

# 贵阳

Guiyang

合富辉煌贵州市场研究部

随着 2011 年的政策调控越发严厉,贵阳市 2011 年商品住宅供需情况低于 2010 年。从成交结构方面,首置首改为主导,高层产品为供销主流。另一方面,由于住宅市场受到限购影响,反倒使商业需求加大,商业市场显著上涨,为商业地产的发展带来契机。预计 2012 年商业地产成为竞争的重头,办公市场供应增加考验市场容量。

## 2012 预测要点

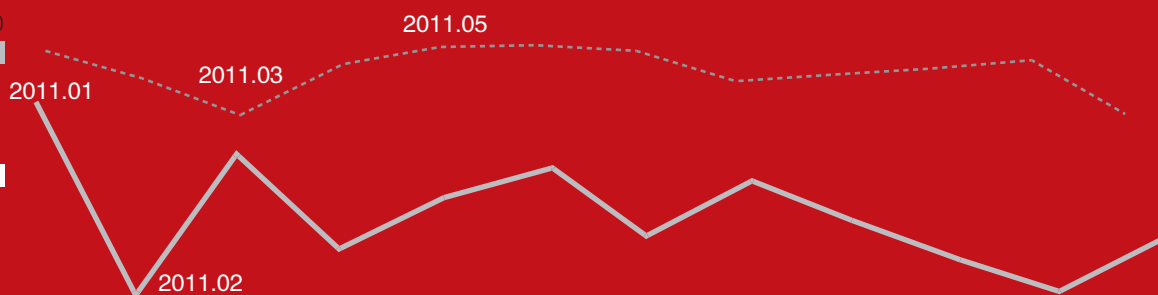
1. 商业地产成为竞争的重头
2. 保障房建设进程加速
3. 高层供应量足
4. 年初成交可能有小幅度激增

关键词 大盘主导 高层产品 商业地产 薄利时代

(截至 2011 年 12 月数据)

2011 年度房价走势

2011 年度销量走势



# 2012 Real Estate Market Forecast Report on Chinese Representative Cities

## 2012 年中国代表城市房地产市场预测

### 2011 年商品房市场回顾

#### 供应和销售均有所减少

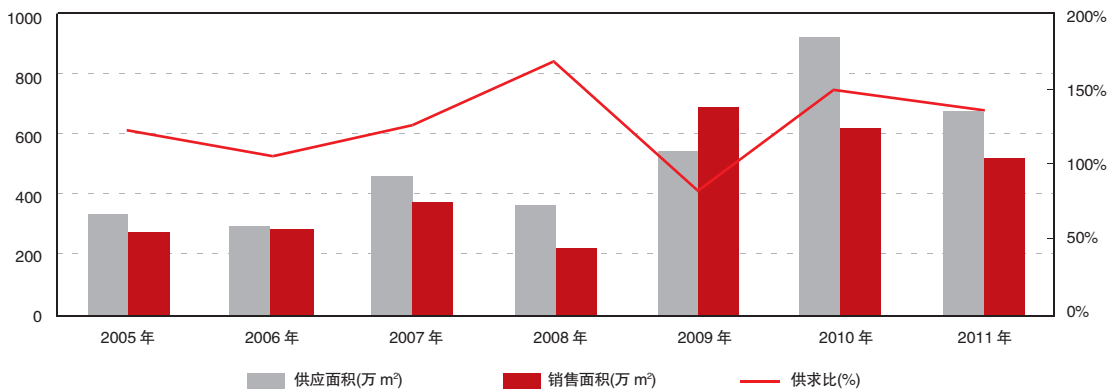
2011 年开年以来,政策调控越发严厉,新国八条的出台以及银行的多次加息,令 2011 年商品住宅供需情况低于 2010 年,2011 年销售面积约为 510 万平方米,较 2010 年下降 17.1%。供应方面,由于 2010 年的供应及成交的极度不平衡,致使可售商品住宅大量囤积,因此 2011 年发展商供应较谨慎,新增供应 680.2 万 m<sup>2</sup>,较 2010 年的基础上下降 25.6%。

