

## 春节整体成交趋冷，双节后楼市或正式启动

2014年2月10日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/房玲，李莹

根据 CRIC 对部分重点城市的监测，春节期间房地产市场普遍供应放缓，楼盘并无较大营销折扣力度，少数房企通过户外、电视等广告媒体进行品牌推广，楼市成交情况亦不如节前，整体走低，尤其是除夕当日几乎没有成交量。

### 春节楼市大部分成交平淡，个别城市好于去年同期

受到季节性因素及资金面紧张等因素影响，今年1月房地产市场整体表现疲软，而在1月31日-2月6日的春节期间，大部分城市房地产市场成交量走低，同比去年春节有所回落，总体来看，今年春节楼市遇冷是较为普遍的现象。从各城市表现来看，较多珠三角、长三角城市的春节成交量降幅显著，例如广州、宁波、南京、苏州等地，主要是大部分外来人口返乡过节，各楼盘的到访量也明显下降，而少数中西部城市反而表现较好，如西安、成都等，年前房地产市场热度较高，在春节得以延续，且一部分返乡置业需求促进了成交提升。

表：部分城市 2014 年春节假期周（1 月 31 日-2 月 6 日）房地产市场成交情况

城市	2014 年春节成交面积（万 m <sup>2</sup> ）	同比	2013 年春节成交面积（万 m <sup>2</sup> ）
上海	0.82	45%	0.57
广州	0.68	-38%	1.09
福州	0.41	-19%	0.51
长沙	0.78	-24%	1.03
成都	1.26	41%	0.89
西安	0.60	50%	0.40
苏州	0.32	-46%	0.60
南京	0.08	-46%	0.14
天津	0.31	33%	0.24
大连	0.04	53%	0.03
厦门	0.43	-	-
宁波	0.00	-93%	0.02
沈阳	0.27	-85%	2.00

数据来源：CRIC

### 多重原因致成交平淡，预计双节后楼市将逐步上行

今年春节期间成交表现相对较差，延续了 1 月份销售下滑的态势。2014 年 1 月份各大城市商品房成交普遍下滑，广州、深圳和北京下滑最为明显，1 月商品房成交同比分别下降 67%、64%和 58%。上海下滑幅度相对较小，为 28%。1 月份成交虽然明显下滑，但并没有标志性意义，并非个别论调认为的行业冰点降至。我们认为，造成销售量微薄的原因主要有以下几点：一是春节为传统淡季，成交量低也在情理之中，二是作为我国的传统节日，大部分购房者忙于筹备节日、走亲访友等，去楼盘看房的意愿下降，三是大部分房企在去年的销售情况较好，项目不急于去化，因而新推盘量不高。根据北京住建会网站数据显示，1 月份北京仅有 8 个项目拿预售证。有关机构统计，2 月份北京仅有 6 个项目存在开盘计划。

部分重点城市 1 月商品房成交数据 (万平方米)

城市	2014 年 1 月	同比	2013 年 1 月
广州	48.73	-67%	147.04
深圳	25.67	-64%	71.54
北京	72.17	-58%	173.28
上海	93.63	-28%	130.68
福州	49.51	3%	47.92
长沙	110.88	-17%	132.81
成都	222.83	40%	159.35
西安	65.42	-47%	123.97
武汉	128.77	-14%	149.93
苏州	65.64	2%	64.50
南京	97.29	14%	85.19
天津	63.65	-40%	105.40
大连	27.47	-55%	60.54
厦门	62.31	-5%	65.88
宁波	31.39	-12%	35.70
沈阳	88.87	-15%	105.09

数据来源: CRIC

从企业市场信心角度来看, 虽然 1 月成交放缓, 但是企业对市场极具信心。1 月份北上广深四大一线城市土地成交金额 819 亿元, 同比增长 140%。二线城市中杭州土地市场最为火热, 1 月土地出让金 339 亿元, 同比大增 460%。企业对一二线市场的持续看好, 使得一二线城市土地市场热潮不退。企业信心的膨胀从其销售目标的激增也可见一斑, 多数企业 2014 年销售目标都增长超两成。绿地、万科 2014 年都将冲击两千亿大关, 绿地目标 2400 亿元, 大有赶超万科之势。雅居乐、融创等企业的销售目标也都有较大幅度的增长。

从企业对市场充满信心可以看出, 目前的成交平淡只是传统淡季影响。预计今年楼市将在元宵节、情人节双节开始步入正轨, 且春节过后银行的房贷额度或有所放松, 市场需求很可能将得到释放, 加上节前房企集中融资, 在一月份的融资总量创新高, 这很可能在节后造就新一波拿地热潮。

部分重点城市1月经营性土地成交数据（万平方米，亿元）

城市	成交面积	同比	成交金额	同比
北京	300.11	26%	403.10	69%
上海	225.62	268%	233.85	353%
广州	36.34	-17%	12.64	67%
深圳	73.80	125%	169.59	278%
杭州	387.45	181%	339.19	460%
福州	212.34	306%	126.88	139%
长沙	208.39	8%	38.48	16%
成都	70.91	-78%	6.95	-89%
西安	268.86	-25%	25.97	-32%
武汉	164.61	-71%	33.19	-71%
苏州	179.30	11%	78.55	137%
南京	171.98	-15%	35.55	-57%
天津	185.87	44%	37.06	-29%
大连	152.18	44%	27.37	-4%
宁波	109.92	-44%	37.98	-32%
沈阳	70.91	-78%	6.95	-89%

数据来源：CRIC

部分企业2014年销售目标及其增长情况（亿元）

企业	2014年销售目标	2013年销售金额	同比
雅居乐	700	403	74%
海亮地产	250	153	63%
绿地	2400	1,625	48%
旭辉	220	153	44%
首创置业	280	196	43%
融创	650	508	28%
禹洲地产	132	110	20%
世茂	800	671	19%
万科	2000	1,709	17%
恒大	1100	1,004	10%

数据来源：企业公告，新闻

## 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，组建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，规模以万字计，为房地产企业、基金、券商、政府相关部门提供专业研究资料。

