

2011年中国房地产市场回顾（上）



中国指数研究院 ※

政策环境：房地产调控持续加码，措施进一步落实细化

2011年，在“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府继续加强房地产调控：1月，“国八条”、房产税试点改革先后落地，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从2010年的不足20个大幅增加到40多个；7月初，国务院常务会议明确“二三线城市也要限购”，随后台州、珠海等城市跟进，限购城市数增加到近50个；10月底，1000万套保障房建设计划提前实现。始于2010年的这一轮房地产调控在2011年不断细化和落实，抑制需求与增加供给两手抓，行政与经济手段进一步细化。

商品房

限购范围和严厉程度递增、限价令陆续出台。年初，“国八条”中明确提出限购条件，并指定必须限购的城市，将2010年“国十条”和“9.29新政”的限购要求具体化、严格化，限购范围扩大至40多个城市，限制标准严厉程度大大提高。7月“国务院常务会议”又将限购范围扩大到地级县级城市，限购城市进一步扩大至近50个城市。价格方面，中央规定商品房明码标价防止房地产企业坐地起价，要求各地制定房价控制目标，并以问责制确保地方政府执行力度，地方“限价令”陆续出台。

首套、二套贷款门槛提高，三套停贷，各类需求均受到一定抑制。从2010年1月“国十一条”到2011年1月“国八条”，首套房贷款首付比例全面调到30%及以上；二套房首付比例不低于60%，贷款利率不低于基准利率的1.1倍；三套及以上住房暂停发放贷款；不能提供1年以上当地纳税或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停

发放购房贷款。

住房转让营业税调整、房产税改革试点正式落地。紧随“国八条”之后，2011年1月27日，财政部发通知，将购买不足5年（含5年）的普通住宅对外销售由按差额征收营业税改为按全额征收；同日，上海、重庆开始实施房产税改革试点，进一步打击炒房行为。10月人大会议已经表明今后会扩大房产税改革试点范围。

保障房

中央投入资金增加，多项政策支持保障房融资。2011年10月，住建部部长姜伟新在十一届全国人大常委会上表示，今年中央政府实际已投资1520多亿元，好于历年水平。姜伟新还表示，明年的任务更重，中央的投入肯定不会少，而且会有所增加。另外，中央发布《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》、《关于多渠道筹措资金确保公共租赁住房项目资本金足额到位的通知》等多项政策支持保障房融资，确保建设进度。

1000万套保障房计划提前实现。2011年，《国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中提出，未来5年，我国将开工建设3600万套保障房，2011年和2012年各1000万套，后面三年1600万套，“十二五”末使保障性住房的覆盖率达到20%。根据住建部统计数据，截至2011年10月底，全国保障房已开工1033万套，超额完成年初计划任务。

货币政策

为抑制通货膨胀，央行在2011年上半年持续收紧货币政策，但下半年收紧步伐明显放缓。2011年1月~7月，央行共加息3次（2010年以来

共5次)，上调存款准备金率6次（2010年以来共12次）。一年期存款利率提高到3.5%，大型金融机构存款准备金率达到21.5%的历史高点。进入下半年以后，随着物价过快上涨的势头得到遏制（CPI增速由7月的6.5%高位回落至10月的5.5%，11月进一步下降至4.2%），中央及时调整货币政策收紧步伐，7月~11月共计5个月里，央行未上调利率和存准率。

10月，温家宝总理在国务院常务会议上提出，更加注重政策的针对性、灵活性和前瞻性，适时适度进行预调微调，保持货币信贷总量合理增长；央行三季度货币政策执行报告中也没有再提“把稳定物价总水平作为宏观调控的首要任务”，而是指出继续实施稳健的货币政策，更加注重政策的针对性、灵活性和前瞻性，密切监测国内外经济金融形势发展变化，把握好政策的力度和节奏，适时适度进行预调微调。

央行近日下调存准率，释放货币政策微调信号。2011年11月30日，央行公布从12月5日起下调存款准备金率0.5个百分点，这是近三年来央行首次下调存准率，释放2012年货币政策微调的

