

# 2017 年上半年浙江省房地产市场发展报告

浙江省房地产业协会 浙江大学房地产研究中心

2017 年上半年，在一系列调控政策的作用下，房地产市场逐渐走向平稳。1-6 月份，全国商品房销售面积 74662 万平方米，同比增长 16.1%，其中住宅增长 13.5%。商品房销售额 59152 亿元，同比增长 21.5%，其中住宅增长 17.9%。与 2016 年同期相比，增幅明显回落。

按照中央房地产市场调控政策的要求，浙江坚持把握住房的居住属性，积极落实因城施策、分类监管调控政策，房地产市场总体保持相对稳定，房地产投资进一步回升，商品房销售面积、销售额增幅有所回落，销售价格基本平稳。

## 一、房地产市场调控政策

### ——中央层面房地产调控政策

2016 年 12 月，中央经济工作会议定位房地产市场，要求住房市场回归到基本居住功能，并在此原则上建立起长效机制。同时，强调要把防控金融风险放到更加重要的位置。12 月 26 日，住建部定调 2017 年房地产调控政策：千方百计抓好房地产调控，确保房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持居民自住购房需求，抑制投资投机性购房，切实抓好热点城市防泡沫、防风险工作。2017 年 4 月，政府工作报告进一步提出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。

总体而言，中央层面的房地产市场调控政策，主要集中在金融监管和长效机制建设方面，并强化了对地方政府落实因城施策、分类调控的主体责任。

### 1. 加强房地产金融监管

中央经济工作会议提出，要在宏观上管住货币，微观信贷政策要支持合理自住购房，严格限制信贷流向投资投机性购房。4 月 7 日，银监会发布《关于提升银行业服务实体经济质效的指导意见》，要求银行业金融机构牢牢把握住房的居住属性，分类调控、因城施策，落实差别化住房信贷政策。严禁资金违规流入房地产市场，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫。并将房

地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试，将房企融资渠道限制扩散至私募资管。同时，还加强了对政府土地储备相关的金融管理，明确发行土地储备专项债券的项目应当有稳定的预期偿债资金来源，同时要求不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。

## 2. 建立住宅用地供应分类管理制度

4月6日，住房和城乡建设部联合签发《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》。通知提出，各地要根据商品住房库存消化周期，适时调整住宅用地供应规模、结构和时序，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。

## 3. 完善住房租赁制度

把促进住房租赁市场的发展作为房地产市场长效机制的重要内容。1月10日，住房和城乡建设部、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》。意见提出，各地要结合当地住房租赁市场的租金水平、补贴申请家庭支付能力以及财力水平等因素，分档确定租赁补贴的标准。5月19日，住建部起草《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。征求意见稿涉及住房租赁、住房销售、房地产经纪服务、监督管理和法律责任等方面。

### ——各地房地产调控政策

根据上半年房地产市场发展形势，全国各地城市因城施策，深化调控，纷纷采取措施维持房地产市场稳定。在坚持住房居住属性的基础上，按照因城施策去库存的思路，房价上涨压力大的城市，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；房地产库存仍然较多的三四线城市，则支持居民自住和进城人员购房需求。

各地因城施策深化调控的政策重心，是调控房价上涨压力大的城市。主要手段包括：一是扩大限购范围，如从传统的主城区限购扩大到全市甚至全省；二是提高购房门槛，如对非户籍购房的缴纳社保或纳税时间延长等；三是加大限贷程度，认房又认贷在许多城市推行等；四是创新限售模式，许多城市对二手房交易出台了严格的限售政策，限售从区分年限到区分户籍/非户籍、首套/二套、新房/二手房，限售类型不断细化；五是限制商改住，从购房资格、销售对象、信贷等角度管控商办项目交易，从土地出让、建设、设计、使用等方面禁商办项目改

变为商住用途。从调控主要内容来看，因城施策表现更为明显。热点城市全面强化调控力度，大部分城市在需求端通过“四限”模式，强力抑制投资投机需求，降低楼市杠杆。热点城市普遍认房又认贷、限购又限售，商品房成交趋于稳定。

## ——浙江房地产市场调控政策

遵照中央经济工作会议和政府工作报告精神，浙江坚持住房居住属性，围绕分类调控、因城施策的主基调调控房地产市场。

### 1. 加强市场监管

4月，浙江省住房和城乡建设厅出台《关于进一步优化行业管理服务促进房地产市场平稳健康发展的通知》，实行房地产开发项目动态管理，建立全省房地产开发项目库，促进行业信息共享和发布。同时，要求对中介机构的房屋交易信息、租赁信息等加强审核，统一行业信息平台，对规范行业管理提供了基础条件，监管将更全面。4月起，杭州在全市范围内开展为期10个月的整顿规范房地产开发销售中介行为联合专项执法行动，重点加大对16类房地产开发销售中介违规行为的整顿力度。6月，温州新六条要求严格执行明码标价、一房一价制度，已开盘销售的项目未经价格主管部门批准，不得随意调整价格或取消优惠幅度；未开盘销售的商品住房项目要合理定价。

### 2. 加强抑制措施

省内各城市根据本地实际情况，采用限购、限贷、限售等多种手段限制房地产投资和投机。

**限购。**如杭州明确户籍单身（含离异）人士在限购区域内限购一套住房，外地迁入四县（市）的，自户籍迁入之日起满2年，方可在市区范围内购买住房；嘉善将限购范围从之前的县中心城区升级到全县范围，并且除了新建商品住房外，二手住房也列入限购范围；

**限贷。**如嘉兴提出，本市户籍居民家庭首付比例不低于30%，非户籍家庭首付比例不低于50%。拥有1套住房且相应购房贷款未结清的本市户籍居民家庭，二套房商业贷款首付款比例调整为不低于50%；宁波实行差别化住房信贷，商贷最低首付款比例上调10%。

**限售。**如嘉兴规定，非本市户籍居民家庭取得住房不动产权证未满2年的，不得上市交易，不得办理转让公证手续。对在市区范围内已拥有1套及以上住房的本市户籍居民家庭新购买住房，取得住房不动产权证未满2年的，不得上市交

易,不得办理转让公证手续。杭州对企业购买限购区域住房的限制上市交易年限,需满3年方可上市交易。

### 3. 加强供地调控

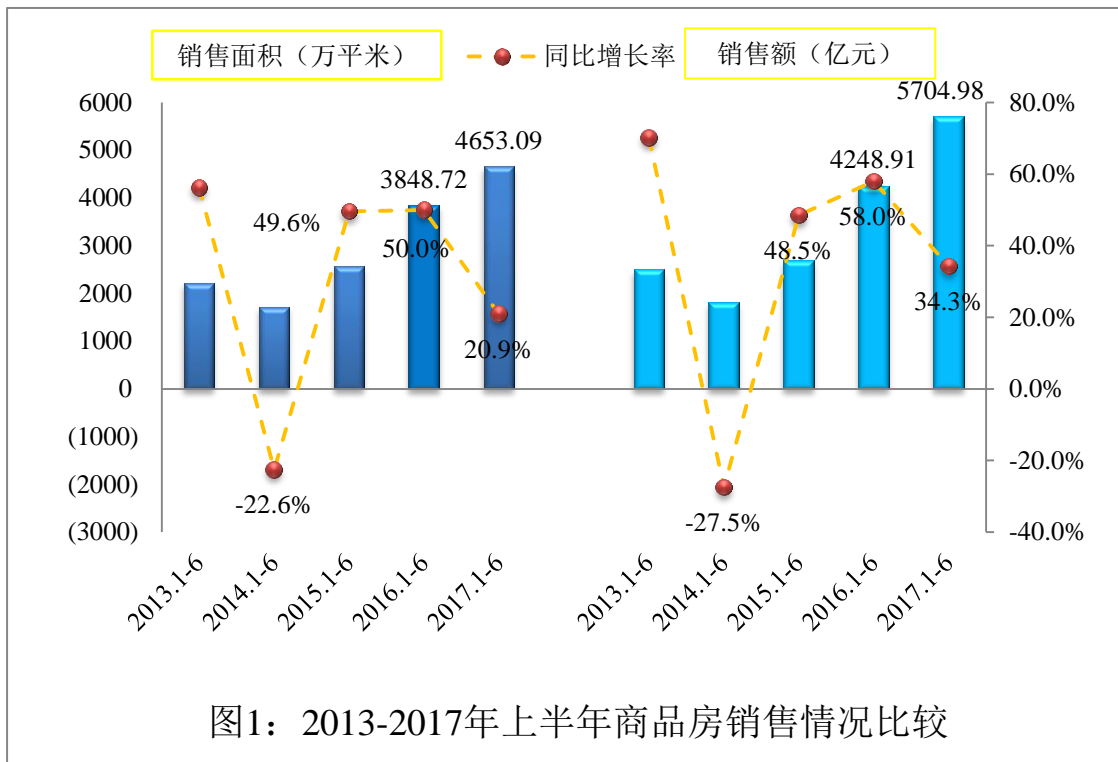
杭州市国土资源局发布土地新政,当溢价率达到50%时地块所建商品房屋须在取得不动产登记证后方可销售;溢价率达到70%时锁定限价,转入竞报自持比例;当有两个或两个以上的竞买人投报自持面积比例为100%时,转入投报配建养老设施的程序;温州新六条则根据土地市场运行情况,对竞买保证金缴纳标准实行浮动机制(出让起始价的20%~100%),同时,强化住宅用地供应“五类”(显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停)调控目标管理,根据商品住房库存消化周期,适时调整住宅用地供应规模、结构和时序(对消化周期在36个月以上的,应停止供地;36-18个月的,要减少供地;12-6个月的,要增加供地;6个月以下的,不仅要显著增加供地,还要加快供地节奏)。

