



湖南省三四线城市调研纪要：常德篇

研究员 谢杨春、姚郑康

【调研感受】

- 远离长沙躲避虹吸，走出相对独立内生市场
- 当前市场热度略好于省内其他三四线，与去年相比已然不足
- 返乡置业方兴未艾，棚改货币化安置余温犹在
- 地价、房价双滞涨，市场观望情绪加码
- 江北房价梯队差异不明显，同类竞品过多
- 客户对精装房抗性较大，偏好 110-120 平方米三房

沅江穿常德而过，将常德分为南北两个区域，江南是鼎城区，内有德山经开区，属城市郊区、发展较慢。江北是武陵区，是常德主城区，市场以武陵区老城区为中心向外共分为西北东三个区域，区隔明确。

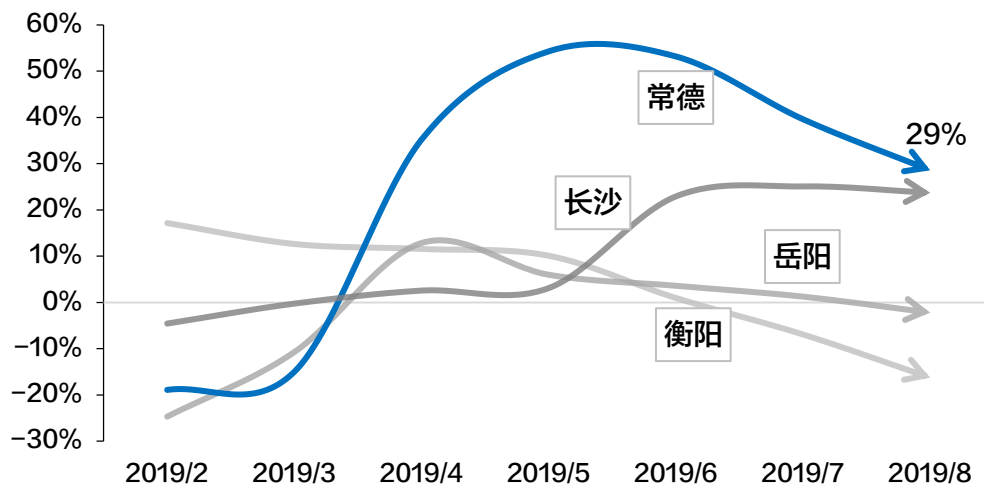
老城以西是工业区，中烟芙蓉等工厂在此，产业支撑有保障。其中虽有万达商圈但覆盖面不大，板块内主要以国企集资房和待旧改自建房为主。老城以北是北部新区，2018 年开始发展，采取配套先行的规划策略，湘雅医院、金融中心等配套先行落地。目前板块土地价格有起有伏，在售项目不多。老城以东是柳叶湖，板块内项目众多，品牌房企择地大多落在此处。

01 市场综述

市场热度较湖南省其他三四线略高，但与去年自身相比降温显著

得益于棚改“生机尚存”、返乡置业客补充、政策层面相对宽松，以及距长沙较远受虹吸效应影响弱等因素影响，**常德市场相比湖南其他三四线城市更为平稳，热度也较高，并表现出一定的淡市抗压性。**2019 年 1-8 月常德商品住宅成交面积累计同比增速达 29%，不仅超过了省内其他三四线城市，且略高于省会长沙。

