



# 数据预判中国房地产市场 最新形势变化

中指研究院  
中国房地产指数系统



## 用大数据与创新科技 赋能中国商业地产市场

WE EMPOWER CHINA'S COMMERCIAL PROPERTY MARKET  
WITH BIG DATA AND INNOVATIVE TECHNOLOGIES.

**中指控股**是以大数据和创新技术赋能中国房地产市场（特别是商业地产市场）的数据SaaS工具、市场推广服务综合运营商。下设大数据中心、研发中心、技术开发部、土地事业部、商办事业部等部门，拥有600多位优秀数据研发和专业分析师团队，分支机构遍布中国主要城市。

### 中指控股



## 产品服务

### 数据及分析(SAAS)服务

CREIS数据库

数据分析及调研平台

土地SAAS平台工具

### 推广及挂牌服务

3Fang.com

Fang.com

经纪云

土地云

开发云

COMP ▲ 1.04% +81.17 7,904.34	China Index Holdings	SP500 +20.28 2,907.01	DJI +161.66 26,224
S&P 500 INDEX SP500 ▲ 0.70% +20.35 2,907.08	PEPSICO PEP ▲ 0.54% +0.72 \$134.31	Apple AAPL ▲ 1.03% +1.99 \$194.57	Starbucks SBUX ▲ 0.73% +0.80 \$82.53
amazon AMZN ▲ 1.18% +21.87 \$1,882.50	PayPal PYPL ▲ 1.50% +1.74 \$117.36	COMCAST CMCSA ▲ 1.21% +0.50 \$4	

# 中指控股

China Index Holdings



Nasdaq

CIHHV  
NasdaqListed



## 01. 数据服务

- ✓ 市场监测

## 02. SAAS工具

- ✓ 决策支持

## 03. 租售管理系统

- ✓ 租售房源管理

## 04. 挂牌推广

- ✓ 连接经纪人和用户





中国房地产相关数据库中  
**地域覆盖范围最广、数据点最多**

- ◆ >20年历史
- ◆ >2,300座城市
- ◆ >1,440,000 块土地
- ◆ >370,000 住宅物业项目
- ◆ >47,000商业地产项目



## 土地版



覆盖2300多个城市、144万余宗土地交易信息，并为每宗土地建立完整的“地块档案”，

多维度综合测评为地块进行评级，帮助用户迅速跟踪各区域土地供应和成交情况，从而掌握整体市场形势。

## 写字楼版



整理收录了主要城市的写字楼的租金售价信息、项目的交易数据、广告投放情况等商业地产相关的数据信息，帮助用户实时监测写字楼价格走势、分析关注区域及商圈的价格水平。

## 城市版



覆盖全国186个热点城市的市场和项目交易信息，以城市为单位，整体把握城市投资环境，

判断投资风险，全周期监测项目，制定最优营销策略，是专为房地产开发企业量身定做的城市投资决策和项目营销决策工具。



全面地收录了中国及主要城市的房地产交易数据、开发经营、指数研究、宏观经济等六大类宏观数据，是跟踪宏观形势及房地产市场变化、研究行业周期性和未来走势的专业工具。

## 宏观版

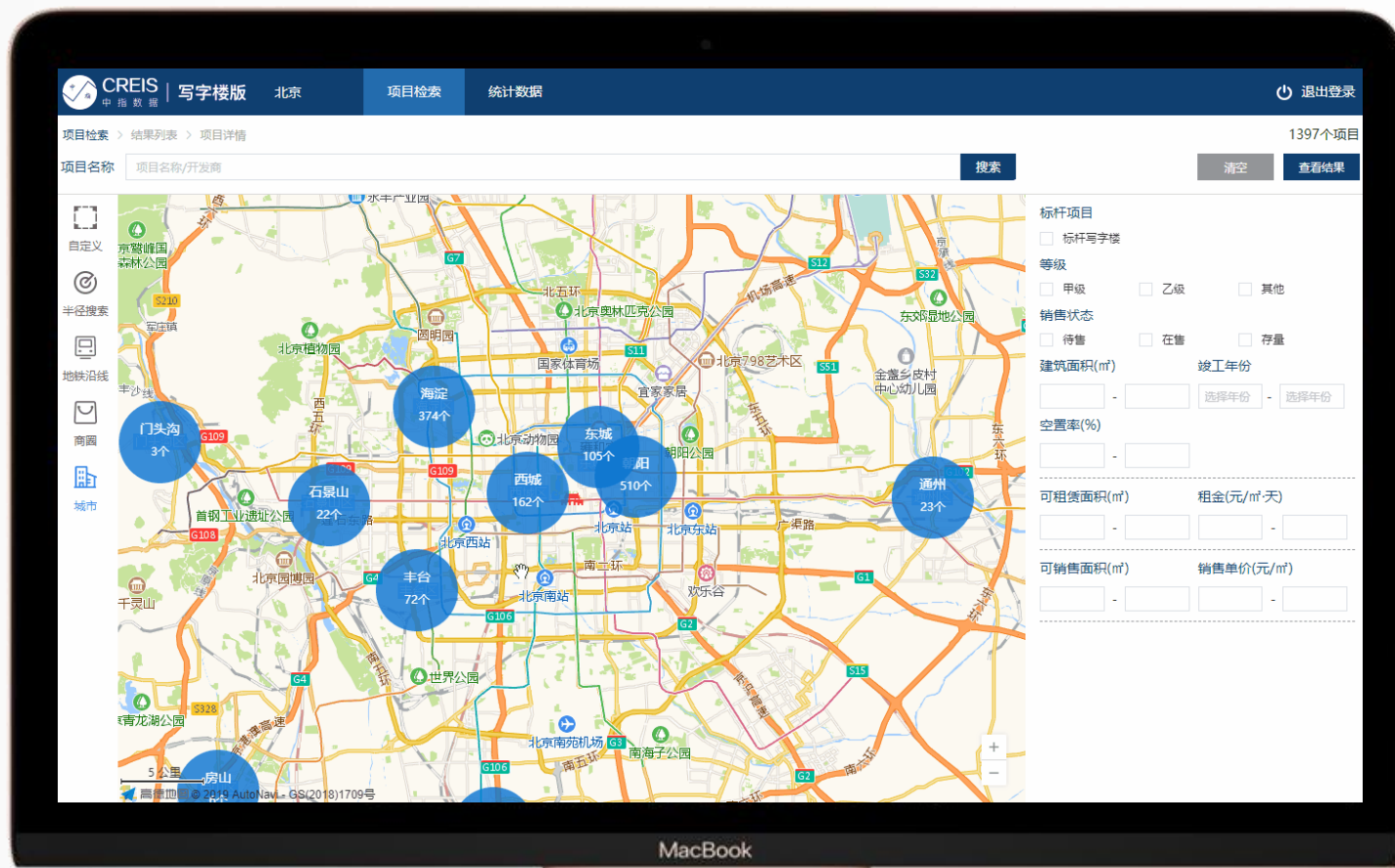
整合收录了242家房企经营动向，帮助用户了解品牌地产企业布局战略与市场重心，掌握其产品线、业务模式及业绩来源构成，综合判断品牌企业盈利及财务安全性，从而紧跟行业最新发展趋势。



