

2012年上半年长沙市房地产市场分析报告

◇ 长沙市房产信息中心 长沙市房产研究中心

注：本报告仅供供给相关领导、政府职能部门和房地产相关专业人士参考，属内部研究成果，未经许可，不得公开发布。

2012年上半年我市(含三县市)完成房地产开发投资486.70亿元，同比增长23.88%。商品房施工面积6379.65万²，其中新开工面积1028.96万²，同比减少0.85%、5.19%；竣工面积594.62万²，同比减少23.56%。2012年上半年我市(含三县市)累计批准预售749.82万²，同比减少14.90%；实现商品房成交面积599.36万²，销售金额355.21亿元，同比分别减少39.64%、30.43%。

Part1 长沙地区房地产市场基本情况

一、新建商品房批准预售情况

表1 2012年1-6月长沙市新建商品房、住宅供应情况

区域	新建商品房		其中：住宅		
	批准预售面积(万 ²)	同比(%)	批准预售面积(万 ²)	同比(%)	
全市	749.82	-14.90	591.99	-26.52	
其中	芙蓉区	18.11	-58.87	15.15	-64.86
	天心区	86.04	16.36	65.35	-4.51
	岳麓区	100.43	-34.76	68.09	-50.87
	开福区	69.57	-39.74	41.18	-61.18
	雨花区	175.96	15.52	144.76	-0.77
	望城区	78.57	89.71	63.71	76.33
	长沙县	105.56	-47.43	99.13	-48.45
	浏阳市	52.19	23.18	38.80	12.40
宁乡县	63.38	11.53	55.80	37.54	

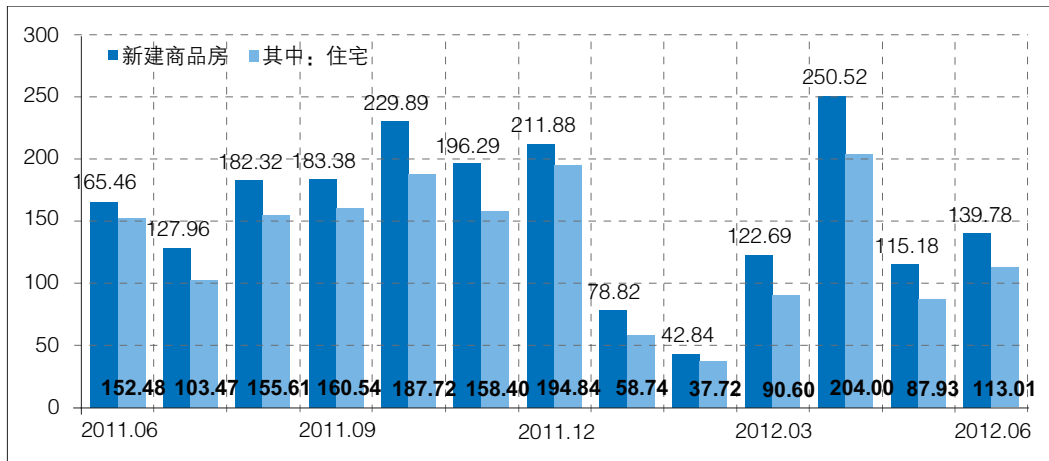


图1 近一年来长沙市新建商品房批准预售走势图(单位: 万m²)

小结: 上半年全市商品房新增批准预售同比仍降低, 月新增量除4月外, 均低于150万m²

2012年1-6月全市新建商品房累计批准预售749.82万m², 同比减少14.90%, 其中住宅批准预售591.99万m², 同比减少26.52%。分区域来看, 内六区新建商品房累计批准预售528.68万m², 同比减少9.02%, 其中住宅批准预售398.25万m², 同比减少26.01%。从走势来看, 上半年仅4月新增批准预售量超过200万m², 其余月份新增量均低于150万m²。

