

2013年度长沙市内六区住宅消费特征研究

(本报告数据含长沙市内六区的新建商品住宅, 含非市场定价类住宅)

◇ 文/长沙市房产研究中心市场监测组 徐维

0731房产网版权所有, 转载必须注明作者及出处“0731房产网”。独家数据支持: 长沙市房产信息中心、长沙市房产研究中心。严禁复制或镜像, 以及任何形式的出版, 不遵守约定者, 将依法追究法律责任。

2013年长沙市内六区新建商品住宅及二手住宅市场成交活跃, 成交量均高于去年。长沙市内六区新建商品住宅成交113801套, 同比增长27.35%; 成交面积1193.30万平方米, 同比增长26.67%; 成交金额769.65亿元, 同比增长35.10%。长沙市内六区二手住宅成交26507套, 同比增长61.73%, 成交面积264.31万平方米, 同比增长89.36%, 成交金额114.29亿元, 同比增长119.47%。

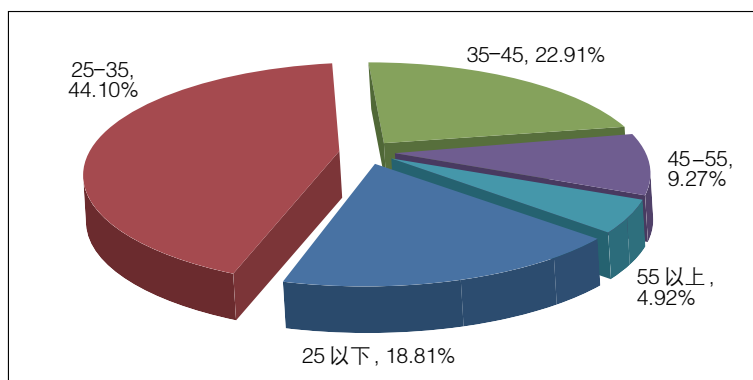
Part1 新建商品住宅消费特征分析

◆ 购房者特征分析

1、年龄构成

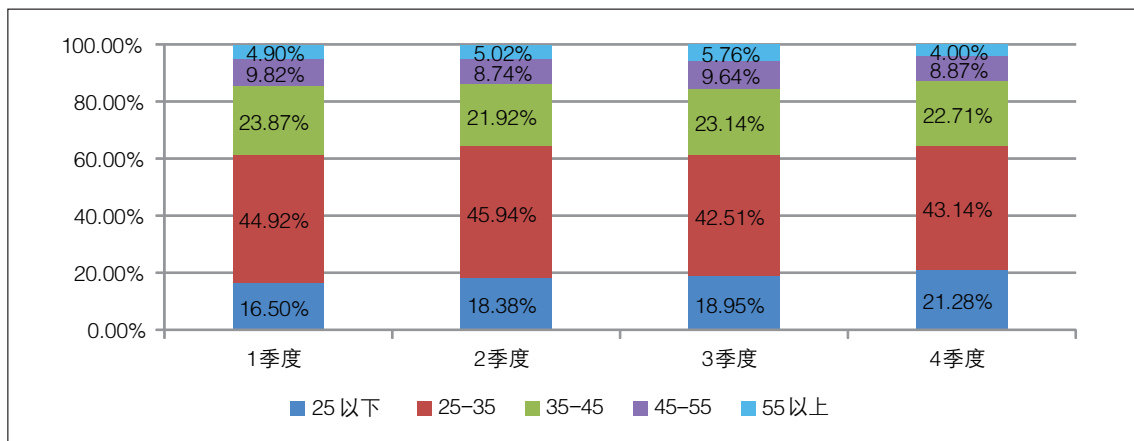
➤ 25-35岁人群是主力军, 占比44.10%

从购房者年龄来看, 25-35岁和35-45岁年龄段的购房人群为长沙新建商品住宅市场的主要支撑, 占比超过六成, 其中, 25-35岁年龄段属于基础性刚需人群, 需求最旺, 占比44.10%。35-45岁年龄段购买力较强, 以改善型刚需为主, 占比22.91%。



