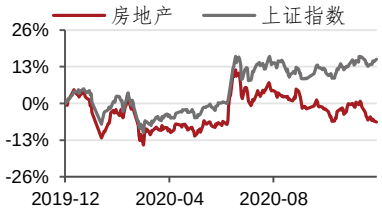
三线城市房地产草根调研纪要——徐州

纪要要点

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-6.16	0.26	-8.59
相对表现	-7.43	-15.00	-22.43



- **全国性综合交通枢纽，淮海经济区中心，对周边人口具备吸附力。**徐州，地处苏北，是国家“一带一路”重要节点城市，国务院批复确定的全国性综合交通枢纽，淮海经济区中心城市，下辖 5 个区、3 个县、2 个县级市，辐射苏北，皖北，鲁南，豫东地区。2019 年，徐州 GDP 为 7151.4 亿元，同比增长 6.0%，居全国第 27 位，三产占比为 9.5%、40.4%、50.1%。截至 2019 年，常住人口 882.6 万，城镇化率 66.7%，人口净流入 2.4 万，城镇人口净增长 15.8 万，城镇居民人均可支配收入 36215 元，同比+7.8%，城市人均住房建筑面积 48.42 平方米。目前已有两条地铁线路开通。

相关报告

1、《销售同比增速走阔，土地成交溢价率抬高：1-11 月统计局数据点评》2020-12-18

2、《2021 年房地产行业年度投资策略——谨守而中，与时偕行》2020-12-14

3、《周专题：百强房企销售稳健，部分业绩已超去年全年：周度高频数据跟踪（11.21-11.27）》2020-12-02

- **住宅市场需求强劲，房价连续五年上涨。**2015 到 2016 年，徐州市需求快速释放，2016 年成交面积同比上升 43.3%，2017 年供求同步放量，在强需求的支撑下，房价同比上涨 19.3%。房价强势上涨的带动下，2018 年全市供应量同比上升 102.9%，但成交主力转向远郊区县，在其需求的推动下，全市成交量同比上涨 80.4%。2019 年主城区成交面积和成交价格分别同比上升 12.5%、12.3%，由于供给规模微量收缩，供求基本保持平衡，而远郊区 13.4%的价格增幅一定程度上抑制了需求的释放，全市整体供大于求。2020 年受疫情影响，供货不足，整体上供不应求，推动房价继续上扬，截至 12 月中旬，全市房价上涨 7.0%，其中主城区上涨 10.7%。

分析师 董浩
执业证号：BOI846
hao.dong@cricsec.com

联系人 李凯
likai@cric.com

- **土地市场量价齐升，疫情下热度不减。**2015~2017 年徐州土地市场热度逐渐提升，宅地流拍面积控制在 5%以内，溢价率走高，2017 年平均溢价率达 34.2%。2018 年上半年市场延续了前期的火热，多宗地块竞价愈百轮，6 月发布限售新政后，土地市场遇冷，流拍率上升，地块多以底价成交。2019 年起，市场回暖，供应放量，需求回升，开发商持续看好，土地楼板价创出新高，由于下辖区县成交占比提高，全市综合成交楼板价较上年下滑 7.7%。2020 年市场热度持续，供需两旺，楼板价、溢价率双双超越前高。

- **风险提示：新冠疫情尚存不确定性；房地产行业调控政策超预期；房地产行业基本面运行不及预期。**

内容目录

徐州——淮海经济区中心城市 4
1. 房地产市场韧性强，疫情下热度不减 5
1.1. 限售不限购，房地产政策宽松 5
1.2. 强需求下市场热度高，疫情影响有限 5
1.3. 首改需求旺盛，核心市辖区成交领先 7
1.4. 供需两旺，疫情不减土地市场热度 9
2. 优质项目情况简介 11
2.1. 万科熙望——徐州配套完善的首个儿童成长社区 11
2.2. 弘阳璞樾门第——依山傍水交通便利的高端改善型住宅 11
3. 风险提示 13
评级指南及免责声明 14

图表目录

图 1：徐州城市规划 4
图 2：徐州购房政策 5
图 3：徐州市商品住宅供求 6
图 4：徐州主城区商品住宅供求 6
图 5：2020 年内徐州商品住宅供需 7
图 6：2020 年内徐州主城区商品住宅供需 7
图 7：徐州市库存与去化周期 7
图 8：徐州主城区库存与去化周期 7
图 9：各面积段销售面积（万方）情况 8
图 10：徐州各区销售面积（万方）情况 8
图 11：徐州中心城区销售面积（万方）情况 8
图 12：远城区销售面积（万方）情况 8
图 13：徐州 2020 年 11 月商品住宅成交金额排行榜 8
图 14：徐州 2020 年 11 月商品住宅成交面积排行榜 8
图 15：徐州宅地供应、成交、流拍（万方） 9
图 16：徐州宅地价格情况 9
图 17：徐州宅地供需和成交楼板价 10
图 18：徐州宅地成交总价和溢价率 10
图 19：万科熙望区位图 11
图 20：万科熙望规划鸟瞰图 11
图 21：弘阳璞樾门第区位图 12
图 22：弘阳璞樾门第规划效果图 12