二、新建商品房销售备案情况

表2 2012年1-6月长沙市新建商品房、住宅成交备案情况

区域	新建商品房		其中: 住宅		
	成交面积 (万m ²)	同比 (%)	成交面积 (万m ²)	同比 (%)	
全市	599.36	-39.64	505.86	-43.43	
其中	芙蓉区	24.29	-51.03	15.27	-64.41
	天心区	41.17	-61.00	34.84	-60.68
	岳麓区	110.33	-28.21	90.33	-37.28
	开福区	88.25	-37.45	69.56	-47.96
	雨花区	107.28	-55.78	89.05	-59.31
	望城区	41.67	-22.89	39.42	-19.97
	长沙县	116.02	-19.46	110.29	-18.74
	浏阳市	35.75	-0.83	29.44	-5.23
宁乡县	34.59	-47.79	27.65	-44.86	

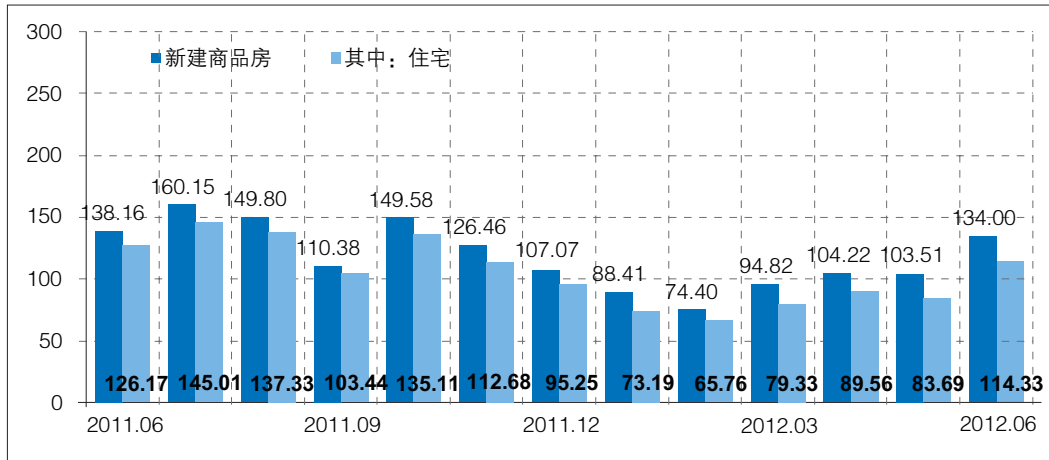


图2 近一年来长沙市新建商品房成交备案走势图(单位: 万m²)

小结: 上半年全市商品房成交备案量同比减少近四成, 6月备案量达到上半年月度最高

2012年1-6月全市新建商品房累计成交备案599.36万m², 同比减少39.64%, 其中住宅成交备案505.86万m², 同比减少43.43%。分区域来看, 内六区新建商品房累计成交备案413.00万m², 同比减少44.68%, 其中住宅成交备案338.47万m², 同比减少50.03%。从走势来看, 6月商品房成交备案量居上半年各月之首, 环比增幅达29.45%, 成交备案量突破130万m²。

三、二手房成交情况

表3 2012年1-6月长沙市二手房、住宅成交情况

区域	二手房		其中: 住宅		
	成交面积 (万m ²)	同比 (%)	成交面积 (万m ²)	同比 (%)	
全市	133.30	-33.57	84.43	-40.43	
其中	芙蓉区	21.61	-29.59	10.91	-36.51
	天心区	21.64	-5.99	9.18	-45.33
	岳麓区	17.41	-11.21	9.48	-38.15
	开福区	11.74	-44.37	10.82	-39.66
	雨花区	24.20	-25.66	18.65	-36.97
	望城区	5.27	-26.53	3.41	-33.42
	长沙县	10.66	-68.79	9.17	-55.40
	浏阳市	15.07	-28.19	10.05	-28.88
宁乡县	5.71	-49.89	2.76	-45.95	

