

武汉

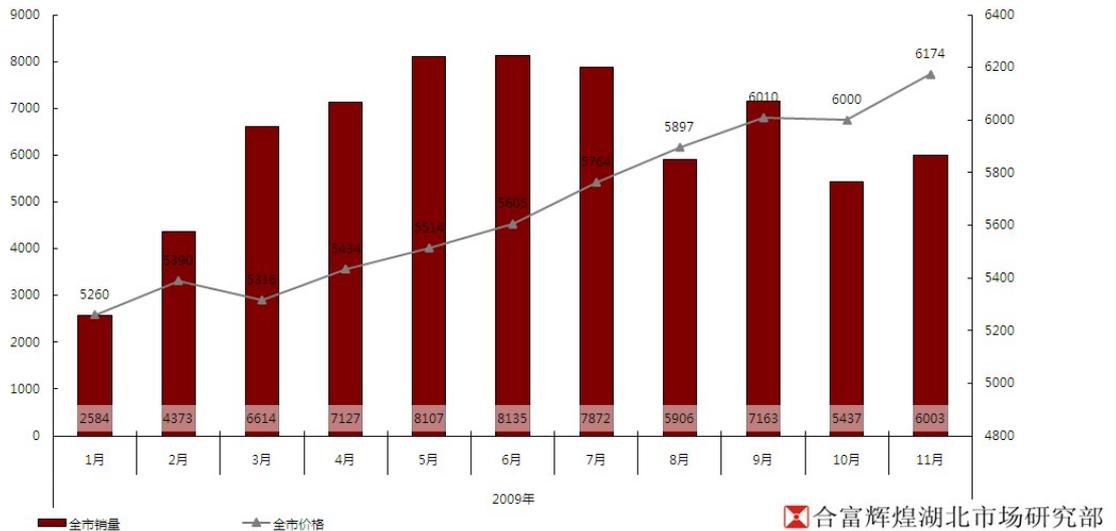
2009年武汉商品住宅市场成交反弹、房价升至历史新高，房地产开发企业施工量大幅增加，整体市场供不应求的局面将在2010年出现大幅改观，新的供求关系下，价格上涨的速度将大幅放慢，住宅销量可能有所回落。

政策收紧，消费者购房预期受到影响

供应面积大幅增加，而总体需求将有所缩减

90平方米以下户型将成为主流，供应、成交比例将进一步放大
市场集中度将进一步提高，品牌开发企业市场占有率将大幅增加

2009年1月-11月武汉市量价图



2009年商品住宅市场回顾

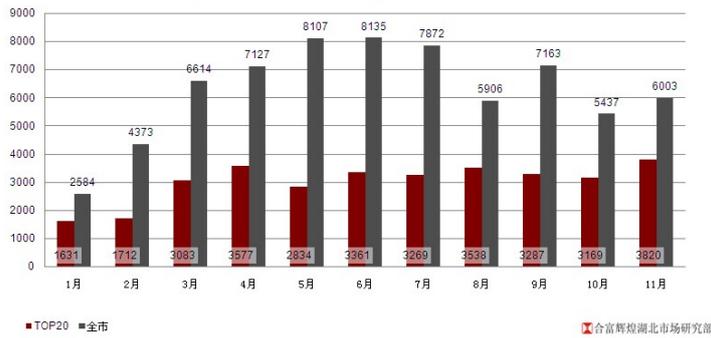
在良好的宏观背景下，武汉商品住宅市场触底回升，消费者预期也随着政策面转向，2008年抑制的置业需求大幅释放，改善型、投资型需求也开始入场。部分板块商品住宅市场出现供不应求，进入8月后供应紧张的局面有所缓解。而商品住宅价格走高，也使部分消费者推迟置业计划或放弃选择中心城区住宅。

2009年，中央政府出台了一揽子经济刺激计划以固定资产投资拉动国内需求，极大的提升了市场信心。在宽松的货币政策下，房地产开发企业、消费者预期出现反弹。

而在经历了2008年的大幅度调整后，商品住宅价格已回落至合理水平。在预期改变、商品住宅性价比大幅提升后，2008年积压的置业需求在2009年释放，促成2009年销售面积大幅放量，销售面积同比、环比大幅上涨。

