

目 录

| | |
|---------------------------------|----|
| 第一篇 导语 | 2 |
| 第二篇 2012 年中国房地产政策分析 | 7 |
| 一、概要..... | 7 |
| 二、宏观经济政策..... | 7 |
| 三、行业政策..... | 9 |
| 四、国内房地产政策展望与建议..... | 15 |
| 第三篇 2012 年中国房地产经营数据分析 | 21 |
| 第四篇 2012 年中国土地市场分析 | 27 |
| 第五篇 2012 年中国典型城市房地产住宅市场分析 | 36 |
| 第六篇 重点开发企业 | 51 |
| 第七篇 2013 年房地产基本面展望 | 60 |



第一篇 导语

自 2010 年 4 月以来,政府实施以限购限贷为基调的房地产调控政策,已有两年半时间。在这两年多时间内,11 年市场出现了一定的深度调整,12 年出现了复苏迹象,总体来看全国房价上涨速度控制在一定幅度,去投机化效果也较为显著,部分刚性需求得到较大程度满足,这一点在 2012 年尤其明显。

市场即将进入 2013 年,我们认为,2013 年是中国房地产业发展的关键一年。一方面从行业外部因素来看,中国房地产业面临国内外多重复杂因素的影响,国外美国量化宽松的持续、欧债危机迟迟得不到有效解决,国际经济不确定性很高;国内受到投资增速放缓、出口增速放缓、劳动力成本上升、中小企业经营压力增大等影响,宏观经济增长速度有放缓趋势。另一方面,从行业内部因素来看,全国市场发展出现不均衡态势,部分城市尤其是一线城市由于前期土地供应较少,房价存在进一步上涨动力;部分三四线城市,土地供应和库存量高企,市场下行的风险仍然较大。

在这样复杂的环境下,房地产业的下一步健康发展相当重要。未来市场发展趋势如何?未来的政策调控方向应该如何操作?房地产业的发展定位是什么?这些问题都是需要我们深入思考的。中国房地产数据研究院作为中国房地产市场独立的研究机构,期望从对 2012 年房地产市场的客观分析中,发掘出市场发展的基本脉络,为消费者购房提供参考、为地产从业者理清思路、为决策者提供政策依据。

主要结论

一、 2012 年市场概况

1. 2012 年全国市场现探底回升趋势,开发投资额、销售面积、新开工面积均呈现触底迹象。

2012 年 1-10 月份,全国房地产开发投资 57629 亿元,同比名义增长 15.4%,远远低于之前 20% 以上的增长率,考虑到近期销售市场回暖趋势,开发投资或已触及底部。

2012 年 1-10 月,商品房销售面积 78743 万平方米,同比下降 1.1%。但从各月销售情况来看,销售情况呈现逐月改善迹象,全年走势呈现前低后高走势。销售市场已现回暖趋势。

2012 年 1-10 月,房屋新开工面积 146792 万平方米,下降 8.5%。2012 年前 10 月,房屋新开工面积的持续负增长显示出开发商对房地产短期信心的不足,已经降至近年来的最低,



但随着全国楼市的逐步复苏，预计后期房屋新开工面积增速会回归到正常的水平。

2. 全国市场库存面积缓慢上升。

截止 2012 年 10 月末，商品房待售面积达到 33048 万平方米，从全年来看，商品房待售面积从 2 月份的 20526 万平方米增加到 33048 万平方米，增速较高；但从 3 月份开始，待售面积的增速就相对稳定。

3. 刚需产品成为市场主力，大户型、豪宅产品销售压力依旧较大。

由于 2012 年采取了差别化的信贷政策，首套房利率 85 折，而二套房维持 1.1 倍，三套房依旧限贷。整体市场以刚性需求为主，而大户型、豪宅产品虽然随着市场回暖销售有所改善，但整体销售压力依旧较大。

4. 全国土地供应面积下降明显，年末土地供应呈现增加态势。

受到 2011 年销售市场不佳影响，2012 年 1-10 月，全国 300 个城市累计供应土地面积 115297 万平方米，同比下降 15.8%；2012 年 1-10 月，全国 300 个城市累计成交土地面积 74357 万平方米，同比下降 35%。直到下半年，土地市场呈现回暖态势，地方政府推地增多，开发商拿地的积极性也增加。

5. 一线城市库存量下滑明显，部分城市库存压力较大

在整体市场库存量上升的情况下，一线城市库存下滑较为明显，北京从年初的 1054 万平方米下滑到 1042.49 万平方米；广州截至 10 月底住宅库存为 665.93 万平方米，比年初减少 16%；上海和深圳库存量则相对稳定，未见明显增加。一线城市的去化周期基本维持在 15 个月以下。

而部分三线城市库存压力较大，如宁波、青岛去化周期达到 50 个月、20 个月。另外如鄂尔多斯、营口、铜陵、连云港等城市，由于前期土地供应量较大，市场的供大于求现象较为严重。

6. 开发企业出现恒者恒强的态势

2012 前 10 月，各大龙头房企销售业绩明显好于去年同期，其中，万科前 10 月签约销售额 1100.2 亿，成为今年首个“千亿”房企，另外仍有中国建筑和保利地产年底加入“千亿”房企行列。各大龙头房企均有望提前完成全年销售目标。销售的好转直接促使各大龙头房企积极拿地，特别是三季度以来，保利、中海等大型房企共创造了 11 个“地王”，万科前



10月拿地总额近300亿,占其前10月销售业绩的27%,这一比例也明显高于其他大型房企。在各大龙头房企的城市布局方面,大多数房企将二线城市作为布局的重点,其次是一线城市,少量布局三四线城市,近年来,由于三四线城市各种风险叠加,众多开发商逐步重回一二线城市,虽然一二线城市房价较高、库存较大,但其强大的市场需求以及可观的利润空间仍吸引各大龙头房企的进入。

二、 2013年发展环境分析

1、 国际经济：国际经济维持现状的可能性概率较大，但风险不确定性依旧较高。

--美国经济：受高科技和住房市场带动，美国经济预计会呈现温和复苏态势，但QE政策较难大幅改变，国际货币环境适当宽松，美元大幅下跌的可能性也不大。

--欧洲经济：欧债危机依旧延续，预计2013年较难得到根本缓解，同时欧债危机可能定期对资本市场产生一定负面冲击。

--风险评估：国际经济的走势可能对中国的出口贸易产生负面作用，预计国内出口2013年较难呈现快速增长格局，从而影响到部分行业的运营。同时需要警惕的是，美国经济的复苏超预期，如果美元升值带来美元回流，可能会对全球资产产生负面作用，从而引起一线城市高端市场的短期波动。

2、 国内经济：稳增长预期明显，但产能过剩、中小企业经营、就业市场存在较大压力

在经济存在下滑风险状态下，预计2013年，政府在投资上会保持一定幅度的增速，以稳定经济增长，因此宏观经济综合指标会相对平稳，但细分市场的压力依旧较大。主要表现在产能过剩、中小企业经营困难、就业市场需求放缓等方面，预计在新的增长点寻找到之前，这些因素在中期可能会对市场产生负面作用。

3、 货币环境：适度宽松货币政策可期，利率和准备金率大幅下调可能性不大

--新增贷款总额：预计2013年，中国的货币政策会维持稳定，保持适度宽松，流动性依旧较为充分。截止2012年11月，新增信贷总额约为7.75万亿，预计全年在8.2-8.5万亿之间，明年应该在此基础上略有增加，信贷相对宽松对房地产市场会有较为明显的促进作用。

--M2：预计2013年中国M2会突破100万亿，市场流动性保持相对宽松。

--利率和准备金率：在经济环境并非乐观的情况下，利率和准备金率上升的可能性基本没有；但考虑到CPI的上升趋势，利率和准备金率大幅下调可能性也较低，最多以微调为



主。利率政策的稳定有助于市场的稳定。

4、行业政策：限购限贷政策得到执行

限购限贷政策作为此次调控的主要政策，预计在 2013 年较难进行根本性调整。

三、 2013 年市场走势预判

1、整体市场会呈现稳中有升的格局，但整体涨幅估计不大

考虑到 2013 年货币政策的适度宽松、住宅库存量短期指标的改善，2013 年市场稳中有升的概率较大；但受制于限购限贷政策，以及刚性需求的释放，市场整体涨幅的幅度不会太大。

2、城市发展分化，一线城市上涨动力较足，不排除局部城市进一步恶化的可能性

一线城市加上部分二线城市受到刚性需求量大、库存量不足、去化周期短、2011-2012 年新推土地供应量不足等多方面条件，市场表现会较好，房价的上涨动力较足。

而部分三线城市，由于本身经济条件一般，市场需求较小、而前期的土地供应量较大，后续的市场风险有可能进一步加大。

3、前高后稳，上半年存在惯性上涨压力，下半年市场存在不确定性

受到 2012 年下半年市场回暖影响，以及市场对供应量的炒作，刚需和改善型需求入市动力较足，预计 2013 年上半年市场仍存在惯性上涨压力。但下半年，受制经济基本面发展制约，以及前期刚需的有效释放、再加上新增项目的上市，市场的进一步上行面临不确定性。

四、 2013 年行业政策建议

鉴于 2013 年房地产市场面临的复杂环境，我们建议在行业政策方面可以更加灵活，避免采取一刀切的做法。概括起来，主要是三大方面：制度建设、有保有压、控制节点。

1、制度建设：调控逐步以市场手段代替行政手段

房价问题是国内房地产市场矛盾的焦点。稳定房价的方法有很多，其功效各有千秋。行政性手段见效快，但是它难以持久；目前的调控措施，在遏制房价快速上涨方面功效显著，但是它归根到底是暂时性的手段，需要适时退出。所以，一方面我们需要认识到行政性手段控制房价的难度和弊端，另一方面我们需要抓紧时间准备后续楼市调控的长效手段。目前来看，应该主要从税收、供给、金融创新等角度来进行调节。



(1) 重视土地和商品房的规划和计划，并成为调控的指导方式。

调控政策，需要更多重视土地和商品房的供应，各地区应该根据当地的社会经济发展状况，合理规划推地规模和节奏，避免因供给不足带来房价暴涨压力，同时也要避免过度供应带来市场崩盘风险。

(2) 进行房产税收体系改革，变流通环节为持有环节。

我国目前在房地产方面的税收还是比较高的，但是基本上集中于流通环节，在持有环节方面的税收却很少。流通环节征税往往使税负转移到下家，不但没有稳定房价，反而增加了购房者的压力。通过持有环节的税收改革，增加持有环节税收，即有利于地方财政收入的稳定，又使得税负转移难度较大，税收政策相对公平。在适当时间节点，可以考虑扩大房产税试点工作。

2、有保有压：对于不同城市的房地产发展状况，应该适当区别对待

部分一二线城市房价后续供应不足，上涨压力较大，应该继续执行严格现行政策；同时要加大土地供应量以稳定后市预期，避免政策放松带来房价暴涨问题，使得调控前功尽弃，让中央政府失信于民。

而部分前期供应过大、高风险的城市，在合适的时间点，建议可以适当放开改善型需求，必要时可以降低二套房贷款利率，增加市场的整体需求量，规避市场恶化的风险。

3、控制节点：政策储备、观察市场、择机推出

根据我们中国房地产数据研究院的预测，2013 年上半年市场会相对较好，而下半年市场不确定性会增加。因此在政策出台上要掌握好尺度，上半年可以稳为主，延续现有政策框架；下半年，如果市场出现调整态势，可再择机推出相关的需求微调政策。若在市场未出现明显疲态的情况下，盲目出台微调政策，虽然短期刺激了房价，但当市场调整时，弹药已经打光了，反而会刺激房价暴涨暴跌，不利于整体行业发展。2012 年部分地方政府过度调整公积金政策，导致年底公积金贷款余额不足即为例证。



第二篇 2012 年中国房地产政策分析

一、概要

2012 年以来，受国内外多重因素的影响，中国宏观经济增长放缓。房地产市场处于徘徊的时期，行业政策将起到更加关键作用。

1、中央政府层面

为了稳定经济增长，巩固房地产调控成果，中央政府坚定地继续进行了房地产调控：一方面，坚决遏制不合理的住房需求，把投资和投机性需求挤出市场之外；另一方面，大力支持自住性的住房需求，各部委陆续出台多项优惠措施。货币政策方面，基于稳定经济增长的需要，实施稳健的货币政策，两次下调存款法定准备金率，两次降息。这些带有宽松倾向的货币政策，客观上缓解了不少刚需置业者观望的情绪，促进了成交量的回升。保障性安居工程投入继续加大，多部委支持保障房参建企业多元化融资。

2、地方政府层面

出于解决财政收支矛盾突出的需要，地方政府总是倾向于促进当地楼市的繁荣。但是，由于中央政府坚定的调控态度，使得地方政府不得不采取在框架内进行政策微调的办法。2012 年以来，30 多个城市陆续进行了各种楼市微调，涉及户籍待遇、普通商品房标准、公积金限额等多项措施。

展望 2013 年，预计全国性的房地产调控政策总体上还会延续目前的态势。一是限购政策不会取消，遏制投资投机性需求的思路不会改变；二是更加严厉的政策措施不太可能出台；三是保障性安居工程的建设力度增加。但地方政府还存在楼市政策微调意愿。

二、宏观经济政策

1、财政政策

由于国内经济增速放缓，基于稳定增长的需要，2012 年实施的是积极的财政政策。众所周知，拉动经济增长的三驾马车是内需、外贸与投资。长期以来国内收入分配机制失衡，致使国内各阶层收入两极分化严重，广大中低收入者消费能力较弱，这直接导致了国内消费率连续多年下降，且短期内没有好的解决办法。外贸方面，世界经济不景气，欧美、日本等经济体困难重重。由此导致中国的对外贸易增长乏力，拉动经济增长的力量十分孱弱。一方



面，国内经济增长速度涉及到社会生活的方方面面，与社会稳定性高度相关，因此保持一定的经济增长速度始终是一个重大的政治任务；另一方面，在内需和外贸短期内提振无望的前提下，继续增加投资以保持一定的经济增长速度就成为不二的选择。

在这样的背景之下，2012 年中国实施了积极的财政政策。这样的财政政策无疑会延展影响到房地产市场。因为房地产行业关联度大，与此相关的行业高达 50 多个，房地产出现衰退，相关行业则相应的出现衰退。所以，积极财政政策的实施会较为优先考虑到房地产领域的投资，这对房地产行业来说是一个发展的契机。国家统计局发布的 2012 年 1-10 月全国房地产开发投资情况显示，2012 年 1-10 月，全国房地产开发投资 57629 亿元，同比名义增长 15.4%，增速与 1-9 月持平，处于投资的底部区间。

2、货币政策

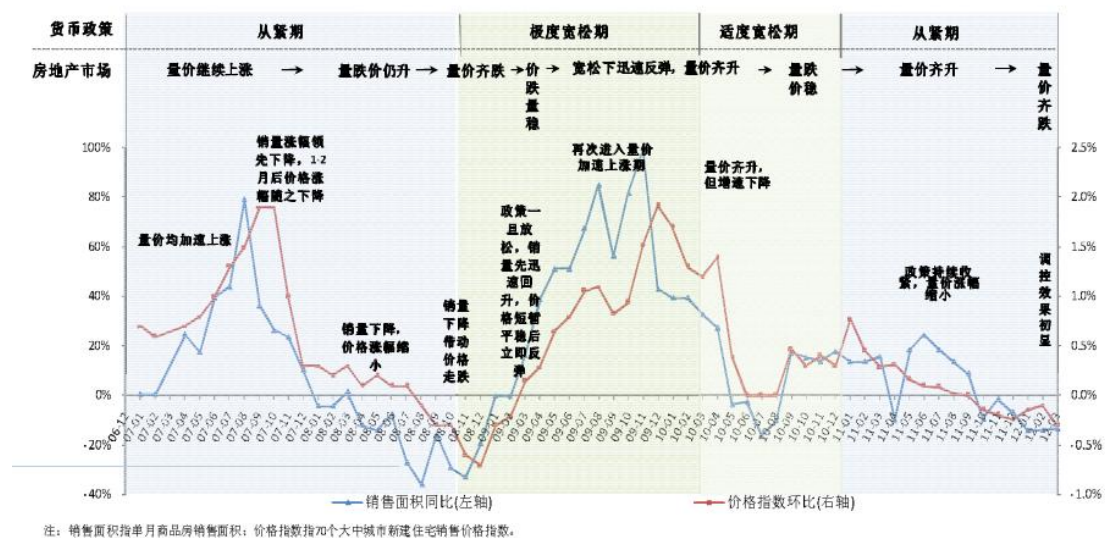
基于稳定经济增长的需要，2012 年的货币政策由前期的偏紧向适度回归，实施了稳健的政策。鉴于国内宏观经济下行的压力，在实际操作中实施了具有宽松倾向的货币政策。

表 2-1 2012 年国内货币政策调整

| 时间 | 内容 |
|----------|--|
| 2 月 24 日 | 下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点 |
| 5 月 18 日 | 下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点 |
| 6 月 8 日 | 下调存贷款基准利率各 0.25 个百分点。这是央行三年半以来的首次降息。 |
| 7 月 6 日 | 金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点，一年期贷款基准利率下调 0.31 个百分点。 |

资料来源：中国人民银行网站

图 2-1 2007-2012 年货币政策变化与全国新建商品住宅量价走势



资料来源：国家统计局，中国房地产数据研究院



上图显示，国内货币政策对房地产行业运行态势影响显著，对新建商品住宅市场的影响更为直接。在货币政策从紧时期，房地产市场运行将趋于下行，反之则趋于上扬。今年以来，旨在强化宏观经济稳定运行的适度宽松货币政策，为整个货币市场释放了大量流动性，客观上为房地产企业缓解资金压力提供了便利条件。

2012 年以来多次的降准与降息，本意在于稳定宏观经济的增长。但是，这样的货币政策使得金融市场上流动性趋于宽松，客观上为房地产市场提供了诸多资金来源，也使前期资金压力很大的房企得到了有效的缓解与调整的余地。从而最终使得国内房地产市场避免了下行的势头。

三、行业政策

2012 年的房地产行业政策总体上是延续和深化了前两年的调控思路。抑制投资投机性需求、有效增加各类住房供给，依然是政策的主旨。

1、限购政策

限购政策是目前对房地产市场影响最大、效果最直接的政策。发轫于 2010 年并在 2011 年得到强化的此轮限购政策，在 2012 年得以延续。

表 2-2 限购城市及政策一览

| 省市 | 城市 | 本市户籍家庭 | | | | 非本市户籍家庭 | | |
|----|----|--------|-----|-----|--------------|--------------|-------------|-----------------|
| | | 0 套 | 1 套 | 2 套 | 无纳税社 保无房产 | 证明合格 的无房产 | 证明合格 有房产 | 社保及个税缴纳 证明要求 |
| 广东 | 广州 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 前 2 年累计 1 年以上 |
| | 深圳 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 1 年以上 |
| | 佛山 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 1 年以上 |
| | 珠海 | 1 套 | 1 套 | 1 套 | 禁购 | 1 套 | 1 套 | 1 年以上 |
| 福建 | 福州 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 1 年以上 |
| | 厦门 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 前 2 年累计 1 年以上 |
| 海南 | 海口 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 1 年以上 |
| | 三亚 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 1 年以上（含 1 年） |
| 北京 | 比较 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 连续 5 年（含）以上 |
| 天津 | 天津 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 1 年 |
| 山东 | 济南 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 前 2 年累计 1 年以上 |
| | 青岛 | 2 套 | 1 套 | 禁购 | 禁购 | 1 套 | 禁购 | 1 年以上 |



| | | | | | | | | |
|-----|------|----|----|----|----|----|----|-----------|
| 河北 | 石家庄 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年(含)以上 |
| 山西 | 太原 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 河南 | 郑州 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 上海 | 上海 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 前2年累计1年以上 |
| 江苏 | 南京 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年(含)以上 |
| | 无锡 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 前2年累计1年以上 |
| | 苏州 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| | 徐州 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年(含)以上 |
| 安徽 | 合肥 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年(含)以上 |
| 黑龙江 | 哈尔滨 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 辽宁 | 大连 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| | 沈阳 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 吉林 | 长春 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 浙江 | 宁波 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 前2年累计1年以上 |
| | 杭州 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 前2年累计1年以上 |
| | 温州 | 1套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| | 金华 | 1套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 1套 | 有证明即可 |
| | 绍兴 | — | — | — | 限购 | 1套 | 1套 | 1年以上 |
| | 舟山 | 1套 | 1套 | 1套 | 1套 | 1套 | 1套 | 前2年累计1年以上 |
| | 台州 | 1套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 前2年累计1年以上 |
| | 衢州 | 1套 | 1套 | 1套 | 暂停 | 1套 | 暂停 | 前2年累计1年以上 |
| 湖南 | 长沙 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 无 |
| 湖北 | 武汉 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年 |
| 贵州 | 贵阳 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年(含)以上 |
| 广西 | 南宁 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 江西 | 南昌 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 陕西 | 西安 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 甘肃 | 兰州 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 前2年连续2年 |
| 新疆 | 乌鲁木齐 | 2套 | 1套 | 限购 | 1套 | 1套 | 限购 | 无 |
| 青海 | 西宁 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 1年以上 |
| 宁夏 | 银川 | 2套 | 1套 | 限购 | 1套 | 1套 | 限购 | 无 |
| 内蒙古 | 呼和浩特 | 2套 | 1套 | 限购 | 1套 | 1套 | 限购 | — |
| 四川 | 成都 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 有证明即可 |
| 云南 | 昆明 | 2套 | 1套 | 限购 | 限购 | 1套 | 限购 | 前2年累计1年以上 |

