

2010年5月深圳房地产市场分析报告

众厦地产战略研究中心

前言

“415”新政出台，市场反应热烈，5月份成为调控政策的检验月。五一春交会遇冷，无论参展企业个数还是展会期间成交套数都创下历史新低，市场后期走势不容乐观。五月份日均成交量低于50套，整体成交量不到四月份的一半，新房成交均价开始松动，略微下调。调控政策效果明显，起到了预期作用。未来数月成交量的低位徘徊，将导致深圳新房成交均价进一步下跌，继而探底。

1.宏观环境分析

(1) 工业生产增幅扩大

1-4月份，全市规模以上工业增加值1089.48亿元，比上年同期（下同）增长11.8%，比一季度提高0.3个百分点，比上年同期提高9.8个百分点。

(2) 固定资产投资平稳增长

1-4月份，全社会固定资产投资409.83亿元，增长10.4%，比一季度提高1.1个百分点。其中，基本建设投资258.03亿元，增长9.7%；房地产开发投资121.41亿元，增长10.0%；更新改造投资25.76亿元，增长17.4%；其他投资4.62亿元，增长28.9%。

(3) 交通运输较快增长

1-4月份，全市货运量7090.90万吨，增长21.4%，比一季度加快0.2个百分点；货物周转量484.73亿吨公里，增长56.9%，分别比上年同期提高14.8和51.3个百分点。全市客运量4.92亿人，增长3.8%；旅客周转量196.15亿人公里，增长16.1%。机场货邮吞吐量24.20万吨，增长39.5%；机场旅客吞吐量892.96万人次，增长9.6%。

1-4月份，深圳港港口货物吞吐量6933.52万吨，增长24.5%，其中，港口集装箱吞吐量661.37万标箱，增长27.2%，分别比上年同期提高44.0和49.2个百分点。

(4) 社会消费品零售总额保持较快增长

1-4月份，全市消费品零售总额938.79亿元，增长16.7%

(5) 外贸进出口快速增长

据海关统计快报，1-4 月份，全市进出口总额 892.49 亿美元，增长 22.6%。其中，出口总额 511.90 亿美元，增长 14.3%；进口总额 380.59 亿美元，增长 35.9%。从环比看，4 月份全市进出口、出口总额继续增长，分别比 3 月份增长 2.1%和 4.4%。

(6) 财政金融保持积极稳健发展

1-4 月份，全市地方财政一般预算收入 425.94 亿元，增长 15.0%；地方财政一般预算支出 315.82 亿元，增长 23.9%。4 月末国内金融机构人民币存款余额 18559.74 亿元，比年初增长 9.6%；国内金融机构人民币贷款余额 12967.96 亿元，比年初增长 11.3%。

(7) 市场消费价格上涨

4 月份，居民消费价格同比上升 3.0%；1-4 月份，居民消费价格比上年同期上升 2.1%，涨幅比一季度提高 0.2 个百分点。

表 1. 国民经济数据

统计指标	单位	2010 年 1-4 月	同比增幅
规模以上工业企业增加值	亿元	1089.48	11.80%
全社会固定资产投资	亿元	409.83	10.40%
其中：基本建设投资	亿元	258.03	9.70%
房地产开发投资	亿元	121.41	10.00%
更新改造投资	亿元	25.76	17.40%
其他投资	亿元	4.62	28.90%
社会消费品零售总额	亿元	938.79	16.70%
外贸进出口总额	亿美元	892.49	22.60%
其中：出口总额	亿美元	511.9	14.30%
进口总额	亿美元	380.59	35.90%
地方财政	亿元	425.94	15.00%

数据来源：众厦地产数据库

2. 行业政策

- (1) 5 月 6 日，《深圳市贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上涨的意见》出台，简称“深十三条”。
- (2) 5 月 25 日，国务院办公厅下发《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》，通知要求尚未按照有关规定公布新的征地补偿标准的省区市，必须于 2010 年 6 月底前公布实施，对于程序不合法、补偿不到位、被拆迁人居住条件未得到保障以及未制订应急预案的，一律不得实施强制拆迁。

