

专心·专业·专注·专家

十二月城报：年底收官 一手飘红

港置地产研究部
二〇一二年一月十日

一、背景篇

A、财经类 / B、规划类

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

背景篇

引： 11月份的CPI同比上涨4.2%，涨幅明显回落。近期举行的中央经济工作会议确定了明年以稳增长为主要目标，货币政策根据经济运行情况，适时适度进行预调微调。12月18号国家统计局公布了11月份全市70个大中城市的房价数据。数据显示，全国有49个城市的房价下降，调控效果明显。住建部部长表示将严格实施差别化住房信贷、税收政策，支持居民的合理购房需求，优先保证首次购房家庭的贷款需求。对于众房企而言，刚需客户将是未来较长一段时间内主要的客户群，因而开发商的定价将会更加谨慎。

编号	发布时间	发文单位/文件来源	关键字	主要内容
1	2011/12/7	房信网	深圳继续限购	深圳明年将继续实施楼市限购政策。
2	2011/12/9	国家统计局	CPI	2011年11月份，全国居民消费价格总水平同比上涨4.2%。其中，城市上涨4.2%，农村上涨4.3%；食品价格上涨8.8%，非食品价格上涨2.2%；消费品价格上涨5.0%，服务项目价格上涨2.4%。全国居民消费价格总水平环比下降0.2%。其中，城市下降0.2%，农村下降0.2%；食品价格下降0.8%，非食品价格上涨0.1%；消费品价格下降0.2%，服务项目价格下降0.3%。1-11月平均，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨5.5%。

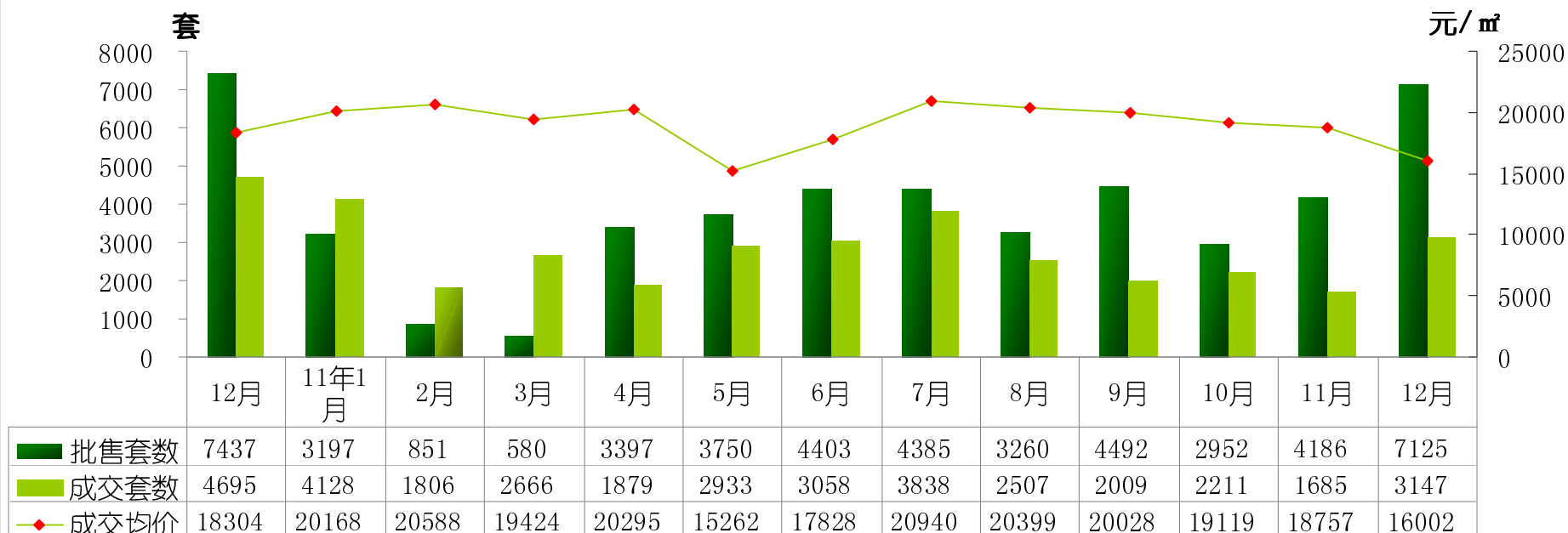
编号	发布时间	发文单位/文件来源	关键字	主要内容
3	2011-12-18	国家统计局	70大中城市过半数房价环比下降	在70个大中城市中，11月共有49个城市的新建商品住宅价格环比下降，比上月增加15个。环比持平的城市有16个。
4	2011/12/26	房信网	房产税改革	财政部部长谢旭人表示将稳步推进房产税改革试点，除重庆和上海外，房产税试点的范围有望扩大。

编号	发布时间	发文单位/文件来源	关键字	主要内容
5	2011-12-21	国土资源部	闲置土地处置办法	国土资源部拟规定逾期未动工开发闲置土地可无偿收回。
6	2011/12/30	房信网	深圳地铁三期工程	深圳轨道三期前期工程开工仪式在松岗举行，三期工程地铁线路包括6、7、8、9、11号线，总长约170公里，建设总投资估算约1256亿元。建成后，深圳城市轨道交通线路将达到10条，通车里程约348公里，预计于2016年通车。

住宅篇

引： 十二月份一手住宅批售达到七千余套，为今年以来的最大值。在楼市调控措施不放松的情况下，开发商大力推行降价走量的措施。在如此大量的新盘入市的情况下，一手住宅的成交量也有不错的表现，全市共成交三千余套，一扫前几个月的阴霾。于此同时，价格进一步松动。十二月的一手住宅成交均价仅为一万六千元每平方米，仅次于今年五月份的月度成交均价。二手房方面，本月全市二手房成交套数只有2629套，仅次于今年八月份的月度成交套数。

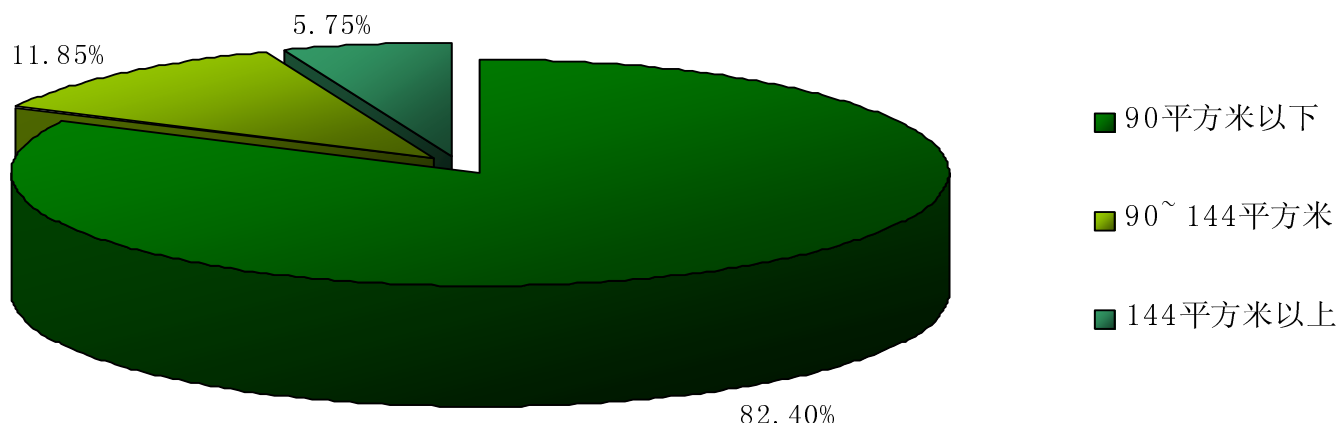
2010.12-2011.12深圳一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

12月深圳全市一手住宅批售**7125**套，环比增加**70.21%**，同比减少**4.2%**；成交**3147**套，环比增加**86.77%**，同比减少**32.97%**；供销面积比约为**2.3:1**，供大于求。

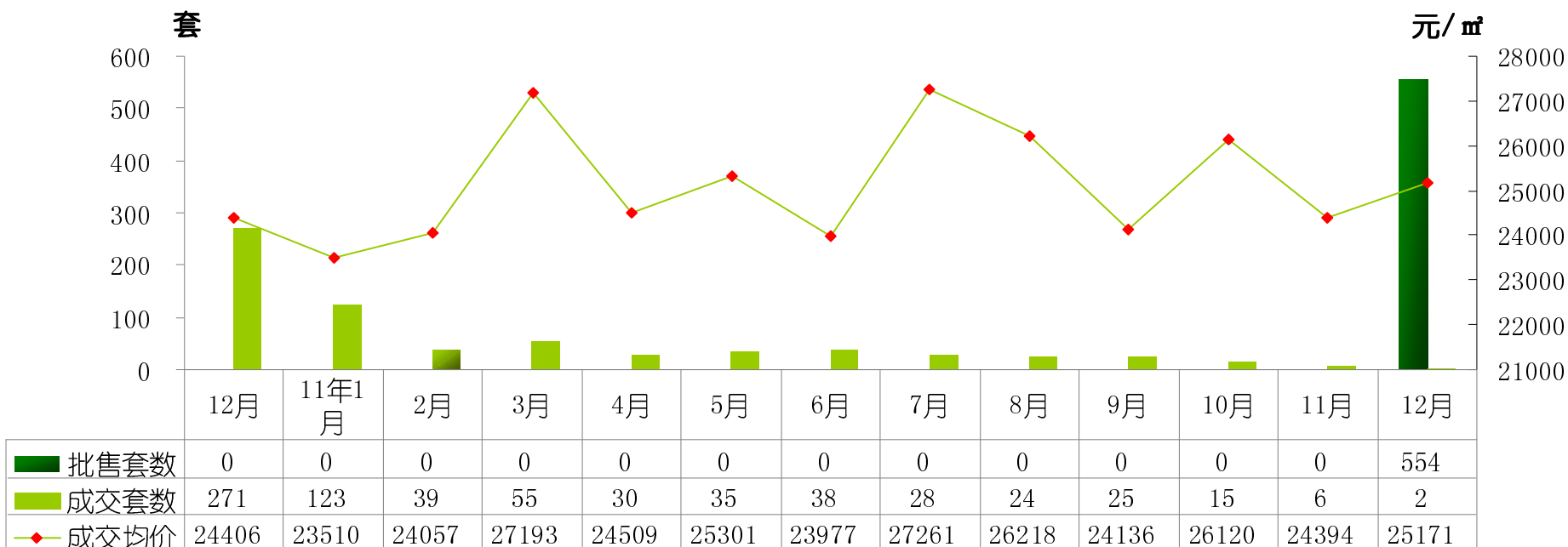
2011年12月深圳一手房成交结构比例图



【港置地产研究部统计编制】

12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**82.4%**，较上月减少约**3**个百分点，90-144平方米占**11.85%**，较上月增加约**1**个百分点，144平方米以上占**5.75%**，较上月增加约**2**个百分点。

