

# 2011年8月份房地产市场 研究分析



显格顾问有限公司

市场研究部

2011年9月



# 目录

## 全国

- 一、2011年8月份重点城市房地产成交走势分析
- 二、8月重点城市房地产政策情况

## 重庆

- 三、8月份重庆主城区商品房成交分析
- 四、8月份重庆主城区商住类土地成交分析
- 五、8月份重庆主城区二手房成交分析

## 成都

- 六、2011年8月成都主城区土地成交情况
- 七、2011年8月成都主城区商品房成交情况
- 八、2011年8月成都二手房交易量情况

## 综合分析



# 一、8月份重点城市房地产成交走势分析

城市	可售情况		完成交易情况			成交价格	
	套数	面积	套数	面积	环比	均价	环比
	(套)	(万㎡)	(套)	(万㎡)		(元/㎡)	
北京	108939	1375.90	5506	67.15	-32.03%		
上海	53447	793.01	11826	116.23	0.14%	14987	0.07%
天津			8214	85.62	1.47%	9355	1.94%
重庆*			10871	100.17	6.82%	6603	-8.09%
深圳	22901	210.52	2507	20.43	-39.58%	20399	-2.58%
广州	40177	523.58	6014	71.47	13.38%	12192	12.52%
杭州	58551	752.86	3716	34.21	-7.31%	18093	-5.53%
杭州(不含萧山和余杭)			2652	22.62	-9.55%	21203	-11.57%
南京*	38806	450.73	2591	26.19	-23.38%	15000	1.45%
武汉*			13194	135.15	12.37%	6953	1.71%
成都*				74.79	7.69%	7072	-1.35%
苏州	26151	384.23	7198	78.79	136.18%		
青岛*	84430	883.22	7366	70.71	-9.71%	8953	0.41%
宁波	107928	769.57	2815	21.83	-18.73%	13628	1.39%
厦门*	19730	258.53	1882	21.04	-31.44%	14589	-0.25%
福州*	14575	188.62	1355	14.25	-17.81%	13368	-2.47%
长沙(期房)*			5785	63.47	-11.63%	5600	0.74%
长沙(期房+现房)*			6135	67.33			



## 8月份重点城市房地产成交走势分析

- 市场供应：**多个城市的库存量持续大幅攀升，甚至逼近历史高位。8月份，青岛商品住宅可售量增量达103.02万平方米，广州商品房可售量亦增加34.86万平方米。北京本月商品住宅可售量较上月上调幅度虽小，但总体仍然面临庞大的库存压力。
- 市场需求：**新一轮限购潮即将来袭，“金九银十”楼市不容乐观，本报告监测的30个城市中，逾五成城市成交面积环比下跌，7城市环比跌幅超过20%。其中跌幅最大的是哈尔滨，下跌幅度达55.80%，其次是深圳，下滑幅度为39.58%。
- 成交价格：**本月，多数城市价格尚未现实质性松动，其中杭州（不含萧山、余杭）商品房成交均价环比下跌幅度最大，达11.57%，重庆商品房成交均价亦下跌近10%。天津、广州本月均价则有小幅上扬。



## 二、8月重点城市政策情况

**土地政策：**本月下旬，国土资源部上收扬州、台州、东莞等22个城市用地审批权，要求其土地利用总体规划确定的中心区域范围内农业地转用和土地征收须报国务院批准。22个城市均为环渤海、珠三角、长三角等经济发达、经济增速较快的城市，此举将会进一步收紧这些城市的土地供应，特别是中心城区建设用地供应，其滞后效应也必将对房地产市场产生影响。

