

中房研协 | 行业研究

专题组

☎: (010) 68323566-8068

✉: yjzx.zf@cric.com

报告说明:

本报告是中国房地产业协会领导下北京中房研协技术服务有限公司出品的《中国房地产市场研究》系列报告之热点专题。主要为整理探讨新近发生的房地产重要政策行业动态及热点事件,并分享行业研究观点。如需更多信息和服务,欢迎来电来函咨询。

欢迎关注“中房研协测评研究中心”微信号,或扫描以下二维码,与我们进行互动。



今日关注:

海通证券: 分类监管常态化, 企业多维谋发展

分类监管常态化

从15年开始采取的“因城施策、分类监管”将替代“统一调控”模式。政策模式改变将对中国房地产行业中长期发展产生深远影响。

限购限贷	北上广深	南京、杭州、苏州、武汉、厦门、济南、郑州、合肥、成都、南昌、长沙、西安、天津、石家庄、青岛、福州、海口、宁波	东莞、珠海、三亚、佛山、嘉兴、赣州、保定、涿水、涿州、怀柔、无锡、廊坊、连云港、张家口、滁州、句容、沧州、中山、镇江等
限售	北京、广州	福州、杭州、厦门、青岛、珠海、成都、海南省、西安、济南、郑州、海口、南京、长沙、沈阳、南昌、重庆、三亚、昆明	闽侯、启东、保定、常州、惠州、东莞、承德、扬州、芜湖、五指山、开封、无锡、嘉兴、张家口、福清、张家港、石家庄、贵阳、北海、宁波、昆明、绍兴
限价	北上广深	南京、苏州、合肥、武汉、杭州、郑州、福州、长沙、南昌、西安、成都、天津、南宁、厦门、沈阳	佛山、珠海、东莞、南通、惠州、无锡
公积金调整	广州	长春、海南、青岛、西安	连云港、沧州、镇江、贵阳、南通、成都、徐州、天水、湛江、太原、平潭、泉州、常州、佛山、兰州
部分城市继续去库存		哈尔滨新区放宽落户标准, 昆山公布人才安居办法变相松绑限购, 湖州出台人才购房奖励暂行办法等	

1) 不同类型城市差异明显, 我们认为, 中长期看行业总量高位, 增速低位, 结构性机会大于整体性机会。

图 分线城市销售面积同比情况

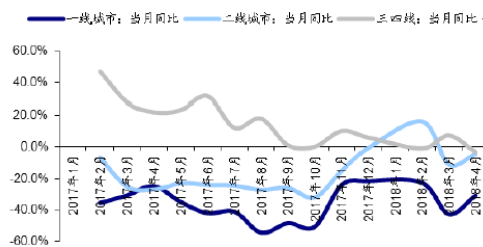
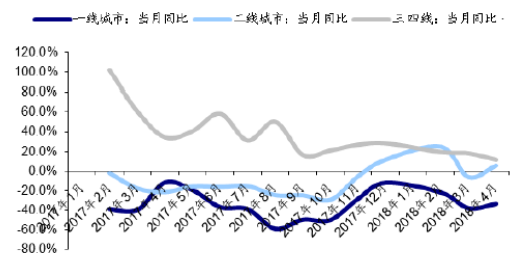


图 分线城市销售金额同比情况



2) 经济整体保持平稳。



图 房地产投资保持稳定

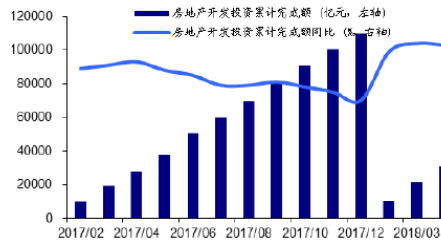
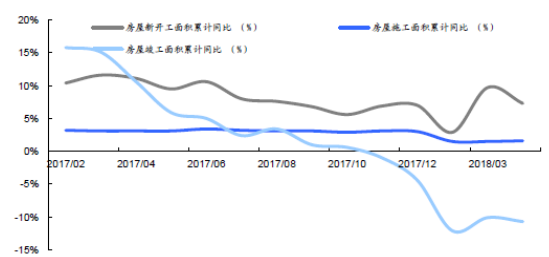


图 开工处于合理增速水平



3) 城市群价值开始明显体现。

图 因城施策下城市群轮动复苏

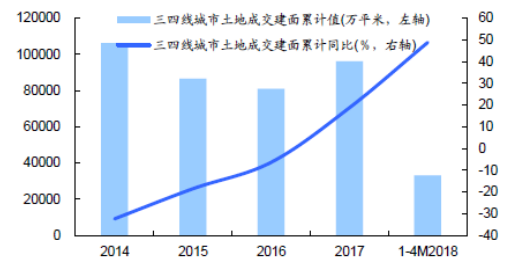


4) 开发商土地端投资踊跃。

图 开发商土地投资踊跃



图 三四线城市补库明显



对下半年趋势展望

政策趋势：继续坚持因城施策，但适时选择适度调节。

A) 人才引进。两会提出1300万人进城，中小城市和建制镇要放开落户限制。海通地产认为**二线城市人才引进和具备较强落户能力的中小城市和建制镇是今年亮点**。总体上，吸引力强的城市人才政策相对偏严（10个城市中有7个采取较严的人才政策），而吸引力弱的城市人才政策相对偏弱（8个城市中有6个采取较松的人才政策）。



