

## 两会后房地产市场走势分析报告

合富辉煌

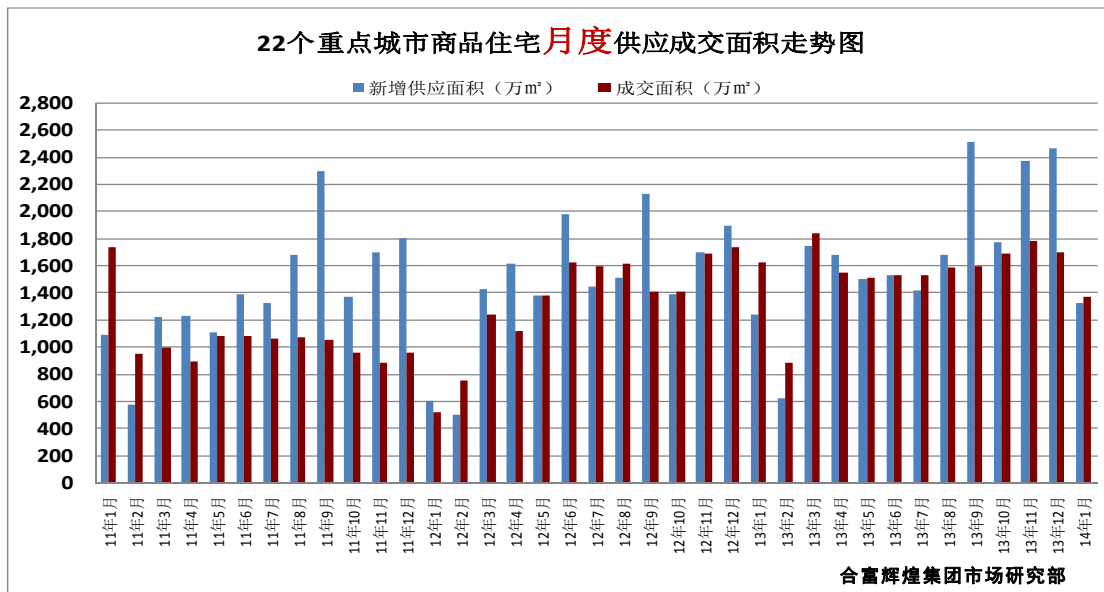
### 一、2013 年房地产市场回顾

#### 全年住宅成交面积增长较大，但城市表现有差异

2013 年全国住宅销售 11.57 亿平方米，同比增长 17.5%，商品住宅成交面积城市分化，四大一线城市中北京、广州受到高端楼盘限制网签等影响，全年成交面积萎缩，其中北京降幅最大；上海成交面积则增长接近 4 成，深圳亦有 2 成增长。二三线南昌、贵阳成交面积略有下降，其他城市普遍现较大增长。

#### 2013 年四季度供应量大增，成交高位回落，市场压力增加

全国重点城市 2013 年 9 月、11 月、12 月商品住宅供应量均大幅增加，远超同期市场成交面积。2013 年全年成交量基本维持在历史高位，月度成交至 11 月三中全会前持续走高，但三中全会后部分城市房地产调控加码，成交量逐步回落，2014 年 1 月成交量下降除受到调控升级影响外，春节假期亦是重要因素。

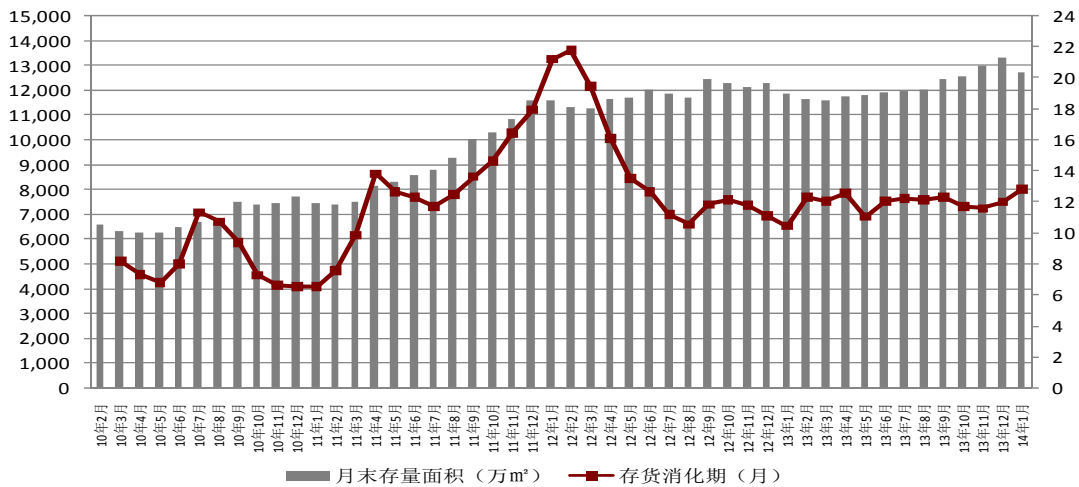


监测城市：北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、济南、南京、长沙、合肥、南昌、郑州、成都、西安、贵阳、昆明、乌鲁木齐、海口、佛山、东莞、中山、江门

