

# 2018 年株洲住房与房地产基本情况

## 一、全市 房地产企业情况

(一) 企业资质、区域分布情况。房地产开发企业新增 40 家。截止 2018 年底，全市房地产开发企业 441 家（不含直管县茶陵县企业，下同），较 2017 年新增 40 家。其中株洲市区 283 家，四县市 158 家。按资质等级，一级 5 家，二级 22 家，三级 205 家，四级 75 家，暂定 134 家。

(二) 企业信用评价情况。2018 年初，全市 375 家参评房地产开发企业中，A 级 44 家，B 级 199 家，C 级 95 家，D 级 37 家。全市 278 家参评物业企业中，A 级 36 家，B 级 150 家，C 级 72 家，D 级 20 家。市区 47 家参评中介企业中，A 级 6 家，B 级 25 家，C 级 13 家，D 级 3 家。。

## 二、房地产市场运行情况及特征

(一) 投资大幅增长。2018 年，全市（含 5 县市）完成房地产开发投资 399.57 亿元，同比增长 27.8%，增速较上年提高 11.68 个百分点，排名全省第八。

(二) 房地产市场供应充足。2018 年，全市新建商品房网签销售 827.09 万 m<sup>2</sup>，71835 套，同比分别增长 7.95%，3.11%；其中，商品住房网签销售 733.31 万 m<sup>2</sup>，同比增长 7.92%。全市新建商品房新增供应 1019.52 万 m<sup>2</sup>，同比增长 47.48%；其中新建商品住房新增供应 893.07 万 m<sup>2</sup>，同比增长 51.07%。

**市区方面：**商品房网签销售 517.39 万 m<sup>2</sup>、45007 套，分别下降 1.5%、5.72%。其中，商品住房 466.25 万 m<sup>2</sup>，下降

3.06%。市区商品房新增供应 670.31 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 31.59%。其中, 商品住房 576.27 万 m<sup>2</sup>, 增长 31.2%。

(三) 商品住房可售期持续回升。截止 12 月底, 全市新建商品房可售 945.09 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 39.42%, 可售 13.7 个月。其中, 住宅可售 524.58 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 60.87%, 可售 7.3 个月, 较去年底延长 1.5 个月。

**市区方面:** 商品房可售 672.73 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 32.96%, 可售周期 15.6 个月。其中, 住宅可售 355.14 万 m<sup>2</sup>, 同比增长 50.77%, 可售 9.1 个月, 较去年底延长 3.3 个月。

(四) 商品住房成交均价后期微降。2018 年, 全市新建商品住房全年网签均价 5922 元/m<sup>2</sup> (含精装房、别墅和非成套住宅), 同比增长 20.91%。

**市区方面:** 新建普通毛坯商品住房 6184 元/m<sup>2</sup>; 12 月市区普通毛坯商品住房成交均价 5991 元/m<sup>2</sup>, 同比增长 12.72%。

(五) (一) 房地产市场格局趋于优化。近两年, 天元区销售量从占市区的 70%下降到 60%。天元区新增供应占六成, 其他四区均衡布局, 云龙区新增供应同比增长 96.11%, 占市区比重从 2017 年的 7.91%上升为 2018 年的 11.8%。武广片区、云龙片区呈现教育地产业态。

(六) 房企强者更强。从今年挂牌拿地的情况来看, 绝大部分招拍挂土地被外来一线企业竞得, 外来大型房企的优势进一步显现, 行业集中度进一步加强。

(七) 县域发展后劲增强。今年各县市房地产均出现了较好较快增长, 碧桂园、美的、新华联、亿都等市内外知名房企纷纷进驻县域。2018 年 12 月, 有史以来首次出现县域

销售超过市区现象。

## 二、2019年房地产市场有利因素分析

一是长沙向南的加速发展。这对我市来说是个巨大的发展机遇，房地产市场是直接受益者。二是产业发展和人才引进的加速推进。随着“一谷三区”建设的加快及人才的引进，我市已成为全省继长沙之后的第二大人口流入城市，这将带动我市房地产市场发展。三是交通、教育等公共资源的加速融合。2019年长株潭城际铁路将进一步完善，长株潭交通将进一步融合；长郡、师大附中等名校计划相继落户株洲，这也给房地产市场带来发展机遇。四是外来购房的有增无减。随着新型城镇化的推进，农民进城购房逐年增加。市区购房人中外来人口比重逐渐增大，特别是五县市来市区购房人员增加，拉动了住房消费。五是外地房企的增多。从2018年以来的情况看，新成立的房地产企业大多来自外地，而且是知名企业和上市公司，这将进一步提升全市房地产市场品质。