



兴泰智库研究报告

XINGTAI THINK-TANKRESEARCH REPORT

2019 年第 18 期总第 74 期 · 行业观察

2019 年合肥房地产行业研究报告（三）

合肥兴泰金融控股集团

兴泰资产 赵朋 茆德军

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 6 月以来国家、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。
- ◆ 2019 年前三季度房地产调控合计 415 次，创历史新高，而以上调控政策中收紧性的政策占主流，如限制房企信托融资、严防信贷资金流入楼市、升级土拍政策、控制房地产贷款规模以及住户房产信贷余额等。四季度，合肥多数房企将会因融资难、回款压力大，而可能推出新的营销手段，加大优惠力度，房屋成交量虽然会有一定下跌，但总体会好于 2018 年四季度的成交量，但价格涨幅有望继续回落。同时，受限贷政策的影响，合肥居民购买二套房的成本加大，住房市场，尤其是二手住房市场在四季度预计会进一步迎来量价齐跌的波动局面，但幅度可控。

2019 年 10 月 30 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（三）

一、2019年6月份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 | 新型城镇化建设 | 06月18日，国家发改委召开推进新型城镇化年度重点工作电视电话会议，总结交流新型城镇化建设经验，推动落实2019年新型城镇化建设重点任务，包括着力抓好重点人群落户，提高农业转移人口市民化质量；着力抓好城市群和都市圈规划建设，促进大中小城市和小城镇协调发展；着力提升硬实力和优化软环境，增强城市可持续发展能力；着力促进城乡要素自由流动和公共资源合理配置。 |
| | 全面放开高校毕业生落户 | 07月15日，人力资源社会保障部、教育部、公安部、财政部、中国人民银行日前联合印发《关于做好当前形势下高校毕业生就业创业工作的通知》（以下简称《通知》），要求省会及以下城市全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员的落户限制，精简落户凭证，简化办理手续。 |
| | 房产融资控制 | 5月17日银保监会下发《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，严控房企借道地产信托获得资金，从源头控制房企买地、项目开发和补充流动资金三方面的资金来源； |
| | | 7月初，监管部门对部分信托公司开始了“窗口指导”，房地产信托过快增长被“点名”控制。银保监会开展了约谈警示，要求信托公司控制业务增速，提高风险管控水平。 |
| | 房地产贷款规模控制 | 7月10日，部分银行开始被“窗口指导”，监管部门已向部分房地产贷款较多、增长较快的银行，要求控制房地产贷款额度； |
| | | 9月份，中国银保监会办公厅主任肖远企在银保监会通气会上强调，监管部门并没有控制房地产企业贷款增量，银行对房地产行业授信要遵循国家房地产调控规则，同时要遵循监管规则。 |
| | 不将房地产作为短期刺激经济手段 | 7月30日召开的中共中央政治局会议要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。 |
| | 银行房地产业务专项检查 | 为坚持“房住不炒”，严厉查处各种将资金通过挪用、转道等方式流入房地产行业的违法违规行为，8月初银保监会办公厅发布《关于开展2019年银行机构房地产业务专项检查的通知》，决定在32个城市开展银行房地产业务专项检查工作，重点检查房地产信贷业务管理、房地产业务风险管理、信贷资金被挪用流向房地产领域、同业和表外业务中房地产业务有关违规行为。 |
| | 将加快推动住房保障立法 | 8月14日，住建部发文指出，将加快推动住房保障立法，明确国家层面住房保障顶层设计和基本制度框架，夯实各级政府住房保障工作责任，为规范保障房准入和退出提供法律依据。 |
| 修改土地管理法、城市房地产管理法 | 8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，决定自2020年1月1日起施行。新办法规定了集体经营性建设用地可入市流转，取消了多年来集体建设用地不能直接进入市场流转的二元体制，为城乡一体化发展扫除了制度性的障碍。 | |



| | | |
|------|---------------------|--|
| | 建立建筑市场主体黑名单制度 | 9月26日，住建部下发《关于完善质量保障体系提升建筑工程品质的指导意见》指出，将建立建筑市场主体黑名单制度，对违法违规的市场主体实施联合惩戒，将工程质量违法违规等记录作为企业信用评价的重要内容。 |
| 先发地区 | 规范商品房销售行为 | 6月20日，海口市住房和城乡建设局近日印发《关于进一步规范商品房销售行为的通知》，严禁商品房销售过程中捆绑销售行为，不得捆绑车位、装修包等产品进行销售。 |
| | 规范房屋租赁市场行为、促进租赁市场发展 | 7月1日，广州市住房和城乡建设局、市规划和自然资源局联合印发《关于规范新增租赁住房有关管理工作的通知》，要求住房租赁合同期限不得超过二十年，有效打击“明租实售”； |
| | | 7月4日，深圳市住房和建设局出台《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》，提出了多项政策措施，以进一步规范租赁市场行为，促进深圳住房租赁市场平稳健康发展； |
| | | 9月2日，《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》正式印发实施，提出了“力争到2022年新增建设筹集各类住房60万套，租赁住房不少于30万套”的目标，决定建立住房租赁指导价格发布制度，解决随意涨租问题。并最终明确对个人在政府租赁平台上签约且租金不高于指导价的，2023年底以前，税收综合征收率为0%； |
| | 严防信贷资金流入房市 | 9月份，北京市住房和城乡建设委员会会同其他政府机构出台《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》，要求互联网平台展示房屋照片与实际相符，且租金、佣金等明码标价，同一房源不得由同一家机构（含分支）重复发布；同时加大对违规发布房源信息处罚力度，对违法违规行为下架房源信息并暂停发布权限1-3个月，违规发布房源信息3次以上的，不得再通过互联网交易平台发布本市住房租赁房源信息。 |
| 合肥 | 严格规范房企行为 | 10月12日，北京银保监局印发《关于规范银行与金融科技合作类业务及互联网保险业务的通知》，针对当前北京地区银行业保险业开展有关业务进行规范，提出应采取有效方式对贷款资金使用等进行跟踪检查和监控分析，严防信贷资金违规流入网络借贷平台、房地产市场等禁止性领域。 |
| | 土拍政策再次调整 | 7月底，市住房保障和房产管理局会同其他六部门联合召开全市房地产市场稳控工作会议，对引发三次及以上群访群诉事件且未有效处置的房企，适时采取暂停供地、暂停预售、暂停网签措施；定期开展联合会商，对问题多发企业，从严控制银行贷款、从严控制预售资金、从严控制备案价格。 |
| | | 8月底，为贯彻落实房地产长效管理机制，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，促进房地产市场平稳健康发展，合肥市自然资源和规划局发布公告，调整商品住宅用地定价方式，建立房价和地价联动机制，根据拟供应商品住宅用地周边新建商品住房销售综合均价和二手房成交价格情况，按宗地确定拟供应商品住宅用地最高限价、参考价（即起拍价）； |

| | |
|-------------|--|
| | 9月初，合肥市自然资源和规划局印发了新的土拍规则，由“价高者得+最高限价时转为摇号”的拍卖方式调整为“价高者得+最高限价时转竞自持用于租赁的商品住房”拍卖方式，竞价达到最高限价时，转竞拍自持用于租赁的商品住房。以最高限价为商品住宅用地成交价，以竞自持用于租赁的商品住房计容建筑面积最大者为宗地竞得人。此举对商品房屋租赁市场发展起到积极影响。 |
| 探索住房租赁试点新措施 | 9月23日，作为全国首批住房租赁试点城市的合肥市发布五条创新探索住房租赁试点措施，涉及减税降费、盘活存量房源、强化租赁住房管理、整治虚假房源、增加有效供给五方面，其中个人出租自有住房3年内按综合征收率0%征收，3年后按综合征收率1%征收。 |

