

【调研纪要】浙江省三四线城市（六十二）：金华市

文/克而瑞研究中心 杨科伟、俞倩倩

- 1、2020 年疫后地王、学区、货币宽松，强化楼市上涨预期，成交量价创历年新高
- 2、2021 年政策“高压”下数据“失真”，成交下调实则限签且无房可售
- 3、江南、江北、湖海塘高端改善，房价 2 万+，金义新区价格洼地，8 成投资客
- 4、内需型市场，地缘性客户就近置业为主，江北吸纳兰溪，江南吸纳永康、武义
- 5、居民“安贫乐富”，刚需 200 万月供压力大于首付，改善无上限，千万排屋可热销
- 6、“限房价”附加严苛配建条件，2 幅地块流拍，地市热度微降
- 7、央企、国企凭财务优势倒逼本土房企出局，厚朴、万固等“各有所长”
- 8、短期内供不应求，市场阵痛期难免，中期限价地入市，维稳概率较大

金华，古称婺州，浙江省地级市，长江三角洲中心区 27 城之一，下辖 2 个区、3 个县、代管 4 个县级市，总面积 10941.42 平方千米。与其他三四线城市的发展格局略有不同，金华市区发展实则不如下属代管的义乌（小商品市场）、永康（建筑、五金）、东阳（横店影视、红木、建筑）等，故而也有“浙江的金华，中国的永康、亚洲的横店，世界的义乌”的说法。

各市的楼市行情也呈现出差异化特征，以房价为例，义乌已远超金华，永康则与金华不分伯仲，下文我们将结合实地调研情况，解析**金华市区（婺城区+金东区）**当前楼市情况。

01 市场变化

学区&地王双刺激，2020 年成交量创新高、调控加码，市面“无房可售”

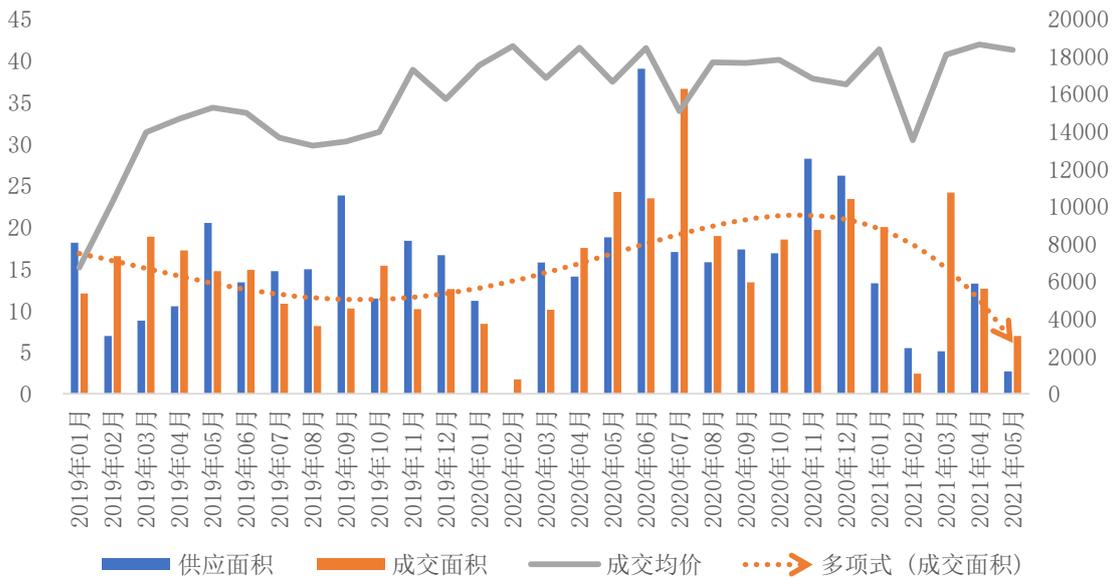
纵观金华楼市历年发展脉络，2016-2018 年处于高速增长期，量价齐升；2018 年阶段性高点：商品住宅成交量达 169 万平方米，成交均价也达到了 1.4 万元/平方米。2019 年上半年“小阳春”行情延续，下半年热情有所减退，市场分化持续加剧。2020 年虽然遭逢新冠，但是金华楼市还是走出了漂亮的“V”型反转，**年成交量突破 200 万平方米，成交均价则高位持稳在 1.7 万元/平方米。**

