

行业数据|2016 年销售如期破 15 亿平，热点 13 城金额占比 39%

2017 年 1 月 20 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

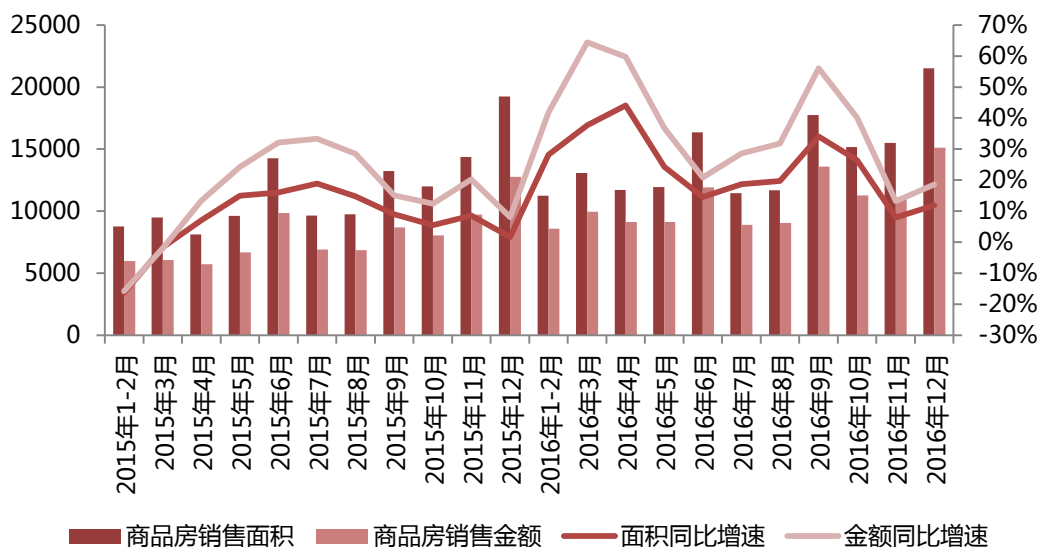
研究员/杨科伟、谢杨春

1月20日，统计局公布2016年房地产行业的“年终成绩单”，正如我们此前所预测，销售面积打破15亿平方米，金额达到接近12万亿元，双双再创新高，而库存持续下降、土地金额同比高速增长也成为行业之“喜”，但投资、新开工增速“虎头蛇尾”，虽维持正增长，但依旧处于低位，对未来行业发展带来一定隐忧。整体而言，2016年行业“先扬后抑”贯穿始终，前三季度火热、繁荣，四季度“调控回落”，在以“抑制资产泡沫”和“防范金融风险”的政策基调和去库存的大方向之下，行业持续调整在所难免，2017年房地产行业各项指标仍将继续探底或回落，而2016年销售面积或将成为五年内难以逾越的高峰。

商品房销售破 15 亿平、近 12 万亿元，2017 年销售面积将下跌、金额或仍小涨

2016 年，商品房销售面积 157349 万平方米，比上年增长 22.5%，增速比 1-11 月份回落 1.8 个百分点。其中，住宅销售面积增长 22.4%；商品房销售额 117627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%。

全国月度商品房销售面积、销售金额及其同比走势（单位：万平方米、亿元）



数据来源：国家统计局

点评：

2016 年商品房销售面积、销售金额双双创下新高，而销售面积或将成为行业规模“天花板”。其中商品房销售面积达到 157349 万平方米，比 2013 年成交面积顶峰（130551 万平方米）高出 26798

万平方米，主要得益于上半年政策宽松以及热点城市销售火热传导；商品房销售金额 117627 亿元，较 2015 年的最高点多出 30347 亿元，房价快速上涨是其中主要原因。

