

2012 年第 3 季度

中国房地产市场报告

CHINA REAL ESTATE MARKET REPORT

REICO 工作室
北京 2012.10

关于“REICO工作室”

“REICO 工作室”由全国工商联住宅产业商会、中国城市房地产开发商策略联盟（中城联盟）、中城联盟投资基金共同支持建立。支持方基于“促进房地产业及国民经济稳定、快速、可持续发展”的认识，不寻求研究成果代表和反映行业及商界利益。

“REICO 工作室”独立开展房地产市场研究，“自主超然、格物致知”，研究结论及倾向独立于政府意图及商界立场。

“REICO报告”的撰稿人，由工作室根据专题研究需要聘请。研究团队每年会随选题不同而发生变化。撰稿人来自不同大专院校、研究机构，以个人身份参与研究、撰稿，其成果不反映、不代表所在单位的倾向与意见。撰稿人被要求遵守学术道德，引用观点、文献、数据等必须符合学术规范，对因此产生的纠纷由撰稿人本人负责。

目 录

摘要	1
发展环境	2
宏观经济	2
政策环境	3
形势判断	6
供给分析	6
需求分析	17
价格分析	22
趋势分析	28

摘要

■ 2012 年第 3 季度商品房销售面积同比变化由负转正，重点城市房屋交易量明显高于去年同期

2012 年第 3 季度，商品房销售面积 28477 万平方米，同比增加 6.0%，增幅比去年同期低 6.9 个百分点，比上季度高 13.6 个百分点。其中，商品住宅销售面积 25538 万平方米，同比增加 7.3%，增幅比去年同期低 4.6 个百分点，比上季度高 15.6 个百分点；办公楼和商业用房销售面积同比负增长。

第 3 季度，40 重点城市商品房销售面积同比增加 18.5%，80% 的城市销售面积同比增加；三大重点区域商品房销售面积增幅均高于上季度。多数城市二手房交易量同比大幅增加。

■ 2012 年第 3 季度房价企稳，9 月份房价下降城市增多

2012 年 6 月份以来新建住宅价格止跌，4 月份以来二手住宅价格企稳，3 季度各月份，70 大中城市新建住宅价格分别环比上涨 0.1%、0.05%、0.0%，二手住宅价格分别环比上涨 0.1%、0.1%、0.05%。各类型住宅中，90 平方米以下住宅价格涨幅相对较高。

2012 年 1-7 月，70 大中城市中新建商品住宅价格环比下降的城市数量由 45 个减少为 9 个，8 月份和 9 月份价格环比下降的城市数量分别增加为 20 个和 24 个。二手住宅价格环比下降的城市数量由 1 月份的 53 个持续下降为 8 月份的 16 个，9 月份价格环比下降城市数增加为 18 个。

3 季度各月份，三大重点区域中多数城市房价环比持平或小幅上涨。9 月份，新建商品住宅价格稳中有升的城市中，一二线城市数量多于三四线城市。

2012 年前三季度地价保持上涨，环比涨幅逐季增加。1-3 各季度全国主要监测城市综合地价环比涨幅分别为 0.26%、0.39% 和 0.78%。

■ 2012 年第 3 季度房地产开发投资增幅保持低位，住宅新开工面积减幅扩大，土地购置活动景气回升

2012 年前三季度，房地产开发投资同比增长 15.4%，增幅比去年同期回落 16.6 个百分点，比上半年回落 1.2 个百分点，比同期固定资产投资增幅低 5.1 个百分点。第 3 季度，房地产开发完成投资 20436 亿元，同比增长 13.7%，增幅比去年同期减少 30 个百分点，比第 2 季度增加 0.6 个百分点。其中，住宅开发投资增幅略低于上季度 0.1 个百分点，办公楼和商业用房开发投资增幅高于上季度。前三季度，40 重点城市中，80% 的城市房地产开发投资增幅低于上半年；长三角地区投资增幅低于上半年，珠三角和环渤海地区投资增幅低于全国水平。

2012 年第 3 季度，商品房新开工面积 42635 万平方米，同比减少 11.8%，减幅与 2 季度基本持平。其中，商品住宅新开工面积减幅比上季度增加，办公楼和商业用房新开工面积比去年同期增加。第 3 季度，40 重点城市和环渤海地区房屋新开工面积减幅比上季度扩大。

2012 年 1-9 月份，全国城镇保障性安居工程新开工 720 万套，比去年同期减少 27.0%，基本建成 480 万套，完成投资 9600 亿元，在住宅开发投资中所占比重为 27.3%。

2012 年第 3 季度，房地产开发企业购置土地面积 8490 万平方米，同比减少 8.4%，减幅比去年同期减小 4 个百分点，比上季度减小 21 个百分点。第 3 季度，长三角和珠三角地区土地购置面积同比变化由负转正。

受持续微调的货币政策和房屋销量增加的影响，房地产开发资金来源中定金及预收款与银行贷款增幅明显回升。1-3 各季度，定金及预收款增幅分别为 -9.2%、11.0% 和 34.9%，个人按揭贷款增幅分别为 -5.5%、7.0% 和 42.1%。第 3 季度，国内贷款同比增长 25.3%，增幅比去年同期高 28.8 个百分点，比上季度高 22.6 个百分点。

■ 根据我们构建的房地产市场运行景气分析模型，货币政策、房屋交易量等先行指标均预示着市场景气回升，在持续从紧的房地产政策环境下，预计 4 季度房价保持基本平稳的可能性较大。

发展环境

宏观经济：国民经济运行逐步趋稳

GDP增速继续回落

初步测算，前三季度国内生产总值 353480 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.7%。其中，一季度增长 8.1%，二季度增长 7.6%，三季度增长 7.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长 2.2%。

农业生产形势良好。全国夏粮总产量 12995 万吨，比上年增加 356 万吨，增长 2.8%；早稻总产量 3329 万吨，比上年增加 53.6 万吨，增长 1.6%；秋粮生产有望再获丰收。前三季度，猪牛羊禽肉产量 5728 万吨，同比增长 5.0%。

工业生产增速小幅回落，企业利润同比下降。前三季度，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 10.0%，增速比上半年回落 0.5 个百分点。全国规模以上工业企业产销率达到 97.8%，同比下降 0.5 个百分点。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 9.2%，环比增长 0.79%。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润 30597 亿元，同比下降 3.1%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为 5.31%。

固定资产投资平稳较快增长，新开工项目计划总投资增速加快。前三季度，固定资产投资（不含农户）256933 亿元，同比名义增长 20.5%（扣除价格因素实际增长 18.8%），增速比上半年加快 0.1 个百分点。前三季度，全国房地产开发投资 51046 亿元，同比名义增长 15.4%（扣除价格因素实际增长 13.8%），增速比上半年回落 1.2 个百分点，比上年同期回落 16.6 个百分点。9 月份，房地产开发景气指数为 94.39，比上月回落 0.25 点。

市场销售增长平稳。前三季度，社会消费品零售总额 149422 亿元，同比名义增长 14.1%（扣除价格因素实际增长 11.6%），增速比上半年回落 0.3 个百分点。在商品零售中，限额以上企业（单位）商品零售额同比增长 14.6%。其中，汽车类增长 6.9%，家具类增长 26.2%，家用电器和音像器材类增长 6.1%。9 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 14.2%（扣除价格因素实际增长 13.2%），环比增长 1.46%。

货币供应量增长加快

9 月末，广义货币（M2）余额 94.37 万亿元，同比增长 14.8%，比上月末和上年末分别加快 1.3 和 1.2 个百分点；狭义货币（M1）余额 28.68 万亿元，增长 7.3%，比上月末加快 2.8 个百分点，比上年末回落 0.6 个百分点；流通中货币（M0）余额 5.34 万亿元，增长 13.3%。9 月末，人民币贷款余额 61.51 万亿元，人民币存款余额 89.96 万亿元。前三季度，新增人民币贷款 6.72 万亿元，同比多增 1.04 万亿元；新增人民币存款 9.03 万亿元，多增 9243 亿元。

城乡居民收入较快增加

前三季度，城镇居民人均总收入 20190 元。其中，城镇居民人均可支配收入 18427 元，同比名义增长 13.0%；扣除价格因素实际增长 9.8%，增速比上年同期加快 2.0 个百分点。农村居民人均现金收入 6778 元，同比名义增长 15.4%；扣除价格因素实际增长 12.3%，比上年同期回落 1.3 个百分点。

居民消费价格涨幅继续回落

前三季度，居民消费价格同比上涨 2.8%，涨幅比上半年回落 0.5 个百分点，比上年同期回落 2.9 个百分点。9 月份，居民消费价格同比上涨 1.9%，环比上涨 0.3%。三季度各月份，居民消费价格分别同比上涨 1.8%、2.0%、1.9%，分别环比上涨 0.1%、0.6%、0.3%。

前三季度，工业生产者出厂价格同比下降 1.5%，其中 9 月份同比下降 3.6%，环比下降 0.1%。工业生产者购进价格同比下降 1.5%，其中 9 月份同比下降 4.1%，环比上涨 0.1%。

政策环境：把稳增长放在更加重要的位置，坚持房地产市场调控不放松

坚持稳中求进的工作总基调，把稳增长放在更加重要的位置

把稳增长放在更加重要的位置

中共中央政治局 7 月 31 日召开会议，分析研究上半年经济形势和下半年经济工作。会议指出，下半年经济工作要全面贯彻党的十七大和十七届三中、四中、五中、六中全会精神，以邓小平理论和“三个代表”重要思想为指导，深入贯彻落实科学发展观，以科学发展为主题，以加快转变经济发展方式为主线，坚持稳中求进的工作总基调，把稳增长放在更加重要的位置，以扩大内需为战略基点，以发展实体经济为坚实基础，以加快改革创新为强大动力，以保障和改善民生为根本目的，统筹当前与长远，更加注重拓宽增长空间，更加注重提高增长质量，更加注重激发发展活力，更加注重共享发展成果，着力破解经济社会发展中的难题，促进经济平稳较快发展，保持社会和谐稳定，努力实现经济社会发展预期目标，以优异成绩迎接党的十八大胜利召开。

加大预调微调力度，提高宏观政策的前瞻性、针对性和有效性，做好应对更加复杂困难局面的准备

8 月 29 日，在十一届全国人大常委会第 28 次会议上，国家发改委主任张平受国务院委托报告今年以来国民经济和社会发展计划执行情况，对当前经济走势进行了详细解读。张平指出，下半年经济工作要坚持稳中求进的工作总基调，把稳增长放在更加重要的位置，以扩大内需为战略基点，以发展实体经济为坚实基础，以加快改革创新为强大动力，以保障和改善民生为根本目的，促进经济平稳较快发展，努力实现经济社会发展预期目标。

在宏观调控中，要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，抓紧落实已出台的各项措施，同时密切跟踪国内外形势变化，及时完善预案，加大预调微调力度，提高宏观政策的前瞻性、针对性和有效性，做好应对更加复杂困难局面的准备。

张平认为，下半年要重点抓好以下工作：一是着力扩大国内需求。二是毫不放松地抓好农业生产。三是下更大力气促进结构调整。四是保持物价总水平基本稳定。稳定房地产市场调控政策，坚决抑制投机投资性需求，切实增加普通商品住房特别是中小套型住房供应，防止房价反弹。五是坚定不移地推进改革开放。六是大力保障和改善民生。

继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持政策的连续性和稳定性，进一步加大预调微调的力度

9 月 11 日，国务院总理温家宝在世界经济论坛新领军者年会(又称“夏季达沃斯论坛”)开幕式致辞中指出，我们将根据经济运行的态势充分利用我国财政货币政策空间较大的优势，充分发挥国内需求的巨大潜力，坚持把稳增长放在更加重要的位置。将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持政策的连续性和稳定性，进一步加大预调微调的力度，实施结构性减税，保持货币信贷平稳适度增长，着力刺激消费需求，着力扩大有效投资，特别是激发民间投资的活力，着力稳定外部需求，着力促进实体经济的发展。

继续实施稳健的货币政策

央行非对称降息

中国人民银行发布公告，自 2012 年 7 月 6 日起下调金融机构人民币存款基准利率。金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点，一年期贷款基准利率下调 0.31 个百分点；其他各档次存款基准利率及个人住房公积金存款利率相应调整。调整后，一年期存款利率 3%，一年期贷款利率 6%；五年期以上贷款利率 6.55%，五年期以上个人住房公积金贷款利率 4.50%。

央行发布二季度中国货币

央行政策分析小组 8 月 2 日发布《二〇一二年第二季度中国货币政策执行报告》。报告指出，下一阶段，中国人民银行将继续落实党中央、国务院各项

政策执行报告，明确下一阶段主要政策思路

部署，坚持科学发展主题和加快转变经济发展方式主线，把握好“稳中求进”的工作总基调，把稳增长放在更加重要的位置。继续实施稳健的货币政策，增强调控的前瞻性、针对性和灵活性，适时适度进行预调微调。进一步提高货币政策的有效性，有效解决信贷资金供求结构性矛盾，切实强化金融服务实体经济的功能。促进物价总水平基本稳定和经济平稳较快发展，为经济结构调整创造稳定适中的货币金融环境。综合运用多种货币政策工具组合，继续发挥宏观审慎政策的逆周期调节作用，引导货币信贷平稳适度增长，保持合理的社会融资规模，着力优化信贷资源配置。稳步推进利率市场化改革，引导金融机构用好利率浮动定价权合理定价。进一步完善人民币汇率形成机制，增强人民币汇率双向浮动弹性。推动金融市场规范发展，继续发挥直接融资的作用，更好地满足多样化的融资需求。深化金融机构改革，有效防范系统性金融风险，保持金融体系稳定。

继续实施积极的财政政策

发挥财税政策调控优势，推进经济结构调整和发展方式转变

在7月27日举行的全国财政厅(局)长座谈会上，谢旭人表示，下半年要继续实施积极财政政策，促进经济稳定增长。这些政策主要包括：落实和完善结构性减税政策；加快和扩大营业税改征增值税试点；落实支持小微企业发展的税收政策；完善促进流通产业发展的财税政策措施；稳定支持外贸的财税政策等。谢旭人强调，下半年要发挥财税政策调控优势，推进经济结构调整和发展方式转变。

