

2016 乌鲁木齐房地产市场预测报告

摘要:

2015 年楼市以“去库存、稳价走货”为主，市场刚性及改善型需求得到一定的释放，加之开发商主动积极“自救”，价格战激烈，但库存及去化周期仍处高位。2016 年将是“调整年”，乌鲁木齐楼市成交有所回暖，开发商积极储备土地，市场调整期或将持续。“去库存”仍为主旋律，部分购房者或将入市，但在巨量库存压力下，短期内市场仍处在艰难运行局面。

2015 年政策回顾

系列新政持续托市，整体呈现价稳量升态势

自 2014 年“930”政策开始，政府救市信号明显，利好政策持续发力，乌鲁木齐楼市经过一年多的调整，市场刚性及改善型需求得到一定的释放，加之开发商主动积极“自救”，丰富的营销活动及优惠策略频出，价格战激烈，库存及去化周期仍处高位，整体市场形势不容乐观。

政策动力保持，成交稳步回升

2014 年 10 月 22 日乌鲁木齐正式解除限购；同年 11 月 9 日二手房新政出炉，从 2014 年 10 月到 2015 年 3 月底购买二手住宅超出契税税率 1%的补贴；11 月 22 日央行两年来首次降息。

宽松的政策环境在 2015 年得到了延续。2015 年 2 月购买新建商品住房“1%契税优惠”政策；3.30 政策，住房公积金最低首付款比例调整为 20%；购买 2 年以上(含 2 年)的普通住房对外销售免征营业税；央行连续多次降准降息，购房成本降低刺激消费需求。5、7、9、12 月春夏秋冬四季房交会期间，乌鲁木齐市政府出台购买商品住房可享全额契税补贴政策。在系列政策背景下，乌鲁木齐房地产市场预期已经趋稳向好，市场活跃度有所提高，1-11 月商品住宅市场成交量同比增长近 9 成。

2015 年土地市场回顾

供应井喷，成交上涨，但成交土地溢价率低，以底价成交为主，且流拍成市场常态

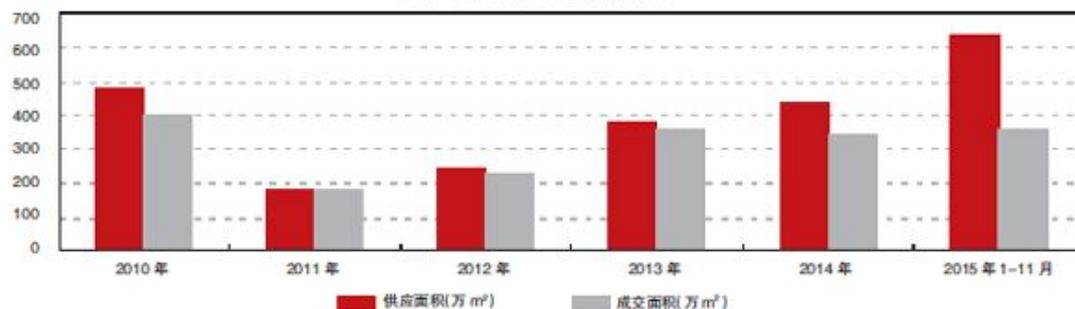
供应方面，2015 年 1-11 月乌鲁木齐经营性土地累计供应 161 宗（除工业用地外）634.7 万 m^2 ，远超 2014 年全年（近 200 万 m^2 ），供应量井喷，达到 2010 年以来的最高值。

成交方面，2015 年 1-11 月乌鲁木齐经营性土地累计成交 95 宗（除工业用地外）355.3 万 m^2 ，已超 2014 年全年（近 15 万 m^2 ）。

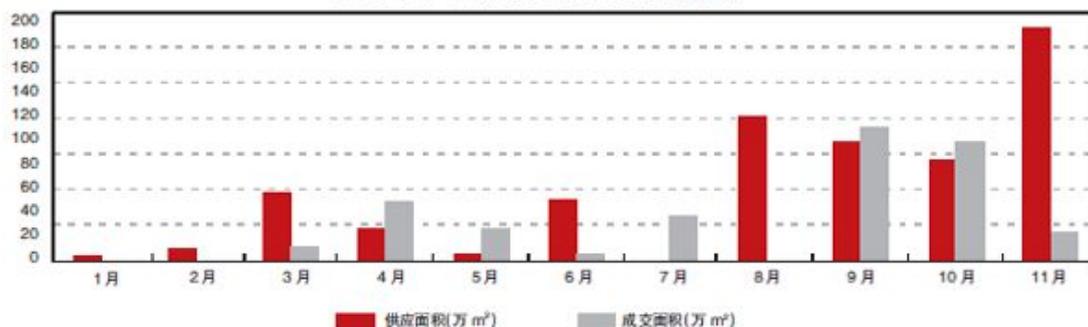
流拍土地共 10 宗，面积近 38 万 m^2 。因乌鲁木齐市国土资源局官方网站公布数据滞后，目前 10、11 月有 56 宗近 242 万 m^2 土地未公布成交结果。

