

年末完美收官 行业整合提速

本期摘要

在楼市政策面稳定，房价稳中有升的背景下，12月全国楼市承接11月的火热走势，住宅及住宅用地成交均再创新高。其中，30主要城市住宅成交创2009年11月以来的新高，离历史新高仅有一步之遥；13监测城市住宅用地成交则创出了历史新高，发展商积极拿地。住宅市场的火热也带动了行业融资和整合的加速，万科在12月完成了多宗战略合作。

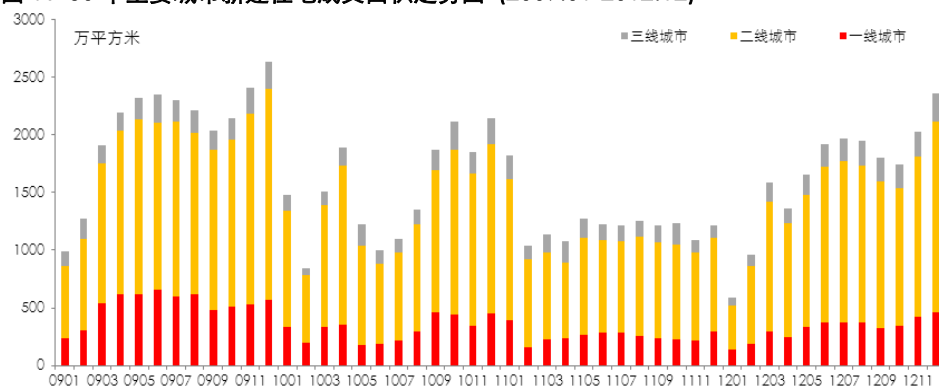
回顾全年，在经历2011年的量价齐跌后，2012年在发展商降价、政策微调、刚需反弹、市场预期改变等多重因素共同作用下，主要城市住宅成交出现量价齐升。整体来看，我们认为，2013年供应环比将略有增加，而需求增速将有所放缓，整体市场将以平稳为主，量价大幅上升的可能均不大。

新房市场：年末成交持续走强 库存消化周期缩短

■ 年末成交持续走强 各线城市全线飘红

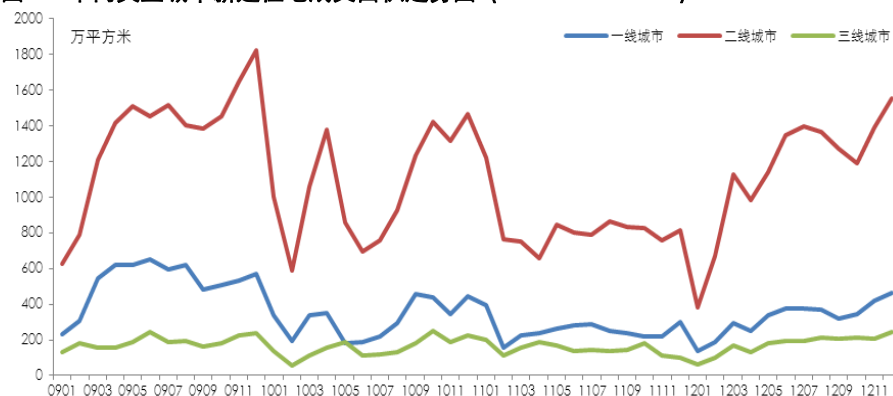
12月，中原监测的30个主要城市新房成交延续11月的强劲势头，总成交量为2262万平方米，环比上涨11.7%，同比增长86.7%，继11月刷新年内月度销量新高后，12月再创新高。年末市场持续走强。2012年全年，30个城市的累计成交面积共计19825万平方米，同比增长34.1%，相对2011年平稳的走势，2012年上半年起伏明显，下半年则在平稳中上升。

