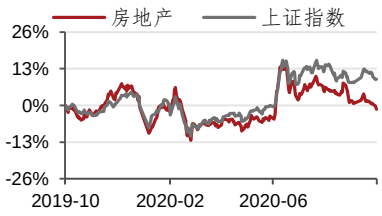
2020 年 10 月 28 日

房地产

二线城市房地产草根调研纪要——长沙

行业指数

%	1m	6m	12m
绝对表现	-3.01	5.82	-1.37
相对表现	-4.16	-9.99	-10.58



相关报告

1、《十月至今成交略显寒意，百城土地溢价率接近年内最低：周度高频数据跟踪 W42》2020-10-21

2、《销售投资稳步恢复，土地市场热度延续：1-9 月统计局数据点评》2020-10-21

3、《9 月增速略有放缓，中小房企销售改善明显：克而瑞 9 月百强房企销售点评》2020-10-19

分析师 董浩

执业证号：BOI846

852-25105555

hao.dong@cricsec.com

联系人 周卓君

852-25105555

zhouzhuojun@cric.com

纪要要点

- **长江中游中心城市。**2019 年，长沙市常住人口 839.45 万人，城镇化率达 79.56%；地区 GDP 1.16 万亿元，位居全国城市 GDP 第 15 位，同比+8.1%；其中，第一、二、三产业增加值占 GDP 分别为 1.2%、43.6%、55.2%，二三产业发达。此外，2019 年全市居民人均可支配收入 48724 元，同比+9.1%，城镇居民人均可支配收入 555211 元，同比+8.7%；农村居民人均可支配收入 32329 元，同比+8.8%。人均可支配收入较高。

- **去库存、稳供给下，房地产市场呈现供不应求态势，年内在疫情影响下，市场韧性较弱，整体需求偏低。**在 2015 年开启的全国房地产市场去库存阶段内，长沙房地产市场持续呈现供不应求态势，其中，因 2016 年土地市场成交较少的情况下，2017 年供应面积下降，并成为 2015 年来最低值。此外，年内房地产市场受疫情影响，需求较少，仅 5、6 月总成交额单月同比正增长。其中，6 月因年中销售结点，地产商以价换量，使得成交价格有所下滑。

- **土地市场供给充足，受结构性和房地产市场影响，土地价格缓步上升。**伴随房地产市场去库存，2015、2016 年长沙土地市场供应维持历史低位；受楼市小高潮影响，土地市场供应逐渐放量，土地价格微升。今年受疫情影响，为保持供地充足，3、4、7、9 四个月土地供给量较大；其中 3、4 月为疫情后集中土地供应；9 月或因三道红线影响，产生的结构性供给提升。

内容目录

长沙——长江中游中心城市 4
1. 去库存，稳供给成为房地产市场主旋律 4
1.1. 强行政干预，弱经济控制的购房政策 4
1.2. 疫情冲击下，房市需求受冲击 5
1.3. 需求端偏好大面积户型，需求集中于高校区和产业园区 6
1.4. 土地市场供给充足，受房市和地块影响，土地价格提升 7
2. 优质项目情况简介 8
2.1. 旭辉·雨花郡——生活、交通便利的中央城区住宅 8
2.2. 旭辉梅溪悦章——交通便捷、配套完善的临湖住宅 8
2.3. 恒基旭辉湖山赋——依山傍水的休闲养生住宅 9
2.4. 旭辉美的东樾城——配套完善、风景优美、交通便利的高档住宅 10
评级指南及免责声明 11

图表目录

图 1：长沙购房政策 4
图 2：长沙商品房住宅供应、成交面积和成交均价 5
图 3：2020 年内长沙商品房住宅供需成交情况 5
图 4：2020 年内长沙商品房住宅成交金额及同比增长 5
图 5：长沙各面积段销售面积情况 6
图 6：长沙各区销售面积情况 6
图 7：长沙 2020 年 1-9 月商品住宅销售金额排行榜 6
图 8：长沙 2020 年 1-9 月商品住宅销售量排行榜 6
图 9：长沙土地市场供应、成交建面和成交均价 7
图 10：长沙土地市场供需和成交价格 7
图 11：长沙土地市场成交总价和同比增速 7
图 12：旭辉·雨花郡区位图 8
图 13：旭辉·雨花郡规划鸟瞰图 8
图 14：旭辉梅溪悦章区位图 9
图 15：旭辉梅溪悦章规划效果图 9
图 16：恒基旭辉湖山赋区位图 10
图 17：恒基旭辉湖山赋鸟瞰规划图 10
图 18：旭辉美的东樾城区位图 10
图 19：旭辉美的东樾城鸟瞰规划图 10

