

Tianjin 天津

合富辉煌天津市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



2008 年天津市商品住房成交量出现了大幅萎缩,但价格走势依然坚挺,虽然月度均价出现小幅震荡,但总体走势仍是稳中略升。而全年供求比严重失衡,消化速度相对缓慢。预计 2009 年天津楼市将沿着“U”型曲线发展,在盘整中逐步回暖。

☞ 2009 预测要点

- 1、土地供应增速放缓,价格进一步回归
- 2、商品房市场在盘整中逐步回暖
- 3、住房供应结构日趋合理,保障性住房将成新亮点
- 4、近郊住宅成市场主流,滨海新区将成新热点

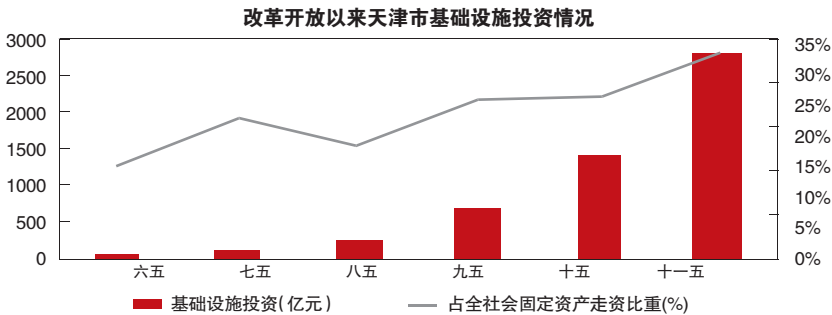
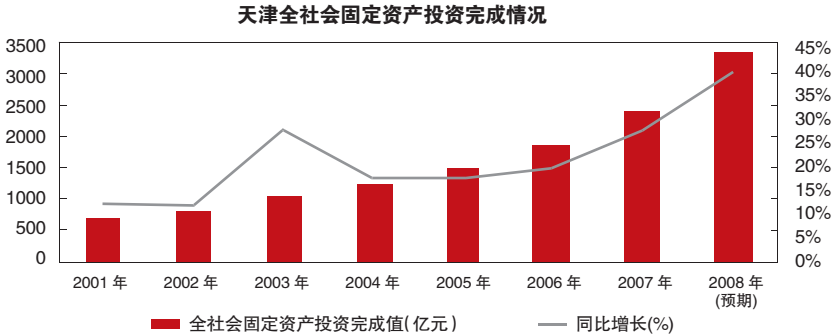
发展环境

新政的出台,虽然没有彻底解决房价收入比不协调的问题,但一定程度上对天津楼市起到了安抚作用,抑制了楼市或将愈演愈烈的大跌,赢得楼市软着陆的时间,减轻舆论的负面影响,使扩大内需的政策得以顺利落实。

投资保持强劲增势 中央、地方纷纷救市

天津市 2008 年固定资产投资预期目标为 3100 亿元,2008 年到 2010 年,力争新建 1000 个亿元以上的储备项目。1-10 月份,天津全社会固定资产投资完成 2729.29 亿元增长 41.0%,增幅比前三季度提高 0.8 个百分点,比去年同期提高 12.1 个百分点。二、三产业投资增长同步加快。第二产业投资完成 1167.32 亿元增长 43.0%,第三产业投资 1373.40

亿元增长 40.0%,增幅分别比前三季度提高 0.3 个和 2.8 个百分点。
2007-2010 年天津市基础设施投资总量将达到 2800 亿元以上,年平均增长在 12%以上。基础设施投资项目尤其是海河综合开发、城铁、地铁、快速路等项目的实施,为天津的房地产行业带来新的发展机遇,同时也吸引了国际和国内地产知名企业纷纷投资津门。



中央、地方纷纷救市,楼市回暖尚需时日

新政的出台,虽然没有彻底解决房价收入比不协调的问题,但在一定程度上对天津楼市起到了安抚作用,抑制了楼市或将愈演愈烈的大跌,赢得楼市软着陆的时间,减轻舆论负面影响,使中央扩大内需的政策得以顺利落实。
目前天津以及国内一线城市中,受到最大冲击的是商品住宅市场,优质商铺或写字楼等经营性物业租金与价格并未出现较大的下滑。但国外经济环境的

负面影响,必将会波及经营性公建的租金与价格,进而使其它房地产产品的购买力出现萎缩。如果住宅市场不能较快的产生持续性托市力量,将有可能因经济环境的影响,而再度因缺乏购买力而陷入疲软的态势。
随着投机和投资型客户明显减少,自住型和改善型需求客户占据消费市场的主导地位。目前消费者并未从新政中得到预想的实惠。

天津主要救市政策

天津救市八条政策	天津公积金推出十项惠民举措
一、减免住房交易税	一、增加个人住房公积金贷款品种
二、鼓励个人住房贷款	二、进一步放宽提取条件
三、完善公积金住房贷款政策	三、全面推行住房公积金委托提取业务
四、调整普通住房价格标准	四、进一步简化业务办理手续
五、放宽还迁安置房上市条件	五、提高住房公积金缴存比例
六、加快保障性住房建设	六、提高最高贷款限额到 60 万元
七、调整经济适用房开发税收政策	七、下调个人住房公积金贷款利率
八、进一步规范房地产市场秩序	八、下调贷款首付款比例
	九、扩大担保费补贴范围
	十、完善集中封存管理