## 企业版



## 可靠数据 动态监测 真实房源 实时更新



### 多样化检索工具



### 了解每一个细节



### 有效监测租户动态



### 实时掌握租售房源



### 综合分析市场趋势



### 工具层

### 报告工具

### 模型工具

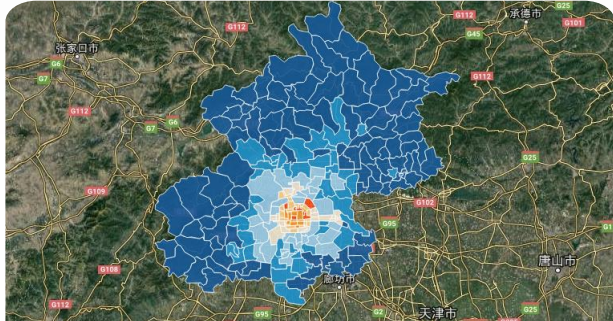
### 可视化工具

### 场景层



### 城市研究

发现潜力城市  
优化城市布局



### 板块分析

聚焦价值板块  
完善拓展时序



### 地块研判

量化地块价值  
辅助投资拓展

### 算法层

因子分析

聚类分析

AHP  
层次分析

随机森林

图像识别

OD分析

核密度分析

### 数据层

土地数据

房产数据

购房者数据

人口数据

资源数据

经济数据

规划数据



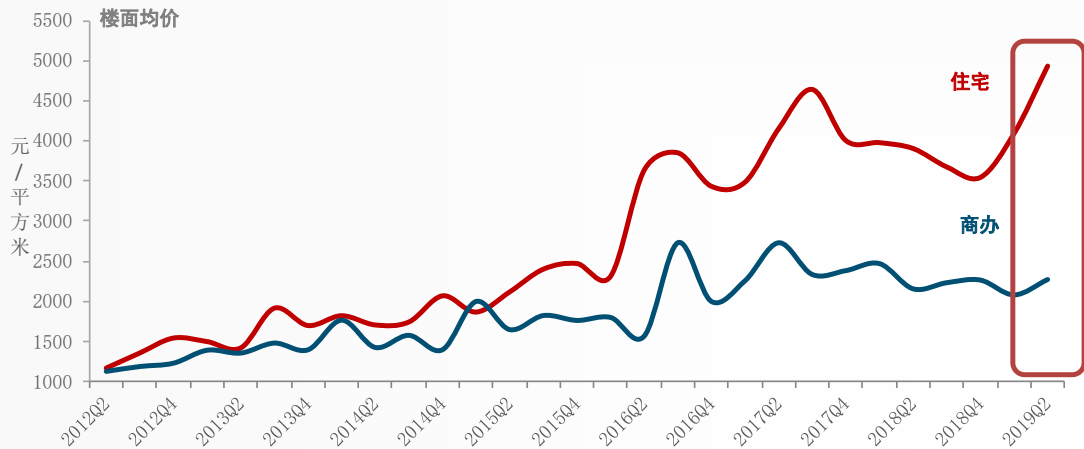
# 房地产市场形势总结&趋势展望



**市场：土地热度高，带动重点市场升温**

# 二季度供地力度明显加大，住宅和商办用地楼面价均上涨，其中住宅用地涨幅明显

图：2012年以来全国300个城市住宅、商办用地成交楼面价走势



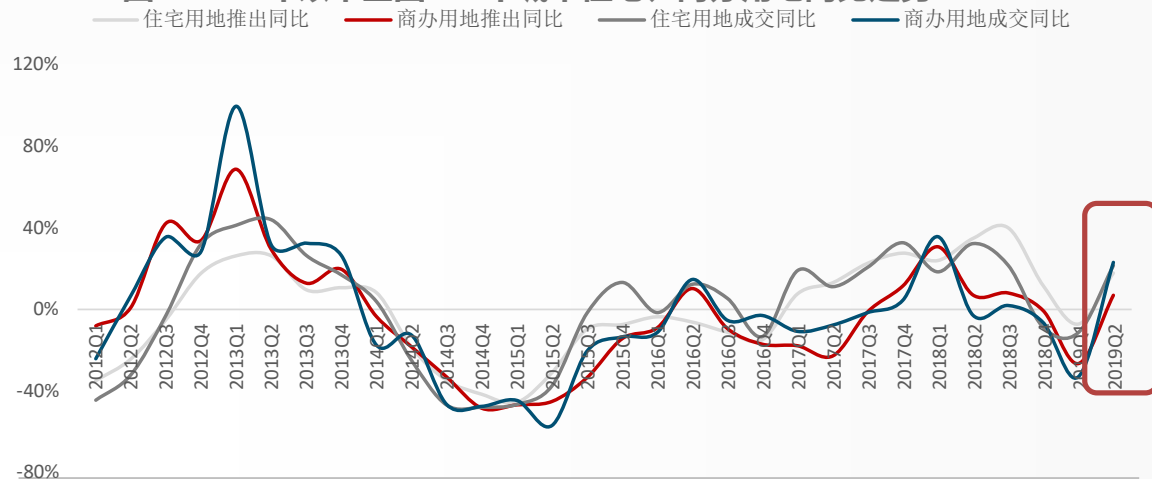
## 2019年上半年楼面价

各类用地楼面价：2557元/平米 同比：16.7%↑  
 住宅用地楼面价：4593元/平米 同比：16.4%↑  
 商办用地楼面价：2180元/平米 同比：-6.6%↓

## 2019年二季度

各类用地楼面价：2908元/平米 同比：35.5%↑  
 住宅用地楼面价：4936元/平米 同比：26.3%↑  
 商办用地楼面价：2265元/平米 同比：5.4%↑

图：2012年以来全国300个城市住宅、商办用地同比走势



## 2019年上半年规划建筑面积（亿平方米）

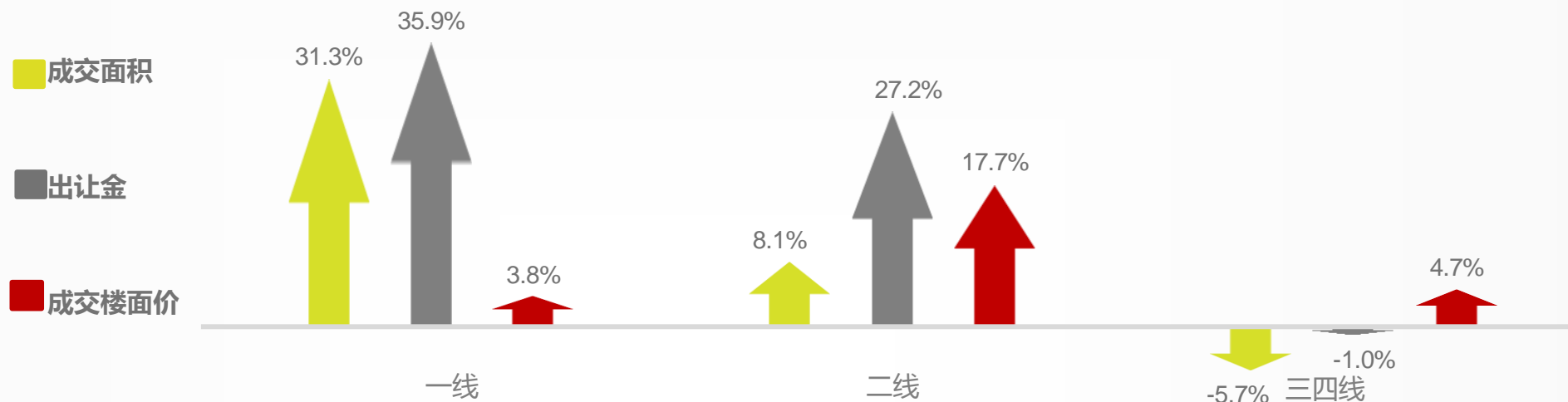
各类用地：推出10.4亿 同比：-0.3%↓ 成交8.8亿 同比：-0.6%↓  
 住宅用地：推出5.1亿 同比：5.9%↑ 成交4.2亿 同比：5.2%↑  
 商办用地：推出1.02亿 同比：-13.2%↓ 成交0.91亿 同比：-5.9%↓