表 1：旭辉·雨花郡项目信息表 8
表 2：旭辉梅溪悦章项目信息表 9
表 3：恒基旭辉湖山赋项目信息表 9
表 4：旭辉美的东樾城项目信息表 10

长沙——长江中游中心城市

城镇化进程快，人口流入多，经济发展较快。长沙市是湖南省省会，亦是我国长江中游中心城市，市辖 6 个区，1 个县、代管 2 个县级市，总面积 8569.15 平方千米。2019 年末，长沙市常住人口 839.45 万人，人口净流入 23.65 万人，常住人口城镇化率为 79.56%，地区 GDP 1.16 万亿元，位居全国城市 GDP 第 15 位，同比+8.1%；其中，第一、二、三产业增加值占 GDP 分别为 1.2%、43.6%、55.2%，二三产业发达。此外，长沙 2019 年全市居民人均可支配收入 48724 元，同比+9.1%，城镇居民人均可支配收入 55211 元，同比+8.7%；农村居民人均可支配收入 32329 元，同比+8.8%，人均可支配收入绝对值较高。

1. 去库存，稳供给成为房地产市场主旋律

1.1. 强行政干预，弱经济控制的购房政策

强限购和限售政策遏制炒房行为，弱经济手段调控为刚需购房打开通道。长沙市购房政策以行政手段的限购和限售为主，相比其他二线城市经济手段的限贷政策较为薄弱。整体来看，购房政策以满足刚需为主，对二套住房购买限制较为严格，同时考虑到经济发展需要高质量人才，在首套房购置方面给出了一定政策利好。此外，长沙限售政策严格，从房产流通的根本问题上制止炒房行为的发生。

图 1：长沙购房政策

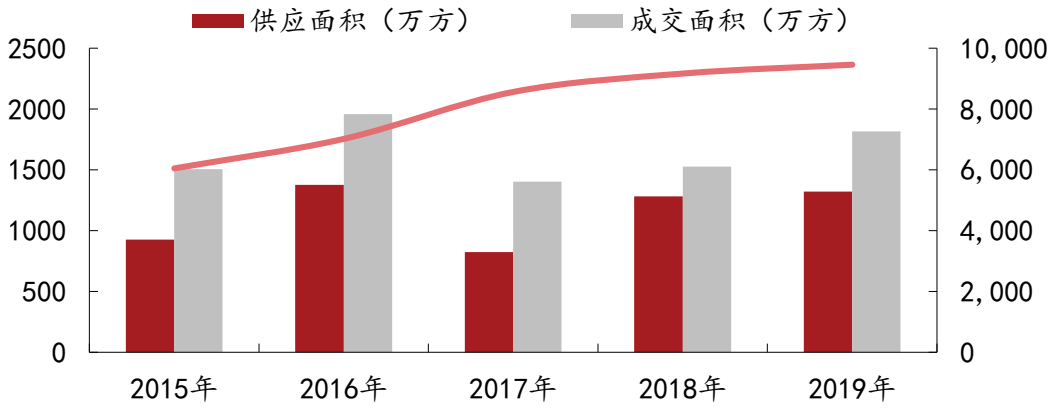
<table>
<tr><th>户籍情况</th><th>婚姻状况</th><th>限购套数</th><th>落户方式</th><th>首套房购置条件</th><th>二套房购置条件</th></tr>
<tr><td rowspan="5">长沙籍</td><td rowspan="4">已婚</td><td rowspan="4">2</td><td>原籍长沙</td><td>无条件</td><td>首套房取得房产证4年</td></tr>
<tr><td>923人才落户</td><td>就业并缴纳社保</td><td rowspan="3">落户2年；首套房取得房产证4年（已婚条件放宽至离异或丧偶带有未成年子女）</td></tr>
<tr><td>父母随子女落户</td><td>落户满2年</td></tr>
<tr><td>其他落户渠道</td><td>落户1年且连续缴纳1年个税或社保 / 落户2年 / 连续缴纳2年个税或社保</td></tr>
<tr><td rowspan="4">其他</td><td rowspan="4">1</td><td>原籍长沙</td><td>无条件</td><td rowspan="5">限购</td></tr>
<tr><td>923人才落户</td><td>就业并缴纳社保</td></tr>
<tr><td>父母随子女落户</td><td>落户满2年</td></tr>
<tr><td>其他落户渠道</td><td>落户1年且连续缴纳1年个税或社保 / 落户2年 / 连续缴纳2年个税或社保</td></tr>
<tr><td colspan="2">非长沙籍</td><td>1</td><td>/</td><td>连续缴纳24个月个税 / 在长沙居住24个月且在长工作单位有24个月工资流水</td></tr>
<tr><td colspan="6">备注：原籍长沙的离异人员，2年内购房按离婚前购房资格管理。</td></tr>
<tr><td colspan="6">首付比例：首套房公积金贷款20%，商业贷款最低30%；二套房公积金贷款60%，商业贷款（首套房贷结清）35%；商业贷款（首套房贷未结清）45%。组合贷款取各情况最大值。</td></tr>
<tr><td colspan="6">限售政策：取得房产证4年后方可出售。</td></tr>
</table>

