

2012年长沙市房地产市场分析报告

◇ 文/长沙市房产信息中心 长沙市房产研究中心

2012年我市(含三县市)完成房地产开发投资1032.00亿元,同比增长16.36%。商品房施工面积7361.67万 m^2 ,其中新开工面积1824.23万 m^2 ,同比分别减少4.03%、21.65%;竣工面积1402.27万 m^2 ,同比减少3.41%。2012年长沙市(含三县市)累计批准预售1907.14万 m^2 ,同比减少5.25%;实现商品房成交备案面积1438.09万 m^2 ,备案金额851.70亿元,同比分别减少19.95%、12.45%。

Part 1 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 m^2)	同比(%)	批准预售面积 (万 m^2)	同比(%)
全市	1907.14	-5.25	1482.36	-16.07
其中	芙蓉区	54.46	46.52	-16.51
	天心区	216.43	159.35	-53.71
	岳麓区	325.81	243.81	9.36
	开福区	199.13	132.24	-20.84
	雨花区	329.92	267.79	-45.71
	望城区	208.95	158.45	6.52
	长沙县	303.13	263.64	-26.27
	浏阳市	88.26	63.50	-34.00
	宁乡县	181.05	147.06	40.14

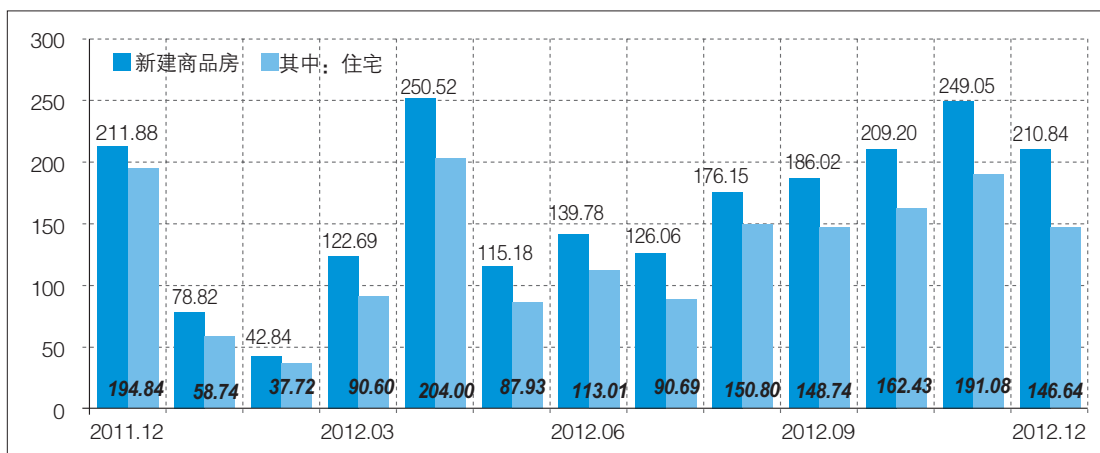


图1 近一年来长沙市新建商品房批准预售走势图(单位: 万m²)

■ 小结: 2012年全市商品房新增批准预售量同比减少5.25%，一季度新增量最低，四季度最高

2012年全市新建商品房累计批准预售1907.14万m²，同比减少5.25%，其中住宅批准预售1482.36万m²，同比减少16.07%。分区域来看，内六区新建商品房累计批准预售1334.70万m²，同比减少2.67%，其中住宅批准预售1008.16万m²，同比减少16.51%。从各区县情况来看，全年雨花区商品房新增批准预售量最大，岳麓区次之，芙蓉区最末；同比增幅来看，宁乡县、天心区、雨花区、望城区同比正增长，且在20%以上，其余均为负增长。从各月情况来看，4月、10月、11月、12月全市商品房新增批准预售面积在200万m²以上，其余月份除1月、2月外，新增批准预售面积在100-200万m²。

