

2013年5月6日至5月12日

数据壹周

宏观

行业

新房

二手房

土地

指数



本周摘要 2013年5月6日至5月12日



4月CPI同比涨2.4%，PPI同比下降2.6%



房企多渠道融资



宅地供应低位徘徊，成交为年内第三低位



商品住宅供应仍处低位，成交小幅回升



二手住宅成交量价平稳

4月CPI同比涨2.4%，PPI同比下降2.6%

序号	数据摘要	发布单位
1	4月，CPI同比上升 2.4% ，高于上月的2.1%以及市场预期的2.3%；PPI通胀率则出现快速下滑，同比下降 2.6% ，远低于上月的-1.9%以及市场预期值-2.3%。“一升一降”均超预期	国家统计局
2	财政部公布2013年全国社会保险基金预算情况：汇总中央和地方预算，全国社会保险基金收入 32829 亿元，比上年增长9.9%，其中保险费收入24664亿元，财政补贴收入7180亿元；支出27913亿元，比上年增长16.8%；本年收支结余 4915 亿元，年末滚存结余40943亿元	财政部
3	4月末，广义货币(M2)余额 103.26 万亿元,同比增长 16.1% ，分别比上月末和上年同期高0.4个百分点和3.3个百分点；狭义货币(M1)余额 30.76 万亿元,同比增长 11.9% ，分别比上月末和上年同期高0.1个和8.8个百分点；流通中货币(M0)余额 5.56 万亿元,同比增长 10.8% 。当月净投放现金 147 亿元	央行
4	截至2013年4月末，人民币贷款余额 66.55 万亿元，同比增长 14.9% ，与上月持平；当月人民币贷款增加 7929 亿元，同比多增1111亿元，但较3月人民币贷款新增加1.06万亿元下降了2671亿元，降幅约 25%	央行
5	5月7日，央行实施了 550 亿元28天期限正回购操作，利率继续持平于 2.75% 。而由于本周的到期央票规模达到1100亿元，加上760亿元正回购到期所释放的资金，本周已合计投放流动性1860亿元	央行

数据来源：中原集团研究中心

房企多渠道融资

本周，绿地控股盛高实现借壳上市；绿城发行优先票据；金科签订银团贷款；越秀发行3.5亿美元无抵押企业债券；中华企业拟收购上房集团剩余60%股权。

开发商	融资
绿地	5月8日晚间，盛高置地与绿地集团联合宣布，绿地将以约 30亿港元 的代价，通过其在香港注册的全资子公司，认购盛高增发的普通股及无投票权可换股优先股。待交易完成后，绿地将持有盛高扩大股本后60%的股份，实现最终控股，盛高置地也将更名为“绿地香港控股有限公司”
绿城	5月7日早间，绿城中国公布，将发行于2016年到期的 25亿元人民币 优先票据，年利率 5.625%
金科	5月10日，金科地产集团股份有限公司发布公告称，其控股子公司北京金科纳帕置业有限公司近日与中信银行股份有限公司总行营业部、昆仑信托有限公司责任公司共同签订《银团贷款合同》。贷款 16亿元 ，其中中信银行提供8亿元贷款，昆仑信托提供8亿元贷款
越秀	越秀房地产投资信托基金5月8日宣布，越秀房产基金成功发行 3.5亿美元 5年期无抵押企业债券，债券利率固定为 3.1厘
中华企业	5月11日，中华企业股份有限公司宣布，公司拟进一步向上海地产(集团)有限公司收购其持有的上海房地(集团)有限公司60%股权。收购完成后，中华企业将持有上房集团100%股权。按照上房集团净资产的评估值为依据，该次股权的转让价格为 8.3亿元

