



Residential



全国住宅市场研究

2018年一季度



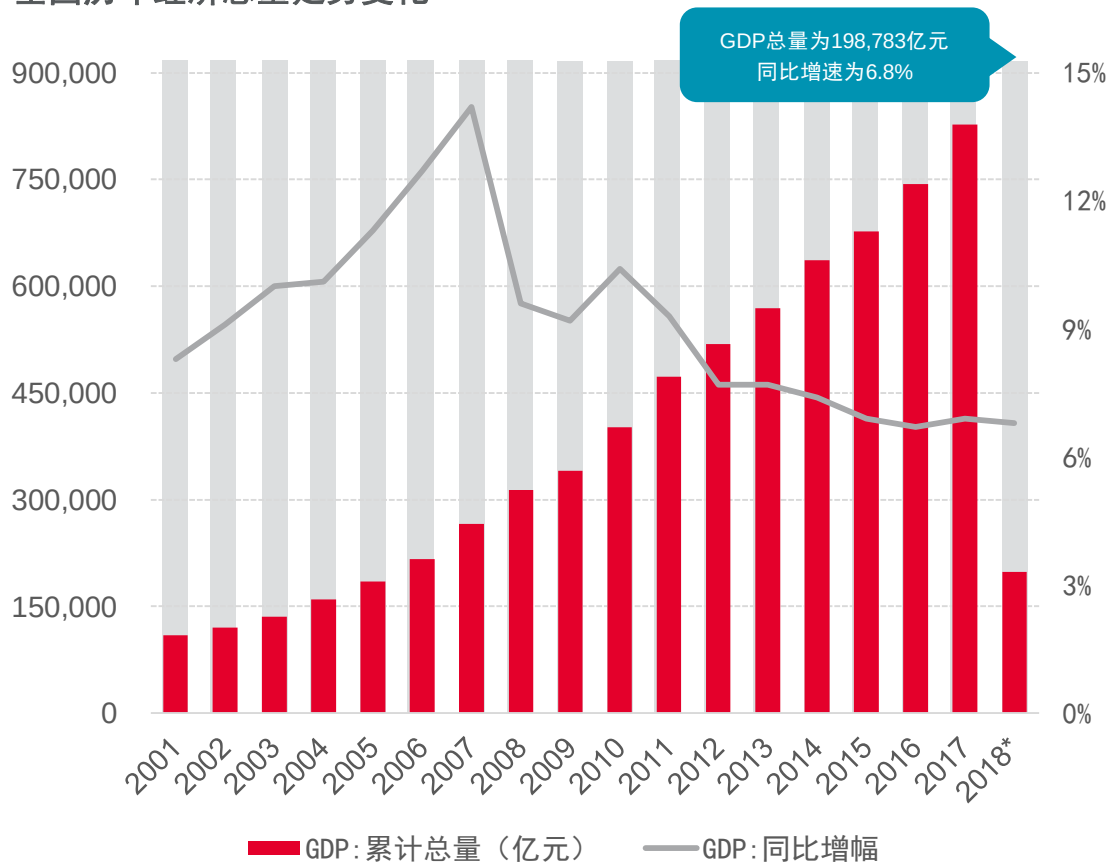
01

宏观环境

宏观环境

国民经济开局良好，经济平稳增长态势仍将持续

全国历年经济总量走势变化



2018年第一季度，国民经济实现良好开局，GDP同比增速达到6.8%，比上年同期回落了0.1个百分点，总体延续了经济平稳增长的态势。



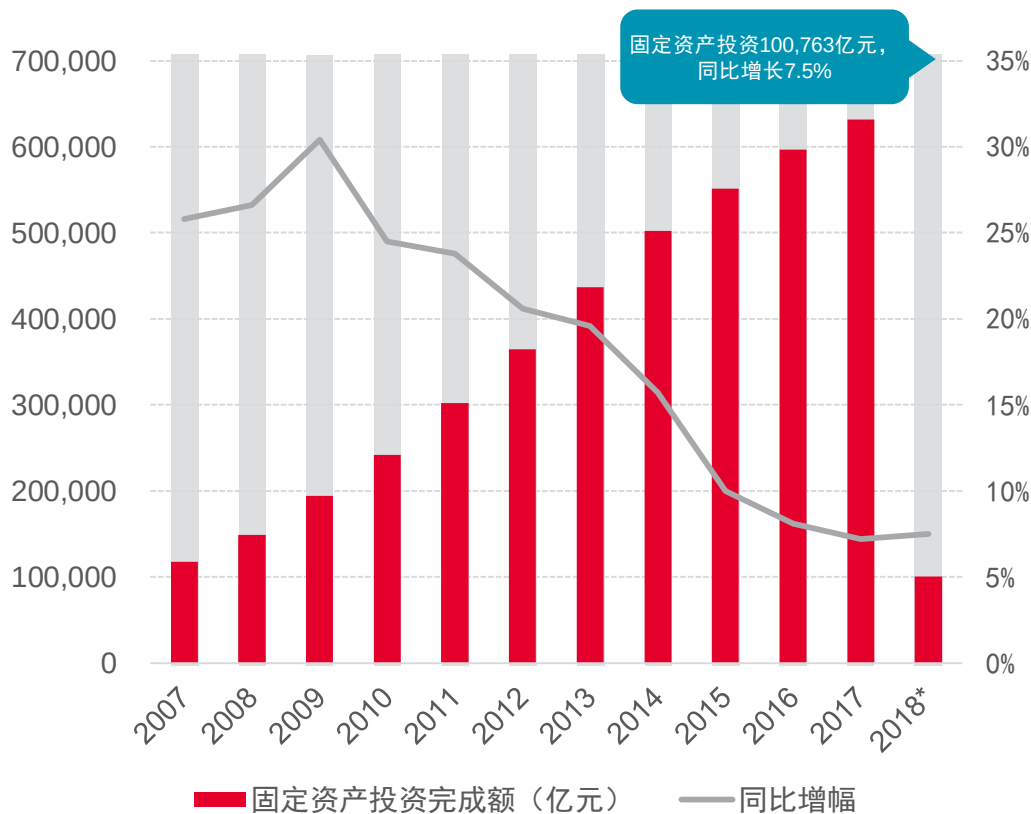
整体而言，服务业依旧保持对经济增长的高贡献。信息传输、软件和信息技术以及租赁与商务服务业增长迅猛；而金融业和房地产业增加值增速则低于GDP平均增速，在去杠杆的宏观背景下，对金融业及房地产业的影响仍将持续。

