

## 节后量升价跌 市场乍暖还寒

### 本期摘要

受多重因素影响，2月房地产市场呈量升价跌局面。但总体而言仍难言回暖。

30城市新房成交量环比上升6成，但仍显著低于2011年的月均水平。以保利、招商、富力为代表的标杆房企在本月开展了新一轮的降价促销，以价换量效果初显。土地降价趋势明显，流标率显著回升，但开发商整体购地意愿仍处低位，2月土地新增供应降至历史低位。

在限购、限贷等调控政策整体不放松的前提下，大幅反弹短期内不可能出现。随着信贷环境的松动、价格的下降，市场量价有望逐步回稳。

2012年2月，主要城市房地产市场成交量探底回升。原因主要是春节后积压需求释放，加上信贷环境松动、地方政策微调以及大型房企集体降价的综合作用。但是从数据来看，30个主要城市新房成交量虽然较1月的历史低位上升了60%，但是与去年的月平均水平相比仍有20%的下降。二手房市场的情况也类似，房地产市场仍难言回暖。

虽然短期市场有所回升，但未来市场走势仍不容乐观。随着积压需求的逐步释放，支撑后市的主力仍是首套自住需求。虽有政策的定向扶持，但仍需价格继续下降，才能吸引对价格敏感的自住需求积极入市，维持成交量的稳定回升。

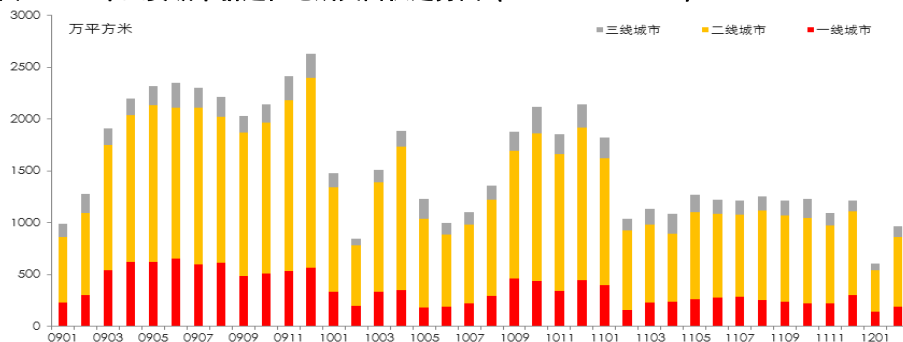
### 新房市场：成交仍居低位 推盘意愿不足

#### ■ 成交回升受阻 仍处历史低位

在经历了1月楼市的历史低位后，2月新房成交量出现明显回升。中原监测数据显示，30个重点城市新房成交量环比增幅约六成，其中二线城市回升势头尤为显著，环比增幅近七成，青岛、杭州、厦门和天津等城市2月成交量环比增加均超一倍。

然而，和历史成交水平相比，2月30城市的总成交量仍处低位。一方面，和去年单月成交最低的2月份相比，各城市合计成交量仍下滑了7%，较2011年月均值降幅也超过了两成；另一方面，今年2月成交量远未回升至历年春节后首月的水平，楼市“小阳春”言之尚早。

图1：30个主要城市新建住宅成交面积走势图 (2009.01-2012.02)



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

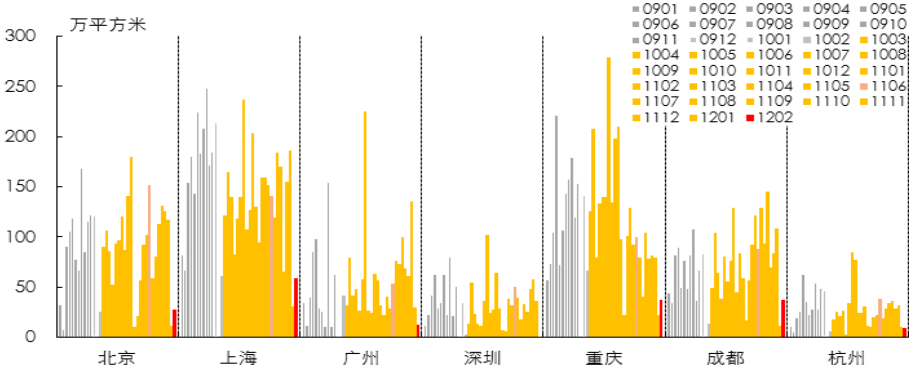
#### ■ 推盘日趋谨慎 供应难现放量

随着市场走出春节淡季，部分开发商开始加紧推盘，2月新增供应较1月出现显著回升。2月，7个重点城市的新房新增供应合计环比增长22%。但和历史水平相比，各重点城市供应量整体仍处于低位。今年2月份供应较去年春节期间还减少10%以上，而且是近4年来的单月供应第二低位，仅次于今年1月春节淡季，深圳甚至出现了史无前例的零供应。这反映了成交长期低迷、降价趋势明显的情况下，开发商推盘依然谨慎。

