

成都

chengdu

合富辉煌四川市场研究部

随着 2011 年 2 月成都限购令出台,土地市场骤然降温,全年成交土地 164 宗。而商品房市场呈现量缩价平态势,成交均价处于近三年来的高位。短期内限购政策还将继续影响成都房地产市场,2012 年年初的市场环境将依然较为严峻,但第二季度地产调控或会略有放松,成都房地产市场将有所回暖。

2012 预测要点

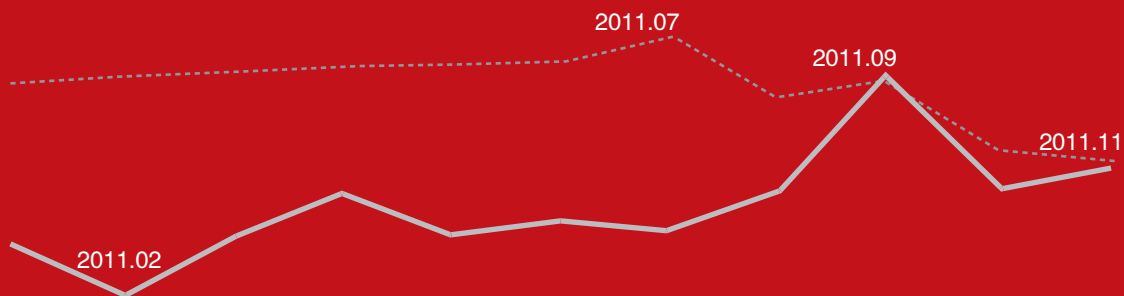
1. 二季度地产调控政策或有松动
2. 城南是成都房地产市场的持续热点
3. 预计一季度商品房均价有一定下行空间

关键词 土地流拍 量缩价平 窄幅盘整

(截至 2011 年 12 月数据)

2011 年度房价走势

2011 年度销量走势



2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

2012年中国代表城市房地产市场预测

2011年经济环境回顾

宏观经济运行平稳,房地产开发投资同比增长 23.6%

2011年成都市前三季度实现地区生产总值(GDP)5009.4亿元,同比增长15.1%,接近2010年全年地区生产总值。1-11月,全市规模以上工业企业完成增加值1979.3亿元,增长22.1%。全市实现社会消费品零售总额2575.4亿元,增长18.2%,保持了较快发展势头。居民消费价格指数105.6,比去年同期的102.7有所增加。截止11月底,全市金融机构人民币存款余额为16488亿元,增长10.1%。金融机构人民币贷款余额为13637亿元,增长14.8%。全市实现进出口总额341.1亿美元,增长52.2%。全市完成固定资产投资4471.9亿元,增长18.3%。其中房地产开发投资完成1411.6亿元,增长23.6%。

贯彻执行“国八条”,政策调控力度较大

纵观成都2011年全年房地产调控政策,成都市

政府主要扮演“国八条”执行者的角色。在延续中央“限购、限贷”政策外,还在4月出台“限涨”政策,并全面执行国家相关部委后续出台的金融、行业管理和土地等政策。和全国其它大中城市相比,成都的调控政策偏紧。

宏观经济及政策评价

2011年1-11月成都整体宏观数据表现良好,经济呈现稳定发展的态势。但稳定的宏观经济并未对房市形成有力的支撑,在限购、限贷和限价“三限”的严厉房地产市场调控影响下,成都房地产市场受到明显冲击。在2月中旬后呈现出成交量急剧萎缩,月度成交均价在万元上下窄幅波动的格局。“限购令”及配套调控措施对开发商造成很大冲击,导致在9月和10月传统房地产销售旺季,成都房地产市场也是一片萧条。