## 二、商品房销售状况

### 1. 销售总量持续增长,同比增幅明显回落

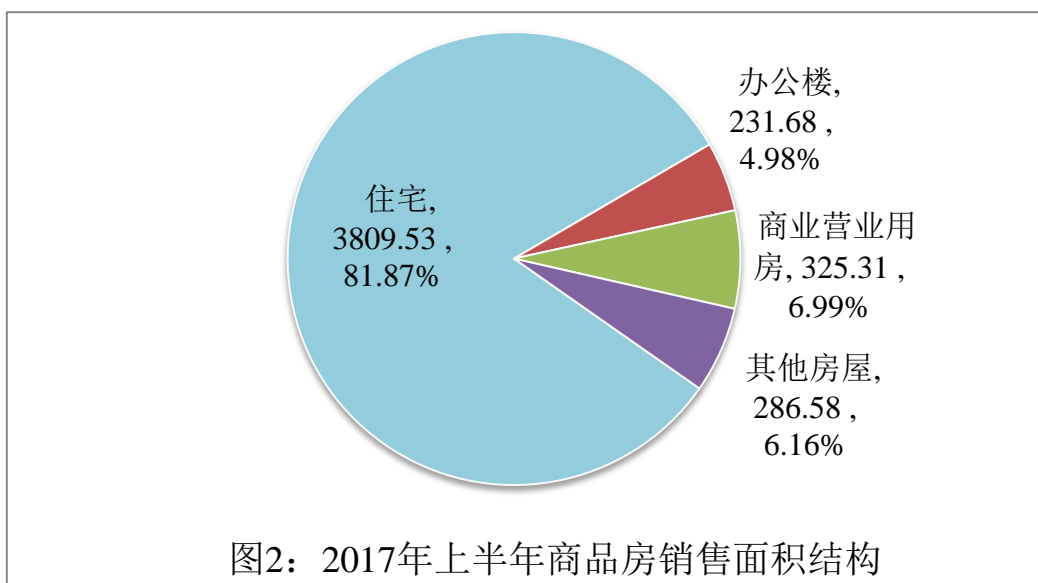
商品房销售经过2015、2016两年的同比大幅增长后,2017年上半年涨幅回落。2017年1-6月,全省新建商品房销售面积4653.09万平方米,同比增长20.9%,增幅较2016年同期增幅50%有明显回落。其中,住宅销售面积3809.53万平方米,同比增长14.1%;办公楼销售面积231.68万平方米,同比增长69.4%;商业营业用房销售325.31万平方米,同比增长79%。

1-6月份,全省新建商品房销售额5704.98亿元,为近年来半年销售额最高。销售额同比增长34.3%,相对2016年同期58%的同比增长率出现明显回落。其中,住宅销售额4788.57亿元,同比增长26.4%。

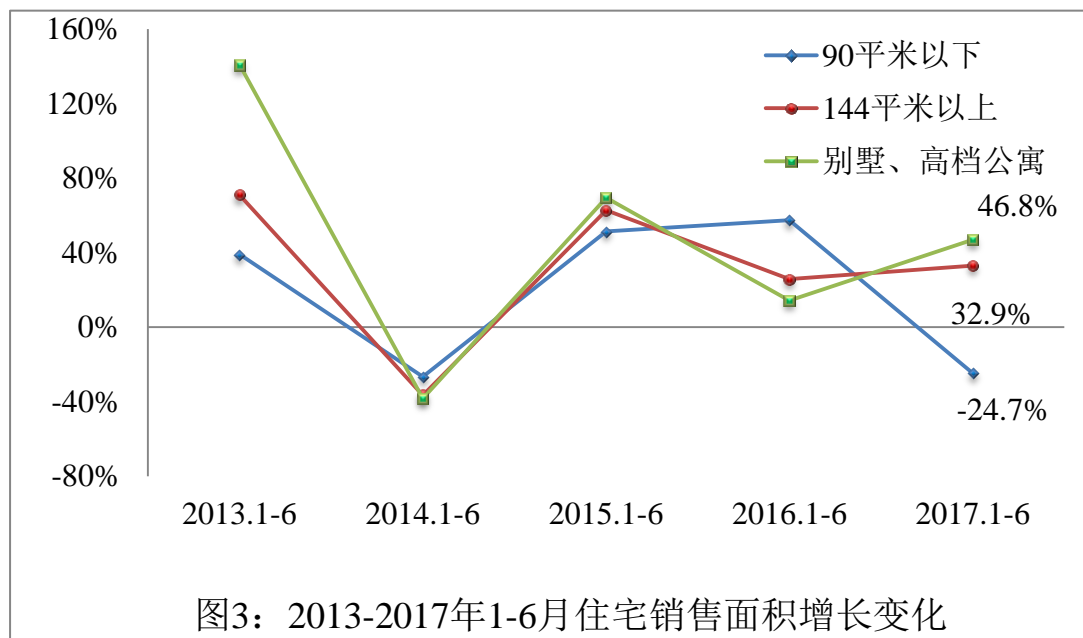


## 2. 销售结构发生变化，住宅比重有所下降

受调控政策影响，商品房销售面积、结构发生较大变化。其中住宅销售面积占比为81.87%，在限购限贷下，虽然总量保持增长，但比重较2016年同期下降了5个百分点。非住宅类比重均有所上升，其中，商业营业用房上升2.27个百分点，为非住宅类中比重上升最大。

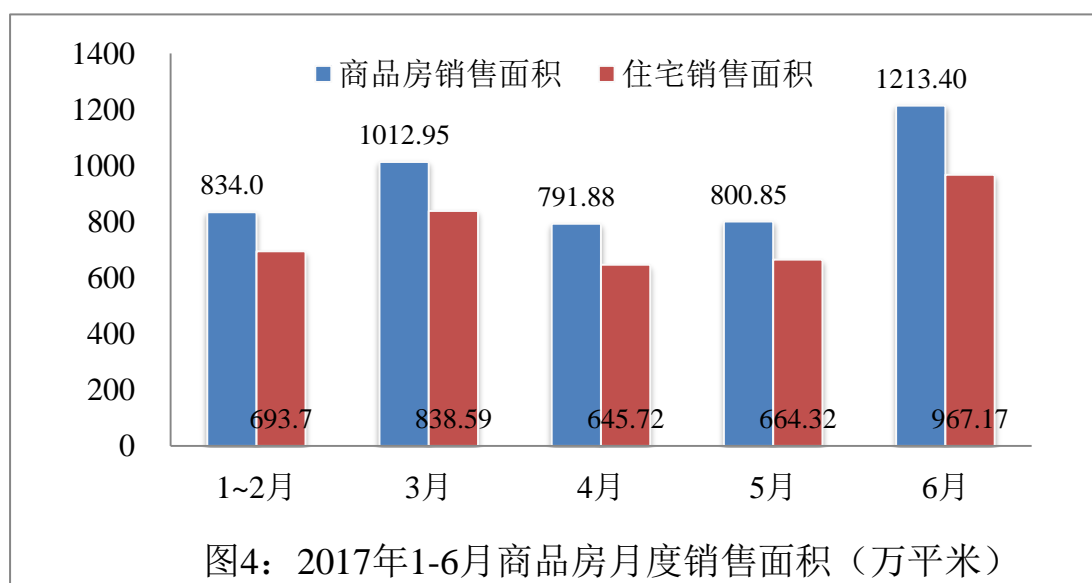


住宅中，小户型销售面积比重出现下降，90 平米以下住房出现了同比下降 24.7% 的逆市走势。在新建商品住宅中的销售面积比重，也从 2016 年上半年的 24.5% 下降到 16.2%。144 平米以上大户型、别墅和高档公寓等住房销售同比涨幅较大。



