

乌鲁木齐

wulumuqi

合富辉煌新疆市场研究部

2011年乌鲁木齐房地产市场在经历限购、限贷等一系列调控政策后,市场向正轨转型。产品方面,从单一多元化;品牌方面,本土开发商内地一线开发商进驻;营销模式方面,从单一多种营销模式并存。2012年乌鲁木齐房地产市场正在经历前所未有的转型期,通过品牌的进驻、新营销理念、新产品等方面的突出表现充分说明,2012年乌鲁木齐房地产市场房产市场的变革必将使得明年市场向正轨更迈进一步。

2012 预测要点

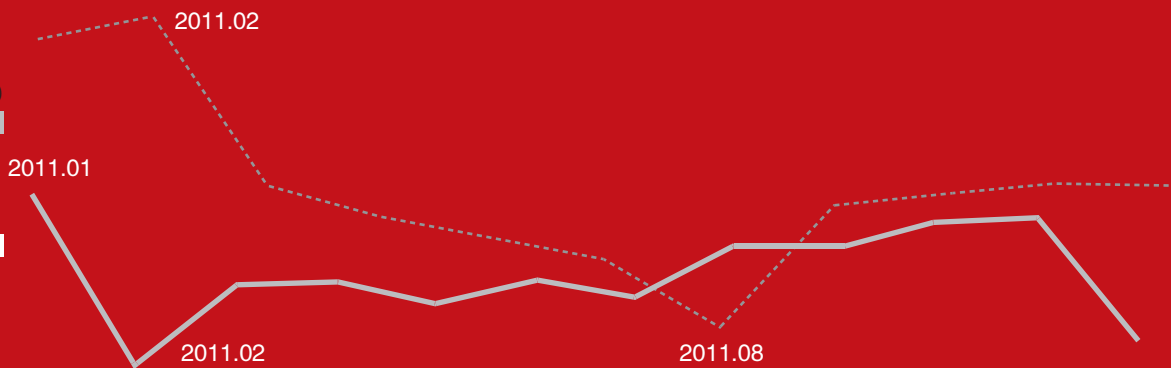
1. 调控仍将是主旋律,保障房政策趋于完善
2. 市场刚需仍是主力
3. 2012年将是产品品质的提升年

关键词 调控年 转型期 市场平稳

(截至2011年12月数据)

2011年度房价走势

2011年度销量走势



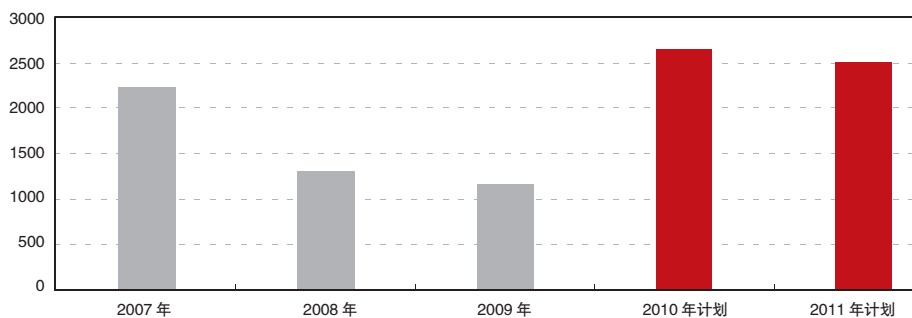
2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

2012年中国代表城市房地产市场预测

2011年土地市场回顾

乌鲁木齐政府计划供应土地量连续两年突破 2500 公顷,较 09 年有大幅度增加。但实际供应量仅约为 284 公顷,受供应量的影响,成交量同比回落,成交价格也相对稳定。2011 年乌市土地供应量较 2010 年严重减少,同比减少 71.5%,土地成交率较 2010 年良好。城市用地持续向城北及中心城区的外围扩张,正朝着乌市“南优、北控、东进、西延”的城市规划方向发展,新市区北扩版块、水区会展中心版块、沙区西山版块将会成为明年乌鲁木齐重点开发区域。

乌鲁木齐历年土地供应总量(公顷)



