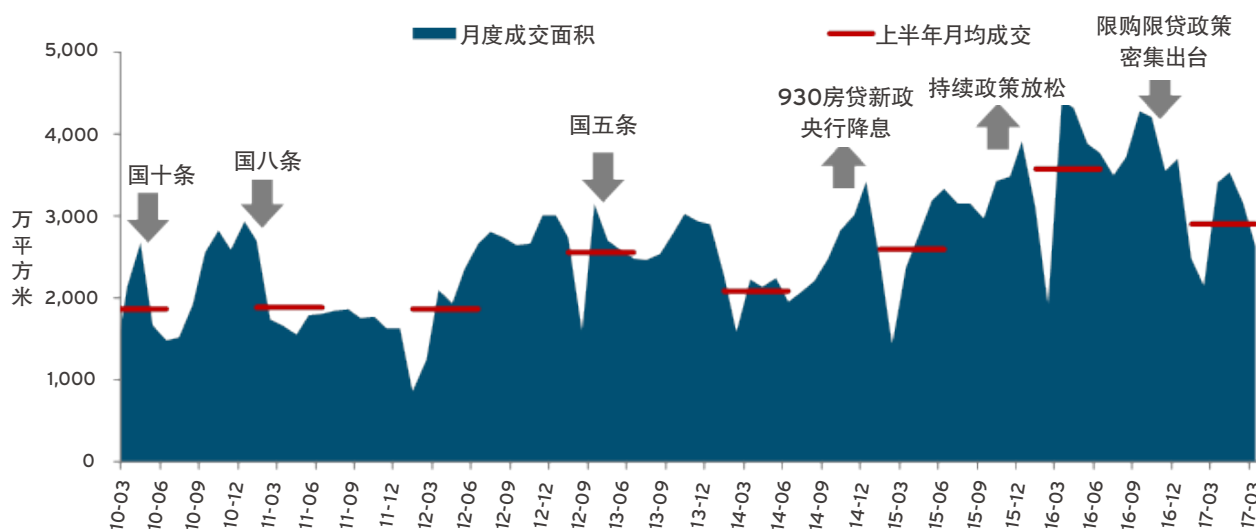


## 2017上半年房地产市场综述及趋势展望

### ► 17年上半年回顾

一线和热点二线城市因地制宜、因城施策实施房地产调控政策以来，市场变化明显。楼市整体供应回落带动成交规模持续下行，价格也趋于稳定。

楼市方面，2017年以来，尤其是3-4月热点城市调控手段不断升级创新，调控城市持续扩围，市场环境进一步趋紧，成交继续回落。据初步统计，2017年上半年50个代表城市商品住宅市场月均成交面积在2,890万平方米左右，同比下降18.9%，降幅较一季度扩大4.2个百分点。一二线热点城市受调控影响，各类需求入市难度升级，供应端也无明显改善，库存总量水平相对稳定，北京、上海、深圳、苏州等地库存消化时间明显回升，其中深圳库存消化时间高达20个月以上。



上半年一二线城市价格涨幅持续下行，三线城市价格表现相对较好

分线来看，一二线城市价格涨幅持续下行，三线城市价格表现相对较好。在一二线热点城市严格调控之下，部分中高端产品选择低价入市或延缓入市，热点城市房价涨幅走缓。一线城市上半年累计涨幅仅1.16%，较去年下半年大幅收窄8.34个百分点；二线城市累计上涨5.17%，较去年下半年收窄3个百分点；三线城市价格涨势相对平稳，上半年累计上涨6.32%，较去年下半年收窄0.2个百分点。

调控走势: 因城施策, 分类调控, 继续发挥政策的预期引导作用

- ◆ 因城施策, 分类调控: 控房价与去库存仍同时进行。
- ◆ 控房价政策储备充足: 住建部长表态“政策足够调控市场所用”; 这种充足性将继续体现为: 横向不同城市间的政策“模仿”, 纵向同一城市政策的持续加码。

政策影响:

