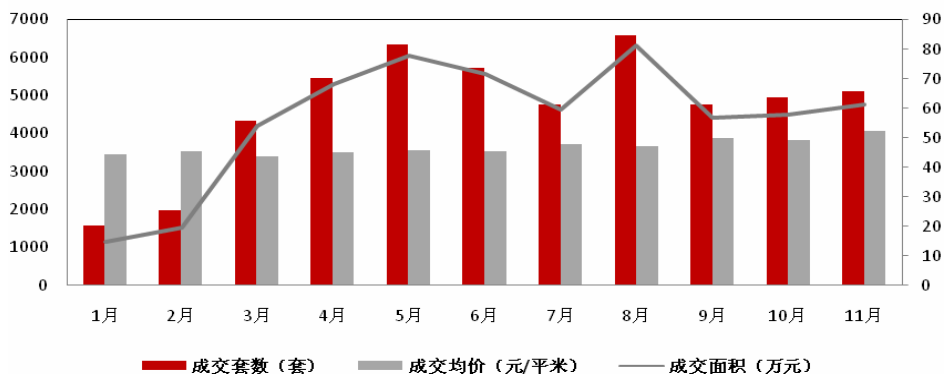


贵阳

2009年是贵阳房地产发展史创造新记录最多的一年，商品房整体成交逾700万平方米。2007年底、08年的市场动荡积累一大批潜在需求客户，2009年上半年市场成交井喷是压抑已久的购买力释放的结果。宽松的货币政策也带来了相当比重的投资需求。2010年供不应求的趋势仍将继续，如何让价格上涨处于合理区间，构建供需平衡将是房地产市场发展主题。

上半年政策基调维稳，年中或见政策拐点
土地供应减少，地价将进一步上浮
住宅供应同比减少 房价将上升至新台阶
外来大型房企加速进入 本土中小企业空间受挤占

2009年1-11月贵阳市商品住房成交走势

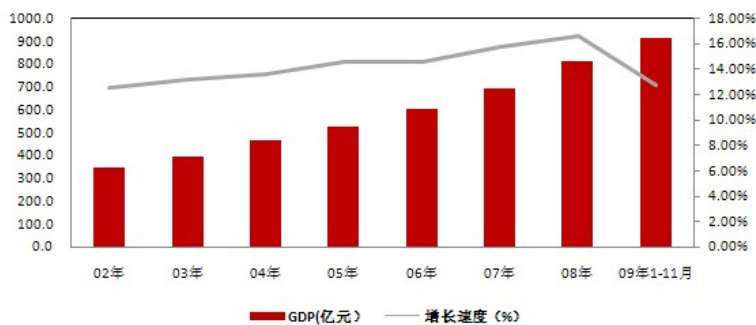


2009年房地产市场环境回顾

贵阳经济在2009年初已经出现经济复苏，目前统计前三季度贵阳市人均可支配收入已达11459元，预计09年全年将超过08年水平达到15000元。在城市人均可支配收入节节走高的形势下，对房地产发展有较大促进作用。

2009年是贵阳经济整体复苏的一年，前三季度本地生产总值已达636.2亿元，已达到07年以前全年生产总值最高记录。根据2009年前三季度GDP推算，到四季度，GDP将保持大约12%的增长率，生产总值将达到281.14亿元。预计2009年全年将达到917.3亿元，整体经济形势发展良好。

