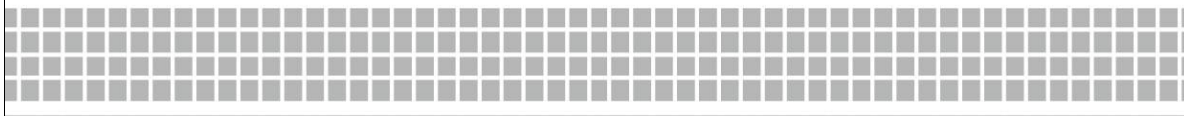


土地出让金爆跌五成
住宅成交量创近 16 个月新高

2012 年 6 月



执笔人：上海易居房地产研究院 吴晓君 电话：021-60868890 邮箱：cherry3038@163.com



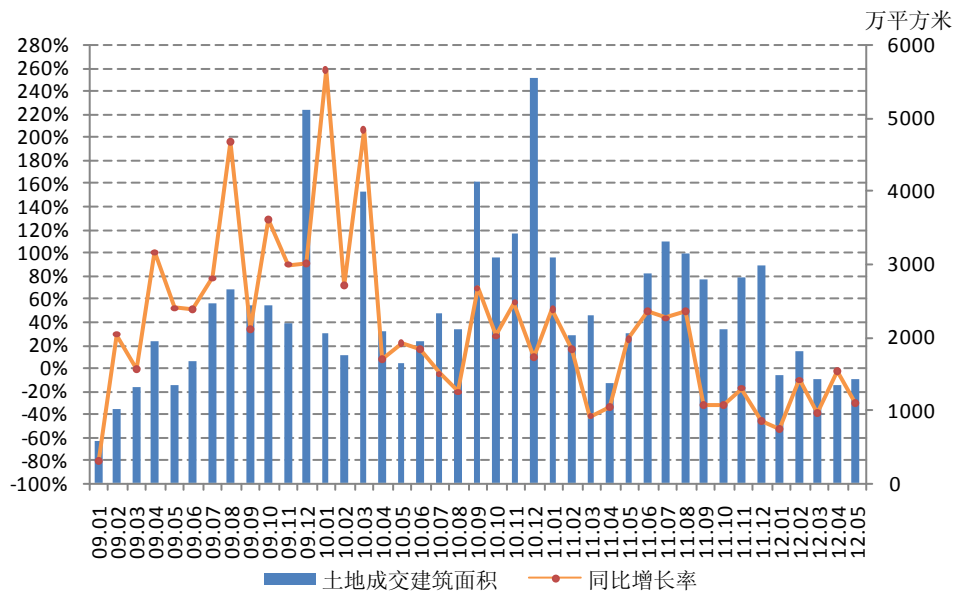
土地出让金爆跌五成，住宅成交创 16 个月新高

一、10个典型城市5月土地成交量价齐跌

1、土地成交建筑面积持续下滑

5月，10个典型城市土地成交建筑面积处于近三年来低位，共成交1423万平方米，环比上涨7%，同比下降31%。实际上自2011年9月以来，土地成交面积就基本保持同比负增长。土地市场持续遇冷，说明一方面在紧缩性房地产调控政策氛围下，房地产企业拿地意愿明显不足，另一方面开发商资金链紧张情况也并没有明显改善，对于土地竞标，开发商仍保持谨慎态度。预计下半年成交将会有所复苏。