数据来源：中原集团研究中心

沪世博版块商办用地楼面地价再度刷新

本周，上海世博会地区共出让了6幅商办用地，共计出让面积4.69万平方米，土地出让金总计54.51亿元。

其中，上海世博会地区A09B-02地块被远东新世纪中国投资以9.78亿元竞得，溢价率高达48.0%，楼面地价为40079元/平方米，是商办用地中楼面地价第二高的地块，仅次于黄浦区163街坊。

本周知名房企购地：

城市/区域	地块名称	用地性质	土地面积	可建面积	成交总价	楼面地价	开发商	溢价率
上海/浦东	上海世博会地区A09B-02地块	商办	0.61	2.44	9.78	40079	远东新世纪中国投资	48.0%
上海/浦东	上海世博会地区A09A-02地块	商办	0.76	3.04	12.12	39931	Maxbase Holdings limited	47.5%
上海/浦东	上海世博会地区A09B-01地块	商办	0.61	2.46	6.66	27100	新加坡益海嘉里投资	0%
上海/浦东	上海世博会地区A09A-01地块	商办	0.76	3.04	10.10	33192	中国电力	22.6%
上海/浦东	上海世博会地区A02A-03地块	商办	1.17	3.51	9.49	27100	华泰保险	0%
上海/浦东	上海世博会地区A02A-04地块	商办	0.78	2.34	6.36	27100	华泰保险	0%