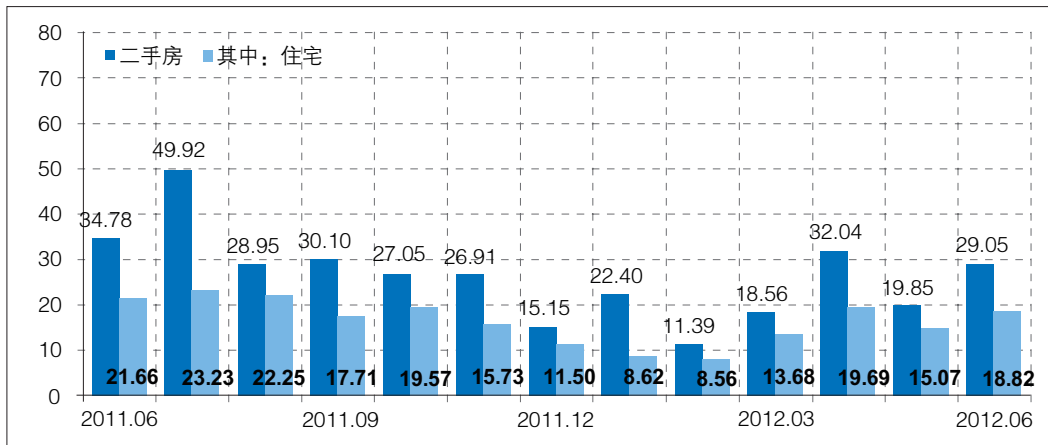


图3 近一年来长沙市二手房成交走势图(单位: 万m²)

小结: 上半年全市二手房成交量同比减少三分之一, 月成交量低于35万m²

2012年1-6月全市二手房成交面积133.30万m², 成交套数为13424套, 同比分别减少33.57%、26.30%; 其中住宅成交84.43万m², 成交套数为10899套, 同比分别减少40.43%、29.00%。分区域来看, 内六区二手房成交面积101.86万m², 成交套数为8976套, 同比分别减少24.06%、26.86%; 其中住宅成交62.46万m², 成交套数为7554套, 同比分别减少38.74%、30.94%。从走势来看, 上半年各月二手房成交量均较低, 仅半数月份成交量高于20万m², 且单月最高成交量也未超过35万m²。

四、房产一、二级市场交易量对比分析

表4 2012年1-6月长沙市房产一、二级市场交易量对比

区域	芙蓉区	天心区	岳麓区	开福区	雨花区	望城区	长沙县	浏阳市	宁乡县	全市
比值	1.12	1.90	6.34	7.52	4.43	7.91	10.88	2.37	6.06	4.50

小结: 上半年全市商品房成交量为二手房成交量的4.5倍

房产一、二级市场对比来看, 2012年1-6月全市房产一、二级市场累计交易量之比为4.50: 1, 其中, 内六区房产一、二级市场累计交易量之比为4.05: 1, 比2011全年比值分别缩小0.24、0.81。从各区县比值来看, 除芙蓉区、天心区、浏阳市外, 其他六区县房产一、二级市场比例均超正常水平, 这一方面反映了我市仍是以新房交易市场为主的扩张型房地产市场, 另一方面, 二手房成交比重偏低, 也反映了我市房地产市场困境, 在当前市场环境下, 二手房成交也呈较严重的萎缩状态。

五、银行抵押贷款情况

表5 2012年1-6月长沙市房屋抵押情况

区域		累计			
		全市	同比(%)	其中:内六区	同比(%)
一般抵押	抵押笔数(笔)	88238	-19.97	57223	-26.35
	其中:个人	87005	-19.72	56526	-26.73
	抵押面积(万m ²)	1808.57	-3.81	893.98	-14.53
	其中:个人	1268.82	-12.86	679.89	-22.58
	贷款金额(亿元)	514.51	0.54	354.83	-6.00
	其中:个人	367.80	-7.86	258.98	-14.61
在建工程抵押	抵押笔数(笔)	579	-7.80	420	-9.48
	抵押面积(万m ²)	579.60	66.53	389.39	40.59
	贷款金额(亿元)	123.99	35.09	96.32	20.17

小结:上半年全市房屋抵押笔数、面积同比减少,内六区减幅更大,但在建工程抵押面积、取得贷款金额同比仍呈现大幅增长

2012年1-6月,全市办理抵押登记手续888238笔,抵押面积1808.57万m²,贷款金额514.51亿元,同比分别增长-19.97%、-3.81%、0.54%,其中,办理个人抵押登记手续87005笔,抵押面积1268.82万m²,贷款金额367.80亿元,同比分别减少19.72%、12.86%、7.86%。分区域来看,内六区共办理抵押登记手续57223笔,抵押面积893.98万m²,贷款金额354.83亿元,同比分别减少26.35%、14.53%、6.00%;其中,办理个人抵押登记手续56526笔,抵押面积679.89万m²,贷款金额258.98亿元,同比分别减少26.73%、22.58%、14.61%。

