

# 2011年中国房地产市场回顾（下）



中国指数研究院 ※

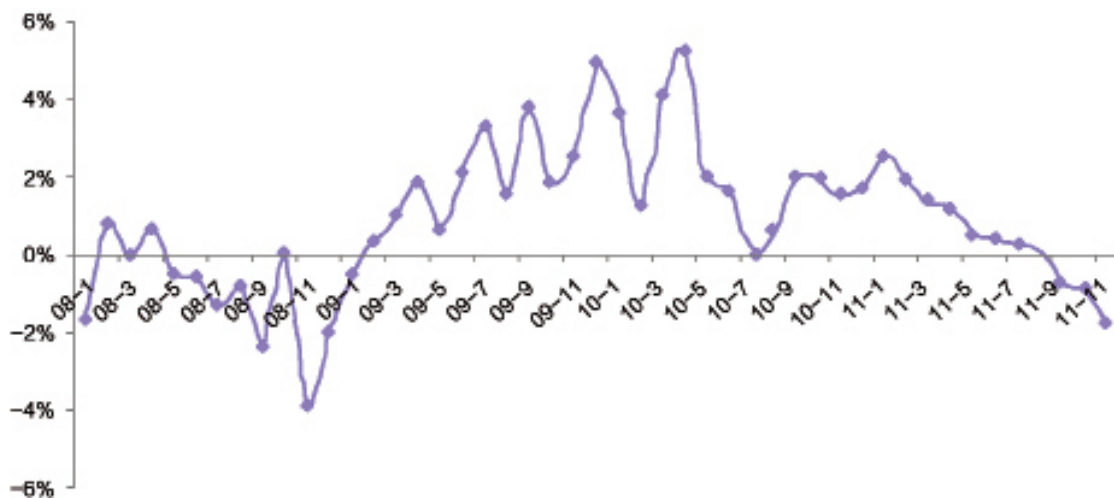
## 二手房：受调控影响更大，主要城市成交量和价格降幅大于新房

2011年9~11月，重点城市二手房价格平均环比跌幅持续扩大，调控效果逐渐显现。1~11月主要城市二手房价格平均涨幅连续缩小，从9月份开始环比持续下跌，跌幅从0.7%扩大至11月的1.8%。同期，11个重点城市价格指数平均累计涨幅仅为5.1%，而2010年同期累计上涨26.9%，

