

# 宏观经济形势分析及 房地产趋势研判

2019年1月

撰稿人：成都首度地产顾问有限公司

执行董事 罗聪

15882354789

# 目录 CONTENTS

1. 世界经济
2. 中国经济
3. 土地市场
4. 房地产市场
5. 政策调控
6. 房地产趋势研判



# 世界经济

---

WORLD ECONOMY

# 一、美国加息一伴随着危机

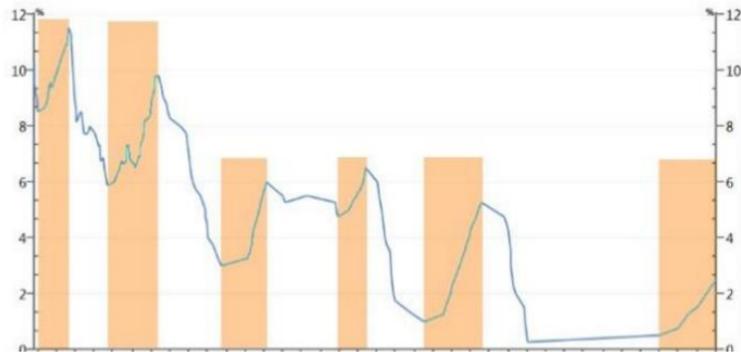
自上世纪80年代始，在历次美元的加息周期尤其是**加息后期中**，往往**伴生着新兴经济体的经济危机**。

如，第二次石油危机期间，处于中等收入水平的拉美新兴经济体爆发了债务危机，从此陷入“中等收入陷阱”。再如，早在互联网泡沫破裂之前，由于美元加息周期开启，东南亚多国于1997-1998年爆发了金融危机，从此也陷入了“中等收入陷阱”。

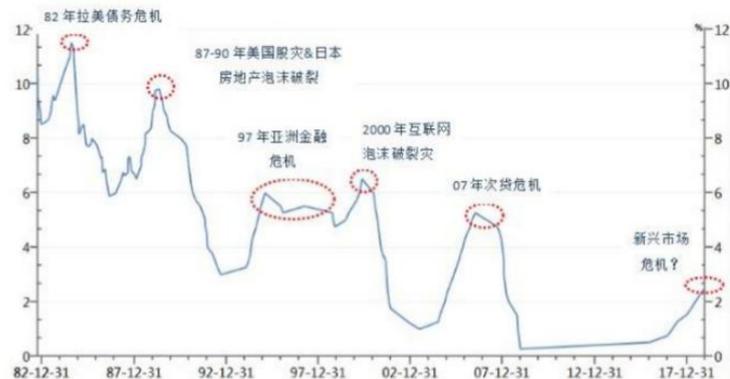
在美元加息周期中，发达经济体也可能先于美国陷入衰退。例如，在第三次石油危机前夕，由于美元加息周期已经开启，日本的房地产泡沫破裂，陷入所谓“失去的十年”。甚至，2004-2006年加息周期触发2007年次贷危机并于2008年席卷全球之后，美元转入降息周期，次贷危机仍然在欧洲派生出了续集——“欧债危机”。