2011年土地市场回顾

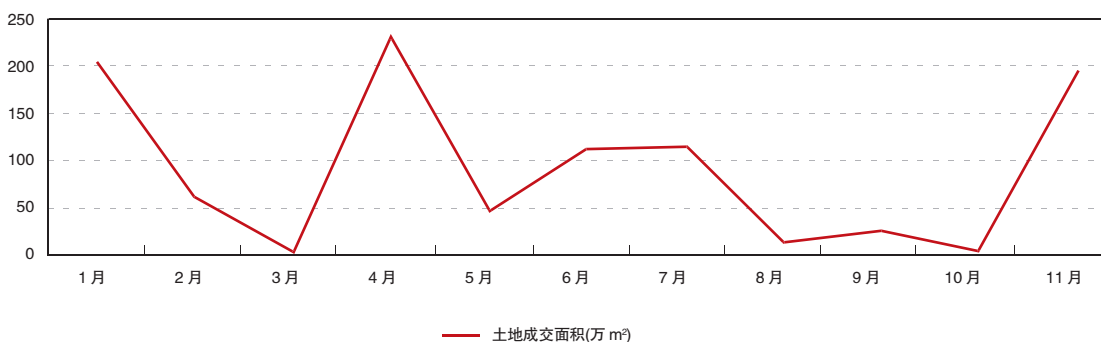
土地成交量大价低,“流拍”频现

截止2011年11月底,成都市2011年共成交土地164宗,土地成交总面积共计1017万 m^2 ,成交单价2478元/ m^2 ,总金额为252.17亿元。与2010年相比,出让总宗数微增,土地面积有26.01%的增长;成交单价下降近3个百分点,近三成地块以底价成交。同时,有47宗地块遭遇“流拍”或是因故终止。

随着2011年2月成都限购令出台,房地产市场

骤然降温,开发商拿地热情骤减,3月土地市场出现了3.31万 m^2 的成交地量,与1月204.52万 m^2 的成交量相比,降幅高达98.4%。4月成交量有所反弹,但随后的5月至10月,受房地产交易量持续低迷的影响,开发商大都采取保守拿地策略,土地市场的成交量一直处于70万 m^2 以下低位。11月受GDP增速减慢,CPI、PPI涨幅高位回落,通胀压力逐步缓解等宏观因素影响,土地市场的成交量出现一定程度反弹。

2011年1-11月成都土地各月成交走势

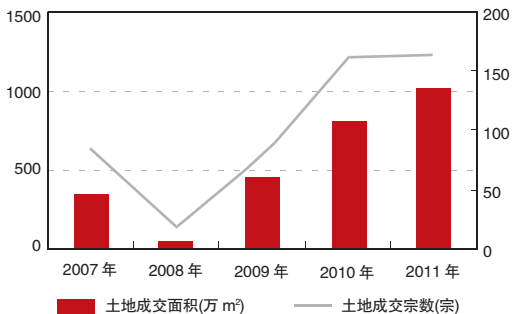


成都

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

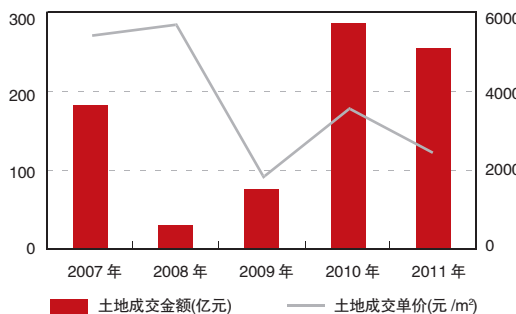
从全市历年土地成交面积与成交宗数来看,从2008年起,无论是成交面积还是成交宗数都呈稳步上升的态势。2011年成交面积为历年最高,达1017.83万m²,但成交金额却低于2010年,说明