信号。

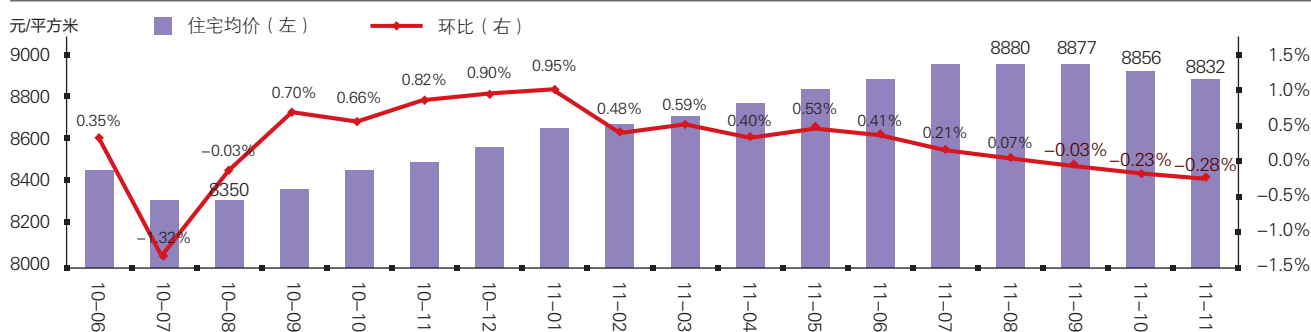
新房：调控效果在限购城市显现，百城价格指数连续3个月下跌

价格：9月起百城住宅均价开始下降，且跌幅持续扩大

百城价格指数环比涨幅持续缩小，9月起持续环比下跌且跌幅有所扩大。根据中国房地产指数系统百城价格指数对100个城市的全样本调查数据显示，2011年1月以来，环比涨幅逐渐缩小，价格上涨速度持续放慢；9月~11月，连续三个月环比下跌，且跌幅不断扩大，11月环比下跌0.28%。2011年1月100个城市全部环比上涨，到11月只有43个城市仍为上涨。

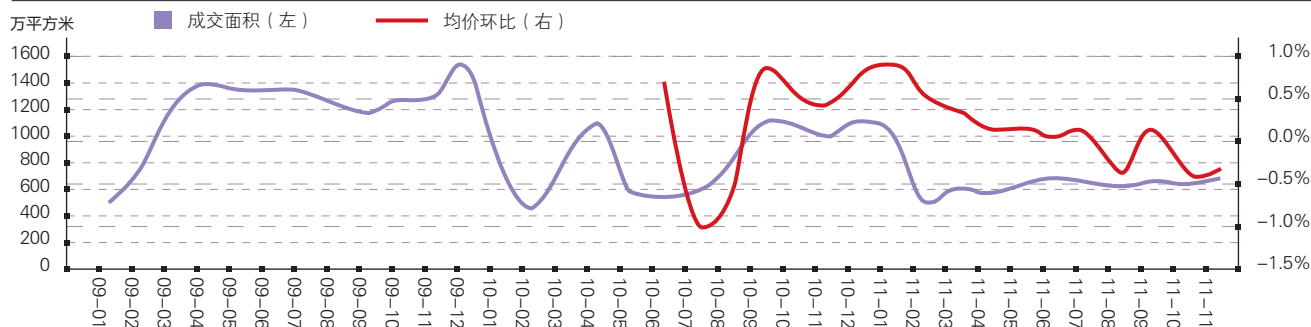
由于十大城市全部为限购城市，受调控政策影响较大，房价涨幅下滑幅度大于百城平均水平。具体来看，各城市表现不同，杭州、苏州、成都对市场反应较为敏感，在5、6月份已经开始呈现环比下降趋势；深圳、上海8月开始降价；而广州、北京、天津直到10月环比才开始下降，价格调整幅度不大。

