

长沙

changsha

合富辉煌湖南市场研究部

2011年，楼市调控效果已经俨然反映到土地市场，受住宅成交下滑态势波及，开发商拿地热情骤减，土地市场陷入低迷状态，成交量创近5年成交量新低。2011年1-11月商品住宅成交均价为6202元/□，较去年同期上涨了20%左右。预计2012年房地产调控政策短期内不会放松，楼价将与2011年持平，2012年后价格仍将有上涨空间。

2012 预测要点

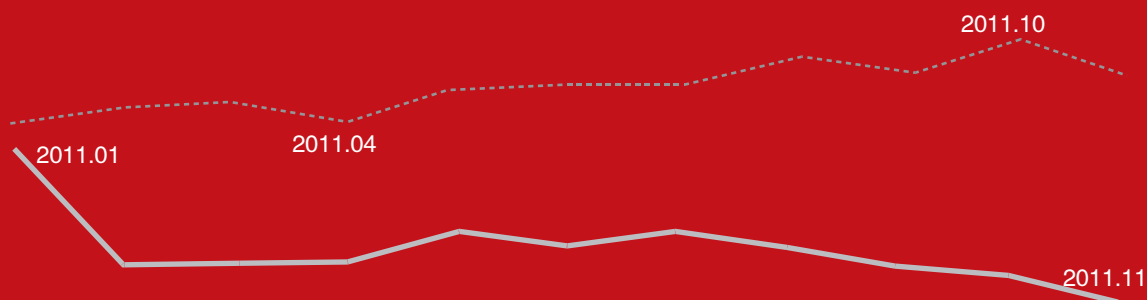
1. 刚需客户仍然是市场主流
2. 供应压力主要集中在下半年
3. 中小房型受追捧
4. 高层豪宅带动价格增长

关键词 底价成交 供应压力 客户特征 中小房型

(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

持续增长的经济给房地产发展提供有力的支撑

2011年前三季度,长沙累计实现GDP3834.7亿元,同比增长14.3%,其中第二产业对GDP的贡献率最大;

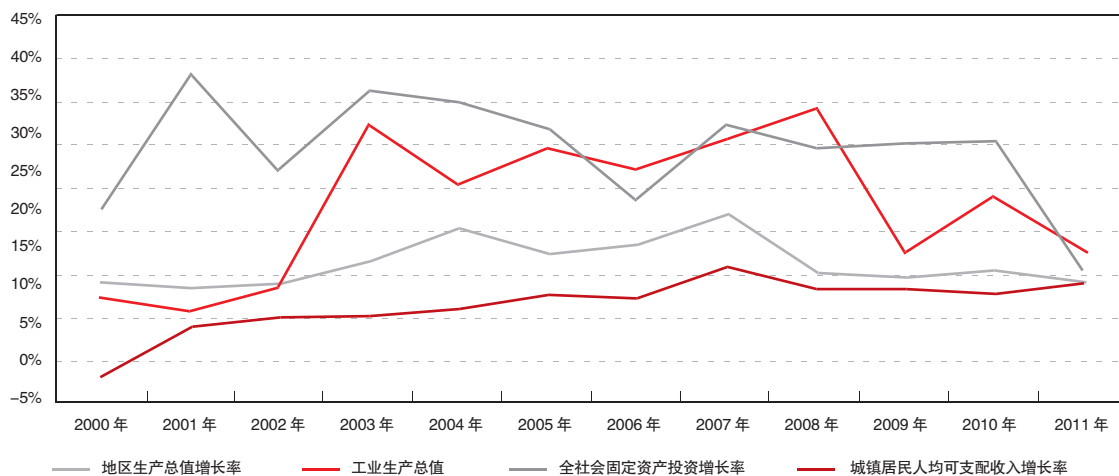
固定资产投资持续增长,其中房地产开发投资

673.8亿元,增长40.1%,房地产开发热度持续上涨;

2011年1-9月,城镇居民人均可支配收入为19362元,同比增长14.0%,居民收入不断增加;