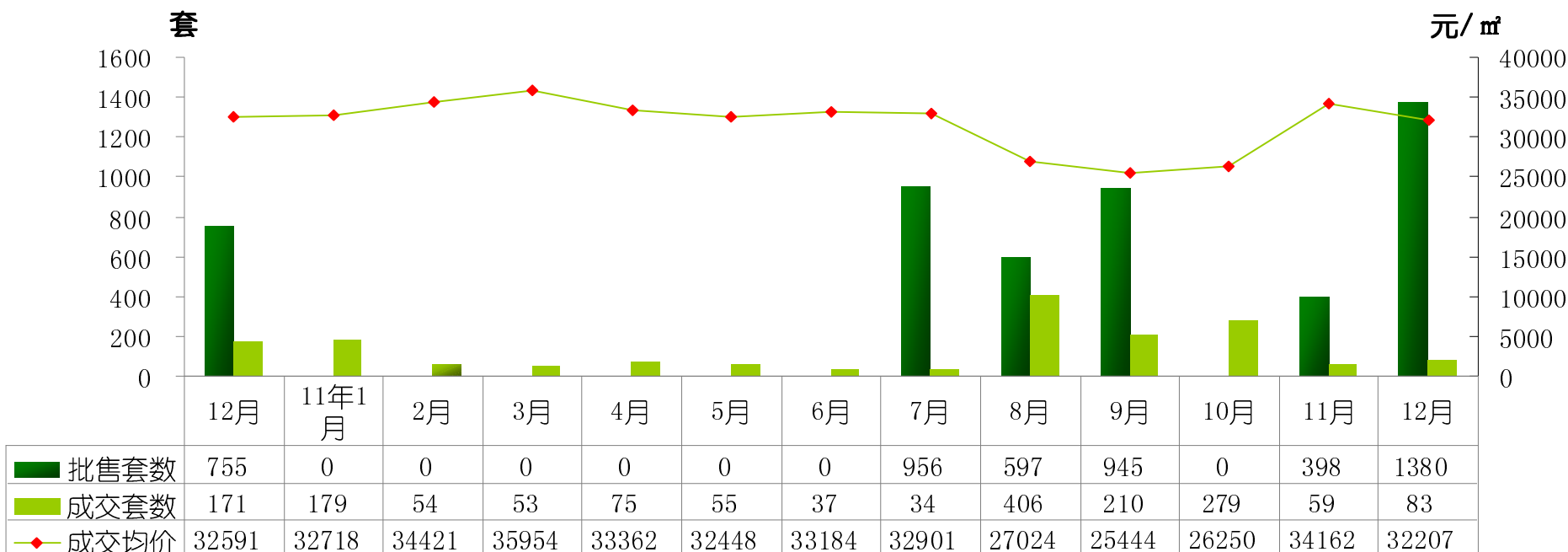
2010.12-2011.12 罗湖一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

12月，罗湖新增批售**544**套；成交**2**套，环比减少**66.67%**，同比减少**99.26%**，成交均价**25171**元/平方米，环比上涨**3.19%**，同比上涨**3.13%**。

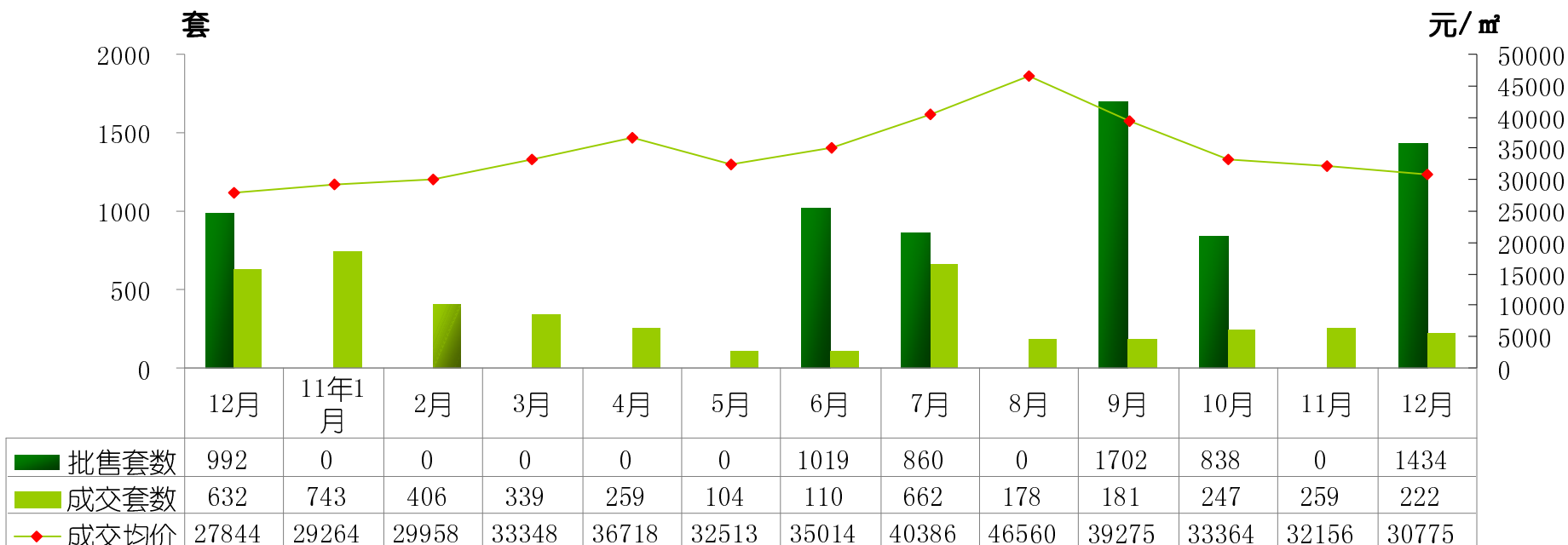
2010.12-2011.12福田一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

12月，福田新增批售**1380**套，环比比增加**246.73%**，同比比增加**82.78%**；成交**83**套，环比增加**40.68%**，同比减少**51.46%**，成交均价**32207**元/平方米，环比下跌**5.72%**，同比下跌**1.18%**。

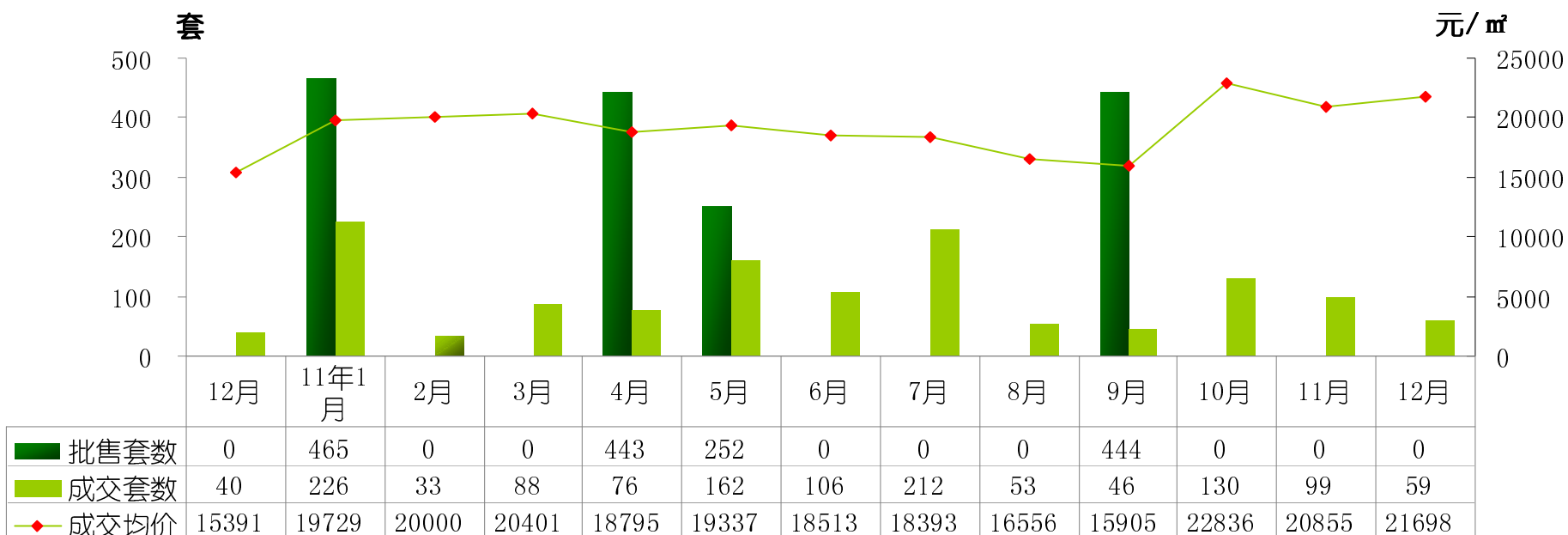
2010.12-2011.12南山一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

12月，南山新增批售**1434**套，同比增加**44.56%**；成交**222**套，环比减少**14.29%**，同比减少**64.87%**，成交均价**30775**元/平方米，环比下跌**4.29%**，同比上升**10.53%**。