百城住宅均价及环比变化



数据来源：CREIS中指数据、fdc.soufun.com

十大城市¹住宅成交面积及均价环比变化

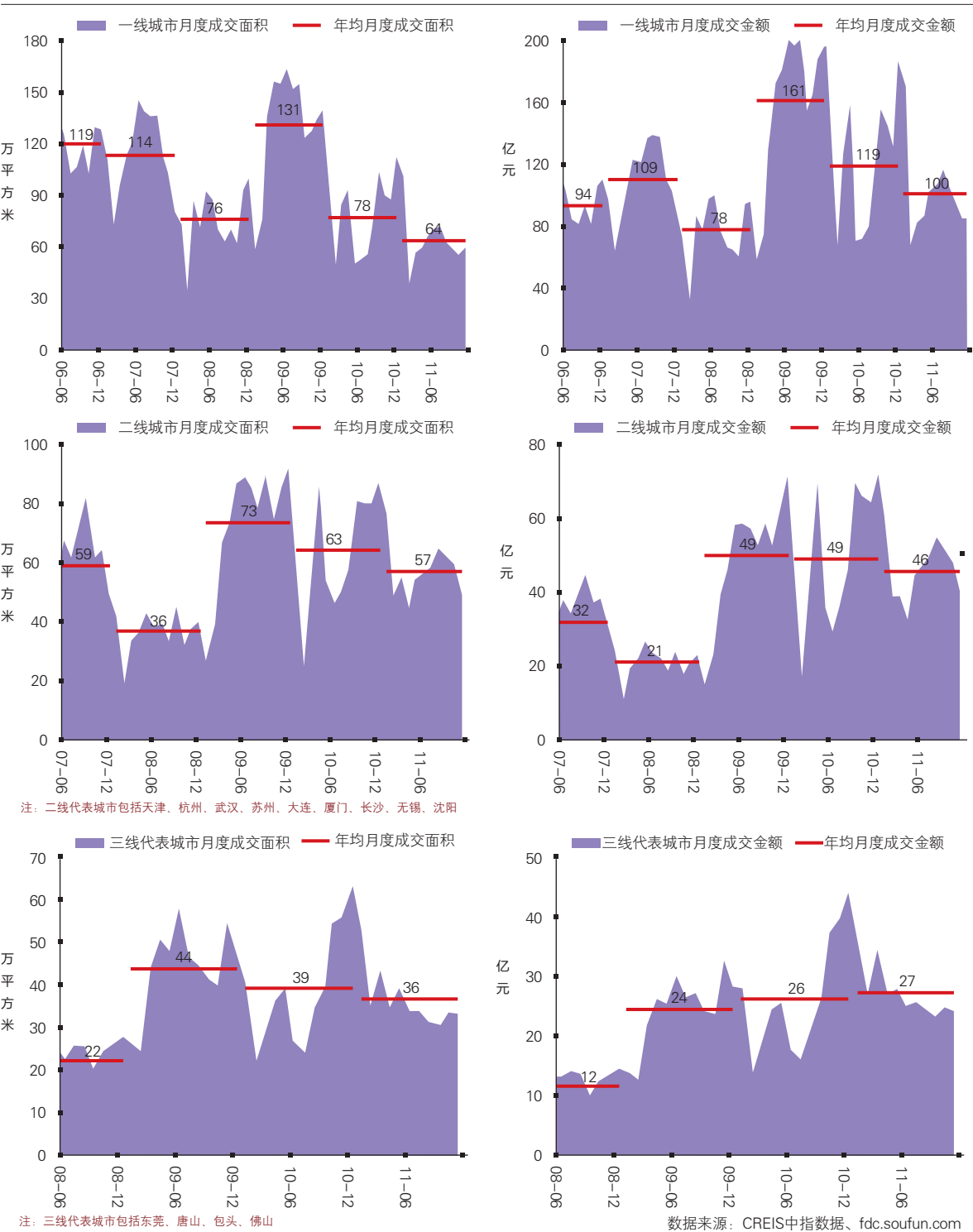


¹注：十大城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、重庆、南京、杭州、成都。

数据来源：CREIS中指数据、fdc.soufun.com

需求：主要城市成交量低于去年，近三个月降幅扩大

各梯队代表城市住宅月度成交面积与成交额



一线城市成交量已低于2008年的历史低位，二三线城市略好于2008年。整体来看，2011年1~11月，一二线代表城市月均成交面积分别为64万平方米和57万平方米，同比分别下降15%、7%；三线代表城市为36万平方米，与上年同期基本持平。与历年水平相比，2011年1~11月，一线城市月均成交面积已低于2008年历史低点（76万平方米），与2009年的较高水平（131万平方米）相比降幅达51%；二线代表城市月均成交面积接近一线城市水平，达57万平方米，虽明显高于2008年水平（36万平方米），但较2009年和2010年分别下降22%和10%；三线代表城市月均成交面积为36万平方米，与2009年和2010年相比，降幅分别为18%、8%。