2011 年月均成交量为 3938 套,月均成交面积约 43 万 m<sup>2</sup>;与 2010 年相比,成交套数减少约 10%,

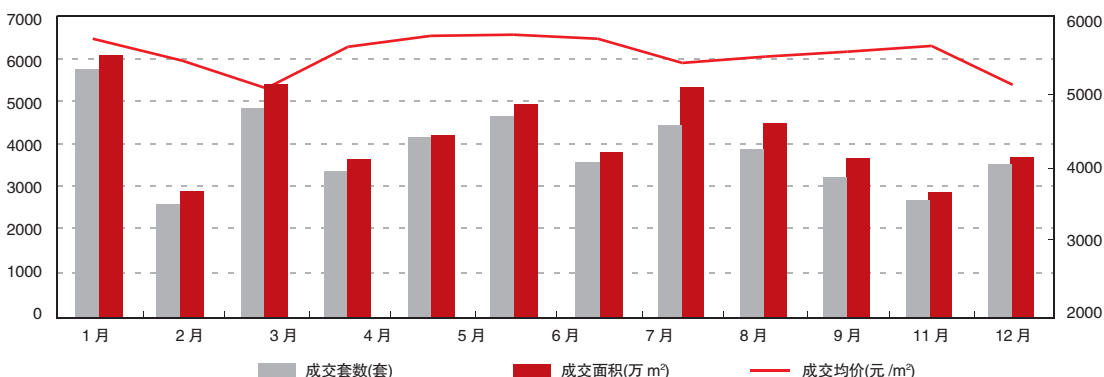
成交面积减少约 16%,市场整体保持平稳,年末略有下滑。

由于南明区超大项目花果园的集中签约使 1 月成交量成为本年度最高,2 月由于新年的影响成交量为当年最低,11 月由于中天 720 万方超大项目未来方舟进行线下购房,极大的影响了当月成交量,使 11 月成交量低于月均成交水平列本年倒数第二。价格方面,3 月及 12 月因低价个盘集中成交影响致使均价皆低于 5000 元 /m<sup>2</sup> 外,其余月份均价都保持在 5100 元 /m<sup>2</sup> 以上。