土地市场

随着天津北方经济中心地位的确定以及滨海新区战略地位的不断提高,天津土地市场呈现日趋繁荣的景象,2008 年前 11 个月,天津供应土地 464 幅,是 2007 年全年土地供应量的 2 倍,出让总面积同样是 2007 年的两倍,尤其工业用地交投活跃,但总体价格有所回落。

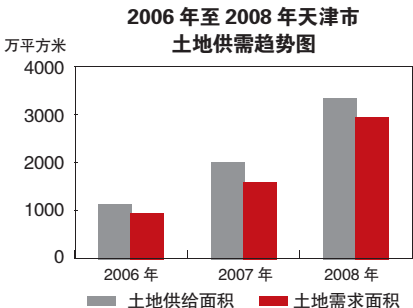
天津土地市场保持活跃 土地供需逐年成倍增长

自 2006 年以来,天津的土地市场呈现日趋活跃的景象,土地市场供给量和需求量都保持成倍增长。2008 年前 11 个月,天津供应土地 464 幅,是 2007 年全年土地供应量的 2 倍,是 2006 年全年土地供应量的 6 倍;总供应土地面积 3785 万平方米,比 2007 年全年总土地供应面积增长了 72%,比 2006 年全年增长了 217%。

从需求方面看,2008 前 11 个月,天津土地成交 410 幅,比 2008 年全年土地

成交量增长了 1 倍,比 2006 年全年增加了 7 倍多;土地总出让面积 3274 万平方米,是 2007 年全年土地出让总面积的 2 倍,是 2006 年全年的 4 倍。

其中有 08 年以来工业用地采取统一公开出让,拉动土地市场供需量激增的原因。但扣除工业用地后,2008 年前 11 个月,天津经营性用地的供需量也较前两年有大幅增长,这表明,在天津良好发展前景以及城市建设不断加快的大环境下,土地市场活跃。



土地开发热点向外扩散 远郊区域渐成市场热点

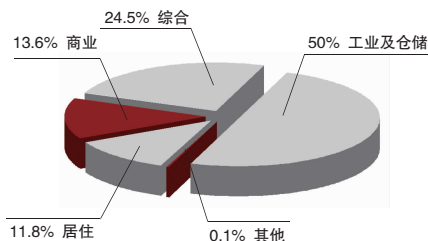
天津“十一五”城市总体规划提出了“一轴两带三区”的市域空间布局结构,在此基础上,着力发展卫星城镇,建立 11 个新城,10 个新家园,这些区域未来将主要承担疏解中心城人口,以及聚集新的产业,带动区域城镇发展的功能。随着天津城市总体规划的实施,天津土地开发的热点区域也沿着“中心城区→环城四区→五郊区及滨海新区”的轨迹运行着。

2007 年以前,由于天津城市化建设步伐的加快以及城市土地稀缺、城市外

扩趋势的日趋明显,环城四区首先成为城市外围的土地开发热点区域,而 2008 年以来,由于滨海新区的快速发展、各新城镇的加快建设,以及工业用地的快速增长,使得远郊区域成为土地市场新的热点区域。

2008 年前 11 个月,五郊县和滨海新区共供应土地 3020 万平方米,共成交土地 2448 万平方米,无论是从供给还是从成交来说,五郊县或滨海新区单个区域的供应量和成交量都远远大于市内六区和环城四区的总和。

2008 年天津土地性质构成图



随着滨海新区的大力开发，特别是中新生态城以及临港工业区土地出让的

启动，未来滨海新区仍将是天津土地市场的热点区域。

工业用地异军突起 综合用地规模较大

去年 7 月份，为进一步规范土地市场秩序，天津市颁布《天津市工业用地招拍挂挂牌出让试行办法》，要求工业用地全部采取招牌挂等公开出让方式。因此，2008 年以来，工业用地供应量和成交量都呈现井喷式增长，成为 2008 年天津土地市场上的主力军。

2008 年前 11 个月，天津工业用地成交面积 1695 万平方米，将近 2007 年

全年的 22 倍，占天津市土地总成交量的一半以上。这也是天津投资环境不断改善，区域发展环境不断向好的结果。

而扣除工业用地以外，2008 年天津市经营性用地中，商业和居住的综合用地的成交比例仍然较高。2008 年前 11 个月，天津市综合用地共成交 828 万平方米，比去年全年增长了 28.8%，占全市总成交量的 24.5%。

土地价格回归理性 工业用地价格平稳上升

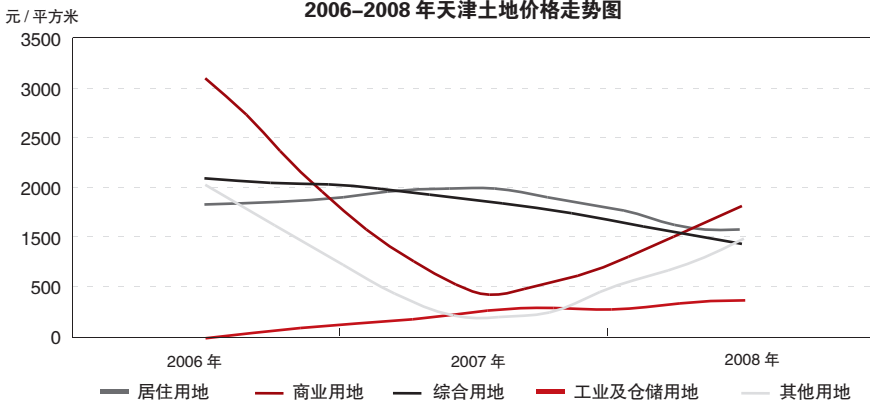
2007 年，随着房价的疯狂上涨，市场前景被无限放大，土地市场也跟着疯狂起来，越来越多的开发商加入到了拿地的大潮中，地王不断出现，高地价纪录不断被刷新，市场被严重扭曲，特别是居住类用地（含商住混合用地）价格处于市场高位。

