

专心·专业·专注·专家

九月城报：金九失约 持续观望

港置地产研究部
二〇一一年十月八日

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： 8月份的CPI同比上涨6.2%，与7月份相比，虽然涨幅回落了0.3个百分点，但是通胀的压力仍然较大。九月份是楼市传统的成交旺季，但由于调控政策从严执行，金九成交低迷，声色不足。与此同时，在政策调控范围外的商用物业倍受追捧，呈现供不应求的状态，成为资产保值增值的重要渠道。国家统计局的数据显示，8月份在全国70个大中城市中，46个城市新建商品住宅价格环比停涨，16个城市新建商品住宅价格环比下跌，调控已初见成效，但在部分暂未限购的二三线城市依然处于量价继续惯性上涨的过程中。

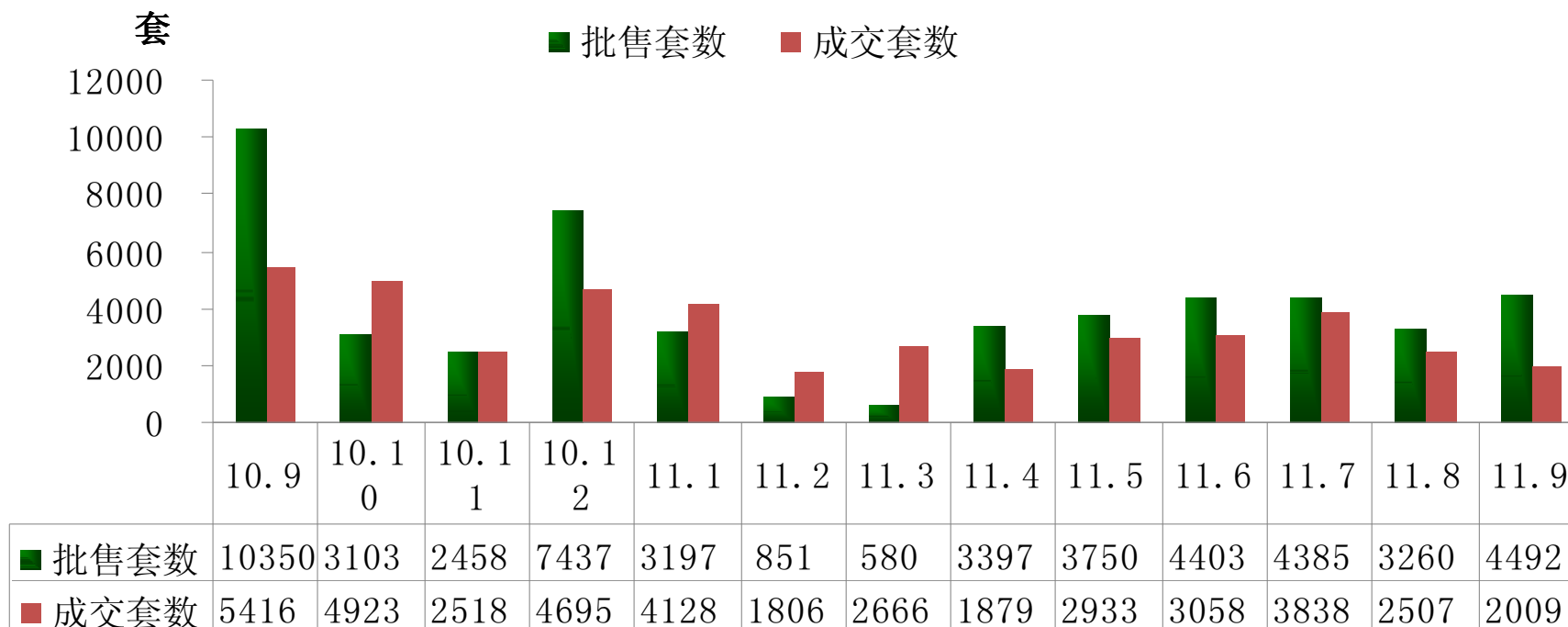
编号	发布时间	发文单位/ 文件来源	关键字	主要内容
1	2011-9-9	国家统计局	CPI	2011年8月,全国居民消费价格总水平同比上涨6.2%。其中,城市上涨5.9%,农村上涨6.7%;食品价格上涨13.4%,非食品价格上涨3.0%。猪肉价格上涨45.5%,影响价格总水平上涨约1.27个百分点。
3	2011-9-10	深圳房地产信息网	韶关限价	韶关市政府发布通知,从本月18日起,通过加强商品房预售价格备案管理、商品房销售明码标价等措施来平抑房价过快增长的势头。这是迄今为止韶关对房地产业实施的力度最大的一次平抑房价措施。
2	2011-9-18	国家统计局	涨幅	国家统计局8月份楼市统计数据显示,在全国70个大中城市中,46个城市新建商品住宅价格环比停涨,16个城市新建商品住宅价格环比下跌,从整体看房价涨幅进一步收窄。

编号	发布时间	发文单位/ 文件来源	关键字	主要内容
5	2011-9-18	国土资源部	取消土地双轨制	国土资源部近日透露，我国将逐步扩大有偿使用国有土地的覆盖面，土地资源配置的最终目标是取消土地供应双轨制，提高土地供应和调控能力。
4	2011-9-26	房信网	重庆征收房产税	重庆将从10月1日起对主城区内符合要求存量独栋商品住宅征收个人住房房产税，预计首批应税的存量房为3400套。

住宅篇

引： 进入楼市传统成交旺季的九月份，原来受大运会影响而推迟入市的新盘开始推出，新盘预售量明显增加，但成交量环比仍下跌19.86%，成交均价为20028元/㎡，环比略跌1.82%，显示市场上的观望气氛仍然较浓。在二手住宅方面，与8月份相比，政策逐步消化以后，成交量增长明显，达到2360套。

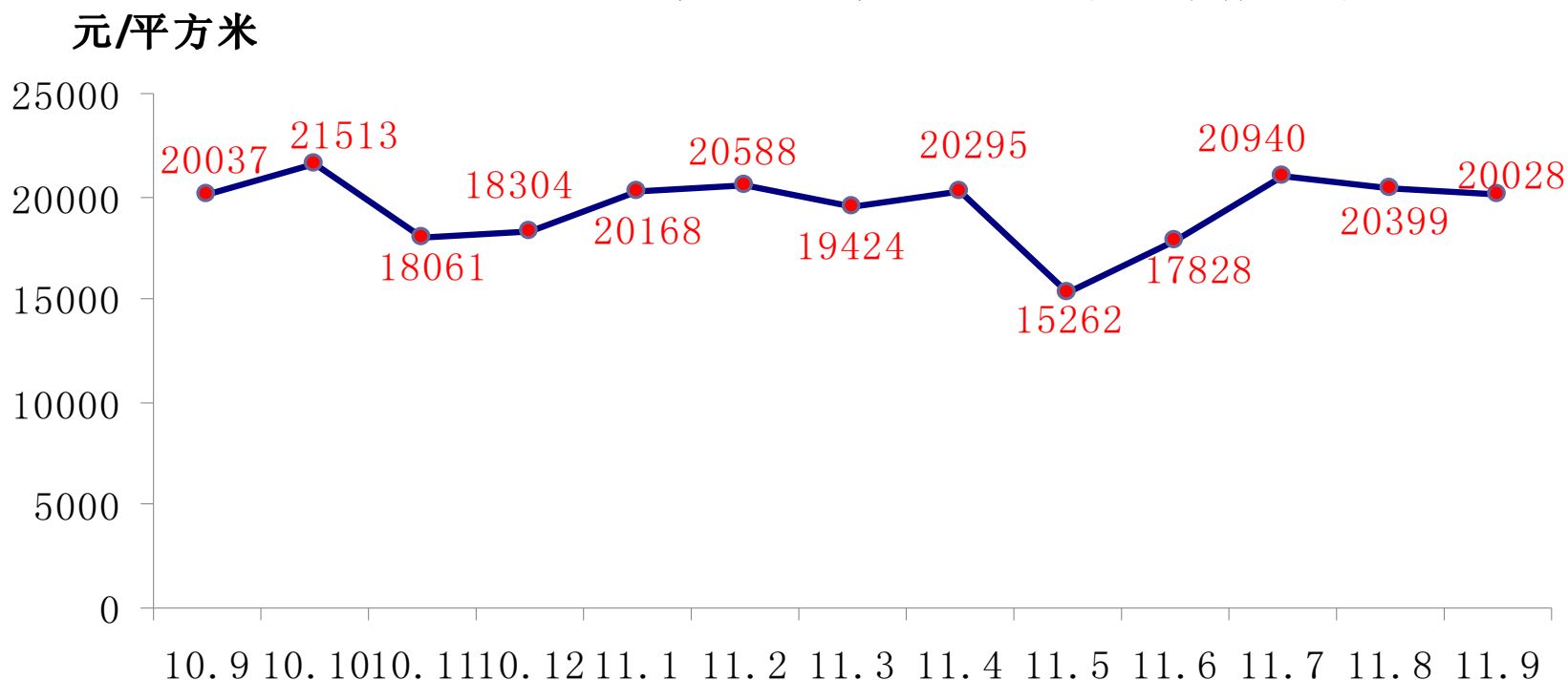
2010.9-2011.9深圳一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

9月深圳全市一手住宅批售**4492**套，环比增加**37.79%**，同比减少**56.6%**；成交**2009**套，环比减少**19.86%**，同比减少**62.91%**；供销面积比约为**2:1**，供大于求。