2005-2011 年贵阳市商品住房供求走势



2011 年贵阳市商品住宅成交走势

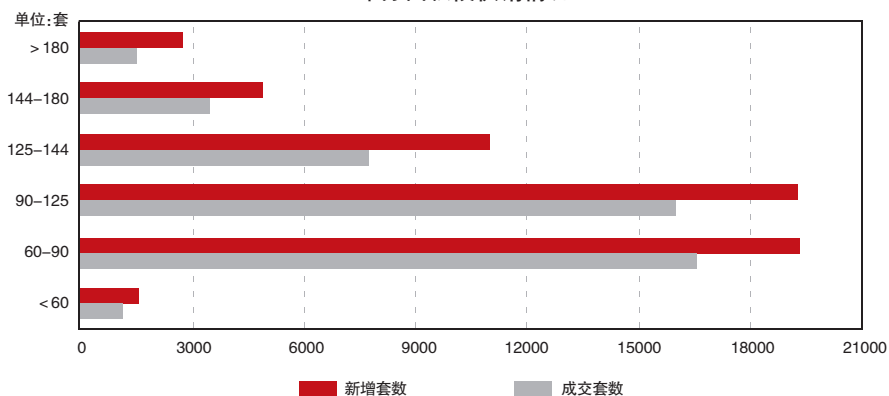


首置首改为主导,高层产品为供销主流

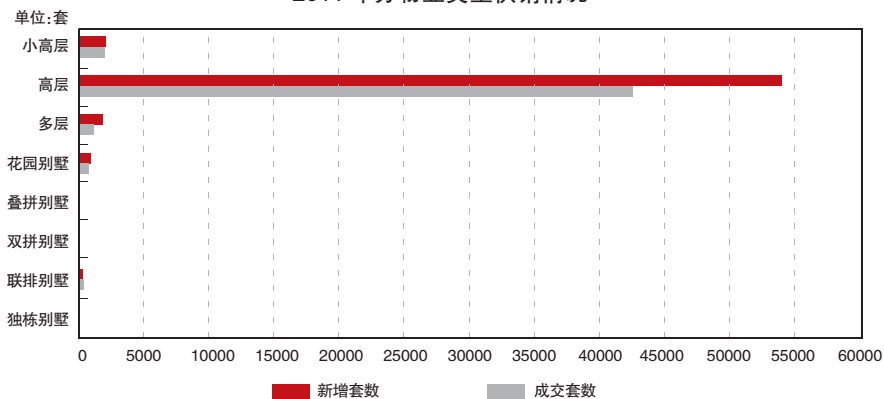
从面积段上看,刚需即首置、首改户型依然为市

场主导。从物业类型上看,高层为市场供销主力。

2011年分面积段供销情况



2011年分物业类型供销情况



市场高度集中,前三甲位列全国前五

根据2011年销售前20位项目排名,销售前20位项目占领市场份额高达73.09%(成交金额占

70.91%),其中花果园单盘销售100.81万m<sup>2</sup>,占到市场总体份额的19.82%,世纪城以69.07万m<sup>2</sup>的销售量名列年度销量亚军。

项目商品房销售TOP20

项目名称	成交套数 (套)	销售面积 (万 m <sup>2</sup> )	销售面积占比 (%)	合同均价 (元 /m <sup>2</sup> )	成交金额 (亿元)	销售金额占比 (%)
花果园	11569	100.81	19.82	5760	58.07	22.16
世纪城	5551	69.07	13.58	4803	33.17	12.66
中天·会展城	2868	36.26	7.13	4104	14.88	5.68
金域华府	1809	17.59	3.46	6158	10.83	4.13
恒大城	1475	15.57	3.06	4407	6.86	2.62
睿力·上城	1428	17.58	3.46	3850	6.77	2.58
保利温泉新城	1338	15.8	3.11	4367	6.9	2.63
保利·云山国际	1249	11.09	2.18	5863	6.5	2.48
美的·林城时代	1036	12.43	2.44	5658	7.03	2.68
天誉城	996	9.6	1.89	4452	4.27	1.63

中天花园	802	10.51	2.07	5403	5.68	2.17
腾龙湾	797	8.95	1.76	4639	4.15	1.58
保利·公园 2010	660	7.28	1.43	4133	3.01	1.15
一鸣宽城国际	623	7.07	1.39	2341	1.66	0.63
恒大绿洲	580	5.76	1.13	4949	2.85	1.09
保利·春天大道	537	8.45	1.66	5958	5.04	1.92
兴隆·枫丹白鹭	530	3.6	0.71	4278	1.54	0.59
众华上居	486	3.82	0.75	4556	1.74	0.66
臣功·新天地	480	5.12	1.01	4357	2.23	0.85
远大·生态风景	465	5.32	1.05	5023	2.67	1.02
其他 155 个项目合计	11354	136.86	26.91	5570	76.22	29.09