进入 2008 年，由于紧缩性货币政策的影响，以及房地产市场的持续低迷，开发商的资金链紧绷，拿地谨慎，流拍率上

升，“地王”现象鲜少出现，2008 年天津市土地价格开始理性回归。其中居住用地楼面地价 1222 元 / 平方米，比 2007 年土地价格下降 29%。

而工业用地价格由于受房地产市场影响较小，土地价格呈平稳上升态势，2008 年工业用地楼面地价 442 元 / 平方米，比 2007 年土地价格上升了 39.4%。这也表明天津良好的发展前景，优良的投资环境，吸引了越来越多的企业入驻天津。

2006-2008 年天津土地价格走势



商品房市场

2008 年天津房地产市场一度陷入低迷，观望情绪又成主流，楼市正在调整。2008 年 1-11 月天津商品住宅成交量一直处于低位波动，其总成交量比 2007 年全年低 55 个百分点。且供求失衡情况仍明显，价格则依然坚挺。

供给量逐年下降 供销比未达“健康标准”

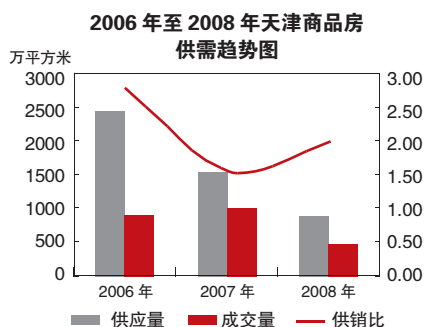
自 2005 年以来，受宏观政策的影响，天津商品房市场从高速发展阶段进入调整阶段。市场供需量呈逐年下降趋

势。特别是 2008 年，受紧缩性宏观政策以及全球金融危机的影响，天津商品房市场呈现低迷态势，2008 年前 11 个月，

天津商品住宅整体供应量约 855 万平方米,成交量约 433 万平方米,无论是供应量还是成交量都比 2007 年下降了将近一半,都创造了历年新低点。

而从供销比来看,近年来,虽然天津商品房市场供需失衡矛盾有所缓和,但供销比仍未达市场“健康标准”。一般认为,城市商品房市场供给略大于需求是

有利于市场发展的,这个供销比的“健康标准”以 1.3:1 为宜,远远高于或远远低于这个标准都是不利于城市商品房健康发展的。而天津商品房供销比从 2006 年的 2.81:1 下降到 2008 年的 1.97:1,但仍远高于健康标准的比例。因此,可以看出天津商品房市场上的供需矛盾还需要进一步调和,市场还将进一步盘整。



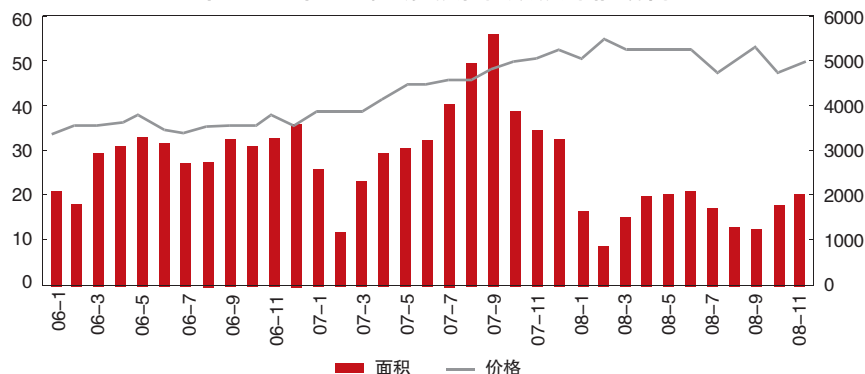
观望情绪持续 市场量跌价涨

从去年 10 月开始,天津楼市进入寒冬,观望情绪成主流。这一点从 2008 年 1-11 月天津商品住宅成交状况可以得到证明。

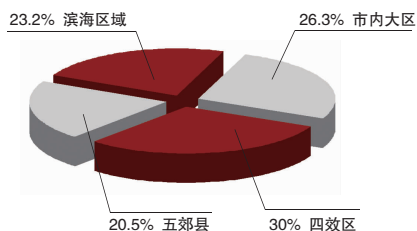
2008 年 1-11 月,天津商品住宅成交量一直处于低位波动,其总成交量比 2007 年全年低 55 个百分点。虽然成交量

屡创新低,但天津商品住宅成交价格却表现坚挺,总体呈上涨趋势,但增速趋缓,处于高位调整阶段。天津商品住宅成交价格一直处于平稳发展,增长幅度变化不大。2008 年 11 月,天津商品住宅成交价格 6699 元/平方米,环比上涨了 3.3%,同比下降了 1.7%,总体变化幅度不大。