2010年1-9月,长沙规模以上工业企业完成工业增加值1475.2亿元,同比增长20.2%。

2000-2011年长沙市宏观经济走势



城市扩容将为长沙带来更广阔的发展空间

2020年,长沙规划区面积预计达4960平方公里。“一轴两带、一主两次六组团”的城市空间结构。“一轴”为湘江服务功能轴,“两带”为北部发展带(岳麓大道-三一大道)和南部发展带(南二环西延线-南二环-劳动东路),“一主”为主城区,“两次”为河西、星马片区,“六组团”为暮云、金霞、高星、坪浦、空港和黄朗组团。

望城县撤县设区,长沙城区“长大”一倍。长沙原有城区面积为954.6平方公里,在全国省会城市中仅列第22位。随着望城正式成为长沙第六区,城区“长大”一倍,总面积达到1923.6平方公里。望城撤县设

区,对于提升长沙中心城市的能级,完善省会长沙的城镇体系架构,加快“两型社会”的建设,推进城乡一体化,具有里程碑式的意义。

经济环境小结

经济持续增长,成为房地产强而有力的支撑,高铁的通车、城铁及地铁的规划,长沙正在以更加开放的姿态,逐渐成长成为交通枢纽型城市。

城市化进程的不断加快、交通枢纽站的形成、城市形象的不提升,预计在未来几年内,长沙外来人流量将呈现出迅猛增长的态势,为房地产行业带来更为庞大的需求。

长沙

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2011年土地市场回顾

内五区土地成交量创五年新低

2011年1-11月,长沙市内五区土地成交量共1825.25亩,与2010年同期(3768.44亩)相比下跌1943.19亩,跌幅51.6%;

内五区成交土地总建筑面积442.15万m²,与2010年同期(763.79万m²)相比下跌321.64万m²,跌幅42%;

2011年1-11月,长沙市内五区土地市场成交情况较差,创近5年最低纪录。(注:望城区土地成交量共2127.28亩,成交土地总建筑面积431.65万m²。)

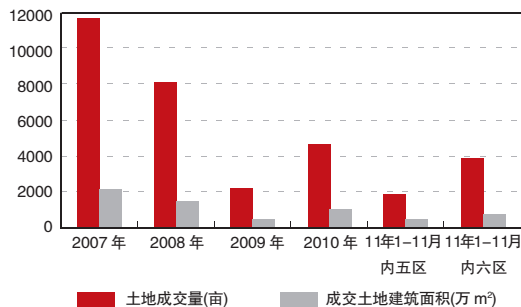
商业地块成为土地投资新热点

内五区商业地块成交土地建筑面积达179.93万m²,同比上涨146.09万m²,涨幅432%;

内五区工业地块成交土地建筑面积达273.71万m²,同比上涨127.48万m²,涨幅87%;

内五区纯住宅地块成交土地建筑面积70.66万m²,同比下跌85.36万m²,跌幅55%;

07-11年1-11月长沙内六区土地成交情况

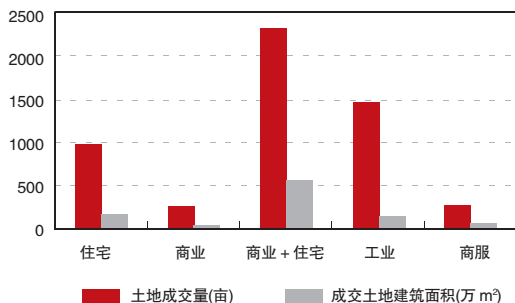


内五区商住地块成交土地建筑面积191.28万m²,同比下跌351.61万m²,跌幅65%;

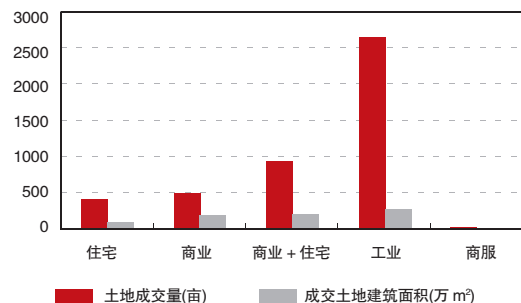
随着长沙城市化进程进一步发展,城市人口不断增加,对商业需求增大,促使商业稳步发展,从而使商业地块成为土地投资新热点。

