



合富辉煌贵阳市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



贵阳房地产行业历年发展相对平稳,市场主导消费以自住型需求为主,受第二套房贷政策影响并不显著,但 2008 年受全国房地产整体低迷的影响,加之国内整体经济疲软,市场信心受到严重冲击,市场走低。供求失衡与产品同质化的双重影响下,成交量与 07 年相比,萎缩幅度达五成,价格也出现下滑,行业洗牌效应将在 2009 年放大。

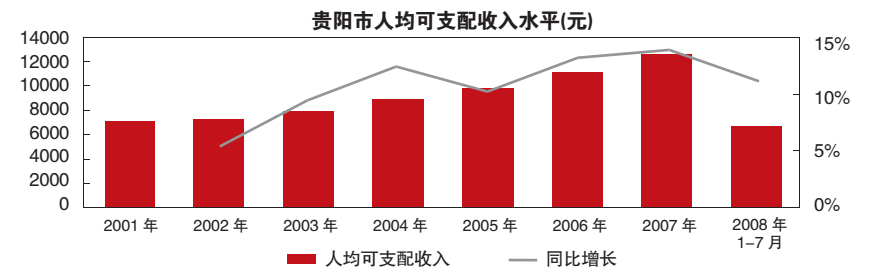
2009 预测要点

- 1、部分区域供应超过市场承受能力,可能出现大盘破局扫货震荡楼市
- 2、价格进入持续波动,助长市场观望心理
- 3、中小户型全面介入市场,引导新一轮市场竞争
- 4、楼市进入全面调整时期,行业洗牌成为必然

发展环境

受到雪灾与全球金融危机影响,2008 年前三季度贵阳市地区生产总值比去年同期增长 12.6%,增长幅度回落到 02 年水平,人均可支配收入增长 11%,增速放缓。目前贵阳市人均 GDP 达 2950 美元,已进入房地产高速发展阶段,从中长期看,贵阳房地产有很大的发展空间。

经济增速回落,人均可支配收入增速同步放缓



贵阳市近几年的 GDP 呈现持续上涨的良好局面,尤其 2007 年的增长速度是 2001 年来同期最高水平,但进入 2008 年后,由于受到 50 年一遇的雪凝特大自然灾害与全球金融危机背景的影响下,2008 年前三季度,贵阳市实现地区生产总值 607 亿,比去年同期增长 12.6%,增长幅度回落到 2002 年水平,以能源、矿

产、制造为首的实体产业均出现不同程度的下滑。2008 年 1-7 月,城市居民人均可支配收入 6668 元,增长 11%,增长速度有所放缓。2008 年贵阳市人均 GDP 达 2950 美元,根据国际成熟经验,贵阳市房地产进入高速发展阶段,从中长期看,贵阳的房地产有很大的发展空间。

CPI 持续走低,通胀压力得到缓解

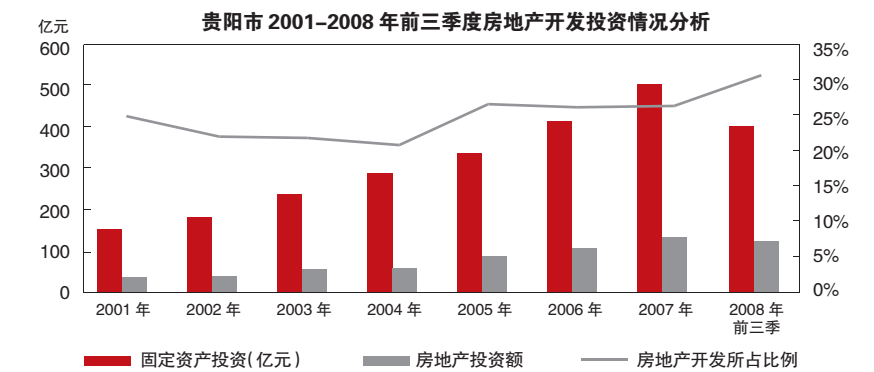
由于受到雪凝天气的影响,物资供求受阻,贵阳市 1-3 月的 CPI 持续走高,并且大幅高于全国平均水平;6 月以后,贵阳 CPI 进入下行阶段,通胀压力得到

缓解,但至 10 月开始贵阳 CPI 低于 3% 的界线,11 月全国 CPI 迈入 3%,表明我国实体经济面临萎缩,面对由通胀变为通缩的压力。

固定资产投资步伐加快,房地产投资比例逐年攀升

2008 年前三季度贵阳市固定资产投资完成 402.35 亿元,比去年同期增长 28.3%,其中房地产开发投资完成 122.86 亿元,增长 32.2%,房地产开发投资的增长速度高于固定资产投资增长速度,房