聚焦到月度变化，2020 年年初受新冠疫情影响，2 月成交降至历史低位，5-6 月稳步复苏，7 月冲高至 37 万平方米，创年内新高。

究其原因，一方面，4-5 月金东区、婺城区等核心区**位多幅万元地块成交强化房价上涨预期**；另一方面，**学区炒作盛行**，动辄 8-9 万元/平的学区房，连带着新房里面有学区概念的项目也很好卖；此外，下半年**信贷宽松支持**实体经济复苏也使得部分热钱流入房地产行业，整体楼市高热不退。

为了贯彻中央“房住不炒”，8-9月金华政府开启**预售证管控（拿证难，限价）和限签**，尤其在2020年年末，**2.5万元/平的高价房源难备案**，一直延续至今。2021年3-5月整体成交节节回落主要是基于目前在售项目较少，多数楼盘处于等待预售证的**供应空窗期**，加之高低配的**限签方式**，使得**数据严重“失真”**。

图：金华市区（婺城区+金东区）2019年以来商品住宅供求量价月度变动情况
(单位：万平方米、元/平方米)



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

02 政策环境

调控持续加码：取证难、楼市限签、土拍限价、利率上调，人才新政力度较弱

金华前期因二手房价格上涨过快，“学区房”炒作等原因多次被政府约谈，目前整体政策管控相对较严，主要体现在以下几方面：

一是预售证管控较严，房企取证难：一方面备案价审批相对严格，参看周边在售新盘或是二手房定价，需要与政府进行博弈；另一方面，取证对工程进度有严格要求，装配式住宅达到25%，非装配式住宅达到2/3，若建设区域内含安置房，需要安置房封顶才能发证。

二是自2020年下半年开始限签，“高低配”备案方式控房价。2.5万元/平以上房源停止备案，目前2万元/平的房源尚可备案，部分楼盘反映仍存在去年销售房源尚未备案情况，导致房企的回款周期大大延长。

三是近期为了防止地市过热，金华市区将加大土地供应量，尤其是加大郊区外围区域的涉宅用地供应量。2021年市区住宅用地出让总量较去年翻番，力争达到3000亩以上。二环以外计划出让住宅用地达到1500亩以上。同时，除了采用的“限房价、竞地价”模式之外，还将视情况加入“竞配建”等方式。

目前金华**首套房**首付三成；**二套房**首付四成；不过**近期**银行信贷有收紧征兆，**上调贷款利**

率，首套房由此前的 5.25%上调至 5.35%，二套房由此前的 5.35%上调至 5.5%，房企整体回款周期因预售证难拿、备案缓慢等多重原因，大大延长。

人才新政方面，博士生 30 万购房补助（分 3 年支付），全日制普通高校硕士研究生 15 万元（分 3 年支付）、“双一流”高校本科毕业生 6 万元、其他高校本科毕业生 4 万元。不过与义乌专科 20 万元，本科 30 万元相对比，这样的**补贴力度相对较弱**。

