

政策、市场 此消、彼涨

一季度房地产市场报告

一、一季度回顾

二、当前的特征

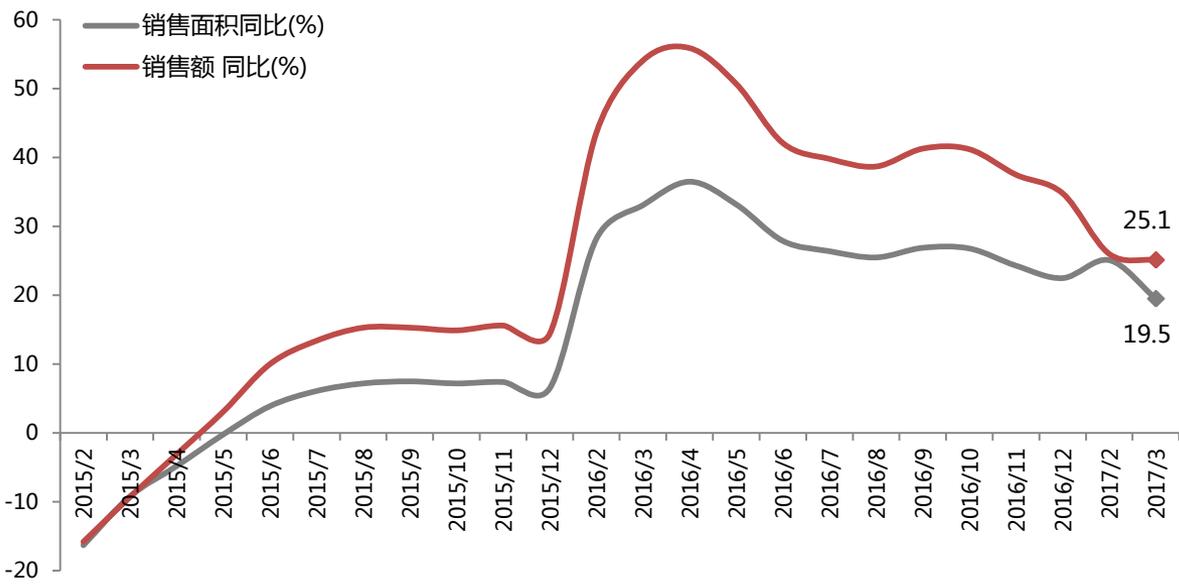
三、关注点

一、一季度回顾

一、一季度回顾 房价平稳 政策见效

- 2017年1季度，全国商品房销售额2.32万亿、同比增长25.1%，增速较1-2月继续回落0.9个百分点；另一方面，销售面积2.90亿m²、同比增长19.5%，增速较1-2月下降5.6个百分点；
- 2017年1季度，全国商品房销售均价7,984元/m²、同比增长4.7%，比2016年4季度增速下降2.5个百分点，均价增幅收窄，**政策调控见效**；
- 1季度商品住宅销售面积2.55亿m²、同比增长16.9%、占总销售面积的87.9%，销售额1.94万亿元、同比增长20.2%，季度销售均价7,612元/m²，同比增长2.9%，**增速环比下降5.1个百分点**，是本次**增速减缓的主要原因**。

商品房销售情况同比走势



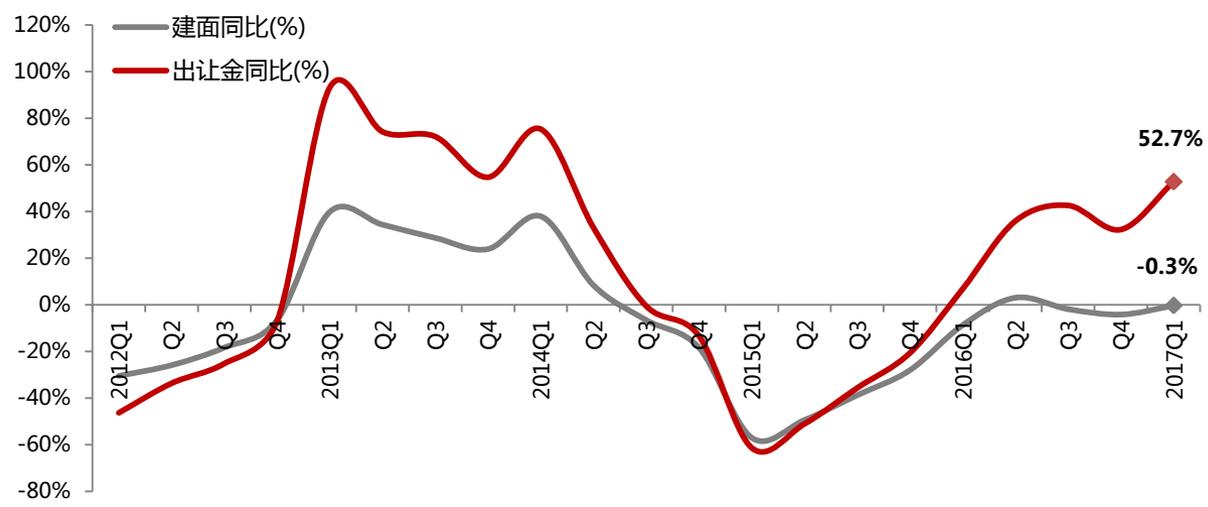
一季度商品房销售情况

类别	销售额 (亿元)		销售面积 (万平方米)	
	绝对值	同比 (%)	绝对值	同比 (%)
商品房	23,182	25.1	29,035	19.5
1.住宅	19,399	20.2	25,484	16.9
2.办公楼	1,202	67.9	776	52.9
3.商业营业用房	2,045	49.3	1,845	35.6

数据来源：国家统计局、世联研究；

一、一季度回顾 土拍新政 难解矛盾

330城 招拍挂 总出让金 及 建筑面积 同比走势(%)



330城 各类地块 招拍挂 总出让金 及 建筑面积 同比走势(%)

	类别	2017Q1	同比(%)
住宅用地	规划建筑面积	1.6亿m ²	15.6%
	总出让金	5,657亿元	69.6%
商业/办公用地	规划建筑面积	0.4亿m ²	-17.2%
	总出让金	890亿元	8.4%
工业用地	规划建筑面积	1.1亿m ²	-12.4%
	总出让金	307亿元	-6.6%
其它用地	规划建筑面积	0.1亿m ²	12.2%
	总出让金	64亿元	47.2%

