

深度研究 (W)



调研纪要| 湖南省三四线城市（三十四）：株洲篇

谢杨春、俞倩倩、李诗昀

克而瑞研究中心

2019

文 / 谢杨春、俞倩倩、李诗昀

调研感受产业基础雄厚，轨交、航发、汽车三大产业优势明显。需求趋于饱和，房企即便降价跑量求生存，去化依旧艰难。供地缺乏节制，政府宁愿流拍也不降地价。区位偏好显著，能买河西绝不买河东。客户价格敏感度较高，刚需难以接受好产品“溢价”。品牌房企近两年相继入驻，部分规模房企被高价地“套牢”。“长株潭一体化”规划仅在交通上推进迅速，整体落地仍“艰难”。

01 市场综述

人口负增长

2019 年以来需求不济，供应成交明显缩量

株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，另设有云龙示范区。

作为全国八个老工业城市之一，曾诞生了中国第一辆电力机车、第一台航空发动机等。目前轨道交通、通用航空、汽车仍是其支柱产业，总产值超 2200 亿，代表企业有中车株洲所、南方航空动力机械公司、北汽株洲分公司等。

人口层面来看，2018 年末株洲市常住人口约 402.08 万人，较上年末下降 0.07 万人，首次呈现负增长，2015 年-2018 年间，常住人口数仅仅增长 2 万人。从人口结构来看，16-59 岁劳动年龄人口占比 62.92%，这一比例还在逐年降低，老龄化的问题日益凸显。人口基数下滑和老龄化趋势势必会在未来影响整个株洲的购房需求。

谈及株洲，长沙是绕不开的话题和城市。尽管株洲、长沙相距不到百公里，“长株潭一体化战略”也自 1997 年起被反复提及，但实际除了城铁开通、道路修建和社保互通外，其他层面少有进展和互动。加之长沙在极严的限价调控下与株洲并未形成明显的房价梯度，外溢到株洲的购房需求极为有限。

纵观株洲房地产市场，2016 年至 2018 年的两年间，商品房新增供应面积大幅增长，年均增达 35%。进入 2019 年随着市场转冷供应节奏有所放缓，1-6 月新增供应面积同比下降 36.7%。与

之相对应的 2016 年-2018 年间商品房成交面积虽然也在逐年增长，但年均增长仅维持在 17% 左右，增速明显落后于供给。

2019 年以来商品房销售更是陷入持续低迷，数据显示 1-6 月累积成交面积同比下滑 24%，降幅有进一步扩大之势。此外，值得一提的是，株洲全市房地产业从业人员近 1.96 万人，同比 2018 年下降 10.2%，也从侧面反映了地产不景气，市场走弱的事实。