资料来源：中国房地产数据研究院整理

限购政策连续几年的强力实施，基本抑制了重点城市楼市商品住宅的投资和投机性需求，极大改变了国内房地产市场走势，稳定了楼市各方的后市预期。对中国房地产市场的运行的

影响极为深远，对楼市的稳定作用显著。但是，限购政策终究是行政手段，虽然它近期肯定不会取消，但它最终是临时性手段。市场各方期待市场性的长效手段。

2、信贷政策

首先来看限贷政策。所谓的限贷政策，其实就是强调差别化住房信贷政策。

差别化住房信贷政策的内容大致有以下几点：一是各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。二是对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 60%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定。三是各商业银行要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。四是对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规记录的房地产开发企业，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。五是对不认真执行差别化信贷政策的商业银行，一经查实要严肃处理。六是继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。七是、鼓励金融机构支持保障性安居工程建设，抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。

实行差别化住房信贷政策，有利于满足居民家庭首次购买自住普通商品住房的贷款需求，合理权衡定价，在基准利率之内根据风险原则合理定价；有利于同时强调要有效防范信贷风险，严格执行个人住房贷款最低首付款比例的政策规定。

凸显了住房信贷政策的差异性，可以遏制房价的不正常上涨，打击投机行为；同时对于满足公众的基本住房需求也需要有差别化的保护措施。这体现了房地产调控政策对于自住型首套房的购买一直持支持态度。

再来看房地产贷款情况。今年以来，尤其是二季度以来，国内房地产市场出现了回暖的迹象。虽然这股暖流的形成有多重因素，但是它与房地产新增贷款的增加不无关系。

表 2-3 2007-2012 年上半年新增房地产贷款和总贷款（单位：万亿元）

| 时间 | 房地产贷款 | 同比增速 | 总贷款 | 同比增速 |
|--------|-------|--------|------|--------|
| 2007 年 | 1.13 | 69.3% | 3.6 | 16.1% |
| 2008 年 | 0.5 | -55.6% | 4.9 | 36.1% |
| 2009 年 | 2 | 300% | 9.6 | 95.9% |
| 2010 年 | 2 | 0% | 7.95 | -17.2% |
| 2011 年 | 1.26 | -37% | 7.47 | -6.04% |



| | | | | |
|-----------|------|-------|------|-------|
| 2012 年 Q1 | 0.24 | -52% | 2.46 | 9.8% |
| 2012 年 Q2 | 0.32 | 14.5% | 2.4 | 24.4% |

资料来源：中国人民银行网站

2012 年一季度总贷款同比增长 9.8%，二季度为 24.4%；房地产贷款增速也从一季度的下降转为二季度增长 14.5%。房地产贷款的同比增长，扭转了楼市的局势，使得房地产市场开始出现上扬。7 月开始，全国商品房销售止跌反弹，连续两个月同比增速超过 10%。价格方面，全国百城价格指数从 6-10 月份出现环比上涨。

3、土地政策

土地供应是房地产市场发展的命脉。2012 年土地计划供应有所缩减，但仍明显高于去年实际供给水平，预示着今后房地产市场的波动性不会很大。

表 2-4 2009-2012 年全国住房用地供应情况（单位：万公顷）

| 2009 年 | 2010 年 | | 2011 年 | | | 2012 年 | | | |
|--------|--------|------|--------|------|------|--------|-------|--------|--------|
| 实际供应 | 计划供应 | 实际供应 | 计划完成率 | 计划供应 | 实际供应 | 计划完成率 | 计划供应 | 相比上年计划 | 相比上年实际 |
| 8.2 | 18.47 | 11.5 | 62% | 21.8 | 12.5 | 57% | 17.26 | -21% | 38% |

资料来源：国土资源部网站

近年来土地政策的一个重要内容，就是确保保障房用地供给，发展公共租赁住房，扩大保障性住房覆盖范围，解决低收入城镇居民家庭住房困难问题，保障民生。政策反复强调三类住房用地不低于住房建设用地比例的 70%，增加公共租赁住房的供应。

中央要求逐步扩大住房保障制度覆盖面，表明中央要求保障房制度要更加完善、深化。大力推广以“限房价、竞地价”方式供应中低价位普通商品住房用地，单一的“价高者得”的土地招拍挂制度有了明确的改进方向。

2012 年保障性安居工程用地和中小套型商品住房用地拟供应 13.69 万公顷，占总量的 79.3%；2012 年保障房用地拟供应 5.01 万公顷，能够落实 2012 年“新开工 700 万套以上”保障性安居工程用地“应保尽保”的目标任务。2012 年住宅用地计划供应 17.26 万公顷，根据近几年计划完成率在六成左右，考虑到今年以来全国及主要城市土地市场成交低迷，即使按 70%的计划完成率来计算，2012 年住宅用地实际供应约为 12 万公顷，与 2011 年的实际供应量（12.5 万公顷）相比略有下降。

4、保障房政策



近年来，为了保障城镇中低收入人群的住房供给，稳定国内房地产市场走势，保障性安居工程的建设力度不断加大。中央政府要求各地多渠道筹集保障性住房房源，逐步扩大住房保障制度覆盖面。有条件的地区，可以把建制镇纳入住房保障工作范围。努力增加公共租赁住房供应。

在实际操作层面，2011 年计划开工 1000 万套，实际开工 1043 万套，建成 432 万套。2012 年基本建成 500 万套，新开工 700 万套以上。2012 年中央财政保障房建设计划补助资金 2117.55 亿元，相比去年实际的 1720.63 亿元增长了 23.1%。

在土地供给方面，不断增加保障性住房用地比重。国土资源部政策规定，申报住宅用地的，经济适用房、廉租房和中低价位的普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%；“国十条”又强调保障房及中小套型商品房用地不得低于 70% 的比例。

在税收优惠方面，通过适当的税收减免，鼓励保障房建设。对公共租赁住房的建设和运营给予税收优惠；公租房建设用地及公租房建成以后占地免征城镇土地使用税、印花税，对经营公租房所取得的租金收入免征营业税、房产税等。

在金融支持方面，支持和引导民间资本投资建设经济适用房、公共租赁住房等政策性住房，参与棚户区改造，享受相应的政策优惠。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款，支持符合条件的企业通过发放中长期债券等方式筹集资金，专项用于公共租赁住房建设和运营。

5、税收政策

营业税方面，买住房不足 5 年转手交易的，统一按销售收入全额征收营业税。该措施加大了二手房交易成本和购买费用，严厉程度较之以往进一步加强，将会有效遏制投资投机性购房。

房地产税方面。目前已经在沪渝两地进行试点。

上海房产税特点：仅针对新购住房且有较多减免，税率相对较低，但在新房市场中符合征税条件的房源更多。

上海仅针对新购且属于居民第二套住房（本市居民人均 60 平方米以内免征，非本市居民第二套住房无免征）。税基为交易价格的 70%。税率暂定 0.6%，交易价格低于上年平均销售价格 2 倍，税率为 0.4%。虽仅针对新购住房，不涉及存量房，但由于只要属于第二套住房即纳入征税范围（本市居民人均 60 平米以下部分免征，非本市居民拥有三年居住证且仅



有一套住房免征，第二套无免征），因而单从新房市场来看，上海符合征税条件的新房可能更多（重庆仅针对新房市场的高端住宅或“三无人员”购买的第二套住房），在对大户型、高档住房产生影响的同时，普通住宅也可能征税。

重庆房产税特点：除针对新购高档住房和“三无人员”新购第二套住房外，还对存量独栋商品住宅征税，税率跨度大。

重庆对独栋商品住宅、新购高档住房（交易单价为上两年平均交易单价两倍以上）和“三无人员”（无户籍、无企业、无工作）新购的第二套普通住房进行征税，并设计了不同的免税面积。前两类住房税率从 0.5%-1.2% 不等，后一类为 0.5%。重庆的政策主要针对高档住房（交易单价达到主城区新建商品住房均价 2 倍及以上），对普通住宅不会产生影响。而从税率来看，重庆税率跨度大（最低 0.5%，最高 1.2%），而上海税率为 0.4% 或 0.6%，在计算应纳税额时再乘以 70%，因此税率相对较低。

从目前的情况来看，较低的税率对持有成本增加不大，但对市场预期将产生影响。房产税的试点，引发了市场内外的争议。争议大致上集中于两个方面，一是房产税是否应该征收？二是房产税征收的城市是否会扩容？

中国房地产数据研究院认为，在目前的形势下开征房产税是大势所趋。在技术层面，2012 年上半年已经对 40 个重点城市的住房信息进行了联网，这将为全国性的房产税征收打下了坚实的基础。但是在制度层面，由于住房资源分布的非均衡性，来自各强势方的博弈力量很大，扩展房产税征收范围的阻力较大，因此短期内房产税征收城市是难以快速顺利扩容的。

6、地方政策

2012 年以来，受多重因素的影响，国内经济增长速度逐渐放缓。受此影响，各地陆续出现了财政收入下降的现象。为了缓解财政收支矛盾突出的局面，地方政府纷纷把目光投入到当地的楼市，期望借助楼市的兴盛来缓解眼前的困难。

但是，由于此前中央政府反复表态对国内楼市的调控“力度不减，方向不变”，因此各地楼市的政策调整基本上都局限于在中央政府调控的框架之内。个别地方的政策调整幅度过大，不久就被叫停。

总体上，各地的政策微调集中在住房公积金贷款上限额度的放宽方面，从 2011 年底至今，已有 30 多个城市在这方面进行操作，如连云港、乐山、信阳、日照、南昌、蚌埠、克拉玛依、滨州、遂宁、郑州、池州、漳州、南宁、合肥、南京、常州、吉林等城市；税收优



惠、购房补贴方面，已有厦门、扬州等城市；上海等城市调整了普通商品房标准。

另有部分城市微调政策，因尺度过大，突破了中央政策的底线而很快被叫停。2月22日，上海市房管局“旧政新解”，申明居住证满三年的非户籍家庭可以购买二套房，2月27日，该政策被叫停，上海市政府表示“当前房地产市场调控正处于关键时期，本市住房限购政策只会从严执行”。此前，安徽芜湖出台新政，对于购买中小户型契税减免、购房补贴范围及额度变大。尽管是支持合理住房需求，但由于受到社会强烈关注，扰乱政策预期，出台4日即被叫停。此前此后又有佛山、芜湖、成都等城市的微调政策被叫停。

表 2-5 重点城市 2012 年政府工作报告关于房地产方面内容

| 北京 | 上海 |
|--|---|
| <p>坚定不移地抓好房地产调控。继续严格实施抑制投机投资性需求的政策措施，促进房价合理回归。完善城镇个人住房信息系统，探索促进房地产市场健康发展的长效机制。充分发挥市场力量，增加中低价位、中小套型普通商品住房供给，满足群众自住性、改善性住房需求。</p> <p>大力推进各类保障房建设，发挥市保障性住房建设投资中心作用，引导社会资金投入，确保新建收购 16 万套、竣工 7 万套，同步完成配套设施建设。实施 1500 万平方米老旧小区房屋改造工程。</p> | <p>积极稳妥推进限价商品房和先租后售保障房试点。贯彻落实中央关于加强房地产市场调控的政策措施，加大普通商品房供应，调整普通商品房标准，完善个人住房房产税改革试点，实现全年新建住房价格稳中有降。</p> <p>加强“四位一体”住房保障体系建设，新开工建设和筹措保障性住房 1100 万平方米、17.08 万套（间），供应 770 万平方米、11.4 万套（间）。继续加大保障性住房的投入。全面公开共有产权保障房、公共租赁住房的成本构成和分配结果。</p> |
| 广州 | 深圳 |
| <p>加大住房保障力度。建立健全以公共租赁住房为主的保障性住房制度，筹集保障性住房 4.5 万套，新增解决 1.5 万户低收入家庭住房困难问题。</p> | <p>完善住房公积金制度，健全公共租赁住房、安居型商品房和货币补贴相结合的多层次住房保障体系，继续加强保障性住房建设，落实国家房地产调控政策，促进房地产市场健康发展。</p> |
| 重庆 | 天津 |
| <p>确保房地产市场平稳运行，房价增幅不超过城镇居民可支配收入增幅。深化房产税改革试点，落实首套住房和改善性住房的优惠政策，满足群众自主性和改善性住房需求。优化房地产市场调控，新开工公租房 1350 万平方米，配租 10 万套。</p> | <p>精心做好住房保障工作，保证工程质量，扩大准入范围，提高补贴标准，建立健全制度体系，确保公开、公平、公正。开工建设保障性住房 905 万平方米、10.5 万套。完成“城中村”拆迁 150 万平方米，安置房全面开工建设。</p> |

资料来源：中国房地产数据研究院整理

四、国内房地产政策展望与建议

1、本轮调控路径

2012 年以来，国内宏观经济环境大致上是：经济增长目标下调，通胀水平渐趋平稳；



房地产调控坚持的方向是：继续坚持调控不放松，促进房价合理回归，保护合理住房需求。

当前国内房地产政策总体上是需求管理与供给管理并重。需求方面，利用限购限外政策、差别化信贷政策遏制投资投机性需求；供给方面，大力推进保障性安居工程建设，增加有效住房供给。这样的政策思路短期内不会有大的改变。

表 2-6 本轮房地产政策路径及其演变

| 时间 | | 2010 年 1 月 | 2010 年 4 月 | 2010 年 9 月 | 2011 年 1 月 |
|---------|-------|---|---|--|---|
| 政策 | | “国十一条” | “国十条” | “9.29 新政” | “国八条” |
| 抑制不合理需求 | 差别化信贷 | 二套房首付比例不低于 40% | 90 平以上首付 30%，二套房首付 50%，利率 1.1 倍 | 首套房首付 30%（无论面积大小）；二套房首付 50% 利率 1.1 倍，暂停三套房贷 | 二套房首付 60%，利率 1.1 倍 |
| | 限购 | — | 地方政府可根据实际情况实行限购，但只有北京出台“限购令” | 房价过高、上涨过快城市要“限购”，上海、深圳等近 20 个城市先后出台“限购令”，多数城市政策为“无论已有几套住房均可再买一套” | 明确要求 35 个大中城市及房价上涨过快城市限购，本市居民有 2 套，外地居民有 1 套不得购买、不能提供纳税证明不能购买 |
| 增加有效供给 | | 加快中低价位、中小套型普通商品住房建设，力争到 2012 年末，基本解决 1540 万户低收入家庭住房困难 | 三类房用地不低于住房用地的 70%，总供地 18.5 万公顷，建设保障房 580 万套 | 房价上涨过快的城市，要增加居住用地的供应总量 | 建设保障性住房 1000 万套，商品住房用地供应不得低于前 2 年年均供应量 |

资料来源：中国房地产数据研究院整理

本轮调控以来，抑制不合理需求、增加有效供给是中央一贯的政策思路。它表明了中央政府继续加大调控力度的决心，也有助遏制普遍存在的房价上涨预期，合理引导需求。但需要指出的是，近些年房价快速上涨、投资性需求旺盛与过去几年大量的货币投放不无关系。

房地产市场的平稳、健康发展，要求它要与国民经济发展和居民收入同步，本轮调控意在去除 2009 年至 2010 年 4 月间房价上涨超出居民收入和经济水平发展的部分，以时间换空间，通过加大供应特别是保障性住房、引导和延缓需求、增加收入等多种方式来降低住房价格的相对水平，这将大大缓解住房价格上涨过快带来的社会矛盾和经济金融风险，有利于市场的长期稳定发展。

2、未来行业与政策展望



短期内，目前的政策思路还会继续延续。即使它们是行政性的手段，限购、限贷等需求管理也不会有所放松。中期内，房产税等经济性手段将会陆续出台，政策走向将偏向长期性、非行政性。从长期来看，未来中国房地产政策将会较为务实和理性，顶层设计走向成熟，民生属性进一步回归。供给方面，保障性安居工程将会越来越发挥它的保障作用，保障房的建设、运营与管理将进一步规范，中低收入者将从中受益。地方政府也会在发展方式的转型过程当中，逐步减少对土地财政的依赖，同时房地产金融也会迎来其创新时期。

李克强同志一直在强调，城镇化是未来中国经济增长的动力。而住房市场发展是城镇化的重要内容。因此，十八大以后新领导班子上任，住房市场的这个政策目标不仅不会改变，而且会进一步强化，并让国内的住房市场真正转型为一个以消费为主导的市场。

从十八大报告相关内容来看，我们可以得出以下几点信息：

一是国内房地产还会有“白银十年”时期。

报告指出，“综观国际国内大势，我国发展仍处于可以大有作为的重要战略机遇期。我们要准确判断重要战略机遇期内涵和条件的变化……确保到 2020 年实现全面建成小康社会宏伟目标。”从目前的形势来看，中国房地产行业还会有一个较长的稳定发展时期。2020 年前仍是我国房地产业发展的重要机遇期，因为工业化、城镇化仍在快速发展，新增住房需求和改善性需求将会持续增加。房地产市场“扩大内需”，改善性住房将是重要内容。

“十二五”时期，全国城镇新建住房和保障性住房约 7000 万套，总建筑面积约 55 亿平方米，而“十一五”时期全国新建住宅为 37.68 亿平方米。此外加上商业地产、旅游地产、产业园区地产等新的发展领域，今后一个时期我国的房地产仍有较大的发展空间。

但住房建设将由过去十几年的快速发展转为今后一个时期较快发展。首先，是国内生产总值（GDP）的增速由前十几年的平均超过 10% 调整为“十二五”时期平均 7%—8%，房地产的增速自然也会因宏观经济的影响，资源、能源、环境条件的制约以及人口结构的变化而由快速发展转向较快发展；其次是居民的居住条件已有明显改善，全国城镇居民人均住房面积到 2011 年已达到 32.7 平方米。所以今后应更注重住房条件的改善、品质的提升和保障制度的落实，而不是简单的数量增加；三是政府今后将更加强化住房的居住属性和改善保障民生的社会功能，对投机炒房等行为将继续采取抑制措施。由此可见，中国房地产以往的“黄金十年”将不再重现，而目前的“白银十年”已经悄然登场。

二是住房供应双轨制度将日趋成型。

报告指出，“建立市场配置和政府保障相结合的住房制度”。市场配置资源，有利于激励



市场主体的建设积极性；政府保障有利于实现房地产的进一步市场化，同时有效解决城镇中低收入者的住房困难问题，今后一段时期我国的住房供应将呈现出明显的双轨制特征。预计今后保障性安居工程建设力度将会持续加大，其相应的配套管理措施也会紧接着跟进，成熟的分配、运营、推出制度将会出现。

最后，中国房地产市场总量合理、结构平衡、价格稳定的理想状态将很可能会出现。

3、政策建议

基于国内当前的房地产市场形势、国家调控政策实施的效果以及房地产业内外的期望，我们总结房协相关领导汇报内容，特作以下八点政策建议，以供各方人士参考。

（1）行政手段控制房价有难度。

房价问题是国内房地产市场矛盾的焦点。近年来，国内房价飙升，已经在很大程度上透支了房地产市场的发展未来。当前和今后一段时期，房价稳定不仅是广大普通中低收入置业者的迫切要求，也是国内房地产业健康发展的内在要求。

但是，稳定房价的方法有很多，其功效各有千秋。行政性手段见效快，但是它难以持久；市场性手段时滞长，但是其效果也较为长久。目前的调控措施，在遏制房价快速上涨方面功效显著，但是它归根到底是暂时性的手段，需要适时退出。所以，一方面我们需要认识到行政性手段控制房价的难度和弊端，另一方面我们需要抓紧时间准备后续楼市调控的长效手段。

（2）改善性需求要鼓励。

当前各方面对刚性需求的呵护和鼓励委实是相当的有力度，但是对改善性需求我们也不应该忽视。

充分鼓励改善性住房需求，可以极大改善现有的市场格局：它可以扩大正当的住宅需求量，促进房地产市场长期平稳发展；它可以提升城市住宅建设水准，扩大中高层次住宅的比例，优化城市住宅档次结构；它可以显著改善中高收入群体的居住水平。因此，我们应该在大力支持刚性需求的同时，积极鼓励改善性需求的入市。

（3）保障房的重点是要解决资金和郊区的配套问题。

在当前的房地产市场局面下，大力建设保障性安居工程，既是一项民生工程又是一项民心工程。

保障房建设的要素很多，涉及方方面面。但是其中的重点是要解决好资金和郊区的配套问题。资金问题可以考虑放宽准入门槛，让较多的资本方可以参与投资，并形成清晰的盈利

模式，而不是单纯地由政府进行筹措资金，这样既可以调动各方资本所有者的积极性，又可以缓解政府筹措资金的困难，还可以加速保障房的建设速度和保证它的建设质量。由于保障房大都地处城市郊区，因此需要努力解决好当地的基础设施，只有交通等配套问题解决了，保障房才算得上真正有意义的保障之房。

(4) 重视规划和计划，并成为调控重要的指导方式。

我们的调控政策，应该从源头上进行把控。对于区域规划和当地的商品房建设计划应该赋予应有的重视，力争在计划或者规划方面做到至少三至五年不落后。

在土地规划方面，应该统筹考虑区域城市今后数年的建设体量和速度，合理安排推地节奏和规模，以免扰乱市场运行机制，人为增加今后的调控难度。在当前的市场形势下，建议各地进行土地压力测试，基本了解在房价涨跌的某个区间内，各地的推地压力与它的相关性。

上海自 2011 年下半年开始土地市场表现出低迷态势，今年以来在多种因素的促进下，沪上土地市场逐渐回暖。上半年居住和商办用地供应明显不足，居住用地出让同比下降 4-5 成，商办用地出让同比下降 3-4 成。供应不足也直接导致了成交的下行，上半年居住用地成交同比下降 6-7 成，商办用地同比下降 3.5-4.5 成。土地交易金额更是同比缩水 6 成，其中居住用地缩水 8 成，商办用地缩水 5 成。7 月份以来，政府推地节奏加快，各方成交也有明显起色。这对后市预期起到了相当大的稳定作用。

(5) 正确引导投资性需求。

自从有了商品房市场以来，商品房一直承担着自用与投资的双重角色。毋庸讳言，最近几年来，由于国内房价上涨速度惊人，致使商品房投资成为收益相当大的领域，最后导致了商品房属性发生异化，投资甚至是投机占据了不合理的地位，中央政府不得不进行调整，实施严厉的限制投资行为的调控政策。

