

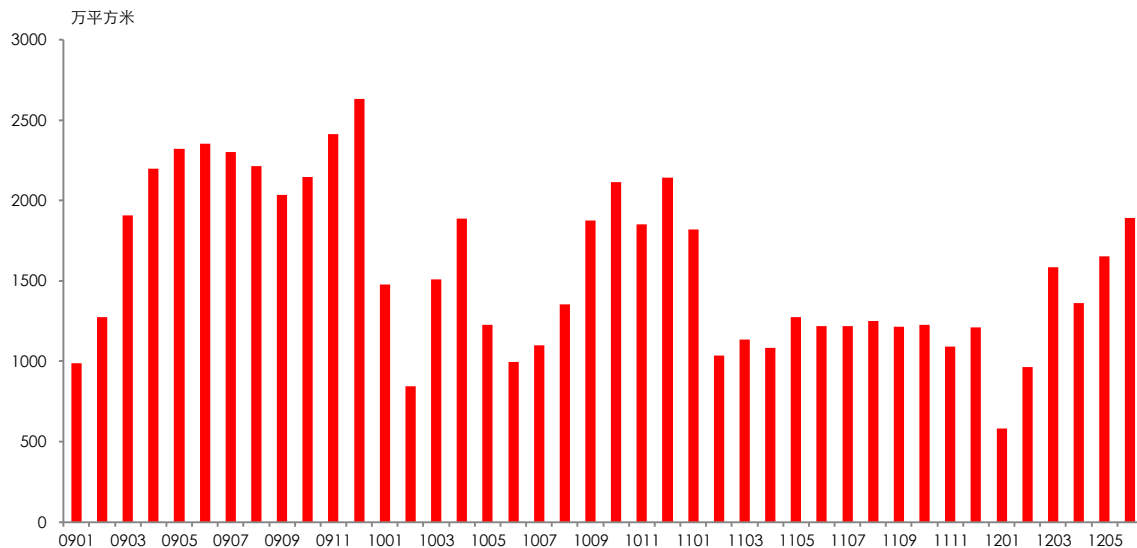
一手住宅监测简报 2012.6



研究中心
RESEARCH CENTRE

30重点城市成交量：成交先冷后热 目前尚处合理

图1 各类型城市一手住宅成交面积走势图（2009.01-2012.6）

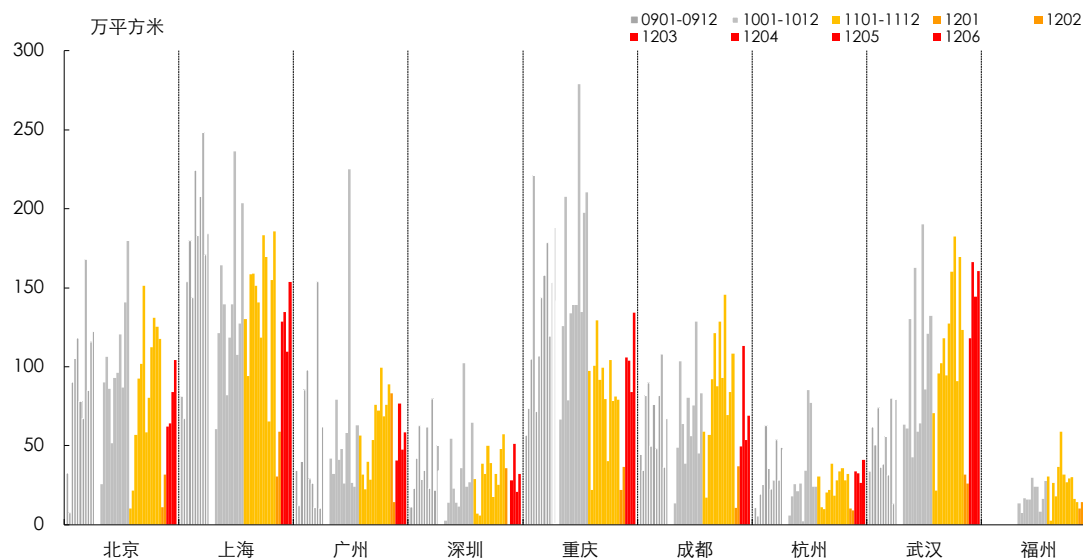


数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

- 从30个主要城市新房销售市场来看，上半年成交量出现了过山车的行情，1-2月成交创2008年金融危机以来的新低，3-6月成交快速反弹，与去年均值相比增加了32%，呈现出冰火两重天的态势。
- 虽然成交出现了快速反弹，但是从整个上半年来看，成交依然处于低位。2012年上半年30个大中城市的住宅成交面积为8038万平方米，同比2011年上半年微增6%，与2012年下半年相比增加11%，然而与楼市高峰时的2009年下半年相比仍有41%的差距。

