

## 3 月上旬成交平淡，上半年企业跑量销售更为稳妥

2014 年 3 月 14 日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨小贝

每年春节过后的 3 月，无疑会成为上半年市场、乃至全年市场走势的风向标：2012 年 3 月拉开了地方政府利用公积金政策频频闯关的序幕，市场也从 3 月开始逐渐回暖；而 2013 年 3 月，“国五条”出台，赶政策末班车效应的带动下，市场成交量激增，全年成交量也稳步上涨。时至 2014 年 3 月，业界对当前的房地产市场也格外关心，对此，我们对全国各重点城市一手房和二手房成交量进行了监测。

一手房方面，2014 年 3 月前 10 日商品住宅市场开局艰难，在关键的 3 月上旬，多数城市成交面积略高于春节 2 月的十日平均成交面积，但仍远低于 2014 年 1 月十日平均值。3 月前 10 日商品住宅成交面积与 1 月相比，27 个典型城市中有 21 个城市成交面积有所下降，而相比 2013 年全年十日平均值而言，典型城市中上海、北京、深圳、成都、长沙、西安、杭州、中山、苏州、泉州和肇庆等城市降幅均在 40% 以上。市场并没有出现如多数人预期的“小阳春”，购房者在 3 月上旬仍保持了较为谨慎的观望态度。

2014年3月前10日商品住宅成交面积与历年每十日平均比较 (单位: 万平方米)

城市	3月1日至10日	2月每十日平均		1月每十日平均		2013年每十日平均	
		成交面积	相比2月涨跌	成交面积	相比1月涨跌	成交面积	相比2013年涨跌
北京	19	10	95%	25	-23%	33	-42%
上海	21	15	39%	23	-8%	35	-41%
广州	20	21	0%	25	-19%	32	-35%
深圳	6	10	-38%	8	-17%	14	-55%
天津	22	21	2%	24	-11%	32	-34%
杭州	13	8	57%	18	-28%	24	-44%
南京	17	17	-2%	28	-39%	27	-37%
青岛	21	17	23%	21	2%	32	-33%
成都	25	43	-42%	77	-68%	74	-66%
济南	18	10	74%	14	33%	18	-2%
苏州	10	11	-11%	19	-48%	22	-55%
厦门	10	8	20%	20	-52%	12	-23%
长春	16	14	11%	14	17%	21	-23%
长沙	19	26	-28%	34	-46%	42	-56%
福州	5	6	-9%	9	-44%	8	-33%
贵阳	16	14	8%	15	1%	23	-32%
兰州	7	4	89%	8	-16%	5	21%
南昌	10	12	-16%	24	-56%	13	-18%
南宁	14	13	5%	14	-4%	16	-15%
常州	6	10	-40%	13	-55%	16	-62%
晋江	3	4	-11%	3	13%	5	-29%
泉州	4	4	-19%	7	-49%	7	-46%
泰州	3	4	-25%	3	-10%	5	-33%
西安	16	18	-12%	21	-25%	30	-48%
扬州	3	3	28%	1	506%	4	-20%
肇庆	2	4	-42%	4	-38%	6	-59%
中山	12	10	27%	17	-25%	22	-43%

数据来源: CRIC

二手房方面, 2014年3月前两周也表现平淡, 典型城市3月上旬周均成交量略高于2月, 但半数以上城市仍低于2014年1月周均成交水平。尤其是一线城市, 北京3月周度成交水平在35万平方米左右, 高于2月周均成交量(27万平方米), 但仍低于1月份的40万平方米, 深圳同样如此。末班车效应导致2013

年第一季度各城市二手房成交量激增，而市场回暖后的 2013 年下半年成交量虽较 3 月有所下滑但多数城市仍处于高位，从 2014 年的开局来看，市场成交活跃度明显下降。

2014年3月典型城市前两周二手房成交面积（单位：万平方米）

城市	2013年周均成交面积	2014年1月周均成交	2014年2月周均成交	2014年3月1日到7日	2014年3月8日到14日(预估)
北京	62.81	40.16	26.96	35.11	35.94
深圳	31.57	24.03	13.98	21.49	18.00
苏州	18.50	11.35	12.76	14.44	17.27
天津	14.05	9.41	8.22	11.24	10.48
南昌	11.29	9.70	4.49	5.98	5.38
长沙	7.25	7.66	4.07	6.36	5.16
南宁	3.12	2.75	1.58	2.28	2.15

备注：1、标红数值为 3 月周度成交量同时小于 2013 年周均和 2014 年 1 月周均

2、3 月 8 日至 14 日成交数据通过 3 月 8 日至 12 日数据估算得到

数据来源：CRIC-IN

在我们看来，时至 3 月，三大原因导致房地产市场表现仍较为平淡：首先，银行“钱紧”并没有得到根本性的好转，往年年初银行信贷政策的放松在 2014 年并没有如期出现，取而代之的是首套房贷款利率的持续上浮，房贷政策的持续收紧、首套房贷款利率上浮、公积金停贷等等政策间接削弱了购房者的支付能力。然后，媒体大肆渲染“楼市崩盘论”，影响了购房者信心。购房者对房地产市场的了解多数是通过媒体途径，而 2014 年年初，从杭州楼市降价到常州、济南、广东等城市掀起降价潮，楼市遭遇拐点的报道层出不穷，致使购房者观望情绪发酵。最后，房企在 3 月上旬还在对企业全年策略进行调整，并未开始集中供应。典型房企 3 月上旬新增推案项目较 2 月下旬有所增加，但仍远小于去年同期，万科地产从 2013 年 3 月上旬新增 16 个推案骤减至 3 个，而保利、中海、中信等企业推案个数同比均大幅度减少。

2014年3月上旬典型房企新推案项目数量比较

企业	2014年3月上旬	2014年2月下旬	2013年3月上旬
	推案个数	推案个数	推案个数
保利地产	6	5	11
华润置地	4	2	4
万科地产	3	2	16
中国建筑	3	1	5
金地集团	2	1	2
龙湖地产	2	1	2
恒大地产	2	1	2
佳兆业	1	1	5
中国海外	1	2	6
世茂房产	1	1	2
雅居乐	1	3	1
荣盛发展	1	1	2
复地集团	1	1	1
中信地产	1	1	3
<b>合计</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>62</b>

数据来源：CRIC

3月市场平淡的开局使得我们对2014年房地产市场的态度应当更为谨慎，开发商若想在上半年实现业绩的突破应当选择跑量销售策略更为稳妥；但是，我们也不应过于悲观。就目前来看，2014年房地产市场宏观面与成交火热的2013年并无太大差别，而两会以来房地产行业积极的论调也逐渐被人们接受，不论是从中央层面还是从地方层面都已经释放了要稳定发展的信号，整体的行业环境趋于平稳，房地产的支柱性地位也更加显现。

## 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。