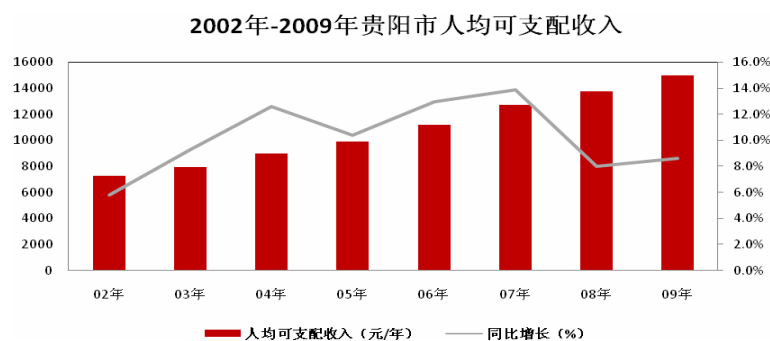
2002年-2009年贵阳市GDP走势图



2009年前三季度贵阳市人均可支配收入已达11459元，预计2009年全年将超过2008年水平达到15000元。贵阳经济在2009年初已经出现经济复苏，特别是房地产业更是打破2008

年的低迷，彻底得到释放。在城市人均可支配收入节节走高的形势下，对房地产的发展带来巨大的促进作用。

受到全球金融危机的影响，从2009年1月开始，贵阳乃至全国的经济趋于紧缩，CPI与同期相比持续走低。贵阳市CPI比全国CPI更低，甚至拉开了一定的距离，说明整个2009年，贵阳面临通货紧缩的压力大于全国平均通货紧缩压力。8月以后，整个CPI走势开始有上升的趋势，11月份，全国CPI同比增幅已转正，达到6%，通货紧缩压力在一定程度上得到缓解，整体经济迈入良性发展状态。



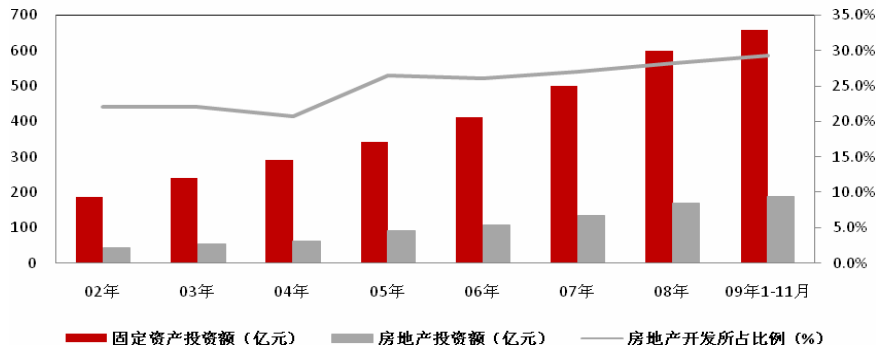
2009年房地产开发情况

2009年1-11月贵阳全市商品房新开工面积644.21万平方米，较上年度有所下降，商品房施工面积2956.68万平方米，较上年度增幅明显，商品房竣工面积610.31万平方米，是上年度一倍。近年来商品房开发新增面积和施工面积逐年增高，而竣工面积逐年下降的趋势在2009年发生改变，集中供应潮即将来临。

贵阳市2009年1-11月固定资产投资额已达660.22亿元，超越2008年全年整体投资完成额。2009年前11个月房地产开发所占比例较之往年略有提高，上升平缓。今年前11月份与08年相比，房地产开发投资所占比例28.3%，已趋于平稳。

