



致同咨询行业洞察

房地产行业

2019年9月发布



引言

- 在融资环境整体宽裕和行业政策边际宽松的背景下，2019年上半年我国房地产市场延续了平稳走势，呈现出销售下行、价格平稳、投资高增长等特征。在贸易战升级和经济下行压力增大的背景下，预计下半年我国房地产调控将以稳为主。
- “一城一策”政策基调不会变。因城施策背景下，不同城市房地产市场政策调控的松紧分化将进一步凸显。
- 2019年以来，随着城市化进程推进以及都市圈结构的调整，中国城市群的发展进入加速建设时期。房企布局主要围绕城市群与都市圈内重点一二线城市，一二线城市仍是房企主战场。

点击下方图标，了解相关详情

行业未来展望

行业趋势分析

行业热点聚焦

行业政策法规

行业交易分析

附件

行业未来展望



近期展望 [6个月-1年]

- 政策环境: ①稳预期、控风险仍将是中央坚持的政策基调,大方向以稳为主; ②金融监管政策基调仍从严从稳,保障无房无贷购房需求为主; ③地方调控紧盯市场变化及时调整,政策优化方向明显分化; ④落户放宽、棚改减量持续影响二线城市、三四线城市供需加剧区域市场分化。
- 预计 2019 年全年全国房地产市场将呈现“市场规模高位回落,价格稳字当头,投资、新开工中低速增长”的特点。考虑到目前全国商品房销售规模已平稳回落,但投资、新开工增速仍较为突出,预计下半年市场规模调整将进一步深化,投资、新开工增速存继续下调空间。
- 金融监管力度加强,融资环境趋紧预期强化,预计企业资金压力会进一步显现。随着行业集中度持续提升,品牌企业顺应国家调控政策和市场变化,一方面,提高产品竞争力,采取灵活的销售和营销策略加速项目去化;另一方面,积极扩充资金,并适度增加优质土储支撑未来业绩增长。



中期展望 [1-3年]

- 目前房地产政策的调控基调已基本明确,未来房地产市场将逐渐回归理性,维持平稳健康的发展。
- 房企升级产品战略与服务模式,以更好的产品和服务赢得市场。城市化深入和人民生活质量升级迫使房企创新产品线,加大高品质产品推出速度和力度,做好产品服务,满足新的产品需求。一方面,房地产企业把握主业硬核、多元强核和绿色软核建设,不断升级品牌理念,提升产品品质;另一方面,对内增强管理能力,对外提升客户服务,同时通过科技赋能、加强互联网大数据云端支持,创新服务体系,全面提升产品与服务的品质。
- 土地投拓科学化、精准化,高质量拿地奠定业绩基础。限购限贷政策的延续,城市的持续分化以及竞争的加剧,对房地产企业城市投资选择决策提出了更高的要求。



长期展望 [3年以上]

- 中国房地产业态将呈现创新融合,一般住宅的地位有所下降,但养老地产、商业地产、文旅地产等多元化地产业态将会大幅度提升。
- 受政策导向与经济发展情况的影响,未来国内城市群效应将更为明显,长三角、珠三角等核心城市群将成为房地产市场发展的潜力地区。中国的城市化进程是支撑房地产市场发展的根本因素,当前国内城市化进程已由第一阶段过渡到第二阶段,未来随着城市化增速的进一步降低,各地区人口吸引力将出现分化。经济水平领先的一线城市未来仍将保持持续的人口流入态势。随着区域的发展,杭州、武汉、成都等新一线城市的人口吸引力也在增加。受经济增速较慢影响,三四线城市的人口流入将逐渐降低。

行业趋势分析

主要趋势	解读	解决方案	问题
房企通过传统拿地方式难度加大，未来创新拿地模式将是房企拿地、扩张的关键	单纯住宅地块越来越少，招拍挂竞争激烈。房企大多依托自身的资源整合能力，采用创新拿地模式，进行不同行业和深度的跨界合作。创新拿地模式，以产业地产、文旅地产等模式拿地，真正符合城市发展方向。	咨询服务 <ul style="list-style-type: none">• 管理咨询（战略管控服务）• 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）	<ul style="list-style-type: none">• 创新拿地模式的战略是什么？如何确保新模式的可操作性和持续性？
房企多元化布局全面展开，在夯实主业的同时，拓宽产业链，加强商业、产业等相关业务的发展，持续深化业务协同	近年，房地产行业出现“去地产更名潮”。万科房地产、保利房地产、恒大地产等逾 10 家房企去掉了名字中的“地产”二字。从年报来看，2018 年，除主营业务之外，万科在物业、物流、教育甚至冰雪等小众领域都有发力。碧桂园在机器人产业和乡村振兴领域，恒大在新能源汽车领域，中国金茂在城市运营方面，越秀地产在养老项目上均有布局。	咨询服务 <ul style="list-style-type: none">• 管理咨询（战略管控服务）• 管理咨询（组织变革与运营管理服务）• 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）	<ul style="list-style-type: none">• 企业拓宽业务的战略方向是什么？• 面对新的业务类型和发展方向，如何完成变革及实现企业的正确运营？
运营是未来发展核心，加强运营和服务能力提高房企竞争力，全面提升产品品质	以长租公寓等商业地产为例，长租公寓作为最适宜品牌化、规模化的租赁细分市场，其定位及租金水平决定主要客群为中高端人才、大学毕业生及商务人群。当前长租公寓正处风口，房企、资本方纷纷介入，房源、客源的争夺将更加激烈。目前多数公寓运营仍处前期投入阶段，长期持续性发展仍有待品牌传播、规模集聚和金融端的进一步支持。	咨询服务 <ul style="list-style-type: none">• 管理咨询（战略管控服务）• 管理咨询（组织变革与运营管理服务）• 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）• 管理咨询（市场调研服务）	<ul style="list-style-type: none">• 什么样的运营方式可帮助企业实现可持续发展？
核心城市进入外溢辐射阶段，周边城市潜力不断释放	从城市发展进程来看，五大城市群无论是经济发展规模还是房地产市场成熟度都位居全国前列，随着北京、上海等核心城市房地产发展成熟、逐渐进入外溢辐射阶段，核心城市周边的城市将为房地产企业带来更多发展空间，这些二三线城市的价值将不断提升。	咨询服务 <ul style="list-style-type: none">• 管理咨询（战略管控服务）• 管理咨询（组织变革与运营管理服务）• 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）• 管理咨询（市场调研服务）	<ul style="list-style-type: none">• 面对不断变化的市场发展趋势，如何确保企业发展顺应市场趋势？
核心城市纷纷从“大拆大建”进入“城市更新”新阶段，对城市功能重新定位优化、存量资产改造升级的需求旺盛	如北京核心商务区办公空间紧俏，而购物中心线上电商冲击、经营难度、空置率提升，核心地段涌现出较多高品质商改办、酒店改办公等优秀案例。挖掘城市中级差物业，通过重新定位—合理改造—再运营，实现功能的升级优化、提升物业价值，存在大量的潜在机会点。	咨询服务 <ul style="list-style-type: none">• 管理咨询（战略管控服务）• 管理咨询（组织变革与运营管理服务）• 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）	<ul style="list-style-type: none">• 面对不断变化的市场发展趋势，如何确保企业发展顺应市场趋势？• 什么样的运营方式可帮助企业实现可持续发展？

行业热点聚焦 (1/2)