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1-9月合肥土地成交情况

2019年前三季度，合肥住宅土地供应、成交面积呈先增长后下降的态势，上半年土地供给、需求热度大幅回升，6月份以后，由于房企融资渠道、规模受到上级层面的限制，合肥土拍规则的进一步升级等调控政策的出台，房企拿地成本和能力受到影响，居住土地的供给规模也大幅下降。从9月份居住土地成交情况来看，转挂牌和流拍的住宅用地各3宗，仅成交1宗，土拍价格限制、政策升级导致土拍市场持续降温。

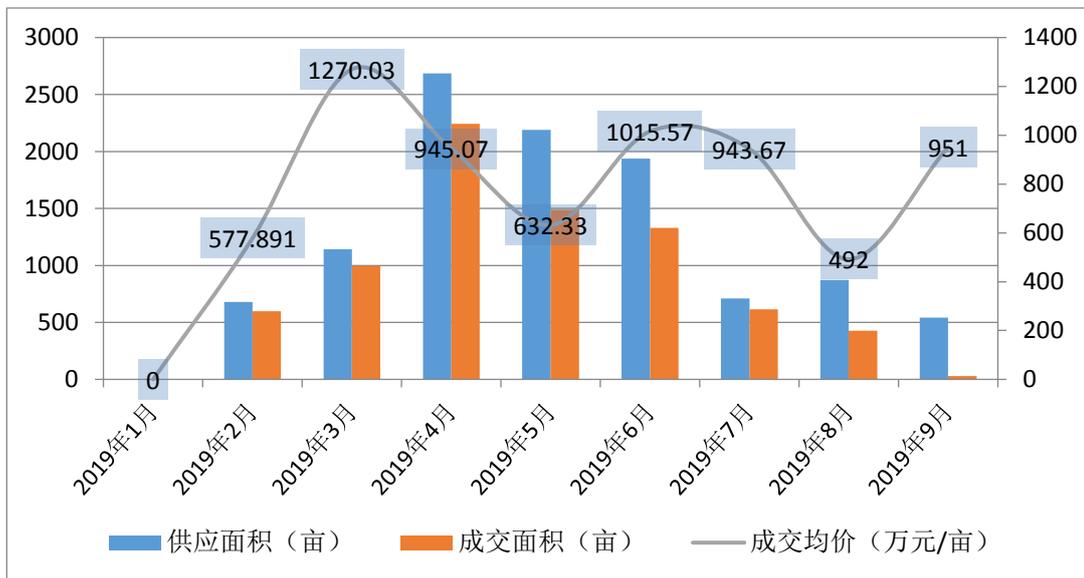


图 1：2019 年前三季度合肥土地供应、成交情况（数据包含九区及四县一市）

（数据来源：安徽世联）

2. 2019年三季度合肥各区域土地成交情况

2019年三季度，合肥住宅土地供应量及成交量较上半年均大幅减少，土地拍卖转挂牌供应数量以及流拍数量明显增加，7、8、9月份土拍转挂牌数量为8宗，流拍数量合计4宗。成交数量方面，7月份新站区成交两宗地位居榜首，成交面积方面，8月

份包河区集文化设施、商业、居住为一体的S1908地块由滨投竞得，面积为428亩。政务、庐阳、经开、蜀山、高新、肥东、庐江县三季度均无住宅土地成交情况，三季度合肥土拍市场较上半年降温明显。

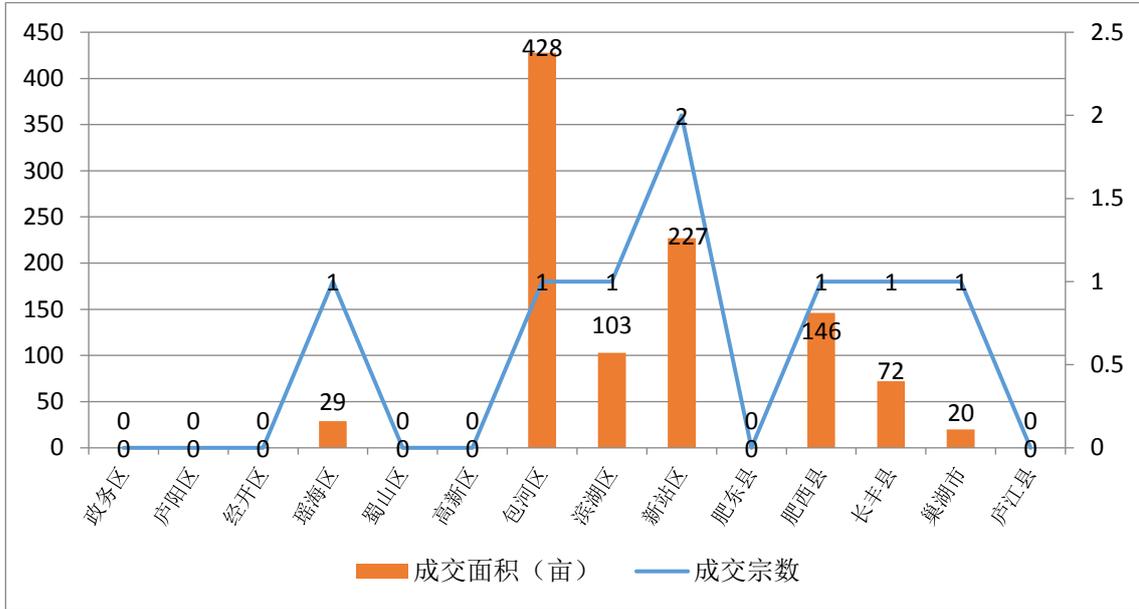


图2: 2019年三季度合肥各区域土地成交情况（数据来源：安徽世联）

（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年三季度，合肥市区住宅网签成交13904套，同比涨30.26%。7月份，受监管部门对居民住房贷款余额的控制影响，各家银行对住房贷款的发放增量有明显的收缩迹象，导致9月份网签成交量下滑明显，环比下降46.44%，成交均价下降2.51%。总体来说，新房成交价格波动幅度较为平稳。