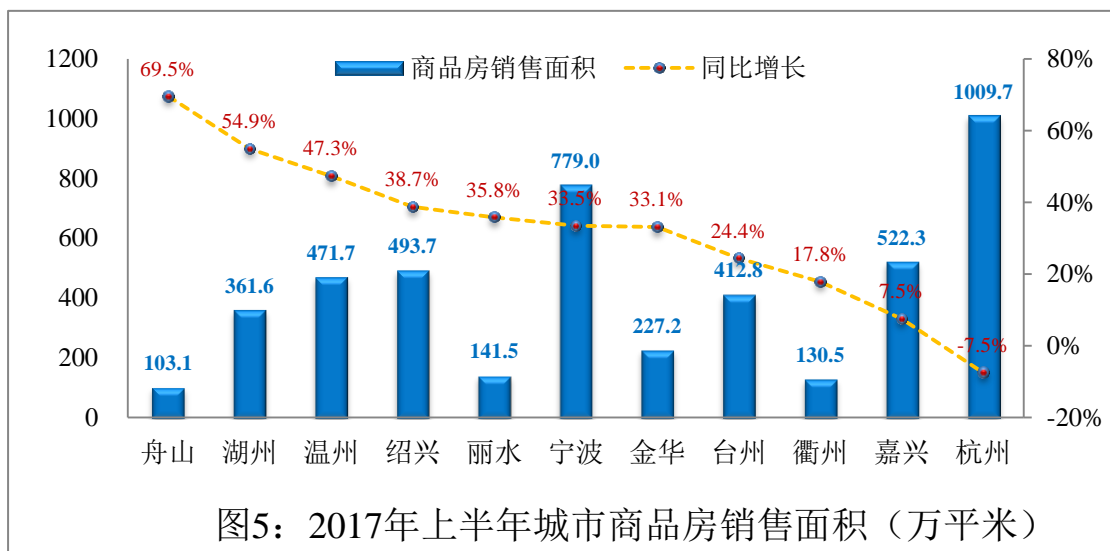
### 3. 月度销售相对平稳，年中环比增幅较高

经过春节的沉寂，3 月份迎来销售小高峰，商品房销售面积环比增加 21.5%。受调控政策的影响，4、5 两个月的销售相对平稳，6 月份再次迎来销售高峰，新建商品房和商品住宅销售面积环比分别增长 51.5% 和 45.6%。



#### 4. 调控政策作用显现，城市之间差异较大

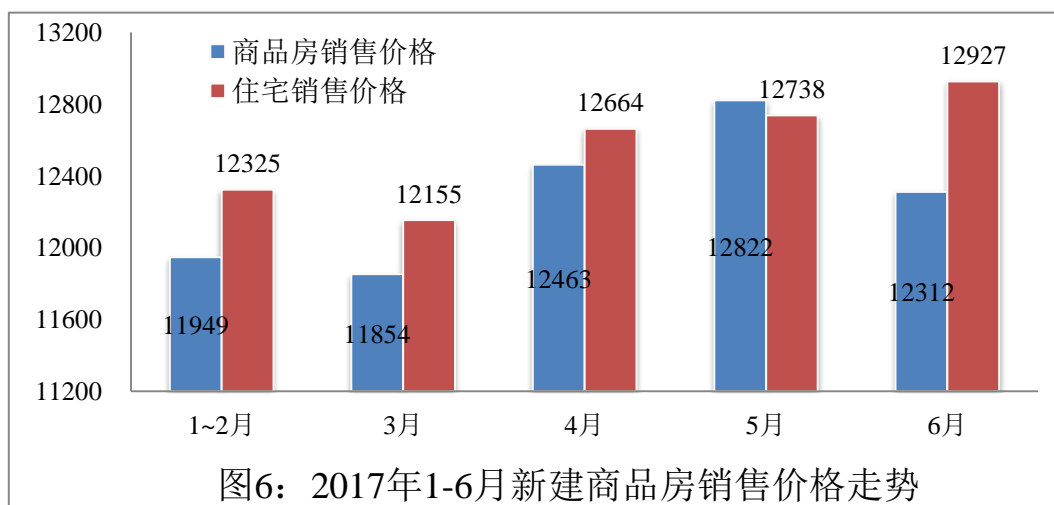
因城施策的房地产政策发生效应，省内城市之间的商品房销售出现较大差异。嘉兴、杭州销售面积同比增速较大回落；舟山、湖州、宁波、温州和金华等城市商品房销售面积同比增长较高，其中舟山同比增长 69.5%，湖州同比增长 54.9%。



### 三、商品房价格状况

#### 1. 新建商品房价格趋于稳定

新建商品房销售均价经历 3、4、5 三个月的持续上涨后，6 月份出现回落，销售均价 12312 元，同比增长 5.67%。其中，新建商品住宅经历 4 月份较大幅度上升后，5、6 月份保持相对稳定小幅增长。6 月份全省销售均价达到 12927 元，同比增长了 8.1%。



总体上，2017 年浙江省房价走势相对平稳，与全国主要城市基本一致。从 70 个大中城市房价监测看，宁波新建商品住宅价格同比波动与全国平均水平几乎保持一致，温州和金华同比涨幅低于全国平均水平。杭州虽然超过平均水平，但涨幅保持持续回落。

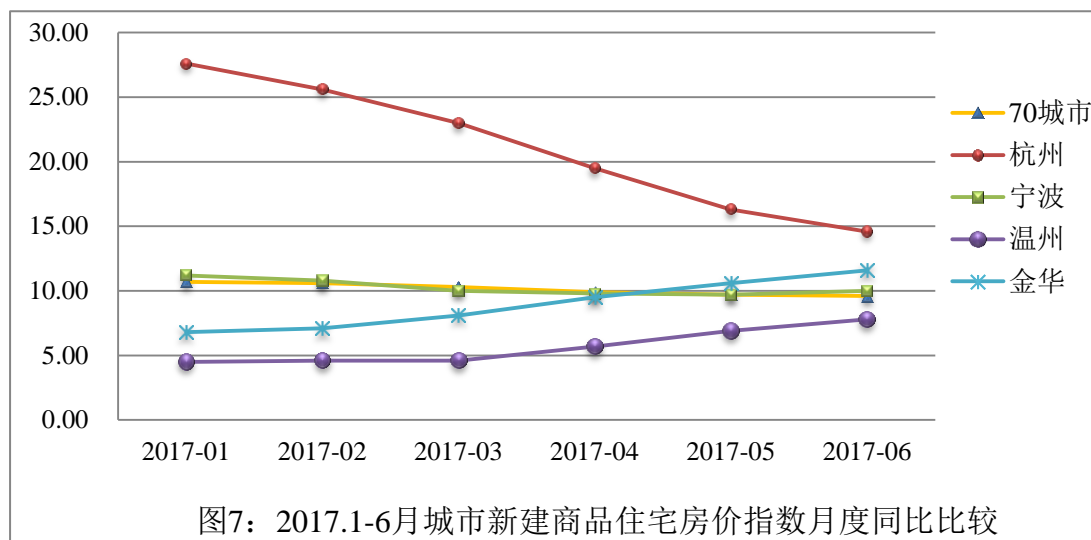


图7：2017.1-6月城市新建商品住宅房价指数月度同比比较

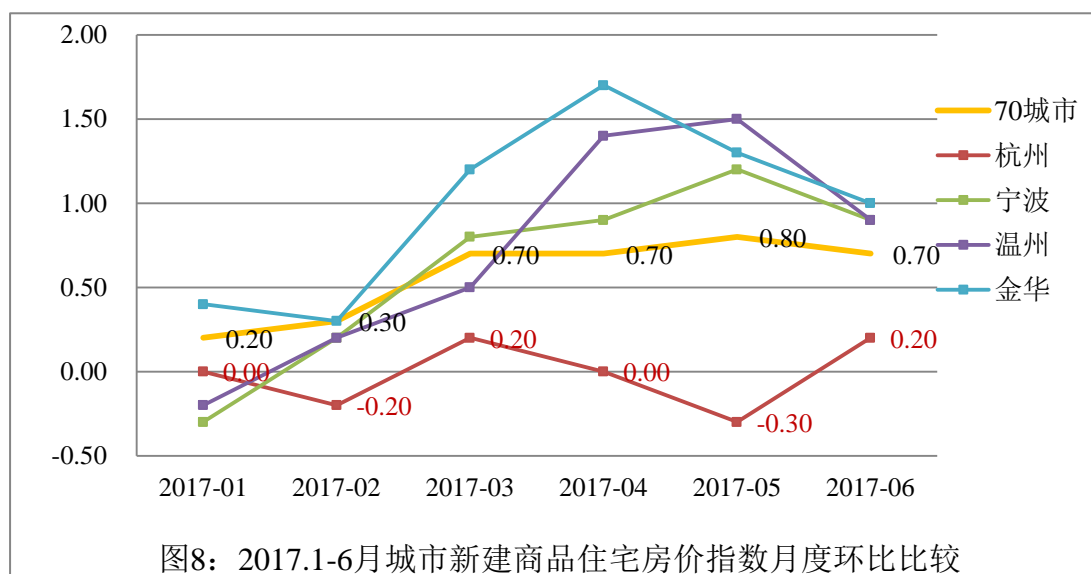


图8：2017.1-6月城市新建商品住宅房价指数月度环比比较

## 2. 二手房市场出现补涨

总体上，除 1 月份外，2-6 月份全省二手住宅价格同比、环比均呈现普涨行情。

杭州的二手住宅价格指数同比以较大幅度领先于省内其他城市，但逐月回落，6 月份同比指数最低（17.4%）。环比涨幅总体保持相对稳定，其中 1 月环比指数最低（0.5%），3 月指数达到高点后保持稳中略有回落，4-6 月份环比涨幅低于宁