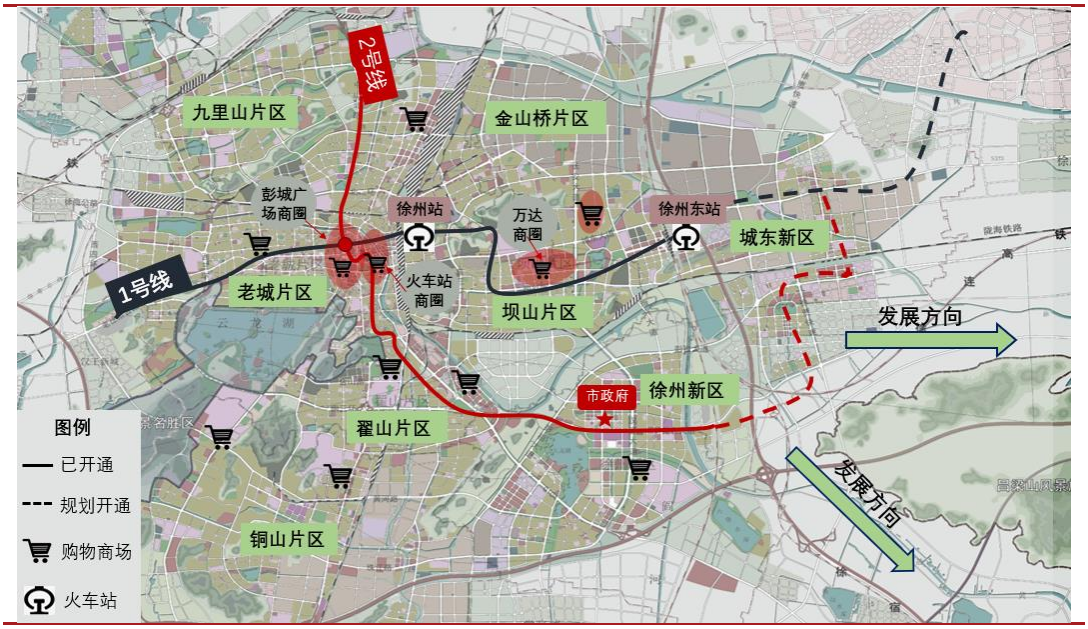
表 1：万科熙望项目信息表 11
表 2：弘阳璞樾门第项目信息表 12

徐州——淮海经济区中心城市

全国性综合交通枢纽，淮海经济区中心，对周边人口具备吸附力。徐州，地处苏北，是国家“一带一路”重要节点城市，国务院批复确定的全国性综合交通枢纽，淮海经济区中心城市，下辖 5 个区、3 个县、2 个县级市，辐射苏北，皖北，鲁南，豫东地区。2019 年，徐州 GDP 为 7151.4 亿元，同比增长 6.0%，居全国第 27 位，三产占比为 9.5%、40.4%、50.1%。截至 2019 年，常住人口 882.6 万，城镇化率 66.7%，人口净流入 2.4 万，城镇人口净增长 15.8 万，城镇居民人均可支配收入 36215 元，同比+7.8%，农村居民人均可支配收入 19873 元，同比+9.2%，城市人均住房建筑面积 48.42 平方米。目前已有两条地铁线路开通，一号线覆盖五个市辖区，二号线贯穿老城区和徐州新区。

徐州主城以老城区中心和徐州新区中心为“双心”，主要向东、东南部发展。徐州主城区利用绿色空间和铁路为自然边界，规划布局 8 个片区，其中以老城区中心和徐州新区中心为“双心”，分别承担商业中心和行政商务中心职能，建设用地向东和东南方向发展为主，控制向西北发展，严格限制向西南发展，市政府坐落于东南方向的徐州新区，高铁站则位于东部的城东新区。

图 1：徐州城市规划



数据来源：克而瑞证券研究院

1. 房地产市场韧性强，疫情下热度不减

1.1. 限售不限购，房地产政策宽松

限售政策遏制炒房，购房补贴吸引人才。与其他二线城市限售限购双管齐下不同，徐州采取了以限售为主，限贷为辅，不限购的政策。1）购房：不限制购房数量，非徐州户籍满足相应条件即可购房。2）限贷：首套房商贷最低首付 3 成，二套房最低首付 4 成。公积金贷款方面，最低首付分为三档，市县区适用不同贷款额度；政策严控一户多房，拒绝第三套住房使用公积金贷款；此外，淮海经济 9 市与徐州互认互贷，政策与购房所在地相同。3）限售：依据户籍和已购房数量适用两档不同限售政策，最高限售年限 6 年。4）购房补贴：为加快建设淮海经济区人才高地，对于首次购房的大学生人才给予最高 30 万的购房补贴。

