

专题

2019

调研纪要| 河北省三四线城市（三十九）：唐山篇

文 / 沈晓玲、万任澄

文 / 沈晓玲、万任澄

调研感受今年市场热度逆市上扬，中心城区供应紧缺是主要原因；限购政策剔除外来投机客群，本地内生需求依然有力；棚改货币化影响甚微，老旧片区拆迁难度大；9月地价创新高，引起房价上涨预期，中心城区好项目基本开盘即光；区域价格分化明显，客户地缘性强；项目营销基本都上渠道，主要针对部分尾盘；明年投机客群集中交房，或给房市降温。

01 市场综述

供货较少、限购放松

使得唐山市场热度不降反升

在今年行业压力加大的背景下，唐山市场热度依旧，甚至略微好于去年。主要原因在于，唐山市中心城区供货量太少，土拍市场土地出让有限。根据调研信息，今年唐山市中心城区的供地很少，新出的也都是20-30亩的小地块，政府供地计划完成率较低，而且目前路北路南在售项目基本属于尾盘阶段，未来供货十分有限。

其次，地价不断攀升增加房价上升的预期，刺激居民购房需求。9月24日，凤凰新城新出让一幅地块，起始楼面价达到了8888元/平方米，创下唐山出让起始单价新高，这也意味着新出的项目价格大概率在20000元/平方米以上。

最后，棚改影响较小以及限购边际放松对唐山需求形成有力支撑。与其他三四线城市不同，唐山市并没有大规模的棚改货币化安置，虽然中心城南湖片区有较多的旧房及村庄，但是拆迁成本太高，拆迁压力太大，基本不会有太大动作，从调研项目来看，购房人群里拆迁户并不多见，棚改货币化对于唐山无太大影响。8月15日，政府明面上没有动作，实际上暗地已经取消限购，本地客户无需验资，使得市场进一步升温，中心城区优质项目基本上开一栋去一栋。

02 调控政策

调控主要集中在限购

及住房公积金调整

由于 16 年北京炒房团大批进入唐山，导致唐山房价一路水涨船高。市政府从 17 年 4 月开始对中心城区（路北、路南、高新技术开发区）推出限购政策，先是针对非本市户籍且在中心城区有房人群实施限购。7 月调控加码，非本市户籍需要提供一年以上的纳税证明，方可在本市购房。本市户籍人群拥有 2 套房及以上也要限购，且中心城区房子不能超过一套。并且调整住房公积金政策，首套首付 30%，二套有贷 40%，公积金认房又认贷，二套首付 60%，该政策一直持续至今。但从 19 年 8 月 15 开始，政府暗地解除本地人群限购政策，政策边际出现松绑，市场升温明显。

03 区域房价

区域价格分化明显

凤凰新城为全市标杆

唐山市下辖七区五县。市区以新华道为界，上为路北，下为路南，路北区以北有开平、丰润、古冶三区。路南区以南有丰南及曹妃甸两区。

整体上看，各个区域价格分化明显。以路北区的凤凰新城为首，该片区是唐山最高端地段，交通便利且围绕青龙湖、凤凰湖公园，环境优美，小区东面为远洋城商圈，均价基本在 1.4-1.5 万元/平方米，唐山壹零壹全市价格标杆，售价达到 2.5 万/平方米，该地区改善型的大户型去化最好。

北部生态区位于路北高新区及丰润区之间，占地 4000 亩，政府亲自命名，重点发展绿化及公园，但是配套基本空白，定位纯刚需产品，房价 6500-7500 元/平方米，距市区开车约 10-15 分钟。

再往北则是丰润地区，是唐山未来重点发展区域之一，目前房价位于 7500-8500 元/平方米。

路南虽然与路北同为中心城区，但是由于受到历史地震问题影响，地块有塌陷，居民购房有所抗拒。可以简单分为南湖、站西片区，整体配套设置较旧，南湖周边房价 1.2-1.3 万元/平方米，围

绕火车站的站西片区则是唐山未来重点发展区域之二。路南再往下是丰南区，房屋均价在 8100 元左右。



数据来源：CRIC整理

04 客户结构

本地客群占比 80%以上

内需有力支撑市场

2018 年唐山市 GDP 位居全省第一，支柱产业煤炭、钢铁，产业工人月薪 8000-10000 元，内生需求较为强劲，特别是 8 月限购解除之后释放出了大量改善需求。本地刚需、改善客户为楼市成交主力客群，17 年出台的非本市一年社保要求清理出大量投资客群。从调研情况来看，购房客群以地缘性为主，本地客群占比 80%以上。