2006 年至 2008 年天津商品房成交面积及成交价格趋势图



2008 年天津商品房市场区域构成图



城市外围发力 郊区住宅成市场主流

天津近郊城市化进程的加快,城市不断扩张,城市交通系统日益完善,高速铁路和轨道交通进入大发展时代,近、远郊居住成为可能。同时随着天津“新家园”建设计划的实施,城市外围区域市场竞争力不断提升,逐渐吸引了大量的中心城区内居民的迁出。

天津外环线外围西部的“中北镇板

块”,云集了众多的知名开发商,早期项目有万科假日风景、金厦水语花城、乐康大地 12 城等,今年推出了富力湾、燕居花庭、假日润园、芒果郡等,市场热度不减;南部“双港板块”,东部“空港板块”、“华明板块”、“东丽湖板块”;北部“瑞景板块”等都是 2008 年有力拉动住宅消费的区域。

保障性住宅供应成为市场亮点

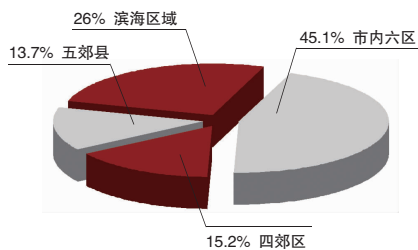
随着国家住房供应政策的调整,天津市加大了廉租房、经济适用房以及限价房的建设力度,进入 2008 年以来,天津共有 14 个项目,共计 170 万平方米、2.9 万套经济适用房均已开工建设并面向社会销售。而目前本市已确定的限价商品房项目已达 7 个,分别为华城丽苑、

舒畅园、红荔花园、百合阳光和昆俞北路、双港新家园项目、华明新家园项目,其中华城丽苑和双港新家园项目已开工建设,其中华城丽苑项目预计 2008 年 11 月份开始销售,预计均价 4200 元/平米,其他项目将于年内全部开工建设,并陆续上市销售。

天津市目前在售经济适用房及限价房项目一览表

项目名称	地理位置	总规模 (万平方米)	总套数 (套)	均价 (元 /m ²)	开发商
金秋新苑	津南区双港新家园内	13.51	1899	4048	津房置业有限公司
秋丽家园	东丽区津滨大道旁	21	3276	4062	津房置业有限公司
民兴园	津南区双港新家园内	8.55	1260	4100	天津华夏建设发展集团
民畅园	红桥区团结路与海源道交口	15.44	2500	4347	天津住宅建设集团
好美嘉园	河东区张贵庄路南侧	14.44	2604	3990	天津市河西区建设开发总公司
秋怡家园	北辰区铁东北路淮河道与姚江路交口	14.8	2400	4182	津房置业有限公司
福悦里	西青区芥园西道与福姜路交口	15.2	2552	4100	天津天房投资有限公司
华城丽苑	南开区密云一支路延长线	11	——	——	天津住宅建设集团
昆俞北路项目	祁连路与外环线交口	19.09	——	——	天房发展
红荔花园	北辰区普济河东道以南	17.45	——	——	泰达建设集团
百合阳光	张贵庄路旁	17.16	——	——	松江集团
舒畅园	东丽区津滨大道旁	12.64	——	——	天舒房地产开发有限公司
华明限价房项目	华明新家园居住区	32.1	——	——	天津市安居建设发展总公司
双港限价房项目	双港新家园居住区	17.6	——	——	天房发展

2008 年天津二手房成交区域构成图



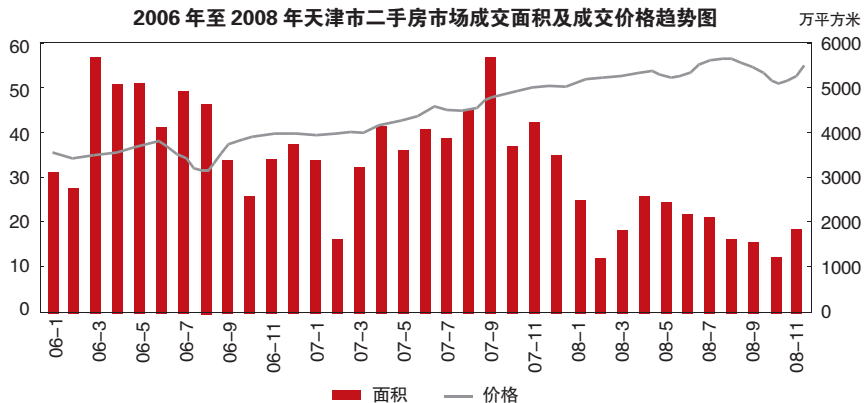
二手房成交低迷 价格平稳

受去年房产新政等紧缩性政策以及商品房市场的低迷，二手房市场在 2008 年也进入寒冬，市场成交量大幅下滑，2008 年前 11 个月，天津二手房市场成交量 212.3 万平方米，比去年全年下降了 53.1%。

天津市二手房成交价格一直保持平稳增长，价格增幅一直在 5% 以内，2008 年 11 月，天津二手房成交价格 5343 元 / 平方米，环比上升了 4.9%，同比上涨了 7.4%。

