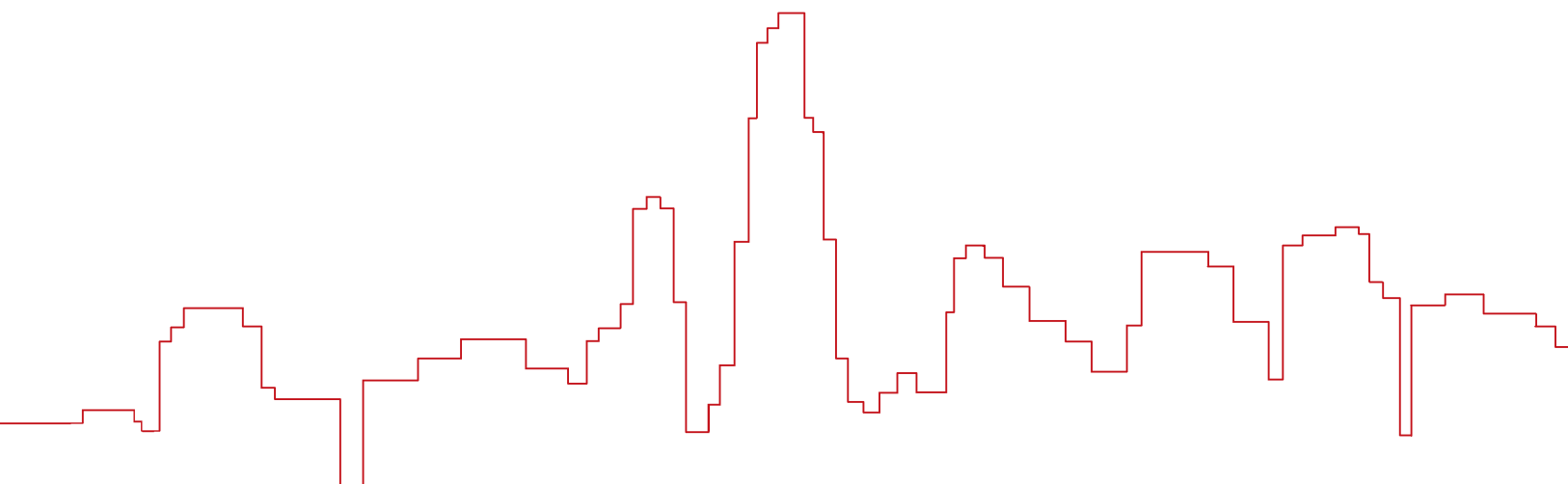


2019 中国代表城市房地产市场预测





2019 中国代表城市房地产市场预测

China Real Estate Market Forecast 2019

《2019 中国代表城市房地产市场预测》编委会

总 顾 问：扶伟聪

编 委：李丹杨 徐景宏 郑松杰 张健如 谢宇晗 宋卫东 郑文伟 李举明 邓祥和
李 慰 蓝功敏 宋晶晶 欧阳达辉 岑小春 窦自坤 罗广滨 王 倩 张伟昭
刘 涟 康 伟 李 鲲 楼焯针 钱 辉 庄云娟 高荣华 乔 晶 吴 蟒
李 玮 戴 璐 梁家祥 戴晓峰 赵 丽 刘 爽 文 灵 邓玮凌

主 编：谢宇晗

副 主 编：袁 尚 冯佩云

助理主编：吴智杰 张昊玥

责任编辑：韦常春 梁凤喜

编 辑：广州 / 吴智杰 深圳 / 李举明 东莞 / 李兴旺 佛山 / 曹绍林 珠海 / 梁文灿
中山 / 谢仲娟 惠州 / 李富松 北京 / 宋 宁 天津 / 任 炯 山东 / 徐丽丽
大连 / 郭蓉琪 石家庄 / 毛筱娜 上海 / 王岩岩 合肥 / 王秋燕 南京 / 汪 静
杭州 / 周志华 武汉 / 谢晶晶 郑州 / 王艳茹 太原 / 张 渊 长沙 / 周 明
南昌 / 张欣欣 成都 / 陈清华 重庆 / 王 欢 西安 / 姚夏敏 贵阳 / 鲁贝侠
南宁 / 顾祥玉 沈阳 / 杨 楠 长春 / 李鑫龙 福州 / 赖 涛 厦门 / 王元凯

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.hopechina.com

专业机构：合富研究院 保利投顾研究院

合作媒体：观点地产机构

前言

慢周期调节市场预期
再平衡重建地产生态

006

008 2018 年全国房地产市场发展回顾与展望

019 粤港澳大湾区

020 广州

026 深圳

031 东莞

037 佛山

043 珠海

048 中山

052 惠州

058 环渤海城市群

059 北京

065 天津

069 山东

079 大连

084 石家庄

089 长三角城市群

090 上海

095 合肥

101 南京

104 杭州

108 华中区域

109 武汉

114 郑州

119 太原

124 长沙

129 南昌

134 华西区域

135 成都

139 重庆

144 西安

149 贵阳

153 南宁

157 东北平原

158 沈阳

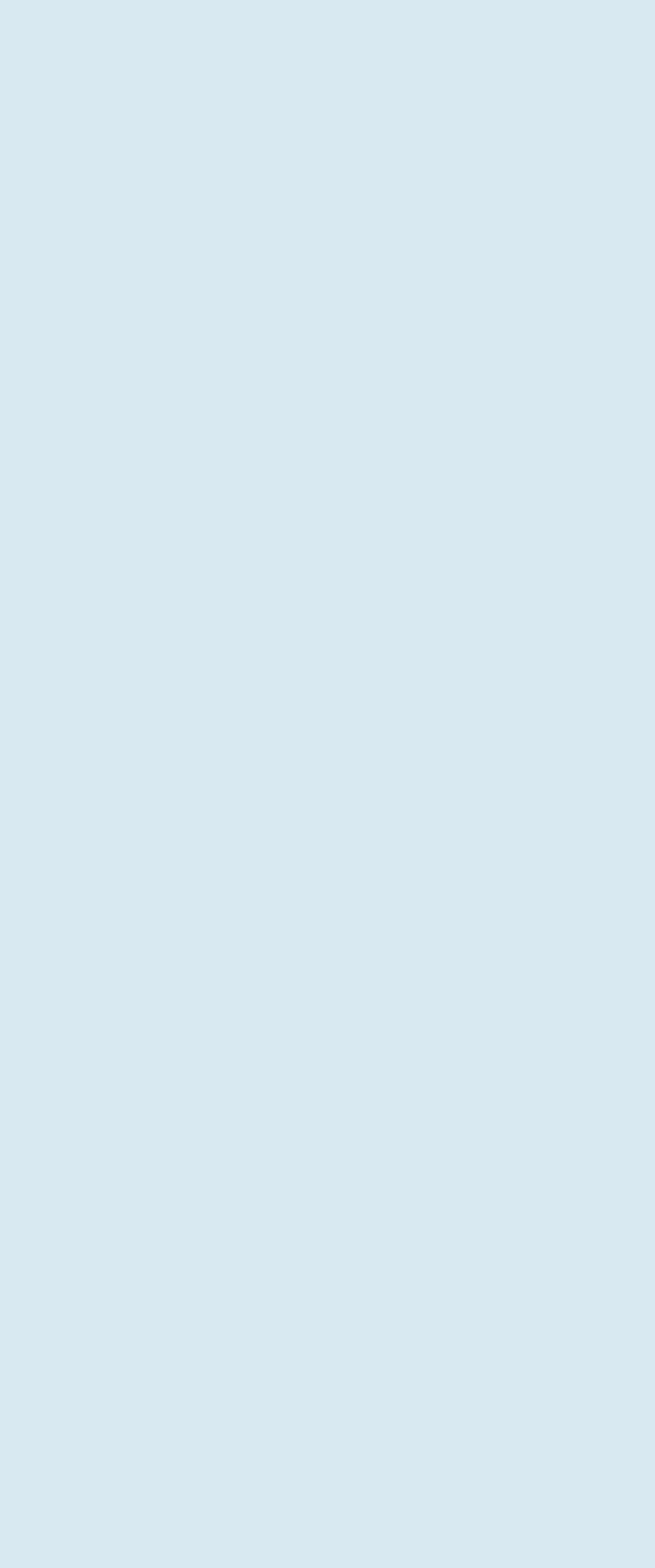
162 长春

168 海峡西岸

169 福州

173 厦门





让更多人分享城市的价值

合富辉煌(中国)以“深耕”的理念看待进驻的每一座城市每一个区域,深刻融入中国城市化和城市升级发展进程,帮助城市居民参加城市价值的建设与分享。

营销代理
marketing agent

存量房租售
stock rental and sale

运营招商
operation & investment

大宗交易
block transaction

资产运营
asset operation

慢周期调节市场预期 再平衡重建地产生态

从土地供给到房产开发，再到房产销售，房地产周转正全面减速。在国家政策导向下，市场各参与者，包括地方政府、房企、购房者均需转变获利预期，由“短期回现”向“获取长期收益”转变。

地方经济发展始终基于房地产“承载能力”，经济的再平衡实质上也是房地产的再平衡。尤其是对于“发达地区”而言，住宅市场成交动能将逐步减弱，后续，“地产增效”问题、“商业去库存”问题以及“长效机制”构建将成为政策主攻方向，与之对应的是“房地产运营趋势”、“旧城改造趋势”以及“业态多元趋势”将更加明确。

当前国内房地产业“杠杆率”处于历史高位，后续尤其需要关注城市成交动能变化，适时调整成本结构，缓减资金压力。

慢周期调节市场预期

2018年国内房地产周转继续放慢。全国商品房销售面积同比增长1.3%，竣工面积同比负增7.8%，增速均较2017年进一步下降；房地产开发投资增速连续4年维持“个位数”状态；全国土地供给虽然有所加大，但随着重点城市土地资源稀缺，2018年房地产业2.9万亿土地购置面积亦仅相当于2010年4.1万亿水平的70%。

无疑，从土地供给到开发（两者均于2014年后显性减速），再到房产销售（2018年显性减速），房地产周转正全面减速。参照其它发达国家、国际城市的土地供给与房地产市场发展进程，未来10年国内住房开发将大机率呈现规模高位的“窄幅箱体运行”状态，市场难以回到高速增长的时代，将由“短周期上下波动”向“长周期稳速”发展。

受土地供给、产业升级转型、国家调控等因素影响，传统房地产开发对经济的提振作用逐年下降。房地产业对GDP贡献率由2008年时期的7%，下跌至2016年时期的3.5%，再下跌至2018年的约2%。而从价格上看，伴随流动性释放及重点城市土地资源局限，2015-2017年“去库存政策”驱动一、二级市场价格大幅提升。

因而，国家实施的市场调控既有资源增效的目的，亦有风险管控的要求，通过“分类调控”、“房地产供给侧改革”、“长效机制”推动房地产实现短、中、长期的健康、稳定发展。面对2018年下半年经济下行压力加大，国家调控基调并未改变，全年继续加快“长效机制”构建，只是在“分类调控”基础上给予各城市更多灵活调节空间，对房地产继续实施“抑周转”、“提效益”的战略部署。

无疑，在国家政策导向下，市场各参与者，包括地方政府、房企、购房者，

均需转变获利预期，由“短期回现”向“获取长期收益”转变。

再平衡重建地产生态

当前国内不同区域彼此间在“发展与资源”上的差距仍然巨大：“发达地区”具备发展动能，但土地资源储备捉襟见肘。“后进地区”土地具备释放空间，但发展能力尚不充分；而，不同物业市场彼此间在“库存与价值”上的落差仍然明显：住宅市场整体“去库存”基本结束，重点城市相继进入“补库存”阶段，政府对住宅市场持续实施“预期管理”以稳固市场价值、防范价格大起大落。反观全国一二三四线城市普遍面临商业“高库存”问题，国家政策红利重点指向商业运营、及商业价值的进一步释放。

诚然，地方经济发展始终建基于房地产“承载能力”之上，经济的再平衡实质上也是房地产的再平衡。对于“发达地区”而言，住宅市场成交动能将逐步减弱，后续，“地产增效”问题、“商业去库存”问题，以及“长效机制”构建将成为政策主攻方向，与之对应的是“房地产运营趋势”、“旧城改造趋势”以及“业态多元趋势”将更加明确；对“后进地区”而言，住宅物业的市场价值更关乎后续区域经济发展动能与发展后劲，同样需要在房地产“承载能力”上再有提高。

因而，随着地区经济发展对房地产的要求上升，在房地产周转放慢的同时，地产生态将加速分化，对于房地产业而言，“业态多元”将是长期趋势。

战略与运营建议：强化风险管控，积蓄发展能力

经过 2018 年的市场环境转变，从国内经济发展要求、国外住房开发经验判断，我国房地产开发已告别以往那个“一往无前”的发展阶段。随着政策面在供（“供给侧改革”）、需（“长期调控”）两端持续发力，随着三四线城市成交释放进入尾声，全国规模房企资金周转压力明显上升。

当前国内房地产业“杠杆率”处于历史高位，后续尤其需要关注城市成交动能变化，适时调整成本结构，缓减资金压力。相较而言，一二线城市（尤其核心区域）由于具备资源吸纳优势，在地方政策灵活“维稳”的情况下，其市场景气变化对政策调整的敏感度更高；三四线城市后续供给仍呈增长趋势，但在经济及政策（包括棚改政策调整等）转向下，本轮成交增长逐渐走向尾声，不同城市间的成交差异更趋明显，规模企业更需关注不同城市周转效率的变化。

通过比对外市场物业构成及国际房企业务结构，目前我国物业形态、物业发展模式仍有待进一步丰富，国家政策给予的红利倾斜（包括 REITS 配套政策等）正陆续加大。由现状展望未来，房地产业利用传统模式复合新兴产业发展，及由之衍生的多种经营模式（包括商用物业运营、住房租赁运营、“产业+地产”混合经营等），将是未来发展之“始”，无论自愿或被迫，行业均将往“更高效”、“更多元”、“更开阔”的方向发展。对于企业而言，必须做好相关能力的积蓄与准备，做到进而知变、知而能变，从而在行业发展中保持竞争优势与持续活力。

2018

全国房地产市场 发展回顾与展望

【回顾】

2018 年宏观经济承压对房地产市场预期的影响不容忽视，虽然四季度后“经济维稳”及“分城施政”灵活性加大，但市场下行态势不改。在市场环境转变下，优势城市、核心区域更具抗跌性，而后发型城市市场由高位下行的趋势更加明显。

【展望】

2019 年国内经济下行压力加大，房地产政策环境将较 2018 年乐观。对于各类城市而言，市场维稳是首要任务，机会更多体现在地方政府对政策执行进行“灵活调整”。地方政策对市场供应及成交的抑制会适度放开，但“房住不炒”仍将长期坚持。

宏观经济与政策环境分析

当前宏观经济面临三大难题，三大难题均是“系统性问题”，难以通过短期措施快速解决。2018年国内选用的“政策组合”多属于“长期药方”，对“短期药方”的使用较谨慎。

1、2018年宏观经济面临三大难题

难题 1：经济下滑与动力缺失

2018年国内经济运行情况并不理想，下行压力加大。回顾近十年国内经济发展趋势，可以认为“L型经济”并未成立。

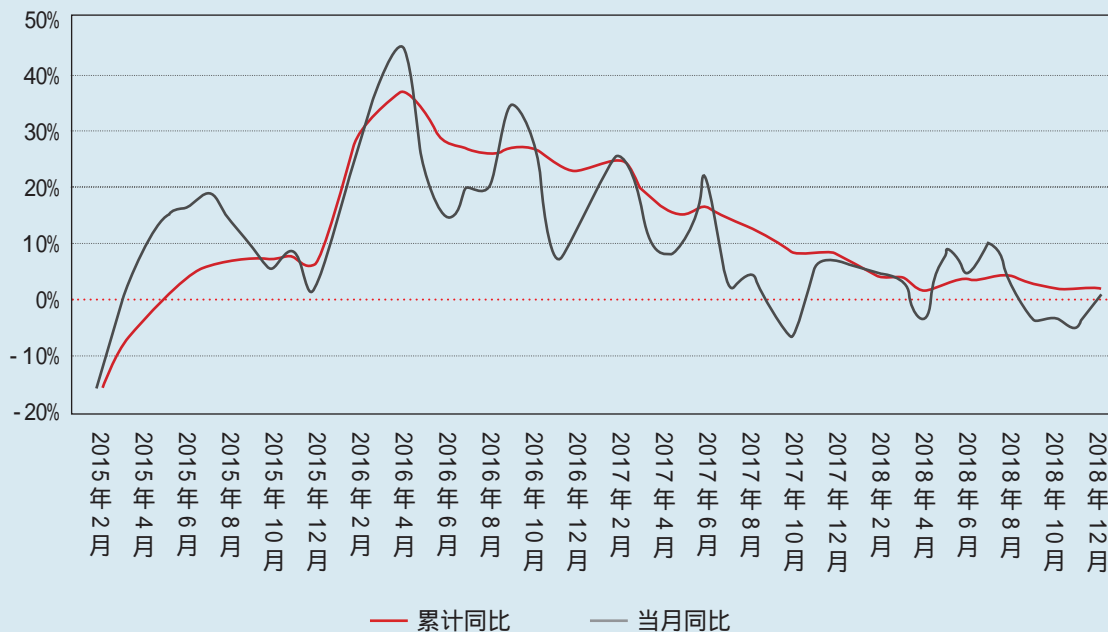
传统房地产开发对于经济的提振作用下降，2018年房地产业对GDP贡献率相较2017年上半年下降约40%。

难题 2：“风险管控”难度加大

近两年各种风险事件此起彼伏，管理层实施风险管控的难度不断加大。“经济维稳”与“风险管控”的矛盾点在于：没有足量货币释放就难以提振经济（整体下滑风险）；但货币效率及高杠杆又制约政府实施货币释放的决心（容易产生局部过热风险）。这产生两个结果：（1）维稳只能适度；（2）政策周期相较以往更短。

房地产市场历来是“经济维稳”的重要抓手，然而过往三年各城一二级市场价格普遍大幅提升（风险因素明显增加）；而随库存消化，全国二级市场增长趋势已近尾声（“房产消费”对“提振经济”的效果趋于弱化）。因而，从政策上【大幅驱动地产增长以“维稳经济”】的合理性降低。

全国商品房销售面积增速走势

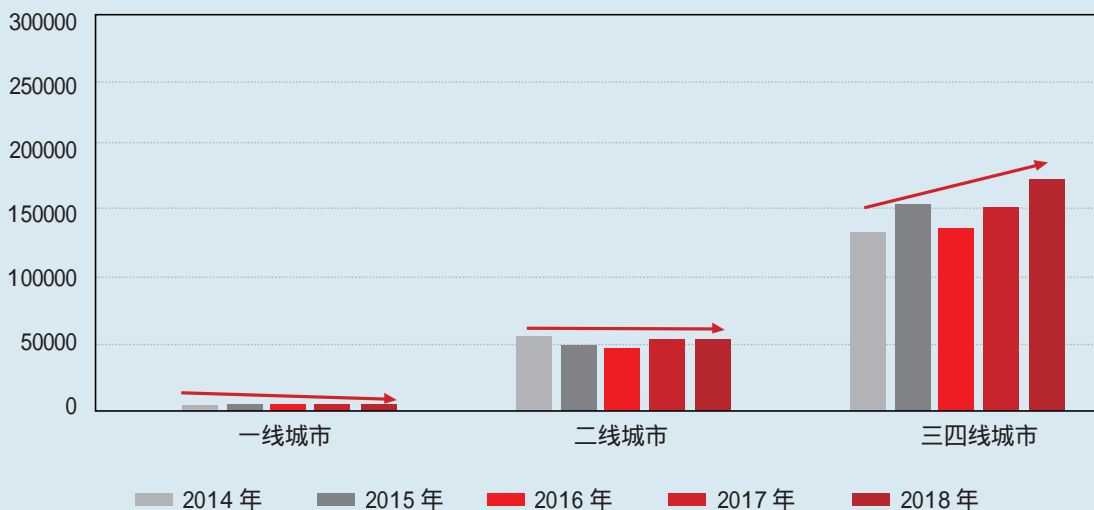


难题 3：区域的经济发展失衡与土地供给失衡

目前国内不同区域的经济差距仍然明显，传统发达地区对资金、人员的吸纳程度维持高位；而从土地供给趋势看，发达地区土地资源稀缺日益突出，土地供给只能集中在后进地区。

由于经济发展以及土地供给差异，不同类型城市房地产市场呈现截然不同的发展趋势：（1）一线城市土地资源稀缺使城市价值提升但成交动能逐步走低；（2）二线城市具备配套与产业基础，土地供给稳健，发展兼备价值与规模；（3）三四线城市土地供给具备空间，市场价值提高更视乎区域经济发展动能差异。

全国各线城市土地供给趋势 (万 m²)



2、政府实施宏观调控的灵活性增加，但更偏向使用“长期药方”

2018 年中央调控侧重因应宏观经济环境变化而有所改变：

上半年宏观调控“以管为主”，重点措施包括：出台资管新规大幅增加资金监管，对各地楼市调控保持高压状态，国家规划导向重点支持后进区域发展等。

2018 年各城楼市政策发展趋势

城市	2018 年上半年				2018 年下半年				趋势
	限购	限售	价格管控	限贷	限购	限售	价格管控	限贷	
北京					→	→	更灵活		一线城市 上海、深圳下半年继续加强调控 除上海外的三个城市均对限签/限价实施更灵活调整
上海									
广州							更灵活		
深圳					→	→	更灵活	→	
天津									强二线城市 上半年多个城市加码调控 下半年政策趋向稳定
成都	→			→				→	
重庆				→					
杭州									
武汉									
南京					→		更灵活		
青岛	→	→	→					→	二线及强三线城市 下半年政策转向在各类型城市中最为明显，多数城市全部出台列灵活的价格管控措施。珠海、合肥限购措施因应人才吸纳需要而有所调整
长沙	→	→							
珠海					→ (*)				
佛山			更灵活						
东莞			→				更灵活		
郑州							更灵活		
济南							更灵活		
合肥					→ (*)		更灵活		
福州							更灵活		
西安	→	→	→						
大连	→	→		→				→	
石家庄		→			→		更灵活		其它城市 全年政策加码在各类城市中最为明显
沈阳									
南昌								→	
贵阳	→	→						→	
南宁									
太原	→	→	→	→					
乌鲁木齐								→	
中山									
惠州	→								
江门			→						
肇庆							更灵活		

下半年针对经济下行压力加大，中央政府措施更加“倾向维稳”，然而选用的政策组合多属“长期药方”，重点措施包括：大幅增加对企业及个人减税力度，扶持民营经济，调整完善棚改货币化安置政策等。对“短期药方”的使用仍然谨慎（如，每次降准均有定向要求）。

在房地产市场调控方面，2018 年国家政策呈现四大特点：

（1）以加快推进构建长效机制为主线，持续推动不动产登记数据整合。10 月《关于巡视整改进展情况的通报》要求各地规范和加强网签备案制度，确保网签数据真实可靠。

（2）强调分城施策，落实地方问责。3 月《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》要求各地要结合自身经济、供需、人口等情况编制住房发展规划；在全年多个重要会议及文件中，多次提及“落实地方调控主体责任”、“坚决问责”。

（3）实施预期管理，稳定市场预期。7—12 月国家部委连续组织地方开展多次市场巡查、整治市场秩序。在四季度市场环境逐步转冷的情况下，10 月、12 月 2 次政治局会议则更强调稳定经济，给予市场信心。

（4）政策更加注重松紧程度。前三季度地方政策持续加码，据不完全统计，3—6 月约 43 个城市 / 地区加码限购限售政策，6—9 月约 18 个城市 / 地区加码限购限售政策。“政策顶”出现在 8—9 月；四季度后随全国楼市降温，国家给予地方灵活施政的空间有所增加，多个城市出台更灵活措施对原政策进行修正，稳定市场预期（主要集中在对预售及网签的限制放松）。

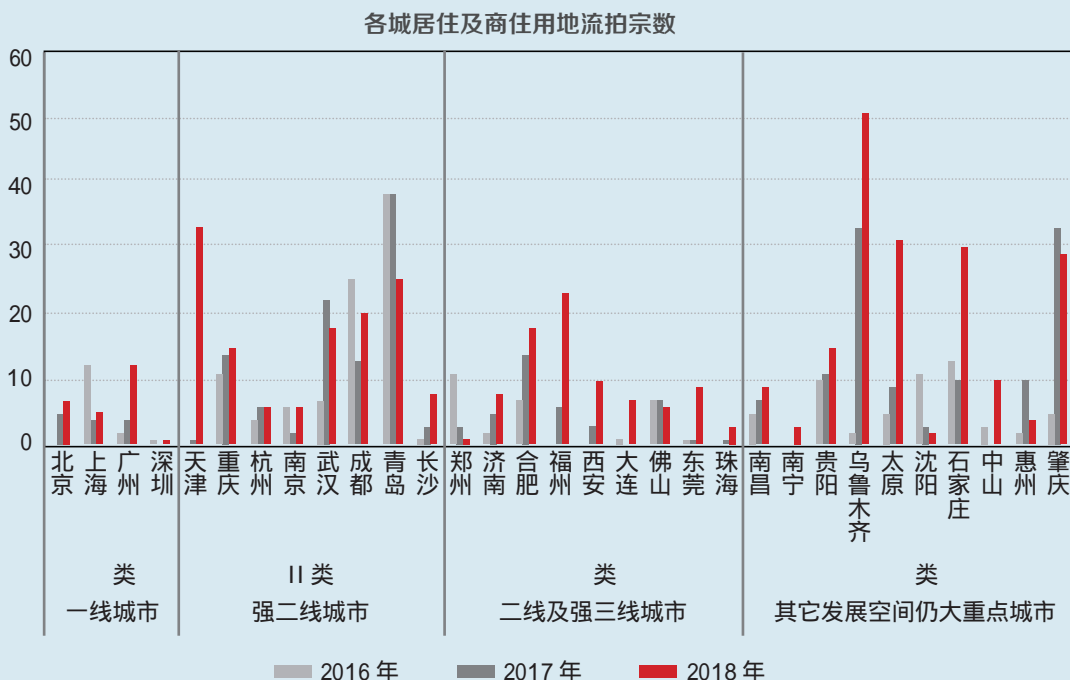
由此可见，应对经济下行压力加大，国家宏观调控仍需要在“维稳”与“管控”之间采取适度平衡，并未实施、亦难再实施“大水漫灌”；对房地产进行“分类调控”及“预期管理”的政策基调始终未变，只是给予“地方灵活施政”更大空间。

全国房地产市场发展情况分析

在宏观经济与地方调控“双压”（下半年宏观经济承压，前三季度地方调控加压）影响下，2018 年全国各地一级、二级市场全面转冷。

一级市场流拍率上升，“地价 / 房价”比值下降

按不同分类代表城市划分，2018 年全国各地一级市场土地流拍宗数普遍增加。相较而言，I 类（一线）



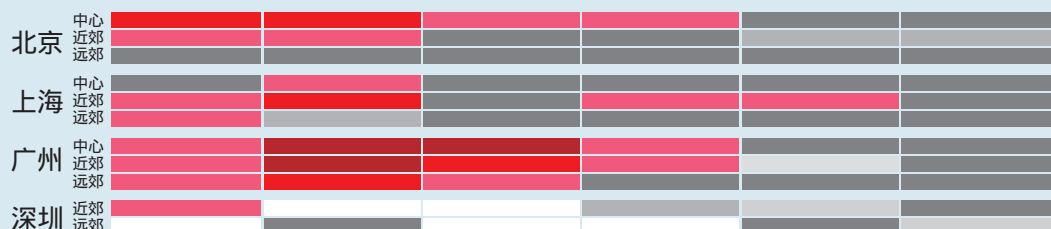
II类(强二线)城市土地市场表现相对稳健,流拍率显著上升出现在个别城市。III类(二线及强三线)IV类(三四线)城市普遍土地流拍率明显增加。

不同时期地价/房价比值变化

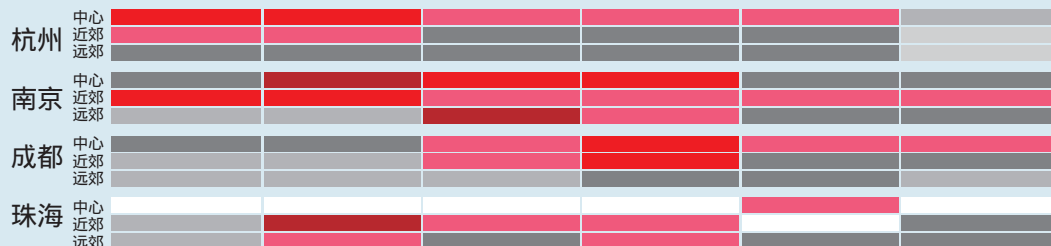
使用不同时期,剔除配建面积的成交楼面地价与当时周过在售高层洋房房价进行对比,得出每个阶段的地价与房价比值。

■ 100%以上 ■ 中心区:80%~100% ■ 60%~80% ■ 40%~60% ■ 20%~40% ■ 20%以下

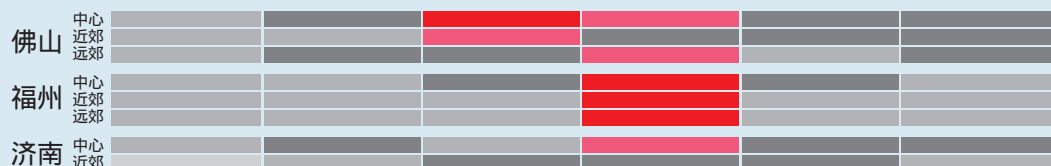
I类 一线城市



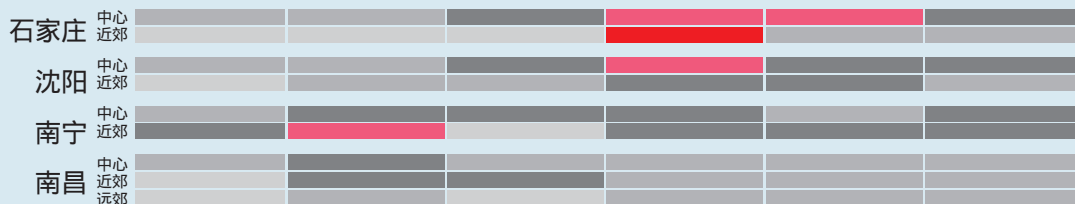
II类 强二线城市



III类 二线及强三线城市



IV类 其它发展空间仍大重点城市



从土地成交价格看,各城土地市场价格趋于持续下降。按“地价/房价”比值衡量,I类城市(一线)2018年整体下行至40%~60%;II类(强二线)III类(二线及强三线)城市土地成交热度相较2017年明显降温;IV类(三四线)城市由于价格仍在相对洼地,大部分城市“地价/房价”比值未出现显著变化,土地降温更多地表现为流拍率显著上升。

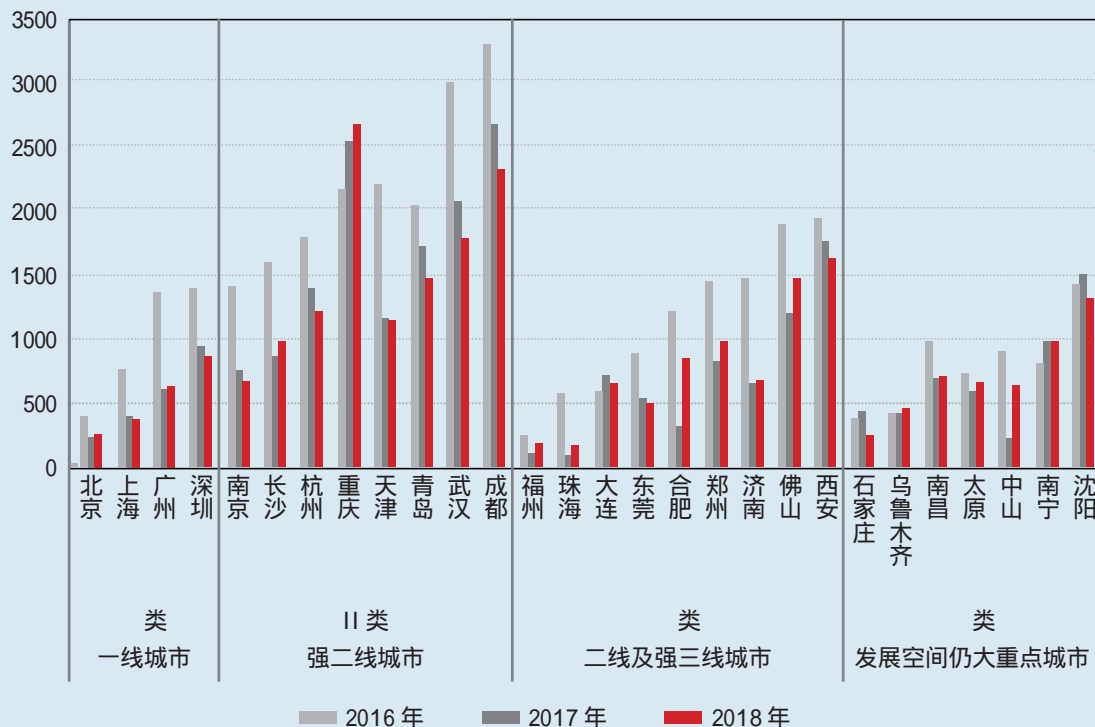
二级市场全年表现前高后低,四季度市场经营压力突显

全国各类代表城市商品住宅市场全年表现前高后低,受宏观经济及市场预期影响,四季度市场对比三季

度继续明显降温,各地楼盘销售普遍实施“降价促量”,虽然各城已陆续出台维稳措施,但成交仍“难见起色”,房地产市场经营压力更突出。

按不同分类代表城市划分, I类(一线)城市二级市场全年网签成交“维持低位”; II类(强二线)城市“持续下滑”; III类(二线及强三线)及 IV类(三四线)城市涨跌幅度表现分化,但成交趋涨的城市增幅已然收窄,部分城市成交下滑明显。

各城商品住宅成交面积走势



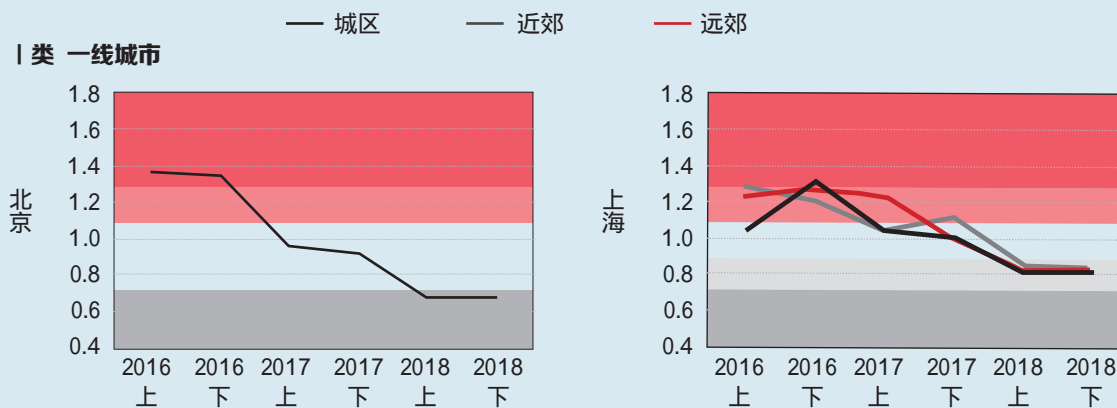
从新房景气指数看, III类(二线及强三线)及 IV类(三四线)城市市场景气下降最明显,已有部分区域市场下滑至“冷区”,外市购买力收缩使受影响区域的楼盘走货备受压力; II类(强二线)城市由于普遍实施严格“限价”,新货市场价格仍具吸引力、价格维稳,但开盘成交率趋于下降,楼市景气略有回调(由“偏热”回落至“正常”或“偏冷”); I类(一线)城市市场回落幅度介于 II类与 III/IV类城市之间,城市核心区域(主要为中心城区及近郊)表现稳健,但外围区域亦受到较大影响。

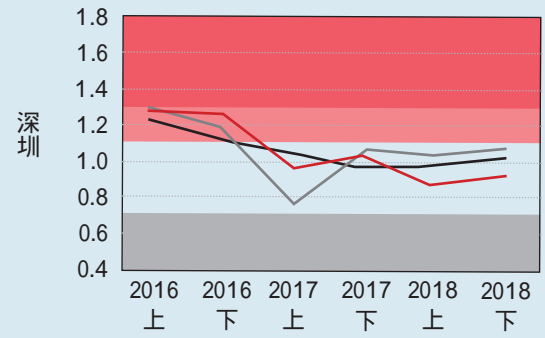
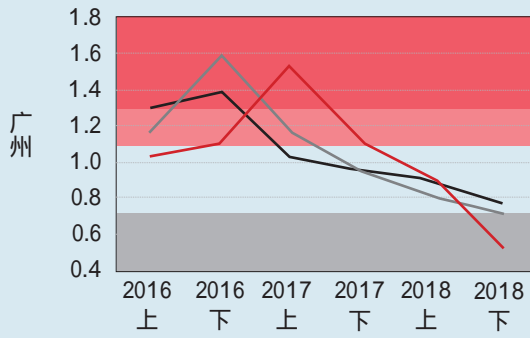
新货市场楼市景气指数

指标说明:以合富大数据为基础,对各地各区域新货成交与新货价格进行连续监测及系统比分析,得出不同时间的市场景气值。

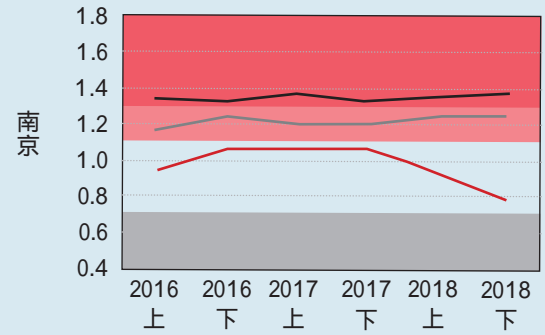
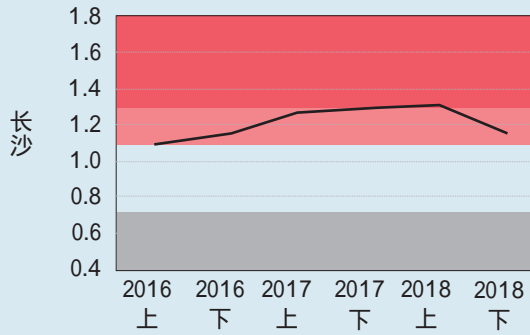
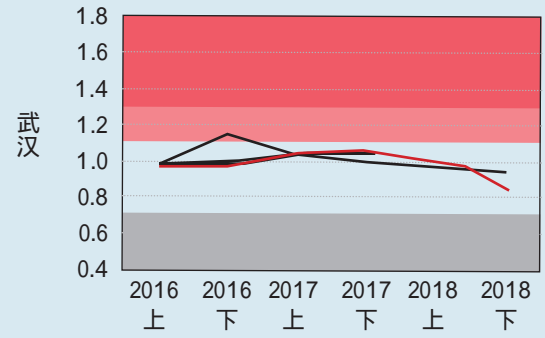
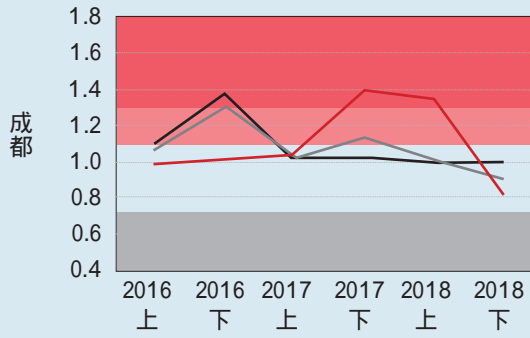
景气值区间:0.9至1.1为正常平稳状态,1.1-1.3为偏热,0.7-0.9为偏冷,1.3以上为市场预期显性扩张,0.7以下为出击市场显性收缩。

计算权重说明:新货去化表现权重为40%,新货价格表现权重为60%。

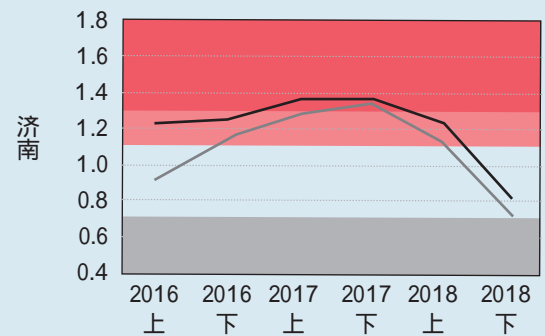
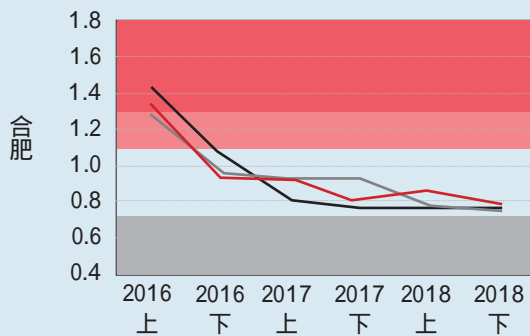
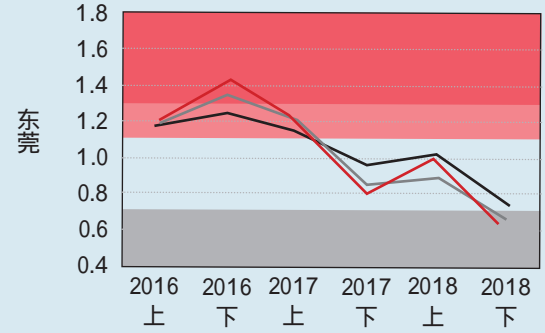
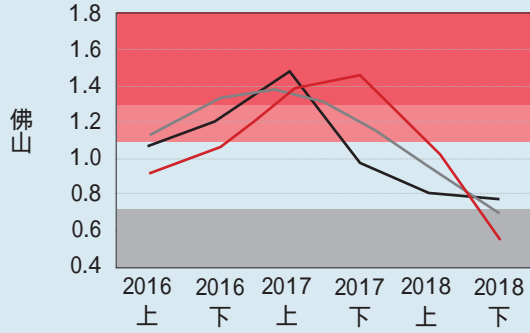




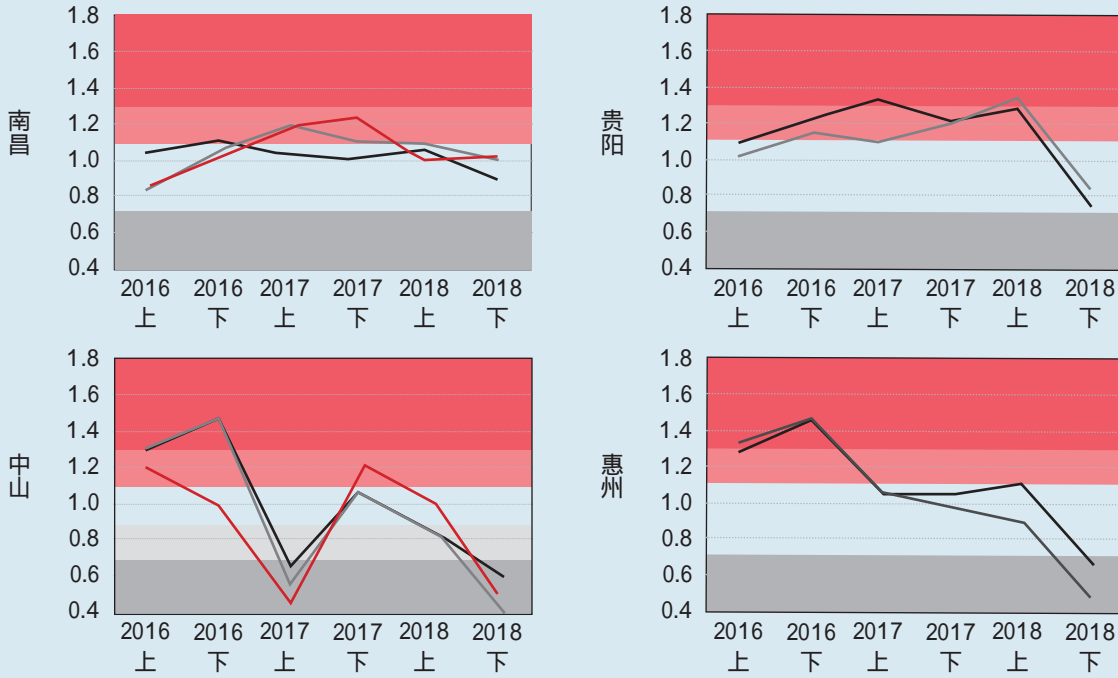
II类 强二线城市



III类 二线及强三线城市



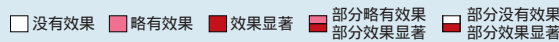
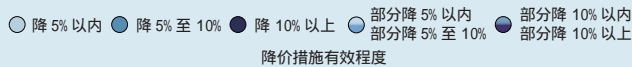
IV类 其它发展空间仍大重点城市



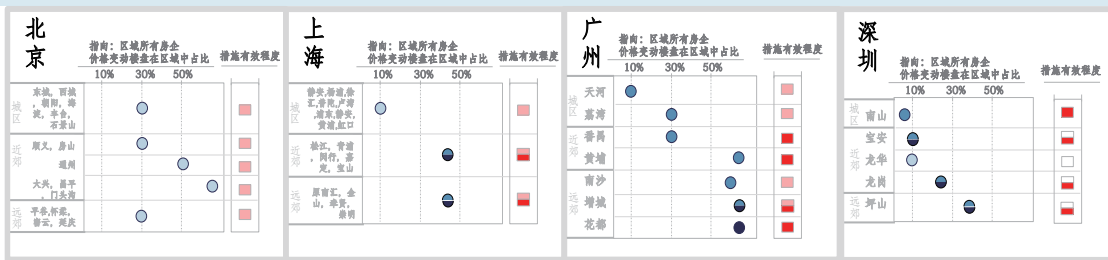
从各城促销区域市场情况看，四季度 III 类（二线及强三线）城市成为房企“促销走货”的主要战场，部分城市部分区域降价楼盘数量超过 50%、降价幅度达到 10% 或以上；IV 类（三四线）城市于四季度后有多多个区域加入促销行列，但促销对成交的促进作用一般；I 类（一线）及 II 类（强二线）城市市场价格具备支撑（尤其是核心区域），一定程度让利促销对成交的促进作用相对明显。

2018 年 4 季度各城促销区域分析

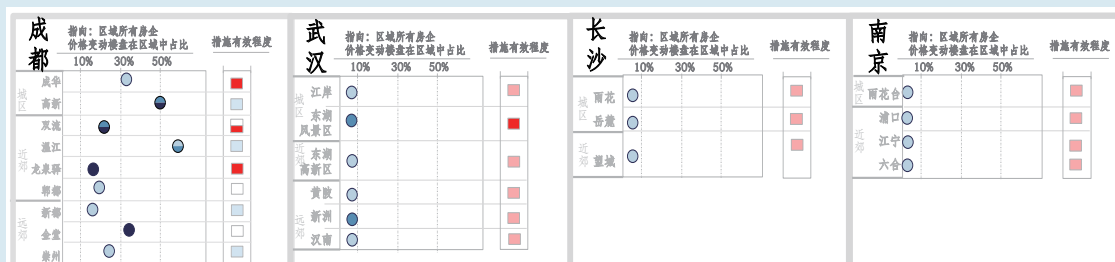
4 季度价格变动楼盘价格变化幅度



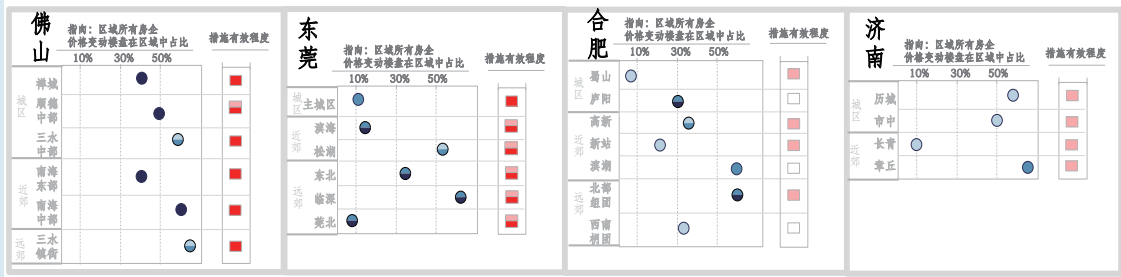
I类 一线城市



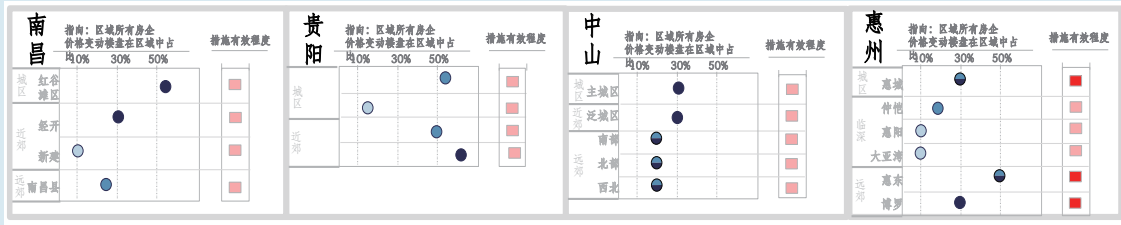
II类 强二线城市



III类 二线及强三线城市



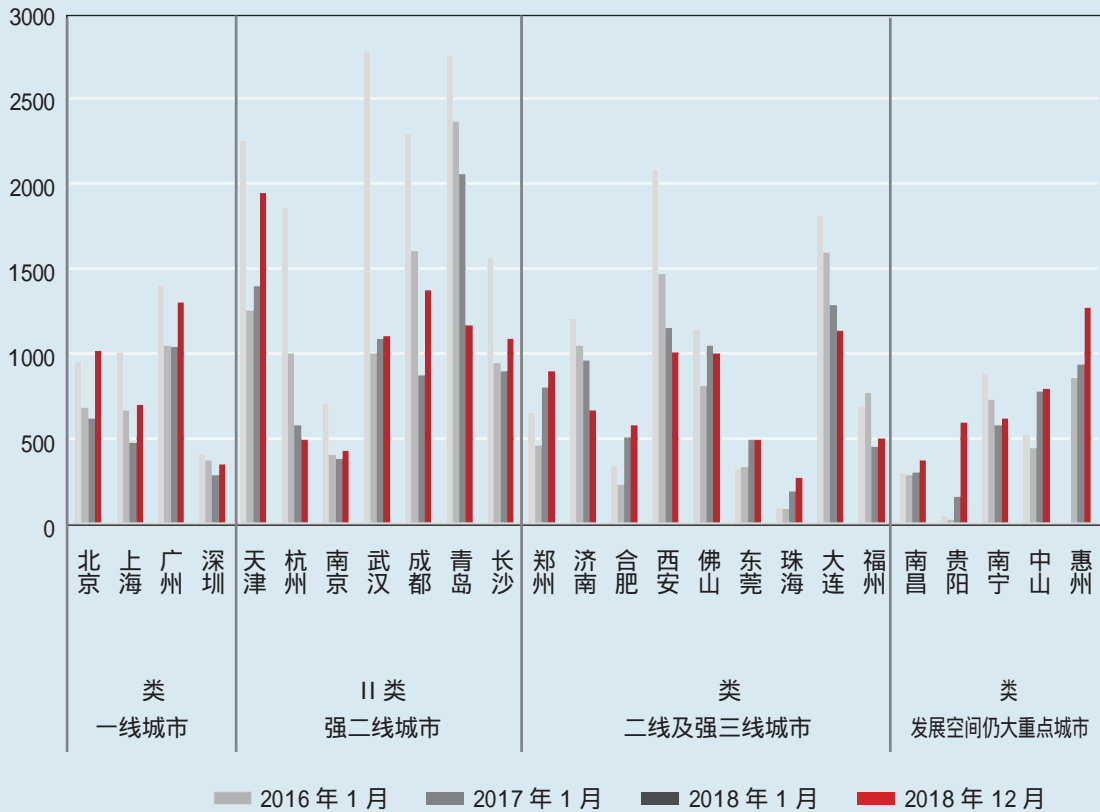
IV类 其它发展空间仍大重点城市



住宅去库存结束，进入“补库存”阶段

2018年全国主要城市库存趋于回升，其中I类（一线）城市“补库存”趋势更加明显。

各城商品住宅库存面积走势



综上所述，宏观经济承压对市场预期的影响不容忽视。在市场环境转变的情况下，优势城市、核心区域更具抗跌性，而后发型城市（以IV类，三四线城市为主）市场在2018年出现快速转向，市场由高位快速下行的趋势更加明显，需注意防范风险。

未来市场展望

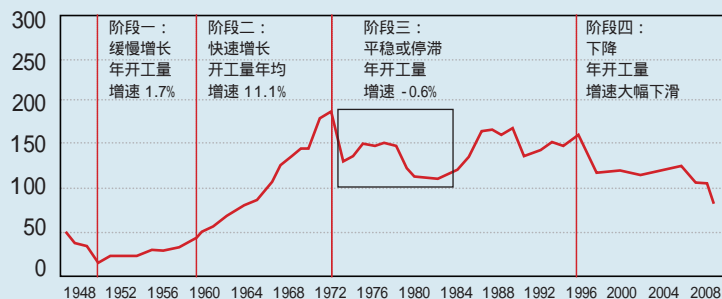
未来房地产难以回到高速增长的时代，市场将由“短周期上下波动”向“长周期稳速”发展，“业态多元”是长期趋势。

2019 年政策环境相较 2018 年乐观，但全面宽松的政策信号仍难看到，市场机会更多体现在地方政府对政策执行进行“灵活调整”。

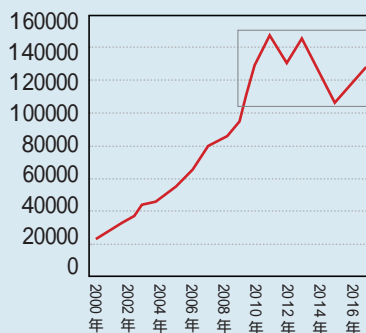
1. 住房高速开发时期将逐渐过去

近年国内住房新开工面积呈规模高位的窄幅箱体运行。参考其它发达国家的发展进程，国内未来 10 年住房开发量大机率仍将“窄幅波动”，但 10 年后或会出现快速走低，无论对于政府或房企，均需要考虑房地产转型。

发达国家住宅开工量走势（万套）
以日本为例



中国住房新开工面积（万 m²）



2. 市场将由“短周期上下波动”向“长周期稳速”发展

宏观经济“三大问题”将贯穿未来 10 年。在短期及中期内，“风险管控”仍是政府关注点，既防过热也防过冷，大水漫灌不会出现。但 2019 年流动性有望在 2018 年基础上“适度宽松”，刚需购房者获得的信贷倾斜有望提高。然而房企资金压力仍大，债务到期将推动房企积极走货。

市场各参与者，包括地方政府、房企、购房者均需转变获利预期，由“短期回现”转向“长期收益”，市场将由“短周期上下波动”向“长周期稳速”发展。

3 大难题	解决方式	短期 (1~3 年)	中期 (3~5 年)	长期 (5~10 年)
经济下滑与动力缺失	适应低增长 经济动能切换	[Red bar spanning Short and Medium term]		
兼顾风险管控与经济维稳	防过热 防过冷	[Red oval with arrows: 既要防过热 也要防过冷]		
	均衡区域发展 均衡产业发展	[Red bar spanning Short and Medium term]		

3. 房地产增效问题仍然待解，“业态多元”是长期趋势

在“住房去库存”结束后，商业的库存问题仍然待解。随着国内重点城市土地资源愈加稀缺，“房地产增效”成为政府关注重点，“业态多元”是长期趋势。

4. 2019 年不同类型城市新增供应分化发展

受库存消化、土地供给、土地价格等因素影响，预计 2019 年国内 I 类（一线）城市商品住宅新增供应将较 2018 年减缩；II 类（强二线）及 IV（三四线）城市各城新增供应分化发展；III 类（二线及强三线）城市新增供应会有所增加。

城市		2018 年新增供应 (万 m ²)	2019 年新增供应预计较 2018 年变化	
I 类 一线城市	北京	642		↓
	上海	830		↓
	广州	377		↓
	深圳	1097		↓
	重庆	2742		↓
II 类 强二线	天津	1606		↓
	成都	2713		↑
	武汉	2588		↓
	杭州	1189		↓
	南京	785		↓
	青岛	1587		↓
	长沙	1005		↑
III 类 二线 + 强三线	佛山	1157		↑
	郑州	1116		↑
	东莞	505		↑
	西安	1430		↑
	大连	536		↑
	合肥	945		↓
	济南	449		↑
	福州	314		↑
	珠海	275		↑
	石家庄	202		↓
IV 类 其它城市	沈阳	1414		↓
	南昌	555		↑
	南宁	1009		↑
	惠州	1930		↓
	贵阳	623		↓
	中山	710		↑
	太原	705		↑
	肇庆	569		↑

明显增加
 ↗ 略有增加
 → 基本持平
 ↘ 略有减少
 明显减少

5. 2019 年“稳”字先行，市场机会更多 体现在地方政府对政策执行进行“灵活调整”

2019 年国内经济下行压力增加（全国多个区域已下调经济增长目标），中央基调“稳”字先行，房地产政策环境将较 2018 年乐观。

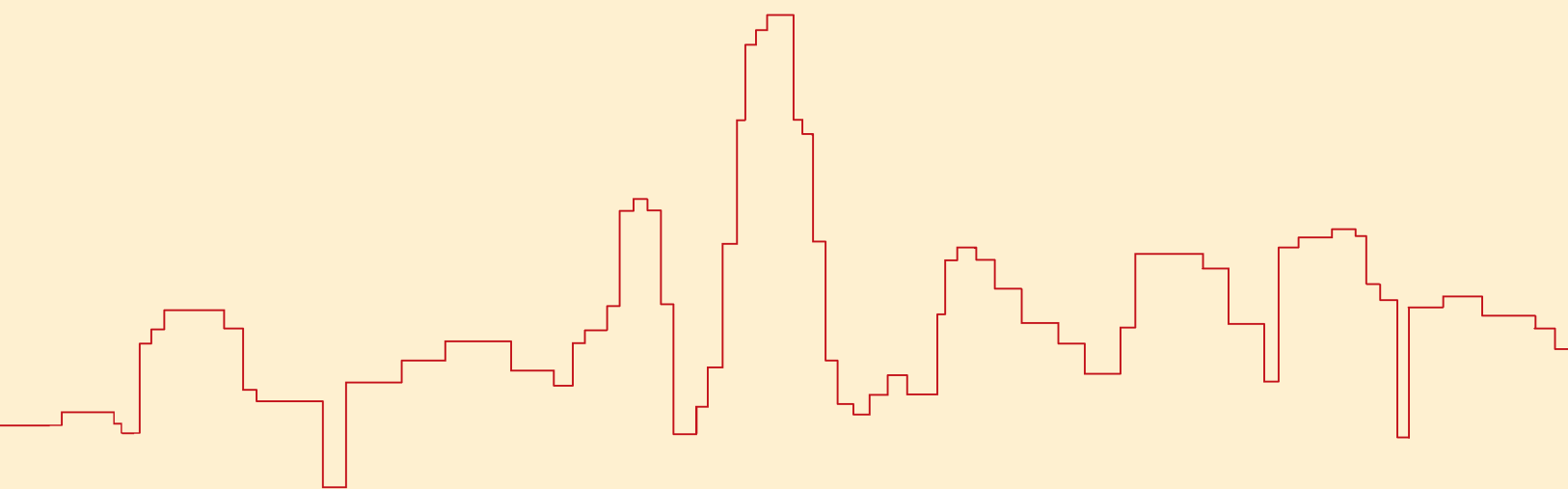
在政策（趋向维稳）、流动性（适度宽松）、房企（积极推货）、城市资源价值（城市资源吸聚及土地/住房供应趋势）共同作用下，优势城市（以 I 类、II 类城市为代表）景气有望企稳/回升。

但政府“风险管控”要求长期存在，对房地产仍将坚持实施“预期管理”，2019 年全面宽松的政策信号难以看到。对于各类城市而言，市场维稳是首要任务，机会更多体现在地方政府对政策执行进行“灵活调整”。地方政策对市场供应及成交的抑制会适度放开，对合理购房的支持度亦会有所提高，但“房住不炒”仍将长期坚持。

城市	2019 年 GDP 目标	2018 年 GDP 目标	城市	2019 年 GDP 目标	2018 年 GDP 目标
西藏	10% 左右	10% 左右	重庆	6%	8.5 左右
四川	7.5% 左右	7.5% 左右	贵州	9% 左右	10% 左右
河北	6.5% 左右	6.5% 左右	云南	8.5% 左右	8.5%
天津	4.5% 左右	5%	陕西	7.5%~8%	8% 左右
北京	6%~6.5%	6.5% 左右	甘肃	6% 左右	6% 左右
安徽	7.5%~8%	8% 以上	青海	6.5%~7%	7% 左右
江苏	6.5% 以上	7% 以上	宁夏	6.5%~7%	7.5% 左右
福建	8%~8.5%	8.5% 左右	广东	6%~6.5%	7% 左右
湖北	7.5%~8%	7.5%	江西	8%~8.5%	8.5 左右
新疆	5.5% 左右	7% 左右	浙江	6.5% 左右	7% 左右
河南	7%~7.5%	7.5% 左右	上海	6%~6.5%	6.5% 左右
黑龙江	5% 以上	6% 以上	吉林	5%~6%	6% 左右
辽宁	与全国保持同步	6.5% 左右	内蒙古	6% 左右	6.5% 左右
湖南	7.5%~8%	8% 左右	山西	6.3% 左右	6.5%
广西	7% 左右	7%~7.5%	山东	6.5% 左右	7% 以上
海南	7%~7.5%	7%			

China Real Estate Market Forecast 2019

粤港澳大湾区



广州

GuangZhou

局势：政策高压，成交缩量 供应失衡，市场分化

【回顾】

2018年广州政策持续严厉，住宅市场总体偏冷，成交动能下降，供大于求凸显；阶段看，前高后低，四季度“三限”放开，但对楼市的提振效果不大；各区供应不均衡的现象突出，区域市场明显分化。受大市影响，房企拿地理性，地市降温，地价房价比持续下降。

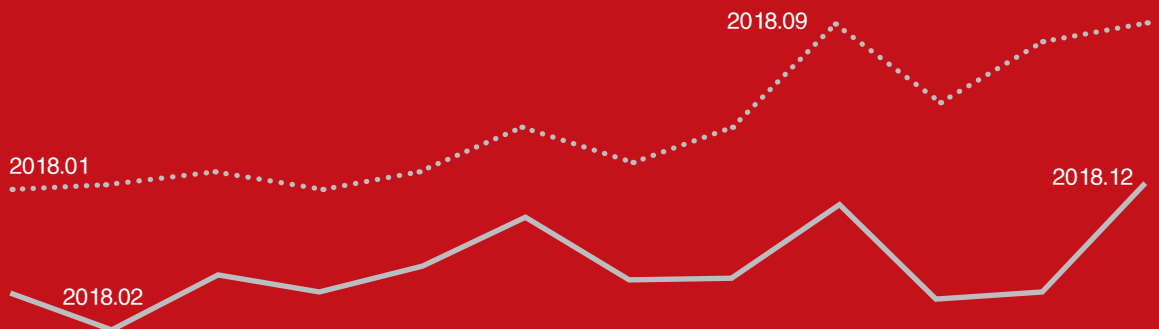
【展望】

预计2019年将价稳量缩。基于管理层维稳楼市、政府价格管控及土地成本难降的因素，预计出现大量项目大幅下调价格的可能性不高，今年广州商品住宅价格将保持平稳。预计全市成交量将有所缩减，约800万m²左右，2018年主力成交区域增城和黄埔今年的成交量将减少，中心区天河和海珠缺货将加剧；南沙除受市场环境外，也受粤港澳大湾区政策落实的影响。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势

2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年广州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1099	31%	商住用地	成交建筑面积 (万 m ²)	992	36%
	成交面积 (万 m ²)	890	-8%		成交金额 (亿元)	1148	25%
	网签均价 (万 m ²)	22223	35%		成交楼面地价 (万 m ²)	11572	-8%
	库存面积 (万 m ²)	1200	17%				

(注: 1. 网签面积及网签均价均剔除非市场交易, 包括保障房、安置房、回迁房等; 2. 商住用地均包括居住用地和商住混合用地; 3. 成交楼面地价 = 总价 ÷ 总建)

2018 年广州各区域商品住宅市场供求价

	新增供应		网签面积		新增供应		网签面积		
	2018 年	同比	2018 年	同比	2018 年	同比	2018 年	同比	
荔湾区	112	366%	71	158%	南沙区	164	30%	130	-13%
白云区	49	218%	29	98%	黄埔区	134	-15%	138	-16%
天河区	35	-35%	72	122%	番禺区	99	56%	85	-11%
海珠区	29	167%	27	112%	花都区	86	33%	66	-50%
越秀区	0.9	93%	2	-19%	从化区	58	0%	53	-27%
增城区	332	28%	216	-18%					

(注: 网签面积及网签均价均剔除非市场交易, 包括保障房、安置房、回迁房等)

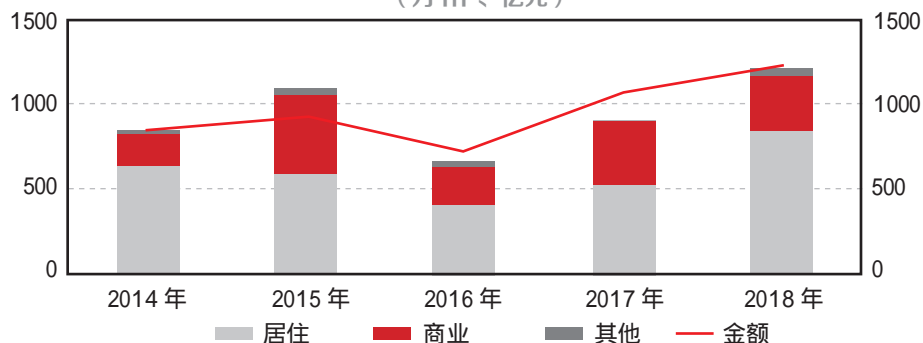
2018 年广州市场回顾

【政策回顾】

目前广州楼市调控政策仍处于严厉水平, 2018 年前三季度, 广州实施严格的“三限”政策; 四季度, 客户观望渐浓、市场趋冷, 基于房地产调控维稳要求, “三限”措施的执行逐步放开, 但对市场的提振效果不大, 由数据看, 四季度后楼市网签和新货市场成交均未见明显回暖。

【土地市场回顾】

2018 年全年广州市共出让经营性用地 1316 万 m², 为近 5 年新高, 较 2017 年增加 33%; 其中, 居住部分共计 904 万 m², 环比大幅提升 55%; 商业部分共计 366 万 m², 环比微降 8%。土地出让金 1339 亿元, 环比增加 20%, 供地规模和出让金创近 5 年新高。

2014—2016 年广州市经营性用地 (不含工业) 成交走势
(万 m²、亿元)

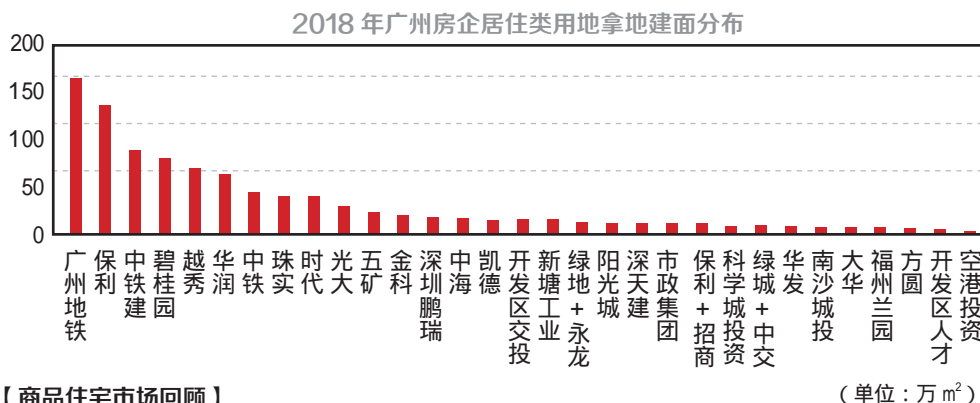
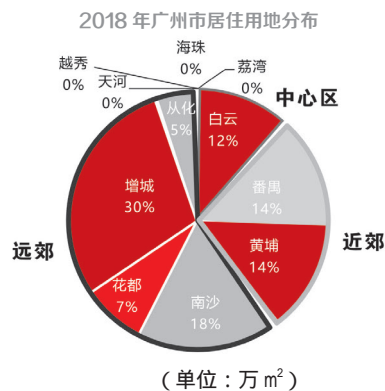
2018 年四季度广州集中供地, 四季度土地成交占全年 60%。2018 年广州市供地节奏持续加快, 2018 年 9 月广州市大量推地, 10 月起土地成交量持续攀升; 12 月达到全年峰值, 土地成交 482 万 m², 其中居住用地 374 万 m²。

远郊南沙、花都、增城和从化居住用地出让占全市六成，增城持续作为供地主力。近郊存量土地较少的番禺和黄埔补给了车辆段居住地和部分旧改用地，两区居住用地共出让 249 万 m^2 ，占比 28%。中心区土地稀缺，仅出让居住用地 112 万 m^2 ，占全市 12%，其中绝大部分来自于白云区地铁车辆段和机场黄石路片区旧改释放的土地。

2018 年房企拿地回归理性，广州地市降温，地价房价比持续下降。(1) 与往年对比，2018 年广州市土地市场较前两年明显降温，今年地价房价比值普遍 70% 以下，较前两年地价房价比则“60% ~ 110%”，有明显的下降。(2) 从 2018 年不同阶段地市热度来看，下半年地市热度较上半年持续下降。上半年成交土地“地价房价比值”普遍为 55% ~ 70%，四季度地价房价比普遍为“30% ~ 55%”，有明显下降。

广州市政府下半年针对地市不景气，供应策略方面适时作出调整，更注重供应均衡，增大近郊及中心边缘存量土地较少区域宅地供应量，增加中心区白云、近郊番禺、黄埔科学城和长岭居的居住用地出让，稳定地市场预期。

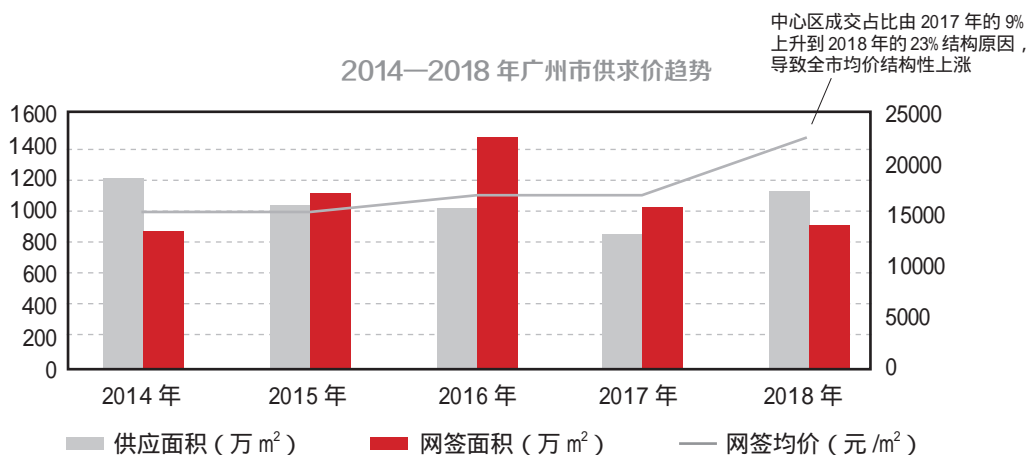
2018 年广州地市“国进民退”，广州地铁、保利、中铁建为广州拿地前三甲。房企资金面紧张为普遍现象，但相对而言，国企或央企的融资成本和融资额度相对民企宽松。2018 年国企/央企于广州的取地份额为 80%，而民企仅为 19%。地铁建设释放大量居住用地，因此广州地铁成为 2018 年广州土地市场最大买家，其次是保利和中铁建。



【商品住宅市场回顾】

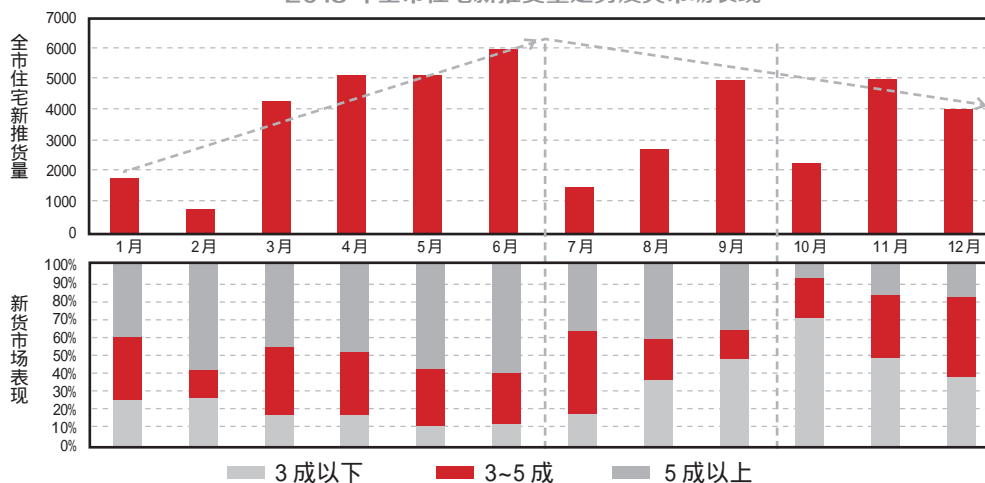
2018 年市场总体偏冷，供应上升但成交动能下降，供大于求凸显

2018 年广州商品住宅新增供应为 1099 万 m^2 ，同比上升 31%。而由于政策持续高压、经济悲观情绪蔓延等原因，下半年市场预期快速逆转，成交动能较 2017 年有明显下降。从数据看，2018 年广州全市网签 890 万 m^2 ，同比下降 8%（其中滞后网签面积高达 100 万 m^2 以上，若剔除该部分网签，成交降幅将超 20%）。



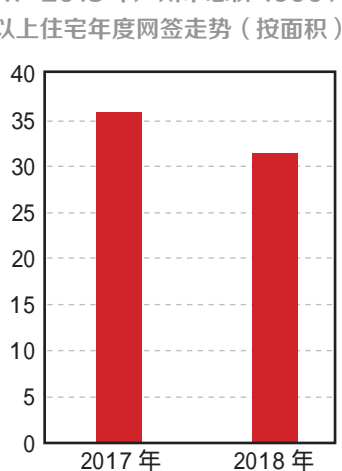
市场走势前高后低，1-6月供求两旺，7-9月预期逆转，10-12月胶着态势加剧。月度走势看，市场前高后低的特征明显，分水岭在7月。

2018年全市住宅新推货量走势及其市场表现



总价1000万元以上洋房（含别墅）累计网签约32万 m^2 ，同比降12%。成交金额排名前十项目，基本集中核心地段/近郊稀缺资源的项目。此外，部分近郊别墅项目也有上榜。

2017-2018年广州市总价1000万及以上住宅年度网签走势（按面积）



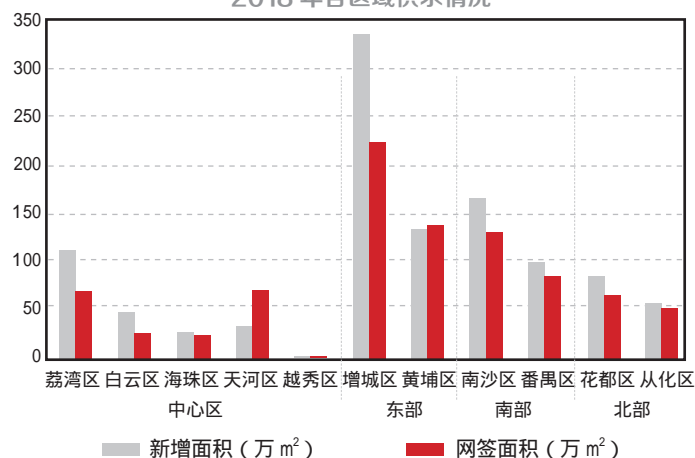
2018年广州市千万豪宅成交前十项目

排名	项目推广名	板块	产品类型	网签金额 (亿) ↓	网签套数
1	侨鑫汇悦台	珠江新城	洋房	15.1	40
2	星河湾半岛	新滨江	洋房	15.0	70
3	天誉半岛	原荔湾	洋房	10.8	44
4	西关海	珠江新城	洋房	9.5	82
5	尚东柏悦府	科学城	洋房	9.5	16
6	雅居乐富春山居	原荔湾	洋房	9.4	75
7	御景壹号	中新	洋房	7.2	39
8	侨建御溪谷	科学城	别墅	6.3	50
9	华标峰湖御境	石基	别墅	5.4	34
10	天颐华府		别墅	4.9	24

各区供应不均衡的现象突出，区域市场明显分化

2018年区域供应不均衡的现象较为突出：增城新增供应超300万 m^2 ，占全市比重高达30%；其次是南沙、黄埔和荔湾三区，新增供应100~160万 m^2 之间，占比在10%~15%。其余区域的供应量较小，占比均在10%以下。

2018年各区域供求情况



空间供应不均衡的格局下，各区市况明显分化。

中心：网签量占全市 22%；市场相对稳健，大部分项目价格坚挺；下半年市场遇冷，小部分项目小幅降价 5% ~ 10% 左右促销，成交良好。中心区供求主要集中荔湾；其次是白云；海珠和天河两区供应量均不大，项目以稳价去货为主，销情持续良好。