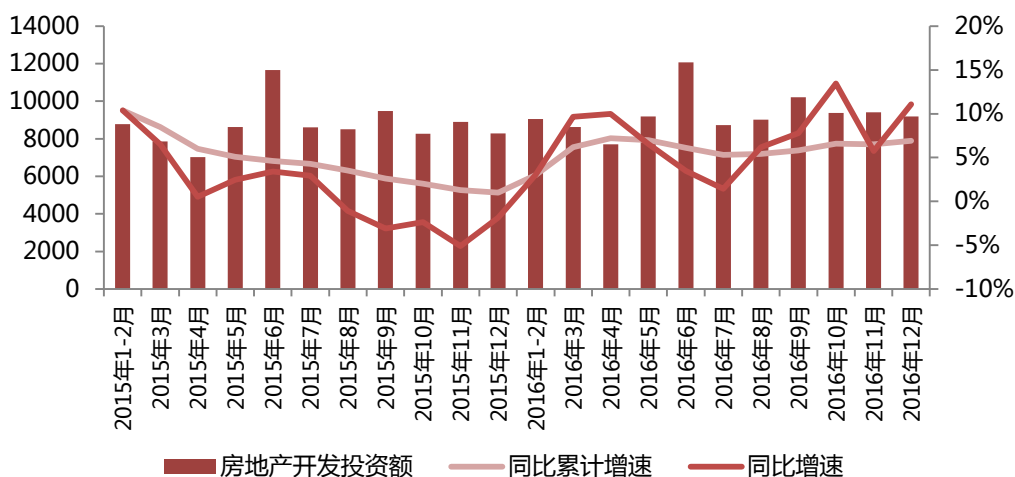
尽管商品房销售面积、金额双双打破天花板，但从今年月度累计增速来看，呈现冲高滑落之势，4 月份达到最高点，此后增速逐步回落，全年商品房面积、金额增速分别较最高点下降 14 和 16 个百分点，主要是受到三、四季度调控政策影响。若就 12 月而言，金额、成交出现企稳之势，对比前几年 12 月成交来看，2016 年 12 月成交 2.15 亿平方米，为近两年新高。

预计 2017 年商品房销售面积高位滑落，总体保持在 13 亿平方米水平，增速也将由正转负。主要基于三点：第一，首先，对销售贡献最大的一线和热点二、三线城市都遭受着供应不足和政策调控的“双面夹击”；第二，就需求端来说，2016 年销售创下历史新高，存在大量需求提前释放和过度透支。第三，政策面将是去库存与调控并存，因此总量仍会维持相对高位。相较于 2016 年销售面积难以打破，商品房销售金额的“天花板”或仍未触及，主要取决于上涨的房价。就当前情况而言，热点城市房价增速确有降温之势，但大跌几无可能，2017 年成交金额以稳为主。

开发投资额全年增速 6.9%，2017 年上半年仍有回落可能

2016 年，全国房地产开发投资 102581 亿元，比上年名义增长 6.9%(扣除价格因素实际增长 7.5%)，增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68704 亿元，增长 6.4%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。

全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

点评:

2013 年 7 月以来, 房地产开发投资增速一路滑坡, 2015 年降至最低 1%, 2016 年在基数效应以及新开工面积增速加快、土地购置回暖带动下, 房地产开发投资额艰难筑底回升, 经历“走高一滑落一企稳”之后, 最终, 2016 年房地产开发投资增速定格在 6.9%, 年末较 1-11 月小幅上涨, 较 4 月份的最高点仅少 0.3 个百分点。