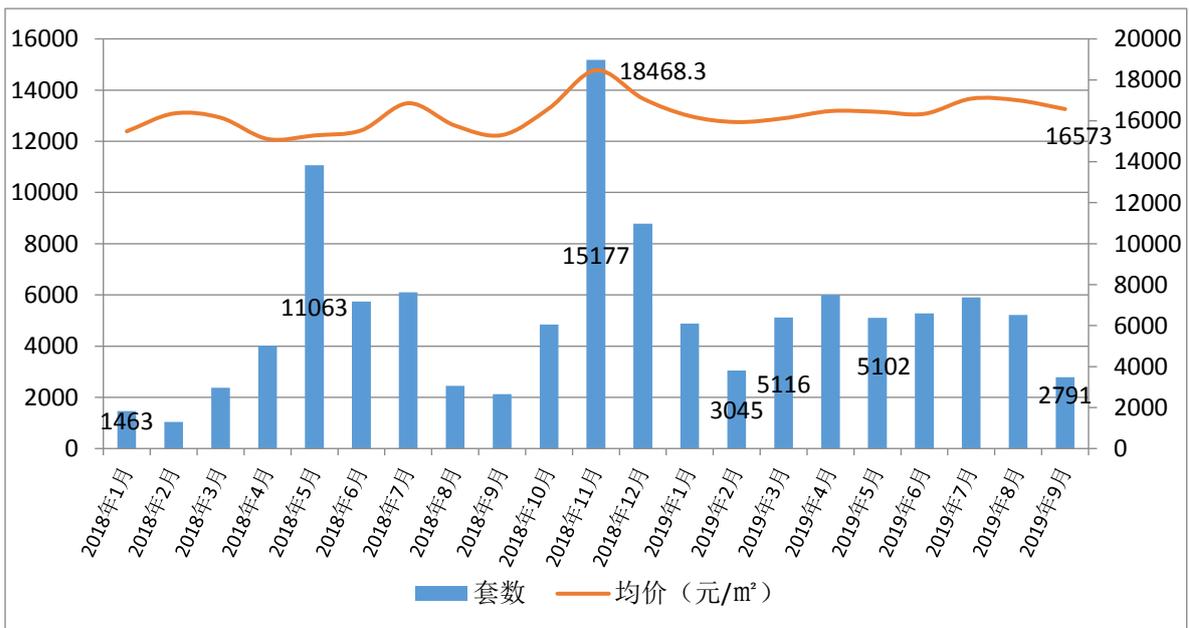


图3: 2018年1月-2019年9月合肥市住宅网签成交与均价（数据来源：新安房产网）

备注：数据统计不含四县一市

2. 2019年三季度合肥市区住宅网签成交量月度对比分析

三季度，新站区、滨湖区成交量分别为 3357 套、2727 套，两区合计网签成交量占整个合肥市成交量的 44%；政务区网签成交 248 套，为九区中成交量最少区域。7、8 月份，合肥各区域整体成交情况较为乐观，9 月份，绝大多数区域成交量下降幅度较为明显，除高新区、新站区外，其他 7 个区域 9 月份成交量较 7 月份下降幅度均超过 50%，其中政务区、滨湖区降幅分别为 72.41%、60.82%。

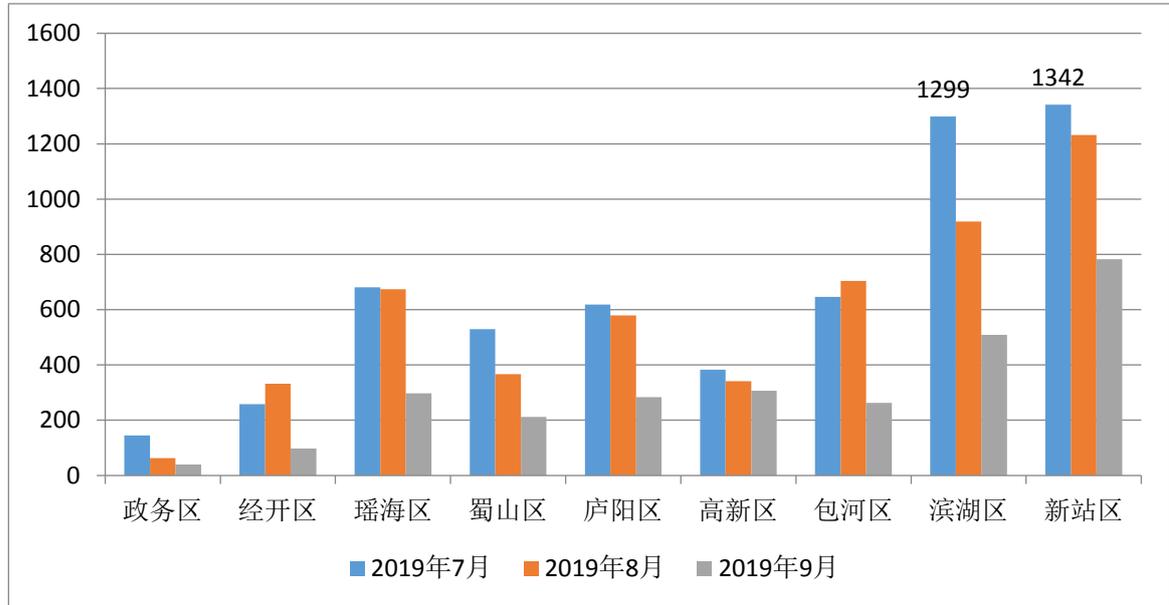


图 4：2019 年三季度合肥市区住宅网签成交对比（数据来源：新安房产网）

3. 2019年三季度合肥市区住宅网签成交均价月度对比分析

均价方面，2019 年 9 月末，合肥市区新房均价为 16573 元/m²，同比涨 8.28%。三季度，九区之中有 6 个区域的 9 月末均价较 7 月末有不同幅度下降，其中政务区、高新区的成交均价降幅均超过 10%，分别为 11.82%和 15.63%；蜀山区、庐阳区的成交均价分别增长 7.24%、5.91%。