2013年度内六区新建商品住宅购房者年龄构成

➤ 25岁以下人群占比呈上升趋势, 占比接近20%

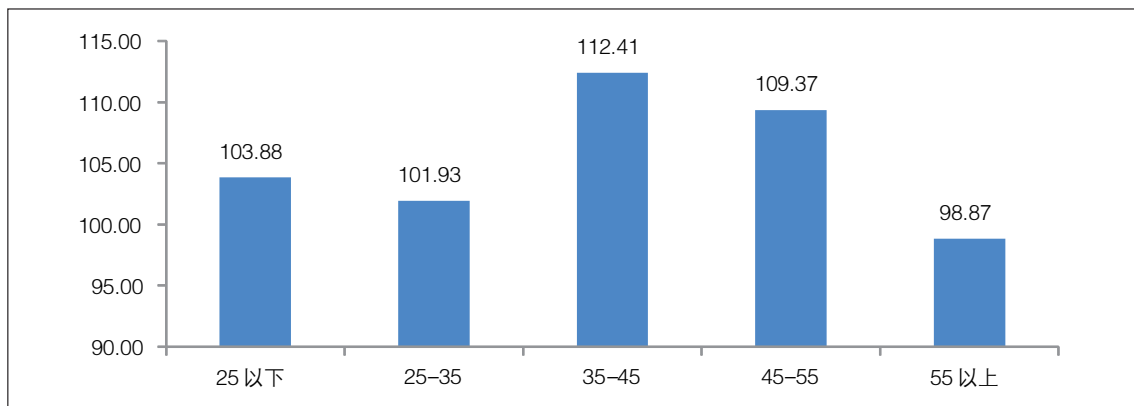


2013年各季度内六区新建商品住宅购房者年龄构成 (单位: 岁)

从季度来看, 25岁以下年龄段的购房人群比重呈上升趋势, 由第1季度的16.50%上升至第4季度的21.28%。25-35岁年龄段的购房人群比重在2013年的四个季度均超过四成。

2、套均面积

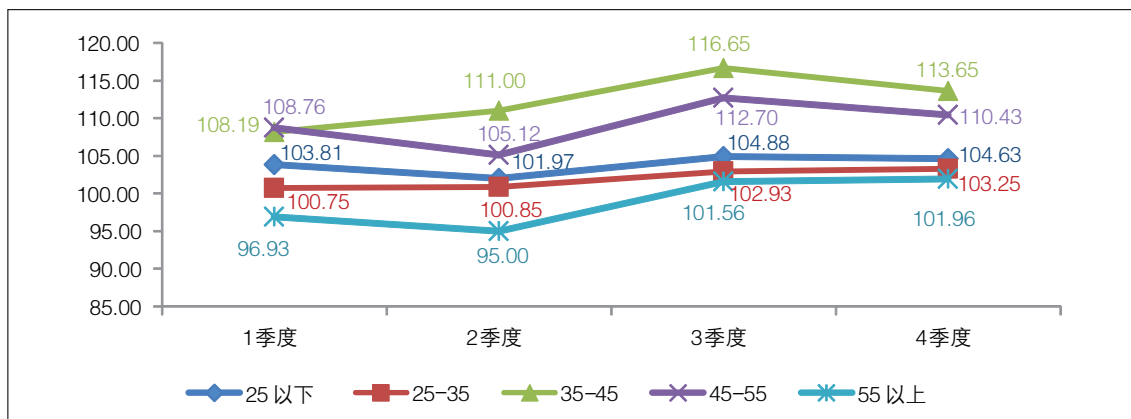
➤ 35-45岁人群购房套均面积最大, 为112.41m²/套



2013年度内六区各年龄段购房套均面积情况 (单位: m²/套)

从各年龄段购房套均面积来看, 除55岁以上年龄段的购房套均面积小于100 m²外, 其余年龄段购房套均面积均超过100 m², 其中, 35-45岁年龄段购房套均面积最大, 为112.41m²/套, 45-55岁年龄段其次, 为109.37m²/套, 高于总套均面积 (108.90m²)。与前3季度相比, 各年龄段套均面积都有所增大, 其中55岁及以上年龄段购房套均面积增加最大。

➤ 25-35岁年龄段购房套均面积呈平稳增长态势



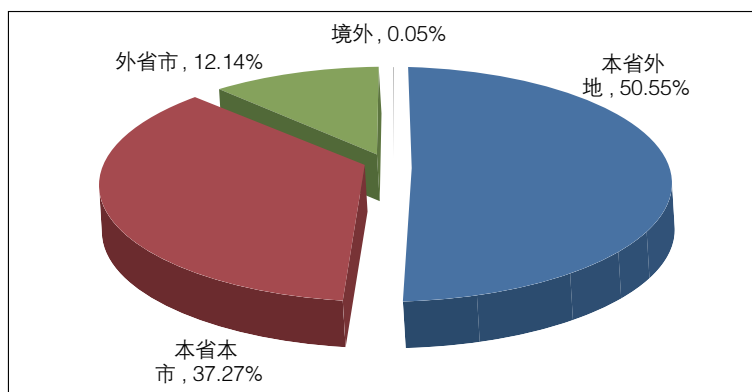
2013年各季度内六区年龄段购房套均面积情况（单位：m²/套）

从季度来看，4季度除25-35岁、55岁以上年龄段套均面积环比增加外，其它年龄段都有所下降。其中25-35岁年龄段购房套均面积呈平稳增长态势，从1季度的100.75 m²/套增至4季度的103.25 m²/套。

