

2012年中国房地产市场：回顾与展望（上）



中国指数研究院
中国房地产指数系统

政策环境：调控方向不变，保护合理自住需求和抑制投资投机需求两手抓

2012年，中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向。一方面，多个地方政府为支持合理自住需求，调整公积金制度，提高购置首套房贷款额度，信贷环境整体趋好为房地产市场带来利好；另一方面，严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，通过督查等方式确保政策落实到位。此外，继续推进土地市场管理和改革，加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及相应资金支持力度，以增加市场有效供给。

地方政府通过调整公积金等方面鼓励合理需求，货币信贷政策微调也予以支持

住建部、发改委、央行等多个部门支持首次购房需求。姜伟新在全国住房城乡建设工作会议中部署2012年重点工作时就指出支持居民的合理购房需求，优先保证首次购房家庭的贷款需求。央行、住建部、国家发改委等部门多次表示支持首套房，多个城市的首套房贷利率从2011年下半年的基准利率下浮至85折，针对首套房贷政策松动迹象明显。

与此同时，地方政府积极出台各类政策鼓励合理需求。2012年，连云港、大连、深圳、济南、武汉等30多个城市先后微调楼市政策鼓励合理需求，多数为公积金政策松绑，还有如厦门、天津、上海等地调整普通住宅标准，扬州等地出台减税或补贴政策，上调限价、户籍放松等多方

面，但触及限价、限购等根本性调控措施的政策被叫停，仅支持首套房的公积金制度调整得到支持和认可。

房地产新增贷款稳步提升，三季度房地产贷款占总贷款余额比重已有所提高。2012年二三季度，伴随市场回暖，同时在降准、降息的信贷环境支持下，房地产新增贷款持续增长，二季度环比增长33%至3226亿元，三季度增长29%至4168亿元，同比增幅达107%。随着货币政策微调，流向房地产业的贷款稳步增长。

继续坚持房地产调控方向，抑制投资投机等不合理需求

中央和相关部委强调房地产调控绝不放松，巩固调控成果，并在年中派出督察组监察落实情况。而地方上，部分政策因扰乱政策预期被叫停，多地政府否认楼市微调，表示要坚决贯彻落实房地产调控政策。2012年2月，上海出台居住证满三年可买第二套房的政策被叫停，7月，珠海楼市松绑一夜被叫停，这表明地方政策不可触及中央调控的底线。5、6月，河南省、湖南省、厦门市、义乌市等相关官员纷纷辟谣，表示有关媒体关于当地楼市微调的情况不属实，将维持调控政策不变。此外，北京、上海等地相关部门多次强调，要抓好各项楼市房价调控工作，保持市场平稳健康、行业有序发展。9月，广州国土管局相关人员透露，该局及时对中心城区个别异常高价的项目采取了限制预售规模和控制交易节奏的措施。10月，陕西出台了《关于加强商品房价格成本利润测算进一步促进我省房地产市场平



稳健康发展的通知》，确定合理利润率并控制在10%左右，引导商品住房价格满足自住型和改善型住房需求，以控制房价。

货币政策适度宽松的形势下，差别化信贷政策严格执行，仍严格限制多套房贷款。2012年，央行在2月和5月两次下调存准率0.5个百分点，在6月和7月两次降息，并将金融机构贷款利率浮动区间的下限先后调整为基准利率的0.8倍和0.7倍，但同时要求金融机构继续严格执行差别化的各项住房信贷政策，继续抑制投机投资性购房。一方面，除了对首套房的信贷支持外，对于二套房首付比例的条件仍未放松，而三套以上房屋的贷款仍旧严格限制、停贷，严格执行差异化政策。

土地供应、保障房建设等长效机制完善，缓解供应不足矛盾

2012年，国土资源部屡次强调，要执行好现有土地供应政策，均衡供地，稳定地价，防违规用地、防异常交易，处置闲置土地和打击囤地炒地，稳定土地市场。同时，国土部继续加强与证监会、银监会的联动，从土地市场动态监测与监管系统中提取部分房地产土地闲置的情况，并抄送给银监会、证监会等部门，对于涉嫌土地闲置及炒地行为的房地产开发企业，银监会将在新开发项目贷款的发放上给予限制，证监会将在其上市、再融资和重大资产重组的审批上予以限制。11月，温家宝主持召开国务院常务会议，讨论通过《中华人民共和国土地管理法修正案（草案）》，对农民集体所有土地征收补偿制度作了修改。