主要热点

房企业务转型力度加大

房地产市场竞争加剧，不少房企谋求多元化转型。主要方向包括：

- 1) 内部品质升级，深耕住宅开发，绿色化、精品化、智能化、人文化；
- 2) 纵向产业拓展，提高附加值，向家装、物业、租赁、智慧社区等上下游延伸产业链；
- 3) 横向产业融合，与金融、健康、教育、科技、文旅、物流等产业融合发展。

风险因素

- 战略可行性
- 政策可行性
- 投资有效性
- 市场接受度
- 客户满意度

解决方案

咨询服务

- 管理咨询（战略管控服务）
- 管理咨询（组织变革与运营管理服务）
- 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）
- 管理咨询（市场进入战略服务）
- 管理咨询（人力资本咨询服务）
- 金融咨询（价值经营管理服务）

问题

- 面对日益变化的市场环境，当前战略定位是否有利于企业发展？
- 企业运营模式和业务类型是否顺应市场发展？
- 如何寻找到最适合企业发展的业务类型？
- 如何确保人力资源的合理配置？

行业集中度上升，头部企业竞争激烈

TOP3 房企共获得 13% 的市场份额；TOP10 获得 28% 市场份额；TOP20 获得 39% 市场份额，TOP30 为 54%，TOP50 为 64%。50 家开发商获得 2/3 的市场份额，重量级选手之间的竞争会越来越激烈。

- 运营模式
- 市场竞争

咨询服务

- 管理咨询（战略管控服务）
- 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）
- 管理咨询（组织变革与运营管理服务）

- 企业业务布局是否合理？是否具有优势？
- 运行模式是否可帮助企业获取稳定或更大的市场占比？

棚改货币化安置政策方向调整

棚改开工计划及开工进度加快；棚改货币化安置优惠政策逐步取消；中央财政资金补助水平不降低，地方政府棚改专项债券发行力度加大。

- 运营管理
- 资金运作

咨询服务

- 管理咨询（组织变革与运营管理服务）
- 管理咨询（财务管理服务）

- 面对政策的调整 and 改变，是否有切实有效的管理运营方式帮助公司寻求进一步发展？

互联网与房地产行业联系日益紧密

房企利用数字化了解客户偏好；利用物联网改善楼宇管理；通过对人口数据的预测分析，做出更好的商业决策；

客户利用大数据分析帮助其透过财务状况，做出更好的购买决策。

- 成本管控
- 运作有效性
- 战略管理
- 客户满意度

咨询服务

- 管理咨询（战略管控服务）
- 管理咨询（组织变革与运营管理服务）
- 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）
- 信息科技（网络安全服务）
- 信息科技（数据与分析服务）

- 如何有效的利用互联网发展自身业务？
- 如何透过互联网，寻求多元化的发展？
- 面对新技术，如何确保当前商业模式的可持续性？
- 如何确保企业 IT 系统的安全性？

行业热点聚焦 (2/2)

主要热点	风险因素	解决方案	问题
<p>房地产税立法进程提速</p> <p>国务院总理李克强在政府工作报告中表示：“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。”政府的高度重视进一步加快了房地产税立法进程。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 战略管理• 合规合法	<p>咨询服务</p> <ul style="list-style-type: none">• 管理咨询（战略管控服务）• 金融咨询（风险管理服务）• 金融咨询（合规咨询服务）	<ul style="list-style-type: none">• 面对政策的调整 and 改变，是否有切实有效的战略规划帮助企业寻求进一步发展？• 是否预计到可能存在的风险？是否有完善的风险防范体系？
<p>多城“引才”政策间接促进市场交易</p> <p>近年来，各城市上演人才争夺战，近 40 个城市发布人才引进与落户政策。人口的涌入使购房需求增加，为各城市房地产行业注入了新的活力。例如：成都由于市场本身较为火热，加之其人才引进政策力度较大，市场反应较为积极，在政策公布一个月后，二手房挂牌均价涨幅超过 4%。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 区域研究• 市场竞争• 运行模式	<p>咨询服务</p> <ul style="list-style-type: none">• 管理咨询（战略管控服务）• 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）• 管理咨询（财务管理服务）• 金融咨询（风险管理服务）	<ul style="list-style-type: none">• 面对政策的调整 and 改变，是否有切实有效的战略帮助企业实现进一步发展？• 企业产品设计、产品线规划及拿地方案是否合理？
<p>房企负债率居高不下</p> <p>房地产企业负债率较高，偿债压力较大。央行自 2004 年首次警示房企高负债率风险。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 财务管理• 资金运作	<p>咨询服务</p> <ul style="list-style-type: none">• 管理咨询（财务管理服务）• 金融咨询（风险管理服务）• 金融咨询（合规咨询服务）	<ul style="list-style-type: none">• 是否预计到可能存在的风险？是否有完善的风险防范和处理体系？• 资金的运作管理是否存在问题？是否建立了健全的财务体系？
<p>行业安全事故总量保持高位</p> <p>全国建筑业规模庞大，在建工程数量持续保持在高位。部分地区和行业领域建筑业较大事故多发，安全生产形势严峻。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 管理模式• 管理制度• 风险管控	<p>咨询服务</p> <ul style="list-style-type: none">• 风险管理（全面风险管理体系建设服务）• 风险管理（内部控制咨询服务）	<ul style="list-style-type: none">• 是否有完善的安全事故防范和处理体系？• 如何通过制度或管理模式提升风险防范意识和能力？

行业政策法规 (1/2)

2018-2019 年

政策法规

2019 年两会提法：健全地方税体系，稳步推进房地产税立法。

房地产税逐渐进入制定程序中，落地的速度预期在加快。

2019 年两会提法：促进区域协调发展，优化区域发展格局。

制定西部开发开放新的政策措施；加强京津冀协同发展；落实粤港澳大湾区建设规划；将长三角区域一体化发展上升为国家战略，编制实施发展规划纲要；支持资源型地区经济转型；加快补齐革命老区、民族地区、边疆地区、贫困地区发展短板；深入推进新型城镇化；落实和完善促进东北全面振兴、中部地区崛起、东部率先发展的改革创新举措等。

影响

- 房地产税是房地产长效机制的重要组成部分，长期来看房地产税落地执行已是大势所趋，以便落实“房住不炒”的政策主基调。
- 房地产税对市场中长期作用效果因城而异，总体对三四线影响更大。
- 对租金的影响也将出现分化。对于人口聚集型城市，租金将呈现整体上涨趋势。对于人口外流型、经济发展较为薄弱的城市，租金并不会受到很大的影响。
- 京津冀协同发展可疏解北京非首都功能，高标准建设雄安新区。
- 落实粤港澳大湾区建设规划可促进规则衔接，推动生产要素流动和人员往来便利化。
- 随着同城化建设的逐步加速，未来房地产市场竞争格局也将逐步由单一城市向城市群演变，人口流动也将不再局限于小城市向核心一二线单向迁移，更多的将是城市群内部流动和城市群之间的转移。



解决方案

咨询服务

- 管理咨询（战略管控服务）
- 管理咨询（组织变革与运营管理服务）
- 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）
- 金融咨询（合规咨询服务）
- 金融咨询（风险管理服务）



问题

- 面对政策的调整 and 改变，是否有切实有效的战略规划帮助企业实现进一步发展？
- 是否意识到新规可能带来的风险？
- 是否制定了完善的风险管控流程？

行业政策法规 (2/2)

2018-2019 年

重要管控事件

国务院印发《关于推进养老服务发展的意见》，**“鼓励各地探索利用集体建设用地发展养老服务设施。”** 存量商业服务用地等其他用地用于养老服务设施建设的，允许按照适老化设计要求调整户均面积、租赁期限、车位配比及消防审验等土地和规划要求。”