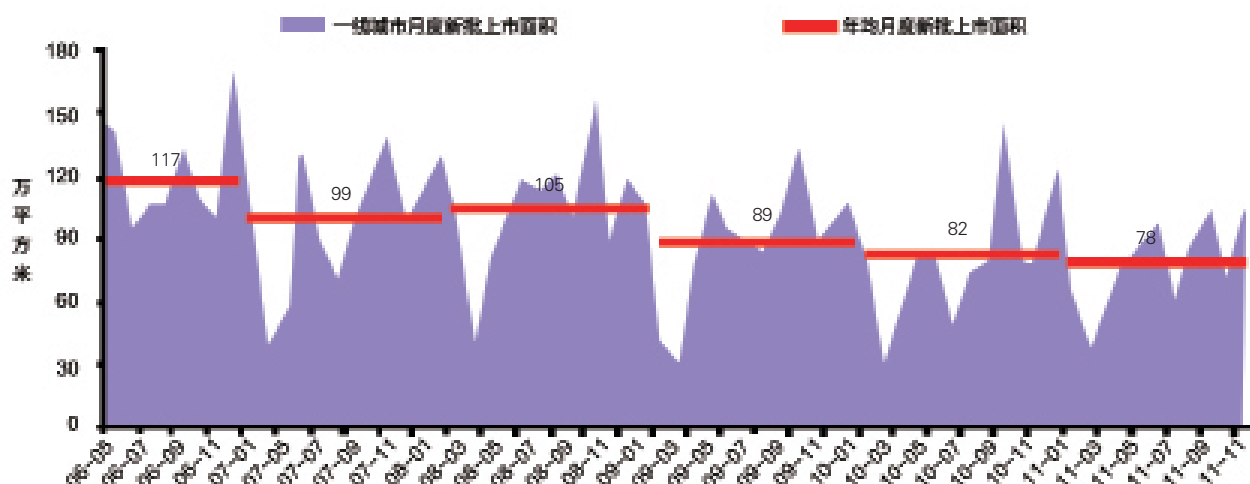
成交量持续低迷，但多数城市成交金额并未明显下降。2011年1~11月，一二三线代表城市月均成交金额分别为100亿元、46亿元和27亿

