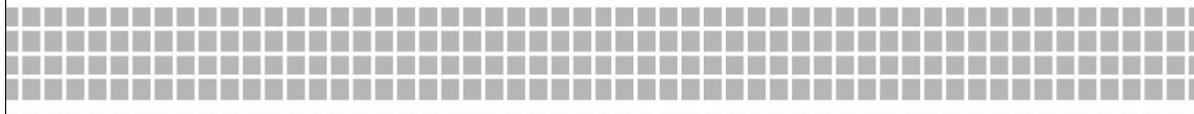


2012年3月

全国楼市首次出现量价齐跌



执笔人：上海易居房地产研究院 杨红旭 苏艳 吴晓君 电话：021-60868892



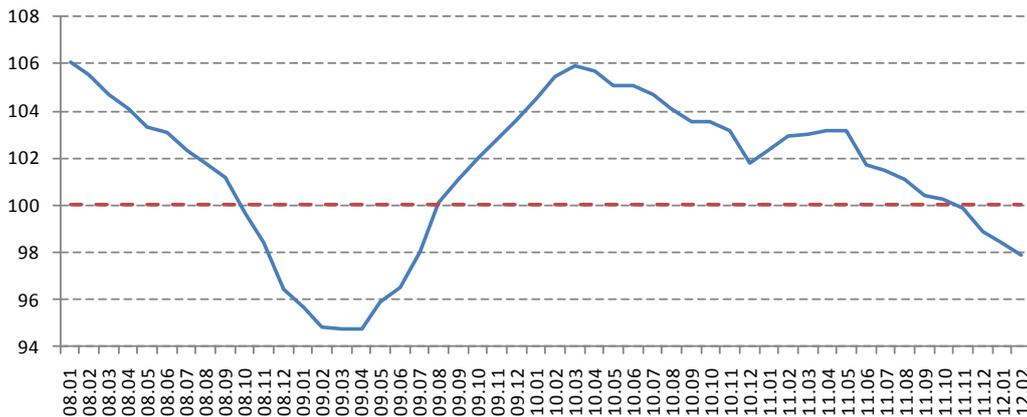
全国楼市首次出现量价齐跌

一、总体态势：全国房地产行业继续深度调整

1、1-2 月份国房景气指数快速下行

1-2 月份，全国房地产开发景气指数为 97.89，比 12 月份回落了 1 个百分点，比去年同期回落 5.01 个百分点，国房景气指数连续 9 个月下滑。上一轮 2007 年 11 月触顶 106.59，2009 年 3 月低探 94.74，持续下行了 16 个月。这一轮 2010 年 3 月触顶 105.89，至今已下行了 23 个月。在中央坚持房地产调控政策不放松的形势下，国房景气指数仍将继续下行，预计在三季度前后有可能探明底，这轮下行时间，将远超上一轮。

