

285 万套！2019 年棚改开工量“腰斩”对市场意味着什么

2019 年 4 月 28 日

克而瑞研究中心

www.cricchina.com/research/

研究员/杨科伟、俞倩倩

近期，随着财政部发布《关于下达 2019 年中央财政城镇保障性安居工程专项资金预算的通知》，各地 2019 年棚改预计开工量数据正式出炉，整体“腰斩”已成为不争的事实，除福建、天津、广西、广东、西藏等少数几个省市同比增长，其余 31 个省市计划开工量较 2018 年均有了不同程度的下跌，跌幅在 50% 以上的达 15 个。对照此前地方政府在 2018 年工作报告中披露的 2019 年棚改计划数据，差异较大的几个省份几乎是全部下调了棚改开工量，对于棚改的预期转弱，又会对房地产市场产生哪些影响？

285 万套且同比锐减 51%，仅福建、天津等 5 个省市增长，山东、河南等棚改大省降幅显著

从目前已经公布的 37 个省市 2019 年的棚改开工目标来看，基本“腰斩”，总体较 2018 年计划开工量下调幅度为 51%。

从绝对值来看，江苏、江西、安徽 3 个省市整体 2019 年计划开工量依旧突破了 20 万套，在诸多省市中名列 TOP3，而宁波、宁夏、海南等 7 个省市因自身棚改规模较小的缘故，2019 年开工量均不足 1 万套。而从同比变化来看，各省市间有升有降，总体呈现出“跌多涨少”的局面。福建、天津、广西、广东、西藏等 5 个省市同比增长，福建的涨幅最为显著，高达 117%。其余 31 个省市计划开工量较 2018 年均有了不同程度的下跌，跌幅在 50% 以上的达 15 个。值得关注的当属山东、河南、贵州、湖南等几个棚改大省，同比跌幅均超 70%。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 年计划目标仅为 15 万套，同比下降 77%，跌幅显著，回落也在预期之中。

表：2017-2019 年全国和 37 个省市棚改计划、实际开工量变化情况（单位：万套）

省份	2019 年计划开工量	较 2018 年变动	2018 年实际开工量	2017 年实际开工量
江西	24.85	-5%	26.15	22.65
江苏	22.00	-28%	30.60	33.74
安徽	21.18	-27%	29.19	45.91
四川	19.78	-21%	25.15	24.53
山东	18.52	-77%	82.09	74.96
甘肃	18.18	-22%	23.23	16.68
浙江	17.50	-37%	27.71	14.41
河南	15.00	-77%	64.11	43.28
新疆	14.69	-68%	45.28	21.10

广西	12.00	31%	9.15	19.57
河北	11.92	-46%	21.98	20.63
云南	10.07	-35%	15.61	16.06
陕西	9.81	-45%	17.79	21.59
湖北	9.01	-40%	14.92	39.20
湖南	8.00	-72%	28.19	37.77
贵州	7.55	-81%	38.82	44.11
福建	6.34	117%	2.92	7.03
内蒙古	5.13	-56%	11.63	20.84
重庆	5.00	-21%	6.35	6.64
山西	3.24	-72%	11.64	9.88
吉林	3.11	-67%	9.47	11.47
上海	3.00	-38%	4.83	1.78
青岛	2.86	-24%	3.75	6.33
天津	2.58	31%	1.97	3.05
黑龙江	2.39	-82%	13.13	16.95
广东	2.05	10%	1.87	1.93
北京	2.00	-23%	2.59	4.45
西藏	1.89	7%	1.77	3.62
辽宁	1.85	-70%	6.14	8.76
青海	1.00	-62%	2.63	5.64
宁波	0.80	-35%	1.22	3.16
宁夏	0.75	-76%	3.07	5.30
海南	0.71	-65%	2.01	2.80
深圳	0.44	-18%	0.54	0.81
大连	0.07	-57%	0.16	0.41
厦门	0.00	-100%	0.39	0.47
兵团	0.00	/	0.00	0.57
合计	285.29	-51%	588.04	618.04

数据来源：财政部、住建部、CRIC 整理

近半数省市棚改开工量较年初目标显著下调，湖北、陕西、吉林等降幅都在 50%以上

事实上，在 4 月财政部公布各省市 2019 年棚改计划开工量之前，2019 年 1 月各地地方政府就曾在 2018 年工作报告中披露 2019 年棚改计划的相关数据，通过这两组数据的对比，我们也可看出当前市场对于棚改预期的转变。

