

## 供应短缺将推升今年刚需市场热度，高档产品仍不宜过分乐观

2013年05月17日

CRIC 研究中心

www.yanjiu.cric.com

分析师/杨晨青、董妍

自 2010 年被称为史上最严厉的一系列房地产调控政策陆续出台，高端产品市场即遭到了严重挫败，2011 年企业几乎完全依靠中小户型的销售来支撑低靡的房地产市场正常运作。直至 2012 年，中央用频繁的喊话替代了实质性的政策出台，部分地方政府则在频繁的喊话中利用公积金政策找到了突破口，刚性需求开始集中释放，中低端、小户型项目销售火热。而在 2013 年，在我们看来，刚需产品将继续热销，而高档产品将更多的决定于政策面因素。

### 今年刚需产品市场供应短缺，或重现 09 年高端市场的火热场面

08 年金融危机后经济萧条，高收入人群收入预期急剧下降，房地产高端产品投资骤减，需求逐渐积压下来，09 年，经济逐渐好转之后需求逐渐释放，但是一时间高端市场的供应未能跟上导致高端产品市场成交火热，价格上涨。反观当前，由于 2011 年调控升级以来中低档产品几乎呈现一枝独秀的局面，销售业绩较好的企业几乎在 2011、2012 年两整年都得益于小户型的去化，导致企业手中的中低端产品储备一直处于不足的状态，即便有个别积极调整产品战略的企业及时增加中小户型楼盘的比例，但由于房地产产品较长的建设周期，因此从市场整体来看这一档次楼盘的有效供应规模依然在不断减少，预计 2013 年这一细分市场供需矛盾将比之前两年更加激烈。

从需求的层面出发，其实自 2011 年起外界就不断有质疑的声音传出，认为一二线城市在限购严格执行的背景下将面临有效需求不足的困境，但现实中的情况却是即便在政策最严厉的 2011 年，刚需市场表现依然相对较好，对此，我们有必要针对这一现象略做解释。我们以上海为例，2005 年-2012 年 8 年间，上海商品住宅用地总共成交建筑面积 8733 万平方米，如果假设套均面积 100 平米，则理论上 8 年间上海新建商品住宅市场总共新增供应大约 87 万套，而根据 2010 年第六次人口普查的数据，上海共有家庭户 825 万户，两相比较之下，即上海在 2005-2012 年 9 年间，新增住房供应总共也仅能解决常住家庭户中的 11%，而剩下 89% 的家庭，市场上根本没有提供给他们住房，同样的情况也出现在北京、广州、深圳、重庆、

杭州等城市，这正解释了为什么在限购政策执行到第三年的情况下，一二线城市刚需市场依然能够保持有供应即有成交的局面，这样的状态在 2013 年无疑将继续维持。

### 05 年至今重点城市商品住宅供应与需求的对比情况

城市	2005-2012 年商品住宅用地成交建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	假设套均面积 (m <sup>2</sup> )	2005-2012 年商品住宅估算套数	2010 年常住人口 (万人)	家庭户 (万户)	商品住宅套数/家庭户
北京	8625	100	86	1961	668	13%
上海	8733	100	87	2302	825	11%
广州	5823	100	58	1270	379	15%
深圳	2019	100	20	1036	359	6%
天津	18559	100	185	1294	366	51%
南京	7557	100	75	800	237	32%
杭州	7561	100	75	870	297	25%
武汉	16373	100	163	979	293	56%
重庆	19004	100	190	2885	1000	19%
成都	26649	100	266	1405	455	58%

数据来源：CRIC、统计局

### 高档产品受政策大环境影响最大，未来形势仍不应过于乐观

通常来讲，一波完整的市场上行情中必然会经历主力需求从低到高的逐渐切换，当行情刚开始的时候，往往中低端首置需求会在市场中唱主角，当交易量持续走高、市场大环境持续转好之后，购买力更强但交易急迫性较小的中档改善需求会开始入市，而当供求关系逆转、房价出现集中上涨之后，此时高档客群、甚至投资客才会浮出水面；2012 年市场回暖的历程来看同样符合这样的规律，在上半年刚需、改善需求持续释放之后，下半年我们顺利地看到各地高档豪宅的销售情况也开始好转。另一方面，去年 10 月份十八大的召开无疑也对房地产市场的预期改观起到了关键性作用，会议中所传出的诸如新型城镇化、收入倍增计划等利好信息给当时已经在快速回暖的房地产市场注入了新一轮的升温动力。

2013 年 1-4 月重点城市高端豪宅销售情况

城市	开发商	项目	区域	成交价格	成交套数	套均总价 (万元)
上海	新鸿基	滨江凯旋门	浦东	125650	21	2431
	绿城中国	绿城·黄浦湾	黄浦	79503	15	2333
	凯德置地	凯德·茂名公馆	卢湾	101433	20	2085
	嘉凯城	徐汇中凯城市之光	徐汇	64353	19	1845
	嘉华国际	建国西路 68 号	徐汇	84928	51	1422
北京	融创	西山壹号院	海淀	47562	114	1438
	远洋地产	远洋万和公馆	朝阳	53690	111	1299
	瑞安集团	瑞安·君汇	朝阳	63226	36	1267
	懋源置业	红玺台	朝阳	68264	25	1399
	保利地产	保利·东郡	朝阳	51793	21	1331
广州	中国海外发展	中海云麓公馆	白云	38885	103	1030
深圳	招商地产	招商伍兹公寓 (领航园)	南山	58568	38	1035
杭州	绿城&滨江	武林壹号	拱墅	70008	52	2289
三亚	海南轩盛	亚龙湾·石溪墅	田独镇	57182	33	1068

数据来源：CRIC

客观上讲，自去年四季度至今，之前困扰企业多时的高档豪宅库存确实得到了相当程度上的去化，受益于此，相当一部分以开发中高档豪宅为主的开发商也长舒一口气，但是，在我们看来，**豪宅市场仍然处于政策的不确定风险之中**。虽然大部分地方政府对待国五条政策消极的态度使得本次国五条的调控力度已经明显弱化，甚至面临失效的窘境，但正是因为这样，中央将面临比今年年初时更为沉重的舆论压力，下半年新一轮政策加码的可能性较大，而可能出现的政策恐怕依然离不开限购、限贷等手段，包括房产税试点扩大也不是没有可能，可以确定的一点是，中高档项目必定仍然是重灾区，所以未来豪宅市场是否能延续当前热销的势头，还要看政策面因素。

## 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。