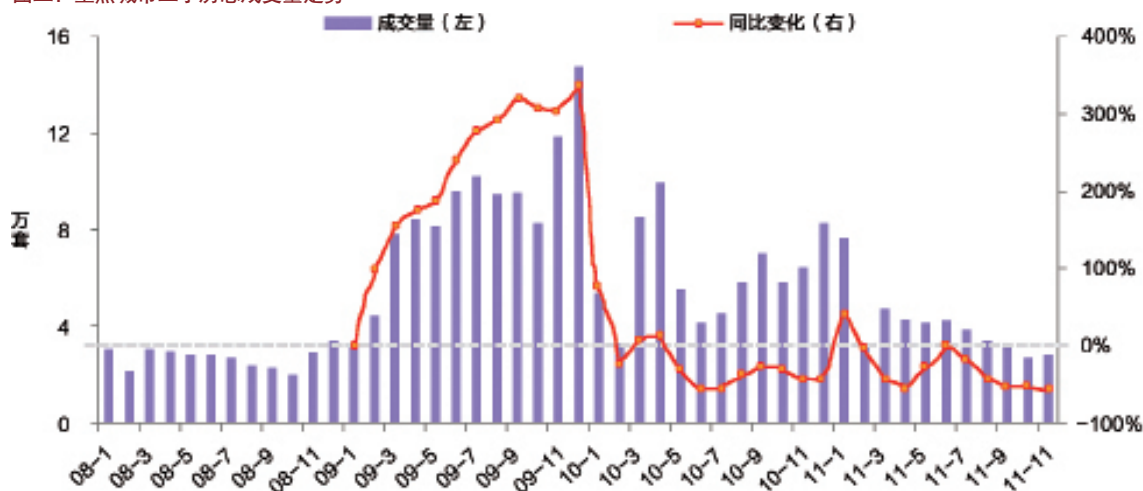
2009年为20.2%，2008年同期下降9.4%。（见图一）

2011年1~11月，主要城市二手房成交量明显低于上年同期，下半年下行趋势更为明显。北京等重点城市二手房共成交44.1万套，较上年同期下降34%，但依然高于2008年的33万套。同比来看，8~11月同比降幅均在40%以上，且降幅呈逐渐扩大趋势，8月同比下降42.2%，9月达53.5%，11月份降幅达到57.5%。（见图二）

图一：重点城市二手房价格平均环比涨跌幅



图二：重点城市二手房总成交量走势



### 土地：出让总量略有增长，出让金总额基本持平，但住宅用地量价持续下降

#### 土地价格：住宅用地楼面均价显著回落，溢价率持续下行至历史低位

住宅用地楼面均价持续低于上年同期。2011年1~11月，全国133个城市住宅用地平均楼面地价为1462元/平方米，同比下降9.9%。

溢价率持续下行，10月跌破3%，创历史新低。2011年1~11月，全国133个城市住宅用地成交平均溢价率为13.9%，比上年同期下降19个百分点，比2009年同期下降35个百分点。（见图三）

十大城市住宅用地溢价水平降幅大于全国水平，北京、上海、广州下滑幅度最为明显。2011年前11个月十大城市住宅用地成交平均溢价率为11.9%，略低于全国水平，比上年全年下降33%。各城市溢价率相比上年均下