谢旭人明确表示，财政部门将严格实施差别化住房税收政策，加强交易环节和持有环节相关税收征管，抑制投机投资性购房需求。

坚持房地产市场调控不放松

毫不动摇地继续推进房地产市场各项调控工作，促进房价合理回归，决不能让房价反弹，造成功亏一篑

中共中央政治局常委、国务院总理温家宝7月7日在江苏省常州市调研时强调，目前房地产市场调控仍然处在关键时期，调控任务还很艰巨。必须坚定不移做好调控工作，把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策。温家宝强调，进一步做好调控工作，要把握好以下几个方面：

一要继续坚决抑制投机投资性需求，防止变相放松购房政策，防止不实信息炒作误导。要把抑制房地产投机投资性需求作为一项长期政策。继续严格实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施。加强市场监管，对涉及违规骗取购房资格的开发企业、中介机构和个人，要严肃查处。对有地方出台或变相放松房地产市场调控政策的，要有针对性地及时制止纠正。同时，抓紧研究推进房地产税收制度改革，加快建立健全房地产市场调控的长效机制和政策体系。要毫不动摇地继续推进房地产市场各项调控工作，促进房价合理回归，决不能让房价反弹，造成功亏一篑。

二要采取有效措施，积极引导和支持房地产企业调整产品结构，增加普通商品房供给，满足合理的自住性需求。

三要继续稳步推进保障性安居工程建设，尽快形成有效供给。

密切配合做好各项工作，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹

7月19日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》，以更好地落实中央要求，巩固已有调控成果，切实维护好房地产和土地市场的稳定。

通知要求：一、进一步提高认识，坚持房地产市场调控不放松；二、加大住房用地供应力度，提高计划完成率；三、继续探索完善土地交易方式，严防高价地扰乱市场预期；四、严格执行现有政策，加强监管增加住房有效供给；五、强化监测分析和新闻宣传，积极引导市场。

国务院从7月下旬开始，对16个省（市）贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督察

针对近期房地产市场出现的新情况、新问题，为进一步推动房地产市场调控政策措施落实，坚决抑制投机投资性需求，巩固房地产市场调控成果，国务院决定从7月下旬开始，派出8个督察组，对16个省（市）贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督察。

此次督察的重点是检查住房限购措施执行情况，差别化住房信贷政策执行情况，住房用地供应和管理情况，税收政策执行和征管情况。国务院督察组将深入有关部门和机构核查政策落实情况，实地查看商品住房项目，听取基层群众意见和建议。对落实房地产市场调控政策措施有偏差、不到位的，国务院督察组将督促进行整改。此次督察的地区是：北京市、天津市、河北省、辽宁省、吉林省、上海市、江苏省、浙江省、福建省、山东省、河南省、湖北省、湖南省、广东省、重庆市、四川省。对其他地区落实情况，国务院有关部门也将通过各种方式进行督促检查。

鼓励民间资本参与保障房建设

6月28日，住房和城乡建设部会同国家发展和改革委员会、财政部、国土资源部、中国人民银行、国家税务总局、中国银行业监督管理委员会联合发布了《关于鼓励民间资本参与保障性安居工程建设有关问题的通知》（以下简称《通知》），要求各地有关部门以多种方式引导民间资本参与保障性安居工程建设，落实民间资本参与保障性安居工程建设的支持政策，为民间资本参与保障性安居工程建设营造良好环境。

《通知》明确，民间资本参与保障性安居工程建设的，银行业金融机构可依据相关规定对实行公司化运作并符合贷款条件的项目，按照风险可控、商业可持续原则给予积极支持；地方政府可采取贴息方式对公共租赁住房建设和运营给予支持，民间资本参与各类棚户区改造，享受与国有企业同等的政策；可以在政府核定的保障性安居工程建设投资额度内，通过发行企业债券进行项目融资；符合财政部、国家税务总局相关规定的，可以享受有关税收优惠政策。同时，按规定免收行政事业性收费和政府性基金；项目用地上适用国家规定的保障性安居工程土地供应和开发利用政策；公共租赁住房项目可以规划建设配套商业服务设施，统一管理经营，以实现资金平衡。

实现保障性安居工程保质按期竣工，确保分配公开公平公正

6月29日，中共中央政治局常委、国务院副总理李克强在北京出席全国保障性安居工程工作会议，会议上强调，要继续推进保障性安居工程建设，实现保质按期竣工，确保分配公开公平公正，使建设成果惠及更多中低收入住房困难群众，更好地发挥保障房建设对改善民生、稳定增长、调整结构的重要作用。

李克强强调，住房是百年大计，保障房更是政府主导建设的民生工程，必须坚持高质量、严要求；今年保障房在建规模大，各地进展也不平衡，要进一步落实建设条件，尤其是要创新机制拓展资金来源，更多吸引社会资金参与，使计划任务按期完成；今年将进入保障房分配的高峰，公平分配是“生命线”。保障房面向低收入和中等偏下收入住房困难群众，如果建好后分配不合理，就会损害他们的利益，从而失信于民。

增加住房有效供应，已建成的保障房要尽快投入市场

中共中央政治局常委、国务院总理温家宝8月31日下午在天津考察保障房建设时强调，做好保障房工作是稳定房价、巩固房地产市场调控成果的重要支撑。本轮房地产调控已经持续两年，取得了明显的成效，房价过快上涨势头总体上得到遏制。但是，房地产市场调控仍处于关键时期，巩固房地产市场调控成果，需要坚决遏制投资投机性购房需求，更重要的是增加住房有效供应，包括普通商品房和保障房供应。已建成的保障房要尽快投入市场，如果建成的保障房放在那里不能使用，或者群众使用不满意，既解决不了群众的困难，也不能发挥保障性安居工程推动经济增长的作用，就不能说是合格。

长三角和珠三角地区土地购置面积同比变化由负转正

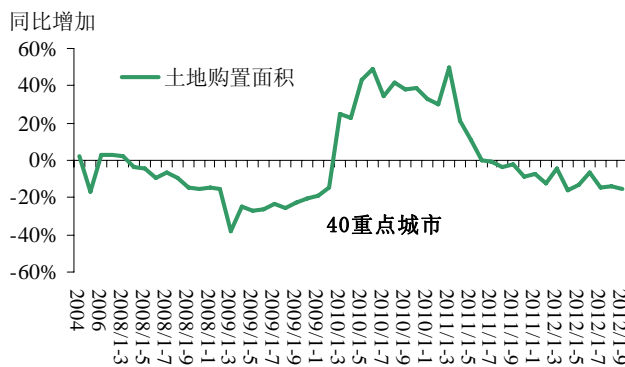
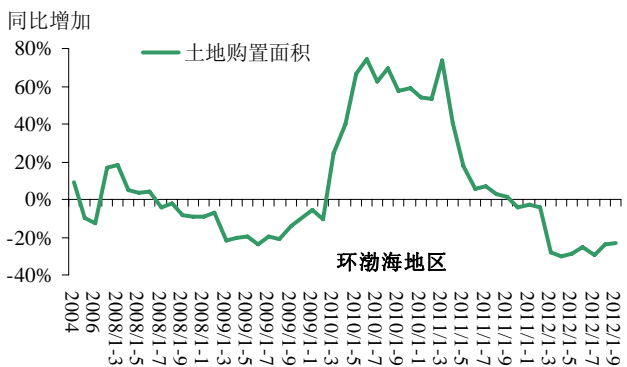
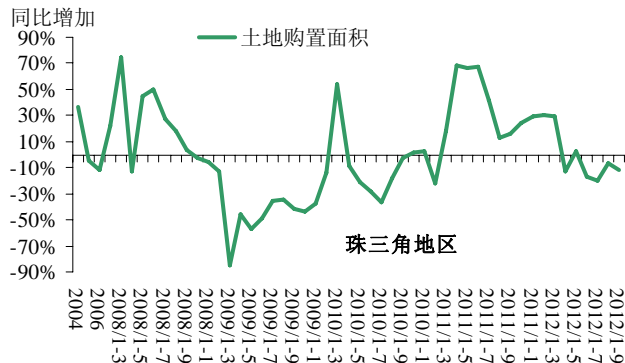
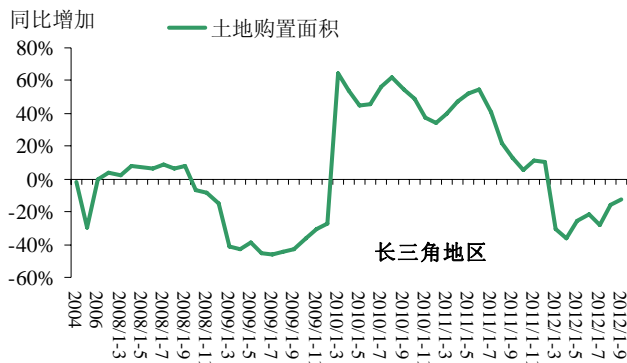
2012年前三季度，三大重点区域土地购置面积减幅低于上半年，但40重点城市土地购置活动景气继续回落

2012年前三季度，40重点城市房地产企业购置土地面积为8146.7万平方米，同比减少15.6%，减幅比去年同比增加13.4个百分点，比上半年增加8.9个百分点；土地成交价款为2458.1亿元，同比减少22.4%，减幅比上半年增加5.5个百分点。第3季度，40重点城市土地购置面积同比减少31.7%，减幅比2季度增加23.4个百分点。

前三季度，40重点城市中，有25个城市房地产企业购置土地面积同比负增长，宁波、哈尔滨、南宁、天津、南昌、杭州、青岛、北京、呼和浩特、上海、石家庄11个城市土地购置面积同比减幅超过50%；有15个城市土地购置面积同比减幅比上半年扩大，有20个城市土地成交价款同比减幅高于上半年。一线城市中，北京、广州前三季度土地购置面积同比减幅比上半年扩大。第3季度，40重点城市中，有28个城市土地购置面积同比负增长，包括一线城市的北京、上海和广州。

从重点区域来看，2012年前三季度，长三角、珠三角和环渤海地区房地产企业购置土地面积分别同比减少12.7%、11.5%和23.2%，减幅分别比上半年收窄9.0个百分点、5.9个百分点和2.0个百分点。第3季度，长三角和珠三角地区土地购置面积同比变化由负转正，分别比去年同期增加29.0%和7.9%，环渤海地区土地购置面积仍表现为同比负增长，比去年同期减少18.7%。

2012年前三季度重点城市和区域土地购置变化



资料来源：国家统计局、REICO 数据库

2012年1-9月份40重点城市土地购置面积变化（比去年同期增长%）

城市	本年购置 土地面积	城市	本年购置 土地面积	城市	本年购置 土地面积
北 京	-57.7	宁 波	-67.2	北 海	-25.9
天 津	-62.3	温 州	-42.6	海 口	3.2
石 家 庄	-50.6	合 肥	-1.4	三 亚	337.8
太 原	-2.0	福 州	-35.6	重 庆	44.3
呼和浩特	-54.8	厦 门	107.5	成 都	-45.7
沈 阳	8.7	南 昌	-60.1	贵 阳	-47.5
大 连	-32.7	济 南	43.1	昆 明	32.4
长 春	-15.3	青 岛	-58.0	西 安	-29.7
哈 尔 滨	-65.7	郑 州	24.0	兰 州	-37.4
上 海	-51.7	武 汉	77.7	西 宁	38.4
南 京	-13.2	长 沙	-37.5	银 川	31.5
无 锡	13.8	广 州	53.2	乌 鲁 木 齐	-39.2
苏 州	80.3	深 圳	264.0		
杭 州	-59.6	南 宁	-65.2	合 计	-15.6

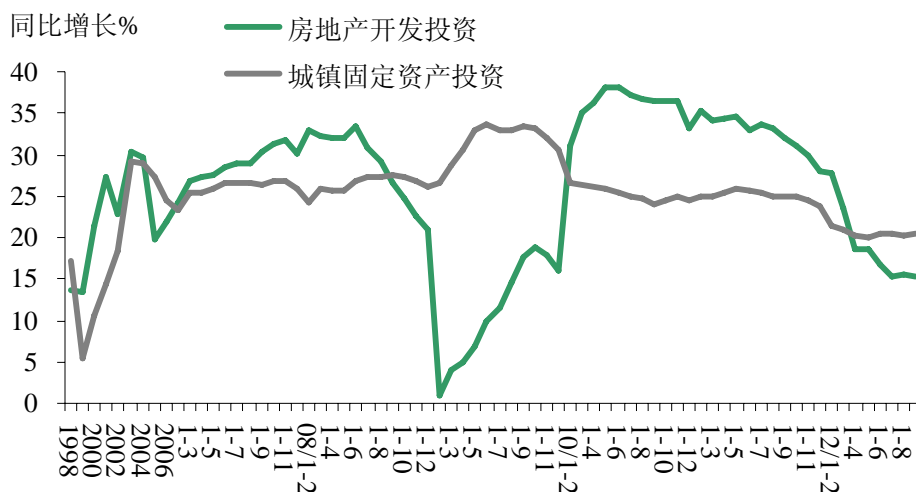
注：“-”表示统计数据缺失。

资料来源：国家统计局、REICO数据库

2012年第3季度房地产开发投资增幅保持低位

2012年前三季度，房地产开发完成投资额51046亿元，同比增长15.4%，增幅比去年同期减少16.6个百分点，比上半年减少1.2个百分点，比同期固定资产投资增幅低5.1个百分点。其中，商品住宅完成投资35126亿元，同比增长10.5%，增幅比去年同期减少24.7个百分点，比上半年减少1.5个百分点。住宅开发投资在房地产开发投资中所占比重为68.8%。