(注:望城区商业用地成交69万m²,纯住宅用地107.59万m²,商住用地254.55万m²。)

2010年1-11月长沙土地成交分类



2011年1-11月长沙内五区土地成交分类



内五区土地成交均价居历年最高

随着2011年房地产市场的进一步升温,住宅与商住的成交总价持续不断上涨,2011年1-11月,长沙内五区土地成交均价居历年来最高,达516.06万元/亩。

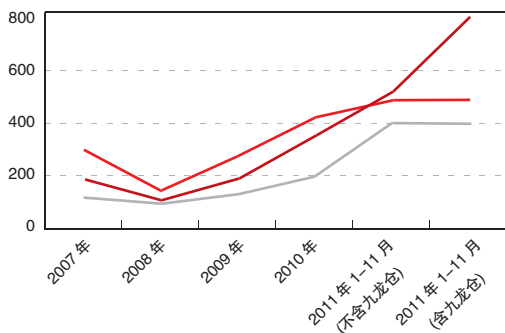
11年1-11月除开九龙仓地块,内五区土地溢价率为19.4%,较10年有较大幅度下跌,究其原因因为1月30日起,长沙土地市场频现“底价成交”,内

五区共成交31块地,其中18块地是底价成交。

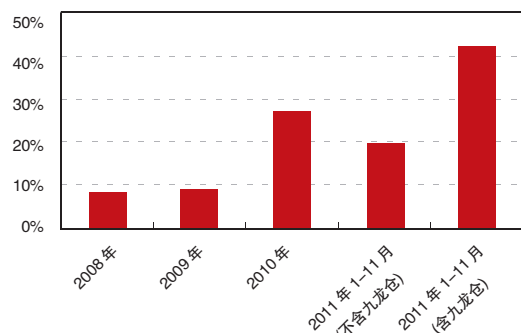
九龙仓地块以563693万元高价成交,溢价288000万元,成为“地王”中的“地王”,从而使整个市场成交偏离正常水平,成交均价793.35万元/亩,溢价率飚至42.5%,均创下历史新高。

(注:内六区土地成交均价428.19万元/亩,溢价率为36.5%。)

长沙市历年土地成交均价比较



长沙市历年土地成交溢价比较



土地市场小结

成交量:楼市调控效果已经俨然反映到了土地市场,受住宅成交下滑态势波及,开发商的拿地热情骤减,土地市场陷入低迷状态,内五区成交量创近5年成交量新低。望城、河西板块、中心板块将成为房地产开发热土。商业地块成交量大幅上涨,成为2011年土地投资新热点,预计商业地产为未来房地产重点投

