

南宁

Nanning

合富辉煌广西市场研究部

由于 2011 年一系列的调控政策,发展商拿地变得谨慎,南宁土地市场略显冷清。但在商品房方面,在各大一线城市均价均有所下滑的状况下,南宁楼价反而继续上涨,与 2010 年同期相比上涨 6.6%。预计 2012 年南宁限购令延期已经无悬念。如何应对限购令延期的市场形势,是发展商在 2012 年要考虑的首要问题。

2012 预测要点

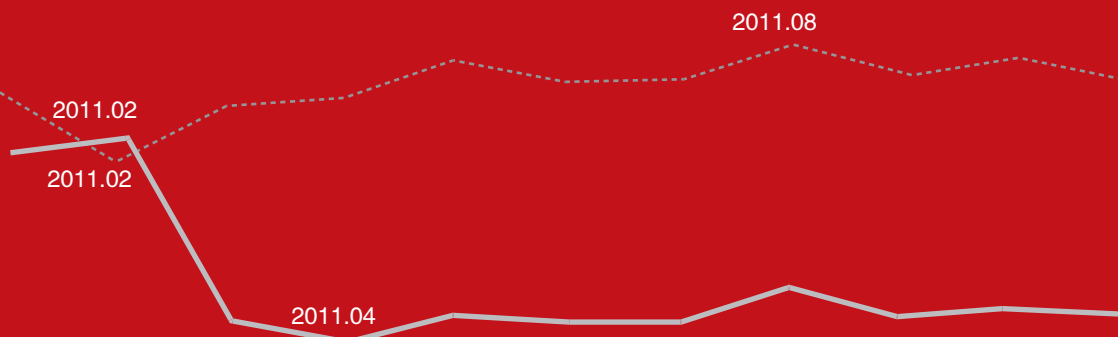
发展商对限购令延期的应变

关键词 限购延续

(截至 2011 年 12 月数据)

2011 年度房价走势

2011 年度销量走势



2011年房地产政策回顾

南宁楼市限购令实施

2011年2月15日,南宁市发出《关于贯彻执行住房限购措施有关问题的通知》(俗称限购令),宣布2011年3月1日起,南宁市开始实施限购令,限购期至2012年2月29日止。

对楼市实施限购,业界对此一直有争议,一些意见认为通过行政手段干预而不是通过市场机制调节,不能从根本上解决楼市的问题。

新建保障性住房3万余套

2011年3月30日,南宁市明确2011年度南宁市保障性安居工程新开工建设总量为30020套,其中公共租

赁住房1万套,廉租住房9000套,经济适用住房2820套,限价商品住房4700套,棚户区改造新建住房3500套。

在大力发展商品房的同时,新建3万余套保障性住房,可以满足不同层次家庭的住房需求。以每套保障房居住人口为3~4人计算,新建3万余套保障房可以解决约10万人的住房问题。

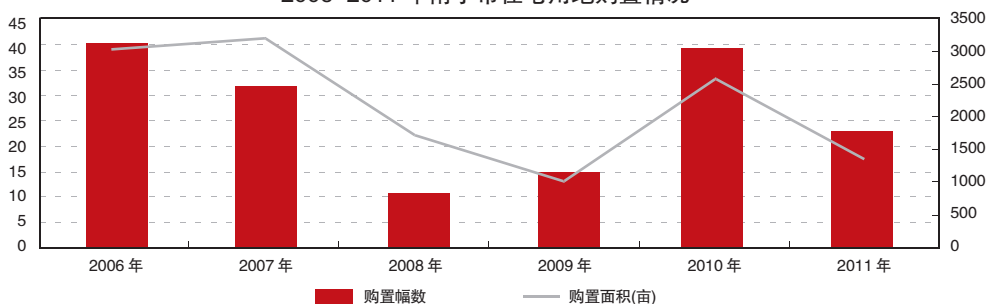
为了确保保障性住房的建设资金,南宁市在继续执行原有政策的基础上,市财政另增加从政府每年的土地出让金净收益中按5%的比例,及从城市维护建设税、城镇公用事业附加、城市基础设施配套费等费用中按5%的比例,计提保障性住房建设资金。

2011年土地市场回顾

2011年,南宁市共成交住宅用地23幅,面积1288亩,相比2010年分别下降41%、50.1%。由于,政府出台一系列政策调控房地产,发展商对目前的

房地产市场局面比较谨慎和资金短缺,所以造成了土地市场冷清的局面。

2006-2011年南宁市住宅用地购置情况

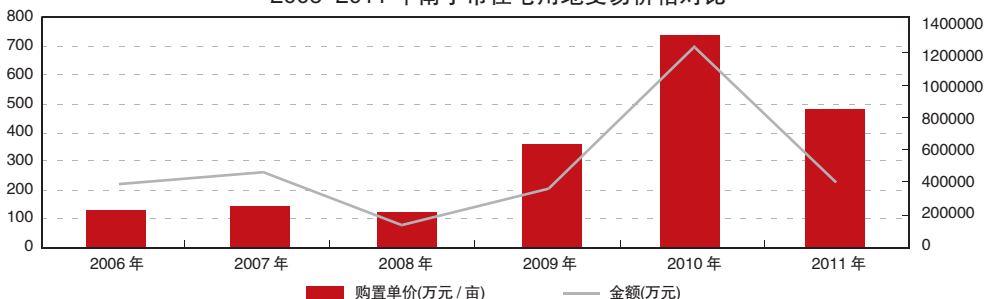


2011年南宁市住宅用地交易平均单价为483万元/亩,与2010年相比下降34.5%,成交金额为

367916万元,与2010年相比下降69.8%。

(注:2010年GC2010-003地块单价达到8650万元/亩)

