



提供最专业最全面的地产服务

2018

黄石地区市场周报

以专业为生/专业体现世联的价值/我们的专业就是市场

恒大事业部

2018年7月23日-7月29日

【市场动态】

棚改货币化安置转折来临，谁会受伤

棚改，一场改变过去三年房地产行业格局尤其是三四线城市楼市格局的风，转向在即。

7月12日，住建部召开棚户区改造工作吹风会时指出，要因地制宜推进棚改货币化安置。商品住房库存不足、房价上涨压力较大的地方，应针对性地及时调整棚改安置政策，采取新建棚改安置房的方式；而商品住房库存量较大的地方，可以继续推进棚改货币化安置。

这被行业视为政策释放出的明确信号。在去库存任务基本完成的城市，棚改货币化比例将会降低。

在讨论棚改货币化安置退潮可能带来的行业影响前，需要先行讨论棚改试验的成果。

须知，棚改货币化安置肩负三四线去库存的重任，在三四线城市成交冷清背景下被提出，如今任务已接近完成。

来自恒大研究院的数据显示，2016年~2017年，三四线通过棚改货币化去库存分别为1.4亿平方米和1.8亿平方米，占销售面积的14.8%和18%。而三四线商品住宅去化周期降至7.6个月，这个数据甚至低于多个一二线城市。

个别库存极高的城市，如鄂尔多斯在棚改货币化安置的背景下，库存得到消化，成功解套。

兴证固收研究团队指出，2015~2017年，货币化安置对住宅销售的贡献从14%上升至24%，而本轮地产销售上行周期至14个月，下行周期或将长于前两轮。

2016年下半年至今，昔日房企避之不及的三四线城市迎来春天，这不仅导致房企调整战略下沉到三四线城市，更是直接推高三四线城市房价。

也正因如此，业内对棚改货币化安置的评价出现分化，也有所保留。相关结果或仍需付诸更多时间以验证，但对比两三年前，房地产行业格局已然大变，棚改政策到了调整的时候。

衣食住行，关心棚改政策调整带来的实质改变不仅是房地产行业范畴，更是牵涉广泛的民生性议题。

从目前情况看来，2018年全国棚改计划新开工580万套，其中一二线城市113万套、三四线城市467万套。

恒大研究院按照85平方米/套、70%的货币化安置商品房购买率计算，当三四线城市货币化安置比例维持2017年的63%时，带动商品房销售面积1.7亿平方米，带动2018年商品房销售增速16%。

若分地域看，当前东北、西北和西南省份对棚改货币化依赖度较大。过去三年，去库存政策也对相关城市住房需求、房价增长空间、居民购买力造成一定的透支。可以预见，这些区域的三四线城市的房地产交易销售将受到向下拉扯的影响，并需要数年时间进行修复、调整。

但在东部沿海的三四线城市，特别是一线城市周边的三四线城市，本身有重点城市人口、产业、购买力外溢的优势，棚改退潮对其影响不大。

开展房地产开发、销售的主体即房企方面，即使前期已有部分开发商调整政策，到三四线城市甚至五六线的小县城拿地，但主流房企的重要布局 and 主要货值来源仍是一二线城市。

不过，由于中小房企尤其是三四线城市本土房企，对棚改货币化依赖度较大，政策调整后，中小房企将面临市场份额、销售规模、融资渠道收紧的多重压力。

世联观点：作为影响本轮周期的重要变量，棚改对房地产业的塑造和影响仍在进行中。

【土地市场】

黄石新增土地供应：

黄石市场本周无新增土地出让。

地块编号	土地位置	土地出让面积	土地用途	出让年限	规划指标要求			起始价
					容积率	建筑密度	绿地率	
/	/	/	/	/	/	/	/	/

【黄石房产快讯】

碧桂园·新城之光、中冶·黄石公园即将加推

碧桂园·新城之光，目前已经启动认筹，认筹享开盘99折优惠和5万块钱的车位优惠券，预售证未拿，价格待定，开盘时间待定。

中冶·黄石公园6月30日开始进行VIP卡登记，开盘享抵扣1万元优惠，即将加推楼栋为36、37、52、53#小高层，面积段89-160m²，价格区间为8500-9500元，目前预售未拿，未启动认筹预计8月初加推。

世联观点：近期市场无新产品面市，也无加推。

出品方：武汉公司恒大事业部



新房交易 房联宝 金融 投资 红璞公寓 松塔家装 社区管家 咨询顾问 商业企划