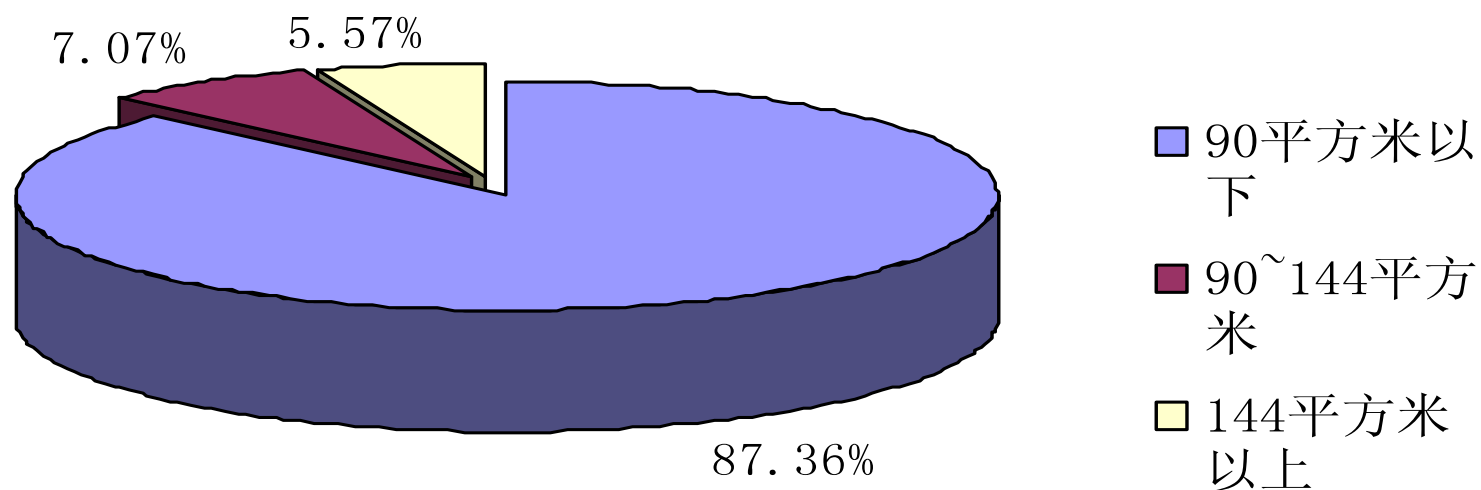
2010.9-2011.9深圳一手住宅成交价格走势



【港置地产研究部统计编制】

9月深圳全市一手房成交均价为**20028**元/平方米，环比下跌**1.82%**，同比微跌**0.04%**。

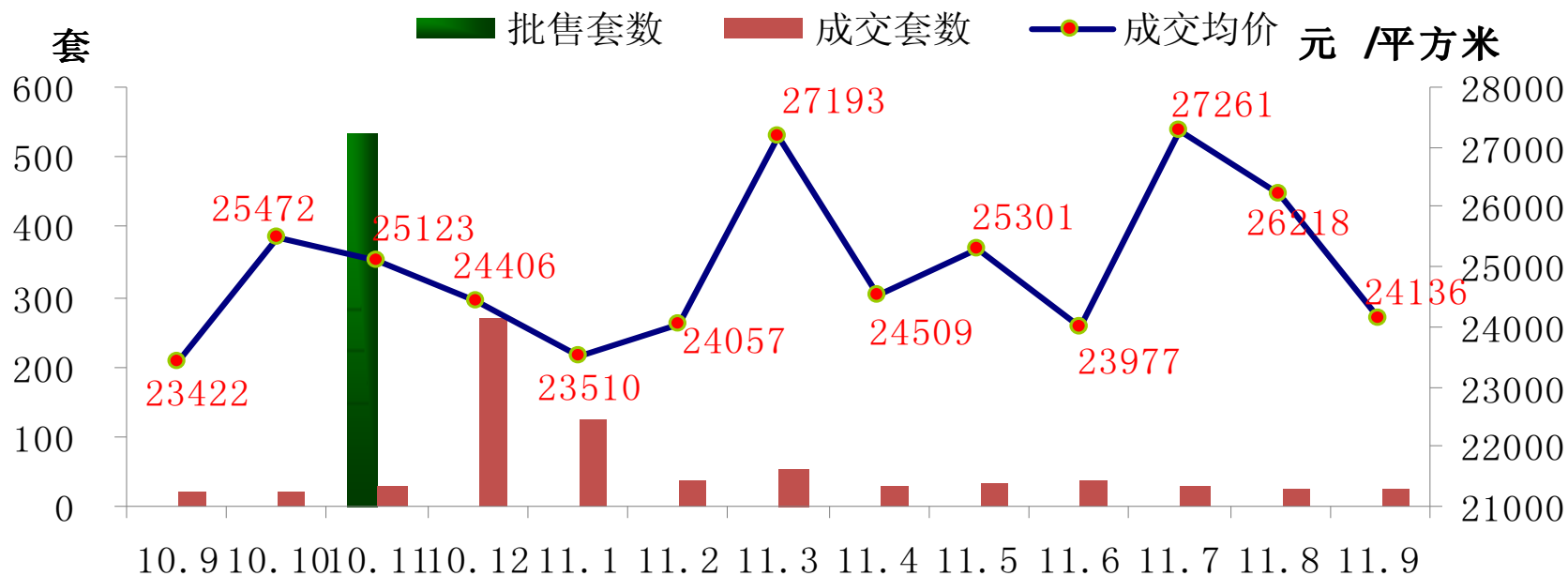
2011年9月深圳一手房成交结构比例图



【港置地产研究部统计编制】

9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**87.36%**，较上月增加约**1**个百分点，90-144平方米占**7.07%**，与上月基本持平，144平方米以上占**5.57%**，较上月减少约**1**个百分点。

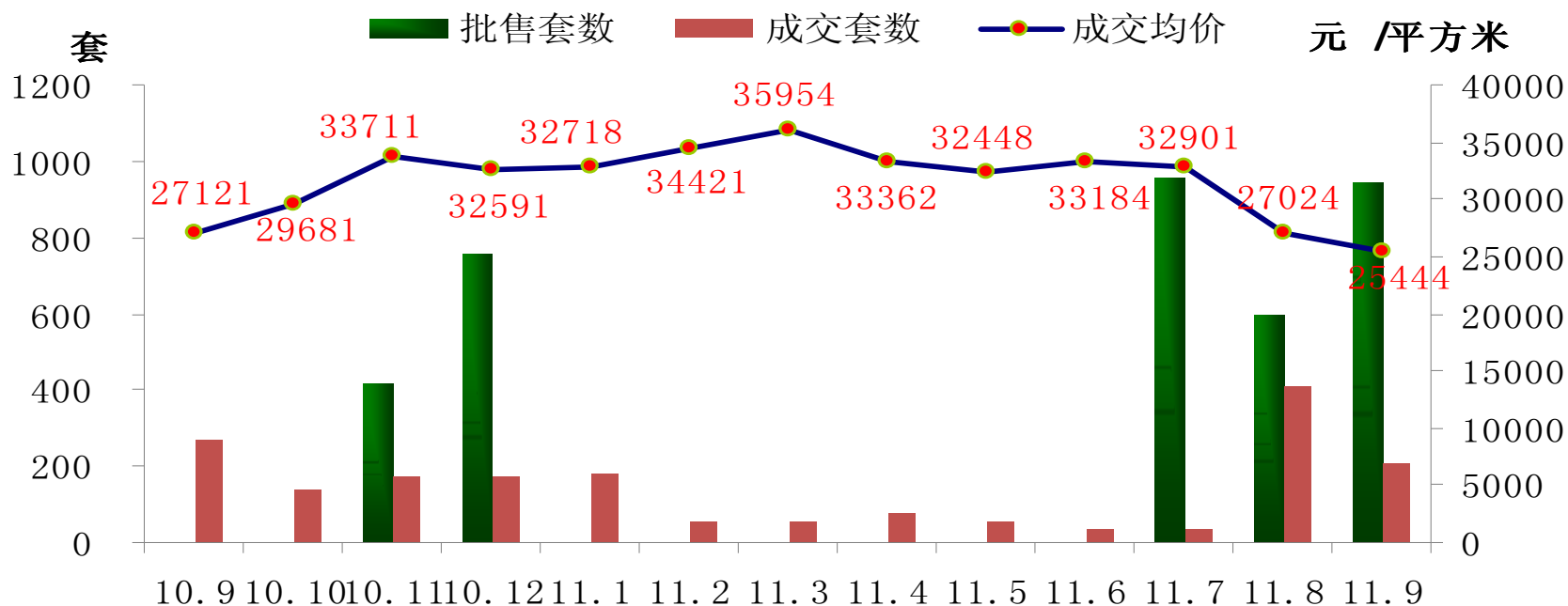
2010.9-2011.9 罗湖一手住宅 批售 /成交情况



【港置地产研究部统计编制】

9月，罗湖没有新项目批售；成交**25套**，环比增加**4.17%**，同比增加**13.64%**，成交均价**24136元/平方米**，环比下跌**7.94%**，同比上升**3.05%**。

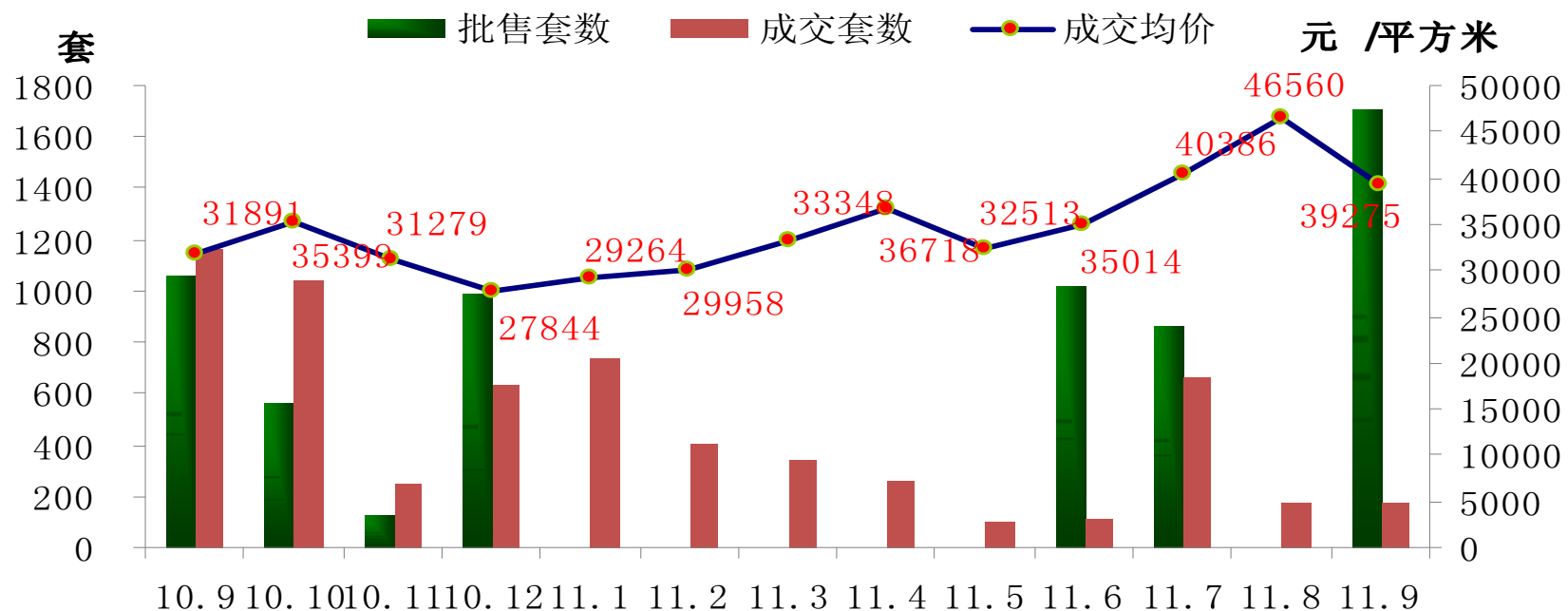
2010.9-2011.9福田一手住宅 批售 /成交情况



【港置地产研究部统计编制】

9月，福田新增批售**945**套，环比增加**58.29%**；成交**210**套，环比减少**48.28%**，同比减少**21.93%**，成交均价**25444**元/平方米，环比下降**5.85%**，同比下跌**6.18%**。