2012年1-6月,全市共办理在建工程抵押579笔,抵押面积579.60万m²,贷款金额123.99亿元,同比分别增长-7.80%、66.53%、35.09%。其中,内六区共办理在建工程抵押420笔,抵押面积389.39万m²,贷款金额96.32亿元,同比分别增长-9.48%、40.59%、20.17%。

2012年1-6月,全市一般抵押各指标中除贷款指标外,其余各指标同比均有不同程度降幅,这是今年上半年我市房地产市场交易疲软的直接体现;在建工程抵押面积、取得贷款金额同比仍有较大增幅,这反映出我市商品房开发对银行贷款依赖程度较高,各指标数据变动基本只受银行金融政策变动影响,而在销售不景气的情况下,开发商对银行的依赖程度只能更高。

Part2 长沙市(内六区)房地产市场基本情况

六、土地招拍挂情况 (数据来源:长沙市国土资源局,网上挂牌出让系统)

表6 2012年上半年长沙市土地供应和交易情况

区域		芙蓉区	天心区	岳麓区	开福区	雨花区	望城区	合计
挂牌情况	宗数	0	1	19	2	9	26	57
	面积(万m ²)	0	4.30	74.41	1.62	19.68	134.16	234.17
成交情况	宗数	0	1	17	1	12	36	67
	面积(万m ²)	0	4.30	63.00	0.46	45.82	192.68	306.26
	金额(万元)	0	10353	313382	241	281755	247396	853127
	综合地价水平值(元/m ²)	0	2408	4975	525	6149	1284	2786

表7 2012年上半年长沙市各用途土地成交情况

用途	内六区	其中		
		商业(综合)	住宅	工业
成交宗数	67	36	9	22
成交面积(万m ²)	306.26	210.33	35.54	60.39
成交金额(万元)	853127	705955	114285	32887
综合地价水平值(元/m ²)	2786	3356	3216	545

小结:上半年内六区土地成交额突破85亿元,望城区独唱主角,住宅用地成交低迷

1-6月,市内六区招拍挂出让土地挂牌57宗,土地面积234.17万m²。其中,商业(综合)用地挂牌31宗,土地面积148.56万m²;住宅用地挂牌9宗,土地面积37.80万m²;工业用地17宗,土地面积47.81万m²。市内六区土地实际成交67宗,同比增加23宗;成交面积306.26万m²,总金额853127万元,同比分别增长5.73%、-36.08%;综合地价水平值2786元/m²,同比下跌39.54%。其中,商业用地成交面积210.33万m²,成交金额705955万元;住宅用地成交面积35.54万m²,成交金额114285万元;工业用地成交面积60.39万m²,成交金额32887万元。

七、长沙(内六区)新建商品住房供销套型结构分析(按套数计)

表8 2012年1-6月长沙内六区新建商品住宅户型供销关系分析表(单位:套)

面积段	供(套)	比例(%)	销(套)	比例(%)	供-销(套)	供销比
≤60m ²	7012	17.42	2441	7.78	4571	2.87
60-90m ²	11504	28.58	8842	28.19	2662	1.30
90-120m ²	11572	28.75	10136	32.32	1436	1.14
120-144m ²	7120	17.69	5721	18.24	1399	1.24
>144m ²	3046	7.57	4221	13.46	-1175	0.72
合计	40254	100.00	31361	100.00	8893	1.28

小结:上半年内六区新增供销以90-120、60-90m²面积段为主,均超过总量的28%

2012年1-6月长沙内六区住房供应套均面积为98.93m²,同比缩小8.88%。从供销情况来看,1-6月60-90m²、90-120m²套型新增供应比例相当,比例均超过28%,相差仅0.17个百分点;成交仍以90-120m²套型为首,比例接近总量的三分之一,比第二位60-90m²套型比例高4.13个百分点。1-6月90m²以下套型供应占比为46.00%,同比提高6.43个百分点。