2012年1-9月房地产开发投资增幅继续回落

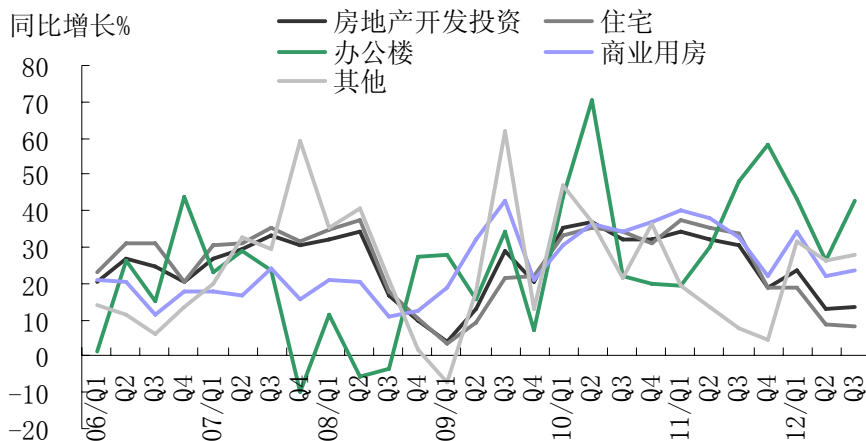


资料来源：国家统计局、REICO数据库

第3季度，房地产开发投资 增幅比2季度略有回升

2012年第3季度房地产开发完成投资20436亿元，同比增长13.7%，增幅比去年同期减少30个百分点，但比第2季度增加0.6个百分点。

2012年第3季度办公楼和商业营业用房开发投资增幅高于上季度



资料来源：国家统计局、REICO数据库

2012年第3季度，办公楼和 商业营业用房开发投资增幅 高于2季度

2012年第3季度，商品住宅完成投资14248亿元，同比增长8.4%，增幅比去年同期回落34个百分点，比2季度回落0.1个百分点；办公楼开发投资同比增加42.8%，增幅比去年同期回落31.5个百分点，比2季度增加16.8个百分点；商业营业用房开发投资同比增加23.8%，增幅比去年同期回落30.9个百分点，比2季度增加1.5个百分点；其他用房投资增幅为27.9%，比去年同期回落5.9个百分点，比2季度增加1.7个百分点。

2012年第3季度，保障性安 居工程完成投资在住宅开发 投资中所占比重超过30%

2012年第3季度，90平方米以下住宅投资增长18.8%，增幅比去年同期回落38.6个百分点，比2季度回落2.0个百分点；140平方米以上住宅投资增长4.0%，增幅比去年同期回落41.6个百分点，比2季度回落2.1个百分点；别墅高档公寓投资同比负增长，为-4.1%。

2012年1-9月份，全国城镇保障性安居工程完成投资9600亿元，在住宅开发投资中所占比重为27.3%。第3季度，全国城镇保障性安居工程完成投资4530亿元，在住宅开发投资中所占比重为31.4%。

重点城市和区域房地产开发投资活动继续低迷

2012年前三季度，40重点城 市中，80%的城市房地产开发 投资增幅低于上半年；长三 角地区投资增幅低于上半 年，珠三角和环渤海地区投 资增幅低于全国水平

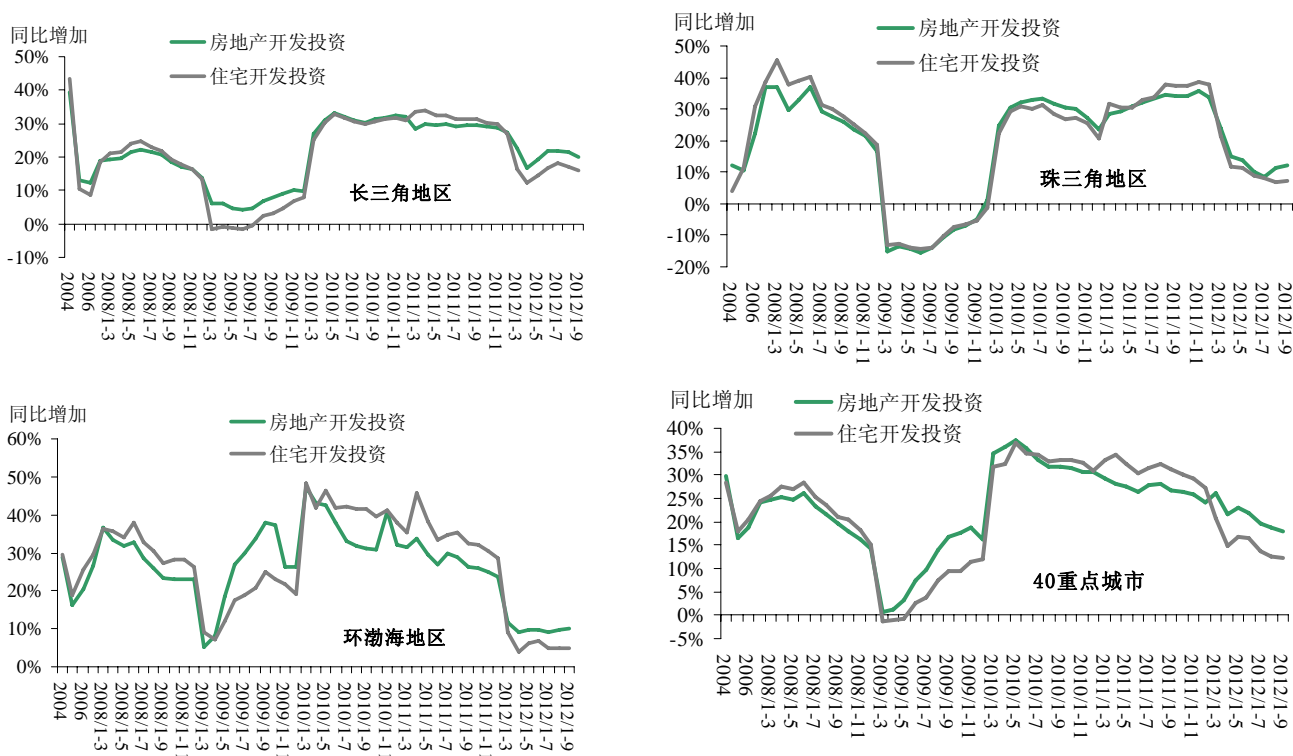
2012年前三季度，40重点城市房地产开发完成投资27844亿元，同比增长18.1%，增幅低于去年同期8.8个百分点，低于上半年3.9个百分点。其中，住宅开发投资同比增加12.2%，增幅分别低于去年同期和上半年18.9个百分点和4.4个百分点。办公楼开发投资同比增加36.6%，增幅分别高于去年同期和上半年7.9个百分点和7.0个百分点。商业营业用房开发投资同比增加25.7%，增幅分别低于去年同期和上半年6.2个百分点和5.3个百分点。第3季度，40重点城市房地产开发投资同比增长12.4%，增幅比2季度高4.7个百分点。

与上半年相比，2012年前三季度，40重点城市中，有32个城市房地产开发投资增幅减小，包括北京、上海、广州三个一线城市；长春、合肥、南宁、

乌鲁木齐4个城市房地产开发投资同比负增长，投资负增长城市数比上半年增加1个，北京、厦门、福州、苏州、长春、合肥、南宁、乌鲁木齐8个城市住宅开发投资同比负增长，投资负增长城市数比上半年增加2个。

从三大重点区域来看，2012年前三季度，长三角、珠三角和环渤海地区房地产开发投资分别同比增长20.1%、12.0%和10.2%，增幅分别比去年同期减少9.3个百分点、22.3个百分点和16.2个百分点；长三角地区投资增幅比上半年减少1.6个百分点，珠三角和环渤海地区投资增幅分别比上半年增加2.0个百分点和0.4个百分点，投资增幅仍低于全国水平。第3季度，长三角、珠三角和环渤海地区房地产开发投资分别同比增长17.4%、15.2%和10.8%，其中，长三角地区投资增幅比2季度低3.8个百分点，珠三角和环渤海地区投资增幅分别比2季度增加13.7个百分点和1.7个百分点。

2012年前三季度重点城市和区域房地产开发投资变化



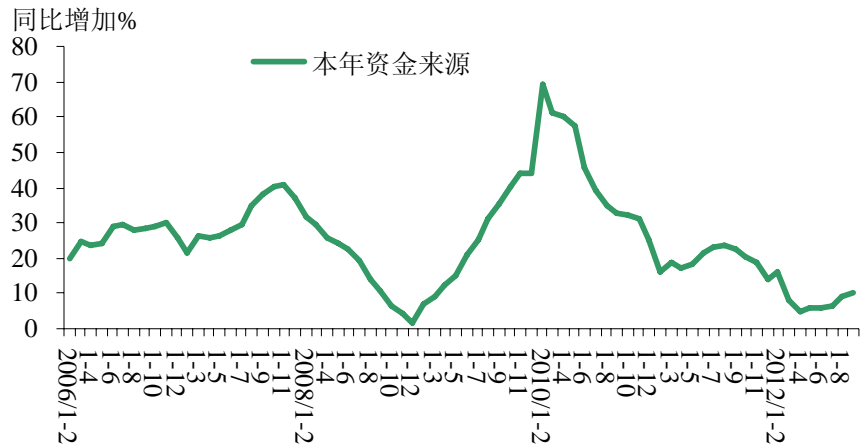
资料来源：国家统计局、REICO 数据库

2012年前三季度，房地产开发资金来源增幅高于上半年

2012年1-9月，房地产开发企业本年资金来源68232亿元，同比增长10.1%，增幅比上半年增加4.4个百分点，比去年同期回落12.6个百分点。

2012年第3季度，房地产开发企业本年资金来源同比增长18.8%，增幅比去年同期回落6.1个百分点，比2季度增加15.3个百分点。

2012年前三季度房地产开发资金来源增幅高于上半年



资料来源：国家统计局、REICO数据库

受持续微调的货币政策和房屋销量增加的影响，房地产开发资金来源中，定金及预收款与银行贷款增幅明显回升

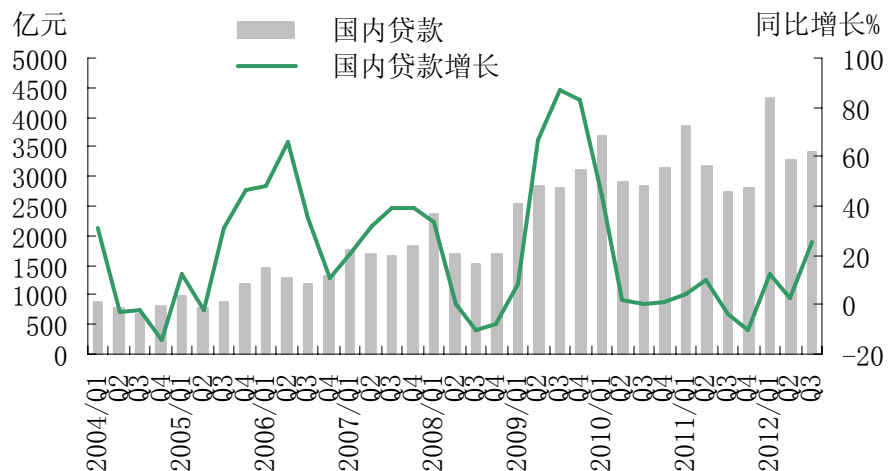
2012年第3季度，受销量增加的影响，房地产开发资金来源中定金及预收款增幅和个人按揭贷款同比增幅继续增加。1-3 各季度，定金及预收款增幅分别为-9.2%、11.0%和 34.9%，个人按揭贷款增幅分别为-5.5%、7.0%和 42.1%。6 月份以来，定金及预收款累计同比变化由负转正，且增幅逐月增加；前 9 个月，定金及预收款同比增长 13.2%。

受微调的货币政策的影响，房地产开发资金来源中国内贷款增幅回升。第 3 季度，国内贷款同比增长 25.3%，增幅比去年同期高 28.8 个百分点，比 2 季度高 22.6 个百分点。其中，银行贷款同比增长 32.0%，增幅比 2 季度增加近 30 个百分点；非银行金融机构贷款同比下降 12.5%。

2012 年第 1-3 季度，房地产开发资金来源中利用外资额均为同比负增长，分别增长-22.4%、-69.4%、-52.2%。前 9 个月，利用外资额同比下降 53.3%，在资金来源中所占比重为 0.5%，比去年同期减少 0.6 个百分点。

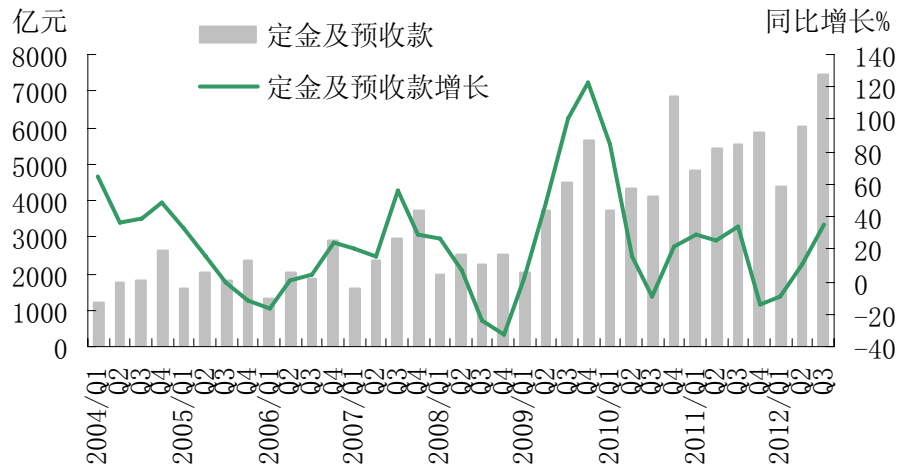
2012 年前 9 个月，定金与预收款、个人按揭贷款、国内贷款占本年资金来源的比重分别为 26.1%、10.4%和 16.1%，比重均高于去年同期。