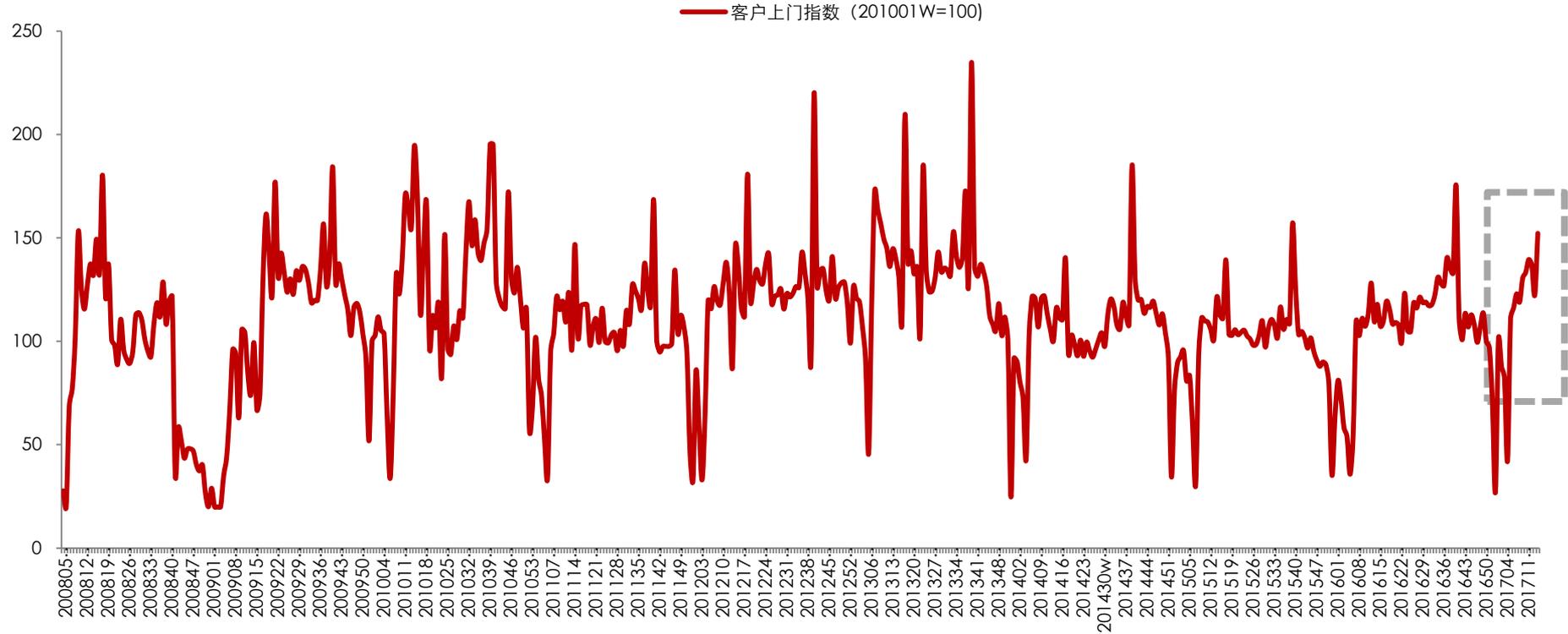
- 2017年1季度，330城(全国)招拍挂共出让地块4,549宗、总供应建筑面积3.2亿m²、同比减少0.3%；总出让金6,918亿、同比增长52.7%；
- 其中，住宅用地供应1.6亿m²、同比增长15.6%，出让金5,657亿元、同比增长69.6%，**商办用地供应0.4亿m²、同比减少17.2%，出让金890亿元、同比增加8.4%。**
- 系列土拍调控政策下，土地市场趋于冷静，平均成交溢价率从2016年3季度的56.5%降至4季度的34.2%，2017年1季度降幅收窄，但土地单价，特别是**住宅用地单价仍然增长47%，供需矛盾仍然明显。**

数据来源：世联研究；成交溢价率= (成交价/推出价-1) × 100%，推出价即为拍卖底价。

一、一季度回顾 三线领航 市场回暖

- 2月上门指数逐步回升，**市场隐隐然有回暖的趋势**，至12周(0313-0319)世联行客户上门指数为139.6，环比上升4.7%、**同比上升23.3%**；
- 4月初，一线城市上门指数为88.7，同比上升31.9%，二线城市为173.6，同比上升24.9%，三线城市为146.4，同比上升37.1%，三线城市上门量**持续5周**上涨，**是本轮回暖的先行者**。

世联行客户上门指数



数据来源：世联研究；

一、一季度回顾 巨头领跑 格局初定

2017年一季度房企销售TOP30

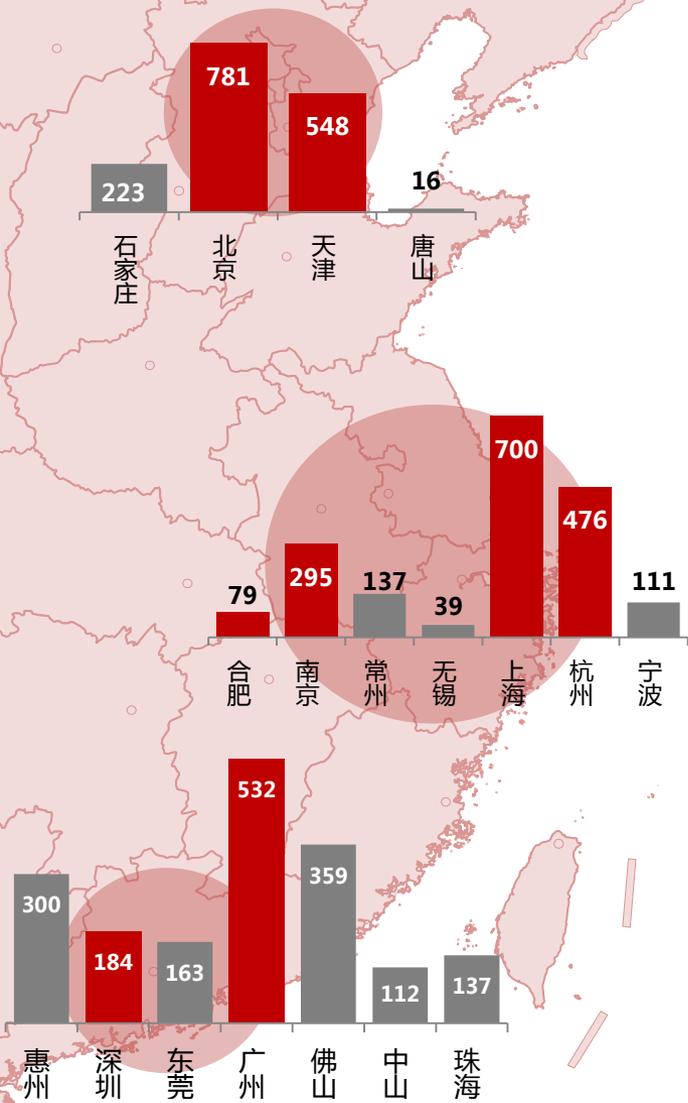
排名	企业简称	销售额 (亿元)	排名	企业简称	销售额 (亿元)
1	万科地产	1496.3	16	新城控股	231.1
2	碧桂园	1452.6	17	绿城集团	212.1
3	中国恒大	1097.1	18	万达集团	209.1
4	绿地集团	605.7	19	世茂房地产	205.3
5	保利地产	568.1	20	雅居乐	192.3
6	中海地产	503.3	21	首开股份	170.1
7	龙湖地产	430.1	22	富力地产	168.1
8	华夏幸福	415.2	23	正荣集团	163.2
9	融创中国	405.2	24	阳光城	155.2
10	鲁能集团	330.6	25	中南置地	154.6
11	金地集团	318.1	26	荣盛发展	153.1
12	华润置地	303.3	27	远洋地产	151.7
13	招商蛇口	252.1	28	中国铁建	140.4
14	泰禾集团	241.2	29	金科集团	138.2
15	旭辉集团	232.6	30	融信集团	135.3

- 一季度，第一梯队万科、碧桂园、恒大的业绩都已超千亿，远抛第二梯队，TOP3房企的销售业绩总和较去年一季度**同比增长120.2%**；
- 从销售金额排行看，千亿房企及准千亿房企格局初定，Top20门槛200亿、**较去年翻倍**，规模门槛进一步提高；
- Top10房企销售金额占全国总量的31.5%、Top50占56.3%，相比2016年全年，Top10、Top50房企占比分别为18.8%和35.8%，房企行业**集中度加速提高**。