二、新建商品房网签情况

表2 2012年长沙市新建商品房、住宅网签情况

区域	新建商品房		其中: 住宅	
	网签面积 (万m²)	同比 (%)	网签面积 (万m²)	同比 (%)
全市	1507.84	-13.67	1324.23	-16.93
其中	芙蓉区	65.49	53.61	-11.61
	天心区	130.36	109.23	-19.88
	岳麓区	309.94	263.82	-3.93
	开福区	170.28	145.83	-38.49
	雨花区	253.99	222.58	-27.51
	望城区	161.69	147.00	11.00
	长沙县	258.78	247.43	-7.57
	浏阳市	69.98	58.58	-19.38
	宁乡县	87.33	76.15	-27.92

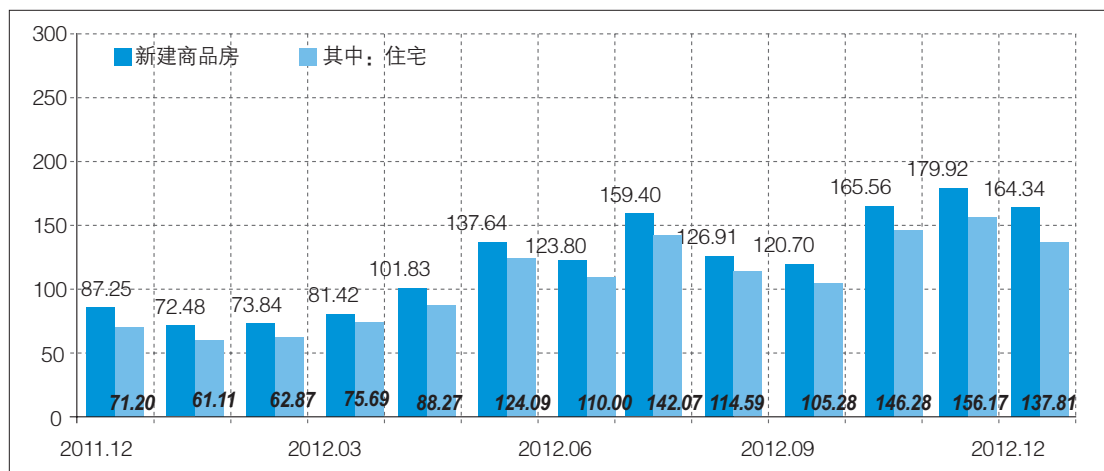


图2 近一年来长沙市新建商品房网签面积走势图(单位：万m²)

■ 小结：全年商品房网签由冷转热，成交量逐季走高

2012年全市新建商品房累计网签1507.84万m²，同比减少13.67%，其中住宅网签1324.23万m²，同比减少16.93%。分区域来看，内六区新建商品房累计网签1091.75万m²，同比减少14.75%，其中住宅网签942.07万m²，同比减少17.95%。从各区县情况来看，全年岳麓区商品房网签量最大，长沙县次之，芙蓉区最末；同比增幅来看，全市仅岳麓区、望城区同比正增长，其余区县中，开福区、雨花区同比降幅超过20%。从走势来看，一季度处于销售的低谷，二、三季度销售回暖，四季度达到销售的高峰，楼市成交明显由冷转热，11月创下今年度单月成交最大值。

三、新建商品房成交备案情况

表3 2012年长沙市新建商品房、住宅成交备案情况

区 域		新 建 商 品 房		其中: 住 宅	
		备案面积 (万m²)	同比 (%)	备案面积 (万m²)	同比 (%)
全 市		1438.09	-19.95	1243.00	-23.42
其中	芙蓉区	61.54	-31.59	46.48	-39.99
	天心区	114.34	-34.14	97.43	-35.16
	岳麓区	281.37	-3.22	242.43	-9.54
	开福区	188.49	-26.01	155.17	-35.27
	雨花区	261.42	-30.17	219.27	-34.02
	望城区	105.00	7.00	97.37	7.05
	长沙县	261.29	-18.33	245.74	-18.88
	浏阳市	76.75	-2.65	65.81	-3.82
	宁乡县	87.89	-24.28	73.31	-21.15