**房产政策：**8月25日，台州市府办明确提出“限购”，领衔新一轮限购潮。这些仍未出台限购政策的二三线城市，可能在开发商加紧推盘的带动下迎来短暂高峰，但一旦限购令出台，将对市场短期需求带来明显抑制。



# 重 庆



### 三、8月份重庆主城区商品房成交分析

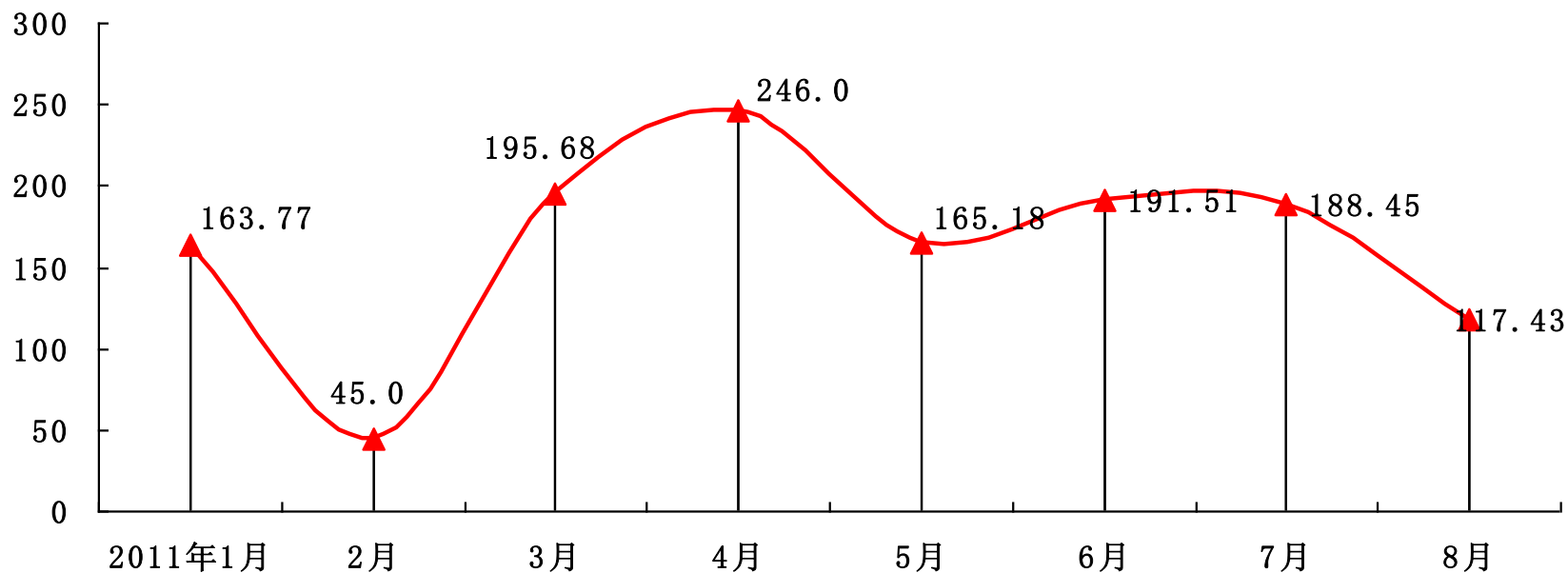
#### 楼市成交量有所下跌，但价格趋于平稳

	2011年7月	2011年8月	环比	同比
成交套数	10155	10871	7.1%	-48.42%
成交面积	93.77	100.17	6.8%	-47.28%
成交金额	67.36	66.14	-1.81%	-40.43%
成交价格	7184	6603	-8%	13%