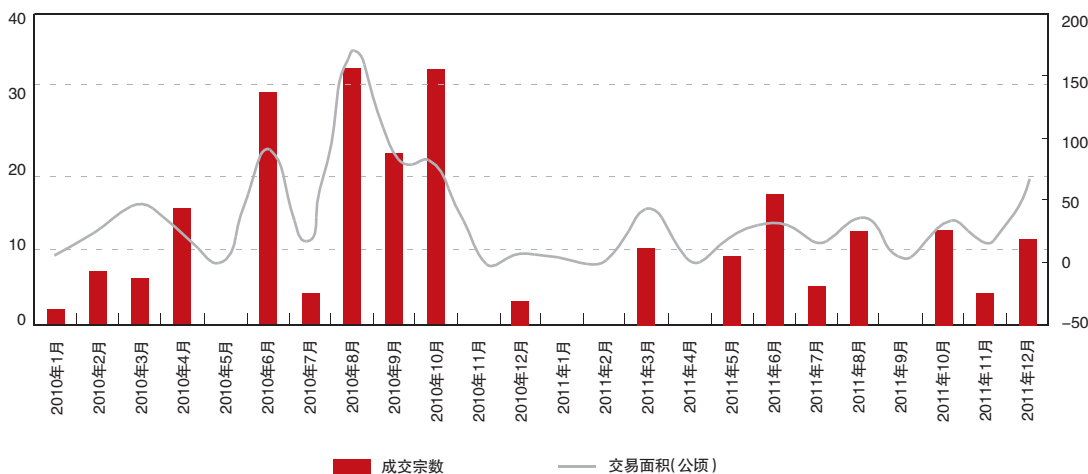
土地成交量减少,成交率较高

2011 年 1-12 月,乌鲁木齐市累计供应土地为 284 公顷,均为招拍挂土地,共 90 宗;其中 89 宗成交共 260.92 公顷,7 宗未公布结果共 21 公顷,2 宗停止挂牌共 2.08 公顷。

2011 年乌市招拍挂成交土地同比下降 52.5%,

其中商住成交用地同比下降 29.3%,由于调控政策实施以来,一方面房地产市场交易冷淡,开发商资金回笼慢,不能较快的获得资金,对土地的开发能力相对降低,对土地的需求也相对减少,造成政府推地压力增大,再对明年楼市期望未明的情况下,推地拿地均相对谨慎。

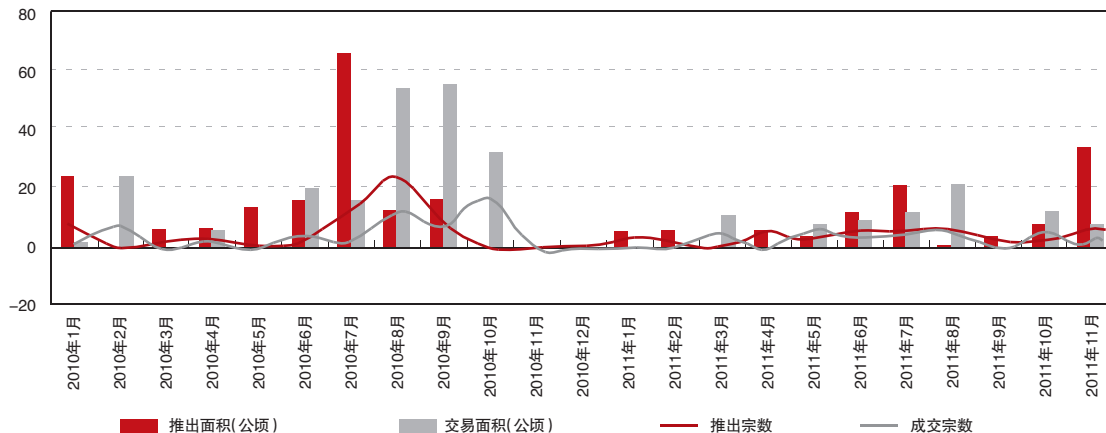
2010-2011 年乌鲁木齐招拍挂成交土地面积统计(公顷)



乌鲁木齐

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2010-2011年乌鲁木齐商住用地招拍挂供求统计图(公顷)



(公顷)

