

成交疲弱 “囤地” 隐现

本月提要:

- 1、住宅成交跌近谷底: 5 月 9 大城市新房成交量环比大降, 普遍降幅在 5 成左右, 市场受观望氛围主宰。
- 2、土地市场渐趋理性: 5 月 12 大城市土地流标率低, 成交环比回升 2 成, 溢价率则继续回落, 实力房企逢低吸纳优质地块。
- 3、后续土地供应有望增加, 土地开发监管决定调控成效

从 4 月下旬中央出台一系列调控政策后, 北京、深圳、浙江、广州、重庆等省市陆续发布调控细则。5 月以来, 政策基调趋向缓和, 各级政府最新表态均着力于前期政策的进一步细化、落实。本月政策包括国务院发布的“新 36 条”、住建部将保障住房建设列入各地工作考核内容、国税总局关于明确土地增值税清算中的细化问题, 同时发改委提出逐步推进房产税改革, 表达了政府对于房产税从研究到贯彻实施的决心。这一批政策均可解读为“国十条”的延续, 从资金疏导、保障房、土地监管、税制等各方面对新政进行落实, 其对楼市的影响将在中长期逐步体现, 而近期市场依然笼罩在观望的氛围之中。受此影响, 住宅市场急剧降温, 土地市场则趋于理性。

6 月 4 日, 二套房认定标准正式明确。住建部、央行、银监会三部委联合发出通知, 对商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准进行了规范, 并对异地购房信贷作出了新的规定。按照通知的界定, 实行以家庭为单位, 以“认房”为主, 辅之以“认贷”的最严厉的二套房标准认定政策。但同时, 异地购房信贷控制有所弱化, 对符合规定的住房贷款从暂停发放转变为按照第二套(及以上)的差别化住房信贷政策执行。总体来看, 此政策是对“国十条”的细化, 但“认房又认贷”的界定标准较“国十条”又更为严厉, 显示出中央政府对现有调控政策不放松的决心。在市场陷入僵持且略现回升迹象之际, 再次释放出维持原有调控力度的信号。二套房认定标准的明确, 将极大降低利用金融杠杆炒房的可能, 使房产回归居住本质, 长期看利于房地产市场的健康稳定发展, 短期内亦将令略有反弹的市场再次下挫。

综观近期调控脉络, 一方面, 旨在逼出供应量, 另一方面, 旨在挤出投资需求。若这两者能持续作用, 无疑将给仍在高位波动的市场以真正的打击。

发布日期:

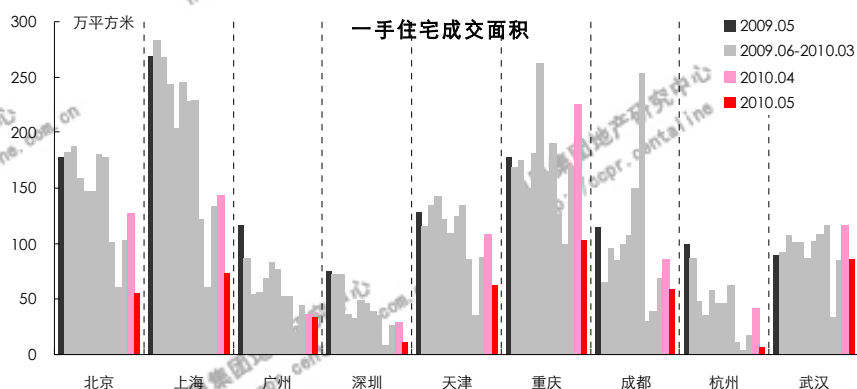
2010 年 5 月 10 日

观望氛围主宰 住宅供求继续回落

5 月份,住宅市场的成交延续了 4 月新政后的低迷态势。在观望氛围的主宰之下,新房市场成交继续急剧下挫,但价格尚未见明显下跌。中原监测的 9 个城市一手住宅成交量环比大幅下降,普遍降幅在 5 成左右。9 城市中,以杭州的降幅最大,环比降 8 成以上;其次是京、沪、深、渝 4 城市,环比降幅在 5~6 成;成都和武汉两市降幅约为 3 成。广州降幅最小仅 1 成。

在销量急剧下挫近一个月后,部分标杆房企在售新房项目中出现了降价促销迹象,降价幅度在 5%~10%。这些项目,或为尾盘清货销售,或以低于前期预期价格开售,并未出现大规模的降价促销,实为开发商在销售大幅受挫后,以小幅的降价试探市场反映。

图 1: 重点城市一手住宅成交面积 (2009.05-2010.05)