☞ 8月份主城区商品房成交面积为100.17万方，环比上浮6.8%。成交建面均价为6603元/平方米，环比下幅8%。

# 市场新增预售供应情况分析

重庆主城区新增预售供应量趋势图

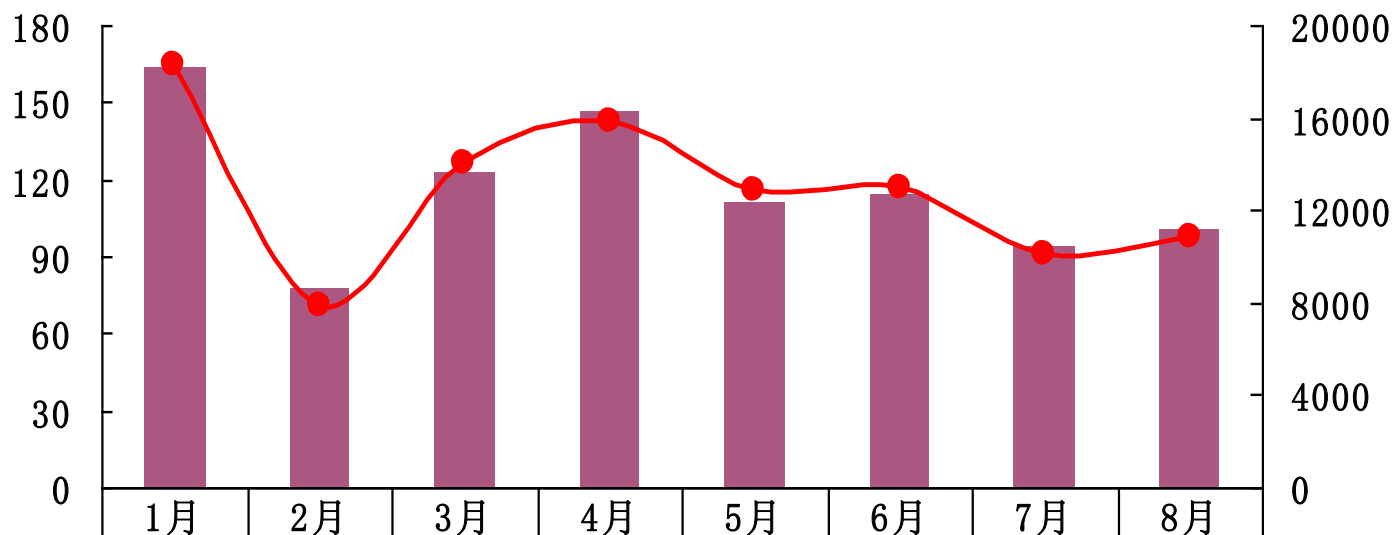


👉 8月份主城区商品房新增预售供应面积为117.43万方，环比下跌1.60%，其中新增预售面积超过5万方的项目有2个，新增预售面积最大的重庆世纪城A区（御府），新增预售量达到10.53万方。



# 商品房成交情况分析

## 商品房成交量走势图



成交面积 (万方)	164.15	77.3	122.76	146.06	111.53	114.26	93.77	100.17
成交套数	18290	7849	14052	15866	12851	12979	10155	10871

👉 8月份主城区商品房成交面积为100.17万方，环上浮6.8%。成交套数为108715套，环比上浮7.1%。



## 8月主城区销售排行榜

8月住宅销售金额排行		8月住宅销售面积排行	
项目名称	金额 (亿元)	项目名称	面积 (万M <sup>2</sup> )
廊桥水乡	3.31	廊桥水乡	5.98
寰宇天下	2.68	佳禾园小区	5.12
阳光小镇	1.68	阳光小镇	3.22
雍江悦庭	1.67	金科10年城	2.31
佳禾园小区	1.52	重庆世纪城	1.83
金科10年城	1.49	融侨城	1.79
奥林匹克花园	1.40	富力城	1.78
融侨城	1.31	雍江悦庭	1.70
富力城	1.10	恒大城	1.41
万科锦程	1.08	寰宇天下	1.40

成交排行榜中，这个月的销售金额冠军由廊桥水乡夺得，廊桥水乡夺得面积销售冠军。寰宇天下夺得销售金额亚军，佳禾园小区夺得面积销售亚军。



## 四、8月份重庆主城区商住类土地成交分析

时间	成交宗数	土地面积 (万m <sup>2</sup> )	土地面积 (亩)	建筑规模 (万m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	地价 (万/亩)	楼面价 (元/m <sup>2</sup> )
2010年	133	1091.12	16366.86	2360.88	529.66	324	2243
2011年1月	16	125.12	1876.75	335.74	72.42	386	2157
2月	0	0	0	0	0	0	0
3月	0	0	0	0	0	0	0
4月	2	3.59	53.80	8.41	2.20	408	2612
5月	3	5.15	77.30	28.25	15.06	1948	5331
6月	10	121.38	1820.73	263.57	68.72	377	2607
7月	15	157.65	2364.72	311.49	89.96	380	2888
8月	5	15.52	232.8	51.60	13.68	588	2651

