

# 2017上半年房地产市场总结

北京、环北京、西安、郑州、太原

云房数据研究中心

2017年7月

## 每日免费获取报告

- 1、每日微信群内分享**5+**最新重磅报告；
- 2、每日分享当日**华尔街日报**、金融时报；
- 3、每周分享**经济学人**
- 4、每月汇总**500+**份当月重磅报告  
(增值服务)

### 扫一扫二维码

关注公众号

回复：**研究报告**

加入“起点财经”微信群。



## 目录一

### 宏观背景

- **经济面：经济稳中向好，投资结构持续改善**
- **资金面：资金持续收紧，影响逐步显现**
- **政策面：调控持续加码，限售成新的“杀手锏”**

## 目录二

### 市场篇

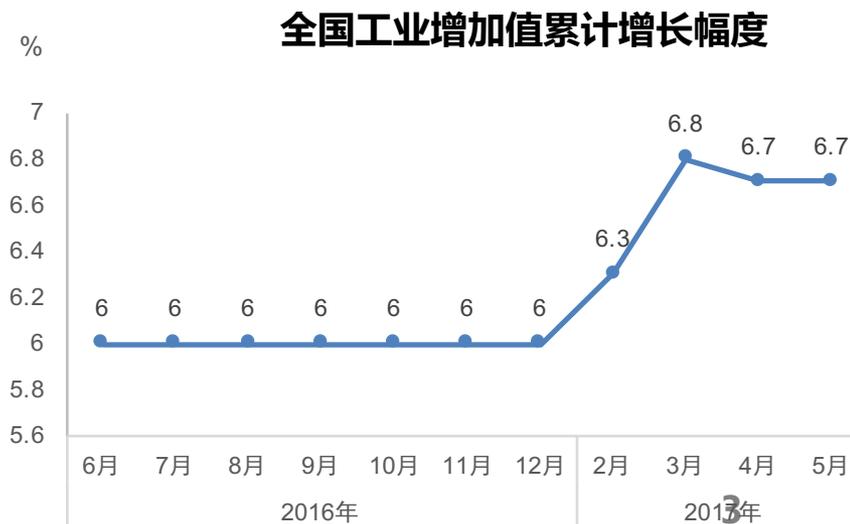
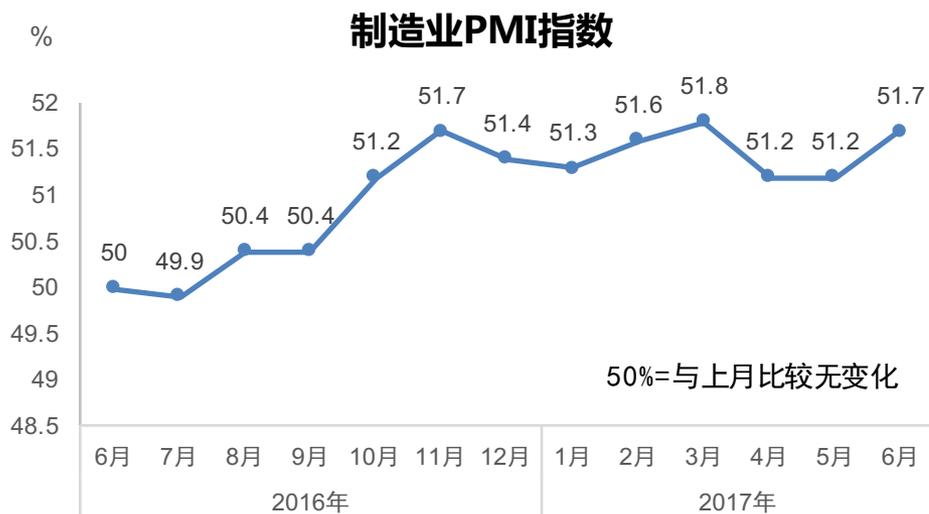
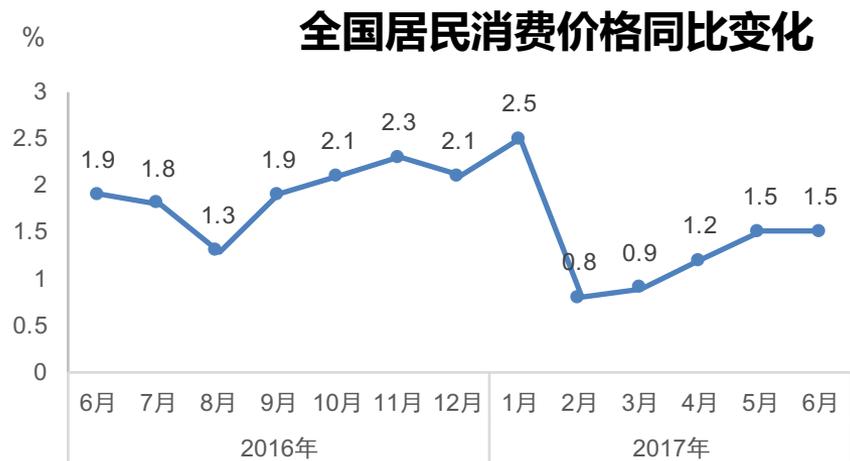
## 目录三

### 房企篇

## 目录四

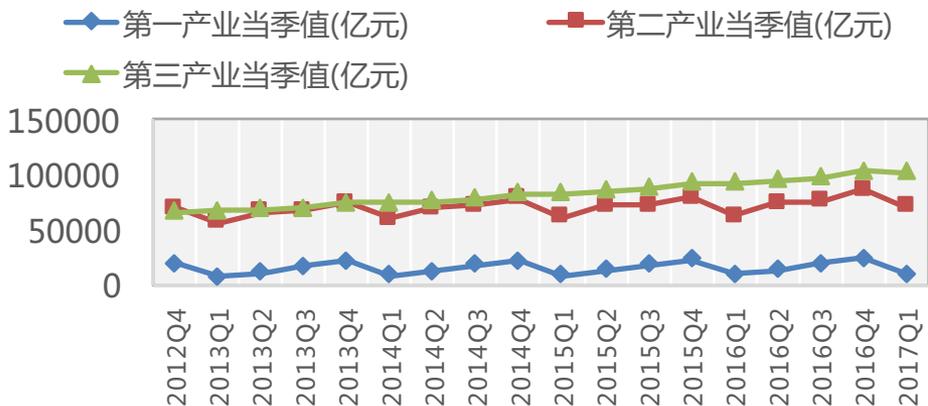
### 市场透视及趋势研判

2017年，经济总体平稳，GDP同比增速为**6.9%**；6月制造业PMI为**51.7%**，比上月上升0.5个百分点，回升幅度超过此前市场普遍预期；**工业增速稳定**，企业效益改善。



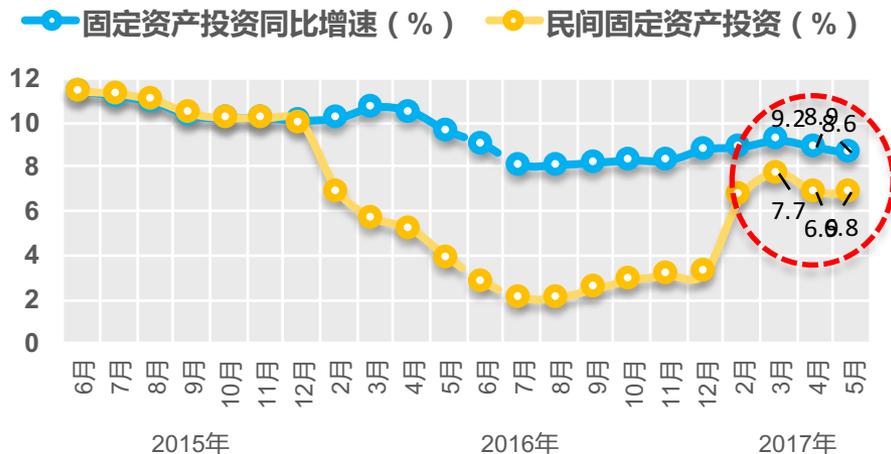
2017年，**固定资产投资增速下滑，去产能效果显现**，进出口贸易相较于2016年均呈现上升局面。

## 一、二、三产业占比



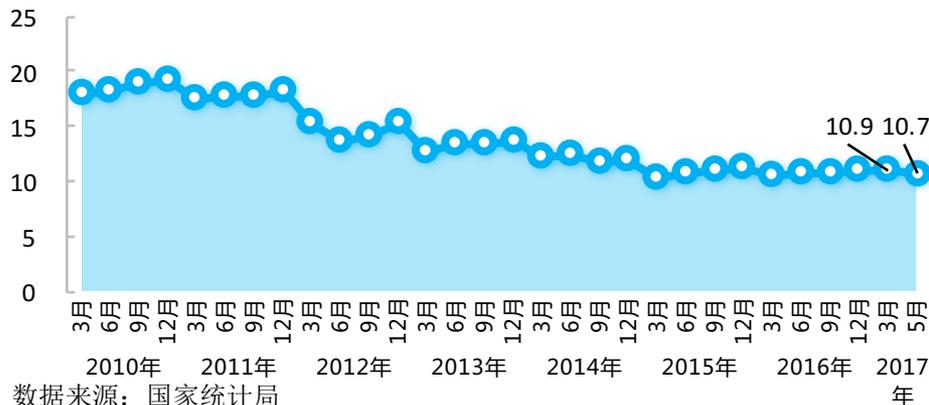
数据来源：国家统计局

## 全国固定资产投资情况



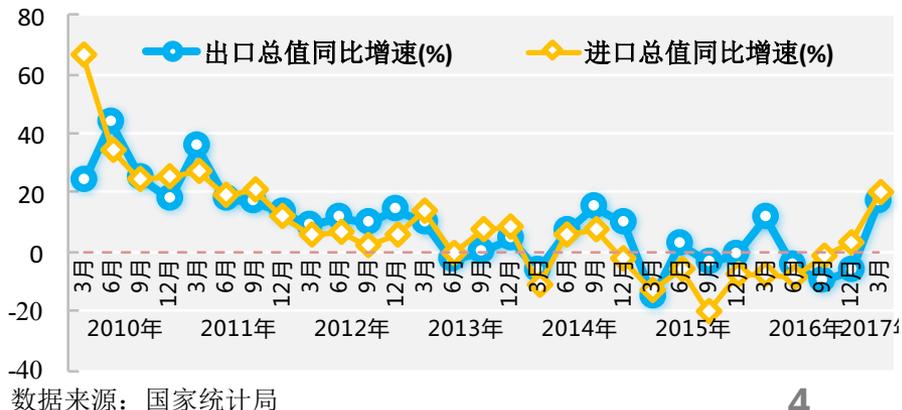
数据来源：国家统计局

## 社会消费品零售总额同比增速



数据来源：国家统计局

## 全国进出口同比增速

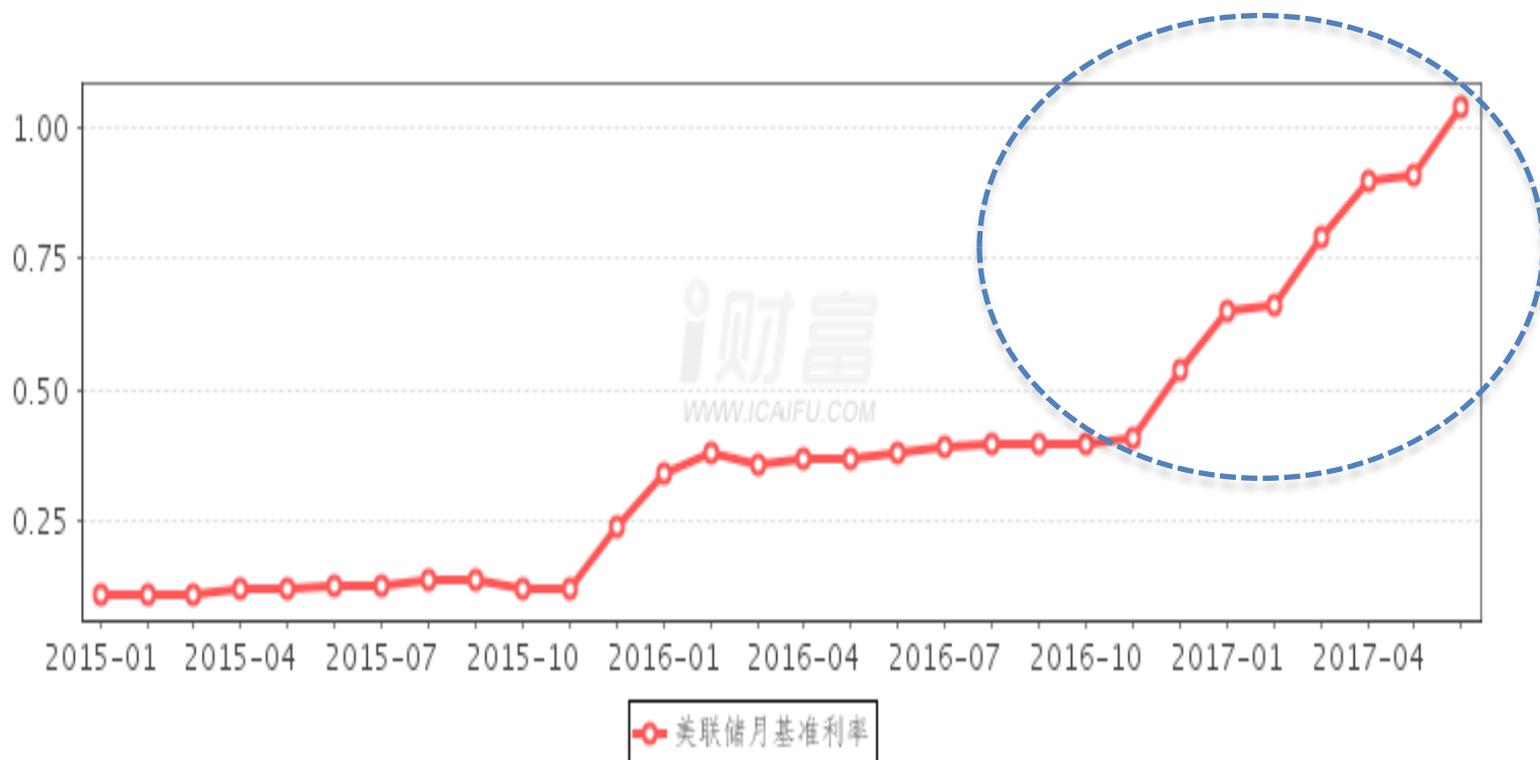


数据来源：国家统计局

## ➤ 国际环境：美国加息周期制约国内货币政策空间

2015年12月美联储加息25个基点，正式步入加息周期，2016年12月、2017年3月、6月再次分别加息25个基点，市场预期2017年仍将加息1次。

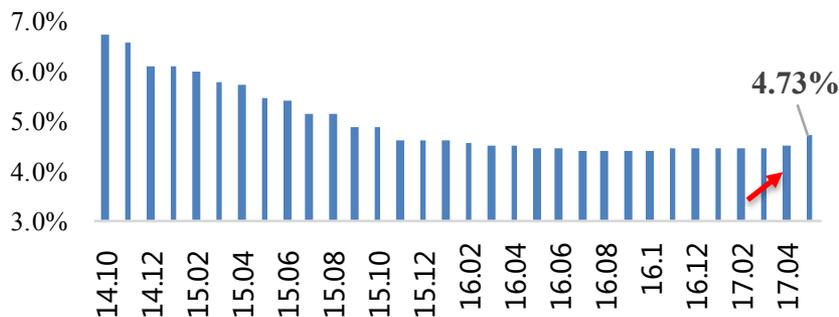
同时，日欧资产负债表已过度膨胀，进一步量化宽松的空间已相对不足。**在保持人民币汇率相对稳定背景下，外围利率上行将制约国内流动性松动空间。**



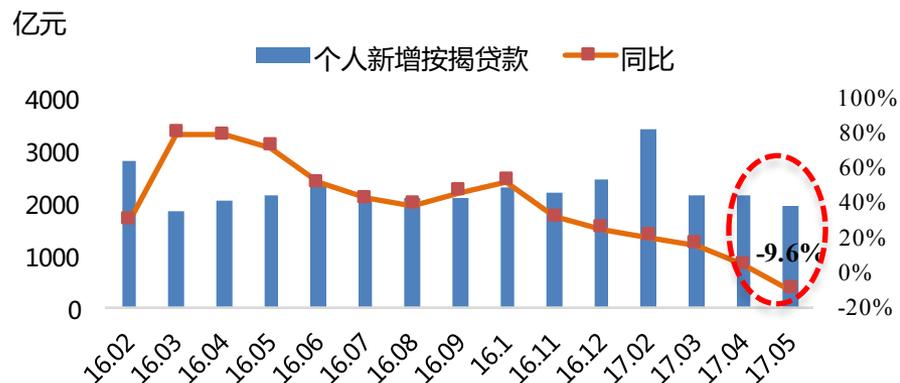
## 国内环境：金融去杠杆背景下，单月按揭贷款增速转负

2016年底以来，资金面持续收紧，已经逐步影响到各指标，贷款利率持续走高，5月全国首套房按揭利率平均达**4.73%**，环比上涨**4.6%**；**个人按揭贷款5月同比增速转负，同比下降9.6%**，为近三年来首次为负；M2增速走低，仅为**10.5%**。

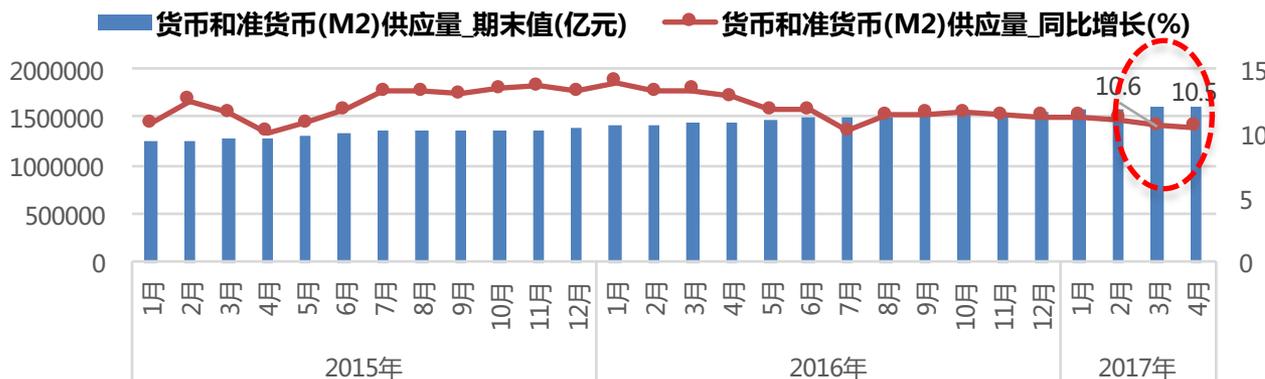
### 全国首套按揭贷款利率走势



### 个人按揭贷款走势

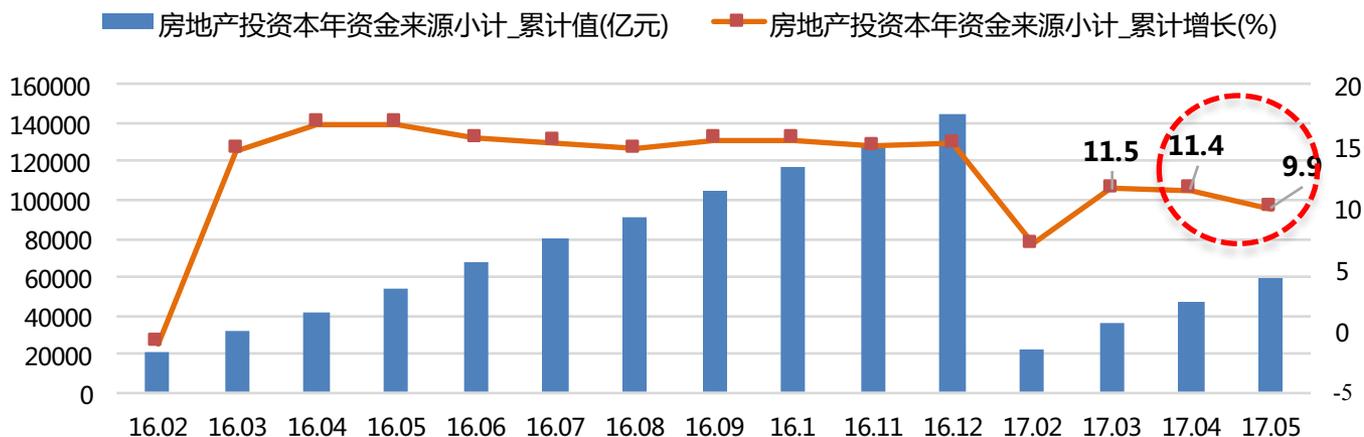


### M2及其同比增速走势

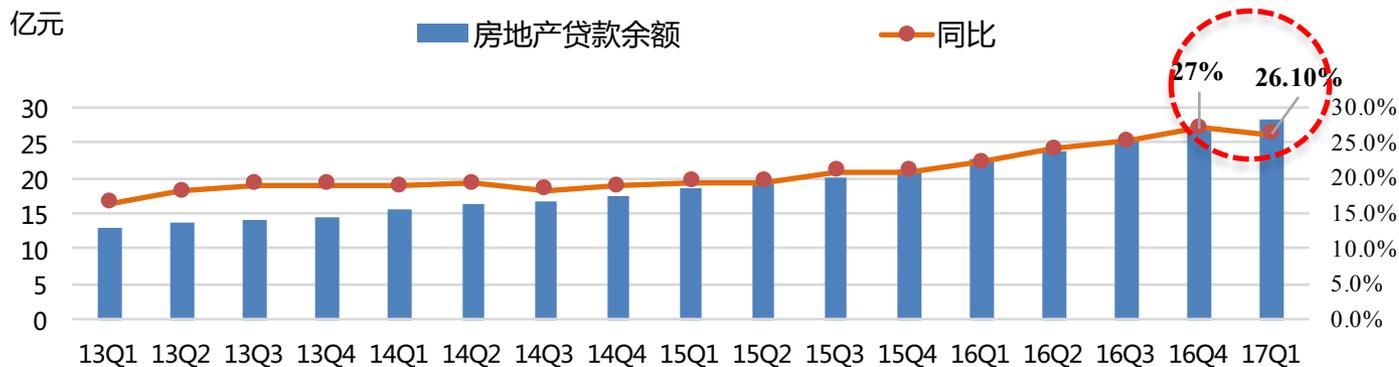


- 2017年前5月房企开发资金来源增速**9.9%**，较前4月**下滑1.5个百分点**；
- 2017年一季度，房地产贷款余额**同比增速为26.1%**，增速**环比下降0.9个百分点**。

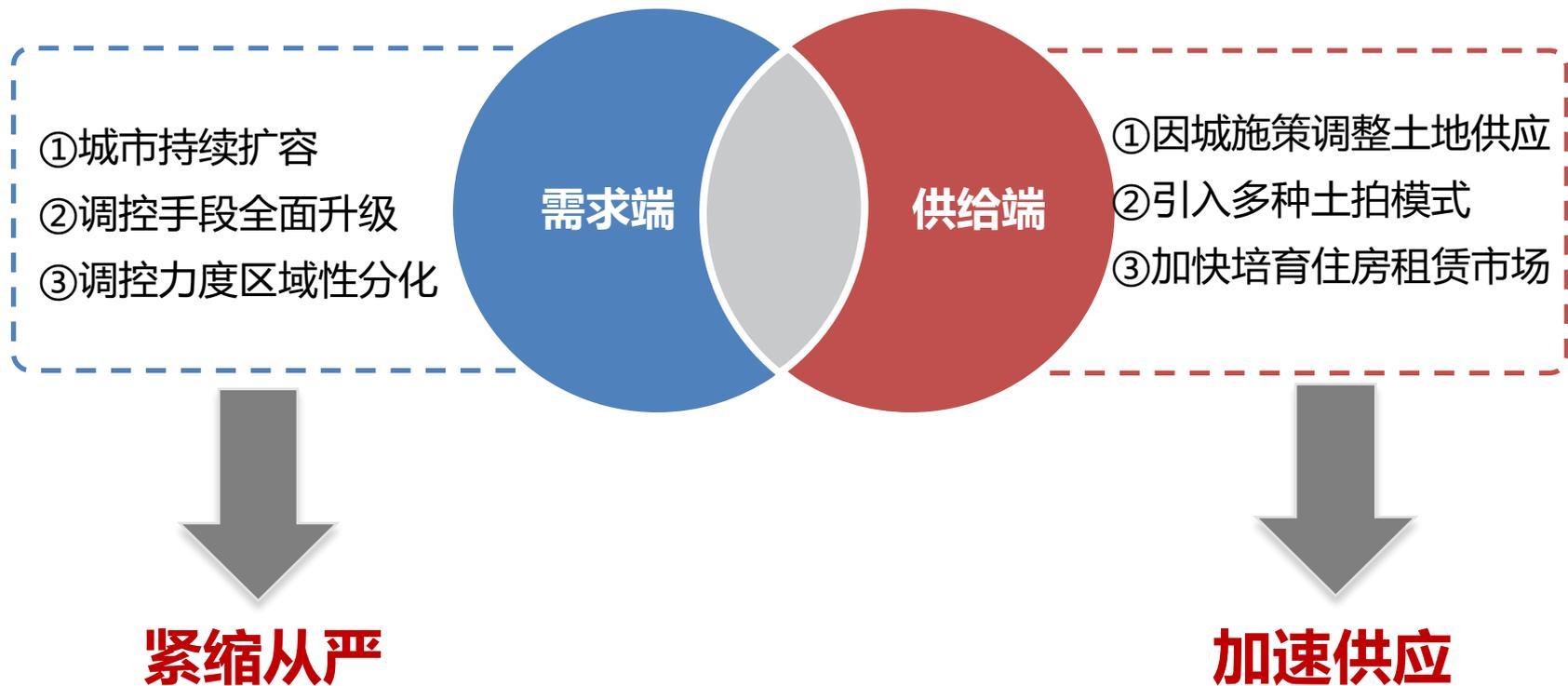
## 房地产开发资金来源走势及增速



## 房地产贷款余额走势及同比增速

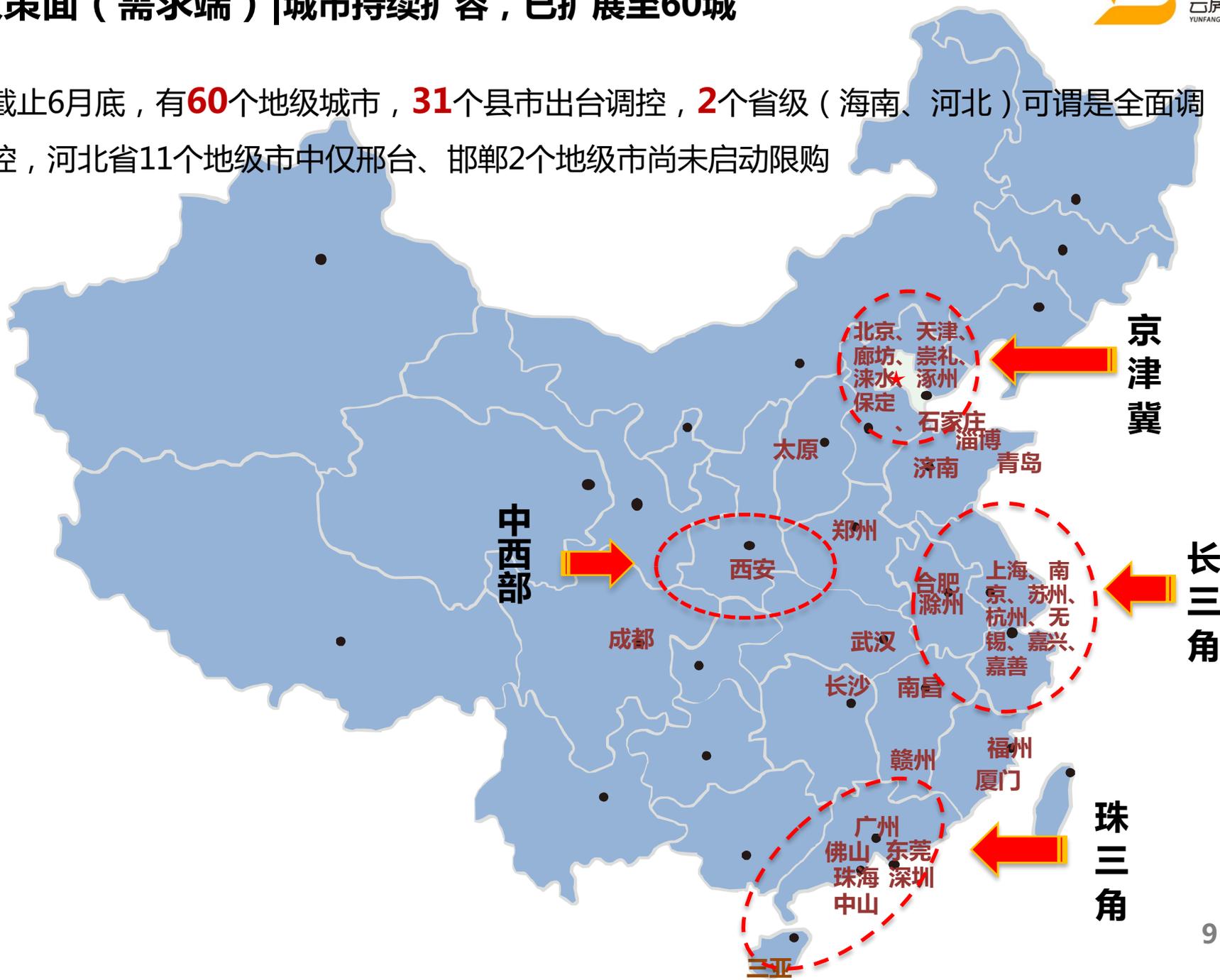


# 政策面 | 需求端、供给端挂钩调控，因城施策，进入多重限制阶段



# 政策面（需求端）| 城市持续扩容，已扩展至60城

截止6月底，有**60**个地级城市，**31**个县市出台调控，**2**个省级（海南、河北）可谓是全面调控，河北省11个地级市中仅邢台、邯郸2个地级市尚未启动限购



本轮调控城市以点带面，因城施策，四大城市群中，**先是核心城市，再是强二线，二季度蔓延到周边三四线城市。**

## 2017年政策调控城市分类



**京津冀**：以**北京**为中心，环京周边多个县级市密集收紧，环雄安新区的区域调控升级，山东城市群三四线城市调控加强；

**长三角**：以**上海，合肥**为中心调控再升级，调控收紧趋势向周边持续蔓延；

**珠三角**：环**广州深圳**、海西城市群、海南等几大城市圈协同调控；

**中西部**：**中心城市**调控加码，周边三四线城市陆续开始调整，如长沙、赣州、兰州。

## 调控手段

## 主要内容

限购	非本地户籍家庭连续缴社保限购1套，单身人士限购，离异人士执行限购，区域限购，
限贷	首套房贷款比率，二套房贷款比率，两套以上停止商业贷款
限价	售价超过备案价格，停止网签并责令企业整改，实际销售价格不得高于申报价格，一次性全部公示销售价格，并对外销售
限售	未满两年不得销售，未满三年不得销售， <b>土地卖房后10年不能销售</b>
限商住	停止审批公寓式办公项目 商服类房地产项目不得改为居住用途 办公类项目不得只能卖给事业单位，社会组织 个人不能购买商住