*表示第一季度

宏观环境

一季度投资稳步增长，资金向高新技术产业汇聚

全国固定资产投资走势变化



一季度，全国固定资产投资同比增长7.5%，虽较去年末提升了0.3%，但较去年同期仍回落1.7个百分点。



从投资结构上来看，第一产业投资同比增长24.2%，处在近年来较高水平；以医疗仪器制造、通信设备制造以及航空航天设备制造为代表的高新技术产业投资增速保持良好增长态势；内资企业投资增速保持稳步增长，而港澳台以及外商投资增速则继续下滑，内资投资占比持续扩大。

*表示第一季度

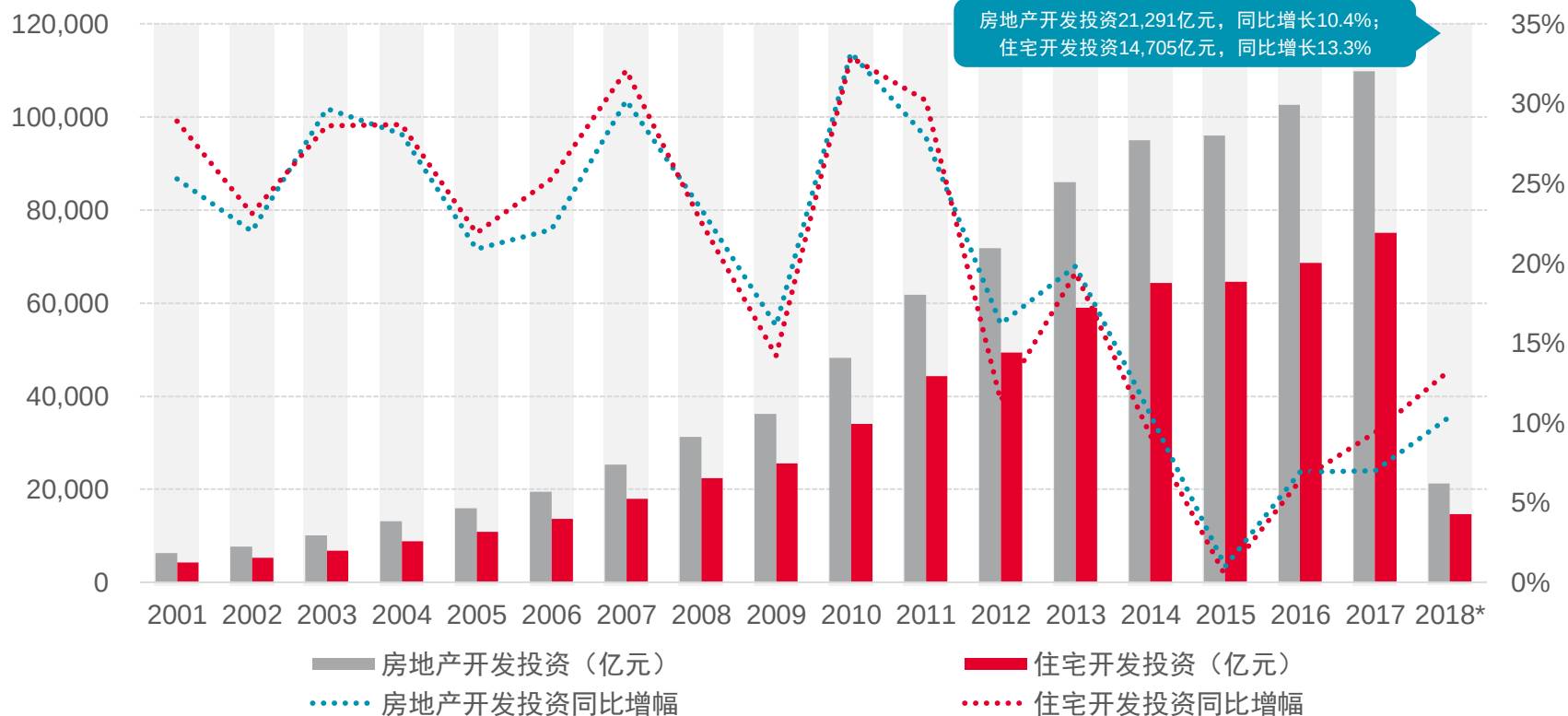


02

住宅市场

全国住宅市场指标

伴随住宅存量的进一步去化，购土地、补库存带动房地产投资增速回升



全国房地产及住宅开发投资走势变化

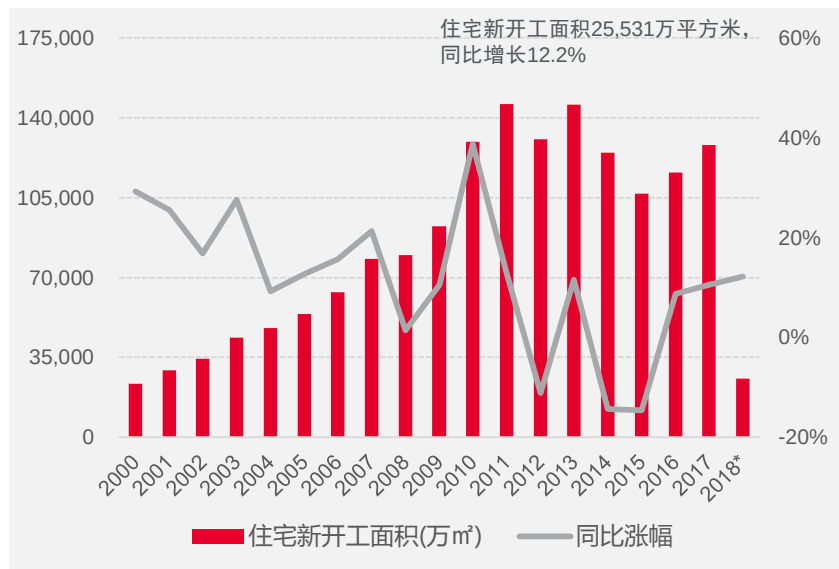
一季度，全国房地产开发投资同比增长10.4%，其中，住宅投资增速13.3%，均较上年末出现大幅增长。在房地产调控步步深化背景下，资金流动趋于理性，投资结构也得到进一步优化；

