

成交高位波动 “金九” 难言惊喜

本期摘要

2012 年下半年，房地产调控基调再度趋紧。在 7 月两部委发出紧急通知要求巩固调控效果后，地方政策“微调”现象明显收敛，并陆续出台一些限制措施。8 月，武汉启动预售资金监管并对预售价格严格审查；海口纠正限购政策漏洞；山东实施预售资金监管并逐步实施现房销售试点。随着多地区中小银行收紧首套房贷款优惠，对后市的预期再度转向不明朗。

虽然仍处淡季，同时政策有进一步收紧的趋势，但是 8 月住宅成交依然呈现淡季不淡的态势。同时，土地市场继续回升，标杆房企资金压力缓解，拿地力度进一步加大，但仍在合理范围。展望未来，由于 7、8 两月成交淡季不淡，透支了部分需求，同时由于新增供应并未明显放量，而政策松动有所收敛，今年的“金九”成交很难出现爆发式的增长。但是预计 9 月供应量仍将逐步增加，“银十”或值得期待。

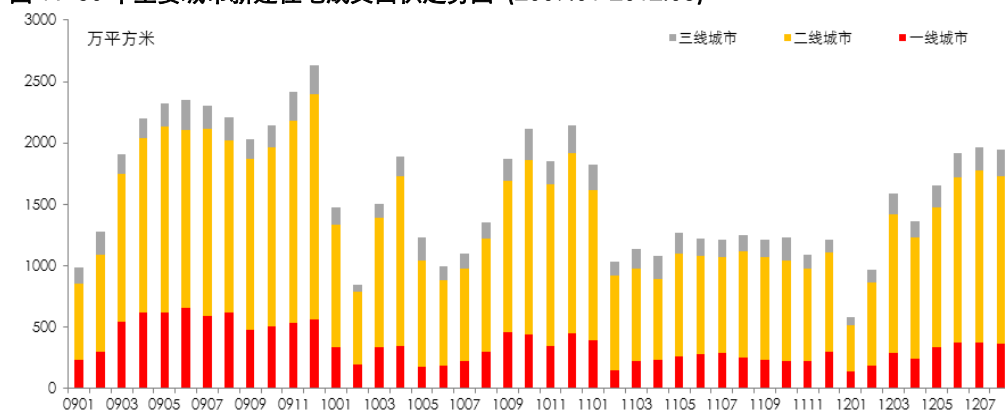
新房市场：成交仍处高位 供不应求持续

■ 成交高位徘徊 多个城市创新高

8 月，中原监测的 30 个重点城市新房成交继续高位徘徊，总成交量为 1944 万平方米，环比微降 1%，同比则大幅增加 55%，市场依旧维持强势。今年 1-8 月，30 个城市的成交同比增长 19%，与 2010 年同期相比增长 15%。

虽然 7、8 两月中央调控风声再度收紧，但 8 月 30 个城市中仍有 11 个城市的成交创出调控以来的新高，包括北京、天津、深圳、成都、大连等一、二线城市。但是，更多的城市成交高点出现在 6 月或 7 月。整体市场成交量自 4 月以来连续增长的趋势出现放缓。

图 1：30 个主要城市新建住宅成交面积走势图 (2009.01-2012.08)



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

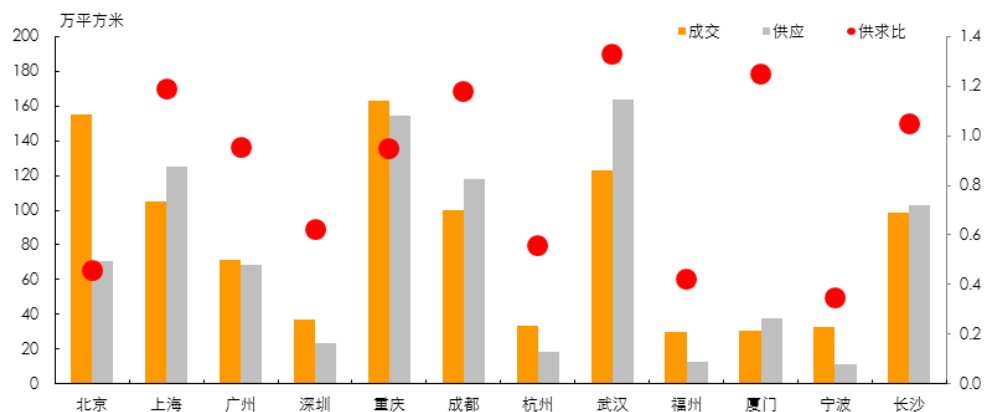
■ 供应略有增加 供不应求持续

虽然普遍预计开发商在“金九银十”期间将大幅增加住宅供应，但是从 8 月的住宅供应来看，增长趋势并不明显。8 月，中原监测的 12 个重点城市供应量小幅增加，环比上升约 12%。其中，广州、成都、重庆、武汉、福州的新增供应增加的幅度较大。由于成交依然处于高位，而供应并未随之大幅增加，因此总体来看主要城市住宅市场依然呈现供不应求现象。其中，北京、深圳、杭州、福州、宁波供不应求现象尤为明显。