图 2：徐州购房政策

<table>
<tr><th>户籍</th><th>数量</th><th>限购政策</th><th>购房面积</th><th>公积金贷款最低首付</th><th>公积金贷款额度</th><th>公积金贷款利率</th><th>限售政策</th></tr>
<tr><td rowspan="4">徐州</td><td rowspan="2">首套</td><td rowspan="3">不限购</td><td><144m²</td><td>3成</td><td rowspan="3">市区、铜山区：单方上限50w，双方上限70w
县区：单方上限40w，双方上限50w</td><td rowspan="3">>5年：3.25%
≤5年：2.75%</td><td>市区：商品住房自权属登记之日起未满2年或新建商品房买卖合同网备时间未满5年的，不得上市交易
非市区：同下</td></tr>
<tr><td>≥144m²</td><td>4成</td></tr>
<tr><td rowspan="2">2套</td><td><144m²</td><td>3成</td><td rowspan="3">商品住房自权属登记之日起未满3年或新建商品房买卖合同网备时间未满6年的，不得上市交易</td></tr>
<tr><td>≥144m²</td><td>5成</td></tr>
<tr><td>≥3套</td><td colspan="4">拒贷</td></tr>
<tr><td>非徐州</td><td>不限</td><td>不限购（满足条件）</td><td colspan="4">徐州与淮海经济区9市（淮北、菏泽、济宁、临沂、连云港、商丘、宿迁、宿州、枣庄）住房公积金贷款互认互贷，政策同上</td></tr>
<tr><td colspan="8">非徐州户籍购房条件：1)已婚且可提供结婚证 2)提供出在2年内累积缴纳13个月的税单或是社保。</td></tr>
<tr><td colspan="8">商业贷款：首付首套最低3成，二套最低4成。
组合贷：额度最高不超过所购商品住房总价的70%，存量房（二手房）首次贷不超过总房价的60%。</td></tr>
<tr><td colspan="8">人才购房补贴：毕业五年内的全日制普通高校大专及以上学历毕业生首次买房补贴5%，最高10万元；在徐高校应届博士毕业生、世界名校博士，首次购房可享受30万购房补贴。</td></tr>
</table>

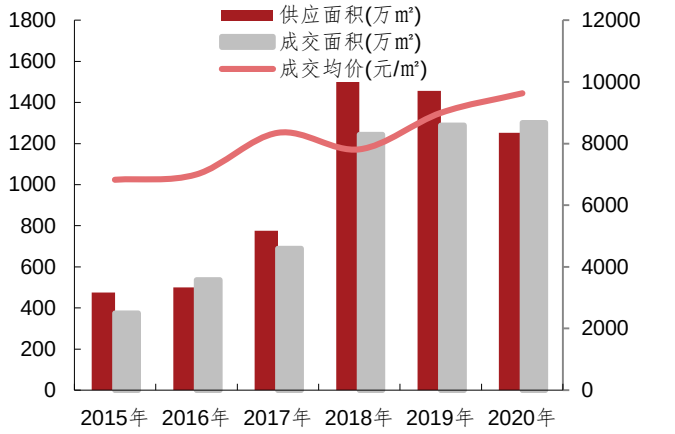
数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

1.2. 强需求下市场热度高，疫情影响有限

需求强劲，房价连续五年上行。2015 到 2016 年，徐州市需求快速释放，2016 年成交面积同比上升 43.3%，2017 年供求同步放量，在强需求的支撑下，房价同比上涨 19.3%，这一时期主城区成交占比 90%以上，且连续三年呈现供不应求态势。房价强势上涨的带动下，2018 年全市供应量同比上升 102.9%，其中主城区增加 54.1%，由于前期的高基数和对需求的消化，2018 年主城区成交仅录得 7.3%的涨幅，成交主力转向远郊区县，在其需求的推动下，全市成交量同比上涨 80.4%。因为成交结构的变化，2018 年全市房价下滑 6.4%，但同期主城区和远郊区县房价分别同比上涨 10.5%和 7.7%。经过 2018 年的盘整，2019 年主城区成交面积和成交价格分别同比上升 12.5%、12.3%，由于供给规模微