新市区土地成交量大

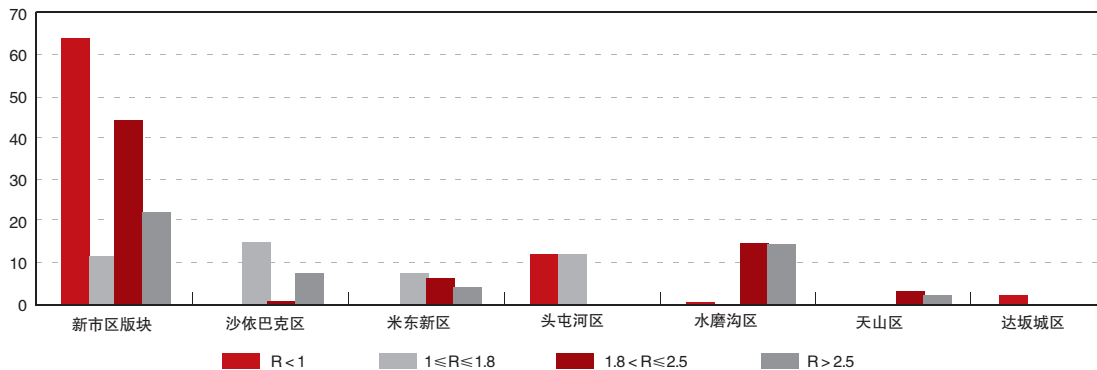
2011年乌市成交土地按行政区域划分,新市区成交比例最大,共成交156公顷占总体的60%,其中喀什东路及河滩北路附近的成交面积大,容积率较高,区域未来开发项目以高层产品为主。

按成交土地按用途划分,仍然是商住和住宅用地的成交比例最大,主要的集中区域为新市区的鲤

鱼山油运司版块及北扩版块;其次为工业用地,主要集中在新市区畅扬路附近。

2011年乌市成交土地中容积率指标来看,容积率大于2的土地面积达118公顷,占总成交量的41.5%,低密度的商住、住宅用地成交量减少,高端住宅或多层将成为稀缺产品。

2011年乌鲁木齐1-12月行政版块招拍挂成交土地容积率情况(公顷)



新市区土地受青睐

2011年乌市各行政区域中,高新区成交宗数最多,楼面价格最高为354元/m²,溢价率达到12.7%,随着城市道路交通网“三环十二射”的建设、城市北

扩新区的规划实施、国际航空物流港及高科技产业的支持,新市区作为重要的连接枢纽,其区域的土地价值随之上升,也预示着此区域未来项目的价格仍有上升的空间。

2011年乌鲁木齐市各区土地公开出让成交情况表

行政区域	成交宗数	商住用地 成交面积 (公顷)	住宅用地 成交面积 (公顷)	商业用地 成交面积 (公顷)	成交金额 (万元)	楼面价 (万元/亩)	楼面价 (元/㎡)	溢价率
高新区(新市区)	28	61.7	14.4	30.1	84408	53	354	12.7%
沙依巴克区	7	14.7	1.66	0	10645	43	268	1.3%
天山区	7	4.63	0.57	2.94	6200	51	315	1.6%
水磨沟区	5	7.27	9.6	0	11895	47	262	1.5%
米东区	5	10.36	7.29	0	6355	24	182	3.2%
经济技术开发区 (头屯河区)	0	0	0	0	0	0	0	0

