还面积等新模式；而三水、高明在住宅成交火热的影响下，下半年也开始跟进实施“最高限制地价”措施，竞配建措施甚至蔓延至明城、乐平、南山等边缘镇街。

2017 年佛山各区商业用地出让措施



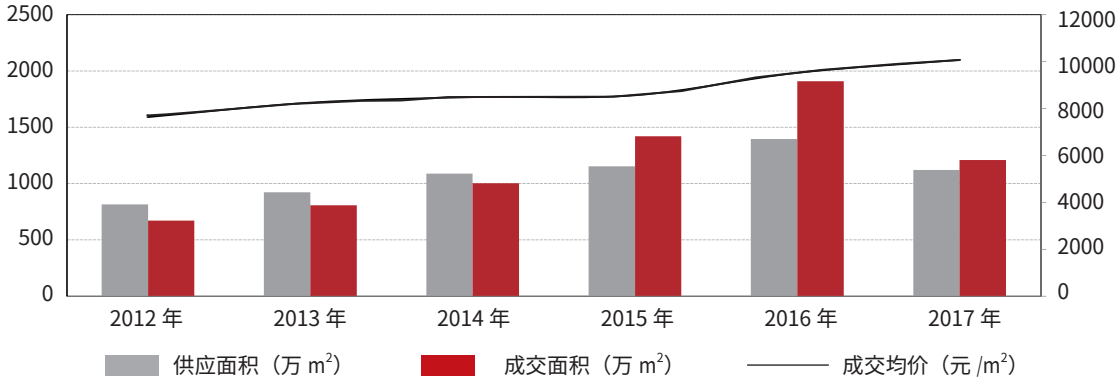
2017 年二级住宅市场发展回顾

2017 年佛山楼市经历限购加码、限价、限签等一系列调控措施之后，市场热度明显下降，供需均有不同程度的萎缩，但价格保持小幅上涨；由于楼市实行分区差别化调控政策，这就导致了市场成交结构出现分化，东部限购镇街需求大幅下降，而中西部非限购镇街延续去年市场热度，价格“节节上升”；在外区客和投资需求逐渐西移的背景下，非限购镇街成为楼市热点，客户置业偏好不再局限于“临广”片区，板块的产业经济、轨道交通和生态配套等规划利好成为新的关注点，2017 年佛山正式开启楼市新格局。

大市：供需大幅下滑，价格持续上涨

2017 年佛山住宅新增供应 1121 万 m²，成交 1209 万 m²；供应量较同期下降 12%，成交量较同期下滑 37%。成交均价为 10071 元 /m²，相比 2016 年同期上涨 6%。在严格的调控政策下，整体市场供需大幅下滑，而价格则持续拉升。

2012—2017 年佛山历年供需价走势

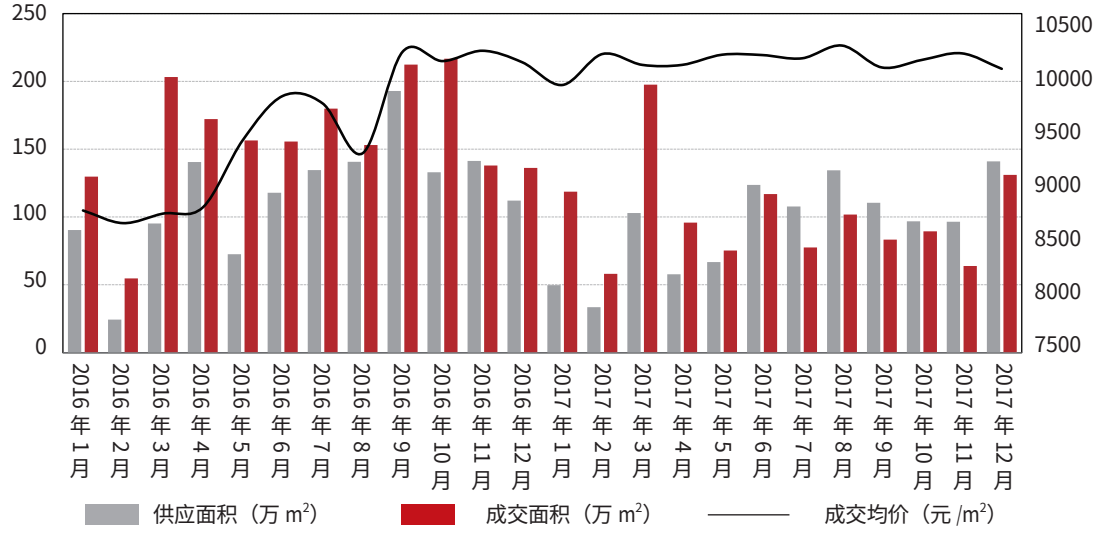


受限购等政策影响，2017 年佛山市场供需降温明显，下半年量价走势趋于平稳

2017 年佛山土地市场发展阶段

阶段	月均消化	特征
政策宽松（扩张期） 2016 年 1 月—2016 年 9 月	157 万 m²	2016 年下半年佛山呈现量价攀升的态势，市场供不应求明显，月均成交 157 万 m²，旺季节点攀升至历史高位
限购重启（调整期） 2016 年 10 月—2017 年 3 月	144 万 m²	佛山限购重启，整体成交量回落，尤其是限购区成交下滑明显，非限购区延续前期热度，价格保持稳定
限购升级（平稳期） 2017 年 4 月—2017 年 12 月	92 万 m²	限购升级前（3 月）成交爆发一轮后，4 月开始成交量迅速回落；下半年保持稳定的成交走势，整体价格微幅上扬，主要是非限购区价格拉升所致

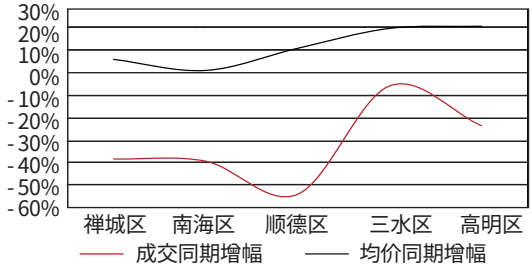
2016—2017 年佛山商品住宅供需对比



区域：三水、高明逆袭，价格涨幅明显

2017 年佛山采取分区差别化楼市调控，在限购政策的打压下，各限购区成交量同比均出现不同程度的下降，其中顺德下降最明显，达 49%，南海和禅城分别下降 42% 和 33%；而成交价格方面，由于需求转移至非限购区域，导致非限购区价格持续上升，三水、高明价格与 2016 年同期相比分别上升 21% 和 23%。

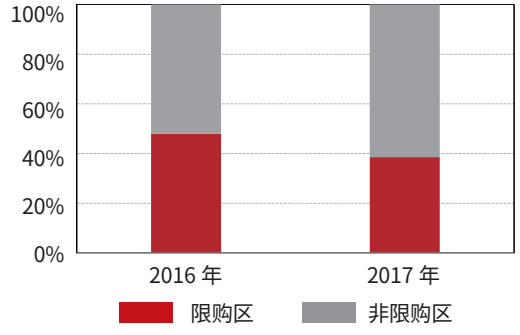
2017 年五区成交及均价同期增幅



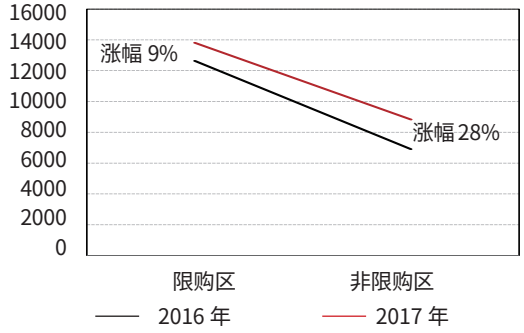
非限购区成为 2017 年佛山楼市热点区域

2016 年 10 月以来，佛山楼市实行分区域调控政策。受限购影响，限购区成交热度开始下降，置业需求被挤压，并逐渐向非限购区转移，促使非限购区成交量价涨幅明显。2017 年非限购区成交量同比上升 9%，价格涨幅 28%，成为佛山市场主导。

2016—2017 年限购区和非限购区成交结构占比



2016—2017 年限购区和非限购区价格涨幅

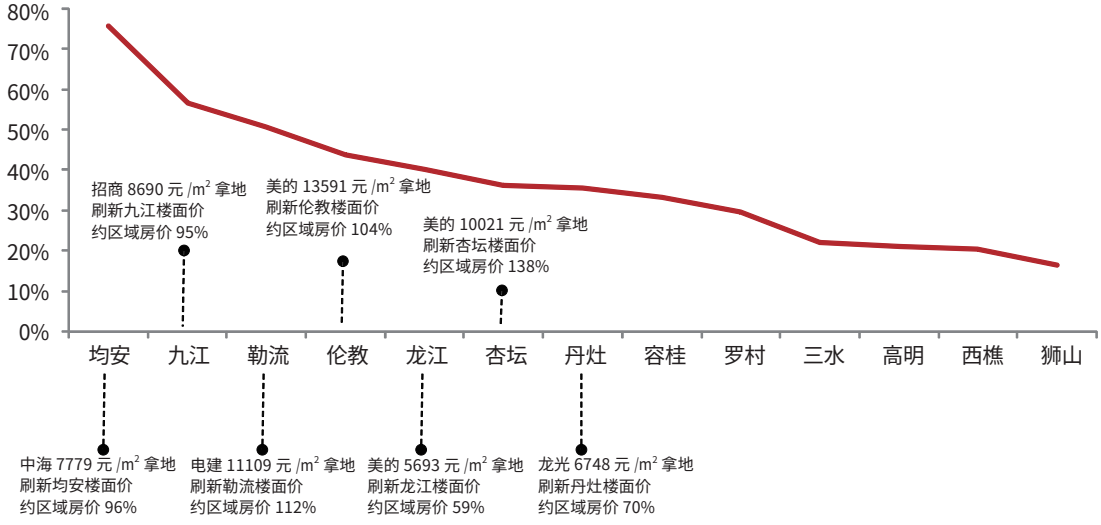


进入 2017 年，佛山楼市热点不再局限于“临广”片区，随着整体城市价值的全面升级，中西部板块也呈现发展新形态，片区的产业经济、轨道交通和生态配套等规划利好成为客户新的关注点。

镇街	规划利好
狮山——罗村	佛山西站的开通为狮山和罗村区域发展带来新升级。高铁对区域经济发展有强大的推动作用，特别是从沿线城市提升为节点城市，因人流涌动和物流业的发展，推动经济增长，带来房地产价值的提升
三水	近年三水重点建设西南和三水新城等核心区域，在轨道交通、生态景观和生活配套等方面日益完善的推动下，三水城市格局“骨肉渐丰”，成为广佛都市圈宜居的绿色生态之地
高明	珠三角新干线机场落户高明，规划广佛地铁 2 号线与城际轨道 2 号线，快速接驳广州、肇庆、江门等珠三角地区，未来在电车 + 城轨 + 地铁 + 机场的发展规划下，高明区位优势将更突出
容桂	规划中的南顺大桥与容桂连接，拉近了顺德与南沙自贸区核心区的距离，容桂东部成为眺望整个广佛深大市场的核心位置
西樵	西樵听音湖片区是南海西部的核心项目和国家旅游产业集聚区的重要规划，具有得天独厚的宜居生态资源；伴随近年对外交通连接越来越便利以及地铁 2 号线 2 期的规划，城市价值不断提升

受限购政策影响，2017 年非限购区域成交火热，外来购买力的涌入导致楼价应声而涨，尤其是不限购的低价区域楼价呈现快速补涨；另外，住宅市场回暖也带动了开发商的拿地热情，多个非限购镇街的楼面价格多次被刷新，而且以品牌房企的进驻为主，预计未来品牌房企将助力片区楼市升级。

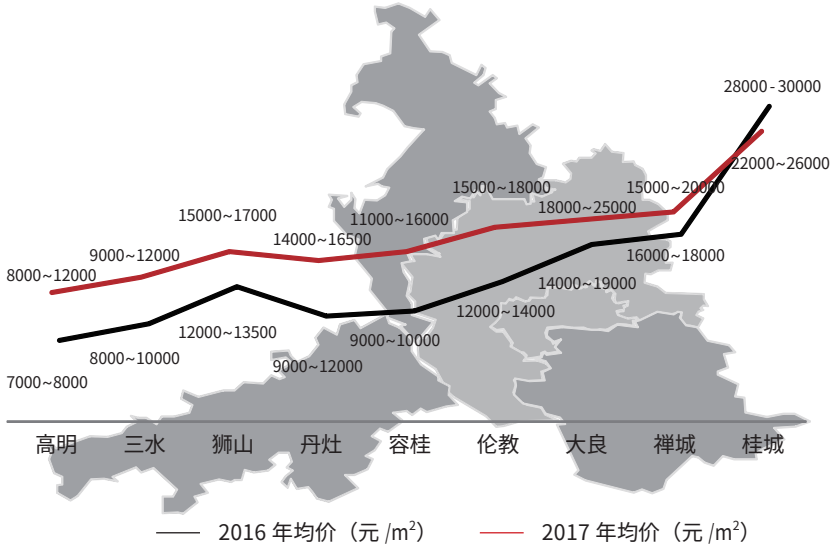
2017 年非限购镇街价格同期涨幅



东部限购价格微调，西部成交放量价格补涨，2017 年佛山东西楼价渐趋扁平化

进入 2017 年，中心板块的缺货促使重心向外转移，禅城各板块间价格差距逐渐收窄；限购区域受抑制，需求流向周边，非限购区域价格快速补涨，两者之间的价差逐渐缩小，整体呈现扁平化发展。

近两年东西各区价格分布



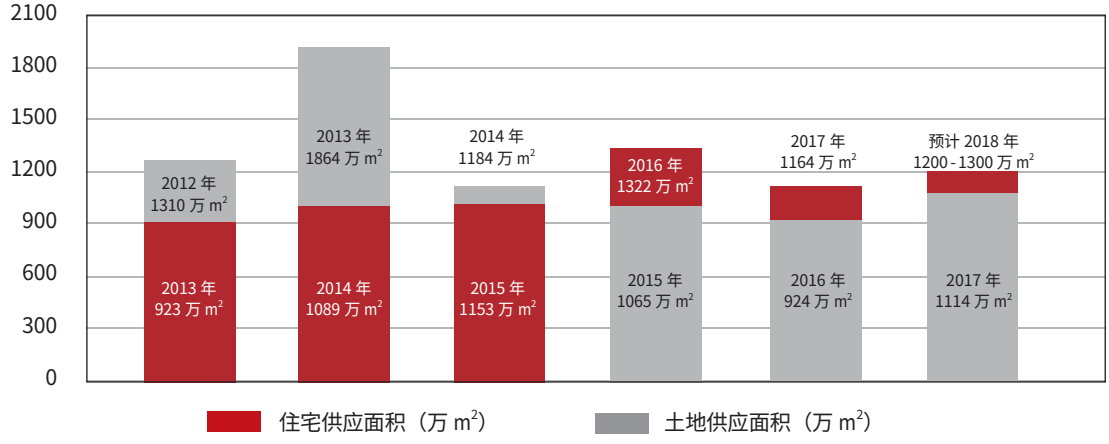
2018 年房地产市场预测

近年佛山城市升级带动区域价值不断提升。伴随粤港澳大湾区、广佛同城十三五规划和轨道交通提速等规划利好，未来佛山楼市将在更广阔的空间拉开城市大格局，但由于此前楼市火热导致一系列调控措施出台，严控的楼市政策与不断提升的城市价值相悖，预计 2018 年佛山楼市将在两者较量中寻找新的平衡点。

政策：为稳定房地产市场，预计短期内政策调控保持稳定，限购加码可能性不大，但不排除出台限售等政策抑制投资投机需求；另外，或将加快推进住房租赁市场的发展，落实政府租购并举的住房体系。

供应量：2017 年土地市场延续了 2016 年回暖态势，全年成交的商住用地可建面积达 1003 万 m²，土地供应同比有小幅回升，但整体仍处较低水平，预计 2018 年佛山住宅新增供应约 1200~1300 万 m²，受土地市场传导，新货供应有小幅增多，但主要集中在非限购区域，并以下半年入市为主，而限购区域供应维持偏紧状态。

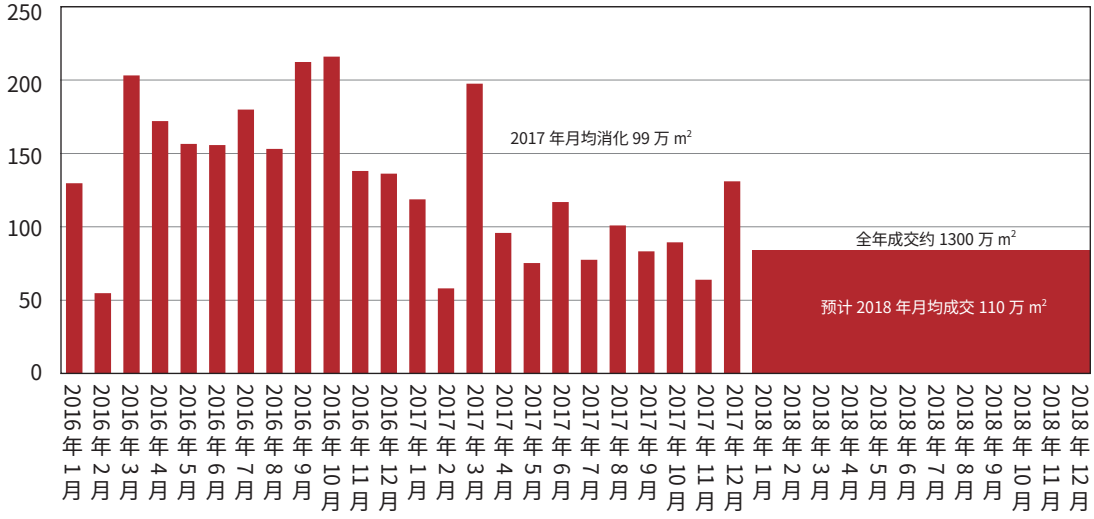
近年商住土地成交和住宅供应面积对比



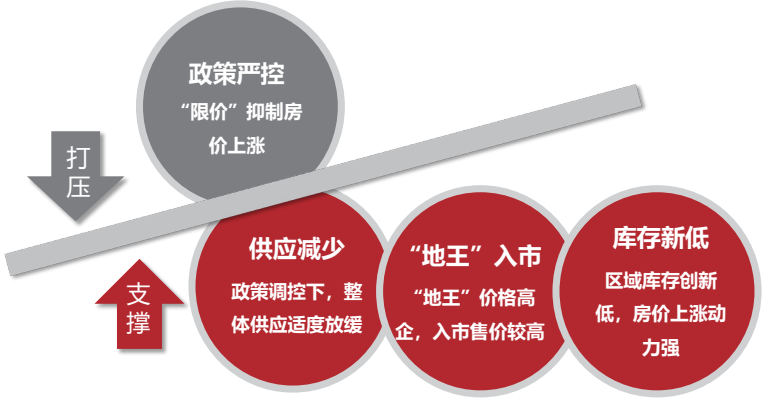
成交量：佛山楼市在经历 2017 年的政策适应期后需求渐趋稳定，预计 2018 年受供应增多影响需求量将小幅上升，全年成交约 1300 万 m^2。

价格：政策调控下的价格博弈继续深化，未来佛山楼市在经历一轮拉锯战后房价将趋于稳定。

2016—2017 年佛山商品住宅需求面积



（单位：万 m^2）



珠海

ZhuHai

调控政策成效显著，不同物业表现分化
限购住宅量跌价稳，商办物业晋升新宠

【回顾】

2017 年珠海楼市政策调控显著，住宅市场明显降温，供需双降，价格涨幅收窄。全年商品住宅网签成交 113 万 m^2，同比下降 80%；新增供应 254 万 m^2，同比下降 42%；成交均价 22318 元 /m^2，同比上涨 16%，涨幅收窄 5 个百分点。2017 年珠海实际市场特征可划分两个阶段：“408 新政”前的牛市阶段、“408 新政”后的熊市阶段。“408 新政”前，市场表现延续 2016 年的火热。“408 新政”后，住宅市场开启“速冻”模式，调控效果明显，成交量大幅下跌，投资需求得到极大遏制。在住宅物业投资通道受阻的前提下，不限购的公寓类产品迎来爆发时机。土地方面，在经历 2016 年珠海楼市“快牛”行情后，住宅库存已到低位；2017 年珠海政府明显加快土地供应，供应土地 328 万 m^2，同比上涨 180%；同时加大土地供应的创新，着力发展租赁住房市场和人才住房，提速珠海人才引进与创新驱动力。

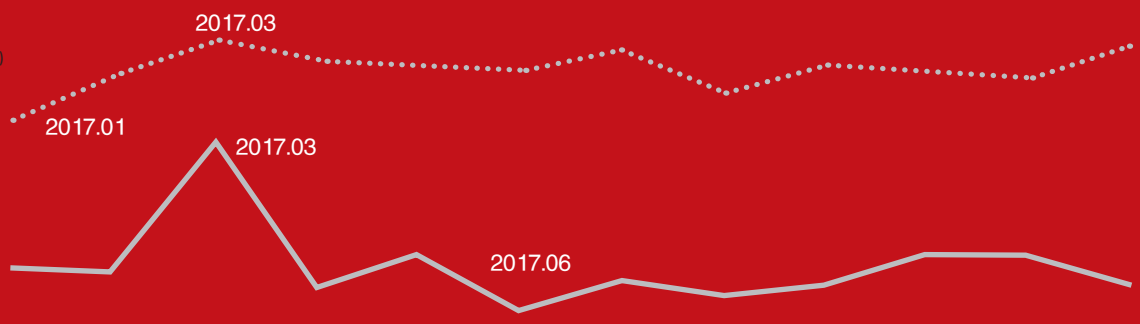
【展望】

十九大后“房住不炒”的核心思想将被持续贯彻，2018 年楼市政策松动的可能性较小，投资需求将被继续扼制，预判 2018 年珠海住宅成交量难有大的起色，入户政策是否全面放开或将成为影响住宅成交量的重要因素。随着 2018 年港珠澳大桥通车，珠海城市地位得到极大提升，不限购不限贷的商办公寓需求将持续放量。2018 年市场竞争格局较为严峻。部分小房企有可能迫于资金回笼压力，采取适当让利的策略打开市场，预判 2018 年房价可能呈现阶段性小幅震荡整体趋稳的趋势。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年珠海商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	254.49	-42%	商住用地	成交建筑面积（万 m^2）	307.36	159%
	成交面积（万 m^2）	113.11	-80%		成交金额（亿元）	314.36	119%
	库存面积（万 m^2）	200.19	81%		成交楼面地价（元 /m^2）	10228	-16%
	成交均价（元 /m^2）	22318	16%				

（注：1. 数据来源：东莞市房产管理局公众信息网、东莞市公共资源交易网。2. 商住用地不包含人才用地）

2017 年珠海各区域商品住宅市场供求价

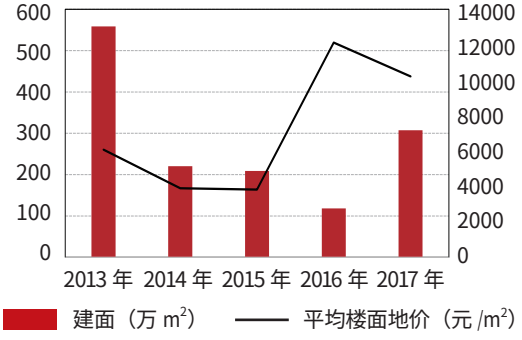
区 / 镇	板块	新增供应 面积（万 m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m^2）	成交均价 同比	区 / 镇	板块	新增供应 面积（万 m^2）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m^2）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m^2）	成交均价 同比
主城区	老香洲	1.95	-69%	2.11	-66%	33286	4%	主城新区	唐家新区	32.2	-39%	12.66	-78%	28711	21%
	新香洲	0	-100%	1.13	-96%	33611	22%		横琴自贸区	18.33	-42%	4.62	-85%	43226	6%
	拱北	3.06	-64%	2.13	-82%	45022	24%		金湾区	50.72	-24%	20.87	-74%	19254	37%
	吉大	1.19	-82%	1.1	-84%	41877	14%	西区	高栏港经济开发区	25.32	-24%	20.57	-46%	10332	27%
	前山	19.61	-56%	8.91	-86%	27670	16%		斗门区	74.6	-51%	34.92	-82%	15182	29%
	南湾新区	27.5	0%	6.28	-86%	37352	25%								

{ 注：1. 数据来源：珠海市商品房预销售专网；2. 带 * 号数据来自合富研究院（珠海）监测 }

2017 年一级市场发展回顾

2017 年全市商住土地市场总体表现“ 炽热 ”。供应宗数及面积同比分别上涨 157%、180%；成交宗数及面积同比分别上涨 129%和 159%；平均楼面地价同比下降 16%；2017 年政府加大土地供应力度，房企拿地热情持续高涨；由于土地调控使土地获取难度加大，地价略有下行。

2013—2017 年珠海商住土地成交走势



指数名称	2017年	2016年	同比
供应宗数（宗）	36	14	157%
供应建筑面积（万m^2）	328	117	180%
成交宗数（宗）	32	14	129%
成交建筑面积（万m^2）	307	118	159%
平均楼面地价（元/m^2）	10215	12122	-16%

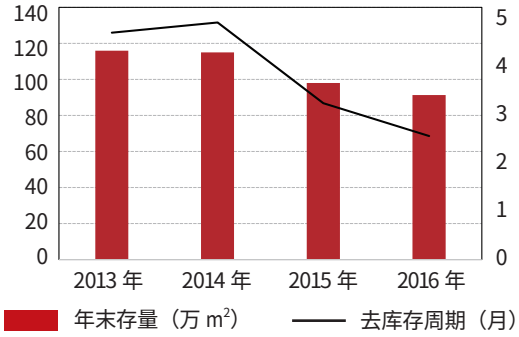
（注：监测数据，仅供参考）

2017 年土地市场“ 供求上升 ”可总结为以下表现：

① 库存低位：2016 年底全市商品住宅库存约 91 万 m^2，去化周期仅 2.4 个月（根据 2016 年月均去化测算），为 4 年来的最低点。

② 供应改革：2017 年 4 月 1 日国土部与住建部联合发布《住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》，要求“ 对于去化周期在 6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏 ”。珠海市政府响应上级政府要求，2017 年土地供应规模明显增加。

2013—2016 年珠海商品住宅存量走势



各区域土地市场表现

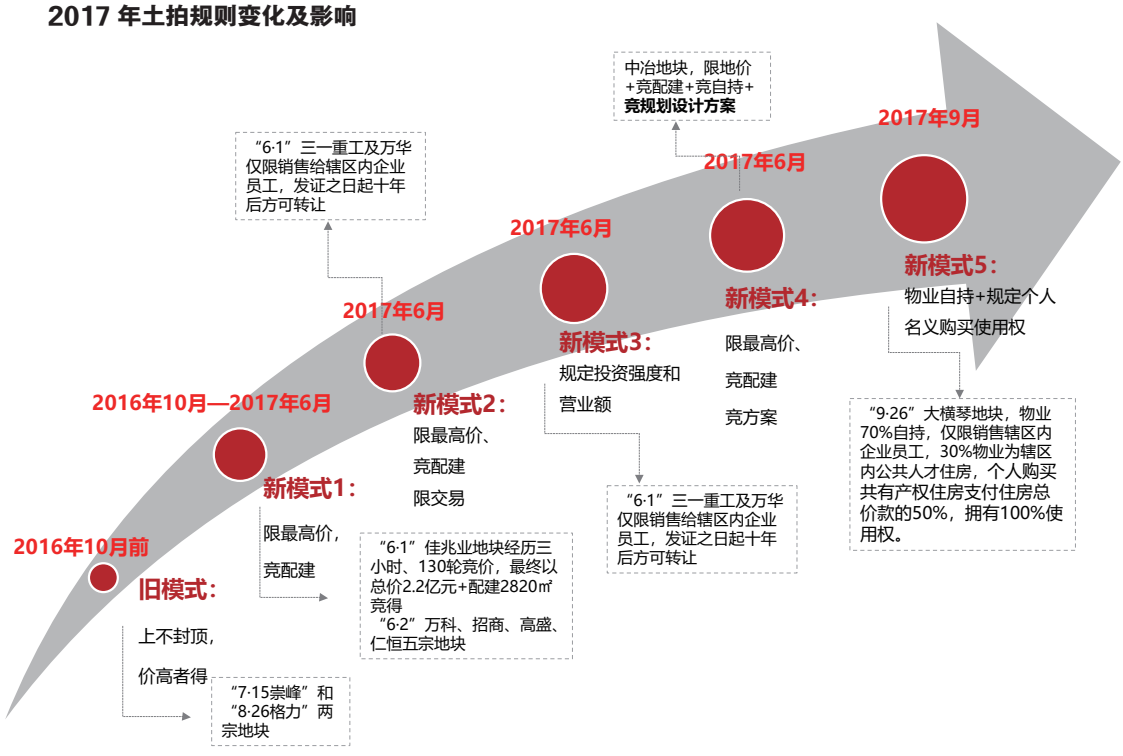
2017 年珠海商住土地各区域成交统计表

指数 / 区域	唐家	南湾	横琴	斗门	金湾	合计
成交宗数（宗）	10	2	2	6	12	32
宗数占比	31%	6%	6%	19%	38%	100%
最高地价（元 /m²）	20000	19000	22000	8120	17526	-

2017 年全市各区域商住土地，金湾成交 12 宗，占比 38%；唐家成交 10 宗，占比 31%；斗门成交 6 宗，占比 19%，金湾区土地市场最火热，主要集中在平沙新城、航空新城区域。2017 年 11 月 3 日碧桂园以 19473 元 /m²（超最高限价 2473 元 /m²）竞得金湾航空新城明宏厂地块，为金湾区新“地王”，也是 2017 年全市唯一超最高限价地块。

从 2017 年金湾航空城最高地价与区域平均房价关系看，地价占房价的 102%，航空新城“面粉价等于面包价”，由于金湾新“地王”诞生，航空新城附近个别项目“惜售”现象有所增加。

2017 年土拍规则变化及影响



从珠海土拍规则变化看，土拍方式愈发严苛。2016 年 7 月之前竞拍按照“价高者得”、“上不封顶”的模式。进入 2017 年，“限地价”“竞配建”成为土拍标配，“竞方案”“竞经营”“规定投资强度”“限交易”等限制性条件运用到部分优质地块。

指数名称	2016年	2017年
竞得房企	品牌房企5家：招商、华发、龙光、佳兆业、格力	品牌房企9家：保利、碧桂园、万科、招商、时代、佳兆业、华发、仁恒、中铁建

（注：品牌房企是根据该房企近年在珠海的项目数及市场影响力界定）

土拍规则变化更加考验房企的经营能力和资金实力，政府已经从粗放的土地供应过渡到精细化的土地运营。从 2016—2017 年竞得土地的房企品牌数量看，2017 年品牌房企拿地明显增多，市场格局逐渐演变为品牌房企构成的寡头市场，行业“马太效应”加剧，联合拿地 / 联合开发成为部分企业风险控制及资源互补发展的新模式。

除商住土地外，2017 年全市保障房供应 37.3 万 m²，同比上涨 293%；说明政府对改善城市低收入居民的居住条件重视，供应地块里保障房比例增多，也在一定程度上增加房企的拿地成本。

2015—2017年全市保障房供应情况

时间	2015年	2016年	2017年
保障房建筑面积（万m²）	2	9.5	37.3

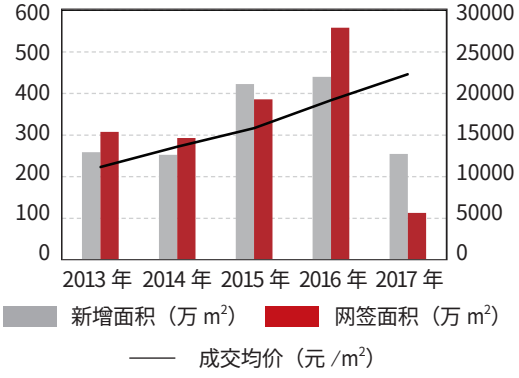
（注：保障房包含共有产权住房、人才住房、人才租赁住房、公租房、经济适用房）

2017 年二级市场发展回顾

整体住宅市场表现

商品住宅呈现供需双降态势，价格涨幅收窄。2017 年新增供应 254.49 万 m²，同比下跌 42%；网签成交 113.11 万 m²，同比下跌 80%；成交价格 22318 元 /m²，同比上涨 16%，涨幅收窄 5 个百分点，住宅物业供求受政策因素影响明显。

2013—2017 年珠海商品住宅供求价走势



住宅	2016年	2017年	同比
新增供应（万m²）	440	254	-42%
网签成交（万m²）	557.9	113.1	-80%
成交价格（元/m²）	19181	22318	16%

（注：监测数据，仅供参考）

①限购限贷因素：本地户籍买家限购三套；外地户籍买家限购一套，限购导致意向买家减少或不具备购房资格。限贷影响主要体现对购买第二套及以上本地户籍买家（购买第二套普通住宅首付比例上涨至 4~5 成，非普通住宅首付比例上涨至 6~7 成；第三套房停贷）。

②限售去杠杆因素：去杠杆和限售让投资成本增加及投资周期拉长，珠海规定获得不动产权证之日起，三年内不得上市交易。去杠杆让高烧的市场冷静下来，投资杠杆降低，投资变成“鸡肋”，限售让资金易进难出，投资周期拉长，楼市基础得以夯实。

2017 年全市各区域住宅市场表现

区域	片区	新增供应 面积（万 m²）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m²）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m²）	成交均价 同比
主城中心区	老香洲	1.95	-69%	2.11	-66%	33286	4%
	新香洲	0	-100%	1.13	-96%	33611	22%
	拱北	3.06	-64%	2.13	-82%	45022	24%
	吉大	1.19	-82%	1.1	-84%	41877	14%
	前山	19.61	-56%	8.91	-86%	27670	16%
	南湾新区	27.5	0%	6.28	-86%	37352	25%
主城新区	唐家新区	32.2	-39%	12.66	-78%	28711	21%
	横琴自贸区	18.33	-42%	4.62	-85%	43226	6%
西区	金湾区	50.72	-24%	20.87	-74%	19254	37%
	高栏港经济区	25.32	-24%	20.57	-46%	10332	27%
	斗门区	74.6	-51%	34.92	-82%	15182	29%

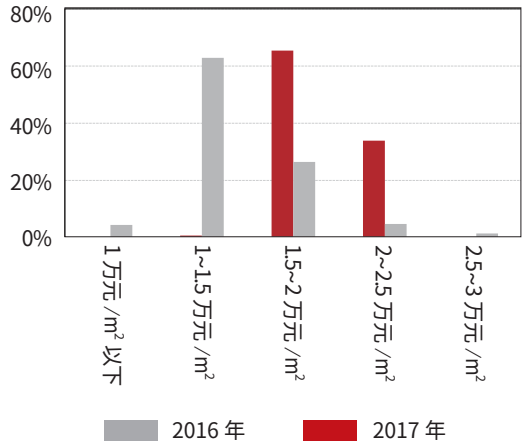
从住宅分区域新增供应看，除了南湾片区与 2016 年基本持平外，其他区域均呈现下降态势，其中新香洲无新增供应，吉大、老香洲、拱北、前山和斗门区域供应减少 5~8 成，横琴、唐家、金湾和高栏港区域供应减少 5 成以下。

从住宅分区域网签成交看，各区域呈现下降态势，降幅约 5 成以上；其中新香洲下降 96%，降幅最大；高栏港下降 46%，降幅最小。

从住宅分区域成交价格看，各区域均呈现上涨态势，其中金湾涨幅最大，上涨 37%；老香洲涨幅最小，上涨 4%；斗门、高栏港、南湾、拱北、新香洲、唐家、前山和吉大涨幅约 1~3 成；横琴和老香洲的涨幅都在 1 成以内，成交价格涨幅较大的区域主要受不同单价成交结构变化影响。

金湾区 2016 年市场较好，价格高与价格低的项目均可以走货，成交量分布较为分散；2017 年区域在售品牌项目与非品牌项目价格差收窄，成交量集中在价格较高的品牌大盘，导致 2017 年区域成交均价涨幅较大。

2016—2017 年金湾区单价成交量占比



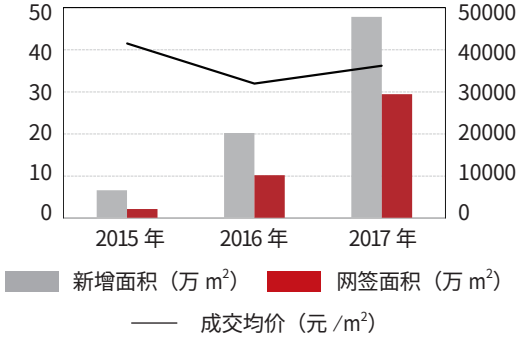
从各区域住宅开盘及加推去化情况看，横琴开盘整体去化率 85%，为各区域最高；老香洲、前山、高栏港和唐家区域约 6 成；金湾、南湾和斗门区域约 2~4 成。拱北、吉大、新香洲区域无项目开盘，以顺卖为主。

从各区域住宅供求价及开盘去化率综合表现看，金湾航空新城是置业者最关注的区域。

商办公寓市场表现

商办公寓市场呈现量价齐升态势。2017 年新增供应 47.82 万 m²，同比上涨 137%，网签成交 25.25 万 m²，同比上涨 608%；成交价格 36205 元 /m²，同比上涨 13%；商办物业表现火热。

2015—2017 年珠海商办公寓供求价走势



商办公寓	2017年	2016年	同比
新增供应（万m²）	47.82	20.22	137%
网签成交（万m²）	25.25	3.57	608%
成交价格（元/m²）	36205	31986	13%

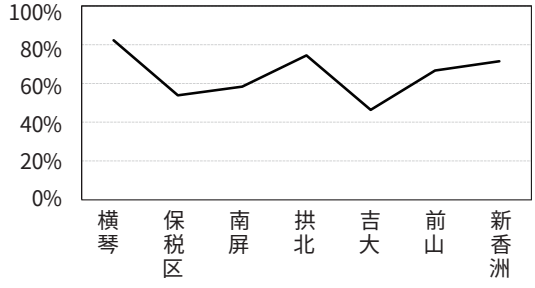
（注：监测数据，仅供参考）

商办公寓各区域市场表现

从商办公寓各区域新增供应看，供应主要集中在横琴和保税，占总供应 59%，供应涨幅分别达 143%和 135%；拱北、吉大、南湾和金湾分别有 1~2 个新项目入市。从分区域实际成交看，成交主要集中在横琴和保税，占总成交 60%，成交涨幅分别达 142%和 1053%。从分区域成交均价看，仅横琴上涨价 8%，其它有对比的区域均呈微跌态势。

区域	片区	新增供应 面积（万 m²）	新增供应 同比	网签成交 面积（万 m²）	网签成交 同比	成交均价 均价（元 /m²）	成交均价 同比
主城中心区	新香洲	4.7	-13%	2.9	-30%	17500	-3%
	拱北	3.2	/	2.0	/	32000	/
	吉大	5.8	/	2.9	/	31500	/
	前山	0	-100%	1.8	141%	29500	-6%
主城新区	南湾（不含保税）	4.2	/	2.1	/	25500	/
	保税区	13.3	135%	5.7	1053%	23500	-6%
	横琴自贸区	13.7	143%	12.1	142%	39554	8%
西区	金湾区	1.1	/	0.1	/	18500	/

2017 年各区商办公寓开盘及加推去化率



（注：监测数据，仅供参考）

从各区域商办公寓项目开盘及加推去化情况看，横琴开盘整体去化率最高，达 82%；拱北、新香洲和前山区域约 7 成；南屏、保税和吉大区域约 5 ～ 6 成。

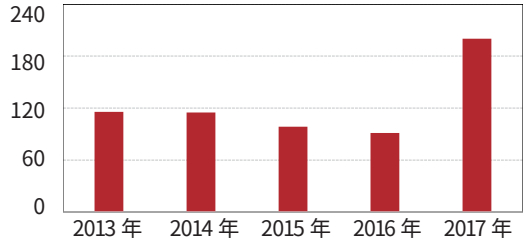
从各区域商办公寓供求价及开盘去化率综合表现看，横琴和保税区是置业者最关注的区域。

2017 年珠海住宅库存分析

住宅存量情况

全市住宅库存面积及出清周期呈现大幅上涨态势，截至 2017 年 12 月底，全市住宅存量约 200 万 m^2，同比上涨 81%；出清周期 15 个月，同比上涨 492%。

2013—2017 年珠海住宅在售库存走势



（单位：万 m^2）

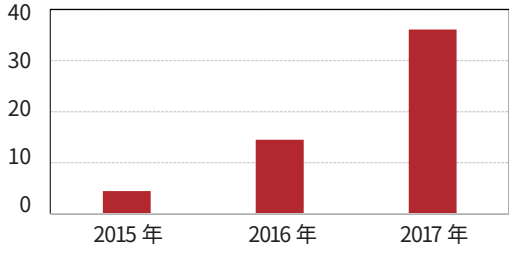
商办公寓	2016年	2017年	同比
库存面积（万m^2）	15	36	148%
出清周期（月）	17.1	14.7	-14%

（注：监测数据，仅供参考）

商办公寓存量情况

全市商办公寓库存增加、出清周期下降。截至 2017 年 11 月底，全市库存约 36 万 m^2，同比上涨 148%；出清周期 15 个月，同比下跌 14%。

2015—2017 年珠海商办公寓在售库存走势



（单位：万 m^2）

商办公寓	2016年	2017年	同比
库存面积（万m^2）	15	36	148%
出清周期（月）	17.1	14.7	-14%

（注：监测数据，仅供参考）

2018 年房地产市场预测

十九大后“房住不炒”的核心思想将被持续贯彻，从国家层面看，2018 年房地产调控政策松动的可能性较小，投资需求将被继续扼制；从地方层面看，2018 年珠海房地产调控存在“侧面松动”可能（入户政策放开），商品住宅成交量或较 2017 年有所提升，但难有大的起色。随着港珠澳大桥通车，珠海城市地位得以极大的提升，未来不限购不限贷的商办公寓市场需求将持续放量。

根据目前存量及各项目进度节点预判，2018 年全市住宅供应将达 378 万 m^2，商办供应将达 139 万 m^2，住宅和商办公寓产品供应较充足，市场竞争或较严峻。

近两年拿地的高地价项目相当部分会于 2018 年入市，整体均价存在抬升压力，但调控抑制下全市价格难以显著上升，或呈现小涨趋稳态势；部分小房企有可能迫于资金回笼压力，采取适当让利的策略打开市场，个别月份节点房价或有阶段性小幅震荡。

中山

ZhongShan

楼市首施限购 成交应声回落
楼市有量有价 支撑未来预期

【回顾】

一级土地市场成交量价快速上涨，各大开发商拿地欲望强烈。2017 年中山商住用地成交建筑面积 258 万元 m^2，上涨 51%；成交金额 132 亿元，同比上涨 112%；成交楼面地价 5123 元 /m^2，同比上涨 8%。

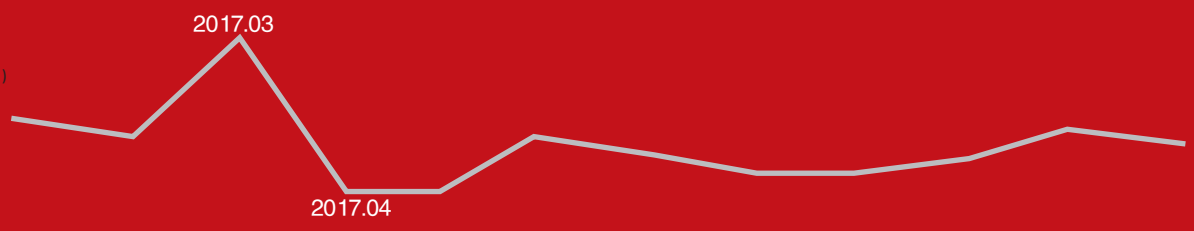
二级市场受政策影响大，成交显著下降，库存回升。2017 年住宅网签成交 226 万 m^2，同比下降 77%；住宅网签均价为 8427 元 /m^2，同比增长 17.43%；12 月底住宅库存 655 万 m^2，同比上涨 63%。楼市从“过热”走向“平稳发展”。

【展望】

预计中山市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，稳定市场预期。2018 年，中山二级市场在供求方面将进一步调整，去库存成为关键。基于政府更灵活政策调整（包括对楼盘预售的监管力度等），预计 2018 年新增供应量将微降，成交量趋于回升，价格稳中有升。政策导向下，市场库存去化周期将控制在 16 个月以内。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

分类	供求价	2016 年	2017 年	同比变化	分类	供求价	2016 年	2016 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	638	768	-17%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）（含租赁用地）	261	150	74%
	成交面积（万 m^2）	226	1028	-78%					
	库存面积（万 m^2）	655	403	63%		* 成交金额 (亿元)	134	72	86%
	成交均价（元 /m^2）	8427	7176	17%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	5123	4743	8%

2017 年楼市政策回顾

2017 年政策回顾

2017 年中山首次出台限购政策，同时继续加强预售监管，土地调控进入新阶段（6000 元 /m^2 楼面地价的最高限价 + 人才配建的拍地模式）。多种政策综合影响下，中山二级商品住宅市场成交出现较大跌幅，价格保持相对稳定；土地市场保持热度，虽然土地楼面价有所刷新，但由于“ 土地限价 ”抑制，仍处合理水平。总体而言，2017 年中山楼市调控成效显著。

调控手段	内容
限购	1.本地户籍人士：对拥有三套及以上住房的本市户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房 2.外地户籍人士:购买一套，需提供半年以上社保或纳税证明；购买二套，需提供二年以上社保或纳税证明暂停销售第三套房 3.高层人才人士：非本市但属人才类型，可购买一套，紧缺适用高层次人才工作一年就可买二套
限贷	1.首套房首付：20%改30% 2.二套房首付：⑴有贷款记录无房首付30% ⑵有一套房贷款结清首付30% ⑶有一套房无贷款记录首付30% ⑷有一套房贷款未结清首付40% 3.本地户籍贷款：第三套房不能贷款 4.外地户籍贷款：第二套房不能贷款
价格管控	对申报的新建商品住房平均销售价格明显高于项目前期成交价格或周边同类型在售商品住房平均交易价格的，实施价格指导
预售管控	2017年4月1日，中山发布新建商品住房实行销售价格备案制度，对开发企业申报备案价格高于本项目前期成交价格3%或高于周边在售项目价格3%且不接受指导的商品住房项目，不予办理价格备案。当商品住房实际销售价格高于备案价格或下浮幅度超过15%，商品房将无法进行网签
土地调控	规定公开招拍挂土地的最高限价，并以竞配建、竞自持方式控制土地价格

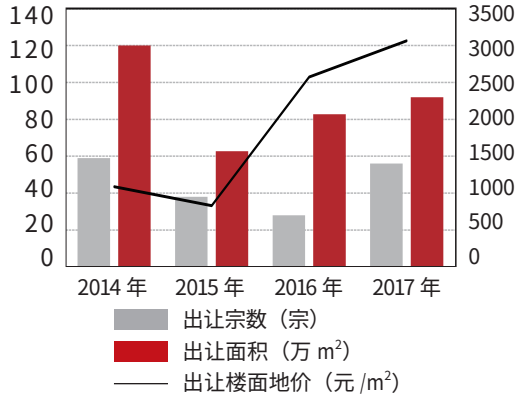
2017 年一级市场发展回顾

土地市场回顾

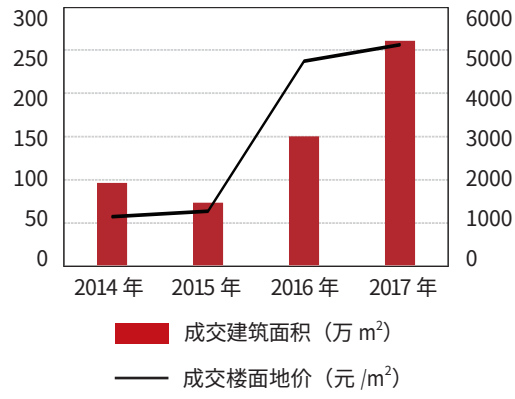
2017 年中山全市共推出商住地块 56 宗，共计 92 万 m^2，同比 2016 年宗数和面积分别上涨 100% 和 11%，成交楼面地价 3064 元 /m^2，同比上涨 19%。2017 年中山共有 14 个镇区推出商住地块，最多的是南头镇推地 22 宗 , 多为小面积的商住地块；其次石岐区推地 5 宗排名第二。

从 2014—2017 年的商住用地成交量看，2017 年是近年以来的成交量价的高点，全年持续推出优质商住用地。2017 年中山共成交商住地块 53 宗，合计出让土地占地面积 94 万 m^2，上涨 78%，宗数同比 2016 年上涨 179%；成交楼面地价 5123 元 /m^2，同比上涨 8%。2017 年从各镇区商住地块成交宗数看，南头镇成交土地 24 宗，其次是火炬区和石岐区；从面积成交来看，火炬区排第一，港口镇排第二。

2014—2017 年中山商住用地出让情况



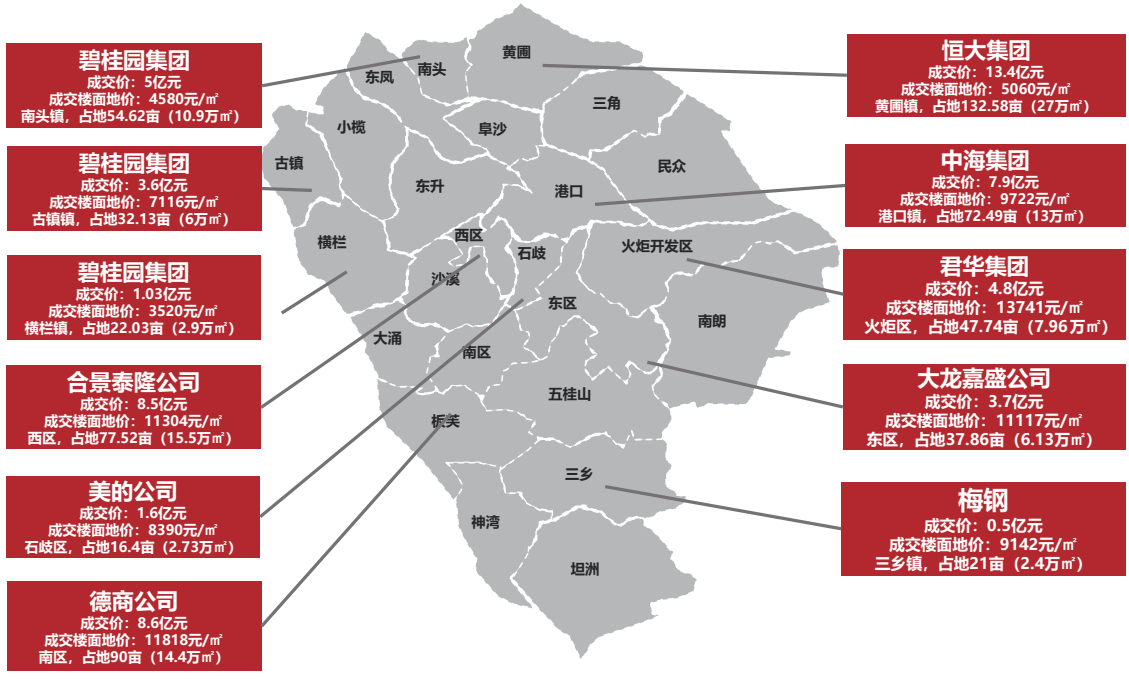
2014—2017 年商住用地成交量价走势



2017 年中山各镇区主要地块成交明细

行政区	行政区属性	地块名称	占地（m²）	总建（m²）	起拍总价（万元）	成交总价（万元）	竞配建（m²）	成交楼面价（元/m²）	折合配建楼面价（元/m²）	周边售价（元/m²）	竞得人
东区	主城区	W21-16-0050	25240	61300	25128	36772	——	6000	11117	20000	大龙嘉盛
西区	主城区	W20-17-0114	51679	155036	62901	85443	54720	6000	11304	15000	广州合景隆泰置业
南区	主城区	W26-17-0076	60000	144120	68457	86472	58560	6000	11818	15000	成都德商置业
石岐区	主城区	W23-16-0095	10934	27335	9567	16401	6000	6000	8390	17000	美的
火炬开发区	泛城区	W15-16-0115	31824	79561	32620	47736	37920	6000	13741	16000	君华集团
港口镇	泛城区	W11-17-0004	48327	130817	53635	78490	39840	6000	9722	15000	中海集团
沙溪镇	泛城区	W24-16-0062	339	508	104	254	——	5008	——	11000	罗李杰
三乡镇	南部板块	W31-17-9042	14000	23800	4130	5120	——	9142	——	13000	梅钢
南头镇	北部地块	W02-16-0127	36414	109200	25125	50032	——	4580	——	12000	碧桂园
黄圃镇	北部地块	W01-16-0086	88390	265200	31820	134175	——	5060	——	10000	恒大
古镇镇	西北部板块	W10-15-0047	21423	59985	16796	35991	6960	6000	7116	14000	碧桂园
横栏镇	西北部板块	W17-16-0030	14688	29000	5288	10341	——	3520	——	10000	碧桂园

2017 年中山各镇区高地价项目

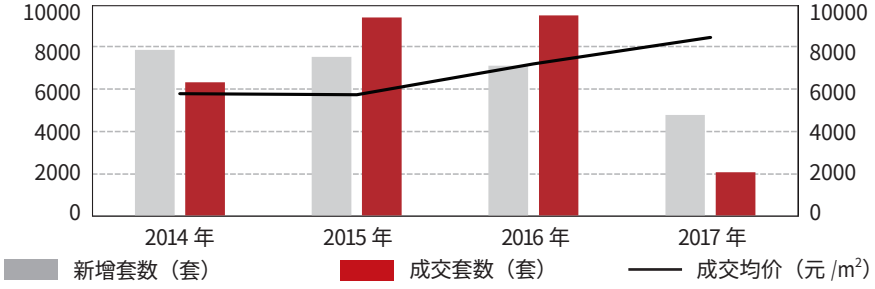


2017 年二级市场发展回顾

商品住宅市场回顾

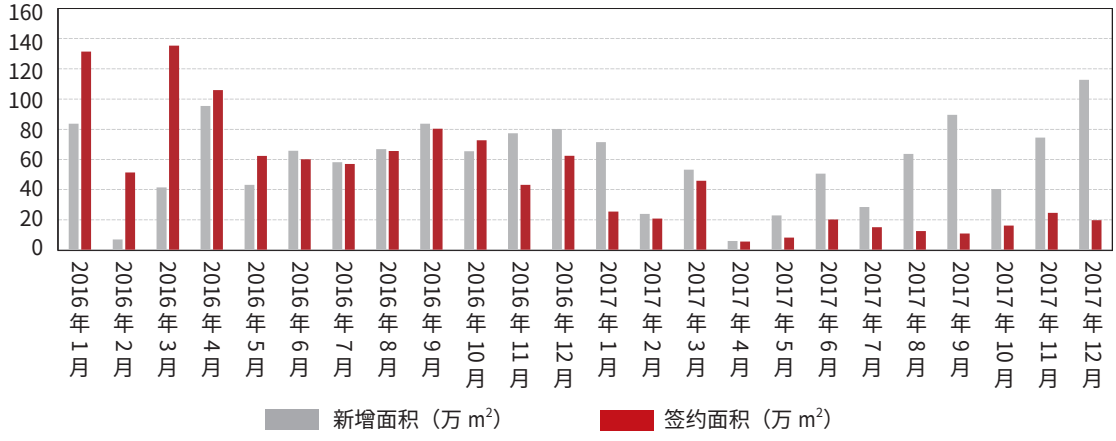
据合富研究院（中山）监测，2017 年中山市商品住宅成交 20761 套、226 万 m²，同比下降均为 78%。全市新增供应 57832 套、638 万 m²，分别同比下降 19% 和 17%。2017 年商品住宅供求是 2014 年以来的新低，可见政策调控对二级市场影响十分明显。

2014–2017 年中山年度商品住宅供求价走势



从月度供求价走势看，自 2017 年 3 月中山实行限购政策以来，供求量下降明显。“金九银十”前后新增供应骤增，但成交量在多种政策影响下依旧不振。虽从数据层面来看，中山楼市较为冷清，但下半年以来，本地客开始强势回归，从各区域标杆楼盘供销观察，市场已经一定程度回暖。四季度之后，本地买家占比继续上升，“本地客”时隔两年再次成回“市场主力支撑”。

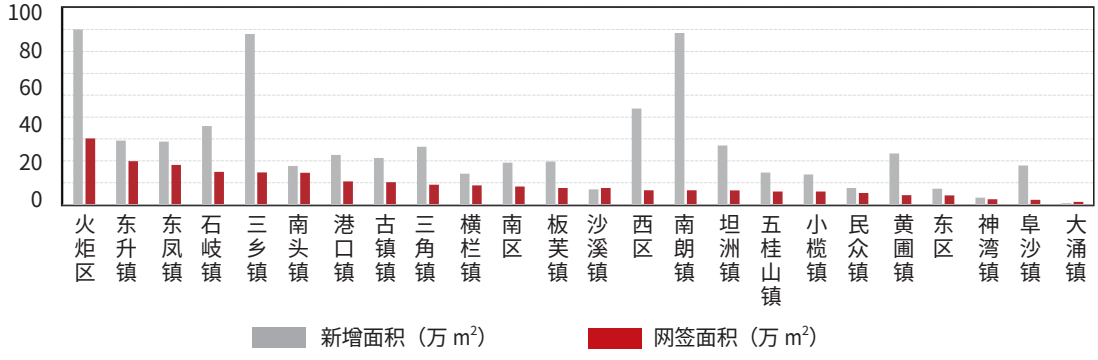
2016–2017 年中山商品住宅市场主要发展阶段



各区域商品住宅市场表现

从 2017 年中山各镇区月度供求明细看，中山 24 个镇区里，除东区、南头镇、横栏镇、沙溪镇及大涌镇以外的 19 个镇区均出现供应大于成交的情况。其中火炬区、三乡镇、南朗镇的供应量合计 17683 套，占全市新增的 4 成。