### 两城区重回第一,金阳新区退居第二

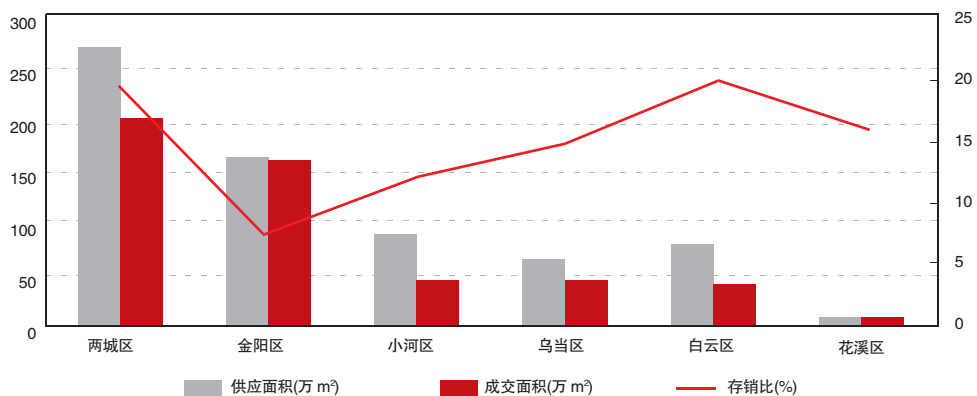
两城区在供销方面都成为市场第一位,整体来看金阳新区、两城区依然保持了供销两旺的强劲势头,整体来说市场供需基本持平,几个区域中乌当区、小河区及白云区新增供应大于成交,其新增供应除小河区金域华府及一鸣宽城国际外其余区域都是

以老盘加推为主,区域近年主要以消化往年余货为主。从月均消化情况看,两城区、白云区及花溪区出现供大于求的现象,金阳新区供不应求,小河区级乌当区供求情况相对均衡。2011 年各区域成交均价均在 2010 年基础上大幅上升。

2011 年贵阳市各区商品住宅供应成交情况

区域	供应面积 (万 m <sup>2</sup> )	成交面积 (万 m <sup>2</sup> )	库存面积 (万 m <sup>2</sup> )	存销比	成交均价 (元 /m <sup>2</sup> )	成交总额 (亿元)
两城区	270.02	203.4	320.25	18.89	5817	118.32
金阳	167.17	161.3	93.06	6.92	4668	75.3
小河	90.46	47.52	48.4	12.22	4899	23.28
乌当	65.84	46.33	56.05	14.52	4706	21.8
白云	78.57	41.11	66.63	19.45	4310	17.72
花溪	8.14	10.43	14.05	16.17	6132	6.4
总计	680.2	510.1	598.45	14.08	5152	262.81

2011 年各区域累计供求情况



## 2011 年商业地产市场回顾

2011 年贵阳市成交的商业项目主要有世纪城、绿地联盛国际、峰会国际及裕阳大厦。成交均价在 14600 元 /m<sup>2</sup>,较去年的 11700 元 /m<sup>2</sup> 上涨 26%。总成

交金额约 44 亿元,同比去年上升 58%。(2010 年同期成交面积 23.97 万 m<sup>2</sup>,成交金额 28.05 亿元,成交均价 11700 元 /m<sup>2</sup>)。由于住宅市场受到限购影响,反倒