👉 8月重庆主城区商住类地块成交5宗，成交232.8亩，成交总额13.68亿元，平均地价588万元/亩；土地成交开始出现下幅趋势。



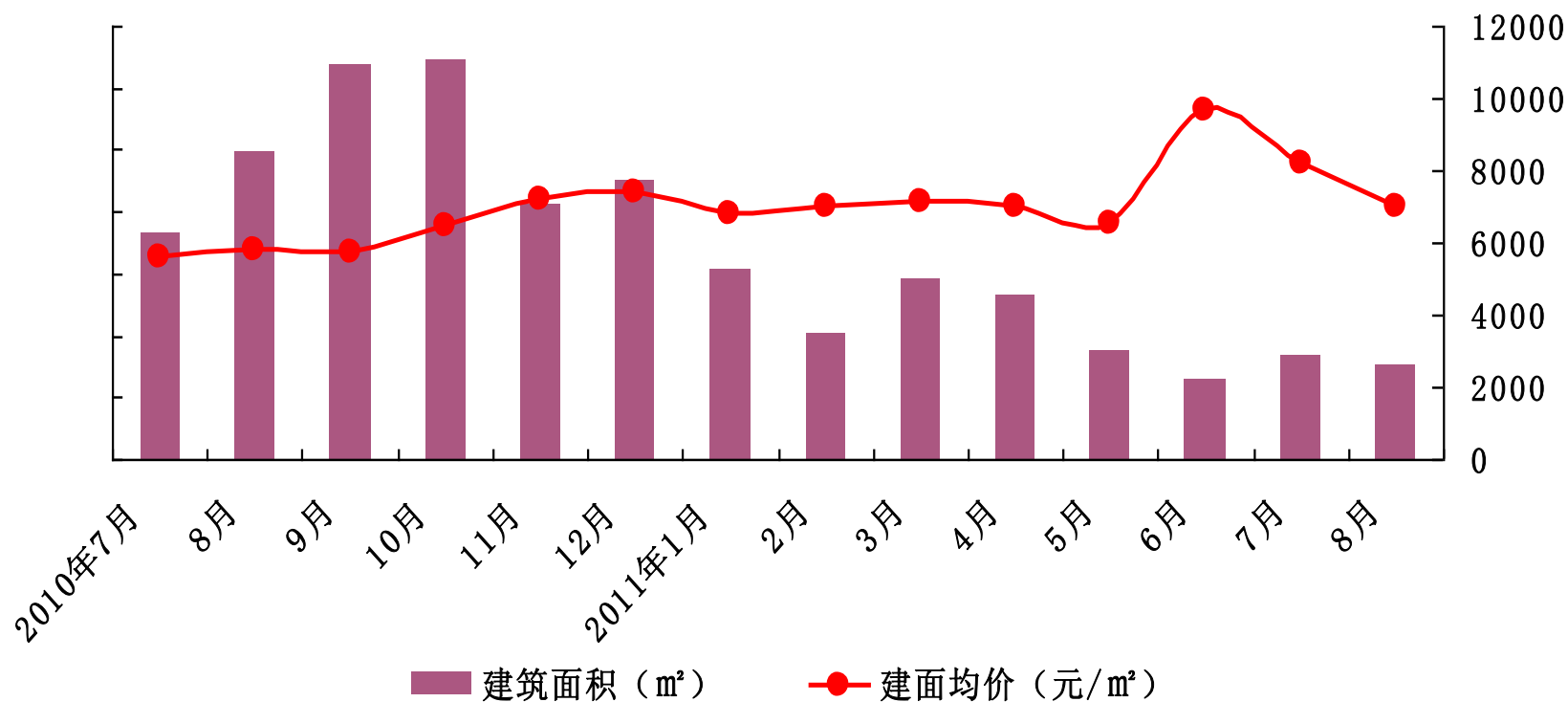
## 8月份商住类土地成交明细

土地位置	用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑规模(m <sup>2</sup> )	竞得单位	成交价	出让方式
九龙坡区大杨石组团J分区 J01-14/01、J01-12/01、 J01-13/01号宗地	商业金融业用地、 二类居住用地	15493	≤53153.5	重庆鑫坤腾科技发展有限公司、 QUANTUM PROPERTY LTD	15660	挂牌
巴南区李家沱组团D分区D10- 5/04、D11-1/04、D11- 4/03地块	商业金融业用地、 二类居住用地	64198	≤168313	重庆西部国际汽车城有限公司	39111	挂牌
高新区大渡口组团A分区A09- 5/06、A09-4/06、A10- 1/05地块	二类居住用地	48718	≤151483.2	重庆渝高科技产业(集团)股份有 限公司	35200	拍卖
渝北区两路组团G标准分区 G33-1-2/02地块	二类居住用地	17484	≤82525	重庆升乾实业有限公司	16610	挂牌
渝中区渝中半岛组团J分区J5- 8-1/02号宗地	二类居住	9306	≤60495.5	重庆帝维美丽之冠投资有限公司	30248	挂牌