2017 年中山各区域商品住宅供应面积对比

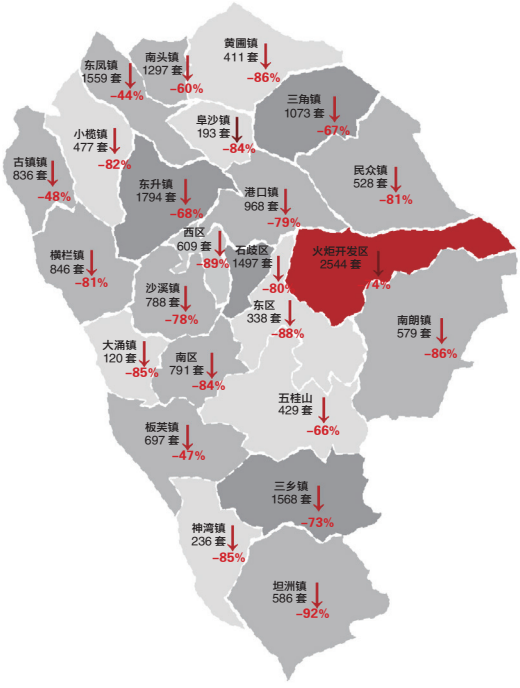


对比 2017 年中山各镇区住宅成交，火炬开发区成交 2544 套排名第一，同比下降 7120 套，达 74%；东升镇成交 1794 套，环比下降 68%；排名第三的是三乡镇成交 1568 套。成交同比下降最明显的是坦洲镇，大降 92%。由于各区域成交普遍明显下跌，2017 年中山市各板块住宅成交相比往年更均衡。

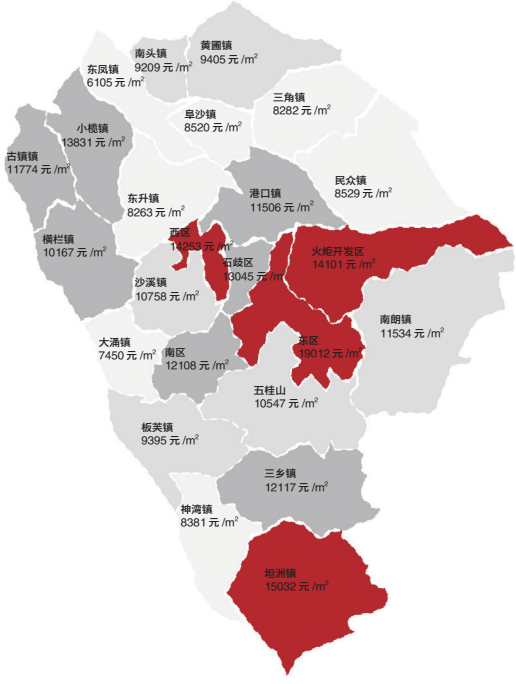
各区域备案价格情况

2017 年 1—11 月中山住宅均价 8427 元 /m²，同比上涨 17%。从各镇区 3 月以来的楼盘备案价来看，14 个镇区备案价已过万，以东区 1.9 万 /m² 的备案价为最高。最低的镇区为东凤镇的 6105 元 /m²，该区域备案价低的原因之一是缺货严重（达到预售条件取得备案价的项目较少），原因之二是区域产品多以“毛坯”方式备案。

2017 年中山各镇区成交套数



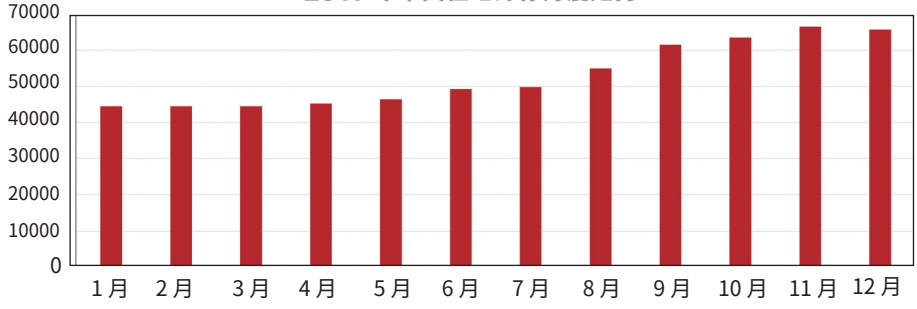
2017 年中山各镇区备案价均价



各区域商品住宅库存

2017 年中山住宅库存 65531 套，同比上涨 62%。全市住宅库存节节上升，11 月达到 6.6 万套的高点（受“金九银十”住宅新增大涨影响）。故中山市政府在 11 月初出台去库存计划，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，以将商品住房库存清化周期控制在 16 个月以内。

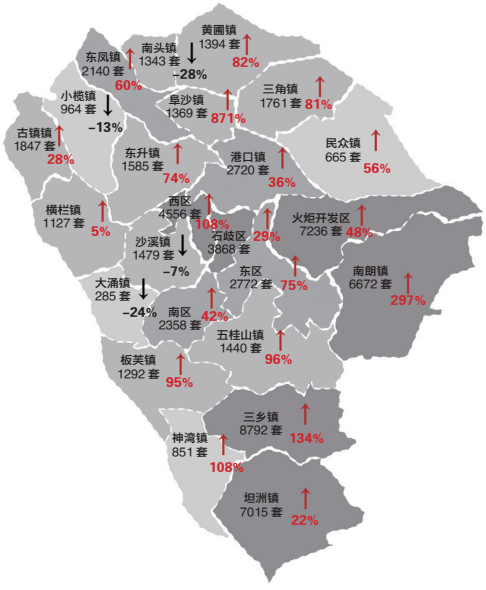
2017 年中山住宅库存月度走势



（单位：套）

据合富研究院（中山）监测，在 2017 年中山各镇区商品住宅库存当中，仅南头镇、小榄镇、沙溪镇及大涌镇等 4 个镇区库存下降，20 个镇区库存均上涨。其中三乡镇住宅库存 8792 套居库存榜首，同比上升 134%。在各板块住宅库存中，南部板块库存最多（24622 套），占比 37%。

2017 年中山各镇区住宅库存明细



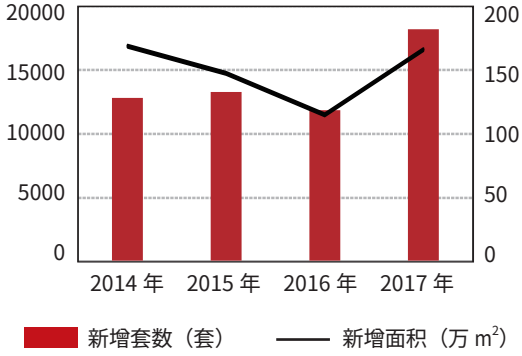
在各镇区商用物业新增中，仅沙溪镇及神湾镇无新增（神湾镇连续两年新增为 0）。东区新增 4070 套，为各镇区最多，同比上涨 2149%；其供应主要集中在天奕丽兹公馆（1212 套）及越秀品峰（721 套）。在各板块新增供应中，主城区板块新增 8206 套，占比 45%。

2017 年中山各镇区商业新增明细

商用物业市场回顾

2017 年中山全年商用物业新增供应 18201 套，同比上涨 53%，是 2014 年以来的高点。全年新增月度走势波动较大，12 月新增供应达 5112 套（碧桂园柏坦尼雅及富璟公馆最多）。

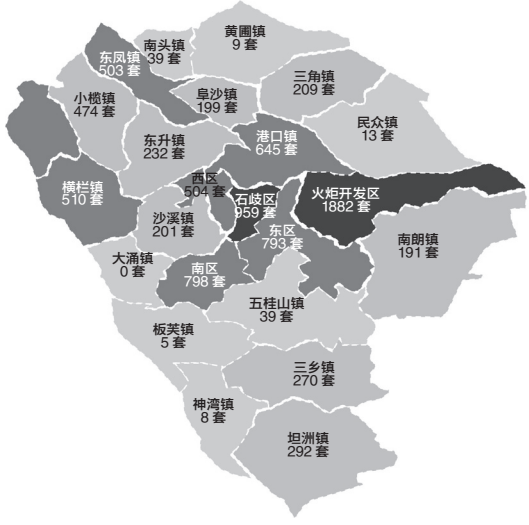
2014—2017 年商业新增年度走势



不同区域商用物业成交

2017 年中山全年商用物业共成交 9404 套，其中主城区成交 3054 套，占比 33%；泛城区成交 2767 套，占比 29%。镇区成交最多的是火炬开发区华科商业中心（成交 1377 套），其次是港口镇上乘世纪公园（成交 509 套），敏捷紫岭国际（成交 390 套）排第三。

2017 年中山各镇区商业成交

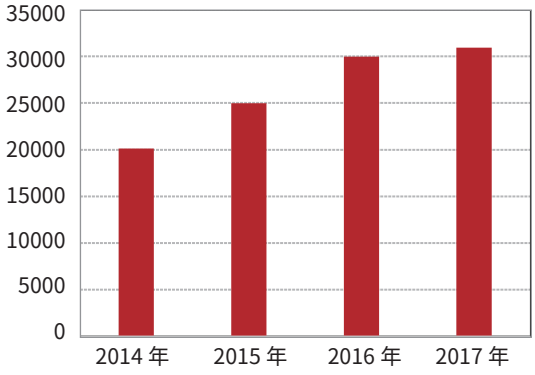


各区域商用物业库存

据合富研究院（中山）监测，2017 年中山商用物业库存 30917 套，同比上涨 3%，是多年以来库存“新高点”。各月库存走势总体在 3 万套左右徘徊。

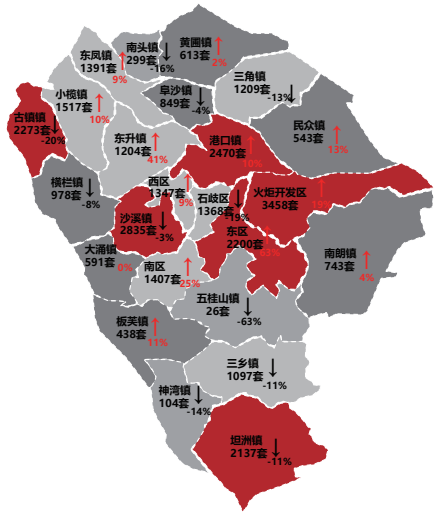
在 2017 年中山各镇区商用物业库存中，24 个镇区里有 13 个镇区库存上涨，以东区上涨 63% 最为明显。对比各板块商用业库存，以泛城区商业库存（9380 套）为最多，占比 30%。

2014—2017 年中山商业库存年度走势



（单位：套）

2017 年中山各镇区商业库存



2018 年房地产市场预测

政策研判：有机会实施更灵活调整

2017 年限购背景之下，中山楼市趋于降温，成交量同比大降且库存急剧上涨，导致政府出台“去库存”计划。中山土拍新政成效显著，已促使土地成交价格得到合理控制。无疑，2017 年调控已经达到成效。按照“一城一策”的原则，预测未来中山房地产政策将以平稳为主，以“去库存”为出发点，预计 2018 年中山政策有机会实施一定程度“灵活调整”。

成交量预测：成交量将有所回升

1. 基于 2017 年住宅库存大幅上涨，2018 年政府调控将适当向“去库存”倾斜。在限购限贷保持相对稳定的情况下，政府预售管控力度或有适当调整，从而推动 2018 年楼市成交量上升。

2. 中山限购政策要求外地买家具备半年“社保 / 纳税”资格，经过近半年以来的政策消化，以及合资格买家增多，在粤港澳大湾区等各项利好支撑下，预计 2018 年楼市需求将逐步回暖。

价格预测：维持平稳上升趋势，升幅约 10%

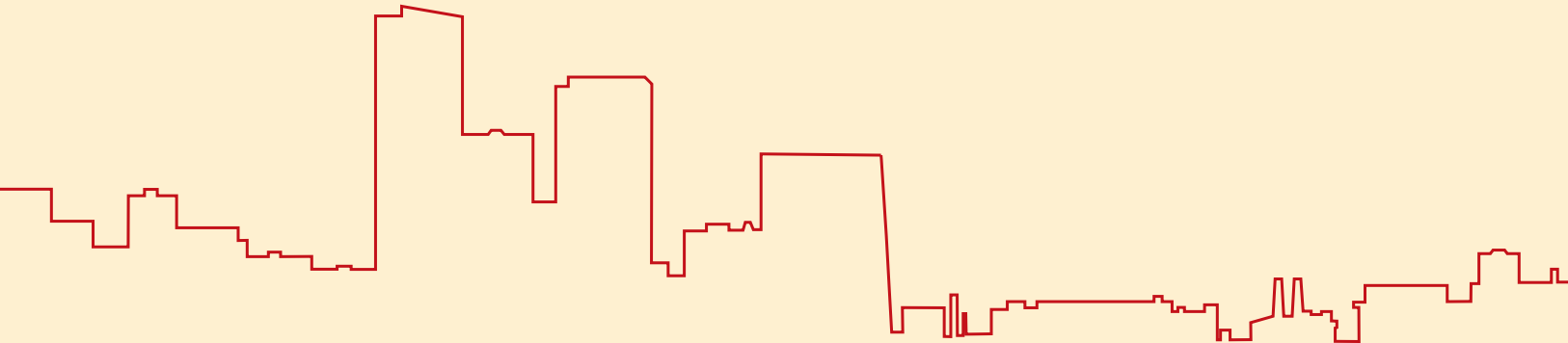
1. 地价支撑楼价。2017 年调控力度虽大，但土地市场热度仍足，多宗优质土地招拍挂均受追捧，“地价”将成为“楼价”的有力支撑。

2. 城市价值持续上升。作为粤港澳大湾区交通枢纽城市外加深中通道利好，将有助中山城市价值继续释放。

3.“更灵活调控”有助市场供求回升，但同时政府对市场“价格上涨幅度”仍较敏感，预计 2018 年价格再度大幅上涨的机会不大，平稳上行是主基调。

China Real Estate Market Forecast 2018

长三角城市群



上海

ShangHai

楼市调控趋严，成交创新低
土地制度改革，未来供应多元

【回顾】

为了落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，2017 年上海市政府严格控制土地出让，试行招拍挂复合方式出让土地，新的拿地模式降低了土地的溢价率；同时大力发展租赁住宅用地，上海下半年共成交 21 幅租赁住宅用地，占全年住宅用地成交的 37.5%。

供应、成交层面，受政府严格审批预售证的影响，部分项目延缓了推盘时间，全年商品住宅供应仅 378.89 万 m^2，同比下降 52.8%；全年商品住宅网签成交 633.05 万 m^2，同比下降 54.2%；年底库存 487.15 万 m^2，同比下降 26.3%。全年商品住宅网签均价为 47881 元 /m^2，同比增长 24.8%。

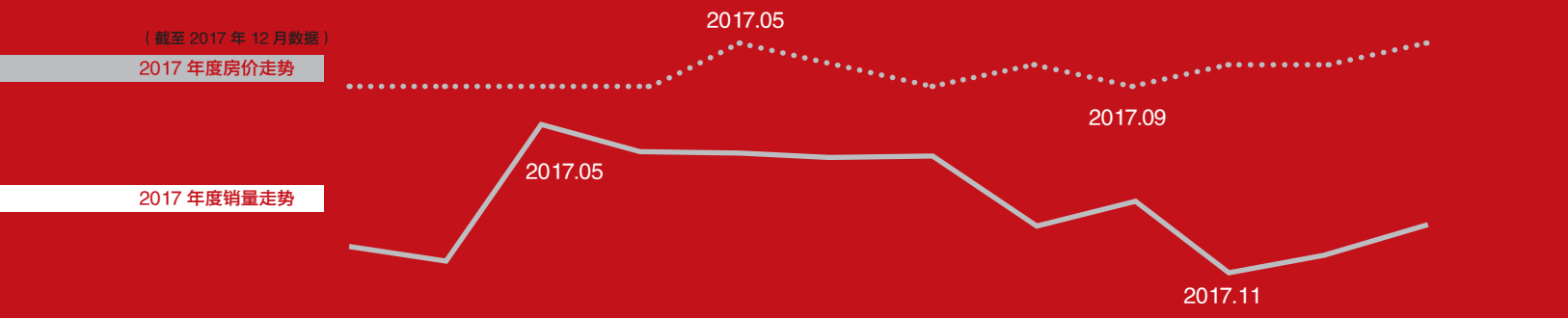
【展望】

政府正引导需求从“买”到“租”，预计 2018 年上海租赁用地的推出比率将更高，租赁用地大量推出考验开发商土地全程开发能力。土地供应结构调整，也给长租公寓市场的发展带来契机。

未来可销售的住宅项目将更少且更集中在远郊区域，市区宅地供应几乎全为租赁用地。同时，土地招拍挂复合拿地模式导致土地资源集中于“TOP10”房企，品牌房企积极布局环上海区域，并加大对长三角区域核心城市的布局；中小房企则被动撤离上海，转战周边市场。

随着房企对摇号等政策的消化理解和前期已达预售条件还未上市项目的陆续推出，预计 2018 年上市的项目将较现阶段有所上升，成交量较 2017 年有所回暖，但难有大突破。价格方面因受政府备案价格的严控，短期内将保持相对平稳的态势。

（截至 2017 年 12 月数据）



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年上海商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m²）	378.89	-52.8%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）（含租赁用地）	504.56	48.1%
	成交面积（万 m²）	633.05	-54.2%				
	库存面积（万 m²）	487.15	-26.3%		* 成交金额（亿元）	758.66	-29%
	成交均价（元 /m²）	47881	24.8%		* 成交楼面地价（元 /m²）	15036.18	-52.08%

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
闸北	0.02	-99.94%	12.53	-65.19%	87500	9.17%	静安	-	-	1.4	-74.17%	113788	3.58%
杨浦	-	-	5.33	-72.01%	80519	23.43%	金山	22.14	-13.36%	31.75	-65.14%	20212	56.62%
徐汇	-	-	14.22	-52.17%	92315	14.28%	嘉定	59.78	-50.31%	91.77	-47.85%	36266	32.88%
松江	44.45	-57.88%	68.62	-60.24%	41113	31.55%	黄浦	0.1	-99.03%	4.79	-73.05%	118560	19.66%
青浦	62.45	-45.06%	91.39	-40.91%	42058	36.12%	虹口	4.45	-48.37%	5	-57.8%	102380	24.96%
普陀区	10.94	-41.57%	19.55	-41.35%	81918	30.78%	奉贤	34.92	-43.22%	41.39	-62%	26855	29.83%
浦东新区	23.9	-70.67%	57.12	-57.15%	77650	29.65%	崇明	3.17	-64.5%	12.93	-49.27%	31238	38.72%
浦东原南汇区	48.92	-36.91%	70.61	-52.31%	31502	18.95%	长宁	-	-	2.15	-76.55%	92500	3.96%
闵行	3.86	-92.76%	30.37	-69.87%	62071	30.65%	宝山	58.38	14.72%	66.73	-31.35%	47706	43.23%
卢湾	1.36	-71.18%	5.21	-56.31%	105733	-6.27%							

（注：1. 数据来源：上海网上房地产、上海国土资源局、中国指数研究院；带 * 号数据来自合富研究院（上海）监测；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策回顾

从类住宅禁售到住宅调控升级到租赁用地热推

政府在供给侧大力扶植租赁住宅 2016 年 3 月上海对住宅调控升级，2017 年 1 月类住宅产品全面整顿，2017 年 7 月首批租赁用地面市，截至 12 月 31 日，仅 5 个多月上海租赁用地共推出 21 幅，占了总住宅供地

的 37.5%，彰显政府大力扶植租赁住宅。

宏观层面，政府已把租赁住房的地位提升到和销售型住宅同等重要的地位。从土地市场的改变，到未来租赁用房的上市，必将导致上海整个住房供应体系发生重大改革。

2017 年一级市场发展回顾

高价拿地模式转为招拍挂复合拿地模式

2017 年 4 月 11 日，上海市规划和国土资源管理局发布公告：两块临港地块、一块奉贤地块采用招拍挂复合模式，这是上海土地市场宅地首次以招挂复合方式挂牌。

复合拿地模式的出台意味着“出高价”已不再是拿地的唯一条件，企业综合实力的比拼才能成为最终赢家。招拍挂模式出台后，上海住宅用地的溢价率下降明显，购得方几乎全为一线品牌房企，中小企业慢慢将退出上海舞台。

租赁用地区位优势明显

21 幅租赁地块中，10 幅位于内中环，4 幅位于中外环，7 幅位于外环外。而对比销售型住宅用地，2017 年成交的 35 块销售型住宅用地几乎全部位于外环外。

开发商：

更高价拿地 ——→ 有钱拿不到地

上海租赁住房用地成交情况

地块名称	建设用地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	容积率	成交日期	受让单位	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m²)	溢价率
闵行区莘庄工业区MHC10501单元34A-01A-c地块	13386.2	30788	2.3	2017年12月12日	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	16067	5218.55	0%
闵行区莘庄工业区MHP0-0501单元34AA-01A地块	27356.8	64288	2.35	2017年12月12日	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	33743	5248.68	0%
浦东新区16号线周浦站周边地区控制性详细规划10-0...	38735.2	69723	1.8	2017年12月12日	上海浦东开发(集团)有限公司	30051	4310.02	0%
闵行区莘庄工业区MHP0-0501单元32A-05A-a地块	34088.8	74995	2.2	2017年12月12日	上海市莘庄工业区经济技术发展有限公司	39750	5300.32	0%
浦东新区16号线周浦站周边地区10-01地块	32703.3	58865	1.8	2017年12月12日	上海浦东开发(集团)有限公司	25401	4315.06	0%
黄浦区南浦社区S010601单元F01-01地块	20038.1	50095	2.5	2017年12月12日	上海地产(集团)有限公司	48949	9771.19	0%
浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区Z000801编制单元4...	42266	94150	2.23	2017年11月2日	上海陆家嘴(集团)有限公司	69342	7365.02	0%
浦东新区孙桥社区单元(部分)08-01地块(张江南区配...	29662.4	35594	1.2	2017年11月2日	上海张江(集团)有限公司	21361	6001.14	0%
浦东新区孙桥社区单元(部分)09-05地块(张江南区配...	28496.4	56992	2	2017年11月2日	上海张江(集团)有限公司	31347	5500.17	0%

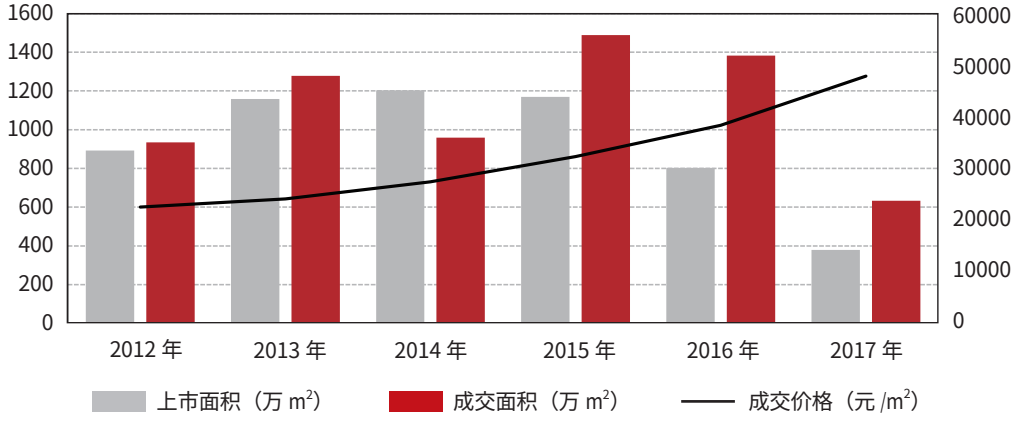
地块名称	建设用地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	容积率	成交日期	受让单位	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m²)	溢价率
浦东新区孙桥社区单元(部分)10-01地块(张江南区配...	26623.2	31947	1.2	2017年11月2日	上海张江(集团)有限公司	19172	6001.02	0%
浦东新区世博会地块政务办公社区控详15-01地块	49165.2	147495	3	2017年10月31日	上海地产(集团)有限公司	113838	7718.06	0%
浦东新区上钢社区Z000101单元10-2地块	27111.1	81333	3	2017年10月31日	上海地产(集团)有限公司	54030	6643.03	0%
长宁区古北社区W040502单元E1-06地块	38131.7	83889	2.2	2017年10月31日	上海地产(集团)有限公司	112941	13463.03	0%
浦东新区上钢社区Z000101单元11-3地块	38223.2	114669	3	2017年10月31日	上海地产(集团)有限公司	76186	6643.96	0%
虹桥商务区G1MH-0001单元III-T01-A02-02地块	10370.2	20740	2	2017年10月31日	上海地产(集团)有限公司	12824	6183.1	0%
长宁区古北社区W040502单元E1-10地块	9316.4	27949	3	2017年9月13日	上海地产(集团)有限公司	35669	12762.07	0%
浦东新区北蔡社区Z000501单元03-02、03-03地块	53108	132770	2.5	2017年9月13日	上海地产(集团)有限公司	89593	6747.98	0%
浦东新区南码头街道滨江单元06-05地块	17522.2	43805	2.5	2017年9月13日	上海地产(集团)有限公司	34484	7872.06	0%
徐汇区漕河泾社区196a-08地块	7745	13941	1.8	2017年9月13日	上海地产(集团)有限公司	9014	6465.81	0%
嘉定区嘉定新城E17-1地块	28513.4	71283	2.5	2017年7月24日	上海嘉定新城发展有限公司	42417	5950.47	0%
浦东新区张江南区配套生活基地A3-06地块	65007.6	130015	2	2017年7月24日	上海张江(集团)有限公司	72392	5567.96	0%

2017 年二级市场发展回顾

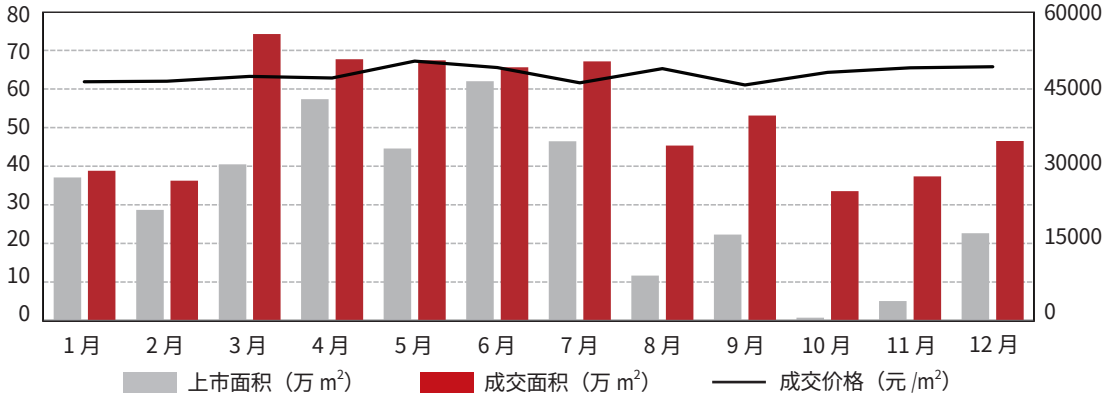
商品住宅市场：供应量和成交量同比 2016 年双双几近腰斩

上海 2017 全年商品住宅总供应 378.89 万 m²，同比下降 52.8%；总成交 633.05 万 m²，同比下降 54.2%；成交价格 47881 元 /m²，同比上升 24.8%。

2012—2017 年上海商品住宅年度量价走势



2017 年上海商品住宅月度成交走势

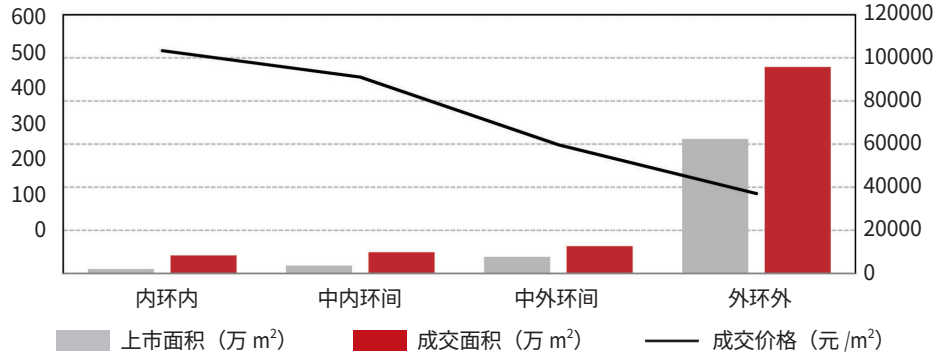


2017 年下半年政府出台开盘摇号及“一价清”等政策，令市场多处于观望状态，这也直接导致下半年住宅供应锐减，尤其进入原本传统的“金九银十”旺季后，10 月供应几乎为零，在低供应的背景下，上海成交量萎缩明显，致使整年成交较 2016 年同期几乎腰斩。

商品住宅供应集中在外环外，内环内仅 4 张预售证

环线位置	预售证（张）	占比
内环内	4	3%
内中环	6	4.4%
中外环	17	12.6%
外环外	108	80%
合计	135	100%

2017 年上海商品住宅环线量价走势



自 2016 年 10 月 8 日起，上海新建商品住房销售方案备案实行市、区两级审核（包括预售许可和现房销售备案），对上市房源定价不合理的，坚决予以调整。而在 2017 年 5 月，上海再次下发通知要求，销售价格超出申报价格的，不得在网上签订预（出）售合同，不得办理预告登记和转移登记，市区部分高价项目受影响较大。

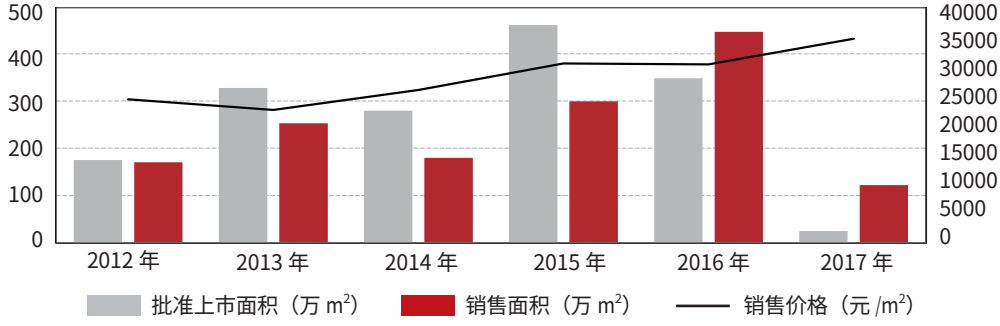
到了下半年，针对预售证的调控进一步体现在数量上。2017 年 1—7 月，上海共计发放预售证 104 张，而 8—12 月上海发放的预售证数量仅 31 张，仅为全年供应的 22.9%，且多数集中在外环外，内环内的项目获得预售证的难度较大。这也导致了全市供应和成交集中在外环外。

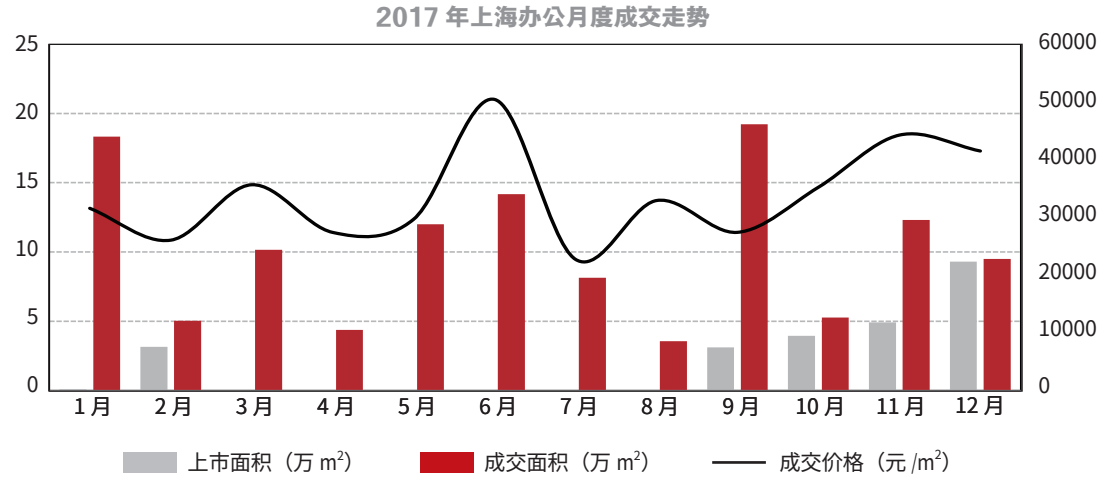
商办市场：上海终结商办类住宅产品

上海商办酒店式公寓产品集中整顿，停止销售 / 停止审批 / 严格整改

时间	政府政策	影响
2017年1月6日	住建委：对商办项目进行清理核查	商办项目停止网签
2017年1月20日	市场应勇：房子是用来住的，不是用来炒的	整顿规范类住宅市场
2017年4月21日	土地出让规定：出让商办土地　不得建造酒店式公寓，同时只可整层销售，商住办自持面积不得整体、分割转让	商办用地不得建设公寓
2017年5月17日	住建委：对商办类项目进行进一步整顿	对已批未建的项目，要重新审图，再核发规划、施工许可证。对在建未售的项目，从房型设计以及水、电、燃气配套等方面进行全面检查，在项目交付使用前联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付，不得办理房屋交易登记手续。已售未交付入住的项目，要按照商业办公房屋功能进行全面整改，由相关部门联合验收，不符合商业办公要求的，不得交付。已交付入住的项目，从严管控

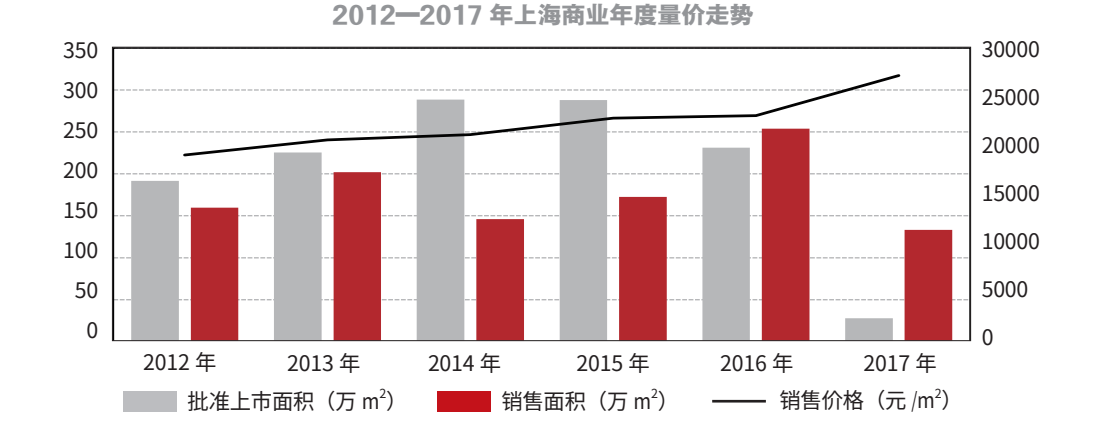
2012—2017 年上海办公年度量价走势

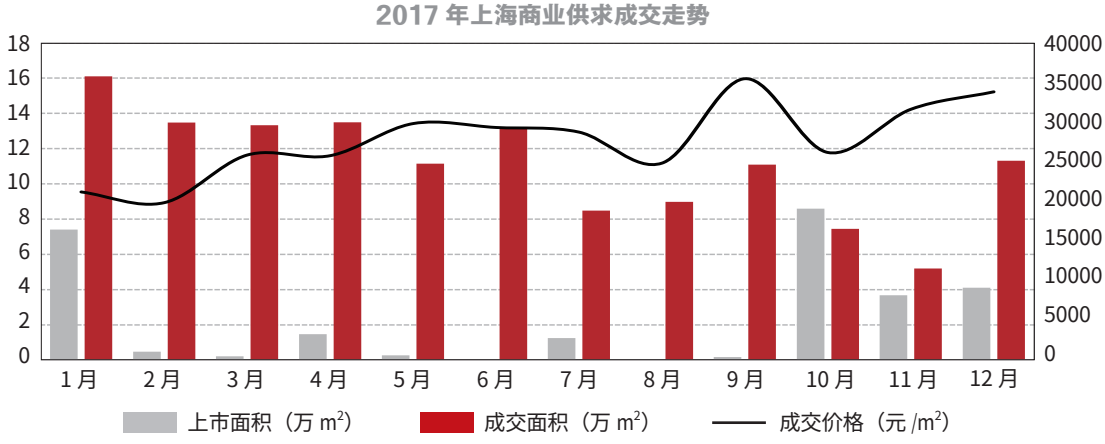




类住宅产品被禁，给全市办公市场带来颠覆性冲击，2017 年全年办公物业供应量仅为 24.54 万 m^2，较 2016 年同比下降 92.9%，成交面积为 122.08 万 m^2，较 2016 年同比下降 72.7%，供求双双大幅度减少，办公市场一片萧条，市场各方观望气息浓厚。

类住宅禁售政策出台后，连续 6 个月全市无新增办公供应。临近年底，各开发商纷纷完成自查，办公产品陆续上市销售，市场均为标准写字楼产品销售。





相比办公市场，2017 年全市商业虽有回落，但因供应减少，成交以去库存为主。2017 年全年商业物业供应量为 27.74 万 m^2，同比下降 88%；成交面积为 133.32 万 m^2，同比下降 47.4%；供应大幅度减少，但截至年底，库存量为 934.47 万 m^2，较 2016 年减少 91.63 万 m^2。

房企的应变策略

国企盘活存量资产，推进租赁住房

目前上海已有 96 个项目、约 629 公顷土地纳入盘活转型计划，推进了土地存量的优化。国企参与租赁市场，优势在于土地和房源。以上海光明集团为例，作为一家在上海有悠久历史的集团，进行产业结构调整后，在上海市中心以及郊区拥有不少物业，正在寻求盘活存量资源。目前首批推出 26 块土地，将建百万租赁住房。

发展住房租赁市场，为企业提供了一个物业升级的机会，也符合当下整个政策的走向。

品牌开发企业纷纷试水长租公寓市场

在上海热推租赁用地的背景下，万科的泊寓、龙湖的冠寓、旭辉的领寓、朗诗的朗诗寓纷纷在上海落地。房源主要来自：（1）自持物业；前上海住宅用地有 15% 的自持物业比例，这些自持物业成为主要房源。（2）大物业收购 / 开发建设。以万科张江国创中心为例，该项目由张江文控与上海万科共同开发建设，通过导入张江资源，引入上海万科“城市配套服务商”的理念，成为长租公寓的典型代表之作。

另有部分开发商选择和运营商合作开发，如保利、绿城等。

加入旧城改造项目

2017 年上海通过“招拍挂”成交的住宅用地全部位于外围区域，未来上海优质区域地块的获得难度将加大，旧城改造项目无疑是获得优质地块的又一途径。

部分开发商通过加入旧城改造来获取土地。例如：2017 年 8 月 4 日，新加坡上市公司仁恒置地发布公告，以 105.2 亿元的总代价确认了蒋家浜地块（位于内环内）的开发权利，总建面 18.3 万 m^2（其中住宅 17.3 万 m^2），住宅部分楼板价将超 6 万元 /m^2。

企业强强联合，降低开发风险

在实行招拍挂复合模式拿地模式前，上海频繁出现地王项目，为了降低操盘风险，增加项目溢价能力，不少开发商选择强强联手，例如：上海嘉定的西郊金茂府是由三大品牌房企——金茂、建发、保利置业联合打造，项目楼板价高达 3 万元 /m^2。杨浦新江湾项目成交名义楼板价 4.9 万元 /m^2，扣除保障房面积，实际楼板价超过 6.3 万元 /m^2。为了降低操盘风险，信达集团成功引入泰禾集团，共同打造以“泰禾院子”为蓝本的上海院子。

重点布局上海“1+6 城市都市圈”

因上海土地供应的稀缺，拿地门槛的提高，多家房企瞄准环上海“1+6 都市圈”，以产业地产或综合体形式进驻其中，获得时间优势休养生息，分享城市优化之后带来的区域红利。

2018 年房地产市场预测

回归理性，防止大落

1. 看政策

政府全力求稳，从“房住不炒”的指引来看，2018 年几乎不可能出现政策松动。政府将针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房等。此次的楼市调控将建立长效机制。短时间内，将无法看到政策的松动。

2. 看市场量价发展节奏

由于各级政府调控从严执行、供应端预售许可证预计加快审批、资金面压力兑付加大、开发企业加大推盘节奏冲业绩等因素，注定 2018 年前三季度上海商品住宅市场的成交表现将出现“以价换量”。前三季度或成为 2018 年上海商品住宅市场的“寒冬阶段”。

3. 看租赁住宅发展

政府正引导需求从“买”到“租”，将房屋属性逐步转到满足“住”的商品属性上，预计 2018 年上海租赁用地的推出比率将更高，未来住宅供应体制将呈现多元化发展趋势。租赁用地大量推出考验了开发商对土地的全过程开发能力，对开发商的运营能力和资本运作能力提出了更高的要求。土地供应结构的调整，也给长租公寓市场的发展带来契机，目前上海拍得租赁用地的均为国有企业，且均为底价拿地。

合肥

HeFei

调控持续预期下行，住宅成交量跌价稳
长效机制促新常态，租赁市场迎新机遇

【回顾】

2017 年合肥限制政策严控楼市，合肥十一区（限购九区 + 西南组团、北部组团）商品住宅备案 350 万 m^2，同比下跌 71.6%；年底库存 521.2 万 m^2，同比增长 155%。土地市场预期下行，市场过热现象得到有效抑制，2017 年合肥（九区四县一市）商住用地成交建筑面积 1184.6 万 m^2，同比下跌 6.2%。2017 年合肥商住用地成交楼面地价 6578 元 /m^2，同比下跌 26%。2017 年合肥房地产整体发展平稳，在坚持行政性调控不放松的基础上，出台加快推进住房租赁市场的政策，将租赁住房用地纳入年度土地供应计划。

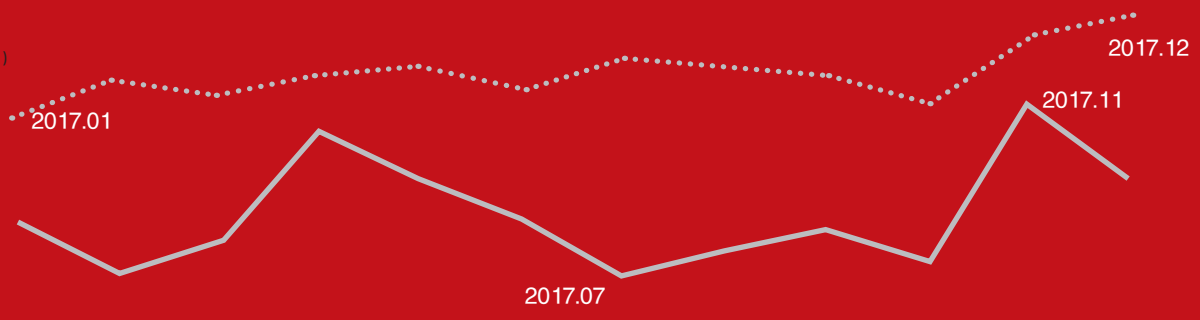
【展望】

预计 2018 年合肥坚持调控政策不放松，土地供应量和成交量将会有所下滑，同时加大租赁住房用地供应，将尝试“竞配建”、“竞自持”土拍新模式，积极发展租赁市场。新房成交量持续低位，成交价格维稳或有小幅下滑，个别楼盘不排除“弃价保量”。整体市场将仍以刚需客户为主，高端项目去化缓慢，市场分化或进一步加剧。未来市场集中度将提升，龙头房企试水租赁市场，特色小镇、养老地产逐步兴起。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年合肥商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅（十一区）	新增供应（万 m^2）	760.2	-24.1%	商住用地（九区四县一市）	* 成交建筑面积（万 m^2）	1184.6	-6.2%
	* 成交面积（万 m^2）	350	-71.6%		* 成交金额（亿元）	779.3	-30.6%
	* 库存面积（万 m^2）	521.2	155%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	6578	-26%
	* 成交均价（元 /m^2）	12875	26.4%				

2017 年合肥各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
蜀山区	49.7	28%	14.4	-72%	16987	53%	政务区	24.7	2.4%	5.4	-84%	22826	55%
庐阳区	67.1	-18%	17.8	-84%	17148	42%	新站区	112.9	-30%	67.7	-61%	11031	30%
包河区	34.6	-62%	21.4	-77%	14010	29%	滨湖区	116.3	-8%	34.4	-76%	18355	45%
瑶海区	47.6	30%	17.7	-67%	11678	23%	北部组团	81.4	-49%	54.2	-78%	11949	61%
高新区	81.6	-10%	16.6	-84%	15375	18%	西南组团	97.8	-27%	84.3	-41%	9881	16%
经开区	46.3	-19%	16.1	-81%	13172	16%							

（注：1. 数据来源：合肥市房地产管理局；2. 带 * 号数据来自合富研究院（安徽）监测商住用地成交价格统计；3. 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策及城市发展回顾

宏观政策：行政性调控政策持续，大力发展住房租赁市场

坚持行政性调控手段不放松，大力发展住房租赁市场，多层次多维度解决住房需求

合肥自 2016 年 10 月 2 日出台限购政策后，2017 年上半年楼市调控经历“真空期”，行政性调控手段不放松，从限购、限价、限贷、限签对楼市持续严控，土地市场热度有所下降，整体备案量下滑明显，价格走势平稳，市场分化渐趋明显。

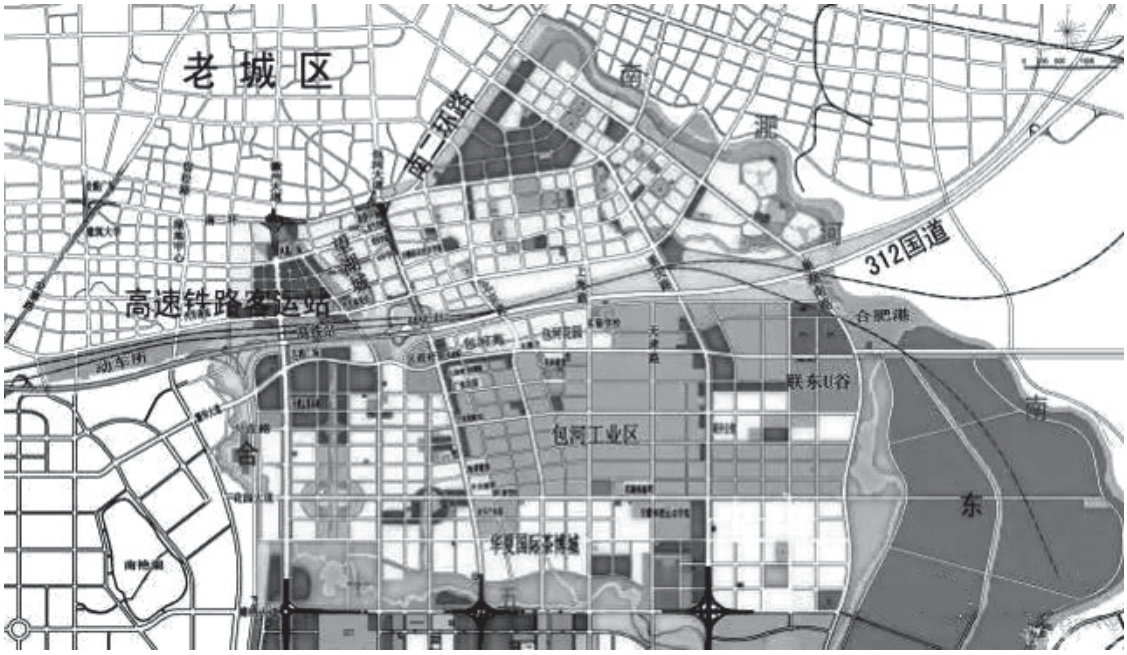
同时，在调控不放松的基础上，大力发展住房租赁市场。2017 年 10 月底，合肥市政府出台《加快推进合肥市住房租赁试点工作的通知》。文件提出，到 2020 年将筹集各类集中式租赁住房约 16 万套，将租赁住房用地纳入年度土地供应计划，供应面积（含配建）占新建商品住房用地供应面积约 15%，形成多层次、多渠道的租赁住房供应体系。积极推进租赁市场发展，同时进一步明确人才住房范畴及标准，通过长效机制多维度多层次解决住房需求。

城市建设：加快城市轨道交通建设，提升合肥城市圈价值

合肥市区面积扩围，重点发展规划新城，促进城市功能合理布局

《合肥市新型城镇化规划（2015—2020 年）》公布，桥头集、撮镇、桃花、花岗、岗集、双墩等地未来将划入合肥主城区；有条件的区域撤县设市；同时，将整合高铁站和骆岗机场一带，未来将打造城市主中心（CBD）。

另外，合肥大力发展各种规划新城，未来将建设滨湖科学城、合肥综合性国家科学中心等，将进一步增强合肥科研实力，带动合肥城市影响力，提升合肥城市圈价值。



地铁 2 号线试运行，4 号、5 号线正式开工，加快合肥城市化进程

合肥地铁 2 号线试运行，地铁 4 号线和 5 号线今年正式开工，合肥城市轨道建设有条不紊地进行。快速轨道交通的建设，将带动整个城市的发展，加快合肥城市化进程。同时，轨道交通对外围区域的带动作用明显，极大的缩短城市空间距离，带动沿线土地价值上涨。

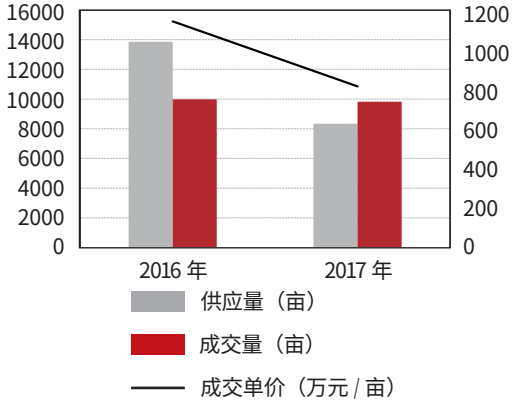
2017 年一级市场发展回顾

2017 年合肥土地市场回顾：土地限价严格执行，市场预期高位回落，房企置地积极性较高

土地市场热度得到抑制，土地成交价格下滑明显，市场预期高位回落

从整体市场来看，2017 年合肥（九区四县一市）供应经营性用地 8339.4 亩，同比下跌 39.8%，非限购区（四县一市）供应 5516.4 亩，占合肥总供应量 66.1%，供地积极性明显加快。2017 年合肥经营性用地成交面积 9821.4 亩，同比下跌 1.6%；成交金额 799.4 亿元，同比下跌 29.8%；土地平均成交单价为 814 万元 / 亩，同比下跌 28.7%。

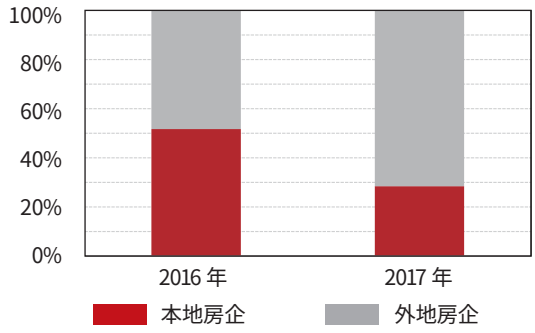
2016—2017 年合肥经营性用地供求量价走势



房企布局积极性仍处高位；本地房地拿地面积下滑明显，外地房企置地积极性较高

随着 2017 年合肥房地产市场热度回调，土地市场热度也有所下降，本地房企拿地面积下滑明显，外地房企置地积极性较高。从居住（含商住、人才公寓等）用地成交情况来看，2017 年安徽本土房企拿地面积约 2448.7 亩，成交面积同比下降 46.9%，占全年居住用地成交面积 28.5%；2017 年外地房企拿地面积约 6147.7 亩，成交面积同比上涨 42.8%，占全年居住用地成交面积 71.5%。

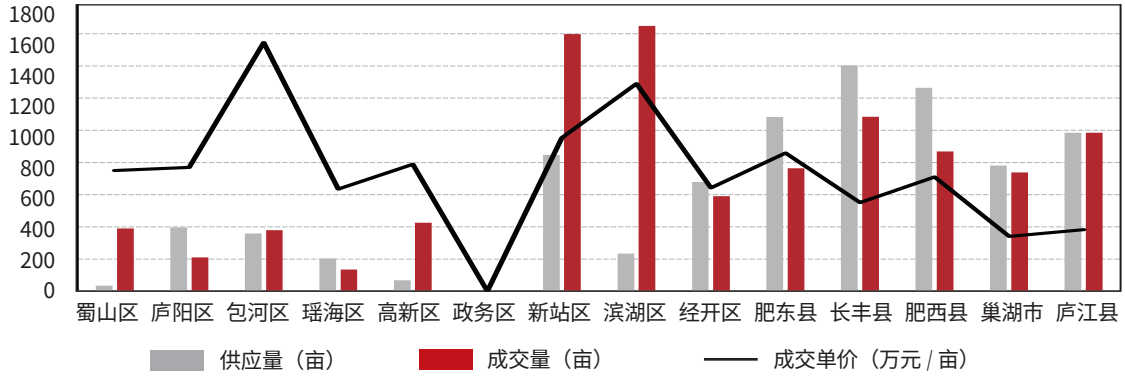
2017 年房企拿地占比变化



土地供应集中于非限购区，限购区供应节奏放缓，滨湖和新站成全市成交主力

从分区域市场来看，2017 年合肥经营性土地供应主要集中于非限购区（四县一市），总供应面积达 5516.4 亩，占合肥全市经营性土地总供应量的 66.1%；2017 年合肥土地成交主要集中于限购区（主城九区），土地总成交面积达 5380.6 亩，占合肥全市土地成交量的 54.8%；其中，滨湖区、新站区土地成交量位居全市前两名，成交面积分别为 1648.1 亩、1597.9 亩，分别占全市土地成交总面积的 16.8%、16.3%。

2017 年合肥各区域经营性用地供求量价走势



合肥严格执行土地限价政策，各区域地价下滑明显，热点区域依然居高不下

随着合肥土地限价政策的出台，市场热度有所下降，房企拿地趋于理性。各区域最高成交单价和成交楼面价均有所下滑，但热点区域居高不下，房企拿地热情不减。同时，2017 年以来，底价成交、拍转挂、延迟、流拍成为土地市场常态，土地市场预期进一步下滑。

区域	最高土地限制单价（万元 / 亩）	2017 年最高土地单价（万元 / 亩）	最高限制楼面价（元 /m²）	2017 年最高楼面价（万元 / 亩）	延迟（宗）	拍转挂（宗）	流拍 / 取消（宗）
滨湖区	2655	2012.4	22103	20124	0	1	0
包河区	2250	2249.6	18750	15338	0	1	0
庐阳区	2595	2594.8	18150	12979	1	1	0
蜀山区	2505	886.6	11083	11082.6	0	2	5
瑶海区	2030	799.8	12180	9229	0	0	0
新站区	1550	1381.8	10364	10364	0	1	1
高新区	2370	878.2	16159	6587	0	0	0
经开区	2397	420	16992	2520	2	2	0
政务区	2850	/	15268	/	/	/	/
肥东县	1650	1325.7	11250	9039	0	10	3
北部组团	1150	1149.97	7841	7840.7	3	2	0
西南组团	1860	1300.2	12682	8865	0	4	5
庐江县	/	610	/	/	2	1	2
巢湖市	/	630	/	/	1	4	5
总计	/	/	/	/	9	29	21

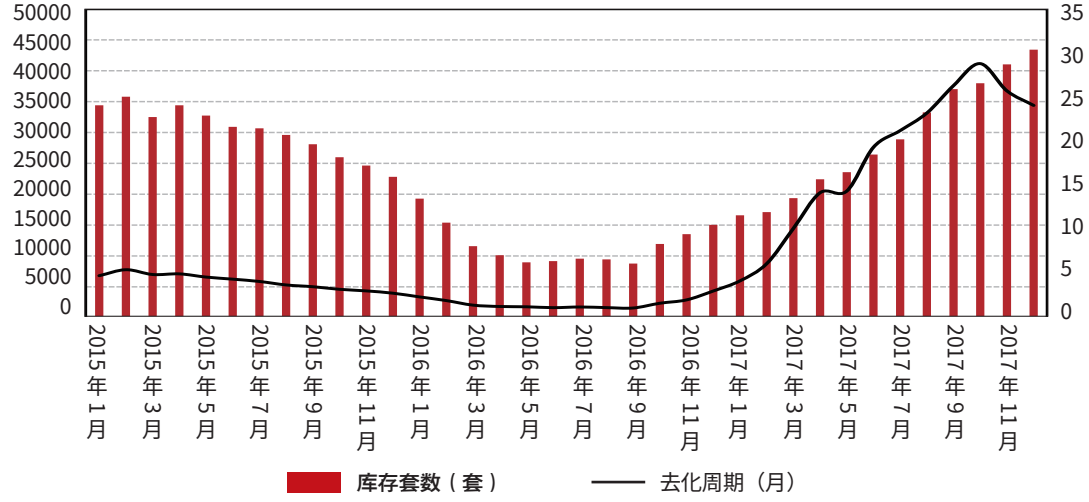
2017 年二级市场发展回顾

市场表现：推货积极性不足，备案量大幅下滑，市场分化现象凸显

受限签政策影响，备案量大幅下滑，库存量持续攀升，库存去化周期延长

截至 2017 年 12 月底，合肥十一区（主城九区 + 北部组团、西南组团）库存量为 48648 套，同比上涨 153.4%，库存去化周期约 18.2 个月。其中限购区（主城九区）库存量约 43417 套，同比上涨 188.4%，库存去化周期为 24.1 个月。受限签影响，备案量大幅下滑，库存量持续攀升，库存去化周期延长。

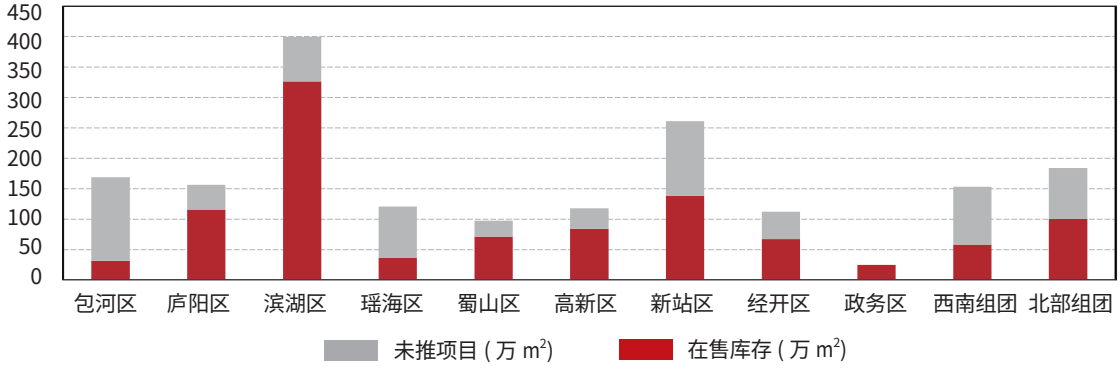
2015—2017 年合肥九区月末存量及去化周期



合肥潜在供应量较大，主要集中在限购区，市场竞争形势严峻。

据不完全统计，截至 12 月底，合肥十一区（主城九区 + 北部组团、西南组团）潜在供应量约 1796.9 万 m^2，九区潜在供应量约 1459.6 万 m^2，其中滨湖、新站两区潜在供应量较 11 月有所减少，但整体规模仍然较大，后续供应量分别为 399.4 万 m^2 和 261.1 万 m^2，后续竞争激烈形势不改。