2012年第3季度国内贷款同比增幅明显回升



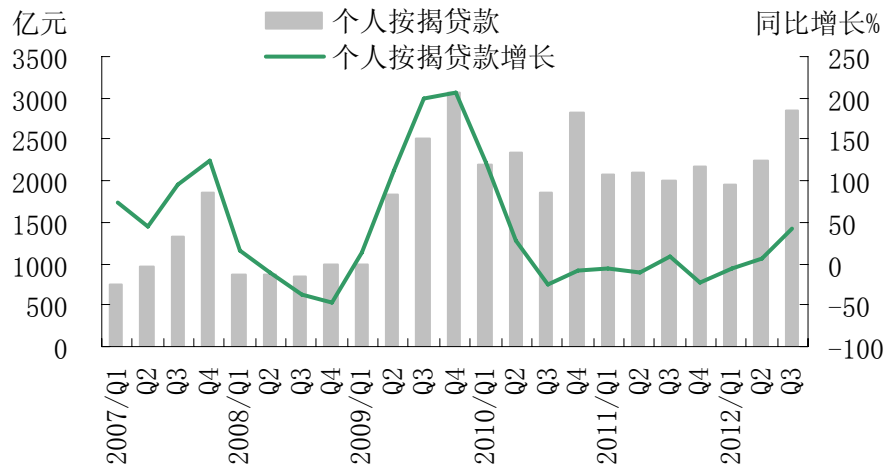
资料来源：国家统计局、REICO数据库

2012年第3季度定金及预收款增幅继续回升



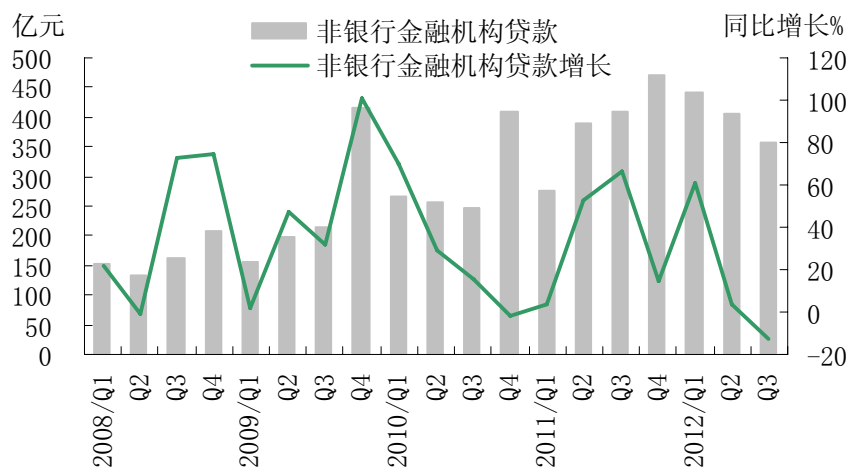
资料来源：国家统计局、REICO数据库

2012年第3季度个人按揭贷款增幅继续回升



资料来源：国家统计局、REICO数据库

2012年第3季度非银行金融机构贷款同比负增长



资料来源：国家统计局、REICO数据库

2012年前三季度，40重点城市房地产开发投资资金来源同比增幅高于上半年

2011年前9个月，40重点城市房地产开发投资本年资金来源同比增长11.1%，增幅比去年同期回落5.8个百分点，比上半年增加5.2个百分点。其中，国内贷款同比增长13.1%，增幅比上半年高6.9个百分点；定金及预收款同比增长14.9%，增幅比上半年高12.2个百分点，个人按揭贷款同比增长13.0%，增幅比上半年高15.2个百分点。

从资金来源结构看，国内贷款、利用外资、自筹资金和其他资金所占比重分别为19.5%、0.6%、36.4%、43.5%，银行贷款和自筹资金比重比去年同期增加。

2012年前三季度房屋各建设指标增幅继续上半年的回落态势

2012年前三季度，商品房新开工面积继续负增长，减幅比上半年扩大

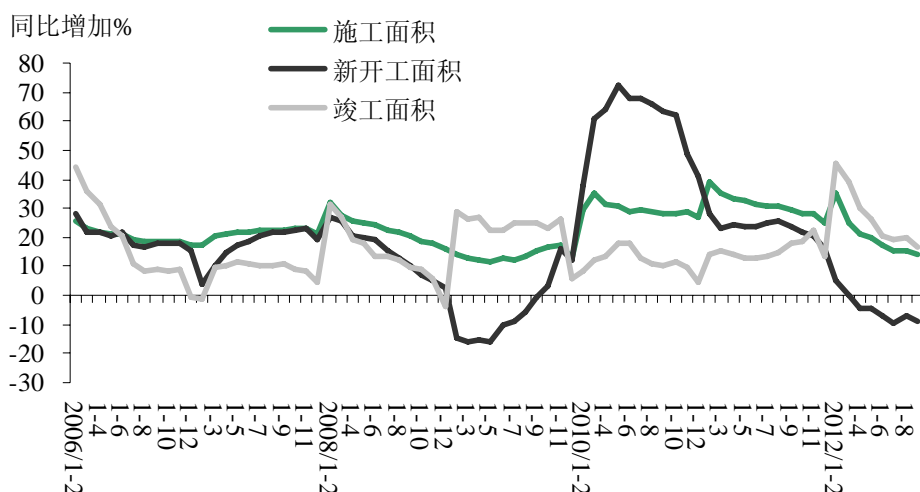
2012年前三季度，商品房施工面积和竣工面积同比增幅低于去年同期和上半年，商品房新开工面积同比负增长，减幅比上半年扩大。其中，商品房施工面积525376万平方米，同比增加14.0%，增幅比去年同期减少15.7个百分点，比上半年减少3.2个百分点；商品房新开工面积135014万平方米，同比减少8.6%，减幅比去年同比扩大32.3个百分点，比上半年扩大1.5个百分点；商品房竣工面积50567万平方米，同比增加16.4%，增幅分别比去年同期和上半年减少1.4个百分点和4.3个百分点。

2012年第3季度，商品房屋施工和新开工面积继续负增长

2012年第3季度，商品房新开工面积42635万平方米，同比减少11.8%，减幅与2季度基本持平；商品房施工面积49763万平方米，同比减少9.6%，减幅比2季度收窄5.6个百分点；商品房竣工面积17308万平方米，同比增加8.9%，增幅比2季度增加4.4个百分点。

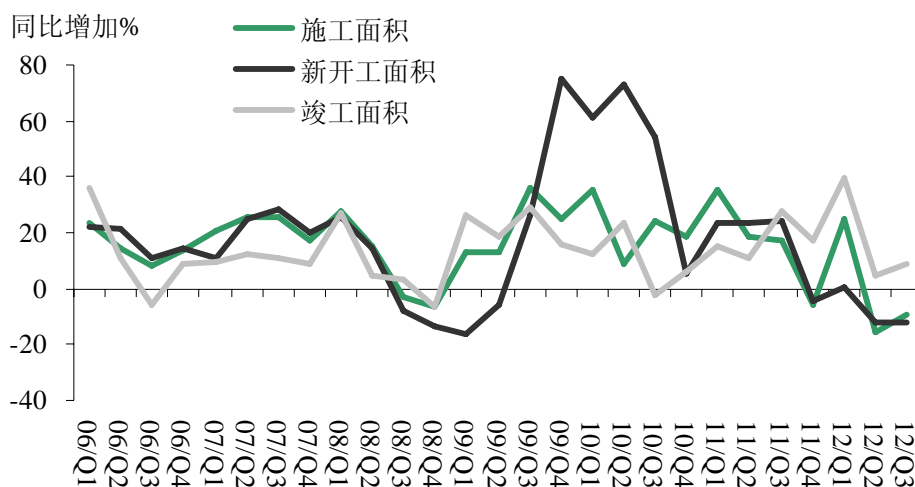
从3季度各月份来看，商品房新开工面积在8月份同比增加13.9%，9月份再次转为之前的负增长态势，同比减少24.0%。

2012年1-9月商品房屋供给增幅回落



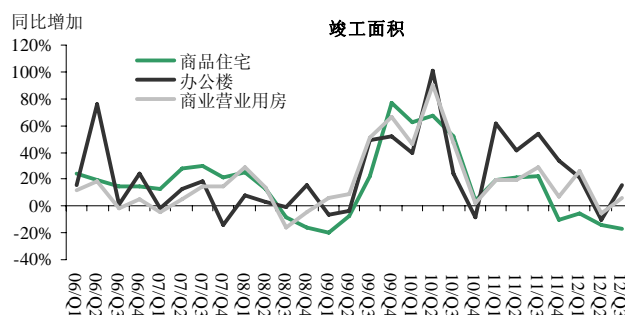
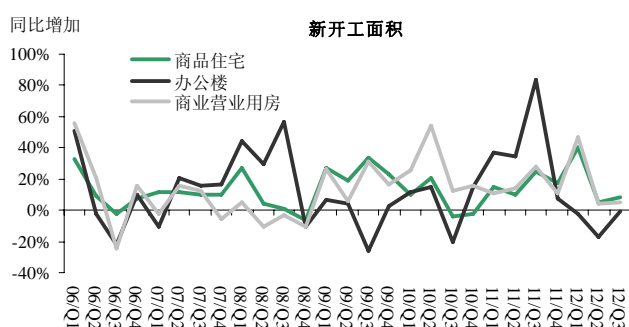
资料来源：国家统计局、REICO数据库

2012年第3季度商品房屋施工和新开工面积继续负增长



资料来源：国家统计局、REICO数据库

近期不同类型商品房屋建设指标增幅比较



资料来源：国家统计局、REICO数据库

2012年第3季度，商品住宅新开工面积减幅比2季度增加，办公楼和商业用房新开工面积比去年同期增加

2012年第3季度，商品住宅施工面积、新开工面积分别比去年同期减少14.0%、17.4%，施工面积减幅比2季度减小1.8个百分点，新开工面积减幅比2季度增加2.9个百分点；商品住宅竣工面积同比增加8.6%，增幅比2季度增加3.9个百分点

2012年第3季度，办公楼施工面积、竣工面积分别比去年同期减少3.7%、0.9%，减幅分别比2季度减小22.6个百分点和16.2个百分点；办公楼新开工面积同比变化由负转正，第3季度同比增加16.0%。

2012年第3季度，商业用房施工面积、新开工面积和竣工面积分别同比增加4.2%、5.9%和5.1%，增幅均低于去年同期，比2季度分别高21.2个百分点、11.0个百分点和0.8个百分点。

2012年前三季度，保障性安居工程新开工量同比负增长

2012年1-9月份，全国城镇保障性安居工程新开工720万套，比去年同期减少27.0%；保障性安居工程开工率为97%，基本建成480万套。第3季度，全国城镇保障性安居工程新开工250万套，同比减少48.6%，基本建成220万套。

重点城市和环渤海地区房屋新开工面积同比减幅扩大

2012年前三季度，40重点城市房屋新开工面积同比减幅比上半年扩大3.5个百分点，半数以上城市新开工面积减幅扩大；环渤海地区新开工面积同比减幅高于上半年

从房屋供给的各项指标来看，2012年前三季度，40重点城市房屋施工面积和竣工面积分别同比增加12.2%和13.6%，增幅分别比上半年减小3.0个百分点和0.4个百分点，施工面积增幅比去年同期减小12.5个百分点，竣工面积增幅高于去年同期4.8个百分点；40重点城市房屋新开工面积同比减少7.4%，减幅比上半年扩大3.5个百分点。第3季度，40重点城市房屋新开工面积同比减少14.2%，减幅比2季度扩大4.5个百分点。

2012年前三季度，40重点城市中，有22个城市房屋新开工面积同比减幅比上半年扩大或同比增幅比上半年减小，北京、上海、广州三个一线城市前三季度房屋新开工面积均表现为同比负增长，且减幅比上半年扩大。

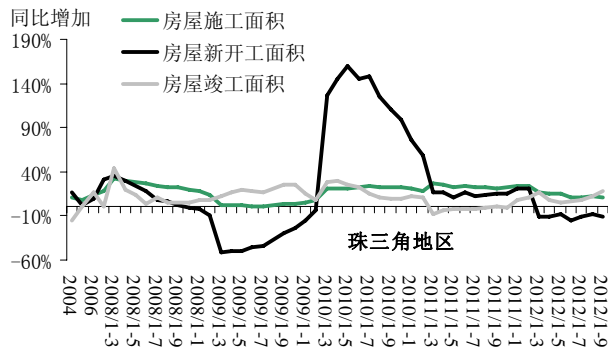
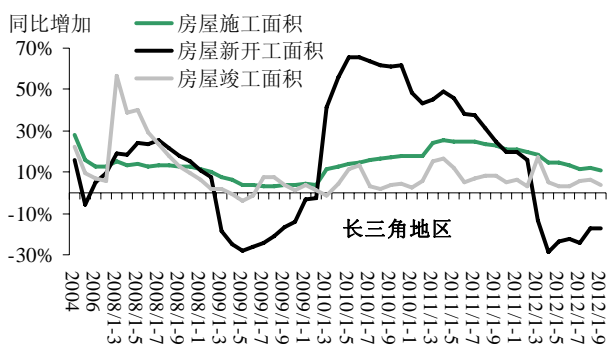
从重点区域来看，2012年前三季度，长三角、珠三角和环渤海地区房屋新开工面积分别比去年同期减少17.0%、10.6%和7.3%，其中，长三角和珠三角地区新开工面积同比减幅比上半年收窄5.0个百分点和4.6个百分点，环渤海地区新开工面积同比减幅比上半年扩大5.7个百分点。第3季度，长三角、珠三角和环渤海地区房屋新开工面积分别同比减少3.2%、增加2.0%和减少18.8%，长三角和珠三角地区减幅比2季度收窄，环渤海地区新开工面积减幅高于2季度。

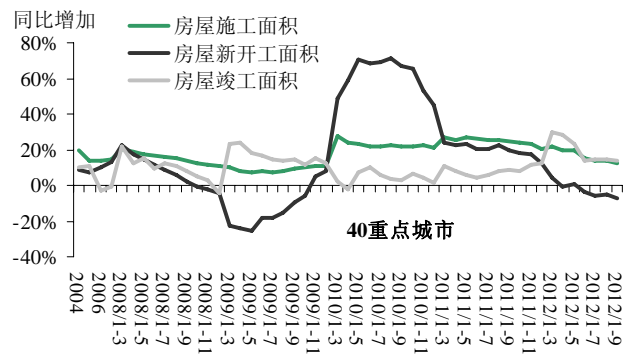
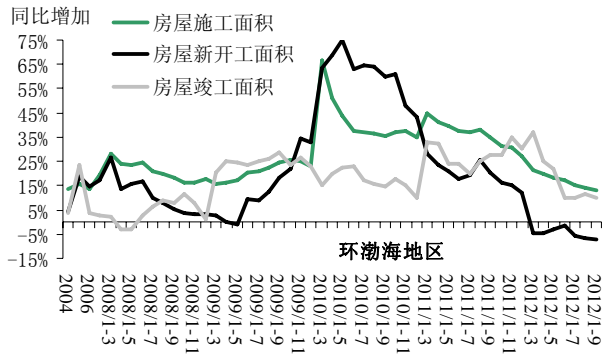
2012年前三季度，四个一线城市商业用房新开工面积均比去年同期增加

