

合肥

hefei

合富辉煌山东市场研究部

2011年合肥整体市场平稳,全年供应略大于成交,但住宅成交量同比大幅下降,价格停滞不前,随着调控基调的确立,整体市场呈现量减价坚挺的局面在2012年上半年可能会转变为量价齐跌。

土地市场方面,土地供应量与2010年基本持平,呈现价稳量跌的趋势,土地成交趋近08年,成交土地以小面积地块为主,住宅属性是成交主力,但小宗商业地块出让宗数占比有所提高。2011年土地市场实际成交量低于计划,预计2012年将延续供大于求的局面。

2012 预测要点

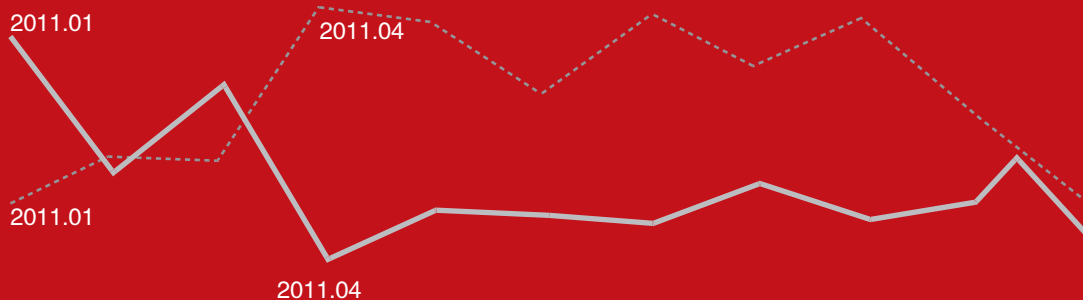
1. 住宅价格控制目标可能使政府控制房价的效果打折扣
2. 楼市成交依旧不乐观的情况仍将延续
3. 2012年上半年整体市场可能出现量价齐跌
4. 常规促销很难吸引客户,房地产营销面临挑战

关键词 地价飙升 成交下滑 限购延续

(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年土地市场回顾

全年土地供应量与2010年基本持平

2011年1-11月合肥土地出让45宗, 出让面积达3482.743亩; 一季度成交24宗, 成交面积2389.41亩; 二季度成交2宗, 成交面积9.45亩; 三

季度成交5宗, 成交面积554.49亩; 四季度成交14宗, 成交面积529.442亩, 2011年度土地成交低迷, 甚至出现了零成交的现象; 开发商拿地积极性明显降低。

2011年1-11月合肥土地成交面积与金额

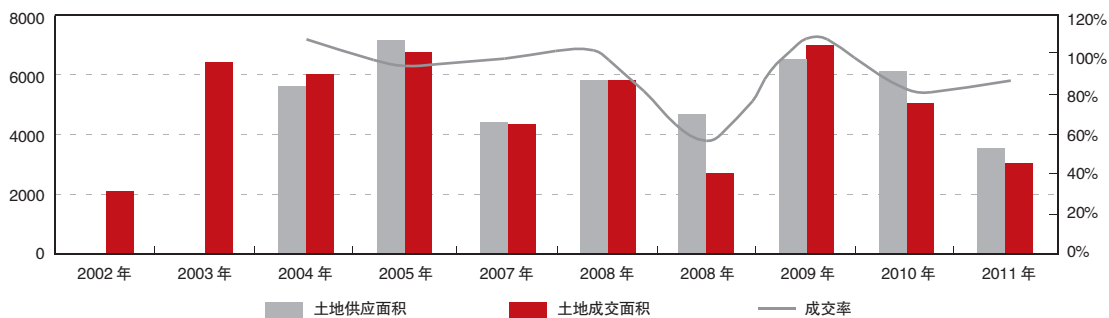
| 成交月份 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
|----------|------|-------|-------|------|----|------|-------|-------|----|-------|-------|
| 成交面积(亩) | 1304 | 216.2 | 869.2 | 3.55 | 0 | 5.85 | 222.2 | 332.3 | 0 | 89.69 | 342.9 |
| 成交金额(亿元) | 33.6 | 5.2 | 33.3 | 0.14 | 0 | 0.16 | 7.5 | 18.6 | 0 | 2.4 | 8.2 |