# 贵阳

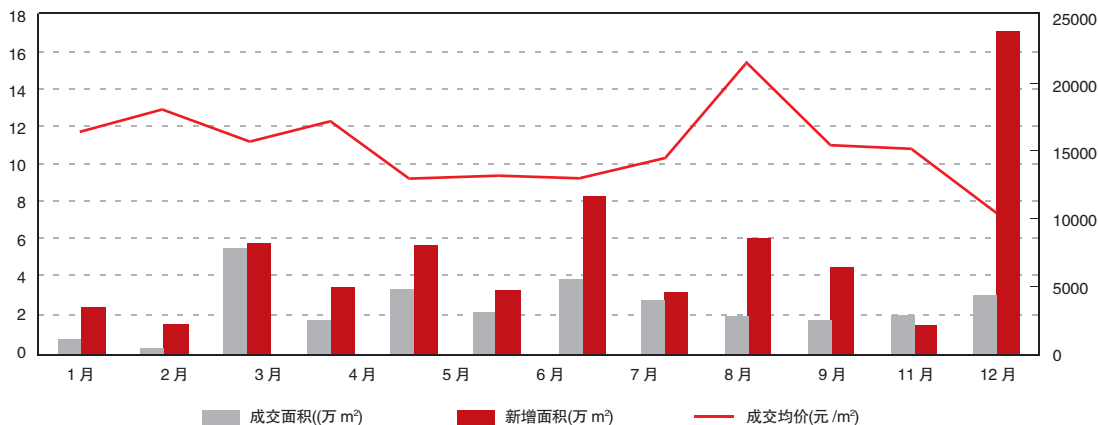
2012年  
中国代表城市  
房地产市场预测

使商业项目需求加大。

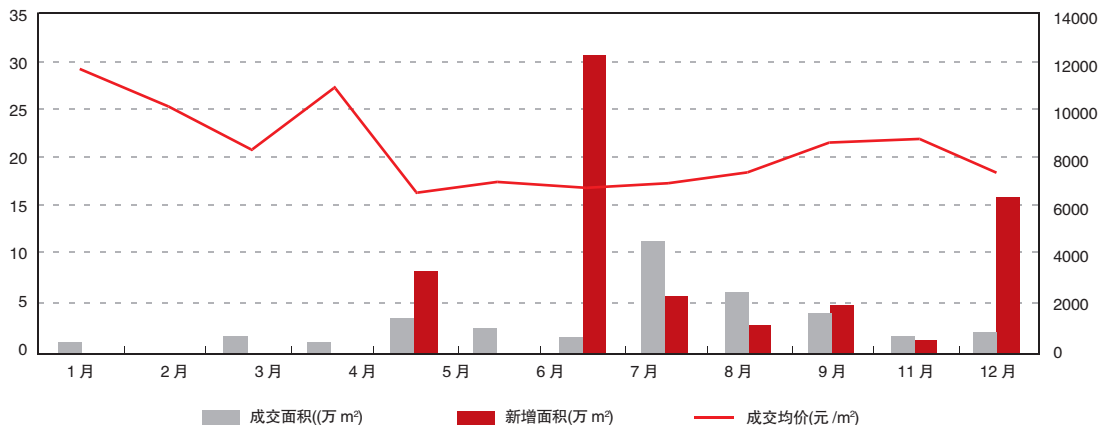
2011年写字楼整体成交约39万 $m^2$ ，总成交金额约30亿元，成交均价7663元/ $m^2$ (2010年同期成交面积24.33万 $m^2$ ，成交金额12.82亿元，成交均价5269元/ $m^2$ )。

2011年写字楼成交量较去年大幅上涨，主要集中在两城区，其中花果园项目成交量达到18.90万平方米，占总成交量的48%。由于花果园项目位于办公氛围成熟的南明区，故2011年写字楼成交均价较2010年有大幅上涨，涨幅为45%。

### 2011年商业成交走势



### 2011年写字楼成交走势



## 2012年房地产市场预测

### 商业地产成为竞争的重头

住宅市场受到打压，投资需求转向商业地产，为商业的发展带来契机，金阳成为未来办公写字楼的主战场，短期放量加剧市场负担。城市级商业在各区域市场全面开花，后市将考验市场的运营和吸纳能力。

### 保障房建设进程加速，单一小户型形成冲击

贵阳出台了《贵阳市公共租赁住房管理暂行办

法》，办法要求2011年全市将建设公租房200万平方米，其中各区开建160万 $m^2$ ，一市三县各建10万平方米，三年累计建设公租房500万 $m^2$ ，政策惠及对象方面也有了较大的提升，除了本地居民外对于非本地户籍人群也可取得申请条件，打破了原有经济房体系下的局限，符合当前贵阳发展需求。

根据公租房按照规定，公共租赁住房建设遵循户型小、功能齐、配套全德原则，单套建筑面积严格

控制在 60 平方米以下，全市三年共建成 500 万 m<sup>2</sup>，就意味着未来三年将有 10 万套 60m<sup>2</sup> 以下的小户型入市，且分布的范围较广，对于以中小户型为主打的项目或产生影响，特别是那些用地指标受“7090 政策”限制的项目，其产品区间将进一步受到挤压。