## 五、8月份重庆主城区二手房成交分析

主城区二手房成交趋势图



☞ 8月份受大部分银行停贷和贷款利率的提高,以及新一轮限购令出台,二手房市场进入持续低迷阶段。整个8月成交量处于低位;价格也处于缓慢下幅中。



---

成 都

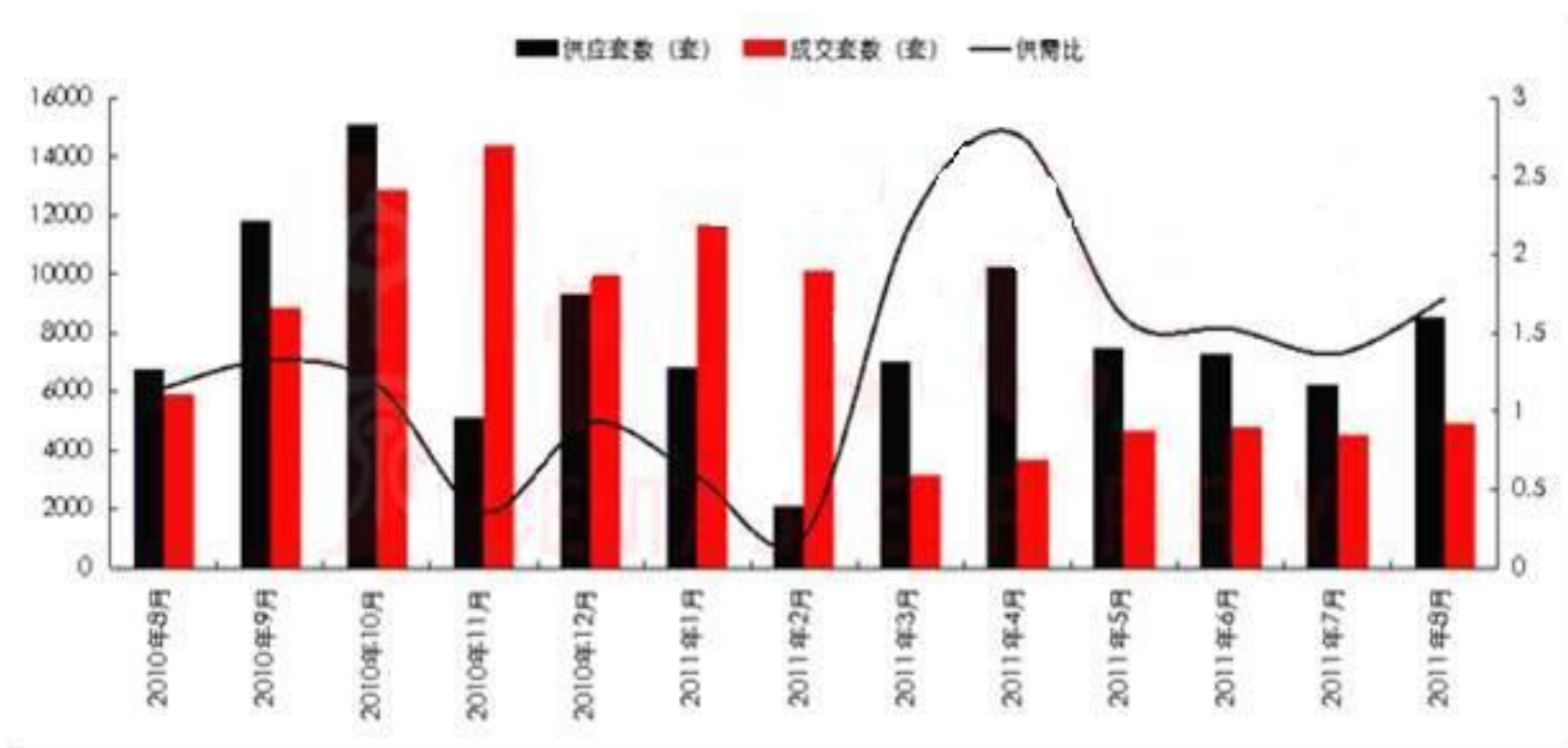


## 六、2011年8月成都主城区土地供需走势

宗地位置	净用地面积 (亩)	楼面地价 (元/平方米)	成交总价 (万元)	用地性质	拿地企业	出让方式
锦江区大观村六组、新华村六组和粮丰村三组	62.20	/	/	二类住宅	终止拍卖	拍卖
高新区西部园区	72.85	2300	33510	商业用地	东方电气	挂牌
高新区花荫村6、7组	58.71	2600	50879	商业用地	嘉华美实业	挂牌
高新区石墙片区	34.80	900	12528	商业用地	成都鑫信有限公司	挂牌