土地市场价稳量跌, 成交趋近08年

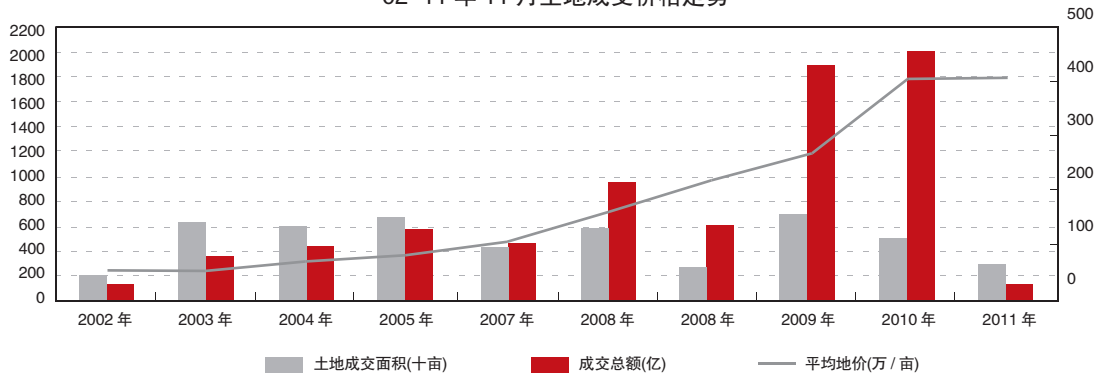
1-11月合肥土地市场成交土地面积合计3482.74亩, 较2010年土地成交量有明显的下降; 合肥平均地价自04年以来, 保持快速增长趋势,

2011年为405.6万元/亩, 比10年396万元/亩高出不到10万元/亩, 土地成交量的下滑的同时, 成交价格增速也大不如前。

合肥市历年土地供求数据统计(亩)



02-11年11月土地成交价格走势



合肥

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

滨湖区成交量最大,该区未来市场供应将增加

2011年成交地块分布中,以滨湖区最为集中,区域成交1438.78亩,占合肥总成交面积的48%;其次为政务区,成交293.68亩,占总成交面积的11%,

蜀山区和经开区,成交分别为284.59亩和262.37亩,占总成交面积的9%;瑶海区仅成交51.51亩,为2011年成交地块最少的区域。

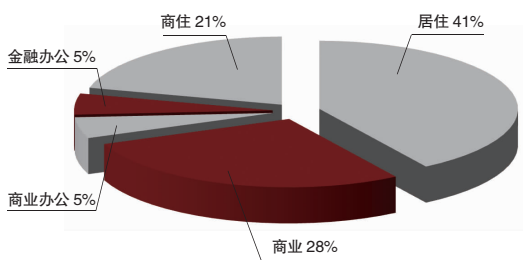
成交土地以小面积地块为主,住宅属性是成交主力

11年成交土地数据来看,居住用地依然是成交大头;商业地块成交排名第二,其成交在10月份较为集中;办公和金融用地在年内各占5%,且地块多为公司自用地不对外销售。

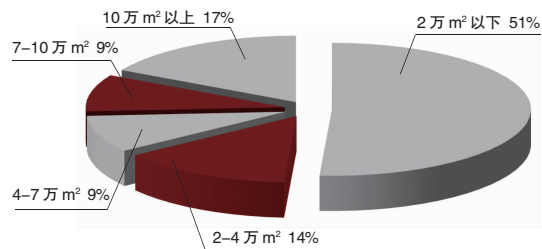
内主角,占到总成交的51%;2-7万方中等规模地块也占有相当的比例,为总成交的31%;10万方以上的地块成交量较少,且多为业内名企如华润、万科、中海、保利和旭辉;年内成交面积最大地块为华润橡树湾项目地块。

11年成交地块中,小面积(2万方)地块成为年

11年1-11月成交地块使用性质



11年1-11月成交土地规模



土地市场小结

成交量:2011年前11个月土地成交3020余亩,成交地块同比下降明显;

成交价:11年前11个月土地市场均价同比保持稳定,全年土地市场成交均价约400万元/亩;

成交结构:商业用地成交年内论调较高,但实际成交面积中住宅成为年内大头;