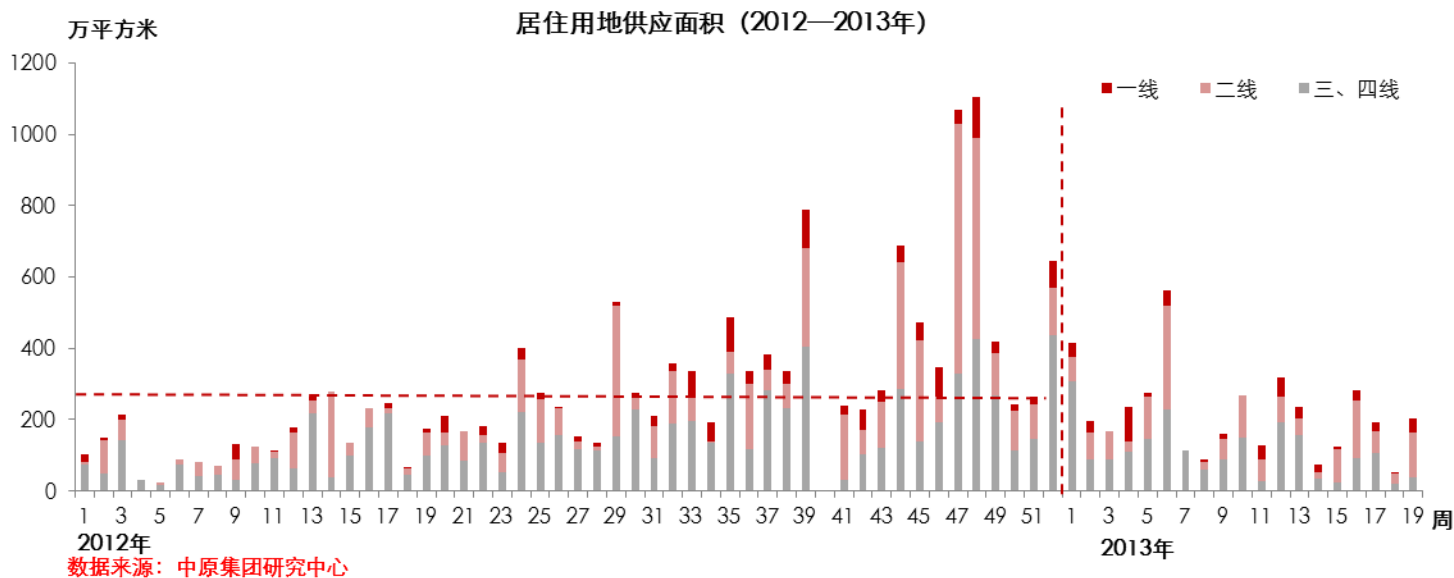
数据来源：中原集团研究中心

单位：万平方米、亿元、元/平方米

宅地供应大幅回升

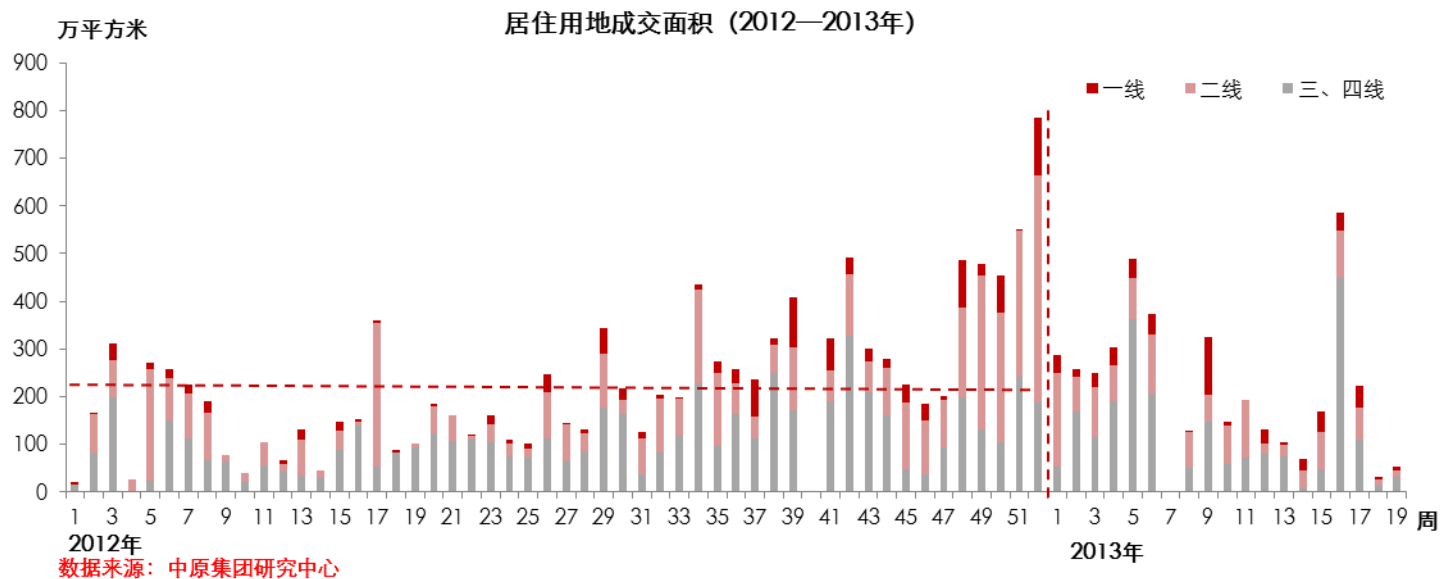
本周，全国40个大中城市宅地供应**202**万平方米，环比上周大幅增长**302%**。