图1：30个主要城市新建住宅成交面积走势图（2009.01-2012.12）



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

图2：不同类型城市新建住宅成交面积走势图（2009.01-2012.12）



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

发布日期：

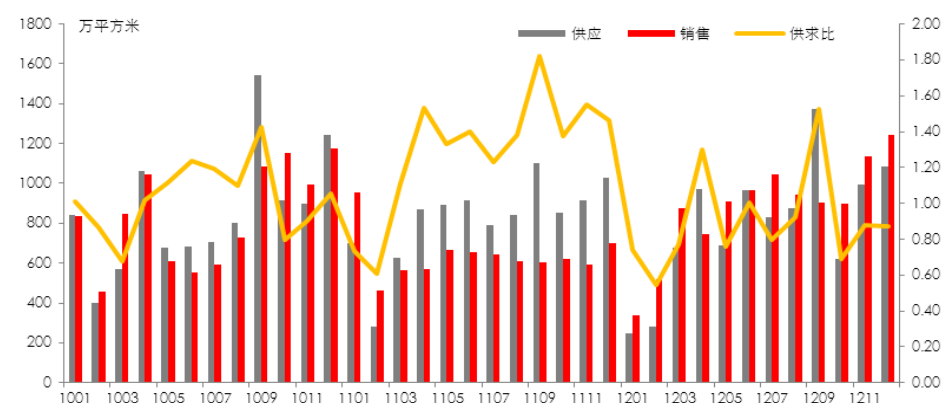
2013年1月10日

本月，30 个监测城市中 22 个城市出现环比增长，一二三线城市整体飘红，分别较 11 月上涨 10%、11% 和 18%。纵观 2012 年，各线城市总体保持上升趋势，其中一、三线城市相对比较平稳，二线城市增长幅度较大。

■ 供应再次攀升 市场仍处供不应求

由于 11 月成交数据利好，12 月份各房企适时增加推盘，新房市场的供应量再次攀升。中原监测的 12 个重点城市新建住宅供应量较上月上涨了 9%。由于新增供应与成交面积均有一定幅度的提升，12 月住宅市场保持供求两旺的态势。本月，12 个重点城市的总供求比小幅下滑，为 0.87，整体仍处于供不应求状态，其中重庆尤为明显，为 0.29。与 2011 年供大于求的形势不同，2012 年供求比基本在平衡点上下波动，而年末则持续在 1 以下，显示出新房市场需求旺盛。

图 3：12 个重点城市新建住宅供应成交对比图（2010.01-2012.12）

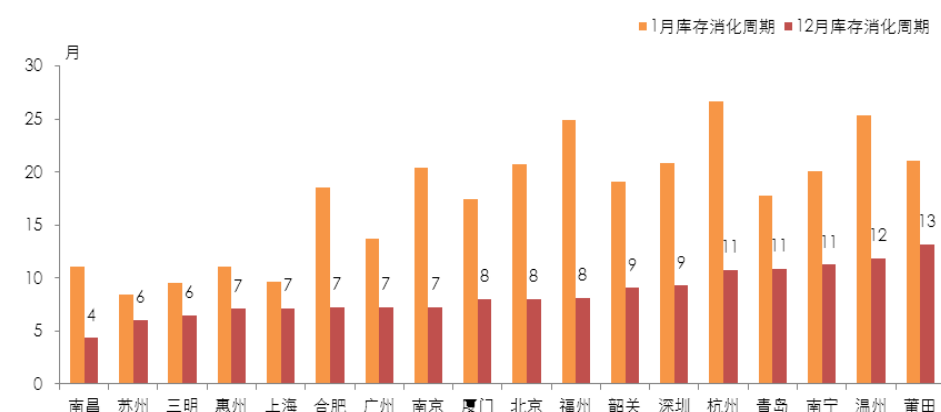


数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

■ 年末存量减少 库存消化周期大幅缩短

销售市场年末走势强劲，消化了大量库存，多数城市年末存量水平较年初有所减少。中原监测的 18 个主要城市库存量年末较年初下降了 6.37%，其中北京下降幅度最大，在 3 成以上。同样，随着存量减少、销量提升，这 18 个重点城市的库存消化周期也随之显著下降。数据显示，这些监测城市平均库存消化周期由年初的 18 个月降低为年末的 9 个月，时间缩短了 1 半。