2019 年以前，客户之间地缘性很强，丰南、丰润区及周边郊县客户不到市区买房。以新华道为界，路南、路北客户相互隔绝，很少跨区域购房。19 年开始，随着 90 后置业人群出现，再加上环保治理、工厂搬迁，客户地缘意识有所改善。

05 营销去化

房企不愁去化

渠道多以尾盘为主

由于中心城区整体市场较热，好项目基本开盘当天即所剩无几，客户购房积极、房企不愁去化。

工作日日均到访量 20-30 组，热销项目新城澜樾府月均到访约 700 组，去化 150-180 套，月流量 2 亿元。位于北部生态区、配套较差的凤凰城，月均去化 80-90 套。

房企基本不上折扣，十一期间主要做一些家电礼包实物赠送、砸金蛋等活动。渠道多运用在尾盘以及地段较偏项目，主要以贝壳、房多多为主。

06 土地市场

中心城区土地供应紧缺

9 月地价创新高

2019 年，唐山市路南及路北区计划新增供地面积 57、118 公顷。但从调研的实际情况来看，中心城区出让地块基本零零散散，且以 20-30 亩的小地块为主，9 月新拍楼面价达到 8888 元/平方米的地块也是凤凰新城区域最后一块，政府整体供地计划完成率较低。

在中心城区供地不足的情况下，土地出让价也是节节攀升，较高的出让价格使得房企盈利承压，因而土拍市场并不火爆。创新高地价的凤凰新城地块虽然楼面价高，但并未溢价，说明房企都很理性。还有南湖周边一地块出让起始楼面价也达到 7500 元/平方米，这意味着房价需要卖到 2 万元以上房企才会有比较好的盈利水平，但是目前南湖地区在售的项目均价也就在 1.2-1.3 万/平方米，该地块项目未来是否能盈利还有待商榷。

07 企业竞争

品牌房企分割唐山

本地房企所剩无几

近年来随着政府管控加强，各方面都更加规范，大部分本地开发商由于自身经营不善、资金链断裂以及受到全国性开发商进驻的影响，基本所剩无几。目前唐山市场被大开发商分割，万科、华润是本地人购房首选，主要是由于进入唐山市场早，第一批买房人群赚到了钱，因此做出了口碑。第二梯队则是富力、新城、碧桂园、禹洲等以及唐山的本地房企新天地。融创则是今年刚进入唐山。