区域成交:滨湖区成交最为集中,占总成交面积的近五成。

2011年商品房市场回顾

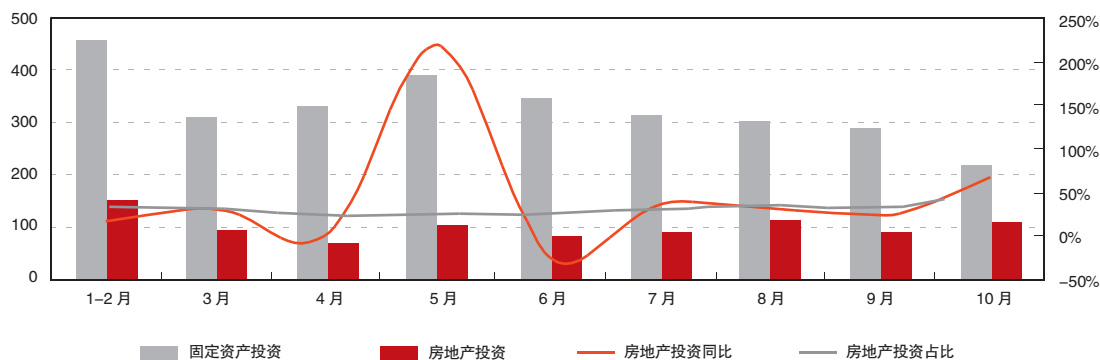
房地产开发投资稳中有降,整体波动不大

2011年1-10月,合肥市固定资产投资2988.8亿元,同比增长27.9%,总量已超过2010年全年投资325亿元,增速比上半年回落3.9个百分点,比前三

季度回落2.6个百分点。

房地产开发投资811.5亿元,同比增长14%,增速较上年有所下降;房地产投资在固定资产投资中的占比走势相对稳定,基本保持在30%左右。

2011年1-10月合肥市房地产投资情况(单位:亿元)