2015年，乌鲁木齐商住、商业、住宅用地成交宗数、面积、金额比2014年均有所增长，且供应量是2010年以来的最高值。上半年土地市场冷清，主要原因是销售压力巨大，开发商没有多余的资金增加土地储备；其次，在利好政策出台前，楼市一直处于下行态势，供需双方对行业未来发展持观望心理，直接影响一级土地市场。7月之后，政府推地节奏明显加快，且供应量呈井喷状态；但土地市场不活跃，成交土地溢价率最高未超过4%，多以底价成交，水磨沟区的苏州路东延以北商住地块从2014年起连续两次成交未果，土地市场流拍现象已成常态。

近年乌鲁木齐土地供销情况



2015年1-11月乌鲁木齐土地供销情况



2015年商品住宅市场回顾

改善型需求得到一定释放，整体呈“价稳量升”态势

供应方面，2015年1-4月乌鲁木齐商品住宅累计供应98.13万m²，同比（1-4月）上涨62%，5月至今供应数据未公布；

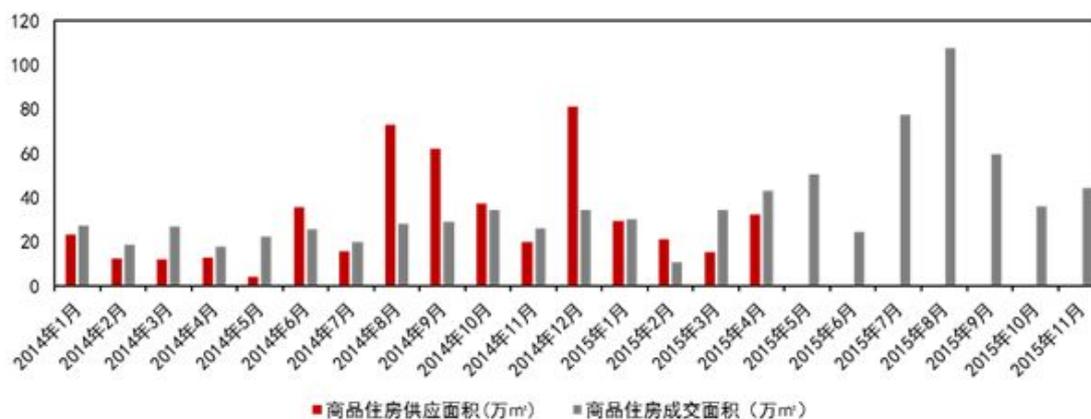
成交方面，2015年1-11月乌鲁木齐商品住宅共成交519.5万m²，同比增长88%；

价格方面，2015年乌鲁木齐商品房住宅成交价格跌宕起伏处于不稳定状态，11月商品住宅成交均价7291元/m²，同比下降1.7%，环比下降0.72%。

2015年，受到传统销售淡季和春节因素的影响，乌鲁木齐房地产市场1、2月成交量同比均出现不同程度的下滑，楼市继续处于低谷，“以价跑量”难现成效。3、4、5月受“330”政策，央行降准降息等利好政策影响，成交持续上升；5、7、9月政府举办房交会推行免契税政策，政策发挥能动，成交量增长明显；8月为7月房交会集中释放，成交达2015年最高值；9月后楼市动力不足，“金九银十”销售黄金期落空；11月成交小幅上涨，但整体表现仍不理想。