东部：网签量约占全市 40%；9 月以后，成交动能转弱。增城 5 ~ 9 月备案价提高，一段时间内需求活跃，成交理想；10 月之后，随着大环境走弱，增城成交热度快速走跌，各大房企降价促销此起彼伏，但无论是新货去化还是网签均未见明显起色。黄埔 9 月市场热度也随大市有所回落，但经历短暂下滑后，于 11 月开始逐步走稳，总体市场表现好于增城。

南部：网签量占全市 25%，下半年市场热度随大市回落。南沙是供应大区，虽然政策利好强，但下半年回落明显，新货平均去化由上半年的 80 ~ 100 套回落至下半年的 30 ~ 50 套，价格普遍下调 5% ~ 10%。番禺受个盘影响较大，成交释放主要依靠亚运城、时代柏林、奥园莲峰圣境三个性价比规模大盘带动，其余片区的性价比项目长期缺货。

北部：网签量占全市 13%；相较于中部、东部和南部，北部市场受限价等政策高压的影响更明显，全年趋冷。四季度虽有限价放松利好，但自身的产业、交通等利好落实较弱，市场未见明显起色。

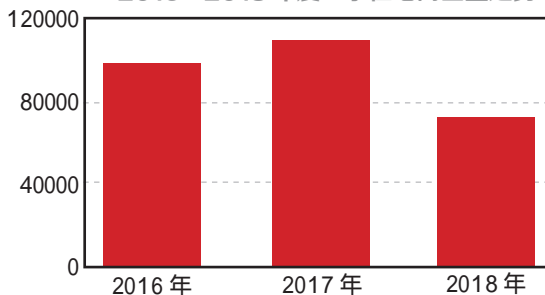
存量住宅市场回顾

2018 年二手楼市总体胶着，成交明显萎缩。

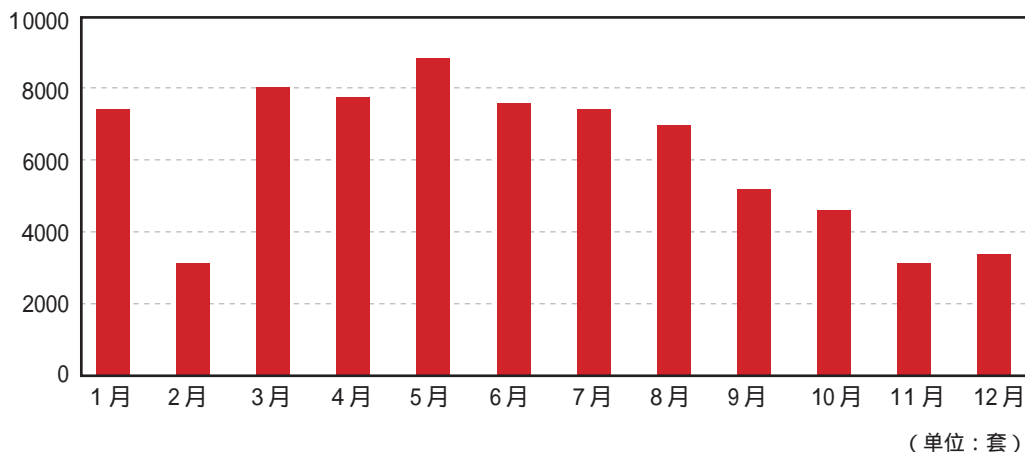
2018 年二手住宅网签约 7.5 万套，同比降 34%。

市场走势同样呈先稳后跌态势。1—6 月，二手月度成交维持在 7000 ~ 8000 套，近 5 成成交来自外围的番禺、增城、花都。7—9 月，观望渐浓，月度成交量回落至 5000 ~ 7000 套；10—12 月，整体进入“买方市场”，业主“让价”成为主流，但与买家的“压价”预期仍存较大差距，僵持态势加剧，月度成交量下滑至 3000 ~ 5000 套。从成交结构看，150 万元以下的低价房源卖少见少，成交占比从 2017 年的 39% 跌至 2018 年的 27%。

2016—2018 年度二手住宅网签量走势



2018 年中介促成二手住宅月度网签量走势



2019 年房地产市场展望

中央对房地产调控基调没有改变，因城施策，给予地方灵活施政空间，但同时也强化地方政府主体责任。2019 年广州楼市政策环境优于 2018 年，但难有大幅放松；预计 2019 年上半年为 2018 年调整政策的观察期，如果经济及市场持续下行，不排除 2017 年加码的“317”、“330”政策会作出调整；但限购、限贷政策难取消。

政策对市场的提振效果及持续性在减弱，市场调整无法避免，但同时市场又将受制于政府的价格管控策略。

预计 2019 年广州全市新货量仍较充裕，但区域不均衡加剧

据合富研究院监测，按照施工进度统计，2019 年预计全市新增货量可达 9 万套，较 2018 年回落，但高于 2017 年，整体仍充裕。区域分布不均衡的局面将加剧。合富研究院预计中心区超 60% 货量来自荔湾和白云；外围区域约 50% 的货量集中于增城和南沙。

区域	2018 年新增供 (套)	预计 2019	区域	2018 年新增供 (套)	预计 2019
荔湾区	约 5100	↑	南沙区	约 14000	—
白云区	约 3700	↑	黄埔区	约 13000	↓
天河区	约 2500	↓	番禺区	约 8000	—
海珠区	约 2500	↓	花都区	约 7000	↑
越秀区	约 100	↑	从化区	约 5000	↑
增城区	约 30000	↓			

(注：2019 年新货预计的统计范围包括：1. 有证未推 (已获取预售证但未推出市场的新货)；2. 截至 2018 年 12 月 31 日未获取预售证，按正常施工进度预计 2019 年度能具备预售条件的货量)

2019 年商品住宅市场量缩价稳，粤港澳大湾区规划及城市更新夯实市场价值基础

基于管理层维稳楼市、政府价格管控及土地成本难降的因素，预计出现大量项目大幅下调价格的可能性不高，2019 年广州商品住宅价格将保持平稳。预计全市成交将有所缩减，约 800 万 m² 左右，2018 年主力成交区域增城和黄埔今年的成交量将减少，中心区天河和海珠缺货加剧。

从城市发展角度看，旧城旧村改造、产业升级发展、商业库存释放等，将为城市的进一步发展提供动力。广州作为粤港澳大湾区持续推进的核心城市，土地等资产效率持续提高也是必然趋势。各区域市场发展趋势将因应城市产业、交通规划发展、城市更新推进及区域间的政策差异而出现分化。南沙作为“粤港澳大湾区门户”，除受市场及流动性环境影响外，相关政策 (尤其是粤港澳大湾区各项措施) 的进一步落实与推进程度将对市场发展产生更直接的影响。

深圳

ShenZhen

政策调控最严，区域成交分化 住房格局变革，长效机制推进

【回顾】

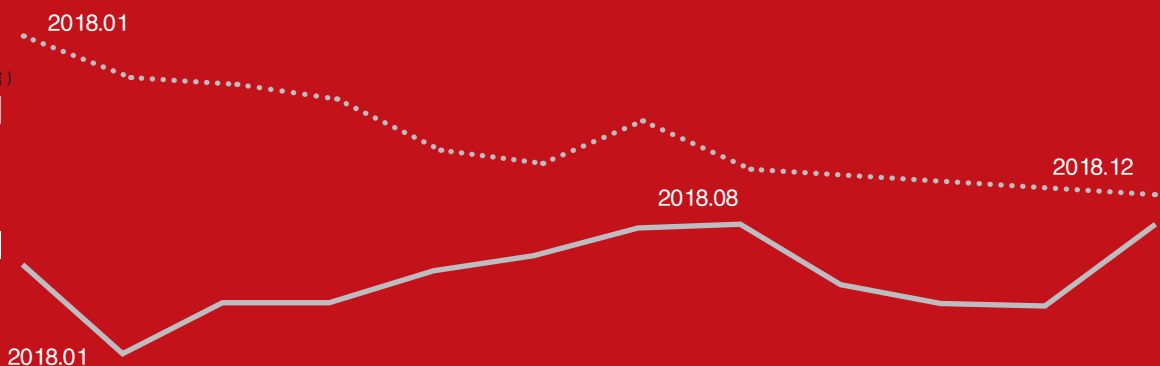
2018年深圳楼市调控从销售端和租赁端两端发力，其中针对销售端新增“三价合一、限售、限企”新政，针对租赁端提出增加保障房供应比例至60%、逐步实行租金管制。深圳租售并举的推行节奏加快，城市高速发展的同时，愈加强调“资源增效”。

全年推售10宗商住地，其中自持用地供应大幅增加。商品住房成交面积293万 m^2 ，同比虽上升13%，但已连续两年处于历史低位。“730”政策后，市场成交热度整体下降，购房需求回归自住。成交均价54120元/ m^2 ，同比下降0.6%，价格仍维稳。

【展望】

预计2019年楼市政策将呈现出有限度的放松，主要体现在房贷利率方面。而下一步将重点完善租赁市场管制体系、推动租赁住房供应多元化，加快长效机制成型。政策高压下，部分购买力入市受阻，加上2019年推售项目减少，预计成交量有所下降。网签均价则仍维稳，不排除在市场成交整体低迷的情况下，开发商采取“以价换量”的方式维持走货。

(截至2018年12月数据)
2018年度房价走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年深圳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
新增供应 (万 m ²)	376.6	16%		* 成交建筑面积 (万 m ²)	63.91	609%	
商品 成交面积 (万 m ²)	293.31	13%		商住 * 成交金额 (亿元)	98.31	873%	
住宅 * 库存面积 (万 m ²)	346.47	2%		可售: 32601 元/m ²			
成交均价 (元/m ²)	54120	-0.6%		自持: 8695 元/m ²			同比自持: -61%
				* 成交楼面地价 (元/m ²)			同比综合: -31%
				综合: 15382 元/m ²			

2018 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		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
罗湖区	6.58	188%	4.67	-26%	72722	-1%	龙华区	12.42	-35%	34.32	-2%	57698	9%
福田区	25.66	77%	10.41	-21%	93767	7%	光明区	51.45	202	17.89	-14%	45398	13%
南山区	44.87	71%	39.22	6%	92215	-8%	龙岗区	75.15	-12%	84.58	-3%	43778	10%
盐田区	13.15	—	2.02	602%	47600	-10%	坪山区	27.98	-20%	38.14	109%	31200	-19%
宝安区	115.13	111%	58.72	51%	54113	-4%	大鹏新区	4.18	-7%	1.16	63%	37132	17%

(注: 1. 数据来源: 深圳市规土委; 带 * 号数据来自合富大数据监测; 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)

2018 年楼市政策回顾

销售端: 新增“三限措施”+“三价合一”, 政策调控持续深入

2018 年政策调控全面升级, 上半年针对二手房市场发布“三价合一”政策, 下半年针对一手市场新增“限购、限售、限离”措施。当前调控政策多管齐下, 主要体现为规范产品设计、抑制住宅、公寓投资、周转, 多方面保证房地产市场平稳健康发展。

2018 年深圳房地产政策调控措施

政策	内容
三价合一	商业银行办理房屋贷款业务, 要以房地产信息系统中查询到的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据, 并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度
“730”政策	限企: 暂停企事业单位购买新建商品住房和二手住房
	限售: 各类新供应地上建设的商务公寓一律只租不售; 商务公寓 5 年内限售; 住宅 3 年内限售
	限离: 离婚两年内申请住房贷款, 贷款首付款比例不低于七成; 但离婚前无房无贷仍按三成执行, 仅有一套房按五成执行, 购房前两年内有两次及以上离婚记录按七成执行
	摇号: 对购房人数较多的楼盘, 采用“摇号”方式购房
限价松动	销售价格超备案价 15% 需重新备案

租赁端: 住房格局变革, 租赁市场铺排力度加大

下半年对租赁市场铺排力度加大, 包括增加保障房供应比例至 60%、备案租赁合同、出台租金管制、推行租赁住房资产证券化等方面, 分节奏建立长效机制。

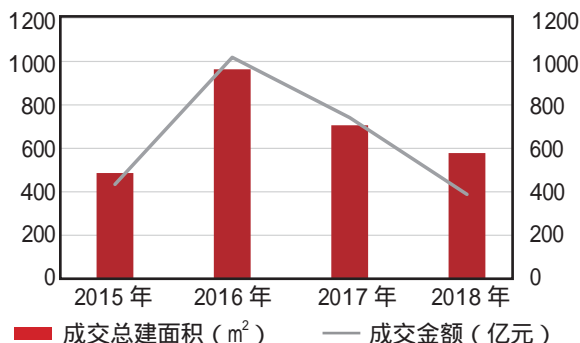


2018 年深圳一级市场回顾

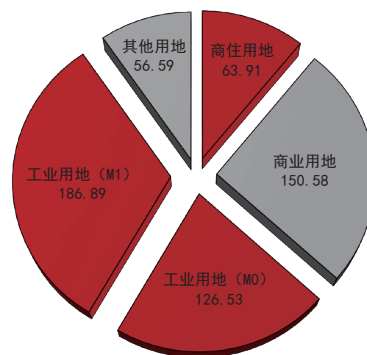
近三年经营性用地供应规模逐年减少

2018 年深圳经营性用地成交总建筑面积 577 万 m^2 ，同比减少 18%；成交总金额 388.08 亿元，同比减少 47%。供应规模以工业用地为主，占比达 54%。

2015-2018 年深圳土地成交情况



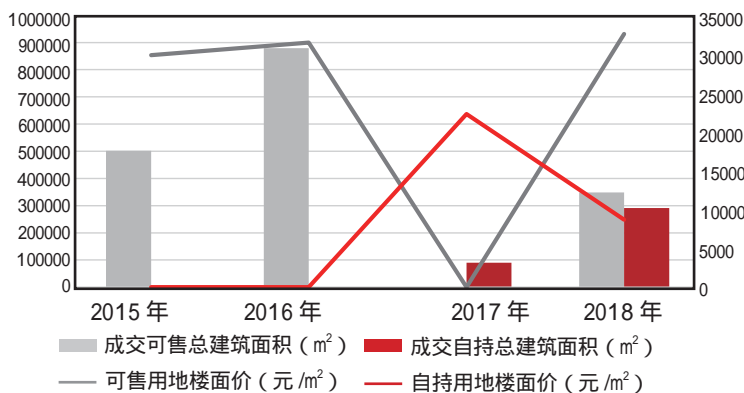
2018 年深圳土地供应类别分布



2018 年深圳商住用地供应宗数为近 7 年最高，其中自持用地供应增加

2018 年深圳共成交 10 宗商住用地，成交宗数为近 7 年最高，成交总建筑面积 63.91 万 m^2 ，其中可售用地成交 4 宗，总建筑面积为 34.82 万 m^2 ；自持用地成交 6 宗，总建筑面积 29.09 万 m^2 。可售用地成交楼面地价为 32601 元/ m^2 ，略高于前三年水平。

2015-2018 年深圳商住用地成交情况

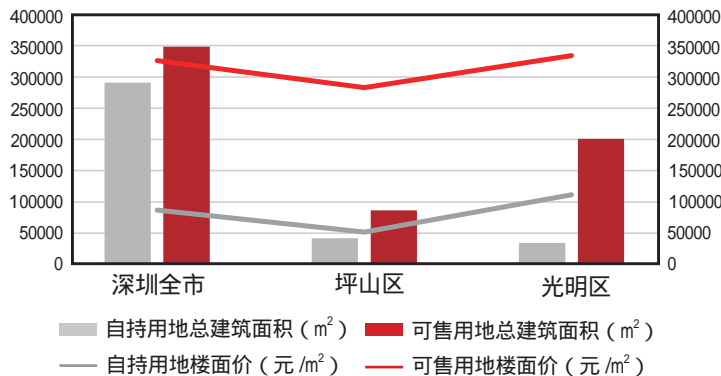


从供应源头给予租赁市场支持，自持用地以低于可售用地 3.5 ~ 5 倍的楼面地价成交

2018 年坪山区成交可售用地楼面地价为 28280 元/ m^2 ，自持用地楼面地价为 5189 元/ m^2 ，相差近 5.4 倍；光明区成交可售用地楼面地价为 33415 元/ m^2 ，自持用地楼面地价为 11134 元/ m^2 ，相差近 3.7 倍，3.5 ~ 5 倍的楼面地价差距亦可见政府对租赁市场的扶持力度。

宝安尖岗山流拍一宗商住地，可售楼面地价 4.8 万/ m^2 ，地价/房价比约 50%。

2018 年深圳市同一区域自持 / 可售用地对比

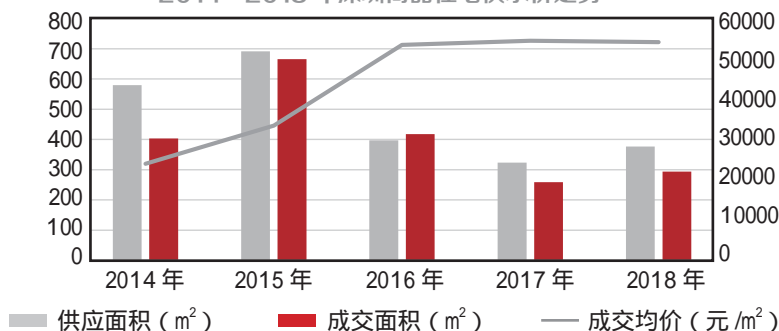


2018 年深圳二级市场发展回顾

供应、成交规模处历史低位，均价 54120 元 /m²，同比下降 0.6%

2018 年深圳住宅供应面积 376.6 万 m²，同比上升 16%；成交面积 293.31 万 m²，同比上升 13%；供应、成交虽小幅上升，但仍处于历史低位。成交均价 54120 元 /m²，同比下降 0.6%。

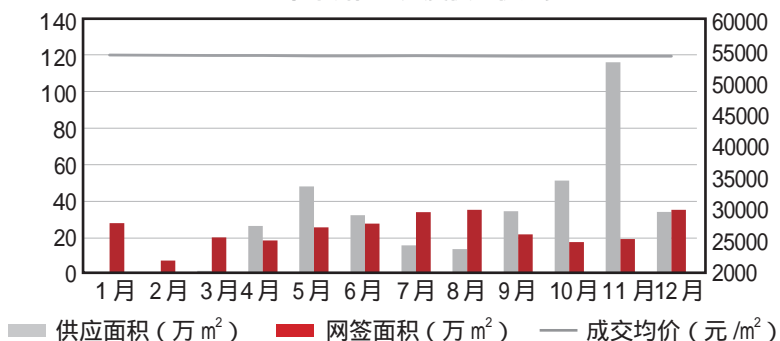
2014—2018 年深圳商品住宅供求价走势



上半年成交增长，下半年成交下滑

2018 年深圳商品住宅月度网签面积基本维持在 25 ~ 35 万 m² 区间，上半年成交增长，下半年自“730”政策后，成交有较大幅度下滑，随着 11 月多个优质盘集中入市，市场有所升温；成交均价则在 5.4 万元 /m² 左右呈直线平稳走势。

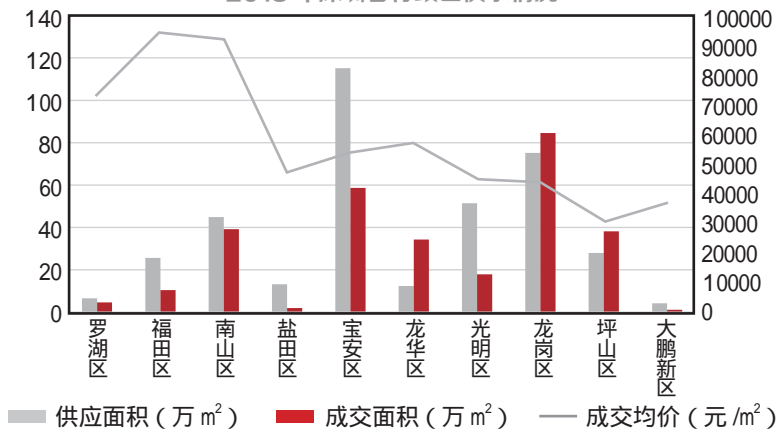
2018 年深圳住宅月度供求价走势



龙岗、宝安成交面积占比达 49%，供应集中在宝安区

成交面积集中在龙岗、宝安区，两区成交面积合计占比达 49%；其次为坪山、龙华、南山区，占比达 38%；供应面积集中在宝安区，占比达 30%。

2018 年深圳各行政区供求情况



“730”调控效果明显，市场预期整体降温，投机快速退场

“730”政策对市场打击力度明显。以个盘为例，佳兆业未来城新政前后住宅开盘去化套数相差近一半；前海嘉里中心公寓于新政前开盘，去化率 100%，而同样位于前海区域的华润悦玺，在新政后以低于嘉里中心 9% 的价格入市，但去化率仅达 30%。

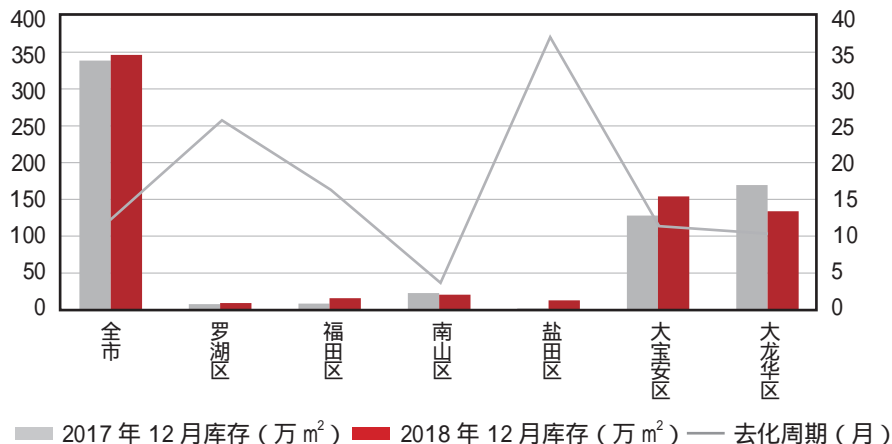
无论新政前亦或新政后，楼市均出现“冰火两重天”，西部热度整体高于东部

无论新政前后，均有开盘去化不足 50 套的楼盘，亦有开盘去化达 1000 多套的楼盘，楼市去化分差明显。对比东、西两区域，西部因区域规划优势明显，成交情况优于东部。

库存量稳定，去化周期 12.7 个月

截至 12 月底，全市商品住宅库存为 346 万 m^2 ，同比微幅上升 2%，去化周期约 12.7 个月。库存集中在大宝安区和大龙岗区，两大区库存合计 288 万 m^2 ，占比达 83%；其中大宝安区库存 154 万 m^2 ，大龙岗区库存 134 万 m^2 。

深圳全市及各行政区库存情况



(注：1. 大宝安区包含宝安、龙华、光明；2. 大龙岗区包含龙岗、坪山、大鹏新区)

2019 年房地产市场展望**政策调控有限度放松，长效机制加快推进**

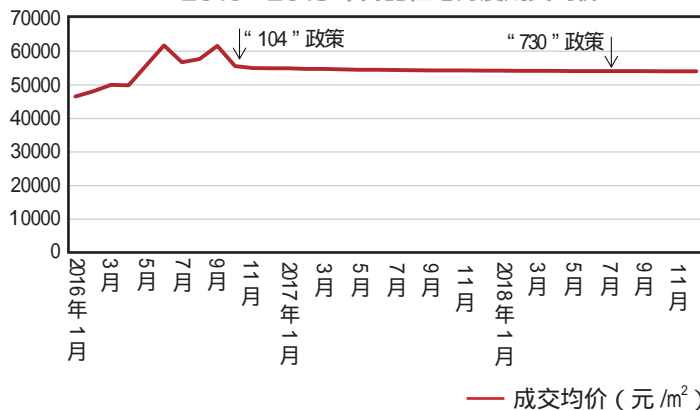
深圳当前执行政策已是历史最严，经过本轮调控后，投资需求得到有效抑制，调控成效凸显。预计 2019 年楼市政策将呈现出有限度的放松，主要体现在房贷利率优惠方面。而下一步将重点完善租赁市场管制体系、推动租赁住房供应多元化，加快长效机制成型。

预计 2019 年入市项目同比减少，**供应区域集中在龙岗、宝安、南山**

根据项目施工进度统计，预计 2019 年新入市项目 69 个（住宅），项目集中在龙岗、宝安、南山，龙华，占比达 84%，其中龙岗 23 个、宝安 15 个、南山 12 个。

政策高压下，部分购买力入市受阻，加上 2019 年供应项目减少，预计成交量有所下降。网签均价则维持当前平稳态势，不排除市场成交整体低迷情况下，开发商采取“以价换量”的方式维持走货。

2016—2018 年商品住宅月度成交均价



— 成交均价 (元/ m^2)

东莞

DongGuan

2018: 深度盘整 供需缓行 理性常态 2019: 政策筑底 危机并存 稳健向好

【回顾】

2018年东莞楼市去库存压力趋于上升，全年商品住宅网签成交516万 m^2 ，同比略减9%；年底库存490万 m^2 ，同比减少2%。今年政府加快土地出让节奏以缓和供求矛盾，巩固和稳定市场预期，全年商住用地出让建筑面积同比2017年增加143%。经历多限政策的洗礼，东莞2018年楼市恢复至2015年以前的理性常态，全年商品住宅网签均价为17928元/ m^2 ，同比增长9%。在市场保持健康发展的情况下，2018年东莞调控政策相对较平稳，在限价上有所升级（房价“只跌不涨”），但并未进一步出台更严厉的限购及限贷等政策。

【展望】

预计东莞市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，稳定市场预期避免市场反弹，调控政策加码可能性进一步走低。受制于全市供应结构改变（经营性土地出让较2017年增超3成），2019年经济压力将不小，预期2019年房地产市场重点以“稳”为主：地价稳、房价稳、预期也相对稳定，政策稳定信号明确。“一刀切”的全国性的调控政策将逐步淡出市场，如“限价”“限签”“限售”等政策有望做出调整或松动，东莞亦存在可能性。2019年东莞新房供应总体充足，但区域和房企分化较大。热点区域如市区、滨海湾及水乡等供应略显不足，临深片区供求压力仍较大。一线品牌房企供应量略显不足，如恒大、保利等。总体而言，2019年东莞楼市政策趋势将以适度放宽为主，楼市需求在2018年已基本探底，预计2019年东莞楼市总体成交形势将好于2018年，但幅度有限。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年东莞商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	506	-27%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	239.6	30%
	成交面积 (万 m ²)	516	-9%		* 成交金额 (亿元)	245.0	33%
	* 库存面积 (万 m ²)	490	-2%		* 成交楼面地价 (万 m ²)	10227	5%
	成交均价 (万 m ²)	17928	9%				

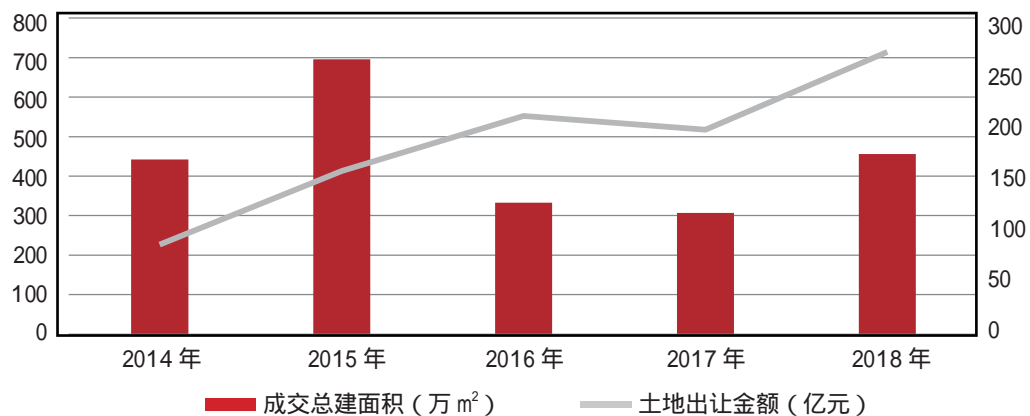
2018 年东莞各区域商品住宅市场供求价

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	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (万 m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (万 m ²)	同比
茶山镇	13	-62%	17	-8%	16510	8%	南城区	4	-79%	9	-52%	22025	5%
常平镇	24	187%	17	22%	14367	-5%	企石镇	0	-100%	8	-22%	16439	25%
大朗镇	8	-74%	10	-61%	20619	12%	桥头镇	27	27%	30	62%	11706	13%
大岭山镇	31	-35%	33	-15%	19443	2%	清溪镇	11	61%	16	7%	16333	0%
道滘镇	11	-1%	11	-29%	16792	14%	沙田镇	48	97%	24	35%	16386	10%
东城区	35	-12%	34	-5%	20798	7%	石碣镇	13	-73%	27	-31%	15352	7%
东坑镇	24	99%	19	137%	13371	4%	石龙镇	13	28%	9	17%	15611	11%
凤岗镇	15	39%	11	22%	26009	13%	石排镇	13	12%	7	86%	18205	-13%
高埗镇	13	78%	12	35%	14937	14%	松山湖	0	-100%	7	1%	24755	52%
莞城区	9	-29%	7	-55%	21435	7%	塘厦镇	30	28%	19	69%	23264	1%
横沥镇	4	-84%	11	-37%	13274	13%	万江区	21	81%	22	183%	21682	29%
洪梅镇	12	-46%	13	15%	15909	9%	望牛墩镇	2	-93%	10	-36%	13442	12%
厚街镇	10	-71%	22	-5%	22509	12%	谢岗镇	1	/	0	-15%	11272	242%
虎门镇	43	9%	37	-22%	18842	6%	樟木头镇	7	-72%	12	-8%	16106	4%
黄江镇	15	-47%	27	40%	18882	3%	长安镇	12	486%	5	119%	26437	-12%
寮步镇	21	8%	15	-29%	18301	4%	中堂镇	2	-10%	1	-70%	14291	21%
麻涌镇	15	-68%	14	-69%	14201	10%							

(注: 1. 数据来源: 东莞市房产管理局公众信息网; 带 * 号数据来自合富研究院监测。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)

2018 年一级市场发展回顾

2014—2018 年东莞经营性用地 (不含工业) 成交走势

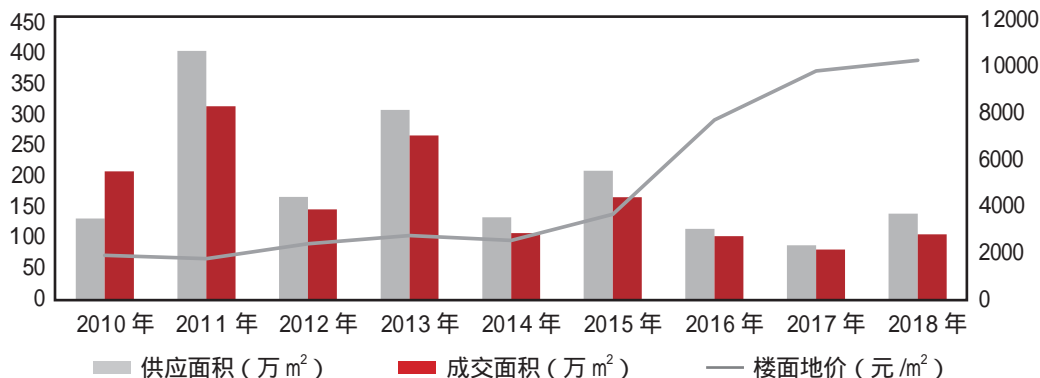


商住用地竞拍模式多样化、出让条件苛刻走向、溢价持续回落

土拍市场大降温，溢价率持续回落，房企拿地回归理性：2018年调控政策依然保持高压，在回笼资金成本加大、周期加长、可融资渠道和可融资数量不断萎缩的大背景下，土拍市场持续降温，房企拿地回归理性，多宗地块底价或低溢价成交，全年溢价率约18%，同比回落40%，与2014年基本持平。

竞拍模式多样化，加设门槛，规则更严苛：2018年全市成交的26宗商住用地中有24宗地块采用“竞自持”模式，在“竞自持”主流模式下，政府加设无偿配建车位、安居房、商业自持等严苛条件，对房企的综合实力更为考验，房企新一轮的洗牌加速。

2010—2018年东莞全市商住用地供求走势



土地市场热度高温回落，地价涨幅缓行

商住用地推地节奏加快，供需双升：2018年全市商住用地供应35宗，供应面积约137.95万m²，同比增加58%；商住用地成交26宗，成交面积约104.87万m²，同比增加30%。

商住用地楼面地价上涨，2018年商住用地成交金额约240亿元，同比上涨33%，楼面地价约10227元/m²，同比小幅上涨5%；剔除配建面积，楼面地价11284元/m²，同比上涨16%。

2018年上半年土地市场延续2017年热度，品牌房企拿地竞争激烈，数十家房企轮番加价、高溢价地块屡见不鲜；下半年随着8—9月全国多地上演土地流拍，东莞继2015年后再现商住用地流拍，土拍市场急剧降温，房企拿地明显谨慎，底价、低溢价地块频现，其中石碣、南城、麻涌等热门镇区由于出让条件苛刻惨遭流拍，最终2018年土拍以1宗中止、3宗流拍及5宗终止出让落下帷幕。

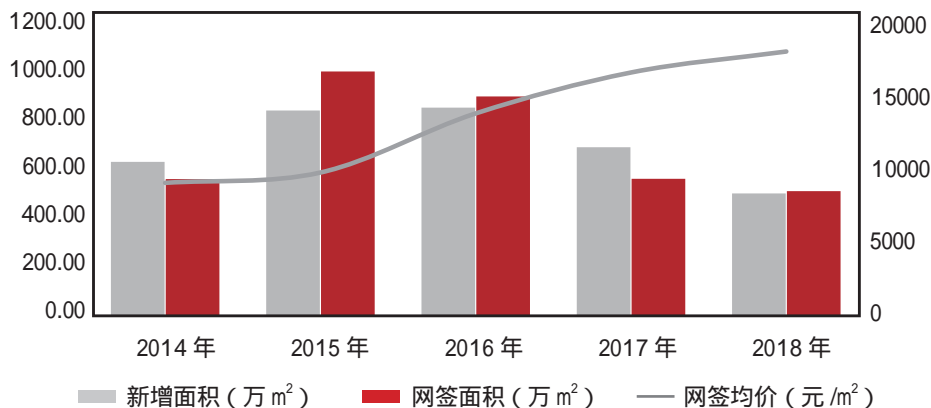
2018年二级市场发展回顾

2018年东莞商品住宅供求情况

类型	全市	主城区	外围区域
新增面积 (万 m ²)	506	69.3	437.2
同比	-27%	-17%	-27%
网签面积 (万 m ²)	516	72	443.8
同比	-9%	-7%	-9%
网签均价 (万 m ²)	17928	21287	17386
同比	9%	8%	8%
2018年底存量 (万 m ²)	490	38.7	453.7
同比	-2%	-6%	-1%

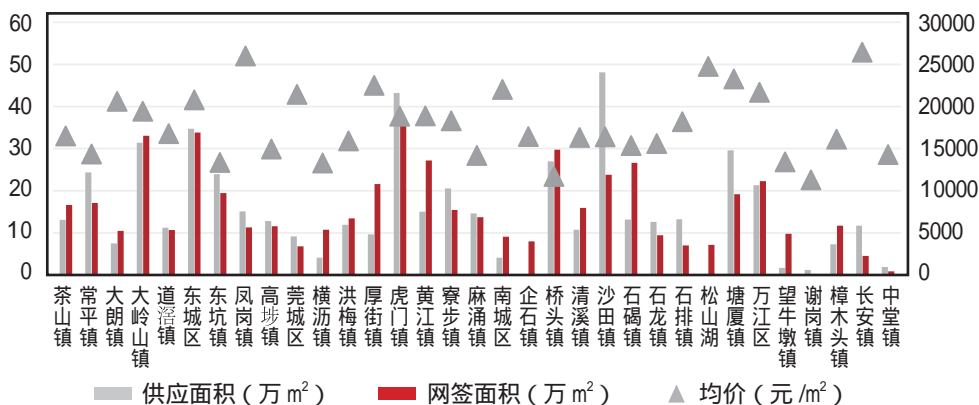
2018年东莞一手住宅供应量约506万m²，同比减少27%，连续2年萎缩；签约量约516万m²，同比略减9%，连续3年萎缩；网签均价约17928元/m²，同比略涨9%，涨幅连续2年回落（2016年同比涨40%，2017年同比涨20%）。东莞已连续4年成交量同比下滑，从近两年来看，需求基本底部回稳。

2014—2018 年东莞全市商品住宅供求价走势



2018 年东莞各镇街住宅市场供求价走势

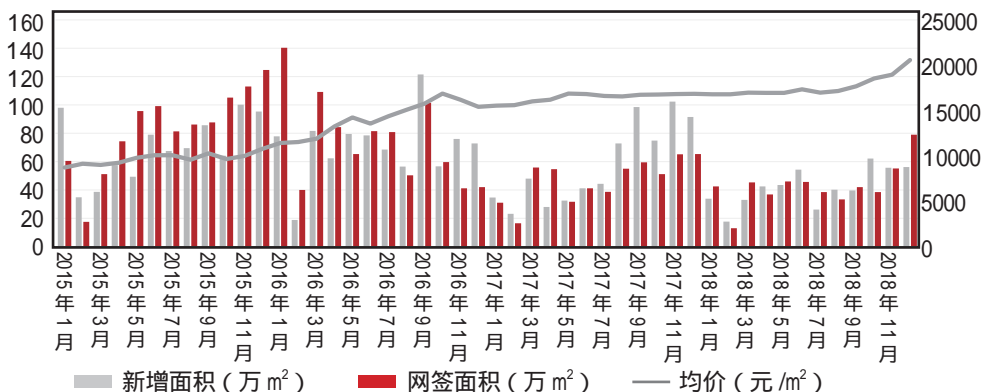
2018 年东莞各区住宅供求价表现



区域楼市供求出现分化，临深片区供求压力较大，如塘厦镇等；市区去化情况较好，如东城区、南城区、万江区等；莞北片区存在一定压力，如茶山、石龙、石排等；滨海片区总体供求情况较好（沙田除外）；沙田镇近两年价格上升过快，片区产业及生活配套均不完善，供应量较大，去化压力较大；松山湖片区总体去化情况较好，尤其是大岭山表现最突出；水乡片区凭借价格洼地及交通规划利好优势，去化情况较好，总体供不应求。

2018 年东莞住宅市场月度供求价走势

2015—2018 年东莞楼市月度供求价走势



过去四年，东莞楼市调控经历6个阶段：（1）2015年至2016年9月，政策宽松期，供需价飙升；（2）2016年10月至2017年3月，首次启动限购，并启动备案、限价等政策，供需急降；（3）2017年4月至12月，限购升级，并启动限售，成交低迷；（4）2018年1至4月：政策平稳期，全国不少城市房价有抬头迹象，东莞亦有升温苗头；（5）2018年5月至9月，新一轮政策加码，房价备案政策升级；（6）2018年10月至12月，成交持续低迷，政策现微调。

2018年东莞商品房网签金额前十房企

序号	开发商	签约金额（亿元）	签约面积（万m ² ）	市场占有率（面积）	市场占有率（金额）	金额同比
1	万科地产	197.6	106.3	14.9%	15.8%	-2.1%
2	碧桂园	162.3	89.2	12.5%	13%	-43.7%
3	金地地产	69.2	35	4.9%	5.5%	91.6%
4	卓越地产	68	30.4	4.3%	5.5%	61.6%
5	保利发展	63.8	38.1	5.3%	5.1%	53.8%
6	光大地产	31.9	16	2.2%	2.6%	27.6%
7	恒大地产	30.6	20.1	2.8%	2.5%	49.3%
8	中海地产	23.4	10.6	1.5%	1.9%	22.7%
9	和记黄埔	23.4	10.3	1.4%	1.9%	58.9%
10	宝安地产	19	16.5	2.3%	1.5%	201.3%
合计		689.2	372.6	52.2%	55.2%	-5.4%

2018年东莞房企“寡头”现象仍存，但程度降低

2018年东莞万科以近200亿元，夺回东莞房企销冠，碧桂园（约162亿元）其次。两大房企的总和占市场约28.8%，较2017年的37.5%回落约9个百分点。2018年东莞房企“寡头”现象仍存，但程度有所降低，反映房企之间的竞争日趋激烈。

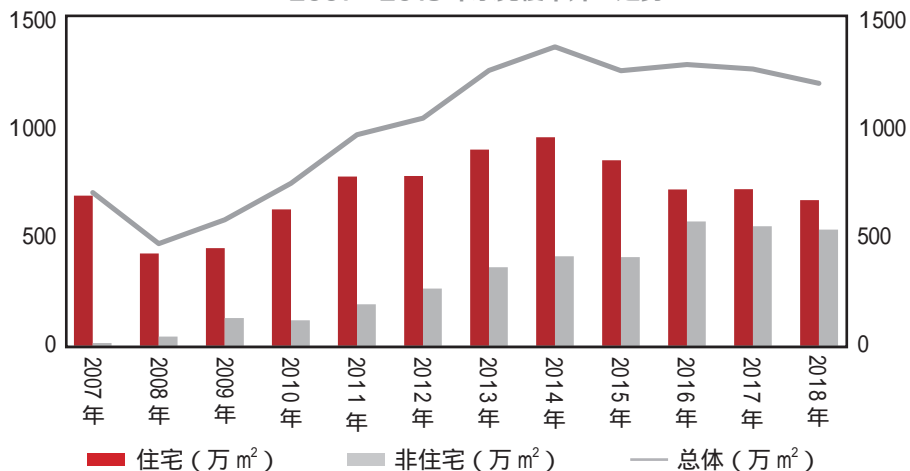
前十房企除前二外，均表现比2017年业绩增长。其中，宝安地产、中海地产增幅最明显。金地和恒大的排名较2017年有所靠前。

2019年东莞房地产市场展望

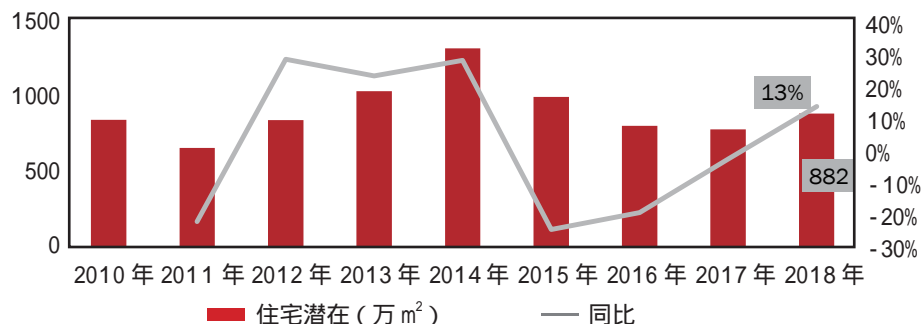
2019年东莞楼市供应充足

从新开工及潜在供应（已开工但未预售）来看，东莞楼市总体呈下行趋势。东莞近几年住宅新开工量保持700万m²上下水平，从当前500~600万m²/年的需求量来看，2019年楼市总体供应充足。

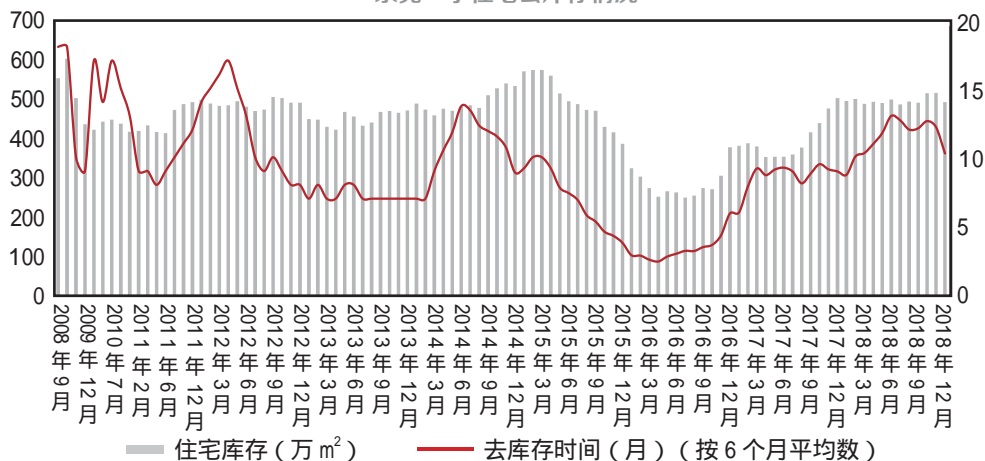
2007—2018年东莞楼市开工走势



2010—2018 年东莞历年住宅潜在供应走势

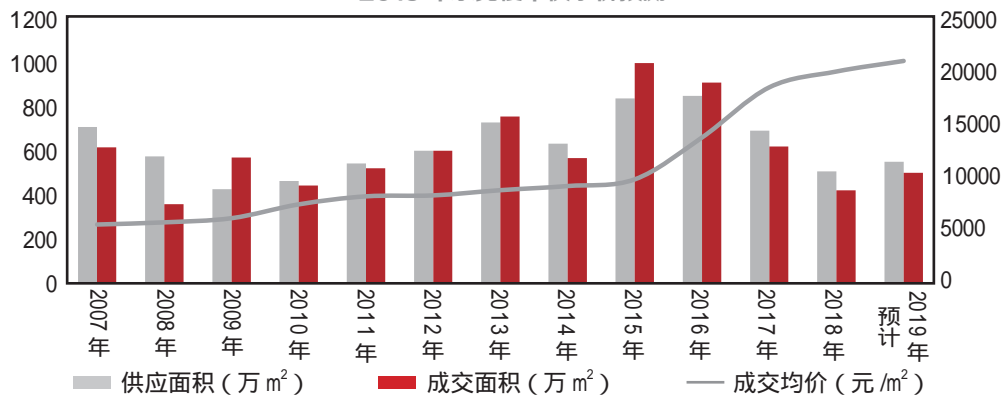


东莞一手住宅去库存情况

**东莞去库存时间 10 ~ 12 个月，压力适中，支撑房价**

截至 2018 年底，东莞住宅库存约 490 万 m²，按照过去 6 个月去化速度测算，去化时间约 10 ~ 12 个月，总体压力适中，对房价起到了支撑作用。

2019 年东莞楼市供求价预测

**2019 年东莞成交预测：成交量预计小幅增加约 15%，房价微涨约 5%**

2019 年东莞楼市总体供应充足（已开工但未预售面积约 800 万 m²），成交量预计维持在 450 ~ 500 万 m² 上下水平，较 2018 年（修正为 420 万 m²）小幅增加 10% ~ 20%；住宅均价预计约 21000 元 / m²，较 2018 年（修正为 20000 元 / m²）微涨约 5%。

2019 年，在“房住不炒”的大方针下，东莞楼市政策总体保持高压，楼市增幅受到限制。“因城施策”之下，东莞楼市政策存在微松的可能性，给楼市增长带来机会。

东莞恰逢千载难逢、百年一遇发展大机遇，城市发展楼市前景空间广阔。2019 年，东莞将在“粤港澳大湾区”快车上继续前行。围绕大湾区建设，东莞将迎来更多城建利好消息，为楼市增长预期。2019 年东莞楼市危与机并存，总体将积极向好。

佛山

FoShan

市场先热后冷 佛山楼市降价风起 三稳调控定调 成交有望稳中回暖

【回顾】

2018年佛山住宅成交1474万 m^2 ，同比增长22%，仅次于2016年的1907万 m^2 ，成交数据一片向好；但回顾全年楼市表现，却可以用跌宕起伏来形容。上半年客户购房热情高涨，下半年经济悲观情绪传递至房地产，市场观望情绪浓厚。9月品牌发展商带头大幅度降价，市场氛围由热转冷，房地产也从卖方市场向买方市场过渡。

【展望】

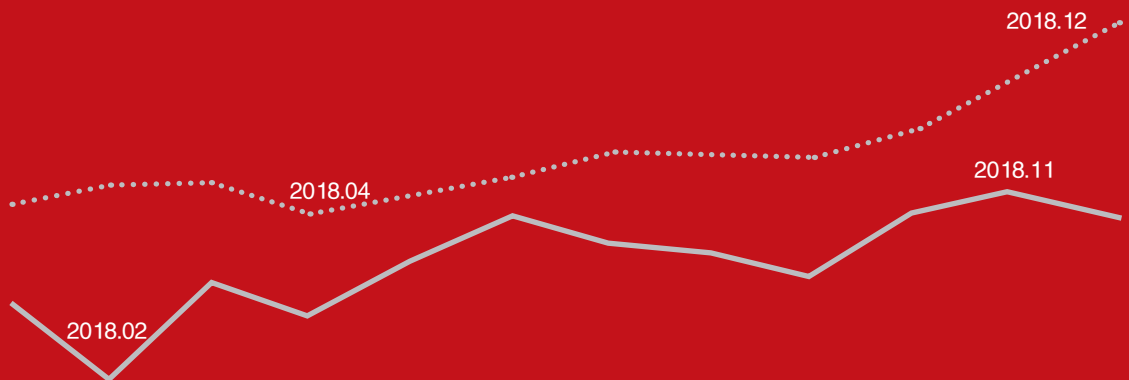
在经历了2017年、2018年两年的高压调控后，佛山房价涨幅已明显放缓，调控政策再加码的市场前提已不存在。但在高层强调“房住不炒”的定位下，楼市调控总基调并未发生改变，后续限购政策仍将持续执行，稳定市场健康发展仍然任重道远。

2019年由于受经济下行风险和房地产市场预期低迷的影响，稳定房地产市场是经济稳增长的重要环节，预计部分地方政策或将出现边际放松。被压抑的需求或将反弹，但成交量释放预计会主要集中在下半年；受高价项目集中入市影响，楼市格局将迎来新一轮洗牌，阶段性的价格调整或成为购房者入市最佳时机。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势

2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年佛山商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1157	-2%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1217	-2%
	成交面积 (万 m ²)	1474	22%		* 成交金额 (亿元)	845	-2%
	* 库存面积 (万 m ²)	943	-10%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	6950	0.26%
	成交均价 (元 /m ²)	10762	7%				

2018 年佛山各区域商品住宅市场供求价

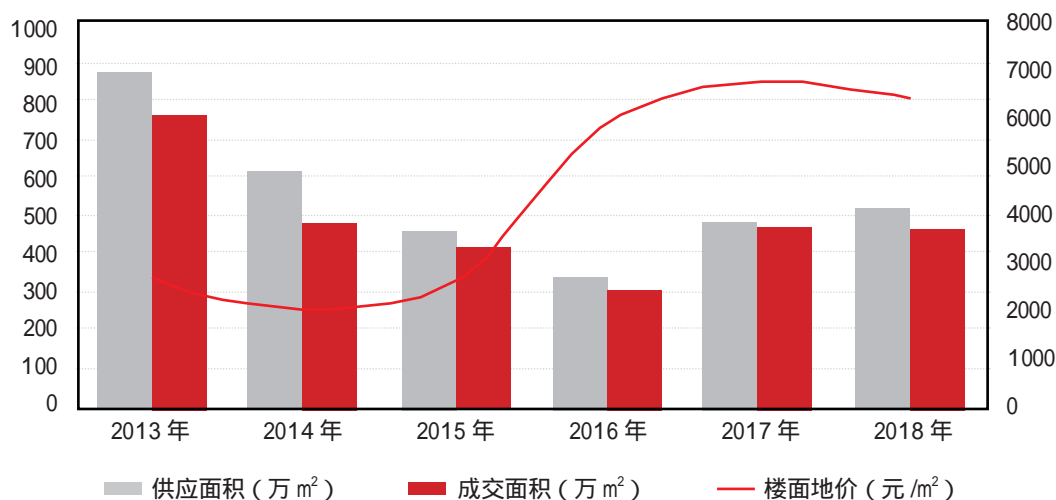
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 /m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 /m ²)	同比
禅城区	113	-27%	200	17%	12426	4%	三水区	368	50%	282	27%	8285	4%
南海区	299	-33%	372	-12%	11871	3%	高明区	131	22%	173	67%	7662	15%
顺德区	247	-4%	448	55%	11856	23%							

(注: 1. 数据来源: 佛山住房和城乡建设委员会; 带 * 号数据来自合富大数据; 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)

2018 年一级市场发展回顾

2018 年佛山土地市场供应持续放量, 同比 2017 年小幅上升 7%, 全年商住土地成交达 466 万 m², 对比 2017 年基本持平。而楼面地价继前一年高峰后略有回落, 开发商高价拿地积极性有所减弱, 尤其是禅桂中心土地溢价明显下降, 而狮山、西樵和荷城等二三线镇街上半年土拍市场依然火热, 成交了数宗高溢价地。

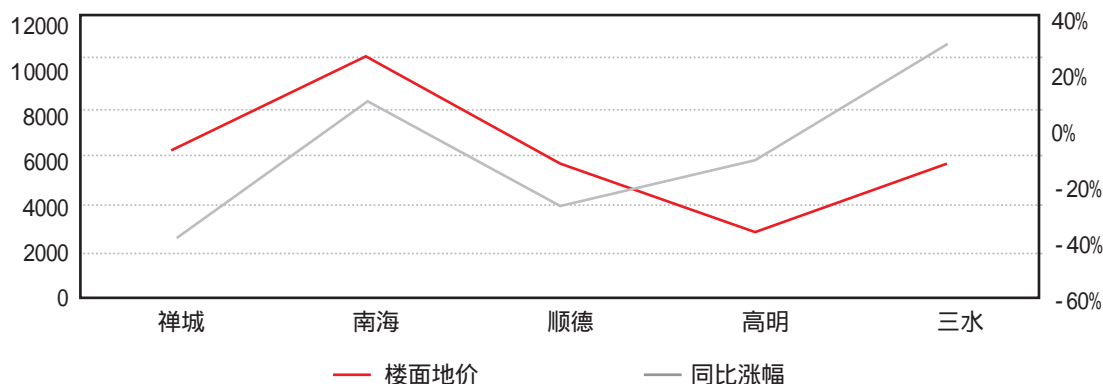
近年佛山商住商业用地成交走势



从各区土地供求看, 2018 年三水土地成交 59 万 m², 同比 2017 年大幅下跌 56%; 主要因为 2017 年土地供应放量, 住宅库存积压严重, 2018 年政府调整区域供地计划, 减少土地出让数, 以加快库存去化。而禅城、南海出让土地面积明显上升, 其中南庄、桂城、大沥和北滘是供地大户。由土地供给传导, 未来顺德南海住宅新增供应会有所增多。

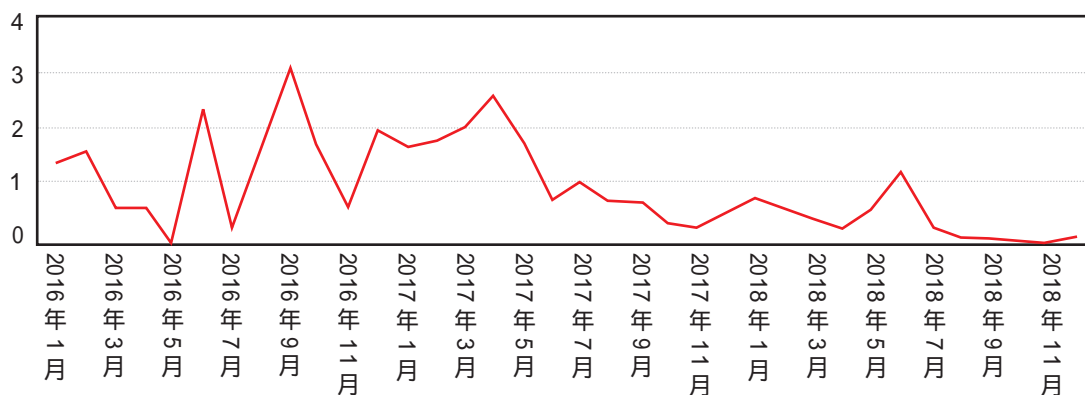
虽然三水成交量大幅减少, 但价格涨幅却最明显, 同比上升 31%, 主要由于近两年三水进入公建配套兑现的高峰期, 城市价值进一步凸显。相反, 禅城 2018 年土地成交量升价跌, 跌幅为五区之最, 主要受二级市场低迷影响, 开发商拿地态度越趋谨慎。

各区商住商业用地楼面地价及涨幅



下半年流拍地块增多，土地溢价率直线下降，二级市场转冷信号传导至土地市场。自 2016 年限购政策重启以来土地溢价率直线下降，尤其是 2017 年下半年至 2018 年底，二级市场持续的政策高压以及“地王”受限价制约推迟入市等因素，大大打击了开发商高价拿地的信心。下半年二级市场转冷信号进一步向土地市场传导，全市土地多以低溢价或底价成交为主，多宗土地甚至无人报价最终被流拍，市场预期不乐观，导致房企拿地信心骤减。

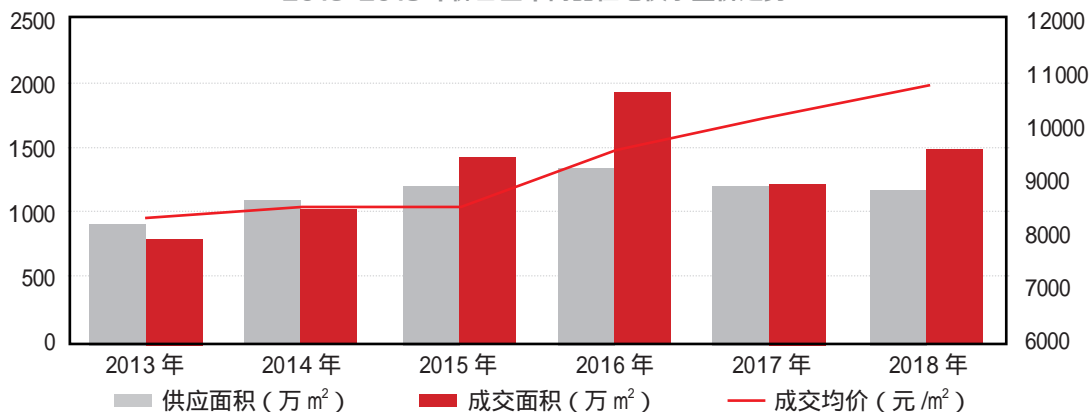
2016—2018 年佛山商住商业土地溢价比



2018 年二级市场发展回顾

全年佛山商品住宅供应量为 1157 万 m^2 ，同基本持平；成交面积为 1474 万 m^2 ，与 2017 年同期相比上升 22%，成交大幅上升主要因为 2017 年积压网签集中处理，以及四季度市场转冷后项目以价换量促进成交。2018 年大佛山成交均价 10763 元 / m^2 ，比 2017 年同期上涨 7%，区域性备案价上调推动价格小幅走高。

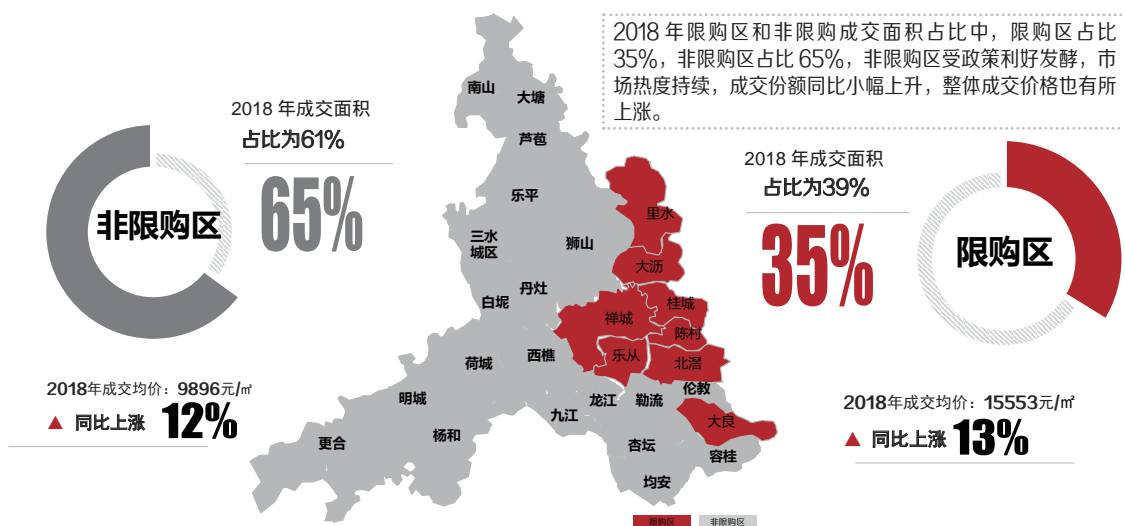
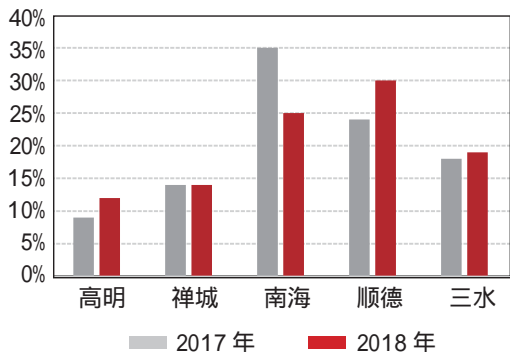
2013—2018 年佛山全市商品住宅供求量价走势



2018年五区商品住宅成交分化明显，顺德、三水和高明成交量同比有所上升，其中顺德成交量最多，占比30%，同比去年上升25%；高明成交占比同比上升33%，而南海成交占比却呈现大幅下降，主要因为限购区供货紧缺制约成交也有明显放缓。

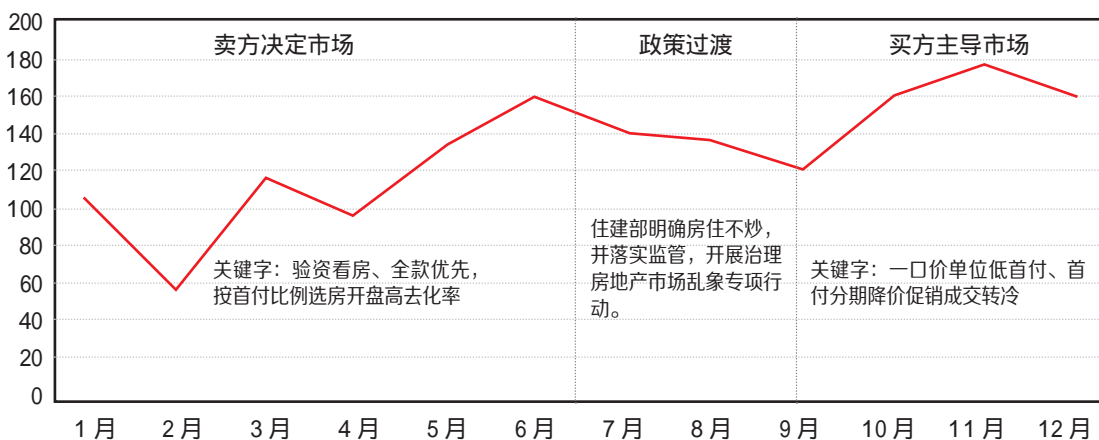
非限购区供货充足，市场热度持续；限购区价格坚挺，成交占比小幅回落。2018年楼市调控持续执行，从限购区和非限购区成交面积占比中可以看到，限购区占35%，非限购区65%，非限购区受政策利好持续发酵，市场成交份额同比小幅上升，整体成交价格受备案价上调也有所上涨。

2017—2018年佛山五区成交份额占比



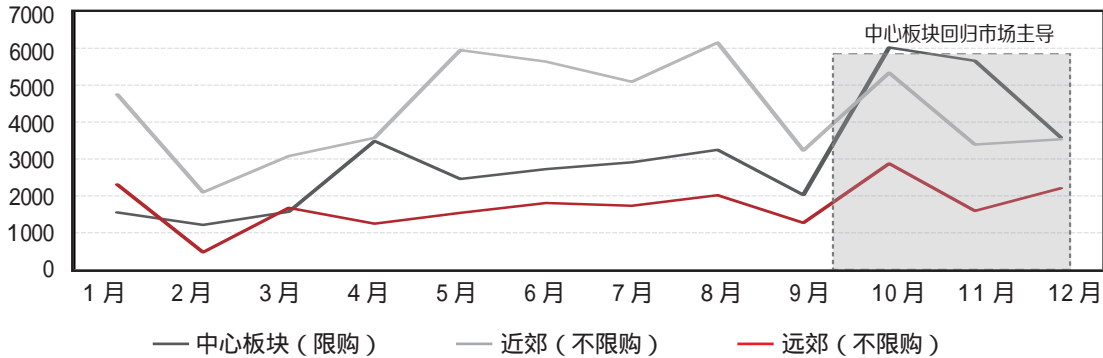
从“全款优先”到“低首付”降价促销，下半年实际市场悄然转变，佛山楼市全面降温。上半年在售项目价格企稳，虽然部分价格有小幅上升，但整体成交依然乐观，中心区标杆项目甚至出现验资看房和全款优先选房等行为，楼市处于卖房市场。但进入下半年，虽然数据显示成交依然上升（顺德前期积压网签集中放量所致），实际市场已悄然发生转变，尤其是9月以后，品牌开发商带头降价，项目促销手段增多，部分以低首付单合同的噱头吸引客户，但由于市场观望氛围浓厚，客户“买涨不买跌”的心理导致整体成交依然回落，楼市逐渐进入买方市场。

2018年佛山商品住宅月度成交面积



四季度需求逆转，中心板块回归市场主导。上半年近郊片区成交火热，成交主力集中于广佛交界的二线镇街，其中南海以狮山、西樵、罗村等镇街为主力，其次为三水北江新城、高明西江新城板块。但下半年以来近郊板块成交出现疲软，中心板块新货补充及项目降价让利带动四季度后中心板块成交回归市场主导，成交以大良和乐从为主。

2018 年佛山三大板块成交情况



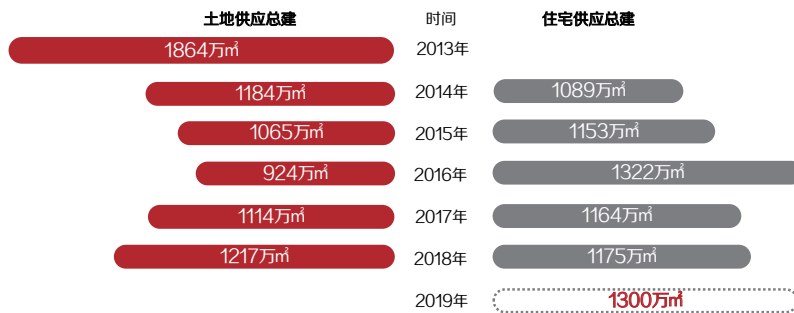
高价项目受限价制约推迟入市。佛山新项目入市主要集中在下半年，而且主要以禅城和顺德两个区域居多；其中禅城下半年有 6 个全新项目，而顺德有 10 个。受市场限价和大市低迷影响，大部分高价项目选择推迟入市以规避限价政策，尤其禅城和顺德，成为高价项目重灾区。

2019 年房地产市场预测

预计 2019 年佛山供应回暖，供应量约 1300 万 m^2

由于近三年供地量连续上升，叠加前两年未如期入市的货量，2019 年住宅供应量会有所增多，预计供应量约 1300 万 m^2 。部分板块缺货压力会有一定缓解，而三水、顺德等高库存积压区域去库存压力将更明显。

2019 年佛山供应量回暖



(注：从土地成交到项目正式推售，一般存在着 10 ~ 12 个月的工程时间，按此推算，以前一年的土地成交来推算下一年的住宅供应量)

2019 年佛山楼市或先冷后热，上半年成交触底后市场有望稳步回升

中央工作会议关于 2019 年房地产市场定调释放两大信号：未来房地产调控不会放松，允许城市因城施策，进行适度政策调整；预计佛山会适度放宽限价标准并取消双合同购房，规范房地产市场正常秩序

土地市场
传导

政策预期
向好

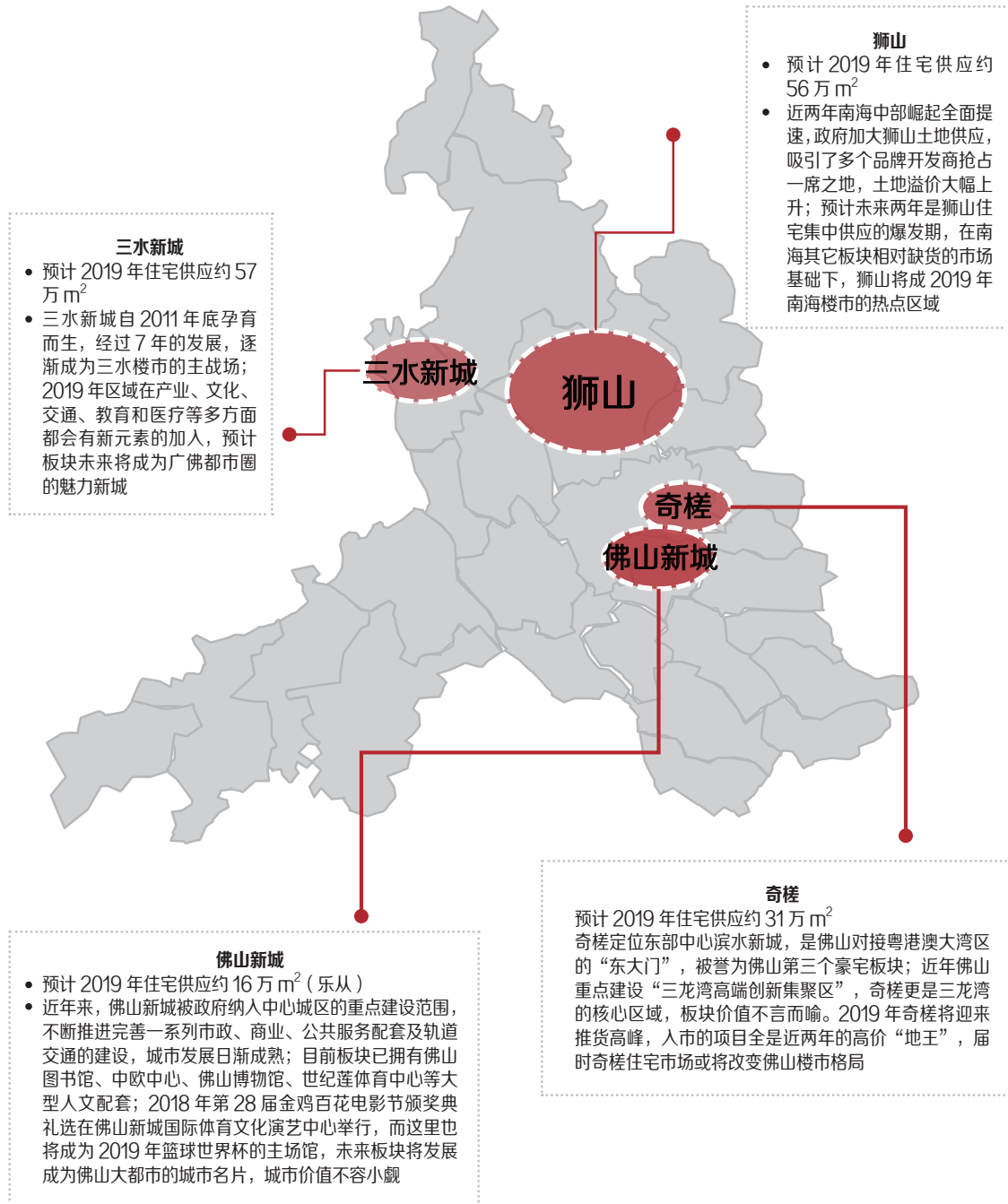
高价项目
扎堆

预期：
量价小幅
上升

近年佛山土地供应逐年增多，带动住宅供应量回暖，预计未来伴随新增土地以及前期未如其入市项目的集中入市，住宅供应量会有一定上升，带动成交市场回暖

2016 年以来，佛山出让了多宗高价地，受限价影响大部分项目推迟入市时间，预计 2019 年会有多个高价项目集中入市，楼市价格将保持坚挺或小幅上升

城市布局全面提速，四大板块角将成 2019 年佛山楼市热点



珠海

ZhuHai

住宅以价换量，成交有所恢复 商办收紧供需，观望趋势渐浓

【回顾】

2018年珠海商住土地有明显降温，出让速度放缓，多宗土地终止出让或流拍，集中于航空新城和唐家北围等高地价片区。

商品住宅市场以价换量的趋势明显，为实现高去化，部分项目出现近30%价格下调，以往高地价项目多以低价入市，甚至不惜以楼面地价销售。在政府加大维稳力度（出台人才政策等）及房企加快走货的带动下，成交量有所放大，全年成交190.79万 m^2 ，同比增长68.66%，成交均价为22101.62元/ m^2 ，同比下降0.97%。

商办市场由于受到新政收紧的影响，供需明显下行，尽管开发商积极推货，投资观望情绪增长、销售惨淡。

【展望】

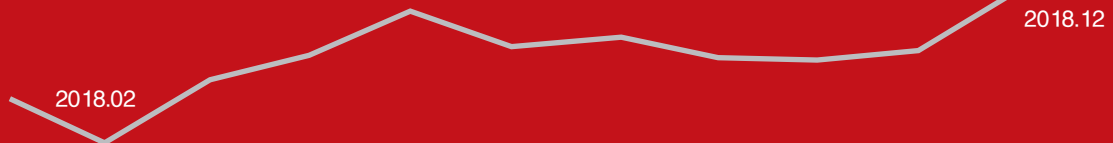
2019年珠海市场将持续执行人才购房政策，但市场基本面仍难有明显改善，观望情绪依然浓烈，部分区域为实现销售将呈现小幅松动。受供应增多带动，2019年市场成交将出现一定程度涨幅。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年珠海商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	274.62	8%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	174.07	-43%
	成交面积 (万 m ²)	190.79	69%		* 成交金额 (亿元)	123.1	-61%
* 库存面积 (万 m ²)	271.73	43%	* 成交楼面地价 (元/m ²)		7072	-31%	
	* 成交均价 (元/m ²)	22102	-1%				

2018 年珠海各区域商品住宅市场供求价

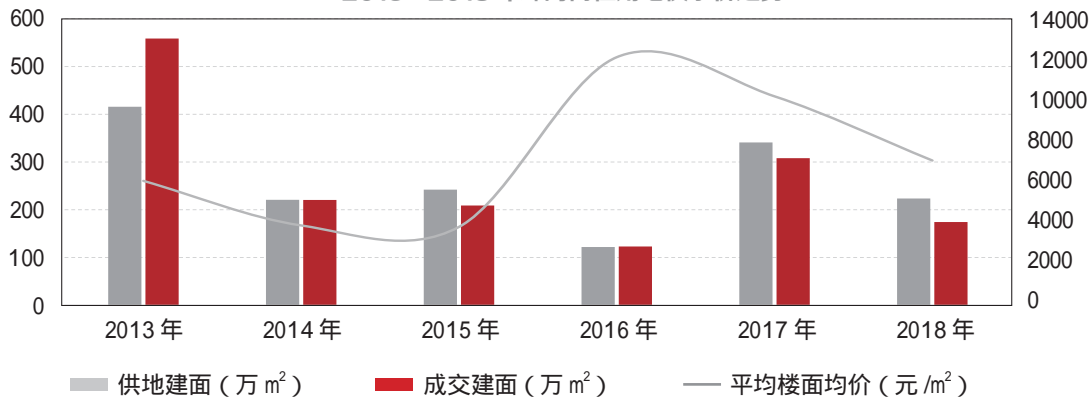
区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
新香洲	7.76	-	2.24	103%	33989	1%	横琴	28.66	56%	8.13	76%	41853	-3%
老香洲	9.72	398%	3.02	47%	36402	9%	唐家	35.05	9%	21.53	70%	33082	15%
前山	9.78	-50%	16.85	148%	29611	7%	金湾	37.68	-26%	43.19	107%	19406	1%
吉大	3.27	174%	0.79	-28%	35449	-15%	高栏港	19.09	-25%	13.12	-36%	11356	10%
拱北	2.33	-24%	2.93	38%	38257	-15%	斗门	101.08	35%	64.55	85%	13766	-9%
南湾	20.2	-27%	14.43	130%	32513	-13%							

[注：1. 数据来源：珠海市住房和城乡建设委员会、珠海商品房预（销）售专网；2. 带 * 号数据来自合富大数据监测 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]

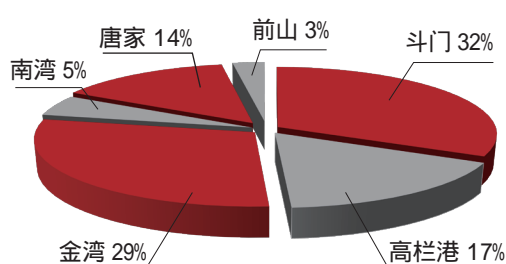
2018 年珠海一级市场发展回顾

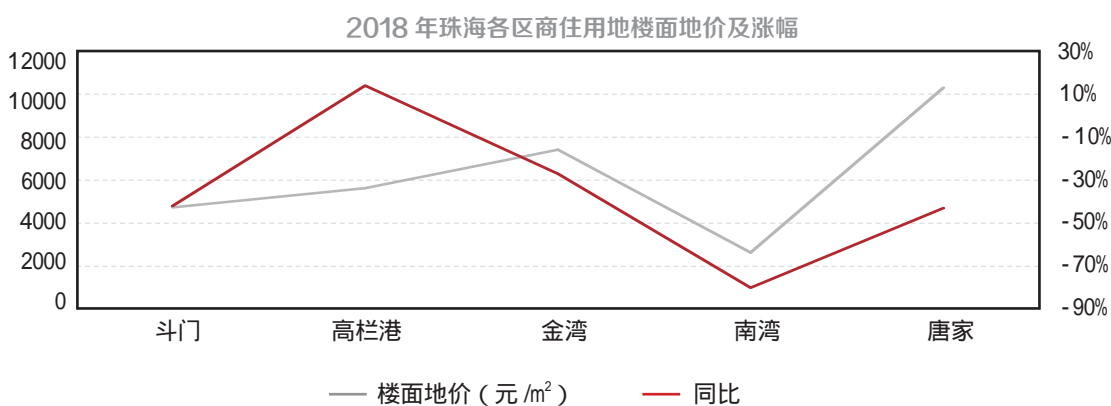
2018 年以来珠海商住土地降温不少，全年商住用地成交约 174.07 万 m²，同比下降 43.47%；平均楼面地价约 7071.91 元/m²，同比下降 30.72%；挂牌出让地块获取条件大多需自持或限销售对象的人才住房和共有产权用地，整体出让速度明显放缓，多宗计划挂牌土地延迟推出，同时出现土地终止出让或流拍。

