



2012年即将落下帷幕,各大机构不遗余力总结楼市各方面的情况。他们用权威数字、精辟的观点解读2012年楼市。在总结以价换量、供不应求、暖市、商业地产开发热、限购政策等2012年楼市关键词的同时,更指明了2013年楼市将向何处去。

# 回顾+展望 房产机构眼中的楼市



## 1 中原 量价或平稳增长

今年北京楼市用一个字形容就是“暖”。在宏观信贷政策方面,央行上半年两次下调存款准备金率,两次下调存贷款基准利率;在楼市信贷政策方面,形成了适度定向宽松的理念,同时明确提出“继续落实差别化住房信贷政策,满足首次购房家庭的贷款需求”。基于这种背景,楼市逐渐从2011年的冰封中走出,新房、二手房市场的成交量均明显上涨,同比涨幅分别为25%和16%,预计全年网签成交量为12

万套和14万套。而在楼市“限购”的总基调下,京城全年房屋均价则表现为同比下降,新建住宅、二手住宅价格分别是20745元/平米和23110元/平米,分别下降了3.7%和2.7%。

2013年由于限购政策仍将延续,且全国或将出台新的楼市政策,但对北京房地产市场的平稳运行应该不会产生大的影响。预计2013年北京市一、二手房的量、价仍将保持平稳的小幅增长。

## 2 亚家 楼市持续供不应求

如果用关键词来表述,那么2012年上半年房地产市场可称为“以价换量”,下半年则是“供不应求”。上半年楼盘大面积大幅度降价,特别是一些重点新城,如大兴、通州、顺义、房山均出现了超出市场合理价格的“超跌盘”。

低价房的涌现很快调动起了购房需求,“日光盘”频频出现,楼市整体销量也创下2010年以来的新高。随着市场供求关系的逆转,开发商在库存消耗后现金流逐步稳健,开始上调楼盘价格,但依然无法阻

挡高企的购房热情。2012年4、5月及11、12月,共出现了两轮成交高峰。

土地市场热潮再起,2012年下半年,开发商在“补仓”心态下积极竞地,土地楼面价抬升加剧了购房者的房价上涨预期,驱动楼市“价量双升”。不过,今年到目前为止仅出让31宗住宅用地,正在出让的住宅用地在年底前如果均能如期成交,全年也仅有39宗住宅用地成交,创近7年来新低,造成明年商品房供给不足,并因此拉升房价上涨。

## 3 思源 成交量波动 价格平稳

2012年北京商品住宅市场成交均价依然在低位徘徊,但整体成交量有大幅提升。数据显示,商品住宅市场供应缩水,成交价格上调。1~11月,北京市商品住宅新增供应面积880.68万平方米,与2011年同期相比减少8%;与此同时,成交1122.2万平方米,与2011年同期相比增加53%。

从商品住宅量价走势方面看,成交量波动明显,但总体价格仍趋于平稳。在商品住宅成交量大幅上升的同时,1~11月成交均价

虽同比下降4.6%,但总体走势平稳。

住宅用地方面,土地供应的减少,造成住宅土地的稀缺。1~11月,北京市住宅用地成交规划建筑面积530万平方米,与2011年同期相比减少31%;住宅用地新增供应规划建筑面积80万平方米,与2011年同期相比减少53%。2013年,房地产限购政策全面放松的可能性不大,但政府可能会差别化对待房地产调控,或许对房地产行业有一定的支持作用。

## 4 第一太平戴维斯 高端项目有上涨空间

北京住宅市场今年可以分为两个阶段:一是1月份、2月份达到近两年谷底;二是在3月份之后,住宅市场保持了稳定的量价增长。销售量基本上最高月和最低月差了7倍左右,价格也有15%的差异幅度。从销售均价在4万元以上的高端住宅市场表现来看,和北京市住宅整体供销波动保持一致,不过最高月和最低月差12倍。可以看出,一旦市场趋好,高端住宅增幅就会超过住宅市场整体水平。高端住宅对于住宅市场的贡献也是有目共睹的,1至11月

通过对在售项目的统计,住宅销售总金额排名前10位的,高端公寓也占据了半壁江山。

在供应量方面,今年市场整体表现出供不应求的局面,有些月份的供需比例达到0.41:1。供不应求的情况可能在明年会进一步加剧,高端住宅也同样存在这个问题,并且有外拓化的趋势。老牌项目后期投放有限,但大量的四环外甚至五环外项目的价格已突破4万元/平米,如果保持这种供应情形,未来高端市场仍有一定上涨空间。