成新一轮  
调控升级  
的主要手  
段

2017年上半年，地方调控密集出台，但**力度大小不一**，一线城市调控政策**最为严苛**，二线热点城市则**不断加强限购力度**，**三四线城市调控出现分化**，城市群周边的三四线城市开始限购，但大部分城市仍执行“去库存”政策，调控力度相对温和。

## 一线城市

非本地户籍家庭社保连续缴满5年限购1套；  
认房又认贷；  
二套非普通住房首付比例超70%

**最为严苛**

## 二线城市

限购区域持续扩容；  
提高非本地户籍家庭社保缴存年限；  
本地户籍单身、离异人士执行限购

**不断加码**

## 三四线城市

施行分区域、分户籍、分面积段限购；  
限购仅限于主城区；  
非本市户籍居民家庭中小套型

**相对温和**

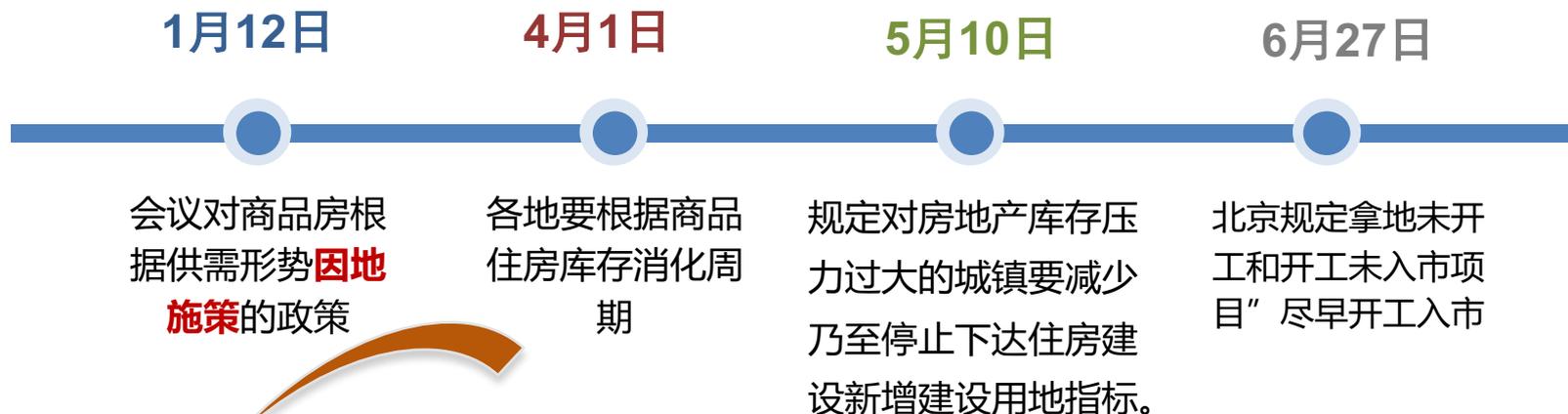
# 政策面（需求端）|政策因城施策，一线城市表现严苛

- 政策因城施策，一线城市涉及限购限贷力度最严，连缴五年社保，全区限购，认房又认贷；
- “限售”调控先后出现，通过冻结短期交易，打击投机性需求。

## 2017年全国重点城市调控政策一览表

城市	限购													限贷					限售			限商住				
	本地外地		一二手		普通非普		城区		外地人社保			单身与离异			二套比例			认房认贷		公积金	不限售	企业购房满n年限卖	个人,企业购房满n年限售	只限住宅	商住也限	
	只限外地	本地外地都限	只限一手	二手也限	只限普通住宅	非普通也限	只限主城区	全城限购	无需社保或个税	2年满1	3年满2	连续5年	不限单身	单身限购1套	高限年内购房按二套房限购	4-5成	6-7成	8成	认房不认贷	认房又认贷	降低首付、利率上浮					
北京		✓		✓		✓	✓					✓			✓			✓	✓			✓				✓
上海		✓		✓		✓	✓					✓		✓			✓		✓	✓	✓		✓			✓
广州		✓		✓		✓	✓					✓			✓			✓	✓					✓		✓
深圳		✓		✓		✓	✓					✓		✓				✓	✓			✓				
天津		✓		✓		✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
厦门		✓		✓		✓	✓				✓			✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
杭州		✓		✓		✓	✓				✓		✓			✓			✓	✓	✓		✓			✓
南京		✓		✓		✓	✓				✓			✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
苏州		✓		✓		✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
成都		✓		✓		✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
武汉		✓		✓		✓	✓			✓		✓		✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
青岛		✓	✓	✓		✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
福州		✓		✓		✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
合肥		✓		✓		✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
佛山		✓		✓		✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
东莞		✓	✓			✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
无锡	✓		✓			✓	✓	✓						✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
南昌		✓		✓		✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
济南		✓		✓		✓	✓	✓						✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
珠海		✓		✓		✓	✓					✓		✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
长沙		✓	✓			✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓
中山		✓	✓			✓	✓			✓				✓		✓			✓	✓	✓		✓			✓

## 2017上半年供给侧政策表态时间节点



**根据各地去化周期合理安排用地供应**

去化周期	供地方式
36个月以上的	停止供地
36-18个月的	减少供地
18-12个月的	持平
12-6个月的	增加供地
6个月以下的	显著增加供地，加快供地节奏

## ➤ 热点城市土拍模式多样，引入竞自持、竞配建、改预售条件等

城市	方式
北京	70/90回归，限地价限房价、 <b>竞自持</b>
上海	根据通过资格审查的有效申请人数来确定出让方式
广州	限地价、 <b>竞配建</b> 基础上，新增竞自持比例
杭州	地块溢价率达到70%，转竞自持比例
南京	土拍达最高限价90%须现房销售，继续竞拍，则需 <b>竞配建保障房</b>
佛山	限地价竞人才住房为主，部分地块引入竞自持比例
厦门	<b>改预售条件</b> ，土拍达最高限价90%须现房销售
南宁	限最高地价， <b>竞公租房面积</b>

## ➤ 加快培育和发展住房租赁市场，鼓励“房住不炒”

1月10日，住建部、财政部印发《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》，**明确租赁补贴具体政策**，意见涉及**住房租赁、住房销售、房地产经纪服务、监督管理和法律责任**等方面，加快培育和发展住房租赁市场。

- 经济面稳中向好，**下半年“维稳”**；
- 金融去杠杆背景下，影响效果显现，按揭利率逐步走高，M2增速走低，单月按揭贷款增速转负，**下半年资金面继续维持收紧现状**；
- 需求端政策持续收紧，力度加强，城市扩容，调控手段拓展至“限售”**下半年政策短期内难“松动”**。供给端将会加快供给侧改革。

目录一

宏观背景

目录二

市场篇

➤ 全国

降温明显，调控成果显现

开发投资额拐点出现，房企趋于谨慎

各能级城市分化加剧

一线城市供地增加，三四线土拍热度高涨

➤ 北京

➤ 环北京

➤ 西安

➤ 郑州

➤ 太原

目录三

房企篇

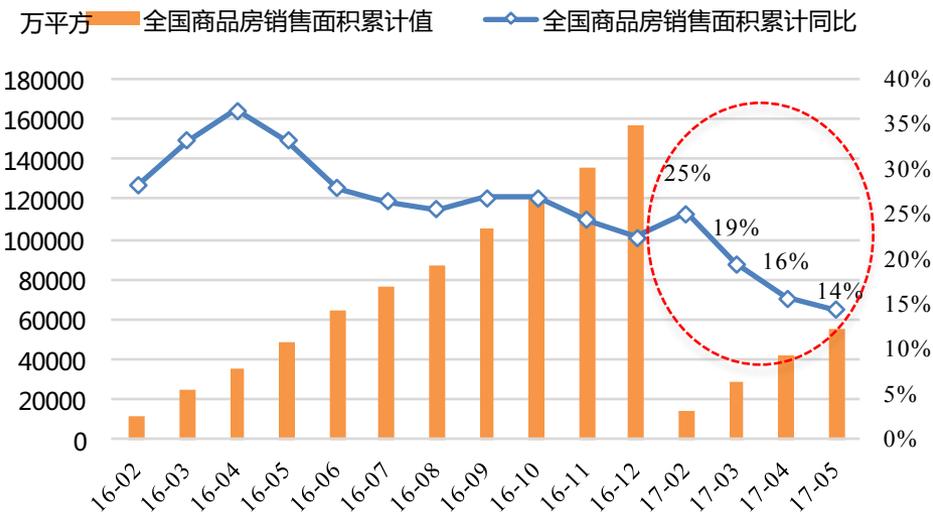
目录四

市场透视及趋势研判

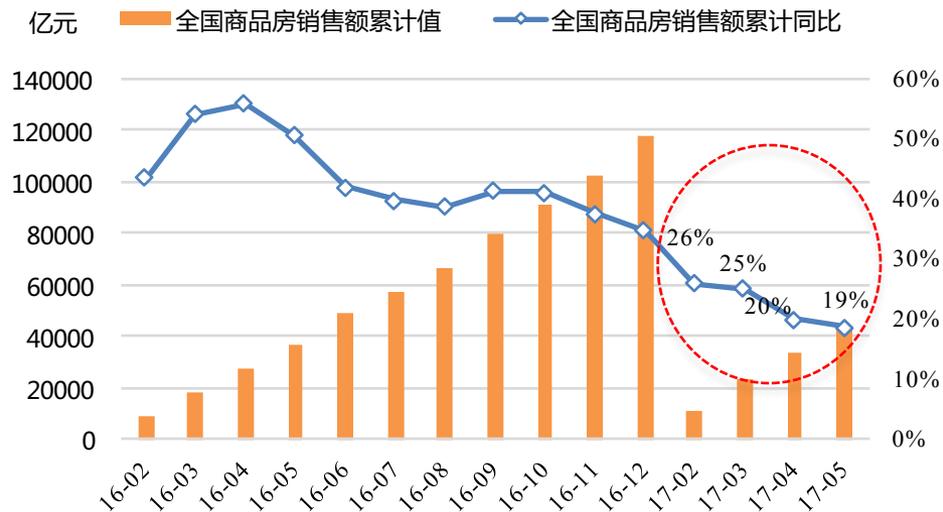
## 商品房销售面积增幅、销售额增速均持续回落

- 2017年前两个月楼市销售延续16年底景气度较高的态势，销售面积增幅保持增长；
- 春节后新一轮地方调控加码，三月份开始销售面积增幅出现回落，且涨幅回落呈步**扩大趋势**；
- 商品房**销售额**则从2017年起**增速持续回落**，政策调控成效显现。

### 全国商品房销售面积及变化趋势



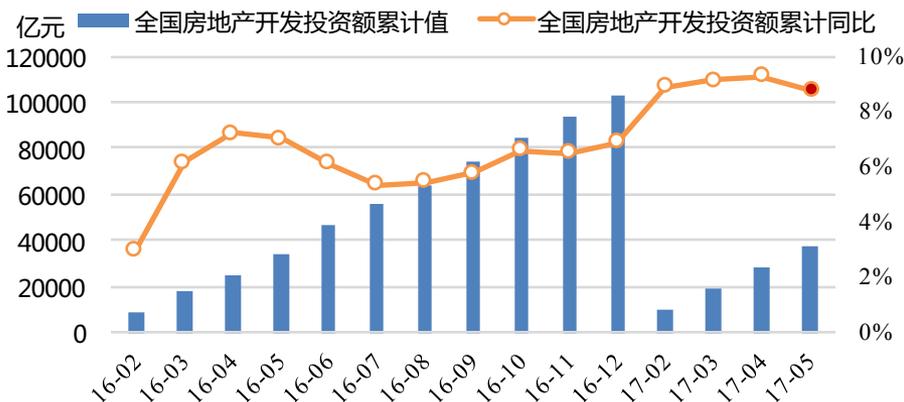
### 全国商品房销售额及变化趋势



## 投资增速年内首降，施工增速稳定在3%

2017年1-5月，全国房地产开发投资额累计值为3.76万亿元，同比**上涨8.8%**，较4月**回落0.5个百分点**

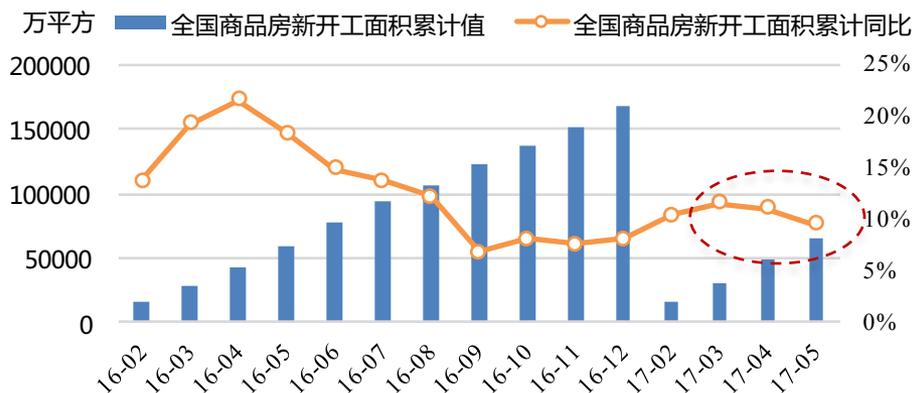
### 全国房地产开发投资额及变化趋势



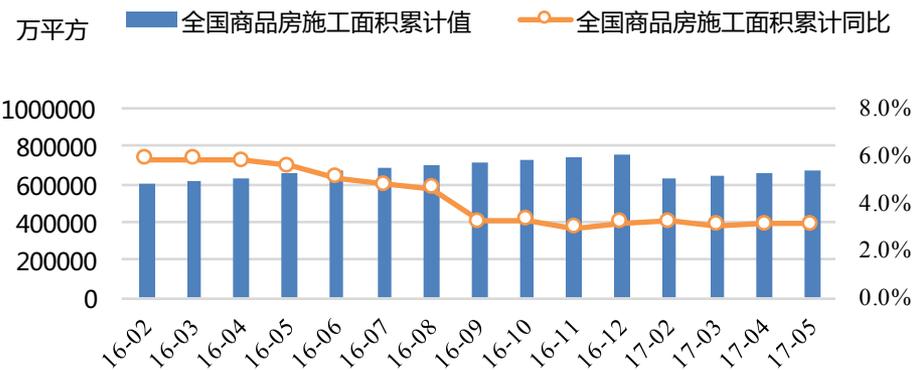
## 新开工与竣工面积持续放缓

1-5月全国新开工面积累计值为6.52万平方米，同比**上涨9.5%**，同比增速3月以来继续回落

### 全国商品房新开工面积及变化趋势



### 全国商品房施工面积及变化趋势



### 全国商品房竣工面积及变化趋势

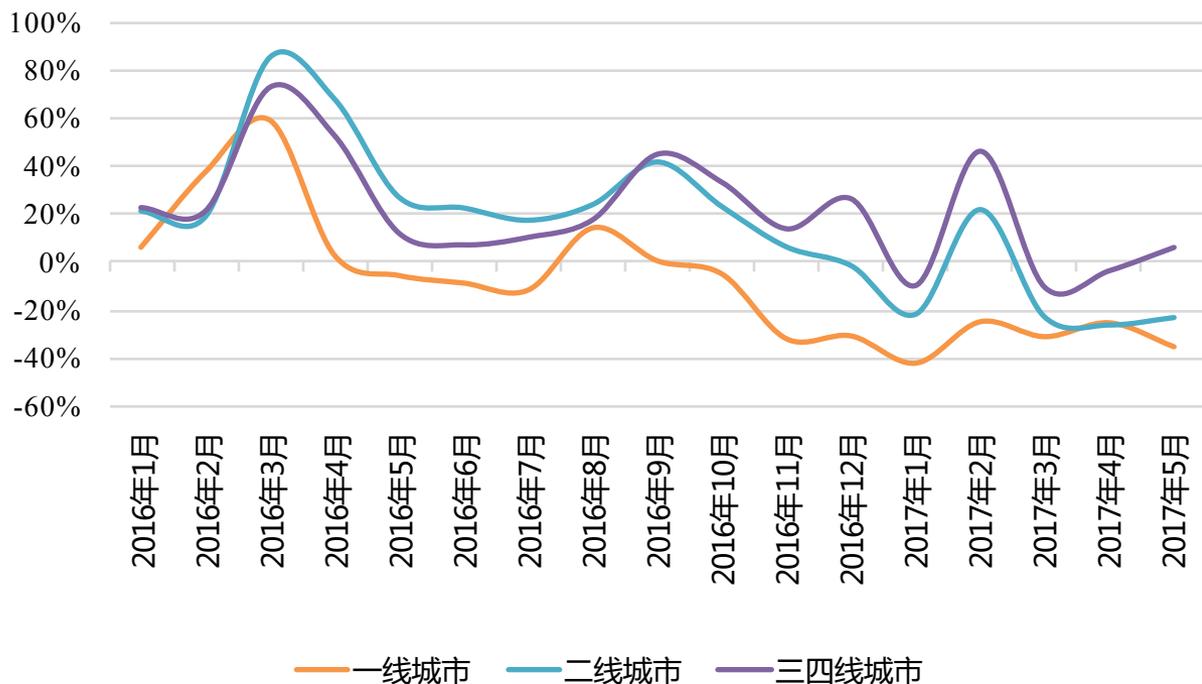


**受销售下滑、资金环境收紧影响，房企谨慎投资趋势将持续**

## 成交：一二线城市成交回落，三四线成交分化

2017年上半年，市场调控力度持续加大，市场成交热度下降趋势梯次向下转移，**一二线城市成交量同比出现回落，三四线城市成交则略有上涨，但分化趋势明显**，核心城市周边的三四线城市受调控收紧影响成交量显著下降，如东莞、中山等，更多的三四线城市则成交表现亮眼，汕头、盐城等。

### 各线城市商品住宅销售面积同比变化情况



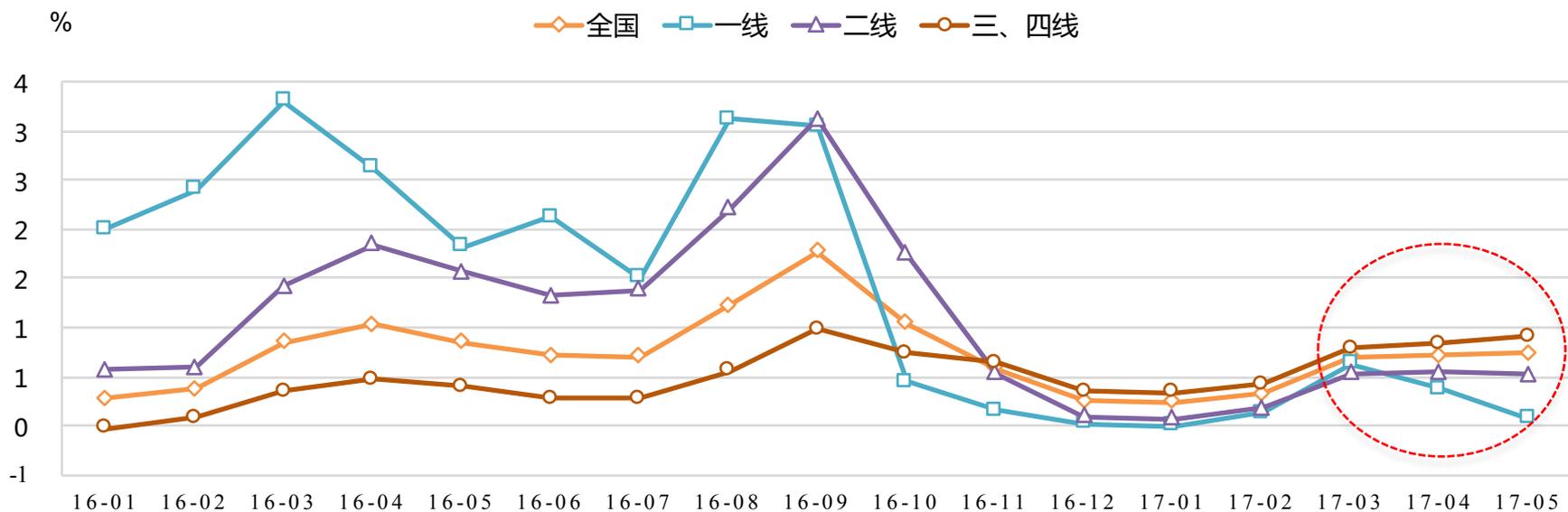
### 重点三四线城市1-6月成交情况

城市	成交量	环比	同比
汕头	289	10%	215%
盐城	351	108%	146%
湘潭	136	21%	89%
宜昌	186	-7%	65%
马鞍山	108	-17%	39%
泰州	156	36%	38%
襄樊	145	-2%	37%
肇庆	135	28%	33%
泉州	102	-31%	22%
东营	134	-9%	20%
莆田	118	-16%	3%
徐州	226	-24%	-10%
南通	144	-41%	-18%
惠州	301	-9%	-25%
东莞	260	-32%	-44%
珠海	134	-59%	-50%
中山	155	-51%	-60%
无锡	171	-53%	-69%

## 房价：一线城市二季度进入拐点，涨幅收窄；三四线城市平稳上升

从70个大中城市房价环比变化来看，自2017年3月，一线城市调控持续升级，**房价环比涨幅持续收窄**，而三、四线城市多数仍保持着之前去库存的基调，致使房价保持平稳上升趋势，**区域分化明显加剧**。

### 70个大中城市房价涨幅环比变化



## 土地：一线城市量涨价跌，三四线土拍热度高涨

- 一线城市：供应增加超4成，供地节奏明显加快，成交量涨价跌，溢价率有所下降。
- 二线城市：供求双降，溢价率同比亦有所下滑，出让金同比小幅上涨。
- 三四线城市：供应成交同比微降，土地出让金大幅增长，溢价率水平同比上升35个百分点。

### 2017年上半年各线城市土地成交情况

城市等级	指标	推出面积	成交面积	出让金	成交楼面均价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率
一线城市	绝对量	1267	1124	2363	9383	22%
	同比	<b>42%</b>	<b>70%</b>	<b>55%</b>	<b>-14%</b>	<b>下降40个百分点</b>
二线城市	绝对量	16753	13499	7399	2909	32%
	同比	<b>-7%</b>	<b>-12%</b>	<b>12%</b>	<b>24%</b>	<b>下降17个百分点</b>
三四线城市	绝对量	27900	22776	4972	1327	51%
	同比	<b>-3%</b>	<b>-1%</b>	<b>72%</b>	<b>78%</b>	<b>上升35个百分点</b>

目录一

宏观背景

目录二

市场篇

➤ 全国

➤ 北京

一手房：上半年供应成交双双下降，成交价格有所上涨

二手房：挂牌量成交量均有下降，成交价格继续回落

土地：上半年土地供应成交均明显上涨

➤ 环北京

➤ 西安

➤ 郑州

➤ 太原

目录三

房企篇

目录四

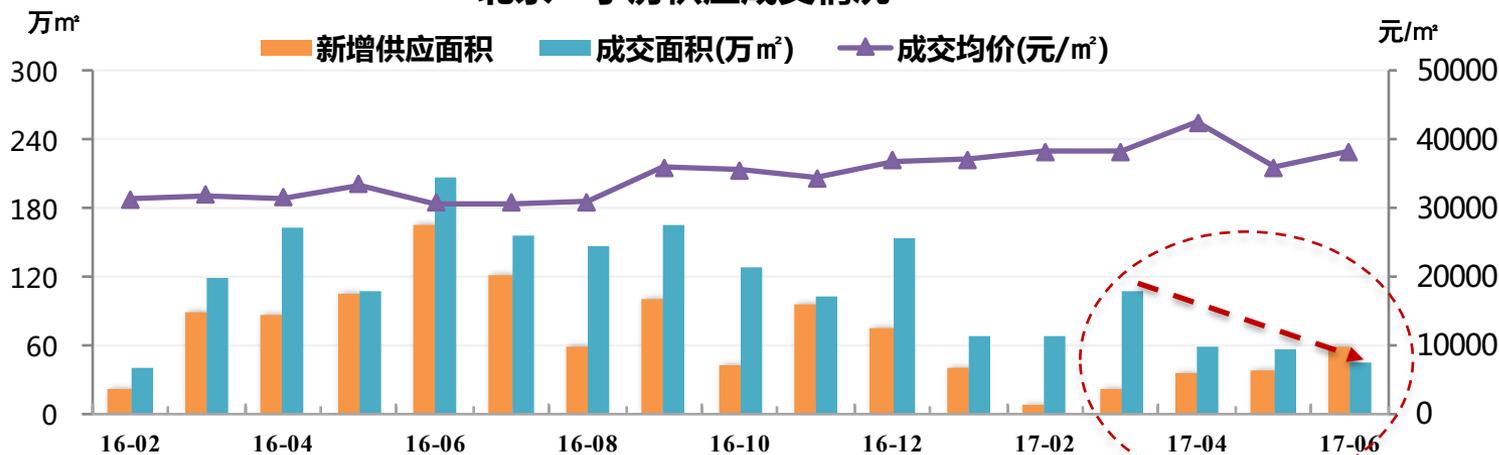
市场透视及趋势研判

# 一手房|供应成交双双下降，价格稳中有涨

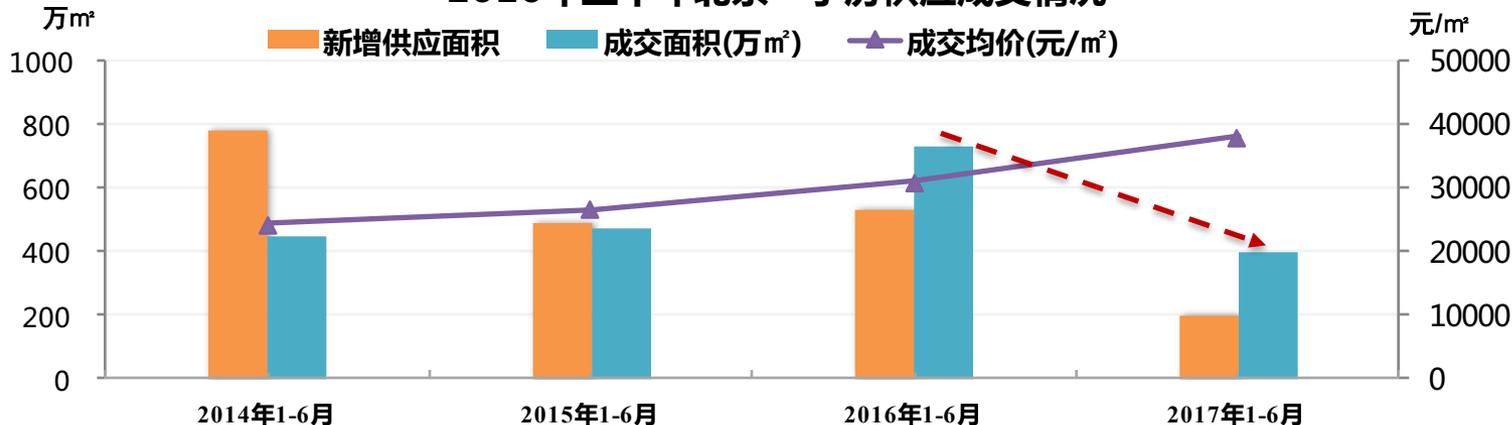
2017年1-6月，一手房新增供应面积为**198.35万m<sup>2</sup>**，同比2016年上半年**下降63%**，一手房成交面积**400.71万m<sup>2</sup>**，**同比下降45.3%**，成交价格为**38187元/m<sup>2</sup>**，**同比上涨23.1%**。

6月新增供应面积为58.97万m<sup>2</sup>，环比增加58.1%，一手商品房共成交44.18万m<sup>2</sup>，环比下降22.2%，供需比升至1.33。成交价格为38216元/m<sup>2</sup>，环比上涨6.7%，同比上涨25%。

### 北京一手房供应成交情况



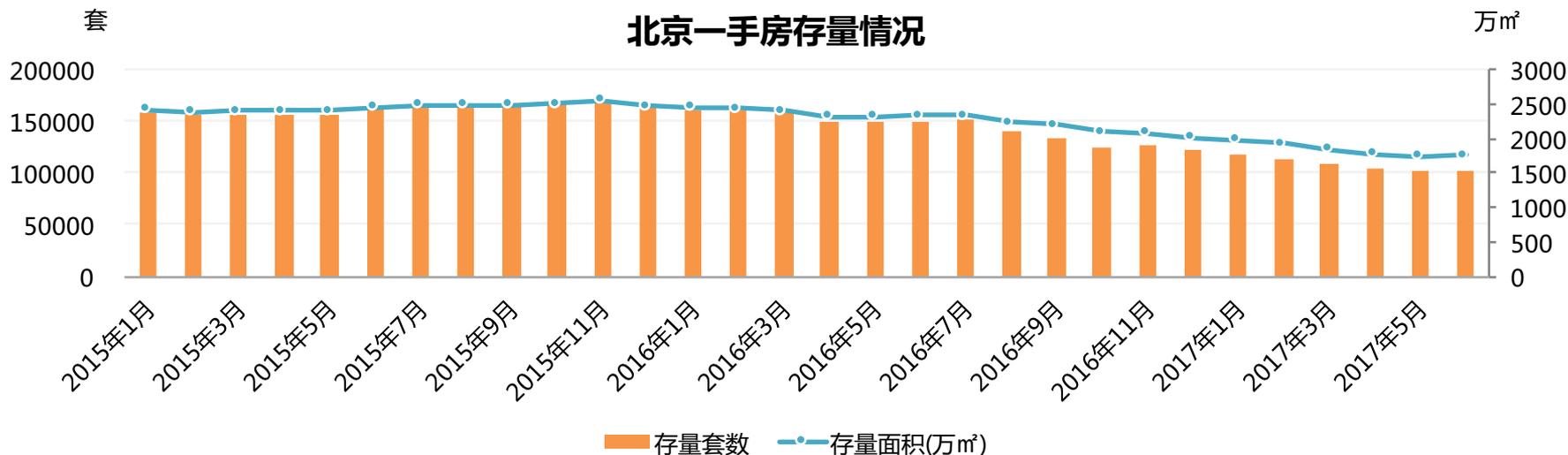
### 2016年上半年北京一手房供应成交情况



备注：一手房数据统计包含期房和现房，含普通住宅、别墅、公寓、商业、办公、自住房；剔除保障房、车位及其它，下同

# 一手房|库存略增，各物业类型去化周期均上涨

一手房存量102377套、1756.06万m<sup>2</sup>，环比分别上涨0.3%、0.4%



## 住宅去化周期略增至15.5个月，办公、商业上涨明显

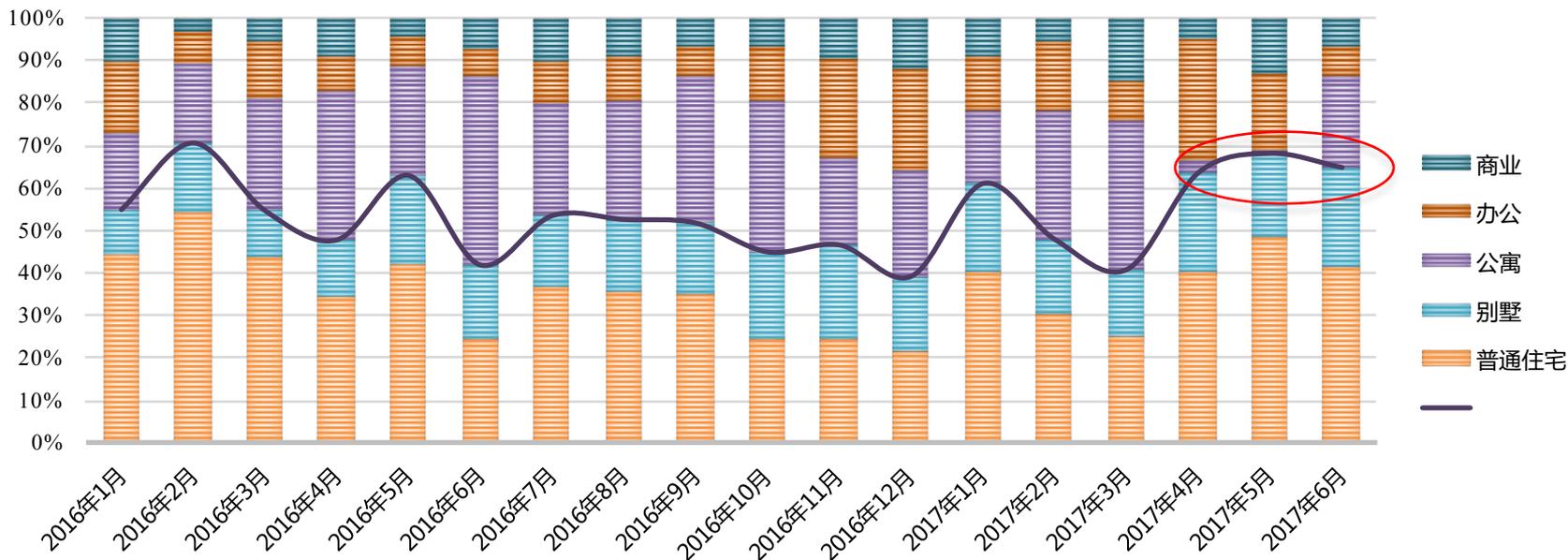
北京一手房各业态去化周期变化情况 单位:月

	普通住宅	公寓	别墅	办公	商业
2017年4月	14.0	5.1	9.0	20.5	29.6
2017年5月	14.5	5.2	9.3	19.9	30.7
2017年6月	15.5	5.8	9.4	23.2	33.5
环比	1.0	0.7	0.1	3.3	2.8
同比	2.9	-4.9	-9.1	-9.3	-8.7

