

“由黑洗白”的天津楼市，2017年还有哪些亮点

2016年02月06日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、柏品慧

2016年，天津房地产市场异军突起，逐渐由存量高、风险大的问题市场转变为量价齐升的热点城市，市场容量也急剧扩容，成交面积一举突破2000万平方米，成交金额更是超3000亿元，全面领跑热点二线城市。市场势头的持续性如何？还有哪些亮点？成为今年天津市场不得不面对的思考。

天津市场增收又增利，跻身“2000万方”规模城市

2016年，热点二线城市房地产市场异常火热，**成交量突破2000万平方米的城市持续增多，新增天津、长沙和重庆3个二线城市**。其中，天津商品住宅成交面积升至2583万平方米，同比增长76%。值得注意的是，在成交明显放量的同时，天津房价也实现较快增长，同比涨幅明显高于成都、武汉这类以“走量”著称的二线城市，**天津楼市可谓是“增收又增利”**。与此同时，热点二线城市首次出现成交金额突破3000亿元，分别为天津和杭州，天津销售金额更是同比实现翻番。**鉴于天津、杭州楼市依旧面临着广义库存风险，尤其是远郊区域潜在库存风险不容忽视，市场容量大幅扩容更显难能可贵。**

相较于其他热点城市，天津楼市政策较为宽松是市场情势逆转的关键。天津实行分户籍、分区域限购，限购仅限于在市内六区、武清区购房的非本地户籍家庭，其他客群暂不施行限购；限贷标准也不甚严苛，首付比例维持在30%-40%之间。

得益于天津房地产市场迅速扩容，长期深耕天津市场的企业也是赚的盆满钵满，融创、天房集团这类将天津作为大本营市场的企业显著受益。CRIC榜单数据显示，2016年融创再次问鼎天津销冠，销售流量金额多达365亿元，为企业贡献了将近1/4的市场份额，助力融创再次跻身销售金额10强。

2016年年底，尽管行业政策环境180度转变，天津房地产市场热度依旧不改，月均成交量依旧维持在200万平方米的高位。我们认为在调控政策未见全面收紧的情况下，2017年天津楼市整体表现值得期待。

表：2016年热点二线城市商品住宅成交量价表现（单位：万平方米、元/平方米、亿元）

城市	成交面积	同比	成交均价	同比	成交金额	同比
成都	2,918	20%	7,984	12%	2,330	34%
武汉	2,881	34%	9,430	7%	2,717	43%
天津	2,583	76%	13,724	16%	3,545	103%
长沙	2,322	60%	6,725	10%	1,562	76%
重庆	2,135	27%	7,082	5%	1,512	33%
杭州	1,878	46%	17,291	9%	3,247	59%
郑州	1,692	74%	10,124	9%	1,713	89%
济南	1,633	47%	9,677	14%	1,580	67%
南京	1,580	25%	18,928	25%	2,991	57%
苏州	890	-24%	18,901	44%	1,683	10%
宁波	810	41%	13,784	6%	1,117	50%
南昌	689	21%	9,580	11%	660	34%
福州	460	8%	14,284	7%	657	16%
厦门	285	-19%	26,837	31%	764	6%

数据来源：CRIC2016

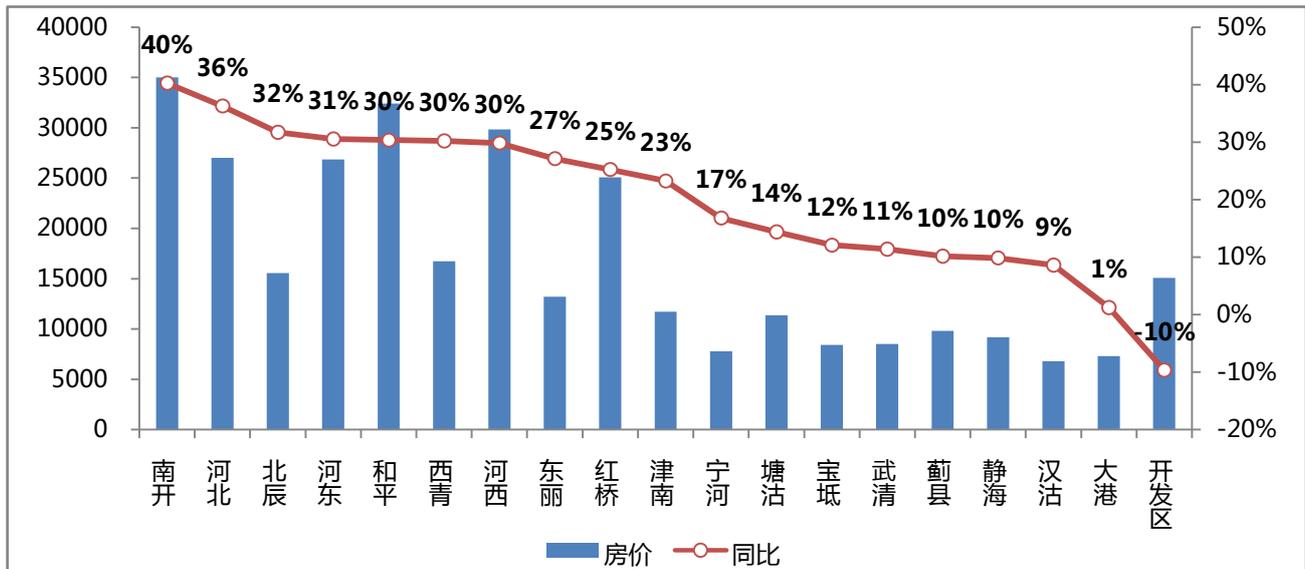
市内六区、环城四区房价同比涨幅超 20%，远郊、新区仍囿于库存风险

天津各区域市场明显分化，**市内六区、环城四区市场价值全面崛起，房价同比涨幅都在20%以上**。主要原因有以下两点：其一，改善性需求持续释放，市内六区、环城四区在售项目去化表现优异，新增房屋供应量已明显不及市场需求；其二，市内六区、环城四区土地供应愈加紧俏，土拍热度高温难降，俨然是每逢土拍必出地王，地价、房价上涨动力着实强劲。