2013—2018 年珠海商住用地供求价走势



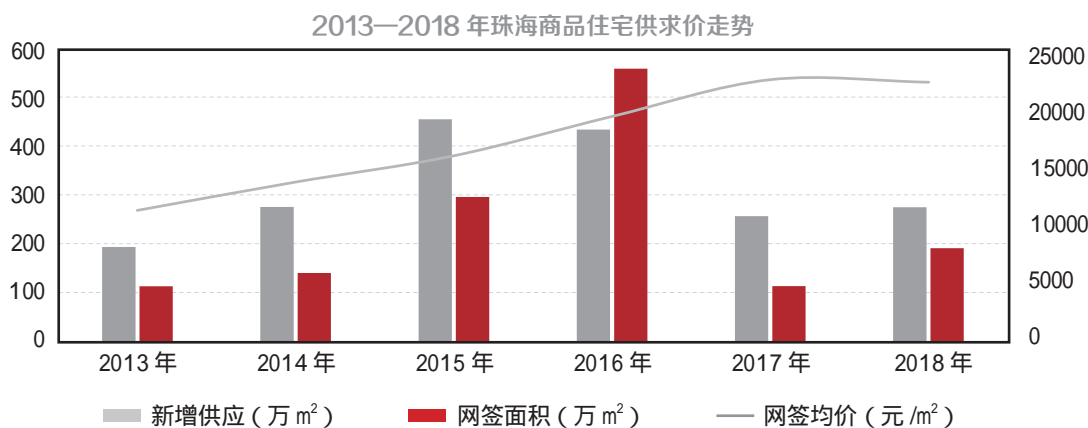
2018 年斗门、金湾和高栏港三区分别占全市 32%、29% 和 17%，高地价区唐家北围和航空新城地价有走低趋势，热点板块多宗地块无人问津。部分区域楼面地价下降明显，如：航空新城“双地王”之间的一宗靓地，楼面底价不足万元，最终流拍告终；唐家北围宅地以底价成交，平均楼面价约为以往周边地价的 50%。

2018 年珠海各区商住用地成交量 (万 m²)

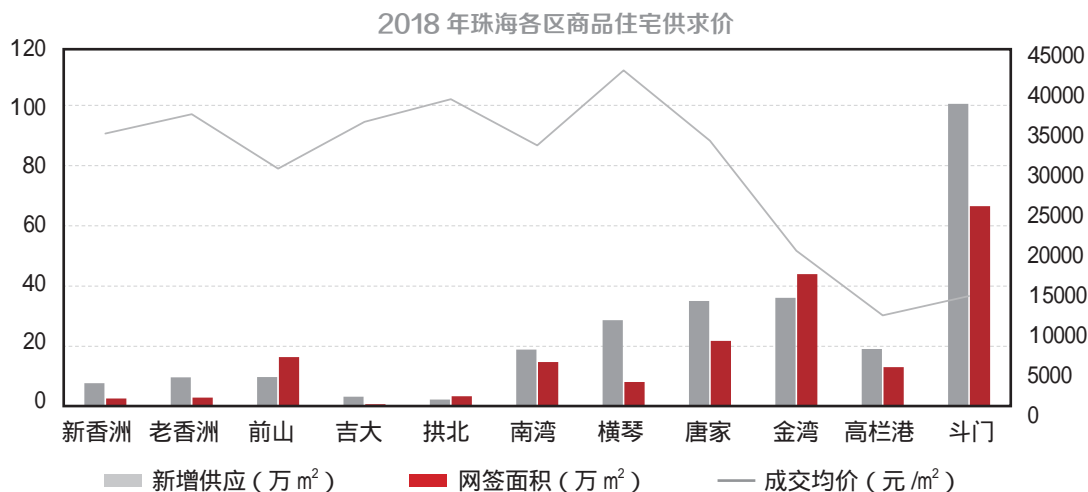


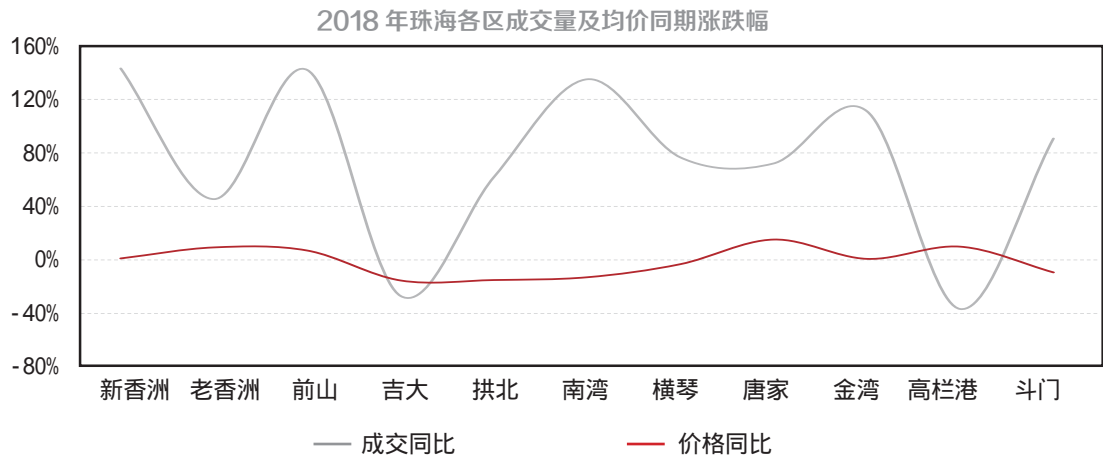
2018 年珠海二级市场发展回顾

2018 年珠海住宅新增供应 274.62 万 m²，成交 190.79 万 m²；供应量较同期增长 7.91%，成交量较同期增长 68.66%；成交均价为 22101.62 元/m²，相比 2017 年同期下降 0.97%。2018 年珠海调控政策保持平稳，在四季度市场进一步转冷的情况下，政策面出现小范围捆绑（限购政策因应人才引进要求而有所调整）。

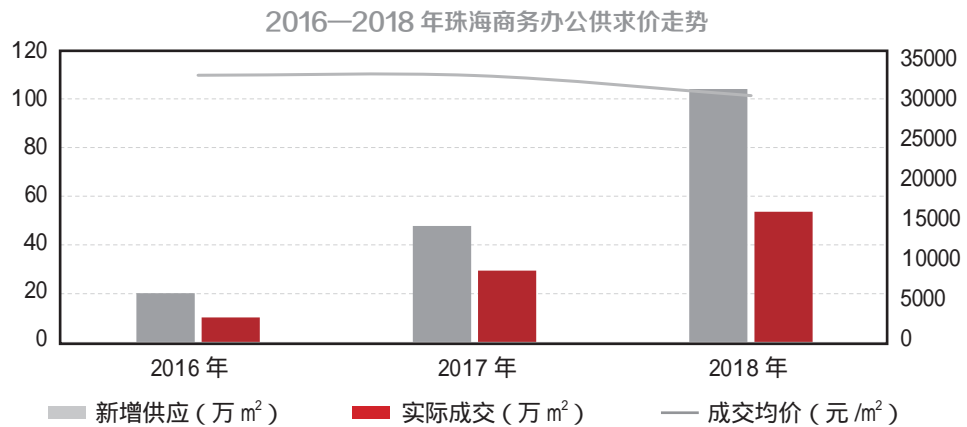


从全年成交看，斗门和金湾率成交量表现不俗，新香洲和前山供应增多拉动成交较往年上升。从价格变化看，斗门、拱北和南湾区域价格松动明显。





2018 年珠海商务办公新增供应 104.03 万 m^2 ，成交 53.6 万 m^2 ；供应量较同期增长 117.55%，成交量较同期增长 81.88%。成交均价为 29545.77 元/ m^2 ，相比前年同期下降 7.54%。在“保十琴新政”出台后，下半年市场降温明显，部分房企为实现销售价格有所松动。由供求差距看，2018 年商办项目供大于求的趋势更明显。



“保十琴”政策收紧对市场的影响明显。2018 年南湾和横琴商办项目成交占据绝对份额，但在新政后进入速冻模式。尽管开发商积极推货，但投资观望情绪蔓延、销售惨淡。

在新政冲击之下，横琴和南湾区域出现明显价格松动，与 2017 年同期相比分别下降 7.5% 和 5.1%。

区/镇	新增供应		实际成交		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
新香洲	0	-100%	0.9	-83%	18123	1.3%
老香洲	0	-	0	-	0	-
前山	3.99	-	0.12	-88%	35467	0.3%
吉大	0	-100%	5.25	56%	31014	0.2%
拱北	14.42	351%	3.66	88%	30888	-0.4%
南湾	60.49	244%	27.13	353%	24259	-5.1%
横琴	23.1	68%	16.17	37%	38328	-7.5%
唐家	1.06	-	0.09	-	25563	-
金湾	0.97	-12%	0.28	117%	25122	43.3%
高栏港	0	-	0	-	0	-
斗门	0	-	0	-	0	-

2018 年珠海房企发展回顾

据不完全统计，2018 年约 8 家外地房企首进珠海，在政策大环境不明晰、区域分化严重的情况下，约一半房企选择目前政策环境较为宽松的斗门进入。

首进房企	注册地	企业性质	进入方式	进入区域	地块性质
建发地产	福建厦门	地方国企	招拍挂 + 合作开发	斗门	商住用地
新力地产	江西	私企	合作开发	斗门	商住用地
鹏瑞地产	广东深圳	私企	合作开发	拱北	综合用地
海伦堡地产	广东广州	私企	合作开发	斗门	商住用地
富元控股	广东中山	私企	招拍挂	斗门	商办用地
鑫苑集团	河南郑州	私企	城市更新	吉大	酒店用地
中天城投	贵州贵阳	地方国企	招拍挂	横琴	综合用地
金沙地产	-	私企	招拍挂	横琴	商办用地

[注：部分数据来源珠海市公共资源交易中心，合富研究院（珠海）监测数据，仅供参考]

从 2018 年珠海各大房企销售排名看，珠海本土房企华发以 72.80 亿元占领榜首，市场占有率约 11.94%，其次是万科，49.97 亿元，占 8.20%，中冶 29.18 亿元，占 4.79%。

排名	房企	成交套数	成交面积 (万 m ²)	成交金额 (亿元)	市场份额
1	华发	3107	32.2	72.8	11.94%
2	万科	1902	18.93	49.97	8.2%
3	中冶	1016	5.51	29.18	4.79%
4	奥园	1757	10.81	26.2	4.3%
5	中海	725.5	8.45	25.56	4.19%
6	时代	1271	13.14	21.88	3.59%
7	泰禾	1191	8.04	20.47	3.36%
8	颍怡	475	2.25	20.29	3.33%
9	保利	518	7.21	19.95	3.27%
10	华润	1089	4.85	17.42	2.86%

[注：数据来源珠海商品房预（销）售专网，合富研究院（珠海）整理，仅供参考]

2019 年房地产市场预测

2018 年末珠海通过松绑人才购房政策，试探性微调楼市刺激经济，短周期内置业者信心回升，但后续市场仍需面临来自经济环境等的诸多不确定因素，市场观望情绪难以明显转变。保十琴商办政策松绑可能性不大，商办市场压力仍大。

预计 2019 年住宅新增供应量约 385 万 m²，主要集中于西区斗门（占比高达 40%）；商务办公新增供应量约 115 万 m²，供应大幅上涨。市场成交受供应增多影响，将出现小幅增长，预计 2019 年全年住宅成交约 200 万 m²，商务办公成交约 60 万 m²。

当前住宅和商办库存均已攀升至高位，但 2019 年供需端博弈继续深化，仍将高库存压力。在开发商走货要求下，部分区域价格仍存在松动空间。

中山

ZhongShan

土拍政策加严，地市转冷 网签抑制趋松，成交量涨

【回顾】

2018年政府控制土地出让节奏以平稳市场预期，商住用地要求商品房现售，全年经营性土地出让建筑面积较2017年减少119万 m^2 ，同比下降49%。全年楼市表现最为理性平稳，政府对网签的抑制趋松，全年商品住宅网签成交65088套，同比上涨214%。全年商品住宅网签均价为8750元/ m^2 ，总体平稳。

【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。由于2018年第四季度网签放松，大量积压已售未签的房源得以网签，故2019年的网签量将有所缩减。在湾区利好的推动下，中山成交价格仍有上涨空间。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势

2018.02



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年中山商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (套)	13412	33%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	138	-46%
	成交面积 (套)	70119	208%		* 成交金额 (亿元)	836687	37%
* 库存面积 (套)	79420	21%	* 成交楼面地价 (元 /m ²)		7353	66%	
	成交均价 (元 /m ²)	8750	0%				

2018 年中山各板块商品住宅市场供求价

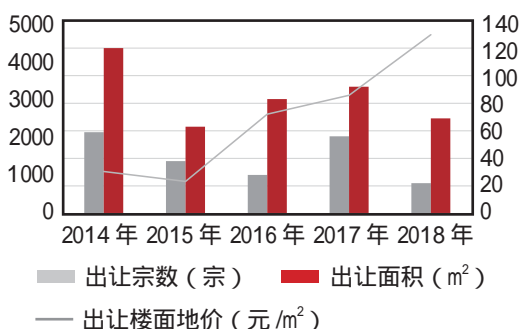
区域	新增供应		网签成交		成交均价		区域	新增供应		网签成交		成交均价	
	套数 (套)	同比	套数 (套)	同比	均价 (元 /m ²)	同比		套数 (套)	同比	套数 (套)	同比	均价 (元 /m ²)	同比
主城区	15302	74%	13497	220%	8750	0%	北部板块	8564	8%	9107	146%	8750	0%
泛城区	13412	33%	13671	153%	8750	0%	西北板块	11320	34%	11256	77%	8750	0%
南部板块	21521	25%	17801	343%	8750	0%							

(注: 1. 数据来源: 中山市住房和城乡建设委员会、阳光家缘; 带 * 号数据来自合富大数据监测; 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)

2018 年中山一级市场发展回顾

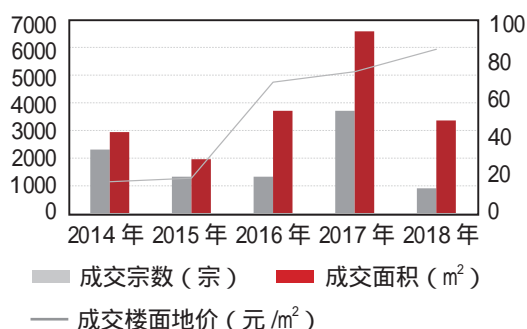
2018 年中山全市共推出商住地块 22 宗, 共计 69 万 m², 同比 2017 年宗数和面积分别下降 61% 和 25%, 出让楼面地价 4632 元 /m², 同比上涨 51%。

2014—2018 年中山商住用地出让情况



2018 年中山共计成交商住地块 13 宗, 合计占面 48 万 m², 同比 2017 年宗数下降 75%, 面积下降 49%, 成交楼面地价 5932 元 /m², 同比上涨 16%。

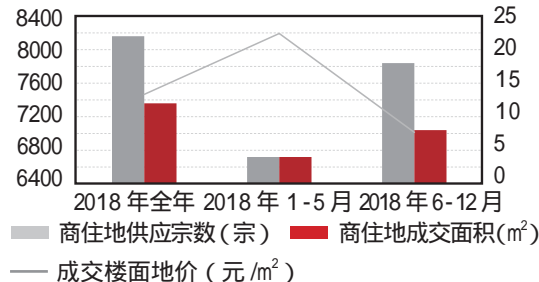
2014—2018 年中山商住地成交走势



土拍政策加严, 房企拿地回归理性。2018 年 6 月中山市对商住用地拿地要求进一步升级, 要求“商品房现房 + 限价 + 竞拍人才房面积 + 商住分离”, 使得拿地的成本加大, 不少开发商被“拒之门外”。

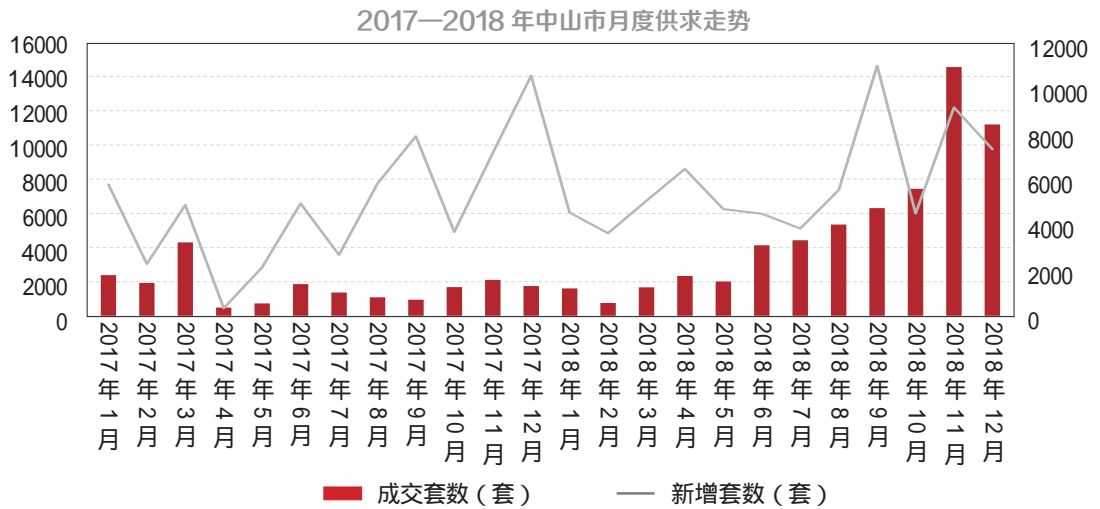
受制于“商品房现房”要求, 房企拿地回归理性。从 6 月至今, 共有 18 宗土地出让, 其中 3 宗流拍、7 宗中止拍卖、6 宗以低溢价或底价成交。

2018 年中山商住地成交情况



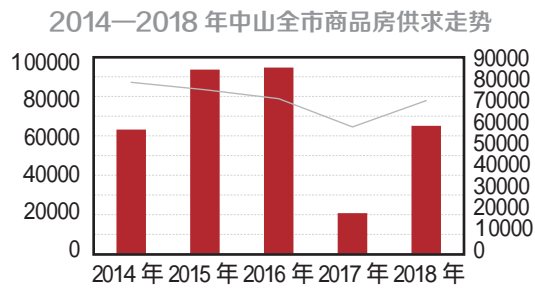
2018 年中山二级市场发展回顾

2018 年中山市住宅新增 70119 套, 同比上涨 21%; 住宅成交 65088 套, 同比上涨 214%。供求呈现整体上涨趋势, 一方面是由于迎战“金九银十”, 9 月迎来新增小高潮, 另一方面得益于越来越多项目排队成功网签, 且限签有所松动。整体来看, 中山楼市在政策调控的影响下趋于平稳。

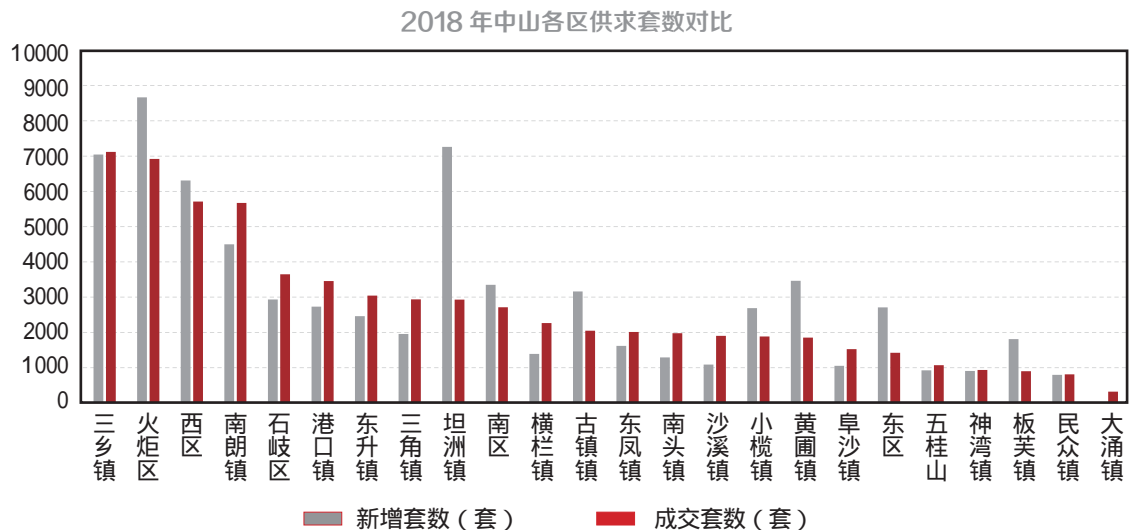


2018 年中山商品住宅供求情况

类型	新增套数 (套)	同比	网签套数 (套)	同比	网签均价 (元 / m ²)	同比
全市	70119	34%	65332	176%	8750	持平
主城区	15302	74%	13497	220%	8750	持平
泛城区	13412	33%	13671	153%	8750	持平
南部板块	21521	25%	17801	343%	8750	持平
北部板块	8564	8%	9107	146%	8750	持平
西北板块	11320	34%	11256	77%	8750	持平



从各镇区住宅供求分布看,中山 24 个镇区里,有火炬开发区、西区、南区、坦洲镇、古镇镇、小榄镇、黄圃镇、东区、板芙镇共计 9 个镇区出现了供大于求的情况。在供应方面, TOP3 的火炬开发区、坦洲镇、三乡镇共计新增 22970 套, 占全市的 3 成以上, 可见各区域的供应冷热不均也愈为明显。在成交方面, TOP3 的三乡镇、火炬区、西区共计成交 19748 套, 占全市成交的 3 成。



2018 年中山房企发展回顾

2018 年中山全市共计成交商住地块 13 宗，拿地房企 9 家，其中 2 家为首进中山房企。

2018 年联合开发项目 13 个，多为碧桂园操盘。

镇区	项目名	合作房企	镇区	项目名	合作房企
西区	合景招商映月台	合景泰富、招商蛇口	南头镇	碧桂园锦绣东方星荟	碧桂园、锦绣东方
西区	碧桂园佳诚领英卡仕	碧桂园、佳诚	南头镇	碧桂园招商大名府	碧桂园、招商
火炬区	澜溪洋岛	雅居乐、世光创建	南头镇	中荟城	远洋、卓越、旭辉
港口镇	碧桂园卓越协信天际	碧桂园、卓越、协信	南头镇	时光樾	远洋、卓越、旭辉
五桂山	保利远洋领秀山	保利、远洋	三角镇	雅居乐民森迪茵湖	雅居乐、民森
南朗镇	碧桂园保利天启	碧桂园、保利	横栏镇	碧桂园佳诚新仕界	碧桂园、佳诚
南朗镇	保利碧桂园领秀海	碧桂园、保利	横栏镇	碧桂园佳诚城央首府	碧桂园、佳诚

2018 年中山房企商品房销售业绩：雅居乐以网签 7742 套领跑（市场占有率约 12%），保利以网签 5010 套位列第二，碧桂园网签 4643 套位列第三。

房企	网签套数（套）	占比	房企	网签套数（套）	占比
雅居乐	7742	12%	敏捷地产	3063	5%
保利发展	5010	8%	华发地产	2284	4%
碧桂园	4643	7%	融创	1891	3%
远洋地产	4001	6%	海伦堡地产	1826	3%
万科	3603	6%	深中地产	1672	3%

2019 年房地产市场预测

土地市场：根据中山市 2018—2022 年住宅用地供应计划表要求，2019 年土地供应为 210 万 m^2 ，相比 2018 年上涨 24%。故预测 2019 年的土地供应规模应有所上涨；预计 2019 年土地竞拍要求仍将延续 2018 年趋势。

楼市供应：预计 2019 年新入市的项目较少，新增供应将有所回落。

楼市成交：由于 2018 年第四季度网签放松，大量积压已售未签的房源得以网签，故 2019 年的网签量将有所缩减。

楼市库存：2018 年住宅和商办库存均攀升至高位，中山目前高库存压力仍存在，但政府去库存计划势在必行，预计 2019 年库存将有一定下降。

惠州

HuiZhou

局势：先扬后抑，区域分化 U型企稳，稳中有增

【回顾】

上半年粤港澳大湾区红利叠加，土地住宅量价齐升；下半年区域分化明显，惠博下行、惠仲平稳。住宅市场上半年供不应求，下半年供应高企，成交规模高位企稳。土地市场挂牌面积为近7年新低，成交地价大幅增长。全年土地供应124宗，土地成交104宗，成交面积279.85万 m^2 ，同比下降1%，地面价高达7852元/ m^2 ，同比上涨75%。在住房不炒的前提下，2018年惠州调控政策保持平稳，并未出台进一步加强的限售及限价政策。

【展望】

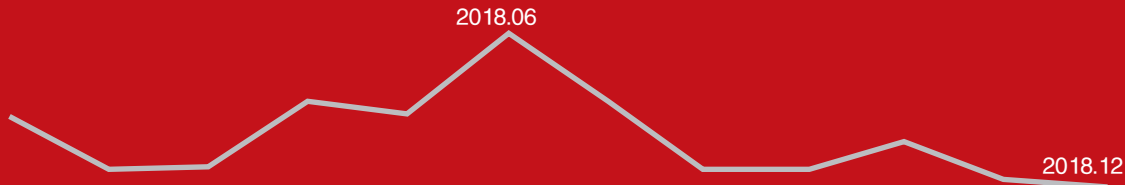
对惠州楼市而言，“稳中有增”才是政策导向的核心，预计在房贷利率、购房门槛、土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控。2019年预计推出246个项目，供应套数22万套，面积2081万 m^2 ，供应高峰在9月、12月前后，预计2019年供应成交略低于去年，但价格增幅收窄。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 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)	1823.47	36%	商住用地	成交建筑面积 (万 m ²)	279.85	-1%
	成交面积 (万 m ²)	1580.7	12%		成交金额 (亿元)	219.76	62%
住宅	库存 (套)	1267.3	47%	用地	成交楼面地价 (元 /m ²)	7852	75%
	成交均价 (元 /m ²)	11480	9%				

2018 年惠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
惠城区	331.92	49%	297.96	10%	11435	5%	惠东县	179.62	2%	107.28	-33%	10244	3%
仲恺区	161.17	-6%	146.82	8%	9047	5%	博罗县	364.57	51%	243.83	-21%	8988	24%
惠阳区	329.96	21%	336.87	40%	12750	-6%	龙门县	53.12	13%	50.88	-17%	10772	23%
大亚湾区	413.11	19%	397.06	4%	13290	3%							

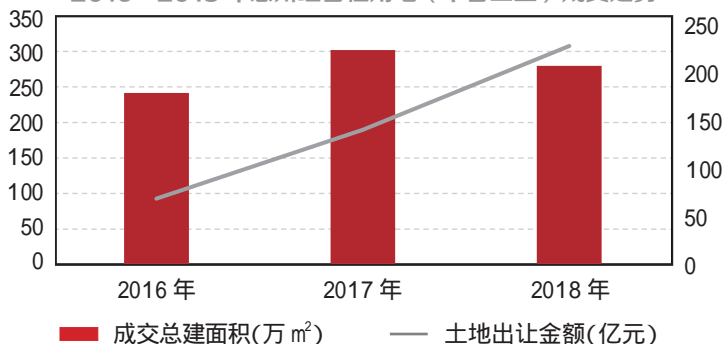
(注: 1. 数据来源: 惠州住房和城乡建设委员会、惠民之家及合富研究院监测, 1—3 月网签数据参考合纵联行发布数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

2018 年一级市场回顾

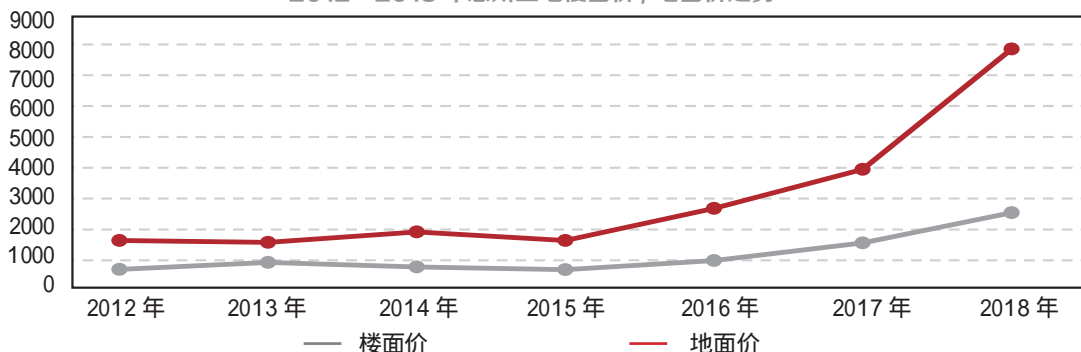
惠州 2015 年起楼面价和地面价一路高涨

惠州历年土地楼面价和地面价稳步上升。2012—2014 年相对平稳, 2015 年之后迅猛增长, 2018 年楼面价和地面价达到峰值, 分别为 2544 元 /m²、785 元 /m²。在房住不炒的大势下, 预计 2019 年惠州土地楼面价和地面价仍保持平稳上升态势。

2016—2018 年惠州经营性用地 (不含工业) 成交走势



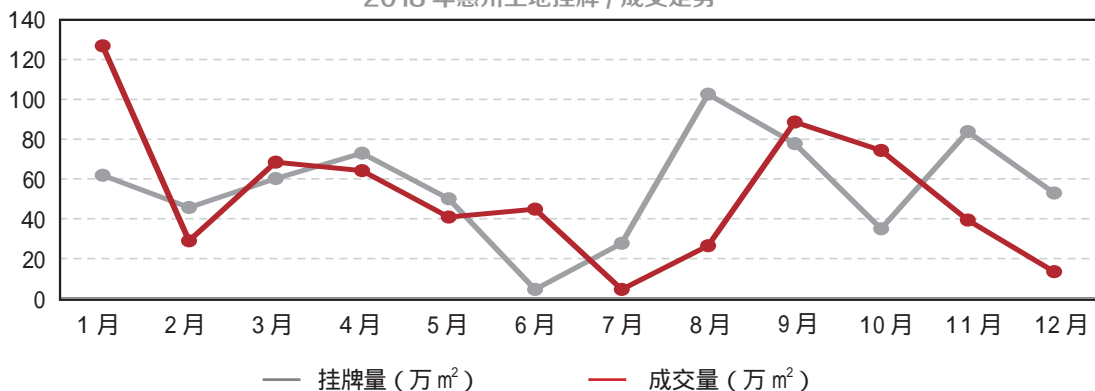
2012—2018 年惠州土地楼面价 / 地面价走势



土地挂牌 / 成交：7—8 月供需达到峰值，9 月后成交持续低迷

2018 年惠州上半年挂牌成交低迷，7—8 月挂牌成交两旺；在房地产政策持续严控的情况下，9 月后挂牌平稳，而成交低迷到年底；在 12 月后政策逐步放松的情况之下，预计 2019 年惠州土地挂牌成交会保持较好的平稳上涨态势。

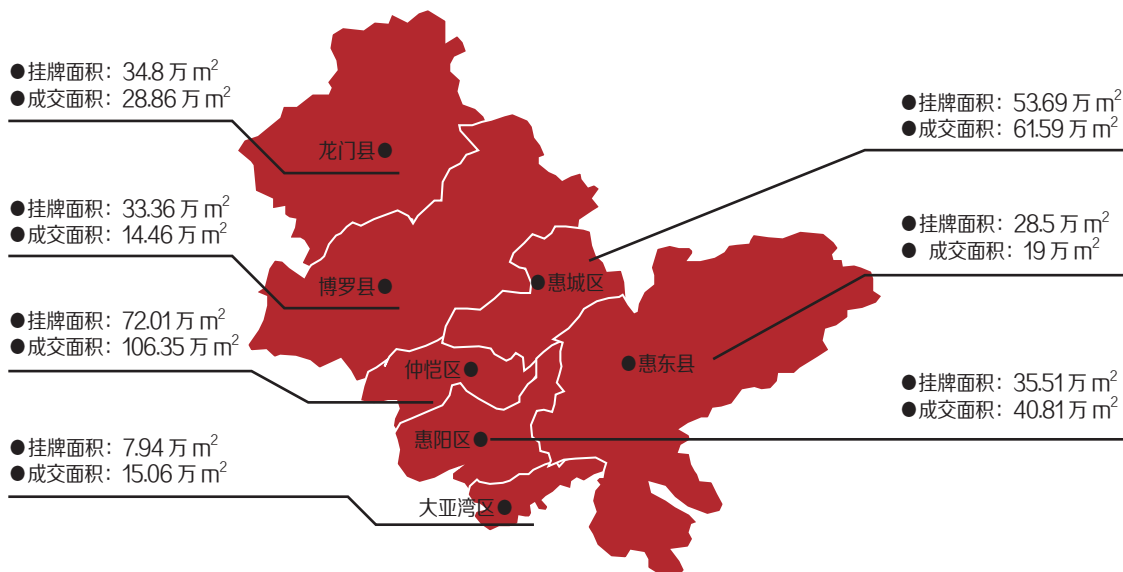
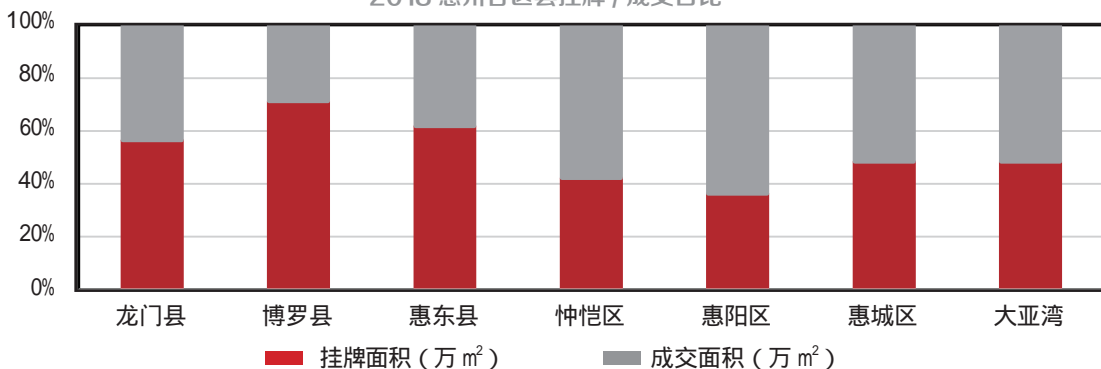
2018 年惠州土地挂牌 / 成交走势



惠州 2018 年各区县土地挂牌 / 成交分布：仲恺区挂牌 / 成交土地领先全市

2018 年惠州各区县土地市场挂牌面积、成交面积有所分化。仲恺区挂牌面积达 72 万 m²，成交面积为 106 万 m²，均为全市挂牌面积和成交面积之首；因仲恺上升国家级科技园区战略、广东硅谷等战略热点，导致土地供应需求两旺，房企拿地积极。其次是惠城和大亚湾区的土地热度较高。

2018 惠州各区县挂牌 / 成交占比



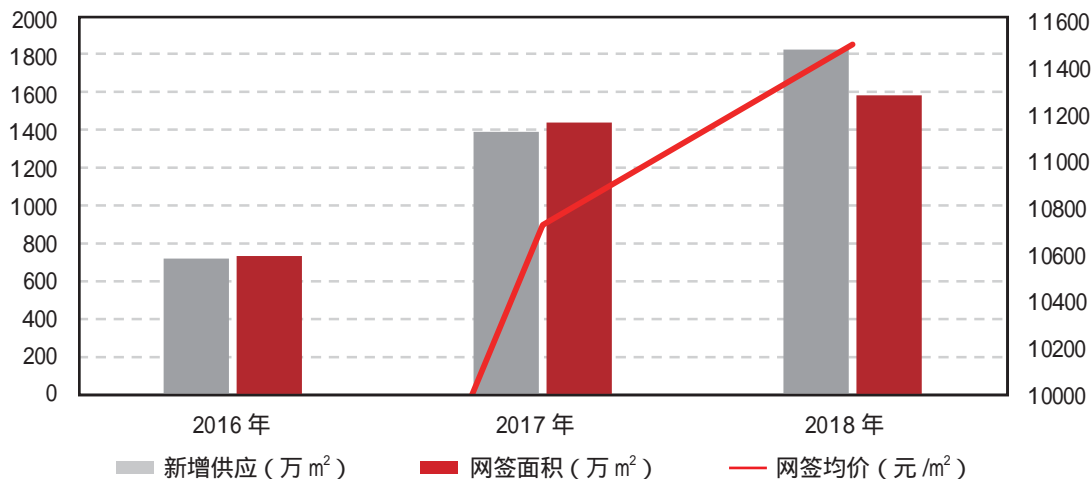
2018 年二级市场发展回顾

从数据看，2018 年上半年的楼市表现超预期；但 6 月见顶后，市场逐月明显下滑。7、8 月，来自前端的压力开始传导，来访下滑、客户观望情绪加重、成交周期拉长，客户流失增多，市场存货增多，不利传闻增多，客户资质下降等等一系列的现象开始增多，市场预期开始明显转变。从全年来看，新房成交规模虽稳定在 1580 万 m^2 以上，但在稳定的规模之下，出现新的特征与变化。主要体现在：区域特征分化明显，博罗供应加速，惠仲去化成主力区域；供需改善，由卖方市场进入买方市场；

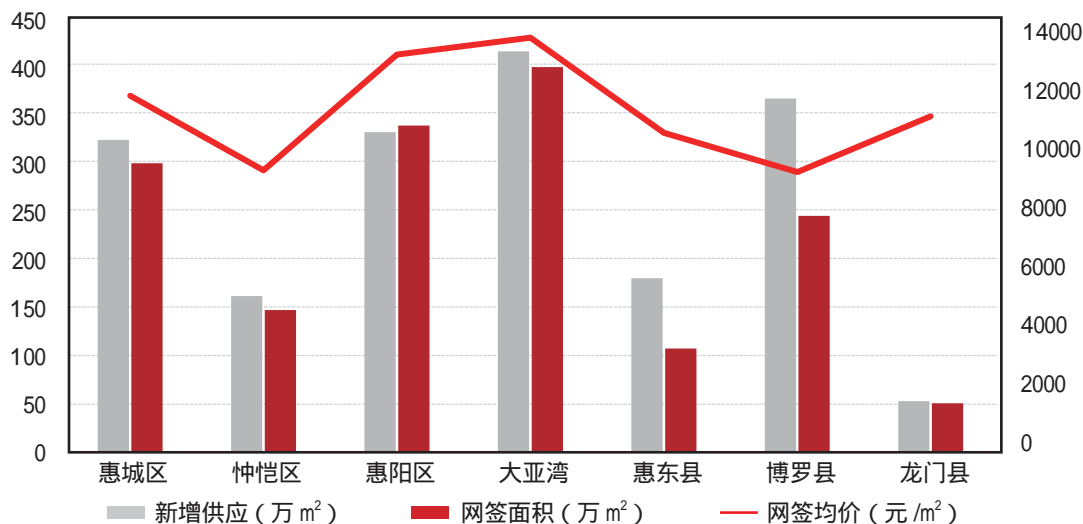
区域分化：惠湾博罗因投资限外遇冷，惠城稳健仲恺去化加速

随着市场变化调整，区域分化明显，其中，惠湾临深片区因限外政策及投资客减少，市场热度及成交下滑明显，全年呈现两个极端，上半年市场异常火爆，开发商选择客户，开盘即清盘时有发生；下半年就用寒冬来形容，惠湾区受“731 政策”影响较显著，去化降速；随着万科喊出“活下去”、恒大停止增员等，到访减少，楼盘去化不足两成，营销暖场、渠道为王成常态；反观惠城区依然保持稳健成交步伐，主要得益于水口片区、金山湖片区、惠博片区的成交，全年成交面积为 278 万 m^2 ，同比小幅上升 10%；仲恺区表现平稳向上的态势，在供应同比减少的同时，成交面积达 146.86 万 m^2 ，同比上升 8%，但仲恺区的供求关系基本维持良好态势，主要由于仲恺区域前瞻规划、潼湖产业园等区域优势逐渐显现，后续发展潜力巨大，且有足够的需求支撑；博罗、惠东、龙门等其它区域市场热度均明显下降，受市场影响较显著，成交量同比下降较突出。

2016—2018 年惠州全市商品房供求价走势



2018 年惠州市各区供求价表现

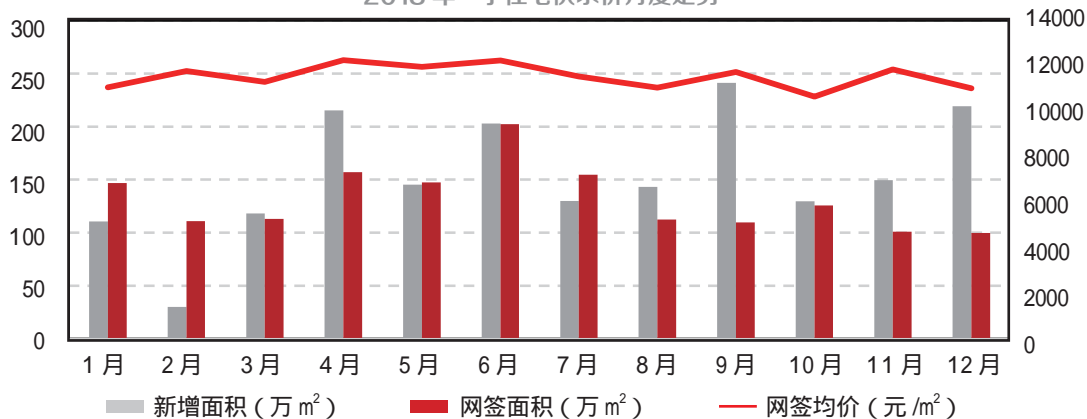


全年先扬后抑 下行趋势明确

纵观全年，惠州新房市场呈先扬后抑的走势，2018 年初期，惠州楼市基本面延续 2017 年的火热局面，市场供需氛围保持强劲，随着市场供应的增加，快速刺激成交。进入下半年，宏观环境、中美贸易战、深圳“731 新政”等影响下，需求释放逐步减弱，

目前，惠州楼市观望情绪浓厚、人气冷淡、来访转化率下降、开盘去化率逐周下行，促使成交量下滑显现，市场下行趋势明确。

2018 年一手住宅供求价月度走势



客户来源：惠湾线以深圳为主，惠城圈以惠州 + 东莞 + 广州 + 深圳为主

惠州客户来源区域细分：惠城区以惠州为主，占 68%，深圳为辅，占 25%；仲恺区以惠州、深圳、东莞为主，占 79%；惠湾区以深圳为主 70%；博罗县以广州为主，占 63%，其次为惠州，占 23%；惠东县以深圳为主，占 55%。

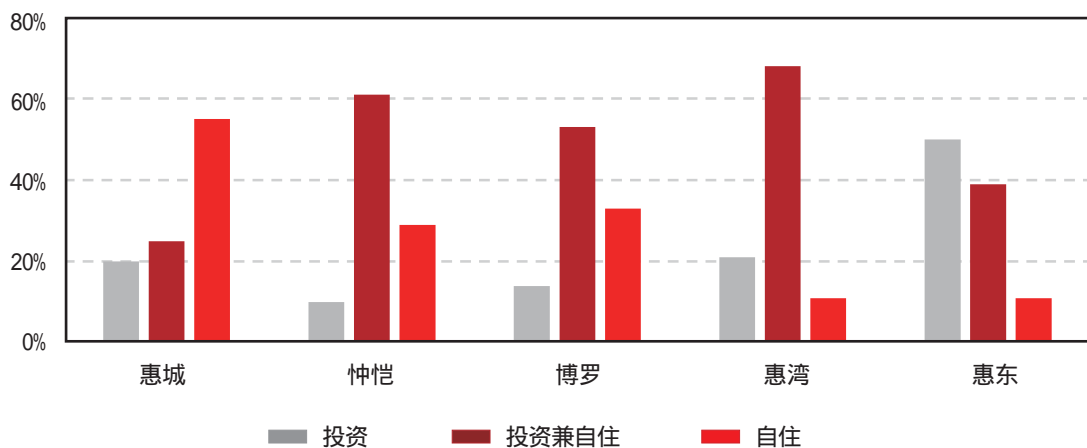
惠州各区县成交客户来源表

区域	惠州	深圳	东莞	广州	香港	其它
惠城	68%	25%	3%	2%		2%
仲恺	32%	25%	22%	3%		18%
博罗	23%	7%		63%		7%
惠湾	9%	70%			10%	11%
惠东	14%	55%	13%		5%	13%

客户购房目的：惠城圈以自住为主，惠湾线以投资兼自住为主

惠州成交客户来源区域细分：博罗县以投资兼自住为主，占 53%；惠城区以自住为主，占 55%；仲恺区以投资兼自住为主，占 61%；惠湾区以投资兼自住为主 68%；惠东县以投资为主，占 50%，投资兼自住占 39%。

惠州各区县成交客户购房目的



客户关注点：惠湾线关注前景 / 规模 / 交通，惠城圈关注教育 / 配套

客户关注价值细分：惠城区以教育为主，占 36%，其次是配套、规模，占 39%；博罗以配套为主，占 31%，其次是交通、潜力，占 43%；惠湾、惠东、以升值潜力为主，占 30% ~ 50%，其次是规模占 26% ~ 30%；仲恺客户关注潜力、交通、户型，占 45%。

惠州各区县成交客户关注点

	品牌	物管	地段	建筑	园林	户型	景观	规模	配套	教育	交通	前景	其它
惠城			5%			5%	6%	15%	18%	36%	10%	5%	
仲恺	7%	4%		3%		14%	7%	10%	7%	10%	14%	17%	
博罗								16%	31%	10%	22%	21%	
惠湾	2%		3%					24%	9%	10%	22%	30%	
惠东	4%				3%			25%	8%		10%	50%	

2019 年房地产市场预测

U 型态势企稳，供应规模释放，库存压力攀升，竞争加剧

新年初始，市场迎来利好，在住房不炒主基调不变前提下，因城施策，分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场与保障体系，说明 2019 年楼市政策“住房不炒”维稳是主线，因城施策范围会扩大，地方城市主体责任来兜底的特征。比如继菏泽放松限售、广州商业迎来松绑，衡阳放开限价又撤销，首套房贷利率下调，元月下调金融机构准备金一个点等政策相继出台，预示政策的执行逐渐出现由刚性转入弹性的指征，楼市进入防涨又防跌的新时期，地方政府为稳定楼市会出台适度温和调控措施来指导购房窗口期，弱干扰，稳楼市；对惠州楼市而言，稳定是底线，“稳中有增”才是政策导向的核心，明年政策指导窗口会频繁出现；随着新年楼市规模释放，预计 2019 年真实供应成交与去年持平，但价格增幅收窄。

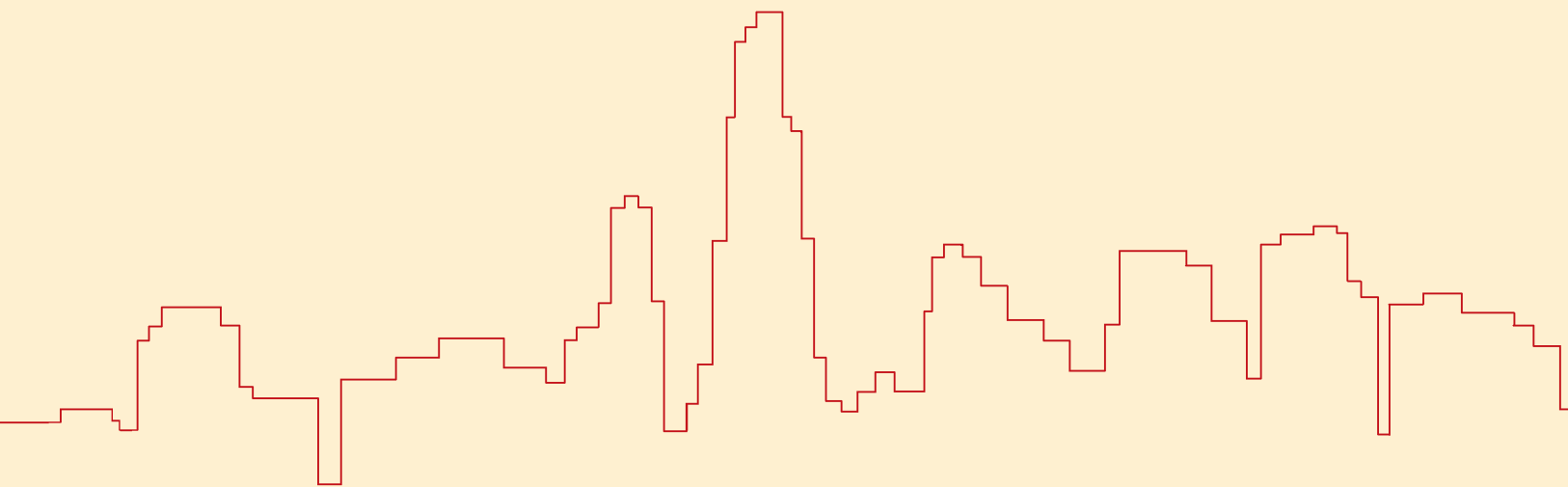
2019 年全市预计潜在供应面积 2080 万^m，潜在供应套数 21.99 万套，市场货量巨大，供应仍有望进一步扩张；潜在供应集中 9、12 月前后入市，三、四季度将迎供应潮，说明市场预期指向明确，下半年预期优于上半年；仲恺潜在供应快速扩张，惠东县、博罗等县区保持高位水平，新开发项目个数减少，明年市场供应以“老盘”新增为主。

2019 年惠州各区县潜在供应量

区域	项目数量	供应套数	供应面积 (万 ^m)	区域特征
惠城	48	36353	391.95	江北、水口、金山湖仍为惠城区主力供应片区，而老城区龙丰片区也进一步升温，马安片区必成又一个吸金地
仲恺	37	27765	287.76	仲恺区已成为继惠湾区域之后的又一个承接深圳市场外溢的区域，大量供应在 2019 年入市，去化周期有可能进一步拉长
大亚湾	47	43180	303.78	大亚湾作为一线临深的热点区域，2018 年成交遇冷，但房企持续焦点聚于大亚湾，2019 年大亚湾潜在供应量将进一步增加
惠阳	35	31419	344.57	凭借轨道交通的规划及毗邻深圳的地理优势，惠阳区市场热度难减，2019 年潜在供应量同比基本持平，供需关系平衡
惠东	36	43163	353	市场存在明显分化，凭借滨海旅游优势，滨海线一直是房企于惠东县开发的首选。2019 年供应将进一步攀升，去化拉长
博罗	34	28738	344.59	在赣深高铁、武深高速等规划利好下，区域热度上升，逐渐受到市场关注，市场规模也明显上升。受投资追捧
龙门	9	9266	55.18	龙门近年市场热度也有所提升，抓紧融入广州，区域内不乏品牌房企，成交价格高企，极具潜力
合计	246	219884	2080.83	—

China Real Estate Market Forecast 2019

环渤海城市群



北京

BeiJing

库存走高，市场受抑 同质竞争，低位运行

【回顾】

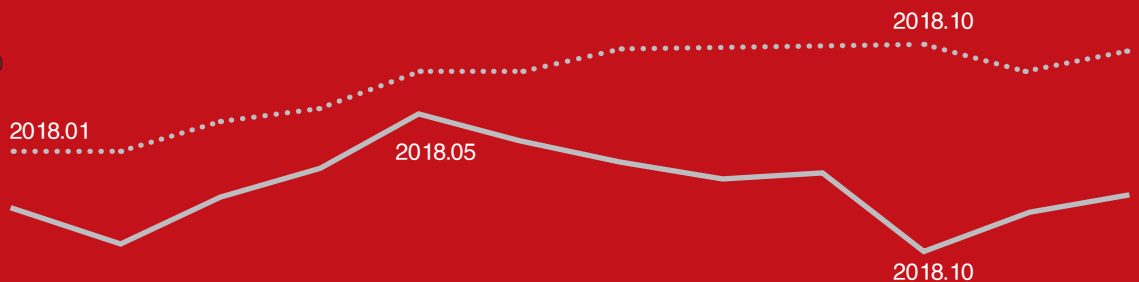
2018年北京一级市场供应萎缩明显，开发商拿地意愿并不强烈。2018年度北京市土供应建筑面积737.88万 m^2 ，同比下降44.3%，成交建筑面积783.17万 m^2 ，同比下降27.5%。二级市场供应走高，但需求端全年表现弱于前一年。2018年度新增供应面积1050.04万 m^2 ，套数同比上升33.9%；商品房成交42891套，同比下降16.1%，面积579.4万 m^2 ，成交金额2396.17亿元，同比下降9.37%，均价4.14万元/ m^2 。

【展望】

预计2019年北京将坚持高压调控态势，强化市场监管，建立多种类型、多级市场联动的住房供应体系。土地供应节奏将加快，受金融管控收紧、房企资金压力加大影响，开发商在北京拿地愈加谨慎，但优质地块仍将受到房企青睐。新房市场成交量价维持2018年态势。市场已有供过于求态势，需求端难有较大扭转。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势

2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年北京商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1050.04	30.04%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	451.48	-27.3%
	成交面积 (万 m ²)	335.33	-12.36%		* 成交金额 (亿元)	1677.91	-35.87%
	* 库存面积 (万 m ²)	1023.45	2.93%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	21424	-11.1%
	成交均价 (元 /m ²)	52232	16.9%				

2018 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	4.4	—	2.57	-37.6%	63859	-22.9%	昌平区	56.52	-12.3%	56.66	-10%	49244	9.4%
西城区	0	-100%	2.97	-32.3%	99393	25%	顺义区	37.68	-19.6%	23.21	-38.6%	41606	26.5%
朝阳区	78.04	434.9%	31.93	-4.7%	71757	15.1%	房山区	41.05	127.3%	22.97	-14.1%	37500	5.3%
海淀区	22.11	61.7%	18.35	-14.6%	70369	-6.4%	门头沟区	11.65	-65.5%	19.78	9.1%	54976	-2.8%
丰台区	81.49	161.4%	33.4	1.6%	70102	1%	平谷区	31.39	122.8%	8.01	-44.7%	27067	12.3%
石景山区	55.64	1866.1%	22.74	188.2%	56932	174.6%	怀柔区	0	-100%	3.08	-62.3%	30889	27.2%
大兴区	123.52	217.2%	43.59	30.9%	56598	-2.4%	密云区	16.74	-53.6%	28.95	-22.8%	22038	11%
通州区	40.62	-21.6%	27.96	-11.4%	48947	47.5%	延庆区	3.96	-49%	2.81	-79%	21387	61.9%

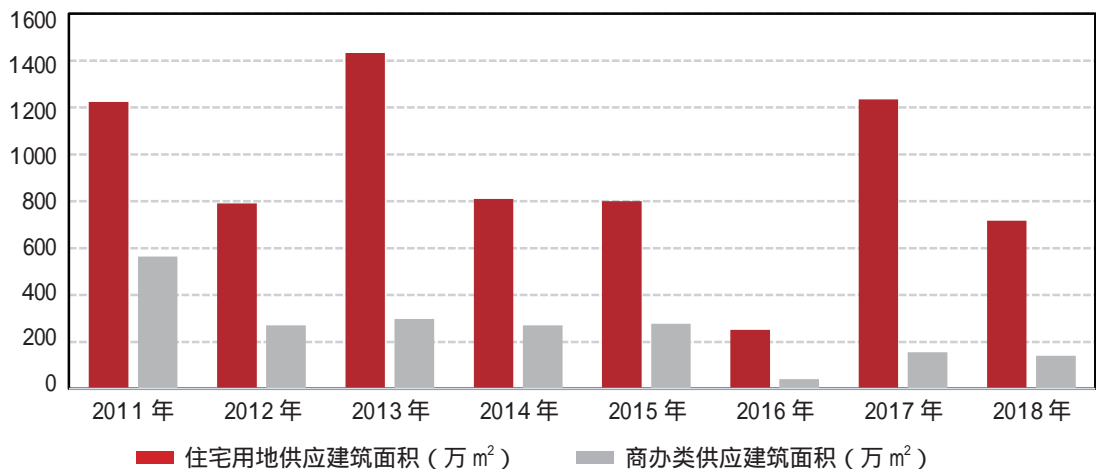
(注: 1. 数据来源: 北京天朗数据库; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

2018 年一级市场发展回顾

土地供给整体相对充裕, 多源头供给支持长效机制建立。2016 年“930”政策后, 北京进入全面调控期, 供给端供应充足, 居住类住宅以共产房及限竞房土地为主, 成交 4 宗 100% 全自持用地及多宗部分自持用地。从源头建立房地产长效机制, 推动市场形成多结构产品体系。

经过 2017 年报复性供给上升, 2018 年回归往年供给常态。2018 年北京住宅类土地供应规划建面 716.95 万 m², 同比下滑 41.9%。而商办类土地供应略少于 2017 年, 商办类土地供应 140.75 万 m², 同比下降 9.5%。

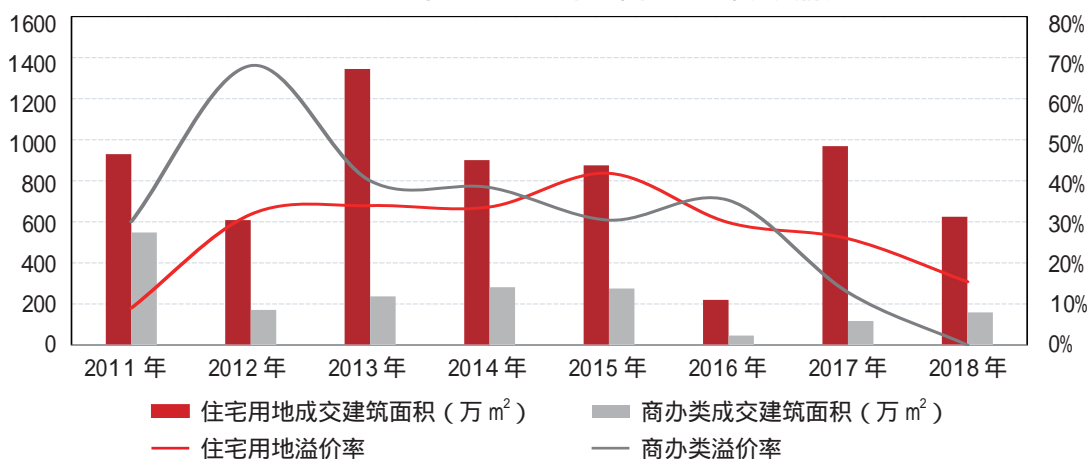
2011—2018 年北京经营性用地 (不含工业) 供应走势



2018年土地供应外延化,三、四环间无新增用地,六环外供地占比上升,多集中于大兴、昌平、顺义等区域。2018年北京土地供应中,顺义、朝阳、丰台区分列前三位。其中顺义区土地供应109.25万 m^2 ,朝阳区土地供应107.41万 m^2 ,丰台区土地供应105.26万 m^2 。土地供给顺义区拔得头筹,土地规划建面同比上升26.8%。

土地成交降温,成交溢价率地,开发商拿地回归理性。2018年,住宅用地成交52宗,土地面积为348万 m^2 ,规划建筑面积624万 m^2 ,同比下降36%;商办用地成交11宗,土地面积101万 m^2 ,规划建筑面积159万 m^2 ,同比下降13%。住宅用地和商办用地平均溢价率均持续下降。其中,住宅用地溢价率为15%,较前年下降9个百分点;商办用地均以底价成交,较前年下降13个百分点。房地产整体市场降温,调控政策趋严,土地出让条件严苛,房企的拿地态度更加谨慎。

2011—2018年北京经营性用地(不含工业)成交情况



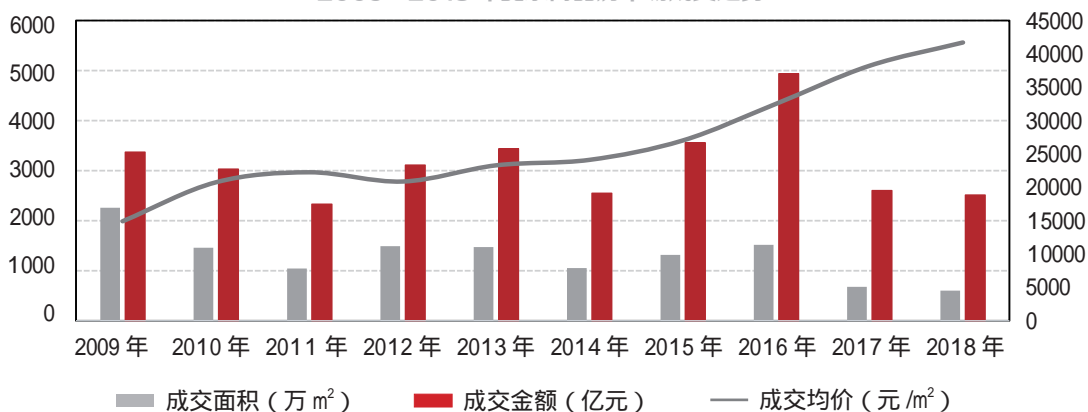
2018年二级市场发展回顾

政策调控持续高压,严监管不放松,多主体供应保障供给。在“房住不炒”和“坚决遏制房价上涨”的政策基调下,2018年北京调控力度不减,在前序主体调控政策不放松的前提下,升级公积金贷款门槛、整顿市场秩序、强化监管。同时更加注重优化住房供给结构,明显提升共有产权住房、租赁住房在各类住房中的比重,增加有效供给。在短期调控不放松、长效机制稳步推进的同时,更加注重人才引进、城市发展规划与调控政策的协同性,多维度共同推进房地产行业长效机制建设,保障北京房地产市场健康发展。

通州成为首都“副中心”,将直接或间接推动超过40万人正式入驻通州城市副中心,由此带来的规模效应,将引导部分需求走向通州置业。

北京新机场落地大兴,利好周边产业,区位价值飙升。以新机场建设带动南城经济发展,完善交通配套外加机场强势资源导入,相关规划已推动近年来大兴区土地价格升温,板块价值走高利好投资需求提振。

2009—2018年北京商品房市场成交走势



全市商品房去化速度明显下降，2018 年成交量为近十年最低

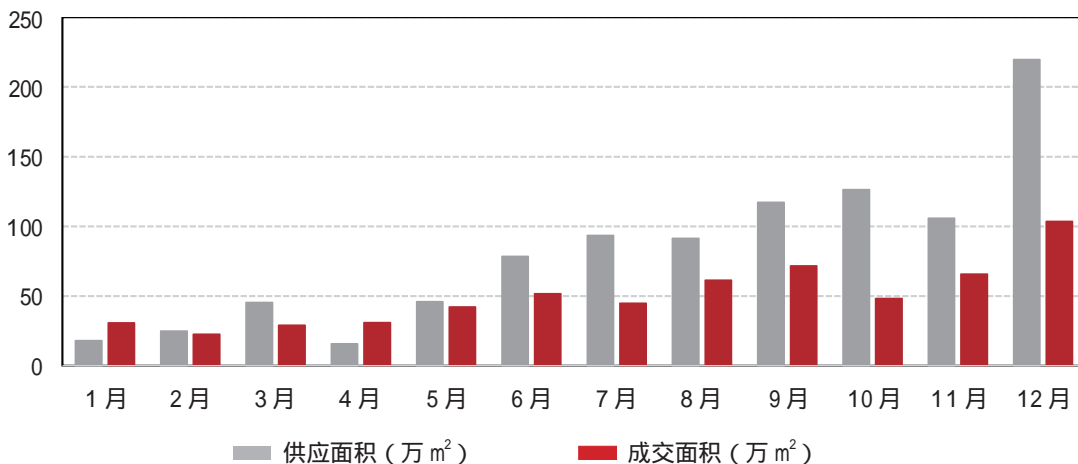
2018 年商品房供应放量，成交却未增长；全年商品房成交 602.89 万 m^2 ，为近十年最低水平；受土地成本等因素影响，商品房成交均价持续上涨；2018 年成交均价 41715 元 / m^2 ，环比上涨 9%，为近四年最低涨幅；2018 年商品房成交金额 2514.95 亿元，仅较 2011 年最低水平上涨 7.8%，较 2016 年最高水平萎缩 49%。

限竞房市场供应井喷，小户型竞限房成供求主力

1—12 月，北京商品房市场供给呈现整理上升趋势，全年商品供给约 58960 套，新增供应面积为 775.66 万 m^2 ，较前年上升约 18.7%。相较前年供给呈现全面紧缩的状态，2018 年呈现明显的“供给触底反弹”之势。

新房供应呈现以下特征：（1）小面积户型成为供应主力：新房供应受限于 70/90 政策限制，平层供应主要集中在 50 ~ 90 m^2 面积段，约占总供应的 46%。（2）下半年集中供应：由于 5 月底，限竞房销售办法落地，前期具备取证条件的限竞房项目集中取证上市供应，导致下半年整体供应水平走高。

2018 年北京商品房月度供求走势



北京商品房全年成交仍然乏力，本年商品房新房成交 39914 套，成交面积 510.6 万 m^2 ，同比下降 25.2%。受制于政策的高压态势，北京 2018 年度商品房市场全年依然低迷，客户持币观望情绪较前年更浓烈。

限竞房重回 70/90 政策时代，但相较限竞房下半年供应井喷，刚需购买力则显得相对有限，持币观望成为常态，90 m^2 以下产品供应红海，别墅市场以低总价类别墅产品为主，部分项目开挖地下一层以实现产品溢价。

全年市场全年新房成交呈现以下特征：（1）需求端仍然以刚需为主。市场成交以 50 ~ 90 m^2 的三居为主，约占 26.4%。（2）成交总价低于 300 万元的项目受到市场青睐。总价低于 300 万元的项目成交面积为 141.49 万 m^2 ，约占市场成交份额的 26.2%。

2018 年北京累计成交限竞房土地 86 宗，已供应 39 个项目，超 2.3 万套房源，全年仅实现去化约 5000 套，仅限竞房取证剩余房源累计去化周期超 23 个月（2018 年 6—12 月限价房月均去化约 800 套）。

各大开发均对限竞房存在高预期，2018 年限竞房项目任务多为总货值 70% 左右，高任务下的竞争白热化；年度认购金额超 20 亿项目仅 13 个，其中五环外项目 9 个；同区位竞品间通过渠道带客抢收市场。同时，辅以打折促销手段达到产品加速去化的目标。低总价别墅产品，加大地下价值挖掘，多赠送，提产品力。

市场下行，谨慎购买，客户不再为单纯的低价买单；限竞房产品品质的部分缺失及升值潜力的不可预估性，均成为客户购买制约因素；客户地缘属性逐步降低，大区域内的同质客户抢夺激烈，综合条件下的高性价比产品打动性更为明显。

“地王”项目被动高端化

目前，北京高端商品住宅市场的主力供应项目均为往年的高价“地王”，呈现高单价、高总价的特征，单价在 7 ~ 12 万元 / m^2 之间，主力产品总价段在 2000 ~ 3500 万元之间。高端商品住宅市场 2018 年受市场下行影响及限竞房价格竞争分流客户的影响，成交量萎缩 26%，成交价微涨 3%。成交价微涨，主要是由于各项目提升产品品质及其附加服务。

共有产权销售情况受限，政策及市场不明朗

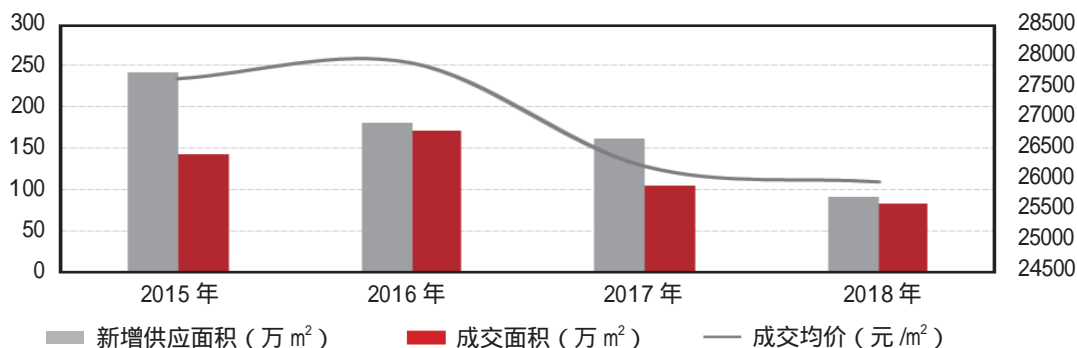
共有产权房销售情况受制于申购数量、入市时间、价格对比、地理位置等原因，各项目去化差异较大，整体去化率多在 70% 以上，但后期入市的远郊产权房，销售难度较大。

目前北京市场已有 27 个确定案名共有产权住宅项目，约 27644 套房源；其中已开盘项目共 19 个，推售房源约 17100 套。整体看来，共有产权房还是能以其价格优势赢得市场青睐，但个别远郊项目，如四季盛景园售价 2.9 万元/㎡，由于周边限竞房售价 3.2 万元/㎡，价差较小，且大兴区共有产权房申购客户不足 9000 人，导致开盘去化率仅 5%；后期共有产权房销售政策及市场行情难以预测。

商办市场供销双降，经济走弱致商办类产品需求触及冰点，交易以大宗为主

2015 年至 2018 年，从整体写字楼市场趋势看，北京写字楼市场供应及成交面积均出现大幅度萎缩，尤其自 2017 年“326 限购政策”之后，市场供应、成交量及成交均价全线下跌，商办市场进入冰封的时期。

2015—2018 年北京写字楼供求走势



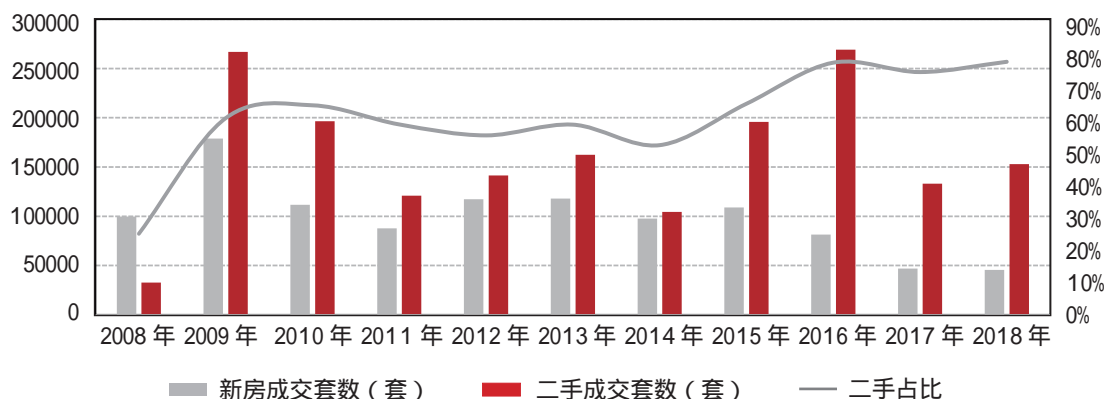
商办市场成交结构以大宗交易为主，散售及偶得客户成交稀疏。据统计，2018 年商办市场有 7 宗大宗成交。由于经济环境变差导致商办市场整体走弱。散售及偶得客户由于资金量有限，且面对较严苛的金融环境，整体看来，有效需求较为稀疏。

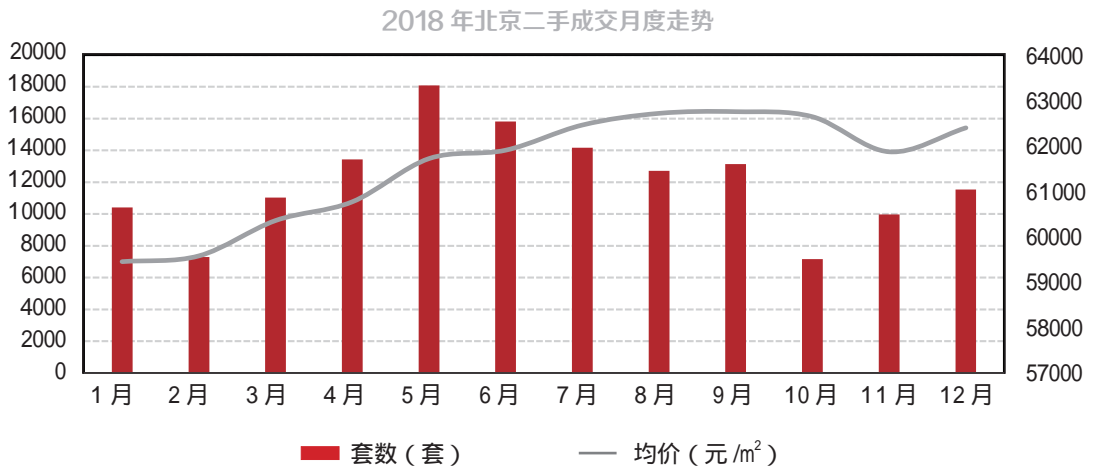
二手房市场低温运行，量价攀升

北京已全面进入存量房市场，2016—2018 年二手房成交占比持续高位，占比在 70% 以上。主要受北京供应结构的影响，新房供应不断外移，产品偏向高端化，首次刚需置业和学区改善需求基本都需要通过二手房来满足。

自 2017 年“317”新政后，限贷及限购条件导致一、二手房市场受到明显冲击。二手房市场自 2017 年开始，结束连续三年的放量上涨，成交量急转直下。2018 年二手房上半年呈量价攀升态势，下半年成交量下滑明显，成交均价有所攀升，总体保持相对平稳，低温运行。

北京历年二手成交占比走势





2019 年房地产市场展望

坚持高压调控态势，强化市场监管，建立多种类型、多级市场联动的住房供应体系

预计 2019 年调控政策仍将保持连续性、稳定性，重点聚焦在强化市场监管、增加有效供给、规范租赁市场、城市规划落实等方面。政策端应不会有强力政策出台，更多侧重点还是在于规范市场运作，打击租赁市场乱象方面。

土地市场供应节奏加快，开发商拿地谨慎

预计 2019 年北京土地供应节奏将加快，受金融管控收紧、房企资金压力加大影响，开发商在北京拿地愈加谨慎，但优质地块仍将受到房企青睐。迫于 2018 年开发商整体销售业绩走低，资金回笼规模不及预期，叠加 2019 年及后市市场预期不甚明朗，开发商拿地积极性可能不及 2018 年表现。

新房市场基本平稳

北京市场受政策影响较全国其它城市异常严重，政策不放松的前提下，单靠市场销售端助推，难保有较大起色。市场格局维持高度竞争状态，虽然整体市场基本维持平稳状态，但不排除开发商降价走量行为出现。

规划带动城市区域升值，引导需求回归

北京副中心落位通州，搬迁开始执行，有望带动部分服务性产业迁移通州，直接带动当地居住类需求走升。大兴机场一期基本完工，配合相对完善的交通网路，预计可为当地经济发展带来一定促进作用，引导需求回归。

天津

TianJin

库存去化缓慢，成交量价均持平 政府调控略松，市场健康政策稳

【回顾】

2018年天津去库存效果缓慢，全年商品住宅网签成交 1158 万 m^2 ，基本与 2017 年持平；年底库存 1945 万 m^2 ，同比上涨 38%。政府控制土地市场发展节奏以促进市场健康发展，全年经营性土地成交建筑面积较 2017 年增加超两成。全年商品住宅网签均价为 15662 元 / m^2 ，同比下降 1%。在市场保持健康发展的情况下，2019 年天津调控政策或呈现“稳中略松”的趋势。

【展望】

2019 年土地供应量或趋于小幅上涨，土地市场成交有望回温，流拍、停牌数量减少。限购、限贷等政策短期内仍难以放开，2019 年地方楼市将整体向理性健康发展，下半年成交有望小幅上涨。

(截至 2018 年 12 月数据)

2018 年度房价走势



2018 年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年天津商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1606.34	26%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1507.91	23%
	成交面积 (万 m ²)	1157.83	-1%		* 成交金额 (亿元)	1006.63	-14%
住宅	* 库存面积 (万 m ²)	1945	38%	用地	* 成交楼面地价 (元/m ²)	6675	-30%
	成交均价 (元/m ²)	15662	-1%				

2018 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
南开区	22.45	274%	17.21	187%	29547	-26%	津南区	250.2	64%	155.51	2%	14173	-9%
河西区	13.61	-47%	15.39	-55%	39125	-2%	东丽区	133.6	-12%	126.16	-12%	15065	-5%
河东区	33.9	-9%	22.1	-19%	33250	-4%	蓟州区	77.03	49%	53.39	39%	13872	4%
和平区	0	-100%	2.65	0%	47600	19%	武清区	188.75	-3%	108.2	-33%	13109	10%
河北区	20.6	-13%	10.83	-49%	33323	-3%	静海区	189.08	33%	120.9	10%	11602	15%
红桥区	33.24	143%	11.04	9%	34464	5%	宝坻区	197.02	46%	87.44	-17%	10555	1%
西青区	102.19	32%	61.26	-25%	24670	10%	宁河区	25.67	4%	23.94	-2%	10426	2%
北辰区	142.26	23%	92.71	-1%	17852	-6%	滨海新区	176.74	26%	249.1	58%	13782	11%