(3) 5 月底《关于 2010 年深化经济体制改革重点工作的意见》出台，国务院同意发展改革委提出的资源税改革方案，逐步推进房产税改革。

分析：4 月份国务院“国十条”出台后，各地纷纷出台地方版新政，但普遍较为温和，没有执行最严格的措施。“深十三条”贯彻“国十条”的文件精神，但是加大了保障房的供应以及限制经济适用房的上市交易。另外，一阵争论不休的“房产税”，终于得到国家部门的肯定，会逐步落实，这将对楼市走向产生深远影响。

3. 土地市场

根据众厦数据库的统计，2010 年 5 月份深圳共出让土地 2 宗工业仓储用地，2 宗加油站用地，1 宗旅游娱乐用地，暂无居住用地出让。

4. 新房市场

4.1 供求关系及成交均价分析——供过于求，价量齐跌

根据数据统计，2010 年 5 月份深圳新房预售面积 15.6 万平方米，销售面积 11.4 万平方米，连续两个月处于供过于求的情况。在新政影响下，预售面积和销售面积都呈现下跌趋势，预售面积环比下跌幅度达到 68%，随着新房成交明显萎缩，销售面积环比也下降 60%。预售面积和销售面积都不到 4 月份的一半，分别为 15.6 万平方米和 11.4 万平方米。

表 2. 2010 年 1 月-5 月份深圳新房供求关系表

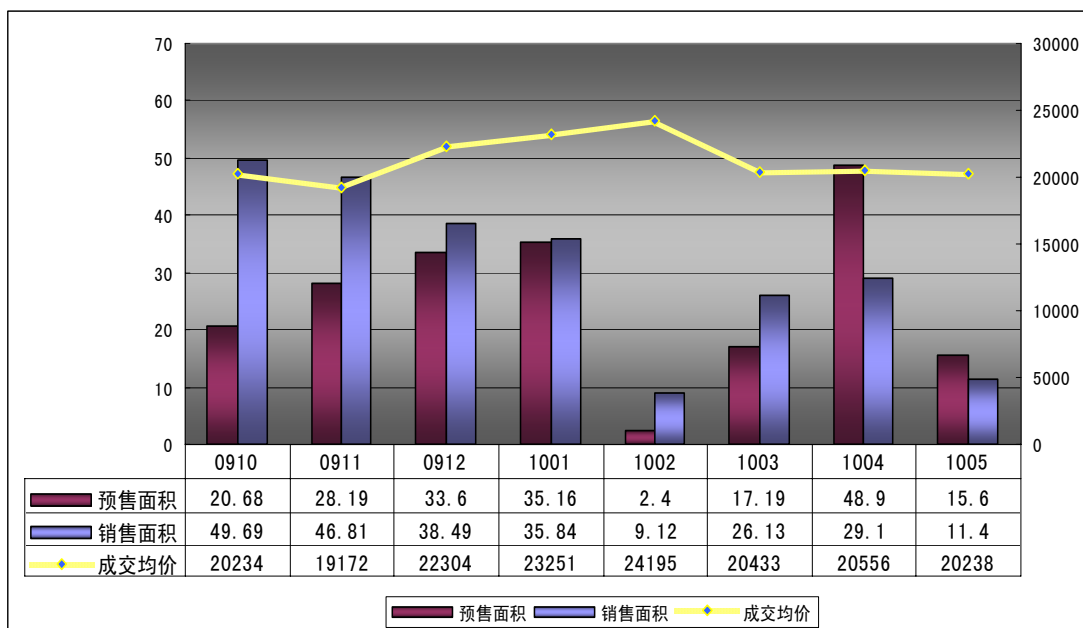
月份	10.01	10.02	10.03	10.04	10.05	合计
预售面积(万 m ²)	35.16	2.4	17.19	48.9	15.6	175.26
销售面积(万 m ²)	35.84	9.12	26.13	29.1	11.4	246.58
供求比	0.98	0.26	0.66	1.68	1.37	0.71