为响应国家“去库存”号召，从一二线到三四线城市库存量持续消化，但随着上一轮房地产市场的火热，多座城市住宅供不应求令开发投资增速出现回升态势。在严厉的调控下，不菲的商品房用地价格及大力投入发展政策及租赁住房也是房地产投资增速回升的原因。

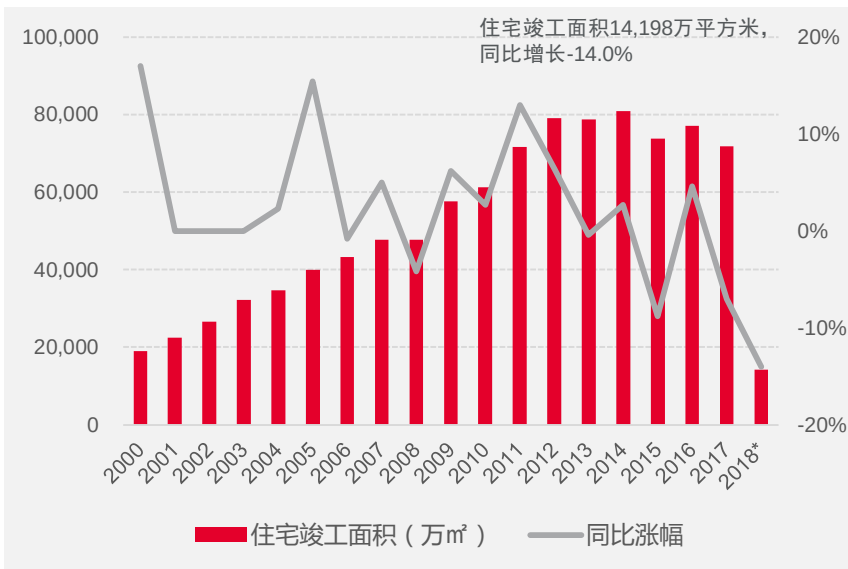
住宅市场

开工面积增速稳步增长，多轮房地产调控下房企仍存较强信心

全国住宅新开工面积及增幅历年走势变化



全国住宅竣工面积及增幅历年走势变化

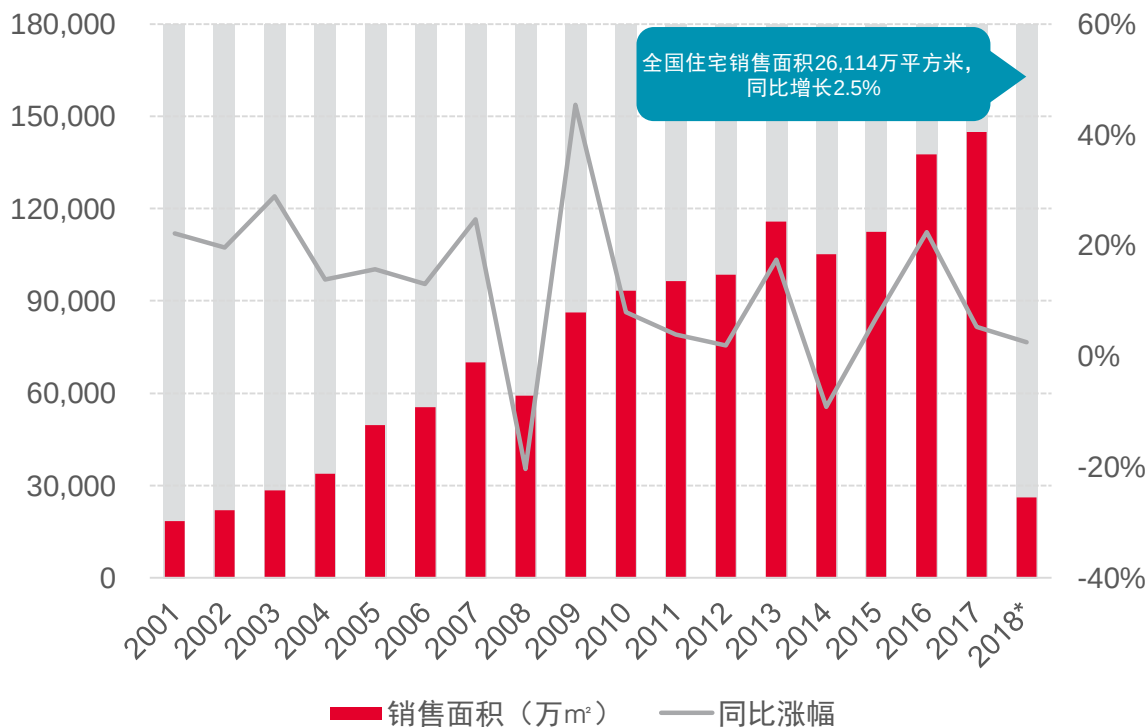


一季度，住宅新开工面积保持了稳中有升的态势，同比增长12.2%，房地产企业整体资金相对充沛且多对市场有较好的预期；由于受到前期调控不确定因素影响，房地产工期相应拖延进而影响竣工交付时间，房地产竣工面积虽然同比涨幅仍为负值，但降幅已有所收窄。