波、温州、金华等三个城市。

宁波、温州和金华等三个城市的同比涨幅整体保持平稳，其中宁波接近全国平均水平，温州和金华则略低于全国。环比涨幅在 1-3 月份低于全国平均水平，3 月份后出现补涨行情。其中，温州和宁波的环比指数保持逐月上升态势，金华则在 4 月到高点后逐月回落。

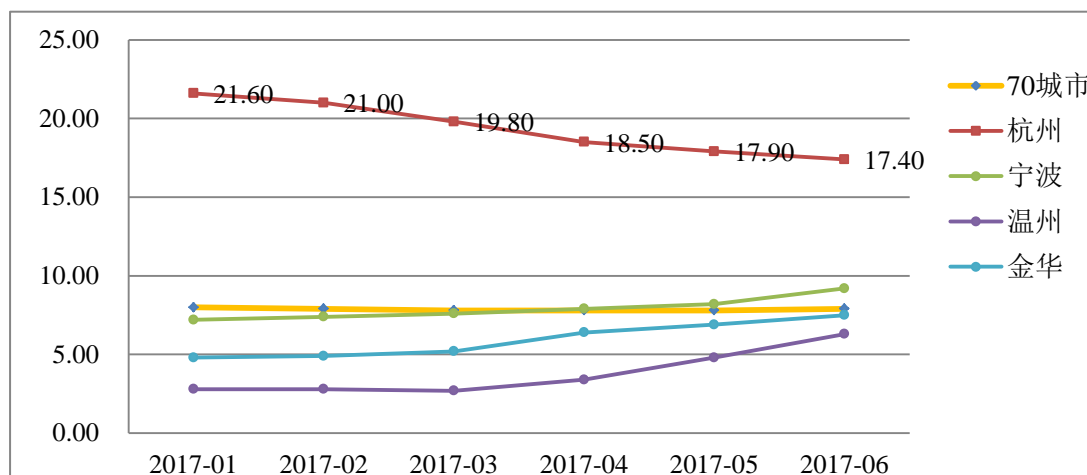


图9：2017.1-6月二手住宅房价指数月度同比比较

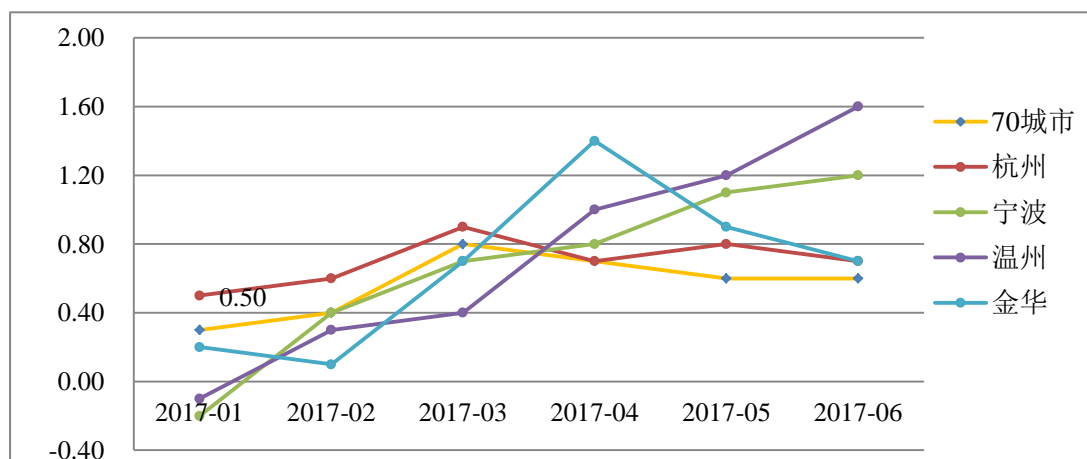


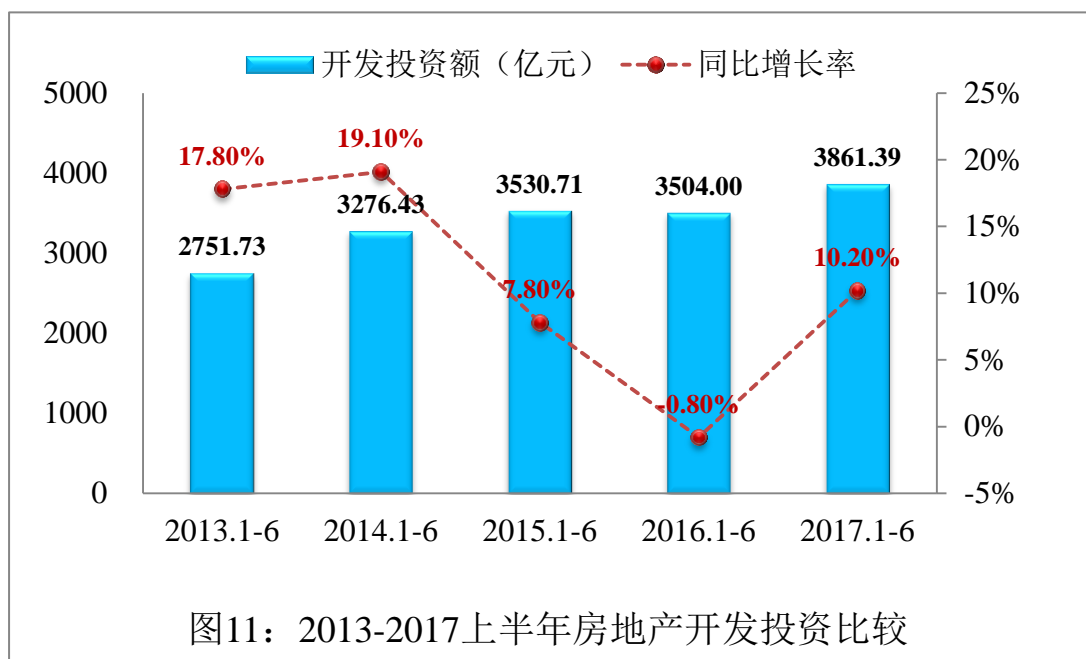
图10：2017.1-6月二手住宅房价指数月度环比比较

#### 四、开发投资状况

##### 1. 房地产投资偏重住宅

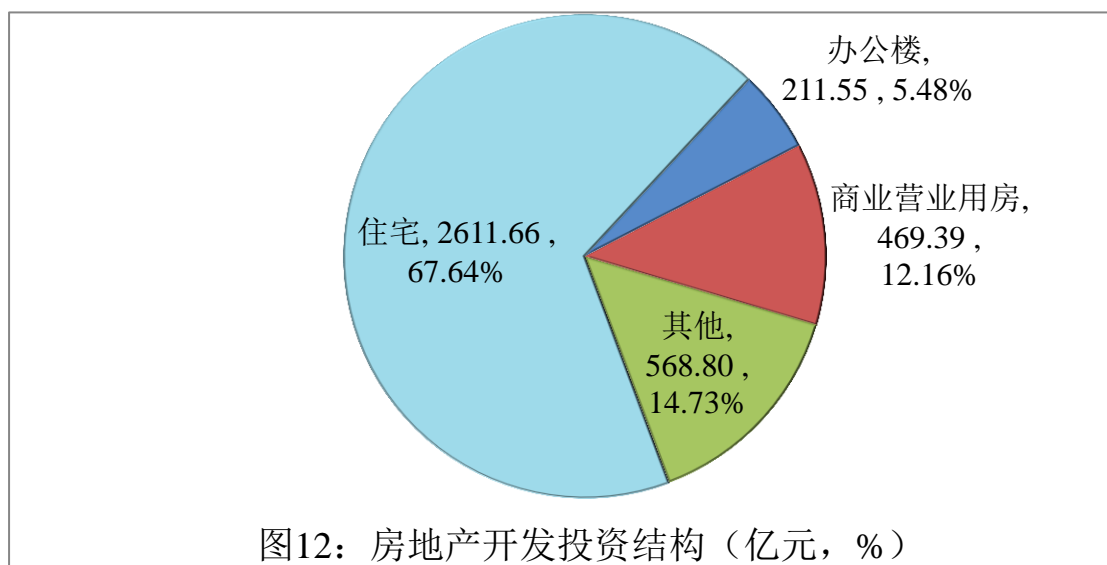
房地产开发投资重现增长。2017 年上半年，全省实际完成投资 3861.39 亿元，同比增长 10.2%，增速高于全国的 8.5%。经历了 2016 年上半年的同比下降