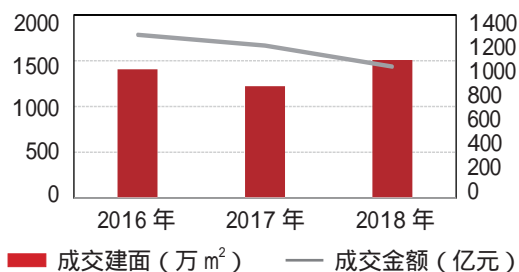
(注: 1. 数据来源: 中指数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

2018 年一级市场发展回顾

2018 年天津市成交商住用地合计 1507 万 m², 相比 2017 年增长 23%, 市场规模保持增长趋势。但 2018 年土地市场热度明显下降, 流拍、停牌、延期等未正常成交状况频出, 全年合计 9 宗流拍、21 宗停牌、8 宗延期。

土地多以底价成交, 溢价土地数量减少。2018 年天津成交溢价土地 29 宗, 底价成交 107 宗, 溢价土地占比 21%, 全年综合溢价率 3.6%, 高溢价不再, 底价成交成为主流。2 月 28 日, 津南区海教园板块成交的津海河园(挂)2018-013、14 号居住地块溢价率 50%, 为全年居住最高溢价地块。7 月 4 日, 成交的津宁(挂)2017-05 号商服地块溢价率

2016—2018 年天津经营性用地 (不含工业) 成交走势



190%, 为全年商业最高溢价地块。

2018 年经营性用地成交楼面价 TOP10

成交日期	区域	大用途	简称	宗地编号	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	合计楼面价 (元/m ²)
2018 年 7 月 4 日	宁河区	商服	中燃新能源	津宁(挂)2017-05 号	2467.2	616.8	51881
2018 年 2 月 9 日	西青区	综合	王顶堤工贸集团	津西青盈(挂)2018-011 号	19537	29696.2	33742
2018 年 2 月 9 日	西青区	综合	王顶堤工贸集团	津西青复(挂)2018-012 号	48577.9	100070.5	32007
2018 年 4 月 25 日	南开区	综合	天保	津南保(挂)2018-063 号	51315.5	103500	26087
2018 年 11 月 21 日	保税区	商服	临港公用	津滨保(挂)2018-21 号	7000.3	2099.9	23335
2018 年 12 月 6 日	河西区	居住	绿城	津西解放(挂)2018-201 号	45791.3	83172.3	21642
2018 年 10 月 31 日	河西区	综合	中交绿城	津西陈塘(挂)2018-180 号	17703.4	35406.4	21465
2018 年 6 月 28 日	宁河区	商服	鼎庆商贸	津宁(挂)2017-04 号	2464	739.2	20292
2018 年 2 月 7 日	北辰区	综合	招商	津北辰北(挂)2017-189 号	129903.4	253254.2	18164
全市	71 盘	90 盘	27%				

总体而言，2018 年受到政府对房地产市场的调控政策影响，天津土地市场虽然规模扩大，但热度、溢价水平及整体价格都下滑，开发商对土地竞拍更理性、谨慎，未来土地市场也将继续朝平稳、健康的方向发展。

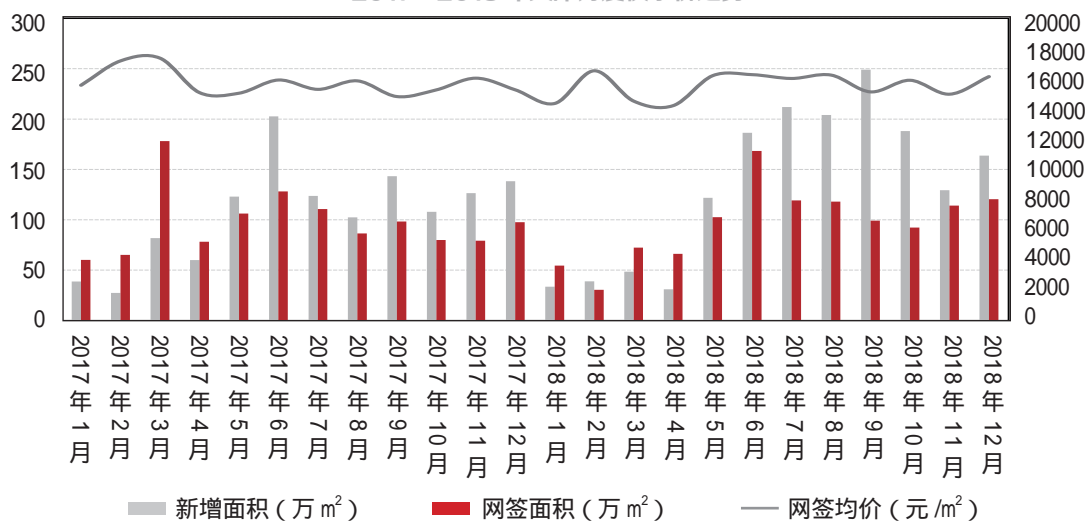
2018 年二级市场发展回顾

2018 年经营性用地成交楼面价 TOP10

类型	全市	市内六区	环城四区	远郊五区	滨海新区
新增面积 (万 m ²)	1606.34	123.8	628.25	677.55	176.74
同比	26%	11%	26%	24%	26%
网签面积 (万 m ²)	1157.83	79.22	435.64	393.87	249.1
同比	-1%	-22%	-8%	-10%	58%
网签均价 (元/m ²)	15662	34250	16690	12020	13782
同比	-1%	-6%	-5%	-8%	11%
2018 年底存量 (万 m ²)	1945	—	—	—	—
同比	38%	—	—	—	—

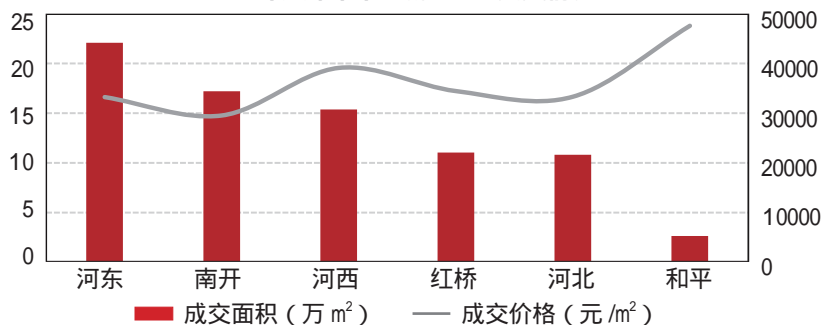
2018 年，天津全市商品住宅新增面积 1606.34 万 m²，同比上涨 26%；成交面积 1157.83 万 m²，同比下降 1%，市场供求差距有所加大。市场由 2016 年的供不应求、2017 年的供求平衡，向 2018 年的供大于求发展。年底全市库存 1945 万 m²，同比上涨 38%。

2017—2018 年天津月度供求价走势



中心城区成交量价齐跌，市场遇冷去化缓慢。2018 年中心城区商品住宅新增面积 123.8 万 m²，同比上涨 11%；成交面积 79.22 万 m²，同比下降 22%，成交价格 34250 元/m²，同比下降 6%。其中，河东区成交 22.1 万 m²，南开区成交 17.21 万 m²。河西区成交 15.39 万 m²，位居中心城区前三位。就成交价格而言，仍是市中心所在的和平区价格最高，约 4.8 万元/m²。

2018 年天津市中心城区各区成交情况



滨海新区供求量价同比皆涨。2018年，滨海新区新增面积 176.74 万 m²，同比上涨 26%；成交面积 249.1 万 m²，同比上涨 58%；成交价格 13782 元 /m²，同比上涨 11%。其中，生态城成交 55.55 万 m²，塘沽老城区成交 44.01 万 m²，汉沽新城成交 35.78 万 m²，位居滨海新区前三位。

环城四区成交活跃 远郊五区奋力前行。2018年天津成交的热门板块为环城的津南区、东丽区、北辰区以及远郊的静海区、宝坻区、宁河区。2018年，津南区新增面积 250.2 万 m²，成交面积 155.51 万 m²；东丽区新增面积 133.6 万 m²，成交面积 126.16 万 m²；静海区新增面积 189.08 万 m²，成交面积 120.9 万 m²。这三个区域的供应量、成交量均位居全市前茅，是全市热门区域。同时，结合全市单盘成交总面积排行数据来看，北辰区、宝坻区的成交情况也相对较好。

2018 年天津市商品住宅项目销售面积排名 TOP10

排名	项目名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (万 m ²)	成交均价 (元 /m ²)	成交金额 (亿元)
1	天津津南新城	津南	2641	30.14	13146	39.63
2	东丽湖万科城	东丽	3083	28.98	10864	31.48
3	天津富力新城	静海	2250	21.59	9589	20.7
4	远洋琨庭	滨海新区	1729	19.12	21426	40.97
5	中建城	滨海新区	1846	17.85	12682	22.64
6	金地新城大境	宝坻	1709	16.01	13931	22.31
7	保利天汇	宁河	1275	15.15	11180	16.93
8	蓝光雍锦香颂	津南	1230	14.47	14061	20.34
9	新城樾风华	北辰	1336	13.61	15465	21.04
10	华润橡树湾	东丽	1426	13.54	14371	19.45

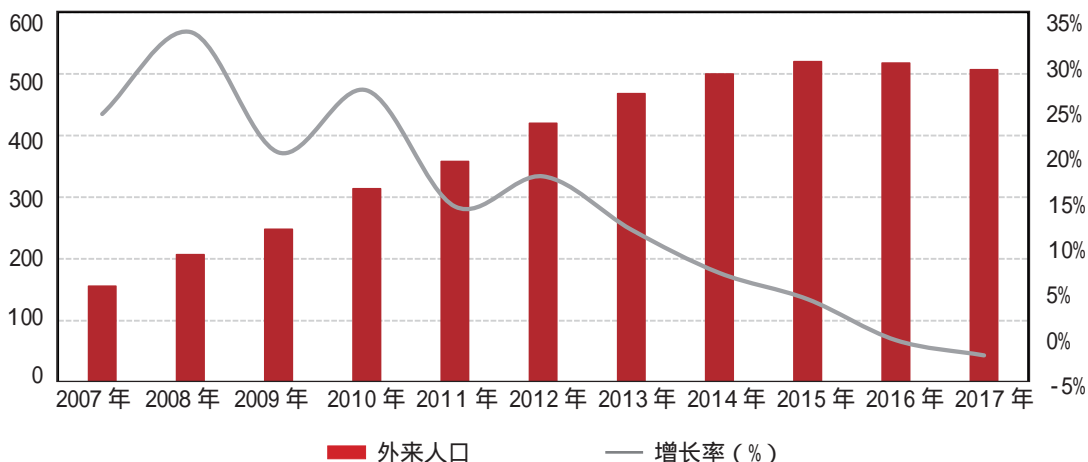
注：以上均为商品住宅（含别墅）数据，监测时间为 2018 年 1 月 1 日——12 月 31 日

2019 年房地产市场预测

2017 年末，天津常住人口 1556.87 万人，其中外来人口已达 506.88 万人。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”。2018 年 5 月天津实施“海河英才”计划吸引大量人员前来落户，截至 12 月底，“海河英才”计划已成功落户 13 万人次。人口增长将成为住房需求的主要支撑（通常外来常住人口在 2~5 年后将实现购房需求）。

2018 年天津土地市场遇冷，而由于政策面逐步改善，预计 2019 年土地供应会小幅上涨，流拍、停牌数量减少，但预计仍以底价成交为主。二级市场方面，预计 2019 年地方楼市将整体向理性健康发展，限购、限贷短期内仍难以放开。前几年成交的高价“地王”或将陆续入市。预计下半年成交可能出现小幅上升，但全年成交相较 2018 年不会发生太大变化，不限购的滨海新区及远郊低总价区域仍有热度。

天津外来人口变化趋势



山东

ShanDong

局势：政策高压，成交缩量 供应失衡，市场分化

【回顾】

2018 年受多轮周期叠加影响，不同层级城市房地产市场表现持续分化。宏观调控政策前三季度保持高压态势，年底部分城市“因城施策”逐次松动转向，楼市调控政策由“控”转“稳”。高压政策下调控效果显现，一级市场同步二级市场从下半年开始全面转冷，与上半年火热状态形成强烈对比。市场预期转变，成交量、价均有所回落。

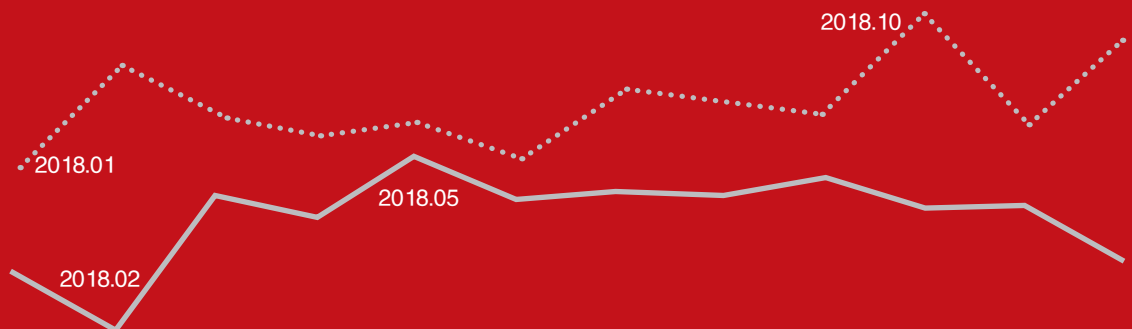
【展望】

在多元周期叠加影响下，房地产后续发展稳中有变。合富研究院（山东）预判 2019 为房地产市场筑底及政策调整阶段，交投活跃阶段将出现在 2020 年。同时，不同层级城市发展分化，也促使房地产经营环境分化。基于中观发展周期和楼市分化，不同城市的楼市调控政策组合将日趋多元。房地产行业亦将向经济效能提升转型，产业地产比例将持续增加，轻资产模式、重视不动产持有运营的综合开发模式开始出现，且从长期看将成为房地产行业的主流模式。

（截至 2018 年 12 月数据）

2018 年度济南房价走势

2018 年度济南销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年济南商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	448.77	-21%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	2396.39	16.71%
	成交面积 (万 m ²)	714.64	10%		* 成交金额 (亿元)	896.61	-14.09%
	* 库存面积 (万 m ²)	664.82	-30.92%		* 成交楼面地价 (元 / m ²)	3741.51	-36.98%
	成交均价 (元 / m ²)	12756.8	12%				

2018 年济南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
槐荫区	36.43	-43%	65.88	-45%	10096	4%
历城区	257.35	2%	382.26	37%	12306	12%
历下区	40.92	-59%	72.61	26%	20875	6%
市中区	61.69	94%	92.18	22%	14093	3%
天桥区	23.11	-58%	42.6	-40%	10071	6%
高新区	15.38	-4%	23.04	-20%	16448	2%
长清区	30.68	-18%	58.75	36%	8020	12%
章丘区	157.06	-19%	100.22	-39%	10249	17%

(注: 1. 数据来源: 济南住宅与房地产信息网、合富大数据; 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)

2018 年青岛商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1586.46	24.6%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	2573	60.62%
	成交面积 (万 m ²)	1490.72	-11.5%		* 成交金额 (亿元)	681.51	63.34%
	* 库存面积 (万 m ²)	1169.35	16.17%		* 成交楼面地价 (元 / m ²)	2649	1.69%
	成交均价 (元 / m ²)	13457	25.7%				

2018 年青岛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
市南区	1.86	-76%	9.2	-26%	43122	14%
原市北区	1.5	-83%	7.31	-70%	24716	16%
原四方区	59.41	16%	64.63	-3%	23740	31%
李沧区	60.46	-40%	72.55	-42%	22380	21%
崂山区	29.24	-39%	31.58	35%	34474	30%
原黄岛区	202.4	94%	138.24	6%	16130	40%
原胶南区	265.22	2%	229.28	-25%	12064	31%
城阳区	143.01	-21%	168.74	-32%	17420	43%
高新区	161.58	129%	116.13	84%	12815	24%
即墨区	163.77	-21%	173.61	-29%	13231	50%
胶州市	289.54	63%	253.36	-13%	10332	48%
平度市	115.29	20%	109.66	-11%	6932	29%
莱西市	93.16	6%	116.43	11%	5739	12%

(注: 1. 数据来源: 青岛市网上房地产; 商住用地成交价格统计; 2. 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

山东房地产市场城市分级特点

不同级别城市发展分化

2018 年济南各区域商品住宅市场供求价

	全国一线城市				山东核心城市	
	北京	上海	广州	深圳	济南	青岛
建设用地面积 (平方公里)	2860	3185	1581	1004	759	660
行政区面积 (平方公里)	16410 (平原面积仅 6338)	6340	7434	1997	10244	10654
2017 年人均 GDP (万元)	12.89	12.45	15.31	17.91	9.96	11.99
土地开发强度建成区 / 行政区 (%)	17 (平原开发强度 45%)	50	22	50	7	6

从经济增长的逻辑出发，通过土地资源和人力资源进行观察，2018 年中国不同层级的城市发展进入了前所未有的分化阶段。以北京和上海为代表的传统一线城市已基本进入规模化外延式扩张的尾声，其经济增长将转而以内涵式提升为主，以划定城市空间增长边界和人口规模上限、提高落户门槛、疏解中低端产业等方式，将人口和产业向周边城市疏散。以济南和青岛为代表的区域中心城市既有外延式扩张的充裕空间，又有内涵式提升余地，将成为下一阶段成为中国宏观经济增长的主要贡献者。三四线城市则受制于人口规模和资本规模的限制，经济增长的贡献度整体呈下滑趋势，主要依靠内生性的产业升级带来城市发展机会点。

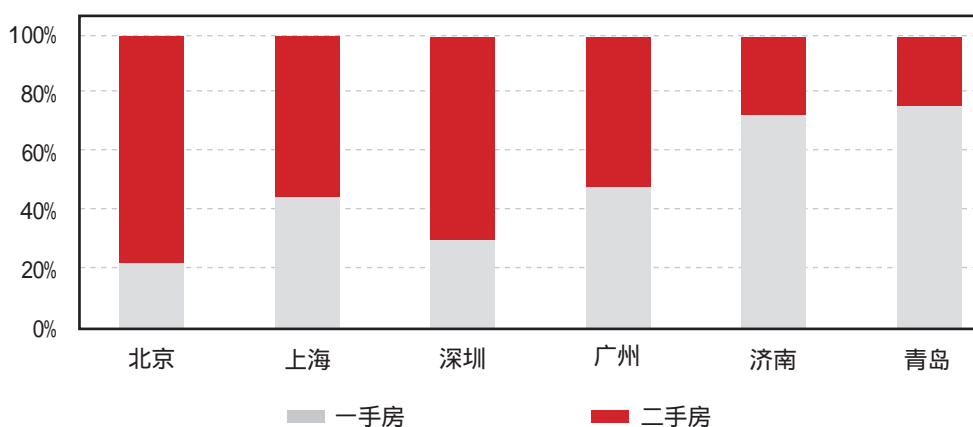
资源要素效能提升令二线城市发展更亮眼

根据国家十三五规划，每公顷建设用地产生的 GDP 将从 2013 年的 137 亿元增长到 2020 年的 210 亿元，规划土地生产效能几近翻倍。2017 年济南常住人口为 433 万，根据省市两级规划，济南市 2030 年常住人口预计不超过 1000 万，而 2000 年济南市区常住人口仅有 263 万。2000 年后的前 15 年城市外延扩展比例与后 15 年外延扩展比例基本持平。

新旧动能转化推动土地利用效能大幅度提升，将使济南、青岛等区域中心城市在经济外延扩张的同时，经济效能将更集约高效。也就意味着济南为代表的二线城市后续发展比以前的发展将更亮眼。

二三线城市成为新增商品房开发的主战场

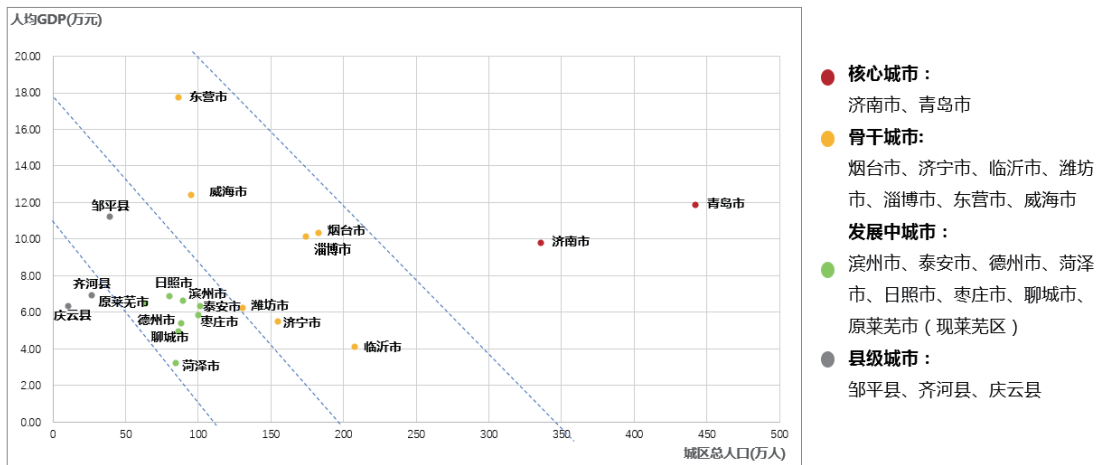
2018 年上半年重点城市一二手房成交套数对比



特大城市二手房交易开始反超新增商品房，特大城市开发规模回调的动向表明着房地产开发全线城市高速发展阶段已经结束。二三线城市成为新增商品房开发的主战场。

山东区域城市分级特点

山东省人口规模大，城市发展水平差异明显，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、城镇人口规模等指标，将山东城市分为以下几个级别作为重点研究对象：



核心城市：城市发展程度较高，资源吸聚能力不断增强。

核心城市人口吸附能力强，参与城市建设、推进城市发展，促进经济水平不断提升，形成良性循环。城市“产业效能上升”是带动未来市场价值的关键因素。

骨干城市：处于高速发展和产业转型关键阶段，产业升级将持续吸附人口流入。

城市发展、资源吸纳已经达到一定程度，但仍有上升空间。地方楼市价值近年来有一波明显提升。“城市地位与城市价值”提升，是带动未来市场价值的关键因素。

县级城市：将持续进行分化

经济实力较强、受核心城市辐射带动的卫星城等城市，对于人才有一定吸引力，发展潜力大。其他县级城市人口经济落后、流失严重，主要依靠内生性产业升级带来发展机会。

2018 年山东区域房地产运行环境

一. 政策环境

2018 年各级城市因城施策走势

城市	2017 年		2018 年	
	上半年	下半年	上半年	下半年
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 + 预售资金监管	限购 + 限贷 + 限售 + 预售资金监管	限购 + 限贷 + 限售 + 预售资金监管 精装明示 + 开展政府购买公租房监管试点
	青岛	限购 + 限贷	限购 + 限贷 + 限售 + 限价	限购 + 限贷 + 限价 + 限售 全面加严
骨干城市	烟台	限价	限价 + 限贷 + 试行共有产权制度 + 调整货币安置	
	济宁	营业税减免、首套房贷款利率折扣降低	提高二套公积金贷款首付比例和贷款利率 + 调整货币化安置	
	临沂	限价	限贷 + 限售	
	菏泽	市场监管强化	限售	取消限售
县级城市	齐河	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	主城区限购 + 限售	
政府监管 预售监管、价格监管等	2018 年各地政府监控力度持续加大，年底部分城市监管放松			

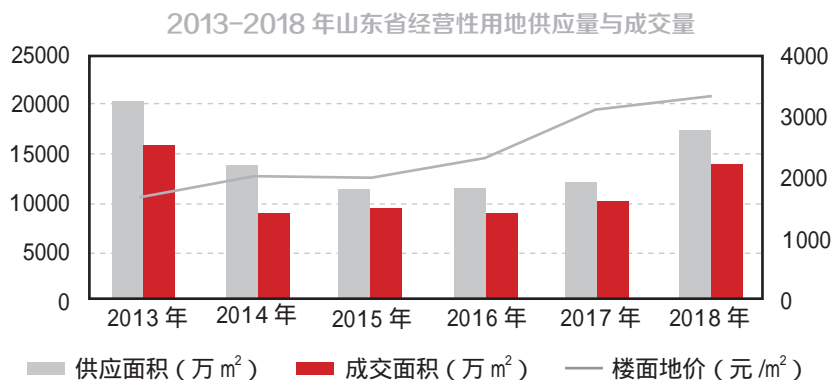
2018 年山东省调控政策“前紧后松”，全年基本延续 2017 年全面调控的态势，年底部分城市出现调控松动迹象。

2018 年前三季度，济青等核心城市主要在监管力度、政策细节等方面进行强化。骨干城市通过调整货币化安置政策，收紧公积金政策、提高贷款利率等手段加强调控。多数县级城市政府监管力度持续增大，部分县级城市则出台区域限购限售为政策加码。

进入第四季度，市场下行趋势明显，行业周期延长，投资需求减弱，市场观望情绪浓厚。在市场基本面趋冷、宏观和中观结构特征发生变化的情况下，年底部分城市调控出现松动，更加注重因城施策。菏泽市率先结合自身楼市的具体情况进行了灵活调整，取消了新购住房限制转让措施、降低市区商品房预售资金监管额度的政策。部分城市虽然未出台相关明文政策，但限价和限签从监管力度已有所宽松。

二. 土地市场供求情况

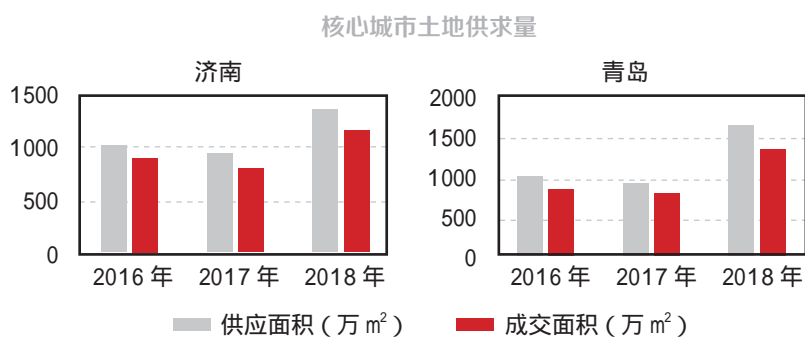
(1) 山东整体土地市场



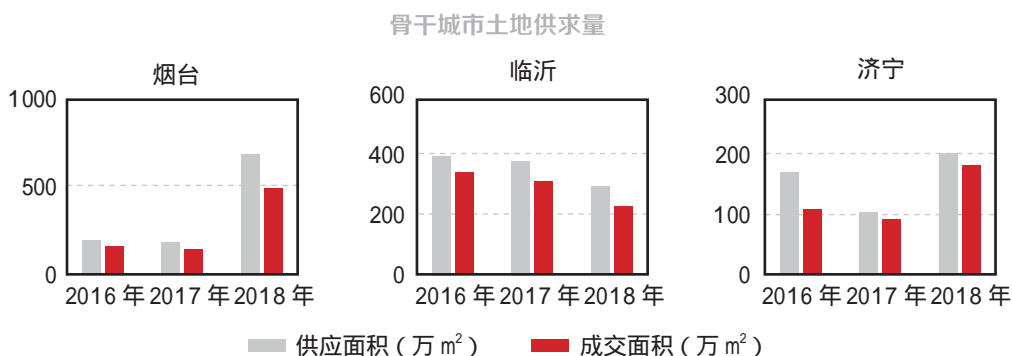
2018 年山东省整体土地成交 14364 万 m²，同比增长 41.24%。

山东省土地市场热度在 2018 年发生较大转折，从上半年的整体火热迅速过渡到下半年的降档降速。上半年受核心城市拿地门槛提高、三四线城市棚改热潮等因素影响，各大房企纷纷下沉三四线城市拿地。大量资金的注入导致三四线城市“地王”频出，并进一步推动所在城市房价上涨。下半年开始，核心城市房地产市场开始转冷，基本以底价成交为主。

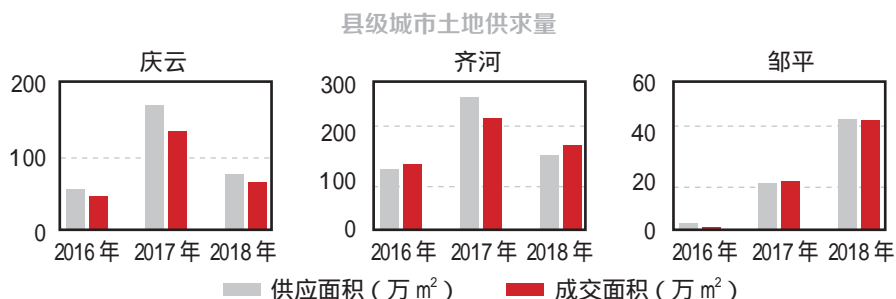
(2) 典型城市土地市场供应成交



经历 2016—2017 年土地市场供应偏紧状态，传导二级市场有效供应不足、房价上升压力大。2018 年济南、青岛等核心城市加大了土地供应，促进供求平衡以稳定市场预期，同比涨幅约为 50%。

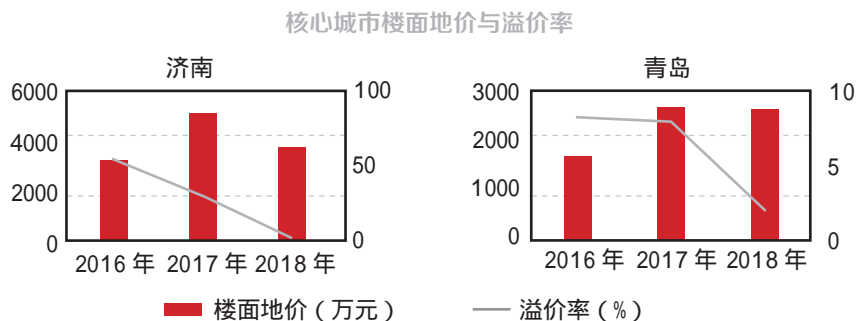


骨干城市的土地供应根据不同情况进行调整。大部分骨干城市成交在经历 2016—2017 年供应偏紧后，土地供应大幅度提高。以临沂为代表的城市，近几年供应量一直处于高位，2018 年土地供应量有所下滑。

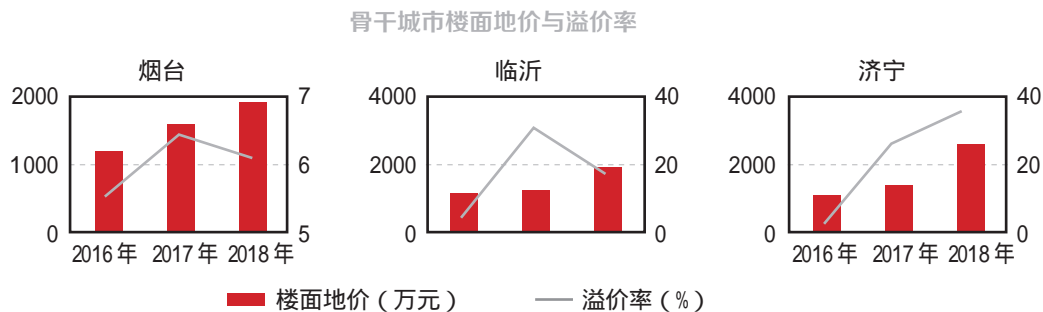


2017—2018 年多数县级城市仍处于棚改，多数先行棚改的县级城市经历 2017 年大规模棚改之后，土地供应量整体大幅下降。部分后期棚改县级城市供应量较 2017 年有大幅提高。

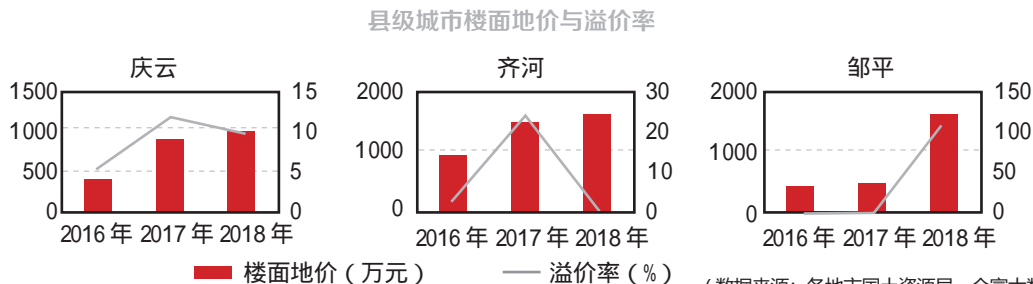
(3) 典型城市土地价格变化



2018 年济青等核心城市土地价格有所回落，底价成交成为主流，溢价率持续走低，基本处于 5% 以下，房企拿地热情较低。



多数骨干城市楼面地价呈上升态势但整体涨幅放缓，由于政府提高土地起拍价整体溢价率有所回落，但基本处于 20% 以上。以烟台为代表的土地供应量较大的城市整体溢价率相比处于低位。



(数据来源: 各地市国土资源局、合富大数据)

县级城市地价涨幅放缓，溢价率有所下降，基本处于 10% 以下，部分城市由于供应体量较少且高溢价地块频出，拉高了城市整体溢价率。

(3) 典型城市土地市场表现

	2016—2018 年地价 / 房价比值变化					
	2016 年上半年	2016 年下半年	2017 年上半年	2017 年下半年	2018 年上半年	2018 年下半年
济南						
青岛						
济宁						
临沂						
烟台						
邹平						
齐河						
庆云						

20% 以下
 20%~40%
 40%~60%
 60%~80%

(数据来源: 各地市国土资源局、合富大数据)

核心城市 2017 年市场形势较好，2018 年房企拿地热情下降，下半年土地以流拍或底价成交为主，但地价仍维持高位，地价 / 房价比值处于 40% 以上。骨干城市地价较为坚挺，相对较为稳定，地价 / 房价比值维持在 20%~40% 之间；县级城市土地市场热度呈明显下降态势，地价 / 房价比值处于 20% 以下。

(4) 房企拿地策略变化

房企	2018 年布局城市	2018 年下半年战略变化
碧桂园	德州陵县、枣庄市、聊城市、聊城临清市、菏泽市、东营利津县、烟台莱州市、菏泽单县、菏泽成武县、威海文登市、潍坊市、济宁兖州区、德州临邑县	暂停三四五线城市“全覆盖”；拿项目标准坚持两个硬性标准：1. 快速推进；2. 资金投入回报率要求在 8% 以上；深化发展长租等业务
中南	烟台福山区、济宁市主城区、临沂罗庄区、济宁邹城市、潍坊安丘市、淄博桓台县、潍坊寿光市	加大土地布局，继续挺进三四线城市
新城	德州齐河县、济南市莱芜区、淄博市、聊城高唐县	新增土地储备主要集中于经济发达、购买力强劲的长三角、珠三角、环渤海，以及中西部有竞争力的二线省会城市及其卫星城
中梁	滨州市、济南市莱芜区、聊城市、淄博市、枣庄市	未来针对三四线城市趋势“看平”，甚至部分城市面临去库存压力和市场下滑的风险，投资策略上确保拿地，确保现金流，确保风险降到最低
恒大	济南市莱芜区、泰安市、烟台市	补充优质土地布局，谨慎购地，提高三四线城市的项目准入标准至 12%

(数据来源: 各地市国土资源局、合富大数据)

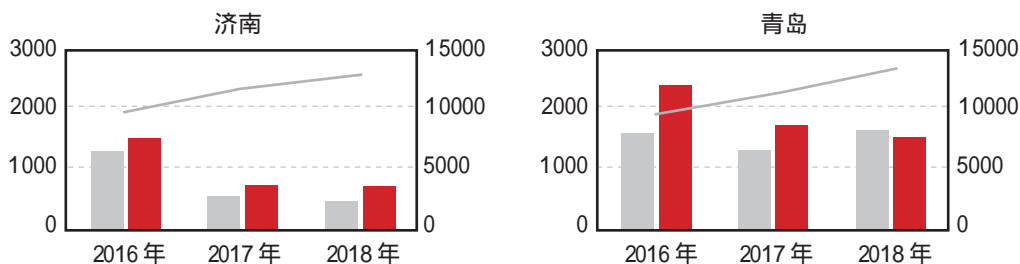
市场预期转向，叠加宏观调控导致开发商资金紧张等因素影响，县级城市土地成交热度也应声下降。前期向县级城市下沉的开发商战略开始转向，提高城市准入条件、严格控制利润率等拿地条件意味着主流房企开始重新回归骨干城市。

三. 2018 年山东各城商品住宅市场运行情况

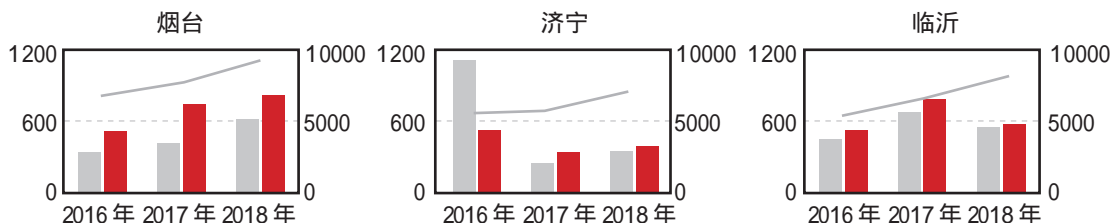
(1) 各级城市供求层面

各级城市商品住宅整体成交现状

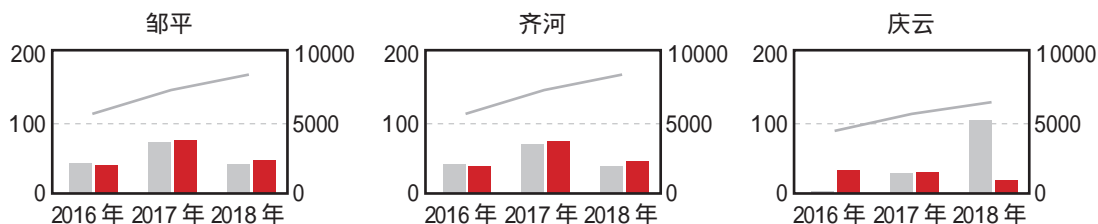
核心城市商品住宅供求量价



骨干城市商品住宅供求量价



县级城市商品住宅供求量价



■ 供应面积 (万 m²) ■ 成交面积 (万 m²) — 成交均价 (元/m²)

(数据来源: 各地市国土资源局、合富大数据)

2018年,核心城市成交小幅回落,销售均价平稳上升;骨干城市整体呈现量价齐升态势,但临沂市受限于市场库存低、供应不足,导致全年供求量下滑;随着棚改货币化安置红利收紧,县级城市市场成交同比下行明显。

(2) 微观市场变化

各级城市商品住宅市场变化

2018年山东省各级城市典型区域来访客户变化情况

类型	城市	典型区域	一季度	二季度	三季度	四季度
核心城市	青岛	即墨区	1	1.53	0.92	1.05
		章丘区	1	3.28	2.28	0.83
	济南	彩石片区	1	1	2.35	1.44
骨干城市	烟台	西泊子板块	1	1.17	0.43	0.09
	济宁	任城区金宇路板块	1	1.18	0.52	0.32
		太白湖新区	1	1.02	0.61	0.33
	临沂	北城新区	1	1.13	0.88	0.74
		兰山区	1	0.77	0.74	0.27
县级城市	邹平		1	0.92	3.04	3.04
	庆云		1	0.81	0.19	0.18

(注:以每个典型项目一季度来访客户为基准,推导出各季度的变化系数,例:二季度系数=二季度来访客户÷一季度来访客户)

2018年山东省各级城市典型区域来访客户成交转化率情况

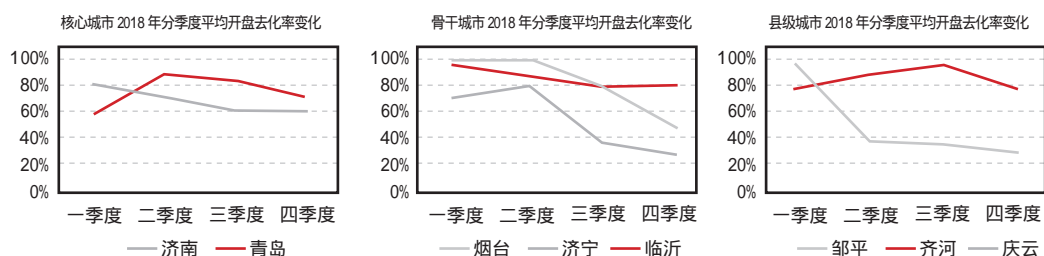
类型	城市	典型区域	一季度	二季度	三季度	四季度
核心城市	青岛	即墨区	18%	23%	15%	10%
		章丘区	16%	9%	17%	12%
	济南	彩石片区	2.6%	2.9%	1.3%	0.4%
骨干城市	烟台	西泊子板块	25%	36%	48%	13%
	济宁	任城区金宇路板块	14%	26%	20%	18%
		太白湖新区	19%	10%	78%	19%
	临沂	北城新区	30%	52%	44%	4%
		兰山区	0%	18%	44%	0%
县级城市	邹平		23%	29%	17%	8%
	庆云		0%	1%	13%	21%

(数据来源:合富大数据)

三季度核心城市来访数量开始下降，四季度骨干城市及县级城市来访数量及成交转换率持续下降，客户观望情绪浓厚，陆续进入市场阶段性下行周期。

各级城市商品住宅市场变化

各级城市分季度平均开盘去化率变化趋势



核心城市自三季度开始开盘去化呈现下滑趋势，骨干城市及县级城市自四季度始，开盘去化持续走低。

2018 年各级城市降价楼盘占比及降价幅度变化趋势

城市分级	区域	降价楼盘占比				降价幅度			
		一季度	二季度	三季度	四季度	一季度	二季度	三季度	四季度
核心城市	济南	0%	0%	20%	30%	0%	0%	3%	10%
	青岛	0%	0%	5%	5%	0%	0%	5%	7%
骨干城市	烟台	0%	0%	5%	10%	0%	0%	5%	5%
	济宁	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	3%
	临沂	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
县级城市	邹平	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	齐河	0%	0%	10%	14%	0%	0%	5%	3%
	庆云	0%	0%	0%	20%	0%	0%	0%	6%

(数据来源: 合富大数据)

整体市场表现低迷，部分项目开始通过以价换量策略来应对市场竞争。核心城市降价楼盘占比约 20%，降幅在 5% ~ 10% 之间；骨干城市降价楼盘占比约 10%，降幅在 5% 左右；县级城市降价楼盘占比约 15%，降幅在 6% 左右。

(3) 产品变化

随着核心城市客户改善需求提升及高地价影响，众多一线品牌开发商通过落地顶级产品系及高附加值打造，提高竞争力水平，抢占市场。骨干城市和县级城市的品牌房企高端产品线下沉，加速产品迭代升级。

2019 年山东各城房地产市场预测

供求：核心城市供求关系稳定，骨干城市及县级城市持续分化

城市	2019 年预计供应量	目前市场存量	2019 年总供应量	2014-2015 年平均销售量	2014-2015 年平均销量计算供求比	2016-2017 年平均销售量	
核心城市	青岛	2251	741	2992	1217	2.46	2001
	济南	1062	732	1794	924	1.94	1148
骨干城市	烟台	1071	606	1677	383	4.38	632
	济宁	359	448	807	452	1.79	445
	临沂	500	529	1029	374	2.75	598
县级城市	邹平	104	10	114	33	3.47	45
	齐河	334	30	364	47	7.80	76
	庆云	203	60	263	18	14.61	31

(数据来源: 合富大数据)

根据 2018 年住宅用地成交量推测 2019 年楼市新增供应量，对比 2014—2015 年两年的平均销量，得出 2019 年整体市场供求预判：

核心城市仍有较大潜在供应量，预计 2019 年供求关系稳定，供不应求现象难以再现。骨干城市出现分化：前期去库存效果良好的城市，随 2018 年供应量上涨，供求关系相对稳定；前期库存积累压力大的城市将面临较大去化压力。县级城市供应量激增，将面临严重供大于求的局面。

政策：房住不炒的政策导向不动摇，微观强调因城施策，调控措施更灵活多变

在房住不炒、因城施策的政策导向下，山东省仍将继续保持调控政策的连续性、稳定性，但各城市微观调控政策将更加灵活。核心城市主管部门对常规房地产开发投资及销售的管控难以显著放松，但预计将针对需求端进行楼市政策调整。骨干城市及县级城市强调因城施策，供求压力较小的城市预计仍维持严格调控政策不放松。库存压力较大的骨干城市和县级城市预计将加大货币化棚改力度，重点促进去库存。

房价：核心城市及骨干城市预计房价筑底后保持平稳，县级城市价格仍有调整空间

核心城市在经历一轮价格调整过后，预计房价于春节期间达到低点，2019 年整体房价与 2018 年四季度水平基本持平，但相较 2018 年上半年则有明显下降。部分骨干城市目前房价已有所回调，但整体价格表现较坚挺，预计后续价格调整有限。县级城市供求压力较大，预计降价、打折促销的力度将加大。

产品：持续加速迭代更新

房地产行业集中度的提高，促进全行业性的加速迭代。规模房企布局全国各级城市，更能及时反馈市场消费升级带来的客户需求的提升。在济南等二线楼市成为新时期房地产发展主战场的背景下，规模房企布局的城市不仅能与一线城市同步，甚至能出现各品牌房企最新锐的产品。

房地产行业向经济效能提升转型

在控制房价和提升土地经济效能的双重背景下，核心城市在传统零售、办公地产及文教、休旅颐养、科研等其他产业用地所占比重将持续提高。预计在出让环节锁定较高商住比、捆绑产业发展条件等方式将长期延续并将稳步提高。在地产低景气周期阶段，土地出让条件或出现短期松动，但整体捆绑产业出让大方向不会出现较大偏差。

大连

DaLian

量跌价涨，价格涨幅创新高 预期下行，市场进入调整期

【回顾】

2018年大连市商品住宅量跌价涨，全年商品住宅网签成交659.46万 m^2 ，同比下降10%；年底库存1135.47万 m^2 ，同比下降15.2%。政府出台的土拍新政对土地市场活跃度产生一定抑制作用，全年经营性土地出让建筑面积同比下降15.6%。相较于其它二线城市，大连房价涨幅位居前列，全年商品住宅网签均价为14084元/ m^2 ，同比增长16.4%。2018年大连限购、土拍新政出台，从供给侧抑制市场过热，同时定向去化库存，市场进入调整期。

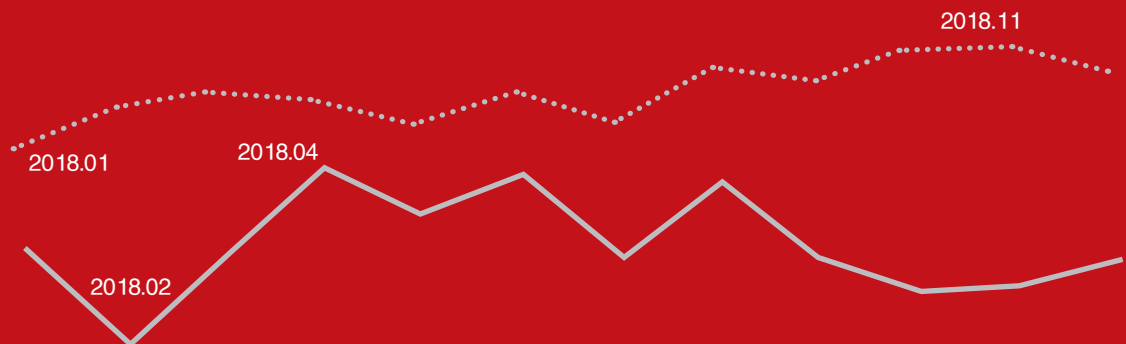
【展望】

2018年大连调控政策初见成效，房价得到抑制，在全国“调控不放松”的大背景下，预计2019年政策保持稳定的可能性较高。受制于目前市场下行压力较大，客户观望情绪浓厚，预计2019年大连楼市将进一步探底，成交量缩减；价格在政策调控的影响下，涨幅收窄，逐步趋于平稳。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势

2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年大连商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	455.93	-1.3%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	164.23	-15.6%
	成交面积 (万 m ²)	659.46	-10%		* 成交金额 (亿元)	95.98	5.1%
住宅	* 库存面积 (万 m ²)	1135.47	-15.2%	用地	* 成交楼面地价 (元 /m ²)	5845	22.8%
	成交均价 (元 /m ²)	14084	16.4%				

2018 年大连各区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
中山区	66.2	-22.7%	93.52	-9.6%	21368	11.9%	沙河口区	16.07	23.4%	33.54	0.8%	19034	12%
西岗区	3.44	-24.4%	5.25	-44.5%	20590	29%	甘井子区	164.15	-4.6%	215.79	-12.9%	14234	19.5%
高新园区	78.84	62.1%	83.98	-20.1%	16004	25.2%	开发区	75.11	4%	117.1	-14.9%	10293	19%
金州区	23.63	-54.6%	71.9	28.9%	8722	14.6%	旅顺口区	28.48	106.2%	38.37	-5%	7678	17.4%

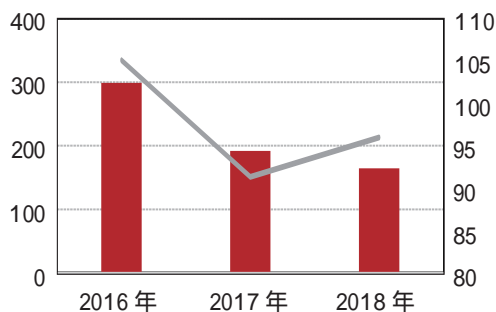
(数据来源: 新峰 CRIDAS 备案系统; 带 * 号数据来自大连市国有土地交易中心)

2018 年一级市场发展回顾

土拍政策设溢价率上限、租赁住房配建比例提高。2018 年 5 月《关于调整租赁住房配建范围和比例的意见》、《关于调整我市市内四区住宅用地挂牌交易措施的建议》相继出台, 通过扩大租赁住房配建范围、提高配建比例, 和调整市内四区住宅用地挂牌交易等措施, 遏制高地价助推高房价的趋势, 避免出现“地王”。

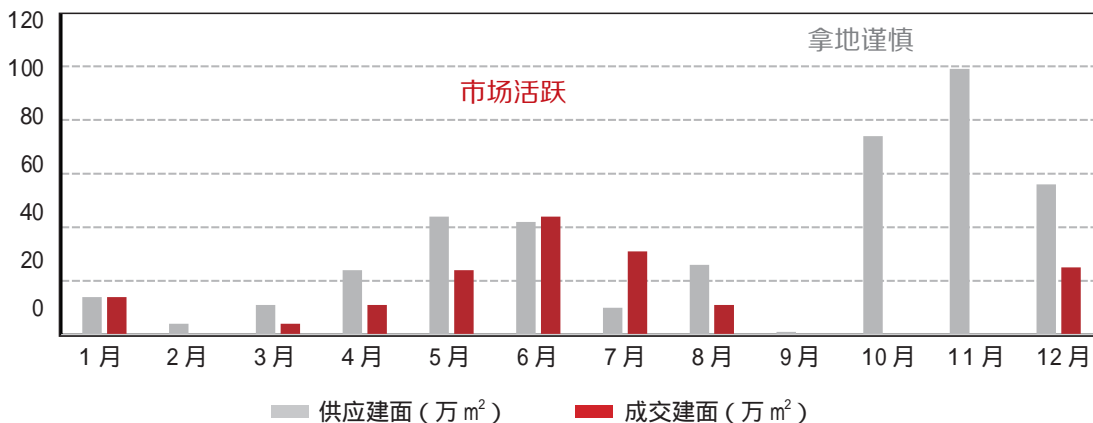
2018 年商住土地成交 164 万 m², 集中在 5—7 月, 下半年市场冷淡, 交易暂停及流拍现象频发。2018 年大连市经营性土地成交 15 宗, 建面 164 万 m², 同比下降 15.6%, 成交量为近三年最低值, 但土地成交金额仍同比上涨 5.1%。全年土地成交主要集中在 5—7 月, 占全年成交量 60%, 随后房企拿地趋于谨慎, 连续 3 个月无商住土地成交。

2016—2018 年大连经营性用地 (不含工业) 成交走势



■ 成交总建筑面积 (万 m²)
— 土地出让金额 (亿元)

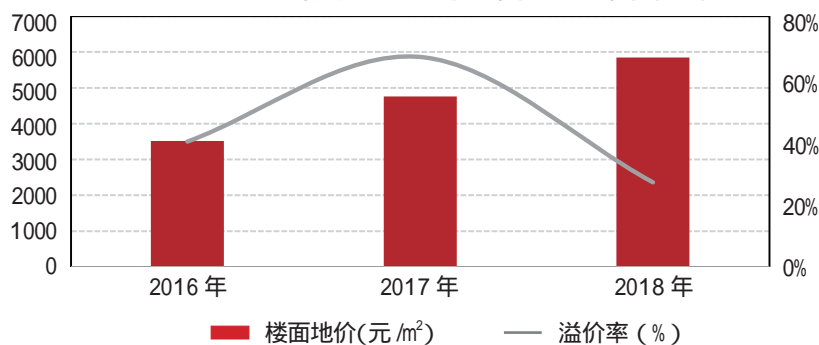
2018 年大连经营性土地月度成交情况



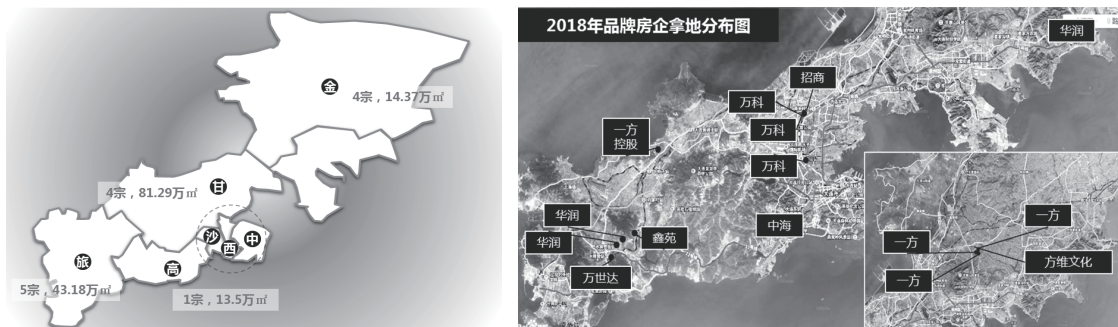
■ 供应建面 (万 m²) ■ 成交建面 (万 m²)

新政出台对价格持续攀升起到一定抑制作用。大连近三年土地楼面地价持续增长,2018年达到历年最高,为5845元/㎡,同比上涨22.8%;溢价率受到土地新政限制,在2017年达到最高后出现回落,房企“抢地”力度放缓。

2016—2018年大连经营性用地(不含工业)价格走势



土地成交仍以甘区为主力,但具有向南、向北边缘郊区发展之势。2018年大连市共计成交土地15宗,其中甘区成交土地4宗,成交面积81万㎡,占总成交建面的50%,为成交量最高的区域;其次为旅顺口区,成交建面43万㎡,占比26%。



房企投资理性,招商、万科、中海继续布局主城区,一方、华润、鑫苑积极布局远郊金州旅顺区域。

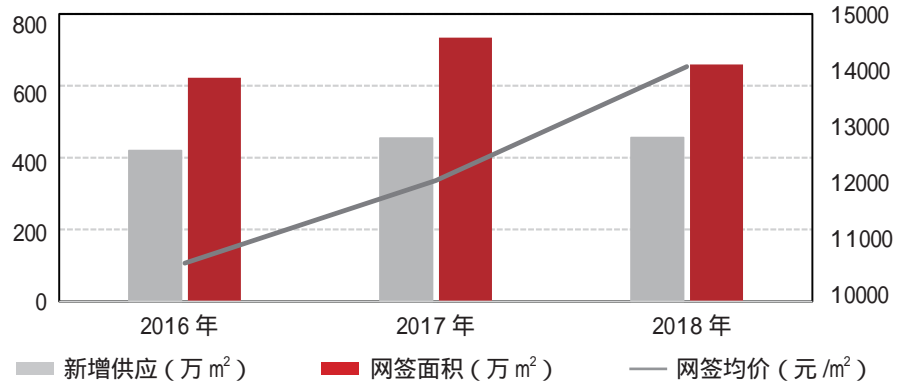
2018年大连房企拿地排名(按体量)

排名	房企	建筑面积(万㎡)	溢价率	宗地数	所在区域
1	招商	43.85	27%	1	甘井子区
2	万科	37.44	23%	3	甘井子区
3	华润	23.37	14%	2	旅顺口区
				1	开发区
4	万世达	17.27	0%	1	旅顺口区
5	一方	13.87	39%	3	金州区
6	中海	13.5	60%	1	高新园区
7	鑫苑	10.57	0%	1	旅顺口区
8	五洲成大	3.84	0%	1	旅顺口区
9	方维文化	0.5	0%	1	金州区
合计	—	164.22	—	15	—

2018年二级市场发展回顾

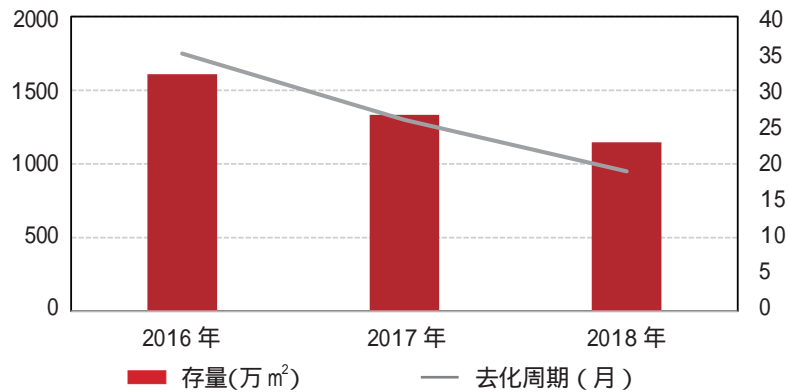
商品住宅市场量跌价涨,库存降至历史低位。2018年大连市商品住宅新增供应455.93万㎡,同比下降1.3%;近三年全市供应量保持相对稳定,市场始终保持“供小于求”的状态,全市库存不断减少;成交量自2017年上涨后,在政策、土地等多方因素限制下,2018年回落调整,成交659.46万㎡,同比下降10%,但仍位于较高水平;随着城市配套逐步完善,区域、土地价值攀升,成交价格呈现持续上涨态势,2018年达14084元/㎡,同比上涨16.4%,创历史新高点。

2016—2018 年大连商品住宅供求价走势



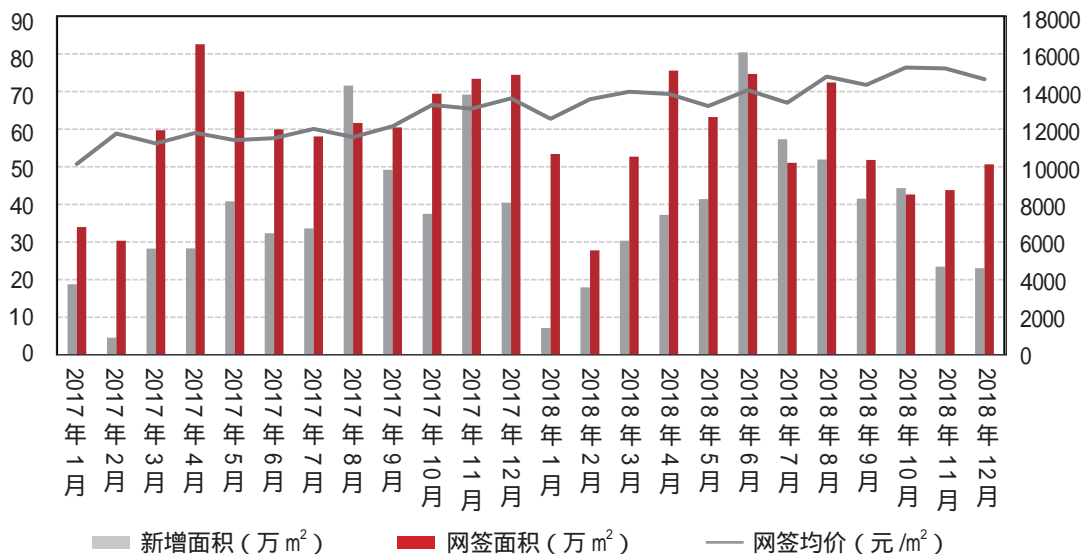
大连近年来库存去化效果显著,全市商品住宅库存量连续3年呈下降趋势,截至2018年末,达 1147 万 m²,去化周期为 19 个月,楼市稳定健康发展。

2016—2018 年大连商品住宅库存情况

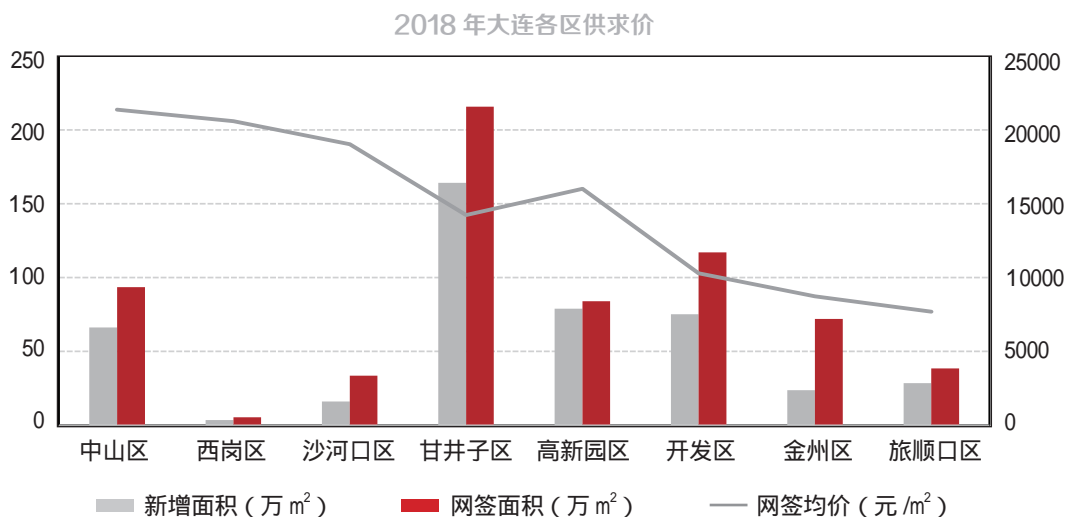


上半年市场保持热销局面,政策调控后市场降温。2—6月供销量持续增长,3月“限购”政策出台,引发城郊区成交量增长,同时伴随房贷利率攀升抑制市场过热,5月土地新政限制高地价为市场降温埋下伏笔,“金九银十”遇冷成色不足,价格方面从年初开始震荡上行,四季度出现一定回落,租赁政策贯穿全年,年底公寓及利率再迎利好。

2017—2018 年大连月度供求价走势



2018 年甘井子区、开发区两区成交在百万方以上，为成交主力区域，合计市场份额超过 50%；中山区凭借东港项目拉动，成交量位列第三；西岗区、沙河口区三区地处城市核心区域，新入市项目较少，售价较高，成交量相对较低；多数区域供销量较 2017 年有所下降，但销售价格均有超过 12% 的涨幅。



2019 年房地产市场展望

政策展望：保持稳定

自 2018 年 3 月限购政策出台后，调控取得一定成果，楼市量价趋稳，在全国“调控不放松”的大背景下，2019 年政策保持稳定的可能性较高。

土地市场：供应量减少，价格保持上涨

供应方面，2018 年土地供应处于高点，但成交量偏低，在“去库存”的背景下，预计 2019 年土地供应量减少；价格方面，随着土地价值持续增长，房企布局竞争加剧，将推升土地价格上涨，但在土拍政策限制下难有大幅增长。

商品住宅市场：供应量增加，成交进一步探底，价格走平

供应方面，虽然 2018 年土地成交量减少，但各大开发商积极收并购二手土地以补充库存，预计 2019 年整体供应量将有所增加；成交方面，2018 年成交量终止连续上涨势头，市场预期下行，楼市进入调整周期，预计 2019 年将进一步探底；价格方面，近年价格连续上涨，且涨幅较大，市场“稳房价、稳预期”的基调不会改变，2019 年楼市调整期，价格将趋于平稳。

石家庄

ShiJiaZhuang

局势：市场严查整治，成交量价下滑 政策有待调整，后市或将回温

【回顾】

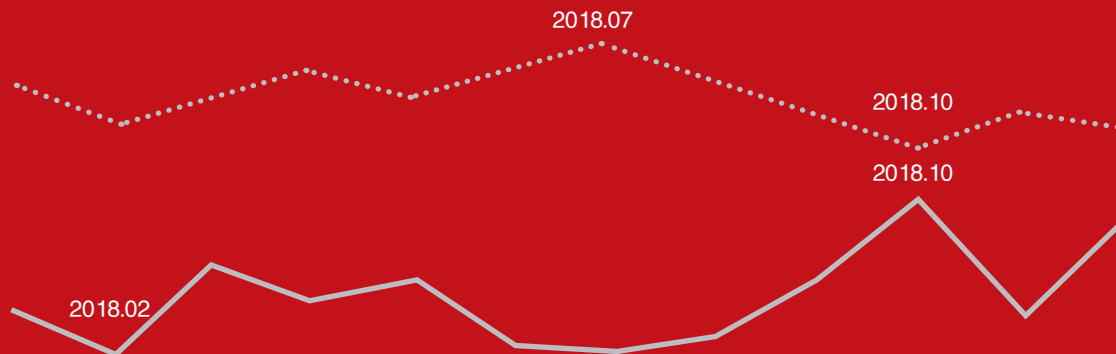
2018年石家庄全年商品住宅成交 264.2 万 m²，同比下降 41%；年底显性库存 168 万 m²，同比下降 48%。2018 年政府出让土地明显增加，全年经营性土地出让建筑面积为 2235 万 m²，同比增长 33%。相比二线城市，石家庄 2018 年楼市调控力度较大，全年商品住宅成交均价为 15804 元 /m²，同比降低 5.8%。在 2018 年房地产市场专项整治行动下，市场降温明显，并未出台进一步加强的限购及限贷政策，限价政策在暗中略有放松。

【展望】

2019 年将成为石家庄市场的修复之年。2018 年流拍显著增多，预计石家庄市政府在土地出让、开发放款等方面将实施灵活调控，响应上层号召，稳地价、稳房价、稳预期，避免调控政策加码导致市场持续低迷。预计 2019 年限价等行政手段将逐步松动、退出，限购等政策亦存在执行调整空间。2019 年将逐步修复因为过严调控而明显下滑的房地产市场，维持市场总体平稳的态势。

(截至 2018 年 12 月数据)
2018 年度房价走势

2018 年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年石家庄商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	195.3	-74.7%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1521	16.5%
	成交面积 (万 m ²)	268.5	-40.3%		* 成交金额 (亿元)	521	46%
	* 库存面积 (万 m ²)	168	-48.7%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	3361	39%
	成交均价 (元 /m ²)	15781	-5%				

2018 年石家庄各区域商品住宅市场供求价

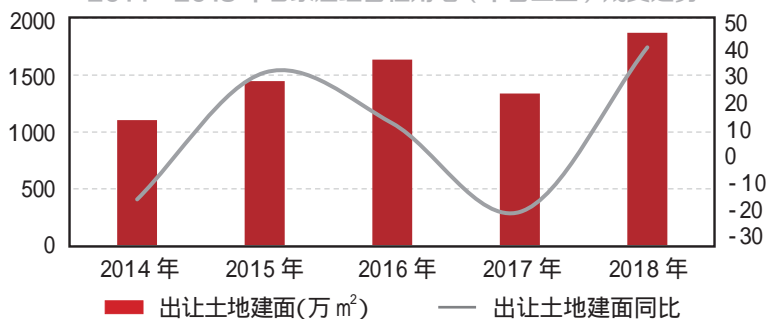
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 /m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 /m ²)	同比
新华区	12	-47%	8.7	-63%	17830.3	1%	鹿泉区	43.3	-65%	52.1	-43%	12423.9	-2%
桥西区	11.4	-81%	16.4	-65%	20879.9	10%	栾城区	8	-93%	11.8	-81%	9796.8	-17%
长安区	26.8	-87%	56.7	-53%	18827.4	6%	藁城区	26.3	-60%	34.7	-40%	11021	-1%
裕华区	26.3	-69%	39.6	-48%	18289.4	-11%	正定县	10.4	-70%	12.1	-60%	14491.3	-4%
高新区	30.7	-55%	36.4	-9%	15588	4%							

(注:1.数据来源:石家庄克尔瑞;带*号数据来自克尔瑞显性库存;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)

2018 年一级市场回顾

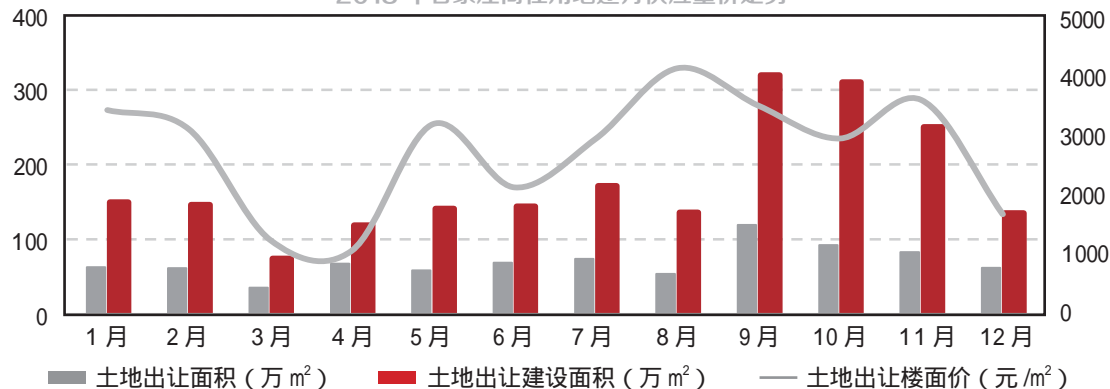
土地供应放量,外围成主力,中心价格高企。2018 年石家庄商住土地供应 214 宗,供应建面约 1871 万 m²,同比上涨 40%。全年挂牌楼面价 2927 元 /m²,较前一年上涨 35%。

2014—2018 年石家庄经营性用地(不含工业)成交走势



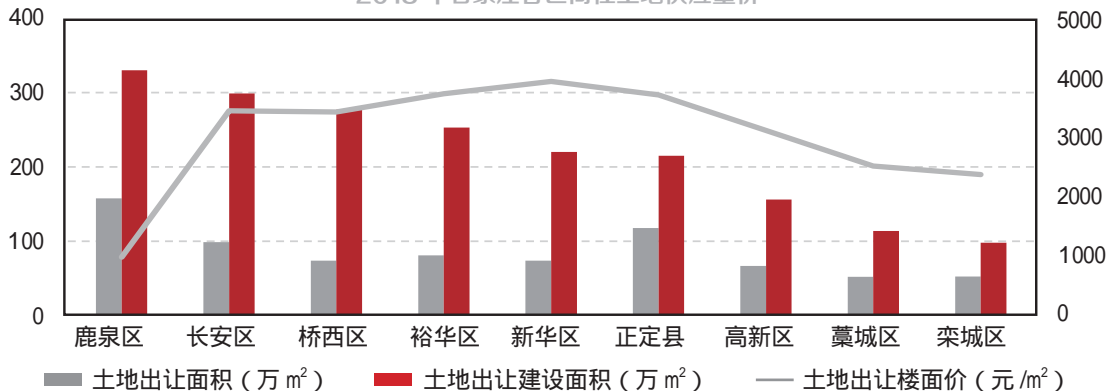
2018 年全年供应较为均衡,下半年较上半年供应有所增加,全年有 5 个月供应超过 150 万 m²;挂牌楼面价总体较为平稳,8 月挂牌均价超 4000 元。

2018 年石家庄商住用地逐月供应量价走势



鹿泉区为供地主力，主城区仍为价格高地。鹿泉区 2018 年供地最多，共计 86 宗地。主城区（长安、裕华、桥西、新华）仍位于供应价格高地，其中桥西区土地出让单价最高，为 12816 元/m²。正定、高新热度高，藁城、栾城表现平平。

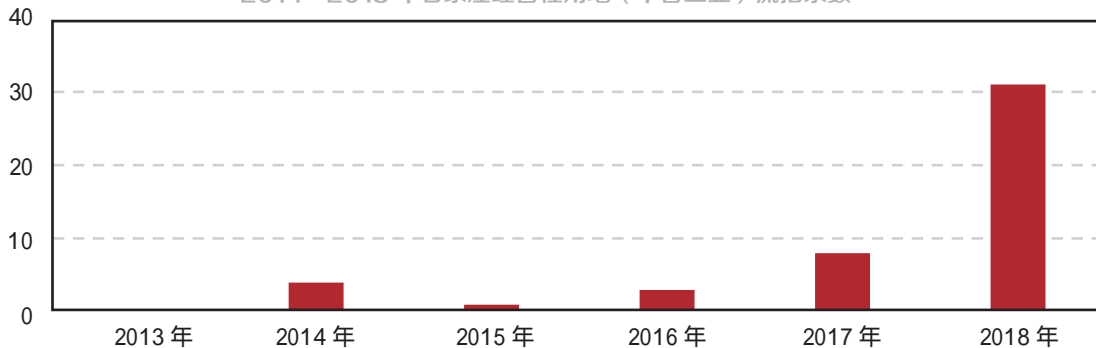
2018 年石家庄各区商住土地供应量价



2018 年全市纯住宅共出让 141 宗，占比 66%，同比上涨了 7 个百分点；商住土地占比下降明显，从 2017 年的 12% 下降到 4%。

土地流拍大幅增多。2018 年石家庄土地流拍 43 次，共流拍 31 宗土地，其中 5 宗撤牌，25 宗流拍，12 宗为第一次流拍，第二次成交，1 宗两次挂牌均流拍。

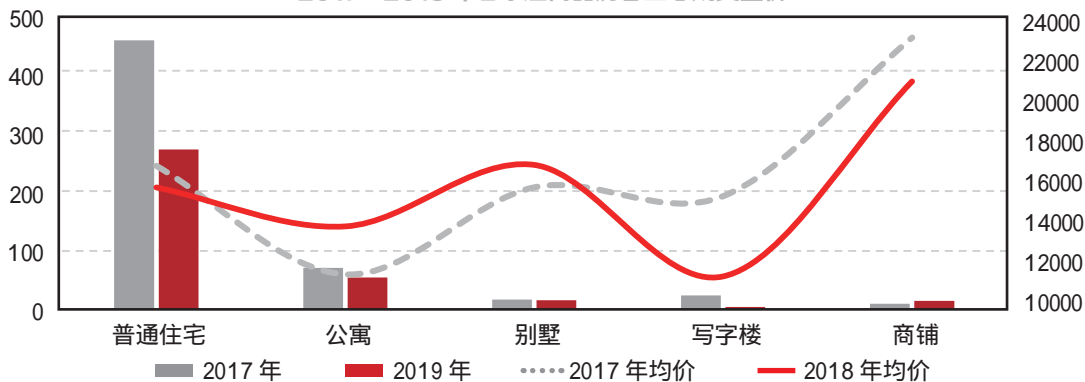
2014—2018 年石家庄经营性用地（不含工业）流拍宗数



2018 年二级市场回顾

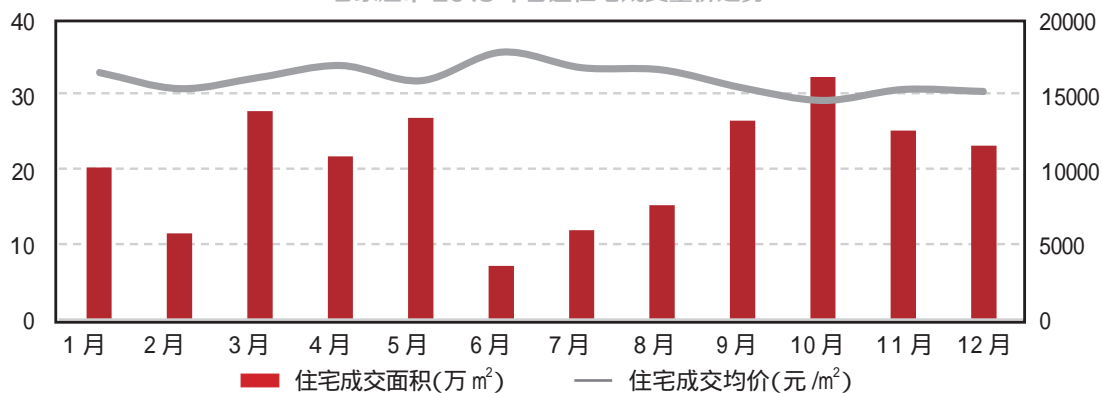
2018 年，石家庄商品房市场共成交 368 万 m²，其中，住宅 269 万 m²，占 73%；公寓 56 万 m²，占 15%；别墅 18 万 m²，占 5%；写字楼 7 万 m²，占 2%；商铺 17 万 m²，占 5%。

