

江门

jiangmen

合富辉煌江门市场研究部

受宏观调控影响,2011年江门市中心城区成交面积 111.3 万平米,增幅为 16%,中心城区住宅均价在上半年稳中有升,但下半年则逐渐下降。预计楼市成交量在 2012 年上半年仍会处于较低迷状态,在下半年开始可能会出现一定程度的回升,但成交均价大幅上涨的可能性也不大。

2012 预测要点

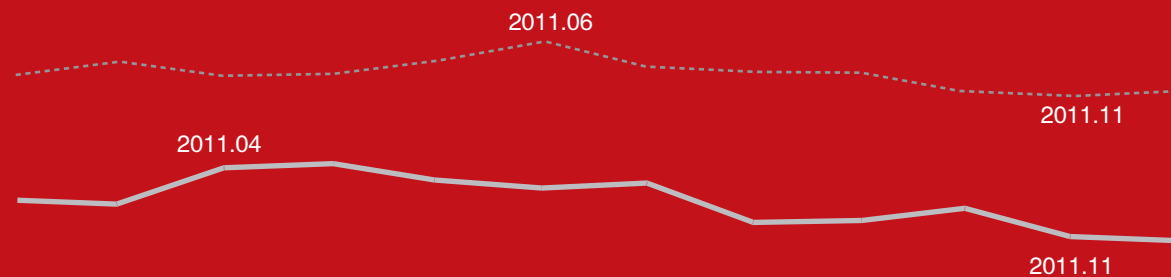
1. 宏观调控上硬性行政手段将减少
2. 土地市场将持续降温
3. 预计成交量在上半年仍较低迷,下半年可能会出现回升
4. 卖方市场逐渐转向买方市场,房价将回归理性

关键词 经济发展良好 房价略有起伏 内外环境影响 信贷结构性宽松

(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

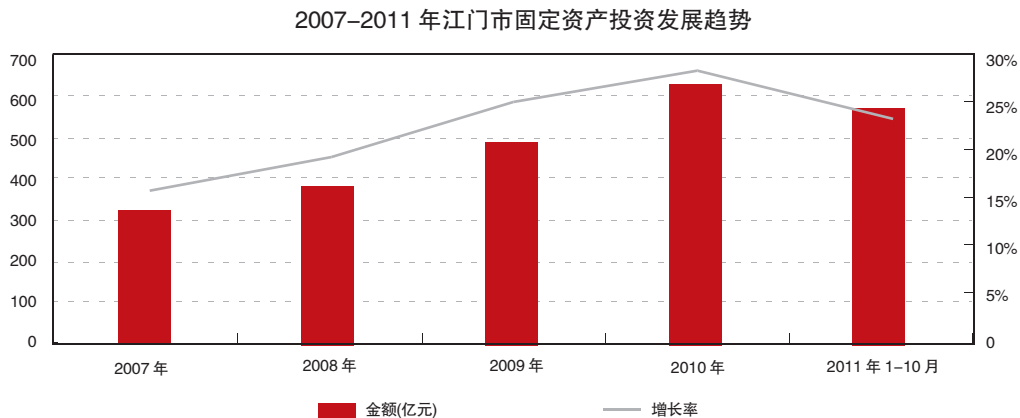
1、江门市近5年GDP的增长率均达到两位数，2011年1-9月，全市实现生产总值(GDP)1366.24