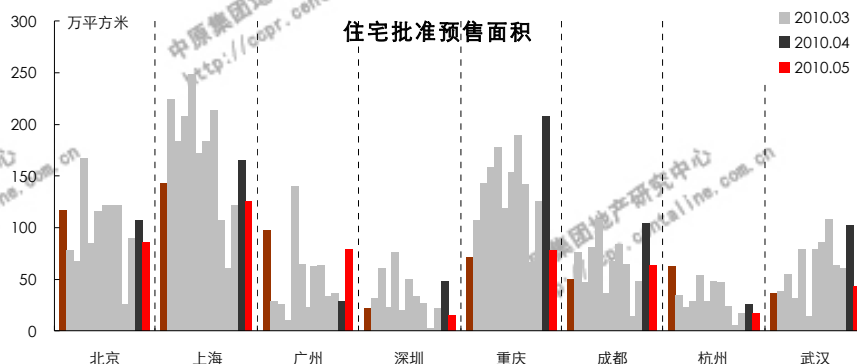


数据来源: 住宅监测系统, 中原集团研究中心

受住宅成交大幅下挫影响后,库存本就不多的开发商纷纷选择了放缓开盘速度,以观察市场反应。因此本月各地住宅新增批准预售面积环比均出现不同程度的下降,同比则一线城市仍有下降,而二线城市却有增加。表明二线城市的供应状况略优于一线城市。对比 2009 年下半年各地新增供应的历史高位,5 月份已从高位回落 2~5 成。

根据中原对 8 个重点城市新增供应的监测,除广州外,其余城市的新增住宅批准预售面积环比均有 2 成以上的降幅。其中深圳、重庆和武汉三市的环比降幅达 6 成,京、沪、成、杭四市的降幅在 2~3 成。与去年同期相比,一线城市的新增供应减少 1~3 成;二线城市则相反,除杭州较去年 5 月大幅回落外,其余城市同比增长 1~3 成。

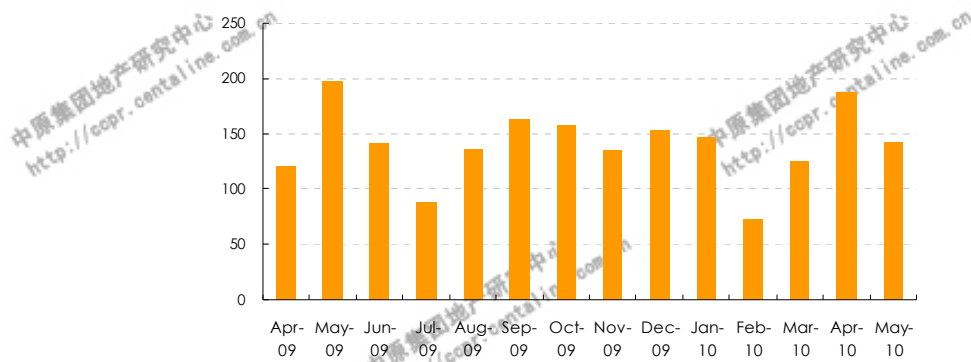
图 2: 重点城市住宅批准预售面积 (2009.05-2010.05)



数据来源: 住宅监测系统, 中原集团研究中心

标杆房企开盘策略调整尤为敏感。由于一季度成交量的上扬,今年 4 月各标杆房企新增供应量大增,已高出 2009 年同期。但“4-18”新政后,各房企立即选择低速推盘,改变此前的营销策略,导致原本应处于供应旺季的 5 月新增供应量大幅回落。

图 3：标杆房企月度新增供应情况 (2009.04-2010.05)



数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

房企拿地谨慎 土地市场渐归理性

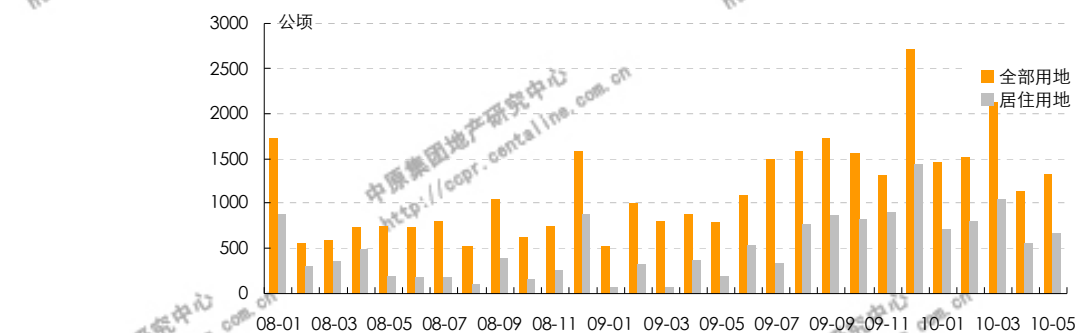
与住宅市场成交冷清形成鲜明对比的是，5月份土地市场的成交情况良好，流标率维持低位，溢价率继续下降，显示受调控影响，房企拿地有所选择，趋于理性。