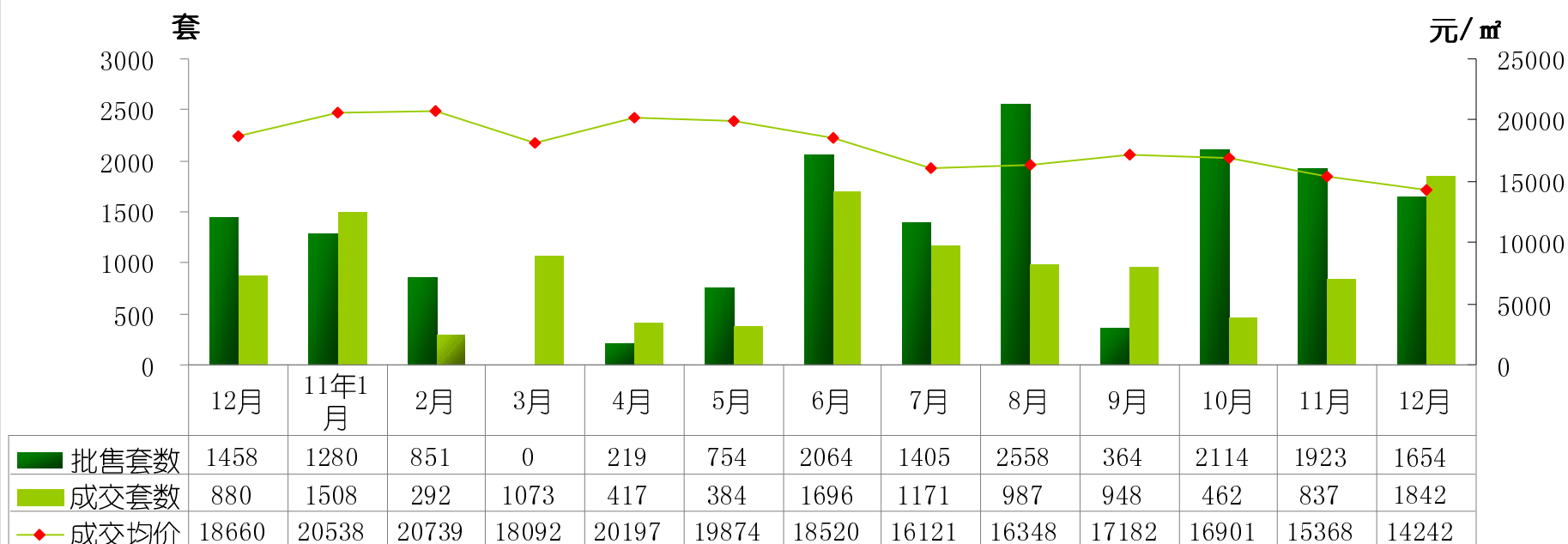
2010.12-2011.12 盐田一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

12月，盐田没有项目批售；成交**59套**，环比减少**40.4%**，同比增加**47.5%**，成交均价**21698元/平方米**，环比上涨**4.04%**，同比上涨**40.98%**。

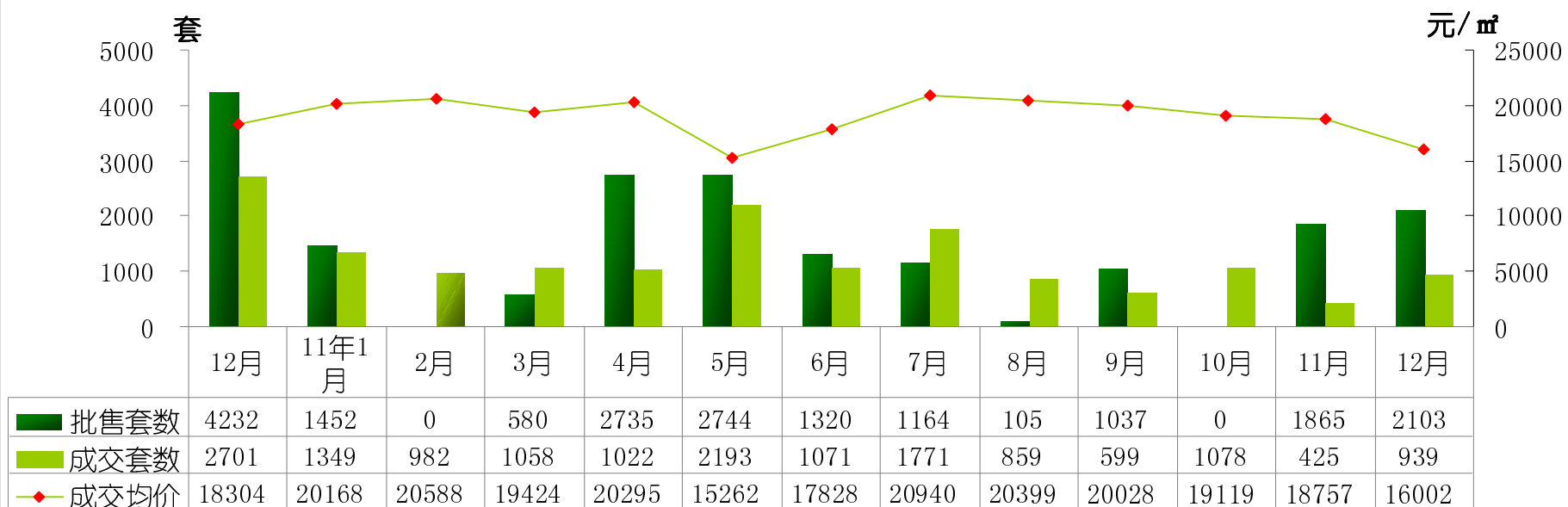
2010.12-2011.12 宝安一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

12月，宝安新增供应**1654**套，环比减少**13.99%**；成交**1842**套，环比增加**120.07%**，同比增加**109.32%**，成交均价**14242**元/平方米，环比下跌**7.33%**，同比下跌**23.68%**。

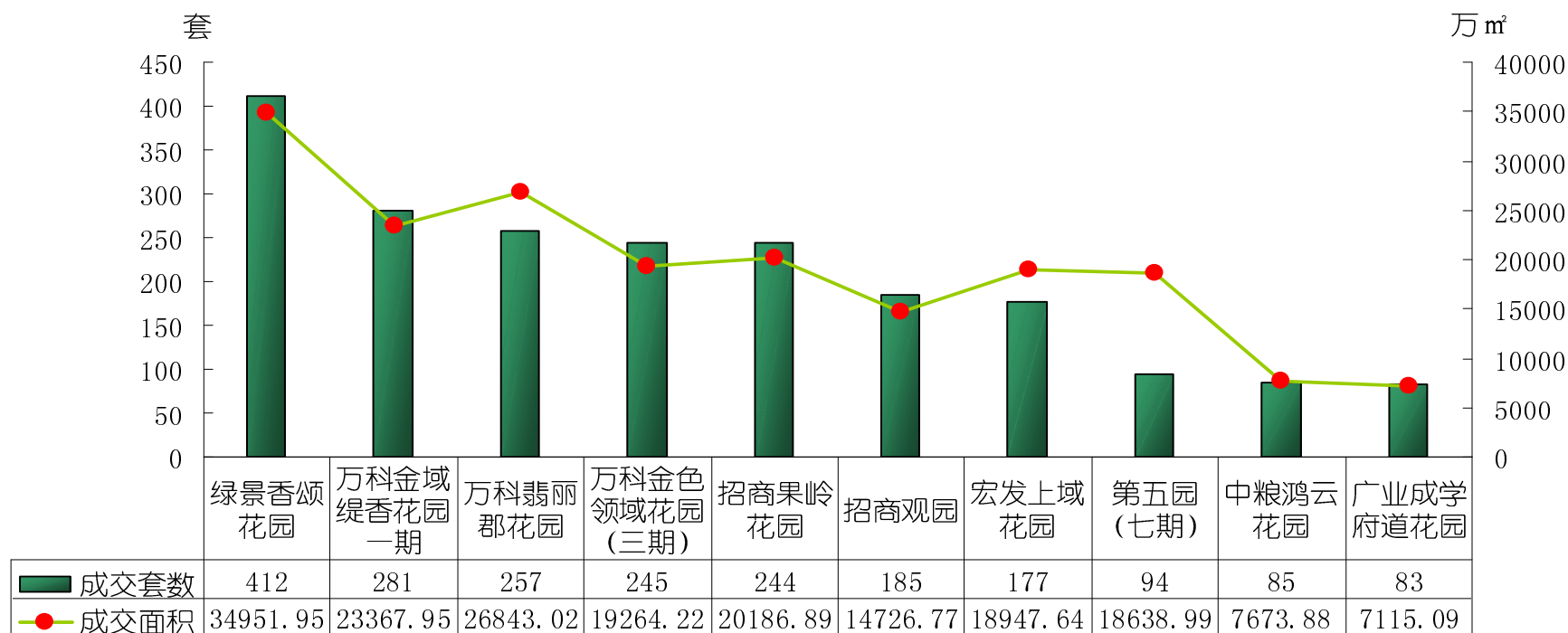
2010.12-2011.12 龙岗一手住宅批售/成交情况



【港置地产研究部统计编制】

12月，龙岗新增批售**2103**套，同比增加**12.76%**，同比减少**50.31%**；成交**939**套，环比增加**120.94%**，同比减少**65.24%**；成交均价**14983**元/平方米，环比下跌**1.72%**，同比下跌**1.13%**。