亿元，同比增长13.8%，总量直逼2010年全年(2010年江门市实现生产总值1550亿元)。



2、近5年，江门市固定资产投资高速发展，固定资产投资主要集中在第二产业——制造业上面。2011年前十个月全市的固定资产投资额达573.78

亿元，总额直逼2010年全年(631.77亿元)，增长率达23.8%。



3、2011年1-10月江门市社会消费品实际零售总额已逼近2010年全年社会消费品零售总额。这

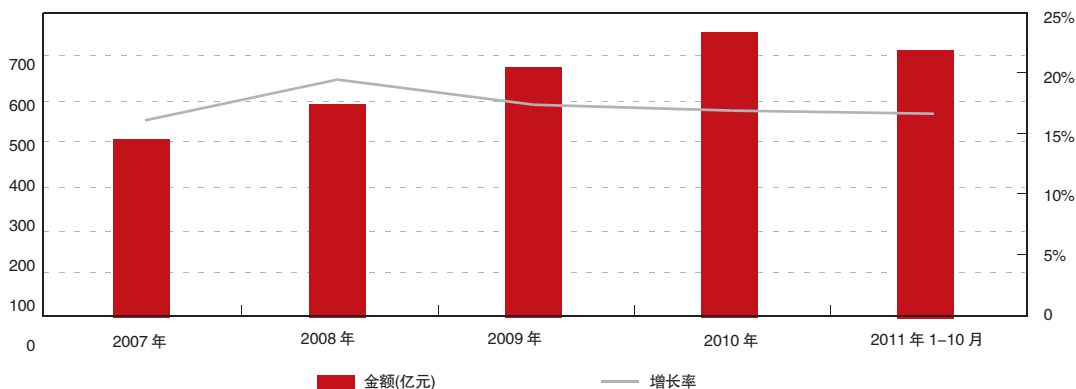
说明江门市城市消费力逐步加强，并保持高增长的消费势态，城市消费力将进一步加强。



江门

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

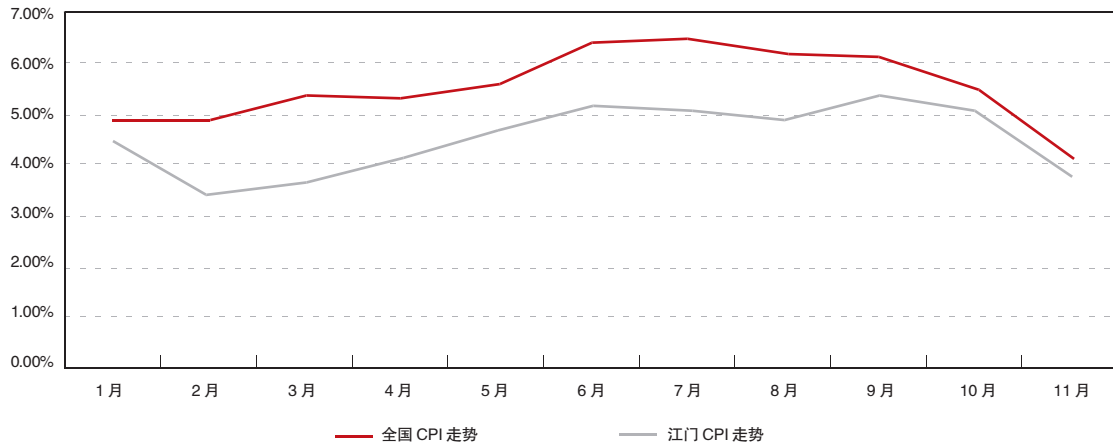
2007-2011年江门市社会消费品零售总额发展态势



4、2011年，全国经济增速较去年有所放缓，但发展仍较快，CPI与同期相比持续走高，江门市CPI与全国的走势基本一致，增幅均较全国低，均呈回落

趋势，部分月份甚至拉开了一定的距离，说明全年江门面临通货膨胀的压力小于全国平均通货膨胀压力。整体呈良性发展状态。

2011年前11个月江门市与全国GPI走势对比



2011年土地市场回顾

2011年度国有建设用地供应总量中：商服用地 36.3843公顷，工矿仓储用地 384.3378公顷，住宅用地 120.929700公顷（其中保障性住房 3.8公顷），公