国土资源部还屡次提出，要合理增加普通商品住房用地，确保保障房用地供应。2012年5月，国土资源部发出公告，对各级国土资源主管部门提出明确要求，

要合理增加普通商品住房用地，确保保障房用地供应，加强土地市场研判和督导，加强监管，实现土地有效供应。8月，各地根据上半年住房用地供需和已供土地开发利用情况，对年初确定的住房用地供应计划进行了调整，全国合计总量为15.93万公顷，其中，保障性安居工程计划用地为4.76万公顷。其中近20个地区计划量减少，5个地区计划量增加。

保障房加大了资金支持力度，提前完成保障房建设目标。据住房和城乡建设部住房保障司消息，2012年1~10月全国城镇保障性安居工程新开工722万套，基本建成505万套，提前完成年度700万套新开工任务目标。此外，住建部在2012年3月和11月分别颁布有关保障房的通知和办法，提出建立健全监管机制，加强分配和运营管理，做好信息公开工作，主动接受社会监督；建立住房保障档案信息公开和查询制度，规范公开和查询行为，依法保障住房保障对象的合法权益。温家宝、李克强等领导在各地视察保障房工作时也都多次强调，要严格管理确保公平分配。

新房：价格止跌反弹，成交为近三年最高，一线和长三角回暖快力度大

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（见图1）

2012年，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。根据中国

图1：百城住宅均价及环比变化

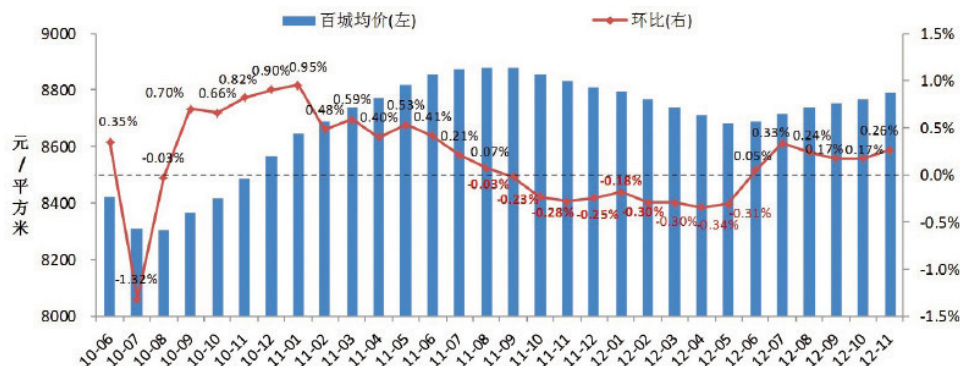


图2：2010年~2012年代表城市¹住宅成交面积走势

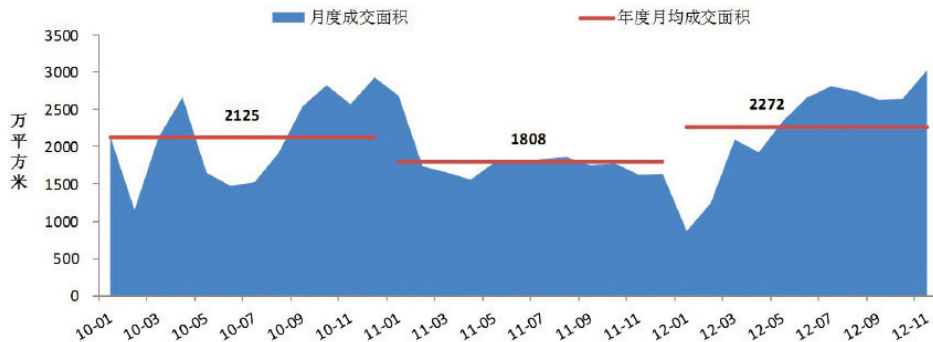
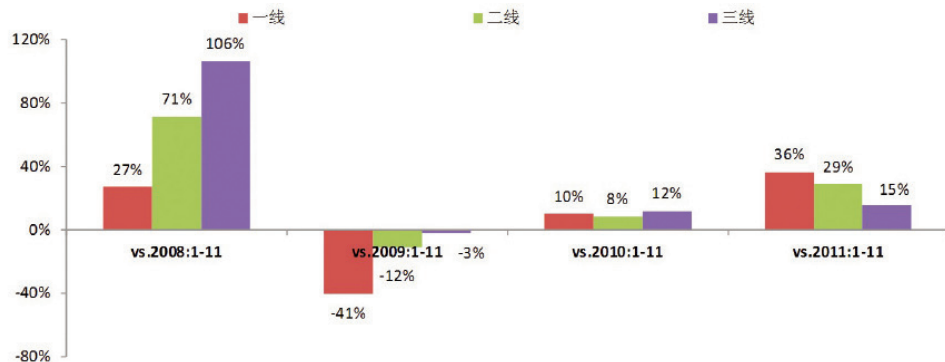