3、来源地构成

➤ 本省购房者为主，占比超八成

从购房者来源地来看，本省购房者为主，占比87.81%，其中长沙市占比37.27%，“长株潭”城市群占比46.39%，“3+5”城市群占71.86%。与前3季度相比，购房人群占比基本不变。



2013年度内六区新建商品住宅购房者来源地构成

2013年度内六区新建商品住宅购房者来源地排行榜

序号	前十位本省外市	占比	前十位外省市	占比
1	邵阳市	8.07%	湖北省	2.28%
2	岳阳市	7.35%	江西省	1.32%
3	常德市	6.37%	河南省	0.92%
4	衡阳市	5.48%	四川省	0.67%

序号	前十位本省外市	占比	前十位外省市	占比
5	益阳市	5.44%	广东省	0.78%
6	湘潭市	5.02%	福建省	0.54%
7	株洲市	4.11%	河北省	0.48%
8	永州市	2.18%	山东省	0.48%
9	湘西土家族苗族自治州	1.74%	安徽省	0.47%
10	郴州市	1.68%	浙江省	0.43%

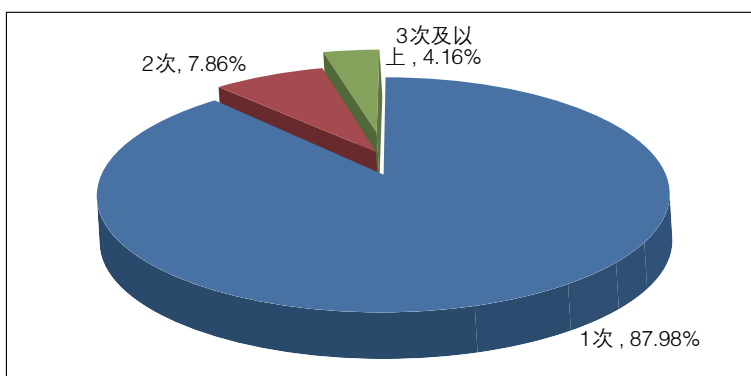
从排行榜来看,本省外市占比前三的为邵阳市、岳阳市、常德市,合计占比21.79%,湖北省、江西省、河南省为外省市中占比前三的省份,合计占比4.53%。

◆ 置业特征分析

1、置业次数

➤ 在长沙首次置业为主,占比近九成

从购房者置业次数来看,长沙住宅市场仍以刚需为主,在长沙首次置业的购房人群占比87.98%,3次及以上置业人群占比4.16%。与前3季度相比,在长沙首次置业人群占比微增,2次置业人群占比微降。