共管理与公共服务用地 70.6220公顷，交通运输用地 19.3349公顷，特殊用地 13.8277公顷。

2011年度江门国有建设用地供应一览表

序号	地块位置	面积 (m ²)	用途	供地方式	拟供时间
1	灏昌园北侧地块	9839.7	住宅	出让	第一季
2	耙冲市场南侧	25849.2	商住	出让	第一季
3	凤山水岸北侧地块	56000	商住	出让	第二季
4	北环路北侧丰乐路北延线东侧潮连大桥脚	42000	商住	出让	第三季
5	北环路北侧地段自来水厂南侧	14019	商住	出让	第二季

6	双龙大道南侧	12231.8	商住	出让	第二季
7	双龙大道义乌小商品市场侧地段	13066.2	商住	出让	第四季
8	杜阮天力苑地段	20533.1	商住	出让	第二季
9	原胜利路幸福粮库仓库	11786.5	住宅	出让	第一季
10	棠下镇新昌村弓湾围	94500	商住	出让	第四季
11	棠下镇新昌村弓湾围	92246	商住	出让	第四季
12	濠北观音坑地段(原民政五金电镀厂地块)	700	商住	出让	第四季
13	府西小区地块	28746.2	商住	出让	第四季
14	白石大道北、江门市第二工人文化宫新址东侧	3572.8	商业	出让	第三季
15	高新区连海北路地段 LED 博览交易市场	210000	商业	出让	第三季
16	胜利新村公租房	4001.9	保障性住房	划拨	第四季
17	濠头大塘围地段(原土出公司蒜头厂库)	4666.2	保障性住房	划拨	第四季

