

# 2011-2021的中国房地产转型

# 目录

---

➤ (一) 中国房地产行业转型的驱动力

---

➤ (二) 中国房地产转型方向

---

➤ (三) 中国房地产转型之微观案例

---

## （一）中国房地产行业转型的驱动力

### 驱动力之一：强调去投资化、重点满足刚性需求的房地产调控政策导向

✓中国住房需求主要包括投资增值需求、自住性需求、改善性需求、养老需求及结婚需求等，其中最刚性需求部分来自于结婚需求。目前的房地产调控政策目标导向减弱投资性需求占比，提升刚性需要占比。

✓刚性需求提升的空间是满足最低收入的保障房需求、中低收入的首套住房需求、中高收入的改善性需求。具体的满足方式则可能是加大保障房建设、改造旧私房、旧公房以及城区扩建等

#### 城镇人口住房解决方式

住房市场结构	城镇人口住房解决方式	建筑面积（平）	平均楼龄（年）
原有私房	10%	133	20
房改私房	41%	74	18
商品房	37%	98	11
租赁公房	7%	52	27
租赁市场住房	3%	62	20
其它	2%	88	15

数据来源：REICO工作组，作者整理

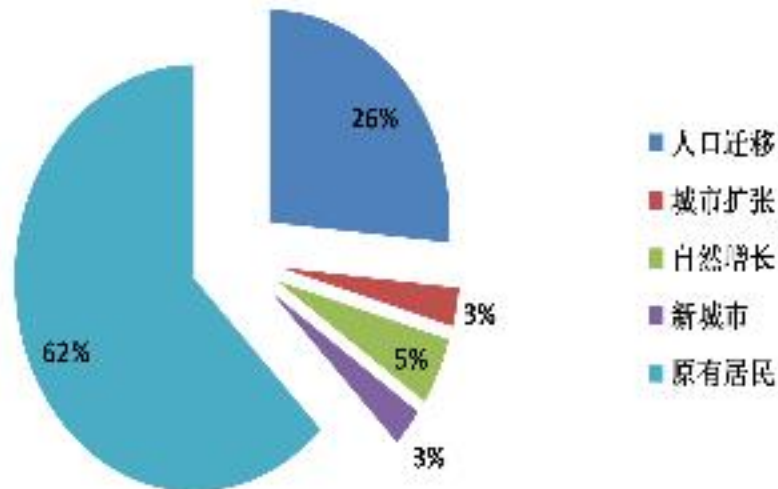
## （一）中国房地产行业转型的驱动力

### 驱动力之二：城市化和人口重新分布

✓城市化：2000-2010年中国城镇人口平均每年增加1700万，平均年增1.13%；2011-2020年城市人口每年将增加1200万，平均年增0.8%。虽然城市化速度有所放缓，但城市化程仍未远未终结。

✓城市群的形成与城市人口重新布局：下一十年中国城市化人口增长与分布的驱动力：来自城市群的重新布局与2亿农民工的流动。目前的趋势是从沿海城市逐步向内地转移，这将成为推动中西部城市人口增长与住房需求增长的关键来源。

