

## 市场热度不减 调控将成常态

### 本月提要:

- 1、新房市场强势反弹：从调控之后三个月的市场表现来看，新房市场并未出现冷却现象，年末市场热度不减。一线城市成交创出新高，二线城市保持平稳；土地市场“完美收官”，成交达到年内高点；标杆房企销售业绩普遍超计划，购地活跃；
- 2、开发商稳健经营：从近期的开发商动态来看，开发商拿地依然积极，销售表现良好，并未表现出明显的资金不足，近期开发商主动降价可能性较小；
- 3、后期市场预测：二轮调控效果低于预期，12月量价稳中有升，在这种情况下，政府出台新一轮调控措施的可能性正在逐步加大。

12月的各地楼市在传统淡季反而小幅回升，虽然地方政府仍在坚决执行房地产调控的政策，“限购令”也依然延续，但是从近三个月市场的表现来看，“9.29”新一轮调控的效果显然逊于“4月新政”。

在宏观调控的大背景下，开发商基本都采取了稳健经营的方式，根据其月度的销售金额来决定其购地金额，保持现金流的稳定和可控，根据中原监测数据显示，2010年3月至12月，十大标杆房企的月度销售金额均高于其月度的购地金额。

### 调控重压下 年末市场仍现回升

从9月底“国五条”出台后三个月的市场表现来看，中原监测的8个重点城市的新建住宅成交并未出现明显减少，土地市场成交逐月上升，开发商经营情况良好：

- 本月新建住宅成交火热，北京、上海、天津成交创出年内新高；
- 土地市场交投两旺，本月整体供求均达到年内高点；
- 开发商本月销售平稳，土地市场加大“圈地”力度。

#### ■ 新房：成交“翘尾” 市场供求两旺

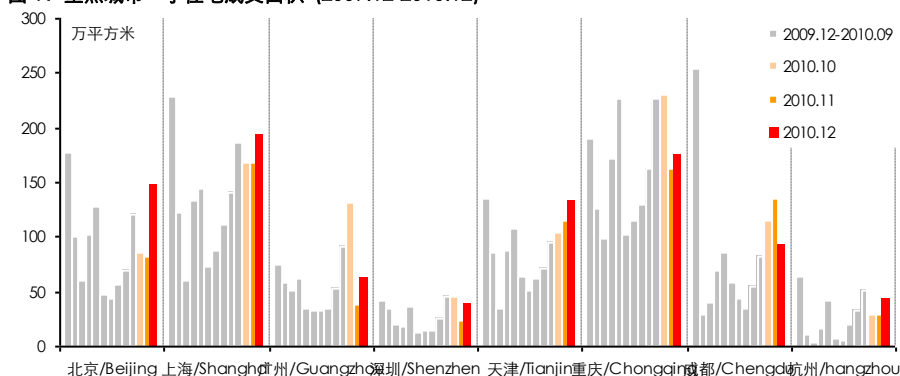
12月，新建住宅市场供求两旺，中原监测的8个重点城市住宅成交环比大幅增长，成交面积889万平方米，环比增长18%。成交大幅上升的原因是发展商在本月推盘大幅增加，除天津外的7个重点城市的批准预售面积达到815.22万平方米，环比激增39%，其中上海、广州、深圳、成都的新增供应环比增加均超过50%。

回顾2010年新建住宅市场，12月8个重点城市住宅的整体成交接近年内高点，与今年成交量最高的10月相比，仅有2.31%的差距。其中，北京、上海、天津的成交创下年内新高，接近最高位的城市分别是深圳、杭州，而广州、重庆、成都与本年度的月度高位相比仍有较大差距。

### 发布日期:

2011年1月18日

图 1: 重点城市一手住宅成交面积 (2009.12-2010.12)



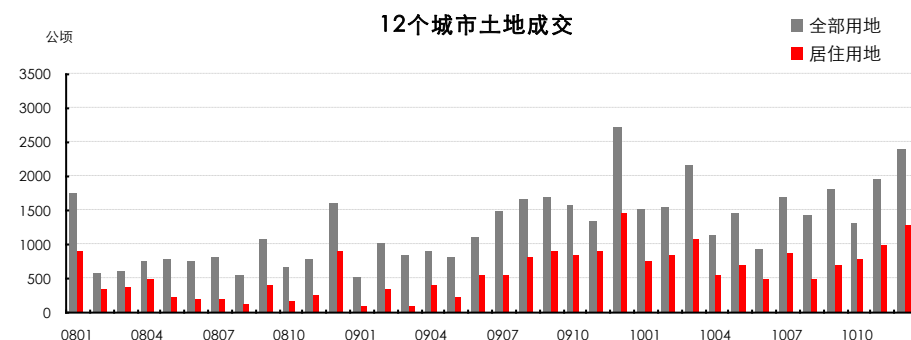
数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