图 1 2008 年以来全国国房景气指数走势

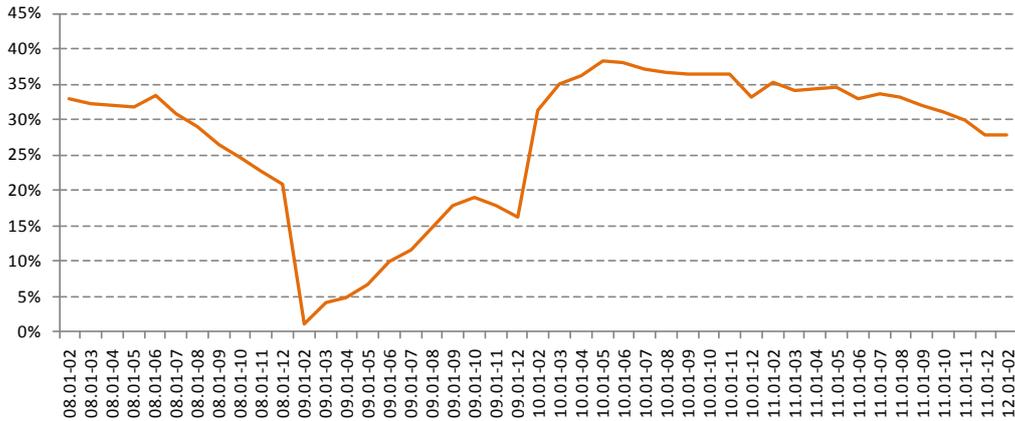


数据来源：国家统计局

2、1-2月份全国房地产开发投资增幅持续回落

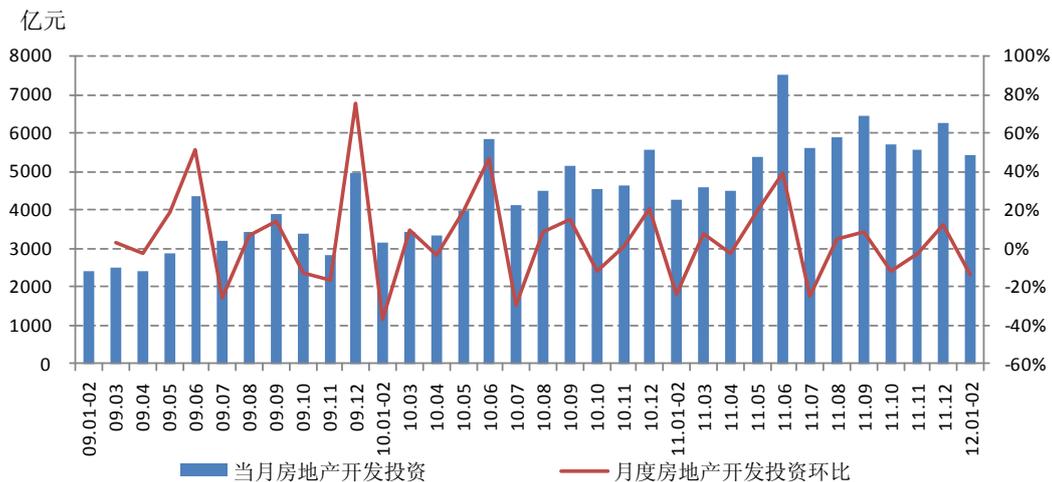
1-2 月，全国房地产开发投资 5431 亿元，同比增长 27.8%，增速比 2011 年全年回落 0.1 个百分点，比去年同期下降 7.4 个百分点，增幅持续下滑。自 2009 年 6 月份以来，房地产开发投资增速始终保持高位运行态势，显著超过全社会固定资产投资增速，对于国民经济的拉动作用明显。受严厉调控政策的影响，房屋新开工面积增幅开始出现大幅下降，开发商投资热情明显降温，尤其是购地规模持续下滑，预期今年房地产开发投资增幅还将继续回落。