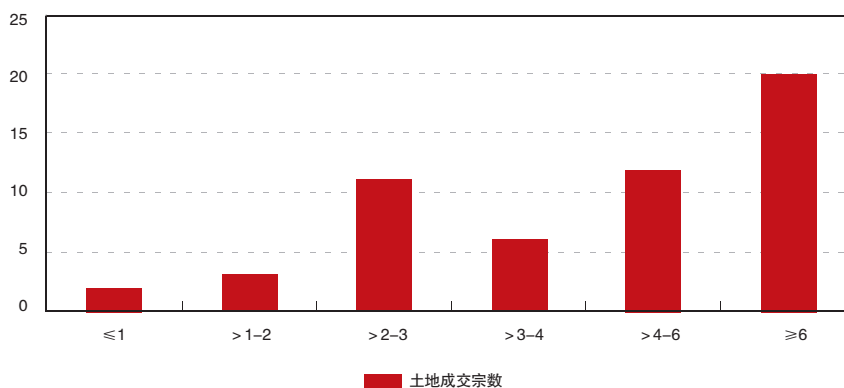
2012 年贵阳的保障房将进入攻坚建设的一年，预计将推出 4 万套保障性住房，但由于所涉及开发区域对于主力市场影响较弱，但对于中小户型易成为竞争的夹心层。

**高层存量较高，未来供应将进一步增加**

高层产品依然是市场供应的主力，2011 年年末高层库存 40053 万套，占到总库存的 90% 以上。而根据贵州合富辉煌市场部的统计，2012-2015 年将有市场将有接近 3000 万 m<sup>2</sup> 的高层物业入市，后续的竞争将更加激烈。

地方政府遵循中央意见，有意控制中低容积率的土地出让，这也使得近年市场供应的土地容积率指标普遍偏高，以 2011 年为例，容积率在 3.0 以上的地块多达 38 宗，总建筑面积达 700 万 m<sup>2</sup>。

2011 年土地成交情况(按容积率分)



### 新技术或对高层产品溢价能力产生抗性

2012 年贵阳新的规划技术管理规定出台，规定明确的对阳台、层高、飘窗、花池等设计和面积计算方式提出明确要求，这将对市场中常规“偷面积”方式造成限制，“偷面积”成为历史。未来市场供应主力仍是高层产品，产品需要增加附加价值形成差异化，只能通过其他方面带达成，诸如在用材、园林、配套、精装方面，从一定程度上推高中高端产品的成本。另一方面，一些缺乏竞争力项目则会通过降价来赢取市场，特别是一些高容积率指标的项目。

总的来说，产品同质化加速，新的规划技术出台

“偷面积”成为历史，高层在缺乏创新点，将使得市场陷入恶性同质化竞争。

### 成交量将下滑，市场进入薄利时代

**成交量走势：**受大盘放量的影响，年初成交会有小幅度激增，但同比 2011 年有所下滑，整体成交走势较 2011 年也有小幅松动。

**成交热点板块：**市场热点仍然看重两城和金阳北部区域(会展板块及白云南湖板块)。

**整体价格：**房价大动可能性较低，市场进入薄利时代，两城区房价滞涨，外围房价重新“3 字头”。

### 成交量及价格走势的三大影响类型

影响类型	主要因素	影响重点
供求关系	受核心区供应量及产品同质化加剧的影响，在整体政策未见转机，不排除进一步各房开之间更为激进的销售政策出台，特别是中心城区的巨大放量，一定程度上将加速外围房价的变动	核心区一环价格维持坚挺，外围市场存在下挫可能性，特别是热点区域金阳、白云南湖板块、两城区近郊区域
成本关系	目前的地价及相关建设成本突涨，受到刚性成本的影响，对应目前的房价很难出现大跌的可能性	部分项目市场售价将回落至 3000-3500 元
竞争关系	开发模式的单一，盲目的推量模式，在开发过程中简单强调适销对路，并未考量后期的适用性，造成同质化加剧	首置、首改型的高层产品成为重灾区