## 5 链家 二手房价将稳中有涨

据链家地产市场研究部统计,截至12月13日,北京市二手房成交132275套,同比上涨11.2%。预计全年成交量将会达到14.1万套左右,同比上涨16%左右。同时,全年二手房成交均价为23508元/平米,同比小幅下降2.9%。

链家地产市场研究部张旭认为,从成交量来看,2012年市场同比走高,但是与历史数据相比,仍处在低位,仅为2009年的五成,2010年的七成。受调控影响,自住为主

的首次置业者和改善型二次置业者成为市场主力,投资投机需求依然被限制在市场之外。

今年市场需求释放经历三个时期:一是节后市场初步回暖;二是今年6月开始,改善性需求明显增长;三是11月开始,刚需购房者入市积极性再次提高。目前住房需求仍然较大,加上符合购房资格的人群自然增长,预计2013年成交量将上涨,房价稳中有涨,年内累计涨幅不会超过今年。

## 6 RET睿意德 商业地产热度持续

2012年,经济仍呈现低速增长的态势,消费市场发展放缓,零售业受到一定的影响。然而,在这一背景下,基于限购持续、行业转型及城镇化加速等多重因素,商业地产开发继续维持较高的热度。

中小型房地产企业加速由住宅开发转向商业地产领域,国内二、三线城市,乃至四线城市均呈现商业地产开发旺盛的态势。趋于理性的开发理念逐步形成,商业地产开发运营特性与难度更多地被企业所了解。众多商业地产领军企业引领城市综合体扩

张潮。在继续领跑商业地产开发并深耕二、三线城市的同时,知名开发企业开始根据自身情况选择不同的商业地产深挖路径:有的明确了多条“住宅+商业”产品线;有的则借文化产业整合之力,继续加速扩张。

2013年,综合化开发成为主导毋庸置疑,整体开发的盈利模式则成为影响项目成败的核心竞争力,行业集中度有望大幅提高,而只有适应本土且具备国际化视野的专业公司方能立于潮头。

(据《新京报》)

### 相关链接

### 2012楼市趣闻

#### 合理房价

这一年,“合理房价”成为高频词汇,专家们围绕着“降多少才是合理房价”争论不休。2011年年底召开的中央经济工作会议提出“促进房价合理回归”,2012年1月温家宝在国务院第六次全体会议上再次重申“坚持房地产调控政策不动摇,促进房价合理回归”,“合理房价”成为2012年楼市调控的政策主旋律,成为上半年楼市各种场合出现频率最高的词。

城处处“看海”,而7月21日的特大暴雨,让北京多个知名楼盘也在大雨中“沦陷”。大雨让各种建筑质量缺陷无处藏身,“楼水水”“房漏漏”层出不穷,网友戏言北京如今处处都是“水景豪宅”。

#### 禁墅令

一则禁墅令显示了政府控制别墅用地的决心,也让别墅项目的稀缺性备受关注。今年2月,国土资源部发布的《2012年房地产用地管理和调控重点工作的通知》指出,今年将严格控制高档住宅用地,不得以任何形式安排别墅类用地。有趣的是,聪明的商人也将“禁墅令”利用了一把,将其作为宣传点,以前规划方案已经过关的独栋别墅,变得奇货可居。

#### 翘尾

进入第四季度以来,“翘尾”“暖冬”成为年末房地产市场的代名词。中国指数研究院数据显示,11月,全国100个城市住宅平均价格为8791元/平方米,环比上涨0.26%,自今年6月止跌后连续第6个月环比上涨。在这一轮回暖中,刚需力量重返市场被认为是支撑市场“低开高走”的动力。

(风言)

#### 假资格

限购在一定时间内控制了房价上涨,也激活了中介们的“聪明”细胞,作假方式层出不穷。2011年2月,北京实行加强版限购令,外地人买房必须有北京连续5年纳税或社保证明,北京楼市成交量大跌,于是出现不少开发商、中介打出免费或收费办理假社保、纳税证明,伪造购房资格的情况。由此也引发了一场政府严打购房资格造假的活动。

#### 水景房

“来北京,要住就住水景房。”这句话看似宣传语,实际上是网友对部分北京楼盘质量的讽刺。还记得6月底的那场暴雨吗?就是这场大雨让北京