

## 中国房地产市场 2017 总结 & 2018 展望

### 导读

去年底，中国指数研究院发布名为《中国房地产市场 2017 总结 & 2018 展望》的重磅报告。报告中指出，2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端抑制向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。

其中，报告主要内容点有：

1. 政策：地方调控深化，长效机制加速推进，积极引导预期
2. 成交：核心城市成交下行，三四线城市增长显著
3. 土地：成交规模近四年首增长，缓解供应压力，但高价地存风险
4. 企业：龙头加速领跑、中型企业进退分化，竞争格局面临巨变

### 一、2017 年中国房地产市场形势总结

#### 01 政策：地方调控深化，长效机制加速推进，积极引导预期

2017 年，房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次

住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。

未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018年长效机制落实将进一步加快。同时，短期调控与长效机制的衔接将更为紧密，在维持房地产市场稳定的同时，完善多层次住房供应体系，这也将对未来房地产市场产生更深远的影响，推动住房观念变化和住房居住属性强化，为房地产市场稳定建立更稳固的基础。

## **02 成交：重点城市成交下行，三四线城市增长显著**

2017年1-11月，全国商品房销售面积为14.7亿平方米，同比增长7.9%，全年销售将创新高。其中商品住宅销售面积12.6亿平方米，同比增长5.4%。价格方面，百城新建住宅均价环比涨幅持续回落，整体趋稳。三四线城市在宽松的政策环境以及棚改货币化支持下，楼市全面回暖，拉动全国销售面积上扬。另一方面，重点城市在严厉政策调控下，市场趋于稳定，销售面积同比增幅不断回落，成交规模明显缩减，一线城市降温最为显著。

(1)重点城市成交规模：供应受限，全年成交规模明显缩减，一线城市降幅最大

图：2010-2017年11月50个代表城市商品住宅月度成交量走势



全年成交规模明显缩减。据初步统计，2017年1-11月50个代表城市商品住宅市场月均成交面积2943万平方米，同比下降24.2%，绝对值低于2015年同期水平。不同级别城市来看，一线代表城市成交规模下降最为明显，绝对水平与2011年相当。二线代表城市成交面积降至2015年水平。三线代表城市较去年成交回落，但绝对规模居相对高位。

## (2)重点城市成交结构表现分化

基于套总价、结合成交量，我们将30个城市不同层次的楼盘分为三类：中低价位、中高价位、高价位，具体划分方式为：首先根据套总价对所有新房楼盘进行降序排列，成交量占前10%的属于高价位楼盘，10%-40%属于中高价位楼盘，后60%属于中低价位楼盘。

表：2017年30个城市楼盘总价的分类及其对应的成交价格区间

城市	均值	中位数	高价位	中高价位	中低价位	
			(成交套数占10%)	(成交套数占30%)	(成交套数占60%)	
一线城市	北京	663万	451万	1420万(含)以上	655万(含)-1420万	655万以下
	上海	592万	408万	1114万(含)以上	489万(含)-1114万	489万以下
	深圳	568万	372万	1166万(含)以上	438万(含)-1166万	438万以下
	广州	180万	136万	278万(含)以上	153万(含)-278万	153万以下
二线城市	厦门	413万	274万	860万(含)以上	346万(含)-860万	346万以下
	杭州	281万	239万	504万(含)以上	282万(含)-504万	282万以下
	南京	241万	199万	437万(含)以上	258万(含)-437万	258万以下
	宁波	221万	197万	381万(含)以上	221万(含)-381万	221万以下
	苏州	203万	168万	387万(含)以上	183万(含)-387万	183万以下
	天津	177万	142万	297万(含)以上	171万(含)-297万	171万以下
	无锡	163万	136万	246万(含)以上	151万(含)-246万	151万以下
	福州	155万	108万	312万(含)以上	130万(含)-312万	130万以下
	合肥	136万	111万	217万(含)以上	119万(含)-217万	119万以下
	济南	133万	114万	188万(含)以上	123万(含)-188万	123万以下
	武汉	107万	100万	155万(含)以上	111万(含)-155万	111万以下
	青岛	106万	85万	185万(含)以上	96万(含)-185万	96万以下
	南昌	93万	86万	149万(含)以上	95万(含)-149万	95万以下
	重庆	92万	72万	164万(含)以上	82万(含)-164万	82万以下
	西安	91万	78万	140万(含)以上	86万(含)-140万	86万以下
	长沙	89万	78万	144万(含)以上	84万(含)-144万	84万以下
成都	88万	69万	157万(含)以上	80万(含)-157万	80万以下	
沈阳	75万	63万	123万(含)以上	70万(含)-123万	70万以下	
三线城市	东莞	198万	176万	287万(含)以上	199万(含)-287万	199万以下
	昆山	161万	132万	278万(含)以上	144万(含)-278万	144万以下
	南通	134万	101万	233万(含)以上	120万(含)-233万	120万以下
	常州	122万	105万	197万(含)以上	117万(含)-197万	117万以下
	廊坊	105万	88万	190万(含)以上	96万(含)-190万	96万以下
	赣州	100万	94万	138万(含)以上	103万(含)-138万	103万以下
	泉州	94万	78万	164万(含)以上	87万(含)-164万	87万以下
芜湖	88万	84万	120万(含)以上	91万(含)-120万	91万以下	