地产投资热情积极;08 年前三季度房地产开发投资额占固定资产投资额的 30.5%,历史以来首次突破 30% 的大关,房地产行业出现投资高位运行状态。



土地市场

2008年贵阳市土地出让面积350.72万平方米,比07年小幅下降,其中商住用地占92.7%。外来开发商全面进入贵阳市场,在以金阳为首的开发热点区域聚集,单盘体量均在百万平方米以上,市场竞争非常激烈。

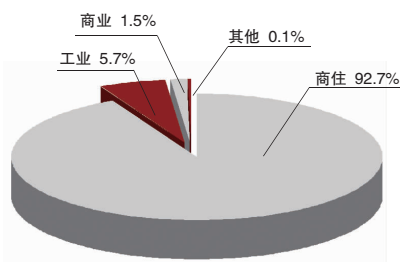
土地供应保持平稳,商住用地居多

2008年贵阳市土地出让一览表

区域	两城区	金阳区	乌当区	花溪区
地块数量	8	6	6	1
供应面积(平方米)	290709.2	3083579.49	120972	11973

2008年贵阳市土地出让面积350.72万平方米,与07年相比,略有小幅下降,降幅为7.68%;其中商住用地占92.7%,其他用地比例很少,土地供应性质单一,说明贵阳市不是一个工业发达的地区,是一个依托服务业为主的城市;08年贵阳市土地出让金额为22.07亿元。(备注:贵阳土地市场统计只包含两城、金阳、乌当、花溪,不含小河、白云)

2008年贵阳市出让土地性质分布



政府全力打造金阳新区,用地供应计划倾斜

2008年贵阳市金阳新区土地出让面积308.36万平方米,与07年162.6万平方米相比,增长89.6%;08年金阳新区供地面积占全市供应面积87.9%,随着贵阳市政府带头搬迁金阳,其他市政部门,医院,中学响应政府的号召,也搬迁至金阳

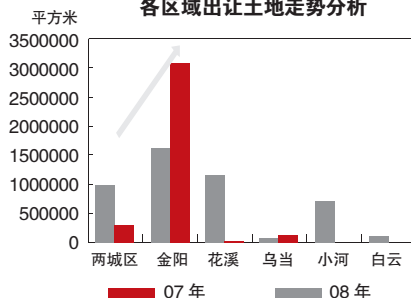
办公,教学,政府全力打造金阳新区的建设。此外,花溪区作为一个旅游文化居住区,土地供应多受限制,继07年大量土地放量之后,2008年土地供应有所放缓;只成交一块土地,成交面积11973平方米。

外地开发商在金阳新区形成区域集群

外来开发商全面进入贵阳市场,在以金阳新区、中心城区为主区域内,特别是以金阳为首的开发热点区域,至07年开始在这一区域内逐渐形成以外来开发

商的区域集群,且单盘体量均在百万平方米以上,外来开发商在此短兵相接,市场竞争日趋白热化。

2007-2008年贵阳市
各区域出让土地走势分析



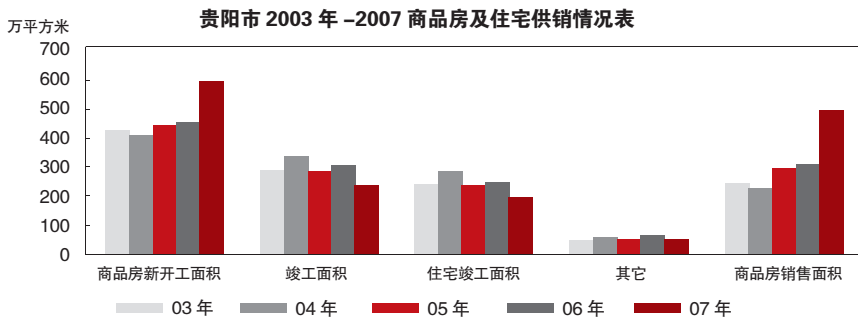
金阳新区商住用地成交一览表(外地开发商)

