

房地产市场热度不减，中小企业投资仍需谨慎

2013年5月29日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/沈晓玲

昨日，房地产板块获得资金青睐，板块指数低开高走，强势上攻，全天实现 3.43% 的涨幅。其中中天城投、阳光城和中房股份实现涨停。今日早盘，市场依旧表现强劲，大单资金延续流入地产板块。

与之相对应的是，热闹纷繁的房地产市场。尽管有房产税扩大试点范围的传言一再传出，但是考虑到目前房产税征收难点的存在，从土地市场和住宅市场的表现来看，均显示出对未来市场的信心。除了在市场上接连传出高价地成交外，住宅市场也表现积极。

■ 除北京外，多数一二线城市成交量处于两年来高位

3月在国五条调控的倒逼下，各城市交易量普遍出现畸高，4月之后明显回落，从5月前27天的交易量来预估，5月全月大多数城市交易量将基本将与4月持平；但从绝对水平来看，除国五条执行力度较严格的北京外，大多数一二线城市成交量仍处于两年来的高位水平。

2013年以来典型城市商品住宅市场成交量走势（单位：万平方米）

城市	2012年 月均	2013年 1月	2013年 2月	2013年 3月	2013年 4月	2013年 5月	2013年 1-5月	2013年 1-5月同比
南宁	33	49	23	53	52	58	235	88%
青岛	74	80	38	128	84	39	369	85%
上海	78	101	54	152	90	90	487	73%
福州	21	24	21	38	23	24	130	72%
南京	64	78	51	103	102	77	411	69%
厦门	40	61	32	79	39	49	260	69%
天津	74	81	46	122	97	102	448	66%
武汉	90	102	65	138	112	118	535	64%

深圳	32	62	17	39	38	44	200	62%
北京	109	146	60	160	84	80	530	54%
东莞	50	61	23	64	45	61	254	51%
南昌	36	37	34	37	31	61	200	48%
石家庄	23	20	9	26	27	19	101	44%
苏州	53	59	34	74	68	57	292	42%
广州	98	137	71	144	70	72	494	37%
重庆	189	221	159	241	218	164	1003	21%
杭州	68	76	33	87	49	46	291	20%

备注：2013年5月数据为根据前27天预估得来

■ 各地项目热销，部分项目单日成交5亿以上

而从各地的项目销售来看，5月份的热销项目不减，多地出现抢购潮。保利地产、碧桂园、万科、中海地产、恒大地产等大型企业在全国各地项目销售积极，其中多个项目开盘当日揽金5亿以上。

2013年5月典型热销项目举例

时间	企业名称	城市	项目名称	热销盛况
2013.05.01	远洋地产	中山	远洋启宸	开盘销售共122套，开盘当天来客量达到300多人次，销售率接近9成
2013.05.04	保利地产	成都	保利·春天花语	开盘当天创下1.8亿元的销售佳绩
2013.05.05	保利地产	杭州	保利玫瑰湾	加推10号楼约130套房源，当日去化7成
2013.05.05	碧桂园	东莞	碧桂园柏丽湾	开盘推出240多套别墅和200多套洋房，吸引了几千人前来购房，开盘一个多小时洋房便接近售罄
2013.05.05	龙湖地产	无锡	龙湖九里香醍	首推120套已售罄，销售金额达4亿余元。
2013.05.11	碧桂园	肇庆	肇庆碧桂园【幸福里】	在1个半小时的时间里，【幸福里】洋房劲售八成
2013.05.11	万科集团	太原	万科蓝山	三小时劲销420套
2013.05.11	保利地产	成都	保利叶语	保利叶语首批次开盘总共推出414套高层电梯华宅，开盘当天劲销385套，销售金额逾1.75亿，去化率90%
2013.05.11	中海地产	长春	中海·紫金苑	开盘2小时劲销1.5亿
2013.05.11	龙湖地产	杭州	龙湖春江彼岸	首开一次推盘784套，两小时销售20亿
2013.05.15	中海地产	南京	中海万锦熙岸	推336套房，一小时去化八成，当日进账2.8亿
2013.05.18	恒大地产	郑州	恒大金碧天下	不到3小时的时间，双拼私宅、情景洋房售出逾400套，狂销逾10亿
2013.05.18	碧桂园	武汉	观澜碧桂园	吸引过1000批次客户、近2000人到场，现场销售率超过9成，收金5亿
2013.05.19	碧桂园	南京	碧桂园·城市花园	劲销两亿多
2013.05.19	远洋地产	北京	远洋城天曜	开盘当天现场近500人前去选房，132套房源，1小时便售出九成
2013.05.24	保利地产	合肥	保利香槟国际	保利香槟国际15#楼开盘劲销9成，500余人抢购

2013.05.25	保利地产	昆明	保利六合	当天推出351套房源,成功销售333套,销售率达到95%,开盘均价13000元/㎡,开盘劲销4.5亿。
2013.05.25	万科集团	宁波	万科云鹭湾	2小时去化8成
2013.05.25	中海地产	苏州	中海独墅	中海独墅9栋开盘劲销800套 成交9亿
2013.05.25	中海地产	西安	中海紫御华府	二期开盘,两小时所有房源一抢而256套房源开盘即罄

数据来源: CRIC 监测

尽管各企业运作的如火如荼,但未来风险不得不提。4月8日,万方地产发布公告,公司名称将变更为“万方发展”,行业类别由“房地产业”变更为“批发业”。除此之外,万好万家预计今年将完成在建房地产项目的全部施工,退出房地产业。绿景地产亦在逐步转型退出房地产,转身矿业。盛高置地年初转让无锡太湖新城发展集团,退出三年前的无锡总价地王“金匮里”项目。随着资源被不断的重新划分,大企业的竞争能力将继续增强,中小企业将面临更多的挑战。小型房企需要更加冷静的面对市场,审慎自身的优缺点,以备来未来进一步分化的市场环境下,赢得一席之地。

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。