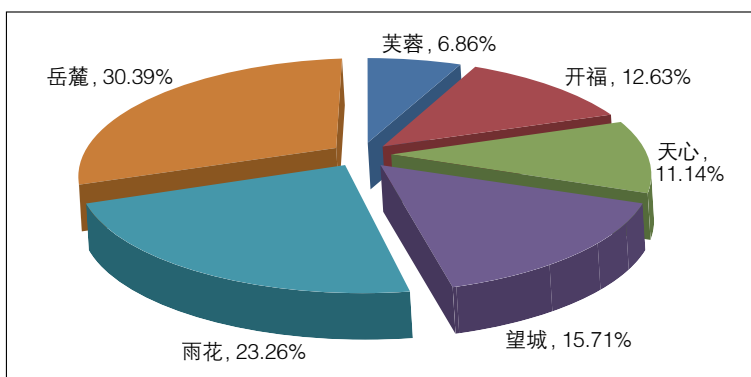


2013年度内六区新建商品住宅购房者置业次数

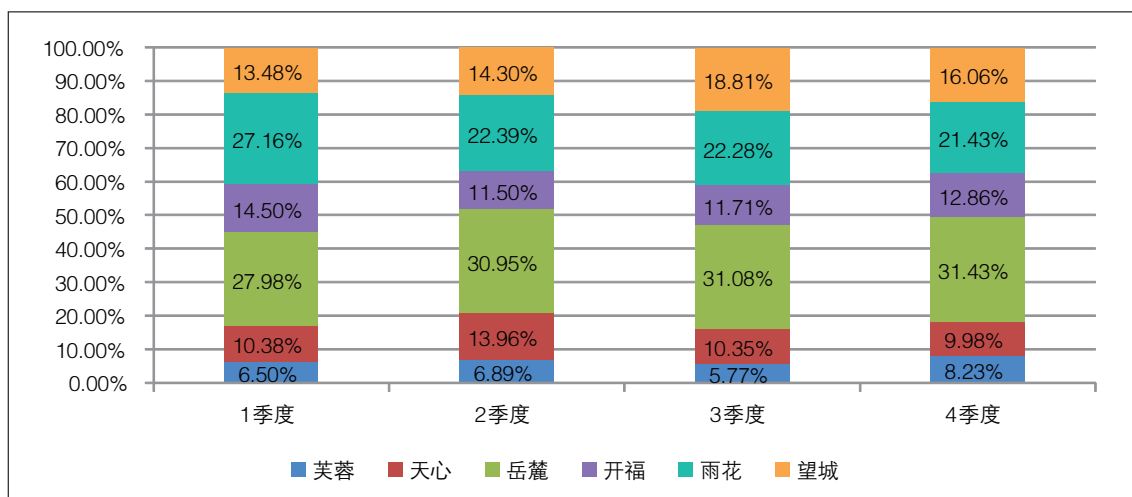
2、置业区域

➤ 岳麓区和雨花区是置业首选,合计占比超五成

从购房人群区域选择来看,岳麓区、雨花区是置业的首选区域,分别占总量的30.39%、23.26%,其次是望城区、开福区、天心区占比超过10%,芙蓉区占比6.86%,居于末位。



2013年度内六区新建商品住宅购房者行政区选择

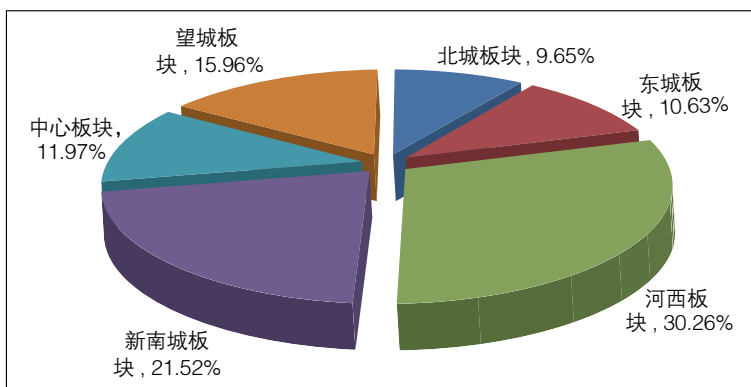


2013年各季度内六区新建商品住宅购房者行政区选择

如图可知,岳麓区和芙蓉区第4季度分别占比31.43%、8.23%,均创年内新高。相反,天心区、雨花区第4季度分别占比9.98%、21.43%,均创年内新低。

➤ 河西和新南城板块为置业热门板块, 占比合计超一半

从购房人群板块选择来看,河西、新南城板块为置业的热门板块,分别占比30.26%、21.52%,其余板块分布较均匀,占比9%—16%。与前3季度相比,新南城板块、中心板块占比有所减少。

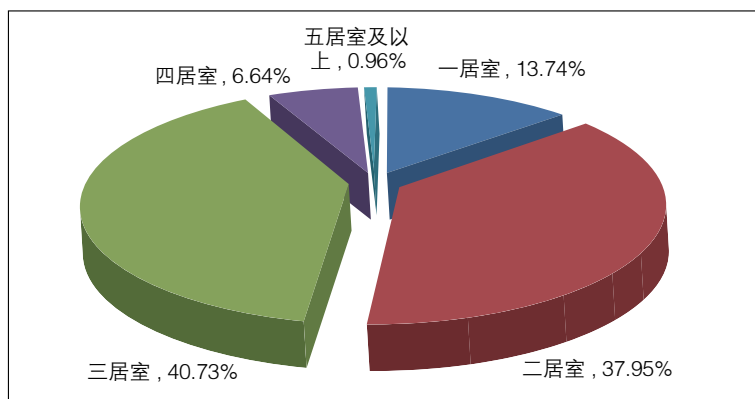


2013年度内六区新建商品住宅购房者板块选择

3、户型特征

➤ 二居室、三居室为主力户型，占比接近八成

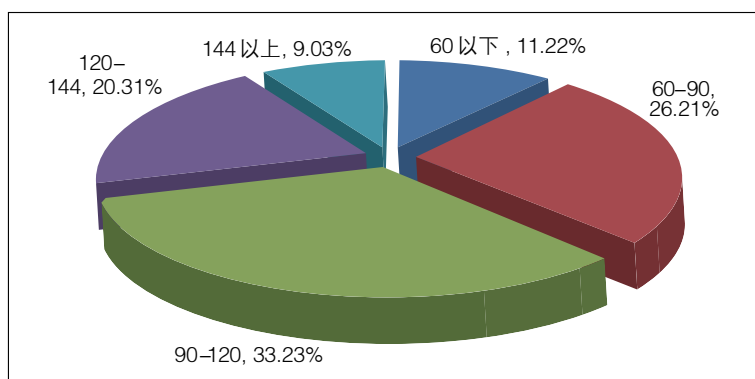
从购房户型来看，二居室、三居室是住宅成交的主力户型，分别占总量的37.95%、40.73%，其次是一居室，占比13.74%。与前3季度相比，三居室、四居室户型占比微增，其它户型占比微降。