2006-2011年南宁市住宅用地交易价格对比



2011年商品房市场回顾

供应量小幅下降

截止 2011 年 11 月,南宁市各类物业供应量小幅下降,累计批准预售面积降幅为 12.9%。

截止 2011 年 11 月,南宁市房地产市场各类物

业累计批准预售量 43735 套、批准预售面积 4167022m²。

截止 2011 年 11 月南宁市商品房住宅供应

30502 套、3057683m²。

2011年南宁市各类物业供应套数和面积

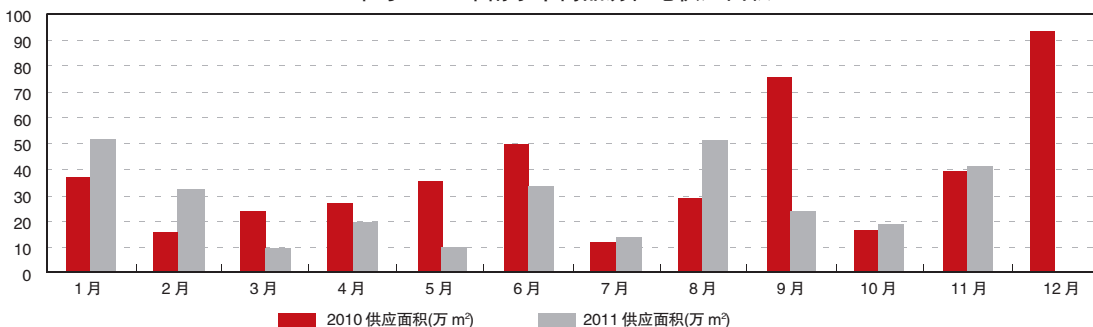
物业类型	套数		面积	
	批准预售量	与 2010 年同期相比	批准预售量	与 2010 年同期相比
住宅	30502	-12.8%	3057683	-15.1%
经济适用房	2807	-44.1%	214473.7	-47.8%
办公用房	301	50.5%	53856.9	194.5%
公寓	--	--	--	--
写字楼	--	--	--	--
商铺	2163	-22.2%	140669	-37.5%
商业用房	26	52.9%	61938.73	573.9%
商场	15	-40%	46166.31	-43.5%
车库	44	-61.4%	215590.6	-6.3%
车位	6553	2.8%	252296.8	-1.5%
库房	6	-91.2%	1059.62	-83.7%
杂物房	97	-7.6%	2300.77	-58.3%
综合	6	-99.1%	9206.92	-81%
仓储	306	1812.5%	11882.86	
拆迁安置房	909		99896.52	
配套公建	--	--	--	--
合计	43735	--	4167022	--

截止 2011 年 11 月,南宁市房地产市场商品房住宅累计批准预售量与 2010 年同期相比有小幅下降,共批准 30502 套,与 2010 年同期相比下降 12.8%;批准预售面积为 3057683m²,与 2010 年同期

相比下降 15.1%。

从各月度数据显示,5月、9月两个批准预售量与 2010 年相比下降的幅度较大。降幅分别为 68.7%、65.1%。

2010年与2011年南宁市商品房住宅供应面积

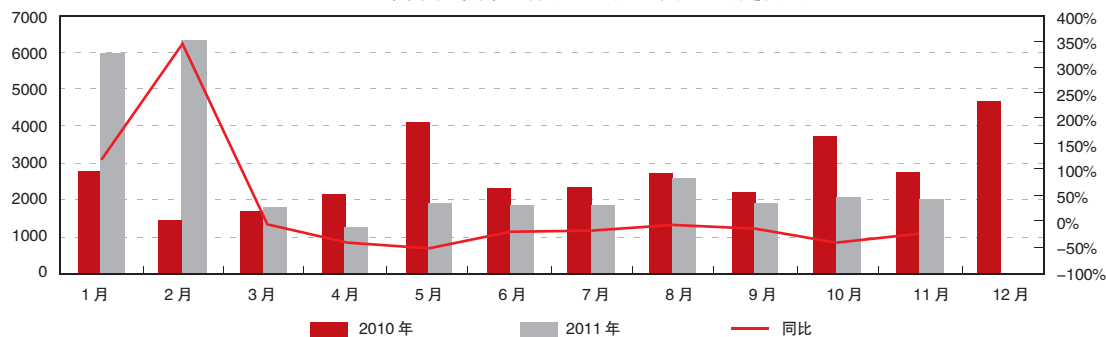


从各城区批准预售量看,2011 年青秀区商品房住宅预售量继续占据全市主力,截止到 11 月,累计批准 10994 套,占比 36%。主要供应项目“中铁山语城”、“荣和大地”、“广源国际社区”、“童心缘”等项目。兴宁区位居全市第二,批准预售 6445 套;西乡塘区批准预售 6304 套;江南区批准预售 3164 套;良庆区批准预售 2693 套;邕宁区批准预售 902 套。