02 调控政策

3 个月内限价格浮动不得超过 5%

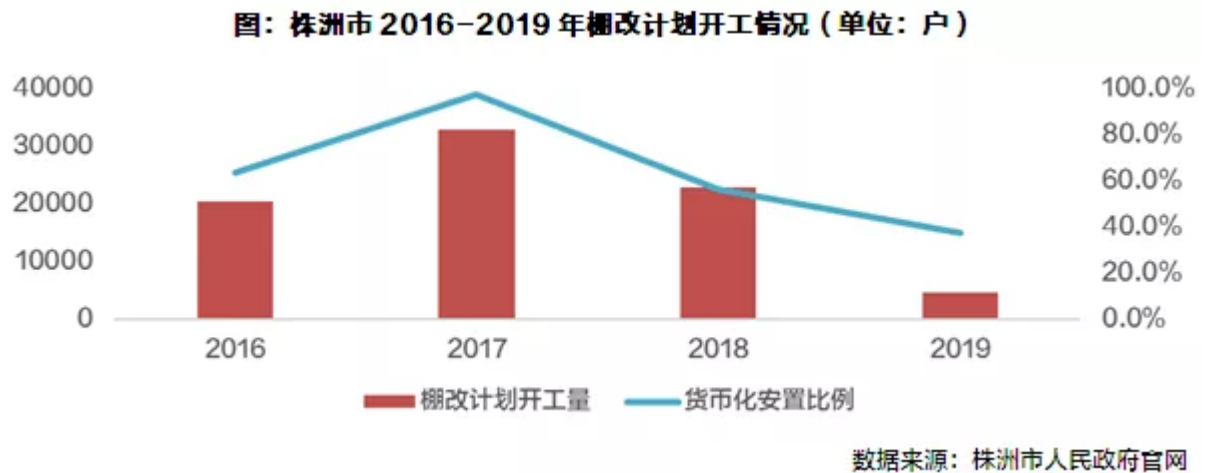
2019 年棚改新开工户数骤降 8 成

株洲限价政策自 2018 年 11 月 15 日起实施，规定自价格申报之日起 3 个月内不得调整销售价格，重新调整销售价格时，浮动较上次报价不得超过 5%。

房贷层面，首套首付最低两成，利率上浮 10%-15%，二套首付最低三成，利率上浮 15%-20%。

除此之外，2019 年 8 月新出台人才引进政策，符合要求的人才在株洲首次购房享受 2-5 万元的购房补贴。

2016 年至 2019 年间，株洲市棚改规模走势先升后降，2017 年计划开工量达到峰值 32942 户，2019 年棚改新开工计划仅 4693 户，较 2018 年骤降近 8 成。在总量下降的同时，货币化安置比例亦大幅下降，相较于 2017 年棚改近乎全部货币化安置，2019 年货币化安置仅占比 38%。



03 房价梯度

2016-2018 年房价涨势迅猛

2019 年普遍降价走量

株洲市房价在 2016 年-2017 年间快速上涨，均价由 4000 元/平方米涨至 6000 元/平方米，涨幅近 50%。这种上涨势头延续至 2018 年中旬，土拍热度带动房价涨至新高。

拐点出现在 2018 年末，市场开始明显转冷。进入 2019 年，房企纷纷选择降价跑量，价格降幅普遍达 10%以上。东部美的城的售价变化最能反映房价走势，2016 开盘售价仅 4000 元/平方米，两年间价格节节攀升，2018 年 5 月一度升至 9000 元/平方米，在此期间项目依然“一房难求”。

2019 年价格再次回落至 7800 元/平方米左右，不过由于项目所剩不多，因此整体影响不大。

分区域来看，天元区是当之无愧的株洲楼市量价领跑者。新增商品住宅供给量达全市 60%以上，整体均价在 7000-8000 元/平方米左右。但项目之间因区位、品牌等差异价格分化显著，大体来

看神农城、工大商圈、武广新城、新马新城几大板块均价依次递减。芦淞区和荷塘区为株洲老城区，均价在 6000-7000 元/平方米左右，前者亦为老工业区，道路狭窄配套落后，现存大量的老集资房，新盘分布相对分散。荷塘区尤以水竹湖板块均价最高，地王频现。

由于河西（天元区）从 1992 年发展至今已趋于饱和，目前政府的发展方向是“南延北拓”，体现在南面株洲县撤县设为禄口区，北部新设云龙示范区。云龙示范区成立以来利好不断，长郡中学的引入更是显著提升了板块内项目价值。而禄口区撤县不久，交通、产业等与主城仍有明显差异，自然也是株洲五区的房价洼地，均价为 4500-5500 元/平方米。

04 客群偏好

“能买河西绝不买河东”

客户地缘属性强，注重学区同时价格敏感度高

天元区作为株洲市重点发展的新区，各方面配套趋于成熟，深受株洲人民偏爱，从我们实际调研情况来看，多数购房者都抱着“能买河西绝不买河东”的心态。剩余板块均以地缘性客户为主，板块之间的客户流动性偏小。