2013年度内六区新建商品住宅成交户型结构

➤ 60-120平方米户型为主，占比近六成

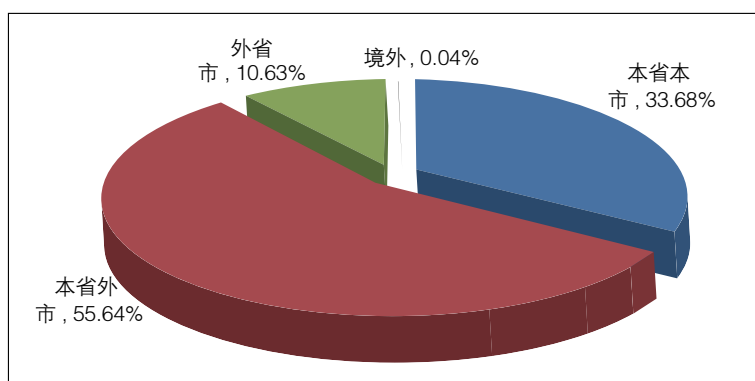
从单套住宅面积来看，住宅成交主要集中在90-120平方米、60-90平方米，分别占比33.23%、26.21%，其次为120-144平方米户型，占比20.31%。与前3季度相比，90平方米以下面积段占比有所下降，其它面积段占比有所增加。



2013年度内六区新建商品住宅成交面积结构（单位：m²）

➤ 90平方米以下，本省置业者占比近九成

由于长沙市对90平方米以下户型限购的影响，内六区90平方米以下的置业人群中89.32%为湖南省籍，高于湖南籍置业人群（87.81%）。



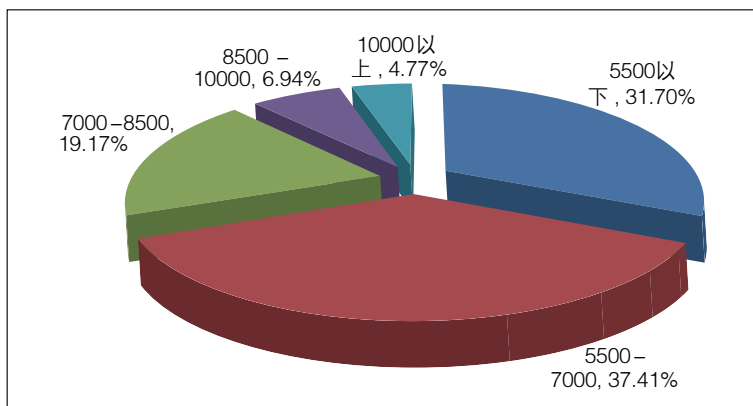
2013年度内六区90平方米以下购房者来源地构成

◆ 价格及付款方式分析

1、单价结构

➤ **5500-7000元/m²为主力单价区间，占比37.41%**

从住宅成交的单价来看，5500-7000元/m²是主力价位区间，占比达37.41%，其次是5500元/m²以下占比31.70%，8500-10000元/m²占比6.94%，10000元/m²以上占比4.77%。