## 2019年二季度

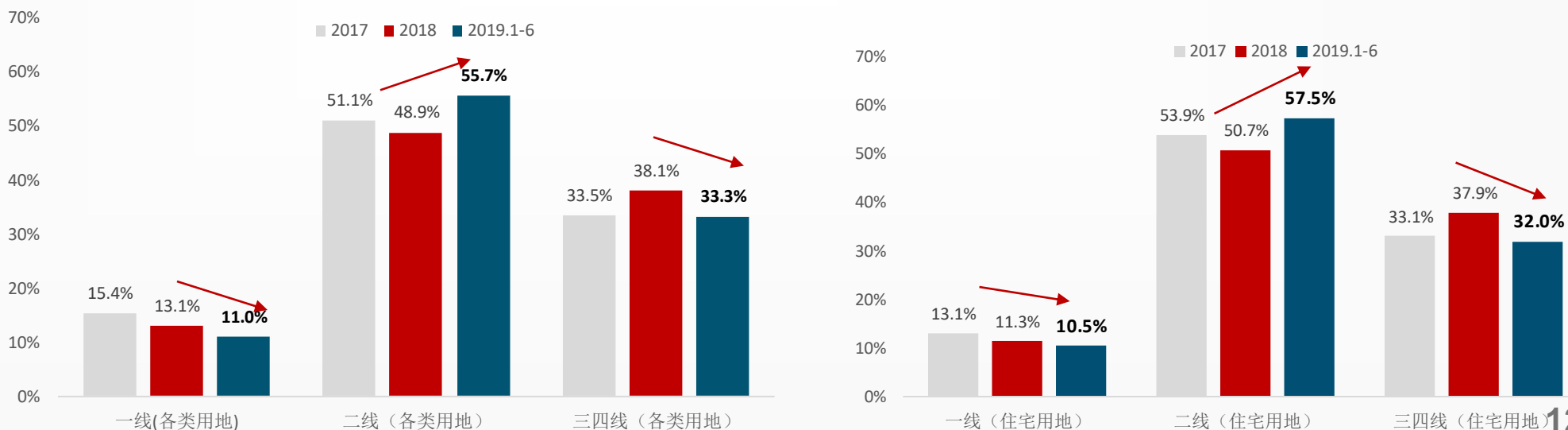
各类用地：推出5.8亿 同比：5.5%↑ 成交4.9亿 同比：9.0%↑  
 住宅用地：推出3.0亿 同比：17.3%↑ 成交2.5亿 同比：21.1%↑  
 商办用地：推出0.6亿 同比：6.9%↑ 成交0.5亿 同比：22.6%↑

# 2019年以来一二线城市各类用地成交量价齐升，二线城市出让金占比提升显著

上半年各类用地各指标同比



各类用地和住宅用地出让金占比



数据来源：CREIS中指数据，中指地主

# 百城价格指数上半年累计涨幅低位收窄，整体价格趋稳

- 百城新建住宅均价连续**50个月**上涨
- 调控后价格趋稳，环比涨幅连续**10个月**稳定在**0.5%**以内
- **6月**百城新建住宅均价**14891元/平方米**，环比上涨**0.37%**，涨幅较5月扩大**0.13个百分点**；同比上涨**3.87%**，涨幅较5月收窄**0.11个百分点**。单个城市来看，6月有**32个城市**房价环比下跌，较5月增加**2个**。