政策的效果确实明显，它基本杜绝了国内房地产市场内的投资和投机性需求。但是，不动产天生就具有投资属性，完全人为地消除它的投资功能，短期内或许利大于弊，但是在长期肯定是有很大副作用的。适度的投资，是正常的房地产市场的正当需求，它可以有效平抑市场波动，稳定交易量和价格。只要不是过度的投资，都应该予以肯定。

(6) 利用好闲置土地

土地是宝贵的不可再生资源，在合理利用现有成熟土地的基础上，也应该重视闲置土地的利用工作。在扼守十八亿亩根底红线的前提下，可以从土地循环利用方面着眼，矿区塌陷地、废弃旧园区、农村闲置地、滩涂等地方都大有供应潜力可挖。建立完善农村土地流转制



度，并形成稳定成型的利益分配链条，将使房地产土地供应进入较为宽松的状况。

在建设要素方面，应该充分考虑到资金和土地两大要素，较为理想的状态应该是大力保障保障房，合理引导商品房和积极规范小产权房。

(7) 增加金融创新力度

房地产行业是资金密集型行业，房地产行业的发展离不开金融行业的支持和金融产品的创新。要引导有条件的居民将以往对住房直接投机投资转到开发建设环节，并控制合理的投资收益水平，如将投资回报率控制在高于当年的 GDP 涨幅 2~3 个百分点，这既有利于拓宽房地产的融资渠道，也可缓解大量民间资本不断积聚的投资压力。

此外，还应开展信贷资产证券化试点，政府加大对信誉好、开发项目符合政策要求的企业的信贷支持，完善住房公积金制度，提高住房公积金使用效率，确保资金使用安全，建议组建“国家住房发展银行”，将社会资金纳入该银行，同时通过吸收存款等手段，从根本上解决公共住房融资问题。

(8) 持有环节房产税，有增有减。

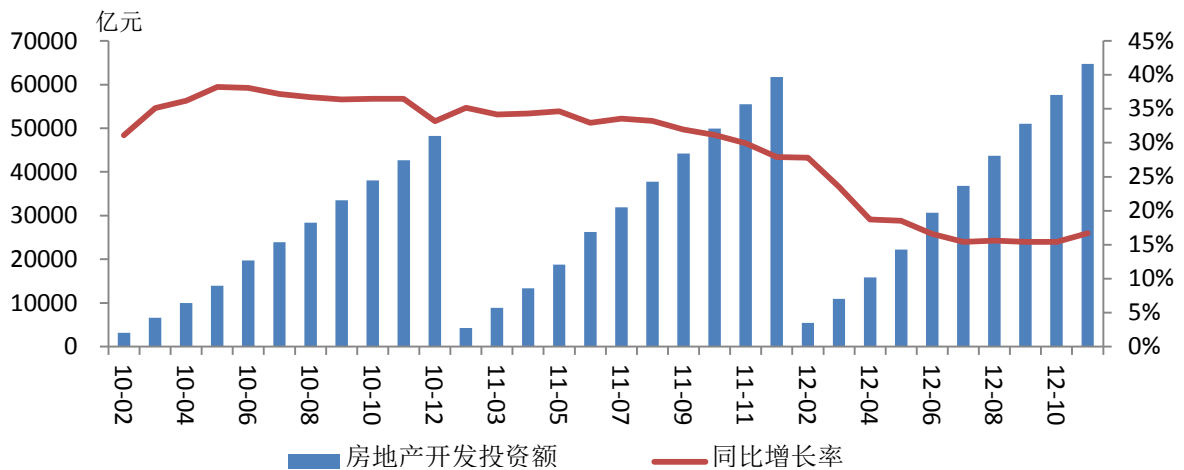
我国目前在房地产方面的税收还是比较高的，但是基本上集中于流通环节，在持有环节方面的税收却很少。

对于房产税的开征范围和时间，当前国内房地产市场争议较多。我们认为，房地产是经济社会发展进程中的重要产业，相关的税收对地方政府而言是举足轻重的。但是我们应该适当对之进行分配，使它在流通环节和持有环节保持一个合理适当的比例。这就需求对目前的流通环节的房产税进行适当的减免，而在不远的将来适度扩容房产税试点城市。

第三篇 2012 年中国房地产经营数据分析

开发投资：投资信心逐渐恢复，下半年增速企稳回升

图 3-1 2010 年以来全国房地产开发投资额及其增速



数据来源：中国房地产数据研究院

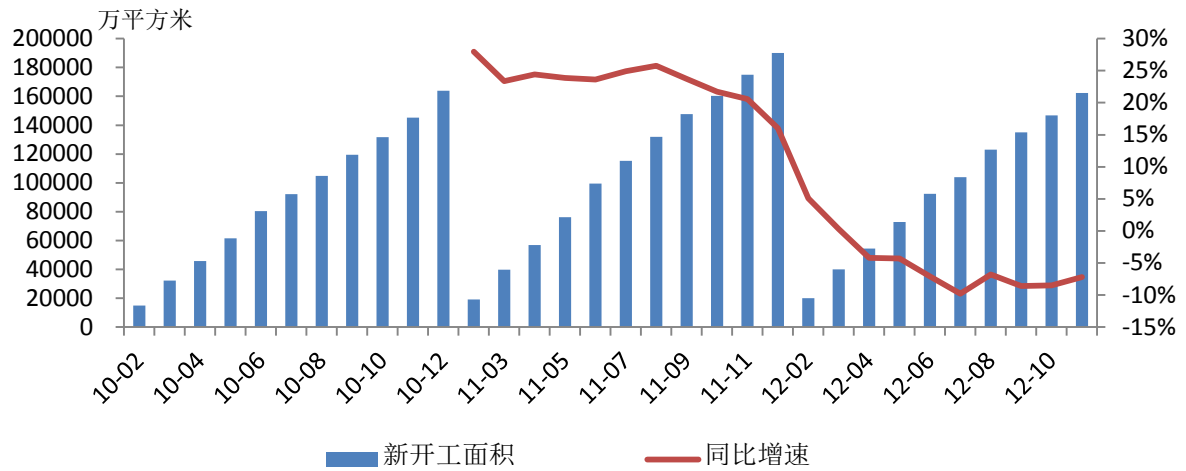
2012 年 1-11 月份，全国房地产开发投资 64772 亿元，同比名义增长 16.7%，增速比 1-10 月份提高 1.3 个百分点。其中，住宅投资 44606 亿元，增长 11.9%，增速提高 1.1 个百分点，占房地产开发投资的比重为 68.9%。总体来看，前 11 月房地产开发投资额增速相对于以往有明显的放缓，不过，考虑到去年基数原因，开发投资和新开工增速已至底部，并且开始触底反弹。2010 年各月房地产开发投资额的增速均维持在 30% 以上，2011 年开始，其增速基本上逐月递减，从 2011 年 2 月的 35.2% 递减到 2012 年 10 月份的 15.4%，并且在 11 月开始反弹，总体上 2012 年的增速放缓更为明显。

房地产开发投资额增速的放缓以及趋于稳定显示出政府对房地产的调控态度，即政府依然会坚持着房产调控政策，但其政策或许已经趋于见底。

新开工面积：新开工面积低于 2011 年，但其降幅逐步收窄并已触底反弹



图 3-2 2010 年以来全国房地产新开工面积及其增速



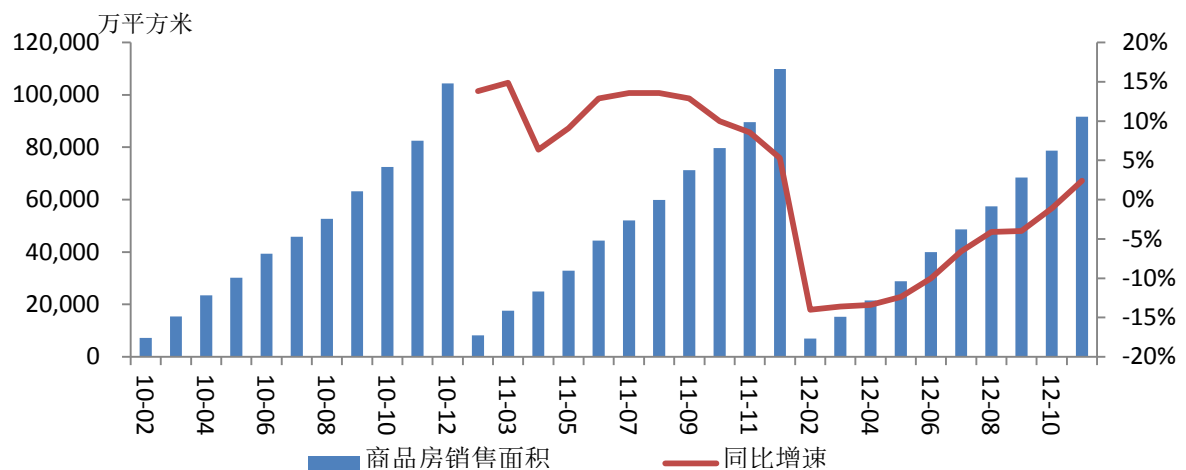
数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，房屋新开工面积 162413 万平方米，下降 7.2%，降幅比 1-10 月份缩小 1.3 个百分点；其中，住宅新开工面积 119905 万平方米，下降 11.1%。房屋新开工面积增速下降明显，2011 年全年各月增速均在 15% 以上，2012 年则仅有 2 月、3 月分别为 5.1% 和 0.3% 的增速，其余月份均为负增长，但 11 月的降幅逐渐收窄，已经触底。

2012 年前 11 月，房屋新开工面积的持续负增长显示出开发商对房地产短期信心的不足，已经降至近年来的最低，但随着全国楼市的逐步复苏，预计后期房屋新开工面积增速会回归到正常的水平。

商品房销售：商品房销售面积和销售额持续向好

图 3-3 2010 年以来全国商品房销售面积及其增速

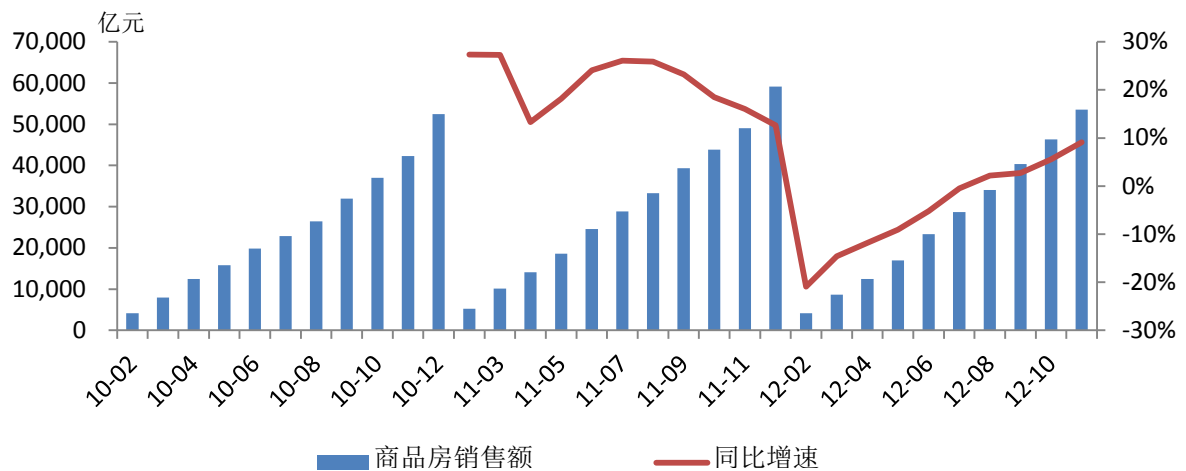


数据来源：中国房地产数据研究院

2012年1-11月，商品房销售面积91705万平方米，同比增长2.4%，1-10月份为下降1.1%；其中，住宅销售面积增长2.3%，办公楼销售面积增长11.6%，商业营业用房销售面积增长1.7%。2012年商品房销售面积增速放缓明显，2011年各月均保持正增长，2012年增速逐月增长，前10月则均保持负增长，11月首次出现正增长。

商品房销售面积增速的逐步递增，显示出消费者由最初的持币观望到逐步入场，需求逐步释放的过程。今年一季度由于春节因素的影响，消费者大多持币观望，此时观望氛围最为浓厚，二季度开始，消费者陆续入场，刚性需求支撑楼市回暖，显示出消费者对房地产的信心在逐步回归正常水平。

图 3-4 2010 年以来全国商品房销售额及其增速



数据来源：中国房地产数据研究院

2012年1-11月，商品房销售额53526亿元，增长9.1%，增速比1-10月份提高3.5个百分点；其中，住宅销售额增长10.4%，办公楼销售额增长4.1%，商业营业用房销售额增长4.2%。2012年全国商品房销售额萎缩明显，1-7月销售额同比均为负增长，8月开始转为正增长，呈现出逐步回暖的态势。

价格：百城价格指数连续6个月环比上涨，十大城市同比也已止跌



图 3-5 百城住宅均价及环比

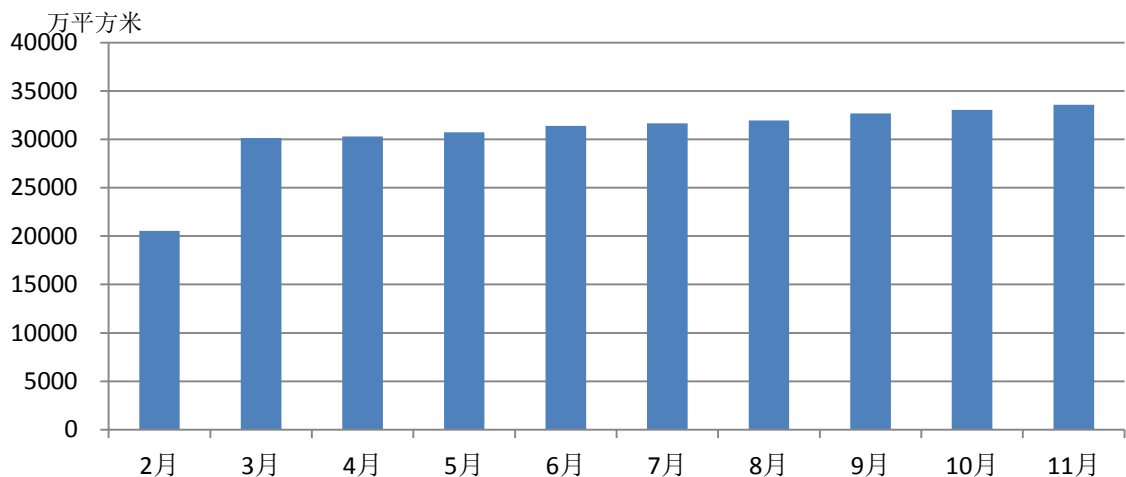


数据来源：中国房地产数据研究院

百城均价连续 6 个月上涨，已上涨至与 1 月持平，同比跌幅不断收窄，百城住宅均价自 2011 年 9 月开始连续 9 个月下跌，今年 6 月首次止跌后连续上涨。具体看来，百城价格涨幅自 8 月达到 0.33% 后连续缩小至 9 月、10 月的 0.17%，11 月价格涨幅再次扩大为 0.26%，11 月百城住宅均价为 8791 元/平方米，回升至年初水平，比 1 月微跌 0.02%，比去年同期下跌 0.46%，同比跌幅持续缩小，与 2010 年以来的阶段性高点（去年 8 月）相比跌幅缩小为 1%。

商品房库存：截至 11 月底，全国商品房待售面积 33567 万平方米，再次超过 33000 万平方米，商品房库存面积逐月增加

图 3-6 2012 年全国商品房待售面积



数据来源：中国房地产数据研究院



2012年11月末，商品房待售面积33567万平方米，比10月末增加519万平方米。其中，住宅待售面积增加298万平方米，办公楼待售面积减少15万平方米，商业营业用房待售面积增加119万平方米。2010年全国商品房待售面积一路攀升，逐月递增，特别是3月份增加幅度最大，截至11月末，待售面积再次超过33000万平方米。

未来半年部分城市楼市预测

表 3-1 2012 年前 10 月典型城市开发商信心变化

| 城市 | 2011年1-10月新开工面积 (万 m ²) | 2012年1-10月新开工面积 (万 m ²) | 新开工面积增速 | 开发商信心 |
|----|--|--|---------|-------|
| 沈阳 | 2801.6 | 3373.1 | 20.4% | 增加 |
| 上海 | 1747 | 1894.65 | 8.5% | 增加 |
| 天津 | 1191.82 | 1222.09 | 2.5% | 增加 |
| 武汉 | 1793.07 | 1792.83 | 0.0% | 持平 |
| 杭州 | 1763.62 | 1434.87 | -18.6% | 下降 |
| 合肥 | 1582.45 | 1275.84 | -19.4% | 下降 |
| 北京 | 3467.6 | 2516.5 | -27.4% | 下降 |
| 南京 | 1631.49 | 1150.24 | -29.5% | 下降 |

数据来源：中国房地产数据研究院

从选取的部分城市，开发商未来半年对沈阳、上海、天津楼市有信心，预计供应将会有所增加，而其他城市未来半年供应或将有所下降。

表 3-2 2012 年前 10 月典型城市消费者信心变化

| 城市 | 2011年1-10月商品房销售面积 (万 m ²) | 2012年1-10月商品房销售面积 (万 m ²) | 商品房销售面积增速 | 消费者信心 |
|----|--|--|-----------|-------|
| 杭州 | 378.91 | 731.91 | 93.2% | 增加 |
| 武汉 | 701.26 | 1081.06 | 54.2% | 增加 |
| 合肥 | 795.07 | 1009.05 | 26.9% | 增加 |
| 北京 | 1016.8 | 1260.4 | 24.0% | 增加 |
| 南京 | 545.34 | 656.95 | 20.5% | 增加 |
| 上海 | 1417.54 | 1426.3 | 0.6% | 增加 |
| 沈阳 | 1629.5 | 1440 | -11.6% | 下降 |
| 天津 | 959.12 | 834.93 | -12.9% | 下降 |

数据来源：中国房地产数据研究院

从选取的部分城市，消费者未来半年对杭州、武汉、合肥、北京、南京、上海的楼市有信心，这些城市对住宅的需求将有所增加。



表 3-3 2012 年前 10 月典型城市商品房价格预测

| 城市 | 2012 年 1-10 月价格 (元/m ²) | 价格变化 | 开发商信心 | 消费者信心 | 预测结果 |
|----|-------------------------------------|--------|-------|-------|------|
| 沈阳 | 8120 | 17.8% | 增加 | 下降 | 下降 |
| 天津 | 10722 | 7.6% | 增加 | 下降 | 下降 |
| 上海 | 16508 | 6.5% | 增加 | 增加 | 上升 |
| 北京 | 18162 | -1.5% | 下降 | 增加 | 上升 |
| 南京 | 11476 | -2.7% | 下降 | 增加 | 上升 |
| 武汉 | 7202 | -3.2% | 持平 | 增加 | 上升 |
| 合肥 | 6991 | -9.6% | 下降 | 增加 | 上升 |
| 杭州 | 14586 | -16.3% | 下降 | 增加 | 上升 |

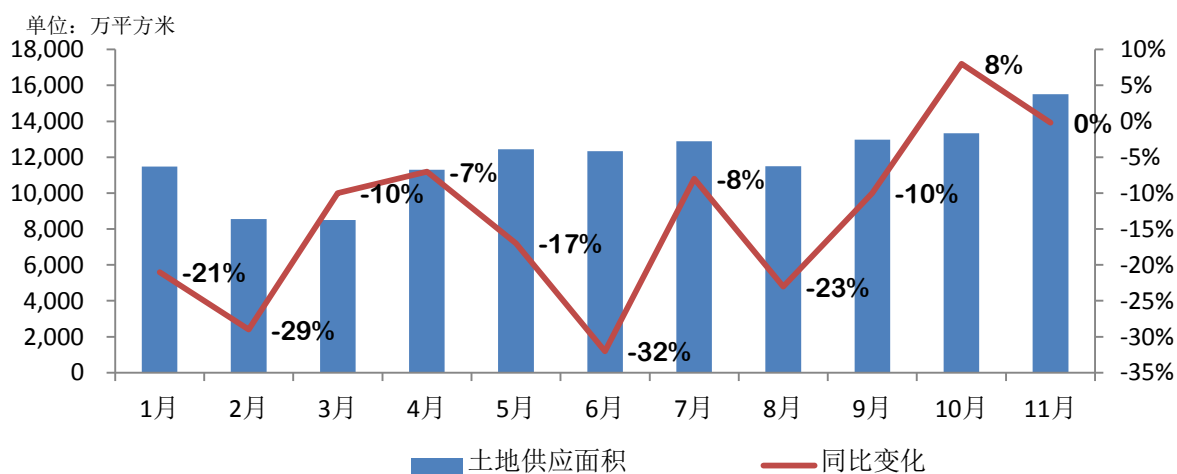
数据来源：中国房地产数据研究院

第四篇 2012 年中国土地市场分析

土地供应：前 11 月，全国 300 城市累计供应面积同比下降 14.2%，

10 月首次出现同比增幅

图 4-1 2012 年 1-11 月全国 300 城市土地供应量

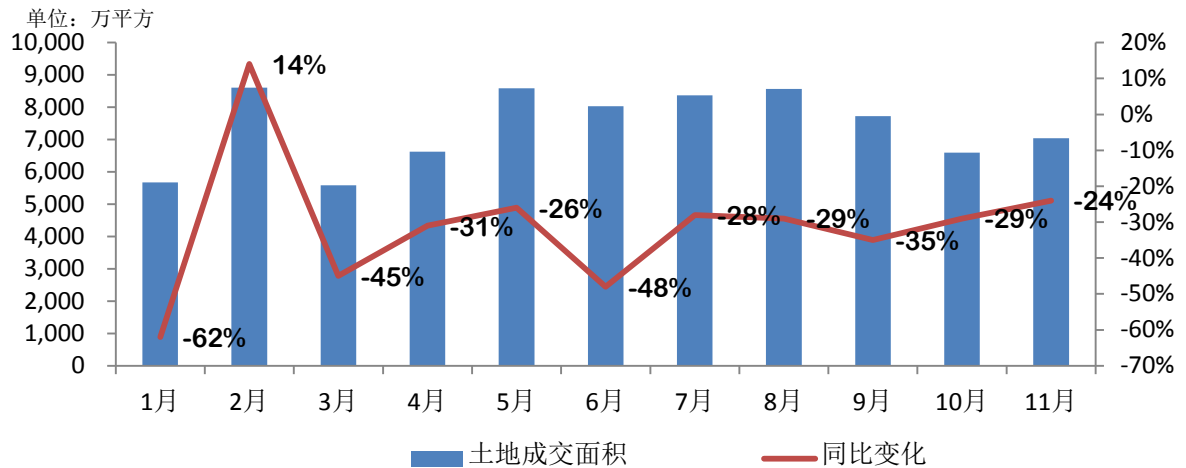


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，全国 300 个城市累计供应土地面积 130810 万平方米，同比下降 14.2%。从各月的数据来看，除 10 月、11 月外，其余 9 个月份的土地供应量均低于去年同期水平，10 月与去年同期相比也仅有 8% 的增幅，11 月与去年同期持平。其中，一季度受春节因素影响导致其成交量较低，同时同比降幅较大；二季度全国楼市逐步回暖，但土地供应量却并未因此而上升，反而 6 月份的同比降幅达到最大的 32%；三季度土地市场依旧维持着低迷状态，直到 10 月份出现全年首次的同比增幅，预计四季度土地供应量将会有一定幅度的上升。