*表示第一季度

全国住宅市场指标

热点城市聚集的东部地区成交量同比为负，且降幅继续扩大



全国住宅销售面积走势变化

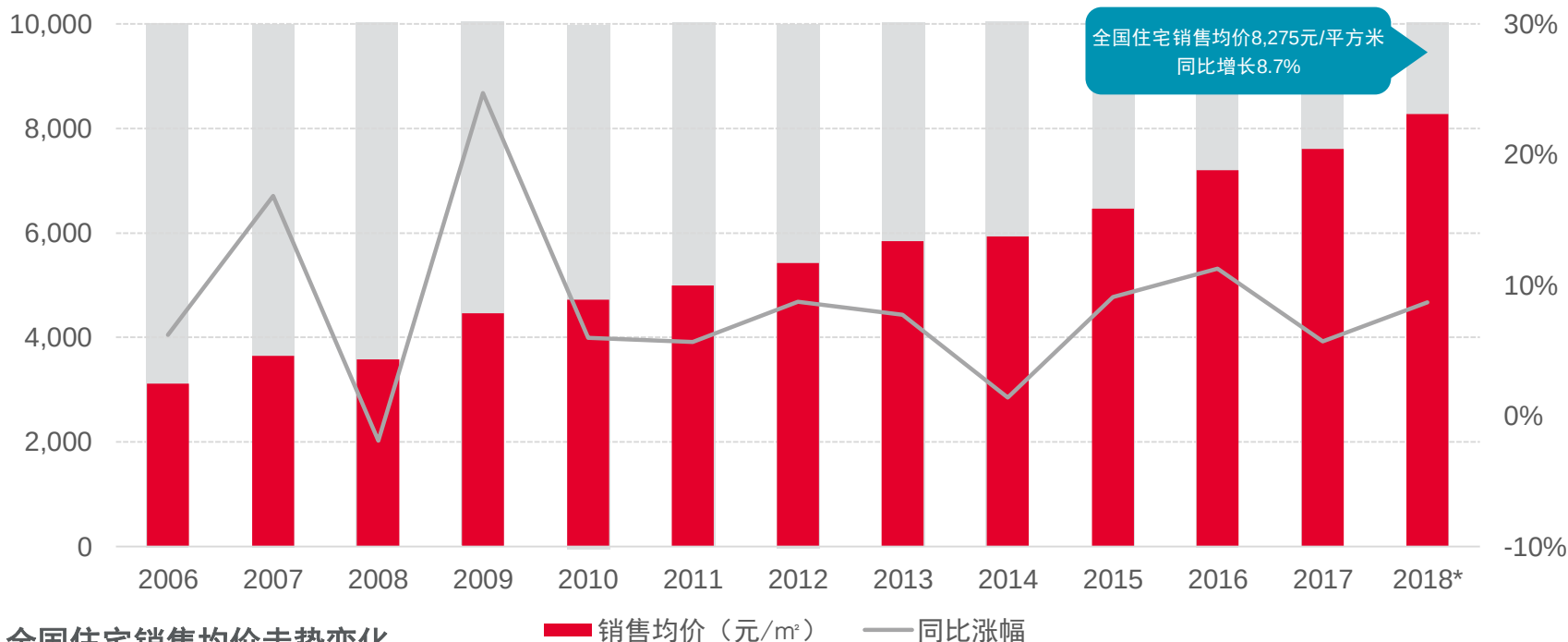
一季度，全国住宅新房销售面积同比涨幅回落至2.5%，相较2017年末降幅有所收窄；

分区域来看，除了东部地区销售面积相较上年同期下降以外，中、西及东北同比成交面积均出现上涨，其中，西部与东北涨幅回落，但中部地区则保持上扬态势。一二线较为集中的东部地区作为首轮经历房地产调控的区域，其市场趋于理性回归状态，膨胀的需求逐步收缩，成交量下滑已成趋势；在楼市轮动效应下，其他区域需求接力释放，但西部及东北地区已渐现疲势。

*表示第一季度

全国住宅市场指标

全国新房均价突破8千元大关，原因来自非热点城市的价格逐步走高



全国住宅销售均价走势变化

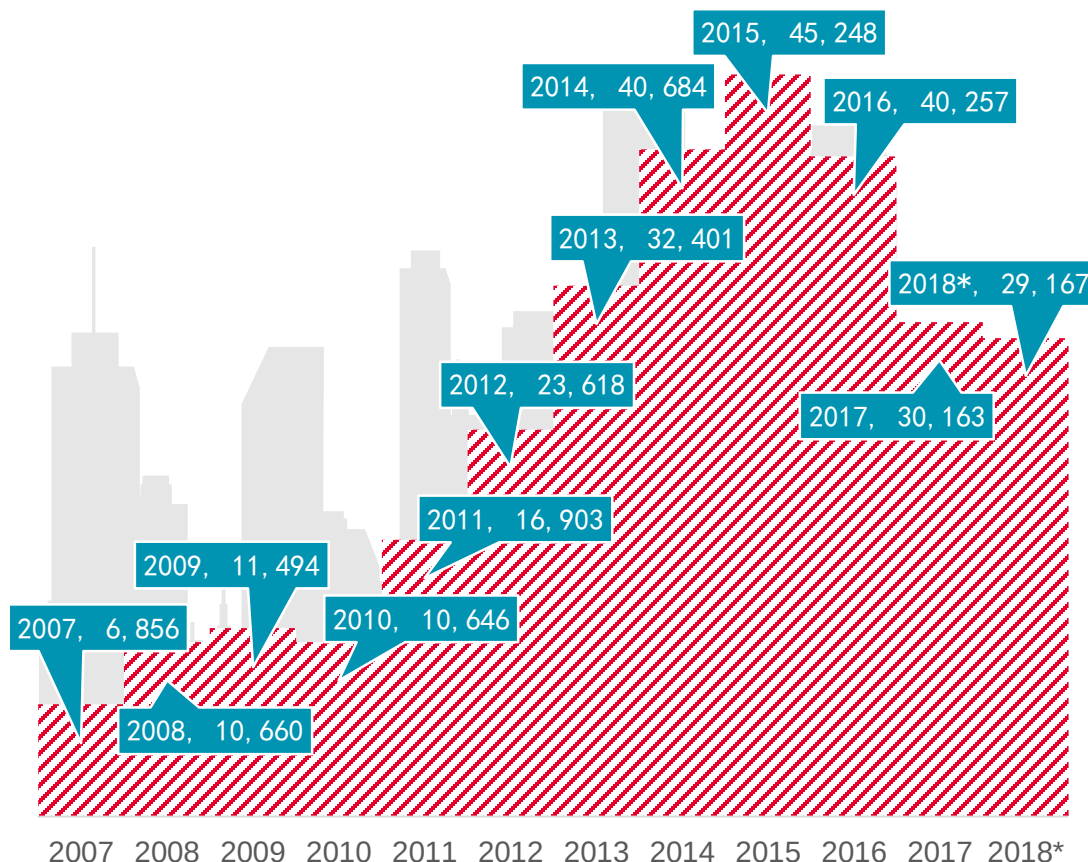
一季度，全国住宅新房销售均价达到8,275元/平方米，较上年同期上涨8.7%，全国住宅均价首破8字头。

