

二三线市场上升态势日益强劲

本月提要:

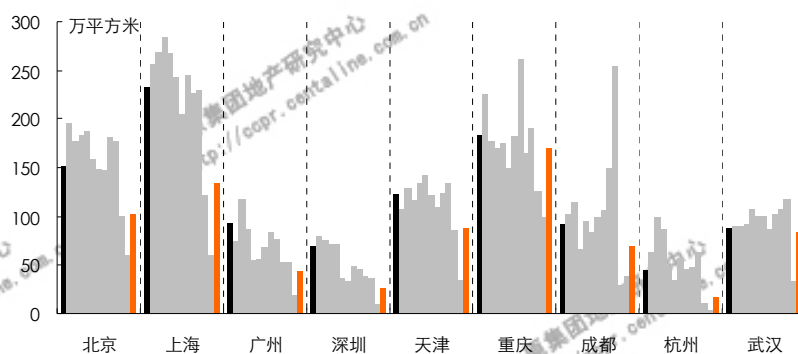
- 1、市场强劲反弹：二线城市供求两旺，一线城市回升有限；
- 2、战略布局加强：二三线城市的新增土地储备占标杆房企的九成，当月销售业绩占八成
- 3、累积效应释放：经济发展、城市化进程、基础设施建设、居民购买力等多重累积效应的释放，带动二三线市场全面步入收获阶段

市场强劲反弹 二线城市表现整体优于一线

2010 年 3 月，告别季节性低谷的影响，政策导向渐明，全国住宅市场成交迎来了恢复性的反弹。

中原监测的重点城市新房供求数据，显示二线城市近期的市场表现优于一线城市。春节过后，二线城市新房成交量快速反弹至节前的水平，进入 3 月以来，更是逐周上升。3 月的成交量虽然仍不及 2009 年同期的高位，但同比降幅均在 3 成以内。其中，重庆、武汉两市 3 月的一手住宅成交量已达 2009 年全年的月均水平。相对而言，一线城市市场的回升较为迟缓，直至 3 月末才出现较为强劲的反弹趋势。全月一线城市成交量的同比降幅达 3~6 成。从本月成交数据来看，五个二线城市（天津、重庆、成都、杭州、武汉）本月成交量环比增幅达 149%，而一线城市环比涨幅为 124%。回顾今年 2 月份的数据，一二线城市环比跌幅分别为 57%、37%。各项数据均显示：二线城市的新房市场较一线城市更抗跌，反弹也更强劲。

图 3：重点城市新建住宅成交量月度走势（2009.3-2010.3）



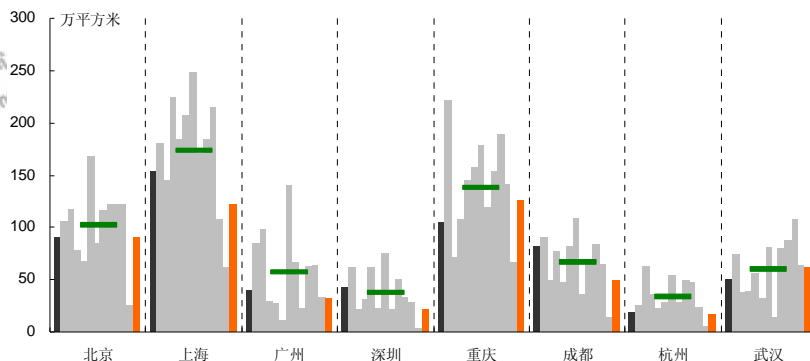
数据来源：住宅监测系统，中原地产研究中心

供应的相对充足，是促成二线城市新房成交快速反弹的重要因素之一。新增供应的不足，可售量的历史低位，制约了一线城市新建住宅成交量未能快速重回高位。3 月，四大一线城市中除北京的新增供应与去年同期基本持平，其余 3 市同比降幅均在两成以上。相对而言，二线城市的新增供应较为稳定，重庆、武汉与去年同期相比更有两成的增长。

发布日期:

2010 年 4 月 9 日

图 4：重点城市新建住宅供应面积月度走势（2009.3-2010.3）

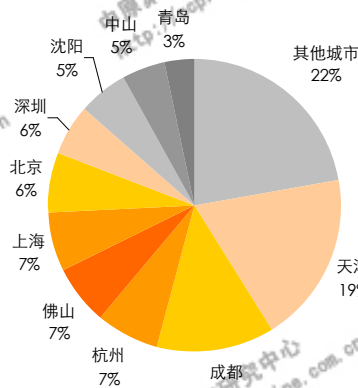


数据来源：住宅监测系统，中原地产研究中心
注：绿色色块标注为近 12 个月供应均值

战略布局加强 二三线城市成标杆房企业务主力

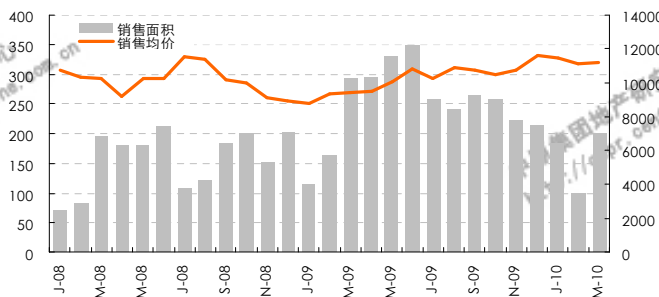
与整体市场的表现同步，中原监测的十家标杆房企在 3 月的销售面积环比增加一倍有余，而销售业绩大多来自二三线城市，四大一线城市的销售仅占总成交面积的两成。天津、成都、杭州、佛山四市成交畅旺，占总成交量比例接近四成。近期数据显示，二三线城市正在逐渐成为标杆房企利润的主要源泉，无论房企购地、销售、开工建设均呈现明显的“二三线倾向”，而这一特征自 2009 年二季度起就已日趋明显。

图 1：标杆房企 3 月销售面积的区域分布



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

图 2：标杆房企销售面积及销售均价图（2008.1-2010.3）



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

实际上，开发商关注二三线城市的住宅市场为时已久。标杆房企中，万科在 2003 年的年报中即已提出“集团将认真研究具备相当潜力的二线城市机会”。而近几年，标杆房企走

向二线的步伐愈发加速。在 2009 年的年报中，各房企基本上均将开发二三线城市作为其重要的发展目标。随着一线城市可供开发的土地资源日益稀缺、地价高企、竞争激烈，相对地二线城市土地资源丰富、地价低廉、开发风险低、发展空间大、品牌影响力强等诸多优点就更加显现。

据中原行业监测系统数据显示，截至 2009 年底，标杆房企于二线城市的土地储备面积已占总储备量的 81%。而今年以来，房企在二线城市的储备量亦继续增加，一季度新增土地储备中二线城市的储量已达到 91%。

3 月，标杆房企拿地金额共计达 166 亿，与去年下半年相比有所回落，这与近期土地调控政策有密切关联。而房企本月拿地的热点则依然是二线城市，仅保利在北京投入 50 亿获得望京地王项目，其余房企的 116 亿均投向了各二三线城市。

表 1：标杆房企土地储备分布（2008-2009）

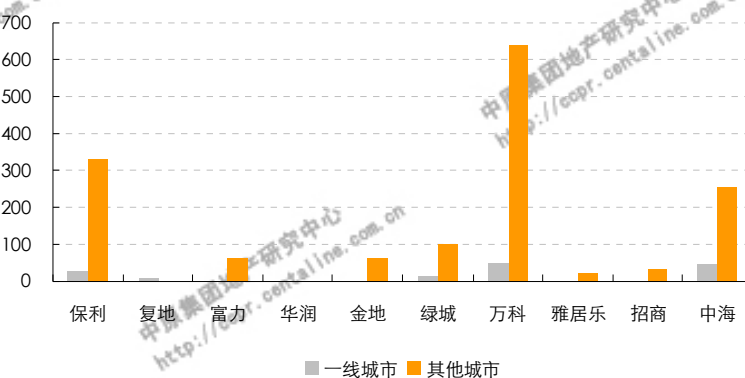
单位：万平方米

时间	2008 年末			2009 年末		
开发商	一线城市	其他城市	其他城市所占比重	一线城市	其他城市	其他城市所占比重
保利	440	2044	82%	743	1819	71%
复地	698	1640	70%	211	844	80%
富力	563	1338	70%	563	1885	77%
华润	466	730	61%	261	2112	89%
金地	131	2385	95%	500	750	60%
绿城	459	503	52%	133	2527	95%
万科	237	1488	86%	468	1659	78%
雅居乐	565	1972	78%	448	2752	86%
招商	399	2472	86%	421	606	59%
中海	243	795	77%	355	2872	89%
总计	4200	15368	79%	4100	17479	81%

数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

图 5：标杆房企 2010 年一季度新增土地分布（2010.1-2010.3）

单位：万平方米



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

目前，房企在 2007 年左右于各二三线城市所拿的地块大部分已经处于上市及销售阶段，一方面品牌开发商的项目逐步入市，同时当地居民的财富总量增长迅速，使供应与购买力得以顺利对接。尤其在部分热点城市，如津、渝、成、汉 2008 年人均可支配收入已相当于四大一线城市 2005 年水平。经济发展带来房地产需求高涨，城市中心地段的房价、地价升值显著。高投资回报率成为吸引更多房企入市的主要原因。

