

综合影响 淡季销售下滑

1月数据概览

城市	成交面积	环比
北京	101	-43% ↓
上海	122	-47% ↓
广州*	53	-1% ↓
深圳	36	-8% ↓
天津	86	-36% ↓
重庆*	157	-18% ↓
成都	30	-88% ↓
杭州	12	-81% ↓
武汉	117	8% ↑

单位：万平方米

城市	成交均价	环比
北京	18856	3% ↑
上海	13044	-10% ↓
广州*	12926	5% ↑
深圳	23251	5% ↑
天津	9097	12% ↑
重庆*	5487	4% ↑
成都	6503	0% →
杭州	16092	-24% ↓
武汉	5216	-16% ↓

单位：元/平方米

注：*为中原地产研究中心估测

发布日期：
2010年2月10日

成交面积：	-45%	最低-88% (成都)	最高+8% (武汉)
成交价格：	-2%	最低-24% (杭州)	最高+12% (天津)
批准预售面积：	-29%	最低-50% (杭州)	最高+24% (武汉)
可售面积：	+1%	最低-3% (上海)	最高+15% (杭州)

注：成交价格为各城市环比变化的平均值

1月，各地新房市场成交大幅下滑，价格涨势放缓。

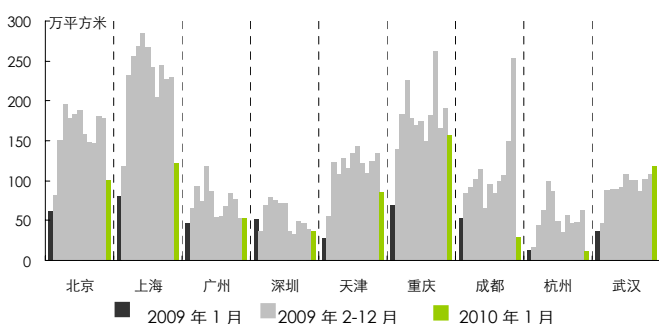
经历了2009年第四季度的供求两旺后，本月各地新房供应、成交均出现大幅下滑。成交方面，中原监测9城市中有8个环比下降，其中成都、杭州降幅在八成以上，京、沪、津达四成。1月10日中央发布“国十一条”新政后，各部委和地方政府陆续出台了配套措施。新政频出，逐步加重了市场的观望情绪。但近期的低迷成交，除政策调整外，还受到供应有限、需求透支及季节因素的综合影响。

虽然较前期出现大幅下降，但与历史同期相比，本月各地的成交量大多处于正常水平。尤其是武汉，更是在淡季创下了2007年下半年以来的新高。天津、武汉这两个二线中的领头城市，近两年城市化快速发展带动房地产开发进入高峰，市场需求旺盛，受外部因素影响较小。1月31日，2010年中央一号文件正式发布。继2009年底的中央经济工作会议后，再次提出推进城市化进程，这对二三线城市发展的影响更为显著。可以预期，以津、汉为首的二三线城市，将在一段时间内维持旺盛的市场需求。

此外可以看到，在当前阶段性的市场平静期，开发商近期更多的将重点从项目开盘销售转向战略土地储备。从近期标杆房企的动态看，手中不缺钱的开发商正四处拿地，万科、中海、保利、绿城本月在土地市场上大举扩张，表现抢眼。目前开发商的资金积累主要来自于去年融资与销售的双双通畅。近期有消息称，增发、IPO、银行贷款等房企融资渠道将收紧。预计随着融资的逐步收紧，将对房企后续的扩张造成直接影响。