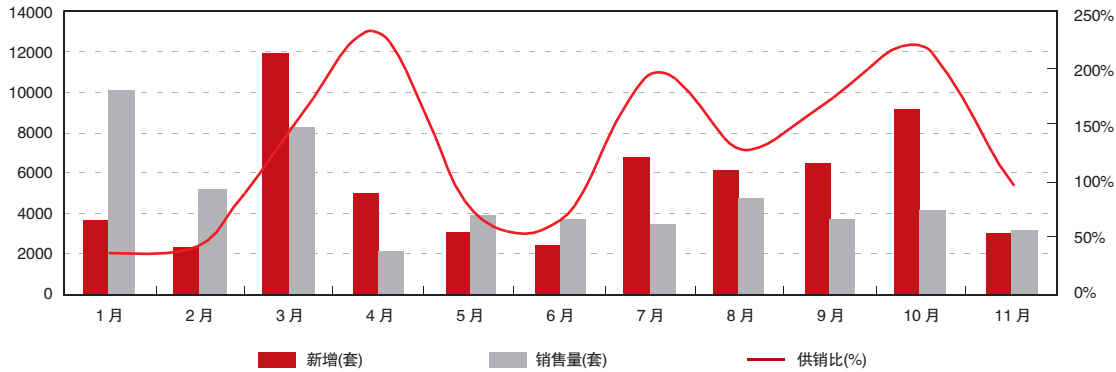


全年成交处于平稳状态,供应略大于成交

1-11月合肥市区住宅新增供应累计增加

58313套,住宅成交套数累计52272套相比,供求比为1.12,即1:0.90,供应略大于成交。

2011年1-11月合肥市住宅单月供销情况

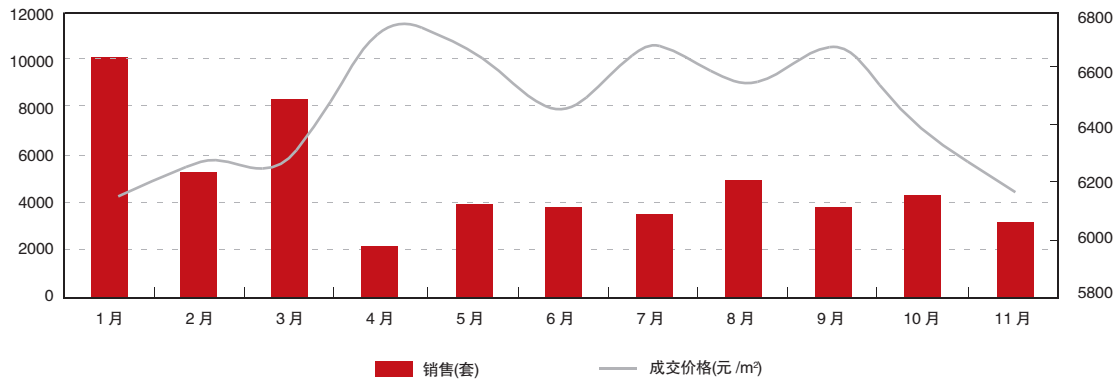


合肥住宅成交量同比大幅下降,价格停滞不前

1-11月住宅成交受调控政策影响,成交仅为523万方,相对去年同期大幅下降,降幅达到47%,为

近几年来最低水平。1-11月成交均价为6332元/平米,略高于2010年同期。

2011年1-11月合肥市住宅单月量价情况



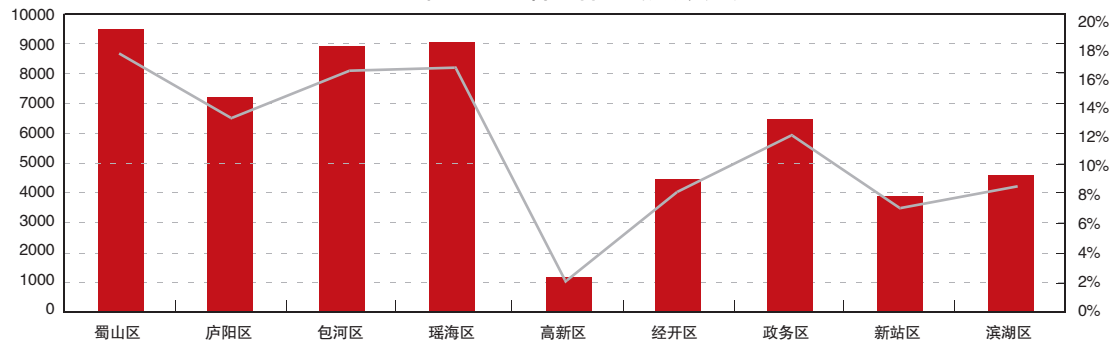
合肥九大区域住宅成交面积无一例外出现下滑状态

各区域成交中,蜀山区成交9487套占据首位,瑶海区成交9058套占第二位、包河区成交8936套占第三位。

瑶海区是合肥楼市2010年的区域销售明星,2011年却全是排名第三,成交面积排名前两名的区

域分别是包河区和蜀山区,其中,包河区由于有集资房等特价房源的入市,在很大程度上造就了包河区今年的新建住宅成交面积位居全市第一。蜀山区与去年相比,也有较大幅度的下滑,但就商品住宅而言,该区的成交量依然位居全市之首。

2011年1-11月合肥各区成交套数对比



合肥

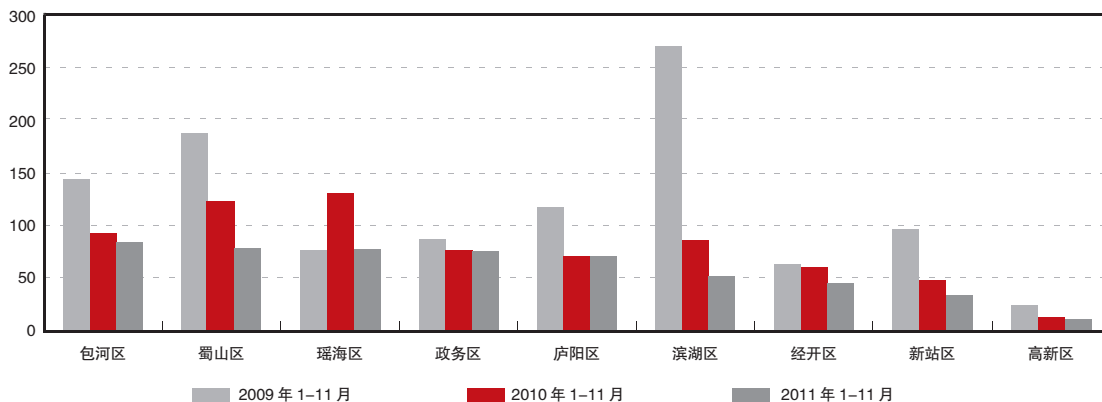
2012年
中国代表城市
房地产市场预测

各区域成交下滑,瑶海区和蜀山区下降最明显

11年各板块成交量受调控政策的影响,相对于去年同期均呈现不同程度的下降,其中以瑶海区和蜀山区成交面积下降最为明显;

除政务区、瑶海区和滨湖新区外,其他区域所占成交的比例均有不同程度的下降其中政务区供应量充足,从09年以来一直保持增长趋势且不断扩大增幅。

合肥各区域销售面积统计(万 m²)



