

市场淡季不淡 后市增长放缓

本期摘要

7 月，楼市调控风声再度收紧，两部委发出紧急通知要求巩固调控效果，同时中央 8 个督查组分赴 16 个省市督查政策执行情况。部分城市积极响应中央号召，再度收紧当地政策，其中包括：珠海松绑限购取消、上海收紧外地人购房资格、中山收紧公积金贷款、义乌限购政策中断后延续。当然也有部分城市继续“微调”，包括：宁波、深圳上调公积金贷款额度、南京出台鼓励楼市消费政策等。

虽然受政策收紧、季节因素及供应减少的共同影响，7 月住宅成交量依然平稳上升，并创调控后新高，部分城市房价触底反弹。同时，土地市场显著回升，供求两旺。以万科为代表的标杆房企加快拿地步伐。

然而，随着政策风声收紧，新增供应减少，7 月下半月新房市场成交量已出现放缓迹象，同时二手住宅市场也有报价回落现象，预计后市将延续增长放缓趋势，8 月成交量平稳或小幅下降。

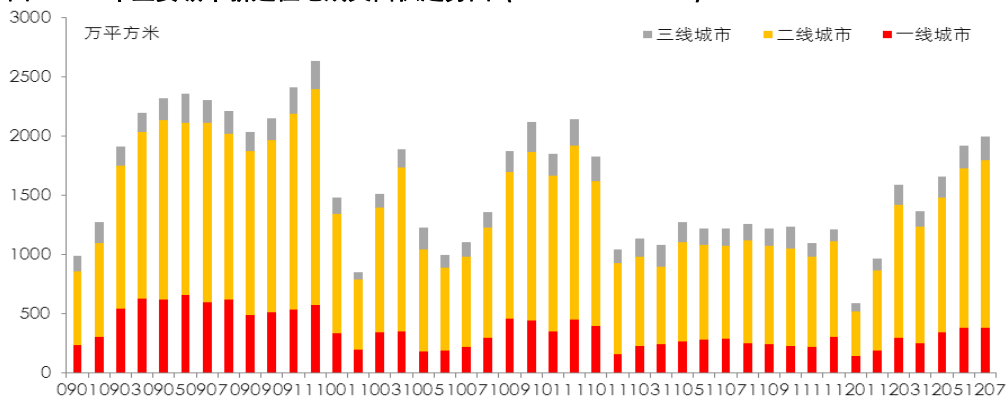
新房市场：销售淡季不淡 库存高位回落

■ 成交平稳 三线城市止跌

7 月，中原监测的 30 个重点城市新房成交走势较为平稳，总成交量为 1995 万平方米，环比小幅增加 4%，同比则大幅增加 64%，呈现出淡季不淡的市场特征。自 4 月份以来，新房成交量已经连续 4 个月回升，7 月成交再创调控后新高。虽然新房成交量持续回升，但近期回升速度有明显放缓。7 月上旬，受央行降息影响，刚性需求集中入市，交易量相对活跃。但随着中下旬调控信息不断释放，成交放缓，7 月下半月的成交量与上半月成交相比出现明显下降。

分城市类型来看，一线城市新房成交量与上月基本持平，二线城市和三线城市分别微幅上涨 5% 和 2%。从新房市场上半年的走势来看，一线、二线城市成交量较去年同期微幅增加，而三线城市的成交量则明显减少。本月，三线城市成交量止住下滑势头，环比微涨，同比则大幅增加约 4 成。随着整体市场的回升，我们预计三线城市后期成交量有望逐渐恢复。

图 1：30 个主要城市新建住宅成交面积走势图 (2009.01-2012.07)



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

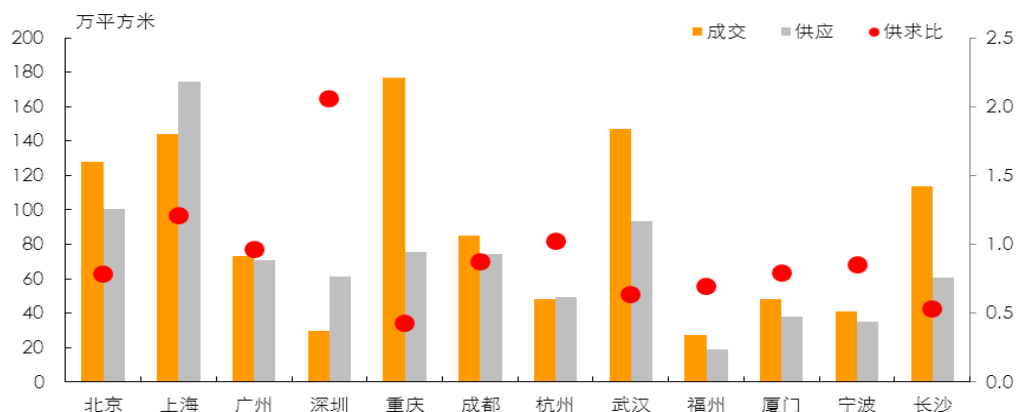
■ 供应减少 库存高位回落

为了冲刺上半年业绩，6 月份开发商加快了供应节奏，推盘量较多。进入 7 月份，开发商的推盘速度明显放缓，供应量环比下跌逾 4 成。本月，中原监测范围内的 12 个重点城市供应量也出现小幅减少，环比下降约 1 成。其中，一线城市的供应量依然稳步增加，本月环比上涨 15%，除深圳供大于求外，其余城市基本平衡；其余 8 个二线城市整体呈现出明显的供不应求。受此影响，主要城市新房源存量从高位小幅回落，开发商的去库存压力有所缓解。