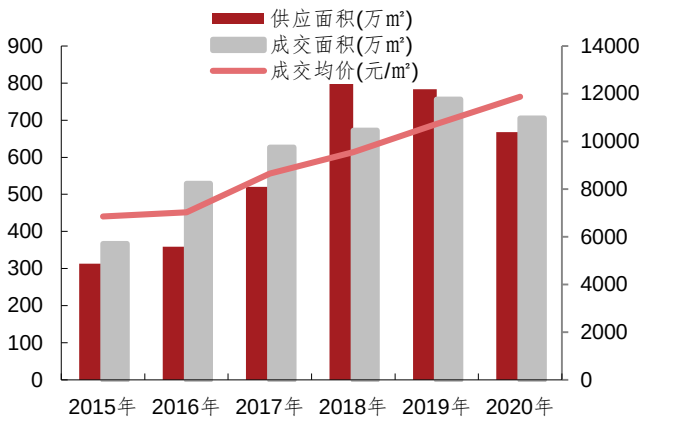
量收缩，供求基本保持平衡，而远郊区 13.4%的价格增幅一定程度上抑制了需求的释放，全市整体供大于求。2020 年受疫情影响，供货不足，整体上供不应求，推动房价继续上扬，截至 12 月中旬，全市房价上涨 7.0%，其中主城区上涨 10.7%。

图 3：徐州市商品住宅供求



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院
注：2020 年供应数据截至 12 月 14 日，成交数据截至 12 月 13 日

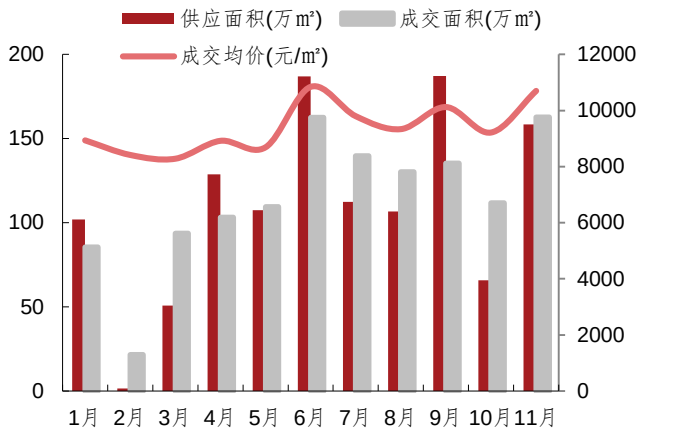
图 4：徐州主城区商品住宅供求



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院
注：2020 年供应数据截至 12 月 14 日，成交数据截至 12 月 13 日

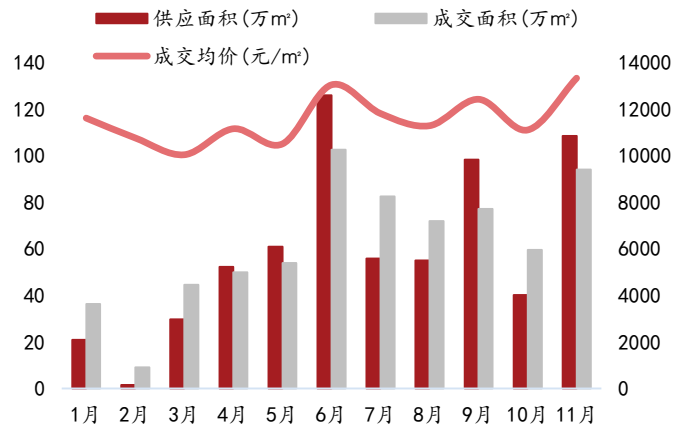
疫情下，徐州住宅市场韧性十足，价格呈上升趋势。2020 年一季度，受疫情影响，一二月供需双降，三月成交环比上升 334.2%，四月当月成交同比转正为 8.7%，市场韧性十足。二季度随着新增项目入市，供给充足，成交迎来小高峰，三季度需求平稳，但供货不足，主要消化前期库存，去化周期下降，四季度在供给增加，开发商促销加快回款的带动下，成交回升。价格方面，由于月度成交结构的差异，价格呈现一定的波动，但在强需求支撑下，不改上升趋势。库存方面，截至 2020 年 11 月末，徐州全市库存 879.3 万方，去化周期 7.6 个月，主城区库存面积 373.8 万方，去化周期 5.8 个月，皆处于历史低位，未来补库存需求较强。