市内六区以其成熟的生活配套、发达的交通体系以及优质丰富的房源供给，一直保持天津二手房市场交易的核心地位，其中河西和南开两个区二手住宅成交量一直保持全市前列。但随着滨海新区的快速发展，滨海新区的二手住宅市场也日益活跃起来。进入 2008 年以来，虽然二手房市场持续低迷，但滨海新区与市内六区的成交量差距仍然在逐步缩小。特别是作为其核心区域的塘沽区，一直在天津二手房市场占有重要地位。

2006 年至 2008 年天津市二手房市场成交面积及成交价格趋势图



2009 年市场发展预测

2009 年天津市土地供应增速将进一步放缓，土地价格回归；商品房市场在盘整中逐步回暖，住宅供应结构更趋合理，保障性住房供应将是一亮点；在区域方面近郊住宅将继续作为市场主流，尤其滨海新区最值得关注。

土地供应增速放缓 土地价格进一步回归

随着天津经济的快速发展,区域投资环境的进一步改善,区域发展前景的普遍看好,将为天津带来更多的投资者,特别是天津新家园以及新城的加快建设以及新兴重点区域的启动,2009年,天津土地供应量还将进一步增加,但随着国

家对土地“闸门”控制的日益严格,将使土地供应量增加速度有所放缓。

而另一方面,开发商对于市场预期值大幅降低,拿地将会更加慎重,因此2009年,天津的土地市场将会继续盘整,土地价格将进一步回归理性。

商品房市场在盘整中逐步回暖

受全球金融危机的影响,中国经济增速放缓,进入了下行区间。而房地产业首当其冲的成为经济危机的重灾区,虽然有天津良好发展前景的支撑,天津房地产市场也进入了盘整回归阶段,成交持续低迷,价格增幅放缓。预计天津房地产市场盘整还将持续一段时间。

但随着国家促进经济增长的10项措施、扩大内需的4万亿投资的逐步落实,以及9000亿保障性住房建设的提速,将极大的刺激市场预期和市场需求,进而拉动房地产业的回暖。

我们预测,2009年天津房地产市场将沿着“U”型曲线发展,在盘整中逐步回暖。

住房供应结构日趋合理,保障性住房将成市场新亮点

进入2008年以来,国家将对房地产市场调控的重点转到对市场供应结构的调整上来,进一步加大了廉租房、经济适用房、限价房等保障性住房的建设力度。而在11月份,住房和城乡建设部有关负责人表示,今后三年内国家还要新增加200万套廉租房、400万套经济适用房,总投资达9000亿。

而根据天津市《2009年住房建设计划》,2009年天津计划新开工建设廉租房、经济适用住房(含租赁型经济适用住房)、限价商品房等保障性住房705万平方米(10.98万套),比2008年增加100万平方米,占当年住宅新开工面积的比重达到35%。这些数据都表明,2009年保障性住房将成为市场新亮点。

近郊住宅成市场主流,滨海新区将成市场新热点

根据《2009年天津市住房建设计划》,2009年,政府将加快外环线周边新型居住区建设,缓解中心城区住宅需求压力。2009年外环线周边地区安排住宅施工713万平方米,占全市施工面积的比重为18%,比2008年提高1个百分点。

2009年,随着新家园计划的逐步实施,以及交通网络的不断完善,天津商品住宅市场开始从城市中心聚集型全面过渡到向城市周边扩散,城市挤出效应出

现明显特征,天津远郊住宅将逐渐成为天津商品住宅市场上的主流。首批开发建设的华明、双港两个新家园区域将继续引领天津商品住宅市场。

而另一方面,随着滨海新区的快速发展,满足滨海新区加快开发开放的需要,2009年滨海新区将安排住宅施工1069万平方米,占全市施工面积的比重为27%。滨海新区将成为天津房地产市场的新热点。

附录

天津滨海房地产市场发展预测报告

天津滨海新区作为国家重点建设区，近年房地产市场一直非常活跃，但由于其整体经济目前尚处于发展初期，投资拉动和未来预期是房地产发展主要动力，在 2008 年受政策和经济环境影响较大，发展速度明显减缓。但长远来看，该区域前景巨大，房地产市场后劲仍被看好。

土地交易市场

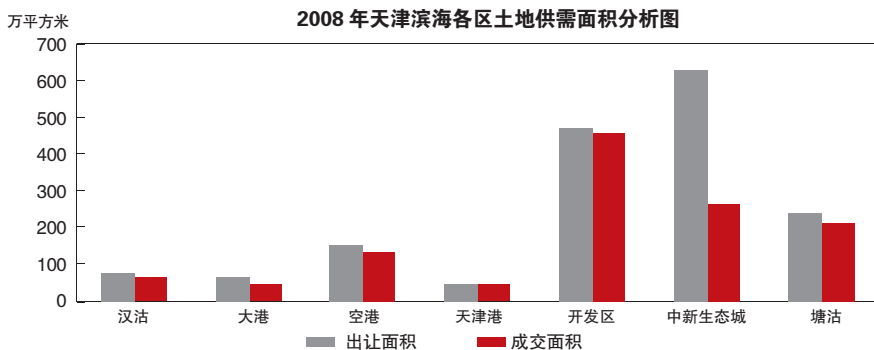
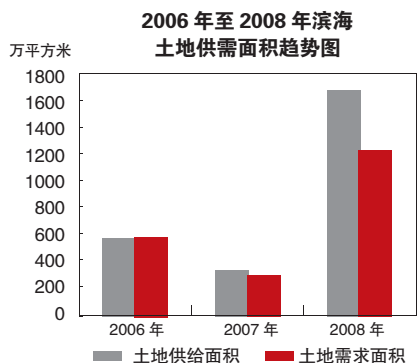
滨海土地供需量破千万平方米，工业用地唱主角

