



兴泰智库研究报告

XINGTAI THINK-TANKRESEARCH REPORT

2019 年第 12 期总第 68 期 · 行业观察

2019 年合肥房地产行业研究报告（二）

合肥兴泰金融控股集团

兴泰资产 赵朋 茆德军 王乐梅

金融研究所 徐蕾 李庆

咨询电话：0551-63753813

服务邮箱：xtresearch@xtkg.com

公司网站：<http://www.xtkg.com/>

联系地址：安徽省合肥市政务区

祁门路 1688 号兴泰金融广场 2209 室

内容摘要：

- ◆ 回顾 2019 年上半年度国家、省、市各级政府出台的政策，结合合肥市房地产发展的实际情况，全面梳理合肥市房地产市场的发展现状，对相关数据进行整理分析。综合考察合肥市当前与房地产市场相关的人口、经济等相关要素的发展情况，形成综合的合肥市房地产行业发展报告，并结合当前市场的发展以及国家、市级等出台的最新房地产监管政策，对合肥市下半年房地产市场发展展开研判。
- ◆ 进入 2019 年，全国房地产市场的调控一直没有停。无论是国家层面发布预警提示、确定土地调控目标、放宽城市落户限制、控制居民杠杆率、规范发展公租房市场，还是地方取消二套房优惠、公积金贷款收紧、出台限售限购新政，“房住不炒”无疑是一切的总基调，7 月 30 日政治局会议更是明确指出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。预计合肥市下半年房地产市场将趋于全面收紧，市场交易量将会出现明显下跌。

2019 年 08 月 06 日

更多精彩 敬请关注

兴泰季微博、微信公众号



2019年合肥房地产行业研究报告（二）

一、2019年以来房地产市场相关政策背景

表1 各层级出台的关于房地产行业相关政策和举措

层级	主题	主要内容
中央	防止房市大起大落	2019年3月，“两会”期间住建部部长王蒙强调要保持政策连续性和稳定性，防止房市大起大落，继续促进房地产市场平稳健康发展。
	预警提示	2019年4月，按照稳妥实施房地产长效机制方案确定的月度分析、季度评价、年度考核的要求，住建部对2019年第一季度房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示。
	确定土地调控目标	2019年4月，自然资源部下发通知，要求各地制定实施2019年住宅用地供应“五类”（显著增加、增加、持平、适当减少、减少直至暂停）调控目标。其中，消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要适当减少供地；18-12个月的，维持供地持平水平；12-6个月的，要增加供地；6个月以下的，要显著增加并加快供地。
	放宽城市落户限制	2019年2月，国家发展改革委出台《关于培育发展现代化都市圈的指导意见》，提出要放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制。
		2019年4月，国家发改委印发《2019年新型城镇化建设重点任务》文件，要求积极推动已在城镇就业的农业转移人口落户。继续加大户籍制度改革力度，在此前城区常住人口100万以下的中小城市和小城镇已陆续取消落户限制的基础上，城区常住人口100万-300万的II型大城市要全面取消落户限制；城区常住人口300万-500万的I型大城市要全面放开放宽落户条件，并全面取消重点群体落户限制。
		2019年5月发布的《中共中央国务院关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》提出，要健全农业转移人口市民化机制。有力有序有效深化户籍制度改革，放开放宽除个别超大城市外的城市落户限制。
	控制居民杠杆率	2019年4月，银保监会在官网上发文指出，继续遏制房地产泡沫化，控制居民杠杆率过快增长。
	规范发展公租房市场	2019年5月，住建部、国家发展改革委、财政部、自然资源部近日共同印发《关于进一步规范发展公租房的意见》，就完善城镇住房保障体系，进一步规范发展公租房作出部署。意见指出，要分类合理确定准入门槛，针对不同困难群体，合理设置准入条件，采取适当的保障方式和保障标准。要坚持实物保障与租赁补贴并举，加强公租房建设管理，切实保证公租房建设质量安全。
		2019年5月，财政部发布《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的

		印花稅;对公租房免稅房產稅,对经营公租房所取得的租金收入,免稅增值稅,执行期限为2019年1月1日至2020年12月31日。
先 发 地 区	长沙取消对改善型二套住房的优惠	2019年4月,湖南省财政厅、国家税务总局湖南省税务局、湖南省住建厅下发《关于调整长沙市第二套住房交易环节契稅政策的通知》,规定在长沙市范围内停止执行对家庭第二套改善性住房的契稅优惠稅率,即对个人购买家庭第二套改善性住房,按4%的稅率征收契稅,自4月22日起正式执行。
	公积金貸款 收緊政策	2019年4月,西安住房公积金管理中心表示,5月13日起,该中心将实施资金流动性風險防控一级响应措施,暂停西安地区(含西咸新区)以外购房提取公积金。一级响应措施还对公积金貸款首付比例做出要求,具体包括:繳存职工家庭首次使用住房公积金貸款购买自住住房,面积在144m ² (含)以内的首付比例不低于35%,面积在144m ² 以上的首付比例不低于40%。
		2019年3月,天津市发布通知,自今年6月1日起,外地繳存住房公积金职工,申请个人住房公积金貸款的,应支付不低于购房全部价款60%的首付款,貸款最高限额40万元。
		2019年4月,石家庄发布的《关于加强业务管理防范化解風險工作的通知》指出,将在石家庄全市范围内统一暂停发放住房公积金异地貸款。
		2019年4月,东莞宣布今年5月起降低相应的流动性调节系数,由现行1.4下调为1.3。流动性调节系数下调,也意味着在同样的条件下,购房者最高可貸款额度将会下降。
	苏州出台限售政策及调整土地出让报价规则	2019年5月,苏州市人民政府发布《市政府关于进一步促进全市房地产市场持续稳定健康发展的补充意见》,对苏州的园区全域、高新区的部分重点区新房实行3年的限售;此外,园区全域所有二手房都纳入限售范围;同时《意见》还对土地出让报价规则进行了调整,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,控制出让土地最高限价。
	东莞出台创新性土地拍卖规则	2019年6月,东莞市发布《东莞市国土资源网上交易达到上限后的终次报价规则》,当东莞土地拍卖报价达到最高上限后,将不再简单采取“价高者得”的方式,而是使用“终次报价”规则。当土地拍卖报价达到最高上限后,交易系统暂停接受新的报价,转为通过网上竞终次报价,而终次报价则以“最接近所有终次报价平均价者得”。
	西安限购新政	2019年6月,西安市发布新政,规定从市外迁入户籍的居民家庭在限购区域范围内购买商品住房或二手住房的,須落户满1年,或连续繳納12个月社保或个税;在限购范围内无住房的非户籍居民家庭,須提供5年及以上个税和社保繳納证明,方可购买1套商品住宅或二手住宅。同时将临潼区纳入住房限购范围。
	落户放开,“一城一策”调控方式成为主流	2019年5月,珠海正式向媒体发布新政:外地非人才限购1套新房,西区、高新区不需要社保;外地人才限购1套新房,珠海大桥以西及高新区无需社保;高端及外籍人才、港澳居民无社保要求可全市购买1套新房。
		2019年6月,广州市委、市政府正式发布《关于实施“广聚英才

		<p>计划”的意见》(以下简称“广聚英才计划”),提出了19项创新举措,全力集聚国内外“高精尖缺”人才、全方位优化人才发展环境,加快构筑具有高度竞争力、辐射力、引领力的全球创新人才战略高地。</p> <p>2019年6月底,海南出台新政,实际引进并在海南工作但尚未落户的各类人才,购房社保或个税年限由原来的2年或5年统一降低为1年;针对实际引进并在海南工作但尚未落户的急需紧缺人才,符合条件的可申请购买1套住房。针对柔性引进的各类高层次人才,聘期在3年以上且已在海南服务1年以上的,经认定,在购房购车方面可享受本地居民同等待遇。</p>
合肥	契税下调	2019年2月,根据省财政厅、国家税务总局安徽省税务局有关通知,自2019年3月1日起,安徽省契税适用税率统一从4%下调至3%。
	进一步规范商品房销售行为	2019年3月,合肥市住房保障和房产管理局发布了《关于进一步规范商品房销售行为的紧急通知》,要求房地产开发企业严格执行商品房销售信息公示制度、商品房销售明码标价规定以及商品房销售价格备案调价程序,加大房地产市场监管力度,依法严肃查处“哄抬房价”、“价外加价”、“捂盘惜售”、“虚假宣传”、“强制搭售”等违法违规行为。
	滨湖住宅土地最高限价政策	2019年4月,合肥土地市场网发布《关于调整滨湖新区居住用地区域最高限价执行标准的公告》,调整滨湖新区居住用地(含以居住为主的商住用地)区域最高限价,滨湖新区居住用地(含以居住为主的商住用地)现调整为最高地价2280万元/亩、最高楼面地价17100元/m ² 。
	租赁住房网签备案	2019年5月,合肥市住房保障和房产管理局发布《关于进一步规范和加强住房租赁合同网签备案工作的通知》,全面推行住房租赁合同网上签约和备案制度,要求住房租赁当事人应当在规定期限内,将住房租赁合同通过合肥市住房租赁服务监管平台进行备案登记;同时规范住房租赁合同网签备案流程,保障住房租赁相关方合法权益。
	存量房交易资金托管新办法	2019年5月,合肥市住房保障和房产管理局出台《合肥市存量房交易资金托管服务办法》,将原来的“政府托管、银行配合”的存量房资金托管模式,调整为“银行托管、政府监督”模式,进一步规范市场、优化流程、缩短时限、加强监管。
	土地竞买资格审查政策	2019年5月,合肥市自然资源和规划局发布《关于进一步明确竞买资格审查的公告》称,为维护土地市场的公开公平公正,自即日起,竞买人在办理含有商品居住用途地块的竞买报名登记手续时,须提交其控制的子公司、控制其的母公司或其母公司控制的其他子公司、或其母公司控制的其他子公司控制的子公司等关联公司不参加同一宗地竞买的书面承诺。

2019年以来,全国房地产市场发展较为稳定,房价未出现大起大落的现象,但部分城市的交易热度上升过快,中央对这些房地产市场过热的城市都会定期做出通报,给出相应的警示,同时各地方也会针对热度回升的房地产市场采取限价、限贷、限购

等紧缩性措施，这也充分体现了现阶段政府对房产调控的决心及恒心，把稳定房市发展作为调控首要目标。

二、近期合肥市房地产行业数据概况

（一）合肥土地成交情况

1. 2019年1-6月合肥土地成交情况

2019年上半年，合肥住宅土地供应面积合计8635亩，占2018年全年供应面积的88%，土地供给显著增长，同时，2019年上半年合肥住宅土地成交面积也同步增长，半年成交面积6656亩，即将超过2018年全年的成交量。虽然2019年上半年土地供给、需求热度大幅回升，但整体来看，上半年的住宅土地市场交易仍偏向理性，总体溢价率为62%，略高于2018年全年溢价率4个百分点。

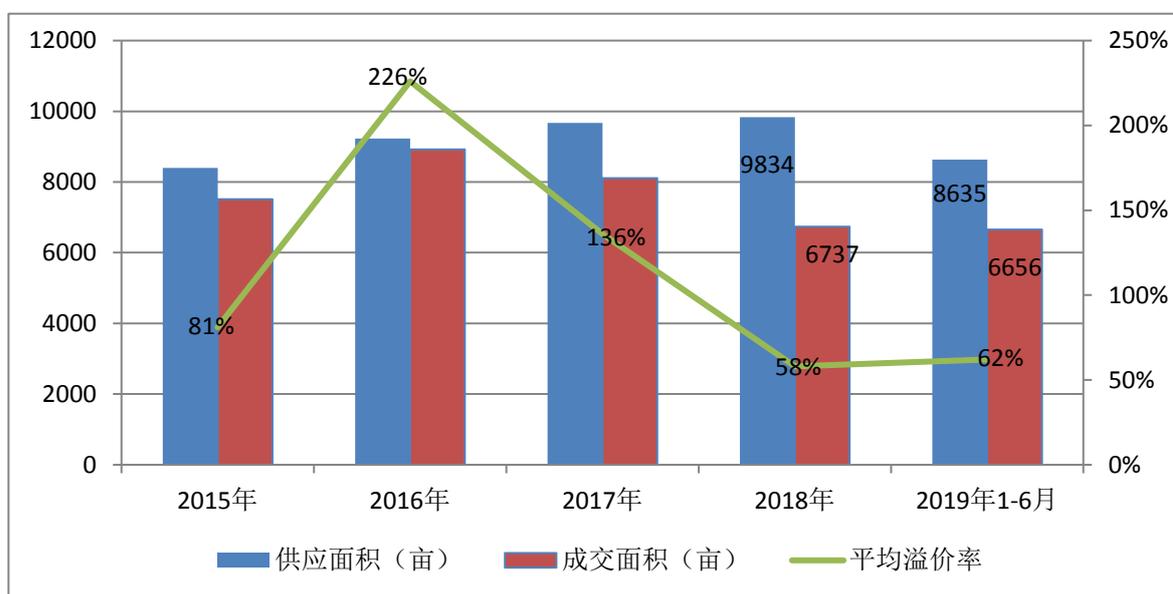


图 1: 2015 年至 2019 年上半年合肥土地供应、成交情况（数据包含九区及四县一市）

（数据来源：安徽世联）

具体来看，2月份为今年首轮土地供应，且量最小，3月份住宅土地成交地块多为滨湖和包河两大区域，成交溢价率达到了今年上半年的峰值，市场热度上升明显，4月份供应和成交量达到上半年的最高值，5-6月伴随中央约谈政府，土拍热度回调，供应和成交相应下滑。5月因多宗四县一市底价地块成交，溢价率仅为9%。