宗地编号	成交时间	地块位置	用地性质	占地(m ²)	容积率	总地价	楼面地价	发展商
2008-02地块	2008-05	云潭南路	商业、住宅	447283	1.2-1.8	45700万	568元/m ²	中铁置业集团
2008-03地块	2008-05	金阳大道	商业、住宅	613333	1.8	60700万	550元/m ²	乾图房地产
2008-04地块	2008-05	兴筑路	商业、住宅	891743	2.5	69300万	311元/m ²	世纪金源
2008-05地块	2008-05	长岭南路	商业、住宅	99962	2	10500万	525元/m ²	贵州国电、中国水电
2007-12地块	2008-02	迎宾路	商业、办公、餐饮	70334	4	9300万	331元/m ²	上海绿地
2007-01地块	2007-04	长岭南路	商业、住宅	523248	2	51800万	495元/m ²	成都远大
2006-08地块	2006-12	金阳大道	商业、住宅	1000000	1.85	65250万	353元/m ²	世纪金源
2006-02地块	2006-05	金朱路	商业、住宅	1670089.26	1.7	125400万	442元/m ²	新世界地产
2006-01地块	2006-04	金阳南路	商业、住宅	140417.21	1.8	15400万	609元/m ²	中国水电

商品住宅市场

2008年1-11月贵阳市商品住宅供应面积316.4万平方米,累计成交面积185.9万平方米,总体供大于求,市场整体疲软,成交量下降50.1%。一季度受凝冻灾害影响成交低迷,5月后成交量有所上扬,到8月由于市场全线下跌氛围影响成交量再次大幅下滑;11月由于中小户型的入市与开发商降价策略,带动市场短暂的繁荣。

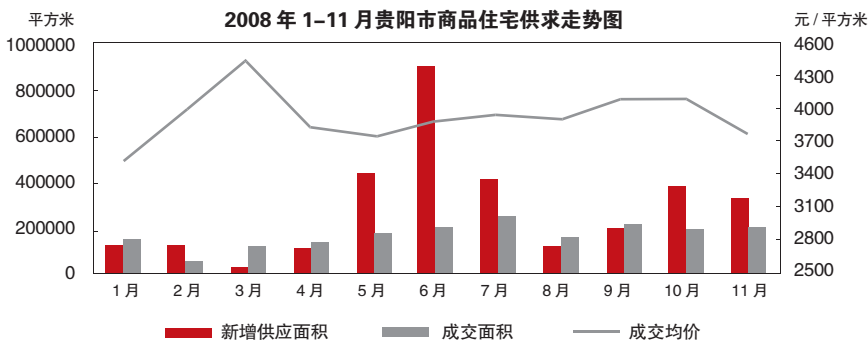
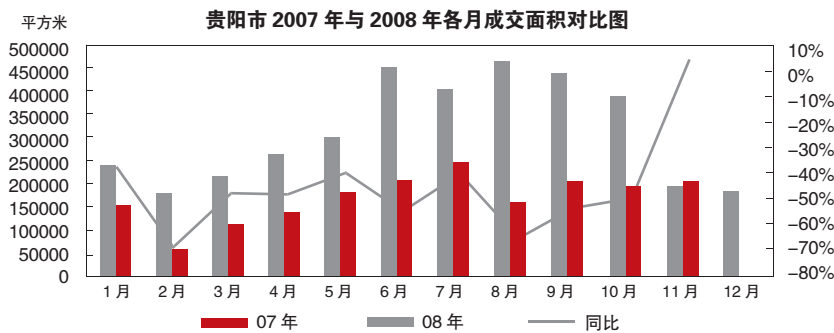
市场整体下滑,政府并未出手救市



2008年随着全国楼市暴风雨的侵袭,贵阳房地产市场并没有幸运的逃脱,2008年贵阳市商品住宅成交面积与07年相比,大幅下滑50.1%;贵阳房地产行业历年发展相对平稳,市场主导消费以自住型需求为主,受第二套房贷政策影响并不显著,但受全国房地产整体低迷

的影响,加之国内整体经济疲软,市场信心受到严重冲击,市场走低。政府没有像其他城市采取救市措施,只出台《贵州省城镇房地产开发经营管理条例(草案)》等行业规范方面的实体政策,对楼市无实质性影响。