“控房价”转向“稳房价”，长效机制破局。 2019 年 4 月，中央政治局会议指出”坚持房住不炒定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。”

国务院办公厅印《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，**允许改建房屋用于租赁。** 允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，土地使用年限和容积率不变，土地用途调整为居住用地，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。

影响

- 未来几年内，我国养老服务行业将会进入发展的黄金时期。
- 开发商可用存量商业服务用地和其它集体用地发展养老地产。
- 养老模式、医养、“互联网+”三条融合主线提升质量，未来养老服务追求模式融合与创新。
- 政府对养老服务产业投入力度加大，未来集中度有望大幅提升，养老机构将朝“规模化”发展。这也给各房地产商养老地产建设提出了高要求。

- 促进供求平衡，建立平稳健康发展长效机制。
- 短期内，房价呈平稳发展状态。
- 一城一策、因城施策使各地可在充分考虑本地房地产市场状况后制定最适宜的政策，促进各地方房地产市场针对性发展。

- 提升物业的市场价值及回报，房地产开发商有了更多选择。
- 房地产从以前的”轻租重售“向出售与自持运营并举的时代过渡，“从售转持”的改变也要求开发商必须提升轻资产运营能力。



解决方案

咨询服务

- 管理咨询（战略管控服务）
- 管理咨询（组织变革与运营管理服务）
- 管理咨询（区域经济研究与产业规划服务）
- 金融咨询（合规咨询服务）
- 金融咨询（风险管理服务）



问题

- 面对政策的调整和改变，是否有切实有效的战略规划帮助企业实现进一步发展？
- 是否意识到新规可能带来的风险？
- 是否制定了完善的风险管控流程？

行业交易分析 (1/4)

2018 年行业部分交易分析

时间	买方	目标	概要	涉及金额 (人民币)
1月	中科创资本全资子公司繁胜集团、太平信托	北角京华道 18 号全幢商厦	中科创资本全资子公司繁胜集团联同太平信托, 向恒基收购北角京华道 18 号全幢商厦, 交易对价 99.5 亿港元	约 90.7 亿元
4月	中华企业	中星集团	中华企业收购中星集团 100% 股权	174.72 亿元
7月	中国平安	华夏幸福股份	中国平安入股华夏幸福, 获得 5.82 亿股公司股份	137.7 亿元
9月	上海临港控股股份有限公司	上海市漕河泾新兴技术开发区发展总公司	上海临港以 182 亿收购漕河泾园区开发业务资产	182 亿元
11月	凯德集团旗下福士中国、新加坡政府投资公司	上海星外滩开发建设有限公司	凯德集团宣布由旗下来福士中国携手新加坡政府投资公司, 通过上海联合产权交易所成功受让上海星外滩开发建设有限公司 100% 股权, 摘牌价格 127.86 亿元。据估算项目未来投资总额约 200 亿	128 亿元
12月	北京愿景明德管理咨询有限公司	三里屯盈科中心	北京愿景明德管理咨询有限公司从私募地产基金管理公司基汇资本 (Gaw Capital) 收购三里屯盈科中心	105 亿元

行业交易分析 (2/4)

2018 年行业部分交易分析

时间	买方	目标	概要	涉及金额 (人民币)
1月	印力商用置业 万科 Triwater	凯德商用在中国国内的 20 家购物中心项目公司	万科集团旗下商业地产平台印力商用置业有限公司宣布,联合万科企业股份有限公司(“万科”)、Triwater Asset Management Holdings Limited (“Triwater”), 通过各自旗下全资子公司联合与凯德集团全资子公司凯德商用达成协议。三方将联合收购凯德集团旗下全资子公司凯德商用在中国国内的 20 家购物中心项目公司的 100% 股权并承接相应的负债	83.65 亿元
1月	禹洲地产	沿海家园 7 个未建及在建项目	禹洲地产收购沿海家园 7 个未建及在建项目, 涉及权益可售面积 313 万平方米, 潜在总货值约 989 亿元	38 亿元
4月	WeWork	裸心社	共享办公行业巨头 WeWork 投资联合办公裸心社 (Naked Hub) 约 4 亿美元	约 25 亿元
5月	新加坡政府投资公司	盛煦地产	新加坡政府投资公司入股盛煦地产, 首期 43 亿将投资一线城市长租公寓	43 亿元
5月	京东	ESR 集团	京东集团旗下子公司向物流地产开发商、业主和运营商 ESR 集团 (易商红木) 投资 3.06 亿美元	约 19.4 亿元
10月	融创中国	万达原文旅集团和 13 个文旅项目的设计、建设和管理公司	融创中国出资 62.81 亿元收购万达原文旅集团和 13 个文旅项目的设计、建设和管理公司	62.81 亿元
10月	万科	华夏幸福环京项目	万科入股华夏幸福环京多个项目, 总交易价款 32.34 亿元	32.34 亿元

行业交易分析 (3/4)

2019 年行业部分交易分析

时间	买方	目标	概要	涉及金额 (人民币)
1月	凯德集团	淡马锡附属公司星桥腾飞旗下两家全资子公司的所有股份	凯德集团已与淡马锡达成交易，以 110 亿新元（折合约人民币 550 亿）的对价，收购其附属公司星桥腾飞旗下两家全资子公司的所有股份。交易完成后，凯德将与星桥腾飞整合成为亚洲最大的多元化房地产集团	550 亿元
2月	中海	北京市大兴区瀛海镇某住宅用地	中海竞得北京市大兴区瀛海镇住宅用地	44.4 亿元
2月	北京金地达远企业管理咨询有限公司	北京市大兴区黄村镇三合庄村某建设用地	北京金地达远企业管理咨询有限公司竞得北京市大兴区黄村镇三合庄村建设用地	24.6 亿元
8月	保利	佛山南海三山某商住地	保利以联合体的形式以“上限价 54.54 亿元 + 租赁住房建筑面积 8000 平方米”竞得佛山南海三山一宗商住地	54.54 亿元
8月	万达	杭州富阳某商住地	万达以底价 33.1 亿元竞得杭州富阳一宗商住地	33.09 亿元

房地产与金融业合作加强 地产多元化趋势明显

从投融资及并购事件来看，2018 年以来，房地产行业的金融化进程继续拓宽、延长。先是中科资本旗下公司联同太平信托合作购入香港北角京华道大型全新商厦，合计 99.5 亿港元；后有招商蛇口联手平安银行，设百亿基金输血一二线项目；光大控股旗下不动产资管平台光大安石布局物流地产。在行业交易事件中，不乏金融机构的身影，同时房地产金融创新产品亦是层出不穷。随着房地产与金融业结合加强，未来将有更多创新的房地产金融产品推出市场。

另外，物流地产、公寓地产、商业地产等多元化地产项目屡获投资，反映出房地产商运营多元化，布局扩大化的趋势。

行业交易分析 (4/4)