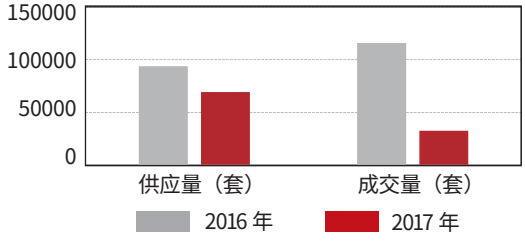
2017 年 1—12 月底合肥各区潜在供应量



限价限签政策影响，房企推货积极性不足，备案量跌幅明显

2017 年，合肥十一区（主城九区 + 北部组团、西南组团）住宅新增供应量 69280 套，同比下跌 26.1%，住宅备案量为 32666 套，同比下跌 71.8%。合肥限价政策严控楼市，房企供应积极性有所下滑，政府备案管控比较严格，全市备案量跌幅明显。

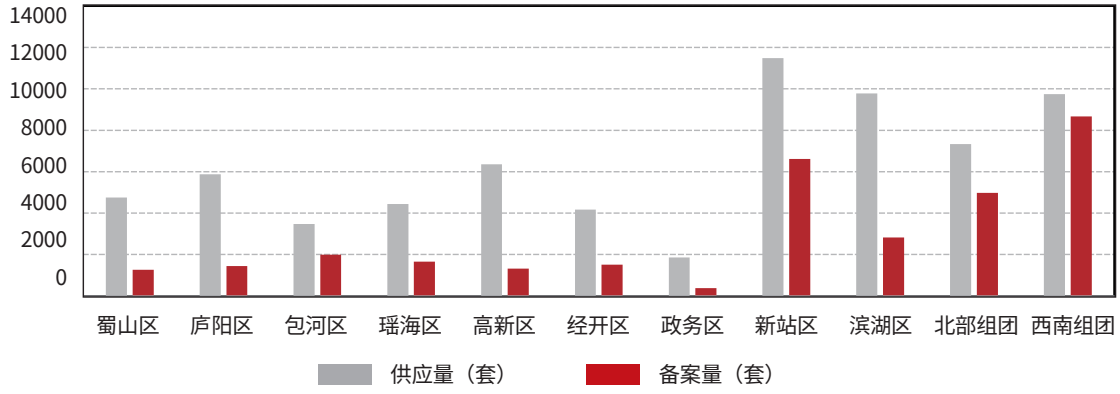
2017 年合肥商品住宅供求趋势



主力供应集中于价格洼地，非限购区备案量占比较高，限购区备案滞后严重

从供应区域来看，价格洼地区域（新站区、北部组团和西南组团）为供应主力，整体供应量占全市供应量的 41.2%。从成交区域来看，其中限购区（主城九区）备案量 19019 套，同比下跌 75.6%；非限购区（北部组团和西南组团）备案量 13647 套，非限购区备案量占比为 41.8%。低价盘为新房市场绝对供应主力，高价盘备案审批受到严格控制，限购区备案量严重滞后，备案滞压现象突出。

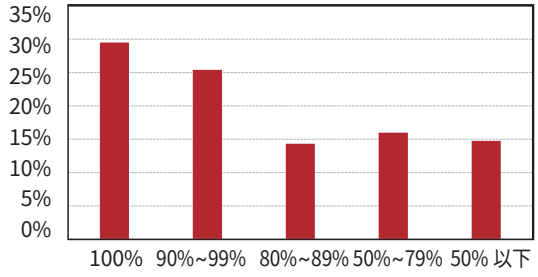
2017 年合肥十一区供求走势



新房市场整体去化率下滑，楼市火爆现象消退，市场分化现象突显

据合富研究院（安徽）不完全统计，2017 年，合肥共计开盘加推约 300 余次，开盘货量近 5 万套，从开盘当天整体去化情况看，楼市整体开盘去化率约 70% 左右，新房去化速度放缓。从分区域情况看，非限购区、个别热点区域性价比较高项目整体去化率偏高，仍存在“一房难求”现象，高价盘去化难度逐步加大，市场分化现象逐步显现。

2017 年合肥开盘销售率统计



房企策略：竞争形势严峻，联合开发趋势明显

积极调整营销策略，合理规避市场风险，联合开发趋势明显

受调控影响，备案价格受限，区域竞争形势严峻，房企资金压力加大，一方面通过低溢价入市或优惠政策，争抢客户资源加快去化，另一方面以提高首付方式加快资金回笼，缓解自身资金压力；地价高企和政策限制倒逼房企抱团取暖，众多房企选择联合拿地、合作开发，有利于减少开发商资金沉淀量，降低开发风险，同时通过优势互补，增强项目市场竞争力。

多家房企落地合肥长租公寓，增加租赁住房用地供应，加快发展住房租赁市场

国家加快住房租赁市场规模化发展，多个城市出台相应政策。作为 12 个住房租赁试点城市之一，合肥把租赁住房用地供应纳入年度土地供应计划，其供应面积（含配建）占新建商品住房用地供应面积约 15%。目前万科、龙湖等房企已在合肥落地长租公寓项目，未来将有更多房企进入住房租赁市场。

2018 年房地产市场预测

2018 年，合肥房地产市场将坚持行政性调控手段不放松，加快发展住房租赁市场，增加租赁住房用地供应量，完善住房公积和保障体系；整体市场仍将处于下行趋势，成交量持续低位运行，成交价格维稳或有小幅下滑，热点区域市场热度仍将持续；随着政府大力发展租赁市场，将有房企积极试水住房租赁市场，部分房企将转向特色小镇和养老地产开发。

政策环境：行政性调控手段持续，大力发展租赁市场，积极探索房地产长效机制

随着“十九大”为房地产定调，未来坚持调控目标不动摇，行政性调控手段不放松，稳定房地产市场预期；房地产税积极布局，或有实质性进展，宏观金融环境适度从紧，金融监管力度持续从严；完善住房供给和保障体系，大力发展住房租赁市场，“租售并举”模式逐步落地试行，人才公寓、保障性住房全面发展，市场供给趋于多元化。

土地市场：土地政策持续收紧，供求下滑趋势明显，土地供应结构进一步优化

2018 年土地政策收紧趋势基本不变，未来土地供应量和成交量将会有所下滑，同时，作为全国首批住房租赁试点城市之一，未来土地供应结构也将有所调整，租赁住房用地、人才公寓等类型的供应量将有所增加，土地供应模式也将相应调整，“竞配建”、“竞自持”等新形式将出现。

量价走势：限购限贷政策不放松，成交量持续低位运行，成交价格维稳或有小幅下滑

2018 年合肥限购限贷限价等政策仍将持续，整体市场预期下滑，成交量低位运行，成交价格维稳或有小幅下滑，个别楼盘不排除大幅降价可能。滨湖区、经开区、包河区和西南组等区域仍将保持相对较高的热度，潜在供应相对较高的新站区、瑶海区、肥东县等区域，将面临较大的销售压力。刚需客户仍将占主导地位，高价盘去化压力较大，未来市场将进一步分化。

市场机会：租赁市场发展空间较大，部分房企或转战特色小镇和养老地产

租赁市场目前仍处于初级阶段，市场发展空间和潜力较大，2018 年将有更多龙头房企试水租赁市场。在市场下滑的背景下，市场分化将进一步加剧，市场集中度和细分度越来越高，一些本土房企或实力国企会逐步退出传统房地产开发模式，转向特色小镇和养老地产开发。

南京

NanJing

政府灵活调控
市场健康政策稳

【回顾】

2017 年南京楼市价升量缩，已从 2016 年的牛市开始回归平和理性。全年商品住宅网签成交 677 万 m^2，同比下降 51.6%；全年商品住宅网签均价为 25063 元 /m^2，同比增长 22%。2017 年南京调控政策继续收紧，3 月 15 日限购全面升级，其中包括延长了非本地人社保年限、扩大限购区域等。政府加大土地供应以平稳市场预期，全年经营性土地出让建筑面积较 2016 年增加超过四成半。

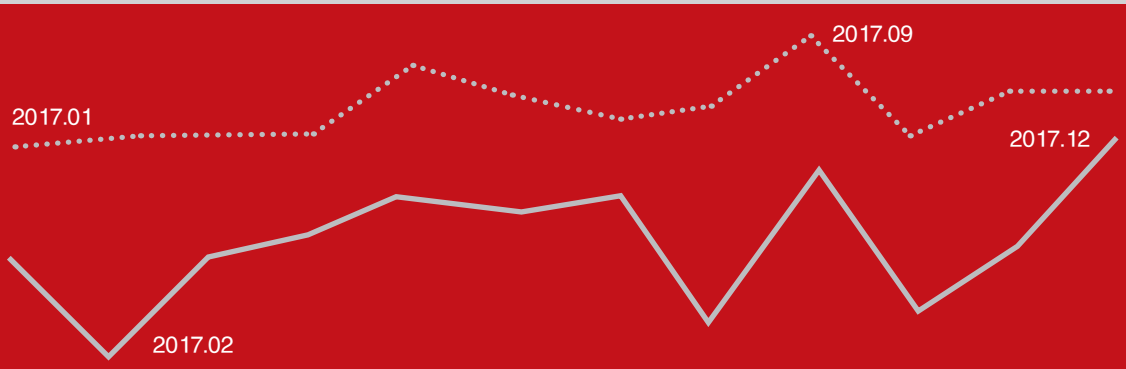
【展望】

随着楼市火热周期接近尾声，预计 2018 年南京楼市将迎来新一轮调整期和降温期。首先，政府对楼市的严控政策不会放松，而政策性、租赁性住房占整体市场比例将大幅提高。2018 年楼市金融环境仍偏紧，较高的贷款利率将继续维持但房贷额度可能适当提高。2018 年市场成交量将较 2017 年趋降，价格保持相对稳定（不排除盘整当中出现小幅下跌），优质学区房、都市圈一些优质房源（包括优质商办产品）等仍有一定程度的补涨空间。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年南京商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	697	-34.1%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1094.2	47%
	成交面积（万 m^2）	677	-51.6%		* 成交金额（亿元）	1464	5.7%
	* 库存面积（万 m^2）	369.6	6.6%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	13382.1	29.8%
	成交均价（元 /m^2）	25063	22%				

2017 年南京各板块商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
城北板块	115.01	-14.3%	105.31	-33.2%	28969	12.2%	江宁板块	159.6	-41.5%	173.2	-56.8%	21986	27.7%
城东板块	14.7	-42.6%	11.9	-68%	39440	47.4%	六合板块	113	6.6%	107.8	-33.6%	12278	46.9%
城南板块	52.3	-37.7%	66.3	-36.7%	29703	24.2%	浦口板块	128.1	-47.2%	100.5	-63.8%	24460	37.5%
城中板块	3.2	-87.8%	3.6	-90.4%	45207	-18.5%	仙西板块	32	-57.7%	38.2	-57.4	28845	25%
河西板块	76.9	-18.4%	70.1	-48.8%	37387	10.8%							

（注：1. 数据来源：RDAS；带 * 号数据来自合富研究院（江苏）监测；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价＝成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策与城市发展回顾

2017 年楼市政策回顾

2017 年南京楼市调控政策严厉度与密集度超过了以往任何一年，且日趋精准化、精细化。3 月中旬，中央政府工作报告提出“遏制热点城市房价过快上涨”，南京市政府积极响应，“调控升级”成为“主旋律”。

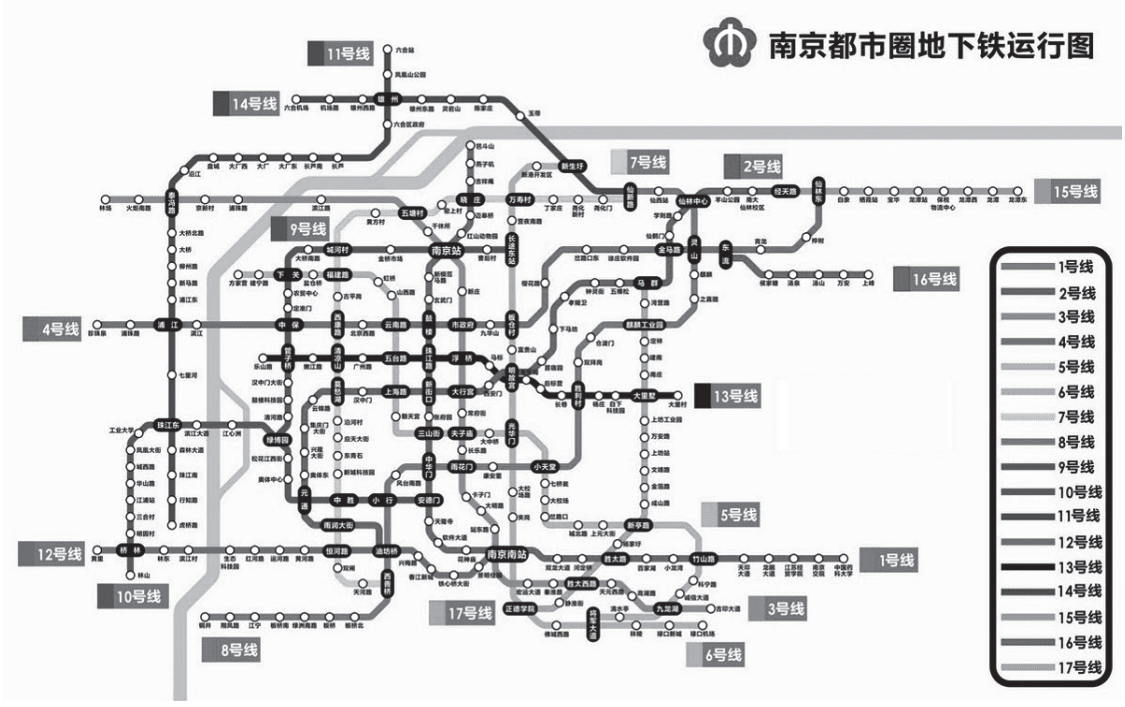
5 月，楼市限购限贷全面升级，“去杠杆和限售是两大新武器”。明确住房在取得不动产权证后 3 年内不得转让；去杠杆让癫狂的市场冷静下来，投资变成“鸡肋”。限售让资金易进难出，楼市基础夯实了。

10 月，“房子是用来住的，不是用来炒的”写入十九大报告，为今后房地产调控和改革确定了方位。

2017 年南京政策环境

政策	分类	2017年初	2017年底
限购	限购的区域/范围	城中、城南、城东、河西、仙林、江宁、江北	城中、城南、城东、河西、仙林、江宁、浦口、六合、溧水、高淳
	对户籍家庭限购标准	有2套及以上住房时禁购新房	有2套及以上住房时禁购新房
	对非户籍家庭限购标准	有1套及以上住房时禁购新房和二手房；需提供2年内在南京累计缴纳1年及以上个税证明或社保证明，不得通过补缴个税证明或社保证明	有1套及以上住房时禁购新房和二手房；需提供3年内在南京累计缴纳2年及以上个税证明或社证明，不得通过补缴个税证明或社保证明
限贷	首套（无房无贷）最低首付	30%	30%
	首套（有房贷记录）最低首付	50%	50%
	二套（贷款未结清）最低首付	80%	80%
	二套（贷款已结清）最低首付	30%	30%
限售	新购住房在取得不动产权证后，在规定年限内不得转让	无	3年

2017 年城建发展



线路	起点	终点	开工时间	通车时间
南京地铁S7号线（宁溧城际）	禄口机场	无想山	2014年7月	预计2018年3月
南京地铁5号线	方家营	吉印大道	2016年12月	预计2020年底
南京地铁6号线	南京南站	栖霞山	规划中	预计2021年底
南京地铁7号线	仙新路	西善桥	2017年12月	预计2021年6月
南京地铁8号线	铜井	仙新路	规划中	规划中
南京地铁9号线	长途东站	绿博园	规划中	预计2021年底
南京地铁11号线	虎桥路	大桥北路	待定	预计2023年初
南京地铁13号线	乐山路	大里村	规划中	规划中
南京地铁S6号线	马群	句容	2017年8月	预计2021年初
南京地铁14号线	仙林中心	六合机场	规划中	规划中
南京地铁15号线	经天路	保税物流中心	规划中	规划中
南京地铁12号线	马群	正德学院	规划中	规划中

2017 年南京金融环境

从 2017 年下半年开始，房贷折扣渐渐“消失”。6 月底各大银行纷纷回调首套房贷款利率至基准。9—10 月间，首套房上浮 10% 成为普遍现象。时至年末，南京部分金融机构首套房利率上调至基准利率 1.15 倍。

银行	年初利率（首套）	年底利率（首套）	银行	年初利率（首套）	年底利率（首套）
中国银行	合作楼盘有折扣	1.15 倍	兴业银行	基准	1.15 倍
农业银行	新房 9 折二手 95 折	1.1 倍	上海银行	9 折	不确定
建设银行	基准	1.15 倍	北京银行	新房 9 折	不确定
南京银行	9 折	1.15 倍	光大银行	95 折	1.1 倍
江苏银行	9 折	1.15 倍	广发银行	9 折	1.1 倍
浦发银行	基准	1.15 倍	交通银行	9 折	1.15 倍

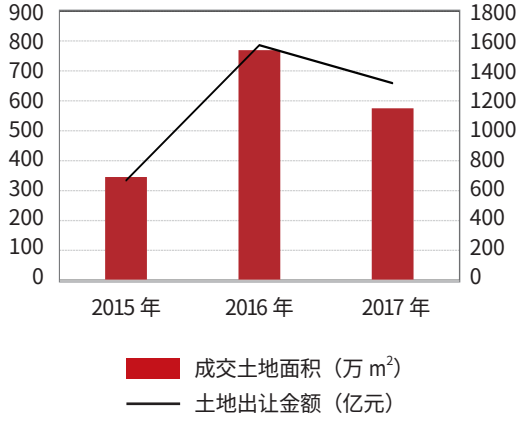
2017 年一级市场发展回顾

2017 年南京市土地出让规则变化

南京土拍规则在一年半内经历多次演变：2016 年下半年取消熔断，在达到最高限价后使用摇号；2017 年中取消摇号方式，在达到最高限价后网上竞争保障性住房建筑面积；8 月 19 日，挂出第一块“开发商现场竞报住宅自持面积”地块；年底时，首幅整体均为只租不售的地块诞生。

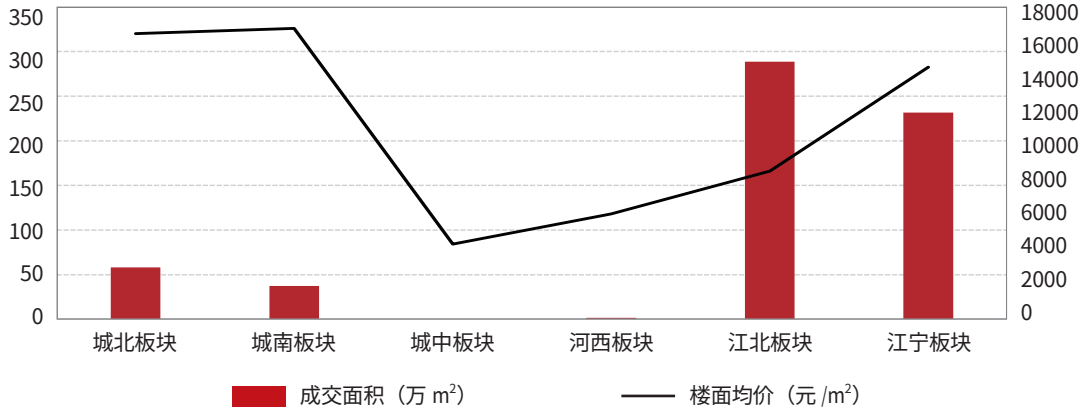
先前熔断和摇号属于强压“地王”的应急之策，从长期看并不合理；而竞配建竞自持则直接推高土地开发成本，但仍吸引多家企业竞拍，表明房产企业对南京后市发展的预判较为乐观。随着拿地门槛不断提高，“房企与房企”或“房企与金融资本”联合拿地，以及通过合作及交换股权等方式获得土地储备的趋势越趋明显。

2015—2017 年南京（不含高淳溧水）经营性用地（不含工业）成交走势



从 2017 年南京城区分版块土地成交来看，较成熟的主城区几无供地，供地主力板块以江北、江宁和城北为主。

2017 年南京各板块（不含高淳溧水）地块成交面积

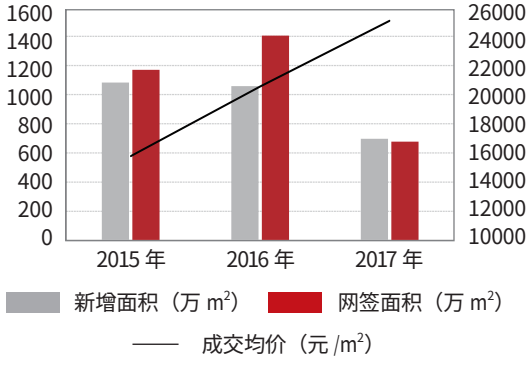


2017 年二级市场发展回顾

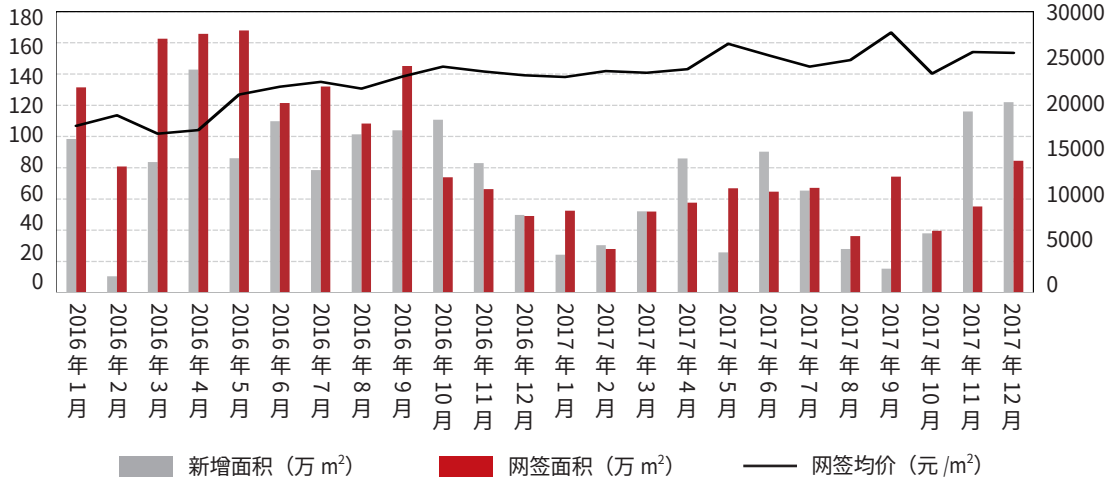
2017 年经过一系列的政策高压之下，南京市场明显冷却，全年商品住宅共成交 677 万㎡，同比下降 51.6%，环比下降 42.1%。

继 2016 年 9 月限购政策实施以来，南京商品住宅供销量齐跌，房价逐渐趋稳。由于南京楼市新规不断，受“四限”政策影响，住宅市场供应量跌宕起伏，“金九银十”不再。价格方面，近一年来受政策限制，价格起伏较为平稳。

2015—2017 年南京（不含高淳溧水）商品房供求价走势



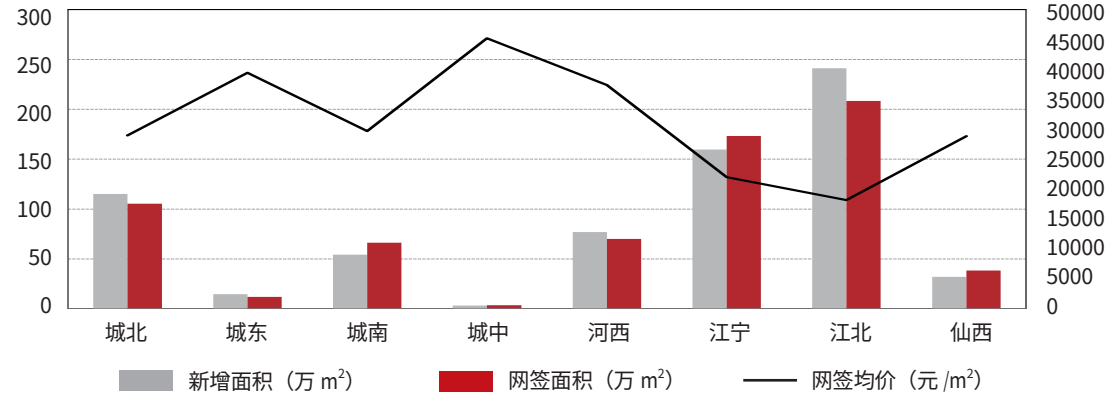
2016—2017 年南京月度供求价走势



2017 年南京商品房市场各板块成交特点

2017 年商品住宅市场中，两江板块依旧较火热，这与主城无房且价高以及政府大力发展江北新区等因素分不开。从供应来看，两江板块占据整体市场的 6 成；从成交来看，占比高达 6 成。

2017 年南京各板块（除高淳、溧水）商品住宅供销情况



2018 年房地产市场预测

土地市场方面，2017 年供应明显高于 2016 年，但成交总价只上升了 5.7%，且出现只租不售地块。预计 2018 年土地供应量将继续有所放大，地价总体持稳（不排除个别下降）。从房企层面来看，房企集中度会进一步提升。

商品住宅市场方面，2017 年经过一系列的政策高压之下，南京市场明显冷却，全年商品住宅共成交 677 万 m²，同比下降 51.6%，环比下降 42.1%。 预计 2018 年上半年，受“现房销售”要求影响，房源供应量趋紧将导致成交出现一定程度下滑；下半年，不排除房企走货压力加大而使房源供应量上升，但限购、限售仍将贯穿全年，政策抑制下的整体成交量、认购量难有大幅提升。

价格方面，预计 2018 年南京价格保持相对稳定，不排除盘整当中出现小幅下跌。市场分化特征将更明显，优质学区房、都市圈一些优质房源（包括优质商办产品）等仍有一定程度的补涨空间。

杭州

HangZhou

楼市调控趋严，成交供应创新低
土地制度改革，未来供应多元化

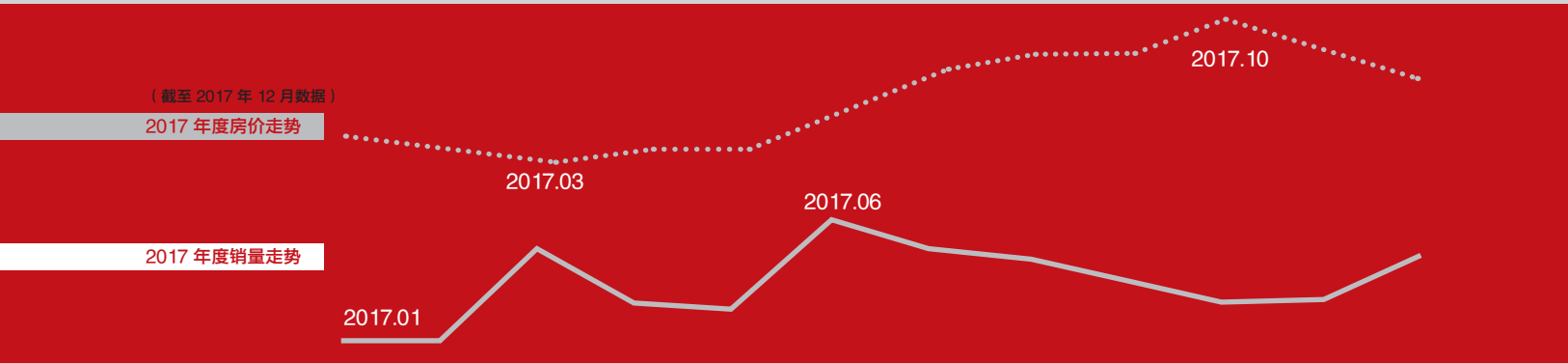
【回顾】

2017 年杭州相继出台限购、限签、控制预售证及备案等政策，调控房地产市场；住宅成交虽较 2016 年有所下滑，但仍维持较高水平，全年商品住宅网签成交 1125 万 m^2，同比减少 25%；年底库存 298 万 m^2，同比下降 55%，全年商品住宅网签均价为 24273 元 /m^2，同比增长 35%；涉宅用地共计出让 79 宗，总建面积 797 万 m^2，平均楼面地价 19043 元 /m^2，“地王”频出，土拍新政后出台土地市场热情仍未消退，较多地块高溢价竞自持出让。

【展望】

随着 2017 年的限购升级，预计杭州在限购等政策方面收紧可能性不大，未来将在土地拍卖、预售备案、房贷利率等方面继续收紧；同时随着全国市场热度消散、“G20 红利”逐渐散去，虽然有着亚运会、环杭州大湾区概念支撑，但杭州市场很难再现 2016 年、2017 年的火热行情；2018 年预计将是市场维稳年，杭州住宅市场将实现量价的软着陆，大概率进入市场平滑期。

（截至 2017 年 12 月数据）



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年杭州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2016 年	2017 年	同比
商品住宅	新增供应（万 m^2）	887.5	886	-0.2%
	成交面积（万 m^2）	1555	1186.4	-23.7%
	库存面积（万 m^2）	647.4	347	-46.4%
	成交均价（元 /m^2）	18034	24397	35.3%
商住用地	成交建筑面积（万 m^2）	986.8	912.2	-7.6%
	成交金额（亿元）	1398.5	1685.6	20.5%
	成交楼面地价（元 /m^2）	14171.6	18477.8	30.4%

（注：楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年杭州各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
滨江区	19.8	6.9%	14.8	-69.6%	39999.8	53.3%
大江东	41.9	34.1%	37.1	-35.5%	13022.1	57.9%
拱墅区	70.2	-3.4%	98.3	-20.7%	37462	34.1%
江干区	81.5	-42.8%	141.5	-38.6%	30408.9	26.6%
上城区	5	60.7%	2.5	-76.1%	59008.6	24.3%
西湖区	17.3	-45.6%	33.7	-47%	31210.4	11.3%
下城区	10.7	-11.9%	16.7	-13.2%	44051.1	48.4%
下沙区	15.9	1.7%	26.6	-41%	14113.4	16.6%
萧山区	275.4	36%	318.8	13.6%	25121.3	43.7%
余杭区	306	-9%	447.4	-27.7%	18411.7	46.7%
之江区	42.3	102.4%	48.8	-12.8%	27043.1	25%

2017 年楼市政策及城市发展回顾

2017 年杭州政策回顾

商品房政策：2017 年杭州调控政策加码明显，3 月 2 日限购升级，新增大江东、富阳为限购区域，外地社保延长，需连缴两年社保，本地户口第三套限购；3 月 28 日限购再次升级，认房又认贷，单身限购一套住房等。而进入年中及下半年，随着成交受到有效控制，限购政策并未继续从严加剧。

土拍政策：3 月 24 日，土拍出台新政，溢价超过 50% 需要现房销售，溢价超过 70% 需要竞自持；自持 100% 以上竞养老配套等，到 7 月 12 日，土拍新政再次更改，取消溢价超 50% 需要现房销售的规定，但仍保持溢价 70% 竞自持等土拍规定，10 月起浙江省改变土拍方式，全面实行网上土拍。

2017 年杭州政策环境

政策	分类	2017 年初政策环境	2017 年 12 月底政策环境
限购	限购的区域 / 范围	主城、余杭、萧山（除大江东）	主城、余杭、萧山、富阳、大江东
	对户籍家庭限购标准	不限	第 3 套限购，单身限购 1 套
	对非户籍家庭限购标准	限购 1 套	限购 1 套
限贷	首套（无房无贷）最低首付比例	30%	30%
	首套（有房贷记录）最低首付比例	40%	60%
	二套（贷款未结清）最低首付比例	60%	60%
	二套（贷款已结清）最低首付比例	60%	60%
土地调控	近期公开招拍挂土地控制地价的主要措施	溢价超过 100%，一个月内全额付清土地出让金；溢价超过 120%，现房销售；溢价率达到 150% 时，竞养老面积	溢价超过 70%，需要竞自持；自持 100%，以上竞养老配套

2017 年杭州城市发展

临安撤市设区及大湾区建设加速杭州城市价值提升

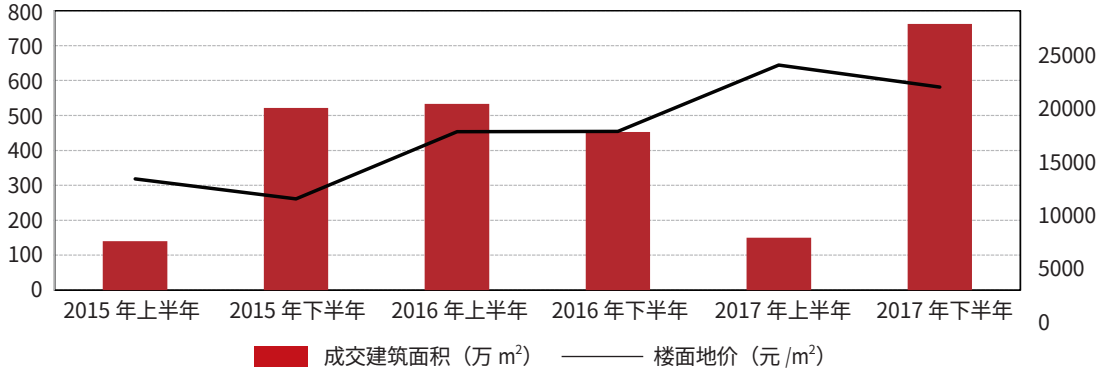
继 2016 年富阳划入杭州市区后，2017 年临安亦并入杭州市区范围，随着“二绕”及环杭都市圈城轨建设的不断推进，最新公布的浙江省大湾区建设路线图实施，杭州整个城市正处于快速的城市扩容及城市能级提升的快车道。

临安撤市设区及大湾区建设

2017 年一级市场发展回顾

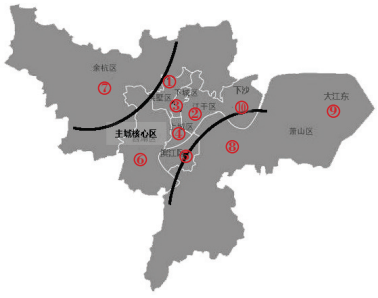
2017 年杭州土地市场回顾

2015—2017 年杭州商住用地成交量价走势



2017 年全市成交商住用地 402.6m²，总建筑面积 912.2m²，整体与 2016 年出让规模接近。成交价格方面，全年土地市场热度持续，“地王”频出，开发商争夺激烈，平均楼面价 18477.8 元 /m²，同比上涨 30.4%；值得关注的是，2017 年上半年成交建筑面积仅 150.4 万 m²，而下半年成交建筑面积高达 761.8 万 m²，主要是因为政府供地计划的安排，年初多宗“地王”拍出直接导致土拍新政出台以及供地计划更改。

2017 年各区域高价成交土地分布



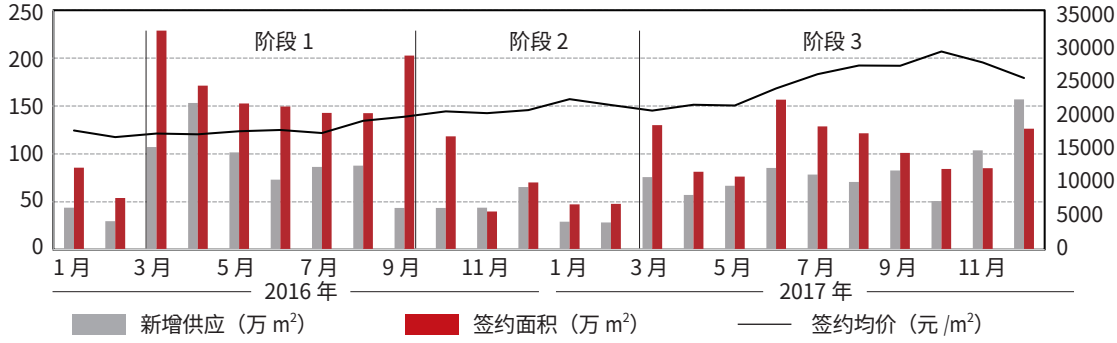
2017 年杭州各区域高价成交土地分布

序号	日期	编号	建筑面积（m²）	成交总价（亿元）	楼面地价（元 /m²）	当时周边房价（元 /m²）	备注
1	8 月 14 日	下沙大学城北单元 JS0603-06 地块	92410	123540	13369	15000~18000	区域地王
2	10 月 30 日	义蓬街道住宅用地	61171	51965	8495	10000~13000	区域地王
3	3 月 24 日	市北东单元居住地块一	118315	364600	30816	27000~32000	区域地王
4	9 月 27 日	良渚街道良渚大道西、良平路北住宅地块	113912	234000	20542	18000~23000	区域地王
5	1 月 19 日	塘北单元 XH0506-R21-03 地块	76044	310000	40766	38000~43000	区域地王
6	4 月 26 日	翠苑商住地块	52023	205861	39571	45000~50000	区域地王
7	9 月 4 日	西兴单元 BJ1304-08 地块	62062	197676	31851	27000~32000	区域地王
8	9 月 13 日	南星单元 SC0501-01 地块	134794	599294	44460	50000~60000	区域地王
9	9 月 4 日	三塘单元 XC0502-R21-40 地块	30083	109663	36453	35000~45000	区域地王
10	9 月 13 日	彭埠单元 R21-35 地块	46166	168024	36396	33000~35000	区域地王

2017 年二级市场发展回顾

2016—2017 年杭州商品住宅市场发展阶段回顾

2016—2017 年杭州商品住宅供求价



对应阶段	影响市场变化的主要因素 / 原因	市场供 / 求 / 价 变化
阶段 1	2016 年 2 月，随着契税营业税优惠政策及“杭十条”发布，市场成交井喷，持续旺盛	月均供应量从 79.79 万 m^2 升至 85.31 万 m^2，月均成交面积由 95.96 万 m^2 升至 155.51 万 m^2，成交均价由 16274 元 /m^2 升至 17550 元 /m^2
阶段 2	2016 年 9 月，进入楼市新一轮调控，限购限贷的政策出台，成交量出现断崖式下降	月均供应量从 85.31 万 m^2 下降至 42.16 万 m^2，月均成交面积由 155.51 万 m^2 降至 67.9 万 m^2，成交均价由 17550 元 /m^2 继续升至 21191 元 /m^2
阶段 3	2017 年 3 月，限购政策升级，预售证限领网签限签，供应量及成交量进入稳定状态；6 月网签短暂放开，后期预售证申报价格明显提高，整体进入量稳价涨阶段	月均供应量从 42.16 万 m^2 上升至 82.8 万 m^2，月均成交面积由 67.9 万 m^2 升至 109.1 万 m^2，成交均价由 21191 元 /m^2 继续升至 24642 元 /m^2

2017 年杭州各区域商品住宅市场表现

主城核心区

主力客户：本地客 + 浙江省内客户 + 外省投资客
板块构成：上城、下城、西湖、江干、拱墅、滨江、下沙、之江、大江东

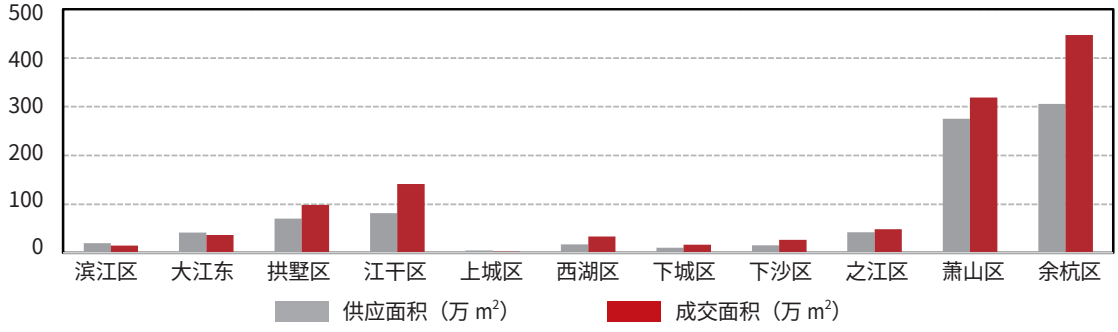
余杭区

主力客户：本地客 + 主城溢出客 + 外地投资客
板块构成：余杭区

萧山区

主力客户：本地客 + 滨江溢出客 + 浙江省内客户
板块构成：萧山区

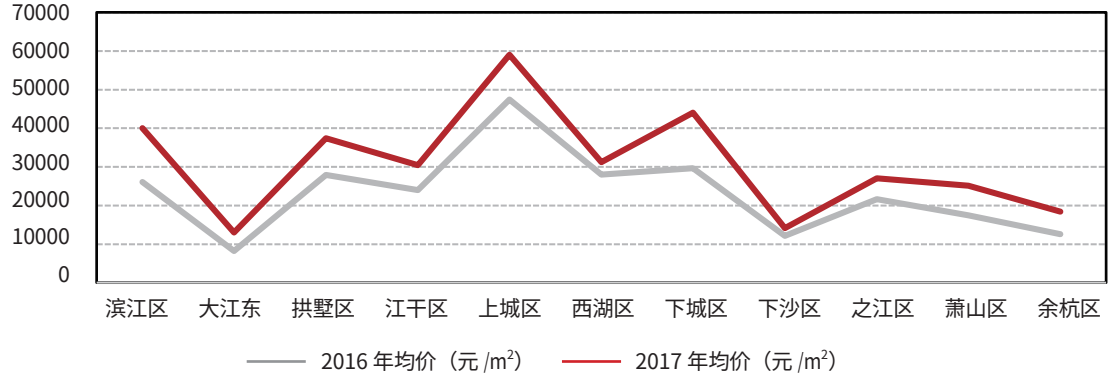
2017 年杭州各区域商品住宅供求面积对比



2017 年主城区总体供求比 0.72；整体供应 304.63 万 m^2，其中主要供应分布在拱墅、江干两区，供应合计占主城区 50%，另外，大江东、之江供应占比均为 28%；全年主城区整体成交 420.2 万 m^2，其中江干、拱墅、之江成交占比位列前三，分别为 34%、23% 及 12%。

另外，余杭区全年供应 305.97 万 m^2，成交 447.31 万 m^2，整体供求量基本与主城区接近；萧山区全年供应 275.39 万 m^2，成交 318.85 万 m^2，全市供求占比份额仅次于余杭。

杭州各区域商品住宅成交均价对比



受整体市场供不应求及客户置业热情影响，2017 年主城区整体成交均价 30219 元 /m^2，相比 2016 年成交均价 (23442 元 /m^2) 上涨 28.9%，除下沙由于新房供应较少及限价影响价格环比持平外，其它区域价格均环比上涨；其中大江东价格上涨幅度最大，环比 2016 年成交均价上涨 58%。

另外，余杭、萧山全年成交均价分别为 18410 元 /m^2 及 25121 元 /m^2，环比 2015 年分别上涨 47% 及 44%。

2018 年房地产市场预测

2018 年各区域商品住宅新增供应预测

区域	2017 年新增供应预计	2018 年新增供应变化
主城核心区	304.63 万 m^2	-
余杭区	305.97 万 m^2	↑
萧山区	275.39 万 m^2	↑
全市	885.99 万 m^2	↑

2018 年杭州楼市发展动力解析

2016—2017 年楼市动力	2018 年动力变化方向	说明
一、供求关系紧张	-	整体供不应求态势短时间内难以得到根本性的转变，供求关系持续紧张
二、政策作用 / 投资氛围	↓	政策严格程度将保持收紧状态，未来可能更严格
三、城市扩张及城市建设	↑	大湾区建设、各项轨道交通，及城市、产业建设继续推进

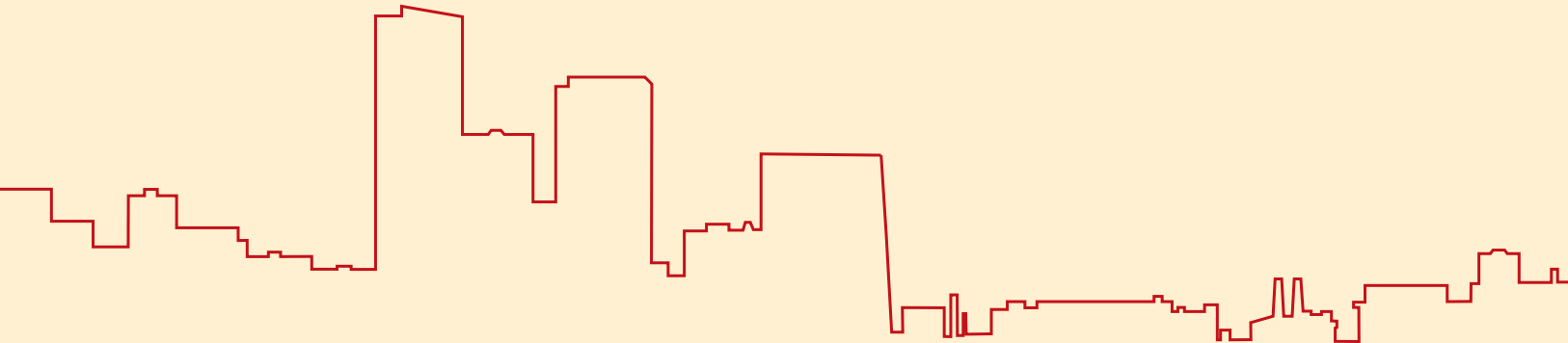
【未来预期】量跌价稳

成交量：楼市调控政策主要目的是稳定房价，防止房地产大起大落，促进房地产市场健康发展。经过 2016 年底的限购及 2017 年初的限购升级，杭州楼市热度得到了有效的控制，成交量下降明显，证明投资需求得到有效抑制。2018 年将会实现 2017 年基础上的平稳下滑，成交量小幅微跌。

价格：2017 年成交价格依旧呈上升趋势，这主要还是受杭州城市发展、2016 年“地王”相继入市及紧张的供求关系影响。2017 年底已出现的价格小幅回落，则充分表明价格持续上涨的动力不足。2018 年虽然有着“地王”加持，但整体价格上涨动力不足，再加上中央对于控制房价过快增长的要求，价格大概率会实现稳定态势，“价格平稳着陆”将是未来较长一段时间内的市场表现。

China Real Estate Market Forecast 2018

环渤海城市群



北京

BeiJing

市场成交减半，价格涨幅仍大
土地供应井喷，未来市场多元

【回顾】

2017 年二级市场受调控政策影响，全年供应量同比下滑 52%，网签成交量同比下降 62%；但价格仍呈上升态势，2017 年网签均价 42252 元 /m^2，同比增长 25.14%；年底库存 115126 套，同比下降 3%。

全年政府加快土地出让节奏、革新土地供应方式以平稳市场预期，全年土地供应井喷，2017 年经营性土地出让建筑面积较 2016 年增加近 5 倍。

【展望】

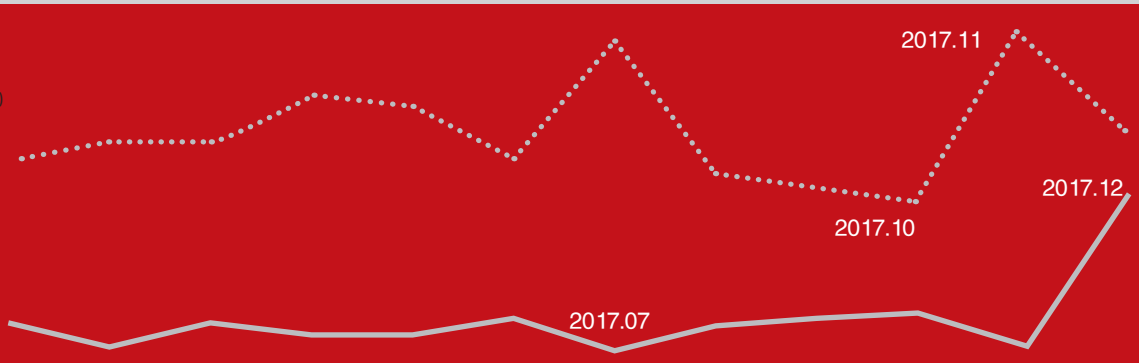
预计 2018 年土地市场仍会保持规模供应以满足 30 万套住房建设计划，共有产权房和限价商品房仍为绝对供应主力。

由于 2017 年土地供应量增加，将推动 2018 年二级市场供应量井喷，大量共有产权房与限价商品房入市影响下，未来网签成交价格趋降。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	348.28	-45.46%	商住用地	成交建筑面积（万 m^2）	892.85	462.39%
	成交面积（万 m^2）	704.79	-54%		成交金额 （亿元）	2135.49	382.61%
	库存（套）	115126	-3%		成交楼面地价（元 /m^2）	23917.62	-14.19%
	成交均价（元 /m^2）	42252	25.14%				

2017 年北京各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
东城区	0	0%	6.33	-48%	70617	24%	昌平区	83.22	-17%	82.39	-34%	40160	61%
西城区	5.37	158.17%	5.96	-40%	80697	80%	顺义区	71.94	-38%	65.81	-27%	27608	-8%
朝阳区	26.91	-65%	59.23	-56%	49154	-7%	房山区	34.05	-78%	64.64	-42%	28322	18%
海淀区	20.05	-65%	33.79	-26%	58076	5%	门头沟区	49.35	-52%	27.38	-58%	50819	33%
丰台区	55.13	-26%	64.99	-13%	49793	13%	平谷区	29.08	-52%	29.12	-33%	20951	22%
石景山区	6.1	-64%	25.03	-26%	37243	-10%	怀柔区	0	0%	10.04	-16%	23039	0%
大兴区	60.82	-58%	91.07	-22%	43993	24%	密云区	44.26	268%	41.88	-17%	19184	27%
通州区	82.71	-22%	82.84	-36%	35232	24%	延庆区	17.33	376%	13.6	7%	13268	75%

（注：1. 数据来源：北京市住房和城乡建设委员会、天朗、合富研究院（北京）监测；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策回顾

2017 年北京楼市调控力度持续加强，愈加精细化：对二级市场的政策管控力度继续加强，着重落实前期政策及政策补充，进一步堵塞投资投机空间；在一级市场持续推动供给侧改革，包括规范商住项目建设、在土地供应中重启“90/70”、推进共有产权住房等多个方面。

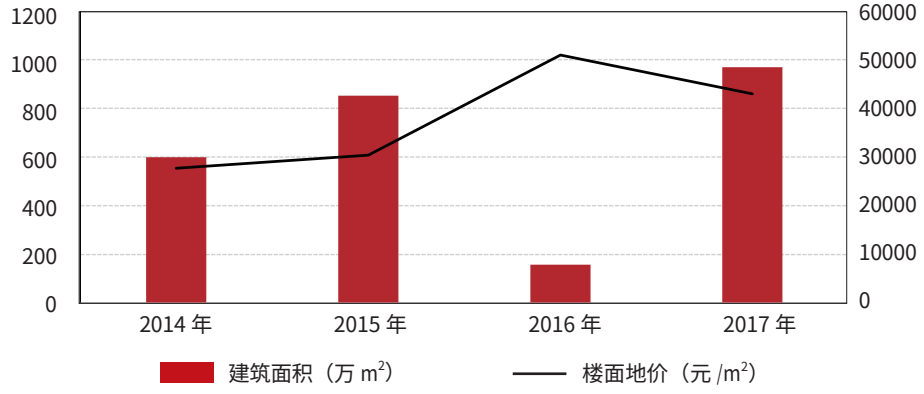
从政策措施的出台频率看，上半年着力防控投资投机、大力规范市场，下半年加快推动租赁住房市场发展。系列政策措施（尤其是由土地供应变革带来的“未来供应多元”）将对未来市场发展产生深切影响。

政策出台时间	主要政策内容
3月17日	二套首付比例提至60%
3月22日—3月26日	对非户籍买家纳税要求改成连续60个月 离婚一年内买房，贷款按二套执行；无收入大学生购房原则按二套房贷执行 对商住实施限购
4月14日	出台自持用地细则，防止以租代售
4月19日	禁止产业用地擅自改居住；商办类项目单元不得低于500㎡，且不得面向个人销售
4月27日	竞拍房产纳入限购范围
8月17日	明确无房京籍租公租房可落户
9月14日	出台《北京市共有产权住房管理暂行办法》
9月29日	出台关于《加快发展和规范管理本市住房租赁市场的通知》

2017 年一级市场发展回顾

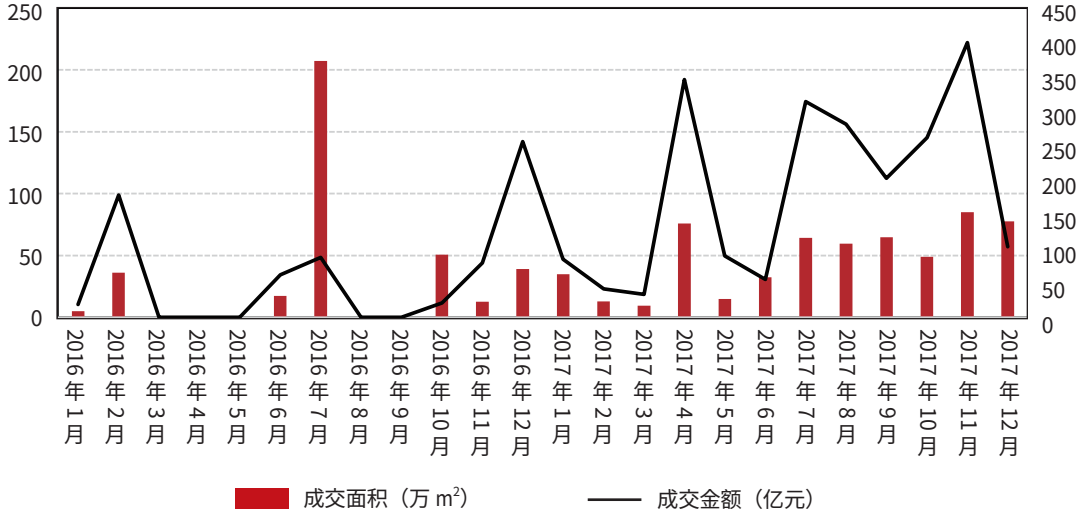
从 2014 年起，北京土地市场成交量起伏较大，2016 年土地市场是近 4 年的低谷，2017 年 1—12 月共成交经营性用地 71 宗，成交面积显著回升。

2014 年—2017 年北京经营性用地（不含工业）成交量价



经历 2016 年土地供应萎缩的“用地慌”，2017 年保障 150 万套住房供地计划出台后，下半年供应充足，连续 6 个月住宅用地供应均处于高位。

2016 年—2017 年北京经营性用地（不含工业）成交走势

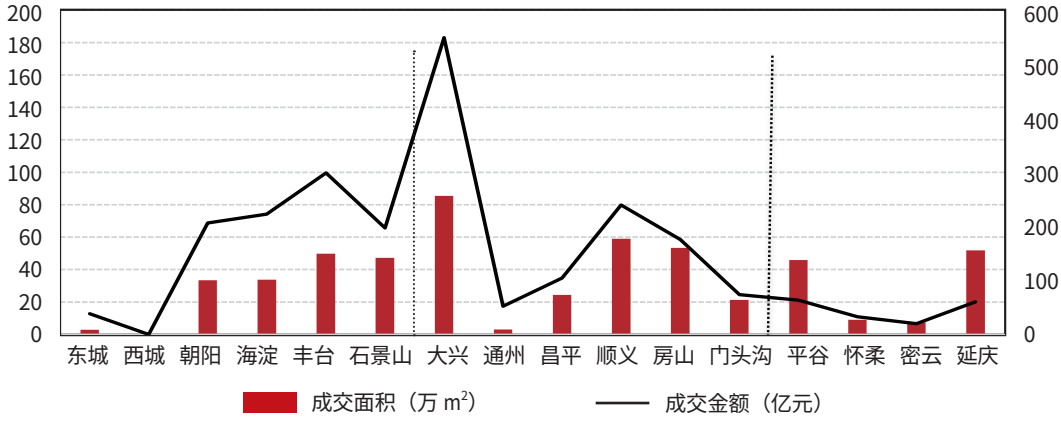


2017 年政府着力推动供给侧改革，居住土地出让以“共有产权房用地”和“限价商品房用地”为主力，政策型住宅供应全部由共有产权房取代，“70/90”政策重新出台。供给侧改革措施大幅深化，将带来未来房地产新格局。4 月政府出台文件明确商办类项目最小分割单元不得低于 500 ㎡，且不得面向个人销售，公寓项目基本退出北京市场供给。

一级土地市场供应结构调整对二级市场带来影响，刚需客户持币观望情绪有所增加，但改善型产品仍受追捧。在供给侧结构调整之下，未来市场将形成更明显的两极分化。

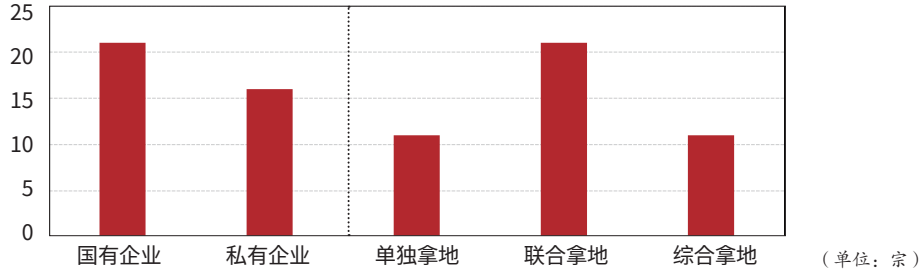
2017 年北京土地供应以近郊六区为主，大兴成为全年供应大户。城六区朝阳、海淀、丰台、石景山均迎来土地出让大年；远郊四区土地成交虽较少，但相比以往年份仍处高位，2017 年平谷与延庆迎来土地供求的“黄金时期”。

2017 年北京各区域经营性土地成交分布



全年商品住房土地以“限地价、限房价、竞自持、竞方案”的形式出让，由土地为源头推动，未来整体房价上涨空间将受到较大抑制。

企业性质及企业拿地形式统计



2017 年拿地房企仍以北京老牌开发企业为主，且多选择联合拿地策略以求降低开发风险；全年新进房企仅 2 家，碧桂园以远郊区县小地块和联合拿地方式实现突破，河南正商以 2 宗共有产权房用地进京。