图 5：2020 年内徐州商品住宅供需



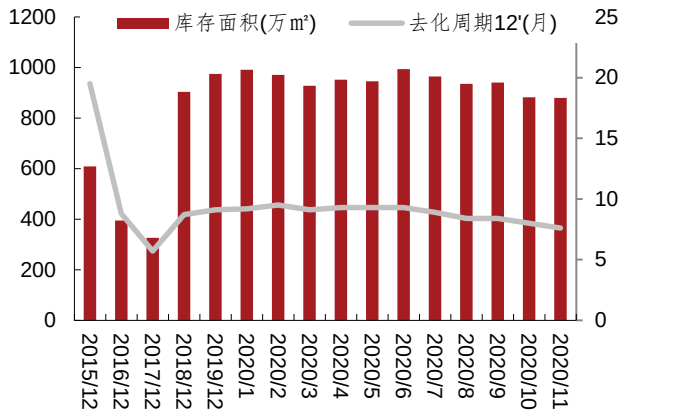
数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 6：2020 年内徐州主城区商品住宅供需



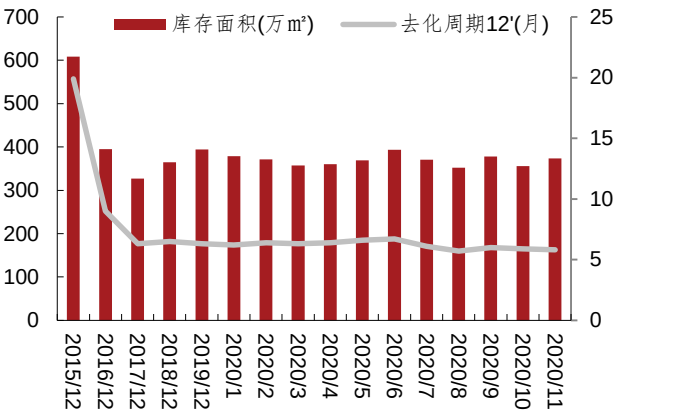
数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 7：徐州市库存与去化周期



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

图 8：徐州主城区库存与去化周期

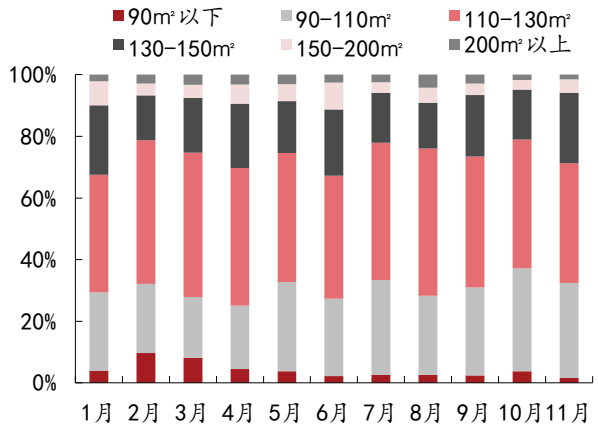


数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

1.3. 首改需求旺盛，核心市辖区成交领先

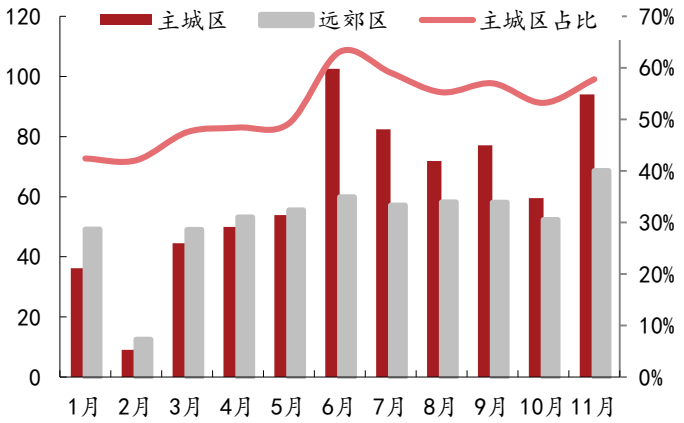
首改需求旺盛，中心城区成交占比高。徐州住宅市场以首改需求为主，从面积段来看，90-130 平米成交占比 60%以上，90 平米以下刚需占比较小，130~150 平米改善呈上升趋势。分地区来看，中心城区成交领先，占比 50%以上，具体来看，“苏北第一区”——铜山区和贾汪区占比较高，经济开发区在 6-7 月需求大增后热度下降。

图 9：各面积段销售面积（万方）情况



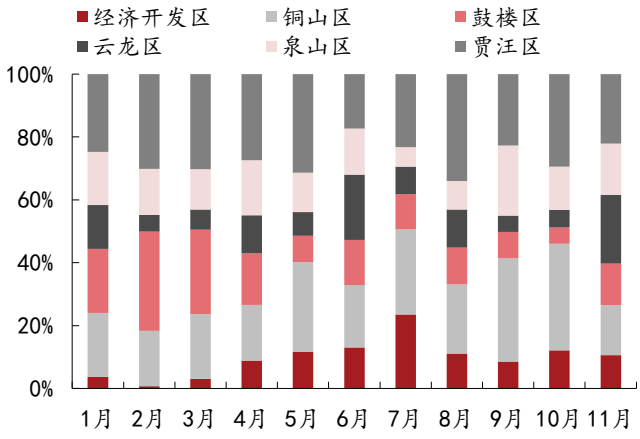
数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 10：徐州各区销售面积（万方）情况