数据来源：众厦地产数据库

结合套数存量的消化数据来看，2010 年 4 月份下旬开始，消化速度突然放缓，5 月份存量日均消化量低于 50 套的水平，突破警戒线。

由下图可看出，2010 年 5 月的新房成交均价略微下降，均价为 20238 元/平方米，环比下跌 1.55%，价格开始呈现下降趋势。

图 1. 09 年 10 月-10 年 5 月深圳新房成交均价及市场成交量走势图



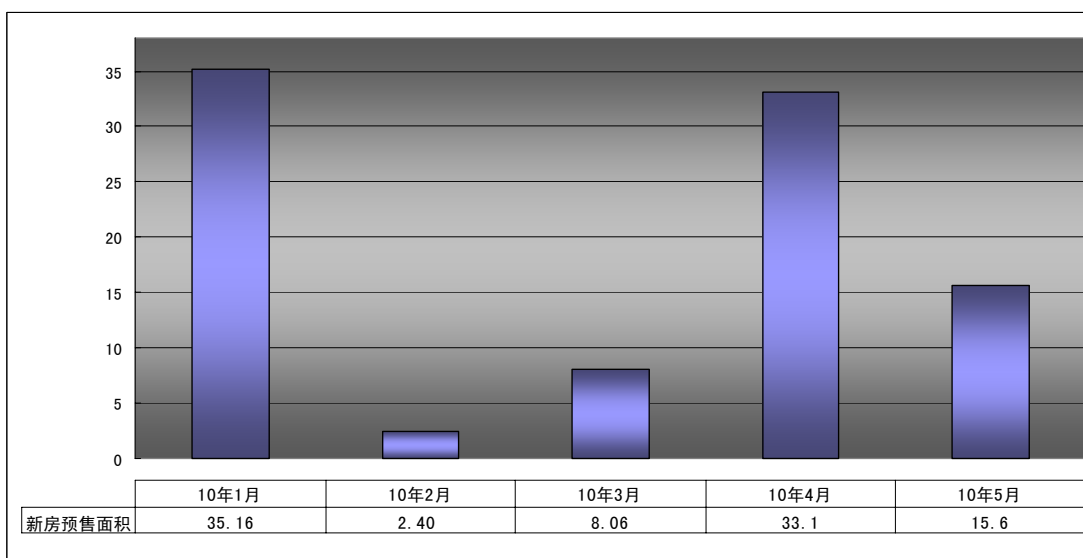
数据来源：众厦地产数据库

与4月份相比，5月新房成交量和成交均价都有所下降。

4.2 新房批准预售情况分析——推盘下降，供应减少

2010年5月深圳市新房批准预售面积15.6万平方米，环比下跌52.87%。新批预售套数1506套，环比下跌48.02%。2010年5月份新入市产品套均面积为103平方米，面积较大。