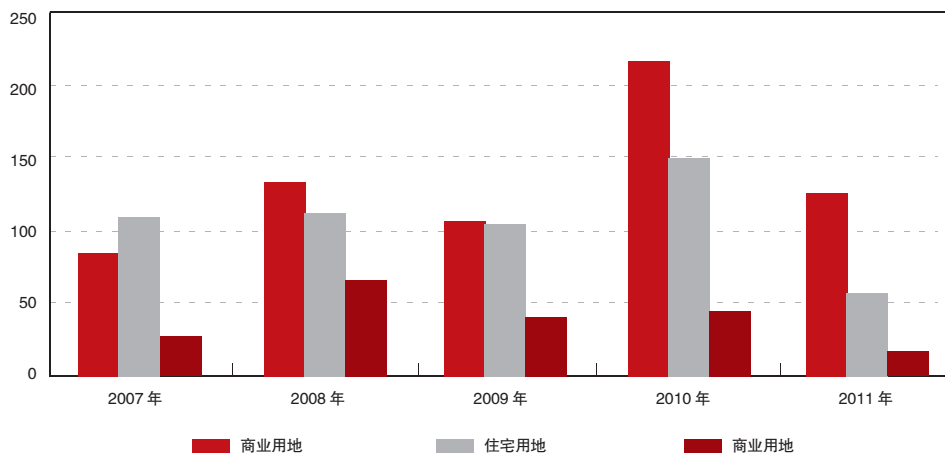
商业办公产品依然紧俏

2011年乌鲁木齐土地成交商住、住宅用地共187公顷,同比下降96%,商业用地18公顷,同比下降150%。

住宅产品受限购政策影响后,使得商业办公产

品市场火热,目前乌鲁木齐房地产市场对此产品的去化量较大且价格较去年有明显提升,由于在建的商业办公项目较少和商业办公用地成交量的减少,预计未来两年内,商业办公产品依然紧俏。

历年商住、住宅、商业用地成交情况(公顷)



地面价相对稳定,楼面价同比下降

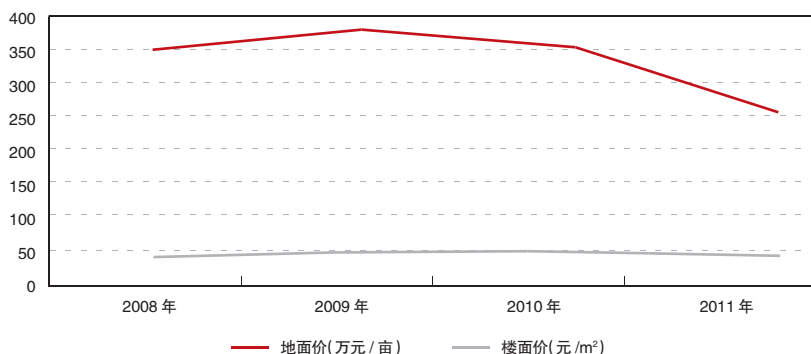
2011年乌鲁木齐市土地每亩单价随着住宅价格的提升及挂出土地容积率的提高有小幅度的上涨,趋于稳定,同时也由于挂出土地的容积率有所提高,乌鲁木齐土地招拍挂土地平均楼面价格同比下降。

虽然乌鲁木齐房地产市场商住用地整体楼面价

趋于下降,但位于城市中心城区及新市区部分土地价值较高的区域,楼面价格依然较高,因此影响了以上区域住宅的成交价格。

2011年乌鲁木齐招拍挂土地成交价除了新市区位于美居铁路局的两块土地分别被开发商以高于底价的两倍价格拍得,多数均为高于底价的最小增价幅度成交。

历年商住成交用地地面价格与楼面价格走势



土地存量,土地闲置情况严重

根据对乌鲁木齐历年招拍挂商住成交土地进行盘点后,得出截止2011年12月21日,乌市未开发商住土地存量达到651.2万m²,尤其是新市区的存量最大,其次为水磨沟区,这两个区域未来开发商将会面临较大的土地开发压力与各项目间的竞争压力。

近期政府加大了对闲置土地的处置力度,尤其是房地产开发用地的监管,以及国家严控对房地产开发贷款,开发商一方面面临土地到期未开发被收回的可能,另一方面面临缺乏土地开发资金的苦恼,其次由于买卖双方对未来楼市的观望情绪浓厚,同时对楼市的期望值相对降低,对土地的开发以及土地的开发时间的选择也越来越谨慎。

乌鲁木齐

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

乌鲁木齐市 2008-2011 年招拍挂出让商住用地未开发存量表(单位:万 m²)

行政区域	高新区(新市区)	沙依巴克区	水磨沟区	天山区	米东区	经济技术开发区(头屯河区)
2008年	33.7	0	13.4	6	0	1.7
2009年	12.6	0	2.5	11	12.9	0
2010年	5	40.5	89	9.6	9	17
2011年	189.4	54.5	77.6	15.7	34.8	0
总计	240.7	95	182.5	42.3	56.7	34

