

# 2018年房地产形势分析



2018年,房地产市场调控政策密集出台,调控政策体系不断完善。房地产开发投资和企业资金来源增长平稳,房屋销售面积呈平稳回落态势,新开工和土地购置意愿较强,房价涨幅有所上升,地价涨幅明显回落,标杆房地产企业销售形势明显好于全国,区域间分化延续,三四线城市成为拉动2018年房地产投资和销售的的主力。

## 宏观经济形势与政策情况

### 1. 房地产调控政策持续深化

2018年,房地产调控政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系,住房租赁市场建设继续提速,调控政策更加强调“因城施策、分类调控”,地方政府进一步主动调整政策的主动性明显增强。

中央层面上,更加注重深化基础性关键制度改革,强化金融监管和风险防范,加快住房租赁体系建设,加强对市场秩序的监管,保障人民群众合理自住需求和合法权益。在制度上,深入推进住房制度改革,优化住房和土地供应结构,完善基本住房制度体系,加快建立健全长效机制。7月31日,中央政治局召开会议,要求下决心解决好房地产市场问题,坚持因城施策,促进供求平衡,合理引导预期,整治市场秩序,坚决遏制房价上涨。

地方层面上,各地房地产政策调控较密集,强化与扩围并存,市场监管力度持续加强。具体来看,各线城市

继续完善限购、限售措施,精准化程度进一步提高,约有23个城市出台限购政策,29个城市出台限售政策,长沙、西安等城市暂停企事业单位购房,海南则从省级层面进行限购、限售。进一步强化差别化住房信贷政策。公积金调整方面以北京为典型,开始“认房认贷”,并将贷款额度与借款人住房公积金缴存年限挂钩。强化市场监管,规范市场秩序,保障合理购房需求,住建部接连公布两批次违法违规房地产开发和中介机构名单,陆续在北京、上海等30多个城市开展治理房地产市场乱象专项行动,成都、武汉、西安等城市出台公证摇号销售政策。各地出台政策争抢各类人才,加快区域协调发展,共有吉林、辽宁、山东、海南、四川、浙江6省25城市出台约40条人才引进政策。旧城改造开始发力,舟山、岳阳、丽水、郑州、石家庄、武汉、青岛、成都等城市先后出台了加快旧城改造的相关通知文件。

### 2. 宏观经济形势整体平稳

2018年,宏观经济总体运行平稳,经济增速连续12个季度稳定运行在

6.7%至6.9%的中高速增长区间。初步统计,2018年前三季度国内生产总值实现650899亿元,按可比价格计算,同比增长6.7%,增速比上季度回落0.1个百分点,比上年同期回落0.2个百分点。分季度看,一季度同比增长6.8%,二季度增长6.7%,三季度增长6.5%,增速逐季小幅回落。

分地区看,西南地区依然增长速度最快,实际增长8.0%,比全国高1.3个百分点,华中、华东、西北地区次之,分别增长7.7、7.2和7.1个百分点,东北地区依旧增速最慢,增长5%,增速比全国低1.7个百分点。从比重上看,华东地区占比最高,占全国的38.31%,比重比2017年全年提高0.53个百分点;华北、华中、华南地区占比较接近,均接近全国GDP总量的1/7,其中华北地区占比比上年有所下降,华中、华南地区占比基本平稳。

### 3. 城市间分化明显,华中地区重点城市增速亮眼

分城市看,城市间经济走势出现明显分化。根据国家信息中心“宏观经济与房地产数据库”对全国291个地级以

上城市地区生产总值的监测数据,有8个城市GDP增速高于10%,185个城市GDP增速介于6%-9%之间,占城市总数的六成以上,还有18个城市的GDP增速低于3%,其中,甚至有2个城市GDP增速出现负增长。具体来看,毕节、崇左、安顺、亳州、安康、乌海、遵义、保山等8个城市GDP增速超过10%(含10%),其中除亳州外均属西部地区。