八、长沙(内六区)新建商品房待销情况

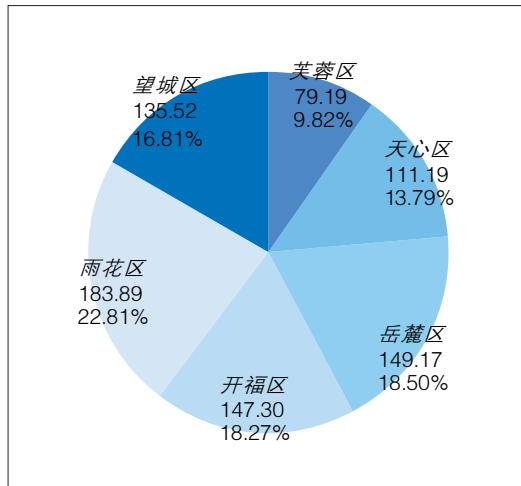


图4 2009年以来长沙市内六区各区域商品住宅待售面积(单位:万m²)

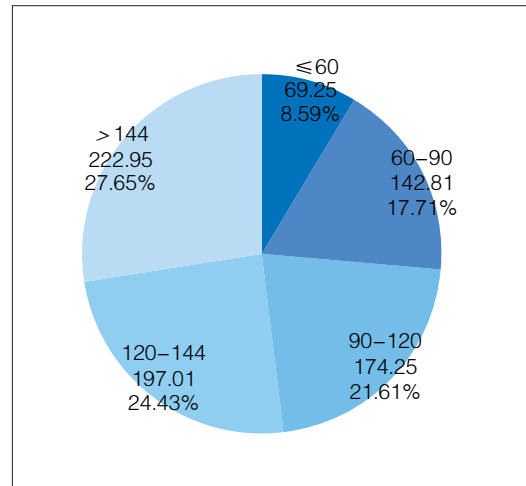


图5 2010年以来长沙市内六区各面积段商品住宅待售面积(单位:万m²)

小结:2010年以来,截止6月底内六区商品房待销面积超千万平方米,雨花区比重最大

2010年以来,截止今年6月底已取得批准预售证且未销售的新建商品房面积为1099.86万m²。其中住宅806.27万m²,占73.31%;非住宅293.59万m²,占26.69%。分行政区划来看,雨花区、岳麓区、开福区商品住宅待售量依次位居前三位,分别占比22.81%、18.50%、18.27%;分面积段来看,144m²以上商品住宅的待售量最大,占比27.65%,其次是120-144m²商品住宅的待售量占比24.43%。

Part 3 2012年下半年房地产市场发展趋势分析

从2012上半年的长沙房地产市场分析来看,在长期严厉的调控夹击下,市场保持着比较稳定的态势,未见大起大落,投资投机性需求得到全面压制,房价稳定止涨,商品房预售与成交同比成小幅“双降”趋势。对于下半年,市场可能出现新特点、新转机,长沙房地产市场可能呈现以下几大趋势:

(一) 宏观调控核心基调不变,但各地适度微调可能常态化

调控政策见底后,政策落实是关键,政策调整是必然。去年以来全国已有30多个城市相继出台楼市微调政策,主要从税费减免、购房政策、公积金贷款额度等方面进行“补充减压”,鼓励刚需,而所有执行限购政策的城市均未松动。即便有个别省份、城市触及调控“红线”、限购规定,但也立即被叫停取消。而近期国家层面的降息、下调存准率等政策调整引来了楼市调控是否放松的疑惑,不过国家高层已多次公开表态坚持调控不会放松。因此,下半年楼市调控大局不变,但各层面政策适度微调将可能常态化,如下半年央行还有可能多次下调存准金率,刺激经济增长。

(二) 住房保障工作将稳步推进,保障房供给将逐渐增多

自市场调控、住房双轨制以来,长沙住房保障工作始终处于高速发展状态,很多项目纷纷上马,抓紧建设。上半年长沙已有多个保障房项目陆续竣工、交房,住房保障目标完成情况较好,预计下半年保障房竣工的项目还将逐渐增多,保障房供给将进一步增长,住房结构进一步完善。2012年,根据省里确定的目标任务,长沙市保障性安居工程将建设27314套,其中新增廉租住房2258套、公共租赁住房14000套;完成经适房1000套、城市棚改9900套、国有工矿棚改60套、林业棚改96套;发放廉租住房租赁补贴11800户。基于此目标,预计下半年长沙还将有多个新项目计划开工,全市住房保障将继续稳步推进。