虽然宏观调控一直处于收紧状态，但价格上涨还需考虑结构性因素。随着房地产调控覆盖范围的进一步扩大，部分热点城市预售环节的管控令开发商入市积极性不高，成交量也在有限的供应下锐减，而价格则处于横盘状态。而非热点城市多处于去库存的中后期，价格伴随前期成交热度而逐步抬升，庞大的基数令全国住宅价格再创新高。

*表示第一季度

全国住宅市场指标

经历了连续两年的去库存后，去化速度或将有所放缓



全国住宅待售面积历年变化

一季度，全国住宅待售面积29,167万平方米，按过去一年的月均成交量来推算，全国住宅存量去化时间仅需要2个月；

经历了连续两年的去库存，效果显著，不少一二线城市呈现供不应求状态，成交热度波及到的三四线城市也在本轮楼市轮动效应中出清大量存量房。而一些缺少人口及产业支撑的城市，实际需求无法消化市场供应的局面难以改变，此类城市库存量仍将处于高位且去化缓慢，预计年内全国住宅库存量将继续下探，但降幅将持续收窄。

*表示第一季度



03

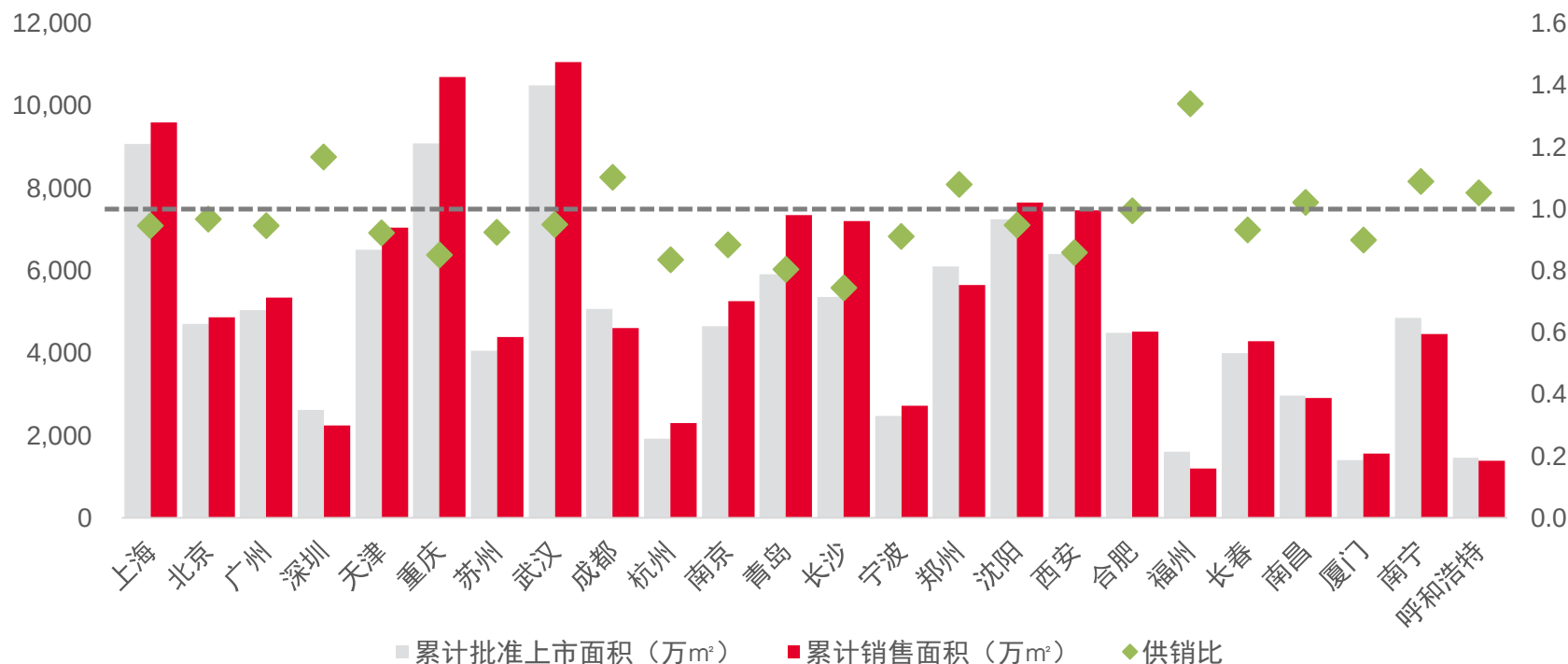
典型市场

全国24个重点城市

注：广州、天津、杭州、宁波、长沙、沈阳、南昌为不包含保障房商品住宅数据，其他城市为包含保障房住宅数据

典型市场——全国24个重点城市

重点城市多供应不足，宜适当增加供给缓解供需矛盾



重点城市新房住宅累计批准上市面积与销售面积对比（2013年-2018年一季度）

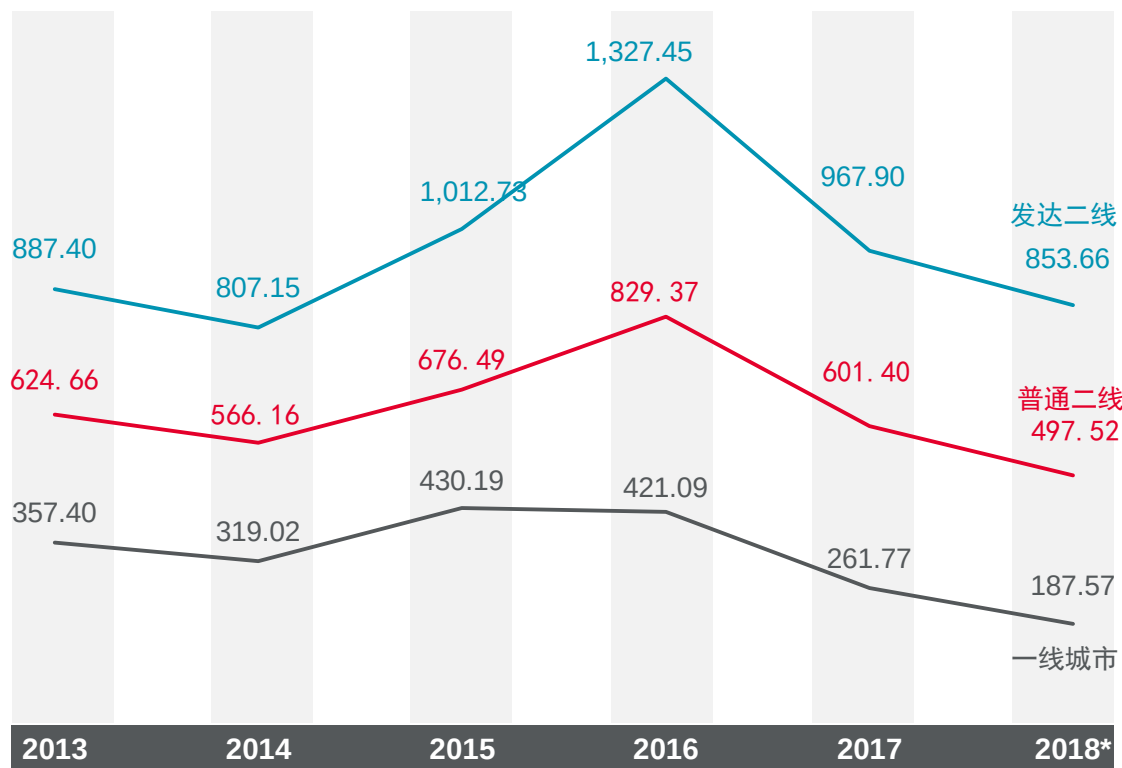
从过去五年累计供需情况来看，24个重点城市供销面积比为0.93，与上年末基本持平。