从15年底开始的本轮加息周期中，已经连续引爆了多个**新兴市场危机**，阿根廷债务危机、土耳其货币危机、委内瑞拉超级通胀……

美联储 1982 年以来 6 次加息周期

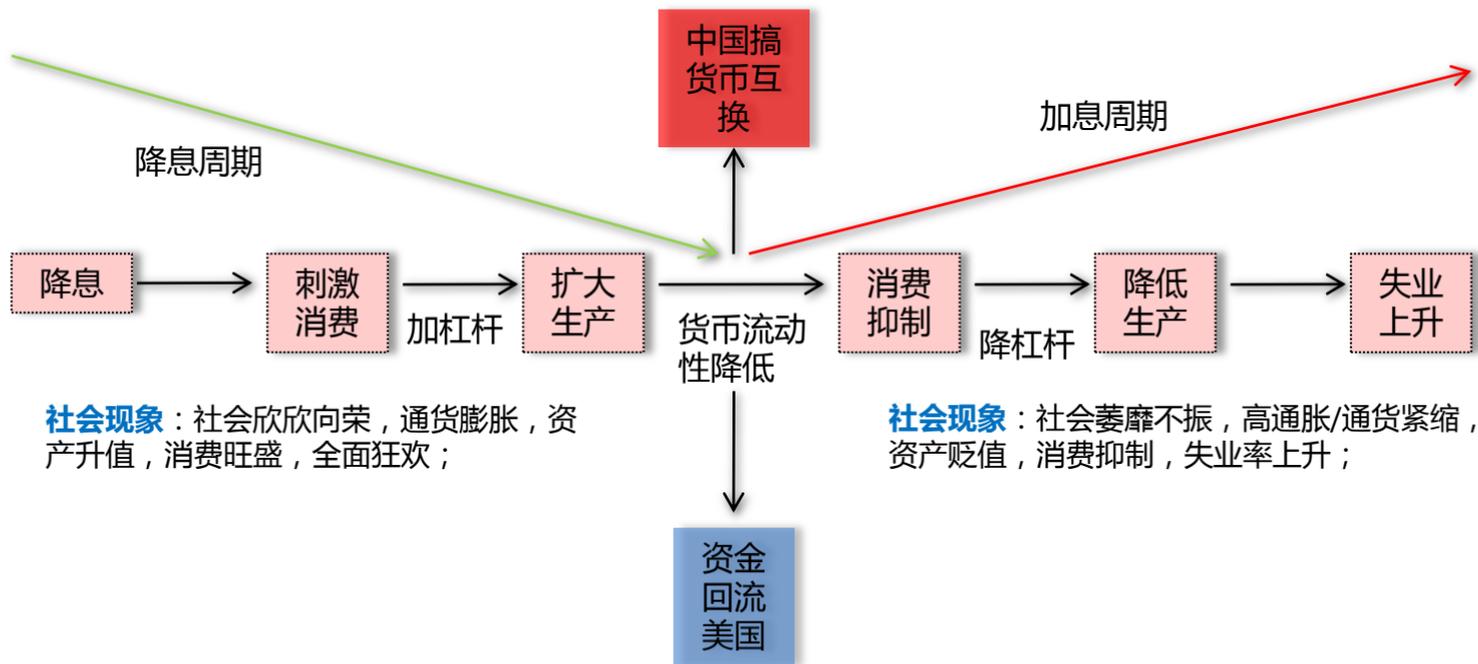


美联储加息周期尾部风险引发危机回顾



## 二、美国加息—危机根源

降低中国以及世界对美元的依赖



**社会现象：**社会欣欣向荣，通货膨胀，资产升值，消费旺盛，全面狂欢；

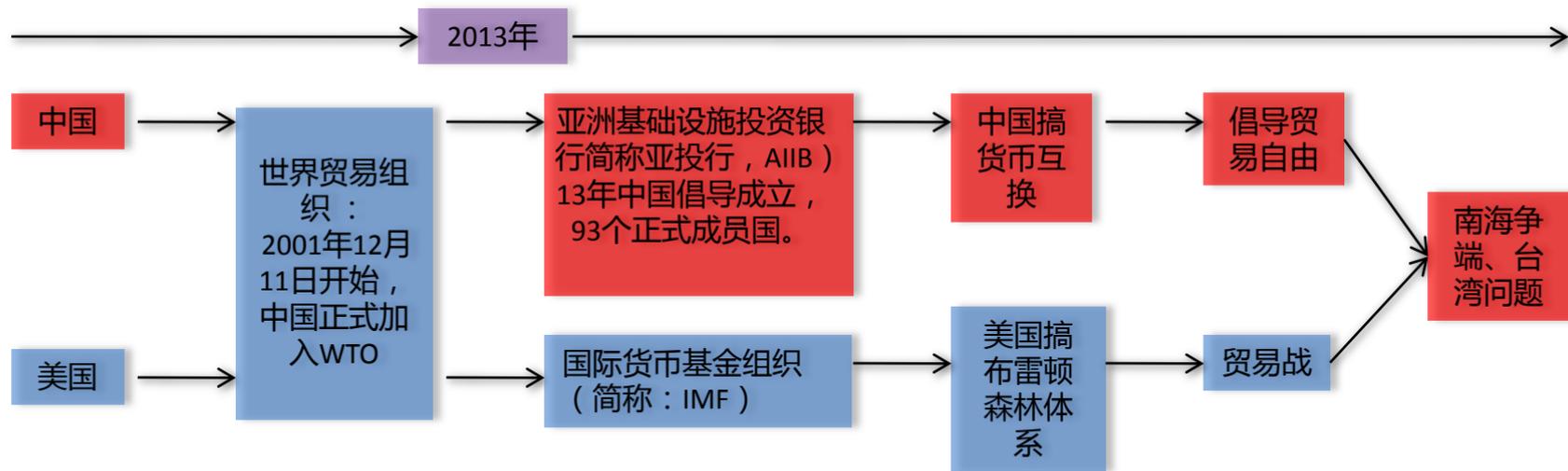
**社会现象：**社会萎靡不振，高通胀/通货紧缩，资产贬值，消费抑制，失业率上升；

美国利用经济、军事、政治以及全球唯一超级大国的优势，占据全球金融制高点，美元是全球主要的流通货币，用于石油、矿产、大宗商品交易。

### 三、未来的国际形式—竞争中求发展

中国在美国框架下游戏，韬光养晦

中美分庭抗礼，中美摩擦升级。 有所作为——习近平



世界贸易组织（英语：World Trade Organization 简称WTO），中文简称是世贸组织，1994年4月15日，在摩洛哥的马拉喀什市成立，以取代成立于1947年的关贸总协定。世界贸易组织是当代最重要的国际经济组织之一，拥有164个成员，成员贸易总额达到全球的98%，有“经济联合国”之称。

## 四、美国加息缩表/贸易战

2018年7月19日特朗普反对美联储加息。

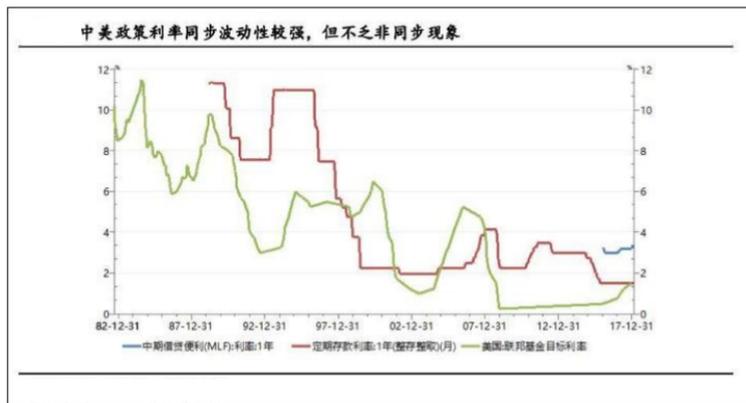
2018年11月28日美联储主席鲍威尔保持中性利率在2.75%~3.00%。2019年下半年进入**加息尾声**。

美国加息

美国缩表

中美利差缩小资本外流

贸易战-出口冲击



美联储“快加息+慢缩表”的货币政策组合。2017年全球经济同步复苏，2018年在税改刺激下企业生产和雇佣稳健、强劲扩张，美国失业率屡创新低，时薪增速稳步上升，同时居民消费亦受税改提振，形成“需求和盈利增长——扩大招工——时薪上涨——收入增加——消费上行——通胀升温”的正向链条。为美联储加息提供了支撑，2017年初至今已加息6次。美联储预计，2019年底联邦基金利率为2.875%，暗示2019年将加息两次，同时维持每个月的资产负债表缩减幅度在500亿美元不变。

核心点：1、本轮美联储加息的**终极目标是达到中性区间**，未来继续加息空间不大。2、现在的加息已经导致楼市、股市、债市大跌，考虑加息影响可能持续一年左右，未来加息的影响可能持续。