发布日期：

2012 年 9 月 11 日

图 2：12 个重点城市一手住宅供应成交对比图（2012.08）



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

标杆房企：资金整体充裕 购地持续活跃

■ 资金整体充裕 绿城压力未减

标杆房企发布的 2012 年上半年财务报告显示，包括龙湖、碧桂园在内的 12 家房企平均短期借款覆盖率（现金/短期借款）约为 160%，总体流动性状况良好。其中，万科、招商、金地、中海、雅居乐、龙湖、碧桂园更是显著高于平均水平，短期内资金压力较小。值得一提的是，虽然上半年绿城多次出让旗下项目，但其短期借款覆盖率仅为 26%，资金压力依然较大。

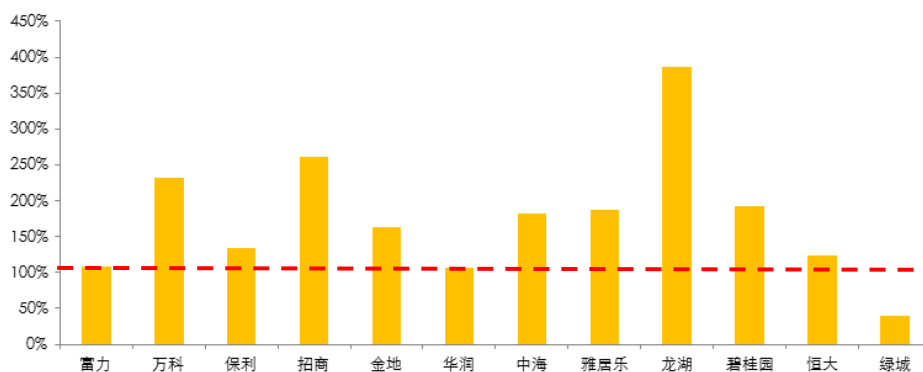
表 1：部分 标杆房企销售计划完成率（2012 年 8 月）

房企	销售计划（亿元）	1~8 月销售（亿元）	完成率
富力	320	198	62%
华润	400	339	85%
万科	1480	843	57%
中海	820*	683	83%
碧桂园	430	258	60%

注：中海 8 月上调年度销售计划，从原 800 亿港元（650 亿人民币）上调至 1000 亿港元（820 亿人民币）

数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

图 3：12 个标杆房企短期借款覆盖率（2012 年上半年）



数据来源：开发商 2012 年上半年年报，中原集团研究中心

■ 销售完成良好 购地速度加快

随着市场持续回暖，标杆房企的年度销售计划完成情况良好，资金链状况亦大为改善。受地方推地力度加大的影响，恒大、华润、金地、万科、招商等房企纷纷出手，扩充土地储备。根据中原监测数据，8 月份 10 家标杆房企总购地金额达 111 亿元，环比上升 26%。其中，万科以 51 亿元的购地金额继续领跑，其今年前 8 月累计购地金额已达 135 亿元。

表 2：标杆房企部分购地明细（2012 年 8 月）

房企	城市	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)	用地性质
招商	哈尔滨	3.19	30	1048	住宅、商服用地
招商	深圳	14.815	17	8582	商业服务业设施用地
金地	沈阳	2.53	18	1374	居住商业
恒大	武汉	6.48	32	2037	居住、商业服务业设施
华润	武汉	2.45	12	2103	居住用地
华润	武汉	4.01	21	1933	居住用地
万科	杭州	7.95 (联合)	11 (联合)	7189	商业用地
万科	上海	7.9	14	5473	居住用地
万科	昆山	10.86 (联合)	40 (联合)	2699	商住用地
万科	东莞	4.0685	7	5854	商住用地
华润	深圳	26.53	49	5414	商服设施用地+居住用地
万科	上海	20.32	18	11395	商住办用地

数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心
备注：招商、金地为公司公告数据；其余为中原监测数据