图3：2012年1~11月不同城市住宅成交量与历年同期对比



房地产指数系统对100个城市的全样本调查数据显示，百城住宅均价自2011年9月开始连续9个月下跌，2012年6月首次止跌后连续上涨。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（2011年8月）相比跌幅缩小为1%。

需求：全年成交量为过去三年同期最高，11月达2010年调控以来高点（见图2）

1~11月主要城市成交量持续回升，为过去三年同期最高，11月单月成交量创2010年调控以来高点。2012年，随着货币环境稳中趋松，置业者观望情绪渐趋缓解，积压的刚需与部分压抑已久的改善性需求积极入市。在此支撑下，1~11

月，全国50个代表城市月均共成交住宅2272万平方米，比2011年和2010年同期分别高出24.6%和10.7%，处于近三年同期最高水平。具体来看，代表城市成交量在传统淡季1~2月持续低迷后，3月起逐渐回升，并于7月达到2012年小高峰，成交2810万平方米，接近2010年末的高点（仅低4.1%），8~9月受房价上涨观望情绪再次转浓影响，成交量小幅回落，但10月起再度回升，11月成交3025万平方米，环比增长14.4%，同比大幅增长85.1%，比2010年12月的历史高点高出3.3%，创2010年调控以来单月新高。（见图3）

各类城市成交量均为近五年来第二高位，一线城市同比增幅最为突出，但较2009年仍有较大距离；三线城市回升最晚、力度最小，但已接近2009年高点。2012年1~11月，各类城市成交量均有所增长，其中过去两年受影响程度大的一线城市回升力度最为显著，同比增长36.5%；二三线城市同比分别增长28.6%和15.3%。与历年同期相比，各类城市月均成交量均为近五年来仅低于2009年的次高水平，其中一线城市与2009年同期相比降幅超过40%，二线城市下降11.7%，而三线城市基本与2009年水平持平，仅下降2.6%。

供应：新增供应低于过去两年，仅深圳、杭州、广州、东莞等东部城市有所增长（见图4）

¹ 代表城市一共50个，其中一线包括北京、上海、广州、深圳4个城市；二线包括天津、重庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌25个城市，主要是各省会城市和计划单列市；三线包括芜湖、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、衢州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、铜陵、泸州、宿州、东莞、扬州、南通21个城市，主要指地级市。



2012年1~11月，全国20个代表城市月均新批上市1241万平方米，同比下降6.7%，与2010年月均水平相比也有所下降。其中9月达到全年推盘高峰，单月新批上市突破2千万平方米，“金九”之后新增供应量骤减，11月回升至1439万平方米，环比增长9.3%，同比下降6.0%，绝对量与9月高点相比低28.3%。仅深圳、杭州、广州等少数城市高于去年，三线城市降幅普遍较大。

供求对比：新增供应总体低于同期需求，库存高位盘整，出清周期大幅缩短

多数代表城市销供比大于1，市场呈供不应求态势，与去年形势正好反转。2012年以来，10个代表城市²成交量同比大幅增长47%，而供应量微降1%，全年销供比达到1.1，扭转了上年供过于求的态势。10个代表城市销供比均较上年有所提高，其中7个城市销供比大于1，2012年成交回升显著的苏州和北京销供比分别达1.93和1.37，在各城市中最高。

库存高位盘整，但出清周期大幅下降。2010~2011年，伴随着调控的不断升级，代表城市的库存量持续上行。2012年开始，代表城市库存高位盘整，一改前两年持续上扬的态势。9月，由于供应大幅增长而成交小幅下滑，库存达到2010年来最高水平，接近7千万平方米，截至11月底，10个代表城市可售面积为6729万平方米，与年初相比微增1.7%，仍处于2010年来的较高水平。