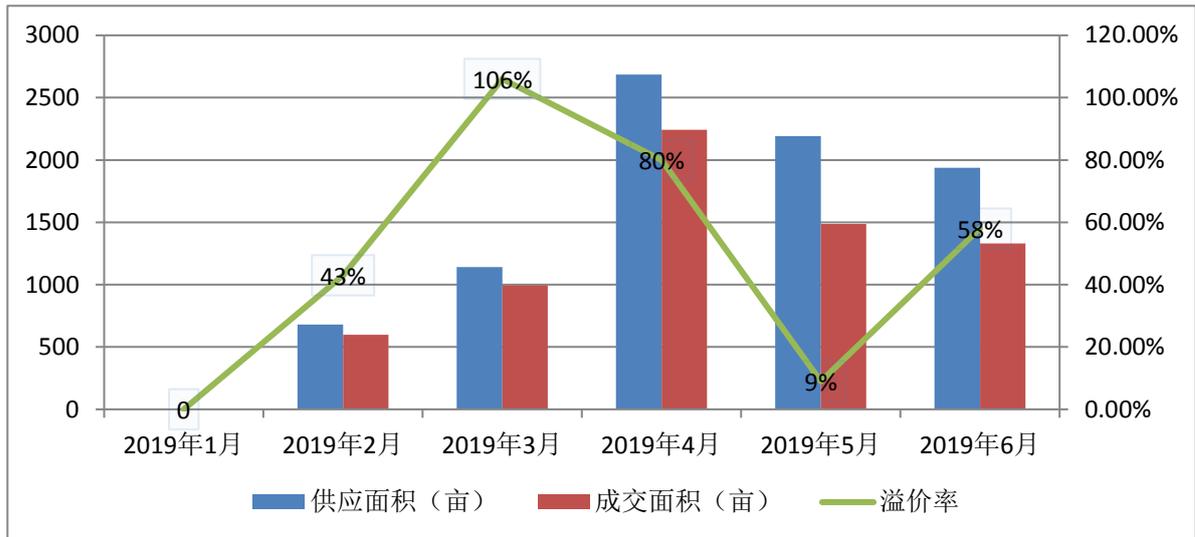


图2：2019年上半年合肥居住、商住土地供应、成交情况（数据包含九区及四县一市）
（数据来源：安徽世联）

2. 2019年以来合肥各区域土地成交情况

2019年1-6月份合肥共供应70宗居住（含商住）用地，流拍7宗（巢湖5宗、长丰和肥西各1宗），转挂牌2宗（包河S1907和肥东FD19-6），成交61宗，成交率高达87%；其中市区成交宗数及亩数双冠军为热度较高的滨湖区，9宗944.8亩，主要集中在省府和金融板块。虽热度很高，但4月份的土地最高限价2280万元/亩有效控制了土地价格上涨并保证了房产市场的稳定。四县一市中，巢湖和长丰表现较为活跃，分别占据非市区区域的土地成交面积及套数榜首。政务区和庐阳区无地块成交。

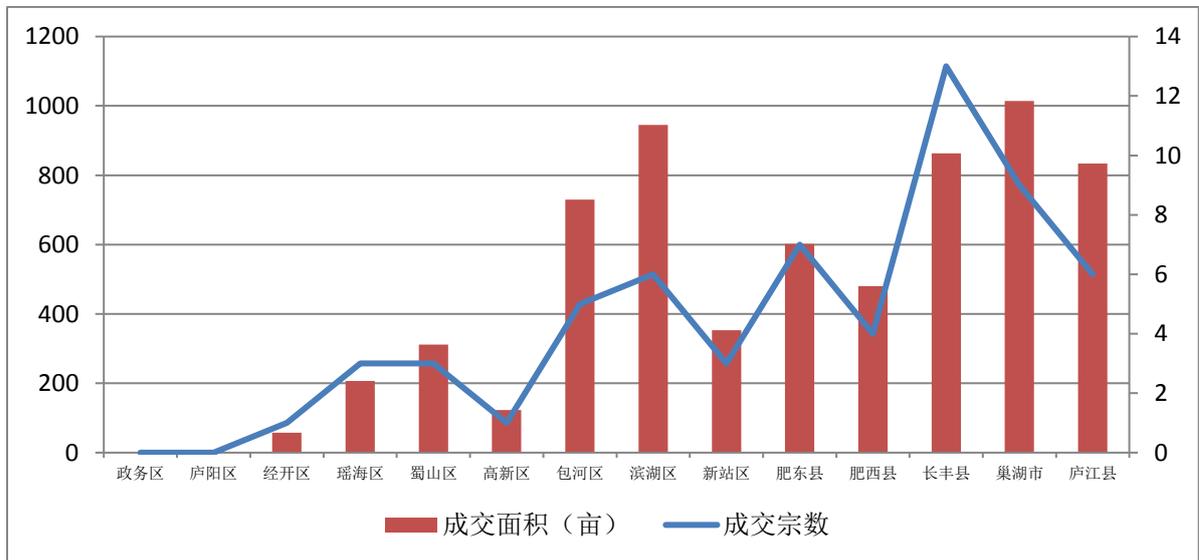


图3：2019.1-6月合肥各区域土地成交情况（数据来源：安徽世联）

（二）合肥新建住宅成交情况分析

1. 新建住宅历月成交数据分析

2019年上半年，合肥市区住宅网签成交29424套，同比涨14.6%，成交面积343.63万 m^2 ，同比涨21.7%，均价为16586.3元/ m^2 ，同比涨6.5%。其中4月份成交量达到最高值，为6001套，这也是上半年唯一一次成交量超6000套的月份；而最低值依然是

敬请阅读末页的免责声明

在2月份，2月份受春节假期影响，这个月仅成交了3045套，不过与去年同期相比仍然上涨了193.6%。而在其他几个月中，在3月份、5月份、6月份，成交量也相对较高，均超5000套。

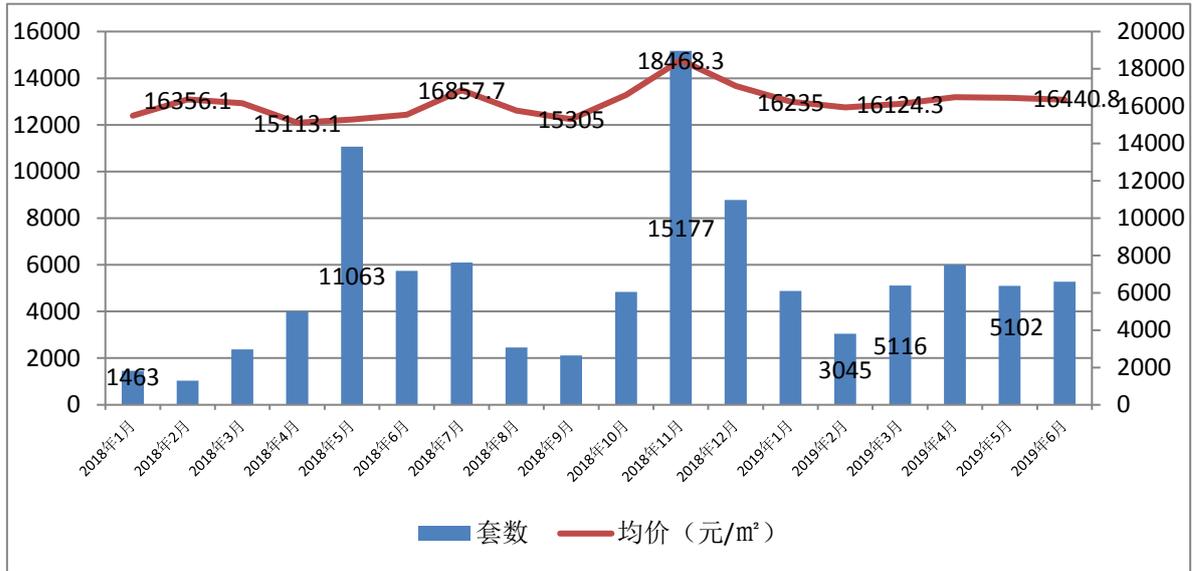


图4：2018年1月-2019年6月合肥市住宅网签成交与均价（数据来源：新安房产网）
备注：数据统计不含四县一市

2. 新建住宅区域成交数据分析

从九区的具体成交量来看，上半年有6个区域成交量同比呈现上涨趋势。其中，滨湖区突破7000套，达到7340套，同比上涨56.0%。其次，新站区成交5744套，成交量位居九区第二位，同比上涨48.7%。第三名的是瑶海区，成交量为3830套，与2018年同期的1935套相比，上涨97.9%，是九区之中同比涨幅最高的区域。值得注意的是，在上半年的6个月之中，除了在2月份新站区成交量位居九区第一名，其他5个月滨湖区成交量则一直处于榜首地位。

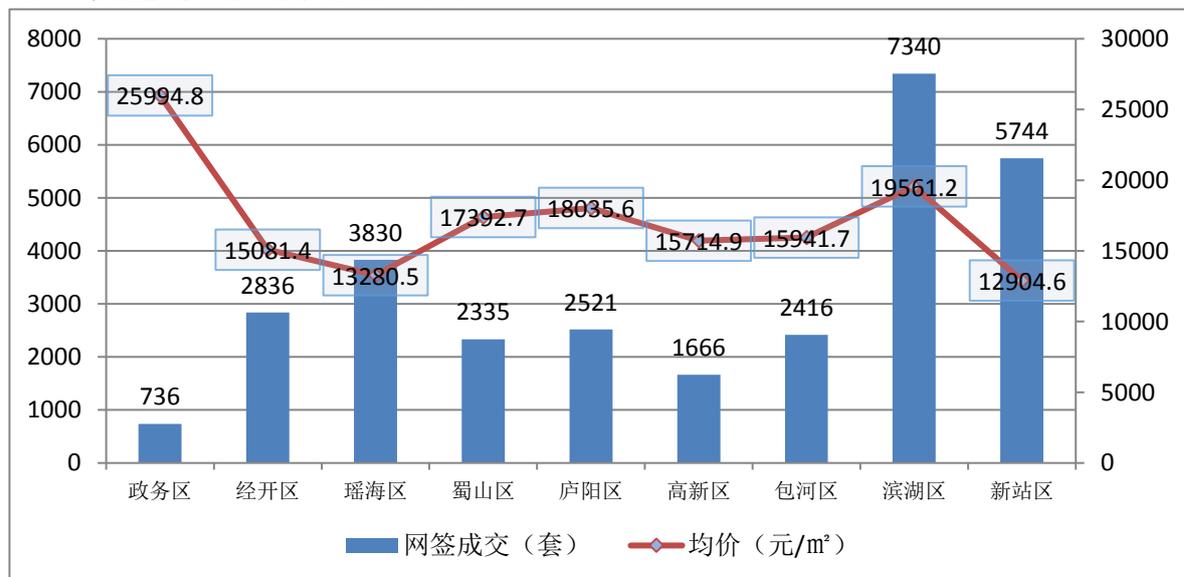


图5：2019年1-6月合肥市各区域住宅网签成交与均价（数据来源：新安房产网）

3. 2019年上半年合肥市区住宅网签成交量同期对比分析

2019年上半年，合肥市各区域住宅网签成交量除蜀山区、庐阳区和高新区外，其他区域均有所上升，其中，滨湖区突破7000套，达到7340套，同比上涨56.0%，新站区成交5744套，成交量位居九区第二位，同比上涨48.7%，瑶海区成交量为3830套，与2018年同期的1935套相比，上涨97.9%，是九区之中同比涨幅最高的区域。而同期下降幅度最高的高新区，2019年上半年成交量为1666套，仅高于政务区的736套成交量。