市场参与者的亢奋情绪和乐观预期正在修复, 新平衡正形成。

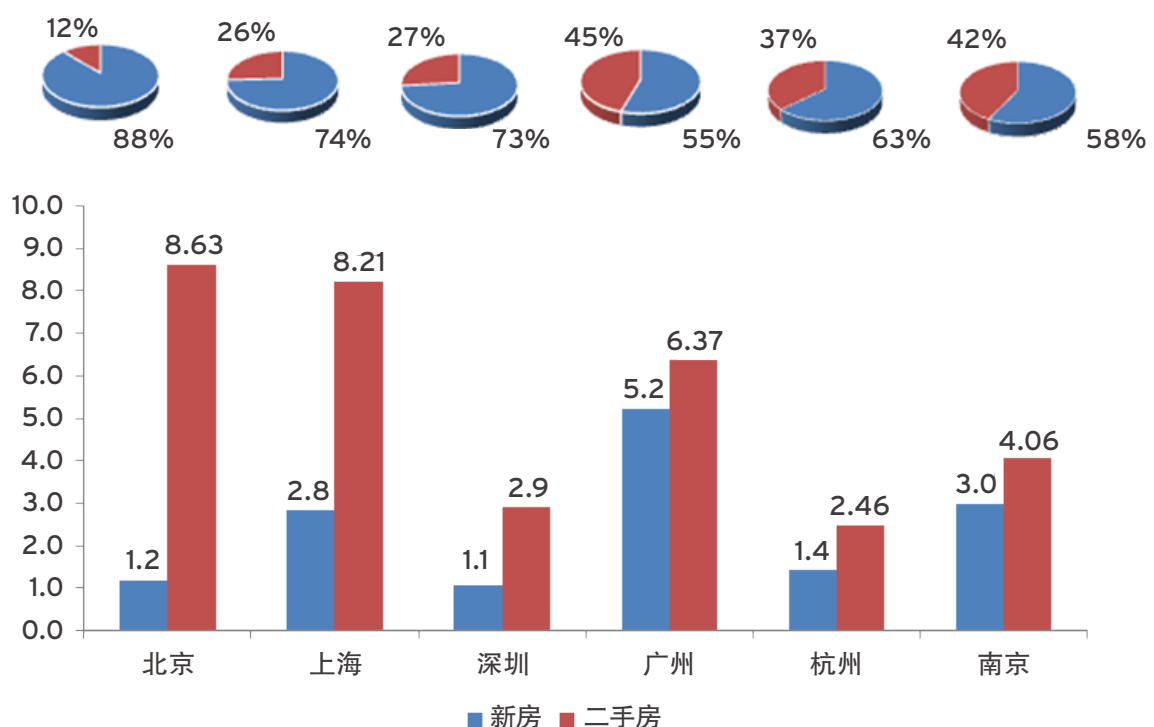
- ◆ 平抑需求, 市场降温, 预期修复: 房地产市场周期性十分明显, 在政策干预和市场力量的共同作用下, 政府、金融机构、开发商、购房者等市场参与者的亢奋情绪和乐观预期正在修复过程中。
- ◆ 资金收紧, 地价趋稳, 影响房价: 随着热点城市将逐步兑现承诺增加的土地供应, 同时“在宏观上管住货币”, 将会逐步促使地价趋于稳定, 地价的趋稳也将逐步传递到房价上, 从而实现新的平衡。

整体来看, 2017年上半年, 热点城市调控政策取得明显成效, 市场回归理性, 量价平稳运行; 三四线城市去库存政策持续推进, 市场表现较好。但值得注意的是, 热点城市供不应求局面短期内尚未得到实质改善, 高端项目入市受到一定阻力, 而信贷收紧也促使部分刚性需求延缓入市, 部分热点城市楼市量价平稳多是行政干预后的成果。

## 下半年市场预判: 销售面积回调两成左右, 新开工同比小幅下降

根据研究分析, 2017下半年, 商品房销售面积较去年同期相比降幅将达到20%左右。因城施策调控继续深化, 热点城市供需下行局面仍将持续, 三四线城市平稳增长, 市场整体量价平稳运行是大概率事件。

图: 2017年上半年重点城市二手房与新房销售套数对比(单位: 万套)



2017年3月份之后,在一二线城市及环一线城市,调控政策都已收紧且步步进逼,一旦市场有涨价苗头,政策立刻“打补丁”。

## 北京

开启了调控“5限”时代:限购、限贷、限价、限售、限商;相比往年调控,本次调控周期最明显的是增加了“限售+限商”。严格执行的限价政策对房地产市场的投资投机造成了打击,成交量和流动性进一步降低,持续维持低迷,2017年上半年,北京新建商品住宅(不包括保障房)签约住宅套数为1.2万套,同比跌幅达到了49.7%。二手房住宅上半年合计签约8.63万套,同比跌幅达到了39.7%,政策效应下北京楼市将变得更加理性,成交量维持低位,成交均价趋稳。