从GDP规模上看,上海、北京、深圳、广州、重庆、天津、苏州、成都、武汉、杭州占据前10位,其中上海、北京均超过2万亿元,其余8个城市除杭州略低于1万亿元外,均在1万亿元与2万亿元之间。杭州、南京、青岛等17个城市GDP规模超过5000亿,徐州、福州等62个城市GDP规模介于2000亿-5000亿之间。2000亿元以上城市个数累计达88个,较上年同期增加6个。从GDP规模排名前20位城市的增速来看,除天津增速为3.5%外,其余城市增速均超过6%,其中长沙、武汉、郑州、西安增速居前,分别增长8.5、8.3、8.2和8.2个百分点,这4个城市均属于中西部地区,长沙、武汉、郑州同属华中地区。(未完待续)

来源:国家信息中心

## 行业简讯

### “不拿高价地”成为房企土拍主旋律

12月4日,北京市规划和自然资源委员会以拍卖的方式出让顺义两宗地块,总出让面积为9.82万平方米,土地出让金合计32.15亿元。据了解,两宗地块均采用“限地价+竞自持+竞建设方案”的方式进行,设定最高限价,当报价达到最高限价时,转为现场竞报企业自持商品住房面积比例程序,当现场竞报自持面积比例达到设定的预设比例时,转入高标准商品住宅建设方案投报程序。

业内人士分析认为,在坚决遏制房价上涨和金融监管愈发严苛的大背景下,即便四季度多城市加大了土地供应,但是鲜有房企超预期拿地,谨慎态度依旧,全国百强房企近四成未在11月拿地。

克而瑞地产研究中心最新发布的数据显示,1-11月,百强房企共新增土地储备货值8.8万亿元,为同期销售金额的1.2倍。全年来看,已有26家企业全年货值超去年全年。

就集中度来看,前三十强房企几乎包揽了7成土地,依然延续强者恒强局面。与集中度不断攀升相对应的是,各梯队房企拿地销售较去年大幅下滑,尤其是下半年,谨慎投资已经成为房企共识。

来源:《经济参考报》

### “千亿级”房企有望突破30家

进入12月,房企也相继晒出了前11个月的销售成绩单。从整体情况看,龙头房企仍保持稳定增长,且市场占有率进一步提升。

2月3日,碧桂园发布公告称,截至11月30日,碧桂园及其附属公司,连同其合营公司和联营公司,共实现归属于公司股东权益的合同销售额约4897.4亿元,同比增长29.52%。碧桂园全年的权益销售额突破5000亿元已是大概率事件。

而稍早前,融创中国也发布了11月销售业绩,其当月完成销售额135.84亿元。前11个月,融创共完成销售额1082.17亿元,首次跻身“千亿级”房企,平均合约售价约为21573元/平方米。目前看,融创完成全年合约销售目标1200亿元问题不大。

同时,富力地产11月完成销售额181.9亿元,环比上升109%。前11个月,富力地产实现总权益合约销售金额约1138.5亿元。富力地产已完成全年指标的87.58%。

佳兆业也公布了其销售情况,截至11月底,佳兆业共实现合约销售约596.62亿元。其中11月单月录得合约销售约105.7亿元,同比分别增长107.1%。

此外,根据CREIS统计的数据显示,目前TOP100房企销售额稳步增长,其中前10大房企的销售总额高达36691.6亿元,销售额占比为40.6%。

从销售情况来看,2018年前11个月销售额突破千亿元的房企已增至26家,年内则有超过30家。其500亿元-1000亿元的企业有27家,销售额均值为675.8亿元;100亿元-500亿元的企业销售额均值为317.7亿元;TOP100门槛升至236.3亿元。

来源:《证券日报》

### 上海房屋租赁行业诚信联盟成立

为更好地规范住房租赁市场,上海房屋租赁行业诚信联盟29日成立,15家品牌租赁企业率先入围。

该联盟由上海房地产经纪行业协会牵头成立。联盟在房屋使用安全、挂牌房源真实性等多个方面做出相应规定。在房屋使用安全方面,联盟要求须保证房间设计合规合理,租赁人数符合要求,消防设施完好有效,不得违规分割、搭建、改造原始房间布局;保证住房和室内设施、房屋空气质量符合有关要求。

在挂牌房源方面,联盟要求企业必须保证挂牌信息真实;规范发布房源信息,确保对外发布房源信息真实有效,杜绝发布虚假广告、虚构房源、虚构房租价格等方式进行虚假宣传的违法违规行为;此外,企业还应保证合理的租金价格,不以高于市场水平的租金或哄抬租金抢占房源,不参与同行的价格竞争。

联盟还规定,租赁企业必须与具有资质的金融机构合作,不利用银行贷款等融资渠道获得资金恶性竞争抢占房源,不通过提高租金诱导房东提前解除租赁合同等方式抢占房源,严格按照约定使用融资资金;且严禁以不实信息骗取贷款,严禁“一房多贷”。

来源:新华网

## 读者互动

### 天津实行公积金贷款预约制度 不具备商转公条件

王先生:按揭贷款何时能转成公积金贷款?