成交量同比上升

在成交量方面,全年商品住宅成交量同比上升。综观 2011 年南宁楼市,可谓之“头重脚轻”。截止到 11 月 30 日,南宁全市成交量为 29417 套,虽然同比 2010 年上涨 4.9%,但通过数据对比可以清晰发现,自 3 月 1 日实施“南宁版限购令”起,各月度的成交量便开始下滑。市场供求方面,南宁市全年批准预售 30502 套房源,销售 29417 套。

2010-2011年南宁市商品房住宅成交套数月度走势对比



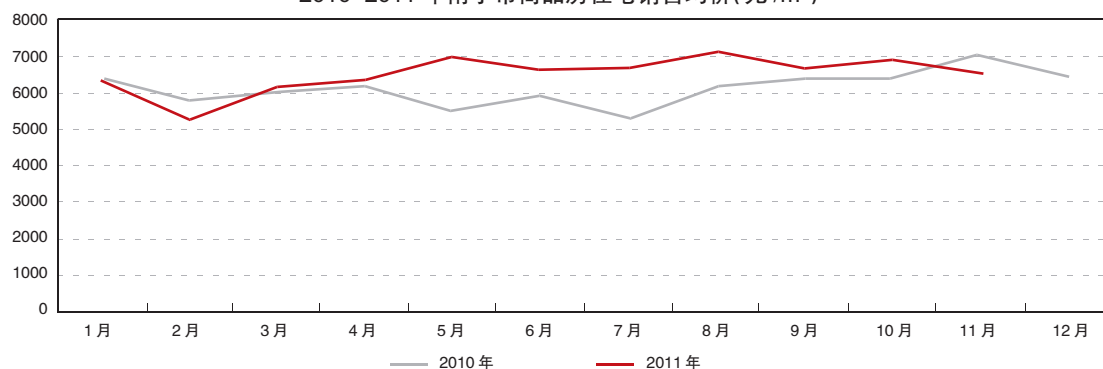
成交价格“涨”声不断

在成交价格方面，南宁市商品房住宅房价依旧“涨”声不断，全年均价突破 6500 元 /m²。

尽管不断的有新政策进行调控，各大一线城市市均

价均有所下滑，在南宁反而继续上涨。2011 年南宁全市商品房住宅均价为 6500 元 /m²，与 2010 年同期相比上涨 6.6%。取得良好销售业绩的楼盘基本为一些刚需项目，例如：荣和山水绿城、瀚林美筑等项目。

2010-2011年南宁市商品房住宅销售均价(元 /m²)



各城区商品房住宅成交量分析

青秀区一直保持着南宁楼市的领先位置，不管是供应量还是销售量都能保持在 50%左右，2011 年该去仍独占市场鳌头。截止 2011 年 11 月，青秀区商品房住宅成交 12405 套，占市场总额的 42%，2010 年全年成交 13176 套。

被誉为“学府宝地”的西乡塘区成交 6484 套，占市场总额的 22%，2010 年全年成交 5898 套；兴宁区成交 5028 套，2010 年全年成交 5912 套；江南区成交 2829 套，2010 年全年成交 6769 套；良庆区成交 2165 套，2010 年全年成交 753 套；邕宁区成交 506 套，2010 年全年成交 214 套。

商品房住宅热销户型

2011 年南宁市所消化的商品房住宅面积区间仍以 75—90m²、120—144m² 为主，分别成交 8524

套、5778 套，占全市总量的 28%、19%。随着房价的不断上涨以及 70/90 的政策逐步深入市场，大面积区间的成交也大幅下降。如 144—180m²、180m² 以上仅成交 1636 套、851 套。

2011 年南宁市最畅销户型：二房，累计成交 13712 套，占全市总成交量的 47%。其次，为三房和三房分别成交 9114 套、3814 套，占全市总成交量的 31%、13%。四房成交 1681 套。

商品房住宅购买人群来源地

从购房者来源地看，2011 年南宁市商品房住宅购买者依旧以本省其他地区为主，累计成交 14637 套，占全市总量的 50%，成为南宁市住宅主力购买群。其次为本市城区，累计成交 6397 套，占全市总量的 22%；外省市累计成交 5933 套，占全市总量的 20%；本市非城区累计成交 1147 套占全市总量的 4%。

2012 年房地产市场预测

日前，有报道称住建部已经知会地方政府，限购到期后要延续，看来南宁限购令延期已经无悬

念。怎样应对限购令延期的市场形势，是发展商在 2012 年要考虑的首要问题。