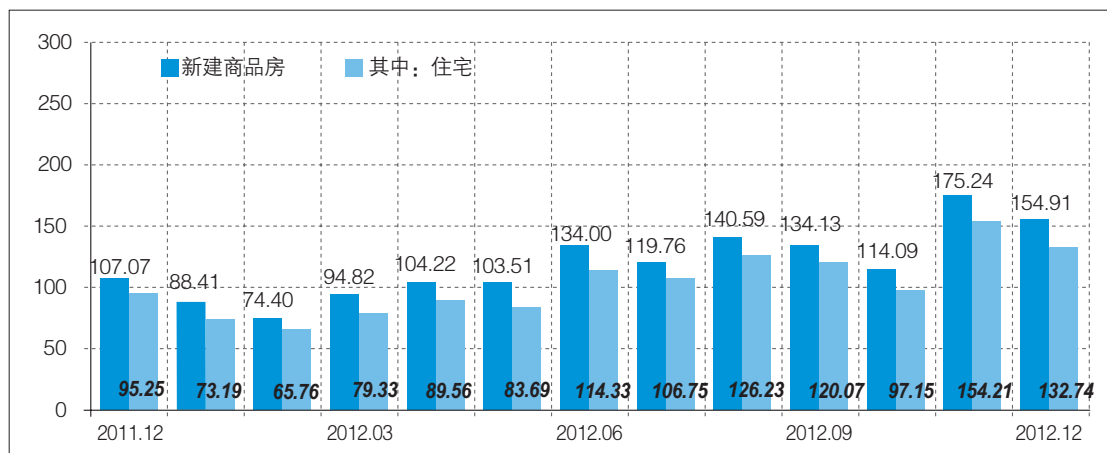


图3 近一年来长沙市新建商品房成交备案走势图(单位：万m²)

■ 小结：2012年全市商品房成交备案量同比减少近两成，但从季度来看，呈现逐季回升

2012年全市新建商品房累计成交备案1438.09万m²，同比减少19.95%，其中住宅成交备案1243.00万m²，同比减少23.42%。分区域来看，内六区新建商品房累计成交备案1012.16万m²，同比减少21.02%，其中住宅成交备案858.15万m²，同比减少25.94%。从各区县情况来看，全年岳麓区商品房成交备案量最大，雨花区次之，芙蓉区最末；同比增幅来看，全市仅望城区同比正增长，其余区县中，天心区、芙蓉区、雨花区同比降幅超过30%。从各月情况来看，除一季度各月外，其余月份全市商品房成交备案量均在100万m²以上，但成交最高月份也未超过200万m²。

四、二手房成交情况

表4 2012年长沙市二手房、住宅成交情况

区 域		二 手 房		其中：住 宅	
		成交面积 (万m²)	同比 (%)	成交面积 (万m²)	同比 (%)
全 市		312.44	-17.51	194.32	-22.81
其 中	芙蓉区	37.60	-41.93	23.24	-29.32
	天心区	38.81	-3.72	21.93	-24.81
	岳麓区	34.06	-22.59	20.54	-24.57
	开福区	38.93	-8.52	25.89	-20.18
	雨花区	52.25	-11.44	41.19	-19.46
	望城区	12.49	-7.06	6.81	-23.99
	长沙县	43.52	-25.50	25.25	-30.86
	浏阳市	30.17	-21.59	20.79	-13.43
	宁乡县	24.63	36.92	8.71	-7.37