图：2011年至2019年6月百城住宅均价及环比变化



**2019年H1**累计**1.45%**↑

较去年同期收窄**1.19个百分点**

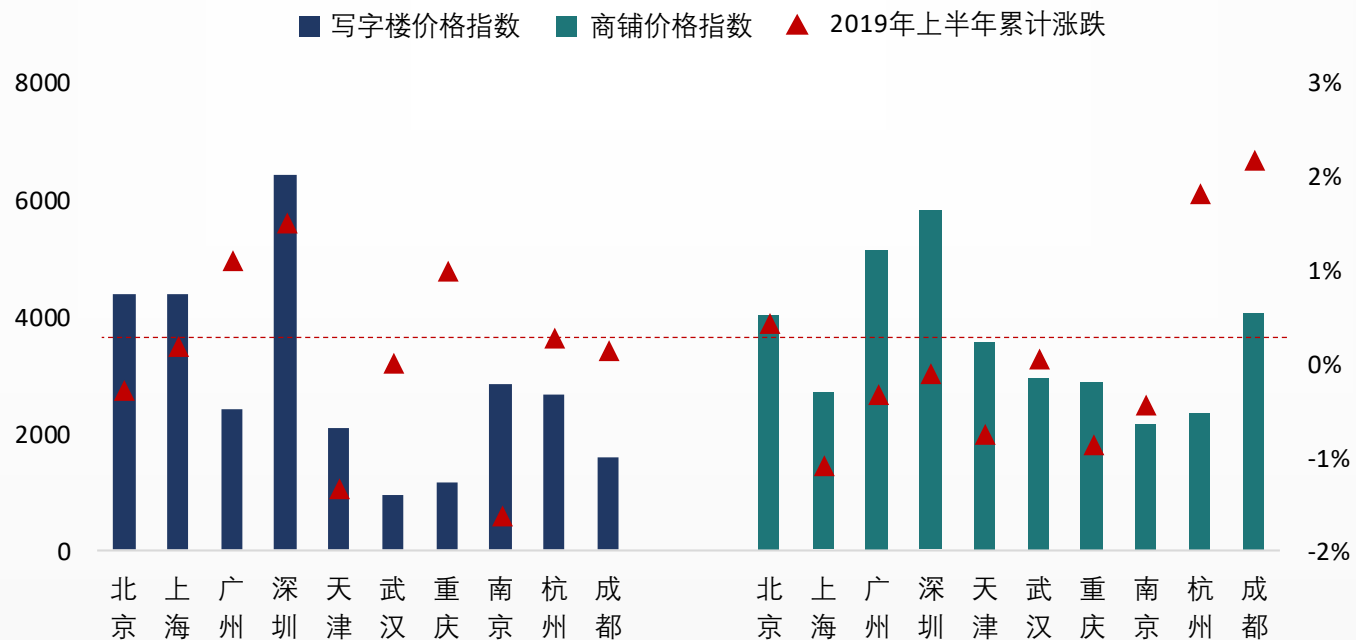
**2019年6月** 环比**0.37%**↑

较上月扩大**0.13个百分点**

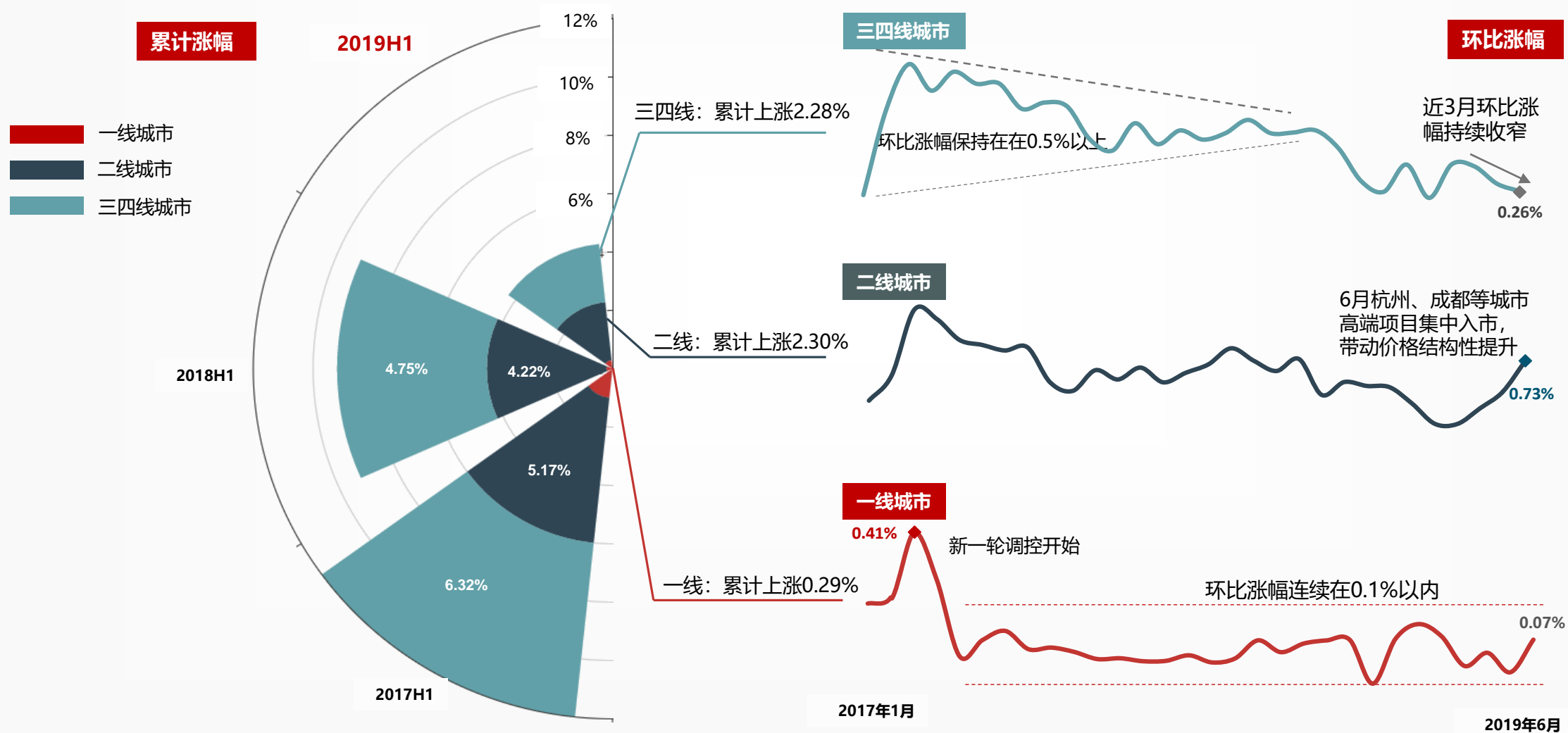
# 十大城市中多数城市写字楼价格累计上涨，超半数城市商铺价格累计下跌

- 写字楼价格指数：2019年上半年，十大城市中7个城市累计上涨，3个城市累计下跌，其中深圳累计涨幅最大，为1.50%。2019年6月，重庆环比上涨0.53%，涨幅高于其他城市；广州环比下跌1.60%，跌幅最大。
- 商铺价格指数：2019年上半年，十大城市中4个城市累计上涨，6个城市累计下跌，其中成都累计涨幅最大，为2.17%。2019年6月，北京环比上涨0.22%，涨幅高于其他城市；广州环比下跌0.29%，跌幅最大。

图：2019年上半年十大城市商铺和写字楼价格指数及累计涨跌幅

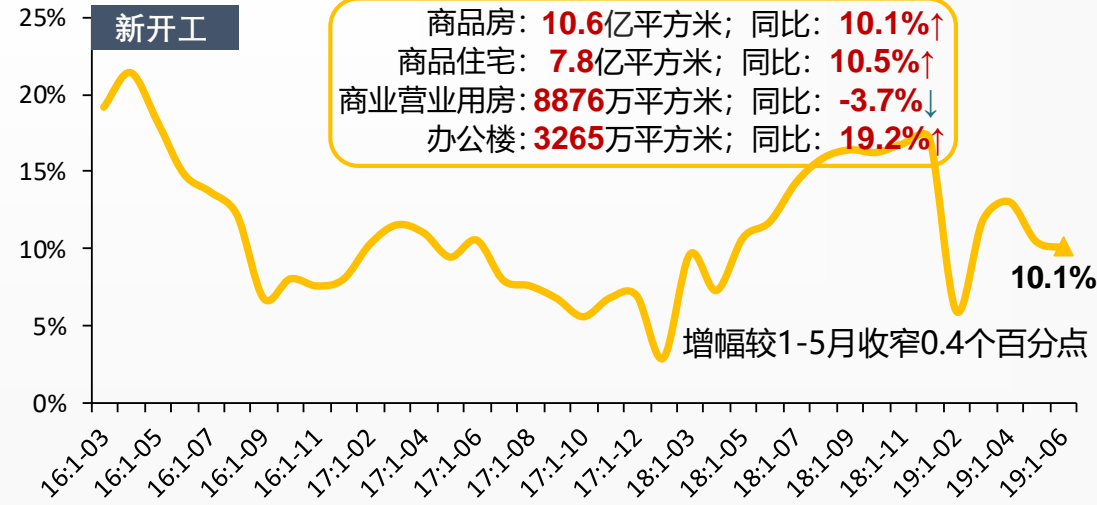
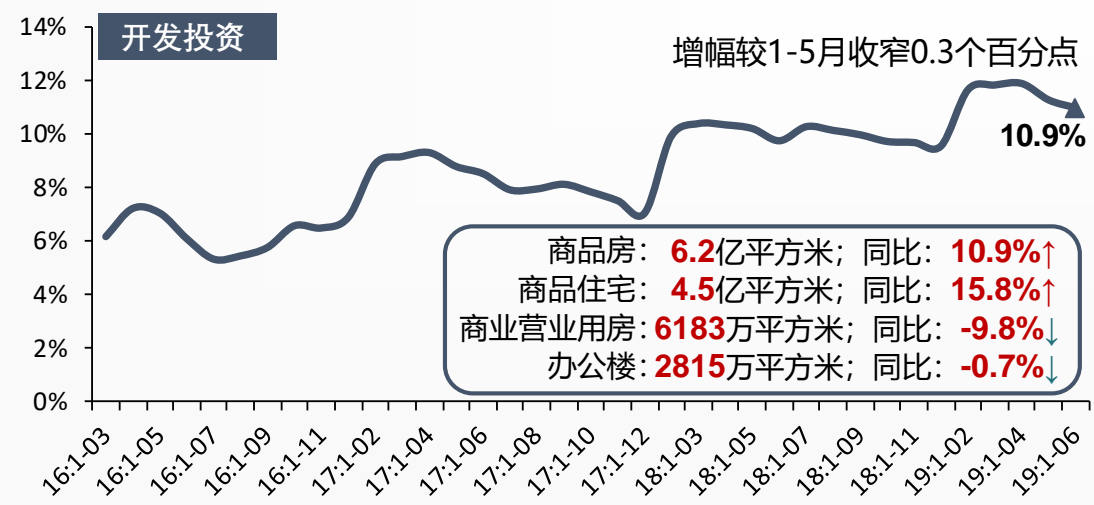
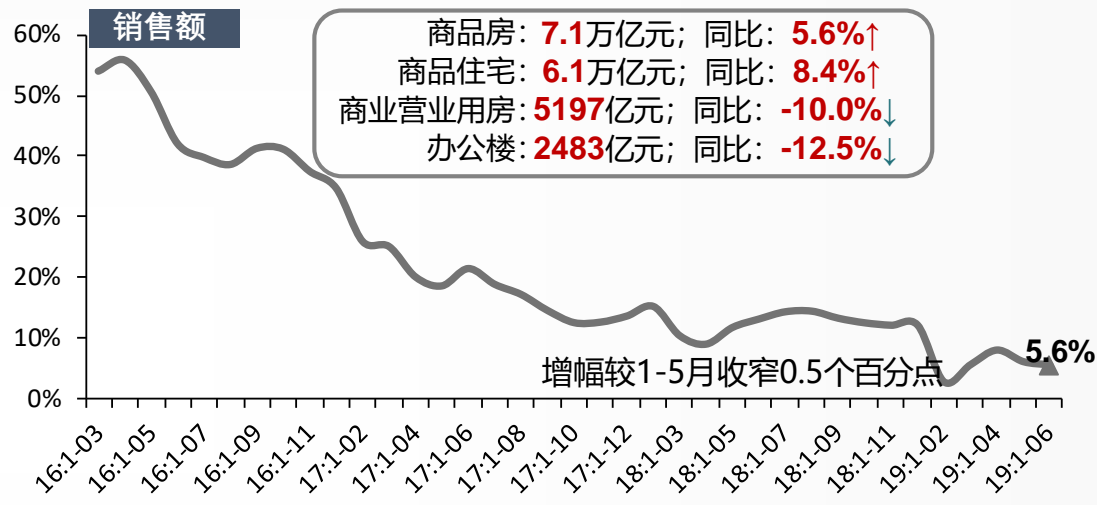
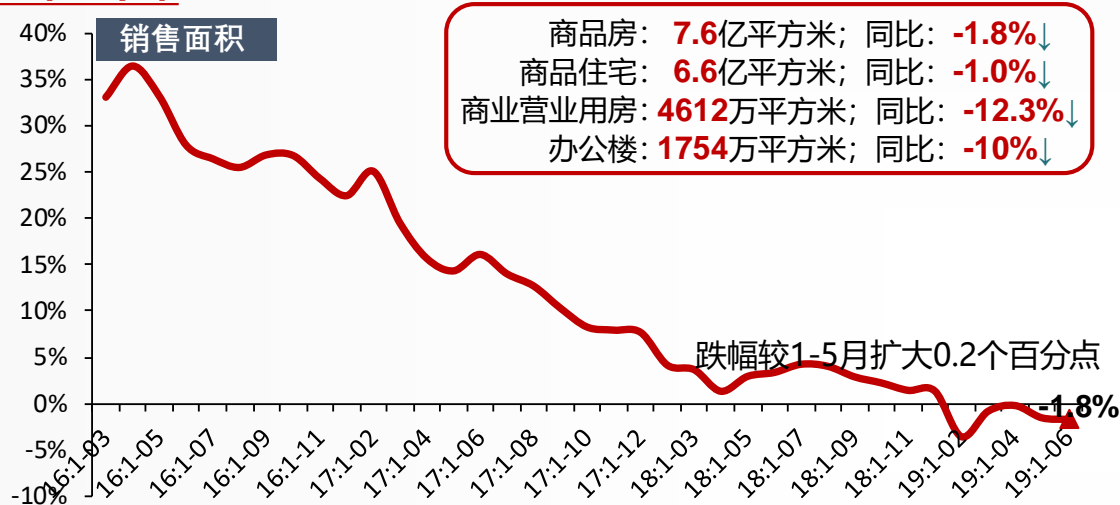