图1 10个典型城市土地成交建筑面积走势



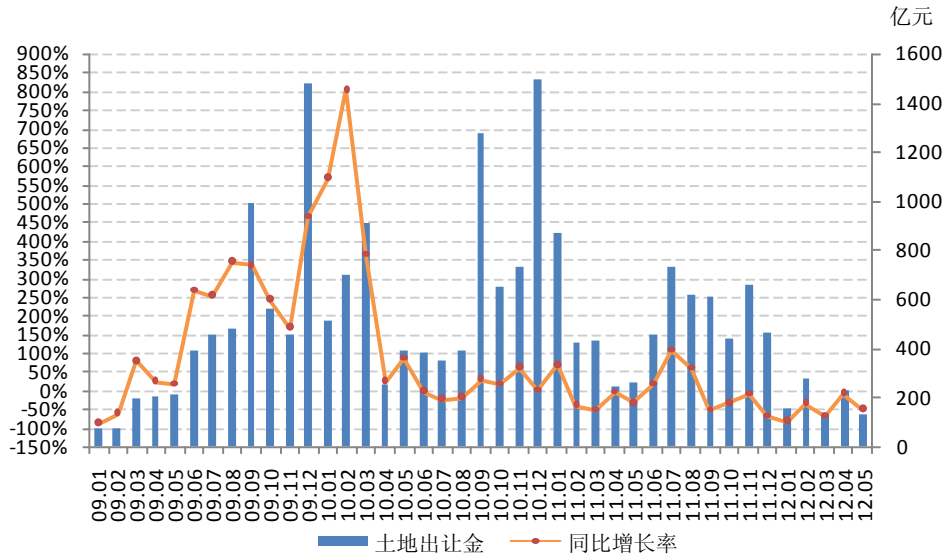
注：典型城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、大连、杭州、南京、青岛和南昌。

2、土地出让金收入大幅下滑

5月，10个典型城市土地出让金收入为131亿元，环比下降41%，同比下降

50%。从2010年12月达到近5年来最高值后，土地出让金收入开始进入波浪式下行通道，至今已经连续同比负增长长达9个月，本月更是创下近3年来新低。

图2 10个典型城市土地出让金收入走势



1-5月10大典型城市土地出让金收入为922亿元，与2011年同期相比下降58%，与2010年比较更是大幅下降67%。可见，土地出让金正处于历史低位，而土地出让金收入的大幅下降会使地方政策放松调控的驱动力增强，预计下半年成交将会有所复苏。

表1 同期土地出让金收入比较

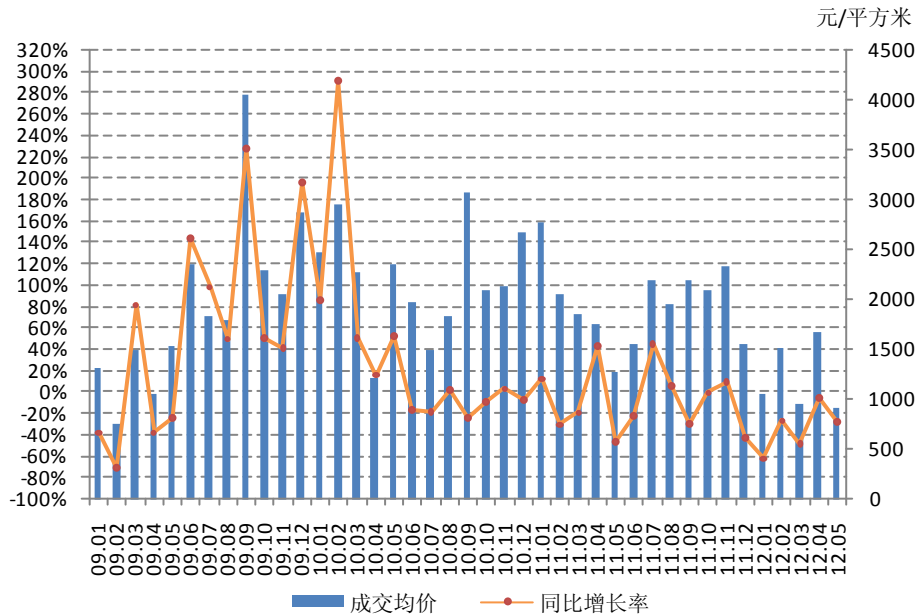
	2012年1-5月	2011年1-5月	2010年1-5月
出地出让金收入	922亿元	2217亿元	2760亿元