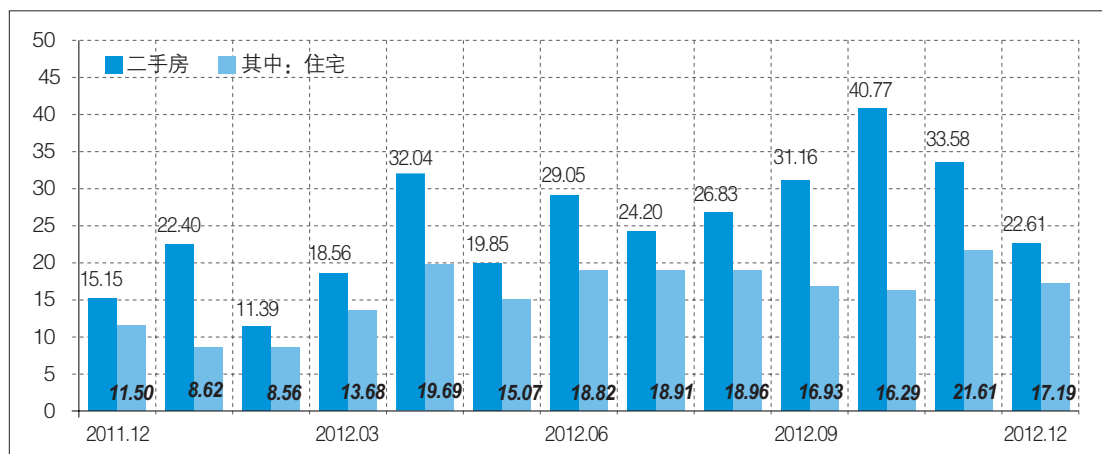


图4 近一年来长沙市二手房成交走势图(单位：万m²)

■ 小结：2012年全市二手房成交量同比减少17.51%，仅四个月成交量超过30万m²

2012年全市二手房成交面积312.44万m²，成交套数为29181套，同比分别减少17.51%、14.58%；其中住宅成交194.32万m²，成交套数为24183套，同比分别减少22.81%、16.37%。分区域来看，内六区二手房成交面积214.11万m²，成交套数为19281套，同比分别减少18.86%、14.04%；其中住宅成交139.58万m²，成交套数为16390套，同比分别减少23.23%、17.18%。从各区县情况来看，全年雨花区二手房成交量最大，长沙县次之，望城区最末；同比增幅来看，全市仅宁乡县同比正增长，其余区县中，芙蓉区、岳麓区、长沙县、浏阳市同比降幅超过20%。从各月情况来看，除2月、5月外，其余月份二手房成交量均超20万m²，其中4月、9月、10月、11月成交量超过30万m²。

五、房产一、二级市场交易量对比分析

表5 2012年长沙市房产一、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	1.64	2.95	8.26	4.84	5.00	8.41	6.00	2.54	3.57	4.60

■ 小结：2012年全市商品房成交量为二手房成交量的4.6倍，新房市场交易回升速度高于二手房市场

房产一、二级市场对比来看，2012年全市房产一、二级市场累计交易量之比为4.60:1，其中，内六区房产一、二级市场累计交易量之比为4.73:1，比2011全年比值分别缩小0.14、0.13。从各区县比值来看，与上月累计比值比较，除浏阳市外其余各区县比值均有增大，这表明下半年房地产市场的回暖主要体现在新房市场，其交易回升速度远快于二手房市场。

六、银行抵押贷款情况

表6 2012年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	抵押宗数(宗)	204668	1.00	141617	1.85
	其中: 个人	202060	1.19	140027	1.52
	抵押面积(万m ²)	3802.46	10.81	2155.39	10.52
	其中: 个人	2687.86	3.87	1629.43	3.05
	贷款金额(亿元)	1197.92	18.33	872.35	17.72
	其中: 个人	858.33	13.39	636.35	12.60
在 建 工 程 抵 押	抵押宗数(宗)	1285	-1.31	904	-0.66
	抵押面积(万m ²)	1187.25	33.69	803.94	16.41
	贷款金额(亿元)	296.66	20.96	236.20	10.34

■ 小结: 2012年全市房屋抵押取得贷款增幅较大; 在建工程抵押面积、取得贷款金额同比也有较大增幅

2012年全市办理抵押登记手续204668宗, 抵押面积3802.46万m², 贷款金额1197.92亿元, 同比分别增长1.00%、10.81%、18.33%, 其中, 办理个人抵押登记手续202060宗, 抵押面积2687.86万m², 贷款金额858.33亿元, 同比分别增长1.19%、3.87%、13.39%。分区域来看, 内六区共办理抵押登记手续141617宗, 抵押面积2155.39万m², 贷款金额872.35亿元, 同比分别增长1.85%、10.52%、17.72%; 其中, 办理个人抵押登记手续140027宗, 抵押面积1629.43万m², 贷款金额636.35亿元, 同比分别增长1.52%、3.05%、12.60%。