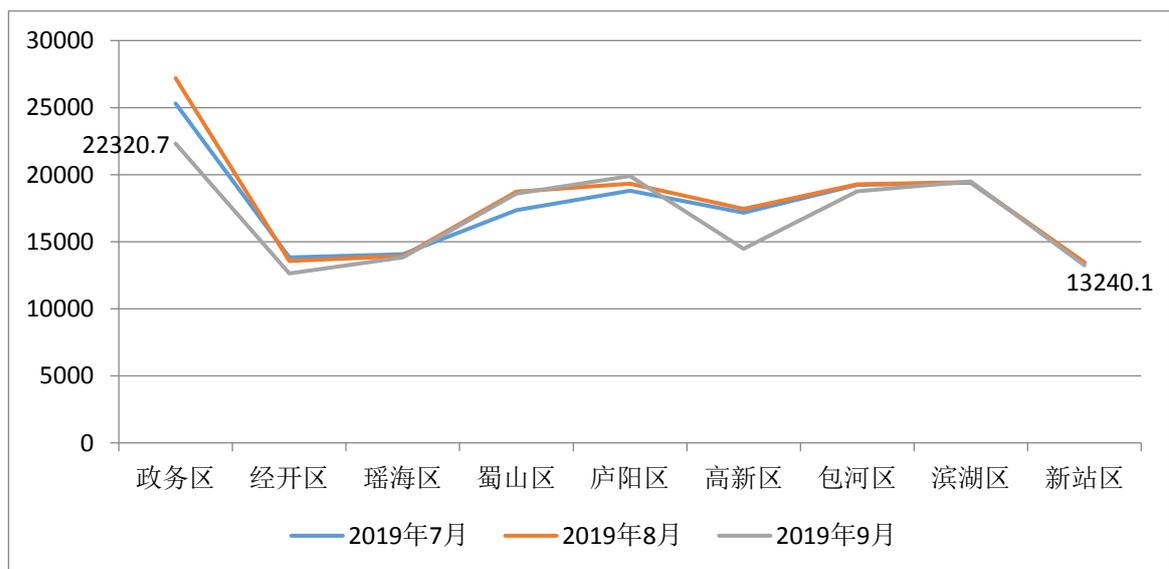


图 5：2019 年三季度合肥市区住宅均价对比（数据来源：新安房产网）

（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。根据合肥链家的数据统计显示，1-8月的累计成交量同比增加121%，其中3-8月份二手房交易市场成交量均处于较高且稳定水平。下半年以来，受政府对银行业住房贷款余额控制的影响，二手房住宅市场信贷明显收紧，合肥多家银行停贷二手房，购房者观望情绪加重，市场处于供大于求的状态，导致二手房市场价格小幅下降，预计未来价格小幅下降趋势不减，成交量也会相应缩减。

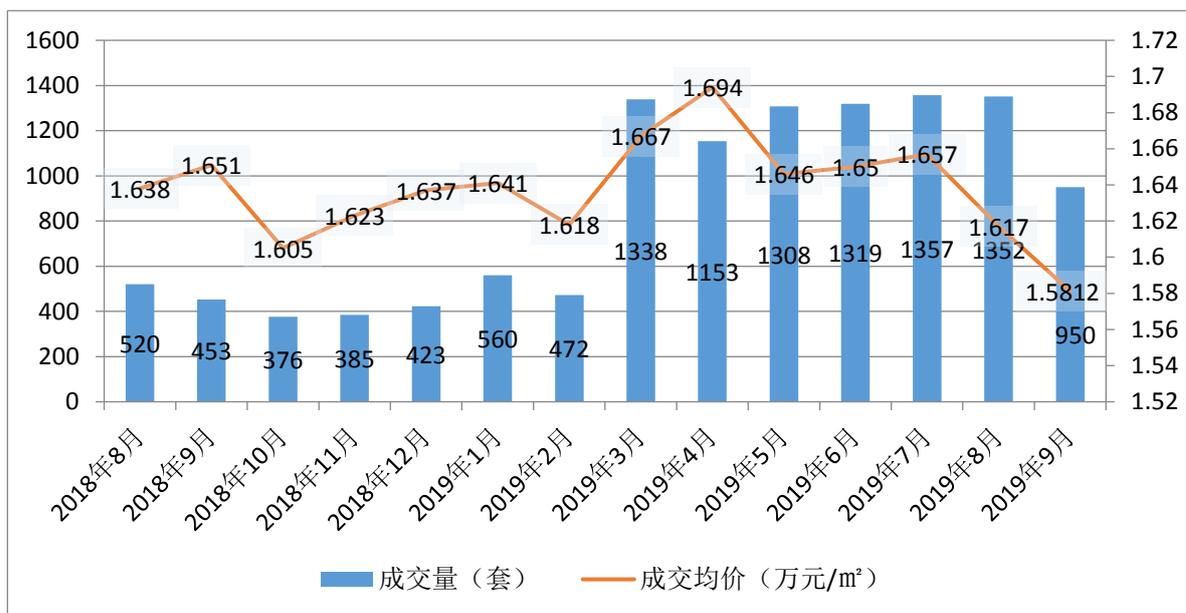


图6：2018年8月-2019年8月合肥二手住宅成交量及价格（数据来源：合肥链家）

2. 挂牌价格、参考均价

数据显示，2019年1-9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，9月份差额为741元/m²，相较于5月份的269元/m²扩大幅度为175%，买方市场占据主导地位，二手房市场中观望情绪逐渐上升。

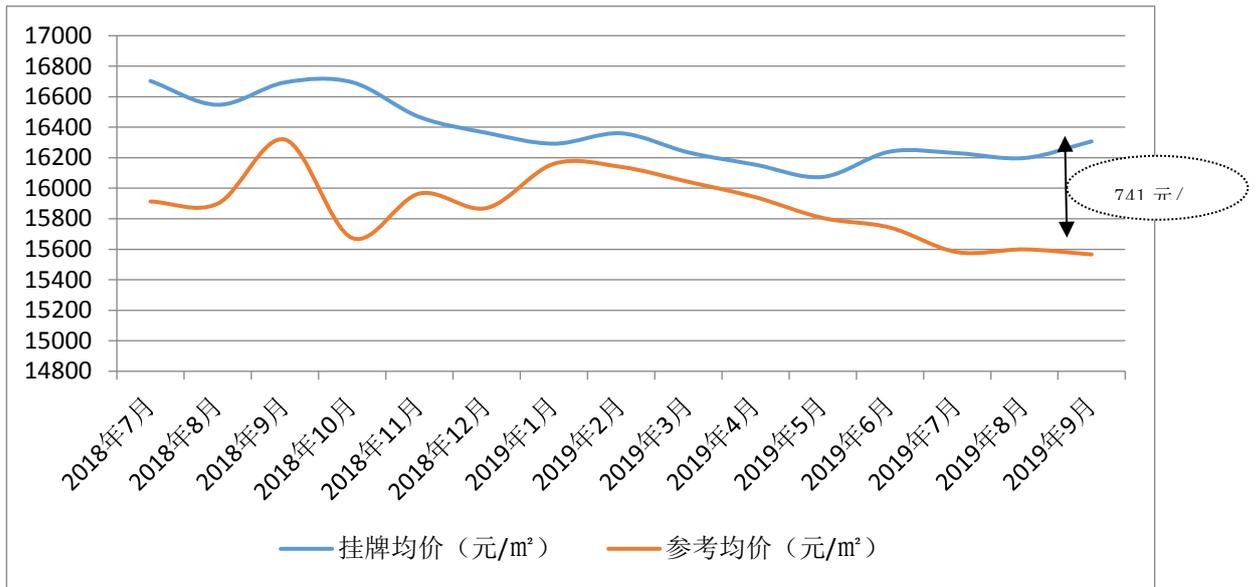


图7：2018年7月-2019年9月合肥链家二手房挂牌、参考均价情况（数据来源：合肥链家）

（四）价格指数

1. 新建、二手住宅销售价格指数同比、环比分析

2019年上半年，受政策的适度宽松影响，新房市场需求量增加，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，从图8可以看出，自2月份以来，新房价格的同比上涨幅度与二手房价格同比涨幅差距明显扩大，这种差距自7月份以来有所减小，随后二者同比增幅均趋于下降走势。但二手房市场的同比涨幅较为平稳，保持在3%-4%左右的涨幅区间内。同时，根据环比涨幅数据看（图9），新建住宅价格自2018年5月至2019年8月，在连续上涨16个月后又于2019年9月转为下跌，环比下跌0.1%，而二手住宅价格在此期间有涨有跌，涨多跌少。