由于开发企业预期在2009年后才发生转变，虽然在2008年商品住宅市场已经出现分化，个案出现旺销。但对整体市场转暖未有充分的预见性，2009年2月起需求集中放量准备不足。开发企业将销售计划前移，以抓住市场机遇。但在2月后销售量持续大幅放大后，6月份出现现货供应谷底。为了抓住此轮转暖，全市范围内开始出现赶工景象。在赶工下达到预售许可要求，供应重新开始充裕。

武汉市09年1月-11月销售量top20与全市总销量关系图



目前全市商品住宅成交量集中在个别热销项目之中的局面有所改变。市场分化依然明显。全市销量前 20 名占据武汉全市销量的比例有 4 成以上。由大型品牌开发企业为主的 TOP20 销量项目成为武汉商品住宅市场绝对主力。直接领导着市场发展的方向。

由于热销项目大卖，市场关注度主要集中在市场中少数热销项目之中，市场分化局面仍然将持续，市场细分程度将得到提高，优质项目的热销必然使得市场集中度出现大幅提高。市场调整正逐步由市场价格层面转移到房地产开发上游，随着调整的深入，市场优胜劣汰现象将显现，部分企业将出局。

政策面已由从紧转向适当宽松，虽房地产行业未进入十大行业振兴的名录，但中央未出台过多的行政调控政策打压房地产市场。随着 4 万亿投资的逐步落实，宏观经济触底，开始回升。在良好的宏观背景下，武汉商品住宅市场触底回升，全市整体商品住宅市场，供求关系已从 08 年的供大于求转向了供求合理。部分板块商品住宅市场更是出现了供远小于求的局面。开发企业通过宽松的信贷环境及此轮上涨快速出货，极大的缓解了现金状况。但由于开发企业对于此轮转暖的预期不足，导致出现了阶段性供应紧张，但进入 8 月后，取得预售许可证数量出现大幅增加，预计供应紧张的局面将有所改变。消费者预期也随着政策面转向，市场的转暖发生了彻底的变化。在 08 年抑制的需求出现大幅释放，除刚性需求外，改善型、投资型需求也开始入场。需求保持持续旺盛。但随着市场快速转暖，商品住宅的价格随之走高，将迫使部分消费者推迟置业计划或放弃选择中心城区住宅。