尽管环比大幅反弹，但宅地供应仍处于低位，较2012年周平均供应水平缩减了近**3成**。



宅地成交维持低位

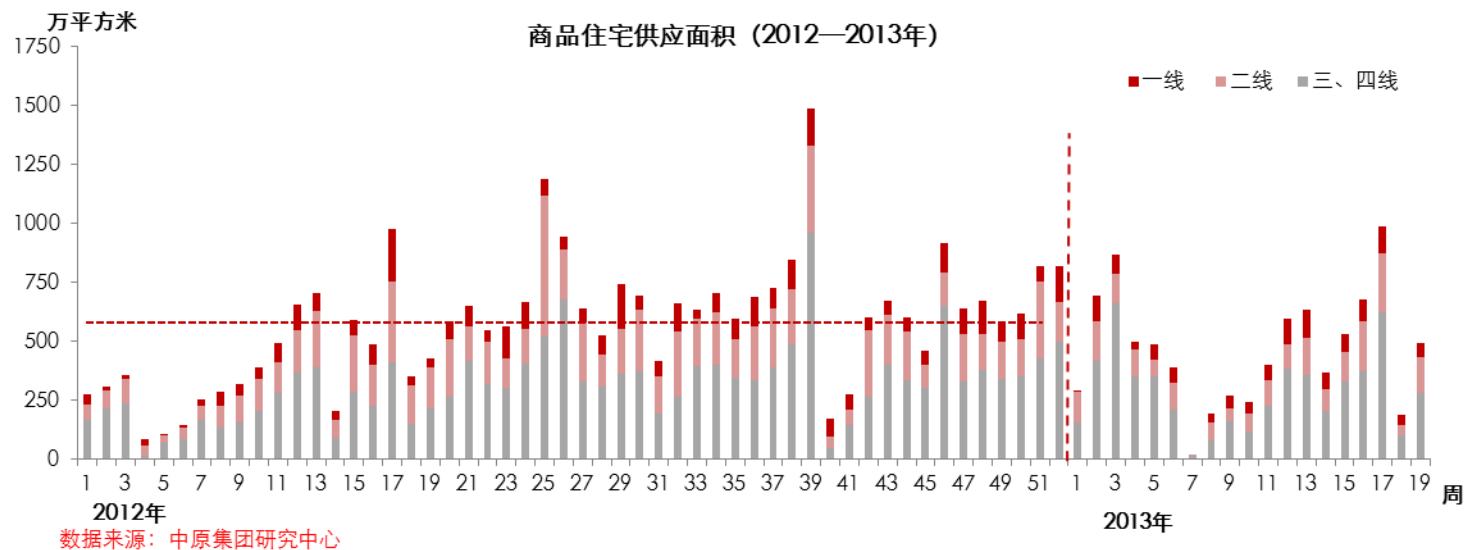
本周，全国40个大中城市宅地成交**53**万平方米，环比上周增长**64%**，为年内第三低位，仅为2012年周成交平均水平的2成左右。