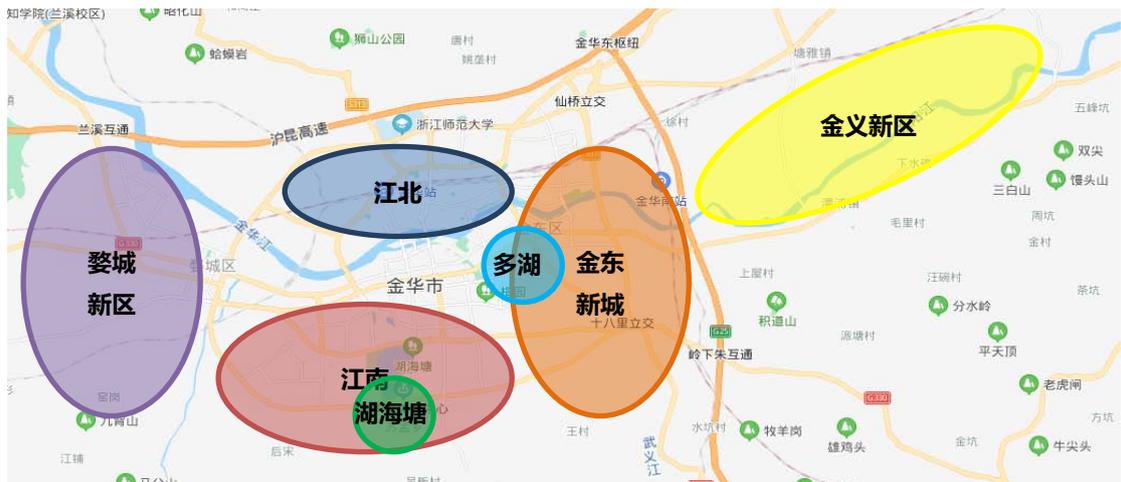
03 房价梯度

江北近 3 万元/平领涨，湖海塘“新贵”，金义新区价格洼地

金华分为两区：婺城区和金东区，呈东西走向，**婺城区**大体可分为如下几个板块：**江北板块**，传统认知上的老城区，拥有城市绝对中心的人民广场商圈，房地产发展较早，有浙江最大的棚户区改造项目，现在区域发展成熟，配套完善，位置核心，高端改善片区，在售的中海九樾、保利天汇报价均在 **2.8-2.9 万元/平米**不等。**江南板块**，城市核心区域的延伸地块，城市副中心，属于城市标杆区域，目前发展成熟，居住氛围浓厚，在售项目相对较少。**湖海塘片区**，沿武义江，主打生态宜居，区域板块价值逐步提升，目前在售新盘不多，金地湖塘月色、金地峰汇的新房价格都在 **2.3-2.4 万元/平米**不等，大户型**湖景房**的单价已经**超过 3 万元/平**，存在一定的一二手**倒挂**现象。**婺城新区**，依托周边工业园区发展，是未来政府重点规划发展片区，也是近期政府供地的重点区域，目前房价尚属房价洼地，目前待售的中南君启和在售的万泰公园大道，对外报价基本都在 **1.7-1.8 万元/平**。

金东区由西向东延伸，基本可分为：**多湖板块**，主要是万达广场片区，自 13 年万达进驻后，片区发展提速，在售的富力三江都荟报价在 **2.4 万元/平**。往东为**金东新城板块**，在售楼盘相对较多，包括绿城招商春熙明月、保利阅江台，敏捷星汇源著和即将首开的万固江潮名邸，报价基本在 **2.1-2.3 万元/平**不等。再往东为**金义新区**，即原来的金义都市新区，现在是金义新区的东城，属金华和义乌连接处，布局多年，也是楼盘集中地，红星金义天铂、金义颐景园、新城盛昱等在售项目价格偏低，仅 **1.0-1.1 万元/平**，属整个金华的价格洼地。

图：金华市区楼市板块划分示意图



数据来源：CRIC 整理

04 项目去化

供应空窗期下，婺城区依旧是成交重点，中海、保利等高端盘持续飘红

依据我们实际调研情况，政府“控预证”，叠加 202 年下半年以来火热的销售行情，目前多数区域均出现了供应空窗期，**在售项目等待取证或新入市项目等待首开居多**。我们调研的婺城新区、江北、江南、湖海塘、多湖、金东片区在售项目基本都在 5 个以内，库存基本见底。

依据 CRIC 监测的 2021 年 1-5 月商品住宅销售面积 TOP10 项目情况，可以看到，**8 成项目集中在婺城区，刚需、高端两头翘**，既有均价在 10000 元/平的缤虹星城、恒大·养生谷、万国西江月；也不乏高端改善的保利天汇、富力·三江都荟、中海九樾，开盘当天去化率基本都在 7-8 成。

此外，因政府“限价”政策影响，多数楼盘加推价格涨幅不大，目前多数高端盘会**采取高配精装、绑定车位、全款优先等方式提升产品溢价能力**。

表：金华 2021 年前 5 月商品住宅销售面积 TOP10 项目情况

(单位：万平方米、套、元/平方米、亿元)