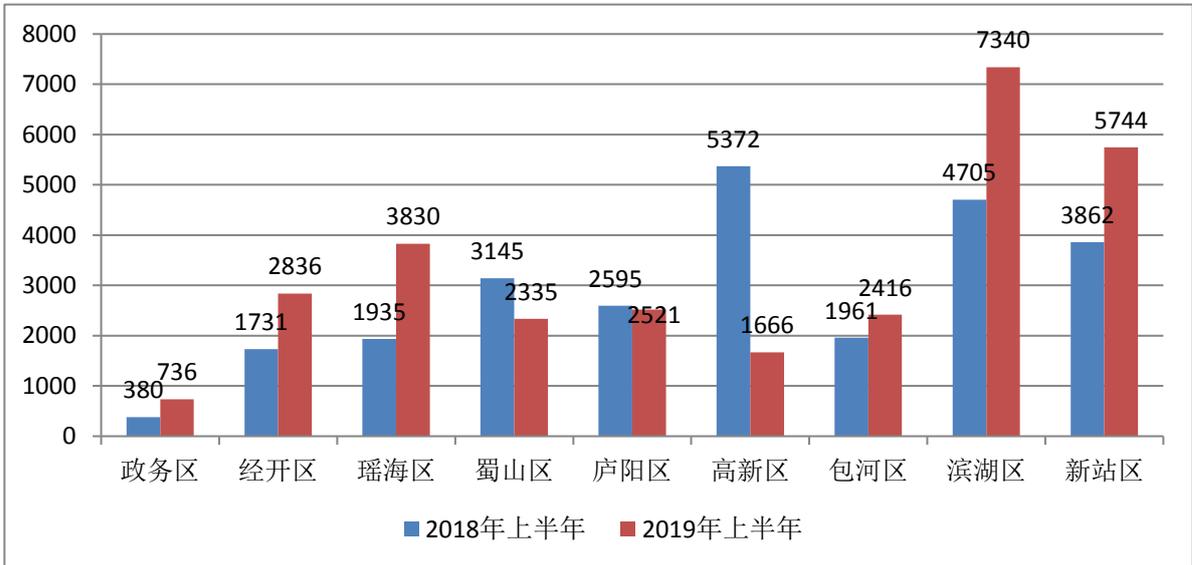


图6：2019年上半年与2018年上半年合肥市区住宅网签成交量对比（数据来源：新安房产网）

4. 2019年上半年合肥市区住宅网签成交均价同期对比分析

均价方面，2019年上半年，合肥市区新房均价为16586.3元/m²，同比涨6.5%。九区之中，滨湖区均价同比涨幅最高，均价19561.2元/m²，同比上涨11.3%；此外，均价同比涨幅在10.0%以上的区域还有政务区，均价为25994.8元/m²；而新站区是九个区域中均价同比涨幅最低的区域。

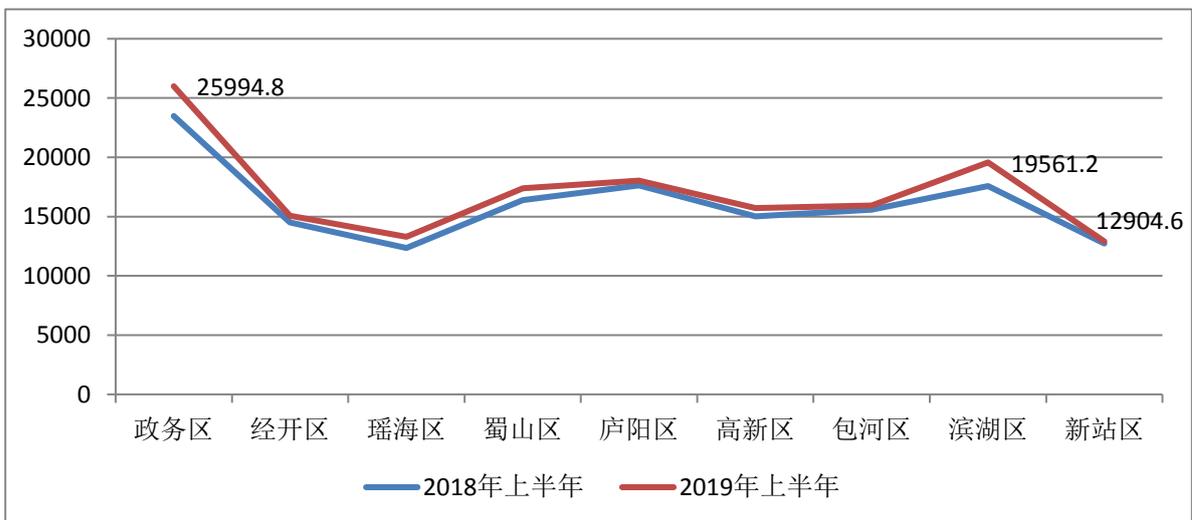


图7：2018年上半年与2019年上半年合肥市区住宅均价(元/m²)对比（数据来源：新安房产网）

5. 合肥新建商品住宅购房人结构分析

合肥市房地产研究中心数据统计了2019年1-5月份合肥市区商品房的购买对象，其中市区户籍居民购房比例为57.86%，而非市区户籍居民购房比例为42.14%，与去年同期相比，上升21.35%，较2018年全年上升19.44%。

表2 2019年以来市区不同户籍居民购房占比（%）

月份	市区户籍	非市区户籍
1-2月	62.86	37.14
1-3月	48.8	51.2
1-4月	57.93	42.07
1-5月	57.86	42.14

（数据来源：合肥市房地产研究中心）

（三）合肥二手住宅市场情况分析

1. 合肥二手房成交量及均价

2019年以来，受落户政策、契税调整、利率优惠等诸多宽松性政策影响，合肥二手房市场自春节后呈现出量价齐升态势，刚性需求受政策利好得到一定程度的释放，也推升了二手住宅的成交价格。根据合肥链家家的数据统计显示，2019年1-6月的累计成交量同比增加114%，但受调控政策的影响，6月份的成交均价同比下降2%，环比上涨0.2%，价格波动性较小。



图8：2018年1月-2019年6月合肥二手住宅成交量及价格（数据来源：合肥链家）

2. 挂牌价格、参考均价

数据显示，2019年1-5月份，挂牌均价与成交均价的差额持续缩小，议价空间非常有限，二手住宅市场在这一阶段由卖方主导，市场火热程度可见一斑，随后政府出台了必要的指导性措施，如控制二手房的贷款余额，提高二手房的首付比例及利率上浮比例，随后这种差额在6月份开始扩大。

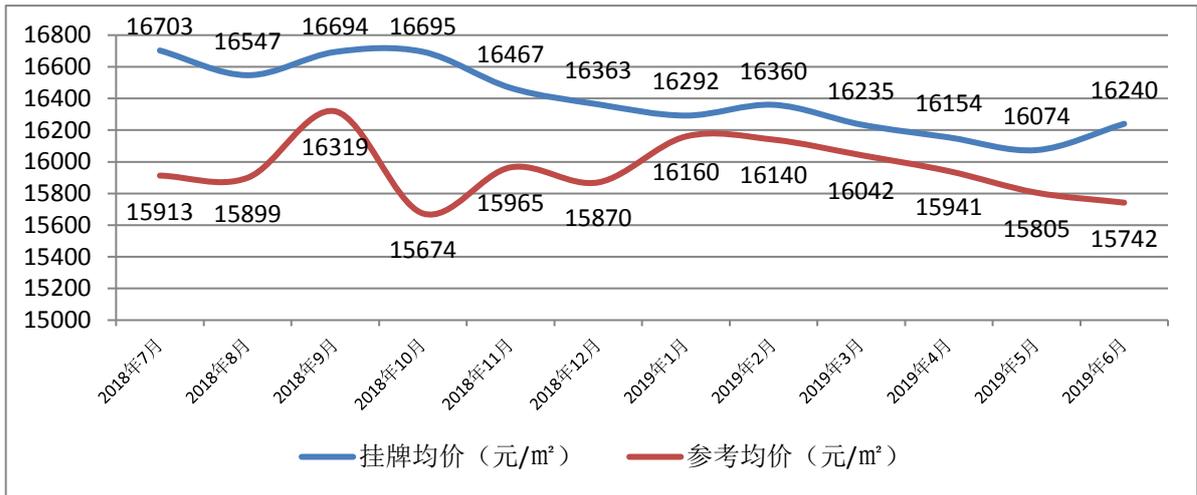


图9: 2018年7月-2019年6月合肥链家二手房挂牌、参考均价情况(数据来源:合肥链家)

(四) 价格指数

1. 新建、二手住宅销售价格指数同比、环比分析

根据国家统计局数据显示,合肥市新建住宅价格指数自2018年7月份以来,持续同比增长,与二手住宅价格指数同比涨幅的差距自2018年底以来逐渐扩大,2019年6月份,两指数相差3.7%。这说明了上半年政策的适度宽松,给新房市场带来的需求量增加,刚性需求在上半年得到了一定释放,从而也推升了新房价格同比上涨。而二手房市场的同比涨幅较为平稳,保持在3%-4%的涨幅区间内。同时,根据环比涨幅数据看,新建住宅价格自2018年5月至今,已连续上涨14个月,而二手住宅价格在此期间有涨有跌,涨多跌少,但幅度相较于新建住宅缓和。

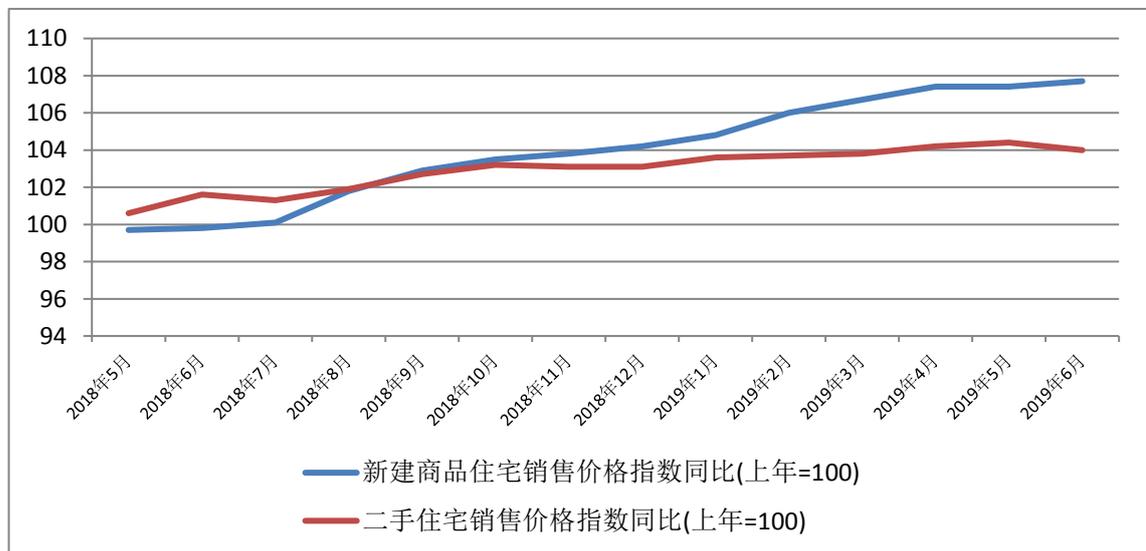


图10: 合肥新建、二手住宅价格指数同比(数据来源:国家统计局)