## 小结：

经济增长持续放缓——中国、日本、德国、意大利、韩国、英国……

国际竞争加剧——中美、美俄、美欧、中日、日俄

国际格局变化——一超多强向两超多强转换

贸易保护主义抬头——美国反倾销、上调关税

国际矛盾激化——中东问题、亚太问题、克里米亚争端、巴以争端

国家内部矛盾放大——法国黄背心运动、委内瑞拉政变

国际格局在竞争中发展，在发展中变化，中国处于一个比较有利的位置。

一个强大的对手，会使我们祖国更强大。——**国运向上**



# 中国经济

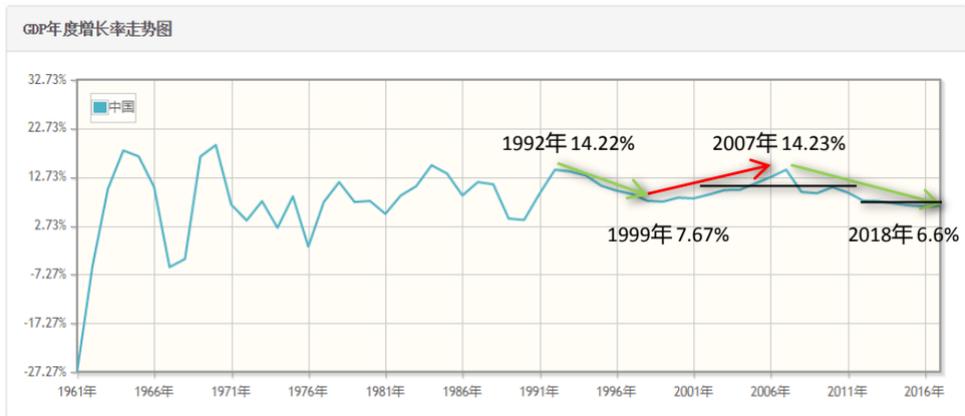
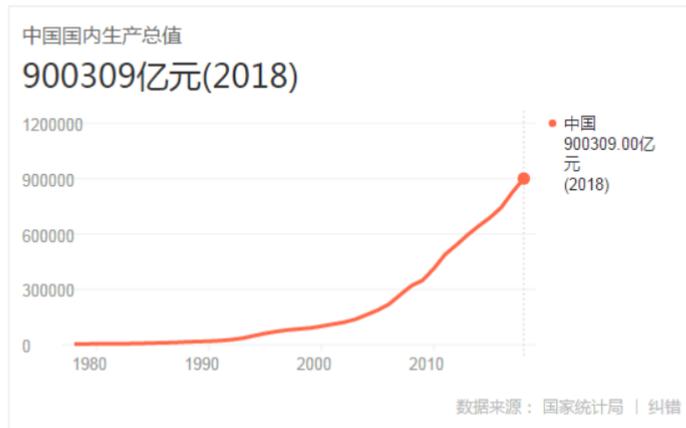
---

CHINA ECONOMY

# 一、中国经济GDP

2001-2013年中国经济从高速增长，转为2014-2018中速增长阶段，并将长期持续。

08-18，政府均公布中国最困难的一年，中国经济年年难过年年过——经济走弱。



## 二、中国消费增速下滑

截止2018年11月，全内地社会消费品零售总额增速只有8.1%，创下自2003年5月以来的15年最低。社消增速创下15年新低，这意味着整个社会的消费能力正在下滑。



### 三、政府部门/居民部门杠杆率的转换

政府去杠杆政策：

房地产作为主要的政府去杠杆的途径。通过去库存的刺激，房地产崛起的背后就是债务转移，把政府部门的债务转移到老百姓头上，所以我们看到这几年政府部门杠杆率下降，与此同时出现变化的是居民部门杠杆率的迅速攀升。



图1:居民杠杆率的三类常见度量指标比较

指标名称	计算公式	内涵	公式解析	优劣势
资产负债率	$\frac{\text{总负债}}{\text{总资产}}$	资产负债结构	$\frac{\text{存量}}{\text{存量}}$	<ul style="list-style-type: none"><li>便于理解</li><li>数据可得性差</li><li>国际可比性较弱</li></ul>
负债率	$\frac{\text{总负债}}{\text{GDP}}$	债务可持续性	$\frac{\text{存量}}{\text{增量}}$	<ul style="list-style-type: none"><li>统计覆盖度高</li><li>国际可比性强</li></ul>
债务偿付率	$\frac{\text{债务偿付额}}{\text{可支配收入}}$	还款负担能力	$\frac{\text{增量}}{\text{增量}}$	<ul style="list-style-type: none"><li>能最直接反应杠杆是否可持续</li><li>国际可比性最弱</li></ul>

## 四、居民部门加杠杆——中国居民愿意接盘

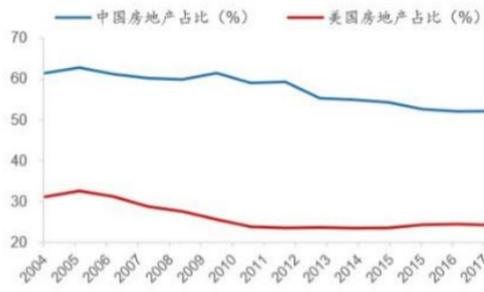
1、中国居民房产占资产占比较高，中国人偏好买房地产。

2、每次危机前均是债务偿付率的大幅抬升。

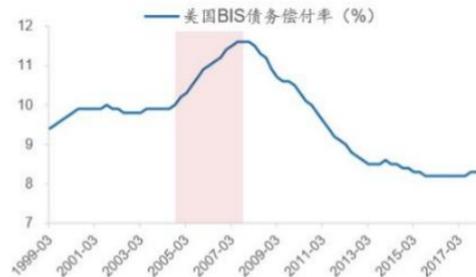
中国债务偿付率远低于美国，仍然有较大上升空间，政府稳房价，难出现大规模债务违约。

3、2008年后中国居民部经历三波加杠杆。2016年周期持续至今。

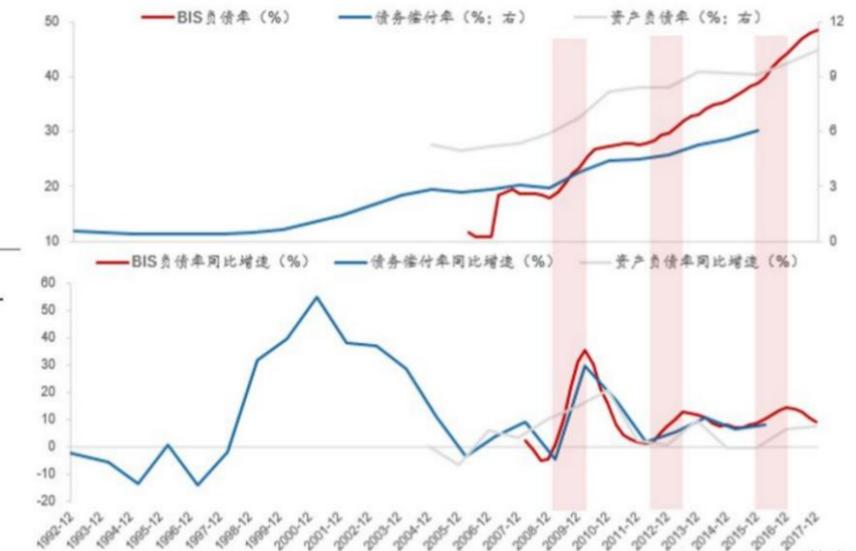
中国居民资产中房地产占比较高



美国次贷危机前债务偿付率大幅抬升



2008年以后中国居民部门经历三波杠杆小周期



债务本金偿付比率=年税后利润÷(债务本金÷债务年限)

