

南宁

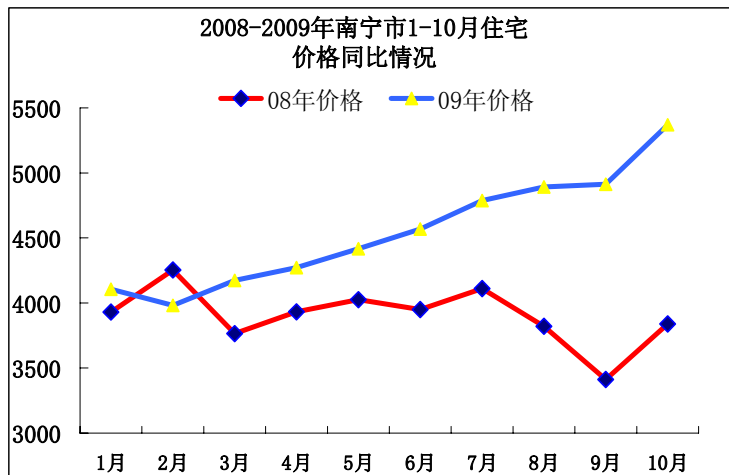
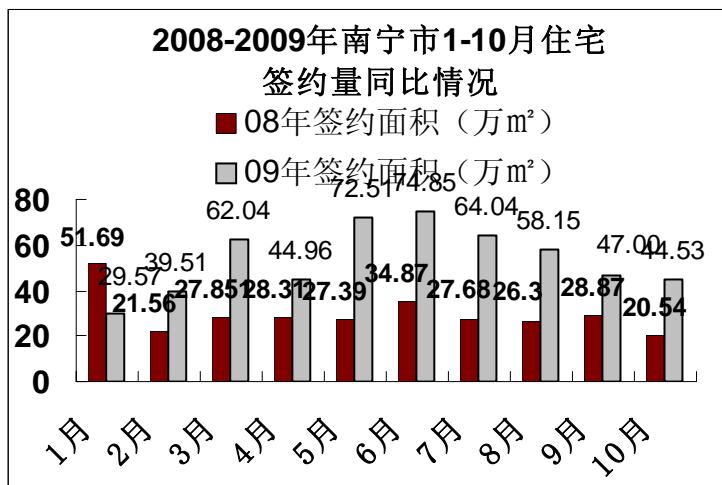
在 2009 年政策暖风中，市民购房意愿迅速回升，被压抑已久的“刚需”迸发，拉动商品房成交量大幅提升。除南宁市民积极购房以外，外地购房者的迅速增长，南宁市作为东盟商贸区桥头堡的区位优势及北部湾经济区核心城市的定位，吸引了不少外地购房者前来置业，特别是核心地段的优质项目。

鼓励自住型和改善型购房需求，抑制投资投机性购房需求

投资量将进一步增长，市场供应持续增加

区域规划及城市化进程推动住房需求持续增长

区域发展机遇支撑房价持续增长



2009 年房地产市场发展情况

2009 年前 10 月南宁市住宅签约面积达 537.16 万平方米，同比增速达 79%。2009 年住宅签约面积在 6 月达到顶点 74.85 万平方米，下半年因价格的过快攀升影响到销量增长，连续四月小幅下滑，房价对销售的压力已显现。

本地政策从“扶持发展”步入“局部调整”

2009 年国家为房地产市场复苏提供了房贷优惠政策的支持。而为扶持本地房地产市场发展，南宁市根据《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》等规定在 09 年 2 月出台了《若干措施》。该政策以明确的态度、具体的实施措施表明 09 年度内政府将大力支持

本地房地产发展，鼓励购房者大胆购房；同时为开发企业营造一个良好的发展环境，鼓励开发商放心建房。这项政策的精准度、力度让开发商及购房者对楼市信心大增，成功推动 2009 年的需求市场全面复苏，房地产投资活跃度也有所回升。但 09 年上半年的房价增长过快也超出了政府部门的预期，为保障中远期经济的健康，2009 年下半年开始陆续出台《关于加强商品房销售管理的通知》等新政，对市场进行局部调整，加强对市场的规范管理。