降，其中广州下降77个百分点，下降幅度最大。

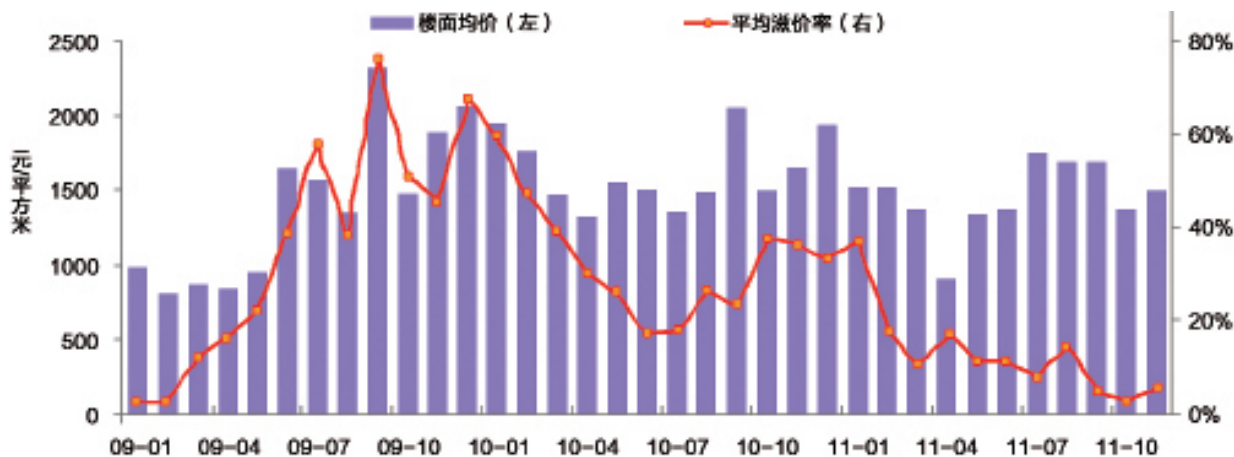
#### 土地成交：出让总量仍有增长，但住宅用地下降，十大城市降幅尤为显著

土地总成交面积保持增长。2011年1~11月，全国133个城市招拍挂市场共成交各类土地9.7亿平方米，同比增长15.6%。

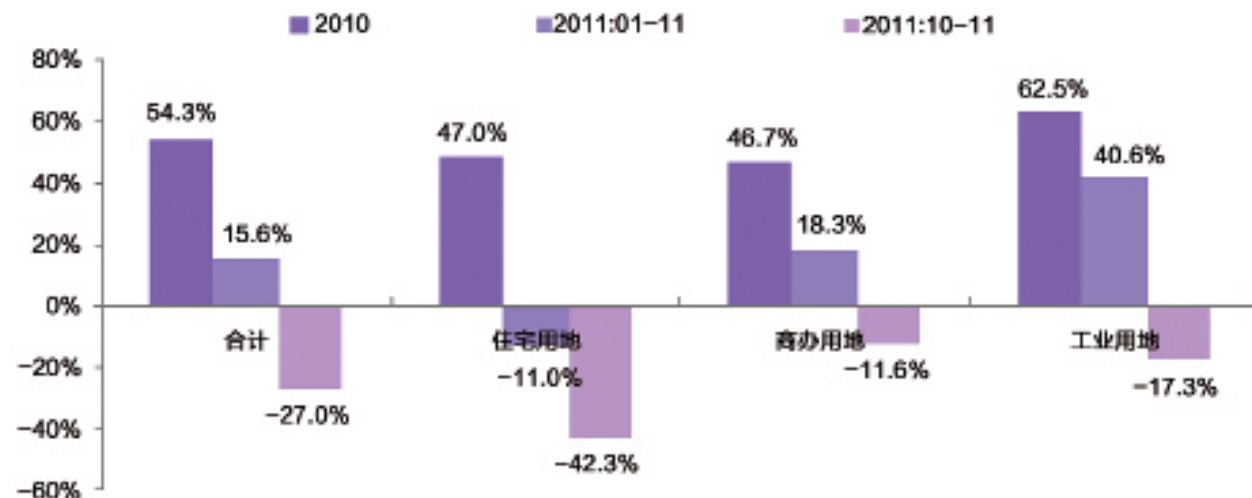
住宅用地近几个月成交陷入低迷，降幅持续扩大。同期，全国133个城市住宅用地共成交3.4亿平方米，同比下降11.0%，而同期商办用地、工业用地则分别增长18.3%、40.6%。（见图四）

十大城市住宅用地成交面积降幅大于全国水平，天津、武汉、杭州等二线城市降幅较大。2011年1~11月，十大城市住宅用地成交面积达6332万平方米（占全国18.9%），同比下降23.5%，降幅比全国大12.5个百分点，其中10~11月降幅达36.5%。

图三：全国133个城市住宅用地楼面均价与溢价率



图四：全国133个城市各类土地成交面积同比增长率



### 土地供应：住宅用地推出面积下降，前11个月计划完成率仅在五成左右

2011年1~11月，全国133个城市共推出土地面积12.1亿平方米，同比增长9.2%，延续了2010年以来持续增长的态势。10月起土地推出总量开始下降，10~11月推出土地总面积分别为1.0亿平方米、1.2亿平方米，同比分别下降7.0%和10.8%。（见图五）