## 五、居民部门加杠杆——中国居民有能力接盘

- 1、中国居民偏好储蓄；
- 2、中国居民高储蓄额（60余万亿），为房产加杠杆提供支撑；
- 3、银保监会数据显示，2018年5月末银行理财产品余额为22.28万亿元。



## 六、中国支柱产业

中国汽车产销量大幅下滑；手机产销量下滑；房产销量下滑；经济走弱，支柱产业支撑不足，拉低经济增长。

2018年汽车总销量2017年下降2.8%，至2810万辆，是1990年以来首次下降。

2018年11月份汽车类同比增长了-10.0%，11月份中国智能手机市场持续走低，整体销量同比增长了-12.6%。其中仅华为、荣耀、vivo实现销量正增长，魅族、三星等品牌销量下跌惨重，同比增长-50%。

	品牌	销量 (万台)	市场份额	同比	环比
1	vivo	626	17.2%	6%	-3%
2	HUAWEI	600	16.5%	35%	-1%
3	OPPO	587	16.2%	-8%	-10%
4	HONOR	584	16.1%	6%	35%
5	Apple	483	13.3%	-21%	18%
6	MI	410	11.3%	-12%	11%
7	Meizu	47	1.3%	-65%	-8%
8	Samsung	35	1.0%	-52%	2%
9	Gionee	10	0.3%	-91%	-31%

## 七、中国基础建设投资

中国重启动大基建投资拉动经济之路。大基建（道路、基建、电力等）托底地经济。

中国经济的三驾马车投资、消费、出口，中国走上投资拉动经济的道路。

2016-2018 年交通基建重点工程规划

	2016		2017		2018	
	项目数 (个)	投资总额 (亿元)	项目数 (个)	投资总额 (亿元)	项目数 (个)	投资总额 (亿元)
铁路	34	7803	29	4946	23	6994
公路	27	2449	14	1309	13	2000
水路	3	39	4	503	3	54
机场	16	1745	12	1198	22	1664
城市轨道交通	51	9098	33	4804	19	2576
合计	131	21134	92	12759	80	13288

国有土地使用权出让金收支大致相同



## 八、中国出口

据海关统计，2018年，我国外贸进出口总值30.51万亿元人民币，比2017年增长9.7%。其中，出口16.42万亿元，增长7.1%；进口14.09万亿元，增长12.9%；**贸易顺差2.33万亿元，收窄18.3%**。按美元计价，2018年，我国外贸进出口总值4.62万亿美元，增长12.6%；其中，出口2.48万亿美元，增长9.9%；进口2.14万亿美元，增长15.8%；贸易顺差3517.6亿美元，收窄16.2%。

出口放缓，贸易顺差收窄，基本面尚好。



# 土地市场

---

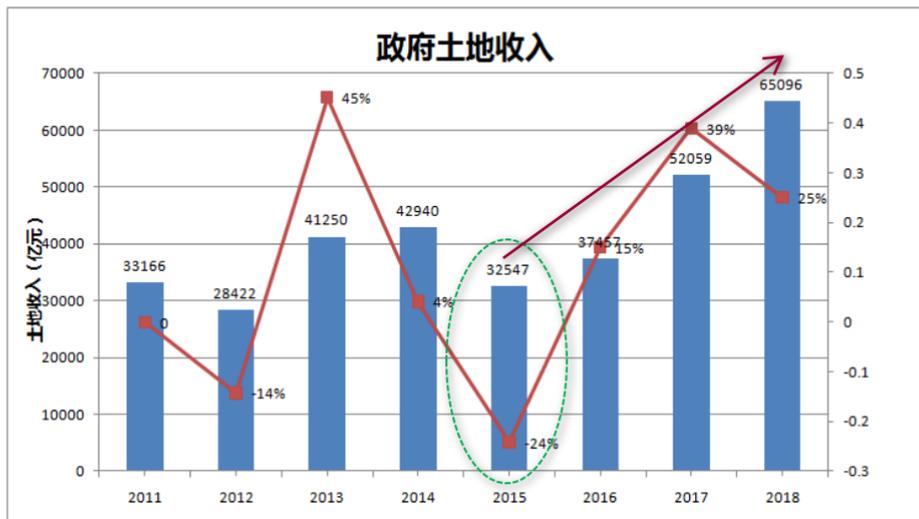
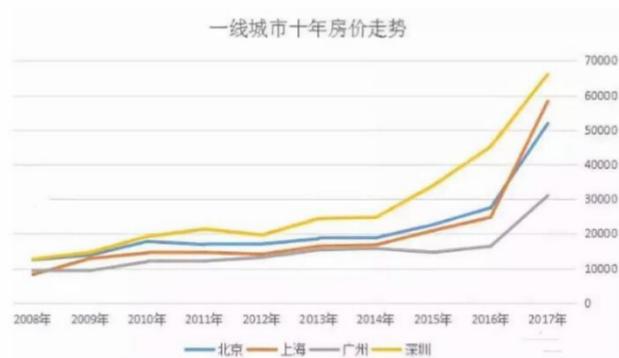
LAND MARKET

