

供需双方热度减退，新年一线楼市趋冷

2014年01月15日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

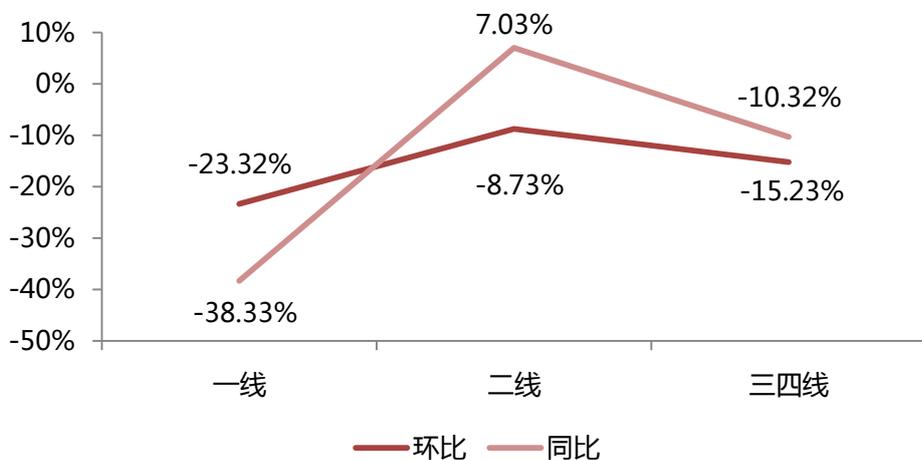
分析师/ 杨晨青, 马千里

2014年新年首月上旬，多数一二线城市房地产市场成交明显转冷，其中北京、上海、深圳等一线城市成交量更是较上月大幅下降。对于这一现象的解读，在我们看来一方面是由于开发商惜售，年初供应规模有所下降，另一方面则是由于当前信贷仍未放松，2013年年底的调控政策效果也开始逐步显现，从需求角度来看购房者的观望情绪出现上升。

■ 一线城市成交规模大幅下滑，部分二线城市近郊仍有部分项目热销

就当前市场成交情况来看，CRIC 数据显示，在2014年1月前两周，各能级城市成交规模均较上月同期有所下滑，其中**一线城市跌幅最大**，跌幅达到23.32%，三线城市其次，跌幅为15.23%，**二线城市则相对稳定**，跌幅控制在一成以内。而从同比来看，各线城市之间的差距则更为显著，其中二线城市成交面积规模更是较去年同期上升了7%。就当前项目销售情况来看亦是如此，在CRIC研究中心监测的重点企业中，2014年1月前两周热销的项目也均处于二线城市，如合肥万科森林公园、厦门招商海德公园近郊等项目均是开盘当日售罄。受益于相对一线较低的房价，以及更大的城市发展空间，对于人口导入需求强烈的部分**二线城市**而言，在当下其**城市新区**的部分项目仍存去化机会。

图：2014 年首两周 65 个重点城市成交规模变动



数据来源：CRIC

■ 购房需求进入阶段性低谷，开发商在供应面持谨慎态度

2014 年年初这一波行情的转冷，在我们看来主要是基于两方面原因，其一，是由于年初银行信贷仍未放开，以及政策调控效果的逐步显现，使得消费者购买力有所不足。一方面受到存贷比的限制和贷款结构的影响，当下银行贷款额度总体仍然趋紧，而当下大多数银行要求年内均匀放贷，以免出现贷款总额“前松后紧”的现象，因此当下虽是年初，但房贷也并没有明显放松。而另一方面，在年底企业加大营销力度，项目快速去化之后，伴随着年初市场热度降温，去年四季度以来的政策调控效果开始逐渐显现，在二套房首付额度提升、加严外地购房者资格等政策的限制下，更是使得市场需求出现显著下滑。CRIC 数据显示，在受到政策严格调控的北京、上海、深圳、杭州等市，在前两周住宅交易量下跌均超过三成。

其二，则是开发商在短期需求不足的情况下，对于供应面持谨慎态度。虽然当下越来越多的品牌开发商开始重视春节前后的产品销售，但就全行业来看仍占少数，传统淡季的到来仍然对市场需求造成了显著影响，而今年年初，在银行贷款紧缩的影响下，这一需求不足现象则更为显著，因此在年初销售业绩压力不大之时，部分开发商出现惜售情绪也在意料之中。CRIC 地产经理人指数显示，2014 年 1 季度房企在供应面的信心均有所下降，并且与成交变动相同，企业对于一线城市供应面的态度也最为谨慎，现下一线城市

市土地的高度稀缺，使得房价已处高位的市场仍然存在较大的提价空间，因此在短期需求不足，长期溢价空间看好的情况下，开发商在一线城市供应面也自然更为谨慎。

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 2013 版

E-mail : research2@cric.com

电话 : 021-60867863

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。