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

1.2. 疫情冲击下，房市需求受冲击

去库存、供不应求为主旋律，房价稳中有升。随着 2015 年全国开启楼市去库存阶段，长沙房地产市场顺应全国市场趋势，2015-2019 年市场以供不应求为主旋律，2016-2018 年楼市小高潮中房价有所抬升。其中，2017 年受 2016 年土地成交较少的影响，楼市供应面积大幅下降，对楼市价格抬升也有一定作用。

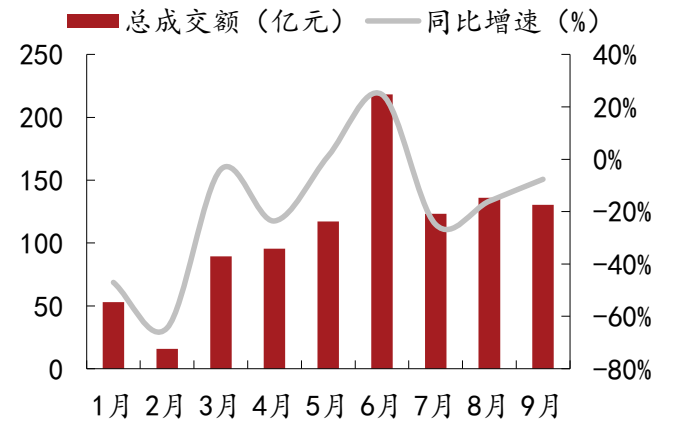
图 2：长沙商品房住宅供应、成交面积和成交均价



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

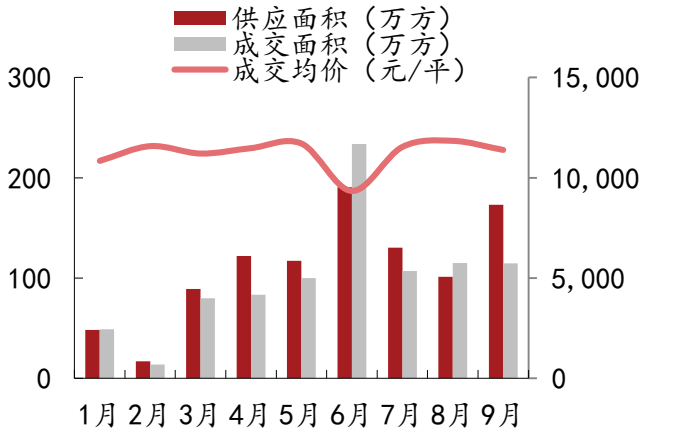
年内，受疫情影响，房地产市场热情不高，房价稳定。2020 年，受疫情影响，长沙商品房市场成交总金额单月同比均有所下降，仅 5、6 月单月成交金额同比正增长。此外，供需层面上看，仅 6 月和 8 月出现了供不应求的景象；其中，6 月因年中销售节点，开发商以价换量，致销售猛增，价格下滑；8 月则因备货 9 月销售旺季是的供不应求。