# 一、土地财政—政策市

中国土地制度是以政府垄断为主，土地供应无法缓解日益膨胀的市场需求。

政府唯有采取大量的行政、金融、土地、价格、税收、市场的政策，甚至出台“限购、限贷、限价、限利润、限售、限外”政策，导致政策影响力大于市场预期。

**土地财政，楼市调控的根源。**



## 二、2018年主要城市土地出让情况

一、2015年土地收入-24%增长，政府财政吃紧，通过开棚改货币化、二套房首付4成、降准、降息一系列政策刺激房地产，房价上升，土地销售收入节节攀升。

二、2016年第一线城市调控房价、2017年初二线城市调控房价。

三、2018年5月以后全国市场预冷。土地市场预冷。

**土拍热情下降，土地出让金减少，让部分地方政府财政吃紧，放松调控势在必行。**

表：2018年全国土地出让金TOP20（仅包含市本级数据）

排名	城市名称	出让金(亿元)	同比	排名	城市名称	出让金(亿元)	同比
1	杭州市	2442.9	11%	11	重庆市	868.9	-31%
2	上海市	1908.8	30%	12	成都市	849.3	-29%
3	北京市	1682.9	-40%	13	济南市	722.3	-21%
4	广州市	1475.9	21%	14	西安市	680.6	72%
5	武汉市	1380.8	-11%	15	宁波市	647.5	24%
6	郑州市	1063.6	24%	16	昆明市	575.6	27%
7	天津市	1059.2	-14%	17	青岛市	574.7	67%
8	南京市	956.9	-45%	18	常州市	465.9	81%
9	佛山市	894.0	-4%	19	石家庄市	454.8	94%
10	苏州市	875.5	-8%	20	深圳市	449.6	-45%

表：2018年全国40个大中城市出让金同比涨跌幅前十（仅包含市本级数据）

涨幅前十城市				降幅前十城市			
排名	城市名称	出让金(亿元)	同比	排名	城市名称	出让金(亿元)	同比
1	北海市	65.2	396%	1	三亚市	18.5	-79%
2	呼和浩特市	119.3	162%	2	南京市	956.9	-45%
3	石家庄市	454.8	94%	3	深圳市	449.6	-45%
4	长沙市	414.2	85%	4	北京市	1682.9	-40%
5	西安市	680.6	72%	5	兰州市	45.8	-34%
6	青岛市	574.7	67%	6	重庆市	868.9	-31%
7	太原市	407.6	44%	7	合肥市	400.4	-30%
8	乌鲁木齐市	410.8	41%	8	成都市	849.3	-29%
9	沈阳市	349.8	35%	9	济南市	722.3	-21%
10	上海市	1908.8	30%	10	南昌市	367.7	-19%

### 三、土地财政一依赖度高

2018年主要城市土地财政依赖度排行

国民经略 | 制图

城市	2018年 卖地收入	2018土地财政 依赖度	2016土地财政 依赖度	2017土地财政 依赖度	平均
杭州	2442.9	133.9%	155%	140%	143.0%
佛山	894	127.1%	100%	141%	122.7%
南京	956.9	65.1%	155%	136%	118.7%
济南	722.3	95.9%	106%	129%	110.3%
武汉	1380.8	90.4%	84%	111%	95.1%
郑州	1063.6	83.9%	69%	78%	77.0%
广州	1475.9	90.2%	52%	80%	74.1%
昆明	575.6	96.6%	36%	80%	70.9%
石家庄	454.8	89.2%	75%	39%	67.7%
成都	849.3	60.4%	34%	99%	64.5%
西安	680.6	99.4%	38%	53%	63.5%
常州	465.9	83.2%	45%	55%	61.1%
苏州	875.5	41.3%	85%	49%	58.4%
宁波	647.5	46.9%	62%	41%	50.0%
天津	1059.2	50.4%	48%	43%	47.1%
重庆	868.9	38.2%	35%	56%	43.1%
北京	1682.9	29.1%	17%	51%	32.4%
青岛	574.5	46.6%	20%	30%	32.2%
上海	1908.8	26.9%	26%	22%	25.0%
深圳	449.6	12.7%	32%	24%	22.9%

地方政府对土地依赖度高。

土拍热情下降，土地出让金

减少，政府财政压力增大。

## 四、土地财政—政策市的根源

一，一线城市土地财政依赖度普遍较低，但广州是例外。原因是广州承担了大量的面对省份和广东的财政分税，本身创税能力与北上深相比远远不足，对土地财政的依赖度相对较高。

二，正处于大发展期的城市，对土地财政的依赖度较高。无论是杭州、南京，还是成都、武汉、郑州、西安，均处于快速发展阶段，人口不断流入，基础设施建设一直在补短板。无论是地铁建设还是其他民生建设，均需要土地财政作为弥补。

三，土地财政依赖度相对较高的城市，房价受市场行情波动影响也较大。在楼市上行期，一两个地王的出现，能迅速搅动市场行情；但到了楼市下行期，土地流拍，容易对市场情绪造成负面影响。

排名	城市	公共财政预算收入 (亿元)	全年GDP (亿元)	GDP排名	所属省份
1	上海	6642.3	30133	1	上海
2	北京	5430.8	28000	2	北京
3	深圳	3331.6	22286	3	广东
4	天津	2310.1	18595	6	天津
5	重庆	2252.4	19530	5	重庆
6	苏州	1908.1	17000	7	江苏
7	杭州	1685.0	12556	10	浙江
8	广州	1533.1	21500	4	广东
9	武汉	1402.9	13400	9	湖北
10	成都	1275.5	13890	8	四川
11	南京	1272.0	11715	11	江苏
12	宁波	1245.3	9847	15	浙江
13	青岛	1157.1	11037	12	山东
14	郑州	1056.6	9003	17	河南
15	无锡	930.0	10511	13	江苏
16	长沙	800.0	10200	14	湖南
17	厦门	696.8	4300	48	福建
18	济南	677.2	7285	23	山东
19	佛山	661.4	9500	16	广东
20	大连	657.7	7363	22	辽宁

## 小结：

土地在一般公共收入中比大，土地财政明显。

土地财政决定了房地产政策和调控方向。

持续调控销售市场转弱，土地流拍，土地市场价格下滑；。

当前出让土地与2017年-2018年出让土地的价差—30%的土地市场空间；

2019年因城施策大面积推行，放松调控，稳定市场预期，增加土地放量。



# 房地产市场

---

REAL ESTATE MARKET

# 一、城市化—洪流不可逆

国家统计局今日发布《中华人民共和国2017年国民经济和社会发展统计公报》显示，2017年末全国大陆总人口139008万人，比上年末增加737万人，其中城镇常住人口81347万人，占总人口比重(常住人口城镇化率)为58.52%，比上年末提高1.17个百分点。