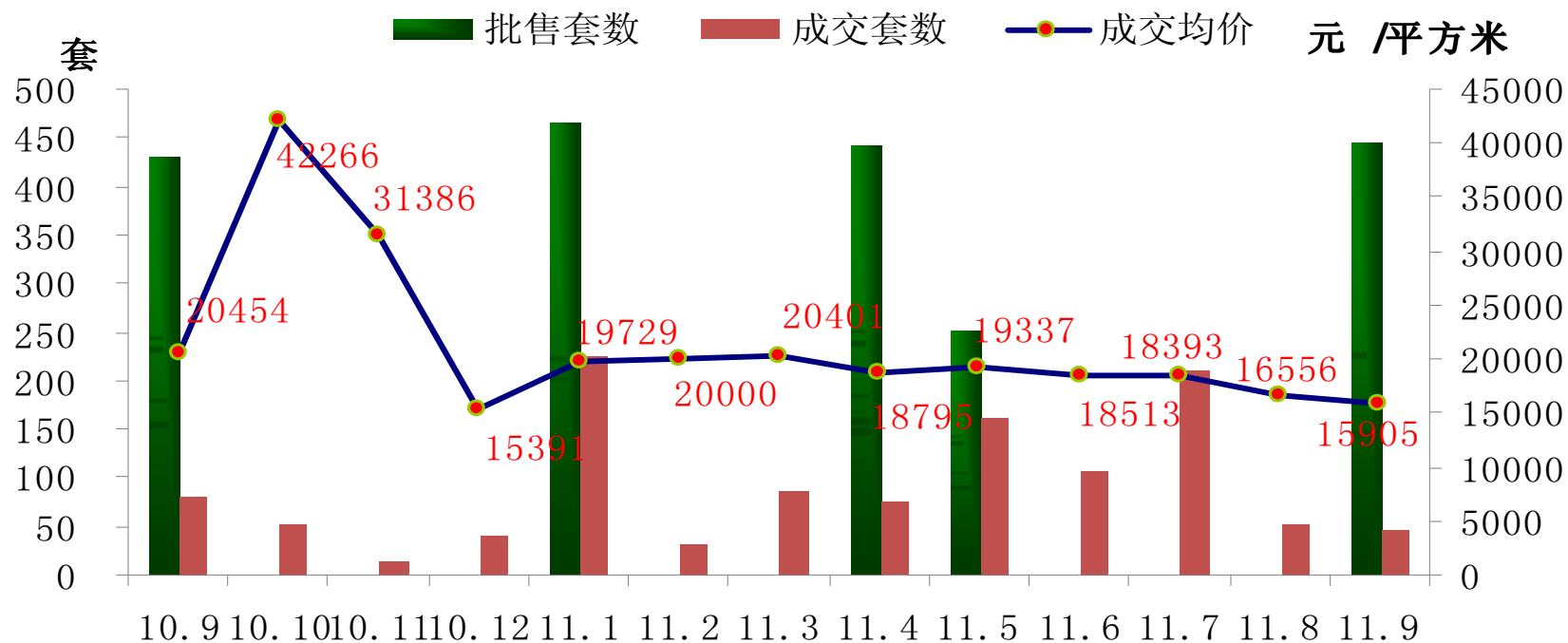
2010.9-2011.9南山一手住宅 批售 /成交情况



【港置地产研究部统计编制】

9月，南山新增批售**1702**套，同比增加**60.87%**；成交**181**套，环比增加**1.69%**，同比减少**84.48%**，成交均价**39275**元/平方米，环比下跌**15.65%**，同比上涨**23.15%**。

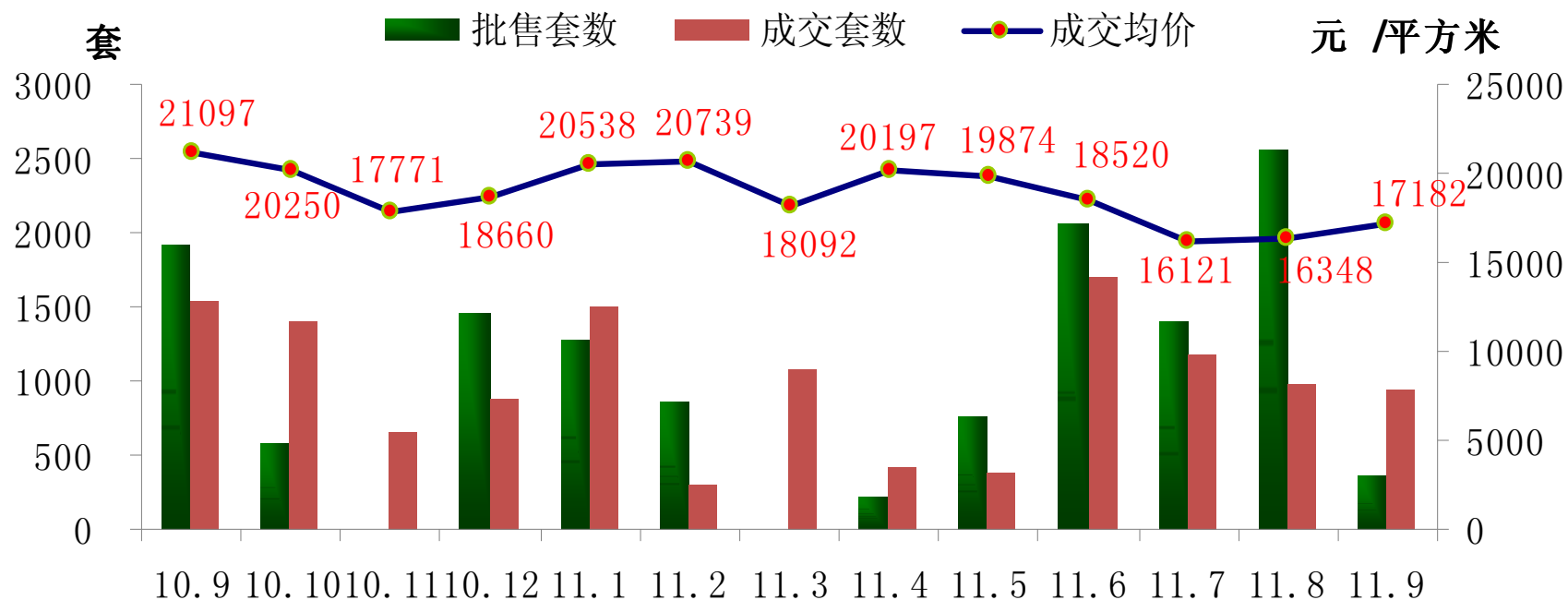
2010.9-2011.9 盐田一手住宅 批售 /成交情况



【港置地产研究部统计编制】

9月，盐田新增批售**444**套，同比增加**3.02%**；成交**46**套，环比减少**13.21%**，同比减少**43.21%**，成交均价**15905**元/平方米，环比下跌**3.93%**，同比下跌**22.24%**。

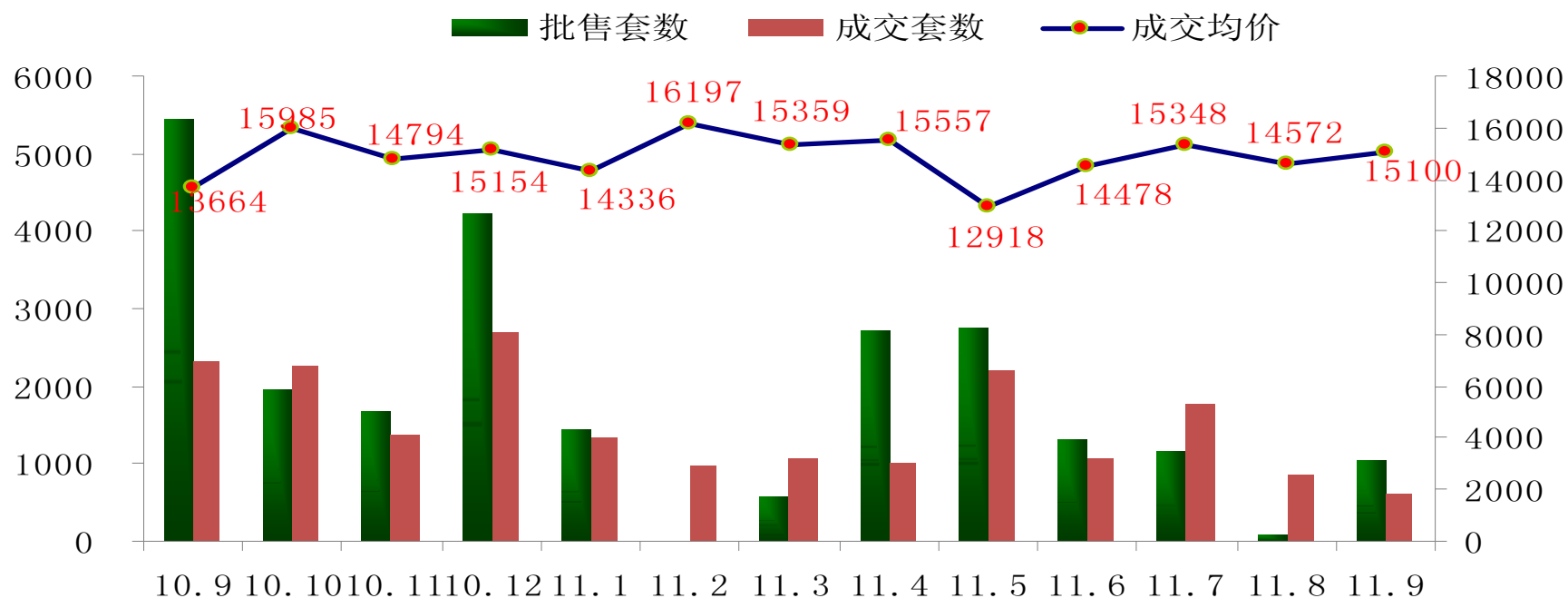
2010.9-2011.9 宝安一手住宅 批售 /成交情况



【港置地产研究部统计编制】

9月，宝安新增供应**364**套，环比减少**85.77%**，同比减少**81%**；成交**948**套，环比减少**3.95%**，同比减少**38.68%**，成交均价**17182**元/平方米，环比上涨**5.1%**，同比下跌**18.56%**。

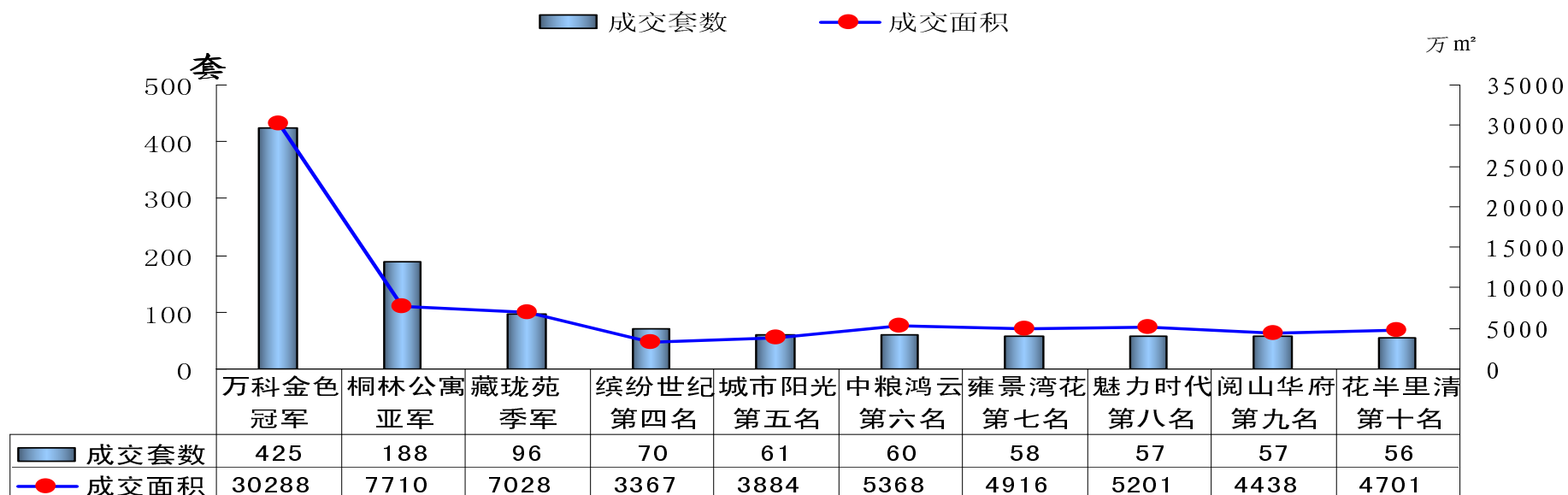
2010.9-2011.9 龙岗一手住宅 批售 / 成交情况



【港置地产研究部统计编制】

9月，龙岗新增供应**1037**套，环比增加**887.62%**，同比减少**80.99%**；成交**599**套，环比减少**30.72%**，同比减少**74.31%**；成交均价**15100**元/平方米，环比上涨**3.62%**，同比上涨**10.51%**。