# 一线城市住宅价格累计涨幅处在低位，二、三四线城市价格累计涨幅明显收窄



# 全国商品房销售面积调整，投资、新开工增速持续收窄

2019年上半年

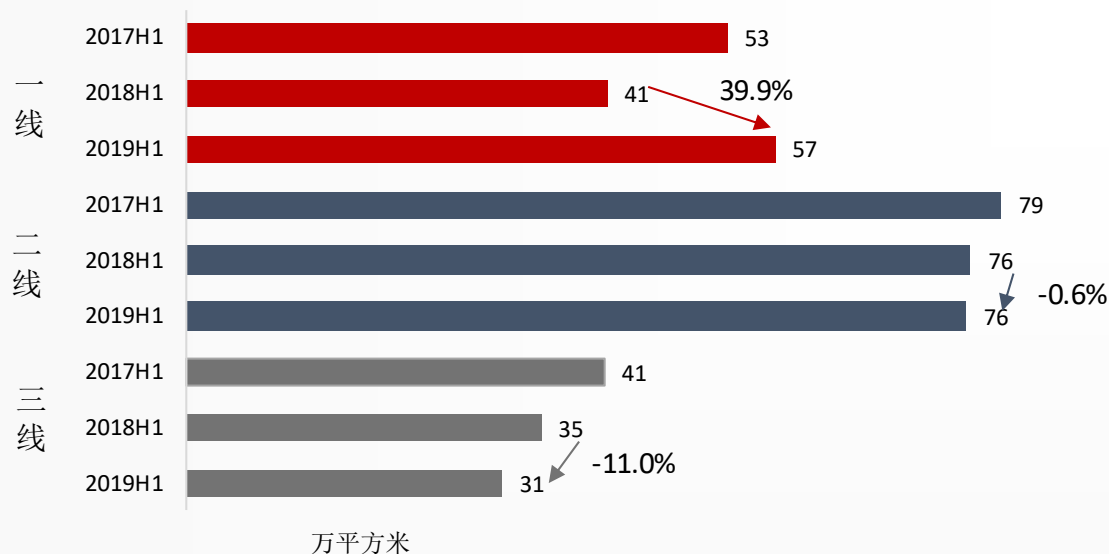




# 一线城市成交规模同比大幅增长，二线代表城市趋于稳定，三线代表城市降幅明显

2019年上半年50个重点城市月均成交面积约**2770万平方米**，同比下降**1.0%**↓；6月成交面积约**3350万平方米**，同比增长**3.1%**↑，环比增长**8.6%**↑

图：2017年至今上半年度各级别代表城市商品住宅平均销售面积走势



## ◆ 一线城市

2019年上半年月均成交面积**57万平方米**，同比增长**39.9%**；其中北上广深成交规模较去年同期均提升，北京成交同比超一倍。

## ◆ 二线代表城市

2019年上半年月均成交面积**76万平方米**，同比下降**0.6%**；内部各城市之间市场分化明显，整体成交规模趋于稳定。

## ◆ 三线代表城市

2019上半年月均成交面积**31万平方米**，同比下降**11.0%**；近一半城市成交面积同比下降，四分之一城市同比降幅在**三成**以上。



**政策：短期因城施策，调控力度不减**

# 中央部委调控表态：对部分房价、地价波动幅度较大的城市将持续监控，房地产融资渠道保持收紧，管控风险



**住建部：**在4月19日对6个城市进行预警提示的基础上，又对近3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、大连、南宁4个城市进行了预警提示。



**央行：**将继续严格遵循“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，以及“稳地价、稳房价、稳预期”的目标，坚持房地产金融政策的连续性、稳定性。



**银保监会（5月）：**聚焦表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；未严格审查开发企业资质，违规向“四证”不全项目融资；个人消费贷、经营性贷款、信用卡透支等资金挪用于购房；资金通过影子银行渠道违规流入房地产；并购贷款、经营性物业贷款等管理不审慎，资金被挪用于房地产开发。



**银保监会（7月）：**针对近期部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司，银保监会近日开展了约谈警示，要求这些信托公司控制业务增速，提高风险管控水平。



➤ **郭树清6月13日在第十一届陆家嘴论坛上作开幕致辞：**必须正视一些地方房地产金融化问题。近些年来，我国一些城市的住户部门杠杆率急速攀升，相当大比例的居民家庭负债率达到难以持续的水平……房地产业过度融资，不仅挤占其他产业信贷资源，也容易助长房地产的投资投机行为，使其泡沫化问题更趋严重……房地产市场具有很强的区域性特征，不同地区房价有涨有跌都很正常。但是，“房子是用来住的，不是用来炒的”。历史证明，凡是过度依赖房地产实现和维持经济繁荣的国家，最终都要付出沉重代价，凡是靠盲目投资投机房地产来理财的居民和企业，最终都会发现其实很不划算。

# 地方因城调控：由松紧互现转向收紧为主，苏州新增限售，西安限购升级标志着后期政策仍将针对性跟进

**紧**  
4-6月为主

代表城市	调整方式	具体举措
成都	公积金收紧	实施认房又认贷标准
海口	购房政策收紧	暂停向企业售房，新落户家庭限售1套住房；规范商办管理
西安	公积金政策收紧	贷款额度下调，首付比例上调，暂停外地购房贷款
丹东	限购限售限价升级	市区购房限售5年，非本地户籍市区限购1套，房价月涨幅要低于0.6%
合肥	土拍政策收紧	要求房企关联公司不参加同一宗地竞买
苏州	新增限售	对苏州工业园区、苏州高新区部分重点区域新房3年限售，二手房5年限售；调整土地出让报价规则，将土地出让报价条件从定值调整为区间设置
苏州、东莞	收紧土拍竞价规则	网上一次报价、近平均价者得
成都	上调利率上浮水平	6月14日，央行成都分行通知：首套房按揭利率至少上浮15%，二套不得低于上浮20%
西安	限购升级	要求新落户家庭应落户满1年或连续12月社保，非户籍居民家庭应满足社保或个税缴纳年限5年以上，将临潼区纳入住房限购范围