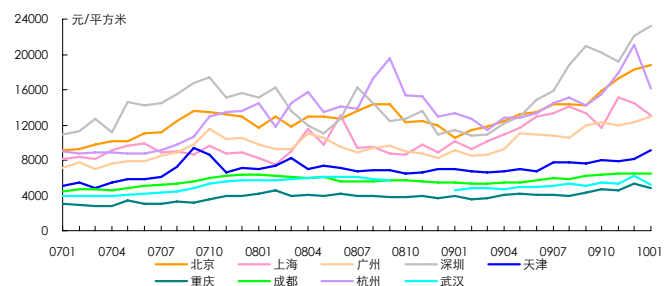
2月为农历新年，历史上看，春节所处月份均为各年历年成交的低谷。预计2月各地成交量将继续下降，节后，市场将有望逐步恢复。

重点城市住宅成交量走势图(2009.1-2010.1)



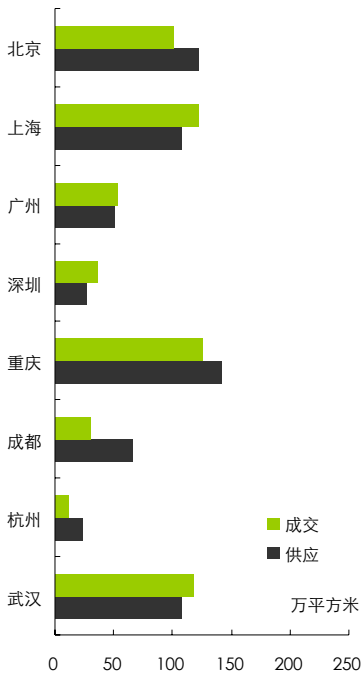
数据来源：住宅监测系统，中原地产研究中心

重点城市住宅成交均价走势图(2009.1-2010.1)



供求逆转 成交量大幅下滑

1月住宅供求量比较



注：供应指当月新增批准预售面积

本月，各地一手住宅市场新增供应与成交均出现较大幅度下滑。成交的降幅较大，令2009年以来供不应求的局面出现逆转。本月京、渝、成、杭等地出现供大于求的态势。其余城市的供求比亦接近1。但短期的供大于求并未改变价格上涨之势，唯涨幅较前期有所趋缓。

重点城市一手住宅市场环比变化情况 (2010.01)

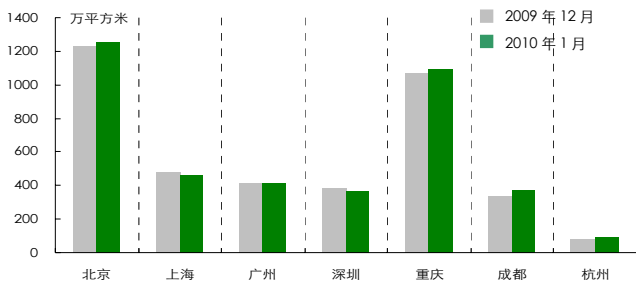
当月成交量		当月成交价		新增批准预售量		当月存量	
武汉	8%	天津	12%	武汉	24%	杭州	15%
广州	-1%	深圳	5%	北京	0%	成都	10%
深圳	-8%	广州	5%	深圳	-19%	北京	2%
重庆	-34%	重庆	4%	成都	-23%	重庆	1%
天津	-36%	北京	3%	重庆	-25%	广州	-1%
北京	-43%	成都	0%	总计	-29%	深圳	-2%
上海	-47%	上海	-10%	杭州	-50%	上海	-3%
杭州	-81%	武汉	-16%				
成都	-88%	杭州	-24%				

■ **成交普降，武汉逆势上升。**1月九个被监测城市一手住宅成交量普遍出现大幅下降。京、沪、津、渝、杭、成等市降幅均在三成以上。广深两地因前期成交量已下降至较低水平，本月降幅较小，在一成以内。唯武汉在淡季仍然逆势上升。本月成交量创下2007年下半年以来的新高。

■ **供应萎缩，供不应求局势改观。**2009年第四季度以来较高的新增供应量，在本月出现下滑。多数城市新增批准预售量环比有两成以上的降幅。但因成交量的降幅较大，令2009年以来供不应求的局面出现逆转。本月京、渝、成、杭等地出现供大于求，其余城市的供求比亦接近1。

