



中国房地产数据研究院月报

中国房地产数据研究院

2014年4月



本月摘要

政策

多地实施差别化调整，强调双向调控

宏观

首4月房地产投资增16.4%，销售额下降7.8%

土地

供求环比回升但低于去年同期

市场

市场成交量价仍处于低位，主要城市市场分化

企业

典型房企拿地量持续回落，海外融资成本上升

北上广深成交数据

北上广深住宅成交
TOP10



政策



多地实施差别化调整，强调双向调控

| 城市 | 政策 |
|------|--|
| 上海 | 继续严格执行调控政策，绝对丝毫不放松。 |
| 广西南宁 | 仍然严格执行限价、限贷、限购。 |
| 重庆 | 农村居民以及“农转城”人员购买建筑面积90平方米以下普通住房（属于家庭唯一住房），免征契税的优惠政策从2014年5月1日起停止执行。 |
| 无锡 | 下调购房落户准入门槛至60平方米。 |
| 天津 | 1.实施差别化限购政策，只要滨海范围内无房，即可在新区购房。2.停办蓝印户口。 |
| 三亚 | 市域范围内的居住类项目户型设计建筑面积应达到80平米以上（含公摊）。 |



宏观



首4月房地产投资增16.4%，销售额下降7.8%

| 发布单位 | 资料摘要 |
|------|---------------------------|
| 统计局 | 首4月房地产投资增16.4%，销售额下降7.8%。 |
| 财政部 | 4月房地产相关税收对地方财政增收贡献回落。 |
| 统计局 | 4月CPI同比涨1.8% 居住价格涨幅最高。 |



土地



供求环比回升但低于去年同期

| 分类 | 情况描述 |
|------|--|
| 供应面积 | 4月全国300个城市共推出土地2646宗，环比增加26%，同比减少22%；推出土地面积10377万平米，环比增加18%，同比减少16%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）795宗，环比增加23%，同比减少18%；推出土地面积3480万平方米，环比增加12%，同比减少15%。 |
| 成交面积 | 4月全国300个城市共成交土地1638宗，环比增加8%，同比减少38%；成交面积6738万平方米，环比增加13%，同比减少33%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）501宗，环比增加7%，同比减少36%；成交面积2517万平方米，环比增加11%，同比减少24%。 |
| 成交价格 | 4月全国300个城市成交楼面均价为1389元/平米，环比上涨18%，同比上涨46%；其中住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）成交楼面均价为1860元/平米，环比上涨9%，同比上涨38%。 |



市 场



市场成交仍处于低位，主要城市市场分化

- 2014年4月监测的44个主要城市累计成交面积环比下降9%，同比下降19%，处于2012年以来单月较低水平（春节假期所在月份除外）。环比来看，29个城市下降，厦门降幅最大，为45%；丹东增幅最大，达78%。同比来看，34个城市下降，杭州下降幅度最大，达61%；丹东同比增幅同样最高，达169%。价格方面，本月监测城市中约半数成交价格环比上涨，上海涨幅最大，为12%，兰州跌幅最大，为16%。
- 一线城市环比降幅高于二三线城市，焦点城市天津、杭州成交量回升。分城市类别来看，一线城市成交面积环比下降20%，同比下降15%，仅深圳环比回升。二线代表城市成交面积环比下降7%，同比下降19%，天津受即将取消蓝印户口政策影响，成交增幅在二线城市中最高，杭州本月开发商推出新一轮降价措施，刺激成交出现小幅回升，但仍明显低于上年同期；三线代表城市成交面积环比下降4%，同比下降20%，丹东成交同环比增幅均为最高。