图 3：2020 年内长沙商品房住宅供需成交情况



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 4：2020 年内长沙商品房住宅成交金额及同比增长

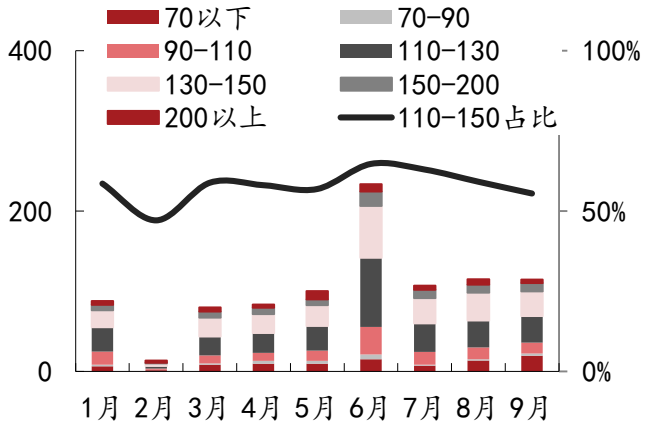


数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

1.3. 需求端偏好大面积户型，需求集中于高校区和产业园区

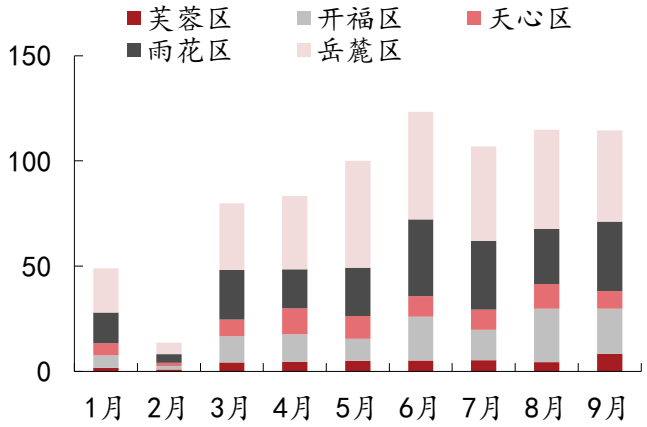
需求端偏好大户型，区域上集中雨花区和岳麓区。相比其他二线城市，长沙人均可支配收入于房价的比值较高，叠加强限购限售政策干预，刚需和首次改善型需求的户型面积较大。面积段层面上看，需求集中在 110-150 平户型，且以 130 平米为界，区间内上下两端受偏好程度相当。此外，区域层面上看，需求集中于雨花区和岳麓区，分别有产业和高校支撑房地产市场。

图 5：长沙各面积段销售面积情况



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 6：长沙各区销售面积情况



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 7：长沙 2020 年 1-9 月商品住宅销售金额排行榜

排名	项目名称	销售面积（万方）
1	融创会展上东区	3.64
2	湘江星汇城	3.15
3	恒大揽湖苑	3.07
4	中海阅麓山	3.01
5	万科天空之境	2.8
6	红星天铂	2.72
7	长房云尚公馆	2.36
8	大汉汉府	2.33
9	万科魅力之城	2.19
10	时代梅溪领峰	2.19

数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 8：长沙 2020 年 1-9 月商品住宅销售量排行榜

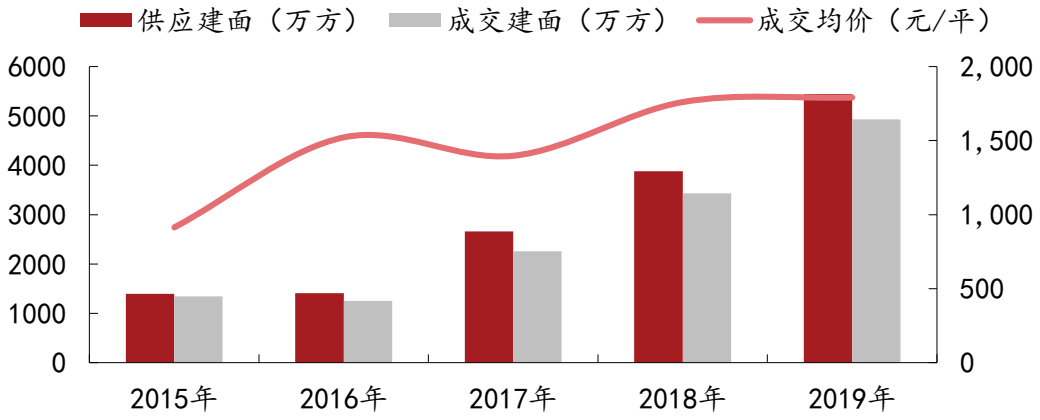
排名	项目名称	销售金额（亿元）
1	中海阅麓山	4.42
2	融创会展上东区	3.45
3	时代梅溪领峰	3.32
4	湘江星汇城	3.15
5	红星天铂	3.01
6	正荣滨江紫阙台	3
7	万科魅力之城	2.73
8	万科天空之境	2.66
9	恒大揽湖苑	2.19
10	长房云尚公馆	2.18