图：2019 年 1-8 月湖南部分城市商品住宅成交面积累计同比增速（单位：%）

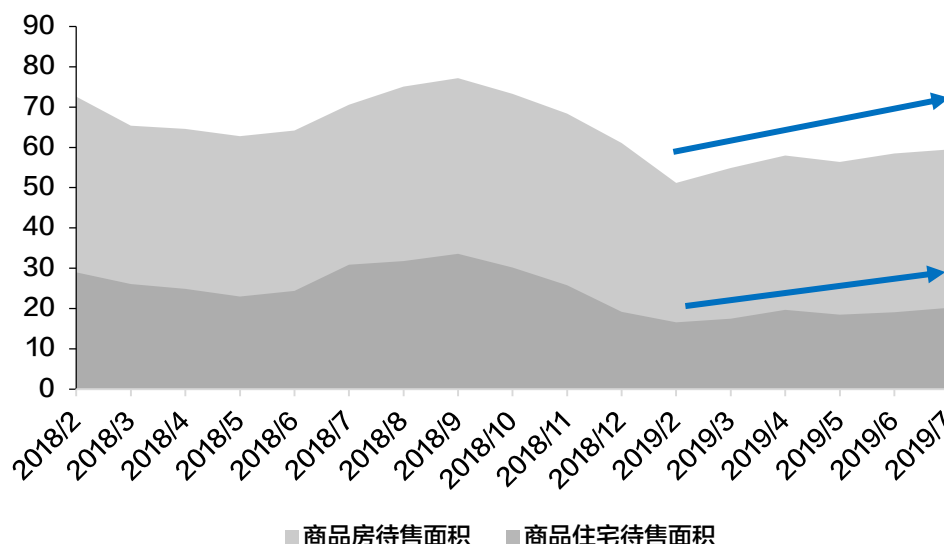


数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

常德市场热度相比其他省内城市有余，但与自身相比已然不足，成交表现日渐下行。自 2018 年下半年以来市场快速转冷，部分项目 8 月日均到访量仅 10-15 组，较 2018 年市场上行期下降近 4 成。

另，从商品住宅待售面积也可见一斑。2019 年初常德整体库存量开始缓慢上行，结合各项目普遍反应销售有压力可以看到，虽市场成交热度还在，但购房者观望情绪加重，市场“江河日下”。

图：2018 年 2 月-2019 年 7 月常德商品房及商品住宅待售面积（单位：万平方米）



数据来源：常德市统计局

02 调控政策

调控主要集中在限价，高层不得超出 1 万元/平方米

政策面常德与大多数三四线城市相似，调控整体较为宽松，目前集中在限价，采取成本法与市场比较法相结合，高层限价不得超出 1 万元/平方米。从实际调研情况来看，18 年下半年政策出台起至今不曾放松，因此有不少开发商通过做精装来变相突破限价。整体而言，常德限价政策相对适度，在近两年市场热度较高的之际有效的避免了房价非理性快速上涨，且在当前淡市中也给予了房企一定的发挥空间。

03 棚改变化

棚改腰斩但体量尚存，棚改客购买力不降反升

2019 年以来常德棚改政策有收紧但未来体量仍巨大。2019 年计划总量腰斩至 2018 年的 41%，仅 1.4 万余户。虽然已陆续开始收紧，但 2018 年常德主城区商品住宅总成交套数仅 2.17 万套，据此推算 **2019 年的棚改计划相比新房成交量而言依旧很大。**

值得注意的是，2019 年 2 月常德政府发 5 号文提高了房屋拆迁安置的补偿标准，不仅将货币安置补贴提高到了 3600 元/平方米，而且新增了 600 元/平方米的建房补助费。因此，**棚改客的购买力可以说是不降反升，征拆对象全面走向市场**，比如体量达 3500 亩的中建生态智慧城项目棚改客户占比达 20%。

04 客户来源

返乡客与郊县客填补棚改“退潮”后市场空缺

除了棚改客户以外，返乡置业和郊县客户也构成市场主力需求。2017 年来受武汉、长沙限购、限贷政策影响，一部分在外工作的常德籍购房者回流，同时一部分区县市购房者进城购房，形成需求挤压效应。

一方面，郊县购房者进城置业填补了部分刚性需求，相对居住环境较差的德山区尤为突出，例如碧桂园十里公园下属郊县客置业占比超过 50%。**另一方面，外地返乡客接棒棚改客撑起主城区部分改善型项目**，返乡客对品牌更加认同，并且具有一定购买力，如恒大御龙天峰等成交主力便以返乡置业为主。