后，全省房地产开发投资重新出现增长态势。



住宅市场成为主要增长点。房地产开发投资中，住宅投资实际完成 2611.66 亿元，同比增长 18.7%，增速超过全国平均 8.5 个百分点，成为开发投资的主要增长点。在投资结构中，全省住宅投资实际完成额占全部投资的 67.64%，比重与全国市场保持一致（67.8%），较 2016 年上半年提高 5 个百分点。住宅投资中，144 平方米以上的大户型和别墅、高档公寓成为主要增长点，分别同比增长 46.9% 和 43.1%；90 方以下小户型同比下降 7.4 个百分点，连续两年保持投资同比下降。

非住宅类投资比重普遍下降，其中，办公楼、商业营业用房的比重各下降了 2 个百分点。



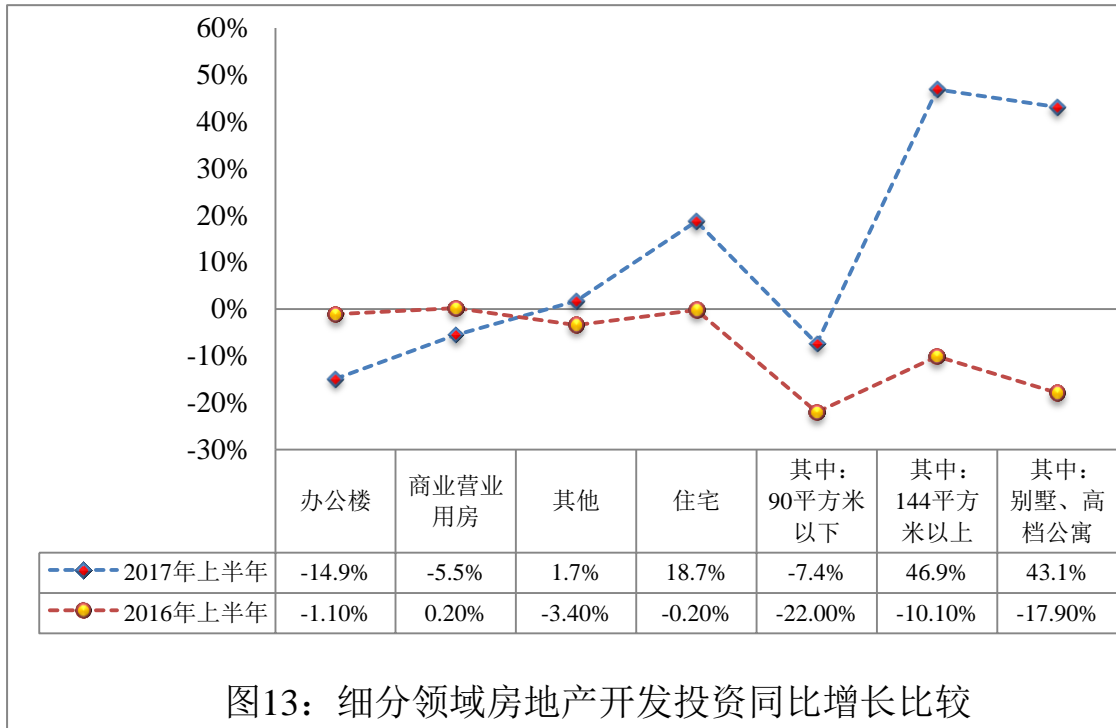


图13: 细分领域房地产开发投资同比增长比较

房地产开发投资出现明显的城市差异。从省内 11 个城市的开发投资看，嘉兴、衢州、温州、丽水和绍兴等五个城市开发投资增长较快，同比增速高于全省水平，其中嘉兴同比增长 65.8%；杭州、宁波、湖州和金华等四个城市同比保持增长，增幅低于全省平均水平；舟山、台州两个城市出现负增长，其中舟山降幅 8.6%，下降比较明显。

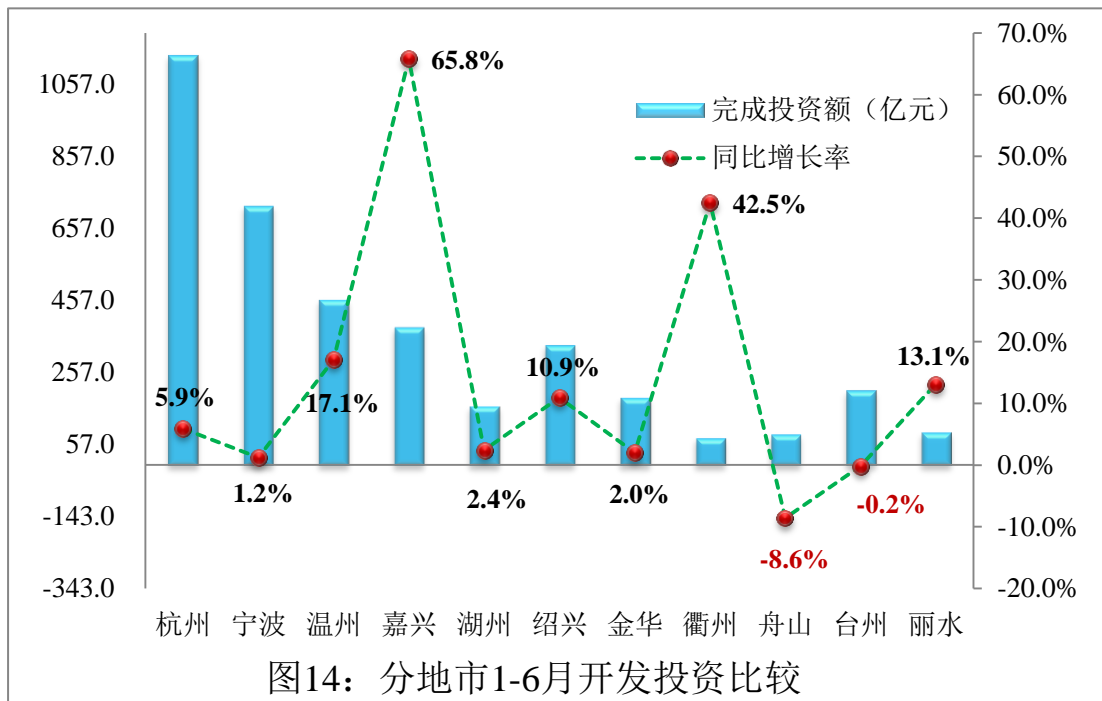


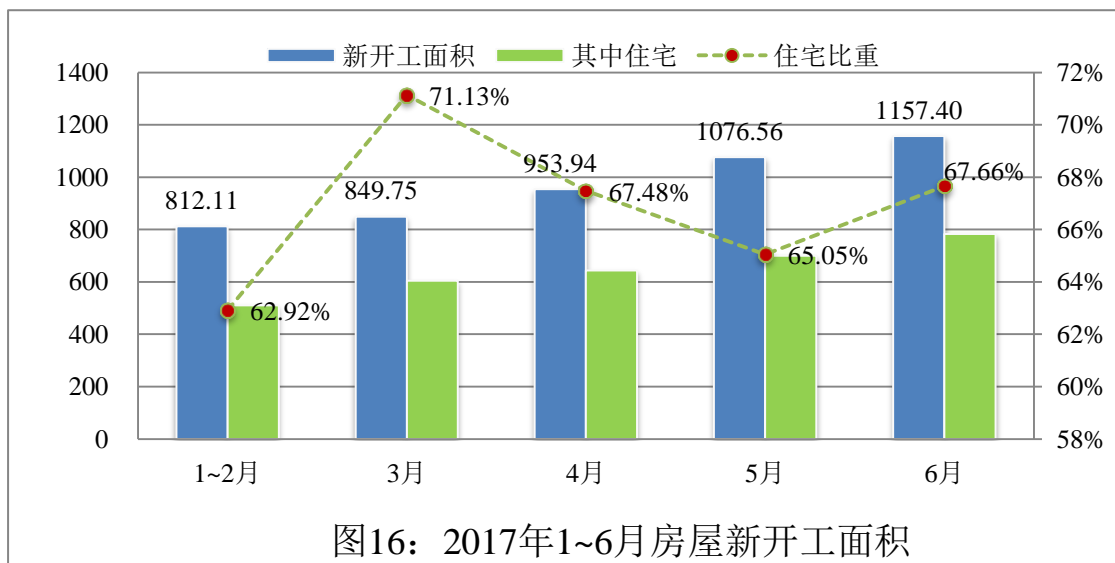
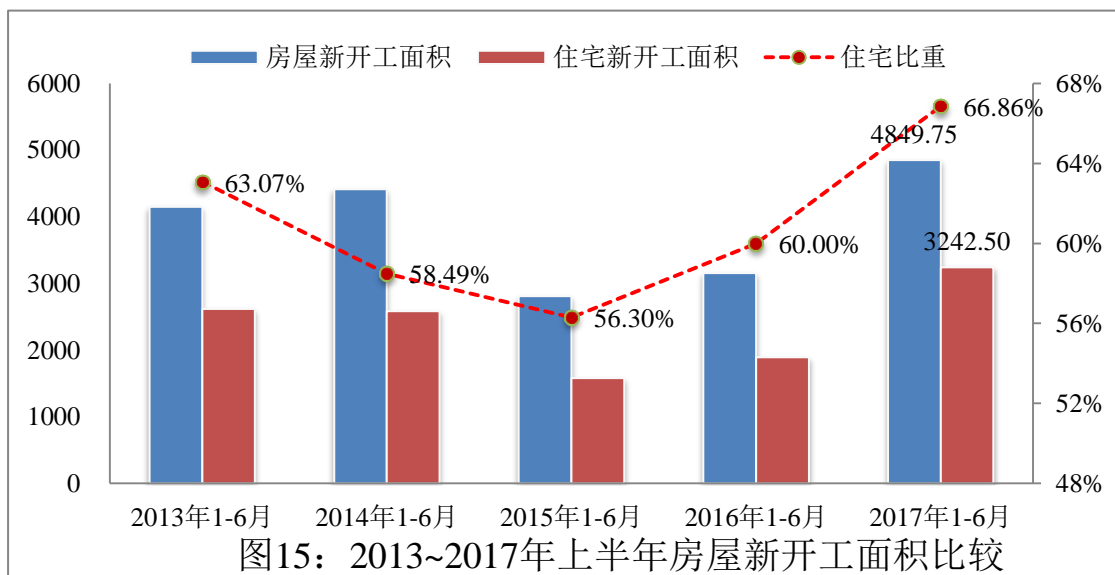
图14: 分地市1-6月开发投资比较