结合过去5年的累计数据来看，仅7座城市新房供应大于成交量，其他17个城市整体呈现供不应求的状态。尚待发展的租赁市场目前还难以有效分流住房需求，尤其在供需矛盾突出的城市，适量增加住房供应将有效缓解当前的供需矛盾。

数据来源：中指数据库、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部；

典型市场——全国24个重点城市

新增供应不足令24个重点城市月均成交量持续下滑



单位：万m²

24个重点城市月均成交量走势对比

一季度，全国24个重点城市综合月均成交量较上年全年月均成交量均出现下滑，其中一线城市月均成交量领跌28.4%。

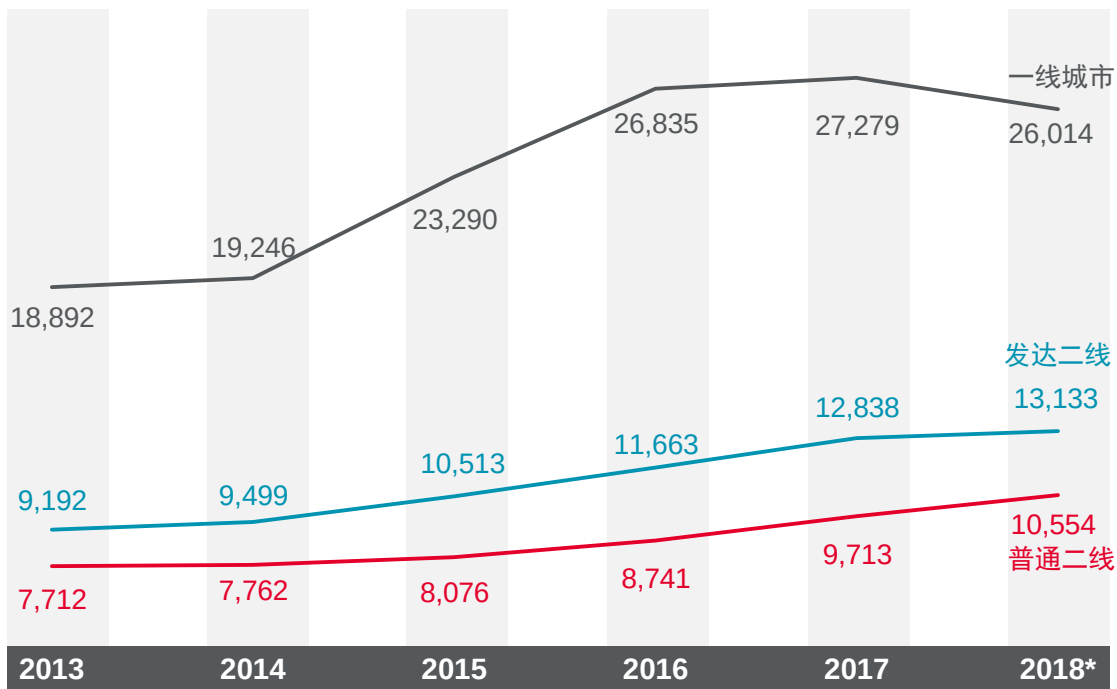
预售环节管控不仅抑制价格的上涨，同时影响供应节奏，长期缺少新增供应的刺激令成交量逐渐回落，再加上严格的限购、限贷、限售等政策以及贷款利率走高、审批周期延长等不利因素也会造成成交量的逐步萎缩。

当前，房地产调控政策影响已遍布全国各重点城市，甚至部分三四线城市调控手段加码力度升级。对于首轮调控对象的一二线重点城市而言，当前房地产市场已经降温，在调控及信贷政策不放松的前提下，成交量难现大幅度回暖。

*表示第一季度

典型市场——全国24个重点城市

高房价城市价格横盘调整，较低房价城市仍存补涨空间



单位：元/m²

24个重点城市均价走势对比

一季度，一、二线重点城市价格走势呈现明显分化。一线城市一季度新房价格较上年全年均价下降4.64%。

由于目前部分发达二线城市房价已处于高位，部分高价盘入市对整体价格影响较大，令价格出现回升。但严格的价格管控令新入市项目价格上探空间有限，开发商入市不积极供应量减少，造成这些城市新楼盘一经推出便被抢购一空。当前部分热点城市新房价格也难反映真实的市场价值。