2019 年部分上市房企新增项目一览

企业	新增项目	概述	涉及金额 (人民币)
金地集团	天津市滨海新区空港经济区 23 号地块	该项目占地面积 147,656 平方米, 容积率 1.6, 计算容积率建筑面积 236,250 平方米; 土地用途为商住用地; 土地使用年限为住宅 70 年、商业 40 年	33.15 亿元
保利地产	重庆市两江新区悦复大道西侧地块	通过拍卖方式取得该地块, 项目用地面积约 124,185 平方米, 规划容积率面积约 273,073 平方米; 土地用途为住宅用地; 公司目前拥有该项目 100% 权益	26.7 亿元
招商蛇口	苏州市青剑湖亭盛街项目	该项目土地面积 71,841.42 平方米, 计容建筑面积 107,762.13 平方米; 土地用途为城镇住宅用地, 土地使用年限为 70 年; 公司拥有该项目 24% 的权益	25 亿元
保利地产	沈阳市于洪区细河路南侧地块	通过拍卖方式取得该地块, 项目用地面积约 122,356 平方米, 规划容积率面积约 244,712 平方米; 土地用途为商住用地; 公司目前拥有该项目 100% 权益	21.05 亿元
招商蛇口	青岛市即墨区商贸城项目	该项目包含五个地块, 土地面积 189,203 平方米, 计容建筑面积 308,213 平方米; 土地用途为住宅用地、商业用地; 土地使用年限为住宅用地 70 年、商业用地 40 年; 公司拥有该项目 100% 的权益	14.87 亿元
新城控股	天津市滨海高新区海洋科技园地块	通过挂牌方式取得该地块, 该地块出让面积为 48,662.50 平方米, 规划用途为商业用地, 容积率为 ≤ 2.5 ; 公司目前拥有上述项目 100% 权益	3.28 亿元

中央政府通过平衡供需，引导市场理性预期发展，地方紧跟市场变化进行调控

多措并举平衡供需，引导市场理性预期

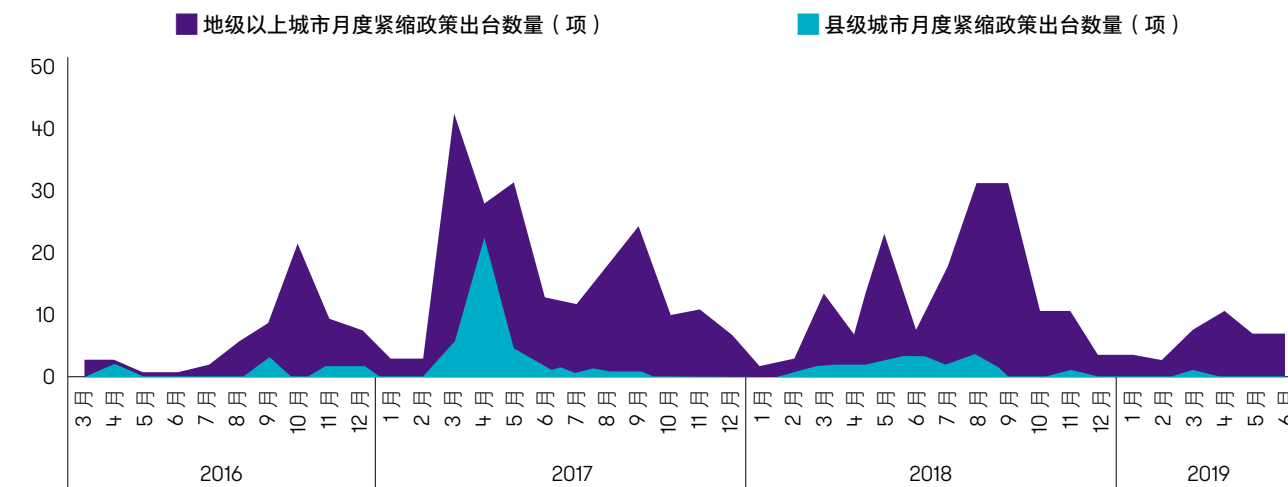
除了短期的需求引导，平衡中长期供需的政策也逐步落地。包括：强化住房供给的保障能力、强化土地供给的调节能力、中央下调棚改计划、各地调整货币安置、尾部推进房地产税立法、落户放宽及人才引进等。

强化住房供给的保障能力	<ul style="list-style-type: none"> 两会政府工作报告提出要改革完善住房市场体系和保障体系； 人口净流入较大、住房供需紧张的城市将进一步强化住房保障体系
强化土地供给的调节能力	<ul style="list-style-type: none"> 国有用地：加快批而未供土地处置、制定五类调控目标，根据库存调供地节奏； 集体用地：集体建设用地建设租赁住房试点扩围至 18 城
中央下调棚改计划，各地调整货币安置	<ul style="list-style-type: none"> 财政部：2019 年全国棚改计划 285 万套，较 2018 年下降 51%； 各地结合商品房去化周期调整货币化安置比例
稳步推进房地产税立法	<ul style="list-style-type: none"> 两会表达：稳步推进 立法进度：立法的前期相关工作正有条不紊进行
落户放宽、人才引进	<ul style="list-style-type: none"> 上半年在中央数项政策推动下，各城密集推出新一轮人才引进政策； 为城市发展储存人力资源

地方政府调控跟随市场变化及时调整

政策紧缩程度自 4 月以来明显加强，特别是近期市场热度较高的西安、苏州分别升级了限购、限售政策。同时，全国部分城市利率上浮水平止降回升，合肥、苏州、东莞等地及时收紧土拍政策。这些都充分体现了调控紧盯市场变化及时收紧的特点。

图：2016-2019 年 6 月地方出台调控政策数量分布（收紧）



资料来源：中国指数研究院

政府强调“房住不炒”，多部门紧盯市场风险

2018.12.21-24 中央经济工作会、全国住建工作会	因城施策、分类指导、夯实城市政府主体责任； 以稳低价、稳房价、稳预期为目标，保持调控政策的连续性稳定性
2019.01 防范化解重大风险专题研讨会	平衡好稳增长和防风险关系，把握好节奏和力度； 稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制方案
2019.3 两会政府工作报告	落实地方主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系； 推进保障性住房建设和城镇棚户区改造
2019.4 中央政治局会议	坚持“房住不炒”定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制
2019 银保监会	继续紧盯房地产金融风险，对房地产开发贷款、个人按揭贷款继续实行审慎的贷款标准； 防小微企业贷款被挪用至房地产等调控领域； 对投机性房地产贷款严格控制，防止资金通过影子银行渠道进入房地产市场，房地产金融仍是防范风险的重点领域； 继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长； 严查房地产违规融资，房地产行业政策将聚焦五大重点
2019 央行	加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制； 坚持房地产金融政策的连续性、稳定性
2019 住建部	保持政策连续性稳定性，防止大起大落； 对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示； 预警提示近几个月新建商品住宅、二手住宅价格指数累计涨幅较大的佛山、苏州、南宁、大连4城

中央会议再次强调“房住不炒”

4月份中央政治局会议对“房住不炒”的再次强调对市场情绪、后续政策的跟进起到了关键的引导作用。“一城一策”实施方案、房地产市场平稳健康发展长效机制方案将对后续施策方向起到关键作用。