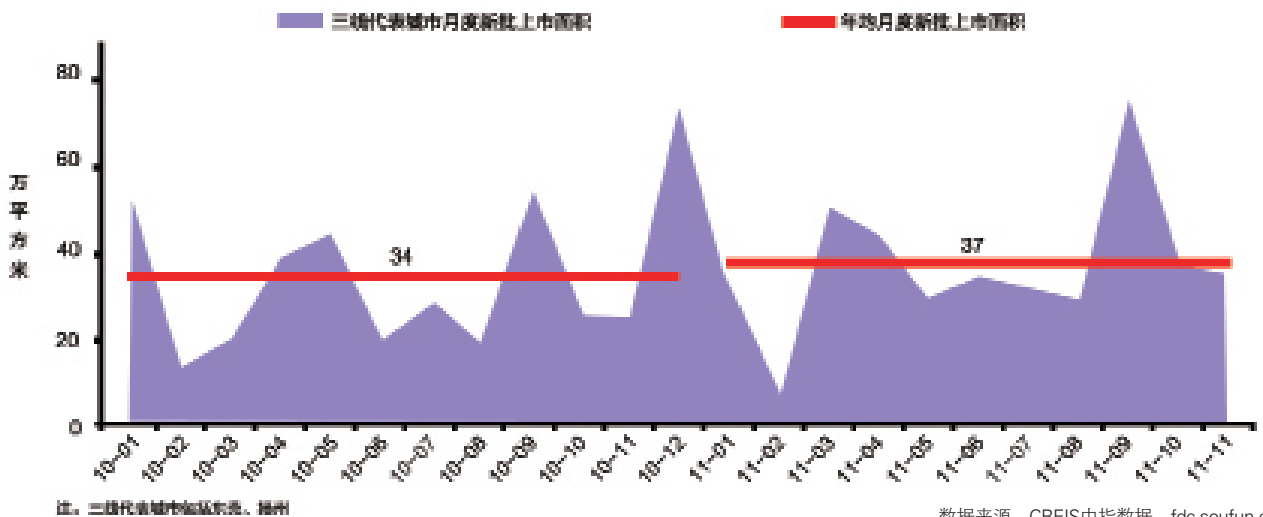
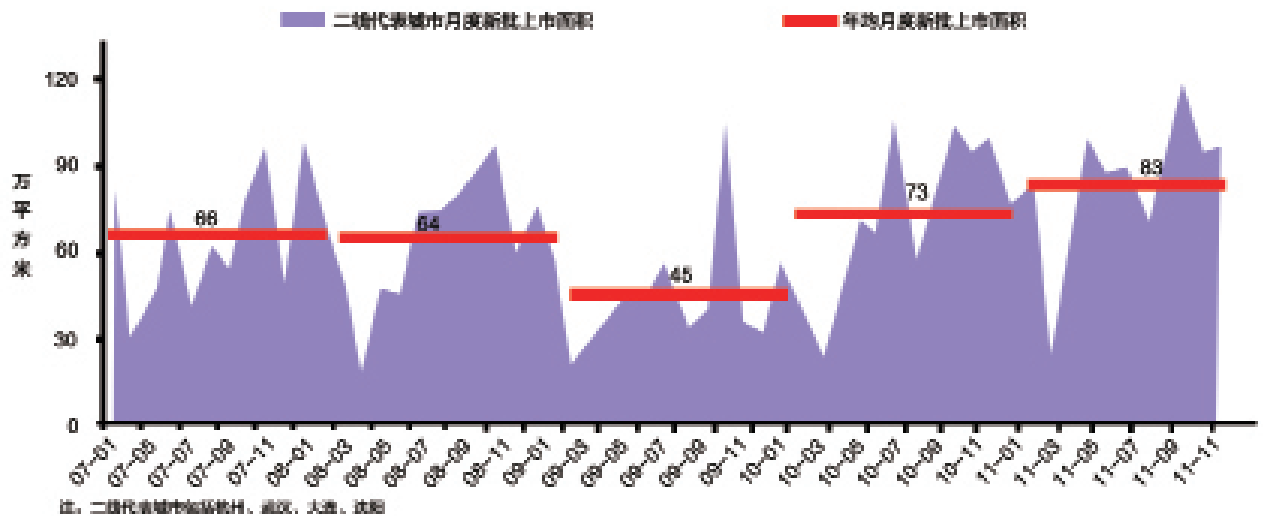
元，均高于2008年。与上年相比，一线城市下降11%，二线代表城市基本持平，三线代表城市涨幅较为明显，同比增长12%。

供给：重点城市总体供应量与去年同期基本持平

一线城市新上市量低位运行，二三线城市高位运行。整体来看，2011年1~11月，一线城市住宅月均新批上市面积为78万平方米，与上年同期基本持平，但处于近五年的最低水平。二线代表城市延续之前的上升态势，月均新批上市面积略高于一线城市，达83万平方米，同比上升15%，是近五年的最高水平；三线代表城市为37万平方米，增幅最为明显，同比增长20%。2011年11月，一线城市单月新批上市面积达104万平方米，同比由9月的下降28%回升至增长26%；二线代表城市单月新批上市面积近三月呈下行态势，11月同比微降3%，为96万平方米；三线代表城市为35万平方米，同比增长35%。