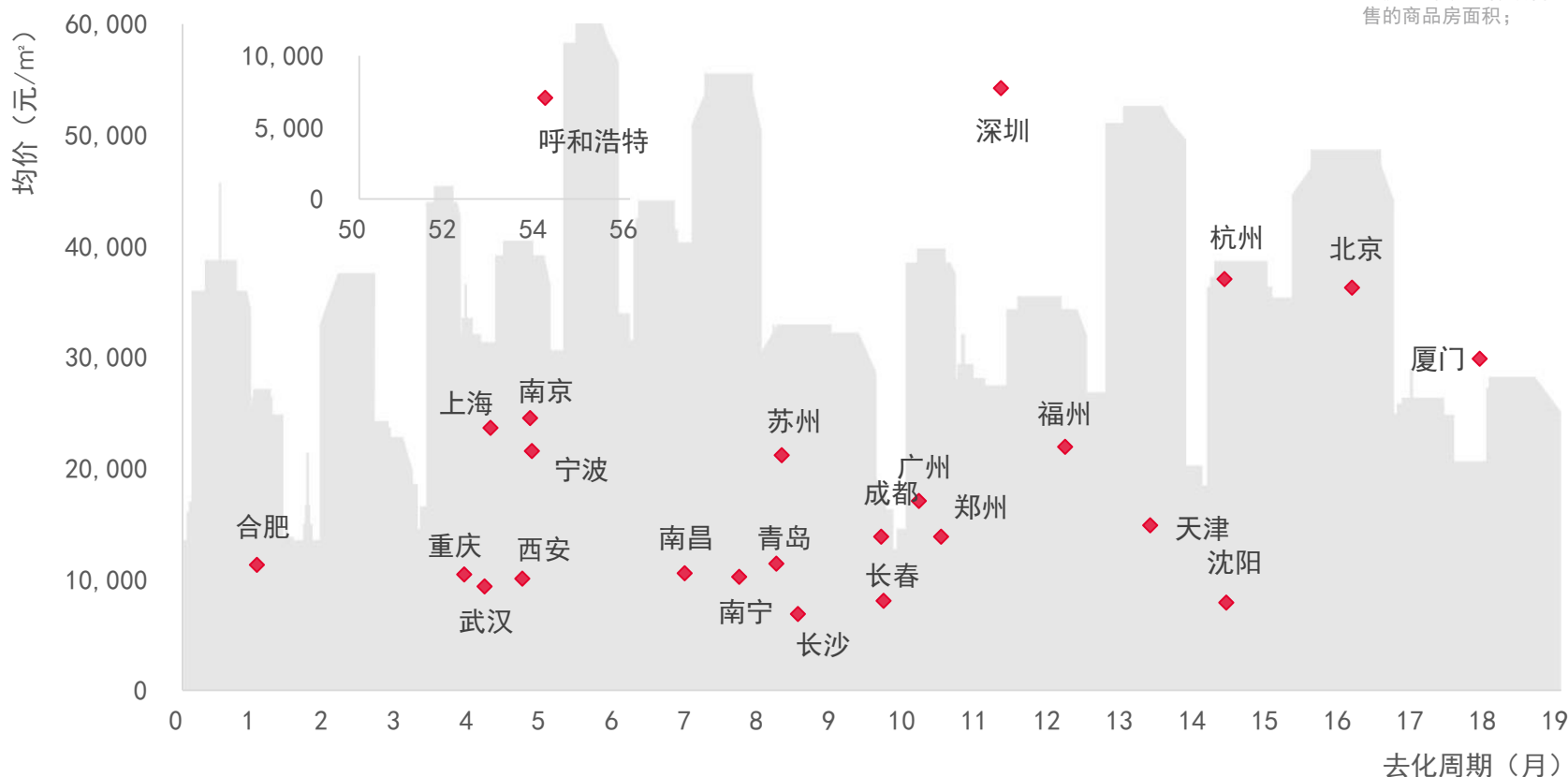
普通二线城市一季度综合均价相较上年全年均价则上涨了8.66%，与发达二线城市均价差距有缩小的趋势。房地产调控的“因城施策”为普通二线城市价格留出上扬余地，对于中西部及东北部的普通二线城市而言，在国家未出台严厉的调控措施之前，量价仍存上扬空间。