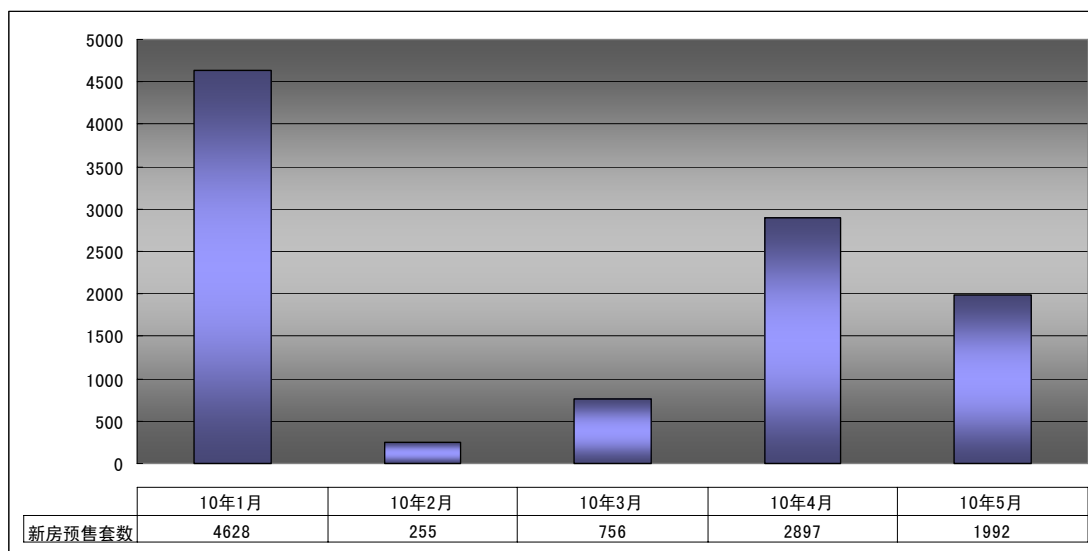
图2. 2010年1月-5月深圳新房批准预售面积（单位：万平方米）



数据来源：众厦地产数据库

从数据上来看，5月份深圳房地产市场批售面积及套数都大幅下降。新政调控效果逐步显现出来，开发商谨慎入市，对后市走向不抱乐观态度。

图 3. 2010 年 1 月-5 月深圳新房批准预售套数走势 (单位: 套)



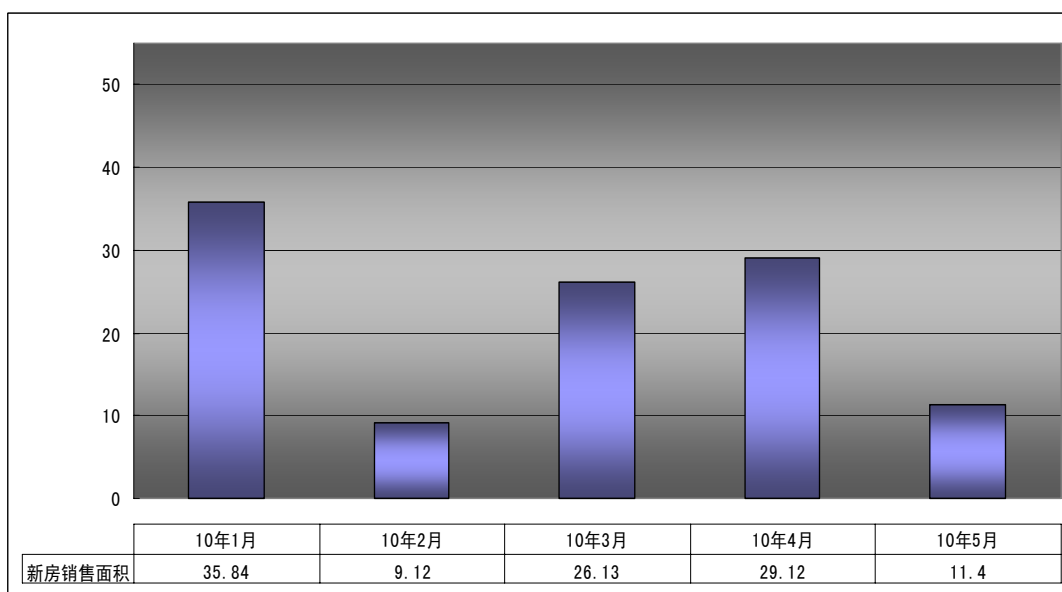
数据来源: 众厦地产数据库

4.3 新房销售情况统计分析——成交量下跌

根据众厦地产数据库的统计,2010 年 5 月份成交量出现下跌,全市住宅销售面积为 11.4 万平方米,环比下跌 80.85%,住宅销售套数 1386 套,环比下跌 57.05%。

