

南京

nanjing

合富辉煌江苏市场研究部

2011年，限购对南京市场造成最直接的干扰。中高端改善型需求得到明显的抑制；同时，信贷政策的持续收紧，提升了置业门槛，购房者在“买不了”和“买不起”之间徘徊，成交量持续低位运行。2011年末，南京商品住宅库存量创历史之最；2012年，去化存量将成为南京市场的首要任务。

2012 预测要点

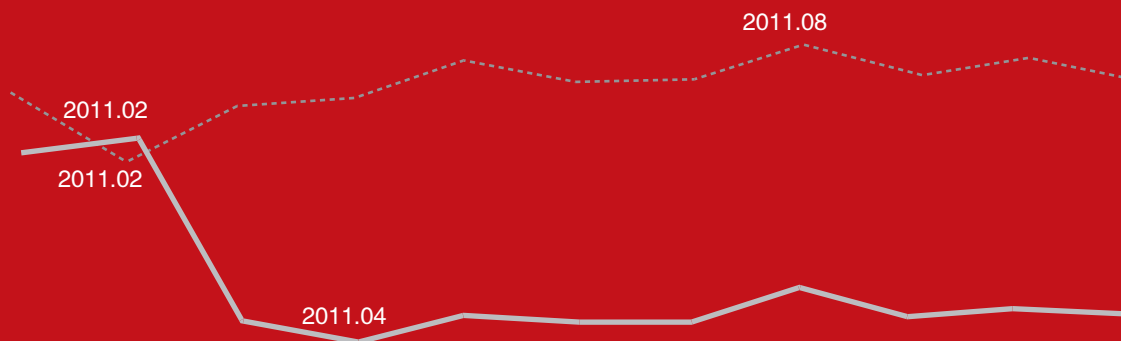
1. 刚需仍然是市场的主流
2. 去化存量成为首要任务
3. 市场面临全城抢客的局面

关键词 低迷 刚需 江宁 江北

(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年商品房市场回顾

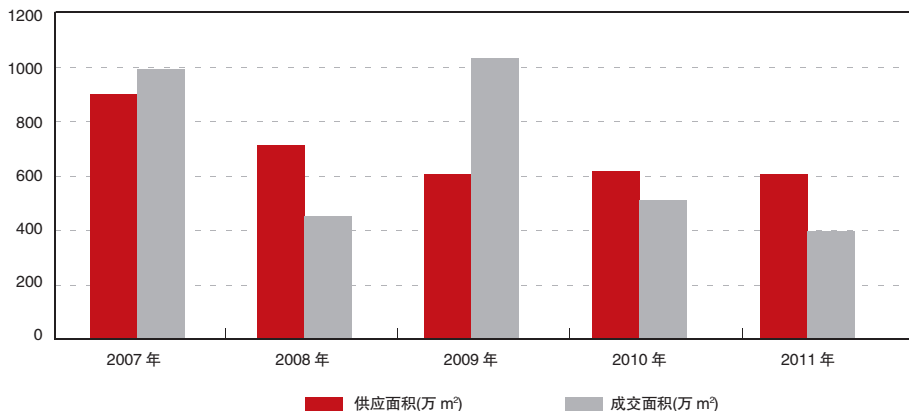
成交量不敌 2008 年楼市低迷期

2011年南京房地产商品住宅累计供应 604.2 万平方米,和 2010 年基本持平。累计成交 398.2 万平方米,同比下降了 22.7%,比 2008 年楼市低迷期下降 13%。