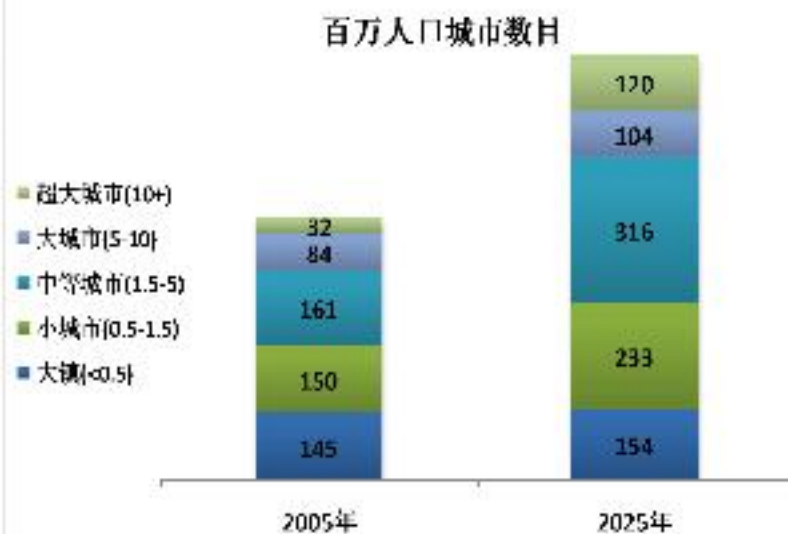
下一个十年中国城市人口增长来源



## (一) 中国房地产行业转型的驱动力

驱动力之二：城市化和人口重新分布，新的城市群崛起

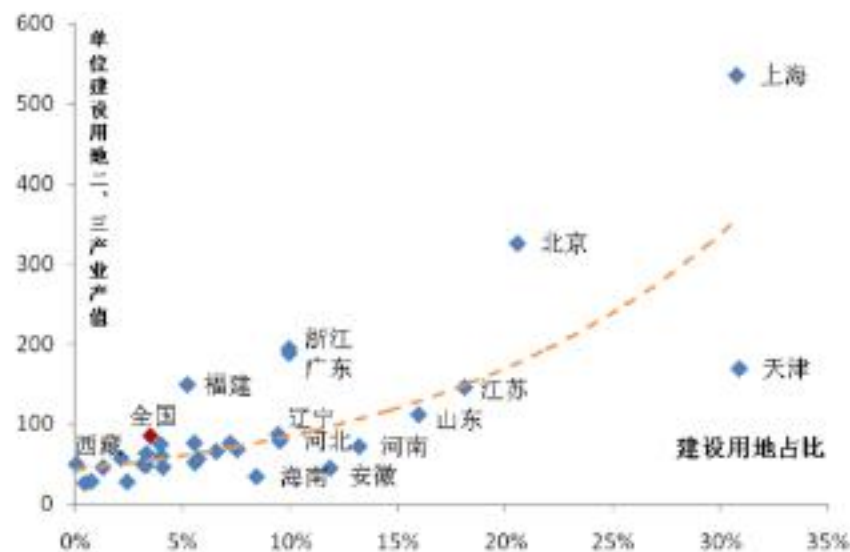
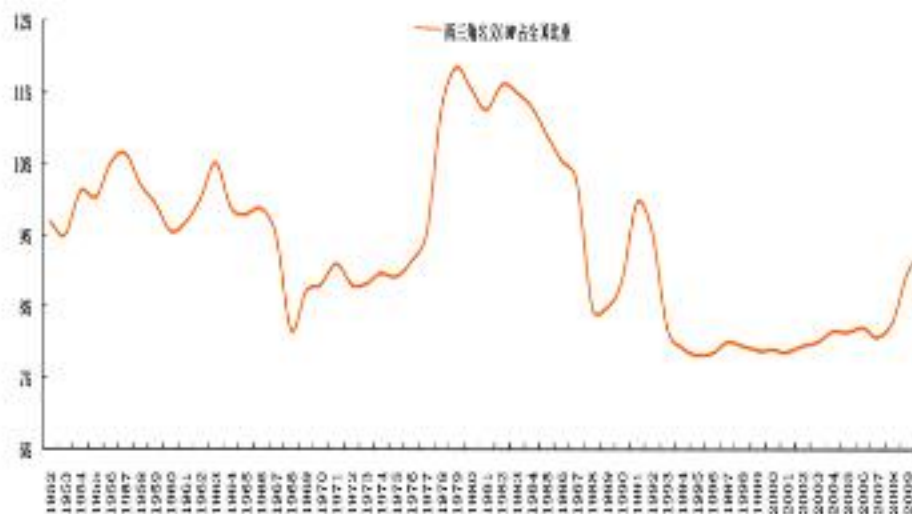
✓未来中国将产生更多1000万人口以上的特大城市，并将产生北京、上海、深圳等8个特大城市中心



## （一）中国房地产行业转型的驱动力

### 驱动力之三：区域增长格局的调整，为房地产业发展开拓新的空间

以建设用地占比、单位建设用地二、三产业产值两大指标衡量城市化的效率，“长三角”和“珠三角”的土地利用效率和城市化效率仍然远远高于全国平均水平和大部分中西部，未来中西部地区工业化和城市化空间仍较大，也将为房地产业发展提供新的空间。



## (二) 中国房地产转型方向

### 转型方向之一：保障房大规模建设，加速市场轨与保障轨的合理分工

✓从目前的保障房存量占比来比，截至2010年底，扣除廉租房直接补贴的部分，保障房在整个住宅存量中的比重仅在10%，尚有大量城市低收入家庭未进入保障房的覆盖范围。按照“十二五”期间3600万套保障房的基本目标，2015年底，保障房存量占比将逐步达到30%，基本覆盖城市低收入家庭。

