

## 政策暖意微显 市场冰封未解

### 本期摘要

1 月，政策出现微调迹象。从全国来看，住建部、央行先后重申鼓励首套住房需求，首套房重新回归基准利率，房贷成本降低；从地方来看，中山放松限价标准，多地提高普通住宅标准。预计未来一段时间，地方托市政策仍将陆续出台，政策环境暖意初显。然而，近日芜湖托市政策 3 日告停，也说明政策并非全面放松，首套自住仍是底线。

受春节假期影响，本月市场主要指标均到达冰点。新建住宅市场成交量创三年来新低，新盘 30 日销售率仅为两成；土地市场成交量跌至本轮调控以来新低，流标率再创新高；多数开发商销售量环比和同比均下降，保利、富力、绿城等月度销售面积创调控来最低。

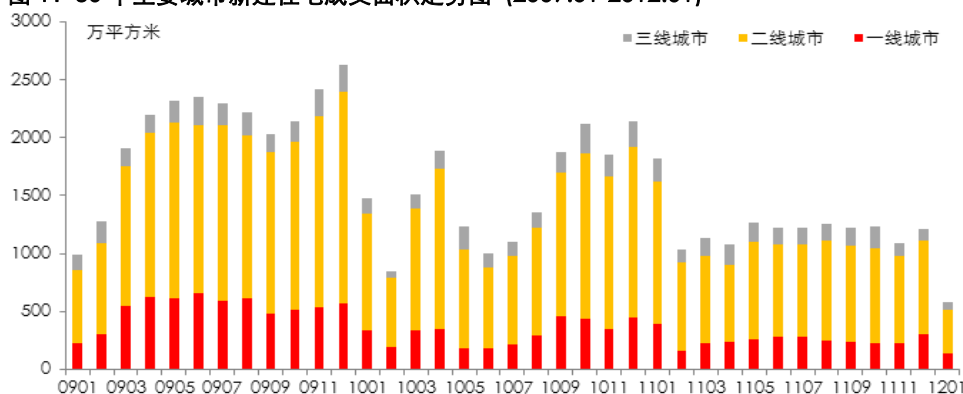
### 新房市场：成交创新低 销售率仅两成

#### ■ 成交陷入历史低谷 部分城市新低

2012 年 1 月，全国主要城市新房成交量迅速步入低谷，多个城市创历史同期的成交新低，住宅市场低迷程度进一步加深。中原监测数据显示，30 个重点城市合计成交量环比 2011 年 12 月降幅为 52%，同比降幅达到 68%。考虑春节淡季因素，30 城市 1 月成交量较 2009-2011 年春节假期月份的成交量降幅也在三至四成左右。2012 年 1 月的新房成交量已达三年来月度成交量的最低点。

1 月，四大一线城市新建住宅合计成交量为 2007 年以来的历史低位，仅比金融危机来袭的 2008 年春节所在月（2 月）的最低点略高 3%；而天津、成都等二线发达城市的 1 月成交量已经创五年来的历史新低。

图 1：30 个主要城市新建住宅成交面积走势图 (2009.01-2012.01)



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

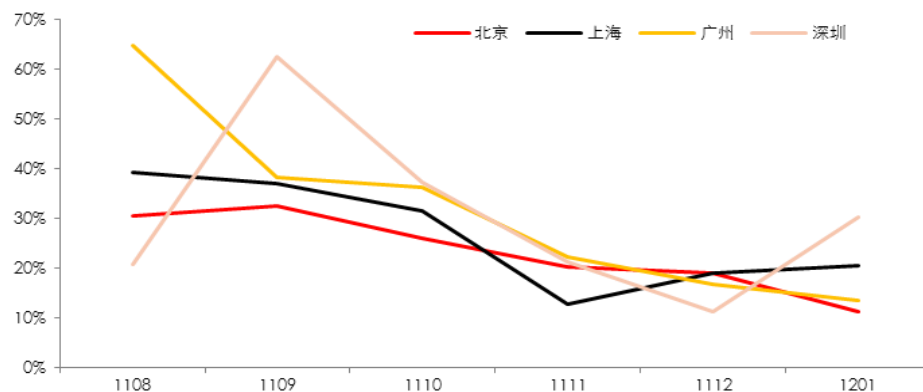
#### ■ 销售率整体低位 深圳有所回升

从 2011 年下半年至今，四大一线城市月度成交量虽然整体维持平稳，但“新开楼盘 30 日销售率”（以下简称“销售率”）却持续走低，新盘降价压力持续加大，本月平均销售率仅为 20.4%。1 月，除深圳因较多楼盘降价刺激销售率的提升之外，其他城市销售率依然维持低位，房价下行压力仍较大。