从不同物业类型来看，2012年前三季度，40重点城市商品住宅新开工面积同比减少13.7%，减幅比上半年高4.8个百分点；办公楼和商业营业用房新开工面积分别同比增加9.0%和11.5%，增幅分别比上半年增加7.3个百分点和减小5个百分点。

前三季度，40重点城市中，26个城市商品住宅新开工面积同比负增长，包括一线城市的北京、上海和广州；20个城市办公楼新开工面积同比负增长，北京、上海、深圳三个一线城市办公楼新开工面积比去年同期增加；14个城市商业营业用房新开工面积同比负增长，北京、上海、广州、深圳四个一线城市商业用房新开工面积均比去年同期增加。

2012年前三季度重点城市和区域房地产市场供给变化





资料来源：国家统计局、REICO 数据库

2012年1-9月份40重点城市各类物业新开工面积变化（比去年同期增长%）

城市	房屋	商品住宅	办公楼	商业用房	城市	房屋	商品住宅	办公楼	商业用房
北 京	-29.7	-44.7	5.3	11.6	济 南	4.1	11.6	-58.2	102.9
天 津	1.5	4.9	-41.5	-30.1	青 岛	3.7	-2.6	83.4	8.0
石 家 庄	-42.5	-43.5	-68.7	-26.4	郑 州	16.0	4.6	23.8	20.2
太 原	28.6	7.7	-	191.0	武 汉	1.3	1.1	73.0	-45.9
呼 和 浩 特	-20.1	-26.3	-7.6	-13.5	长 沙	-15.5	-31.8	237.2	32.0
沈 阳	36.4	26.4	67.5	60.7	广 州	-29.0	-30.4	-46.1	15.0
大 连	4.6	-4.2	-	26.1	深 圳	77.9	59.6	329.4	127.0
长 春	-38.1	-39.3	-48.1	-42.2	南 宁	-51.3	-51.5	-11.2	-53.8
哈 尔 滨	-20.3	-23.1	-3.3	-27.1	北 海	17.4	18.3	-	23.9
上 海	-20.0	-29.1	32.7	50.1	海 口	-41.1	-49.8	-	-24.0
南 京	-30.3	-39.2	-36.1	-13.6	三 亚	14.1	17.4	-39.5	368.8
无 锡	-11.8	-17.8	-16.9	8.9	重 庆	-14.7	-16.6	-10.9	-24.0
苏 州	-5.3	-14.9	-51.6	57.3	成 都	0.1	-8.4	70.2	54.4
杭 州	-18.6	-24.1	-30.7	-13.3	贵 阳	46.6	14.9	-	49.8
宁 波	-22.8	-26.0	-32.4	-28.7	昆 明	66.3	60.8	74.0	81.3
温 州	-4.1	-11.5	-23.9	35.9	西 安	18.0	6.7	22.6	149.9
合 肥	-25.8	-37.3	86.5	-10.8	兰 州	72.4	63.8	-39.8	124.7
福 州	-20.9	-19.6	-16.7	-47.3	西 宁	62.4	49.0	-50.7	164.2
厦 门	-33.4	-37.2	-56.5	28.9	银 川	-4.4	-16.7	6.5	55.0
南 昌	20.9	-1.0	140.1	35.9	乌 鲁 木 齐	-4.4	-7.4	19.1	53.0

注：“-”表示统计数据缺失。

需求分析

2012年第3季度商品房销售面积同比变化由负转正

2012年1-9月，商品房销售面积68441万平方米，同比减少4.0%，减幅比上半年收窄6个百分点，比1-8月收窄0.1个百分点。其中，现房销售面积14860万平方米，同比减少1.5%，减幅比上半年减小3.9个百分点；期房销售面积53582万平方米，同比减少4.7%，减幅比上半年减小6.6个百分点。商品房累计销售面积同比变化由1-2月份的-14.0%逐月减小到1-9月份的4.0%。

2012年第3季度，商品房销售面积同比增加6.0%，增幅比去年同期低6.9个百分点，比2季度高13.6个百分点。其中，现房销售面积5885万平方米，同比增加5.1%，增幅比去年同期减小1.4个百分点，比2季度增加10.7个百分点；期房销售面积22592万平方米，同比增加6.2%，增幅比去年同期低8.8个百分点，比2季度增加14.5个百分点。

7-9月各月份，商品房销售面积分别比去年同期增加13.3%、12.9%、-3.6%。

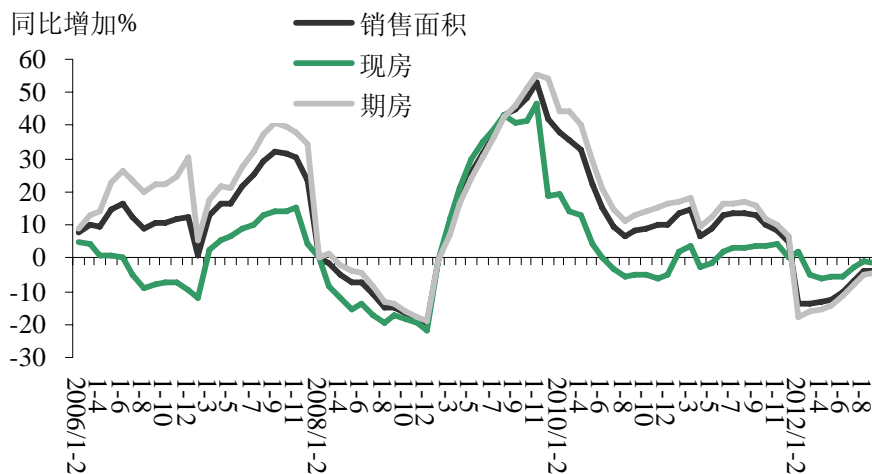
2012年第3季度，商品住宅销售面积同比变化由负转正，办公楼和商业用房销售面积同比负增长

2012年第3季度，商品住宅销售面积25538万平方米，同比增加7.3%，增幅比去年同期低4.6个百分点，比2季度高15.6个百分点。其中，期房销售面积同比增加6.9%，增幅比去年同期低6.7个百分点，比2季度高16个百分点；现房销售面积同比增加9.0%，增幅比去年同期高3.6个百分点，比2季度高14.4个百分点。第3季度，商品住宅销售面积同比变化由负转正。

2012年第3季度，办公楼销售面积518万平方米，同比减少2.4%，减幅比2季度增加6.1个百分点。其中，现房销售面积同比减少26.6%，减幅比2季度收窄2.9个百分点；期房销售面积同比增加4.6%，增幅比2季度减小14.4个百分点。第3季度，办公楼销售面积同比变化由正转负。

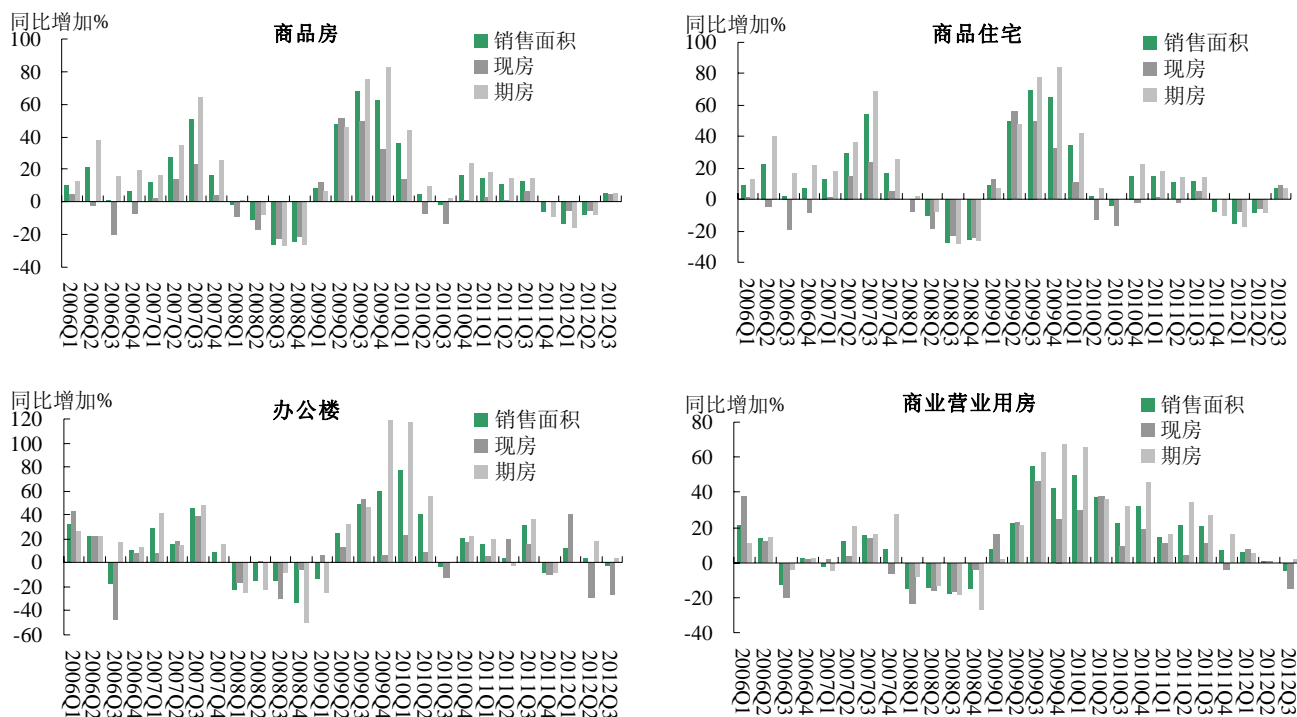
2012年第3季度，商业用房销售面积为1784万平方米，同比减少4.2%，减幅比2季度增加4.6个百分点。其中，现房销售面积同比减少14.6%，减幅比2季度增加15.4个百分点；期房销售面积同比增加1.4%，增幅比2季度高1.3个百分点。第3季度，商业用房销售面积同比变化由正转负。

2012年前9个月商品房销售面积同比减幅逐月收窄



资料来源：国家统计局、REICO数据库

各季度不同类型商品房屋销售面积增幅变化



资料来源：国家统计局、REICO 数据库

第3季度重点城市和区域商品房销售面积明显高于去年同期

2012年第三季度，40重点城市商品房销售面积同比增加18.5%，80%的城市销售面积同比增加；三大重点区域商品房销售面积增幅均高于2季度

2012年前三季度，40重点城市商品房销售面积27532万平方米，同比增加6.1%，增幅比去年同期高2.2个百分点，比上半年高7.3个百分点。其中，期房销售面积同比增加6.0%，增幅比去年同期高0.6个百分点，比上半年高7.5个百分点；现房销售面积同比增加6.5%，增幅比去年同期高9个百分点，比上半年高6.5个百分点。第3季度，40重点城市商品房销售面积同比增加18.5%，增幅比去年同期高17个百分点，比2季度高10个百分点。

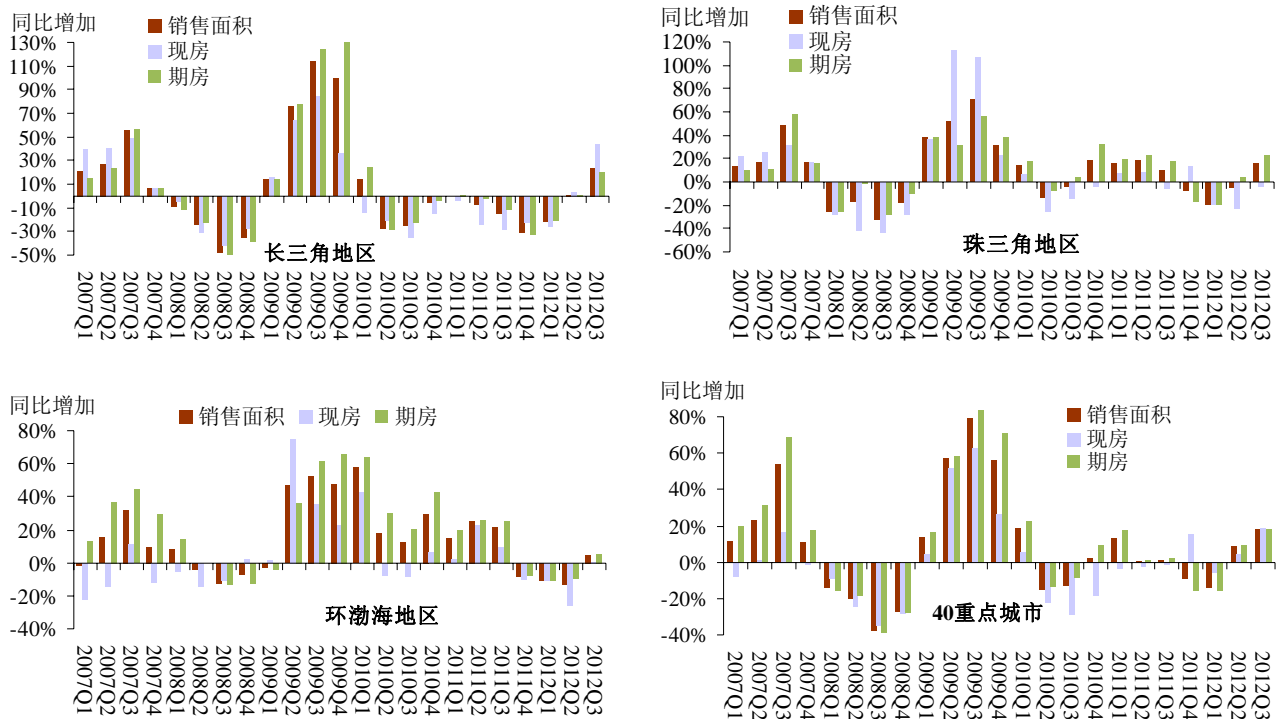
2012年前三季度，40重点城市中，有25个城市商品房销售面积同比增加，包括北京、广州、深圳三个一线城市，太原、武汉、杭州、厦门、海口、无锡、长春、哈尔滨、三亚9个城市商品房销售面积同比增幅超过30%。第3季度，40重点城市中，有32个城市商品房销售面积同比增加，杭州、厦门、武汉、大连、北京等14个城市第3季度销售面积同比增幅超过40%；一线城市中，除上海外，其余城市商品房销售面积均比去年同期增加。