重点城市供应量：供不应求再现 价格触底反弹

图2 重点城市一手住宅新增供应面积走势图（2009.11-2012.6）

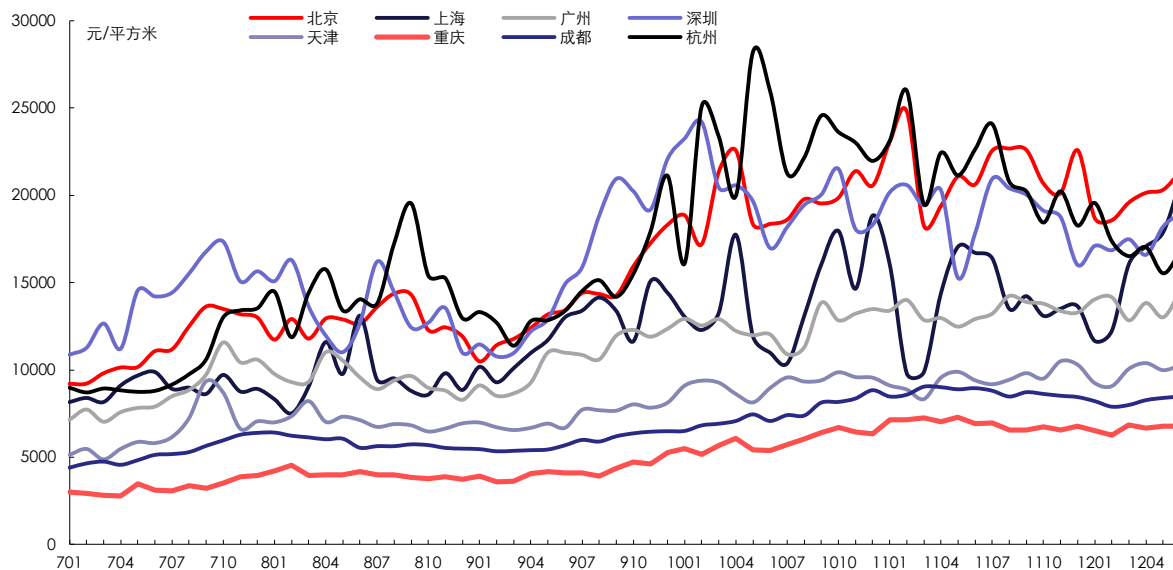


数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

- 2012年上半年，住宅供应出现明显放缓。中原监测的12个大中城市的住宅供应同比下降13%，与2011年下半年相比下降33%。2011年中原监测12个大中城市的供求比为1.30，呈现出明显的供大于求现象；而2012年上半年供求比锐减到0.85，呈现供略小于求的态势。其中北京、深圳、重庆、厦门等城市供小于求现象十分明显。

一手住宅成交均价：改善性需求接棒 成交价格逐步上移

图3 重点城市一手住宅成交均价走势（2007.1-2012.6）

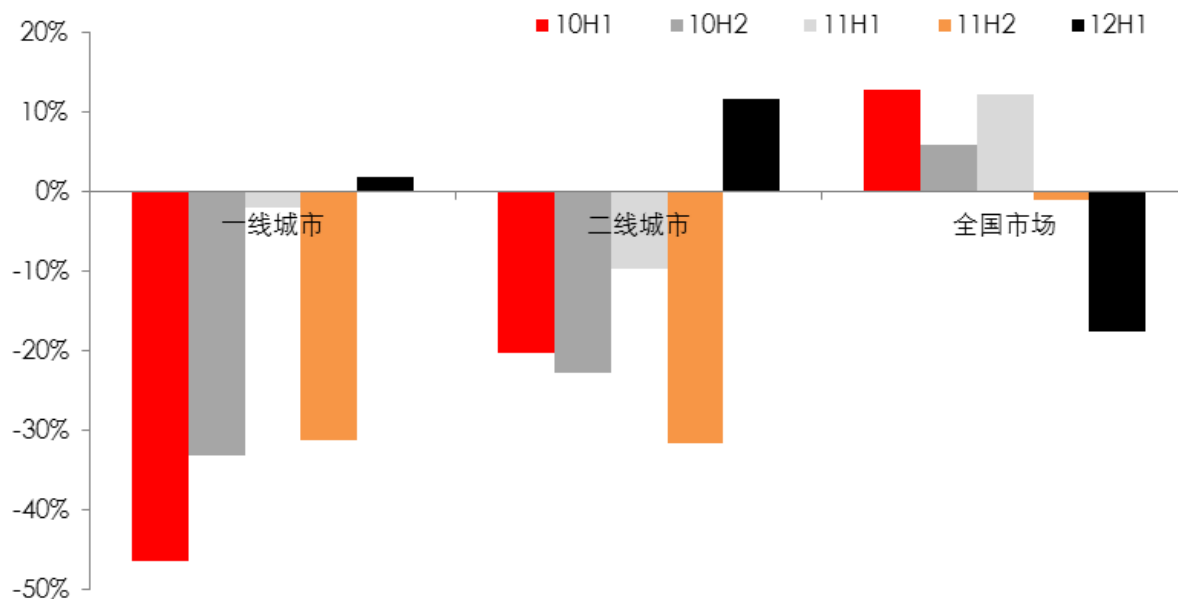


数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

- 随着调控以来刚性需求的逐步满足，从2012年开始，改善性需求逐步开始活跃。我们以四大城市为例，2012年上半年，中小户型（一房、二房）的成交占总成交套数的比例出现明显下降，表明改善性需求逐步入市，增加了对大户型住宅的购买力度。受改善性产品成交的逐步活跃，最近几个月住宅成交价格呈现逐步上移的趋势。