商品住宅成交面积大降,供大于求后市竞争激烈

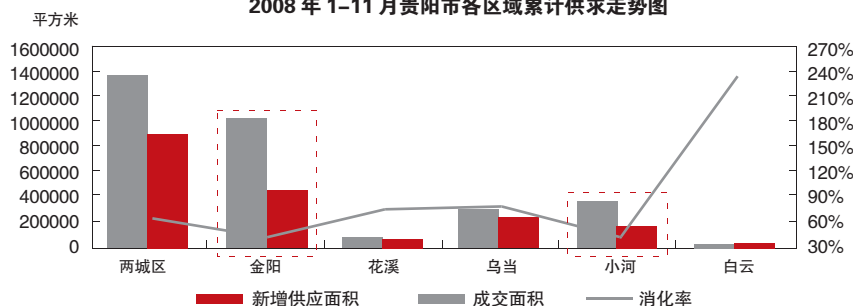


2008年1-11月贵阳市商品住宅累计成交面积185.9万 m^2 ,供应面积316.4万 m^2 ,总体供大于求;与07年相比,成交面积大幅下滑,下降50.1%,市场整体疲软;其中一季度由于受凝冻灾害影响,导致市场成交低迷;进入5月后,市场供货量持续增多,成交量有所上扬;但到8月

份,由于受到市场弥漫楼市全线下跌氛围的影响下,成交量大幅下滑;11月,中小户型的入市与各开发商纷纷降低价格的务实营销策略下,带动市场短暂的繁荣。08年1-11月贵阳市商品住宅成交均价3935元/ m^2 ,其中11月的成交均价3766元/ m^2 ,是近几个月最低点。

整体市场低迷 金阳区供求失衡严重

2008年1-11月贵阳市各区域累计供求走势图

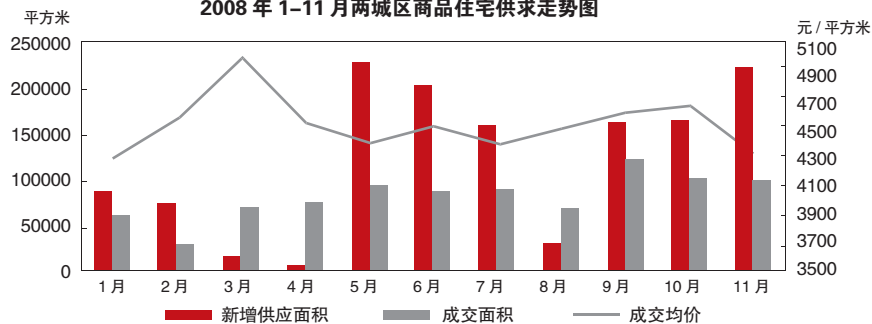


2008年1-11月金阳新区累计成交面积45.8万 m^2 ,新增供应面积103.2万 m^2 ,市场消化率不到一半,而且08年金阳新区商住用地出让面积299.14万 m^2 ,供求严重不平衡;08年1-11月金阳新区商品住宅成交均价3491元/ m^2 ,11月的成交均价3261元/ m^2 ,是今年最低点,

价格下行的趋势已显现;08年1-11月小河区累计成交面积23.8万 m^2 ,成交面积虽然比金阳新区小,但消化率却有79.5%;08年1-11月小河区成交均价3055元/ m^2 ;与金阳新区相比,由于价格与区域成熟配套的优势,小河区域的抗风险能力比金阳新区强。

两城区成交面积与新增面积居各区域之首

2008年1-11月两城区商品住宅供求走势图



2008年1-11月两城区累计成交面积90.3万 m^2 ,新增供应面积135.5万 m^2 ,消化率66.7%,两城区作为贵阳市的主城区,在市场低迷的情况下,今年同样遭遇“滑铁卢”;08年1-11月成交均价4532元/ m^2 ,11月的成交均价4325元

/ m^2 ,今年最低点,接近岁末,开发商纷纷打折,降低价格促销,导致整体均价下滑;由于贵阳市政府全力支持金阳新区发展,两城区今年商住性质土地出让面积19.6万 m^2 ,与07年96.1万 m^2 相比大幅减少,两城区供需情况好于金阳新区。

乌当区价格坚挺成交惨淡 花溪区供不应求

2008年1-11月乌当区域累计成

交面积16万平方厘米,新增供应面积36.8

万平方米，消化率 43.4%，居全市最低，1-11 月成交均价 3426 元 / 平方米，从 8 月份开始，价格一直向上攀岩，10 月的成交均价达到顶峰，4156 元 / 平方米，但成交量却一直向下滑行，“金九银十”的传统已不再现；1-11 月花溪区域的累计成交面积 3.5 万平方米，居全市最低，但供应面积 1.5 万平方米，也居全市最低，区域市场呈现供不应求的局面，在整