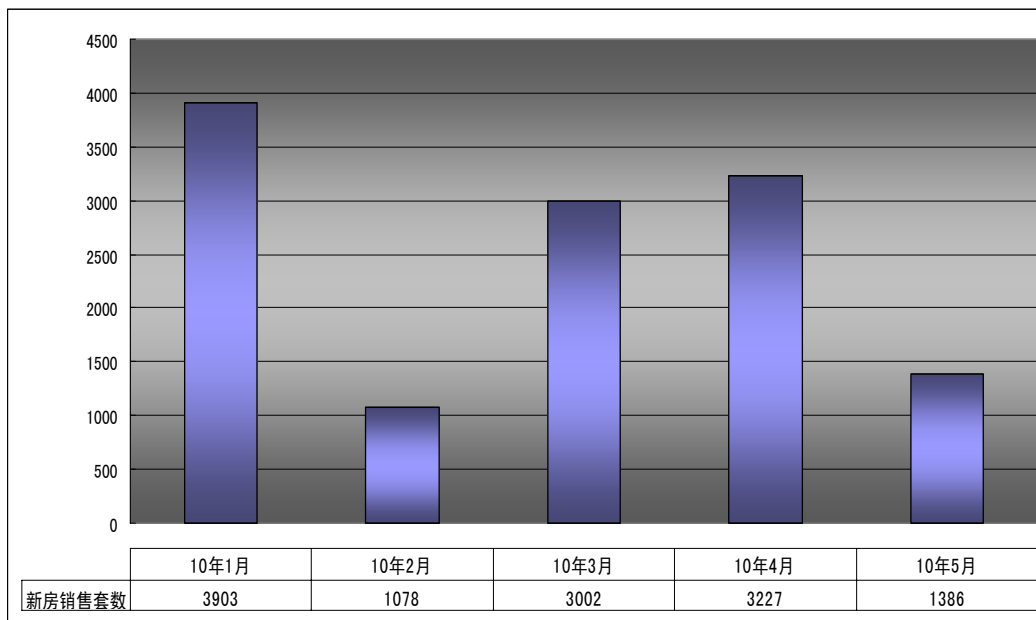
5 月份住宅销售量以关外为主,特区外住宅销售面积 7.3 万平方米,环比下跌 47.97%,住宅销售套数 777 套,环比下跌 63.74%,特区内住宅销售面积 4.1 万平方米,环比下跌 54.53%,特区内住宅销售套数 609 套,环比下跌 43.82%。

图 4. 2010 年 1 月-5 月深圳新房成交量走势图 (单位: 万平方米)