备注：一手房数据统计包含期房和现房，含普通住宅、别墅、公寓、商业、办公、自住房；剔除保障房、车位及其它

## 上半年公寓、普宅成交同比下降明显，普通住宅+别墅成交占比有所提升

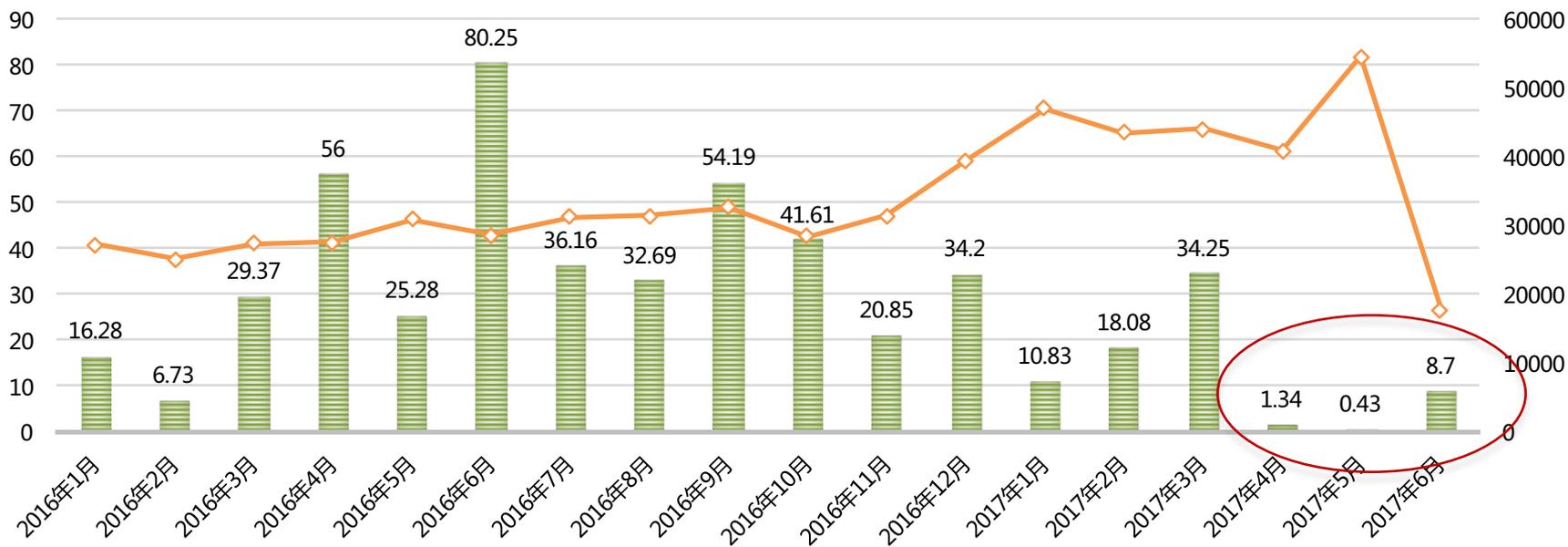
### 2016年以来各物业类成交占比



	普通住宅	别墅	公寓	办公	商业
6月成交面积 (万m <sup>2</sup> )	18.42	10.27	9.42	3.21	2.87
环比	-33%	-10%	2091%	-68%	-62%
同比	-59%	-67%	-88%	-72%	-79%
1-6月成交面积 (万m <sup>2</sup> )	136.49	73.25	76.06	55.13	37.22
同比	-45%	-27%	-64%	-15%	-23%

3月“限商”令致公寓成交面积直线下降，6月回弹但仍处于较低水平  
平谷新奇世界御马坊成交8.4万平方米，带动公寓整体成交回升

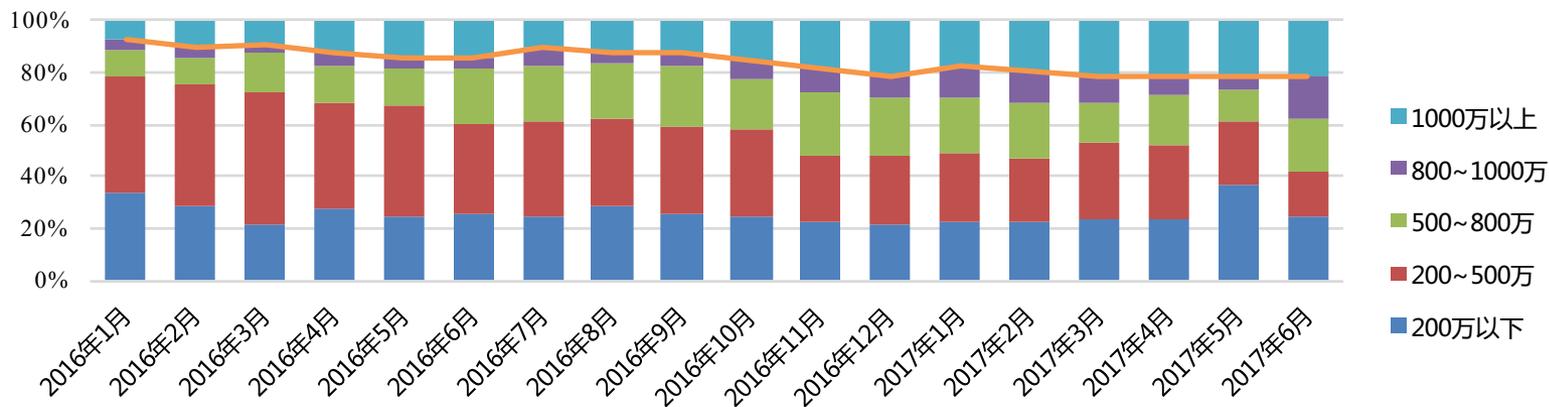
### 2016年以来公寓成交量价走势



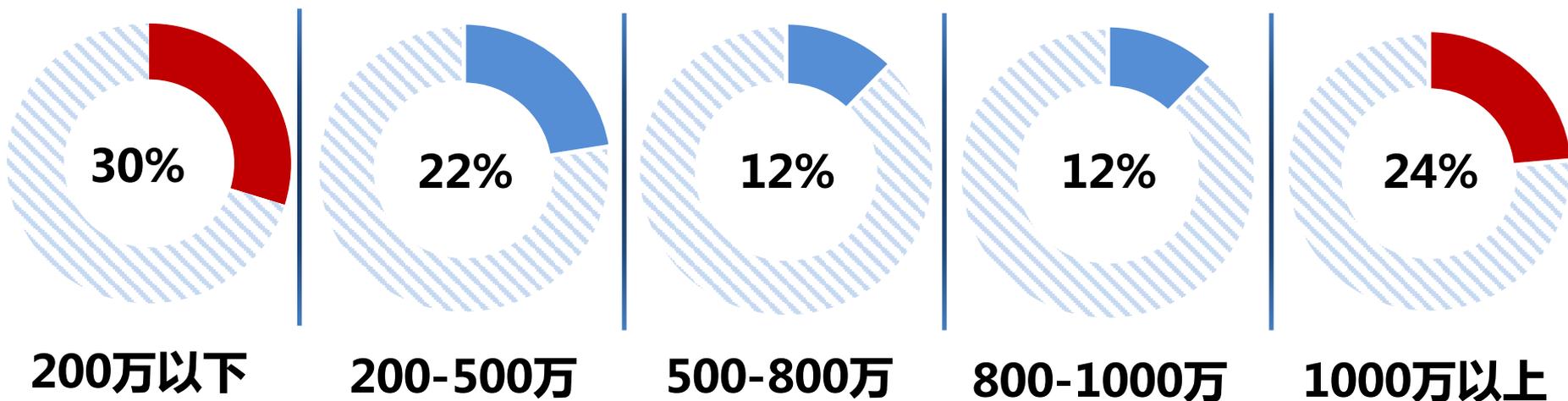
备注：一手房数据统计包含期房和现房，含普通住宅、别墅、公寓、商业、办公、自住房；剔除保障房、车位及其它

**总价200万以下刚需产品为上半年成交主力，占比高达30%，**  
**豪宅成交占比逐步提升，1000万以上的产品成交占比为24%。**

### 2016年以来各总价段成交套数占比情况



### 2017上半年北京普通住宅各总价段成交占比情况



备注：普通住宅总价阶段统计仅包含普通住宅和别墅。

## 普通住宅：海淀区橡林郡（21.31亿元）夺上半年普宅成交冠军

2017上半年普通住宅成交TOP10

名次	项目名称	环线	行政区	套数	面积(m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )	金额↓
1	橡林郡	五、六环之间	海淀区	278	29586.6	72027	21.31亿元
2	首开华润城	四、五环之间	丰台区	184	24501.94	83384	20.43亿元
3	首创天阅西山	五、六环之间	海淀区	129	26084.82	78263	20.41亿元
4	五矿万科如园	五、六环之间	海淀区	70	17415.4	87932	15.31亿元
5	中海国际公馆	六环以外	顺义区	235	42532.7	34790	14.8亿元
6	西山燕庐	六环以外	门头沟区	179	24972.64	58426	14.59亿元
7	天恒金融街公园懿府	四、五环之间	丰台区	185	20497.16	63801	13.08亿元
8	天润香墅湾1号	六环以外	平谷区	394	46566.29	27679	12.89亿元
9	使馆壹号院	二、三环之间	东城区	40	9673.98	126571	12.24亿元
10	北京城建国誉府	五、六环之间	房山区	154	27723.42	39704	11.01亿元

备注：本排名不包含经适房、两限房

## 别墅：北科建泰禾·丽春湖院子热销36.45亿元，一枝独秀

### 2017上半年别墅成交TOP10

名次	项目名称	环线	行政区	套数	面积(m <sup>2</sup> )	均价(元/m <sup>2</sup> )	金额↓
1	北科建泰禾 丽春湖院子	五、六环之间	昌平区	230	61262.85	59490	36.45亿元
2	格拉斯小镇	五、六环之间	通州区	62	28997.14	63359	18.37亿元
3	景粼原著	五、六环之间	朝阳区	89	19450.84	84089	16.36亿元
4	首开龙湖天琅	五、六环之间	大兴区	157	20817.56	56922	11.85亿元
5	<b>远洋天著春秋</b>	<b>五、六环之间</b>	<b>石景山区</b>	<b>98</b>	<b>13276.91</b>	<b>77615</b>	<b>10.3亿元</b>
6	万科翡翠公园	五、六环之间	昌平区	103	13308.67	71830	9.56亿元
7	鲁能7号院	六环以外	顺义区	66	23247.24	36779	8.55亿元
8	鸿坤林语墅	四、五环之间	大兴区	25	10421.14	68624	7.15亿元
9	龙湖长城原著	六环以外	密云区	446	34243.39	20521	7.03亿元
10	中信墅	五、六环之间	大兴区	34	10273.51	61036	6.27亿元

公寓：商住限购前市场火热，泰禾中央广场热销74.57亿元居首  
但随着北京公寓限购政策收紧，未来公寓市场销售前景堪忧

## 2017上半年公寓成交TOP10

名次	项目名称	环线	行政区	套数	面积(m <sup>2</sup> )	均价(元/ m <sup>2</sup> )	金额↓
1	泰禾中央广场	五、六环之间	大兴区	2117	138754.35	53740	74.57亿元
2	新奇世界御马坊	六环以外	平谷区	1031	83599.01	17093	14.29亿元
3	恒大未来城	五、六环之间	大兴区	240	26957.29	52471	14.14亿元
4	万科天地	五、六环之间	大兴区	455	27900.21	48347	13.49亿元
5	苹果园6号	五、六环之间	石景山区	363	23388.33	53887	12.6亿元
6	林肯公园	五、六环之间	大兴区	126	21621.63	51759	11.19亿元
7	尚峯壹號	六环以外	顺义区	140	22560.93	41921	9.46亿元
8	新光大中心	五、六环之间	通州区	326	17537.89	50241	8.81亿元
9	昆泰嘉瑞中心公寓	四、五环之间	朝阳区	46	10744.88	73941	7.94亿元
10	华府9号	五、六环之间	昌平区	196	16962.37	46052	7.81亿

## 供应：金隅、远洋位居一二

### 2017年上半年品牌开发商商品房新增供应面积TOP10

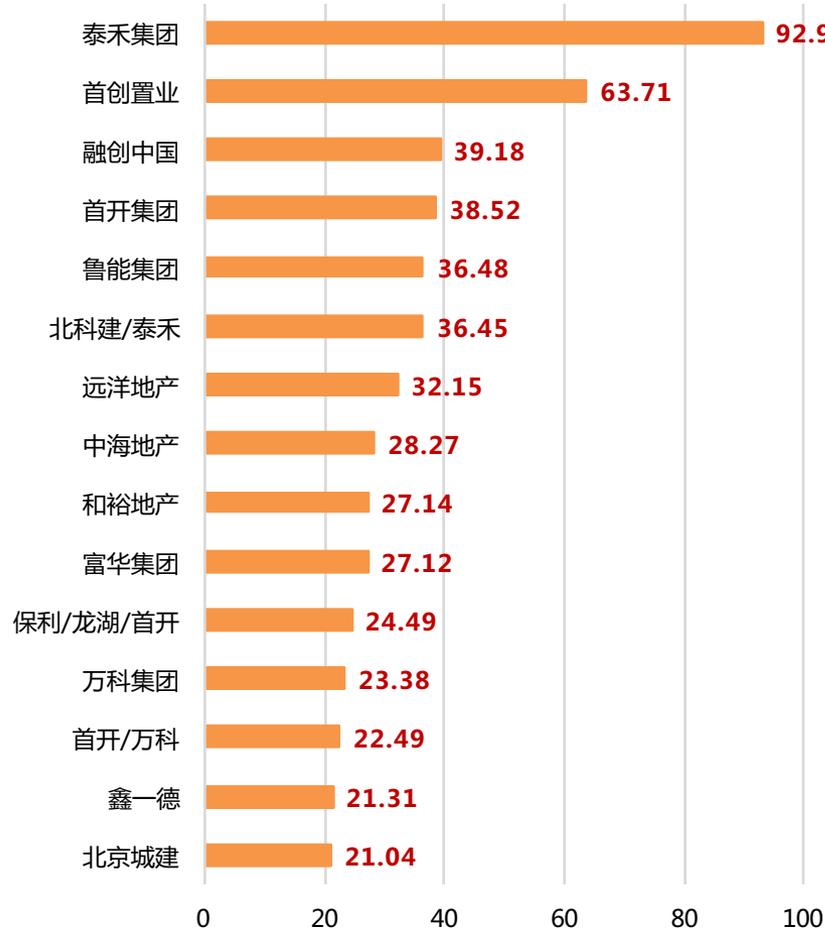
(单位：万㎡)



## 成交：泰禾凭借年初中央广场热销夺冠

### 2017年上半年品牌开发商商品房成交金额TOP15

(单位：亿元)



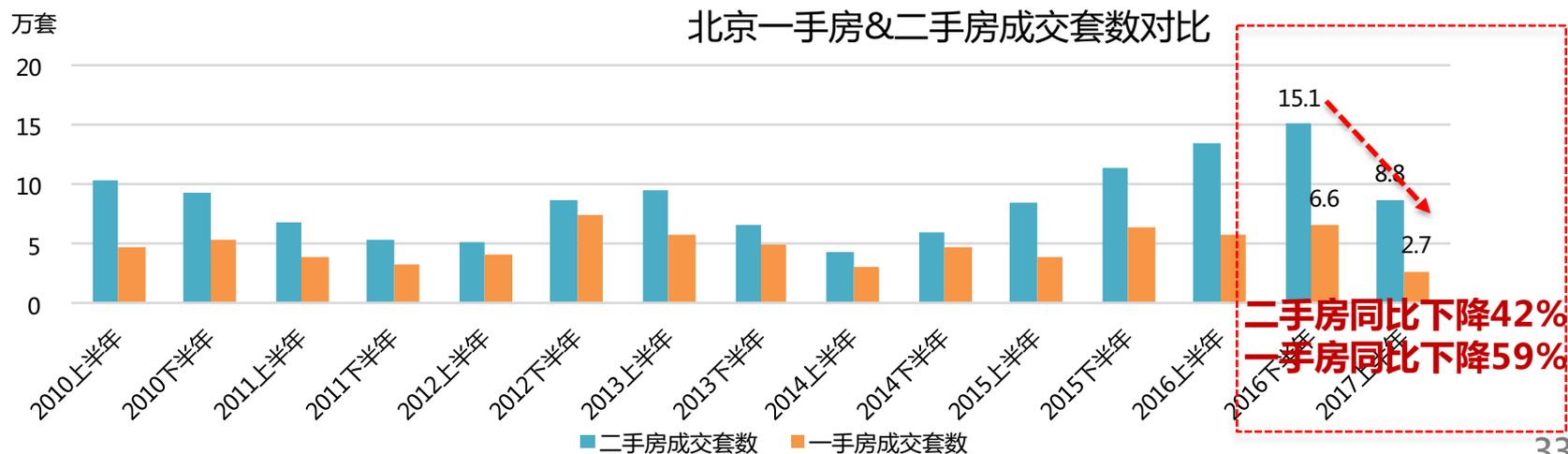
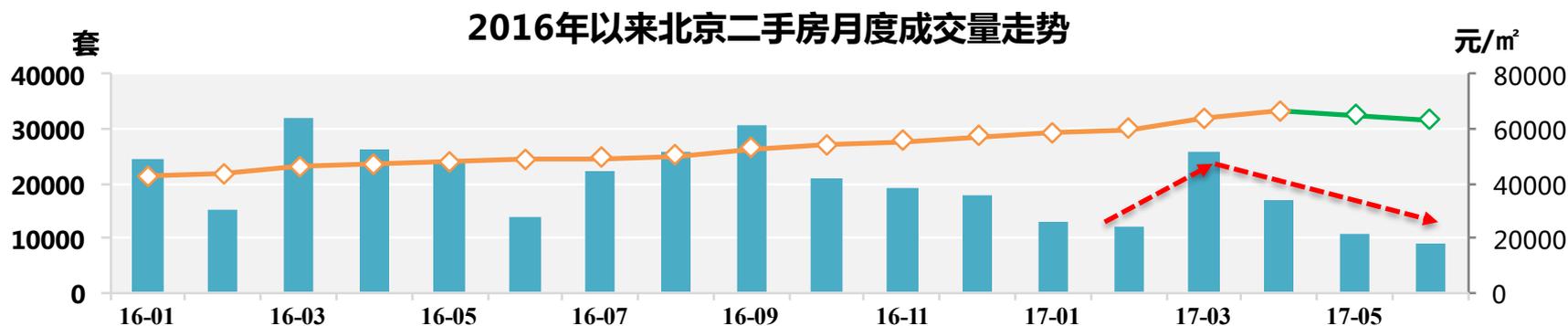
注：全部商品房，不含车位、车库、其它用途

# 二手房 | 冲高回落，进入下跌周期

## 成交：调控立竿见影，二季度起大幅降温

6月北京市二手住宅共成交8918套，环比下降**17.4%**，同比下降**35.1%**，为2016年以来月成交**最低水平**。

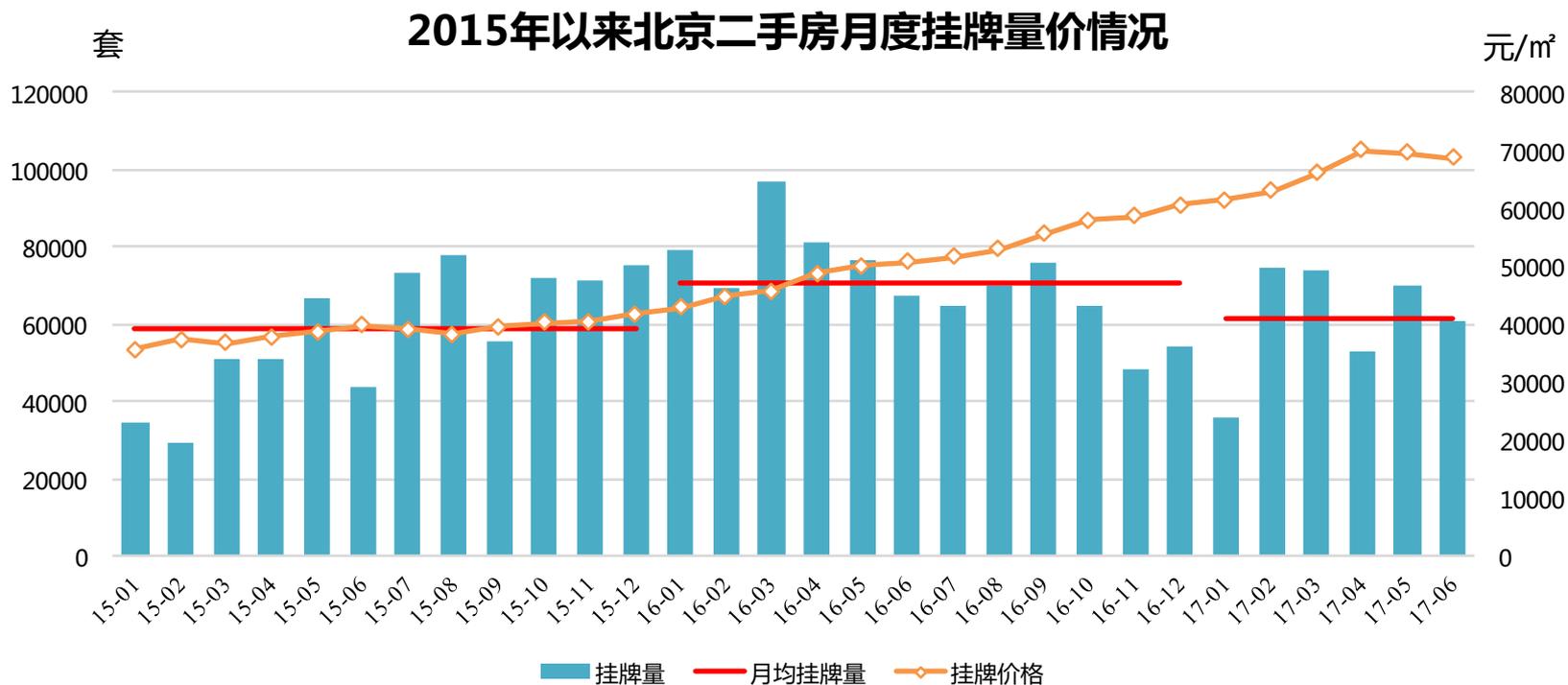
## 价格：继续回调，环比跌幅增大，6月成交均价63247元/m<sup>2</sup>，环比下降3.1%



备注：统计物业含普通住宅、别墅、公寓

# 二手房 | 挂牌量再次下降，挂牌价格继续保持下跌趋势

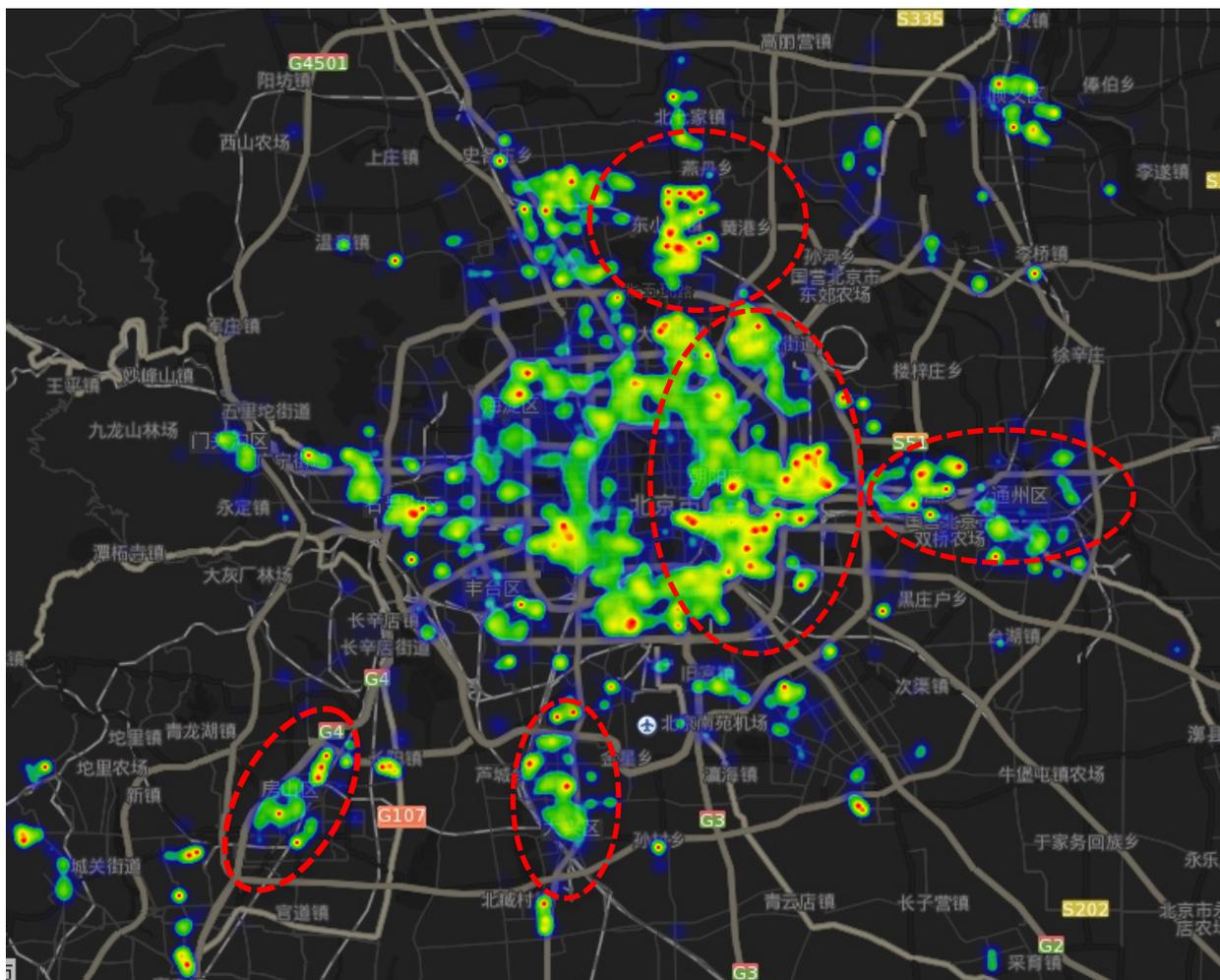
- 从挂牌量来看，6月挂牌量再次下降，新增挂牌房源共**61076套**，环比下降**12.9%**。2017年月均挂牌量明显低于2016年水平。
- 从挂牌价格来看，自上月挂牌价格出现2016年以来首次下跌后，本月继续保持下跌趋势，6月挂牌价格为**68723元/m<sup>2</sup>**，环比下降**1.1%**。



# 二手房 | 成交集中在四环以内，东部和北部地区成交量较高

从 2017年上半年北京二手房成交热力分布图来看，二手房成交区域主要集中在**四环以内**，且**东部和北部地区成交量明显高于其他地区**，通州、大兴、房山成交主要集中在**地铁沿线**。

2017年上半年北京二手房成交量热力图



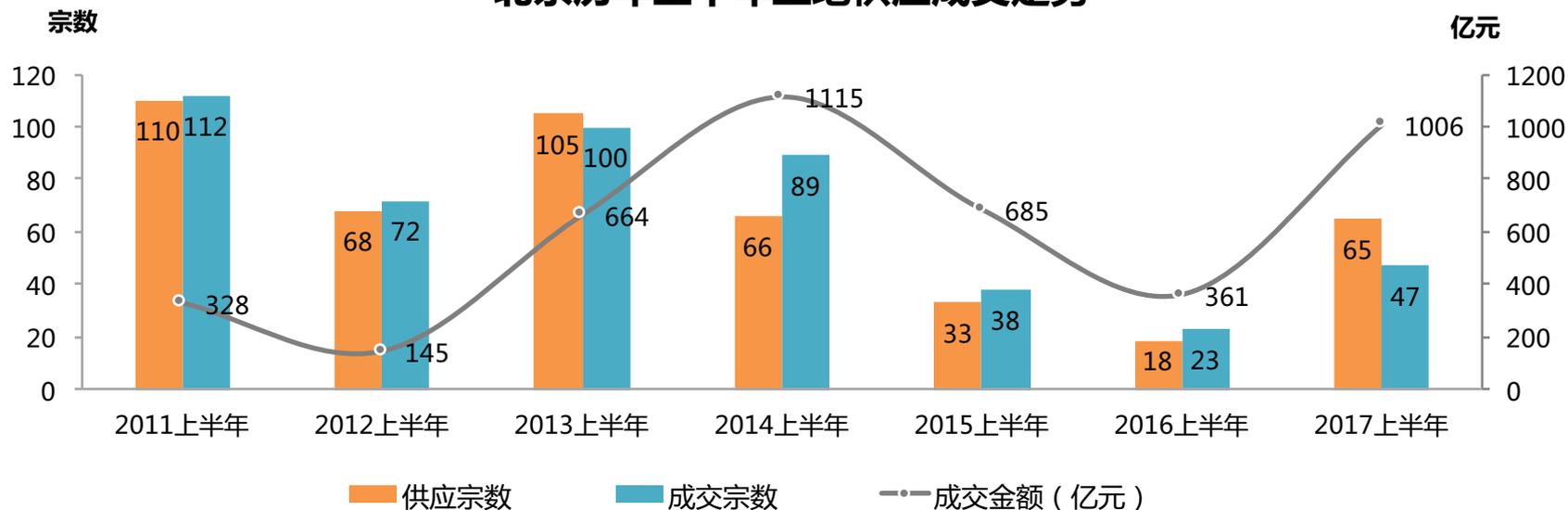
## 供地节奏显著加快，半年供应总数超2016年全年

- **全年计划**：北京市场在控制需求端的同时，在供应端加大土地供应，**2017年全年计划供应住宅用地1200公顷**，保障30万套住房建设需求。
- **半年成果**：2017年上半年共**供应土地65宗**，**同比大涨261%**，**超2016年全年44宗**