2011年商品房市场回顾

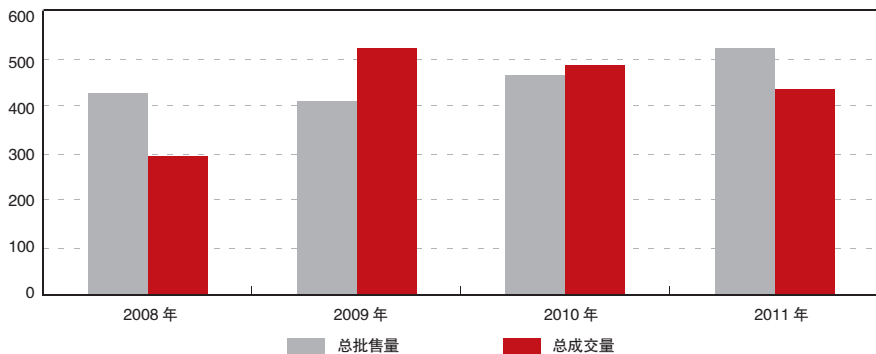
对比 08-10 年,2011 年乌鲁木齐商品房供求较 09 和 10 年明显减小, 商品房空置率面积达到几年来的最高值, 供求关系由前两年的供不应求逐渐转化为供过于求。

近四年楼市要点回顾

2008 年, 乌鲁木齐市以 8 月为界上演冰火两重天, 直至年底空置率待售近 200 万平米; 2009 年, 金融危机救市政策让乌鲁木齐市迅速回暖, 柳暗花明, 销售一路狂飙; 2010 年, 受“7·5”事件影响, 开工量、批销量、成交量都有所下滑, 但全年未出现大

波动; 2011 年, 受限购、限贷等一系列严厉政策的影响, 截止 12 月, 乌鲁木齐商品房总供应量 520.4 万 m², 商品房总成交面积 435.73 万 m², 商品房空置率面积达 695.66 万 m², 达到几年来的最高值, 加之今年商品房去化速度较慢, 预计在 2012 年的空置规模或将继续增大。

2008-2011 年乌鲁木齐商品房总批销量对比图(单位:万 m²)



商品房供求关系分析

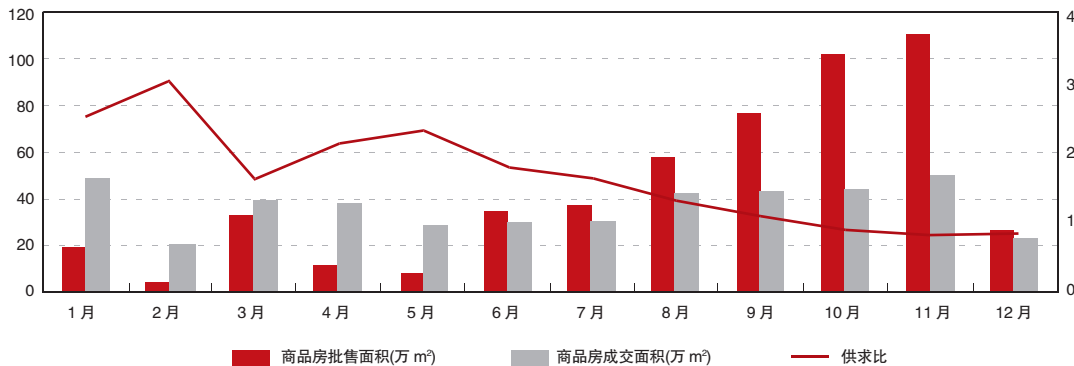
2011 年乌鲁木齐房地产市场商品房供求关系以 7 月为节点, 7 月以后我市商品房供求比从供不应求转为供过于求, 预计 2012 年上半年将继续出现供过于求的局面。

2011 年 12 月, 乌鲁木齐房地产市场商品房批售面积 26.53 万 m², 成交面积 23.02 万 m², 商品房供

求比数据为 1:0.83;

总体来看, 乌鲁木齐房地产市场商品房供求关系由前两年供应偏紧转向今年供过于求, 数据显示, 近几个月来, 随着商品房预售供应量的明显放量, 但市场成交规模不大, 使得商品房剩余供应逐渐增加, 使商品房供求比数据一路走低。