#### 重点城市去年市场呈现同步放量，后市一旦成交放缓，将面临很大压力

重点城市的商品住宅去化率在近 1 年多以来基本保持平稳，从最高峰的 20 个月左右降到 12 个月左右。虽然 2013 年成交量处于历史高位，但由于市场新增供应同样大幅增加，库存量整体仍处于高位，并呈上升趋势，显示去库存仍有必要。

主要城市商品住宅存量及消化期月度走势图



统计城市：北京、上海、广州、深圳、天津、南京、长沙、武汉、海口、成都、郑州、贵阳、东莞

### 一线城市库存和存量去化周期处于正常水平

一线城市库存总体平稳，其中北京大幅下降，存量去化期 8-12 个月，处于正常水平。二三线城市间的库存差异大，其中常州、海口、武汉、天津、杭州存量去化周期较高。

## 二、近期房地产市场状况

### 银行收缩信贷，预计后续时间社会流动性偏紧格局难改

与历年一季度银根普遍宽松不同，2014 年年初即现银根紧张局面，近段时间部分金融机构停贷的传闻引起市场对房地产转向的担忧。本次流动性紧缩的主要原因是国家层面有意维持流动性偏紧格局及存款成本上升。

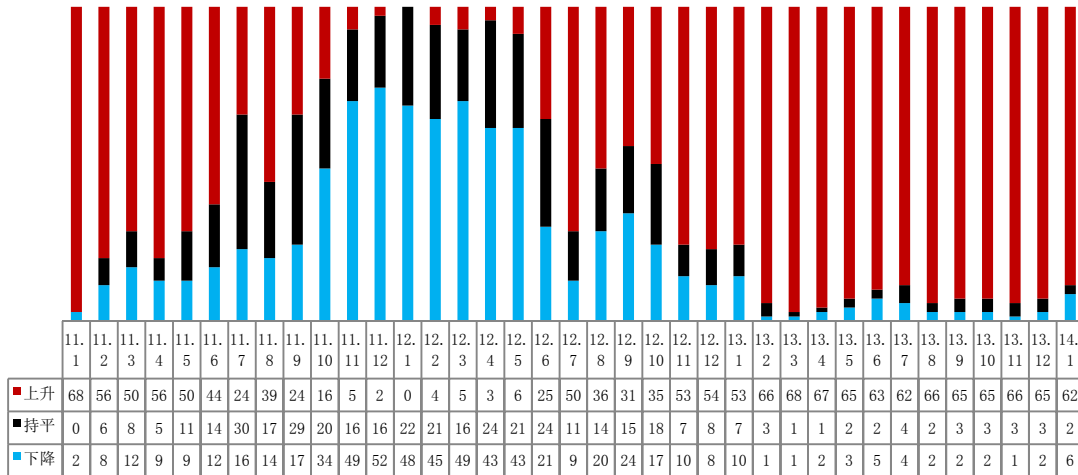
在资金成本上升的情况下，房贷对银行的吸引力下降，银行本身更倾向于发放消费贷，小微企业贷等利率较高的贷款。

在流动性偏紧格局难改的情况下，2014 年流动性对房地产市场的支持弱于 2013 年。本次工作报告中，管理层继续强调总量控制、用好存量，并推进利率市场化、促进互联网金融健康发展。。

### 2014 年 1 月房价环比下降的城市有所增加，但上涨城市仍占绝对多数

2014 年 1 月，70 个大中城市新建商品住宅价格环比下降的城市个数为 6 个，比去年 12 月份增加了 4 个。房价同比上涨的城市个数相同，但同比涨幅回落。1 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格同比上涨的城市个数均与去年 12 月份相同，都为 69 个，但同比涨幅回落。1 月份，70 个大中城市新建商品住宅价格同比平均涨幅分别比去年 12 月份回落 0.7 个百分点。

## 2011年以来70个大中城市价格环比变化城市数量



### 杭州、常州等城市个别楼盘降价

杭州春节后个别楼盘降价引起轰动，北海公园降价后，同属城北-桥西板块的天鸿香榭里随之调价，而后周边三墩及余杭板块部分项目推出“特价房”等优惠政策。2014年初，曾以“万达进驻”“学区房”等卖点价格飙升的德信北海公园“马上降价”，引发部分楼盘随之调整价格。原因是杭州库存量近半年大幅增加，去化压力大。