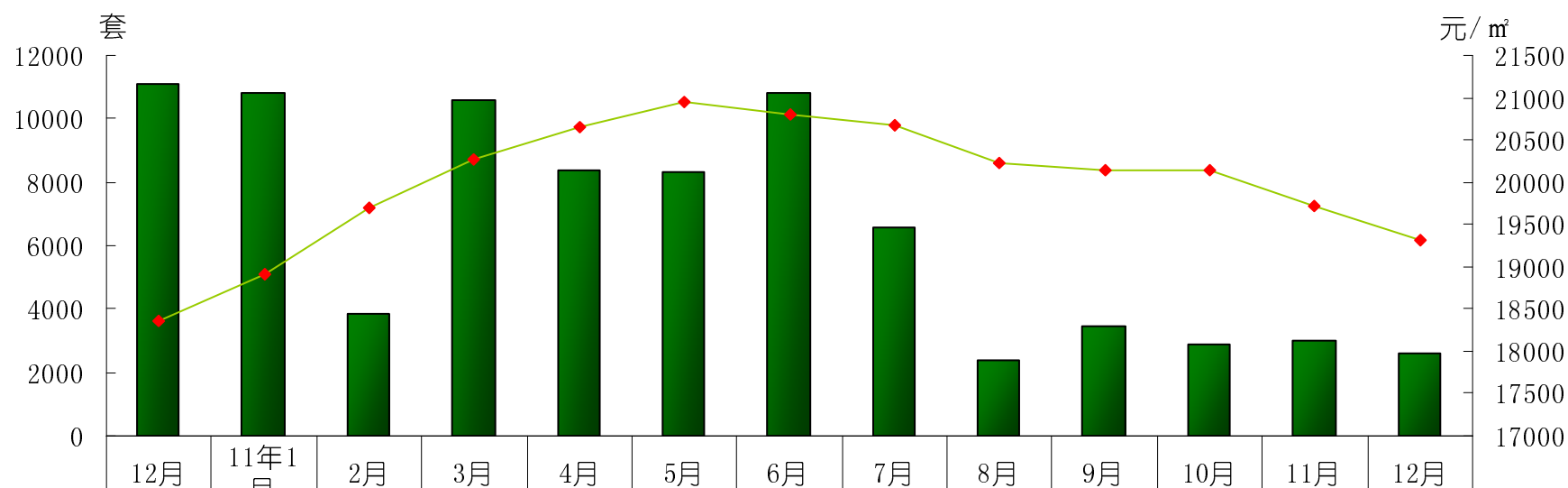
2011年12月份深圳市新房十大热销楼盘



【港置地产研究部统计编制】

12月，全市十大热销楼盘中，宝安区占据七席，龙岗区占据三席。其中，绿景香颂花园以412套的成交量遥遥领先于其它楼盘。

2010.12-2011.12深圳二手房成交量价走势

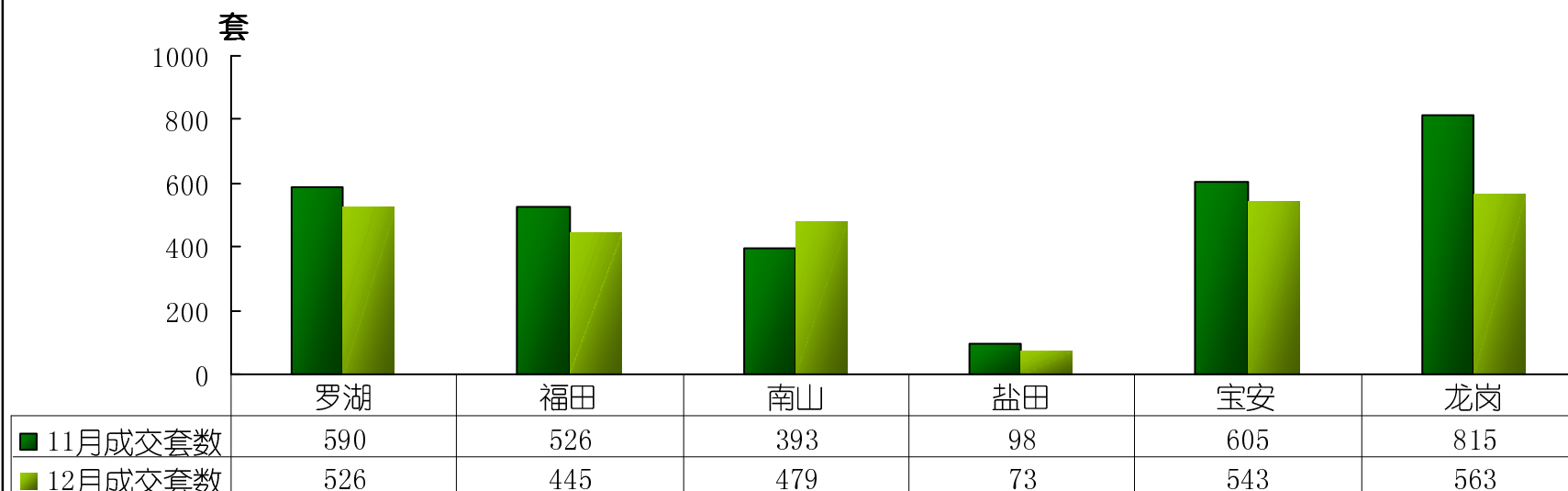


成交套数	11072	10831	3838	10613	8383	8337	10833	6544	2384	3449	2897	3027	2629
挂牌均价	18368	18900	19689	20259	20643	20948	20791	20671	20216	20151	20133	19721	19304

【港置地产研究部统计编制】

12月份深圳全市二手房成交**2629**套，环比减少**13.15%**，同比减少**76.26%**，挂牌均价**19304**元/平方米，环比下跌**2.11%**，同比上升**5.1%**。

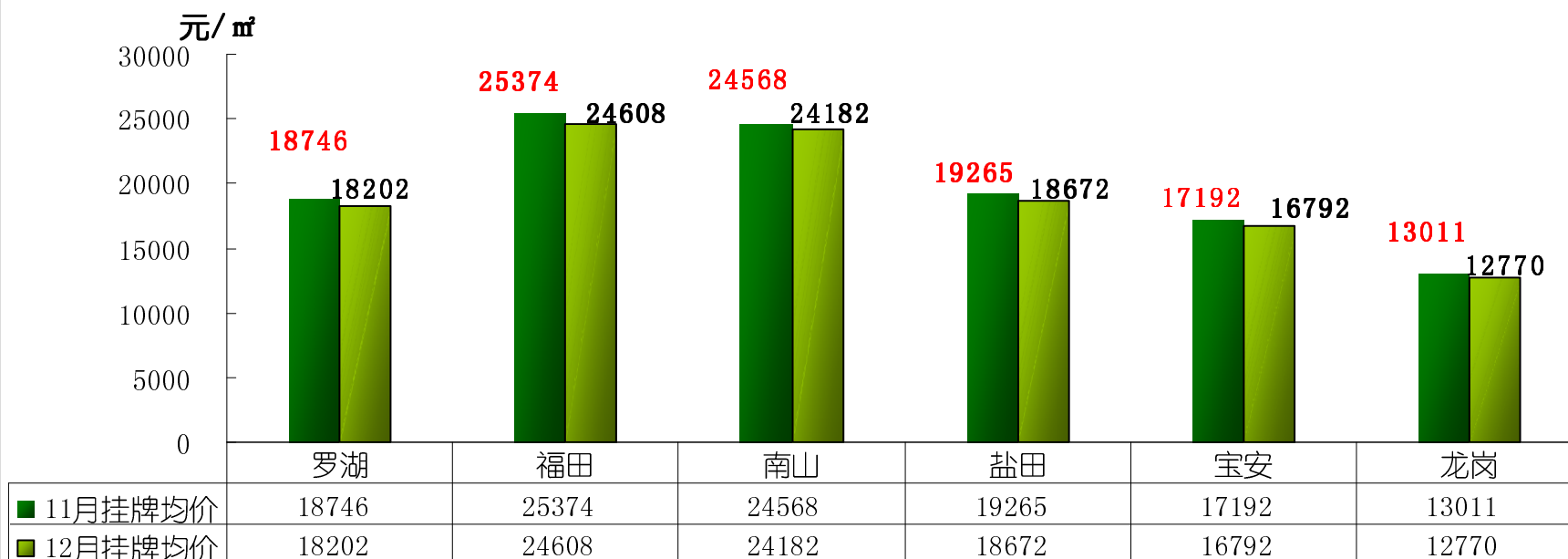
2011年12月深圳各区域二手房成交套数对比



【港置地产研究部统计编制】

12月，区域二手房成交量对比方面，虽然龙岗区成交最多，为**563**套，但其减幅也是最大的，达**30.92%**。全市只有南山区环比增加**21.88%**，其余各区均有不同程度减少。