2007-2011年成都土地成交面积与成交宗数走势



2011年土地成交均价较2010年有较大降幅。最近三年的年均成交价有一定起伏,总体价格低于2007年和2008年的水平。

2007-2011年成都土地成交金额和成交单价走势



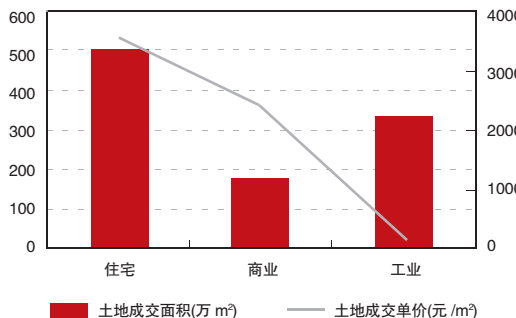
住宅用地是市场成交的主体

从全市成交土地物业类型来看,住宅用地成交面积和成交均价在三种物业形态用地中均为最高,住宅用地成交面积占土地总成交面积的一半左右,均价达3558元/m²,高于整体成交均价43.6%。

彭州市土地成交面积最大,锦江区成交均价最高

从全市成交土地区域情况来看,1-11月共成交地块164宗,同比增长1.2%;总成交面积1017.83万m²,同比增长26.01%;总成交金额252.17亿元,同比降低11.11%;成交均价2477.53元,同比降低29.46%。成交主要集中在彭州市,成交总面积为258.23万m²,其次是高新区和成华区,成交面积分别为120.1万m²和110.18万m²。成交单宗最大地块为彭州市石化基地,由中石油竞得,面积为191.15万m²。成交均价最高为锦江区的7196元/m²,高出整

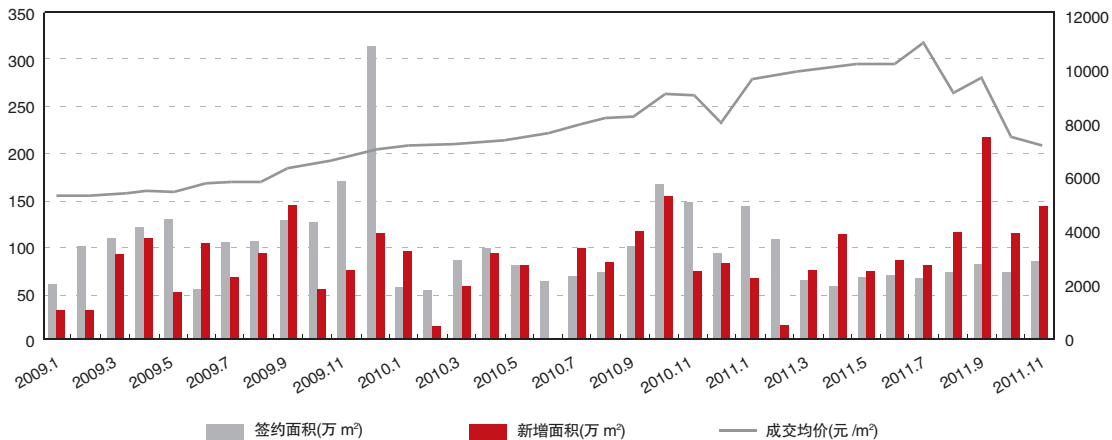
2011年1-11月成都土地不同用地性质成交面积与成交单价走势



体均价近3倍。拉高该区均价的主要是成都深长城地产竞得的攀成钢地块,成交单价达17220元/m²。

2011年商品房市场回顾

2009-2011年成都商品房住宅月度供求价走势



商品房成交均价处于近三年来的高位

2011年,商品房供求量差进一步扩大,新增供应1092.17万 m^2 ,签约883.03万 m^2 ,供求比值为1.24,在近三年中首次供大于求。2010年和2009年供求比值均小于1,分别为0.87和0.63。受房地产的翘尾因素影响,前期开工地皮在今年大量上市,导致新增面积为近三年之最。而调控的广铺、深推加重了消费者的观望情绪。对房价走势预期的悄然改变,使消费者入市更为慎重,全年市场整体呈现量缩价平的态势。尽管市场成交量大幅萎缩,成交均价却处于近三年来的高位,为9421元/ m^2 ,较2010年高21%,较2009年高60%。从各月成交均价来看,市场调控在2011年下半年显现成效,到11月,成交均价跌至7137元/ m^2 ,该价格相当于2010年年初的价位。从

