

2012年前三季度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1-9月我市(含三县市)完成房地产开发投资752.76亿元,同比增长16.40%。商品房施工面积6889.85万²,其中新开工面积1457.97万²,同比减少2.45%、14.98%;竣工面积876.33万²,同比减少6.53%。2012年1-9月我市(含三县市)累计批准预售1238.05万²,同比减少9.94%;实现商品房成交面积993.84万²,销售金额591.97亿元,同比分别减少29.68%、20.69%。

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1-9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	1238.05	-9.94	982.21	-19.84	
其中	芙蓉区	42.06	-44.14	34.37	-20.34
	天心区	131.09	16.89	95.59	-48.18
	岳麓区	215.00	-12.19	157.76	-6.18
	开福区	112.84	-43.95	72.63	-28.03
	雨花区	247.22	20.44	207.11	-58.73
	望城区	115.62	28.71	95.49	8.87
	长沙县	199.24	-29.04	183.33	-31.28
	浏阳市	71.96	0.56	49.75	-13.30
宁乡县	103.01	9.91	86.19	25.15	

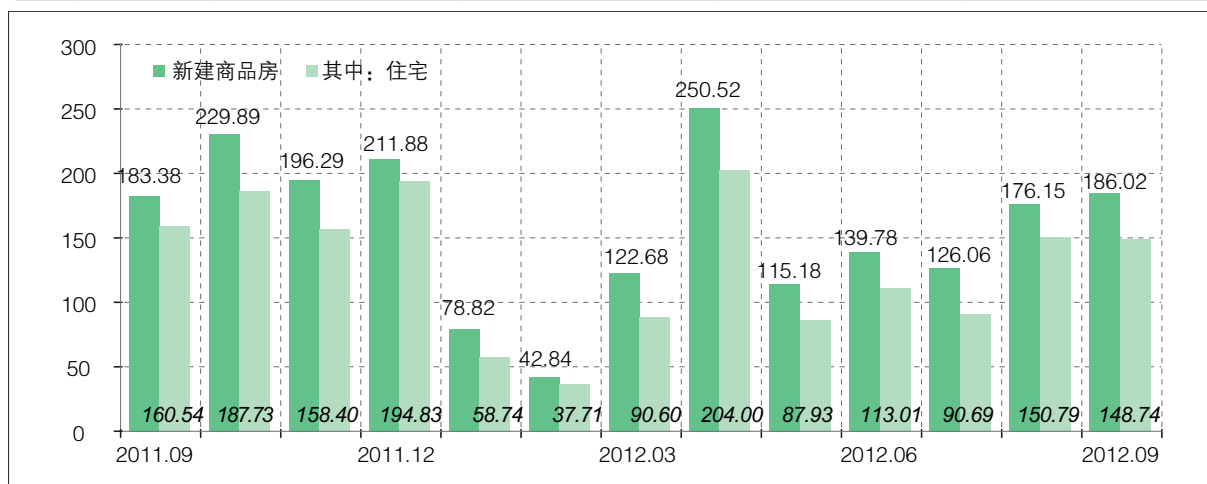


图1 近一年长沙市新建商品房批准预售走势图(单位: 万²)

小结: 前三季度全市商品房新增批准预售量同比减少近一成,但从季度来看,一季度最低,二、三季度新增量均接近或超过一季度的二倍

2012年1-9月全市新建商品房累计批准预售1238.05万m²，同比减少9.94%，其中住宅批准预售982.21万m²，同比减少19.84%。分区域来看，内六区新建商品房累计批准预售863.84万m²，同比减少6.98%，其中住宅批准预售662.95万m²，同比减少20.34%。从走势来看，一季度新增批准预售低于250万m²，但二季度、三季度增量较大，分别为一季度的2.07、2.00倍。