土地成交：前 11 月，全国 300 城土地成交面积同比下降 28.7%，成交量继续回落

图 4-2 2012 年 1-11 月全国 300 城市土地成交量



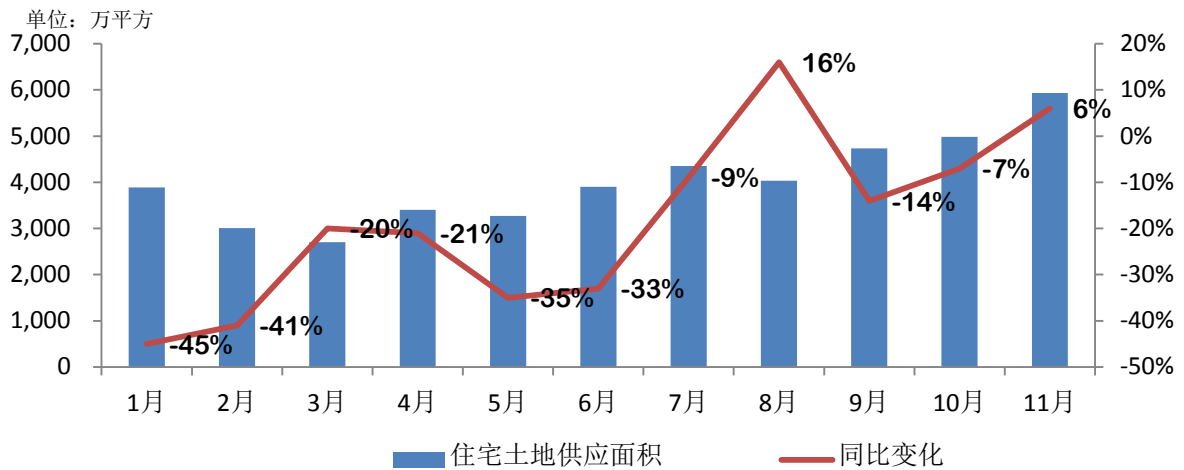
数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，全国 300 个城市累计成交土地面积 81396 万平方米，同比下降 28.7%，降幅明显高于土地供应量的降幅。从各月表现看，仅有 2 月份同比出现增长，其余 9 个月均为同比下降，并且降幅均在 25% 以上，最大降幅超过 60%。一季度成交量大起大落：1 月受到春节因素影响，成交量大幅下挫，降幅达到最大的 62%，2 月迅速回升，成交量达到最高的 8603 万平方米，同时变化幅度迅速拉升至 14%，为唯一增长的月份，但 3 月成交量再次大幅萎缩至 5584 万平方米，为前 10 月的最低水平；二季度成交量虽然有所上升，但与去年同期相比依然处于较低水平；三季度成交量逐月下降；四季度土地成交量同比降幅有所减小。总体上，2012 年 1-11 月土地市场与去年同期相比极其低迷。

住宅土地供应：前 11 月，全国 300 城市住宅土地供应面积同比下降 20.23%，年内仅 8、11 月同比增加



图 4-3 2012 年 1-11 月全国 300 城市住宅土地供应量

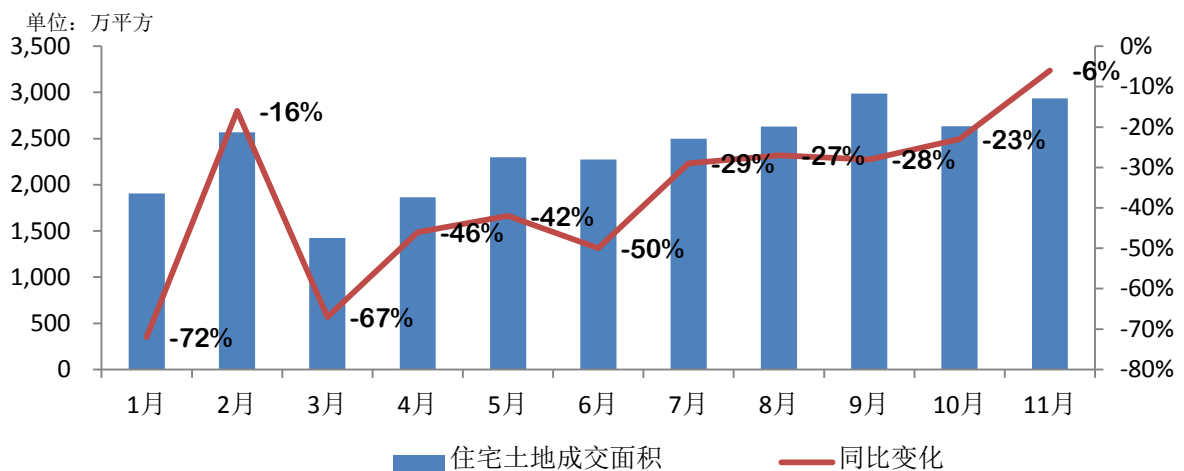


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，全国 300 个城市累计推出住宅土地面积 44213 万平方米，同比下降 20.23%。从单月看，仅 8 月、11 月供应量出现同比增长，其余的月份均同比下降，并且在上半年各月的降幅均超过 20%。其中，一季度成交量逐月减少，但同比降幅却逐月收窄，1 月由于受春节因素影响，供应量同比降幅达到最大的 45%；三、四季度伴随着前期楼市的逐步回暖住宅土地供应有所上升，与去年同期的差距也有所缩小，直至 11 月再次转正，预计 12 月供应量将有所增加。全年住宅土地供应依然有大幅萎缩。

住宅土地成交：前 11 月，全国 300 城市住宅土地成交面积同比大幅下降 40.8%，每个月的成交量均低于 2011 年同期

图 4-4 2012 年 1-11 月全国 300 城市住宅土地成交量

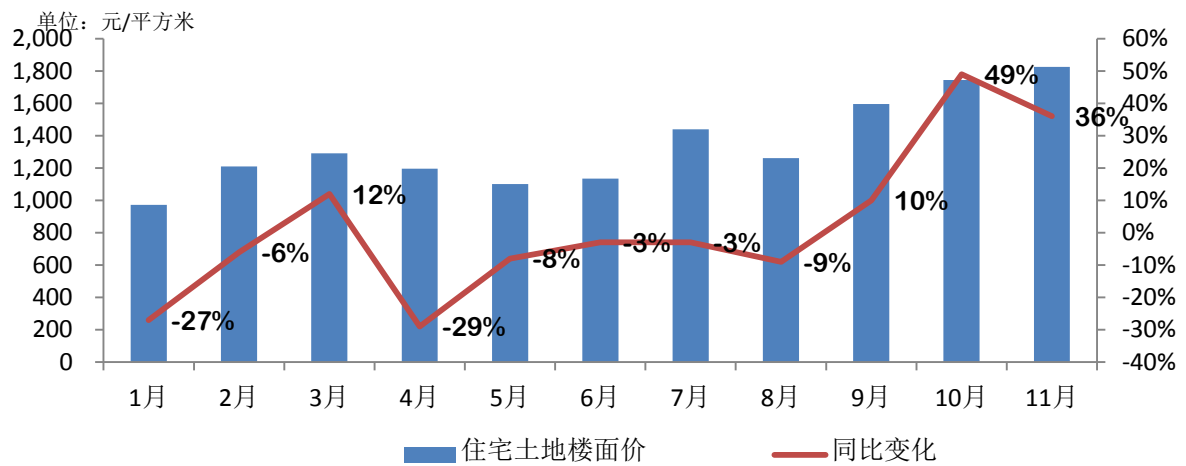


数据来源：中国房地产数据研究院

2012年1-11月，全国300个城市累计成交住宅土地面积26021万平方米，同比下降40.8%，每个月的成交量均低于去年同期水平，最大降幅达到72%，可见住宅土地市场的需求受楼市调控打击的影响之大。从各月数据来看，1月的降幅为72%为全年降幅最大；3-11月，成交量缓慢升高，与去年同期的差距也在逐步的缩短，降幅由3月的67%收窄至11月的6%。全年住宅土地成交总体上极其萎靡。

住宅土地成交价格：前11月，全国300城市住宅土地成交楼板价呈震荡上行之势

图 4-5 2012年1-11月全国300城市住宅土地成交楼板价



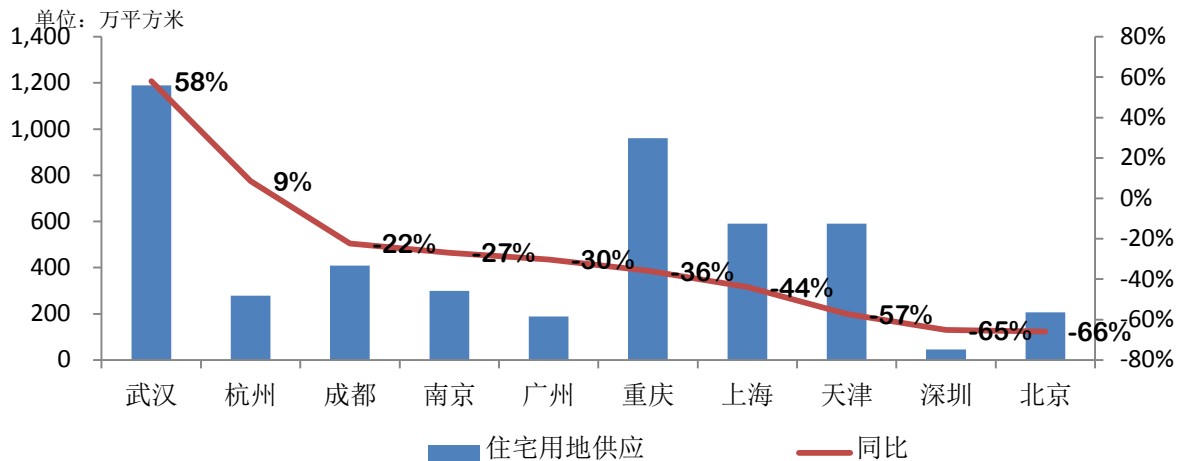
数据来源：中国房地产数据研究院

2012年1-11月，全国300城市住宅土地楼板价总体上处于一个缓慢上升通道中。其中，1月楼板价最低为927元/平方米，也是楼板价唯一低于1000元/平方米的月份，10月份楼板价最高，达到1744元/平方米，同时其同比增幅也最大，为49%，11月继续攀升，但同比增速有所回落。

十大城市中，武汉住宅土地市场最为活跃



图 4-6 2012 年 1-11 月 10 重点城市住宅用地累计供应情况

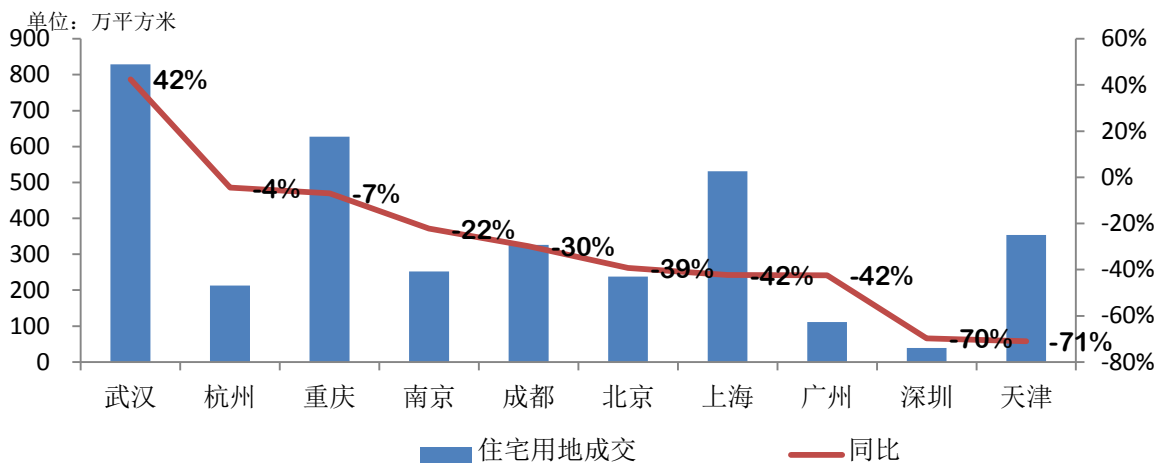


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，全国 10 大重点城市中，武汉、重庆的供应规模最大，最为活跃，武汉累计供应住宅用地 1190 万平方米，供应量居全国首位，重庆累计供应 961 万平方米，位居全国第二，一线城市中仅上海的供应规模较大，前十一月累计供应 590 万平方米的住宅土地。

从同比变化来看，十大重点城市中只有与武汉、杭州的住宅土地供应量比去年同期高，同比增幅分别为 58% 和 9%，其余 8 个城市的住宅土地供应量均低于去年同期水平。一线城市住宅土地供应下降更为明显，降幅在 30%-66% 之间，其中，北京降幅最大，领跌各典型城市。

图 4-7 2012 年 1-11 月 10 重点城市住宅用地累计成交情况



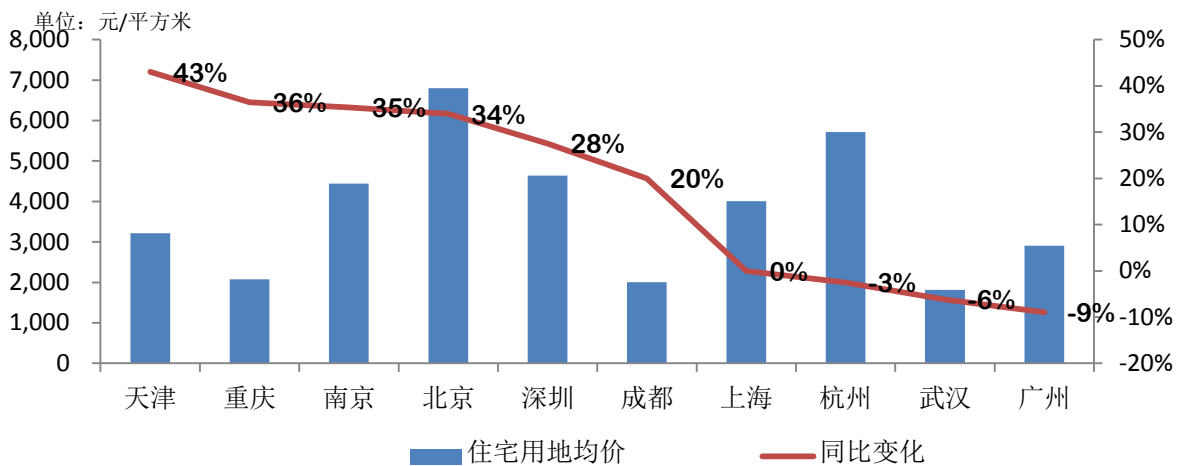
数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，全国 10 大重点城市中，武汉、重庆成交最为活跃，武汉累计成交 829 万平方

米，位居全国之首，同比增加 42%，也是唯一一个成交量同比增加的城市，重庆累计成交 557 万平方米，位列第二，同比下降 10%。一线城市中，上海成交最为活跃，为 402 万平方米，同比下降 53%，天津的同比降幅达到 71%。2012 年各典型城市住宅土地成交明显低迷。

十大城市中，杭州、武汉和广州住宅土地价格同比小幅下降，上海持平，其余城市均大幅增加，天津以 43% 的增速领涨

图 4-8 2012 年 10 重点城市住宅用地成交价情况



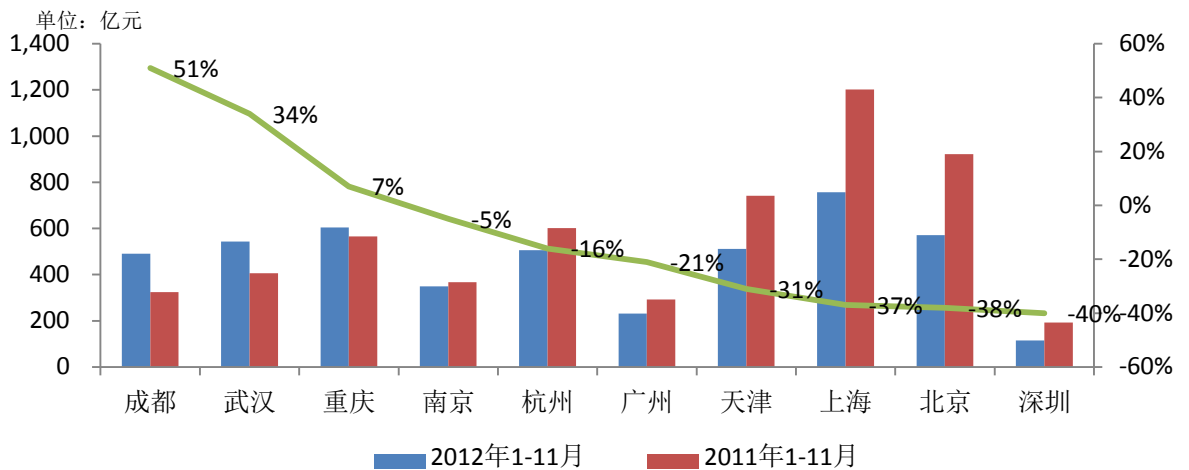
数据来源：中国房地产数据研究院

与住宅土地供求大幅下降不同，2012 年全国 10 大重点城市住宅用地成交价格却依然坚挺并有不同幅度的上涨，仅有杭州、武汉和广州三个城市价格出现下降，并且降幅均在 10% 以内，上海住宅用地价格与去年持平，其余 6 个城市的价格上涨幅度均超过 20%，最高的为天津的 43%。

十大城市中，成都和武汉土地出让金同比增加，其他城市土地出让金均大幅缩水，深圳以 40% 的降幅领跌各典型城市



图 4-9 2012 年 1-11 月 10 重点城市土地出让金情况



数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，10 重点城市中除了成都、重庆和武汉之外其余 7 个城市的土地出让金均有不同幅度的下滑，其中，下滑最多的为深圳，降幅为 40%，一线城市土地出让金全线大幅下降，降幅均超过 20%，同时上海、北京土地出让金分别居第一和第二，土地出让金额分别为 572 亿元和 757 亿元。成都、武汉和重庆土地出让金增幅分别为 51%、34% 和 7%。



表 4-1 2012 年 1-11 月住宅土地总价 TOP10

| 排名 | 城市 | 区域 | 地块名称 | 规划用途 | 建筑面积 (万 m ²) | 成交价 (亿元) | 楼面 地价 (元/ m ²) | 溢价 率 | 竞得方 |
|----|----|----|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|---------|---|
| 1 | 南京 | 下关 | 下关区滨江江北路以西 2 号地块 | 商住混合用地 | 724 787.1 | 562 000 | 7754 | 0.00% | 南京临江老城改造建设投资有限公司 |
| 2 | 上海 | 徐汇 | 徐汇区滨江 XH129B-02、XH129D-01 地块 | 商住办用地 | 166 325.2 | 450 000 | 27055 | 43% | 上海保利建锦房地产有限公司, 信保(天津)股权投资基金管理有限公司 |
| 3 | 上海 | 杨浦 | 杨浦区平凉街道 22、23 街坊地块 | 商住办用地 | 200 287.5 | 325 940 | 16274 | 0% | 上海盛垣房地产开发有限公司 |
| 4 | 天津 | 河西 | 河西区卫津南路与吴家窑大街交口 | 城镇住宅、 商服用地 | 228 000 | 297 000 | 13026 | 33% | 中海地产集团有限公司 |
| 5 | 天津 | 河西 | 河西区卫津南路与吴家窑大街交口地块 | 城镇住宅、 商服用地 | 228 000 | 297 000 | 13026 | 33% | 中海地产集团有限公司 |
| 6 | 深圳 | 南山 | 南山区后海中心区 | 商业服务业 设施用地、 居住用地 | 490 000 | 265 300 | 5414 | 0% | 华润深圳湾发展有限公司、华润置地(深圳)发展有限公司和华润万家(深圳)发展有限公司 |
| 7 | 深圳 | 南山 | 南山区后海中心区 | 商业服务业 设施用地、 居住用地 | 490 000 | 265 300 | 5414 | 0% | 华润深圳湾发展有限公司、华润置地(深圳)发展有限公司和华润万家(深圳)发展有限公司 |
| 8 | 长沙 | 岳麓 | 岳麓区岳麓大道与潇湘大道交汇处西南角(滨江新城 B7 北) | 商业、住宅 用地 | 996 019.9 | 264 045 | 2651 | 0% | 湖南保利房地产开发有限公司 |
| 9 | 北京 | 海淀 | 北京市海淀区万柳地区居住用地(六郎庄搬迁平衡资金用地)项目 | R2 二类居 住用地 | 777 39 | 263 000 | 33831 | 41% | 北京赫华恒瑞房地产开发有限公司 |
| 10 | 北京 | 海淀 | 北京市海淀区万柳地区居住用地(六郎庄搬迁平衡资金用地)项目 | R2 二类居 住用地 | 777 39 | 263 000 | 33831 | 41% | 北京赫华恒瑞房地产开发有限公司 |