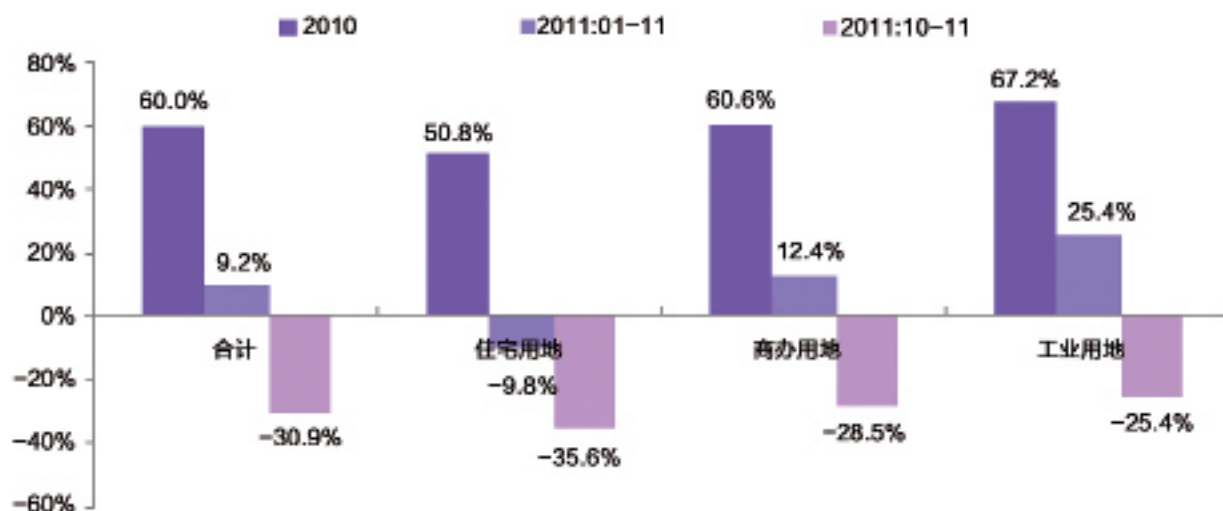
住宅用地推出面积下降明显，前11个月计划完成率仅在五成左右。2011年1~11月，共推出住宅用地4.3亿平方米，同比下降9.8%，而商办用地、工业用地则分别增长12.4%、25.4%。前11个月有7个月住宅用地成交面积同比下降，而其他类型用地多数月份为增长。2011年国土资源部公布的土地供应计划高达21.8万公顷，预计全年计