2008 年，滨海土地交易市场非常活跃，全年共推出土地面积将近 1700 万平方米，成交土地面积约 1400 万平方米，创下有史以来滨海土地供需总量的最高峰。

滨海新区的功能定位自 2006 年正式定案以来，通过 2007 年的预热阶段，2008 年滨海新区的开发建设已全面展开，特别是工业区、加工区、物流区的规划建设的展开，使得本年度工业及仓储类用地大量放量，全年滨海工业及仓储用地供需面积分别占整体供需面积的 49%和 63%，在土地交易市场上占据绝对

的主导地位。其中新一代运载火箭产业化基地落户天津开发区西区之后，仅此一个项目就带来近 115 万平方米的土地放量，成为 2008 年单宗工业用地成交面积最大的一宗。

近几年，滨海新区的投资环境不断优化，国内外驻新区企业不断增多，2008 年滨海新区内的外商投资企业数量将近 2 万家，包括美国的摩托罗拉，韩国的三星，日本的丰田和欧洲的空客等，这些企业都一致看好滨海新区未来的发展前景。后期还将有更多的企业入驻滨海，预计未来两年工业用地仍然是滨海土地市场的领航者。



新兴区域规划建设助推土地放量

根据滨海新区整体规划以及各区域规划的逐步落实，众多新兴区域的开发建设陆续启动，土地作为区域建设的先行者已经开始推向市场。其中中新生态城作为天津乃至国家重点开发建设的区域，其开发速度在不断加快，2008 年共推出 627 万平方米的土地，包括居住、商业、科研类产业用地，目前首期地块已经启动建设，预计在 2010 年初具规模，中新生态城起步区整体建成预计用 3-5 年时间。

由于土地的稀缺性，滨海各区老城区的土地在逐年减少，为了适应区域日

益发展的需要，区域建设开始向外扩张，如汉沽河西区、临港工业区、开发区西区、塘沽胡家园区域、响螺湾区域、中新生态城区域等，这些区域的土地放量成为 2008 年滨海土地破千万的助推器。

经过 2008 年部分区域土地的集中放量，响螺湾商务区土地已交易完成近九成；中新生态城起步区土地也基本释放完毕，后期土地整体还需一段时间。未来三年滨海土地放量将集中在于家堡、汉沽东扩城区、汉沽河西区、天碱片区、大沽生态新区、蓝鲸岛国际社区以及塘沽三座新城等片区之内，其中仅于家堡规划面积就 3.46 平方公里，整体规划建筑

面积超过 700 万平方米。可以预见未来五年内滨海土地市场的供给是非常充足的。

居住类用地价格年均增速达 12%

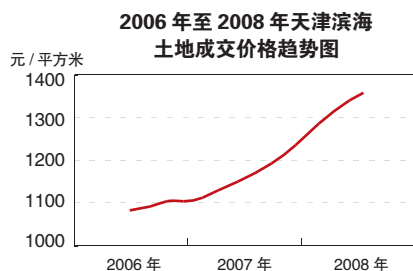
2008 年, 滨海区域居住类用地整体成交楼面价格将近 1360 元 / 平方米, 环比增长 17.8%。其中单宗居住类用地最高成交楼面价格达到 3600 元 / 平方米, 创下近三年居住类用地成交单价的最高值。

滨海新区的规划定位敲定以后, 滨海新区迅速成为国家乃至全世界瞩目的焦点, 新加坡吉宝、香港昌运东富、万科、万通、首创、新世界、联想等众多国内外知名开发企业纷纷抢滩滨海, 将滨海作为重点投资建设的区域, 目前金地、华润置地等知名品牌企业也在寻找投资商机。滨海新区的土地不断升温, 土地价格日益攀升, 2006 年以来, 滨海新区居住类用地的成交价格以年均 12% 的速度增长, 充分彰显了外界对滨海新区前景的普遍看好, 对滨海新区未来的发展充满了信心。

2009 年居住用地供应放缓, 价格可望回归理性

2008 年滨海居住类用地成交面积将近 300 万平方米, 同时滨海还有近 100 万平方米的待开发用地, 以平均容积率 2.5 计算, 待上市居住类用地规划总建筑面积将近 1000 万平方米。而滨海新区近两年住宅年均消化量不足 200 万平方米, 而 1000 万平方米的体量消化至少需要 4-5 年的时间, 同时目前受到全国房地产市场萎靡的冲击, 滨海新区的房地产市场也受到严重影响, 全年新建商品住宅消化量不足 2007 年的一半。因此预计 2009 年居住类用地的整体供应将放缓。

经过了近三年以来开发商的疯狂拿地, 土地价格一路飙升, 而面对严峻的市场现状以及资金吃紧等问题, 各开发商一方面放缓了拿地的脚步, 另一方面在拿地的态度上也越来越谨慎, “地王” 短期之内不会再现, 土地价格随之回归理性。



商品房供应

供给量剧减 供需比仍创近年新低

2008 年滨海新建商品住宅供给量为 210 万平方米, 较预期值回落近五成, 同时供需比出现大幅回落, 供需比仅为 1:0.49, 达到了 2006 年以来的最低点。