资项目。

成交均价:中心区域土地资源日渐稀缺,使其土地成交均价一直居高;河西板块因其宜居环境以及发展规划,住宅用地成交均价位居全市第一。

拿地变化:土地流拍、底价成交的情况频现,成为当前土地市场成交主流。

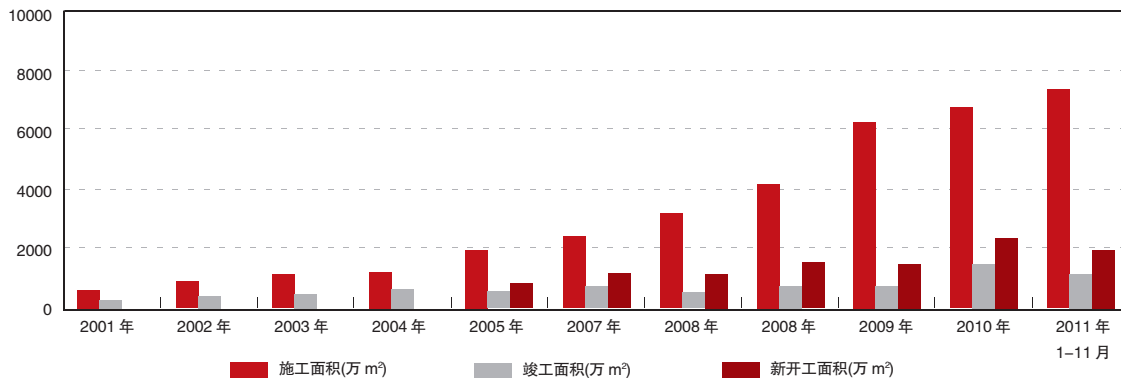
2011年商品房市场环境回顾

施工面积不断增加,房地产开发量大,后市竞争激烈

2011年1-10月长沙全市施工面积就高达7240.78万m²,相比2010年全年的量还增加了

553.49万m²,施工量不断加大,竣工面积仅1042.82万m²,远不及施工速度,未来市场开发压力大,同时销售的压力也随之加大。

长沙市近年房地产供应情况

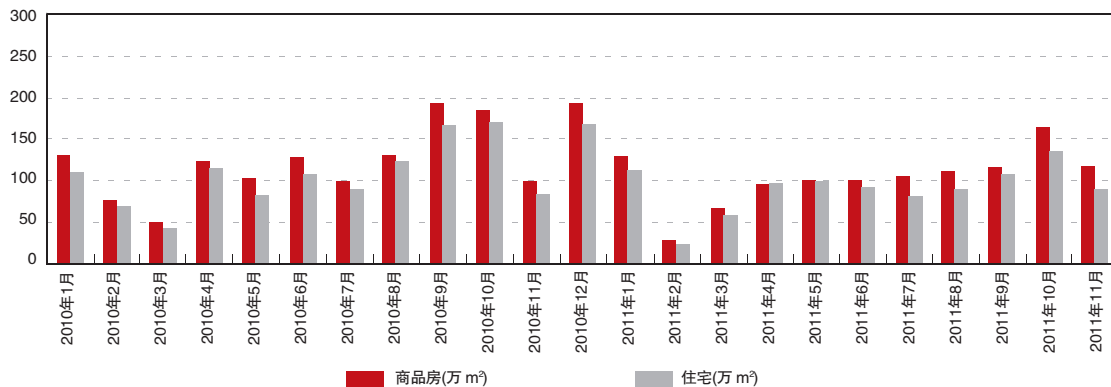


商品房新增供应面积有所下降

2011年1-11月,长沙市新建纯商品房批销量为1123.01万m²;其中住宅982.81万m²,与2010年内六区同期相比,下降14.05%、15.12%。

随着09年楼市的不断升温,开发商拿地热情高涨,10年供应量也随之井喷,而2011年受政策影响,各月批准预售也都同比下降。

长沙市内六区2010-2011年1-11月批准预售走势



限购后成交量逐渐下滑,“金九银十”成泡影

2011年1-11月,长沙内六区新建纯商品房网签销量为1133.44万方;其中住宅1015.68万m²,同比2010年(内六区)下降24.87%、26.66%。