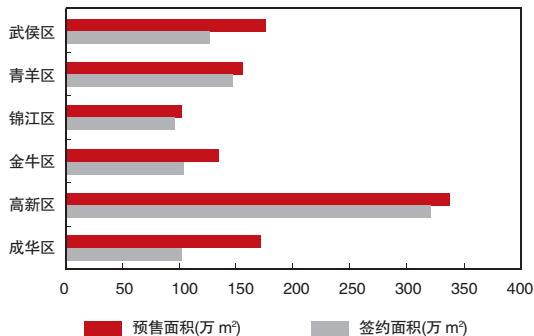
目前市场形势来看,商品房市场均价仍有下行的空间。

高新区是成都商品房市场的热点区域

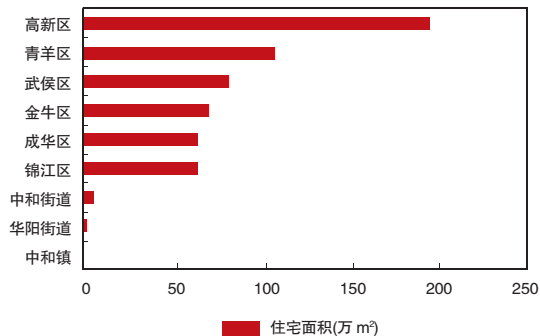
从商品房新增和签约面积来看,高新区新增面积和签约面积均最大,但供求比值最低,为1.1。充分说明高新区是成都商品房市场的热点区域。供求比值最高的为成华区,比值为1.7。

从各区来看,商品住宅签约面积可谓参差不齐。高新区历年来都是商品住宅市场的热点区域,2011年1-11月的签约面积依然领先于其它各区,签约总面积达195.61万 m^2 。天府新区规划的获批和动工,将为这片区域带来更多的发展机会,前景看好。锦江区签约成绩不甚理想,仅为64.72万 m^2 。

2011年1-11月成都各区商品房新增和签约面积



2011年1-11月成都各区商品住宅签约面积



2012年房地产市场预测

二季度地产调控政策或有松动

短期内限购政策还将继续影响成都房地产市场,2012年年初的市场环境将依然较为严峻。但同时一些政策微调信号,也预示着2012年房地产调控会略有放松。

2011年12月初下调存款类金融机构存款准备金率,可以看作是对前期紧缩货币政策的微调。从CPI、PPI、PMI等系列宏观经济数据来看,2012年实行稳健的货币政策的可能性较大。在这样的货币政策基调下,略微放宽房地产调控不会导致像2009年房地产市场那样的大幅反弹。另一方面,2011年严厉的房地产调控虽然对于抑制房价成效明显,但也给地方政府带来了巨大的财政压力和债务风险,由此可能引发的经济放缓和相关的失业问题,可能是政府越来越需要考虑的重要方面。由此判断,2012年第二季度地产调控或会略有放松,成都房地产市场将有所回暖。

城南是成都房地产市场的持续热点

成都向南部区域方向发展的趋势明显,城南高新区将继续成为土地市场和商品房市场供应和成交的热点区域,商品房成交均价也将继续领先于其它各区。此外,城南天府新区的开工建设,必将在未来五到十年甚至更长时间为成都房地产市场提供持续稳定的成长空间。

预计二季度商品房均价窄幅盘整

房地产宏观调控政策不变,消费者持币观望的态度将不会有太大改变,市场仍旧会是量缩价平的状态。如果部分开发商由于资金链紧张的原因,选择大幅降价促销,一季度成都房地产市场将会有一定的下行空间,但由于刚需仍然很大,预计价格降幅不会太大。二季度如果政策如预期的产生微调,则成都商品房均价预计将会围绕9000元上下窄幅盘整,土地市场将会有所回暖。