数据来源：中国房地产数据研究院



表 4-2 2012 年 1-11 月住宅土地单价 TOP10

| 排名 | 城市 | 区域 | 地块名称 | 规划用途 | 建筑面积 (万 m ²) | 成交 价 (亿 元) | 楼面地 价(元/ m ²) | 溢价 率 | 竞得方 |
|----|----|------|----------------------------------|---|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------|----------------------------------|
| 1 | 北京 | 海淀区 | 北京市海淀区万柳地区居住用地(六郎庄搬迁平衡资金用地)项目 | R2 二类居住用地 | 7.8 | 26.3 | 33831 | 41% | 北京赫华恒瑞房地产开发有限公司 |
| 2 | 北京 | 海淀区 | 北京市海淀区万柳地区居住用地(六郎庄搬迁平衡资金用地)项目 | R2 二类居住用地 | 7.8 | 26.3 | 33831 | 41% | 北京赫华恒瑞房地产开发有限公司 |
| 3 | 上海 | 徐汇区 | 徐汇区滨江 XH129B-02、XH129D-01 地块 | 商住办用地 | 16.6 | 45.0 | 27055 | 43% | 上海保利建锦房地产有限公司,信保(天津)股权投资基金管理有限公司 |
| 4 | 北京 | 东城区 | 北京市东城区香河园 3 号居住及商业金融用地项目 | C2 商业金融用地、R2 二类居住用地 | 7.4 | 19.2 | 25749 | 43% | 南昌市政公用投资控股有限责任公司 |
| 5 | 北京 | 东城区 | 北京市东城区香河园 3 号居住及商业金融用地项目 | C2 商业金融用地、R2 二类居住用地 | 7.4 | 19.2 | 25749 | 43% | 南昌市政公用投资控股有限责任公司 |
| 6 | 北京 | 东城区 | 北京市东城区香河园 3 号居住及商业金融用地项目 | C2 商业金融用地、R2 二类居住用地 | 7.4 | 19.2 | 25749 | 43% | 南昌市政公用投资控股有限责任公司 |
| 7 | 北京 | 朝阳区 | 北京市朝阳区孙河乡北甸西村二类居住用地 | R2 二类居住用地 | 7.3 | 14.7 | 20158 | 9% | 北京通瑞万华置业有限公司 |
| 8 | 杭州 | 江干区 | 三堡单元 R21-02 地块 | 住宅(设配套公建)用地 | 10.3 | 19.9 | 19378 | 49% | 中海地产集团有限公司 |
| 9 | 杭州 | 江干区 | 三堡单元 R21-01 地块 | 住宅(设配套公建)用地 | 10.1 | 19.3 | 19217 | 49% | 中海地产集团有限公司 |
| 10 | 上海 | 浦东新区 | 森兰外高桥南部国际社区 A10-1、A10-2、A10-3 地块 | A10-1、A10-2 地块用地性质为商住综合用地、A10-3 地块用地性质为居住用地 | 12.0 | 21.2 | 17678 | 60% | 上海保利建锦房地产有限公司上海融创绿城房地产开发有限公司 |

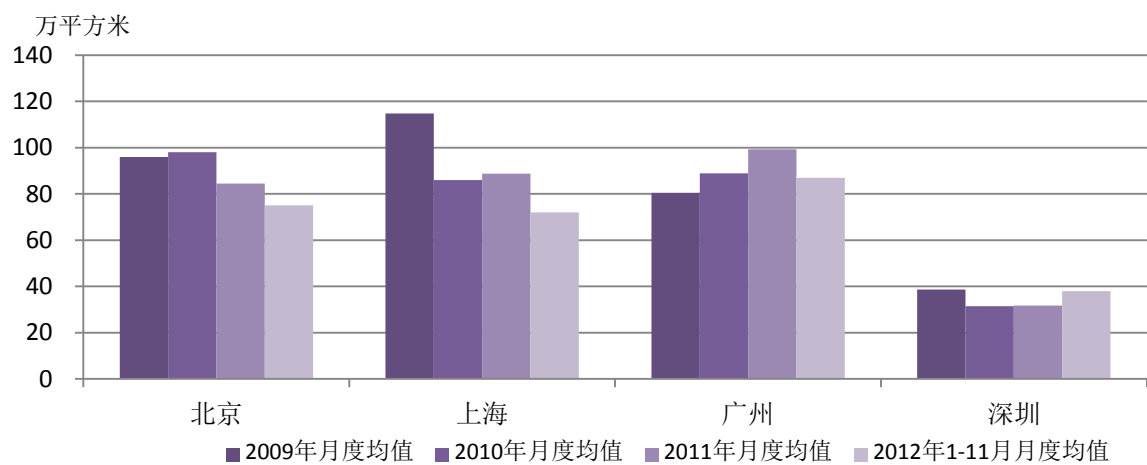
数据来源：中国房地产数据研究院

第五篇 2012 年中国典型城市房地产住宅市场分析

一、 一线城市住宅市场分析

供应：前 11 月，一线城市供应总量同比下滑；分月看，各一线城市供应均主要集中于下半年

图 5-1 2009 年以来一线城市住宅平均月度供应面积

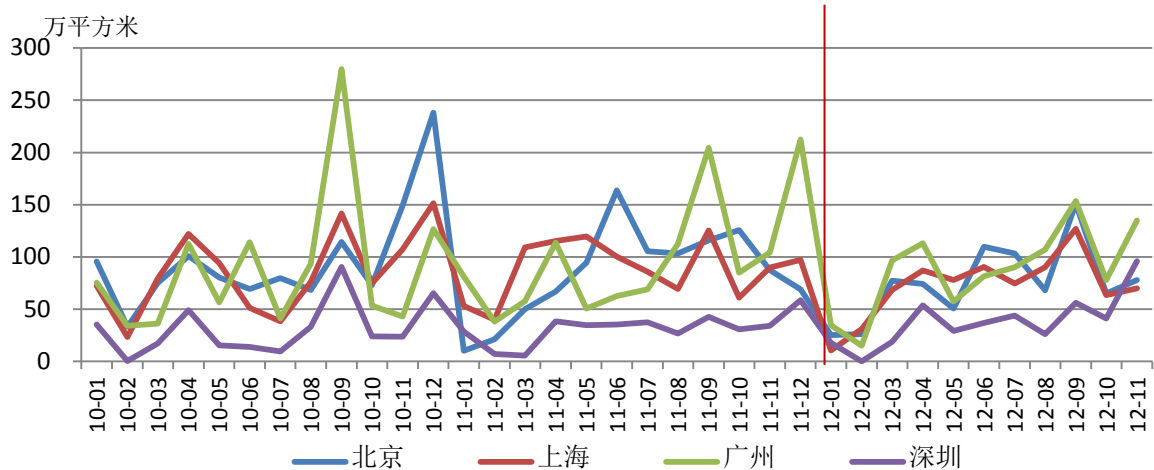


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，一线城市中，仅深圳的住宅月均供应面积高于去年同期，其余三个一线城市均同比下降，与 2011 年相比，北京、上海、广州的降幅分别为 11%、19% 和 17%，其中，北京、上海更是低于 2009、2010 年，广州在 2010 年、2011 年的月度平均供应面积连续两年增加，增幅分别为 10% 和 12%；其余三个城市在 2010 年-2011 年住宅供应面积分别是一年上涨，一年下降。



图 5-2 2010 年以来一线城市住宅供应面积月度走势

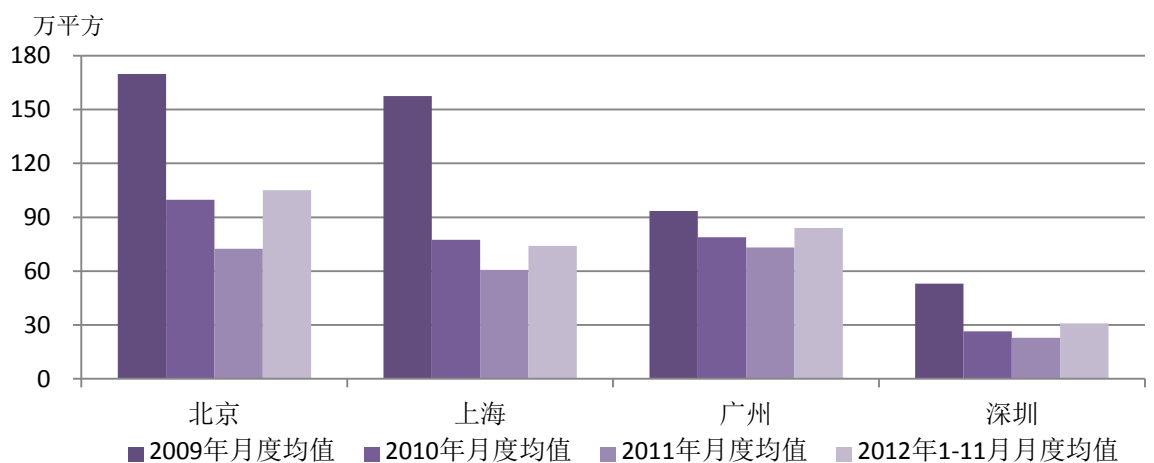


数据来源：中国房地产数据研究院

从今年前 11 个月一线城市住宅供应面积的走势来看，后半年的住宅供应面积要明显高于上半年的供应面积，其中北京、上海、广州、深圳分别高出 96%、62%、61% 和 70%，主要是因为今年楼市普遍在四五月份开始回暖，开发商加大了推盘的节奏。另外，各一线城市住宅供应面积均在 9 月份达到最高峰，并且在 10 月份出现大幅下降，下降幅度分别为北京 57%、上海 50%、广州 49%、深圳 27%。

成交：前 11 月，一线城市住宅成交面积均高于 2011 年，多数城市更是高于 2010 年；分月看，住宅市场大多数在 5 月以后逐步回暖

图 5-3 2009 年以来一线城市住宅平均月度成交面积

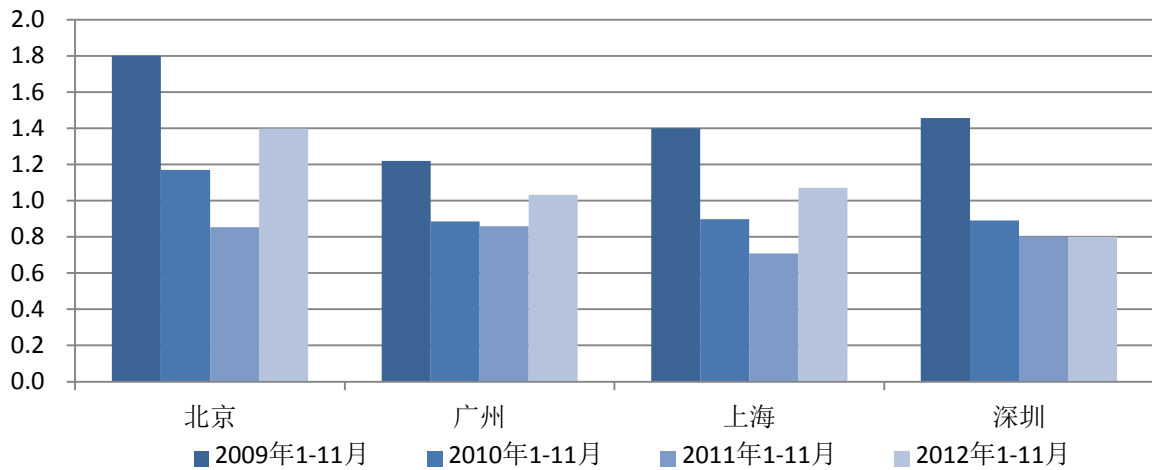


数据来源：中国房地产数据研究院

2012年1-11月，一线城市商品住宅平均月度成交面积均高于2011年的月均成交面积，均低于2009年月均成交面积，广州更是接近2009年月度均值，同时各一线城市均是在经历2010年和2011年的连续下降后开始回升，其中除上海外，其余一线城市2012年1-11月月均均值均高于2010年。从比2011年月度均值的增加幅度看，北京的增幅最大，达到42%，其余城市增幅分别是上海增加18%、广州增加24%、深圳增加28%。

销供比：除深圳外，其余城市销供比均高于2010年和2011年，但低于2009年

图 5-4 2009 年以来一线城市销供比走势



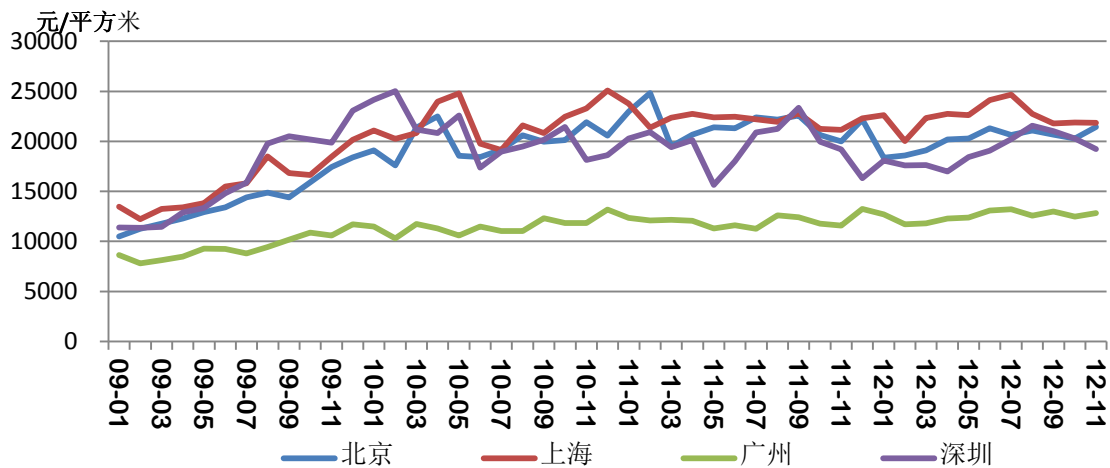
数据来源：中国房地产数据研究院

一线城市中，今年前11月，北京、上海、广州的销供比分别为1.4、1.1、1.0，均大于2011年和2010年的同期，小于2009年的同期，都是在经历过2010年和2011年连续2年的下降后上升的，只有深圳销供比与去年相同，因此，2012年前10月，一线城市的销售状况总体上要好于2010年和2011年。

成交价格：前11月，一线城市住宅均价震荡上升



图 5-5 2009 年以来一线城市住宅价格走势

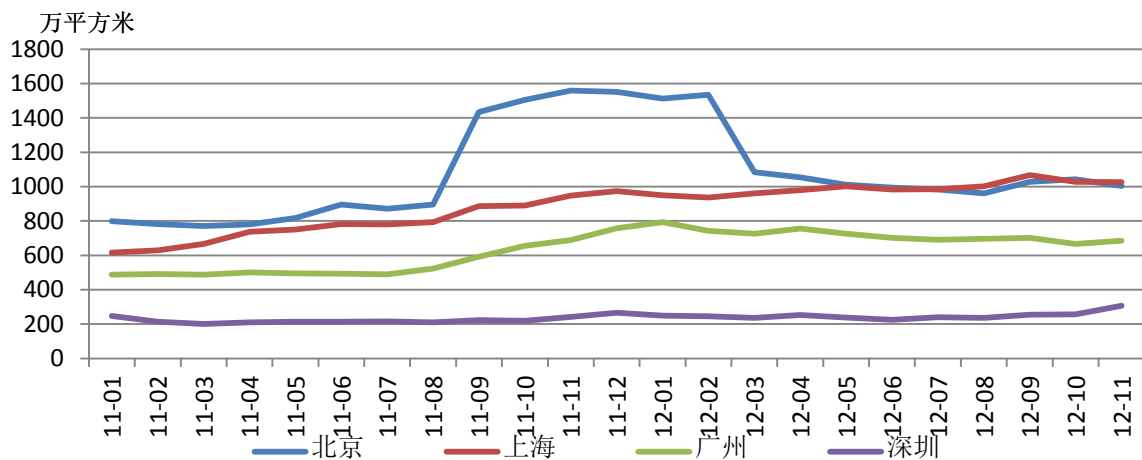


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，受楼市调控政策的影响，各一线城市住宅均价总体上保持震荡缓慢上升的走势。其中上海与广州主要是因为 8 月以后的小幅回调，上海在 7 月份住宅均价达到顶峰的 24786 元/平方米，为 2009 年以来的第二高位。总体上看，楼市政策调控 2 年以来，住宅均价如 2009 年至 2010 年中期间的疯狂上涨的势头得到了明显的抑制，但并没有明显的下降趋势，而是在震荡中缓慢爬升。

住宅库存：一线城市中，北京住宅库存下降最明显，降幅达 34%；一线城市住宅库存去化周期均有所缩短

图 5-6 2011 年以来一线城市住宅库存走势



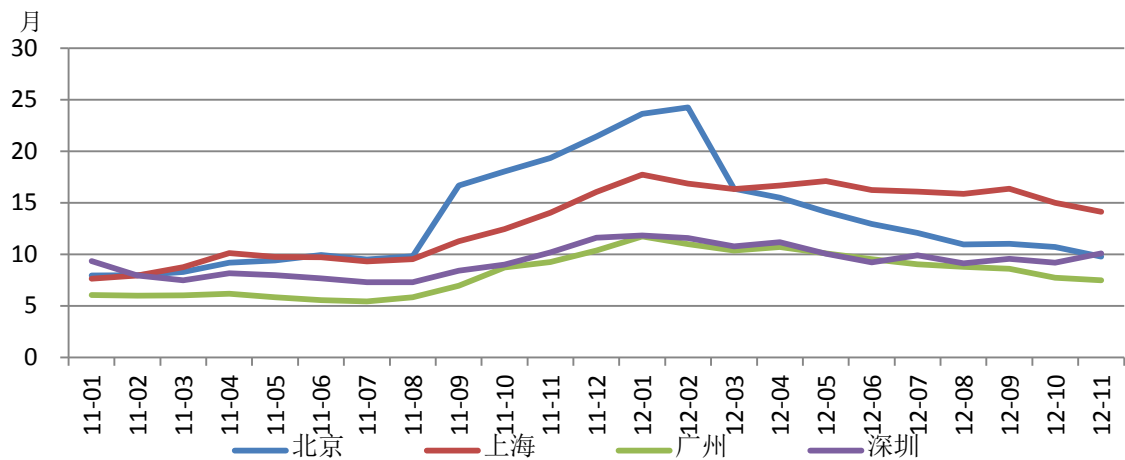
数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，一线城市中，北京住宅可售面积明显下降，11 月底为 1004 万平方米，较



年初的 1512 万平方米，下降 34%，主要是因为 3 月的锐减，由 2 月底的 1534 万平方米锐减至 3 月底的 1054 万平方米；上海 11 月底住宅可售面积为 1025.75 万平方米，较年初增加 8%，为连续第四个月维持 1000 万平方米的高位，总体上，上海住宅库存呈现一个缓慢爬升的态势；今年以来，广州住宅库存总体上缓慢下降，截至 11 月底住宅库存为 685.46 万平方米，比年初减少 14%；深圳住宅库存总体上呈现震荡走势，波动幅度较小，截至 11 月底，库存 306.8 万平方米，比年初小幅增加 2.3%。

图 5-7 2011 年以来一线城市住宅库存去化周期走势



数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，由于楼市的逐步回暖，各一线城市的出清周期也随之逐步缩短。其中北京缩短幅度最大，由年初的 23.6 个月缩短至 11 月底的 9.8 个月；上海、广州、深圳的出清周期分别由年初的 17.7 个月、11.7 个月、11.8 个月缩短至 11 月底的 14.1 个月、7.5 个月和 10.1 个月。与去年同期相比，北京、广州和深圳分别缩短 9.1 个月、1.8 个月和 0.1 个月，上海则增加 0.1 个月。

表 5-1 2012 年 1-11 月一线城市住宅量价变化

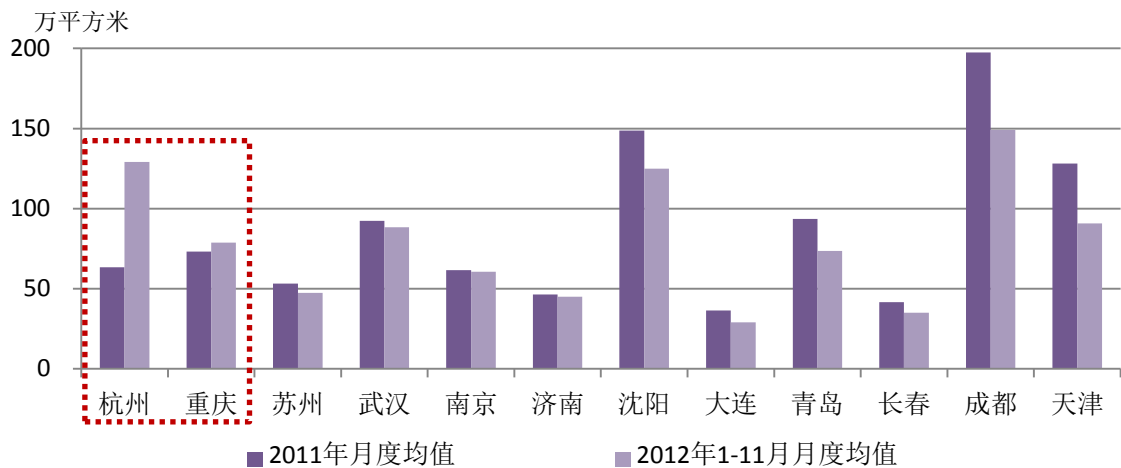
| 城市 | 成交面积 (万平方米) | 同比变化 | 成交均价 (元/平方米) | 同比变化 |
|----|----------------|------|-----------------|------|
| 北京 | 1158 | 45% | 20547 | -5% |
| 上海 | 816 | 21% | 22639 | 1% |
| 广州 | 1029 | 28% | 12603 | 6% |
| 深圳 | 336 | 37% | 19282 | -3% |