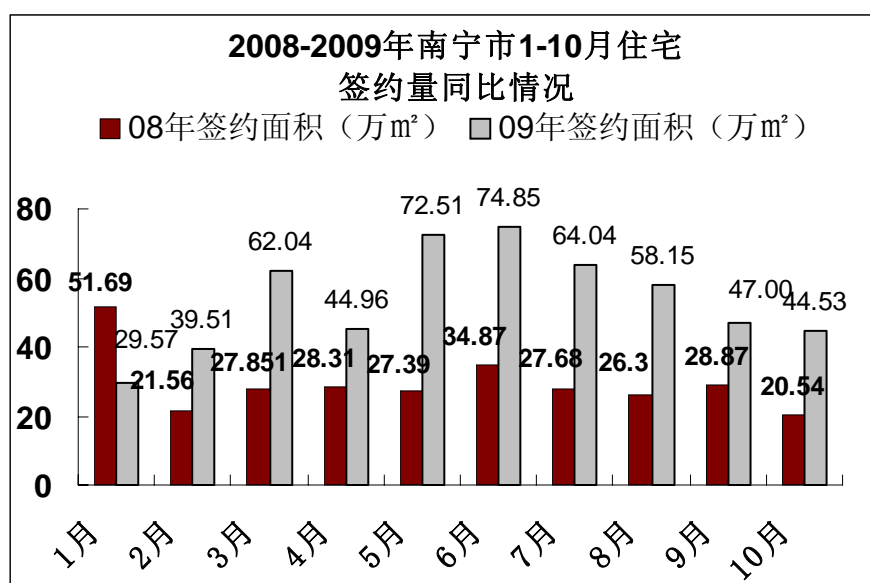
上半年南宁市出台《关于进一步拉动内需促进房地产市场平稳较快发展的若干措施》刺激房地产市场发展，其中要点有：1、由政府组织建设经济适用房的实物分配方式为主改为货币补贴为主。2、放宽对首次购房和自住型购房的界定标准。3、加大对普通自住房和改善型普通自住房消费的信贷支持力度。4、放宽住房公积金贷款政策。5、减免多项商品住房交易费用。6、放宽购房入户政策。7、调整土地增值税预征率，按下限按季度预征企业所得税。8、缓征项目报建费用。9、放宽新出让的经营性用地价款支付期限。10、简化办事程序，提高服务水平。11、优先安排开发项目配套设施建设。12、营造健康的舆论环境，确保房地产市场稳定发展。

供应新盘叠出，市场推货量剧增

进入 09 年后，一季度多数项目仍以强推余货为主，随着市场的激活，存量迅速消化，二季度后楼市以新推货量为主力。荣和大地、中铁凤岭山语城、盛天国际、盛天华府等新项目陆续上市后，这些大型项目的密集推货更令楼市供应量急剧增长。据统计，2009 年 1-10 月全市新推货项目近 80 个，年内各项目共向市面供应了超过 2 万套单位，同比大幅度增长。

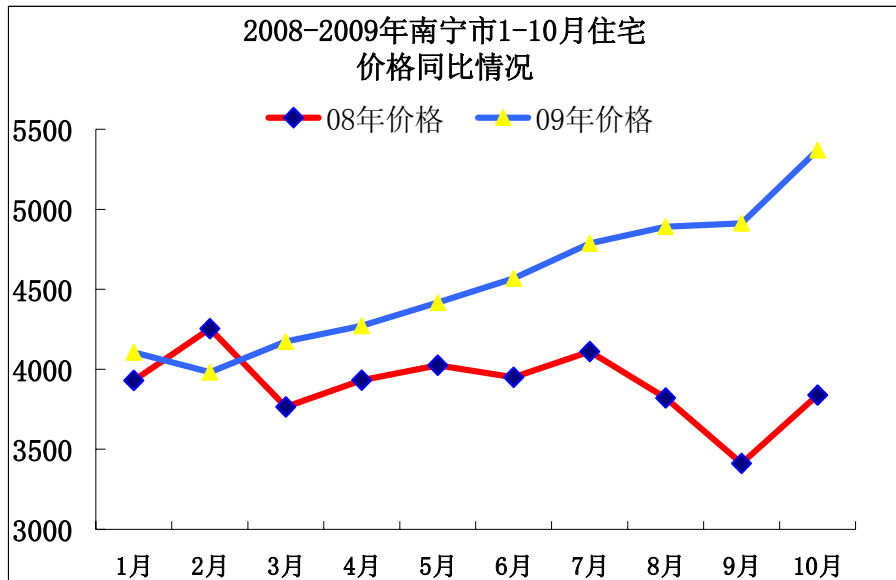
置业需求释放，住宅销售量迅猛增长

在 09 年政策暖风之中，购房者的购房意愿迅速回升，被压抑已久的“刚需”迸发，成为拉动 09 年商品房成交量大幅提升的主要力量；除南宁市民积极购房以外，支撑 09 年南宁楼市销量持续上升的另一主要力量是外地购房者的迅速增长——南宁市作为东盟商贸区桥头堡的区位优势及北部湾经济区核心城市的定位，吸引了不少外地购房者前来置业，特别是核心地段一些优质项目吸引了大批来自浙江、福建等地的投资者。从销售量情况看，前 10 月南宁市住宅签约面积达 537.16 万平方米，同比增速达 79%。但从分月销售情况我们也看到，09 年住宅签约面积在 6 月达到顶点 74.85 万平方米，但下半年因价格的持续攀升已影响到销量的增长，至今已连续四月下滑，房价给予销量的压力已凸显。