3、土地成交均价大幅下滑

5月，10个典型城市土地成交均价为926元/平方米，环比下降45%，比去年同期下降27%，降幅有所扩大。整体来看，2009年全年土地均价呈现波浪式上行，从2010年3月开始进入下行通道，至今仍然呈现震荡下行的态

势。可见各大城市深受政策影响，土地市场整体低迷，地方政府期望通过调低土地出让底价来促进成交。从当前土地市场成交来看，预计下半年的土地市场可能依旧以底价成交为主，但价格跌幅将趋于收窄。

图 2 10 个典型城市土地成交均价走势

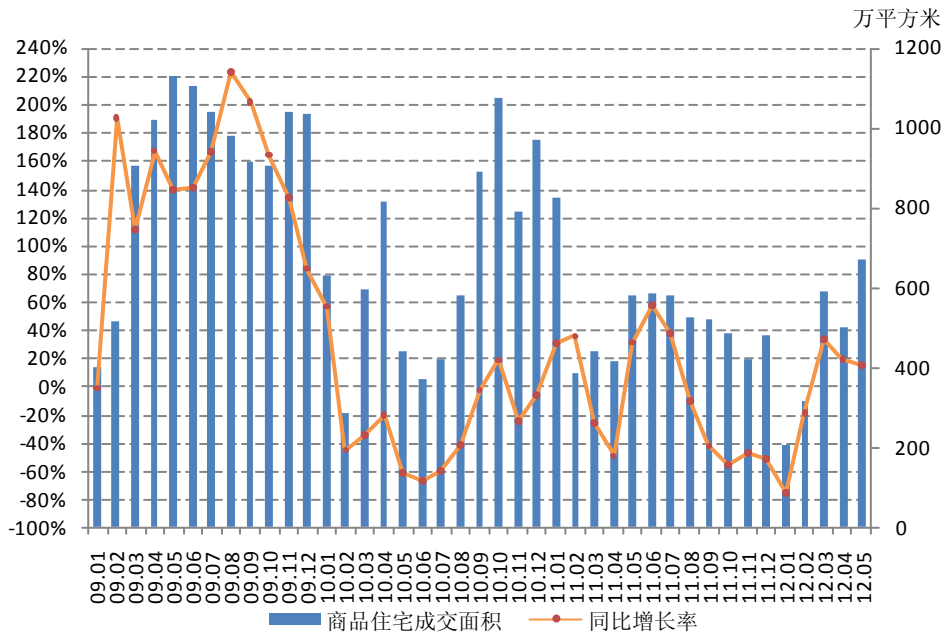


二、10个典型城市5月商品住宅成交量再次反弹

1、新建商品住宅成交量大幅增长

5月，10个典型城市的商品住宅成交量均有不同程度的上升，创下近16个月的新高，成交面积为668万平方米，环比4月上漲29%，同比增长15%，已经连续3个月同比正增长。自2009年8月，成交量增幅连续6个月收窄，整体上开始进入下行通道，一直呈现波浪式下行的态势。而5月成交量的上升，究其原因，一方面是积压的购房需求继续释放，加之5月房企促销力度加大，有效刺激了刚性需求的增长；另一方面由于多地政策微调，也为购房者缓解了一定的购房压力，增强了入市的信心。预计6-7月成交量仍保持高位，成交活跃态势还将延续，下半年成交量可能超过上半年。

