

2013 年重点城市商品住宅成交结构分析

刚需热度小幅下降，改善类产品销售率明显提升

2013 年 12 月 24 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青

2013 年接近尾声，在对全年重点城市房地产市场做盘点之时，除成交量、房价等传统指标之外，我们依然会从成交结构的角度来分析市场走势，借此，我们能够看到各个档次产品的实际销售情况并加以对比，今年，我们认为主要有以下四大关注点。

➤ **首置：房价上涨、信贷收紧，导致小户型刚需类产品供求比小幅下滑**

从数据上看，自去年以来各重点城市 90 平米以下房源即处于供过于求的状态，除了 2012 年的深圳和 2013 年杭州之外，其他所有样本城市这一面积段的项目供求比均高于 1:1，而时至 2013 年，我们发现大多数城市 90 平米以下房源销售率有小幅下降，如北京从 2012 年 1:1.55 下降到 2013 年 1:1.37，上海从 1:1.26 下降到 1:1.13 等；在我们看来，其主要原因有二：其一是去年以来各重点城市持续上涨的房价，其二是今年下半年以来银行贷款层面上的收紧，这两大因素导致刚需群体入市门槛逐渐提升；

但另一方面，即便今年这类项目供求比出现下滑，但从总体上看，刚需市场热度依然较高，北京供求比高达 1:1.37，上海、天津和成都供求比都高于 1:1.1。而即便是数据上呈现供过于求的杭州，其供求比 1:0.87，也大致维持在供求平衡的区间内。

2010-2013 年重点城市 90 m²以下新房供求比

	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
北京	0.96	0.92	1.55	1.37
上海	0.98	0.86	1.26	1.13
广州	1.02	0.87	1.01	1.03
深圳	0.78	0.78	0.78	1.04
南京	0.81	0.68	1.24	1.05
杭州	0.83	0.72	1.03	0.87
天津	0.71	0.59	1.21	1.17
成都	1.06	0.83	1.29	1.11

供求比=年商品住宅销售套数 / 年商品住宅供应套数（下同）

数据来源：CRIC

➤ 改善：受市场环境起伏影响更大，2013 年各地改善型项目销售率普遍提升

90-140 平方米属于满足改善住房条件、拥有基础享受功能的面积区间，一定程度上能够满足多代人分室而居的要求。对于这部分改善型需求市场，我们主要有两大关注点：

其一，相比刚需产品而言，改善型项目受市场大环境波动的影响更大，尤其在 2011 年一二线城市限购政策全面升级的大背景下，重点城市 90-140 平米房源供求比下降的幅度明显大于 90 平米以下产品，如北京 90 平米以下项目供求比从 2010 年的 1 : 0.96 下降到 2011 年的 1 : 0.92，同期 90-140 平米项目却从 1 : 0.91 下降到 1 : 0.67，同样的例子也发生在其他大多数城市，究其原因，相比于首置刚需来看，改善型需求购买力更强、购房紧迫性却较弱，因此在房地产市场不景气、房价调整预期提升的情况下，这部分需求更容易进入观望，从而导致局部市场热度的下降。

其二，从近两年的市场走势来看，改善型项目供求比的变化轨迹与首置型产品正好相反，从数据上看，2013 年各重点城市 90-140 平米产品供求比相比 2012 年普遍有所提高，如北京从 2012 年的 1 : 1.27 提高到 1 : 1.66，上海从 1 : 0.99 提高到 1 : 1.66，同样的情况还出现在深圳、南京、杭州、天津和成都，在我们看来，这决非巧合，当前这波市场行情由 2012 年起展开，如果说去年各地主力需求是首置型刚需的话，那么 2013 年以来随着房价的上涨，改善型需求已经逐渐成为推动市场继续上行的最重要动力，这点在面积段数据中也可以得到证实。

2010-2013 年重点城市 90-140 m²新房供求比

	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
北京	0.91	0.67	1.27	1.66
上海	0.87	0.69	0.99	1.32
广州	0.79	0.65	1.26	1.01
深圳	0.88	0.61	0.82	0.86
南京	0.86	0.48	1.07	1.09
杭州	1.01	0.48	0.86	0.88
天津	0.77	0.56	1.02	1.55
成都	1.09	0.77	1.18	1.54

数据来源：CRIC

➤ 豪宅：抗行业周期能力较强，千万级豪宅主要集中在北上广深杭

对于 1000 万以上的豪宅，目前主要集中在北京和上海，在我们看来，这类项目的出现对于城市聚集财富的能力要求极高，并且房地产市场发展程度也必须达到相当的高度，因此，国内目前拥有真正意义上豪宅的城市其实并不多。

近两年以来，上海每年成交千万级豪宅 3000 余套，北京则成交 2000 余套，从产品类型上看，北京豪宅中中心城区别墅占多数，而上海则大多是超大户型公寓；另外，广州、深圳、杭州等城市每年也有上百套的成交，相比之下，如天津、南京、重庆、武汉等区域中心级城市，随着近年来房地产市场发展速度较

快，但从房价角度来看，与北上广深杭等城市相比仍有相当差距，这直接体现在千万级豪宅的数量上，其年均成交套数在 100 套以内甚至更低。从全国的层面上看，2013 年总共大约有 8000 套左右的千万级豪宅成交规模。

从市场走势来看，千万级豪宅受市场大环境的影响相比于刚需、改善类项目而言较小，北京 2011 年总价 1000 万以上的豪宅成交套数较前一年仅减少 79 套 而上海这一级别项目 2011 年虽然少成交了 518 套，但在之后的 2012 年，随着政策环境的松动，这一细部市场成交规模迅速反弹，并一举突破了 3000 套。

2010-2013 年重点城市总价 1000 万以上新房成交套数

	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
北京	2014	1935	2144	2423
上海	2243	1725	3266	3270
广州	314	324	592	644
深圳	484	265	353	408
南京	122	72	65	111
杭州	814	239	306	534
天津	94	148	125	94
成都	268	185	86	140
重庆	17	31	32	57
武汉	34	32	30	34

数据来源：CRIC

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。