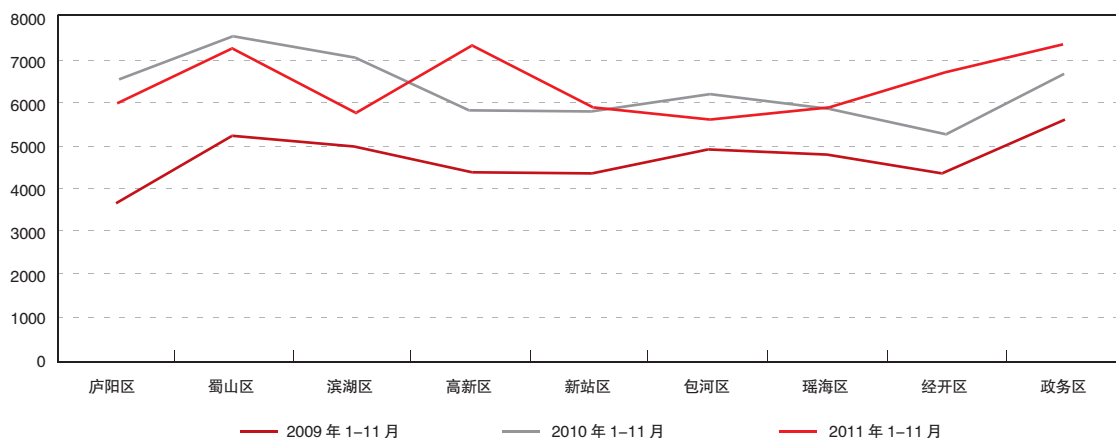
高新区、政务区、经开区价格同比增长最快

各区域住宅成交价格一改近几年来逐年递增的趋势,部分区域呈现出了价格下降的态势;高新区、经开区和政务区保持逐年递增的趋势,

其中经开区和高新区的涨幅较明显;

政务区和高新区的均价最高,均价最低的区域为包河区和滨湖区,差价接近1600元/m²,但这主要是受到保障房和集资房上市的影响。

09-11年 1-11月住宅成交价格统计



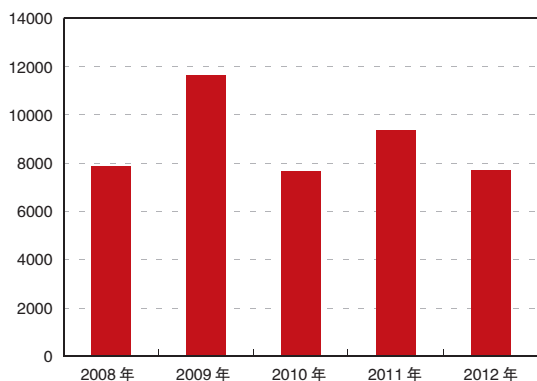
2012年房地产市场预测

供地计划和住房建设计划均呈下降趋势,保障房将挤出一部分需求

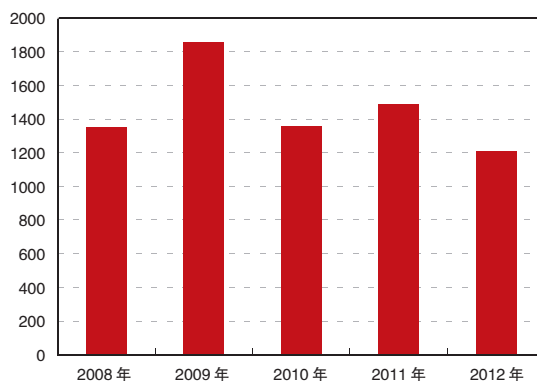
根据合肥2008-2012年住房建设计划,合肥2011年土地出让面积9309亩,住房建设面积1318万平方米;2012年土地出让面积7691亩,住房建设面积1200万平方米。与此同时,2012年合肥市拟建各类

保障性住房59879套,其中公共租赁住房不少于30000套。值得一提的是,市本级将首次开建公共租赁住房,填补以往只有开发区和工业园区建设公租房的空白。2011年土地市场实际成交量低于计划,预计2012年将延续供大于求的局面。

2008-2012 年土地供应总面积(亩)



合肥住房建设规划总面积(万平方米)



限购延续,成交放缓,价格走低,客户观望

政策层面:年初合肥制定的住宅价格控制目标以“新建住房”价格为基准,意味着计算方式将把集资房、保障房囊括在内,而这些住房价格都很低,能拉低全市住房整体价格水平,政府控制房价的效果会打折扣;

成交层面:“限购”政策延续,银根放松对于房地产行业显效甚微,购房客户受限较大,银行放款速度不断放缓,审核过程愈加复杂;楼市成交依旧不乐观

的情况仍将延续;

价格层面:合肥住宅均价自9月起连续三月下滑,为完成年度业绩指标以及开发商回款需求,新盘入市价有所降低,但在目前行情下,仍有不少开发商死守价格底线,促销力度有限,随着调控基调的确立,整体市场呈现量减价坚挺的局面在2012年上半年可能会转变为量价齐跌;

客户层面:客户观望情绪较浓,常规促销甚至直接降价都很难吸引客户,市场弥漫观望气息。