数据来源：中国房地产数据研究院

二、二三线城市住宅市场分析

供应：前 11 月，二线城市多数供应总量同比下滑；分月看，二三线各城市供应均主要集中于后 5 个月

图 5-8 2011 年以来二线典型城市住宅平均月度供应面积

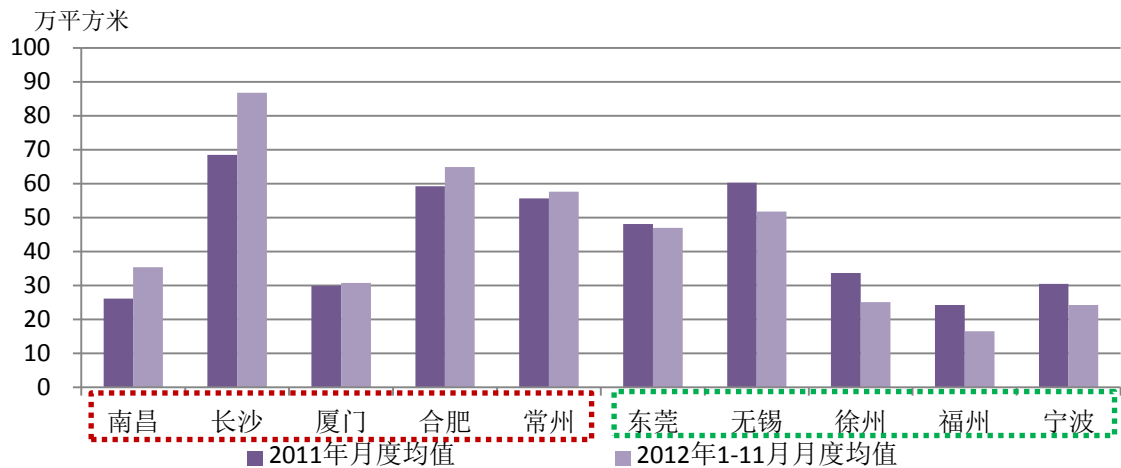


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，12 个二线典型城市中，仅杭州、重庆平均月度供应面积比 2011 年有所增加，其他城市均有不同幅度的下降，其中，杭州的增幅达到 104%，位列各二线城市之首，主要是因为杭州在 10 月份供应的集中放量（10 月供应 717 万平方米，环比增加 513%）；重庆月度平均供应面积增加 8%。在出现下降的城市中，苏州、武汉、南京、济南的降幅在 10% 以内；沈阳、大连、青岛、长春、成都、天津的降幅在 20%-30% 之间。



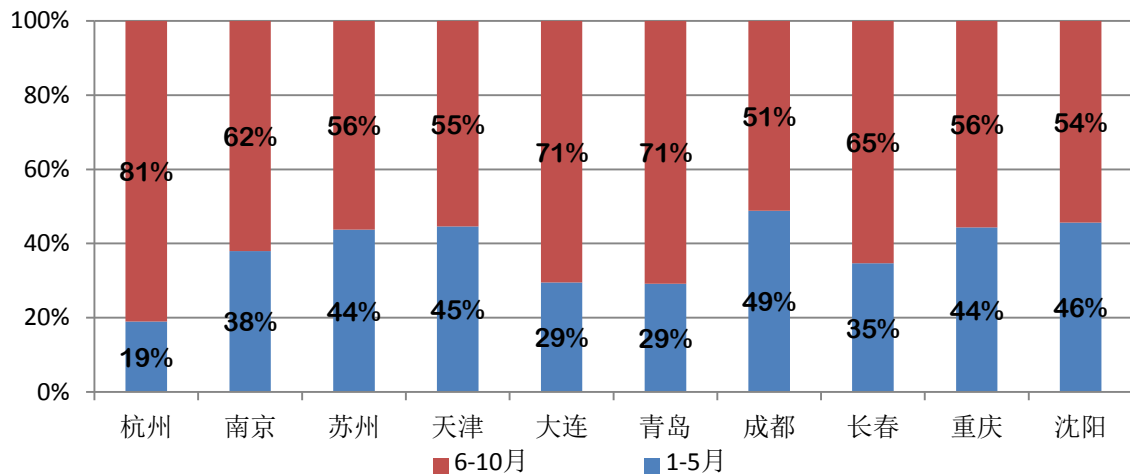
图 5-9 2011 年以来三线典型城市住宅平均月度供应面积



数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，10 个三线城市中，和 2011 年相比，增加与减少的城市数各占一半，其中南昌涨幅最大，为 35%，长沙、厦门、合肥、常州的涨幅均控制在 10% 以内。在出现减少的城市中，福州的跌幅最大，跌幅为 32%；东莞跌幅最小，仅为 2%；除此之外，无锡、徐州、福州的跌幅在 14%-26% 之间。

图 5-10 2012 年二线典型城市前后各 5 月住宅供应面积占比

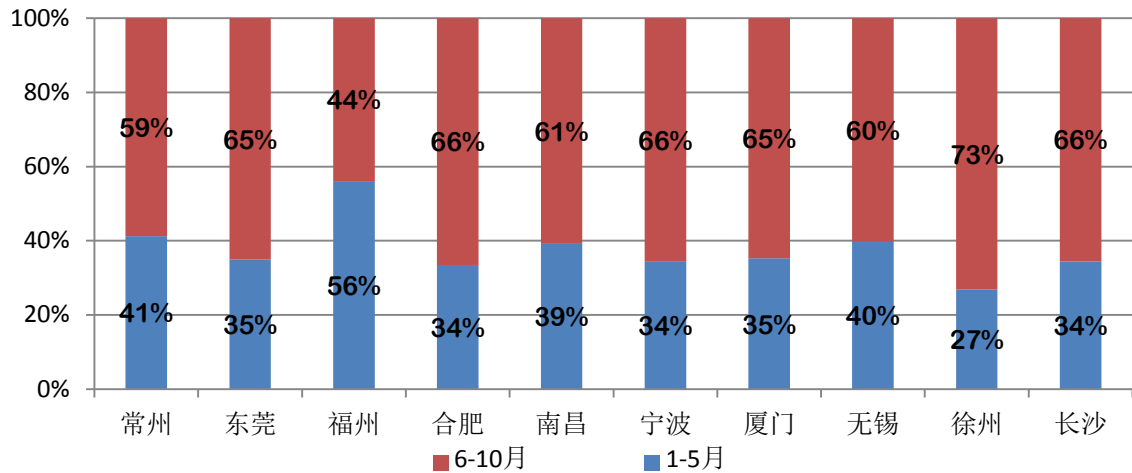


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年前十月，各二线典型城市住宅供应均主要集中于后半年，其中只有成都前后各 5 月的住宅供应面积占比相当，其余城市后 5 个月的占比均大幅超过前 5 个月的占比，悬殊最大的为杭州，前后各 5 月占比分别为 19% 和 81%，相差 62%，主要是因为 10 月份杭州住宅猛增至 717 万平方米，是前 9 个月的月均供应量的 10 倍多，其余城市的差距大多在 10%-42% 之间。



图 5-11 2012 年三线典型城市前后各 5 月住宅供应面积占比

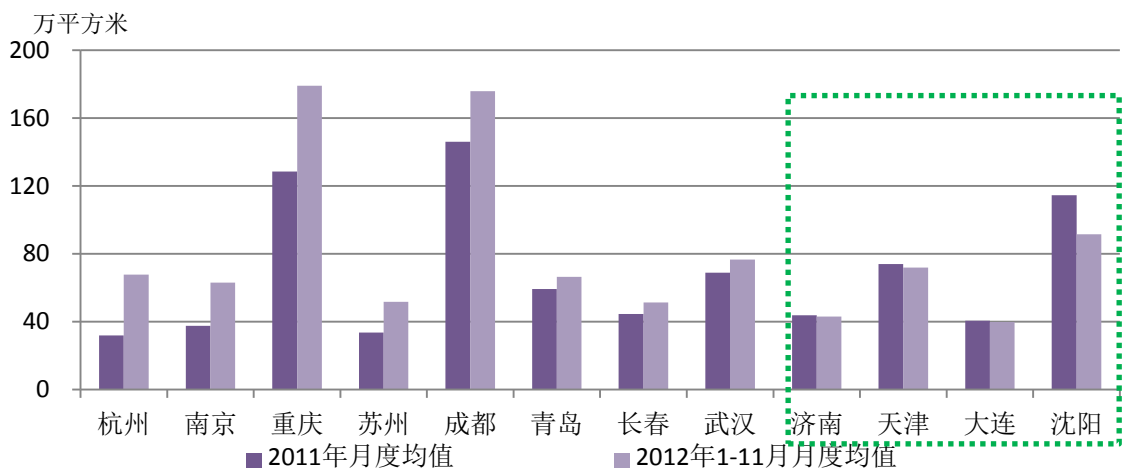


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年前 10 月，除福州外，其余三线典型城市住宅供应均主要集中于下半年，即后 5 个月的供应面积要明显高于前 5 个月的供应面积，其中徐州前后 5 个月的供应面积占比差距最大，为 46%，其余城市的差距大多集中在 20%-30% 之间。

成交：前 11 月，三线城市住宅成交面积均高于 2011 年；分月看，二三线城市住宅市场大多数在 5 月以后逐步回暖

图 5-12 2011 年以来二线典型城市住宅平均月度成交面积

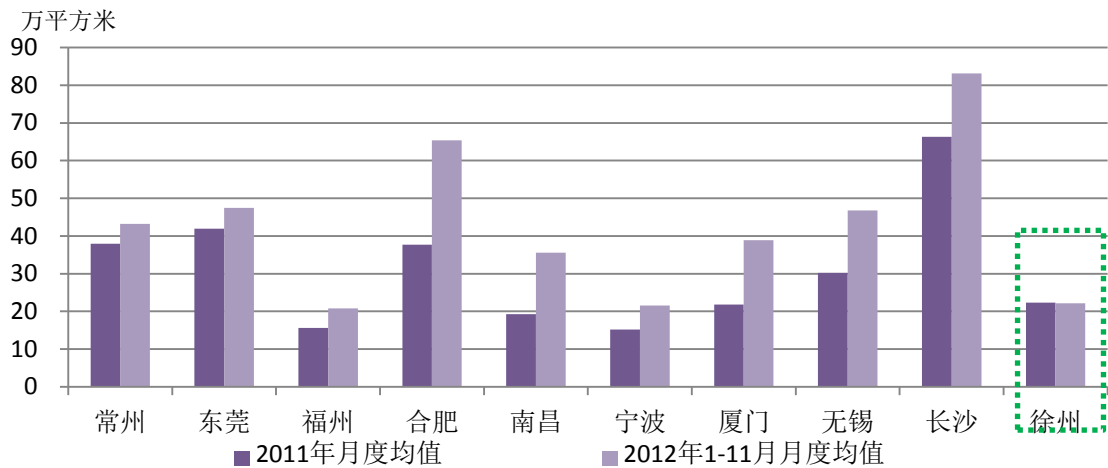


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月，杭州、南京、重庆、苏州、成都、青岛、长春、武汉 8 个城市的住宅月均

销售面积均高于 2011 年月均成交面积，济南、天津、大连、沈阳 4 个城市则低于 2011 年月均成交面积。从变化幅度来看，在增加的 8 个城市中，增幅最大的为杭州，增幅达到 112%，远远高于增幅第二的南京 68%，重庆、苏州、成都的增幅在 20%-50% 之间，青岛、长春、武汉的增幅在 10%-20% 以内；在下降的 4 个城市中，沈阳的降幅最大，为 20%，济南、天津、大连的降幅则在 3% 以内。

图 5-13 2011 年以来三线典型城市住宅平均月度成交面积

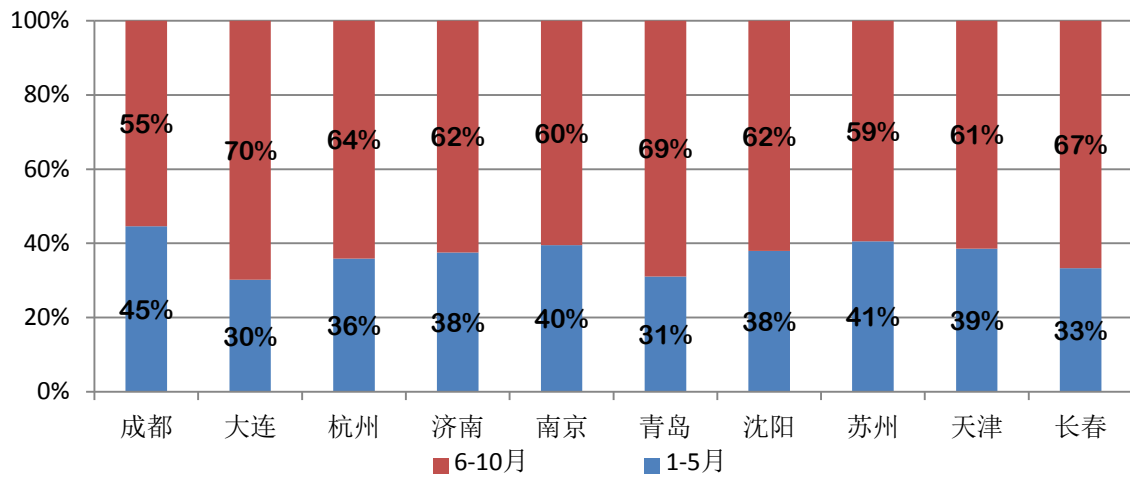


数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月, 10 个三线典型城市中仅徐州的月均成交面积略低于 2011 年月均成交面积, 其余 9 个城市均高于 2011 年月度均值, 其中, 南昌的增幅最大, 达到 85%, 厦门、合肥、无锡的增幅均在 50% 以上, 常州、东莞、福州、宁波、长沙的增幅在 10%-40% 之间。从绝对值看, 长沙、合肥的成交最为活跃, 其月均成交面积分别为 83 万、65 万平方米, 其增幅分别为 25% 和 74%。



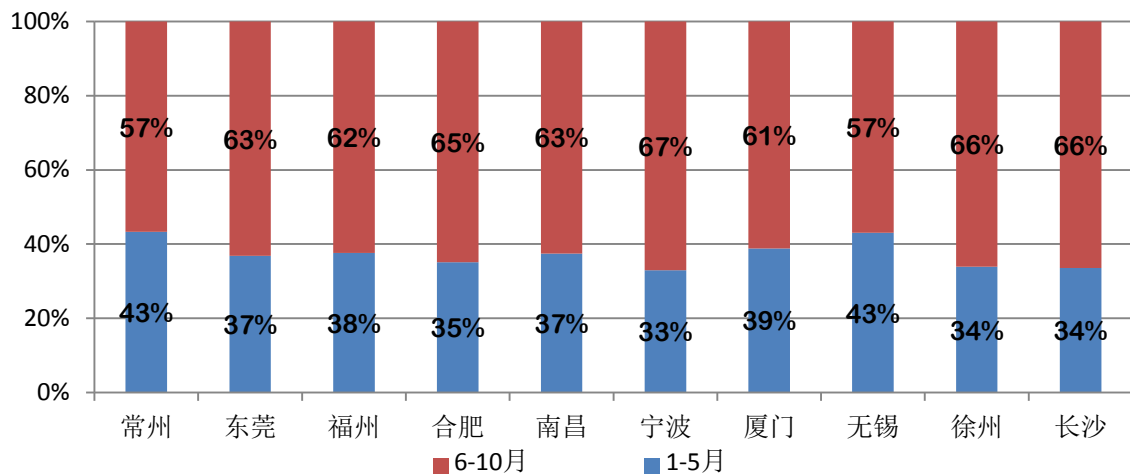
图 5-14 2012 年二线典型城市前后各 5 月住宅成交面积占比



数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年 1-10 月，二线城市的成交主要集中于后 5 个月，即后 5 个月的成交量要明显高于前 5 个月，其中成都的前后 5 个月成交量占比相差最小，后 5 个月的占比为 55%，前 5 个月的占比为 45%，相差 10%，其他城市后 5 个月的成交量占比均超过 60%-70%之间，相差最大的是大连，差距达到 40%。

图 5-15 2012 年三线典型城市前后各 5 月住宅成交面积占比



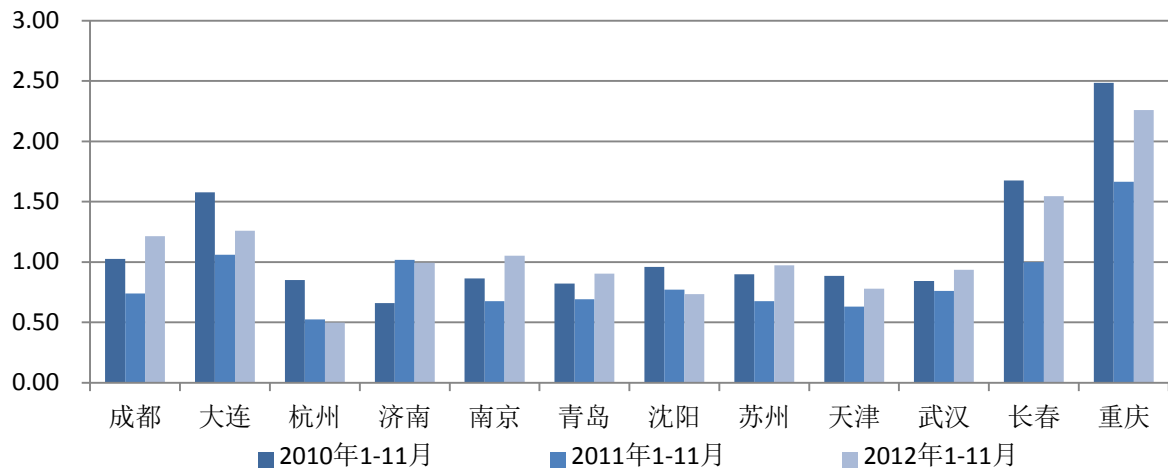
数据来源：中国房地产数据研究院

与二线城市相比，三线城市的住宅成交也主要集中于后 5 个月，但前后 5 个月总体差距要小于二线城市除常州和无锡外，其余各城市前后 5 个月的成交占比差距主要集中在 22%-32%之间，而二线城市差距则主要集中在 20%-40%之间。

销供比：二线城市供求差异性明显大于三线城市



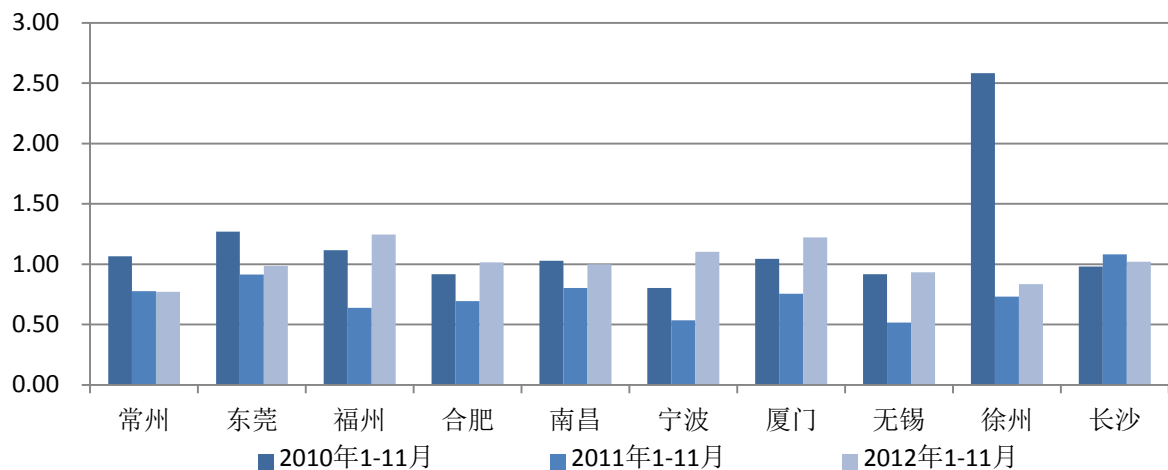
图 5-16 2010 年以来二线城市销供比走势



数据来源：中国房地产数据研究院

二线城市中，除杭州、济南和沈阳外，其余城市的销供比均大于 2011 年同期，一半的城市销供比要大于 2010 年同期，其中重庆的销供比一直处于一个较高的水平，2010 年-2012 年分别为 2.48、1.67 和 2.26。另外，今年前 11 月，相较于一线城市，各二线城市的销供比差距较大，例如杭州的销供比为 0.5，为最低，而重庆的销供比为 2.26，为最高，最高与最低相差 1.76，销供比差距的拉大反映了二线城市的成交状况的差异性。

图 5-17 2010 年以来三线城市销供比走势



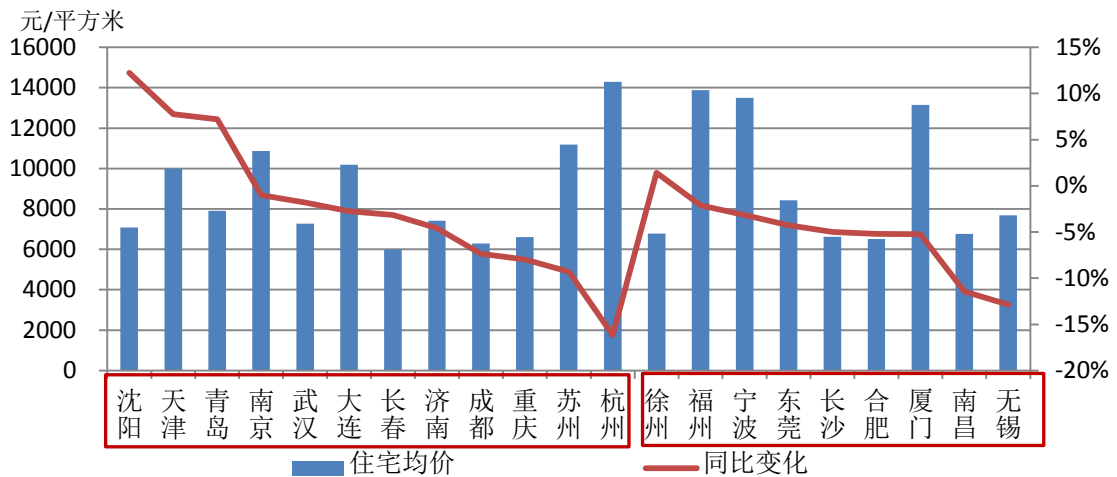
数据来源：中国房地产数据研究院

今年前 11 月，三线城市住宅销供比主要集中在 0.8-1.3 之间，总体上住宅销售状况较为集中，其中东莞、福州、合肥、南昌、宁波、厦门、长沙的销供比均大于 1，集中在 1.0-1.3 之间，常州、无锡、徐州则主要集中在 0.8-1.0 之间。福州住宅销供比为 1.3，居三线城市之首，而在 2011