数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

1.4. 土地市场供给充足，受房市和地块影响，土地价格提升

随着楼市去库存和房地产市场走热，土地市场供需放量，价格提升。伴随房地产市场去库存，2015、2016 年长沙土地市场供应较低，处历史地位，但是受房地产市场 2016-2018 年销售去化较好因素影响，2016 年在供给偏少的情况下，土地市场价格有所抬升；2017 年土地市场供应大幅提升，并一定程度上拉低土地市场价格；而后，2018 年土地供给持续提升，在需求端抬升的情况下土地价格进一步上涨。2019 年长沙土地市场价格趋于稳定，供求关系区域平衡。

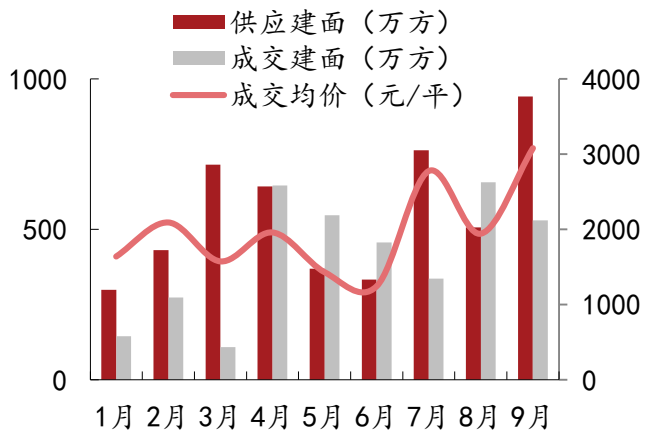
图 9：长沙土地市场供应、成交建面和成交均价



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

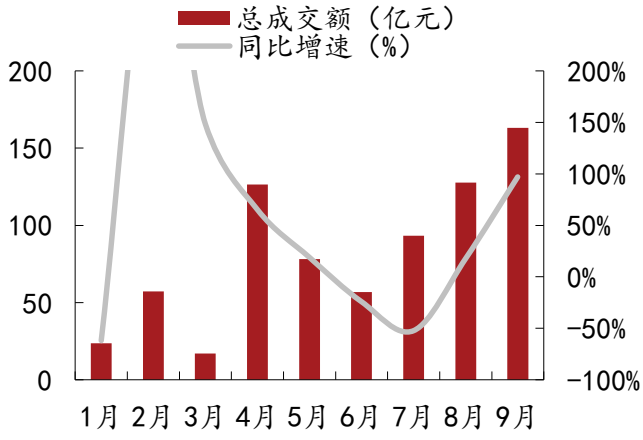
疫情影响下，土地市场呈现波动态势。2020 年疫情冲击下，长沙土地市场供求和价格波动较大；其中，3、4 月为疫情后集中供地，但 3 月需求不旺盛的情况下，土地价格有所下降，产生库存积压。因此，5、6 月土地市场供给有所下降。随着库存的消化，7 月土地市场供应放量，受供给结构影响，价格有所推升。在融资新规下，长沙土地价格较低，房价稳定，市场存在一定性需求支撑，因此呈现供给成交量价齐升态势。

图 10：长沙土地市场供需和成交价格



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

图 11：长沙土地市场成交总价和同比增速



数据来源：CRIC、克而瑞证券研究院

2. 优质项目情况简介

2.1. 旭辉·雨花郡——生活、交通便利的中央城区住宅

旭辉·雨花郡位于主城雨花城央，紧邻城市主干道万家丽路与雨花商业主轴劳动路，地铁 4/5 号线交汇于圭塘站，距离项目仅约 200m；容积率为 4，绿化率为 40%。开盘起均价为 14500 元/平方米。周边 2 公里范围内 3 大商业体环绕，将自建航空路小学、幼儿园，周边多所学校云集。