图 4：18 个主要城市库存住宅消化周期年初年末对比



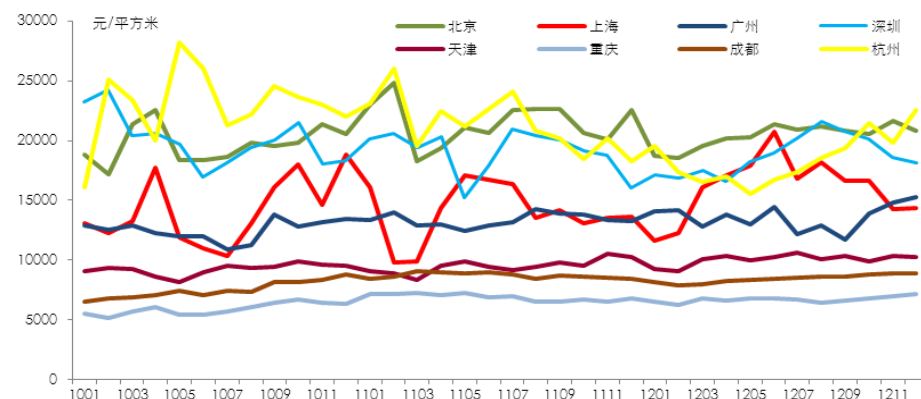
注：库存量、可售量指批准预售量。消化周期按照当前可售量和最近 6 个月的月平均销售量计算

数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

■ 供求关系助推 全年均价上扬

12 月，中原监测的 8 个城市中有 5 个城市平均价格上升，3 个城市平均价格下降。短期内除杭州外，其余城市均在 ±4% 范围内小幅波动。但较年初相比，受供求关系影响，价格都明显上涨，均在 6% 以上。上海、杭州领跑涨幅榜，分别上涨 23% 和 15%。2012 年全年，上海与深圳起伏较大，多数城市均价呈现温和上升态势。鉴于目前楼市良好的表现，预计短期内房价仍将以微升为主调。

图 5：8 个重点城市新建住宅平均成交价格 (2010.01-2012.12)



数据来源：住宅监测系统，中原集团研究中心

标杆房企：融资环境利好 行业加速洗牌

■ 行业预期乐观 融资环境利好

随着国内楼市逐步回暖，境外资本市场对内地楼市预期显著好转，港股股价保持上升趋势，另一方面，美国 QE3 影响下香港市场流动性充裕，融资环境利好，内地房企赴港融资成本进一步降低。12 月国内房企在香港发行债券的规模较上月高位回落，本月中信泰富发行 2.5 亿美元债券，10 年期利率仅为 6.8%。万科旗下南联地产及华润置地均成功获得银行贷款融资。

1 月初，佳兆业及碧桂园分别成功发行 7 年期 5 亿及 11 年期 7.5 亿的美元债，利率分别为 10.25%、7.5%。佳兆业此次发行的美元债年利率明显低于其 2012 年分别发行的 3 年、5 年期债券，当时的利率水平高达 12.87% 及 13.5%。佳兆业及碧桂园此次融资均属于发新债偿旧债，由于新债比旧债便宜，将在很大程度上优化公司的债务结构。

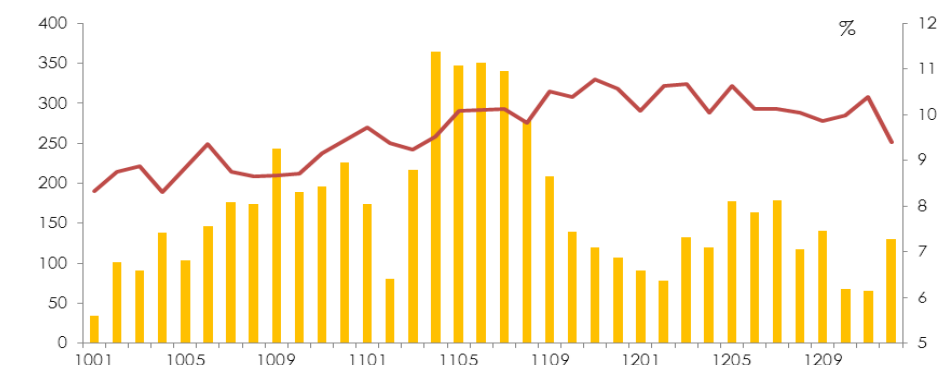
表 1：部分知名内地房企香港融资案例 (2012 年 12 月)