市住房公积金管理中心回复:实行商转公需要可用资金比较充裕。据了解,2015年以前,部分三四线城市资金使用率较低,为提高住房公积金使用率,开办了商业贷款转公积金贷款业务。近年来,随着国家去库存政策推出,全国住房交易量不断增长,各地住房公积金资金使用率均大幅提高,很多城市已经陆续停办了该业务。2015年以来,我市住房公积金资金使用率一直处于较高水平,自2016年底开始,已经实行了住房公积金贷款预约制度,不具备实行商转公条件。我市为了支持使用商业银行住房贷款的职工购房,在提取方面相比使用公积金贷款更为宽松,可就首付款提取住房公积金,以缓解首付压力。感谢您对公积金工作的理解与支持,如有更多问题请详询公积金热线12329,并欢迎浏览我们的网站:www.zfgjj.cn,或下载手机客户端,或关注公积金官方微信。市住房公积金管理中心

来源:北方网

## 政策发布

# 天津市公积金中心按揭还贷提取公积金手机能办

近日,市公积金中心与商业银行合作,推出按揭贷款联网提取公积金服务举措。职工在市公积金中心合作商业银行办理按揭贷款的,可通过市公积金中心官网、手机APP、官方微信公众账号等网上渠道自助办理还贷提取公积金手续。让职工提取公积金像“网购”一样便利。

### ■ 分批开通商业银行按揭贷款联网提取业务

2018年6月以来,市公积金中心先后与建设银行、工商银行、农业银行、中国银行实现了按揭贷款还款信息共享,

在上述4家银行办理按揭贷款且尚未结清的职工,到市公积金中心各管理部柜台办理申请手续后,银行将还款信息传递至市公积金中心,借款人及配偶在手机上就能自助提取公积金。预计2018年12月底,将再增加招商银行、中信银行、渤海银行、天津银行4家合作银行,实现还款信息共享。2019年上半年,预计增加交通银行、华夏银行、滨海农商银行3家合作银行。届时,在上述银行办理按揭贷款且尚未结清的职工,都能享受网上提取公积金的便利。

### ■ 职工办理联网提取业务应先到管理部柜台申请

在中农工建4家银行办理按揭贷

款且尚未结清的职工,应携带本人身份证和近期还款凭证,就近到市公积金中心任一管理部柜台申请开办按揭贷款联网手续。尚未办理电子公积金签约的职工需同时签约开通网上渠道,凭上述材料和公积金联名卡及本人当前正在使用的手机即可同时办理。已办理过按揭贷款还贷提取的职工可按上述手续直接办理,未办理过按揭贷款还贷提取的职工,应先凭有关材料办理按揭还贷登记手续。

### ■ 偿还按揭贷款后即可在手机上便捷提取公积金

职工偿还按揭贷款后,银行将还

款信息传递至市公积金中心,职工登录签约开通的网上渠道,按系统提示自助办理业务,系统审核通过的,当日将资金划转至职工公积金联名卡储蓄账户。

### ■ 办理联网提取前未登记的还款凭证仍需到柜台登记

需要注意的是,职工在申请开办按揭贷款联网前,已还款但尚未在管理部柜台登记的还款凭证,仍需在柜台进行登记。职工通过柜台登记未提取的还款凭证,将累计计入职工公积金可提取额度,办理完联网提取手续后,职工可在网上自助提取。

时报记者 孙薇

## 土地市场

### 东疆港时隔8年 5亿上架新宅地

时报讯(记者 孙薇)11月27日,天津土地交易中心网站挂牌一宗位于东疆保税区的住宅、商服用地,该宗地总规模约10.67万㎡,挂牌起始价为人民币5.091亿元,约合楼板价4770元/㎡。东疆保税港区住宅用地较少,上次出让土地在八年前。