## 成交宗数及金额同比大涨

- **土地成交**：**成交土地47宗**，同比大涨104%。**成交金额1006亿元**，同比大涨179%。

### 北京历年上半年土地供应成交走势

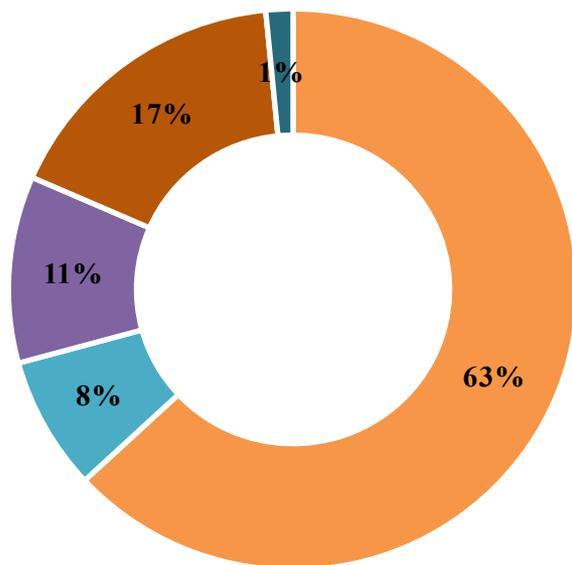


# 土地市场 | 住宅用地迎成交高峰，政府平抑房价决心坚决

## 供应：居住类用地供应大涨606%

居住类用地上半年供应**41宗**，较2016年上半年**增加35宗**，总面积达275.2万平米，**同比大涨606%**综合用地次之，供应11宗，占比17%。

2017年上半年各类型土地供应情况

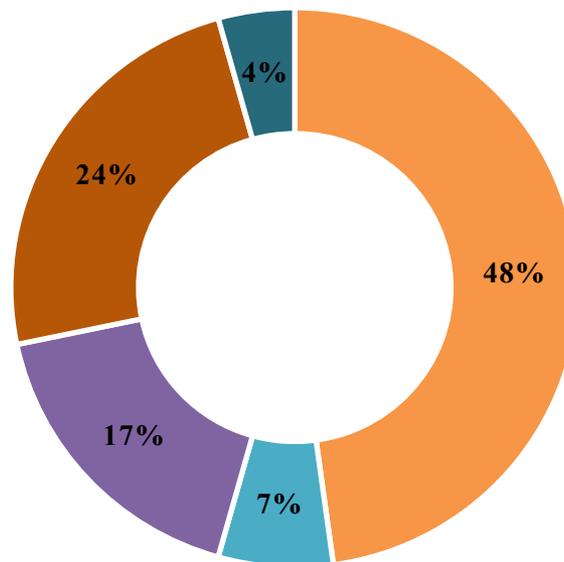


■ 居住类用地 ■ 商服金融类用地 ■ 工业用地 ■ 综合用地 ■ 其它

## 成交：居住类用地占比超六成

居住类上半年共**成交22宗**，占比高达**48%**，环比2016年下半年上涨**128.6%**，同比2016年上半年上涨**108.7%**

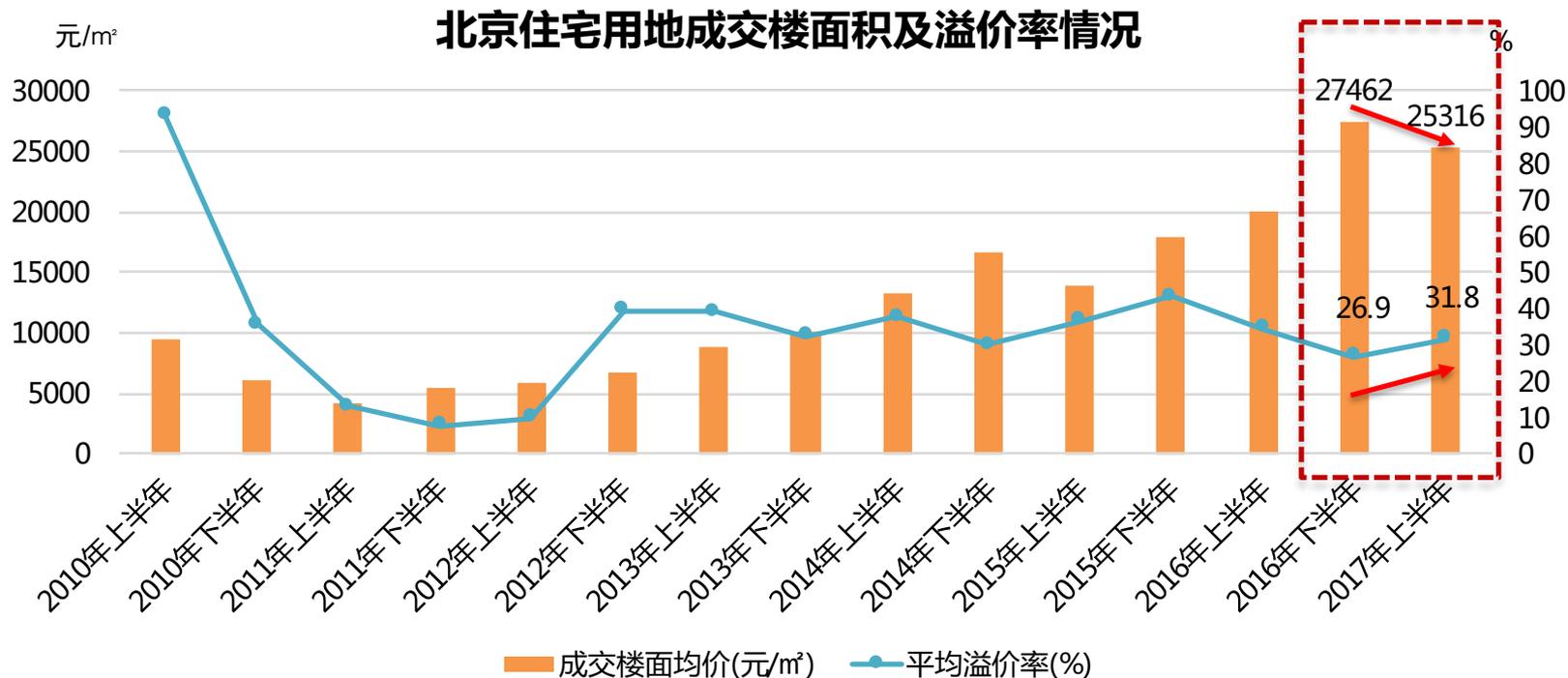
2017年上半年各类型土地成交情况



■ 居住类用地 ■ 商服金融类用地 ■ 工业用地 ■ 综合用地 ■ 其它

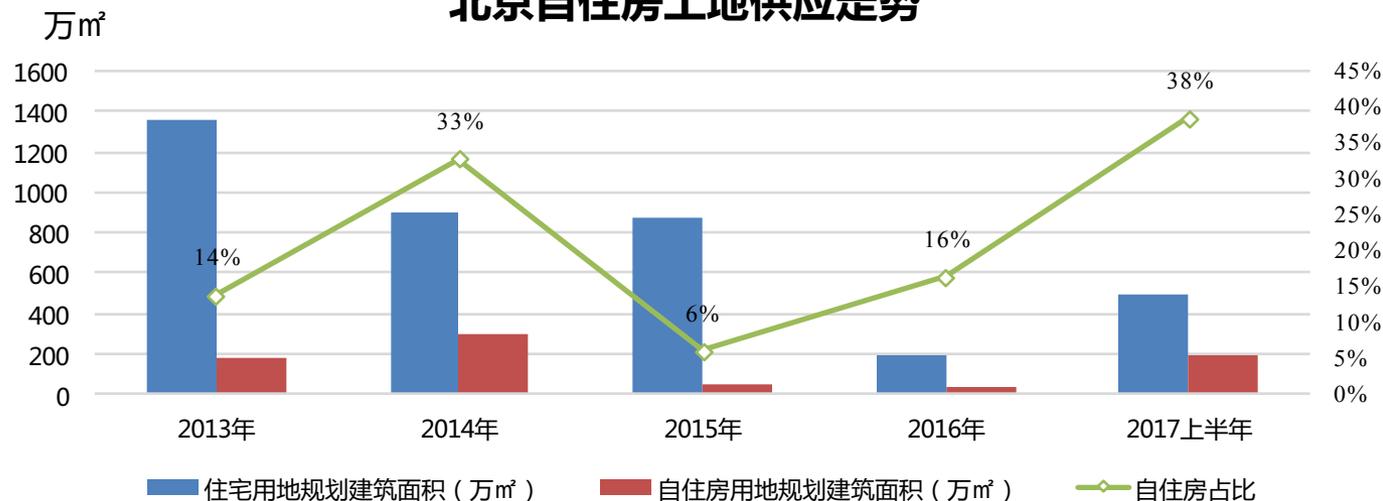
## 成交楼面价回落，溢价率小幅上涨

2017年上半年北京住宅用地成交平均楼面价为**25316元/平方米**，环比2016年下半年**下降7.8%**，但**溢价率**较2016年下半年略有上涨，环比**增加约5个百分点**。



# 土地市场 | 自住房供应力度加大，供应占比为去年的2倍

## 北京自住房土地供应走势



## 北京自住房土地供应情况

时间	地块宗数	住宅用地 规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	自住房用地 规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	自住房占比
2013年	76	1359	187.4	14%
2014年	52	900.7	295.4	33%
2015年	50	875.2	52.8	6%
2016年	14	196.14	32.1	16%
2017上半年	41	492.45	189.02	38%

# 土地市场 | 土地成交集中于郊区，平谷区溢价率最高

上半年土地成交主要集中在**郊区**，其中**大兴区成交楼面价最高**，为32220元/m<sup>2</sup>，**平谷区土地溢价率最高为52.76%**。

## 2017年上半年北京各行政区土地成交情况

行政区	成交宗数	建设用地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (万元)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	溢价率
丰台区	5	<b>42.23</b>	76.13	<b>2009000</b>	26,388	10.87%
大兴区	5	26.29	58.57	1887000	<b>32,220</b>	50.77%
朝阳区	<b>6</b>	33.6	57.17	1789874	31,307	36.95%
顺义区	4	41.16	58.42	1278500	21,885	35.58%
房山区	5	39.84	74.45	1263500	16,972	22.67%
门头沟区	2	21.35	29.62	736000	24,844	13.76%
平谷区	6	32.53	42.72	389078	9,107	<b>52.76%</b>
通州区	2	6.81	18.01	220000	12,213	25.71%
密云区	2	7.49	18.4	198000	10,762	30.69%
石景山区	1	2.71	4.34	123500	28,450	45.29%

**土地总价高企、房企融资困局，致使联合拿地成常态，上半年联合拿地成交占比约4成。**

宗地名称	建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	成交总价(万元)	楼面地价(元/m <sup>2</sup> )	溢价率(%)	成交日期	拿地企业
顺义高丽营镇于庄03-21、03-31地块	155132.8	<b>705000</b>	44995	50%	2017年6月22日	首开+万科+新世界+龙湖
房山青龙湖镇东部局部FS16-0201-0012等地块	133032.8	<b>561000</b>	26657	50%	2017年6月22日	首开+万科+龙湖
丰台槐房村新宫村旧村改造二期NY-016等地块	75405.59	<b>415000</b>	25310	0%	2017年5月25日	中粮+中海+保利+天恒
丰台丽泽金融商务区南区D-07、D-08地块	27295.08	<b>434000</b>	27125	0%	2017年5月18日	首开+华润+金茂
顺义高丽营镇02-08-01、02-08-02地块	170200.2	<b>259500</b>	10164	2%	2017年5月5日	首开+富力
房山长阳镇FS00-LX10-0092等地块	120885	<b>250000</b>	9746	0%	2017年5月5日	房山新城建设+碧水京良水务+高能长阳环境修复+泰岳阳光科技+钧诚+云子企业管理
朝阳孙河乡西甸村2902-86地块	59511.18	<b>457500</b>	51251	31%	2017年5月3日	中粮+天恒+北京辉广
顺义天竺镇第22街区	45104.74	<b>193000</b>	17218	48%	2017年4月27日	金隅大成+空港科技园
石景山玉泉西一路x-18160地块	27130.69	<b>123500</b>	28450	45%	2017年4月24日	中铁+实兴腾飞
大兴旧宫镇DX07-0201-0010、0011、0012地块	85956.89	<b>698000</b>	38345	50%	2017年4月13日	首开+保利+中海+龙湖
大兴旧宫镇DX07-0201-0006、0007地块	66379.53	<b>574000</b>	39306	50%	2017年4月13日	首开+保利+中海+龙湖
朝阳孙河乡西甸村2902-71地块	92055.95	<b>285374</b>	31000	43%	2017年4月11日	亚通+北京城建
丰台王佐镇青龙湖地区FT00-0503-0053等地块	230355.9	<b>585000</b>	23400	17%	2017年4月11日	国开+万科
朝阳金盏乡楼梓庄村1113-603地块	46165.91	<b>225000</b>	24369	28%	2017年3月30日	润置+招商+鸿坤
房山良乡镇01-02-03等	75691	<b>232500</b>	17434	11%	2017年2月16日	首开+保利+中海+龙湖
房山良乡镇01-13-02、01-13-03、01-15-01地块	53579	<b>181000</b>	17831	9%	2017年2月16日	旭辉+金地
平谷金海湖乡韩庄村E-003-02、E-004-01地块	151600	<b>172800</b>	11286	20%	2017年1月26日	首开+保利+龙湖+首创
门头沟区潭柘寺镇MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015地块	180851	<b>633000</b>	26524	11%	2017年1月19日	首开+远洋+保利+龙湖

首开股份2017年上半年在京拿地9宗，合计占地面积104.6万m<sup>2</sup>，居企业拿地榜单首位，9宗地块均为联合拿地，分别位于，大兴、房山、顺义各2宗；丰台、门头沟、平谷各1宗。

## 2017年上半年房企在京拿地TOP10

排名	企业名称	拿地宗数	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	总规划面积 (m <sup>2</sup> )	拿地总价 (亿元)
01	首开股份	9	1046139	1635630	426.98
02	龙湖地产	7	848644	1220329	357.63
03	保利地产	6	635884	1017163	272.53
04	万科	5	518522	793133	216.56
05	中海地产	4	303433	625397	191.95
06	首创置业	2	212599	298265	34.88
07	北京城建	3	205183	323698	67.87
<b>08</b>	<b>远洋集团</b>	<b>1</b>	<b>180851</b>	<b>238650</b>	<b>63.30</b>
09	富力地产	1	170200	255301	25.95
10	天恒房地产	3	167796	345296	103.05

地块名称	拿地企业
门头沟区潭柘寺镇MC01-0003-6009、6008、0057、0086、0120、6016、6015地块	首开+远洋+保利+龙湖
顺义区高丽营镇02-08-01、02-08-02地块	首开+富力
顺义区高丽营镇于庄03-21、03-31地块R2二类居住用地	首开+万科+新世界+龙湖
平谷区金海湖乡韩庄村E-003-02、E-004-01地块	首开+保利+龙湖+首创
房山区青龙湖镇东部局部FS16-0201-0012等地块二类居住及基础教育用地	首开+万科+龙湖
大兴区旧宫镇DX07-0201-0010、0011、0012地块	首开+保利+中海+龙湖
房山区良乡镇01-02-03等地块	首开+保利+中海+龙湖
大兴区旧宫镇DX07-0201-0006、0007地块	首开+保利+中海+龙湖
丰台区丽泽金融商务区南区D-07、D-08地块	首开+华润+金茂

- 北京3.27调控升级以后，**一手房、二手房成交量持续回落**，上半年总体成交水平与去年同期相比下降约5成左右，**成交价格稳中微降**。预期下半年调控将继续保持收紧态势，**市场将继续保持量价回落的趋势**。
- 土地成交方面，上半年北京大幅**增加土地供应**，**从供给侧平抑市场需求**，住宅用地供应、成交大涨，但由于土地总价高企，房企融资受困，联合拿地成为北京土地市场常态。上半年成交的土地多数将于明年初左右入市，**未来北京一手房市场的供应量将明显增加**。

目录一

宏观背景

目录二

市场篇

- 全国
- 北京
- 环北京

**一手房：限购效果显著，市场将理性回归**

**土地市场：遭政府严控增量，供应及成交量明显下滑**

- 西安
- 郑州
- 太原

目录三

房企篇

目录四

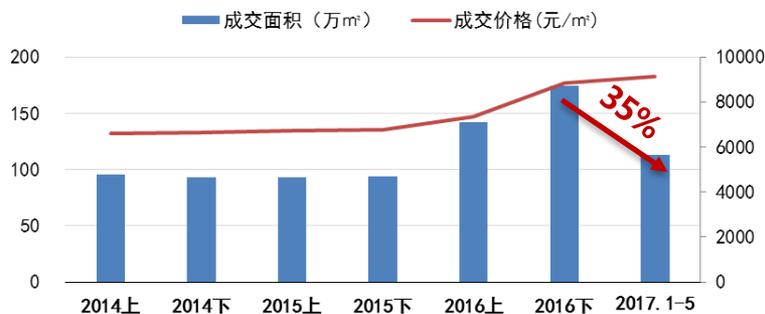
市场透视及趋势研判

# 一手房|限购效果显著，市场将理性回归

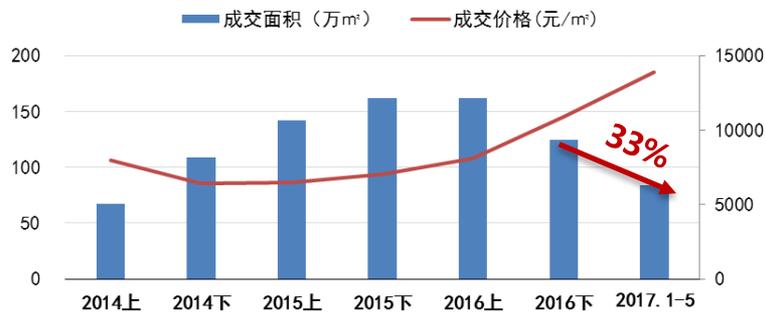
受一系列限购措施的影响，2017年1-5月环京各城市住宅成交面积的环同比，均有不同程度的下降，尤其以**石家庄**、**燕郊**、**固安**降幅为最突出。



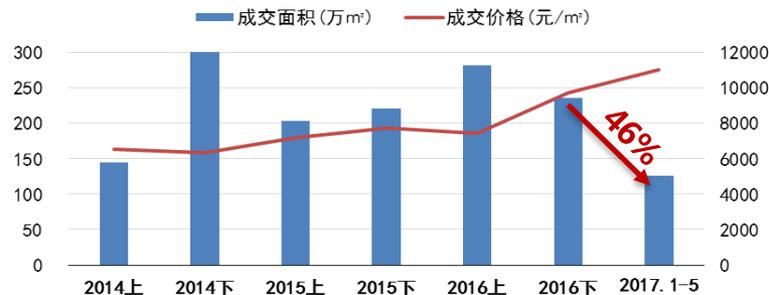
廊坊安次&广阳



固安



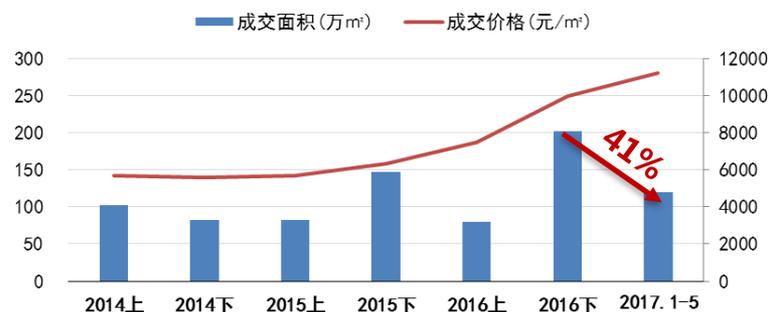
石家庄



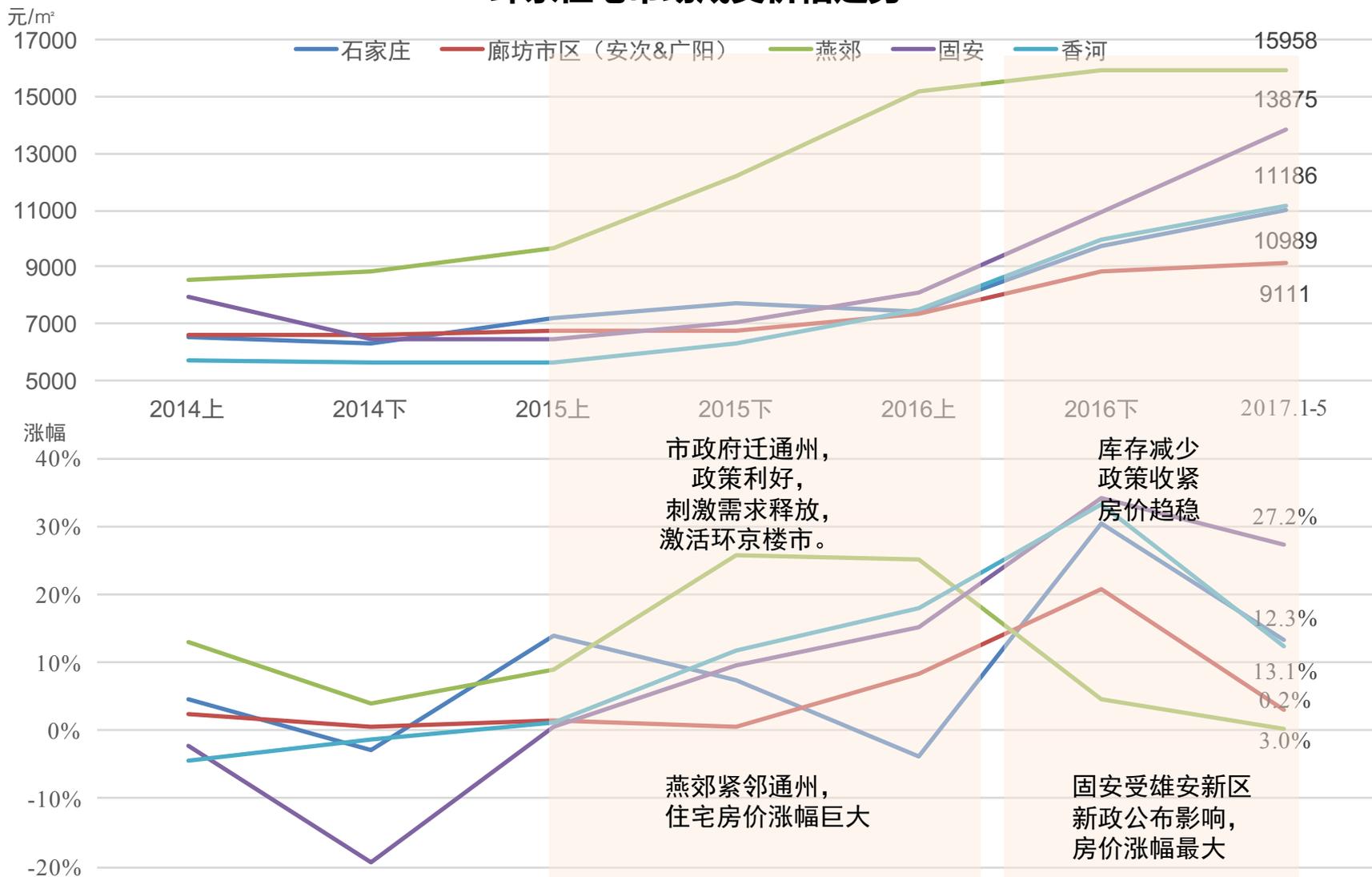
燕郊



香河



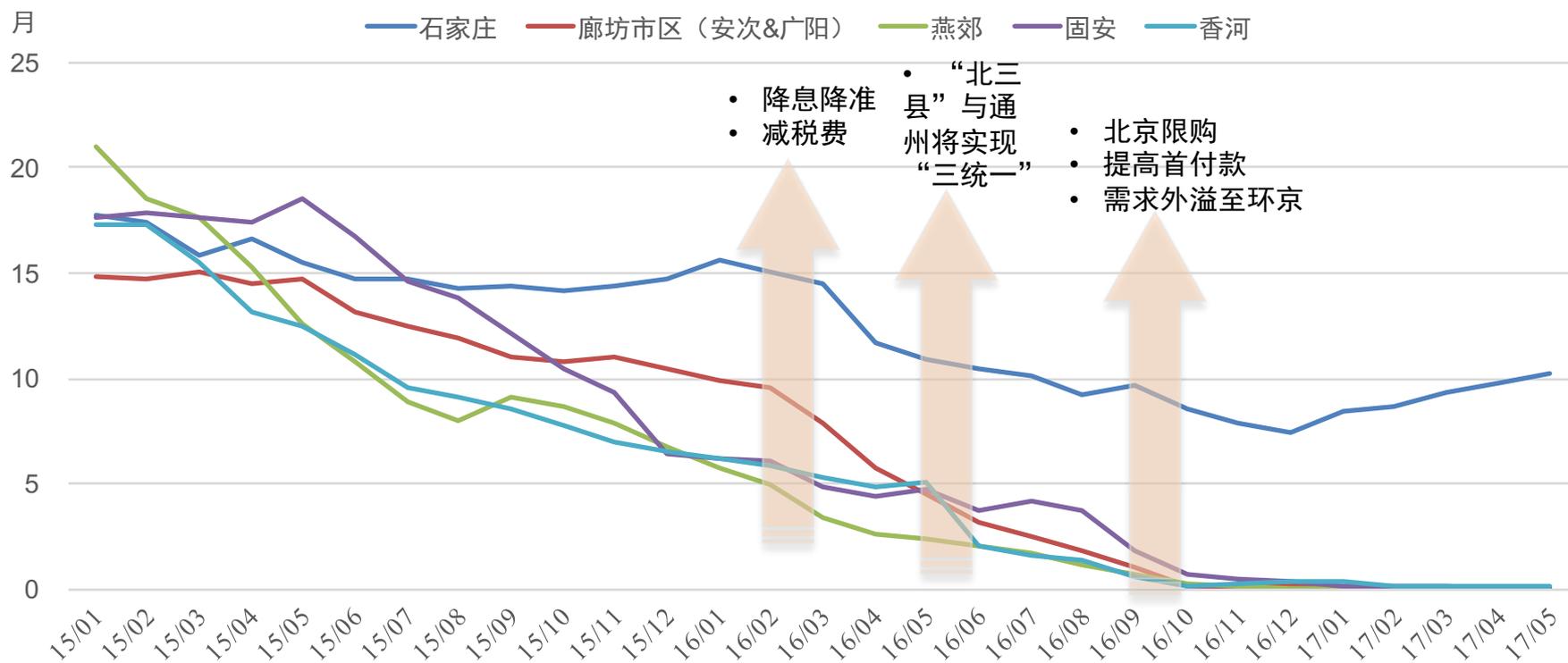
## 环京住宅市场成交价格走势



注：该成交价格为半年期网签价格的均值，比实际价格要低

受北京楼市火爆的影响，在2016年中央和地方“去库存”刺激政策发力下，大部分环京区域住宅去化周期已低于警戒线，**除石家庄外，其他区域去化周期均低于1月**，已经进入无房可售的阶段。

### 环京住宅市场去化周期走势



# 项目|2017年1-5月普通住宅项目成交TOP5

- 华夏幸福的“孔雀城”系列项目，由于其体量庞大，**占据3大城市成交榜首**。
- 荣盛华府项目得益于配套设施齐备，且临近地铁也已开通，成为石家庄上半年成交额最高的项目。
- 夏威夷蓝湾项目最初以紧邻地铁为卖点进行销售，虽证明为不实信息，但大部分交易于2017年5月进行网签，故成交体量为燕郊最大。

## 石家庄

项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)↓
<b>荣盛华府</b>	<b>392</b>	<b>7.33</b>	<b>23928</b>	<b>17.53</b>
中冶德贤名园	457	6.60	21410	14.13
东南智汇城	681	8.42	14242	11.99
锦绣学府	657	8.08	13255	10.71
天山九峯	176	3.14	15883	4.98

## 廊坊安次&广阳

项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)↓
<b>廊坊孔雀城</b>	<b>710</b>	<b>8.82</b>	<b>13113</b>	<b>11.57</b>
领航城	776	8.20	12245	10.04
新世界家园	245	3.99	15844	6.33
盛景小区	204	3.87	15270	5.91
理想家苑	514	4.43	12225	5.42

## 燕郊

项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)↓
<b>夏威夷蓝湾</b>	<b>810</b>	<b>7.65</b>	<b>16456</b>	<b>12.59</b>
首尔·甜城	218	2.09	22867	4.78
欣水湾·华庭	170	1.51	24521	3.70
莱蒙顺泽·水榭花城	229	1.75	18081	3.17
中兴和园	141	1.23	22917	2.82

## 固安

项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)↓
<b>永定河·孔雀英国宫</b>	<b>1759</b>	<b>15.85</b>	<b>16679</b>	<b>26.43</b>
金海悦城	719	7.03	17190	12.08
绿宸万华城	798	7.62	13769	10.50
金海太阳公园	441	4.24	18671	7.92
永定河孔雀城剑桥郡	465	3.94	15749	6.21

## 香河

项目名称	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)↓
<b>大运河孔雀城</b>	<b>1570</b>	<b>15.95</b>	<b>15628</b>	<b>24.92</b>
大爱城	566	5.97	17113	10.22
富力新城	558	5.61	16535	9.28
理想嘉业	435	4.07	17071	6.95
香河中佳住宅小区	357	3.28	18638	6.12

廊坊市区半年时间，几乎完成了全年的土地供应量，下半年土地供应限量大幅下滑；而燕郊原计划供应的住宅和商办，**有望于下半年入市**；石家庄市本级和香河上半年供地十分谨慎，下半年有望迎来爆发。