## 2. 新开工面积快速增长

房屋新开工面积经历 2015 年的同比下降后，2016 年恢复增长（2016 年上半年同比增幅 12.4%，全年增幅 11.5%），2017 年上半年继续保持增长态势。1-6 月房屋新开工面积 4849.7519 万平方米，同比增长 53.7%，涨幅高于 2016 年同期，且领先全国平均增速（10.6%）。

新开工面积中，住宅面积 3242.5 万平方米，同比增长 71.2%，增速高于全国平均（14.9%）。住宅新开工面积占房屋新开工面积的比重上升到 66.86%，低于全国平均比重（71.6%），但较 2016 年同期提高 6.86 个百分点。

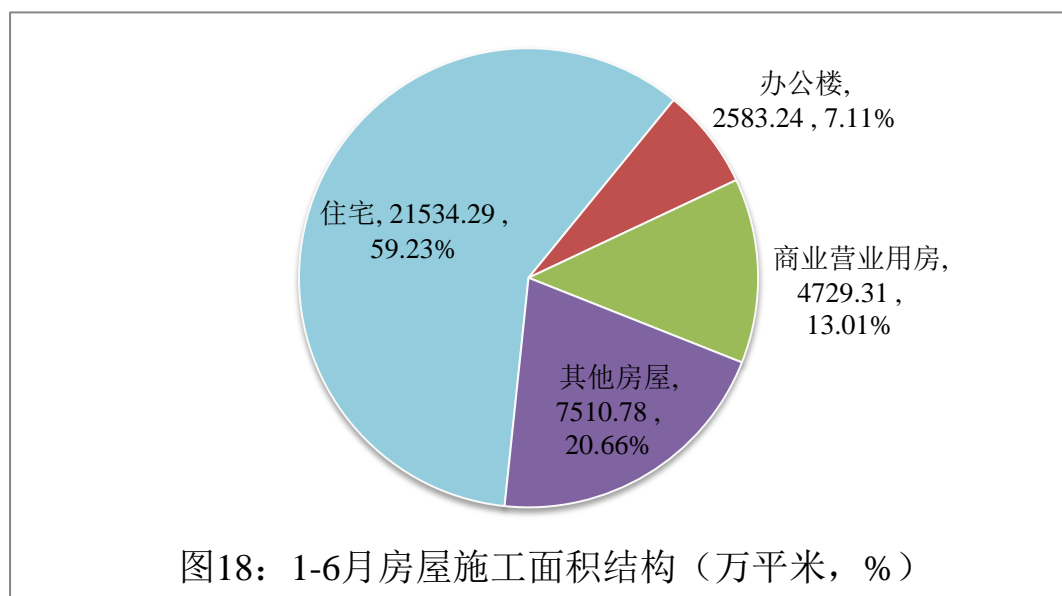
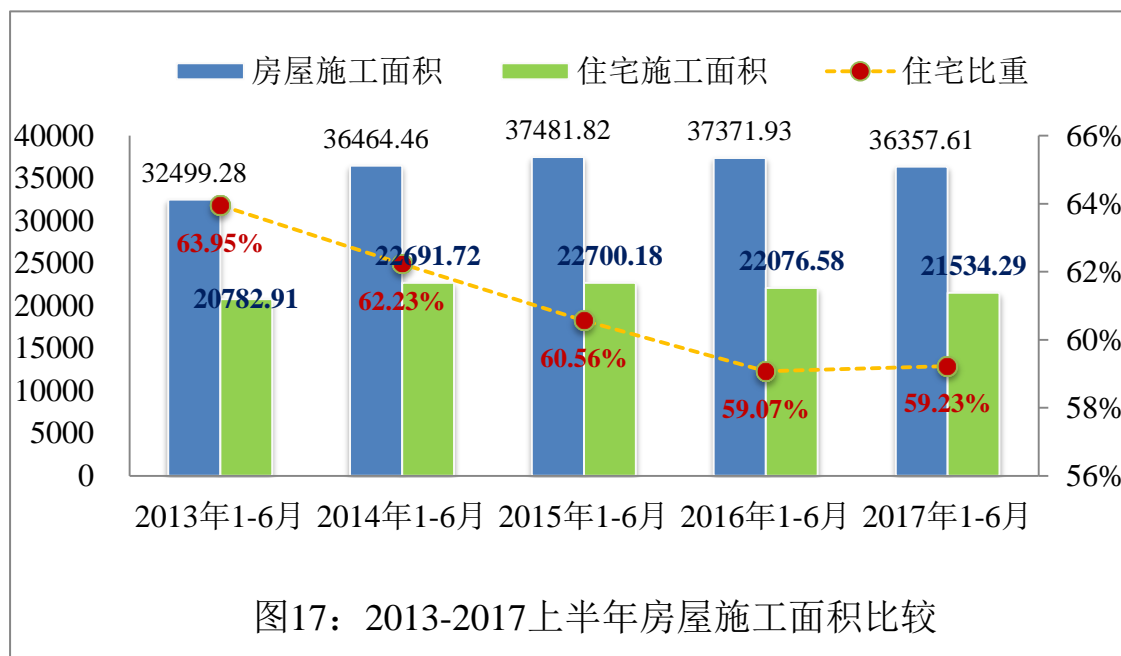
2017 年 1-6 月份，房屋新开工面积和住宅新开工面积均保持稳定逐月增长趋势。