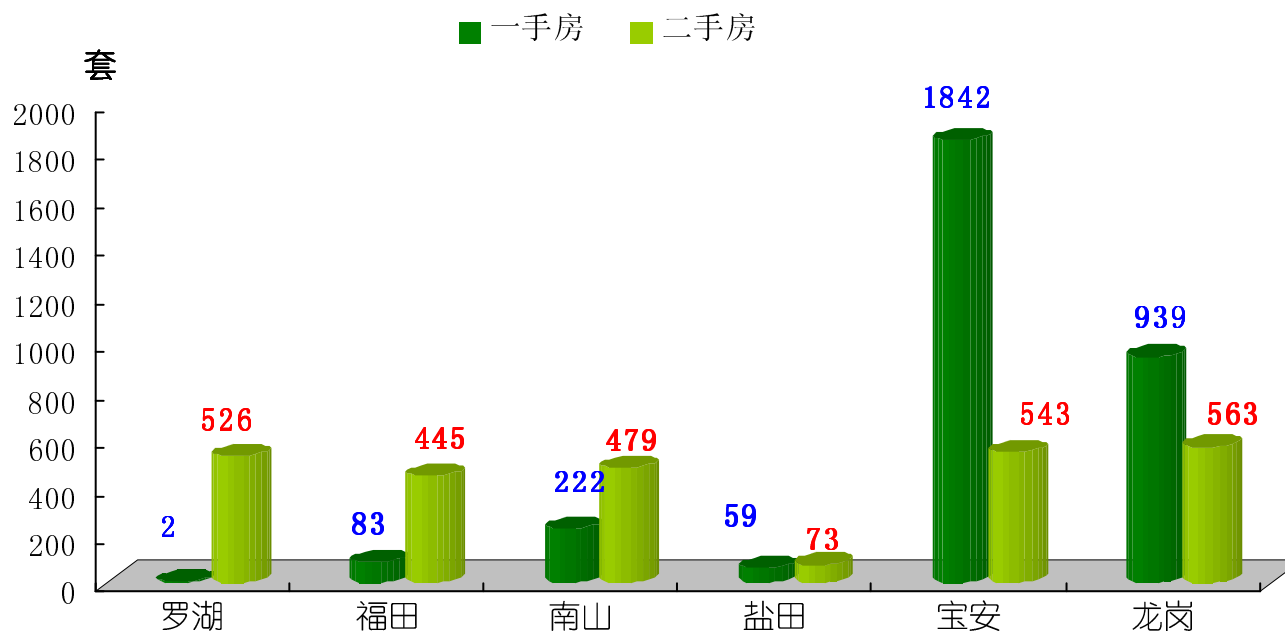
2011年12月深圳二手房各大区域挂牌均价对比



【港置地产研究部统计编制】

12月，全市各区域二手住宅挂牌均价全线下跌，其中以盐田区的跌幅最大，达到**3.08%**。

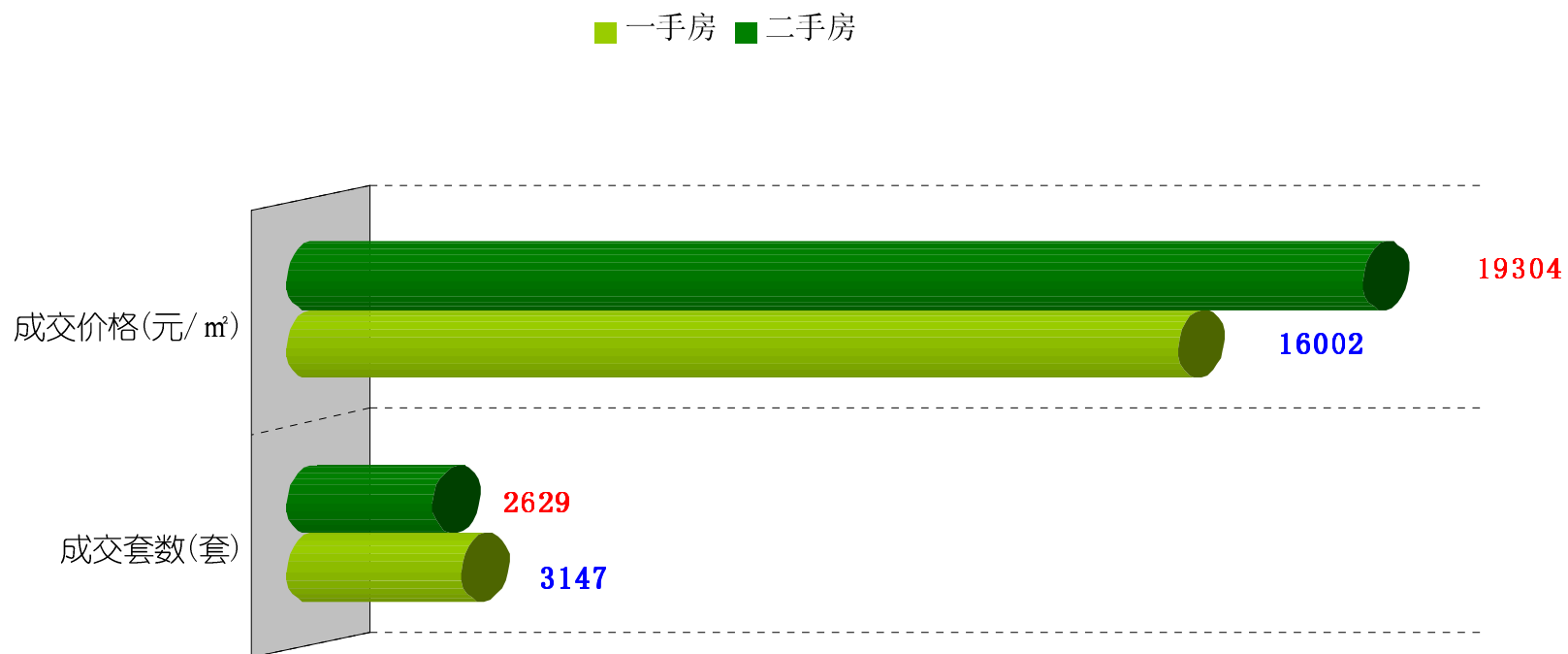
2011年12月深圳市各区域成交套数对比



【港置地产研究部统计编制】

12月份，全市各区域一二手房成交对比中，罗湖、福田、南山、盐田都以二手房成交为，宝安和龙岗则以一手房成交居多。

2011年12月深圳市一、二手房成交对比



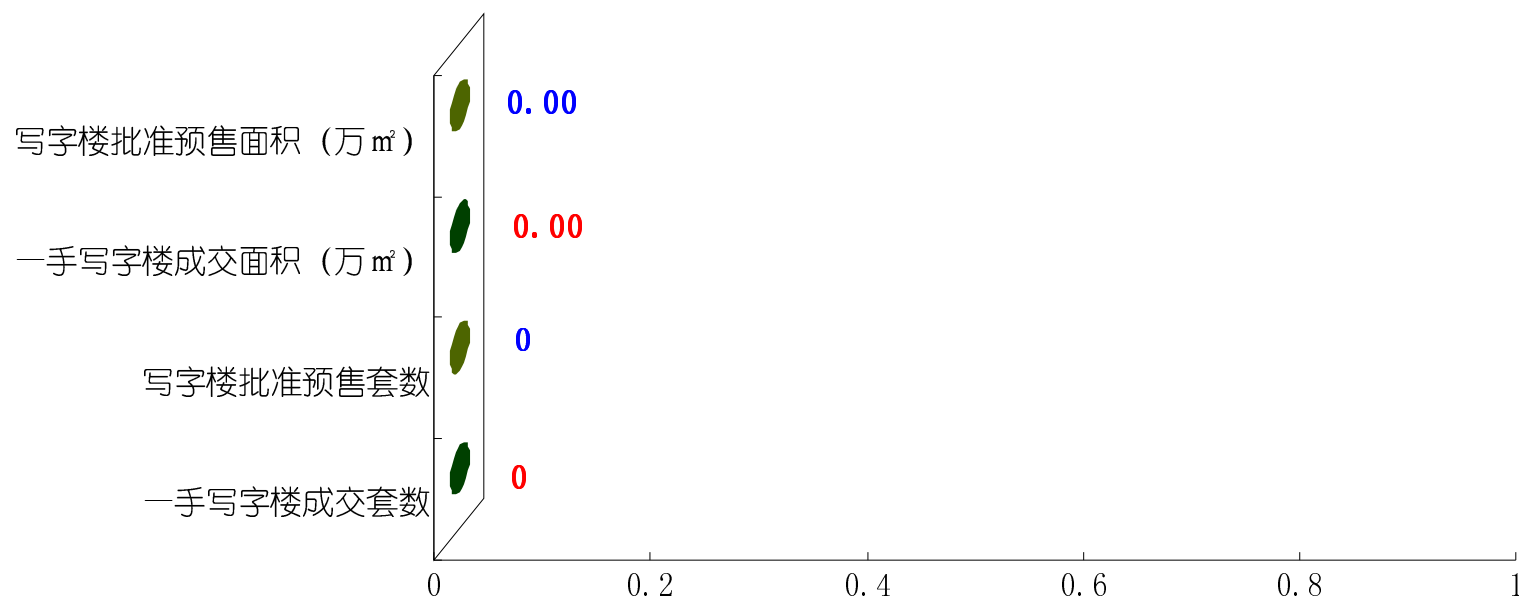
【港置地产研究部统计编制】

12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**3302**元/平方米；一二手成交套数比约为**1.2:1**。

商业篇

引： 上个月一手商铺的批售量环比增加四成多，总量超过三百套。全市共成交181套，环比略减；成交均价达33344元/平方米，环比上升近一成半。二手商铺成交不足四百余套，为本年度最低。写字楼方面，上月写字楼无新增批售，一手写字楼亦无成交。二手写字楼成交103套，环比微增。