图 2 2008 年以来全国年初累计房地产开发投资同比增幅走势



数据来源：国家统计局

图 3 2009 年以来全国月度房地产开发投资走势



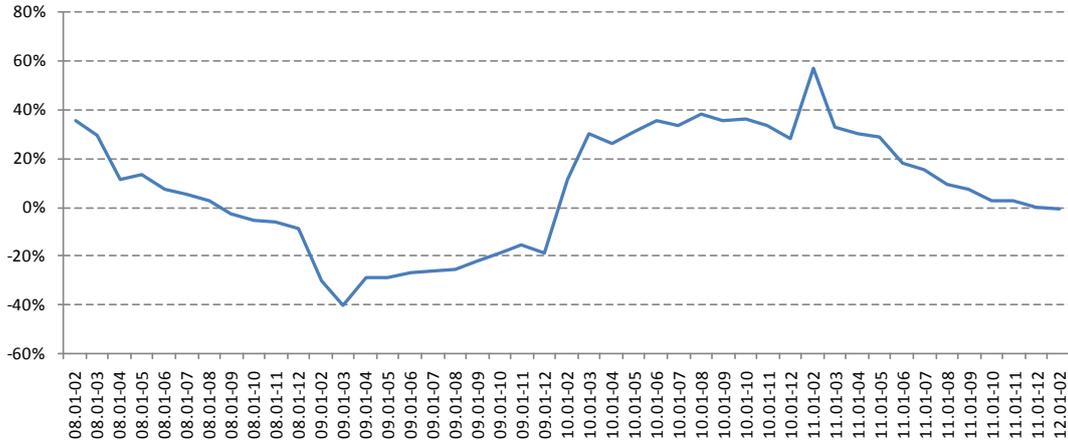
数据来源：国家统计局

二、市场供应：市场供应后劲不足

1、1-2月土地购置面积开始下跌

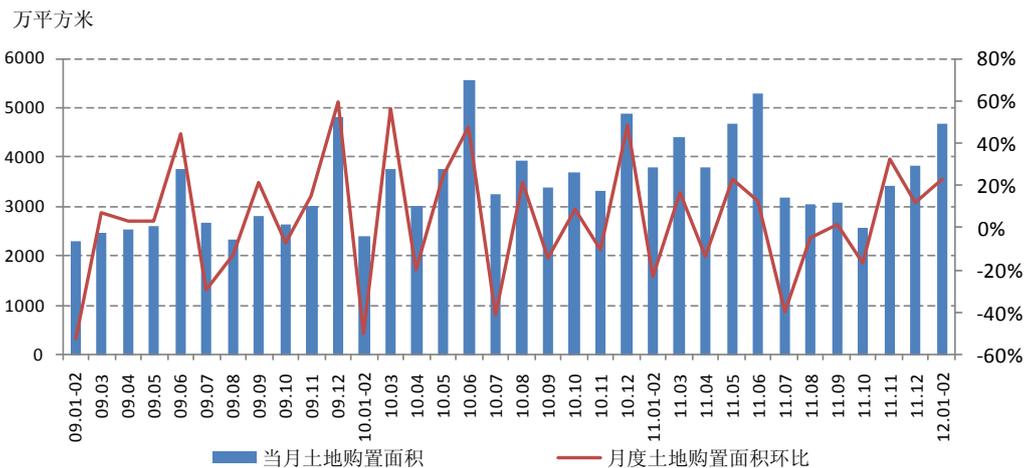
1-2 月份，全国房地产开发企业完成土地购置面积 0.47 亿平方米，同比下降 0.5%，增幅较 2011 年全年下降了 3.1 个百分点；这是自 2010 年以来的首次下降。这主要是因为是在严厉调控政策的影响下，房地产开发企业拿地热情大幅下降。