在可统计的 19 个省市之中，含江苏、江西、河南、西藏在内等 7 个省市 2019 年棚改开工目标量变化并不是很大，涨跌幅在 5%以内。近半数城市的目标较 2019 年初有了不同程度的下跌，辽宁、吉林、湖北、陕西等省市跌幅显著均超 50%，一方面源于部分省市年初披露数据较为笼统，基本是 2 年的目标开工量；另一方面湖北、陕西等省份因前期棚改开工量较大，基本也算是提前透支了未来的棚改空间，可以预期棚

改对地方房地产销售的推动也在减弱。此外，福建、四川等少数省份开工量较年初公布的数据走高，这也符合“因城施政”的调控思路，棚改目标同样体现着有松有紧的特征。

表 19 个省市财政部与政府报告公布的 2019 年棚改计划开工量对比情况（单位：万套）

区域	2019 年计划开工（财政部）	2019 年计划开工（政府报告）	变动情况
福建	6.34	3.7	71%
四川	19.78	15	32%
江苏	22.00	22	0%
河南	15.00	15	0%
西藏	1.89	1.9	0%
山西	3.24	3.26	-1%
安徽	21.18	21.45	-1%
浙江	17.50	18.3	-4%
江西	24.85	27.79	-11%
重庆	5.00	11.9（2019-2020 年）	-16%
广西	12.00	28.57（2019-2020 年）	-16%
海南	0.71	0.91	-22%
甘肃	18.18	47.72（2019-2020 年）	-24%
河北	11.92	43（2019-2020 年）	-45%
陕西	9.81	44.38（2019-2020 年）	-56%
湖北	9.01	45.57（2019-2020 年）	-60%
吉林	3.11	17.123（2019-2020 年）	-64%
辽宁	1.85	7.7	-76%
北京	2 万套	1.15 万户	/
总计	205.38	257.29	-20%

数据来源：各省政府工作报告、住建部、CRIC 整理

备注：1.北京财政部公布数据单位为万套，政府报告公布数据单位为万户

2、湖北、甘肃、陕西、河北、吉林、广西、重庆变动情况为财政部 2019 年计划开工套数*2/（政府报告公布 2019 年+2020 年总计划开工套数）-1

阶段性去库存任务完成加之地方财政压力，2019 年开工计划下调早有预期

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%。前几年的超额完成成为后续棚改缩量埋下了伏笔，事实上，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，棚户区改造越改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。另一方面，大力推进棚改货币化安置的一些负面效应已经显现，比如加剧了地方财政负债压力，推升三四线房价

等等，基于三四线的库存问题已经得到了初步解决，棚改开工量目标下调也在情理之中。

此外，今年两会李克强总理报告中也提及“**继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求**。城镇老旧小区量大面广，要大力进行改造提升，更新水电路气等配套设施，支持加装电梯，健全便民市场、便利店、步行街、停车场、无障碍通道等生活服务设施。”但是重点也集中在改造，并未有货币化安置、棚改目标等信息披露，由此我们也可以看出，**2019 年棚改政策收紧基本在预料之中，特别在地方财政相对紧张的背景下，货币化安置等方式也会渐渐退场，对地产销售的刺激作用也将减弱。**

综上，我们认为：当前棚改规模“腰斩”，首先是对市场预期层面的冲击，也在释放一种信号，阶段性去库存任务已经完成，棚改对房地产销售的促进作用正在消弭。此前棚改曾一度直接拉动 20% 左右的商品房销售，这一作用力将在 2019 年乃至之后都将一去不复返。

不仅如此，货币化安置也持续收紧，早在 2018 年 10 月住建部座谈会上就曾声称，2019 年棚改货币化安置将以专项债券为主，政府购买棚改服务模式将被取消；同时地方政府也纷纷提出棚改将以实物安置为主，货币化安置比例也将降低，这点对于商品房销售的影响也更为直接，缺少了资金面的驱动，居民购买力将大大降低。

事实上，我们对棚改三年攻坚战任务即 2018 年-2020 年的 1500 万套持悲观预期，后期棚改政策仍有可能持续收紧，对于不同能级城市的负面影响不尽相同，核心一二线城市因为良好的基本面和持续的外来人口涌入，需求尚有支撑，受棚改收缩影响较小；而针对普通三四线城市而言，房价上涨主要是棚改驱动，本地产业缺乏，居民支付能力较弱，棚改量的缩减和货币化安置比例降低无疑于雪上加霜，会加剧市场下行压力。

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。