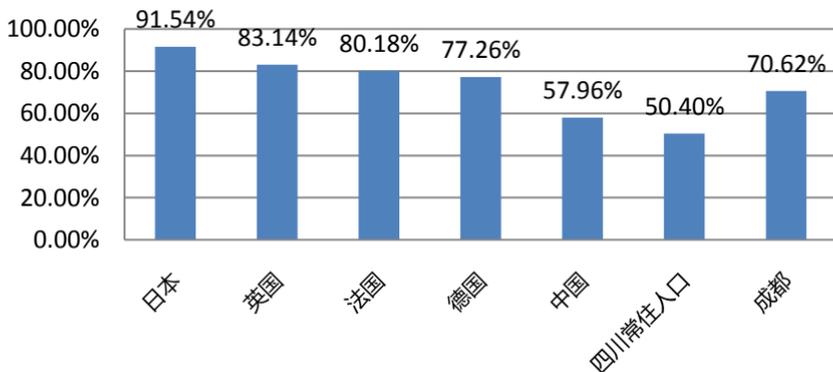
成都面积14312平方千米，人口1591.8万人（2016年常住人口），全市户籍人口1398.9万人，其中城镇人口784.6万人，城镇化率为70.62%。

四川各地州市城市化率较低，有很大的上升空间。

房价快速上涨将加速城市化进程。

地区	年末常住人口		城镇化率		地区生产总值(GDP)				人均GDP			
	绝对数(万人)	排位	实绩(%)	排位	绝对数(亿元)	排位	比上年增长(%)	排位	绝对数(元)	排位	比上年增长(%)	排位
全国	138271	—	57.35	—	744127	—	6.7	—	53980	—	6.1	—
四川省	8262.0	—	49.10	—	32680.5	—	7.7	—	39695	—	7.0	—
成都市	1591.76	1	70.62	1	12170.23	1	7.7	16	76960	2	6.2	18
自贡市	278.08	15	49.14	5	1234.56	11	7.7	16	44481	4	7.0	14
攀枝花	123.56	19	65.34	2	1014.68	14	8.0	9	82221	1	7.8	8
泸州市	430.64	7	47.50	7	1481.91	6	9.5	1	34497	12	8.8	2
绵阳市	351.97	9	49.58	3	1752.45	3	8.4	3	49835	3	8.3	3
绵阳市	481.09	5	49.50	4	1830.42	2	8.3	5	38202	6	7.5	11
广元市	263.50	16	42.40	15	660.01	17	8.0	9	25072	19	6.7	17
遂宁市	329.80	11	47.01	8	1008.45	15	9.1	2	30615	14	8.9	1
内江市	374.66	8	46.70	9	1297.67	10	7.8	12	34667	11	7.6	10
乐山市	326.50	12	48.73	6	1406.58	8	8.2	7	43110	5	8.0	6
南充市	640.22	2	45.07	11	1651.40	5	7.8	12	25871	18	7.2	13
眉山市	300.09	14	43.38	13	1117.23	12	8.4	3	37227	8	8.2	4
宜宾市	451.00	6	46.63	10	1653.05	4	8.3	5	36735	9	7.8	8
广安市	326.47	13	38.81	18	1078.62	13	7.9	11	33130	13	7.3	12
达州市	559.77	3	42.42	14	1447.08	7	7.5	18	25921	17	6.8	16
雅安市	153.97	18	43.95	12	545.33	18	8.1	8	35335	10	8.2	4
巴中市	331.14	10	39.10	17	544.66	19	7.8	12	16405	21	8.0	6
资阳市	254.05	17	40.08	16	943.44	16	7.8	12	37308	7	7.0	14