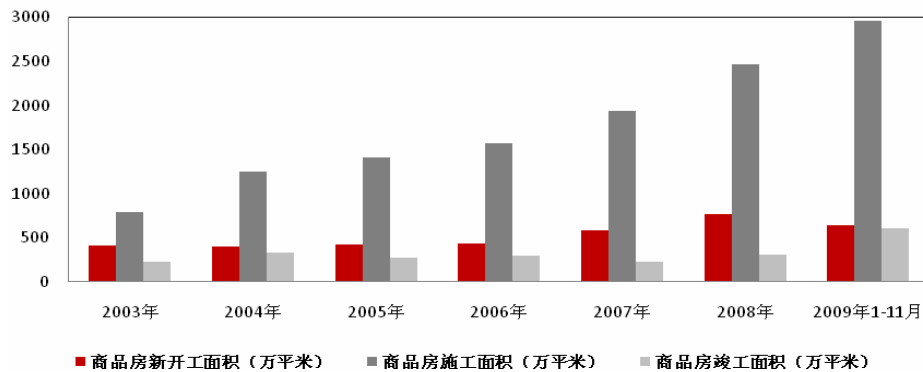
2009年1-11月全市商品房新开工面积644.21万平方米，较上年度有所下降（08年为771.33万平方米），商品房施工面积2956.68万平方米，较上年度增幅明显（08年为2464.18万平方米），商品房竣工面积610.31万平方米，是上年度一倍（08年为307.59万平方米）。长久以来所形成的商品房开发新增面积和施工面积逐年增高，而竣工面积呈逐年下降的趋势在今年发生了改变。转变的原因，主要是一方面政府加大了市场监管力度，加大对各项目管理。另外随着市场的回暖成交量激增，各房产企业资金周转得到有效缓解，施工进度得到保障。同时还有开发模式的转变所带来的影响，过去贵阳市场以期房销售为主，甚至很多项目未达到预售条件即可销售。但顺着一些有实力品牌开发商的入驻，以世纪城为典型的准现房销售模式，逐渐受到消费者的青睐和欢迎，一定程度上又带动了周边项目在开发模式上的转变，进而促进了各项目整盘开发进程的提升，从数据上直观反映为竣工面积的增长。

2002年-2009年11月贵阳市房地产开发投资情况分析



2009年1-11月，商品房施工面积自年初累计达2956.68万平方米、新开工面积累计达644.21万平方米、竣工房屋面积合计达610.31万平方米。由于今年的复苏从3月开始，因此在成交量迅速增多的月份之后通常会出现供不应求，从而刺激开发商以增加开工量以追逐市场需求。（备注：此部分商品房物业性质包含经济适用房、区域包含清镇、修文、开阳等郊县数据）