多部门紧盯市场风险

住建部的适时预警、央行的货币闸门管控、银保监会的资金通道监管共同构建起了房地产市场的风险防范机制。

五年政府工作报告房地产内容总结

2015 - 2019 年

年份	关键词	具体表述
2015 年	稳定住房消费； 加大棚改力度； 落实地方政府主体责任	<ul style="list-style-type: none"> • 稳定住房消费，加大城镇棚户区 and 城乡危房改造力度。把城市危房改造纳入棚改政策范围，统筹推进农房抗震改造； • 住房保障逐步实行实物保障与货币补贴并举，把一些存量房转为公租房和安置房。对居住特别困难的低保家庭，给予住房救助； • 坚持分类指导和因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展
2016 年	提高棚改货币化安置比例； 因城施策化解房地产库存	<ul style="list-style-type: none"> • 推进城镇保障性安居工程建设和房地产市场健康发展； • 提高棚改货币化安置比例； • 完善支持居民住房合理消费的税收、信贷政策，适应住房刚性需求和改善性需求，因城施策化解房地产库存，促进房地产市场平稳运行。建立租购并举的住房制度，把符合条件的外来人口逐步纳入公租房供应范围
2017 年	落实地方政府主体责任，因城施策； 棚改三四线去库存； 加快建立和完善长效机制	<ul style="list-style-type: none"> • 因城施策去库存。目前三四线城市房地产库存仍然较多，要支持居民自住和进城人员购房需求。坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，健全购租并举的住房制度，以市场为主满足多层次需求，以政府为主提供基本保障。加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，遏制热点城市房价过快上涨； • 目前城镇还有几千万人居住在条件简陋的棚户区，要持续进行改造
2018 年	稳妥推进房地产税立法；落实地方主体责任； 房住不炒，建立健全长效机制	<ul style="list-style-type: none"> • 健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法，更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划； • 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； • 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度
2019 年	落实城市主体责任； 稳步推进房地产税立法	<ul style="list-style-type: none"> • 深入推进新型城镇化，坚持以中心城市引领城市群发展； • 更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求； • 健全地方税体系，稳步推进房地产税立法

“精准调控” 抑制投机，“因城施策” 分化明显

时间	城市	具体政策
2019/5/23	北京	东、西城区共有产权住房项目开放申购
2019/4/2	北京	北京市教委：共有产权住房与商品房入学政策一致
2019/3/14	北京	公积金政策放宽，在京无购房提取记录，公积金可用于津冀购房
2019/1/10	北京	拟出让两块土地，未设住宅销售限价（限价措施边际逐步弱化）
2019/3/8	北上广深	小规模纳税人住房交易增值税附加税率减半（北上广适用个人）
2019/2/13	上海	确保新增保障性住房 6 万套，中心城区二级旧里改造 50 万平方米
2019/1/31	上海	上海市房产税原值减除比例由 20% 提高至 30%
2019/1/11	广州	大幅放松户籍政策：本科以上不超过 40 岁即可落户（原为 35 岁）
2019/3/8	深圳	多家银行房贷利率继续下调，首套房贷基准利率上浮 5%，二套上浮 10%
2019/3/4	深圳	中信、北京银行下调深圳二手房贷利率，首套最低上浮 8%
2019/5/25	南京	首套房贷利率上浮回 15%
2019/5/13	南京	实施博士安居工程，给予人才购房贷款优惠利率，租赁政府提供的人才公寓
2019/2/15	南京	修订积分落户实施办法，房产面积每满 1 平米计 1 分
2019/5/25	合肥	发布住房租赁奖补新政，重点培养机构化住房租赁结构
2019/5/13	西安	启动住房公积金“资金流动性风险防控一级响应”
2019/5/11	苏州	调控升级，对工业园区全域、高新区部分重点区域的新建商品住房实施限制转让措施
2019/4/22	长沙	停止第二套改善性住房优惠契税
2019/4/4	杭州	放宽落户条件，大专及以上学历人才即可落户
2019/2/28	杭州	主城区土地挂牌溢价率达 30% 时锁定限价竞自持 / 配建（原 50%）
2019/1/29	成都	公积金认房又认贷，月还款额不得超收入 50%，3.15 起实施

“以稳为主，一城一策”的政策基调不会变。因城施策背景下，不同城市房地产市场政策调控的松紧分化进一步凸显。

- 4月、5月，住建部两次对佛山、苏州、大连、南宁等房价波动较大的城市进行了预警提示
- 西安、苏州、长沙等城市出台启动住房公积金“资金流动性风险防控一级响应”、暂停二套房契税优惠、限售等收紧政策
- 杭州、广州、南京等城市继续放松人才引进、落户政策

2018 年投资规模持续高位，2019 年在出现较快增长后，5 月开始有所回落，其中住宅投资比重超 70%

2018 年房地产投资总额超十二万亿

相关数据：2018 年 1-12 月，全国房地产开发投资额为 120264 亿元，较上年增长 9.5%，增速较 1-11 月回落 0.2%，较上年同期扩大 2.5%。其中，住宅开发投资额为 85192 亿元，增长 13.4%，增速较 1-11 月回落 0.2%，较上年提高 4%，住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.8%。

主要原因：由于国家继续加大棚改力度并顺利实施棚改计划，加之迫于现金流压力的开发商纷纷采取高周转的发展策略，新开工项目较多，叠加土地到位资金持续处于高位，全年投资规模持续高位。

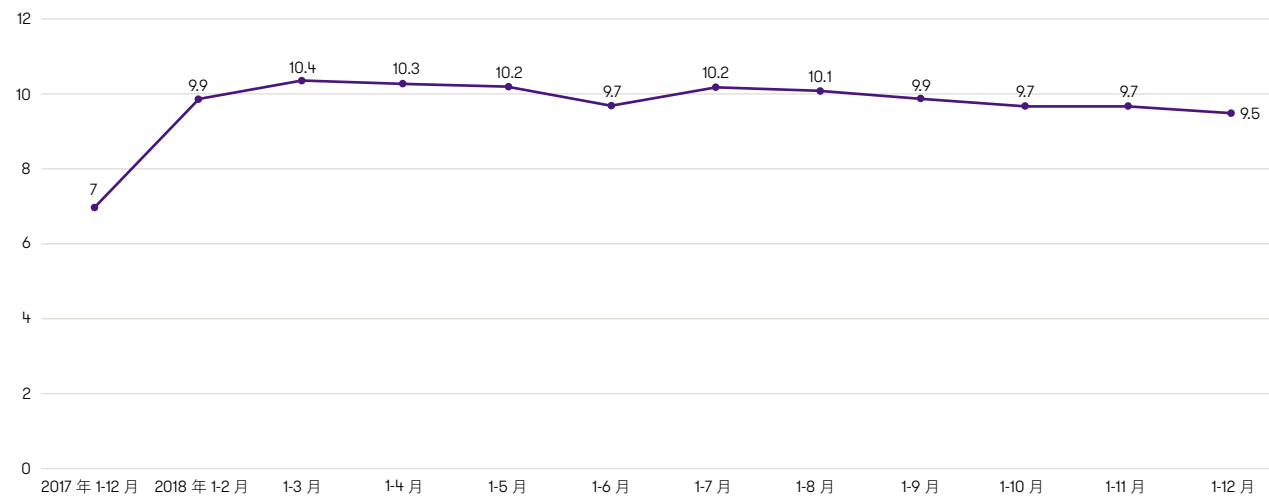
2019 年 1-4 月增速较快，5 月开始有所回落，住宅投资超 70%

相关数据：2019 年 1—6 月份，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比 1—5 月份回落 0.3%。其中，住宅投资 45167 亿元，增长 15.8%，增速回落 0.5%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.3%。