商品住宅供应有所回升

本周，全国40个大中城市商品住宅供应**494**万平方米，环比上周大幅增长**161%**，但仍较2012年周平均供应减少**14%**。

其中，一线城市环比增幅较小，二线、三四线城市环比增幅较大。

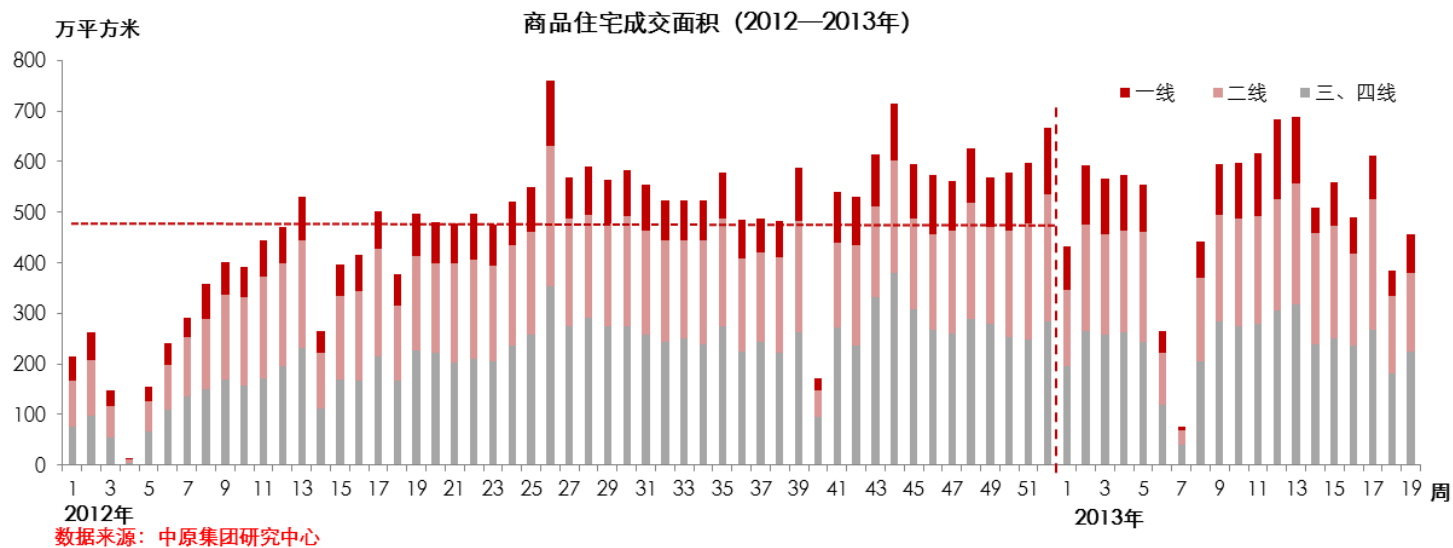


注：部分城市批准预售信息披露较为滞后，因此部分历史数据会在官方数据披露后有所调整

商品住宅成交小幅增加

本周，全国40个大中城市商品住宅共成交**455**万平方米，环比上周增长**18%**。基本和2012年周均成交水平相当。

其中，一线、三四线城市环比增幅较大，二线城市则基本持平。



京沪价格下调项目增多

本周，京沪成交前十的项目中半数以上下调价格；而穗深成交前十项目中上调价格的居多。

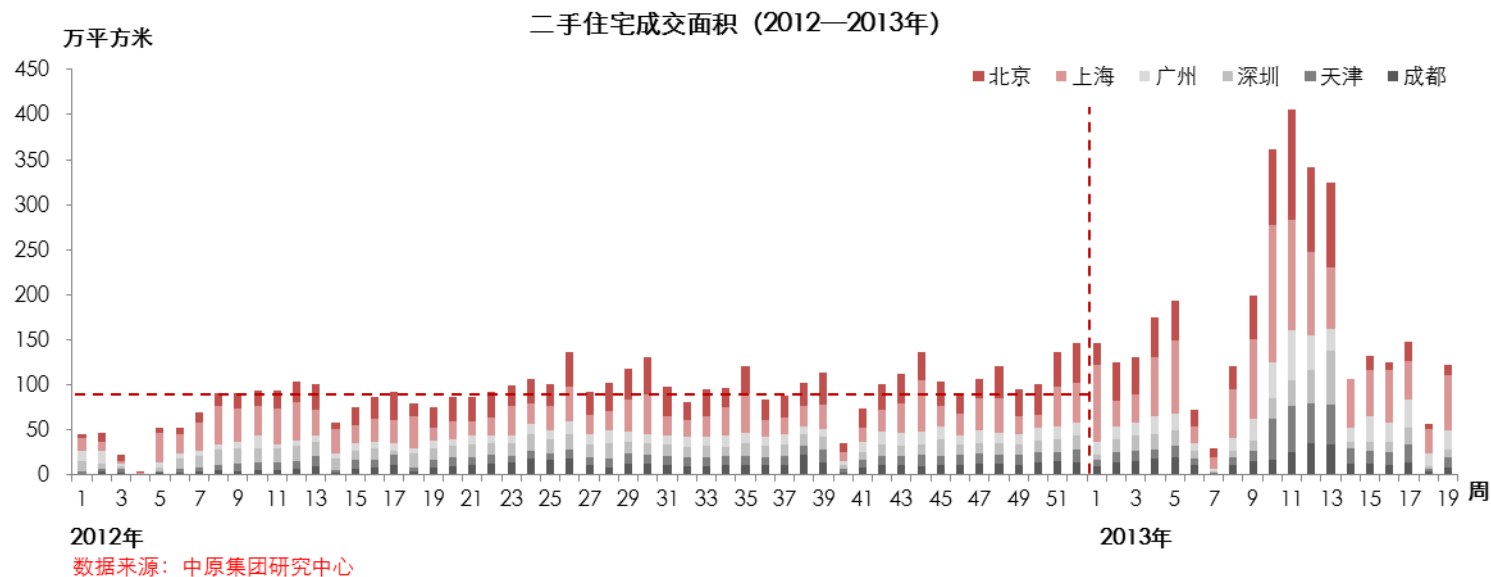
北京成交TOP10					上海成交TOP10				
楼盘名	区县	开发商	成交套数	成交均价	楼盘名	区县	开发商	成交套数	成交均价
中国铁建·北京山语城	丰台	丰昊置业	53	18628 ↑	宝龙城	青浦	宝龙康晟	173	13272 ↑
首开·国风美仑	通州	首都开发	19	16286 ↑	明天华城	南汇	荣惠	92	17014
下坡屯家园	顺义		18	14271 ↑	金山新城区宏阳新村北地块	金山	房地产业联合	84	8903 ↓
北京ONE	通州	实地	16	23317	怡林花园二期	松江	冠华	84	15864 ↓
涧桥山	密云	中加恒业	16	13215 ↓	中星海上名豪苑	嘉定	全策	65	16420 ↓
融科·钧廷	通州	融科卓越	16	17640 ↓	万顺水原墅	闵行	莘闵荣顺	60	18185 ↓
