

专心·专业·专注·专家

八月城报：从严调控 成交低迷

港置地产研究部
二〇一一年九月八日

一、背景篇

A、财经类 / B、时政类/

二、住宅篇

A、一手房市场 / B、二手房市场

三、商业篇

A、写字楼市场 / B、商铺市场

四、预测篇

A、住宅市场 / B、商业市场

背景篇

引：7月份的CPI持续走高，同比上涨6.5%，创下37个月以来的新高。

通货膨胀严重，货币加速贬值，负利率扩大，货币保值增值势在必行。面对有限的投资渠道，房地产投资仍为大多数人资产保值的首选。但随着房地产市场的不断升温，自2010年年初至今，政府共4次出台抑制房价过快增长的调控政策，限购限贷对一线城市的房价及成交起到了一定的控制作用。一线城市被挤出的资金流向周边的二三线城市，导致二三线城市房地产出现过热现象，二三线城市面临限购的局面。在限价措施继续严格执行的情况下，房价下行的压力加大，市场观望气氛浓厚。

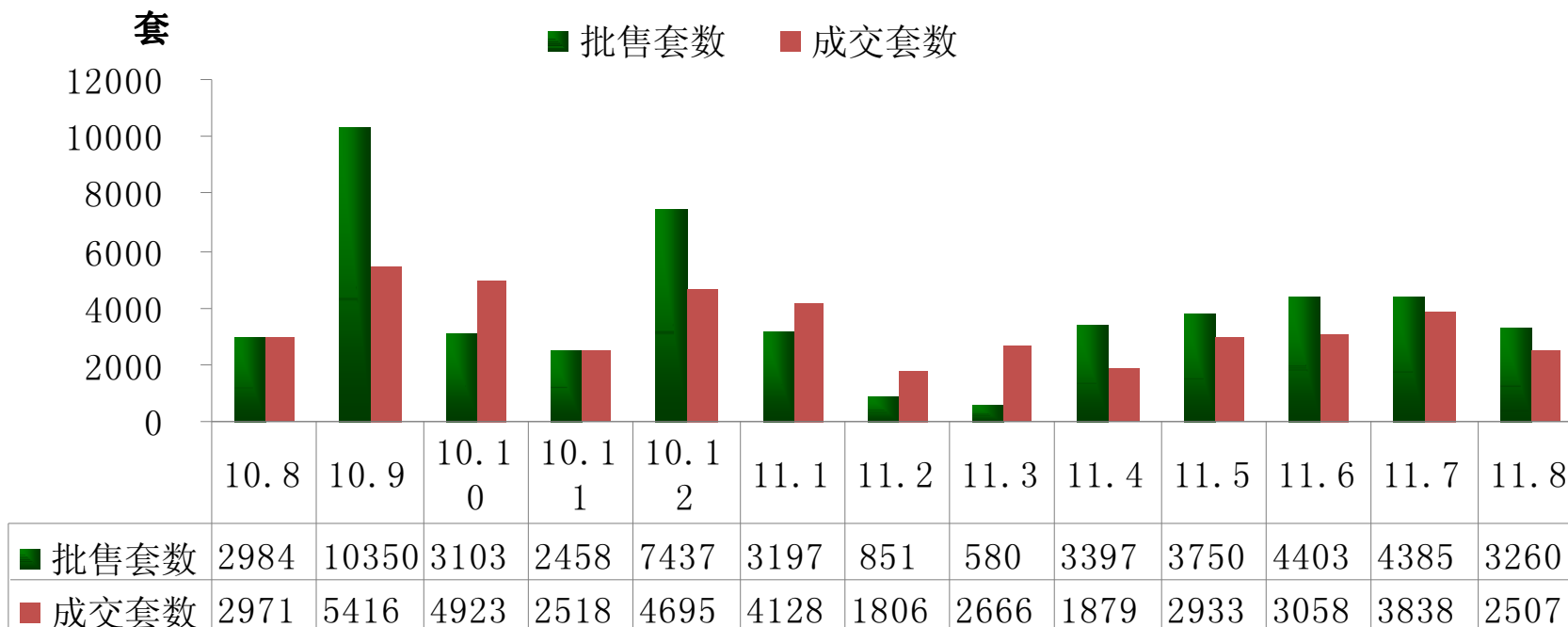
编号	发布时间	发文单位/文件来源	关键字	主要内容
1	2011-8-9	国家统计局	CPI	2011年7月份，全国居民消费价格总水平同比上涨6.5%。城市上涨6.2%，农村上涨7.1%；食品价格上涨14.8%，其中猪肉价格上涨56.7%，影响价格总水平上涨约1.46个百分点，非食品价格上涨2.9%。
2	2011-8-18	国家统计局	涨幅	国家统计局昨天公布的全国70大中城市房价变动情况显示，京沪广深四大一线城市新建商品房价格全部停涨，而大部分二三线城市涨势依旧，未限购城市房价涨幅总体超过限购城市，新一轮限购大幕即将拉开。
3	2011-8-18	深圳房地产信息网	居住用地出让	8月18日，宝安区龙华的一宗居住用地成功出让，由港铁轨道交通深圳有限公司和港铁物业深圳有限公司联合竞得，以197715万元的总价拍到。

编号	发布时间	发文单位/ 文件来源	关键字	主要内容
4	2011-8-26	房信网	用地审批权	国土资源部对须报国务院批准建设用地的城市范围进行了调整，收回了22个城市建设用地审批权。
5	2011-8-27	住建部	购房数据将联网	住建部近期开始推进房地产热点城市房屋权属登记系统和数据库的异地联网工作。这项工作完成后，同一权属拥有人名下在40余个不同城市的房产将得以“一并查询”，异地购房的资金流向、程度、走势将可以得到“统一监控”，异地炒房行为也有望得到遏制。
6	2011-8-28	房信网	台州限购	浙江省台州市近日发布楼市限购措施，成为住建部提出“房价上涨过快的二三线城市也有必要实施限购”后首个颁布限购令的城市。

住宅篇

引： 八月份，受大运会举办的影响，一手住宅的新增供应量大幅减少，减幅达到两成多，成为八月份一手房成交量大幅下降的主因之一。价格方面，一手房的成交均价为20399元/㎡，环比下跌2.58%。二手住宅方面，受按评估价征税政策的持续影响，成交继续维持低迷，成交量不足一千五百套，环比上月骤减七成，挂牌均价20216元/平方米，环比下跌2.20%。

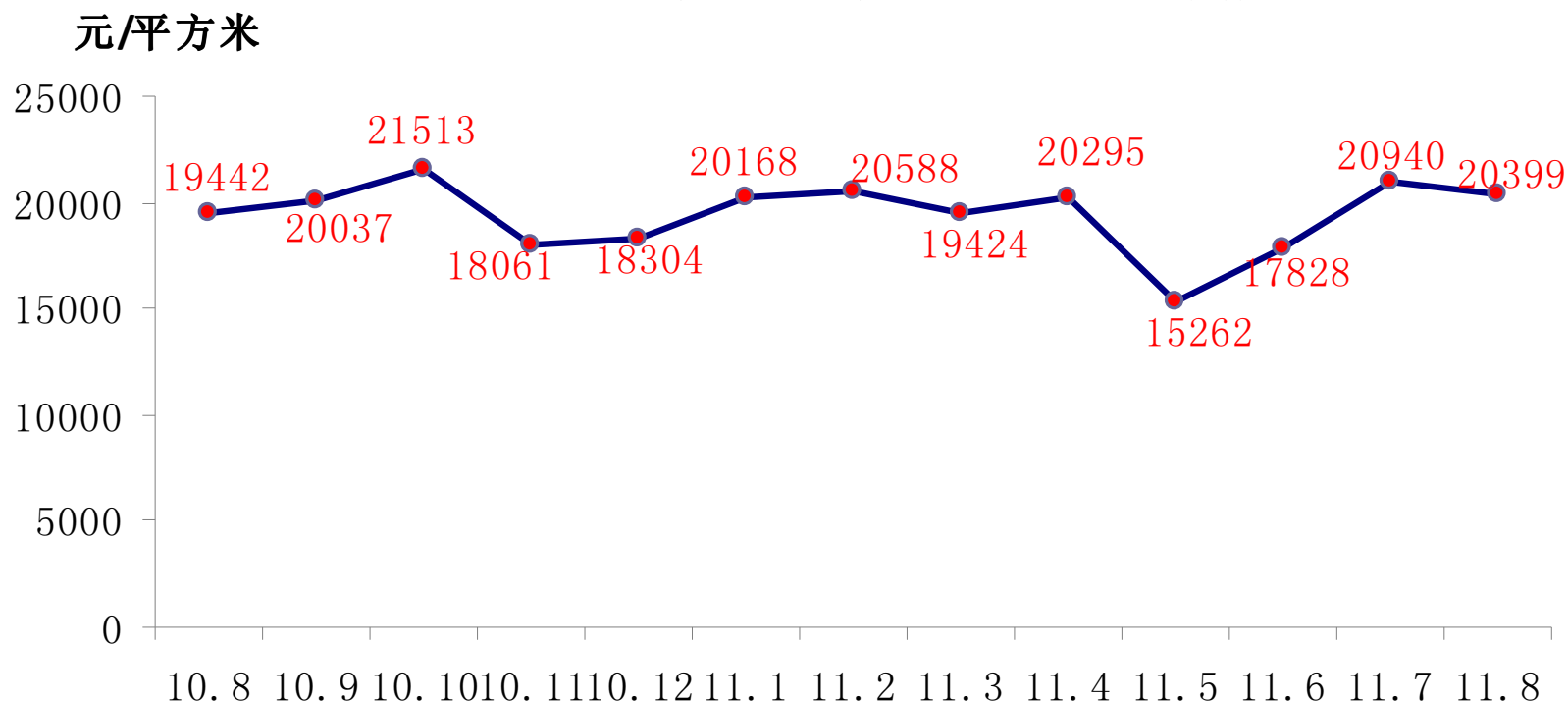
2010.8-2011.8深圳一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

8月深圳全市一手住宅批售**3260**套，环比减少**25.66%**，同比增加**9.25%**；成交**2507**套，环比减少**34.68%**，同比减少**15.62%**；供销面积比约为**1.3:1**，供大于求。