二、新建商品房成交备案情况

表2 2012年1-9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	993.84	-29.68	858.90	-32.90	
其中	芙蓉区	41.18	-43.42	29.54	-53.80
	天心区	80.16	-42.86	68.36	-43.02
	岳麓区	185.85	-18.80	157.83	-25.54
	开福区	133.58	-33.09	110.27	-41.91
	雨花区	186.79	-40.80	156.87	-44.73
	望城区	68.08	-14.83	65.50	-10.79
	长沙县	184.21	-19.61	174.55	-19.45
	浏阳市	55.93	-2.71	47.87	-5.49
	宁乡县	58.07	-35.17	48.11	-31.03

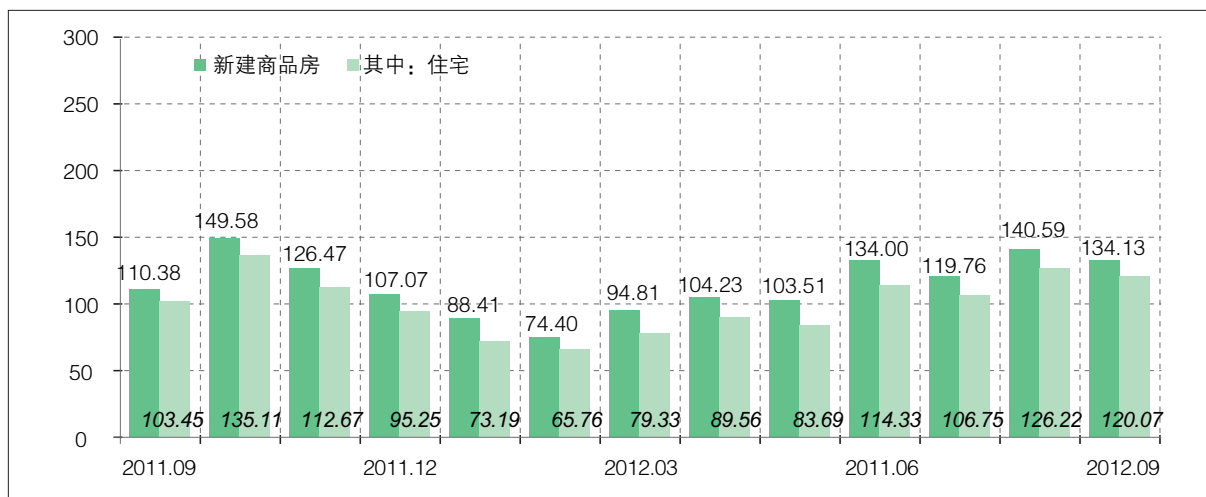


图2 近一年来长沙市新建商品房成交备案走势图 (单位: 万m²)

小结：前三季度全市商品房成交备案量同比减少近三成，但从季度来看，呈现逐季回升

2012年1-9月全市新建商品房累计成交备案993.84万m²，同比减少29.68%，其中住宅成交备案858.90万m²，同比减少32.90%。分区域来看，内六区新建商品房累计成交备案695.63万m²，同比减少32.92%，其中住宅成交备案588.37万m²，同比减少37.60%。从走势来看，除一季度三个月成交备案量低于100万m²外，其余月份均高于100万m²，且销量呈逐季回升之势。

三、二手房成交情况

表3 2012年1-9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	215.49	-30.41	139.23	-32.06	
其中	芙蓉区	29.41	-47.15	16.86	-34.73
	天心区	31.54	-4.57	15.62	-33.87
	岳麓区	26.58	-19.79	15.10	-30.29
	开福区	28.46	-16.71	18.45	-30.06
	雨花区	35.59	-25.98	29.60	-30.17
	望城区	9.94	2.37	5.49	-28.05
	长沙县	18.71	-61.26	16.70	-45.17
	浏阳市	21.99	-32.00	15.70	-19.53
	宁乡县	13.29	-13.65	5.72	-23.32