全市住宅市场在 08 年经历调整后，政府、开发企业、消费者趋于理性。为全市商品住宅持续健康发展提供了良好的基础。

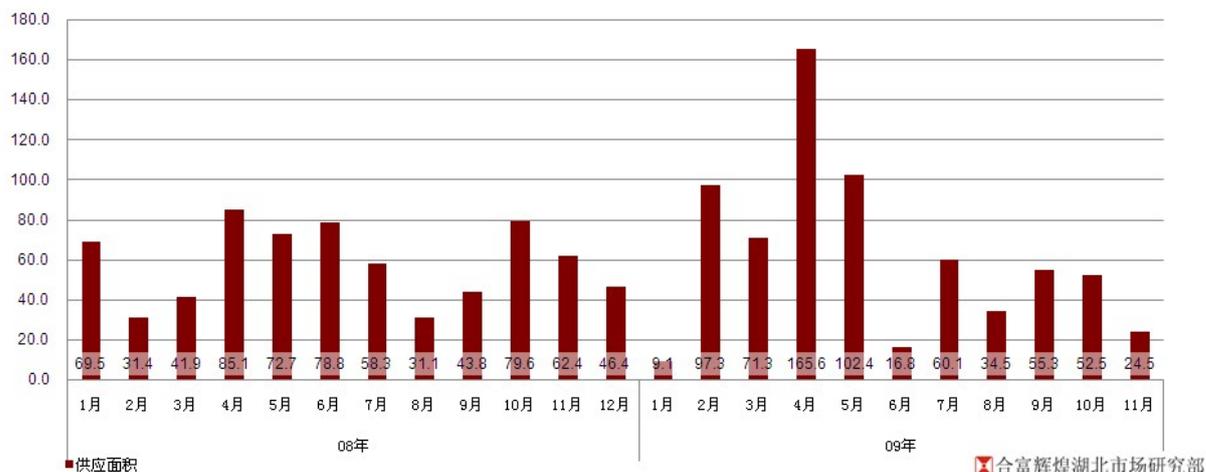
鉴于以上市场运行情况，总结武汉商品住宅特征如下：

- 一、 全市商品住宅市场经历了 08 年的成交量低迷，市场存量陡然增加，银根断裂，使得开发企业需要以价换量，快速销售回款。
- 二、 随着 08 年 5 月市武昌积玉桥多个项目以低于市场预期价格开盘取得热销后，不断涌现出以创出各板块新低价格的项目出现。
- 三、 价格的大幅下降，宏观经济的转好，消费者对于房地产市场的信心在增加，在 08 年积压的需求集中在 09 年释放，促成 09 年楼市销量大涨。
- 四、 在部分项目取得热销后，沉淀了充足的资金，亦开始向上提价。
- 五、 供应总体趋紧，供求关系得到极大的改善。传统的 7 月、8 月淡季为新抢工期项目预留了充分的时间及客户的积累。
- 六、 全市二级市场的转好以及在 08 年因经济及住宅市场因素被抑制的拿地需求。有实力的大型开发企业重新回归一级市场。09 年成交量及成交金额大幅高于 08 年同期水平，一级市场已开始转暖。一级市场的转暖又将促进了二级市场的旺盛。

2010 年商品住宅供应预测

2009 年土地市场成交面积大幅超过 2008 年，接近 2007 年水平，在两年必须开工的硬性要求下，预计 2010 年，武汉全市商品住宅市场总体供应量将大幅高于 2009 年水平，90 平方米以下户型供应比重将进一步增加，成为市场绝对主流供应户型。

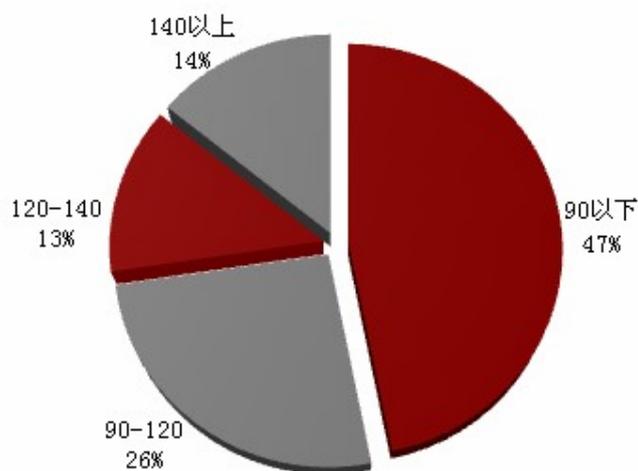
武汉市08年至09年11月住宅供应量



2009 年全市商品住宅市场新增供应面积较 2008 年并未出现大幅上升，但销售面积出现大幅上涨，导致全市商品住宅市场在 2009 年处于供不应求的局面。开发企业在此局面下大幅增加开工面积，预计在 2010 年全市新增供应量将出现一轮快速上涨期。

从 2009 年土地市场成交情况看，土地成交面积大幅超过 2008 年，接近 2007 年水平。在收紧的土地政策下，两年必须开工的硬性要求，使得 2009 年土地市场新增供应将在 2010、11 年持续出现。在 2010 年，武汉全市商品住宅市场总体供应量将大幅高于 2009 年水平。