体市场萎缩的态势下，花溪市场成为唯一的避风港湾，1-11 月花溪区域成交均价 2787 元 / 平方米，成交均价是贵阳市各区域最低，价格有向上攀岩的空间；1-11 月白云区域累计成交面积 7 万平方米，供应面积 9.3 万平方米，消化率 76%，该区域成交面积跌宕起伏，4 月成交面积最高，1.09 万平方米；1-11 月白云区域成交均价 2955 元 / 平方米。

产品结构高度同质化,造成市场低迷

贵阳市 14 个重点项目推货量主要集中在 121-140m² 舒适性三房、141-160m² 享受性三房与 80-120m² 宽松性二房之间，余货量最大的也是这三类结构产品，其中 121-140m² 舒适性三房销售率最低，才达 56.2%；然而销售率达 98.5%的 61-80m² 紧凑型二房、销售率 88.6%的 81-100m² 紧凑型三房与销售率 97.8%的 60m² 以下单身公寓，供货量却很

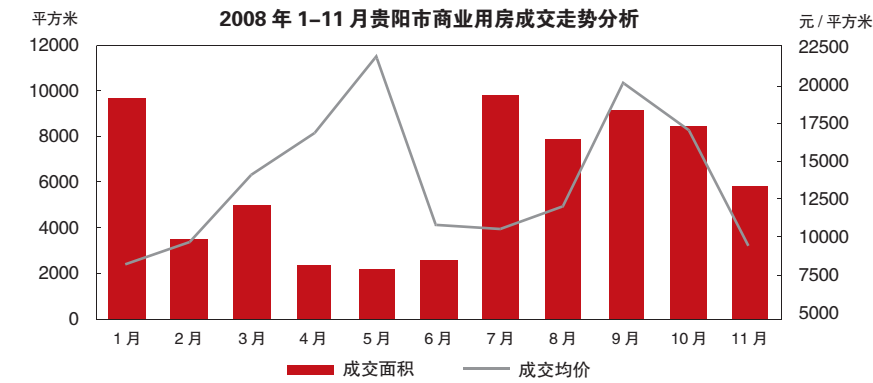
少；在市场低迷的态势下，刚性需求才是市场的支撑点，紧凑性的房源与单身公寓才是低迷市场走俏的产品，然而供货量却很少，产品结构高度同质化也是导致贵阳市场低迷的一个重要原因。（备注：14 个重点项目的供给量与成交量占贵阳 2/3 以上的市场，所以贵阳市场研究部只统计这 14 个项目，以此反映整个市场的产品结构）

贵阳市重点项目户型结构表

户型	面积（m²）	户型配比	销售占比	销售率	余货量占比
一房	60 以下	0.8%	1.3%	97.8%	0.0%
一房	61-80	0.2%	0.3%	77.1%	0.1%
一房	81-100	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
二房	60 以下	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
二房	61-80	0.3%	0.5%	98.5%	0.0%
二房	81-100	11.5%	13.1%	67.9%	9.1%
二房	100-120	1.4%	1.5%	65.3%	1.2%
三房	81-100	1.6%	2.4%	88.6%	0.5%
三房	101-120	10.7%	13.3%	74.5%	6.8%
三房	121-140	31.3%	29.5%	56.2%	34.1%
三房	141-160	14.5%	14.9%	61.6%	13.8%
三房	161-180	1.7%	2.0%	70.0%	1.3%
四房	121-140	2.1%	1.0%	28.9%	3.7%
四房	141-160	5.0%	2.9%	34.5%	8.1%
四房	161-180	3.8%	2.9%	46.6%	5.0%
四房	181-200	3.0%	4.5%	89.9%	0.7%
四房	201-220	1.1%	1.3%	70.4%	0.8%
五房	181-200	0.3%	0.0%	3.1%	0.7%
五房	201-220	0.1%	0.2%	93.8%	0.0%
五房	220 以上	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
跃层 / 其它	120-140	1.8%	0.3%	10.3%	4.0%
跃层 / 其它	141-160	1.1%	1.5%	84.6%	0.4%
跃层 / 其它	161-180	0.5%	0.6%	74.1%	0.3%
跃层 / 其它	181-200	1.9%	1.5%	48.3%	2.4%
跃层 / 其它	201-220	1.6%	0.9%	32.1%	2.7%
跃层 / 其它	220 以上	3.8%	3.5%	55.0%	4.2%

商业市场成交体量小

2008年1-11月贵阳市商业用房累计成交面积6.6万㎡，成交均价13404元/㎡，1-11月贵阳市写字楼累计成交面积3.8万㎡，成交均价6132元/㎡，由于贵州省的地理位置与经济发展的原因，贵阳市的商业用房成交体量小。