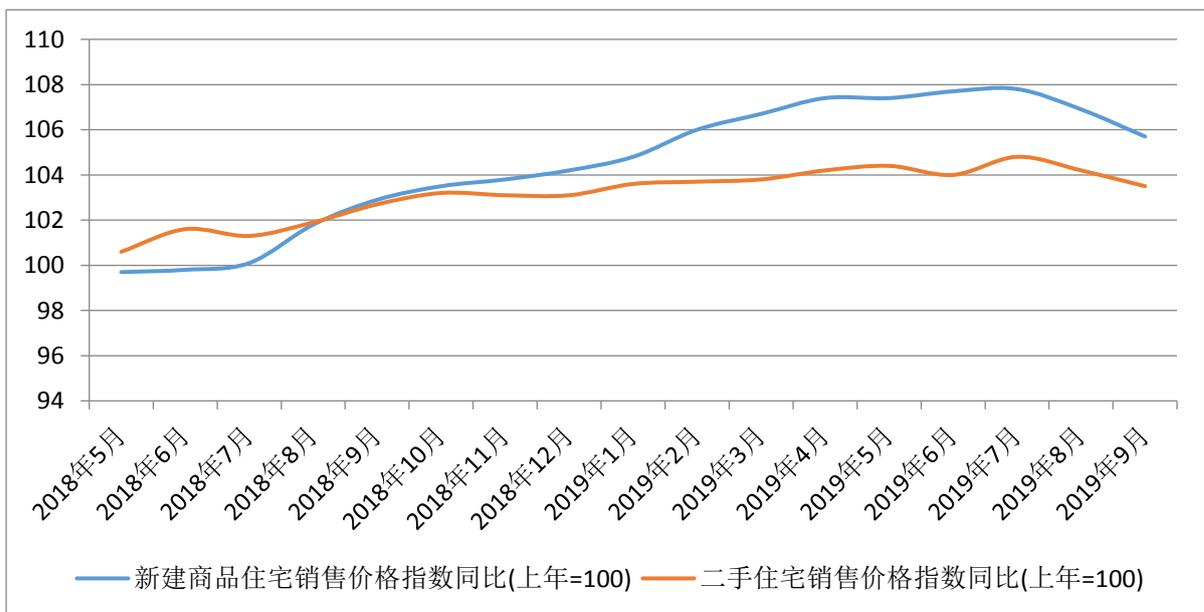


图8：合肥新建、二手住宅价格指数同比（数据来源：国家统计局）

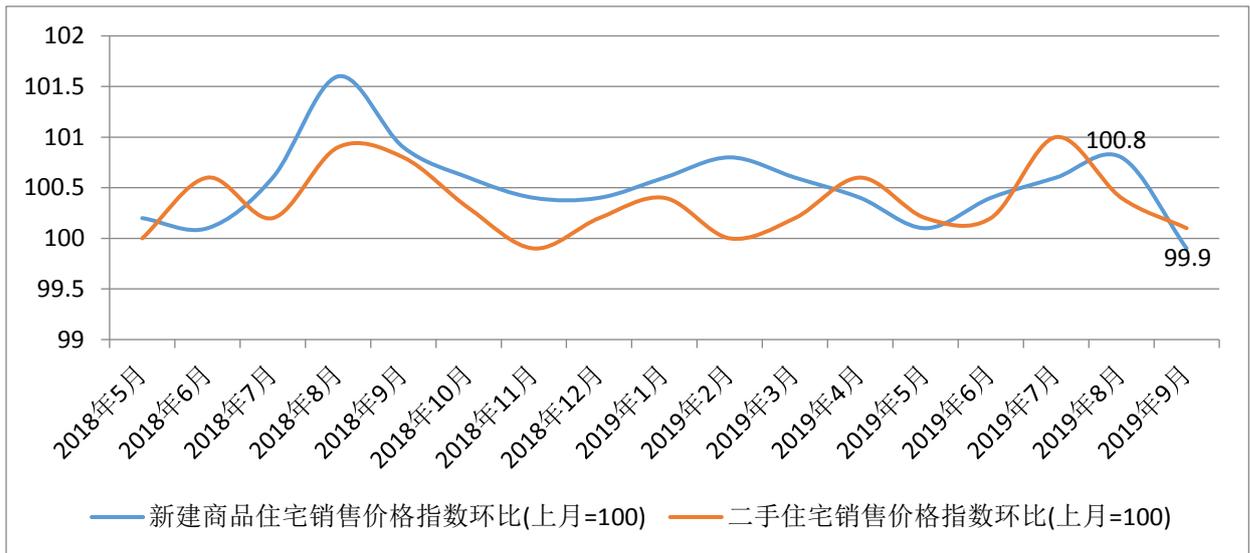


图9：合肥新建、二手住宅销售价格指数环比(数据来源：国家统计局)

2. 新建、二手住宅销售价格分类指数分析

2019年2月份以来，合肥市新房市场各面积类型的住宅销售价格指数均呈现出不同程度的上涨，其中，90-144平米的以及144平米以上的新建商品住宅销售价格指数同比上升最为明显。二手住宅销售价格指数中，90平米及以下的价格指数同比涨幅较为明显，90-144平米价格指数同比涨幅最为缓和。房贷政策收紧等因素对二手房市场的影响较为强烈，但刚需群体对二手住宅的需求仍保持高热。整体来看，除144平米以上二手住宅外，其他各段面积的住宅销售价格指数均呈现出不同幅度的同比增幅，但自8月份以来同比增幅均开始下行。