图4 2008年以来全国年初累计土地购置面积同比增长走势



数据来源：国家统计局

图5 2009年以来全国年度房地产开发企业完成土地购置面积走势

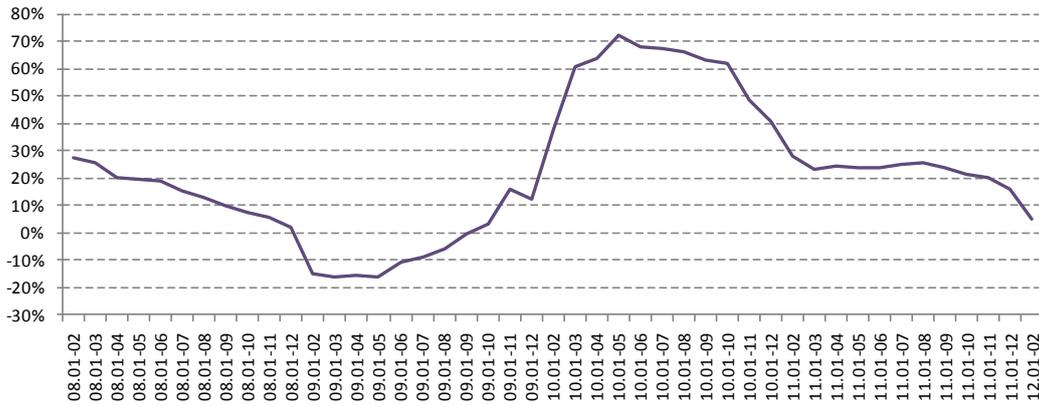


数据来源：国家统计局

2、1-2月新开工面积增幅大幅回落

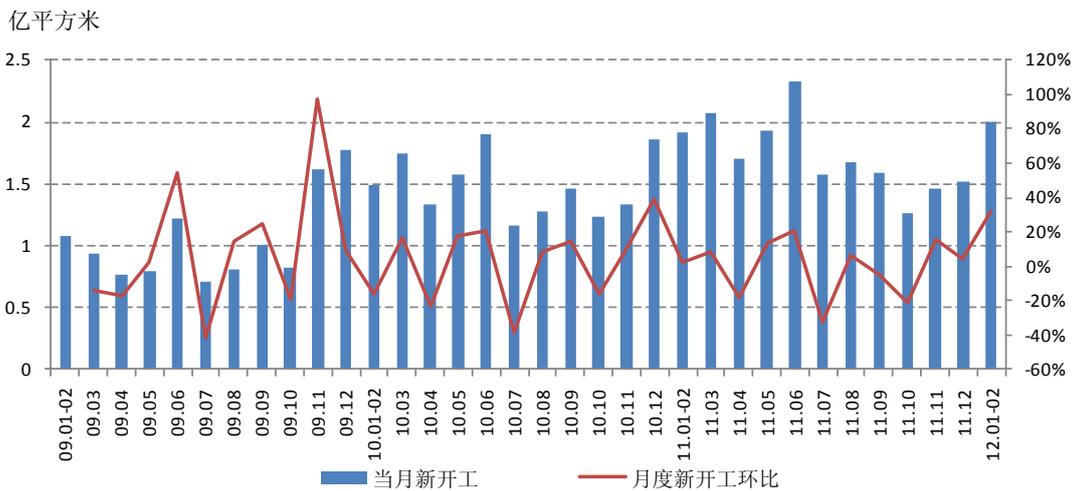
1-2月，全国房地产开发企业房屋新开工面积2.0亿平方米，同比增长5.1%，增幅较2011年全年大幅回落11.1个百分点，比去年同期回落22.8个百分点，增幅连续6个月收窄。预期今年上半年新开工面积涨幅将继续下滑，这将会影响明后两年的商品房供应。