	建设目标 (万套)	目标分解			
		经适房和两限房	廉租房	公租房	棚户区改造
2010	580	300			280
2011	1000	200	150	250	400
2012	700	120	120	220	240
2013	700	120	120	220	240
2014	600	120	90	270	120
2015	600	120	90	270	120

## （二）中国房地产转型方向

---

### 转型方向之一：保障房大规模建设，建立市场轨与保障轨的合理分工

✓2011年房屋总新开工面积约19亿平米，其中商品房为约14亿平米，保障房为约5亿平米，约占总新开工的26%。保障房在房地产投资中的比重快速增大，有效的起到了经济减速“减震器”的作用。

✓2012年我们预计商品房新开工将同比负增长10%，自11年的14亿平米下降到约12.6亿平米。保障房预计新开工700万套，约3.5亿平米。因为11年1000万套新开工保障房在12年进入后续施工期，再加上新开工的700万套，12年将进入保障房施工和竣工的高峰期。我们测算12年保障房施工面积将约占房屋总施工面积的14%，对房地产投资额持续发挥支撑作用，同时也为国家的房地产调控赢得了时间。



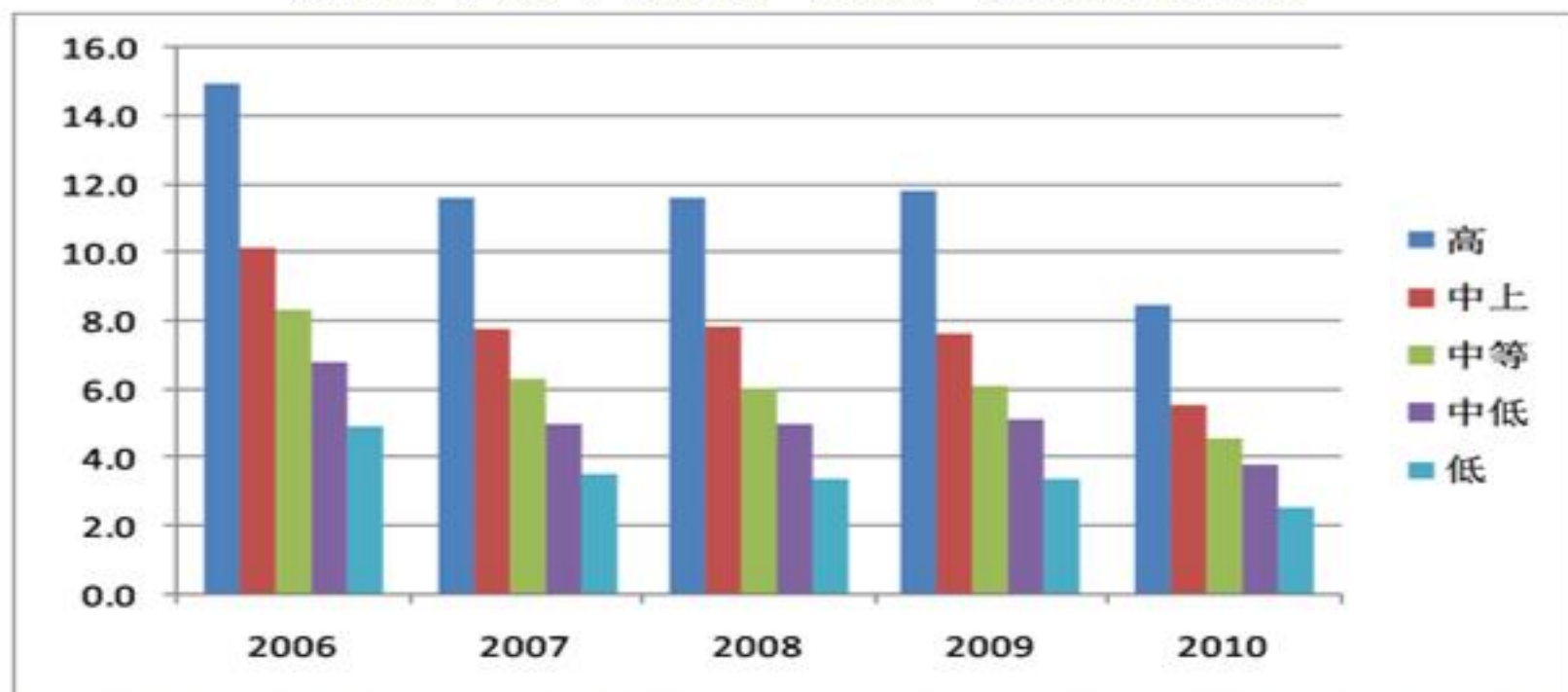
## (二) 中国房地产转型方向

### 转型方向之一：保障房大规模建设，建立市场轨与保障轨的合理分工

以北京为例，2010年低收入人群，户年可支配收入仅可购买2.6平米五环外的商品住宅，无力通过市场轨满足住房需求。所以保障房正好可以较快的满足低收入人群及部分中低收入人群的住房需求，改善他们的居住环境。