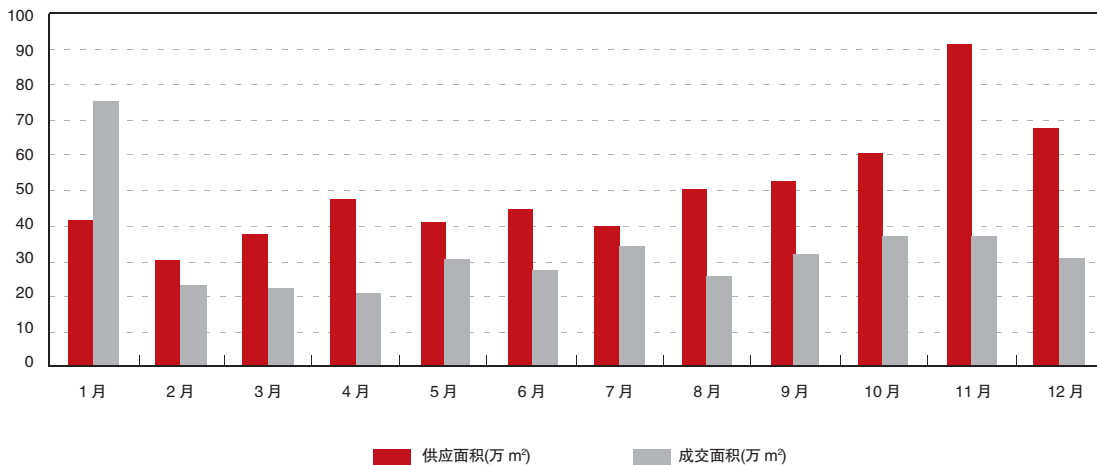
2010 年,高端市场表现良好,中海、保利等品牌项目项目支撑了市场成交量。2011 年 2 月,南京房地产市场实施限购后,市场成交量出现明显回落。上

半年买卖双方都保持观望态度,在经历了惨淡的传统旺季后,买卖双方的心态发现明显变化。购房者加大了房价下跌的预期,放缓了购房节奏,“坐等降价”。而开发企业对政策松动的预期降低,纷纷选择主动出击,调整价格刺激成交。但受 2010 年高端市场表现影响,以改善需求为主导的楼盘居多,在限购后陷入困境。

