

快评 | 2019 年棚改开工量真的“腰斩”了吗

2019 年 1 月 24 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、俞倩倩

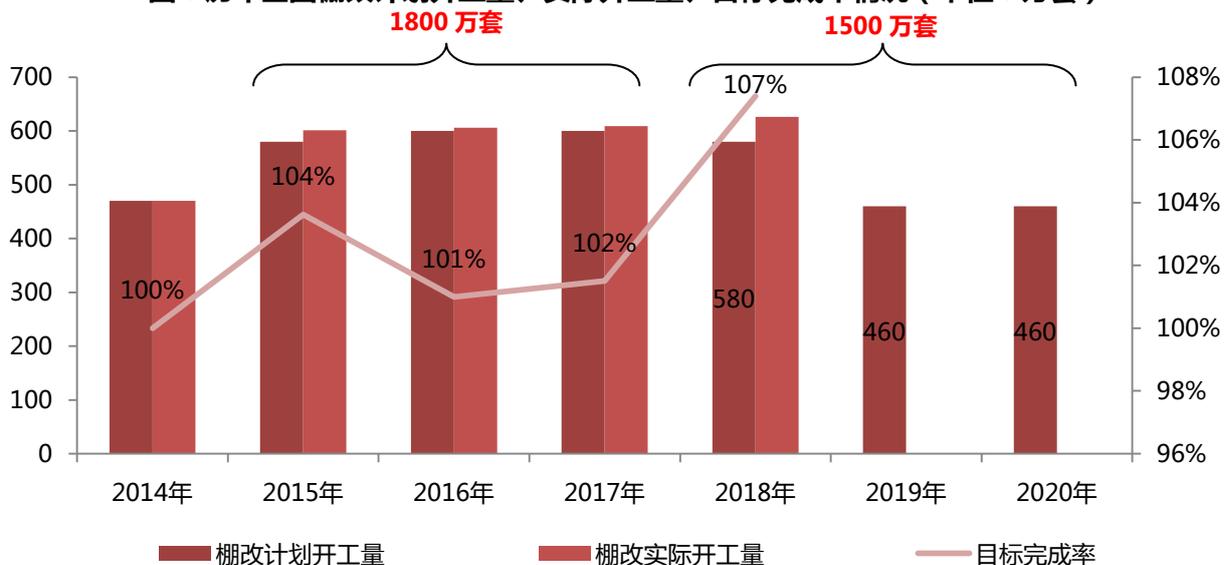
近期，随着各地 2018 年政府工作“成绩单”陆续公布，各地棚改完成和计划情况备受关注。相关数据被一些媒体利用“大做文章”，放大个别省份数字而得到棚改计划“腰斩”的结论。通过对已公布的 19 个省市的 2019 年棚户区改造计划开工量的整理，可以看出：2019 年开工量有升有降，广西、陕西、江西等 9 省市同比持平或增长，8 个省市计划开工量较 2018 年跌幅在 20%左右，仅河南、山西降幅较大。我们对这种有一叶障目、夸大其词的嫌疑的不谨慎的说法以正视听。

棚改三年攻坚计划 1500 万套，2019 年开工计划下调早有预期、不宜反应过度

从历年全国棚改实际开工量增长情况不难看出：2015 年到 2017 年基本维持着逐年增长态势，近 3 年的开工量都在 600 万套以上，2018 年目标虽然略有回调降至 580 万套，但从实际的完成情况来看，全年棚户区新开工改造为 627 万套，目标完成率也创历年新高达 107.4%。

纵观棚改三年规划总量，从 2015 年-2017 年的 1800 万套到 2018 年-2020 年的 1500 万套，的确在收缩，从分割的年度计划看：2018 年 580 万套，2019 年、2020 年均保持在 460 万套，棚户区改造越少这既是目标任务也同样符合客观规律，不可能越改越多。另外对市场影响而言，棚改计划开工量的变化，市场早有预期，2019 年也不会例外，因而目标下调也都在预料之中。

图：历年全国棚改计划开工量、实际开工量、目标完成率情况（单位：万套）



数据来源：住建部，CRIC 整理

2019 年开工量有升有降，广西、陕西、江西等 9 省市同比持平或增长，仅河南、山西降幅较大

从目前已经公布的 19 个省市 2019 年的棚改开工目标来看，总体较 2018 年计划开工计划量下调幅度在 21%，这与全国棚改计划开工量下调幅度一致。

各省市间有升有降，其中广西、辽宁、陕西、重庆等 6 个省市 2019 年计划开工量同比增长，历年开工量在 20 万套以上的江西、湖北、河北等 3 个棚改大省在 2019 年计划开工量同比持平或者微跌；仅 8 个省市计划开工量较 2018 年跌幅在 20% 以上，其中河南、山西跌幅较大，达到 70% 以上。我们认为，前期棚改开工量较大的省出现阶段性回调符合客观规律和市场预期，譬如河南省，2018 年棚改实际开工量就已达到了 2016 年的 1.8 倍，2019 年计划目标回落也在预期之中，但针对市场上流传的多地目标“腰斩”等说法我们认为难免有一叶障目、夸大其词的嫌疑。