2012年全市共办理在建工程抵押1285宗, 抵押面积1187.25万m², 贷款金额296.66亿元, 同比分别增长-1.31%、33.69%、20.96%。其中, 内六区共办理在建工程抵押904宗, 抵押面积803.94万m², 贷款金额236.20亿元, 同比分别增长-0.66%、16.41%、10.34%。

从今年累计情况来看, 一般抵押各指标同比均有增长, 尤其是取得贷款增幅较大, 体现了房屋单位价值量的提高; 而在建工程抵押宗数同比略有减少, 但抵押面积、取得贷款金额同比均有较大幅度增长, 这一方面表明了房地产大盘化开发趋势继续延续, 另一方面, 取得贷款金额同比增幅低于抵押面积的同比增幅, 则可能意味着银行对房地产开发贷款有所放缓。

七、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7 2012年长沙市土地供应和交易情况

区 域		挂牌情况		成交情况			
		宗数	面积 (m ²)	宗数	面积 (m ²)	金额 (万元)	综合地价水平值 (元/m ²)
内六区	芙蓉区	3	46097.74	1	7503.11	8180	10902
	天心区	3	115841.59	2	45355.33	11698	2579
	岳麓区	56	2740144.56	51	2618494.89	1547851	5911
	开福区	12	387533.58	8	246303.31	235343	9555
	雨花区	26	958614.24	25	847308.65	446265	5267
	望城区	78	3566229.09	81	3996865.04	537932	1346
	小 计	178	7814460.80	168	7761830.33	2787269	3591
郊县市	长沙县	94	4104644.79	98	3944520.49	520016	1318
	浏阳市	77	2522131.47	84	2912242.08	180661	620
	宁乡县	108	3735902.20	104	2939127	220108	749
	小 计	279	10362678.46	286	9795889.57	920785	940
全 市		457	18177139.26	454	17557719.90	3708054	2112

表8 2012年长沙市各用途土地成交情况

用 途	全 市	其 中		
		商业 (综合)	住 宅	工 业
成交宗数	454	211	37	206
成交面积 (m ²)	17557719.90	8951267.15	1414919.88	7191532.87
成交金额 (万元)	3708054	3044579	330410	333065
综合地价水平值 (元/m ²)	2112	3401	2335	463

■ 小结: 望城岳麓两区领跑土地市场, 商住综合用地成交占主流

2012年全市招拍挂出让土地挂牌457宗, 土地面积1817.72万m²。其中, 商业(综合)用地挂牌211宗, 土地面积865.16万m²; 住宅用地挂牌38宗, 土地面积187.73万m²; 工业用地208宗, 土地面积764.83万m²。全市土地实际成交454宗, 成交面积1755.77万m², 总金额3708054万元, 综合地价水平值2112元/m²。其中, 商业用地成交面积895.13万m², 成交金额3044579万元; 住宅用地成交面积141.49万m², 成交金额330410万元; 工业用地成交面积719.15万m², 成交金额333065万元。2012年, 全市共流拍79宗地, 其中, 内六区33宗, 三县市46宗。

Part 2 长沙市(内六区)房地产市场基本情况

八、长沙(内六区)新建商品住房供销套型结构分析(按套数计)

表9 2012年长沙内六区新建商品住宅户型供销关系分析表

面积段	供(套)	比例(%)	销(套)	比例(%)	供-销(套)	供销比
≤60	13162	13.45	7667	9.43	5495	1.72
60-90	26563	27.15	22901	28.16	3662	1.16
90-120	30421	31.09	25695	31.60	4726	1.18
120-144	18757	19.17	15798	19.43	2959	1.19
>144	8943	9.14	9258	11.38	-315	0.97
合计	97846	100.00	81319	100.00	16527	1.20

■ 小结: 2012年内六区新增供销的主力套型为90-120面积段, 供销量均超过总量的31%; 除144m²以上套型外, 其余套型均供大于求

2012年长沙内六区住房供应套均面积为103.04m², 同比缩小3.49%。从供销情况来看, 除144m²以上套型外, 其余各套型新增供应量均超同期备案量, 其中60m²以下套型供销比例最大, 供应量超过同期备案量达70%以上; 90-120m²、60-90m²套型分居供销第一、二位, 其中90-120m²套型供销比例均超31%。90m²以下套型供应占比为40.60%, 同比缩小0.13个百分点。