表 1：旭辉·雨花郡项目信息表

区位	雨花区万家丽路与航空路交汇处西南角
物业类型	普通住宅，住宅底商，LOFT
主力户型	三居（115 ㎡），四居（143 ㎡），四居（170 ㎡）
首开时间	2020 年 9 月
销售均价	14500 元/平方米

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 12：旭辉·雨花郡区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 13：旭辉·雨花郡规划鸟瞰图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

2.2. 旭辉梅溪悦章——交通便捷、配套完善的临湖住宅

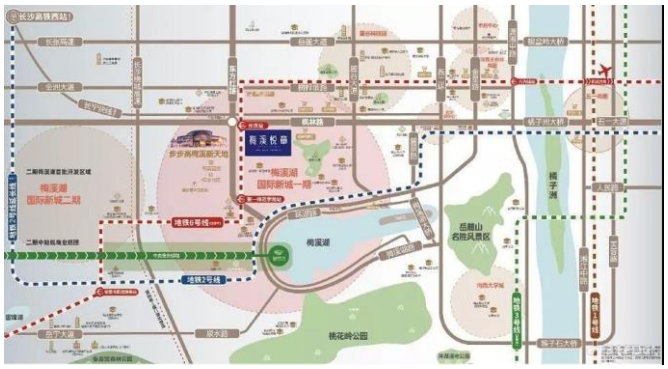
梅溪悦章拥有约 28.5 万方体量，容积率为 4，绿化率为 41.18%，开盘价为 13500 元/平方米。地处梅溪湖国际新城一期。在建地铁 6 号线长庆站上盖物业，紧邻城市主干道枫林三路，交通便捷全城；与商业综合体步步高梅溪新天地隔路相望，生活配套完善。项目占位梅溪湖一期板块，充分发挥区域价值。

表 2：旭辉梅溪悦章项目信息表

区位	岳麓区枫林三路与东方红路交汇处东南角
物业类型	普通住宅,住宅底商,SOHO
主力户型	三居(108 ㎡)，三居(108 ㎡)，四居(127 ㎡)
首开时间	2020 年 9 月
开盘价	13500 元/平方米

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 14：旭辉梅溪悦章区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 15：旭辉梅溪悦章规划效果图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

2.3. 恒基旭辉湖山赋——依山傍水的休闲养生住宅

恒基旭辉湖山赋位于开福区北，由旭辉、恒基两大知名房企联袂打造的北二环低密城市墅区，拥有“五横三纵”交通路网，快速畅达全城。项目总占地面积 770 亩,建筑面积约 110 万方,目前售价为 8200 元/平方米。容积率 1.8,绿化达 45%。项目分五期开发，开发周期 5 年，产品包括别墅、高层、小高层及部分商业，1-5 栋为 33 层高层；小区规划从幼儿园至初中（3-15 岁）。

表 3：恒基旭辉湖山赋项目信息表

区位	开福区开福大道与兴联路交会处以东 500 米
物业类型	普通住宅、别墅、商业
主力户型	三居（98 ㎡、123 ㎡、125 ㎡），四居（142 ㎡）
首开时间	2020 年 8 月
销售均价	8200 元/平方米

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 16：恒基旭辉湖山赋区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 17：恒基旭辉湖山赋鸟瞰规划图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

2.4. 旭辉美的东樾城——配套完善、风景优美、交通便利的高档住宅

旭辉美的东樾城位于星沙开元路，紧邻地铁 3 号线广生站，由旭辉、美的两大房企联袂打造的纯板式、纯住宅府邸。其总建筑面积约 24 万方，共 1576 户，小区内规划一所幼儿园；采用围合式布局，5 万㎡中央景观园林。此外，项目毗邻龙塘水体公园、松雅湖湿地公园，举步即达百熙二小、洋湖中学（在建）；一公里内分布县妇幼保健院、省人民医院星沙医院（在建）两大综合医院。价格浮动较稳定，周边生活配套较齐全，但是位置稍显偏远不热闹也是部分客户不选择购买的原因之一。

表 4：旭辉美的东樾城项目信息表

区位	长沙县开元路与东九路交汇处北行 260 米（百熙二小正对面）
物业类型	普通住宅,购物中心
主力户型	三居（98 ㎡），四居（128 ㎡）
首开时间	2020 年 9 月
销售均价	9900 元/平方米

数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 18：旭辉美的东樾城区位图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

图 19：旭辉美的东樾城鸟瞰规划图



数据来源：公开资料整理、克而瑞证券研究院

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。