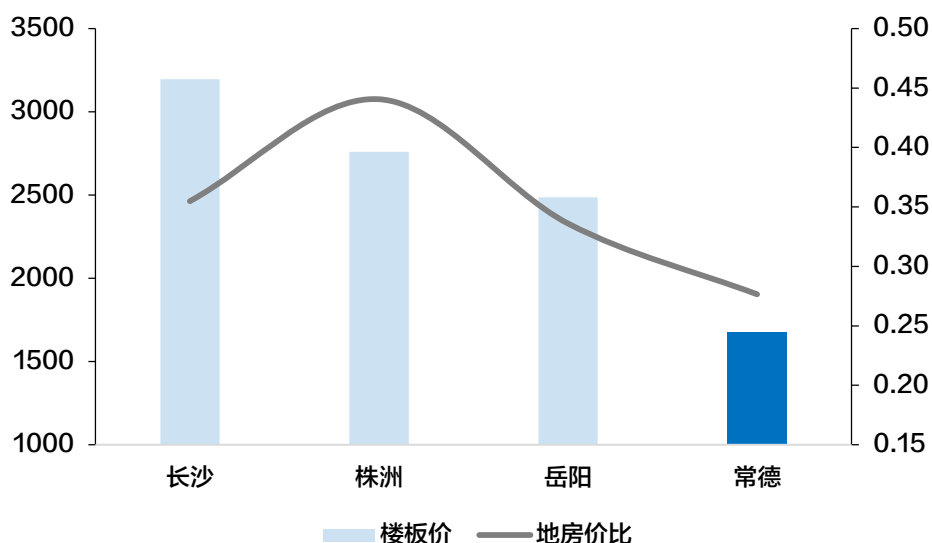
04 地价房价

房价、地价双双滞涨，购房观望情绪浓郁

常德市场表现由热转冷除了在需求上受到棚改体量腰斩的影响外，**市场缺乏上涨预期是成交转淡、购房者观望的关键原因，主要体现在地价与房价两方面。**

地价滞涨导致房价上涨动力不足。这一点与今年上半年多数三四线城市土地市场火热带动房价、市场回暖截然不同。从 2018 年湖南省重点城市的土地成交价格可以看到，与省内三四线相比，常德的地价无论是从绝对值还是地价房价比都处于较低位置。

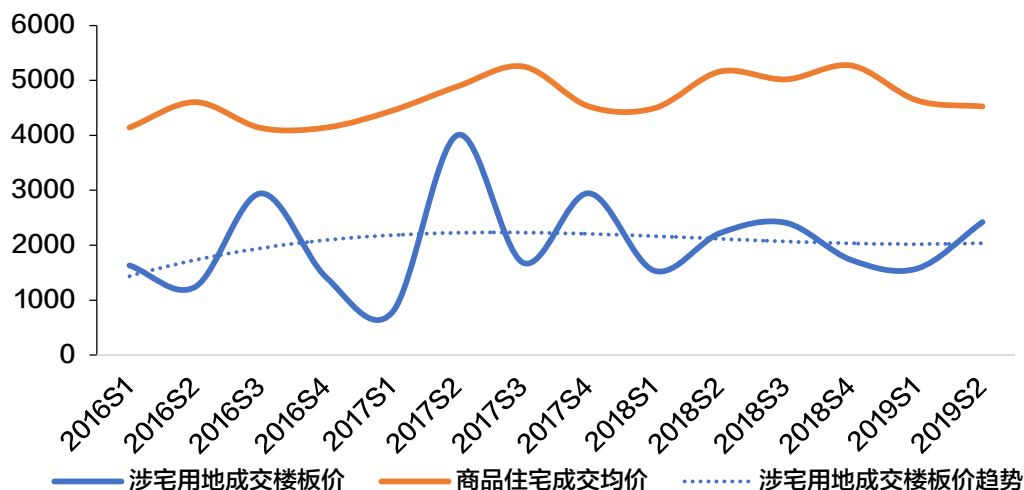
图：2018 年湖南省重点城市涉宅土地成交楼板价及地房价比（单位：元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