2017—2018 年石家庄商品房各业态成交量价



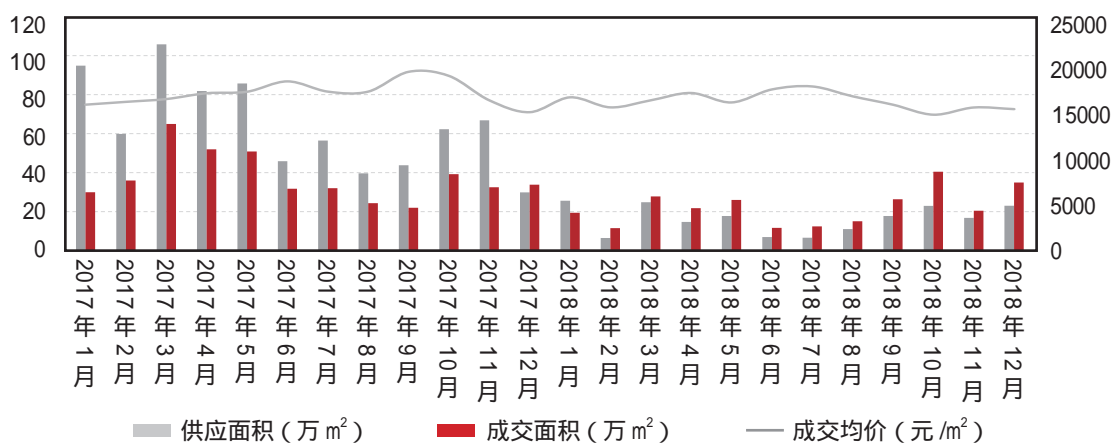
2018年石家庄市商品住宅供应195万 m^2 ，同比下降75%；成交269万 m^2 ，同比下降40%；成交均价为15782元/万 m^2 ，同比下降6%。从历年供销水平来看，2018年石家庄供销量处于较低位，较往年年均400万 m^2 左右的市场容量减少了30%以上。

石家庄市 2018 年普通住宅成交量价走势

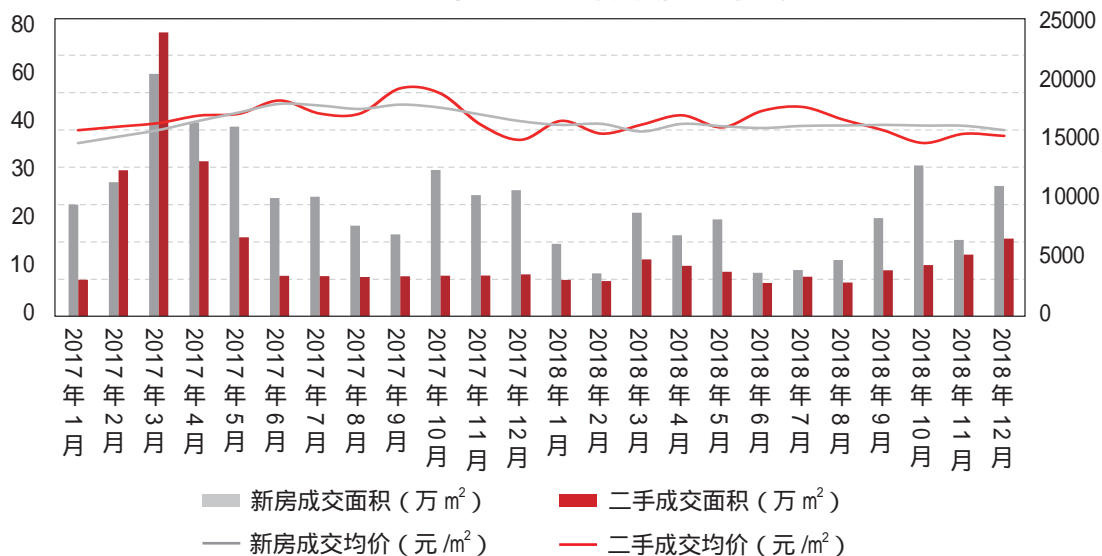


2018年受市场严查影响，6—8月供求急剧下降，四季度开发商降价跑量，价格出现小幅下滑。

2017—2018年石家庄月度供求价走势



2017—2018年石家庄一二手成交住宅量价走势

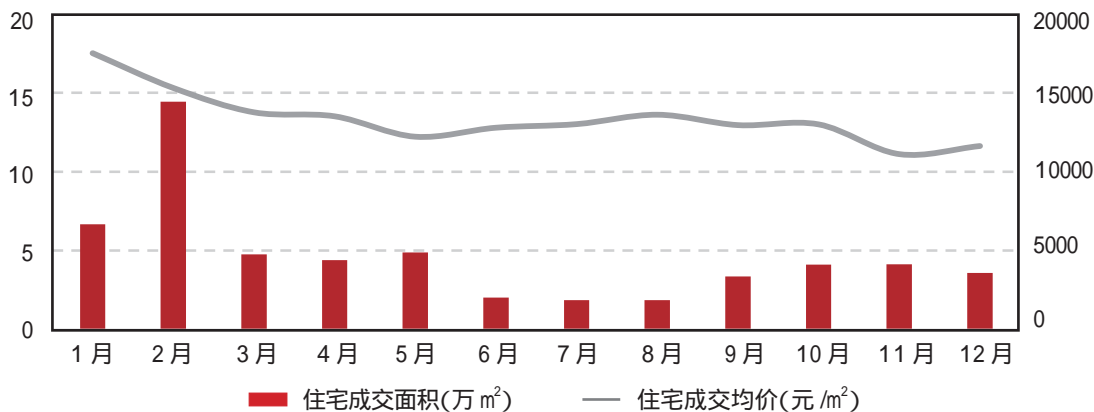


2018年石家庄各区商品住宅中，长安区、鹿泉区成交量最大，均超过50万 m^2 ，桥西区成交均价最高，为20880元/ m^2 。2018年，别墅共成交18万 m^2 ，同比2017年下降5%，全年成交均价为16815元/ m^2 ，同比2017年上涨7%。

2018年石家庄二手房价格同比下滑7.9%，二手房对政策极度敏感；受新房市场影响，2018年10月后二手房成交量有轻微回弹。

石家庄2018年非商品住宅市场整体低迷，公寓、写字楼降幅明显，商铺逆势而上。2018年公寓共成交56万 m^2 ，同比2017年下降22%，全年成交均价为13948元/ m^2 ，同比2017年上涨19%；写字楼共成交7万 m^2 ，同比2017年下降73%，全年成交均价为11616元/ m^2 ，同比2017年下降24%；商铺共成交17万 m^2 ，同比2017年上涨42%，全年成交均价为20709元/ m^2 ，同比2017年下降9%。

2018年石家庄公寓成交量价走势



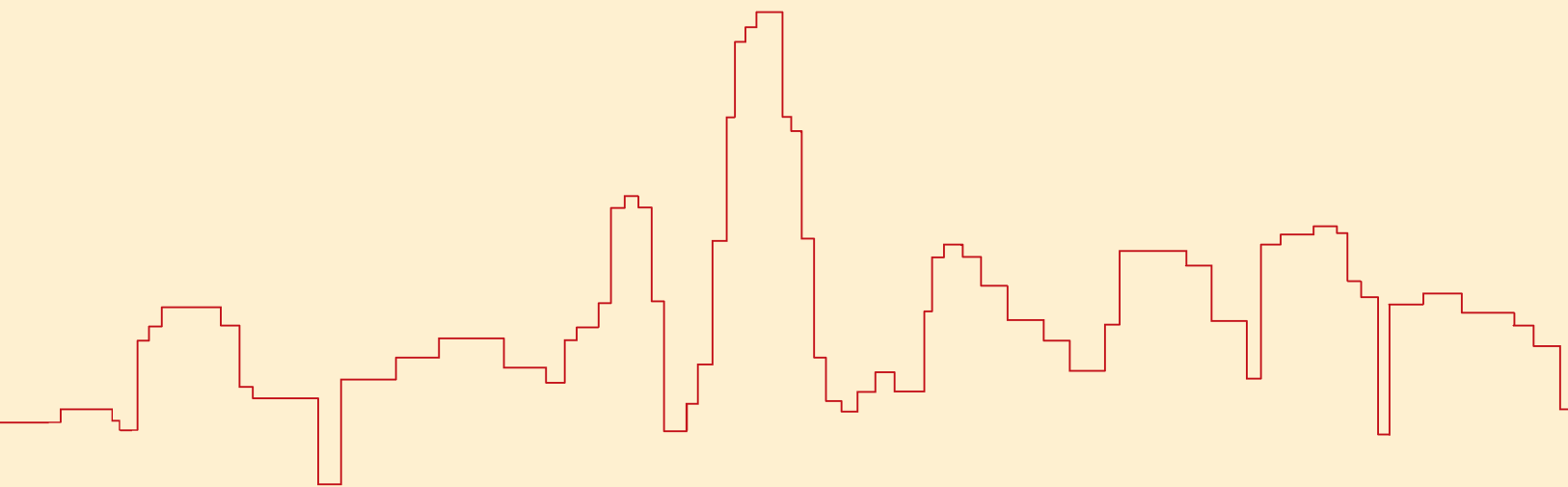
2019年房地产市场预测

2018年石家庄房企经历本轮市场行情艰苦和恶劣的阶段，2019年将是市场修复之年。

预计2019年金融层面诸如房贷利率，首套认定等金融层面的政策将因为全国宏观市场而率先得到修正和调整；政策方面，2019年将延续2018年底的“一城一策”基调，限价、限购等行政手段均有机会得到修正和调整，政策将逐步修复以往因为过严调控而明显下滑的市场，市场维持总体平稳的态势。目前市场整体将持续3~5个月的筑底期，预计2019年下半年将在量上有一定的上扬，价格降到一定程度后逐步企稳。

China Real Estate Market Forecast 2019

长三角城市群



上海

ShangHai

调控趋严，供应放量，成交维稳

【回顾】

继“房子是用来住的，不是用来炒的”定位后，2018年政府调控政策继续补漏，又出企业限购令。

2018年上海市政府在严格控制土地出让的同时，大力扶持租赁住宅用地。上海全年成交74幅住宅用地中40幅为租赁住宅用地，占全年住宅用地成交的54%。

在供应、成交层面上，在2017年供求触底后，虽政府仍对预售证严格审批，2018年商品住宅供应依然放量，全年供应量达829.46万 m^2 ，同比上涨119%，全年商品住宅网签成交646.32万 m^2 ，同比上涨2%；年底库存达699.7万 m^2 ，同比上涨43%。全年商品住宅网签均价为53220元/ m^2 ，同比增长11%。

【展望】

就目前调控政策的收效来看，预计2019年市场调控措施放松机会不大。

2019年租赁用地仍将保持热度。未来可销售的纯住宅项目将更少，且更集中在远郊区域，市区宅地供应几乎全为租赁用地。目前品牌房企已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，转战上海周边市场。

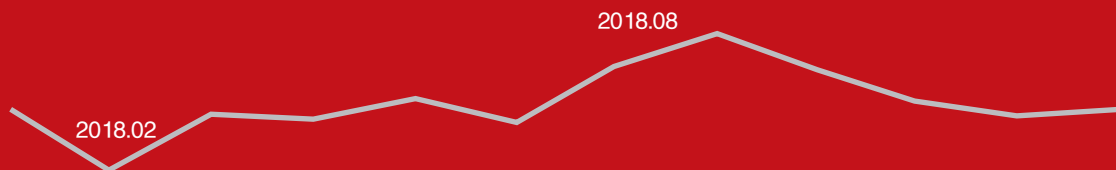
2019年预计租赁住宅项目将集中入市，从而对商品住宅市场产生一定冲击。商品住宅供求都将继续放缓，成交均价保持稳定。2019年预计租赁住宅项目将集中在市中心区域放量，可售的商品住宅项目将仍以郊区为主。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年上海商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	829.8	119%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²) (含租赁用地)	599	19%
	成交面积 (万 m ²)	646.32	2%		* 成交金额 (亿元)	985	30%
	库存面积 (万 m ²)	699.7	43%		* 成交楼面地价 (元/m ²)	16444	9%
	成交均价 (元/m ²)	53220	11%				

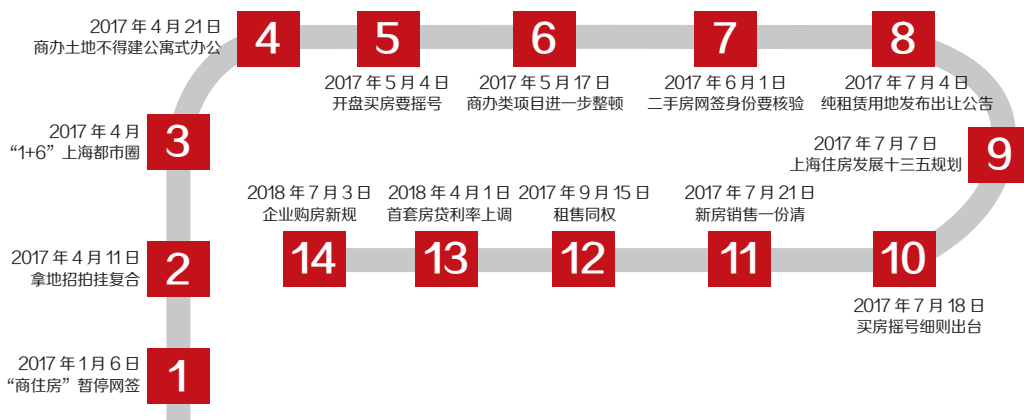
区/镇	新增供应		网签成交		成交均价		区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
闸北	28.38	-12.5%	22.48	79%	88487	1%	静安	6.51	/	4.17	198%	114667	1%
杨浦	27.08	/	18	238%	91419	14%	金山	30.15	36%	19.4	-39%	21207	5%
徐汇	11.46	/	14.27	0.4%	94927	3%	嘉定	88.69	48%	76.48	-17%	38253	5%
松江	83.5	88%	59.35	-14%	42779	4%	黄浦	13.06	124%	7.06	47%	123723	4%
青浦	78.78	26%	79.32	-13%	41177	-2%	虹口	10.13	128%	3.63	-27%	97958	-4%
普陀区	15.22	39%	16.95	-13%	86975	6%	奉贤	91.5	162%	54.7	32%	31065	16%
浦东新区	85.04	256%	74.4	30%	78844	2%	崇明	44.68	131%	32.02	148%	29294	-6%
浦东原南汇区	75.4	54%	59.06	-16%	35029	11%	长宁	/	/	1.6	-25%	100404	9%
闵行	56.36	136%	44.44	46%	64147	3%	宝山	73.81	26%	50.58	-24%	47890	0.4%
卢湾	10.03	638%	8.38	61%	128654	22%							

(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)

2018 年房地产市场回顾

全年上海楼市政策: 首套利率上浮, 企业购房受限

2018 年调控继续升级、加码、补漏洞, 并加强房地产市场的行为规范, 打击投资投机需求, 以达到“遏制房价上涨”过快的目标。



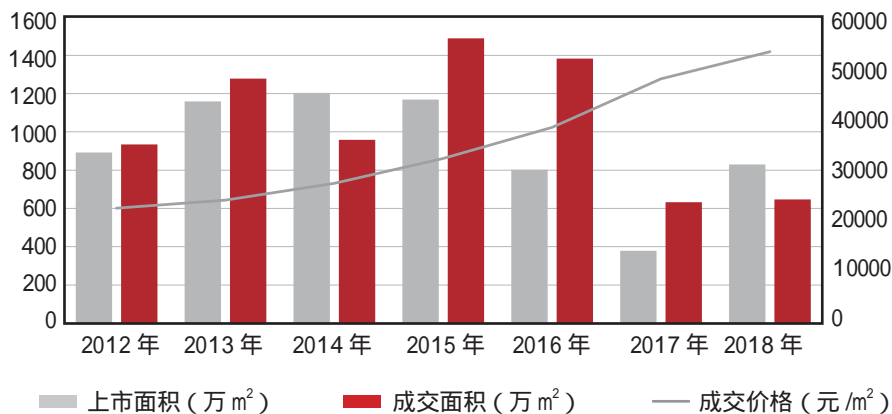
政府在供给侧大力扶植租赁住宅

截至 12 月 31 日, 上海 74 幅居住用地中 40 幅为租赁住宅用地, 占总住宅供地的 54%。

商品住宅市场: 供应量暴涨, 成交量维稳

上海 2018 全年商品住宅总供应 829.8 万 m², 同比上涨 119%; 总成交 646.31 万 m², 同比上涨 2%; 成交价格 53223 元/m², 同比上升 11%。

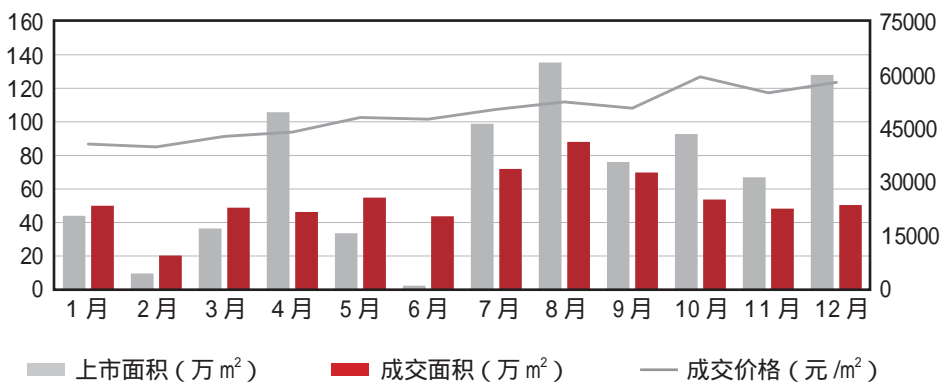
2012—2018 年上海商品住宅年度量价走势



商品住宅“高供给”并未促进“成交量上行”

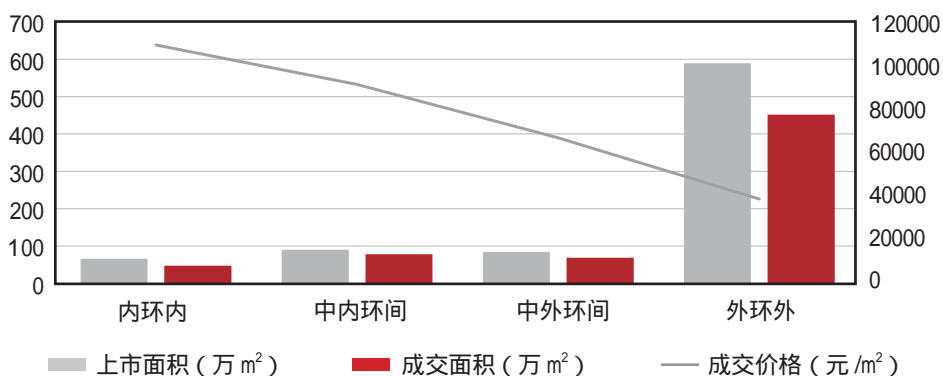
2017年商品住宅供应为2006年以来的最低水平，2018年供应放量，但高供给并未推动成交量上行。

2018 年上海商品住宅月度成交走势



商品住宅供应集中在“外环外”

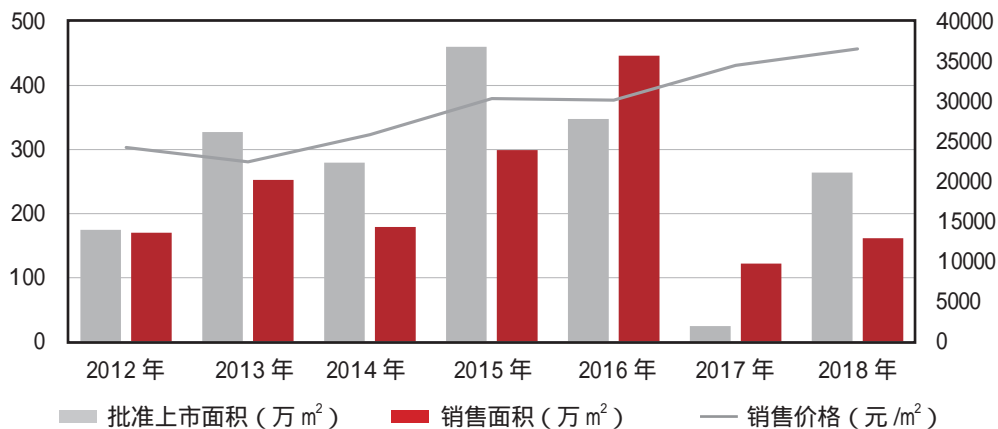
2018 年上海商品住宅环线量价走势



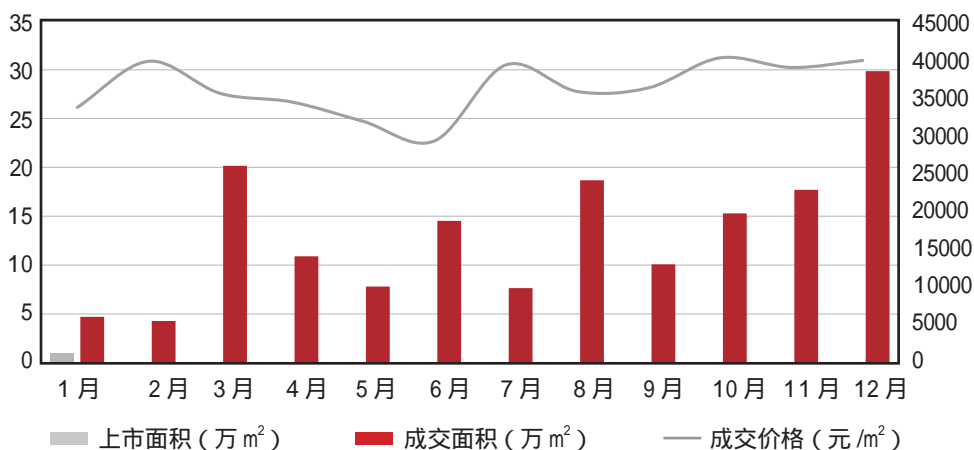
2018年各环线供应面积同比2017年皆有所上涨；其中，内环内及中内环间涨幅明显，分别为474%和369%；中内环间成交面积同比2017年涨幅最大，上涨59%。

商办市场：办公物业成交量价回升，商业物业库存问题凸显

2012—2018 年上海办公年度量价走势

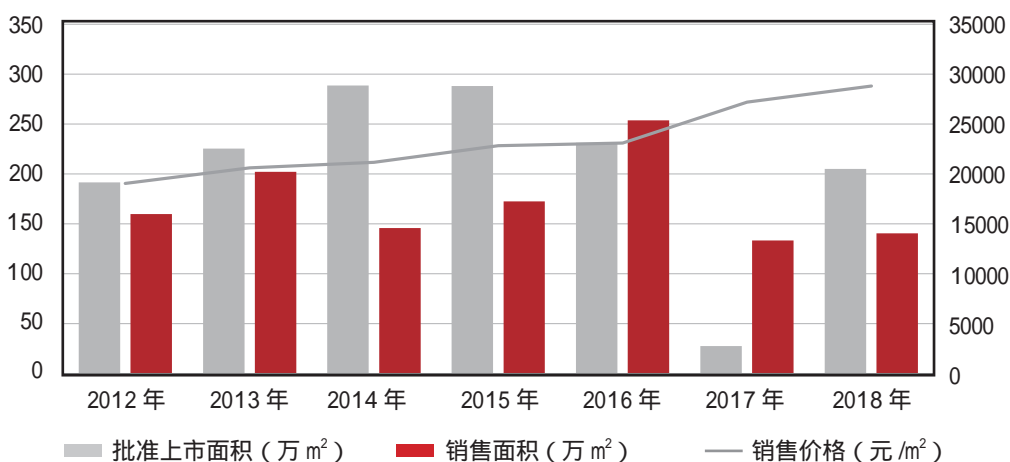


2018 年上海办公月度成交走势

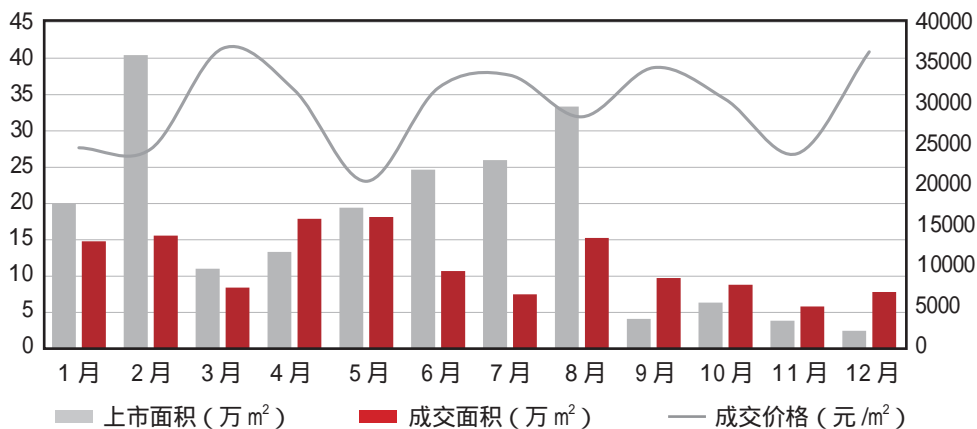


2018年办公市场放量，全年办公物业供应量为264.08万m²，较2017年同比上涨976%；成交面积为161.73万m²，较2017年同比上涨32%；供应的大幅度放量带动成交上行。

2012—2018 年上海商业年度量价走势



2018 年上海商业供求成交走势



2018 年全市商业供应放量，全年商业物业供应量为 205.04 万 m²，较 2017 年同比上涨 639%；成交面积为 140.47 万 m²，较 2017 年同比上涨 5%；供应大幅度上涨并未带动成交的大幅上涨，导致库存量随之上涨到 1022.16 万 m²，较 2017 年上涨 87.69 万 m²。

2019 年房地产市场展望

租赁住宅趋热，商品住宅回归理性

从政策来看：政府全力求稳，2019 年几乎不可能出现政策松动。随租赁住宅的逐渐入市，预计政府将逐渐完善租赁住宅市场相关政策。

从市场发展来看：2019 年预计租赁住宅项目将集中入市，将对商品住宅市场产生一定冲击，商品住宅市场供求将继续放缓。就区域来看，2019 年预计租赁住宅项目将集中在市中心区域放量，可售的商品住宅项目将仍以郊区为主。

从租赁住宅发展来看：从 2017 年下半年租赁土地的推出，到 2018 年上海租赁用地的大幅放量，反映政府正引导需求从“买”到“租”，将房屋属性逐步转到满足“住”的商品属性上。租赁用地的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。目前上海拍得租赁用地的均为国企，且均为底价拿地，租赁回报率仍有一定保障，未来随着租赁市场及配套政策不断完善，企业进入的积极性将继续趋于提高。

合肥

HeFei

政策微调备案提速，热度下滑分化加剧 因城施策迎窗口期，房企布局迎新机遇

【回顾】

2018年合肥部分限制性政策有所放松，全年商品住宅网签面积873.29万 m^2 ，同比增长151%；高价盘入市和备案节奏加快，商品住宅网签均价为15100元/ m^2 ，同比增长17.6%。三季度后市场热度回调，整体开盘去化率大幅下滑，市场分化现象凸显，高性价比楼盘持续热销，高价盘去化形势严峻。土地市场热度急剧下滑，土地成交量价回落明显，房企拿地趋于理性。

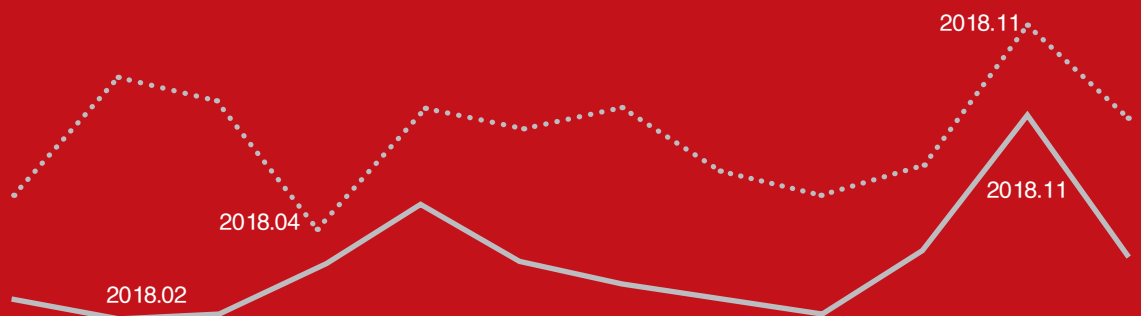
【展望】

中央定调房地产调控因城施策，2019年受宏观经济环境影响，市场预期或将持续走低，客户观望态势延续，合肥楼市将持续低位运行，未来随着大量高价盘备案，价格走势将高位维稳。下半年若政策组合优势进一步凸显，市场热度或将较上半年有所回升。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势

2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年合肥商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	944.62	23.3%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	671.4	-22%
	成交面积 (万 m ²)	873.29	151%		* 成交金额 (亿元)	463.8	-27%
	* 库存面积 (万 m ²)	544.53	4.5%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	6908	-6.3%
	成交均价 (元 /m ²)	15100	17.6%				

2018 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	67	34%	69	382%	17004	1.4%	政务区	23	-7%	19	245%	23244	2%
庐阳区	89	30%	78	365%	17015	-1%	新站区	130	15%	90	35%	12578	14%
包河区	46	33%	42	98%	17860	29%	滨湖区	209	79%	184	444%	17208	-6%
瑶海区	125	144%	56	209%	12310	5%	北部组团	89	10%	117	115%	12243	3%
高新区	61	-25%	93	461%	15143	-2%	西南组团	50	-49%	64	-24%	11844	20%
经开区	56	20%	61	279%	14783	12%							

(备注: 1. 数据来源: 合肥市房地产管理局; 带 * 号数据来自合富研究院监测; 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)

2018 年楼市政策及城市发展回顾

宏观政策: 房住不炒因城施策, 行政性调控政策微调

行政性管控政策微调, 积极推进人才落户, 保障多层次住房需求。

合肥楼市调控经历了 2017 年的“真空期”, 2018 年行政性管控政策有所调整, 政策调整的力度和频次相对较小, 主要针对人才落户、住房保障、土拍政策、备案管理等方面展开, 以微调行政管控手段、稳定市场预期为主, 调控政策对楼市的影响力度较弱。

城市建设: 多重城市建设利好不断, 助推区域深度融合发展

滨湖科学城正式挂牌, 打造高质量发展新高地, 提升合肥城市竞争力。

10 月 9 日, 合肥滨湖科学城正式揭牌。规划面积 491 平方公里, 未来将打造成高质量发展新高地, 聚力建设具有国际竞争力的高端战略性新兴产业、先进制造业、现代服务业、现代农业“四个产业集群”。

东部新中心加快推进, 旧城改造和厂区搬迁提速, 未来发展潜力不断增强。

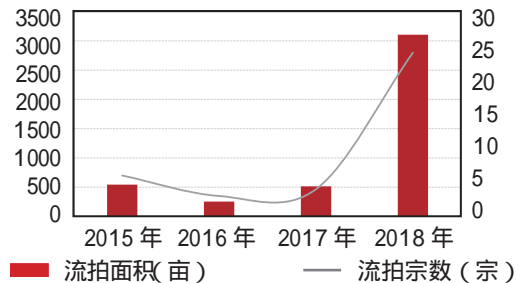
东部新中心规划面积约 34.1 平方公里, 核心区面积约 9.4 平方公里。旧城改造、老厂区搬迁为 2018 年区域发展重点, 动迁力度较大, 可腾出上千亩土地资源, 同时多家高科技及文创企业意向进驻, 未来区域形象将得到有力提升, 发展层级将上升一个台阶。

2018 年一级土地市场发展回顾

整体市场预期下行, 土市热度降温明显, 土地流拍现象增多。

整体市场预期下行, 市场去化难度加大, 房企资金层面承压, 房企拿地渐趋理性, 楼面价和地价逐渐走低, 土市热度降温明显, 低溢价成交、拍转挂、延迟、流拍成为土地市场常态, 2018 年流拍宗数和面积居近年首位, 居住类用地流拍占比较高。

2015—2018 年合肥经营性用地流拍趋势



供地积极性增强，土市热度降温明显，成交量价回落显著。

从整体市场看，2018年合肥（九区四县一市）供应经营性用地 9657.5 亩，同比上涨 15.8%；2018年合肥经营性用成交面积 8673.4 亩，同比下跌 11.7%；成交金额 636.95 亿元，同比下跌 20.3%；土地平均成交单价为 734.4 万元/亩，同比下跌 9.8%。

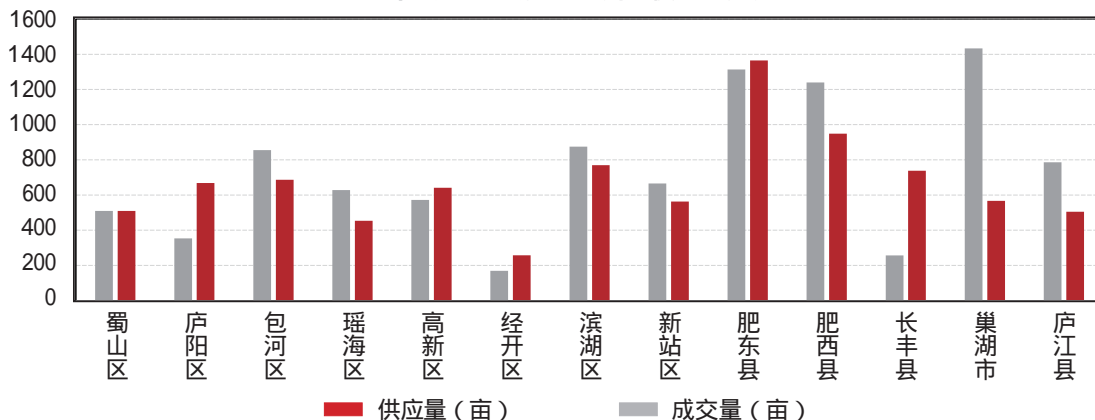
房企拿地趋于理性，外地房企拿地仍占主导，本地房地拿地积极性提升。

2018年整体市场“遇冷”，土市热度持续下滑，房企拿地趋于理性，外地房企拿地面积占主导，本地房企拿地积极性提升。从土地成交情况看，2018年安徽本土房企拿地面积约 3489.55 亩，占比相对 2017 年上升 11.7 个百分点；2018 年外地房企拿地面积约 5183.85 亩，占全年土地成交面积 59.8%。

土地供应集中于非限购区，巢湖市土地供应居首，肥西肥东为成交主力。

从分区域市场看，2018 年合肥市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 5028.2 亩，占合肥全市经营性土地总供应量的 52.1%；2018 年合肥市土地成交主要集中于限购区（主城九区），土地总成交面积达 4549.4 亩，占全市土地成交量的 52.5%；其中，肥东县、肥西县土地成交量位居全市前两名，成交面积分别为 1364.9 亩、948.6 亩，分别占全市土地成交总面积的 15.7%、10.9%。

2018 年合肥各区域经营性用地供求量表现



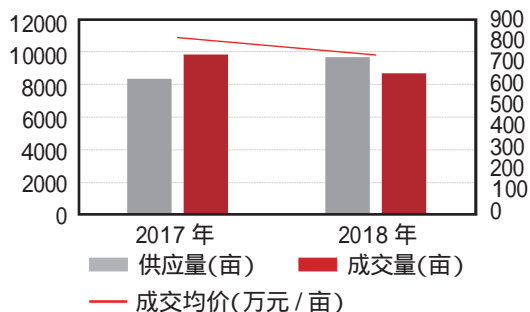
供地方向不断外扩，品牌房企积极进驻，板块开发热度不断提升。

合肥主城区土地稀缺性较高，随着城市版图的不断扩容，土地开发方向也不断外扩，滨湖金融板块、肥西县政府等板块热度高涨，供地积极性大幅增强，绿城、旭辉等品牌房企积极进驻，随着板块热度的不断提升，未来将成 2019 年热点开发区域。

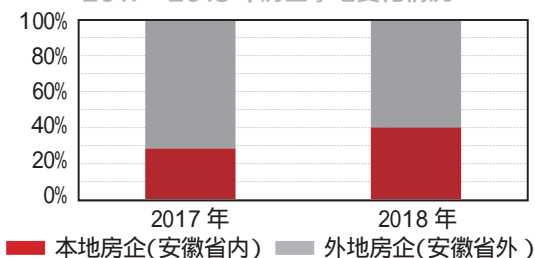
租赁用地供应提速，房企积极性较低，多为国企和品牌房企竞得。

合肥作为首批住房租赁试点城市之一，租赁用地供应纳入年度土地供应计划，计划供应面积占新建商品住房用地供应面积约 15%。2018 年租赁用地供应明显提速，蜀山、瑶海、经开等区域推出租赁用地，含租赁类用地成交总面积 1188.8 亩，房企拿地积极性较低，多为国企或品牌房企竞得。

2017—2018 年合肥经营性用地供求量价走势



2017—2018 年房企拿地变化情况



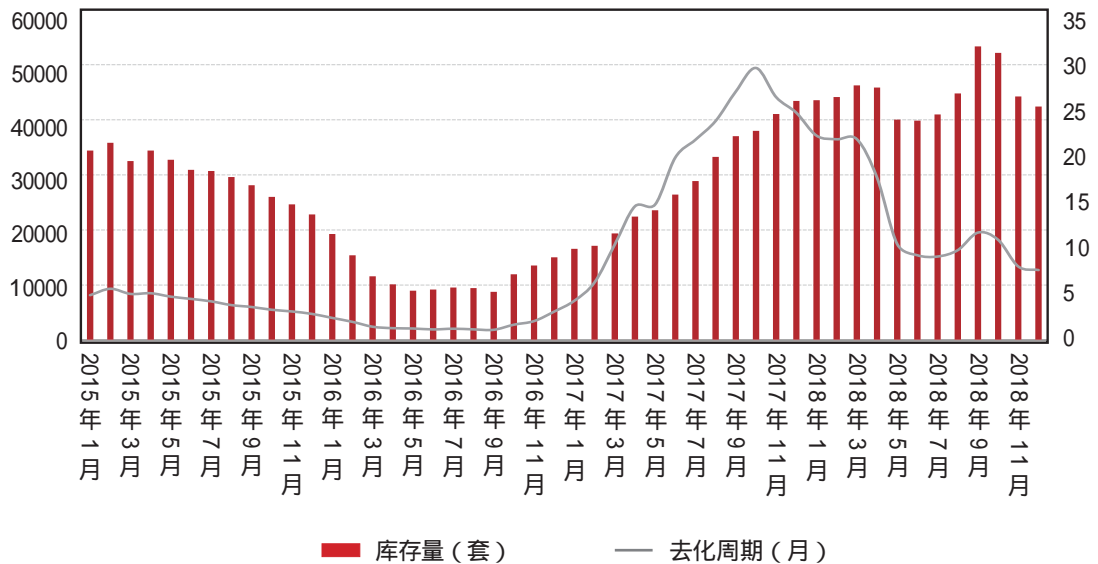
2018 年二级市场发展回顾

房企推货积极，开盘去化走低，市场热度下滑。

网签限制放松，备案量大幅上扬，库存去化周期缩减。

截至 2018 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 48757 套，同比上涨 1%，库存去化周期约 6.6 个月。其中限购区（主城九区）库存量约 42398 套，同比下跌 2.3%，库存去化周期为 7.4 个月。四季度网签提速，备案量大幅上扬，库存去化周期减少。

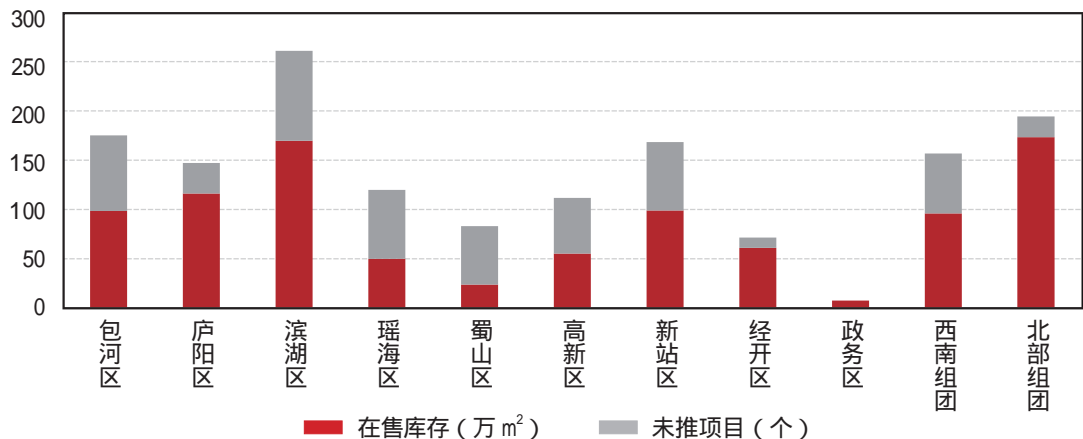
合肥九区商品住宅存量及去化周期



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 2018 年 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 1479.5 万 m^2 ，九区潜在供应量约 1146.1 万 m^2 ；其中，滨湖、包河区、北部组团潜在供应量较大，后续供应量分别为 261 万 m^2 、175.2 万 m^2 和 194.4 万 m^2 ，后续竞争激烈形势不改。

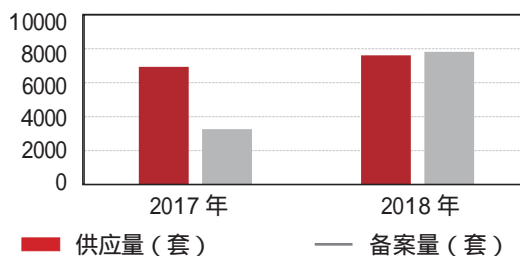
合肥各区潜在供应量



供应积极性增强，备案管控力度放松，整体供求趋于平衡。

2018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76069套，同比上涨9.8%，住宅备案量为78194套，同比上涨139.4%。整体市场下行明显，房企积极推货抢占市场，供应积极性有所增强，政府备案管控明显放松，全市备案量大幅上涨，备案滞压现象缓解。

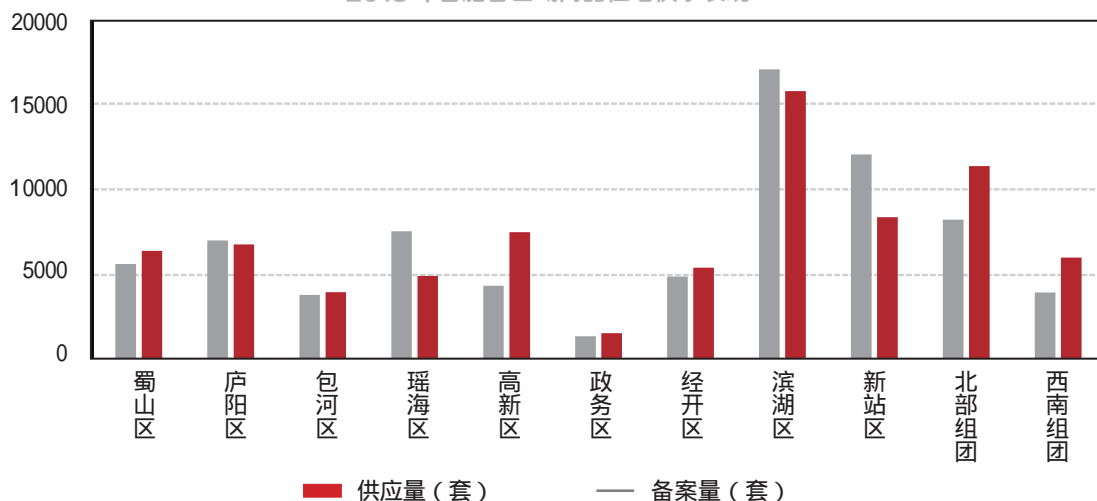
2017—2018年合肥十一区商品住宅供求走势



主力供应集中于滨湖新站，全市备案滞压现象缓解，限价盘和低价盘为备案主力。

从供应区域看，滨湖区和新站区为供应主力，整体供应量占全市供应量的38.2%。从成交区域来看，其中限购区（主城九区）备案量60823套，限购区备案量占比为77.8%，非限购区（北部组团和西南组团）备案量17371套，同比上涨27.3%。限价盘和低价盘为备案主力，高价盘备案有所提升，备案滞压现象有所缓解。

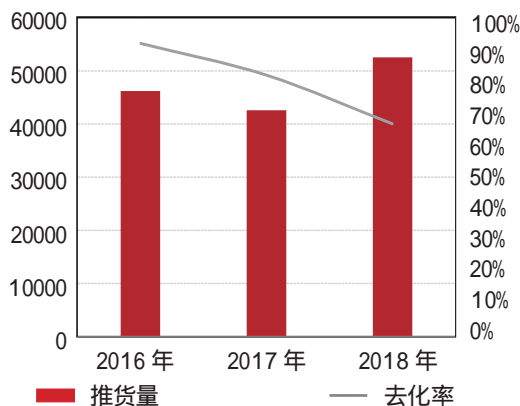
2018年合肥各区域商品住宅供求表现



房企推货积极性增强，整体去化率持续下滑，市场分化现象突显。

据合富研究院（安徽）不完全统计，2018年，合肥市共计开盘加推近400次，开盘货量约52536套，同比上涨23.3%；从开盘当天整体去化情况看，平均去化率约66.7%，同比下滑15.3个百分点，新房去化速度放缓。从分区域来看，市场分化较为明显，滨湖等热点区域去化较好，高库存区域去化承压，高性价比楼盘表现突出，高价盘去化速度缓慢，整体市场去化逐渐走低。

2016—2018年合肥九区三县推货情况

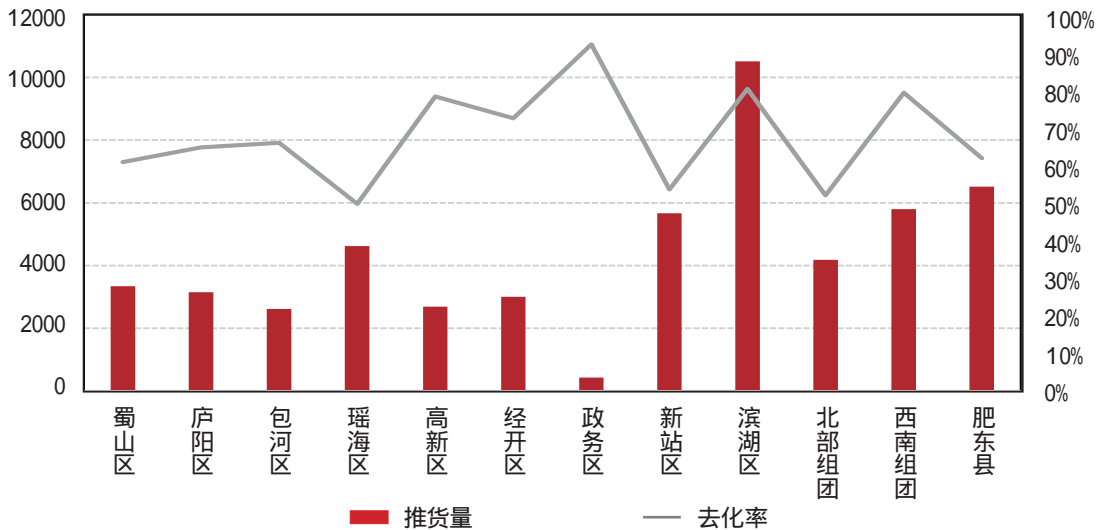


房企策略：房企投资策略有所转变，收并购和联合开发成常态。

房企预期明显下行，优惠力度有所加大，收并购和联合开发成常态。

市场预期明显下行，客户观望情绪浓厚，来访成交大幅下滑，房企资金层面承压，市场竞争形势严峻。一方面通过加大优惠力度，积极推货抢占市场，提高市场占有率，加快资金回笼速度；另一方面，市场集中度持续提升，大型房企加速收并购，房企联合开发成常态，降低成本和操盘风险。

2018 年合肥各区域推盘量及去化情况



房企投资策略有所转变，外地房企扩张速度放缓，中小房企转战抄底合肥。

2018年，合肥拿地房企中外地房企为主力，外地房企拿地扩张速度放缓，较2017年下跌11.7个百分点；本土房企拿地积极性提升，拿地面积上涨24.7%，其中，房企投资策略有所转变，多个本地房企转战抄底合肥市场，2018年以来，金鹏、三翼、徽创等房企积极置地。

2019 年房地产市场预测

2019年，合肥调控或将迎“窗口期”，限制性政策或将微调；土地供应量有所增加，叠加限价及配建影响，地价预期稳中有降；新房成交量持续低位运行，房价走势高位维稳，刚需刚改置业需求占主流，低价盘和限价盘仍为主力；随着三四线市场下行，部分房企转战合肥市场，资金充裕的房企逆市补仓，收并购和联合开发成趋势。

政策环境：因城施策分类指导，地方调控迎“窗口期”，加快住房体系建设。

中央经济会议定调楼市，稳房价稳预期为目标，继续实施积极财政政策，强调因城施策、分类指导，地方房地产政策迎来“窗口期”，后期部分限制性政策或将逐步退出；同时，加快租赁市场和保障住房体系建设，增加租赁住房、人才公寓等住房供给，保障多层次多主体住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

土地市场：开发热点不断外扩，房企拿地趋于理性，地价预期稳中有降。

从近年住宅用地供地计划看，2019年供地量或将加大，随着城市发展步伐加快，开发热点不断向外扩散，未来多个潜力板块将崛起，但随着地块的不断入市，未来竞争风险加剧；目前土地限价政策持续，配建租赁等要求成常态，市场预期持续下行，房企融资环境趋紧，拿地态度较谨慎，投资扩张步伐放缓，地价预期稳中有降。

量价走势：市场平稳放缓运行，房价整体预期维稳，限价盘和低价盘为主力。

整体市场预期下行，客户观望情绪浓厚，来访和成交或将下滑明显，开盘去化率明显回调，市场进入调整阶段，预期将缓慢发展；热门区域如滨湖区、经开区、高新区等部分性价比的热点项目去化仍较突出，肥东县、新站区、北部组团等区域项目集中，未来竞争形势严峻。限价盘和低价盘仍是主力，房价整体维稳预期进一步巩固。

市场机会：市场回归，房企拿地遇“窗口期”，逆市储备优质土地，中小房企迎进驻机会。

2019年三四线城市政策红利逐步收紧，房价水平逐步触顶，三四线城市风险加剧，房企积极调整布局策略，合肥市场整体需求稳定，城市能级和吸附力较强，市场抗风险能力强。同时，合肥土市已回归理性，土地价预期稳中有降，土拍门槛明显降低，部分资金较充裕的房企，可选择逆市补仓储备优质土地。

南京

NanJing

供需趋于平衡，成交量减价升 政府灵活调控，市场健康趋稳

【回顾】

2018年南京楼市供需较为平衡，对比前两年，供销量持续下降，均价稳中有升。全年商品住宅网签成交694.93万 m^2 ，同比减少10.1%，均价为23030元/ m^2 ，同比增长6.1%。年底库存428.1万 m^2 ，同比下降2.1%。土地市场方面，政府控制土地出让节奏以平稳市场预期，同时银行收紧银根导致各大企业融资难度加大，开发商拿地趋于理性，土地市场成交量价齐跌，高溢价地块明显减少。

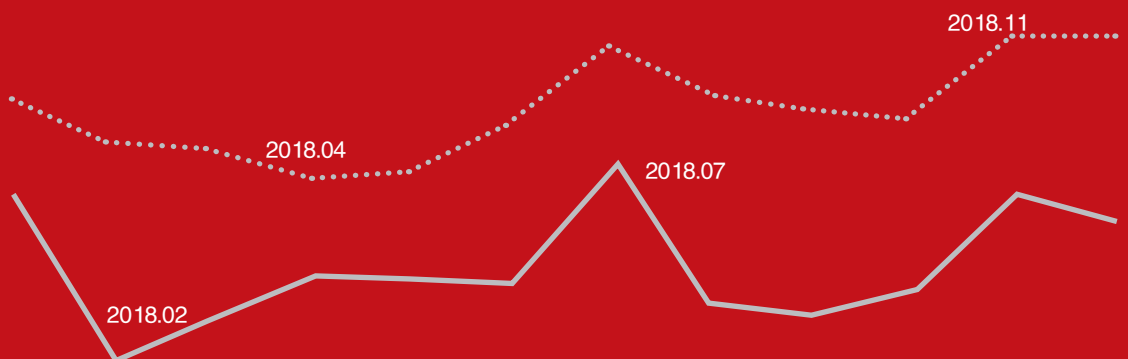
【展望】

预计2019年南京土地仍将加大租赁用地出让，满足不同层级的置业需求。出让区域将突出重点待开发区域、并不断向外围区域扩展，土地溢价相应减少。当前经济遭遇下行压力，预计2019年房地产市场政策环境将有所改善，但不会全面放松。2019年南京楼市成交量仍将保持平稳状态，成交价格不会大幅度增加。随着房企销售压力继续加大，各种促销手段将陆续登场，而市场将逐步回归理性，日趋稳定。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势

2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年南京商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	784.96	-2.6%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1327.36	-18.4%
	成交面积 (万 m ²)	694.93	-10.1%		* 成交金额 (亿元)	912.7	-45.8%
	* 库存面积 (万 m ²)	428.1	-2.1%		* 成交楼面地价 (元/m ²)	6876.11	-33.6%
	成交均价 (元/m ²)	23030	6.1%				

2018 年南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 (%)
鼓楼区	62.26	45.33	71.55	193.59	38158	5.55	雨花台区	9.17	-82.08	7.7	-87.38	28728	-2.7
玄武区	2.03	-84.72	4.78	-71.47	29488	-15.34	江宁区	110.46	-24.6	94.96	-41.92	24859	15.08
建邺区	70.34	6.97	61.66	-1.74	36724	-4.15	六合区	73.46	-31.36	69.89	-33.25	11791	-3.47
秦淮区	9.07	91.8	8.83	35.3	37482	3.22	高淳	97.02	58.09	65.52	23.74	8429	9.65
栖霞区	104.16	24.17	87.1	2	26957	-1.1	溧水	106.85	0.88	82.65	-18.29	10752	8.45
浦口区	140.13	13.59	135.32	44.76	25431	3.59							

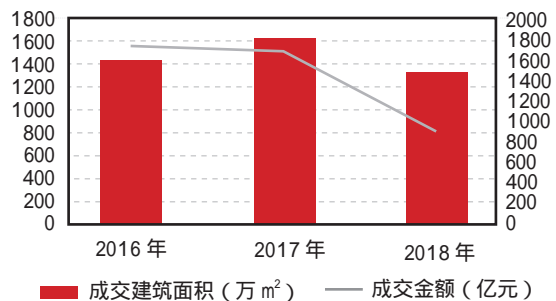
2018 年房地产市场回顾

2018 年,南京土地拍卖取消“现房销售”要求,全面推行“竞自持”。南京主城共挂出 80 幅地块,全年土地出让面积较 2017 年减少 5.8%,成交面积减少 18.4%,土地市场呈现成交量价齐跌,高溢价地块明显减少的趋势。

全年成功出让 10 幅租赁用地,共成交面积为 98.31 万 m²,完成年初制定的租赁土地供应计划的 43.7%。

2018 年南京楼市表现理性、平衡,全年供销量齐减,网签均价由于中心城区的拉动产生小幅度的上浮。

2016-2018 年南京市经营性用地 (不含工业) 成交走势

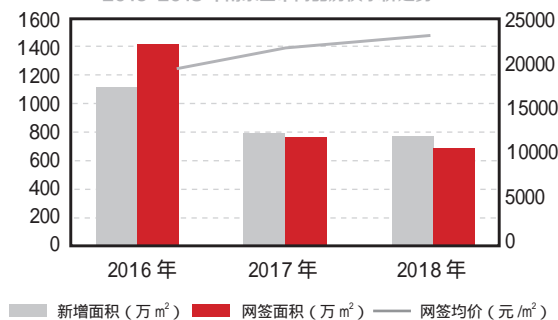


2018 年南京各区域商品住宅市场供求价

类型	全市	中心六区	近郊二区	远郊三区
新增面积 (万 m ²)	784.96	257.03	250.59	277.33
同比	-2.6%	-1.8%	-7.1%	1.1%
网签面积 (万 m ²)	694.93	245.88	230.28	218.06
同比	-10.1%	-4.2%	-10.3%	-15.8%
网签均价 (元/m ²)	23030	32935	25146	10324
同比	6.1%	2.9%	10.9%	-0.6%
2018 年底存量 (万 m ²)	428.1	98.2	159.9	169.9
同比	-2.1%	-16.9%	-13.8%	27.2%

各区市场冷热不均现象严重。鼓楼区整体供不应求,供应放量集中在下半年,成交集中在年末,区域成交均价领先全市,但均价涨幅不大;建邺区整体供销平衡;雨花台区整体略有供过于求趋势;栖霞区供过于求,供应集中在下半年,全年成交均价在 27000 元/m²左右;浦口区整体供需平衡,市场平稳,成交受政府限价影响,

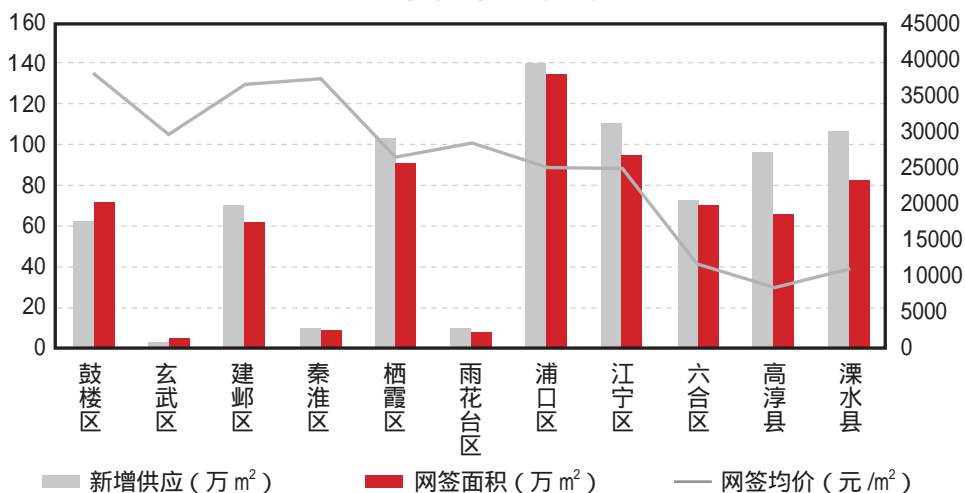
2016-2018 年南京全市商品房供求价走势



一直属于主城区价格洼地（暂未突破 3 万元 / m²）；江宁区 2018 年均价仍有上涨压力，但受政府限价影响，暂未突破 3 万元 / m²；六合区整体供求平衡，成交集中在“金九银十”，均价方面受政府限价影响明显；溧水与高淳同属全市价格洼地，两区均出现供过于求现象。

近年随着调控政策不断升级，南京市场向健康、理性发展。2016 年至 2018 年，南京商品房供求逐年下滑，但成交均价仍趋上升。2018 年南京商品房年度供销比为 1.19，成交均价 23341 元 / m²。虽然市场成交热度下行，且区域限价、限售等因素对市场影响明显，但由于城市价值不断提升，市场价格及总价段水平亦“水涨船高”。

2018 年南京市各区供求价



2019 年房地产市场预测

预计 2019 年南京土地仍将加大租赁用地出让，平衡各置业层级需求。出让区域将突出重点待开发区域，并不断向外围区域扩展，相应降低溢价率。

随着房企销售压力继续加大，各种促销手段将陆续登场，而市场将逐步回归理性，日趋稳定。预计 2019 年房地产市场政策环境将有所改善，但不会出现全面放松的可能性。2019 年南京楼市成交量同比仍将保持平稳状态，成交价格不会大幅度增加，以平稳过渡为主；但两极分化现象还将延续，河西南限价在 3.5 万元 / m² 以下的库存楼盘仍然会掀起火爆热潮。

目前外来房企在南京市场中越来越占据主流地位，万科、保利、恒大等房企的行业集中度持续加大，在愈趋激烈的竞争环境中，未来将有更多房企选择通过提升产品力的方式争夺市场。

杭州

HangZhou

去库存压力小, 成交量跌价涨 政府灵活调控, 市场健康政策稳

【回顾】

2018年上半年政府推地节奏较快, 房企拿地热情高涨, “地王”频出。下半年行情下行, 地块多以低溢价成交。全年共计成交134宗土地, 总成交额位居全国第一。3月出台摇号政策, 且“限价”力度空前, 使一二手房价倒挂严重, 市场趋于盲目, 滋生“万人摇”现象; 下半年市场观望情绪加重, 热度回调, 整体回归理性。年底各开发商迫于回款压力, 折扣房等大力度优惠措施频出, 市场分化明显。

【展望】

受全国经济、政策等多重因素影响下, 预计杭州短期内市场步入下行通道。但杭州城市建设目前处于G20后期、亚运前期的上升通道, 产业升级, 经济稳步增长, 2018年人才引进位居全国第一, 大量需求存在, 未来整体市场发展将较为平稳。分时段来看, 2019年上半年总体销售压力较大, 或将续2018年下半年市场趋势, 但下半年存在走稳、回暖可能。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势

2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年杭州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1108	3.36%	商住	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1236	7.19%
	成交面积 (万 m ²)	1216	-13.27%		* 成交金额 (亿元)	2010	8.41%
	* 库存面积 (万 m ²)	370	-22.76%	用地	* 成交楼面地价 (元 /m ²)	16260	1.16%
	成交均价 (元 /m ²)	25836	14.41%				

2018 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		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
西湖区	41.21	145%	4254	26%	32287	2%	上城区	17.59	252%	22.35	-12%	68133	16%
拱墅区	46.91	-33%	49.04	-50%	43804	17%	江干区	83.83	3%	7192	-49%	37710	24%
下城区	8.19	-24%	14.09	-18%	54251	23%	滨江区	11.84	-45%	23.57	60%	48261	20%
下沙区	4.5	-72%	5.03	-82%	23390	66%	之江区	16.09	-62%	22.19	-55%	32743	21%
大江东	51.74	24%	57.84	56%	16488	27%	余杭区	347.39	13%	399.89	-11%	22148	21%
萧山区	227.19	-19%	272.37	-15%	26506	6%	临安市	143.73	29%	125.48	-4%	15127	29%
富阳市	107.33	55%	109.5	28%	18079	30%							

(注: 1. 数据来源: 瑞达斯数据库。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)

2018 年楼市政策回顾

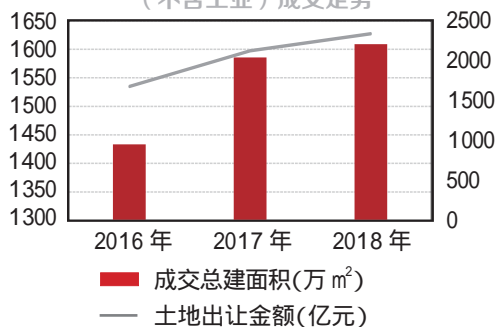
2018 年杭州政策环境

时间	内容	影响度
3月28日	全市实施商品住房公证摇号公开销售工作	☆☆☆☆☆
4月20日	“限酒令”，不得建设酒店式公寓	☆☆☆☆
6月26日	在住房限购区域范围内，暂停向企事业单位及其他机构销售住房	☆☆☆☆
7月17日	对自持商品房房屋建设进度确定标准和租赁方面等做出进一步规定	☆☆☆
8月8日	重点打击投机炒房、虚假信息和虚假房源发布行为，治理房地产开发企业和中介企业违法违规行为	☆☆
9月30日	商品房销售现场应公示商品房各类许可证等文件及项目信息商品房销售现场应公示商品房各类许可证等文件及项目信息	☆☆

2018 年杭州房地产政策总体以维护市场稳定为主，上半年市场火热，抢房现象严重，政府于 3 月出台摇号购房政策，整治房地产乱象；4 月“限酒令”再次出台，商办类土地出让文件中明确表明不得建设酒店式公寓；6 月又对摇号政策“打补丁”，取消企业购房资格。在地方系列政策及全国经济环境影响下，下半年市场进入调整期，土地流拍，楼盘开盘流摇，政策转向有效维护市场秩序。

2018 年一级市场发展回顾

2018 年杭州共成交 175 宗土地（不含加油站），成交总建筑面积 1609 万 m²，较 2017 年（173 宗，1586 万 m²）有所提高。主要供地区域为临安（21%）、余杭（19%）、萧山（16%）。2018 年上半年延续 2017 年行情，共成交 98 宗土地，平均溢价率为 42.6%。进入下半年后，一方面市场行情下行，开发商拿地热情下降。另一方面，由于上半年完成全年供地任务的 70%，推地节奏放缓，下半年共成交 77 块土地，平均溢价率为 10.3%。虽然下半年溢价率走低，但主城区涉宅土地依旧受到较高关注，平均溢价率 20.6%。

2016—2018 年杭州经营性用地
(不含工业)成交走势

2018 年杭州开发商拿地面积排行榜

开发商	数量(宗)	总建筑面积(万 m ²)	总成交价(亿元)	平均楼面价(元/m ²)
地铁集团	3	78.3	138.3	17668
华润	2	66.2	58.7	8877
滨江	5	61.5	144.6	23512
龙湖	4	45.7	118	25782
祥生	2	43	56.3	13082
中天	3	42.6	45.4	10647
华侨城	1	31.4	57.6	18350
保利	1	31.3	101	32277
阳光城	2	30.6	32.2	10537

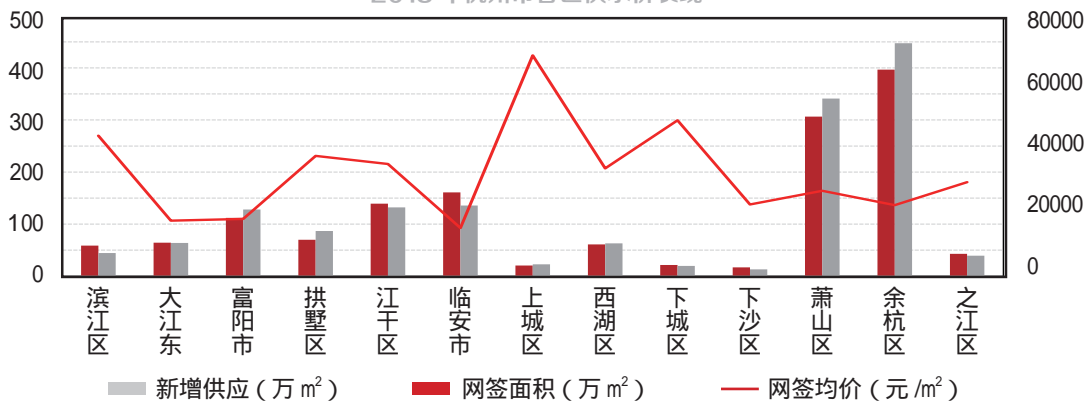
2018 年二级市场发展回顾

2018 年商品住宅市场热度有所转变。上半年住宅市场火热,3月底摇号政策出台,4月开发商处于观望状态,供应量少,5月恢复供应量,下半年进入调整期,存量上涨。2018 年全市新增面积 1107 万 m²,同比增长 3%,增长区域主要集中在萧山及余杭区域;全市网签面积 1216 万 m²,同比下跌 13%;网签均价 25835 元/m²,同比上涨 14%;传统市区依旧是价格高地。

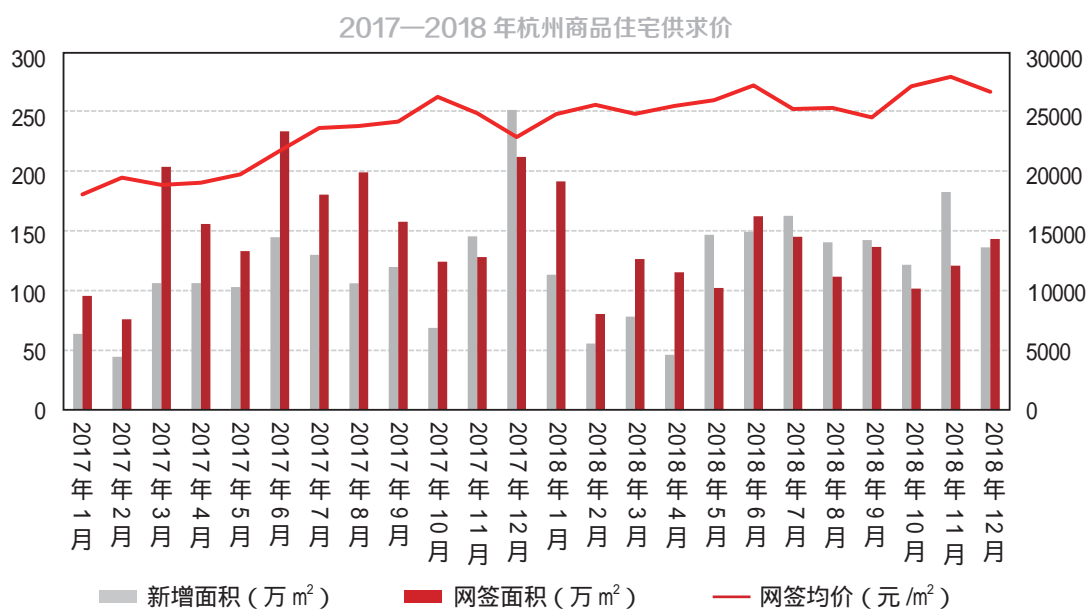
2018 年杭州市商品住宅供求情况

类型	全市	中心城区	外围四区
新增面积(万 m ²)	1107	282	826
同比	3%	-8%	8%
网签面积(万 m ²)	1216	309	907
同比	-13%	-26%	-8%
网签均价(元/m ²)	25835	37127	21994
同比	14%	23%	14%
2018 年底存量(万 m ²)	370	96	274
同比	-23%	-21%	-23%

2018 年杭州市各区供求价表现



从新盘开盘表现来看,2017 年杭州楼市火热,市场供不应求,楼盘即开即罄,推货成交量高,2018 年市场略有回落,市场虽进入调整,但表现总体良好。



2019 年房地产市场预测

人口红利呈快速增长。2014 年之前人口净流入维持在 5 万人左右，2014 年之后人口流入量迅速增长，预计 2019—2020 年将延续增长态势。杭州接收应届高校毕业生数量近年持续快速提升，其中以计算机科学与技术、电子商务、软件工程、市场营销等专业学生接收量占比较高。

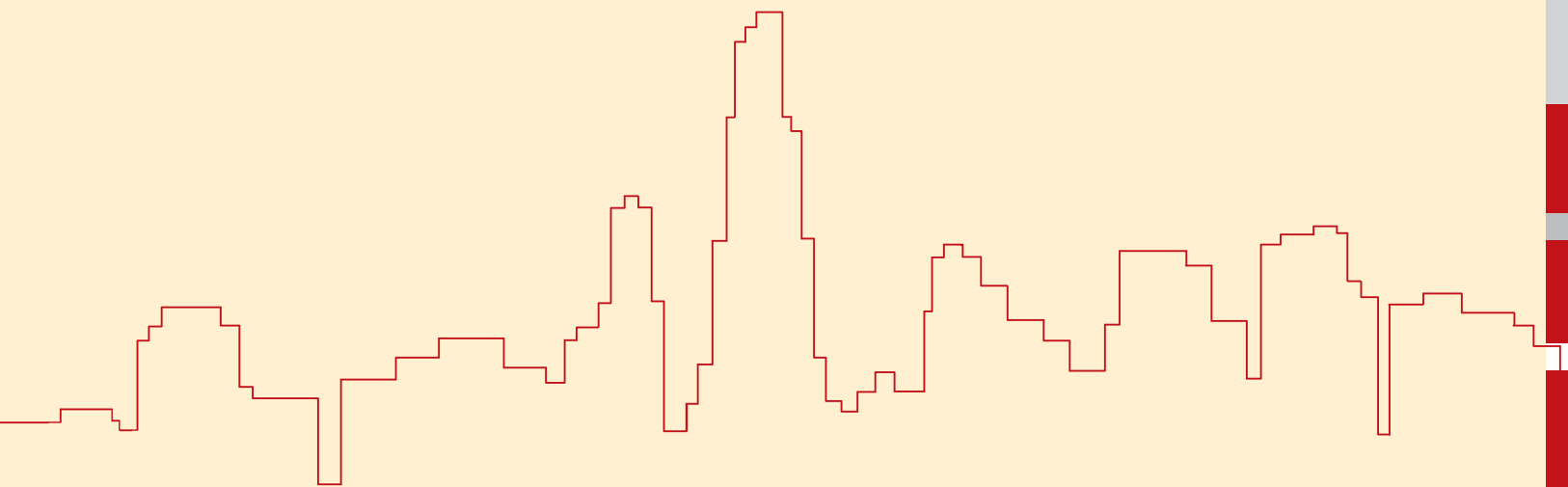
政策将以平稳为主。2018 年经历了由盛转稳的过程，预计 2019 年政策还会以平稳市场为主，政策上小修小补，四限不放松，人才吸引成为主要目标，人才福利政策会加码，完善租赁政策，实现“租售同权”。

土地市场将较为平淡，低溢价率为主流。土地市场很可能延续 2018 年下半年的情况，全年还是会以低溢价率为主，适合开发商补仓深耕，主城区由于市场认可度高会吸引较多开发商竞拍，相对外围区域溢价率会较高。

商品住宅市场量缩价稳，平稳发展。市场整体延续 2018 年下半年的趋势，高价地继续入市，政府限价政策影响，加快出货成为开发商首要目标，开发商各种活动，优惠抽奖频出，吸引购房者；而购房者理性观望，选择增多，摇号欲望不强，买方市场突出。

China Real Estate Market Forecast 2019

华中区域



武汉

WuHan

土地供需双减，市场供求逆转 未来政策维稳，交易规模趋减

【回顾】

2018年武汉从土地供应端发力，稳定楼市供应，土地市场回归理性，全年土地成交建筑面积 2579 万 m^2 ，同比减少 7%。2018 年武汉持续严控备案价，精准调控刚需扩围，加大精装市场监控力度。全市商品住宅网签成交 1787 万 m^2 ，同比减少 14%；年底库存 1106 万 m^2 ，同比增长 2%；网签均价为 9485 元 / m^2 ，同比增长 2%。

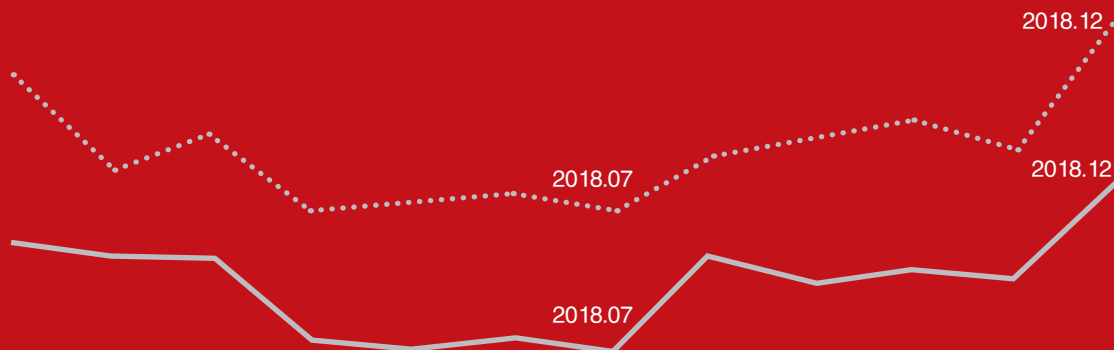
【展望】

预计武汉政策调控持续维稳。2019 年土地市场将更加平稳、理性。居民杠杆高位、棚改减缓，供应、需求双减背景下，住宅市场规模预计比去年更低。未来成交价格稳步小幅上涨趋势不变。2018 年“维权元年”，2019 年大概率回到毛坯主导时代。本地楼市抗跌性好，市场刚性特征明显，借力 2019 世界军运会，中长期市场潜力不容小觑。

(截至 2018 年 12 月数据)

2018 年度房价走势

2018 年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年武汉商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	2588	18%	商住用地	成交建筑面积 (万 m ²)	2579	-7%
	成交面积 (万 m ²)	1787	-14%		成交金额 (亿元)	1218	-12%
	库存面积 (万 m ²)	1106	2%		成交楼面地价 (元/m ²)	4722	-5%
	成交均价 (元/m ²)	9485	2%				

2018 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 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
江岸区	140	8%	67	-47%	10611	-0.1%	东湖高新区	210	-10%	93	-51%	12613	10%
江汉区	118	-18%	23	-60%	12902	-12%	经济开发区	101	8%	68	-19%	9960	-3%
硚口区	98	7%	57	-58%	11666	29%	东湖风景区	24	227%	14	581%	10439	-49%
汉阳区	256	-11%	161	-42%	12145	3%	江夏区	214	-5%	146	-33%	10054	13%
武昌区	47	-20%	49	-4%	8548	-19%	黄陂区	243	12%	189	-1%	8274	15%
洪山区	363	81%	221	3%	10715	9%	蔡甸区	189	68%	170	42%	6855	17%
青山区	80	7%	80	-20%	9247	8%	新洲区	191	75%	164	37%	6286	14%
东西湖区	188	33%	184	49%	10262	14%	汉南区	127	65%	100	33%	6745	17%

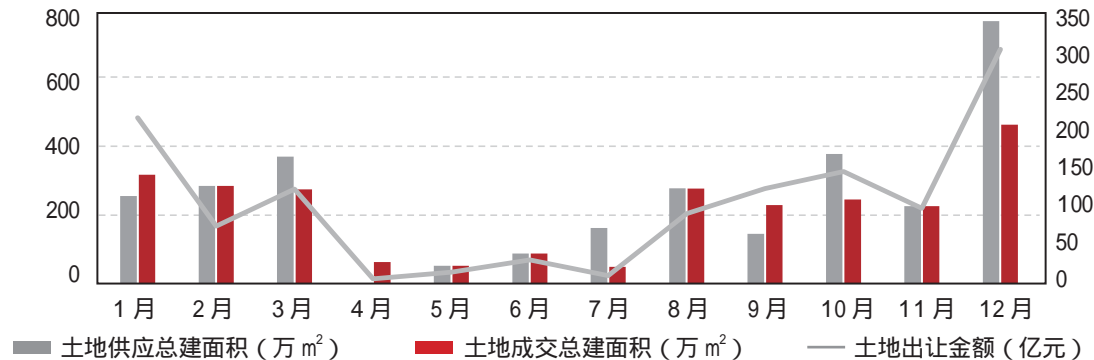
(注: 1. 数据来源: CREIS 中指数据、合富大数据; 2. 商住用地成交价格统计: 成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