从重点区域来看，前三季度，长三角、珠三角和环渤海地区商品房销售面积分别同比增加1.1%、减少1.4%、减少5.8%，长三角地区增幅比去年同期高8.8个百分点，比上半年高10.7个百分点，珠三角减幅比去年同期增加15.9个百分点，比上半年减小9.4个百分点，环渤海地区减幅比去年同期增加27.4个百分点，比上半年减小6.7个百分点。第3季度，长三角、珠三角和环渤海地区商品房销售面积分别同比增加23.6%、16.0%、4.7%，增幅分别比2季度高22.4个百分点、20.3个百分点、18.1个百分点。

2012年前三季度，40重点城市商品住宅销售面积同比增幅高于去年同期和上半年

从不同物业类型来看，2012 年前三季度，40 重点城市商品住宅、办公楼和商业营业用房的销售面积比去年同期分别增长 7.2%、1.7%、-0.1%。住宅销售面积增幅高于去年同期 4.8 个百分点，比上半年高 8.5 个百分点；办公楼销售面积增幅比去年同期低 15 个百分点，比上半年低 3.9 个百分点；商业用房增幅比去年同期低 18.2 个百分点，比上半年低 3 个百分点。前三季度，40 重点城市中，有 29 个城市住宅销售面积同比增加，厦门、太原、杭州、海口、武汉、无锡、北京、贵阳 8 个城市增幅超过 30%；有 19 个城市办公楼销售面积同比增加，天津、北海、长春、青岛、武汉、石家庄、呼和浩特、福州、南昌 9 个城市增幅超过 70%；有 22 个城市商业用房销售面积同比增加，哈尔滨、呼和浩特、三亚、长春、福州、长沙、深圳、济南、大连 9 个城市增幅超过 50%。

2012年前三季度重点城市和区域商品房销售面积变化



资料来源：国家统计局、REICO 数据库

2012 年 1-9 月份 40 重点城市各类物业销售面积变化（比去年同期增长%）

城市	商品房	商品住宅	办公楼	商业营业用房	城市	商品房	商品住宅	办公楼	商业营业用房
北 京	25.2	39.3	-6.5	-1.8	济 南	12.1	6.7	16.2	52.6
天 津	3.2	6.7	239.8	-65.6	青 岛	-17.8	-18.8	94.5	-23.0
石 家 庄	-4.3	1.9	93.2	-51.4	郑 州	-3.2	2.1	-41.6	-30.5
太 原	57.1	66.5	-58.0	-22.1	武 汉	48.0	46.2	94.3	0.5
呼 和 浩 特	17.9	11.8	77.1	220.8	长 沙	-10.7	-12.7	-29.6	56.9
沈 阳	-1.1	-4.2	30.8	33.6	广 州	0.1	2.7	-6.3	-2.8
大 连	8.9	5.1	-	51.8	深 圳	16.9	15.3	-70.1	53.2
长 春	32.4	24.0	101.2	147.1	南 宁	-16.4	-12.4	-2.9	13.1
哈 尔 滨	31.1	16.8	-	230.3	北 海	-12.7	-13.2	147.2	22.5

上海	-5.9	2.0	-49.1	-28.8	海口	44.4	50.3	-87.1	-50.5
南京	20.6	27.0	-29.4	-22.8	三亚	30.4	29.7	-	160.8
无锡	36.5	44.0	25.3	-1.2	重庆	1.0	0.1	32.2	1.8
苏州	19.6	29.1	-18.4	-23.6	成都	1.8	3.4	19.4	1.6
杭州	47.7	55.0	14.1	23.2	贵阳	27.8	34.4	-50.9	12.7
宁波	-4.3	15.9	-30.2	-53.5	昆明	-2.9	-2.7	46.4	-28.3
温州	9.7	15.9	-53.9	-4.0	西安	-17.7	-20.9	35.2	28.7
合肥	-1.2	-0.9	-42.3	16.5	兰州	0.6	2.6	-65.3	4.5
福州	20.5	19.2	76.7	85.3	西宁	-43.5	-44.4	-62.0	-18.4
厦门	47.5	82.9	-3.8	13.4	银川	-10.0	-7.9	47.8	-22.7
南昌	28.8	29.5	76.7	-14.3	乌鲁木齐	-35.6	-39.0	21.5	35.6

注：“-”表示统计数据缺失。

第3季度多数城市二手房交易量同比大幅增加

2012年第3季度，北京、宁波、深圳、天津、杭州、郑州等城市二手房成交量同比增幅超过40%；前9个月，天津、宁波、郑州等城市二手房累计成交量同比增加

2012年前9个月，北京市存量房成交套数为10.4万套，与去年同期交易量（10.6万套）基本相当。7-9月各月份，北京存量房成交量分别为18807套、16428套、13708套，分别比年同期增加79.3%、75.7%、38.1%。第3季度，北京存量房成交量同比增加64.6%。

2012年前8个月，宁波市六区二手住宅成交套数为10472套，同比增加34.5%。7-8月各月份，宁波二手住宅成交量分别为2006套、2334套，分别同比增加165.0%、210.4%。

2012年前9个月，深圳市二手房成交套数为4.7万套，同比减少27.2%。但7-9月各月份，深圳二手房成交量分别为7077套、7752套、8521套，分别同比增加8.1%、240.3%、147.1%。第3季度，深圳二手房成交量同比增加90.3%。

2012年前9个月，广州市存量房成交套数为5.3万套，同比减少27.0%。7-9月各月份，广州存量房成交量分别为7935套、7902套、8566套，分别同比增加9.3%、-0.7%、28.8%。第3季度，广州存量房成交量同比增加11.6%。

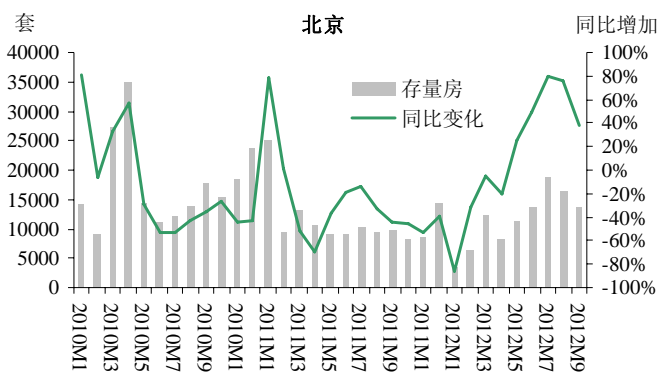
2012年前9个月，郑州市二手房成交套数为17930套，同比增加10.7%。7-9月各月份，郑州二手房成交量分别为2539套、2897套、2931套，分别同比增加25.5%、30.8%、76.8%。第3季度，郑州二手房成交量同比增加41.9%。

2012年前9个月，天津市二手住宅成交套数为3.97万套，同比增加6.2%。7-9月各月份，天津二手住宅成交量分别为5595套、5696套、5274套，分别同比增加45.9%、39.1%、39.9%。第3季度，天津二手住宅成交量同比增加41.6%。

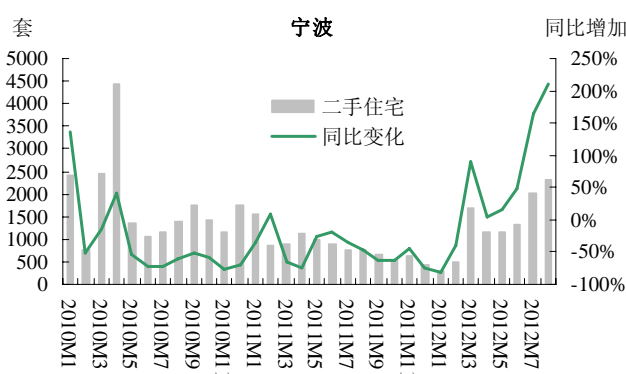
2012年前9个月，南宁市二手房成交套数为7371套，同比减少18.8%。7-9月各月份，南宁二手房成交量分别为1004套、885套、922套，分别同比增加5.7%、-12.2%、4.3%。第3季度，南宁二手房成交量同比减少1.1%。

2012年8月份和9月份，杭州五城区二手住宅成交套数分别为1581套和1329套，分别同比增加281.0%和92.3%。

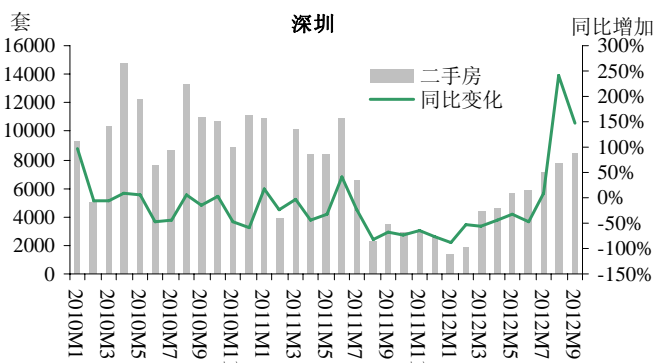
2012年1-9月份部分城市二手房交易量



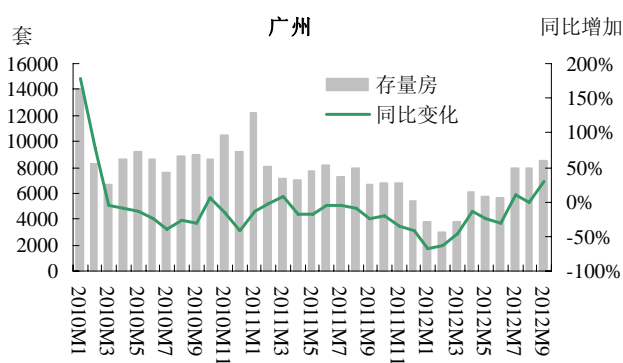
资料来源：北京房地产中介行业协会、REICO 数据库



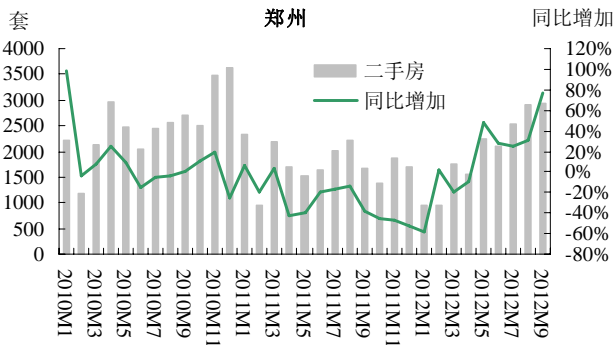
资料来源：宁波市房产交易中心、REICO 数据库



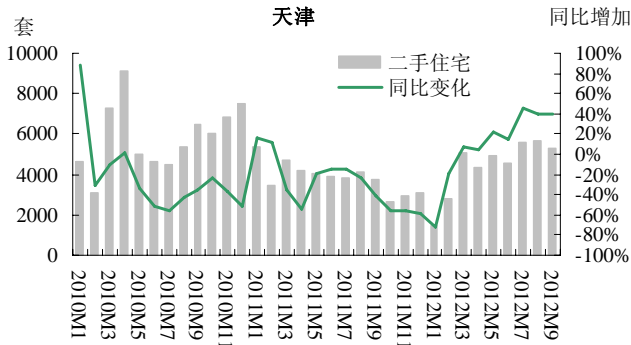
资料来源：深圳市规划和国土资源委员会、REICO 数据库



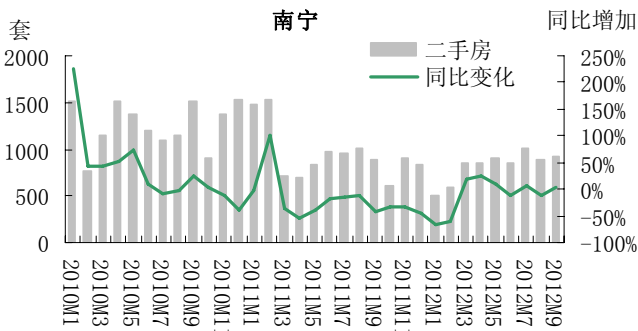
资料来源：广州市国土资源和房屋管理局、REICO 数据库



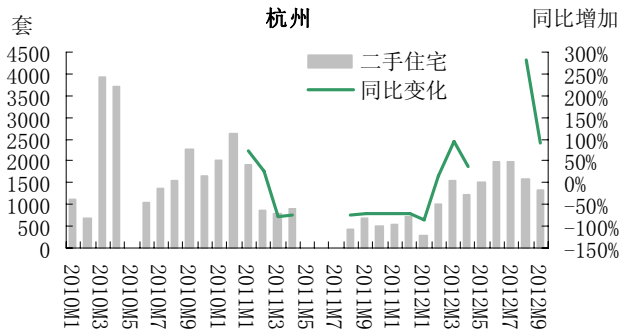
资料来源：郑州房产网、REICO 数据库



资料来源：天津市国土资源和房产管理局、REICO 数据库



资料来源：南宁市住房保障和房产管理局、REICO 数据库



资料来源：中国城乡建设经济研究所、REICO 数据库

价格分析

2012年第3季度居住用地价格环比涨幅继续增加

2012年前三季度地价保持上涨，环比涨幅逐季增加。1-3各季度全国主要监测城市综合地价环比涨幅分别为0.26%、0.39%和0.78%。

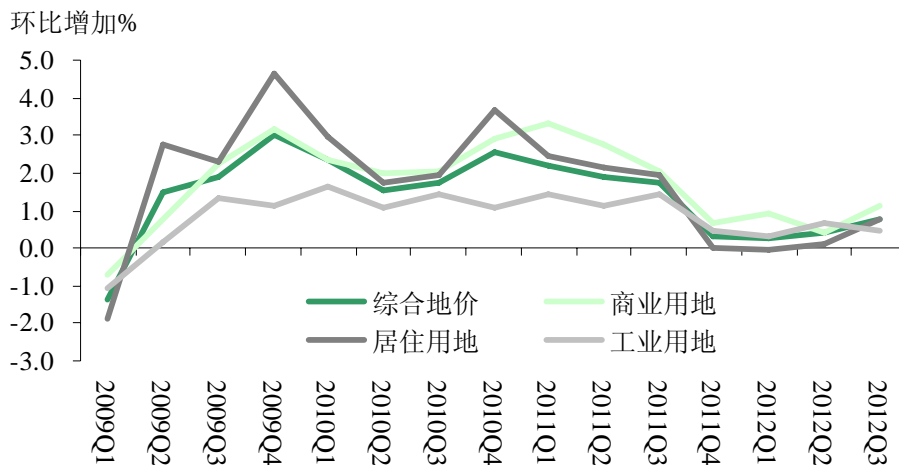
2012年第3季度，居住、商业用地价格环比增速高于上季度

2012年第3季度，全国主要监测城市综合、商业、居住用地价格环比增长率分别为0.78%、1.13%、0.92%，增速较上一季度分别增加了0.39、0.73、0.79个百分点；工业地价环比增长率为0.47%，较上一季度减少了0.22个百分点。1-3各季度全国主要监测城市居住用地价格环比涨幅分别为-0.04%、0.13%、0.79%，涨幅逐季增加。