## 2017上半年土地供应计划及完成情况

地区	时间	住宅用地	商办用地	工业用地	总量
石家庄 (市本级)	全年供应计划 (万m <sup>2</sup> )	351.0	97.8	262.1	1167.1
	上半年完成 (万m <sup>2</sup> )	68.5	15.6	83.1	169.6
	<b>完成程度</b>	<b>20%</b>	<b>16%</b>	<b>32%</b>	<b>15%</b>
廊坊市区 (安次+广阳)	全年供应计划 (万m <sup>2</sup> )	74.2	0.0	47.5	121.7
	上半年完成 (万m <sup>2</sup> )	52.4	0.8	58.8	115.8
	<b>完成程度</b>	<b>71%</b>	<b>—</b>	<b>124%</b>	<b>95%</b>
燕郊	全年供应计划 (万m <sup>2</sup> )	15.5	19.5	0.0	47.3
	上半年完成 (万m <sup>2</sup> )	0.0	0.0	41.8	41.8
	<b>完成程度</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>—</b>	<b>88%</b>
固安	全年供应计划 (万m <sup>2</sup> )	152.6	22.9	126.0	345.0
	上半年完成 (万m <sup>2</sup> )	88.5	25.1	27.0	141.9
	<b>完成程度</b>	<b>58%</b>	<b>110%</b>	<b>21%</b>	<b>41%</b>
香河	全年供应计划 (万m <sup>2</sup> )	89.8	30.6	39.4	167.9
	上半年完成 (万m <sup>2</sup> )	20.9	0.6	0.0	21.5
	<b>完成程度</b>	<b>23%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>13%</b>

全面爆发

供地谨慎

供地谨慎

工业爆发

迎来爆发

# 土地市场 | 供需矛盾紧张，令总体溢价率依旧高位

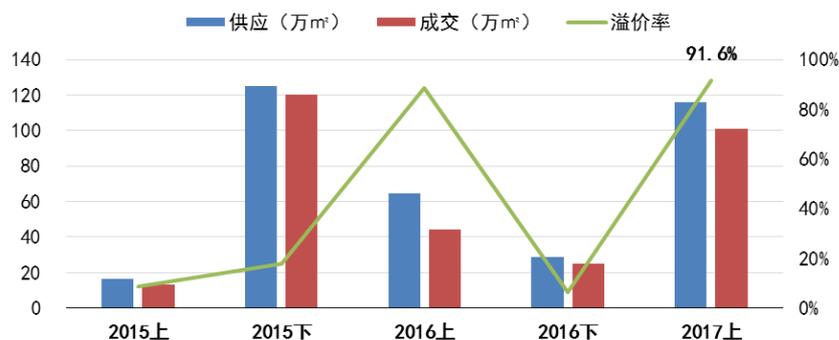
## 石家庄



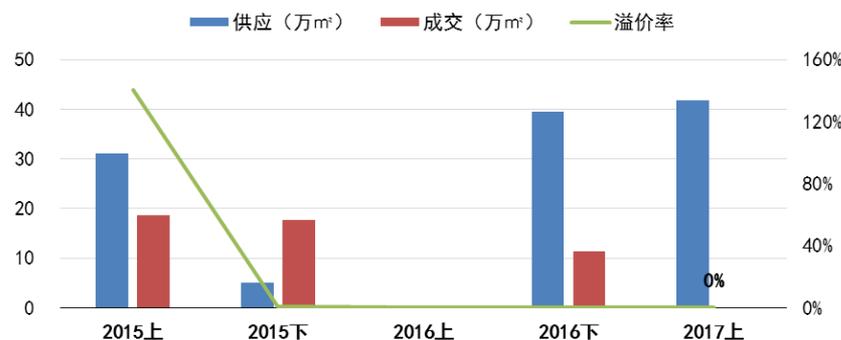
燕郊土地市场2015年至今，仅供应17宗土地，仅成交8宗。

**其中：**住宅用地供应1宗，以溢价率0.55%成交；商办用地供应5宗，均未获得成交；工业用地供应11宗，成交7宗。

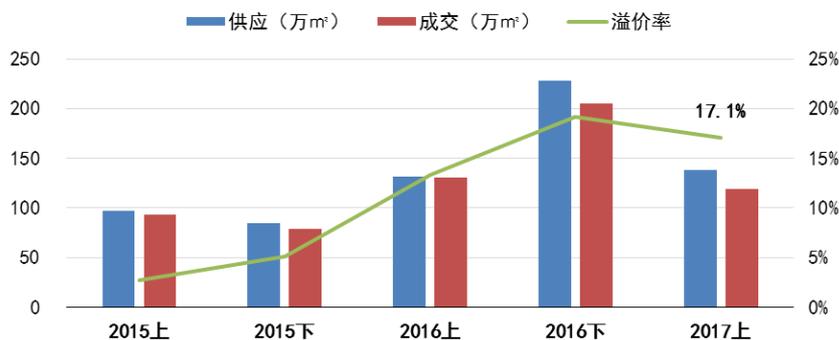
## 廊坊安次、广阳



## 燕郊



## 固安



## 香河



## 小结

- 限购效果显著，住宅成交面积大幅下降，价格趋于稳定
- 遭政府严控增量，大部分城市土地供应未过半

## 预测

- 价格涨幅总体趋缓，市场将理性回归
- 廊坊安次&广阳及燕郊将严格控制土地供应；石家庄、香河土地将迎来大爆发

目录一

宏观背景

目录二

市场篇

- 全国
- 北京
- 环北京
- 西安

**一手房：供应成交面积下滑，价格明显跳涨**

**土地市场：熔断机制致溢价不高，商办用地成交爆发**

- 郑州
- 太原

目录三

房企篇

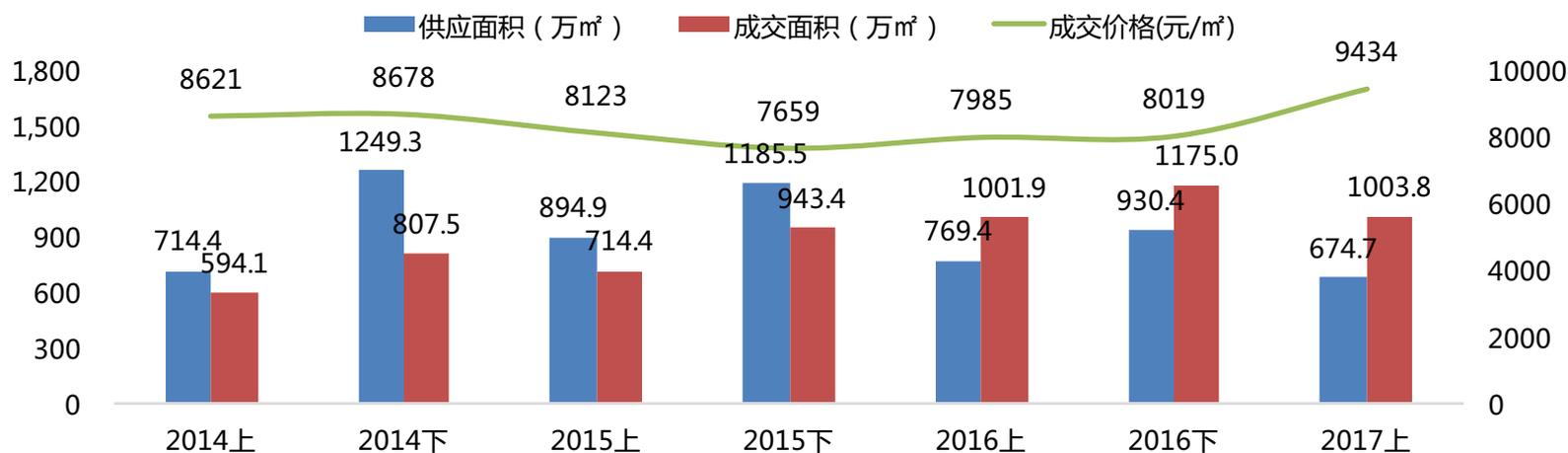
目录四

市场透视及趋势研判

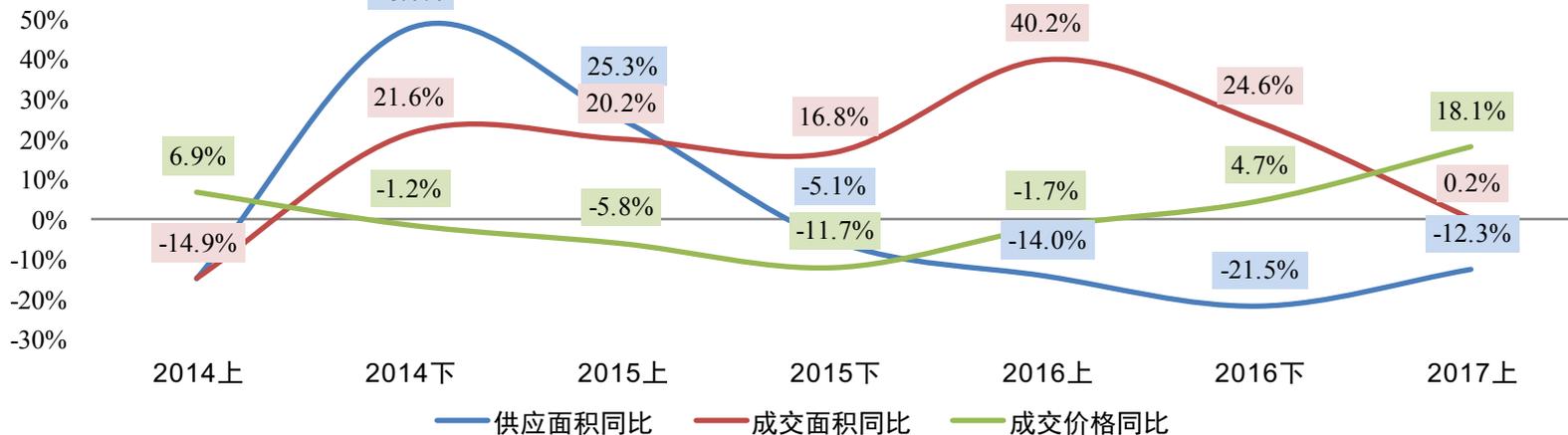
# 一手房|供应成交面积下滑，价格明显跳涨

在政策调控持续收紧的背景下，4月底西安限制一批房企项目销售，直接导致2017上半年**供应及成交面积均大幅下降**。然而，受大西安发展战略和“一带一路”倡议以及西安加快人才引进措施等因素的利好影响，**成交价格跳涨突破9千元大关**。

## 西安商品房供应&成交走势

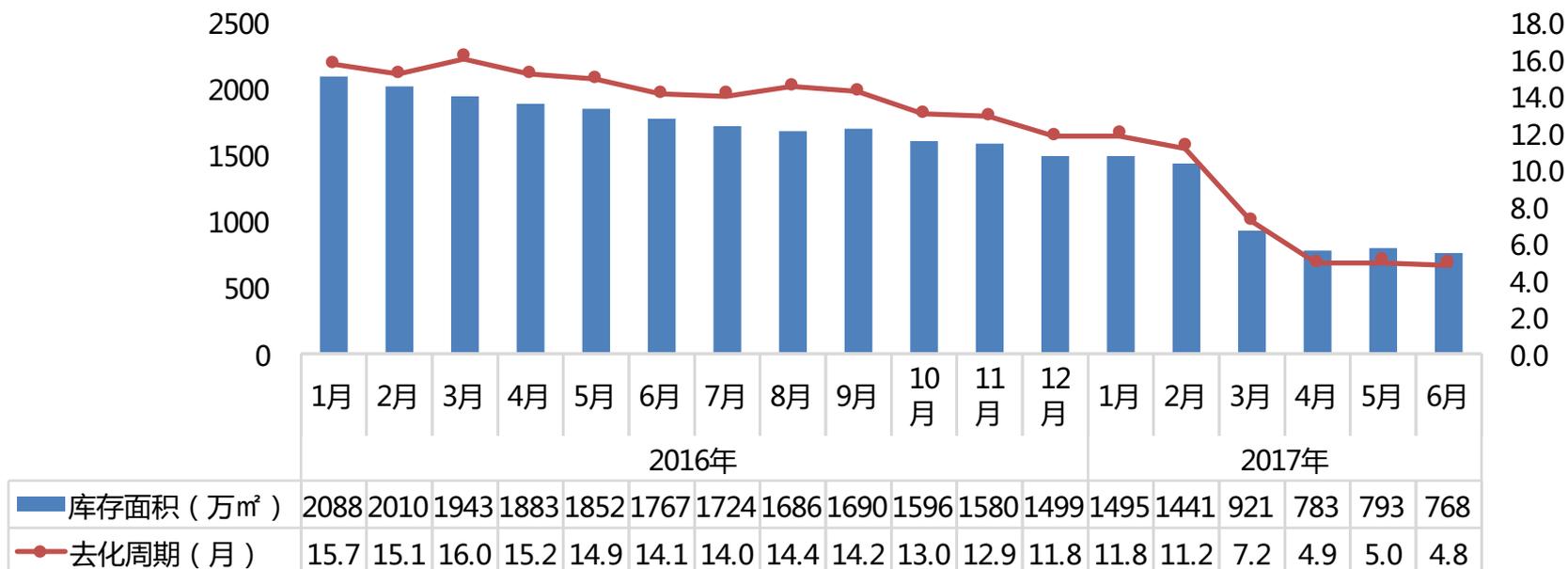


## 西安商品房供应&成交同比变化



- 从存量面积上看，截止到2017年6月，西安存量面积**768万m<sup>2</sup>**，环比**小幅下降3.2%**，同比大幅下滑**56.5%**。
- 从去化周期上看，2017年6月，西安商品住宅去化周期仅为**4.8个月**，库存明显不足。

### 西安商品住宅存量面积及去化周期月度走势



碧桂园开发建造的碧桂园凤凰城项目以成交总价16.6亿，险胜金地集团的金地艺华年项目。该项目位于未央大学城商圈，未来发展预期较好。

## 2017上半年西安商品住宅成交金额项目TOP15

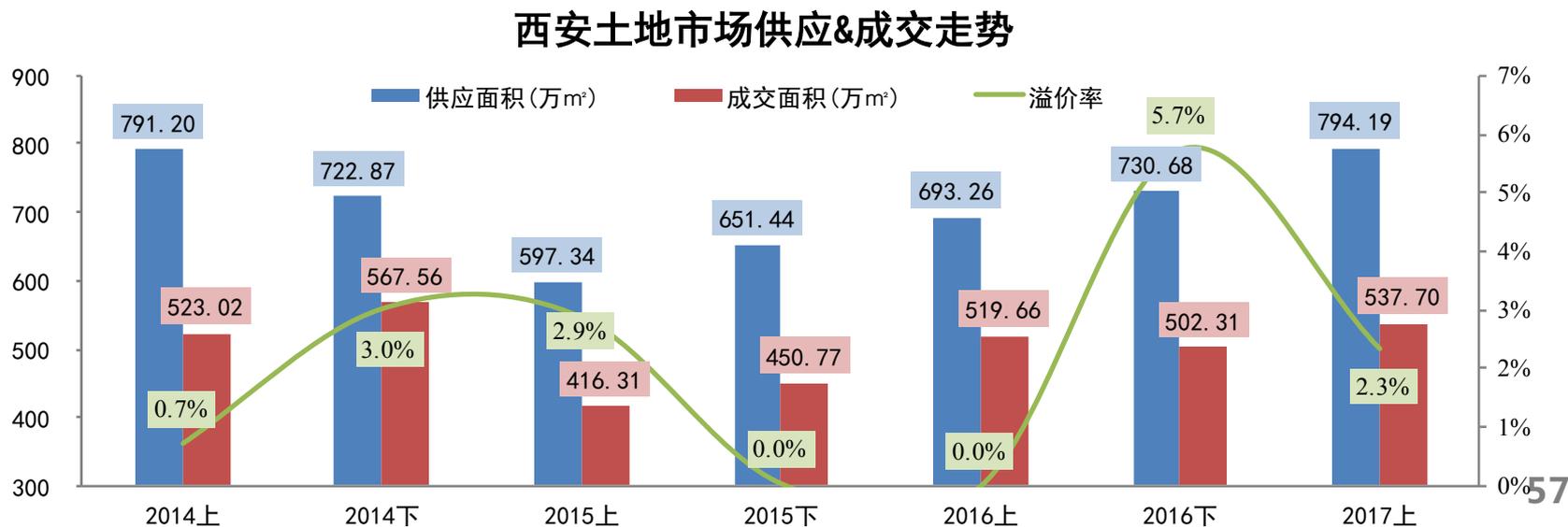
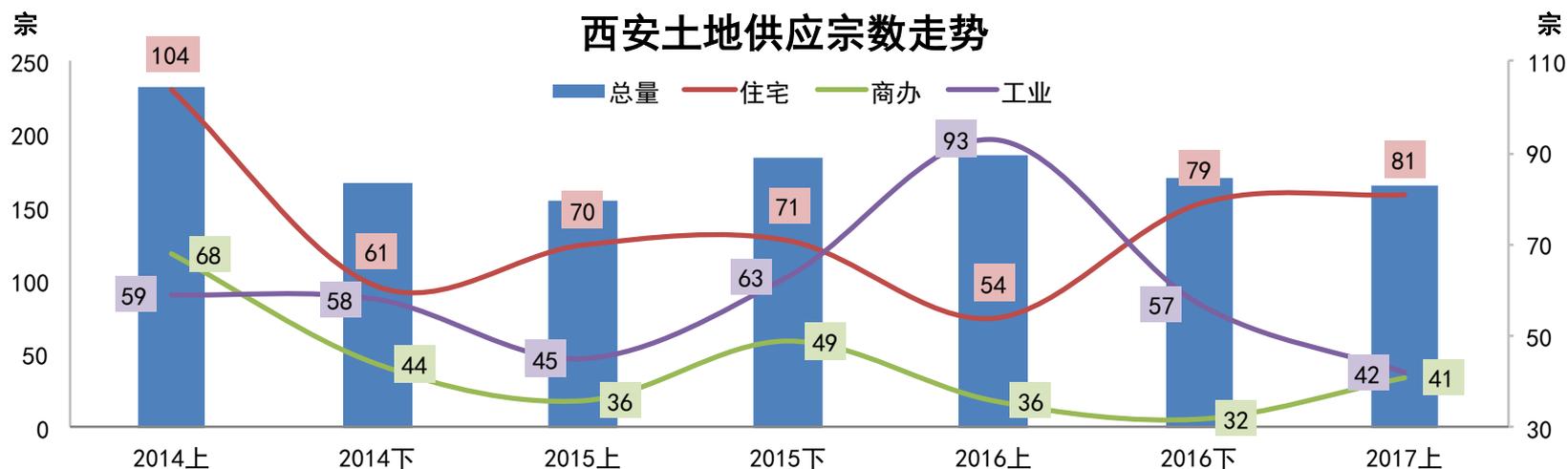
序号	项目名称	行政区	成交总价 (亿元) ↓	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	碧桂园凤凰城	经开	16.6	1992	22.6	7323
2	金地艺华年	曲江	16.3	1915	21.6	7539
3	曲江香都	曲江	15.4	1485	17.4	8871
4	华远·海蓝城	浐灞	11.6	1304	13.2	8775
5	西安恒大都市广场	城西	10.8	1235	13.0	8277
6	中国铁建·万科翡翠国际	曲江	10.0	963	10.9	9230
7	御锦城	浐灞	9.6	1620	16.2	5900
8	金辉·世界城	曲江	9.3	884	10.6	8806
9	浐灞半岛	浐灞	8.2	783	10.8	7583
10	华远枫悦	经开	8.0	969	9.7	8228
11	曲江龙邸	曲江	7.7	798	9.8	7847
12	中建国熙台	高新	7.4	400	6.4	11597
13	融创天朗·臻园	城西	7.1	662	7.5	9420
14	招商依云曲江	曲江	7.0	756	8.6	8095
15	恒大翡翠龙庭	城西	6.8	824	8.8	7778

## 2017上半年西安商品房房企成交金额TOP15

排名	企业名称	成交金额 (亿元) ↓	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	绿地集团	45.67	2183	31.27	11525
2	碧桂园	28.21	2828	31.55	9118
3	天地源地产	25.22	1642	20.83	11475
4	华远地产	24.77	2881	26.64	9442
5	华南城集团	23.58	1159	9.07	27772
6	万科置业	20.60	1850	19.21	10681
7	龙湖地产	20.08	1397	17.42	11430
8	恒大地产	17.89	2020	20.41	8812
9	中铁二十一局	17.13	1282	15.32	11225
10	保利	14.02	1373	14.14	10172
11	金辉集团	13.88	1056	11.99	11810
12	万达地产	13.44	273	4.65	33226
13	金地置业	13.13	1256	13.19	9203
14	陕西兴亚集团	11.58	123	4.23	27384
15	西安恒盛置业	11.20	1238	13.03	8601

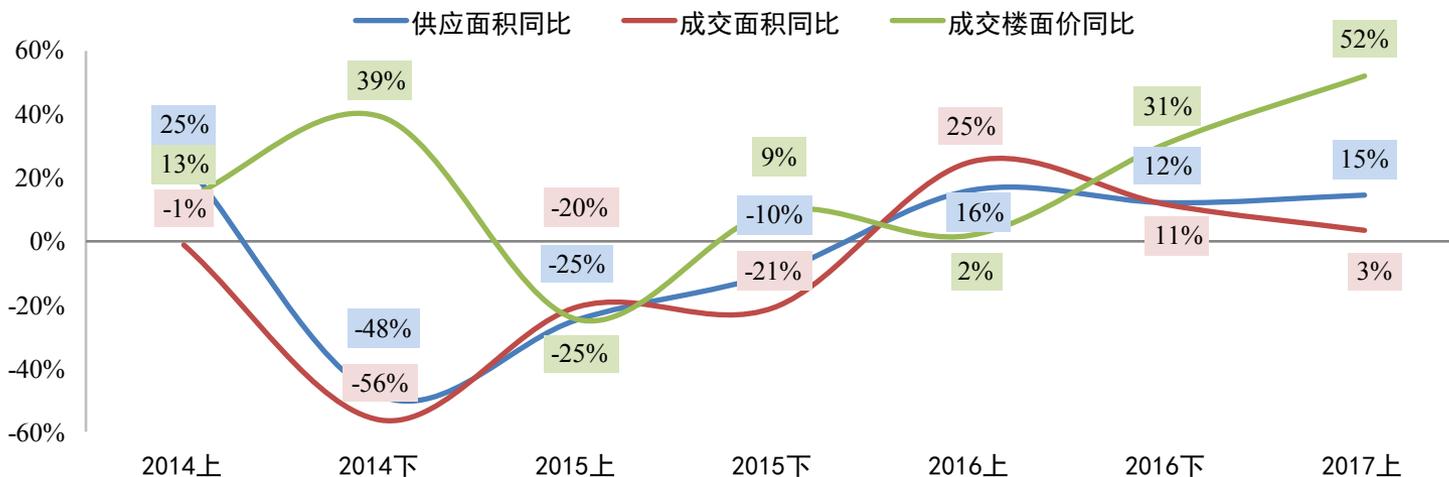
# 土地市场 | 整体供应宗数持续减少，住宅同比大幅提高

2017上半年西安土地供应宗数同比下滑11.3%至165宗，其中，住宅用地供应81宗，环比分别上涨2.5%、50.0%。

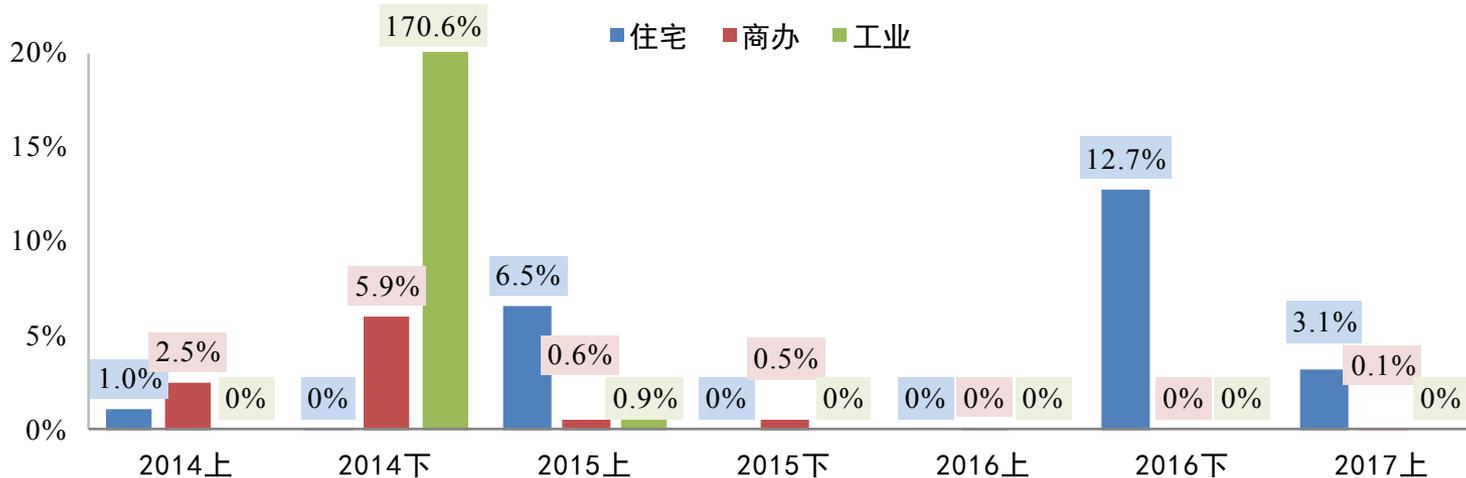


2017年上半年西安土地**供需两旺**，供应成交同比上涨，开发商拿地热情亦高涨。然而由于土地熔断机制，上半年住宅溢价率仅为3.1%。

## 西安土地市场供应成交同比变化走势



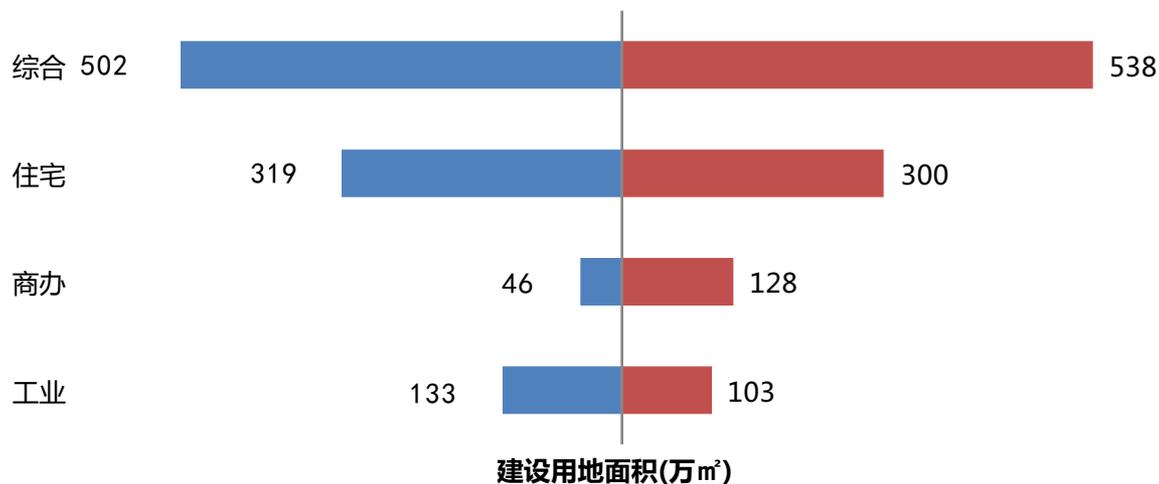
## 西安各物业类型土地成交溢价率走势



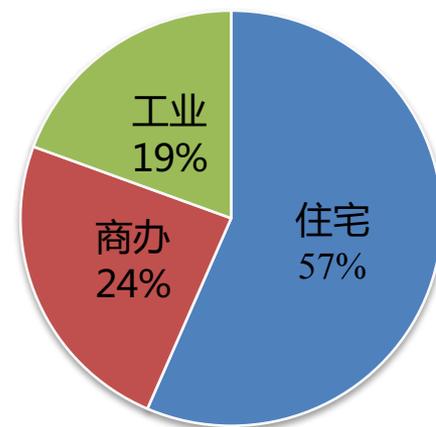
2017上半年土地成交仍以**住宅用地为主**，建设用地面积占总数的近六成，但成交面积仅300万 $m^2$ ，环比2016下半年下降5.9%。而**商办用地成交爆发**，建设用地面积环比大涨179%至128万 $m^2$ 。

## 建设用地面积成交变化

■ 2016下 ■ 2017上



## 2017上半年各物业类型土地 建设用地面积成交占比



## 小结

- 供应成交面积下滑，价格明显跳涨
- 库存再创新低，去化周期不足5个月
- 熔断机制导致溢价率回落

## 预测

- 城市发展预期较好，西安房价或将继续上涨
- 土地熔断机制调控房地产市场，有望降低温度

目录一

宏观背景篇

目录二

上市房企监测篇

目录三

市场篇

➤ 北京

➤ 环北京

➤ 西安

➤ 郑州

一手房：成交量跌价涨

二手房：成交保持量价齐涨趋势

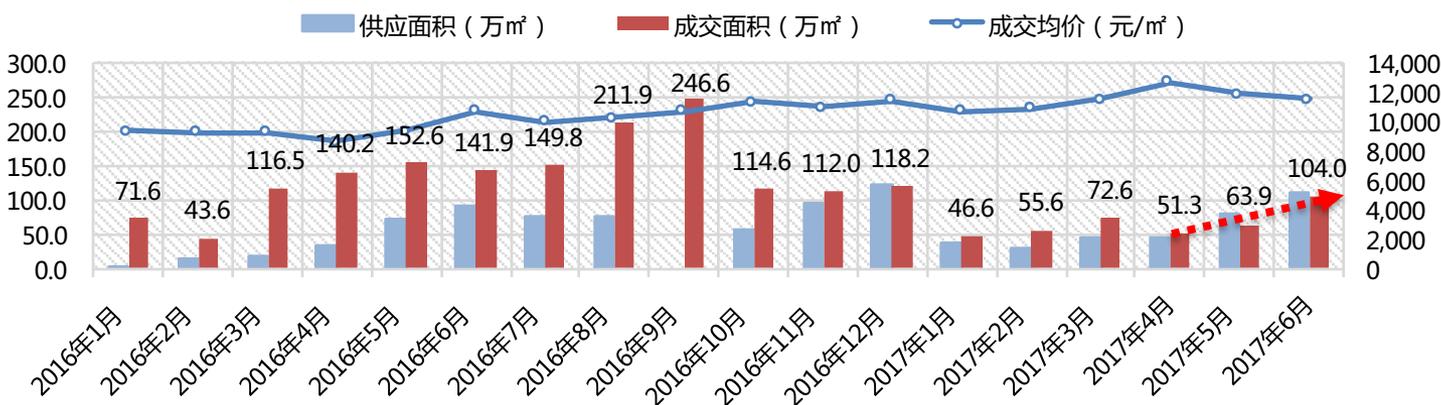
土地：供应成交均有增长，土地溢价率有所下降

➤ 太原

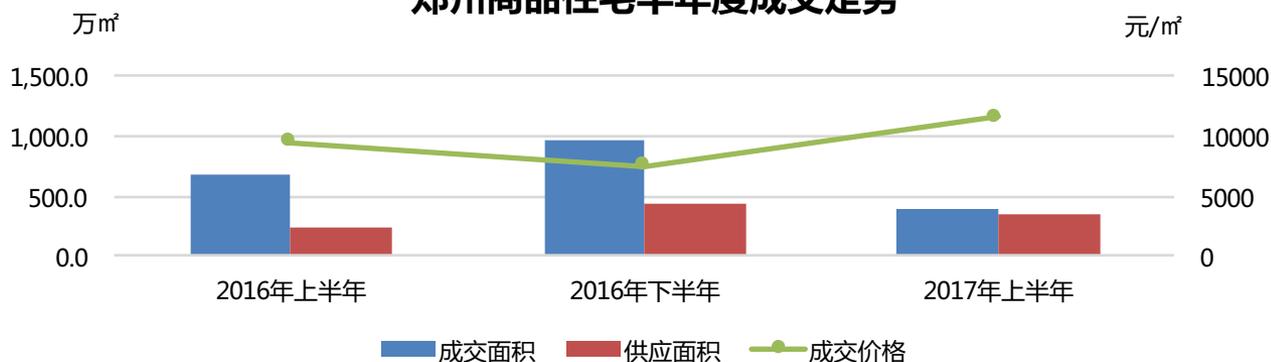
# 商品住宅|成交价跌量涨

- 郑州近3个月供应成交量持续走高，2017年6月，郑州商品住宅的成交面积为**104万m<sup>2</sup>**，环比上升**62.8%**，同比下降**26.7%**；**供应面积110.3万m<sup>2</sup>**，环比上升**37.5%**。
- 价格方面，本月价格继续保持下降趋势，2017年6月，郑州商品住宅成交价格**11457元/m<sup>2</sup>**，环比下降**3.2%**，同比上涨**7.8%**。
- 上半年，郑州商品住宅成交**394万m<sup>2</sup>**，同比下降40.9%；**供应面积349.8万m<sup>2</sup>**，同比**上涨52%**，成交价格**11505元/m<sup>2</sup>**，同比上涨21.9%。