图 3 10 个典型城市新建商品住宅市场成交量走势

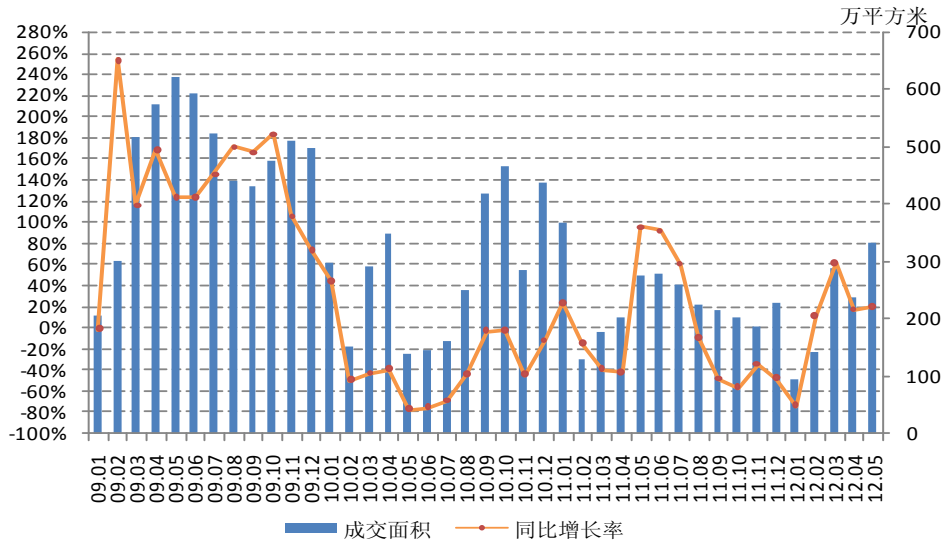


注：典型城市包括北京、上海、广州、深圳、天津、大连、杭州、南京、青岛和南昌。

2、一线城市新建商品住宅成交量再创新高

5月，一线城市新建商品住宅成交量整体增长明显，创下近16个月新高，成交面积为331万平方米，环比上涨40%，同比大幅增长了20%，其中以北京和深圳同比增幅最为显著，分别为47%和41%。上海是唯一出现同比负增长的一线城市，下降2%，但仍然创下近12个月的新高，较2011年处于较高水平。相比二线城市，一线城市反弹的力度更强。

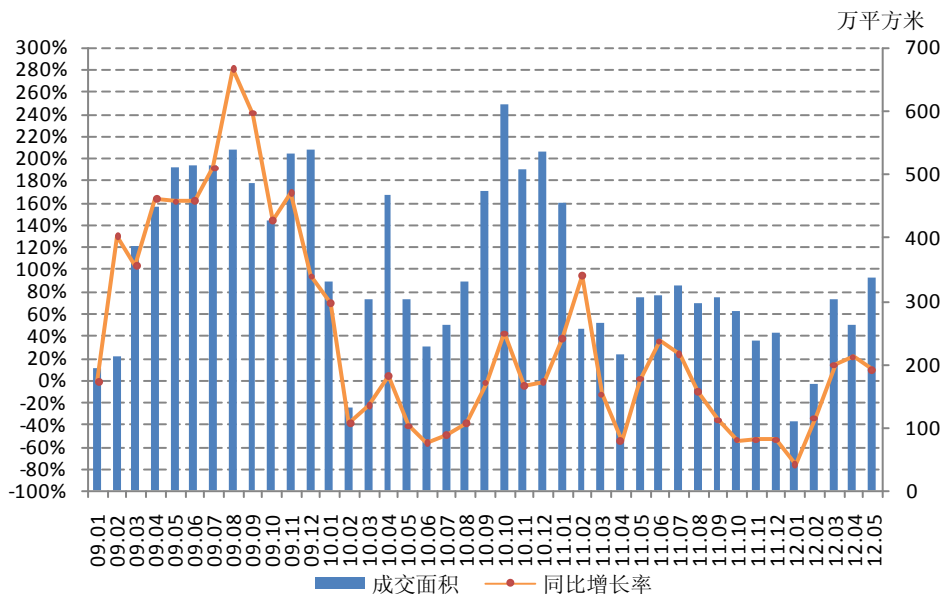
图 4 一线城市新建商品住宅市场成交量走势



2、二线典型城市商品住宅成交量

5月，典型二线城市新建商品住宅成交量呈现环比同比双升的局面，创下了2011年2月份以来的新高，成交面积为337万平方米，环比上涨29%，同比增长了10%，连续第3个月出现同比正增长。与一线城市相比，反弹力度稍弱。

图5 二线典型城市商品住宅市场成交量走势



注：二线典型城市包括大连、杭州、南昌、南京、青岛、天津。

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、金融机构等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。