年销供比则仅为 0.6；徐州住宅销供比为 0.8，而在 2010 年同期这一数字则是 2.6。

成交价格：二三线城市则多数同比下降

图 5-18 2012 年 1-11 月各二三线城市住宅均价及同比变化



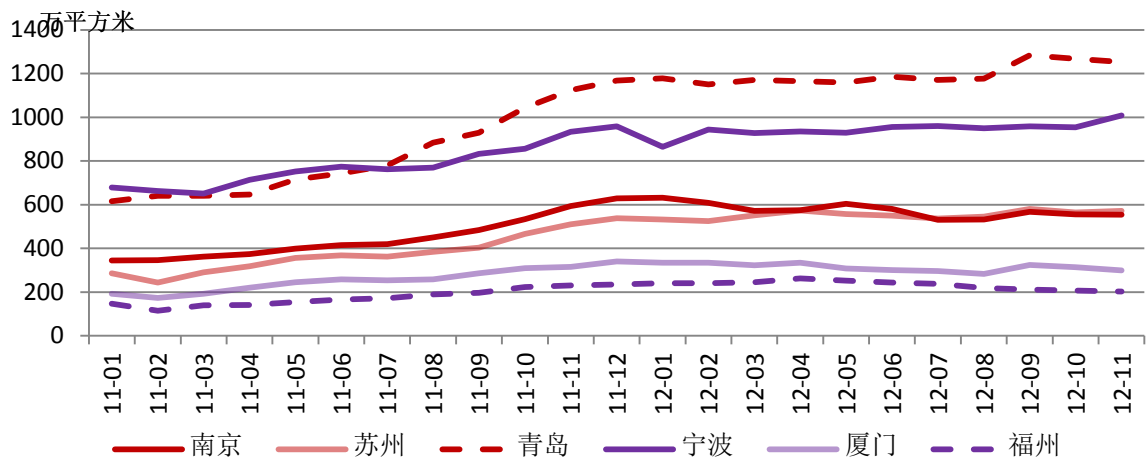
数据来源：中国房地产数据研究院

今年前 11 月，二线城市中，除沈阳、天津和青岛外，其余城市住宅均价同比 2011 年同期均有所下降，其中杭州的降幅最大，为 16%，其余城市降幅均在 10% 以内；在均价上涨的三个城市中沈阳的增幅最大，为 12%，天津、青岛的增幅分别为 8% 和 7%。三线城市中，仅徐州的住宅均价同比去年有所上涨，涨幅为 1%，其余三线城市均价均出现不同程度的下降，其中无锡的降幅最大，为 13%，其次是南昌，降幅为 11%，其他城市的降幅均控制在 5% 以内。

住宅库存：二三线城市住宅库存去化周期均有所缩短



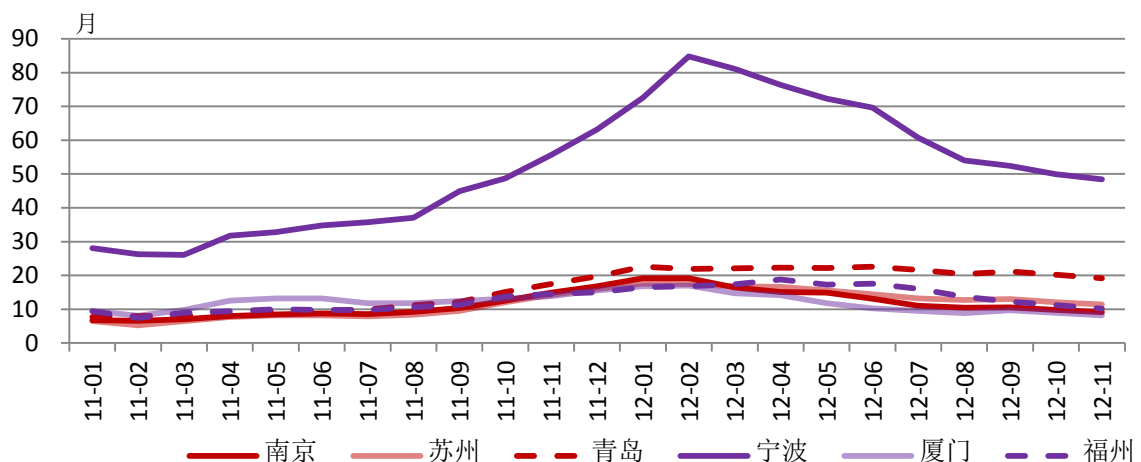
图 5-19 2011 年以来二三线城市住宅库存走势



数据来源: 中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月, 二线城市中, 南京住宅库存有所减少, 降幅为 6%, 苏州和青岛的住宅库存与去年同期相比有所增加, 增幅均为 12%、12%。三线城市中, 宁波住宅库存有所增加, 增幅为 8%, 而厦门和福州的住宅库存与去年同期相比则分别下降 5% 和 12%。

图 5-20 2011 年以来二三线城市住宅库存去化周期走势



数据来源: 中国房地产数据研究院

2012 年 1-11 月, 各二三线城市住宅出清周期均有所缩短。二线城市中, 截至 11 月底, 与年初相比, 南京、苏州和青岛的出清周期分别缩短了 10 个月、6.1 个月和 3.4 个月; 三线城市中, 宁波、厦门、福州的住宅出清周期则分别缩短了 24.1 个月、8.6 个月和 6.4 个月。另外, 值得注意的是, 三线城市中, 宁波的住宅库存去化周期一直居于高位, 今年虽然有所缩短, 但依然是每个月的去化周期均高于 50 个月, 今年 2 月份更是达到最高的 84.8 个月。



表 5-2 2012 年 1-11 月二线城市住宅量价变化

| 城市 | 成交面积 (万平方米) | 同比变化 | 成交均价 (元/平方米) | 同比变化 |
|----|----------------|--------|-----------------|--------|
| 杭州 | 745.4 | 107.8% | 14284 | -16.2% |
| 南京 | 692.9 | 59.6% | 10868 | -1.0% |
| 重庆 | 1969.0 | 46.1% | 6607 | -8.0% |
| 苏州 | 567.7 | 45.8% | 11186 | -9.3% |
| 成都 | 1934.1 | 21.2% | 6291 | -7.4% |
| 武汉 | 730.7 | 9.7% | 7272 | -1.8% |
| 长春 | 563.7 | 8.5% | 5981 | -3.2% |
| 青岛 | 842.7 | 7.3% | 7911 | 7.2% |
| 济南 | 472.9 | -10.9% | 7417 | -4.6% |
| 天津 | 791.3 | -12.2% | 9996 | 7.8% |
| 大连 | 437.6 | -13.6% | 10187 | -2.8% |
| 沈阳 | 1006.3 | -26.0% | 7088 | 12.2% |

数据来源：中国房地产数据研究院

表 5-3 2012 年 1-11 月三线城市住宅量价变化

| 城市 | 成交面积 (万平方米) | 同比变化 | 成交均价 (元/平方米) | 同比变化 |
|----|----------------|-------|-----------------|--------|
| 南昌 | 391.3 | 89.7% | 6766 | -11.5% |
| 厦门 | 427.7 | 67.5% | 13152 | -5.2% |
| 无锡 | 514.4 | 65.7% | 7678 | -12.9% |
| 合肥 | 719.6 | 50.4% | 6517 | -5.2% |
| 宁波 | 237.5 | 29.9% | 13498 | -3.2% |
| 福州 | 228.3 | 20.0% | 13884 | -2.1% |
| 长沙 | 914.5 | 7.3% | 6614 | -5.0% |
| 东莞 | 522.4 | 1.4% | 8430 | -4.3% |
| 徐州 | 244.0 | -9.6% | 6777 | 1.4% |

数据来源：中国房地产数据研究院

典型城市市场风险预判：宁波、贵阳市场风险最高，广州最低

表 5-4 2012 年 11 月末部分城市市场风险排名

| 风险排序 | 城市 | 库存量(万平方米) | 去化周期(月) |
|------|----|-----------|---------|
| 1 | 宁波 | 1007.81 | 48.4 |
| 2 | 贵阳 | 3490 | 48 |
| 3 | 惠州 | 280 | 24 |
| 4 | 青岛 | 1253.29 | 19.1 |
| 5 | 东莞 | 87551(套) | 19.5 |



| | | | |
|----|----|---------|------|
| 6 | 南充 | 375.97 | 17.5 |
| 7 | 上海 | 1025.75 | 14.1 |
| 8 | 苏州 | 572.19 | 11.4 |
| 9 | 福州 | 202.83 | 10.2 |
| 10 | 深圳 | 306.8 | 10.1 |
| 11 | 北京 | 1003.78 | 9.8 |
| 12 | 南京 | 554.34 | 9.2 |
| 13 | 厦门 | 299.44 | 8.1 |
| 14 | 广州 | 685.46 | 7.5 |

数据来源：中国房地产数据研究院

根据各典型城市的库存量以及去化周期来判断其市场风险,宁波的库存量超过千万平方米,其去库存周期达到 48.4 个月, 供应严重过剩, 为各典型城市之首, 因此其市场风险最高, 贵阳库存量达到惊人的 3490 万平方米, 领跑各城市, 其库存也达到 48 个月, 可见其风险极高, 惠州、青岛、南充的库存去化周期均在 15 个月以上, 风险较大, 开发商在此类城市投资需要更加的谨慎。上海、苏州、福州、北京去化周期在 10-15 个月之间, 库存较为合理, 其市场风险一般; 南京、深圳、厦门、广州的住宅去化周期在 10 个月以内, 其市场风险较低。

2009 年以来, 我国部分三四线城市住宅市场供应规模增长较快, 营口、南通、烟台、佛山等地的土地供应总量位居全国前列, 待开发量在 3000-8000 万平方米之间。仅从 2011 年到今年 11 月末, 营口住宅用地成交面积就接近 1200 万平方米, 几乎是北京同期成交面积的 2 倍。被称为“鬼城”的鄂尔多斯康巴什地上项目总建筑面积 322 万平方米, 2011 年年底, 新区本年新增竣工面积达到 350 万平方米, 总竣工面积 672 万平方米, 出现严重的供大于求的现象。三四线城市由于人口基数低, 实际需求有限, 要消耗过去几年快速扩张拿地和在建项目, 还需要相当长时间。



第六篇 重点开发企业

一、概要

1、恒者恒强，开发企业集中度增强

2012年前11月，百亿房企销售明显好于2011年同期，万科成为唯一一家销售额突破千亿大关的房企，预计保利、中海全年有望跨入千亿行列。部分小微开发企业则面临资金链断裂，买地求生的状态。

2、布局三四线城市百亿房企业绩增长乏力。

标志性企业为恒大和雅居乐，销售面积上涨，其销售额出现下滑。对于百亿房企三四线城市销售时机要把握节奏，回归一线城市和布局二线城市当下正当其时。

3、企业在一二线城市拿地出现合纵连横现象，企业联合体经常现身土地市场。

在一二线土地市场中，开发商联合体合作拿地现象多有出现。政府出让的大地块和旧城整体改造项目增多，需要开发商在单一项目投入的资金增多。单一项目需要开发商合作开发才能解决资金安全问题。

二、企业数据

销售业绩：业绩明显要好于去年，均能完成全年销售目标



表 6-1 2012 年 1-11 月典型房企销售业绩情况表（单位：亿元）

| 企业名称 | 1-11 月销售额 | 同比 | 目标业绩 | 完成度 |
|-------|-----------|-----|------|------|
| 万科地产 | 1272 | 10% | 1480 | 86% |
| 保利地产 | 920 | 36% | 800 | 115% |
| 中海地产 | 860 | 30% | 803 | 107% |
| 恒大地产 | 846 | 7% | 800 | 106% |
| 绿城中国 | 484 | 58% | 400 | 121% |
| 华润置地 | 460 | 47% | 400 | 115% |
| 世茂房地产 | 423 | 49% | 400 | 106% |
| 碧桂园 | 421 | 7% | 430 | 98% |
| 龙湖地产 | 359 | 1% | 390 | 92% |
| 金地集团 | 299 | 14% | 300 | 99% |
| 富力地产 | 292 | 11% | 320 | 91% |
| 雅居乐 | 272 | -4% | 310 | 88% |

数据来源：中国房地产数据研究院

今年前 11 月，伴随着全国楼市的普遍回暖，各大典型房企均有不俗销售表现。其中万科前 11 月的销售额达到 1272 亿元，同比增加 10%，位列全国第一，并超过去年全年销售业绩。保利地产前 11 月销售收入 920.32 亿元，同比大涨 36.1%，并超额 15% 提前完成全年销售目标，有望成为继万科之后第二家销售破千亿的房企。而中海、恒大也有望在 2012 年的最后一个月冲刺进入“千亿军团”。从同比变化幅度来看，除雅居乐外，其余典型房企销售业绩均要好于去年同期，其中绿城的同比 58% 的增幅最为抢眼，领涨各房企，世茂、华润的涨幅也超过 40%。从完成全年销售目标的情况来看，大多数的房企的完成情况较为理想，其中，绿城、华润、保利、中海、世茂、恒大均提前完成全年目标。

今年年初房企对于今年市场预计保守，制定目标偏低，因此很多房企都提前完成全年目标。但随着楼市逐步回暖，大房企的销售也远好于普通房企，到了年底不少房企销售量仍在增长，楼市整体呈现前高后低的走势。

万科：2012 年 11 月，万科当月实现销售面积 143.6 万平方米，销售金额 171.3 亿元，分别比 2011 年同期增长了 94.6% 和 106.6%，环比增长了 12.8% 和 25%。2012 年 1~11 月份，公司累计实现销售面积 1178.8 万平方米，销售金额 1271.5 亿元，累计同比增长了 15.4% 和 9.3%。

中海地产：1-11 个月，中海地产累计实现房地产销售额 1059 亿港元，同比增长 30%，累计实现销售面积 685.6 万平方米，同比增长 31.4%。至此，中海地产已完成全年 1000 亿港元销售目标的 105.9%。

保利地产：11 月份，保利地产实现签约面积 72.8 万平方米，同比增长 72.92%；与此同时



实现签约金额 87.03 亿元,同比增长 76.66%。至此,保利地产今年已经实现签约金额至 920.32 亿元,这意味着保利或将成为继万科后,第二个签约金额突破千亿元关口的上市房企。

金地集团: 11 月金地实现签约面积 32.5 万平方米,较上年同期增加 47.3%;签约金额 39 亿元,较上年同期增加 23.5%。1~11 月公司累计实现签约面积为 254.6 万平方米,较上年同期增加 36%;累计签约金额为 298.9 亿元,较上年同期增加 16.9%。公司前 11 月累计销售额已经与 2011 年全年的 309.24 亿元的销售额相去不远,在 12 月过后,全年实现销售增长已成定局。

绿城中国: 绿城 11 月份录得销售金额 76 亿元人民币(下同),销售面积约 32 万平方米。今年前 11 个月,该集团累计录得销售金额约 484 亿元(含 29 亿元协议销售额),其中权益金额约 260 亿元。

恒大地产: 2012 年 11 月份恒大地产实现合约销售额 117.9 亿,合约销售面积 198.1 万平方米,前 11 个月该公司累计销售额达 846.3 亿元,提前一个月超额完成年度计划,销售面积继续全国第一。

富力地产: 截至 2012 年 11 月底,富力录得总销售收入共约 291.99 亿元(按照已经签署的销售协议),销售面积达到约 2,625,400 平方米(按照已经签署的销售协议)。与去年同期相比,分别上升 11%及 30%,按照全年 320 亿元销售目标计算,富力已经完成 91.25%。

融创中国: 截至 2012 年 11 月底,融创中国累计实现合约销售金额人民币 305.8 亿元(其中,合同销售金额为人民币 268.8 亿元,预订合同金额为人民币 37 亿元),同比增长 74%,合约销售面积约 167.7 万平方米,合约销售均价约 18200 元/平方米。

企业集中度: 企业集中度持续上升, 强者恒强

表 6-2 TOP10、20 企业销售金额占全国比例

| | 2012 年前三季度 | 2011 年前三季度 | 2010 年前三季度 |
|----------|------------|------------|------------|
| TOP10 企业 | 14.06% | 12.58% | 10.48% |
| TOP20 企业 | 19.25% | 17.11% | 14.46% |

数据来源: 中国房地产数据研究院

表 6-3 TOP10、20 企业销售面积占全国比例

| | 2012 年前三季度 | 2011 年前三季度 | 2010 年前三季度 |
|----------|------------|------------|------------|
| TOP10 企业 | 8.39% | 6.90% | 5.74% |
| TOP20 企业 | 11.25% | 8.95% | 7.65% |

数据来源: 中国房地产数据研究院



伴随着楼市调控的常态化，房地产行业加速洗牌，龙头房企的集中度持续上升。2011 年全年仅万科一家房企销售突破千亿，而 2012 年全年万科销售已经突破千亿，另外，保利、中海、恒大也有望挤入“千亿军团”。房地产企业集中度逐年上升，由于资金、品牌方面的差距，小型企业发展步伐减缓，行业占有率逐渐降低，未来强者恒强的局面将持续。

企业利润：多数房企盈利能力下降，行业利润水平逐步回归

表 6-4 2012 年典型房企利润情况(单位：亿元)

| 企业名称 | 毛利 | 同比 | 净利润 | 同比 | 毛利率 | 百分点 同比变 动 | 净利率 | 百分点 同比变 动 |
|-----------|-------|-------------|------|---------|--------|-----------------|--------|-----------------|
| 保利地产 | 172.4 | 38.33% | 46.4 | 29.87% | 38.46% | -1.4 | 14.82% | -1.6 |
| 中海地产 | 83.1 | 10.59% | 67.6 | 17.71% | 40.90% | 0.2 | 33.30% | 2.2 |
| 华润置地 | 30.3 | 18.58% | 30.1 | 3.43% | 47.60% | 6.2 | 47.30% | 0.2 |
| 招商地产 | 85.1 | 34.28% | 30.8 | 12.49% | 52.72% | 1.9 | 19.08% | -2.87 |
| 世茂房地 产 | 47.1 | -4.19% | 36.7 | -3.90% | 34.40% | -6 | 26.80% | -4.6 |
| 万科地产 | 172.4 | 40.60% | 61.5 | 49.69% | 37.38% | -4.5 | 13.32% | -0.69 |
| 佳兆业 | 11.1 | -10.49% | 6.7 | -26.50% | 48.20% | 14.8 | 29.30% | 4.6 |
| 龙湖地产 | 67.1 | 56.28% | 41.2 | 49.08% | 46.10% | -8.6 | 28.30% | -6.9 |
| 绿城中国 | 34.8 | -8.34% | 22.6 | 27.25% | 27.60% | -6.2 | 17.90% | 2.1 |
| 恒大地产 | 106.0 | -5.69% | 56.2 | -3.40% | 28.60% | -8.5 | 15.20% | -4 |
| 越秀地产 | 25.8 | 15.15% | 16.2 | -64.53% | 60.60% | 15.3 | 38.10% | -54.3 |
| 融创中国 | 13.8 | 113.00 % | 5.2 | 64.98% | 32.00% | -16.7 | 12.20% | -11.7 |

数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年上半年，大多房企执行“以价换量”的策略，以去库存为主，因此，房企去利润化便成为行业的主基调，随着政府对房地产行业调控的持续加压，整个行业的利润水平逐渐回落，未来继续回调的趋势已经确立。从典型房企的利润率来看，多数房企的盈利能力下降，仅华润、中海等少数几家央企仍然保持一定的增长。

企业拿地：总体为近三年较低，但下半年拿地积极性提高，布局重点重回一二线城市

图 6-1 2010 年至今十家代表企业拿地面积总和


数据来源：中国房地产数据研究院

拿地金额超去年同期，拿地面积为近三年最低，万科、保利最为积极，中海、龙湖也较为突出。1-11 月，十家代表企业拿地金额共计 1585 亿元，同比小幅增长 6%，拿地面积共计 6903 万平方米，同比下降 13%，今年企业拿地主要集中于下半年，7-11 月代表企业累计拿地金额共 1167 亿元，是上半年的 2.8 倍，拿地面积为 3424 万平方米，比上半年高 16%，10 月为全年最高，金额和面积分别为 356 亿元、1020 万平方米。今年下半年，特别是 9-10 月，企业拿地更多集中在一二线城市这类地价较高的地方，推升了拿地金额的快速增长。万科今年在土地市场上最为积极，截至 11 月底，已拿地 1886 万平方米，保利未来第二，为 977 万平方米。