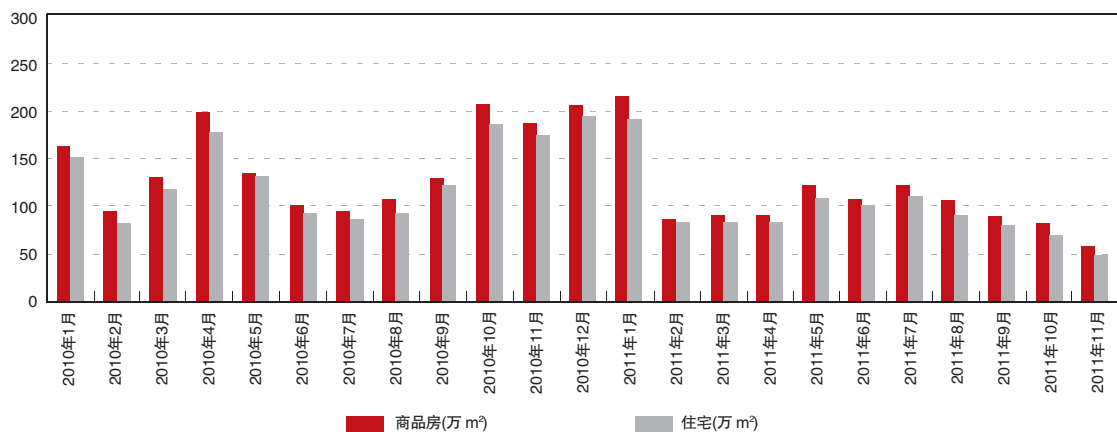
2010年虽然政策频频出台,但是仍然销售火

爆,2011年初受春节假日和限购的影响,成交量较低,5月有短暂回暖,但是8月以来,成交量持续下滑,传统的“金九银十”成为泡影,11月住宅成交为最低值,仅47.1万m²。

长沙

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

长沙市内六区 2010-2011 年 1-11 月商品房、住宅销售走势

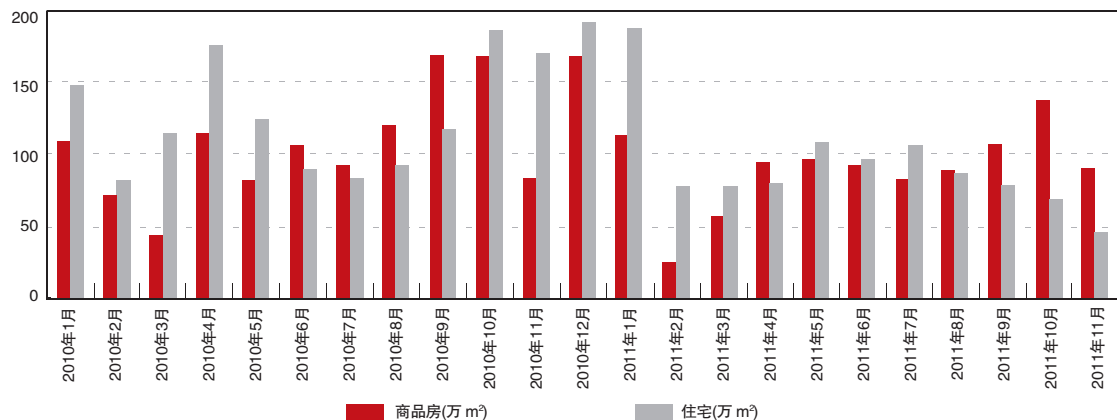


整体市场仍处于供不应求态势

2011年1-11月,长沙内六区新建纯商品住宅供销比为1:1.03,从整体来看,市场仍呈现供不应求。

从月度走势上来看,传统的“金九银十”风光不再,8月以来,受全国大势影响引发全面观望,成交量下滑,各月供销开始出现逆转,供过于求的局面频现。

2010-2011 年 1-11 月长沙市内六区供求走势



数据来源:长沙市房地产研究中心网签数据,2010及2011年各月数据均为内六区数据,不含单位集资房等

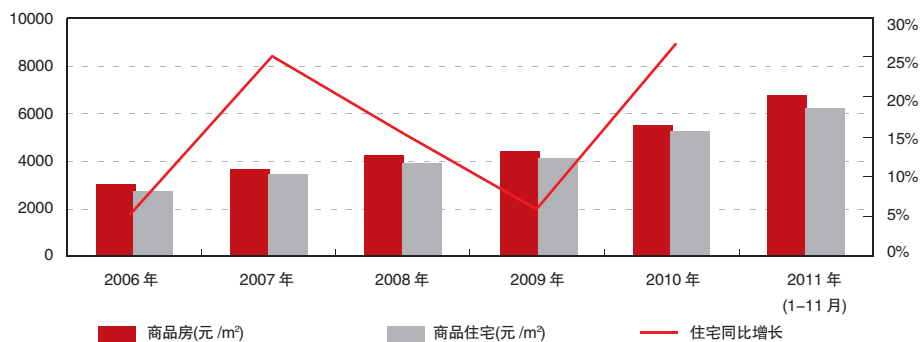
高端项目销售火爆,整体均价迅速提升

2011年1-11月,长沙市新建纯商品住宅网签均价为6202元/m²;