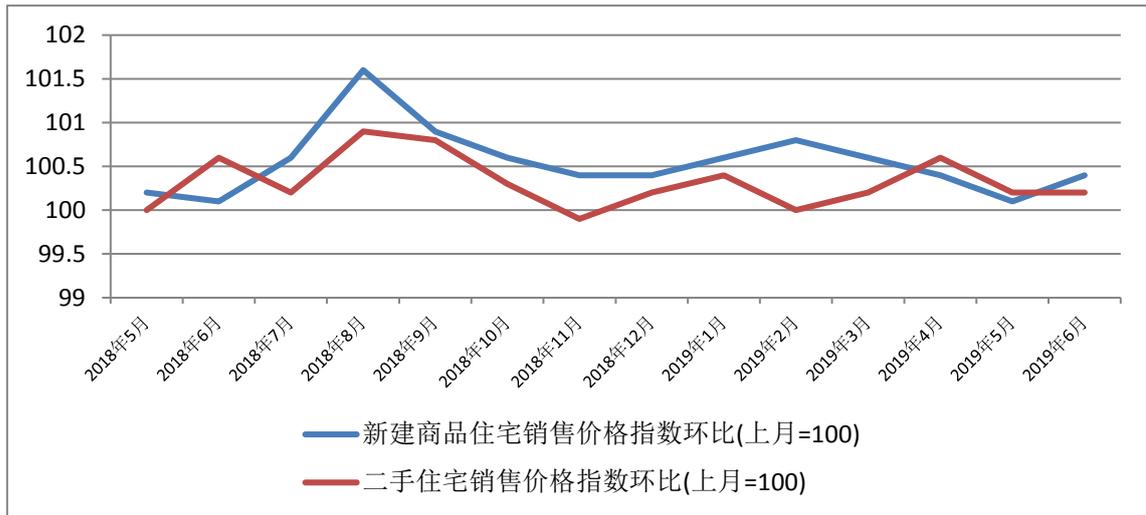


图 11: 合肥新建、二手住宅价格指数环比(数据来源: 国家统计局)

2. 新建、二手住宅销售价格分类指数分析

2019 年初以来，合肥市 90-144 平方米及 144 平方米以上的新建商品住宅销售价格指数同比上升最为明显，体现了居民对改善型住房需求不断增加；同时，90 平方米及以下二手住宅价格指数在整个二手住宅价格指数分类中涨幅相对较大，体现了今年以来宽松政策所释放出来的刚性需求有所增加。

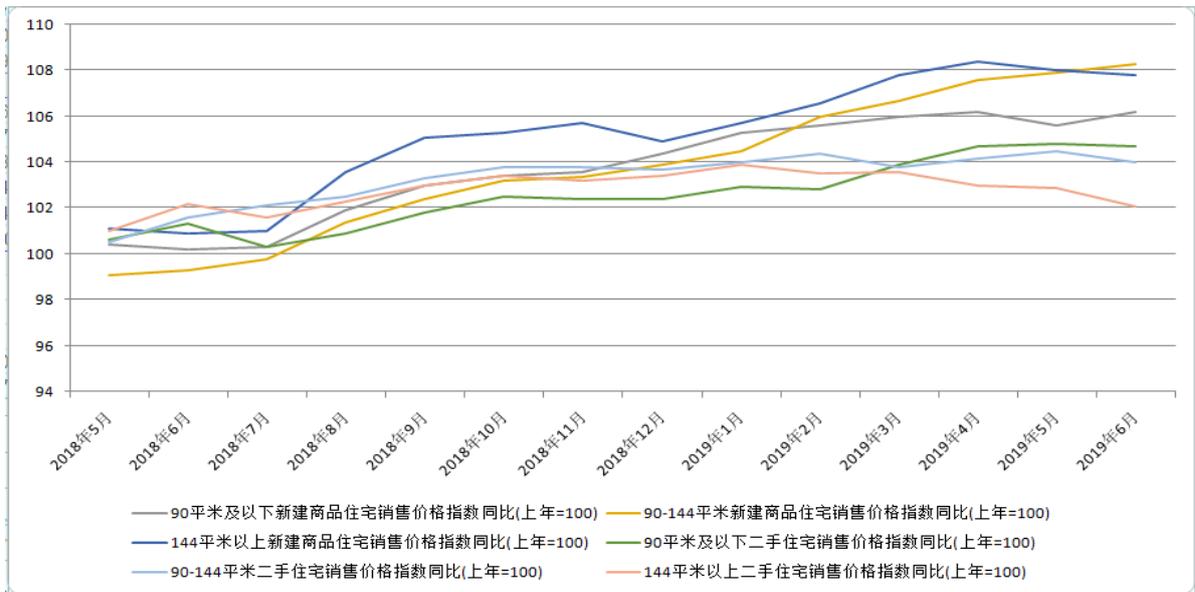


图 12: 合肥新建、二手住宅销售价格分类指数(数据来源: 国家统计局)

(五) 库存与去化分析

1. 合肥历月新建住宅库存及去化周期情况

数据统计显示，截至 6 月 30 日，合肥全市（不含肥东、巢湖和庐江）新房库存量为 58673 套，环比涨 11.1%。6 月有库存量上升明显，去化周期在连续下降 8 个月 after 转涨。一方面是由于新房推出的速度加快，导致库存数量增加，另一方面是由于偏紧的调控政策加码、出台，遏制了部分的购房需求，导致库存消耗能力减弱。

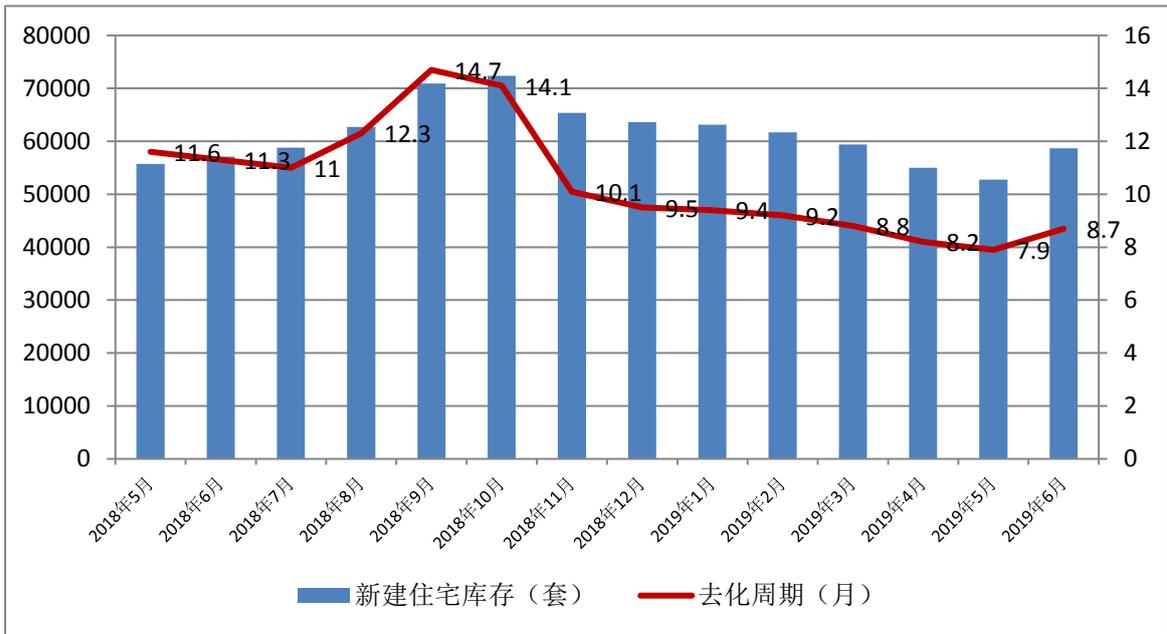


图 13: 2018年5月-2019年6月合肥市新建住宅库存及去化周期（数据来源：新安房产网）

2. 截至2019年6月底合肥住宅库存及去化周期情况

截至6月30号，合肥市区新房库存为49804套，环比涨13.4%，根据前5月平均成交4904.0套计算，去化周期需10.2个月，去化周期小幅增长。其中新站区和瑶海区的库存量较多，且去化周期较长，滨湖区的库存量虽排第三位，但去化周期较短，该区域房地产市场交易热度仍很高。

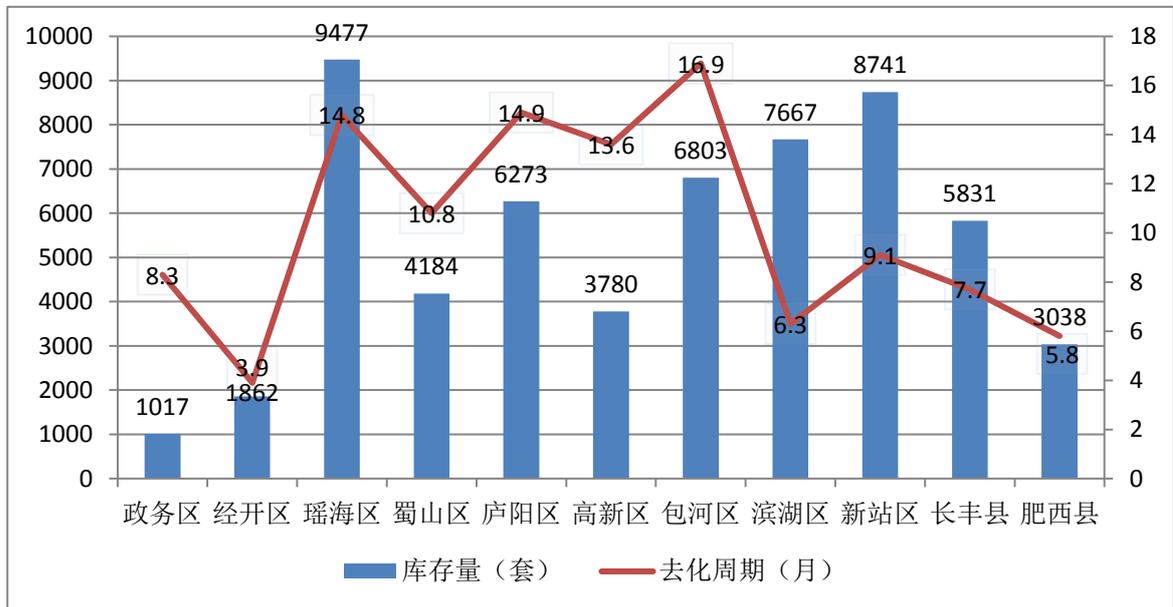


图 14: 截至6月30日合肥市各区域住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

三、合肥房地产行业深入分析

（一）人口因素

人口是影响房地产市场发展的长期因素和根本性因素。针对本轮因城施策的房市调控基调，各地区根据自身市场的波动情况，出台一系列的政策来稳住市场，归根结底是促进本区域房地产市场的健康持续发展。不同地区会根据本地区市场的火热程度出台防止房价走跌或者走高的对应政策，但在人口方面，各地区纷纷通过降低落户门槛、发布人才新政来吸引人口的流入，从需求端对房地产市场供源。本部分将从人口密度、人口迁移、人口结构三个方面来分析其对房地产市场的影响。

1. 人口密度

人是房屋购买的主体，一个地区的人口密度大小会直接影响该地区房屋的需求量，排除部分本地常住人口去购置其他地区的房屋少数情况，本地区的人口密度越大则对该地区的房屋需求越大，因此人口密度与房价成正向关系。

2011年8月，安徽省行政区划调整，撤销原地级巢湖市，原居巢区改设县级巢湖市，由安徽省直辖、合肥市代管，庐江县划入合肥市。合肥市现辖四县（肥东、肥西、长丰、庐江）、一市（县级巢湖市）、四区（瑶海、庐阳、蜀山、包河），整个合肥市的面积为11496平方千米，剔除四县一市后的合肥市四个核心区域面积为1345平方千米，核心区域面积占整个合肥市面积的11.7%。通过统计分析2014年至2018年整个合肥市以及合肥市核心四区的人口密度，发现核心四区人口密度增长幅度要远高于整个合肥市人口密度增长幅度，核心四区的人口在2018年更加聚集，人口密度达2928.48人/平方千米，增长幅度较往年有大幅提升。这显示出，合肥整体人口呈现净流入状态，且人口更趋向于流入合肥的核心四区。但通过统计合肥各区域的房价数据显示，自2017年后，合肥核心四区的房价上涨幅度要小于县域的涨幅，2017年、2018年合肥核心四区的房价涨幅分别为34.41%、5.31%，其他区域的房价涨幅分别为49.65%、8.37%，这种情况有悖于人口密度和房价的正向关系，究其原因，2016年房价高涨后，政府重启“限购令”，限购后，购房需求外溢至合肥周边县域地区，导致县域地区市场需求火爆，价格上升幅度略大于合肥四区的价格上升幅度。

表3 合肥市历年人口密度及增长率

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
合肥市人口密度（人/平方千米）	669.4502	677.627	684.499	692.8497	703.4621
合肥市人口密度增长率		1.22%	1.01%	1.22%	1.53%
合肥市核心四区人口密度（人/平方千米）	2750.19	2790.33	2824.54	2865.13	2928.48
合肥市核心四区人口密度增长率		1.46%	1.23%	1.44%	2.21%