注：不同城市楼盘成交数据覆盖区域不同，如北京、上海等地包括所有区县，重庆、廊坊等仅覆盖主城区，不包括下辖县市；北京不含自住型商品房；不同城市成交数据的物业类型均不含保障性住房。具体覆盖区域和物业类型请参考CREIS中指数据详细说明。2017年数据均为1-11月统计数据，下同。

展望未来，在楼市长效机制作用下，房屋自住属性强化，租赁住房、共有产权房供应不断增多，刚需和中小户型产品成交占比有望提升。此外，限售限贷等政策将有效抑制投资需求，降低大户型产品购买力，部分城市住宅高端化步伐或将放缓。对于大多数二三线城市来说，首次购房者更倾向于购买大户型产品，且随着时间的推移，改善需求也将陆续释放，未来这类城市中高端大户型房源销量占比将进一步上升。

### 03 土地：成交规模近四年首增长，缓解供应压力，但高价地存风险



注：如无特殊说明，土地面积指规划建设面积；所有土地数据来自公开招拍挂市场  
数据来源：CREIS中指数据，fdc.fang.com

全国各类土地推出量由降转升，住宅用地推地量增幅最大。2017 年以来，为缓解供求压力，政府积极推地，尤其是住宅用地，推地量增幅最大。全国 300 个城市共推出各类用地 20.1 亿平方米，同比增长 9.7%，增幅较 2016 年上升了 20.2 个百分点，推地总量与 2015 年基本持平。成交方面，各类土地成交量开始回升，2017 年共成交 17.1 亿平方米，同比增长 10.2%，其中，住宅用地成交 8.2 亿平方米，同比增长 19.5%。



住宅用地成交楼面均价继续上涨，溢价率开始回落。2017 年全国 300 个城市各类用地成交楼面均价为 2374 元/平方米，较 2016 年同期上涨 26.1%。其中住宅用地楼面均价为 4069 元/平方米 同比上涨 22.5% 商办用地为 2401 元/平方米 同比上涨 19.3%。

溢价率方面，2017 年全国 300 个城市各类用地平均溢价率为 28.9%，较 2016 年下降 14.0 个百分点。其中，住宅用地平均溢价率 33.7%，较 2016 年下降 21.2 个百分点；商办用地平均溢价率为 12.9%，较 2016 年下降 1.3 个百分点。

#### 04 企业：龙头加速领跑、中型企业进退分化，竞争格局面临巨变

2017 年，品牌房企销售业绩再创新高，龙头房企提前完成全年销售目标，市场占有率快速提升，行业规模效应不断发酵。企业拿地补仓热情不减，品牌房企拿地金额占同期商品房销售金额四成左右，整体趋于理性，拿地重心向三四线城市下沉。行业分化加剧，兼并重组成为一种趋势。同时，行业进入发展新周期，房地产行业的业务模式和服务方式亟待重构，品牌企业通过全产业链的复合布局保持规模增长。

(1)销售业绩：144 家百亿房企，市场集中度超 60%

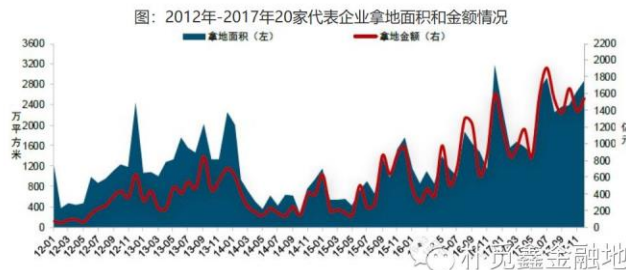


2017 年，百亿房企达到 144 家，市场集中度快速提升。根据中国指数研究院监测显示，2017 年，共有 144 家房地产企业跻身销售额百亿军团，较 2016 年增加 13 家，销售