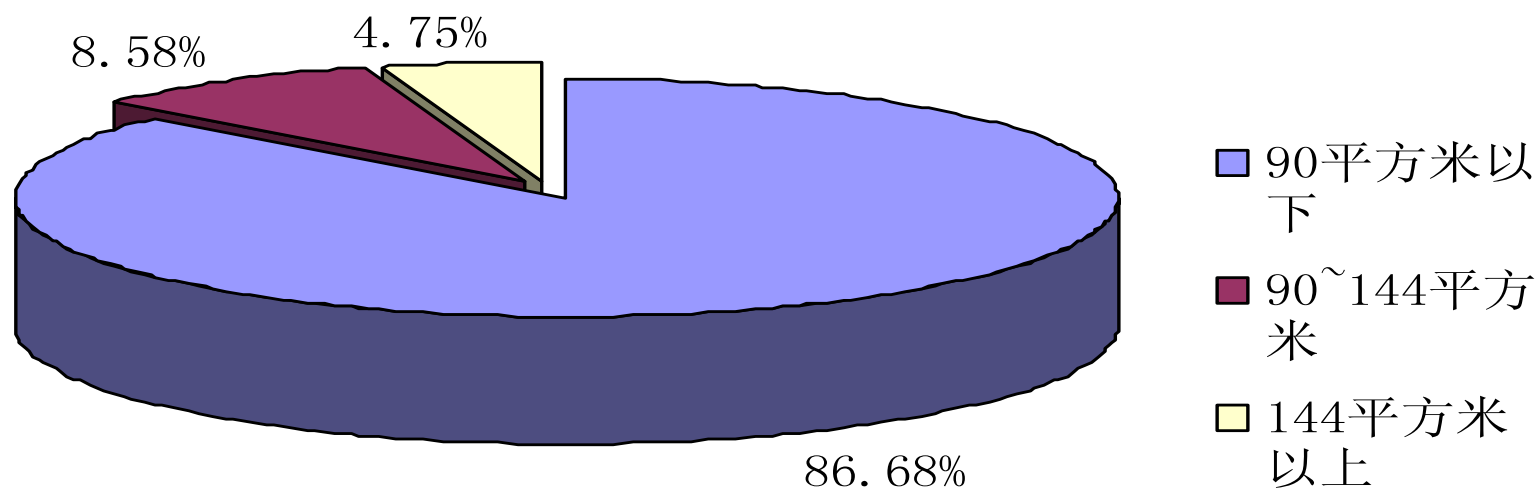
2010.8-2011.8深圳一手住宅成交价格走势



【港置地产研究部统计编制】

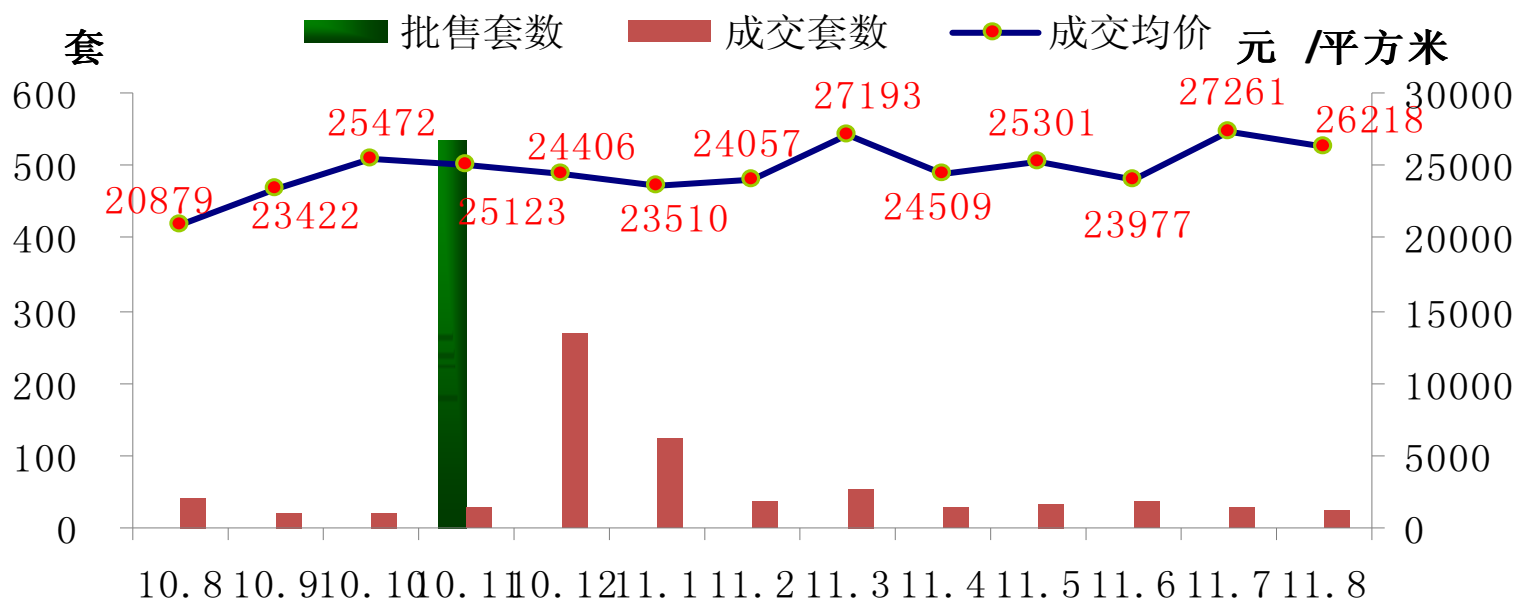
8月深圳全市一手房成交均价为**20399**元/平方米，环比下跌**2.58%**，同比
上涨**4.92%**。

2011年8月深圳一手房成交结构比例图



8月深圳各面积区间成交套数所占比例方面，90平方米以下占绝对优势，占到86.68%，较7月增加约1个百分点，90-144平方米占**8.58%**，与上月基本持平，144平方米以上占**4.75%**，较6月减少约1个百分点。

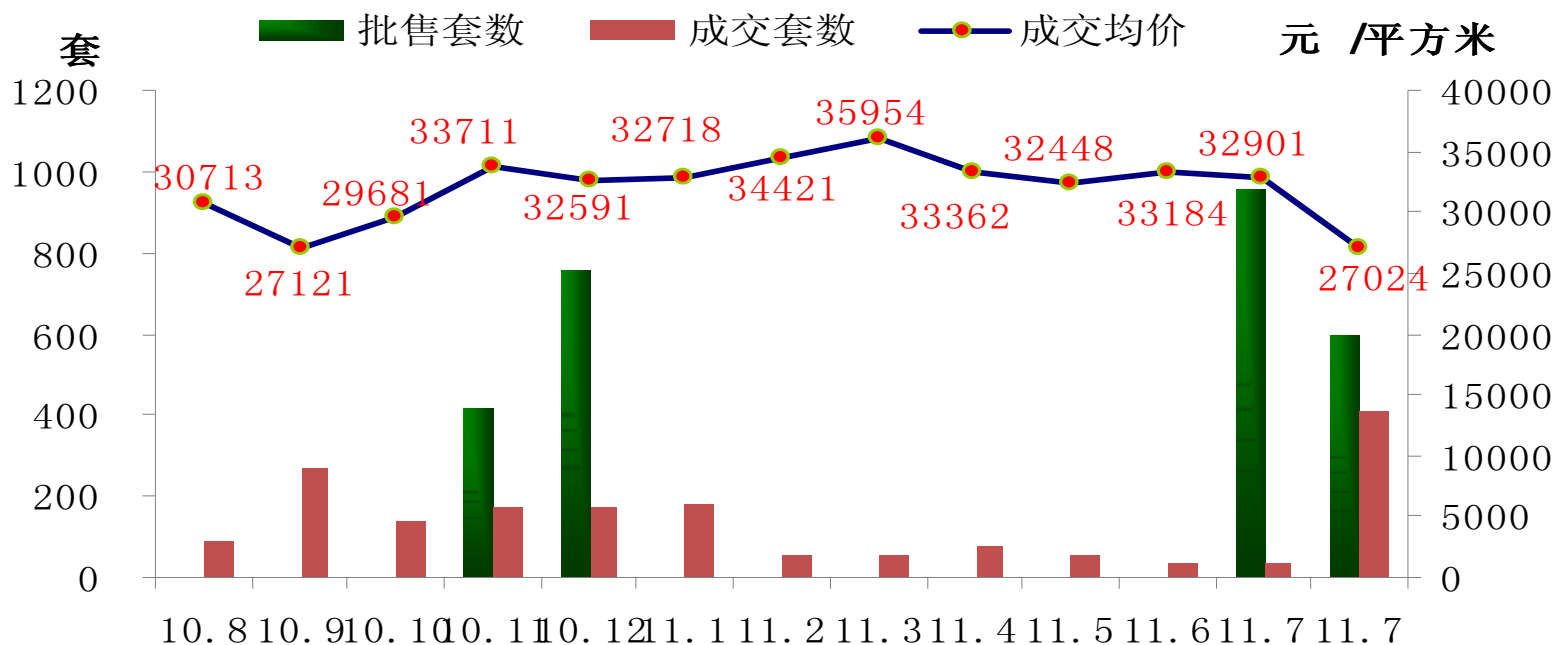
2010.8-2011.8 罗湖一手住宅 批售 /成交情况



【港置地产研究部统计编制】

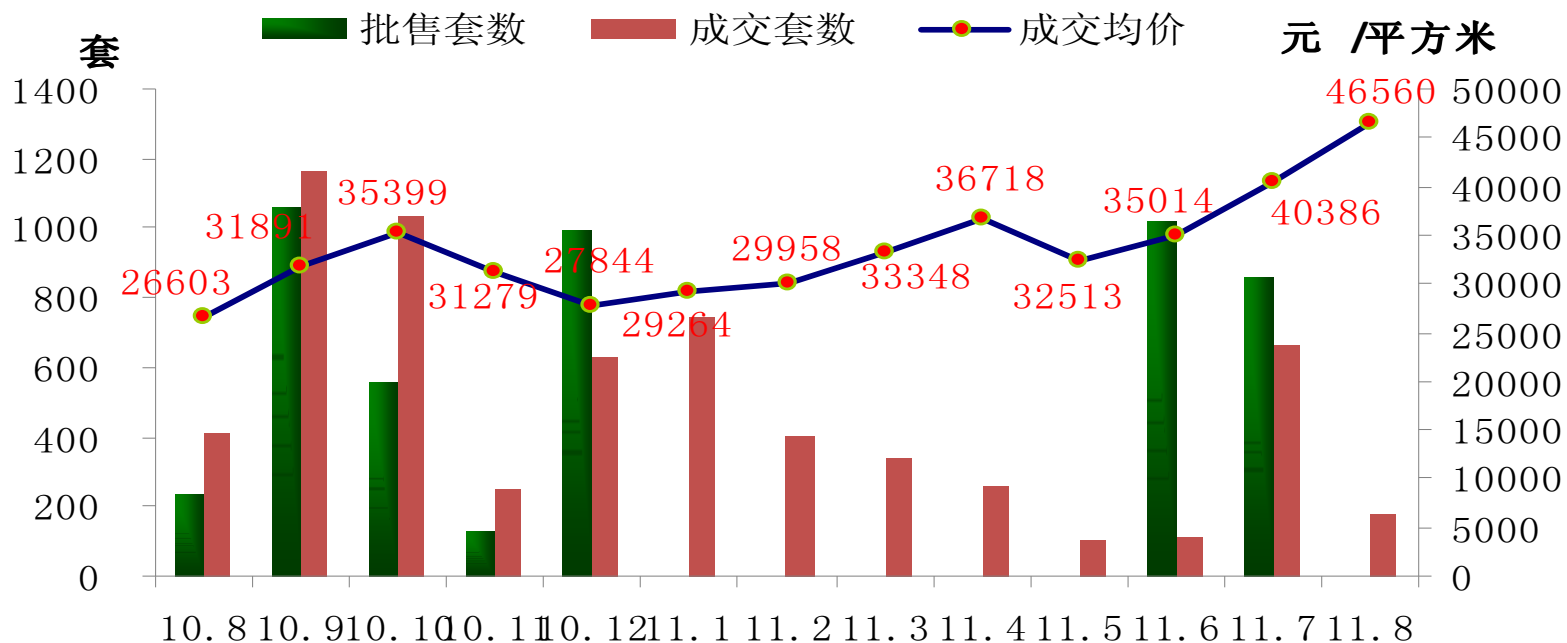
8月，罗湖没有新项目批售；成交**24**套，环比减少**14.29%**，同比减少**42.86%**，成交均价**26218**元/平方米，环比下跌**3.83%**，同比上升**25.57%**。