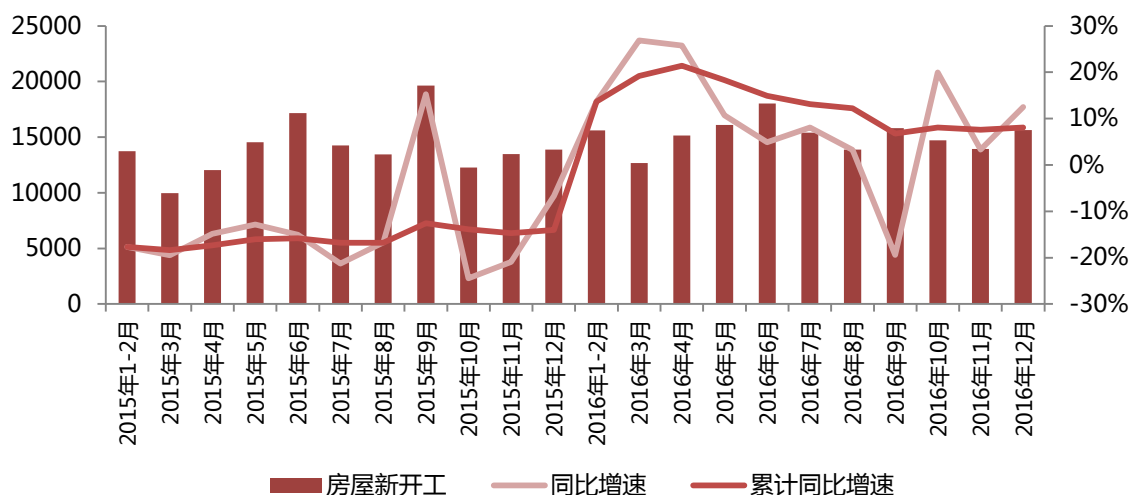
作为拉动经济增长的重要引擎, 今年房地产开发投资对经济增长贡献有目共睹, 至少在实体经济增长集体滑坡背景下没有拖后腿。就其增速而言, 持续的相对低位波动, 尤其是在商品房销售面积和金额双双创下历史新高的情况下, 房地产开发投资额并未同步大幅回升, 销售-投资传导机制依然失效, 由此来看, 行业整体存量过高仍是不争事实。

我们认为, 尽管房地产开发投资增速在 2016 年有筑底企稳迹象, 但随着政策新基调的确立、需求端不利因素较多, 预计 2017 年开发投资额仍保持低位, 上半年仍有一个探底过程, 下半年随着市场变化或会有企稳回升, 全年增幅维持在 0-5% 区间内。其中主要是受到信贷政策收紧、一二存量房快速去化、以及基数较低的影响。

整体高库存与热点城市供地不济, 全年新开工面积增速冲高回落

2016 年, 房屋新开工面积 166928 万平方米, 增长 8.1%, 增速提高 0.5 个百分点。其中, 住宅新开工面积 115911 万平方米, 增长 8.7%。

房地产开发企业新开工面积月度走势 (单位: 万平方米)



数据来源: 国家统计局

点评:

受此前基数较低影响, 2016 年新开工面积增速由负转正, 呈现“冲高回落”之势。一季度累计同比增速攀升至 21.4% 的最高点, 绝对量也在 6 月份创下年内高点, 在短暂的高位盘整后随即逐月下滑。四季度以来, 增速始终保持在 10% 以下, 全年保持为 8.1% 的正增长。新开工增速处于低位, 意味着未来市场面临可售货值不足, 尤其是一线和热点二线城市市场严重供不应求的局面不能有显著缓解, 房价、地价上升的压力将维持较长时间。