二、当前的特征

二、当前的特征 一线 减需增供应

三大都市圈 主要城市商品住宅 销售额



- 大调控背景下，需求抑制、热点城市迅速降温，一线城市中仅广州保持增长，北、上、深成交量大幅下跌；
- 大都市圈22个主要城市15个双降、6个城市跌幅超过4成。

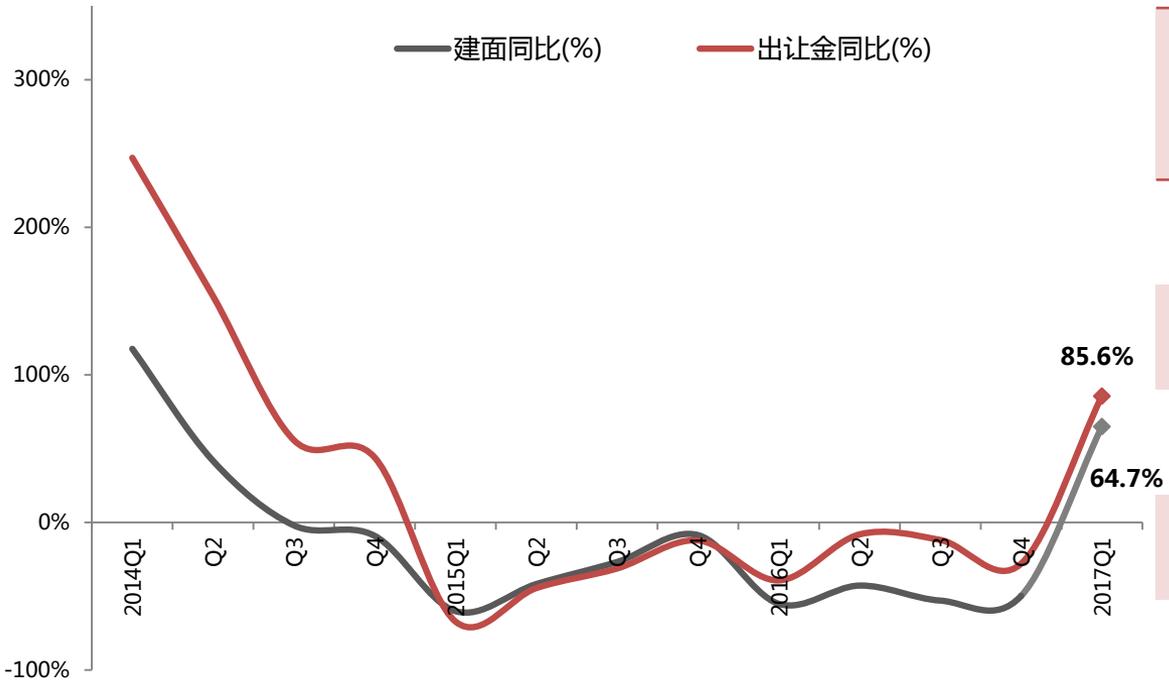
都市圈 主要城市商品住宅 销售情况

等级	省(市)	城市	面积同比 (%)	金额同比 (%)
一线	北京	北京	-43%	-25%
		上海	-66%	-53%
	广东	广州	26%	35%
		深圳	-79%	-76%
二线	天津		-25%	2%
	浙江	杭州	-37%	-24%
	河北	石家庄	2%	1%
	江苏	南京	-61%	-52%
	浙江	宁波	1%	23%
	安徽	合肥	-76%	-68%
三线	广东	佛山	-16%	-3%
		惠州	-24%	6%
		中山	-60%	-45%
		东莞	-64%	-51%
		珠海	-44%	-29%
	河北	韶关	11%	28%
		唐山	-27%	-19%
	江苏	徐州	76%	104%
		无锡	-43%	-26%
		常州	-13%	21%
浙江	温州	17%	15%	
	金华	75%	93%	

二、当前的特征 一线 减需增供应

- 2017年1季度，一线城市住宅用地招拍挂供应建筑面积同比增长65%、出让金同比增长86%；
- 一线城市同比大幅增长，一方面与2016年低基数有关，另一方面是政府**扩大供应量**，防止房价继续上涨；
- 一线城市中，北京1季度供应建面91万m²、同比增加79%，上海174万m²、同比增加80%，广州158万m²、同比增加44%，**仅深圳依然没有住宅用地供应，已经进入存量时代。**

一线住宅用地 招拍挂 总出让金 及 规划建面 同比走势(%)



一线城市 一季度 住宅用地出让情况

城市	宗数 (块)	建筑面积 (万m ²)		总出让金 (亿元)	
		同比(%)	同比(%)	同比(%)	同比(%)
一线	40	423	65%	617	86%
北京	7	91	79%	159	23%
上海	22	174	80%	207	23%
广州	11	158	44%	251	620%
深圳	--	--	--	--	--