（数据来源：合肥统计公报）

备注：人口密度是以常住人口数除以该区域的行政面积

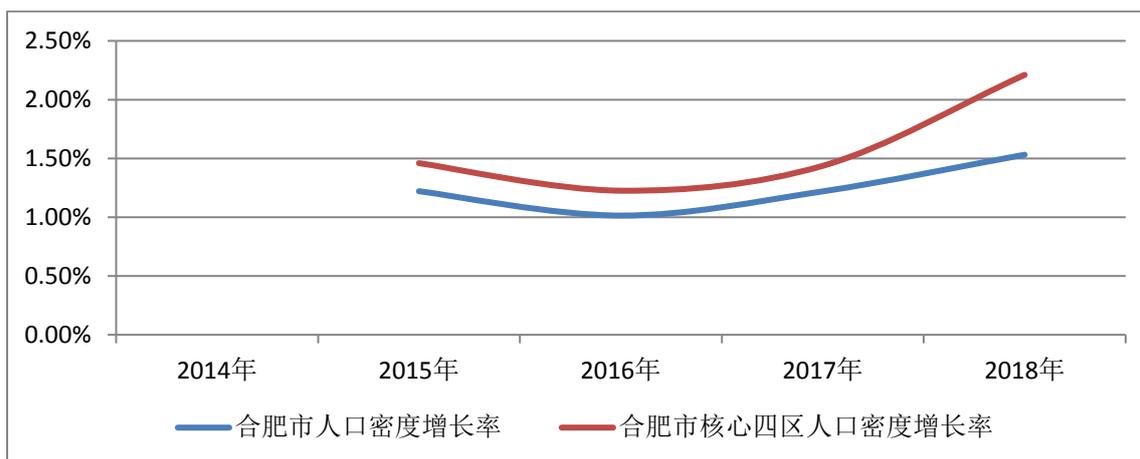


图 15: 合肥市及核心四区历年人口密度增长率 (数据来源: 统计公报)

表 4 合肥历年各区域房价及涨幅

合肥各区域	2015年房价(元/平方米)	2016年房价(元/平方米)	2016年涨幅	2017年房价(元/平方米)	2017年涨幅	2018年房价(元/平方米)	2018年涨幅
蜀山区	8606.7	11627.1	35.09%	16561.7	42.44%	17351.2	4.77%
庐阳区	8810.4	12060.6	36.89%	16022.2	32.85%	17792.4	11.05%
包河区	8386.6	11331.3	35.11%	17176.2	51.58%	18056.2	5.12%
瑶海区	8404.1	9514.5	13.21%	12553	31.94%	12644.5	0.73%
高新区	7792.5	13780.8	76.85%	15441.5	12.05%	15489.6	0.31%
经开区	7934.1	11122.2	40.18%	14373.7	29.23%	14627.2	1.76%
政务区	11846.9	15596.6	31.65%	22423.6	43.77%	24584.7	9.64%
新站区	7127.1	8817.1	23.71%	11042	25.23%	12808.2	16.00%
滨湖区	8695.3	13349.2	53.52%	18769.7	40.61%	18468.7	-1.60%
市区			38.47%		34.41%		5.31%
长丰	5380.6	6845.2	27.22%	10640.7	55.45%	11775	10.66%
肥东	6182.4	7087.5	14.64%	10944.5	54.42%	/	/
肥西	6523.4	7766.6	19.06%	10802.7	39.09%	11459.4	6.08%
非市区			20.31%		49.65%		8.37%

(数据来源: 新安房产网)

备注: 合肥统计局的统计口径将新站区划入瑶海区, 高新区、经开区划入蜀山区

2016年2月, 安徽省十二届人大六次会议上提出了推动合肥都市圈一体化发展战略, 加快合肥经济圈向合肥都市圈战略升级, 努力成为全省核心增长极乃至全国有重要影响力的区域增长极。按照规划, 合肥都市圈包括合肥市、淮南市、六安市、滁州市、芜湖市、马鞍山市、桐城市这七大城市, 将以合肥作为核心, 引领其他圈内城市不断提高整体的城镇化率水平、人均收入水平。通过统计分析圈内城市人口密度数据, 发现除合肥、芜湖外, 其他五个城市2018年的人口密度增长率不到1%, 且桐城、滁州两市2018年的人口密度增长率分别为-9.89%和-9.42%, 人口呈净流出状态。合肥作为该都市圈的核心, 不断出台人才、落户等人口引进政策, 且作为经济、教育、消费水平居首的省会城市, 合肥将不断从圈内其他城市以及圈外城市吸引人口, 进一步提升合肥市的人口密度, 从而对房价的发展起到源头性稳定作用。

表5 合肥都市圈各个城市人口密度情况

合肥都市圈城市群	区域面积(km ²)	2017年常住人口(万人)	2018年常住人口(万人)	2017年人口密度(人/km ²)	2018年人口密度(人/km ²)	2018年人口密度增长率
合肥	11496	796.5	808.7	692.85	703.46	1.53%
淮南	5533	348.7	349	630.22	630.76	0.09%
芜湖	6026	369.6	375	613.34	622.30	1.46%
马鞍山	4049	230.2	229.11	568.54	568.04	-0.09%
桐城	1571	75.8	68.3	482.50	434.75	-9.89%
六安	15451.2	480	483.7	310.66	313.05	0.77%
滁州	13500	454.2	411.4	336.44	304.74	-9.42%

(数据来源: 各市统计公报)

2. 人口迁移

人口迁移因素可以从需求端影响房地产市场的发展, 人口的不断迁入可对房地产市场的稳定发展起到推动作用, 亦是房价提升的促进力量。

(1) 人口迁移的考量指标

人口净流入率和常住人口(户籍人口)增长率反映了一个地区人口的流入情况。人口净流入率越高, 意味着吸引的外来人口存量规模越大, 而由于户籍限制等因素的存在, 使得常住人口向户籍人口的转化不畅, 随着这一限制的放松, 这些城市的吸引力将会增强; 由于人口的自然增长速度相对稳定, 常住人口增速这一指标能在一定程度上反映着外来人口的流入速度。合肥自2011年合并巢湖、庐江后, 均保持在6%以上的人口净流入率, 相较于合肥都市圈内其他几大城市, 合肥的人口净流入率水平较高; 常住人口和户籍人口自2012年后持续增长, 且2016年户籍人口增长率首次超过常住人口增长率, 并保持领先增长态势, 这一方面反映出近几年来户籍制度的放开带来了户籍人口增长, 另一方面也体现了越来越多的人口偏向于获得合肥户籍这张门票, 获得户籍所带来的便利。

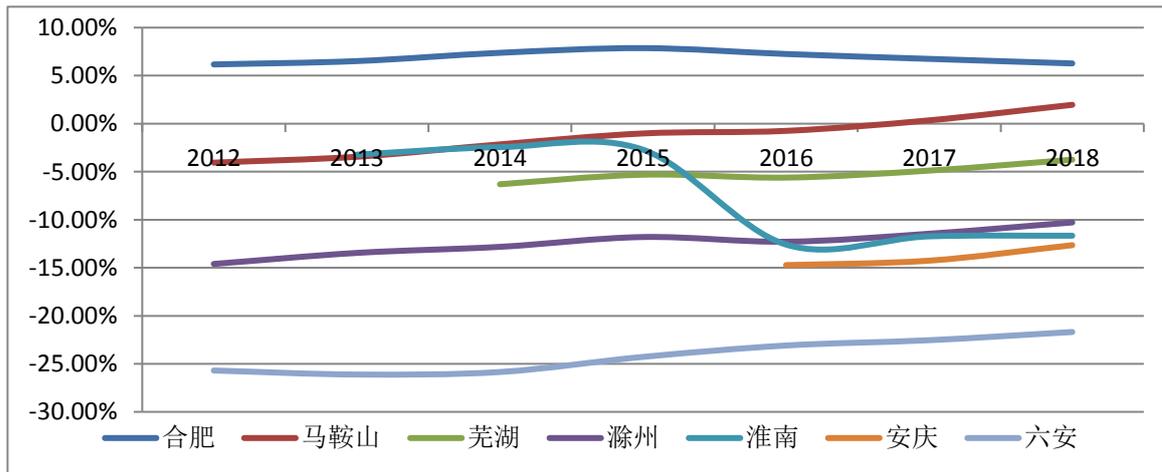


图16: 合肥都市圈各个城市人口净流入率 (数据来源: 各市统计公报)

备注: 人口的净流入率(1-户籍人口/常住人口), 剔除少量流动在外的户籍人口数据

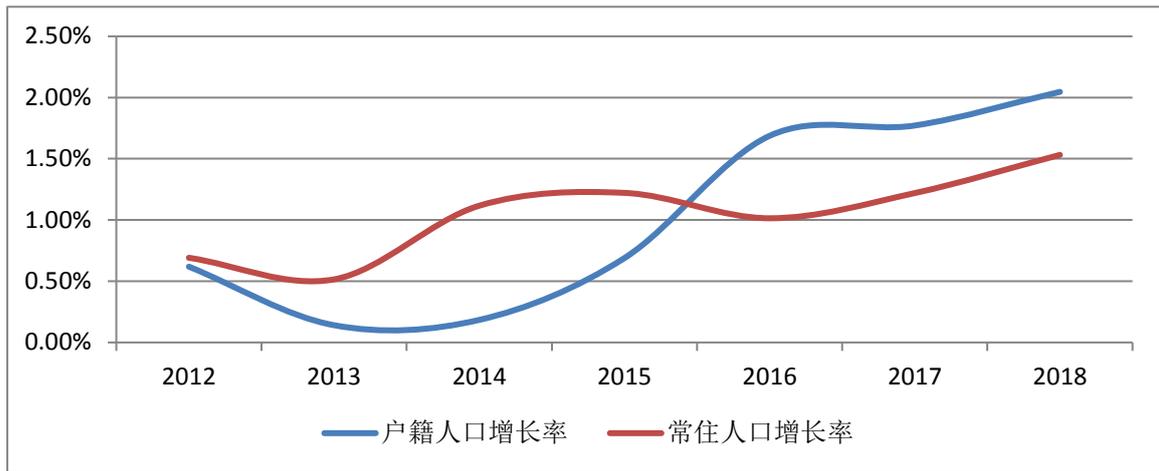


图 17：历年合肥市户籍人口及常住人口增长率（数据来源：合肥统计公报）

（2）影响房价的迁移人口分析

一是高等教育因素。数据统计显示，合肥毕业人数自 21 世纪初不断大幅攀升，从 2002 年的 13563 人至 2017 年的 185618 人，增幅达 1269%。虽然后续毕业生涨幅不大，但是每年毕业生的人口绝对数较大。

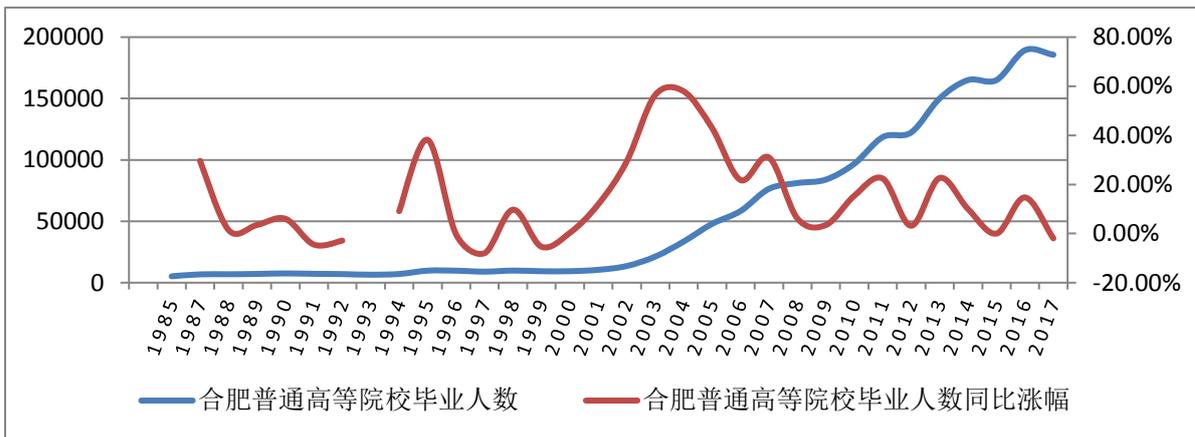


图 18：合肥历年普通高等院校毕业人数及涨幅（数据来源：合肥市统计年鉴）

在目前的调控背景下，二线城市纷纷推出度空前的人才吸引政策，毕业后选择留在当地求职的应届高校毕业生数量持续增加。合肥通过持续出台一系列人才政策以及自身的不断发展，在很大程度上留住了本地区高校毕业生，例如降低人才落户门槛、升级人才落户政策，经济、科技发展水平的持续走强，市内交通网路的不断更新和完善，节约了通勤时间等。根据 BOSS 直聘统计数据显示，2018 年合肥的高校毕业生留存率为 57.87%，与南京的应届生留存率基本相当，差距不足 1 个百分点。统计数据显示，合肥自 2011 年以来，高等院校的招生人数和毕业生人数呈现上升趋势，且毕业生人数上升较为明显，根据上述 2018 年合肥毕业生留存率计算，2018 年合肥高校毕业生留存人数量达 11.27 万人，成为合肥市人口净流入量的主力军。合肥普通高等学校 50 所，占整个安徽省 109 所高校的 46%，合肥的高校招收、毕业生人数相对于省内其他城市高出很多。这一部分因上学迁入、毕业的人口将会直接影响合肥市每年人口的高质量增长，且持续性较强。