2003年-2009年1-11月贵阳市商品房施工/竣工面积

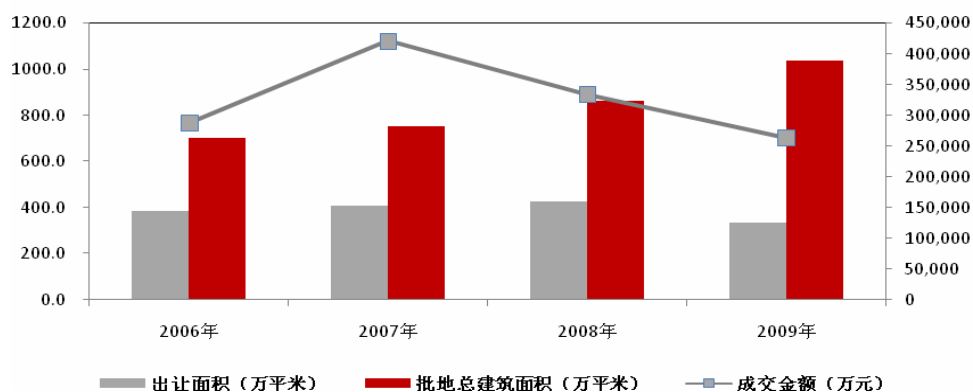


2009年土地市场回顾

2009年上半年土地出让土地规模小总价低，下半年受到住宅市场销售大幅回暖影响，市场上可售房源下降，政府部门迅速加大土地供应量用以平衡市场供求结构。

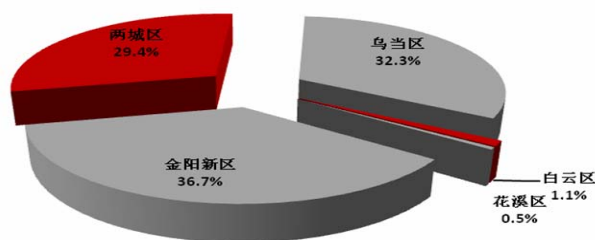
2009年1-11月全市出让45宗，出让面积335.7万平方米，成交金额26.3亿元，成交面积及金额较往年降幅较为明显，但批出地块总建筑面积达1039.2万平方米创历史新高。土地成交下滑，一定程度上与年初市场整体信心不足有关。今年上半年土地出让土地规模小总价低，真正大体量的土地供应主要集中在下半年，据统计上半年土地出让23宗，成交面积73万平方米，下半年出让土地22宗，成交面积257万平方米，从中不难发现土地供应有意识的规避市场低潮期；另一方面随着今年以来成交量的不断上涨，受到市场较强的消化能力影响，市场上可售房源明显下降，政府部门也对日趋火爆的楼市行情迅速做出了反应，加大土地供应量用以平衡市场供求结构。

2006-2009年土地供应趋势



为了对应解决城市各城区城市功能及区域城市功能配套等方面的问题,近年贵阳土地供应主要以商住和商住综合性质为主,纯住宅用地和低密度住宅用地供应日渐减少,高端住宅物业将成为稀缺产品。同时大量的商业物业涌入,对于贵阳的商业地产及相关产业将受到一定的冲击,商业地产的竞争将成为今后几年贵阳地产竞争的主战场;另外还需要关注的是,今年有三宗土地流拍,其中城区两宗花溪区一宗,其流拍的共同特点均为原土地上存有大量的拆迁,其中编号贵阳卫校地块,挂牌伊始受到多家企业的追捧,然而了解到地块实际状况,涉及到大量拆迁和后续安置工作,一家竞拍企业不惜放弃千万保障金悄然隐退。拆迁问题似乎成了各家开发商挥之不去的伤痛,贵阳的旧城改造之路仍在摸索之中。

2009年土地供应各区域构成



近年贵阳土地出让主要围绕两城区、金阳新区、乌当、小河等地,金阳、两城更是土地市场重点,两区域合计成交 220 余万平方米,占到整体市场 65%以上,这也预示着今后一段时期内市场竞争依然围绕这两处传统区域市场。

2009年各城区平均地价达到 700 元/平方米,其中两城区地价达到 985 元/平方米(08年 1065 元/平方米),金阳新区地价达 895 元/平方米(08年 852 元/平方米),各区域较 08 年成交均价变动不大。(备注:由于花溪区本年度仅成交 2 宗,且受土地自身特殊因素影响,不能代表该地区实际地价水平,故不作为参照依据)

相比全国其他地区地王频出,贵阳土地市场相对冷清,全年仅有 5 宗土地挂牌成交金额过亿,且均为本土发展商囊括。其中以金阳 2009-05 号地块 7.9 亿成交金额最高,地块位于金阳新区金阳世纪城旁,该地块的摘牌则被其隶属的开发商世纪金源集团稳收入囊中。而 G(09)18 地块由开发山水黔城而得名的贵州宏立城集团获得,该地块接近 560 万平方米的总建筑面积,预示着继金源世纪城后又一超级大盘的诞生;G(08)22 则被贵州保利集团获得,总建筑面积 80 万平方米。

今年整个土地市场表现出供应量较往年有所下降,地块整体较为零散,容积率高、建筑密度大、拆迁量大、地块自身条件差等特点,一定程度上造成了各家开发商对土地市场的观

望态度。

2009 年商品住宅市场回顾

2009 年 1-11 月商品房住宅新增供应面积 530.56 万平方米，销售面积 633.66 万平方米，供不应求现象明显，近年市场供求比长期处于高位运行，尤其 2009 年市场消化大量前期剩余货量，多个项目均出现了无房可卖的情况，整体市场呈现上升的发展态势，到 2009 年 11 月市场均价已突破四千大关。