2010.8-2011.8福田一手住宅 批售 /成交情况



8月，福田新增批售**597**套，环比减少**37.55%**；成交**406**套，环比增加近**11**倍，同比增加**346.15%**，成交均价**27024**元/平方米，环比下降**17.86%**，同比下跌**12.01%**。

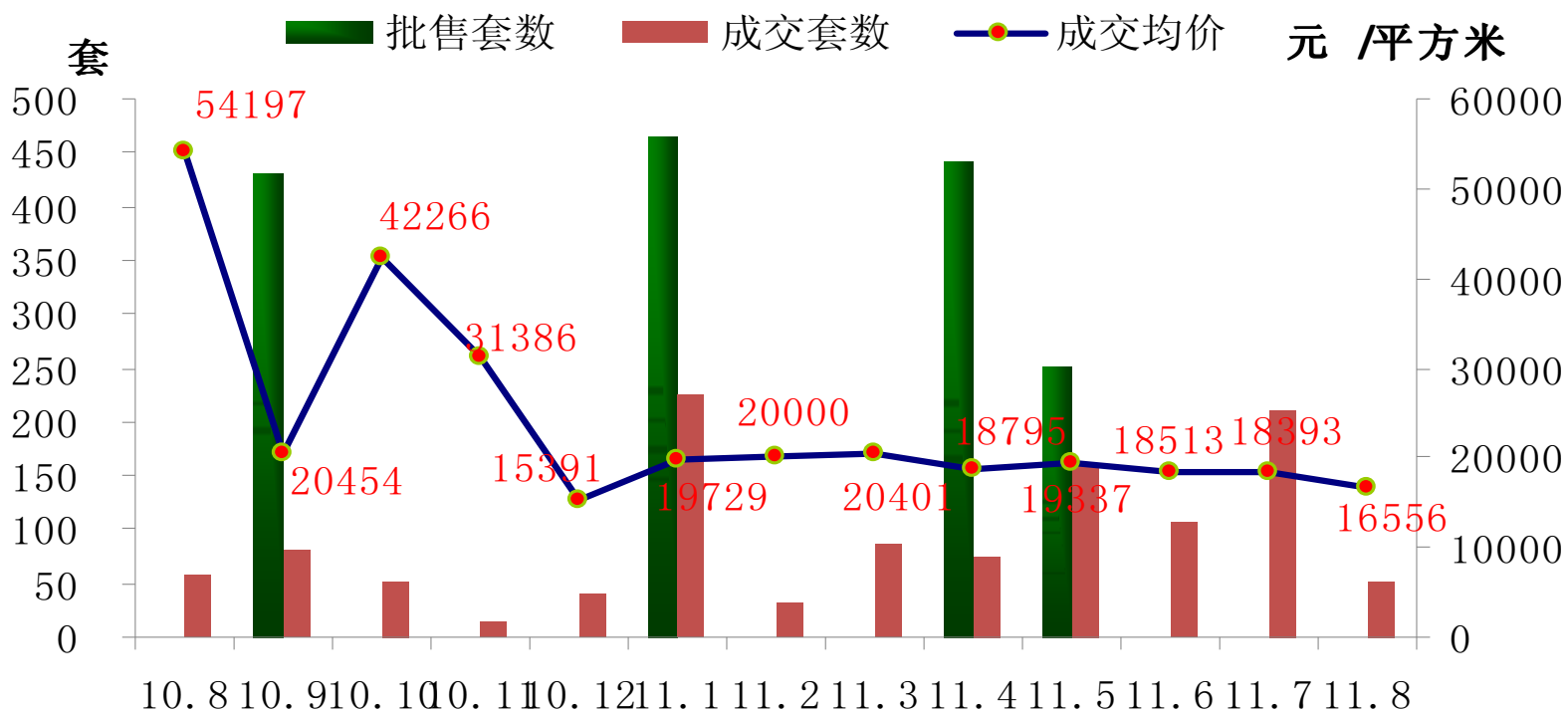
2010.8-2011.8南山一手住宅 批售 /成交情况



【港置地产研究部统计编制】

8月，南山无新增批售项目；成交**178**套，环比减少**73.11%**，同比减少**56.8%**，成交均价**46560**元 / 平方米，环比上涨**15.29%**，同比上涨**75.02%**。

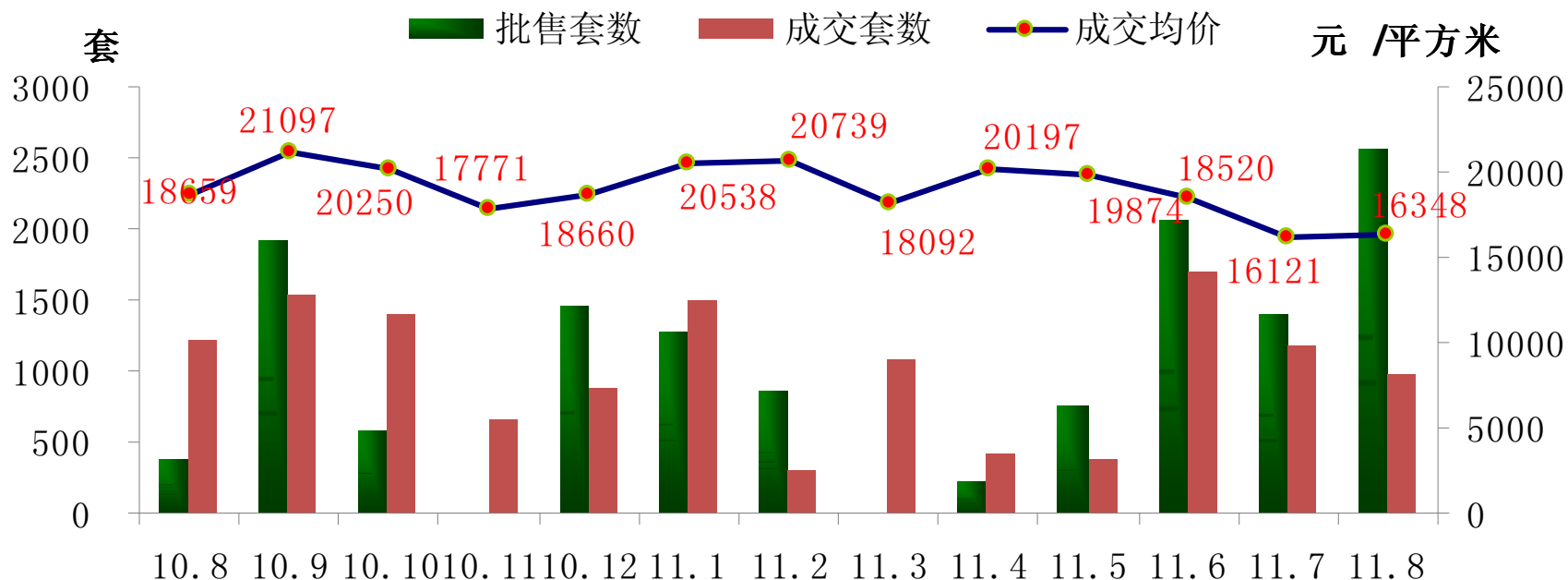
2010.8-2011.8盐田一手住宅 批售 /成交情况



【港置地产研究部统计编制】

8月，盐田无新增批售项目；成交**53套**，环比减少**75%**，同比减少**7.02%**，成交均价**16556元/平方米**，环比下跌**9.99%**，同比下跌**69.45%**。

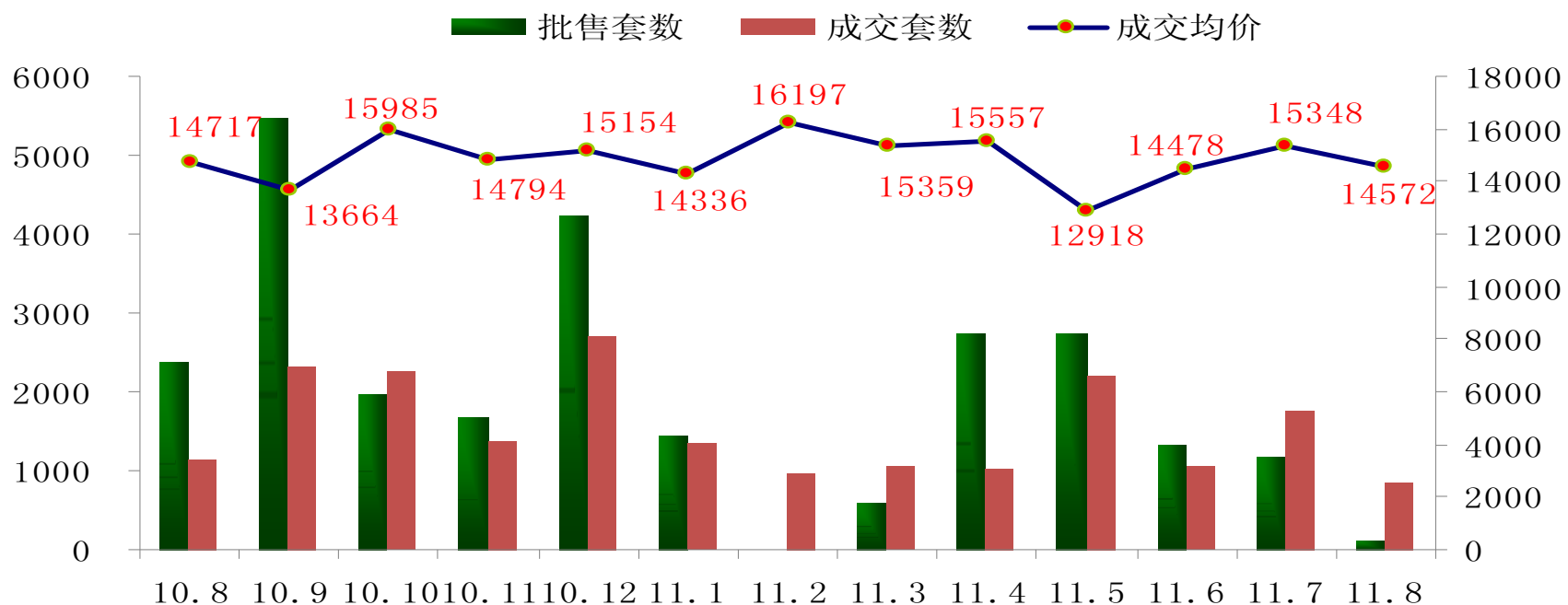
2010.8-2011.8 宝安一手住宅 批售 / 成交情况



【港置地产研究部统计编制】

8月，宝安新增供应**2558**套，环比增加**82.06%**，同比增加**567.89%**；成交**987**套，环比减少**15.71%**，同比减少**18.7%**，成交均价**16348**元 / 平方米，环比上涨**1.41%**，同比下跌**12.39%**。