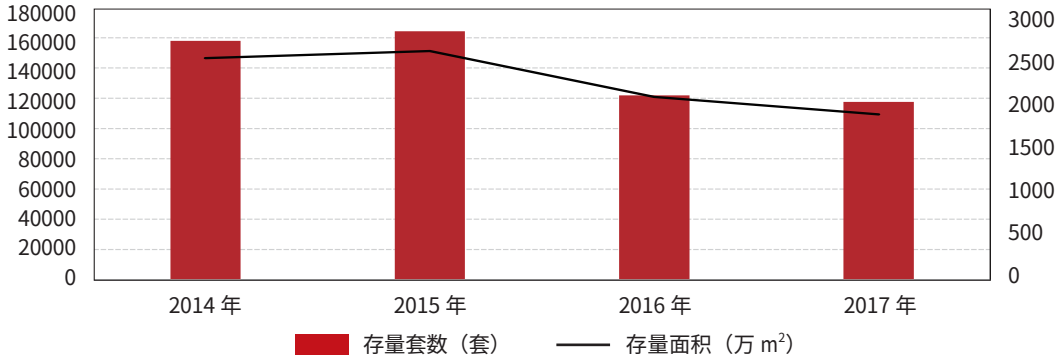
2017 年北京各区域成交高地价项目列表

序号	区域	日期	编号	建筑面积（m²）	成交总价（亿元）	楼面地价（元/m²）	宗地类别
1	东城	8月1日	[2017]050号	73598	38.4	58080	R2、B4
2	西城	无	无	无	无	无	无
3	朝阳	9月7日	[2017]061号	109014	59.6	54672	R2、A33、A334
4	海淀	10月11日	[2017]067号	31272	16.5	52763	F1
5	丰台	9月21日	[2017]065号	102783	62.6	61000	R2
6	石景山	11月14日	[2017]083号	346496	78	39000	F3、R2、A334
7	大兴	7月27日	[2017]048号	56795	22.9	40320	F1
8	通州	3月28日	[2017]004号	92061	15.8	17162	R2
9	昌平	10月25日	[2017]071号	67960	23.8	35021	R2
10	顺义	6月22日	[2017]038号	156684	70.5	44995	R2
11	房山	7月18日	[2017]042号	133675	17.2	28951	R2
12	门头沟	1月5日	[2016]033号	238650	63.3	26524	S4、B4、R2、B1、F1
13	平谷	8月1日	[2017]051号	58313	8.23	16936	R2
14	怀柔	8月11日	[2017]059号	211202	26.26	12434	F2
15	密云	3月28日	[2017]005号	145149	17.6	12421	R2、A33
16	延庆	9月13日	[2017]064号	407561	39	9569	F3、B4、F2、R2、U1、A33

2017 年二级市场发展回顾

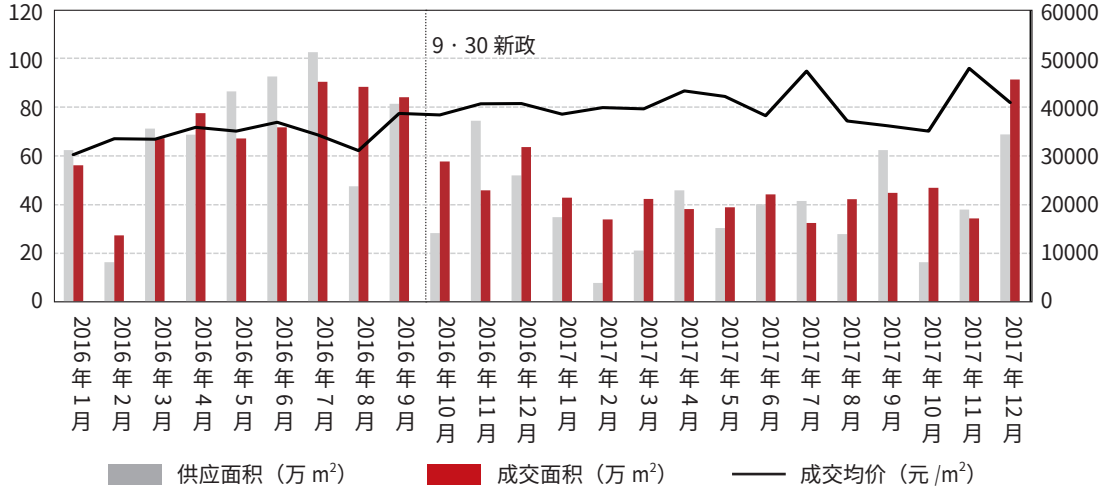
北京市场库存近年持续下降，是政府加大土地供应、加快供给侧改革的重要原因。

2014 年—2017 年北京商品房存量走势



受政策严控影响，2017 年北京商品住宅市场“供”“求”均有大幅下降，但仍处“供不应求”态势。2017 年新增供应 435 万 m²、成交 532 万 m²，对比 2016 年分别同比下降 44% 和下降 33%。供求关系仍然较为紧张，成交均价上涨速度仍然较快，2017 年北京全市商品住宅成交均价为 42252 元 /m²，同比上涨超过 25%。

2016—2017 年北京商品住宅市场供求走势



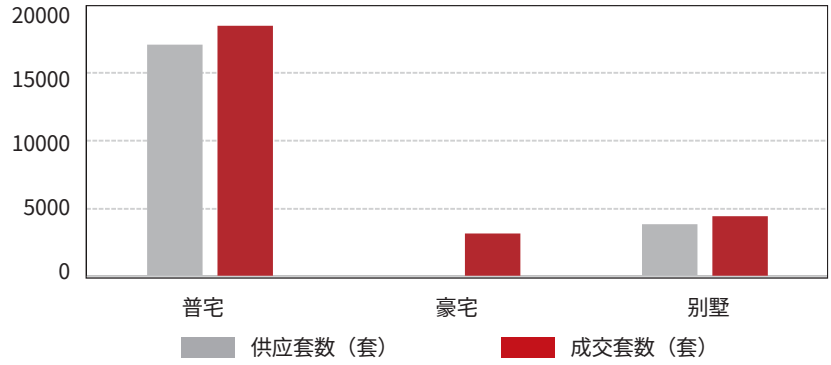
从月度走势看，北京商品住宅市场全年供求走势保持 2016 年“930 新政”以来的“低位运行”状态，但普遍月份基本均为“求大于供”， 12 月受各企业集中供应及签约驱动，出现明显翘尾行情。

2017 年北京不同区域商品住宅供求价

类型	城中六区	近郊六区	远郊四区
新增面积（万m²）	85.16	214.6	48.51
同比	-30%	-29%	58%
网签面积（万m²）	195.33	414.13	94.64
同比	-37%	-38%	-21%
网签均价（元/m²）	51042	36880	19285
同比	2%	-38%	21%
2017年底存量（万m²）	784.62	857.82	204.31
同比	-14%	-5%	-3%

从成交的产品类型看，2017 年住宅整体供应仍以“普宅”为主，“别墅”迎来供应大年，全年供应接近 4000 套。整体成交中，由于政府实施严格价格监管，遏制了豪宅化的趋势。

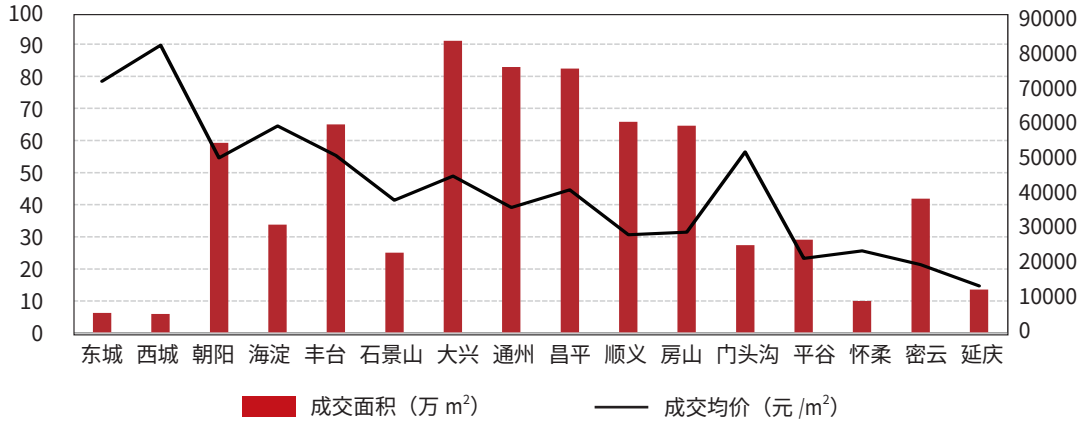
2017 年北京不同类型产品供求情况



从成交的区域分布看，2017 年北京商品住宅成交主要集中于城六区的朝阳、丰台；近郊六区的大兴、通州、昌平、顺义和房山；远郊四区主要以平谷和密云为主。在区域上划分，主要集中于东北和西南两大区域。

2017 年各区域价格上涨仍然明显，五环内纯商品住宅进入“6 万元时代”，六环外进入“3 万元时代”。

2017 年北京房地产市场各区成交情况



2018 年房地产市场预测

一级市场

预计整体供应量在 2017 年基础上将保持平稳，以满足每年 30 万套的供应要求。“政策型用地”和“自持型土地”供应规模将缩减，2018 年“共有产权房用地”将占整体供应相当比重。

商品住宅用地未来供应区域将以“六环沿线”为主，“五环内”土地供应较少，整体楼面地价相较 2017 年存在小幅上涨空间；与此同时，综合型用地供应规模预计将保持上涨趋势。

二级市场

受土地供应带动，预计 2018 年市场供求将较 2017 年有明显上涨，但估计仍难达到 2016 年规模。

【共有产权房】成交将占整体市场相当比重，未来成交区域将主要集中于“六环沿线”，特别是供地大区大兴和顺义，预计成交价格将以 200～400 万元为主；【纯商品住房】成交区域亦将集中于“六环沿线”，郊区新城将成为新的供求主力区域。

供应多元将带动整体价格发展更加平稳。由于【共有产权房】供应增加，未来整体网签价格或存在一定下行空间。但【纯商品住房】市场（尤其是改善型产品）供求关系预计仍难扭转，其后续价格发展具备上升动能。供应多元之下，政府价格管控或将适当放宽，不排除出现单价超过 15 万元 / ㎡的高端项目定价，六环外部分区域价格或将出现明显上涨空间。

天津

TianJin

2017 年成交回落价格趋稳
2018 年政策从严稳中求变

【回顾】

2017 年，天津政策收紧，实施限购限贷政策，市场去化逐渐放缓。2017 年，全市商品住宅网签成交 1280 万 m^2，同比下降 47%；成交均价 15708 元 /m^2，同比上涨 16%。年底库存 1411 万 m^2，同比上涨 14%。政府以土地“限价、竞自持”等措施平稳市场预期，全年成交商住用地楼面价增长 16%，相比 2016 年有所放缓。

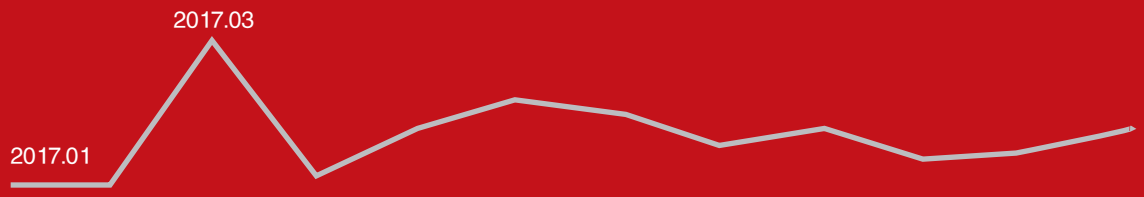
【展望】

天津市政府预计在预售管理及市场监管等方面继续实施灵活调控，土地拍卖将继续以“限价、竞自持”为手段，稳定市场。天津坚决贯彻“十九大”方针，坚持“房子是用来住的”定位，坚决打击炒房现象。预计 2018 年天津的调控政策不会松动，限购、限贷仍为主流，首套房贷款利率继续保持高位，二套房首付比例最低六成。房地产市场或会出现供应量缩减，供需比趋平；成交量继续下滑，预计 2018 年上半年会触到“冰点”，成交价格则呈现震荡走平的趋势。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年天津商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	1399	-3%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1105.29	-21%
	成交面积（万 m^2）	1280	-47%		* 成交金额 (亿元)	1140.22	-9%
	库存面积（万 m^2）	1411	14%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	10316	16%
	成交均价（元 /m^2）	15708	16%				

2017 年天津各区域商品住宅市场供求价

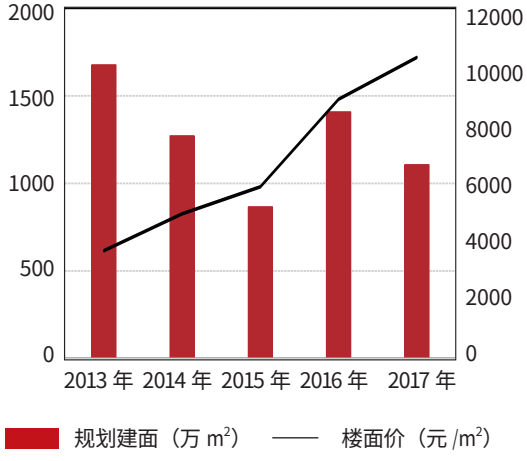
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
和平区	4.95	—	2.55	-75%	40069	13%	津南区	111.92	14%	119.17	-41%	14166	30%
河北区	22.69	-10%	20.86	-49%	34260	23%	西青区	77.29	-23%	80.19	-57%	22360	32%
河东区	37.08	-36%	26.91	-65%	34650	19%	宝坻区	135.14	76%	103.7	-27%	10445	27%
河西区	25.8	-70%	33.37	-73%	39756	27%	蓟州区	51.59	69%	38.05	-38%	13312	36%
红桥区	13.68	-56%	10.01	-76%	32850	30%	静海区	143.78	62%	108.92	-25%	10172	9%
南开区	6	-58%	5.83	-81%	39880	5%	宁河区	24.73	-20%	24	-33%	10161	31%
北辰区	119.53	87%	92.44	-8%	18987	22%	武清区	193.65	-16%	157.77	-65%	11888	38%
东丽区	152.08	6%	142.42	-17%	15770	20%	滨海新区	276.86	-25%	313.3	-49%	13281	20%

（注：1. 数据来源：富思博得数据。2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

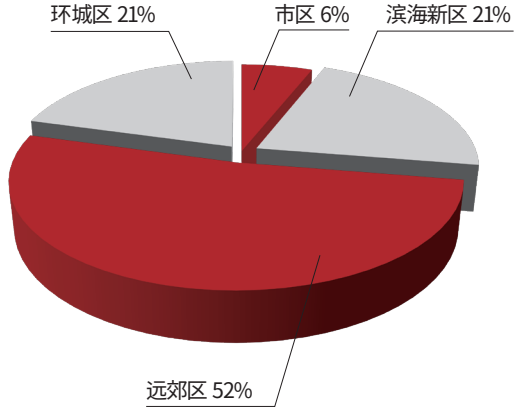
2017 年一级市场发展回顾

2017 年，天津成交商住用地总计 97 宗，成交规划建筑面积 1105.29 万 m^2，同比下降 21%；成交金额 1140.22 亿元，同比下降 9%；成交楼面价 10316 元 /m^2，同比上涨 16%。远郊区成为土地市场主要供应板块，全年成交规划建筑面积占比达到 52%，而市区受其土地稀缺性的影响，全年成交规划建筑面积占比仅为 6%。

2013—2017 年天津商住用地成交趋势



2017 年天津各区域成交商住用地面积占比



土地政策：政府控制溢价 竞自持成土拍常态

3 月，首宗土拍竞自持；通过竞自持获得土地的最低自持比例不足 1 成，为 6%；其中金地的自持比例为 54%，在土拍竞自持排行榜中居首位。

3 月 9 日，北辰区两宗地块出让（津北辰高（挂）2017-008 号、津北辰高（挂）2017-009 号），设定地块限价、竞价方式的全新要求，根据公告，地块均设有最高限价。但当竞买房企报价达到最高限价时，不再以“熔断”中止地块出让，而是转为竞报自持规划商业建筑面积。当竞报自持商业达上限时，改为竞报自持规划住房建筑面积（注：自持住宅体量需以租赁方式自持经营，不得办理销售许可，不得分割转让、分割抵押）。

成交日期	地块位置	宗地编号	出让面积（m^2）	规划建面（m^2）	成交金额（万元）	楼面价（元/m^2）	溢价率	自持面积（m^2）	竞得单位
2017年3月9日	北辰区	津北辰高（挂）2017-008号	118839.2	196030.3	361000	18416	0.28%	0	中粮
		津北辰高（挂）2017-009号	63480.1	108712.6	190000	17477	0%	0	华润
2017年4月6日	静海区	津静（拍）2017-06号	146589.7	174044	179205	10297	50%	27000	荣盛

4 月 6 日，津静（拍）2017-06 号地块摘牌，经过激烈竞拍后，价格冲到 17.9205 亿元上限，溢价率 50%。竞自持阶段，荣盛报出自持面积 2.7 万 m^2，自持率 16%成交，天津首现竞自持地块。

6 月 21 日，自持面积最高的地块——西青区精武镇地块由金地竞得，自持面积为 11 万 m^2，自持比例为 54%，为天津已出让地块自持面积占比的榜首。

在持续“限溢价、竞自持”的调控下，房企“抢地”热情依然不减。2017 年成交商住用地地块 97 宗，规划总建面 1105.29 万 m^2，自持地块 33 宗，自持建面 65.08 万 m^2，占规划总建面 6%。

2017 年商住用地成交自持面积 TOP10

成交日期	地块位置	宗地编号	出让面积（m^2）	规划建面（m^2）	成交金额（万元）	楼面价（元/m^2）	溢价率	自持面积（m^2）	自持率	竞得单位
2017年6月21日	西青区	津西青（挂）2017-05号	113445.5	204201.9	256000	12537	14%	110000	54%	金地
2017年7月7日	宝坻区	津宝（挂）2016-070号	93688.1	168638.58	91351	5417	30%	86000	51%	冠城
2017年4月28日	西青区	津西青（挂）2017-01号	129524	203375.4	335500	16497	10%	69000	34%	融侨
2017年7月19日	红桥区	津红西（挂）2017-084号	38704.3	80000	244500	30563	50%	34000	43%	首创
2017年10月11日	静海区	津静（挂）2015-61号	26893.1	112951.44	35670	3158	50%	31000	27%	万辉
2017年7月12日	西青区	津西青（挂）2017-04号	41174.6	78231.74	129100	16502	10%	28000	36%	龙湖
2017年9月14日	北辰区	津辰风（挂）2017-007号	73568.3	96852.6	53937	5569	50%	28000	29%	阳光城
2017年4月6日	静海区	津静（拍）2017-06号	146589.7	174044	179205	10297	50%	27000	16%	荣盛
2017年9月1日	宁河区	津宁（挂）2017-01号	145236.1	212654.76	130000	6113	49%	25000	12%	保利
2017年4月19日	津南区	津南（挂）2016-08号	79346.2	95215.44	132500	13916	50%	23000	24%	禹洲

土地成交：地块多以溢价成交，楼面地价居高不下

2017 年土地成交总额破千亿，达 1140 亿元。天房以 47000 元 /m^2 价格摘得 2017 年“地王”。2017 年地价与房价比为 1.3，出现倒挂。

2017 年商住用地成交楼面价 TOP10

成交日期	地块位置	宗地编号	出让面积（m^2）	规划建面（m^2）	成交金额（万元）	楼面价（元/m^2）	溢价率	竞得单位	周边时点价格高层（元/m^2）	楼面价/时点售价
2017年9月1日	南开区	津南苑（挂）2017-095号	29427.4	64000	307200	48000	34%	天房	47000	1：1.02
2017年3月27日	河北区	津北勤（挂）2017-020号	24823.8	65500	278000	42443	39%	天房	33000	1：1.29
2017年8月30日	南开区	津南苑（挂）2017-094号	60300.4	152000	565000	37171	28%	保利	47000	1：0.79
2017年7月19日	红桥区	津红西（挂）2017-084号	38704.3	80000	244500	30563	50%	首创	35000	1：0.87
2017年7月26日	开发区	津滨开（挂）2017-1号	37290.3	69609.7	196000	28157	42%	平安	29000	1：0.97

成交日期	地块位置	宗地编号	出让面积（m^2）	规划建面（m^2）	成交金额（万元）	楼面价（元/m^2）	溢价率	竞得单位	周边时点价格高层（元/m^2）	楼面价/时点售价
2017年1月12日	河东区	津东广（挂）2016-168号	7495.4	14990	42500	28352	13%	中建	38000	1：0.75
2017年3月28日	东丽区	津东丽津（挂）2017-021号	28486.4	54773.75	146000	26655	22%	首开天房联合体	25000	1：1.07
2017年7月31日	东丽区	津东丽程（挂）2017-092号	59628.8	119257.6	315000	26413	45%	金茂	26000	1：1.02
2017年3月1日	塘沽	津滨中（挂）2016-1号	11084.6	27710.25	62490	22551	50%	天保	17000	1：1.33
2017年11月22日	红桥区	津红双（挂）2017-129号	52482.4	180000	352000	19556	0.57%	平安	25000	1：0.78

9 月 1 日，天房以总价 30.72 亿元竞得津南苑（挂）2017-095 号地块，折合楼面价 48000 元 /m^2，溢价率 34%，配建棚改安置房面积 7000m^2（注：考虑安置房成本，这块地的楼面价已突破 5 万元）。

在调控收紧状态下，土地市场仍火热，热点板块的商住用地成交楼面价多数直逼在售楼盘的对外报价，甚至出现楼面价与房价倒挂的现象（成交楼面价与售价比达到 1:1.3）。

此后土地政策再加“紧箍咒”，政府制定未来项目上市的最高指导价格，“楼面价 / 高层指导价”集中在 0.7~0.9 之间，进一步加强价格管控。预计土地市场在“限价”与“指导价格”压制下，未来走向会更趋于平稳。

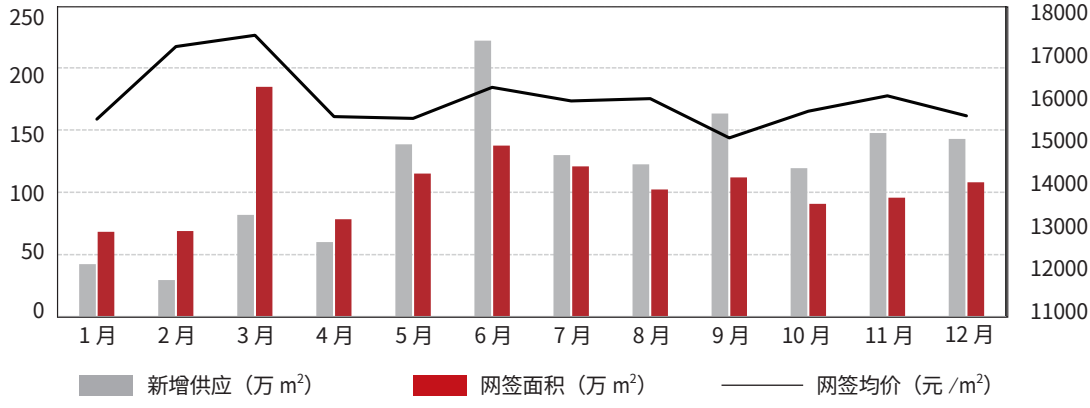
2017 年商住用地出让指导价

公告时间	区域	地块编号	建筑面积（m^2）	成交总价（万元）	楼面地价（元/m^2）	竞得单位	最高指导价格(元/m^2)				楼面价价/高层指导价格
							高层	小高	多层	低层	
2017年11月22日	红桥区	津红双（挂）2017-129号	180000	352000	19556	平安	28000	33000	38000	/	0.70：1
2017年11月29日	东丽区	津丽（挂）2017-03号	65163.12	46880	7194	金融街	10500	13000	14000	16000	0.69：1
2017年11月29日	东丽区	津丽（挂）2017-04号	11390.04	9110	7998	金融街	10500	13000	14000	16000	0.76：1
2017年11月29日	武清区	津武（挂）2017-030号	58988.7	56640	9602	众美	11500	13000	14200	16000	0.83：1
2017年12月13日	西青区	津西育（挂）2017-08号	103215.24	130000	12595	金地	15000	18300	20400	27000	0.84：1
2017年12月14日	宁河区	津宁（挂）2017-02号	183033.61	59000	3223	海航	7800	8600	9200	11400	0.41：1
2017年12月20日	河北区	津北万（挂）2017-145号	113600	324000	30423	中铁建	33000	37000	41000	/	0.92：1

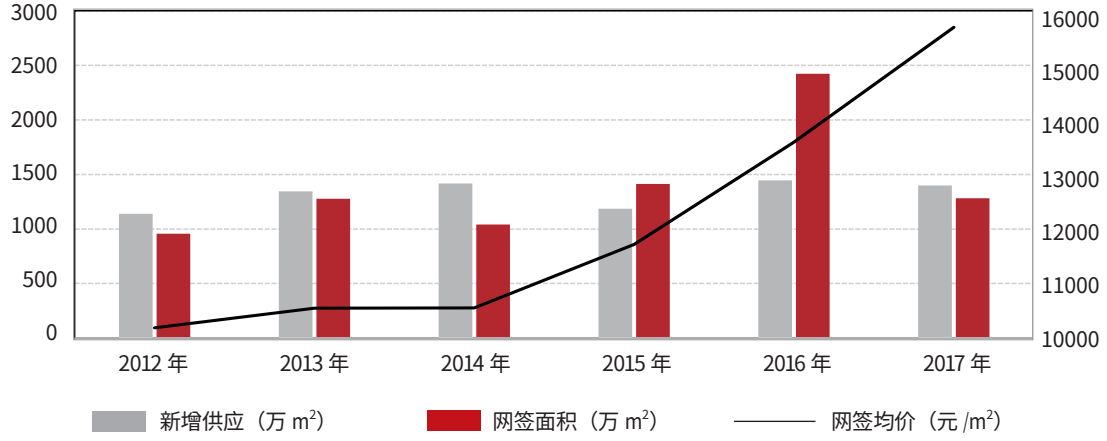
2017 年二级市场发展回顾

2017 年，全市商品住宅新增 1399 万 m^2，同比下降 3%；网签成交 1280 万 m^2，同比下降 47%；成交均价 15708 元 /m^2，同比上涨 16%。年底库存 1411 万 m^2，同比上涨 14%。从分月数据来看，4 月供求呈现折腰式下探，而后在加大供应的前提下，供求呈现相对稳定，成交均价整体呈现波动性下探，12 月环比下跌 3.3%；从近五年数据来看，2014 年和 2017 年是两个分界点；2014 年以前市场供大于求，以后市场供不应求；而 2017 年市场遇冷回落。成交价格呈现直线上升趋势，年均复合增长率 9%，涨幅较大。

2017 年 1—12 月天津商品住宅供求价走势



2012—2017 年天津商品住宅供求价走势



中心城区：供求量大幅下滑，成交价高位震荡企稳

中心城区商品住宅供应、成交面积大幅下滑。2017 年新增面积 110 万 m²，同比下降 48%；成交面积 100 万 m²，同比下降 69%，成交价格 36545 元 /m²，同比上涨 21%。截至 12 月底，中心城区存量为 180 万 m²，月均去化 8.3 万 m²，去化周期约为 22 个月。

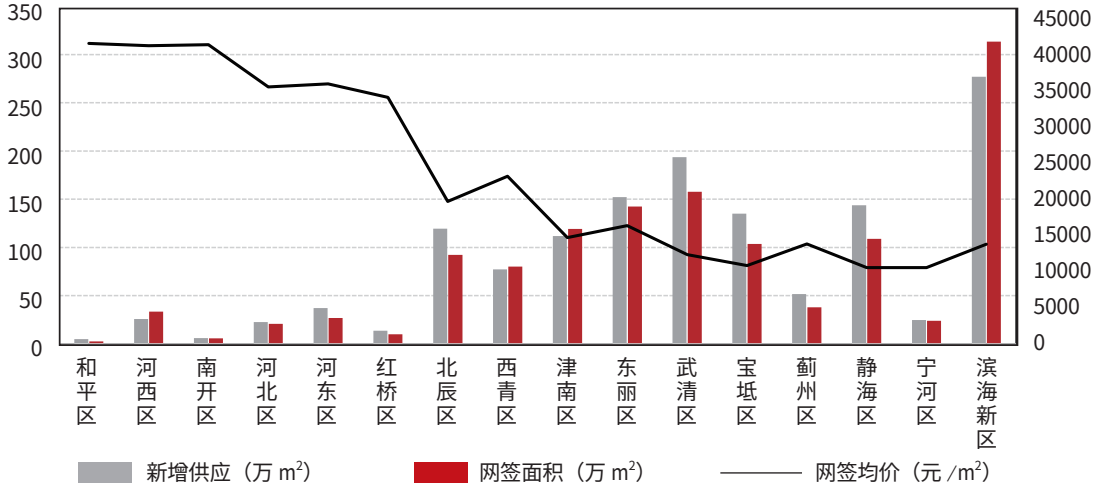
滨海新区：供求量全市居首，去化周期不足两年

2017 年，滨海新区新增面积 277 万 m²，同比下降 25%；成交面积 313 万 m²，同比下降 49%；成交价格 13281 元 /m²，同比上涨 20%。截至 12 月底，滨海新区存量为 449 万 m²，月均去化 26 万 m²，去化周期约为 17 个月。

2017 年天津商品住宅供求情况

类型	新增面积（万m²）	同比	网签面积（万m²）	同比	网签均价（元/m²）	同比	2017年12月底存量（万m²）	同比
全市	1397	-3%	1280	-47%	15708	16%	1141	14%
中心城区	110	-48%	100	-69%	36545	21%	180	6%
环城四区	501	16%	467	-59%	17472	24%	329	12%
远郊区县	549	20%	432	-48%	11139	28%	452	35%
滨海新区	277	-25%	313	-49%	13281	20%	449	15%

2017 年天津各区供求价表现



热点区域：环城四区成交活跃，远郊滨海奋力前行

2017 年，武清区新增面积 194 万 m²，成交面积 158 万 m²，成交均价 11888 元 /m²；东丽区新增面积 152 万 m²，成交面积 142 万 m²，成交均价 15770 元 /m²；这两个区域的供应量、成交量均位居全市前两位，是全市最热门的成交区域。同时，结合全市单盘成交总面积排行数据来看，北辰区、津南区的成交情况也相对较好。所以，2017 年天津成交的热门板块为环城四区以及远郊的武清区。

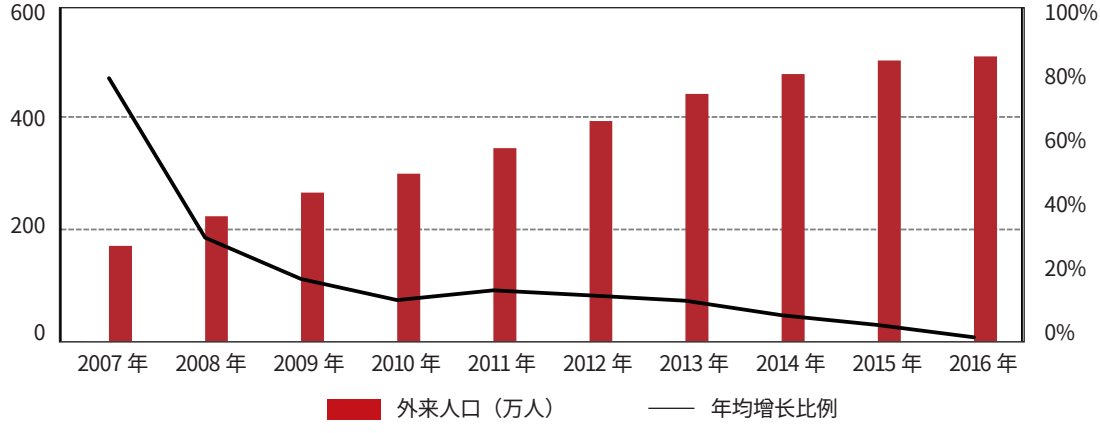
2017 年天津商品住宅成交面积排名 TOP10

序号	区域	项目	总面积（万m²）	销售额（亿元）	均价（元/m²）
1	东丽区	恒大绿洲	29.4	28.58	9722
2	北辰区	融创东岸名郡	20.44	22.86	11184
3	津南区	富力又一城	19.07	27.49	14412
4	静海区	天津富力新城	17.99	18.02	10016
5	北辰区	金地艺城华府	17.94	37.18	20727
6	东丽区	融创城	17.24	48.9	28356
7	东丽区	东丽湖万科城	14.65	20.73	14153
8	东丽区	大唐印象	12.33	16.04	13006
9	生态城	力高阳光海岸	12.31	10.53	8551
10	武清区	雍鑫红星国际广场	12.26	16.58	13526

2018 年房地产市场预测

2016 年末，天津常住人口 1562.12 万人，其中外来人口已达 507.54 万人，占常住人口的 32.49%。自 2005 年以来，天津常住人口增长速度“全国第一”，已成为城市人口“第三城”。天津为北方经济中心，经济实力较强，且随着北京产业外迁，天津吸引了大批高素质产业人口。人口增长是城市住房需求的主要动力，通常外来常住人口在 2~5 年后将实现购房需求，天津即将进入外来常住人购房爆发时期。

天津外来人口变化趋势



在土地市场持续高热的背景下，2017 年下半年联合拿地和合作开发逐渐增多，已知合作开发地块 17 宗，合计规划建面 192.75 万 m²，占比 17%。多家企业联合开发及收并购二手地情况已成为市场的普遍现象。

2017 年天津环内经营性土地可出让地块 27 宗，规划总建面 521.5 万 m²，其中住宅总建面 383.7 万 m²，现已出让 7 宗；后期环内可出让地块 20 宗，规划总建面 440.3 万 m²，其中住宅总建面 314.3 万 m²。中心城区后续可出让经营性土地量可观。

预计 2018 年一级土地市场供应平稳，天津土地市场仍将吸引广大房企争夺，竞自持成交将成为主流，对房企的资金实力要求提升。多家企业联合开发及收并购情况将愈加明显，环城、远郊热点板块低总价土地或成企业主要争夺目标。

二级市场方面，预计 2018 年天津的调控政策不会松动，限购、限贷仍为主流，首套房贷款利率继续保持高位。房地产市场或会出现供应量缩减，供需比趋平；成交量继续下滑，预计 2018 年上半年会触到“冰点”，成交价格则呈现震荡走平的趋势。预计武清区、滨海新区的塘沽、中新生态城板块或将成为 2018 年天津的成交热点。武清区存量 145 万套，占全市总存量 10%，位居全市首位，2018 年将是消化库存的重点区域。而滨海新区因为不受限购政策影响，购房环境相对宽松，2018 年新增供应将继续放量，成交保持相对活跃。

山东

ShanDong

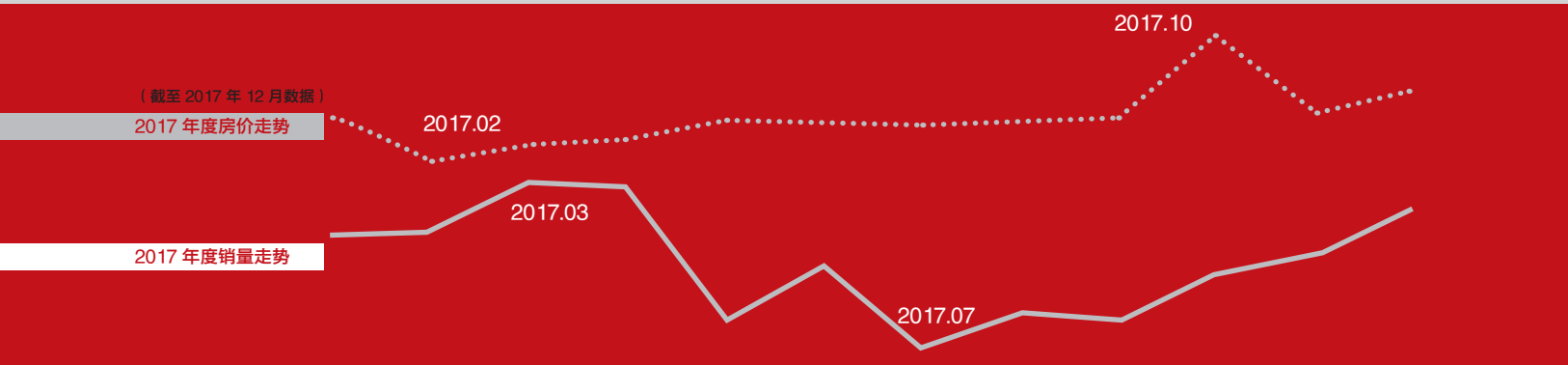
城市分级、区域分化、产品分层
企业多业务链条发展大势所趋

【回顾】

2017 年济南、青岛等核心城市库存持续下降，房价不断上涨，高价化成为新常态；随着城市扩张，外围区域逐渐成为供需热点片区。核心城市土地供应日益进展，开发商向三四线城市下沉；三四线城市整体销售形势较好，价格大幅上涨，市场供需两旺。2017 年整体改善需求比例扩大，产品品质不断提升。

【展望】

2018 年预计济南、青岛核心城市整体新增供应有所下降，供求将主要集中于城市新区，整体均价仍将稳中有升，客户对服务、产品精细化要求更高。三四线城市市场供应保持增加态势，竞争愈加激烈，供需空间由老城区向城市新区转移。住宅开发占比下降，商办地产开发占比逐次提高。价格上涨幅度放缓，购房客户对产品的要求仍处于对开发商品牌、景观示范等传统的直观体验层面。



研究背景

山东省人口规模大，城市密集度高，发展水平差异明显，决定了山东房地产市场分层化、差异化的整体特点。根据城市级别、经济实力、人口规模、房地产发展水平等指标，我们将山东城市分为以下几个级别作为重点研究对象：

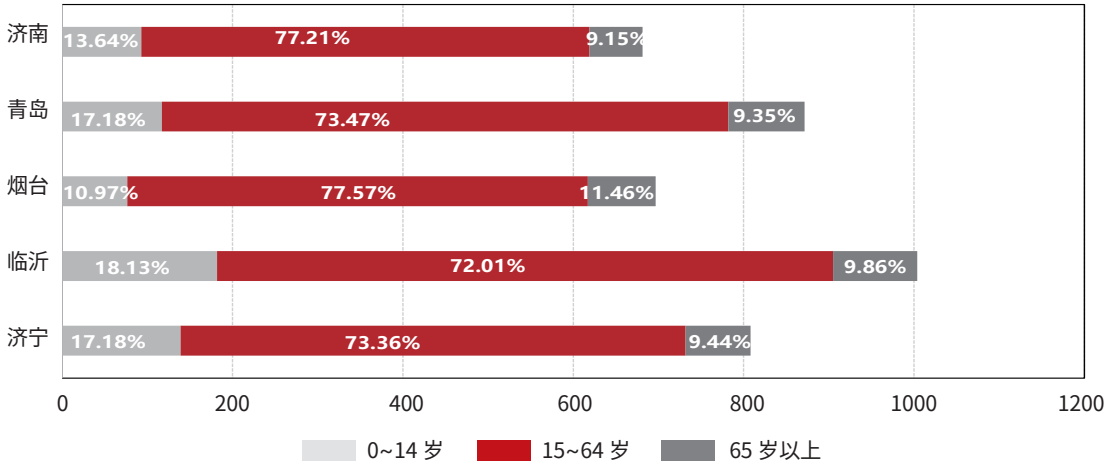
各级城市测评分析指标

对应图例	核心城市	骨干城市	县级城市		
			自身条件较优的县级城市	受核心城市辐射的县级城市	城市发展一般的县级城市
2016年城市化率	68%以上	60%～65%	60%以上	50%～60%	50%以下
建成区面积	400平方公里以上	180～350平方公里	50～180平方公里	15～50平方公里	15平方公里以下
人均GDP	90000元/人以上	70000～90000元/人	60000～70000元/人	50000～60000元/人	50000元/人以下
2016年经济产出强度（GDP/城市面积）	0.75亿元/平方公里以上	0.3～0.5亿元/平方公里	0.6亿元/平方公里以上	0.25～0.45亿元/平方公里	0.25亿元/平方公里以下

各级城市对标分析

对应城市级别	核心城市		骨干城市			县级城市		
						自身条件较优的县级城市	受核心城市辐射的县级城市	城市发展一般的县级城市
	济南	青岛	烟台	临沂	济宁	邹平	济阳	庆云
2016年城市化率	69.46%	71.53%	62.1%	55.84%	55.25%	62.69%	50%	42%
建成区面积	437平方公里	566.4平方公里	324平方公里	213平方公里	193.8平方公里	69.11平方公里	15.52平方公里	14.6平方公里
人均GDP	91000元/人	109407元/人	98389元/人	38809元/人	51662元/人	107765元/人	55669元/人	44304元/人
2016年经济产出强度（GDP/城市面积）	0.80	0.89	0.51	0.30	0.41	0.70	0.28	0.22

人口年龄结构



核心城市：城市发展程度较高，资源吸聚能力不断增强。

骨干城市：骨干城市人口老龄化相对核心城市严重，人口迁入比例减小，城市化进程推进较为缓慢。

县级城市：发展较好的县级城市、受核心城市辐射带动的卫星城等城市，对人才有一定吸引力，经济发展水平较高，发展潜力大；其它县级城市人口流失严重，经济落后、发展受限。

2017 年楼市政策回顾

山东政策环境

2017 年山东政策调控主要是“两只手”在发力。“一只手”来自于首付比例的提高，另“一只手”来自于贷款利率的提升。双管齐下，保证山东房地产市场健康稳定发展。

2017 年调控全面升级，在“限购、限贷”及“政府价格管控”的基础上，加入“限售”、“土地调控”、“发展租赁住房”、“推进城市更新”，迅速形成六大调控脉络。政府层面在“需求”与“供给”两端同时发力，全方位抑制市场“周转”与“获利”。

2016
需求端调控
限购 + 限贷

2017
全面调控

需求端
限购 + 限贷
●限售

需求端
●土地供应变革
●发展租赁住房
●推动城市更新

“因城施策”下山东各级城市政策走向

2017 年各级城市因城施策走势

城市		2017年											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
城市更新			核心城市、骨干城市加快推进										
核心城市	济南	限购+限贷（延续2016年）			限购+限贷+限售								
	青岛	限购+限贷（延续2016年）		限购+限贷+限售									
骨干城市	烟台	部分实缴税额补贴											
	济宁	营业税减免、首套房贷款利率折扣降低											
	临沂	“限地价、竞房价”、“限房价、竞地价”严防高价地扰乱市场预期 商品房价格备案，三个月内不得涨价											
县级城市		前期市场调控空白，四季度开始加强监管及执法力度，规范房地产市场秩序											
政府监管 预售监管、价格监管等			各地政府监控力度持续加大										

核心城市政策调控力度不断加强，部分骨干城市购房鼓励政策逐渐收紧；济南、青岛两个核心城市中，济南的限购政策更严格，限制力度更强。2017 年，部分骨干城市去库存的整体基调不变，但去库存政策力度有所下降。

除上述调控外，2017 年各地方政府对市场普遍实行严厉监管措施：绝大部分城市（包括众多县级城市）实施预售监管与价格监管、监管力度整体对比 2016 年加强；部分骨干城市实施的价格管控进一步精细；核心城市普遍实施定期市场情况（销售现场）督查。

2017 年一级市场发展回顾

核心、骨干城市建成区面积发展阶段

核心、骨干城市建成区面积与行政区面积

核心城市				骨干城市					
济南		青岛		济宁		临沂		烟台	
建成区面积（平方公里）	437	建成区面积（平方公里）	566.4	建成区面积（平方公里）	193.8	建成区面积（平方公里）	213	建成区面积（平方公里）	324
行政区面积（平方公里）	2119	行政区面积（平方公里）	5073	行政区面积（平方公里）	1467	行政区面积（平方公里）	1759	行政区面积（平方公里）	2722.3
建成区/行政区	20.6%	建成区/行政区	11.1%	建成区/行政区	13.2%	建成区/行政区	12.1%	建成区/行政区	11.9%

核心城市随着主城区可开发土地资源日益减少，城市建成区面积亟需扩张。济南 2017 年将章丘市调整为章丘区，计划将济阳县调整为济阳区；青岛 2012 年将胶南市纳入黄岛区，2017 年将即墨市划为即墨区。核心城市房地产开发重心逐渐由主城区周边向撤市设区倾斜，建成区面积将持续增大。

骨干城市目前仍处于城市外延式扩张阶段，尤其在城际交通等利好条件带动之下，建成区面积将进一步扩大。

各级城市供地空间分布趋势

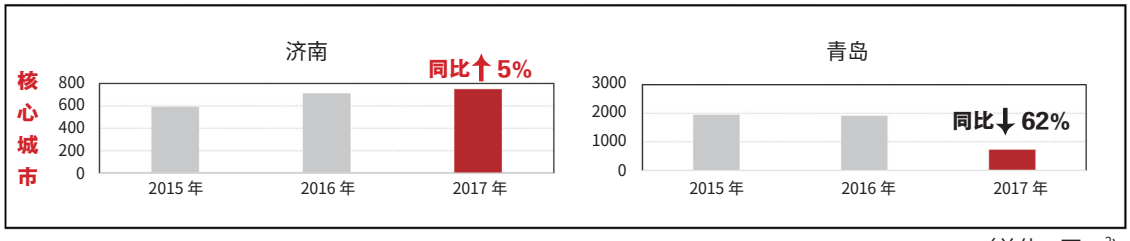
在城区空间扩张背景下，核心城市供地区域以撤市划区的城市新区为主，城市主城区以旧改为主。骨干城市和县级城市的土地供应则主要以棚改和新城外扩为主。

（1）土地供求量价

核心城市宏观调控加强，土地交易限制政策频出；土地资源紧缺，导致供应规模处于相对低位；2017 年核心城市、骨干城市土地成交面积均出现一定程度下降，其中，核心城市受土地政策影响，降幅较大。

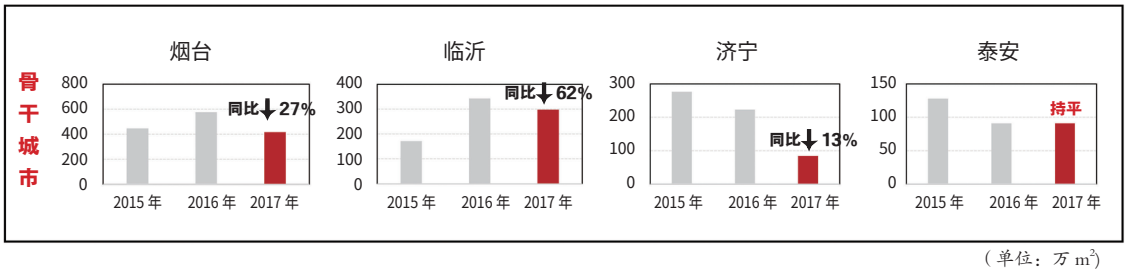
开发商为扩大市场规模和维持稳定发展，多数选择进入优质骨干城市，使其成为去库存后开发商补仓的重要来源，导致多数骨干城市土地资源出现阶段性供应紧缺。

核心城市历年经营性用地（不含工业）成交面积



（单位：万 m^2）

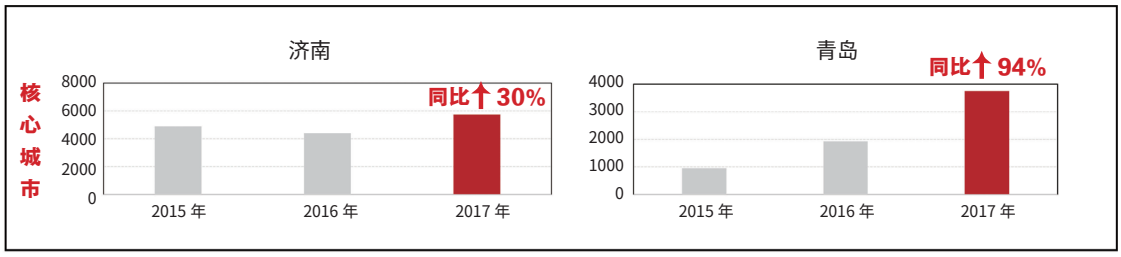
骨干城市历年经营性用地（不含工业）成交面积



（单位：万 m^2）

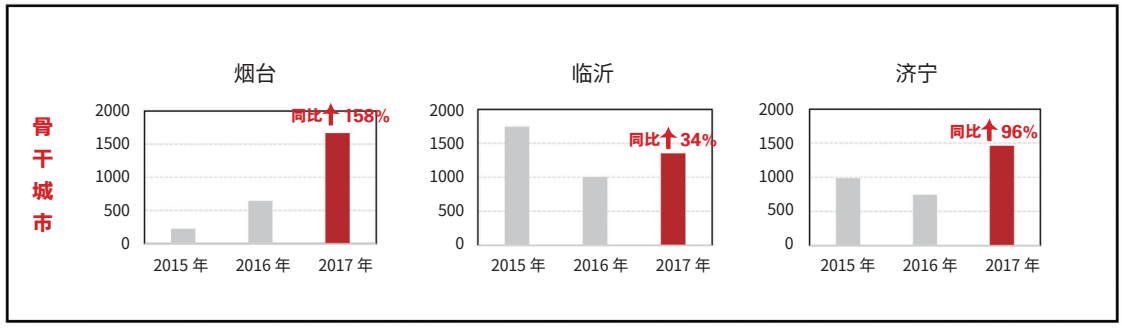
2016 年以来，山东楼市量价齐升，开发商普遍资金充实，拿地增补库存的积极性高涨。因此，山东各级城市土地价格均大幅上涨。投入少、风险低的骨干城市土地价格增幅较大。

核心城市历年经营性用地（不含工业）成交楼面地价



（单位：元 /m²）

骨干城市历年经营性用地（不含工业）成交楼面地价



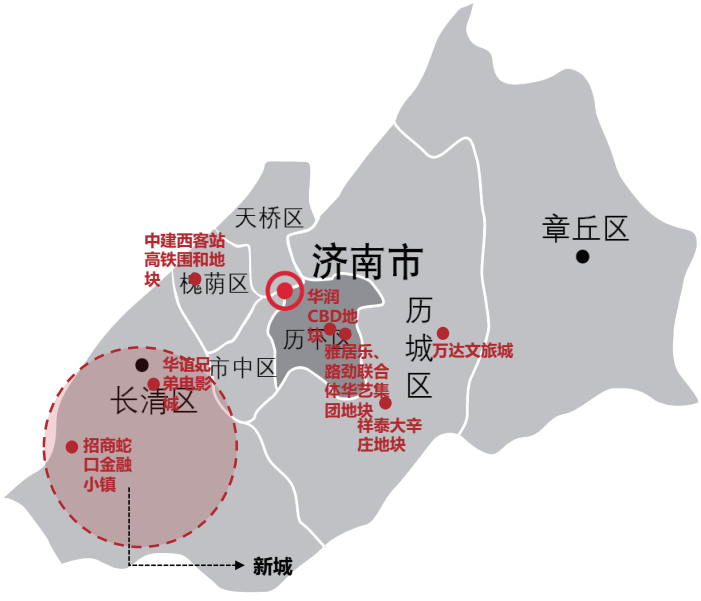
（单位：元 /m²）

（2）土地市场新趋势

拿地方式多元化

纯地产开发项目愈来愈少，开发商拿地需绑定产业、村改签协议、竞配建、结合溢价率限定预售条件等进行开发。供地方式更加多元化，开发商的运营能力成为获取土地的重要优势资源。

土地拿地限制条件项目分布



宗地名称	拿地限制条件
万达文旅城	世界500强企业，注入体育产业
华润CBD地块	2块文化产业用地将创新引入2个中大型剧场以及4个娱乐体验中心
招商蛇口金融小镇	溢价率大于150%，进入现房销售阶段
中建西客站高铁围和地块	配建三座小学
祥泰大辛庄地块	40万㎡保障房，并负责运营和管理；人才公寓；教育补助金7000万；出资4000万建设2所幼儿园，建成后无偿移交历城区教育局
雅居乐、路劲联合体华艺集团地块	竞政府安置房面积达4800㎡
华谊兄弟电影城	影视基地+住宅
青岛万科地块	金融业与现代服务业
浪潮青岛大数据产业园	科创产业

相对于核心城市，骨干城市土地财政依赖度更高。出于地方收入的考虑，骨干城市多数仍以竞价的方式来获取土地。

土地方式转变趋势

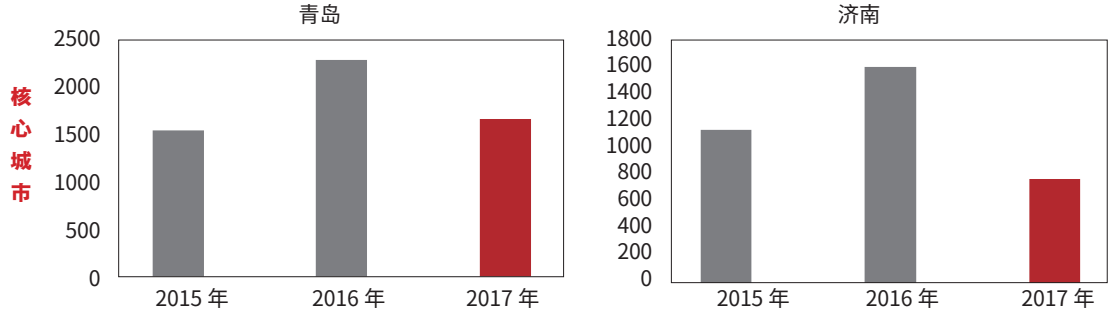
土地研判

核心城市将采用“限地价 + 竞配建 + 竞自持 + 引入产业 / 村改签协议”等多种方式。供地方式更加多元化，开发商运营能力将成为获取土地的重要依据。多数骨干城市将延续价高者得的供地模式。核心城市及经济发展较好的骨干城市仍是开发商拿地的争夺对象。

2017 年二级市场发展回顾

各级城市商品住宅整体成交现状

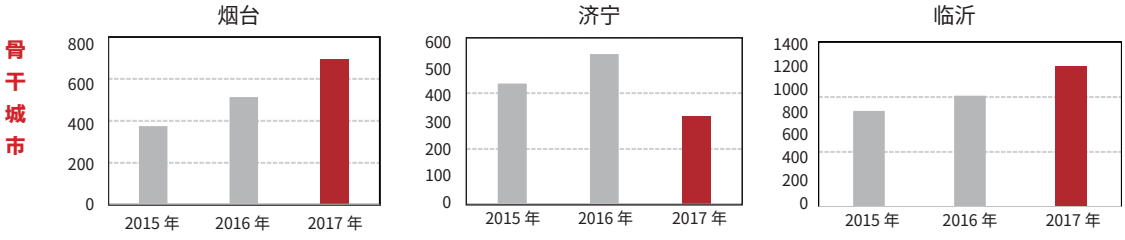
核心城市商品住宅成交量



（单位：万 m^2）

限购之下，重点区域的热点项目保持热销态势，受政府限制售价的影响，部分项目实行一口价的策略。宽松的政策环境使得原来库存压力较大的骨干及县级城市成交大幅度增长。

骨干城市商品住宅成交量

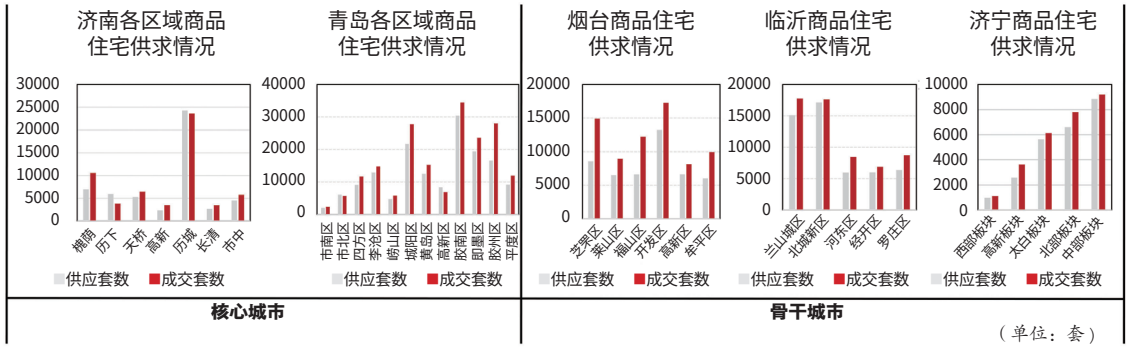


（单位：万 m^2）

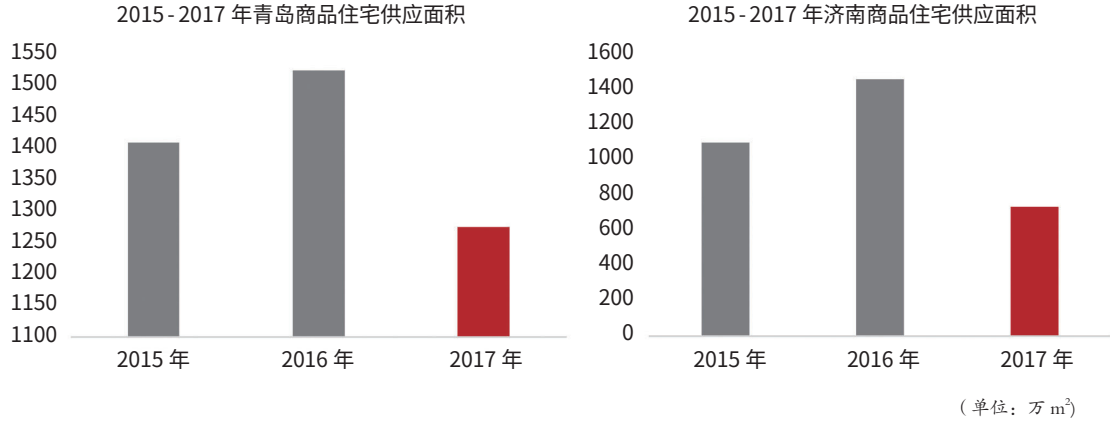
各级城市商品住宅成交区域分析

核心城市成交区域向城市新区转移；骨干城市成交则以核心城区为主，并逐步向新区核心地段转移。

核心、骨干城市成交区域统计



核心城市商品住宅新增供应面积



核心城市受城建规划利好、新区快速发展、市场供应低位等因素影响，成交价格保持平稳上升态势。骨干城市和县级城市受开发商布局和宽松政策利好，成交价格大幅补涨。

2017 年山东各级城市商品住宅价格涨幅

城市分级	区域	同比增长	变化	城市分级	区域	同比增长	变化
核心城市	青岛	14%	涨幅收窄	骨干城市	临沂	24%	大幅增长
	济南	15%			邹平	21%	
骨干城市	烟台	25%	大幅增长	县级城市	济阳	52%	
	济宁	26%			庆云	23%	