各梯队代表城市住宅月度平均新批准上市面积





数据来源：CREIS中指数据、fdc.soufun.com

供求对比：销供比持续低于1，库存压力不断加大

2011年，大部分重点城市销供比持续下降，已接近或低于2008年低点。二季度开始，所监测的重点城市销供比普遍低于1，且大部

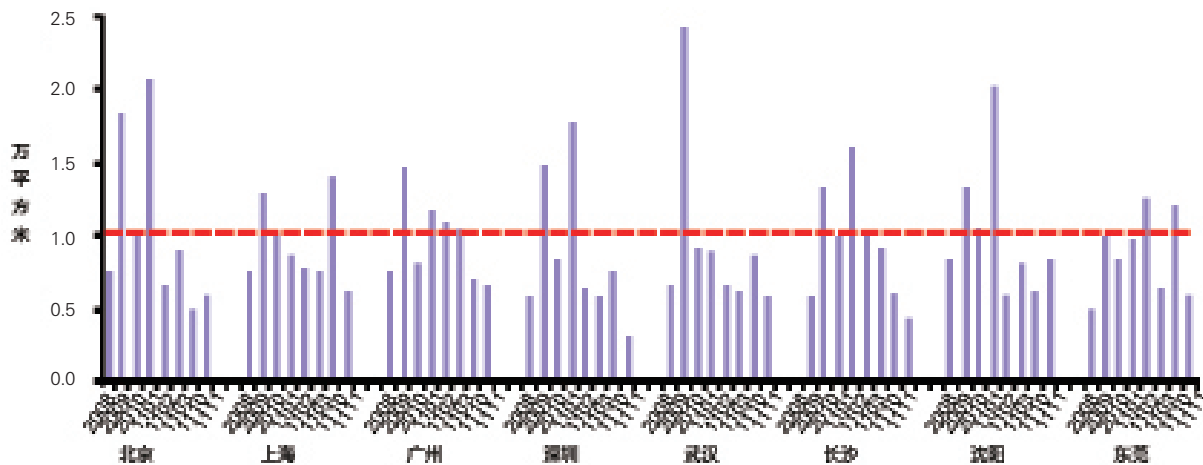
分城市持续下行。北京、深圳、沈阳销供比在第二季度出现大幅度下降，销供比在0.5~0.8间波动。11月份数据显示，深圳的销供比仅为

0.3，北京为0.58，武汉为0.56，上海为0.61，沈阳为0.81，均创2008年以来低点。

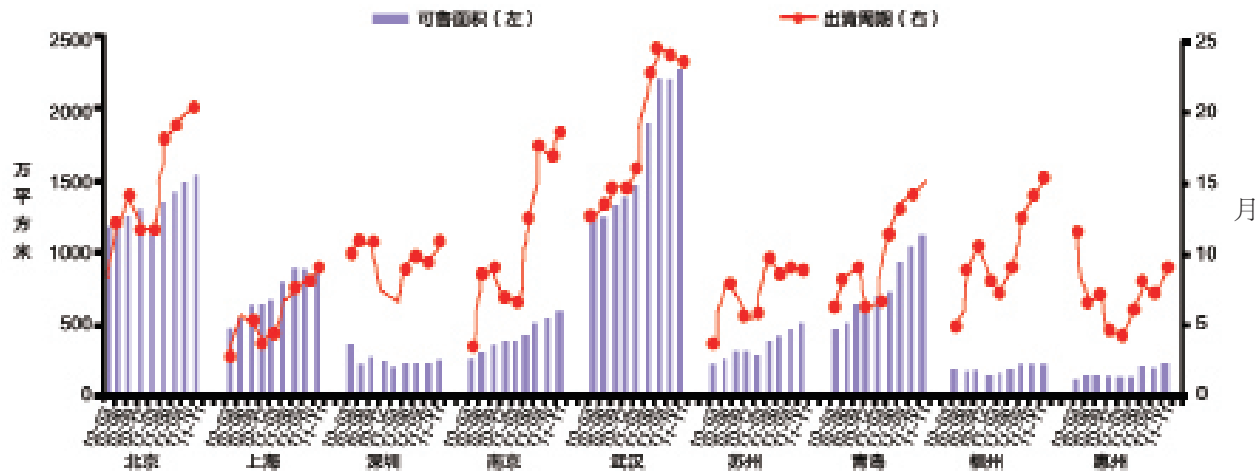
2011年，各重点城市库存量持续攀升，出清周期继续延长。2011年，重点城市库存量持续走高，部分城市可售面积同比增速明显提高，武汉三季度可售面积同比增速超过60%。受可售量上升和成交低位运行的影响，2011年重点城市出清周期持续延长。11月，九个重点城市平均出清周

期为15个月，连续11个月上升。一线城市中北京出清周期较年初延长9个月，深圳、上海分别延长3、4个月；二线城市除苏州周期仅延长3个月外，其余重点城市延长8~11个月不等；三线城市惠州11月出清周期在上月小幅缩短后出现两个月的延长。与历史水平相比，2011年各重点城市出清周期相对于2008年的高位仍有一定距离，形势相对缓和。

重点城市销供比



重点城市库存量与出清周期对比



数据来源：CREIS中指数据、fdc.soufun.com