排行	项目	区域	成交面积	成交套数	成交均价	成交金额
1	保利·天汇	婺城区	5.54	459	28150	15.60
2	缤虹星城	婺城区	5.42	555	12540	6.80
3	恒大·养生谷	婺城区	3.98	408	10039	3.99
4	万国西江月	婺城区	3.54	271	11269	3.99
5	富力·三江都荟	婺城区	3.35	365	26976	9.03
6	万国广场	婺城区	2.99	328	19537	5.85
7	中天云望	婺城区	2.93	220	18887	5.53
8	绿城招商·春熙明月	金东区	2.43	224	24181	5.87
9	中海九樾	婺城区	2.18	184	27941	6.08
10	保利阅江台	金东区	1.92	217	21469	4.12

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

05 客群结构

地缘性客群就近置业为主，江北、江南高端改善，金义新区刚需投资

目前来看，金华多数项目仍以地缘性客群为主，客户会依旧自己的购买力基采取就近置业的原则，依旧金华不同的房价梯度，婺城区的江南、江北、湖海塘片区属典型的中高端改善区域，以吸附本地的中高端改善客群为主，客户具有明显的地域区隔性，江北的不买江南，江南的不去江北，目前因江南在售项目稀缺，湖海塘会承接部分江南片区的外溢客群。婺城新区属新开发新城区域，在售小面积段扁丝盘居多，纯刚需自住占比 70%，投资主要围绕五中学区概念，客户占比不超过 3 成。

金东区的金东新城板块，除了吸纳地缘性金东区本地客群，因地理位置处于江南和江北之间，可实现双向吸附，以我们调研的万国江潮名邸为例，60-70%的来访客户来自于金东区，因项目毗邻江北板块，江北来访客户占比也高达 12%。金义新区投资 70%，金华义乌人都有；而金义新区投资属性相对较强，80%以上客户均为投资客，目前空置率相对过高。而从金华对下属县市客群吸附力来看，义乌、东阳基本不会选择在金华置业，投资首选杭州，永康、武义、兰溪相对偏好金华主城，江北吸附兰溪，江南吸附永康、武义，金东吸附永康，郊县进城也会选择就近置业。

06 购买能力

市区人口增量不及义乌，本地“安贫乐富”，刚需、改善分化加剧

根据近期发布的金华市第七次人口普查数据，金华人口还是有了稳步增长，全市常住人口为 7050683 人，与 2010 年第六次全国人口普查的 5361572 人相比，十年共增加 1689111 人，增长 31.5%，年平均增长率为 2.78%。不过细化到各县市人口占比，可以看出，义乌人口增长显著，人口占比上升了 3.36 个 pts，金义新区次之，婺城区人口占比却呈现出下降趋势。

表：金华市第七次人口普查主要数据（单位：人）

地区	人口数	比重		
		2020 年	2010 年	变动
全市	7050683	100.00%	100.00%	0.00pts
婺城区	957055	13.58%	14.21%	-0.63pts
金义新区（金东区）	506935	7.19%	5.89%	1.30pts
兰溪市	574801	8.15%	10.45%	-2.30pts
义乌市	1859390	26.37%	23.01%	3.36pts
东阳市	1087950	15.43%	15.00%	0.43pts
永康市	964203	13.68%	13.49%	0.19pts
武义县	462462	6.56%	6.53%	0.03pts
浦江县	460726	6.53%	8.16%	-1.63pts
磐安县	177161	2.51%	3.26%	-0.75pts

数据来源：金华市统计局，CRIC 整理

而从金华本地居民购买力来看，金华本地人生活偏安逸，既不如外出做生意的永康、东阳人家底雄厚，也不及义乌小商品市场老板出手阔气，更多是以公职人员、工薪阶层为主，月收入在 5000-6000 元不等，当前政府严苛的“限价”政策下，居民买房压力相对适中；**刚需**可承受总价 200 万左右的房源，**月供压力略大于首付**。**改善**总价段在 300-500 万元不等，**依托前期楼市上涨红利，置换改善，尚无见顶征兆**，高端中海九樾项目均价逼近 3 万元/平米，还以全款优先、绑定车位等方式筛选客户，但依旧能取得开盘去化 80-90%的佳绩。

07 土地市场

2021 年累计成交量堪比去年全年，“限价地”入市，房企拿地趋于理性

从 CRIC 监测数据来看，2017 年以前金华土地一直都处于低位波动，2017 年伴随着商品房开发的日渐深入，年涉宅用地成交量突破 200 万平方米，地价稳步上扬，至 2020 年冲高至 234 万平方米，成交楼面价维持在 6921 元/平方米。