山东省各级城市房价上涨明显，2017 年底主城区商品房销售起价不及（或等于）2016 年初核心区品质房均价。

2017 年山东省各级城市商品住宅价格

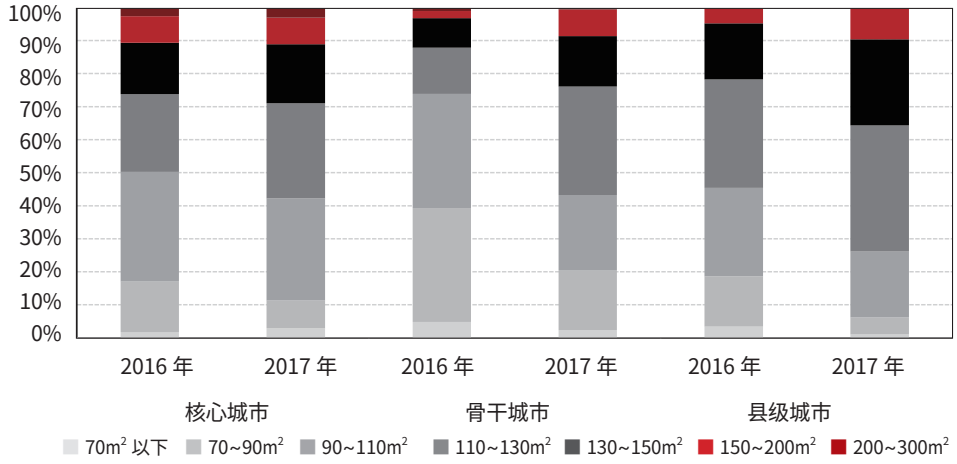
城市分级	区域	2016 年初高端项目均价（元 /m²）	2017 年底入门级项目起价（元 /m²）	城市分级	区域	2016 年初高端项目均价（元 /m²）	2017 年底入门级项目起价（元 /m²）
核心城市	青岛	11600	15500	骨干城市	临沂	5800	5300
	济南	14500	15000	县级城市	邹平	5000	4500
骨干城市	烟台	6400	7500		济阳	3800	7600
	济宁	6000	6000		庆云	3700	4200

受高地价、限签令等因素影响，区域房价全部上涨至一个层级时，住宅高价化将成为新常态。在 2017 年楼面地价超越同区域房价的背景下，2018 年山东各级城市将面临产品升级、成本控制等问题。

产品层面

供应结构情况

2017 年山东各级城市新房户型配比演变趋势



2017 年各级城市改善型需求比例逐步扩大，产品品质要求不断提升。预计在客户改善需求提升和地价催化之下，核心城市产品更加精细化、智能化，众多一线品牌开发商携顶级产品及精装修入市，抢占市场份额；骨干城市和县级城市的产品的品质化则更多集中于园林、示范区等直观体验，后期将逐步向物业、智能化、精装修等深入体验转变。

客户层面

通过德尔菲法、专家访谈法等对不同层级城市客户演变进行归纳总结发现，客户的购房状态呈现“想买哪买哪→买得到哪买哪→买得起哪买哪”趋势。客户来源区域界定清晰度减弱，城市等级愈高，客户需求演变趋势愈加明显。

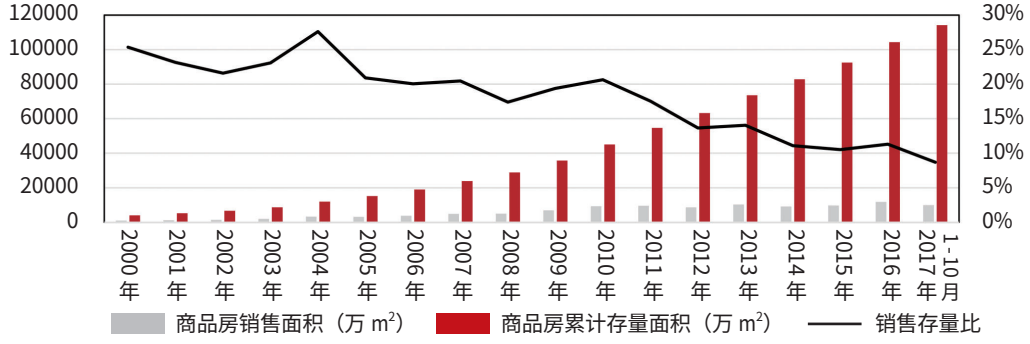
其中，核心城市主城区改善型客户比例逐步放大，对产品的精细化程度要求更高。骨干城市和县级城市对于产品的关注目前仍停留在产品直观体验层面；在旧城改造背景下，短期内以获得拆迁补助客户为主，需求面积区间和总价承受力将有一定提升；城区改善客户比重增加。人口净流出的县级城市，商品房总价上涨幅度高于城市人口的工资涨幅，且受土地供应及拆迁总量有限等原因限制，其整体客户基数将有一定程度缩减，刚需客户比例缩水严重。

存量房市场

受高房价影响，客户购房途径将出现分化，改善型需求持续增长。低支付能力客户购房渠道将更加多元化，二手房市场、集体用地租赁市场、开发商自持租赁等均可成为其居住选择。

截至 2017 年 10 月，山东省商品房销售存量比低于 10%，新房的不断入市，存量房体量增大，销售存量将不断降低。

山东省商品房存销比



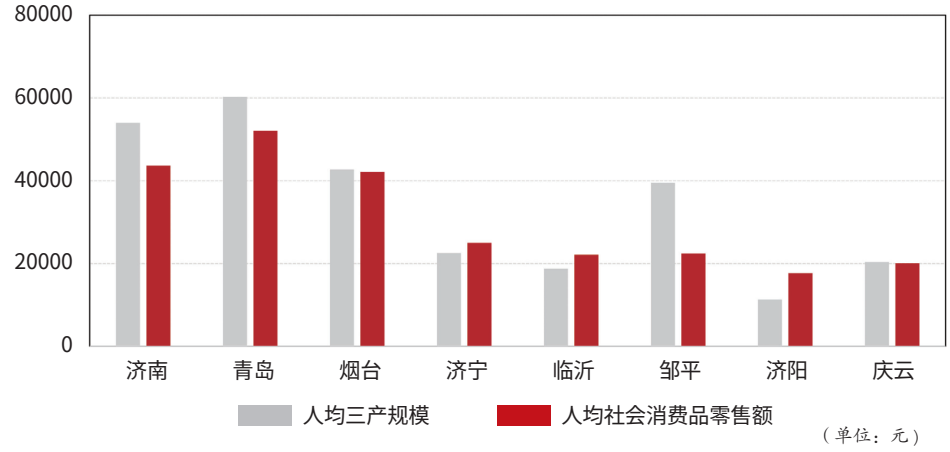
核心城市仍处于以新房交易为主逐渐加速向二手交易房为主过渡的内循环交易阶段。核心城市二手房年度成交量不断增加，与新房年度成交量的差距逐渐减小。

县级城市受人口负增长影响，未来将面临人口萎缩、需求下降、资产闲置等系列问题；未来房地产发展整体受限，存量物业发展空间较小。

（一） 商办物业市场

商业物业：不同等级的城市商业活跃度差异明显，未来商业将分级发展

商业消费活跃度分析



核心城市商业发展成熟、消费活跃，后续商业发展在更重视氛围营造、消费体验、服务品质等层面的同时，商业业态也将迎来全面更新升级；奥特莱斯、度假酒店等新兴业态将逐渐丰富。

骨干城市商业逐渐进入购物中心集中出现阶段，城市商业中心由单核向多核发展，可供客户选择的消费目的地不断丰富；业态多元化、品牌多样化和新兴消费体验将成为商业聚客的新宠。

县级城市受经济发展程度和特大城市辐射的差异影响，商业消费活跃度差别较大。但由于县级城市人口数量有限、人口结构均衡性不佳，商业爆发式发展的可能性较小；商业消费层级仍将以中低消费为主，高端消费需求将外延至核心城市。

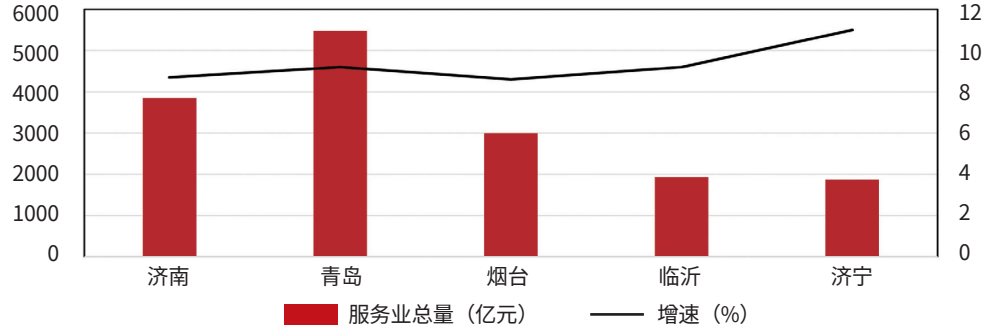
办公物业：核心和骨干城市现代服务业占比逐步扩大，量质双提升，办公物业尚有一定的发展空间；县级城市办公市场发展落后，后续发展机会相对较小

核心城市现代服务业总量高，增速较快；随着现代服务业比重不断上涨，衍生出大量办公需求。核心城市写字楼市场竞争激烈，写字楼形态丰富化、硬件科技化、环境共享化、生态低碳化、服务人性化将成为未来发展的主要趋势；同时随着核心城市写字楼的大量交付，传统商务区与新兴板块项目竞争加剧，其租金差距将进一步缩小。

骨干城市的办公物业将由起步阶段逐渐过渡至发展阶段，以硬件改善为主的商务升级需求将逐渐显现。

县级城市未来将面临人口萎缩、产业支撑不足带来的需求下降、资产闲置等系列问题，办公物业发展空间较小。

各个城市现代服务业总量及增速



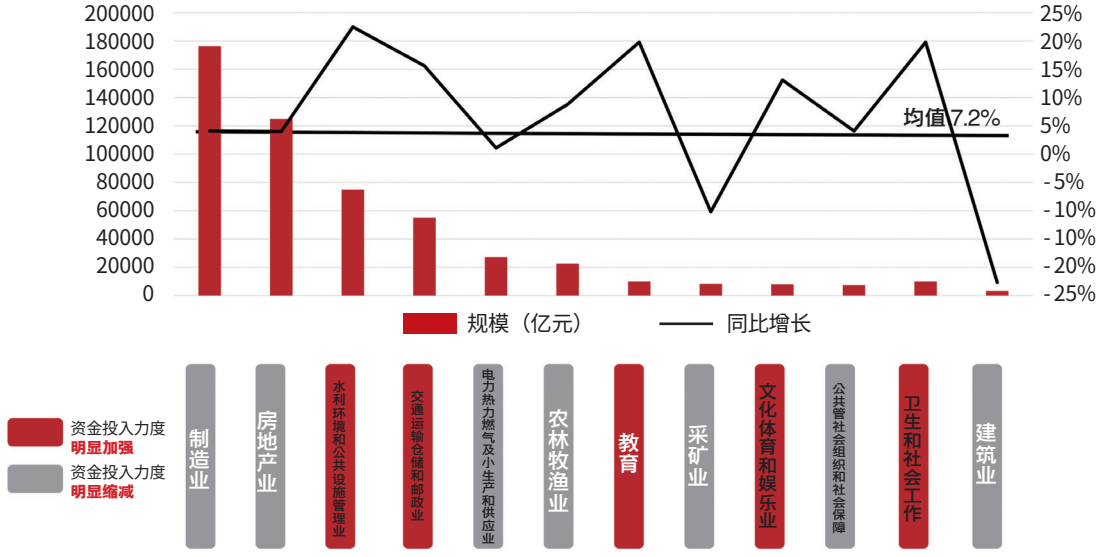
居民消费需求不断提升，消费升级趋势愈加明显

消费水平评价指标

指标	生存型消费阶段	发展型消费阶段	享受型消费阶段
人均 GDP（元）	低于 19539	26052 ～ 32562.5	高于 39075
恩格尔系数	0.5 以上	0.4~0.5	0.4 以下

各对标城市人均 GDP 均位于 50000 元以上，同时以济南、烟台和邹平为代表的城镇恩格尔系数分别为 0.24、0.32 和 0.28；综合评判，山东各城市社会消费多已进入享受型阶段，时尚、娱乐、休闲、健康等高级需求显著升级。

2017 年 1–11 月各行业固定资产投资规模及增速



“去投资化”进程在持续，“制造业投资”与“房地产投资”两大投资发动机增速已经下探至只有 4%。但与消费相关的资金投入，包括物流（交通运输等）、教育、娱乐等，其增长速度保持在高位。国家层面正疏导资金由“传统经济”及“传统房地产开发”领域，分流至那些与未来经济转型更加契合、需大力扶持的行业。

2018 年房地产市场预测

城市分级、区域分化、产品分层、客户分类等趋势逐渐显现

受城市辐射吸纳能力、经济发展程度及人口素质等多重因素影响，山东省各城市分级发展趋势将愈加明显。差异化地价形成的产品分级、多选择渠道背景下的客户分类等现象将更明显。

企业多业务链条发展为大势所趋

房改至今，商品房市场存量呈倍数增长，存量积累已达到较可观的数量级；同时政策调控形成的自持比例加大、配建丰富等现象，加快房地产由单纯销售向租赁、运营等层面发展。房企业务链条将更加丰富，以适应房地产市场变化。

物业资产管理将占据重要地位

物业服务更加专业化的同时，资产运营管理将成为咨询机构新的发展极。咨询、租赁、销售、并购、招商以及证券化等资产运营管理将占据更加重要的地位。

供需结构

调控政策全面趋紧，并逐渐由核心城市向骨干城市和县级城市蔓延。核心城市整体新增供应有所下降，

供求将主要集中于城市新区。骨干城市和县级城市市场供应保持增加态势，竞争愈加激烈，供需空间由老城区向城市新区转移。

价格走势

核心城市：受新区价格大幅上涨影响，核心城市整体均价仍将稳中有升。主城区受限价等调控政策影响，价格涨幅受限；开发企业云集、竞争激烈的市场板块或将出现打折、抵现等营销手段；新兴卫星城市价格上涨空间较大。

骨干城市和县级城市：经历连续两年去库存及价格普涨，房地产市场将进入稳定发展阶段，价格上涨幅度放缓。

产品及客户

置业关注点：核心城市客户对产品精细化要求更高，置业关注点由园林、示范区、建筑风格等直观体验，向服务、产品精细化等深入体验转变。骨干城市和县级城市购房客户对产品的要求仍处于对开发商品牌、景观示范等传统的直观体验层面。

客户变化：受高价化影响，核心城市改善客户比重增加，刚需客户则被挤压至城市新区。骨干城市整体购房客户基数上涨，下县客户进城购房比重将有所增加。县级城市受人口净流出及经济发展限制，刚需购房客户基数大幅缩减，改善客户向周边骨干城市转移。

China Real Estate Market Forecast 2018

华中区域

郑州

ZhengZhou

调控预期兑现，市场量能腰斩
价格高位横盘，下行空间有限

【回顾】

2017 年郑州受政策性调控影响，全市（市内八区）全年商品住宅网签成交 854.09 万 m^2，同比大幅下降 41.5%；1—12 月（市内八区）商品住宅网签均价为 12627 元 /m^2，同比大幅增长 19.9%。为保持市场健康平稳发展，政府供地节奏保持高位，2017 年经营性土地成交建筑面积 2269 万 m^2、与 2016 年基本持平。同时出台一系列调控政策（包括限购、限贷、限售、限地价、严监管等），抑制投机性购房，平衡市场供求。截至 12 月底，全市住宅库存 602 万 m^2，较 2016 年同期回升 37.8%。

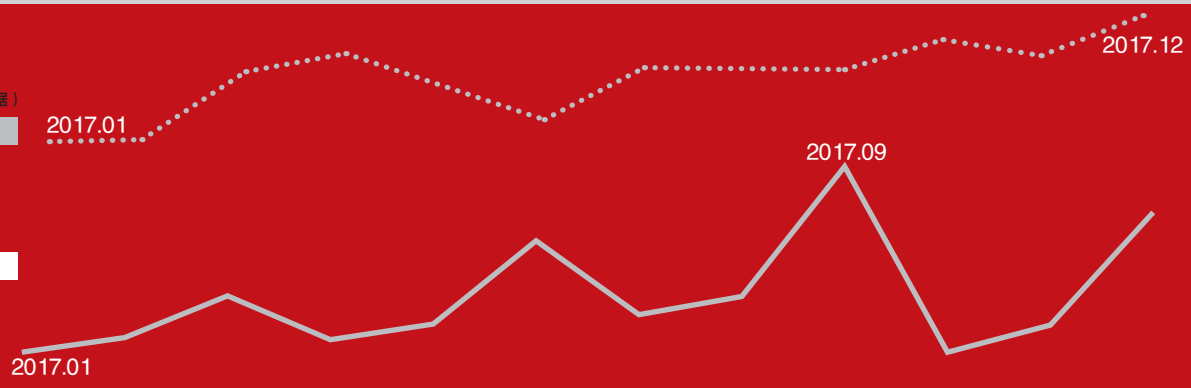
【展望】

预计郑州政府在土地拍卖、预售管理、限购限贷及市场监管等调控政策将继续保持高压以稳定市场预期。判断短期内各项调控难有松动（根据以往经验，未来 1—2 年政策难松绑，但再次加码概率较小）。未来受全市供求结构变化（需求抑制、库存回升、城改项目入市等），以及全国政策风向及投资风潮改变的大环境影响，预计 2018 年郑州楼市成交量将进一步缩减，价格有一定回落风险。但基于国内外重点城市发展内在规律，以及郑州“城市价值”受国家中心城市、米字型高铁、城市更新、人口红利等诸多利好促进，预计本轮周期的房地产市场下行空间有限。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年郑州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	1059	-11.8%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1973	21.9%
	成交面积（万 m^2）	854	-41.5%		* 成交金额 （亿元）	657	15.8%
	* 库存面积（万 m^2）	602	37.8%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	3329	-5%
	成交均价（元 /m^2）	12672	19.9%				

2017 年郑州各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	套数（套）	同比	套数（套）	同比	均价（元 /m^2）	同比		套数（套）	同比	套数（套）	同比	均价（元 /m^2）	同比
金水区	120	53%	80	-53%	10997	-8%	惠济区	195	35%	130	-30%	13057	30%
二七区	149	-36%	147	-42%	11644	24%	高新区	84	-58%	89	60%	11855	23%
中原区	108	-51%	101	-56%	11731	36%	经开区	170	185%	80	7%	10992	1%
管城区	147	16%	133	-32%	13183	31%	郑东新区	136	-9%	95	-26%	17234	1%

（注：1. 数据来源：郑州市保障和房地产管理局；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策及城市发展回顾

调控政策回顾

多项措施力促市场健康、严防反弹

郑州作为全国热点城市，2017 年政策在 2016 年房地产调控的基础上持续收紧，限购区域扩容、3 年限售、利率上浮、限价销售等，政府力促郑州房地产市场平稳健康发展，严防楼市反弹。

郑州出台租售并举、建设租赁住房等政策，并成为全国试点城市，加快住房制度改革和房地产长效机制建设。

郑州推出人才引进计划，对郑州工作的本科以上学历购买首套自住商品住宅，不再审核社保和个税证明的缴纳期限，为城市可持续发展和人口扩容增加动力。

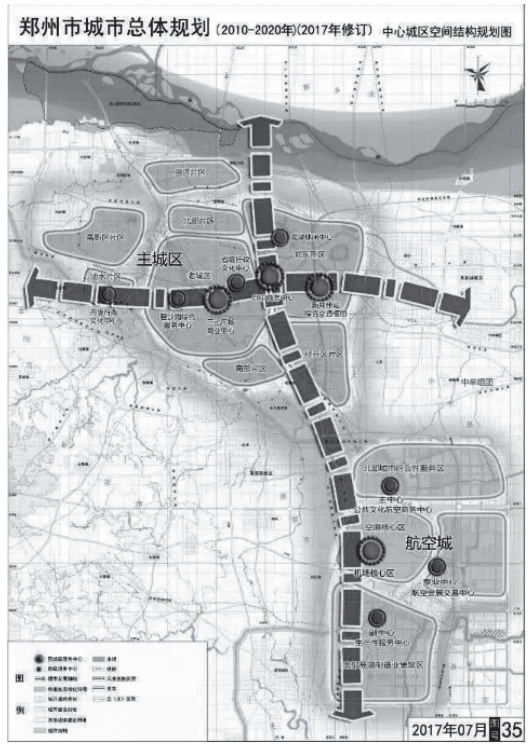
时间	政策	政策主要条款
2017年5月	限购升级	扩大限购区域，增加新郑市、荥阳市、中牟县等外围区域； 暂停向注册时间不足3年的企业销售住房； 暂停向已拥有一套以上（含一套）住房的本市户籍单身人士出售住房； 郑州市行政区内（含非限购区），5月3日后购买的住宅，取得《不动产证书》之日起三年内不得上市转让；
2017年6月	限价	新备案住房销售均价原则上不高于2016年10月周边新建住房价格水平； 明确禁止捂盘、捆绑销售等。一旦项目进度符合预售条件，应一次性推向市场供应，尽快形成市场有效供应； 采取精准供地措施、完善供地数量和方式，禁止出现地王；
2017年7月	租赁住房租售并举	郑州入选租赁住房试点城市，7月市政府印发《郑州市培育和发展住房租赁市场试点工作实施方案》，提出至2020年全市新增租赁住房达到5.3万套。
2017年11月	人才引进	郑州发布《关于实施“智汇郑州”人才工程加快推进国家中心城市建设的意见》，对新引进人才进行生活补贴。 《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市青年人才首次购房补贴发放及非郑户籍人才购房实施办法（暂行）的通知》要求对在郑州工作的本科以上学历购买首套自住商品住宅，不再审核社保和个税证明的缴纳期限。

新版城市总体规划出台，主城区面积扩大一倍

2017 年 7 月 19 日，郑州市政府发布《郑州市城市总体规划（2010—2020 年）》，明确郑州城市性质为国家中心城市，国际综合交通枢纽和物流中心；同时将航空港区纳入中心城区（港区规划 435 平方公里），郑州主城区面积将扩大一倍，规划“一主一城（郑州市主城区、郑州航空城）、两轴多心”的中心城区空间布局；随着城市主城区框架迅速拉大，将在主城区之外再塑新中心，形成双中心的城市发展新格局。

与城市的扩容相伴而来，是人口的集聚。至 2020 年，郑州总人口将达 1245 万人，城镇人口 1025 万人，城镇化水平 82% 左右。中心城区城市人口 610 万人。其中，主城区 470 万人，航空城 140 万人。

目前郑州市的人口是 972.4 万人，城镇化率为 71%。这意味着，未来三四年时间，郑州市总人口还将净增长 272.6 万人，城镇化率要增长 11 个百分点。随着郑州城市首位度的不断提升，人口吸虹效应显著增强，未来人口红利的持续，为市场带来坚实的需求基础，成为中长期内支撑郑州楼市的重要因素。



新区规划带动房地产开发

随着城市版图外扩及城区人口密度的增加，其城市功能及配套将日渐完善，郑州市各行政区均有新区规划。随着主城区三环内土地开发殆尽，布局“新兴潜力区域”成为郑州房地产开发的主要趋势。目前各个新区建设发展速度较快，基础建设和房地产开发、产业导入，已进入相对成熟阶段。

所在区域	新城名称	政府规划方向	2017年推进情况
郑东新区	白沙组团	以公共文化服务、省级行政服务、高端商务为主的生态智慧公共服务核心区；将发展以会议中心、酒店商务、特色金融、休闲娱乐、科研创新、教育培训、高端商贸为主的辅助功能	2016年6月白沙组团规划获批，规划3000亩象湖已完成注水、省科技、图书馆、省博物馆（二期）、省美术馆、运动场馆等在建设中，入驻开发商包含建业、美景、美盛、融创、雅居乐等，配套引入省肿瘤郑东分院、阜外医院、河南省实验小学中学等
二七区	二七新城	重点发展高端商贸、总部经济、生态文化休闲产业	2010年底规划获批，万科、绿地、招商、亚新、融侨、旭辉、东原等房企已进入，引入华侨城文化旅游综合体项目
高新区	双湖科技城	未来将被打造成“高精尖”的科技新城，国家战略郑洛新自主创新示范区的核心载体	2011年规划高新新城，2015年中建进入整理及土地开发，2016年3月30日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，河南郑洛新国家自主创新示范区获批
经开区	经开滨河国际新城	定位郑州市中央生活区（CLD），围绕国际性、滨水文化、生态宜居三大特色，打造水韵生态宜居之城	2010年规划，目前经开区起步区（107国道以西）已趋成熟，开发热度和强度逐渐释放，中建、康桥、海马、保利、中海、融侨、亚新等在此区域开发
惠济区	惠济新城	生态宜居高端服务业新城	2011年左右提出，2017年2月23日上午，惠济区政府和省国土资源开发投资管理中心进行战略合作，共同开发、建设惠济区，尤其是惠济新区
中原区	常西湖新区（CCD）	定位为郑州市级行政文化中心，高档的行政中心、高端的商务服务中心、高尚的生态宜居中心、高品位的休闲旅游中心以及先进文化传承中心	2013年提出，至2015年进入实质性开工建设，2016与2017年更是如火如荼的建设，目前规划四大中心、道路路网全面开建，碧桂园签约了西流湖片区的城改项目、刁沟棚户区和址刘棚户区的改造项目，分别被恒大、融信获取开发资质
管城区	管城商都新区	商都新区在老城区，以商城遗址保护改造为带动，高标准建设商都文化特色商业区；在新城区，按照现代化城区的标准，着力构建生态型、现代化城市空间格局的市民服务中心	2011年规划提出，绿地、绿都、永威、融创在此区域开发，多为千亩大盘
金水区	金水科教园区	低碳生态、智慧高端、宜居宜业、产城融合	2011年规划全国唯一一家创意产业试点园区，2015年重新规划，早期发展缓慢，2016年伴随着泰禾天伦、碧桂园等房企进驻，片区逐步发展
航空港区	航空城	中国首个国家级航空港经济综合实验区，规划415平方公里，以空港产业为主导，在主城区外重塑城市新中心	中国首个国家级航空港经济综合实验区、国际化航空枢纽、综合交通枢纽，中原经济区战略核心布局的战略地位，目前居住区主要集中在北港、万科、正弘、中建、豫发、永威等在此区域开发，南港项目较少，2017年园博园开园，南港进入快速发展阶段

2017 年一级市场发展回顾

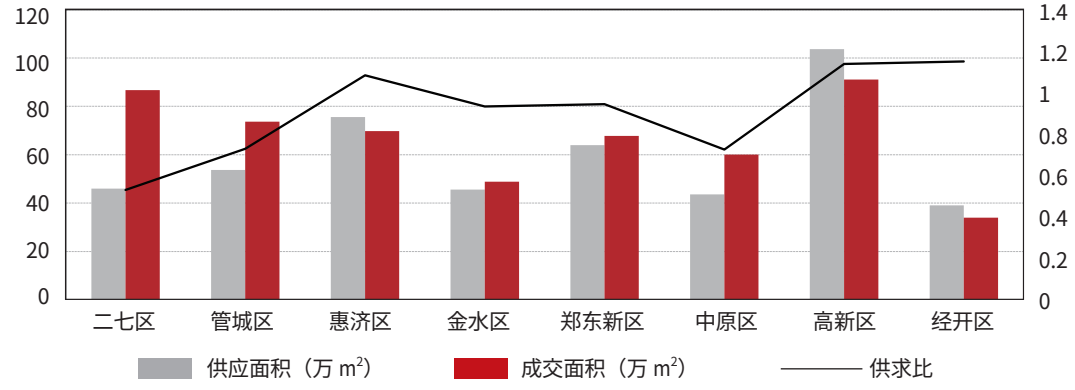
土地市场回顾

“地王”现象绝迹，但整体成交价格稳中有升

2017 年在政府限地价的政策背景下，“地王”现象绝迹，但整体商住用地成交价格稳中有升。供应量下降（2016 年底供地 6000 亩），成交量平稳（较 2016 年基本持平）。

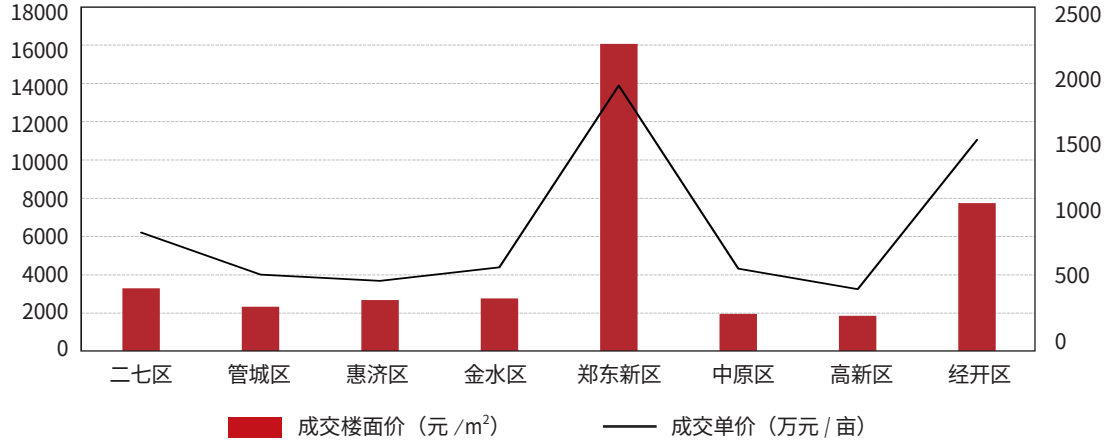
1—12 月高新区供求面积全市第一、郑东新区成交价全市第一。受二七新区（生态文化新城）集中供地影响，2017 年二七区住宅用地成交量 86.7 万 m²，同比涨幅近 5 倍。金水区及惠济区受供应量收缩影响，成交量较 2016 年显著下滑，分别下降 59%、45%。

2017 年 1—12 月各区域商住用地供求对比



各区域同比涨跌幅	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区
供应面积（万m²）	66.6%	-30.1%	-37%	-63.3%	-26.1%	-57.7%	50.7%	-30.9%
成交面积（万m²）	226.2%	46.3%	-44.6%	-58.9%	10.3%	-1.6%	16.7%	27.7%

2017 年郑州各区商住用地成交价格对比



各区域同比涨幅	二七区	管城区	惠济区	金水区	郑东新区	中原区	高新区	经开区
成交楼板价（元/m²）	72.5%	24%	25.2%	1.8%	28.1%	28.7%	-1.8%	-18.4%
成交单价（万/亩）	78.3%	19.3%	35.1%	-12.6%	1.8%	44.8%	4.9%	-6.5%

企业土地获取成本整体抬升

外来房企早期主要通过城中村、旧城改造，合作当地房企开拓郑州市场，但随着主城区改造进入尾声，更多通过公开市场，以资金优势、溢价竞争的方式直接获取土地是大势所趋（2017 年以来拿地企业以品牌房企为主，中小型开发商受资金实力限制，拿地难度大增）。

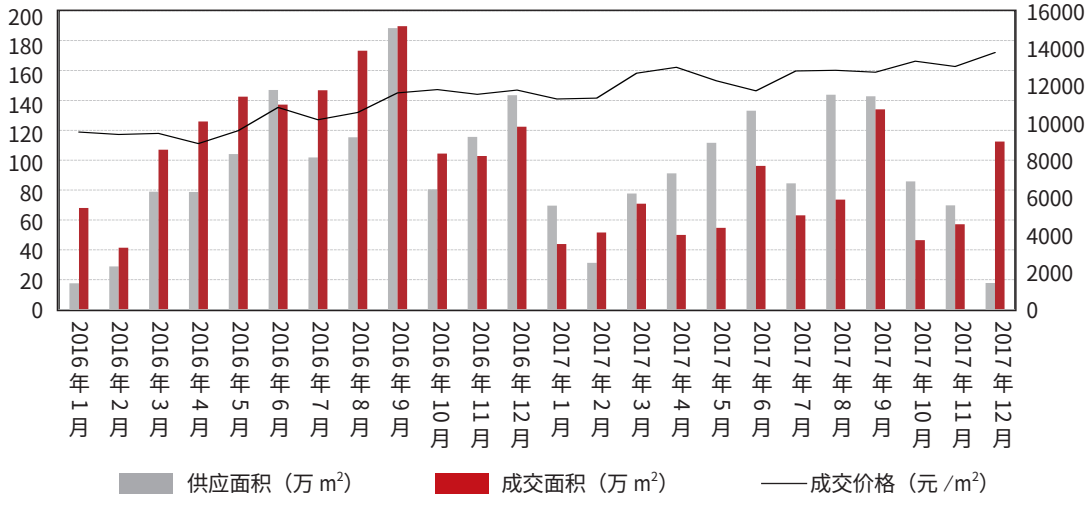
拿地成本的整体抬升，促使各大房企对二级市场价格预期形成共识。同时随着主城区拿地难度增大及省内各城市场整体热度上涨，房企向“大郑州区域”甚至地市拓展的趋势愈发明显（恒大、碧桂园、招商、佳兆业、中梁、绿地等已逐步向外围区域布局）。但众多地级市仍面临人口流出、产业发展等问题，后续发展动力值得关注。

2017 年二级市场发展回顾

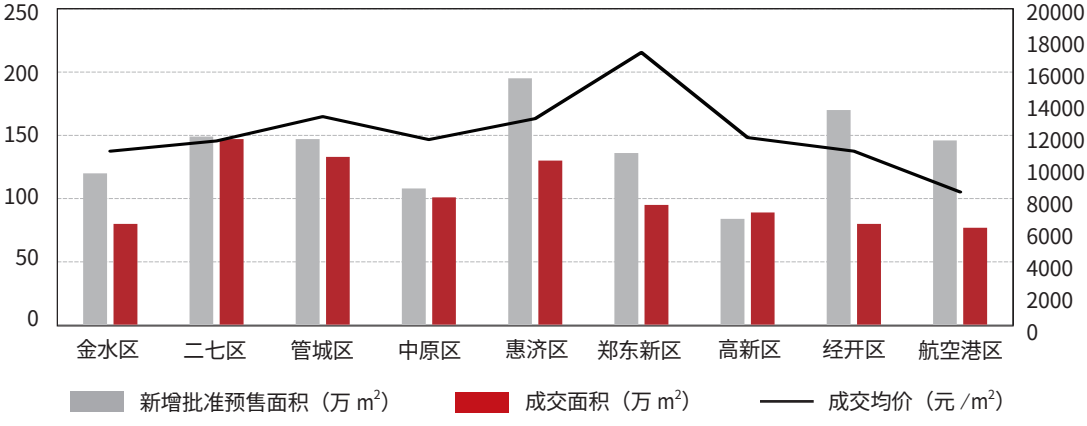
市场温度骤降，住宅成交量大幅回落

政府加强限购限贷政策，在挤出投资客的同时，也间接提高了买房门槛，限制了一部分刚需购房客户，促使市场温度骤降，住宅成交量大幅回落，价格走势保持高位平稳。2017 年商品住宅成交 854 万 m^2，同比下降 41.5%；成交均价 12672 元 /m^2，同比增长 19.9%。

2016—2017 年郑州市区商品住宅供求价走势

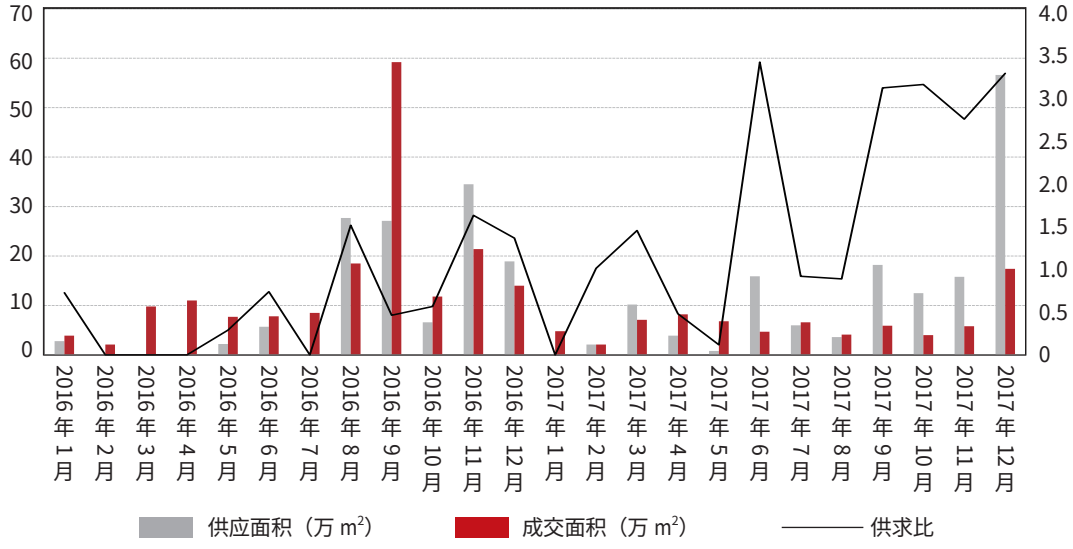


2017 年郑州各区域商品住宅供求价对比



在政策影响下，外围板块成交量萎缩明显，项目价格略有回落；以航空港区为代表的新区受政策性影响最显著（2017 年成交量 77 万 m^2，较 2016 年同期大幅下降 56%）。

2016—2017 年航空港区商品住宅供求走势



2018 年房地产市场预测

政策预测

预计 2018 年全国房地产政策“房住不炒，分类调控”基调仍将持续。作为省会二线城市，郑州调控政策难有“反转”。2017 年郑州市场在政府严厉调控下“量能腰斩”，调控效果明显，判断未来政策无继续加码必要，政策面保持稳定。结合城市发展必要（按政府规划，未来三至四年，郑州总人口还将净增长 272.6 万人），政策空间或主要集中在人才新政下针对高端人才限购条件适当放松等方面。

市场预测

严厉政策使 2017 年郑州市场进入低谷期，在 2018 年保持政策不放松的前提下，随着 2017 年成交的土地项目相继入市，整体库存将逐渐回升，同时需求仍被抑制，购房行为将更趋理性。

从城市发展层面看，郑州入选国家城市，城市版图不断扩大、米字型高铁、人口红利（尤其是由人才引进带来的“工程师红利”）与经济快速发展，城市发展动力十足。基于国内外重点城市发展内在规律，以及郑州“城市价值”提升，预计本轮周期房地产市场下行空间有限，2018 年市场成交量或有缩减，价格则保持相对平稳。

武汉

WuHan

土地成交活跃 远城供应为主
政策有压有保 楼价理性平稳

【回顾】

2017 年政府严格预售备案维稳房价、全国率先出台精装修限价令、出新政保障正常使用公积金贷款等政策推动武汉楼市平稳发展。楼市全年销量同比下降，价格保持理性平稳。全年商品住宅网签成交 2086 万 m^2，同比减少 30.4%；全年商品住宅网签均价为 10057 元 /m^2，同比增长 6.6%；年底库存 1086 万 m^2，同比增加 8.8%。

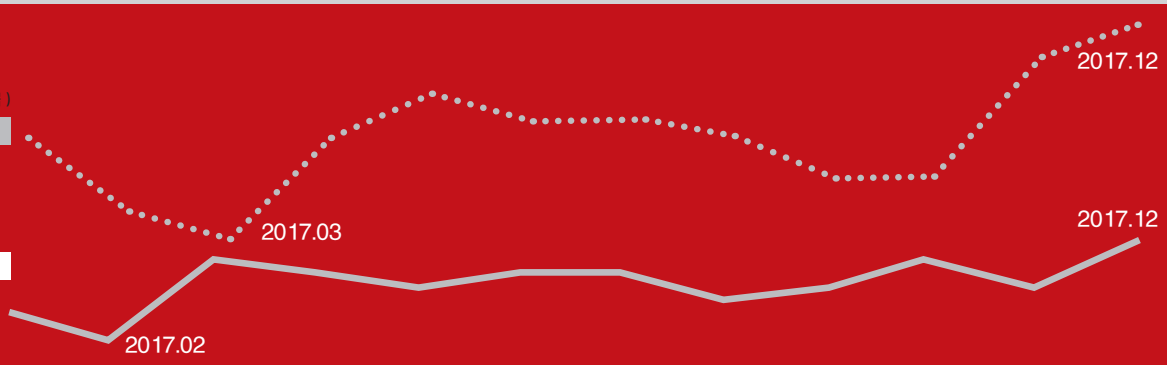
【展望】

预计 2018 年土地市场供地规模及节奏持“平稳状态”，土地价格相对可控，未来供地重心主要集中在开发区和新城区。武汉楼市供求紧张态势将持续，预计 2018 年政府价格指导难有实质放松，房价保持平稳状态。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m²）	2201.83	2.6%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	1354.82	6.2%
	成交面积（万 m²）	2085.79	-30.4%		* 成交金额 （亿元）	847.59	52.1%
	库存面积（万 m²）	1085.58	8.8%		* 成交楼面地价（元 /m²）	6256	43.3%
	成交均价（元 /m²）	10057	6.6%				

2017 年武汉各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
江岸区	129.54	-27%	127.95	-48%	12048	5%	东湖高新区	234.35	-11%	192.02	-41%	12236	22%
江汉区	143.29	26%	57.31	-63%	15851	1%	经济开发区	93.6	31%	83.08	-22%	10985	29%
硚口区	91.83	-26%	135.75	-13%	13746	1%	东湖风景区	7.35	-39%	2.11	-79%	20385	-11%
汉阳区	288.12	9%	275.59	-25%	12448	20%	江夏区	224.5	26%	217.26	-23%	9101	23%
武昌区	58.46	-32%	51.04	-53%	14860	0.2%	黄陂区	216.31	20%	191.41	-28%	7235	15%
洪山区	200.55	-3%	213.34	-26%	11086	7%	蔡甸区	112.4	21%	120.01	-31%	5971	5%
青山区	75.05	-23%	100.84	14%	10186	-5%	新洲区	109.07	76%	119.39	-5%	5495	28%
东西湖区	140.69	-24%	123.38	-49%	9655	18%	汉南区	76.72	170%	75.31	27%	5748	23%

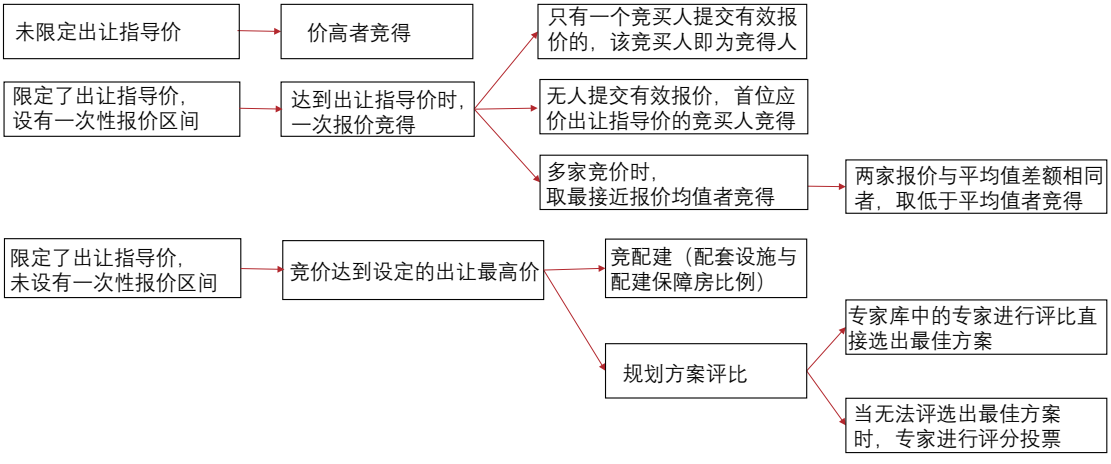
（注：1. 数据来源：中国指数研究院；2. 带 * 号数据来自合富研究院（湖北）监测；3. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年一级市场发展回顾

土地出让规则持续翻新

2017 年土拍规则被戴上“紧箍咒”,“一次性报价”“出让指导价”“竞代建”“竞居住比例”“评比规划方案”等土调新政持续翻新。

土地出让规则流程图



从年底土地出让看“土调特点”

黄陂、蔡甸地块要求配建幼儿园

地块编号	土地位置	土地面积（m²）	土地用途	配建需求	备注
P（2017）115号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	70000	住宅	地块内西侧虚线所示区域需建设一所9班幼儿园，用地面积不少于3780㎡	储备地
P（2017）116号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	69985.32			
P（2017）119号	蔡甸区蔡甸街莲花湖大道与西环路交汇处以东	59867		规划及建设标准按《市人民政府关于加强我市住宅区配套幼儿园建设和管理的意见》（武政规[2012]1号）执行。	
P（2017）120号	蔡甸区蔡甸街成功大道与西环路交汇处以东	47007			

相邻地块均不得同时竞买，避免同一企业扎堆相邻地块，控制开发节奏

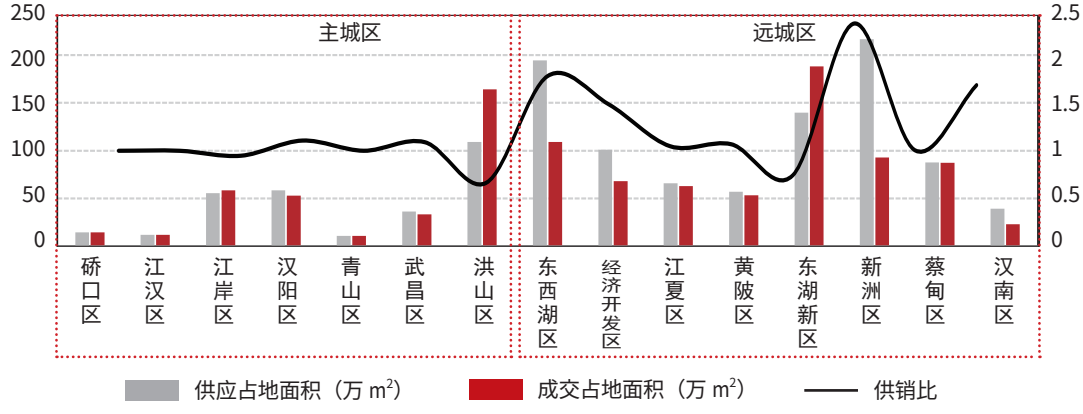
地块编号	土地位置	土地面积（m²）	土地用途	竞买要求	备注
P（2017）114号	黄陂区横店街环后湖北路以北、临空东街以东	59184.44	住宅	本地块的竞买人及其直接绝对控股的子公司或竞买人及同为第三人直接绝对控股的公司，均不得申请参与P（2017）115号地块和P（2017）116号地块的竞买	储备地
P（2017）115号		70000		本地块的竞买人及其直接绝对控股的子公司或竞买人及同为第三人直接绝对控股的公司，均不得申请参与P（2017）114号地块和P（2017）116号地块的竞买	
P（2017）116号		69985.32		本地块的竞买人及其直接绝对控股的子公司或竞买人及同为第三人直接绝对控股的公司，均不得申请参与P（2017）114号地块和P（2017）115号地块的竞买	

起拍价即熔断价，并要求配合政府房屋安置工程

P（2017）125 号地块起拍价即为熔断价，之后将进入评方案阶段。最重要的一点是对竞买人做了特殊的限制：按照一定比例配建公共租赁住房，用于青山区范围内的房屋征收安置工作（与青山区政府达成“三旧改造”等拆迁还建协议的房企有较大的优势）。

远城区土地供应量占大半“江山”

2017 年武汉住宅用地与商办用地供求价走势



从土地供应看，随着三环内地块被逐步开发，远城区地块成为近年来土拍市场主角，市中心供应稀缺。

2017 年土拍远城区供应量占大半“江山”，东西湖区与新洲区推出较多。在板块溢价率 TOP10 榜单中，远城区占据五席，其中，蔡甸区 17 宗地块的平均溢价率达 49.78%，领跑远城区。主城区地块具有稀缺性和保值增值性特点，其未来发展有一定的保障，因此备受房企青睐。其中，洪山区由于白沙洲一直以来是各大开发商储备地块最多的片区，2017 年土地供应量大。

排名	区县	土地宗数（宗）	建筑用地面积（m^2）	规划建筑面积（m^2）	成交楼面均价（元 /m^2）	溢价率
1	东西湖区	17	1092388.22	3083296.09	4603.39	7.37%
2	蔡甸区	17	875768	2013994.1	1952.64	49.78%
3	东湖新区	16	1879774.7	5037938.75	1654.54	20.26%
4	洪山区	15	1641421.87	5419281.2	3786.89	8.66%
5	新洲区	15	929499.4	2016845.88	2714.78	7.83%
6	黄陂区	14	534190.2	1232928.03	3990.48	44.26%
7	经济技术开发区	13	681235.17	1375173.94	4380.25	20.38%
8	江夏区	11	634997.66	1487826.57	4251.5	36.67%
9	汉阳区	9	530314	2404973.9	9003.08	12.56%
10	武昌区	8	336179	1520587.1	7600.81	0%

土地供不应求，高地价项目频出

热门板块由于各项配套完善，土地均供不应求，品牌房企对优质地块的争夺“白热化”导致高地价项目频出，优质土地楼面价格逼近周边区域房价。

2017 年全年土拍成交楼面价 TOP5

排名	宗地名称	楼面地价（元/m²）	溢价率（百分比）	市场均价（元/m²）
1	江汉区青年路与雪松路交汇处	19095.2	12.32%	23000
2	汉阳新五里地区	15606	73.4%	16000
3	硚口区，东至上河街，南至沿河大道，西至多福家电市场，北至汉正街	15183.97	5.39%	19000
4	武昌区张之洞路与解放路的交汇处	14330.12	0%	20000
5	江岸区澳门路与解放大道交汇处	13905.56	0%	30000

外地房企占据土地市场主导

2017 年武汉成交总价一亿元以上的共 100 块地，外地房企拿地占 53%。本地房企占 41%，本地与外地房企联合拿地的占 6%。

全国排名前 20 名的房企齐聚武汉，2017 年武汉迎来金科、香港置地、五矿、康桥、福建三远、南海置富、路劲等房企。从拿地企业来看，热点地块或主城区优质地块多被“实力企业”斩获，如中海、瑞安、复地、金科、越秀、碧桂园、保利、电建等品牌房企。

2017 年武汉成交总价一亿元以上的 79 块地

来源	拿地数量（块）	占比（%）	备注
外地房企	53	53	金科、香港置地、五矿、康桥、福建等是2017年新进入武汉的大型房企
本地房企	41	41	武汉地铁、武汉地产、联投等
本地房企+外地房企联合拿地	6	6	联投+城投、华发+中城、旭辉+水墨清华、华发+中城

房企拿地策略走向多元

2017 年房企拿地更加多元化，除了公开“招拍挂”，一些房企为了降低市场风险，选择以合作或收并购的方式获取土地储备。分类举例如下：

2017 年武汉拿地房企排行版 TOP10

排名	企业名称	土地数量（宗）	占地总面积（m^2）	总规划面积（m^2）	拿地总价（亿元）	拿地价（元 /m^2）
1	绿地控股	19	1640199	4555110	106.26	2332
2	武汉地产集团	21	1544218	5312075	221.74	4174
3	保利地产	10	1334442	3771297	147.31	3906
4	联投置业	12	1124373	2558843	88.64	3463
5	中建三局	8	685215	2054117	75.34	3667
6	世茂房地产	5	646902	707593	18.57	2624
7	旭辉集团	5	597858	1763948	51.5	2919
8	碧桂园	12	592722	1347985	49.19	3649
9	美好集团	5	531486	2427280	46.15	1901
10	华发股份	8	512922	1339141	94.49	7056

【收并购】：泰禾

2017 年 11 月 28 日，泰禾集团发布公告称，下属全资子公司武汉泰禾房地产开发集团有限公司与武汉君悦尚品置业有限公司达成股权合作协议，收购后者所持 98.6% 股权。

【合作】联合拿地：旭辉 + 水墨清华

2017 年 9 月 29 日，旭辉联手武汉本地房企水墨清华，以底价竞得洪山区白沙洲青菱村的四宗住宅用地，总价 38 亿元。旭辉获取项目的“天平”正在向“收购”或“合作”的方式倾斜。

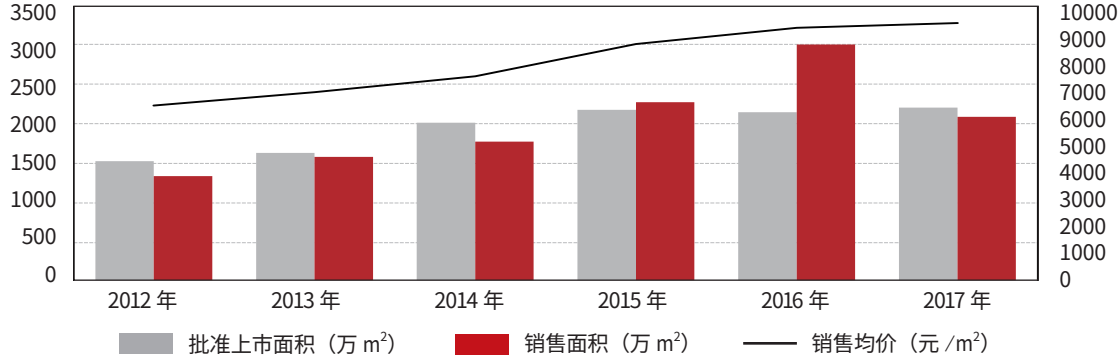
【合作】成立公司：瑞安 + 中信

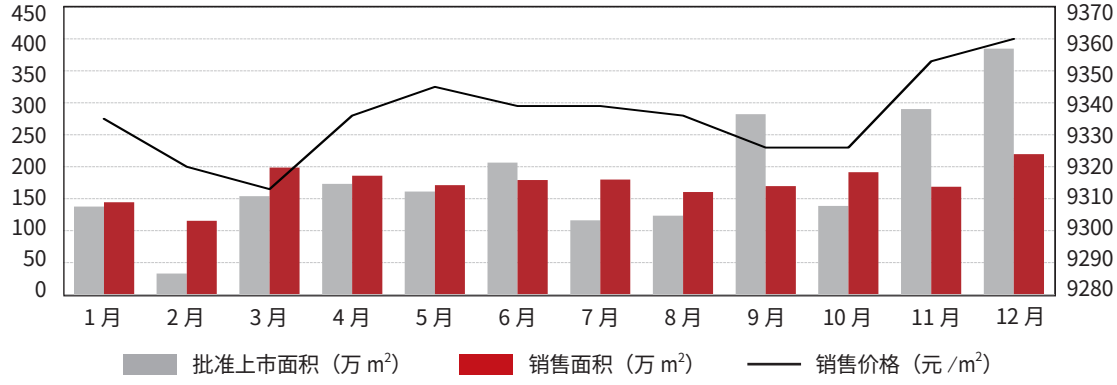
2017 年 1 月 24 日，瑞安房地产 (00272) 发布公告，瑞安房地产有限公司与中信泰富有限公司共同注资成立的合资公司——华夏瑞信，双方各持 50% 股份，将共同负责 P（2016）165 号地块开发工作。

2017 年二级市场发展回顾

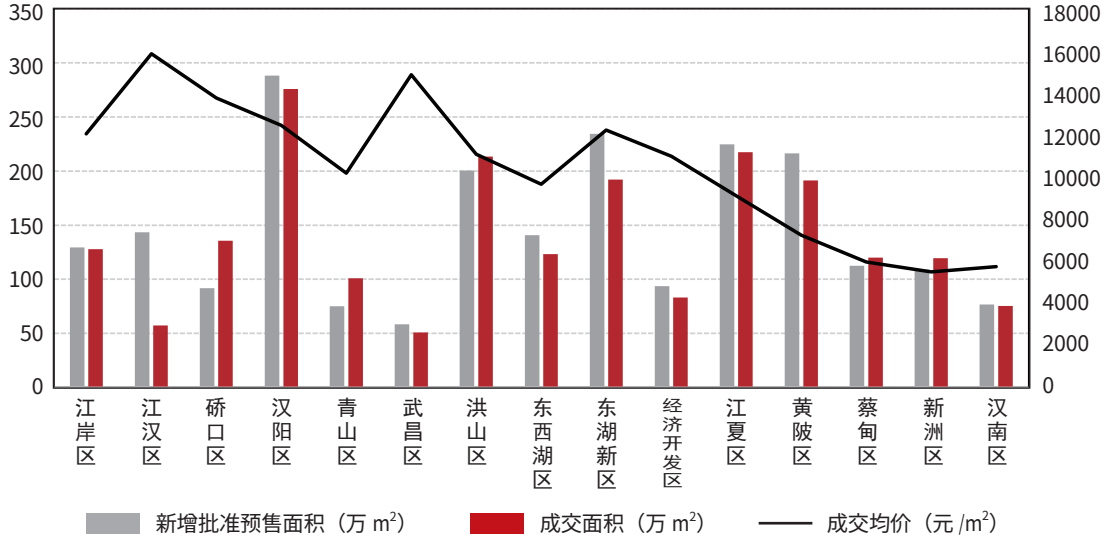
2017 年武汉住宅成交均价为 9336 元 /m^2，比前年同比上涨 2%。武汉限购限贷政策持续收紧，效果显著，住宅均价增速放缓。2016 年的快速增长趋势得到进一步控制，房价趋于稳定。

2012—2017 年住宅市场量价





2017 年武汉各区商品住宅供求价对比



政府管控效果明显，市场供求矛盾有所缓解

2017 年武汉实施严格的价格管控措施，全年备案成交均价趋稳，位于 9300~9360 元 /m² 之间。供求矛盾从 9 月开始缓解，一方面来自于政府在十九大前整顿捂盘惜售的行政命令，另一方面来自于长期不放松的调控政策使得部分房企选择走量、放弃捂盘。

2018 年房地产市场预测

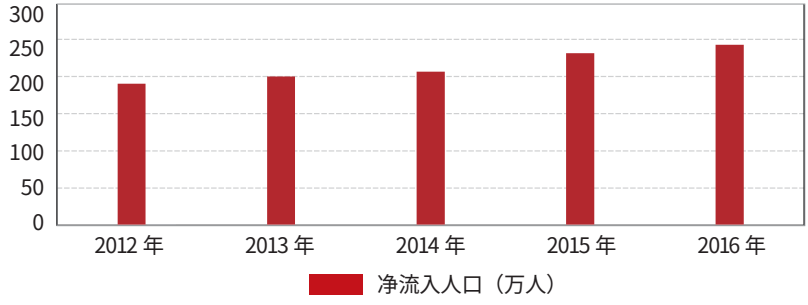
总体上看，武汉新增住宅供应面积从 2015 年起持续下降，但成交量连续几年保持高位，成交规模位居全国重点城市前列。对于未来发展走向，我们认为需要以更长远、更全面的视角看待。

影响未来市场的关键因素：人口流入与人才引进

2016 年武汉市净流入人口达到 242.78 万人，2011—2016 年，武汉市净流入人口持续增加。

武汉市统计局的资料显示，2017 年武汉迎来人口出生高峰，加上人口流入速度超过 2016 年，2017 年底武汉常住人口预计接近或者达到 1100 万。按目前情形推导，至 2020 年底城市人口可以达到甚至超过 1200 万的目标。