主要原因：住房市场融资环境得到改善。资本市场的资金紧张状况显著缓解，部分城市首套房贷利率已降至基准利率水平。部分城市根据市场变化对房地产调控政策进行了微调。

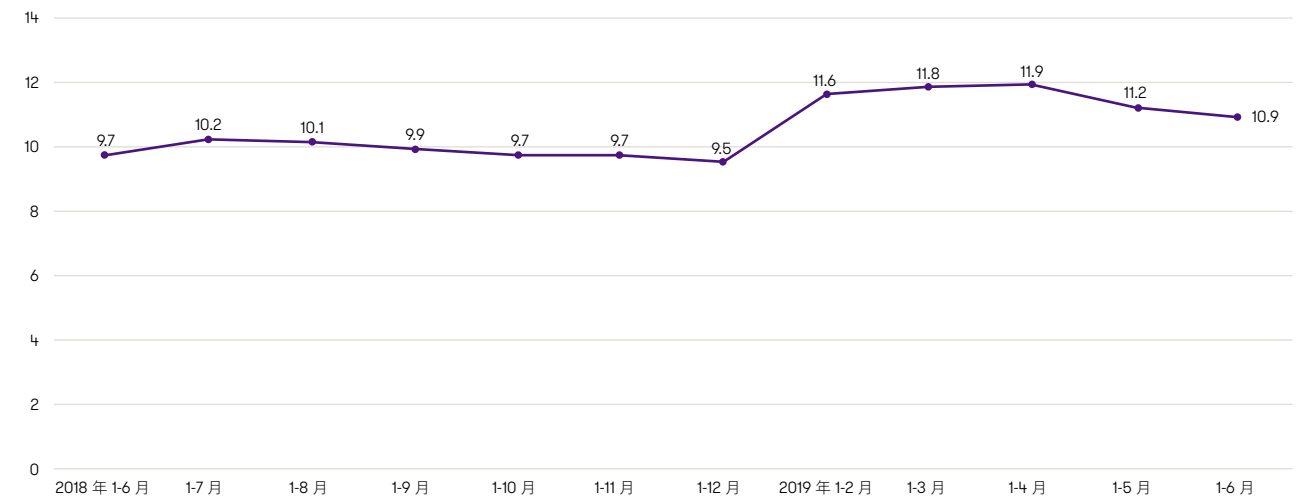
政策影响下房地产市场已快速退烧，尤其是部分三四线城市可能会继续降温，房地产市场有可能会进入新一轮的调整期。5 月份的市场数据回落说明楼市回暖尚不稳定，楼市“小阳春”动力明显不足。

2017-2018 年全国房地产开发投资额增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

2018-2019 年 6 月全国房地产开发投资额增速（单位：%）



数据来源：国家统计局

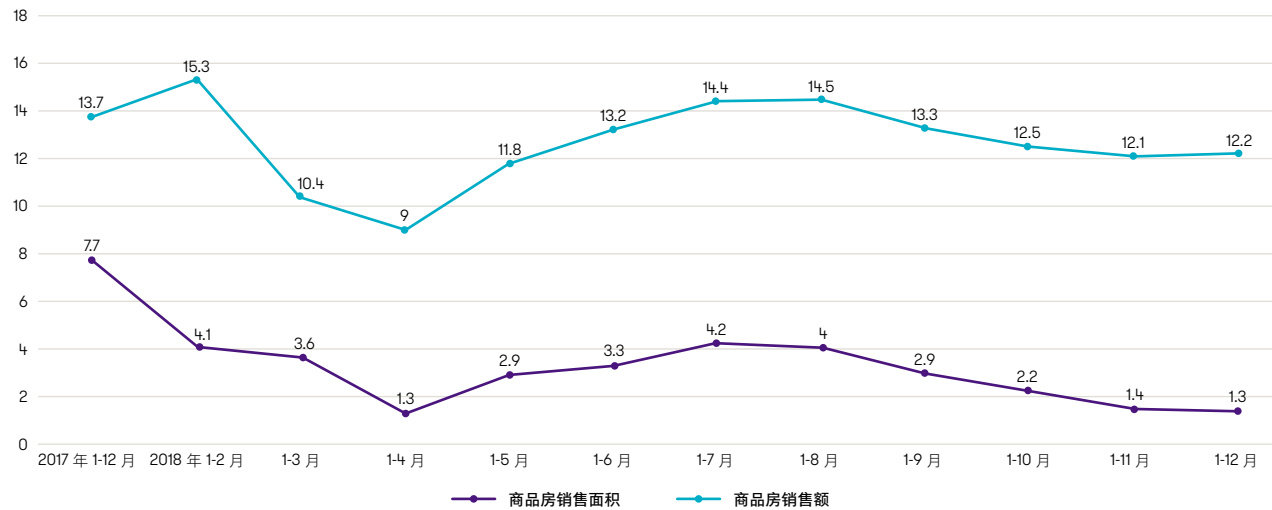
受三四线城市销售下行的影响，2018年商品房销售面积增速较上年大幅回落，2019年出现小幅回暖

2018年商品房销售增速减缓，下半年维持下滑趋势

相关数据：2018年商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，增速比1-11月份回落0.1%，比上年回落6.4%。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149973亿元，增长12.2%，比1-11月份提高0.1%，比上年回落1.5%。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。

主要原因：在“坚持房住不炒”和“坚决遏制房价上涨”的基调下，各地调控政策仍以稳字为先。受政策持续深入的影响，购房者预期大幅回落，市场逐步调整，销售增速有所减缓。受三四线城市销售下行的影响，商品房销售面积增速较上年大幅回落，销售额增速在房价支撑下降幅较小，年中有所回升后，下半年维持下滑趋势。

2017-2018 全国商品房销售面积及销售额增速（单位：%）



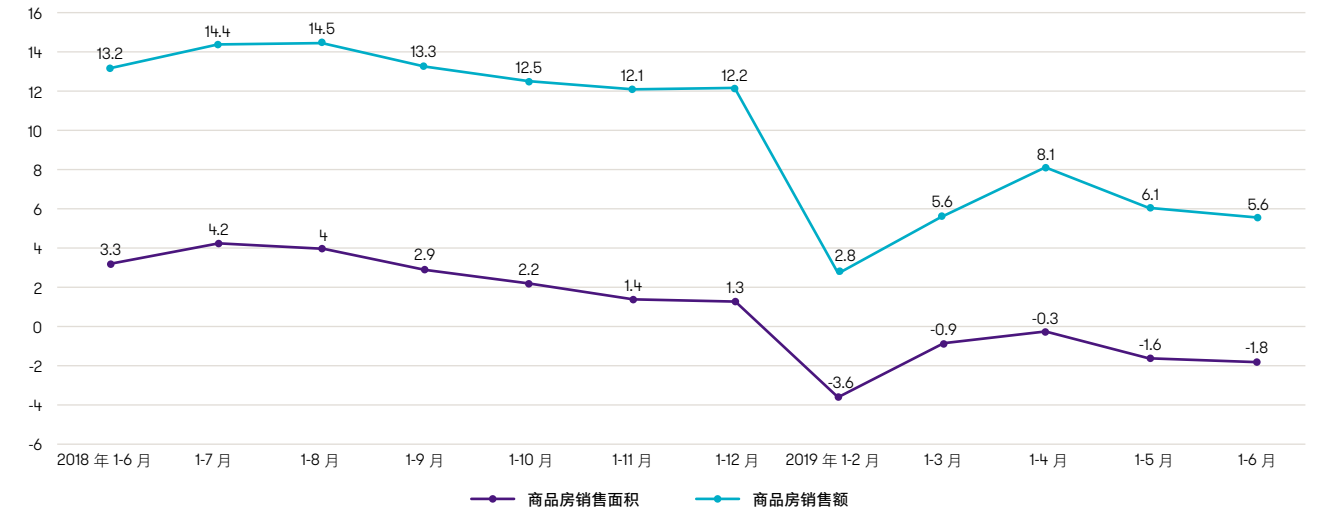
数据来源：国家统计局

2019年上半年，商品房销售回暖边际减弱，库销比小幅攀升

相关数据：1—6月份，商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%，降幅比1—5月份扩大0.2%。其中，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下降10.0%，商业营业用房销售面积下降12.3%。商品房销售额70698亿元，增长5.6%，增速回落0.5%。其中，住宅销售额增长8.4%，办公楼销售额下降12.5%，商业营业用房销售额下降10.0%。