数据来源：世联研究；

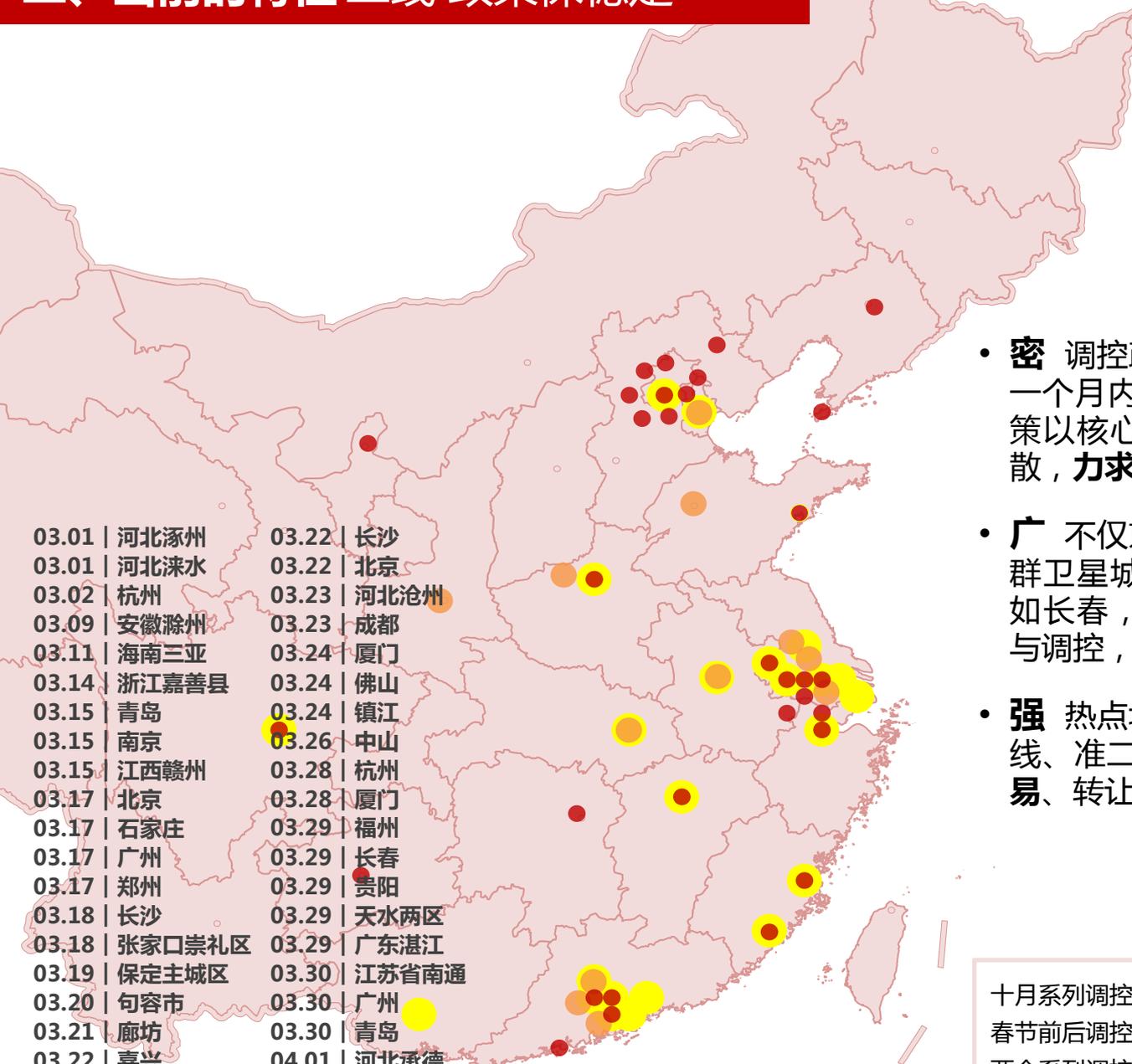
二、当前的特征 二线 政策保稳定

- 二线城市普遍**加码保障房建设**，厦门2019年交付1.5万套、武汉2017年新建4.5万套、郑州开建7.1万套；
- 相比于一线城市如北京5年建成150万套，二线城市时间宽裕、步伐稳健，有足够条件建设健康的住房供需结构、**提高城市容量、保持长远稳定。**



数据来源：Wind数据、世联研究；

二、当前的特征 二线 政策保稳定



- **密** 调控政策一日一城，甚至一日多城，一个月内40多个城市出台政策；调控政策以核心价值城市为中心，向周边扩散，**力求房价稳定**；
- **广** 不仅京津冀、长三角、珠三角城市群卫星城大范围出台新政，东北城市如长春，西北城市天水亦出台新政参与调控，**大量二线城市跻身调控**；
- **强** 热点城市多方面着力升级，多个二线、准二线城市产权证**未满足2年不得交易、转让**，商品房成福利房。



数据来源：Wind数据、世联研究；

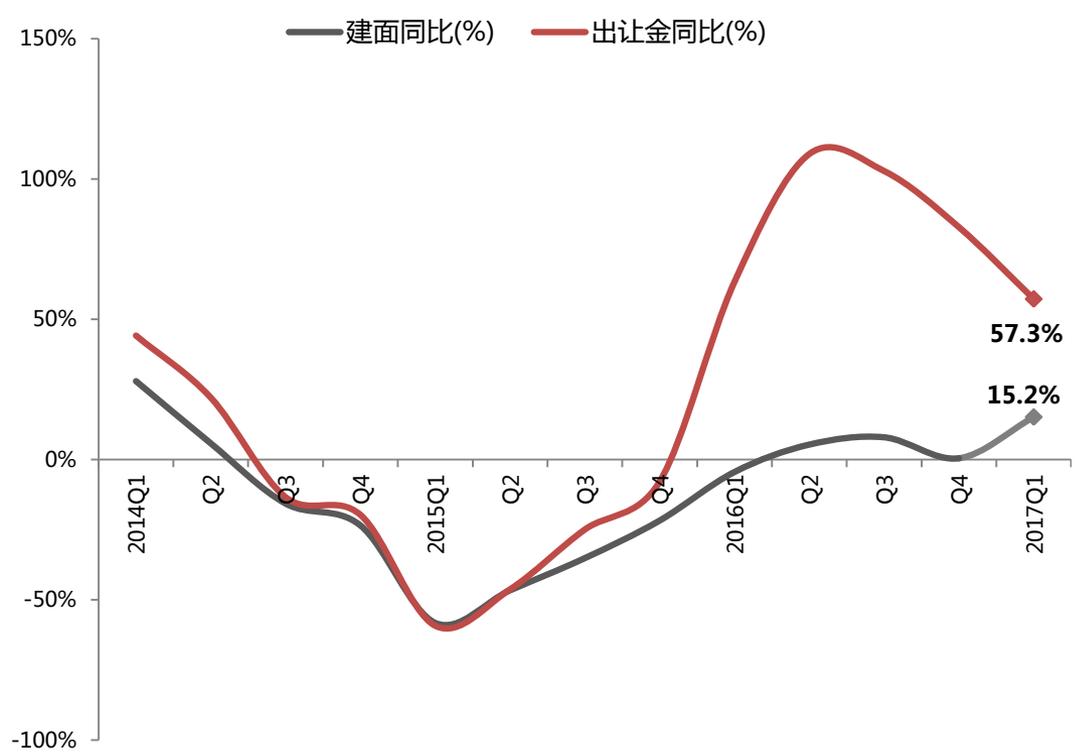
二、当前的特征 二线 政策保稳定

- 43个非都市圈城市中，销售面积同比降幅前十的城市中6个是二线城市，其中2016年的区域热点城市武汉、贵阳、郑州、福州更是大幅双降，**大都市圈二线、热点二线城市**在政策抑制下普遍下行；
- 土地供应方面，二线城市建面同比增长15.2%、出让金增长57.3%，平均成交溢价率36.3%、环比微降0.4%；二线城市是土拍调控的主要阵地，熔断、限价、自持等措施先后出台，一定程度**抑制了土拍溢价的上升**。

非都市圈销售面积同比降幅 Top10

城市	面积同比 (%)	金额同比 (%)
贵阳	-48%	-55.2%
武汉	-38%	-35.0%
福州	-33%	-24.1%
郑州	-21%	-8.9%
泸州	-20%	-18.0%
长沙	-18%	10.0%
锦州	-17%	-17.5%
吉林	-13%	-9.5%
南充	-8%	9.4%
长春	-3%	8.3%

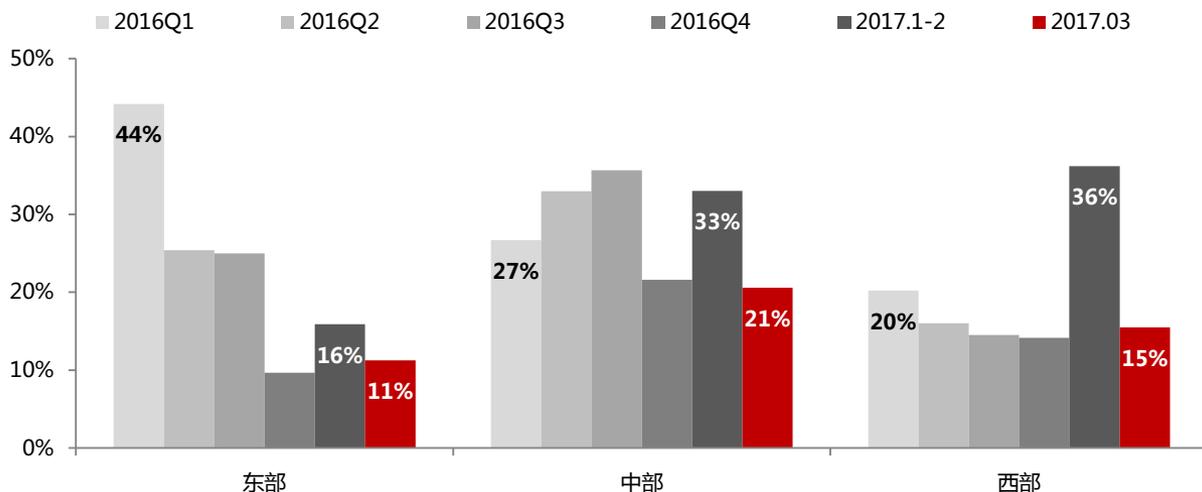
二线住宅用地 招拍挂 总出让金 及 建筑面积 同比走势(%)