额共计 82099 亿元，市场份额超 60%，行业集中度加速提升。

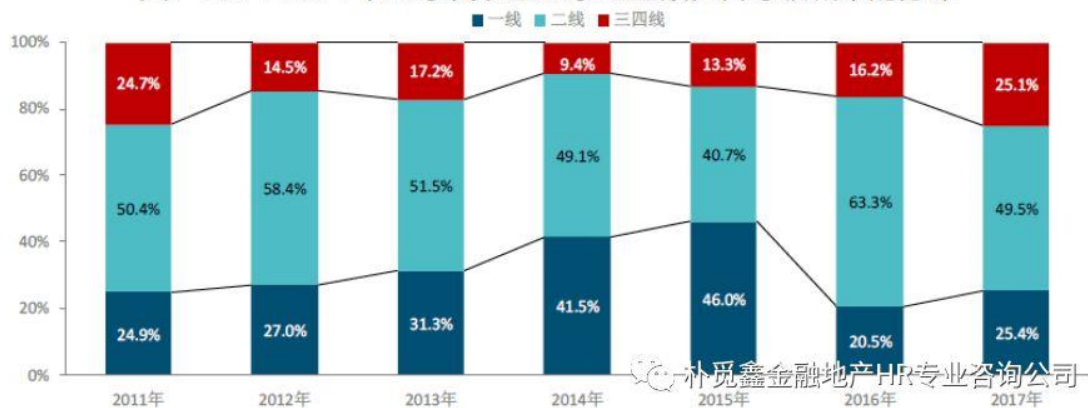
百亿阵营梯队化格局逐步固化，500 亿分水岭显现。百亿企业演变成五个明显的阵营：5000 亿以上、1000-5000 亿元、500-1000 亿元、300-500 亿元、100-300 亿元，对应的企业数量分别为 3 家、13 家、24 家、27 家、77 家。其中，千亿以上、500-1000 亿企业数量稳步增长，实现稳中有进；而 300-500 亿、100-300 亿阵营数量则略有减少。大中型房企积极力争上游、销售规模更上新台阶，而 500 亿以下房企竞争优势逐渐减弱。

(2)拿地融资：品牌房企拿地规模增加，境外融资规模增长



注：品牌房企包括：万科、保利、中海、恒大、碧桂园、华润、世茂、绿城、融创、龙湖、金地、富力、雅居乐、远洋、新城、建业、招商、首创、合景泰富、越秀

图：2011-2017年20家代表企业拿地金额在各等级城市的分布



数据来源：CREIS 中指数据，fdc.fang.com

企业加大土地投资，城市圈及其周边三四线城市拿地规模增长显著。2017年，品牌房企拿地积极，20家代表企业累计拿地26705万平方米，同比增长59.1%；累计拿地金额15994亿元，同比增长70.3%。其中，碧桂园拿地金额2802亿元，位于房企之首。保利、世茂、金地和富力等企业拿地金额同比翻番。从房企拿地分布来看，大型房企重点把握主要城市群市场。在京津冀、长三角、珠三角、长江中游及成渝5个城市群，大型房企拿地面积占总拿地面积六成以上。2017年企业在三四线城市拿地占比为25.1%，较去年提高了8.9个百分点。

2017年，房地产行业集中度持续提升，企业发展格局发生新变化。大型房企业绩高速增长，市场占有率越来越高。中型房企在复杂的竞争环境下分化趋势愈加明显，行业加速迈向寡头竞争时代。对于开发企业来说，一方面要继续把握增量市场空间，深耕重点都市圈及城市群，关注不同城市发展进程，把握重点和潜力城市发展规律，扩大自身规模。同时，可积极发展租赁、产业地产和文化等领域，通过开发主业与新业务的协同发展，为企业可持续发展提供长期驱动力。另一方面，企业可大力挖掘存量资产运营价值，借助产品创新促进居民消费升级，提高开发主业服务附加值。通过业务模式和服务方式的变革和创新，保持企业持续稳健发展。

## **二、2018年中国房地产市场趋势展望**

经济货币环境，央行在三季度货币政策报告中指出坚决落实好十九大精神和全国工作会议部署，关注点将更多集中于经济结构的优化和质量效益的提高，宏观政策保持连续性稳定性，货币政策将与宏观审慎政策相互配合，为供给侧结构性改革营造中性适度的货