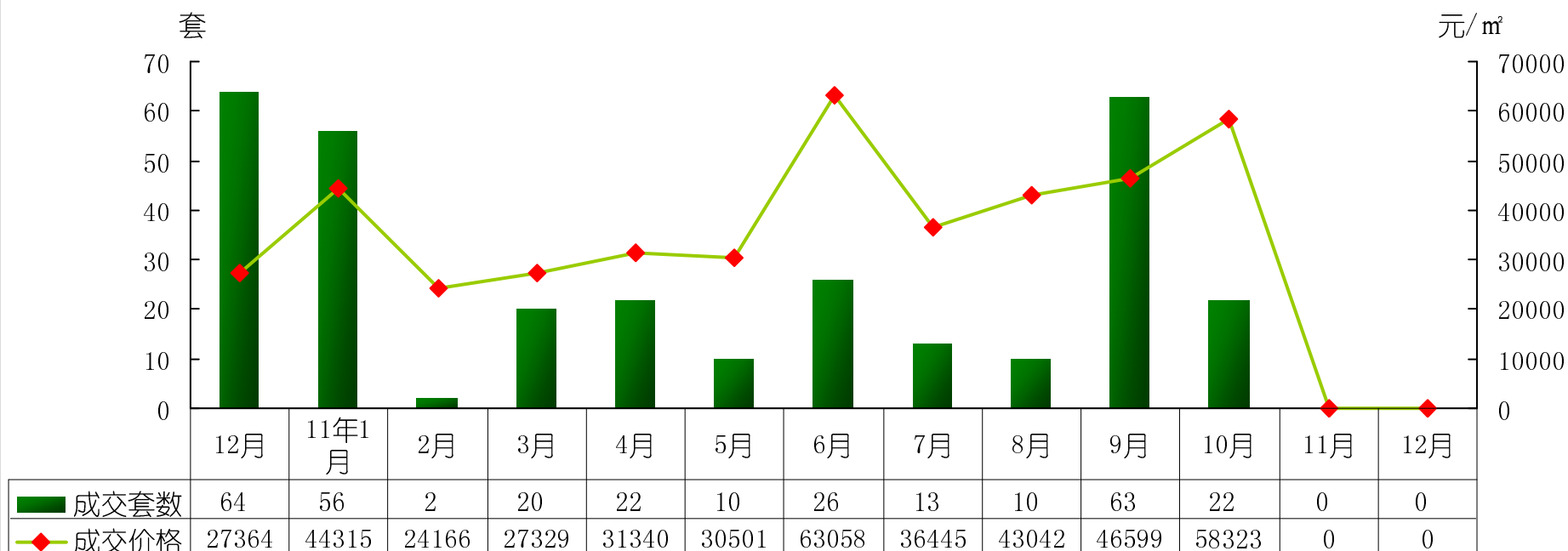
2011年12月深圳一手写字楼供应量与成交量对比分析



【港置地产研究部统计编制】

12月，一手写字楼无新增批售，亦无成交。

2010年12月-2011年12月深圳一手写字楼成交走势



【港置地产研究部统计编制】

12月全市一手写字楼仍旧无成交。

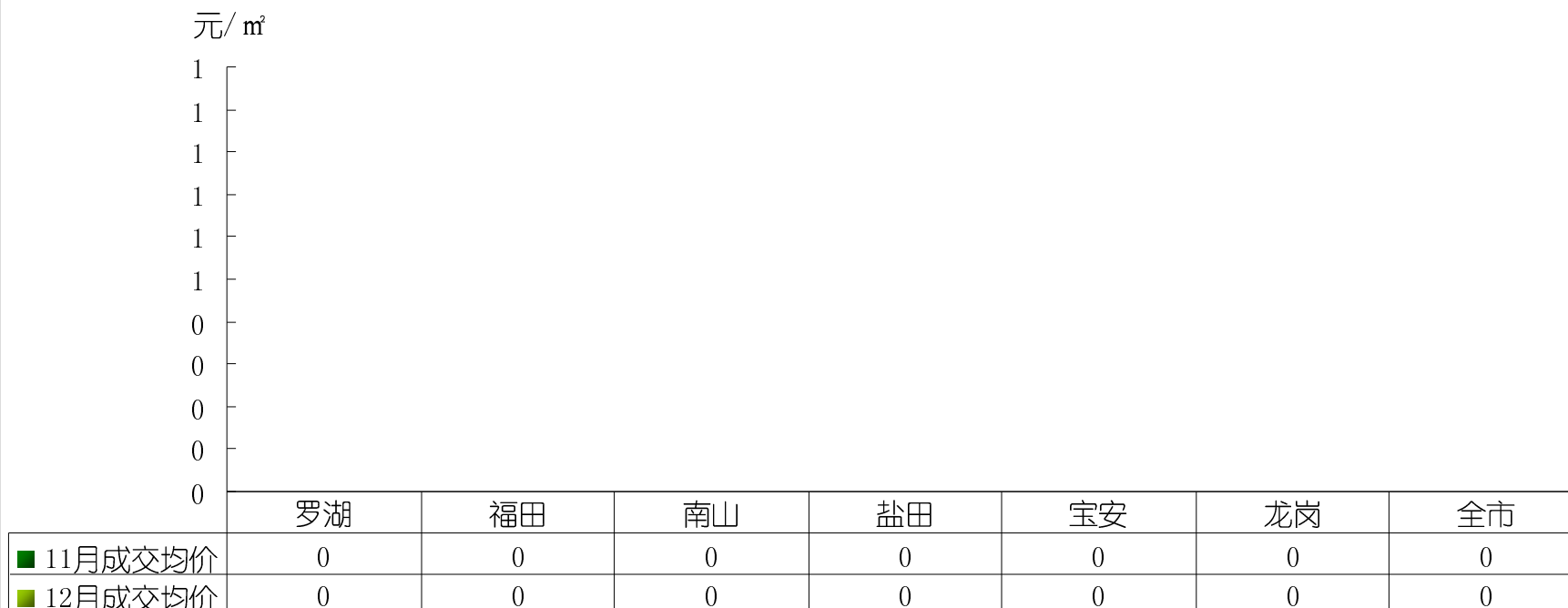
2011年12月深圳各区域一手写字楼成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

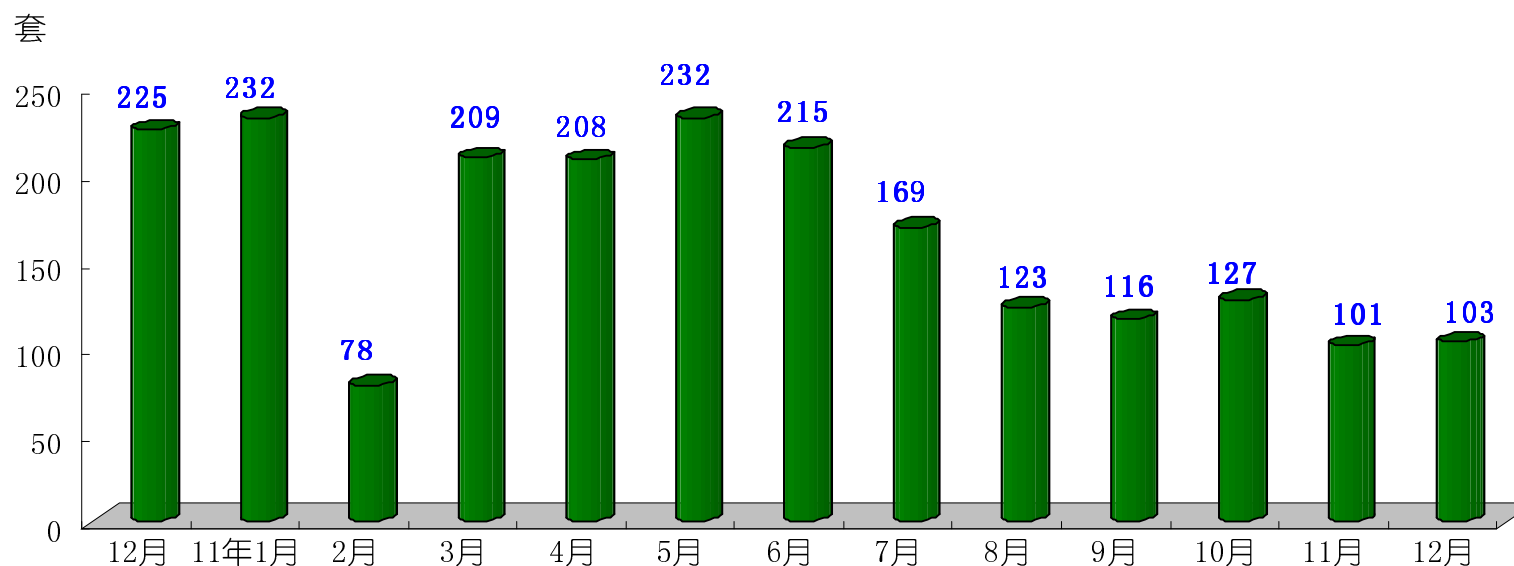
12月，各区域一手写字楼均无成交。

2011年12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】

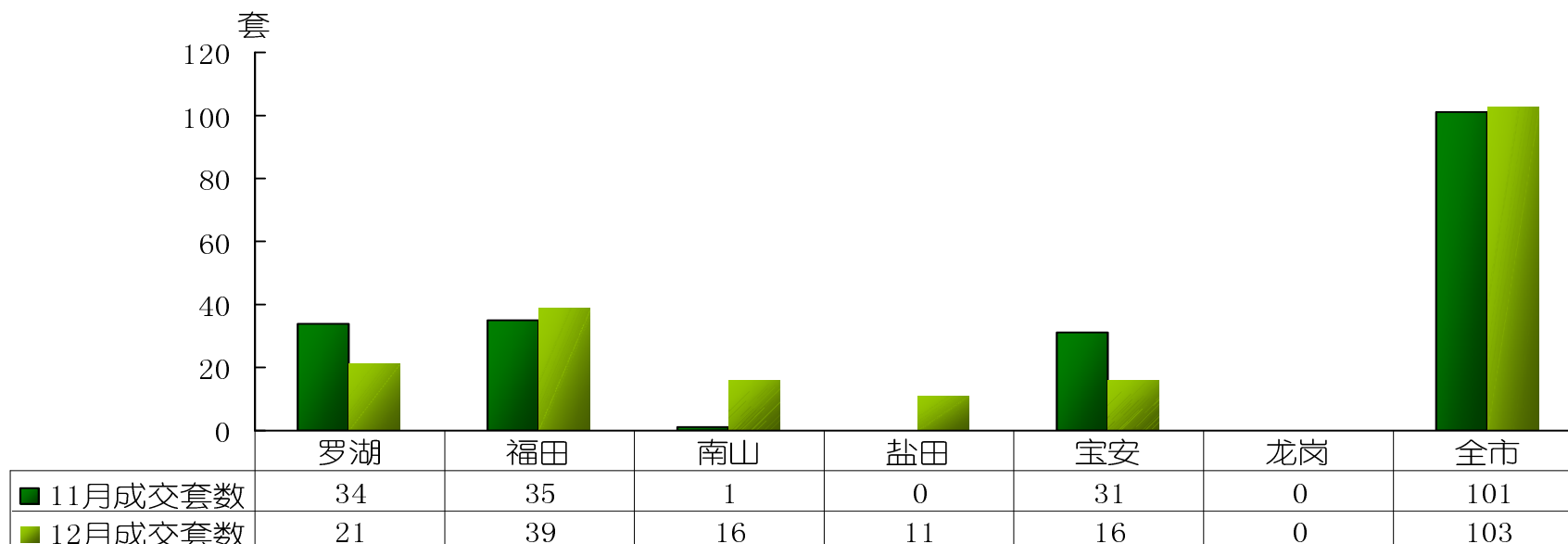
2010年12月-2011年12月深圳二手写字楼成交套数走势



【港置地产研究部统计编制】

12月，全市二手写字楼成交**103**套，环比增加**1.98%**，同比减少**54.22%**。

2011年12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】

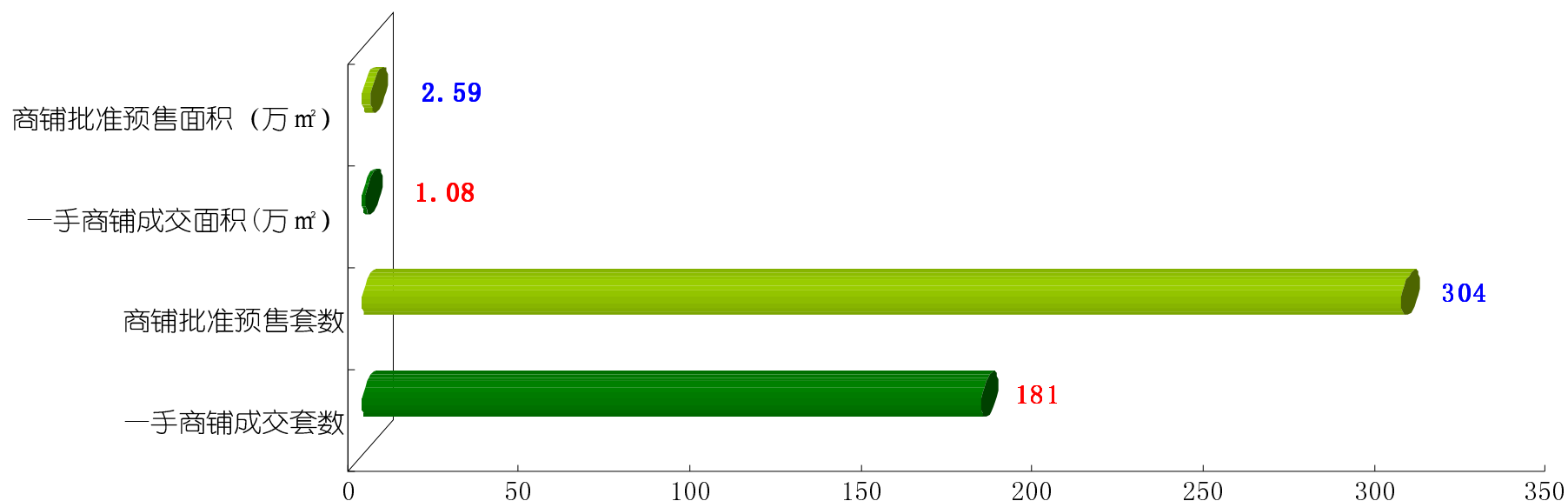
12月，各区域二手写字楼成交量对比中，罗湖成交**21**套，环比减少**38.24%**，福田成交**39**套，环比增加**11.43%**，南山成交**16**套，环比增加**1500%**，盐田成交**11**套；宝安成交**16**套，环比减少**48.39%**，龙岗仍旧无成交。