☞ 8月土地市场遭遇寒流，流拍渐成常态。主城区共出让3宗优质地块，均位于高新区，属于商业地块，唯一住宅地块，锦江区大观村地块因故拍卖终止，可见住宅市场不见明显的好转，住宅用地出让显得异常艰难，商业用地却相反，政府商业用地推出量不断加大，开发商拿地较为活跃；郊县区土地地新增供应暂时沉寂，成交方面，流拍量接近300亩，远远大于成交量，均为商业用地，也可看出开发商对于地块的选择显现尤为谨慎。

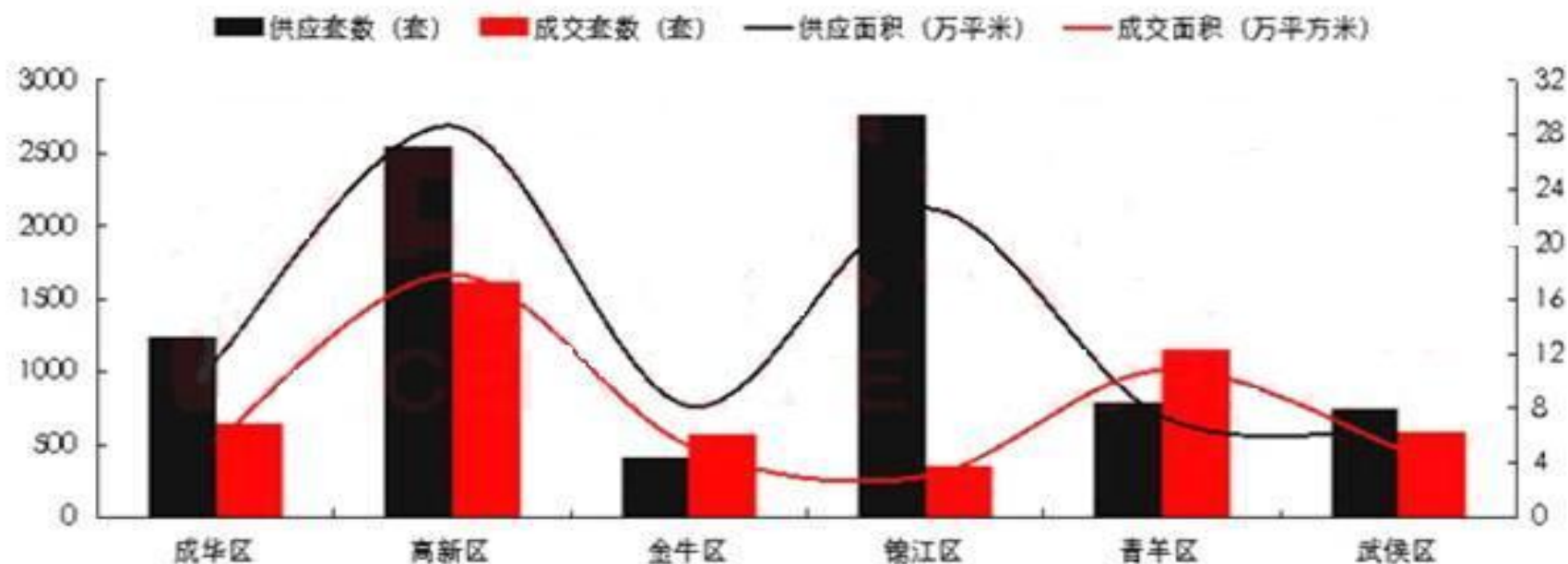
## 七、2011年8月成都主城区商品房供求情况



8月成都主城区商品住宅供应平稳回升，供应套数为8515套，供应面积为85.00万平方米，环比分别回升36.5%和25.8%。成交方面小幅波动，8月共成交商品住宅4946套，成交面积为47.71万平方米，环比分别回升8.5%和11.9%，8月供需比为1.72。



## 2011年8月主城区各区域商品住宅成交概况



8月一手住宅供应量较7月有较大幅度的回升，主要原因是开发商逐渐放弃“惜售”的策略，纷纷加快推盘速度，备战“金九银十”，以期较大幅度提高成交量，回笼资金，由于开发商放量在短期内不会减弱，预计后期一手住宅供应量再度走高的可能性较大；8月一手住宅成交平稳回升，各大开发商纷纷采取更加积极的销售策略，拓展销售渠道，增大一手住宅供应量，预计后期一手住宅成交有所回升，但仍受限购、限贷等政策影响，成交量回升幅度有限，出现往年那样的繁荣景象可能性不大。