## 郑州商品住宅月度成交走势

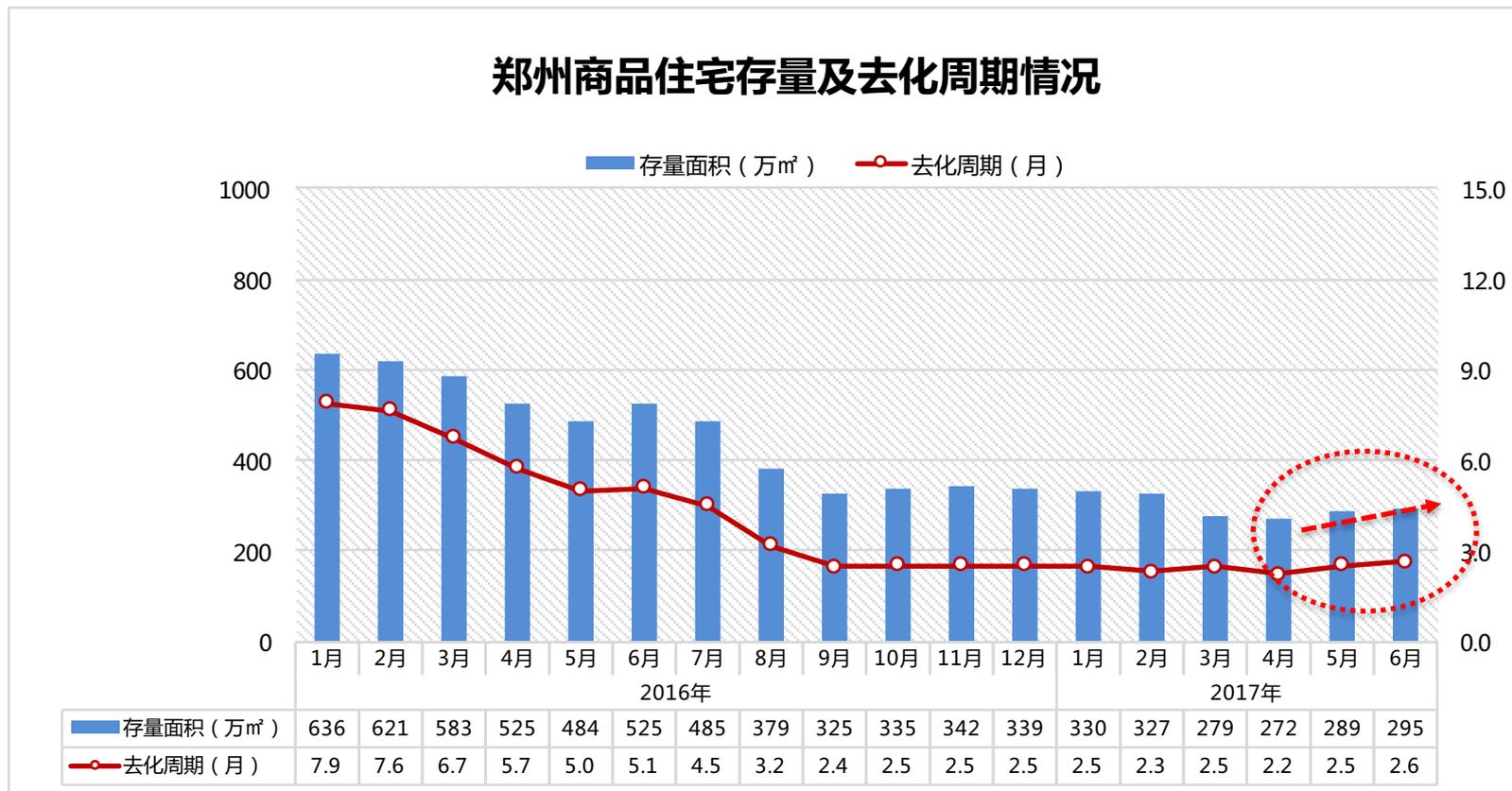


## 郑州商品住宅半年度成交走势



备注：商品住宅数据统计包含仅包含普通住宅，别墅。

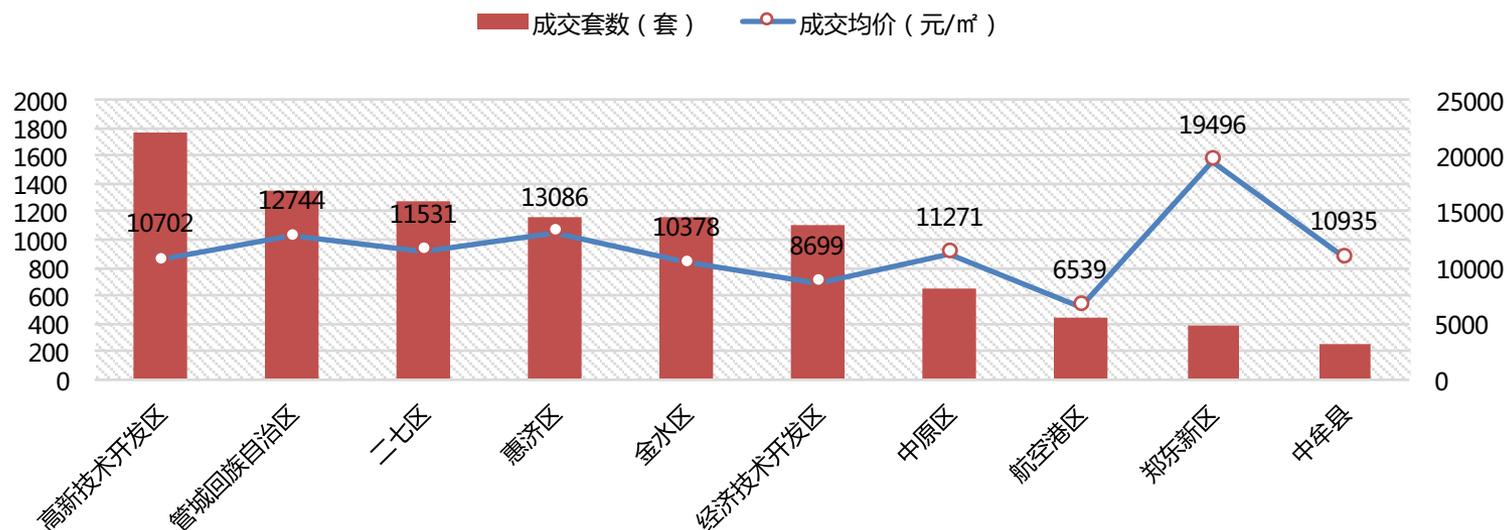
- 6月，郑州的供应继续增加，存量面积有所增长，商品住宅存量面积**294.86万m<sup>2</sup>**，环比上涨**2.2%**。去化方面，**6月郑州的去化周期为2.6个月**，较上月增加0.1个月。



备注：商品住宅数据统计包含仅包含普通住宅，别墅。

2017年6月，郑州各行政区成交量涨多跌少，其中**管城区**成交量环比涨幅最大，为**188.2%**，成交价格仅有中牟县和郑东新区有所上涨，涨幅分别为**28.2%**和**19.6%**。

## 2017年6月郑州商品住宅各区域成交量价情况



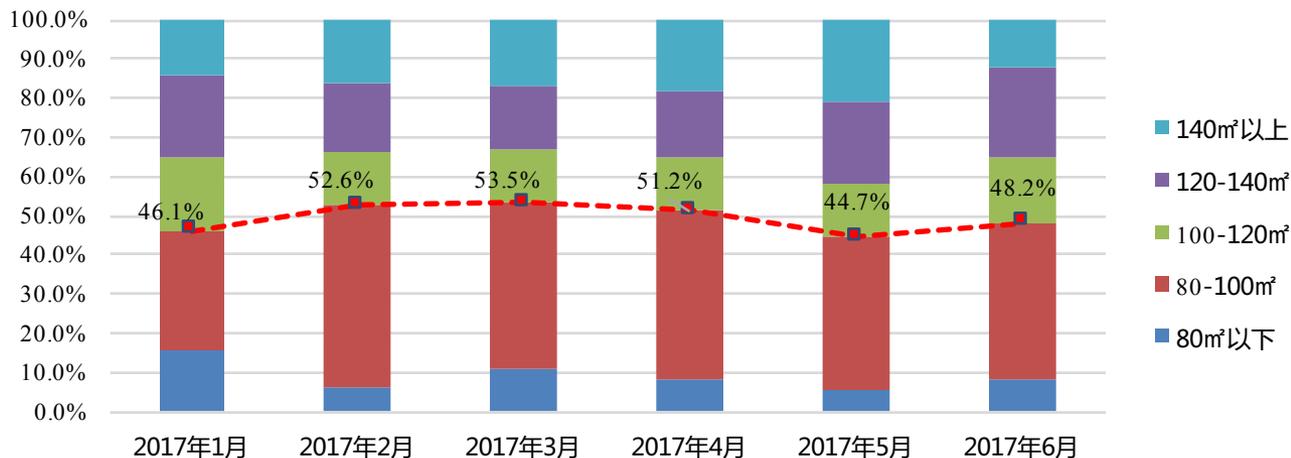
## 2017年6月商品住宅成交量价环比情况

区域	高新技术开发区	管城回族区	二七区	惠济区	金水区	经济技术开发区	中原区	航空港区	郑东新区	中牟县
套数环比	153.5%	188.2%	77.0%	46.2%	146.5%	41.0%	51.2%	-30.4%	6.4%	92.4%
价格环比	-17.6%	-4.9%	-3.2%	-1.9%	-4.2%	-1.9%	-9.3%	-31.9%	19.6%	28.2%

备注：商品住宅数据统计包含仅包含普通住宅，别墅

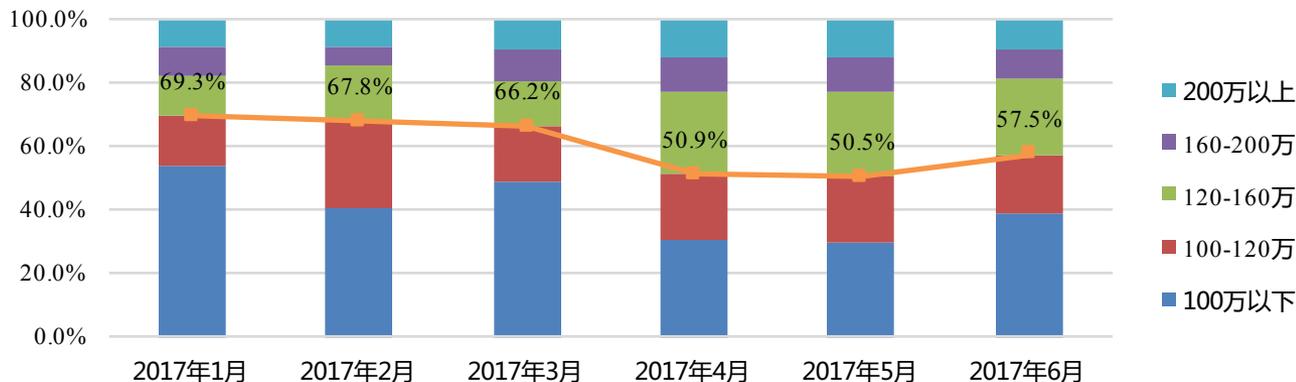
- 从产品的面积段上看，郑州**80-100m<sup>2</sup>以下**的产品为成交主力，占总成交量的**39.7%**以上，基本与上月持平，**100m<sup>2</sup>以下产品占比略有提升。**

郑州商品住宅分面积段月度走势



- 从产品的总价段上看，套总价**100万以下**的成交占比有所提升，为比为**57.5%**，**较上月提高约7个百分点。**

郑州商品住宅分总价段月度走势



备注：商品住宅数据统计包含仅包含普通住宅，别墅

1-6月，**鲁能花园**以22.12亿元的销售金额夺得商品住宅成交Top15榜单首位。

## 2017年上半年年郑州商品住宅成交Top15

排名	项目名称	区域	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)
1	鲁能花园	郑东新区	904	147778	14967	22.12
2	万科大都会	二七	1354	134850	12423	16.75
3	宏江瀚苑	中原	1956	169870	9661	16.41
4	融创城开珑城	惠济	892	100227	12836	12.87
5	万科城	高新区	1321	130895	9813	12.84
6	正弘豫园	惠济	656	78319	13699	10.73
7	汇泉城	中原	906	86935	10881	9.46
8	正商城	二七	1261	95890	9306	8.92
9	康桥知园	管城回族区	412	48883	16875	8.25
10	康桥悦城	经开区	479	53479	15212	8.14
11	建业花园	惠济	840	91064	8930	8.13
12	绿地澜庭	经开区	541	62560	12459	7.79
13	绿都澜湾	管城回族区	534	54236	13342	7.24
14	长江一号院	二七	657	60103	11662	7.01
15	罗兰香谷	经开区	552	64666	10694	6.92

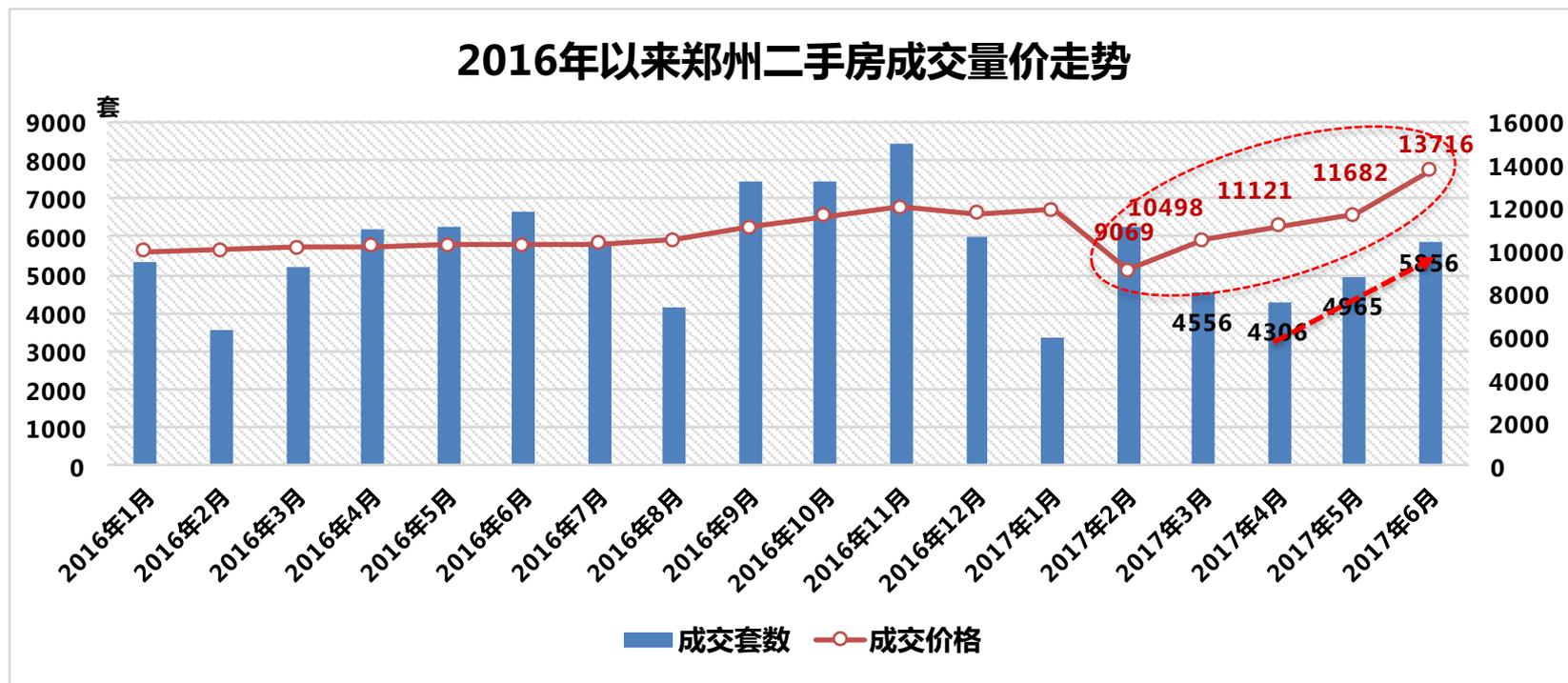
备注：商品住宅数据统计包含仅包含普通住宅，别墅

1-6月，**万科收获42.8亿元**，为上半年郑州商品房销售榜单首位；此外，**正商置业、绿地控股**获企业排行榜亚、季军，销售金额分别为**38.2亿元**和**30.8亿元**。

## 2017年5月年郑州商品房房企成交Top15

排名	企业名称	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	万科	4759	35.6	42.8	12001
2	正商置业	4260	33.7	38.2	11335
3	绿地控股	1401	21.5	30.8	14317
4	郑州绿都地产集团	1086	11.2	14.8	13186
5	融创中国	935	10.6	13.7	12891
6	保利地产	1222	11.8	12.4	10486
7	郑州康桥房地产	701	7.8	11.3	14428
8	中国恒大	441	5.4	9.6	17842
9	鑫苑中国	1003	8.4	8.6	10317
10	正弘置业	217	3.3	8.3	25215
11	永威置业	457	5.2	7.6	14574
12	建业地产	191	3.3	6.5	19990
13	美景置业	409	3.8	5.3	14100
14	裕华置业	403	4.3	5.2	12302
15	富力地产	290	2.6	4.0	15095

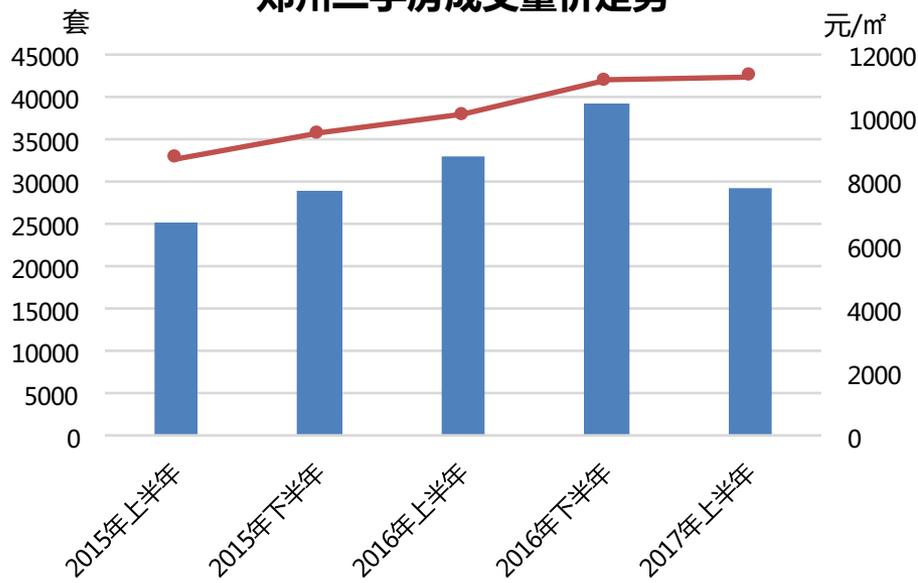
- 6月郑州二手住宅共成交**5856**套，环比**上涨18%**，连续3个月保持上涨趋势。
- 价格方面，郑州二手住宅成交均价自2月起持续上涨，6月价格为**13716元/m<sup>2</sup>**，环比**上涨17%**。



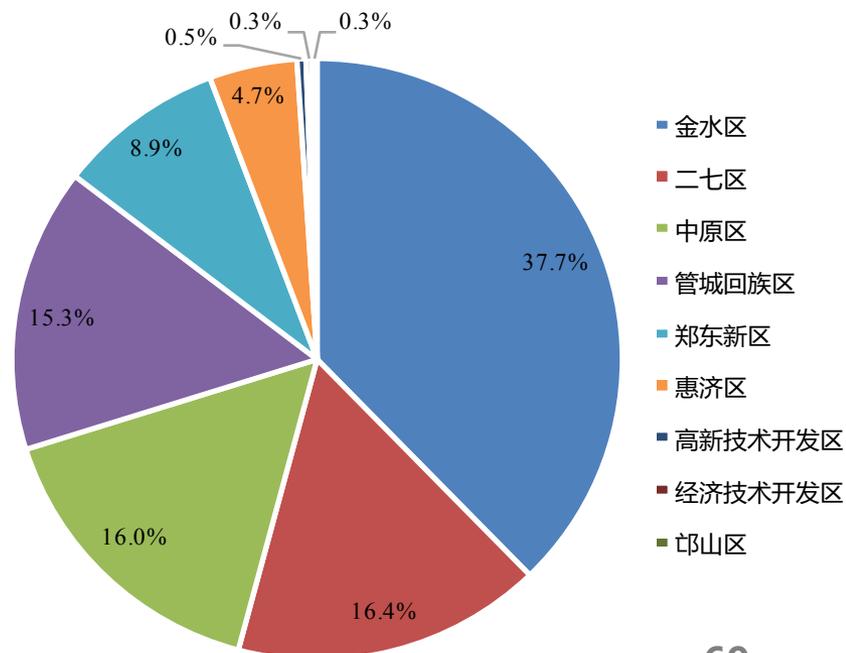
# 二手房 | 上半年二手房成交量跌价稳，金水区成交占比最高

- 上半年郑州二手住宅共成交**29279**套，环比**下降24.5%**，成交价格**11332元/m<sup>2</sup>**，环比微涨1%。
- 各行政区二手房成交占比来看，**金水区占比最高为37.7%**，二七区次之，成交占比为16.4%。

### 郑州二手房成交量价走势

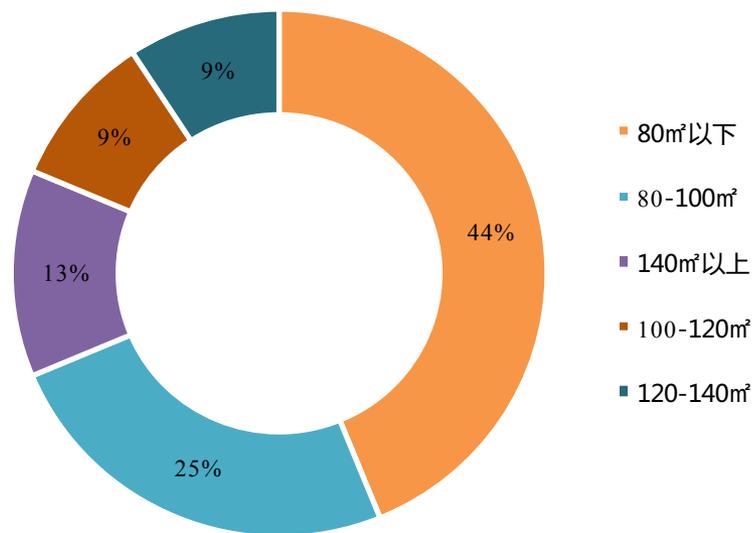


### 2017年上半年各行政区二手房成交占比

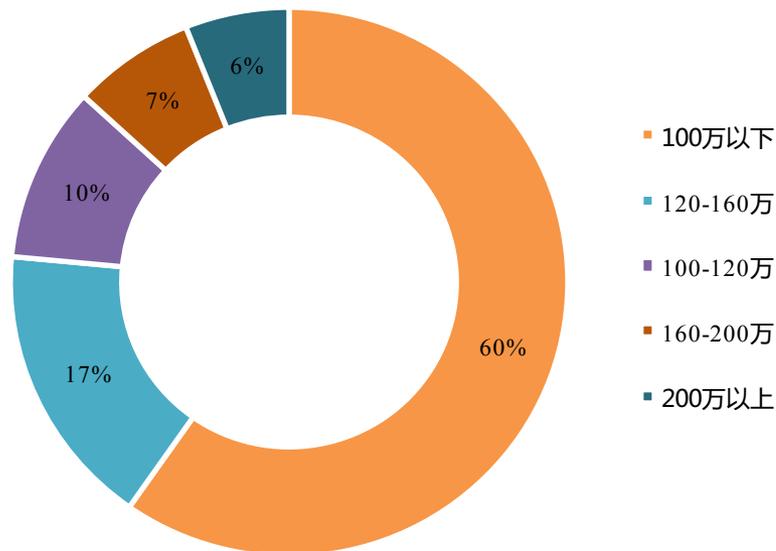


- 从面积段分布来看，2017年上半年郑州二手房成交主力为**80m<sup>2</sup>以下的小户型，成交占比为44%**。80-100m<sup>2</sup>次之，占比为25%。
- 从总价段分布来看，**总价100万以下的产品，成交占比高达60%**。

## 2017年上半年郑州二手房成交面积段分布

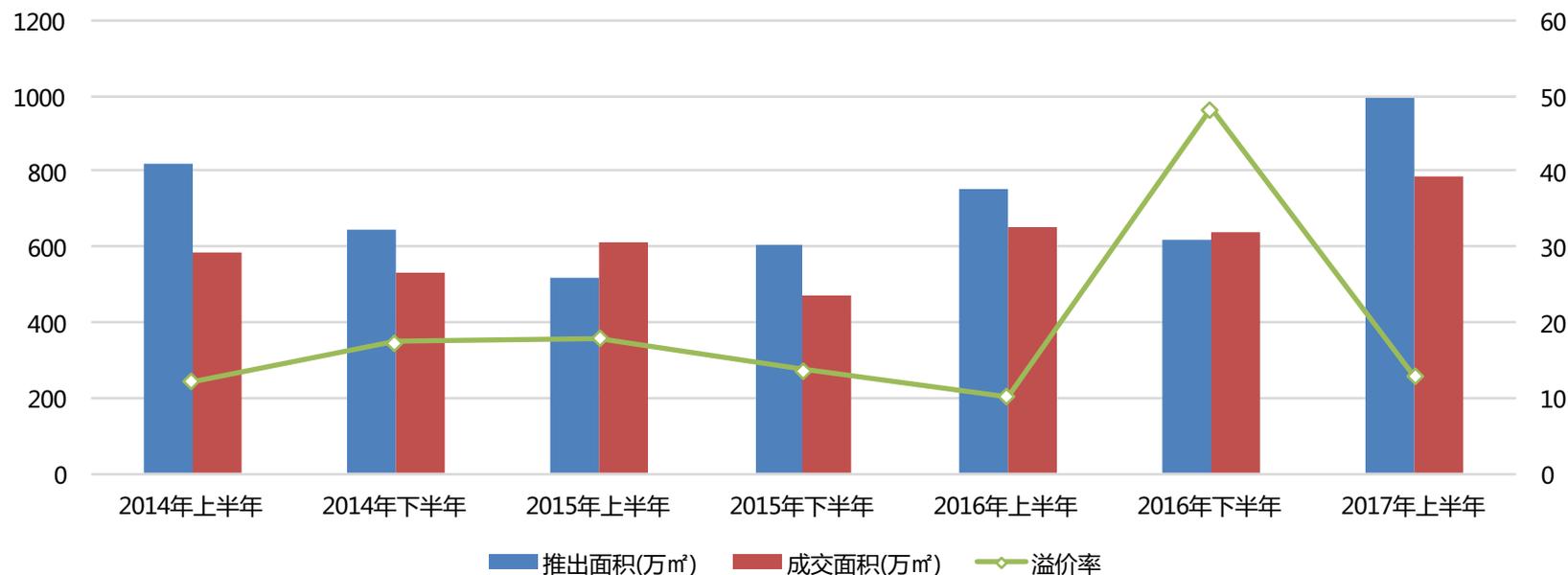


## 2017年上半年郑州二手房成交总价段分布



- 2017年上半年，郑州供应土地**821万平方米**，环比**上涨27.6%**。
- 共成交土地**584万平方米**，环比**上涨10.5%**，土地**溢价率为12.23%**，环比**下降5.1个百分点**。

## 郑州土地供应成交走势

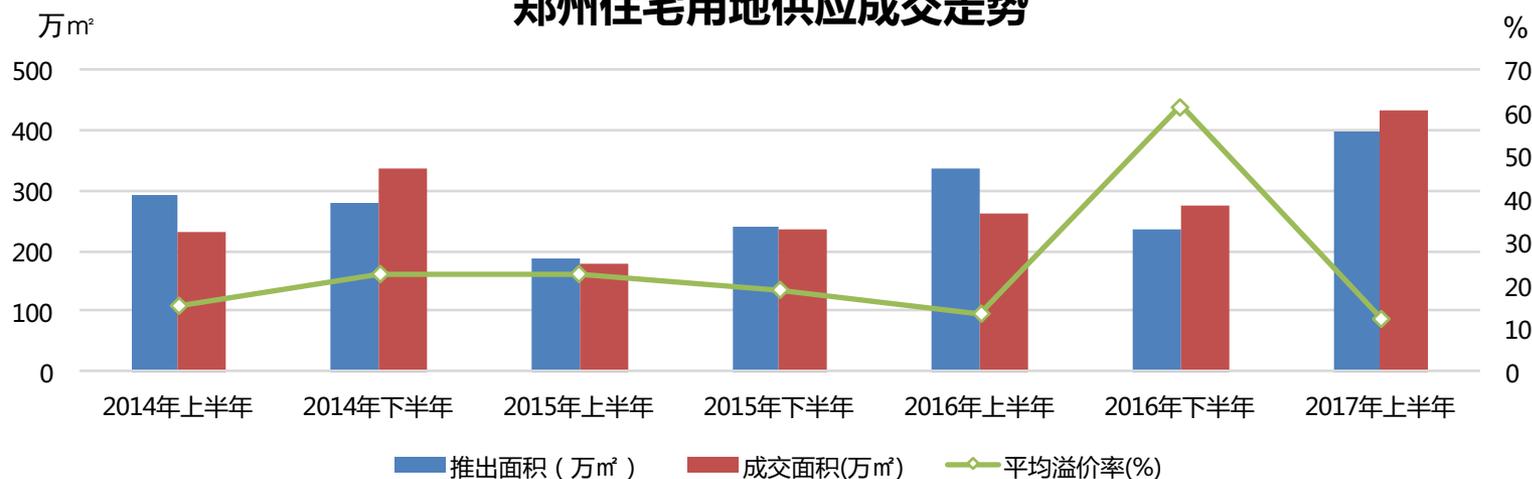


2017年上半年，郑州土地成交以**住宅用地为主**，成交面积**433.64万平方米**，占比**55%**。**商业用地**成交占比次之，为22%，**溢价率15.19%**居各类型之首。