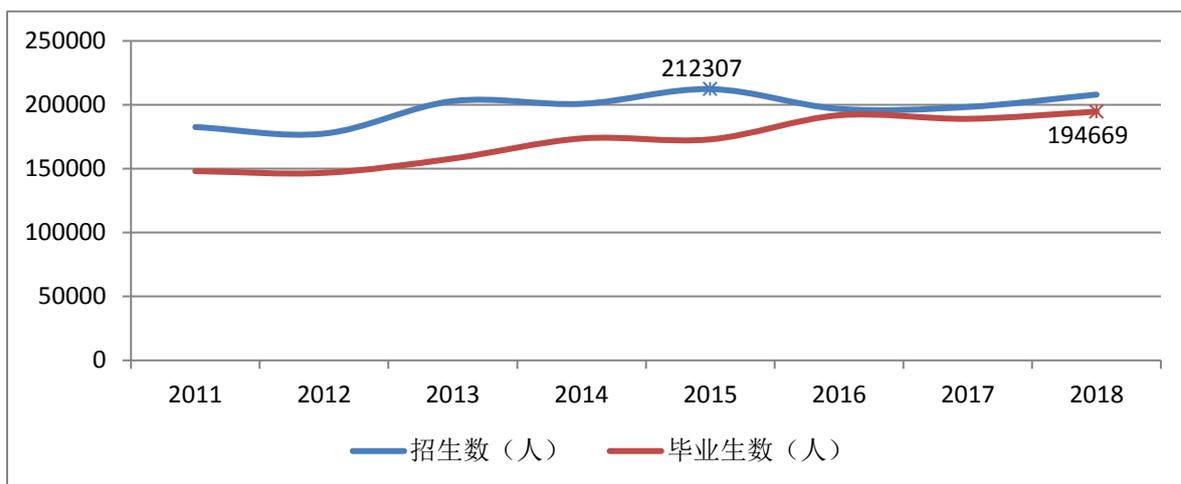


图 19：合肥市历年各类高等院校招生数及毕业人数（数据来源：合肥市统计年鉴）

二是基础教育因素。相对于省内其他城市，合肥的基础教育水平、资源、环境都处于领先低位。数据统计显示，2019年安徽高考文、理科成绩排名前500位中，合肥市区考生占比分别为28%和27%，前50位中，合肥市区考生占比分别为36%、32%，前10位中，合肥市区考生占比分别为60%、40%，这些数据说明了合肥的教育质量、环境和师资力量总体位于省内前列。教育资源的丰富程度主要体现在师资力量方面，从图20可以看出，2011-2018年，合肥专任教师人数总体呈上升态势，其中小学和幼儿园的教师人数在近几年涨幅较为明显，这体现了合肥新增人口及新生人口对教育的需求规模不断提升，反过来也说明，合肥的优质教育资源不断提升了其对外来人口的吸引力。

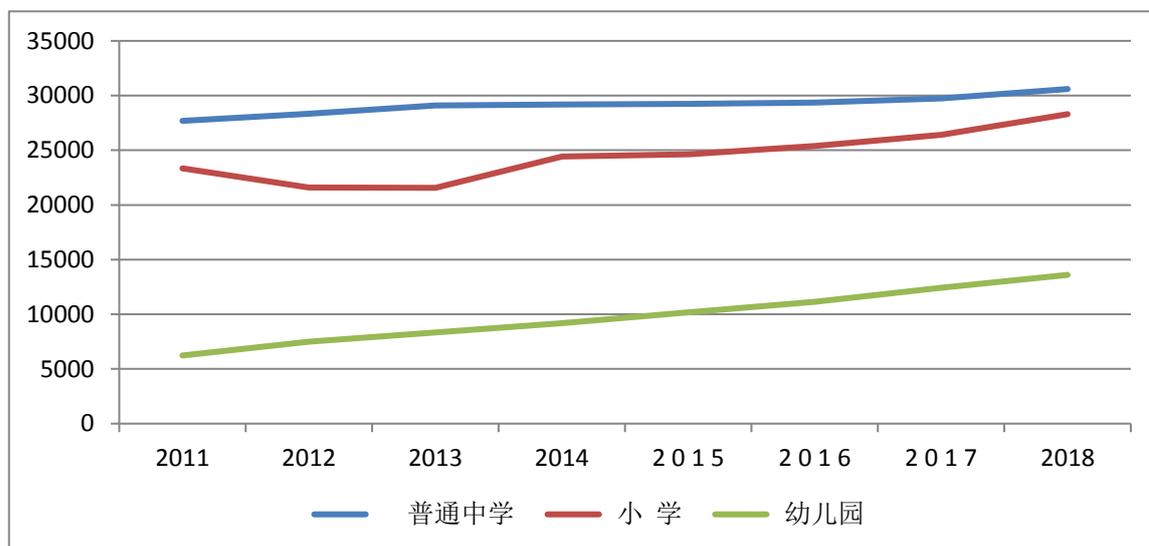


图 20：合肥专任教师人数变动情况（数据来源：合肥市统计年鉴、公报）

3. 人口结构

目前关于人口年龄结构对房价影响的行业研究有很多，且观点不一，有观点认为，目前少儿教育、生活等方面所表现出来的抚养成本较高，会增加家庭的生活压力，导致家庭无力买房，间接限制购房需求，从而拉低房价。这与我们通常认为的少儿比例增加会促进房地产市场需求，从而抬高房价的预期背道而驰。但从教育的角度考虑，少儿比例的增加会促使一批特殊的住宅价值不断升值。在人口年龄结构中，0-14岁结构段所对应的住房概念主要表现为“学区房”。在中国，绝大多数父母都会重视孩子

的教育问题，而孩子所上的学校好坏在很大程度上或说是从源头上影响孩子的受教育质量，因此面对孩子的上学问题，父母们会不遗余力的购买其经济承受范围内的“学区房”，甚至高价“学区房”。家庭对教育的重视会导致“学区房”的需求增加，从而正向影响“学区房”的价格。数据显示，合肥0-14岁的人口比例呈逐年上升态势，从2015年的14.96%上升至2018年的15.7%，而2018年杭州和南京的这一比例分别为12.4%和11.16%。随着国家“二胎政策”相关福利和普惠措施进一步放大和落地后，0-14岁的人口比例会继续攀升，对应的“学区房”价格将会有增无减。

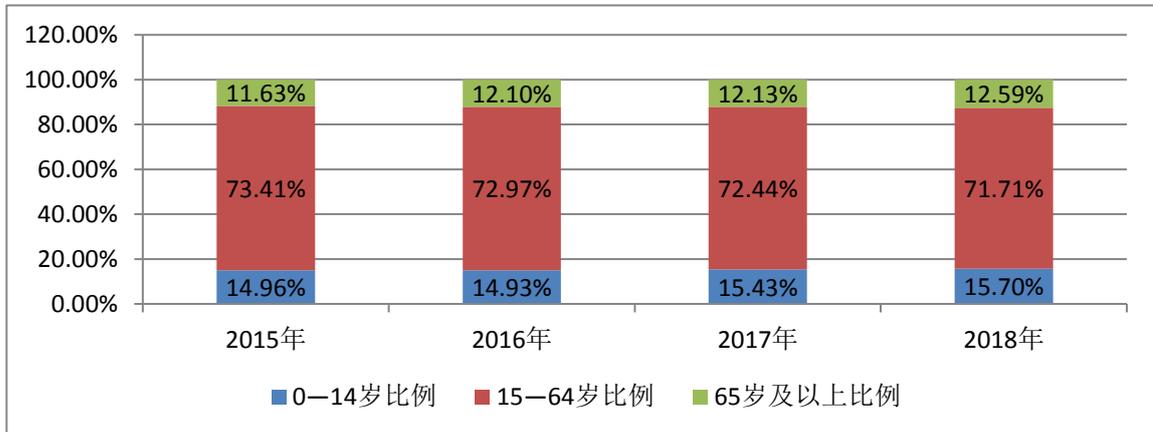


图 21：2015-2018 年合肥人口结构图（数据来源：合肥统计公报）

（二）城镇化建设

城镇化的快速发展对我国房地产市场以及房价会带来一定的影响。首先，城镇化的不断发展必然会吸引大量人口走向城市，城市人口增多必然产生大量的住房需求，从而推动房价的上涨。这是城镇化发展过程中不可避免的现象，同时这也是房价上涨的主要动力。其次，城镇化建设过程中必然产生大量的土地需求，我国土地资源的有限性导致了土地供应的有限，大面积的土地占用使得其价格上升，土地价格的上涨推动了房价的上涨。最后，城镇化不仅表现为人口数量的城镇化，更体现在质量上，主要表现为旧城的改造和新城的建设以及城市基础设施的不断完善，这一系列举措都将加大对房地产的有效需求，房地产有效需求的增加必然会在一定程度上对房价产生影响。

近年来，合肥市坚持以人为本，统筹城乡融合，促进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置，城镇化水平大幅提高，尤其是户籍人口的城镇化，其增速在2015年大幅超过常住人口的城镇化增速（图23），这为2015年-2016年间房价的大幅增长提供了合理解释，这也充分说明了城镇化的发展会带来房地产市场的需求，推动房地产市场发展。预计未来合肥随着户籍人口城镇化的不断推进，其与常住人口城镇化水平的差距也将会不断缩小，形成真正意义上的城镇化。