但从出清周期来看，由于2012年成交回升显著，代表城市的出清周期持续下行，截至11月底出清周期降至9个月，比年初缩短7.9个月，为2011年二季度以来最低水平。

全国整体情况：商品房销售额持续上升，投资增速企稳回升，新开工降幅趋缓（见图5）

全国商品房销售额同比持续上升，销售面积同比首次增长。2012年1~11月，全国商品房销售面积与销售额均同比增长，累计销售额为53526亿元，同比增长9.1%。自8月起由下降转为上升且增幅不断扩大，累计销售面积为91750万平方米，同比增长2.3%，为2012年以来首次同比上升，但增速低于上年同期（销售额和销售面积增速分别为16.0%和8.5%）。单月来看，全国商品房销售额、销售面积分别在6月和7月结束了

图4：2010年~2012年代表城市¹商品住宅月度新批上市面积走势

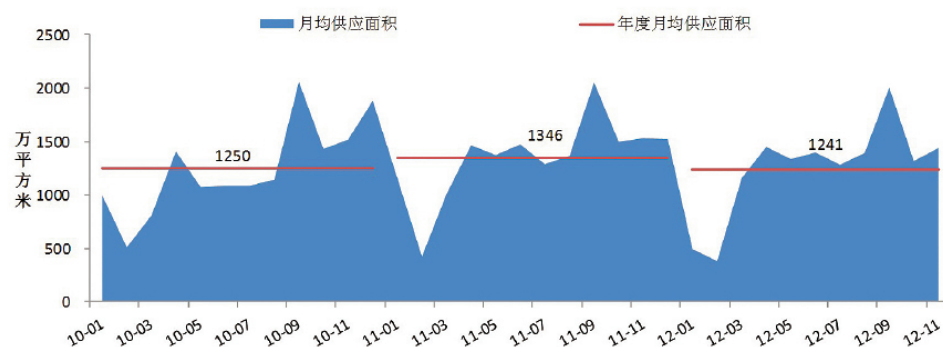
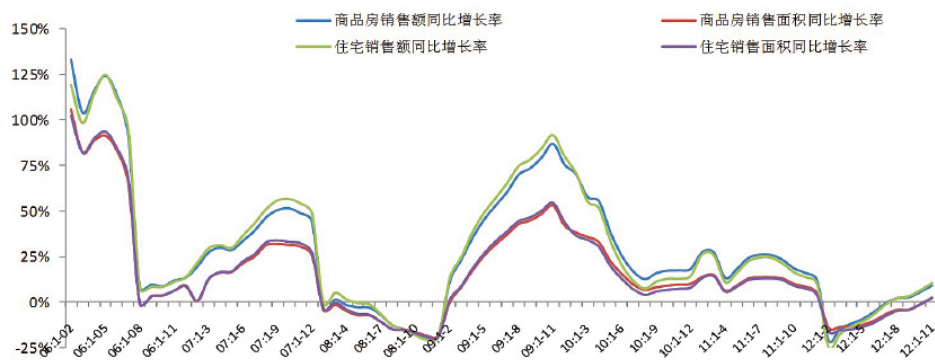


图5：2006年~2012年全国商品房和住宅销售面积及销售额同比增速



1. 代表城市一共20个，其中一线包括北京、上海、广州、深圳4个城市；二线包括杭州、武汉、南昌、苏州、大连、重庆、天津、长沙、无锡、沈阳、郑州等11个城市；三线城市包括铜陵、东莞、扬州、南通、惠州5个城市。
2. 十大代表城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、杭州、南京、成都、苏州。

2011年四季度以来的持续下降，保持同比上升且增幅扩大，11月增速分别为38%和30%，是2012年单月最高水平。（见图6）

房地产开发投资额增速企稳回升，但仍是近几年最低水平。2012年1~11月，全国房地产开发投资额为64772亿元，同比增长16.7%，低于过去六年同期平均增速10.4个百分点（均值为27.1%）。其中，住宅开发投资额为44606亿元，同比增长11.9%，是5月以来的最高增速，占房地产开发投资的比重为68.9%。