以绿城本月在杭州热销的高端住宅“蓝色钱江”为例，该地块为绿城于 2007 年 5 月购得，当时楼板价为 1.17 万/平方米，可谓地王。但时隔两年，该项目 2009 年 6 月的开盘价已达到 2.9 万/平方米。9 个月过去，今年 3 月末推盘时成交价更达到 4.5 万/平方米，并且开盘一周左右已迅速消化掉全部 188 套新推房源。项目销售率尚不到 50%就已从销售收入中赚回地价。

表 2: 标杆房企购地价/房价比* (2009 年)

城市类型	一线城市	其他城市	总计
保利	63.3%	62.7%	62.9%
复地	66.1%	6.8%	26.6%
富力	54.2%	13.1%	47.4%
华润	60.4%	63.0%	62.2%
金地	57.0%	38.9%	44.9%
绿城	84.7%	96.1%	94.9%
万科	36.4%	40.1%	39.5%
雅居乐	43.1%	31.9%	35.3%
招商	70.6%	65.7%	66.7%
中海	146.3%	48.9%	58.7%
总计	59.0%	56.3%	57.0%

数据来源: 中原行业监测系统, 中原地产研究中心

*注: 指各开发商所购土地的楼面地价与当时当地住宅销售均价的比例

从指标地价房价比中, 可以看出标杆房企在二线城市的土地价格水平较低。除华润、绿城、万科在二线城市所拿地块由于区位等因素土地价格水平较高外, 其余八家标杆房企在二线城市的土地价格水平明显较低, 开发利润空间更大。

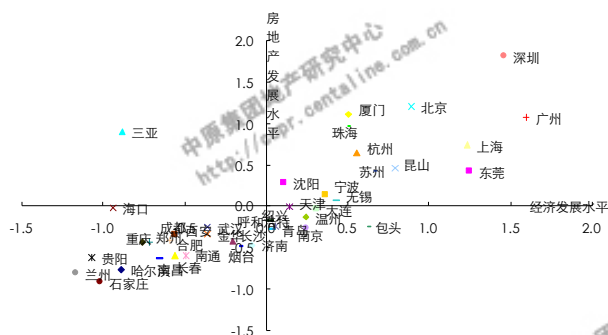
累积效应释放 二三线市场上升态势不可阻挡

2009 年以来, 中央大举推进区域规划, 促进城市化进程提速。2009 年底的中央经济会议提出稳步推进城市化进程, 此后发布的 2010 年中央一号文件, 重申推进城市化进程。这对正处在高速城市化进程中的二三线城市未来发展的影响无疑更为深远。随着区域规划的大举推进, 城市空间将进一步扩容, 基础设施建成将迎来新一轮高潮, 都为二三线城市的房地产市场发展提供了空间和能量, 从而夯实房地产市场的需求。

城市房地产市场的发展, 与地方社会、经济的发展程度密切相关。依据中原房地产市场潜力评估模型通过对影响房地产市场的城市经济, 和城市房地产市场本身发展两方面状况的分析, 发现在过去的 5 年里, 京、沪、深三座一线城市房地产的领先水平明显下降; 而以重庆、成都、天津为首的多个二三线城市房地市场发展水平相对出现明显提升。随着二三线城市房地产市场的快速发展, 其在全国市场中所占份额及比重稳步上升。从 1998 年至 2009 年, 全国除京、沪、穗、深四个一线城市以外的其余城市所占的房地产开发投资额比重, 已由 62% 上升到 84%, 商品房销售额由 80% 上升到 90% 左右, 商品住宅销售面积由 79% 上升到 92%。

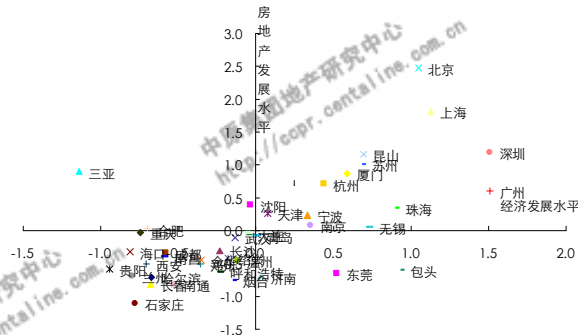
因此, 二三线城市房地产市场的崛起并非一朝一夕, 而是前期城市经济发展、城市化进程提速、基础设施建设加速、居民购买力提高等多重累积效应的结果。随着这些城市房地产市场的市场容量和活跃度快速提升, 房地产市场发展也正在全面进入上升和收获期。以历年 GDP 和固定资产投资增长率为例, 2005 年以来, 一线城市的增长率均有所下滑, 经济发展和投资建设进入平稳期。津、渝、成、汉等二三线中的热点城市, 则保持高速增长, 依旧处在上升期。2005 年以后, 这四个城市的 GDP 和固定资产投资增长率均高于一线城市的平均水平。正因如此, 二三线城市近期房地产市场的强势表现绝非偶然, 更不是仅仅依靠投资者炒作的结果, 而是不断加速的城市化以及产业结构优化带来的经济、人口容量提升所引发的多种购房需求的全面释放。可以预见, 以津、渝、成、汉为首的二三线城市, 将在今后一段时间内维持旺盛的市场需求。