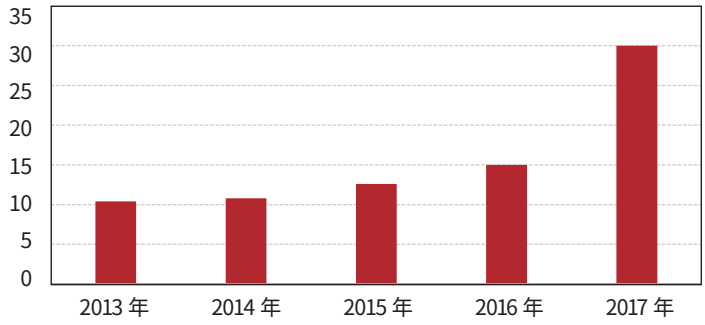
2011—2016 年武汉净流入人口数



武汉市已经明确表态，集中优势兵力，打造“大学之城”“青年之城”“梦想之城”“创新之城”。根据 2017 年 10 月出台的新政，实行大学生落户与就业创业政策全脱钩、零门槛，打造“门槛最低、手续最简、机制最活”的大学生落户政策。未来五年，将建设和筹集 250 万 m² 以上的大学毕业生保障性住房并在全国率先出台大学毕业生指导性最低年薪标准。截至 12 月 28 日，2017 年大学毕业生留汉就业创业已突破 30 万人，是 2016 年的近 2 倍。

“人口流入”与“人才引进”将持续利好武汉楼市优质购买力提升。

2013—2017 年武汉留汉大学生人数走势



（注：数据截至 2017 年 12 月 28 日；单位：万人）

展望 2018 年，从基本面看，武汉市经济运行在 2017 年实现平稳开局，主要经济指标企稳回升、逐月向好，经济运行呈现“稳中有进、稳中向好、稳中趋优”态势。从政策面看，武汉市政府在调控方面采取稳中有进的姿态，一方面继续保持限购政策不再进一步收紧，另一方及时规范不健康的市场行为。从市场面看，年中相继出台未来五年供地计划，提出在增加住房用地供应量的同时，进一步加快租赁市场的培育和推进保障房工程建设，进而完善住房供应结构，为“房子是用来住的”理念提供政策落地。无疑，政府调控措施正为中长期楼市健康发展储力。

综合多方因素判断，短期内，预计 2018 年武汉楼市供求紧张态势将持续，政府价格指导难有实质放松，房价将保持平稳状态。中长期，基于城市经济及人口流入趋势，武汉楼市价值仍有较大上升空间。

长沙

ChangSha

从热情狂奔到带着镣铐起舞
调控步步升级 市场逐步趋稳

【回顾】

2017 年长沙楼市量缩价涨，1–12 月内六区商品住宅新增供应 1075 万 m^2，同比下降 6%；商品住宅网签成交面积 1160 万 m^2，同比下降 45%；12 月底库存 421.6 万 m^2，同比下降 16.7%。政府适度增加土地供应以平稳市场预期，全年经营性土地出让建筑面积较 2016 年同期减少 5%。全年商品住宅网签均价为 8802 元 /m^2，同比增长 30%。在市场供应紧张、价格上涨迅速、全国各地政策频出的背景下，长沙市政府多次出台政策，从限价、限购、限售等多方面进行市场调控，2017 年价格增速有所放缓。

【展望】

为进一步巩固调控成果，长沙市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面继续保持收紧的可能性较大。受制于限价地块的入市，预计 2018 年全市商品住宅价格增速与 2017 年相比明显收窄。限购政策放松可能性不大，具备购房资格客群基数保持低位，新增供应量的增加难以有效对冲客群基数减少带来的影响，预计 2018 年全市商品住宅成交量保持稳定。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势

2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年长沙商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	1075	-6%
	成交面积（万 m^2）	1160	-45%
	* 库存面积（万 m^2）	421.6	-16.7%
	成交均价（元 /m^2）	8802	30%
商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	472.05	-5%
	* 成交金额 (亿元)	167.9	32%
	* 成交楼面地价（元 /m^2）	3533	38%

2017 年长沙各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
芙蓉区	124	53%	142	6%	9179	32%
开福区	93	-32%	119	-51%	9552	26%
天心区	235	83%	276	-20%	8307	23%
雨花区	30	-87%	69	-82%	9154	29%
岳麓区	249	-24%	306	-47%	10590	43%
望城区	344	37%	248	-39%	5961	22%

（注：1. 数据来源：长沙市住房和城乡建设委员会、合富研究院（湖南）监测商住用地成交；2. 价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策回顾

2017 年长沙政策回顾

商品住宅政策：限购、限贷、限价、限售、限签，调控政策步步收紧，史上最严

3.18 限购重启

本市户籍不限制；省内户口，在长沙无房，限购 1 套；省外户口，在长沙无房，连续缴纳 12 个月社保后限购 1 套；
限购区域：内六区、长沙县（长沙经开区和星沙区域）全面提高第 1/2 套房首付比例，3 套以上停贷

5.20 限购收紧

长沙以内户籍限购 2 套；长沙以外户籍连续缴纳 1 年社保可购买 1 套；
二手房纳入限购范围。

7.03 长沙三部门发文监管新房明码标价

项目申报价格不得高于该项目 / 区域内 2016 年 10 月均价；
初始报建为毛坯住宅的，不予认定为全装修住宅预售；
申请全装修住宅，装修价格不得超过毛坯价格的 15%

9.23 限购收紧，新增限售

本市户籍首套住房取得不动产证 3 年后方可购买第二套住房；
本市购买的商品住房取得不动产证满 3 年后方可上市交易；
在本市无住房的非本市户籍，在长沙连续缴纳 24 个月以上社保证明限购一套；
限购区域扩大至长沙行政区域（不含浏阳、宁乡）

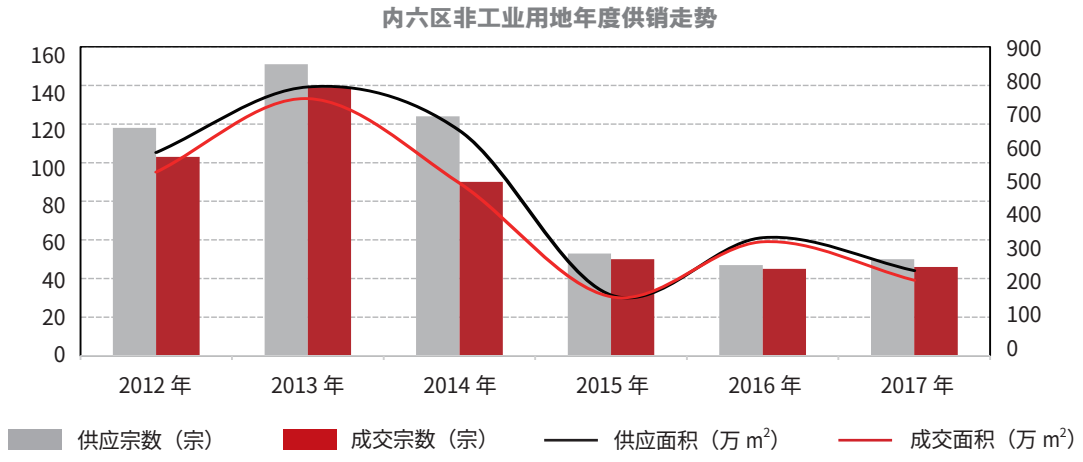
2017 年一级市场发展回顾

土地市场政策：限房价 + 竞地价 + 摇号

2017 年 8 月 28 日，经由长沙市政府批准，长沙市国土资源局正式发布了《长沙市住宅用地“限房价、竞地价”试点操作规则 (试行)》。长沙土拍市场结束单纯价高者得的疯狂抢地模式，正式进入“熔断 + 摇号”时代。试点住宅用地拍卖过程中，将先设定住宅销售限价，然后根据住宅销售价与住宅综合开发成本，按不高于土地挂牌起始价的 150%，综合确定土地交易最高限价；当竞价达到最高限价时，仍有两个或两个以上竞买人要求继续竞买的，停止网上竞价，改为现场摇号产生竞得者。

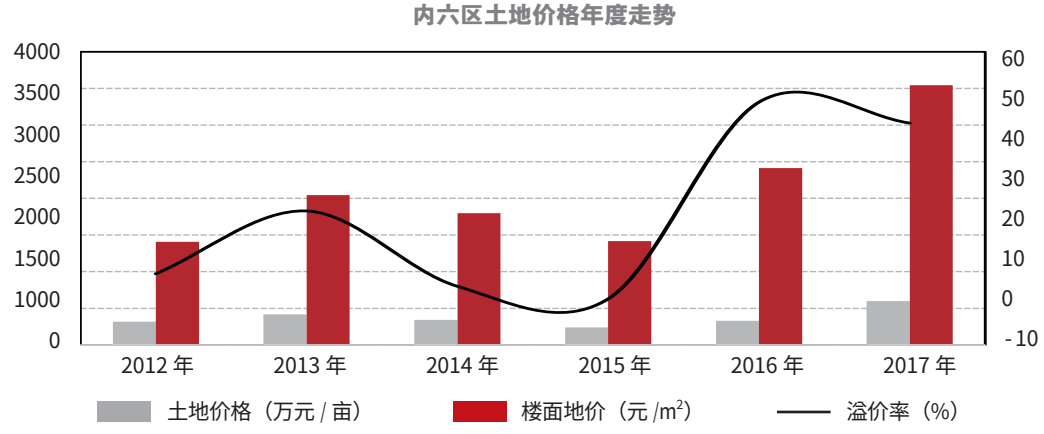
2017 年土地供应进一步紧缩，成交面积同比下降 28%

2017 年内六区经营性土地供应 50 宗，供应面积 248 万 m^2，同比下降 30%；成交面积 220 万 m^2，同比下降 33.7%。全市土地供应进一步收紧。

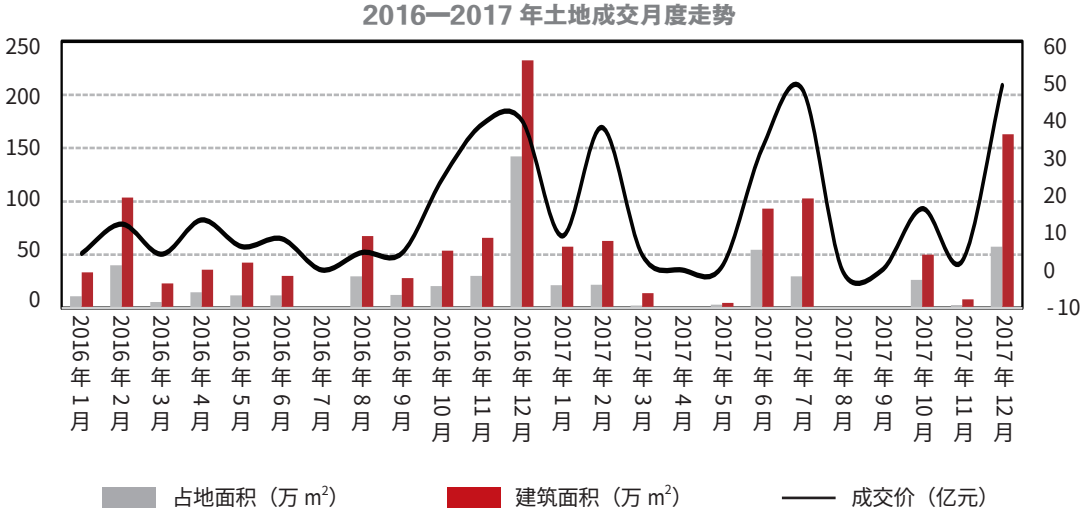


土地价格上涨 81%，楼面地价上涨 47%，溢价率处高位

2017 年内六区土地成交均价 597 万元 / 亩，同比上涨 81%；楼面地价达 3546 元 /m²，同比上涨 47%；同时溢价率高达 43%，仅次于 2016 年，处于历史高位。受土地成交均价上涨影响，2017 年在土地成交量下跌的背景下，全年土地总成交金额为 197.63 亿元，同比上涨 21.6%。



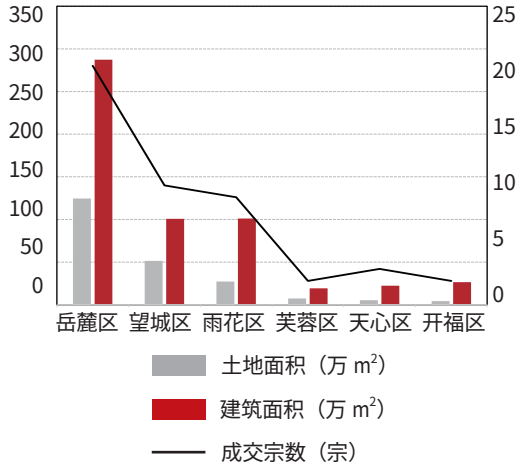
受政府供地节奏影响，全年土地成交主要集中在 6—7 月和 12 月

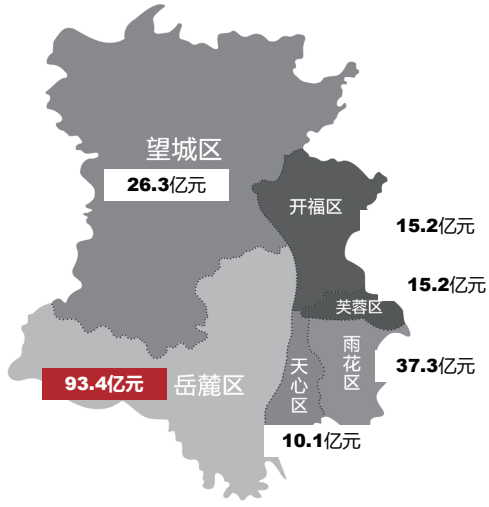


河西为年度土地成交主力区域，岳麓区土地成交面积、金额领先全市

岳麓区成交总建面积达 287.36 万 ㎡，成交总金额为 93.4 亿元，居六区第一；其次是望城区，成交总建面积为 100.79 万 ㎡，成交金额为 26.3 亿元。

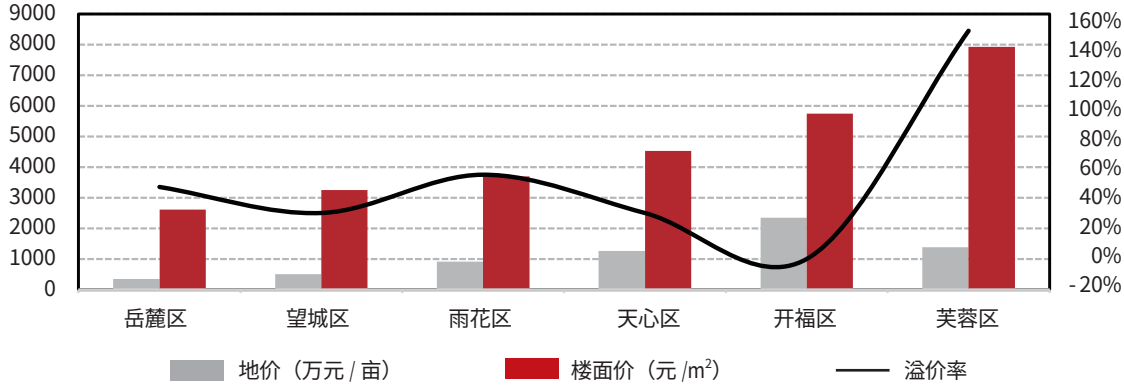
2017 年各区土地成交特征





芙蓉区整体溢价率和楼面地价最高

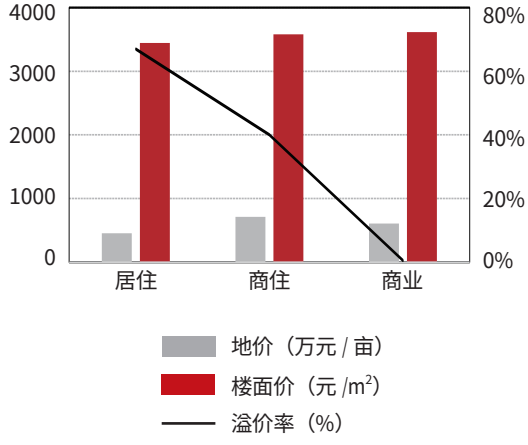
2017 年各区土地成交价格特征



商住及纯居住用地溢价率高，纯商业用地底价成交，土地市场冷热不均

商住用地为全年经营性用地成交绝对主力，其次为纯居住用地；不同类型土地的平均楼面价相差不大；居住用地溢价率最高，达 67%；其次是商业用地，溢价率为 40%；全年纯商业用地接近底价成交，土地市场整体呈现冰火两重天的现象。

2017 年不同类型土地成交价格特征



百强房企拿地占全年土地成交量 60%，大开发商时代悄然来临

2017 年，百强房企在内六区的拿地总面积为 130 万 ㎡，总建筑面积达 295 万 ㎡，占内六区土地成交量 60% 以上，大开发商时代已然来临，市场集中度进一步提升。

2017 年百强房企长沙内六区招拍挂拿地情况

排名	房企	区域	拿地宗数（宗）	总占地面积（万 m²）	总建筑面积（万 m²）
1	恒大	雨花区、岳麓区	7	74.81	128.3
2	碧桂园	岳麓区、望城区	4	23.39	53.84
3	龙湖	岳麓区、芙蓉区	2	7.9	22.44
4	金科	雨花区	1	13.18	39.53
5	旭辉	天心区	1	3.01	9.02
6	华润置地	雨花区	1	2.91	11.37
7	正荣	岳麓区	1	2.03	16.02
8	福晟	岳麓区	1	1.8	12.9
9	金地	雨花区	1	0.54	1.91
总计				130	295

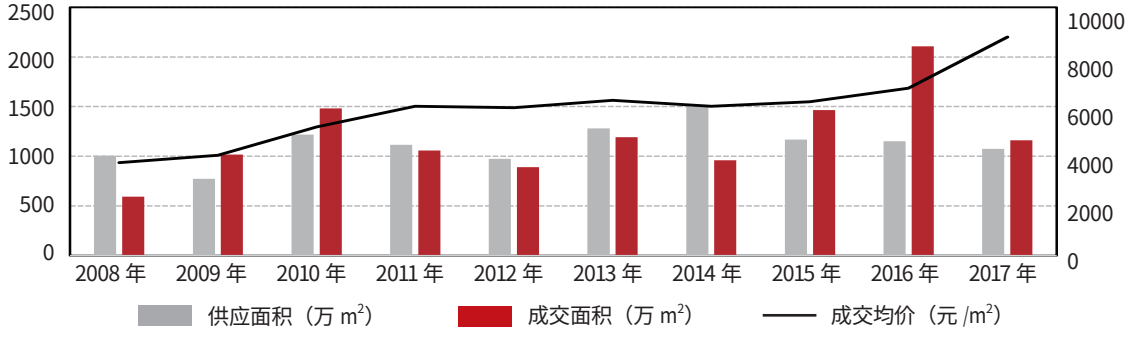
2017 年二级市场发展回顾

长沙商品住宅市场回顾

2017 年商品住宅供应量微跌，成交量腰斩，价格同比上涨 30%

2017 年商品住宅供应 1075 万 ㎡，同比略减 6.68%；成交 1160 万 ㎡，同比减少 44.9%。从历年的供销水平来看，2017 年供销量处于中位水平。近三年商品住宅连续呈现供不应求的特征。

内六区商品住宅供销价年度走势

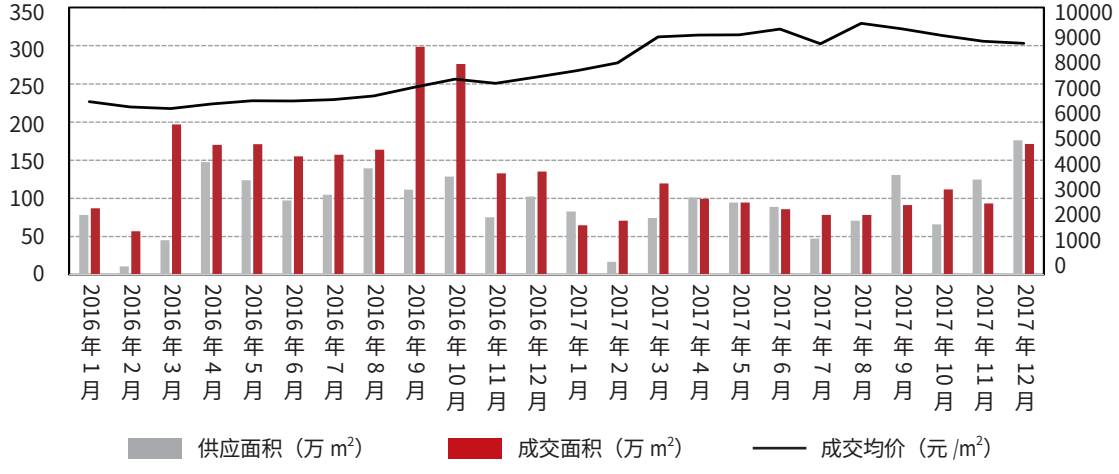


上半年供不应求，9 月之后供应放量，供求基本平衡，价格高位震荡

2017 年上半年，开发商可开发用地及市场存量减少，可售货量稀缺，市场供不应求。9 月后，供应量增加，供需基本平衡。

受政策严控的影响，从 2017 年 7 月开始，内六区商品住宅均价高位回调，此后保持震荡小幅下行的趋势。

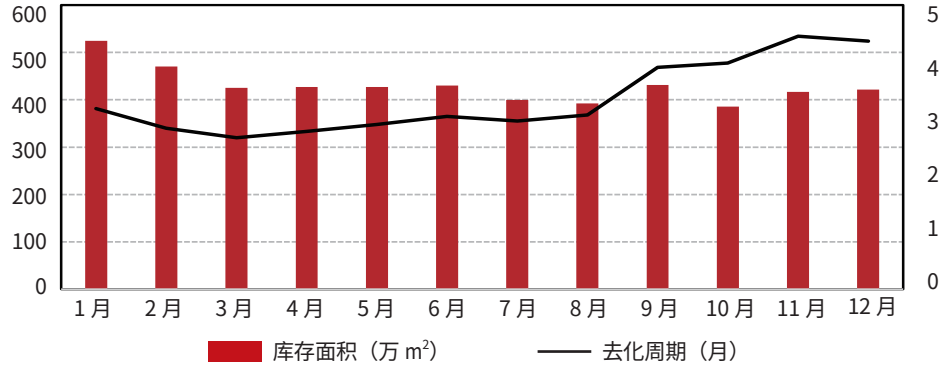
2016–2017 年长沙内六区商品住宅供销价月度走势



截至 12 月底，内六区商品住宅库存 421 万 m²，去化周期为 4.36 个月

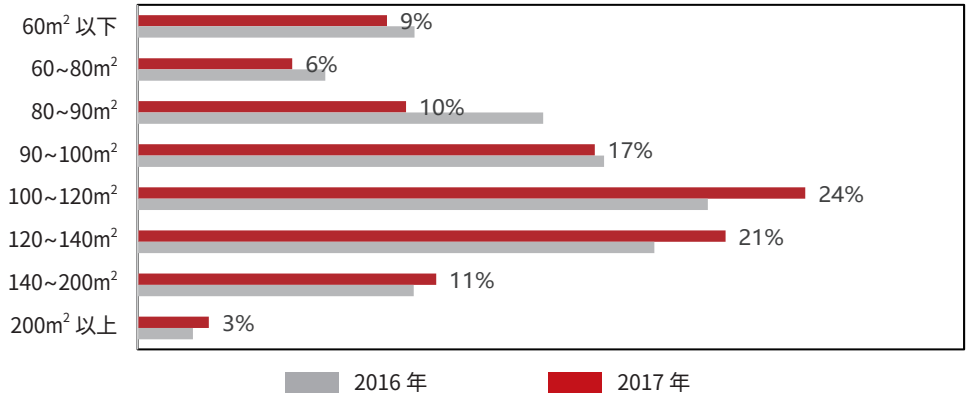
2017 年全年，长沙内六区住宅库存量一直处于低位；受 9 月后供应量增加以及月度成交放缓的影响，从三季度开始，去化周期开始拉长。

2017 年内六区商品住宅存量月度走势



主力成交面积在 100m² ~ 140m² 之间，100m² 以上产品去化占比上升

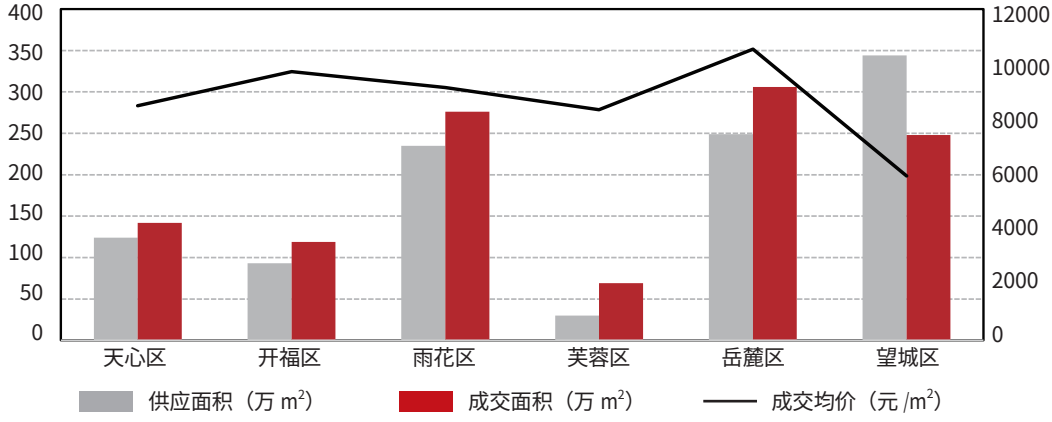
受政策影响，更多购房者倾向于一步到位，100m² 以上产品成交套数占比上升明显。此外，改善需求放量，120m² ～ 200m² 的产品成交占比上升明显。



除望城区外，各区均供不应求；岳麓区均价最高，各区价格同比均上涨，其中开福区涨幅最大

望城区全年供应量达 344 万 m²，为内六区最高；岳麓区成交量 306 万 m²，为内六区之首。从价格来看，岳麓区受滨江新城、梅溪湖两大热点板块影响，全年商品住宅成交均价以 10550 元 /m² 领先全市。

2017 年内六区供销及价格特征



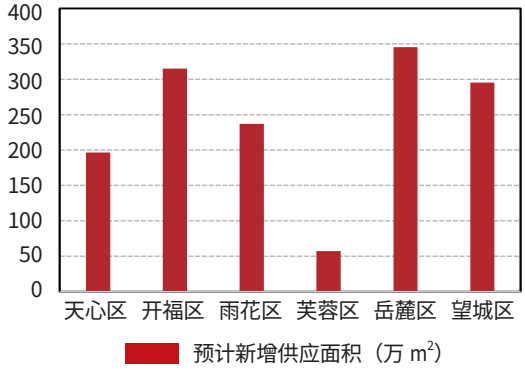
2018 年房地产市场预测

潜在供应量预测

2018 年内六区商品住宅预计供应量 1400 万 ㎡，岳麓、开福与望城区为供应热点区域

预计全年商品住宅新增供应量 1400 万 ㎡，其中，岳麓区和望城区受大王山、梅溪湖、金桥等供地热点板块影响，预计供应量分别达 340 万 ㎡、290 万 ㎡ 以上；开福区多个大盘集中供货影响，预计 2018 年供应量在 300 万 ㎡ 以上。

2018 年各区商品住宅预计新增供应量



内六区成交量价预测

预计商品住宅成交量微升，价格保持稳定

2018 年预计开发商可开发地块增多，入市节奏加快，市场可售房源增多。

同时，调控政策持续收紧，有效购房人群基数仍然紧缩；人才新政落地后，新增 3.18 万人落户；为达到 2020 年千万人口目标，不排除出台更为宽松的人才政策。

多重手段防止价格过快上涨。为巩固和稳定调控成果，限价政策短期内放开的可能性低；限价地块入市，从源头上控制房价，防止房价快速上涨。

土地市场预测

供应量略升，限房价、竞地价地块持续供应

2015—2017 年内六区土地供应紧缩，经过 2016—2017 年的开发和消化，主要开发商可开发用地减少，市场供不应求，价格迅速上涨。预计 2018 年政府适度加大住宅用地供应量。为响应国家层面加快住宅产业化的政策，新挂牌地块对装配式建筑、精装修销售等要求将逐渐常态化。限房价、竞地价、摇号等土地政策也将逐步常态化，以达到长期的杜绝地价以及房价过快增长的目的。

房企预测

龙头企业通过多种方式加速扩张，市场集中度进一步提升。受土地供应稀缺及政策影响，房企通过多元开发模式提升利润

2017 年，百强房企通过招拍挂、企业并购、项目收购、合作开发等模式迅速扩张，未来市场集中度将进一步提高。

土地供应持续收紧，房企可开发用地减少；同时，住宅产品受政府价格监管影响，利润率缩减，为提升开发利润，房企在长沙主要通过长租公寓和产业地产两种方式进行多元化转型。区别于传统房地产开发销售的“慢周转模式”及“多元化经营”在整体市场中的份量将有所加大。

部分房企扩张方式

企业名称	扩张方式	现开发项目
恒大	收购湘江名苑	恒大御景天下
	收购奥林匹克花园	恒大奥苑
	收购江湾纯水岸	恒大御景半岛
碧桂园	与湖南东宸控股战略合作	碧桂园南城首府
	与湖南五江集团战略合作	碧桂园城市花园
融创	收购融科智地	融创前海中心 融创融公馆

房企多元化开发模式——长租公寓

项目名称	运营商
泊富辉盛名致服务公寓	酒店
保利瑜景阁国际酒店公寓	开发商
恒大御景湾红璞公寓	中介
航天溪湖红璞公寓	中介
绿地亚特兰蒂斯服务公寓	酒店
雅诗阁湘江财富中心服务公寓	酒店

房企多元化开发模式——产业地产

项目名称	开发商	主题	区位	规模
航空小镇	华夏幸福	航空文化与休闲文化高度结合	雨花区经开区	1200 亩
基金小镇	先导	股权投资及配套产业聚集高地	滨江新城	800 亩
恒大健康产业城	恒大	“医、康、研、养、商”五位一体的全生命健康服务基因小镇	梅溪湖二期	4500 亩
恒大童世界	恒大	文化旅游、文化创意、生态休闲、商业服务于一体的大型综合体项目	大王山	4490 亩
华谊兄弟电影小镇（湘江欢乐城）	华谊	电影拍摄、电影体验民俗文化和非物质遗产等多元素为一体的休闲度假体验地	大王山	340 亩
通航小镇	/	航产业园及配套通航旅游、文创服务	湘江新区坪塘街道	9900 亩
亿利聚康生命文化旅游小镇项目	北京聚康健康管理有限公司	打造中南地区领先的现代国际医疗中心，构建养生养老全产业	暮云片区沿江村、三兴片区	5025 亩

南昌

NanChang

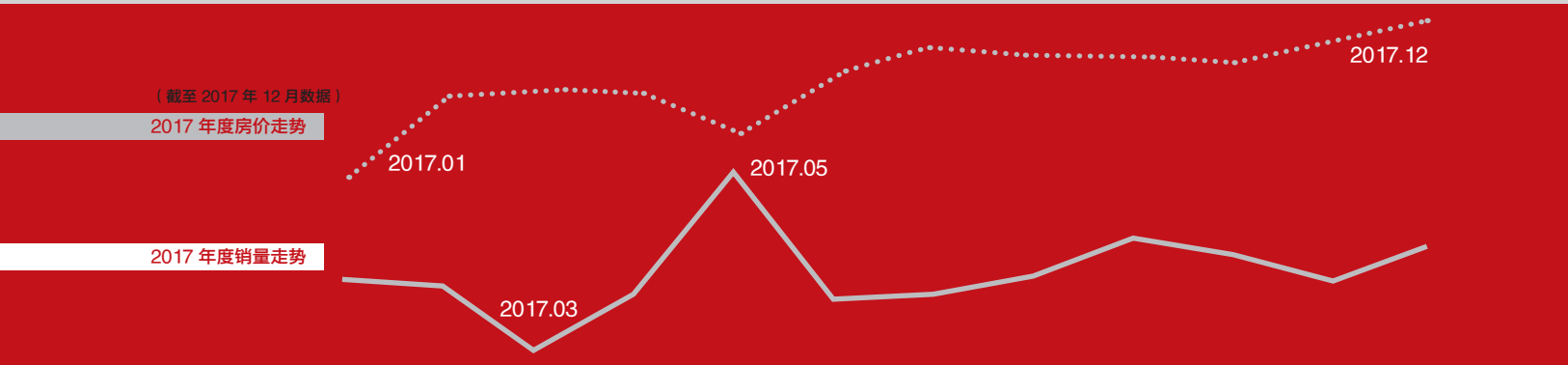
量跌价涨成趋势
成交价格创新高

【回顾】

2017 年南昌量跌价涨明显，全年商品住宅网签成交 702 万 m^2，同比下降 30%；年底库存 468 万 m^2，同比增长 33%。政府调控土地出让节奏以平稳市场预期，全年经营性土地出让建筑面积较 2016 年减少 6%。全年商品住宅网签均价为 9884 元 /m^2，同比增长 22%。2017 年南昌调控政策持续加强，并出台进一步加强的限购、限贷、限售及限价政策。

【展望】

预计南昌市政府在土地拍卖及市场监管等方面将继续实行“限房价、竞地价”及限售政策调控，以稳定市场运行为主基调，不排除调控政策再次加码。受制于全市供应结构改变(重点外围区域新增货量将有所缩减)，在全国政策风向及投资风潮改变的大环境下，预计 2018 年南昌楼市成交量将有所缩减或维稳，成交价格仍趋上涨，但涨幅相较 2017 年预计会明显收窄。



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年南昌（含新建区）商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	732.68	-16%	商住用地	成交建筑面积（万 m^2）	771	-6%
	成交面积（万 m^2）	702.12	-30%		成交金额（亿元）	353.5	11%
	库存面积（万 m^2）	468.36	33%		成交楼面地价（元 /m^2）	4585	19%
	成交均价（元 /m^2）	9884	22%				

2017 年南昌各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
红谷滩区	162.57	-47%	170.1	-48%	11408	22%	高新区	57.35	-31%	58.88	-40%	6088	-24%
东湖区	25.67	145%	8.72	2%	13843	14%	经开区	104.66	56%	79.57	-1%	8867	7%
西湖区	41.55	-49%	61.54	-29%	14040	17%	湾里区	88.38	134%	67.79	21%	6782	16%
青山湖区	21.3	-53%	40.96	3%	11287	27%	桑海区	4.88	-22%	8	8%	3933	20%
青云谱区	25.92	8%	26.51	9%	11718	33%	新建区	200.4	-6%	180.05	-28%	9325	79%

（注：1. 数据来源：南昌市房地产信息网、国土资源交易网、新建区房地产信息网。2. 2017 年所有数据包含新建区（2016 年撤县设区）。3. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策及城市发展回顾

2017 年南昌楼市政策回顾

2017 年南昌政策回顾——限购、限贷、限价、限售、租售并举等措施陆续出台

时间	政策分类	政策具体内容
2017 年 3 月 8 日	限购政策加码，“三八”限购升级	“限购令”调整住宅限购区域及范围是指除九龙湖区域、儒乐湖新城之外的南昌市区范围。除南昌主城区外，湾里区、新建区、南昌县也将实施限购政策
2017 年 3 月 30 日	新建区及南昌县限购细则出炉	南昌县除了莲塘和象湖新城不限购外，其它区域均为限购区；新建区的限购区域为昌湾大道以东、枫生高速以北、昌九大道以西、黄家湖以南区域，望城区不含其内
2017 年 5 月 9 日	买公寓可落户，享财政补贴	鼓励企业或个人购买非住宅商品房，可由当地财政部门给予一定的购房补贴，允许非住宅商品房项目调整转型，市县可对购买非住宅商品房的业主按规定给予户籍入户等政策支持
2017 年 8 月 29 日	限房价、限对象、限转让政策出台	10 月 1 日起，对“限房价、竞地价”方式出让用地开发建设的商品住宅（含商住）项目，在商品住宅销售及转让过程中，采取限房价、限对象、限转让等措施。需要注意的是，“三限房”购房人自《商品房买卖合同》签订之日起，5 年内不得转让
2017 年 9 月 22 日	新房取得产证满 2 年才可转让	从 9 月 23 日起，在全市（含南昌县、进贤县、安义县、新建区）范围内，所有新交易的住宅（含新建商品住宅和存量住宅，以合同网签时间为准），须取得不动产权证满 2 年后方可转让
2017 年 9 月 26 日	11 月起买房改房要缴纳 1% 土地出让金	划拨国有土地上城镇住房转让，由购房人按房屋成交价格的 1% 缴纳土地出让金，房屋成交价格参照税务部门计征契税时计税价格确定，11 月 1 日起执行
2017 年 10 月 16 日	南昌住房公积金新规出台	从 12 月 1 日起，中心将按照住建部要求，对各缴存单位住房公积金付款账户实行关联。缴存单位未在规定时间内办理付款账户关联手续，导致中心系统不能匹配单位付款账户信息，汇缴资金无法转入中心汇缴专户的，中心将予以退款处理
2017 年 10 月 27 日	南昌公积金再出新政	10 月 27 日起，管理中心公积金对冲还贷业务的扣款方式是足额扣收，每个月的扣款额是以贷款职工每月的还款额为依据；即可直接利用现有个人住房公积金账户余额冲抵偿还个人住房公积金贷款

时间	政策分类	政策具体内容
2017 年 10 月 31 日	严查开发商捆绑销售、炒卖房号等违规行为	10 月 31 日，南昌市住房保障和房产管理局下发《关于开展商品房销售价格行为联合检查实施方案》的通知。重点查处以下行为：一、销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；二、未按规定实行“一套一标”；三、标示信息不全，没有按照规定内容明码标价；未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价
2017 年 11 月 9 日	江西省建行支持全省住房租赁市场发展	江西省住建厅与江西省建行签订住房租赁金融战略合作协议，省建行将授信 300 亿元支持全省住房租赁市场发展
2017 年 11 月 28 日	江西宣布租购同权，承租人享受同等公共服务权利	《通知》明确，保障租购同权，即以租赁住房为唯一居所的房屋承租人也享受同等的就业、教育、医疗卫生、计划生育、文化体育等公共服务权利。保障承租人和出租人的正当权益。《通知》提出，要大力发展住房租赁企业，支持成立住房租赁投资企业，鼓励住房租赁企业发展，建立健全住房租赁备案制度，加大对住房租赁企业金融支持。《通知》还要求，落实地方主体责任，增加租赁住房有效供应，鼓励建设合理规模的租赁住房，允许改建住宅用于租赁，积极探索政府购买服务的运营模式
2017 年 12 月 6 日	南昌楼市第一个“租售并举”用房地块落户赣江新区	南昌市国土资源局上线一宗赣江新区内带有“租售并举”性质的商住用地，这是南昌第一次出现租售并举形式建设用地

2017 年整体限购政策进一步加强，限购范围进一步扩大。从市中心区域限购延伸至全市（含新建区及南昌县），除儒乐湖新区、九龙湖新区、望城新区（新建区）、象湖新区（南昌县）外，其余区域均属于限购范围。

2017 年限购政策变化前后对比

分类	2017 年 3 月后新政	2016 年 10 月政策
限购范围	全市（儒乐湖新区、九龙湖新区除外）	南昌市中心区域
无房产、本地户籍	可在全市范围内买房	可在全市范围内买房
无房产、外地户籍	非限购区可购买，限购区需提供 2 年个税或社保证明才可购买	可在全市范围内买房
有一套、本地户籍	非限购区可购买二手房和新房，限购区不可购买二手房和新房	可在全市范围内购买二手房，非限购区域可购买新房，限购区不可购买新房
有一套、外地户籍		非限购区可购买二手房和新房，限购区不能购买二手房和新房
有 2 套及以上住房本地户籍	只能在非限购区购买	只能在非限购区购买
有 2 套及以上住房外地户籍	只能在非限购区购买	只能在非限购区购买

信贷方面 首套房比例上调至 30%，上调 10%；有贷款记录首付 40%，上调 20%；有一套、本地户籍无贷款记录或贷款已结清的，上调 10%；有一套、外地户籍贷款未结清的，上调 20%。政策的变化导致整体供求下降，客户购房积压，项目来访下降等。

2017 年信贷政策变化前后对比

分类	2017 年 3 月新政	2016 年 10 月政策	2016 年 10 月前政策
无房产、本地户籍无贷款记录	30%	30%	20%
无房产、本地户籍有一次贷款记录	40%	40%	20%
无房产、外地户籍无贷款记录	30%	30%	20%
无房产、外地户籍有一次贷款记录	40%	40%	20%
有一套、本地户籍无贷款记录或贷款已结清	40%	40%	30%
有一套、外地户籍贷款未结清	50%	50%	30%
有 2 套及以上住房	全款	全款	全款

由于 2017 年上半年“地王”频出，倒逼土地新政出台，下半年针对土地进行“限价、限售”等政策，有效控制地价持续上涨。

2017 年土地政策变化前后对比

政策	分类	2017 年 3 月后政策环境	2017 年 3 月前政策环境
土地调控	住宅、商住竞买保证金比例	全部 60%	根据土地情况，按不同比例收取
	出让金缴款期限	全部为签订合同 30 日内付清	根据地块不同可分阶段付清或制定期限内一次付清
	交地时间	出让金交齐 10 个工作日内	签订出让合同当日或签订后指定期限内
	其它新增	出让金逾期 3 日未缴清，出让方可单方解除出让合同，保证金不退还	——
预售条件	多层商品住宅预售条件	正负零	封顶
	小高层、高层预售条件	完成 4 层以上	完成一半楼层
	多层预售资金监管比例	6%	50%
	小高层、高层预售资金监管比例	6%	60%
出让条件	三限房	限房价（限房价、限对象、限转让）、竞地价	——
	限售	全市所有新交易住房需拿证后 2 年方可转让	——

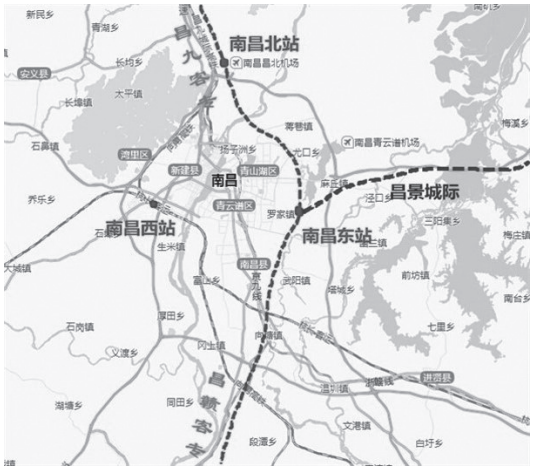
城市发展

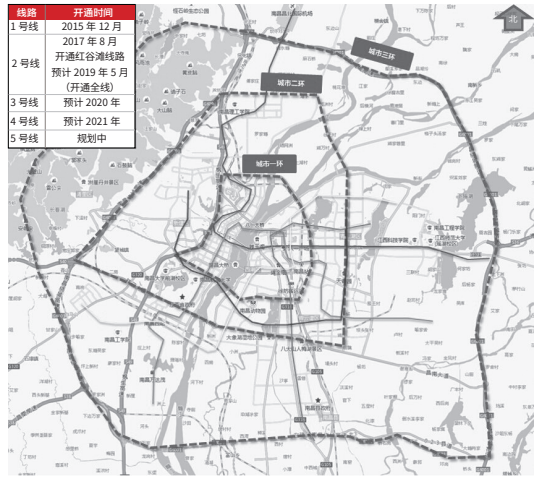
高铁新站——高铁东站及高铁西站规划

东站及北站的规划将改变南昌本级“一家独大”(九龙湖)格局，延续城市整体发展格局“东进、西拓、南延、北控”方针；高铁东站及高铁北站将形成新一轮高铁新区，逐步完善南昌城市环线建设，形成“三足鼎立”态势。

城市环线与轨道交通

南昌目前依托轨道交通建设以进入环线发展，一环内为传统老城区及核心城区，开发项目较少；二环内为近几年重点发展区域，已开发较成熟；三环内为未来 3~5 年重点开发区域，城市配套随着改善及提升，未来将重点以九龙湖、儒乐湖及高铁东站为重点发展区域。





2017 年一级市场发展回顾

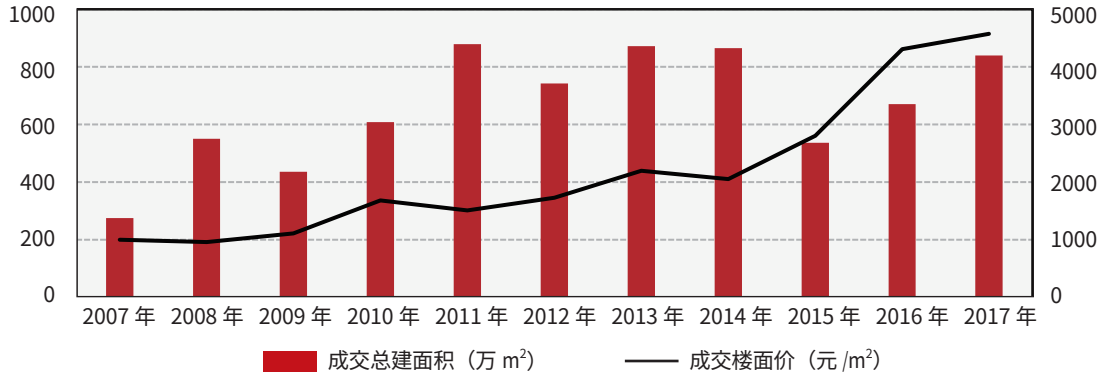
2017 年南昌土地市场回顾

2017 年全年经营性用地（不含工业）累计成交 65 宗地块，约 5653 亩，总建面约 838.9 万 m^2，同比上升 25%，成交楼面价约 4571 元 /m^2，同比上升 6%；整体一级市场 2017 年实现量价齐升，但成交量非历史最高。

一级市场经历 2014 年后的两年去库存政策调整，土地年成交逐步上升，至 2016 年土地量价上涨较快，楼面价格上涨至 4308 元 /m^2，为历年新高；2017 年受土地政策调控（竞地价、限售价）影响，地价涨幅得到

控制，但全年成交楼面价仍继续上升 6%。预计未来仍将延续 2017 年政策走势，继续控制土地售价，另或将出台新的土地政策，大面积推行租售并举。

2007—2017 年南昌经营性用地（不含工业）成交走势



2017 年南昌各区域“地王”成交回顾

行政区	建筑面积（万 m²）	成交总价（亿元）	楼面价（元 /m²）	当时周边价格（元 /m²）	竞得人	楼价比	备注
高新区	10.9	10.8	9929	13000	蓝光	76.4%	
东湖区	40.9	24.3	5952	17900	苏宁	33.3%	【限竞买人 + 限经营】
西湖区	10.69	14.78	13819	14000	大名城	98.7%	
红谷滩区	13.8	11.7	8521	18000	富力	47.3%	【要求商业占比 + 返还】
经开区	20.38	17.9	8797	8500	恒大	103.5%	
南昌县	7.9	4.6	5861	10000	县城投	58.6%	限价 9000 元 /m²
青山湖区	25.12	10.05	4000	15000	华润 & 轨道	26.7%	【限竞买人 + 限房价 + 自持】
青云谱区	5.57	4.82	8674	12500	中航	83%	限价 12000 元 /m²
湾里区	13.4	5.5	4163	8500	鸿辉	49%	
赣江新区	19.4	9.6	4984	11000	金科	45.3%	限价 8600 元 /m²
新建区	66.02	60.02	9091	10000	恒大	90.9%	

土地调控影响及走势

上半年全市“地王”或区域“地王”频出；随后 2017 年 9 月出台土地调控政策，竞地价、限售价，有效控制“地王”出现，整体“地价 / 楼价”比控制在 50% 以内。为了降低土地获取成本，企业联合拿地上演 2017 年度最佳“合纵”大片。

2017 年南昌各区域“地王”成交回顾

成交日期	区域 / 板块	用地性质	建筑面积（万 m²）	楼面价（元 /m²）	溢价率	备注（商业、自持比例）	房企 / 项目
2017 年 1 月 18 日	高新区	居住用地	10.95	9927	134%	——	蓝光雍锦半岛
2017 年 1 月 18 日	经开区	居住、商业用地	20.38	8799	120%	——	恒大时代之光
2017 年 5 月 12 日	西湖区	居住用地	10.7	13817	113%	——	名城
2017 年 1 月 18 日	红谷滩区	二类居住用地、兼容商业、商务用地	15	8110	102.7%	——	圣品
2017 年 5 月 12 日	高新区	商业、商务、居住用地	8.8	9452	93%	——	华邦
2017 年 7 月 27 日	西湖区	居住、配套商业用地	1.41	10371	91.8%	——	正荣西湖原著
2017 年 5 月 11 日	红谷滩区	商业、商务、居住用地	13.81	8524	63%	——	富力
2017 年 7 月 24 日	东湖区	商业、商务、居住用地	40.1	5952	0%	——	苏宁
2017 年 9 月 27 日	高新区	二类居住	6.94	5407	50%	限价 9000 元 /m²	蓝光
2017 年 9 月 15 日	赣江新区	居住用地	19.41	4985	34%	限价 8600 元 /m²	金科天寰

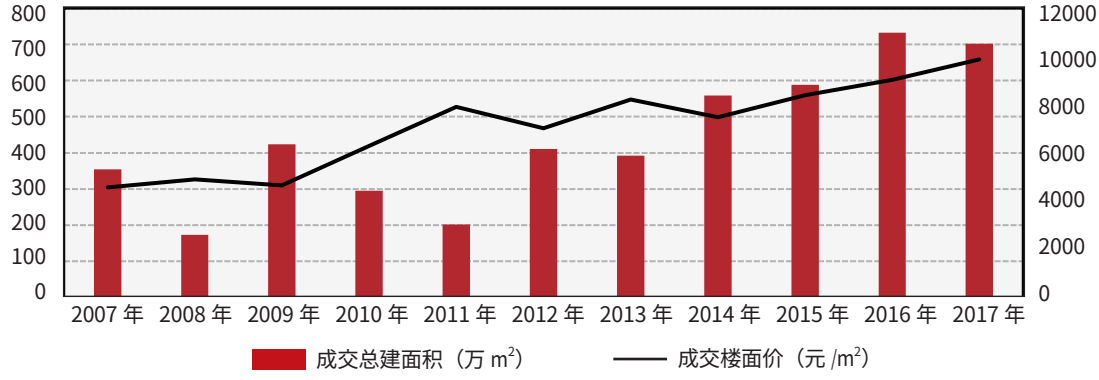
成交日期	区域 / 板块	用地性质	建筑面积（万 m²）	楼面价（元 /m²）	溢价率	备注（商业、自持比例）	房企 / 项目
2017 年 9 月 27 日	高新区	商业、居住用地	6.5	8600	54%	限价 13000 元 /m²	联发
2017 年 10 月 17 日	新建区	住宅、商服用地	40.05	1823	0%	限价 9500 元 /m²	市政公用
2017 年 11 月 24 日	青云谱	综合用地	13.81	4441	2.5%	限价 10800 元 /m²	绿都置业
2017 年 11 月 24 日	青山湖	综合用地	25.12	4000	0%	限价 13000 元 /m²	轨道交通及华润
2017 年 12 月 8 日	红谷滩	二类居住用地	12.89	7814	27%	限价 11700 元 /m²	金茂
2017 年 12 月 8 日	红谷滩	二类居住、商业用地	24.71	7779	24%	限价 11700 元 /m²	新力
2017 年 12 月 27 日	青云谱区	二类居住用地	5.57	8675	83%	限价 12000 元 /m²	中航
2017 年 12 月 27 日	青云谱区	二类居住用地	6.88	7699	70%	限价 10800 元 /m²	新力

2017 年二级市场发展回顾

南昌整体市场从 2014 年至 2016 年一直处于“ 量价齐升 ”阶段，其中 2017 年整体市场表现为“ 量跌价涨 ”，成交量约 702 万 m²，同比下降约 35%；成交均价约 9884 元 /m²，同比上升约 4%。

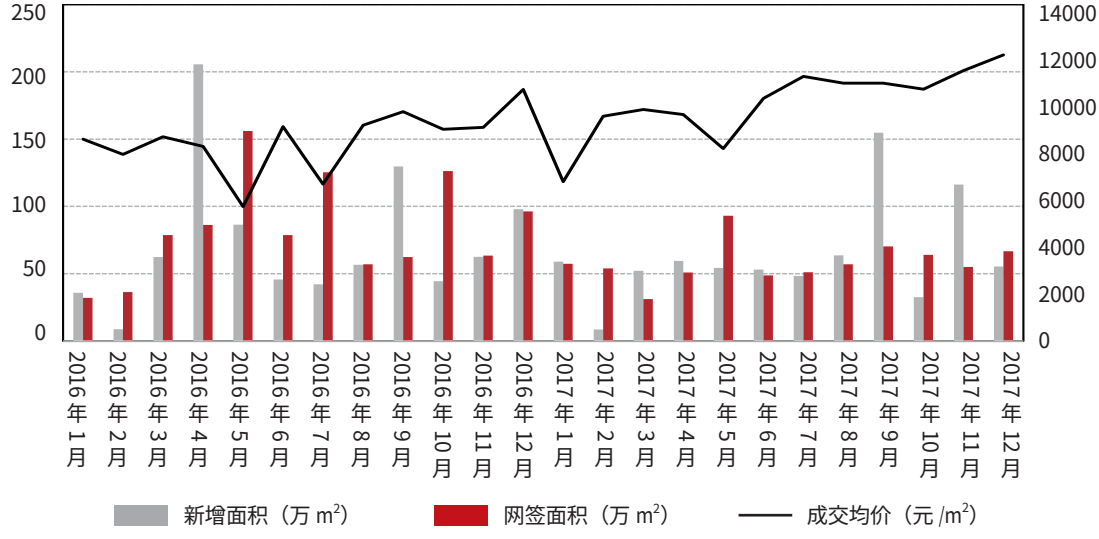
全市大范围限购导致客户集中挤压至非限购板块（九龙湖为代表），常规热点板块客户外溢至外围，随着外围市场活跃度增加、价格上升，反而拉动中心城区价格上涨，从而带动全市整体均价继续上涨。

2007—2017 年南昌商品房住宅成交走势



从月度走势看，整体均价波动上升，个别价格下滑节点主要受九龙湖及高新区集资房价格影响。

2016—2017 年南昌月度供求价走势



2017 年南昌中心区域及外围区域发展回顾

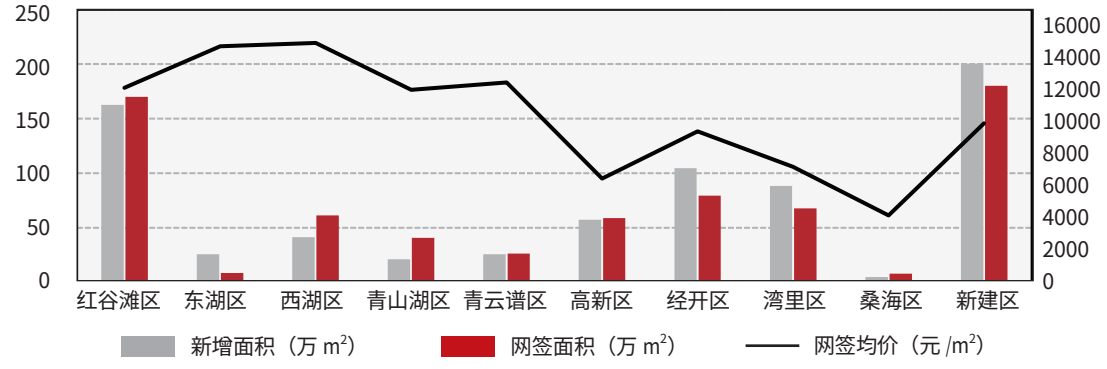
中心区域供应同比下降 41%，成交同比下降约 37%，但成交价格同比上升约 22%；而外围区域供应同比上升约 12%，成交同比下降约 20%，成交均价同比上升约 30%，库存面积上升约 102%。

市场供求的“区域集约化“明显，重点主要集中在未限购区域，如红谷滩区九龙湖板块，其次为新建区望城板块，其供求比占全市约 50%，市场仍以刚需刚改型产品为主流，价格大部分控制在 1~1.2 万元 /m²；按目前项目供应表现及政策控制，2018 年热点板块依然为红谷滩区九龙湖板块、新建区望城板块及南昌县的象湖板块。

2017 年南昌商品住宅供求情况

类型	中心五区	外围六区
新增面积（万 m²）	277.01	455.67
同比	-41%	11.7%
网签面积（万 m²）	307.83	394.29
同比	-37%	-20%
网签均价（元 /m²）	12012	8191
同比	22%	29.58%
2017 年底存量（万 m²）	150.66	317.7
同比	-17%	102%

2017 年南昌各区供求价



2018 年房地产市场预测

预计南昌市政府在土地拍卖及市场监管等方面将继续实行“限房价、竞地价”及限售政策调控，以稳定市场运行为主基调，不排除调控政策再次加码。受制于全市供应结构改变，外围市场 2018 年供应量或将萎缩（外围区域占比全市 56%），预测 2018 年整体供求关系同比 2017 年维稳或下降，销售均价或将同比上升 10% 左右；另受 2017 年土地供应楼价比影响，整体成本上升，为保障一定利润率，整体均价上升属于正常现象。2017 年企业联合拿地上演最佳“合纵”大片，“合纵”或“连横”的策略或将持续至 2018 年底。

楼市展望

2018 年影响市场的主要因素初判

	政策	供应	区域产业扶持 / 城市更新等	交通	旧城改造及拆迁
因子说明	1. 2018 年继续执行区别限购、全面限贷 2. 减少土地供应	2018 年整体供应量基本平稳	赣江新区规划	开通青山湖区地铁 2 号线受益区域	1. 老城区稀缺项目入市； 2. 拆迁户置业需求
中心区域	√				√
次中心区域	√	√		√	√
外围区域	√		√	√	√
全市	√		√	√	√

2018 年影响市场的主要因素分析——政策

政策类型	当前执行标准	2018 年可能的变化方向	可能的变化带来的楼市结果
楼市限购	南昌全市限购（除九龙湖、象湖新城、儒乐湖新城），暂停向在市区已拥有 1 套及以上住宅的本市户籍居民出售住宅，未成年人不得在市区购买住宅	继续执行	限购区域客户外溢至非限购区域
楼市限贷	全市限贷，首套房比例至 3 成，二套房至 4 成，三套房及以上暂停放贷	继续执行	成交量整体持续下降，外围刚需成交占比加大
楼市限价	限制楼盘成交价格不超过政府指导价	继续执行	预计成交价格维稳
土地政策	加大土地供应，启动“三限地”，限制土地价格上限，限制房屋销售价格	土地供应平稳	土地市场降温