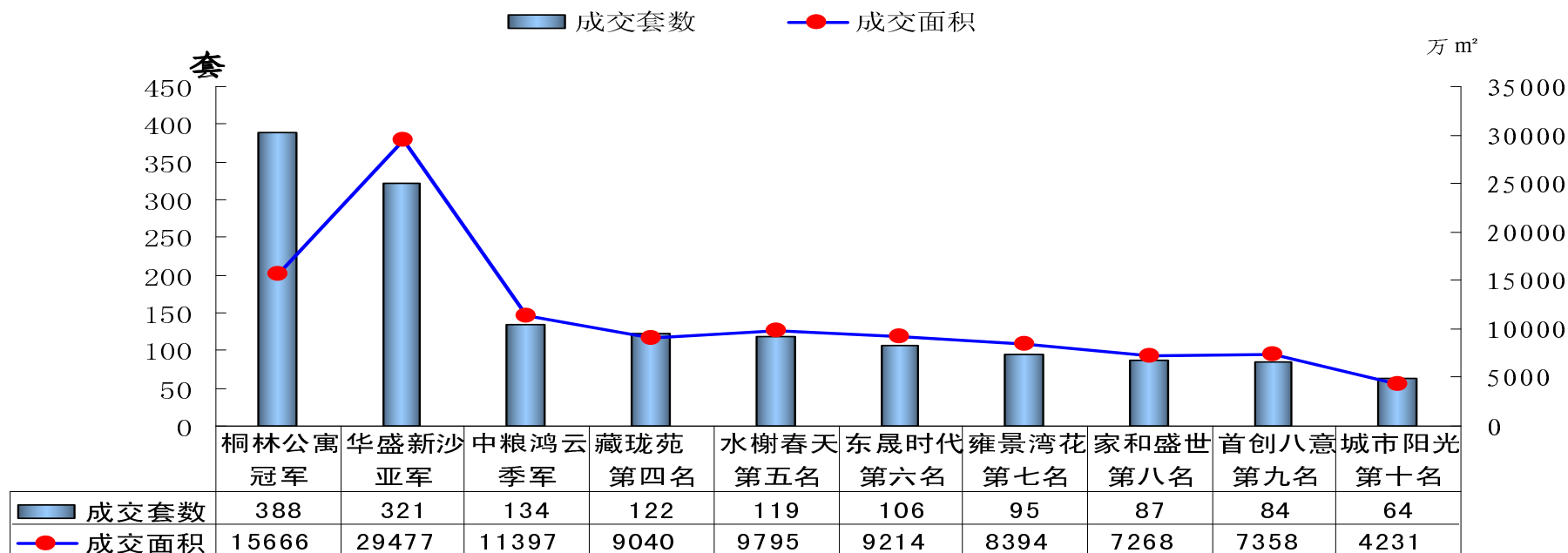
2010.7-2011.7 龙岗一手住宅 批售 / 成交情况



【港置地产研究部统计编制】

8月，龙岗新增供应**105**套，环比减少**90.98%**，同比减少**95.57%**；成交**895**套，环比减少**51.5%**，同比减少**25.63%**；成交均价**14572**元/平方米，环比下跌**5.06%**，同比下跌**0.99%**。