九、内六区新建商品房待销情况

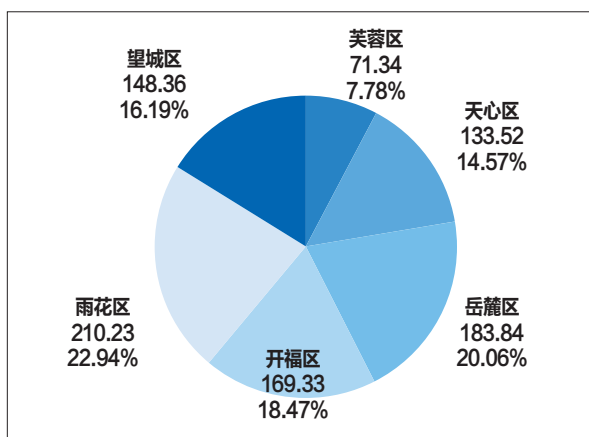


图5 2010年以来长沙内六区各区域商品住宅待售面积
(单位: 万m²)

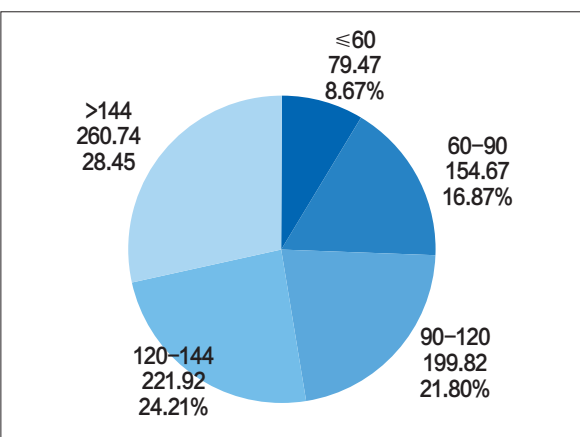


图6 2010年以来长沙内六区各面积段商品住宅待售面积
(单位: 万m²)

■ 小结: 内六区新建商品房待售面积不断增长, 供大于销, 截止12月底超过1300万m²

2010年至今年12月底,长沙内六区已取得批准预售证且未销售的新建商品房面积为1369.58万 m^2 。其中住宅916.63万 m^2 ,占66.93%;非住宅452.95万 m^2 ,占33.07%。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22.94%、20.06%、18.47%;分面积段来看,144 m^2 以上、120-144 m^2 、90-120 m^2 商品住宅待售量依次位居前三位,分别占比28.45%、24.21%、21.80%。

Part 3 2013年长沙房地产市场发展趋势分析

(一) 继续坚持宏观调控不动摇,但货币政策微调可能性大

2012年底召开的中央经济工作会议明确了继续坚持房地产调控政策不动摇,住建部也多次重申继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和限购措施,并将对放松调控措施而导致房价过快上涨的城市进行约谈问责。当前房地产市场调控已取得初步成效,预计2013年继续保持调控政策稳定至关重要,并将适时扩大房产税试点范围,加快完善调控长效机制。金融政策方面,2013年将实施积极的财政政策和稳健的货币政策,预计在利率、存款准备金等会随着经济运行态势有适当调整。若房地产市场出现过度的反弹,货币政策调整会首当其冲,甚至会催生全面征收房产税等政策的提早出台。

(二) 土地市场将温和回暖,房地产投资开工小幅回升

随着市场成交量的逐步上升,开发企业资金链上压力得到有效缓解,前期被压制的投资开发需求有望渐渐释放出来,首先表现在增加自身的土地储备,预计2013年我市土地市场将慢慢走出冷清的局面,尤其是高品质的地块或引起激烈的争夺。其次表现在房地产投资开工的逐步回暖,得益于资金的加快回笼以及市场信心的提振,开发企业新开工热情预计有所高涨,我市房地产市场上放缓的开工速度、被搁浅的开工项目会加速推进,抢跑新一轮黄金开发期。