### ■ 土地：年尾“井喷” 土地市场“完美收官”

临近年底，部分城市为完成年度出让计划，近两月加大了土地的供应，由于部分开发商资金面宽松，重点城市土地市场交投两旺。根据中原监测的 12 个重点城市土地市场的数据显示，12 月居住用地供应面积创年内供应第二高位，达到 1077 公顷，仅次于 11 月的年度最高值 1447 公顷；12 月居住用地成交面积创出年内新高，达到 1271 公顷，环比增长 31%。本月居住用地成交放量的城市包括北京、深圳、武汉、长春、南京，与近 12 月均值相比，分别出现了 403%、327%、278%、135%、206% 的涨幅。

回顾 2010 年土地市场，12 个重点城市土地供应面积 9991 公顷，同比 2009 年增长 10.8%，土地成交面积 9311 公顷，同比 2009 年增长 34.4%，土地供应和成交均创出近年来的新高。其中长春、南京、北京、重庆土地供应同比 2009 年增幅较大，分别上升 229%、43%、28%、26%，而杭州、成都土地供应同比明显减少，分别下降 51%、26%。

图 2: 重点城市土地成交面积 (2008.01-2010.12)



数据来源：土地监测系统，中原集团研究中心

### ■ 标杆房企：业绩普增 年底购地踊跃

12 月，十大标杆房企总成交额约 495 亿元，环比增长 5.8%。雅居乐、富力年末业绩冲刺，本月销售额环比分别大增近 1.5 倍和 1 倍；保利、华润本月销售额环比增长 3 成，其余 6 家开发商销售额环比上月出现下滑，减少幅度在 1 至 6 成之间。从 2010 年全年业绩来看，除华润外，其余 9 家标杆房企销售额较 2009 年至少有 1 成以上的增长，其中万科以 71% 的增长率居首位。

12 月，十大标杆房企购地或新增项目共计 49 个，购地开支达 450 亿人民币，是年内的峰值，环比增加 116%，同比增加 43%。年末各地土地市场供应大幅放量，优质地块频出。标杆房企由于近期销售业绩普遍较好，现金充裕，年底加快了“圈地”的步伐。10 家标杆房企除复地外在土地市场均有所斩获，万科和保利两大龙头本月的购地款均超过百亿人民币，分别为 161 亿和 103 亿，合计占 10 家标杆房企总购地款近 6 成。

表 1: 标杆房企销售业绩 (2009-2010 年)

单位: 亿元

开发商	累计销售额			2010 年全年 销售任务	销售任务 完成情况
	2009 年	2010 年	增长率		
保利	434	662	53%	500	132%
复地	85	136	59%	115	118%
富力	242	322	33%	300	107%
华润	251	219	-13%	200	110%
金地	210	283	35%	210	135%
绿城	513	541	5%	670	81%
万科	634	1082	71%	800	135%
雅居乐	226	323	43%	240	135%
招商	85	126	48%	150	84%
中海	421	547	30%	500	109%

数据来源: 行业监测系统, 中原集团研究中心

备注: 华润、招商 2010 年累计合同销售额为中原根据公开市场监测信息所得的估计值, 其余房企销售额为各自公告合同销售额

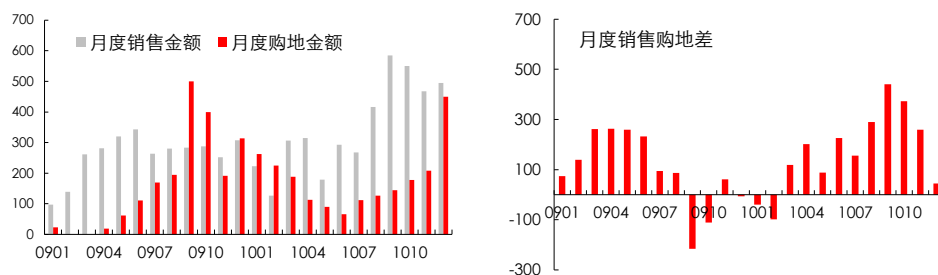
## 未来预期不明朗 开发商稳健经营

开发商掌握着新房市场的定价权。“9.29”调控以来, 诸如收紧融资、预售资金监管、土地增值税提高等一系列措施均直指开发商资金链。因此, 可以从近期开发商的实际经营情况, 来判断未来房价的走势。

据中原监测, 从 2010 年 3 月到 2010 年 12 月, 十家标杆房企的月度销售金额均大于其月度的购地金额, 显示各房企在调控的大背景下, 基本都放缓了扩张步伐, 采取了稳健经营的方式。