2018 年影响市场的主要因素分析——供应

区域	2017 年新增供应（万 m^2）	预计 2018 年新增供应变化
东湖区	26.58	↑
西湖区	40.88	↑
青山湖区	21.31	–
青云谱区	26.92	↑
湾里区	80.02	↓
经开区	104.75	↓
高新区	57.76	↑
红谷滩区	165.43	↑
桑海开发区	5.59	–
新建区	198.93	↑
全市	728.17	↑

2018 年影响市场的主要因素分析——成交

	成交量预判	成交价格预判
中心区域	成交量萎缩 原因：中心区以改善型市场为主导，受限购限贷影响最大	价格维持 原因：1.2017 年与其他区域价格差距较小；2. 项目稀缺，以稀为贵
次中心区域	成交量下降 原因：次中心区域刚改、改善型产品为主导，受政策影响小于中心区	价格微降 原因：1. 日益成熟的区域配套支撑价格；2. 早期高地价项目入市支撑当前价格
外围区域	成交量小幅下降，板块分化明显 原因：1. 投资属性变弱，市场转淡，成交整体下降；2. 外围区域分限购及非限购区域，购房者被挤压至非限购区域	按区域热度“分区保价” 原因：由于各个区域热度、配套及地价不同，导致各个区域房价支撑不同，未来南昌外围区域或将分区保价
全市	成交量下降	价格整体维稳，板块价格分化加剧

China Real Estate Market Forecast 2018

华西区域

西安

XiAn

限购限价进行时，土拍竞争需求旺
供不应求库存低，住宅价格创新高

【回顾】

2017 年西安市场呈现处于供不应求的态势。大西安规划局势明朗，热力迸发前景可期，全国品牌房企争相进入、抢滩布局，全年土地供应 1596.97 万 m^2，较 2016 年增长 31.7%，成交面积 979.17 万 m^2，较 2016 年增长 78%。年内商品住宅成交价格呈现月月上涨势头，11、12 月商品住宅网签均价突破万元大关，12 月达到 10436 元 /m^2 的新高，价格较 2016 年同期上涨 35.4%。截至 12 月底，西安商品住宅库存 1161.64 万 m^2，较 2016 年同期下滑 19.3%。

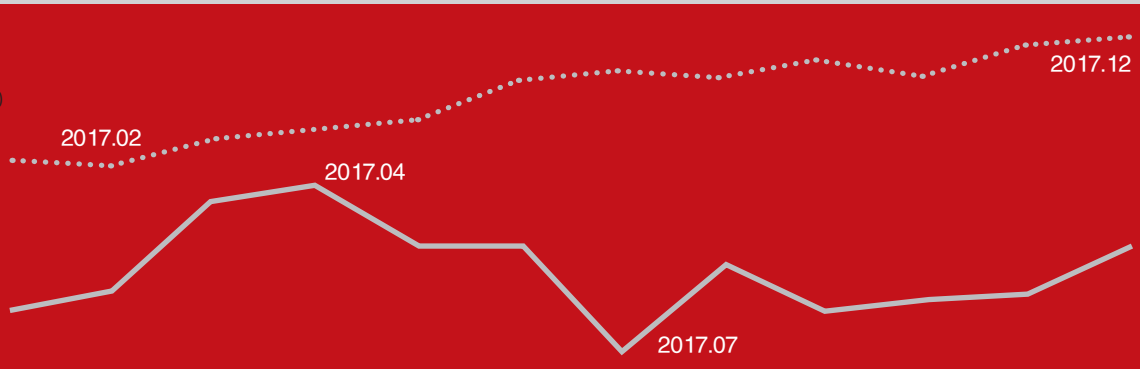
【展望】

预计 2018 年商品住宅供货量较为充足，充足的供货将有效缓解市场供不应求状态，持续调控之下的商品住宅价格涨幅将明显收窄。分区域看，随着大西安以三大发展轴为方向的“北跨、西进、东拓”发展战略，未来浐灞、沣东仍有着巨大发展潜力。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年西安商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m²）	1470.27	21.8%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m²）	1657.34	10%
	成交面积（万 m²）	1775.6	-8.1%		* 成交金额（亿元）	285.8	30.6%
	* 库存面积（万 m²）	1161.64	-30.9%		* 成交楼面地价（元 /m²）	1724.45	18.6%
	成交均价（元 /m²）	8937.6	26.8%				

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比		面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	均价（元 /m²）	同比
浐灞	239.34	-3.9%	300.85	-23.2%	8597	36.5%	高新	141.7	-18.2%	201.25	-23.5%	11353	39.4%
城北	35.53	3.2%	54.74	-40.6%	9520	31.1%	经开	222.94	87.8%	250.7	2.7%	8135	24.6%
城东	102.31	83.4%	96.89	-2.9%	7301	18.3%	曲江	184.54	-5%	281.14	-15%	10626	29.4%
城南	158.6	91.4%	165.4	-15.9%	8525	31.8%	长安	146.89	167.9%	168.17	84%	8724	29.9%
城内	0	0%	1.21	-56%	6871	-15.7%	城西	238.43	74.1%	255.02	13.9%	7972	30%

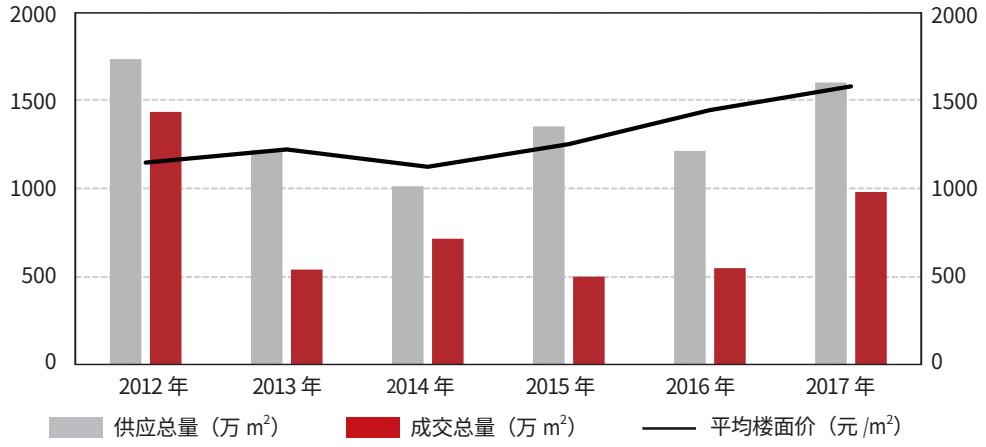
（注：1. 数据来源：西安市住房保障和房屋管理局；带 * 号数据来自合富研究院（陕西）监测；2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年一级市场发展回顾

土地市场火爆、供求量价齐涨

2017 年西安土地供应 1353.8 万 m²，较 2016 年上涨 11.7%，供应宗数受远郊地块影响，面积环比上涨但供应宗数与 2016 年持平。2017 年全国性品牌开发商争相进入西安市场，中梁、力高、远洋、中南、隆基泰和等外来房企抢滩布局各处寻地，西安一度成为西北区域的热门关注城市，促使 2017 年全年成交土地面积高达 979.17 万 m²，较 2016 年增长 78%。成交价格受地块位置偏远影响，价格涨幅不大，全年月土地成交均价 1576 元 /m²，较 2016 年上涨 9.3%。

2012—2017 年西安经营性用地（不含工业）供求量价走势



（注：以上数据均按土地面积统计）

土拍模式公开化，竞价竞配建竞现房销售趋势日益明显 比对以往年份企业取得土地以“勾地“为主（“零溢价”成交是普遍现象）。自 2016 年底融创摘得东二环陕建机厂地块开始，“公开竞拍”成为企业获取土地的主要方式。尤其是由 2017 年第二季度起，由于“公开竞拍”被更多使用，溢价成交的土地不断增多，个别优质土地甚至出现多家竞价，多家竞拍商业自持、竞配套建设、竞现房销售等激烈竞争局面。更多“高获取成本“、“高地价”项目出现，使得西安土地市场进一步与其它一二线城市接轨。

土地编号	竞得单位	成交日期	溢价率	竞争模式
BQ1-21-7	中铁房地产集团西南有限公司	2017 年 4 月 1 日	40%	竞价
CB1-2-144	陕西威腾能源科技有限公司	2017 年 5 月 11 日	22%	竞价
YT6-6-61-1	启迪（西安）科技发展有限公司	2017 年 6 月 1 日	107%	竞价
FD2-7-7	西安华津驾驶员培训有限公司	2017 年 6 月 2 日	99%	竞价
CB3-4-98	碧桂园集团	2017 年 7 月 26 日	123%	竞价 + 竞配 + 竞商业自持 + 竞现房销售
CB3-6-152	碧桂园集团	2017 年 7 月 27 日	136%	竞价 + 竞配 + 竞商业自持 + 竞现房销售
CB6-2-2222	陕西荣德置业	2017 年 7 月 27 日	83%	竞价 + 竞配 + 竞商业自持 + 竞现房销售
JK2-1-40	广联达西安科技有限公司	2017 年 8 月 25 日	21%	竞价
FD4-5-1	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司	2017 年 8 月 29 日	168%	竞价 + 竞配 + 竞商业自持 + 竞现房销售

2017 年楼市政策回顾

政策收紧，限售限购限价促楼市健康发展

面对持续上涨的楼市价格（后述），西安政策环境不断加严：2017 年元旦新政重启“限购模式”；上半年，“4 · 18 新政”和“6 · 28 新政”相继出台；三季度，“9 · 13 限购新政”出台，西安史上最严限购政策环境正式成熟。

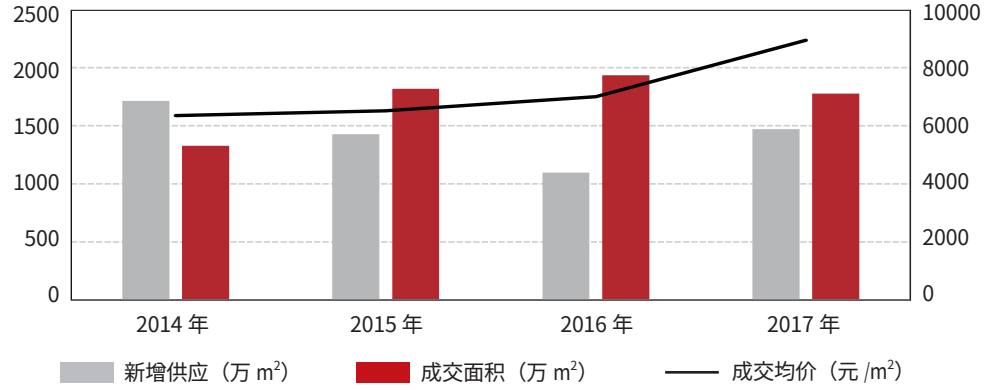
不断加强的调控政策之下，西安市辖区范围已全面限购，非限购区域仅剩周至、蓝田、户县、高陵 4 县。在不断加码限购限贷条件的同时，为加强对“房价上涨“的抑制，政府对市场的价格管控措施亦大幅增强，明确要求对无参照新入市项目实施更严格备案价格管制。

出台时间	政策类型	政策变更方向
2017 年 1 月 1 日	限购	城六区限新购一套
2017 年 4 月 18 日	限购 + 限贷 + 限售	扩大限购范围，提高首付比例、由网签后 5 年变为获证后 2 年方可交易
2017 年 6 月 28 日	限购 + 限售	扩大限购范围、限制非本市客户购房
2017 年 9 月 13 日	限购	本地禁买 3 套，外地禁买 2 套
2017 年 9 月 22 日	限价	价格公示，新开盘项目毛坯不超过 9000 元 /m²、精装不超过 10500 元 /m²

2017 年二级市场发展回顾

市场供不应求，价格大幅上涨 自 2015 年起西安商品住宅市场连续三年“供不应求“。“库存低位”下的 2017 年市场价格出现较快上涨，2017 年商品住宅销售价格为 8937.6 元 /m²，较 2016 年相比上涨超过 25%，在实际市场中“一房难求”的局面屡见不鲜。受供应量及库存抑制，2017 年全年住宅成交 1775.6 万 m²，较 2016 年下滑 8.1%。

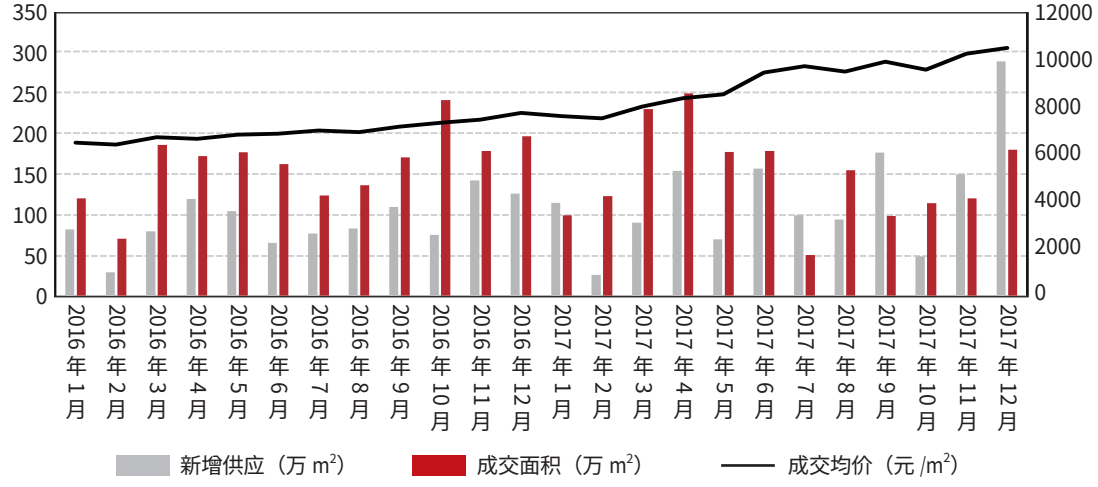
2014—2017 年西安商品住宅供求价走势



从月度数据看，2017 年一、二季度“供不应求”情况显著，成交保持高位；进入三季度，受全市库存不足及“政策加码”（“6·28 新政”及“9·13 新政”）抑制，成交有所回落，供求紧张局面有所缓解。

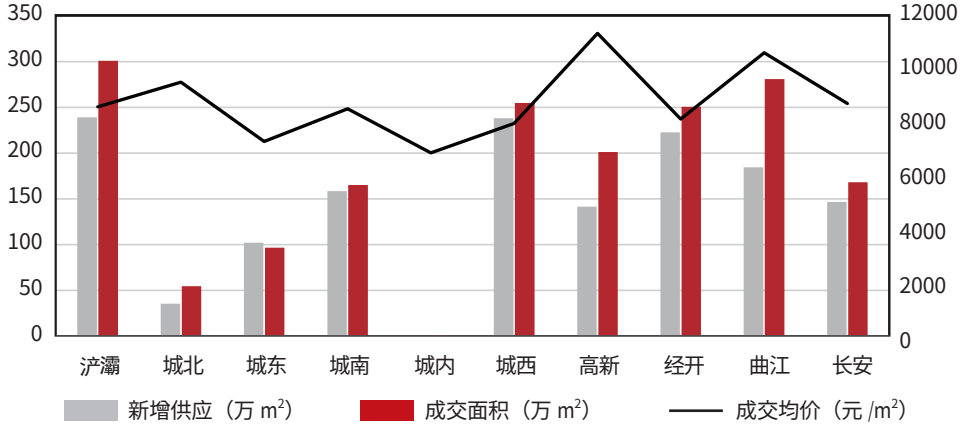
“库存不足”下的 2017 年商品住宅价格不断刷出新高，11 月、12 月成交均价突破万元大关，12 月价格达 10436 元 /m²，同比涨幅达 35.4%。

2016—2017 年月度供求价走势



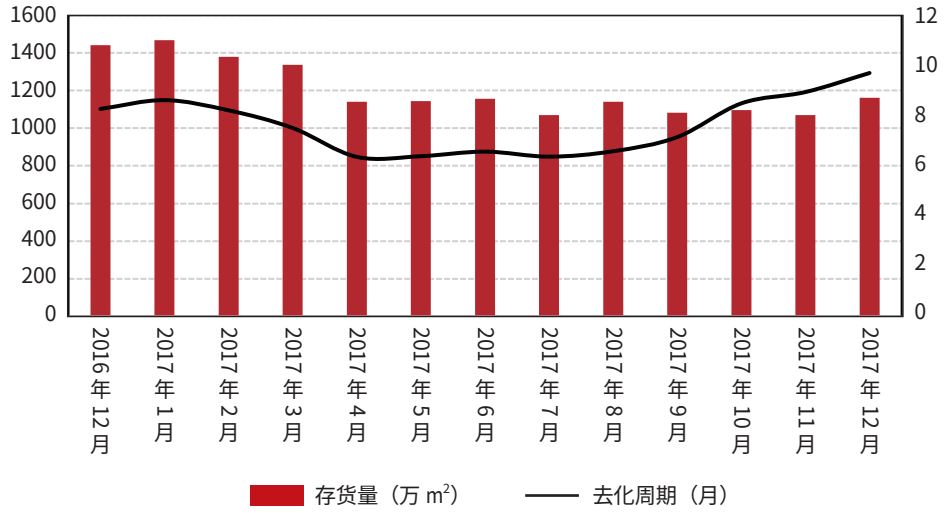
从分区域表现看，供不应求是各区“普遍现象”。成交量仍主要集中在浐灞、城西、高新、经开和曲江五大区域。浐灞以 300.85 万 m² 的成交量位居全市榜首。高新、曲江因其相对更好的产业及配套环境，价格为全市最高，2017 年该两个区域价格均突破万元，分别为 11353 元 /m² 及 10626 元 /m²。

2017 年西安各区商品住宅供求价表现



截至 2017 年 12 月 31 日，全市商品住宅库存为 1161.64 万 m^2，较 2016 年同期减少 278 万 m^2、下滑 19.3%。以近 6 个月平均成交水平计算的库存去化周期，在二季度末库存一度跌至只有 6.4 个月。随着三季度后成交放缓，以及 12 月超过 280 万 m^2 的新增供应量，促使年底全市去化周期回升至近 10 个月。但从实际市场销售情况观察，当前库存货量仍无法扭转市场“供不应求”局面。

2017 年西安商品住宅库存及去化周期走势



2018 年房地产市场预测

截至2017年12月底，西安住宅土地成交总建面1841万m^2，与2017年商品住宅成交量（1820万m^2）基本一致。未来四年西安尚有年均 1.12 万亩（约 750 万 m^2）的住宅用地供应量，综合当前已成交待推土地量和商品房待售存量，预计 2018 年商品住宅供应量充足（涨幅或在 50% 以上），充足的供货将有效缓解市场供不应求的状态，使供求趋于平衡。

2017 年 12 月西安市十六届人大常委会议明确下一步的工作重点已由“去库存”转变为“控房价”。2017 年西安房价涨幅较大，已一定程度透支未来房价涨幅。未来基于“控房价”的调控仍将持续，由此预计 2018 年西安房价涨幅将明显收窄。

分区域看，随着大西安以三大发展轴为方向的“北跨、西进、东拓”发展战略，未来浐灞、沣东仍有巨大发展潜力。

成都

ChengDu

政策重拳不断，市场供不应求
整体趋势延续，价格维持上涨

【回顾】

2017 年成都楼市保持高温，供不应求矛盾持续加深。当前土地供应节奏难以满足市场需求，全年商住用地成交面积为 1493.66 万 m^2，较 2016 年减少 21.42%；地价一路走高，全年商住用地成交楼面价达 7248 元 /m^2，较 2016 年上涨 146.03%。楼市供求趋紧，地价连创新高，助推房价在调控高压下仍保持强劲态势，全年商品住宅成交均价 8576 元 /m^2，较 2016 年上涨 10.82%。从环城看，主城区上涨 21.66%，近郊区上涨 21.27%，远郊区上涨 7.15%，中心城区房价上涨依然较快。

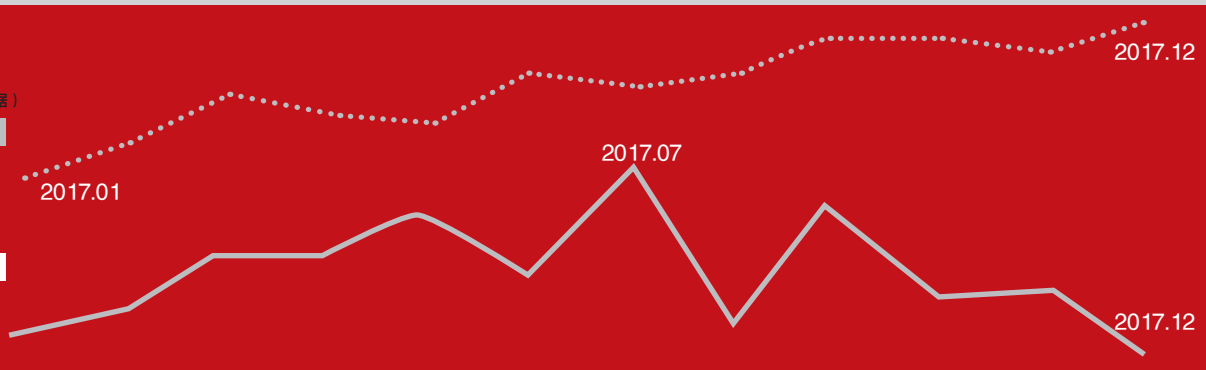
【展望】

成都是虹吸效应城市，年均净流入人口位于全国前列，人才新政强力推行，人口红利持续释放，城市向东、向南大发展，城市能级不断增强。当前土地供应难以满足市场需求，外地开发商蜂拥而至，本地开发商储备不足。在土地供应预期不变的情况下，土地市场的强劲态势将持续。当前住宅市场供求极度紧张，热点区域一房难求，而成都楼价（对比全国东南沿海重点城市）仍处价值洼地，虽然未来政策难有松动迹象，但预计房价仍有上升空间。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年成都商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	1818.21	-26.35%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1493.66	-21.42%
	成交面积（万 m^2）	2674.33	-18.58%		* 成交金额（亿元）	1082.65	93.36%
	* 库存面积（万 m^2）	1597.19	-31.24%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	7248	146.03%
	成交均价（元 /m^2）	8576	10.82%				

2017 年成都各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
锦江区	10.7	-90%	72.2	-56%	17108	40%	新都区	171.4	-28%	255	-4%	7490	22%
成华区	94.3	-40%	169.8	-18%	11751	17%	金堂县	79.2	49%	109.96	64%	3996	4%
金牛区	65.2	-49%	105.6	-19%	12492	15%	都江堰市	28.65	-28%	80.07	-14%	7077	11%
青羊区	42.2	-27%	59.5	-26%	15013	20%	邛崃市	40.33	4%	59.13	23%	4869	13%
武侯区	41.9	7%	61.9	9%	15417	28%	蒲江县	6.99	-51%	18.4	-30%	5792	8%
高新区	77.3	-63%	115.3	-65%	15931	30%	新津县	61.45	38%	87.38	97%	6323	21%
天府新区	163.7	-34%	119.2	-62%	11694	32%	崇州市	42.85	41%	61.25	28%	5697	21%
双流区	171.4	-23%	214.8	-40%	9031	37%	大邑县	39.47	11%	53.47	0%	4638	9%
温江区	149.3	-44%	278.6	-16%	6779	19%	彭州市	54.04	123%	75.46	116%	3989	-6%
龙泉驿区	257.7	-5%	335.2	-4%	7301	29%	青白江区	42.26	27%	85.23	46%	4475	11%
郫都区	175.8	-13%	256.8	10%	7343	27%							

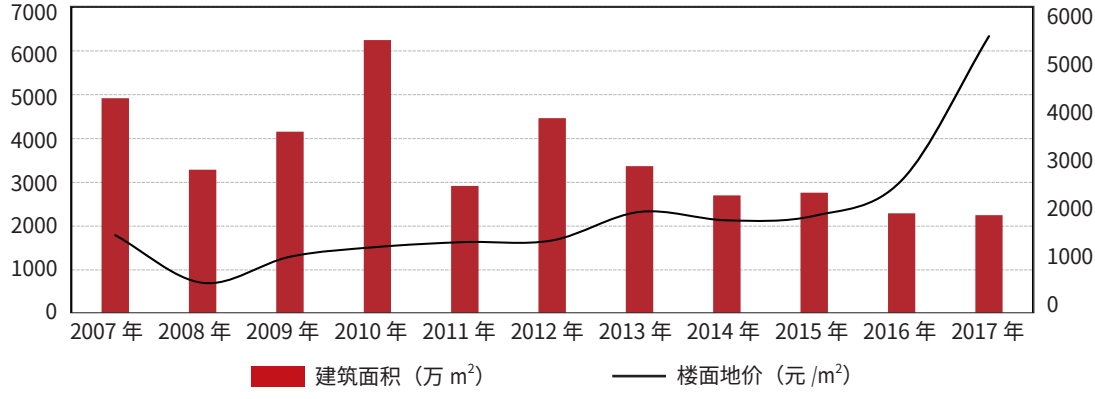
（注：1. 数据来源：成都市城乡房产管理局、成都市国土资源局、锐理数据；2. 带 * 数据来自合富研究院（成都）监测；3. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年一级市场发展回顾

土地成交量逐年呈下滑趋势，楼面地价疯狂增长

2017 年土地市场呈现上紧下松的特征，上半年成交量仅占全年两成，下半年大放量，年末集中供地。1—12 月，成都经营性用地成交 12746.65 亩，计容建筑面积 2249.79 万 m^2，成交量稳中有降；楼面地价 5432 元 /m^2，涨势陡强，同比上涨 108.12%。

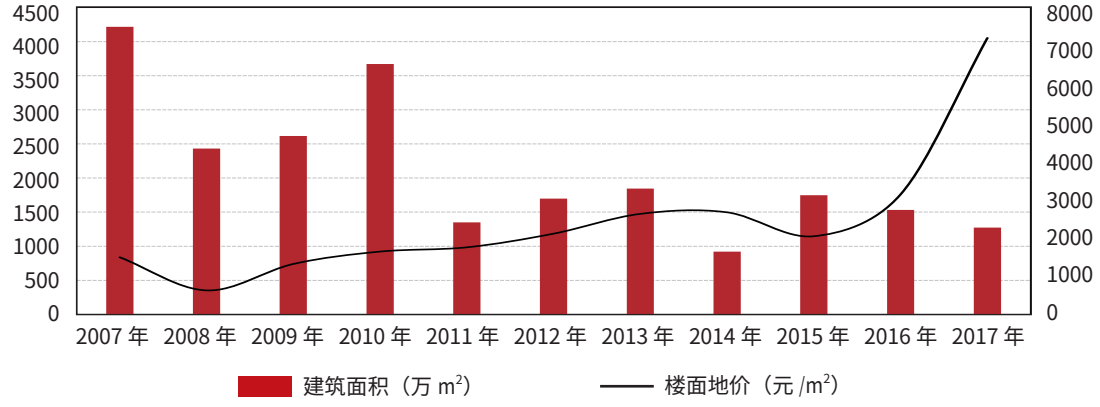
2007—2017 年成都经营性用地成交走势



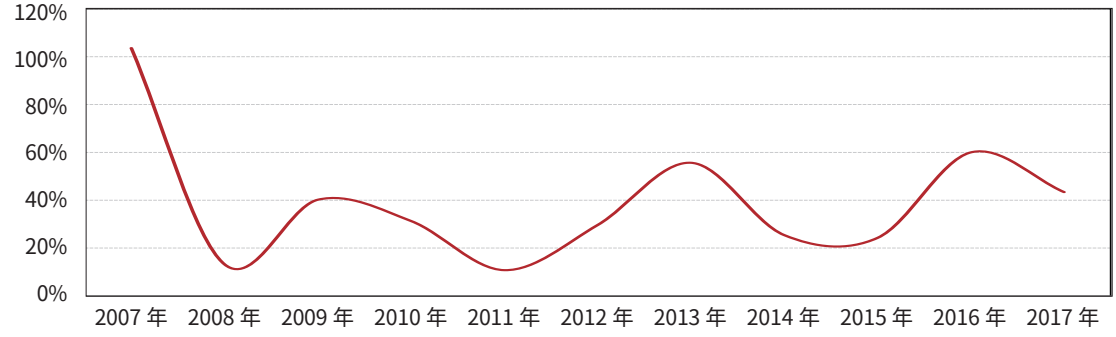
纯住宅用地强势回归，将成供地趋势

纯住宅用地相隔十年重归市场，未来将成供地趋势。1—12 月，成都纯住宅 & 住兼商用地成交 7656.93 亩，计容建筑面积 1271.58 万 m^2，成交量小幅下跌，楼面地价 7206 元 /m^2，同比上涨 130.22%。平均溢价率 43.38%，近年保持较高水平，市场热度持续高涨。

2007—2017 年成都纯住宅 & 住兼商用地成交走势



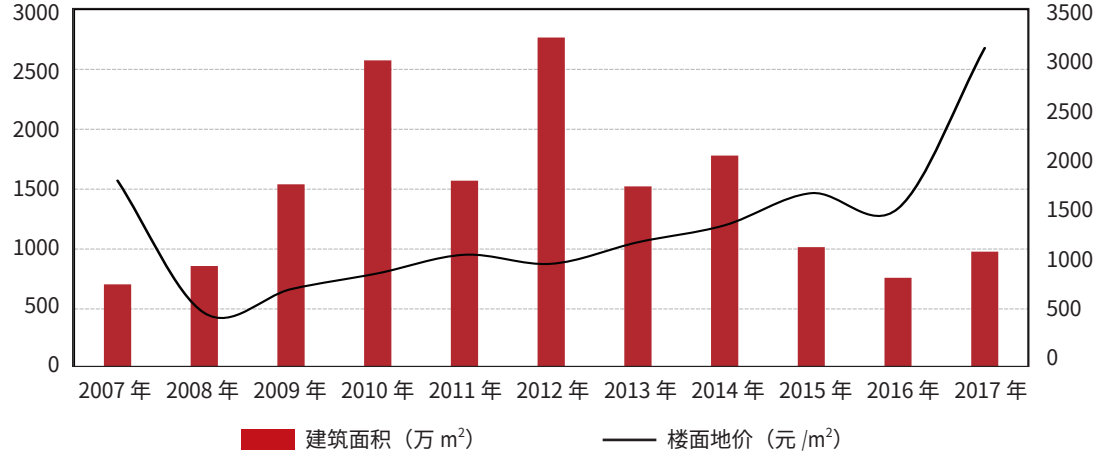
2007—2017 年成都纯住宅 & 住兼商用地成交溢价率



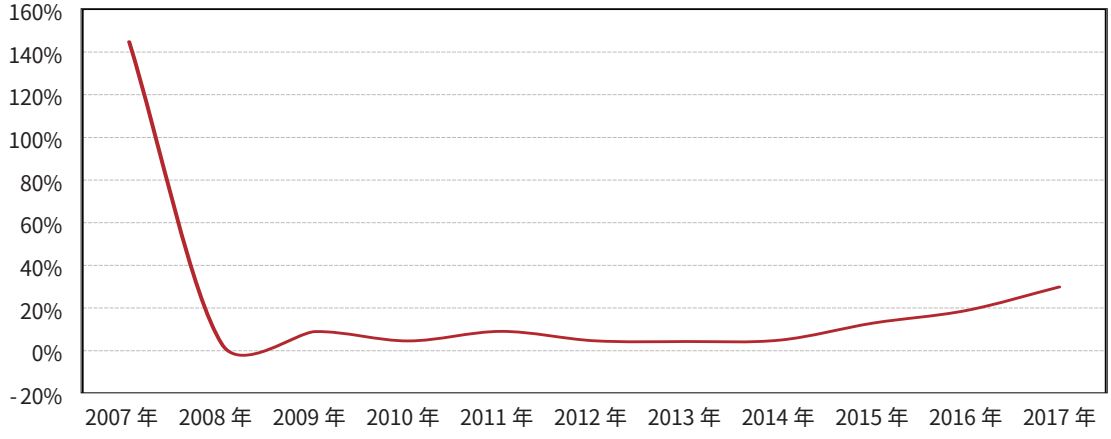
商业用地近年逐渐缩量，成交价格相对温和

商业困局难解，供地逐步缩量。1—12 月，成都纯商业 & 商兼住用地成交 5089.72 亩，计容建面 978.21 万 m^2；楼面地价 3125 元 /m^2，同比上涨 100.06%。平均溢价率 29.87%；近年商业用地溢价率缓慢上涨，较之住宅热度相对温和。

2007—2017 年成都纯商业 & 商兼住用地成交走势



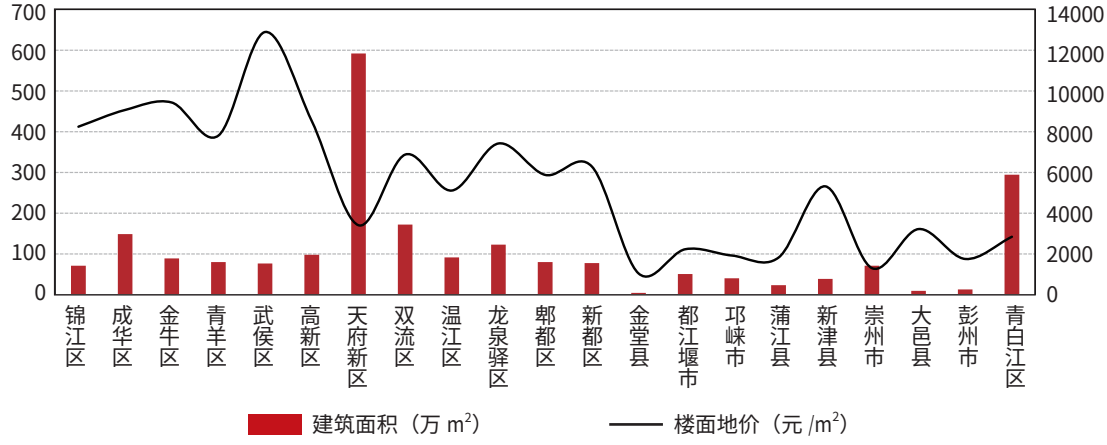
2007—2017 年成都纯商业 & 商兼住用地成交溢价率



城南、城东大放量，近郊地价纷纷突破天花板

主城区成交分布较均衡，近郊天府新区一枝独秀，是供求热门区域；龙泉驿区因“东拓”规划供求增多，将长期成为热门区域；青白江区依托物流港、自贸区、人才新政、地铁规划等优势吸引开发商进驻。楼面地价最高的是武侯区，区域楼面地价达 12891 元 /m²，东原地产以 17200 元 /m² 的楼面地价竞得外双楠地块，刷出地价新高。

2017 年成都各区经营性质用地成交走势



2017 年成都中心城区成交土地楼面地价 NO.1

城区	出让时间	土地用途分类	成交楼面地价（元 /m²）	溢价率（%）	竞得人	交易说明
成华区	2017 年 9 月 7 日	纯住宅	13800（实际 27600）	53.34	业瑞房地产	最高限价：13800 元 /m²，自持租赁比例 50%，要求全精装
高新区	2017 年 12 月 6 日	纯住宅	13900	46.32	高投建设开发	最高限价：13900 元 /m²；无偿移交租赁住房面积比例：16%；全装修
金牛区	2017 年 4 月 6 日	住兼商	16900	60.95	融信集团	此宗地最高限价 16800 元 /m²，抽签竞得价 16900 元 /m²
青羊区	2017 年 11 月 30 日	住兼商	13800	45.26	朗基地产	最高限价：13800 元 /m²；自持租赁住房面积：23%；商业自持面积：35%；全装修
锦江区	2017 年 11 月 30 日	纯住宅	11700	30	新希望房地产	最高限价：12000 元 /m²；无偿移交租赁住房面积：15%
武侯区	2017 年 4 月 6 日	住兼商	17200	91.11	东原地产	最高限价 17100 元 /m²，抽签竞得价 17200 元 /m²

城区	出让时间	土地用途分类	成交楼面地价（元 /m²）	溢价率（%）	竞得人	交易说明
天府新区	2017 年 9 月 21 日	住兼商	12000	57.64	万科地产	最高限价：1600 万元 / 亩；配建无偿移交人才住房 125 套
龙泉驿区	2017 年 6 月 28 日	住兼商	11400	75.38	中海地产	超过最高限价 11300 元 /m²，熔断转抽签
郫都区	2017 年 8 月 22 日	住兼商	10200	64.51	朗基地产	熔断抽签；最高限价：10000 元 /m²；抽签竞得价：10200 元 /m²
双流区	2017 年 11 月 14 日	住兼商	10900	51.39	中房集团	最高限价：11000 元 /m²
温江区	2017 年 9 月 19 日	纯住宅	10100	90.57	水电投资集团	最高限价：11000 元 /m²
新都区	2017 年 9 月 6 日	住兼商	10950	95.45	金隅大成房地产	最高限价：1480 万元 / 亩

2017 年二级市场发展回顾

住宅供求失衡，持续高温；公寓投资风口，一路攀升

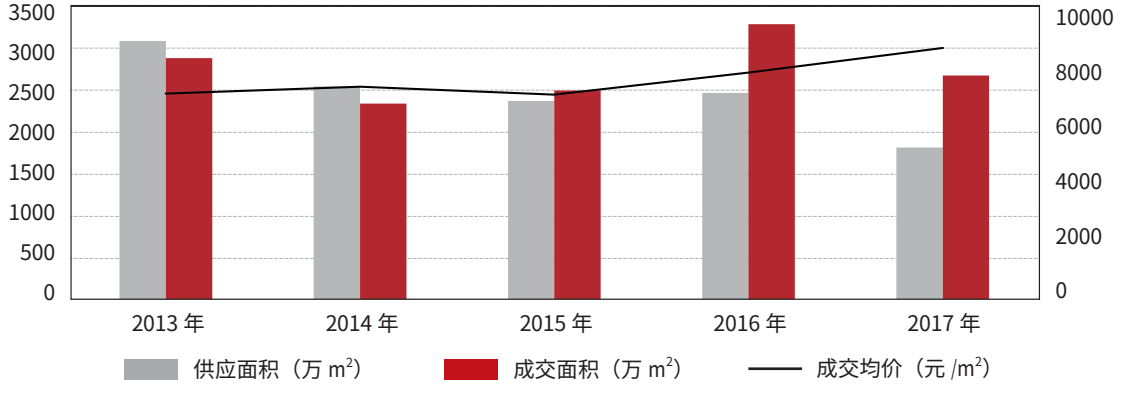
商品房各物业类型供求分化较大。住宅市场政策持续收紧，政府严格实施价格监管，导致供应大幅缩减、一房难求；商业、写字楼市场供应过快得到控制，但存量巨大的基本面难改；公寓市场承接大量投资需求，供求双涨，全年量能保持强势，成交价稳步上涨。

物业类型	供应		成交		存量	
	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比	面积（万 m²）	同比
住宅	1818.21	-26.35%	2674.33	-18.58%	1597.19	-31.24%
商业	265.05	-29.76%	227.56	45.2%	1520.89	6.36%
公寓	305.07	132.32%	275.32	113.15%	424.35	19.11%
写字楼	29.21	-62.64%	82.57	8.72%	335.92	-3.69%
整体	2417.54	-20.7%	3259.78	-10.54%	3878.35	-12.8%

住宅供求关系趋紧，成交结构性变化较大

住宅近两年供求差扩大，市场保持高温，存量下滑明显。2017 年商品住宅供应 1818.21 万 m²，成交 2674.33 万 m²，存量 1597.19 万 m²，去库存周期为 7 个月，供求关系十分紧张。成交结构显著变化，主城区供应大减，一房难求；远郊区利好支撑量能全年强势，全市均价 8576 元 /m²，因成交结构性的变化，同比仅上涨 10.82%。

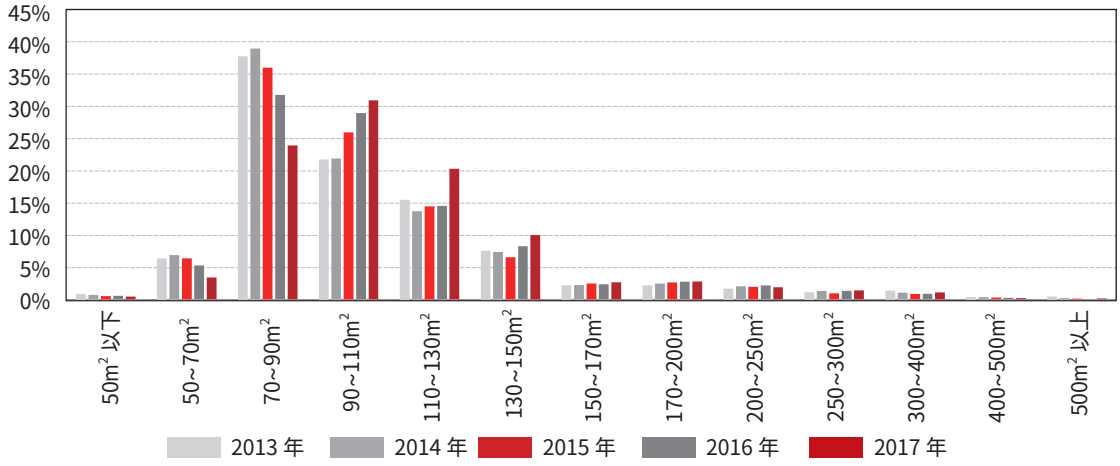
2013—2017 年成都商品住宅年度供求价走势



90~130m² 面积段成为市场主力，改善需求份额持续扩大

改善需求持续释放，50~90m² 刚需面积段成交量占比下跌至 27.95%，相比 2016 年减少 9.81 个百分点；90~130m² 初改面积段成交量占比上升至 51.27%，相比 2016 年增加 7.76 个百分点，已成为成交主力面积段。90~110m² 面积段成交量占比在 2017 年首次超过 70~90m²，改善需求进入深水区，份额持续扩大。

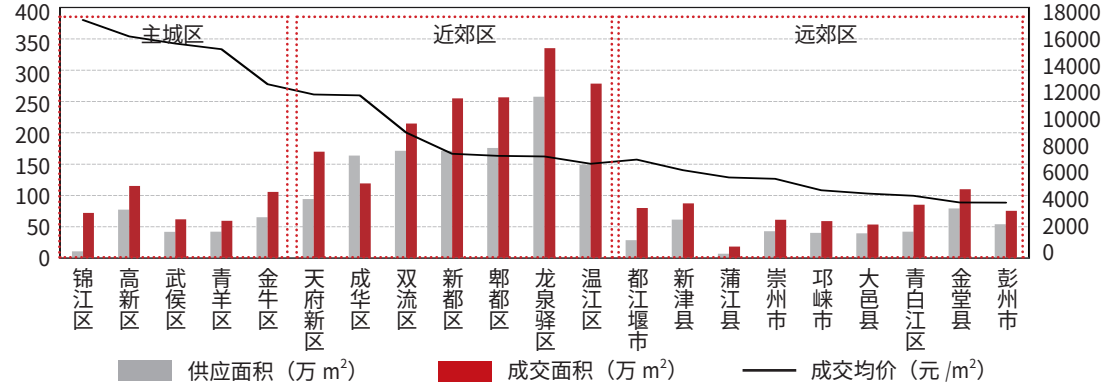
2013—2017 年成都商品住宅各面积段房源成交量占比



近郊扛大旗，远郊迎风而上

三大圈层表现各异，主城区政策高压难发力，近郊区扛大旗，远郊区强势崛起。主城区供求少价格较高；近郊是主力区域，龙泉驿、温江势头强劲；远郊迎风而上，整体成交量全年强势。2017 年，成都远郊各区表现亮眼，青白江区进入中心城区行列，新津县申报撤县设区，主城区与近郊区限购不断加强，购房群体持续外溢，临近又有发展潜力的区域成为新的承接位置，青白江、新津等房价短短半年接近翻番，房价涨速惊人。

成都各行政区住宅供求价对比



	区域划分		2016 年均价（元 /m²）	2017 年均价（元 /m²）	涨幅	区域划分		2016 年均价（元 /m²）	2017 年均价（元 /m²）	涨幅
新划定的中心城区	主城区	锦江区	12203	17108	40.2%	近郊区	天府新区	8887	11694	31.59%
	主城区	高新区	12292	15931	29.6%	近郊区	双流区	6599	9031	36.85%
	主城区	武侯区	12073	15417	27.7%	近郊区	新都区	6139	7490	22.01%
	主城区	青羊区	12478	15013	20.32%	近郊区	郫都区	5793	7343	26.76%
	主城区	金牛区	10837	12492	15.27%	近郊区	龙泉驿区	5676	7301	28.63%
	主城区	成华区	10048	11751	16.95%	近郊区	温江区	5716	6779	18.6%
	远郊区	青白江区	4027	4475	11.12%					
远郊区	远郊区	都江堰市	6356	7077	11.34%	远郊区	邛崃市	4325	4869	12.58%
	远郊区	新津县	5237	6323	20.74%	远郊区	大邑县	4256	4638	8.98%
	远郊区	蒲江县	5343	5792	8.4%	远郊区	金堂县	3841	3996	4.04%
	远郊区	崇州市	4697	5697	21.29%	远郊区	彭州市	4255	3989	-6.25%

近郊出销冠，城南、城东出“楼王”

成交量方面，主城区项目几乎完全退出，近郊成为绝对主力，在销售面积和销售套数 TOP10 中均占 7 席；远郊热门区域发力，新津、金堂、都江堰项目上榜；均价 TOP10 是主城区的天下，锦江、高新区包揽前十，成都向东（中产城东）、向南（城南新规）名副其实。万科第五城夺得销售面积、套数、金额三料冠军，成绩斐然。

成交面积 TOP10

排名	项目名称	区域	备案面积（万 m²）	备案套数（套）
1	万科第五城	双流区	33	3390
2	恒大天府城邦	新津县	30.44	2676
3	中海右岸	双流区	21.87	2282
4	万科理想城	郫都区	21.39	2440
5	成都万达城	都江堰市	20.46	2001
6	万科城	郫都区	20.22	1908
7	千禧河畔国际社区	温江区	18.46	1952
8	恒大御景半岛	金堂县	18.39	1591
9	金科天宸	温江区	18.09	1878
10	鹭湖宫	温江区	17.53	1412

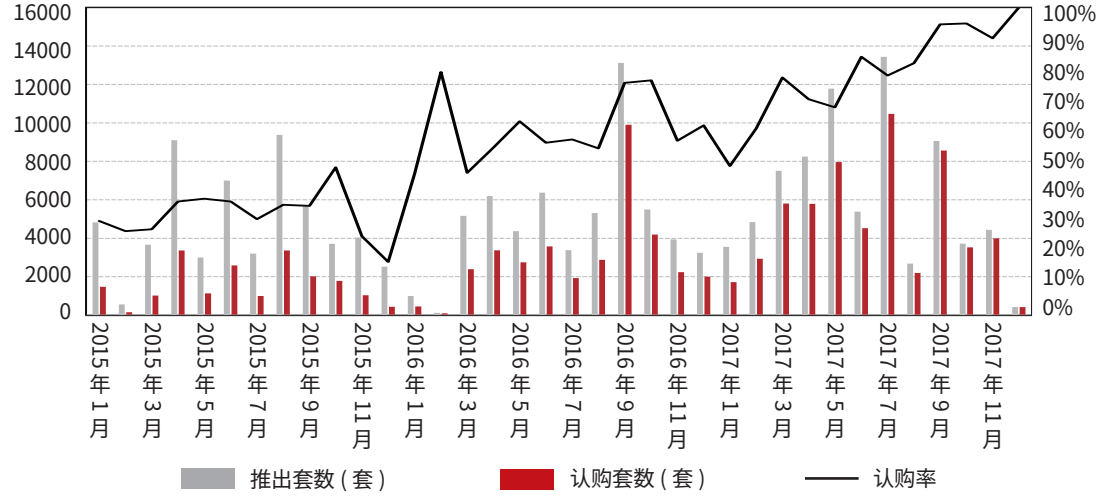
备案均价 TOP10

排名	项目名称	区域	备案均价（元/m²）	备案面积（万 m²）
1	阿玛尼公寓	锦江区	49710	0.32
2	成都银泰中心	高新区	37769	4.24
3	中国铁建西派澜岸	高新区	31278	1.77
4	中大文儒德	高新区	29843	2.60
5	恒大都汇华庭	锦江区	25422	1.91
6	中国华商金融中心	高新区	24725	1.54
7	棕榈泉国际中心	高新区	23694	0.1
8	凌云峰阁	锦江区	23691	4.48
9	中洲锦城湖岸	高新区	22646	4.27
10	远雄风华园	高新区	22468	0.28

住宅预售严控，供求紧张导致开盘即清盘

商品住宅预售证全年保持严控，11 月甚至无住宅预售证发放，至 12 月下旬方才逐步放开；12 月仅有北湖国际城开盘，这也是成都第一个公证摇号的项目，公证摇号的推进有望打开成都楼市新篇章。供应紧缩，需求压制，开盘认购率一路走高，2017 年全年认购率 77%，下半年认购率长时间保持在九成以上，众多项目开盘即售罄，无房可售成为市场常态。

2015—2017 年成都商品住宅开盘供销月度走势



2018 年房地产市场预测

在“房住不炒”基调下，全国一线及热点二三线城市的房地产市场被“四限”笼罩。成都政策“有压有保”，通过人才新政、十字方针、土拍政策、租售并举等多方面稳定市场。

“土拍规则 5.0 版本”、“主城地价 2 万 +”、“近郊地价 1 万 +”、“677 米中国第一高楼”等，这些热词概括了全年的土地交易现状；商品房交易市场需求抑压、长期供不应求，“日光盘”、“开盘售罄”成为常态（下半年认购率基本在 90% 以上）；“一抑一增”，类住宅产品量增价涨，成交火爆。

展望未来，成都是虹吸效应城市，年均净流入人口全国前列，人才新政正强力推行，人口红利将持续释放，城市向东、向南大发展，城市能级正不断增强。必须承认，当前土地供应难以满足市场需求，地价仍处上涨通道，在推动企业“优胜劣汰”的同时（以资金实力雄厚、开发实力强劲的国企和品牌开发商为主）亦将助推未来二级市场的产品结构发生变化（产品升级、提高附加值成未来趋势）。从城市价值释放的角度看，当前成都房地产价格对比国内重点城市仍处价值洼地，且需求强劲，大量进入的资金将推动城市与房地产市场价值继续上升，虽然短期政策难有松动迹象，未来房价仍有较大上升空间。

贵阳

GuiYang

市场热度持续提升
政府调控维稳保健

【回顾】

2017 年贵阳房地产市场热度持续提升。一级市场继碧桂园、万科之后，更多品牌实力企业集聚贵阳，融创、远洋、金科等企业相继进驻对市场起进一步提振作用； 4 月观山湖区域楼价上涨带动整体楼市价格走高，10 月市场均价突破 8000 元 /m^2，12 月达 9237 元 /m^2，贵阳全年房价涨幅超过 25%。面对市场变化，贵阳市政府 9 月出台限售政策，限制炒房投机、虚抬房价，保障市场稳定健康。

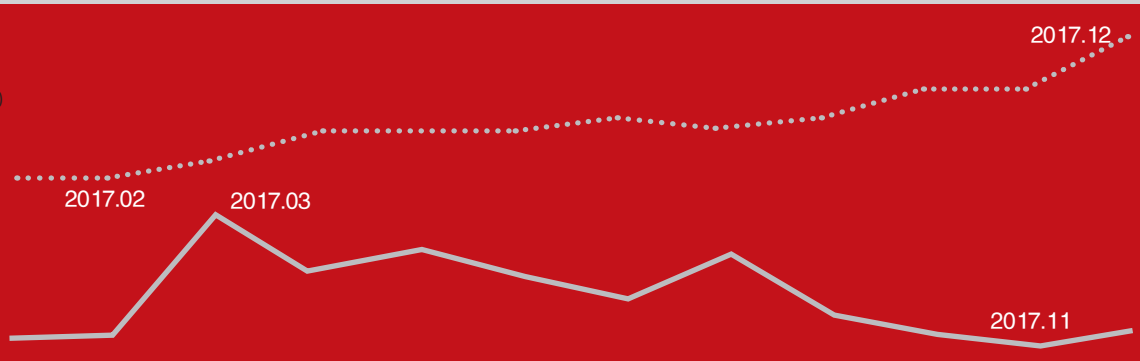
【展望】

2018 年将有多个品牌房企项目相继入市，或会带动新一轮市场热度上升。政府“维稳市场”决心彰显，将出台更多政策“保稳保健”。为进一步提升城市竞争力及土地效能，政府规划正持续加大棚户区改造力度，轻轨 1 号线亦将于 2018 年全线试运营。基于城建、产业、交通优势不断加强，贵阳城市价值持续提升，其房地产市场具备后发优势，在“政策执行”（相较其它一二线城市）仍保持一定“政策优势”的情况下，贵阳未来房地产市场发展态势乐观，土地及交通因素将助推中心城区价值继续放大，城区与郊区价格拉差或将进一步扩大。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年贵阳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	436.9	24.48%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）	1493.05	132.29%
	成交面积（万 m^2）	665.94	-14.32%		* 成交金额（亿元）	260.27	190.32%
	* 库存面积（万 m^2）	669.72	-19.57%		* 成交楼面地价（元 /m^2）	1743	25.03%
	成交均价（元 /m^2）	7299	28.5%				

2017 年贵阳各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
南明区	23.5	-29.09%	95.89	-19.85%	7412	30.22%	云岩区	97.51	0.47%	151.1	-32.42%	7712	43.21%
观山湖区	133.23	38.39%	133	-11.48%	9129	35.12%	小河区	22.65	-38.62%	48.59	-38.35%	6216	14.06%
花溪区	84.02	91%	106.64	21.13%	6650	15.81%	白云区	28.44	-22.04%	60	-2.76%	5059	12.37%
乌当区	47.55	565.97%	70.71	28.07%	6449	18.03%							

（注：1. 数据来源：筑房网及合富研究院（贵州）监测。2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年一级市场发展回顾

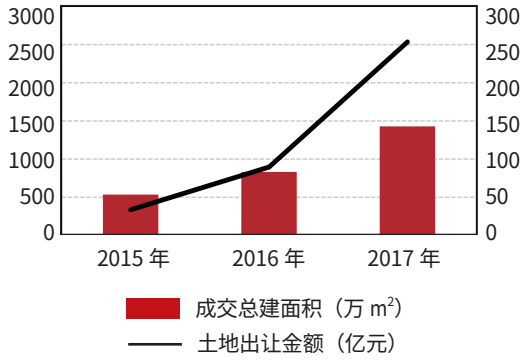
一级土地市场：夯实基础，稳步向前

土地市场是房地产市场发展基础。2015 年至 2017 年，贵阳土地市场持续向好发展，成交量价不断跃升，2017 年经营性用地成交总建面达到 1429 万 m^2，同比增长 72%；土地出让金突破 200 亿大关，同比增长 183%。

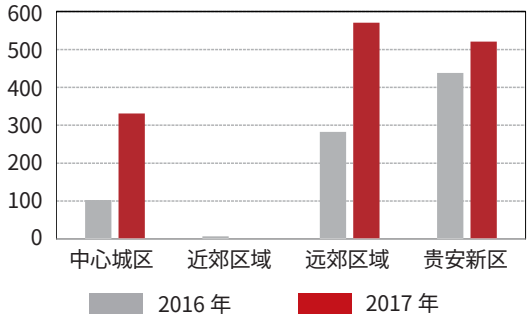
加大土地供应使政府“鱼”与“熊掌”兼得，中心城区土地市场热度大幅提升

2017 年贵阳土地成交量远多于往年。相比 2016 年火热异常的贵安新区，2017 年贵阳城区土地更加抢手，寸土寸金的中心城区成交量达到 331 万 m^2，同比增长超过 200%。如此大体量的城区土地供应，使贵阳土地市场的成交量及成交金额均有显著提升，整体土地市场成交楼面价亦有明显提高。土地市场向好发展，使政府“鱼”（成交量）与“熊掌”（成交价）兼得。

2015—2017 年贵阳经营性用地（不含工业）成交走势



贵阳近两年土地成交情况



（注：中心城区包括南明区、云岩区、观山湖区；近郊区域包括：小河区；远郊区域包括：花溪区、乌当区、白云区）

“地王”对区域价格抬升作用明显。2017 年 3 月，中天城投以 15.75 亿元、楼面价 6008 元 /m² 竞得 G（17）008 号地块，贵阳地价成交记录被全面刷新，带动周边板块房价随之上涨。据合富研究院（贵州）统计，南明区（“地王”所在）2017 年商品住宅成交均价同比增幅达 33%，是贵阳价格涨幅最大的区域之一。

应对拿地成本上涨，更多规模房企走向兼并、合作，联合开发

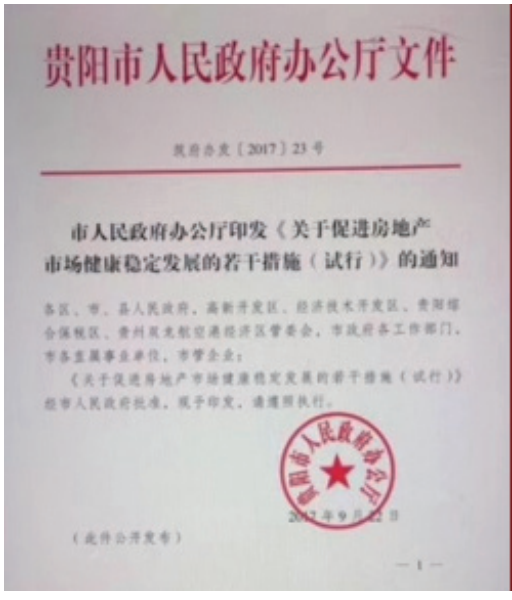
在贵阳土地市场热度提升、拿地成本快速走高的形势下，更多外来规模企业采用入股、兼并、合作等方式，与贵阳本土企业联合开发储备地块。

2017年7月27日，金科房地产开发有限公司入股贵阳高新世纪房地产开发有限公司，联合开发花溪地块

2017年5月，千亿融创通过收购贵阳红华新天地项目，顺利进入贵阳

市场调控：政府适时出手，保稳保健

“9·22”新政出台，严格控制投机投资性炒房行为


贵阳市人民政府办公厅文件

筑府办发〔2017〕23 号

市人民政府办公厅印发《关于促进房地产市场健康稳定发展的若干措施（试行）》的通知

各区、市、县人民政府，高新开发区、经济技术开发区、贵阳综合保税区、贵州双龙航空港经济区管委会，市政府各工作部门，市各直属事业单位，市管企业：

《关于促进房地产市场健康稳定发展的若干措施（试行）》经市人民政府批准，现予印发，请遵照执行。

（此件公开发布）

“9•22新政”主要内容：

1. 严打市场违规行为
2. 保证合理供地速度
3. 对于新购买住房在三年内不得转卖
4. 公积金贷款首付提升为30%

——市场火热之际，贵阳市政府适时出手，严打炒房、规范购房行为，为房地产市场稳定发展保驾护航

金融机构贷款额度仍足，支撑合理购房需求

政府差异化调控对市场保稳保健，而与之相对的是，金融机构全年对房地产贷款的流动性支持保持相对充足，亦有利于市场热度保温。

2017 年 5 月后，全国重点城市（尤其是一线城市）金融机构持续收紧房贷额度、贷款利率显性走高。相较而言，贵阳对房地产的流动性支持仍然充分，全年各大金融机构房贷利率波动并不明显，针对刚需 / 首置实施的优惠利率自年初以来并无太大变化。至 2017 年底，贵阳首套住房首付成数仍能保持在 30%，部分项目甚至可以达到 20%。而在国家政策不再出现明显变化的前提下，预计贵阳房地产贷款执行利率亦不会出现明显波动。