2011年12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】

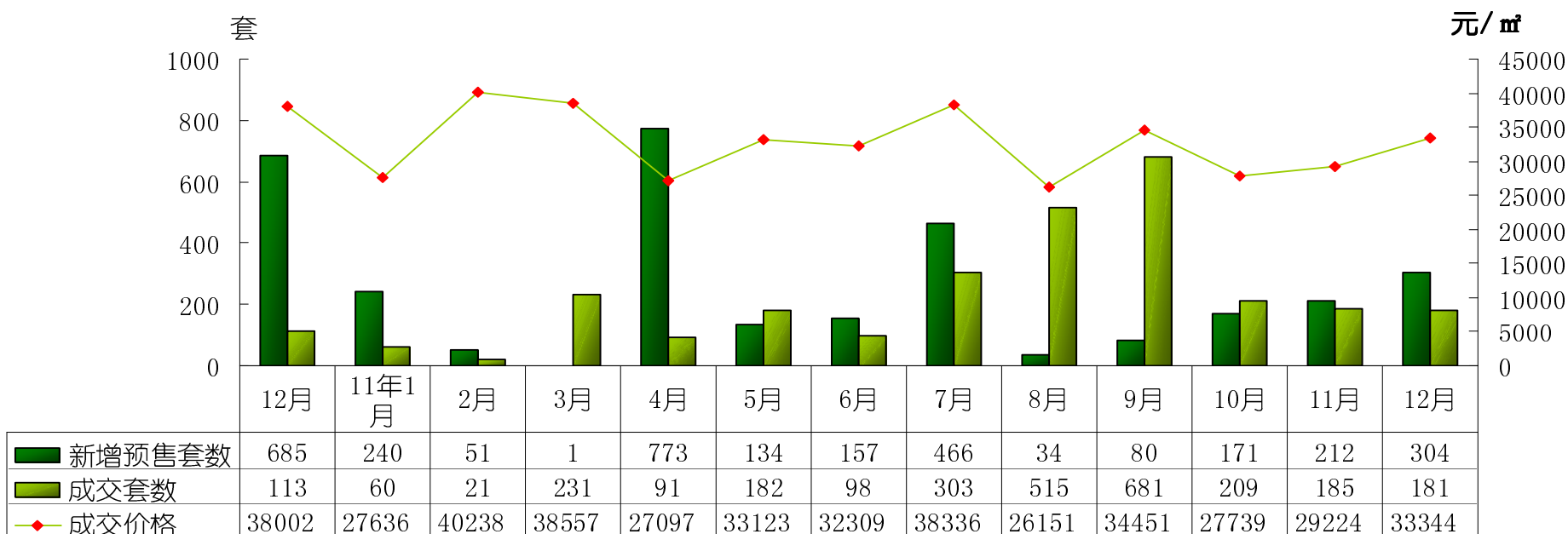
2011年12月深圳一手商铺供应量与成交量对比分析



【港置地产研究部统计编制】

12月一手商铺新批预售**304**套/**25942**平方米，成交**181**套/**10785**平方米。

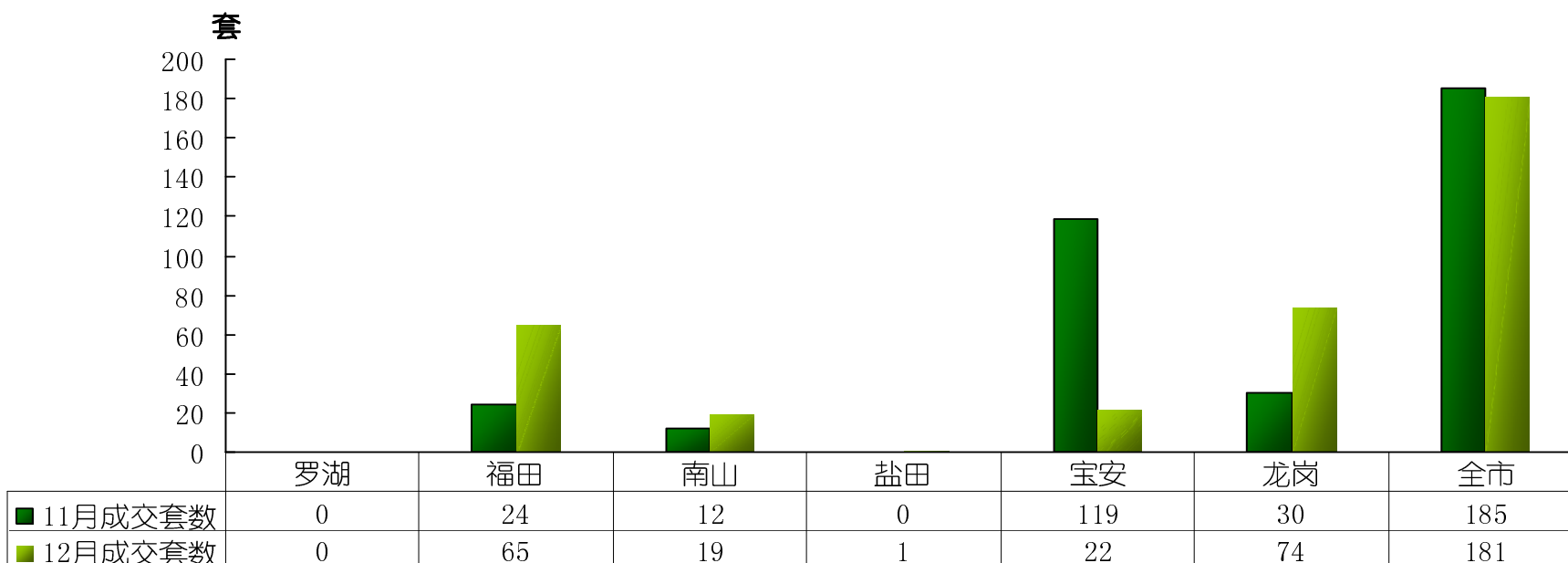
2010.12-2011.12深圳一手商铺批售/成交走势



【港置地产研究部统计编制】

12月，深圳全市商铺新增预售**304**套，环比增加**43.4%**，同比减少**55.26%**；成交**181**套，环比减少**2.16%**，同比增加**60.18%**；成交均价**33344**元/平方米，环比上升**14.1%**，同比下跌**12.26%**。

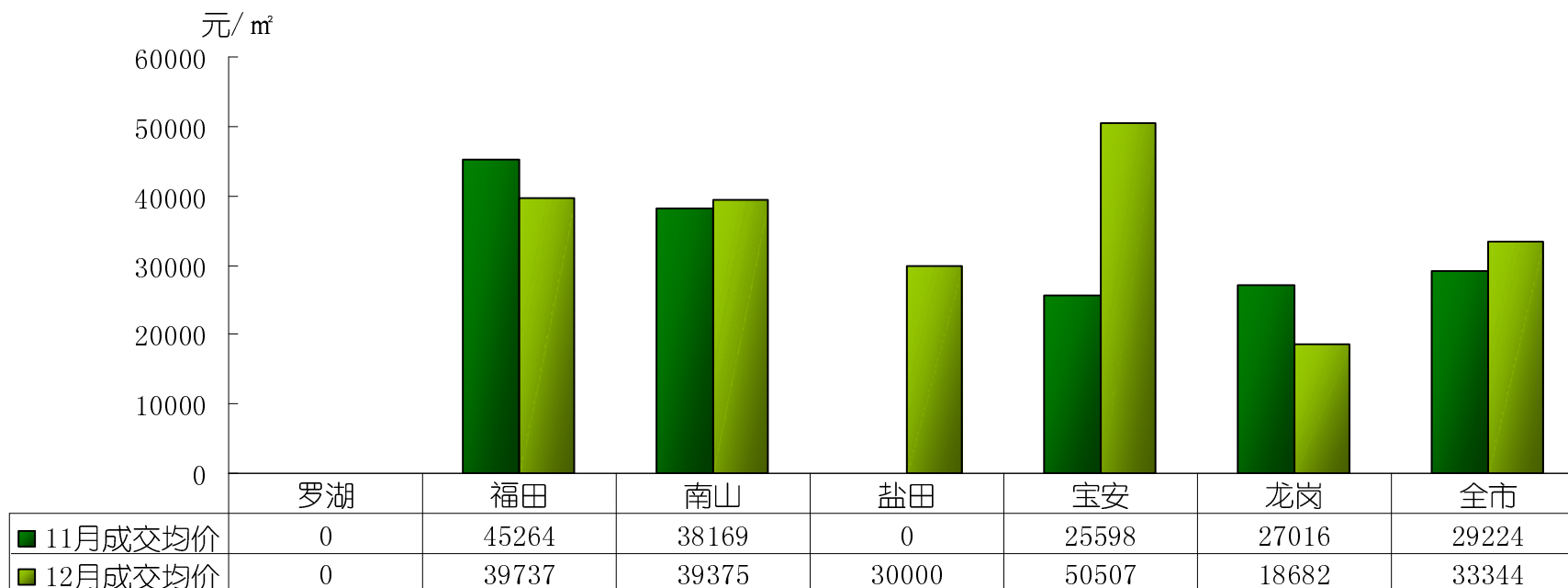
2011年12月深圳各区域一手商铺成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

12月，深圳各区域一手商铺成交中，福田区成交**65**套，环比增加**170.83%**；南山成交**19**套，环比增加**58.33%**；盐田区成交**1**套，宝安区成交**22**套，环比减少**81.51%**，龙岗成交**74**套，环比增加**146.67%**，罗湖无成交。