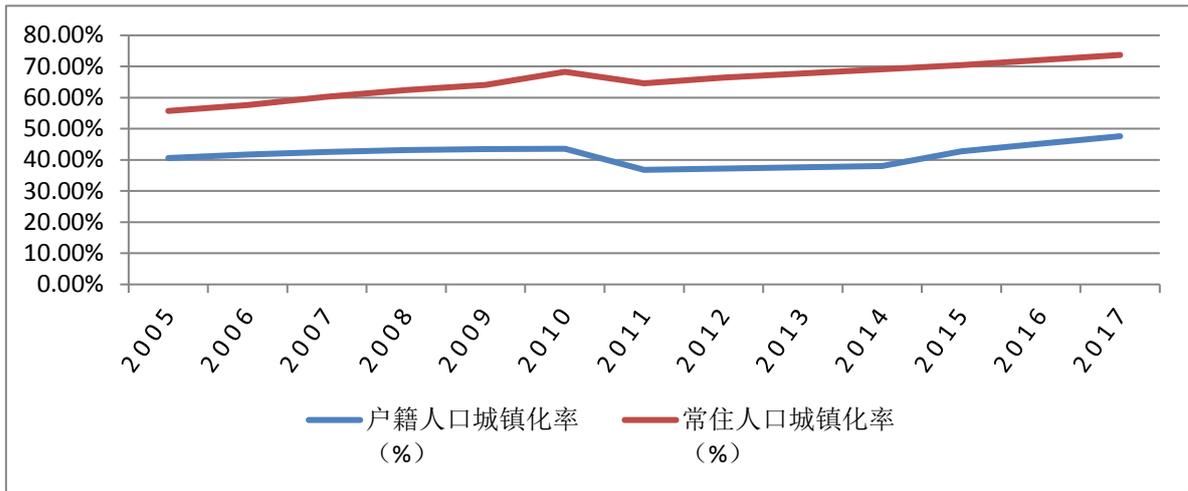


图 22：合肥历年常住人口与户籍人口城镇化率水平（数据来源：合肥市统计年鉴）

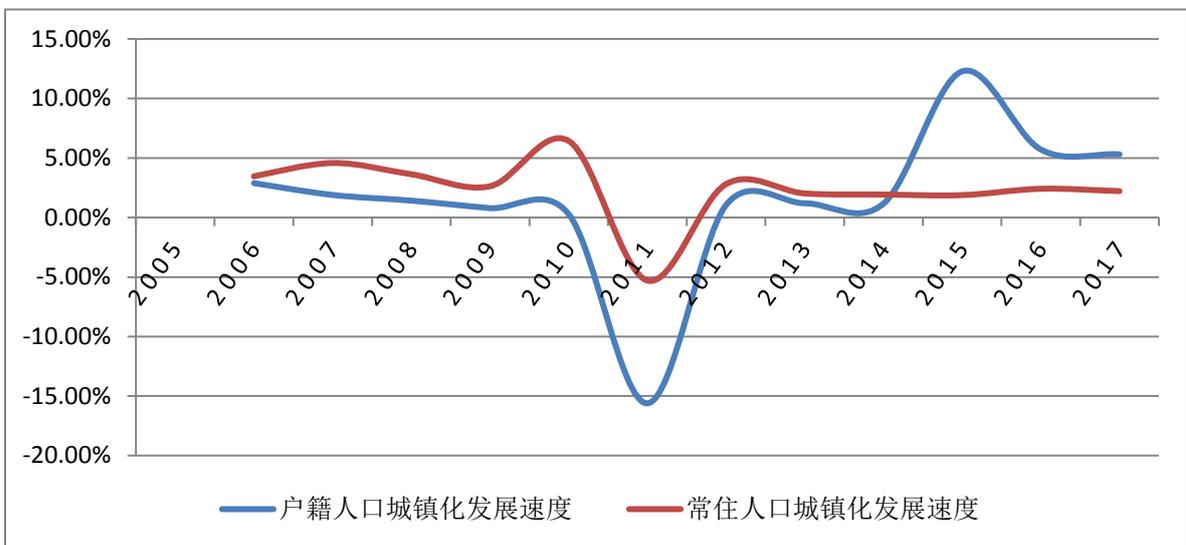


图 23：2005-2017年合肥户籍人口和常住人口城镇化（数据来源：合肥市统计年鉴）

在合肥的城镇化进程中，因房屋需求带来的户籍人口城镇化数量也在不断上升，由2011年的9233人上升至2017年的17632人，涨幅达90%。为了能充分收益于合肥城市的崛起，享受城镇化带来的医疗、教育、交通、经济等各方面的惠利，部分合肥户籍人口希望通过在合肥城镇区域购（租）房来获得合肥市的城镇户籍。通过数据统计分析，相对于合肥的四县一市地区，合肥核心市区因购（租）房行为而增加的城镇人口在2015年以后上涨幅度较大（图24），这也说明了人们更偏向于通过在合肥核心市区内购房而获得城镇户籍。

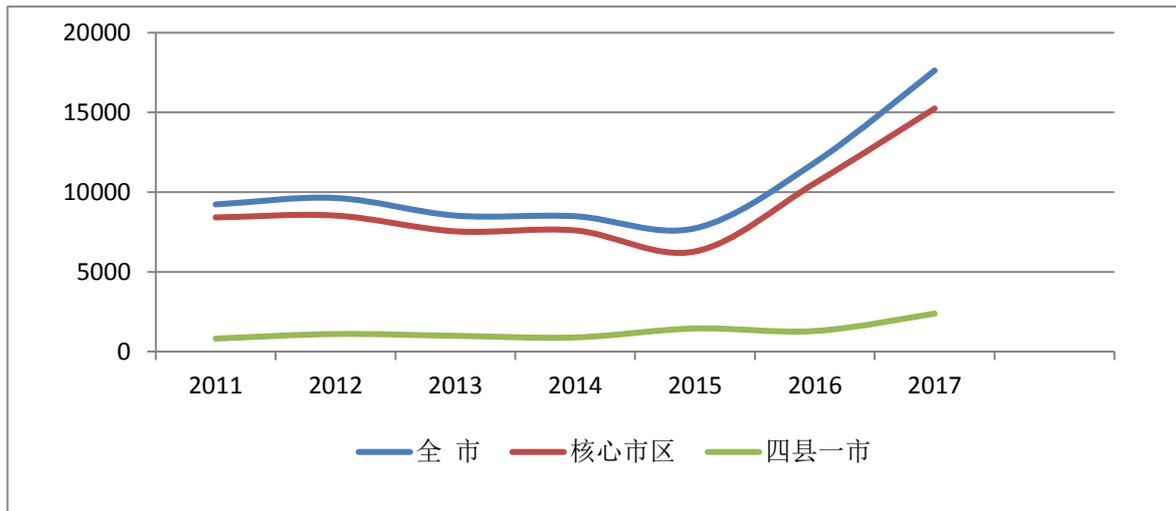


图 24: 2011-2017 年合肥市因购（租）房带来的人口城镇化（数据来源：合肥市统计年鉴）

（三）经济因素

1. 房地产开发投资占国内生产总值比重

房地产开发投资额能反应出房企对房地产市场的投资预期，房地产开发投资额的增加意味着房地产市场仍有投资行情，房企对未来的房价上涨仍有一定预期。数据显示，合肥市的房地产开发投资额自 2005 年以来持续上升（图 25），使合肥的城市化进程加速发展，人口不断涌入，房价也持续上涨。受政府对房地产市场的调控，2018 年的房地产开发投资额同比下降 1.94%，但住宅开发投资却同比增长了 6.43%（图 26），这说明了房企对合肥住宅市场仍有较好的投资预期。

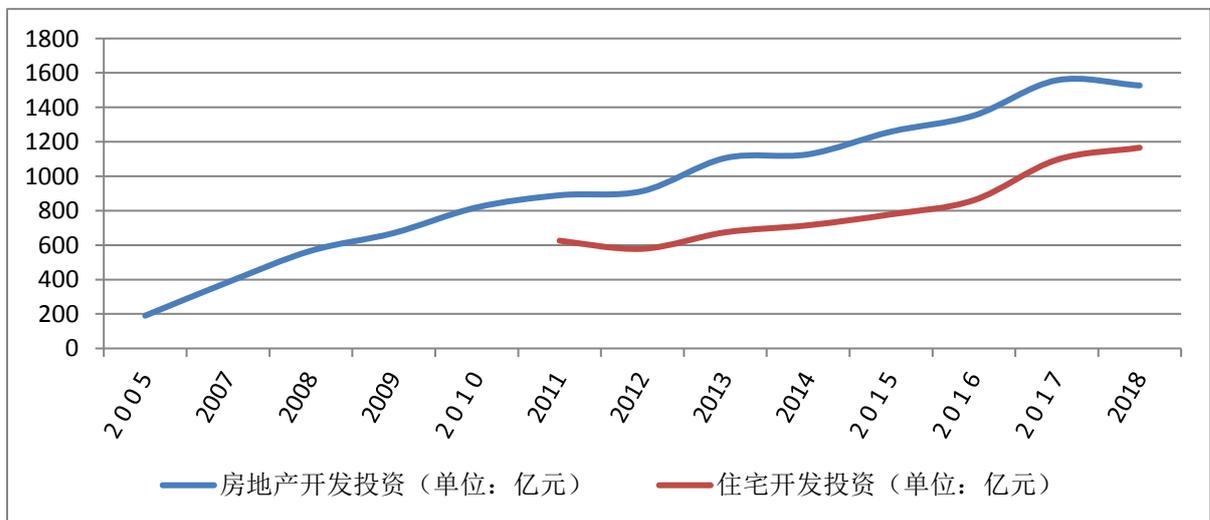


图 25: 合肥市历年房产开发及住宅开发投资额（数据来源：合肥市统计年鉴、统计公报）

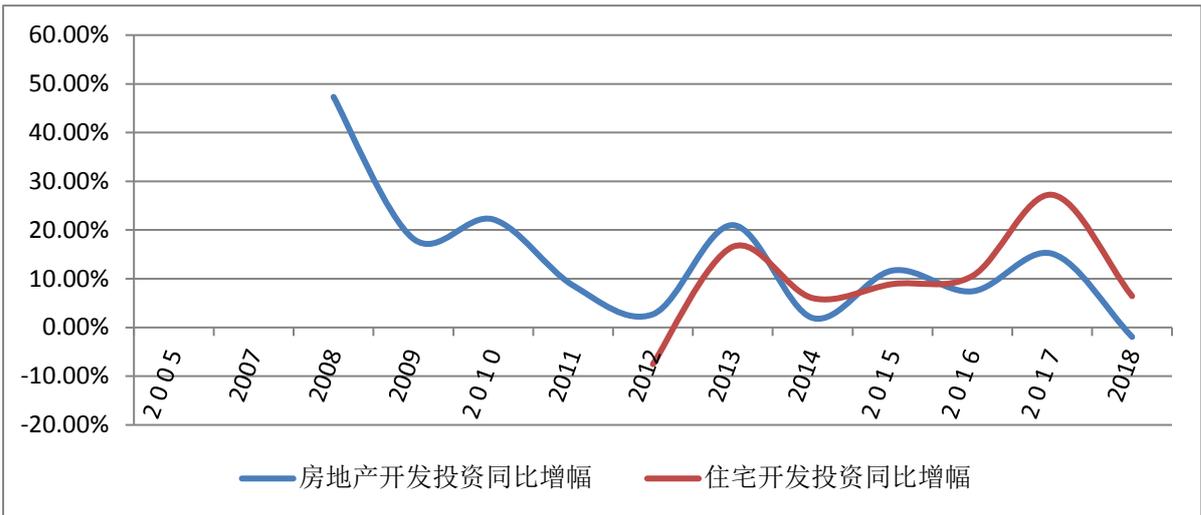


图 26: 合肥市历年房产开发及住宅开发投资同比增幅（数据来源：合肥市统计年鉴、统计公报）

2. 住户中长期贷款余额

住户的中长期贷款的主要用途为房屋按揭，代表着新增购房贷款的体量，在很大程度上能显示居民对房地产市场的需求，该项指标的增长也反映了居民通过不断举债和提高杠杆水平来购置房屋，也最能反映出本地区居民对房地产市场的投入程度。数据显示，2015年10月合肥市房价开始启动后，住户的中长期贷款余额环比增幅明显加大，且在很长一段时期内保持着较高的环比增长水平，2015年10月至2016年底，该项贷款环比增幅的平均值为3.11%。本轮房价上涨调控后，住户中长期贷款余额涨幅明显放缓，2018年环比涨幅平均水平为0.9%，不到1%，但总的体量仍较大。2019年4月末，合肥的住户中长期贷款余额达4887.07亿元，同比增长12.46%，合肥市住户中长期贷款余额占整个人民币各项贷款余额的比重达33.78%，而同期南京和苏州的该项数据分别为26.23%和32.20%，相较于南京，合肥居民对房地产市场的投入已处于较高水平。目前，合肥住户中长期贷款余额仍在不断增长，虽然涨幅不及2016年底之前，但居民对合肥房地产市场仍保有一定的预期。

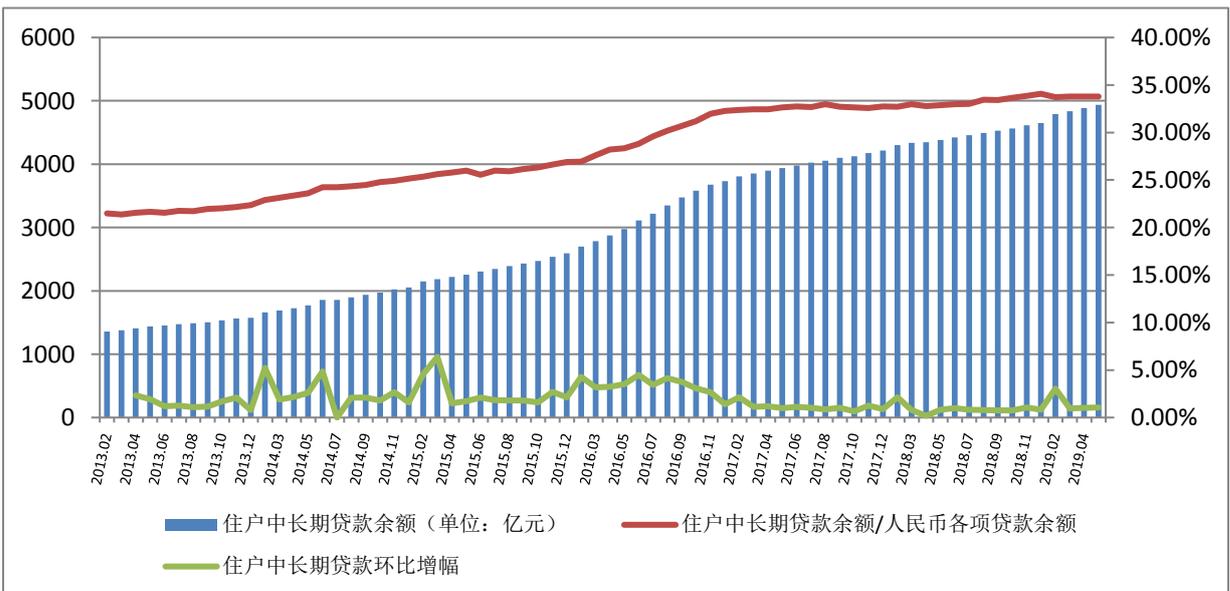


图 27: 合肥市住户中长期贷款余额变动情况（数据来源：合肥市统计月报）

3. 城镇居民人均可支配收入

相较于居民人均工资，人均可支配收入更能反映出居民的实际支出和购买能力，人均可支配收入的增长在一定程度上对房价的上涨起到了推动作用。合肥城镇居民人均可支配收入从2005年的9684元上涨到2018年的41484元，年均增幅为11.97%。从图28可看出，在2015年之前，合肥城镇居民人均可支配收入的增幅均高于住宅价格的增幅，而2016年合肥住宅价格陡增，涨幅达48.9%，远高于当年城镇居民人均可支配收入8.95%的涨幅，本轮合肥市房价的高涨，在一定程度上释放了合肥市居民的先前储蓄的购买力，也在某种程度上透支了合肥市居民未来的消费需求，因此，在未来很长一段时间内，合肥房价将不会出现大幅上涨的可能性。但从图28可看出，除2016年外，在数据统计的其他年份中合肥城镇居民人均可支配收入的增幅均高于二手房价的增幅，预计未来居民收入的增幅会持续高于房价的增幅，这将对房地产市场的需求提供一定的经济支撑。