时间	公司	规模 (亿美元)	类型	期限 (年)	利率
2012 年 12 月	中信泰富	2.5	美元债	10	6.8%
2012 年 12 月	南联地产	0.768	定期及循环贷款	3	——
2012 年 12 月	华润置地	1.28	定期贷款	3	——

数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

同时，随着楼市行情的向好，国内投资者对房地产投资的信心提升，国内房地产企业信托融资规模环比上月大增一倍多。在国际金融市场流动性充裕的大背景下，加上内地楼市逐步回暖使得房地产信托的安全预期增加，平均利率环比下降近一成。

图 6：国内房地产信托发行数量及平均收益率 (201001-201212)



数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

此外，万科 12 月 25 日发布公告，万科 A 股和 B 股股票自 2012 年 12 月 26 日开市起同时停牌。消息称此次万科停牌正是为了筹划 B 股转 H 股事宜，此举将为万科拓展新的融资渠道。

■ 强强联合增多 行业加速洗牌

受楼市回暖及融资环境好转的影响，房地产行业资源整合加速。或采取强强联合，资源优势互补，如万科与河南美景、万科与中航之间的合作；或剥离不良资产，进行资产重组，集中企业优势发展优质项目，如京投银泰。近期大型房企通过兼并、收购等方式增加土地项目等的案例也有所增多，行业集中度进一步提升。

表 2：部分知名房企合作或兼并案例（2012 年 12 月）

时间	事件
2012 年 12 月	万科与河南美景成立合资公司，万科占股 51%，新公司将获得美景旗下 7 个新项目。
2012 年 12 月	万科及中航分别向合资公司注资 4 亿和 6 亿，万科占股 40%。
2012 年 12 月	京投银泰 4.78 亿出售两子公司部分股权予万科。

数据来源：中原行业监测系统，中原集团研究中心

土地市场：供应高位回落 房企购地积极

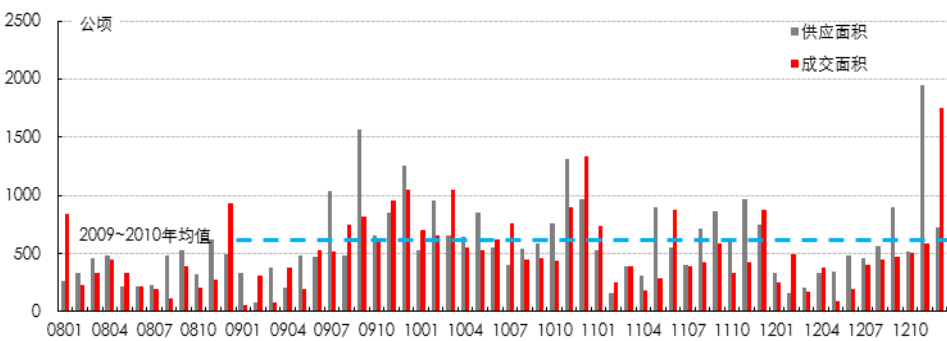
■ 供应高位回落 成交历史新高

中原监测的 13 个城市数据显示，12 月份居住用地供应从上月高位回落（11 月份居住用地供应量为 2008 年后月度新高），环比大幅下降约 63%，但依然较 2012 年前 11 个月平均供应水平高出约 28%。2012 年全年居住用地供应量与 2011 年基本持平，小幅下降约 3%。

得益于上月供应大增及开发商购地意愿回升，12 月份居住用地成交创出新高。中原监测的 13 个城市数据显示，12 月居住用地成交量环比大增约 170%，显著高于 2009-2010 年居住用地成交火热时期的平均水平；2012 年全年居住用地成交量与 2011 年基本持平，仅小幅下降约 1%。同时，12 月份居住用地流标率与 11 月份基本持平，约为 17%；而 2012 年全年居住用地流标率较 2011 年有所下降，由 2011 年的 20%降至 18%。

