

天津

tianjin

合富辉煌天津市场研究部

2011年,国家对于房地产市场的调控力度持续紧缩,试图通过大规模限购来维稳市场,提高供应量的同时减小价格增幅,其主要目标在于北上广等城市,而天津这类二线城市的限购政策相对较为宽松,年度目标基本实现。

2012年,政府的主要基调仍以持续调控为主,政策的不放松使得购房者心理预期下跌,预计2012年市场需求得到抑制,市场存量增加,价格水平稳定,或许出现下调的可能。

2012 预测要点

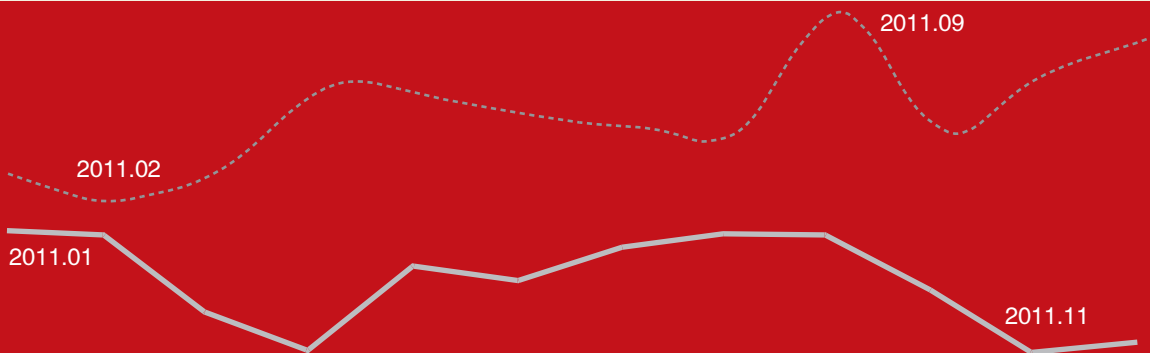
1. 将聚焦于房产税会否取代限购
2. 可能下调首套房贷款利率
3. 多数项目将放缓推货节奏
4. 整体市场价格或将下调

关键词 商品房成交下滑 土地市场活跃 新盘放量 后市遇冷

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



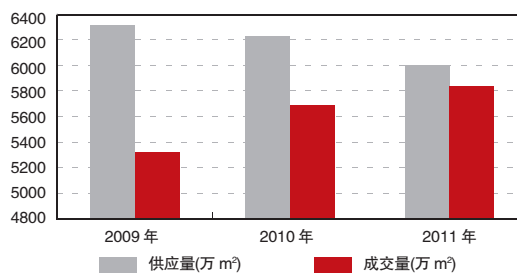
2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

2012年中国代表城市房地产市场预测

2011年土地市场回顾

虽然楼市调控政策持续收紧，但是天津土地市场一直保持供求两旺的状态。2011年，供应土地757宗，总计5995万 m^2 ，同比下滑3.63%，成交土地905宗，总计5831万 m^2 ，同比增长2.73%。可以看出，楼市的冷淡并未直接影响土地市场的供求。对土地市场的影响主要体现在溢价方面，11年，土地成交溢价情况明显减少，底价出让成为普遍现象。