第三季度末，全国主要监测城市综合、商业、居住、工业用地价格同比增长率分别为1.77%、3.15%、1.03%和2.00%，增速较上一季度分别下降0.56、0.77、0.74、和0.27个百分点，增速连续五个季度回调。

2012年第3季度，长三角、珠三角和环渤海地区综合地价环比增长率分别为0.60%、1.03%和0.72%，分别较上一季度增加0.28、0.69和0.51个百分点。

2012年第3季度居住用地价格环比增速增加



资料来源：国土资源部、REICO数据库

2012年第3季度房价¹企稳，9月份房价下降城市数增加

6月份以来新建住宅价格止跌，4月份以来二手住宅价格企稳

2012年1-5月各月份，70大中城市新建住宅价格环比持续下跌，各月平均环比降幅分别为0.1%、0.1%、0.15%、0.1%、0.1%，6月份70大中城市新建住房价格止跌，3季度各月份，70大中城市新建住宅价格分别环比上涨0.1%、0.05%、0.0%。2012年1-3季度，70大中城市新建住宅价格环比累计涨幅分别为-0.3%、-0.2%、0.2%，涨幅逐季增加。

2012年1-3月各月份，70大中城市二手住宅价格分别环比分别下降0.3%、0.1%、0.1%，4-6月份环比持平，3季度各月份，70大中城市二手住宅价格分

¹ 2011年起，住房价格分析采用国家统计局新的房价统计数据，以70大中城市中位数房价涨幅代表70城市平均房价涨幅。

别环比上涨0.1%、0.1%、0.05%。2012年1-3季度，70大中城市新建住宅价格环比累计涨幅分别为-0.5%、0%、0.3%，涨幅逐季增加。

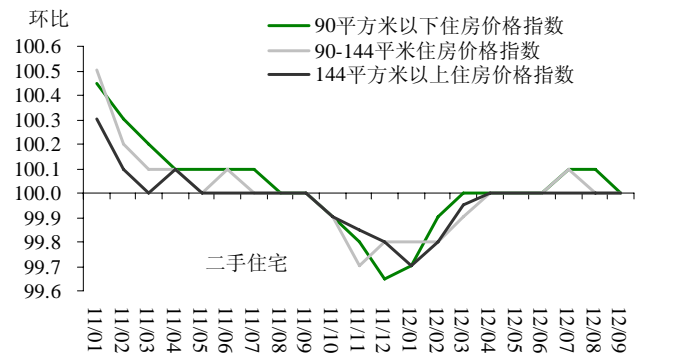
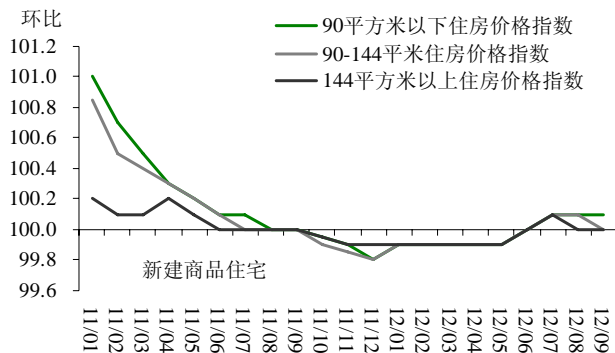
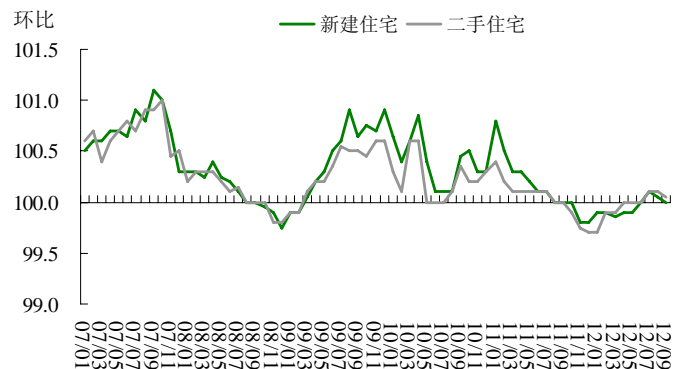
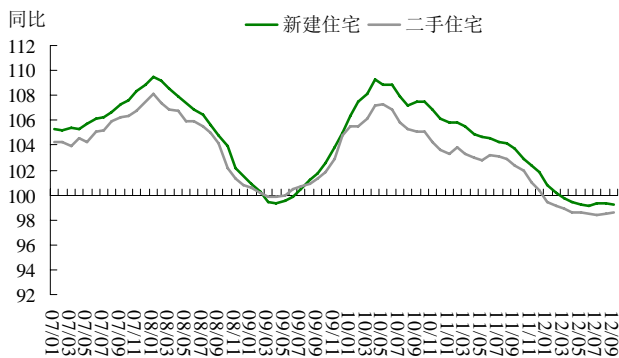
从价格的同比变化来看，70大中城市新建住宅价格自3月份以来均表现为同比下降，3季度各月份，新建住宅价格分别同比下降0.7%、0.7%、0.75%；二手住宅价格1月份以来持续同比下降，3季度各月份，二手住宅价格分别同比下降0.6%、0.5%、0.4%，降幅逐月收窄。

各类型住宅中，90平方米以下住宅价格涨幅相对较高

2012年3季度，各类型住宅价格基本平稳。7-9月各月份，90平方米以下新建住宅价格环比涨幅均为0.1%，90-144平方米新建住宅价格涨幅由7月份的0.1%降为9月份的0，144平方米以上新建住宅价格涨幅7月份为0.1%，8月份和9月份均为0增长。

二手住宅中，144平方米以上住宅价格自4月份以来均表现为环比0增长，9月份，90平方米以下、90-144平方米、144平方米以上二手住宅价格均为0增长。

2012年1-9月房价止跌企稳



资料来源：国家统计局、REICO数据库

9月份，房价下降城市数比上月增加

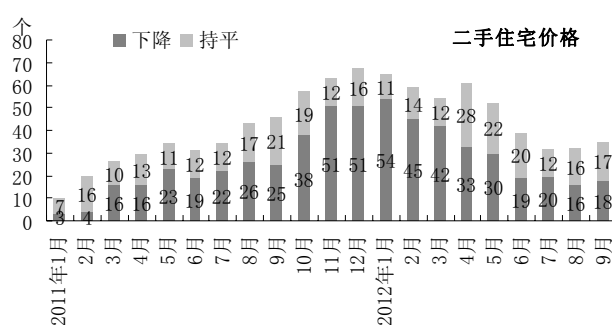
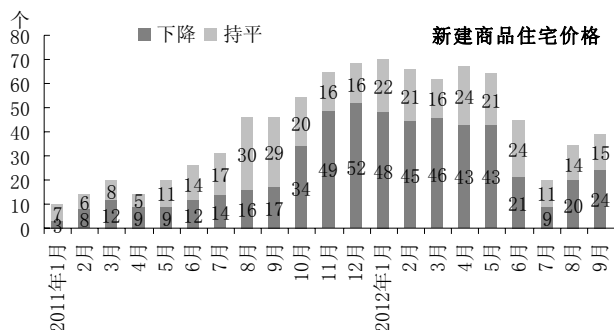
2012年1-7月，70大中城市中新建商品住宅价格环比下降的城市数量由45个减少为9个，8月份和9月份新建商品住宅价格环比下降的城市数量分别增加为20个和24个。9月份，新建商品住宅价格稳中有升的城市中，一二线城市数量（28个）多于三四线城市（18个）。

2012年1-8月，70大中城市二手住宅价格环比下降的城市数量由53个持续下降为16个，9月份二手住宅环比下降城市数增加为18个。9月份，二手住宅价格稳中有升的城市中，一二线城市数量（25个）与三四线城市相当（27个）。

9月份，四个一线城市新建住宅与二手住宅价格均表现为环比上涨（上海

新建住宅价格环比持平)，广州新建住宅与二手住宅价格环比涨幅分别达到0.4%和0.6%。

2012年1-9月份70大中城市房价变化



资料来源：国家统计局、REICO数据库

3季度各月份，三大重点区域中多数城市房价环比持平或小幅上涨

2012年3季度各月份，长三角地区除宁波外，其余城市（上海、南京、杭州）新建住宅价格环比持平或小幅上涨；珠三角地区广州和深圳新建住宅环比持平或上涨，二手住宅各月份价格均表现为环比上涨；环渤海地区除青岛外，其余城市（北京、天津、石家庄、沈阳（除8月份）、大连、济南）新建住宅价格环比持平或小幅上涨。

从3季度各月份房价变化趋势上看，多数城市7月份房价涨幅最高，之后月份涨幅收窄。9月份，三大重点区域中，杭州、宁波、惠州、青岛、天津、济南新建住宅或二手住宅价格下降。

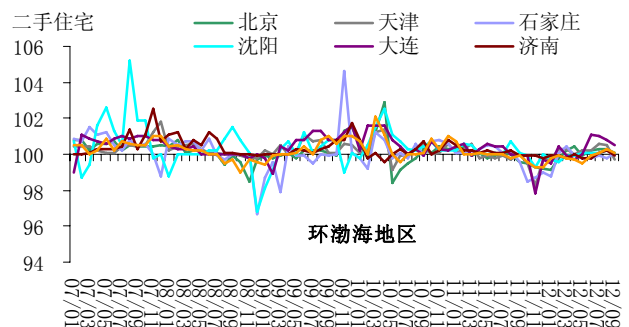
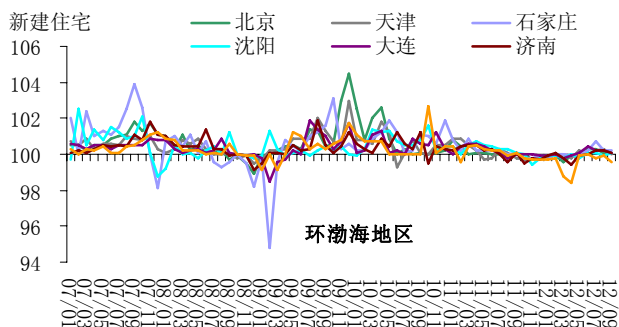
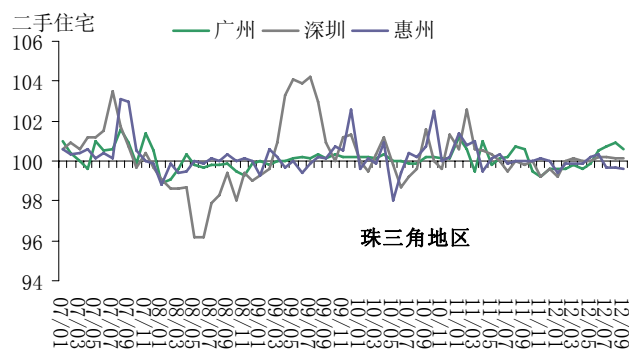
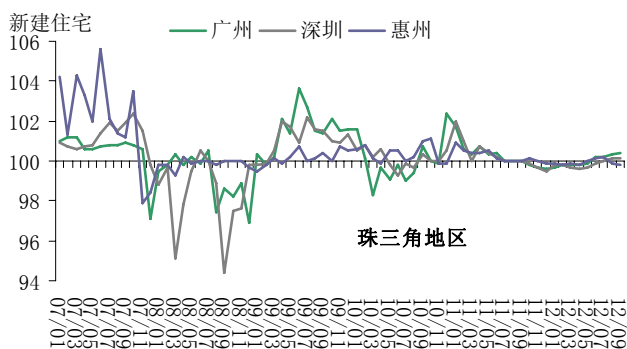
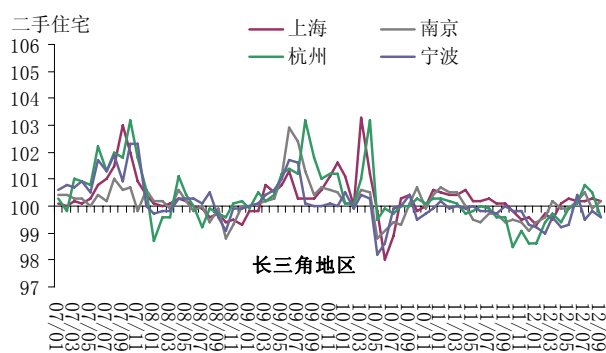
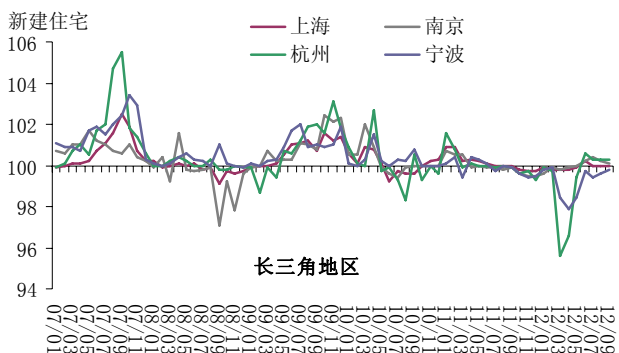
2012年前9个月，70个大中城市中，新建住宅和二手住宅价格环比累计上涨城市数与前6个月持平