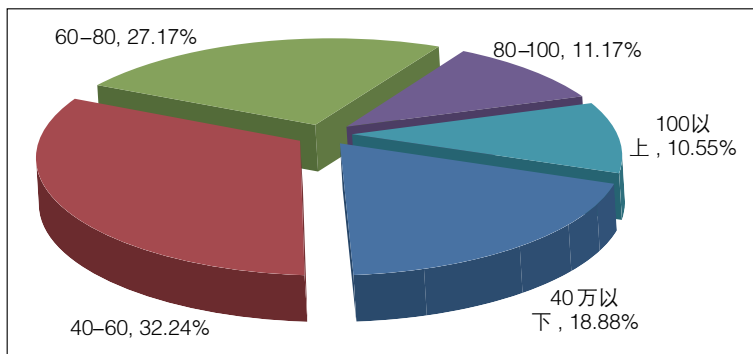


2013年度内六区新建商品住宅单价结构（单位：元/m²）

2、总价结构

➤ **40-60万元为主力总价区间，占比为32.24%**

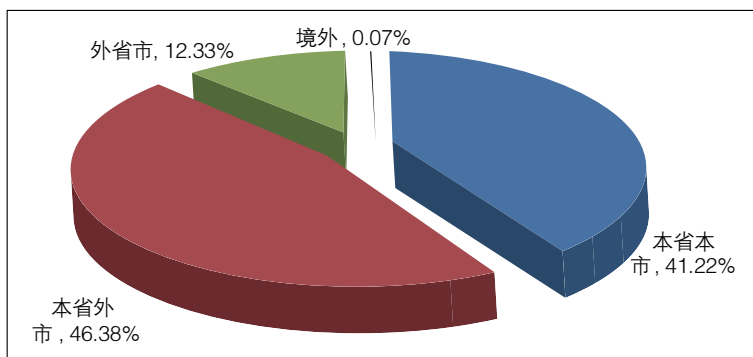
从套成交总价来看，总价40万元以下，占比18.88%，总价在40万以上时与成交量呈负相关关系，总价在40-60万元区间，占比达32.24%，100万元以上占比10.55%。与前3季度相比，80万以上总价占比有所增加，其它总价区间占比有所降低。



2013年度内六区新建商品住宅总价结构（单位：万元）

➤ **外省市购房者偏好总价100万元以上**

从总价在100万元以上的购房来源地来看，2013年内六区外省市购房人群占比12.33%，而全年外省市购房的人群占比仅12.14%，表明外省市购房者偏好总价100万元以上的新建商品住宅。

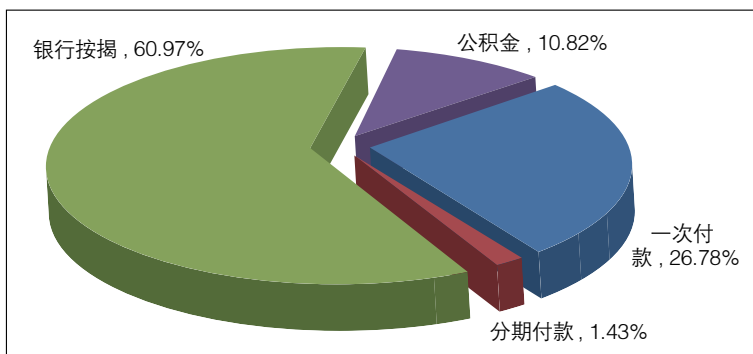


2013年度内六区新建商品住宅总价在100万以上的来源地构成

3、付款方式

➤ 银行按揭为主，占比60.97%

从付款方式来看，银行按揭为主要的支付方式，占比60.97%，其次为一次性付款占比26.78%，公积金贷款占比10.82%。与前3季度相比，银行按揭占比增加0.91%，公积金贷款占比下降0.91%。



2013年度内六区新建商品住宅购房者付款方式

➤ 不同来源地的购房人群付款方式占比差异明显

2013年度内六区新建商品住宅按来源地区分付款方式

付款方式 面积段	银行按揭	一次性付款	公积金	分期付款
本市	47.29%	40.12%	11.21%	1.38%
本省外市	70.90%	17.30%	10.82%	0.97%
外省市	59.05%	25.20%	13.96%	1.80%
境外	34.09%	61.36%	2.27%	2.27%

除境外购房人群主要选择一次性付款购房外，银行按揭为其它来源地最主要付款方式。来源地为本市的购房人群中一次性付款占比超过四成，外省市用公积金贷款买房的占比为13.96%。

➤ 不同面积段的购房人群付款方式占比差异明显

2013年度内六区新建商品住宅按面积段区分付款方式 (单位: m²)

付款方式 面积段	银行按揭	一次性付款	公积金	分期付款
90以下	58.85%	27.99%	11.75%	1.40%
90-144	65.09%	22.65%	11.23%	1.04%
144以上	45.37%	46.27%	4.48%	3.88%

银行按揭付款方式以90-144平方米面积段的购房人群占比最大，为65.09%，一次性付款以144平方米以上面积段的购房人群占比最大，为46.27%，公积金贷款以144平方米以上面积段的购房人群占比最小，为4.48%。

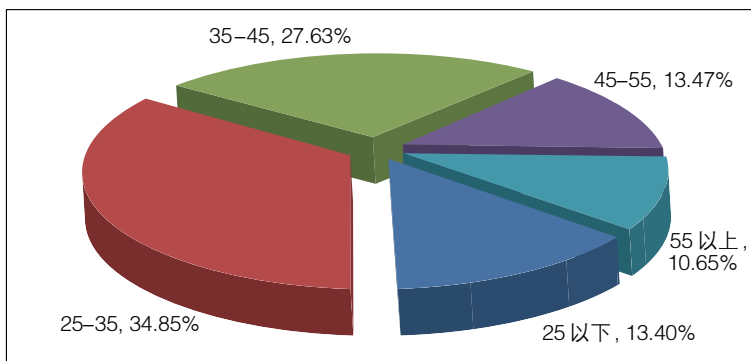
Part2 二手住宅交易特征分析

◆ 购房者特征分析

1、年龄构成

➤ 25-45岁年龄段为购房主力，占比62.48%

从二手住宅购买者年龄来看，25-35岁、35-45岁年龄段是主要购房人群，分别占比34.85%、27.63%，55岁以上、25岁以下购房人群占比较低，分别为10.65%、13.40%。