图 6 2008 年以来全国年初累计房屋新开工面积同比增长走势



数据来源：国家统计局

图 7 2009 年以来全国月度商品房新开工面积走势



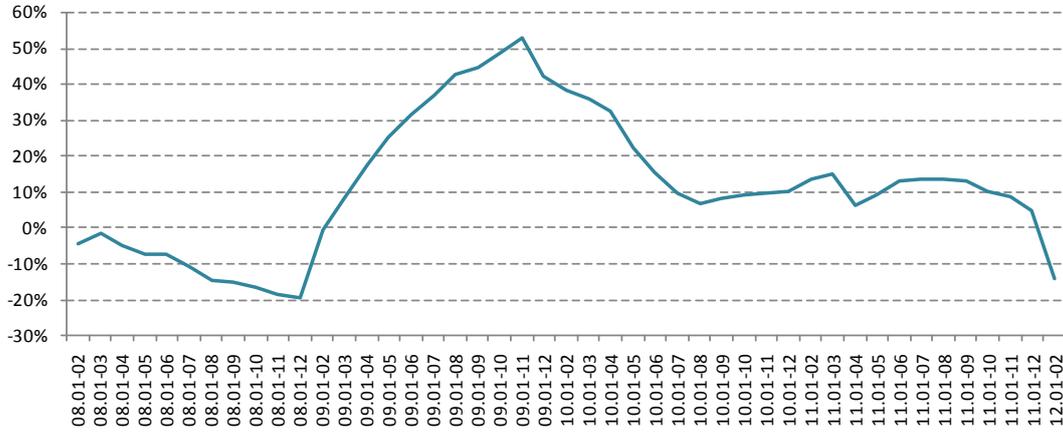
数据来源：国家统计局

三、市场需求：成交量首次出现下跌

1-2 月，全国商品房销售面积 7004 万平方米，同比下降 14.0%，增幅比 2011 年全年大幅下降 18.9 个百分点，比去年同期下降 27.8 个百分点，主要原因是去年同期市场成交量较大。其中，住宅销售面积下降 16.0%，办公楼销售面积下降 8.6%，商业营业用房销售面积增长 11.4%。商品房销售额 4145 亿元，下降 20.9%；其中，住宅销售额下降 24.7%，办公楼销售额下降 23.5%，商业营业用房销售额增长 17.2%。预计今年上半年，即便部分城市会出现“春季反弹”，但成交量绝

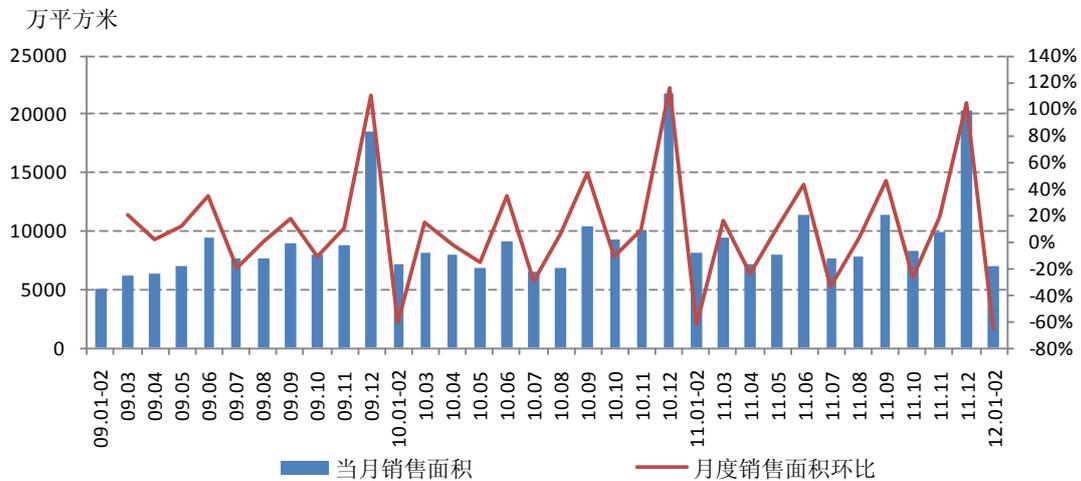
对值也将维持较低水平；另一方面，保障性住房的成交量有望继续明显增长。综合而言，未来几个月，成交量还将继续保持同比负增长，下半年情况尚需观察。