## 2017上半年郑州各类型土地成交情况

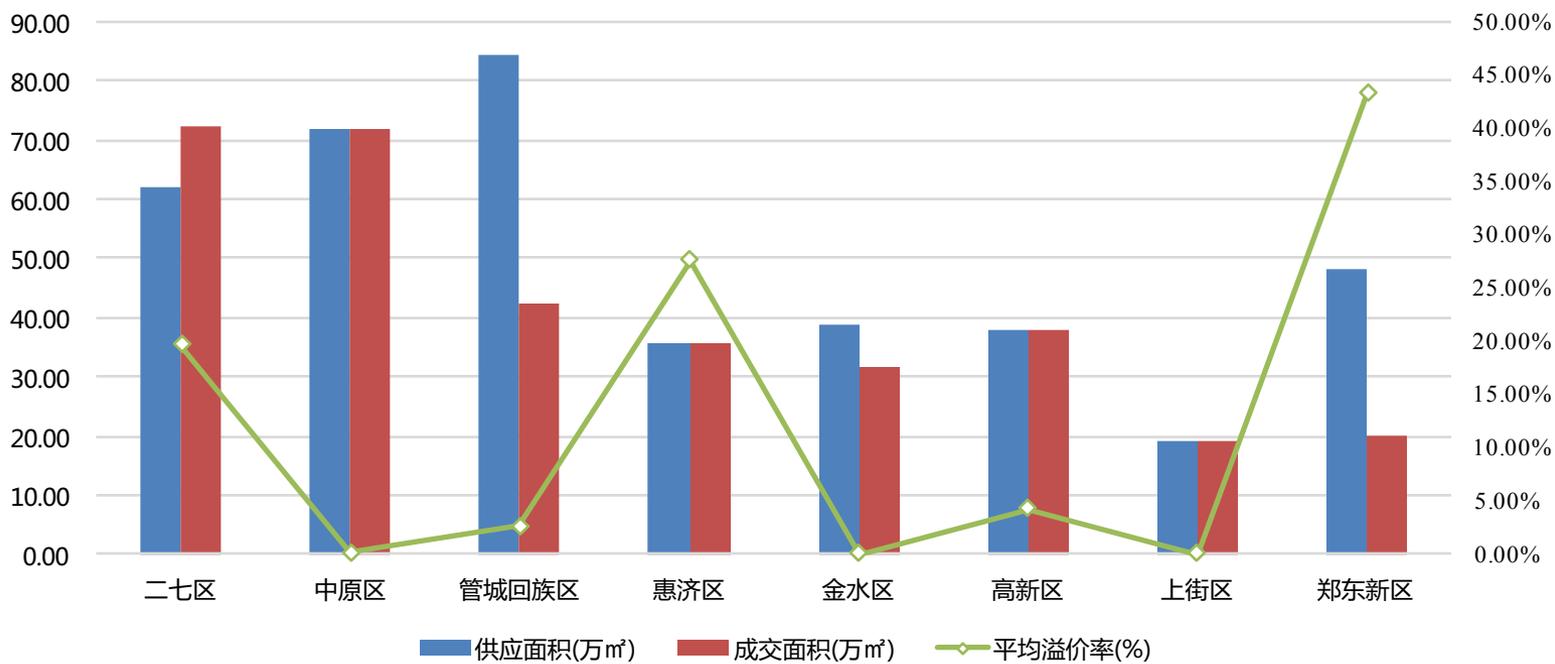
时间	土地宗数 (块)	建设用地面积 (万m <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	成交楼面均价 (元/m <sup>2</sup> )	平均溢价 率(%)	土地出让金 (万元)
<b>住宅用地</b>	<b>106</b>	<b>433.64</b>	<b>1306.75</b>	<b>2559.24</b>	<b>12.69</b>	<b>3344272</b>
商业用地	38	172.17	319.2	2330.14	15.19	743783.3
工业用地	27	166.71	207.56	400.32	0	83090.48
其他用地	8	16.58	15.26	816.86	0	15321.43

## 郑州住宅用地供应成交走势



2017年上半年，**管城区**住宅用地推出量最高，为84.23万平方米；**二七区**成交量最高为72.4万平方米，**郑东新区**则溢价率最高，为43.27%。

## 各行政区住宅用地供应成交走势



- 2017年上半年郑州**一手房、二手房成交均呈现量跌价稳的趋势**，一季度成交持续低迷，**二季度起成交止跌回升**。虽然5月郑州限购升级，但短小时内并未达到理想效果，在市场持续火热的情况下，**调控政策或将继续收紧**。
- 土地成交方面，上半年郑州**供应成交均有回升**，但**溢价率有所下降**，**居住类用地仍为成交主力**，成交占比超5成。由于郑州去化周期小于12个月，未来**预计将继续增加土地供应**。

目录一

宏观背景

目录二

市场篇

- 全国
- 北京
- 环北京
- 西安
- 郑州
- 太原

**一手房：成交量显著下滑，均价小幅提高**

**土地市场：住宅供应减少，商办供应量大幅提高**

目录三

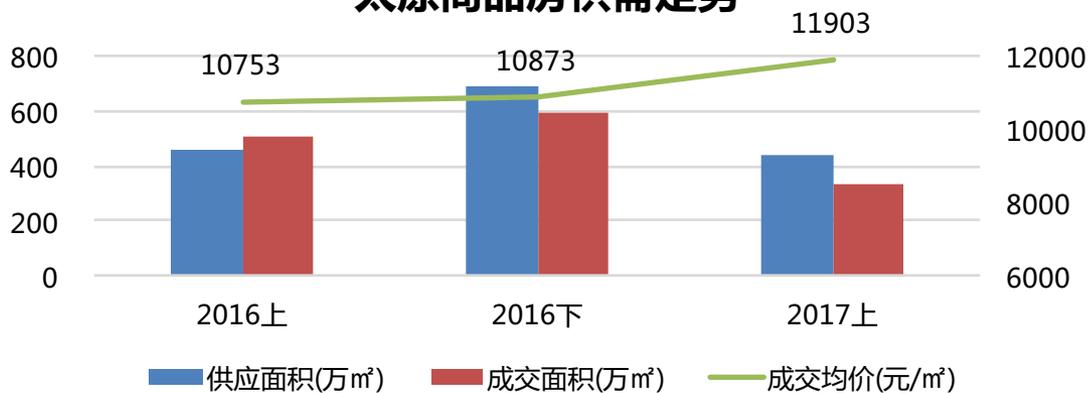
房企篇

目录四

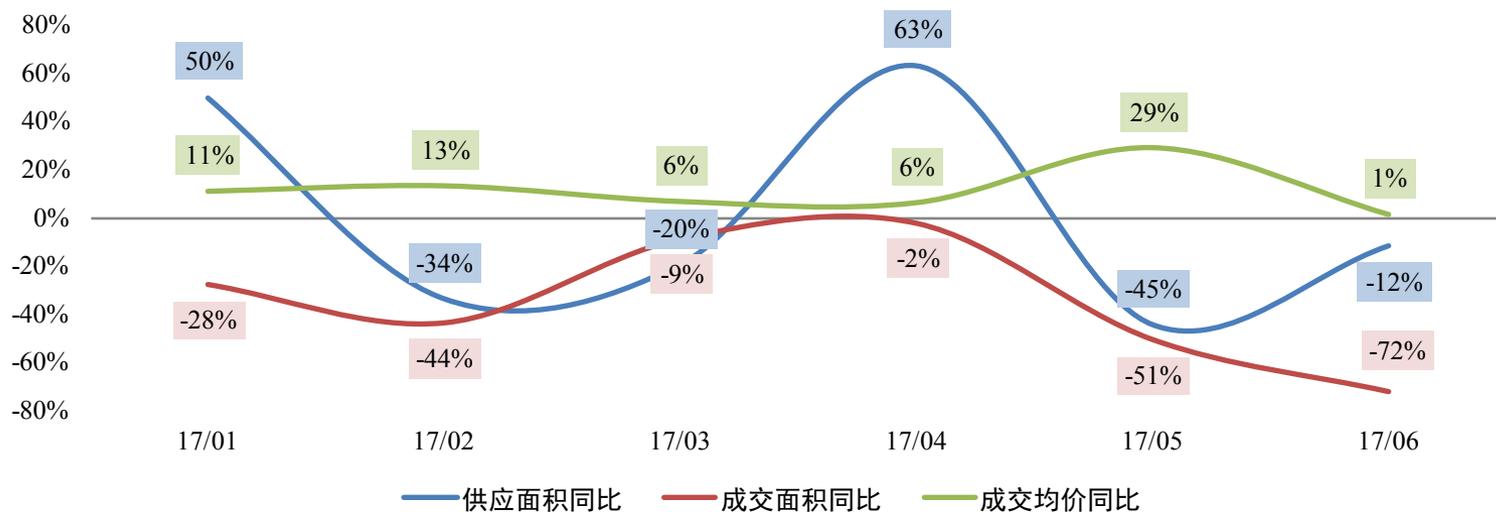
市场透视及趋势研判

2017上半年，商品房  
供应及成交量下滑显著，而  
成交均价有所上涨。

## 太原商品房供需走势

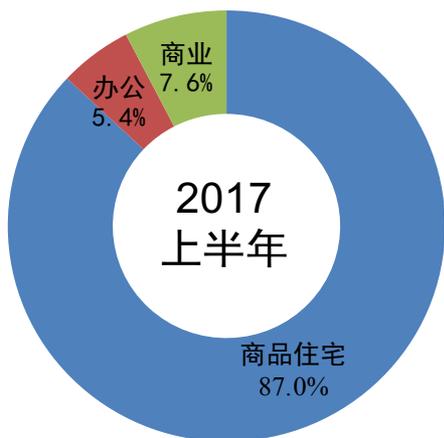


## 2017年太原商品房供需同比走势

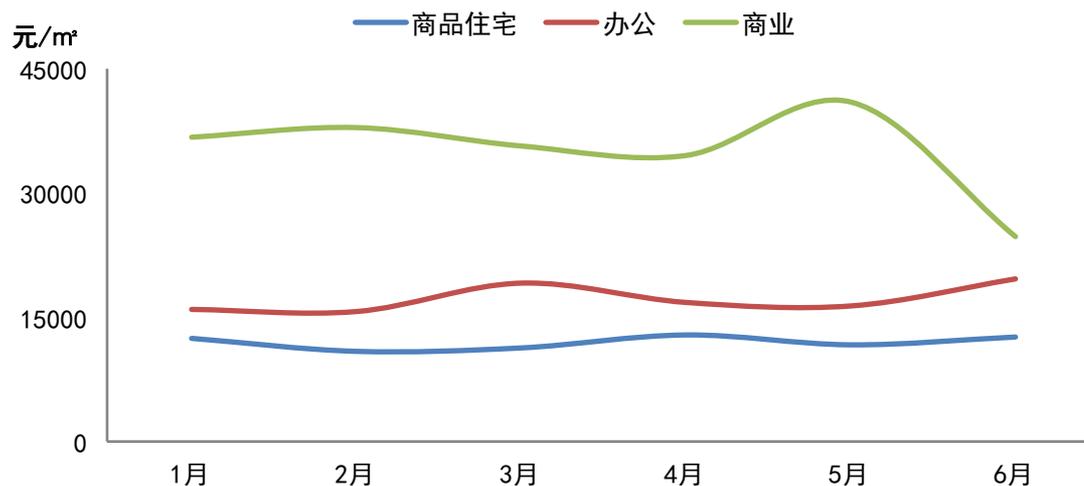


2017上半年，太原各物业类型成交价格走势不同，1-5月，商品住宅和办公物业稳中有升，6月商业物业受个别项目打包销售影响，成交单价较低，均价与以往相比呈现断崖式下跌。

## 各物业类型成交面积分布



## 2017上半年太原各物业成交均价走势



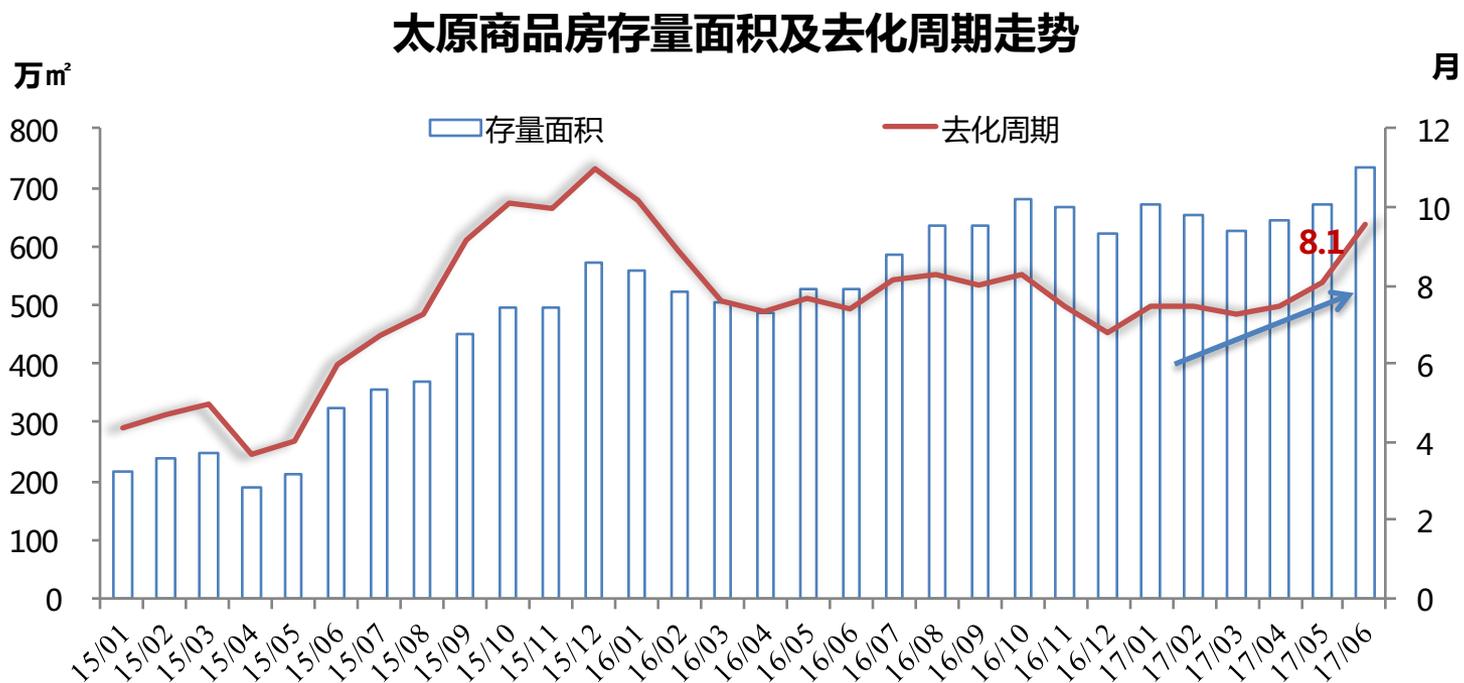
# 一手房|晋源区商品住宅均价居领先地位

2017上半年，大量供应令供求比提高，使得部分行政区成交均价环比下降。而晋源区由于万科、保利等多家知名房地产企业大咖陆续进驻，未来发展逐渐凸显，商品住宅成交均价涨幅显著。

		成交套数	供求比	成交均价	均价环比
尖草坪区	17/01	280	1.9	8397	-15.3%
	17/02	366	0.0	11459	36.5%
	17/03	397	4.8	9131	-20.3%
	17/04	299	0.0	8686	-4.9%
	17/05	321	1.3	7484	-13.8%
	17/06	193	0.0	7530	0.6%
万柏林区	17/01	1403	2.0	12706	21.8%
	17/02	977	0.8	11955	-5.9%
	17/03	2274	0.0	11621	-2.8%
	17/04	1322	1.5	11138	-4.2%
	17/05	221	2.5	11590	4.1%
	17/06	319	5.4	8481	-26.8%
晋源区	17/01	333	4.5	11013	-3.1%
	17/02	223	0.0	10434	-5.3%
	17/03	574	0.0	10085	-3.3%
	17/04	440	2.2	11063	9.7%
	17/05	229	0.0	15829	43.1%
	17/06	142	9.3	15845	0.1%

		成交套数	供求比	成交均价	均价环比
杏花岭区	17/01	946	0.8	9804	7.8%
	17/02	234	0.0	9567	-2.4%
	17/03	582	1.5	9541	-0.3%
	17/04	589	4.6	9013	-5.5%
	17/05	244	1.0	8345	-7.4%
	17/06	147	11.0	8241	-1.2%
迎泽区	17/01	209	0.0	11453	30.2%
	17/02	82	0.0	9631	-15.9%
	17/03	238	3.6	9039	-6.1%
	17/04	239	0.0	9670	7.0%
	17/05	91	0.0	8613	-10.9%
	17/06	125	5.2	8560	-0.6%
小店区	17/01	1799	0.2	9636	55.5%
	17/02	1275	0.1	10322	7.1%
	17/03	2372	0.2	10251	-0.7%
	17/04	2576	0.3	10016	-2.3%
	17/05	800	0.1	7924	-20.9%
	17/06	991	0.1	8483	7.1%

太原商品房去化周期稳中有升，随着交易量的下滑至去化周期连续4月上升，涨至**8.1**个月。



恒大地产的三个项目：**恒大华府、恒大城以及恒大滨河左岸**为2017上半年太原商品住宅的销售三甲。其中，恒大华府项目交通便利，紧邻贯通城市东西大动脉—晋阳街及南北中心干道体育西路。

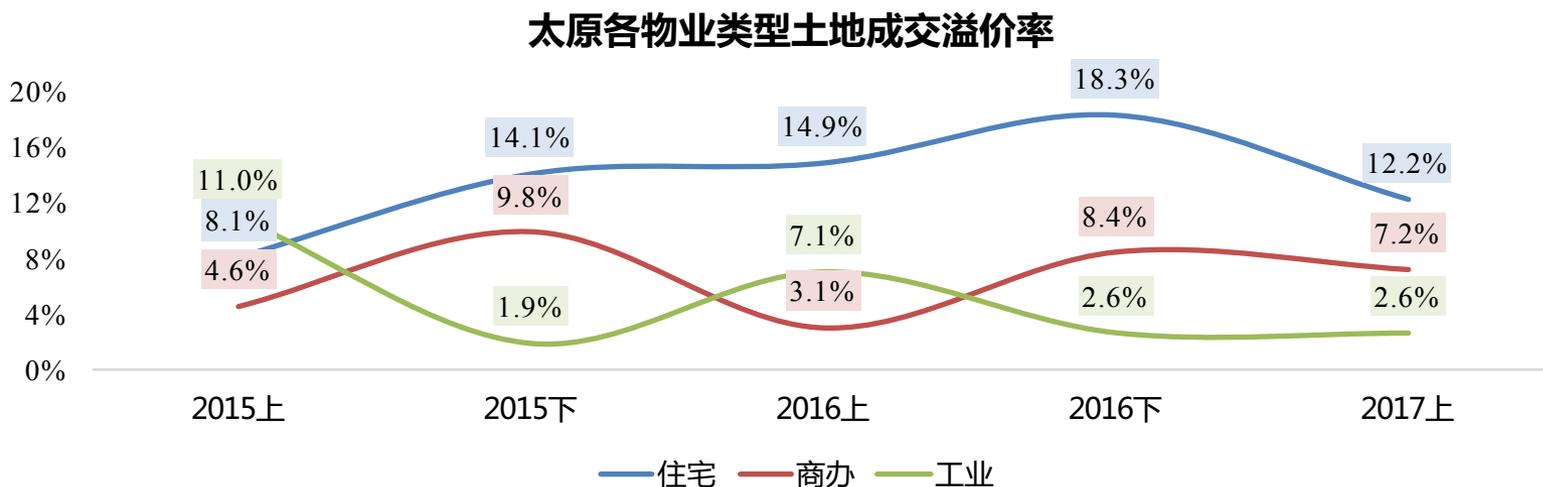
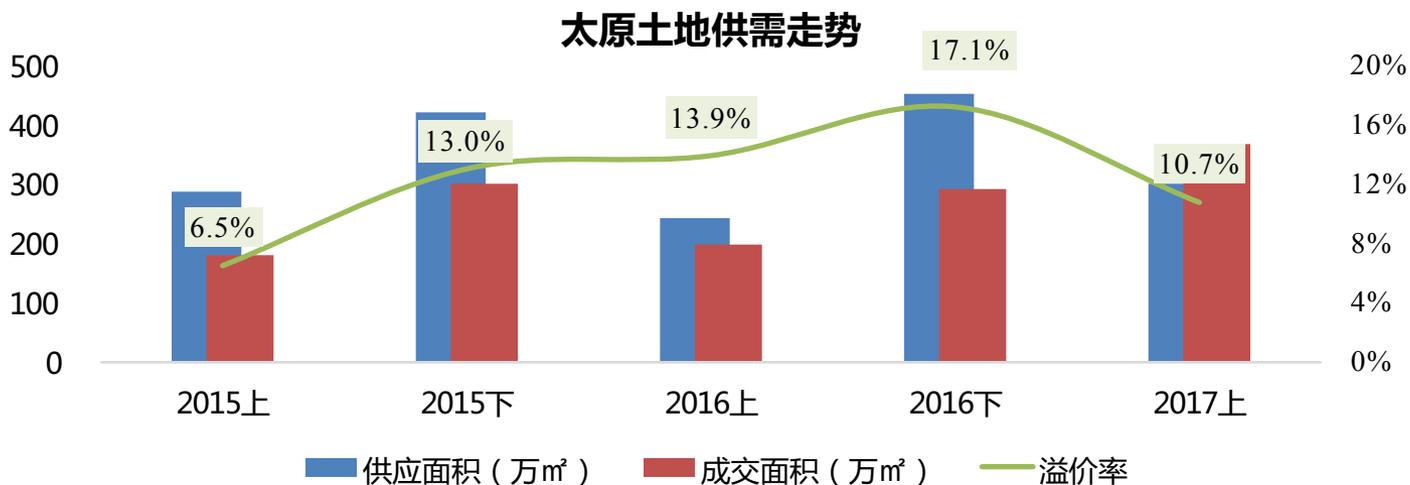
## 2017上半年太原商品住宅成交金额项目TOP15

序号	项目名称	行政区	成交总价 (亿元) ↓	成交套数 (套)	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交价格 (元/m <sup>2</sup> )
1	<b>恒大华府</b>	<b>小店区</b>	<b>11.32</b>	<b>86</b>	<b>3.77</b>	<b>30068</b>
2	恒大城	万柏林区	9.55	616	6.36	15000
3	恒大滨河左岸	万柏林区	9.02	406	4.93	18473
4	赞城二期	万柏林区	8.88	928	9.82	9059
5	紫郡	万柏林区	8.24	382	5.49	15002
6	龙城优山美郡	尖草坪区	8.09	895	10.90	7357
7	首开国风琅樾	小店区	7.31	565	7.20	10130
8	中海寰宇天下	万柏林区	6.49	353	3.81	17014
9	保利金香槟	小店区	6.36	463	4.83	13134
10	中正锦城	小店区	6.16	542	6.37	9659
11	星河湾二期	小店区	5.95	196	3.57	15969
12	坤泽十里城	小店区	5.82	709	7.41	7959
13	万科城四期	小店区	5.10	374	4.30	11745
14	融创长风壹号	万柏林区	4.91	268	3.57	13740
15	阳光城国际广场	晋源区	4.69	148	1.81	23695

## 2017上半年太原商品房房企成交金额TOP15

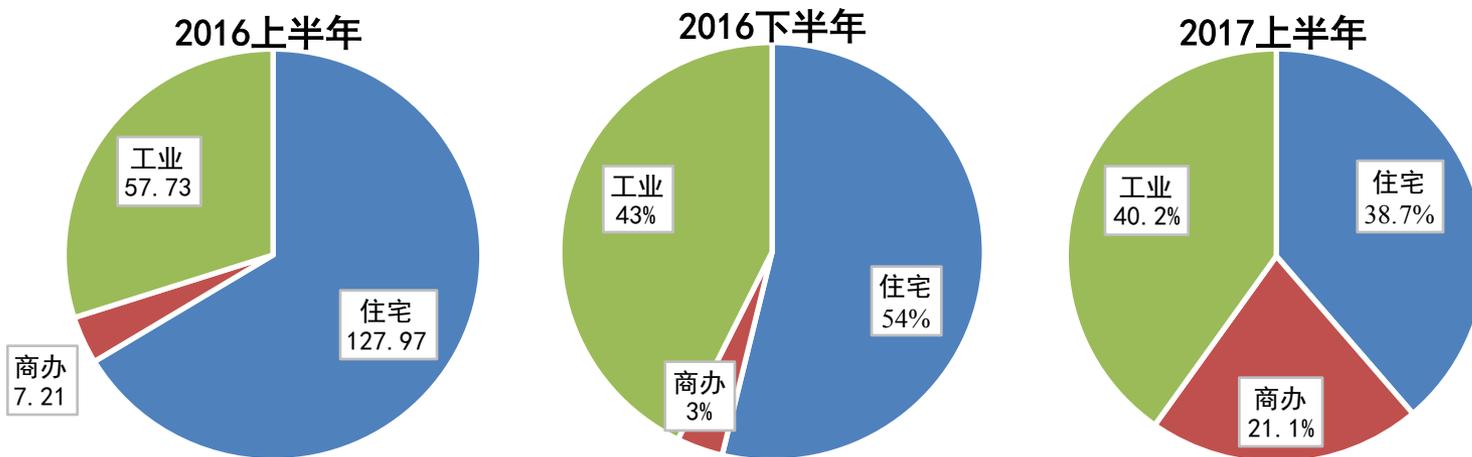
排名	企业名称	成交金额 (亿元) ↓	成交面积 (万m <sup>2</sup> )	成交套数 (套)	成交均价 (元/m <sup>2</sup> )
1	恒大地产	56.85	30.34	2622	20280
2	阳光城	40.94	13.28	370	19245
3	万科	18.61	14.00	1167	13184
4	富力地产	16.01	15.36	1477	11164
5	保利	13.66	11.35	1093	11265
6	澳林百和	11.79	4.15	194	29027
7	山西中正房地产开发有限公司	11.28	8.28	749	19597
8	星河湾	10.33	5.03	232	17868
9	太原国投房地产开发有限公司	9.96	10.94	1043	9117
10	首开置业	9.75	9.95	759	9739
11	中国铁建	8.24	5.49	382	15002
12	泰运集团有限公司(香港)	7.55	4.00	361	17911
13	广州无线电集团有限公司	6.81	5.45	508	11259
14	晋能集团	6.22	8.08	755	12464
15	华润置地	5.73	3.07	210	17592

与去年同期相比，土地供应及成交面积均大幅上涨，土地成交溢价率下降至**10.7%**。主要由于上半年成交的住宅用地位置较偏僻或为棚户区（危旧房）改造。

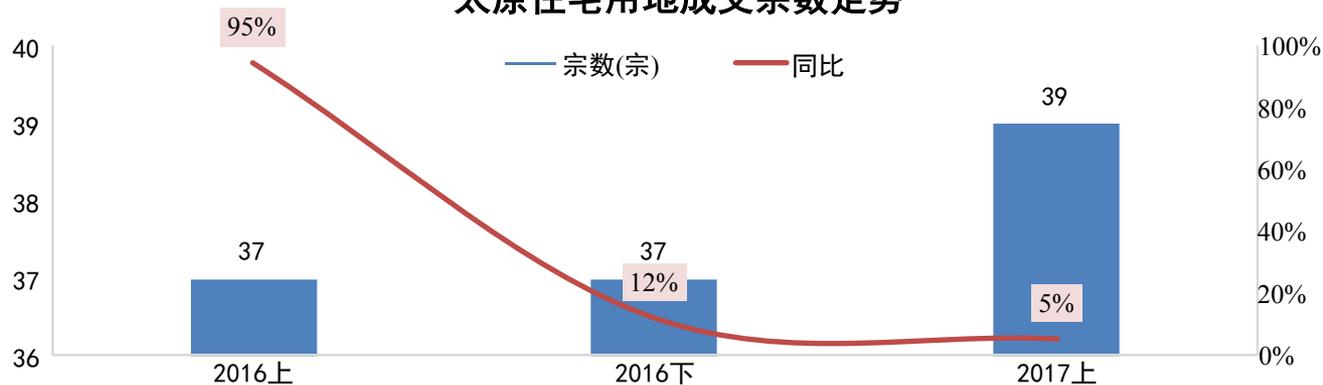


住宅及工业用地成交建设用地面积占比持续下降，商办用地2017上半年成交占比提高到**21.1%**。

## 太原各物业类型土地成交面积占比



## 太原住宅用地成交宗数走势



## 小结

- 成交量显著下滑，均价小幅提高
- 存量面积持续提高，去化周期稳中有升
- 供应及成交面积同比大幅上涨，溢价率下降

## 预测

- 随市场发展，太原房价稳中有升
- 成交住宅用地仍将以棚户区（危旧房）改造为主，溢价率不高

目录一

宏观背景

目录二

市场篇

目录三

房企篇

- 房企融资渠道全面收窄
- TOP20品牌房企销售额同比均有增长
- 品牌房企积极拿地补仓，碧桂园拿地规划面积再居榜首
- 房企收并购热情不减，收购拿地成为扩张新方式