表 6-5 2012 年典型房企拿地及土地储备情况

| 企业名称 | 2012 年 1-11 月 拿地建筑面积 (万平方米) | 同比 | 平均楼板价 (元/平方米) | 2012 年 11 月底 土地储备总量 | 消化周期 |
|-------|-----------------------------------|------|------------------|------------------------|-------|
| 万科地产 | 1886 | 22% | 2614 | 5842 | 4.55 |
| 保利地产 | 977 | 26% | 3305 | 5491 | 6.17 |
| 龙湖地产 | 704 | 81% | 2788 | 4372 | 10.55 |
| 恒大地产 | 440 | -51% | 2177 | 13147 | 8.52 |
| 中海地产 | 404 | -59% | 4848 | 3542 | 4.67 |
| 华润置地 | 298 | 63% | 2790 | 3143 | 6.69 |
| 招商地产 | 259 | -10% | 3101 | 1648 | 7.33 |
| 世茂房地产 | 63 | -83% | 3984 | 3682 | 9.74 |
| 绿城中国 | 70 | -88% | 9780 | 3971 | 14.99 |

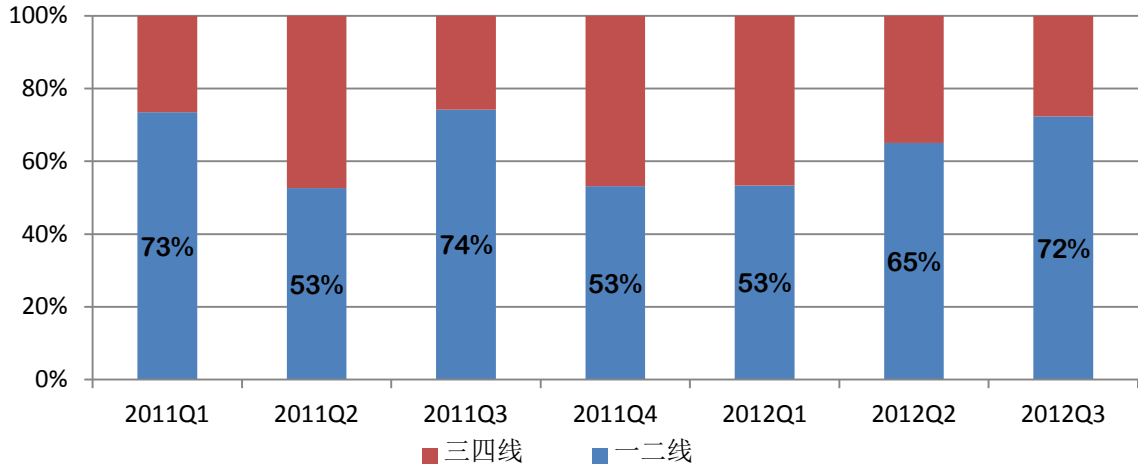
数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年以来，房企在拿地环节表现总体谨慎，大部分企业自下半年起才开始拿地活跃，主要是因为全国楼市的回暖以及房企资金周转压力的缓解。前 11 个月万科、保利、龙湖和华润

拿地规模明显扩张，恒大今年明显放缓投资力度，去年拿地积极的中海以及去年销售不佳的世茂、绿城等同样鲜有出手。从拿地成本来看，万科、恒大拿地平均楼板价较低。

从土地储备的角度来看，恒大 1.31 亿平方米的库存仍傲视全行业，而万科当前库存仅够 4.5 年开发，预计 2013 年将继续加大拿地力度。

图 6-2 15 家典型房企拿地布局季度走势



注：15 家典型房企包含：万科、保利、中海、华润、恒大、绿城、金地、富力、龙湖、绿地、世茂、招商、远洋、雅居乐、碧桂园

数据来源：中国房地产数据研究院

从典型房企拿地布局来看，2012 年前三季度，15 家典型房企拿地布局中，一二线城市的占比逐季增加，由第一季度的 53% 增加到第三季度的近 72%。由于三四线城市有效需求的不足，龙头房企对于一二线城市的资源价值有了重新认识，因此各大房企都加强了一二线城市的投资力度。因此，龙头房企重点布局一二线城市的意图明显。

企业资金：龙头企业资金状况改善明显，销售回款速度逐渐加快，房企负债结构优化

表 6-6 2012 年典型房企利润情况(单位：亿元)

| 企业名称 | 毛利 | 同比 | 净利润 | 同比 | 毛利率 | 百分点 同比变动 | 净利率 | 百分点 同比变动 |
|------|-------|--------|------|--------|--------|-------------|--------|-------------|
| 保利地产 | 172.4 | 38.33% | 46.4 | 29.87% | 38.46% | -1.4 | 14.82% | -1.6 |
| 中海地产 | 83.1 | 10.59% | 67.6 | 17.71% | 40.90% | 0.2 | 33.30% | 2.2 |

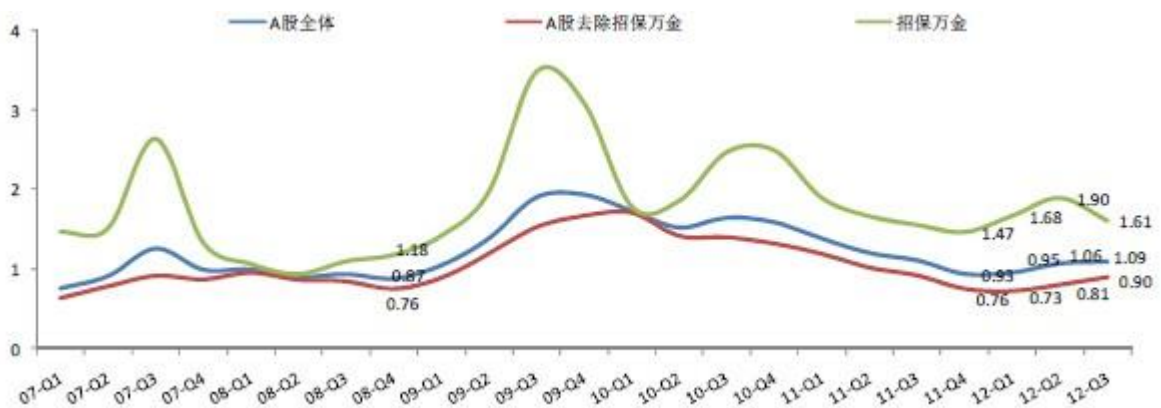


| | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------------|------|---------|--------|-------|--------|-------|
| 华润置地 | 30.3 | 18.58% | 30.1 | 3.43% | 47.60% | 6.2 | 47.30% | 0.2 |
| 招商地产 | 85.1 | 34.28% | 30.8 | 12.49% | 52.72% | 1.9 | 19.08% | -2.87 |
| 世茂房地 产 | 47.1 | -4.19% | 36.7 | -3.90% | 34.40% | -6 | 26.80% | -4.6 |
| 万科地产 | 172.4 | 40.60% | 61.5 | 49.69% | 37.38% | -4.5 | 13.32% | -0.69 |
| 佳兆业 | 11.1 | -10.49% | 6.7 | -26.50% | 48.20% | 14.8 | 29.30% | 4.6 |
| 龙湖地产 | 67.1 | 56.28% | 41.2 | 49.08% | 46.10% | -8.6 | 28.30% | -6.9 |
| 绿城中国 | 34.8 | -8.34% | 22.6 | 27.25% | 27.60% | -6.2 | 17.90% | 2.1 |
| 恒大地产 | 106.0 | -5.69% | 56.2 | -3.40% | 28.60% | -8.5 | 15.20% | -4 |
| 越秀地产 | 25.8 | 15.15% | 16.2 | -64.53% | 60.60% | 15.3 | 38.10% | -54.3 |
| 融创中国 | 13.8 | 113.00 % | 5.2 | 64.98% | 32.00% | -16.7 | 12.20% | -11.7 |

数据来源：中国房地产数据研究院

2012年上半年，大多房企执行“以价换量”的策略，以去库存为主，因此，房企去利润化便成为行业的主基调，随着政府对房地产行业调控的持续加压，整个行业的利润水平逐渐回落，未来继续回调的趋势已经确立。从典型房企的利润率来看，多数房企的盈利能力下降，仅华润、中海等少数几家央企仍然保持一定的增长。

图 6-3 A 股房地产上市公司整体及招保万金四大房企现金与短期负债比



数据来源：中国房地产数据研究院

行业短期偿债能力较去年底持续好转，招保万金现金流充裕。2012年A股房地产上市公司整体的短期偿债能力持续好转，截至三季度末，现金与短期有息负债之比达到1.09，较去年底提升0.16，意味着行业整体的资金风险持续下降，但是不同行业企业出现分化，龙头房企依托更均衡的业务体系，偿债能力回升比较明显，招保万金四大房企的现金与短期负债比值在1.6-1.9之间变化，明显高于行业平均水平，现金流充裕，短期偿债能力压力不大。而除招保万金的A股房地产企业现金与短期负债之比虽然在一季度触底之后表现出小幅回



升态势，但依旧处于低位，中小企业的资金压力依旧突出。

表 6-7 12 家典型企业 2012 年负债情况（单位：亿元）

| 企业名称 | 净负债率 (%) | 百分点同比变动 | 有息债总额 | 同比 (%) | 长短期债务比 | 百分点同比变动 | 百分点环比变动 | 净利润/短期负债 | 销售额/短期负债 | 收入债务比 |
|-------|----------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|----------|----------|-------|
| 保利地产 | 90.67 | -34.2 | 779.42 | 20.15 | 2.4 | -1.82 | -0.44 | 0.2 | 3.33 | 0.69 |
| 中海地产 | 32.2 | -6.4 | 306.64 | 20.07 | 2.05 | -0.12 | -0.51 | 0.67 | 5.39 | 1.77 |
| 华润置地 | 66.3 | -1.8 | 465.78 | 17.63 | 2.13 | 0.04 | 0.73 | 0.2 | 1.38 | 0.44 |
| 招商地产 | 22.59 | -6.5 | 236.95 | 23.1 | 1.11 | -0.66 | -1.42 | 0.27 | 1.87 | 0.5 |
| 世茂房地产 | 68.3 | -7 | 271.33 | 12.99 | 1.2 | -1.5 | -0.15 | 0.24 | 1.83 | 0.83 |
| 万科地产 | 40.05 | 9.8 | 544.37 | 18.17 | 1.93 | 0.99 | 0.12 | 0.33 | 5.15 | 1.07 |
| 佳兆业 | 73.6 | -2.6 | 131.81 | 2.26 | 10.95 | 6.8 | 5.35 | 0.61 | 6.07 | 0.5 |
| 龙湖地产 | 48.8 | -7.8 | 234.9 | 30.73 | 4.18 | 1.18 | -0.19 | 1.48 | 3.84 | 0.74 |
| 绿城中国 | 93.5 | -69.7 | 268.36 | -22.84 | 0.45 | -1.09 | -0.53 | 0.12 | 0.97 | 0.63 |
| 恒大地产 | 96.1 | 20.7 | 429.57 | 29.7 | 1.16 | -1.43 | -1.19 | 0.28 | 1.91 | 0.88 |
| 越秀地产 | 54.2 | -13.2 | 179.28 | -14.72 | 0.77 | -1.93 | -0.28 | 0.16 | 0.72 | 0.41 |
| 融创中国 | 104 | 8.3 | 124.54 | 79.22 | 1.28 | -1.55 | -2.86 | 0.1 | 2.28 | 1 |
| 行业平均 | 69.8 | 0.74 | — | — | 1.49 | -0.22 | 0.08 | — | — | — |

数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年典型企业净负债率明显下降，这表明随着企业销售回款速度的加快和融资渠道的拓展企业资金压力下降。典型企业有息负债总额保持稳定，部分企业出现下降，此外，虽然企业整体长期债务比重同比下降，但环比已经回升，表明企业负债结构逐渐优化，短期偿债压力下降。

企业合作：企业联合体拿地降低风险，倍受青睐

表 6-8 部分典型企业 2012 年合作拿地项目表

| 企业名称 | 合作企业 | 城市 | 宗地名称 | 成交时间 | 建筑面积 (万 m ²) | 权益 | 成交总价 (亿元) |
|------|------|----|-----------------------------------|------|--------------------------|-----|-----------|
| 绿城中国 | 融创中国 | 上海 | 浦东新区唐镇新市镇 A-03-11 地块 | 7.25 | 10.92 | 50% | 16.44 |
| 保利地产 | 融创中国 | 北京 | 大兴区北京市大兴区亦庄新城 X1-1A 组团 B03R1-1 地块 | 9.29 | 10.67 | / | 10.6 |
| 保利 | 融创 | 北 | 大兴区北京市大兴区亦庄新 | 9.29 | 20.28 | / | 20.2 |



| | | | | | | | |
|------|---------|----|---|-------|-------|-----|-------|
| 地产 | 中国 | 京 | 城 X1-1A 组团 B03R1-2 地块 | | | | |
| 绿城中国 | 融创中国 | 上海 | 浦东新区唐镇 5 街坊 180/1 丘地块 | 9.13 | 7.2 | 25% | 8.34 |
| 保利地产 | 融创绿城联合体 | 上海 | 2012 年第 6 号转让公告浦东新区森兰·高桥南部国际社区 A10-1、A10-2、A10-3 地块 | 10.11 | 12.01 | / | 21.24 |
| 绿城中国 | 保利地产 | 上海 | 2012 年第 6 号转让公告浦东新区森兰·高桥南部国际社区 A10-1、A10-2、A10-3 地块 | 10.11 | 12.01 | / | 21.24 |
| 世茂地产 | 世茂股份 | 武汉 | 蔡甸区大集街竹圻、溪水村地块 | 10.12 | 46.67 | / | 1.4 |

数据来源：中国房地产数据研究院

2012 年，部分地方政府出让的大地块和旧城整体改造项目增多，需要开发商在单一项目投入的资金增多，单一项目需要开发商合作开发才能解决资金安全问题。房企合作拿地、合作开发不仅使得单个企业从很大程度上解决了资金安全问题，减少了融资成本，降低企业风险，同时也能使企业间优势互补、增强开发能力。今年绿城御融创、九龙仓成立合资公司共同开发销售项目，降低开发风险，企业今年销售火爆，前个 11 月实现销售 484 亿元，超额完成全年销售目标 400 亿的 21%。



第七篇 2013 年房地产基本面展望

表 7-1 各大机构 2013 年房地产基本面预测

| 机构名称 | 房地产投资增速 | 新开工面积增速 | 销售面积增速 | 销售额增速 |
|------|---------|---------|--------|-------|
| 广发证券 | 19.7% | —— | 4.30% | 8.60% |
| 国泰君安 | 15.5% | 10.40% | 4.20% | 8.10% |
| 中金公司 | 10.0% | 5.00% | 4.00% | 9.00% |
| 长城证券 | 21.0% | 6.00% | 4.00% | 7.00% |
| 中指院 | 17.1% | 9.60% | 5.60% | 8.20% |

数据来源：中国房地产数据研究院

1.1 总体展望：总体向好，投资增速企稳，新开工转为增长，销售增速略有提高

在宏观经济平稳增长，货币政策保持稳健，房地产调控政策继续从紧的背景下，根据“中国房地产长期发展动态模型”，预计 2013 年全国房地产市场将呈现“销售量价略有提高，投资增速趋稳，新开工止跌反弹”的特点：全年商品房销售面积增速 4.0%-5.0%，商品房销售额同比上涨 8.0%-9.0%，销售面积与均价增速均有所扩大；房地产开发投资额同比增长 15.5%-19.0%，增速基本上与 2012 年持平；房屋新开工面积增速为 6.0%-9.5%。

1.2 需求展望：全年商品房销售面积增速略有提高，上半年增速前高后低

随着宏观经济的复苏，货币政策利好的进一步释放，2013 年商品房销售额将继续回升，商品房销售面积也将延续 2012 年的增长势头，增速略有放大。预计明年上半年商品房销售面积占比将比今年提高 3 个百分点，同时受基数因素影响，明年商品房销售面积增速将呈现前高后低，明年下半年销售增速相较于上半年将有明显的回落。

1.3 供应展望：销售好转促进投资开工企稳回升，新批上市量好于今年，但幅度有限



近五年数据显示，新开工、投资等指标滞后于销售指标月 1-2 个季度。今年初商品房销售面积和销售额触底，同比分别下降 14% 和 20.9%，7 月累计新开工面积和开发投资额增速到达低谷（分别下降 9.8% 和增长 15.4%）。近几个月开工、投资等供应指标已逐步企稳回升，单月新开工面积由降转增，开发投资额增速明显加快，伴随品牌企业业绩好转，拿地力度加大，预计 2013 年这一趋势将延续，全国房屋新开工面积将止跌反弹，投资增速趋稳。

1.4 价格展望：货币经济环境稳定和供求关系转变共同促使房价总体向上

货币环境的稳定和市场成交不断加温，支持房价维持向上态势，但由于 2010 年以来新开工面积始终处于高位，这些新开工面积将形成供给，因此预计 2013 年全行业去化压力依旧严峻，全国房价上行空间有限，不会出现 2009 年那样的飙升局面，此外，需要注意的是，持续上涨的房价也加大了房地产调控政策在 2013 年升级的风险。

1.5 少数热点一二线城市潜在需求强烈但供应不足，成交量在 2012 年高基数上难以大幅增长，价格上涨空间大

一线城市和发达的二线城市（如长三角的杭州、南京等地），在过去两年受调控影响较大，2012 年来积压的需求逐步释放，成交量普遍在 6-7 月率先达到今年小高峰，从供需情况来看，今年成交面积明显高于同期新批上市面积，实际土地供应也较少，供不应求态势加重。预计明年，人口基数庞大、居民购买力高而土地资源相对短缺的热点城市，由于潜在需求旺盛供应严重不足，价格上涨压力加大，而受制于供应不足和基数较高，成交量在 2012 年的基础上继续大幅增长的可能性不大。

1.6 多数二线城市供需基本平衡，推盘加大有望扩大，价格平稳，经济和人口辐射力决定未来发展空间

多数二线城市供需基本平衡，规模有望加大，价格平稳。多数二线城市市场升温较晚，下半年以来成交量震荡上行，如青岛 11 月达到高点，成交 123 万平方米，为近年来较高水平。二线代表城市与去年底相比库存量小幅增长 6%，供应总体充足，价格上涨动力不及一



线城市。经济和人后辐射力决定二线城市未来发展空间，预计明年二线城市供需基本均衡但规模有望扩大，同时由于其库存稳中微增，新增供应增加可能促使成交稳中有涨，价格平稳运行的可能性较大。

1.7 广大三四线城市供应充足但潜在需求相对较弱，部分供应明显超出当地需求的城市面临价格下行风险

预计明年在供应充足但潜在需求相对较弱的背景下，三四线城市价格不具备上涨动力，仍将继续盘整，部分城市存在严重供应过剩风险，值得格外关注。长远看，尽管城镇化成为全国战略，此次中央经济工作会议也提出“积极稳妥推进城镇化，有序推进农业转移人口市民化”，但三四线城市很难再吸引外来人口的进入，单靠本地农村人口的转移可能难以消化过去几年大规模的土地供应，新区建设，土地经营等三四线城市最传统的经营策略，可能在经济调结构、增速下台阶的过程中遭遇巨大的挑战。

1.8 企业分化：龙头企业继续跑赢大市，集中度进一步提高，企业应顺势而为，合理布局、提供适销产品

品牌房企市场占有率不断提升，行业集中度继续提高。2009年以来，十家代表企业占全国的比重为7.5%，在严厉的市场调控下，龙头房企业绩逆势增长，2010年和2011年提高到9.7%，随着今年销售回暖，1-11月占比扩大到11.6%，万科在千亿的基础上继续实现增长，保利、中海、恒大等企业也逼近千亿。品牌房企业绩快速增长将挤占中小开发商的市场空间，预计在2013年，行业低增长的背景下品牌房企的占有率将继续提升，行业集中度提高的趋势将得以延续。

1.9 布局展望：一二线城市业绩贡献更大且风险更小，但拿地门槛逐年上升

2010年，受调控政策影响，企业布局开始向三四线城市转移，而在2012年，一二线城市市场迅速回暖且增长幅度大，成为推动品牌房企销售业绩增长的主要动力，各大房企拿地布局随之向业绩贡献更大且风险更小的一二线城市转移，拿地资金占比呈现上升趋势。其中，



龙湖地产转向最为积极，较 2010 年提升 17 个百分点，而往年专注三四线的恒大地产，也加大了一二线城市的资金投入，提升 3 个百分点。万科和保利一直保持着对一二线城市的高比例投入，今年更是有针对性地补充北京、上海、广州等核心城市的地块。

需要注意的是，一二线城市需求旺盛而供应相对短缺，购买力充足，但对企业的门槛较高，例如北京、上海今年总价最高的前十名地块均超过 15 亿元，对于多数中小企业来讲门槛过高，而二线城市土地相对充裕、成本较低，如天津、成都高价地块普遍在 5-10 亿元，三四线城市土地成本最低，但回报率或增值空间也有限。



结 语

在经历了 2011 年的调整、2012 年的复苏，2013 年可以说是房地产市场承上启下的一年，这是从行政调控到市场调控转变的一年，是从大涨大跌向稳步发展的一年，是制度化建设推进的一年。在这样一个关键的年份，理清市场发展的走势、如何通过有效的手段平衡市场发展显得尤为重要。

我们认为，在未来的一年中，中国的房地产市场总体上是趋于稳定的，将呈现温和上升的态势，但是城市间的市场分化显得较为明显，一二线城市由于经济发展程度较高，需求旺盛、而土地供应不足，房价的上涨动力较强；部分三四线城市由于经济发展程度低，前期土地供应不科学，导致供应量过大，市场风险逐步累积。我们建议在未来的一年中，政策调控可更多的采用地区差异化的手段，风险较低、房价上涨压力较大的城市继续严格执行现有政策，同时增大土地供应量，规避市场快速上涨；库存量高企的城市可适当鼓励刚性改善需求政策，必要时降低二套房的贷款利率，以促进刚性改善型需求的入市，规避市场的崩盘。

同时考虑到外部环境的不确定性，政策的实施需要更加谨慎、考虑节奏的推进，避免一放就放的太松、一缩就缩的太紧。08 年下半年房贷 7 折利率、12 年上半年的两次降息和 85 折利率、12 年地方政府的公积金过度调整都属于放的过松的范畴；11 年下半年，首套房利率提升到 1.1 倍，则属于缩的太紧的范畴。未来的政策实施更应科学、准确的评估市场反应。