高价项目大量成交,房价急速上升

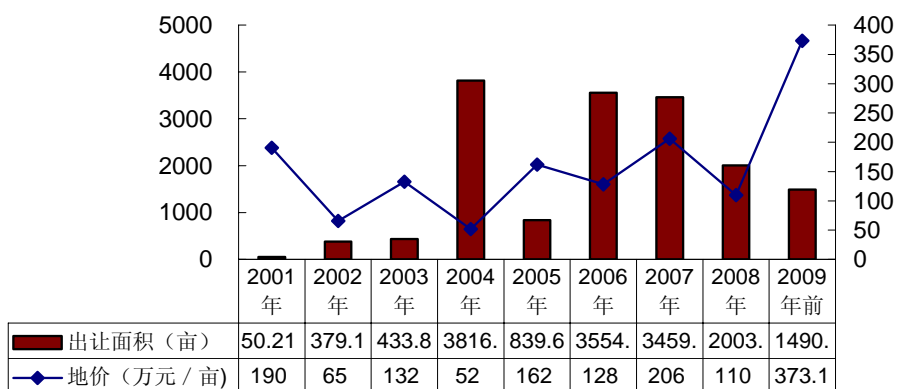
2009 年楼市供应方对房价的信心迅速恢复，商品房市场重新回到涨价的通道中。特别是今年盛天、勤建等实力开发商加大投入推动精装房、高档住宅的发展，令市场中单价“万元”的项目迅速增多。而销售量的大幅度上升也支撑了房价的快速上扬，尤其是今年高端项目、大户型产品销售取得的突破，更是令南宁市房价增速惊人。



土地市场重现火爆 地价上升至高位

南宁市 2009 年经营性土地的拟供应面积为 5854.8 亩，较往年下降 18%。与土地供应方的保守不同的是，开发商对土地的热情随着楼市的回暖也重新燃起。除盛天、万昌、骋望等开发商积极拿地外，不少实体企业也参与投资房地产市场，在土地市场中与老牌开发商争夺土地开发权，这些资本大鳄的加入令 09 年的土地价格急速上升,前 11 月共成交经营性土地 1490 亩,同比增长 16%，平均地价已升至 373.1 万/亩。

南宁市2001-2009年土地交易价格及成交额



2010 年房地产市场发展预测

2010 年东盟自由贸易区建成、北部湾经济区持续发展等诸多利好消息，将对本地房价的增长有所支撑。预计南宁市房价仍有增长空间，但在政策及供应压力之下涨幅或将趋缓。

鼓励自住型和改善型购房需求，抑制投资投机性购房需求

在最近的中央经济工作会议中可知，2010年将“延续09年的财政与货币政策，但明确推进城镇化的建设，重点增加居民消费需求”。但在房地产的优惠政策续存问题上则“营业税‘2变5’，其他优惠措施延续”。这意味着房地产行业在稳定经济增长任务中仍占据重要的地位，未来一年中房地产行业的发展还将获得较为充裕的资金，且促进城镇化的进程中，也利于住房需求进一步增长。但重视民生问题的解决也是2010年的经济工作重点，因此为抑制房价过快增长而明确出台措施抑制投资投机型需求，防止资本市场通胀出现。预计2010年南宁地方政策的出台也将围绕中央政策的基调进行。

投资量将进一步增长，市场供应持续增加

在投资开发的优惠政策促进之下，2010年南宁市各项目仍将会抓紧时机加快建设进度，积极供应产品上市销售。从南宁市场的新增项目可见，来年除了盛天华府项目、荣和大地、融晟公园一号、龙光普罗旺斯等多个大型项目持续积极推货以外，将可能有华润中心、天健、恒大绿洲等多个新增项目已在开工建设之中，预计2010年年内即可上市销售。在潜在供应方面，2009年1-11月全市共成交经营性用地1490亩，预计未来两年内将可向市场供应355.9万平方米的商品房面积。这些地块也正紧锣密鼓地进行开工筹备工作，其中相当一部分将可在2010年内上市销售。从总体情况看，2010年南宁市房地产供应量将进一步上升。

区域规划及城市化进程推动住房需求持续增长

随着南宁市外东环规划的实施、五象新区建设的深入，未来南宁城市规模将得到进一步扩容。而2010年的政策明确将积极推进城市化进程发展，在自住及改善型需求得到政策扶持，不断增加的城市人口对市区商品房的需求还将进一步增长。而在2010年东盟自由贸易区及北部湾经济区的发展也将吸引投资者对本地商品房的持续关注，尽管国家出台的政策对投资投机性需求有一定的限制，但与其他一线城市相比，南宁市商品房市场的“洼地”效应及发展前景仍将吸引不少投资资金的到来。

区域发展机遇支撑房价持续增长

明年的宏观政策的局部收紧将在一定程度上对房价的增长有所制约，但09年南宁市成交的地块价格增长迅猛，地价成本的升高将推动来年商品房价格的增长。而2010年东盟自由贸易区建成、北部湾经济区持续发展等诸多利好消息，也将对本地房价的增长有所支撑。预计在2010年南宁市的房价仍有增长空间，但在政策及供应压力之下涨幅或将趋缓。