2008-2011 年南京房地产商品住宅年度供销走势



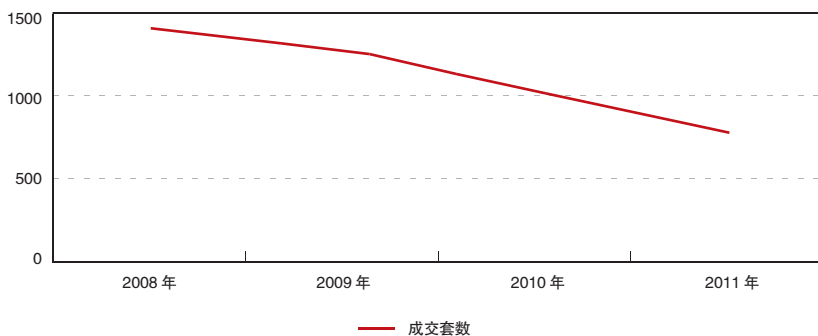
2011 年南京房地产商品住宅月度供销走势



南京

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2008-2011年南京房地产商品住宅国庆期间市场表现

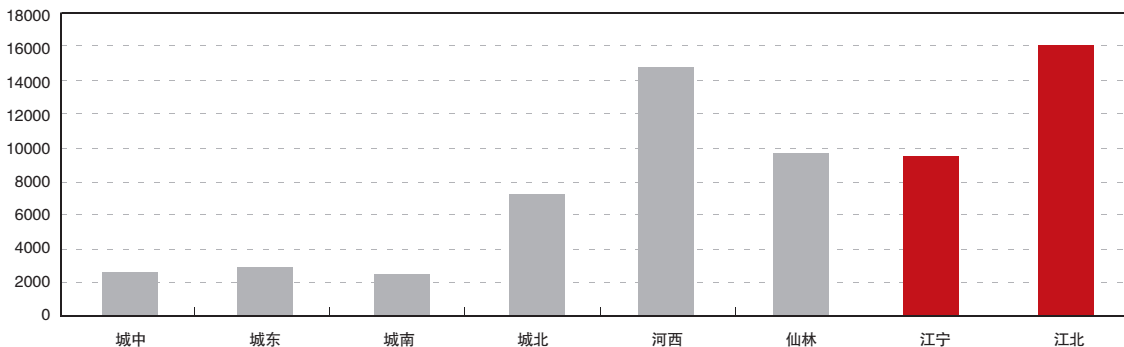


受供应结构影响,江宁、江北成为置业热点区域

受供应结构影响,江宁、江北板块累计成交 2.5 万套,占全市成交量的 54%。江北板块受长江的影响,当前整体发展层次不敌江宁板块。该板块目前处于

全市价格低谷(除远郊外);由于交通、配套滞后于楼市发展,江北板块当前面临客源不足的状态。同时,对于未来价值的透支使得江北板块价格受政策的波动明显。

2011年南京房地产商品住宅各板块成交分布



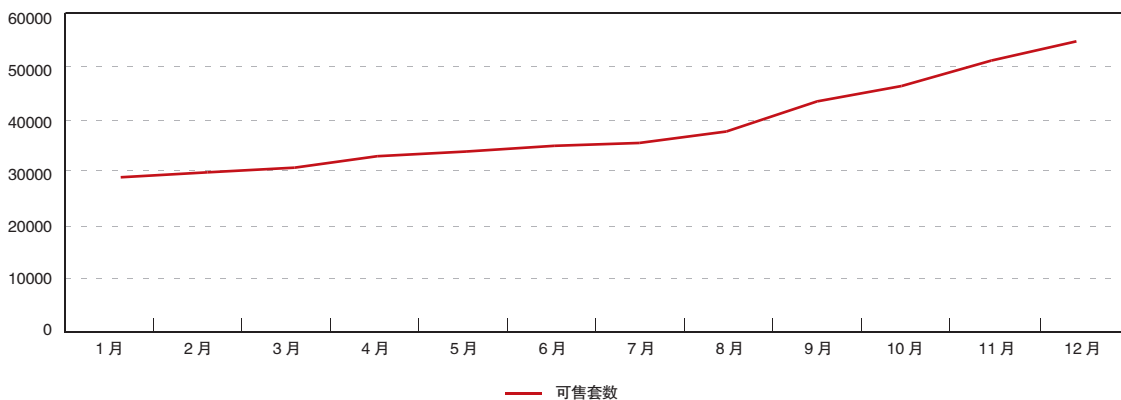
刚需成为市场主力,首置、首改特征明显

2011年,南京楼市成交面积 100 平方米以下占据市场成交量 63%;成交单价一万元以下占据成交量的 60%。受供应结构的影响,这部分成交主要来自江宁、江北板块。万科、保利、中海等品牌开发商,纷纷调整了非核心区域项目的产品结构,新增供应的主力都以小面积经济型户型为主。并采用低价引爆的方式,抢占市场。

月度存量规模一路飙升,创历史之最

截止 2011 年 12 月底,南京楼市商品住宅取得预售资格,尚未销售的市场存量为 55671 套。比年初翻了一番,比 2008 年历史峰值 5.32 万套高出 2400 套。以当前月均去化速度,需要 15.1 个月。存量压力集中在供应较大的江宁、江北板块,分别占据了 34%、24%的比重。

2011年南京房地产商品住宅存量走势



2012 年房地产市场回顾

2012 年, 在库存量和新增供应双重压力下, 市场进入红海竞争格局。刚需依然成为市场争夺的对象, 市场多元化竞争的趋势已逐步形成。抢先机、抢市场、抢客户已然成为 2012 年的主基调。

从政策层面看

2012 年受政府换届和经济等双重影响, 中央层面政策松动的可能性较弱。但南京市场压力巨大, 2011 年岁末的公积金政策的松动, 表达了地方政府变相托市的姿态。受抑制的高端市场将出现松动的可能, 但刚需仍然是市场的主流。

从供销层面看

2011 年累计存量约 490 万平方米; 2012 年预

计上市面积约 818 万平米; 约有 43 家纯新盘入市; 集中在江宁、江北、河西这三个区域。

新增房源定价灵活对存量市场的去化将是一大阻力, 去化存量成为南京楼市的首要任务, 产品定位雷同的项目势必要面临价格厮杀的局面。所以, 江宁、江北等压力较大的楼盘纷纷在年前降价跑量缓解压力。

从客户层面看

受地段、配套、产品雷同的影响, 市场面临全城抢客的局面。竞争压力导致市场细分的格局形成, 同时也势必出现客户细分的局面。刚需背景下, 支付能力较强的客群成为市场争夺的对象。