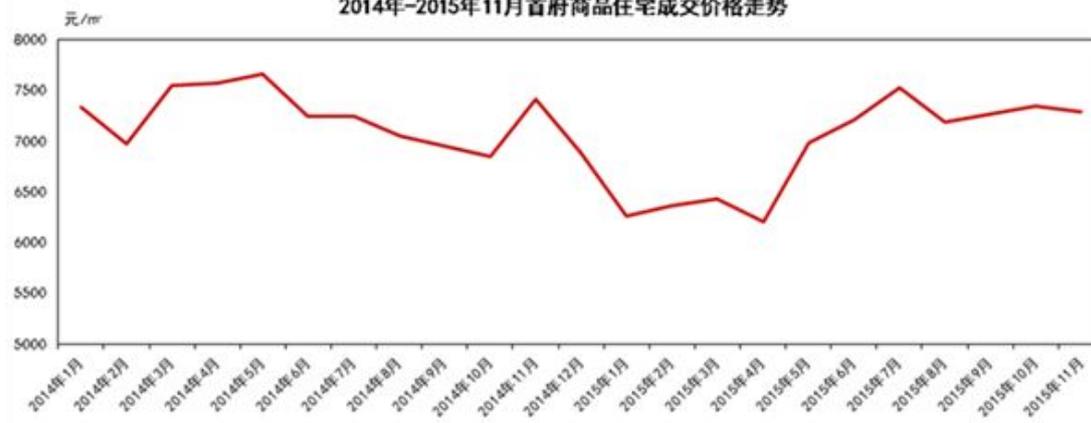
从2015年政府公布的商品住宅成交价格来看，5月后整体处于基本平稳状态，价格区间为7100-7300元/m²。全年开发商持续采取低首付、总价优惠、送车送旅游等各类频繁的優惠暖场活动积极走货，加之西山板块、北京北路沿线板块等城市外围区域供应货量巨大，各项目选择低价走货策略，市场竞争十分激烈，实际成交价格预计低于官方公布数据。

近两年乌鲁木齐商品住宅供销情况



■商品住房供应面积(万m²) ■商品住房成交面积(万m²)

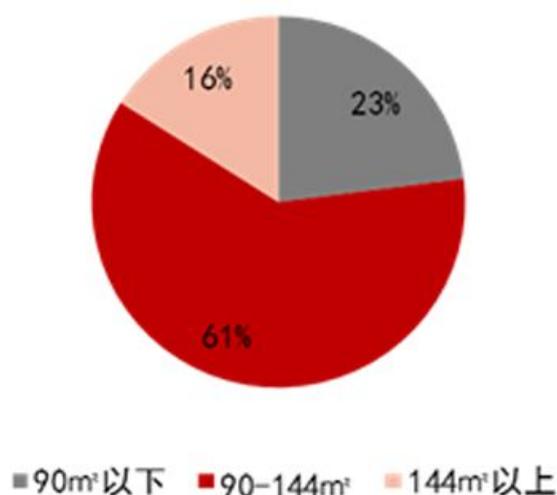
2014年-2015年11月首府商品住宅成交价格走势



政策释放改善型需求，90-144 m²产品销售占住宅总销超6成

2015年1-9月，乌鲁木齐90-144 m²商品房的销售量高于90 m²以下和144 m²以上的商品房。其中90 m²以下商品房销售面积为43.27万m²，下降6.4%，占住宅总销售面积的22.7%，占比较2014年同期回落1.9个百分点；90-144 m²商品房销售面积为116.95万m²，增长7.96%，占住宅总销售面积的61.5%，占比较2014年同期提高3.7个百分点；144 m²以上商品房销售面积为30.07万m²，下降8.7%，占住宅总销售面积的15.8%，其中别墅、高档公寓销售面积为6.22万m²，增长0.7%，占住宅总销售面积的3.3%。在近半年的救市政策刺激下，市场改善型楼盘销售情况有所改善。

2015年1-9月乌鲁木齐各类型住宅产品销售面积占比



库存情况：住宅可售面积超千万m²，巨量库存压顶，去化周期超 25 个月，其中 120 m²以上改善型产品库存量大

截至 2015 年 10 月底，乌鲁木齐商品住宅可售套数超 117300 套，按套均 100 m² 计算，库存面积已上升至 1173 万 m²，去化周期为 25 个月。