发布日期：

2012 年 8 月 13 日

图 2：12 个重点城市一手住宅供应成交对比图（2012.07）



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

■ 价格上调 一线城市领涨

由于销售市场回暖、库存高位回落，开发商的销售回款压力有所缓解，涨价案例逐步增多。根据中原调研，本轮小幅提价的项目大多集中在北京、上海等一线城市。其中，保利、招商、华润、中海等标杆房企在当地的多个在售项目售价都出现了小幅上调，例如北京保利春天里、保利罗兰香谷、招商珑原家园、华润学府树家园；上海中海紫御豪庭等。尽管目前大部分项目涨价幅度并不大，在 5% 至 10% 的范围内波动，但涨价项目的数量却快速增多。

标杆房企：购地意愿增强 融资渠道拓宽

■ 购地意愿增强 布局大中城市

在住宅市场成交持续回暖的带动下，标杆房企购地意愿已显著增强。7 月份，中海、保利、绿城、龙湖、万科等实力标杆房企东扩西进，在天津、济南、上海、大连、重庆、成都、杭州等城市土地市场均有斩获。标杆房企所购地块中，底价及小幅溢价购地比例较高，显示出房企对购地总体仍然谨慎，高溢价拿地的案例很少。

其中，万科继续领跑，于宁波、南昌、青岛、天津、西安、上海等城市大举购地，7 月份新增权益土地储备达 84 万平方米。根据其官方公告，万科于 4~7 月持续表现活跃，其间新增权益土地储备达 259 万平方米。而此前的一季度，仅 1 月份有购地，权益土地储备面积为 39 万平方米。

■ 融资渠道拓宽 金地借壳发债

7 月 19 日，金地通过旗下海外公司发行了一笔 12 亿三年期无抵押优先级债券，发行票息 9.15%。因市场反应热烈，最终募集资金较原计划提高了 20%。金地本次发行的海外债券，是国内上市房企海外发债的首个成功案例。这也将进一步拓宽国内房企，尤其是未在海外上市房企的融资渠道。

借道香港进行海外融资，已成为近期国内上市房企的趋势性选择。今年 5 月，招商通过境外子公司入主港股东力实业，实现香港借壳上市。同月，万科亦于 7 月 17 日完成收购港股南联地产，以 11.57 亿港元收购南联 79.26% 的股份，实现香港借壳上市。7 月 23 日，中粮集团旗下的中粮香港向香港上市企业侨福收购公司发行股本的 73.5%，总作价 3.622 亿港元。

国内融资渠道不畅，是国内上市房企纷纷赴港融资的主要原因。目前来看，虽然近期流动性改善，但针对房企的信贷等融资渠道未有明显放松，房地产信托等新型融资工具也屡受调控限制，融资成本也无优势。因此，拓展渠道，进行海外融资，成为大型房企一致的选择。

表 1：万科购地明细（2012 年 7 月）

城市	权益	位置	权益支付价 (亿元)	权益建筑面积 (万平方米)	楼面地价 (元/平方米)
上海	100%	上海虹桥商务区 11 号地块	20.30	18	11404
宁波	55%	宁波鄞州区投创中心	2.40	4	5897
南昌	50%	南昌青山湖北大道	0.60	3	2353
青岛	55%	青岛即墨东郡	0.46	16	291
天津	100%	天津滨海新区散货物流	2.73	19	1437
西安	100%	西安枣园	3.70	25	1486

数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

表 2：其它标杆房企购地（2012 年 7 月）

房企	城市	地块名称/公告号	建筑面积 (万平方米)	总价 (亿元)	楼面地价 (元/平方米)
中海	天津	原天津师范大学八里台校区	22.80	29.70	13026
保利	济南	2012-G70	—	12.1	—
绿城	上海	唐镇新市镇 A-03-11	10.92	16.44	15054
龙湖	大连	大城(2012)-2 号	18.84	16.50	8767
龙湖	泉州	晋江：G2012-13~18 号	122.27	26.24	2146