图 8 2008 年以来全国商品房年初累计销售面积同比走势



数据来源：国家统计局

图 9 2009 年以来全国月度商品房销售面积



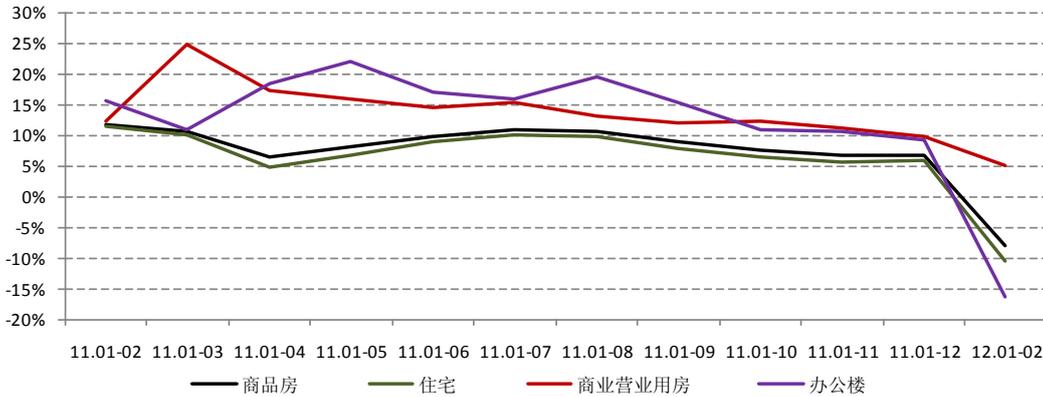
数据来源：国家统计局

四、成交均价：成交均价首次出现下跌

1-2 月，全国商品房成交均价同比下降 8.1%，较 2011 年的 6.9% 的全年涨幅大幅下降 14.9 个百分点；其中，住宅成交均价同比下降 10.4%，较去年全年下降 16.4 个百分点，商品住宅成交均价跌幅较大，针对住宅市场的严厉调控政策

取得了明显效果；办公楼成交均价同比下降 16.3%，商业营业用房成交均价同比上涨 5.2%，可见，除商业营业用房外，住宅和办公楼的成交均价均出现了大幅的下降。

图 10 2011 年以来商品房及各类物业销售均价走势

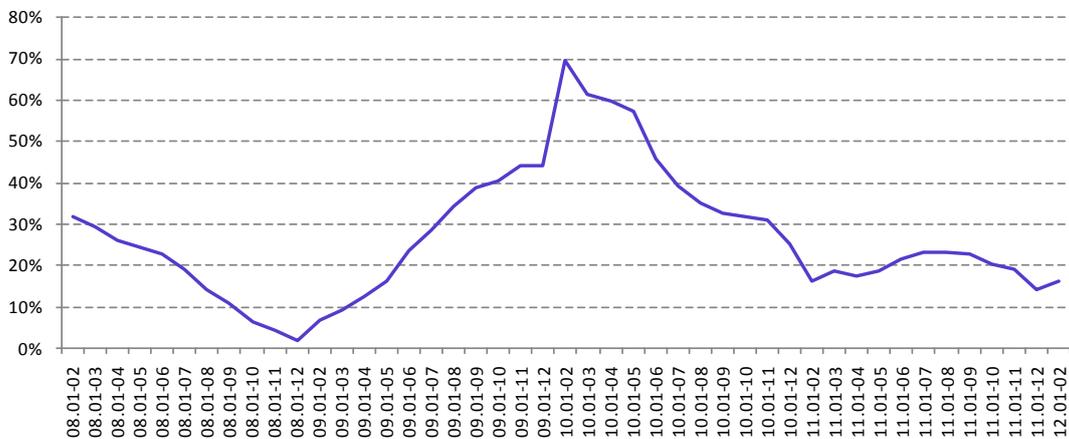


数据来源：根据国家统计局数据测算

五、资金状况：国内贷款占比大幅回升

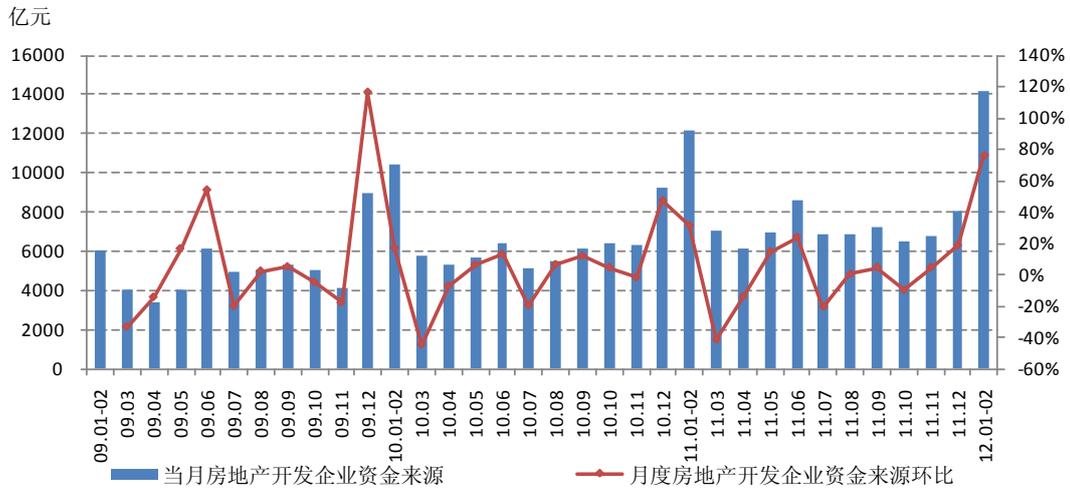
1-2 月，全国房地产开发企业本年资金来源 14151 亿元，同比增长 16.2%，增速比 2011 年全年提高 2.1 个百分点。从央行降低存款准备金率等举动看来，当前货币政策有所放松，加上年初银行的信贷额度宽松，开发企业融资状况比去年年底有所改观。另外，为了加快回笼资金，包括保利、招商、华润等不少开发企业都加入了降价促销阵营，且促销范围和促销力度都明显大于以往。