发布日期：

2012 年 2 月 10 日

图 3： 四大城市新开楼盘 30 日销售率走势图 (2011.08—2012.01)

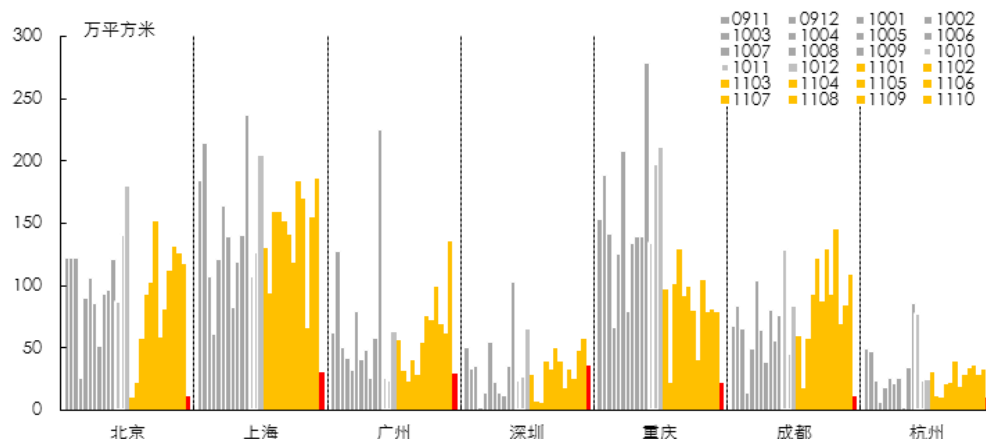


数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

### ■ 新增供应明显萎缩 加剧市场僵持

在市场观望情绪弥漫、销售不力的极度低迷环境下，加之春节提前等因素，开发商推盘节奏明显放慢。中原监测数据显示，2012 年 1 月，主要城市的住宅新增供应出现大幅的萎缩。7 个重点城市新增供应合计环比 2011 年 12 月下降 79%，同比降幅为 64%。其中，北京、上海、成都等城市的 1 月供应面积已达到了 2009 年以来的低位。供应量的大幅缩减，加剧了成交量的下探，市场进入了供需僵持期。

图 2： 7 个重点城市一手住宅新增供应面积图(2009.01-2012.01)



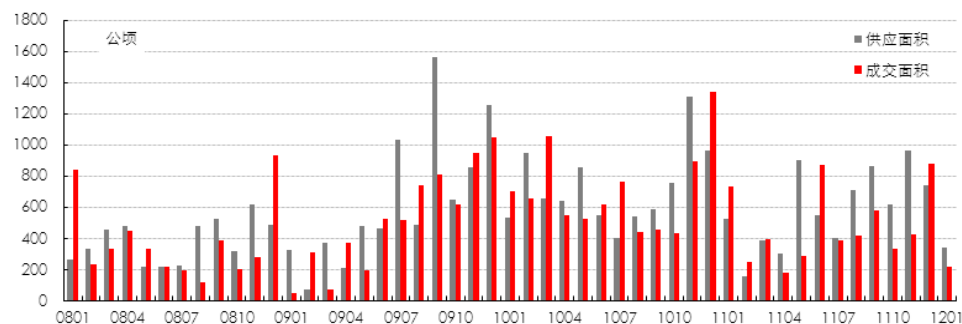
数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

### 土地市场：成交跌至低位 流标率再攀高峰

13 个重点城市居住用地数据显示，受 1 月份供应量环比缩减 54%及流标率持续走高的影响，1 月份居住用地成交面积仅为 220 公顷，环比大减 75%。该成交量是 2010 年调控以来的第二低位，逼近 2008~2009 年上一轮市场低谷水平。