区域：一二线城市回暖 三四线城市回落

图4 一、二线城市及全国市场成交涨幅走势图（2009-2012H1）

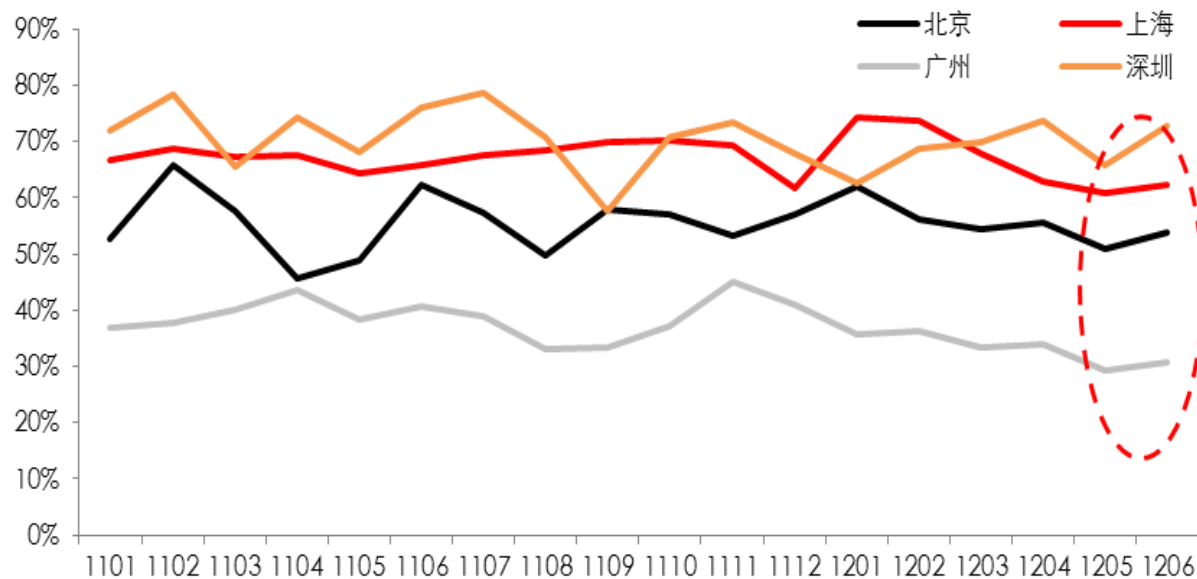


数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

- 2012年上半年，一线城市成交量累计增长5%，二线城市累计增长1%，而全国住宅成交同比下降约18%，一、二线城市表现明显优于广大的三、四线城市。我们认为，出现这种现象的主要原因有两点，首先2011年三线城市受调控影响较小，因此基数相对较高；其次三线城市房价尚未经历调整，较高的价格水平限制了成交量的继续上升。

类型：改善性需求逐步接棒 中小户型占比回落

图5 四大城市中小户型销售占比情况（2011-2012年6月）



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

- 随着调控以来刚性需求的逐步满足，从2012年开始，改善性需求逐步开始活跃。我们以四大城市为例，2012年上半年，中小户型（一房、二房）的成交占总成交套数的比例出现明显下降，表明改善性需求逐步入市，增加了对大户型住宅的购买力度。

后市预测：市场平稳筑底 分化仍将持续

一般来讲，房地产调控会经历这样一个过程：成交量大幅萎缩——成交价格开始下降——新开工面积大幅下降——成交量开始企稳——成交价格开始企稳——新开工面积出现回升。目前来看，主要的一二线城市处于从成交量开始企稳和成交价格开始企稳之间。从前期的降价效果来看，大幅降价的楼盘普遍取得了良好的销售效果。从目前的供应量和供求比数据来看，开发商的推盘力度明显放缓，而销售情况依然良好，在这种情况下，开发商继续大幅降价的可能性减小。从全年来看，由于上半年供应依然偏少，且1-6月住宅成交同比仅有小幅上升，表明刚性需求尚未完全释放，预计下半年住宅成交受供应推动及政策宽松影响仍将保持平稳，总体成交水平将超过上半年。

由于一二线城市和三四线城市在成交量、成交价格、新开工情况都出现了明显的分化，因此在未来走势上也将出现明显不同。一二线城市在2011年中期开始成交量和成交价格均出现了大幅的回调，而三四线城市的回调始于2011年底、2012年初，因此在2012年上半年一二线城市成交量触底反弹之时，三四线城市的成交依然低迷。预计未来一二线城市成交将稳中有升，价格触底微涨。而三四线城市的成交回升将滞后于一二线，成交价格仍有进一步回调的压力。