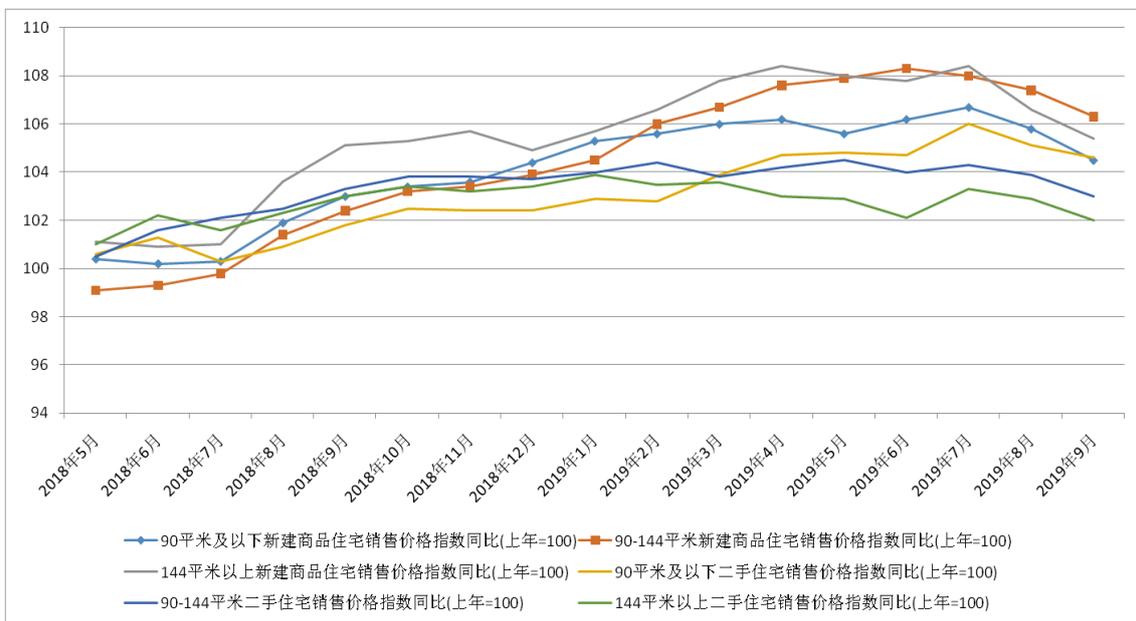


图10：合肥新建、二手住宅销售价格分类指数(数据来源：国家统计局)

(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9月30日，合肥全市（不含肥东、巢湖和庐江）新房库存量为58466套，环比涨6.1%，去化周期需8.7个月，环比上涨6%。2019年前三季度，合肥市整体库存数量发展较为平稳，去化周期相对于2018年下降明显，且保持在8个月左右去化水平。四季度，受下半年以来房贷政策收紧效应传递的影响，住宅库存量及去化周期可能会有一定的上升。

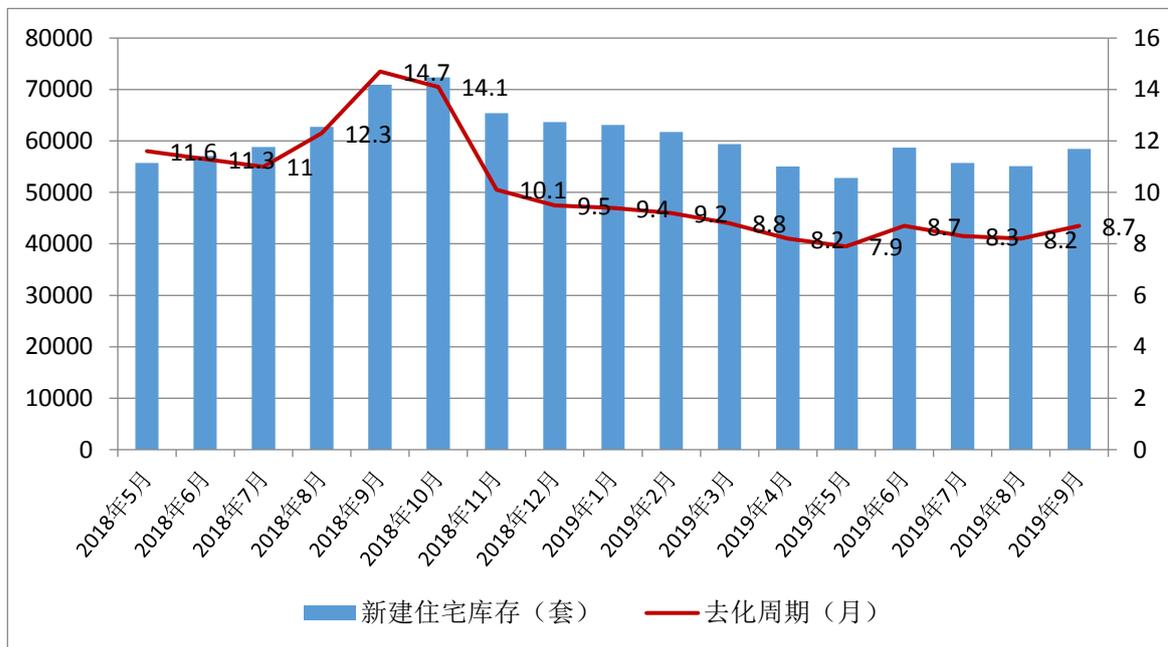


图 11: 2018年5月-2019年9月合肥市新建住宅库存及去化周期（数据来源：新安房产网）

2. 截至2019年9月底合肥住宅库存及去化周期情况

截至9月30号，合肥市区（九区）新房库存为49597套，环比涨7.3%，根据前8月平均成交4814.2套计算，去化周期由9.1个月增长至10.3个月。其中新站区和瑶海区的库存量较多，但新站作为合肥市区的“价格洼地”、刚需“福窝”，区域内房源一直受到刚需们追捧，去化周期相对瑶海区低近10个月；经开区一直无房可售，区域内房荒现象严重，库存和去化周期均处于低位水平；9月底，滨湖区的库存量在市区内排第四位，但去化周期仅为6.1个月，火热程度不减。