市场成交仍处于低位，主要城市市场分化

表：主要城市房地产市场情况1

| 城市 | 2014年4月 | | | | | 2014年1-4月 | |
|-------------|--------------------------|----------|-------------------------|-------------|-------------|-------------------------|--------|
| | 成交均价 (元/m ²) | 成交套数 (套) | 成交面积 (万m ²) | 成交面积环比 | 成交面积同比 | 成交面积 (万m ²) | 成交面积同比 |
| 北京 | - | 6140 | 60.59 | -20% | -28% | 239.10 | -50% |
| 上海 | 19911 | 11004 | 112.62 | -27% | -13% | 456.72 | -20% |
| 广州 | 14650 | 5227 | 58.04 | -14% | 1% | 261.86 | -10% |
| 深圳 | 23721 | 2936 | 27.89 | 7% | -21% | 94.85 | -33% |
| 一线城市 | | | | -20% | -15% | | |
| 天津 | 9710 | 8478 | 85.67 | 22% | -18% | 289.81 | -18% |
| 杭州 | 21258 | 1725 | 19.19 | 3% | -61% | 61.57 | -55% |
| 南京* | 13005 | 6176 | 65.09 | 18% | -28% | 232.09 | -24% |
| 苏州 | - | 5440 | 62.99 | 21% | -7% | 205.46 | -13% |
| 成都* | 6587 | 8967 | 87.80 | -4% | -38% | 306.11 | -25% |
| 青岛* | 12345 | 6189 | 61.79 | -4% | -29% | 258.42 | -30% |
| 厦门* | 13025 | 1294 | 15.85 | -45% | -57% | 120.25 | -38% |
| 福州* | 12035 | 1206 | 15.09 | -21% | -30% | 67.05 | -35% |
| 长沙* | 7044 | 8844 | 92.25 | -2% | -21% | 279.02 | -31% |
| 大连* | 12557 | 1760 | 17.29 | -32% | -34% | 72.72 | -21% |
| 武汉* | 7588 | 13842 | 137.19 | -22% | -9% | 482.09 | 1% |
| 温州* | 14297 | 1408 | 16.30 | 1% | -1% | 85.74 | 2% |
| 南昌 | - | 2453 | 26.49 | -20% | -10% | 223.85 | 68% |
| 济南 | - | 4916 | 54.85 | 11% | 24% | 158.59 | -27% |
| 三亚 | 24731 | 1078 | 9.67 | -34% | -10% | 52.96 | -29% |
| 贵阳* | 6588 | 5199 | 54.88 | -22% | -29% | 226.32 | -14% |
| 长春 | - | 6223 | 60.19 | -9% | -7% | 204.28 | -15% |
| 合肥* | 6710 | 10365 | 95.92 | -10% | -17% | 429.59 | 20% |
| 南宁 | | 3472 | 34.06 | -17% | -49% | | |
| 重庆 | 7825 | 16076 | 141.31 | 0% | -37% | 561.39 | -31% |
| 宁波 | 12726 | 2618 | 23.32 | -1% | -32% | 100.12 | -30% |
| 哈尔滨* | 7045 | 4823 | 49.81 | -2% | -35% | 163.69 | -28% |
| 徐州 | | 7481 | 66.98 | -22% | 89% | 287.21 | 53% |
| 海口* | 10350 | 2162 | 23.63 | -19% | -5% | 85.49 | -21% |
| 兰州 | 6593 | 1497 | 16.18 | -14% | 9% | | |
| 昆明 | | 12941 | 114.93 | -5% | 50% | 394.61 | 60% |
| 北海 | | 2928 | 24.38 | -15% | 68% | 96.41 | 62% |
| 二线城市 | | | | -7% | -19% | | |