2017年各国及地区城市化率统计



## 二、开竣工及存销

2017-2018年，商品房投资、开工、竣工面积均达到历史最高为。

市场出现供销两旺的局面。

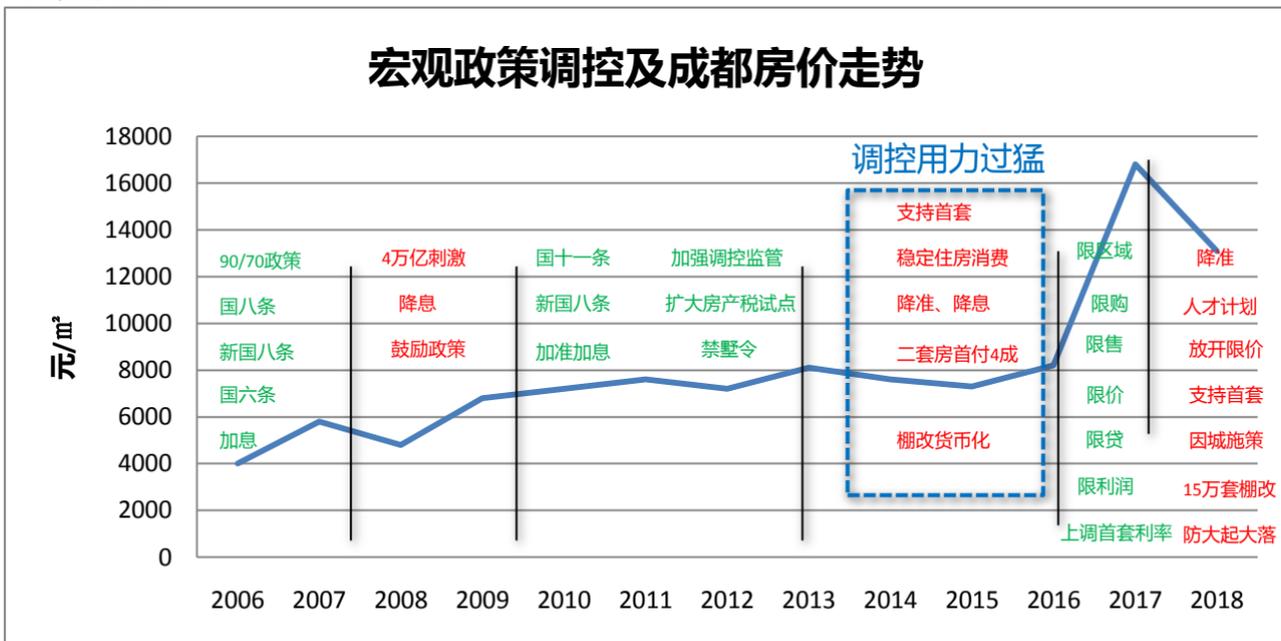
2018年住宅待售面积2.5亿方，处于2012年较低库存的水平。

中国房地产运行数据统计													
指标名称	商品房投资额	住宅投资额	房屋竣工面积	住宅竣工面积	新开工面积	住宅新开工面积	住宅竣工面积	商品房销售面积	商品房住宅销售面积	销售额	住宅销售额	待售面积	住宅待售面积
单位	亿元	亿元	亿方	亿方	亿方	亿方	亿方	亿方	亿方	亿元	亿元	亿方	亿方
1998	3514.0	2117.9	5.08	0.00	2.04	1.66	0.00	1.22	1.08	2513.30	2006.87	0.00	0.00
1999	4010.2	2637.5	5.51	4.10	2.16	1.80	1.62	1.34	1.19	2745.54	2188.74	0.00	0.00
2000	4901.7	3318.7	6.35	4.83	2.83	2.33	1.89	1.70	1.51	3572.00	2954.12	1.05	0.00
2001	6245.5	4278.7	7.72	5.98	3.59	2.93	2.25	2.08	1.85	4625.72	3825.31	1.13	0.00
2002	7736.4	5267.4	9.28	7.21	4.23	3.42	2.66	2.50	2.21	5721.24	4709.96	1.25	0.00
2003	10106.1	6782.4	11.69	9.10	5.34	4.37	3.22	3.22	2.85	7670.90	6303.90	1.28	0.00
2004	13158.3	8837.0	14.05	10.82	6.04	4.79	3.47	3.82	3.38	10375.70	8619.40	1.23	0.00
2005	15909.2	10850.9	16.61	12.77	6.81	5.40	4.00	5.55	4.96	17576.10	14563.80	1.47	0.86
2006	19422.9	13638.4	19.48	15.15	7.93	6.36	4.32	6.19	5.54	20826.00	17287.80	1.46	0.81
2007	25288.8	18005.4	23.63	18.65	9.54	7.81	4.78	7.74	7.01	29389.10	25565.80	1.35	0.69
2008	31203.2	22440.9	28.33	21.67	10.26	7.99	4.77	6.60	5.93	25068.20	21196.00	1.86	1.07
2009	36241.8	25613.7	32.04	25.08	11.64	9.25	5.77	9.48	8.62	44355.20	38432.90	1.99	1.15
2010	48259.4	34026.2	40.54	31.49	16.36	12.95	6.12	10.48	9.34	52721.20	44120.70	0.00	0.00
2011	61796.9	44319.5	50.68	38.84	19.12	14.60	7.17	10.94	9.70	58588.90	48619.40	2.72	1.69
2012	71803.8	49374.2	57.34	42.90	17.73	13.07	7.90	11.13	9.85	64455.80	53467.20	3.65	2.36
2013	86013.4	58950.8	66.56	48.63	20.12	14.58	7.87	13.06	11.57	81428.30	67694.90	4.93	3.24
2014	95035.6	64352.2	72.65	51.51	17.96	12.49	8.09	12.06	10.52	76292.40	62411.00	6.22	4.07
2015	95978.8	64595.2	73.57	51.16	15.45	10.67	7.38	12.85	11.24	87280.80	72753.00	7.19	4.52
2016	102580.6	68703.9	75.90	52.13	16.69	11.59	7.72	15.73	13.75	117627.00	99064.20	6.95	4.03
2017	109793.5	75147.9	78.15	53.64	17.87	12.81	7.18	16.94	14.48	133701.30	110239.50	5.89	3.02
2018M11	110083.0	78026.7	80.49	55.72	18.89	13.85	4.72	14.86	12.87	129508.00	109946.90	5.26	2.55

数据来源于中国国民经济和社会发展统计公报

### 三、中国楼市—政策市

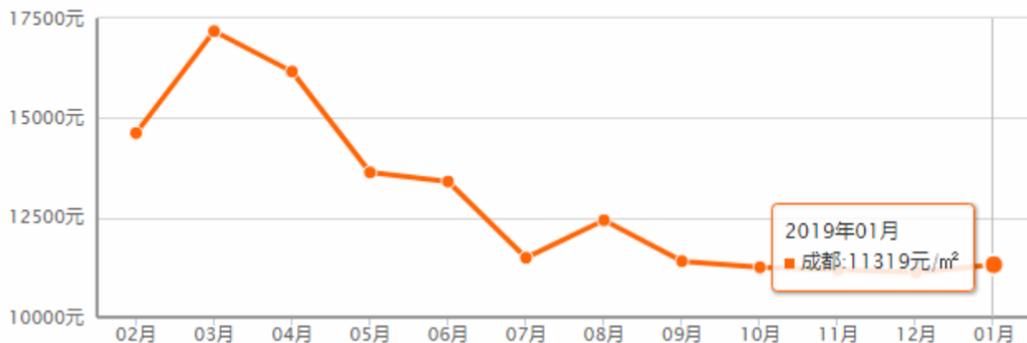
政府是中国楼市的总操盘手，最大的受益者，捆绑全民的工具，政府的指挥棒引领者楼市向前发展。



2007年全国房价上涨16.8%

2009年全国房价上涨24.7%

## 四、中国楼市—2019年使命



**一、保经济增长：**经济增长乏力，由于稳定就业和经济诉求，保增长的动力非常强，目前阶段，中国仍旧需要相当的增长幅度来维持社会和经济稳定。

**二、防金融风险：**防止房地产崩盘带来的系统性风险是政府多次强调的，房地产市场如果出现大幅衰退可能造成金融风险。

**三、救地方财政：**2018年、2019年调控的思路不仅是保增长、防风险，更是要缓解地方政府的财政压力。因此，更多是因城施策的调控思路或者因城施策的放松政策。

**2019年的房地产政策不会进行大刺激，而是松绑政策，分城突进，寻找楼市平衡点。**

## 五、成都房地产



**低价地出清：**19年的新房价格会高于18年，18年出了大量老地块，政府限价一刀切，均价拉得比较低，至19年低价地基本出清。

**高价地来袭：**19年的新房供应，主要以17年、18年新拍土地为主了。17年基本以高价地为主，19年高价新房频频入市，均价会比较高。

**限价的逻辑变了：**过往一刀切的方式，让开发商血亏，不合理。现在由一刀切调整成了，房价=地价+成本+合理利润。

二手房和新房剪刀差消失，从新回到新房价高于二手的正常情况。

# 六、中国各区域楼市类比分析

## 2019年城市冰山指数涨幅排名 (第95期)



廊坊、燕郊暴涨.....