### 3. 房屋施工面积稳中略降

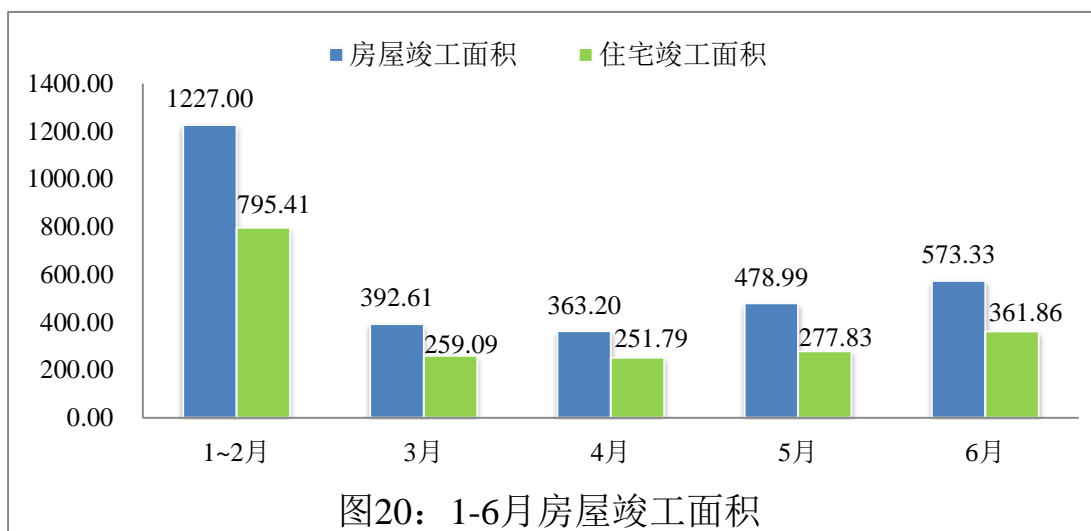
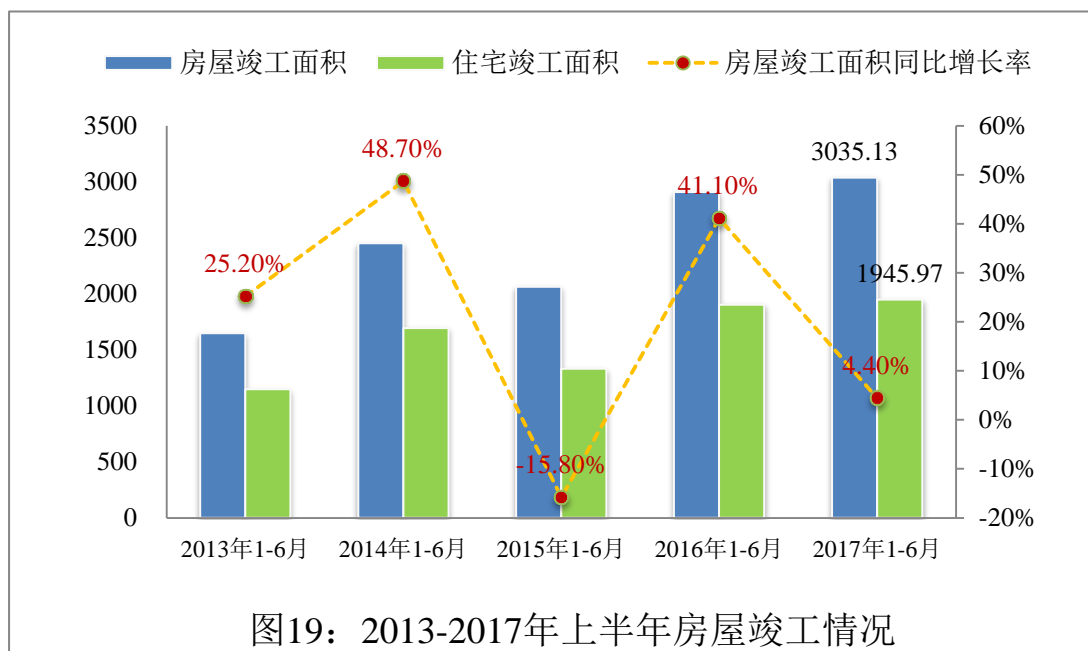
房屋施工面积稳中有降，住宅比例相对稳定。2017 年上半年房屋施工面积 36357.61 万平方米，总体相对稳定，较去年同期下降了 2.7%，与全国平均同比上升 3.4% 的态势相反。其中，住宅施工面积 21534.29 万平方米，同比下降 2.5%（全国平均增长 2.9%），住宅在全部房屋施工面积中的比重为 59.23%，与 2016 年相当，比例结构总体保持稳定；办公楼施工面积 2583.24 万平方米，同比下降 6.6%，商业营业用房施工面积 4729.31 万平方米，同比下降 2.6%。

在新开工面积大幅上升的同时施工面积小幅下降，可见房地产市场出现销售去化加快迹象。



#### 4. 房屋竣工面积小幅增长

2017年上半年房屋竣工面积3035.1万平方米，同比增长4.4%，略低于全国平均增速5.0%。其中，住宅竣工面积1945.97万平方米，同比增长2.3%，接近全国均速2.5%。住宅中，别墅和高档公寓增长明显，竣工面积131.33万平方米，同比增幅高达68.8%，90平方米以下小户型竣工面积同比增长11.7%，增长较快，在竣工住宅中占比达到24.9%。3月份以来，房屋竣工面积逐月增长。



### 五、房地产企业经营状况

#### 1. 开发商持有乐观预期

2016年3月份开始，国房景气指数连续16个月高于100。进入2017年后，

除5月份曾有回落外，指数一直处于上升状态，6月份达到最高101.37，反映出开发商对房地产市场一直持有乐观预期。

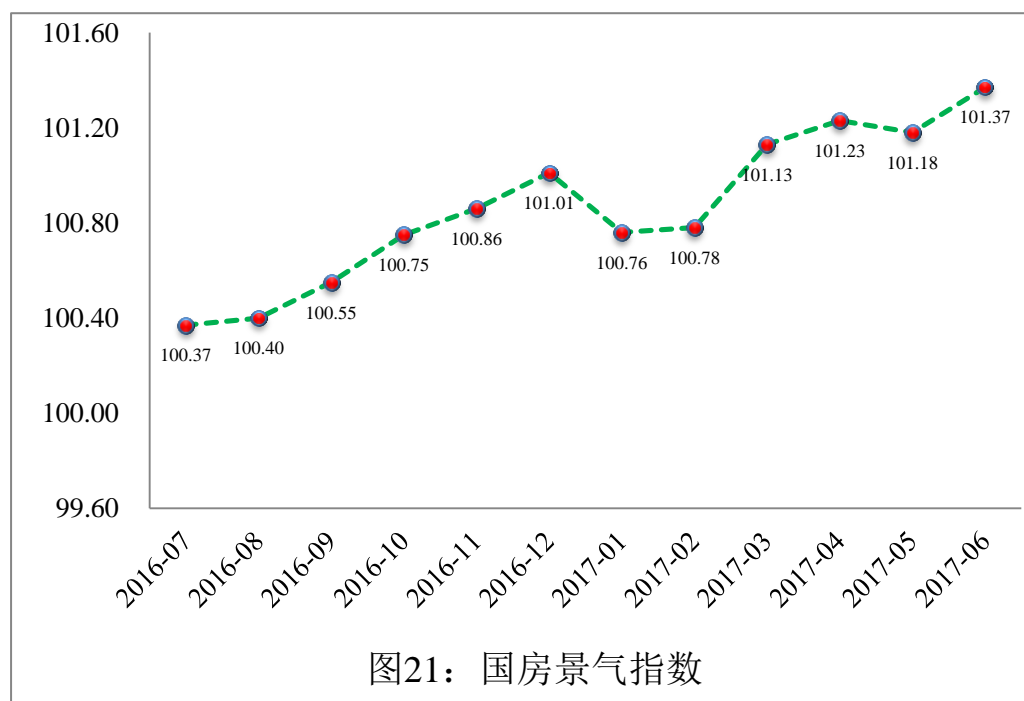


图21：国房景气指数

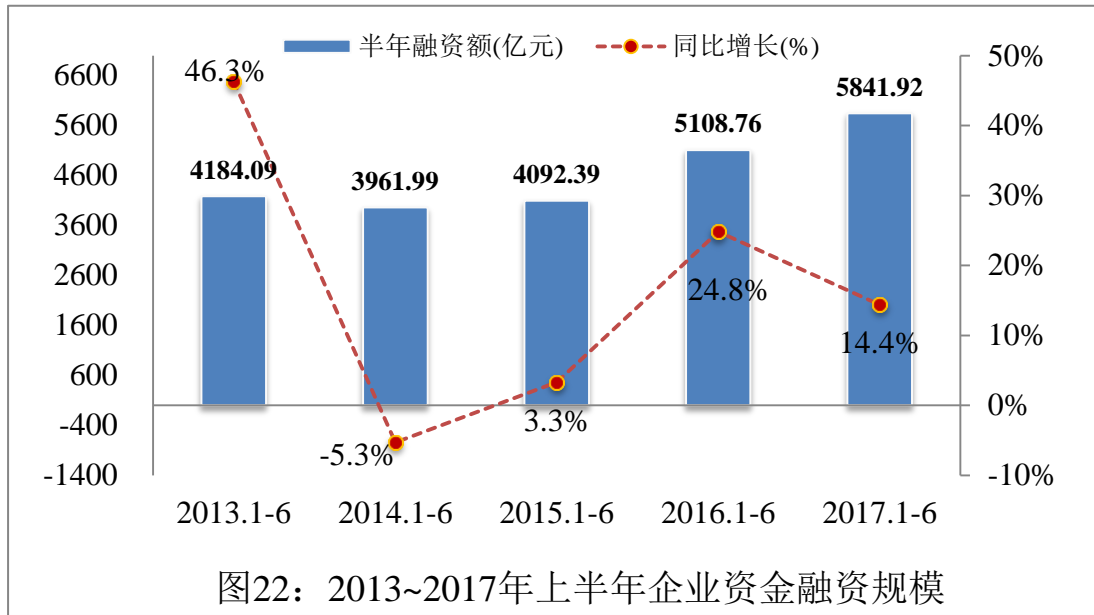
数据来源：国家统计局

## 2. 市场集中度较高

随着房地产开发成本的上升，尤其地价的上涨，房地产行业的进入门槛逐步提高。大型房企依托资金厚实优势、融资成本优势、运营管理优势和品牌优势，在房地产市场上占据主导地位，市场逐渐向大型品牌房企集中。以杭州土地市场为例，据WIND咨询统计，2017年1-6月份，拿地排名前十大房企的成交总价占全市成交土地总价的占比达53.8%，市场集中趋势比较明显。同时，土地市场中大房企联合拿地、合作开发、并购等案例增多，逐渐形成一种趋势。