另一方面, 标杆开发商纷纷调整了其投资战略。第一, 由于一线城市房地产市场已趋于饱和, 而二三线城市房地产市场逐步进入快速增长阶段, 因此标杆房企纷纷加大了对二三线城市的开拓力度; 第二, 在宏观调控的影响下, 投资投机需求逐步离开市场, 自住型需求成为购房主力, 因此部分标杆房企调整了其产品结构, 主推中低端住房, 在市场低迷期取得了良好的经营业绩。

图 3: 十家标杆房企月度销售、购地金额对比情况 (2009.01-2010.12)



数据来源: 行业监测系统, 中原集团研究中心

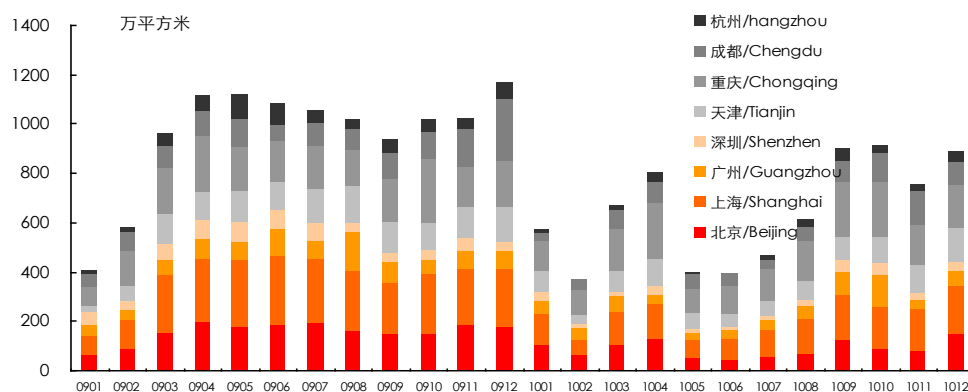
## 政策调控将成常态 房产税如箭在弦

### ■ 短期内出台新政的可能性加大

4 月新政作为 2010 年第一轮调控政策取得了明显的市场效果, 从 2010 年 1 月到 2010 年 8 月, 八大城市的新建住宅成交一直保持在低位。同时主要城市二手市场价格出现下跌。

随着 9 月住宅成交的大幅反弹, 9 月底二次调控政策降临。虽然 10、11 月成交量有所回落, 但调整幅度远不如 4 月新政后的表现。而在 12 月的传统成交淡季, 主要城市新房市场量价均有回升。在这种情况下, 政府出台新一轮更加严厉政策的可能性正在加大。由于 1、2 月将受春节因素影响, 成交量一般较低, 因此在 3 月全国“两会”前后出台新一轮调控政策的可能性较大。

图 4：8 个重点城市新建住宅成交情况 (2009.01-2010.12)



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

### ■ 重庆、上海房产税征收启动

近日，重庆正式获批实施房产税，而上海的房产税开征也已箭在弦上。虽然具体细则尚未公布，但根据坊间种种传闻透露的信息，两地房产税实施的方案将有所不同。由于具体的税率和征收细则尚未完全确定，因此其实施的效果尚难确定，目前来看其对市场心理影响更大。

表 2：上海、重庆房产税最可能的实施方案

城市	征收对象	免征面积	税率	征收时间
上海	新增住房	人均 60-70 平方米	0.5%~0.6%	2010 年 1 季度
重庆	新增、存量高档住房	——	0.5%~1.5%	2010 年上半年

资料来源：中原集团研究中心根据公开渠道信息整理

### ■ 调控之路仍漫长

虽有近期调控政策不断出台，但依然难以抑制房地产市场向上的趋势。宏观方面的原因在于经济的持续快速发展与相对短缺的住房供应。房改 12 年来快速发展的市场缺乏与之适应的健全的管理机制。加上国内投资渠道的缺乏，以及近期通胀预期抬头更加重了调控的难度。

由于形成目前高房价、调控难的种种因素短期内难有彻底改变，而近期的宏观环境中利于房价上涨的因素依然存在，如高流动性、通胀预期及经济增长，保障性房的大量上市仍须时间，种种因素之下，单靠政策压力抑制市场难度巨大。

治理市场堵不如疏，长期来看，目前国内房地产市场存在的问题需要多方面的改革。未来调控之路任重而道远。

## 作者

季峰 +8621 51787518  
[Yihong@centaline.com.cn](mailto:Yihong@centaline.com.cn)

刘渊 +8621 51787510  
[Liuyuan@centaline.com.cn](mailto:Liuyuan@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](mailto:ccpr@centaline.com.cn)

网站：[ccpr.centaline.com.cn](http://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。