乌鲁木齐 2011 年 1-12 月商品房供求走势图



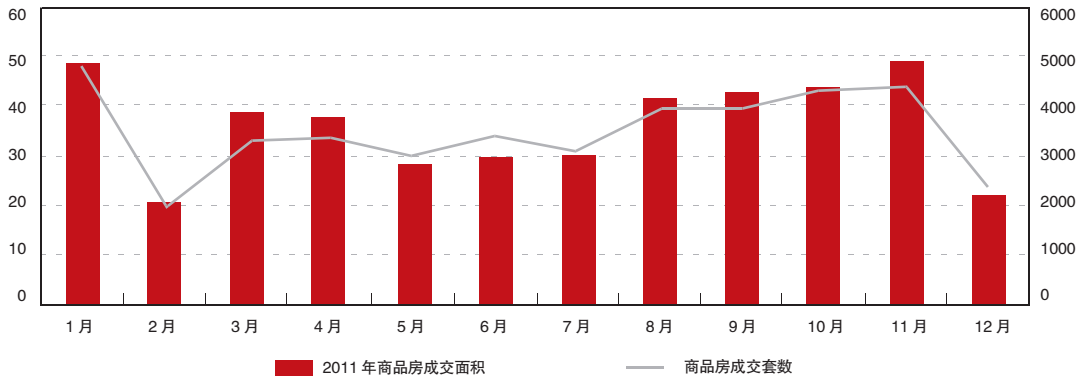
商品房成交量分析

2011年我市商品房、商品住房成交量呈下滑态势,楼市调控效果显现。2011年,乌鲁木齐房地产市场商品房登记成交面积434.73万m²,成交42020套,商品住房登记成交387.28万m²,成交36780套,

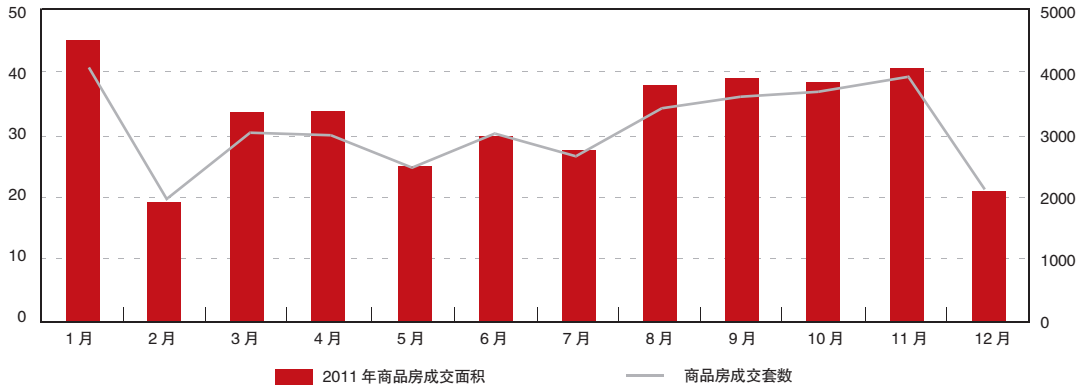
同比下降超过14个百分点;

同往年相比,2011年、商品房、商品住房成交比较冷清;原因是近一年的楼市调控,不断抑制投资和投机购房,增加了观望情绪,使得成交动力不足,需求相对减弱。

乌鲁木齐2011年1-12月商品房成交面积对比(万m²)



乌鲁木齐2011年1-12月商品住宅成交面积对比(万m²)



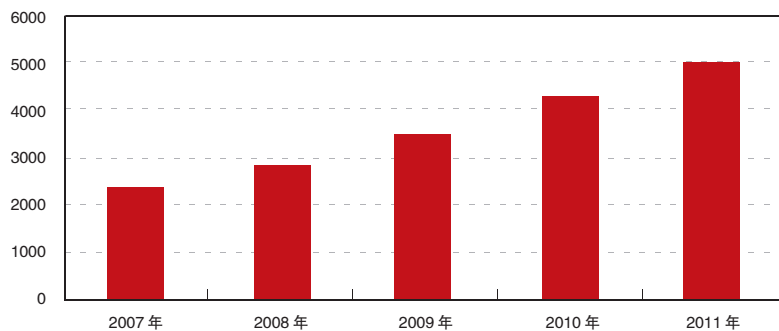
住宅成交均价分析

2011年,乌鲁木齐房地产商品住房成交均价为5019元/m²,同比增长超过15%。

2011年下半年以来,乌鲁木齐房地产市场住宅

成交均价同比涨幅较上半年明显放缓,其原因是严厉的政策调控,带来买卖双方的观望情绪,使交易市场陷入僵持期,但总体来看,乌鲁木齐房地产住宅成交均价还是保持较稳定的发展。