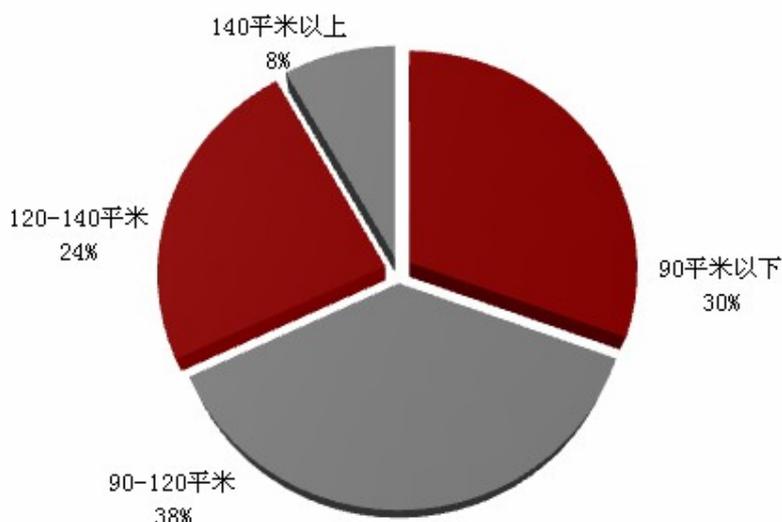
2009年1月-11月商品房供应按面积区分占比图



合富辉煌湖北市场研究部

2009 年武汉住宅市场供应近五成户型面积在 90 平方米以下，而 120 平方米以上及 90-120 平方米占供应量比例接近。在 2009 年新成交的地块中，90 平方米以下产品的硬性配比已经较 08 年的平均 55% 上升至平均 65%。预计 2010 年商品住宅市场 90 平方米以下户型供应比重将进一步增加，成为市场绝对主流供应户型。

2009年1月-11月成交商品房按面积区分占比图



合富辉煌湖北市场研究部

目前在 2009 年取得市场热销的 90-120 平方米紧凑 3 房产品，预计供应量将有所增加，面对 09 年迅速上涨的房价，总价过高的 120 平方米以上户型预计供应比例将有所下降。

值得注意的是，09 年武汉大平层产品供应比例明显增加，在武汉市高端住宅中，大平层产品广泛出现。150-180 平方米 3 房产品、200-220 平方米 4 房产品，成为大平层产品主流户型。且这些项目大面积户型配比超过 50%，以纯粹的高端形象出现。

可以预计，2010 年户型供应结构将在不同的项目中出现严重的分化，高端住宅项目以纯大户型为主，中高、中端住宅以紧凑、小面积户型为主。

2010 年商品住宅需求预测

为控制房价上涨势头，2010 年政策导向将有所转变，2009 年年底已经放出的抑制投资、投机需求的风声。打压投资性、投机性需求的政策也将或多或少的抑制改善性需求。预计 2010 年市场 140 平方米以上产品、120-140 平方米成交量将有一定幅度萎缩，90 平方米以下产品成交比例将增加。

由于全国主要城市房地产市场均在 2009 年出现全面回暖，伴随着市场回暖，价格开始大幅走高，中央重新开始关注价格过高的房地产市场。目前武汉市商品住宅均价已经超过 08 年最高点，创出历史之最，限制房价快速上涨的呼声此起彼伏。

在这样的背景下，为了控制房价上涨的势头，在 2010 年政策导向将有所转变。特别是在 2009 年年底已经放出的抑制投资、投机需求的风声。虽然在年底进行的中央经济会议中也明确提出要保障自住为目的的改善性置业需求，但是投资性和对于已够商品房改善性需求难以界定，对于宏观政策层面难以分离调控，极有可能出现一刀切的状况。在打压投资性、投机性需求的同时，将或多或少的抑制了改善性需求。

在政策整体从紧，目前占市场成交量 3 成的改善性需求可能受到一定程度影响。而在价格持续走高的情况下，中低收入的刚性需求势必受到严重影响，预计需求释放规模将下降，总需求面积将出现大幅下降。

预计 2010 年市场 140 平方米以上产品、120-140 平方米成交量将出现一定幅度萎缩，90 平方米以下产品成交比例将增加，紧凑 2 房、3 房产品，特别是有赠送面积的产品将持续受到

追捧。

2010 年商品住宅市场总体预测

政策全面缩紧，消费者购房预期受到影响，开发企业对于 09 年转为惯性思维将延续，预期变化将晚于消费者做出反应之后出现。

供应面积大幅增加，而总体需求将有所缩减，目前整体市场供不应求的局面将出现大幅改变，在供求关系的作用下，价格上涨的速度将大幅放慢，可能出现有价无市的情况。或销量持续低迷，价格再次出现下降。产品供求结构中，90 平方米以下户型将成为主流，供应、成交比例将进一步放大，120 平方米以上户型将有所缩减。

市场集中度将进一步提高，在土地政策收紧后，拿地门槛大幅增加，对于中小开发企业洗牌将出现。对于品牌开发企业，其市场占有率将出现大幅增加。

2010 年武汉商品住宅市场发展，可持有谨慎乐观的态度。