表：2018-2019 年全国和 19 个省市棚改开工量变化情况（单位：万套）

区域	2018 年计划开工	2019 年计划开工	同比
全国	580	460	-21%
广西	9	28.57 (2019 -2020 年)	59%
辽宁	6.27	7.7	23%
陕西	20.2	44.38 (2019 -2020 年)	10%
重庆	5.4	11.9 (2019 -2020 年)	10%
甘肃	23.22	47.72 (2019 -2020 年)	3%
江苏	21.5	22	2%
江西	27.8	27.79	0%
湖北	24.15	45.57 (2019 -2020 年)	-6%
河北	23	43 (2019 -2020 年)	-7%
吉林	9.53	17.123 (2019 -2020 年)	-10%
福建	4.3	3.7	-14%
安徽	28.18	21.45	-24%
海南	1.36	0.91	-33%
浙江	29.2	18.3	-37%
四川	25.5	15	-41%
西藏	3.5	1.9	-46%
北京	2.36	1.15	-51%
河南	50	15	-70%
山西	12.52	3.26	-74%
总计	326.98	257.29	-21.30%

数据来源：各省政府工作报告、住建部、CRIC 整理

备注：1.北京公布数据单位为万户

2.湖北、甘肃、陕西、河北、吉林、广西、重庆同比为（2019 年+2020 年总计划开工套数）/2/2018 年计划开工套数

历年各省市基本都会超额完成目标，且开工量较大省份保持 3 年上升

从 2018 年各省棚改的具体实施情况来看，目标完成率基本都可以达到 100%或以上，浙江、内蒙古、广东等几个省份表现尤为突出，目标完成率均超 130%。

从 2016-2018 年各省份实际开工量的变化来看，一是棚改开工量超 30 万套的省份，基本都保持了逐年上升的态势。据 CRIC 统计，2018 年以来实际开工量超 30 万套的省份达到了 6 个，全年总开工量达 311.9 万套，占据了全国棚改总量的“半壁江山”。其中的山东、河南、新疆、浙江、江西等省份棚改实际开工量均保持了 3 年的稳步增长，这也是促进全国棚改开工量节节攀升的重要原因之一；二是棚改开工量 20 万套以上的省份，诸如贵州、安徽、江苏、四川等规模高位稳定，近 3 年来实际开工量的波动不大；三是棚改规模在 10 万套以下的省份虽然逐年下降，但因份额占比较小，对总体影响着实有限。

表 各省市历年棚改计划开工量、实际开工量、目标完成率情况（单位：万套）

区域	2016 年开工 (万套)	2017 年计划 开工(万套)	2017 年实际 开工(万套)	2018 年计划 开工	2018 年实际开工	目标完成率
全国	606	600	609	580	627	107.4%
山东	53.4	76.36	80.4	84.33	前 11 月 85.17 万套	超 100%
河南	36.91	42	58.85	50	66.33	132.7%
新疆	15.3	28.43	36.8	47.1	47.09	100.0%
浙江	23.5	18	27.5	29.2	40.6	139.0%
贵州	43.03	42.98	43.23	38.54	39.81	103.3%
江西	17.1	24.23	24.13	27.8	32.9	118.3%
安徽	27.9	33.2	33.28	28.18	29.42	104.4%
湖南	47.99	41.19	41.19	28.6	前 11 月 28.8 万套	超 100%
江苏	27.49	25.8	27.47	21.5	25.62	119.2%
四川	27	25	25.3	25.5	25.5	100.0%
湖北	39.6	41	41.25	24.15	24.33	100.7%
河北	18.44	20	20.2	23	23.5	102.2%
甘肃	13.07	16.62	16.62	23.22	23.22	100%
内蒙古	23.3	22	22.1	14.1	22.1	156.7%
陕西	30.31	30.3	22.79	20.2	20.28	100.4%
黑龙江	20.8	20.8	21.42	—	13.02	—
山西	21.25	13	13	12.52	12.81	102.3%
云南	19.22	16.8	16	13.94	10 万套以上	—
广西	16.44	12.05	8.17	9	前 9 月 9.1 万套	超 100%
辽宁	14.13	10.04	10	6.27	6.3	100.5%
福建	13.17	6.9	5.1	4.3	4.5	104.7%
广东	8.1	3.67	2.62	2.59	3.45	133.2%
青海	8.02	5.63	5.63	3.05	3.05	100.0%
海南	5.01	3.41	3.62	1.36	1.53	112.7%

北京	3.9 万户	3.6 万户	17.5 万户	2.36 万户	3.43 万户	145.3%
吉林	13.29	11.5	11.9	9.53	—	—
宁夏	6.36	5.34	5.3	2.9	—	—

数据来源：各省政府工作报告、住建部、CRIC 整理

综上所述，我们认为：首先，全国棚户区改造开工总量逐年下降是客观事实，一些前期开工量较大的如山东、湖南、河南等省市的开工量降幅可能也会更大，毕竟需要改造的量不会无限多；其次，接下来两年各省市仍将面临完成三年棚户区改造的攻坚战，每年 460 万套的计划仍需完成，而且基于各地区城市发展进程不同，一些中西部省份的棚户区改造量能依然庞大；再次，从历年棚改完成情况来看，几乎所有省市都会超额完成既定目标，因而 2019 年实际完成量预计也会高于 460 万套。

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。

>>>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·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。