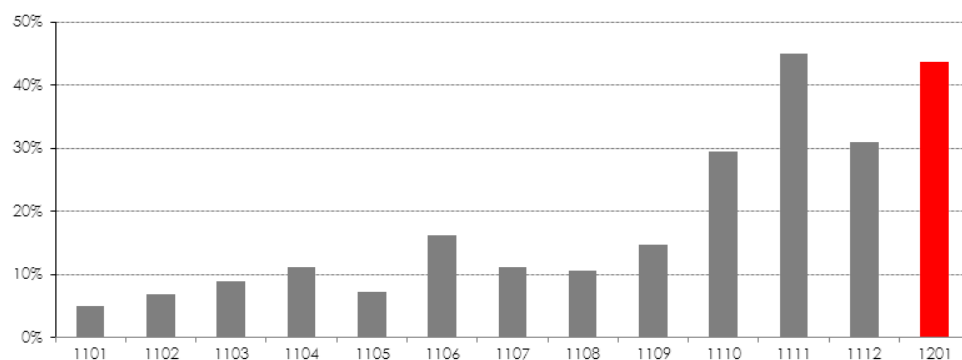
1 月份，居住用地流标率再度攀升，达到 44%的历史高位，逼近 2011 年的最高水平。流标率再度攀升，表明房企对于后市依然信心不足，购地保持谨慎态度。

图 4：13 个重点城市居住用地供求量 (2008.01—2012.01)



数据来源：土地监测系统，中原集团研究中心

图 5：13 个重点城市居住用地流标率 (2011.01—2012.01)



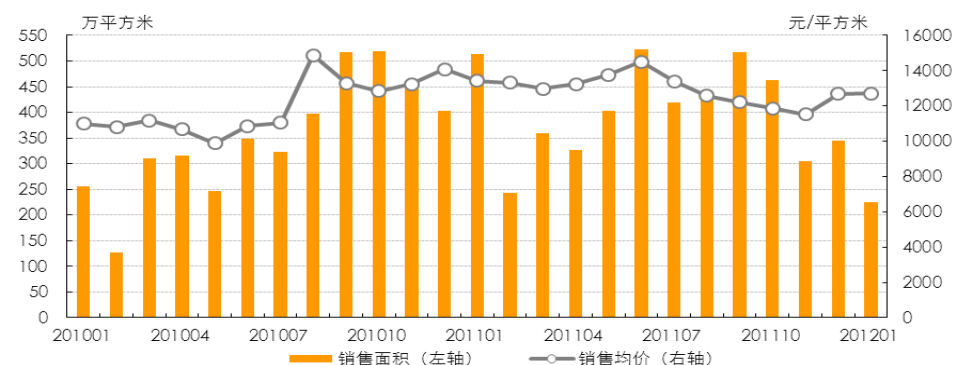
数据来源：土地监测系统，中原集团研究中心

## 行业动态： 减供应促销售 房企看淡后市

### ■ 供应锐减销售回落 房企调整销售策略

受传统春节销售淡季影响，本月标杆房企的供应量锐减，销售显著回落。1 月，中原监测到的十大标杆房企供应量环比和同比分别大幅下降 82% 和 42%。总销售面积约为 225 万平方米，环比和同比分别下降 35% 和 56%。除万科环比上涨外，其余 9 家开发商的销售量环比和同比均出现下降，保利、富力、绿城等开发商的销售量均跌入近两年来月度销售的最低点。

图 6：标杆房企月度销售面积和销售均价 (2010.01-2012.01)



数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

为了应对不利的市场局面，年初保利、绿城纷纷开始调整公司的销售策略，力图在淡市中抢占先机减轻销售压力。保利 1 月至 2 月元宵节期间在全国 40 多个主要城市联举行“迎春行动”的促销活动，共涉及 100 余个在售项目和 2 万套房源。绿城亦拟对公司的销售模式进行变革，增加销售人员数量和大幅提高销售佣金，意图改善过去一年公司疲软的销售表现。

### ■ 普遍看淡后市 维持谨慎购地

由于房地产调控政策长时间未见松绑,标杆房企普遍看淡 2012 年的销售行情。对比各标杆房企 2012 年与 2011 年销售目标即可看出这一点。绿城全年销售目标仅为 400 亿元,较上年下滑 27%;中海维持在 800 亿港元,与去年持平;富力调高销售目标约 3 个百分点;恒大亦一改过去几年的高速增长,800 亿元的销售计划仅比 2011 年增加 14%。