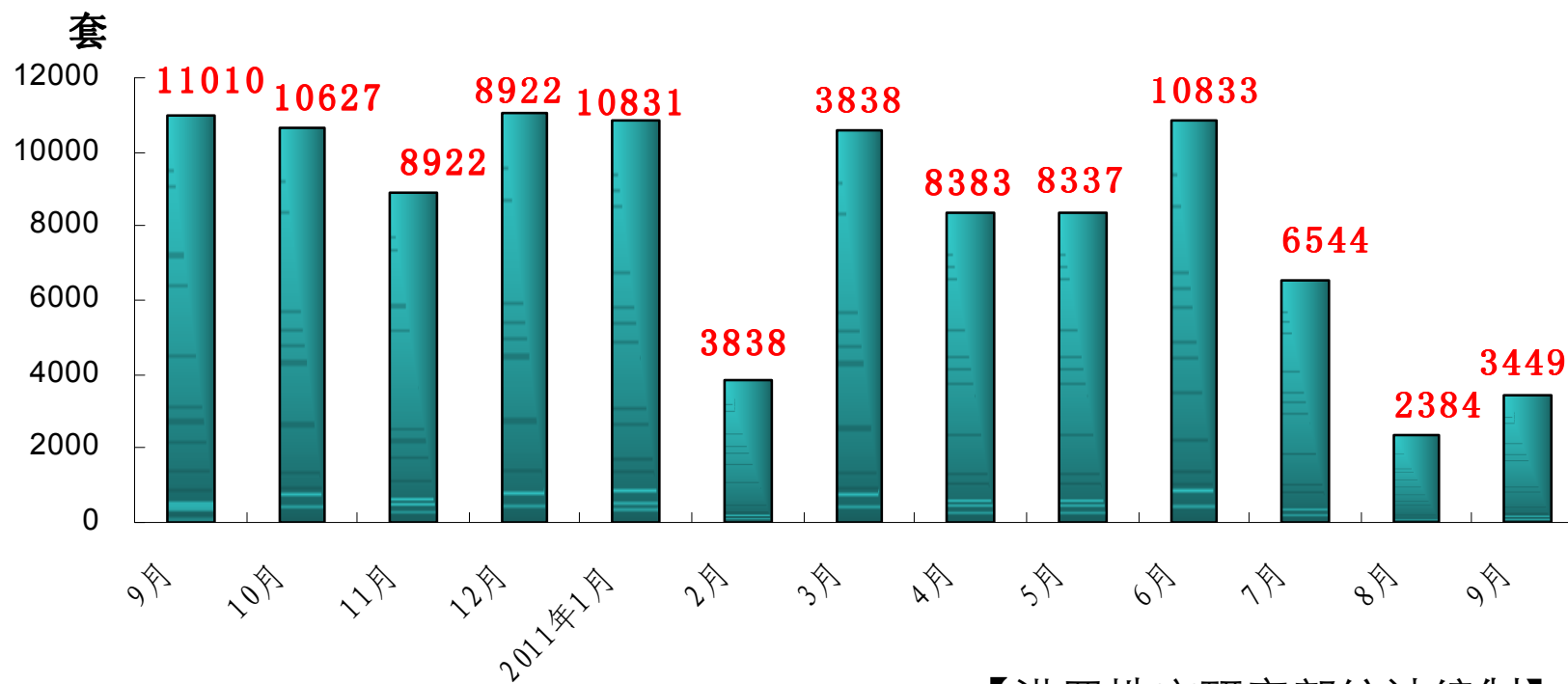
2011年9月份深圳市新房十大热销楼盘



【港置地产研究部统计编制】

9月，全市十大热销楼盘中，宝安区的万科金色领域花园（二期）以425套的成交量领先于其它楼盘，桐林公寓的成交量由上月的第一降至第二。

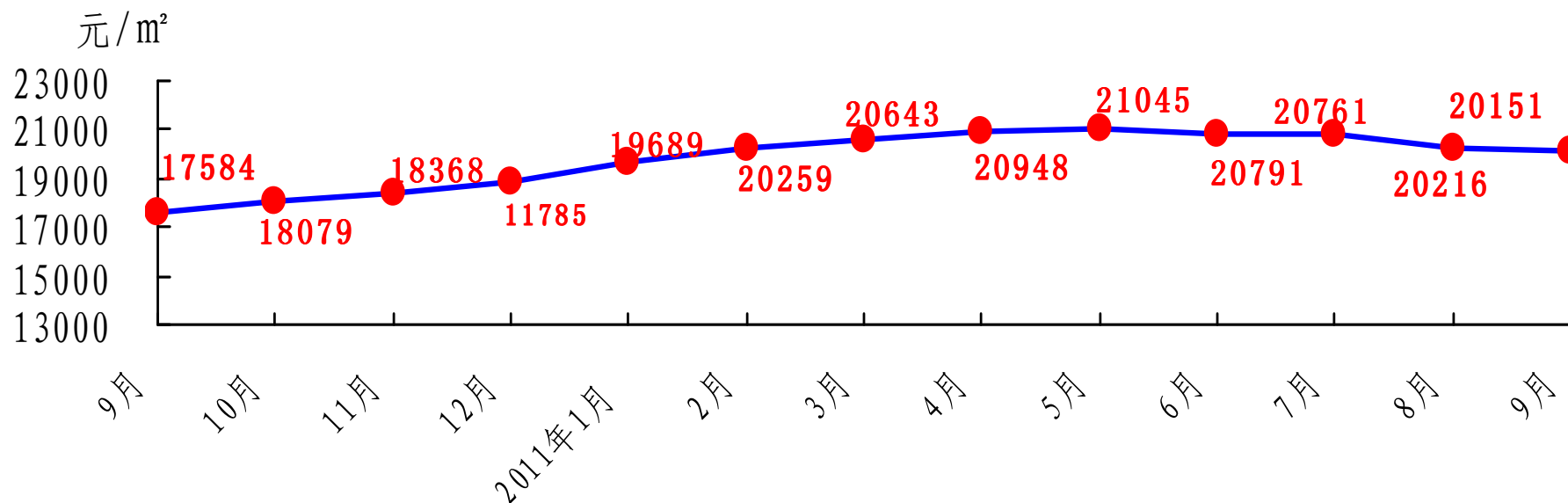
2010.9-2011.9深圳二手房成交套数走势



【港置地产研究部统计编制】

9月份深圳全市二手房成交**3449**套，环比增加**44.67%**，同比减少**68.67%**。

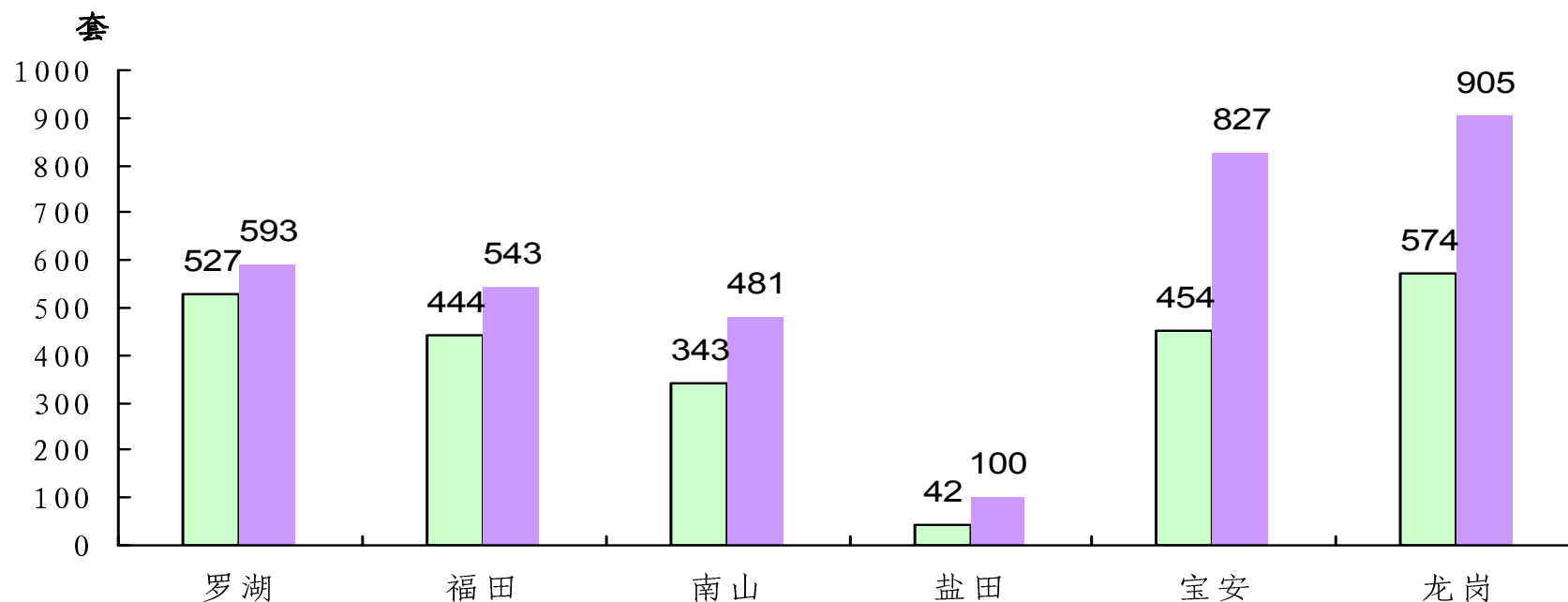
2010.9-2011.9深圳全市二手房挂牌价格走势图



【港置地产研究部统计编制】

9月深圳全市二手住宅挂牌均价环比微跌，同比上升**14.6%**。

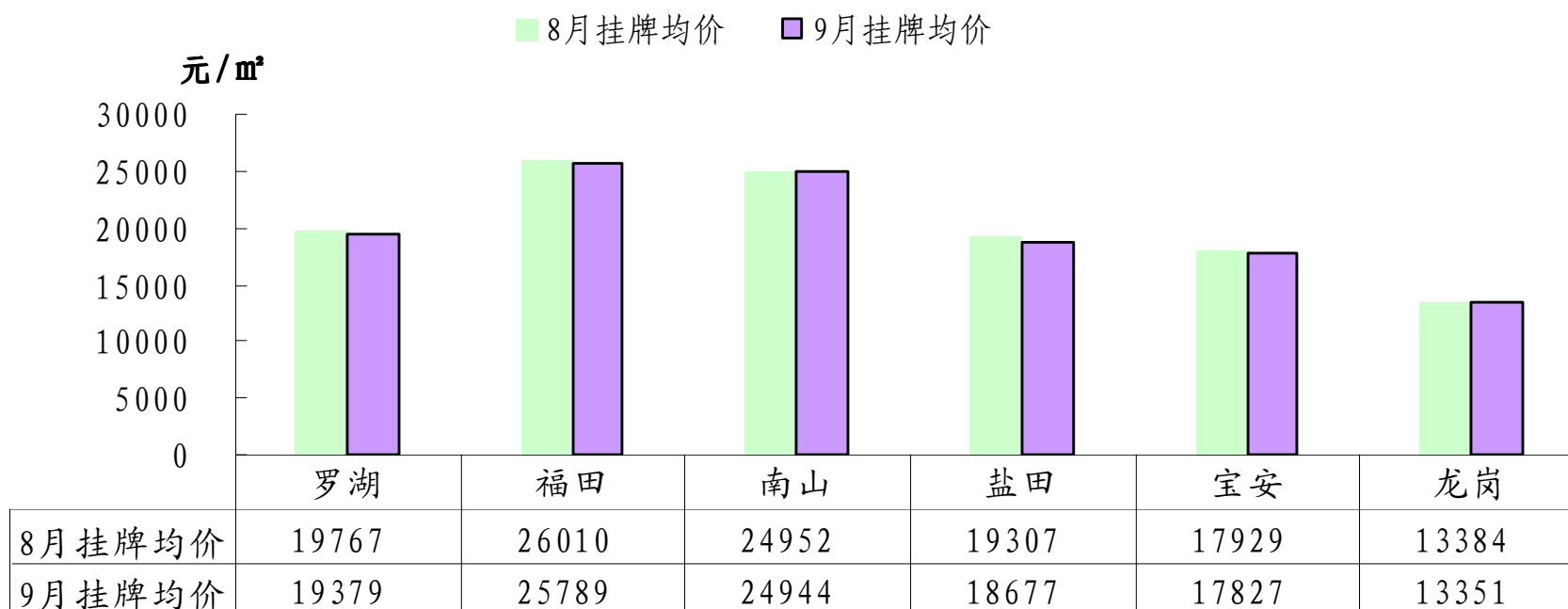
2011年9月深圳各区域二手房成交套数对比



【港置地产研究部统计编制】