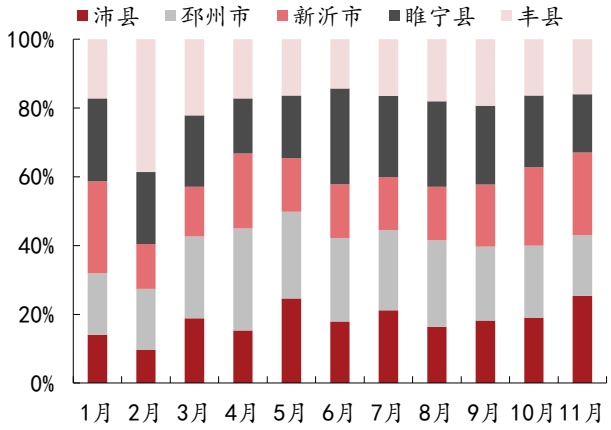
数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 11：徐州中心城区销售面积（万方）情况



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 12：远城区销售面积（万方）情况



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 13：徐州 2020 年 11 月商品住宅成交金额排行榜

排名	区域	项目名称	成交金额（亿元）
1	云龙区	招商雍华府	12.29
2	云龙区	保利水利水沐堂悦	6.95
3	泉山区	云龙湖金茂府	6.86
4	云龙区	徐州百悦城	6.15
5	铜山区	三盛中城	5.90
6	鼓楼区	新城玖珑湖	5.60
7	云龙区	弘阳大都会	5.49
8	泉山区	中海淮海世家	4.78
9	新沂市	河滨天境	4.15
10	鼓楼区	万科中山都会	3.31

数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 14：徐州 2020 年 11 月商品住宅成交面积排行榜

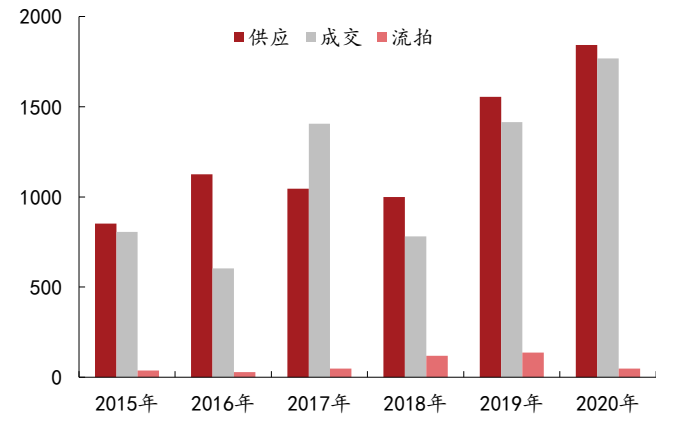
排名	区域	项目名称	成交面积（万方）
1	云龙区	招商雍华府	6.57
2	沛县	博邦汉华小区	4.91
3	新沂市	河滨天境	4.72
4	云龙区	保利水利水沐堂悦	4.32
5	铜山区	三盛中城	3.77
6	泉山区	中海淮海世家	3.60
7	云龙区	徐州百悦城	3.41
8	贾汪区	恒大潘安湖生态小镇	3.09
9	云龙区	弘阳大都会	3.03
10	鼓楼区	新城玖珑湖	3.02

数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

1.4. 供需两旺，疫情不减土地市场热度

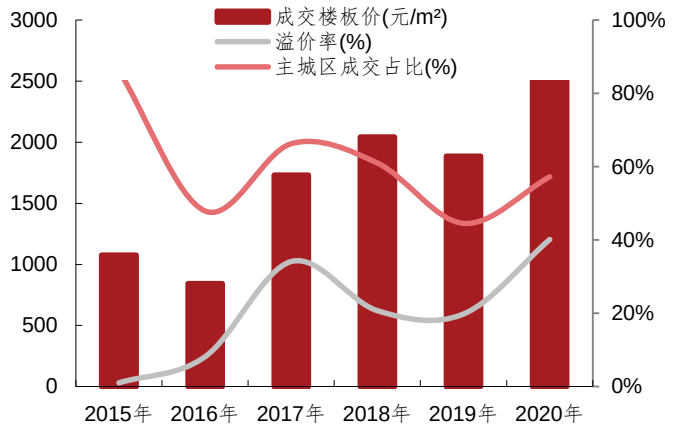
土地市场持续火热，量价齐升。2015~2017 年徐州土地市场热度逐渐提升，宅地流拍面积控制在 5%以内，溢价率走高，2017 年平均溢价率达 34.2%。2018 年上半年市场延续了前期的火热，多宗地块竞价愈百轮，6 月发布限售新政后，土地市场遇冷，流拍率上升，地块多以底价成交。2019 年起，市场回暖，供应放量，需求回升，开发商持续看好，金辉、龙湖首进徐州，土地楼板价创出新高，中梁竞得的泉山区地块楼板价达 12183 元/㎡，由于下辖区县成交占比提高，全市综合成交楼板价较上年下滑 7.7%。2020 年市场热度持续，供需两旺，楼板价、溢价率双双超越前高。