划完成率仅在六成左右。

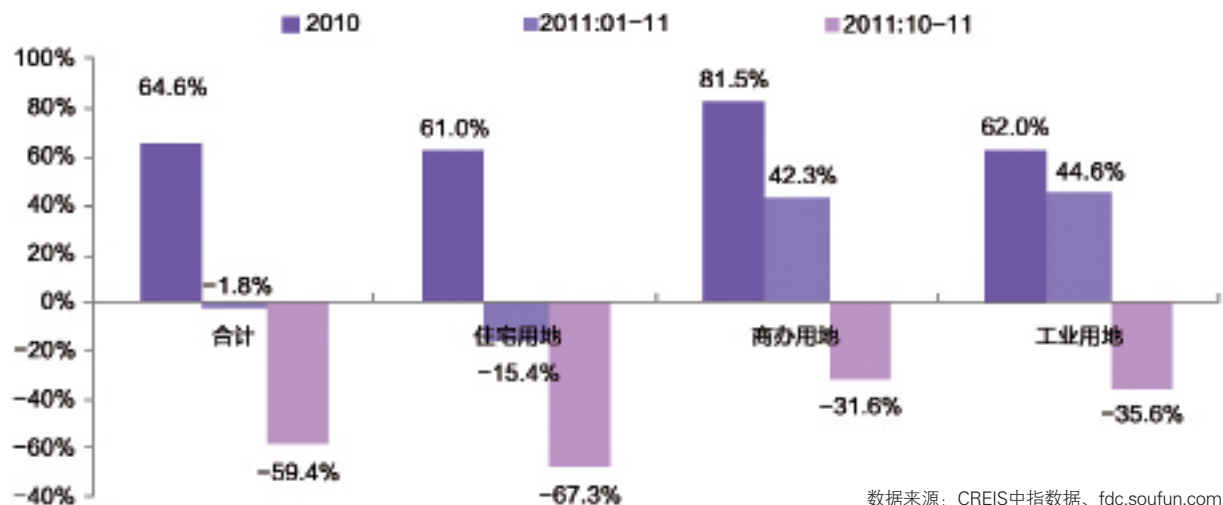
### 土地出让金：总出让金与上年基本持平，住宅用地出让金降幅显著

各类土地总出让金小幅下降。2011年1~11月，133个城市土地招拍挂总出让金达1.7万亿元，同比小幅下降1.8%。仅住宅用地出让金下降且降幅较大。1~11月，住宅用地出让金总额为1.1万亿元，同比下降15.4%，而其他各类用地皆同比增长。上半年住宅用地出让金与上年同期基本持平（微幅下降0.8%），但下半年同比大幅下降29.1%。同期，住宅用地出让金占比为67%，比上年同期下降了10个百分点。7~11月，住宅用地出让金占比进一步降至64%，比上半年下降5个百分点，比上年同期下降13个百分点。（见图六）

图五：全国133个城市各类土地推出面积同比增长率



图六：全国133个城市各类土地出让金同比增长率



数据来源：CREIS中指数据、fdc.soufun.com



上海重申严格执行住房限售政策

## 2012年中国房地产市场趋势及展望

### 政策趋势：继续坚持房地产调控不动摇，货币政策微调缓解调控压力

**经济环境：**外需不振，投资放缓，经济减速，CPI连续四个月下行。2011年，为控制通货膨胀，国内货币政策持续收紧，经济减速，国际环境恶化，不确定性加大。下半年货币政策收紧的节奏放缓，开始适时适度预调微调。预计2012年，中国经济将在积极的财政支持以及货币政策的微调下实现平稳软着陆，同时使物价水平控制在合理范围内。

**货币政策：**稳增长背景下货币政策微调，由“稳中偏紧”向“稳健”转变。2012年货币政策将由2011年的“稳中偏紧”向“稳健”转变，但全面放松可能性不大。近期通胀水平明显回落，若2012年我国经济仍能保持稳定的发展水平，则货币政策不会大幅度全面转向。目前的货币政策微调源于前期收紧幅度过大，现在是向正常水平回归，不代表政策全面放松，

应密切关注利率下调。预计2012年总的信贷规模可能与2011年持平，达到2008年四季度至2009年期间放贷近11万亿元天量的可能性很小。

**房地产调控：**中央继续加强房地产调控决心不减，地方政府态度暧昧。本轮调控事关中央政府公信力和中国经济健康发展的大局，中央力度和决心不减。2010年以来，中央政府紧盯市场变化持续加码调控，“国十条”、“国八条”等政策密集出台，温家宝总理等领导人也不断强调中央政府继续加强的决心。2012年房地产调控政策仍将维持从紧取向。近日中央政治局会议定调2012年经济工作时表示“坚持房地产调控政策不动摇”，“限购”、“限价”等行政性措施在近期不会放松。

2011年，海口、三亚等外来需求占比大的城市受调控影响较大，成交量大幅下挫。南京、杭州、天津等热点城市土地出让金收入下降明显。房地产市场的低迷造成各地方政府财政压力骤增，放松调控的意愿强烈。然而，内外部因素均没有影响中央的调控决



心。从内部因素看，GDP增速仍在较高水平，通胀压力依然较为突出，财政收入增长仍在高位。从外部环境看，由于近两年出口对经济增长贡献低于2007年，欧债危机影响不如2008年的全球性金融危机。从房地产行业看，投资开工增速仍在高位，房价刚刚出现下调，主要城市房价跌幅明显小于2008年下半年。预计2012年房地产调控政策仍将维持从紧取向，在房价明显下降或达到中央的预期之前，不会贸然放松。

**保障房：力度持续加大，给地方政府带来巨大资金压力。**近几年保障房建设规模迅速增加，政府资金压力较大。2009年，我国保障房计划建设387万套，2010年达到580万套，实际开工590万套。

“十二五”期间，中央政府计划建设保障房3600万套，2011年已经完成了开工建设1000万套的目标。2012年政府要进行保障房建设中期评估，保障房建设规模或将进行调整，预计2012年保障房开工建设目标为800万套，相比原计划的1000万套或将略有下调。但明年是保障房建设的高峰期，政府筹集资金压力将会很大。