(三) 市场观望有所减弱,库存有望进一步消化

2012年底翘尾行情透露了市场上消费者预期的改变,经历了连番的调控洗礼,我市房地产市场上购房者越发理性。在市场坚决抑制投资投机性需求不变,充分保障合理自住需求的政策环境下,市场浓厚的观望气氛渐渐散去,2013年刚需及改善性需求仍会是房地产市场的主角。政策的稳定也让开发企业稳步推盘销售,采取适宜的销售措施,市场价格预计保持基本平稳,房地产市场库存随着成交的好转有望加快消化。

(四) 城镇化提速提供新机遇,小城镇房地产发展加快

党的十八会议提出要坚持走中国特色新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化道路,要使城镇化质量明显提高,国家领导人也多次强调城镇化是未来我国经济增长的动力。预计2013年国家财政会更加倾斜于城市郊区、小城镇建设等,改善基础设施建设,促进产业发展,这对于现在房地产业发展还处于起步阶段的小城镇

来说是一个重要利好。随着小城镇各类配套的逐步完善,为房地产开发提供了更多的可能,预计我市四区(县)市房地产业有望继续快速发展,示范小城镇将率先发展。

(五) 二手房房源集中释放,二级市场迎来发展机遇

随着我市房地产市场成交量的上升,改善性需求的逐步入市,个人住房信息联网工作的推进,经济适用住房可上市成交,公务员、官员财产申报制度等试点及推广,会释放大批二手房房源,预计2013年我市房地产市场上二手房房源将有所增长,二手房购买者的选择性会有所增加,给二级市场带来机遇。但是我市二手房市场明显滞后于一级市场,在新房上市规模不锐减的情况下,二手房市场难以有所突破,一二级市场成交巨大差距短期内难以缩小。

(六) 产业结构转型稳步推进,绿色建筑应用扩大

当前我市旅游地产、养老地产已初显苗头,工业地产、城市综合体蓬勃发展起来,均取得了较好的成绩。未来国家确定了转变经济发展方式的战略取得重大进展,房地产业的优化升级将持续推进,预计我市房地产开发企业探索多元化发展的步伐不会停止,将发展重心放到多元化发展、高品质建设、精细化管理是大势所趋。在产品质量上,随着两型理念的深入人心,购房者对住房质量要求越来越高,企业提供的产品将继续坚持绿色、低碳、环保,绿色建筑覆盖率将有所提升。

(七) 保障性住房建设大力推进,经适房上市交易得到规范

党的十八会议明确指出要建立市场配置和政府保障相结合的住房制度,加强保障性住房建设和管理,满足困难家庭基本居住需求。预计2013年我市保障性住房建设力度仍将大力推进,各类棚户区改造有序推进,保障房的供给会进一步增加。同时自2013年1月5日起将施行新的《长沙市经济适用住房上市交易管理办法》,我市经济适用住房可上市交易,并有明确的规范。

(八) 高铁轨道建设继续发力,城市区位优势及辐射能力继续增强

当前长沙高铁、轨道交通建设迅速全面铺开,随着京广高铁开通、沪昆高铁建设的推进,我市5小时经济圈基础奠定。2013年10月横贯东西的地铁2号线预计将投入正式运营,地铁1号线项目继续推进,地铁3、4号线全面开工。高铁与轨道交通合力,对于追求便利生活的人们来说,产生了重大吸引力,对房地产的需求更有效的辐射到5小时经济圈内,长沙的区位优势和城市辐射力更加强大,房地产业发展规模有了新的支撑。预计2013年轨道交通沿线楼盘更受瞩目,外地来长置业热情会有所高涨。

综合以上分析,对2013年长沙房地产市场基本数据进行预测:在开发投资上,预计2013年全市完成房地产开发投资将达到1100亿左右,新开工面积2000万 m^2 ;在新建商品房供应上,预计2013年全市新建商品房批准预售面积将保持在2000万 m^2 上下;在新建商品房销售总量上,预计2013年全市新建商品房备案成交面积约1600万 m^2 ,全市二手房成交面积将接近400万 m^2 。全市房地产市场从总体上继续保持高位平稳运行。