常州也有个盘降价，根本原因是高库存、竞争激烈，当地观望情绪蔓延。基于常州的城市地位，开发企业持续进驻，开发量巨大，市场存量压力巨大，市场竞争激烈。市场存量压力巨大，2013年底市场存量达1665万m<sup>2</sup>，去化周期达29个月；2014年1月市场出现成交量下滑，成交均价大幅下跌；区域开发集中，品牌开发商聚集，竞争激烈。

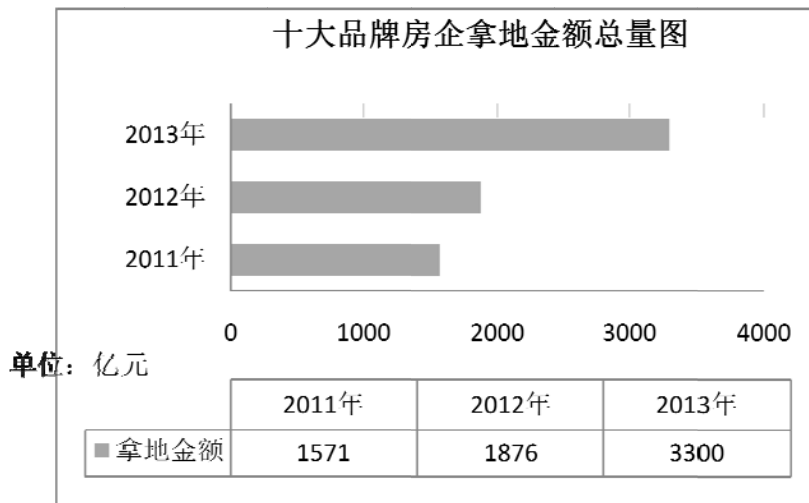
### 三、全国重点城市土地市场成交维持高涨行情

合富辉煌监测的20个重点城市2013年三季度开始土地市场成交火热，成交金额不断走高。2013年四大一线城市土地成交金额同比增长150%-290%，地块高溢价特征显著。二三线城市中的珠海、南京、长沙、乌鲁木齐土地出让成交金额增幅超过1倍，二三线城市商住用地地价涨幅较高的是天津、珠海（横琴带动）、中山、南京等。

#### 2013年重点城市经营性土地成交情况

类别	城市	经营性土地成交总建 (万㎡)	同比	经营性土地成交金额 (亿元)	同比	其中商住楼面地价 (元/㎡)	同比
一线城市	北京	1843	106%	1769	196%	9734	56%
	上海	2441	47%	2182	149%	7965	31%
	广州	712	-6%	563	154%	7411	164%
	深圳	251	52%	372	289%	10650	100%
省会城市	天津	2218	-9%	697	34%	3637	120%
	沈阳	3721	5%	524	1%	1774	21%
	济南	2179	24%	419	30%	2131	-7%
	南京	1128	11%	794	122%	8361	62%
	合肥	3771	79%	402	43%	1488	21%
	长沙	2301	125%	472	126%	2529	28%
	南昌	1010	38%	199	63%	2022	15%
	武汉	4657	-35%	680	-28%	2138	11%
	郑州	4680	145%	273	42%	1123	-16%
	成都	3864	-25%	676	4%	1990	35%
	贵阳	2592	21%	176	24%	645	-4%
	昆明	3228	24%	398	5%	1352	-8%
珠三角其他城市	乌鲁木齐	1281	88%	72	142%	517	6%
	佛山	3924	27%	626	39%	2729	15%
	东莞	742	55%	172	54%	2601	9%
	中山	594	-22%	63	43%	1284	81%
	珠海	886	5%	424	247%	5800	86%
	江门	181	-41%	22	11%	1309	53%