(三) 开发投资增速继续偏缓,土地交易难现旺市局面

去年以来,全国房地产信贷政策持续偏紧,商品房市场销售形势不妙,使得开发商资金链压力巨大,表现在长沙房地产开发投资增速持续放缓,新开工、施工面积等指标甚至出现负增长,开发投资形势不景气。土地交易方面,上半年长沙土地出让市场持续冷清,成交金额、综合地价等都同比下降,并且很多地块都是底价成交,甚至流拍,竞争远没有以往激烈。下半年,受到信贷政策的紧缩、商品房成交的低迷、库存不断累积、开发商资金的紧张、国家闲置土地处置新规等多重因素影响,房地产开发投资仍将维持缓慢增长的态势,土地市场也基本不会出现火爆局面。

(四) 商品房交易可能出现转机,局部热销各显神通

从交易数据来看,目前,长沙房地产市场上仍然以首次、二次置业的刚性需求、改善性需求为主。一方面,各层面调控政策的重压,已经很好的抑制了长沙市场上的投资投机性需求,另一方面,国家和地方政府为鼓励刚性需求而做出的政策微调,为观望多时的刚性需求者释放出了买房好时机的利好信号,因此,预计下半年由于刚性需求者可能陆续入市,商品房成交将出现向好的转机。同时,开发商为消化库

存而带来的一系列营销促销手段将吸引渴望房价优惠的刚需客户，各大楼盘的各显神通将带来局部热销的频现，6月以来长沙出现的几个“日光盘”便是这一趋势最好的证明。

（五）商品房推量入市将加快，大户型滞销仍比较明显

上半年，长沙楼市商品房供销同比双降。而目前市场面临着几个难点，一是紧缩的信贷使开发商资金链依然紧张；二是商品房销售不理想，开发商资金回笼较慢；三是上半年商品房供过于求的状态越发明显，库存积累也明显增多。基于这些，估计下半年开发商们将会增加商品房的推出量，加快入市速度，特别是在“金九银十”旺季和年末两个节点上，以此来改善资金压力，消化库存。但是，目前待售的套型主要集中在90m²以上中大户型，占总量的73.70%，而今年市场又以中小户型刚需为主，供需产品不对口，因此下半年大户型房库存去化压力仍然十分大，滞销局面难以全面扭转。

（六）商品房价格将保持稳定，市场景气度或稳中微升

年初长沙商品房均价呈现“稳中微降”的趋势，3月份以后，房价又基本保持稳定，无明显波动。预计下半年在调控政策持续的前提下，商品房均价上涨的可能性不大，房价总体保持稳定水平将是目前的大趋势，但也不排除个别楼盘高调涨价或降价的情况。上半年长沙房地产市场景气指数基本在低景气空间运行，先抑后扬，6月份卯足劲冲入高景气空间的发展势头，表明景气指数有一股上升动力。基于对半年节点上市场行情小幅回升的考虑，预计下半年长沙房地产市场景气度可能会略有上升，较上半年略显活跃。

（七）二手房市场仍然比较低迷，一二级市场差距较大

相较于国内一线城市，长沙二手房市场交易一直是软肋，多年来发展势头不理想。上半年，长沙二手房成交规模仍在继续萎缩，全市房产一、二级市场累计交易量之比为4.50:1，虽较去年上半年缩小0.45，但新旧房市场交易差距仍然较大，下半年这种差距还将持续。鉴于长沙存量房交易税收征收新规出台、商品房均价止涨、长沙房产税未有音讯、多套房持有成本未见增加、二手房房主观望等因素，预计下半年长沙二手房市场将仍然保持冷清局面，缺乏刺激市场的利好，短时间内难以追赶新房市场规模。

（八）市场竞争越来越激烈，地产开发寻求新的转型

根据权威发布，2012年长沙入选全球竞争力提升最快城市第四名，这一荣誉源于长沙各方面的提速发展。长沙逐渐强大的竞争力引来众多国内外实力开发商纷纷入驻长沙，促使长沙房地产市场竞争不断白热化。除了在商品房市场以住房品质、个性、概念等方面的转变提升来取悦客户、赢得市场以外，寻求地产开发类型的不断转型逐渐盛行起来，旅游地产、老年地产、商业综合体、工业地产等的成功开发案例已经屡见不鲜，成为破解楼市调控困局的最大突破口，相信未来这些新兴业态将成为房地产市场不可或缺的一部分。