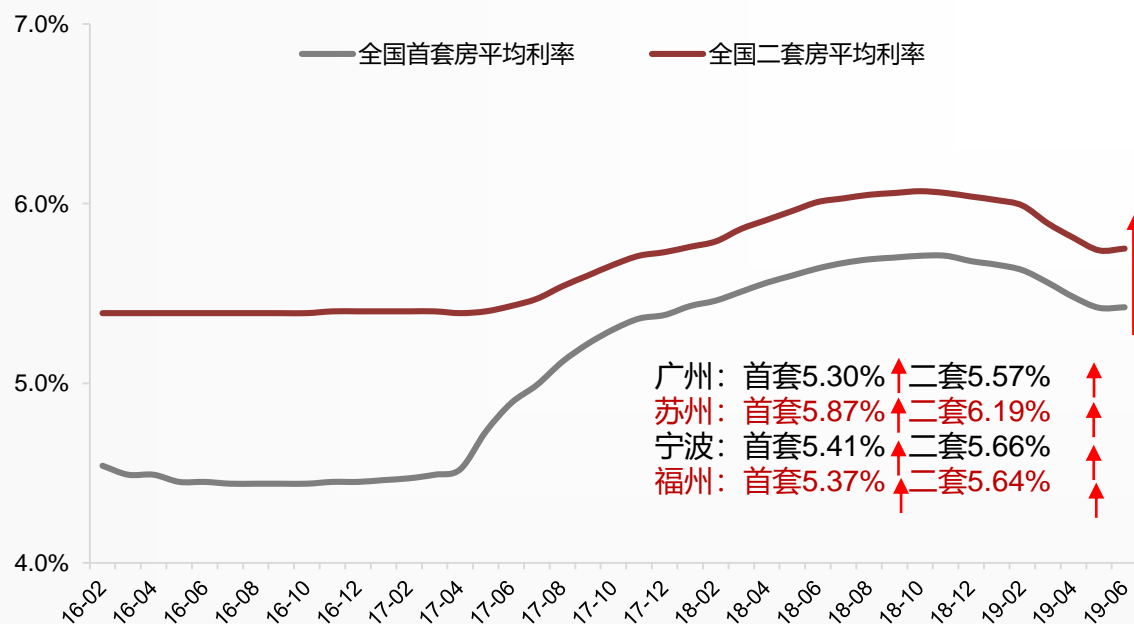
**松**  
1-3月为主

代表城市	市场特征	调整方式	具体举措
北上广深	存量房市场为主	降低边缘税率	降低二手房交易增值税附加税率等
天津、合肥	市场整体低迷	微调信贷	异地公积金认贷或提高贷款额度
菏泽、阜阳	市场现状与限制政策初衷不符	放松部分限制政策	放开限售、土地限价等边缘性限制
珠海	严格调控下需求明显缩减	降低人才置业门槛	下调本地就业人才社保年限要求

# 全国房贷利率经历连续6个月下调后，开始止降回升

➤ 2017年下半年以来全国首套和二套房贷利率逐月持续攀升，直至2018年11月，首套和二套房贷平均利率分别升至5.71%和6.07%的阶段高位，并于2018年12月开始转为下调，之后连续6个月均延续下调趋势，2019年5月首套和二套房贷利率分别降至5.416%和5.74%，随后6月，全国房贷利率止降回升，意味着本轮房贷利率下调周期基本结束。

图：全国房贷利率止降回升



表：2019年1-6月房贷利率持平、上涨、下降的银行数量（个）

月份	持平	上涨	下降
19-01	479	16	34
19-02	483	2	44
19-03	376	15	138
19-04	376	12	126
19-05	394	27	108
<b>19-06</b>	<b>422</b>	<b>66</b>	<b>44</b>

数据来源：融360，中指研究院综合整理

# 2019市场预判：市场规模逐步调整，价格稳字当头，新开工、投资中低速增长

## 2019年中国房地产市场预测结果

## 2019年上半年

<u>商品房销售面积</u>	↔	16.0~16.3亿平方米, -7.0%~-5.0%↓	7.6亿平方米, -1.8%↓
<u>商品房销售价格</u>	↔	8519~8781元/平方米, -2.5%~0.5%	9329元/平方米, 7.5%↑
<u>房屋新开工面积</u>	↔	21.9~22.3亿平方米, 4.6%~6.6%↑	10.6亿平方米, 10.1%↑
<u>房地产开发投资额</u>	↔	12.5~12.7万亿元, 3.7%~5.7%↑	6.2万亿元, 10.9%↑

**企业：强者恒强格局继续强化**

# 房企格局：147家企业跨越50亿门槛，强者恒强格局持续

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**。

**强者恒强格局继续强化，千亿阵容进一步扩容，500亿以上企业数量大幅增长：**

- 前10房企销售额占50亿以上企业总体的36.7%，前30企业占总体的61.3%；
- 1000亿以上、500-1000亿、200-500亿、100-200亿、50-100亿企业分别有12家、21家、37家、51家、26家。
- 1000亿以上、500-1000亿、200-500亿企业数量稳步增长，实现稳中有进；而50-100亿阵营数量则略有减少。

表：2019上半年50亿企业各阵营数量及销售额均值情况

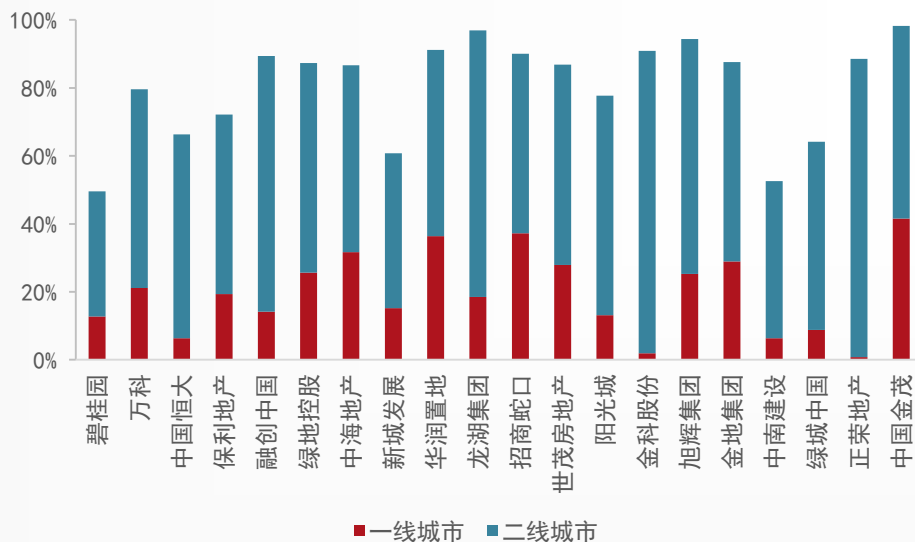
阵营层级	销售额范围	企业数量 (个)		销售额均值 (亿元)	
		2019 上半年	2018 上半年	2019 上半年	增长率均值
超级阵营	1000 亿以上	12	7	1958	16.0%
第一阵营	500-1000 亿	21	20	666	23.8%
第二阵营	200-500 亿	37	33	332	39.1%
第三阵营	100-200 亿	51	47	139	30.0%
第四阵营	50-100 亿	26	31	66	25.9%



# 业绩贡献来源：聚焦一二线，城市群与都市圈战略成共识

**一二线城市仍是房企主战场。**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，其中重点二线城市的区域潜力继续释放，20家代表房企二线城市的销售业绩贡献率均值为60.9%；一线城市贡献率均值为19.6%，一二线城市合计占比80.5%，仍是房企主要布局区域。