2018 年一级市场发展回顾

2018 年全市商住用地供应总建面 3008 万 m², 同比小幅下降 4%; 成交总建面 2579 万 m², 同比下降 7%, 近三年来首次出现回落; 土地出让金收入 1218 亿元, 同比 2017 年的 1383 亿元大幅下滑 12%。商住用地供应 2012 年达到峰值后, 年度供应维持保守状态, 土地市场竞争激烈, 优质资源更稀缺。2018 年土地市场从溢价率走低到底价成交, 全年土地出让金下滑明显。

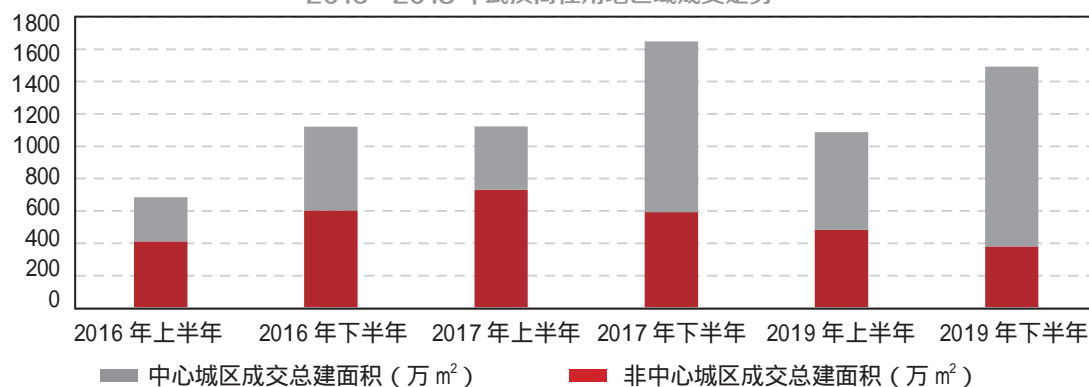
上半年土地市场表现平淡, 商住用地供应较少, 成交平稳。下半年供应节奏加快, 成交量大幅增长。特别是 12 月, 政府延续年末加速推地模式, 供应总建面达 762 万 m², 环比大幅增加 236.3%, 成交增幅也较显著。

2018 年武汉商住用地月度供求与出让金走势



中心城区土地供应趋向饱和, 成交量下滑, 土地成交逐步向非中心城区发展。2018 年全年非中心城区商住用地成交总建面达到 1714 万 m², 成交总建面占比逐步增加至最高点 66%。成交量主要集中在洪山、东西湖、东湖高新和新洲。未来非中心城区住宅供应或成为主力, 区域分化加剧, 市场竞争激烈。

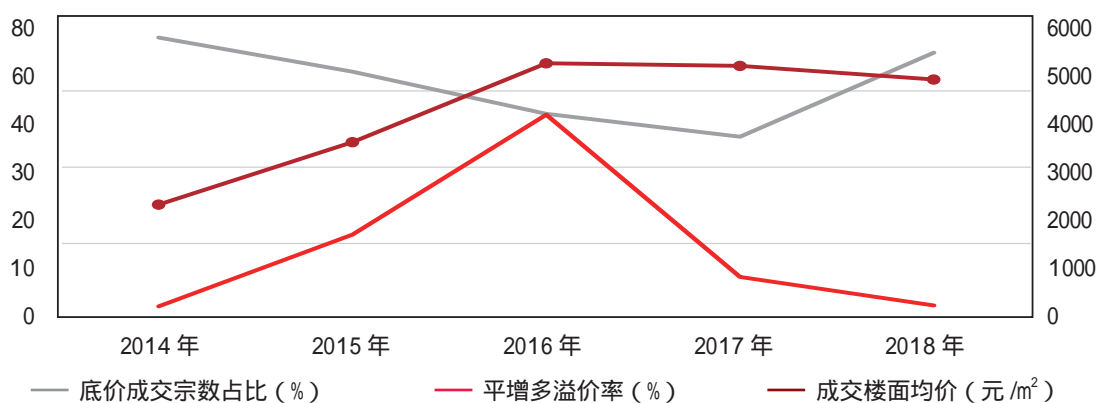
2016—2018 年武汉商住用地区域成交走势



(注: 1. 数据来源: CREIS 中指数据, 合富大数据; 2. 以上统计包含住宅及商住用地; 3. 中心城区包含区域: 江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山)

底价成交成为常态。2018 年全市商住用地平均成交楼面均价 4722 元 /m², 同比下降 5%, 连续两年出现小幅下滑。商住用地平均溢价率大幅下降, 2018 年仅为 3.74%。受楼市调控政策持续影响, 土地市场高溢价成交不再, 底价成交成为常态。部分房企理性拿地、持续观望, 土地市场明显有所降温。

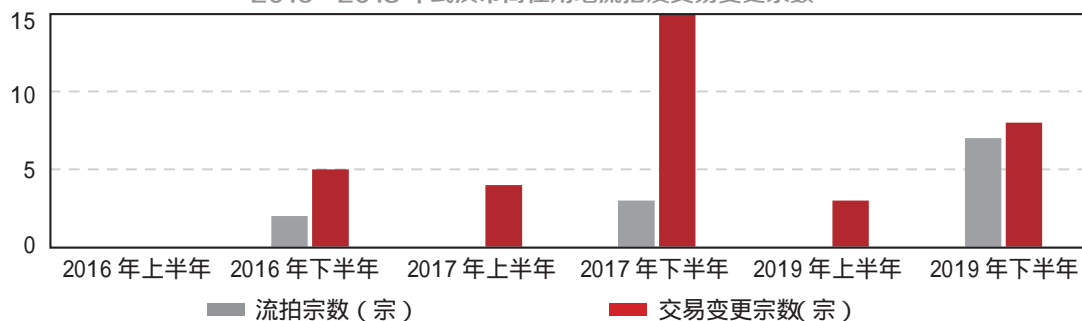
2014—2018 年武汉市商住用地成交走势



(数据来源: CREIS 中指数据, 合富大数据; 以上统计包含住宅及商住用地)

多宗地块流拍, 热度明显下降。不同于 2017 年土地市场“熔断”、“地王”频现, 2018 年土地流拍数量明显增加, 流拍及交易变更宗数占总推出宗数的比值达到峰值。全年商住用地流拍频现, 主要集中在下半年, 为近三年来最高纪录。

2016—2018 年武汉市商住用地流拍及交易变更宗数



从 2018 年房企拿地建面 TOP10 排行来看, 品牌房企仍占主导, 大型房企土地资源优势凸显。中建三局、万科、保利等房企排名靠前, 中建三局斩获 6 宗商住地块, 分别位于经济开发区、洪山白沙洲、东西湖、新洲阳逻、东湖高新光谷东。各大房企土地补仓也为来年的市场做足充分准备。

2018 年房企拿地建面 TOP10 排行榜

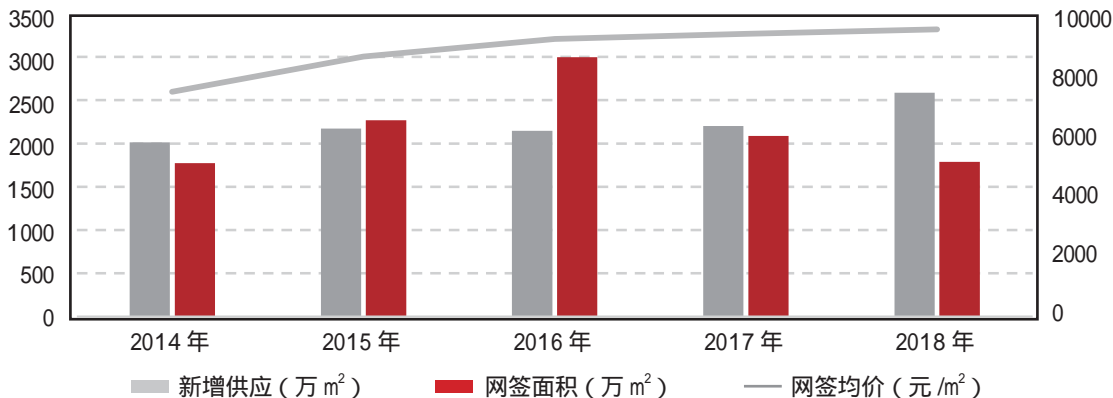
排名	企业名称	土地数量 (宗)	总建筑面积 (万 m ²)	拿地总价 (亿元)	楼面价 (元/m ²)
1	中建三局地产	6	194.51	75.71	3892
2	万科	4	180.41	101.88	5647
3	保利发展	2	116.09	34.86	3002
4	华侨城	2	110.54	65.96	5966
5	中国恒大	6	96.54	12.26	1269
6	金融街	2	95.33	51.01	5351
7	金地集团	3	89.4	55.25	6180
8	兴源慧达	2	83.88	41.35	4929
9	绿地控股	2	82.13	9.24	1125
10	中铁置业	3	78.97	27.90	3533

2018 年二级市场发展回顾

2018 年全市商品住宅供应总建面 2588 万 m²，同比上涨 18%；成交总套数 165357 套，同比下降 20%；成交总建面 1787 万 m²，同比下降 14%，楼市整体成交降温。

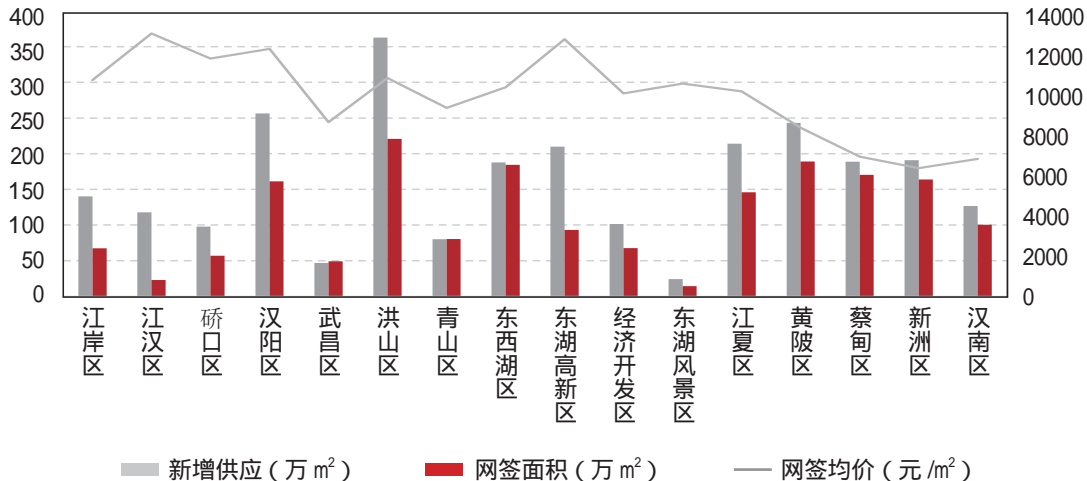
2018 年 1-4 月全市商品住宅供应处于低位，市场供求关系紧张，5 月起市场供应激增，供求出现逆转。全年成交量及成交价格整体表现平稳，12 月中心城区项目集中入市拉高市场销售均价，波动幅度相对较大。

2014—2018 年武汉商品住宅供求价走势



2018 年洪山区商品住宅供应总建面 363 万 m²，成交总建面 221 万 m²，位居第一；其次汉阳、东西湖、黄陂、蔡甸、新洲等成为全年成交热点板块。市场成交持续分化，中心城区呈供大于求状态，远城区供求趋于平衡。

2018 年武汉商品住宅各区供求价表现



刚需优先选房政策回顾：

2018年2月，武汉市在全国率先开展刚需无房家庭优先选房试点工作，中心城区预售备案价格在18000元/m²以下的新建项目，以及新城区全部新建项目中低于120m²的住房，按照不少于40%（含40%）的房源比例，纳入优先选房范围。

2018年6月1日起，全市首套房需优先选房的房源比例由40%提高到了60%。

2018年11月7日，武汉市房管局提出，自2018年11月15日起，将备案均价低于2万元/m²（不含2万元/m²）的商品房项目中销售面积小于140m²（不含140m²）的房源优先提供给刚需无房家庭购买。其中，江岸区后湖片区、汉阳区四新片区、东湖高新区光谷东片区、洪山区白沙洲片区、东西湖区常青片区、蔡甸区六大热点区域，刚需房源比例提高至100%，其他区域提高至80%。

刚需政策解读：

刚需房源100%的六大片区是武汉核心的居住功能板块，生活配套完善成熟、交通便利，购房需求量一直处于高位。刚需新政正是政府为了更有效的遏制投资客炒房，让真正需要买房的人买到房，响应国家“房住不炒”而推出的新政策。刚需房源范围扩大，数量增多，让房子真正回归居住的属性。

首先对于一房难求的热点板块，刚需群体迎来买房好时机，投资客失去“套利”机会；其次100%刚需摇号将刚需客户吸引到新房市场，热点板块的二手房市场或将迎来降温；再者除以上提出的热点板块外，大部分区域依旧会出现刚需摇号无法售罄的情况，剩余房源依然进入正常市场形成供应，刚需新政对其他板块影响甚微；另外，刚改及再改户型供应收缩，相关产品价格将有所支撑。

“精装维权”此起彼伏，呼吁理性回归品质

据不完全统计，截至2018年底，武汉范围内有近20多个楼盘掀起了精装修维权风潮。

针对目前维权事件，政府部门加大精装市场监控力度。2018年10月1日武汉市建筑工程质量监督站下发“摸排全装修工程相关情况通知”；2018年12月13日，武汉市房屋管理局发布了关于规范精装修管理的征求意见稿，提出11项举措。部分开发商闻讯而动，将精装变毛坯，同时还提出各种补救措施，例如退房或退精装、软装、改买车位等。

回归毛坯，是务实之道

针对目前维权事件，政府部门加大精装市场监控力度，规范市场运作将极大的冲击刚需精装市场。为理性规避风险，控制总价，2019年，市场大概率可能回到毛坯主导的时代。

2018年房企销售金额TOP10排行榜

排名	企业名称	项目数量	销售套数	销售面积（万m ² ）	销售金额（亿元）
1	绿地控股	8	7750	86.28	78.77
2	东原地产	6	4648	53.89	64.15
3	保利发展	12	3824	42.10	51.30
4	武汉地产集团	19	4367	48.15	51.11
5	招商蛇口	7	3144	37.79	46.93
6	金地集团	12	3522	40.27	41.93
7	中国恒大	11	3667	38.24	41.25
8	碧桂园	11	4093	50.12	40.36
9	融创中国	5	3273	35.48	39.92
10	海伦堡地产	3	4746	50.11	38.40

（数据来源：CREIS中指数据）

2019年房地产市场预测

武汉主体调控政策仍将维稳为主，坚持房住不炒，遏制房价上涨。当市场销量下行过快、土地持续流拍，政策亦有放松可能。2019年行业规模必然下降，居民杠杆高位、棚改减缓，供应、需求双减的背景下，住宅市场规模预计比去年更低。2019年二环以内的高单价豪宅及高端改善项目，供应持续增加将导致购买力匮乏、整体疲软。2018年维权元年之后，2019年品质好的项目将会脱颖而出，品质必然回归。

郑州

ZhengZhou

政策严控市场稳定，量价稳中有升

【回顾】

2018年郑州市受政策性调控影响楼市表现理性平稳。全年商品住宅新增供应1116万 m^2 ，同比减少11%；网签成交1002万 m^2 ，同比增长17%；年底库存896万 m^2 ，同比增长12%。政府控制土地出让节奏以平稳市场预期，2018年经营性土地成交建筑面积2141万 m^2 ，同比增幅4%。

【展望】

预计2019年郑州政府在土地拍卖、预售管理及市场监控等方面将持续实施灵活调控，以稳定市场为主。政府限签会有所放松，银行执行利率或趋向下调。房企资金仍紧张，拿地趋于理性。2019年商品房供应与成交均会有所增加，房价整体趋稳、稳中有升。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



郑州市 2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年郑州商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1116	-11%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	2141	4%
	成交面积 (万 m ²)	1002	17%		* 成交金额 (亿元)	703	2%
	* 库存面积 (万 m ²)	896	12%		* 成交楼面地价 (万 m ²)	3281	1.3%
	成交均价 (万 m ²)	14557	15%				

2018 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	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (万 m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (万 m ²)	同比
金水区	147	44%	126	58%	16558	51%	惠济区	118	-39%	164	26%	14074	8%
二七区	141	-5%	114	-23%	12944	11%	高新区	112	34%	106	19%	14607	23%
中原区	141	30%	125	24%	12906	10%	经开区	95	-44%	86	7%	15901	45%
管城区	104	-29%	141	6%	13418	2%	郑东新区	162	19%	141	50%	16250	-6%

(注: 1. 数据来源: 郑州市房管局、郑州市公共资源交易中心; 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)

2018 年郑州市商品住宅供求情况

类型	全市 (八大区)	类型	全市 (八大区)
新增面积 (万 m ²)	1116	网签均价 (元/m ²)	14557
同比	-11%	同比	15%
网签面积 (万 m ²)	1002	2018 年底存量 (万 m ²)	896
同比	17%	同比	12%

2018 楼市政策及城市发展回顾

郑州市场政策持续严控, 调控重细节, 市场更规范

郑州作为热点城市, 紧跟全国调控步伐, 调控加码, 信贷收紧, 推出长效机制; 探索工业用地改革; 对违规房企处罚力度空前; 联合九大部门全方位深度监督市场销售行为。

随着年内调控升级, 2018 年郑州房贷利率持续上升, 11 月各银行首套房平均利率 6.03% 处于全国城市高位。银行房屋贷款额度紧张, 个别银行停贷二套, 或全面停贷。

8 月 24 日郑州出台《郑州市人民政府关于依法查处商品房违法预售行为的通告》, 严查非法预售。

时间	政策	政策内容
2018 年 1 月 1 日	人才引进	2018 年起人才引进政策正式实施
2018 年 3 月 21 日	棚改新政	政府主导拆迁安置, 市场化运作开发建设
2018 年 5 月 18 日	租购同权	多方面、多渠道、多角度租赁住房供应主体
2018 年 6 月 13 日	港区土拍机制	实施双竞价
2018 年 8 月 15 日	复垦券新规	对复垦券的适用范围、门槛、数量等调整
2018 年 8 月 21 日	九部门整治乱象	通过四步程序整治楼市乱象行为
2018 年 8 月 22 日	预售新规	取得预售证之后, 方可有营销行为
2018 年 11 月 16 日	停工	郑州停工 910 个工地

国家中心城市建设脚步加快, 城市框架持续拉大

2018 年 2 月 7 日, 郑州市政府正式公布《郑州建设国家中心城市行动纲要 (2017-2035 年)》, 明确了

郑州建设国家中心城市的发展目标、思路、任务、重点和举措。

预计在 2035 年，郑州 GDP 总量达到 3 万亿元、人均 GDP 达到 22 万元，人口规模达到 1350 万人，城镇人口比例达到 90%，城镇人口比 2016 年增加约 550 万人。

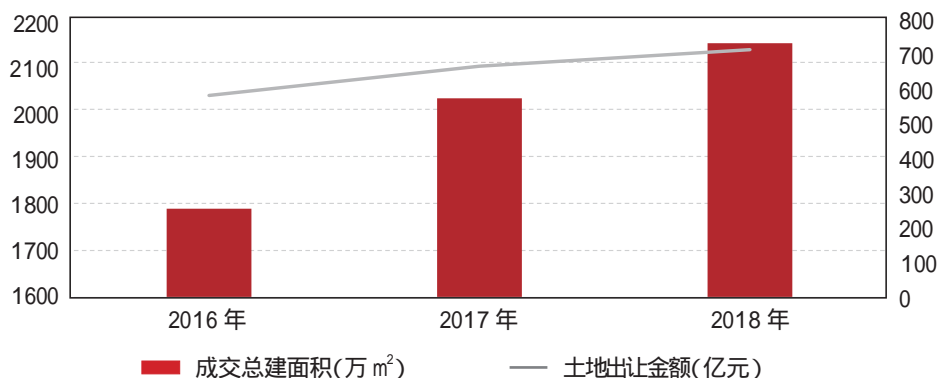
郑州市将按照“东扩、西拓、南延、北联、中优”发展思路，持续优化市域空间布局。形成“双城引领、三绿融合、三轴交汇、多极联动”的空间形态。

2018 年 7 月，《中国（河南）自由贸易试验区郑州片区空间布局规划（2017—2035）》公示。进一步明确郑州自贸区发展方向及目标。土地性质变更北龙湖、经开区未出让地增加产业用地，板块后期发展提供产业支撑。住宅用地进一步减少，致使片区住宅用地更稀缺，一定程度影响区域市场。

2018 年一级市场发展回顾

2018 年郑州市供地规模有所增加，经营性用地成交总建面约 2141 万 m^2 ，同比增长 4%；土地出让总金额达到 703 亿元，同比增长 2%。从近三年郑州市经营性用地成交趋势图来看，郑州土地成交增幅下降，土地供应速度放缓。

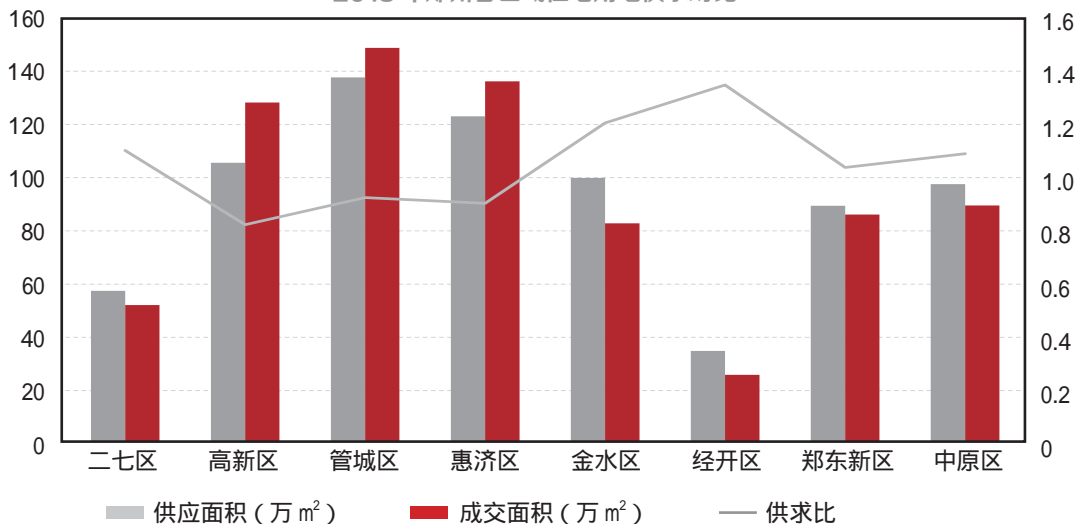
2016—2018 年郑州市经营性用地（不含工业）成交走势



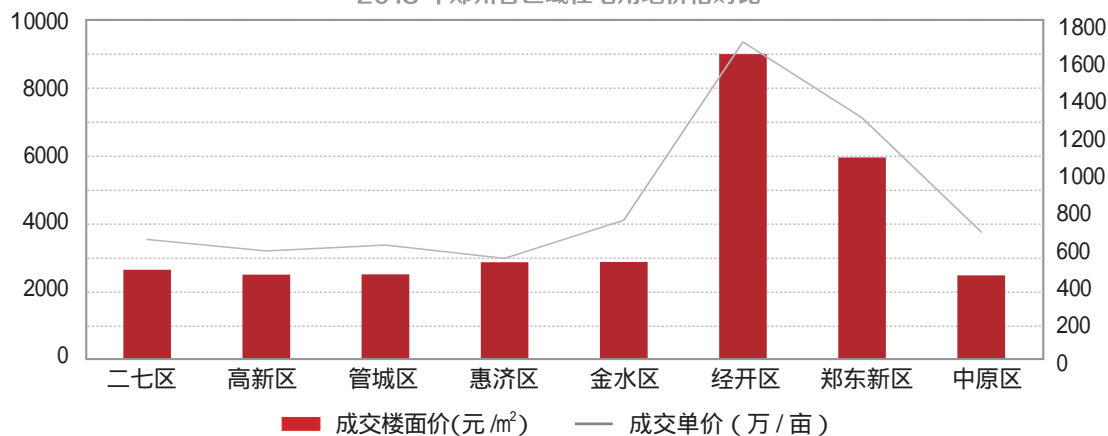
2018 年郑州市区房企拿地更理性，市区非公开用地集中供应且多以底价成交，整体楼面价微降，公开用地市场则依然火爆。

全年管城区供求面积全市第一、经开区成交价全市第一。2018 年管城区住宅用地成交量 148.76 万 m^2 ，供不应求；经开区成交地块主要分布在滨河国际新城，成交单价 1686 万 / 亩，成交楼面价 9002 元 / m^2 。

2018 年郑州各区域住宅用地供求对比



2018 年郑州各区域住宅用地价格对比



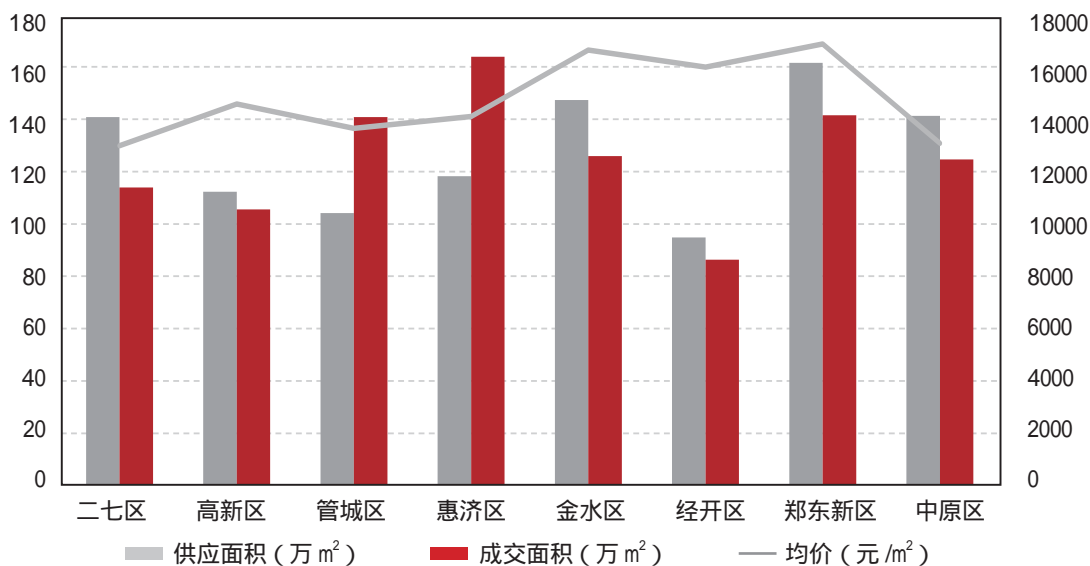
区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
成交楼面价的同比涨幅	-19%	35%	8%	7%	4%	16%	-63%	27%
成交单价的同比涨幅	-26%	28%	9%	5%	21%	10%	-34%	13%

2018 年二级市场发展回顾

2018 年郑州商品住宅成交量和成交价格走势均呈现平稳增长趋势，其中商品住宅成交面积 1002 万 m^2 ，同比增长 17%；成交均价 14557 元/ m^2 ，同比增长 15%。

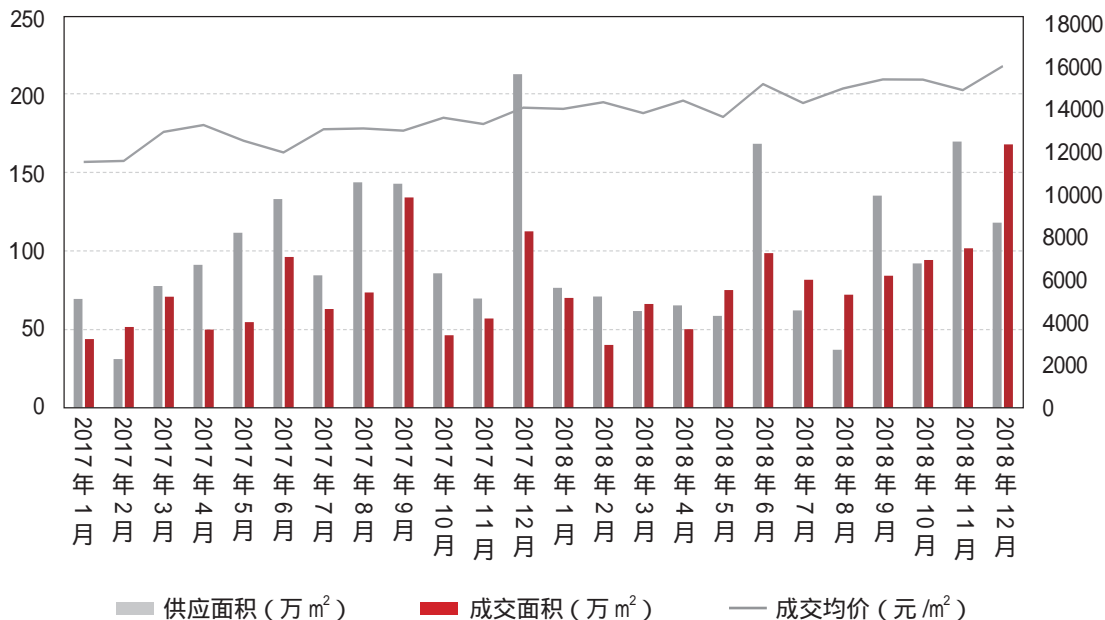
从区域供应来看，郑东新区受绿博片区多个项目集中供应影响，供应面积领跑全市；从区域成交来看，惠济区供不应求，成交面积领跑全市。

2018 年郑州各区域商品住宅供求对比



区域	二七区	高新区	管城区	惠济区	金水区	经开区	郑东新区	中原区
成交楼面价的同比涨幅	44%	-5%	-29%	30%	-39%	19%	34%	-44%
成交单价的同比涨幅	58%	-23%	6%	24%	26%	50%	19%	7%

2017—2018 年郑州商品住宅市场变化走势



2018 年全国 TOP25 房企已全部进驻，TOP50 房企有 39 家房企进驻，TOP100 房企有 58 家房企进驻。郑州作为强二线、新一线城市，已成为外来房企必争之地。

排名	企业名称	是否入驻	排名	企业名称	是否入驻	排名	企业名称	是否入驻	排名	企业名称	是否入驻
1	碧桂园	√	26	远洋集团	√	14	阳光城	√	39	美的置业	√
2	万科地产	√	27	蓝光发展	平原新区	15	旭辉集团	√	40	融侨集团	√
3	中国恒大	√	28	祥生地产		16	金地集团	√	41	金辉集团	√
4	融创中国	√	29	雅居乐	√	17	绿城集团	√	42	建业地产	√
5	保利发展	√	30	荣盛发展	√	18	中南置地	进驻地市	43	首创置业	√
6	绿地控股	√	31	首开股份		19	富力地产	√	44	合景泰富	√
7	中海地产	√	32	龙光集团		20	泰禾集团	√	45	福晟集团	√
8	新城控股	√	33	新力地产		21	正荣集团	√	46	时代中国	
9	华润置地	√	34	中国铁建		22	金科集团	√	47	华发股份	
10	龙湖集团	√	35	佳源集团		23	中梁控股	√	48	卓越集团	
11	世茂地产	√	36	佳兆业	√	24	中国金茂	√	49	俊发地产	
12	招商蛇口	√	37	滨江集团		25	融信集团	进驻地市	50	东原地产	√
13	华夏幸福	√	38	奥园集团	√						

2019 年房地产市场预测

2019 年“房住不炒”主基调不变，但更加强调因城施策，地方政策调控的自由度增强，郑州调控政策已见底，预计 2019 年或有松动。

虽市场及政策对房地产进行严厉调控，但郑州大力发展城镇化，人口基数大、并不断增长，加上人才的引进，市场需求仍然旺盛，预计 2019 年市场稳中略有上升。

由于近年行业集中度加速提升，百强房企进驻郑州步伐加快，竞争进一步白热化未来一线房企的市场份额会逐渐增多，行业加速洗牌，房企拿地回归理性，更加注重产品本身、客户需求，提升品质。

太原

TaiYuan

主城城改接近尾声，内城土地稀缺 市场经历量跌价涨，仍达千亿量级

【回顾】

2018年土地市场成交规模小幅下降，但仍居高位，品牌房企城改用地陆续确权，将加快未来二级市场供货节奏；2018年受限购政策等多重因素影响，市场成交量下降，但因整体市场价格上涨带动，商品房市场成交金额仍达千亿量级，市场量级相对稳定。

【展望】

主城城改接近尾声，内城土地稀缺，土地价格稳步攀升，未来二级市场价格趋于稳定。预计2019年供求市场热点区域为万柏林区、小店区、晋源区；供求市场相对稳定，以价换量或将成为主流，年中青运会或将引起整体市场供求异常波动，市场规模维持千亿级别。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势

2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年太原商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	781	27%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1227	-7%
	成交面积 (万 m ²)	711	-15%		* 成交金额 (亿元)	371	36%
	* 库存面积 (万 m ²)	497	75%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	3021	47%
	成交均价 (元 /m ²)	13437	26%				

2018 年太原各区域商品住宅市场供求价

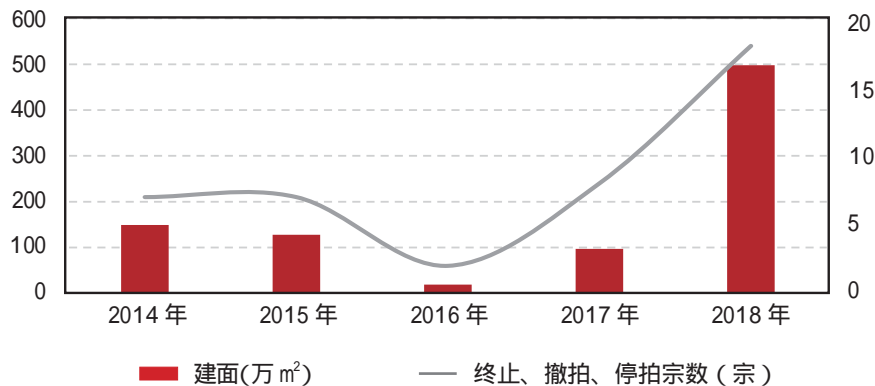
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价		区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 /m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 /m ²)	同比
迎泽区	70	24%	61	-20%	13301	19%	尖草坪区	122	25%	119	-12%	10669	23%
小店区	145	16%	130	-17%	14479	22%	杏花岭区	88	17%	86	-13%	10545	28%
晋源区	180	29%	152	16%	13757	29%	万柏林区	176	30%	163	-12%	12380	24%

(注: 1. 数据来源: 数据来自山西世纪朗润智业监测; 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)

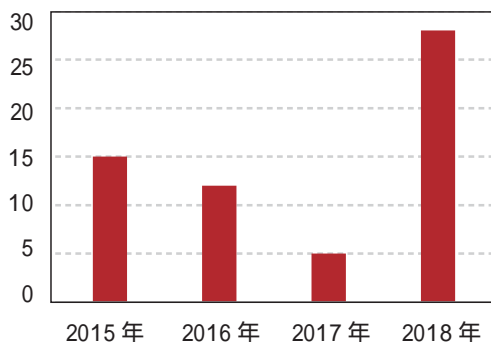
2018 年一级市场发展回顾

2018 年土地终止挂牌、撤牌、停止拍卖达 18 宗, 建面约 498 万 m², 流拍土地宗数达 28 宗, 均远高于 2017 年水平, 受全国政策环境及太原市场环境变化的影响, 开发商拿地更为谨慎、理性。

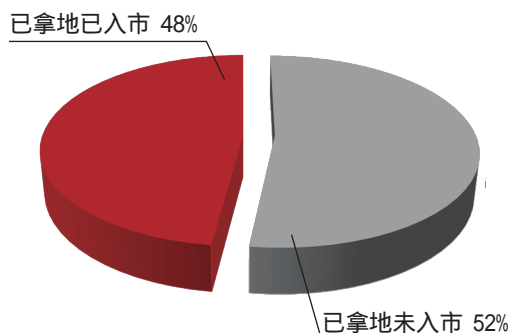
2014—2018 年土地终止挂牌、撤牌、停止拍卖等情况



2015—2018 年太原流拍土地宗数



2018 年太原已成交经营性用地 (不含工业) 入市情况



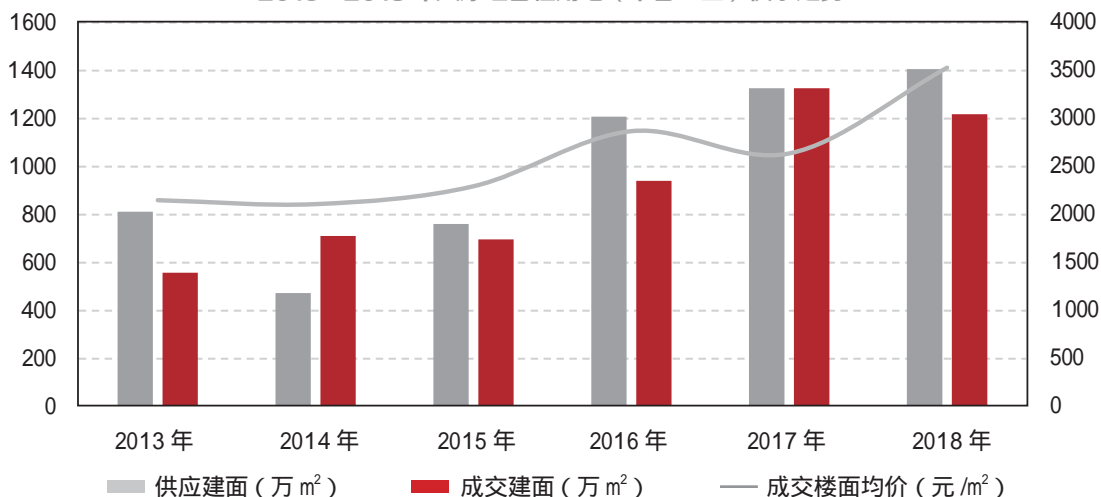
城改集中爆发后步伐放缓，环线内城改基本结束，环外城改将会成为新的热点。环线内城改接近尾声，城中村改造将有所放缓。城中村改造从签约到项目入市时间较长，土地陆续确权放量，因此前期已签约的城改用地将持续补足土地量，提升二级市场供应水平。

近半土地未入市，环西南、晋阳湖、龙城大街仍为未来热点板块。2018年土地市场已拿地未入市的土地量（建筑面积）约635万 m^2 ，占2018年土地成交总量的52%，一级市场转换至二级市场进度较缓。已拿地未入市项目主要集中在环西南、晋阳湖及龙城大街板块，未来二级市场竞争将持续激烈。

2018年土地集中放量，城改用地及煤气化用地为主，供应达历年峰值。土地供应占地面积466万 m^2 ，同比上涨75%；土地供应建筑面积1406万 m^2 ，同比上涨40%，其中城改用地占比约46%，华侨城煤气化用地占比约21%；

土地成交以品牌房企城改用地确权为主，成交量居于高位，未来将补充二级市场供应量。成交占地面积381万 m^2 ，同比上涨11%；成交建筑面积1218万 m^2 ，同比下降8%；成交金额353亿元，同比上涨28%；受城郊森林北板块山西雅居及城郊森林南板块官山院子项目低容积率土地成交影响，综合容积率下降明显，同比下降17%，同时将带动二级市场改善型产品增量。

2013—2018年太原经营性用地（不含工业）供求走势



纯住宅用地价格连续2年下滑后回涨。2018年分物业类型土地成交仍以商住用地为主，成交土地中商住用地成交占比约85%，住宅用地占比5%，商业用地占比4%；商住用地价格呈波动上涨趋势，2018年商住用地价格达648万元/亩，同比上涨20%，达历年最高；住宅用地价格454万元/亩，受新五中地块成交影响，同比上涨95%，在连续两年下滑之后回涨；商业用地价格895万元/亩，近两年来持续上涨，同比上涨39%。

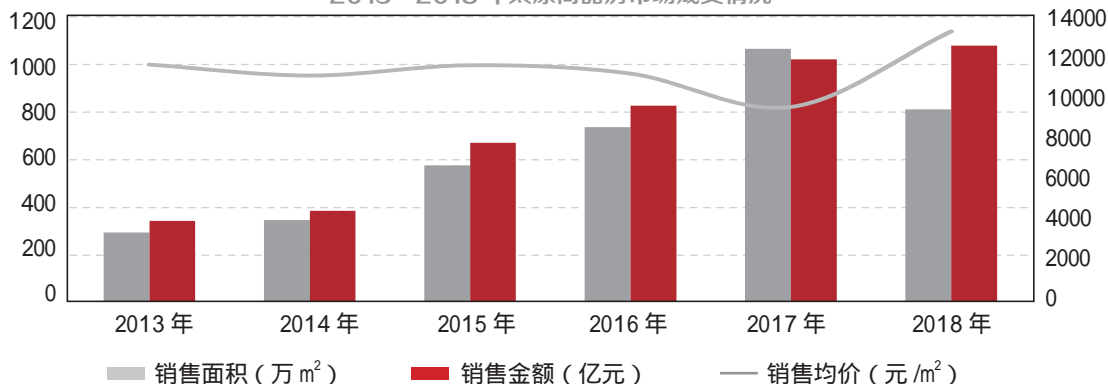
受煤气化地块影响，万柏林区为土地热点供求区域，地价为六区最高。万柏林区和晋源区供应量排名TOP1、TOP2，且供应占地面积基本持平；成交量TOP1、TOP2为万柏林区、尖草坪区；万柏林区土地成交价格最高，主要受煤气化地块成交影响，煤气化地块成交占地面积区域占比73%，成交楼板价4005元/ m^2 ，带动万柏林区土地价格攀升；尖草坪区土地价格为六区最低，主要受山西雅居拿地柴村、芮城村、杨家村成交楼面价较低的影响。

2018年二级市场发展回顾

太原房地产政策加码，紧中有松。新一轮调控政策主要从限购，首付比例与银行利率上调，公积金新政等方面调控房地产市场，但同时取消二手房限售政策，房地产市场趋稳。

市场量跌价涨，总体规模稳定。2018年太原房地产市场销售面积同比下降20.51%，成交均价同比涨幅超25.75%，市场成交金额约1079亿元，稳定在千亿量级。

2013—2018 年太原商品房市场成交情况

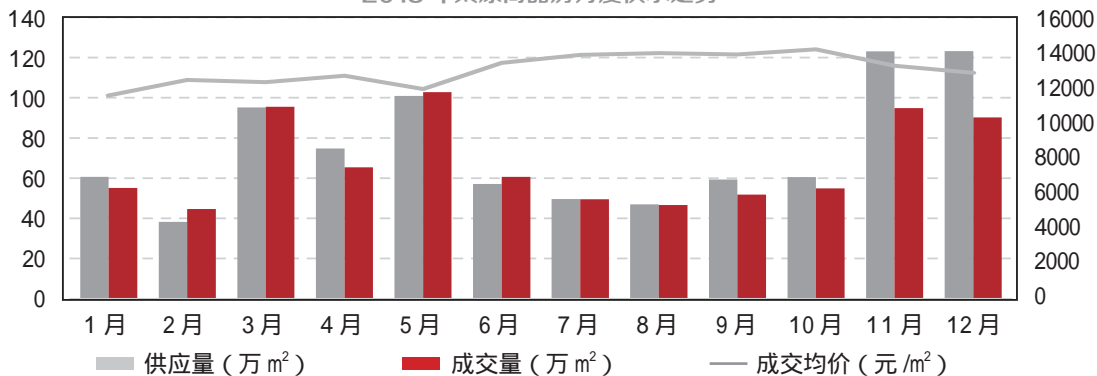


2013—2017 年太原房地产市场供求量持续上涨，增速自 2015 年后开始放缓；随着市场调控全面收紧，2018 年出现近六年首次供求双降，市场供大于求。

2018 年，供应量 889.58 万 m²，同比下降 7.45%；成交量 812 万 m²，月均去化 67.67 万 m²，同比下降 20.51%；成交均价 12917 元/m²，同比上涨 25.75%，持续上涨走势，涨幅超 2,500 元/m²。

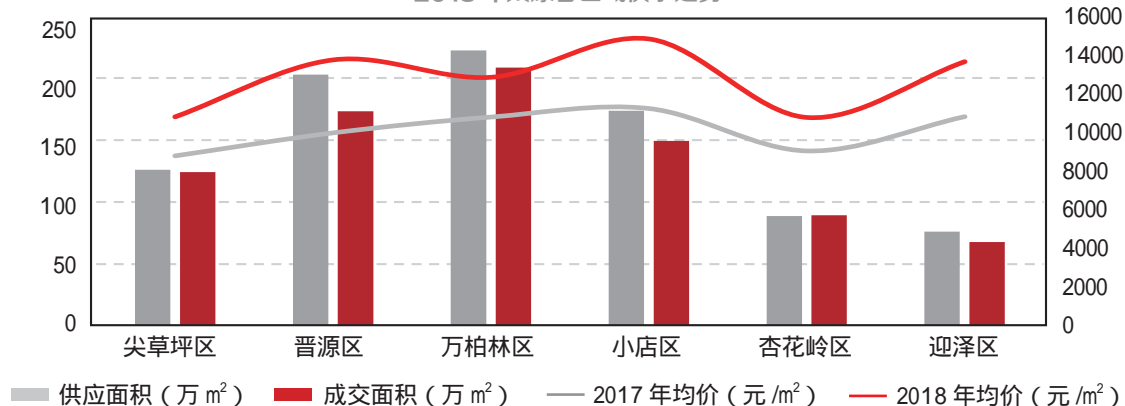
分月度看，在 5 月限购政策出台后，供求量价几近腰斩，价格横盘；11 月起，各大房企迫于内部压力开始以价换量，市场供求冲高，价格有所下滑。

2018 年太原商品房月度供求走势



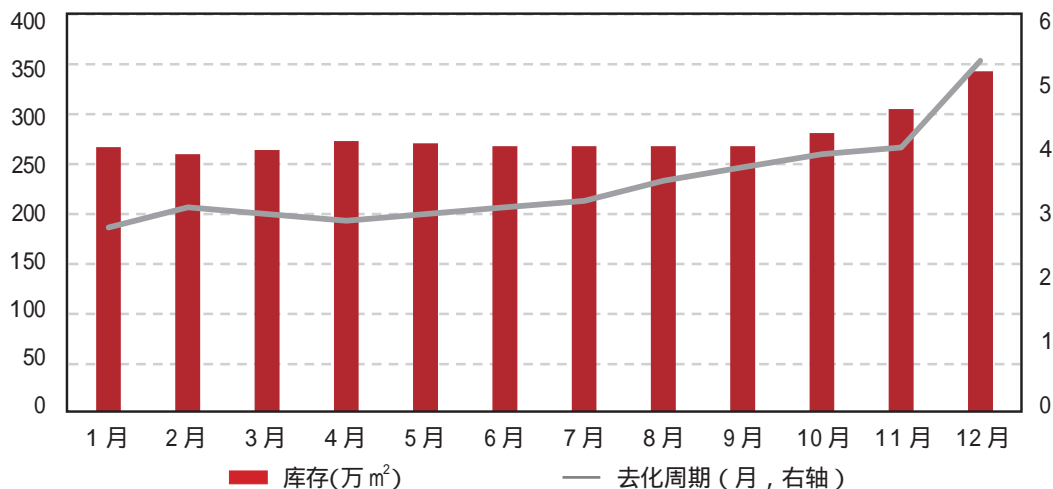
万柏林区、小店区市场份额逐步缩小，各区域均价全部突破万元，涨幅超 20%。万柏林区 2018 年市场成交金额 277.18 亿元，占整体市场 26% 份额，位居榜首；尖草坪区成交金额呈现稳步增长态势，上涨幅度高达 24%，市场份额也在逐步增长；同时，晋源区成交金额同比上涨 22%，涨幅较高。从各区域均价来看，2018 年各区域商品房均价大幅上涨，晋源区价格涨幅最高，达 38%，区域规划利好，同时品牌房企聚集，带动区域房价上涨。

2018 年太原各区域供求走势



2018 年商品房库存量（已推未售）343 万 m^2 ，根据市场近 6 个月的去化速度，去化周期约 5.3 个月，同比增长 2.6 个月。市场存量主要集中于住宅产品，小店区及万柏林区存量集中度较高。

2018 年商品房市场已推未售及去化周期



市场集中度高，品牌房企引领市场，本土房企式微。太原商品房市场集中度高，头部效应显著，TOP5 房企市场份额高达 50%；2018 年企业成交金额 TOP20 多为全国性品牌房企，太原本土房企仅有太原国投等 3 家，且排名均靠后。全市 TOP20 明星项目 90% 以上均为外来品牌房企，本土房企式微。

2018 年企业成交金额排行榜

排名	企业	全国性 OR 区域性	成交金额 (亿元)	市场占有率	排名	企业	全国性 OR 区域性	成交金额 (亿元)	市场占有率
1	万科地产	全国性	125.46	11.63%	6	华润置地	全国性	61.13	5.67%
2	富力地产	全国性	120.09	11.13%	7	泰禾集团	全国性	42.82	3.97%
3	保利发展	全国性	103.23	9.57%	8	绿地控股	全国性	31.25	2.9%
4	融创中国	全国性	102.16	9.47%	9	阳光城	全国性	22.28	2.07%
5	中国恒大	全国性	88.41	8.19%	10	中车置业	全国性	19.87	1.84%

2019 年房地产市场展望

太原 2018 年中才开启限购调控，预计政策将延续调控基调；设计规范新规将对目前高容积的供地结构造成影响，后续城中村改造项目入市节奏将再次放缓。

2018 年底开发商因指标冲量所采取的以价换量行为或将在 2019 年延续，市场波动特征将较为明显；青运会期间“停工”、“限行”等政策对房地产市场造成阶段性的波动。

预计 2019 年销售面积与 2018 年持平或小幅下降，全年住宅去化约 700 万 m^2 ；价格将持续分化，预计全年住宅均价达到 12500 元/ m^2 ；全年走势呈微笑曲线，年中或为市场低谷。

长沙

ChangSha

政府大力调控，市场理性民心稳

【回顾】

2018年长沙市内五区全年商品住宅网签成交 1041 万 m²，同比增长 17%；
年底库存 1086 万 m²，同比上涨 20%。年中政府颁布限购政策，让过热的长沙楼市回归理性，让投机炒房客无处容身。长沙作为全国二线城市价格洼地，全年商品住宅网签均价为 9747 元 /m²，同比增长 13%，增幅在可控范围。

【展望】

2019年开发商资金压力仍大，将加快入市节奏，但受到政策及土地供应影响，
预计 2019 年供应量与 2018 年基本持平。短期内限购、限售仍难退出，且
市场环境已更加理性、楼市库存攀升，成交量将略有下降。
长沙人口持续增加，潜在购买需求仍然旺盛，近年地价呈上升趋势，预计
2019 年楼价以稳为主、略有上涨。

(截至 2018 年 12 月数据)

2018 年度房价走势



2018 年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年长沙五区商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1035	17%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1603.46	89.5%
	成交面积 (万 m ²)	1041	31%		* 成交金额 (亿元)	492.14	103.6%
* 库存面积 (万 m ²)	1086.7	20%	* 成交楼面地价 (元 /m ²)		3069	7.5%	
成交均价 (元 /m ²)	9747	13%					

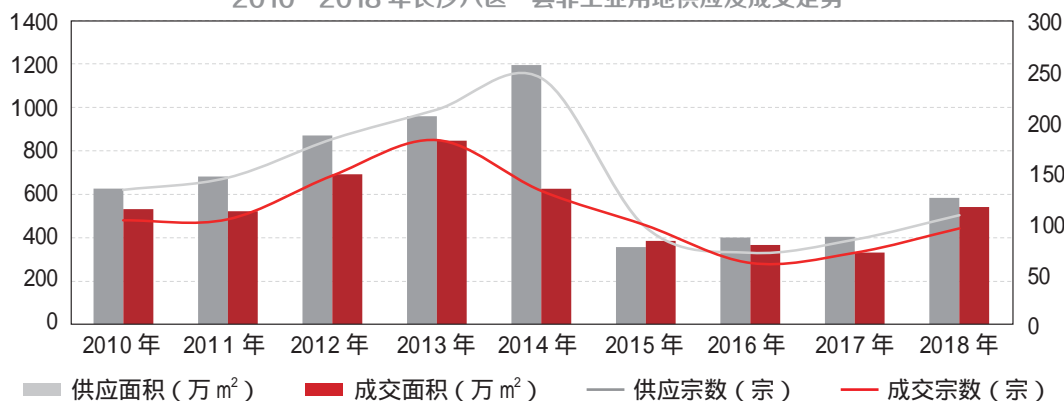
2018 年长沙各区域商品住宅市场供求价

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	69.15	52%	65.08	49%	9315	14%
开福区	182.07	75%	173.07	44%	9925	13%
天心区	154.98	8%	154.9	19%	8489	13%
雨花区	273.37	-6%	253.07	0%	9791	18%
岳麓区	355.52	19%	394.91	59%	10205	6%

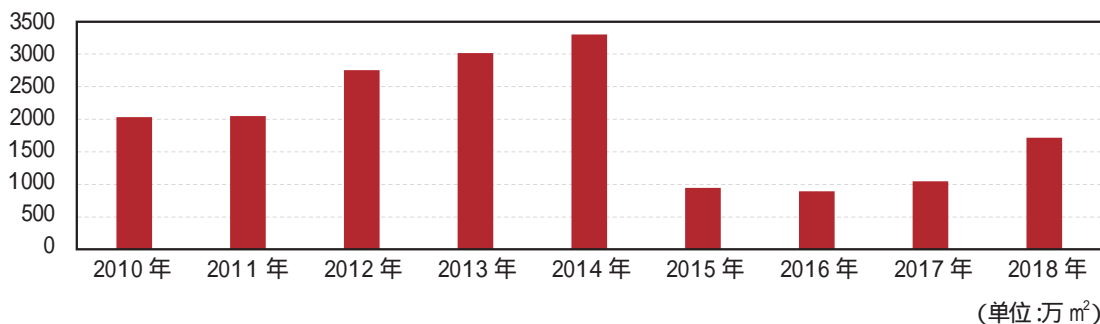
2018 年一级市场发展回顾

土地成交规模连续两年下降后于 2018 年回升。2010—2014 年长沙市六区一县土地供销持续增加，成交量 2013 年达到峰顶，2015 年开始供销大幅下降，其后，成交面积连续两年小幅下降，2018 年迎来回升，成交面积同比增加 63%。

2010—2018 年长沙六区一县非工业用地供应及成交走势

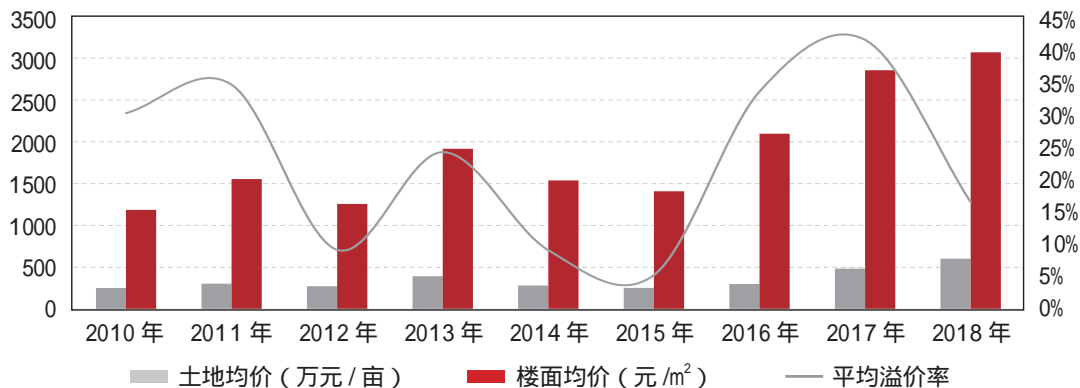


2010—2018 年长沙六区一县成交非工业用地规划建筑面积



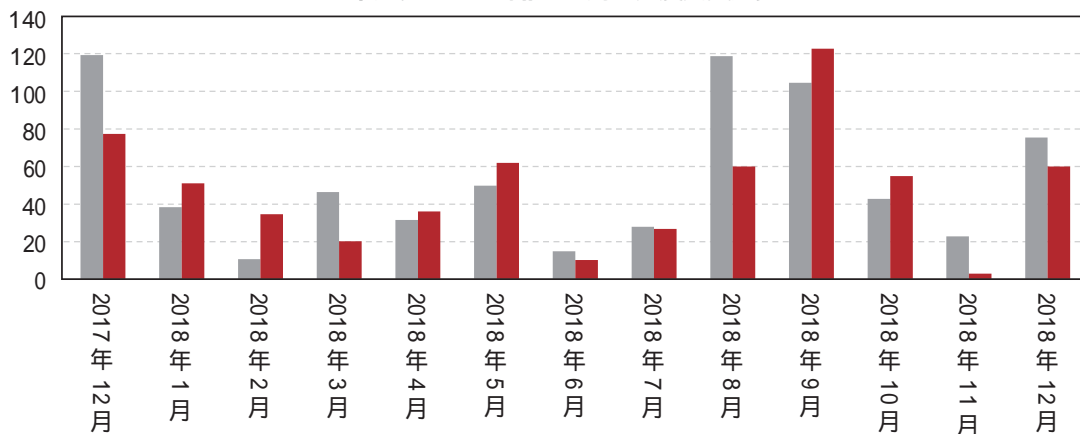
土地价格不断增长、2018 年成交总额接近几年峰值。2018 年土地成交均价较 2017 年上涨 25%，平均楼面价上涨 8%。受到土地价格上涨和成交量的增加，2018 年土地成交金额接近 2013 年峰值。

长沙六区一县非工业用地年度成交价格走势



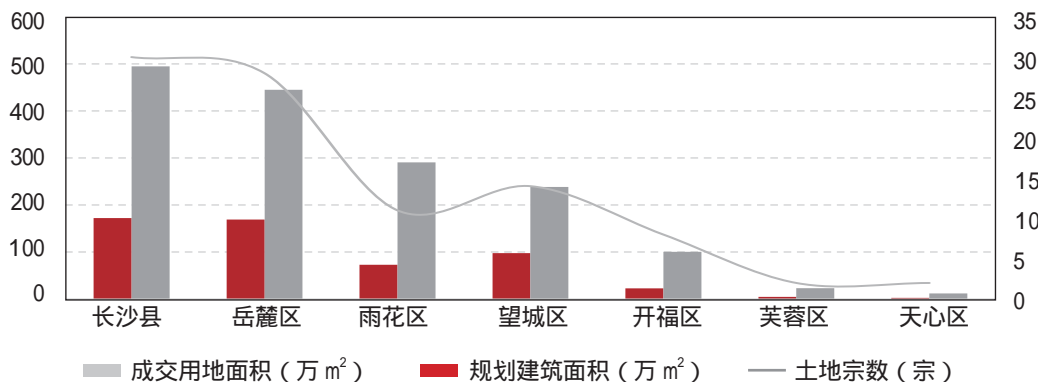
年初成交升温，8-9月成交高峰，年末趋稳。年初土地成交开始升温，8-9月为土地成交较密集，但受政策影响，开始出现流拍，年末与往年一样，均为供应成交的高峰期。

2018年长沙六区一县非工业用地月度成交走势



除了长沙县，河西为成交主力区域，岳麓区成交额领先全市，河东雨花区一枝独秀。

2018年长沙市各区县非工业用地成交特征



天心区全年成交2宗地块，其中，[2018]长沙市025号地块被卓越置业集团以溢价率38%取得，土地成交单价2712万元/亩摘得，拉高区域土地成交均价；长沙县土地市场较为火热，多宗土地超高溢价率成交，使得全县溢价率达到40%。望城区仍为全市土地价值洼地，2018年平均楼面价仅1813元/m²。

商住用地为绝对成交主力，居住用地楼面价最高。商住用地为全年经营性用地成交绝对主力，其次为商业用地。不同类型土地平均楼面价相差较大；居住用地楼面价最高，为3471元/m²。从溢价率看，居住用地总体溢价率达到18.5%，其次商住用地溢价率为13.7%，纯商业用地接近底价成交。

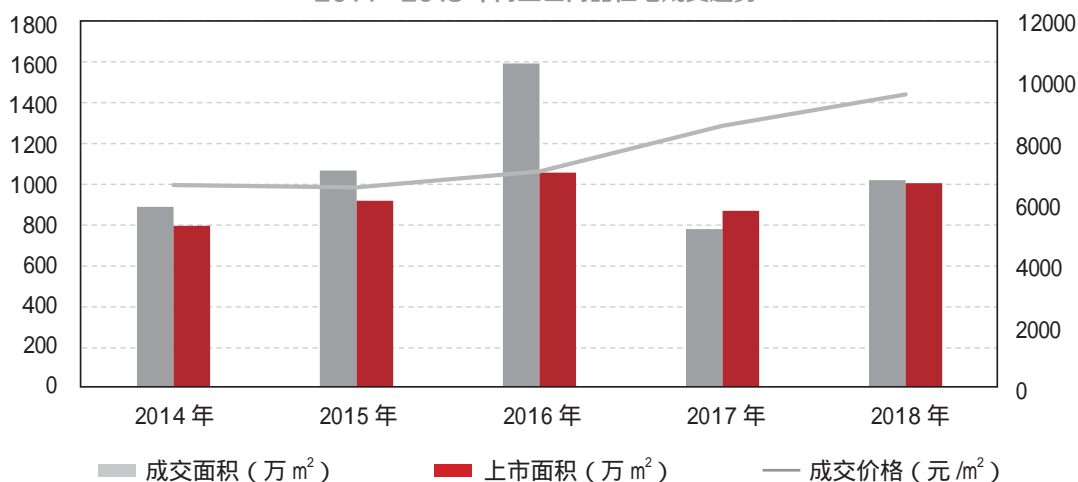
2018 年二级市场发展回顾

2018 年长沙楼市政策史上最严，通过各项政策落实房住不炒，制止一切炒房行为，保护“真刚需”。在系列政策实施下，房价上涨动力已经得到抑制，“房住不炒”已经开始深入人心。

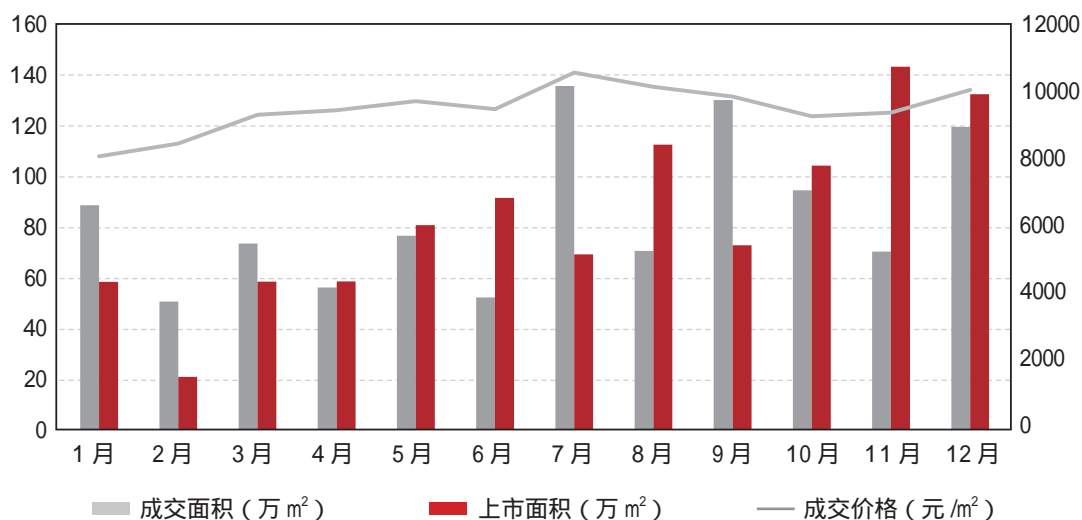
2018 年推进“全装修”是其中一个关键政策导向，出发点好，但亦容易引致装修品质良莠不齐、价格虚高、市场接受差等情况，随着市场热度降温，后续落实情况仍有待观察。

2018 年商品住宅供求价均上涨。全年长沙新增供应 1006 万 m^2 ，同比上升 16%；销售 1021 万 m^2 ，同比上升 31%；成交均价 3603 元/ m^2 ，同比上升 12%。

2014—2018 年内五区商品住宅成交趋势

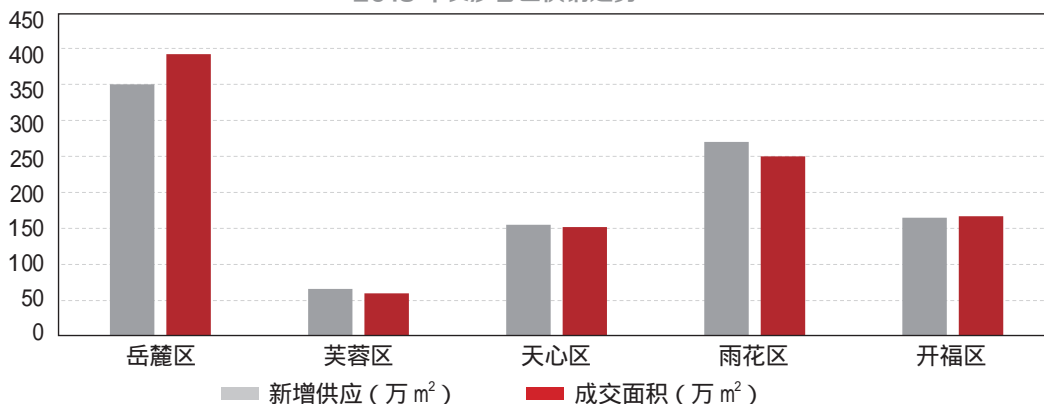


2018 年内五区商品住宅价月度成交趋势



岳麓区热点板块集中，供求价均为第一。岳麓区供应 350 万 m^2 ，全市占比 35%，销售 392 万 m^2 ，占比 38%，供销均各区第一。各区成交均价：岳麓区：10169 元/ m^2 ；开福区：9680 元/ m^2 ；芙蓉区：8505 元/ m^2 ；雨花区：9637 元/ m^2 ；天心区：8450 元/ m^2 。

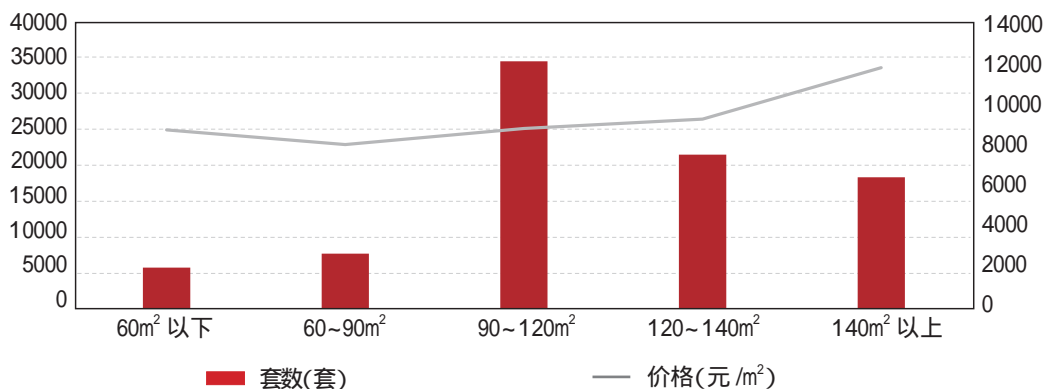
2018 年长沙各区供销走势



内五区住宅库存量上升，雨花区存量最多，芙蓉区最少。截至 2018 年 12 月底，长沙内五区商品住宅存量 1038 万 m²，同比上升 20%，预计去化周期为 10 个月。其中：岳麓区 254 万 m²；开福区 192 万 m²；芙蓉区 87 万 m²；雨花区 271 万 m²；天心区 234 万 m²。

限售、限购政策下，客户购房更倾向一步到位。受到政策影响，近几年大面积户型更受青睐，2018 年 90m² 以上的户型占比达到 80% 以上，120m² 以上的占比到达 45% 以上，均为近几年新高。

2018 年内五区不同面积段成交套数及成交均价



上半年成交率高，下半年开盘开始分化

2018 年新开盘项目 310 个，平均成交率在 79% 左右，上半年一房难求，下半年楼盘开始分化，仅热点楼盘开盘去化较好。

2019 年房地产市场预测

预计长沙政策不会再加码，“限价”有可能先行退出，“限价福利盘”将逐步清出，“市场价格”真正回归市场。长效机制仍会加快推进，从中长期看，调控措施将逐步由“行政干预”向“市场手段”发展。

2019 年开发商资金压力仍大，将加快入市节奏，但受到政策及土地供应影响，预计 2019 年供应量与 2018 年基本持平。短期内限购、限售仍难退出，且市场环境已更加理性、楼市库存攀升，成交量将略有下降。

长沙人口持续增加，潜在购买需求仍然旺盛，近年地价呈上升趋势，预计 2019 年楼价以稳为主、略有上涨。

南昌

NanChang

政策调控步步升级，价格上行仍然持续 中心城区土地稀缺，供应格局外围发展

【回顾】

2018年商品住宅网签成交723.66万 m^2 ，同比增长3.1%；年底商品住宅库存469.8万 m^2 ，同比上升0.3%；商品住宅网签均价为10472元/ m^2 ，同比增长6.0%。政府控制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2017年增长41.4%。2018年南昌调控政策持续加强，并出台进一步加强的限购、限价、限精装政策。

【展望】

预计南昌市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控。继续以“限房价、竞地价”等手段稳定市场预期，土地竞拍条件（例如自持比例、人才引进、产业引入等）将持续增加，同时坚持“房住不炒”定位，打击炒房市场。由于全国市场环境及投资风潮变化，预计南昌2019年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2018年明显收窄。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年南昌商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品	新增供应 (万 m ²)	725.1	-1.03%	商住	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1185.93	41.36%
	成交面积 (万 m ²)	723.66	3.07%		* 成交金额 (亿元)	387.59	1.07%
住宅	* 库存面积 (万 m ²)	469.8	0.31%	用地	* 成交楼面地价 (元 /m ²)	3628.24	-20.63%
	成交均价 (元 /m ²)	10472	5.95%				

2018 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	158.47	-3%	151.37	-11%	12075	6%	高新区	118.07	106%	88.62	51%	9550	57%
东湖区	10.38	-60%	21.05	141%	15097	9%	经开区	111.52	7%	87.65	10%	10351	-5%
西湖区	32.64	-21%	40.29	-35%	16093	15%	湾里区	110.16	25%	84.78	25%	8394	53%
青山湖区	27.68	30%	36.28	-11%	13346	18%	桑海区	4.89	0%	6.04	-25%	3762	-4%
青云谱区	39.65	53%	25.38	-4%	11386	-3%	新建区	111.64	-44%	182.2	1%	8358	-10%

(注: 1. 数据来源: 南昌房地产信息网、国土资源交易网、新建区房地产信息网; 带 * 号数据来自合富研究院监测; 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)

2018 年楼市政策回顾

2018 年调控愈加精准, 限装修、限签等措施陆续出台。

时间	政策分类
2018 年 1 月	南昌城区 144m ² 以内住宅实施全装修
2018 年 2 月	精装房装修价格透明化
2018 年 3 月	户型 90m ² 以下, 城区新开工住宅户型面积 144m ² 以下实施全装修建设
2018 年 5 月	销售成品房的价格中包含装修费用并在合同中表明装修标准
2018 年 8 月	有南昌市户口的无房者今后在选购新房时, 享有优先选房权 对商品房装修实行最高限价
2018 年 9 月	允许商业用房改建租赁住房 公积金可直接冲抵房贷
2018 年 10 月	在预售时, 必须公示居住区配套设施的建设规模、建筑位置、产权归属等情况
2018 年 12 月	建立健全商品房上市预报制度; 商品房“一房一价”表

2018 年整体限购政策进一步加强, 限购范围仍然为全市 (儒乐湖新区、九龙湖新区除外), 进一步提高对在本市有房产的外地户籍家庭的购房限制。

2018 年限购政策变化前后对比

分类	2017 年	2018 年
限购范围	全市 (儒乐湖新区、九龙湖新区除外)	不变
无房产、本地户籍	可在全市范围内买房	不变
无房产、外地户籍	非限购区购买, 购房需提供 2 年以上个税或社保证明	不变
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	非限购区购房
有一套、外地户籍	只能在非限购区购房	不可购房
有二套及以上住宅本地户籍		只能在非限购区购房
有二套及以上住宅外地户籍	只能在非限购区购房	不可购房

限价措施持续加码, 2017 年南昌限价地块已逾 40 块, 各个片区的限价水平有所不同, 2018 年 8 月, 南昌市出台相关政策, 限制装修价格, 控制区域价格。

2018 年继续加强土地政策调控, 有效控地价上涨。

竞买条件	2017年	2018年
公告周期	20 ~ 25天	20 ~ 25天
限价	个别土地要求商品房限价销售	全部实行限价销售
精装	无要求	面积 144m ² (含) 以下实施全装修建设
保证金缴纳比例	足额缴纳	南昌县 60%，其它区域足额
付款方式	签订土地出让合同之日起 30 日内缴清全额土地出让金	签订《国有建设用地使用权出让合同》后 30 日内缴清土地出让价款

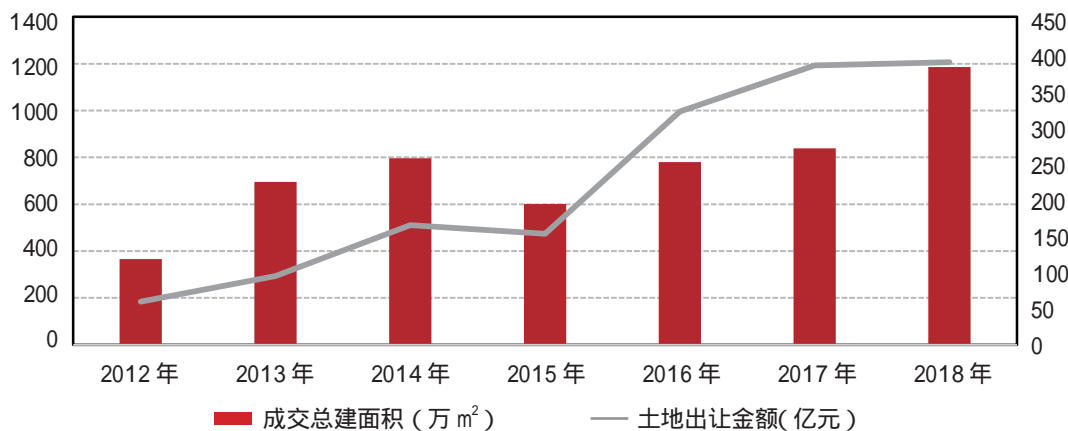
2018 年一级市场发展回顾

2018 年市场调控政策持续，致使房企融资难度加大，土地市场降温明显，土地流拍率不断上升，房企偏向于合作拿地。

2018 年全年经营性用地（不含工业）累计成交

类型	2017 年上半年	2017 年下半年	2018 年上半年	2018 年下半年
商住用地成交规模(万 m ²)	324	515	385	800.51
商住用地成交区域分布	中心城区占: 37% 非中心城区占: 63%	中心城区占: 32% 非中心城区占: 68%	中心城区占: 9% 非中心城区占: 91%	中心城区占: 17% 非中心城区占: 83%
各阶段土地 起拍价区间	中心城区起拍价: 0.17 ~ 0.64 万元 /m ²	中心城区起拍价: 0.025 ~ 0.8 万元 /m ²	中心城区起拍价: 0.23 ~ 0.63 万元 /m ²	中心城区起拍价: 0.31~0.76 万元 /m ²
	近郊起拍价: 0.18 ~ 0.49 万元 /m ²	近郊起拍价: 0.18 ~ 0.49 万元 /m ²	近郊起拍价: 0.041 ~ 0.59 万元 /m ²	近郊起拍价: 0.058 ~ 0.55 万元 /m ²
	远郊起拍价: 0.067 ~ 0.36 万元 /m ²	远郊起拍价: 0.015 ~ 0.37 万元 /m ²	远郊起拍价: 0.058 ~ 0.72 万元 /m ²	远郊起拍价: 0.058 ~ 0.51 万元 /m ²
各阶段土地 拍卖方式	部分限地价 + 竞配套	部分限地价 + 竞配套	全市限地价 + 竞配 套 + 部分竞自持	全市限地价 + 竞配 套 + 部分竞自持
各阶段土地 竞买条件	宗地竞买资金（即土地出 让价款，含竞买保证金） 须为竞买人自有合法合规 资金	宗地竞买资金（即土地 出让价款，含竞买保证 金）须为竞买人自有合 法合规资金	宗地竞买资金（即土地 出让价款，含竞买保证 金）须为竞买人自有合 法合规资金	宗地竞买资金（即土地 出让价款，含竞买保证 金）须为竞买人自有合 法合规资金
各阶段其他 竞买要求	无	少数地块有引入特定产 业要求	少数地块有引入特定产 业要求	个别地块要求地块服务 区域总部经济 + 个别地 块要求现房销售
各阶段成交土 地地价房价比	中心区: 20% ~ 40%	中心区: 20% ~ 40%	中心区: 20% ~ 40%	中心区: 20% ~ 40%
	近郊: 40% ~ 60%	近郊: 20% ~ 40%	近郊: 20% ~ 40%	近郊: 20% ~ 40%
	远郊: 10% ~ 20%	远郊: 20% ~ 40%	远郊: 20% ~ 40%	远郊: 20% ~ 40%
成交土地: 各阶段拿地方式	独家拿地: 20 宗 非独家拿地: 2 宗	独家拿地: 40 宗 非独家拿地: 3 宗	独家拿地: 33 宗 非独家拿地: 3 宗	独家拿地: 45 宗 非独家拿地: 14 宗
	成交土地: 各阶段拿地房企	国企: 2 宗 非国企: 20 宗	国企: 15 宗 非国企: 28 宗	国企: 3 宗 非国企: 33 宗
各阶段土地流拍 / 中止宗数	3 宗	4 宗	0 宗	9 宗