**房产税：试点范围可能扩大，为建立中长期制度奠定基础。**预计在2012年或更长时间内，房产税试点改革范围将进一步扩大。尽管试点初期由于税率较低、覆盖范围窄，不会对市场产生显著影响，但其长期影响不容忽视。房产税改革试点和相关配套制度的逐步实施，将优化房地产税收制度、平衡房产持有和交易环节税负，有助于促进公共财政制度的变革，从根本上有助于房地产业的长期健康发展。另一方面，房产税改革试点范围扩大，可能降低相关城市限购的必要性，这将为限购政策的逐步退出提供条件。若经济下行趋势和房地产投资等指标增速放缓，通过房产税试点并逐步退出限购可能成为政府的一个选择。

### 总体预测：投资新开工增速明显下降，价格总体向下的趋势将更加明显

运用“中国房地产业中长期发展动态模型”，在“经济增速稳中有降，货币政策稳中微调”的假设条件下，随着房地产调控政策效果的进一步显现，2012年全国房地产市场将呈现出“销售量价格有调整，投资新开工增速明显下降”的特点。预计2012年商品房销售面积为10.3~10.6亿平方米，相比2011下降3%~6%；商品房销售均价预计为5050~5200元/平方米，相比2011下降1%~4%；房屋新开工面积预计为20.5~21亿平方米，相比2011增长6%~9%；房地产投资

预计为7~7.3万亿，相比2011年增长15%~20%。

**过去两年大规模新开工项目入市，价格总体向下的趋势将更加明显。**历史数据显示，通过全国新开工与销售面积增速的差值能够很好地反映市场供求状况，进而判断价格走势。2010年以来，新开工面积增速持续放大，而销售面积增速低位徘徊，预计到2012年上半年，这一趋势仍难以逆转，价格总体向下的趋势将更加明显。

从不同城市来看，与2010年和2011年类似，不同城市受政策影响的程度将有所不同。由于限购政策将继续得到落实，预计2012年一线降幅接近20%，二线降幅接近15%，三四线增速也将大幅下降至3%~5%；价格方面，重点城市销售均价将下降5%左右，其中一线超过10%，二线微降，三四线小幅上涨。二线城市之间差异将比较大：重庆、天津、武汉等地过去几年土地供应量大、开发投资规模高，但受限购影响，其潜在需求不如一线城市旺盛，而其目前库存量或潜在供应甚至超过一线，在2012年可能面临更大压力。而对多数中西部省会城市，过去几年房地产市场发展热度不及重庆、成都等地，未来受影响程度不会太大。

回顾1998年“房改”以来的历史，政策、货币、土地等影响行业发展的关键因素不断变化，房地产业在不断遭遇波折的同时，总体仍不断发展，行业龙头企业迅速成长。特别是2010年来，持续升级的限购、限价、限贷等调控政策不断刷新“史上最严调控”的含义。展望未来，在2012年甚至更长的时间内，房地产业仍将面临较为严厉的调控政策，短期内市场需求和价格波动幅度会趋于加大。但从中长期来看，土地资源总体偏紧的态势不会逆转，城市化进程不断推进也将为房地产市场提供旺盛的需求，房地产业仍面临较好的发展空间。

另一方面，影响行业发展的长效机制将逐步建立：保障房制度不断完善，建设计划逐步落实，对商品房市场的分流作用将逐渐显现；房产税改革试点范围扩大，可能从根本上改变房地产业格局。从更广的视角来看，经济转型、增速放缓、结构调整、货币投放变慢已成为中国经济中长期发展走势的普遍共识。有鉴于此，现在正是政府、开发企业、银行等相关各方思考中长期变革及应对策略的时机。■