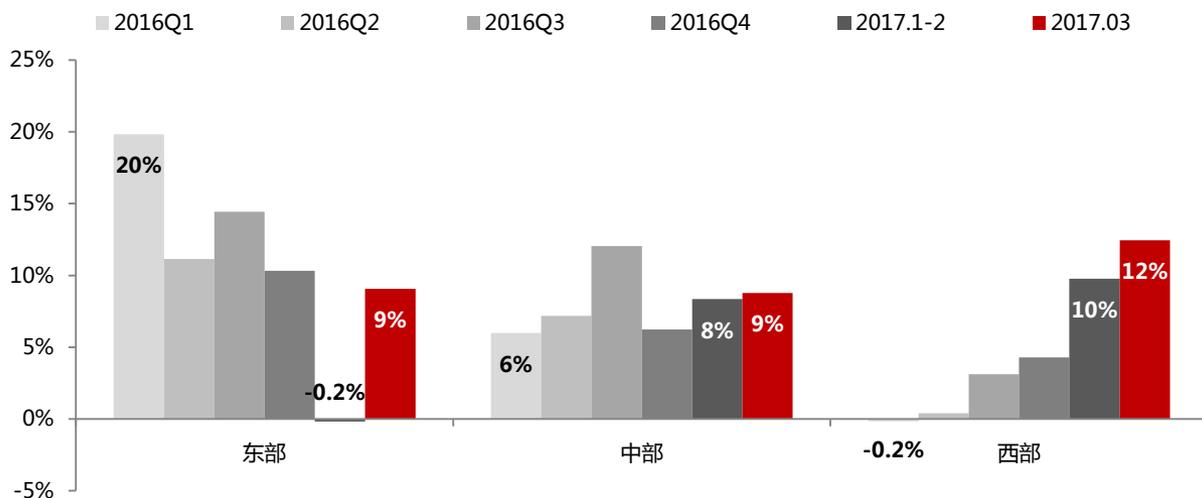
数据来源：Wind数据、世联研究；

二、当前的特征 三线 棚改去库存

各地区 商品房销售面积 同比走势(%)



各地区 商品房销售均价 同比走势(%)



- 2017年1季度，东部地区销售额同比增长18.7%、环比增加3个百分点，中部同比增长37.0%、环比减少7.1个百分点、西部同比增长38.9%、环比减少10.6个百分点；
- 以热点一、二线及卫星城为主的东、中部地区销售面积、销售价格增速自2016年1季度以来逐步下降，加之新政频繁落地，至2017年3月增幅明显收窄，价格回稳；
- 以弱二线、非都市圈三四线城市为主的西部地区，自2016年1季度起市场温和回温均价上扬，销量平稳增长且有加速上行的趋势。

二、当前的特征 三线 棚改去库存

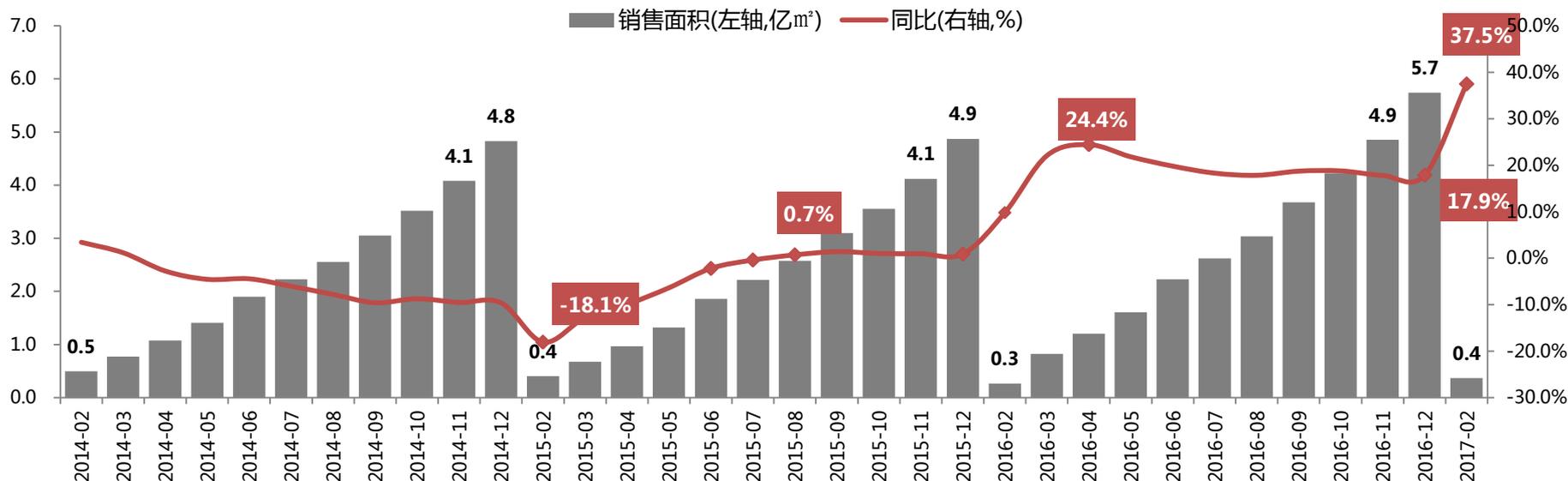
棚改计划情况(万套)

	2016年	2017年
全国	606.0	600.0
1.一线城市	8.6	6.9
2.重点二线城市	76.6	61.7
3.弱二线及其他	520.8	531.4
3.1弱二线及其他占比	85.9%	88.6%

• 2017年1-2月，非都市圈三线城市商品房销售面积0.4亿m²，同比增长37.5%，在棚改货币化的推动下，**非都市圈的三线城市成为增长的主力**；

• 2016年全国完成棚改606万套，2017年将继续开工600万套，其中**531.4万套**位于弱二线及其他三四线城市，占总量的88.6%，预计将直接创造**319万套、2.52亿m²**的住房需求。

非都市圈三线城市商品房销售情况



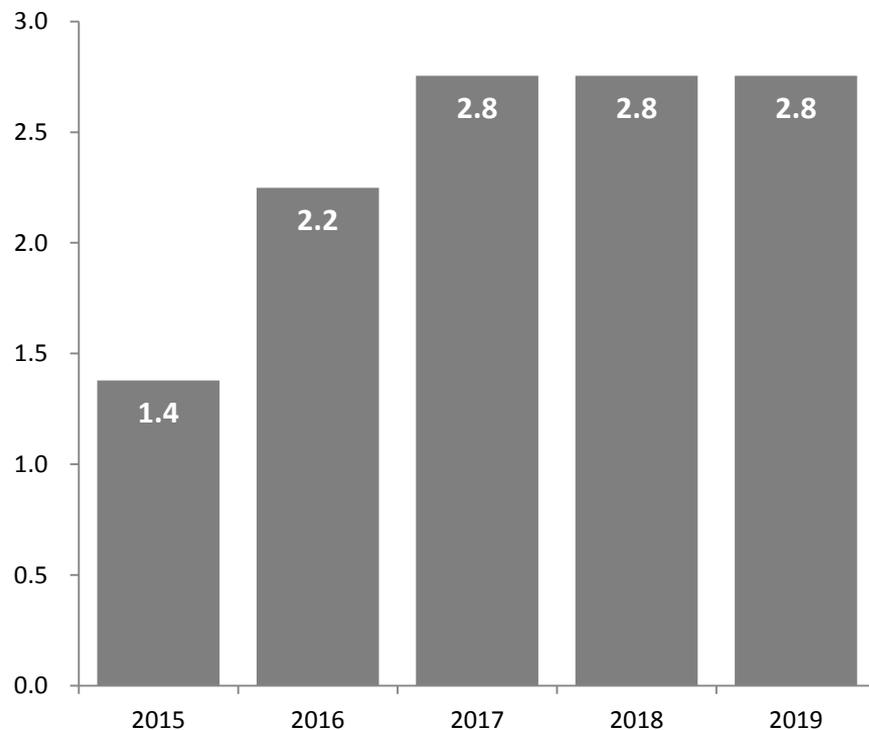
二、当前的特征 三线 棚改去库存

- 一季度三线非卫星城1-2月销售面积**3,661万m²**、同比增长37.5%，而土地总新增供应建筑面积1,289万m²，虽同比增长近3倍，但仍远不及销售去化速度；
- 另一方面，2018-2019年棚改计划每年直接带动销售面积2.8亿m²、其中约2.52亿m²落于三线非卫星城，棚改货币化的大力消耗下，**三线库存有望得到去化。**