数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

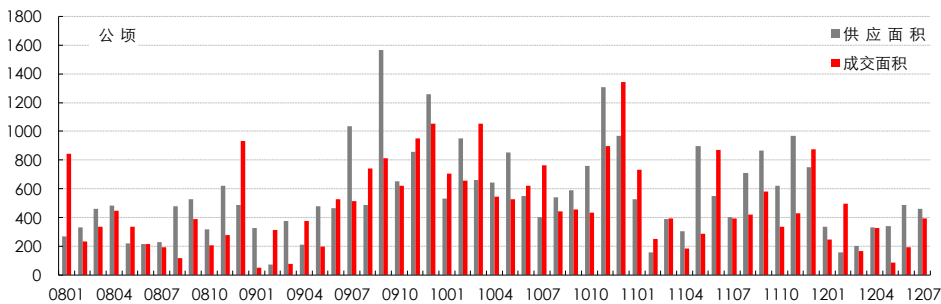
土地市场：供求回暖明显 地王再现市场

■ 供求大幅增加 流标率下降

中原监测的 13 个重点城市数据显示，7 月份居住用地供应与 6 月份供应（6 月为年内最高位）基本持平，较今年前六个月平均水平大幅增加近 5 成。本月，居住用地成交面积环比增加 102%，居住用地出让金环比增加 101%，占总出让金 73%。

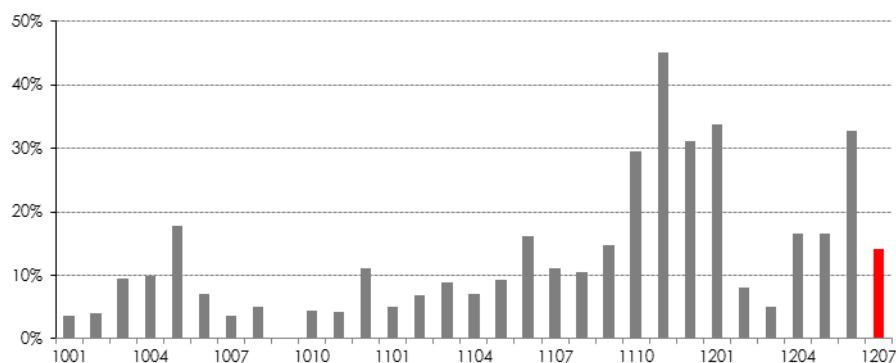
近期各地政府调整土地供应策略，纷纷采取降低土地出让底价，增加优质地块供应量等措施。7 月众多地块的集中到期，推高了本月成交量。加之，开发商经过上半年的以价换量后，资金压力有所缓解，在低底价的背景下，开发商的购地热情增加，7 月份居住用地的流标率由 6 月份的 33% 下降到 14%。

图 3：13 个重点城市居住用地供求量（2008.01—2012.07）



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—2012.07）



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）及拍卖流拍等各种未成交情况。

■ 拿地热情高涨 地王再现市场

受住宅回暖影响，开发商拿地热情重燃，部分城市地王再现。其中，中海竞得的天津河西商住地块创下了天津 2011 年以来的最高单价，楼面地价达 13026 元/平方米。绿城在融创的资金支持下，联合竞得上海唐镇一幅宅地，楼面地价达 15054 元/平方米，成为今年以来上海宅地成交的最高单价。该两幅高价地块的溢价率均超过 30%。北京海淀区万柳地块被中赫以最高限价 26.3 亿元竞得，并配建 1.64 万平方米回购房，溢价率约为 41%，楼面地价 41500 元/平方米，成为北京市新的单价地王。

虽有地王重现，但地王占整体市场比重有限，7 月土地市场整体上仍以底价成交，或低溢价成交为主。平均成交地价也与前期水平持平，未有显著增长。

后市预测：政策风声收紧 市场回开放缓

此次中央督察组分赴 16 个省市，督查的重点在于：住房限购措施、差别化住房信贷政策、住房用地供应和管理、税收政策执行和征管等情况。从督查的结果来看，各地调控效果均受到了中央督察组的积极肯定。然而，市场依然担心，近期成交量和价格的回升，是否会引发新的调控政策。这种担心，不仅反映在房地产股的价格波动，也体现在中原二手报价、经理人指数上。7 月末主要城市新房的成交量，也出现增长放缓的迹象。

受经济放缓和调控目标的双重压力，预计后市房地产政策总体仍将以稳定为主，当前各地楼市量价回升的情况，远未达到市场高峰期的水平。若严格执行现有的限购、限贷政策，即能维持市场的整体平稳发展。

如果有部分地区出现量价上涨过快，预计政府将小幅收紧调控政策，采取如加强预售审批、减少购房优惠等政策平抑区域市场。大幅收紧现行政策，如取消预售制度，从目前来看可能性很小。

受政策风声收紧、供应减少以及季节因素影响，预计 8 月主要城市新房成交量总体平稳，或有小幅下降。随着 9 月销售旺季的到来，成交量有望重新上升。因此，目前在政策预期上有必要加强引导，防止 2010 年 9 月市场大幅反弹的出现。

作者

季峰 + 8621 51787518
Jeff@centaline.com.cn

刘渊 + 8621 51787510
Liuyuan@centaline.com.cn

研究团队

谢莺 + 8621 51787512
Xieying@centaline.com.cn

彭博 + 8621 51787414
Pengbo.ce@centaline.com.cn

张娟 + 8621 51787351
Zhangjuan20@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
网站：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。