数据来源：众厦地产数据库

图 5. 2010 年 1 月-5 月深圳新房成交套数走势图（单位：套）

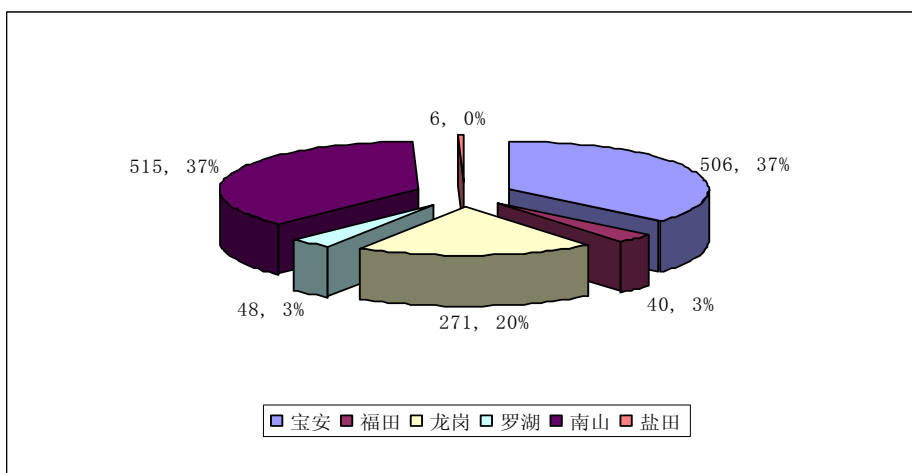


数据来源：众厦地产数据库

4.4 区域分析——关外仍为主要成交区域

5 月份深圳新房成交以关外为主，龙岗和宝安两区共成交 777 套，占全市成交量的 57%。南山区作为关内主要的成交区域，成交 515 套，占全市的 37%。

图 6：2010 年 5 月深圳各区新房成交套数及比例图



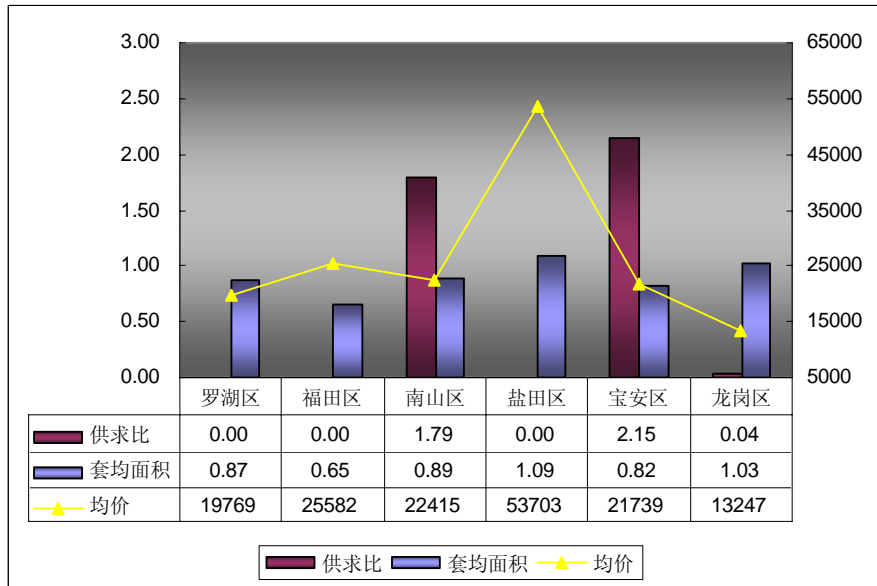
数据来源：众厦地产数据库

2010 年 5 月深圳各区新房成交量，关外仍占主导地位，比例超过 57%。但关内比例有所上升。2010 年 5 月新房成交均价略有下降，均价为 20238 元/平方米。全市六区除宝安、