一季度各等级城市 住宅用地建筑面积供应情况(万m²)

	2017Q1	2016Q1
全国	15,962	13,807
1.一线	423	256
2.二线	7,638	6,633
3.三线	7,902	6,918
#三线卫星城	6,613	6,580
三线非卫星城	1,289	338

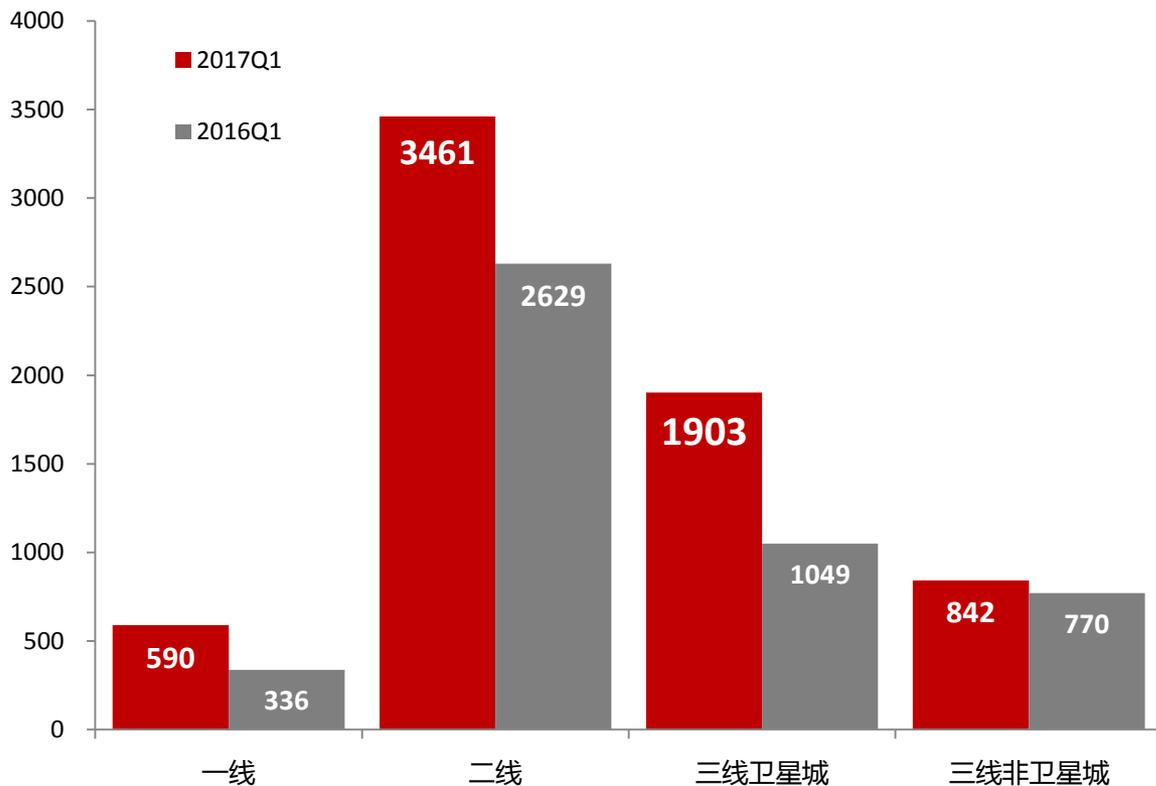
近年棚改计划直接带动销售面积(亿m²)



二、当前的特征 房企 热情大布局

- 一季度百强房企在全国通过招拍挂拿地的总建筑面积增加42%，远大于全国供地增速15.6%，百强房企**拿地热情高涨**，处于**积极补库存**的状态；
- 划分城市而言，百强房企**大举布局都市圈**，在一线新增土储590万m²、占一线城市总供应的**48%**，在三线卫星城拿地1,903万m²、**同比增长81.4%**。

一季度 百强房企拿地 城市等级分布(万m²)



一季度 百强房企拿地 同比情况(%)

	拿地建面 (新增货量)	总金额 (拿地成本)
全国总计	42.0%	64.0%
一线	75.3%	78.6%
二线	31.6%	54.9%
三线	50.9%	72.1%
#三线卫星城	81.4%	91.5%
三线非卫星城	9.4%	22.9%

二、当前的特征 房企 热情大布局

- 除了拿地，**主流房企**不断尝试更为大胆与多元的拿地方式，通过频繁推进合作开发、代建、PPP项目降低成本风险，**扩大布局版图**；
- 另一方面，房地产行业整合加速，一季度，融创、阳光城、泰禾集团等多家房企实施或宣布并购，势头有增无减。

2017年一季度房企合作开发案例

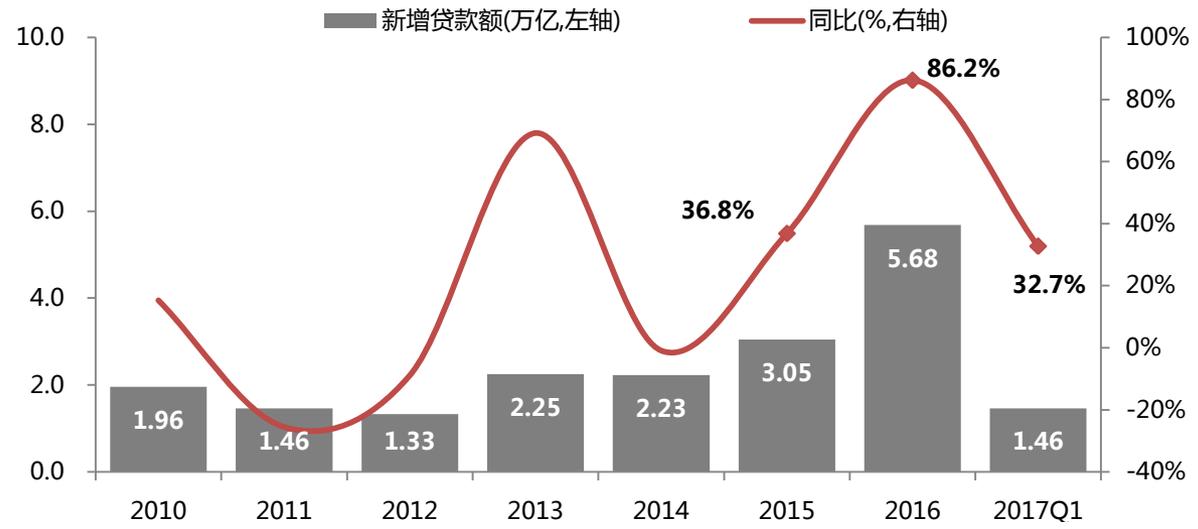
时间	合作开发案例	房企
2017W2	太原杨家峪城中村改造项目	碧桂园 山西双明房地产
	宁波市鄞州区姜山镇地块	景瑞地产、 宁波环高和宁波海曙康
2017W8	泉州市世贸中心配套住宅用地 块	当代置业、 生茂集团
2017W9	西安高新区核心优质地块	当代置业、 陕西中金公司
2017W10	海南区域	泰禾集团、 梗阳集团
	杭州蜀山街道地块	融信、碧桂园、宋都
2017W11	苏州工业园区	中粮天悦地产、 深圳稳赢圆鑫投资
2017W12	郑州区域	泰禾集团、 河南天伦地产
2017W13	重庆、成都、苏州、无锡等7个城 市，11个项目	旭辉集团、 重庆华宇集团