2009-2011年天津市土地供求量分析



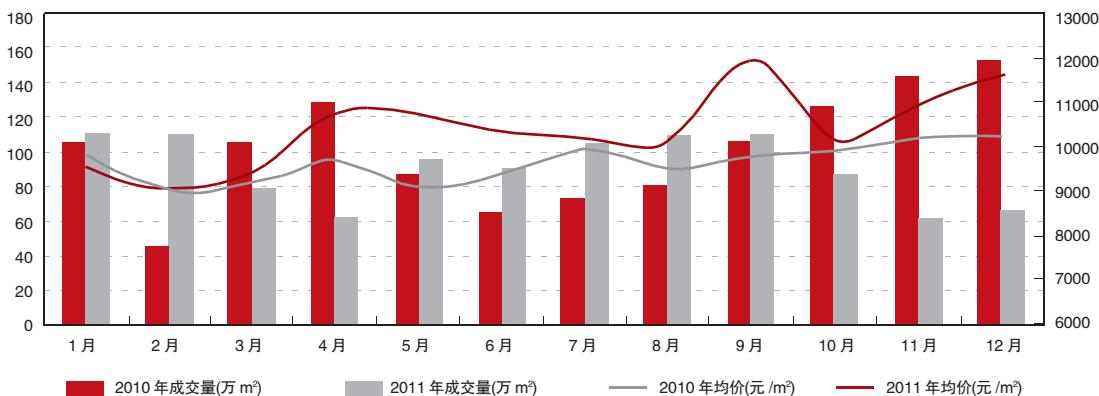
2011年商品房市场回顾

前三季度成交量始终坚挺

2011年，是中国楼市政策最为严厉的一年，3月的限购令对于楼市的压力不仅仅在于限购，更重要的是持续收紧的一系列政策使得购房者对于楼市的预期并不看好，心理打压成为重中之重。然而，天津房地产市场在这一整年的成交并未显现过多疲态，

全年商品房成交量为1087.6万 m^2 ，同比下滑10.74%，而价格为10343元/ m^2 ，增幅为6.25%；商品住宅成交量为886.6万 m^2 ，同比下滑13.47%，价格为9348元/ m^2 ，同比增长0.64%。天津楼市成交量在9月之前始终坚挺，之后政策的不放松造成购房者心理预期下滑，楼市冬天或将开始。

天津市2010-2011年商品住宅月度成交走势图



新盘放量，楼市未至年末已入冬

2011年，天津月均20个以上新盘上市或加推，9月后月均上市项目更多达30个以上，市场新增供应量始终保持高位水平，其中，多个高端、大盘项目在下半年集中上市。与以往不同，优质项目入市并未达到预期效果，认购效果差强人意，低价入市虽然可以促

进项目成交，多数项目仍未实现销售火爆的场面。

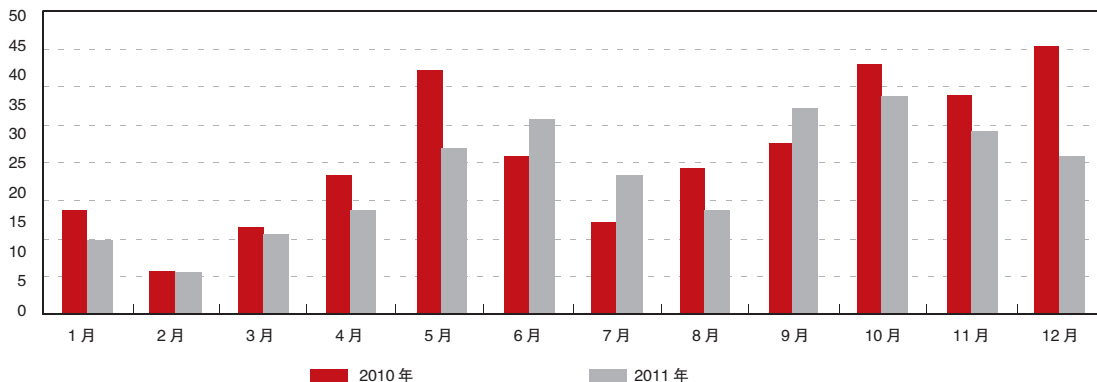
2011年上半年，限购政策观望期后，大体量新盘对于市场的确产生刺激作用，成交一度走高，但9月后政策的不放松以及市场持续放量使得购房者心理预期下行，天津楼市提前入冬。