2012 ~ 2018 年南昌经营性用地（不含工业）成交走势



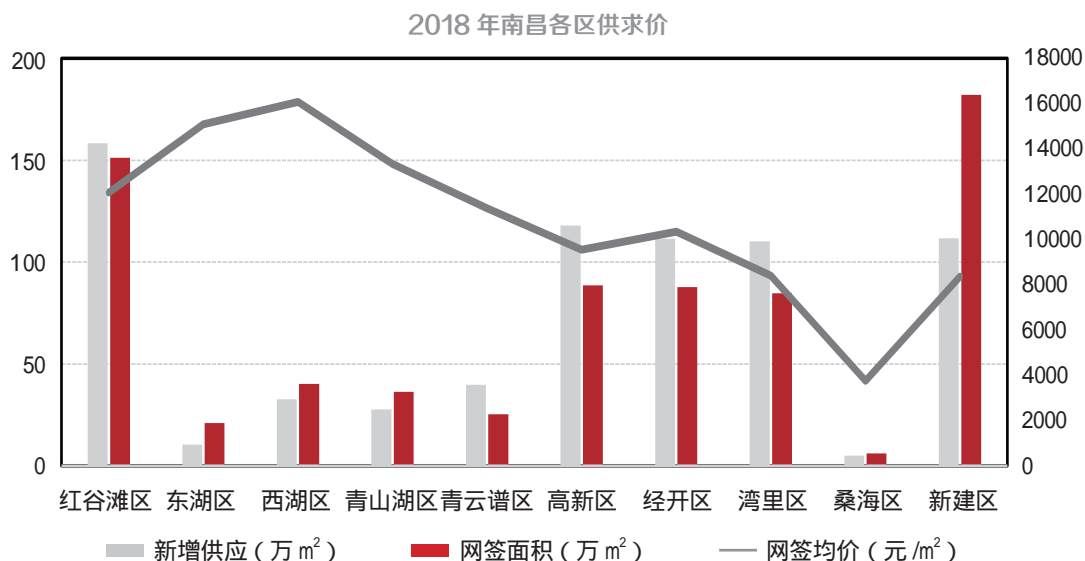
2018 年二级市场发展回顾

南昌市场经历了 2016 年的“量价齐升”以及 2017 年的“量跌价涨”，2018 年整体市场受政策影响而继续趋于理性，全年商品住宅网签成交约 723.66 万 m^2 ，同比增长 3.07%；均价 10472 元/ m^2 ，同比增长 5.95%。

从月度走势看，整体均价波动上行，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。

从各区域市场来看，中心区域供应同比上升约 14%，成交同比上升 1%，成交均价同比上升约 11%；外围区域供应同比下降 23%，成交同比下降 7%，成交均价同比下降 3%。

市场供求主要集中在不限购区域，如红谷滩区九龙湖板块，其次为新建区望城板块，市场仍以刚需刚改型产品为主流，价格大部分控制在 1.1 ~ 1.3 万元/ m^2 ；从目前项目供应表现及政策控制，2019 年热点板块依然为红谷滩区九龙湖板块、新建区望城板块。



入驻南昌的百强房企 TOP 5 中，碧桂园在南昌的市占率相对其它房企较少；恒大实施无理由退房政策使其受到一定客群的青睐；新力作为在南昌市占率最高开发商，区域内实施灵活折扣，并且加大对首付的支持，售卖方式对刚需客群友好。

2018 年南昌商品住宅供求情况

企业名称	主要入驻区域	售卖方式
万科	西湖区、南昌县、经开区	区域内价格灵活变动，开盘优惠
恒大	南昌县、湾里区、经开区	首付分期，价格浮动较小，无理由退房政策
碧桂园	高新区	新入市项目低价入市，一口价方式促销
保利	湾里区、青云谱区	持续一口价方式促销，开盘优惠
新力	南昌县、红谷滩区	加大对首付的支持，区域价格灵活折扣，新盘低价入市
中海	经开区、东湖区、新建区	开盘优惠，灵活折扣
绿地	红谷滩区、西湖区、经开区、新建区	不同区域价格变动不同，折扣灵活
联发	西湖区、青山湖区、高新区	区域价格小幅度变动，开盘优惠

2019 年房地产市场预测

按南昌目前楼市状态及政府决心来看，未来楼市调控继续加码的可能性较高，整体市场或将持续下行；随着全国各类型城市销售热潮普见降温，整体楼市冬季已开始到来，在投资客户套利空间减少后，抛售潮或将到来，开发商将更多转向“以价换量”，加快资金回笼。

2019 年政策发展方向判断

政策类型	当前执行标准	2019 年可能的变化方向	对楼市的影响
楼市限购	南昌市全市限购（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

2019 年各区域新增供应判断

区域	2018 年新增供应 (万 m ²)	预计 2019 年新增供应变化
东湖区	10.38	↑
西湖区	32.64	↑
青山湖区	27.68	↑
青云谱区	39.65	↑
湾里区	110.16	↓
经开区	111.52	↓
高新区	118.07	↑
红谷滩区	158.47	↑
桑海开发区	4.89	—
新建区	124.68	↑
全市	738.14	↑

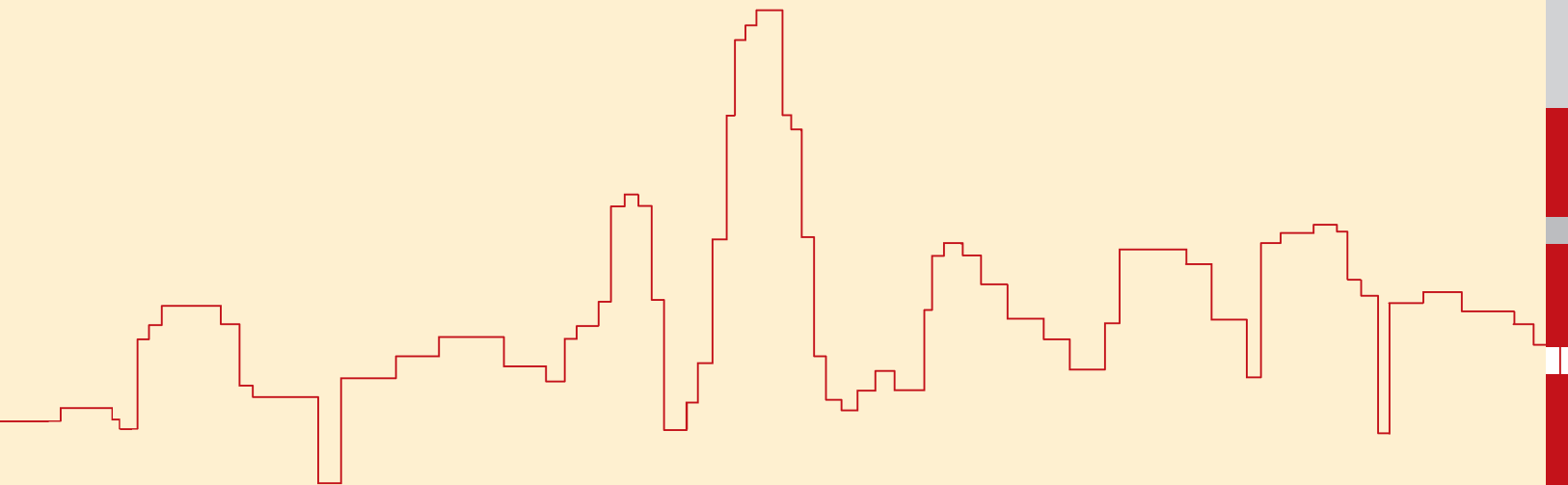
2019 年各区域市场走势方面，中心区以改善型市场为主导，受限购限贷影响最大；次中心区域刚改、改善型产品为主导，受政策影响小于中心区。总体而言，2019 年市场投资属性变弱，交投转淡，整体成交趋于下降。

2019 年影响市场的主要因素分析——成交

政策类型	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. 2018 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	按区域热度出现“价格分化” 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，未来南昌外围区域价格或将分化
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 2019

华西区域



成都

ChengDu

新政利剑出鞘，供求预期转变 楼市高温回落，市场分化加深

【回顾】

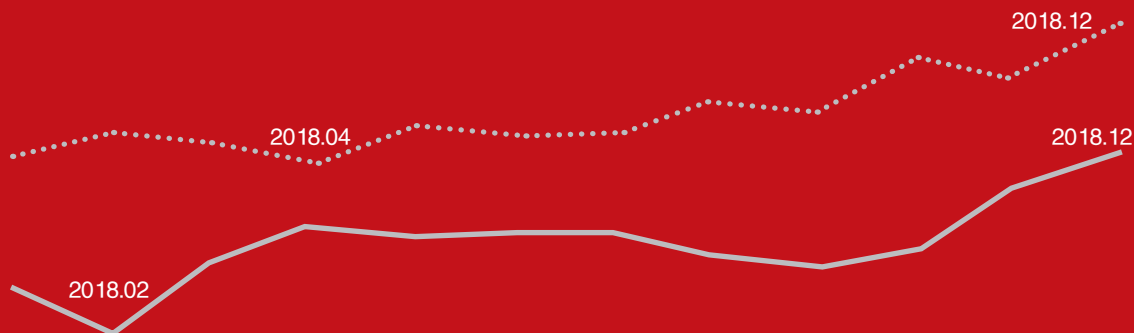
2018年成都房地产市场高温回落，全年商品住宅供应2728.3万 m^2 ，同比增长49%；网签成交2332.7万 m^2 ，同比下降13%；年底库存2080.1万 m^2 ，同比增长29%。政府持续供地平稳市场预期，全年经营性土地出让建筑面积较2017年增长3成。成都楼市2018年上半年保持高温，下半年逐步走向理性平稳，全年商品住宅网签均价为10067元/ m^2 ，同比上涨17%。在市场上半年过热的情况下，成都调控政策持续收紧，进一步加强限购等政策，下半年则保持平稳。

【展望】

预计成都市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面继续实施灵活调控，稳定市场预期从而避免楼市大起大落。受制于成都市场供求预期改变，及以“住房不炒”为核心的全国政策大环境下，预计2019年成都楼市整体供应量小幅增长，成交量小幅缩减，库存稳步回升回归合理区间，整体成交均价仍趋上涨，但涨幅相较2018年有明显收窄。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势

2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年成都商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	2728.3	49%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	1991.6	33%
	成交面积 (万 m ²)	2332.7	-13%		* 成交金额 (亿元)	891.5	-18%
	* 库存面积 (万 m ²)	2080.1	29%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	4476	-38%
	成交均价 (元 /m ²)	10067	17%				

2018 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	29.6	176%	30	-58%	18523	8%	新都区	180	2%	1521	-40%	8891	19%
成华区	91.9	4%	82.1	-51%	12436	5%	金堂县	164.2	107%	140.2	27%	5794	45%
金牛区	66.5	2%	58	-45%	13025	4%	都江堰市	148.4	418%	86.5	8%	8474	20%
青羊区	19.6	-48%	46.6	-22%	15852	6%	邛崃市	56.4	39%	53.9	-9%	6440	32%
武侯区	43.7	4%	37.9	-39%	14820	-4%	蒲江县	44.4	535%	31.7	71%	6765	17%
高新区	125.6	62%	127.8	12%	15763	-1%	新津县	98.5	60%	53.6	-39%	8712	38%
天府新区	334.9	105%	277.2	130%	12641	8%	崇州市	168.4	293%	139	127%	7578	33%
双流区	280.4	61%	252.1	17%	11523	28%	大邑县	66.3	67%	61.8	16%	5567	20%
温江区	153.8	0%	174.6	-37%	8964	32%	彭州市	83.3	54%	83.5	11%	5545	39%
龙泉驿区	199.3	-24%	175	-48%	9350	28%	青白江区	148.8	245%	67	-21%	7673	71%
郫都区	224.4	25%	202.4	-22%	9522	28%							

(注: 1. 数据来源: 成都市房管局、成都市国土局、锐理数据; 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)

2018 年房地产市场发展回顾

土地市场高温回落

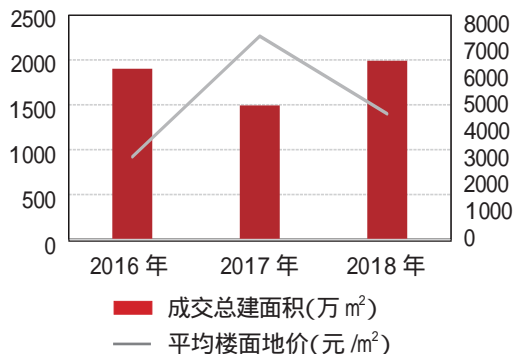
2018 年成都土地市场高温回落, 由于摇号、竞配建、竞自持等条件引入, 二级市场又限价严格, 开发商拿地逐步回归理性。全年商住用地成交建面 1991.6 万 m², 较 2017 年增长约 33%; 主城供地减少, 远郊供地大幅增加, 平均溢价率 11.03%, 较 2017 年下跌 28.72 个百分点; 全年楼面地价 4476 元 /m², 同比下跌 38%, 楼面价与溢价率大幅下跌因主力供求区域向远郊转移、开发商拿地回归理性所致, 以人居为代表的国企入场频率大增, 低价取得大量地块。

商品住宅市场回归理性

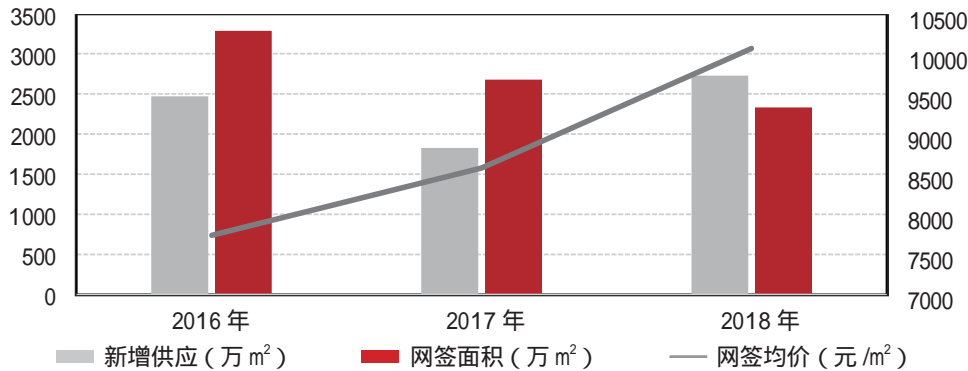
成都住宅市场限价严格, 限购宽松, 新房与二手房价格大幅倒挂。2018 年成都楼市进入公证摇号新阶段, 购房者获得了公平公正的购房机会, 入市积极性高涨, 数万人抢几百套房源, 中签率动辄低于 5%, 1 ~ 5 月几乎盘盘售罄。“515 新政” 出台后, 限购门槛大幅提高, 购房者由自然人变更成以家庭为单位, 同一时间只能参与一个项目摇号, 供求预期逐步转变, 开盘认购率逐步走低。9 月起楼市供应全面加速, 开发商跑步入场, 项目扎推入市, 供求转变进一步加深, 购房者回归理性, 楼市降温明显。

全年供应量同比增长 49%, 年末存量同比增长 29%, 成交量同比减少 13%, 成都楼市供不应求的趋势得到扭转。

2016—2018 年成都商住用地成交走势

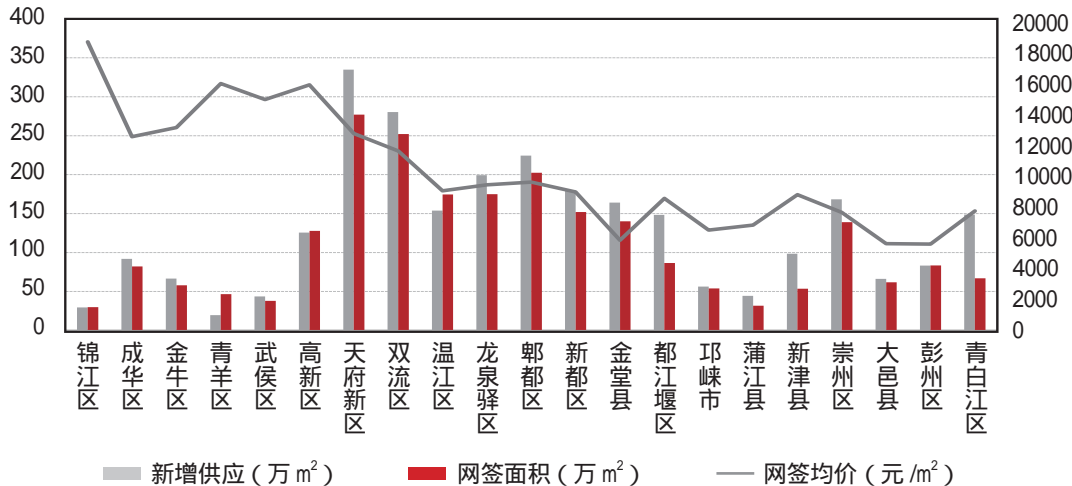


2016—2018 年成都全市商品房供求价走势



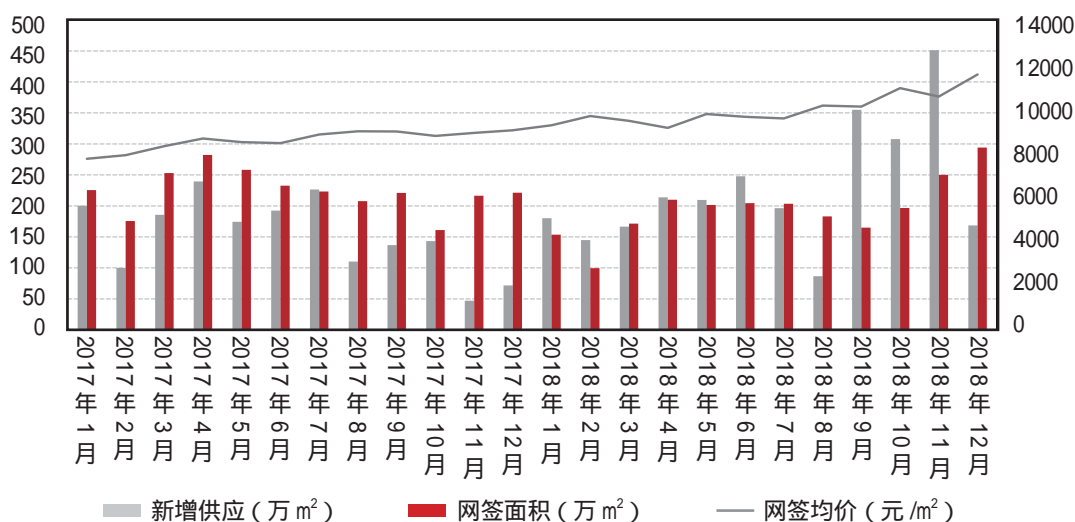
从区域供求来看,近郊是成都楼市供求主力区域,大城南的天府新区、双流区项目入市积极,供求最活跃;“2017 年供求王者”龙泉驿区回落较大,归于平淡;东进现阶段以概念为主,南拓才是增长真核;主城区之外,天府新区、双流区仍应是房企布局的首选。

2018 年成都各区供求价

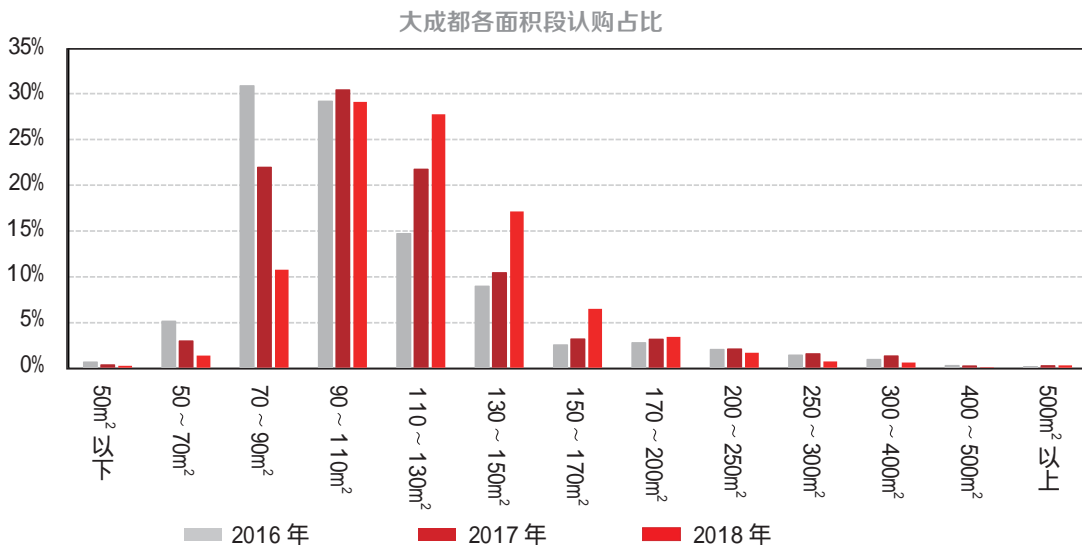


从月度供求来看,1—8月整体供求偏紧,但“515 新政”出台后,供求预期逐步转变,9月住宅供应开始加速,9—12月均供应 320 万 m²,摇号难的问题大幅缓解,楼市有效降温。

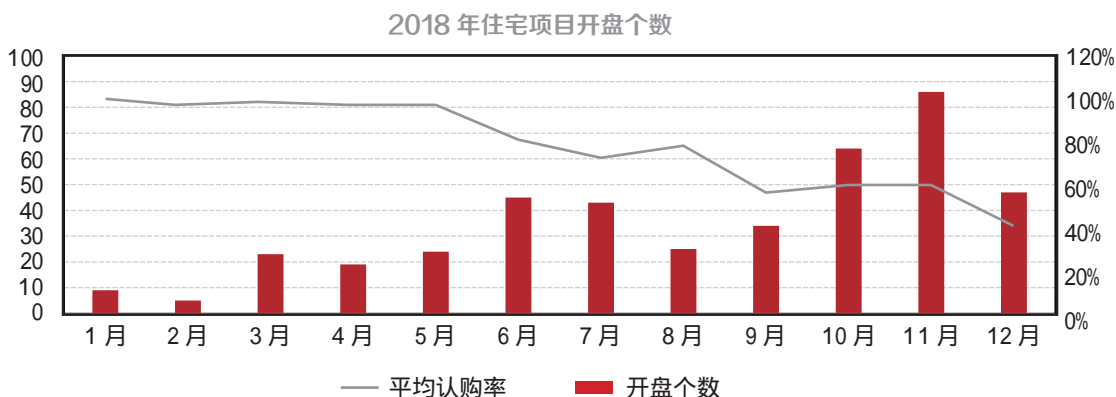
2017—2018 年成都商品住宅月度供求价走势



从成交面积段来看，2018年主力认购面积段为90~130 m²，占比高达54.89%，其中110~130 m²于2016年仅是90~110 m²的一半，而今市场占比已是旗鼓相当，近三年110~170 m²面积段认购占比增量较大，改善需求趋于持续释放，改善市场仍有较大扩展空间。



从新项目入市情况看，5月前入市项目个数始终保持低位，“515新政”后部分项目入市，此时认购率从每月接近100%的高位开始回落；7—8月，认购率跌至75%；7—9月获得预售的项目不断增多，国庆前一周近20个项目集中入市，此时认购率已跌至60%左右，国庆周前后的冷清，让房企获得共识；10月中旬至11月，过百项目推售，市场已然理性，各区域、项目分化较大，至12月，平均认购率已降至40%一线。但即使市场转向，绝大多数主城项目依然保持90%以上认购率；近郊、远郊两大区域出现较大分化；远郊青白江区多个项目10月起开盘认购率不及10%，成为区域分化的代表；而近郊主要是项目分化，同一时间只能参与一个项目摇号，优质项目众人追捧，其它项目表现则欠佳。



2019年房地产市场预测

“515新政”开启后，成都楼市降温明显，部分远郊区域住宅项目，中心城区公寓项目出现价格下降。目前供不应求基本消散，“摇号难”大幅缓解，短期政策再收紧已无动力，预计2019年成都市政府在因城施策、土地拍卖、预售管理、市场监管等方面继续实施灵活调控，稳定市场预期从而避免楼市大起大落。

受制于成都市场供求预期改变，及以“住房不炒”为核心的全国政策大环境下，预计2019年成都新建住宅整体供应量小幅增长，成交量小幅缩减，库存稳步回升回归合理区间，供求不会出现单向失衡的局面，整体成交均价仍趋上涨但涨幅相较2018年有明显收窄，量价将出现中心强，远郊弱的态势，中心城区保持相对平衡的供需，价格小幅上涨；部分远郊区域受库存回升，需求疲软影响，价格延续小幅回落。土地市场供应主力区域将由远郊回归中心城区，全年供求量预计变化不大，成交楼面价小幅回升。

重庆

ChongQing

上半年疯狂依旧，土地楼市竞相争抢 下半年回归理性，政策企稳调控托底

【回顾】

2018年上半年重庆楼市延续2017年的火爆，“供销价”均处历史高位，全年成交3629万 m^2 ，与上年持平；均价破万，高达10369元/ m^2 ，同比增长17%。三季度起，调控政策效果开始显现，随着“房住不炒”的定位和“三无”人员停贷等政策出台，市场开始降温，供销关系逆转。

【展望】

重庆市政府将在土地拍卖和市场监管方面实施灵活调控，稳定市场预期，防止房价大涨或大跌，维持相对宽松的政策环境。在“房住不炒”的基调下，楼市逐步回归理性，预计2019年重庆商品房成交量将回归常态，价格微涨，渝北和巴南江成为主战场。2019年或将迎来土地供应高峰，北区拓展持续发力，西区或将崛起。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年重庆商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	2741.5	34.23%	商住用地	成交建筑面积 (万 m ²)	1614	-38%
	成交面积 (万 m ²)	2679.56	5.54%		成交金额 (亿元)	835	-31%
	库存面积 (万 m ²)	808	83.63%		成交楼面地价 (元/m ²)	5177	12%
	成交均价 (元/m ²)	11322	21.34%				

2018 年重庆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
渝中区	22.94	13%	38.26	45%	20661	22%	北碚区	297.17	116%	279.85	54%	10130	26%
江北区	219.11	-2%	216.66	-5%	14153	18%	渝北区	818.30	28%	766.15	-5%	12933	22%
九龙坡区	164.10	12%	163.72	-32%	9810	29%	大渡口区	202.63	114%	191.24	62%	9103	31%
巴南区	493.48	59%	476.70	25%	9112	28%	沙坪坝区	278.51	31%	278.08	6%	9942	19%
南岸区	245.23	-1%	268.9	-11%	12203	22%							

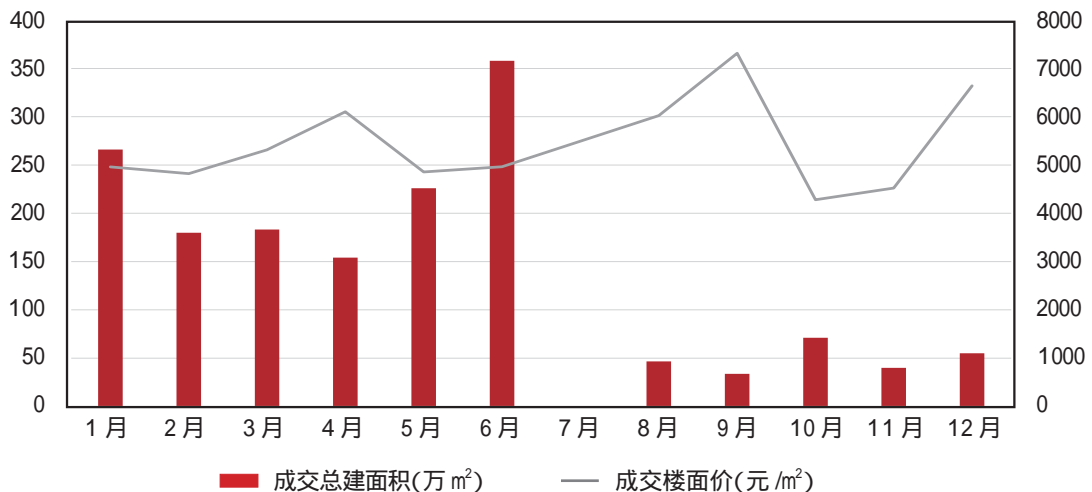
(注：商住用地成交价格统计：成交楼面地价 = 成交金额 ÷ 成交建筑面积)

2018 年主城区一级市场发展回顾

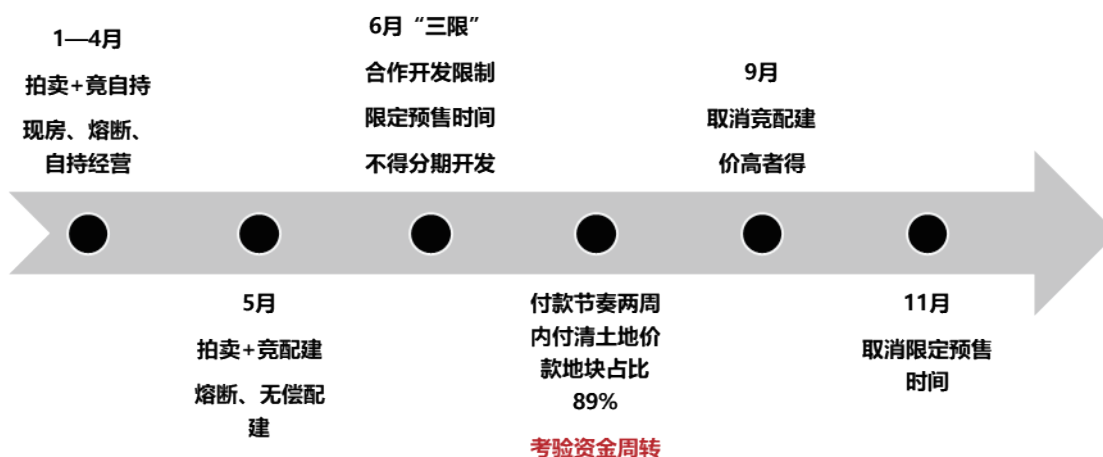
2018 年重庆土地供应锐减，处于近年低位。重庆市土地供应建筑面积 1747 万 m²，同比下降 41%，推出楼面均价 4738 元/m²，同比上涨 23%；全年土地成交建筑面积 1614 万 m²，同比下降 38%，成交楼面均价 5177 元/m²，同比上涨 12%，再创新高。

政府主导供地节奏，“南北共进”加速外拓，下半年市场降温迹象明显。2018 年全年土地供销量均有较大幅度的缩减，土地的供应和成交聚焦二环板块，城市加速外拓。上半年成交建筑面积 1367 万 m²，同比下降 6%；政府集中放量，企业积极囤地。下半年成交建筑面积 246 万 m²，同比下降 79%；市场预期陡降，企业审慎观望，政府供应调控。

2018 年重庆经营性用地（不含工业）月度成交量价走势



重庆土拍政策自 2017 年为了抑制土拍热情，先后推出熔断、现房、竞自持政策，地价过万或溢价率超过 50% 许现房销售，出现大批现房项目；2018 年上半年在政策延续的同时，限定预售时间，不得分期开发，下半年土地供应、成交以小面积土地为主。2018 年底，政策逐步松动，取消竞配建及限定预售时间。



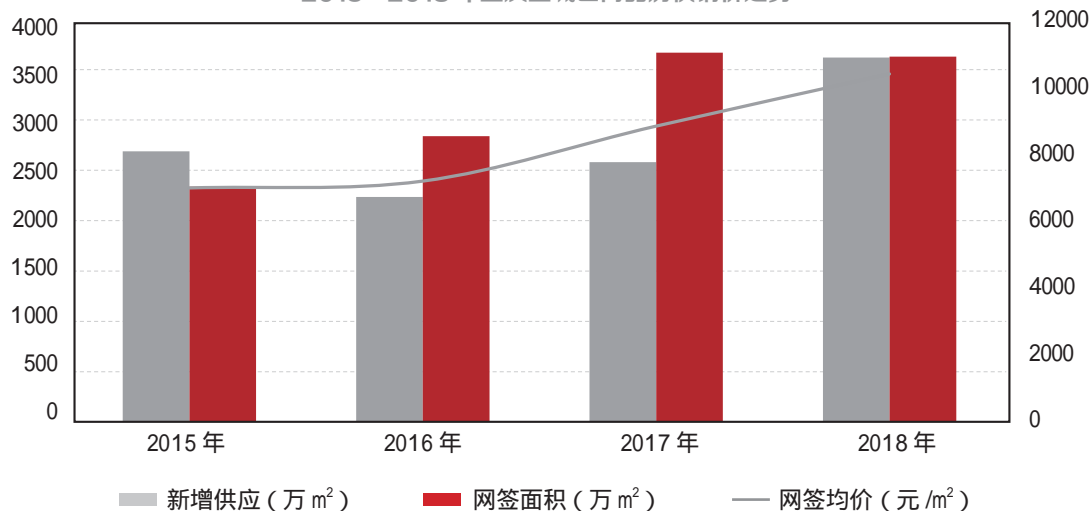
时段	政策	序号	成交地块	楼面价 (元/㎡)	竞得条件	溢价率
1—4月	现房 熔断 竞自持	1	龙湖：两江新区大竹林地块	11393	现房	42%
		2	首创：南岸区茶园地块	8623	现房	56.8%
		3	北大资源：南岸区茶园地块	8264	现房	50.3%
		4	协信：江北区唐家沱地块	3237	自持商业商务 14万㎡, 5年, 住宅精装 800元/平米	0%
5月	最高限价竞配建	5	弘阳：沙坪坝区大杨石地块	11727	现房	69.9%
		6	联发：大渡口区大渡口地块	6851	最高限价竞配建	71.3%
6月	合作开发限制 限定预售时间 不得分期开发	7	金融街：两江新区水土地块	4337	自持商业 2万㎡, 5年	0%

2018 年主城区二级市场发展回顾

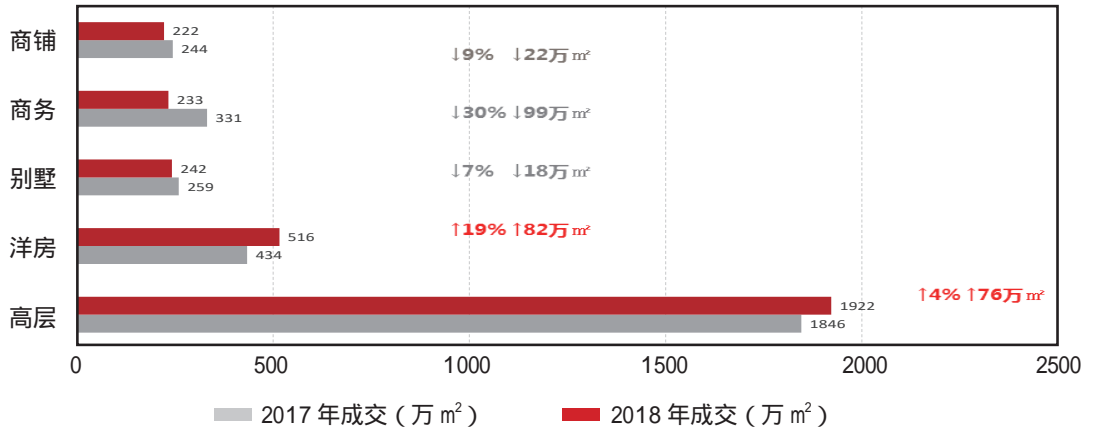
价格持续攀升，供销平衡，高位盘整。重庆商品房市场整体健康发展，价格逐年走高，2018年成交量与上一年持平，全年成交 3629 万 m^2 。从成交均价来看，2018 年均价高达 10369 元/ m^2 ，同比涨幅高达 17%。

2018 年洋房、高层表现突出，成交面积分别 19% 和 4%。商业市场日渐低迷，商务办公、商铺等均出现明显下滑，其中商务办公下降 30%。

2015—2018 年重庆主城区商品房供销价走势

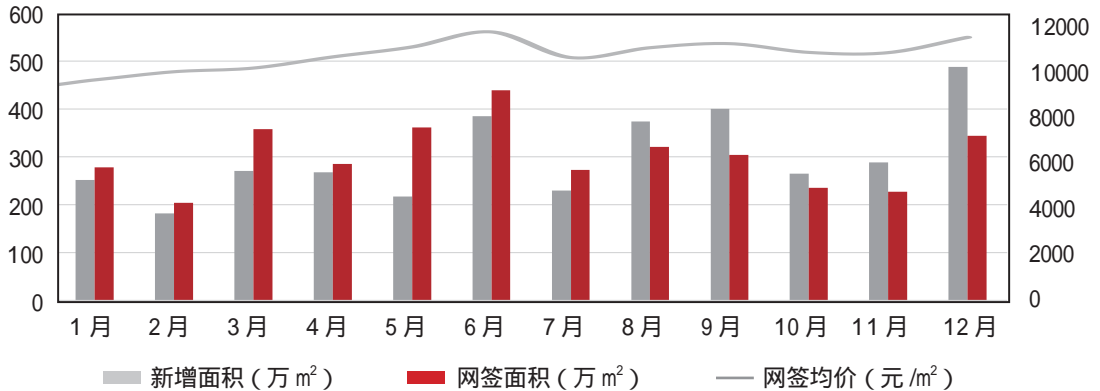


2017—2018 年重庆商品房分业态成交变化



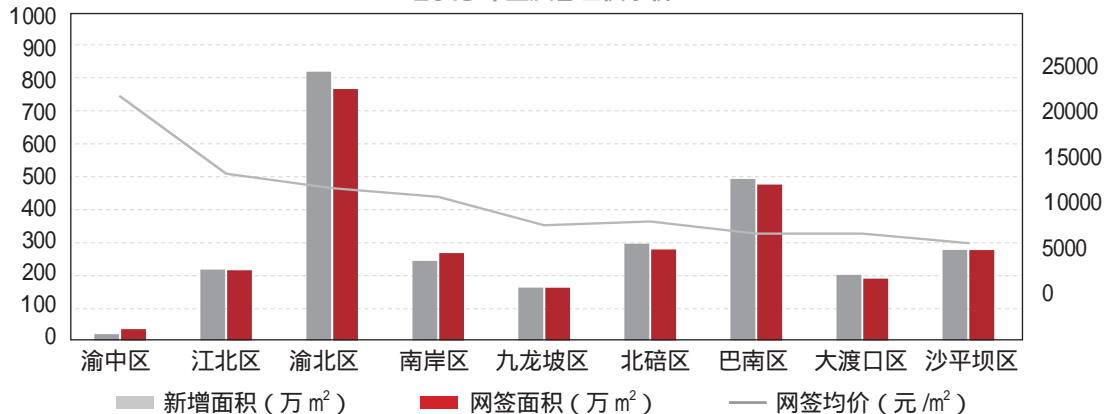
上半年市场火热，下半年因政策加码，观望情绪渐起。分月度来看，2016年10月起，市场开始升温，供不应求成为普遍现象；2018年6月达到历史最高值 11222 元/m²，同比上涨 18%。2018年6月底出台房贷新政（需要一年以上社保/纳税）成为市场转折点，三季度起成交回落明显，客户观望情绪愈发浓重。12月年底，由于开发商冲刺全年任务，供应量井喷，高达 488 万 m²，但受行情波动影响，成交 344 万 m²，供销比升高至 1.4。随着市场的降温，日光盘数量趋于减少并逐渐消失，开盘去化率在 9 月跌破 90%，随后在 10 月跌破 80%。四季度以来，开盘去化率在 70% 左右震荡盘整。

2018 年重庆主城区商品房月度供求价走势



区域发展“核心撑价，非核心跑量”。全市成交量处于“南北并进”的竞争态势，渝北因重庆“一路向北”发展战略享有更好的配套和发展前景，因而备受青睐，领跑全城，全年成交 766.15 万 m²，同比下降 5%；巴南区前期成交地块逐步入市，全年供应 493.48 万 m²，同比上涨 59%，成交量 476.70 万 m²，位列全市第二，同比上涨 25%；其余区域年成交量均小于 400 万 m²。

2018 年重庆各区供求价



随着城市扩张，二环区域开始发力，北碚区和大渡口区全年供应量分别为 297.17 和 202.63 万 m^2 ，涨幅分别高达 116% 和 114%。价格方面，渝中区因处城市核心，价格以 20661 元 / m^2 独占鳌头，同比上涨 22%。

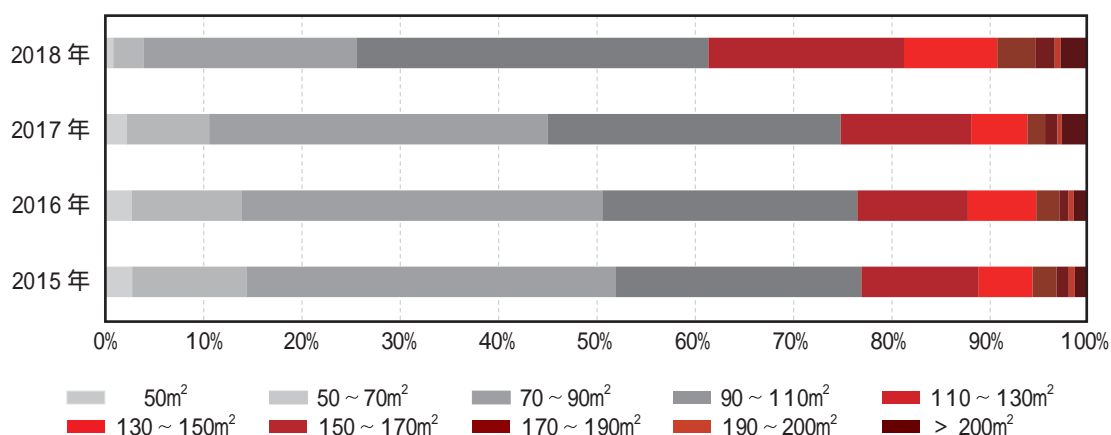
细分业态	成交量	占比	涨跌
联排	127 万 m^2	52%	↓ 16%
叠拼	99 万 m^2	41%	↑ 27%
独栋、类独	16 万 m^2	7%	↓ 47%

别墅市场全年成交 242 万 m^2 ，均价 14731 元 / m^2 。成交以联排为主 127 万 m^2 ，占比 52%，叠拼上涨明显，占比 41%，同比上涨 27%；成交前三为龙湖、旭辉、恒大经济型别墅为主实现跑量；成交区域以北五为主，龙兴 2018 多个低容项目面市，价低量大。

洋房市场全年成交 516 万 m^2 ，均价 11864 元 / m^2 ，刚改舒改主力，大面积产品缩减。洋房产品较往年相比，110 ~ 170 m^2 产品成交占比扩大，200 m^2 以上产品成交量缩减；成交主要集中在北五区域，占比 47%，其它产品价格稍低，实现走量。

高层市场全年成交 1922 万 m^2 ，成交均价 10773 元 / m^2 ，改善为主，大平层占比上升供销比逆转，价格涨幅趋缓。2018 年高层成交主要以 90 ~ 110 m^2 为主，受供应影响，200 m^2 以上大平层产品占比增大；成交量以二环周边区域为主，成交价格 TOP10 区域均价 13000 元 / m^2 以上，渝中实现价格 25525 元 / m^2 。

2015—2018 年重庆主城区高层成交结构



2019 年主城区商品房市场展望

重庆政策以跟随中央为主，主要是“四限三控（限售、限价、限贷、限外；控预售、控土地、控开发）”，政策环境相对宽松，未来将以维稳为主。

2017、2018 两年的火爆行情将年成交总量提升至 3500 万 m^2 ，需求阶段性透支，市场开始降温，一二手倒挂的情况开始缓解，未来成交量将回归常态。价格方面，随着前期高地价项目和现房项目的面市，有望小幅提高。分区域看，伴随重庆“一路向北”的发展利好和巴南区土地的大幅放量，未来渝北区和巴南区竞争愈发激烈。

土地市场方面 5.8 万亩滚动计划，2017 年已完成 2.1 万亩，2018 年受市场影响 0.7 万亩未完成；三年计划已完成 60%，2019 年或将迎来供应高峰。北区拓展持续发力，西区崛起。

西安

Xi'An

摇号购房保障刚需，土地量价再创新高 市场持续供不应求，住宅突破万元大关

【回顾】

2018 年西安市场整体向好，上半年表现为“一房难求”的火热态势，下半年受“624 摇号购房细则”政策影响，客户心理预期转变，购房更趋于理性，主城区逐渐趋于平稳，外围区域降温明显，市场分化明显，但整体市场热度依然不低。

【展望】

2018 年底市场进入横盘期，但在年底随着三年城中村清零行动、全装修房交付、以及 2020 年西安市 GDP 破万亿的目标下，2019 年西安市将持续加大加快发展，预计 2019 年市场整体仍然向好，量价齐升，但增长将收窄。预计 2019 年西安市商品住宅供应量会大幅增长，预计上半年会是供应的主力时期。

西安已迈入全装修时代，将驱动房价上涨。新规还规定，新建商品住宅必须配建 15% 的保障性住房，将进一步提高开发成本，预计价格持续上涨，但涨幅相较 2018 年收窄。

根据西安市三年土地滚动计划要求，政府表态将加大住宅用地供应总量，在大西安“北跨西进”的空间大格局下，预计 2019 年土地供应规模将爆发式增加。随着西安大力推动的三年城中村清零行动，势必在西安主城区区域整理出较大体量的待售土地，带动西安土地市场迎来新的热点。名企城改、品牌代建、合作开发将会形成新的市场风气。

(截至 2018 年 12 月数据)

2018 年度房价走势



2018 年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年西安商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1429.83	-3%	商住用地	成交建筑面积 (万 m ²)	2068.04	17%
	成交面积 (万 m ²)	1592.24	-10%		成交金额 (亿元)	620.83	110%
	库存面积 (万 m ²)	1008.31	-13%		成交楼面地价 (元/m ²)	3002.02	80%
	成交均价 (元/m ²)	11500	27%				

2018 年西安各区域商品住宅市场供求价

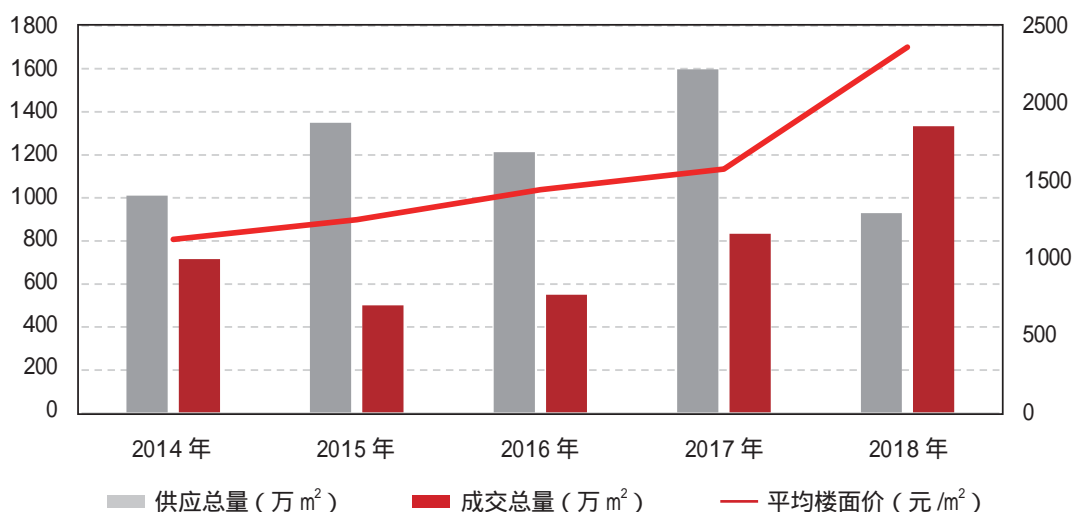
区域	新增供应		网签成交		成交均价		区域	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比		面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
城东	108	5%	128	32%	10691	46%	高新	142	0.1%	141	-30%	15566	37%
城南	146	-8%	173.6	5%	10861	27%	曲江	217	18%	226	-20%	12999	22%
城西	124	-48%	174.4	-32%	10037	26%	经开	209	-6%	261	4%	11494	41%
城北	35	-3%	42	-23%	11665	23%	浐灞	274	15%	293	-3%	10561	23%
城内	0	-	0.09	-93%	5372	-22%	长安	176	20%	153	-9%	10365	19%

(注: 1. 数据来源: 西安市房管局、西安市国土资源局; 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)

2018 年一级市场发展回顾

2018 年西安市土地市场整体成交量持续增长, 成交面积环比上涨 60%, 但在下半年热度明显下降, 受土地供给侧改革影响, 2-5 月暂停供应, 全年土地供应有所下跌。

2014—2018 年西安土地供求量价走势



(注: 1. 数据来源: 西安市国土资源局; 2. 统计范围: 包含西安市行政七区、西咸新区、高陵、阎良、临潼、户县、周至、蓝田区域)

在主城区土地稀缺的大背景下, 土地供应及房企拿地呈现外拓增长趋势, 土地市场进入“双核心”时代, 出现西咸新区反超中心城区的态势。经营性用地成交区域主要集中在西咸新区、浐灞、城南和临潼四个区域, 四个区域成交量占土地总成交量的 77%; 2018 年主城区居住用地成交 381.48 万 m², 主要集中在浐灞和城南区域, 占西安主城区内居住用地成交量的 59%。

2018 年西安经营性用地成交情况

类型	土地面积 (万 m ²)	同比	建筑面积 (万 m ²)	同比	楼面价 (元/m ²)	同比
全市	1073.96	28%	2884.2	21%	2565.06	40%
主城区	428.7	-20%	1270.02	-21%	3391.21	64%
西咸新区	529.62	465%	1349.12	353%	1836.16	-16%
远郊区域	115.64	-45%	265.06	-45%	2316.6	178%

(注: 1. 数据来源: 西安市国土资源局; 2. 范围说明: 主城区指西安市行政七区, 远郊区域指高陵、阎良、临潼、户县、周至、蓝田区域)

2018 年二级市场发展回顾

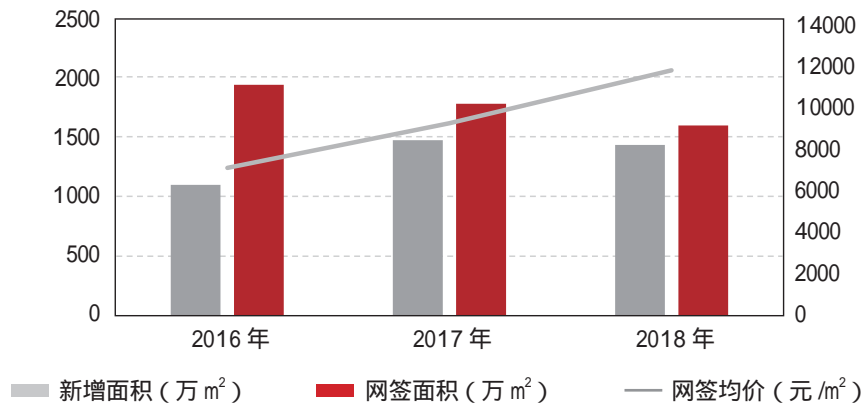
2018 年西安楼市政策持续加码

出台时间	政策类型	政策变更方向
2018 年 3 月 30 日	摇号购房	意向购房人数多于可售房源的, 应采取公证摇号方式公开销售, 由公证机构全程监督, 严禁内部预留房源或设置全款优先选房等限制性条件
2018 年 6 月 24 日	治理捂盘惜盘	开发企业申请商品房预售许可或现房销售备案时, 每次申请不得低于 3 万平方米, 取得商品房预售许可 10 日内, 企业须一次性将所有房源面向社会公开销售, 开盘及销售时间应在 8:00—18:00 之间
	限购升级	限购区域内暂停向企事业单位及其他机构销售住房,
	放宽限售, 加快供应	适当放宽在限购区域执行的销售条件, 限购区内购买新建住宅及二手房, 取得房产证满 2 年方可交易
	摇号保刚需	新定义刚需客群, 刚需客群享优先摇号特权, 未婚及离异未满三年的单身群体不享受刚需摇号权
2018 年 11 月 6 日	放宽预售申报条件	住宅低于 3 万平方米可申报商品房预售
2018 年 12 月 28 日	住宅全装修交付	2019 年 1 月 1 日起, 西安市行政区域内 (含西咸新区, 不含蓝田县、周至县) 的新出让或划拨土地上, 除拆迁安置房以外的住宅建设项目实行全装修

全年市场表现供不应求, 成交价格大幅上涨。整体来看, 2018 年西安商品住宅市场表现供不应求, 全年市场热度较高。西安楼市已连续四年呈供不应求态势, 供求比 0.88, 较 2016、2017 年有所改善; 价格连续两年涨幅超过 25%。

从月度成交数据来看, 2018 年一、二季度全保持着供不应求、高位成交的良好态势。

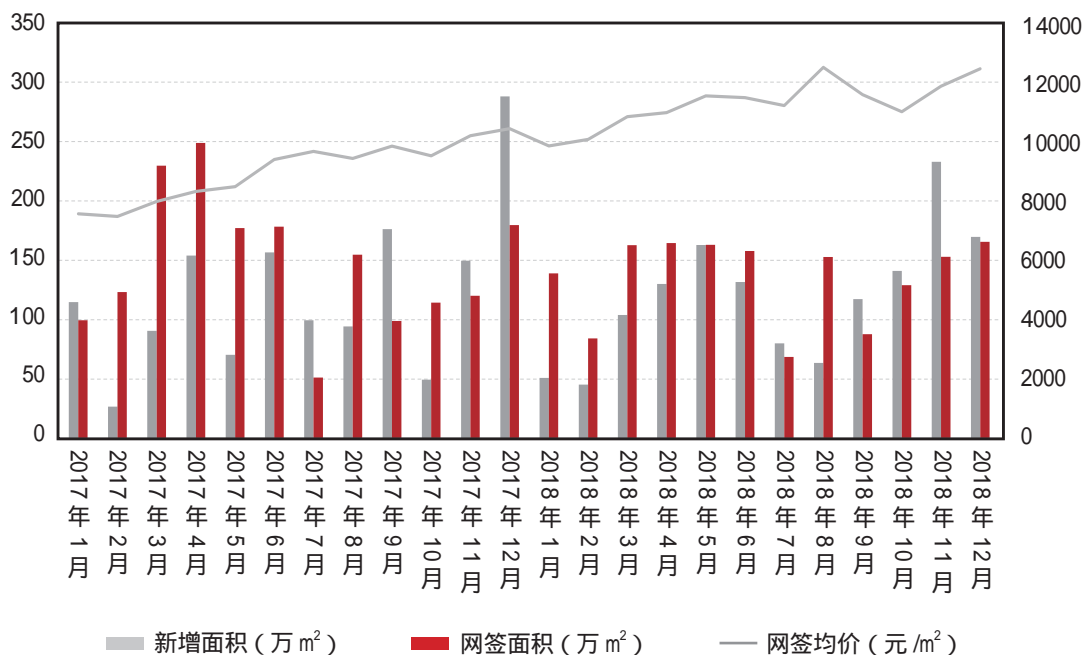
2016—2018 年西安市普通住宅供求价走势



(注: 1. 数据来源: 西安房管局网签口径; 2. 商品住宅统计范围仅包含普通住宅 + 洋房; 3. 统计范围: 城六区、长安区、沣东原西安管辖部分)

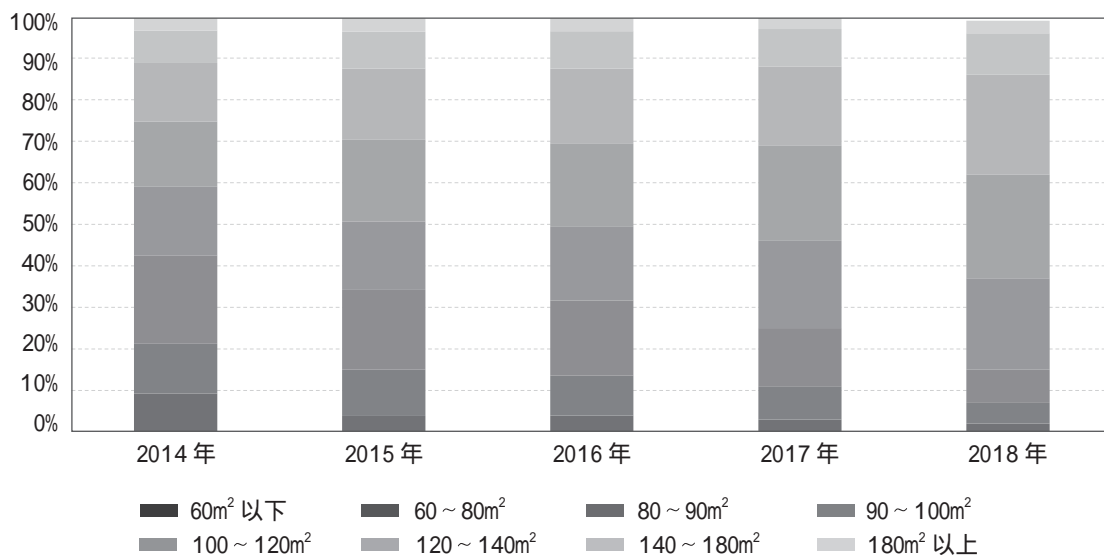
下半年市场发展更加理性。2018 年上半年市场供不应求, 价格上涨明显; 下半年受“6·24”政策影响, 客户心理预期转变, 购房更趋理性, 市场成交量有所回落。下半年市场价格有小幅波动, 但整体仍处上涨态势, 年底西安商品住宅价格为 12454 元/m², 较 2017 年同期上涨 19.3%, 涨幅收窄。

2017—2018 年西安普通住宅供销价月度走势



从成交结构来看：90m²以下产品需求继续回落，改善性需求持续扩大。其中90~140m²产品需求扩大至71%，120m²以上改善性需求持续走高，占比37%，同比涨幅6个百分点。具体来看，受房价高企、客户预期价格上涨等因素导致的购房一步到位思想、二胎政策导致的家庭结构变化、西安主城区进入改善性需求阶段等因素影响，80~90m²成交占比大幅回落，120~140m²首改、再改类产品成交占比明显增加，扩大5个百分点。

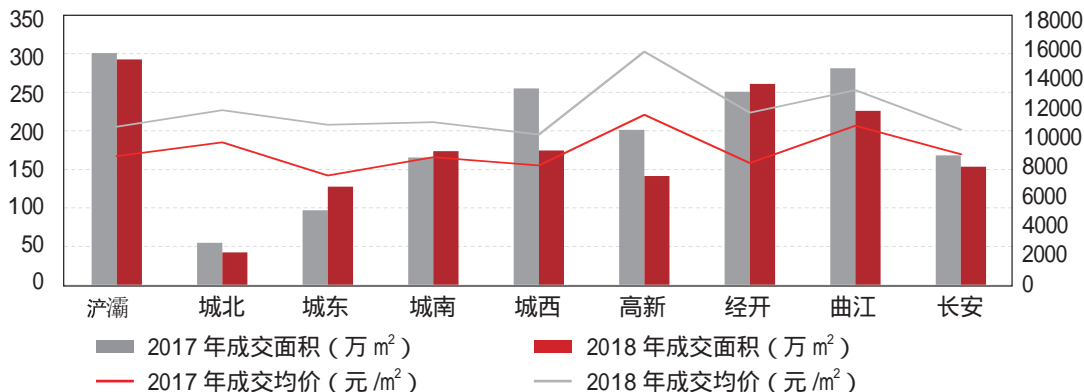
2014—2018 年西安普通住宅各面积段成交占比走势



(注：1. 数据来源：西安房管局网签口径；2. 商品住宅统计范围仅包含普通住宅；3. 统计范围：城六区、长安区、沣东原西安管辖部分)

从成交区域来看，受主城区多数楼盘货量不足影响，七成区域成交量同比均现回落，仅经开、城南、城东受在售项目增加、房源紧缺情况下客户对区域要求降低等因素影响，成交量呈小幅增长态势。

2017—2018 年西安普通住宅各区域成交量价对比



(注: 1. 数据来源: 西安房管局, 网签口径; 2. 商品住宅统计范围仅包含普通住宅 + 洋房; 3. 统计范围: 城六区、长安区、沣东原西安管辖部分)

从开盘监测来看, 2018年西安主城区整体热度较高, 开盘去化率 84.8%; 外围区域开盘去化率 76.7%。2018年上半年西安楼市热度高企, 一房难求, 外围区域凭借其价格、无调控政策等优势吸引西安外溢客群前来置业; 下半年, 随着“6.24”政策出台, 西安刚需家庭购房需求得到保障, 加之主城区限价严格, 外围区域价格优势丧失, 去化率逐渐分化。

区域	月度												
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
主城区	推销套数 (套)	2504	2375	3775	6839	9801	564	2995	6673	6693	7136	14951	7051
	认购套数 (套)	1684	2000	3568	6553	9332	562	2729	6140	5633	5810	11818	4658
	去化率	67.3%	84.2%	94.5%	95.8%	95.2%	99.6%	91.1%	92.0%	84.2%	81.4%	79%	66.1%
外围板块	推销套数 (套)	127	264	396	257	4411	4602	2150	1647	3987	1909	1068	1491
	认购套数 (套)	119	264	352	255	4152	4066	1782	1283	2233	634	762	1216
	去化率	93.7%	100%	88.9%	99.2%	94.1%	88.4%	82.9%	77.9%	56%	33.2%	71.3%	81.6%

(注: 1. 数据来源: 合富大数据; 2. 商品住宅统计范围包含普通住宅、洋房、别墅, 不含 70 年产权公寓; 3. 西安市主城区包含: 未央区、灞桥区、雁塔区、碑林区、莲湖区、新城区以及长安区; 4. 西安外围区域包含: 西咸新区、临潼、高陵)

截至 2018 年 12 月 31 日, 全市商品住宅库存为 1008.31 万 m², 较 2017 年同期相比库存下滑 12.3%, 库存量减少约 141 万 m²。库存去化周期以近 6 个月的平均水平计算, 年内三季度末库存去化周期一度跌至 6.7 个月, 库存量仅 884.62 万 m², 跌至年度低位, 库存量已严重不足。

2019 年房地产市场预测

在中央继续坚持“房住不炒”的大基调下, 2019 年西安市场供应端政策预计会有所开放, 成交端则继续完善限购、限售、限价措施。

供应端政策: (1) 落户政策有望得到利好, 带动购房需求提升; (2) 2018 年土地及住宅供应计划均未如期完成, 后续供应将持续增加; (3) 城中村三年清零行动、土地供给侧改革“双 20%”强保障政策和新建商品房配建 15% 保障房等多项政策叠加, 将加大加快土地和住宅供应量, 满足市场需求。

成交端政策: (1) 全面推行全装修成品交房, 购房门槛进一步提升; (2) 限购、限贷、限价政策不会放松。

综合住宅用地供应和商品住宅供应计划来看, 预计 2019 年西安市房地产市场的供货量涨幅预计在 50% 以上。成交方面, 西安新落户人口突破百万、城中村三年清零行动等多项政策, 将会带动购房需求的上升。由于全装修成品交房政策以及保障性住房配建比例提升至 15%, 成交价格将持续上涨, 但涨幅相较 2018 年会收窄。

贵阳

GuiYang

市场热度趋降，库存仍然减少 政府稳定预期，“泛贵阳”成交渐大

【回顾】

2018年贵阳楼市经历了冰火两重天，整体市场供大于求，上半年楼市成交量价双涨，下半年价稳量跌。据不完全统计，全年商品住宅网签成交399万 m^2 ，年底库存408.22万 m^2 ，均较2017年下降约40%。土地市场由于拿地成本已较高，主城区拿地遇冷，企业拿地进一步从主城区向周边扩散（主要集中在双龙经济区及清镇区），全年经营性土地出让建筑面积较2017年下降25%。

【展望】

预计贵阳市政府在土地拍卖、预售管理及市场监管等方面将继续实施灵活调控，着力稳定市场预期。

住宅供应方面，预计会比2018年有一定涨幅，市场成交将明显向泛贵阳区域扩散，双龙、贵安、清镇成为活跃区。未来将是多点多面多范围的竞争，2019年，大牌开发商产品系将逐一呈现，市场竞争加大。如何在“价格稳定”的情况下达到“产品出类拔萃”，将是2019年对开发商的一道考题。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年贵阳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	622.54	42%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	999.76	-25%
	成交面积 (万 m ²)	399	-40%		* 成交金额 (亿元)	248.55	25%
	* 库存面积 (万 m ²)	593	-15.2%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	2486	67%
	成交均价 (元 /m ²)	11398	56%				

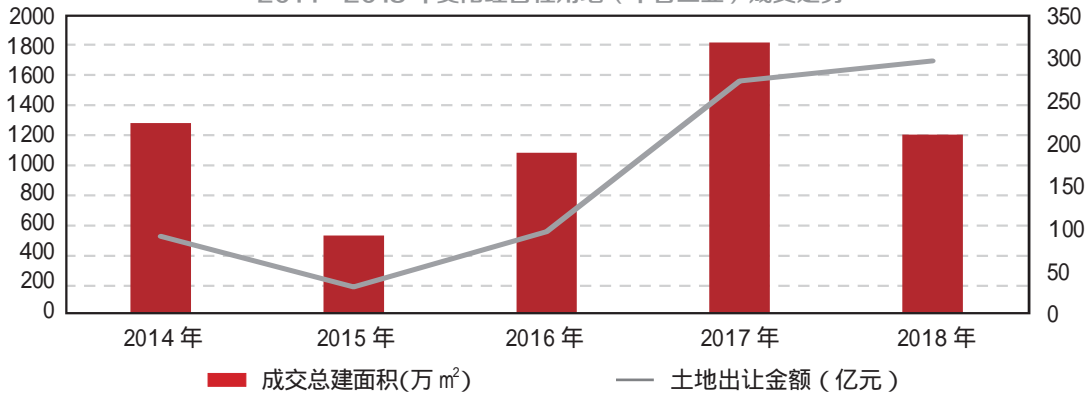
2018 年贵阳各区域商品住宅市场供求价

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
云岩区	71.79	-26%	47	-68.9%	11738	52%	南明区	56.43	140%	64	-33%	10683	44%
观山湖区	192.8	45%	61	-54%	13944	53%	白云区	67.66	138%	11	-81%	8261	63%
小河区	4.27	-81%	9	-81%	7909	27%	花溪区	194.97	132%	111	4%	10225	54%
乌当区	34.63	-27%	95	35%	12152	88%							

[注: 1. 数据来源: 筑房网 (贵阳住宅与房地产信息网); 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]

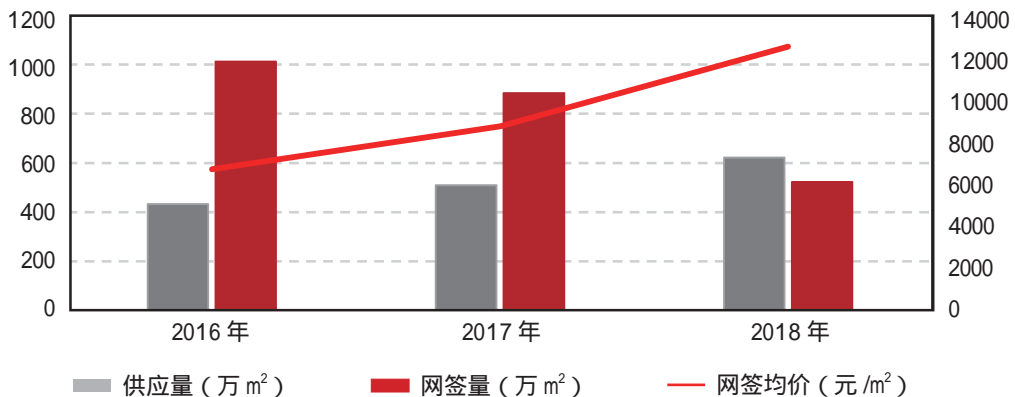
2018 年房地产市场发展回顾

2014—2018 年贵阳经营性用地 (不含工业) 成交走势



回顾贵阳土地市场发展趋势, 2015—2017 年贵阳市经营性土地成交建面与出让金额均呈上升趋势, 2017 年成交总建面达到了 5 年顶峰, 2017 年后土地出让金额持续走高, 但成交总建面下降 (拿地成本升高, 拿地开始减少)。

2016—2018 年贵阳商品房供求价走势



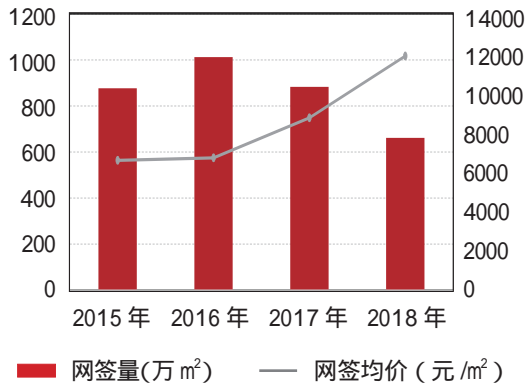
2018 年主城区土地市场供应较少，南明区无供应。土地供应主要集中在周边地区（双龙经济区、贵安新区、清镇市）。自 6 月熔断政策出台后，贵阳市共触发了 5 宗地块“熔断”，白云区出现首宗“地价熔断”马鞍山地块，驱动区域土地市场预期进一步提高；云岩区一宗纯商地块成交，成交楼面价达 5320 元 / m²，2018 年末该区域再成交一宗“线上熔断”地块，在整体二级市场趋冷的情况下，优势区域一级市场仍具备支撑，相关“熔断土地”成交给贵阳楼市带来了一定的积极意义。

回顾近年贵阳商品住宅市场发展，2016 至 2018 年供应量逐年上升，网签均价配合供求量走升，但网签成交量从 2016 年高位逐年回落的趋势亦十分明显，原因在于近年市场价格涨幅过大，已一定程度透支本土家庭经济收入。2018 年四

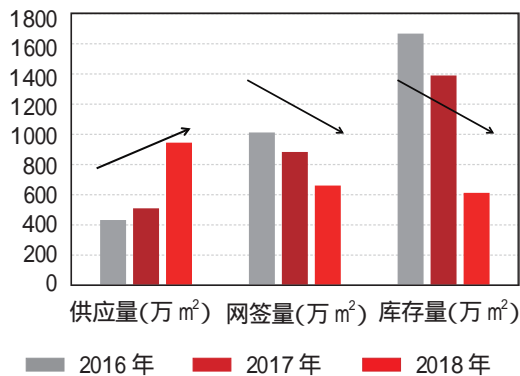


季度本地市场已明显遇冷，各大项目开始变相降价，但两城区库存仍然趋降，外围五区库存则有所上升。

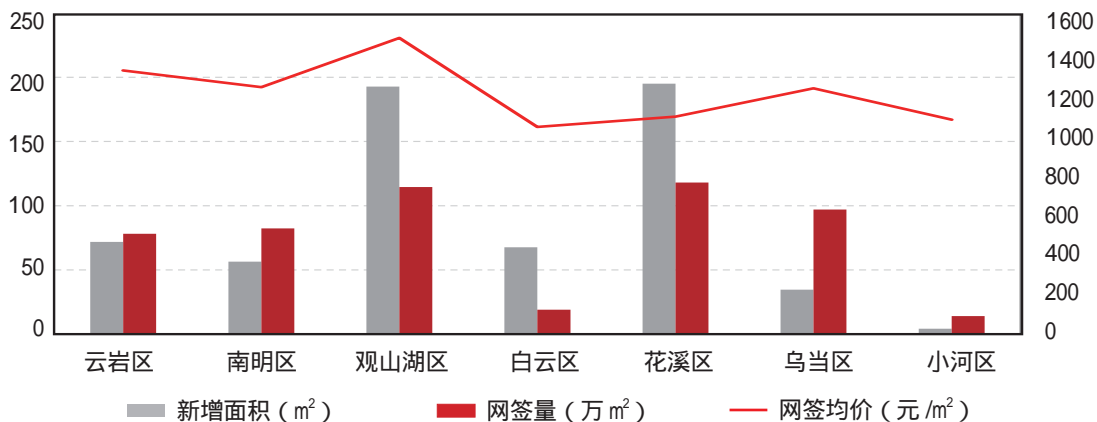
2015—2018 年贵阳主城区商品房网签趋势



2016—2018 年贵阳主城区商品房供销存趋势



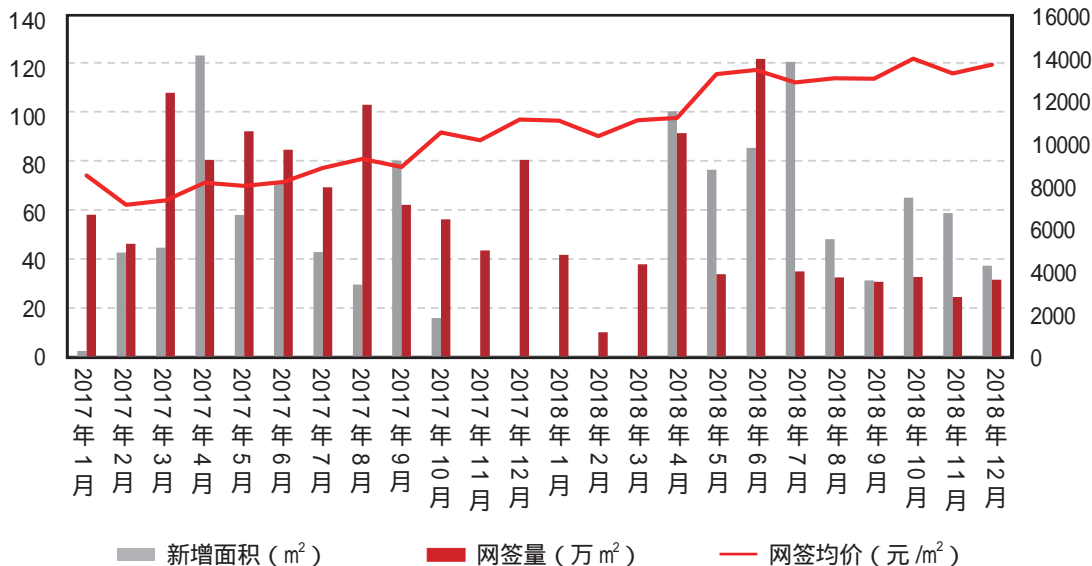
2018 年贵阳各区商品房供求价



2017 至 2018 年贵阳市场去库存趋势明显。2016 年以前，贵阳市场主要靠花果园、中天未来方舟两个超级大盘支撑，供存量两高但价不高；2017 年后两个大盘逐渐退市，其它房企相继进驻形成良性竞争，促进成交量和价格双高，但由于价格增长太快，政府实施的预售与价格管制增多，限制 2017 年供应继续放量；2018 年由于市场环境改变，项目拿证相对宽松推动供应增加，整体市场供大于求，市场遇冷，市场竞争大，各大项目变相降价。

分区域市场看,云岩区与南明区(两城区)基本无新项目进入,成交与供应无太大差异;观山湖区供大于求,区域内项目竞争压力大,区域均价是七区中最高;花溪区供大于求,区域内主要受大盘恒大文化旅游城影响;乌当区供小于求,主要受区域大盘乐湾国际影响(乐湾国际主要以别墅为主,拔高整个区域均价);白云区供大于求,主要供应来源于恒大未来城、绿地新里城项目;小河区供求小,区域内供应主要来源于万科大都会。

2017—2018 年贵阳月度供求价走势



从分月走势看,2018年供应增加,商品住宅成交从2018年6月后明显减少,6月主要成交项目为中天未来方舟,7月供应主要来自于花溪区碧桂园印象花溪项目,8至12月市场成交整体处近年低位。

2019 年房地产市场预测

从政策来看,随着2018年上半年价格飙升,政府口头限价、限购严格执行,下半年市场遇冷,各楼盘各种优惠活动频频放出变相降价,价格上涨明显出现瓶颈,预计2019年政策将保持相对宽松。

土地方面,老城区持续遇冷,性价比不高是市区土地流拍的主要原因,2019年预计土地顺推为主,在市场遇冷期及未来不明朗的情况下,不会有较大增幅。

住宅供应方面,预计对比2018年仍有一定涨幅,2019年政府实施的预售管控仍有适度调整空间,预计相关方面放宽将带动市场供应量继续释放。而未来成交将继续明显向泛贵阳区域扩散,双龙、贵安、清镇成为活跃区。

价格方面,预计上半年难有起色,若市场能于2019年上半年确认底部,则下半年成交量有机会实现平稳上涨。

南宁

NanNing

政策调控见效，楼市走势平稳 表面风平浪静，实则两极分化

【回顾】

2018年南宁新增商品住宅供应1009万 m^2 ，同比增长2%。网签成交1007万 m^2 ，同比增长3%；年底库存619万 m^2 ，同比增长7%。成交均价10971元/ m^2 ，同比增长8%。表面上看，楼市平稳发展，实则2018年新盘放量增大，成交量被摊薄，加上价格扁平化带来的“冷热两极化”效应，导致热点区域仍受追捧；冷门区域（西乡塘区与江南区的边缘板块）楼盘积压大量余货。