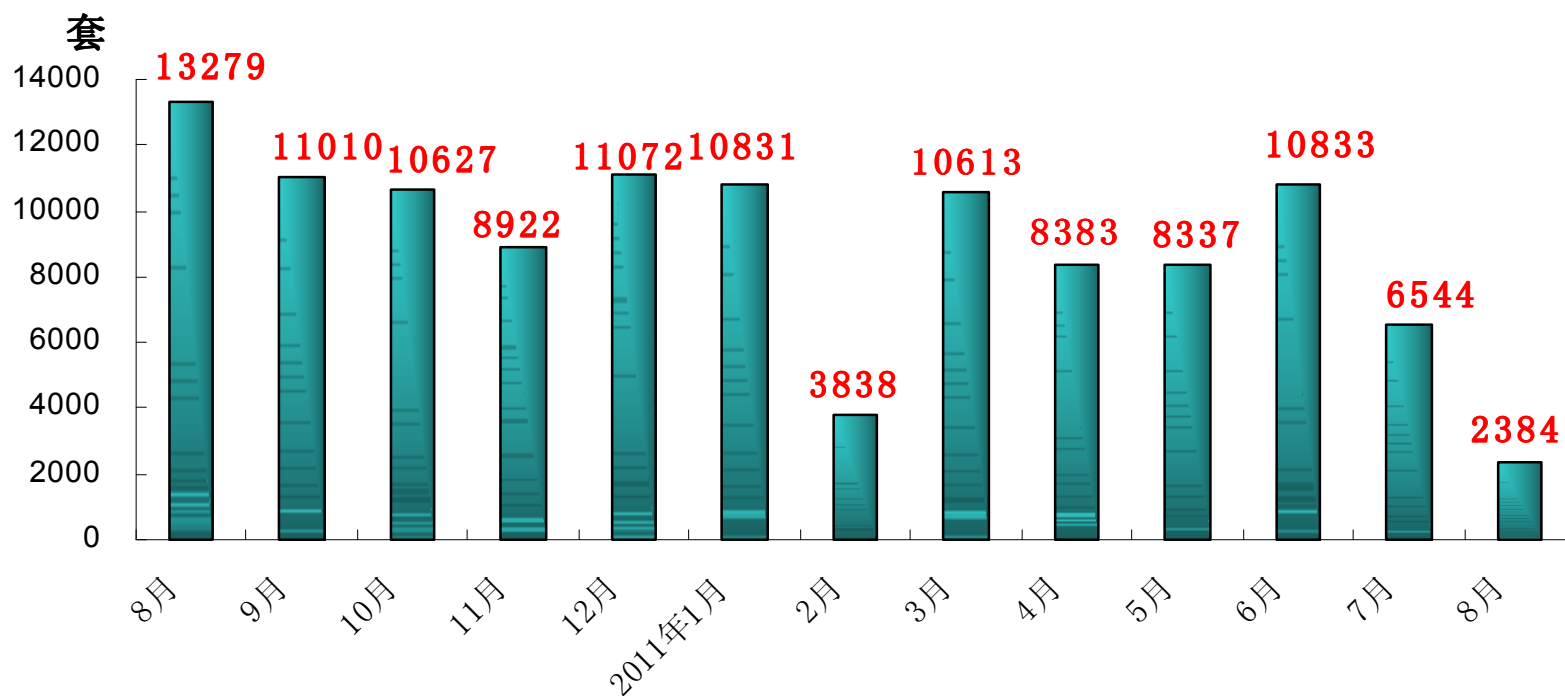
2011年8月份深圳市新房十大热销楼盘



【港置地产研究部统计编制】

8月，全市十大热销楼盘中，福田区的桐林公寓以388套的成交量领先于其它楼盘，华盛新沙荟名庭(一期)位居第二。

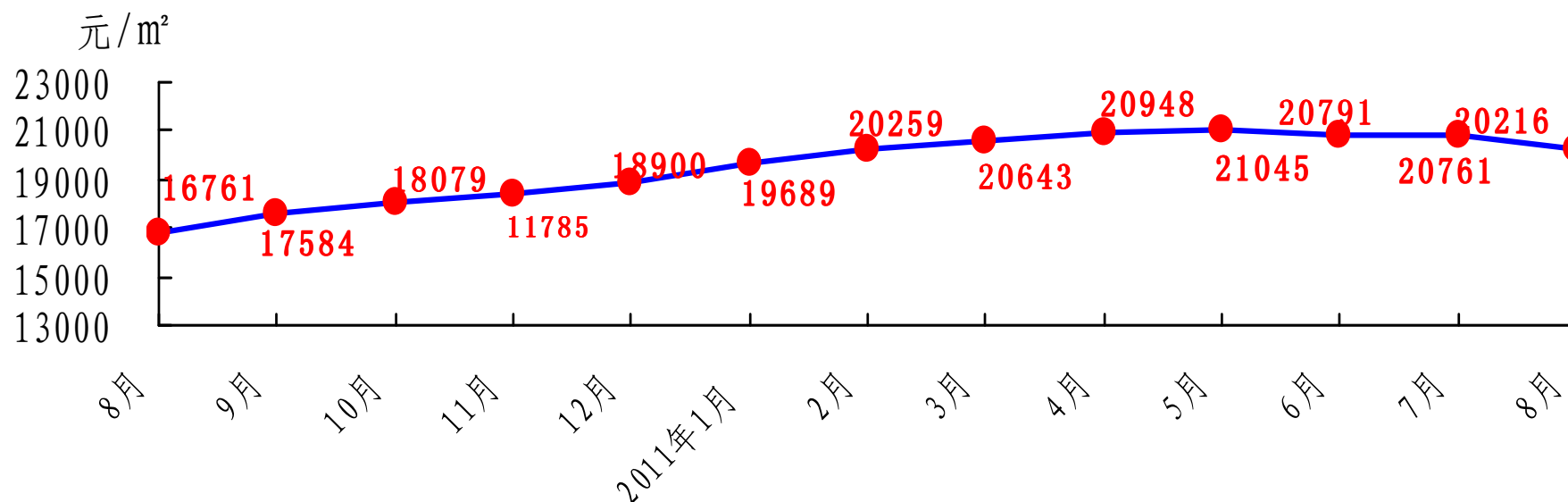
2010. 8-2011. 8深圳二手房成交套数走势



【港置地产研究部统计编制】

8月份深圳全市二手房成交**2384**套，环比减少**63.57%**，同比减少**85.05%**。

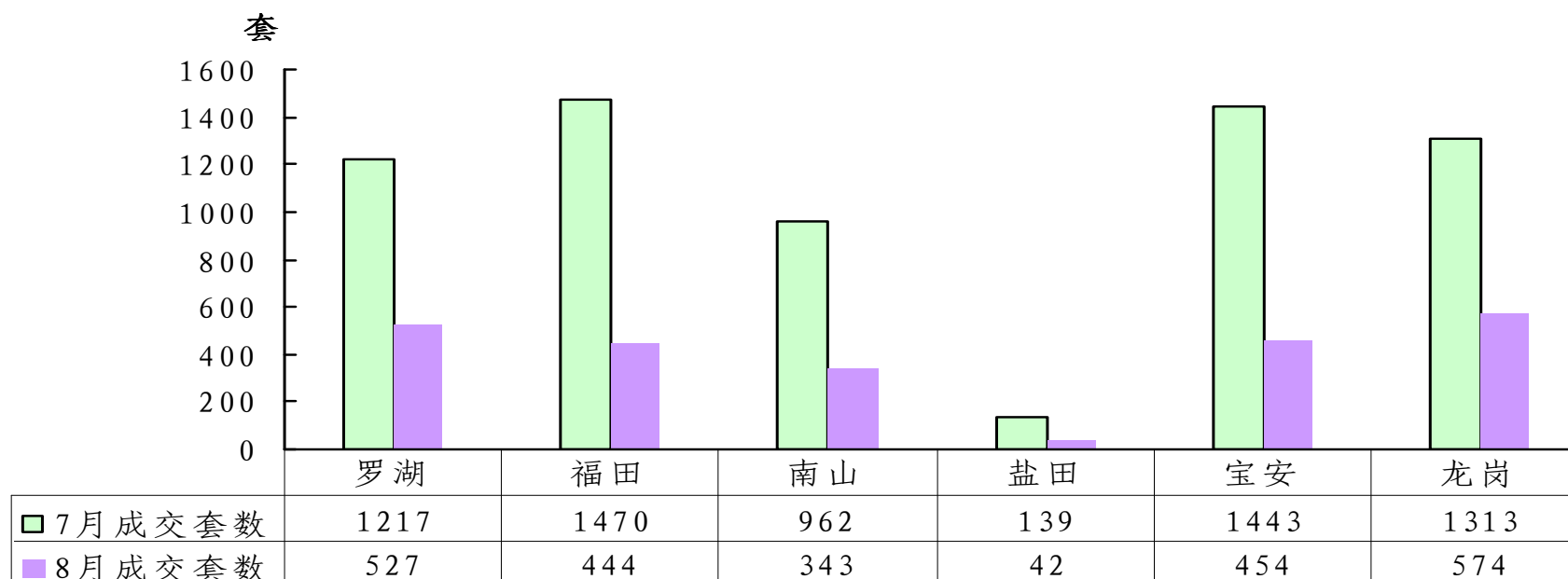
2010.8-2011.8深圳全市二手房挂牌价格走势



【港置地产研究部统计编制】

8月深圳全市二手住宅挂牌均价环比微跌，同比上升**20.61%**。

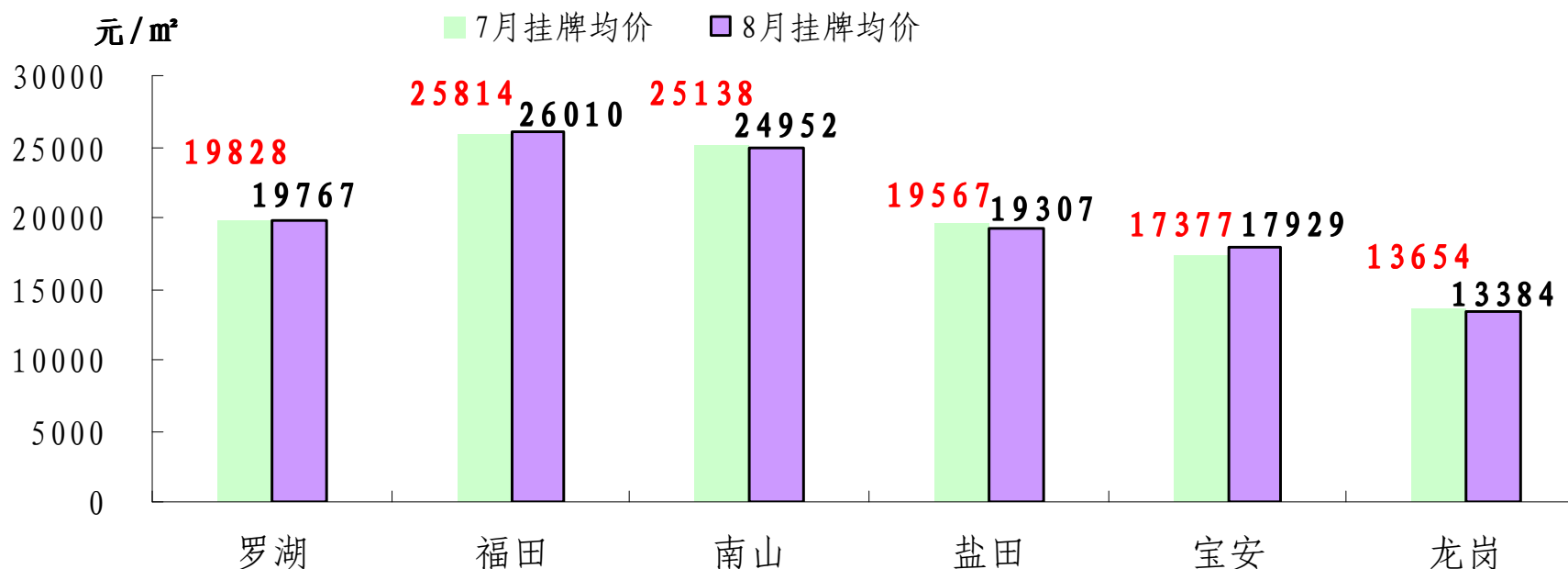
2011年8月深圳各区域二手房成交套数对比



【港置地产研究部统计编制】

8月，二手房成交继续低迷，各区的成交量环比都大幅下跌，跌幅普遍达到五六成。

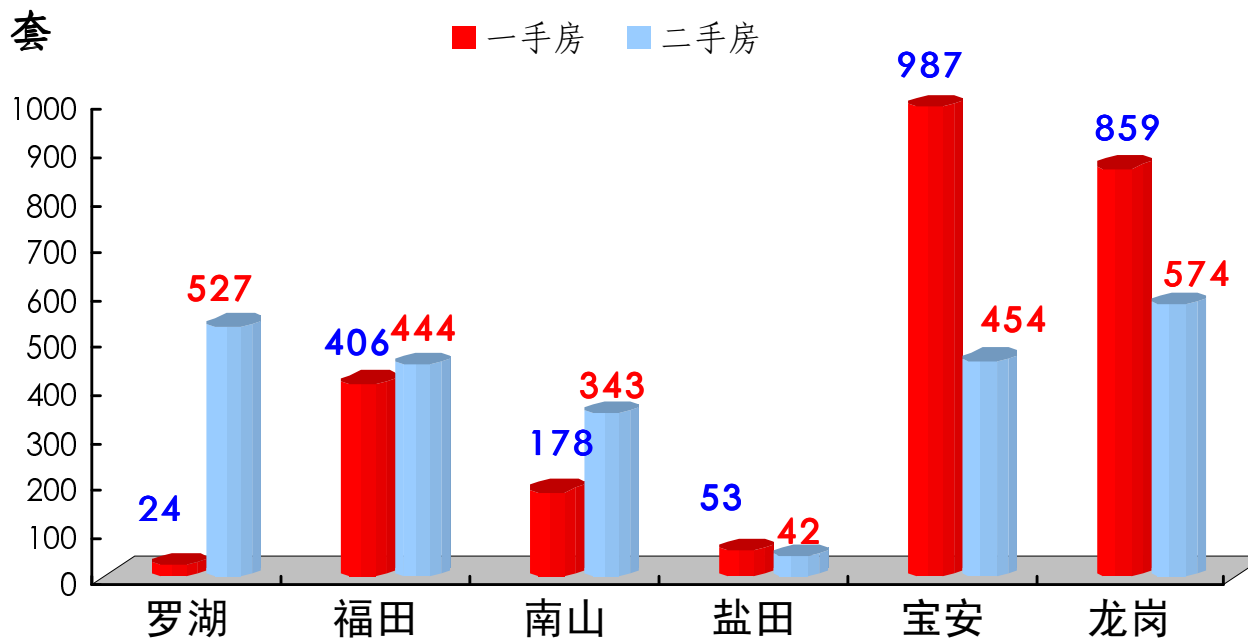
2011年8月深圳二手房各大区域挂牌均价对比



【港置地产研究部统计编制】

8月全市各区域二手住宅挂牌均价，宝安涨幅较大，达到了**3.17%**，福田区微涨，其余各区都有所下跌，龙岗区跌幅达到**1.97%**。

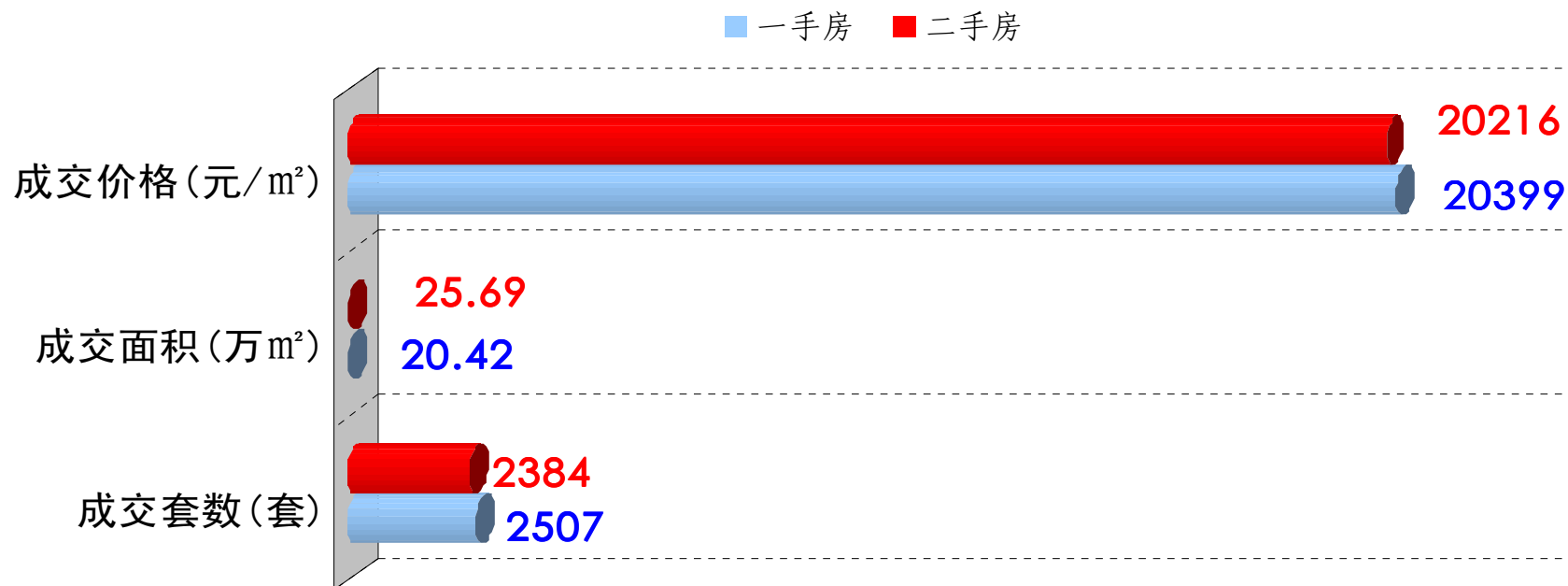