销售大幅回暖 供不应求明显

贵阳市商品住宅供求，从 05 年开始表现出了较好的发展趋势，到了 2007、08 年，由于受金融危机的影响，开始出现下滑，2009 年情况急剧好转，发展趋势一路上扬。2009 年 1-11 月商品房住宅新增供应面积 530.56 万平方米，销售面积 633.66 万平方米，整体供求比为 84/100，供不应求现象明显，多个项目均出现了无房可卖的情况，整体市场呈现上升的发展态势。2009 年除了没有走出低迷的前期 1、2 两个月外，3-11 月成交套数每月均保持在 4000 套以上。

成交价格稳步增长 部分高端项目均价过万

在旺盛的成交形势下，整体成交价格变化保持平稳，并有缓慢增长。到 2009 年 11 月份，市场均价已突破四千大关，达到 4080 元/平方米。

从成交走势图上看，2009 年的成交情况一路飙升，大大超越 2007 年和 2008 年的水平，2008 年累积的购买力到 2009 年得到充分的释放。价格方面，2008 年整体销量下降，但其销售价格却相对较高。2009 年价格变化较为理性，在销量不断攀升的情况下，保持良性增长。

贵阳商品住宅目前成交主力单价在 3500-4000 元/m² 价格区间，2500 元/m² 成交房源正逐步撤离市场，从目前监测的各地区数据，除经济适用房外，3000 元/m² 房源几乎无迹可寻。核心城区高层项目单价已接近 8000 元/m²，部分项目小高层产品更是将价格标至 11000 元/m²，楼市单价空前高涨。

中小户型需求热度不减 中大户型消化加速

成交户型段中部集中，130-150m² 等中大户型成为市场销售的主力，中小户需求热度不减。今年市场供应的主打区间，主要以中小户型为主，各项目纷纷推出自己的精品小户，然而从消费方面反映的情况，今年市场依然以中大户型为销售主力区间，但结合实际供应情况我们不难发现，现有中大户型几乎是以消化去年的余货为主，新增较少。年初政策的相应出台实施，大盘名企纷纷响应政策，适时对原有产品进行价格回调，加之贵阳部分金融机构推出首付比例方面，首次置业 200 平方米以下户型均可享受首付 20% 的政策，且能同时享受利率优惠。另外内地市场客户普遍青睐中大户型，在多重因素的作用下，即刻加速了大量中大户型的去化速度。

金阳区异军突起 占据半壁江山

金阳新区、两城区供求两旺，金阳市场更是打破多年来以两城区为马首是瞻的局面，全面引领市场，总成交达 318.27 万平方米，占据市场半壁江山。从各区域市场整体供求情况反映数据显示，市场整体供不应求，例如小河和乌当市场呈现成交与供应严重倒挂的景象，一定程度上反映了这些区域今年以消化过去的余货为主。

从区域成交均价反映的情况，各区域市场均价均较去年有了大幅的上升，各区域市场整体基本占在 3500 元/平方米，两城区市场更是由此进入 4556 元/平方米的历史高位，但与 08 年相比整体增幅不大，金阳新区与去年相比整体均价还呈现一定下滑。

市场份额高度集中 金源世纪城一盘独大

2009 年贵阳在售及预售项目 161 个，但 2009 年 1-11 月销售前 20 位项目占领市场份额高达

73.7% (成交金额占 66.9%), 其中贵阳世纪城单盘销售 237 万平方米, 占到市场总体份额的 37.7%, 其销量排行位居全国首位。发展商方面世纪金源集团、中天城投集团、贵州宏利城集团、贵州保利、中铁五建占据销量五强。对于中小开发商企业来说, 市场高度集中, 部分区域开发商更是彻底的走入窘境, 中小开发商企业生存空间被进一步挤压, 未来生活日渐艰难, 这将进一步加速中小企业的出局。