图 6：中原潜力评估模型分析结果（2008 年）



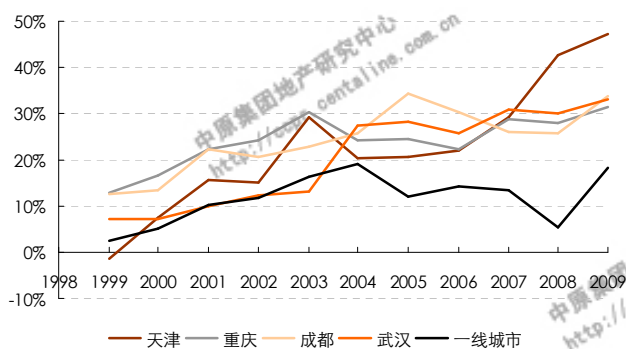
资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理而得

图 7：中原潜力评估模型分析结果（2005 年）



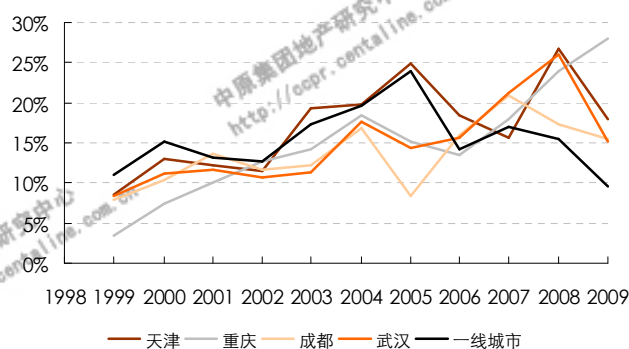
资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理而得

图 8：热点二线城市与一线城市历年固定资产投资增长率



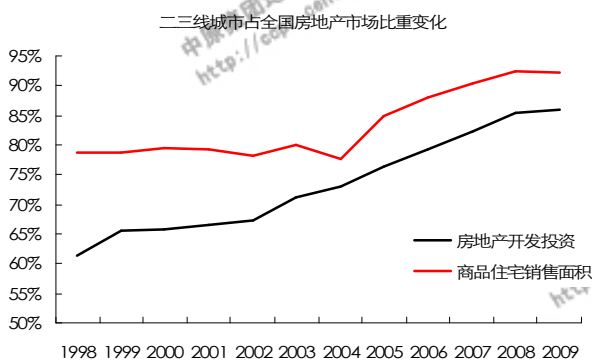
资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理而得

图 9：热点二线城市与一线城市历年 GDP 增长率



资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理而得

图 10：二三线城市占全国房地产市场比重变化



资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理而得

作者

许萌 + 8621 51787512
Xumeng@centaline.com.cn

易虹 + 8621 51787515
Yihong@centaline.com.cn

刘渊 + 8621 51787510
Liuyuan@centaline.com.cn

程滢 + 8621 5178 8518
Winnie@centaline.com.cn

中原地产研究中心

地址：上海市延安西路 889 号
太平洋中心 809 室

电话：+8621 5178 7508

传真：+8621 5118 7311

电邮：ccpr@centaline.com.cn

网站：ccpr.centaline.com.cn

说明

土地监测系统

数据来源：

中原地产研究中心根据各城市土地资源管理部门公布的相关信息整理补充而得。

数据说明：

统计数据为十二城市相关数据加总所得，这些城市分别为：北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、武汉、沈阳、长春、南京和杭州。

住宅监测系统

数据来源：

中原地产研究中心根据各城市房管局、统计局公布的相关信息，及中原当地调研数据整理补充而得；

数据说明：

本报告中各城市数据覆盖范围见下表

城市	数据覆盖范围
北京	全市 16 区 2 县
上海	全市 11 区 1 县
广州	全市 10 区
深圳	全市 6 区
天津	全市 15 区 3 县
重庆	主城 9 区
成都	中心五区
杭州	市辖 8 区（不含余杭、萧山两区）
武汉	主城 10 区（不含蔡甸、黄陂、汉南、新洲四区）

行业监测系统

数据来源：

中原依靠自身研究网络及公开渠道对标杆上市房企项目进行定期跟踪监测。

数据说明：

本报告中所称“标杆上市房企”包括有以下 10 家公司：保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海

监测项目包括：土地储备、在建项目、在售项目

©2010 版权声明

本报告由中原地产研究中心编写，所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供读者参考。

本报告版权归中原地产研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权，任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发，须注明出处为“中原地产研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。

本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失，本公司不承担任何责任。