土地出让金额与成交量呈相同走势。中原监测的 13 个城市居住用地出让金数据显示，2012 年 12 月份环比大幅上升约 90%，而 2012 年全年较 2011 年亦小幅上升约 7%。2012 年居住用地平均地价与上年基本持平，但不同城市表现各异，其中一线、二线城市增幅较大，约在 12%左右，三线城市仅小幅上涨约 4%。

图 7：13 个重点城市居住用地供求量（2008.01—2012.12）



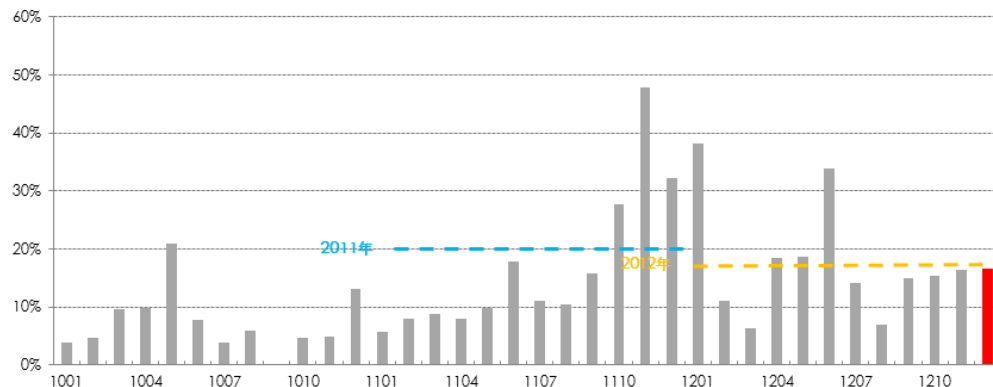
数据来源：土地监测系统，中原集团研究中心

■ 房企购地积极 津现总价地王

随着市场回暖，标杆房企购地意愿持续回升。十家标杆房企 12 月购地金额环比上升约 45%，新增可建面积环比大增约 83%，12 月份标杆房企购地总金额创年内新高，其中中海、万科、保利尤为活跃，其购地金额占标杆房企购地总金额的 9 成左右。

进入 2012 年下半年后，土地市场持续活跃，各类“地王”层出不穷。12 月，北京为防止地王再度出现，暂停了农展馆地块的出让，全国年度总价地王在天津诞生。该地块为南开区居住地块，被鲁能以 46.2 亿元，25% 的溢价率竞得，其楼面地价亦为 2012 年天津居住类用地单价新高。

图 8：12 个重点城市（不含重庆）居住用地流标率（2010.01—2012.12）



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：短期热度持续 后市谨慎乐观

从目前的市场来看，新房销售持续火热，市场呈现供不应求，价格稳中上升；房企融资环境宽松，资金压力减小；土地成交活跃，热点地块增加。在这种情况下，如果政策不进行适度控制，那种市场格局仍将延续。国内楼市向来有着买涨不买跌的传统，在价格上升的情况下，部分潜在需求反而可能提早释放，短期市场出现明显回落的概率很小。

但是如果展望 2013 年全年，我们认为，市场总体将保持平稳增长。政策调整的可能性存在，但不会影响全年市场平稳增长的结果。2013 年住宅供应同比将略有增加，而需求在 2012 年井喷之后，在限购限贷政策的影响下，增长将有所放缓。2013 年整体市场将以平稳为主，量价大幅上升的可能都不大。对于发展商而言，应该抓住目前市场活跃的机会快速出货，才能为 2013 年的表现奠定基础。

作者

季峰 + 8621 51787518
Jeff@centaline.com.cn

刘渊 + 8621 51787510
Liuyuan@centaline.com.cn

研究团队

张娟 + 8621 51787351
Zhangjuan20@centaline.com.cn

徐琼 + 8621 51787414
Xuqiong@centaline.com.cn

景天碧 + 8621 51787512
Jingtib@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

©2013 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。