

今年多城市成交已破千万，部分城市房价上涨压力仍存

2013 年 12 月 2 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青

11 月份重点城市市场稳中有升格局依旧。首先，北上广深地方新政出台较早，其中最晚的广州也在中旬出台，从市场表现来看，深圳 11 月成交量环比增长三成，北京和上海基本与上月持平，而广州虽然环比下跌 25%，但更多是由于其近几个月以来新增供应较少所致；其次，二线城市层面上杭州、南京和天津 11 月成交环比呈现增长，而武汉和成都成交量较 10 月有所萎缩。

从前 11 个月市场总体成交情况来看，成都今年成交量已经破 2000 万方，处于历史以来的最高水平，而上海、北京、武汉、天津和广州前 11 个月也均突破 1000 万方，预计北京、上海年成交量更将达到 1200 万方，远超去年的水平；今年各重点城市市场热度之高可见一斑。

从库存情况来看，一线城市中除深圳之外，当前新建商品住宅可售面积相比去年同期均有下滑，其中今年以来预售证监管严厉的北京降幅达到 23%；二线城市方面库存普遍平稳，除杭州增长 58%、成都下降 26% 变动幅度较大之外，其余城市库存同比变动均在 10% 以内。另外，消化周期方面，随着市场成交的持续高位，半数以上重点城市库存消化时间有所缩短，其中成都、上海和天津降幅在 20% 以上，从绝对值上看，目前所有城市消化周期均在 18 个月的红线之内，即便是之前高库存压顶的天津，当前也已收窄至 16 个月，而北京、南京和成都当前消化周期仅略高于 6 个月，市场供不应求的压力依然巨大，未来房价上涨的压力依然存在。

2013 年十大重点城市金九银十商品住宅市场成交情况

| 城市 | 供应 | | | 成交 | | | | 存量 | | 消化周期 | |
|----|-----|------|------|-----|------|------|-------|------|------|-------|------|
| | 11月 | 环比 | 同比 | 11月 | 环比 | 同比 | 相比12年 | 11月底 | 同比 | 11月底 | 同比 |
| | 供应量 | 增幅 | 增幅 | 成交量 | 增幅 | 增幅 | 月均值增幅 | 存量 | 增幅 | 消化周期 | 增幅 |
| 北京 | 44 | 65% | -10% | 79 | -4% | -39% | -28% | 602 | -23% | 6.36 | 10% |
| 上海 | 98 | 25% | 31% | 128 | -8% | 31% | 65% | 952 | -7% | 8.31 | -28% |
| 广州 | 59 | 38% | 5% | 87 | -25% | -29% | -10% | 665 | -1% | 7.31 | 19% |
| 深圳 | 61 | 246% | 14% | 46 | 52% | 174% | 44% | 360 | 9% | 9.17 | -2% |
| 杭州 | 23 | 113% | 13% | 59 | 104% | -17% | -14% | 618 | 58% | 10.20 | 118% |
| 南京 | 141 | 223% | 179% | 95 | 18% | 22% | 48% | 515 | 3% | 6.20 | -7% |
| 天津 | 203 | 91% | 170% | 123 | 4% | 32% | 66% | 1729 | -9% | 16.38 | -25% |
| 武汉 | 64 | -2% | 33% | 73 | -40% | -29% | -13% | 1200 | 5% | 11.50 | -3% |
| 成都 | 195 | 94% | 119% | 129 | -37% | -16% | -26% | 1376 | -26% | 6.96 | -36% |

免责声明

数据、观点等引用请注明“由 CRIC 研究中心提供”。由于统计时间和口径的差异，可能出现与相关政府部门最终公布数据不一致的情形，则最终以政府部门权威数据为准。文章内容仅供参考，不构成投资建议。投资者据此操作，风险自担。

关于克而瑞信息集团（CRIC）

克而瑞信息集团，隶属于易居（中国）控股有限公司。作为中国最大的房地产信息综合服务商，以现代信息技术为依托的房地产信息及咨询服务为主营业务。克而瑞信息集团拥有中国房地产最大的信息数据库，构筑中国房地产上下游企业（包括开发商、供应商、服务商、投资商）和从业者信息的桥梁，形成资金、信息通路、营销、人才等各类资源的整合平台，为企业提供房地产信息系统、信息集成和解决方案的全面信息综合服务。

关于 CRIC 研究中心

CRIC 研究中心是易居旗下克而瑞信息集团的专业研发部门，组件十年以来一直致力于对房地产行业及企业课题的深入探索。迄今为止，已经连续五年发布中国房地产企业销售 TOP50 排行榜，引发业界热烈反响。研究半径不仅涵盖以日、周、月、年时间为线索的四大基础研究领域；还包括宏观、市场、土地、企业战略、企业金融、营销等六大研发方向的深度拓展。每月成果出品超过百份，规模已万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。