图：2019年上半年代表房企一二线城市销售占比情况



图：万科销售项目城市及城市群分布



数据来源：CREIS中指数据, fang.com

20家代表房企包括碧桂园、万科、恒大、保利、融创、绿地、中海、新城控股、华润置业、龙湖、招商蛇口、世茂、阳光城、金科、旭辉、金地、中南置地、绿城、正荣、金茂。

## 拿地态度：补仓积极性提高，拿地节奏加快

- **房企踩准城市周期变动节点，灵活调整拿地节奏。**从拿地金额与销售额比值来看，房企结合市场情况灵活调整拿地策略，在市场繁荣期，企业的资金较为充裕，房企精准把握城市轮动周期，审慎吸纳优质土地储备，表现较为积极；在调控影响下的衰退期,房企拿地更为审慎。
- **2019上半年，百亿以上房企积极补仓，拿地金额持续提升。**综合来看，2019上半年百亿以上房企拿地金额增速均超10%，其中100-200亿房企同比增长18.8%，增长最为迅速，企业加速补仓；对比来看，百亿以上房企拿地面积同比均有所下滑，主要是百亿以上房企更加集中在热点一二线城市拿地。**从拿地金额与销售的比值来看，2019上半年房企拿地节奏有所提升，**其中千亿以上企业拿地金额占销售额比重为26.8%，冲百亿企业补仓意愿强烈，拿地金额占销售额比重达35.7%。

图：2019年上半年50亿企业各阵营拿地情况

房企销售金额范围	2019上半年拿地金额均值/亿元	同比	2019上半年拿地面积均值/万平方米	同比	2019上半年拿地金额/销售额均值
1000亿以上	484.2	12.3%	1047.8	-16.1%	26.8%
500-1000亿	184.0	10.1%	355.7	-9.8%	26.6%
200-500亿	84.6	10.4%	152.3	-5.9%	25.1%
100-200亿	41.1	18.8%	41.8	-33.5%	29.8%
50-100亿	27.8	-4.1%	62.6	6.9%	35.7%

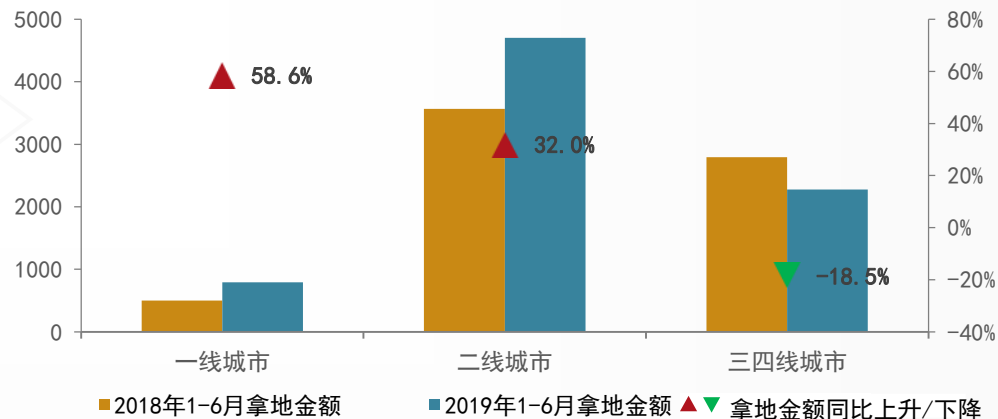
# 拿地整体情况：金额与成本上涨，加强一二线城市布局

- **房企拿地金额上升，拿地面积下降。**2019年上半年，代表房企拿地金额7771.2亿元，同比增长13.4%，拿地面积15926.0万平方米，同比下降13.2%，拿地成本同比上涨23.3%。

图：2019年上半年20家代表房企拿地总金额、面积和成本情况



图：2019年上半年20家代表房企各等级城市拿地布局情况

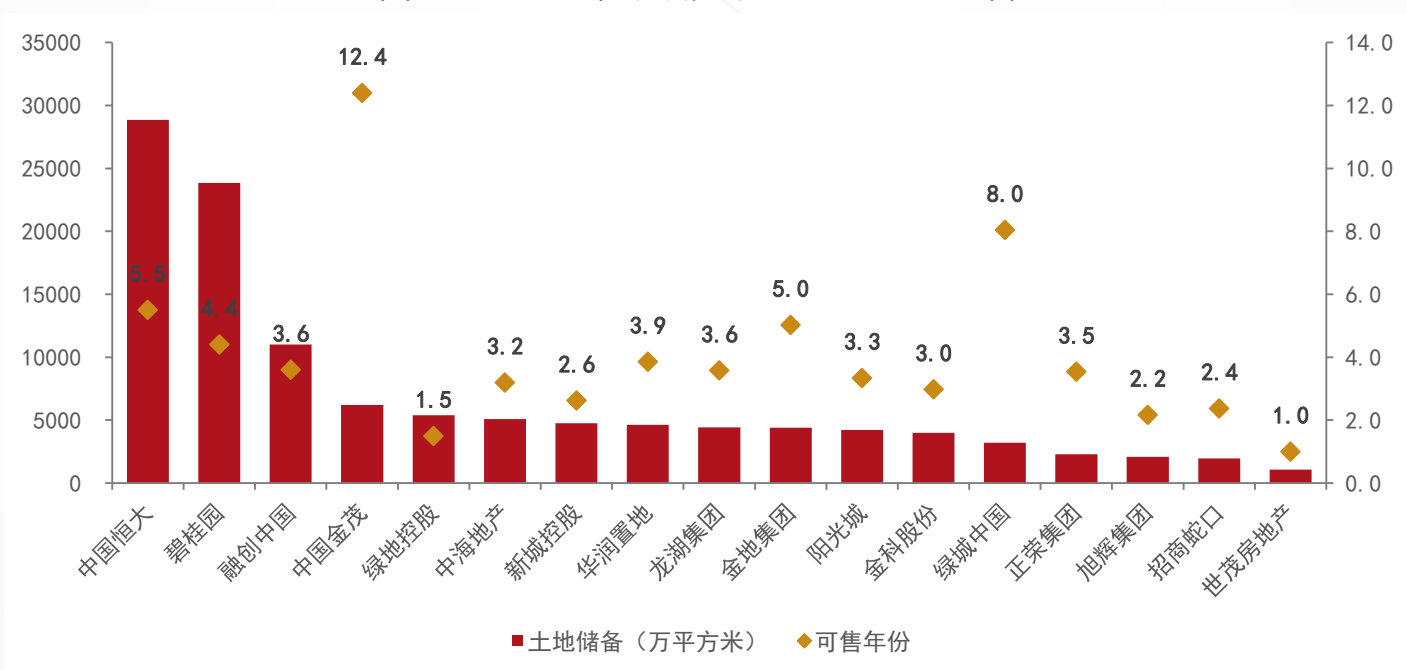


- **一二线城市土地成交市场回温，三四线布局力度下调。**2019年上半年，20家代表房企拿地金额同比上涨主要是由于一二线城市土地交易增多所致。其中二线城市拿地金额同比上升32.0%；一线城市拿地金额同比增长58.6%，拿地金额占比为10.2%，较同期增加2.9个百分点。三四线城市推地节奏有所放缓，土地市场降温明显；三四线城市拿地金额同比下降18.5%。

## 土储规模：土地储备合理，可供未来4.1年的销售

- 房企加快拿地节奏，未来可售资源充足，土储规模保持在合理范围。从土地储备看，截至2019年6月底，代表房企土地储备均值为6904.9万平方米，上半年新增土储聚焦热点一二线城市加大拿地力度。以2018年房企销售面积为基准来看，代表房企现有的土地储备可供企业未来4.1年的销售；其中金茂、绿城、恒大与金地的土储可覆盖未来5年以上的销售，企业土地储备充足。