实际上，自 2018 年开始，常德涉宅用地的成交楼板价几乎没有涨幅，平均地价稳定在 2000-3000 元/平方米这一区间，房价上涨的预期在土地端基本被打消。

图：2016 年一季度-2019 年二季度常德涉宅用地成交楼板价与商品住宅成交均价变化情况（单位：元/平方米）



数据来源：常德市统计局、CRIC 中国房地产决策咨询系统

而房价滞涨甚至不升反降同样加重观望情绪、减弱投资意愿。在近两年三四线行情中迎来一波房价上涨后，此后常德价格几乎横盘，且出现一定程度回调。

2019 年初各品牌房企感受到淡市压力纷纷降价走量，目前武陵区各板块房价基本在 7500-8500 元/平方米不等。房源售价超 7500 元/平方米的项目去化有难度，而 8500 元/平方米则为房价天花板，刚需客户表现出抗性；德山经开区房价偏低，均价在 3000-5000 元/平米不等。

综合来看，在地价缺乏涨劲、房价出现回调的背景下，常德作为内生型市场，成交表现自然随着市场预期的降低而不如往日。

05 价格梯度

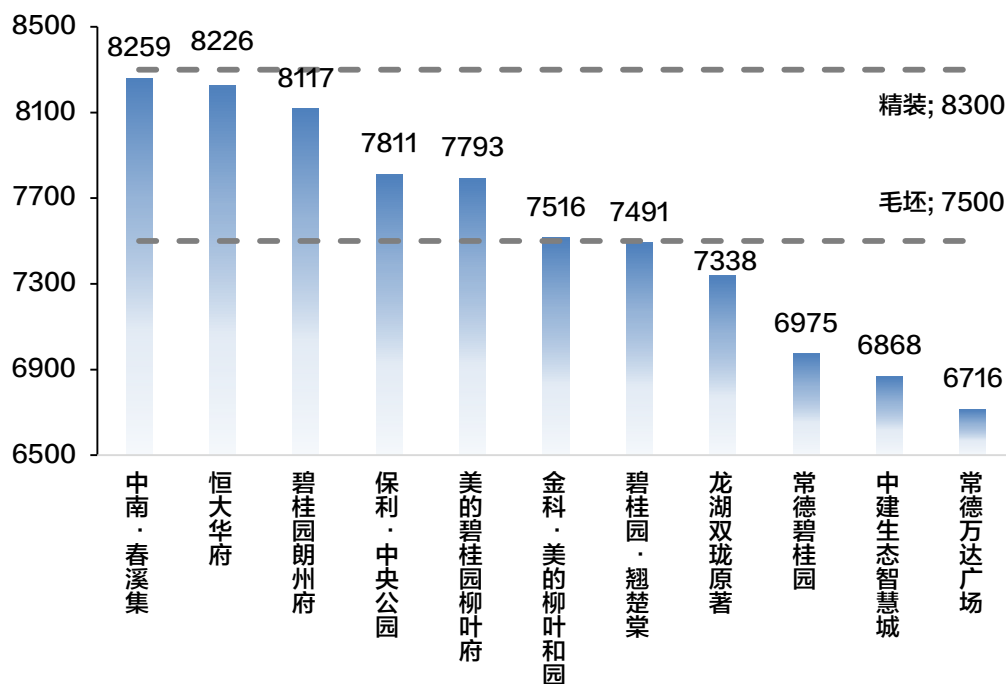
各区域在售项目众多且缺乏价格梯度，购房者更愿意为教育买单

除去房价在整体上滞涨回调的现象外，具体到每个项目我们可以看到，**主城区内房价最大特点是“全城一个价”，不同区域间没有明显梯度。**

品牌房企的在售项目新房毛坯均价 7500 元/平方米，精装房则均价 8300 元/平方米。低于市场均价的项目如中建生态智慧城即可凭借性价比去化优秀；高于市场均价的项目如恒大御龙天峰则销售遇冷，日均到访量不足 10 组。除此之外，主城区内绝大多数在售项目售价平均，购房者可选产品众多。