*表示第一季度

典型市场——全国24个重点城市

近7成城市去化周期在12个月之内

2018年一季度全国重点城市均价及去化周期分布



数据来源：中指数据库、部分城市规土统计部门、戴德梁行研究部；

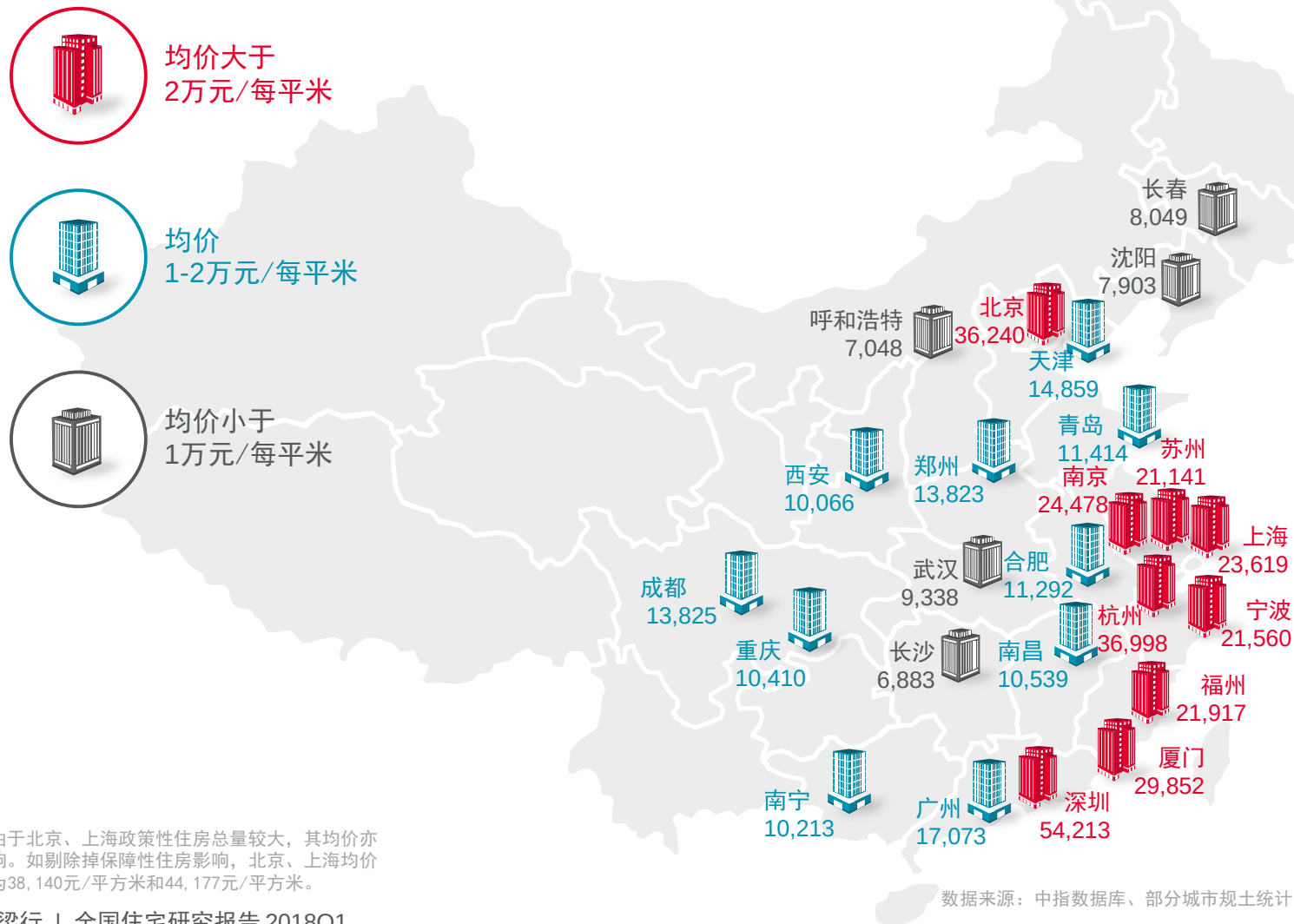
典型市场——全国24个重点城市

重点城市住宅新房销售面积分布示意图



典型市场——全国24个重点城市

重点城市住宅销售均价分布示意图





04

政策及预期

两会——坚持房住不炒，推进长效机制建设

棚改攻坚再加速

“启动新的三年棚改攻坚计划，今年开工580万套。”

——棚改的工作力度不减，大力推进的棚户区改造也有力的推动了三四线城市去库存。

“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。”

——指出2018年调控走向

坚持房住不炒

长效机制建设方向明确

“支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。”

——住房制度改革方向，未来将有更多的市场主体参与到住房供给中来，住房供给途径和居住产品多样化，来满足不同层次的居住需求。

加大对住房困难群体住房保障力度

“加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。”

——对低收入人群的住房保障是构建多层次住房供给制度的重要组成部分，未来保障力度会进一步加强，以真正实现“底层有保障”，促进住有所居目标的完成。

住房租赁资产证券化政策落地

租购并举迈出关键步伐



2月，首单百亿级REITs获批，
首笔长租房专项银行贷款落地



3月，广州在教育领域率先探索
实施租购同权，积分与房产解绑



4月，《关于推进住房租赁资产
证券化相关工作的通知》

.....

明确了开展住房租赁资产证券化的基本条件

——主要包括物业已建成并权属清晰，工程建设质量及安全标准符合相关要求，已按规定办理住房租赁登记备案相关手续；物业正常运营且产生持续、稳定的现金流；原始权益人公司治理健全且最近两年无重大违法违规行为等。

优先和重点支持领域

——优先支持大中城市、雄安新区等国家政策重点支持区域和利用集体建设用地建设租赁住房试点城市的住房租赁项目开展资产证券化。

完善了住房租赁资产证券化的工作程序

——鼓励住房租赁企业结合自身运营现状和财务需求，开展资产证券化，明确了住房租赁资产证券化申请、受理、审核、发行的程序，并对开展住房租赁证券化中涉及的租赁住房建设验收、备案、交易等程序进行优化，建立绿色通道，提高工作效率。

加强住房租赁资产证券化的监督管理

——在建立健全业务合规、风控与管理体系，建立健全自律监管体系，合理评估住房租赁资产价值，强化中介机构和发起人责任等方面提出了要求。

多个热点城市再出调控政策，楼市再收紧箍咒

公积金贷款新政

4月1日起，广州提高公积金贷款申请门槛，本市户籍职工需连续足额缴存住房公积金至少一年，非本市户籍职工连续足额缴存住房公积金2年以上(含)



深圳三价合一

3月28日，深圳执行三价合一，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。



海南全域限购

4月22日晚，中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅发布《关于进一步稳定房地产市场的通知》。在已出台限购政策的基础上，实施全域限购



摇号卖房

杭州、西安、武汉、成都等：商品房项目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，不得以任何名义收取价外价



Contacts



蒋尚礼

大中华区综合住宅服务及业务营销 董事总经理
alan.sl.chiang@cushwake.com

林荣杰

大中华区研究部董事总经理
james.shepherd@cushwake.com

张晓端

华南及华西区研究部高级董事
xiaoduan.zhang@cushwake.com

cushmanwakefield.com.cn
WeChat ID: DTZ_China

免责声明

本报告刊载的一切资料及数据，虽力求精确，但仅作参考之用，并非对报告中所载市场或物业的全面描述。报告中所引用的来自公告渠道的信息，尽管戴德梁行相信其可靠性，但该等信息并未经戴德梁行核实，因此戴德梁行不能担保其准确和全面。对于报告中所载信息的准确性和完整性，戴德梁行不做任何明示或暗示的担保，也不承担任何责任。戴德梁行在报告所述的任何观点仅供参考，并不对依赖该观点而采取的任何措施或行动、以及由此引起的任何风险承担任何责任。戴德梁行保留一切版权，未经许可，不得转载。