2021 年 3 月，因金华房价上涨过快引起中央高度关注，为稳市场、稳预期，金华政府也发布相关通知，**市区将加大住宅用地供应量**，优化供应结构，同时加大城郊、集镇低价地块供应。金华目前也迎来了 2 次集中供地，**截止 2021 年 5 月 25 日，婺城区和金东区涉宅用地成交面积已达 204 万平方米，逼近去年全年成交水平。**

图：金华市 2010 年-2021 年涉宅用地成交总建面和楼面价情况

（单位：万平方米，元/平方米）



备注：2021 年数据截止到 5 月 25 日

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

值得关注的是，政府对土拍**实施“限价”政策**，对房企的杀伤力还是很大的，从 5 月金华第二批集中供地来看，出让的多数地块虽然区位不错，但是**总体热度不及一个月前首次出让，两宗地块惨遭流拍**。究其原因，与**严苛的出让预设条件**密不可分，住宅限价低于周边项目、

或配建安置房、或配建人才用房等移交政府，房企难免算不过账，因而拿地热情有所消减。

表：金华5月18日涉宅用地出让成交情况（单位：亩，元/平方米，亿元）

序号	地块	地块面积	容积率	销售均价限价	销售单价限价	成交总价	成交楼面价	溢价率	竞得单位
1	黄金苑1#地块	129	1.5-1.8	14000	16100	11.67	7511	25.00%	万科
2	原马协医院地块	140	1.5-1.8	14500	16675	13.75	8178	14.80%	中海宏洋
3	市体育中心东侧地块	86	1.6-1.8	21400	24610	未成交			
4	三联信和美保地块	71	1.6-1.8	19000	21850	11.15	13111	34.10%	万科
5	金外小学东侧地块	84	1.3-1.5	20000	23000	12.14	14447	33.20%	厚朴置业
6	东湄地块	47	1.8-2.0	21500	24725	未成交			
7	上古井地块	155	1.8-2.2	17500	20125	10	4400	0.00%	金东建投
8	潭头滩拆迁安置地	79	2.5-2.73	回购价暂定5080，面积不少于136310平方米		1.58	1103	0.00%	金东建投

数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

08 房企竞争

中海、保利、万科入驻倒逼本地房企退场，户型设计偏于保守

从当前房企竞争格局来看，随着地价的不断攀升，预售调控等客观限制，**本土房企被“倒逼”退出**，保集等深耕金华多年房企也被迫下沉郊县拿地。**本土房企只剩下万固和厚朴**，二者各有所长，厚朴擅长与品牌房企合作，专供90-100平米小面积段快销盘，万固则依托商业开发经验，建造成本等优势，独立运作项目，目前政策调控无法抢回款下开发商都选择保利润。

外来的央企、国企，龙头民营企业比较吃香，地市动作不断，**保利、中海、绿城**等基本都在前几年进入金华市场，**万科**潜伏多年，此前与本土茂新合作了2个小项目，**近期重仓金华**，短短2个月在金华市婺城区砸下近70亿元获得4宗地块，预期也将在今年下半年或明年入市，形成集中供应。

值得关注的是，**品牌房企入驻金华，产品设计偏于保守**，项目主力户型区间集中在**90-140平**，仅中海九樾项目相对高端，设计了178平左右的户型，不过从目前市场反馈来看，因高端项目供应相对稀缺，市区大面积段居住品质较好的二手房持续热销，保集湖海塘庄园项目240平1400万排屋和3000-4000万大双拼销量同样不差。

09 总结展望

短期调控“易紧难松”，阵痛期在所难免，后期限价地集中入市或将缓解库存危机

当前金华楼市仍处于政策“高压”之下，面临供应短缺的窗口期，一方面房企取证困难（限售、限工期），另一方面集中供应的“限价地”尚未入市。市场成交热度高涨，只要有房基本不愁卖，但受制于“限签”，数据层面未有表现。近期信贷端持续收紧，房贷利率上调，调控力度有增无减，旨在稳房价稳预期。