新开工面积低于2011年，但四季度以来单月出现同比增长。2012年1~11月，全国房屋新开工面积为16.2亿平方米，同比下降7.2%，是历史同时期首次同比下降，但较1~10月降幅减小1.3个百分点。单月来看，11月全国房屋新开工面积为15621万平方米，同比上升7%，是2012

年来的首次增长。其中，住宅新开工面积为12亿平方米，同比下降11.1%。（见图7）

全国商品房销供比不断提升，供过于求压力略有缓解，但仍处近几年较低水平。2012年1~11月，商品房新开工面积与销售面积的差值为7.07亿平方米，销供比均值为0.56，略低于2011年的0.58，为2006年以来同期最低值，但下半年明显高于上半年。

2012年下半年以来销售投资比持续回升，略高于2008年。1~11月全国销售投资比均值为0.83，为2006年以来较低水平，仅高于2008年的0.79，这一比值自2009年来持续下降。但年内销售投资比持续回升，10~11月为0.96，分别比二、三季度高0.13和0.09，表明企业的投资回报率略有加快，资金压力稍得缓解。

资金来源整体增速显著提高，与销售相关的

预付款和按揭贷款回升幅度最大，表明销量回升对企业资金状况的改善更加明显。2012年1~11月，房地产开发企业总资金来源合计8.58万亿元，同比增长14.1%，为2005年以来第二低值，但较上半年提高了9.4个百分点。除利用外资降幅收窄，各类资金来源增速均高于上半年，其中与销售相关的定金及预付款、个人按揭贷款增速均高于2010年、2011年，表明销售状况好转是开发企业资金状况在2012年好转的主要原因。

二手房：价格领先上涨创历史新高，成交回升但力度不及新房

图6：2006年~2012年房地产开发投资额及其同比增速

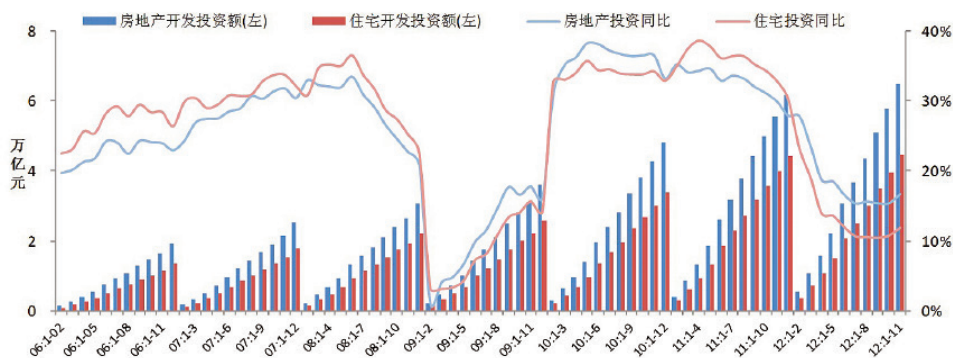
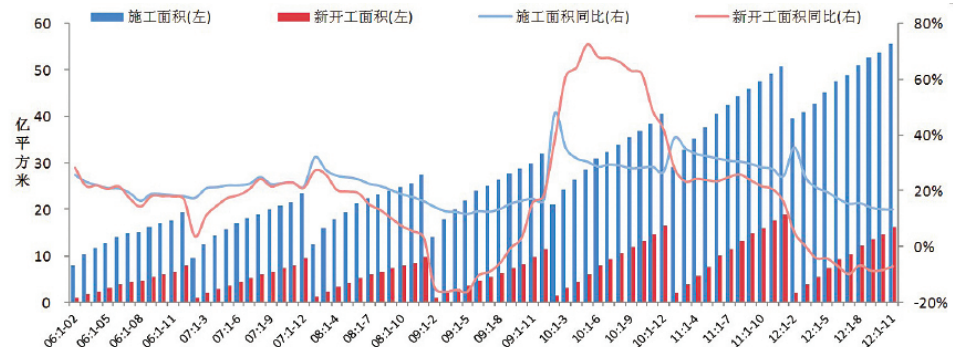