盐田外其它四区成交均价都呈现下跌趋势，尤其是南山跌幅较大，达到 29%。盐田区均价较为平稳且保持领先地位，均价高达 53703 元/平方米。

图 7：2010 年 5 月深圳各区新房供求比及各区间均价图



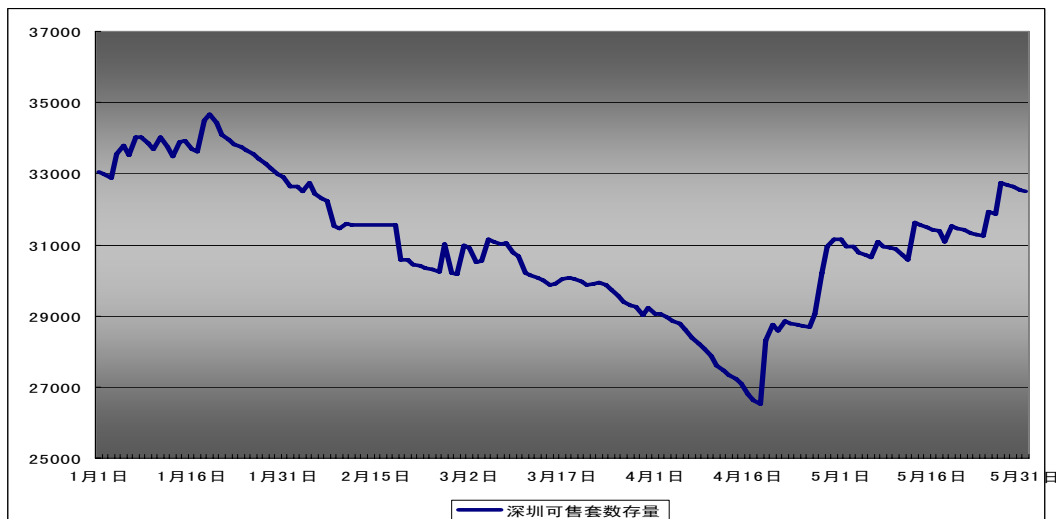
数据来源：众厦地产数据库

从数据上看，全市各区中，关外宝安、南山两区供求比相对较高。本月南山区两个楼盘入市，拉高了供求比，关内其余三区仍以消化存量房为主。

4.5 存量市场分析——新政影响，回升迅速

截止到 09 年 5 月 31 日，深圳新房存量约 3.24 万套。415 新政后，成交量骤降，库存套数逐步回升，预计未来数月库存量仍将高企。

图 8. 2010 年 1 月-5 月份深圳可售套数存量走势图（单位：套）



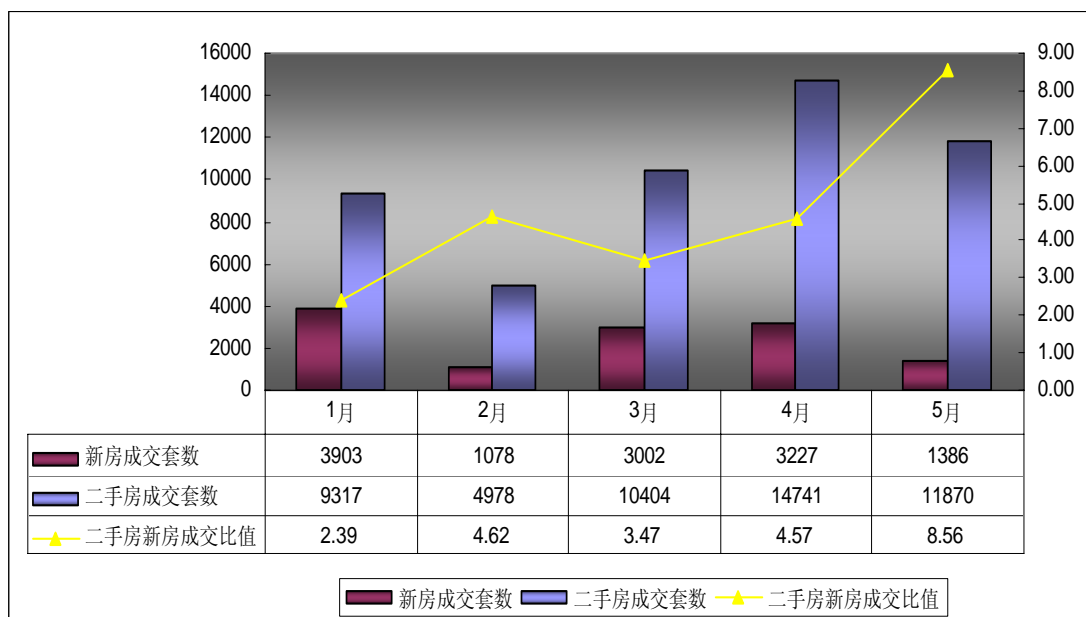
数据来源：众厦地产数据库

5.二手房市场

5.1 成交分析——成交量上升，一二手房比例扩大

5月份深圳房地产市场二手房市场成交量下跌，成交11870套，环比下跌达到19.47%。
二手房成交面积达到107万m²，环比跌幅达到16.8%。

图9：2010年1月-2010年5月份深圳新房二手房成交比值



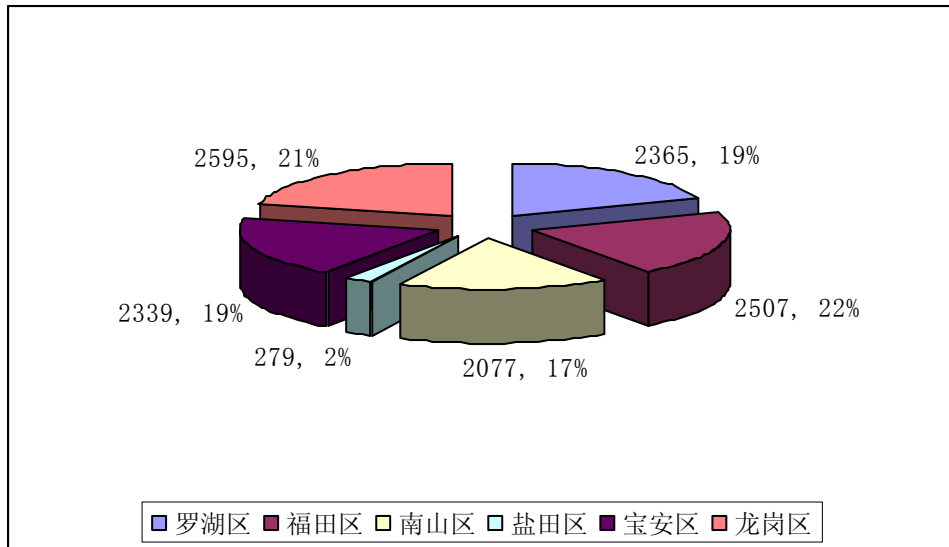
数据来源：众厦地产数据库

5月份新房和二手房的成交量都下降，二手房新房成交比例维持在8.56，差距较大，比例严重失衡。新政出台后，5月新房成交量已经明显下降，但二手房也开始呈现下降趋势，预计后市二手房市场将会继续下跌。