市场成交仍处于低位，主要城市市场分化

表：主要城市房地产市场情况2

| 城市 | 2014年4月 | | | | | 2014年1-4月 | |
|------|--------------------------|----------|-------------------------|--------|--------|-------------------------|--------|
| | 成交均价 (元/m ²) | 成交套数 (套) | 成交面积 (万m ²) | 成交面积环比 | 成交面积同比 | 成交面积 (万m ²) | 成交面积同比 |
| 东莞 | 9122 | 3444 | 38.30 | 21% | -32% | 153.71 | -30% |
| 惠州 | - | 1731 | 20.55 | -1% | -23% | 78.64 | -27% |
| 包头 | 5144 | 1466 | 17.16 | 4% | -32% | 58.29 | -25% |
| 蚌埠 | - | 1126 | 11.72 | -32% | -34% | 63.39 | -16% |
| 泸州 | - | 2008 | 19.14 | 17% | 83% | | |
| 丹东 | 3444 | 559 | 5.39 | 78% | 169% | 13.44 | -34% |
| 泉州 | - | 796 | 10.29 | -21% | -50% | 56.70 | -26% |
| 韶关 | 5551 | 573 | 7.04 | 1% | 16% | 29.32 | -12% |
| 中山 | - | 4041 | 45.25 | -23% | -21% | 164.71 | -34% |
| 汕头 | 7405 | 586 | 6.33 | -34% | -36% | 30.82 | -33% |
| 扬州* | 10742 | 1428 | 15.12 | 14% | -44% | 63.84 | -48% |
| 连云港* | 5011 | 3080 | 35.39 | 2% | -5% | 157.89 | -19% |
| 南充 | 5267 | 2741 | 25.37 | -6% | 10% | 125.40 | -2% |
| 三线城市 | | | | -4% | -20% | | |

数据来源：中国房地产数据研究院

注：数据为初步统计数据，橘色填充色城市统计口径为商品房，*城市价格为报价估算，仅做参考。



企 业



典型房企拿地量持续回落，海外融资成本上升

1、拿地量持续回落、成本依然走高，房企拿地步伐放缓

本月典型企业通过招拍挂拿地总建面共计187.86万平方米，环比下降46%，同比下降83%，土地成交总价132.03亿，环比下降39%，同比下降10%；平均楼板价7028元/平方米，环比增长65%，同比增长251%。

从房企拿地量来看，受市场观望情绪的影响，企业一方面通过降价加快回笼资金，另一方面扩张速度明显减缓，拿地量明显下降，且分化特征依然存在。看好后市的企业依然保持了相对稳定的补仓量，而考虑到未来行业可能存在较大风险的房企则基本按兵不动。碧桂园继上月明显提升拿地规模后，本月又新增多个项目，单月新增土地量30.94万方，且依然坚持深耕三四线城市的策略，所拿项目均分布在三四线城市。

2、招商地产再融资方案搁浅，海外市场融资成本将上升

4月，企业逐渐进入还款周期，迫切需要获得新的融资以偿还到期债务。内地市场方面，再融资虽然开闸，但是在国土部和住建部的审核方面，大型房企难过此关，招商地产的再融资方案搁浅，而远观海外融资市场方面，各大券商近期看空房地产市场，加上最近两个月人民币贬值力度超出市场预期，美国长期利率出现上涨，变相提高了海外资金成本，加大了海外融资的难度，本月房企海外融资的成本出现明显提升。

从本月的融资情况来看，100家监测企业融资总量323.38亿元人民币，同比上升143%，环比3月下跌11%。企业通过银行贷款是融资的主要途径，融资规模占比达到57%。由于房企融资再开闸，增发配股的占比较上月有很大提升，环比上升11个百分点。