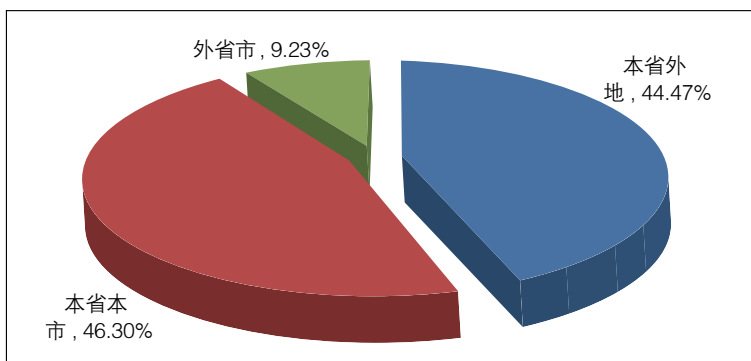


2013年度内六区二手住宅购房者年龄构成

2、来源地构成

➤ 本省购房者占绝对主力，超九成

从二手住宅购房者来源地来看，本省本市与本省外市占比均超过四成，为二手住宅的购房主力军，外省市购房人群占比9.23%。



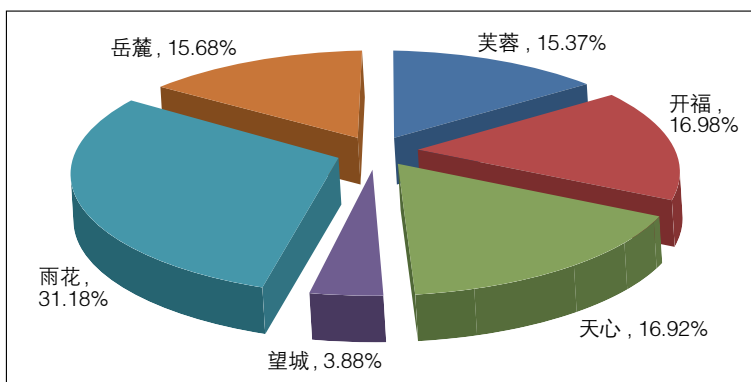
2013年度长沙市内六区二手住宅购房者籍贯构成

◆ 交易特征分析

1、交易区域

➤ 雨花区成交活跃，望城区居于末位

从二手住宅交易区域来看，雨花区成交最为活跃，占比31.18%，芙蓉区、天心区、开福区、岳麓区成交比例相当，占15%左右，望城占比3.88%，居末位。

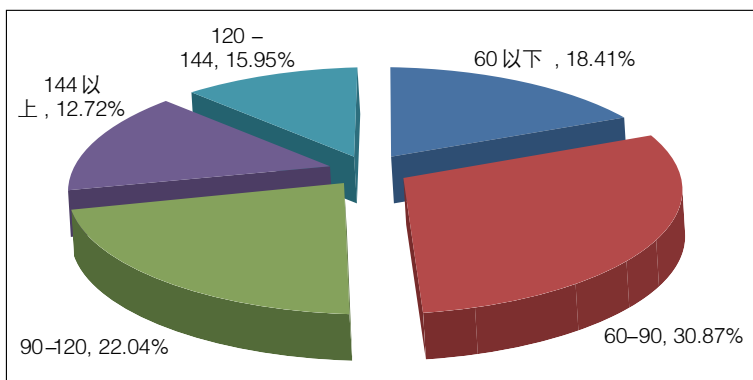


2013年度内六区二手住宅购房者行政区选择

2、面积结构

➤ 60-90 m²面积段成交量最大, 占比30.87%

从二手住宅成交套面积来看, 除60-90m²成交量占比超过30%外, 其余各面积段分布较均匀, 其中90 m²以下的面积段占49.29%, 90 m²以上的面积段占50.71%。



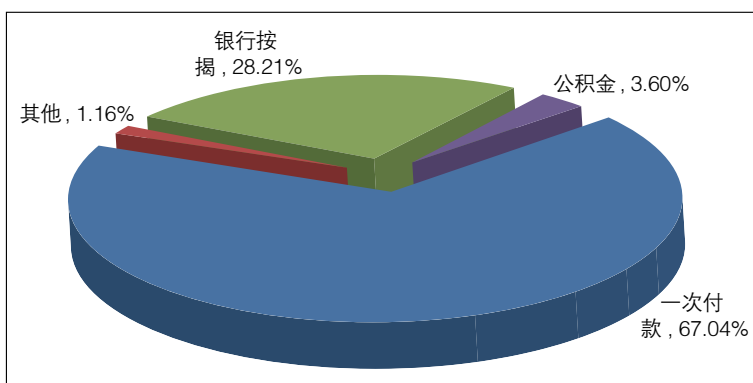
2013年度内六区二手住宅成交面积结构 (单位: 平方米)