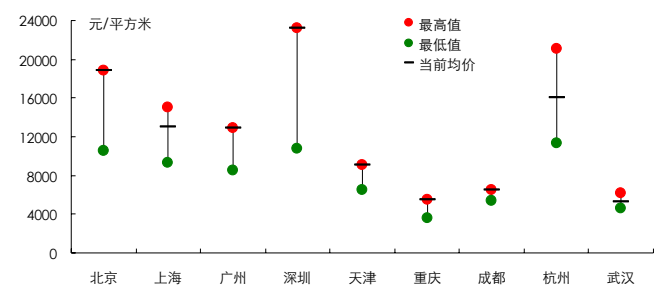
■ **价格仍涨，涨势趋缓。**短期的供大于求并未改变价格上涨之势。多数城市一手住宅成交价仍持续上涨，但上涨幅度较前期有所缩减。沪、杭两地，成交量大幅下降，外围城区成交比例有所上升，令全市均价出现结构性的下降。

重点城市一手住宅存量变化 (2009.12-2010.01)



注：各地存量变化依据各月供、求量变化情况计算所得，非官方公布数值
数据来源：住宅监测系统，中原地产研究中心

重点城市一手住宅成交均价变化 (2009.01-2010.01)



数据来源：住宅监测系统，中原地产研究中心

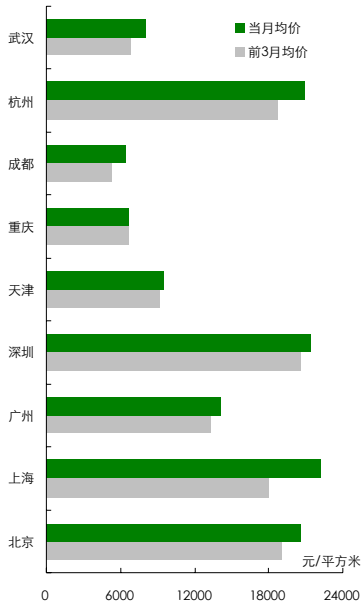
重点城市一手住宅成交前三位楼盘 (2010.01)

单位：套，万平方米、元/平方米

城市	排名	楼盘名	区域	成交套数	成交均价	城市	排名	楼盘名	区域	成交面积	成交均价
上海	1	绿地金卫新家园	金山	254	2355	重庆	1	聚金万佳苑	九龙坡	5.4	2402
	2	万达城市公寓	嘉定	252	13637		2	帝景豪苑	九龙坡	4.2	—
	3	逸庭苑	松江	248	9127		3	东海岸	江北	3.7	4094
广州	1	碧桂园凤凰城	增城	419	6500	成都	1	朗基龙堂	青羊	2.1	7000
	2	翠城花园	海珠	351	15500		2	锦江城市花园	锦江	1.1	5700
	3	逸彩新世界	荔湾	328	15000		3	元益花园	青羊	1.1	5500
杭州	1	保利·东湾	下沙	281	14306						
	2	星汇荣邸	滨江	207	10509						
	3	广宇·上东城	江干	117	12265						