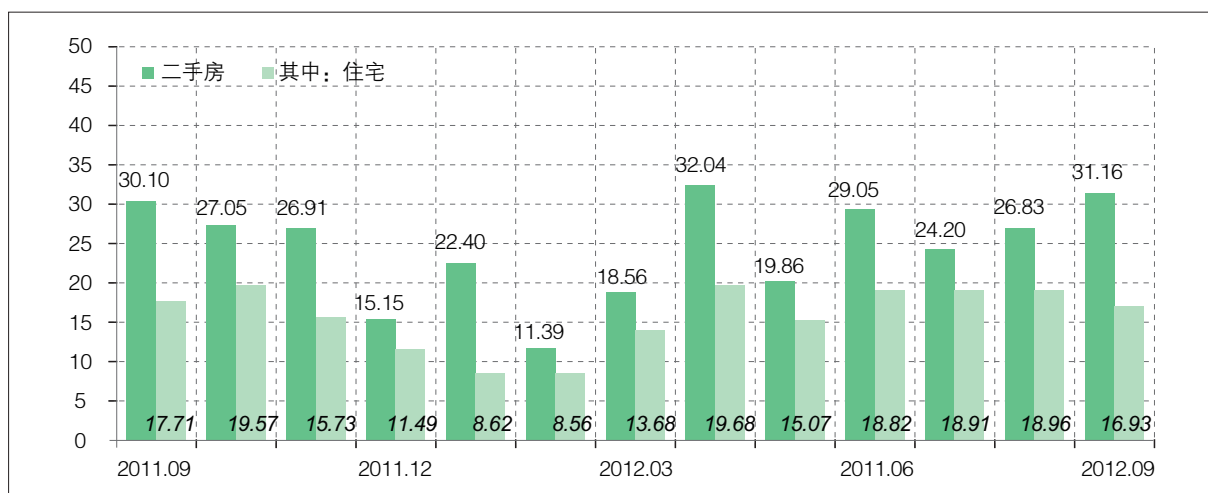


图3 近一年来长沙市二手房成交走势图(单位: 万m²)

小结：前三季度全市二手房成交量同比减少三成，月成交量低于35万m²

2012年1-9月全市二手房成交面积215.49万m²，成交套数为21601套，同比分别减少30.41%、20.58%；其中住宅成交139.23万m²，成交套数为17768套，同比分别减少32.06%、23.44%。分区域来看，内六区二手房成交面积161.51万m²，成交套数为14407套，同比分别减少24.39%、19.24%；其中住宅成交101.11万m²，成交套数为12088套，同比分别减少31.46%、24.56%。从走势来看，二手房成交量呈现逐季增长，但二季度、三季度基本持平（均在80万m²左右）。

四、房产一、二级市场交易量对比分析

表4 2012年1-9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	1.40	2.54	6.99	4.69	5.25	6.85	9.85	2.54	4.37	4.61

小结：前三季度全市商品房成交量为二手房成交量的4.6倍

房产一、二级市场对比来看，2012年1-9月全市房产一、二级市场累计交易量之比为4.61:1，其中，内六区房产一、二级市场累计交易量之比为4.31:1，比2011全年比值分别缩小0.13、0.55。从各区县比值来看，商品房、二手房成交量差距均较大，最大为长沙县，商品房成交量约为二手房成交量的10倍；最小为芙蓉区，商品房成交量也超过二手房成交量达40%以上，显示我市处于商品房市场高速增长阶段，二手房市场仍有待培育。

五、银行抵押贷款情况

表5 2012年1-9月长沙市房屋抵押情况

区域		全市	同比(%)	其中：内六区	同比(%)
一般抵押	抵押笔数(笔)	147181	-7.86	99744	-10.61
	其中：个人	145327	-7.59	98672	-10.89
	抵押面积(万m ²)	2830.59	4.49	1537.70	0.55
	其中：个人	1989.28	-3.77	1154.54	-8.67
	贷款金额(亿元)	851.42	10.66	608.29	6.93
	其中：个人	613.68	4.31	447.09	0.32
在建工程抵押	抵押笔数(笔)	893	-1.98	651	-2.98
	抵押面积(万m ²)	889.75	52.84	607.05	34.00
	贷款金额(亿元)	202.37	27.33	155.45	12.81