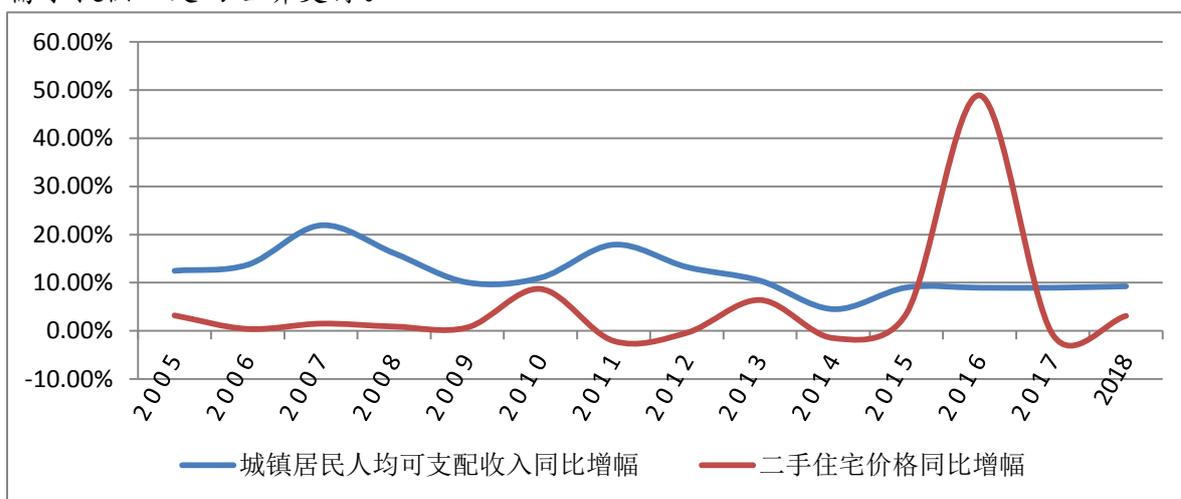


图 28：合肥市城镇居民人均可支配收入与二手住宅价格同比增幅比较情况

（数据来源：合肥市统计年鉴、Wind）

4. 房地产业 GDP

房地产业 GDP 指所有从事房地产活动的常住单位在一定时期内新创造的价值，其所涵盖的内容包括房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、房地产租赁经营以及其他房地产业，如房地产信息等市场基础设施建设等，该项指标的增长能在一定程度上反映出当期房地产市场的热度。随着1998年商品住房市场化改革以来，合肥房地产业 GDP 有明显增长，并持续保持较高的增速，虽然在2010年以后涨幅有所缓解，但该项指标的绝对值较大且持续上升。2015年以后，合肥房地产业 GDP 保持17%以上的平均增幅，市场热度较高，这说明合肥经济的发展对房地产业有一定的依赖性。截至2017年底，合肥市房地产业 GDP 达440.21亿元，同比增长17.19%，占整个GDP的6.29%，该项比值略低于同期南京0.32个百分点。合肥市房地产业的发展所带来持续增长的产值，是服务整个房地产市场所产生的效益，这种效益的不断提升反过来也推动了房地产市场的稳定发展。

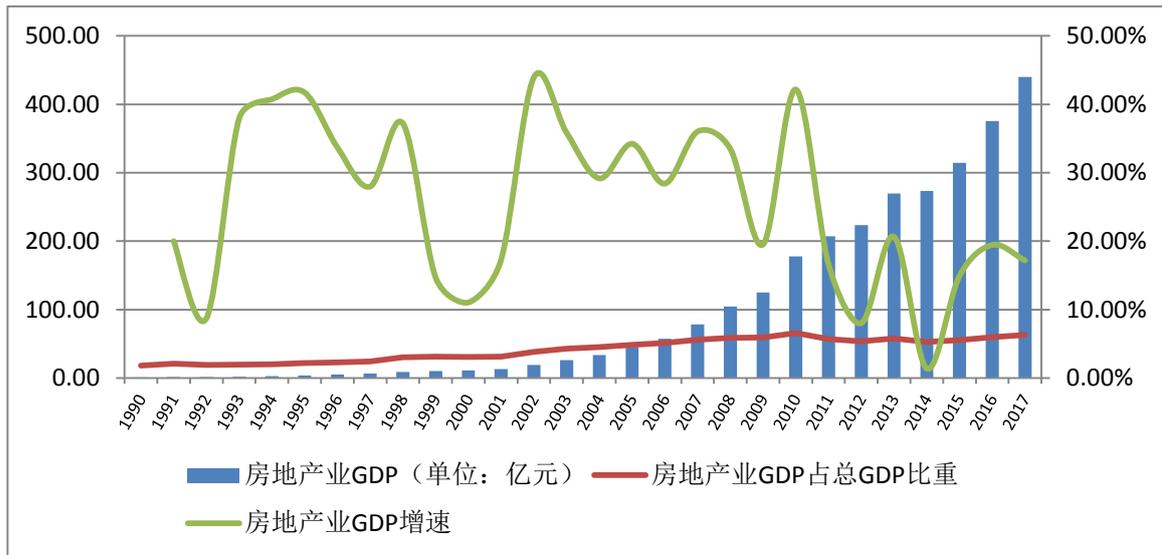


图 29：合肥市房地产业年产值（数据来源：合肥市统计年鉴）

四、合肥房地产市场小结

1. 土地供需总体均衡，土地市场供需将更趋理性

为促进合肥房地产市场稳定发展，2019年上半年，政府从土地端解决供需失衡及房价上扬的问题，土地市场的整体成交量及价格均较2018年末有所回升，土地成交概率增大，流拍现象减少，房企参拍热情较高。由于限价政策的长期存在，上半年房企拍地整体较为理性，但滨湖区的金融、省府部分优质地块的土地成交溢价率水平仍较高，且部分地块成交价格接近政府控价的上限额，这也足以说明合肥优质板块依然受到房企的高度青睐。未来，受国家对地产信托融资及房企海外发债融资的限制，房企的资金来源会受到不同程度影响，这也意味着房企在后期拿地、开发时会加大对成本的控制，土地市场需求会更趋理性。

2. 住宅市场整体需求旺盛，但市场热度呈下降趋势

2019年初，“一城一策”的住房宽松调控政策，主要是人才落户政策在各地纷纷出台执行，且国家后期同步下发了各类放宽落户限制的文件，在微宽松政策环境下，先前所积攒的刚性、刚改住房需求逐渐释放。合肥住宅市场自春节后持续回暖，成交量及价格均有所回升，而二手住宅市场的热度较新建住宅市场更为高涨，成交量及价格涨幅均远超新建住宅，这也充分体现了居民的刚性及刚改需求受政策变化影响较为强烈，也说明了合肥住宅市场需求空间非常可观。目前房地产市场受政府调控政策的影响较大，市场一旦出现了过热情绪或高热指标，政府会尽力稳定市场预期。未来政府对住宅市场的调控会有所加码，加上人才落户政策所带来的人口流入阶段性红利已逐渐实现，这种群体的购房需求也初步达到饱和水平。从链家二手房挂牌价及成交价可看出，二手房市场的议价空间在6月份开始拉大（图9），市场的热度开始下降。

五、结论与建议

展望未来，房地产市场调控政策的主基调仍将是个“稳”字，并不会因外部贸易摩擦、内部经济下行而重走刺激房地产托底经济的旧路。而在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，决策层调控房地产的决心已定，夯实城市政府主体责任，切实把稳

地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。因此，目前整个房地产市场的走势受政府调控政策、指导意见等外生因素影响较大，一旦房地产市场热度稍有回升，政府就会出台降温措施。从当前的人口状况、经济水平及收入水平来看，合肥市房价不具备大幅上涨的基础，且国家对房地产市场的调控政策趋紧，合肥也须出台相应的限价、限购、限贷等多方面调控政策，且这些调控政策持续性较强，短期内对房地产市场的影响显著，但长期来看，合肥房地产市场发展有良好的内部支撑。

短期来看，合肥住宅市场交易量在下半年会出现一定的收缩。数据统计显示，合肥住户中长期贷款余额及其占整个人民币贷款余额的比重均逐步攀升，截至5月底，住户中长期贷款余额达4938.5亿元，环比增长明显上升，且合肥新建住房价格已连续14个月环比上涨，6月份环比上涨幅度为0.4%，期间已受到住建部的预警提示及央视主流媒体的点名。目前的楼市调控，地方政府是第一责任人，要承担调控的主体责任，楼市‘维稳’不力，必定会受到约谈、问责，因此，针对合肥市购房贷款规模持续扩大以及房价的逐月攀升，未来短期内政府会出台相应的收紧性政策来降温楼市，且金融监管机构也会配合政府进行相应的金融手段调整，可能会出台一些非制度、非规则性的指导性要求，控制住房贷款余额的不断增长，遏制投机性的住房贷款需求。预计下半年，房地产监督管理机构对新房的网签备案会做出适当限制，降低网签备案的速度和数量；地方金融机构也会适度收紧房地产市场的信贷规模，控制居民的杠杆水平，这也会导致新房市场出现交易延长、首付比例上升的结果，二手房市场的交易量也会因贷款规模的控制而适度下降。

长期来看，合肥城市自身的发展是合肥房地产市场稳定的本源。合肥作为安徽省省会，被国务院规划为合肥都市圈的核心城市，政策方面所带来的预期较高，而就城市本身发展来看，其基础设施建设及经济水平均稳步提升，城市创新能力和创新水平也不断向前迈进，所带来新兴产业的发展会不断聚集了一批批高素质人才，也吸引了其他大量人口迈进新型产业。同时，合肥公租房及人才公寓建设也正步入成熟发展阶段，部分区域的人才公寓已投入使用，公租房及人才公寓市场的发展对整个合肥房市的稳定起到了互促互补作用。合肥市房地产研究中心数据统计显示，1-5月份合肥市区新建住宅购买人群中，非市区户籍人口占比高达42%，且较2018年同比上升21%，外来人口对合肥市区住房的需求增加在一定程度上说明了合肥市房地产市场整体发展态势良好，对外籍人口的吸引力较大。因此，无论是未来的政策导向或是城市的发展本身，都会吸引人口的持续流入，是合肥楼市长期稳定发展的重要影响因素。

免责声明

兴泰智库成立于 2016 年 8 月，是由合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“公司”）发起，并联合有关政府部门、高等院校、研究机构、金融机构和专家学者组成的，以“汇聚高端智慧，服务地方金融”为宗旨的非营利性、非法人学术团体。

《兴泰智库研究报告》是兴泰智库自主研究成果的输出平台，内容以宏观报告、政策解读、行业观察、专题研究为主，对内交流学习，对外寻求发声，致力于为合肥区域金融中心建设提供最贴近市场前沿的前瞻性、储备性、战略性智力支持。

本报告基于兴泰智库研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达意见仅代表研究人员观点，不构成对任何人的投资建议，公司不对本报告任何运用产生的结果负责。

本报告版权归公司所有，未经事先书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式发布、复制。如引用、转载、刊发，需注明出处，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。