

一线城市新房价格出现普涨征兆，下半年调控隐忧正在加剧

2013年05月21日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青 马祺

4月70多个大中城市的新建住宅价格指数中，有67个出现上扬。对目前市场上的在售项目进行调整之后，我们也发现，随着市场热度的持续高位，当前一线城市房价已经从去年的企稳微涨，逐渐出现普涨征兆，而如果未来房价出现大幅反弹，则可能招致新一届政府的强力打压。

■ 一线城市新开盘项目价格普涨，销售端良好反馈将给予房价上涨以支撑

从4月全国各核心城市项目新开盘情况来看，房价已经呈现普涨。以上海为例，从市中心到郊区，从中低端刚需到高档豪宅，热点楼盘在售价格相比去年都已明显上涨。**郊区刚需盘方面**，嘉定南翔板块的绿地威廉公馆报价从去年的18000元/平上涨到当前的22000元/平，嘉定江桥板块的宁兴上尚湾报价从去年的17000元/平上涨到20000元/平以上，而纵观过去两年在刚需市场表现突出的嘉定新城板块，当前的项目均价也回涨至17000元/平，已经超过本轮调控下调之前的价格水平；**中高档盘方面**，位于宝山区大场板块的中环1号报价30000元/平，明显高于之前外界对其26000元/平的预期水平，而位于市中心区位、去年一度以成本价开盘的地王项目中海紫御豪庭的大平层公寓均价也早已不动声色地从去年的38000元/平上涨到45000元/平。事实上，这样的普涨局面不仅仅出现在上海，在当前北京、广州、深圳、南京等诸多一线城市市场中均有所类似体现，客观上讲，自去年下半年开始的房价回涨趋势在国五条调控之后非但没有被打断，反而有全面加速之势。

另外，比房价普涨更值得关注的是，价格上涨之后的项目其销售情况却丝毫没有受到冲击，我们还是以上述上海市场的楼盘为例，中海紫御豪庭去年全年成交415套，今年前4个月成交量已经达到219套，宁兴上尚湾去年全年成交317套，今年涨价之后前4个月成交271套，从上海新房市场总体的开盘销售率数据看，2013年前4个月的表现相比去年有过之而无不及，这其中反映出当前需求一方的热度其实也并未

随着国五条的出台而下降，换一句话，当前出现在一线城市的房价普涨已经得到市场层面的充分支持，这将使得房价上涨的趋势继续得以维持。

■ 一线城市房价全面上涨后，下半年中央政策面或有新一轮调控隐患

房价的全面上涨，标志着国五条新政控房价的预定设想全面落空，国五条作为上届领导层对楼市最后的调控政策，其执行力度在政府换届中大打折扣。随着楼市的不断升温，新一届政府可能会出台新的政策予以应对，中国楼市未来的冷热，直接取决于新一届政府对楼市的调控。

具体从调控的手段上看，行政命令式的限价、限购、限贷等政策，其调控力度已无以复加，推出此类政策的空间已极其有限，而且从实际效果看，行政政策在控制房价的实际操作中，并未达到有效控制房价的目的。反而是包括提高贷款比例、上浮贷款利率、甚至是对存量房征收房产税这些经济手段，更有可能成为下一波调控中被使用的手段。从市场的传闻看，房产税试点扩容已提上日程，这表明继上海、重庆试点房产税征收后，今年有望新增数个城市进行房产税试点，同时全国城镇化会议的召开，也有可能从土地流转、人口、消费等多个经济角度对地产行业产生影响。

总而言之，短期内房价会延续目前强势上扬的走势，其上涨的空间及延续的时间，取决于新一届政府对楼市的态度。而政府对楼市的态度，除了房价外，还取决于保增长及维持就业的压力，假设政府坚定牺牲发展速度，以调整经济结构，那未来采取的政策也将以经济手段为主。

表：4 月全国部分涨价项目

城市	项目	区域	4 月 均价 (元/平 米)	4 月 成交面 积	均价成交 环比涨幅	涨价原因
上海	中海紫御豪 庭	普陀	61004	12239	17.96%	4 月份推出别墅房源，联排别墅 360-700 平米， 价格 10-15 万元/平米,而前期为 250 平—290 平 大平层房源，均价在 45000 元/平米。
北京	K2 清水湾	通州区	30303	3340	28.15%	3 月份销售均价 22000-23000 元/平米，4 月份 上调至 25000-27000 元/平米，单价直涨 3000 元/平米
广州	新光城市花 园	番禺区	20403	11859	15.13%	4 月份 D1 栋公寓单位入市，起价 18000，而前 销售高层房源均价 18000
广州	锦绣半岛	番禺区	17000	10563	11.83%	4 月在售为项目收官之作江景楼王，售价 18000 起，而一季度处于 140-230 平米大户型尾货清 盘阶段，折后价仅 12000 起
深圳	合正荣悦	罗湖区	36193	18789	19.71%	前期在售 60-140 平米 2-4 房，均价 35000 元/ 平米，4 月份推出楼王单位 200 套，均价 38000 元/平米
深圳	万科公园里	龙岗区	21706	3102	10.08%	3 月份销售均价 21000 元/平米，4 月份上调至 22000-23000 元/平米，单价直涨 1500 元/平米
深圳	保利上城	龙岗区	16534	4137	9.34%	前期 53 平米精装公寓及 168-218 毛坯大户，均 价 16000 元/平米，4 月份上调至均价在 17000 元/平米
杭州	寰宇天下	滨江区	27610	6258	12.43%	4 月推御江山组团

数据来源：CRIC 监测

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。