图 11 2008 年以来我国年初累计房地产开发企业本年资金来源同比增幅走势



数据来源：国家统计局

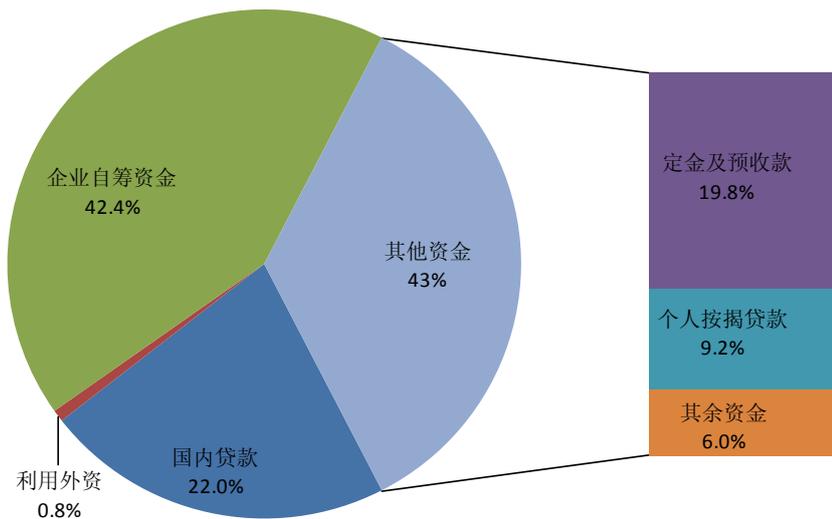
图 12 2009 年以来我国月度房地产开发企业资金来源走势



数据来源：国家统计局

从开发企业资金来源的构成分析,1-2 月份,国内贷款 3116 亿元,增长 16.3%,国内贷款大幅回升;利用外资 107 亿元,增长 24.2%;自筹资金 5995 亿元,增长 43.3%;其他资金 4933 亿元,下降 5.6%。在其他资金中,定金及预收款 2795 亿元,下降 11.4%;个人按揭贷款 1296 亿元,增长 1.2%,个人房贷在连续下跌了 10 个月后首次出现回升。