天津

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2010-2011年天津市每月开盘项目数量

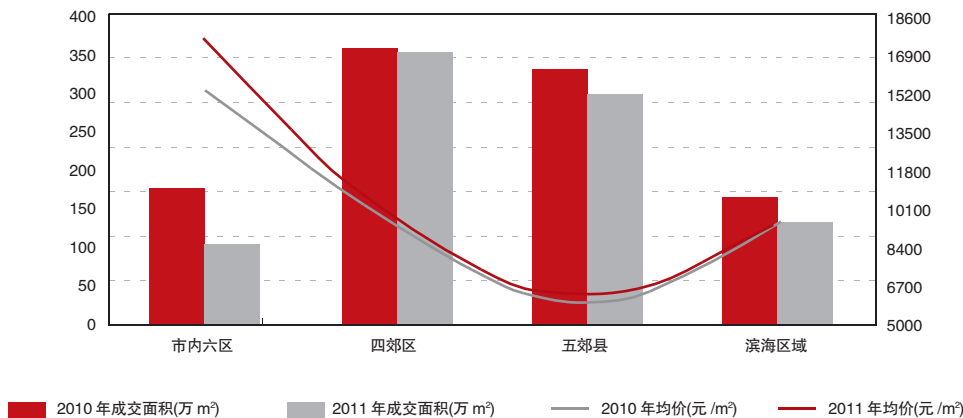


滨海新区成交量价同跌

天津商品房市场供求仍以环城四区为主体,市区

由于供应量下滑导致成交大幅萎靡,但价格保持坚挺。滨海新区是限购的重灾区,成交量价同期下滑。

2010-2011年天津市不同区域商品房成交变化

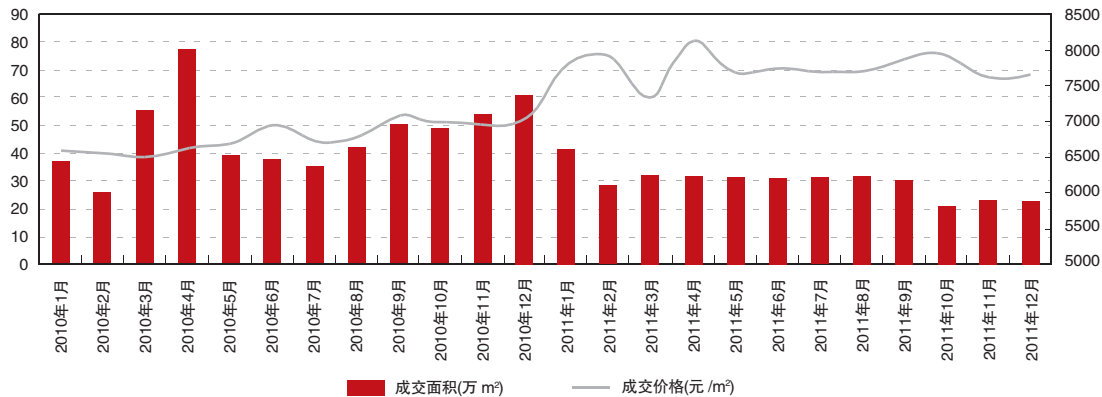


2011年二手房市场回顾

2011年天津市二手房成交仍以市内六区为主。由于区位、城市资源以及教育资源等决定,市内六区成交量价均为全市最高;五郊区二手市场较为低迷,

成交量价均为全市最低。2011年天津二手房市场整体呈现低迷状态,但价格趋高,更多卖家基于冷淡市场高挂待售,而买家看跌心理严重,供求均遇冷。

2010年-2011年天津二手住宅销售走势图



2012 年房地产市场预测

2011 年底,天津整体市场显现量跌价稳的市场态势,近三月开始市场显现供应量增加而成交大幅萎缩的现象。经历了褪了色的“金九银十”,步入 11 月成交量再次遭受重创,切实感受到冬天的严寒。开发商营销手段从传统售楼处到二手联动、全民销售,再到网络电商团购、竞拍,但各式各样的优惠消费者并不买账,大部分消费者持币观望以及房价下行预期的态度已经形成。

2012 年,政府的主要基调仍以持续调控为主,中央经济工作会议和住建部会议均指出短期内调控

政策不会动摇,维稳是关键,健康发展是基调。由于限购政策对于改善型刚需的杀伤性过强,房产税是否会取代限购成为未来最大的关注点。同时,为了提高首置客群购房积极性,下调首套房贷款利率,降低自住型购房的税收或将成为手段之一。同时由于 2011 年底天津市场遇冷,多数项目均放缓推货节奏,预计 2012 年五月后,楼市将再度迎来市场放量,在政策持续的基础上,整体市场价格的下调或将成为可能。