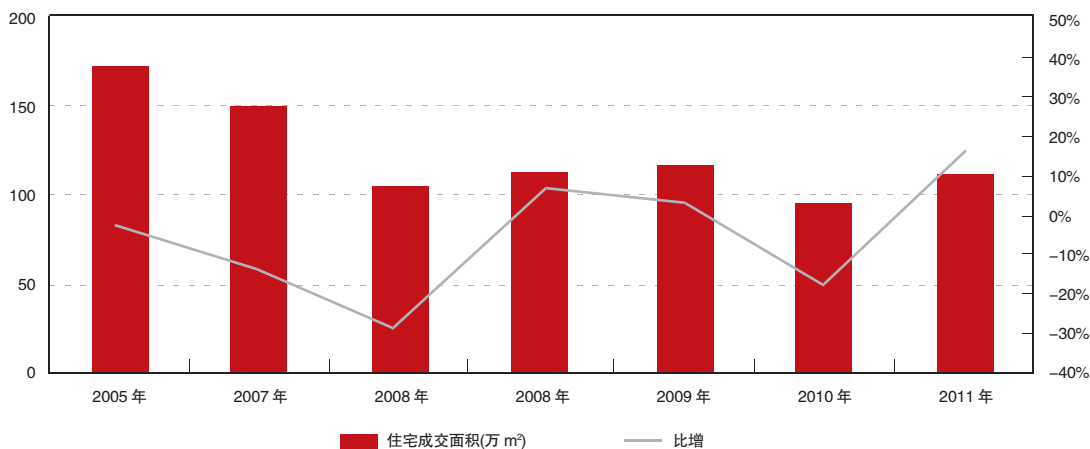
2011 年商品房市场回顾

2011 年江门市中心城区成交面积 111.3 万 m², 增幅为 16%; 受宏观调控影响, 成交面积日趋萎缩。

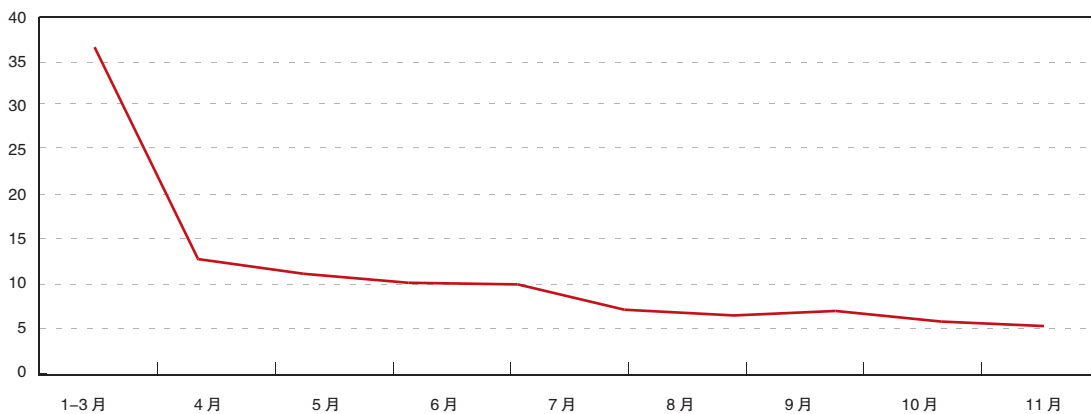
中心城区 2011 年全年批准预售住宅 8856 套, 与去年相比增加了 255 套; 中心城区全年成交套

8171 套, 比去年同期增加 495 套; 中心城区住宅均价以 6 月为分界点, 上半年房价稳中有升, 下半年房价逐渐下降, 并且 10 月份住宅均价首次跌至 6000 元以下。

中心城区近年住宅成交面积



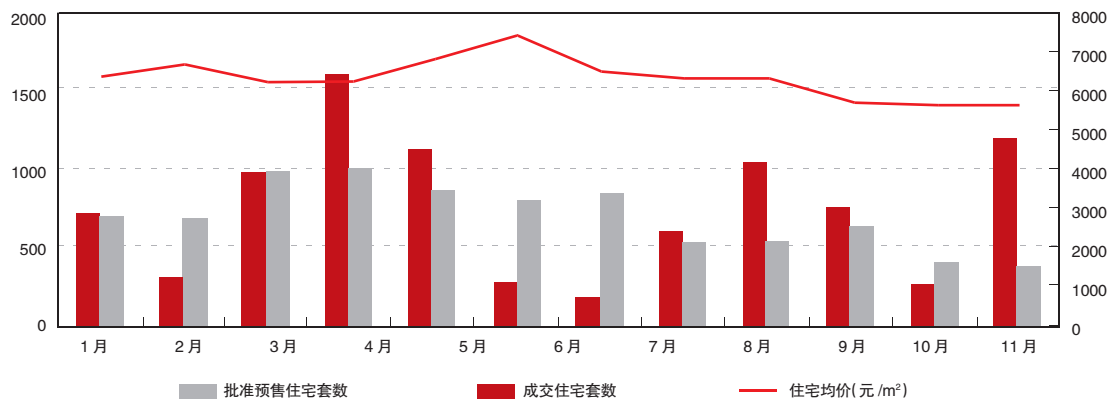
2011 年江门住宅成交面积月度走势



江门

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2011年江门中心城区各月网签走势



2012年房地产市场预测

2012年,世界政局持续动荡,外围经济低迷,内需不足,内外环境影响下中国房地产市场不容乐观;

宏观调控不放松,信贷稍有放松,信贷政策结构性宽松,房企资本市场再融资望年内松动;政府强调房地产软着陆,宏观调控上硬性行政手段将减少,房产税等措施将逐渐替代行政手段;

量价双降和库存提升,促使2012年新开工面积增速、房地产开发投资增速将回落;销售、开工放缓

和库存上升,导致2012年土地市场将持续降温;

楼市成交量在2012年上半年仍会处于较低迷状态,在下半年开始可能会出现一定程度的回升,但成交均价大幅上涨的可能性也不大;

2012年商品住宅成交将主要集中在新会区、蓬江区及江海区;

房地产市场逐渐走向正轨,卖方市场逐渐转向买方市场,房价将回归理性。

**2012
Real Estate
Market Forecast
Report on Chinese
Representative Cities**