2011年8月深圳市各区域成交套数对比



【港置地产研究部统计编制】

8月份，全市各区域成交对比，盐田，宝安和龙岗的一手房成交大于二手房，其余各区都是以二手成为成交主力。

2011年8月深圳市一、二手房成交对比



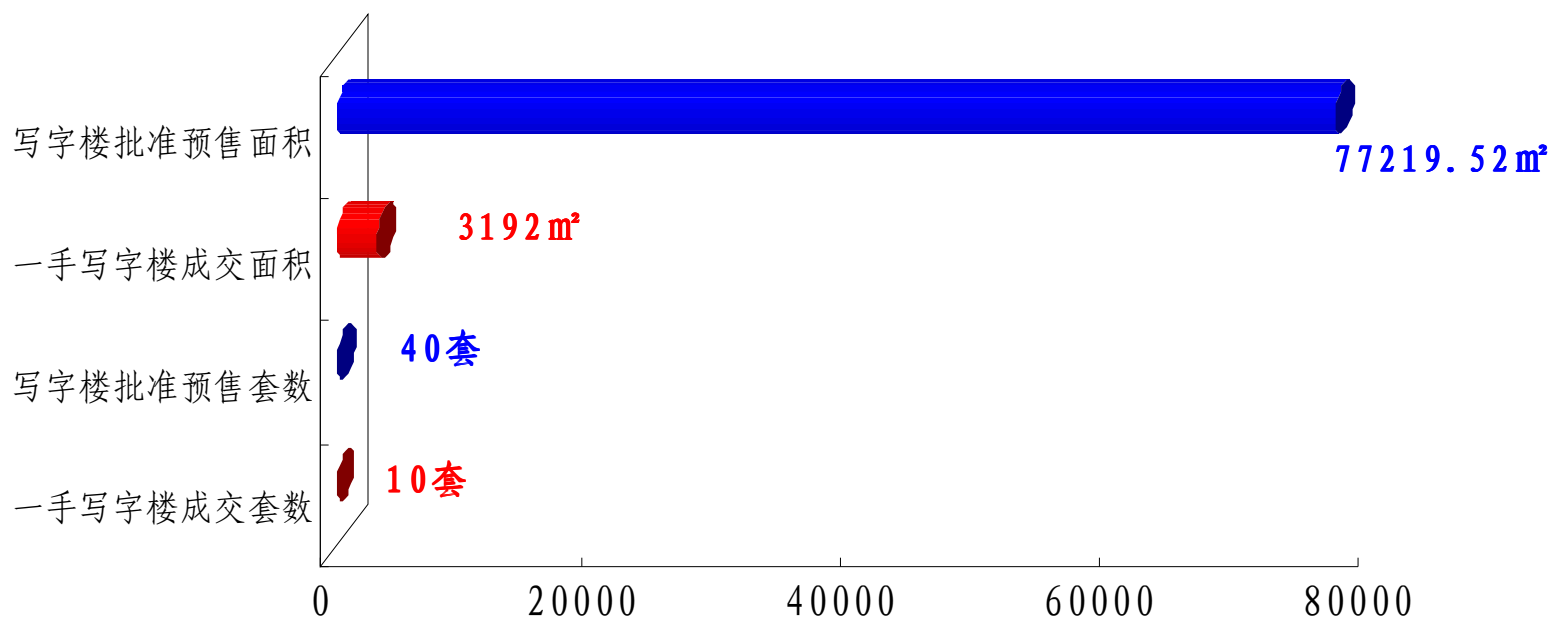
【港置地产研究部统计编制】

8月全市一二手房成交对比中，一手房成交均价较二手房挂牌均价高**183元**/平方米；成交套数比约为**1.05: 1**。

商业篇

引：八月，全市商业市场的需求旺盛。一手商铺的成交量延续了上月的增长，环比态势增长近七成。就成交总量而言，关内外各占一半。关内的成交均价基本持平，关外两区的却大幅下跌五成，因此拉低全市的均价。写字楼本月批售40套，为今年来首次，但仍不足以满足市场需求。成交量方面，一二手写字楼环比均有下跌。在住宅调控政策持续从严的情况下，商业受捧，后市商业地产仍然是投资的首选。

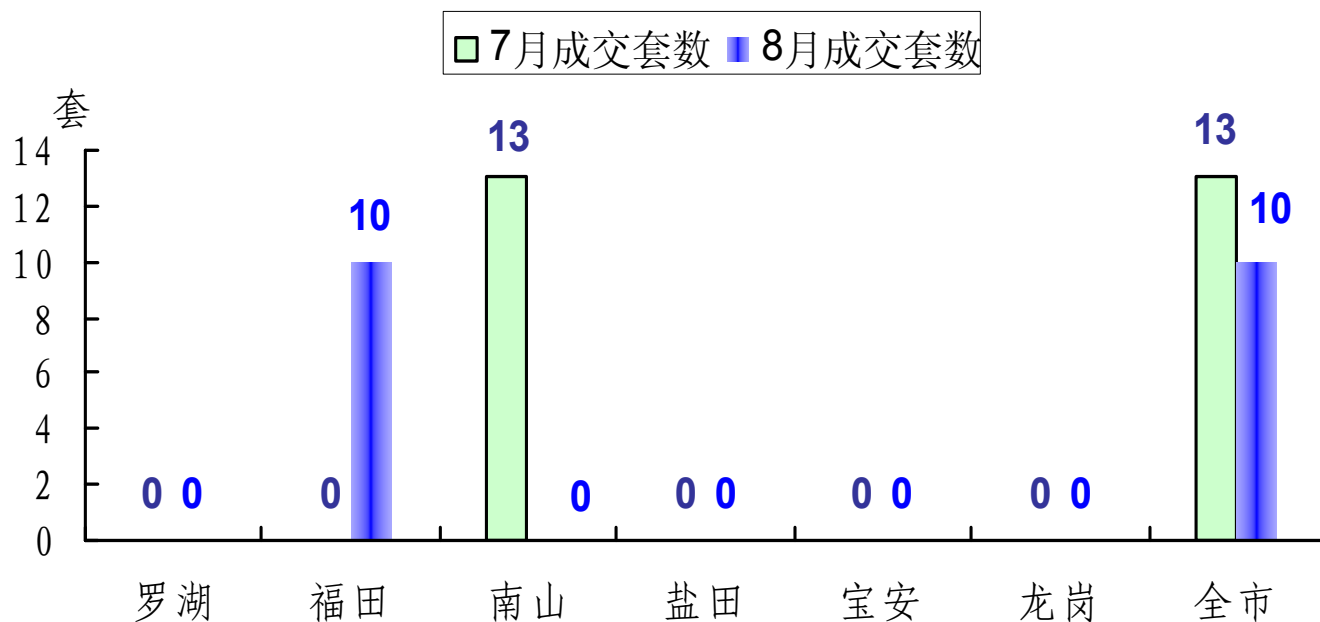
2011年8月深圳一手写字楼供应量与成交量对比分析



【港置地产研究部统计编制】

8月，一手写字楼新增批售**40套**，批售面积**77219.52 m²**，写字楼只成交**10套**，成交面积为**3192**平方米。

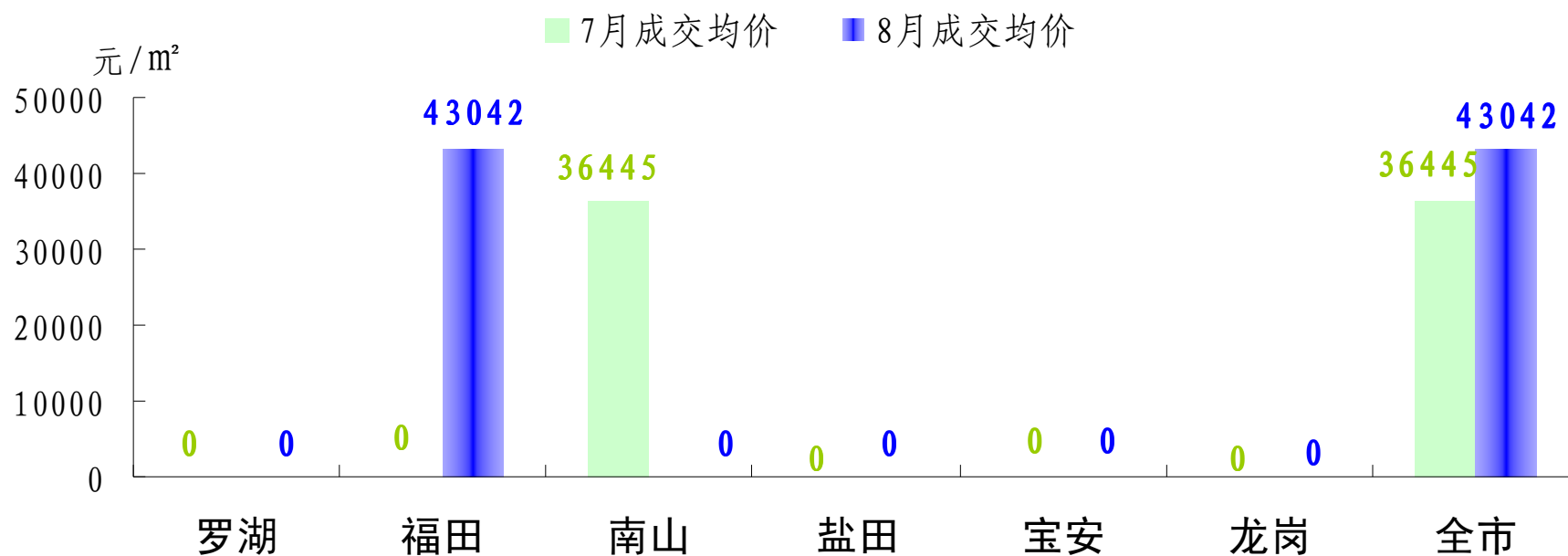
2011年8月深圳各区域一手写字楼成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