由于市面品牌房企产品众多，售价也相对平均，因而购房者对价格比较敏感。刚需客户普遍偏好 110-120 平米左右三房，客户对精装房抗性较大。但值得注意的是，购房者并非缺乏绝对购买力，虽对价格敏感，但愿意为教育超额支付住房费用。在同板块内最好的学校往往是绝对的金字招牌。如恒大华府项目凭借名校不仅新房劲销，而且二手房也颇为抢手，月租金整套可达 2600 元，也有一二手倒挂现象。

图：2019 年 1-8 月常德品牌房企部分项目商品住宅成交均价（单位：元/平方米）



数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

06 未来展望

市场不缺好房子缺好配套，下半年热度仍有冷却趋势

目前，常德热点区域集中在武陵区，而万达商圈，柳叶湖和北部新城板块均较为热门，德山经开区楼市基本“凉凉”，主要寄希望于棚改驱动。总体而言，常德市场不缺房子而缺配套，因此配套相对完善的区域，购房者较为青睐。

棚改上，虽然已陆续开始收紧，但待拆城中村体量仍然巨大，在城市自身扩张的需要下，料未来棚改客户仍可占一定成交比重，长期仍然对楼市有支撑，但短期刺激效果会大打折扣。

供应上，虽然在当前淡市之下，客户结构发生一定转变，但经过半年的适应期后房企也已调整项目推货节奏。下半年市场新盘预计推货量与市场需求容量大体平衡，这一点对未来房市发展有积极作用。

房价上，价格滞涨且缺乏梯度虽然给购房者更多选择空间，但也使得城市在居住层次和产品层次上无法区分，短期仍会继续影响购房的观望情绪。

企业竞争上，武陵区集中了恒大，碧桂园，保利，中建，中南等品牌房企，客户对于央企保利，中建，恒大认可度相对较高，保利中央公园，中建生态智慧城，恒大华府均有不错的销售表现。相对而言，品牌房企性价比高的项目依然不愁卖。

因此，总的来说，当下常德市场未免有些许平淡，下半年市场热度存在继续下滑的趋势。但基于整体楼市供求平衡下没有突出的棘手问题，市场向下的空间不大。长期而言，房价梯度尚未拉开，市场预期不明朗，虽然抗压性尚可但本轮周期内市场上行空间同样有限。

典型调研项目(一): 恒大·御龙天峰

地理位置: 武陵区紫缘路与常德大道交汇处

物业类型: 小高层、洋房

建筑面积: 38 万平方米

装修: 精装

开盘时间: 2018 年 5 月

上次开盘售价: 小高层 9400 元/平方米, 洋房 12000 元/平方米

项目点评: 项目以洋房作为主打产品, 产品户型主力段在 120-130 平方米三房。项目定位偏高端, 精装产品以及花园绿化的项目打造遇到“叫好不叫座”的困境。再加上 1.2 元/平方米的定价大大超出城市购房者心中的房价天花板, 项目实际销售表现较为冷淡。在市场棚改客群总量减少后, 项目成交主力以认可品牌与产品的返乡置业客群为主, 周成交量不足 10 套。



典型调研项目(二)：中建·生态智慧城

地理位置：武陵区桃花源大桥北

物业类型：小高层、高层

建筑面积：项目总规划 3500 亩

装修：毛坯

开盘时间：2018 年 10 月

上次开盘售价：7500 元/平方米

项目点评：项目体量巨大，总规划达 3500 亩，内有规划绿地公园、商业综合体等。项目当前开盘去化率较好，主要原因有二：一是项目周边的桃花源大桥附近尚有大体量的棚改与旧改项目，项目 20% 的成交即来源于棚改客群；二是项目定位刚改需求，房源售价 6800 元/平方米左右，相对低廉的售价所带来的性价比对主城区城西客群有较大吸引力。但是需要注意的是，生态智慧城项目体量庞大，后续商业以及公园等配套设施落地周期较长，对资金链的考验较大。当前项目热销很大程度上是因房源售价较低所带动。



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。