最终形成市场轨和保障轨双规并行、合理分工的市场结构。

北京各收入层级户年可支配收入可购买的五环外商品住宅平米数

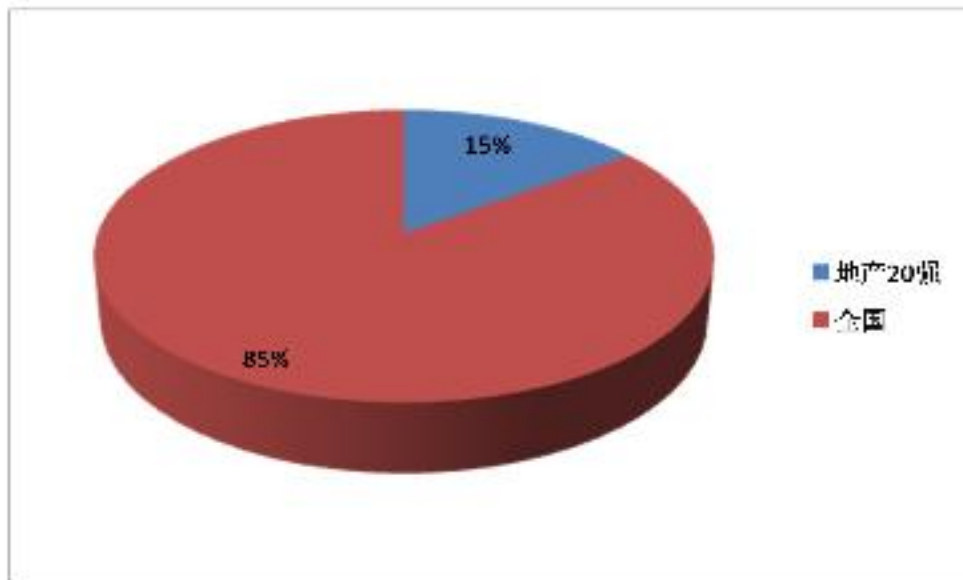


## (二) 中国房地产转型方向

### 转型方向之二：行业集中度提升，分工细分，专业化程度提高

✓行业集中度提升：2011年全国地产销售前20强销售额达到8773亿元，市场占有率提高到15%，并且预计未来将进一步提高。

2011年房地产企业销售额20强市场占有率



排名	公司名称	销售金额 (亿元)
1	万科集团	1210
2	恒大集团	808
3	绿地集团	776
4	保利地产	732
5	中海地产	720
6	万达集团	560
7	碧桂园	430
8	龙湖集团	381
9	华润置地	366
10	世茂房地产	315
11	雅居乐	310
12	绿城中国	300
13	金地集团	290
14	富力地产	287
15	远洋地产	265
16	中信地产	255
17	招商地产	210
18	融创中国	193
19	融侨集团	185
20	华侨城	180