开盘量萎缩，开盘价维持上涨

1月公寓开盘均价



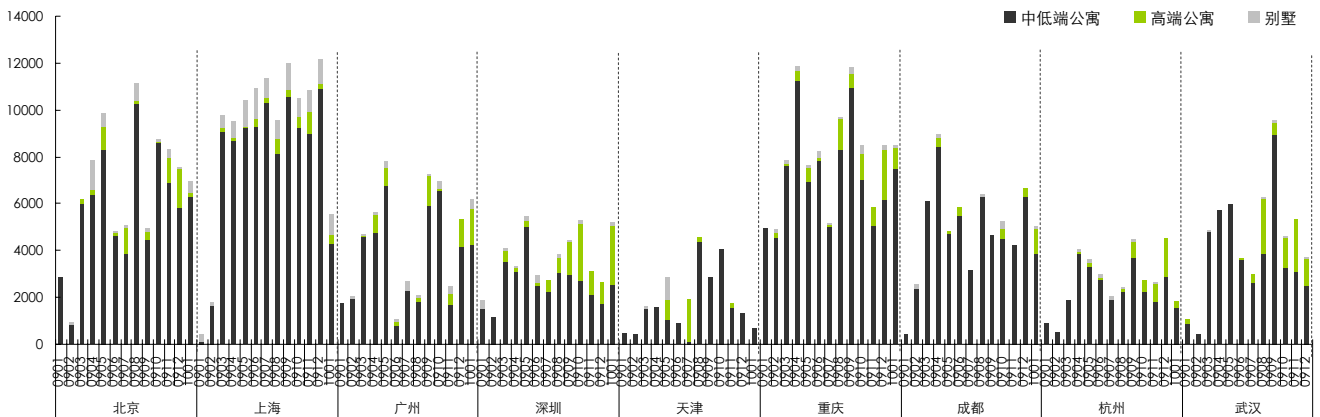
近期市场成交较为平淡，开发商推盘速度有所放缓。此外，宏观调控新政不断出台，令开发商心态亦趋于谨慎，延迟了开盘计划，部分已取得预售资格的项目推至节后上市。中原监测数据显示，各重点城市的新开盘量与前期相比出现不同程度萎缩。但市场的短期僵持尚未对开发商的推盘策略造成实质影响，各地开盘价仍节节上升。

■ **开盘量萎缩。**据中原不完全统计，本月各地实际开盘量较前期普遍出现下降。其中沪、杭两地降幅最大，也令两地本月成交量出现大幅下滑。

■ **开盘价攀升。**中原监测数据显示，各地开盘价仍处上升通道。从开盘公寓项目的均价看，较前3个月均值仍有一成左右的涨幅。其中上海、成都两地涨幅更高达两成以上。显示近期市场的短期僵持尚未对开发商的推盘策略造成实质影响。

■ **一线城市别墅项目集中上市。**本月，一线城市均有较大体量的别墅项目集中上市，如北京密云和广州花都均有200套以上的联排别墅项目上市，上海本月上市别墅达800多套，深圳南山、龙岗、宝安各区均有别墅项目开盘。虽然近期政策调整直指投资投机性需求，但新一轮调控对豪宅市场的影响尚未显现，未来市场仍有待观察。

重点城市新开楼盘变化情况 (2009.01-2010.01)



注：天津新盘数据为中原市场监测调研，其余城市为中原依据各地交易中心公布情况补充所得。

各地高端公寓标准：北京、上海30000元/平方米；广州、深圳、杭州、天津20000元/平方米；重庆、成都、武汉8000元/平方米
数据来源：住宅监测系统，中原地产研究中心

重点城市典型新开楼盘 (2010.01)

城市	开盘面积最大					开盘价格最高				
	楼盘名称	区域	类型	开盘面积	开发商	楼盘名称	区域	类型	开盘均价	开发商
北京	丽宫别墅	顺义	别墅	7.0	丽来	钓鱼台七号院	海淀	公寓	72000	中赫置地
上海	仁恒河滨城	浦东	公寓	4.4	仁恒	御涛园	闵行	别墅	80000	旗龙置业
广州	逸彩新世界	荔湾	公寓	7.8	新世界	锦绣香江	番禺	公寓	3000	香江地产
深圳	水榭春天	宝安	公寓	4.7	莱蒙	鸿威海怡湾	南山	别墅	120000	鸿威
天津	东丽湖临岸	东丽	公寓	2.3	万科	君临天下	河北	公寓	16000	星际
重庆	海航新街口	沙坪坝	公寓	3.7	恒邦置业	两江壹号	南岸	公寓	14500	渝能壹佰
成都	瑞升·望江橡树林	锦江	公寓	6.2	瑞升	洛森堡	双流	别墅	10000	国泰
杭州	保利东湾	下沙	公寓	6.1	保利	昆仑公馆	拱墅	公寓	36000	昆仑置业
武汉	美联奥林匹克花园	东西湖	公寓	4.1	美联	复地东湖国际	武昌	公寓	14000	复地