万年生态城·园博府	丰台	万年基业	16	21194	众旺苑北块	奉贤	东腾	55	15271 ↓
嘉益园	密云	嘉云发	16	8287 ↓	嘉定绿苑新城三期	嘉定	惠格置业	47	12534 ↑
丽景长安	门头沟	东方双龙时代	15	22732 ↓	西郊半岛名苑	青浦	农工商	35	14135 ↓
常楹公元	朝阳	信远	15	30662 ↓	小上海新城	南汇	周馨置业	32	14975 ↓
广州成交TOP10					深圳成交TOP10				
楼盘名	区县	开发商	成交套数	成交均价	楼盘名	区县	开发商	成交套数	成交均价
保利花城花园	花都	保盈	100	11193 ↑	香蜜苑	福田	建合恒投资	197	42542 ↑
碧桂园山湖湾	南沙	碧桂园	86	11928 ↓	万科金域缙香花园	龙岗	万科	155	12468 ↑
水电广场	增城	水电集团	72	7807 ↑	信义御城豪园	龙岗	信义	135	16408 ↑
誉山国际三区四期	增城	礼和置业	62	8181	莱蒙春天花园	宝安	莱蒙	122	22881 ↓
合和新城四期	花都	合和置业	46	9269 ↓	仁山智水花园	宝安	城市建设	83	18282
中森茗苑	增城	中森	40	7710	领航里程花园	宝安	中信航城	66	16356
锦绣御景国际花园	增城	敏捷	39	8281	天御香山花园	福田	农科	63	47080 ↑
南沙境界家园四期	南沙	富门花园	35	7648 ↑	公馆一八六六花园	宝安	正兴隆	49	21408
番禺云山诗意人家	番禺	富威达	33	12237 ↑	荷康花园	龙岗	荷康城	35	13572 ↑
顺欣花园	增城	顺欣	31	7281	栖游家园	南山	蛇口湾厦	33	29941