小结：前三季度全市房屋抵押笔数同比减少，但取得贷款金额仍有一定增幅，在建工程抵押面积、取得贷款金额同比仍有较大幅度增长

2012年1-9月,全市办理抵押登记手续147181笔,抵押面积2830.59万 m^2 ,贷款金额851.42亿元,同比分别增长-7.86%、4.49%、10.66%,其中,办理个人抵押登记手续145327笔,抵押面积1989.28万 m^2 ,贷款金额613.68亿元,同比分别增长-7.59%、-3.77%、4.31%。分区域来看,内六区共办理抵押登记手续99744笔,抵押面积1537.70万 m^2 ,贷款金额608.29亿元,同比分别增长-10.61%、0.55%、6.93%;其中,办理个人抵押登记手续98672笔,抵押面积1154.54万 m^2 ,贷款金额447.09亿元,同比分别增长-10.89%、-8.67%、0.32%。

2012年1-9月,全市共办理在建工程抵押893笔,抵押面积889.75万 m^2 ,贷款金额202.37亿元,同比分别增长-1.98%、52.84%、27.33%。其中,内六区共办理在建工程抵押651笔,抵押面积607.05万 m^2 ,贷款金额155.45亿元,同比分别增长-2.98%、34.00%、12.81%。

从前三季度全市抵押情况来看,由于近年来商品房销售低于预期,使得商品房抵押量也出现了一定程度的下滑;但从各月商品房销售情况来看,仍呈现缓慢回暖之势,这也使得开发商的开发热情增加,银行融资活动也较为活跃。

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1-9月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	1	7503.11	0	0	0	—
	天心区	2	45355.33	2	45355.33	11698	2579
	岳麓区	37	1633103.83	28	1092364.17	574572	5260
	开福区	9	314922.04	2	8271.22	1800	2176
	雨花区	19	534980.79	18	554376.63	337643	6091
	望城区	58	2451602.30	56	3054986.58	401188	1313
	小计	126	4987467.40	106	4755353.93	1326901	2790
郊县市	长沙县	57	2682061.33	67	2927879.15	345551.80	1180
	浏阳市	38	1769223.78	50	2244158.67	140618.00	627
	宁乡县	86	3117162.90	85	2363928.50	174932.00	740
	小计	181	7568448.01	202	7535966.32	661101.80	877
全市		307	12555915.41	308	12291320.25	1988002.8	1617

表7 2012年1-9月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	308	132	30	146
成交面积(m ²)	12291320.25	6119542.86	1195587.60	4976189.79
成交金额(万元)	1988002.8	1507497.8	275243	205262
综合地价水平值(元/m ²)	1617	2463	2302	412

小结: 望城区土地出让领跑六区, 三县(市)土地市场表现强劲

2012年1-9月, 全市招拍挂出让土地挂牌307宗, 土地面积1255.59万m²。其中, 商业(综合)用地挂牌137宗, 土地面积602.94万m²; 住宅用地挂牌27宗, 土地面积116.42万m²; 工业用地143宗, 土地面积536.23万m²。全市土地实际成交308宗, 成交面积1229.13万m², 总金额1988002.8万元, 综合地价水平值1617元/m²。其中, 商业用地成交面积611.95万m², 成交金额1507497.8万元; 住宅用地成交面积119.56万m², 成交金额275243万元; 工业用地成交面积497.62万m², 成交金额205262万元。

Part 2 长沙市(内六区)房地产市场基本情况

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1-9月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
≤60m ²	8947	13.90	4932	8.86	4015	1.81
60-90m ²	17435	27.10	15847	28.47	1588	1.10
90-120m ²	19985	31.06	17753	31.90	2232	1.13
120-144m ²	12119	18.83	10643	19.12	1476	1.14
>144m ²	5861	9.11	6479	11.64	-618	0.90
合计	64347	100.00	55654	100.00	8693	1.16