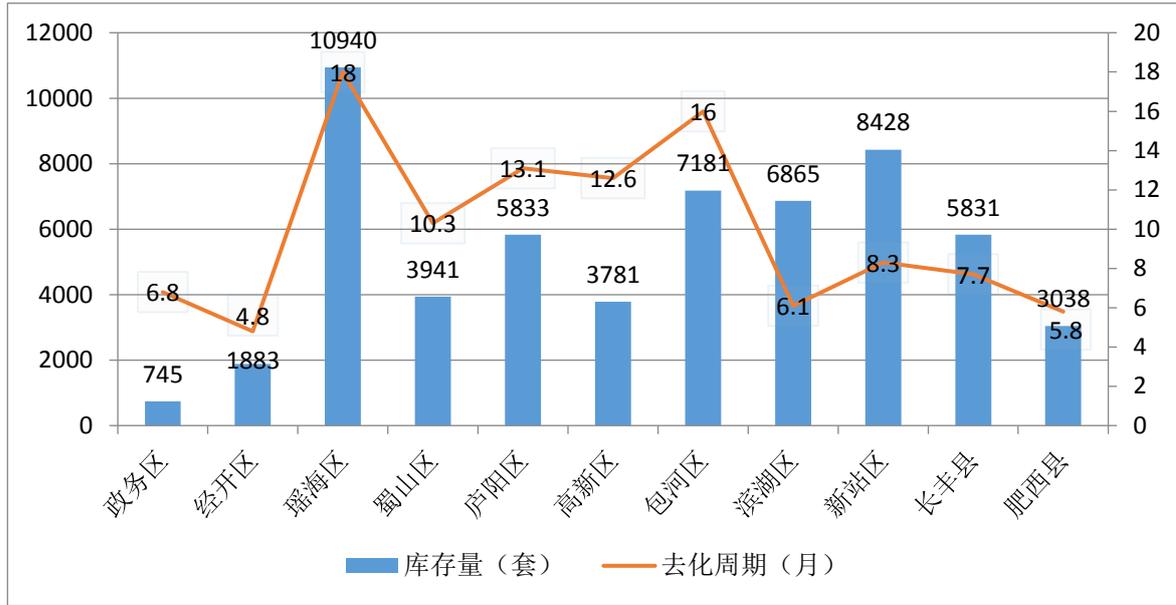


图 12: 截至 9 月 30 日合肥市各区域住宅库存量和去化周期（数据来源：新安房产网）

（六）房地产行业相关经济指标数据

1. 房地产开发投资额及同比变动情况

数据显示，2019 年上半年合肥市房地产开发投资额小幅上升，6 月份以来呈现小幅下降趋势。2019 年 2-6 月份，房地产市场热度相对去年同期较高，且住宅开发投资额同比增幅均超过整体房地产开发投资额同比增幅，说明房企对住宅市场保有较好的投资预期。但下半年以来，受房企融资收紧政策以及政府对房地产市场调控的影响，7、8 月份开发投资额同比下降，且住宅开发投资额同比下降幅度开始超过整体房地产开发投资额同比下降幅度，说明住宅市场受到政策调控的影响更为强烈和显著。预计 9 月份及四季度，房地产开发投资额会继续走低。

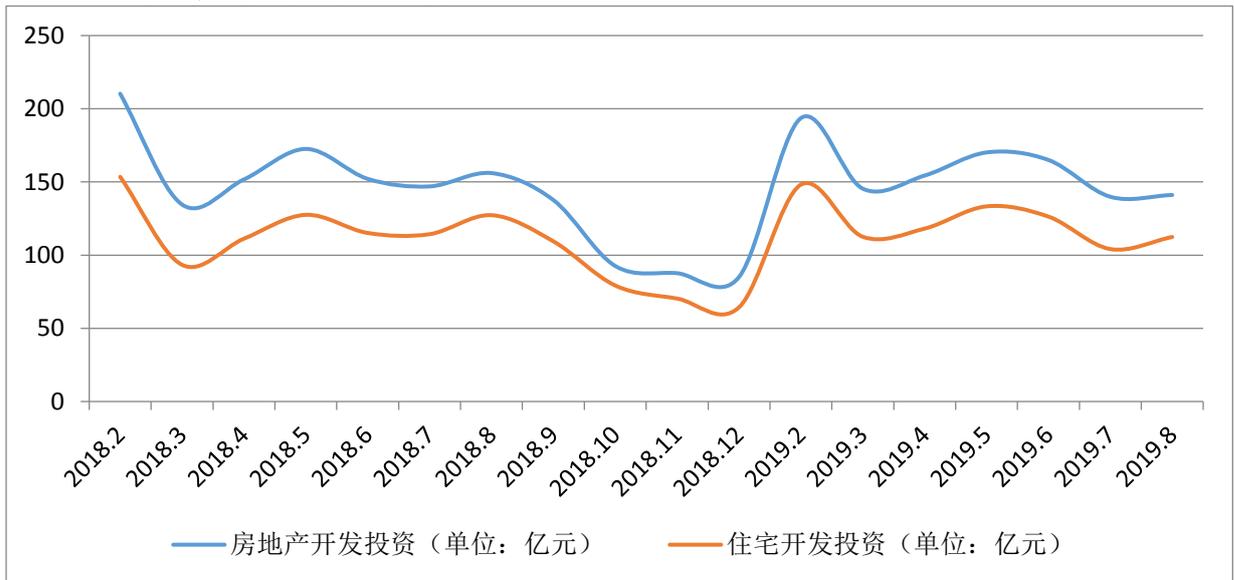


图 13: 2018 年 2 月-2019 年 8 月合肥市房产开发及住宅开发投资额
（数据来源：合肥市统计年鉴、统计公报）备注：2 月份数据为 1-2 月合计数据

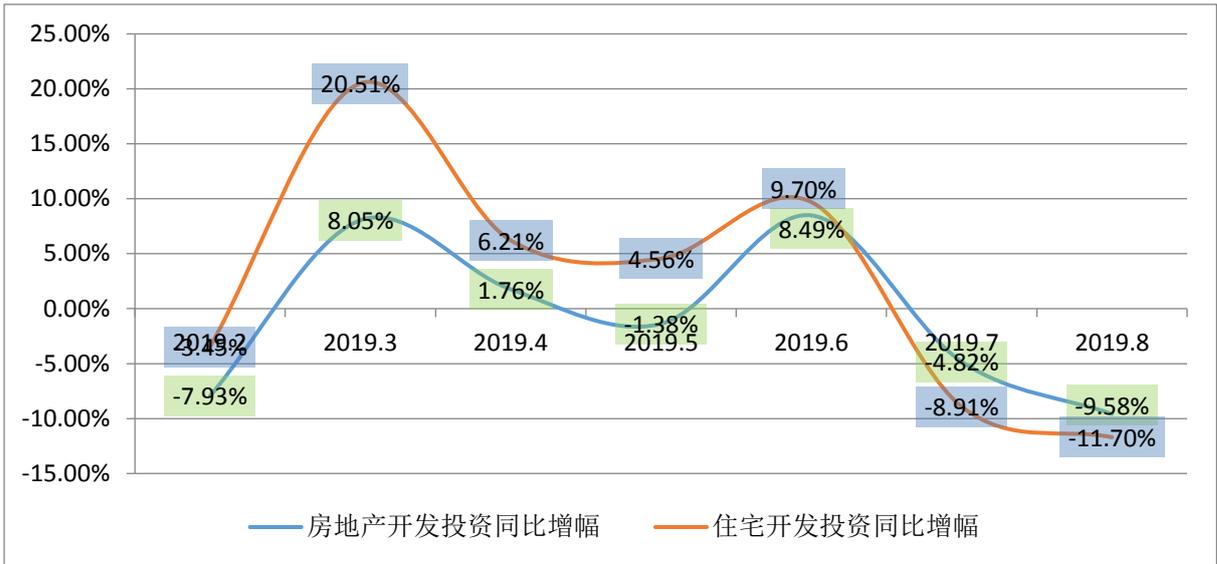


图 14: 2019 年 2-8 月合肥市房产开发及住宅开发投资同比增幅

（数据来源：合肥市统计年鉴、统计公报）备注：2 月份数据为 1-2 月合计数据

2. 住户中长期贷款余额

2019 年上半年，受“一城一策”调控政策的影响，全国房地产市场，包括合肥房地产都相对温热，甚至出现了过热苗头。数据显示合肥市住户中长期贷款余额自 2019 年 2 月份逐步攀升，3、4、5 月份的环比增幅均达到 1% 左右，居民对住房市场的需求旺盛，刺激了上半年合肥楼市的过热发展。随后，监管部门对银行机构给出了窗口指导，控制住房贷款余额的不断增长，后期部分银行明确规定了停止发放二手房贷款，新建住宅贷款也因银行住房贷款余额指标限制而延迟发放。下半年，合肥住户中长期贷款余额增幅逐渐放缓，8 月份的环比增幅为 0.44%，增幅放缓走势较为明显。