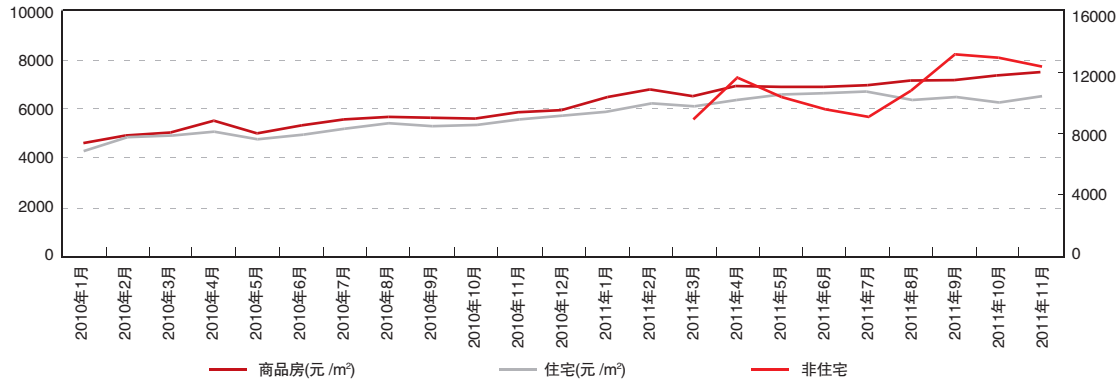
4月开始,市中心多个高端项目入市,商品住

宅价格连续出现大幅攀升,6月均价即突破6600元大关,后续价格有所回落,但是波动幅度不大,保持平稳态势。

长沙市近年成交均价走势



长沙市 2010-2011 年 1-11 月网签均价走势



客户特征

客户分析目的:通过对潜在意向客户的调查访问,了解到当前长沙购房客户的消费特征、购房意向和对明年长沙房价走势的预期,以便为明年的长沙房地产市场提供决策参考;

客户分类:根据置业物业类别的不同,将客户分为普宅型客户、高层豪宅型客户两种,进行全面分析。

数据来源:合富辉煌(湖南)公司长沙代理项目:华远·华中心、时代倾城、融源及第以及藏珑项目 11月19日-23日期间所有到访的意向客户

商品房市场总结

供应:2011年1-11月内六区新建商品房批准

预售量为 1123.01 万 m²,其中住宅供应 982.81 万 m²,与 2010 年同期相比,下降 14.05%、15.12%。

销售:整体来看,商品房销售 1133.44 万 m²,商品住宅销售 1015.68 万 m²,单月来看,销售量自 8 月开始逐月下滑,成交量“缩水”严重。

价格:2011 年 1-11 月商品住宅成交均价为 6202 元/m²,较 2010 年同期上涨了 20%左右,其中 11 月单月住宅均价达到 6536 元/m²。