整体销售率高企 高端洋房和别墅产品严重紧缺

通过对远大生态风景、保利云山国际、观山湖 1 号、中天世纪新城、中天花园 3 期、兴隆珠江湾畔、保利温泉新城、金阳新世界、世纪城、金龙国际花园、金元国际新城、山水黔城、大兴星城 2 期、贝地·卢加诺、恒大绿洲、金世旗帝景传说等 16 个重点项目供给量与成交量的监测, 上述项目占据贵阳市场 70% 以上的成交份额。120-140 平方米、140-160 平方米依然是市场主流, 在整体供销方面均有所上升, 整体呈现供销两旺的局面。

同时 81-100 平方米户型市场份额正快速增长, 但其去化率接近 85%, 再次显示在刚性需求消费为支撑现行市场里, 小户型的生命力, 对于市场的促进作用。

除高层物业供应量较大, 剩余货量较高之外, 各类型物业整体供求两旺, 高端洋房和别墅类产品呈现严重稀缺, 近年低密度住宅用地批出较少, 这将进一步加剧此类高端物业的供应紧缺, 而今后仍然将出现大量的高层物业, 但随着政府相应加大对建筑规范的要求, 以往通过空间赠送以增强高层物业卖点方式逐渐遇到困阻, 这也为未来高层物业的竞争埋下伏笔。

经过三季度“井喷”式的增长后, 贵阳市销售率达到过 90%, 市场消化产品能力相对较强, 部分面积区间产品有脱销的可能性; 以市场上整体销量看来, 市场上明显货量不足, 供求严重失衡。

商用物业成交量上升 成交价格显著回落

2009 年全市最为火热的商业类物业不多, 仅有鸿通城 A-MALL、绿地联盛国, 写字楼类项目供应也相对较少, 市场竞争依然集中在住宅类物业, 但顺着城市经济的发展, 城市化进程的加速, 市场对于商业和写字楼物业需求正日渐提高, 商业物业从供需两方面都有其发展的必然空间。

2009 年 1-11 月商业用房整体成交 25.36 万平方米, 总成交金额 26.42 亿元, 成交均价 10418 万/平方米, 2008 年同期成交面积 6.6 万平方米, 成交金额 8.84 亿元, 成交均价 13404 万/平方米。

2009 年 1-11 月办公物业整体成交 17.35 万平方米, 总成交金额 8.23 亿元, 成交均价 4744 万/平方米, 2008 年同期成交面积 3.8 万平方米, 成交金额 3.8 亿元, 成交均价 6132 万/平方米。

投资性物业均较上一年度有所增长, 虽然成交均价有较大幅度的下降, 究其原因主要是结构性的供求所造成的价格回落, 并非是价格主动回调所致。首先今年大量商业和写字楼物业均集中在金阳新区等新兴市场, 由于作为新兴区域人气商气或显不足, 使得商业物业的整体价格水平较低, 部分写字楼更是开出 3500 元/平方米, 接近住宅均价的方式销售。其次是产品供应所造成的差异, 今年的商铺主要是以内街商业和商业里铺为主, 与往年动辄 2、3 万的临街商铺相比整体单价较低。同时一些打着 SOHO 公寓旗号的办公物业, 均以贴近普通住宅的价格销售, 真正作为办公写字楼销售的项目全市仅有 3 个。

另外目前贵阳商业运营模式过于单一, 而在传统商业定位模式上, 所谓的商业概念无一例外都在提出海纳百川的商业 MALL 形式, 主力店百货+大超市+电影院+大餐饮。项目开发仍以地产思维为主导, 项目后期的运营存在隐忧。

2010 年房地产市场预测

随着房价的上涨刚性需求的锐减,和政策对于二套房购买的控制,成交量继续增长缺少支撑。但与此同时未来土地供应和住宅供应预期都将有所下降,房价上涨趋势明显,预计 2010 年贵阳中心城区房价将破万元大关,贵阳低房价时代或将终结。

上半年政策基调维稳 年中或见政策拐点

2009 年 12 月初结束的中央经济工作会议,为 2010 年房地产政策定调为维稳,预示在 2010 年上半年政策风险较低,于房地产行业发展有利。政策调控主要将从打击投资性需求方向着手,特别是二套房贷等政策将会进一步的收紧。但不排除由于房价过快上涨,重新出台严厉新政,2010 年下半年政策风险增大。