表 各省人口政策与效果 (1)

城市	城市吸引力强度	人才政策宽松度	2017年户籍人口增速 (%)	城市	城市吸引力强度	人才政策宽松度	2017年户籍人口增速 (%)
北京	强	严	-2.11	沈阳	一般	松	-1.09
上海	强	严	-0.74	武汉	一般	松	1.82
天津	强	严	-3.38	重庆	一般	严	-0.53
广州	强	严	1.24	成都	一般	松	-11.31
南京	强	松	1.26	长沙	一般	松	-5.04
杭州	强	严	1.51	合肥	一般	松	0.08
济南	强	松	0.57	南昌	一般	松	-0.11
海口	强	松	1.05	兰州	一般	严	-0.32
福州	强	严	-0.37				
南宁	强	严	-0.87				

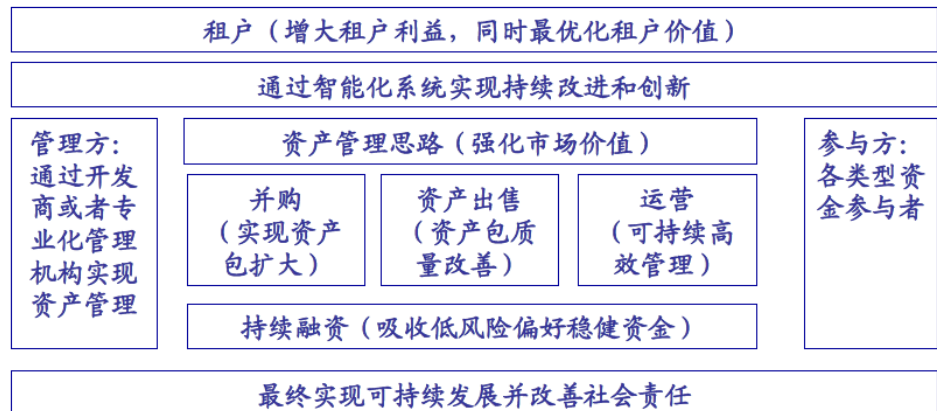
经过统计，上述城市披露人才引进计划的城市合计在未来五年将引进和培养497.7万人，如果假设人均购置住宅面积30-100平米，则未来五年引进和培养人才带动的住宅需求为1.49-4.98亿平（折合每年近0.3-1亿平的新增住宅需求。2017年1、2线城市住宅销售面积近2.84亿平）。

表 各省人口政策与效果 (2)

城市	未来五年引进人才描述	未来五年引进人才统计 (人)	引进人才需求测算 (万平)	城市	未来五年引进人才描述	未来五年引进人才统计 (人)	引进人才需求测算 (万平)
天津	到2020年，计划引进培养11100名企业家	11100	111	南昌	未来五年，引进602600名人才。	602600	6026
长春	五年时间，引进国内外10000名人才。	10000	100	广州	每年支持3000名高端紧缺人才。	15000	150
沈阳	未来五年，引进国内外11840名人才和储备70万名大学生。	711840	7118	海口	到2020年，吸引各类人才20万人左右。	200000	2000
石家庄	引进培养人才11100名。	11100	111	长沙	未来五年，总计将引进培养204260名人才。	204260	2043
乌鲁木齐	到2020年，培养引进12100名人才。	12100	121	武汉	实现5年留住100万大学生。	1000000	10000
西宁	每年引进培养100名人才。	500	5	南京	每年吸纳20万以上大学生在宁就业创业	1000000	10000
西安	5年内引进和培养国内外951350名人才。	951350	9514	成都	5年内引进和培育1000名高层次创新创业人才。	1000	10
银川	用5年时间，新引进1000名以上人才。	1000	10	南宁	三年引进100名以上工科博士、硕士。	100	1
郑州	到2020年，引进45100名人才和吸引20万毕业生。	245100	2451				
合计		1954090	19541	合计		3022960	30230