9月，二手房成交总量环比上月增长四成多，其中盐田区的增幅最大，达到**138.1%**，其余各区都有不同程度的增长。

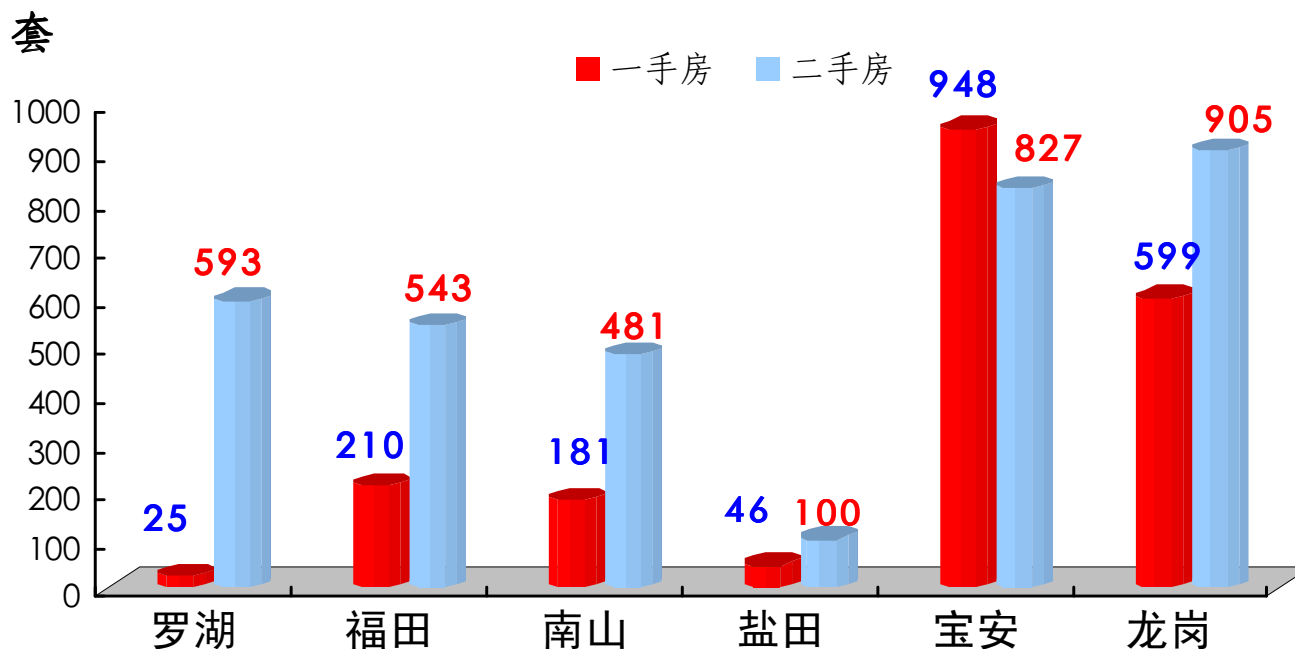
2011年9月深圳二手房各大区域挂牌均价对比



【港置地产研究部统计编制】

9月全市各区域二手住宅挂牌均价，各区均有下跌，其中盐田的跌幅达到了**3.32%**。

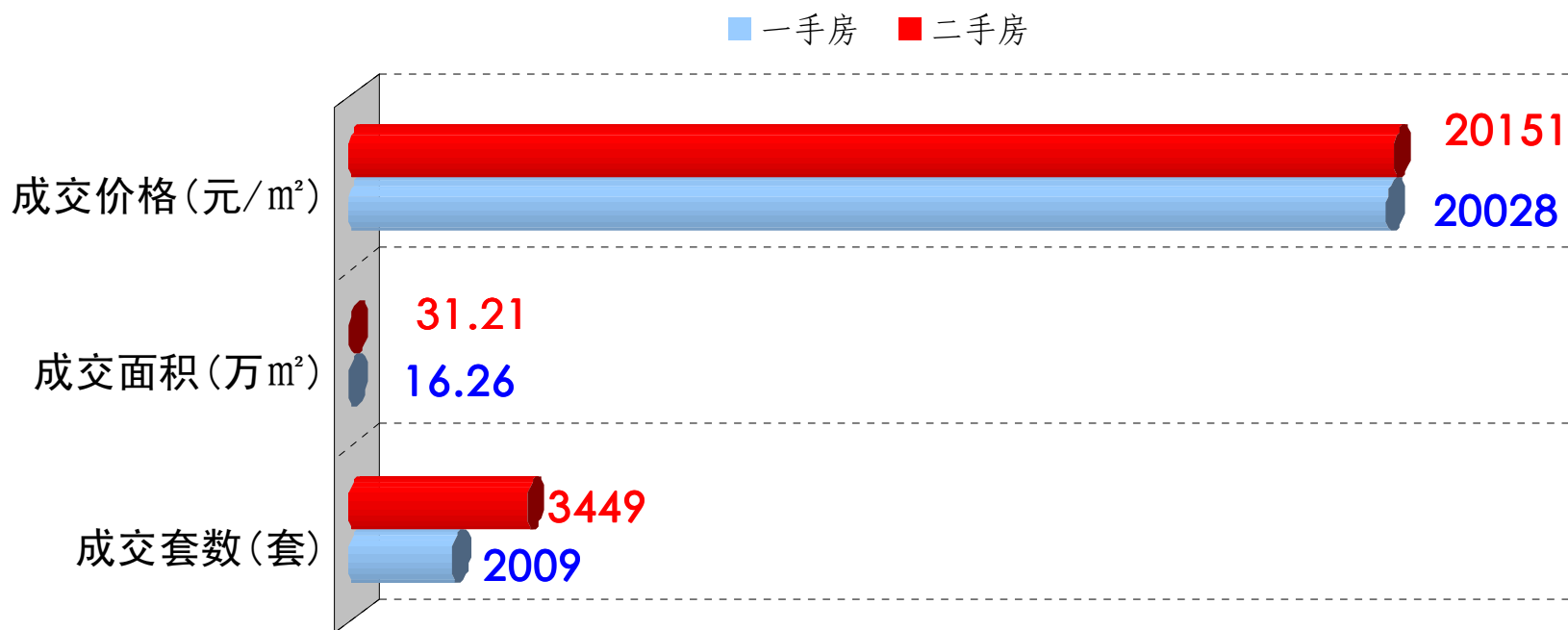
2011年9月深圳市各区域成交套数对比



【港置地产研究部统计编制】

9月份，全市各区域成交对比，宝安的一手房成交大于二手房，其余各区都是以二手成交为主。

2011年9月深圳市一、二手房成交对比



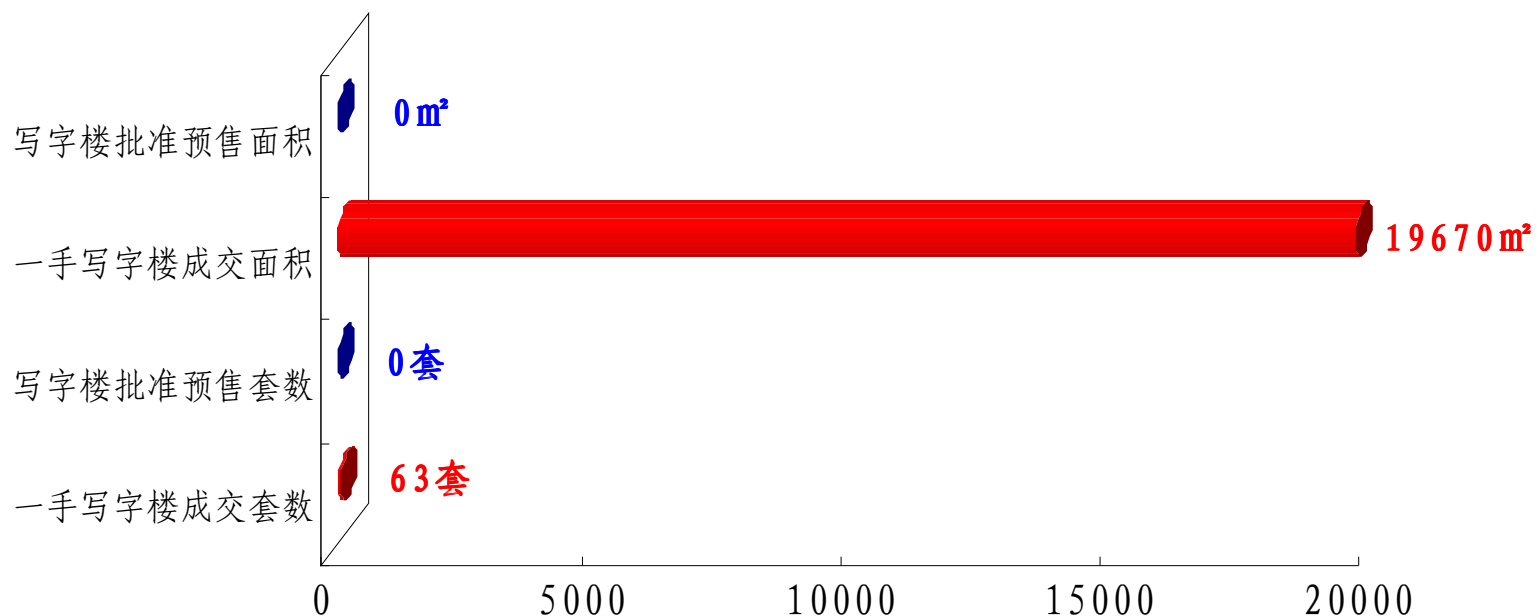
【港置地产研究部统计编制】

9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低**123元**/平方米；成交套数比约为**1.7: 1**。