2012年前9个月，70个大中城市中有25个城市新建住宅价格环比累计上涨，与前6个月持平，有21个城市新建住宅价格同比上涨。环比累计涨幅最大的10个城市分别是：西宁（1.3%）、乌鲁木齐（0.9%）、石家庄（0.9%）、银川（0.7%）、湛江（0.6%）、大连（0.6%）、贵阳（0.5%）、韶关（0.5%）、南昌（0.5%）、泸州（0.4%）。

2012年前9个月，70个大中城市中有18个城市二手住宅价格环比累计上涨，与前6个月持平，有14个城市二手住宅价格同比上涨。环比累计涨幅最大的10个城市分别是：太原（3.4%）、大连（2.9%）、昆明（2.1%）、天津（1.5%）、岳阳（1.3%）、广州（1.2%）、西宁（1.0%）、南宁（0.8%）、徐州（0.7%）、韶关（0.6%）。

2012年前9个月，一线城市中，北京、广州新建住宅价格均环比累计上涨0.1%，上海、深圳新建住宅价格环比累计分别下降0.6%、1.3%；北京广州二手住宅价格环比累计上涨分别为0.3%、1.2%，上海、深圳二手住宅价格环比累计分别下降0.2%、0.1%。

2012年1-9月份长三角、珠三角、环渤海地区住房价格环比变化



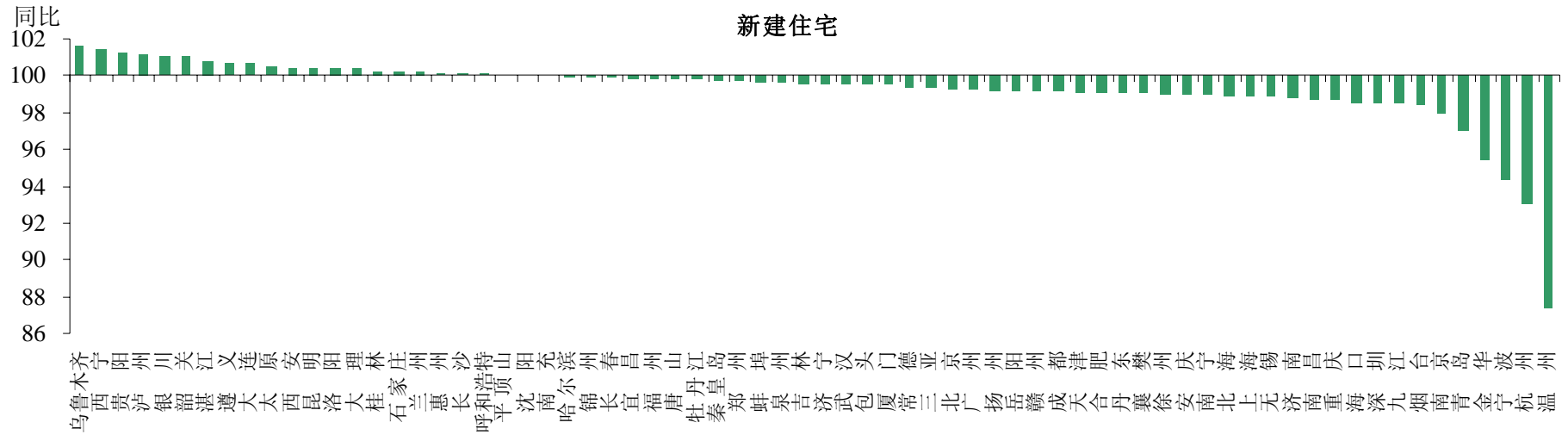
资料来源：国家统计局、REICO 数据库

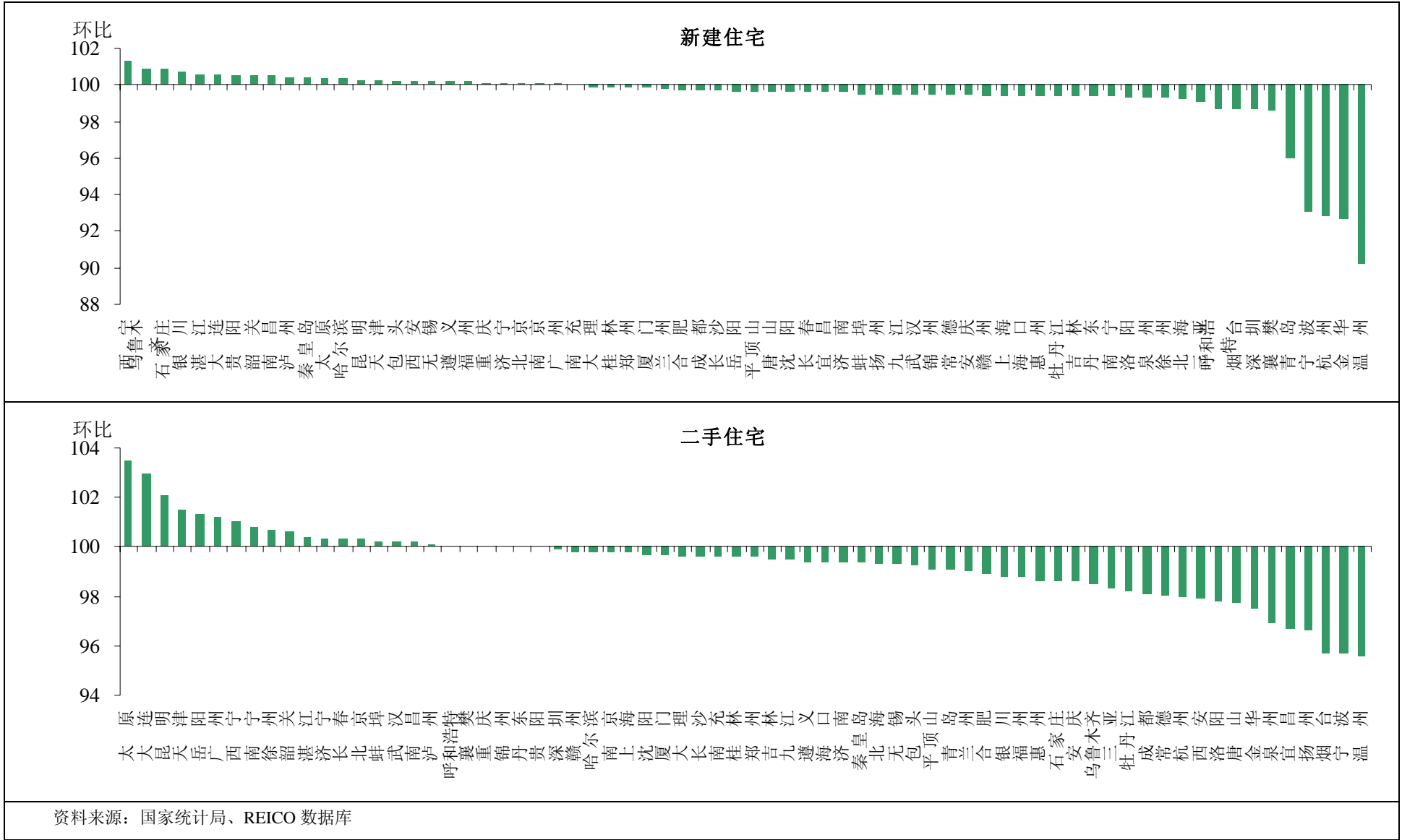
2012年1-9月份70大中城市住房价格同比变化与环比累计变化

二手住宅



新建住宅





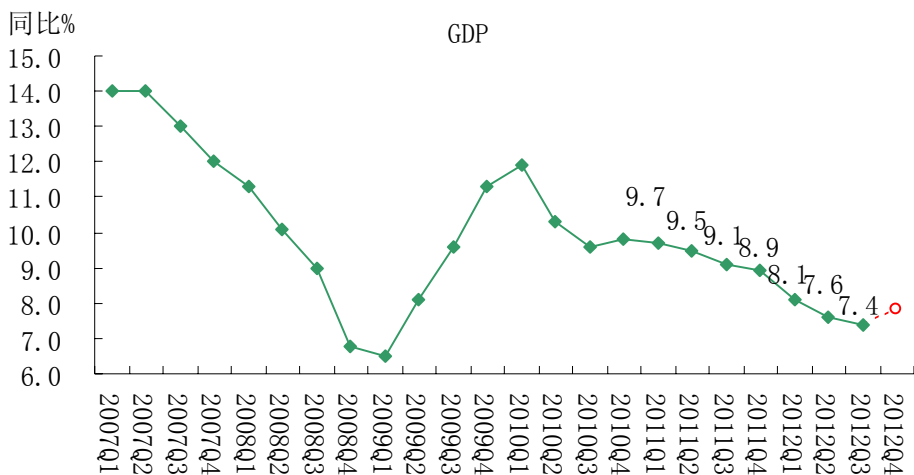
趋势分析

受宏观经济环境及房地产调控政策的影响，国房景气指数自 2011 年 6 月份以来呈现持续回落态势，去年 11 月份以来国房景气指数始终在 100 以下。2012 年 9 月份国房景气指数降至 94.39，创历史新低。2012 年第 4 季度房地产市场走势受宏观经济走势、政策环境、房屋交易市场活跃度等景气先行指标变化的影响。

预计4季度经济增速将有所回升

2011 年伴随不断走高的通胀指数，宏观调控政策将“控通胀”放在首要位置，货币供应量增长下降，经济增速逐季下滑，由 2011 年 1 季度的 9.7% 逐步下降到 2012 年 3 季度的 7.4%。今年 2 季度以来，宏观调控由“控通胀”转为“稳增长”，随着一系列稳增长政策效果的逐步显现，预计 4 季度经济增速将有所回升。

预计2012年四季度经济增速将有所回升



资料来源：国家统计局、REICO 数据库

持续微调的货币政策对房地产市场发展形成利好影响

央行年内两次下调存款准备金率。2011 年 12 月 5 日，央行三年来首次下调存款准备金率。进入 2012 年以来，央行分别于 2 月 24 日、5 月 18 日两次下调存款类金融机构人民币存款准备金率各 0.5 个百分点，向市场释放流动性。

央行 6 月份以来连续两次降息。继 6 月 8 日央行 3 年半来首次降息后，央行于 7 月 6 日再次进行非对称降息，金融机构一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点，一年期贷款基准利率下调 0.31 个百分点。调整后，一年期存款利率 3%，一年期贷款利率 6%；五年期以上贷款利率 6.55%，五年期以上个人住房公积金贷款利率 4.50%。

此外，5 月份以来沈阳、深圳、南京、宁波、武汉、大连等多个地方政府相继提高了公积金贷款额度。利率的下调和住房公积金贷款额度的提高，有利于提高居民的住房支付能力，鼓励购房需求。根据 2 季度央行城镇储户调查问卷的分析，未来 3 个月内准备出手购房的居民占 15.7%，较上季提高 1.6 个百分点，为 2011 年以来的最高值。

9 月末，广义货币(M2)余额 94.37 万亿元，同比增长 14.8%，增速分别比上月末和上年末高 1.3 个和 1.2 个百分点，比 6 月末高 1.2 个百分点。

房屋市场交易活跃度提高

2012 年前 9 个月，商品房屋销售面积 6.84 亿平方米，减幅由 1-2 月的 14% 逐月收窄为 4.0%。第 3 季度，商品房销售面积同比变化由负转正，比上年同期增加 6.0%；部分城市新建商品房和二手房成交量同比增幅超过 40%。随着新建房屋交易量的增加，房地产企业资金压力总体有所缓解，6 月份以来，销售回款同比变化由负转正且增幅逐月增加。

2012 年下半年以来，多数城市二手房成交量同比出现较大幅度上升，第 3 季度，北京、宁波、深圳、天津、杭州等城市二手房成交量同比增幅超过 40%；前 9 个月，天津、宁波、郑州等城市二手房累计成交量同比增加。二手房市场的活跃反映了居民购房意愿的增加。

房地产市场调控不放松

随着房地产市场交易量的回暖，企业去库存速度增加，一线城市住房库存量已降至正常值之下，房价上涨压力上升。针对这一市场形势，中央多次释放出明确的稳定房价的政策信号。7 月 7 日，温家宝总理在江苏省常州市调研时强调，要“毫不动摇地继续推进房地产市场各项调控工作，促进房价合理回归，决不能让房价反弹，造成功亏一篑”；7 月 19 日，国土资源部、住房城乡建设部联合下发《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》，要求密切配合做好各项工作，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹；7 月下旬和 8 月上旬，国务院派出 8 个督查组，对 16 个省市贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施情况开展专项督察。上述政策信号彰显了政府坚持房地产市场调控不放松的决心。8 月份和 9 月份，70 大中城市新建商品住宅价格下降城市数在连续 7 个月逐步减少后再次出现增加，9 月份，新建住宅和二手住宅价格环比涨幅回落。

此外，随着保障房的建成投入使用，将增加住房供给，进而减小房价上涨压力。根据住建部统计，前 9 个月，全国城镇保障性安居工程新开工 720 万套，基本建成 480 万套。

根据我们构建的房地产市场运行景气分析模型，货币政策、房屋交易量等先行指标均预示着市场景气回升，在持续从严格的房地产政策环境下，预计 4 季度房价保持基本平稳的可能性较大。