

太原

taiyuan

合富辉煌山西市场研究部

2011年，太原的房地产调控比2010年更为密集与严厉。从年初“新国八条”到“一房一价”、“国五条”等政策，房地产市场一路跌宕起伏，楼市多方博弈也日益深入。开发商快跑卖房以期现金为主，购房者寻找突围时机。

2012年，限购令将在继续施行下去。同时，保障房、经济适用房、廉租房将纷纷登市，将给太原房地产界带来不小的冲击。随着品牌开发商的逐一落地，预计2012年市场竞争更加激烈。

2012 预测要点

1. 限购令将继续施行
2. 保障房、经济适用房、廉租房冲击楼市
3. 品牌发展商的加入使市场竞争更加激烈

关键词 调控延续 保障房 品牌发展商

(截至2011年12月数据)
2011年度房价走势

2011年度销量走势

2011.01

2011.02

2011.02

2011.08

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年房地产政策回顾

2010年的调控在2011年继续延续，而且更为密集与严厉。从年初“新国八条”到“一房一价”、“国五条”、二三线城市限购政策等，房地产市场一路跌宕起伏，楼市多方博弈也日益深入。9折、8折、5折房不断横空出世，特价房纷纷突破片区底线，降价声也不绝于耳，开发商快跑卖房以期现金为主，购房者寻

找突围时机。

根据太原市房管局备案数据，2011年太原商品住房均价为每平方米6058元，同比下降16.77%，未超过太原同期GDP和城镇居民人均可支配收入增速。2011年，太原商品住房成交244.42万m²，同比下降16.1%，均价为每平方米6058元。

2011年太原楼市调控政策一览

时间	政策
1月13日	太原市楼市限购令
2月19日	太原出台限购细则：本市居民限购第三套房 外地人限购二套房
2月27日	太原存量住房受限
3月18日	太原市政府提出房价控制目标
3月21日	太原在售楼盘一房一价
3月21日	太原限价令
4月12日	太原保障房土地需求
4月21日	山西省允许企事业单位自建保障房
7月14日	太原房产新政实施 建商品房要配建公租房
9月9日	太原部分银行暂停个人房贷
11月3日	太原银行将推出以房养老业务
12月2日	太原房企不申报销售价格不能办预售许可证

2011年土地市场回顾

2011年，在国家严厉的宏观调控政策下，太原不仅楼市持续低迷，就连土地市场成交形势也不容乐观。据国土资源局统计，2011年，太原成交土地共计45宗，金额达48.7亿，用途涉及商业、商业办公、商住和住宅。

2011年除了6月份土地成交面积火爆，创下512369m²的成交高潮外，其余月份，土地成交都不是很乐观，尤其是1、3、4、7、9、12月份一直在低量上徘徊。以上情况说明，太原楼市的低迷，使得开发商在

拿地时变得无比谨慎。

2011年土地成交面积最大的是6月份小店区规划路以西的土地，该地块占地面积365299.9m²，用途是工业，竞得单位是太原轨道交通装备有限责任公司。该地块成交总价为1.1074亿元。

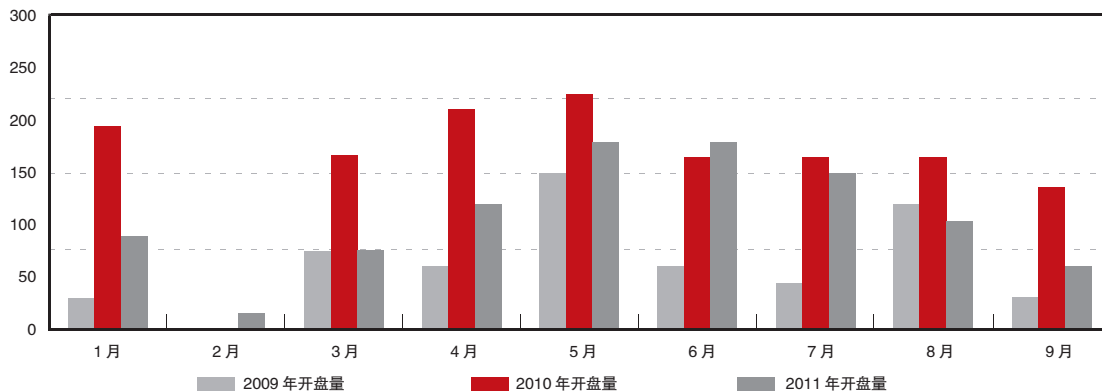
成交价最高的是和平南路343号的地块，成交面积198391.61m²，成交价为12.5141亿元，成本年度当之无愧的地王，刷新了太原地王的新纪录，该地块的竞得人为顾建心。