产品结构:产品结构仍然以 60-120m² 的紧凑型户型为主,60m² 以下和 144m² 以上的产品供销都明显减少。

湖南公司客户特征调查

类别	特征分类	客户类型		总结	
		普通住宅客户	高层豪宅客户	共性	特性
客户背景	区域来源	长沙本地人以及周边县市客户	长沙本地人、周边县市及外省客户	长沙本地人和周边县市自住为主的客户。	普宅主要以企事业单位员工为主,偏年轻化,普宅名下无房或仅有一套高层豪宅主要为私企或民营老板且有部分外省客户,客户年龄偏大,名下房产基本 2 套以上;
	年龄	26-35 岁	31-50 岁		
	职业	企事业单位的普通员工以及中高层的管理人员,技术人员。	私企或民营的老板为主		
	名下房产	69%仅有 0 套或一套房产	85%的客户名下有两套及以上的房产		
	置业目的	自住	自住		
客户需求	考虑因素	地段交通和户型产品设计	地段交通和景观资源优势	都注重地段交通的因素,对精装修接受度高,普遍考虑商业贷款	普宅客户注重实用性,需求面积较小,豪宅更加注重舒适性,需求面积较大,对于装修标准也相对较高
	购买面积	71-110m ²	201-300m ²		
	购买房型	紧凑型的小三房和舒适型三房	/		
	交房标准	44%精装修,43%毛坯	50%精装修,42%毛坯		
	装修标准	1000-1200 元/m ²	2000-4000 元/m ²		
	总价	51-80 万	251-350 万		
	付款方式	商业贷款、分期付款	商业贷款、一次性付款		
市场预期	未来 5 年升值潜力	仅 27%客户认为升值潜力大	42%客户认为升值潜力大	/	豪宅受政策影响较小
	未来 2 年适宜购房时间	2012 年上半年	2012 年上半年	普遍认为 2012 年上半年为最佳时机	/

长沙

2012年
中国代表城市
房地产市场预测

2012年房地产市场预测

宏观篇：三季度政策或有放松

全国70个大中城市房价整体呈现下跌趋势、各地土地财政缩水、开发商资金链吃紧。2012年上半年,房地产调控基本以执行原有政策巩固为主,短期内不会有较大放松,限购政策继续实施。

客户篇：刚需客户仍然是市场主流

未来首改、首置等刚需客户仍是市场主流,支撑后市发展。

1、旧城改造。2011年9月发布,长沙拟启动34个旧城改建项目,年度计划投资106亿元,改造户数1.16万户,改造面积110.7万 m^2 。

2、湖南公司调查发现,客户中69%客户名下无房或仅有一套住房。2011年11月19日-23日期间,针对湖南公司代理项目:时代倾城、藏珑、融源及第、项目的来访客户进行调查,在回收的32份问卷中,有69%的客户都表示名下无房或仅拥有一套住房。

总的来说,未来一到两年内,按照每户70-100 m^2 的房源需求来算,2012年所释放1.16万户棚改户的总需求量将达到81.2-116万 m^2 ,刚性

需求量较大;再加上目前潜在需求客户主要以无房或仅有一套住房为主,首次置业和改善型需求量大。因此,在近两年内首置和首改的刚性需求客户仍然是市场主流。

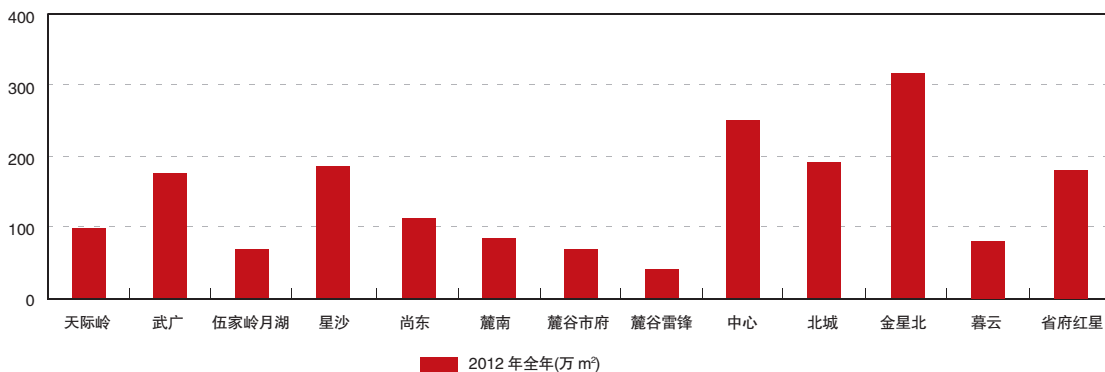
供应篇：供应压力主要集中在下半年

2012年全市供应量仍将持续加大,全年商品房推货量约达1720万 m^2 ,供应压力主要集中在下半年,占全年货量的61%。

据合富辉煌市场研究部统计,截止到2011年底有258个在售楼盘、100个在建未售楼盘总共将推出约1863.58万 m^2 的新货量,平均月批销量为143.35万 m^2 ,2012年全年预计商品房供应量约为1720.23万 m^2 。根据历年上下半年批销量的平均比值推算,2012年上半年商品房供应量预计为670.89万 m^2 ,下半年供应量较大,约1049.34万 m^2 。