沙依巴克区为 2015 年全市供应较大区域，其中乌奎线以西的西山片区为区域热点板块，新盘“量大价低”，价格出现“3 字头”，刚需产品依然主导沙区市场。

水磨沟区整体市场认可度、热度提升，其中，会展中心板块、温泉路-观园路板块是 2015 年市场主力及热销板块，新增供应量较大。

经济开发区（头屯河区）城市占位及市场关注度不断提升，高铁板块依托政府助力及高铁站建设发展迅速，商业及商务办公物业集中供应且价值凸显，为热点板块。

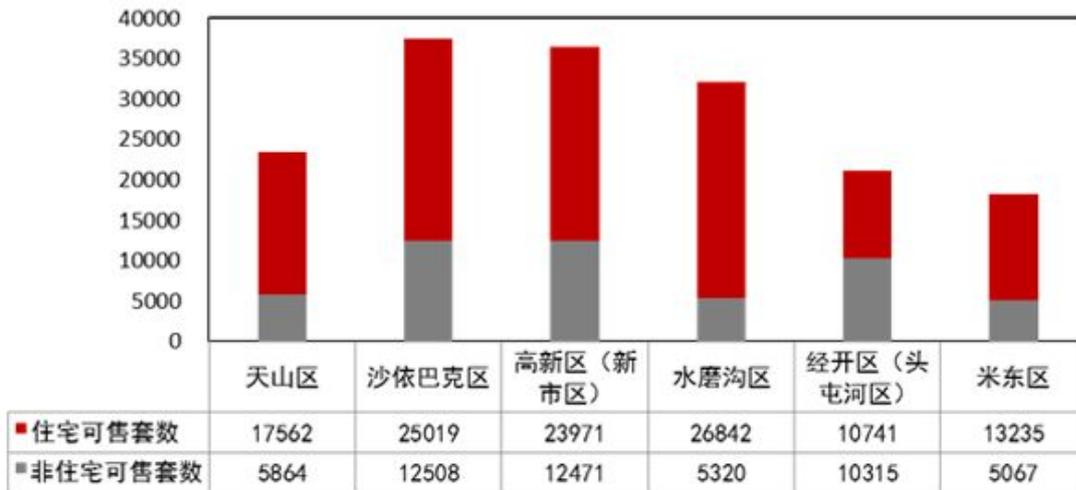
高新区（新市区）为城市北扩发展的重要方向，喀什路沿线及北京路北沿线成为热点板块。

天山区为乌鲁木齐老城区，坐享首府各类优质配套，其中，碱泉街——东泉路板块大盘开发，板块热度提升。

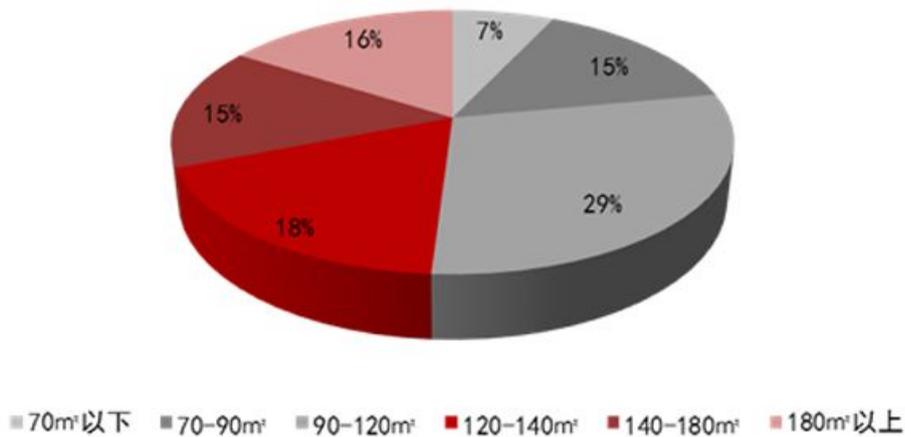
其中高新区（新市区）续推项目多，且自 2013 年底北京路北延大盘集中供应，水磨沟区因会展新区及温泉路板块开发量增大，整体去化慢，库存量居高不下。

从 7 月底产品面积段市场库存来看，120 m² 以上改善型产品库存压力仍较大，竞争激烈。近年来供应呈上升趋势的 140 m² 以上大户型占库存总量的 31%，此类产品去化速度缓慢，是造成库存高企、去化周期拉长的重要原因之一。

2015年1-10月乌鲁木齐商品住宅及非住宅可售套数



2015年1-7月乌鲁木齐商品住宅各面积段库存



2016 年房地产市场预测

库存承压，稳价走货依旧为后续市场的主目标

2015 年楼市以“去库存、稳价走货”为主，整体市场表现不稳定。当前市场巨量库存压顶，价格难言上涨，年末多数项目或将采取以价换量的方式进行年底目标任务冲刺，“金九银十”落空，11 月市场虽有小幅上涨，但整体市场仍处于艰难运行的局面中。

如果说 2015 年是房地产市场的“政策年”，那么 2016 年将是“调整年”。乌鲁木齐楼市成交有所回暖，开发商积极储备土地，市场调整期或将持续。

预计 2016 年国家宏观政策将持续宽松，乌鲁木齐房地产市场仍以“去库存”为市场主旋律，这个基调将会随着供需不断市场化而平稳调整，部分购房者或将入市，但由于巨量库存压力下，短期内市场仍处在艰难运行局面。

(合富辉煌(中国)新疆公司供稿)