商业篇

引：九月，全市商业市场的继续旺盛。一手商铺的成交量延续了上两个月的增长态势，增幅达到三成多。关内的商铺成为成交主力。价格方面，一手商铺的成交价格为34451元/㎡，环比上涨31.74%。二手商铺的成交总量亦上涨，涨幅两成多。九月全市一手写字楼的成交量环比增加五倍多，成交主要来自福田。二手写字楼成交有所下跌，但跌幅不大。总体而言，商业一如既往地受到追捧，成交资金保值增值的重要途径。

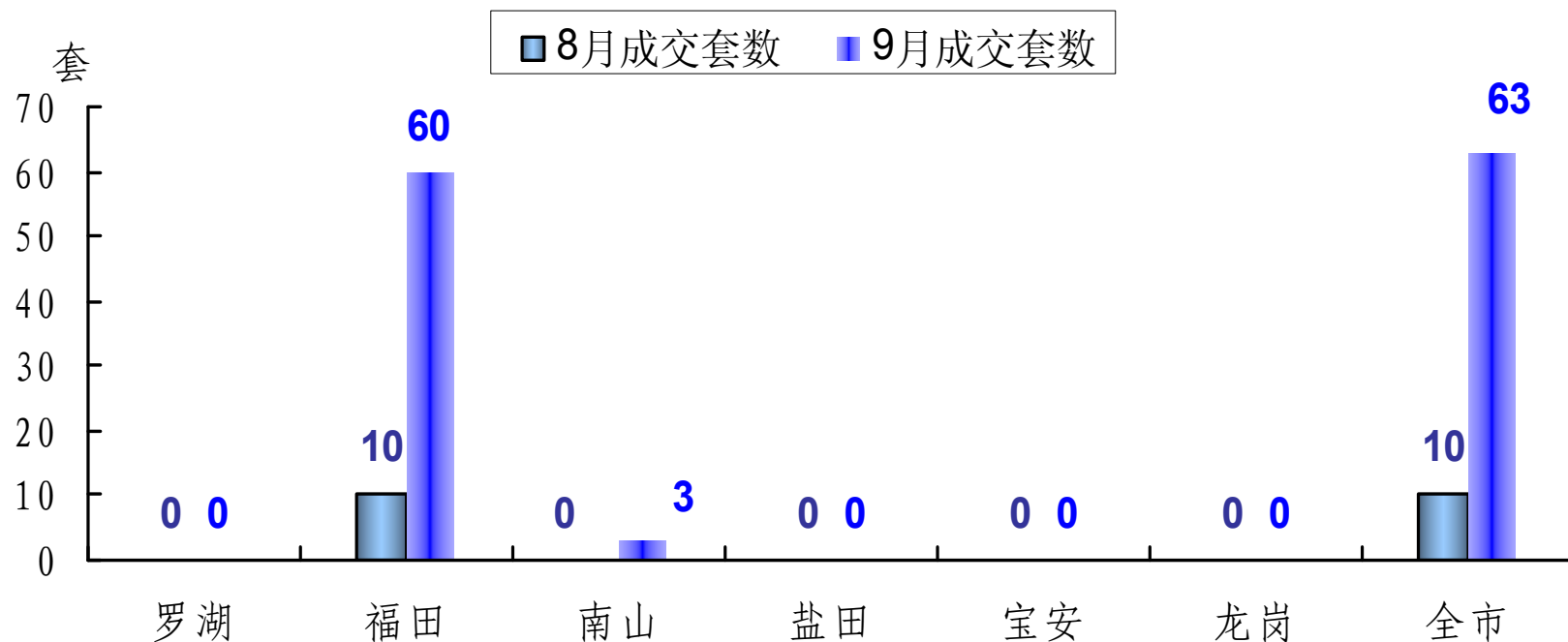
2011年9月深圳一手写字楼供应量与成交量对比分析



【港置地产研究部统计编制】

9月，一手写字楼无新增批售，成交**63**套，成交面积为**19670**平方米。

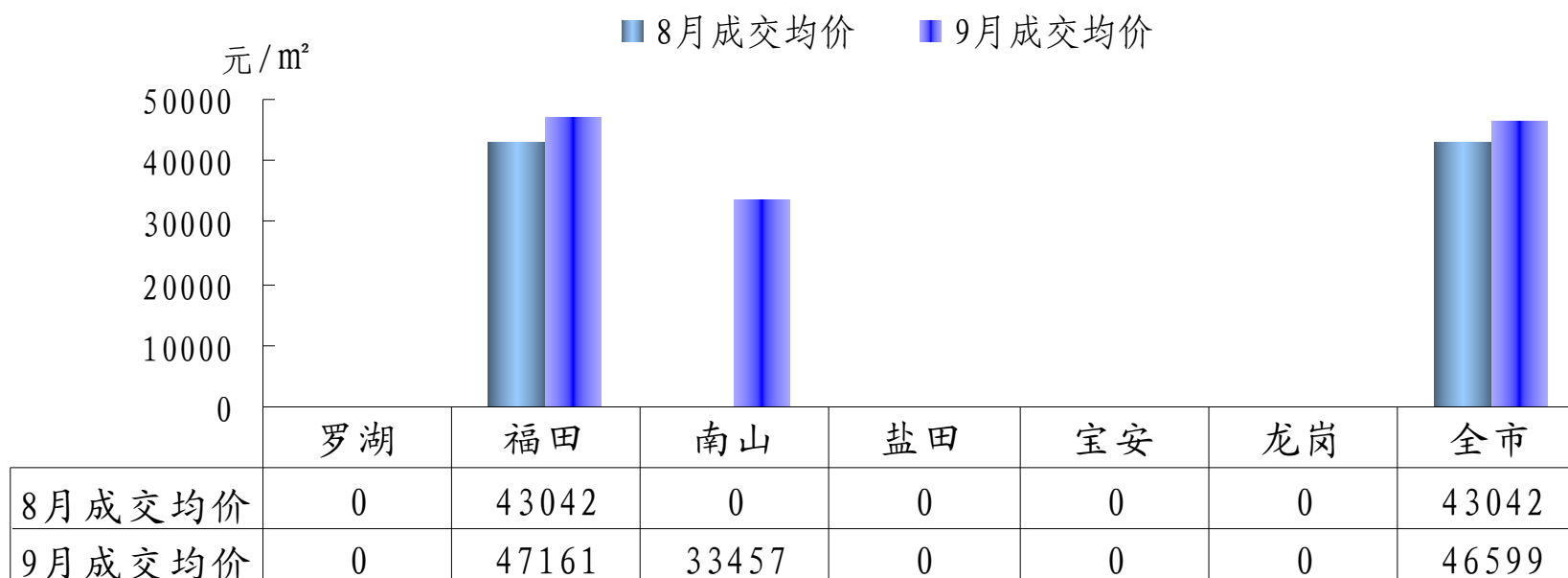
2011年9月深圳各区域一手写字楼成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