根据 2008 年贵阳市政府规划,贵阳计划新增供应土地 915.8 万平方米,旧城改造及用地性质调整用地 633.2 万平方米,总供应面积 1549.0 万平方米,根据 08、09 年 1-11 月土地出让结果,先累计出让用地达 763.7 万平方米(备注:09 年数据不含小河区),未来三年土地储备量仅剩余 700 万平方米,按照每年 300 万平方米的需求量,由于供求结构的偏离土地供不应求,地价将出现进一步的上浮。

而从供求趋势来看,近年市场供求的重点主要围绕两城和金阳,政府对于乌当、花溪等地的土地供应相对较少,随着花溪二道、水东路等城市干道的竣工通车,这些区域市场将成为新一轮的竞争热点。

住宅供应同比减少 房价将上升至新台阶

根据 2008-2012 年城市住房建设计划,08-12 年商品房住房累计供应为 1942 万平方米,08、09 两年累计供应量逾 900 万平方米,剩余 1000 万平方米将余下三年,年均供应量不足 350 万平方米,至 07 年开始贵阳商品住宅年供应量就均在 350 万平方米以上,而 07-09 三年累计平均成交面积 400 万平方米,未来整体供应趋势将减少。

随着房价的上涨刚性需求的锐减,和政策对于二套房购买的控制,成交量增长缺少显性支撑,另一方面明年下半年政策风险加大,明年市场整体成交会有所的回调,由于宏观经济面出现明显回暖增速的势头,因此明年成交下滑则不易出现 08 年的惨状,但仍然要做好成交高位回落的准备,预计明年整体成交会在 400-500 万平方米(以月均成交 35 万平方米/月)。

2010 年中心城区房价破万元大关,部分区域市场开始迈过 4000,2009 年末中心城区一些占据优质核心地段的项目还是蓄势待发,均价已基本瞄向 800 元/平方米,中心城区房价过万只是时间问题,冲破万元单价的号角或将由保利国际广场率先发起;随着中低档单价货源快速去化,房价的整体抬升,在中心城区高房价的扩散效应的带动下,周边各城区的房价将进一步迈入新台阶,例如乌当、小河、花溪市场整体均价或将完全占到 4000 的高位,贵阳低房价时代由此终结。

外来大型房企加速进入 本土中小企业空间受挤占

2010 年贵阳市场竞争焦点依然是金阳,根据目前在售项目的统计,2010 年金阳市场潜在供应量预计在 300 万平方米,主要以世纪城、中天·会展城、中铁·逸都国际、金阳新世界等大盘为主。

近年一级市场供应主要以高密度地块为主,这预示着未来高层物业将继续成为市场的竞争主力,但随着政府加大对建筑规范限制,高层产品的同质化竞争加剧。而低密度产品供应严重不足,尤其高端低密度的产品存在较大的市场空白点,预计 2010 年将是豪宅产品销售的绝佳时期。

商业项目开发将成为 2010 年重头戏,2009 年大量商业或商业综合类用地推出,随着城市经济的发展,贵阳市场对于商业和写字楼物业需求正日渐提高,商业物业从供需两方面都有其发展的必然空间。而从明年的市场格局来看,随着金阳区新近售出的住房入住率的提升,金阳将掀起一轮商业物业的竞争浪潮。

2010 年大型房企将继续统领市场，主要开发商推货几乎占到整体供应量的 80% 以上，尤其是竞争激烈的金阳区。近年随着保利、新世界、恒大、世纪金源等全国知名开发商的进入，贵阳原有的市场格局发生着巨大的转变，贵阳本土中小企业生存空间将进一步缩小，诸如产品设计、建筑规划、销售推广、装修设计等相关行业，也必将融入到行业洗牌的进程中。