8月全市一手写字楼的成交面积全部来自福田区，其余各区均无成交。

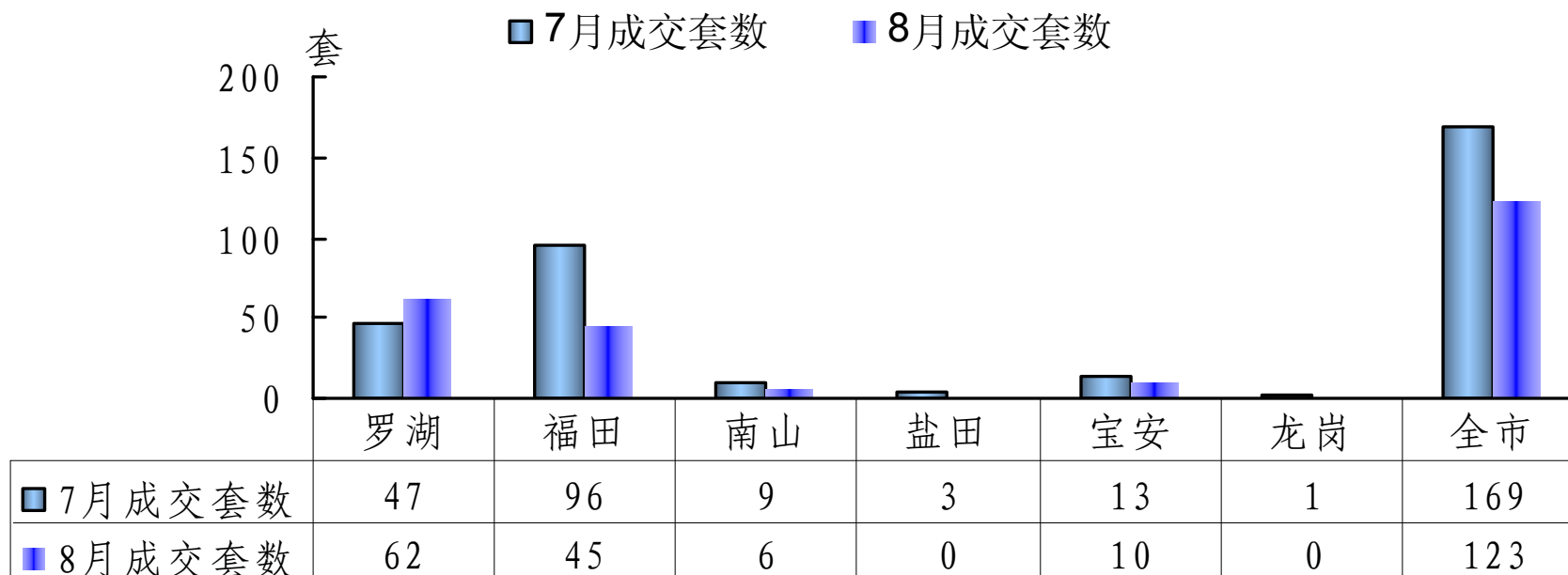
2011年8月深圳各区域一手写字楼成交均价对比



【港置地产研究部统计编制】

8月全市一手写字楼成交均价为43042元/m²，环比上月上涨18.1%。

2011年8月深圳各区域二手写字楼成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

8月，全市二手写字楼总成交环比减少**27.22%**。其中，罗湖环比增加**31.91%**，福田环比减少**53.13%**，南山环比减少**33.33%**，盐田无成交，宝安环比减少**23.08%**，龙岗无成交。