08 综述

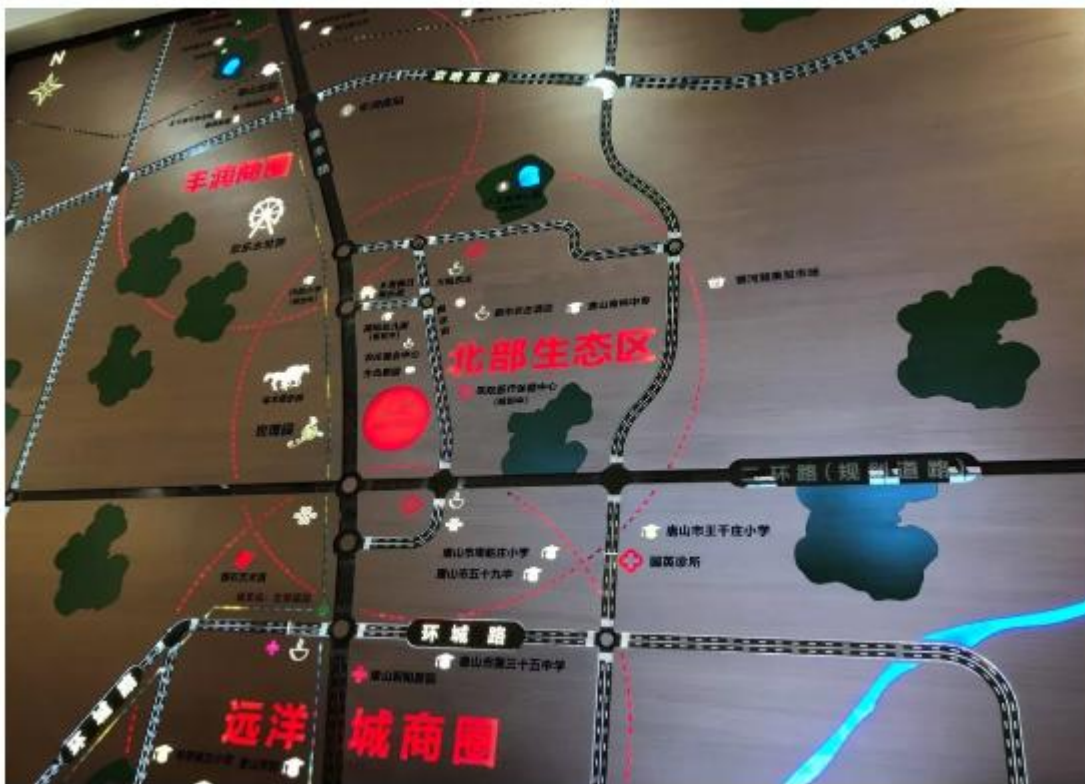
供货吃紧导致市场火爆

内生需求形成有效支撑

唐山是重工业城市，支柱产业煤炭、钢铁，GDP 全河北省第一，产业工人月薪基本在 8000-10000 元，有力支撑起唐山内需。再加上市区内新房供应紧缺、棚改拆迁影响小、唐山本地人爱买房，不爱卖房以及很多十年以上的房产不能上市交易等原因，导致一手房供应吃紧，二手房流通量又小。因此在大环境往下走的时候，唐山逆流而上。

但是也要有所警惕，因为土拍市场接连创新高，不断刺激居民的购房热情。动辄 7、8 千的出让楼板价也就意味着项目售价大概率破 2 万，唐山的市民未来能否接受将会是一个问题。目前均价能卖到 2 万以上的仅有唐城壹零壹项目，该项目 2010 年开盘，在唐山市有着接近 10 年的口碑。而且 16 年进入唐山的北京炒房团的期房将会在 19-20 年进入集中交付期，可以预见接下来二手房的供应将必然会提升，等到供应恢复了正常以后，唐山市场的内需是否足以支撑也是需要考量的因素。

典型项目一：碧桂园·凤凰城



▲售楼处沙盘/区位图

地理位置：唐山市第一迎宾大道，建设北路东侧物业类型：小高层、高层建筑面积：15.6 万平方米

装修：毛坯开盘时间：2018 年 9 月上次开盘售价：小高层 7100-7200 元/平方米，高层 6600 元/平方米

项目点评：项目位于丰润区及鲁北高新区之间的北部生态区，北部生态区为政府亲自命名，主打生态、绿化，主力户型为 101 平方米的三房，140 平方米属于改善型。周边配套空白，但驾车到唐山中心城区也仅需 10-15 分钟，项目定位刚需，主要优势在于性价比高。目前日均到访 25 组左右，月成交约 80 套，国庆期间卖了约 40 套，销售整体去化良好。

典型项目二：富力盛悦府





▲售楼处实景/沙盘/区位图

地理位置：龙华西道与友谊北路交口东北

物业类型：一期为高层、小高层；二期为洋房、别墅、小高层

建筑面积：16 万平方米

装修：一期精装、二期毛坯

开盘时间：2018 年 7 月

上次开盘售价：小高层 14000 元/平方米，洋房 17000 元/平方米，别墅 25000 元/平方米

项目点评：项目主力户型 131-176 平方米大三房及大四房，项目位于凤凰新城区域，西邻友谊路，南临龙华道，东至规划路，北至荣华道。主要定位高端改善。分为两期开发，一期精装售价 14500 元/平方米，已经售罄。二期今年 3、4 月份开盘，目前别墅和两栋洋房还没开盘，其他在售项目基本已经没房了，剩下一些尾房主要通过渠道销售。

典型项目三：新城澜樾府



▲售楼处沙盘图

地理位置：西电路与谊园道交叉口

物业类型：小高层、高层

建筑面积：39 万平方米

装修：毛坯

开盘时间：2018 年 8 月

上次开盘售价：12000 元/平方米

项目点评：项目位于路北区，距唐山火车站仅 2000 米，便捷交线路网纵横通达。近揽南湖公园生态涵养，南湖购物广场、锦绣天地购物等购物商场等醇熟商业丰盛悦享。主力户型为 130 平米 3 室，目前售价约 12000 元。日均到访约 25 组，月均去化 150-180 套，月流量两亿，从年初到国庆已经突破 17.5 亿元，今年冲刺 20 亿，是唐山的热门项目。

免责声明

数据、观点等引用请注明“由易居·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。