发布日期：

2012年2月10日

图 2：7 个重点城市一手住宅新增供应面积图（2009.01—2012.02）



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

行业动态：房企积极促销 供求双双回升

■ 供求双双回升 市场仍处低位

经历了 1 月春节销售淡季后，本月标杆房企供求双双回升。2 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增加 126%和 284%。总销售面积约为 290 万平方米，环比和同比分别增加 19%和 18%。虽然市场的交易量出现小幅回升，但从成交量的绝对值来看，2 月份的销售面积仅相当于 2011 年标杆房企月度平均销售面积的 6 成，市场依然处于低位。

■ 房企积极促销 量价交换显现

截至 2012 年 2 月底，中原监测到的标杆房企在 47 个城市的在售项目库存量<sup>1</sup>约为 2466 万平方米，较上月小幅回落 2%。相对于 2011 年 6 月底，标杆房企的库存量增加 56%，库存压力仍较大。在库存压力下，自今年以来，保利、招商、恒大、富力等房企陆续启动较大规模的降价促销活动，新一轮降价促销潮来临。

本轮标杆房企的降价促销活动较前期出现了一些变化，主要体现在以下三方面：第一，降价促销的城市和项目大幅增多。保利、招商等房企均制定了公司层面的整体销售策略，降价促销活动覆盖全国大部分城市和公司旗下在售的大多数项目。第二，促销策略更加灵活。在总公司整体促销策略下，各区域公司可以根据销售情况自行调整其销售策略，避免“一刀切”。第三，降价促销的方式多样化。除直接打折外，还包括团购活动、限时抢购、特惠房源、买房送车位、现金直接抵扣等方法。

表 1：近期标杆房企降价促销动态概览

时间	开发商	城市	项目	销售策略
1 月开始	保利	约 40 个	约 100 个	踏青行动，2 万套房源，优惠幅度由地方自行拟定； 春雷行动，以“十大楼盘、千套房源、千万优惠”为主题，包括成都保利香雪、保利城、保利花园、保利香槟国际、保利国际城、上海保利叶语
2 月中旬起	恒大	广东省内	8 个	佛山恒大御景半岛、广州恒大绿洲、恒大山水城、清远恒大金碧天下、清远恒大银湖城、中山恒大绿洲、云浮恒大城、广州恒大领秀国际中心八盘联动，10 亿元大优惠，最高折扣为 5%
2 月 18 日至 3 月 31 日	招商	14 个	22 个	苏州招商小石城五、六期，较前期售价下降 5%，厦门招商海德公园、漳州招商花园城、漳州招商卡达凯斯、漳州招商假日 365 特惠房源 8.5 折
2 月	万科	无锡	4 个	万科金域缙香、万科金域蓝湾、魅力万科城悦悦、万科信成道 300 多套房源团购优惠
2 月	富力	天津、广州	5 个	天津富力津门湖、天津富力桃园、广州富力城花园、广州富力唐宁花园、广州富力金港新城
2 月中旬	华润	江苏、成都	4 个	成都凤凰城、华润二十四城、华润翠林华庭、泰州华润国际社区推出多套特价房限时抢购，售价较前期售价下降约 1-4 成

数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

<sup>1</sup> 在售项目库存量指已领取预售许可证，可销售但尚未售出的部分。未包括土地储备和无预售许可证的在建工程部分。由于各地数据可得性不同，该数据未能包括标杆房企所有项目。

经历了一个多月的降价促销后，标杆房企以价换量的效果逐渐显现。2 月，保利、富力、招商、金地、中海 6 家开发商的销售业绩环比均出现较大幅度的增长。其中，招商、金地、保利的销售业绩环比大幅上涨超过 1 倍。

## 土地市场：供求仍处低位 购地意愿低迷

### ■ 实质降价增多 跌幅两成以内

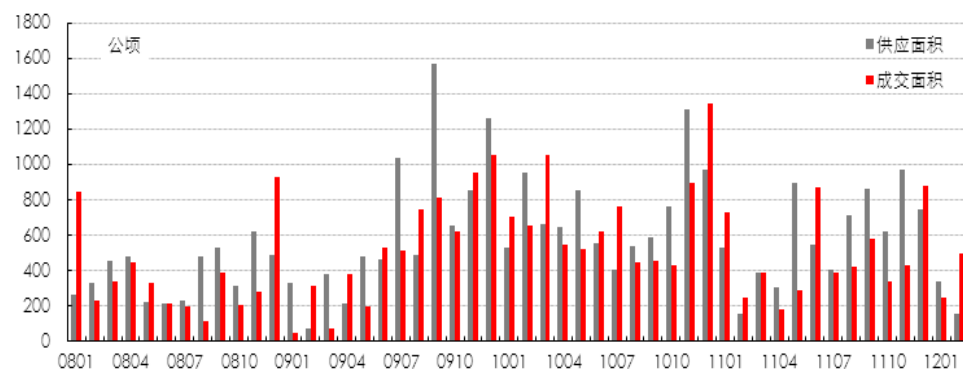
2011 年调控以来，13 个重点城市的平均地价总体呈现下行趋势，全年平均地价同比下降 11%，其中北京、上海、广州、南京、杭州 5 个城市同比降幅均超过两成。然而，平均地价下降的主要原因是郊区低价土地成交比重扩大。2012 年以来，土地实质性降价（相比前期同质可比地块）的现象开始显著增加，2 月份成交土地中有 69% 出现实质性降价，上月该比例为 37%。价格的降幅基本维持在 2 成以内。