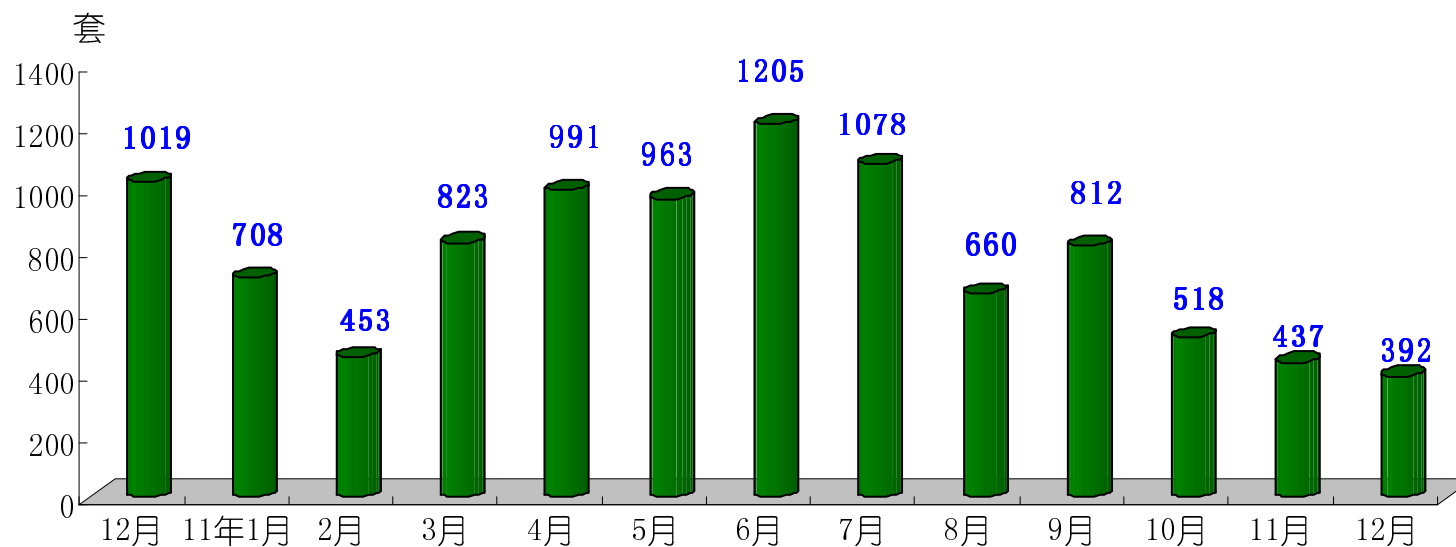
2011年12月全市及各区域一手商铺成交均价对比



【港置地产研究部统计编制】

12月各区域一手商铺成交均价对比中，福田区**39737**元/平方米，环比下跌**12.21%**；南山区**39375**元/平方米，环比上涨**3.16%**；盐田区**30000**元/平方米；宝安区**50507**元/平方米，环比上升**97.31%**；龙岗区**18682**元/平方米，环比下跌**30.85%**。罗湖无成交。

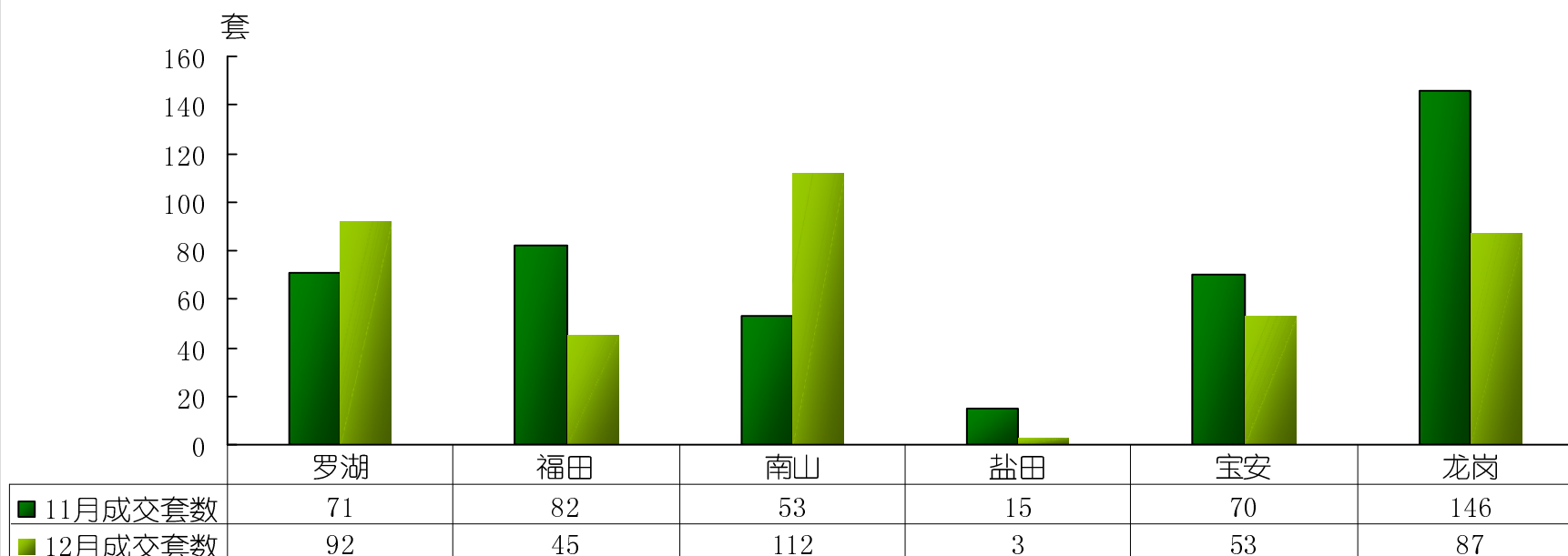
2010年12月-2011年12月深圳二手商铺成交量走势



【港置地产研究部统计编制】

12月全市二手商铺，全市共成交**392**套，环比减少**10.3%**，同比减少**61.53%**。

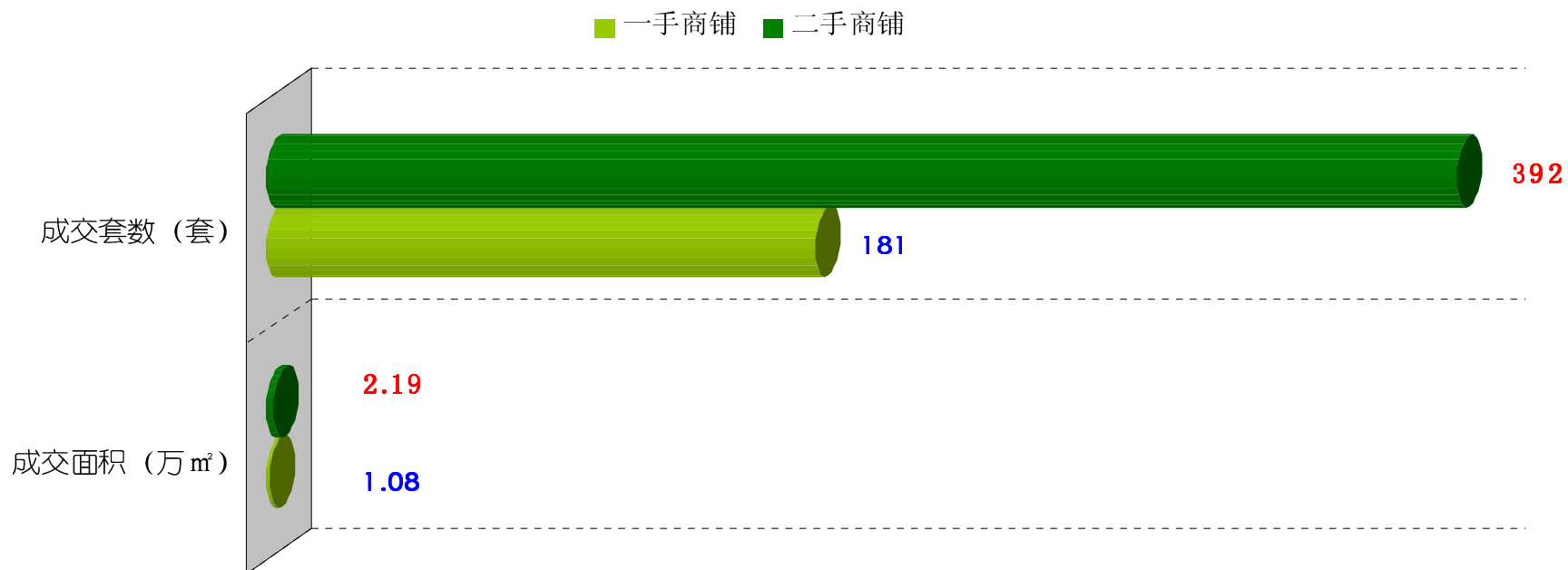
2011年12月深圳各区域二手商铺成交量对比



【港置地产研究部统计编制】

11月各区域二手商铺成交量对比中，罗湖**92**套，环比增加**29.58%**；福田**45**套，环比减少**45.12%**；南山**112**套，环比增加**111.32%**；盐田**3**套，环比减少**80%**；宝安**53**套，环比减少**24.29%**；龙岗**87**套，环比减少**40.41%**。

2011年12月深圳市一、二手商铺成交对比



【港置地产研究部统计编制】

12月全市一二手商铺成交对比中，成交面积比约为**0.46:1**，成交套数比约为**0.5: 1**。

预测篇

明年楼市调控放松无望。在此情况下，开发商普遍大力推行降价走量的做法，因此本月一手新盘入市量大增，达到七千余套，为本年月度最大的推盘量。成交量也有三千余套，环比上月增加近一倍。成交均价则跌至16002元/㎡，跌幅达一成半。春节将至，开发商或不会大规模促销，众多购房者也不会选择在一月份入市，因而本月成交量或走低。但从未来较长一段时间来看，以价换量会是众房企普遍的做法，房价因而会逐步松动。同时，贷款将优先保证首次购房家庭的需求，春节后房贷环境或将明显改善。二手房方面，上月的成交量减少一成多。在一手房降价幅度较大而形成价格倒挂的情况下，二手房的销售会更加困难，后市二手房的成交量或将持续低迷。

商业方面，本月商铺批售量环比增加四成多，成交量环比略微减少两个百分点。在楼市持续调控的情况下，资金紧张，利率高企，银行对商业项目的贷款也有所控制。但从长远来看，新兴地区的商铺仍有较高的升值空间，确是比较好的投资选择。

本月写字楼无批售，供应长期不足，连续两个月无成交。后市在写字楼供应量持续较少的情况下，成交量难有较大增长。

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