2017 年二级市场发展回顾

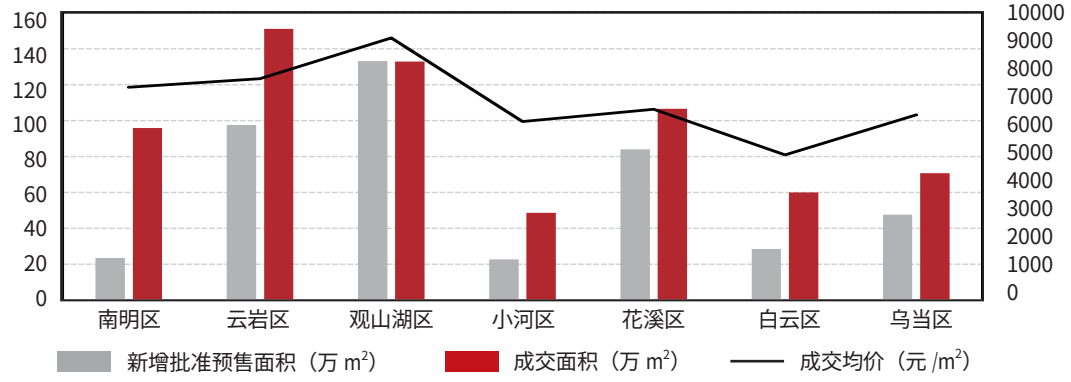
成交量保持稳健、价格持续上升

2017 年贵阳商品住宅成交 666 万 m²，较 2016 年同比下降 14%；成交均价 7299 元 /m²，同比上涨 28%，二级市场发展整体稳健。

贵阳市场“后发优势”在 2017 体现得更明显，相较往年，贵阳楼市价格出现更明显补涨，自 4 月观山湖区域楼价上涨带动整体楼市价格走高，10 月市场整体均价突破 8000 元 /m²，12 月达 9237 元 /m²，贵阳一年房价涨幅超过 25%。

分区域看，贵阳各区 2017 年商品住宅市场普遍供不应求，新增供应面积小于成交面积，这使贵阳整体库存进一步趋降。据合富研究院（贵州）统计，截至 2017 年底，贵阳商品住宅库存面积为 670 万 m²，同比减少接近 20%。

2017 年贵阳各区域商品住宅供求价对比

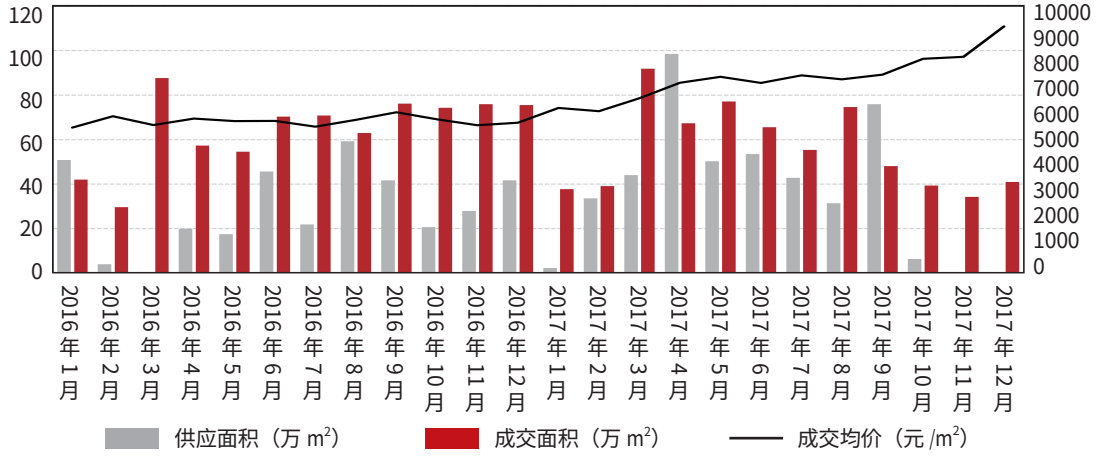


2017 年贵阳商品住宅供求情况

类型	全市	中心三区（南明 / 云岩 / 观山湖）	外围四区（小河 / 花溪 / 白云 / 乌当）
新增面积（万 m²）	436.9	254.24	182.66
网签面积（万 m²）	665.94	379.99	285.94
网签均价（元 /m²）	7299	8084	6093
2017 年底存量（万 m²）	669.72	-	-
同比	-19.57%	-	-

进入 10 月后，一方面来自政府管控加强，另一方面来自供应缩减影响，贵阳商品住宅市场成交量相较 3—9 月水平有所减缩，由月均 68 万 m² 水平降至月均 38 万 m² 水平，而在实际市场中，各项目去货情况总体乐观，贵阳市场表现仍然值得看好。

2016—2017 年贵阳住宅市场供销走势



2018 年房地产市场预测

城市动能：量质之变，贵阳城市进化加速

贵阳城市建设正实现“质的飞跃”。基于城建力度、产业发展及交通优势不断加强，贵阳“城市价值”将继续快速提升，在楼市政策面不出现明显反转的情况下，棚户区改造将推动相关区域库存继续加速、轻轨周边区域房地产价值将有更大提升。

【城建】贵阳城建以棚户区改造为主，截至 2017 年 10 月，贵阳市棚户区改造累计签约征收补偿协议 34692 户，为目标任务的 104.7%；城市棚户区改造项目累计完成投资 171.4 亿元，占年度计划投资的 93.2%。未来贵阳将进一步加大棚户区改造力度。

【交通】贵阳轻轨 1 号线全长 35.1 公里，观山湖段已于 2017 年试运营，2018 年底将实现全线试运营，地铁时代来临。

调控与金融：政府保稳保健，市场发展乐观

政策方面，预计政府继续着力稳定市场。2018 年将有多个品牌房企项目相继入市，或会带动新一轮市场热度上升。若价格继续快速上涨，政府将出台更多政策“保稳保健”，但预计政策面相较其它重点城市（尤其是一二线城市）仍属相对宽松。金融机构流动性支持仍将维持在“给力”状态，综合城市发展动力、楼市调控、金融流动性等因素判断，2018 年贵阳房地产市场仍具一定向上动力。

房地产格局：中心城区价值点放大，与外围价格差距拉开

从成交量看，2017 年中心城区的成交量大幅缩减，花果园、未来方舟等超级大盘的清盘，使中心城区供求紧张局面有所加剧；按照政府目前的推地政策，预计未来会有更多的中心城区土地推出，地价因素或促发中心城区价值进一步提高。

在城市发展及交通建设层面，中心城区价值点亦将逐步放大，未来随着轻轨 1 号线的建成（贯穿观山湖区、南明区、云岩区、小河区），中心城区的房价会与外围区域拉开更大的差距。

南宁

NanNing

政策从紧为常态，市场健康量价稳
满城毛坯改精装，隐性地王仍频现

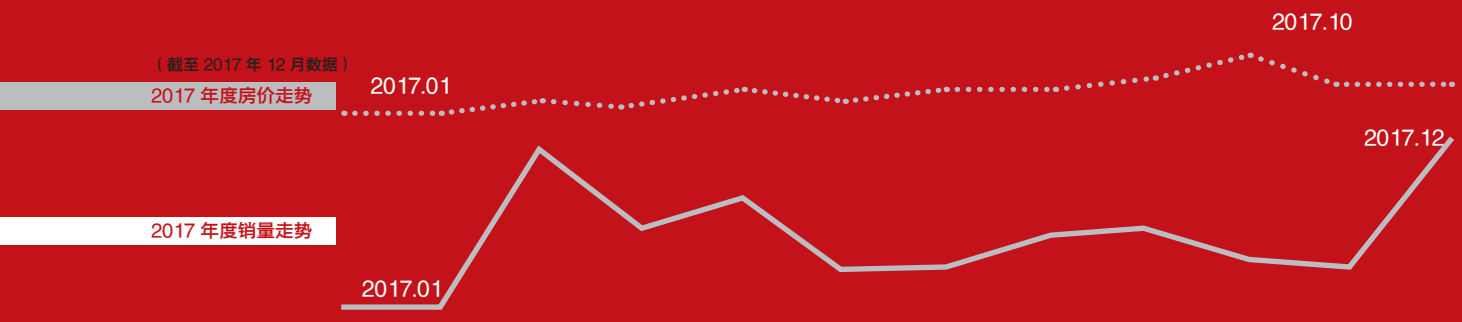
【回顾】

2017 年南宁出台一系列调控政策，楼市退烧，供需走势趋向平衡。2017 年，南宁住宅成交面积 1005 万 m^2，同比下降 5.7%；成交均价 10016 元 /m^2，同比上涨 22.8%。“525 新政”后，受限价影响，毛坯无利润，各大开发商从卖毛坯房转变为精装房，“万元盘”集中涌现。土地方面，“双限一竞”新土拍方式实施后，开发商拿地热情不减；加配建房成本后“隐性地王”仍频现。同时，拿地成本提高将加速中小房企洗牌，联合开发和收并购经营模式增加。

【展望】

2018 年南宁政策从紧依然会成为常态，调控已取得一定成效，预计短期不会出台更严厉的调控政策，“平稳过渡，稳中有升”将是市场的主旋律。2017 年出让的“双限一竞”地将会在 2018 年集中入市。受土地成本提高影响，未来市场精装房将继续增多。同时，“双限地”导致各区价差幅度缩小，入市后将进一步加剧区域价格扁平化现象。未来热点区域将越热、冷门区域会越冷。

（截至 2017 年 12 月数据）



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年南宁商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	新增供应（万 m^2）	724	-5.6%	商住用地	成交建筑面积（万 m^2）	705	-5%
	成交面积（万 m^2）	1005	-1.8%		成交金额（亿元）	247	2%
	库存面积（万 m^2）	464	-37.7%		成交楼面地价（元 /m^2）	3508	7.4%
	成交均价（元 /m^2）	10016	22.8%				

2017 年南宁各区域商品住宅市场供求价

区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比		面积（万 m^2）	同比	面积（万 m^2）	同比	均价（元 /m^2）	同比
江南区	88.8	-51%	155.5	-36.8%	8909	-17.4%	西乡塘区	106.2	115.7%	115.9	12.9%	9218	33.9%
良庆区	236.6	39.2%	272.6	17.4%	10526	28.5%	兴宁区	111	-27.5%	160.1	-9.4%	8885	28.1%
青秀区	104.8	18.3%	194.8	86.9%	12708	89.7%	邕宁区	76.6	-38.9%	106	-34.1%	7964	10.6%

（注：1. 数据来源：克而瑞数据库及合富研究院（广西）监测，下同。2. 商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积）

2017 年楼市政策及城市发展回顾

2017 年南宁政策回顾

2017 年南宁楼市政策由松转紧，价格上涨空间受阻。5 月 25 日“限房价、限地价、限精装”等系列政策出台，二套以上置业门槛提高，改善置业有限需求受制。目前整体调控力度仍算温和，短期内政策从紧依然为常态。

时间	政策要点	楼市影响
4月21日	●暂停异地公积金贷款 ●公积金贷款：2套房首付提高至50%，3套房停止贷款	●收紧公积金贷款条，抑制部分住房消费
5月25日	●加快土地供应节奏 ●土拍方式多样化：“限房价、限地价”“限地价、竞房价”“限房价、限地价、竞产权移交房” ●2套房首付款比例不低于40%，3套停贷 ●严禁捂盘惜售 ●精装修价格不得超过3000元/m^2	●价格上涨空间受阻 ●置业门槛提高，改善客群需求被抑制
9月22日	●3套及以上住房取得不动产证2年内禁止转让 ●暂停2套及以上住房公积金贷款 ●达成购房协议前，不得收取购房人任何费用	●封堵收费漏洞

南宁重大交通规划利好

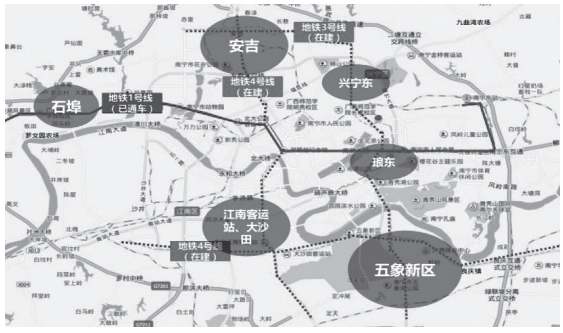
2017 年南宁进入地铁时代

2017 年是南宁地铁元年，地铁 1 号线实现全线通车，地铁站点与线网规划对外公开。

南宁城市轨道交通线网由 8 条线路组成。到 2021 年，形成 5 条运营线路的轨道交通网络，基本上覆盖到南宁的各个区域。1 号线已建成通车，2—5 号线同时开建，2 号线于 2017 年 12 月 28 日试运行开通，3 号线预计 2019 年底开通，4 号线在 2017 年已开建。

根据规划，南宁地铁新增以下线路：新建南宁——武鸣线轨道交通，全长 49 公里；新建机场专线，全长 47 公里；3 号线从保税中心南延长至那马；5 号线从三塘延长至四塘。

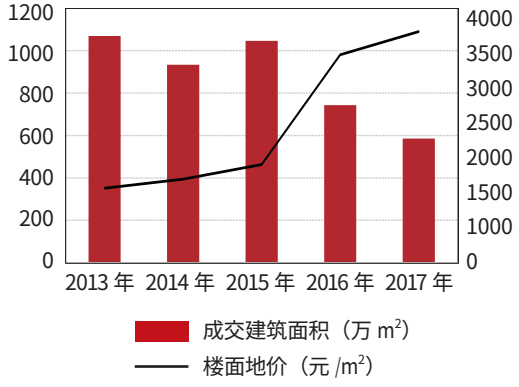
南宁正式迈入地铁时代，楼市迎来重大利好，地铁上盖物业成为市场热点。



2017 年一级市场发展回顾

2017 年南宁土地市场回顾

2013—2016 年南宁商住用地成交量走势



2017 年土地市场商住用地成交量跌价涨。全市成交商住用地总建筑面积 705 万 m²，成交楼面地价 3508 元 /m²。政府在下半年增大土地供应，地块多以“双限一竞”形式出让，旨在从供应源头杜绝“面粉比面包贵”的现状。然而，各大房企夺地仍高涨，加配建成本后的项目成本仍居高不下。

在“双限一竞”的背景下，土地市场成为“全国性房企 + 本土大品牌 + 国企背景大品牌”的角斗场。土地成本增加与利润减薄带来的双重压力使得中小房企拿地困难，中小房企基本消失。众多大型房企为“冲量”、“保持运营稳定”，在全市各区域通过多种方式大力获取土地。

区域土地市场概况

序号	区域	商住土地出让宗数（宗）	出让同比涨幅	楼面地价（元/m²）	区域均价（元/m²）
1	江南区	10	-9%	3082	8909
2	良庆区（五象新区核心板块）	11	38%	3908	10526
3	青秀区	2	-33%	6252	12708
4	西乡塘	14	75%	3112	9218
5	兴宁区	9	50%	3669	8885
6	邕宁区	3	200%	3139	7964

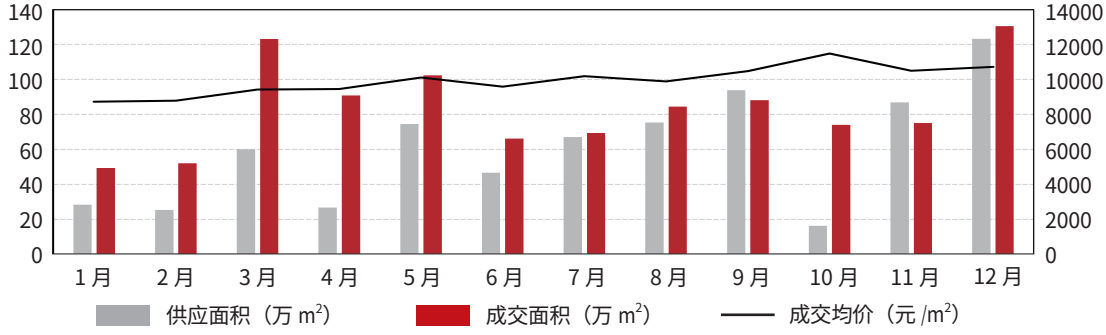
招拍挂地块以“紧缺板块、政府放地”为原则进行出让，市场热度以“销售热点区域外延板块”为主要方向，由此预计 2018 年土地市场的热点板块为：凤岭北外溢的兴宁区板块、五象新区五象湖外溢的平乐大道沿线板块、五象新区文旅板块外溢的龙岗板块。

2017 年二级市场发展回顾

二级市场供需量价表现

“525”新政颁布，结束了 1 ～ 5 月住宅市场“供不应求”的态势，供需关系转换。成交均价受新政影响，大部分项目“毛坯改精装”，价格持续走高，“万元盘”井喷，10 月全市均价破万。

2017 年南宁商品住宅供求价走势

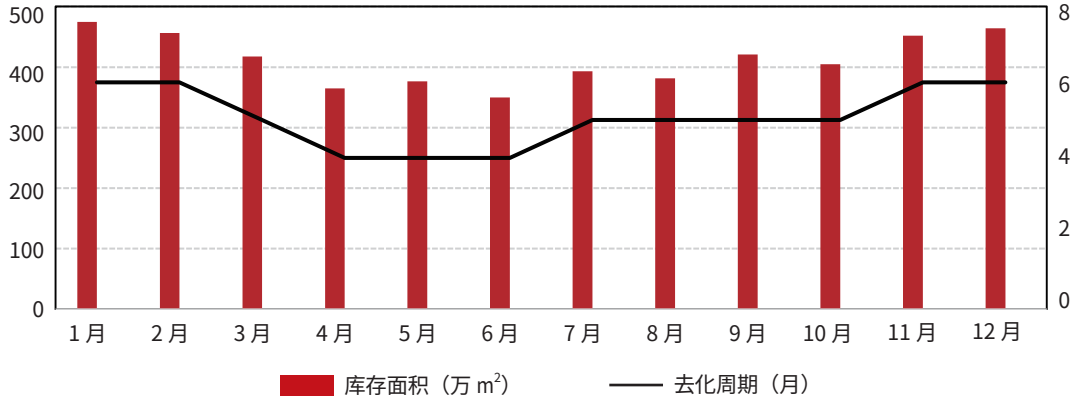


2017 年南宁新政前后商品住宅供求情况

区域	6—12月 月均新增供应		6—12月 月均网签成交		6—12月 成交均价	
	面积（万m²）	对比1—5月	面积（万m²）	对比1—5月	均价（元/m²）	对比1—5月
全市	66	53.5%	74.5	-10.8%	10541	11.8%
江南区	10.2	191.3%	13.3	6.1%	9563	20.5%
良庆区（五象新区核心板块）	22.7	46.3%	23.1	4.2%	11121	15.2%
青秀区	9	7.3%	13.7	-31%	13262	9%
西乡塘区	13	320.9%	12.3	103.8%	9655	21.2%
兴宁区	9.1	-2.8%	12.2	-18%	9280	10.1%
邕宁区	8.7	179%	9.4	15.8%	8363	14.3%

调控主基调由“去库存”转变为“去杠杆”，库存量逐步增加。截至 2017 年 12 月底，南宁商品住宅库存量 464 万 m²，去化周期仅 6 个月，仍属健康范畴。

2017 年月度存量走势

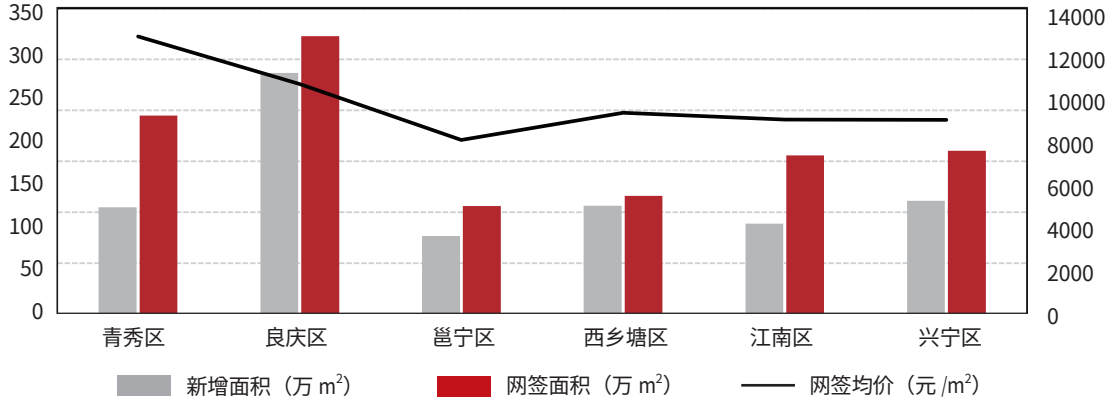


各城区市场热度变化

从南宁各区供求表现来看，青秀与良庆（五象新区核心板块）等热门区域成交量价均高于其它城区。在“毛改精”的背景下，置业门槛有所提高，部分支付能力不足的刚需客群被高总价挤出中心城区，带动外延板块成交。

从各城区代表楼盘来看，“毛改精”使得各区域在售项目价格扁平化。

2017 年南宁各区供求价表现



区域代表项目	区域	新增面积（万m²）	网签面积（万m²）	网签均价（元/m²）
嘉和城（毛坯）	兴宁区	40.8	47.6	7936
天誉城	良庆区	24.9	24.9	11257
保利领秀前城	青秀区	25.3	31.4	13733
龙光玖珑府	江南区	23.1	13.3	10208
融创融公馆	西乡塘区	8	10.2	9626
大唐盛世	邕宁区	47.5	18.1	8368

2017 年楼市环境变化暨各大房企表现

南宁 66 个在售楼盘（不含尾盘），仅有 12 个楼盘为毛坯项目，其余 54 个楼盘均为精装项目。新入市项目“一边倒”，基本全是精装房。在售的 12 个毛坯项目，基本都是重视口碑拥有国企背景的项目与无实力改精装的小房开。

房企“毛改精”成趋势

目前南宁在售项目【毛坯&精装】概况（不含尾盘）			
在售项目情况	项目数量（个）	占比	备注
毛坯未改精装	8	12%	国企背景项目或小房开项目
毛坯改精装	22	33%	市场主流
新政后入市毛坯	4	6%	小房开项目
新政后入市精装	16	24%	一线房开或各城区“地王”项目
精装部分提高价格	14	21%	原本即精装项目，精装部分涨价
精装部分未提高价格	2	3%	豪宅项目

精装市场的未来

1、在政策不变的大前提下，精装房是普遍现象。

2、“控成本、追利润”将会成为各大房企销售精装房的新趋势。

3、精装房在未来三年必将是常态化。目前南宁除部分国企背景的房企、以及缺少精装经验的小型房企以外，各大房企为追求均纷纷“涉猎”精装房。

企业拿地策略变化

企业拿地途径	详解	代表房企
招拍挂	招拍挂是各大房企主流的进入模式	万科、绿地、万达、大唐、华润、恒大、世茂、广州富力、融创等
收购	随着品牌房企继续进入南宁，房企拿地变得困难，而个别房企为快速打开南宁市场，也选择收购现成的项目进行后续开发	广东奥园收购瀚林名门、桂林彰泰收购恒大苹果园、万科收购澳门园、融创收购瀚林锦城等
合作开发	部分企业通过与此前拿地的企业合作解决土地紧缺问题，地价的高涨也增加了拿地房企的开发风险，合作开发渐兴起	保利开发广西铁投地块、融创与金科参股成立项目公司、瀚德开发广西旅投地块、广州富力与雅居乐合作拿地、海尔与青啤合作拿地等
管理与品牌输出	管理与品牌输出尚不多见，但目前已有企业意向采用此类方式进行合作	绿城输出品牌开发春江明月、龙光意向寻找此类合作方式，绿地香港与广西宝塔山工业园开发公司合作

2017 年土地供减少，众多大型房企为“冲量”、“保持运营稳定”，大力增加土地储备。而本土及大型国有房企则以旧城改造为主。少部分房企则以兼并收购 + 合作开发的模式维持经营。

企业经营策略变化

万科、碧桂园、荣和等多家房企受限于政策，均以“短平快”为主要营销方式。而少部分难以拿地的房企则“缓推货、以时间换空间”，在夹缝中求生存。

2018 年房地产市场预测

政策从紧为常态，市场稳中有升

2018 年南宁政策从紧依然会成为常态，南宁楼市已降温，预计短期不会出台“限购”等更严厉的调控政策。从南宁市场成交量价走势来看，楼市仍在健康成交，未来成交量会保持平稳上升的走势。由于 2018 年大量“限价地”入市，均价涨势会停滞相当长的时间。

抢地大战仍上演，中小房企面对困局

土地市场方面仍会以“双限一竞”的土拍方式出让，抢地大战依然以本土及全国一线房企为主角，中小房企面对困局，联合开发和收并购经营模式将进一步加剧。

城区价格偏平化，冰火两极分化

热点区域越热、冷门板块越冷。政府限制毛坯及精装售价，各区域价格扁平化，客群外溢及客群流动更加明显。热点区域受政府各项规划支持但市场供应量失衡，“市场销售热点区域外延板块”将受到更多关注。

客户鉴别水平提高，部分企业将提高产品标准

毛坯房趋于绝迹，售价 9000 ～ 10000 元 /m^2 的“低配精装房”将大量涌现，整体住宅品质与舒适度有所下降。客户对精装房鉴别水平也将提高，不再盲目追求低价产品。精装同质化的时代，预计会有少量大品牌房企舍弃部分利润，提高精装质量区隔“低配精装房”，换取企业品牌口碑。

乌鲁木齐

WuLuMuQi

土地市场供需两旺，商品住宅量跌价涨
城市更新力度空前，助推楼市向好发展

【回顾】

2017 年乌鲁木齐楼市成交跌近一成，商品住宅成交 467.4 万 m^2，同比下降 9.1%；成交均价 6956 元 /m^2，同比上涨 13.7%，整体市场呈现量跌价涨的态势。2017 年土地供应量 842.3 万 m^2，同比增长 91.5%，成交 611.2 万 m^2，同比增长 67.5%，土地市场供需双增，单亩地价破千万，“地王”频现。2017 年乌鲁木齐政策微调，城市更新力度史无前例，助推楼市快速发展。

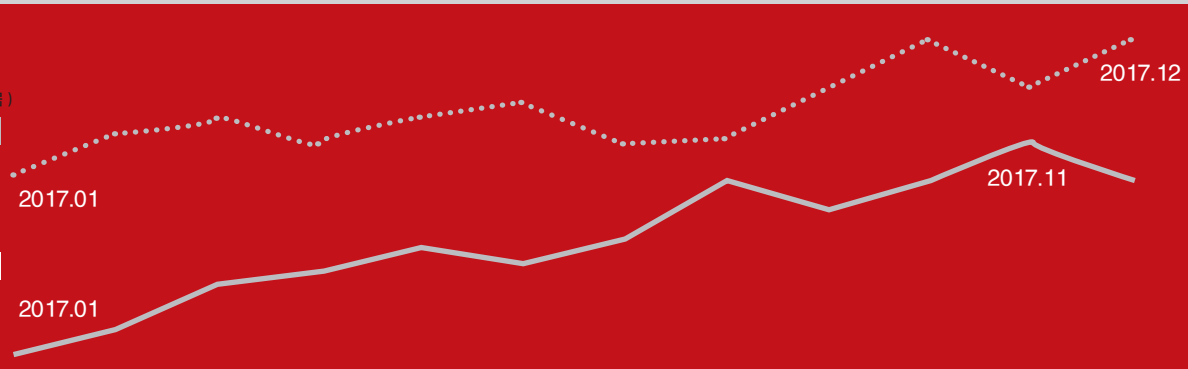
【展望】

近两年乌鲁木齐楼市成交向好，去库存效果显著。预计 2018 年乌鲁木齐政策环境仍相对宽松，“高地价”提高房企进入门槛，土地市场集中度将提高。拆迁持续助力，加之一线品牌房企加速布局，2018 年楼市成交或将呈现量稳价涨的态势，整体市场平稳向好运行。

（截至 2017 年 12 月数据）

2017 年度房价走势

2017 年度销量走势



2017 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2017 年乌鲁木齐商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2017 年	同比变化	分类	供求价	2017 年	同比变化
商品住宅	成交面积（万 m^2）	633.05	-54.2%	商住用地	* 成交建筑面积（万 m^2）（含租赁用地）	611.2	67.5%
	成交均价（元 /m^2）	47881	24.8%		* 成交金额 (亿元)	204.4	439.3%
					* 成交楼面地价（元 /m^2）	3344	222%

2017 年楼市政策及城市发展回顾

2017年楼市调控政策主基调仍以鼓励去库存为主，政策微调，实行差别化信贷政策。

乌鲁木齐调控政策关键时间点

政策宽松		政策持续宽松
2015 年	2016 年	2017 年
○ 2015 年 3 月 1 日	○ 2016 年 3 月 1 日 ○ 2016 年 3 月 21 日	△ 2017 年 1 月 10 日 ■ 2017 年 5 月 8 日
■ 2015 年 3 月 1 日—9 月 30 日 新房、二套房契税超 1% 的部分由政府财政补贴	■ 2016 年 3 月 1 日—12 月 31 日 ■首套房、二套房可契税全免 ■非住宅契税全免政策截至 2016 年 9 月 30 日	△自治区十二届人大五次会议：2017 年新疆继续执行免契税政策，从 1 月 1 日开始执行，目前此项政策已得到批复。但乌鲁木齐市并未下发正式文件
■ 2015 年 5 月 7 日—5 月 9 日 ■房交会期间契税全免	■ 2016 年 3 月 21 日 ■首套房首付比例降至 20%，二手房首付比例降至 30%	■ 2017 年 5 月 8 日浦发银行首套房首付提升至 30%，兴业、交通等其它银行下半年陆续提高首付比例及贷款利率 ■ 2017 年 6 月 7 日，乌鲁木齐取消两项住房公积金政策

○ 鼓励措施　△ 关键会议　■ 贷款政策收紧信号

城市更新步伐加快，助推楼市发展。

2017 年城市更新

拆迁规划：2017 年老城区改造工程包括棚户区城中村改造、环境景观提升改造、交通改善等项目，将在乌市天山区、沙区等 6 个区、173 平方公里的范围内，有针对性地对片区、节点、道路等进行综合性改造。区域城市功能进一步提升，政府腾挪空间的同时，带来更多的投资发展机会。

拆迁进度：截至 2017 年 11 月 29 日，乌市老城区改造提升工程已完成征收 171578 户，29 个重点改造片区的征收任务已基本完成，超额完成年度计划任务的 326%。2017 年乌市计划完成老城区改造投资 495 亿元，截至目前，已完成投资 660 亿元。乌市老城区改造提升工程将于 2018 年 3 月底完成全部 312876 户征收任务。

交通规划：根据《乌鲁木齐轨道交通线网规划》（2016），乌市轨道交通线网由 10 条线路组成，其中主城区规划线路 8 条，共计 261.8 公里；市域线乌昌、南山两条线，共计 78.4 公里。

交通进度：目前 1—4 号线已开建，其中地铁 1 号线八楼到国际机场的 11 个站点已进入动车调试和试运行阶段，预计 2018 年底将全线通车实现试运营。同时地铁 5 号线、6 号线将于 2018 年初开建。

2017 年重大交通规划

1 号线

南北向骨干线路，沟通老城区、高新区（新市区）和主要对外交通枢纽

2 号线

城市主轴方向 L 形的骨干线路，加强老城区与三坪新区的联系

3 号线

南北向辅助线，连接沙依巴克区和高新区（新市区）

4 号线

东西向辅助线，串联高铁片区和红光山会展中心

5 号线

西北至东向的骨干线路，连接主城区与三坪新区

6 号线

东北方向的辅助线，连接米东区和主城区

7 号线

连接西山新区和主城区的辅助线

8 号线

南北向布设在乌市城东片区，一路连接了天山区、水磨沟区和米东区

市域线

乌昌线、南山线

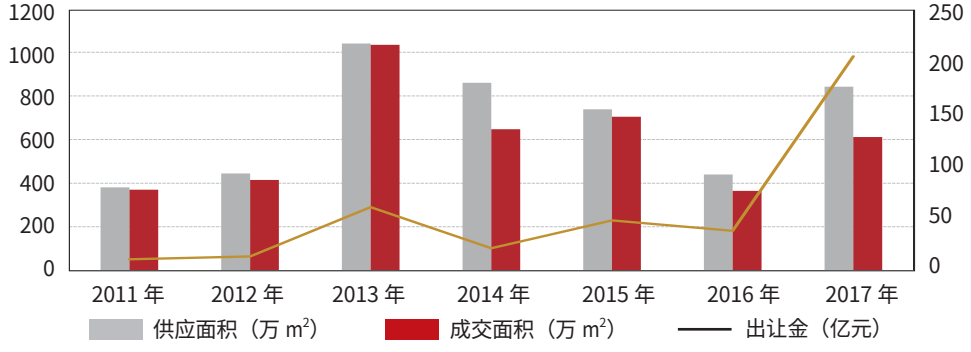
2017 年一级市场发展回顾

土地市场供需双涨，出让金、楼面价暴涨，达历史峰值，其中天山区表现突出。

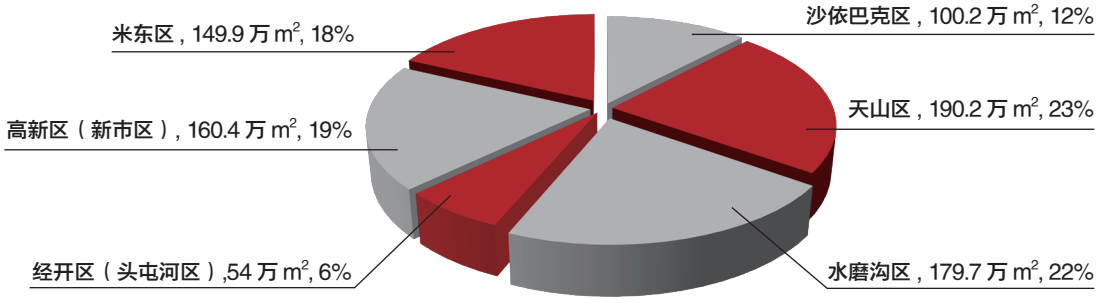
2017 年土地供应分析

2017 年乌鲁木齐市商住及住宅用地供应量 842.3 万 m^2，同比增加 91.5%。下半年土地集中供应，其中 9 月、11 月单月土地供应总量均已突破 250 万 m^2。分区域看，天山区、水磨沟区及高新区（新市区）土地供应量居前三位，占比分别为 23%、22%、19%。供应地块多分布于旧城改造拆迁区及会展等楼市热点区域。

2011—2017 年乌鲁木齐招拍挂土地供求情况



2017 年乌鲁木齐各行政区招拍挂土地供应量

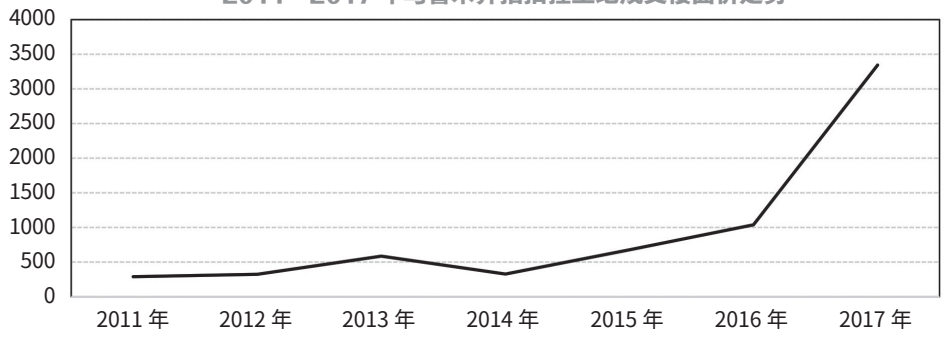


2017 年土地成交分析

2017 年乌鲁木齐市商住及住宅用地成交量 611.2 万 m^2，同比增加 67.5%，土地出让金 204.4 亿元，同比增长 439.3%，楼面价同比增长 222%，成交土地出让金及楼面价暴涨，地价屡被刷新。其中，高新区（新市区）苏州路南侧地块单亩地价成交破千万高达 1321 万元 / 亩，天山区跃进街以南地块楼面地价最高达 9155 元 /m^2。

“地王”频出的背后，天山区土地流拍率高达 44.4%，土地流拍的原因多在于地块位置相对偏远、价格偏高及社会因素所导致多数开发商对该区域市场信心不足， 持观望态度，拿地相对谨慎。

2011—2017 年乌鲁木齐招拍挂土地成交楼面价走势

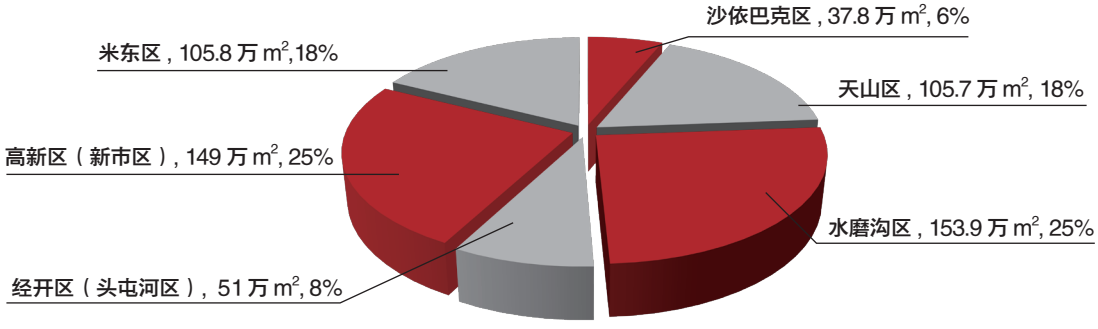


（单位：元 /m^2）

2017 年乌鲁木齐各行政区高价地块

行政区	地块名称	占地（m^2）	总建（m^2）	成交总价（万元）	单亩地价（万元/亩）	成交楼面价（元 /m^2）	周边售价（元 /m^2）	竞得人
沙依巴克区	克拉玛依西路	23868	59670	31040	867	5202	11000~13000	城建
天山区	跃进街以南	8138	9766	8940	733	9155	-	盛天隆
水磨沟区	八道湾经二路	24681	37022	22640	612	6115	10000~12000	富力
高新区（新市区）	苏州路南侧	49999	174995	99000	1321	5657	9000~10000	协赢宏展
经开区（头屯河区）	经开区（头区）一期	20323	60968	27245	894	4469	9000~10000	德港
米东区	乌奇公路 2 号	15044	37610	10890	483	2896	8000~12000	碧桂园

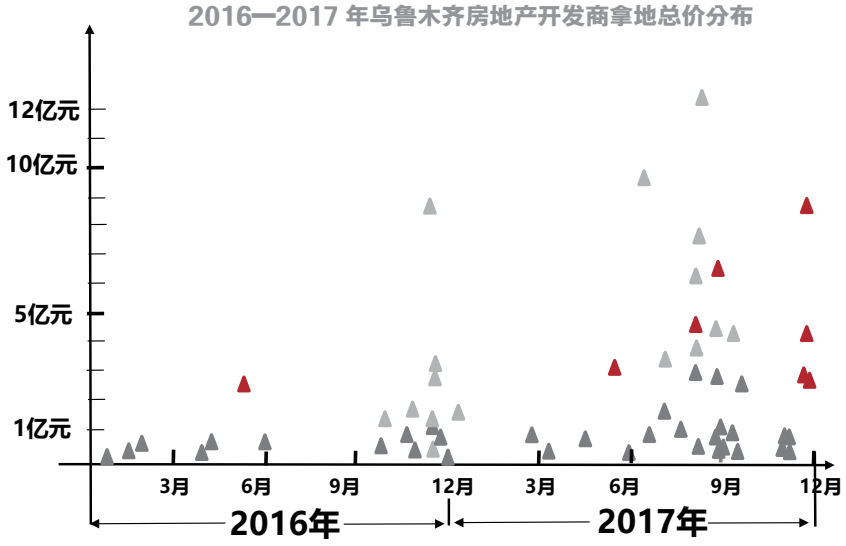
2017 年乌鲁木齐各行政区招拍挂土地成交量



公开市场拿地策略

在“一带一路”战略背景下，新疆处在快速发展时期，乌鲁木齐作为丝绸之路经济带的核心城市，城市地位不断攀升。除万科、恒大、金科、万达、保利、绿地等已进驻新疆的一线品牌房企外，2017 年碧桂园、富力、融创等房企高调入疆，积极获取土地储备，完成新疆布局。同时，广汇、新资源、建投等新疆本地实力房企均出手拿地，新一轮的高地价提高房企进入门槛，土地市场集中度逐渐提高，房企洗牌加速，乌鲁木齐市场将迎来更激烈的竞争环境。

2016—2017 年乌鲁木齐房地产开发商拿地总价分布



（注：纵轴为成交总价 ▲本地普通开发商 ▲本地实力开发商 ▲一线品牌开发商）

目前乌鲁木齐市场上品牌房企拿地策略大致分两类，一类为积极型，例如中海、恒大、万科、碧桂园、富力等房企加大资金投入、积极获取土地储备。另一类为谨慎型，例如保利、宝能、绿地等房企在已有开发项目外，基于对经营性现金流等因素的考量，拿地谨慎。

2016—2017 年乌鲁木齐拿地开发商分布

房企分类	2016 年	2017 年
一线品牌	恒大、万科	恒　大：在售项目：恒大绿洲、恒大都市果岭 已有土地储备：水磨沟区会展地块（城市之光）、高新区（新市区）铁路局地块（翰林府、澜庭）、水磨沟区南湖地块（御府） 万　科：在售项目：四季花城、中央公园、兰乔圣菲 2017 年新增土地储备：天山区延安路（翡翠天骄）、沙依巴克区克拉玛依西路（都会传奇）、高新区（新市区）桂林路地块、水磨沟区会展地块（中央公园三期） 中　海：在售项目：雲鼎大观、天悦府 2017 年新增土地储备：水磨沟区会展地块（九号公馆） 碧桂园：2017 年新增土地储备：米东区红光山地块 富　力：2017 年新增土地储备：水磨沟区会展地块 融　创：暂未拿地
本地实力	建投、城市建投、健康产业、广汇	建投、城建丝路、城市交通、高新技术产业、新资源、德港、龙达州
本地普通	西域鸿邦、金茂、兆龙迪尚、红阳、飞晟	海华、西悦商城、米兰、飞晟、兆龙迪尚、居然沃华

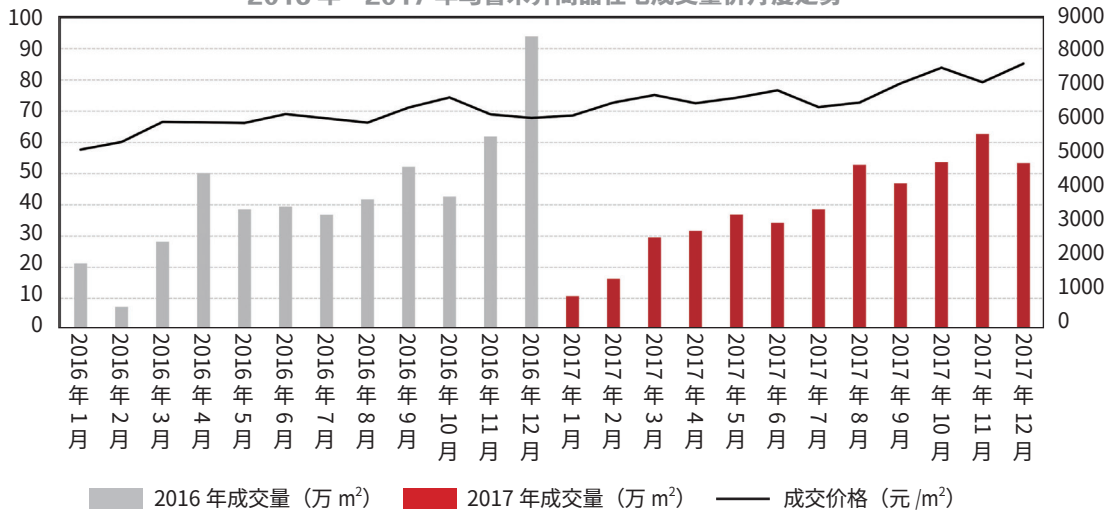
2017 年二级市场发展回顾

楼市成交整体呈量跌价涨态势，高地价、大拆迁等综合因素助推房价快速上涨，平均涨幅在 10%~20%，90~120m² 面积段为市场成交主力。

2017 年乌鲁木齐商品住宅成交分析

2017 年乌鲁木齐商品住宅成交量 467.39 万 m²，同比下降 9.1%，成交均价 6956 元 /m²，同比增长 13.7%，全年商品住宅成交呈现“量跌价涨”态势。

2016 年—2017 年乌鲁木齐商品住宅成交量价月度走势



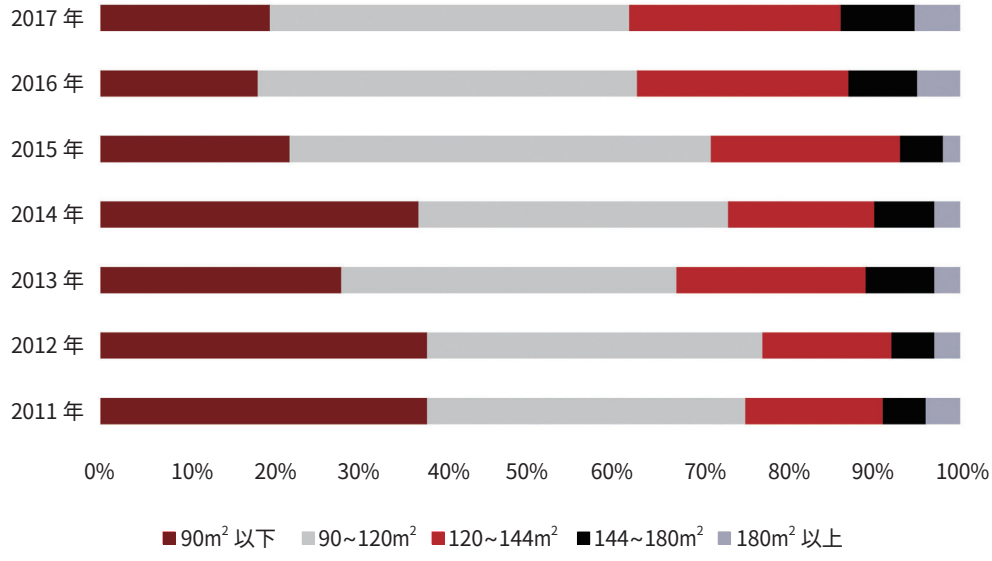
2016 年—2017 年乌鲁木齐商品住宅成交量价月度走势

商品住宅	2017 年	2016 年	变化
成交量（万 m²）	467.39	514.22	↓ 9.1%
成交均价（元 /m²）	6956	6118	↑ 13.7%

2017 年乌鲁木齐商品住宅成交面积段分析

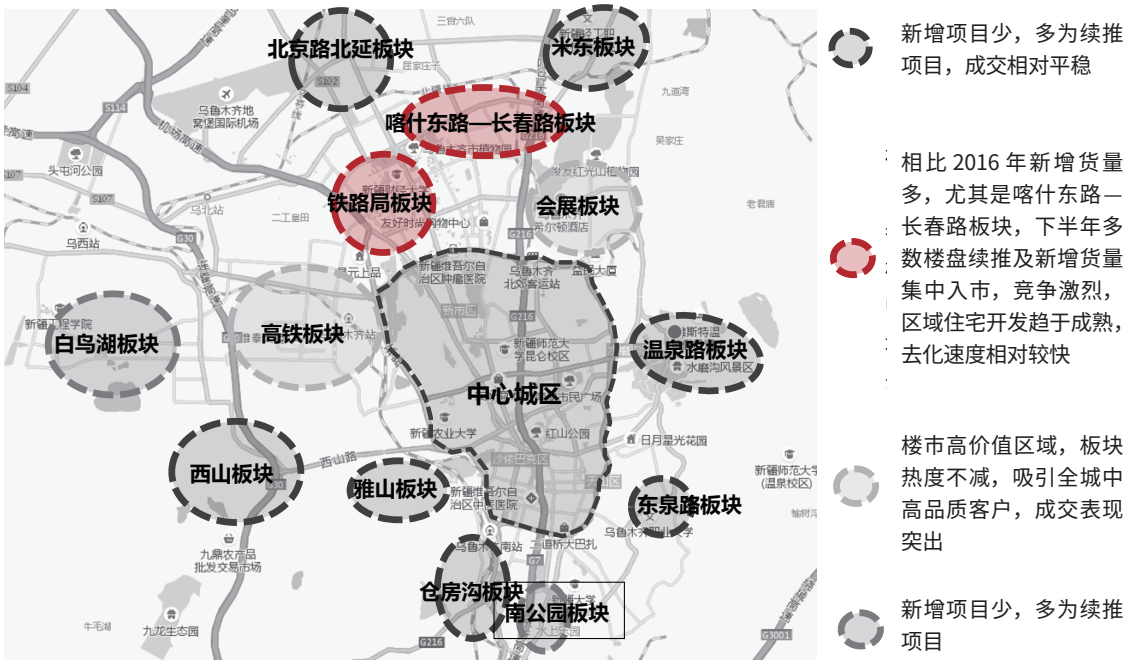
从历年数据来看，90m² 以下产品成交逐步萎缩，90~120m² 面积段产品稳占市场主力，近两年高端改善型产品需求有所提升。

2011–2017 年乌鲁木齐商品住宅各面积段成交量占比



2017 年乌鲁木齐区域市场分析

9 月中旬后，借势政府地价上涨，拆迁户持币入市等多重因素致使大量开发商集中涨价，涨幅为 200~3000 元 /m²，多数楼盘涨幅在 10%~20%，整体房价上升一个台阶。其中，会展板块及高铁板块房价坚挺且处市场高位，成交均价在 10000~15000 元 /m²；喀什东路——长春路板块货量充足，房价涨幅快。



冷区（深灰色区域）：项目少，去化速度慢；热区（除深灰色区域外）：项目多，去化速度快，区域竞争激烈。

区域	板块	代表项目	年去化量（套）	现成交均价（元 / ㎡）	变化
沙依巴克区	雅山板块	中豪润园	约 1200	7200	18%
	仓房沟板块	彩云 · 名邸	约 820	9000	15%
	西山板块	紫金城	约 1100	5500	17%
天山区	南公园板块	皇家御苑	约 200	8500	13%
	东泉路板块	香悦湾	约 950	6500	18%
——	中心城区	荣和城	约 2000	8600	19%
水磨沟区	温泉路板块	金橡五道	约 400	8500	13%
	会展板块	万科中央公园	约 1000	12000	26%
高新区（新市区）	铁路局板块	城市九点阳光	——	9500	6%
	喀什东路 - 长春路板块	中海 · 天悦府	约 950	8000	7%
	北京路北延板块	恒昌万象天地	约 300	6300	15%
经开区（头屯河区）	高铁板块	翠竹园	约 800	14000	47%
	白鸟湖板块	伊水湾	约 1800	6600	20%
米东区	米东板块	香缇雅境	约 2200	5500	22%

2018 年房地产市场预测

土地市场：集中度逐步提高，热点板块地价维持高位

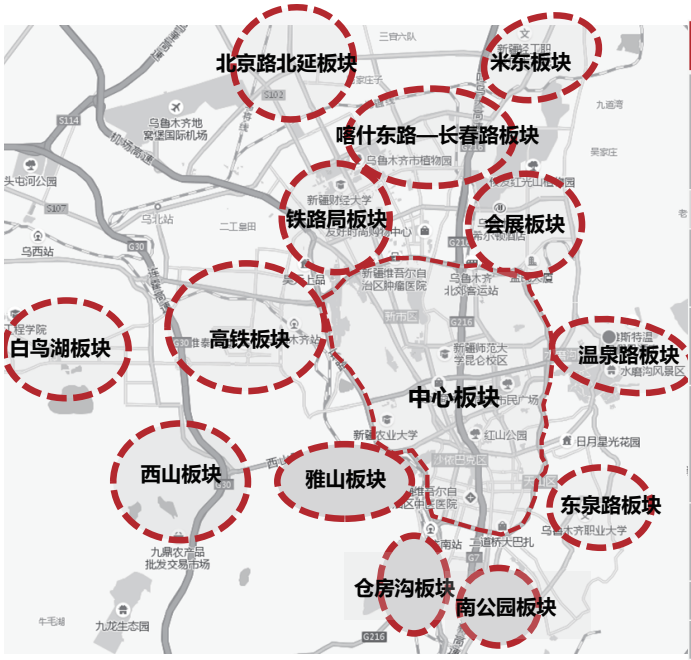
乌鲁木齐为期 3 年的旧城改造工程将会清出大规模主城区核心优质地块，预计 2018 年土地市场或将供需双涨，地价维持高位，热度不减。未来土地市场拿地主力军将会以一线品牌及本地实力房企为主，拿地主战场仍将集中在会展、高铁、城北新区、白鸟湖等热点发展板块及主城区拆迁区域。

市场供应：新货供应充足，品牌房企高价地项目将扎堆入市

根据对全市各重点楼市板块在建在售项目监测统计，2018 年预计全市新增货量至少在 47000 套，其中喀什东路——长春路板块、会展板块、西山板块及东泉路板块四个板块新增货量较大，占总供应量的 50%。

会展板块进入快速发展阶段，碧桂园、富力、中海等一线品牌房企将携全新的高地价项目入市，这些项目拿地成本相对较高，高地价项目的入市将对该区域楼价水平形成较强的支撑。

2018 年乌鲁木齐各主要楼市板块新推货量预估



行政区	主要楼市版块	总货量预估（套）
高新区（新市区）	铁路局板块	约800
	喀什东路-长春路板块	约5500
	北京路北延板块	约1600
—	中心板块	约4000
水磨沟区	会展板块	约7000
	温泉路板块	约2000
经开区（头屯河区）	高铁板块	约3000
	白鸟湖板块	—
沙依巴克区	雅山板块	约1700
	仓房沟板块	约3100
	西山板块	约7700
天山区	东泉路板块	约5000
	南公园板块	约1600
米东区	米东板块	约3800
合计	约47000	

市场成交：或将呈现量稳价升态势

在乌鲁木齐以去库存为主基调及楼市政策保持相对宽松前提下，作为“一带一路”核心区的乌鲁木齐将迎来大发展机遇。对口援疆政策扶持将吸引大量外地人群入疆置业，大拆迁利好市场导入更多高价值客户（但政府维稳严管同时助推部分客户携款异地置业）；高地价及一线品牌房企携高品质项目集中入市将对未来房价形成支撑。预计 2018 年乌鲁木齐楼市成交量或将呈平稳态势，房价上行动力仍相对充足。

REAL ESTATE REVIEWS

合富辉煌®集团
Hopefluent Group Holdings Limited
香港联交所上市编号：733

地址：香港干诺道中200号信德中心西座3611室
电话：00852-28158333
传真：00852-28155223
http://www.hopefluent.cn

集团分支机构

合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司	020-83161188
合富辉煌房地产顾问（北京）有限公司	010-82255507
内蒙古合富辉煌房地产顾问有限公司	0471-5296113
天津合富辉煌房地产营销策划有限公司	022-88350606
河南合富辉煌房地产顾问有限公司	0371-86081026
山东合富辉煌房地产顾问有限公司	0531-81779788
上海合富辉煌房地产经纪有限公司	021-52395533
安徽合富辉煌房地产顾问有限公司	0551-62818733
江苏合富辉煌房地产顾问有限公司	025-86280733
苏州合富辉煌房地产经纪有限公司	025-86280733
江西合富辉煌房地产营销有限公司	0791-83820733、83870733
泉州合富辉煌房地产经纪有限公司	0595-26658876
浙江合富辉煌房地产顾问有限公司	0571-89710733
湖州合富辉煌房地产经纪有限公司	021-52395533
湖北合富辉煌房地产顾问有限公司	027-85486976、85486972
湖南合富辉煌房地产顾问有限公司	0731-82233919
四川合富辉煌房地产顾问有限公司	028-86027537
重庆合富辉煌房地产顾问有限公司	023-63825800
贵州合富辉煌房地产顾问有限公司	0851-85862909
陕西合富辉煌房地产顾问有限公司	029-88360646、88360647
新疆合富辉煌房地产顾问有限公司	0991-4824071
深圳合富辉煌房地产顾问有限公司	0755-23480433
惠州合富辉煌房地产顾问有限公司	0752-5577332
广西合富辉煌房地产顾问有限公司	0771-3866122、3866133
广东合富辉煌房地产顾问有限公司	020-81169888
广东合富辉煌商业地产顾问有限公司	020-83181133
东莞市合富辉煌房地产顾问有限公司	0769-22882101
佛山市合富辉煌房地产顾问有限公司	0757-83285810、83285817
珠海合富辉煌房地产顾问有限公司	0756-2605733
中山合富辉煌房地产顾问有限公司	0760-88366733
合富辉煌（澳门）房地产有限公司	00853-28721881
合富辉煌（香港）房地产有限公司	00852-28158333
广州合富辉煌投资咨询有限公司	020-87085836
广州合富辉煌资产管理有限公司	020-87085836
广东合富房地产置业有限公司	020-83339898
安徽合富置业顾问有限公司	0551-63640733
湖北合富置业顾问有限公司	027-85486976、85486972
东莞市合富置业有限公司	0769-22808880
佛山市合富置业房地产顾问有限公司	0757-82363228
清远合富房地产置业有限公司	0763-3822001
合富置业澳门有限公司	00853-28508971
港联物业（中国）有限公司	00852-28158333
广州港联不动产服务股份有限公司	020-38831181
港联不动产服务（上海）有限公司	021-62528855
港联不动产服务（武汉）有限公司	027-66028870
港联不动产服务（天津）有限公司	022-28450168
港联酒店管理有限公司	020-38831181
广州合富房地产评估有限公司	020-83373350、83199769
广州合富小额贷款有限公司	020-38881338
广州万家金融企业服务有限公司	020-38881800
广州合富金控企业服务有限公司	020-38881668
广州保来理财顾问有限公司	020-38881111
广州合富信息科技有限公司	020-38881600