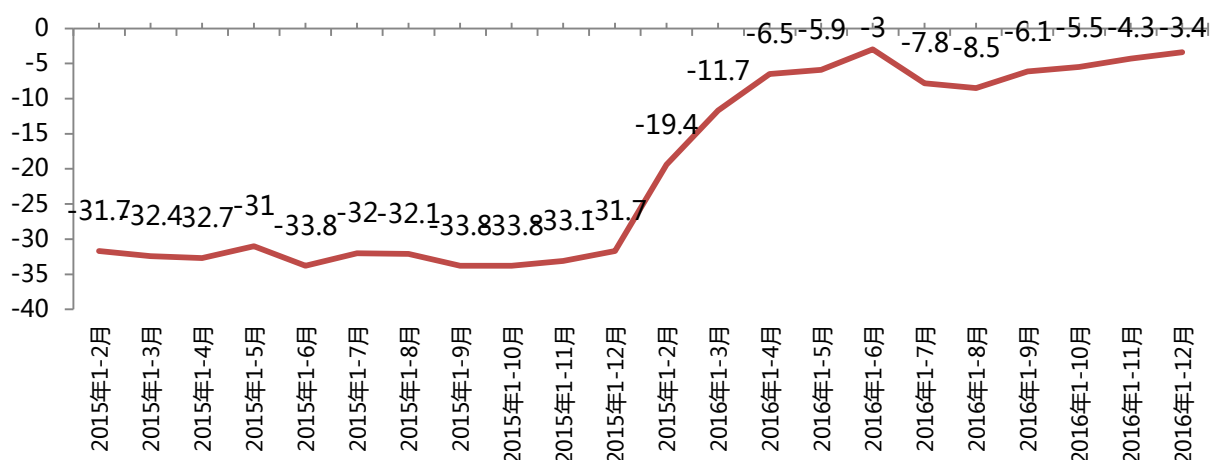
随着 2016 年四季度各热点城市市场调控力度逐渐加大, 房企开发进程也会受到一定影响, 而大幅上涨的地价, 也让房企有意识地放慢开发进程, 以期通过较长周期的房价上涨来化解高价地困局。最重要的是, 过去两年整体土地出让量持续大幅锐减, 2015 年同比锐减 32%、2016 年同比减少 3.4%。

另外, 城市市场分化加剧。去库存虽有成效, 但三四线城市仍库存高企, 商办物业库存有增无减。房企大量聚集在房价涨幅较大的在一、二线城市, 加剧新开工地域分布上的不平衡, 而三、四线城市依然会新开工不足, 而一、二线新开工增长无法带动整体新开工增长, 整体新开工面积会维持低位水平。不过, 考虑到从拿地到开工本身有时间规定, 且房企快速销售后也面临补库存的需要, 加之数据基数效应, 预计整体 2017 年新开工面积增速仍能维持在 10% 以下。

土地购置“量跌价涨”, 面积降幅较去年收窄 28.3 个百分点

2016 年, 房地产开发企业土地购置面积 22025 万平方米, 比上年下降 3.4%, 降幅比 1-11 月份收窄 0.9 个百分点; 土地成交价款 9129 亿元, 增长 19.8%, 增速回落 1.6 个百分点。

全国房地产开发企业土地购置面积增速 (单位: %)



数据来源: 国家统计局

点评:

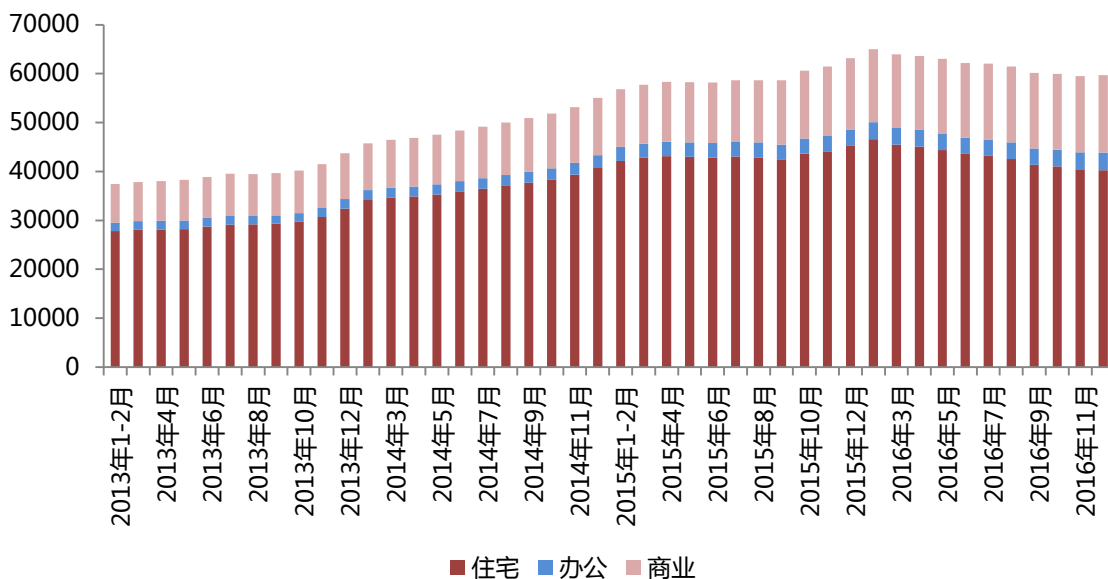
凭借一线和热点二线城市的一、二手房市场成交火热、量价齐升，土地市场尤其是热点城市的土地市场的“高热难挡”，部分城市逢土拍必出”三高“地王，全国土地购置面积累计同比降幅不断收窄，全年从-20%提升到-3.4%，相较 2015 年的-31.7%更是回升了 28.3 个百分点。与之相对的是，土地成交价款同比增速持续正增长，且三季度加速上扬，到 12 月末，土地成交价款累计达到 9129 亿元，同比增速高达 19.8%。值得注意的是，年内土地购置面积增速与成交价款增速之间的“剪刀差”不断加大，恰恰说明了今年土地成交的结构变化，主要是地价较高的一线热点二线城市土地成交为主，地价相对较低的三四线城市 2016 年土地成交普遍缩量，也就造成了“量跌价涨”显著格局。