图 15：徐州宅地供应、成交、流拍（万方）



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

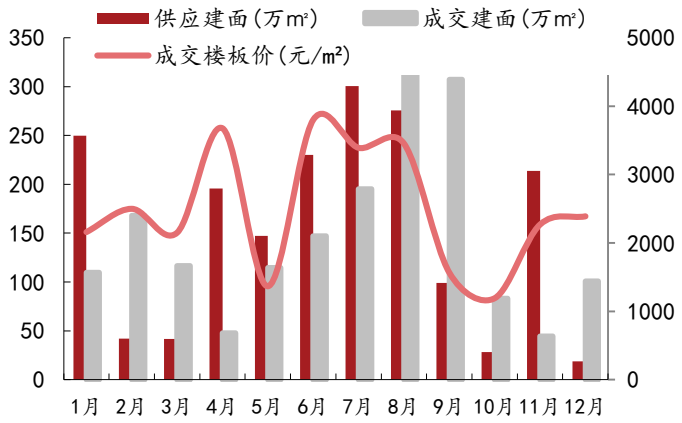
图 16：徐州宅地价格情况



数据来源：CRIC，克而瑞证券研究院

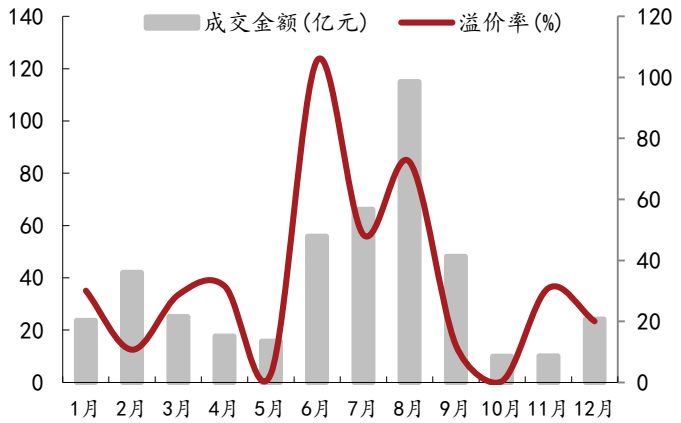
疫情下土地市场热度不减，量价再创新高。2020 年受疫情影响，2、3 月份土地供给较少，成交主要为消化 1 月份供应，四月份随着逐步复工复产，市场步入正轨，二、三季度供求皆保持高位，四季度供给收缩，但房企拿地热情不减，截至 12 月中旬，全年供给的 190 宗纯住宅地仅有 9 宗流拍，且全部位于远郊县区。全年综合楼板价 2565 元/㎡，同比提高 36.1%，平均溢价率 40.2%，同比增加 20.4pct，皆创新高，南京颐居摘得的泉山区地块楼板价 16906 元/㎡，再度刷新徐州地王。“三道红线”下，房企持续看好徐州市场，预计未来有进一步增长空间。

图 17：徐州宅地供需和成交楼板价



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 18：徐州宅地成交总价和溢价率



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

2. 优质项目情况简介

2.1. 万科熙望——徐州配套完善的首个儿童成长社区

项目地处徐州市主城三环内，区域集旅游休闲、居住、物资集散于一体，项目是万科契合“与徐州一起 2020”品牌口号，为徐州打造的首个儿童成长社区。社区周边交通便利，毗邻三环线和 8 条公交线路，同时地下有 3 号线和 7 号线双地铁交会（规划中）。项目拥有一站式配套教育资源，如九里山第一小学（在建）、九里中学。此外，周边有四季联城商业综合体（在建）、苏宁广场（在建）以及极地海洋公园（规划）等，商业资源丰富。拥有城北九里湖湿地城市绿肺资源，靠近玉渊潭公园、龟山景区，自然生态资源富足。