北上广深住宅数据



北上广深住宅成交TOP10

上海TOP10

北京TOP10

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 成交面积 | 成交套数 | 成交均价 | 成交金额 | 排名 | 项目名称 | 区域 | 成交面积 | 成交套数 | 成交均价 | 成交金额 |
|----|------------|----|-------|------|-------|-------|----|-----------|-----|-------|------|-------|-------|
| 1 | 宜浩绿园 | 南汇 | 54916 | 740 | 8060 | 44263 | 1 | 首创·新悦都 | 房山区 | 31357 | 382 | 21838 | 68477 |
| 2 | 中信泰富朱家角新城 | 青浦 | 26098 | 241 | 14489 | 37812 | 2 | 保利首开熙悦春天 | 大兴区 | 25328 | 296 | 22142 | 56083 |
| 3 | 信达蓝爵 | 松江 | 20819 | 230 | 20483 | 42644 | 3 | 山水文园 | 朝阳区 | 17858 | 85 | 39252 | 70096 |
| 4 | 御沁园 | 南汇 | 16373 | 92 | 32530 | 53262 | 4 | 富力金禧花园 | 通州区 | 15568 | 136 | 26778 | 41688 |
| 5 | 旭辉城(旭辉澜悦湾) | 宝山 | 11922 | 146 | 12845 | 15314 | 5 | 东亚朗悦居 | 房山区 | 14802 | 196 | 16405 | 24282 |
| 6 | 绿地海域笙晖 | 宝山 | 11785 | 126 | 25227 | 29729 | 6 | 万科幸福汇 | 房山区 | 14129 | 148 | 13314 | 18812 |
| 7 | 长泰东郊御园 | 南汇 | 10419 | 98 | 16968 | 17680 | 7 | 中国铁建·原香漫谷 | 房山区 | 14048 | 152 | 14129 | 19848 |
| 8 | 万科梦想派 | 松江 | 9717 | 103 | 22603 | 21965 | 8 | 北京城建·上河湾 | 密云区 | 11211 | 120 | 15419 | 17286 |
| 9 | 保利星海屿 | 嘉定 | 8056 | 75 | 21222 | 17096 | 9 | 金隅·澜湾 | 昌平区 | 11171 | 39 | 24310 | 27157 |
| 10 | 日月光伯爵天地 | 嘉定 | 7883 | 80 | 17118 | 13494 | 10 | 格林云墅 | 大兴区 | 10129 | 92 | 22667 | 22959 |

广州TOP10

深圳TOP10

| 排名 | 项目名称 | 区域 | 成交面积 | 成交套数 | 成交均价 | 成交金额 | 排名 | 项目名称 | 区域 | 成交面积 | 成交套数 | 成交均价 | 成交金额 |
|----|----------|-----|-------|------|-------|-------|----|---------|-----|-------|------|-------|-------|
| 1 | 合景天峻广场 | 黄埔区 | 42105 | 728 | 9947 | 41884 | 1 | 中洲华府 | 宝安区 | 21225 | 181 | 29236 | 62054 |
| 2 | 中海誉城 | 黄埔区 | 36633 | 476 | 14765 | 54089 | 2 | 信义嘉御豪园 | 龙岗区 | 17551 | 143 | 24441 | 42897 |
| 3 | 敏捷绿湖国际城 | 增城区 | 20651 | 187 | 6855 | 14156 | 3 | 山海津一期 | 南山区 | 14291 | 196 | 21566 | 30820 |
| 4 | 萝岗敏捷广场 | 黄埔区 | 19868 | 246 | 12359 | 24554 | 4 | 振业天峦 | 龙岗区 | 13182 | 159 | 14112 | 18603 |
| 5 | 景东国际城 | 增城区 | 19173 | 172 | 9093 | 17433 | 5 | 鲸山别墅九期 | 南山区 | 12445 | 46 | 59790 | 74408 |
| 6 | 保利西海岸 | 白云区 | 17926 | 208 | 18994 | 34048 | 6 | 佳兆业城市广场 | 龙岗区 | 12103 | 122 | 23338 | 28246 |
| 7 | 锦绣御景国际花园 | 增城区 | 15609 | 142 | 8353 | 13039 | 7 | 坪山招商花园城 | 龙岗区 | 12023 | 133 | 14765 | 17751 |
| 8 | 广州亚运城 | 番禺区 | 15005 | 120 | 13632 | 20455 | 8 | 融湖中心城 | 龙岗区 | 11939 | 110 | 13894 | 16588 |
| 9 | 锦绣天伦花园 | 增城区 | 13934 | 154 | 6879 | 9585 | 9 | 恒大国香山 | 龙岗区 | 10746 | 122 | 24809 | 26659 |
| 10 | 保利东江首府 | 增城区 | 13495 | 91 | 10925 | 14744 | 10 | 卓越龙华金利居 | 宝安区 | 10628 | 102 | 25726 | 27341 |

数据来源：中国房地产数据研究院