在调控层层加码的背景下，地市实则已然出现降温征兆，“限房价”、人才配建无偿移交等严苛出让条件使得金华二次集中供地中 2 幅地块惨遭流拍，**房企利润空间严重压缩**。

预判 2021 年下半年，我们认为，**整体调控易紧难松，市场横盘概率较大，短期内还将面临供不应求等问题**。不过值得关注的是，随着金华政府加大土地供应，这部分**限价地**预期将在 2020 年末或 2021 年上半年**集中入市**，目前来看，**购房者观望情绪**还是比较浓厚的，加之 2020 年金华市区已经经历了一轮成交放量，部分**自住需求已然释放**，后市**维稳概率较大**。

典型调研项目（一）

中南厚朴·君启

地理位置：婺城新区文津路以南、金江南街以西、东堰街以东

物业类型：10-11层洋房，18层小高层

建筑面积：18.87万平方米，

规划户数：1633户

装修：毛坯

首次开盘时间：待定

主力户型：1室1厅1卫52平，2室2厅1卫68平，3室2厅1卫75平，3室2厅2卫85平，3室2厅2卫95平

售价：未拿预售证，对外释放价格参考周边1.7-1.8万元/平

项目点评：项目地处婺城新区，周边竞品新房项目多为体量较大（1000户起步）的刚需快销盘，2020年年初开盘后，2020年底基本售罄。项目目前尚未开盘，主要是预售证价格需与政府进行博弈，开盘时间待定。4月万科、中海都已在项目周边拿地，地价7000-8000元/平，预计今年年末或明年上半年将形成集中供应。

目前项目首开时间待定，预期推出400套房源，定位刚需，面积段集中在50-95平不等，从年后开始蓄客至今，认筹比在1:3，目前暂时不会选择摇号开盘。客户来源主要集中在婺城新区本地，占比约7成左右，郊县兰溪刚需客群也占有一定比例。

区位/沙盘/售楼处实景图



典型调研项目(二)

金地·峰汇

地理位置：湖海塘片区八一南街与海棠路交叉口

物业类型：小高层

建筑面积：14.7万平方米

规划户数：800户

装修：精装

首次开盘时间：2020年12月18日，目前一期售罄，二期加推待定

主力户型：3房2厅2卫108平方米；4房2厅2卫129平方米；4房2厅2卫143平方米；4房2厅3卫168平

售价：2.3-2.4万元/平，目前一期售罄，二期预计下月加推

项目点评：项目地处湖海塘生态宜居板块，周边二手房在售价格2.7-2.8万元/平米，略有些一二手倒挂。**开盘节奏**来看，一期约280套房源，于2020年12月月中首开3栋，卖完后月底加推2栋，基本在2021年1月全部售罄，月均去化基本在180套左右。目前因工程进度等问题暂未拿到预售证，不过预计6月二期加推，年内清盘。

从**客群结构**来看，以江南本低高端改善客群居多，占比在8成以上，公务员企事业单位居多，享受此前滨江、绿城等二手住宅房价上涨红利置换。金华本地客户偏好高首付，3-5成首付比例居多，少量永康、武义高端客群偏好杠杆，以3成首付居多。

区位/沙盘/售楼处实景图



典型调研项目(三)

万固·江湖名邸

地理位置: 金东区金欧路和康济街交汇处

物业类型: 11-17层洋房、小高层

建筑面积: 19.8万平方米

规划户数: 524户

装修: 全装

首次开盘时间: 因工程进度暂未拿到预售证, 待定

主力户型: 3室2厅2卫 89/99/118平方米; 4室2厅2卫 113平方米

售价: 对外释放报价 2.0-2.1万元/平

项目点评: 项目体量适中, 规划11栋11-17F住宅, 以及3000平方米商业, 规划住宅套数524户, 主力面积段集中在89-118平, 目前项目处于**待售阶段**, 因内部配置安置房需要封顶移交政府方能取证, 因而项目首开待定。目前采取全装修提升溢价, 暂未考虑捆绑车位。项目蓄客情况不错, 目前到访客户达到了2600多组, 以地缘性客群为主, 从**来访客户结构**来看, 60-70%的来访客户来自于金东区, 因项目毗邻江北板块, 江北来访客户占比也高达12%。

区位/沙盘/售楼处实景图