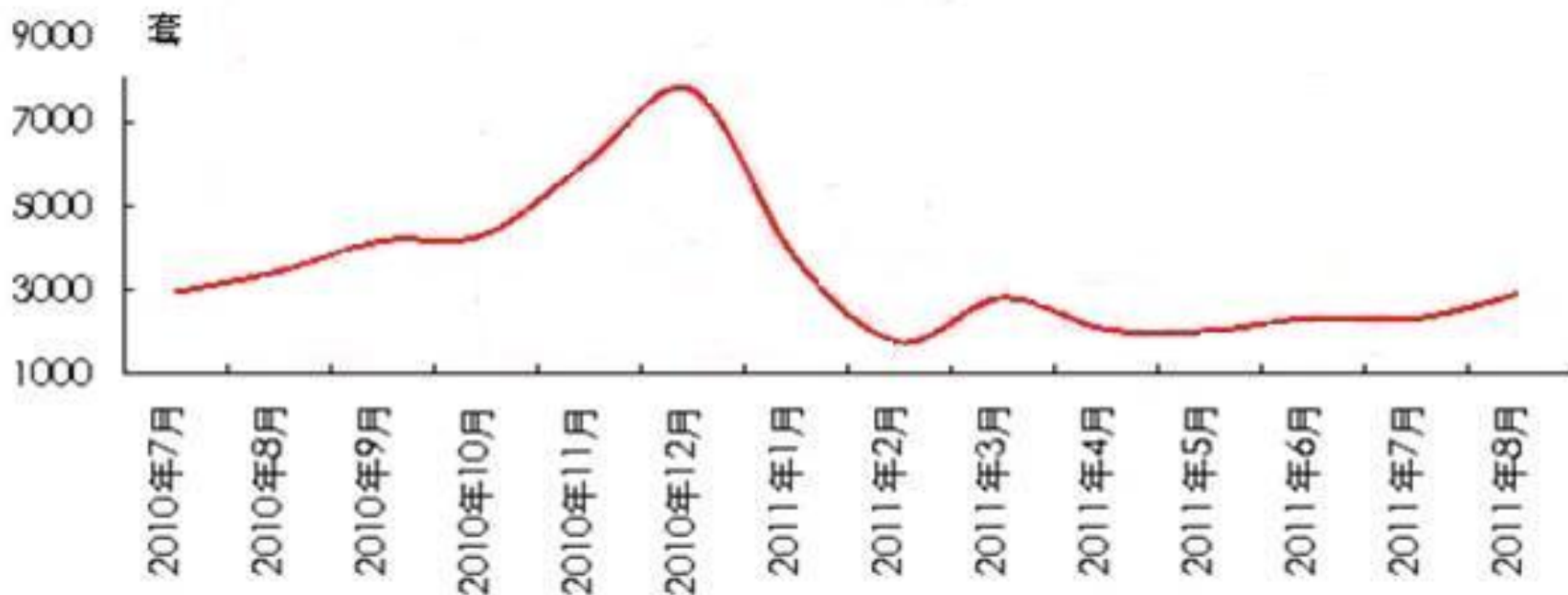


## 2011年8月成都市主商品住宅成交量波动概况

区域	环比涨跌幅
成华区	37.05%
高新区	6.29%
金牛区	-7.05%
锦江区	-18.84%
青羊区	29.79%
武侯区	-4.26%

☞ 8月成都主城区各行政区商品住宅成交量全部上扬，其中成交最高的是成华区，比上涨37.05%；上涨最多的是青羊区，环比上涨29.79%。

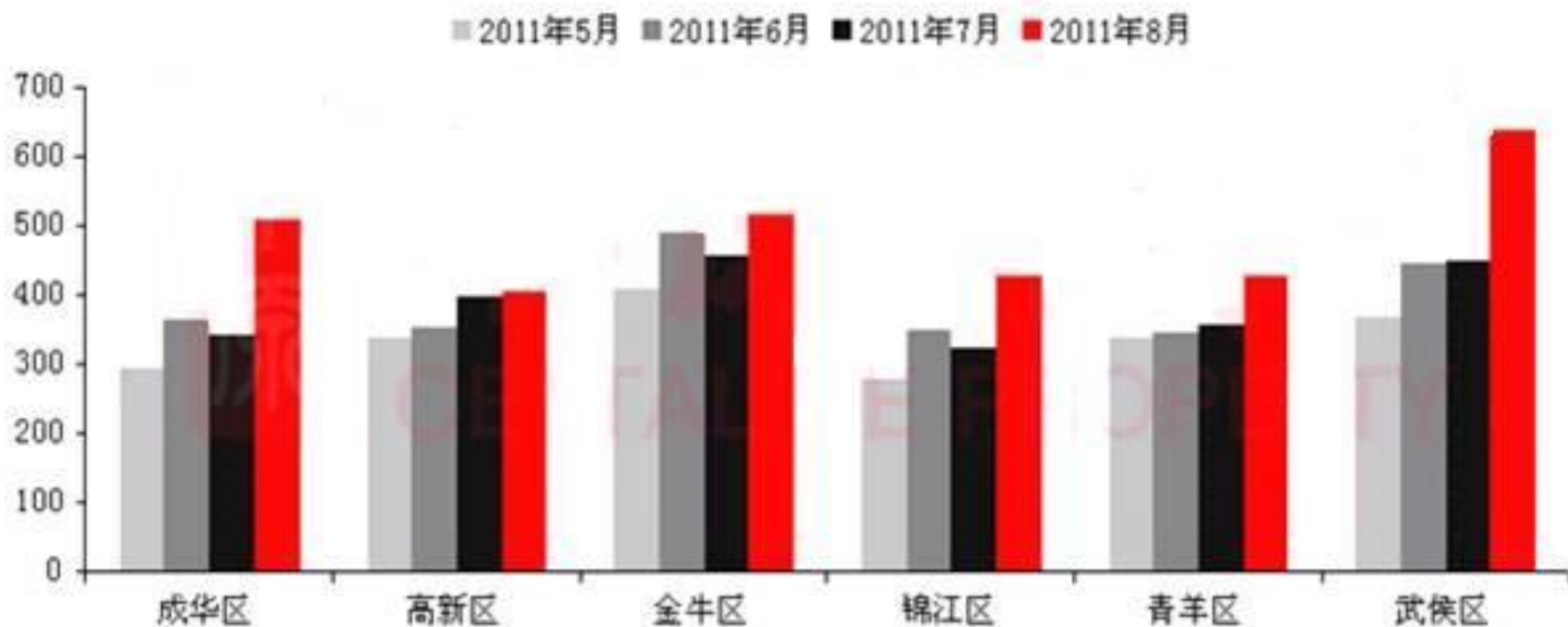
## 八、成都主城区二手房成交走势



👉 8月，成都二手住宅成交量较上月有小幅回升，成交套数为2931套，成交面积为25.09万平方米，环比分别增加15.7%和17.8%。本月二手住宅成交继续走低，在市场低位徘徊。目前市场中的二手住宅价格已出现明显的松动，对市场需求有一定的刺激作用，预计后期二手住宅成交稳中有小幅回升，但是在短时间内仍难有较大的突破。



## 各区二手住宅成交量概况



👉 8月成都主城区各行政区二手住宅成交量呈现小幅全线上扬趋势，但总体较为平稳。