9月全市一手写字楼的成交主要来自福田区，南山区成交3套，其余各区均无成交。

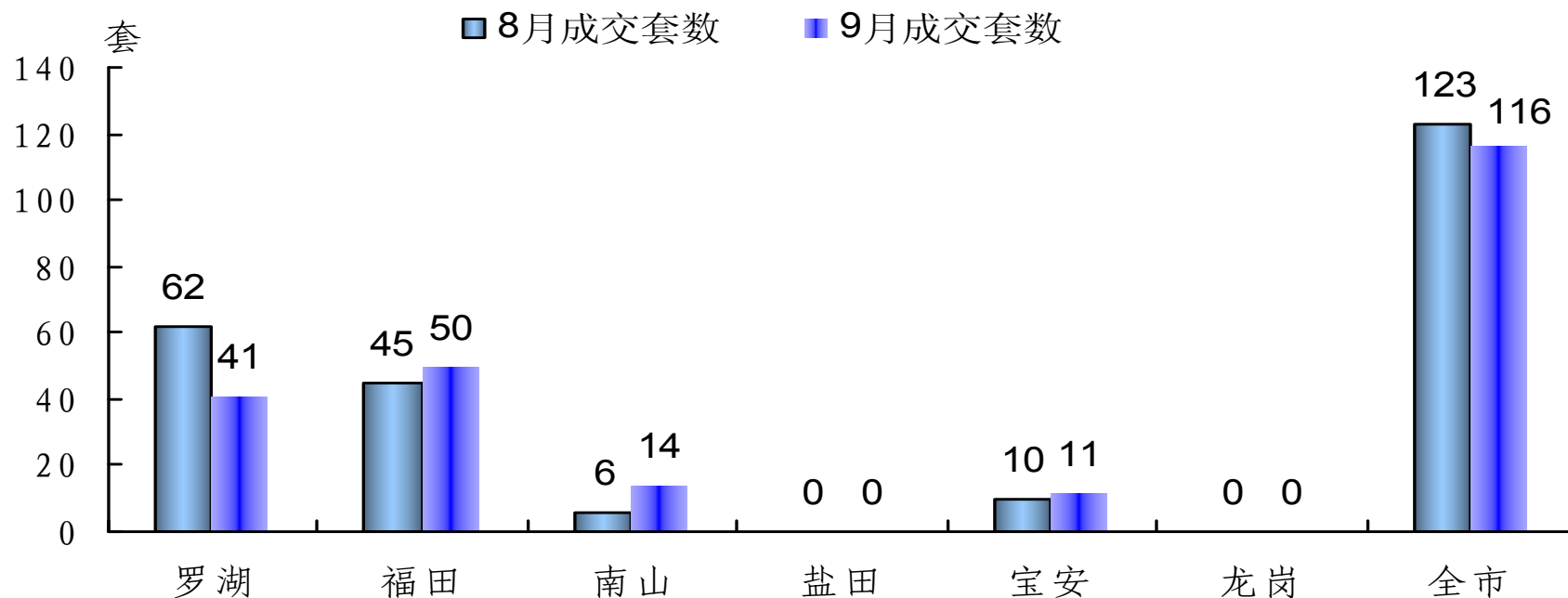
2011年9月深圳各区域一手写字楼成交均价对比



【港置地产研究部统计编制】

9月全市一手写字楼成交均价为**46599**元/㎡，环比上月上涨**8.26%**。

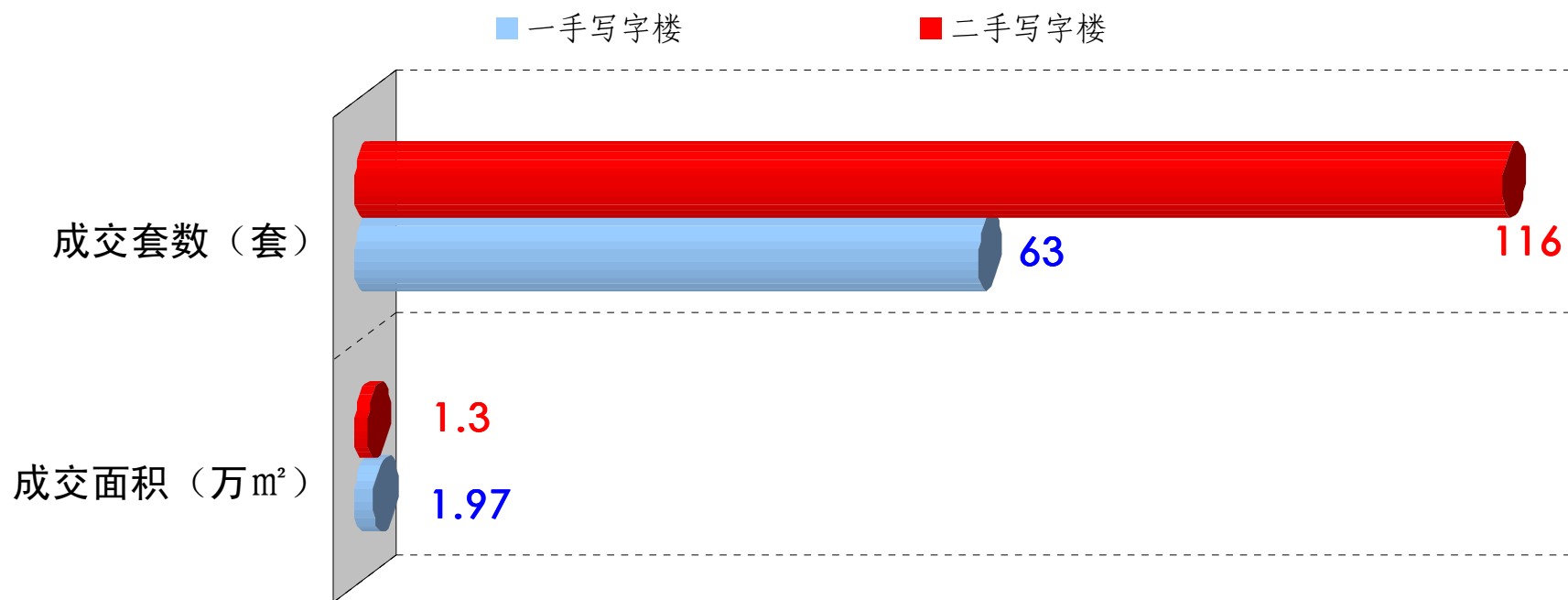
2011年9月深圳各区域二手写字楼成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

9月，全市二手写字楼总成交环比减少**5.69%**。其中，罗湖环比减少**33.87%**，福田环比增加**11.11%**，南山环比增加**133.33%**，宝安环比增加**10%**，盐田和龙岗无成交。