币金融环境。展望 2018 年，经济增长向好趋势不变，就业情况保持良好，同时金融严监管、去杠杆政策延续，物价存一定上涨压力，外围货币环境变化对人民币汇率的影响仍未消除，内外因素共同决定短期内货币政策不存在放松的基础，而适度的中性调控更符合国内经济结构调整的需要。

政策方面，长效机制建设迎关键期，市场中长期运行环境逐步确立，短期调控不放松稳预期。未来楼市政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持调控政策的连续性稳定性，把稳定房地产市场、化解泡沫风险作为重中之重，引导好市场预期。长效机制继续深化促发展。年末中央政治局会议分析研究 2018 年经济工作指出，2018 年要引导和稳定预期，加强和改善民生，要加快住房制度改革和长效机制建设。明年将是长效机制与短期调控结合的转折点，将进一步加快相关长效机制政策的落实和细化。

## **01 市场趋势：成交回落，价格趋稳，新开工、投资中低速增长**

在对国外房地产市场模型研究基础上，同时借鉴国内外的理论成熟、操作实际的国民经济动态模型和行业模型，中国指数研究从中国房地产发展实际出发，设计建立了“中国房地产业中长期发展动态模型”来研究房地产市场的长期内在规律和进行政策评估设计。

根据“中国房地产中长期发展动态模型”，参照近期宏观政策走向和党的十九大精神，对 2018 年房地产市场提出如下假设：

假设 1：宏观经济在结构转型过程中稳中向好（GDP 增长 6.7%）；

假设 2：货币政策稳健中性（M2 增长 10.1%，人民币贷款余额增长 11.9%，新增贷款约 14.2 万亿元）；

假设 3：2018 年基准利率不变，热点城市信贷政策收紧不放松；

假设 4：因城施策，多措并举，多管齐下，力促房地产市场回归平稳理性。

在满足假设条件、不发生超预期事件的前提下，根据“中国房地产业中长期发展动态模型”测算，2018 年全国房地产市场将呈现“成交回落，价格趋稳，新开工、投资中低速增长”的特点。

表：2018年全国房地产市场各项指标预测结果

	商品房销售面积 (亿平方米)	房地产开发投资额 (万亿元)	房屋新开工面积 (亿平方米)
绝对量	14.9~15.2	11.6~11.8	18.0~18.3
同比	-11.3%~-9.3%	5.1%~7.1%	4.5%~6.5%

数据来源：中国指数研究院测算

总体来看，本轮周期将持续 5 年或更长时间，预计 2018 年市场下行。商品房销售面积受到调控政策和货币环境的影响，将出现回调，全年降幅将达到 9.3%~11.3%，其中一线销售面积将保持平稳，二线城市销售面积或将出现较为显著的下降，三四线城市在基本完成去库存后也将随着二线城市之后面临市场下行的压力。鉴于一二线城市销售回落，房企新开工意愿不足，将使全国新开工增长受限，预计全年新开工的增幅会维持在 4.5%~6.5%之间。投资方面，受到新开工增速放缓的影响，预计 2018 年企业补仓意愿保持理性，在拿地投资支撑下，投资或将出现小幅增长，范围在 5.1%~7.1%之间。价

格受到销售回落影响，预计全年保持平稳。

## 02 关注点：因势而变，把握增量、突破存量

(1)发展阶段：经济增速与人口红利仍是我国比较优势，房地产市场规模将维持相对高位。我国房地产市场化运行时间较短，依据历史经验不足以发现我国房地产市场的周期规律，市场参与各方均在摸索中前行，借鉴具备长周期房地产市场发展历史的国家经验显得尤为重要。为了明确了解国家发展阶段历程，我们从经济产业、人口红利、城市化发展程度三个维度，选取人均 GDP、三产占比、人口增速、抚养比、城镇化率、城市群聚合力等六个指标，将不同年份的美国、日本和中国看做独立样本，通过聚类分析各国发展阶段并判断我国未来的发展趋势。

结果显示，美国经济水平达到顶层，日本在发展过程中经济开始倒退，目前我国的经济人口发展水平处于第二发展阶段，与 70 年代的美国、80 年代前后的日本处于同一水平。不过与发达国家相比，我国的经济发展速度和人口数量红利仍是优势。一方面，与相应时期的发达经济体相比，我国经济增速突出。同处第二发展阶段的 70 年代后期的美国与 80 年代左右的日本的经济增速在 2.5%-4.5%之间，与之相比，我国目前的经济增速仍处高位。另一方面，我国人口数量红利仍有一定释放空间，质量红利提升助力经济结构优化。与发达国家相比，我国的抚养比明显较低，具备一定的人口红利优势。