## （二）中国房地产转型方向

---

### 转型方向之二：行业集中度提高，分工细分，专业化程度提高

√分工细分，专业化程度提高：11年在宏观调控下地产公司的产品定位继续细分和强化，目前可以大致分为以下几类：

√第一类：为坚持普通住宅开发，强调高速周转和快速去化，继续以普通商品住宅为主要产品，主要满足首次置业客户的需求的企业。

√第二类：为瞄准中高端人群，布局核心城市，专注中高端楼盘开发的企业。

√第三类：为强调普通住宅开发销售和商业物业开发并持有，以住宅开发销售回款提供资金，支持持有型商业物业开发的模式，获得长期稳定收益的企业。

√第四类：为坚持一二线城市核心区域商业综合体开发并持有，单纯获得长期稳定租金收益的企业。

√第五类：为进行开发区建设和运营，开拓工业地产领域，布局核心城市周边为核心城市做工业配套的企业。

## （二）中国房地产转型方向

### 转型方向之三：房地产金融产品快速发展，开发商资金来源种类多样化

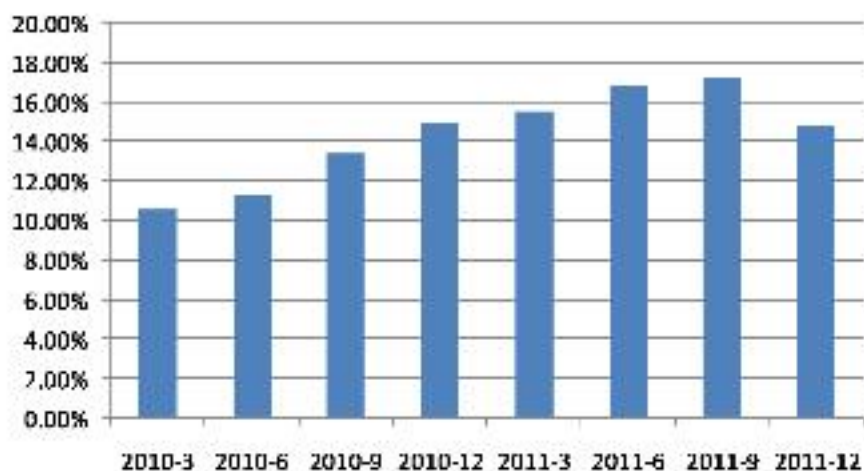
因为银行贷款的趋紧，开发商对于其他地产开发融资方式的倚重愈发加强。

✓截止11年底，房地产信托资金余额已达6882亿元，约占信托业总余额的14.8%（另外有一部分信托以其他名义发行但是最终还是流入房地产行业，但是实际规模难以统计）。

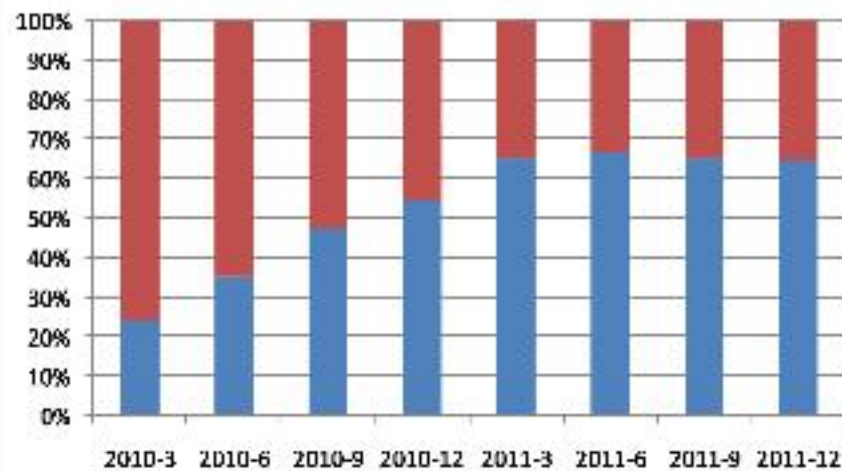
✓其中面向公众发行的集合信托占比约为64%，持续增大。部分居民投资从房地产实物转向以房地产信托为代表的金融产品。