表 1：万科熙望项目信息表

区位	鼓楼区西三环路与九里山西路交叉口东北
物业类型	普通住宅
主力户型	三居（110 ㎡），三居（113 ㎡），三居（123 ㎡），四居（140 ㎡）
首开时间	2020 月 8 月 30 日
销售均价	12899 元/平方米

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 19：万科熙望区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 20：万科熙望规划鸟瞰图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

2.2. 弘阳璞樾门第——依山傍水交通便利的高端改善型住宅

弘阳璞樾门第位于城市主干道和平路上，周边围绕多条城市主干道，紧邻徐州东站，地铁 1 号线、6 号线（规划），交通便捷。项目所处地块环境优美，社区依山傍水，北侧背靠凤凰山，南侧面向黄河，同时被金龙湖、宕口双公园、大

湖水库环抱。社区景观上，项目采用立体式公园打造手法，绿化率高达 35%，容积率仅 1.2；社区地势北高南低，呈现 3 阶 3 米台地式公园缓坡地貌，富有设计感。此外，板块内有徐州 4 大商业综合体，汇聚了包括徐州三中实验学校等优质教育资源，配套完善。

表 2：弘阳璞樾门第项目信息表

区位	和平大道与鲲鹏路交汇处
物业类型	洋房、联排别墅
主力户型	三居(建面 125 ㎡)，四居(建面 135 ㎡)，四居（190 ㎡）
首开时间	2019 年 9 月 29 日
销售均价	16800 元/平方米

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 21：弘阳璞樾门第区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 22：弘阳璞樾门第规划效果图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

3. 风险提示

新冠疫情尚存不确定性：2020 年 3 月以来，国内对疫情进一步扩散取得良好管控效果。但近期部分城市仍有部分新增确诊病例，给行业运行带来不确定性。

房地产行业调控政策超预期：因城施策深化演绎，针对性调控政策持续落地。

房地产基本面运行不及预期：在行业总量基本见顶的大环境下，未来城镇化推进速度、居民购房意愿、居民持续加杠杆能力或不及预期，造成行业销量等核心指标下滑。

评级指南及免责声明

披露事项

本文件由克而瑞证券有限公司(“克而瑞”)编制。克而瑞及其子公司，母公司和/或关联公司跟在本文件中所提及过的公司及其子公司，母公司和/或关联公司之间有正常业务关系和/或股权关系。

免责声明

本文件基于我们认为可靠的信息，但克而瑞证券有限公司并未独立验证本文件的内容。本文件所述的事实，以及其中所表达的意见，估计，预测和推测，截至本报告日期，如有变更，恕不另行通知。对于本文件所含信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，不作任何明示或暗示的陈述或保证，也不应依赖于这些信息，意见，估计，预测和推测的公正性，准确性，完整性或合理性，而且克而瑞证券有限公司，公司，其股东，或任何其他人，对于因使用本文件或其内容或与之相关的其他原因而造成的任何损失，均不承担任何责任。

本文件不构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽或构成认购或购买任何证券的要约，邀请或要约招揽的一部分，本文作或本文件中的任何内容均不构成任何合同或承诺的基础，也不作为任何合同或承诺的依据。任何在任何发售中购买或讲购证券的决定，必须仅以招股说明书或公司发布的其他发售通函中包含的与该发售有关的信息或其他重要信息为依据。

本文件之内容不是为任何投资者的投资目标，需要及财政状况而编写。在签订任何投资协议之前，投资者应审慎考虑自身状况，并在必要时寻求专业意见后再进行投资决策。本文件内所载之资料乃得自可靠之来源，惟并不保証此等数据之完整及可靠性，亦不存有招揽任何人参与证券或期货等衍生产品买卖的企图。本文件内之意见可随时更改而无须事先通知任何人。在任何情况下，克而瑞及所有其关联方一概不就任何第三方因依赖本文件内容的作为或不作为而直接，间接，附带或偶然产生的任何损失承担或负上任何责任，即使克而瑞在有关作为或不作为发生时而知悉该等作为或不作为。

本文件在香港只向专业投资者(定义见<证券及期货条例>(香港法律第 571 章)及在香港颁布的任何法规)以及不违反香港证券法的情况下分发。

本文件乃属于克而瑞之财产，未经克而瑞事前书面同意，任何人仕或机构均不得复制，分发，传阅，广播或作任何商业用途，而克而瑞亦不会就此承担任何第三方因复制或分发本文件内的全部或部分内容而引起的任何责任。

投资涉及风险，过往业绩并非未来业绩的指标。投资者应进一步了解指数详情，包括指数产品特征及风险因素。克而瑞(CE No. BAL779)，为香港证券及期货事务监察委员会持牌人，获批准从事香港法例第 571 章《证券及期货条例》界定的第 1 类（证券交易）、第 4 类（就证券提供意见）及第 9 类（提供资产管理）受规管活动。