太原

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2011年商品房市场回顾

2009-2011年太原市商品住宅开盘量走势图



商品住宅开盘及预售信息

2011年1-9月累计开盘的数量,同比去年下降31.58%。2011年自6月以后,每月开盘数量逐月递

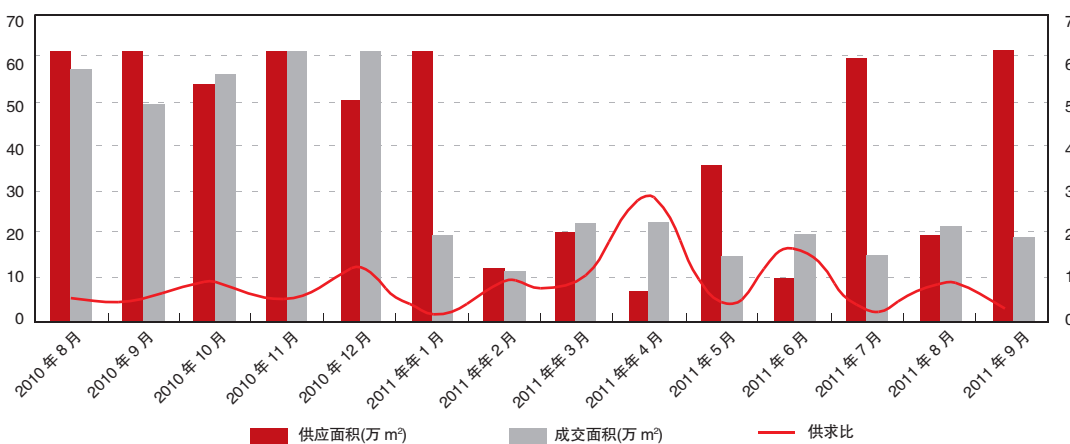
减。2011年9月份仅4个项目开盘,楼市并没有出现大规模开盘放量的情况。

住宅价格走势分析

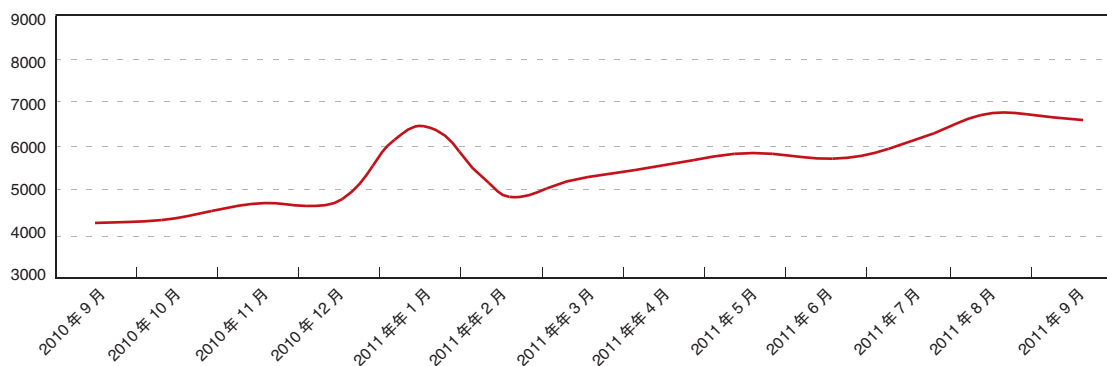
2011年9月份太原在售新房平均售价达到6621元/m²,环比8月份下跌了2.6%,房价上升的速度明显放缓(8月在售新房平均售价环比7月上涨10.4%)。

2011年9月份,全市有40个项目的售价出现不同程度上涨,个别项目涨幅达13.64%。有6个项目售价向下调整,最高下调幅度达15.38%。这几个楼盘售价下调的原因多是由于尾盘促销。

2010年8月-2011年9月太原商品住宅月度供求走势图



2010年9月-2011年9月太原商品住宅月度价格变化(单位:元/m²)



行政区域房价走势分析

总体来看,2011年太原市各行政区域房价缓步上涨。随着太原难移西进政策的落实及长风商务

区、十大建筑的完工使用,尖草坪的等老城区发展缓慢,晋源区、榆次区等新城区发展快速。

2012年房地产市场预测

太原市房管局相关负责人表示:“如果上级部门没有发布限购令停止的通知,那么太原将会把限购政策一直执行下去。”在政策方面,一方面,相关部门已明确表示:限购令将在2012年继续施行下去。同时,4万套保障房的入市,也将给太原房地产界带来不小的冲击。

2012年起,经济适用房、廉租房将纷纷登市,势必影响现行的太原房价。2011年,太原市的保障房建设力度空前,全面完成开工4.59万套,这在很大程度上稀释了市场需求,对整个房地产市场的健康运行起到了关键作用。太原市房管局负责人表示,2012年,太原市将进一步落实省、市党代会精神,在住房保障建设上争取新突破,新建保障性住房要达到4万套,并争取实现5万套;同时,坚持调控政策不动摇,保证重点工程顺利进行,促进房地产市场健康发展,努力为人民群众创造宜居环境。

预计2012年将有23个纯新盘入市,住宅类20个、别墅类3个。在统计到的23个纯新盘中,小店区和迎泽区是纯新盘的重点区域和主战场,各占5个。杏花岭区4个、尖草坪区4个、万柏林区3个、晋源区2个。

截至2011年12月底,共计十大品牌开发商21个大型房地产项目。随着品牌开发商的逐一落地,预计2012年市场竞争更加激烈。

小店区目前入驻的品牌开发商有恒大、绿地、首开、盛高、合生、星河湾等。开发的项目包括:恒大华府均价16500元、恒大绿洲均价7300元、首开·国风上观均价8000元、合生·紫悦府、盛高·山鼎、太原星河湾均价27000、太原绿地诺丁山等7个项目。

万柏林区目前入驻的品牌开发商有万科、富力等,开发的项目包括:太原富力现代广场均价7300元、万科·金域国际、十二院城均价7350元等3个项目。

杏花岭区目前入驻的品牌开发商有富力、万达等,开发的项目包括:太原富力城二期云栖谷、太原万达广场、富力爱丁堡公馆等3个项目。

迎泽区目前入驻的品牌开发商有万科、复地等,开发的项目包括:复地东山国际、宝佳万科·紫台、恒大、万科、绿地等5个项目。

尖草坪区有恒大集团开发的太原恒大名都等。晋源区有绿地集团开发的绿地长风世纪城等。晋中市万科开发的万科·朗润园等。