### ■ 供求仍处低位 流标率回落显著

13 个重点城市数据显示，受到春节因素影响，土地供应周期延长，使得 2 月份到期出让量较高。同时，地价出现实质性下降，双重因素导致 2 月份成交量环比显著反弹，达到 498 公顷。然而，总体来看，今年前两个月的成交量依然处于 2008 年以来的同期低位，表明开发商购地意愿依然低迷。

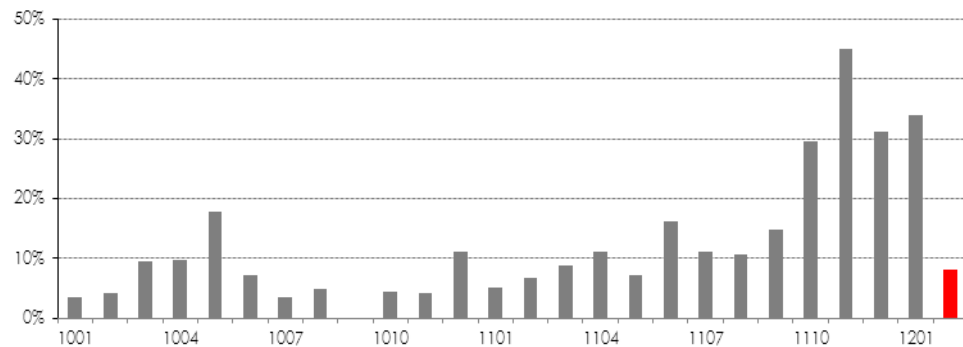
2 月份，居住用地流标率降至低位，约为 8%，与 2010 年前两轮调控的月均水平基本持平，而此前四个月的均值水平已高达 35%。一方面，地价下降带动成交活跃，使得流标率降至低位；另一方面，为避免大量流标，各地政府推地亦较为谨慎。2 月份供应量大幅缩减至历史低位，13 个重点城市仅为 158 公顷。

图 3：13 个重点城市居住用地供求量（2008.01—2012.02）



数据来源：土地监测系统，中原集团研究中心

图 4：13 个重点城市居住用地流标率（2010.01—2012.02）



数据来源：土地监测系统，中原集团研究中心

备注：“流标”包含中/终止出让、延期出让（无具体时间）及拍卖流拍等情况。

## 后市预测：成交回归常态 降价仍将持续

2 月虽然出现成交量环比大幅增长，但仍低于历史同期水平。而且多项重要指标仍处低位，如新房供应量、土地供应、地价等，标杆房企促销范围力度还在增大，因此市场难言回暖。

在限购、限贷整体不放松的前提下，自住需求仍是市场主力，虽有信贷等政策定向扶持，但无法支持市场大幅反弹。随着降价项目的增多，范围扩大，在整体信贷放松的支持下，成交量短期内有望维持稳定。因此，价跌量稳仍将是短期内市场的主基调。

对未来房地产市场的走势判定，我们认为需要参考以下一些重要因素的动态变化：

### ■ 首套购房者的释放程度

目前来看，市场成交的主体依然是首套购房者，他们的需求在 2011 年受到了一定程度的抑制，2 月在多重因素的影响下快速进入市场。这批购房者的数量是相对有限的，且对价格的敏感度比较高，因此其难以支持市场的持续回暖。

### ■ 改善性需求何时松绑

在一些大城市，改善性需求已成为购房者的主要诉求之一，然而限购政策出台后，该类购房者受到了明显抑制。近期，部分城市已开始考虑如何对改善性需求进行松绑，一旦该类需求持续进入市场，房地产市场才有望迎来真正回暖。

### ■ 开发商降价能否延续

2 月市场回暖的最重要原因是大型开发商的大幅降价，然而一旦这些开发商资金链压力逐步缓解，其降价促销的步伐和力度也将放缓，成交量回升也有可能遭遇阻碍。另外，降价的幅度和广度最终也会影响中央政府对房地产市场的判断，开发商的持续降价行为或将为调控政策的逐步放松创造条件。

## 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。