主要原因：一二线城市在“小阳春”下，销售向好具有一定的持续性，销售升温对其周边的三四线城市有一定溢出效应。同时，信贷政策宽松带来按揭贷款利率大幅下降，银行继续加快了房贷的放款速度。因此，随着部分楼市过热地区调控政策出台以及住建部对房价涨幅较大城市进行预警提示，房地产销售面积增速下滑继续收窄。

2018-2019年6月全国商品房销售面积及销售额增速（单位：%）



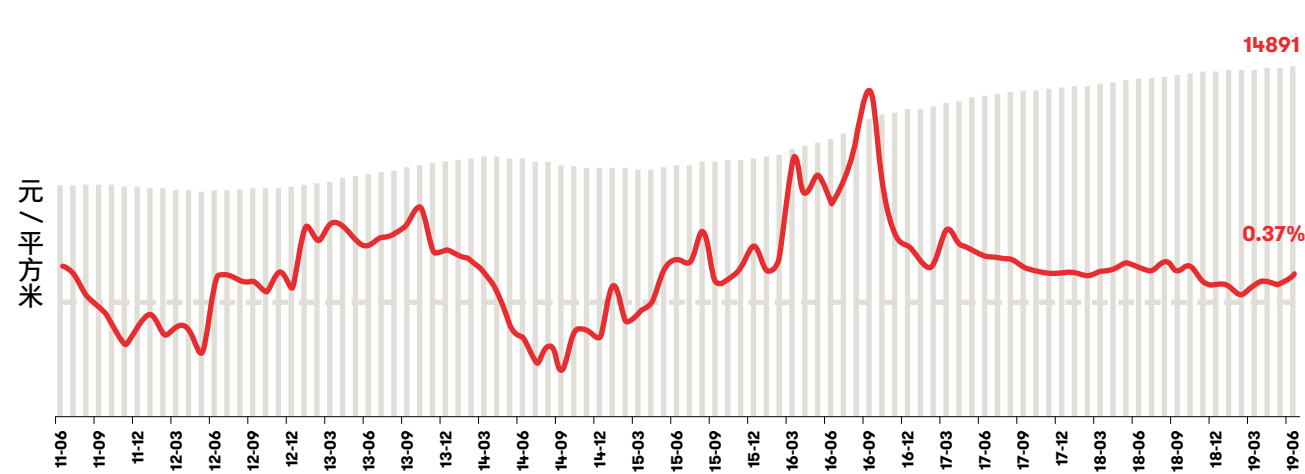
数据来源：国家统计局

2019年上半年，整体来看房价平稳运行，但重点城市成交规模分化明显

上半年，百城均价累计涨幅低位收窄，整体价格趋稳

2019年6月，百城新建住宅价格14891元/平方米，环比上涨0.37%，涨幅较5月小幅扩大0.13%，但仍运行在低位区间，同比涨幅进一步收窄至3.87%，整体价格较为稳定。累计涨幅来看，2019年上半年百城均价累计上涨1.45%，较去年同期收窄1.19%。

图：2011年-2019年6月百城住宅均价及环比变化

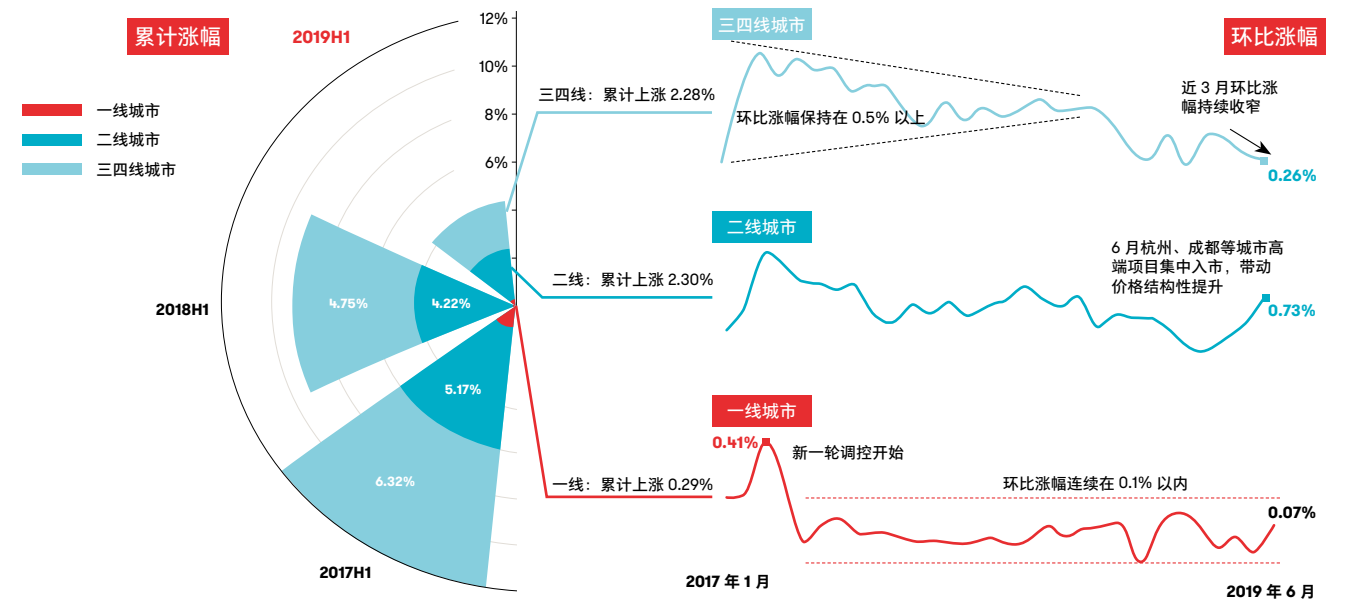


数据来源：CREIS 中指数据

上半年，一线城市房价绝对值高位维稳，二、三四线城市涨幅明显收窄

2019年上半年一线城市新建住宅价格累计涨幅处在低位，二、三四线城市价格累计涨幅明显收窄。

一线城市市场价格绝对值高位维稳，累计上涨0.29%，涨幅处在低位区间；二线城市上半年累计上涨2.30%，较去年同期收窄1.92%；三四线代表城市上半年累计上涨2.28%，涨幅较去年同期收窄2.47%，收窄幅度在各线城市中最为明显，其中超七成城市累计涨幅有所回落。



数据来源：CREIS 中指数据

受政府“因城施策”影响，主要城市房地产市场呈现平稳发展态势

2019年6月部分大中城市新建商品住宅销售价格指数

城市	环比 上月 =100	同比 上年同期 =100	定基 2015年 =100
北京	99.9	103.9	140.6
上海	100.3	102.0	147.7
广州	100.3	110.5	156.7
深圳	100.5	101.3	147.1
成都	101.3	113.0	145.6
杭州	101.1	109.1	146.3
重庆	100.7	112.1	139.4
西安	101.7	125.2	161.5
昆明	101.2	115.7	139.8
青岛	100.2	110.8	137.1
三亚	100.8	107.2	148.9
岳阳	100.2	104.9	122.9
洛阳	102.5	116.7	135.6
唐山	101.3	113.9	128.5