刚需客群对价格有极高的敏感性，一方面体现在总价较低的 100 平方米左右三房户型较为畅销，另一方面体现在对单价敏感，我们调研的某项目直言客户并不关心产品好坏，只要周边项目每平方米单价便宜 50 元客户就有可能被洗走。而改善需求的客户由于可选择范围过多，在房价不涨反跌的形势下，观望态度愈加浓重。

此外，教育资源也是购房者的核心关注点，典型如金茂悦凭借长郡中学的学区优势比一街之隔的碧桂园麓府单价高出 1000 元/平方米。

05 土地市场

2018 年、2019 年 “冰火两重天”

目前已有 22 幅地流拍

2017 年以前，株洲土拍不温不火，溢价率低，竞得方也多为本土开发商。随着品牌房企纷纷进驻，株洲土地市场在 2017-2018 年迅速升温。2018 年 5 月新城和荣盛更是分别以 4932 和 5353 元/平方米的楼面价竞得荷塘区水竹湖片区地块，溢价率高达 135%和 138%。

进入 2019 年，土地市场出现“反转”，随着株洲楼市步入下行通道，房企拿地趋于谨慎，1-7 月份，全市房地产企业土地购置面积 52.73 万平方米，同比下降 59.2%。土地成交价款 6.17 亿元，同比下降 87.5%。截至 9 月已有 22 幅土地流拍，成功出让的地块也多为底价成交。但即便如此，政府也并未放缓供地节奏和下调供地价格。

06 房企竞争

大型房企近两年纷纷进驻

品牌房企溢价能力高于本地企业

品牌开发商中，美的置业于 2010 年最早进入株洲市场，随后恒大、碧桂园纷纷入驻，近两年金科、金茂、新城、荣盛、当代、中粮、阳光城也相继在株洲拿地。株洲规模最大的本土开发商当属华晨，以开发刚需盘为主，地缘性优势使得其往往能摘得优势地块。但今年以来由于市场下行以及自身的资金紧张，华晨多个楼盘折价力度较大。

综合看来，品牌房企的溢价能力要高于本地房企，如美的翰城售价在 6800 元/平方米以上，而临近的华晨山水豪庭项目定价约 5800-6000 元/平方米。恒大御景天下销售单价也比高科万丰上院湖韵高出千元以上。

07 总结展望

供应过量叠加需求饱和

市场步入长久调整期，改善型需求仍待挖掘

简而言之，株洲楼市的最大弊病就是供给过量而需求趋于饱和。常住人口仅 400 万的城市，经历了大规模棚改的收割，刚需本就所剩无几，下行房价也让改善人群趋于观望。

在此基础上，政府供地缺乏节制，房企拿地缺少理性，共同造就了株洲楼市今日之困局。从我们调研到的情况来看，房企都在积极的“以价换量”，各项目降价屡见不鲜，但对销售的促进作用相对有限。

除此之外，“长株潭一体化”目前空有其谈，少见落地。即便落地，在都市圈的形成阶段，中心城市长沙的虹吸效应也要大于其辐射效应，短期未必能解株洲燃眉之急。

展望未来，短期供过于求的形势难以逆转，市场进入横盘调整期在所难免。但长期来看，我们对于株洲市场仍旧抱有乐观态度，一方面市场上的改善型需求仍有一定发掘空间，对企业而言，抓准消费痛点，提升产品价值，才能从重重竞争中成功突围。另一方面，株洲拥有湖南其他地级市所无法企及的产业优势，中国动力谷、航空新城的相继落地也将会为楼市注入新的活力。

典型项目一：恒大御景天下





▲售楼处实景/区位/沙盘图

地理位置：天元区新马东路

物业类型：高层、洋房

建筑面积：87.25 万平方米

总户数：6450 户

装修：精装

开盘时间：2018 年 6 月

最近开盘售价：高层 7400-8200 元/平方米，洋房 8080 元/平方米

项目点评：分四期开发，共包含 108 栋建筑，在售一期共计 17 栋高层、14 栋洋房。项目位于新马新城板块，虽同属天元区，但距离区域中心神农城板块车程近 30 分钟。交通（近湘潭、长沙）、生态（万丰湖）是项目最大卖点，另外还临近市政府重金投资的中国动力谷。但由于人口导入有限、商业配套等仍未落地，整体去化一般，开盘一年半以来仅去化 700 套，占一期总量 1/3。尽管定位改善盘，但从洋房最好卖的仍旧是 100 平方米左右的小户型来看，客群仍然偏向刚需。