5.2 区域分析——关内为主

2010年5月份，关内4区共成交7228套，占全市份额的60%。龙岗区和宝安区分别成交套2595套和2339套，分别占21%和19%，比例有所上升。

图10：2010年5月深圳各区二手房成交情况



数据来源：众厦地产数据库

6. 总结及预测

5 月份新房成交仅 1368 套，不及四月份的一半，环比下跌 57%，日均成交套数低于 50 套。在坚持一个月后，部分房企推出限时优惠政策，开盘项目价格也低于预期，价格开始松动。从统计数据来看，5 月份新房均价 20238 元/平方米，略微下降，估计下个月跌幅更为明显。二手房方面，5 月份成交 11870 套，环比下跌达到 19.47%，深圳房地产市场开始呈现量价齐跌的趋势。

分区域来看，由于区域优势、配套成熟、供应量日渐减少等原因，关内四区价格下调的可能性相对较小，即使下调，幅度估计也不大。而关外存房量较高，在一段时间僵持之后，降价促销将成为必然。在规划利好和购房需求挤压下，置业者纷纷往关外购房，直接推高了关口物业的价格，例如龙坂片区、布吉片区、宝安中心区等。龙华片区万科的某个楼盘从 09 年 3 月均价 1.3 万元/平方米到 10 年 3 月份 2.5 万元/平方米，一年内房价每平方米上涨了 1.5 万元。目前该片区的楼盘均价普遍都高于 2 万元，价格泡沫严重，降价应该首当其冲。

近期深圳部分楼盘已经率先降价，而大多数开发商仍然采取观望态度。就 08 年房地产市场的调控经验而言，开发商只有顺应市场调整，尽快降价，让房价的回归理性，才能迅速走出市场谷底。

文/陈彬彬