从 2016 年土地市场疯狂来看，土地已经成为一种资本市场上的金融工具，随之而来的是，针对土地市场更加严厉的调控，从限制地价到设置熔断再到彻查拍卖资金来源等，从目前的情况来看，12 月收到一定成效，但仍有部分城市土地市场热度不减，地价较高，因此，不排除后续政策继续加码的可能性。所以，在政策调控下，预计 2017 年土地购置面积与去年持平，增速或将由负转正，成交金额难以维持高增长，稳中有升为大概率事件。

整体待售面积较上年末降 3.2%，住宅待售面积较高点减少 14%

2016 年末，商品房待售面积 69539 万平方米，比 11 月末增加 444 万平方米。其中，住宅待售面积减少 200 万平方米，办公楼待售面积增加 195 万平方米，商业营业用房待售面积增加 234 万平方米。

全国商品房各类物业累积待售面积（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

点评:

今年以来，住宅库存持续下降，其中待售面积较年初最高点下降 14%，表明近一段时间去库存取得一定成效，这与 2016 年上半年政策宽松以及地价推动房价上涨，带动销售回暖关系密切。即便是四季度调控政策频出，但整体库存并未增加，市场进入良性循环的阶段。就当前的格局来看，政策面调控与去库存并举，一、二线热点城市政策收紧，但并无库存压力，库存仍主要集中在三四线城市，这些城市去也将出现分化，经济发达的沿海城市、受一线需求外溢的高库存城市，或将率先走出库存泥潭，人口负流入、经济基础较差的城市仍面临较大困难。另外，从物业类型来看，与住宅库存下降相悖的是，商业和办公物业的库存量大幅增加，去化风险较大。

行业格局生变，核心城市与大型房企份额高度集中

2016 年政策面经历了宽松刺激到局部收紧再到大范围调控，行业各指标也走出“先扬后抑”的行情，白银时代中行业不断调整，生态格局也发生大转变。市场格局上，北上广深四大一线城市依旧是行业领路者，南京、天津、苏州、合肥、重庆、成都、郑州、武汉、杭州等 9 个热点二线城市市场异军突起，扮演 2016 年黑马角色。这 13 个城市合计商品房总成交面积和金额分别占到全国 22%和 39%，中国房地产市场份额高度集中在这些热点城市，且总量和占比在未来仍有可能不断上升。

企业方面，根据 CRIC 统计的 2016 年各房企销售金额与统计局公布的全国商品房销售金额对比来看，200 强房企总销售额集中度已达到 52.8%，百强房企销售额集中度更是达到 44.8%，在中国房地产市场上占据了“半壁江山”，而 10 强、20 强、50 强、100 强和 200 强等各梯队的集中度更呈上升趋势。预计未来房企集中度还将进一步上升，大型房企凭借品牌和规模优势在未来中国房地产市场的地位和话语权将愈加显著。

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,规模以万字计,为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。