图：截至2019年6月底代表房企可售土地储备情况



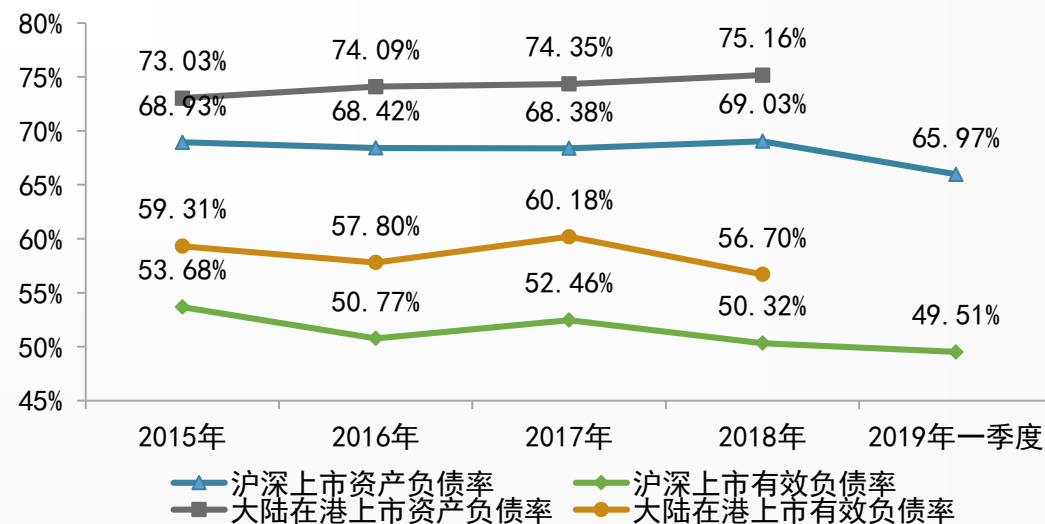
# 资金状况：融资规模保持高位，降杠杆取得成效

◆ 2019年上半年房企融资规模持续保持高位。截至2019年5月底，全国房地产开发到位资金为66689亿元，同比增长7.6%。从融资成本来看，成本整体下降，其中信用债较去年同期下降约0.8个百分点，ABS融资成本下降，海外债成本上升约2个百分点。从融资渠道来看，依然以银行贷款为主，融资渠道多元，5月后融资渠道阶段性收紧。银保监会5月份发布《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，整治房地产领域融资乱象；近期银保监会还开展了约谈警示信托企业，发改委规范海外发债用途，预计下半年将持续收紧。

◆ 2019年一季度，房地产行业负债水平整体呈下降趋势。2019年第一季度末沪深上市房企资产负债率下降至65.97%，降低3.06个百分点。在降杠杆、稳预期的大环境下，房企坚持稳健的财务政策和风险控制措施，强化销售回款，降负债取得一定成效，但随着偿债高峰的到来，房企债务问题依然不容小觑，企业在注重规模增长的同时，应提高自有资金使用效率，实现高质量发展。



图：2015-2019年一季度沪深及大陆在港上市房地产公司资产负债率与有效负债率



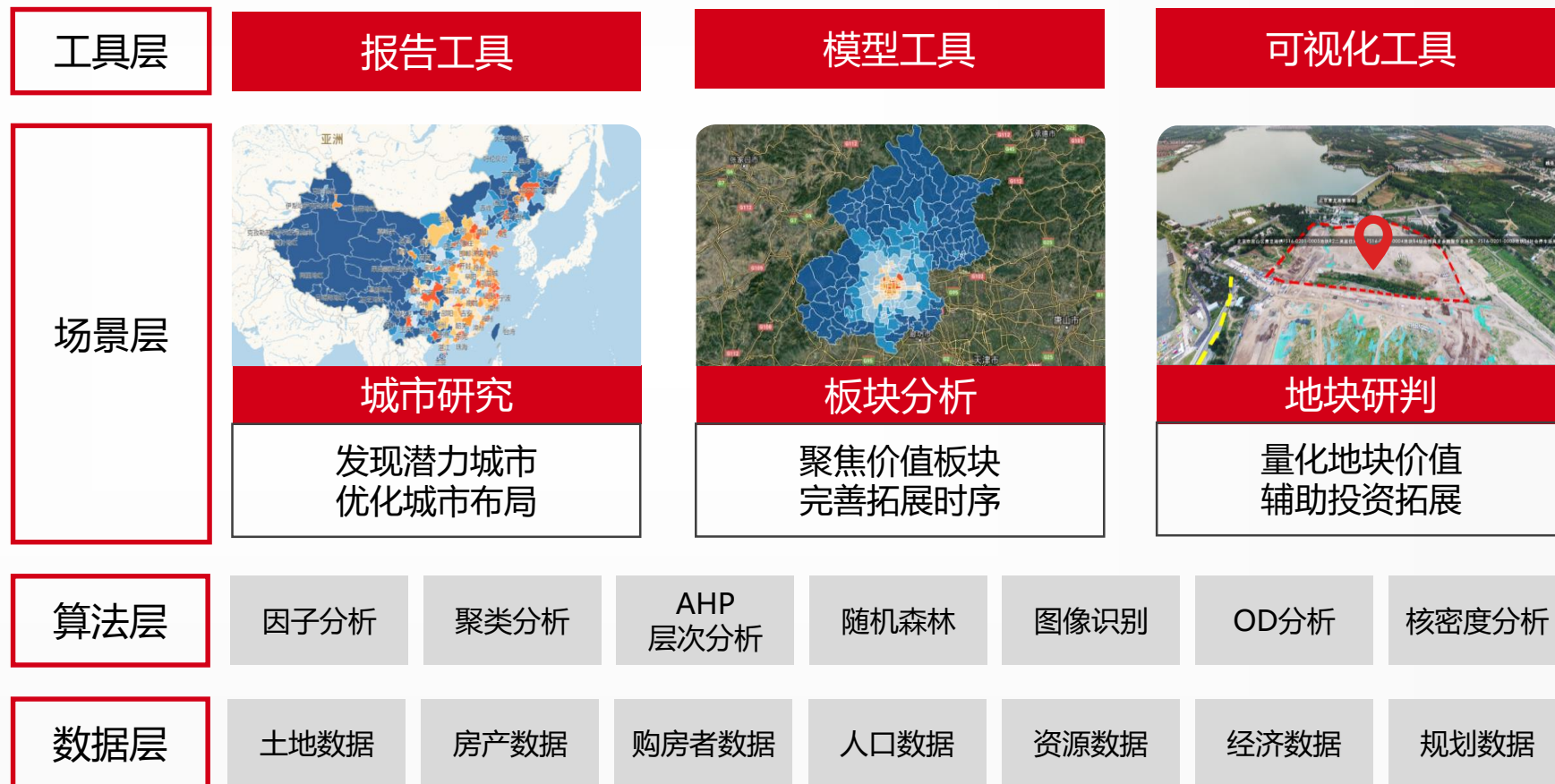
# 城市建议：工具提升投拓科学性、精准性，高质量拿地奠定业

## 绩基础

2019年，土地市场量减价升，市场节奏和城市区域板块的判断在房企拿地过程中愈发重要，因此通过工具分析，将有效提升企业的拿地策略精准度，如CREIS中指地主产品，帮助企业精准把握城市轮动周期，辅助寻找和决策优质地块，为企业未来规模增长提供有力支撑。

**未来房企土地投资必然是以大数据为决策支撑，才能踩准市场节奏，精准选择城市及地块，为未来高质量增长奠定基础。**

图：CREIS中指地主工具



# 土地云APP



扫描二维码

即可查阅地块可研报告



宗地信息

地块可研

土地报告

土拍直播

# 谢 谢!



房地产数据和报告  
中指研究院官方微信



详情请查询: **CREIS中指数据**, [www.fang.com](http://www.fang.com), [www.3fang.com](http://www.3fang.com)