2012年各板块以金星北的供应量最大,供应将达318.57万 m^2 ,其次是中心板块、星沙和省府红星板块。

2012年各版块可供货量对比



产品篇：中小房型受追捧,精装修产品将成热点

1、户型走势——60-120 m^2 中小房型仍然是未来2-3年内的主流产品;

2、N+1产品在2012年将备显珍贵,2012年后高附加值的大赠送户型将逐渐淡出市场,产品品质、服务竞争将更为凸显。

3、精装修产品将日趋成为热点,公寓与高端项目更为广泛运用

当前市场仍然以60-90 m^2 、90-120 m^2 的面积为供求的绝对主力,其中90-120 m^2 供销同比上升2.8%、4%,为各面积段供应量最大的产品。

从潜在客户调查购买意向来看,有81%的客户意向面积都为60-120 m^2 ,因此未来60-120 m^2 的面积段仍然为市场供销主力产品。

据合富辉煌市场部了解,长沙2012年N+1创新产品报建将受到限制,此类产品逐渐淡出市场,将促使未来产品品质、服务的竞争将更为凸显。

据不完全统计,2011年全市新增精装修项目共有17个,加上2010年统计的21个项目,目前全市已有38个有精装修产品的项目,除了万达、运达、保利、融科几个品牌项目的精装标准定位高端之外,其他项目精装标准报价几乎都在1200-1500元/ m^2 之间,精装修的市场普及度越来越高,且客户接受度也较高,精装修将成为市场主流。

价格篇：高层豪宅带动价格增长

2011年年底已经出现价格波动,2012年上半年价格将持续调整,年中开始或出现转机,整体来看,2012年价格将与2011年持平,2012年后价格

仍将有上涨空间。

在整体价格预判方面,预计 2012 年上半年政策调控不放松,供应量大,因此预计在未来半年到一年的时间内,价格将会出现波动;从经济和城建规划方面来看,经济的快速发展及城建规划利好将是支撑后市房地产发展的有力因素,且目前长沙仍然为中

部的价格洼地,而众多的刚需客户也是市场的有力支撑,因此价格在 2012 年之后仍然有上涨空间。

对于普通住宅,预计局部出现降价促销;豪宅方面,预计 2012 年豪宅价格维稳,并一定幅度上涨。

因此,预计 2012 年价格将与 2011 年持平,2013 年后价格将有 8%-10% 的上涨空间。

影响长沙楼价的几个因素

影响因素	阻碍	支撑	说明
经济		★★★	长沙经济发展迅速,未来经济建设向好,支撑房地产发展。
政策	★★★	★	政策持续深入,客户观望情绪浓厚,12 年全国政策难以放松,但不排除地方政府会有松动,2012 年三季度或有转机。
城建规划		★★★	3+5 城市群、长株潭融城及地铁、城际铁路等交通利好规划都落实到位将有利于房地产的发展。
供应	★★	★	据统计,2012 年后市供应量将达 1720 万 m ² ,实际历年需求量约 1100 万 m ² ,供销压力大是影响价格的重要因素。
产品	★★	★★★	豪宅对于整体价格具有推动作用,且目前长沙作为价格洼地,价格仍然有上涨空间。
需求	★	★★★	市场以首置首改的刚需客户为主,因此即便是短期观望,但是只要价格有怕下降,刚需客户仍然会出手,且目前城建规划利好,外来人流量多,需求量将倍增,有力支撑价格。