2017年一季度房企并购案例

时间	并购案例
2017W2	融创正式控股融科智地两云南公司
2017W9	泛海控股国际金融发展有限公司完成收购华富国际 控股有限公司相关股份
2017W11	泰禾集团将以总价21亿元收购济南东都项目资产、 杭州富阳银湖街道野风山项目51%权益及部分对项目 公司债权、达盛集团山东置业有限公司70%股权
2017W12	阳光城以39.84亿元收购上海信业100%股权
	华夏幸福新加坡子公司将收购由TN公司（越南信义 集团）持有的NIC公司20%股份
2017W13	恒大地产集团济南置业有限公司认缴出资约2.52亿 元获得青岛豪洲置业有限公司99%股份
	首创置业全资附属公司天津兴泰作为买方，与卖方 香港铁路的全资附属公司签订交易协议，以13亿元 人民币收购项目公司49%股权

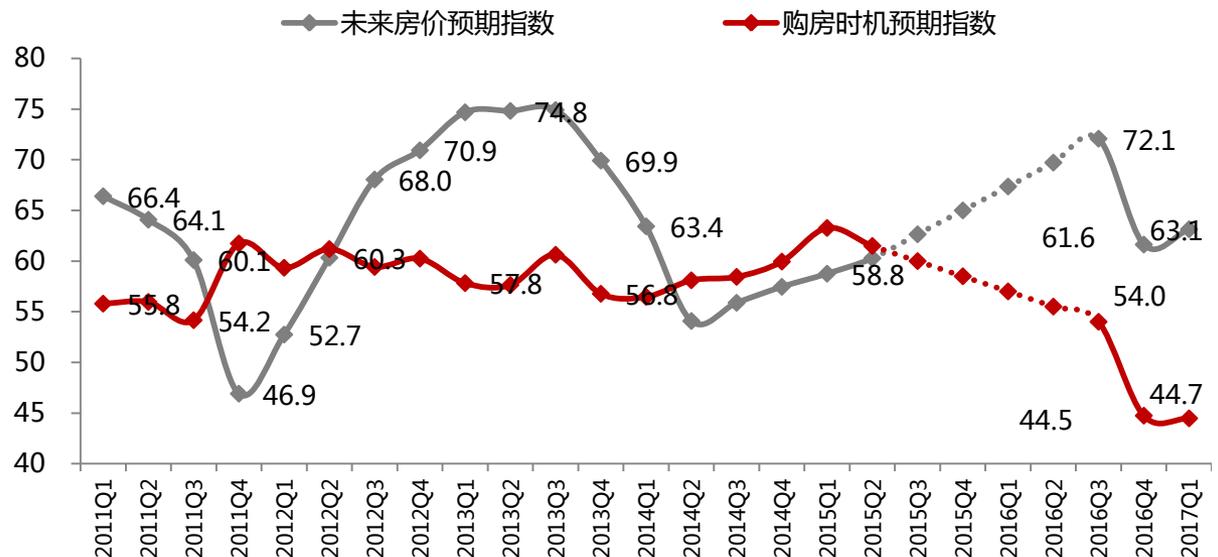
二、当前的特征 购房者 冷静观望

历年居民新增中长期贷款走势



- 2016年，居民中长期贷款累计新增5.68万亿，同比增长**86%**，增速、总量皆为史上最高；
- 以居民新增中长期贷款与商品住宅销售额之比衡量杠杆率，2012年至2016年分别为25%、33%、36%、42%和**57%**，杠杆率近年迅速提高**逼近6成**；
- 2016年4季度新政落地，购房者转为**冷静理性观望，不盲目入市**，延续至2017年1季度，对市场信心略有提振，但仍表示近6个月并非理想入市的时机。