2007 年滨海新建商品住宅供需比将近 1:0.93, 这一数据充分见证了 2007 年滨海房地产市场的狂热, 也使得众多投资开发商看到了滨海新区强大的消费能力, 对滨海房地产市场未来的发展充满了信心。2008 年受全国房地产市场低位运行影响, 滨海市场却出现了“拐点”, 成交萎靡不振, 众多开发企业不得不调整开发策略, 推迟项目上市时间或减少上市货量, 导致 2008 年滨海新建商品住宅上市量大幅回落。

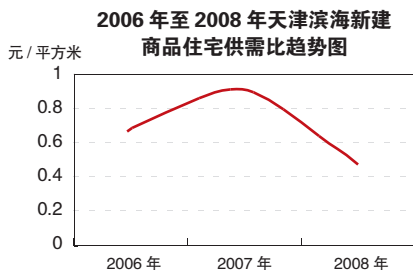
对 2009 年的滨海市场, 很多开发企业仍在观望, 如果按照各项目开发周期预测, 2009 年滨海新建商品住宅市场整体供给量将突破 400 万平方米, 其中新增供给量占到近七成。但根据目前全国房地产市场形势分析, 2009 年的房地产市场仍不容乐观, 因此预计 2009 年滨海新建商品住宅供给量与 2008 年基本持平, 所不同的是 2008 年的住宅市场供给量中新增供给量占到九成, 而 2009 年的住

宅市场供给量中新增供给量只有五成左右。

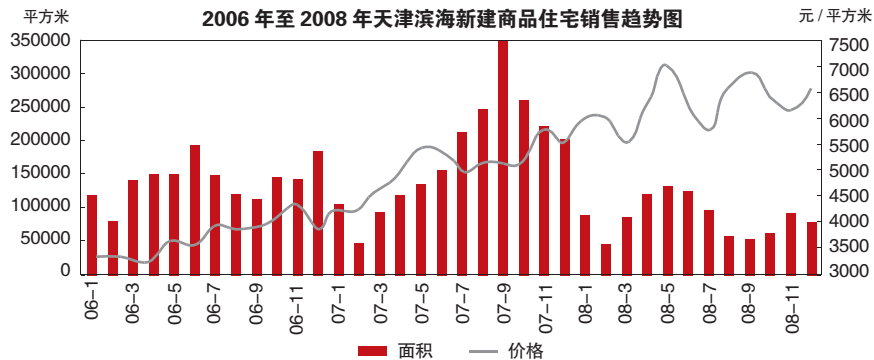
热点区项目集中上市, 竞争步入白热化

2008 年滨海新建商品住宅的新增供给量基本集中在汉沽河东区、港东新城、开发区 CBD 板块以及塘沽上北区域, 其中塘沽上北板块作为塘沽近三年最热点的开发片区, 2008 年供给量达到 50 万平方米, 为滨海 27 个居住板块中年度供给量最大的一个板块, 该板块今年的新推货量基本为续盘销售, 同时 2009 年该板块仍以现有楼盘销售为主力。

港东新城、汉沽河东区以及开发区 CBD 板块在 2008 年都以新增项目供给为主, 新增项目上市量在 25-30 万平方米。仅港东新城一个片区在 2008 年就有 6 个新增项目上市销售, 而对于大港目前这个小市场而言, 大量项目的集中上市无疑加剧了区域市场竞争。根据目前各项目销售情况以及土地开发情况分析, 预计 2009 年滨海新建商品住宅供给量除了来自于以上热点片区外, 在汉沽河西居住区、塘沽新港居住区这两个片区还将有新增项目上市销售, 激烈的市场竞争已在所难免。



商品房消费



成交量下挫五成,成交价格居高不下

2008年滨海房地产市场处于低位运行,全年成交量较去年同期回落近五成。而滨海整体成交均价为6306元/平米,同比增长21.3%。

2006年滨海的房地产消费市场整体发展平稳,月均成交面积在14万平方米左右,进入2007年之后,消费市场开始高速运行,2007年9月份月均成交量达到顶峰,之后成交量开始下滑,市场观望氛围愈演愈烈,持币待购现象严重,导致2008年全年成交量为2006年以来的最低值。

虽然消费市场受到重创,但成交价格却依然坚挺,自2006年以来月均成交价格持续增长,虽然2008年市场形势严峻,各项目价格开始出现松动,但整体来看,滨海新建商品住宅成交价格仍在高位调整,年末较年初价格增长5个百分点。

近两年滨海上市项目较多,体量较大,如今各个项目都面临严峻的销售压力,存量项目的销售价格开始出现小幅优惠,新上市项目价格的定位也为迎合目前的市场,以相对适中的价格上市销售。后期滨海各项目价格仍然会进一步调整,但下调幅度不会太大,开发商更多