✓开拓除银行开发贷款外的资金来源成为开发商的另一挑战。

■ 房地产信托占比



■ 新增地产集合信托占比 ■ 新增地产单一信托占比



## (二) 中国房地产转型方向

### 转型方向之四：区域分化

✓ 随着中国经济区域增长格局调整，中西部增长更为活跃，制造业内迁和城市化将吸引流动人口向该区域转移，从而使中西部地区及二三线城市成为中国房地产市场新的增长点。

✓ 从2011年重点监测企业新增土地储备分布情况来看，房地产企业对二三线城市的土地储备布局显著增加，显示中国房地产市场的新兴增长点正在逐步积聚。

#### 重点监测企业2011年新增土地储备分布

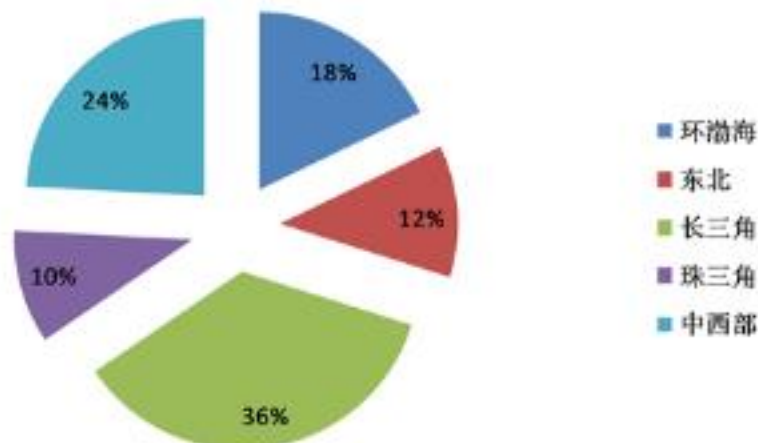
	占比									加权占比
	万科	保利	金地	绿城	富力	恒大	碧桂园	首创置业	保利香港	
一线城市	11.24%	11.24%		3.11%	21.46%		12.21%			6.6%
二线城市	66.60%	66.60%	94.68%	35.78%	29.90%	33.53%	8.81%	78.24%	19.70%	44.3%
三、四线城市	22.17%	22.17%	5.32	61.11%	48.60%	66.47%	78.99%	21.76%	80.30%	49.1%
拿地面积 (万平方米)	1843.43	969.41	186.24	725.77	235.08	1810.84	576.94	70.78	562.46	100.0%

## (二) 中国房地产转型方向

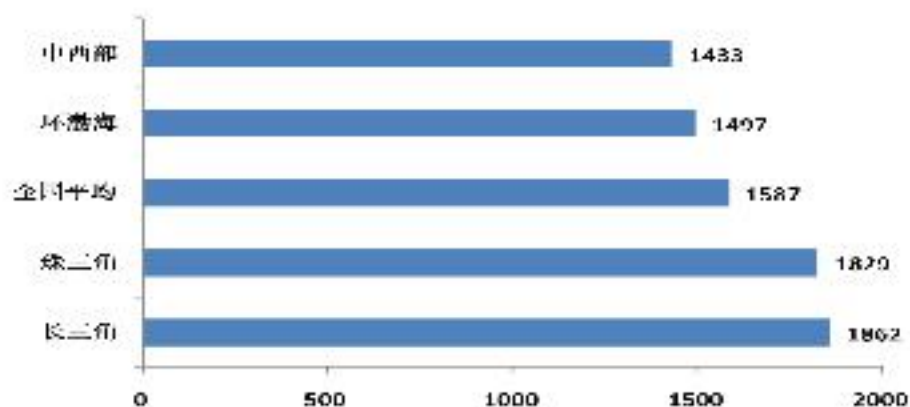
### 转型方向之四：区域分化

✓从土地出让的区域结构和土地出让金的贡献比例来看，2011年中西部和东北区域的土地出让金绝对量和贡献份额都有所增加，过去10年也是土地“量价齐升”的两大区域，显示中国土地市场结构的区域转移早已开始。2011年中西部地区在全国土地出让金的占比为24%，仅次于长三角，为第二大贡献源，而10年之前，这一比例仅为3%，从土地长周期的视角看，这个比例的大幅跃升显示中西部在全国中国经济和房地产市场结构的重要性也在显著提高。同时中西部地价仍为全国最低水平，在目前的政策导向下，房地产调控对该区域的冲击也相对较小。