2017年1季度世联购房者信心分类指数



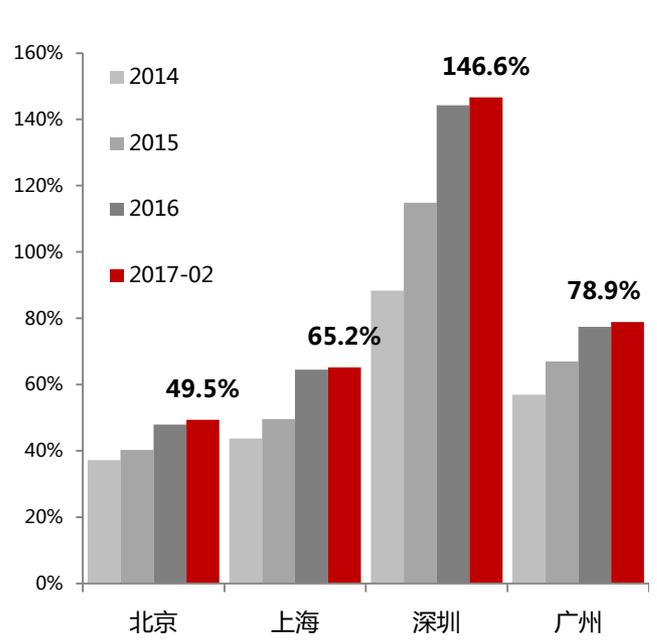
数据来源：Wind数据、世联研究；

三、关注点

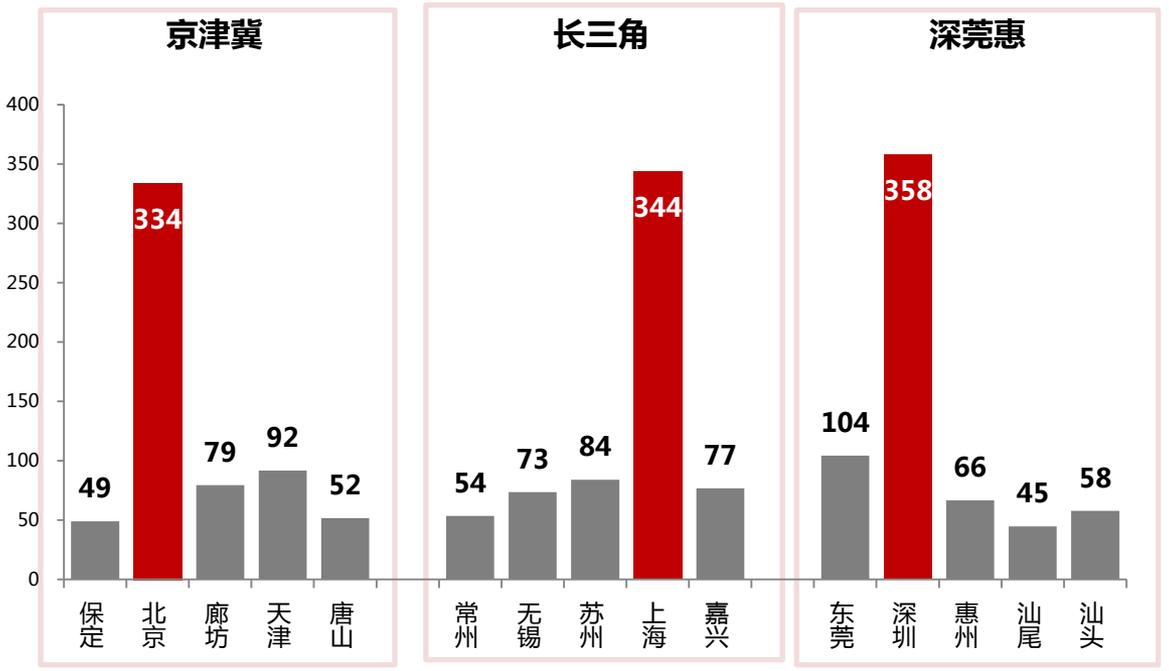
三、关注点 居民杠杆

- 需求抑制、土地资源枯竭的客观背景下，深圳率先进入存量时代，房价借手于信贷节节攀升，**上车盘已达358万元**；
- 从住户的存款、贷款余额来看城市居民的资产负债情况，一线城市的居民资产负债率在50%或以上，其中**深圳最高，达到146.6%**；
- 高上车盘、高杠杆，资金敏感的**已上车刚需客**或承受着相当风险，相比之下卫星城、其他二线城市总价不高，市场仍有相当潜力。

城市居民本外币存贷款余额比(%)



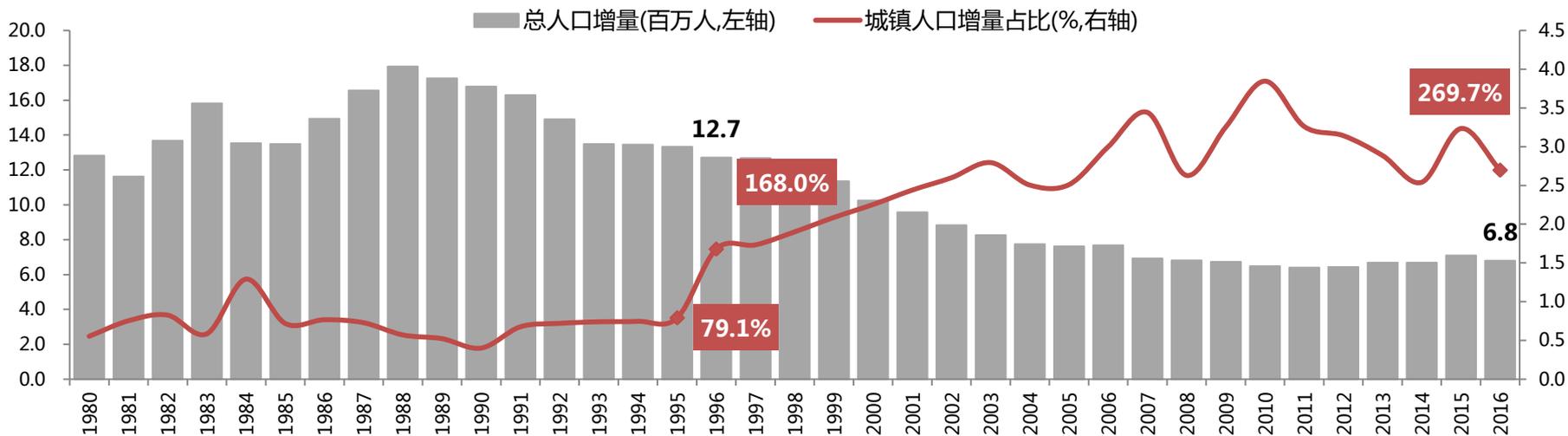
三大都市圈上车盘(万元)



数据来源：世联研究;上车盘：18-35岁、购买面积90m²以下、首置客户的套均总价；存贷款余额比=居民本外币贷款余额/存款余额

- 自1996年以来，城镇人口增速长期高于总人口增速，至今城镇人口每年增量保持在**2,100万**左右，城镇化迅速发展；
- 2011年起，一线城市人口增速回落，此后每年新增人口约100万，其余**2,000万城镇人口增量**来自**二线及强三线城市**，将享有巨大的人口红利；
- 与之相对，非城镇人口自1995年以来一直保持负增长，人口流出的弱三四线乡镇，人口红利持续消褪。

人口增长情况(1980-2016)



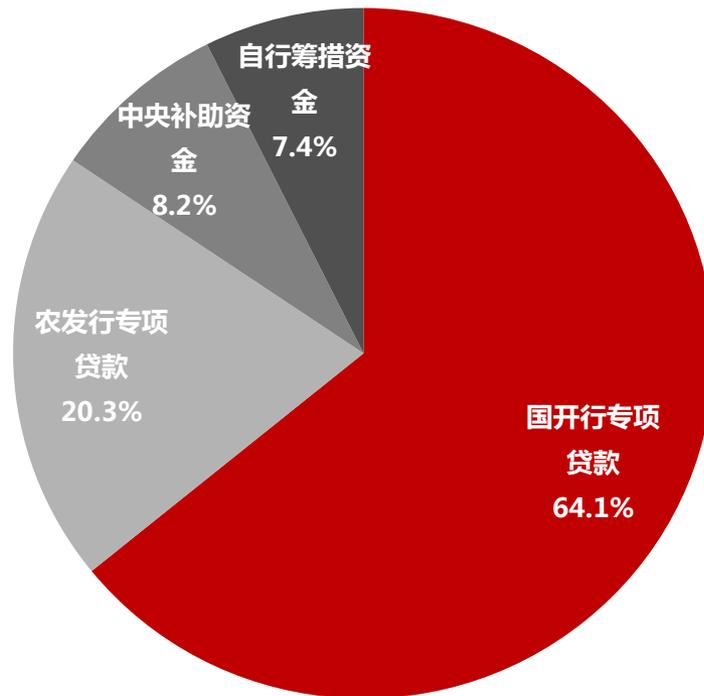
年份	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
全国人口增量	11.6	13.7	15.8	13.5	13.5	14.9	16.6	17.9	17.3	16.8	16.3	14.9	13.5	13.5	13.3	12.7	12.7	12.4	11.4
城镇人口增量	6.5	10.3	13.1	7.9	17.4	10.8	12.7	13.1	9.9	8.8	6.6	10.1	9.7	10.0	10.0	10.1	21.3	21.5	21.6

年份	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	--
全国人口增量	10.3	9.6	8.8	8.3	7.7	7.6	7.7	6.9	6.8	6.7	6.5	6.4	6.4	6.7	6.7	7.1	6.8	8.09	--
城镇人口增量	21.4	21.6	21.6	21.5	21.6	19.1	19.3	20.8	23.5	17.7	21.1	24.7	21.0	21.0	19.3	18.1	22.0	21.8	--

三、关注点 棚改黑马

- 2014年3月，新型城镇化提出，到2020年将完成**3,650万户**棚户区改造任务，4月央行专设抵押补充贷款，为棚改提供长期资金融通，成为棚改最重要且稳定的资金来源；
- 2017年3月住建部部长陈政高表示，2016年完成**606套**棚改投资、今年棚户区改造计划开工**600万套**，将全面完成2015年提出三年完成**1,800万套**的棚改任务，且今年将继续扩大货币化安置比例。
- 棚改货补**直接带动约7.7亿m²**的住房购置需求，加快三四线去库存的同时，也带动家庭消费、拉动在地生产制造、**物流链条**发展，或有三线**黑马城市**乘势跃出。

棚改项目资金来源(2016)



谢谢！