的调整策略会放在产品的价值提升,以高性价比产品来吸引消费者。

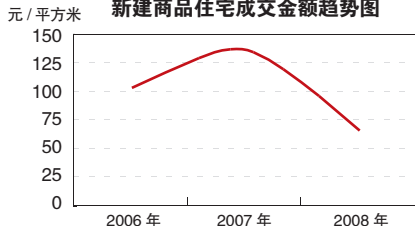
销售额大幅回落,开发商资金雪上加霜

2008年受大势环境的影响,成交量大幅下挫,成交金额出现明显下滑,今年滨海新区新建商品住宅成交金额不足70亿元,同比下降51%。

2008年对于绝大多数开发商来讲都是“难过”的一年,由于银行按揭政策、银根紧缩等政策的调整,融资难度不断加剧,使开发商更加依赖于销售资金的回笼,然而销售额的大幅缩水,令开发商资金吃紧程度进一步加剧。尽管很多开发商已经采取各种策略来刺激成交以达到回笼资金的目的,但目前销售面积和销售额仍处于较低的水平,开发商的资金压力并没有得到好转。

2009年的市场形势依然严峻,开发商在热盼“信贷开闸”的同时,也会采取各项措施来保证企业的正常运营,降低销售价格、减少成本开支、拓宽融资渠道等措施都会作为开发商2009年的重点工作内容,房地产市场已经从“土地为王”转变成“现金为王”的时代。

2006年至2008年天津滨海新建商品住宅成交金额趋势图



二手房市场的冬天将会延长

2008年滨海二手成交量创三年以来的最低值,全年成交总量不足60万平米,较去年同期下挫37%,成交均价为4433元/平米,虽然整体同比出现小幅增长,但从9月份开始价格出现直线下滑。

2006年以来滨海二手中介开始迅速扩张,中介数量与日俱增。然而2008年的滨海二手市场遭遇到了严寒的考验,各大中介不得不面对门庭冷落的局面,

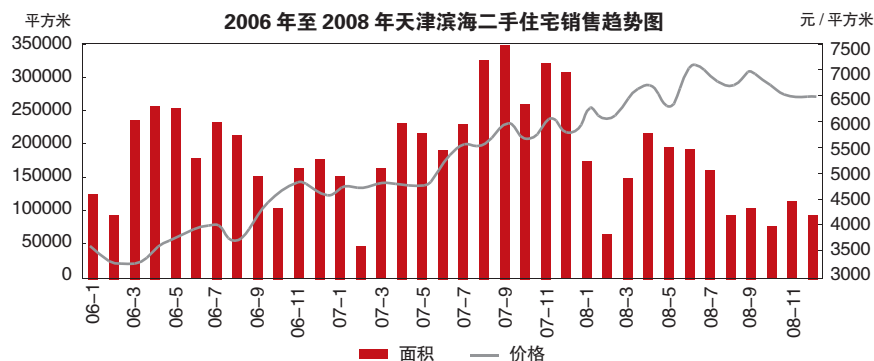
惨淡经营的市场形势下,让很多中介机构开始收缩门店以保存实力,同时将市场回暖的期望寄托于国家以及地方政策的大力扶持。尽管10月份以来政策的出台有意刺激消费市场,但是回暖迹象并不明显,中介公司的资金压力没有丝毫的减轻。

从目前形势来看,滨海二手市场面临“卖方不降,买方不买”的尴尬局面,很多没有资金忧虑的房源持有人在的这种不

景气的市场情况下,已经将“卖”转“租”,等待市场回暖之后再出售,这也是目前滨海租赁市场升温的主要原因。

面对 2009 年的二手房市场,春天将

来得更晚一些,滨海二手中介在面临持续资金压力的形势之下,二手市场将面临重新洗牌。



地产速度放缓,后劲十足待发展

滨海新区纳入国家发展战略之前完全是一个自给自足的市场,特别是大港和汉沽,一直处于封闭的状态,房地产市场发展还处于初级阶段,而 2006 年以后,滨海新区对外的窗口被打开,滨海成为天津、国家乃至世界瞩目的焦点,世界各地各行投资企业纷至沓来,滨海的房地产市场也迅速升温,量价齐升的形势被持续看好,响螺湾、于家堡、中新生态城等热点片区成为开发投资企业的必争之地,一幅未来滨海新区的美丽画卷逐渐向世人展开。

2008 年受全国房地产市场形势的影响,滨海房地产市场受到重创,快速发展的时期暂时告一段落,但这并不意味着滨海的房地产市场停滞了,只是滨海房

地产市场发展的速度过快了,没有给人以喘息的机会,现在需要将速度放缓一些。

滨海新区的发展才刚刚起步,各个规划功能区的建设才刚刚展开,2008 年新区已有约 2 万家外商投资企业落户滨海,同时今年滨海新区新增储备项目 337 个,总投资规模达 3000 亿元以上,与此同时,明后年开工的储备项目还将不断增加。由此可见,滨海开发建设的脚步并没有放缓,开发建设的力度并没有减弱。滨海投资环境的不断优化,将吸引越来越多的投资开发企业进驻,在带动区域得到长足发展的同时,也给新区带来的大量的就业人口,这将直接拉动滨海新区房地产市场的持续健康发展。

观点地产新媒体

观点地产网 www.guandian.cn

权威地产网络阅读文本

全新房地产资讯平台

《观点地产》杂志

行业权威杂志

一份行业性、前瞻性高端读本

汇集最新地产思想

广邀地产领袖及行业新锐的撰文参与

深度解析地产事件

博鳌房地产论坛

地产精英、博鳌论剑

国内最高端的思想性地产论坛

自2001年8月以来中国地产界万众瞩目的年度盛事

城市观点论坛

推动中国房地产思想发展与建设

共同找寻城市与地产动力与发展的创新思路