单位：万平方米，元/平方米

数据来源：住宅监测系统，中原地产研究中心

附录：近期全国及各大主要地区新出台政策（2010年1月）

政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
全国国土资源工作会议	2010-1-28	国土资源部	严格控制新上项目供地，确保在建项目、重点项目和民生项目用地，优先保障战略性新兴产业和低碳产业的用地需求
《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	2010-1-21	国土资源部	要求各地申报的城市用地中，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%
《浙江省人民政府关于进一步加强城市住房保障促进房地产业平稳健康发展的若干意见》	2010-1-21	浙江省政府	进一步加强城市住房保障
《关于本市开展闲置土地登记的公告》	2010-1-20	上海市规土局	要求全面清查土地
《关于加强保障性住房建设，支持自住型和改善型住房消费，促进房地产市场健康稳定发展的若干意见》	2010-1-10	杭州市政府	加强杭州市区保障性住房建设，支持自住型和改善型住房消费，多渠道改善不同收入群体的居住条件，加强和改善对房地产市场的调控，稳定市场预期，进一步促进房地产市场健康稳定发展
《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	2010-1-7	国务院办公厅	就增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设等方面进行了详细规定
《成都市商品房预售网上签约暂行办法》、《成都市商品房预售方案管理暂行办法》	2009-12-30	成都市房管局	加强对商品房预售网上签约、预售管理
《关于本市贯彻国务院常务会议精神进一步促进房地产市场健康发展的实施意见》	2009-12-29	上海市住房保障房屋管理局等五部门	旨在鼓励、扶持自住的刚性需求者购房，抑制投资投机性的购房行为，以求遏制地价、房价过快上涨
《关于促进房地产市场平稳健康发展的指导意见》	2009-12-23	江苏省住房和城乡建设厅等八部门	支持居民自和改善型住房消费，抑制投资投机性购房。严格执行“二套房”信贷政策，抑制投资投机性购房
《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	2009-12-22	财政部、国家税务总局	调整个人住房转让营业税
《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	2009-12-17	财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署	明确“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的50%”
遏制部分城市房价过快上涨的势头	2009-12-14	国务院常务会议	在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头
定调2010宏观政策	2009-12-7	中央经济工作会议	保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，根据新形势新情况着力提高政策的针对性和灵活性

作者

易虹 + 862151787515
yihong@centaline.com.cn
 刘渊 + 862151787510
liuyuan@centaline.com.cn

中原地产研究中心

地址：上海市延安西路 889 号
 太平洋中心 809 室
 电话：+862151787508
 传真：+862151187311
 电邮：ccpr@centaline.com.cn
 网站：ccpr.centaline.com.cn

说明**数据来源：**

中原住宅监测系统：中原地产研究中心根据各城市房管局、统计局公布的相关信息，及中原当地调研数据整理补充而得；

覆盖城市及房企：

数据类型	覆盖范围	数量
一手住宅	北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、杭州、武汉	9
标杆房企	保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海	10

数据覆盖范围：

本报告中各城市数据覆盖范围如下：

城市	数据覆盖范围
北京	全市 16 区 2 县
上海	全市 11 区 1 县
广州	全市 10 区
深圳	全市 6 区
天津	全市 15 区 3 县
重庆	主城 9 区
成都	中心五区
杭州	市辖 8 区（不含余杭、萧山两区）
武汉	主城 10 区（不含蔡甸、黄陂、汉南、新洲四区）

**©2009 版权声明：**

本报告由中原地产研究中心编写，所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供读者参考。

本报告版权归中原地产研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权，任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发，须注明出处为“中原地产研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失，本公司不承担任何责任。