该地块地块编号为津滨东(挂)2018-4号,位于天津东疆保税港区,四至为东至观澜路、南至宁夏道、西至公园绿地、北至嘉峪关道。周边项目有瞰海轩、中交上东湾等。

挂牌文件显示,容积率为1.0-1.4,总体量约10.67万㎡,建筑密度≤35%,绿地率≥35%,建筑限高≤50米。

该地块挂牌起始价5.091亿元,约合楼板价4770元/㎡;最高限价7.6365亿元,楼面价上限7155元/㎡。

若溢价率达到48%(即75346万元),不动产登记部门有权不接受受让人为利用该项目土地使用权及在建工程进行抵押担保融资而提出的办理他项权利登记申请。

当挂牌竞买报价达到最高限价时,转为竞报自持规划商业建筑面积阶段,达100%上限后,转为竞报自持规划住房建筑面积阶段,自持上限为100%。

## 政策发布

# 津城建设有“新规” 公共服务设施15分钟可达

为规范天津市控制性详细规划(以下简称“控规”)的内容和深度,实现控规的标准化、规范化和法定化,提高规划的科学性和可操作性,天津市规划和自然资源局日前出台《天津市控制性详细规划技术规程(试行)》。本规程适用于本市行政辖区内城区和镇区的规划建设用地的控规编制、修编、修改和应用。历史文化街区、历史文化名镇的保护规划(控规)可参照本规程执行。

### 居住

三级层级:居住用地应形成合理的居住社区三级层级模式,分别为街道社区、居委会社区和居住街坊,与社会管理相衔接。街道居住社区5万-8万人左右,居委会社区1万人左右,居住街坊1000人左右,分别对应街道办事处、居民委员会和业主委员会。

住房类型:一是低层合院住宅、独立住宅、双拼独立住宅、联排住宅,与一类居住用地对应;二是多层单元式住宅、小高层和高层单元式住宅,对应二类居住用地。按照级差地租理论及交通可达性,市中心以高层和多层住宅为主,中心城区外围地区、城镇中心以多层和小高层住宅为主;城市郊区、城镇外围地区以多层和低层为主。

公共服务设施:单元居住人口在15分钟内步行可达。公共服务设施应设置在安全、便利、人群较易接触的地段。改造型和新建型单元要求设置社区中心。不同级别的设施分别集中形成相应级别的社区中心。街道级社区中心宜围绕地铁站点集中在一个街坊内统一建设。

### 基础设施:兼顾服务半径与千人指标

幼儿园服务半径不宜大于400米,小学服务半径不宜大于500米,中学服务半径不宜大于1000米。

新建:新建型单元新建中学用地南北向最大长度不得小于120米,新建小学用地南北向最大长度不得小于80米。

改造:现状学校改造,其用地和建筑面积应根据实际情况确定,但不得小于原规模。

### 道路

四个等级:快速路、主干路、次干路和支路,机动车设计速度分别为60-100公里/小时、40-60公里/小时、30-50公里/小时、20-40公里/小时。

沿线功能:分为交通性道路和生活性道路,沿线商业聚集的生活性道路可设置为步行路。生活性道路应在保证

交通功能的前提下大力营造社区活力,两侧以商业用地为主的生活性次干路沿线应设置不低于70%的商业界面,没有条件设置商业用地的生活性支路沿线应设置不低于60%的商业裙房设施

### 铁路

等级:高速铁路、一级铁路、二级铁路、三级铁路、四级铁路。

高速:包括城际铁路。高速铁路正线在中心城区、滨海新区核心区区内为外侧轨道中心线以外各40米,其余区域为外侧轨道中心线以外各50米

一级:正线为外侧轨道中心线以外32米。

二级:正线为外侧轨道中心线以外25米。

三、四级:为外侧轨道中心线以外15米。

### 地铁

轨道控制线:轨道交通线路段中心线两侧各20米,车站段中心线两侧各25米(地铁M1线为路段中心线两侧各15米、车站段中心线两侧各22米)。

车站选址:应当在主要客流集散点和各种交通枢纽点上,应当有利于乘客集散,与其他公共交通换乘方便。

时报记者 孙薇