数据来源：中原集团研究中心

备注：红色字体标记为连续上榜项目，↑表示均价环比上周上涨，↓表示均价环比上周下降。

二手住宅成交反弹

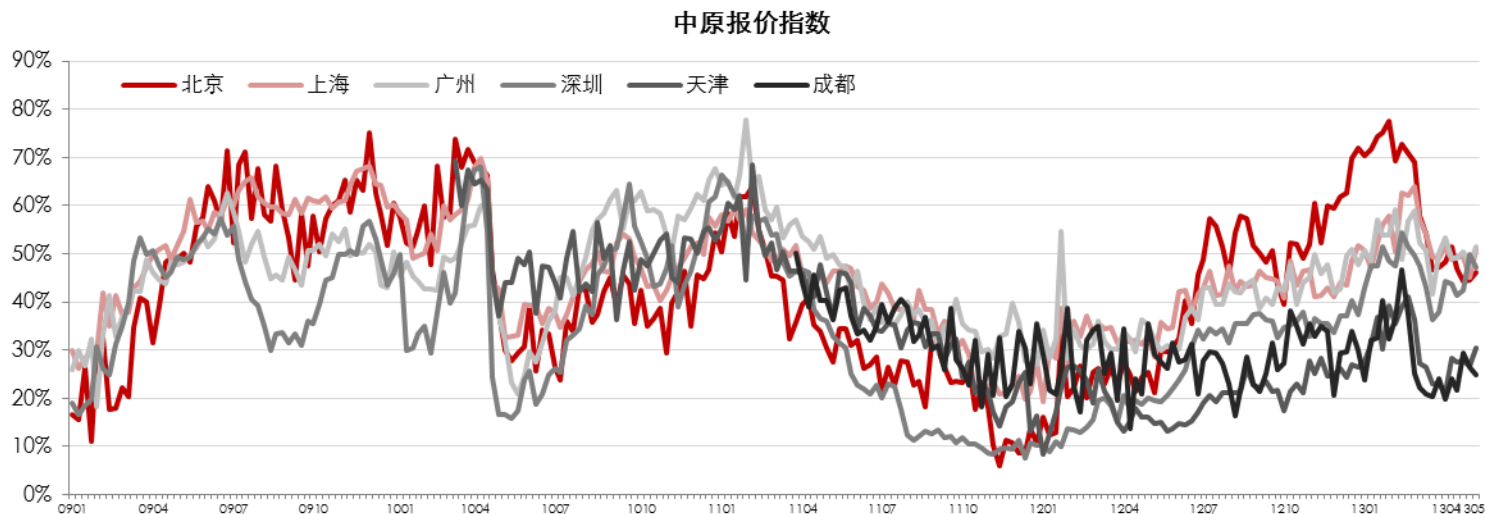
本周六城市二手住宅成交面积为**122**万平方米，环比大幅增长117%。基本回升至4月的周均水平。



中原报价指数波动调整

本周五城市中原报价指数走势仍表现为波动调整，多数城市指数维持在50%左右波动，业主心态稳定，大幅减价的情况并未出现。

预计，5月二手住宅成交价格涨幅有望继续收窄。



中原经理指数走势分化

本周，广州和天津中原经理指数继续上行，深圳和上海中原经理指数有所下调。“国五条”对市场预期的负面影响已被基本消化，看平后市的经理人仍占据绝大多数，主要城市二手房市场将会进入一段时间的平稳期。

预计，5月份主要城市二手住宅成交量会略有下降，而成交价格涨幅或将继续收窄。



数据来源：中原集团研究中心

作者

瞿安新、许芹、黄锦铭、张辉

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

网站：ccpr.centaline.com.cn

说明

数据来源：中原依靠自身研究网络及公开渠道进行的数据监测和统计。

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。

本报告中40个大中城市的划分标准如下：

一线城市：北京、上海、广州、深圳；

二线城市：天津、重庆、成都、杭州、南京、武汉、大连、无锡、宁波、苏州；

三、四线城市：温州、厦门、长春、石家庄、南昌、合肥、福州、长沙、昆明、贵阳、南宁、海口、中山、扬州、惠州、泉州、东莞、佛山、西安、哈尔滨、洛阳、唐山、安庆、常州、泸州、襄樊

©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“中原地产研究中心”，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。