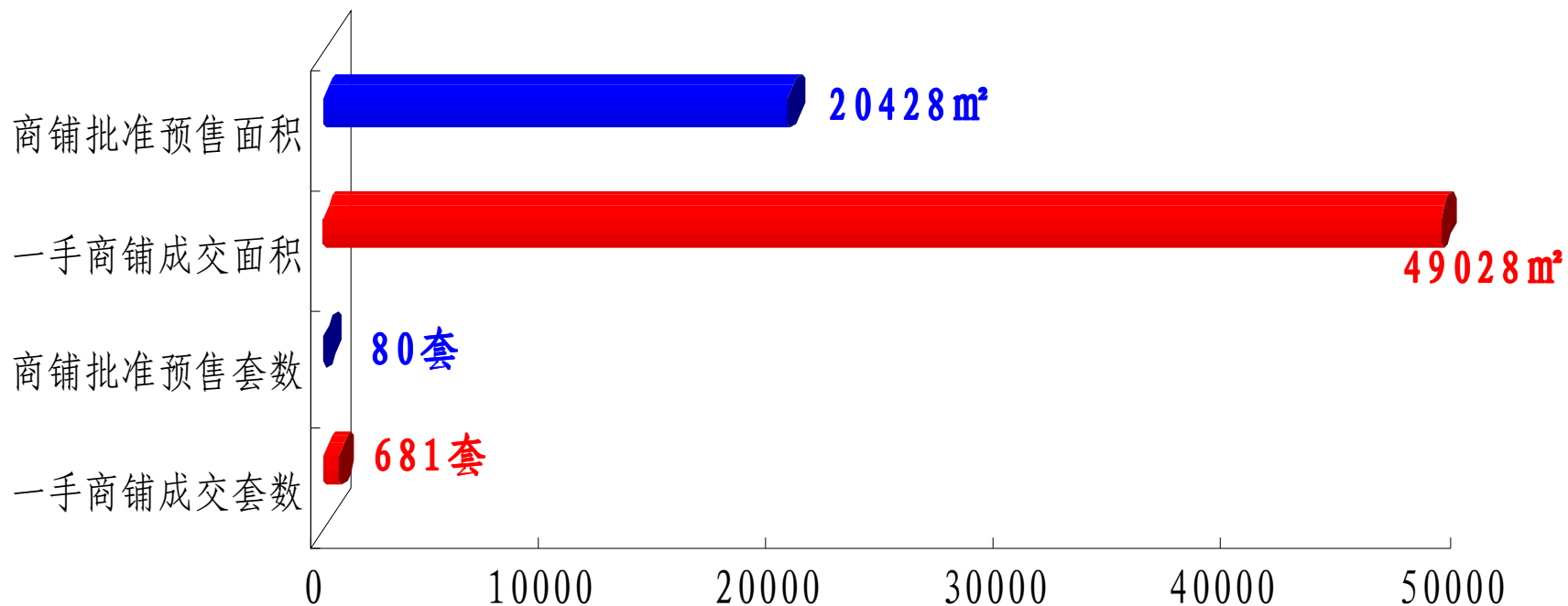
2011年9月深圳市一、二手写字楼成交对比



【港置地产研究部统计编制】

9月全市一二手写字楼成交对比中，成交面积比约为**1:1.5**，成交套数比约为**0.54: 1**。

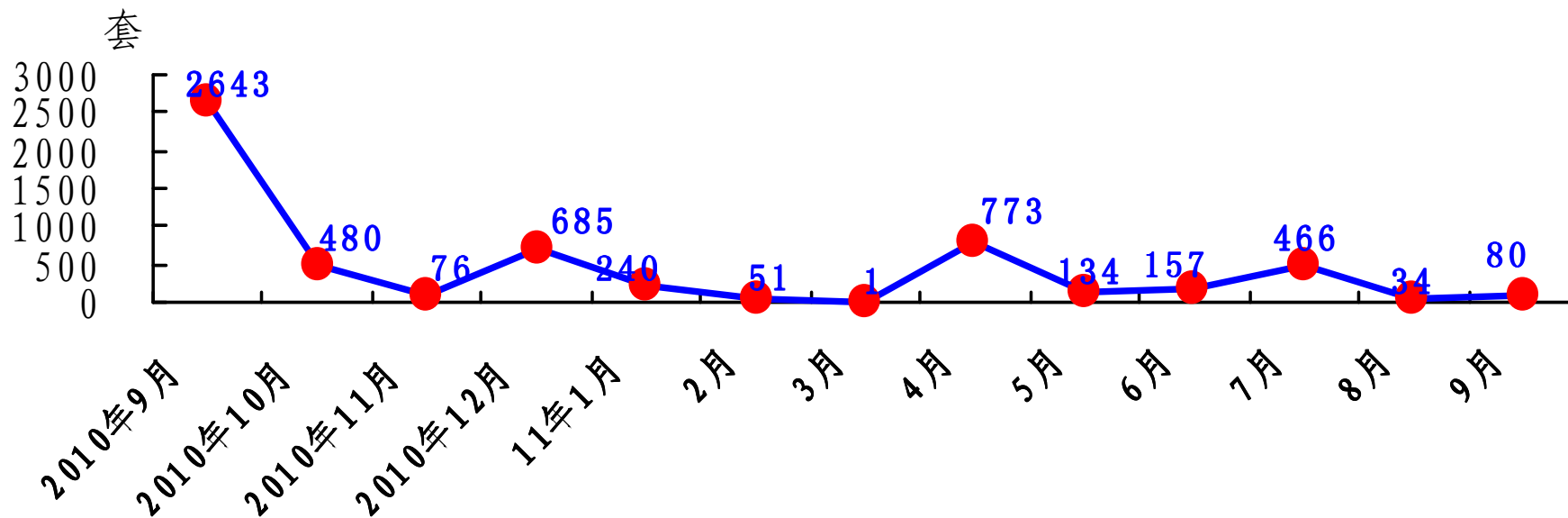
2011年9月深圳一手商铺供应量与成交量对比分析



【港置地产研究部统计编制】

9月一手商铺新批预售**80套/20428**平方米，成交**681套/49028**平方米。

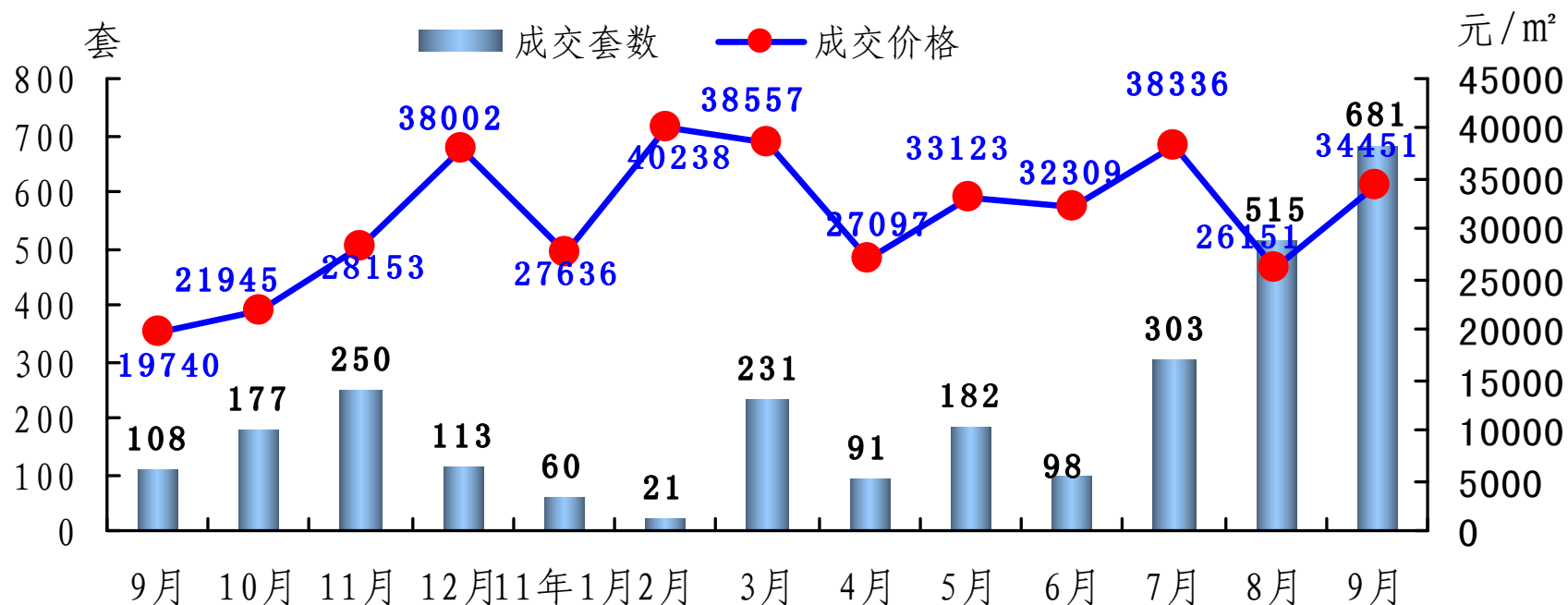
2010年9月-2011年9月深圳商铺新增预售套数走势



【港置地产研究部统计编制】

9月，深圳全市商铺新增预售**80**套，环比增加**135.29%**。

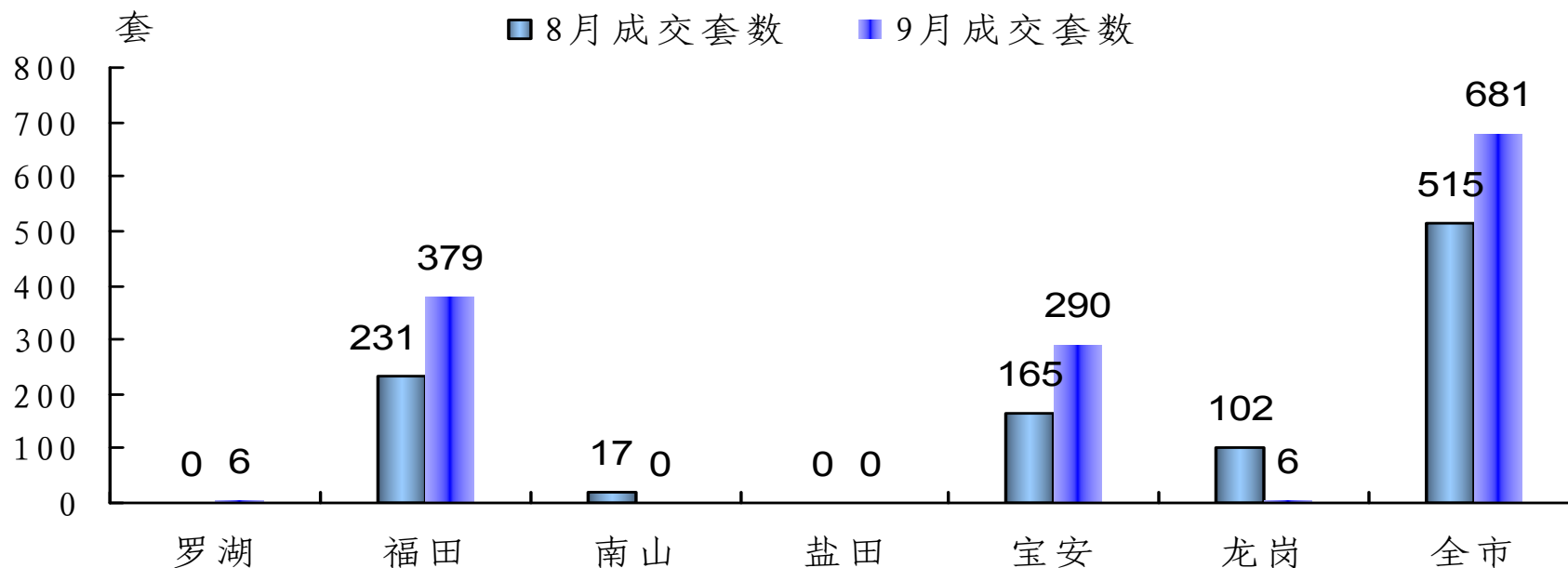
2010.9-2011.9 深圳一手商铺成交走势



【港置地产研究部统计编制】

9月一手商铺成交**681**套，环比增加**32.23%**，同比增加**530.56%**；成交均价**34451**元/平方米，环比上涨**31.74%**，同比上涨**74.52%**。

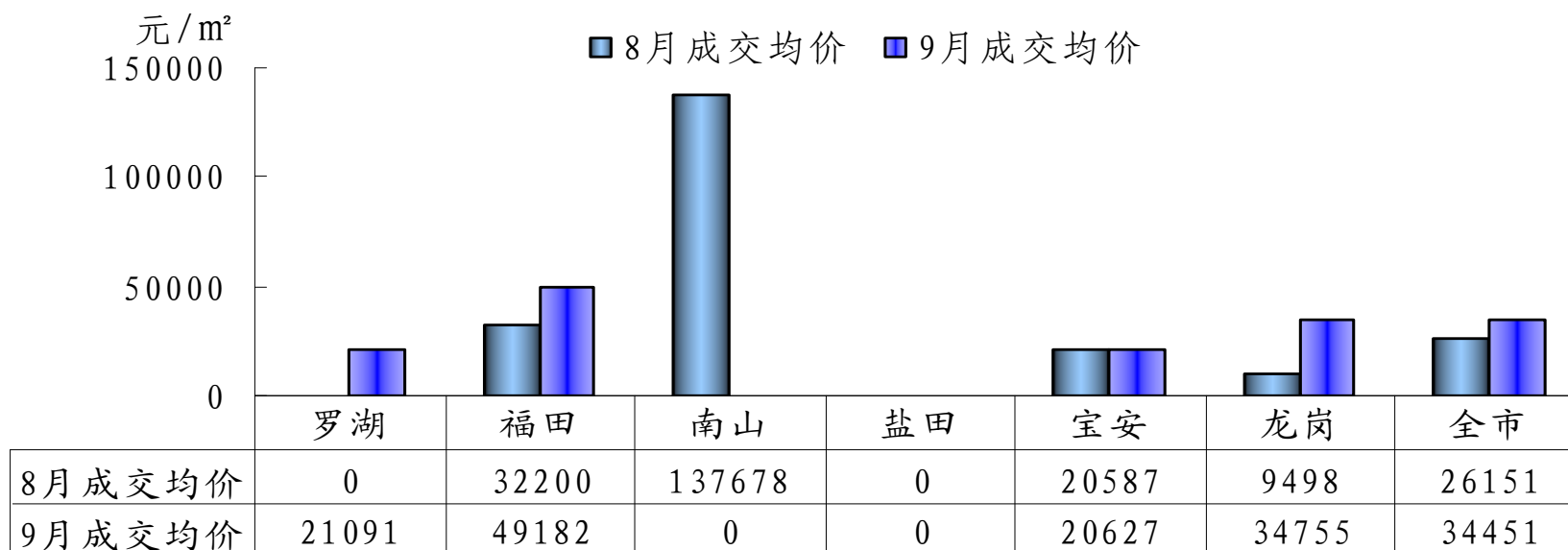
2011年9月深圳各区域一手商铺成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

9月，深圳各区域一手商铺成交中，罗湖区成交**6**套，福田区成交**379**套，环比增加**64.07%**，宝安区成交**290**套，环比增加**75.76%**，龙岗成交**6**套，环比减少**94.12%**，南山和盐田无成交。

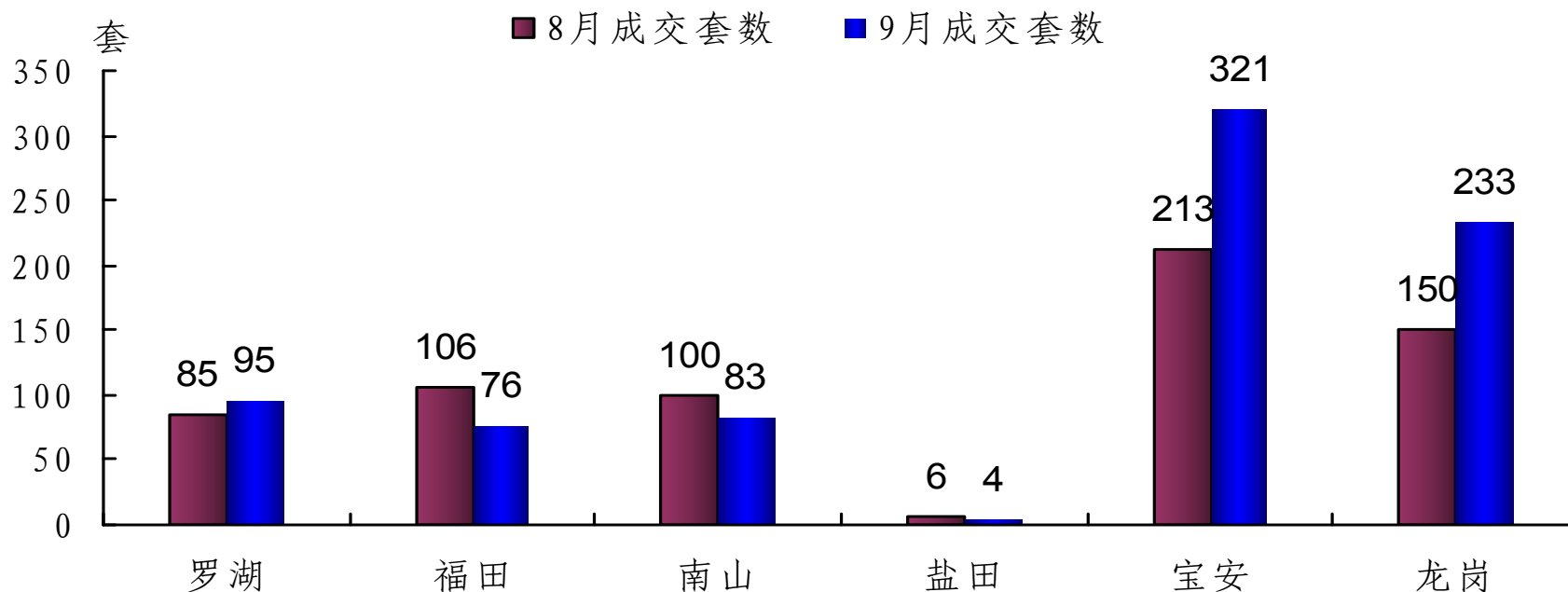
2011年9月全市及各区域一手商铺成交均价对比



【港置地产研究部统计编制】

9月各区域一手商铺，罗湖区成交均价为**21091**元/平方米，福田区成交均价为**49182**元/平方米，环比上涨**52.74%**，宝安成交均价为**20627**元/平方米，环比微涨**0.19%**；龙岗成交均价为**34755**元/平方米，环比上涨**265.92%**。全市的成交均价为**34451**元/平方米，环比上涨**31.74%**，南山及盐田无成交。

2011年9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】

9月全市二手商铺，罗湖成交**95**套，环比增加**11.76%**，福田成交**76**套，环比减少**28.3%**，南山成交**83**套，环比减少**17%**，盐田成交**4**套，环比减少**33.33%**，宝安成交**321**套，环比增加**50.7%**，龙岗成交**233**套，环比增加**55.33%**。全市共成交**812**套，环比增加**23.03%**。

2011年9月深圳市一、二手商铺成交对比



【港置地产研究部统计编制】

9月全市一二手写字楼成交对比中，成交面积比约为**1:1**，成交套数比约为**1: 1.2**。

预测篇

九月的一手住宅成交量环比下跌近两成，连续两个月下跌，楼市传统成交旺季并没有出现，除罗湖区和南山区环比略有增加外，各区域均有下跌，其中福田区的跌幅近五成。价格方面，全市的成交价环比出现小幅下跌。本月初举办的秋交会并未有开发商推出较多的购房优惠，在此情况下，市场上的购房者也持续观望，预计后市一手房的销量仍将在较低位徘徊。

二手住宅方面，全市成交量环比大幅增加愈六成，各区域均有所增加。自实施二手房新政以来，全市成交量经历了从锐减到缓慢增加的过程，预计后市二手房成交量仍会缓慢回升。

商业方面，上个月全市商业成交红火。一手商业的成交量环比增加三成，连续三个月上涨。二手商业成交量环比亦增加超过两成。后市在住宅调控政策从严的情况下，商业物业的将持续受捧。

本月全市一手写字楼成交量环比大增五倍多，绝大部分成交来源于福田。二手写字楼成交略有下跌。后市写字楼的供应仍然较少，在较长时间内将供不应求。

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