B) 多主体供应。发展长租公寓的合理盈利模式，区分对待长租公寓和政府廉租房。

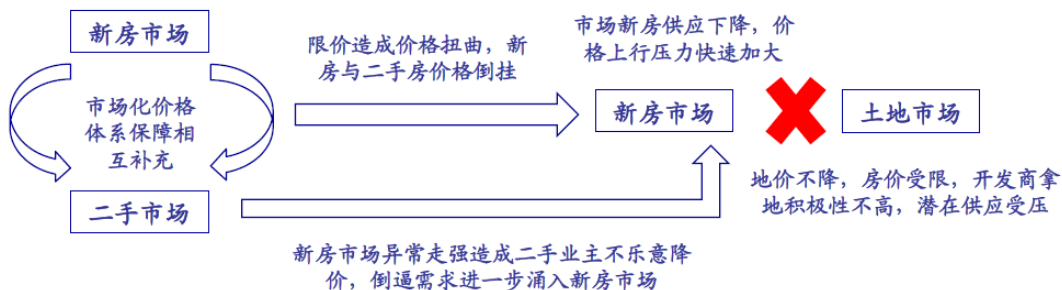
图 发展长租公寓基金，现实长租公寓的可持续发展并改善社会责任





C) 价格引导。限购、限贷、限售短期不太可能改变，但限价存在不同程度调整空间。限价并不能有效扩大市场供应，目前土地溢价率下行，适度调整限价有利加大供给。

图 新房限价造成房地产供应集中不畅



基本面趋势：1) 高位震荡，增速回落

表 房地产销售和开发投资预测

时间	销售			投资		
	住宅销售面积同比增速 (%)	住宅销售金额同比增速 (%)	土地购置金额同比增速 (%)	新开工面积同比增速 (%)	竣工面积同比增速 (%)	房地产开发投资同比增速 (%)
2017年	5.3	11.3	23.4	7.0	-4.4	7.0
2018年1-4月	0.4	9.5	66.9	7.3	-10.7	10.3
2018E (17年11月预测)	-10.00	-5.00	10.25	0.00	3.00	5.06
2018E (本期修正后)	-5.0	3.0	35	3.5	3.00	6.0

2) 实现城市群发展，保障整体平衡性依旧是核心要点

图 我国19大城市群分层设计



国际级城市群4个：长三角、京津冀、珠三角、成渝

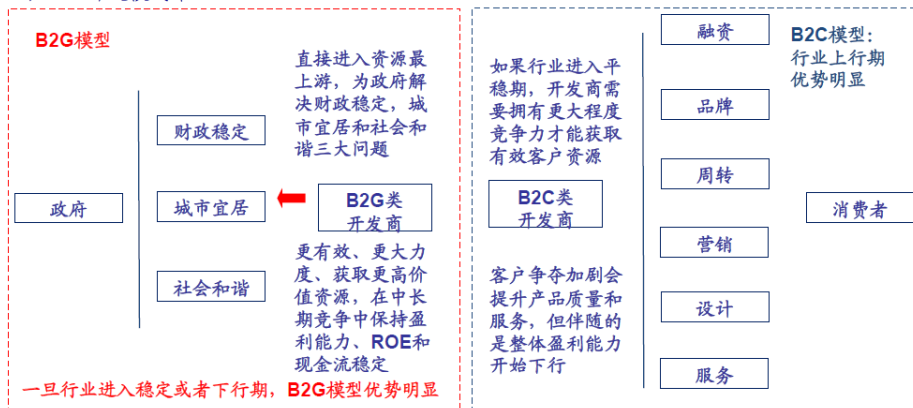
国家级城市群6个：辽中南、长江中游、山东半岛、海峡西岸、中原、关中平原

区域级城市群9个：哈长、山西中部、呼包鄂榆、宁夏沿黄、兰州西宁、黔中、滇中、北部湾、天山北坡

企业多维谋发展

土地获取模式多维：包括：招拍挂、并购、城镇开发、产业开发等等

图 企业开发模式升级



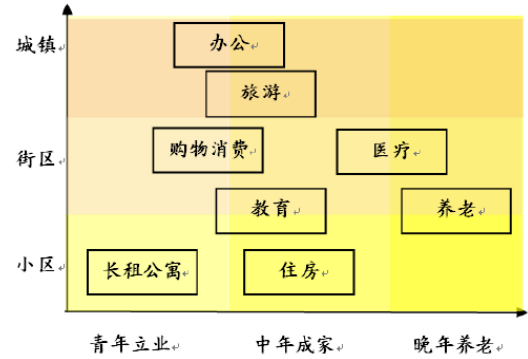
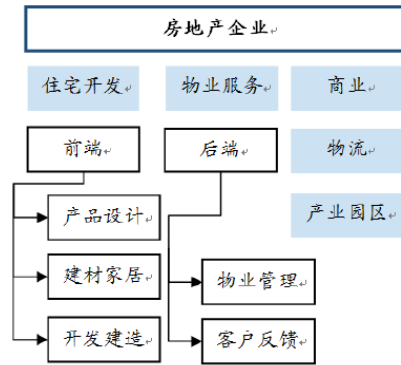
企业业务构建高维体系：全产业链布局，深度挖掘城镇化和客户生命周期价值，实现对空间和年龄结构的双层交叉产品布局。

图 企业构建全新产品链 (1)





图 企业构建全新产品链 (2)



(内容来源：海通证券研究所，作者：地产行业首席分析师涂力磊)