2011土地出让金的分区域贡献结构



2011年不同区域土地均价



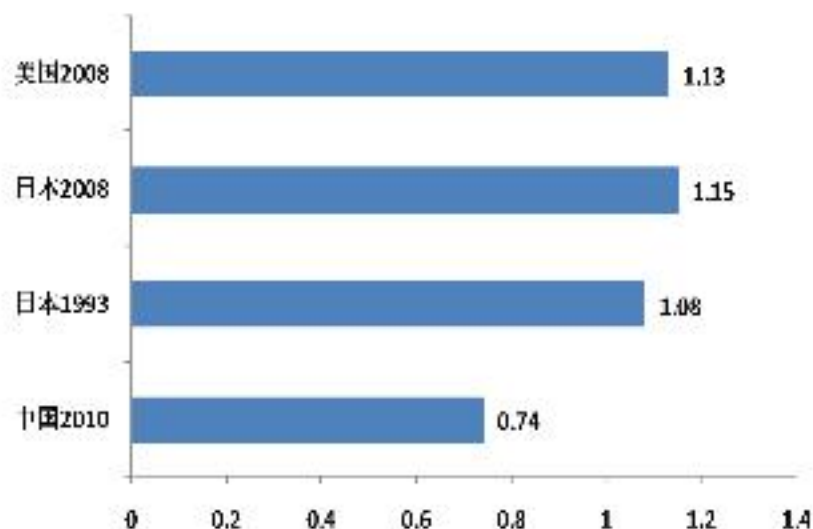
## (二) 中国房地产转型方向

### 转型方向之五：传统住宅开发的“加工制造业”属性仍具有相对优势

✓国内一些龙头开发商的核心优势在于它作为一个住宅的“加工制造业”品牌仍具有相对的优势和成长空间。

✓房地产“加工制造业”的核心竞争力在于：其一是踩准周期节拍，即周期低谷拿地，快速开发，周期上行销售，快速回笼，到目前为止，部分龙头地产商在这方面表现占优，并不是所有开发商均能够适时拿地，并在多个城市布局多个项目。

■以成套住房计算，2010年中国城市户均仅有0.74套住房，距离户均1套尚有距离，并且明显落后于美日等发达国家，房地产“加工制造业”仍有空间



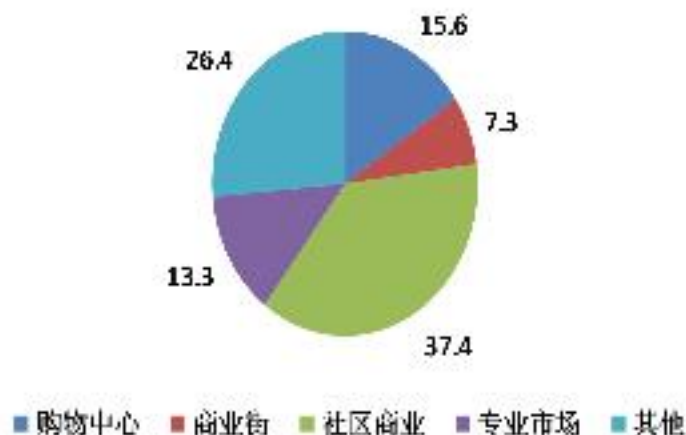
## (二) 中国房地产转型方向

### 转型方向之六：一线城市商业地产未来成长空间较大

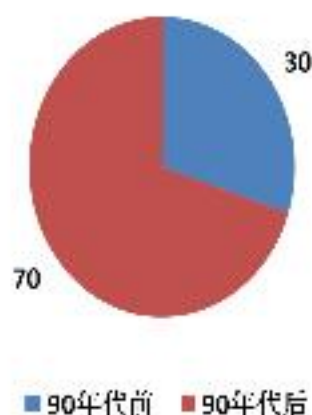
✓与住宅不同，商业地产起步期较晚但持续期很长。国际经验表明，人均GDP3000-8000 美元是商业地产的起步期，8000 美元之后进入加速发展期，直至20000美元之后才进入成熟发展期。而在起步期时，新增供应增速往往最快。中国商业地产目前正处于从起步期，而一线城市已步入加速发展期。

目前中国商业地产的基本情况是：零售物业中大部分还是低端物业，购物中心占比很小；写字楼中，甲级写字楼占比很小，并且楼龄已很长；仓储业仓库中，70%修建于90年代前。如何改变这三大现状即是未来商业地产的成长空间所在。

零售物业占比



仓储业仓库构成





## （二）中国房地产转型方向

### 转型方向之六：一线城市商业地产未来成长空间较大

✓从当前情况来看，如果将商业用地与住宅用地的地价之比作为一个衡量指标，可以看出世界大都市的该比值通常中5—20%，而中国一线城市2011年的该值为46%，其它城市的住宅用地与商业用地价格基本持平，显示也只是一线城市的商业用地目前才开始反应商业地产未来的投资价值。

80年代末欧美亚城市土地价格

	东京	巴黎	台北	大阪	汉城	伦敦	法兰克福	旧金山
住宅地价（日元）	1080000	489200	261905	227060	51480	35964	32448	19599
商业地价（日元）	14800000	1174080	1047618	6100000	1084200	5565930	150072	352783
住宅/商业	7.3%	41.7%	25.0%	3.7%	4.7%	0.6%	21.6%	5.6%
2011年中国地价	一线城市	二线城市	三四线城市	环渤海	东北	长三角	珠三角	中西部
住宅用地均价	8156.37	4532.19	2074.69	2672.24	2081.36	3984.58	3669.85	2679.03
商业用地均价	17698.8	4597.27	1584.42	4126.99	1940.62	3899.24	2570.37	2231.25
住宅/商业	46.08%	98.58%	130.94%	64.75%	107.25%	102.19%	142.78%	120.07%