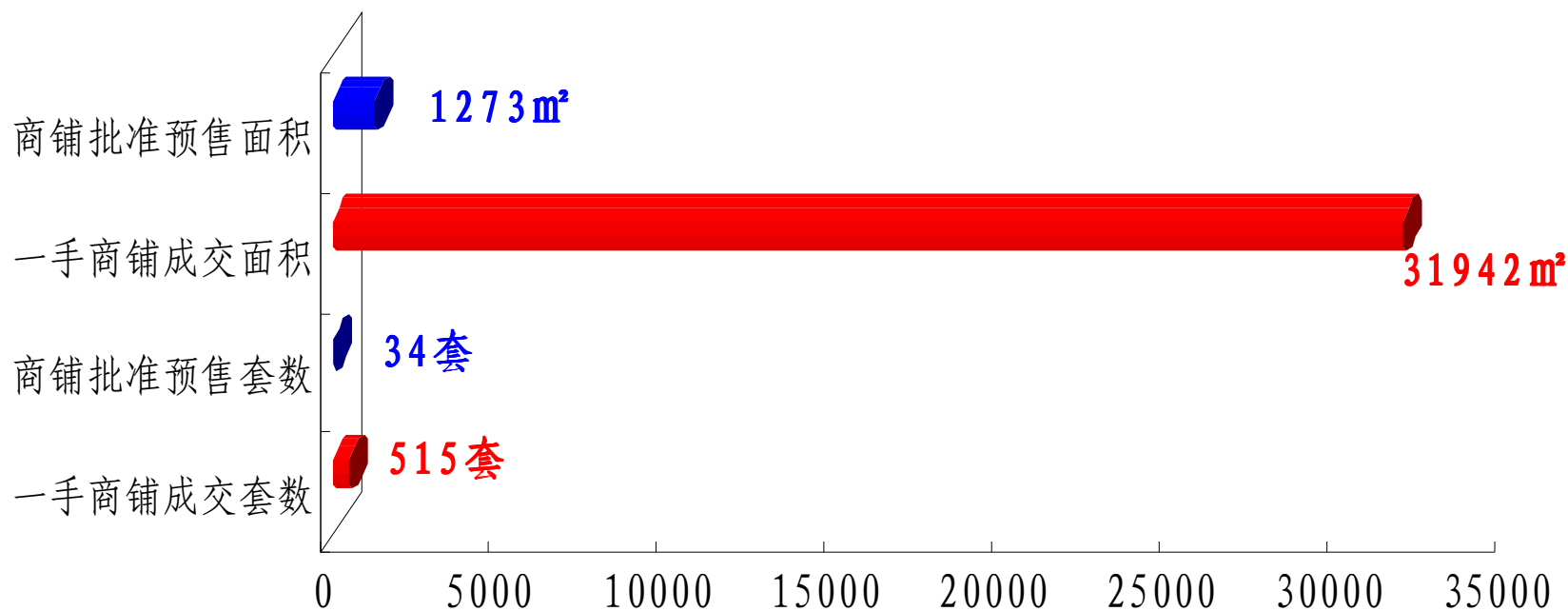
2011年8月深圳市一、二手写字楼成交对比



【港置地产研究部统计编制】

8月全市一二手写字楼成交对比中，成交面积比约为**1:5**，成交套数比约为**1: 12**。

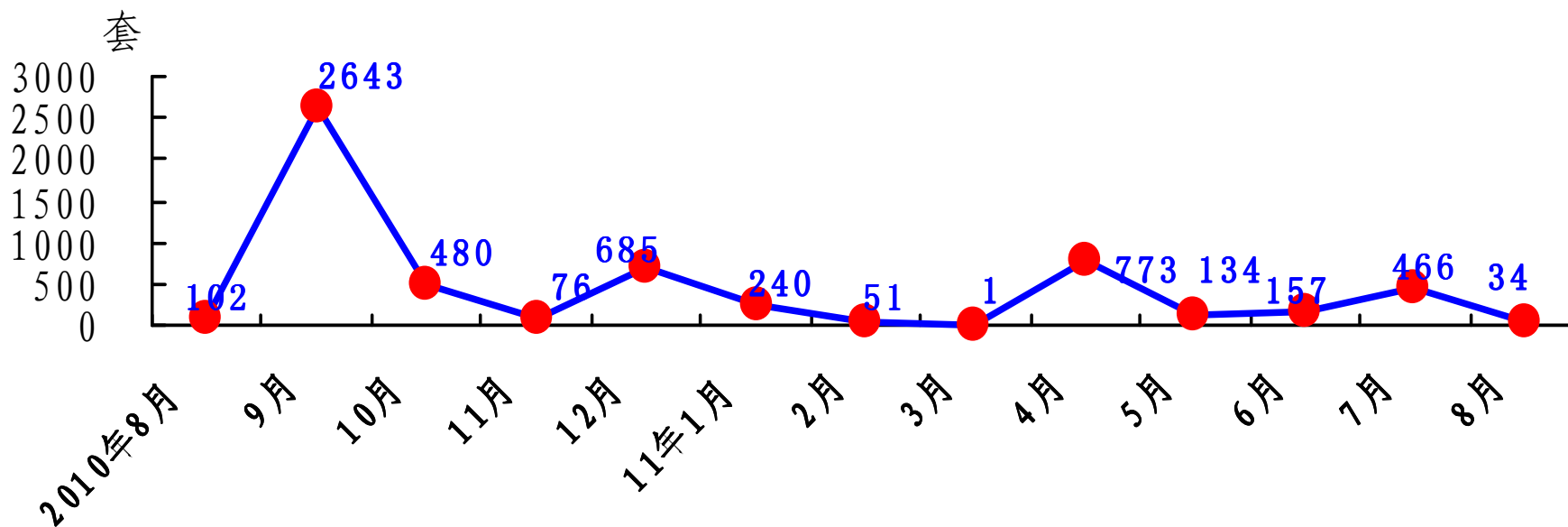
2011年8月深圳一手商铺供应量与成交量对比分析



【港置地产研究部统计编制】

8月一手商铺新批预售**34套/1273**平方米，成交**515套/31942**平方米。

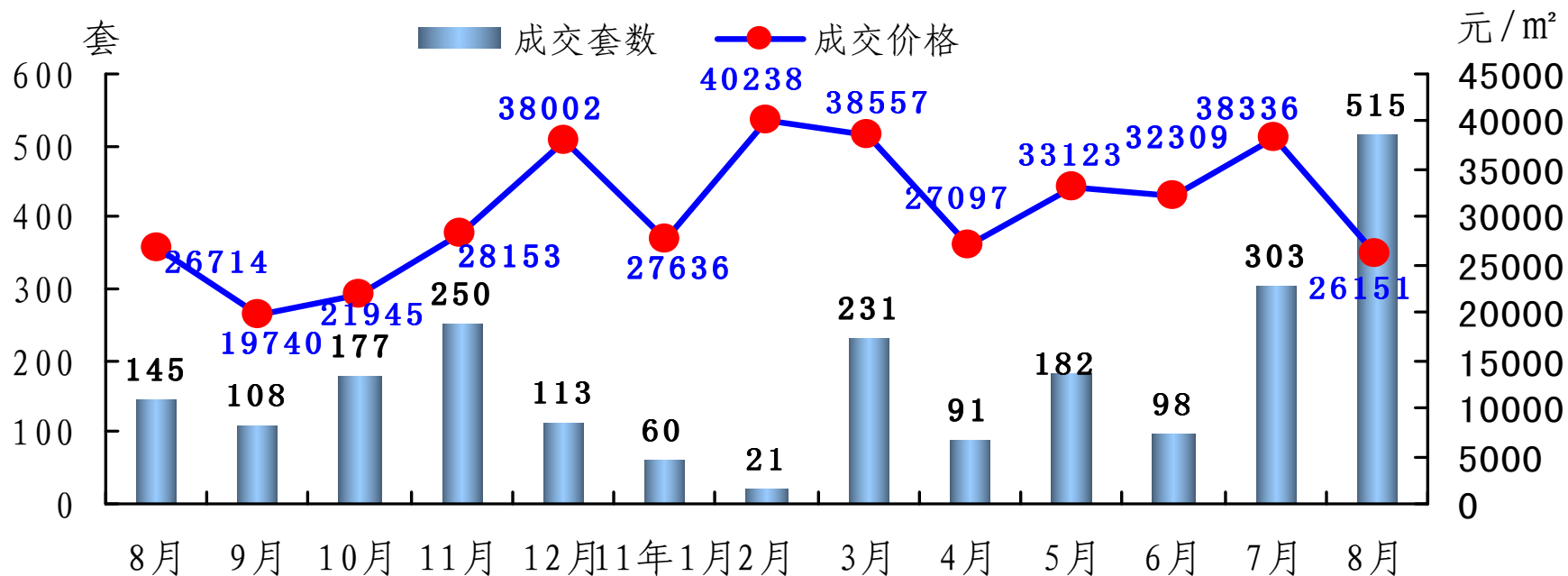
2010年8月-2011年8月深圳商铺新增预售套数走势



【港置地产研究部统计编制】

8月，深圳全市商铺新增预售**34**套，环比减少**92.7%**。

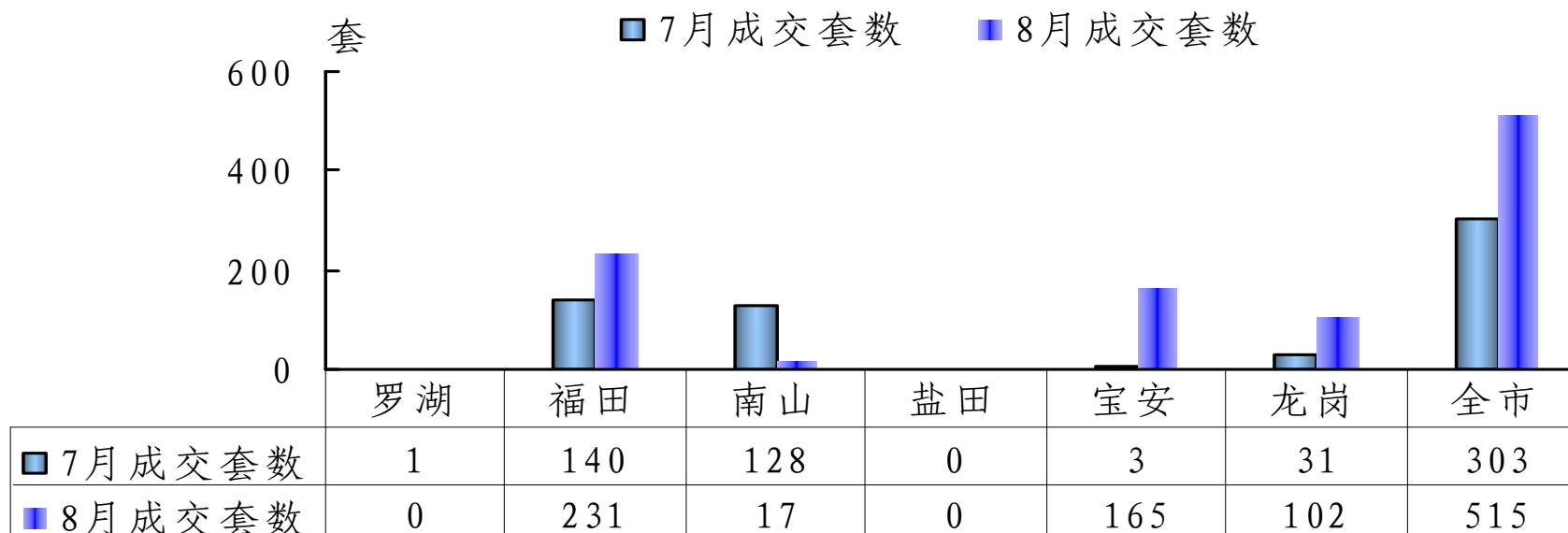
2010.8-2011.8 深圳一手商铺成交走势



【港置地产研究部统计编制】

8月一手商铺成交**515**套，环比增加**69.97%**，同比增加**255.17%**；成交均价**26151**元/平方米，环比下跌**31.79%**，同比下跌**2.11%**。

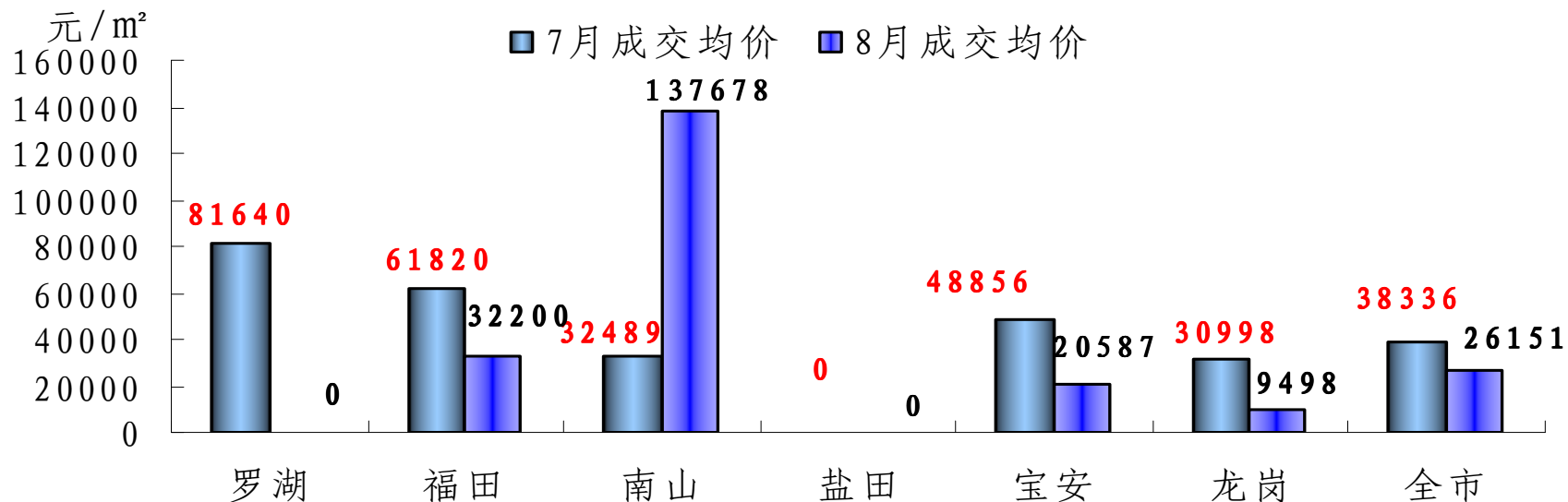
2011年8月深圳各区域一手商铺成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

8月，深圳各区域一手商铺成交中：罗湖和盐田无成交；福田区成交**231**套，环比增加**65%**，南山区成交**17**套，环比减少**86.72%**，宝安区成交**165**套，环比增加**54倍**，龙岗成交**102**套，环比增加**229.03%**。

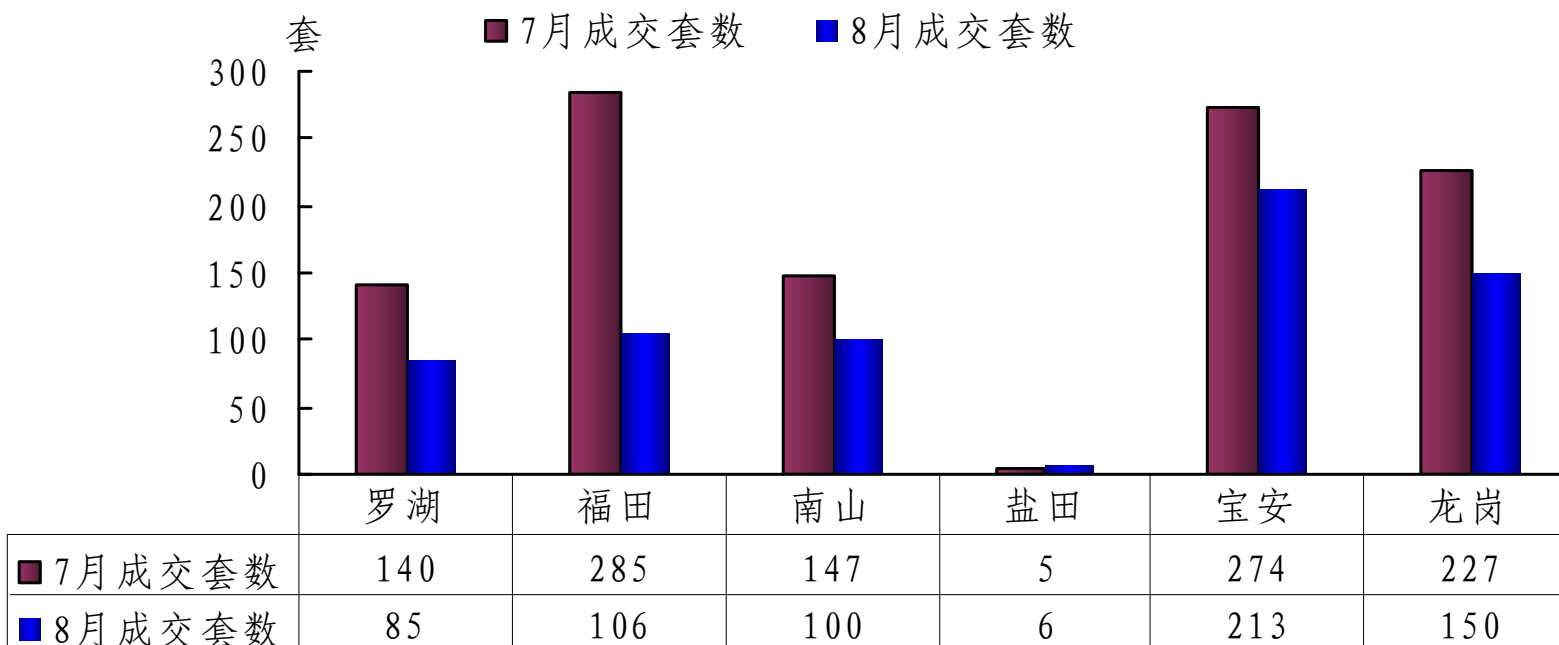
2011年8月全市及各区域一手商铺成交均价对比



【港置地产研究部统计编制】

8月各区域一手商铺：罗湖及盐田无成交。福田区成交均价为**32200**元/平方米，环比下跌**47.91%**，南山区成交均价为**137678**元/平方米，环比上升**323.77%**，宝安成交均价为**20587**元/平方米，环比下跌**57.86%**；龙岗成交均价为**9498**元/平方米，环比下跌**69.36%**。全市的成交均价为**26151**元/平方米，环比下跌**31.79%**。

2011年8月深圳各区域二手商铺成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

8月全市二手商铺，只有盐田环比增加，增幅达到**20%**。其余各区均减少，福田区跌幅最大，达到**62.81%**，其次是罗湖，达到**39.29%**，龙岗和南山的跌幅各达到**33.92%**和**31.97%**，宝安跌幅达到**22.26%**。

2011年8月深圳市一、二手商铺成交对比



【港置地产研究部统计编制】

8月全市一二手写字楼成交对比中，成交面积比约为**1:1.37**，成交套数比约为**1: 1.28**。

预测篇

八月份一手房的成交量明显下滑，环比下跌超过三成。究其原因，主要是供应量的大幅减少。八月份只有四个新盘入市，三千余套的供应量，环比减少两成五。进入传统成交旺季的九月份，因大运会而推迟入市的新盘可望于本月推出，市场供应量加大，在国家调控政策持续从严的情况下，开发商将采取“以量换价”的销售策略，预计九月的成交量会有所回升。二手房市场方面，八月份的成交可谓惨淡，环比减少超过七成。7月11日以后的数据显示，二手房成交量总体呈现缓慢回升的态势，说明市场上已逐步消化此政策，加上二手房价格小幅度的松动，预计后市二手房成交量将继续缓慢回升。

商业方面，上个月一手商业的成交量环比增加近七成，表现抢眼。二手商业供应不足，成交量环比下跌超过三成。后市在住宅调控政策从严的情况下，商业物业的将持续成交火热。

本月写字楼始有供应，但总量偏少。后市写字楼的供应量较少的状况在短期内将难有改变，因此的成交量将维持在较低水平，价格也将持续在高位运行。

数据说话，观念影响

港置地产研究部 T: 22190316

统筹：熊克辉

主笔：林虎 林素玲 刘万松