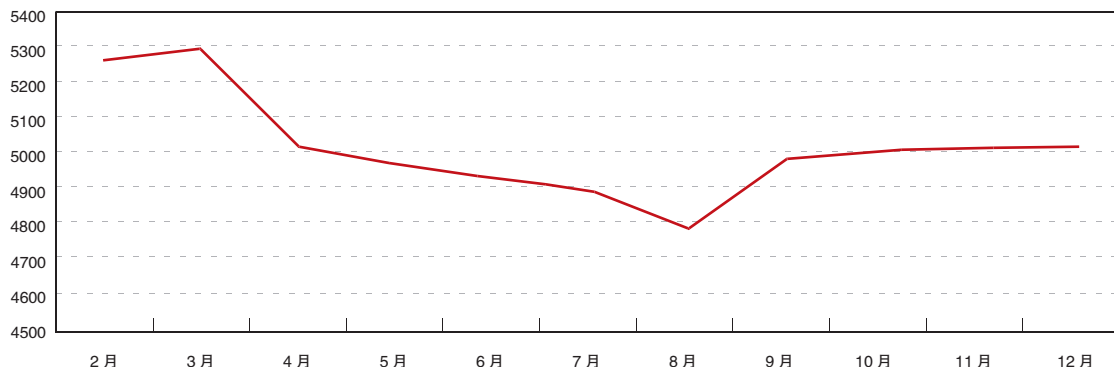
乌鲁木齐历年住宅成交均价对比图(单位:元/m²)



乌鲁木齐

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2011年乌鲁木齐商品住房成交均价(单位:元/m²)