上涨幅度最大的是成华区，成交套数为511套，环比上涨49.4%，成交面积为4.20万平方米，其次是武侯区，成交套数为639套，环比上涨41.4%，成交面积为5.49万平方米，涨幅最小的是高新区，成交套数为405套，环比上涨2.0%，成交面积为4.02万平方米。



# 综合分析



## 后期预测：市场处于低位平稳发展期 后期波动不大

自限购、限贷、金融紧缩等一系列楼市调控政策颁布实施以来，有效地抑制了部分购房需求，多个城市的库存量持续大幅攀升，甚至逼近历史高位。国务院会议中要求，继续严格执行楼市调控政策，并拟将限购范围扩大至二三线城市。政策不断趋紧、库存持续增加及开发商资金回笼的迫切需求，今年下半年楼市或将呈现降价换量的趋势。

## 房贷优惠已成浮云 部份银行首套房利率上浮5%-15%

部分城市的各大银行的个贷中心，对首套房房贷客户，贷款利率在基准利率的基础上均有不同幅度的上浮，从5%-15%不等。



8月25日，台州市府办明确提出“限购”，领衔新一轮限购潮。旅游城市、东部沿海城市和少数中西部城市将是新一轮限购的重点，部分中西部城市涨幅较高，可能被纳入限购范围。这些仍未出台限购政策的二三线城市，可能在开发商加紧推盘的带动下迎来短暂高峰，但一旦限购令出台，将对市场短期需求带来明显抑制。

中秋