图7：2006年~2012年全国房屋新开工和施工面积及其同比增速



价格：2012年3月以来连续9个月环比上涨，9月起同比转为上涨，年末价格创历史新高

二手住宅均价连续9个月上涨，7~9月涨幅最为明显，9月后有所回落。根据对北京等十大城市主城区二手住宅的活跃样本的调查，2012年11月，十大城市主城区二手住宅样本平均价格为22037元/平方米，达到历史最高水平，比2011年8月的阶段性高点高出3.1%，10个城市主城区二手住宅价格均已创历史新高。

成交：回升趋势显著，11月达到两年来单月最高，总体也已高于2011年

(见图8)

成交量在年初触底后逐步回升，11月创2012年最高，前11月已高于去年全年水平。2012年1~11月，十大城市累计成交二手住宅57.3万套，同比增长18.0%，比2011年全年也高出10%。二、三季度成交量持续大幅回升，分别成交15.87万套和19.53万套，同比分别增长14.0%和67.8%。同比来看，自5月起转为增长，之后增幅不断扩大，7~11月同比增长均超过50%，8~10月同比增幅均在70%以上，11月更是达到123.4%。从各城市来看，多数城市累计成交超过上年同期，其中成都和杭州的增幅最大，均超过80%，其次是南京和苏州，增幅在30%~40%，上海、北京、天津、武汉略低，在10%~30%之间，仅深圳和广州少于上年同期，分别同比下降12%和23%。

二手房与新房对比：新房成交好于二手房，但年末二手房成交增速更快

图8：十大代表城市二手房成交总量及同比变化

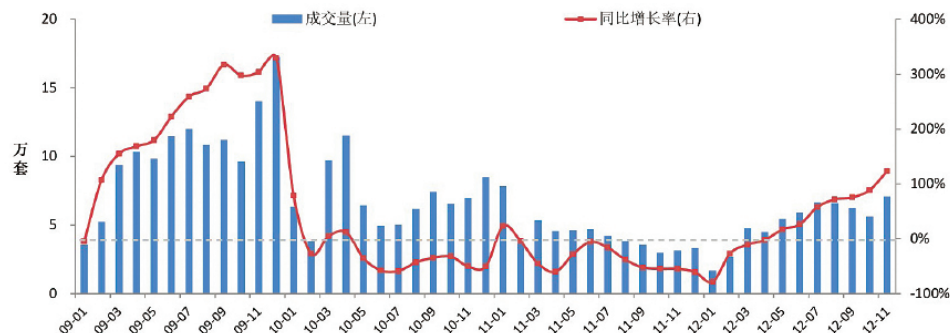
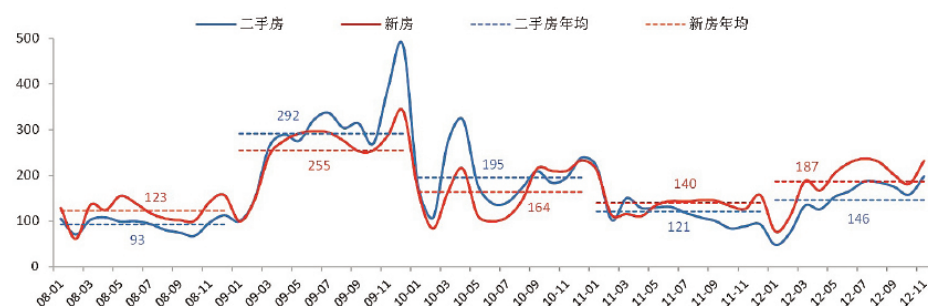


图9：2008年~2012年十大代表城市新房及二手房成交指数对比



二手房回升力度不及新房，两者差距较上年继续扩大。对比新房及二手房成交走势，2012年1~11月新房月均成交指数高于二手房28%，而2011年为16%，两者差距继续拉大。从更长的历史数据看，二手房成交量超过新房仅在2009年和2010年两年出现，二手房比新房分别高出15%和19%。2012年两个市场走势基本保持一致，同比来看，新房3~7月同比涨幅在50%以上，明显高于二手房的10%~20%，之后开始有小幅回落，而二手房市场从7月开始，同比开始大幅上涨，且涨幅逐渐扩大，到11月达到122.5%。从不同城市来看，一线城市的二手房市场更发达，二手房成交与新房的比值2009年和2010年普遍超过1，特别是深圳二手房比新房的比值一度达到3，北京也达到1.6，虽然受调控影响，这一比值有所下降，但依然超过1。(见图9)

(※数据来源：CREIS中指数据，fdc.soufun.com)