典型项目二：北大资源：未明 1898



▲售楼处实景/样板间/沙盘图

地理位置：芦淞机场大道与千亿大道交汇处

物业类型：高层、叠墅

建筑面积：35 万平方米

总户数：1671 户

装修：毛坯

开盘时间：2018 年 10 月

开盘售价：叠墅 10000 元/平方米，高层 6000 元/平方米

项目点评：所在地块原本行政区划归属于株洲县，后因市区南扩，被并入芦淞区，政府致力于在此打造中国第六座航空新城。目前周边产业纷纷落地，教育、商业、医疗等规划也在陆续兑现。项目客群以地缘性质为主，航发职工可占 70%，还有部分棚改、地级市客户，株洲主城区居民对该区位抗性较大。客群整体对价格极为敏感，而且购买力有限，体现在 105 平方米三房的小户型最为畅销，别墅产品即便经历面积段调整以降低总价（缩小 30-50 平方）去化也相对困难。2018 年首开时，因周边项目较少，吸纳了一波刚需客户，首推 300 套房源去化超 9 成，随着美的、华晨纷纷进驻该板块，竞争加剧，去化速度有所下降，现在月均去化 30-40 套。

典型项目三：东部美的城



▲售楼处实景/区位/沙盘图

地理位置：荷塘新塘路和向阳路的交汇处

物业类型：高层

建筑面积：130 万平方米

总户数：8515 户

装修：一期毛坯，二期精装

开盘时间：2016 年 4 月（一期）

最近开盘售价：7500-8000 元/平方米（含 1300 元/平方米精装）

项目点评：一期最早于 2016 年开盘，售价 4000 元/平方米，目前已交房入住。二期共计近 5000 户，目前仅剩 25、26、27 号楼 200 余套房源清盘中，建面约 111-160 平方米，涵盖三、四、五房户型。项目开盘至今价格几经起伏，2016 年至 2018 上半年价格涨幅达 50%，去年 5 月因新城、荣盛在周边拿地楼面价高达五千元每平方米，推动东部美的城价格跟涨，均价一度突破 9000 元/平方米（含精装），但好景不长，随着株洲楼市在 2018 年下半年迅速转冷，项目均价也下调了 10% 左右。客源由地缘性、周边县城的、返乡置业三大群体构成。尽管项目距离规划的长株潭城际轻轨的大丰站仅 1 公里，但在长沙的高压调控下，几乎没有外溢客群流入。

典型项目四：株洲金茂悦





▲售楼处实景/区位/沙盘图

地理位置：云龙示范区中南林科大旧址

物业类型：超高层

建筑面积：49.81 万平方米

总户数：3493 户

装修：精装

开盘时间：2018 年 12 月

最近开盘售价：7500 元/平方米

项目点评：云龙示范区目前的价格标杆，依靠长郡中学（湖南省排名第一）学区优势，销售均价达 7500 元/平方米，比一街之隔的碧桂园每平方米贵 1000 元左右。2018 年 8 月拿地，楼面价约 2400 元/平方米，2018 年 12 月首开恰逢市场转冷，开盘价约 7800 元/平方米，去化并不理想，但项目调整推盘节奏以适应市场变化之后，销售可观。本案客群主要是中车职工、职教城教师，刚需偏改善性质。在售超高层户型包含三室两厅两卫（建面约 112、126 平方米）、四室两厅两卫（建面约 142 平方米），即将推出叠墅房源，建面约 143-157 平方米。