反观**远郊区县、滨湖新区囿于广义库存风险，房价整体增幅有限**。滨湖新区广义库存风险犹在高位，房价同比涨幅明显落后于中心城区。譬如，大港区房价同比基本持平，开发区则是受成交结构性因素影响，房价同比下跌10%。

值得一提的是，在地理位置上更为靠近北京的武清、宝坻两区房价同比涨幅略超10%，远不及津城平均涨幅。我们认为“**京津冀一体化**”发展策略对于天津房地产市场利好程度有限，北京部分置业需求主要外溢至周边三四线城市，直接抬升了廊坊下辖的“北三县”房地产市场热度，促使房价快速上涨。

图：2016年天津各区域商品住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：CRIC2016

中心城区项目迎来改善需求，刚需客群更青睐地铁沿线

从2016年天津热销项目分布情况来看，天津市场也迎来了改善客群集中释放的大流，市场需求结构正在发生显著变化。销售金额TOP10全部集中在市内六区和环城四区，地理位置优越、周边生活配套成熟等多方面优势成为项目热销的重要因素。多个热销项目套均总价都在300万以上，并且不乏復康路十一號这样的千万级豪宅。在改善需求的集中释放、改善产品供不应求的情况下，热销项目价格迅速上涨，如销冠项目天津全运村，成交均价由2015年底2.1万/平方米升至2016年底3.6万/平方米，同比涨幅高达67%。

表：2016年天津销售金额TOP10项目（单位：亿元、万平方米、元/平方米）

项目名称	区域	板块	成交金额	成交面积	成交套数	成交均价
天津全运村	河西	小海地	113.00	38.46	3031	29382
中海复兴九里	河西	小海地	67.11	21.60	2607	31061
中信城市广场	河东	十一经路	53.78	14.37	803	37426
融创城	东丽	张贵庄	43.08	14.40	1346	29923
富力津门湖	西青	梅江南	37.65	14.82	899	25396
恒大帝景	河东	富民路	36.52	10.40	730	35098
云锦世家	西青	中北镇	36.02	16.66	1270	21618
仁恒滨河湾	津南	双港	33.67	20.74	2026	16233
復康路十一號	南开	奥体	31.14	4.89	258	63683
路劲屿东城	河东	卫国道	30.55	14.10	1483	21675

数据来源：CRIC2016

刚需客群更为看重交通出行成本，现已接驳地铁或者有远期地铁规划利好的区域更受市场欢迎。销售面积TOP10项目这一特性明显，塘沽区、津南区各有3个项目入围销售面积TOP10，主要原因在于津滨轻轨地铁9号线于2016年底全线运营，大幅缩短了塘沽区与中心城区之间的时空距离；津南区远期规划1号、6号两条地铁线，1号线东延工程已全面启动，将在津南区增设10个站点。6号线2期工程将于2018年通车试运营，将在津南区增设3个站点，3期工程正在规划阶段，将在津南区规划增设9个站点。另外，大盘去化表现优异，包括天津宝龙城、津南新城、远洋城在内的多个项目体量超100万平方米，津南新城更是300万平方米的超级大盘，极佳的口碑效应助力大盘持续热销。

表：2016年天津销售面积TOP10项目（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

项目名称	区域	板块	成交面积	成交套数	成交均价	成交金额
天津全运村	河西	小海地	38.46	3031	29382	113.00
天津宝龙城	塘沽	中新生态城	26.69	2762	7977	21.29
津南新城	津南	咸水沽	23.98	2108	10901	26.15
远洋城	塘沽	胡家园	23.02	2424	9140	21.04
中海复兴九里	河西	小海地	21.60	2607	31061	67.11
仁恒滨河湾	津南	双港	20.74	2026	16233	33.67
碧桂园	津南	天嘉湖	20.21	1543	7209	14.57
东丽湖万科城	东丽	东丽湖	18.66	1857	10928	20.40
桃源居	塘沽	上北生态区	18.50	1701	12491	23.11
港西新城商品房	大港	大港油田	18.29	1106	5902	10.79

数据来源：CRIC2016

展望2017年，预计天津楼市成交量仍将维持较高水平，房价亦将维持平稳较快增长势头。区域市场分化格局不改，市内六区、环城四区仍是天津最为火热和市场关注度最高的区域，地铁沿线板块价值明显提升，未来房价涨幅可高看一线。与此同时，鉴于2016年下半年天津土地价格快速攀升，地王项目持续增多，但受制于天津豪宅客群基数短期难有大幅扩容，2017年豪宅市场竞争将愈加激烈，也将更加考验开发商产品开发、营销等多方面的综合能力，与豪宅客户心理预期尚存在着一定偏差的板块会有结构性风险。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居(中国)·克而瑞研究中心提供”。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,则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考,不构成投资建议。投资者据此操作,风险自担。

>>>关于克而瑞

克而瑞,易居(中国)企业集团旗下品牌。作为中国最大的房地产信息综合服务商,以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞拥有中国房地产最大的信息数据库,构筑中国房地产上下游企业(包括开发商、供应商、服务商、投资商)和从业者信息的桥梁,形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台,为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

>>>关于研究中心

研究中心,易居(中国)旗下品牌克而瑞的专业研发部门,组建十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止,已经连续7年发布中国房地产企业销售排行榜,引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域;还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份,规模已万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。