我国房地产市场尚未形成自身周期规律，但 2017 年楼市长短期调控齐发，今年势必会成为我国房地产市场历史上一个非常重要的转折点。从对比美国新开工情况来看，我国

仍处于新房扩张末期，租购并举体系下增量市场将保持相对高位运行。纵观美国房地产周期与市场结构变化，长期来看市场规模变化是相对平稳的，需求存在惯性，除非有高强度利空刺激，市场并不会出现断崖式下跌。随着我国楼市长效机制落地，住房保障等政策调控会更为长期化，租购并举会成为新时代背景下的新格局，新房市场规模仍会处于相对高位。

(2)租赁市场机会：主要市场集中在重点城市群，核心城市中高端租赁发展空间大

2017年，住房租赁市场受到社会各界空前关注，各级政府先后出台多个政策，从多角度发文支持住房租赁市场发展。我们对我国当前住房租赁市场的市场规模及未来市场空间进行了详细测算，结果显示，2016年我国住房租赁市场规模达1.38万亿元，至2020年可达近2万亿元。

从流动人口数量看，根据国家卫计委数据，2016年，我国流动人口总数为2.45亿人，约占全国总人口的六分之一。流动人口主要集中于城市群内的一二线城市，是未来租赁市场发展的主要阵地。根据2010年第六次人口普查数据，我国流动人口数量最多的十个城市分别为上海、北京、深圳、东莞、天津、广州、佛山、成都、武汉、重庆。

从流动人口收入来看，我国流动人口收入增长较快。根据《中国流动人口发展报告》，2015年我国流动人口平均月收入4598元，较2014年同比增长19.0%，较2013年增长34.5%，涨幅显著高于全国城镇居民人均可支配收入。

从流动人口家庭房租支出占收入比值看，我国主要城市房租收入比较低，多数城市不足

20%。这一结果与我国当前发展所处阶段及当下人民生活习惯是相符的。一方面，我国目前尚处于发展中国家之列，人均 GDP、家庭总收入等与大部分发达国家尚有不少差距。流动人口家庭总体而言相对当地居民收入更低，且收入中有相当比例需用于日常生活消费支出，因此在居住上尚不足以追求过高居住品质。另一方面，由于流动人口在流入地“根基”并不牢靠，中国家庭普遍储蓄及购房意识较强，因此也不愿在租房上付出更高资金。

综合上文分析，我们认为，在判断我国城市未来租赁市场发展空间上，应主要考虑租赁人口的绝对数量、流动人口流动范围及租金增长空间。此外，各城市流动人口的长期居留意愿、房价与租金差值、落户门槛等也将影响各城市租赁市场发展的差异化。

人口的流动对住房租赁市场的发展乃至城市房地产市场的发展均至关重要。近年来随着新型城镇化的推进，大量农业人口转移到中小城镇中落户定居，然而这些城镇不能提供足够的就业机会，更多的就业机会仍集中在特大城市及周边的城市群内，未来仍将有大量人口向城市群内移动。若大城市及周边城市群能够提供相应的住房租赁保护机制及一定的教育、医疗配套，这些城市的住房租赁市场才能持续健康发展。

## 关于朴觅鑫

公司成立近 8 年以来，先后联合陆家嘴金融局等政府机构、天津、外商租赁协会、西湖论坛等行业权威组织、上百位行业权威专家和在职高管等，打造了 30 万+人才数据库，举办了包括首届融资租赁人力资源高峰论坛在内的多次行业顶尖规格峰会，定期推出了租赁薪酬报告、行业蓝皮书等各类高质量行业报告。累计服务恒信、中海、国控、电气、华宝、大唐租赁等标杆租赁公司近 400 家。

2017 年，朴觅鑫和天津租赁协会共同成立了天津分公司，公司总经理也被聘为“租赁智库人力资源院长”和各类租赁机构的特邀专家。2018 年，在全国租赁行业峰会上被授予全国第一家“最佳租赁人力资源服务机构”，专业化和个性化的服务赢得了行业客户的良好口碑。

### 主营业务：

1. 班子搭建团队建设——人才寻觅
2. 专业能力提升体系——行业培训
3. 人力资源系统设计——诊断咨询
4. 企业疑难咨询解惑——量身定制

### 【更多信息，请联系我们】

电话：021-52897099

网址：www.pmxin.com

邮箱：pmx@pmxin.com

地址：上海市静安区天目西路 218 号嘉里不夜城第一座



【扫描二维码 关注朴觅鑫】