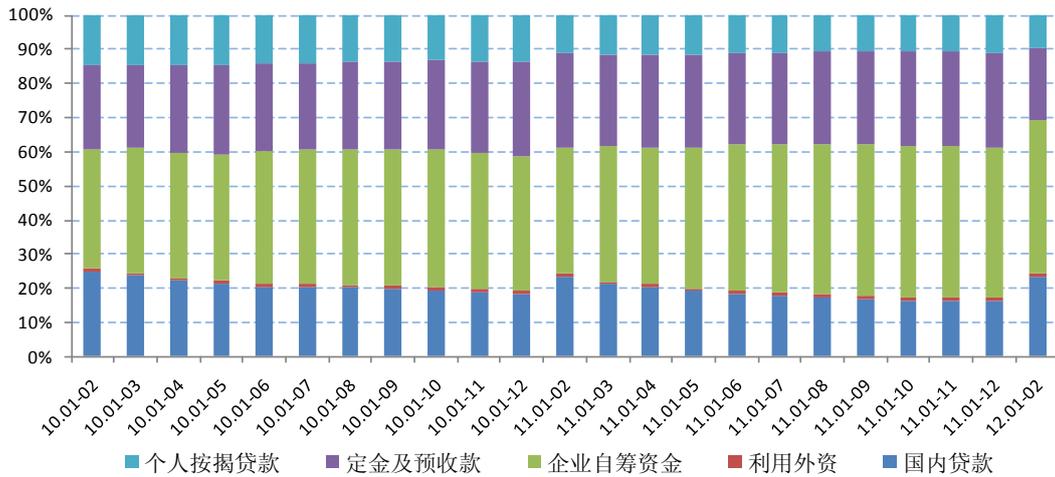
图 13 2012 年 1-2 月份企业本年资金来源构成



数据来源：国家统计局

分析开发企业资金来源构成变化趋势，1-2 月份，国内贷款比重大幅回升，由去年 12 月份的 15.1% 上升至 22%；企业自筹资金比重继续上升，由 12 月份的 41% 上升至 42.4%；另外，定金及预收款比重、利用外资比重、个人按揭贷款比重均有所上升，可见，尽管国内信贷环境有所宽松，但受市场信心不足的影响，开发企业资金状况仍不容乐观，仍然需要更多的利用自有资金。

图 14 2010 年以来年初累计年房地产开发资金来源构成对比



数据来源：国家统计局

六、政策趋势：楼市调控政策难以放松，货币政策释放松动信号

1、2012 年宏观经济政策有望结构性放松

从 2011 年 12 月召开的中央经济工作会议来看，2012 年全国将“继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，增强调控的针对性、灵活性、前瞻性”。这也就意味着，2012 年全国将延续 2011 年的财政和货币政策，但是在政策执行方面将有所不同。

货币政策方面：2011 年货币政策全面从紧，前三季度加息、上调存款准备金率和紧缩信贷等各类手段频频使用。而今年 2 月 18 号，央行再次宣布下调存款准备金率 0.5 个百分点，这是自去年 11 月 30 号以来央行第二次下调存款准备金率，货币政策转向宽松的信号增强。预计在经济增长放缓和通胀缓解的情况下，

2012 年存款准备金率将有数次下调的空间，基准利率也有望下调，从而步入降息通道。

2、楼市调控政策将继续从紧

去年 12 月的中央经济工作会议明确：要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快普通商品住房建设，扩大有效供给，促进房地产市场健康发展。12 月 23 日住建部部长姜伟新发表的讲话：继续坚持房地产调控不动摇，促进房地产市场健康发展。今年 3 月 5 日，温家宝总理在向十一届全国人大五次会议作政府工作报告时表示：要继续搞好房地产市场调控，严格执行并逐步完善抑制投资、投机性需求的政策措施，进一步巩固调控成果，促进房价合理回归。由此可知，中央 2012 年将会继续执行对房地产的调控，政策基调不变，总体偏紧，目标是促使房价合理回归。

事实上，进入 2012 年以来，芜湖有意救市，宁波象山、上海有意放松限购，但这些措施仅属昙花一现，可见，尽管地方政府急切想放松楼市调控政策，但中央政府对房地产市场调控的决心依然。预计下半年中央政策才有可能微调，但地方政府暗地放松调控属大势所趋。

竭诚为您提供房地产咨询和研究服务

上海易居房地产研究院是全国著名的一流房地产专业研究机构，致力于推动产学研一体化的发展，具有理论结合实践的强大研究能力。在政策趋势研究、产业发展研究、市场趋势研究、区域发展规划研究、企业战略研究、重大项目研究等领域具有领先于业内的核心优势。经常性的为各级政府相关部门、行业协会组织、房地产开发企业、金融机构提供各种咨询和课题研究服务。希望能有机会为贵单位提供服务，与您一起洞察和分析房地产大政、大局、大势。

联系方式

地址：上海市广延路 383 号文武大楼五楼

邮编：200072

电话：021-60868892

传真：021-60868811

邮箱：co.research@ehousechina.com

网址：<http://www.yiju.org>

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。