5月全国12个被监测城市的土地成交面积1323公顷，环比增长18%。其中，居住用地成交面积672公顷，环比增长22%，较前12个月均值仅低12%。

本月上海、北京、成都等地均有大型开发商及企业联合体出击，趁淡市低价吸纳优质地块。由于优质地块仍受青睐，5月份各地土地市场流标率维持低位。中原监测的12个城市累计流标率达13%，与上月基本持平。

本月84幅宅地中仅8幅流标，其中上海、广州、重庆、南京、杭州全部成交，无地块流标。从流标地块的特点来看，均属开发潜力不足而不被发展商看好。长春的流标地块规模较大，位置偏远；成都流标的2幅地块，规模较小发展潜力不大。

图 4：12个城市土地成交量 (2008.01-2010.05)



数据来源：中原土地监测系统，中原集团研究中心

注：12个城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、武汉、沈阳、长春、南京和杭州

表 1: 12 个城市大型企业本月购地明细 (2010.05)

开发商	城市/区域	公告号	土地面积	成交总价	楼面地价	溢价率
保利	成都/新都	XD01(252/211):2010-019	17.4	3.26	765	0%
保利	上海/闵行	201001502	13.45	14.26	9729	128%
保利	上海/闵行	201001503	8.61	11.83	9544	177%
陆家嘴	上海/闵行	201001501	11.85	15.28	11158	172%
中粮万科	北京/房山	京土整储招(房)[2010]042	7.83	9.83	6223	8%
北京建工	北京/房山	京土整储招(房)[2010]043	9.71	14.02	7500	31%
金融街	北京/昌平	京土整储招(昌)[2010]044	15.65	18.07	7700	13%
中铁	北京/房山	京土整储挂(房)[2010]045	11.85	14.6	6096	23%
首开	北京/房山	京土整储挂(房)[2010]046	22.59	17.08	3253	0%
保利	沈阳/于洪	2010-023	8.25	1.63	1238	0%
万科	杭州/江干	杭政储出[2010]25 号	6.86	12.92	8567	0.07%
金融街	重庆/江北	10041	16.18	24.22	2912	0%
金融街	重庆/江北	10042	12.3	14.6	2968	2%
中铁	成都/南部新区	2010-041	8.03	12.29	5100	57%
中铁	成都/成华	2010-045	6.87	4.4	2271	22%
中冶	成都/郫县	2010-53	5.38	2.26	1050	40%
中冶	成都/郫县	2010-54	8.15	3.45	1057	28%
中冶	成都/郫县	2010-55	8.69	3.68	1057	28%

数据来源: 中原土地监测系统, 中原集团研究中心

单位: 土地面积(公顷), 成交总价(亿), 楼面地价(元/平方米)

五月份居住用地的溢价率继续明显下滑。除上海多幅热点地块成交, 溢价率高达 123%, 其余城市均未超过 40%。北京土地新政影响明显, 本月中粮万科、金融街、北京建工在北京拿下的三幅地块均是新招标模式竞得, 即价格因素只占总分的 25%, 不占主导因素, 导致这几幅地块溢价较低。

图 5: 12 个城市居住用地溢价及流标情况 (2009.01-2010.05)