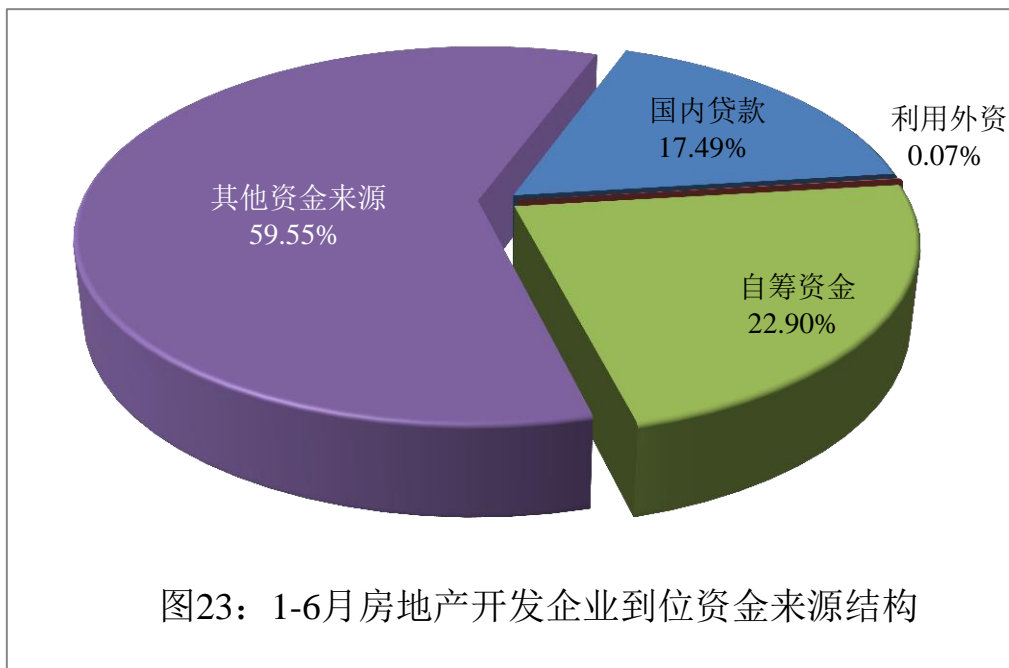
## 3. 到位资金规模持续增加

上半年全省房地产开发企业各种来源资金共计5841.92亿元，同比增长14.4%，为近五年来最高。房开企业到位资金同比增速超过全国平均水平(11.2%)



#### 4. 企业杠杆有所放大

自筹资金总量增长了 9.2%，在到位资金中占比 22.90%，比重则同比下降了 1.07 个百分点，低于全国平均（30.72%）近 8 个百分点。国内贷款数量比重均提高，比重较 2016 年同比提高将近 4 个百分点。国内贷款以银行贷款为主，占 78.5%，而非银行金融机构贷款增长迅速，同比增加了 101%。其他资金来源增长了 9.2%，其中定金和预收款同比增长 23.4%，个人按揭贷款则下降了 11.5%。





## 六、行业发展走势展望

2017 年上半年，房地产市场总体上开发投资和销售增长较快，部分城市价格上涨压力较大，在中央加强调控和地方因城施策的共同努力下，市场逐渐趋于稳定和理性。从中央对房地产行业的发展要求看，预期调控政策将保持连续和稳定，长效机制建设的相关政策将陆续出台，对企业投资开发和经营管理提出了新要求。

### 1. 调控政策将保持连续和稳定

经过近一年的有力调控，政策效果逐渐显现，热点城市房价趋于稳定。但也应该看到，供需结构性问题还没有根本性解决，投资投机性需求仍大量存在，开发商乐观预期和开发投资惯性并没有改变。据中指院统计，2017 年上半年，品牌房企拿地意愿持续增加，一二线热点城市是房企争夺主战场，从住宅用地成交总价排行榜来看，6 月份入榜地块主要位于热点城市群的核心一二线城市。

为防止部分城市一旦调控政策调整房价可能出现报复性上涨，更为防止因房地产泡沫引发金融风险，房地产市场调控势必要保持政策的连续性和稳定性。7 月份，中央政治局会议强调：做好下半年经济工作，要坚持稳中求进工作总基调。预计下一步房地产市场调控，将进一步落实地方政府的主体责任，深化分类调控、因城施策，注重政策的灵活性和稳定性相结合，调控政策会继续保持高压态势，更加注重引导需求预期，着眼未来。一二线房价上涨压力大的城市，通过增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为，抑制房地产泡沫，防范市场出现大起大落，让市场更加稳定，更为理性。

### 2. 加快建立长效机制成为核心任务

中央经济工作会议提出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之后，4 月份中央政治局会议再次提出：要加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制。7 月份，中央政治局会议部署下半年经济任务，又强调要稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制。显然，建立促进房地产市场稳定健康发展的长效机制，已成为未来一段时间的重点任务。

2 月份，习近平总书记在中央财经领导小组第十五次会议中指出：建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握房子是用来住的、不是用来炒的基本定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保

持房地产市场稳定。要调整和优化中长期供给体系，实现房地产市场动态均衡。可见，长效机制是紧紧围绕住房的居住属性的一揽子政策组合，预计未来将在优化土地供给制度、完善租售并举、促进房地产业发展和人口新型城镇化融合、加强金融监管、综合税收调控等方面加快推进，尤其完善住房租赁制度、构建租售并举市场供应体系将成为近期的政策热点。

### 3. 市场热度有望逐步回落

投机性需求将持续受到政策调控约束。虽然部分城市存在房价上涨的压力，但在下半年中央坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制工作任务的要求下，限购、限贷、限售等调控政策预期将保持连续性和稳定性。在政策效应持续释放的背景下，投机性购房需求将受到进一步抑制。商品房销售增幅有望回落，房价走势总体保持平稳。

开发商资金面将不断收紧。一是宏观金融收紧导致房企融资难度增加。2017年政府工作报告和第五次全国金融工作会议定调积极稳妥去杠杆，指出非金融企业杠杆率较高，从金融去杠杆转到经济去杠杆，杠杆高企的房地产行业无疑将直面这种转变，激进杠杆的部分低评级企业，后期发债前景和估值将会受到严重冲击。二是在调控政策约束下，房企资金回笼变慢。限购政策趋严，房企去化难度加大，将降低一些房企的销售面积和营业收入来源。尤其，2017年上半年出让的土地大量是现房销售且部分自持，以及要求全精装修交付，将导致开发周期延长、销售供应时间推迟。开工和销售之间的时间差，将考验房企的现金流。在国内融资趋紧，出海和海外融资重点受监控的现阶段，资金问题将更加突出。

监管力度将加大。3月，住房和城乡建设部关于加强市场监管、整顿规范中介销售行为的电视电话会议，要求各地持续整顿房地产市场秩序，重点整治房地产开发企业和中介机构的三类违法违规行为：一是垄断房源，操纵市场价格；二是造谣生事，误导市场预期；三是提供虚假证明，扰乱市场秩序。浙江省住房和城乡建设厅《关于进一步优化行业管理服务促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求建立统一信息平台，促进行业信息共享和发布，营造公开透明的营商环境起到积极作用。监管力度的加大，有助于清除扰乱市场运行的不规范行为，有助于促进信息披露，合理引导舆情，防止不法行为、传言和不实消息扰乱市场秩序，加剧市场波动，有助于促进市场规范、稳定运行。

### 4. 房企转变经营模式迫在眉睫

将面临行业集中度进一步提高的考验。根据中国指数研究院监测显示，截至6月30日，销售额超过50亿的126家企业销售额约占全国市场份额的62%。长

期来看，房地产行业将进入分化和转型的深水区，各阵营内部差距将逐步拉大，中小房企将受到市场力量和政策力量的双重挤压，能否适应环境的变化融入市场，将考验中小房企的生存。

将面临开发模式变化的考验。一是在土地市场调控下，一二线城市土地供应有限，地价上涨，新推出的招拍挂地块增设限制条件，加大自持比例等，不同程度降低了房企在公开市场拍卖拿地的能力和意愿。越来越多的房企采取了更加多元的土地收购模式，除公开市场拍卖以外，更多运用并收购、股权合作、旧城旧村改造渠道等手段曲线拿地，采用联营和合作开发模式；二是全装修交付比例提高，不仅使开发商开发成本增加、开发周期延长、销售回款推迟，还面临如何满足客户差异化需求服务等问题，对缺乏经验的开发商来说将是能力考验。

将面临租赁市场改革的考验。5月份住建部《住房租赁和销售管理条例（征求意见稿）》向社会公开征求意见。京津广深等多城市均推出竞自持地块，广州首提租购同权，上海尝试土地用途为租赁住房、不能出售。预计下半年将会有更多地方政府将发展租赁市场作为工作重点。市场正在从重售轻租转向租售并举，迫使房企传统开发销售模式转向资产经营模式。长租公寓等市场潜力将被挖掘，成为行业发展新的风向。