2009年市场发展预测

2009年将延续2008年房市的低迷，由于市场购买力走低，购房者对未来收入预期不知，需求方短期内难以走出观望，加之市场中此类户型前期供应偏大，极易形成中大户型产品的严重积压，预计在明年将应对巨大供应压力的前提以及市场持续观望的大环境下，贵阳的行业洗牌已形成定局。

供应超市场承受能力，或出现大盘破局扫货震荡楼市

2008年度贵阳市城区预计开工建设各类住房4万套，建筑面积370万平方米，如按目前市场走势来看，仅仅能够完成240万平方米左右，余下的将进入09年的市场。而2009年度贵阳市城区预计开工建设各类住房共4.5万套，建筑面积共420万平方米左右，其中不乏几个百万平方大盘；在供需双方作用下，开发企业会采取进一步的降价措施，以期尽快回笼资金，短期内房价下调将成定局。

金阳市场新增供应量已达700万平方米，供求关系已出现剪刀差，以保利云山国际、天誉城、中天世纪新城、中天花园、山语城五大盘将对中心城区的市场形成合围，其整体供应量超过百万平方米放量，将对金阳、小河等远郊市场构成前端阻击；在巨大的供应压力下，即可能出现诸如今年云山国际顺势低开，世纪城大盘倾销扫货等大盘破局攻势，市场竞争全面白热化。

2009年贵阳市30万平方面以上项目的预期供应情况

主要楼盘	09年预计上市量		
观山湖1号	16万㎡	山水黔城	20万㎡
金龙国际花园	8万㎡	保利温泉新城	15万㎡
金元国际新城	20万㎡	黔灵半山	10万㎡
金阳新世界	20万㎡	中天世纪新城	15万㎡
金世旗帝景传说	11万㎡	腾龙湾	20万㎡
远大生态风景	20万㎡	中天花园	15万㎡
世纪城	80万㎡	保利云山国际	15万㎡
蒙特卡尼水映山城	15万㎡	山语城	30万㎡
兴隆珠江湾畔	14万㎡	天誉城	15万㎡
兴隆城市花园	12万㎡	恒大绿洲	8万㎡
		总计	379万㎡

价格进入持续波动,助长市场观望心理

市场敏感度进入状态,本年度经历两次整体下滑,在整体上却推动了楼市的增长;固有的价格阶梯将最终被打破,贵阳各板块的均价将出现大范围价格调整,部分区域项目价格大幅跳水,甚至已近退回 05 年的水平。反向上也推动了市

场的短期繁荣,年末随之而来的降价风潮,在客户端形成了新一波观望心理;从中长期看,对于目前市场中随着消费者购买行为日趋理性,楼市疯抢的局面在短期很难再现。

中小户型全面介入市场,引导新一轮市场竞争

根据 09 年新增各类住房面积 420 万平方米中,套型建筑面积 90 平方米以下的中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)3.6 万套,建筑面积共 295 万平方米,占商品住房建设总量的 70%。受下半年部分项目中小户型热销走俏的影响,部分未面市的项目对其后期产品

结构进行调整,剑锋直指中小户型,必将形成在这一区间的产品同质化竞争。以往中小户型是本地中低端代言,也是产品本土市场研发的盲点,随着今后同类产品竞争同质化竞争的加剧,必将引领此类产品的创新以拉开差异。

楼市进入全面调整期,行业洗牌成为必然

宏观面上楼市全面进入冬季,行业结构调整将势在必行,各房开企业必将对产品价格、销售渠道、开发节奏、公司架构、产业布局等方面进行全面调整;

2009 年将延续 2008 年楼市的低迷,需求方短期内难以走出观望,开发企业迎来一轮“洗牌”,部分开发企业资金链断裂,将导致房地产开发贷款出现偿付危机以及“烂尾楼”的出现,进而拖欠工程款和拖欠农民工工资的“两欠”问题可能爆发;由于房地产市场低迷,投资下滑

而反作用于宏观经济,经济增长下滑的风险加大;在全国市场整体低靡的前提下,市场购买力走低,购房者对未来收入预期不知,导致购房者将呈现更为谨慎的购房心态,严重影响以产品换代为主要目的中大户型的购买需求,加之市场中此类户型前期供应偏大,极易形成中大户型产品的严重积压,阻碍资金回笼,加剧资金占用风险;在明年将应对巨大供应压力的前提以及市场持续观望的大环境下,贵阳的行业洗牌已形成定局。