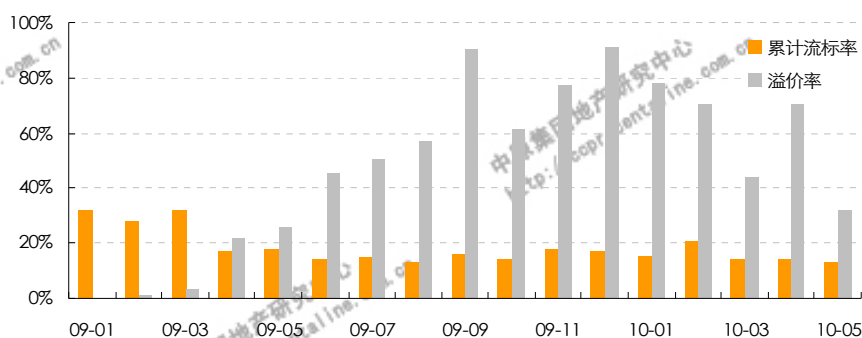


表 2: 近期成交土地与周边地块对比情况

本月成交地块					前期成交周边地块			
城市	地块名称	中标单位	成交时间	楼面地价	地块名称	中标单位	成交时间	楼面地价
成都	2010-041	中铁集团	2010-5-21	5100	2007-051	合景泰富	2007-6-22	7407
					20070110	绿城	2007-6-21	12509
上海	201001701	上海城投	2010-5-7	10003	20070902	仁恒	2007-11-8	20000
					200908801	中建	2009-12-23	32489
	201001504	北方城投	2010-5-7	13724	200910907	招商万科联合体	2010-2-26	16374
南京	NO.2010G14	江苏安安利	2010-5-7	2797	NO.2010G07	南京建发	2010-3-30	4246
	NO.2010G13	朗诗	2010-5-7	6032	NO.2009G67	招商	2009-12-17	10780

数据来源: 中原土地监测系统, 中原集团研究中心

注: 楼面地价单位为 元/平方米

尽管各房企纷纷趁淡市低价吸纳优质地块，但拿地数量已有明显减少。本月，标杆房企的购地支出环比上个月下跌两成左右。标杆房企中仅有万科、保利、绿城三房企有新增土地，其中绿城新增地块仍然位于其大本营杭州，而万科新增的地块除与中粮合作以招标形式在北京拿下的房山地块外，其他基本都位于二三线城市，大部分项目总价不超过 5 亿，而保利所购地块两幅位于上海浦江镇，也为热点地块。从近期标杆房企的拿地特点来看，低总价，且位于二三线城市的地块因受新政影响较小而更受到追捧。

表 3：标杆房企 5 月新增项目/土地明细

开发商	城市	区域	成交价 (亿)	建筑面积 (万平方米)	占地面积 (公顷)	楼面地价 (元/平方米)
绿城	杭州	田园地块	17	19	12	9143
绿城	宁波	研发园 3B-3 地块	0.7	11	4	636
万科	成都	新都区五龙山项目	5	62	35	870
万科	贵阳	贵阳贵宝 B 项目	2	13	5	1250
万科	西安	长安区韦郭路项目	4	62	19	666
万科	杭州	江干区草庄	13	15	7	8609
万科	沈阳	四海物流项目	2	11	4	1619
万科	沈阳	齿轮厂项目	3	18	7	1587
万科	唐山	南湖项目	3	9	14	2857
万科	北京	房山区长阳镇起步区 3 号地	10	16	8	6222
保利	沈阳	于洪	2	13	8	1238
保利	成都	新都	3	43	17	765
保利	上海	浦江镇河以南 A-3 地块	12	12	8	9544
保利	上海	浦江镇河以南 C1、2 号地块	14	15	13	9729

数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

注：本表中包括房企从土地市场招拍挂购地和收购现有项目

未来调控重点 促“囤地”变有效供应

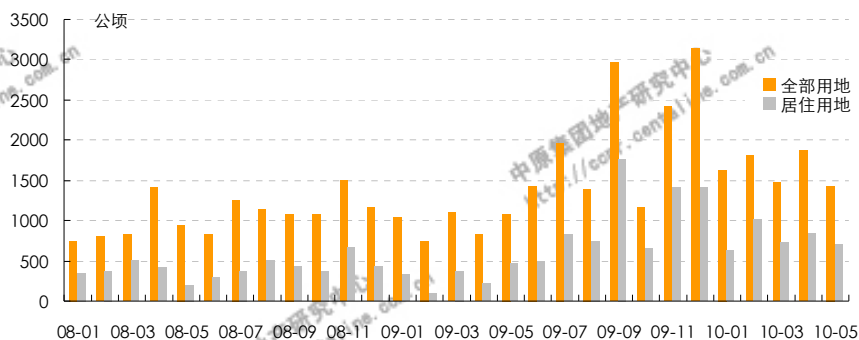
综观近期调控脉络，一方面，旨在逼出供应量，另一方面，旨在挤出投资需求。若这两者能持续作用，无疑将给仍在高位波动的市场以真正的打击。因此，开发企业应及时改变销售策略，调低价格，推进开盘速度，争取市场主动。