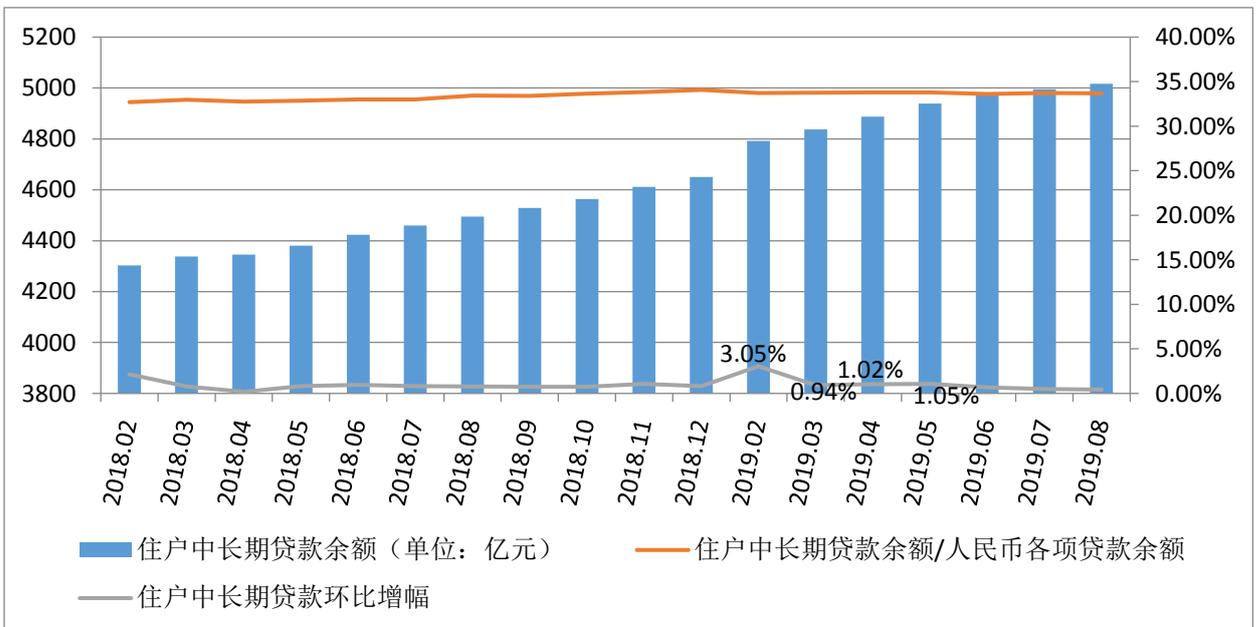


图 15: 合肥市住户中长期贷款余额变动情况（数据来源：合肥市统计月报）

备注：2 月份数据为 1-2 月合计数据

三、合肥房地产市场三季度小结

1. 土地市场持续降温，房企拿地趋于谨慎

为促进合肥房地产市场稳定发展，2019年上半年尤其是二季度，政府增加了土地的供应，房企拿地的积极性较高，转挂牌和流拍现象较少，土地市场热度上升。2019年中，政府为控制房地产市场持续过热发展，出台了对房企融资限制的政策，主要为控制房产信托融资过快增长。后期，合肥市土地供给端也出现大幅收缩迹象，供地面积和数量自7月份以来大幅下降，房企也因融资困难，拿地积极性受到挫伤，且8月末、9月初合肥升级土拍规则，9月份的合肥土地市场温度骤降，土地流拍和转挂牌现象较为普遍，拿地节奏放缓；同时房企在拿地、开发时严格控制成本，8、9月份土地成交溢价率均不到1%，土地市场趋于理性。

2. 住宅市场受政策调控影响较大，政策传导效应逐渐显现

2019年上半年，住宅成交量及成交均价呈稳定增长态势，这种态势持续到三季度前半场，楼市发展较为温热，合肥房地产市场也受到了上级监管层面及媒体的关注，直接促使金融监管机构对合肥市住房贷款余额进行了窗口指导，给银行机构下达相应的任务指标，控制住房贷款余额增长。住房贷款紧缩政策对新建和二手住宅市场影响均较大，政策再经过两个月左右的传导时滞后，合肥市9月份新建住宅和二手住宅的成交量下滑幅度显著，价格也相应跟跌，市场遇冷，居民购房贷款受限，需求观望情绪增加。

四、总结和展望

2019年上半年，我国国内经济发展总体呈现出“弱企稳”态势，GDP同比增长6.3%。三季度以来，外部环境更趋复杂严峻，主要经济体增长步伐同步放缓，外部需求放缓叠加国内需求疲弱，中国经济下行压力继续增大。但7月底的中央政治局会议上明确提出了不将房地产作为短期刺激经济的手段，下定决心不走通过刺激房地产来托底经济发展的旧路。政府针对经济下行压力多次调整了市场报价利率和准备金率，明确指出此类宽松货币政策是针对实体经济和小微企业，禁止任何信贷资金违规流入楼市。因此货币政策在保持流动性合理充裕的同时，监管部门针对房地产行业的资金监管并未弱化。

目前房地产市场是影响我国整体经济发展的主要因素，其波动幅度过大会直接带来经济的不稳定，因此中央必须稳定房地产市场健康发展。数据显示，2019年前三季度房地产调控合计415次，创历史新高，而以上调控政策中收紧性的政策占主流，如限制房企信托融资、严防信贷资金流入楼市、升级土拍政策、控制房地产贷款规模以及住户房产信贷余额等，这些政策一方面加大了房企资金运营压力，另一方面也增加了居民的购房难度。四季度，多数房企将会因融资难、回款压力大，而可能推出新的营销手段，加大优惠力度，房屋成交量虽然会有一定下跌，但总体好于2018年四季度的成交量，但价格涨幅有望继续回落。同时，受限贷政策的影响，居民购买二套房成本加大，住房市场，尤其是二手住房市场在四季度预计会进一步迎来量价齐跌的波动局面，但幅度可控。虽然合肥房市四季度总体下行态势基本确定，但区域分化现象仍会存在，部分优质学区、交通、政务、金融等板块的市场交易热度依然稳定存续，其他无附属优势的房地产市场板块会随着政策的收紧而迎来寒冬。

未来，楼市调控“房住不炒”的主旋律保持不变，政府会继续保持政策连续性和稳定性，防止大起大落。各级政府对房地产市场出台监管政策稳定房价的同时，也出台了一些列的房屋租赁新举措，如三季度合肥发布的五条创新探索住房租赁试点措施以及土拍升级政策，意在规范房屋租赁市场的行为，促进房屋租赁市场发展，稳定市场住房需求，这也为整个房地产市场的长期健康发展提供了良好的支持性因素。

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。