## 上海

按照中央提出的加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制的要求,上海房地产市场调控年内预计不会松绑,甚至会有继续紧缩之势。一方面,政府此轮调控的决心,加重了潜在购房者对楼市的观望情绪,进而抑制成交量。另一方面,市场供不应求的表现,使房价难以下降,预计下半年受政策影响,成交量仍将维持低位,成交均价趋稳,宅地供应力度加强。

## 深圳

在房地产市场调控作用下,深圳房地产调控成效显著,上半年新房、二手房成交领跌全国。总体来看,深圳房地产在市场供应、成交量、成交均价等方面都逐步趋稳,整体处于平稳调整的态势,初步实现了调控目标,房地产市场杠杆也得到有效降低,行业风险正逐步释放,市场各方面开始趋于理性。

## 广州

上半年广州楼市限购、限贷、限价、限售、限商的“五限”措施;同时,政府在供应端为下半年的楼市悄悄做“加法”--要求不得捂盘,加快新盘入市;增加土地供应,要求必须尽快开建;大量推出保障房,争取在供求端、需求端同步发挥作用,利用平衡供需从而达到稳定房价的目的。相对其它城市,广州楼市新房二手房差距并不大,新房供应量充足,最大化的保证楼市健康发展。

## 杭州

上半年杭州楼市在调控背景(杭州3月出台史上最严厉的楼市调控政策。认房又认贷,二套首付全部6成,单身限购一套,月供收入比不超过50%)下反而走出一波行情,由于惯性作用,成交量价齐升。但在楼市重重加码下,政策顶已现,调控效果将逐渐反应到市场层面上去,未来杭州楼市不排除阴跌的大概率。

## 南京

2017年上半年南京市区的房地产市场保持着持续降温的势头,楼市调控成效已逐步显现。与从去年10月开始出台并实施的各项楼市调控政策密不可分,这也从侧面印证了南京楼市调控政策所取得的成效。由于南京市区上半年的新房供应量减少,让整个南京房地产市场处于一种“低开低走”的较为稳定的状态。可以预计,下半年的南京楼市也将保持这种平衡的状态,并不会出现太大波动。

## 免责声明 – 中国指数研究院

本报告仅作参考提供资料之用，若需引用，请增加“由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，最终以政府部门权威数据为准”的提示，客户并不能仅依赖此报告而不行使独立判断。本公司力求报告内容准确完整，但不对因使用本报告而产生的任何后果承担法律责任。本报告的版权归北京中指实证数据信息技术有限公司上海分公司所有，如需引用和转载，需征得版权所有者的同意。任何人使用本报告，视为同意以上声明。

© 中国指数研究院2017

## 免责声明 - 花旗银行

本报告所包含的市场数据和信息内容（此后称之为“信息”）均来自于非隶属于花旗银行（中国）有限公司（Citibank (China) Co., Ltd）、美国花旗银行（Citibank NA）、花旗集团（Citigroup Inc）或其关联公司的第三方所提供的产品和服务。该信息不代表花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构对于该信息的观点、建议或认可。本报告所包含的任何信息均不应被视为建议进行任何交易或投资的意图或请求，亦不构成任何交易或投资的要约或要约邀请。您不得将该信息用于任何非法用途或未明确允许的任何目的。禁止任何形式的信息修改和再次引用。

## 无担保条款

本报告包含的信息按“原样”提供。该等信息未被花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构独立验证、核实，也不对该等信息的准确性做出任何形式的担保，因此，使用该信息的一切风险由您个人承担。花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构不会对信息内容的任何错误、遗漏或您或者任何第三方根据该信息采取的任何行动承担任何责任。

花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构不保证该等信息完全正确无误或能被用作投资之目的，并且不会对于信息的准确性、真实性、充分性、时效性、完整性、适用性、所有权、不侵犯第三方权利或数据的持续可用性进行保证。

## 责任限制

在任何情况下，花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构都不需要对由于使用信息（包括通过任何媒介得到的信息）而造成的任何损失或损害（包括但不限于任何特殊、附属、附带或间接损失、利润损失、业务中断、以及任何一切形式的损失或损害，无论诉讼或请求的形式，亦无论该等损失或损害是否可以预见）负责，即使花旗银行（中国）有限公司、美国花旗银行、花旗集团或其关联公司、高级职员、雇员或代理机构已被告知损失或损害的可能性。

© 2017 Citibank (China) Co.,Ltd. All rights reserved.