小结: 前三季度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%

2012年1-9月长沙内六区住房供应套均面积为103.03m², 同比缩小6.76%。从供销情况来看, 1-9月90-120m²、60-90m²套型仍是我市内六区主力供销套型, 其中, 90-120m²套型所占供、销总量比例均超过31%, 60-90m²套型所占供、销总量比例均超过27%。而从9月来看, 本月新增批准预售以中、大户型为主, 90-120m²套型新增供应比例最大, 占总量的36.79%, 其次为120-144m²套型, 占总量的26.79%; 成交90-120m²、60-90m²套型比例较大, 分别占总量的31.69%、27.30%。1-9月90m²以下套型供应占比为41.00%, 同比提高2.91个百分点。

八、内六区新建商品房待销情况

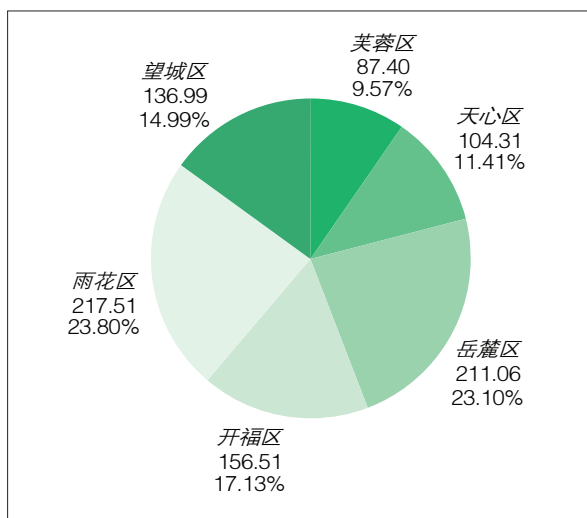


图4 2010年以来长沙内六区各区域商品住宅待售面积 (单位: 万m²)

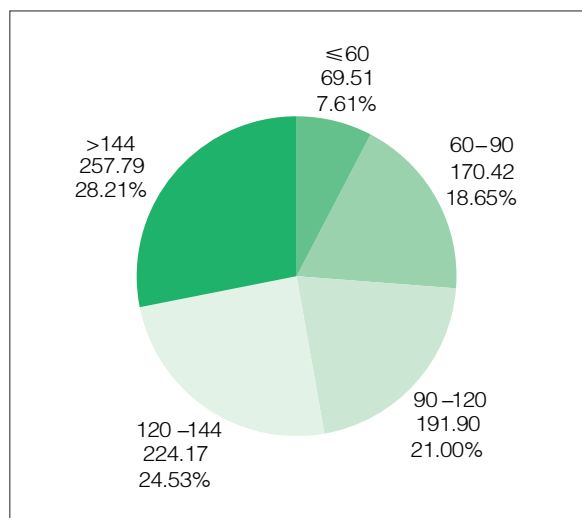


图5 2010年以来长沙内六区各面积段商品住宅待售面积 (单位: 万m²)

小结: 内六区新建商品房待售面积呈现增长趋势, 截止9月底超过1200万m²

2010年至今年9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1243.42万m²。其中住宅913.78万m², 占73.49%; 非住宅329.64万m², 占26.51%。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23.80%、23.10%、17.13%; 分面积段来看, 144m²以上商品住宅的待售量最大, 占比28.21%, 其次是120-144m²商品住宅的待售量占比24.53%。

Part 3 2012年第四季度长沙房地产市场发展趋势分析

从2012年前三季度长沙房地产市场运行来看, 商品房批准预售、商品房成交备案月环比都呈现了略微上升状态, 房地产市场景气指数先低后渐强。作为今年的最后一个季度, 既是调控成果的巩固时期, 又是买卖双方继续博弈的时期, 长沙房地产市场预计会呈现如下走势:

一、宏观调控政策基本平稳, 预期微调力度缩小

第四季度稳增长仍是我国经济发展的最重要主题, 稳增长目标下的针对性经济刺激政策仍将持续, 但对于房地产业来说却并不意味着放松对房地产市场的调控。尤其是在国务院督查组深入部分城市督查宏观调控执行情况后, 产业政策也更趋向于明朗, 预计房地产市场从整体上将极力防止房价的反弹, 继续抑制投资投机行为的方向不会改变, 力度不会放松。具体政策上仍可能会对保障自住型刚性需求有所倾斜, 但力度和步子都不会太大。

二、房地产开发投资继续放缓，资金压力依然存在

今年以来央行进行了较频繁的货币政策微调，但对房地产信贷的作用十分有限，开发企业资金压力并未得到真正意义上的缓解，长沙房地产开发投资增速持续放缓，施工面积、新开工面积等呈现了同比负增长。第三季度随着部分城市房价的轻微上扬，银行信贷进行了紧缩。预计第四季度开发企业资金链会更加偏紧，房地产开发投资大规模扩张的可能性不大。预计全市全年房地产开发完成投资额不会突破1000亿水平，其中住宅约670亿元。

三、新房供给成交有所上扬，二手房成交低迷难改观

第四季度政策环境平稳，受“银十”、“年底”等销售节点的影响，刚需及改善性需求预计会择机入市，因此第四季度会延续当前供给成交有所上扬，价格基本稳定的趋势。预计全市全年新建商品房累计批准预售可达1500万^m²，其中内六区约1100万^m²；全年新建商品房累计成交可达1300万^m²，其中内六区约900万^m²。但受二手房交易税收征管新规、传统的购房消费观念等影响，长沙二手房难以呈现新房成交上升的状态，预计全市全年二手房成交面积约250万^m²，其中内六区约180万^m²。

四、市场角逐愈发激烈，以价换量仍将持续

目前开发企业对国家宏观调控政策及长沙房地产市场形势有较为清醒的认识，再加上长沙目前的待销商品房总量保持在高位，所以开发企业的推盘及促销均以稳健为主，价格难以明显提升。况且第四季度作为年终冲刺阶段，既面临着刚需及改善性需求释放的环境，又面临着追赶当年目标任务，快速回笼资金的压力。预计第四季度促销力度将会有所加大，为加快库存消化，缓解资金压力，以价换量策略将会是主要营销策略，从而有望呈现市场竞争白热化的情形。

五、新兴地产受关注，住宅品质在升级

产业升级、结构调整是这个产业实现跨越的必经之路。第四季度预计房地产业多元化发展将加快渗入长沙这个住宅为主导的房地产市场。主要将表现在：城市综合体持续发力，继续掀起销售热潮；新型工业化进一步推进，工业地产项目不断探索新的发展模式；旅游、养老等地产实践步伐将有所加快等等。同时，在支持绿色建筑、可再生能源建筑应用项目、全装修住宅、全装修集成住宅等优惠政策推动下，长沙住宅品质升级被推上了更高的高度。

六、岳麓雨花领衔城区板块，新城片区热力不减

第四季度长沙市内六区热点区域格局基本不会改变，岳麓区、雨花区在批准预售面积、成交备案面积上仍将领先于其他区域。得益于政府规划、轨道交通建设、区域投资力度加大等因素，滨江新城、武广新城、梅溪湖、洋湖等片区发展速度不减，将会吸引越来越多的大型开发企业参与和寻求新的机会。随着这些片区开发程度的逐渐成熟，预计在未来较长一段时间内，他们仍是市场上最为活跃的主角。

七、新型城镇化全力加速，县域地产迎来新机

《湖南省推进新型城镇化实施纲要（2012-2020年）》即将提上日程，将实施县城和中心镇扩容提质工程，鼓励中心城区人口达到一定规模的县（市）按照中等城市规模和标准规划建设。可以预计新型城镇化的提速会加快县城和中心镇人口的集聚，引致更多的购房刚性需求。这对于望城区、长沙县、浏阳市、宁乡县的房地产业来说，将会是一个新的发展机遇。