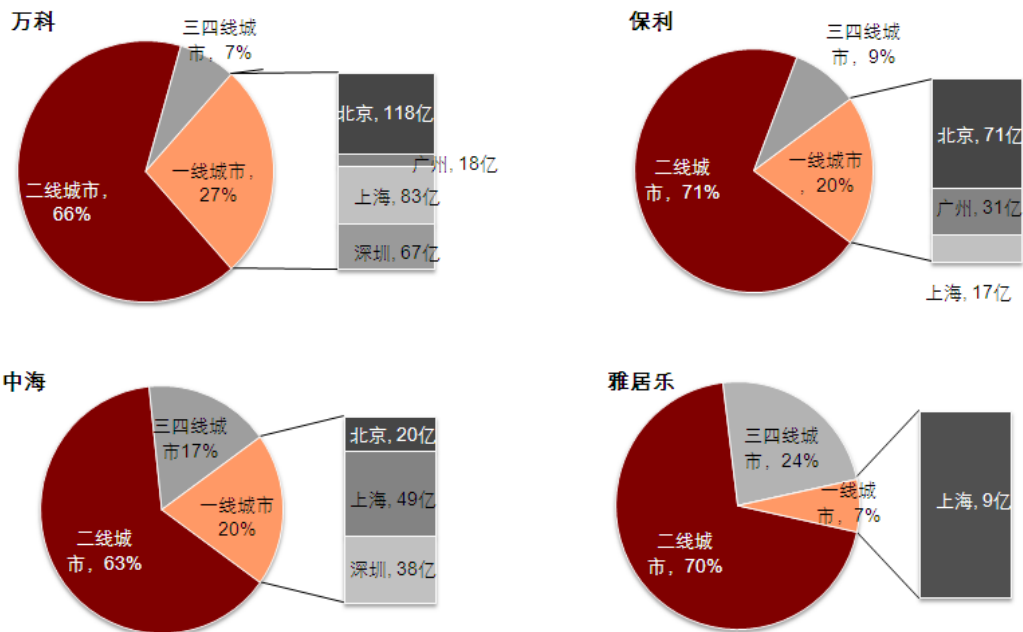
2013 年全年，十大品牌房企拿地总量有明显的上升，总金额达 3300 亿元，同比 2012 年增涨 76%，各家房企拿地总额，较往年普遍有较高的增长。所统计的十家品牌房企中，除龙湖、远洋外，其余八家房企拿地金额均为四年新高。万科去年拿地金额更首次破千亿，绿地土储近 800 亿。拿地金额增幅上，万科、佳兆业、绿城、金地、雅居乐等增幅高达 100%~588%。



数据来源：房企月报

十大品牌房企 2013 年拿地分布上偏重一二线城市。一二线城市拿地总金额同比增长 88%，其中二线城市同比增长高达 98%。2013 年，十大房企中的 8 家在一二线城市拿地金额占比超过 80%，2012 年仅 4 家。十大品牌房企在二线城市拿地，倾向于重庆、杭州、佛山、南京等二线城市，一线城市拿地更集中于北京、上海，其中十大房企上海拿地金额合计超 300 亿。

### 2013 年部分房企购地金额分布情况



2014 年一线城市土地持续火爆，地价持续上涨。1-2 月四大一线城市经营性用地出让金总额为 1437 亿元，同比增长超过 100%。居住用地溢价率大多超过 50%乃至翻倍，方兴、中海、远洋、万科、华发、龙湖、保利等品牌房企重金投得一线城市土地。

#### 四、两会后房地产市场走势

##### 五个关键词

2014 年两会报告对房地产的表述是：“针对不同城市情况进行分类调控”、“完善住房保障机制”、“增加中小套型商品房和共有产权住房供应”、“做好房地产税立法相关工作”、“抑制投机投资性需求，促进房地产持续健康发展”。

差异化的调控作为基本思路确立，一线城市继续面对高压政策，对于房价涨幅大的城市，未来调控将继续保持高压。对于房价下行压力大的城市，国家层面有可能允许地方层面放宽地方政策执行，甚至在 2014 年内提早退出“限购”体系。对一线城市继续增加供应，抑制、遏制投资投机性需求，限购政策不退出。对于库存量比较大的城市，要控制供地结构、供应结构。

住房保障机制加大推进力度，增加资金支持。2014 年全国新开工任务为 700 万套以上，较 2013 年 660 万套的开工量再增加 40 万。中小套型商品房和共有产权住房被视为国家层面对于地方政府的任务布置，后者更是被首次提及。

不动产登记落实对部分群体的置业已经产生实质影响。预计年内国家层面仍以相关准备工作为主，“房地产税”难在年内开征。作为“房地产税”征收基础的“不动产统一登记”，很有可能于年内取得进展。投机需求、拥有多套物业群体、公务员群体等购房行为可能产生影响。

房地产税方面，广州二手高端业主高度关注房产税，急于出货的是少数。多套物业业主影响最大，目前二手盘源属季节性正常增加；中高端买家较关注物业税；大部分较平静，约两成业主担心物业税，高位出货意愿增强。

##### 市场三大关键点

**供需基本面决定全年整体走向：**供应扎堆，去化周期长的城市/区域/板块面临调整

**不动产信息登记带出家庭资产整理变化：**不动产登记不仅是住宅，包括土地、商务、办

---

公等所有不动产，需防范商务公寓市场风险；置业者需权衡物业增值与持有成本的高低，资产配置与优化引起市场变化。

**银行信贷部分：**只要信贷成本仍旧低于物业增值预期，不会引起需求的缩量；但支付能力弱的置业者会受到影响。