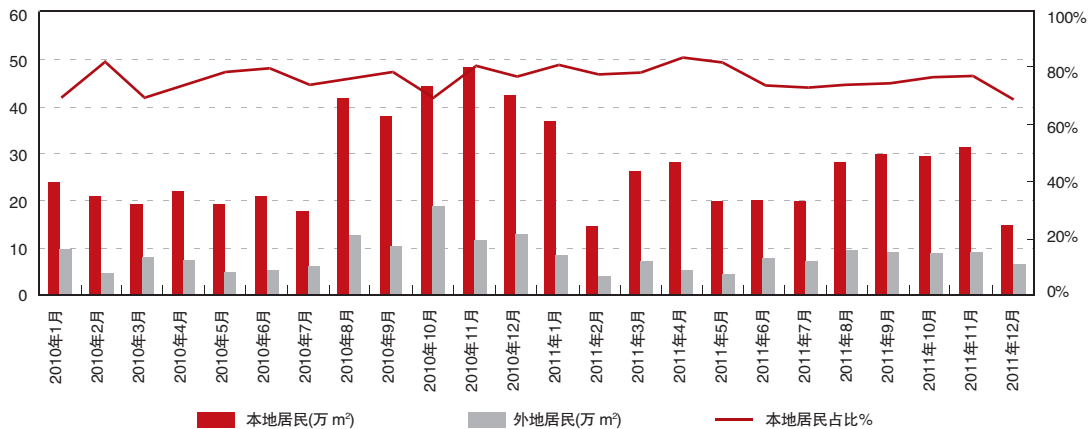


购买客户地域情况分析

近年来随着乌鲁木齐区域房地产开发地域结构的优化,开发由市中心向城市边缘区域延伸,城市周

边区域人群购房比例也逐渐增多,疆内地州居民购房选择更多。

2010年-2011年首府购买客户地域情况



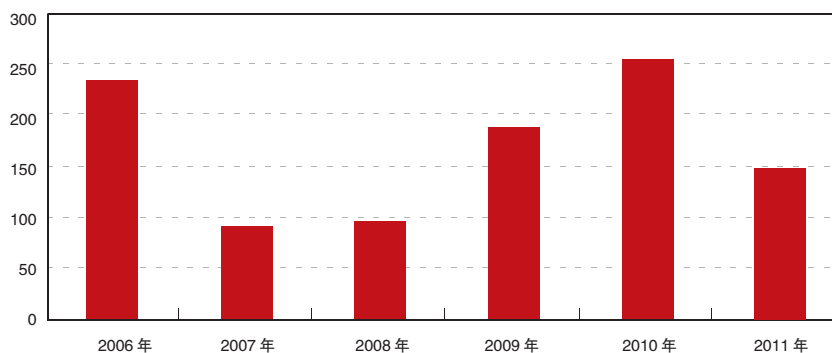
2011年二手房市场回顾

自2006年以来,国家宏观调控政策作用开始显现,但由于房改政策接近尾声,受营业税、个人所得税等政策影响,首府二手房交易量有所减缓;

2011年,乌鲁木齐二手房成交量约149.93万

m²,同比去年下降四成,一系列楼市调控政策效应渐显,购房者观望情绪浓厚,近期全国房价降声一片,再次加强了百姓对房价下跌的强烈预期。

乌鲁木齐历年二手房成交数据对比(单位:万 m²)



2011 年房地产市场总结

从调控政策,2011 年乌鲁木齐受到严厉政策调控的影响,楼市面对重大考验。2011 年是首府民生年,地方政府加大对城市建设和产业结构调整的力度,积极实现援疆计划,在此影响下,首府楼市也将面临新的机遇与挑战,今年,万科、恒大等国内知名房企纷纷进驻首府楼市,引领首府进入精装房时代,对产品的设计和品质都有更高的要求。促进楼市理性发展。

从土地来看,2011 年土地成交量明显减少,土地存量较大,土地闲置情况严重。对房地产市场供应方面压力增大。

从成交情况,整体成交情况比较稳定,相比去年有一定幅度的下降。相比二三线城市的房价首府仍相对活跃。在调控年里,首府楼市依然坚定平稳的发

展,首府整体商品房批售面积同比去年同期增加,市场成交量较去年出现一定下滑,但市场并未出现大起大落。

在房地产宏观调控政策严控下,一线城市楼市出现大的波动,大众舆论的负面导向对首府市场有很大的影响,使得市场动态客户观望情绪浓重。乌鲁木齐市场观望情绪逐渐进入深水区域。

从市场楼盘,随着乌鲁木齐房地产市场发展水平的成熟和国内一线品牌开发商的强力进驻,产品方面、营销方面助推了市场的发展。

从宏观调控政策、土地成交、成交情况,加之舆论的影响带来了诸多负面影响,乌鲁木齐房地产市场处于坚定平稳前进的趋势。

2011 年房地产市场预测

保障房对商品房产生冲击,坚持调控不变的导向

“国八条”的出台已经为 2011 年的楼市定调,2012 年将继续巩固房地产调控成果,调控仍将是主旋律。一是调控政策或不会进一步加码,只会一点点地放松。二是首套房贷利率二、三季度或放宽,限购政策明年年中前后或开始退出,地方政府加强监管;二是针对保障型住房政策趋于完善。

空置量大,市场竞争压力大

受到舆论的影响,市场观望情绪渐浓,市场氛围紧张,整个市场竞争压力大。加之商品房 690 万口面积,650 万未开发的土地存量,对开发商开发节奏的

推进有很大影响,开发商或将保持谨慎的态度,暂缓开发节奏,减少市场供应量。市场刚需仍是主力,力度要比 09 年低一些,通过拉长时间宽度的方式,供需会逐步调整,同时价格或将平稳或小幅度上涨,市场处于平稳的发展态势。

发展水平进入提升年,产品品质迎来新纪元

随着乌鲁木齐房地产市场发展水平的成熟和国内一线品牌开发商的强力进驻,产品方面、营销方面助推了市场的发展。2011 年是乌鲁木齐房地产开发水平的起步年,预计 2012 年将是产品品质的提升年,整个房地产市场产品将迎来了新纪元。