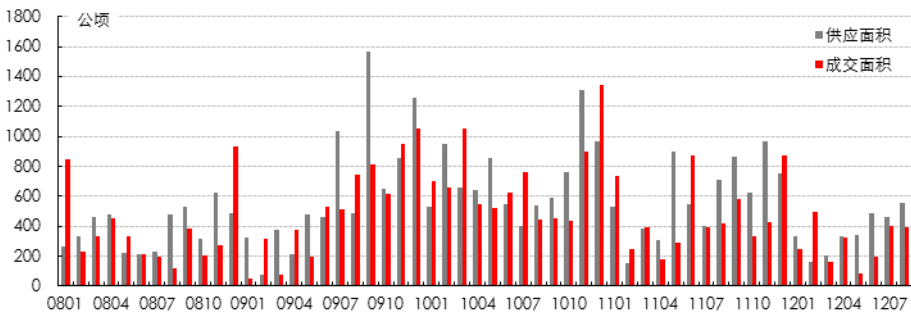
土地市场：供应小幅回升 成交渐显活跃

■ 供应小幅增加 流标率持续下降

中原监测的 13 个重点城市数据显示，8 月居住用地供应创年内新高，环比增长 22%，较今年前七个月平均水平增加近 7 成，但与历史高位相比，仅相当于 2009 年 9 月供应量的 36%。本月，居住用地成交面积环比微降 3%，虽然仍为全年较高水平，但显著低于 2009-2010 年的平均水平。由于前期各地连续的大面积推地，使得 9 月份土地集中到期，预计 9 月土地成交量将创年内新高。

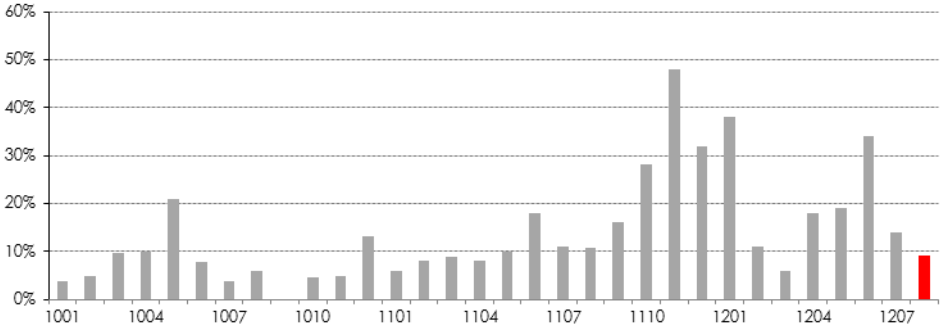
7、8 月淡季不淡的销售行情，使得开发商的资金压力得以进一步缓解，同时由于地方政府推地节奏加快，开发商开始积极入市低价购地，增加土地储备。本月中原监测 12 个重点城市的居住用地流标率维持下降趋势，本月居住用地流标率由 7 月的 14% 下降到 9%。

图 4：13 个重点城市居住用地供求量（2008.01—2012.08）



数据来源：土地监测系统，中原集团研究中心

图 5：12 个重点城市（不含重庆）居住用地流标率（2010.01—2012.08）



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。

后市预测：“金九”难言惊喜 “银十”值得期待

自 7 月两部委发出紧急通知，要求巩固调控效果以来，7、8 两月市场成交量增长明显放缓。其中有传统淡季影响，同时，也和市场预期调整有关。今年 4 月以来成交量的连续回升，一方面和信贷放松、地方微调等具体措施有关；另一方面，也受到市场预期转向的影响。在政策松动和量、价回升的综合作用下，市场预期转向乐观，推动了需求的持续增长。因此，当 7 月政策再度出现收紧迹象时，市场预期的回复平稳，导致了成交量的增长放缓。

目前，从中央层面来看，政策依然以维持限购和限贷为主，短期内不会出现新的实质性的政策。但地方政策微调政策的现象将逐步减少，部分出现量价齐升的城市政策或有进一步收紧的压力。

就市场而言，所谓“金九银十”是指楼市经历 7、8 两月的淡季后，成交在 9、10 两月出现爆发性的增长。然而，近期市场呈现淡市不淡的现象，期望 9 月继续出现成交大幅增长的可能性不高。

首先，从供应来看，8 月主要城市供应量并未出现明显增加，由于存在供求结构性差异，现有库存量难以直接转化为成交量；其次，随着开发商资金链的缓解，以价换量现象逐步减少，价格微涨的项目比例增加，这将抑制消费者的购买能力；第三，中央层面政策收紧，部分银行首套住房利率上调，这对购房者心理层面也将产生不同程度的影响。综上所述，我们认为，9 月住宅成交仍将保持平稳或小幅增长。但是预计 9 月底、10 月初住宅供应或将逐步放量，10 月成交或将有所突破。

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

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。