销售前景暗淡使得标杆房企继续维持谨慎的购地态度,本月购地金额环比和同比分别大幅下降 59%和 88%,仅有保利、万科和招商 3 家标杆房企共花费 38 亿元补充 4 宗土地储备。为了严控风险,本月保利和万科均选择开发难度较小的城中村改造项目,其中保利在武汉拿下的城中村项目还打算引入合作方共同开发。

## 后市预测: 降价预期形成 低迷仍将持续

### ■ 降价预期形成 观望主导市场

随着调控效果的逐步显现,在众多大中城市,降价预期已基本形成。大多数购房者采取了观望态度,无论是一手房市场还是二手房市场均出现了量缩价跌的局面。同时,大多数开发商也依然保持观望,一方面减少新房供应,另一方面即使推出新的房源,价格大幅下降楼盘的比例依然较低,导致整体销售率持续低位。

### ■ 地方政策频出 仅限首套自住

本月多个城市释放出政策松动信号。北京、上海、天津、武汉等多个城市上调普通住房标准,意味着有更多购房者能够享受普通商品房的税费优惠,客观上有利于促进住宅成交。中山市上调了限价标准,从 2011 年的 5800 元/平方米上调到 6590 元/平方米以内。根据中原调研,当地除部分豪宅和别墅外,大部分商品住宅的价格均低于此标准。安徽芜湖市于 2 月 9 日出台了鼓励自住购房的系列政策,包括在芜湖市区购买自住普通商品住房的,将给予免缴契税的补贴,购房面积在 90 平方米以下的,还有额外的货币补贴。同时从全国层面来看,2011 年过严的信贷政策已经逐步恢复正常,首套房利率重新回归基准利率,这也从客观上降低了购房者的成本。

但是短期来看,房地产调控政策出现大幅放松的可能性依然不大。虽然广州近期开始针对住房交易的区域性、人群结构、套型结构特点,研究差别化限购措施的可行性,但由于限购政策是本轮调控的杀手锏,在房价尚未出现明显调整的情况下,该政策仍将持续。尤为注意的是芜湖的托市政策出台短短三天后便戛然而止,这表明中央对当前调控的结果仍不满意,政策松动仅限于首套自住,而不能波及其他。在全国“一盘棋”的考虑下,即便二三线城市也不能擅自改变调控政策方向。

### ■ 量价交换曲折 政策博弈犹在

虽然地方政策略有放松迹象,但在目前限购、限贷不放松的前提下,我们认为市场不会快速回升。在购房者降价预期形成的情况下,通过局部的降价很难推动全面的成交恢复。另一方面,虽然政策出现微调迹象,但在具体放松程度上,地方的理解与中央政府存在差异。政策预期的不明朗导致开发商持观望态度,放缓新增供应,而这一点也会影响市场的恢复。

市场普遍预期 3 月的“两会”将为今年楼市调控政策定调,从市场角度而言,不论政策是从紧还是放松,只要目标明确、确保执行,即有助于消除供求双方的观望情绪,有利于市场平稳发展。

## 作者

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

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

## 研究团队

林欧文 + 8621 51787351  
[Linow@centaline.com.cn](mailto:Linow@centaline.com.cn)

谢莺 + 8621 51787512  
[Xieying@centaline.com.cn](mailto:Xieying@centaline.com.cn)

彭博 + 8621 51787414  
[Pengbo.ce@centaline.com.cn](mailto:Pengbo.ce@centaline.com.cn)

## 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：[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：

统计数据为十三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、长春、南京、杭州、苏州和长沙。

## 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 30 个主要城市列表

华南	华东	华北	中西部
广州	上海	北京	重庆
深圳	南京	天津	成都
厦门	杭州	青岛	武汉
福州	合肥	大连	长沙
惠州	苏州	长春	南昌
韶关	温州	石家庄	南宁
东莞	安庆	——	贵阳
——	徐州	——	岳阳
——	扬州	——	——

## 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、恒大、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

## ©2012 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。