### (三) 中国房地产转型之微观案例

#### 转型方向：微观案例之一北京

✓从北京市2011年土地市场的成交结构可以看出房地产行业的业态多元化趋势已日益显现。

✓纯住宅开发将逐步过度到以住宅配套幼托、中小学、医院、商业配套和交通为综合开发体的模式，这一点在地价上已有表现

✓中国主要保险公司及部分投资公司开始显著布局北京市核心区的商业物业，从地价上看，2011年核心区成交的10块商业用地占全部249块成交地价的54%

✓部分汽车零部件企业开始在布局物流地产，自建仓储中心。

	土地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	土地均价(元)	楼面均价(元)
高新技术及生物医药公司	2846784	2478704	462319	1624	1865
房地产企业	7126644	10352726	6196781	8695	5986
汽车零部件及配件公司	2385562	2090276	156069	654	747
保险及投资公司	56428.91	660000	1364320	241777	20672

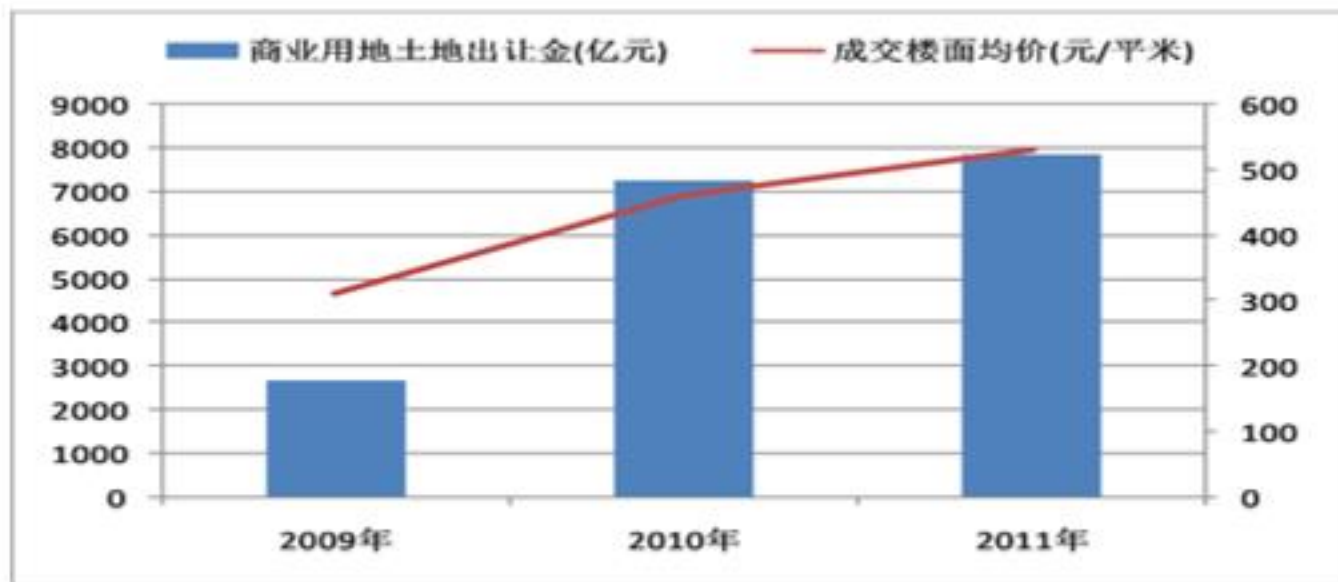
	土地均价(元)	楼面均价(元)	比价(纯住宅为基准)
纯住宅用地	5309	4431	
住宅配幼托、中小学、医院、商业配套和交通	7377	5254	139%
工业用地	575	727	11%
纯商业用地	19490	9093	367%
物流用地	1729	1619	33%

### (三) 中国房地产转型之微观案例

#### 转型方向：微观案例之一北京

✓2011年北京市商业和写字楼土地出让金达到524亿元，同比增长7.9%，相对于住宅类土地出让金同比-55%的负增长，显示出地产企业转型的切实行动。

✓伴随北京第三产业在经济中占比的持续增大，预计未来几年北京商业地产将迎来新的增长动力旺。





**THANK  
YOU**