成都、重庆、青岛、济南、烟台、武汉、合肥突然有触底反弹的迹象

## 2019年城市冰山指数涨幅排名 (第94期)



快过年了，楼市也佛系了，涨跌幅都收窄了

- 1、楼市各地楼盘下降城市减少。
- 2、房价下降的城市降幅收窄。
- 3、部分前期下降较猛的城市止跌反弹。
- 4、市场开始企稳，回温。

## 成都冰山指数 (95期)

数据更新时间: 2019/1/27



冰山指数

——每周一分钟，便知房趋势



### 冰山指数涨幅表现

#### 冰山指数月环比表现及全国排名

城市	12月第4周	1月第4周	月环比	排名
成都	14,873	14,915	0.3%	10

#### 冰山指数年度上涨表现及全国排名

城市	18年1月	19年1月	涨幅	排名
成都	16,091	14,915	-7.3%	26

### 房地产市场走势预测

成都最新一周活跃指数14，市场活跃度低，市场有一点要抬头的迹象。

## 燕郊冰山指数 (94期)

数据更新时间: 2019/1/28

冰山指数

——每周一分钟，便知房趋势



### 冰山指数涨幅表现

#### 冰山指数月环比表现及全国排名

城市	12月第3周	1月第3周	月环比	排名
燕郊	16,485	16,947	2.8%	1

#### 冰山指数年度上涨表现及全国排名

城市	18年1月	19年1月	涨幅	排名
燕郊	18,903	16,947	-10.3%	28

### 房地产市场走势预测

燕郊最新一周冰山活跃指数25，市场在复苏，连续7周上涨。

## 北京冰山指数 (95期)

数据更新时间: 2019/1/27



冰山指数

——每周一分钟，便知房趋势



### 冰山指数涨幅表现

#### 冰山指数月环比表现及全国排名

城市	12月第4周	1月第4周	月环比	排名
北京	55,421	55,484	0.1%	16

#### 冰山指数年度上涨表现及全国排名

城市	18年1月	19年1月	涨幅	排名
北京	56,665	55,484	-2.1%	17

### 房地产市场走势预测

北京最新一周冰山活跃指数16，市场活跃度低，市场有一点要抬头迹象。

## 天津冰山指数 (95期)

数据更新时间: 2019/1/27



冰山指数

——每周一分钟，便知房趋势



### 冰山指数涨幅表现

#### 冰山指数月环比表现及全国排名

城市	12月第4周	1月第4周	月环比	排名
天津	24,882	24,990	0.4%	8

#### 冰山指数年度上涨表现及全国排名

城市	18年1月	19年1月	涨幅	排名
天津	26,307	24,990	-5.0%	23

### 房地产市场走势预测

天津最新一周冰山活跃指数6，市场处于冰封状态，有触底的迹象。

## 上海冰山指数 (95期)

数据更新时间: 2019/1/27



冰山指数

——每周一分钟，便知房趋势



### 冰山指数涨幅表现

#### 冰山指数月环比表现及全国排名

城市	12月第4周	1月第4周	月环比	排名
上海	46,968	46,876	-0.2%	21

#### 冰山指数年度上涨表现及全国排名

城市	18年1月	19年1月	涨幅	排名
上海	51,042	46,876	-8.2%	27

### 房地产市场走势预测

上海最新一周冰山活跃指数14，市场活跃度低，在尝试筑底中。

## 深圳冰山指数 (95期)

数据更新时间: 2019/1/27



冰山指数

——每周一分钟，便知房趋势



### 冰山指数涨幅表现

#### 冰山指数月环比表现及全国排名

城市	12月第4周	1月第4周	月环比	排名
深圳	52,453	52,528	0.1%	14

#### 冰山指数年度上涨表现及全国排名

城市	18年1月	19年1月	涨幅	排名
深圳	51,461	52,528	2.1%	12

### 房地产市场走势预测

深圳最新一周冰山活跃指数11，市场活跃度低，有反弹的迹象。

## 重庆冰山指数 (95期)

数据更新时间: 2019/1/27



冰山指数

——每周一分钟，便知房趋势



### 冰山指数涨幅表现

#### 冰山指数月环比表现及全国排名

城市	12月第4周	1月第4周	月环比	排名
重庆	12,936	12,906	-0.2%	23

#### 冰山指数年度上涨表现及全国排名

城市	18年1月	19年1月	涨幅	排名
重庆	10,773	12,906	19.8%	1

### 房地产市场走势预测

重庆最新一周冰山活跃指数9，市场处于冰封状态，有触底反弹的迹象。

## 广州冰山指数 (95期)

数据更新时间: 2019/1/27



冰山指数

——每周一分钟，便知房趋势



### 冰山指数涨幅表现

#### 冰山指数月环比表现及全国排名

城市	12月第4周	1月第4周	月环比	排名
广州	36,411	36,196	-0.6%	28

#### 冰山指数年度上涨表现及全国排名

城市	18年1月	19年1月	涨幅	排名
广州	36,727	36,196	-1.5%	15

### 房地产市场走势预测

广州最新一周冰山活跃指数7，市场处于冰封状态，市场持续回调。

## 小结：

四川各地州市城市化率较低，有很大的上升空间——市场机会多

房地产作为区域市场产品的特征，区域差异大，寻找供应紧缺的区域，大有可为。

2018年住宅待售面积2.5亿方，处于2012年较低库存的水平。

政府是中国楼市的总操盘手，当前拖底楼市，刺激销售，不准房价大落。

各区域住房市场降价幅度率收窄，二手房成交回升，部分房价开始回升。

2019年市场企稳回升大势所趋。



# 政策调控

---

POLICY REGULATION

# 政策调控—全方位刺激中国经济

**货币政策：**中国保持低利率政策（美国加息）；

降低存款准备金政策——放水，刺激经济。

**财政政策：**积极的财政政策，支持大基建；

**税收政策：**减税、降费

**产业扶持政策：**支撑中小企业发展、鼓励环保科技产业、支持乡村振兴；

**房地产政策：**因城施策——为区域市场放开调控开口子

防止“房价大起大落”——房价政策底



# 房地产趋势研判

REAL ESTATE TREND JUDGMENT

# 一、中国2019年房地产市场研判

- 1、 2019年中国经济触底。
- 2、 2019年房地产调控政策进一步放松。
- 3、 2019年财政政策、货币政策积极宽松。
- 4、 2018年底房地产政策触底、市场触底。
- 5、 2019年房地产市场信心回升。
- 6、 2019年土地成交逐渐回升。
- 7、 2019年房地产销售市场进入量升价稳的时期。
- 8、 2019年房地产整体市场回温。
- 9、 2019年部分回调过猛的房产市场房价降大幅反弹。
- 10、 本阶段是拿地的最佳年份在2019年，加紧备货。

**THANK YOU**