当前楼市成交低迷的境况，与 2008 年下半年颇为相似，但市场背景及原因则有较大不同。2007 年市场火爆，各大开发商大举扩张，大量购地。进入 2008 年后，先后遭遇政府紧缩政策及全球金融危机，市场骤冷，库存激增。2008 年底十家标杆房企的库存量，在当时的销售进度下需 12 至 13 个月才能完全消化。因此，当时政府的策略是一方面严控开发商外部融资，并减少土地供应，以便市场上的库存能尽快消化；另一方面通过二套房贷、税费等手段抑制投资需求，直至 2008 年底由于宏观环境恶化才不得不暂停，转向鼓励购房消费的扶持政策。

而今年上半年以来，市场新房供应一直处于不足状态。2009 年超预期的成交量反弹，迅速消化掉了原来的大部分库存。以标杆房企数据为例，当前开发商已领预售证而未售的面积已锐减至 1 至 2 个月的销量。因而政府此次调控重点主要是通过增加土地供应，从而加大后续住房供应以抑制高房价；同时以差别化信贷手段抑制投资、投机型需求，从而最终使市场供求双方趋于平衡。因此，**加大供应及限制需求是此次调控的主要思路。**

根据中原对 12 个城市土地供应的监测数据，2008 年土地供应处于相对低位，但从 2009 年三季度即开始大幅增加。2010 年初至今，12 城市居住用地月均供应面积已达到 783 公顷，月均成交面积 757 公顷；而 2008 年月均宅地供应仅 411 公顷，成交面积 364 公顷。因此，**2010 年土地供应明显比前两年充足。**然而如何真正促成土地供应尽快转为住宅市场的有效供应则需要政策、执行、监管等方面的有力配合。

图 6: 12 个城市土地供应面积 (2008.01-2010.05)



数据来源: 中原土地监测系统, 中原地产研究中心

从开发商融资情况来看, 当前整体经济环境大大优于 2008 年, 虽然银行贷款、股市融资两方面均与 2008 年一样受到严格限制, 但政府并未像 2008 年那样严格限制外资流入, 境外银行贷款、境外债券仍可发行。而在国内市场, 由于本轮调控主要指向房地产行业, 其他行业资金情况优于 2008 年, 开发商仍可与外行业公司合作购地、开发, 或通过信托获取外部资金, 近期不乏有房企通过联合体等形式购买大额地块以减少资金压力及规避风险。因而, 即使在调控政策极严厉的当下, 开发商外部融资渠道依然未全面收紧。融资仍有空间, 这也为有实力的开发商乘低“囤地”奠定基础。

表 4: 近期大型开发商融资动态及联合体购地明细

开发商	类型	动态
世茂	信托融资	上海世茂股份与中原信托协商, 通过设立单一资金信托募集资金, 并以募集的信托本金向公司提供金额为人民币 6.03 亿元的信托贷款
绿城	土地储备	绿城、西子房产及杭州紫元教育以联合形式, 投得杭州主城区田园地块
万科	土地储备	与中粮合作以竞标方式联合取得北京市房山区地块, 总价为 9.83 亿元

数据来源: 中原行业监测系统, 中原地产研究中心

从目前开发商的表现来看, 在低库存的情况下, 通过低速出货以待市场复苏仍然是多数开发商, 尤其是土地储备量较多的开发商的普遍想法。若开发商继续选择慢开盘、低销售的经营策略, 即便政府持续加大土地市场供应, 也仅仅是增加了开发商的土地储备, 而不能快速进入施工建设环节以形成有效的住宅供应。因而土地持有环节到开发环节的监管尤为重要。

国家税务总局 5 月 26 日发布了《关于土地增值税清算有关问题的通知》, 可视为落实“国十条”的配套措施之一, 亦是 2007 年发布的《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的进一步强调和细化。2007 年的政策出台之后, 执行层面尚存有不足之处。本次通知从技术上明确了执行上的各种情况, 缩小了开发商避税的空间, 表明了中央要求从严征收的决心, 若能得到严格执行, 对开发商的收益和现金流都将产生较大影响, 应为敦促开发商减少土地储备, 加快土地开发的有效措施。

但上述措施仍不足以解决土地市场存在的问题。关于 2 年土地开发期限的政策长期未能得到有效执行, 而据各大上市开发商自身年报数据, 其土地储备量远超 2 年, 因而如不能切实执行土地开发年限管理, 并强化监督问责机制, 那么, 通过增大土地供应来抑制房价的政策目的就难以实现。

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

说明

土地监测系统

数据来源:

中原集团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:

中原集团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

本报告由中原集团研究中心编写, 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。

本报告版权归中原集团研究中心所有。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“中原集团研究中心”, 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。

中原集团研究中心

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:

网站: ccpr.centaline.com.cn