2019年6月部分大中城市二手住宅销售价格指数

城市	环比 上月 =100	同比 上年同期 =100	定基 2015年 =100
北京	100.0	100.1	146.9
上海	99.9	99.7	138.5
广州	100.0	98.5	147.4
深圳	99.9	102.6	153.9
成都	100.1	106.5	118.2
杭州	100.4	104.1	145.0
重庆	100.6	107.8	129.4
西安	100.6	111.0	124.3
昆明	100.7	114.0	129.4
青岛	99.4	104.2	131.0
三亚	99.3	110.0	123.0
岳阳	100.0	104.8	114.8
洛阳	100.9	111.1	120.4
唐山	101.1	112.0	120.3

坚持因城施策，履行城市主体责任，市场实现平稳发展

在“稳地价、稳房价、稳预期”的整体基调下，一线城市整体政策面依旧趋严，“限价”仍将广泛落实。一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比涨幅均略有扩大；二线城市新建商品住宅销售价格涨幅扩大，二手住宅涨幅回落；三线城市新建商品住宅销售价格涨幅回落，二手住宅涨幅微扩。

2019年：

3月以来，受核心城市优质地块集中放量以及企业融资环境改善等因素影响，企业拿地积极性较高，热点城市土地竞拍热度提升，带动全国住宅用地成交楼面价明显上涨，二季度全国300城住宅用地成交楼面价同比涨幅超20%，溢价率超20%。除此之外，一二线城市住宅用地成交量明显增加，也一定程度上带动了整体楼面价的结构提升。

4月以来，住建部对部分地价、房价波动较大的城市进行了预警提示，自然资源部对库存量偏低城市土地供应计划进行指导，同时叠加中央加强金融监管等，近两个月土地市场热度略有缓和，但整体热度仍较高。下半年，预计受热点城市土地供应量的进一步放量、房地产融资环境趋紧以及销售端压力显现等因素的影响，土地市场表现将更趋理性。

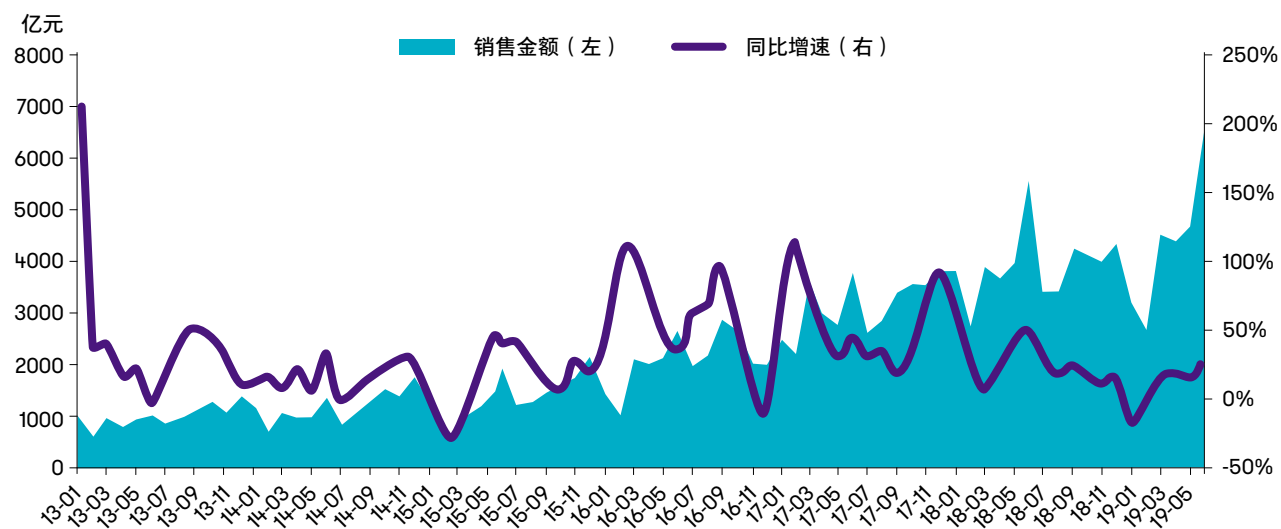
2019 年上半年，房地产代表企业销售业绩稳步增长，拿地表现出现分化

代表企业销售金额保持增长

2019 年上半年，共有 147 家房地产企业销售额超过 50 亿元，较去年增加 9 家，合计实现销售额 58537 亿元，平均销售额 398.2 亿元，同比增长 10.3%。

具体来看，20 家品牌房企累计销售额达到 26588 亿元，较去年同期提高 12.1%；累计销售面积 19098 万平方米，同比增长 5.9%。

2017-2018 年全国房地产开发投资额增速（单位：%）



注：代表企业包括：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

二线城市拿地力度明显提升，品牌企业拿地表现分化

2019 年上半年，20 家品牌房企累计拿地 14914 万平方米，同比下降 19.5%；累计拿地金额 7979 亿元，同比下降 1.1%。其中新城、融创等企业拿地规模提升，另有部分企业拿地规模下降。

从拿地结构来看，20 家品牌房企上半年在二线城市拿地金额占比为 60.6%，较去年全年提高了 9.1%，为近七年来的最高值；一线和三四线城市拿地金额占比分别降至 13.4% 和 26.0%。

图：2019 年 1-6 月全国房地产企业销售业绩、拿地金额排名

企业名称	销售业绩排名	销售额 (亿元)	销售面积 (万平方米)	拿地金额排名	拿地金额 (亿元)
碧桂园	1	3920.0	4023.0	1	981
万科	2	3276.0	2034.8	2	688
中国恒大	3	2928.7	2732.2	16	227
保利发展	4	2387.3	1549.6	4	577
融创中国	5	2139.0	1475.0	3	680
绿地控股	6	1704.2	1476.2	8	416
中海地产	7	1668.4	888.2	7	441
新城控股	8	1239.8	1037.9	5	543
华润置地	9	1163.0	618.0	9	413
龙湖集团	10	1051.9	656.2	6	500

数据来源：国家统计局



致同咨询房地产与建筑施工行业小组

行业领导合伙人

姚乃龙

电话 +86 10 8566 5335

邮箱 nailong.yao@cn.gt.com

小组成员

廖海明 合伙人

电话 +86 10 8566 5890

邮箱 allen.liao@cn.gt.com

王新建 总监

电话 +86 20 3896 3159

邮箱 wangxinjian1@cn.gt.com

姜英德 高级经理

电话 +86 10 8566 5131

邮箱 yingde.jiang@cn.gt.com



© 2019 致同会计师事务所（特殊普通合伙）。版权所有。

“Grant Thornton（致同）”是指 Grant Thornton 成员所在提供审计、税务和咨询服务时所使用的品牌，并按语境的要求可指一家或多家成员所。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）是 Grant Thornton International Ltd（GTIL，致同国际）的成员所。GTIL（致同国际）与各成员所并非全球合伙关系。GTIL（致同国际）和各成员所是独立的法律实体。服务由各成员所提供。GTIL（致同国际）不向客户提供服务。GTIL（致同国际）与各成员所并非彼此的代理，彼此间不存在任何义务，也不为彼此的行为或疏漏承担任何责任。

本出版物所含信息仅作参考之用。致同（Grant Thornton）不对任何依据本出版物内容所采取或不采取行动而导致的直接、间接或意外损失承担责任。