目录四

市场透视及趋势研判

## 房企主要融资渠道

### 银行市场

- 开发贷款
- 委托贷款

### 银行间市场

- 中期票据

### 信托渠道

- 信托融资

### 证监会审核

- 公司债
- 再融资

### 其他表外渠道

- 房地产基金
- 资产管理计划

### 境外融资

- 海外银团贷款
- 海外发债
- 海外配股

## 当前政策

- 收缩土地贷款
- 银行严控房贷额度
- 禁止配资拿地等地产夹层融资
- 开发贷趋紧

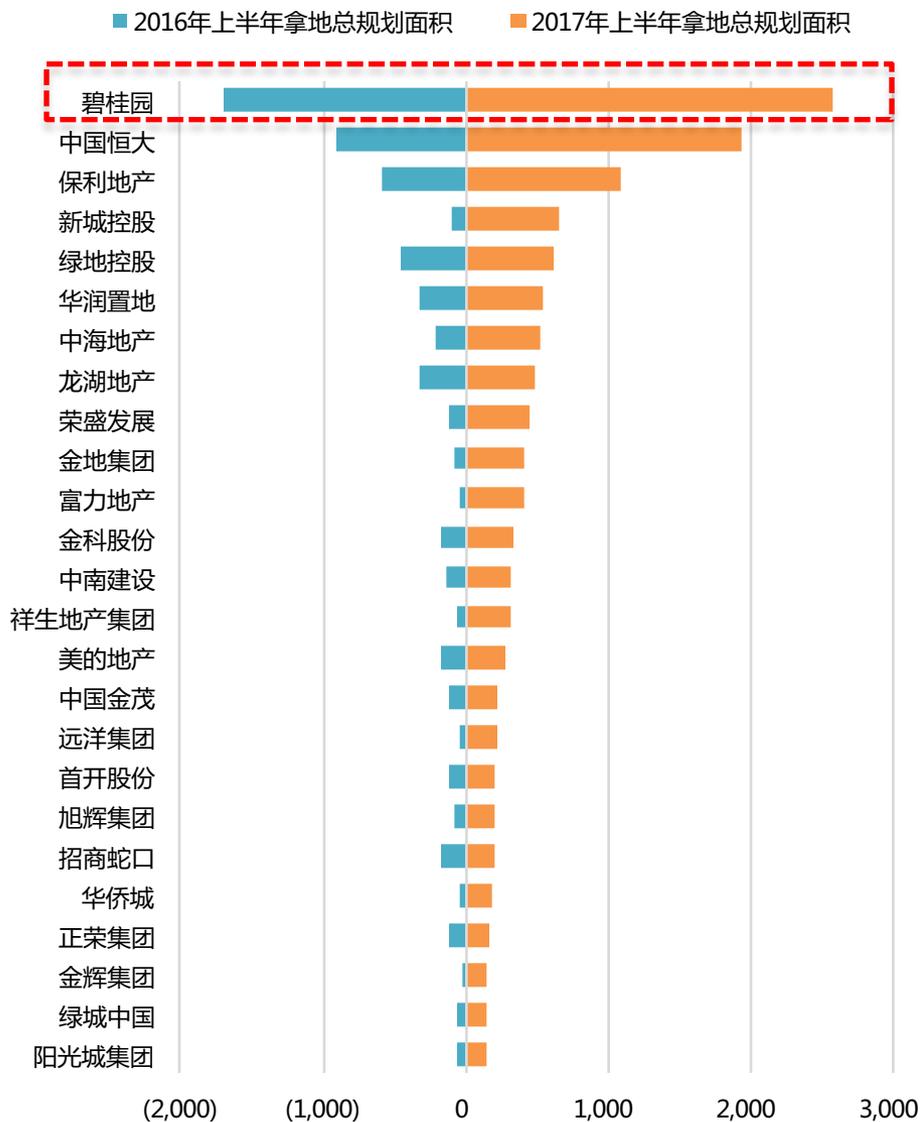
- 列入银监会检查要点
- 对于来自银行的资金加强监管

- 限制融资期限和比例
- 收紧房企发债

- 禁止私募资产 投资 16个城市的普通住宅项目
- 私募资管计划不得用于补充流动资金或支付土地价款
- 对券商资管、基金子公司等，用于房地产价格上涨过快的城市，暂不予备案

# 品牌房企积极拿地补仓，碧桂园拿地规划面积再居榜首

## 2017年上半年品牌房企拿地TOP30



2017年上半年，大多数品牌房企积极**拿地补仓**，拿地规划面积TOP30的品牌房企，有25家同比上涨，其中**碧桂园积极布局三四线城市**，拿地总规划面积再居榜首，恒大继续稳居第二。

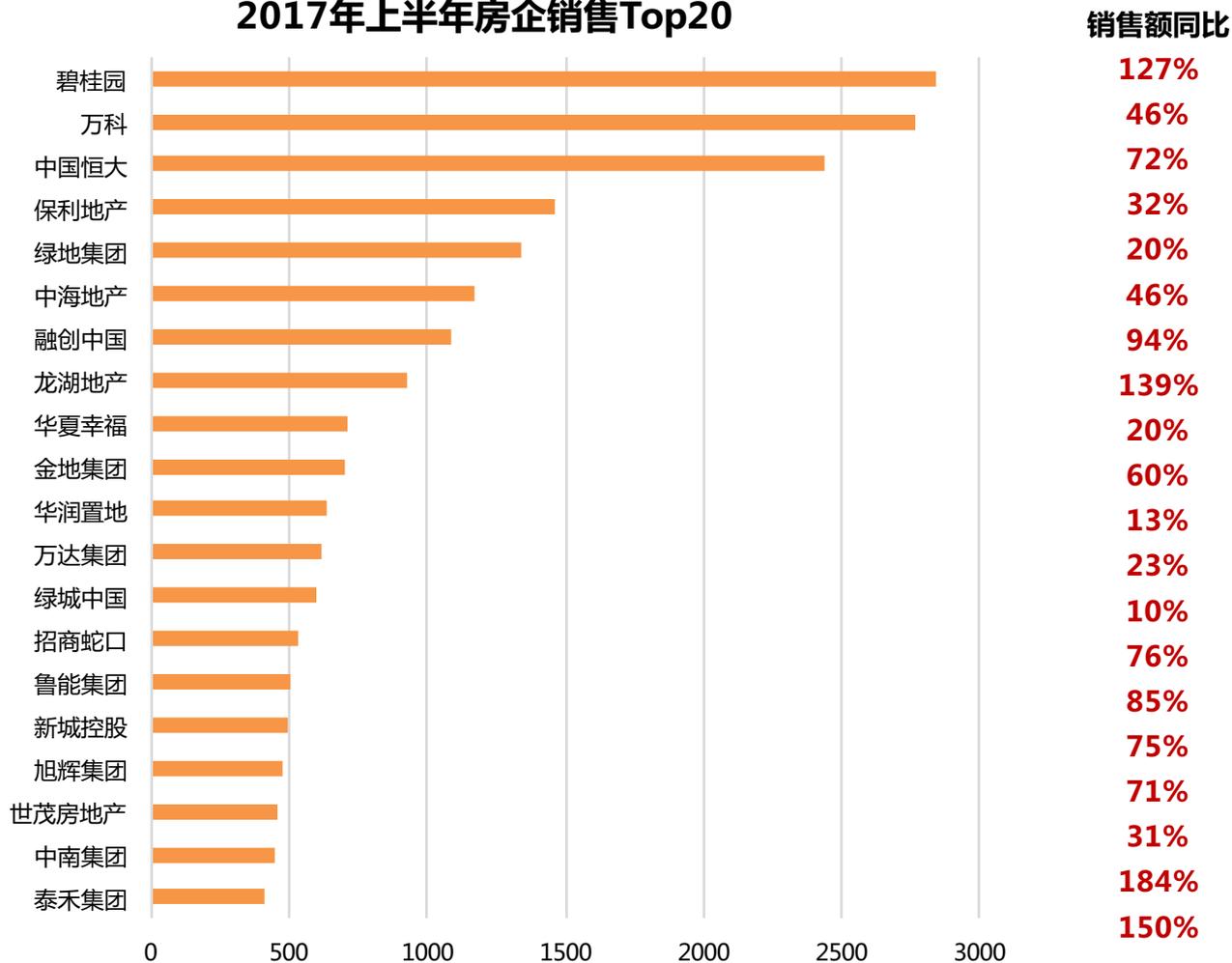
## 碧桂园2017年上半年布局城市及土地面积

城市	规划建筑面积 (万㎡)	城市	规划建筑面积 (万㎡)	城市	规划建筑面积 (万㎡)	城市	规划建筑面积 (万㎡)
郑州	172.99	中山	37.7	佛山	26.86	济宁	14.48
阜阳	141	无锡	37.66	泰州	26.84	遵义	14.18
广州	137.72	六安	36.52	宿迁	26.7	临高县	13.8
徐州	97.32	长沙	35.69	汕头	22.37	南昌	12.92
肇庆	96.52	昭通	35.56	衢州	22.17	张家界	12.42
滁州	86.22	淮北	35.5	上海	21.42	韶关	11.77
柳州	85.56	茂名	34.74	孝感	20.91	商丘	10.09
重庆	82.05	荆州	32.89	常州	20.58	漳州	9.11
惠州	81.62	驻马店	32.89	潮州	19.64	安庆	8.55
湖州	55.18	南宁	31.69	保定	18.66	宣城	8.31
唐山	54.61	合肥	30.19	娄底	17.44	汕尾	8
杭州	48.96	温州	30.18	铜仁地区	17.3	珠海	7.7
盐城	47.83	平顶山	29.21	扬州	17.04	石家庄	7.6
贵阳	47.12	马鞍山	28.77	百色	16.51	怀化	7.19
江门	46.94	常德	28.49	连云港	16.19	银川	5.93
芜湖	44.89	衡阳	27.29	镇江	16.06	宁德	5.81
济南	42.44	宿州	27.07	上饶	15.56	北京	3.88
苏州	41.56	九江	27.02	湛江	14.75	清远	2.6
恩施土家族苗族自治州	39.27	黔东南苗族侗族自治州	26.87	武汉	14.52		

# TOP20品牌房企销售额同比均有增长，碧桂园年销售额居首位

2017年上半年，楼市调控虽然持续收紧，但是品牌开发商凭借自身的运营优势，及前期大量的土地储备，陆续交出傲人的销售成绩单，销售金额TOP20的品牌房企，销售额同比均有所上涨，其中**碧桂园**凭借其三四线布局的优势，高居榜首，上半年销售金额高达**2842.2亿元**，此外**万科、恒大**亦有**超过2000亿元**的销售业绩。

## 2017年上半年房企销售Top20



注：部分未公布6月销售数据的企业，销售额为预估值。

# TOP20房企市占率同比提升，行业集中度进一步提高

房地产行业已经进入大中型房企时代，小型房企加速退出历史舞台，**行业集中度快速提升**。2017年前5月，**TOP10房企集中度提升至28%**，相比去年末提升8.33个百分点；**TOP20集中度提升至37%**，提升10.45个百分点。

销售排名	公司名称	1-5月累计销售额	市场占有率	2016年市场占有率
1	碧桂园	2522	5.78%	2.81%
2	万科	2274	5.21%	3.29%
3	中国恒大	1818	4.17%	3.39%
4	保利地产	1050	2.41%	2%
5	绿地集团	1049	2.40%	2.28%
6	中海地产	842	1.93%	1.75%
7	融创中国	803	1.84%	1.36%
8	龙湖地产	755	1.73%	0.78%
9	华夏幸福	602	1.38%	1.09%
10	华润置地	530	1.21%	0.98%
<b>TOP10合计</b>		<b>12245</b>	<b>28.06%</b>	<b>19.73%</b>

销售排名	公司名称	1-5月累计销售额	市场占有率	2016年市场占有率
11	金地集团	518	1.19%	0.91%
12	绿城中国	465	1.07%	1.03%
13	招商蛇口	428	0.98%	0.67%
14	新城控股	411	0.94%	0.62%
15	万达集团	401	0.92%	1%
16	鲁能地产	393	0.90%	0.59%
17	旭辉集团	381	0.87%	0.59%
18	中南建设	349	0.80%	0.43%
19	世茂房地产	338	0.77%	0.62%
20	首开股份	315	0.72%	0.59%
<b>TOP20合计</b>		<b>16244</b>	<b>37.23%</b>	<b>26.78%</b>

# 房企收并购热情不减，收购拿地成为扩张新方式

由于优质地块资源有限，以及一线及二线热点城市新推出地块附带限制条件众多，因此房企通过收购拿地的积极性有所提高。6月多家房企发起收并购案例，**万科、蓝光、泰禾**等企业纷纷通过收购获取项目。

## 2017年6月高总价并购案例

地产公司	收购标的	收购价格	收购项目
万科	广信房产资产包	551亿	核心资产为位于广州市核心区域16宗可开发土地，该等土地的剩余权益可开发计容积率建筑面积约预计为211万平方米，主要位于荔湾区、越秀区。
蓝光	雨润扬州三项目	25.6亿	江苏地华房地产开发有限公司持有的扬州雨润房地产开发有限公司100%的股权及其在建项目。
招商蛇口	天津汤臣	20.16亿	天津汤臣100%股权。
泰禾集团	福建中设投资有限公司	15亿	三江城项目二期地块。

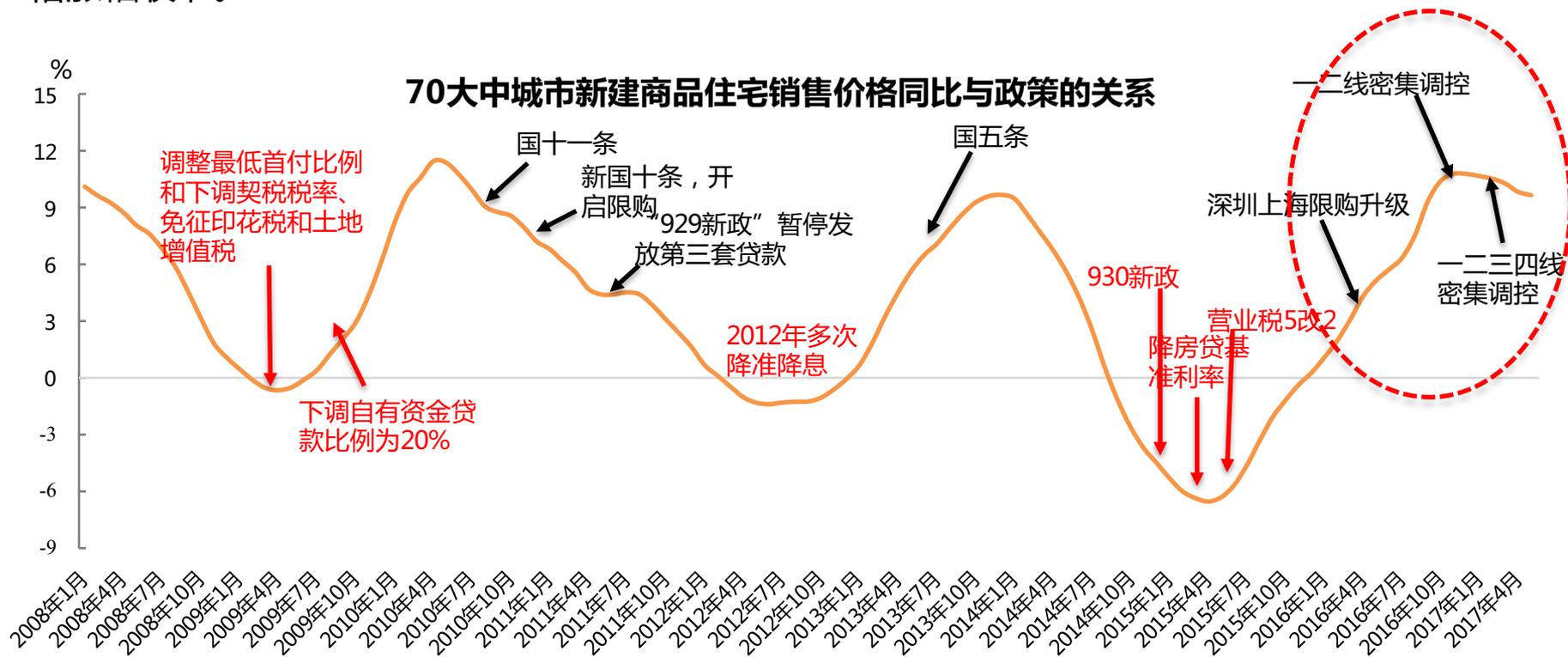
目录一	▶	宏观背景
目录二	▶	市场篇
目录三	▶	房企篇
目录四	▶	市场透视及趋势研判

- 市场透视：政策效应显现，至价格增速止升回落
- 市场趋势研判：政策短期难以“松动”，市场进入以价换量调整期

# 市场透视一：政策效应显现，至价格增速止升回落

根据历次调控政策的经验，政策的持续收紧将会导致价格增速的下滑，政策的持续宽松会致使价格增速上涨。

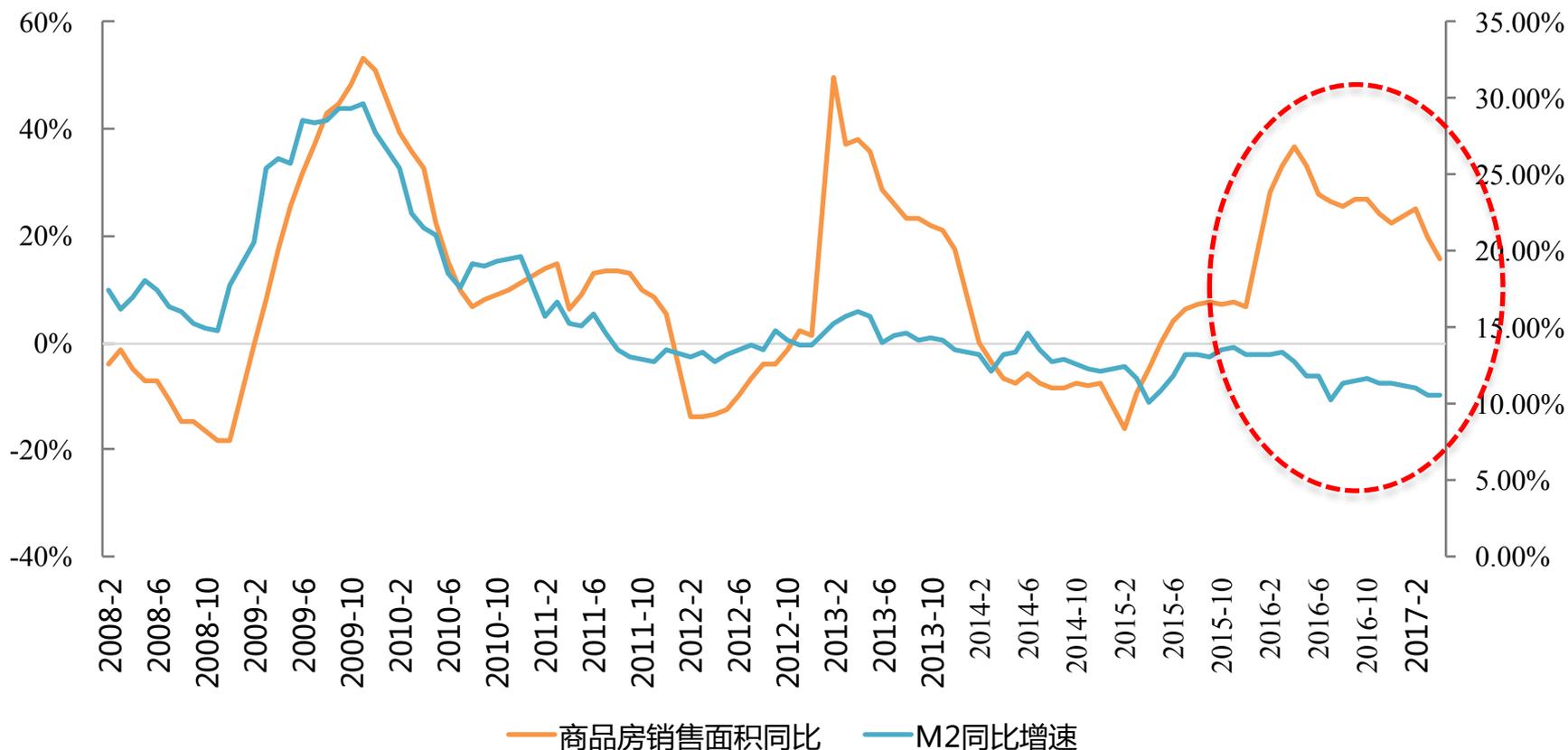
本轮政策自2016年3月起持续收紧，进入2017年调控范围不断扩大，力度不断收紧，至价格涨幅收窄。



备注：黑色代表调控政策收紧，红色代表调控政策放宽

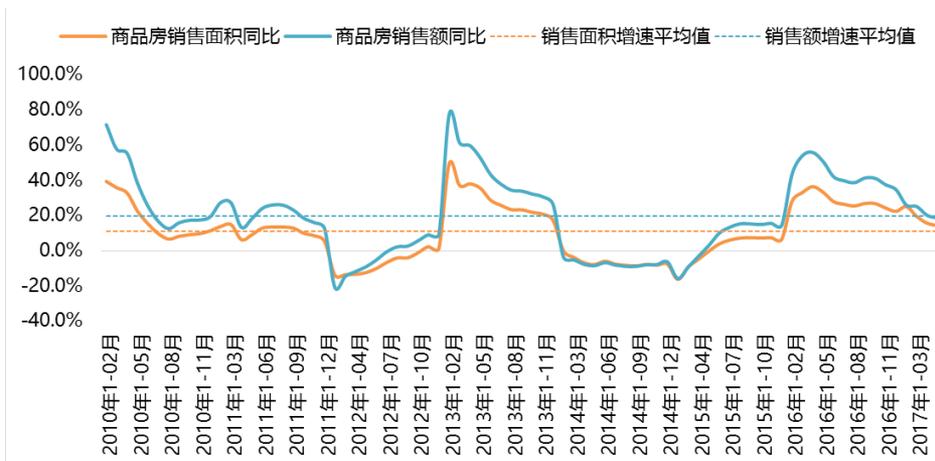
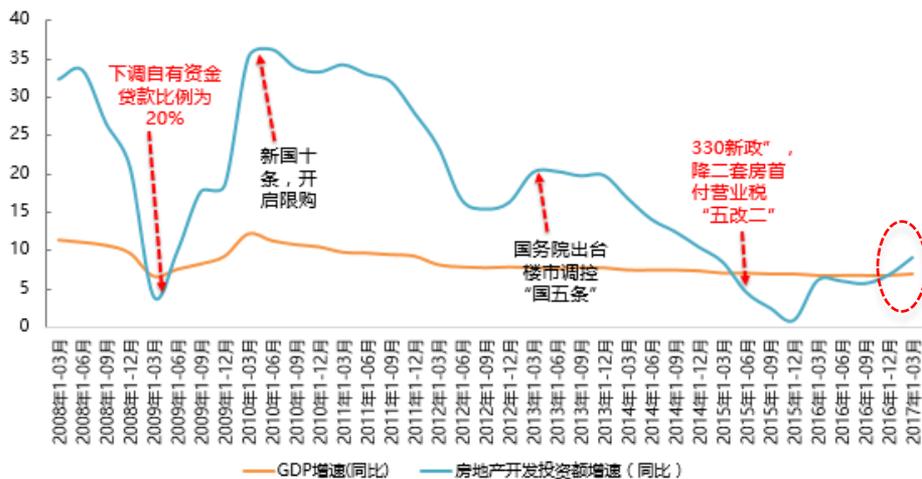
## 市场透视二：资金面的收紧，至交易量逐渐下滑

M2增速的变化与商品房销售面积同比变化趋势基本保持一致，**且M2增速变化略微领先房地产市场变化3-6个月**，此轮M2增速下滑始于2016年7月，投资和中间市场活跃度降低，流动资金减少，楼市随后出现下行。



# 政策预测：政策短期难以“松动”，下半年以“稳”为主

- 当前房地产投资回报率增速依旧大于GDP水平，因此下半年政策依旧趋紧。
- 当前全国房地产销售增速跟历史增速对比，依然处于较高水平，当市场预期还没有得到实质性逆转的时候，政策面难以出现松动。
- 本轮政策调控或将持续到2018“两会”，2018年二季度之前调控政策很难出现实质性的松动，楼市调整的趋势至少会延续到明年上半年。



注：红色为宽松政策，黑色为收紧政策

## 现有调控手段

### 短期调控手段

**2010-2011**：限贷、限购、限价、税收、增加土地供应量、货币。

**2013**：税收、限贷（因城施策）。

**2016-2017**：限贷、限购、限价、限售、调整土地供应、土拍限制（自持、熔断、90/70）、限商住。

### 长效调控手段

**2010-2011**：房产税试点、加大保障房供应。

**2013**：住房保障、房产税扩围。

**2016-2017**：加大保障房供应、加强市场管理。

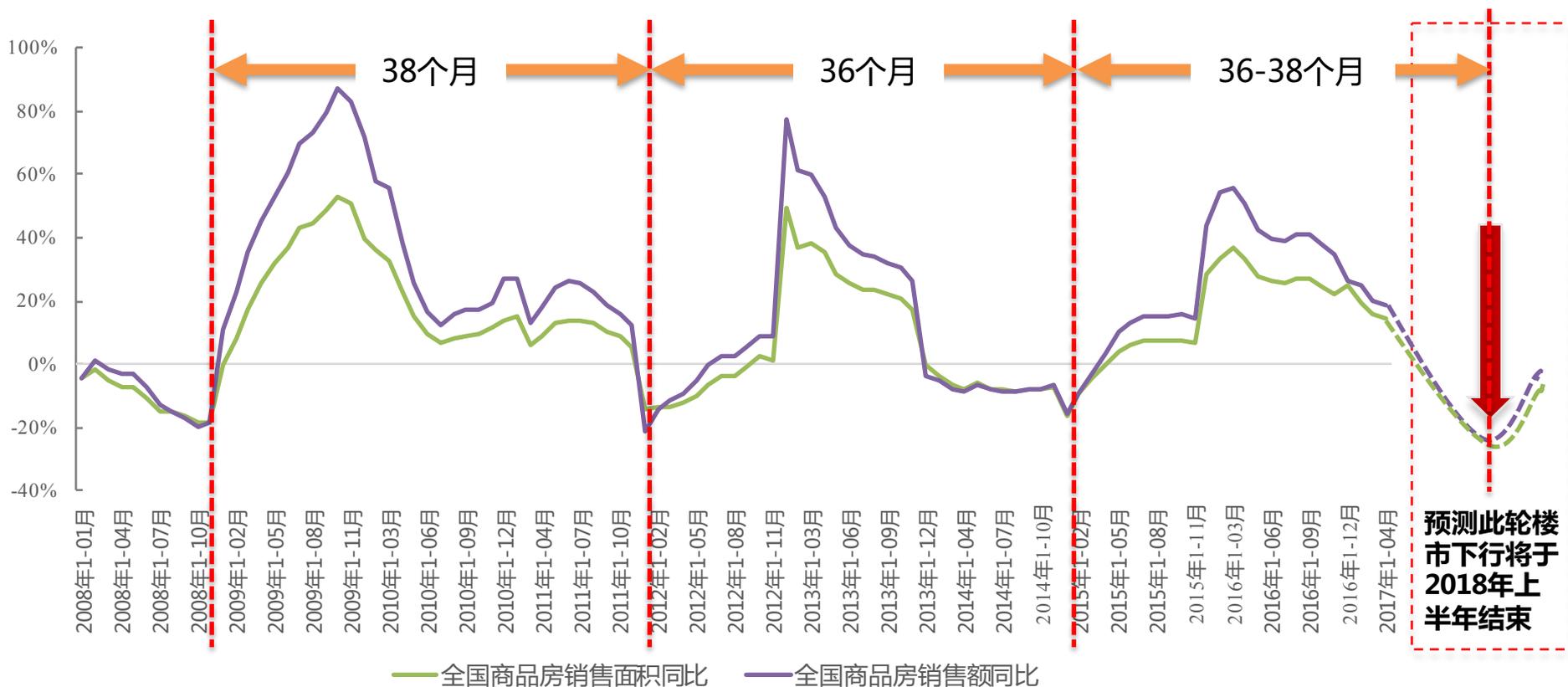
## 储备手段

**2017-2018**：因城施策为主  
税收，土拍现场摇号确定竞得人。

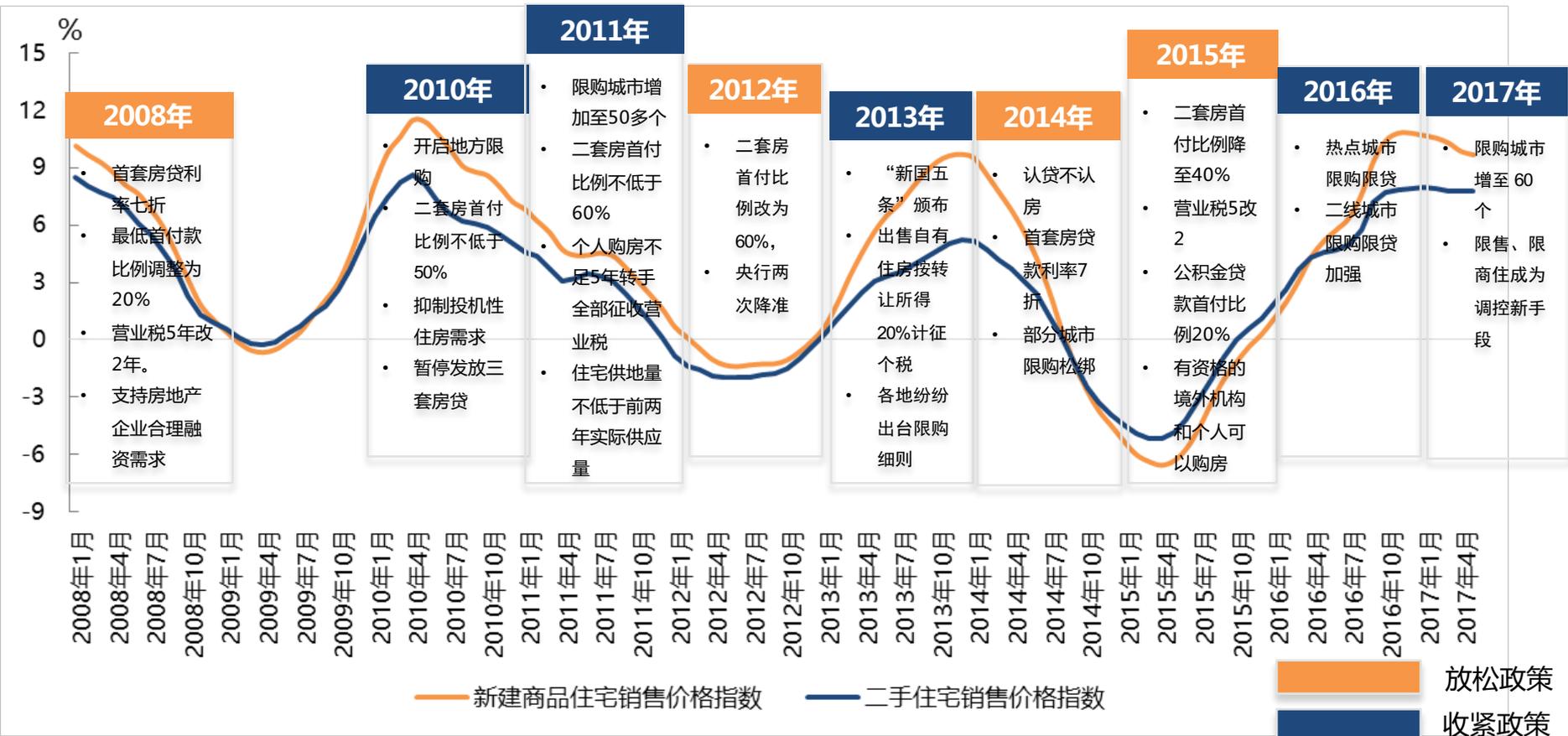
**2017-2018**：调整市场结构  
鼓励租赁市场发展，棚改货币化，  
房产税。

# 市场预测：楼市下行大势已定，市场将进入深度调整期

根据以往全国商品房成交走势来看，我国房地产市场大致呈现3年小周期的规律，本轮楼市上行开始时间大致为2015年3月，故本轮下行周期节点大约至2018年上半年，预测**2017年下半年至2018年上半年**，市场将全面进入深度**调整期**。



# 市场预测：一手房对收紧政策更敏感，政策显效周期约为3个月，市场下行周期为26个月



周期 (2010-2012年)	收紧政策出台	价格变动时间	政策显效	价格变化幅度	市场下行周期
一手房	2010年1月	2010年4月	3个月	-11.55%	26个月
二手房	2010年1月	2010年4月	3个月	-9.80%	26个月

周期 (2016—)	收紧政策出台时间	价格变动时间	政策显效	当前价格变化幅度	预计市场下行周期
一手房	2016年9月	2016年12月	3个月	1.03%	26个月
二手房	2016年9月	2017年1月	4个月	0.19%	26个月

# 土地预测：着力落实土地“有供有限”，热点城市将加大土地供应

住建部发文要求各地根据商品住房库存消化周期调整供地计划，做到“有供有限”，热点城市着力加大土地供应。未来去化周期在6个月以下的**热点城市土地供应面积将进一步加大**，如武汉、重庆、天津、郑州、广州。