◆ 付款特征分析

1、付款方式

➤ 一次性付款为主, 占比67.04%

从二手住宅的支付方式来看, 由于二手房贷款难, 一次性付款成为二手房主要的支付方式, 占比67.04%, 其次为银行按揭占比28.21%。



2013年度长沙市内六区二手住宅支付方式

2、贷款发放情况

➤ 邮政银行是二手房贷的主要资金来源, 占比11.92%

2013年度内六区二手住宅贷款发放量前十的单位

序号	发放单位	业务宗数	占比	序号	发放单位	业务宗数	占比
1	中国邮政储蓄银行	3160	11.92%	6	市公积金中心	385	1.45%
2	中信银行	1372	5.18%	7	农商银行(含信用社)	331	1.25%
3	交通银行	790	2.98%	8	光大银行	261	0.98%
4	工商银行	759	2.86%	9	招商银行	123	0.46%
5	省直公积金中心	537	2.03%	10	中国银行	112	0.42%

从二手住宅贷款的发放单位来看, 中国邮政储蓄银行是二手房交易的主要资金来源, 占比11.92%, 其他单位的贷款占比均低于6%。公积金贷款占比3.48%, 其中省直公积金占比2.03%, 市公积金占比1.45%。

3、成交方式

➤ 自助交易为主, 占比87.31 %

2013年度内六区二手住宅成交量前十的中介机构

序号	中介机构	业务宗数	占比	序号	中介机构	业务宗数	占比
1	长沙市兴财置业担保有限公司	1216	4.59%	6	长沙市嘉业房地产顾问有限公司	144	0.54%
2	湖南省湘诚置业担保有限责任公司	544	2.05%	7	湖南中联房地产顾问有限公司	109	0.41%
3	长沙新环境房地产经纪连锁有限公司	452	1.71%	8	长沙中金房地产代理有限公司	100	0.38%
4	湖南建安房屋联动营销有限公司	341	1.29%	9	长沙弘文房地产咨询有限公司	83	0.31%
5	长沙市芙蓉区仁达房屋信息咨询服务部	190	0.72%	10	长沙昌恒房地产经纪有限公司	46	0.17%

从二手住宅的成交方式来看, 自助交易为主, 占比87.31%, 中介机构业务量占比12.69%, 其中长沙市兴财置业担保有限公司为业务量最多的中介机构, 占比4.59%。

Part3 小结

2013年内六区住宅市场受刚需市场火热牵引, 无论新建住宅市场还是二手住宅市场, 成交活跃, 呈稳中有升的良好态势。主要消费特征如下:

◆ 新建商品住宅消费特征

1、购房者特征: 25-35岁人群为购买新建商品住宅的主力军, 占比44.10%; 从套均面积来看, 35-45岁人群购房套均面积最大, 为112.41m²/套; 从来源地来看, 本省购房者为主, 占比超八成。

2、置业特征: 从置业次数来看, 长沙首次置业人群为主, 占比近九成; 岳麓区和雨花区是置业的首选区域, 河西和新南城板块为置业热门板块, 合计占比超一半。

3、户型特征: 购房者户型偏好二居室和三居室, 占比近八成; 面积段更倾向60-90m²、90-120 m², 占比近六成; 90 m²以下户型, 本省置业者占比近九成。

4、价格特征: 5500-7000元/m²为主力单价区间, 占比37.41%; 40-60万元为主力总价区间, 占比为32.24%, 其中外省市来源地购房者偏好总价100万元以上的住宅。

5、付款特征: 银行按揭为主要的支付方式, 占比60.97%, 不同来源地的购房人群付款方式占比差异明显, 不同面积段的购房人群付款方式占比差异明显。

◆ 二手住宅交易特征

1、购房者特征: 25-45岁年龄段人群为内六区二手住宅购买的主力, 占比62.48%; 从来源地来看, 本省购房者为主, 占比超九成。

2、交易特征: 从二手住宅交易区域来看, 雨花区成交最为活跃, 占比31.18%, 望城占比3.88%, 居末位; 60-90m²面积段成交量最大, 占比30.87%。

3、付款特征: 由于二手房贷款难, 一次性付款成为最主要的支付方式, 占比67.04%, 邮政银行是二手房贷的主要资金来源, 占比11.92%; 自助交易为主, 占比87.31%。