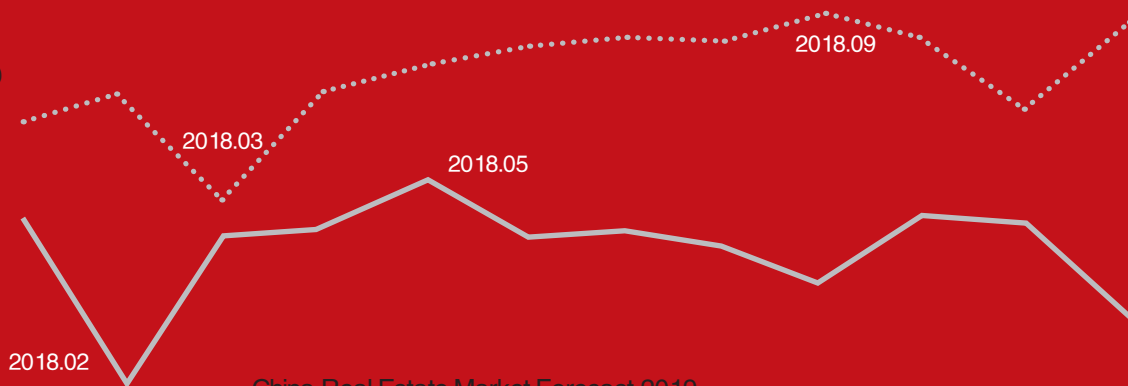
【展望】

预计2019年南宁楼市主基调仍以维稳为主，限售、限价、限贷等政策放松的可能性不大，但为了规范网签价格，精装最高3000元/ m^2 的限价标准有可能适度调整。受市场遇冷影响，2018年国庆过后市场的断崖下跌趋势明显，众多开发商对2019年后市的走势并不十分乐观，预计2019年可能将出现“成交备案数据上涨而真实成交量同比下滑”的现象。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势

2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 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)	1009	2.0%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	7746	6.8%
	成交面积 (万 m ²)	1007	2.7%		* 成交金额 (亿元)	253	2.4%
	* 库存面积 (万 m ²)	619	7.2%		* 成交楼面地价 (元 /m ²)	3501	3.0%
	成交均价 (元 /m ²)	10971	7.5%				

2018 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
青秀区	106.2	-26%	125.1	-35%	13674	5%	兴宁区	176	17%	161.2	2%	10434	12%
西乡塘区	169.3	19%	185.3	64%	10335	11%	江南区	147.3	-15%	170	13%	9665	9%
良庆区	274.5	3%	232.1	-12%	12118	14%	邕宁区	135.5	1%	133	31%	9539	20%

(注: 1. 数据来源: 南宁房产局、克而瑞数据库; 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)

2018 年楼市政策及市场发展回顾

2018 年南宁没有楼市新政出台, 政策大方向依旧维稳。但值得一提的是, 9 月南宁市住建委出台《南宁市商品住宅装修一次到位分级指南(征集意见稿)》, 意向将精装限价由原来 3000 元 /m² (最高) 上调 (不设上限), 后迫于舆论压力撤回。由此可见, 南宁市政府已有意适度调整限价标准, 不排除 2019 年南宁政策仍会作出相关方面的尝试。

政策	政策说明	2018 年前的执行标准	政策发布时间	2018 年政策变化
限价	商品房备案价限制	商品房备案价根据各项目情况限制。超过备案价格销售的, 不予办理商品房买卖合同网签	2017 年 5 月	无变化
限贷	对首套, 二套等的贷款要求限制	南宁市区购买二套房的贷款首付比例上调至 40%, 三套停贷	2017 年 5 月	无变化
限售	对个人或企业取得产权后需持有多少年才能转卖的限制	南宁市区拥有第二套及以上住房的 (含新建商品房住房和二手住房), 须取得不动产权证书满两年后方可转让	2017 年 9 月	无变化
限签	对特定区域或特定价格项目的网签限制	毛坯备案价超过 7800 元 /m ² 以上的楼盘限制每月备案量	2017 年 3 月	无变化

2018 年南宁城市发展有喜有忧, 利好面主要是广西壮族自治区 60 周年大庆重点工程的建设落成, 利空面则来自于国家新区与地铁规划报审未获批准。

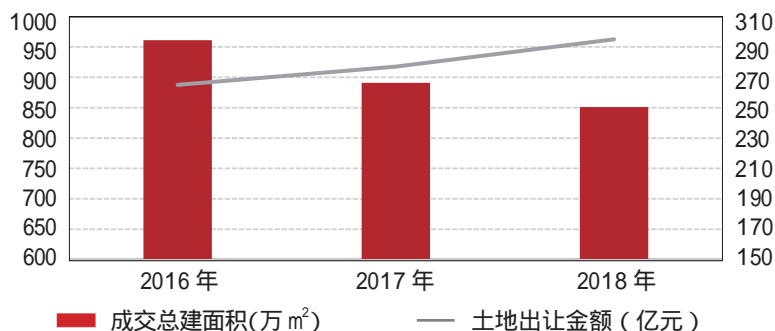
一江两岸工程的落地, 极大拉升江景项目的景观价值, 东西向快速路通车也会进一步完善城市路网, 带动部分受益项目的价格上浮。但同时, 五象新区标注为“待批国家级新区”会让目前南宁供求量最大的五象新区购房热潮减退; 地铁 4 号线、机场线、武鸣线未获批也取消了部分地铁沿线项目的红利。

土地市场已然降温

2018 年南宁经营性用地 (不含工业) 成交总建筑面积 851 万 m², 环比下降 5%。而土地出让金额达到 295 亿, 环比上涨 6%。

南宁土地市场上半年一直在遇冷状态, 3 月跌入谷底, 下半年开始土地供应迎来高峰, 虽然“限地价、限房价、竞配建房”的土拍方式仍存在, 但移交配建房的占比明显降低, 甚至开始出现土地流拍的现象。

2016—2018 年南宁经营性用地（不含工业）成交走势



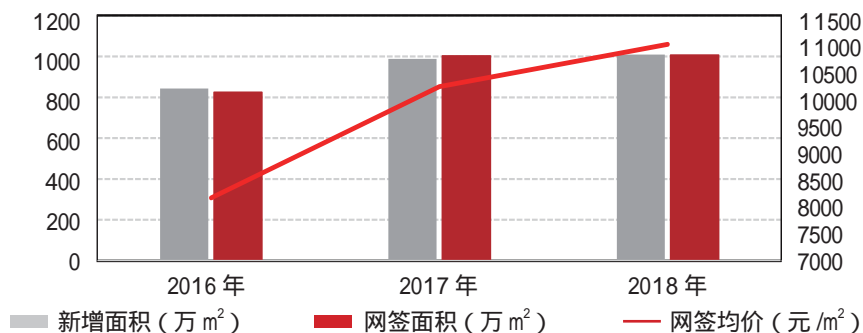
在其他房企拿地策略偏保守的情况下，大唐与龙光成为“大地主”。2018 年，大唐、龙光成交商住地块共 14 幅，占全年出让商住地块的 30%，且拿地主要集中在良庆区。

拿地房企性质	2018 年成交商住土地（幅）	占比（%）	主要区域
全国品牌房企（不含大唐、龙光）	17	36	各区均有涉及
本地房企（本地各类中小房企）	14	30	各区均有涉及
大唐、龙光	12	26	良庆区
其它房企	4	8	—

二级市场数据维稳，但实际降温现象已十分明显

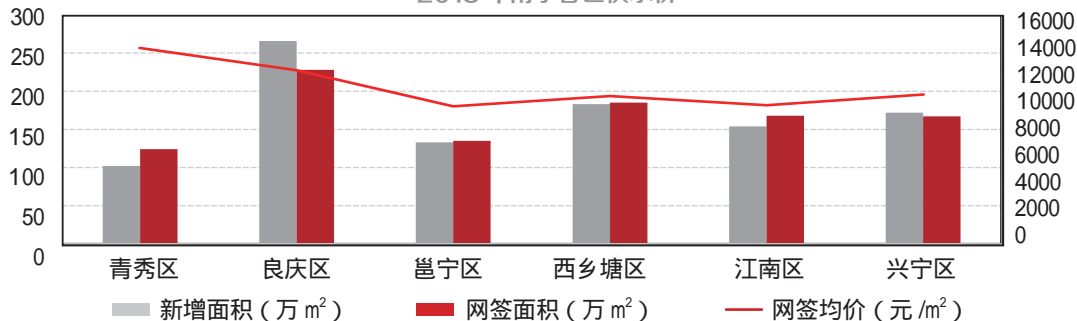
2018 年南宁全市商品住宅供求量双双突破千万大关，从表面数据看，市场维稳；实则，2017—2018 年高价拿地项目入市后，高周转、快回笼的粗放型操盘方式成为市场主流。楼盘提前冻结资金锁房号的现象较为普遍，该部分房源的放量与需求量无法精确统计，估计占全年供需量 10%~15%，因而实际供需量价同比前年均约有 10% 的增长。

2016—2018 年南宁商品住宅供求价走势



从南宁各城区成交情况来看，青秀区均价仍高居首位，良庆区供需量排名第一。中心城区供需量价同比 2017 年均无太大变化，城市新区之一的良庆区 2018 年整体呈现供过于求的状态，主要还是由于置业门槛攀高、国家新区红利消退等原因导致。邕宁区 2018 年成交量价均有较好的提升，尤其是在成交均价方面已接近中心城区的水平，成为 2018 年涨幅最高的城区。

2018 年南宁各区供求价



宏观大数据方面,南宁整体供需量价虽有提升,但实际的情况是新盘推货量增多。2018年南宁市区处主销期的楼盘从原来71盘升至90盘,其中,兴宁区楼盘增量接近翻倍。客户蛋糕被摊薄,市场热度从下半年开始转冷,在经历了“金九银十”的惨淡后,各房企为保证年度任务的完成,变相降价、启用分销、首付分期等各种手段层出不穷。

2017—2018年南宁各区新开盘情况

城区	2017年	2018年	环比增长
青秀	9盘	14盘	56%
良庆	21盘	20盘	-5%
邕宁	10盘	16盘	60%
兴宁	10盘	19盘	90%
江南	15盘	17盘	13%
西乡塘	15盘	18盘	20%
全市	71盘	90盘	27%

2019年房地产市场预测

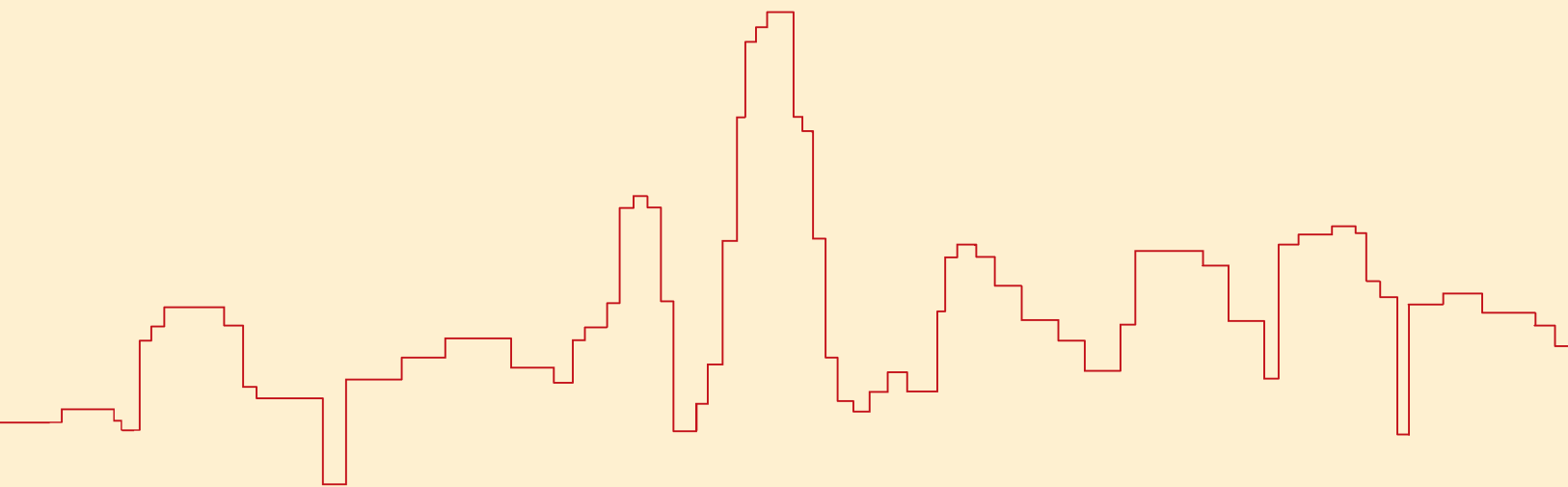
政策方面,目前全国部分城市已陆续有政策放松迹象,预计2019年南宁楼市主基调仍以维稳为主,限备案价、限贷等政策放松的可能性不大,但为了规范网签价格,精装最高3000元/㎡的限价标准有可能适度调整。

土地方面,2018年的流拍只是初现苗头,预计2019年在政策未松绑之前,情况还有可能进一步恶化。南宁目前处于城建高速发展时期,土地财政收入至关重要,预计土地市场会倒逼新政维稳。

市场方面,2019年是南宁大量毛坯转精装项目的交房期,由于当地市场发展仍相对粗放,“精装品质”除了精装口碑较好的房企外,其它也是“摸着石头过河”,不排除会出现产品质量与客户心理预期形成落差,维权事件或将更频发。

China Real Estate Market Forecast 2019

东北平原



沈阳

ShenYang

土地量价双降，房企拿地谨慎 市场先扬后抑，供求关系扭转

【回顾】

2018年沈阳市商品住宅供应增加，成交量跌，价格上扬，库存微增。全年商品住宅网签成交1323万 m^2 ，同比下降12.73%；年底库存2097万 m^2 ，同比上涨7.04%。本年度政府加快土地出让节奏，全年经营性土地出让建筑面积较2017年增长51.26%。2018年沈阳出台“沈六条”调控政策，进一步严控房价过快上涨，促进沈阳楼市平稳发展。

【展望】

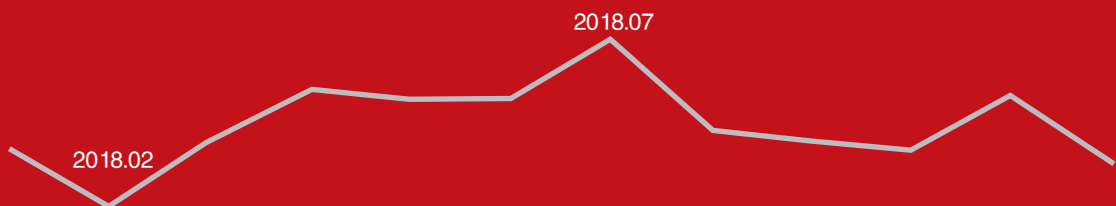
预计沈阳政策总基调不变，仍是以调控为主，保证市场平稳发展。2018年下半年土拍市场开始遇冷，房企拿地趋向谨慎，预计该现象将持续一段时间。在2018年库存微涨的趋势下，2019年可售货量将增加，沈阳目前处于盘整初期，市场短期需求透支，预计成交端将有所下滑，土地价格倒逼商品住宅价格不会有明显变化。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年沈阳商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1413	30.58%	商住用地	成交建筑面积 (万 m ²)	699	49.33%
	成交面积 (万 m ²)	1323	-12.73%		成交金额 (亿元)	118	-49.36%
	库存面积 (万 m ²)	2097	7.04%		成交楼面地价 (元 /m ²)	4186	-15.79%
	成交均价 (元 /m ²)	9202	16.44%				

2018 年沈阳各区域商品住宅市场供求价

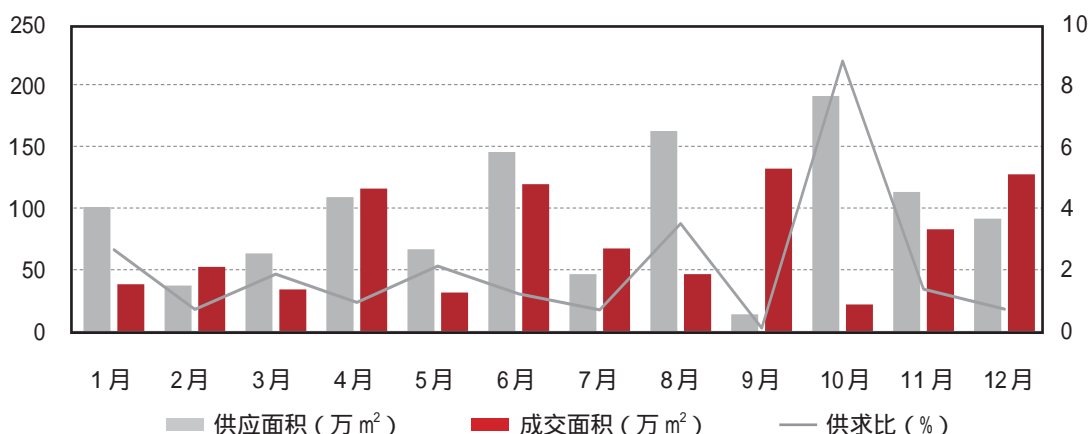
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 /m ²)	同比
沈河区	51	104%	51	-43.33%	13597	13.22%
和平区	65	-42.98%	87	-17.14%	13016	20.99%
皇姑区	92	53.33%	91	-3.19%	10723	27.52%
铁西区	186	20.78%	163	-1.81%	10105	17.13%
大东区	58	41.46%	72	0%	9671	15.46%
浑南区	392	75%	354	7.27%	9794	27.18%
于洪区	203	5.18%	205	-20.85%	8771	19.22%
沈北新区	288	136.07%	207	26.22%	6056	14.42%
苏家屯区	78	-10.34%	93	-11.43%	5480	10.68%

(注：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)

2018 年一级市场发展回顾

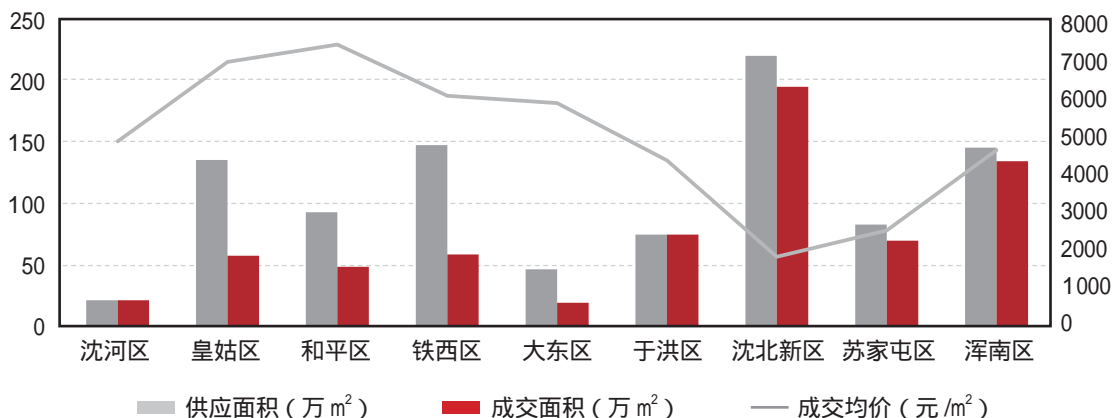
根据 2018 年度的土地市场情况分析，8 月出台的“沈六条”为土地市场的分水岭。上半年延续了 2017 年土拍市场盛况，土地价格和溢价率不断攀升，共计有 4 宗土地成交价突破万元；8 月出台“沈六条”后，土地成交价和溢价率均有所下降，降幅较大，溢价率已从 38.9% 降至 4.2%。

2018 年沈阳月度土地供销表现



从各区域来看，新城区为热点区域，比如：浑南区、沈北新区，土地成交体量大，中心城区核心地块量少价高。

2018 年沈阳各区域土地成交表现



2018 年二级市场发展回顾

2018年8月6日,《沈阳市人民政府办公厅关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》(简称“沈六条”)发布,沈阳市房地产市场第三次限购政策的落地。

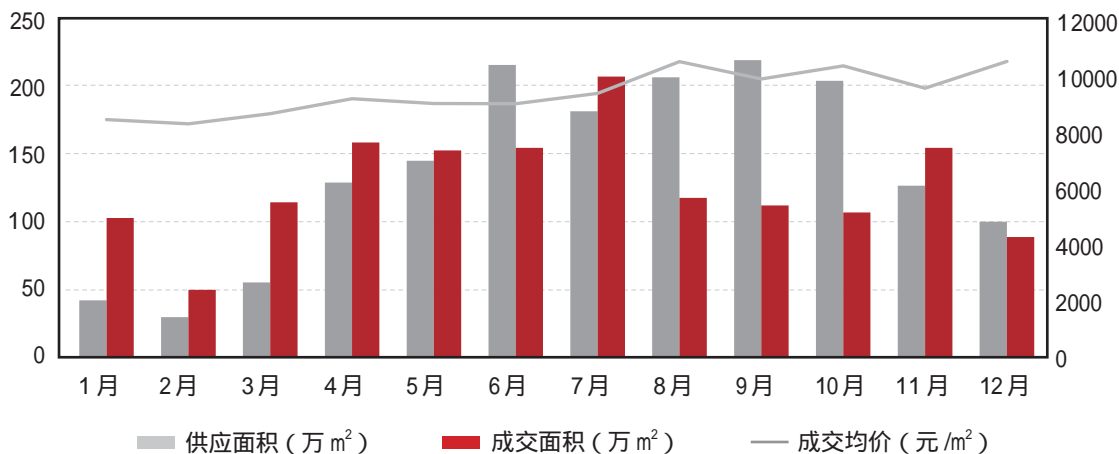
2018年沈阳市商品房市场成交结构中,普通住宅为供销主力,2018年在严调控下成交量有一定下挫。别墅、公寓成交占比分别以4%和3%达到历史高位。

从分月成交看,一季度市场回暖,二季度成交量高位运行,单月成交量均在150万m²以上,三、四季度受调控政策影响,成交低位徘徊。

7月,因网传的“8月限购”引发房企出现抢售抢签行为,当月成交量冲高;8月,“沈六条”调控政策,成交量急速下降;8—10月销售量更跌至低位,“金九银十”也未能救市;11月,多个房企开启年末冲刺,频繁加推,特价、降价促销不断,刺激成交量有小幅回升。

	2018年
普通住宅	83%
别墅	4.24%
公寓	2.51%
商业	8%
办公	1.77%
车库/车位	0.48%

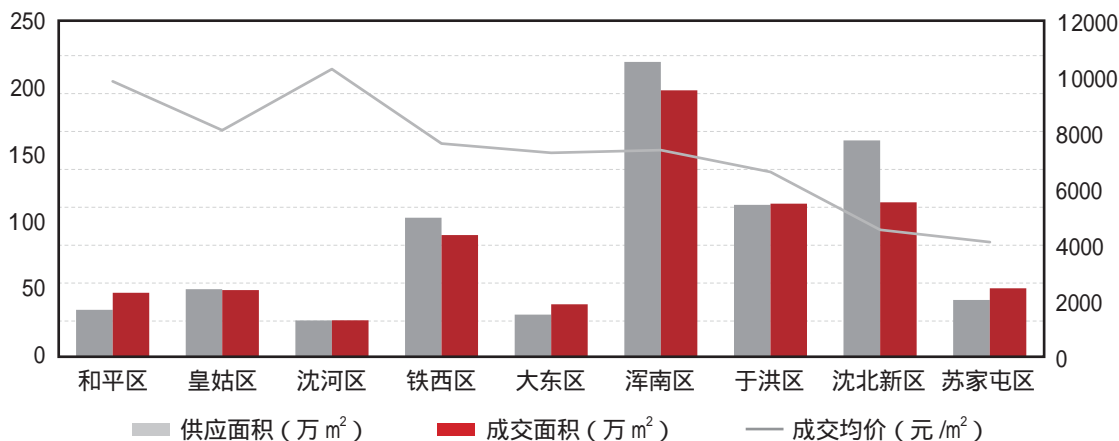
2018 年沈阳商品房供求量价月度走势



从分区域市场成交看,新城区楼市年内表现整体好于传统市内五区,浑南、于洪、沈北新区分居年度成交前三位,浑南成交龙头位置牢固,全年成交量超300万m²,占全市市场份额27%,铁西、于洪、沈北三区域也有不错表现,成交量均过百万m²。

主城区除大东区以外,均价均突破万元,浑南在大量高价地项目支撑下,全年房价反超主城大东,接近“万”字头。

2018 年沈阳各区域商品住宅供求量价走势



2018 年沈阳市商品住宅供求情况

类型	新增面积 (万 m ²)	同比	网签面积 (万 m ²)	同比	网签均价 (元 /m ²)	同比	2018 年底存量 (万 m ²)	同比
全市	1413	38.53%	1272	-8.16%	9202	16.44%	2097	13.47%
主城五区	452	14.72%	464	-11.95%	11088	12.56%	827	10.58%
新城四区	961	53.51%	859	0.12%	8182	9.47%	1270	14.93%

2019 年房地产市场展望

预计沈阳政策总基调不变，仍是以调控为主，保证市场平稳发展。2018 年下半年土拍市场开始遇冷，房企拿地趋向谨慎，预计该现象将会持续一段时间。

在 2018 年库存微涨的趋势下，2019 年可售货量将增加，沈阳目前处于盘整初期，市场短期需求透支，预计成交端将有所下滑。

2018 年从区域限购到全域限购，形成短期销量明显下滑。但从 2017 年下半年至 2018 年上半年，土地多是高地价高溢价成交，8 ~ 10 个月后达到销售条件，这些项目价格成为区域市场价格支撑。从政策执行效果的区域差异来看，沈河、和平、浑南（三环内）原来就在限购范围内，2018 年限购升级实际对这三个区产生“相对利好”，能促进客户的回流，其他区域受政策影响，销量将呈现下降趋势，但价格不会松动。预计 2019 年沈阳重点依旧是控房价。

长春

ChangChun

调控稳字当头，土地量价稳定 成交首破千万方，价格上扬库存微增

【回顾】

2018年长春首次出现限售、限价政策，政策以稳定市场为主。2018年长春市商品住宅供应增加，价格上扬，库存微增。全年商品住宅网签成交1078万 m^2 ，同比上涨21.6%；全年商品住宅网签均价为8639元/ m^2 ，同比增长14.4%；年底库存894万 m^2 ，同比上涨20.3%。全年经营性土地出让建筑面积较2017年下降14.4%。

【展望】

预计长春政策总基调不变，但部分环节存在微调可能。2019年长春一级市场仍将维持火爆态势，优质地块仍将成为各家房企追逐的热点，随着热点板块可供土地的减少，预计新区域的开发将成为土地供应增长极；二级市场方面，城市整体价格将延续2018年态势平稳发展，但随着市场的供应加剧，2019年库存存在激增的风险。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年长春商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	1229	58%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	495.8	-16.83%
	成交面积 (万 m ²)	1078	21.6%		* 成交金额 (亿元)	225	14%
	* 库存面积 (万 m ²)	894	20.3%		* 成交楼面地价 (元/m ²)	2534	33%
	成交均价 (元/m ²)	8639	14.4%				

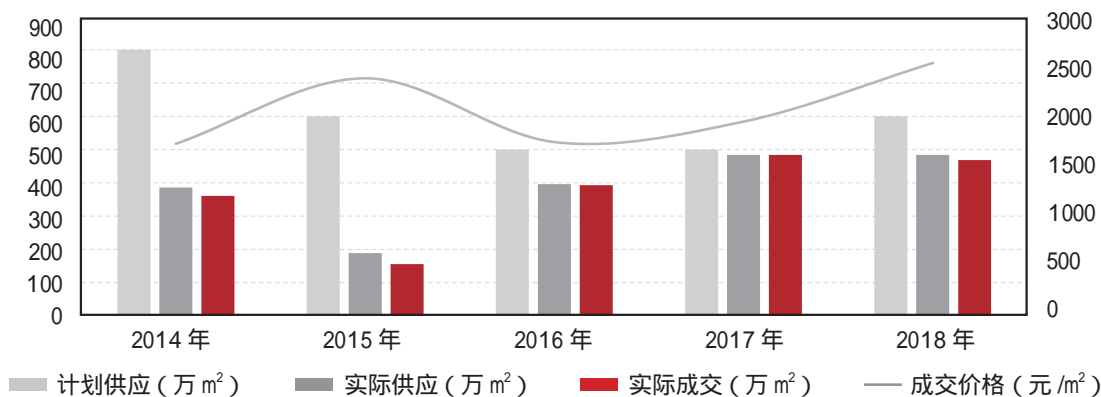
区/镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元/m ²)	同比
朝阳	12.01	-41.5%	12.54	-25.2%	9695	-13.1%
经开	27.13	-38.2%	34.58	-43.3%	9129	21.6%
绿园	23.41	-57.6%	45.44	-39.2%	8749	11.9%
二道	101.75	232.8%	82.21	34%	8076	14.8%
汽贸	56.24	29.3%	62.85	39.7%	7706	12.7%
经开北区	26.7	-24.3%	33.47	11.4%	8352	34%
高新北区	269.83	234.8%	180.88	220.3%	7602	16.8%
奢岭镇	13.11	396.8%	5.09	-19.4%	9936	5.6%
宽城	175.19	42.6%	141.17	15.3%	7397	26.3%
南关	105.45	-13.9%	111.57	-18.3%	9811	22.2%
净月	162.5	91.6%	111.06	1.3%	9913	24.9%
高新南区	154.46	72.1%	114.2	4%	10081	25.9%
莲花山区域	17.73	78.8%	11.8	403.8%	8233	17.5%

2018 年一级市场发展回顾

2018 年全年计划供应房地产开发经营性用地 77 宗，成交 63 宗，成交规划计容建面 890.8 万 m²，同比下降 14.4%，成交楼面地价 2534 元/m²，溢价率 23.11%，其中居住用地成交 35 宗，规划计容建面 495.8 万 m²，同比下降 16.8%。

城市土地成交热度不减，住宅类用地呈现“一地难求”的现象。成交价格一路走高，整体成交均价达到历史顶峰。

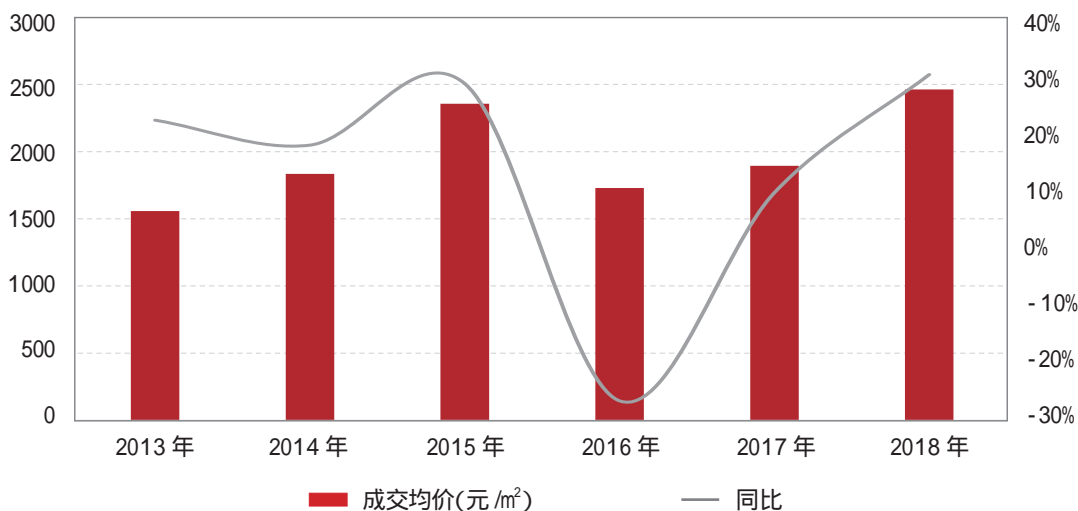
2018 年长春土地供求价关系



2018 年长春一级市场成交仍以中心区域供地为主，其中，净月、长春新区（含北湖、经开北、高新南区）土地成交量较大，约占长春整体成交的 46%，其余各区约占比 54%。成交价格方面，长春新区与净月区最高，各房企追求热度不减。

2018年经营性用地楼面地价2463元/m²，同比上涨30.04%；其中住宅商服类用地楼面地价为2746元/m²，商服用地楼面地价1316元/m²；棚改/旧改用地楼面价1671元/m²；2018年共计成交60宗土地，底价成交地块34宗，占比59.65%；溢价地块23宗，其中溢价20%以上地块14宗，溢价率最高达70%。

长春土地楼面价走势



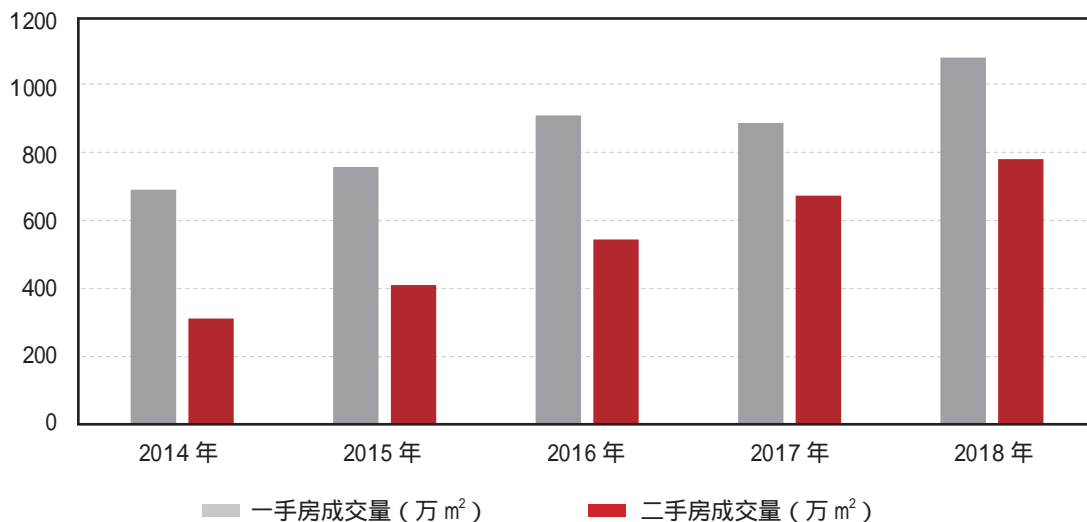
2018年优质居住土地抢拍热度高涨，品牌房企急需补仓——上半年中铁建以6616元/m²的楼面地价摘得北湖地块，成为长春市新“地王”；华润深耕南城陆续抢拍土地；中海多年后再落子净月区；金地首次进驻长春，储备两宗地块。

土地市场火热，优质地块呈现高溢价、多轮抢拍，品牌房企占据市场主力份额，中小企业开发受限。

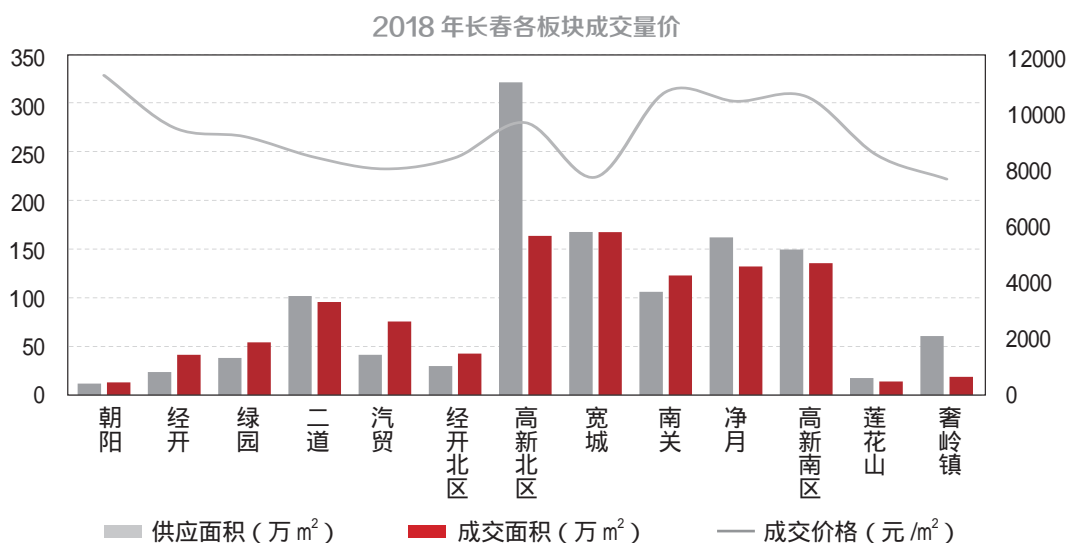
2018年二级市场发展回顾

高压政策调控下，长春需求仍稳健增长。2018年全市一二手住宅网签面积1858万m²，同比增长19%，成为长春市年度峰值，整体市场容量稳步增长。2018年全市一手网签面积1078万m²，同比上升21%；2018年全市二手网签面积780万m²，同比上升15%，显示长春市场需求仍然旺盛。

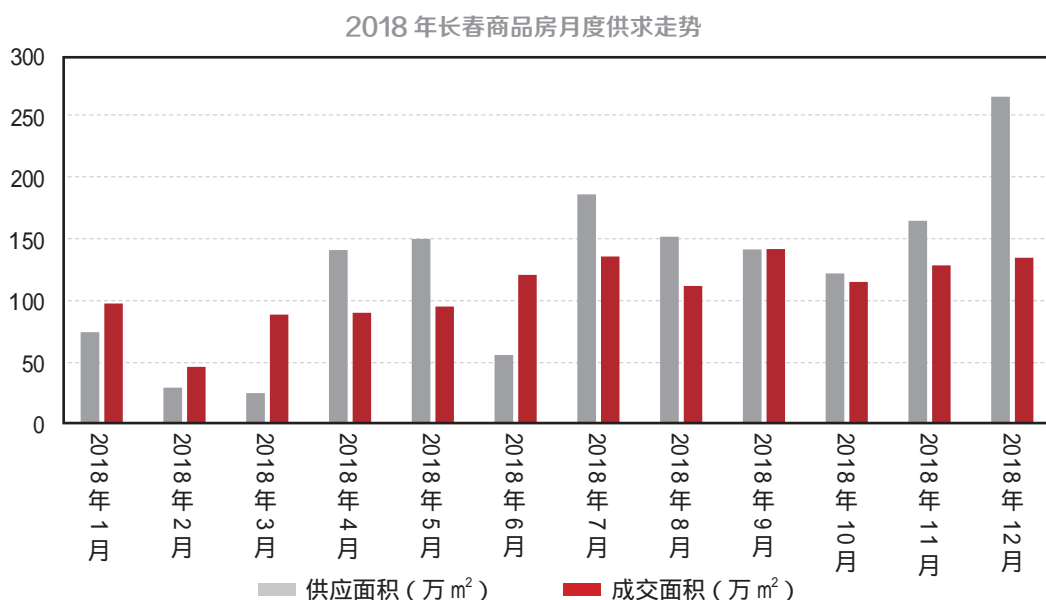
2014—2018年长春商品房住宅成交总量



2018 年在学区及低价两项因素带动下，一手房成交向外环集中，涌现新一批成交热点区域——高新北、高新南、宽城。其中，高新南区、高新北区两区受学区带动，供需两旺态势，剔除 2018 年高新北区集中上市集资房——盛世北湖春天影响，市场供求比为 1.38:1，供求相对健康；2018 年宽城区向北为长春价格洼地，供求及存量较高。



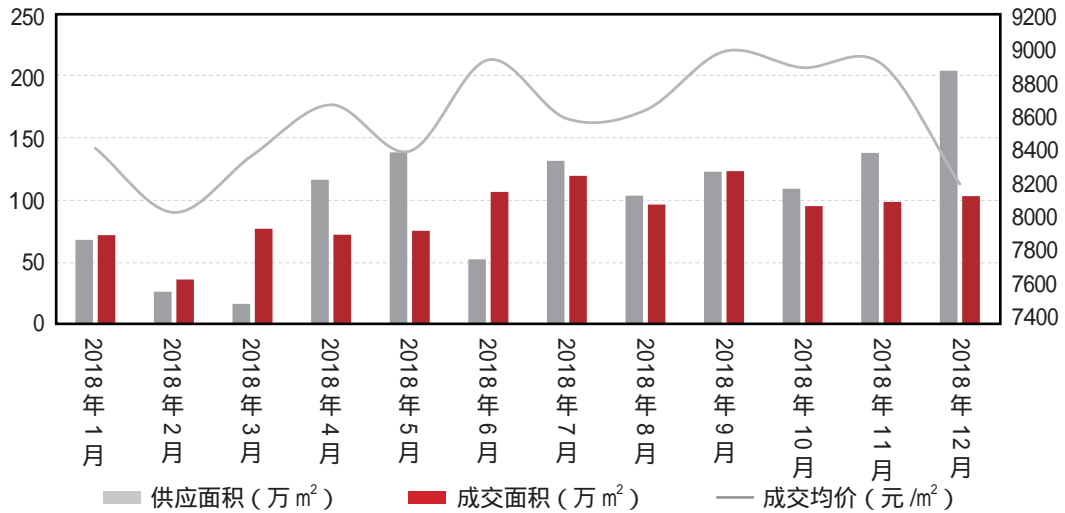
政策调控导致市场阶段性特征明显。2018 年长春政策调控方向包含限价、限售、强化市场监管等方面，旨在通过管控房企端口控制房价过快上涨及稳定市场。从网签走势来看，调控政策对成交影响较小，对供应影响较大，7 月商品房销售价格申报机制规定商品房售价不得高于申报预售价格，刺激房企 7 月底前加速取预售证；12 月出台商品房预售资金监管机制，要求监管资金由项目进度分期申请使用，加速房企年底取证进程，致使淡季供应达到全年峰值。



2018 年长春商品房、商品住宅表现仍为供大于求，商品房供求比为 1.15:1，商品住宅供求比为 1.14:1，全年商品住宅成交 1078 万 m²，为长春成交面积首次突破千万 m² 的年份。

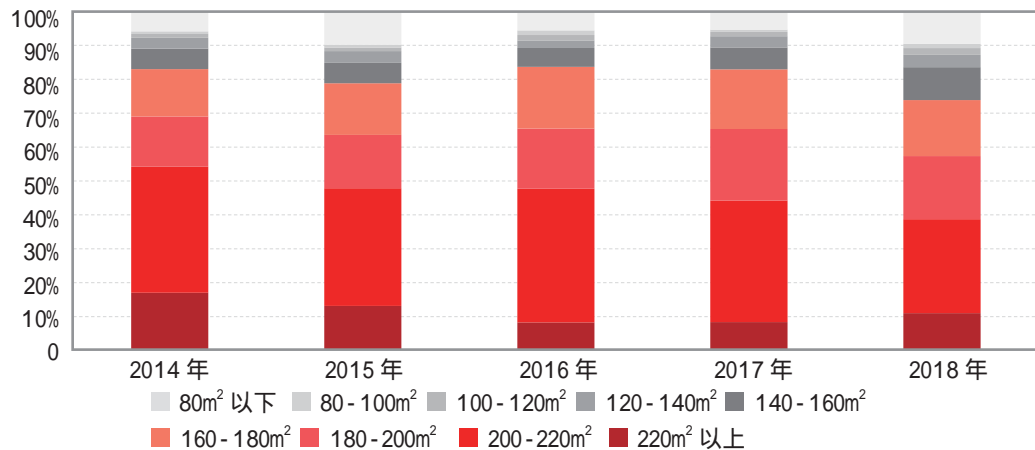
2018 年商品住宅成交均价为 8639 元 /m²，同比上涨 13.86%，超越 2017 年价格增幅（12.46%），呈现历年最大涨幅。市场库存上涨，去化周期增加，市场储备货量充足。新增土地转换商品住宅速度加快，新增供应提升明显，需求市场旺盛，从而导致商品住宅成交均价上涨。

2018 年长春商品住宅月度供求走势



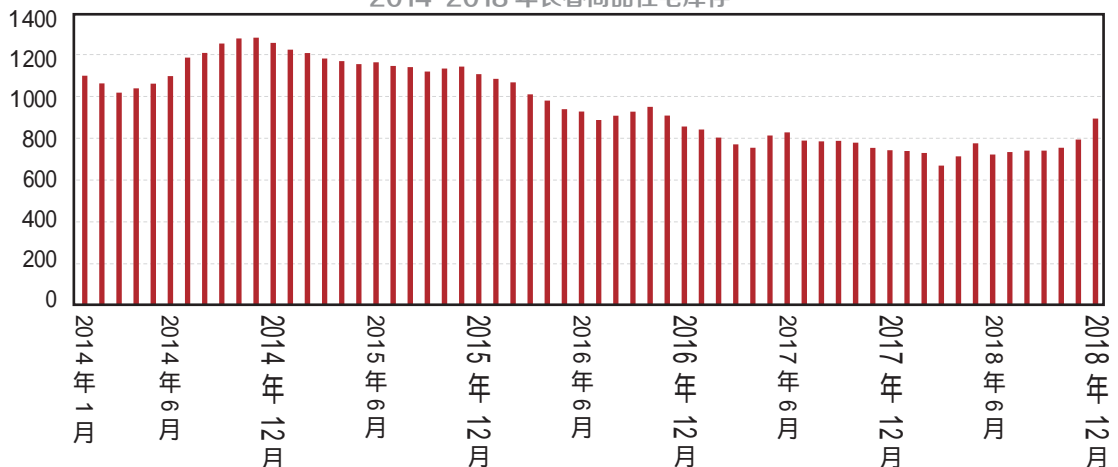
刚需为绝对主力，产品结构趋向改善。2014—2018年长春市场主力仍为80~100m²的刚需型，2018年供应占比32%，成交占比36%。但产品结构趋向改善，首改型供应放量。刚改型100~120m²供应量稳定，年供应占比21%，成交增幅明显，年成交占比22%，环比2017年增长3%。2018年120~140m²供应占比11%，相较于往年6%来说，增幅明显；此面积段成交保持稳定，2014—2018年成交占比17%，无明显增长。

2014—2018年长春商品住宅各面积段供应结构



商品住宅库存 893 万 m²，预计去化 10.9 个月，相对健康。

2014—2018年长春商品住宅库存

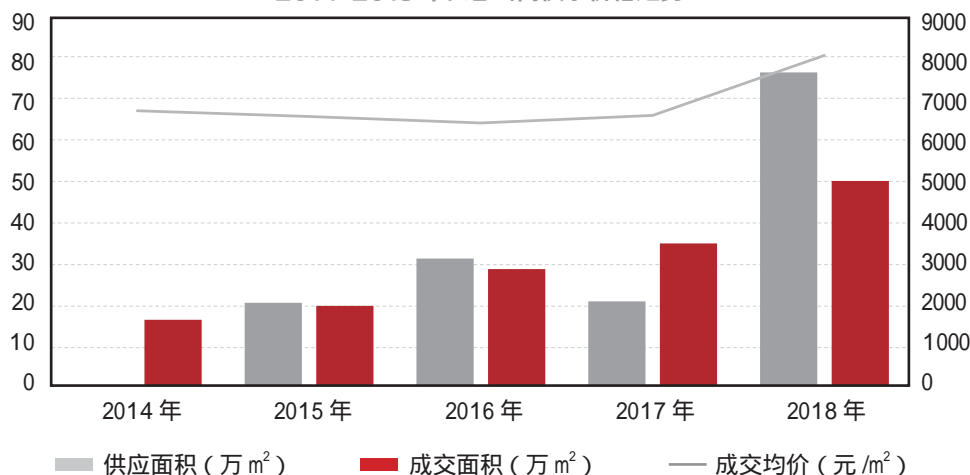


商办类产品去库存压力较大。2018 年长春市场商办类供应 138 万 m^2 ，成交 110 万 m^2 ，供求齐增，供求比由 2017 年的 0.78 上涨至 2018 年的 1.25。

2018 年长春办公类成交 61 万 m^2 ，在高库存、去化速度慢等市场压力下，办公类物业市场在售项目呈现以价换量态势。

2018 年公寓供应激增，新增 76 万 m^2 ，成交 50 万 m^2 ，供求比 1.52:1，成交均价 8030 元 / m^2 ，环比上涨 21%，增幅明显。造成公寓放量主要为写字间市场滞销，较多商业用地项目改为公寓项目，在整体市场房价上升的带动下，投资属性较强的公寓产品量价也呈现攀升趋势。

2014-2018 年长春公寓供求价格走势



2019 年房地产市场预测

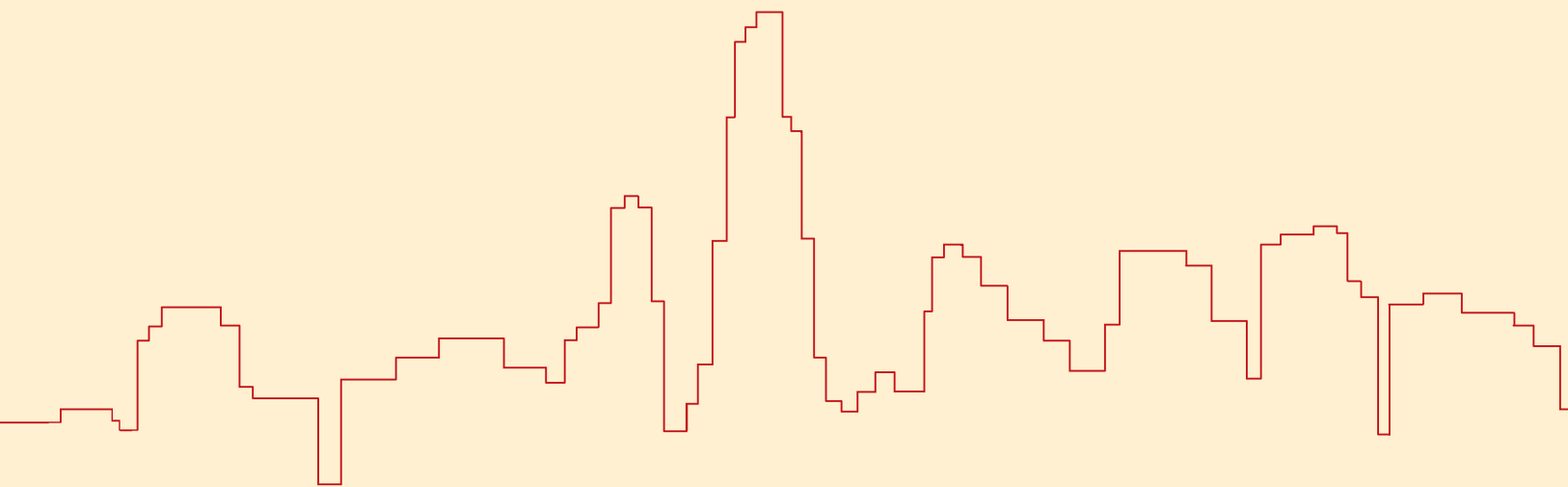
政策有机会实施更灵活调整。2018 年下半年限价背景之下，长春楼市逐渐降温，政府调控举措获得显著收效。2019 年按照“一城一策”的原则，预测长春房地产政策将以促进市场稳定发展为主，调控手段更温和、更灵活。

2019 年供大于求现象或会加剧。长春 2018 年土地成交量 463 万 m^2 ，将转化为可开发建筑面积 943 万 m^2 。参考长春 2019 年土地供应计划，预估年内新增供应面积将在 1200 ~ 1300 万 m^2 左右，其中当年可供应面积在 600 ~ 800 万 m^2 之间。综上，预判 2019 年新货供应总面积应保持在 1500 ~ 1700 万 m^2 之间。成交方面，伴随市场发展趋稳，价格涨幅受到限价限制，相较去年，预判 2019 年投资及高改型客户成交占比将出现退减，全年市场成交量恐不及 2018 年全年表现，供求比预判将处于 1.5 ~ 1.7 1 之间，市场供大于求态势或有加剧。

价格平稳发展。(1) 地价支撑楼价，2018 年调控力度虽大，但土地市场热度仍足，“地价”将成为“楼价”的有力支撑。(2) 作为东北亚区域中心性城市，未来长春城市基础配套设施将进一步完善，城市发展势能强劲。(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，预判 2019 年价格再度大幅上涨的机会不大，平稳过渡应是阶段主基调。

China Real Estate Market Forecast 2019

海峡西岸



福州

FuZhou

供应接近峰值，存量总体持平 政府灵活调控，有助市场企稳

【回顾】

2018年福州五区全年供应商品住宅 315 万 m^2 ，同比增长 156%，供应体量接近五年峰值；年底显性库存 290 万 m^2 ，同比上涨 64%。政府控制土地出让节奏以平稳市场预期，全年住宅用地出让建筑面积较 2017 年增长 7%，但实际可售面积同比减少 20%。福州 2018 年全年商品住宅网签均价为 25335 元 / m^2 ，同比增长 23%，在限价背景下，上半年捆绑销售成为常态，下半年市场下行，接受限价者居多。

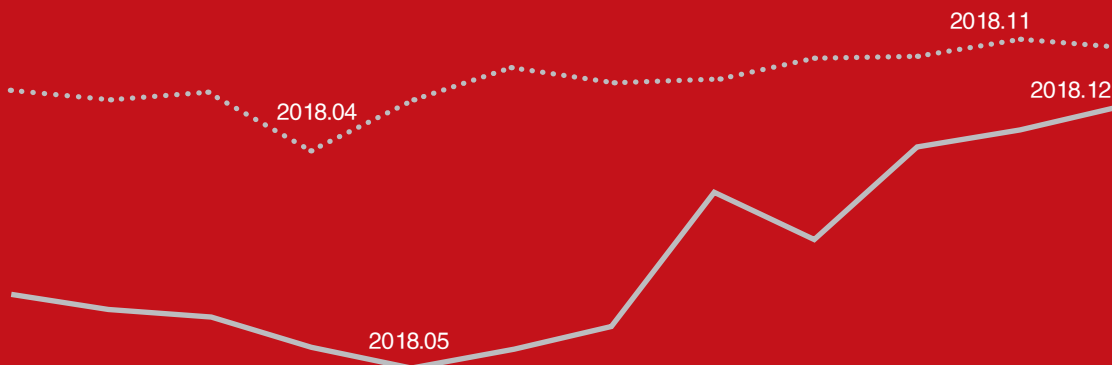
【展望】

2019 年在“稳地价、稳房价、稳预期”的调控指导下，为应对市场下行，预期福州在供需两端将实施更灵活的调控，进而稳定市场预期。对于房企而言，当前福州总存量（显性 + 隐性）仍超 600 万 m^2 ，总体存量与 2017 年底持平，市场将继续大量供应，板块间的竞争相对于 2018 年将只增不减。

(截至 2018 年 12 月数据)

2018 年度房价走势

2018 年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年福州（五区）商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	315	156%	* 成交建筑面积 (万 m ²)	308	4%	
	成交面积 (万 m ²)	212	62%	商住 * 成交金额 (亿元)	376	7%	
	* 库存面积 (万 m ²)	290	64%	用地 * 成交楼面地价 (元 /m ²)	12980	-35%	
	成交均价 (元 /m ²)	25335	23%				

2018 年福州（五区）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
鼓楼区	10	-	6	280%	36952	39%	晋安区	140	166%	77	93%	26370	2%
马尾区	43	48%	37	-30%	16353	24%	仓山区	102	165%	86	191%	26829	11%
台江区	17	571%	8	-10%	32818	17%							

(注：1. 数据来源：克而瑞；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)

2018 年一级市场发展回顾

2018 年福州土地拍卖规则多次调整，土地限价令升级，对销售后期的房价及交易时间都做有限制，引导开发商理性竞价，从而平抑高房价，后期为防止土地流拍，政府出台土地出让预申请制度。

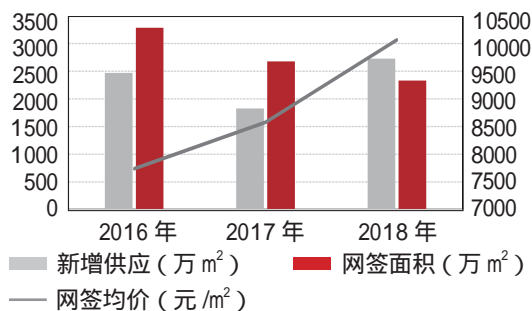
对于重要流拍土地类型安置型商品房用地，政府通过在以下几个方面调整，来保障成交：调整回款节奏，加快房企回款；延长地价款交付时间；

下调起拍总价；出让中心城区地块；部分放宽梯位摇号限制。

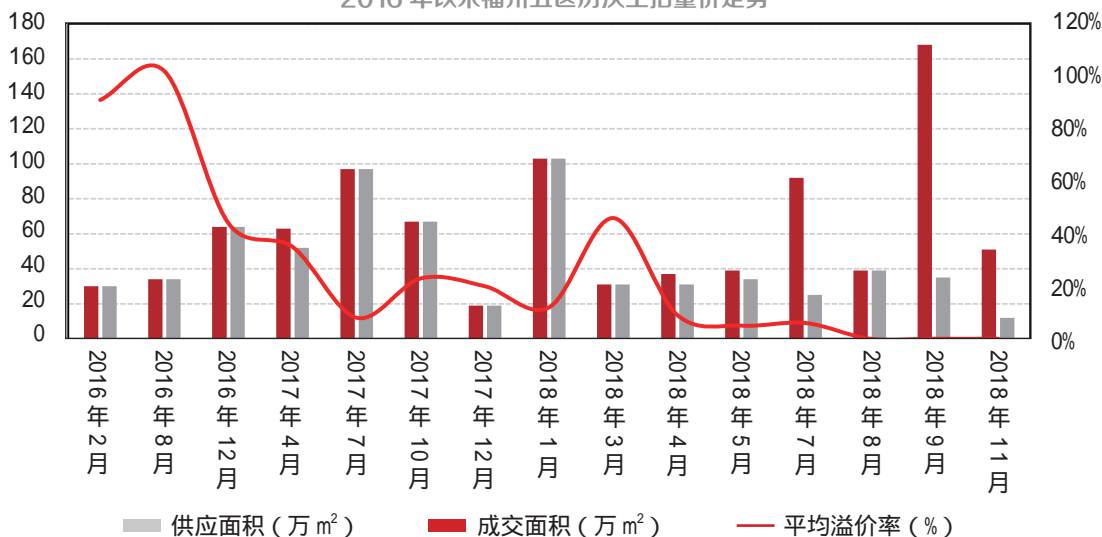
商住用地成交逐年上涨，实际可售量同比下降。

从近三年成交的商住用地来看，2017 年成交较 2016 年翻一番，2018 年成交建面 308 万 m²，较 2017 年小幅上涨，受安置型商品房配比影响，实际可售建面同比下滑。

2016—2018 年福州全市商品房供求价走势



2016 年以来福州五区历次土拍量价走势

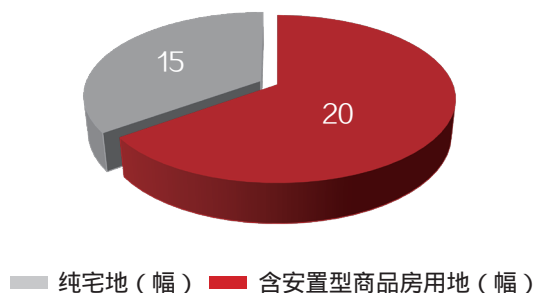


2018 年一级土地市场发展回顾

底价成交和流拍自下半年开始成为常态。福州五区全年供应宅地 58 幅，成交 35 幅。下半年整体供大于求，流拍率高，流拍 23 幅，流拍率近 4 成。

安置型商品房用地成为主角。在“三年计划、两年完成”的旧改计划下，福州首创安置型商品房模式，并成为土地供应的重要组成。在 2018 年成交的 35 幅地块中，安置型商品房用地 20 幅，占比达 65%。

2018 年福州五区土拍地块类型构成

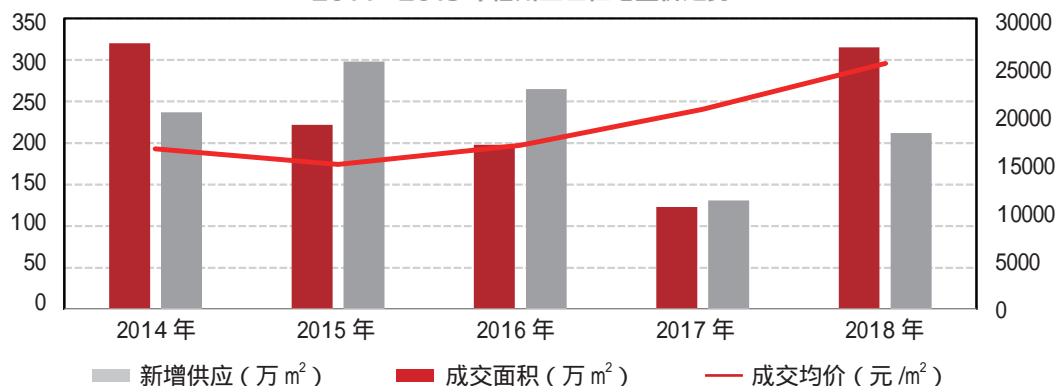


2018 年二级市场市场发展回顾

政策有保有压，主要在规范市场秩序方面收紧，在需求端局部放松。2018 年政策收紧大部分产生自上半年，下半年开始在需求端局部放松，表现在人才落户、省市值公积金变化，未来有从紧到松的趋势。

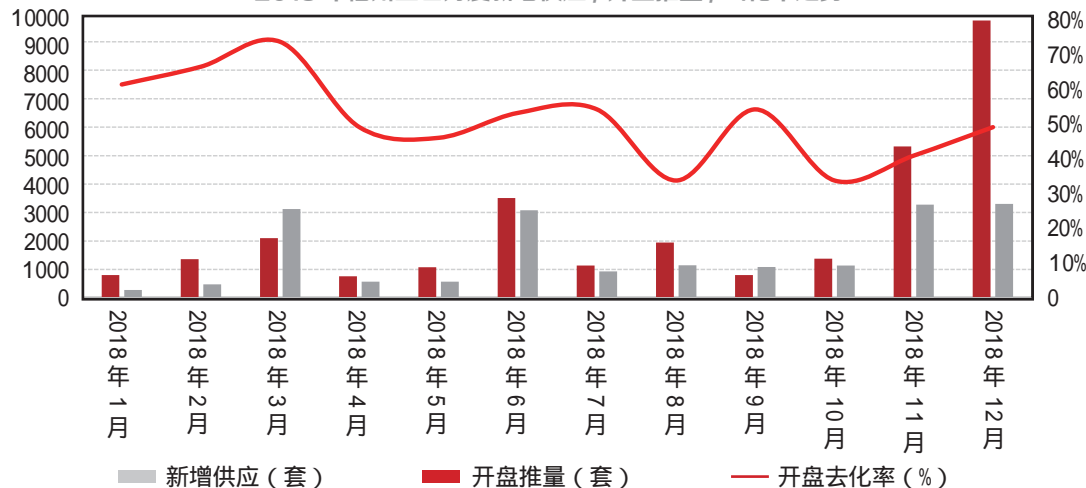
年度供应接近五年峰值。在抢回款压力和对后市谨慎预期下，2018 年集中供应 315 万 m^2 ，其中最后两个月供应 1.5 万套，接近全年一半货量。

2014—2018 年福州五区住宅量价走势



三季度市场进入下行期，市场分化，高性价比项目仍可突围。全年市场波动下行，市场观望情绪较浓，市场分化明显，高性价比项目仍可取得高去化。

2018 年福州五区月度新增供应 / 开盘推量 / 去化率走势



从实践来看，政府通过三种合规方式维稳 / 支撑本地房价，一是对高价地项目的价格管控更加灵活（允许较同板块项目价格更高）；二是对不同项目实施价格控制的灵活性加大（允许根据情况提升备案价）；三是在“限房价”拍卖中，合理降低对地块的售价约束。

2019 年房地产市场展望

福州政策存在适度调整空间。基于当前市场下行现状，福州 2019 年楼市政策预期将转向适度宽松。当前已经在公积金 / 人才落户等方面作出调整，在限签上也已经有明显放宽。

安置型商品房仍是未来主角。旧改仍是 2019 年土地市场重头戏，为保障安置型商品房用地成功出让，已经在多方面降低出让门槛。

供应持平，成交回暖，价格持平。鉴于现有福州总存量与 2017 年底持平，2019 年推货总量将持平；市场成交于 18 年年底有所回升，当前福州市场筑底特征愈加明显；2019 年在“稳房价”之下，客户预期将提升，成交有望回暖；同样在“稳房价”之下，叠加大量存量入市，2019 年价格将整体持平。

厦门

XiaMen

市场降温显著 库存持续累积 调控趋向维稳 筑底预期加强

【回顾】

2018年厦门商品住宅新增供应面积130万 m^2 ，同比2017年上升12%；但在严苛的调控之下，商品住宅成交再度腰斩，全年成交面积仅70.6万 m^2 ，同比下跌50%。销售低迷，库存累积，2018年底累积库存781万 m^2 ，同比增长7%。土地市场持续理性，全年出让商住用地14幅，同比减少50%，仅完成全年供应计划的54%。价格方面，在岛外别墅及岛内豪宅成交助力下，2018年商品住宅成交均价40102元/ m^2 ，同比上涨12%。

【展望】

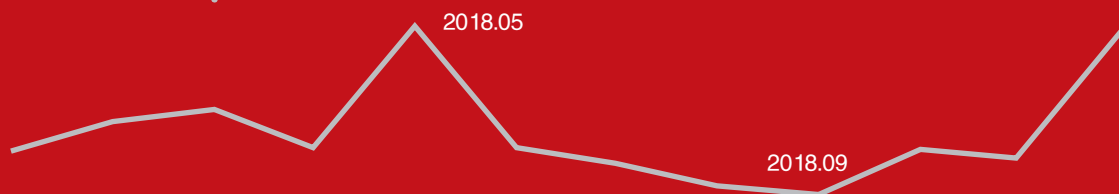
预计2019年为满足刚需及改善住房需求，商住用地供应量将加大，市场预期转稳，地价趋于稳定。目前厦门调控已见成效，在“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向下，2019年将大概率对政策进行调整。预计2019年上半年将延续当前市场相对低迷走势，整体成交维持低位。但随着调控政策向松调整的预期强化，下半年成交量将会有所回升，与2018年相比或有较大幅度上涨。

(截至2018年12月数据)

2018年度房价走势



2018年度销量走势



2018 年商品住宅及土地市场主要数据一览

2018 年厦门商品住宅及土地市场主要数据

分类	供求价	2018 年	同比变化	分类	供求价	2018 年	同比变化
商品住宅	新增供应 (万 m ²)	130	7%	商住用地	* 成交建筑面积 (万 m ²)	142	-12%
	成交面积 (万 m ²)	71	-50%		* 成交金额 (亿元)	353	-5%
住宅	* 库存面积 (万 m ²)	181	54%		* 成交楼面地价 (元 / m ²)	24895	-3%
	成交均价 (元 / m ²)	40102	12%				

2018 年厦门各区域商品住宅市场供求价

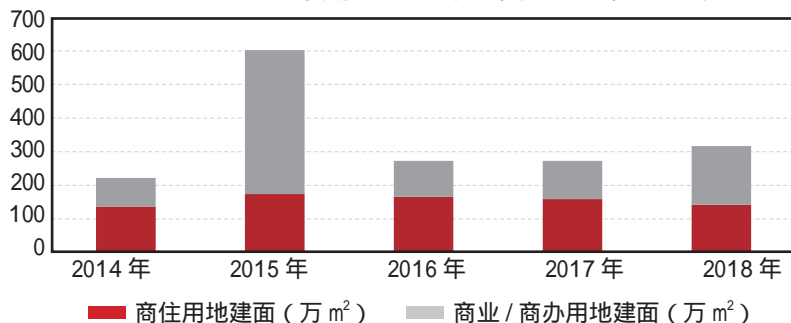
区 / 镇	新增供应		网签成交		成交均价	
	面积 (万 m ²)	同比	面积 (万 m ²)	同比	均价 (元 / m ²)	同比
思明区	9.83	382%	8.98	60%	63419	8%
湖里区	0	-100%	5.47	-25%	50471	-7%
集美区	38.53	-11%	8.18	-81%	36256	8%
海沧区	10.98	-58%	20.6	-34%	39479	0%
同安区	37.13	52%	17.04	-52%	30547	9%
翔安区	33.24	63%	10.33	-43%	37510	21%

(数据来源: 厦门网上房地产、CRIC)

2018 年一级市场发展回顾

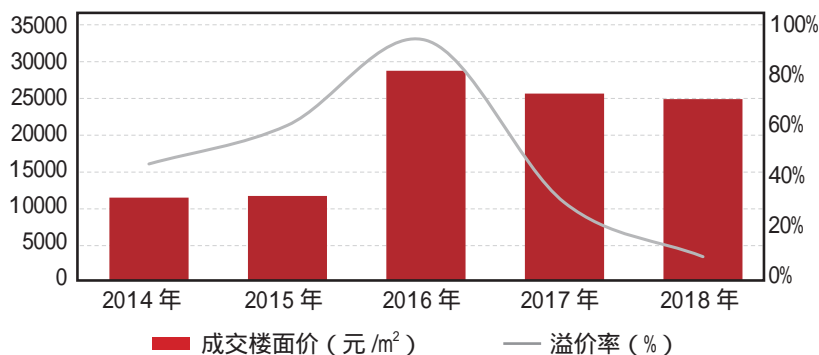
经营性用地供应偏紧, 商住用地同比下滑。厦门经营性用地在 2015 年冲高至 602 万 m² 之后, 最近三年维持低位供应, 特别是商业用地大幅减少; 商住用地近四年逐渐减少供应, 2018 年出让 142 万 m², 同比减少 11%。

2014—2018 年厦门经营性用地 (不含工业) 成交走势

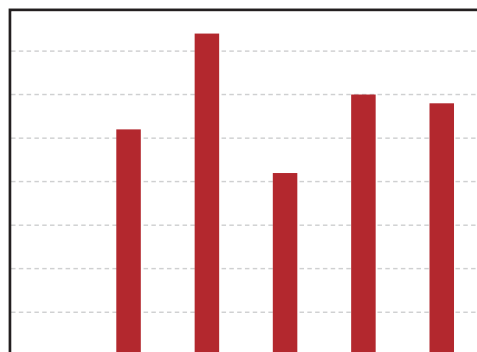


土拍降温, 房企拿地回归理性。2018 年整体市场冷清, 加上融资端收紧, 房企拿地更谨慎。2018 年商住用地成交楼面价 24895 元 / m², 溢价率 10%, 为近三年最低值。2018 年所有土拍均未超过最高限价, 时隔两年再现 1 字头地块, 7 幅为底价成交, 直接导致今年土地市场降温。

2014—2018 年厦门商住用地成交楼面价走势



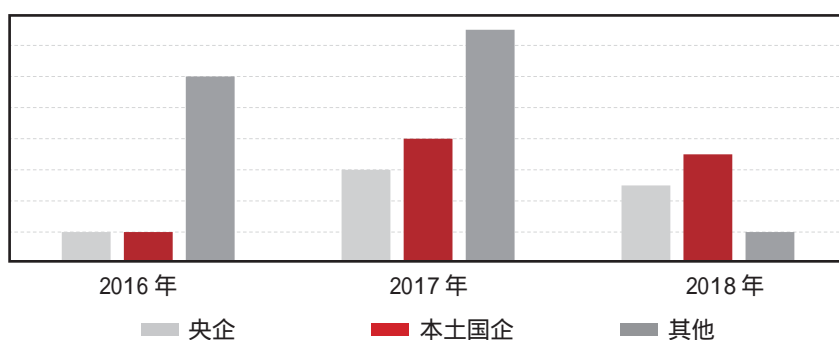
土地分布较均衡，岛内时隔五年再出地。住宅用地不再集中在岛外，2018 年最后两次土拍出让岛内 2 幅住宅用地，是时隔 5 年后岛内再次出地。

2018 年厦门各区成交商住用地分布 (万 m²)

思明区 湖里区 集美区 海沧区 同安区 翔安区

国企央企主导，联合拿地成趋势。2018 年民企收缩布局，国企和央企开始主导拿地，其中国贸独立和联合拿地 3 幅，建发独立拿地两幅。国企间的联合、民企和国企联合成为新趋势，联合拿地合计 4 幅，占拿地总数的 28%。

2016—2018 年厦门商住用地拿地房企类型

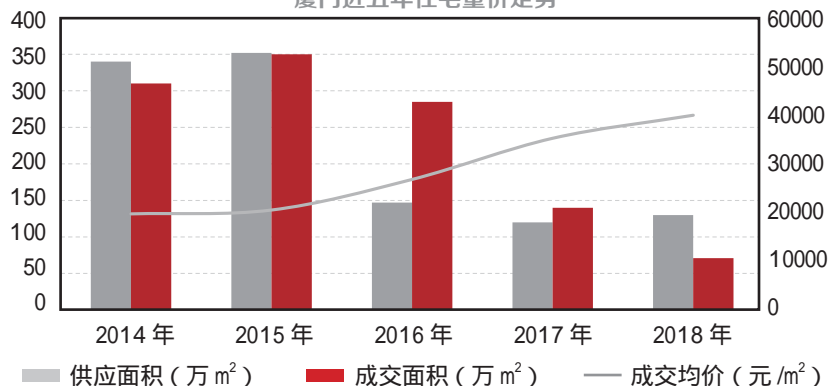


2018 年二级市场发展回顾

需求端政策转向，局部放松。厦门自 2016 年 9 月重启限购以来，目前已在 8 个方面对楼市进行限制。2018 年厦门主要在规范市场秩序上发力，需求端调控出现一定程度的放松，如 6 月放宽公积金、10 月放宽人才落户、12 月降低银行首付等。

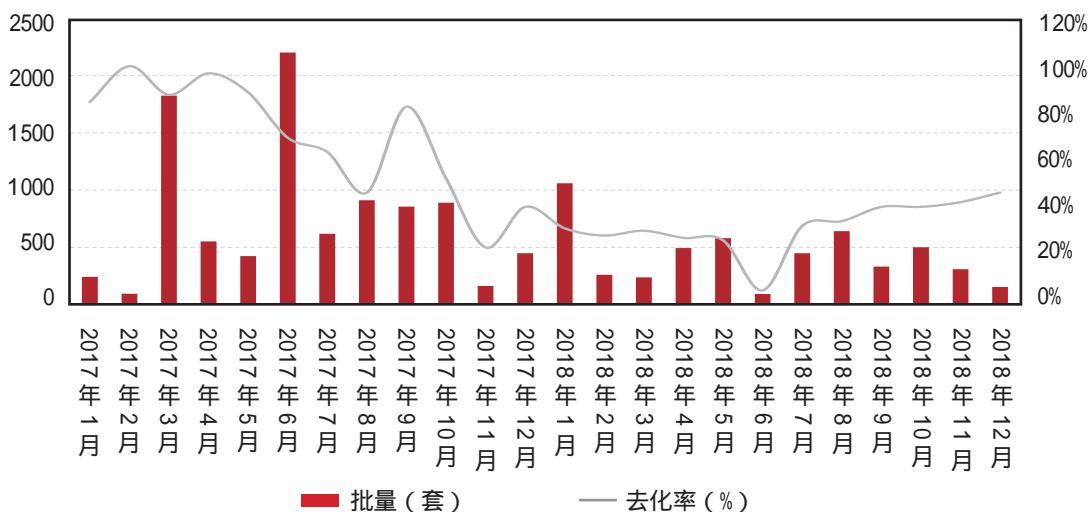
成交接近 10 年新低，价格达最高值。2017 年在政策严控与开发商和政府博弈之下，供应和需求跌入近十年的低谷，2018 年供应小幅回暖，但需求持续低迷，同比减少 50%。价格方面，在岛外别墅及岛内豪宅助力下，价格持续攀升。

厦门近五年住宅量价走势



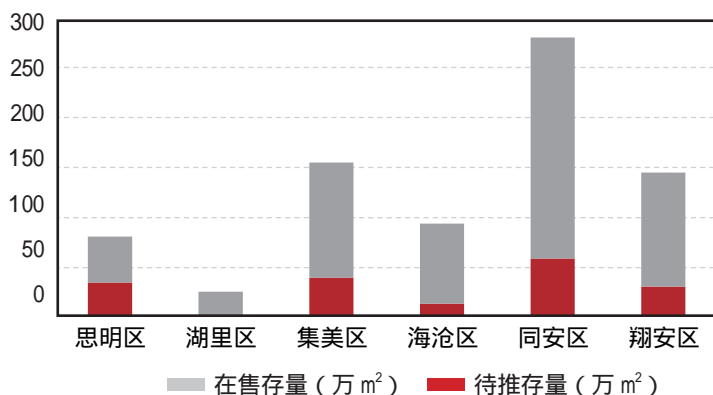
去化持续低迷，房企以价换量。2018 年整体去化率 33%，相比 2017 年 70% 的平均开盘去化率出现大幅回落。在整体市场低迷，客户观望情绪蔓延下，房企为回笼资金，三季度开始降价促销，加快推盘，其中以万科白鹭郡 5 折特价别墅为引爆点，打折阵营持续扩大。三季度后在项目打折促销之下，销售略有回暖，但整体市场仍较低迷。

2017—2018 年厦门住宅开盘去化走势



存量高企，去化周期延长。截至 2018 年底，厦门总存量 781 万 m^2 ；其中在售存量 181 万 m^2 ，待售存量 600 万 m^2 ，住宅存量相较 2017 年增加 53 万 m^2 ；按照近两年月均约 9 万 m^2 的去化速度，去化周期为 87 个月，相较 2017 年（52 个月）增加了 35 个月。存量主要分布在同安区，占比超 1/3。

2018 年底厦门各区存量分布



2019 年房地产市场展望

政策转稳 调控预期转向适度宽松。中央在坚持房住不炒的基础上实行“一城一策”和“预期管理”，结合厦门当前楼市环境，2019 年政策将有较大几率会延续 2018 年下半年以来的适度放松。



供应回升，成交上扬，价格趋稳。结合 2019 年政策将适度放松趋势，叠加厦门目前高库存现状，预期 2019 年房企将加快推盘速度。在政策转稳之下，需求将出现逐步复苏，但考虑需求端反应的滞后性，预期上半年成交变化不大。但随着下半年政策调整预期加强，需求将出现较大的复苏。在“稳房价、稳预期”基调下，2019 年房价上涨的可能性不大，加上 2018 年地价下调，预期房价在整体稳定之下仍可能出现小幅回调。

REAL ESTATE REVIEWS



合富辉煌®(中国)

Hopefluent Real Properties (China)
合富辉煌集团(香港联交所上市编号:733)成员

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

电话: 020—83161188

传真: 020—83161185

<http://www.hopechina.com>



合富辉煌®(中国)

Hopefluent Real Properties (China)

 合富辉煌®顾问



保利®投资顾问

 合富置业

 POLYHOME 保利爱家

 www.ihk.cn



悦家云

合富创意



合富美筑
HOPEMEROOM