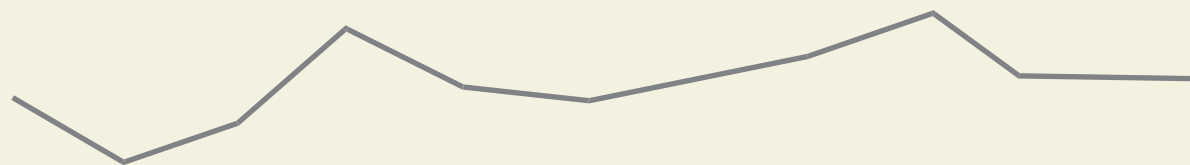


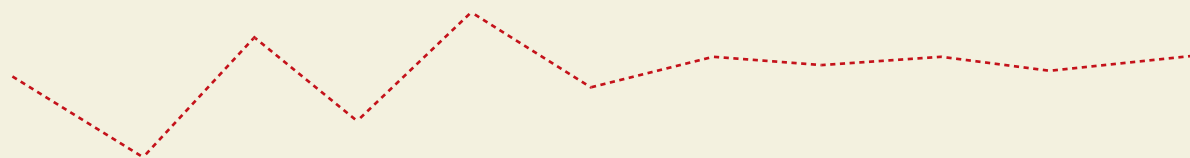
Wulumuqi 乌鲁木齐

合富辉煌新疆市场研究部

2008 年度房价走势



2008 年度销量走势



乌鲁木齐楼市发展形势和全国多数城市之间存在明显时差,当全国楼市从 2007 年底起就已经哀鸿遍野时,乌鲁木齐楼市价格同比涨幅却连续 8 个月高居榜首。而到 2008 年 7 月以后,却急转直下,一路降温。

2009 预测要点

- 1、上半年楼市将有所降温,开工项目也将适量减少
- 2、住房保障体系在一定程度上起到平抑房价的作用,总体均价在目前水平维持和波动
- 3、住宅产品为适应市场发展,将根据不同消费群体进一步细分
- 4、紧凑型中小户型供应增多

政策影响

2008 年乌鲁木齐保障性住房政策实施将减少商品房市场需求，加大了商品房市场的竞争压力，降低了房价上涨的预期。当地政府认为跟内地相比乌鲁木齐房地产市场，仍保持平稳健康发展，不需要救市。

保障性住房加强供应，抑制商品住宅上涨

2008 年，乌鲁木齐市政府主导建设了 20 万平方米约 3400 套经济适用房、2000 套廉租住房和 1000 套解危解困房以及 1000 户棚户区改造项目。根据《乌鲁木齐市住房建设规划（2008 年—2012 年）》规划，新开发保障性住房的建设量占住房建设总量的比重不低于

10 %。自 2008 年起政府计划新建 6000 套廉租房和 2 万套经济适用房。从宏观上看，2008 年保障性住房的推广实施对商品房购买产生了一定影响，将会减少商品房市场需求，另一方面，保障性住房的增加，加大了商品房市场的竞争压力，降低了楼市上涨的预期。

集资建房政策开禁，对消费者心理形成较大冲击

集资建房解禁将分化一部分商品房客源，自治区政府下发的《关于进一步加强和规范集资建房管理的通知》，将逐渐对房地产市场产生影响。其适用范围内的行政事业单位、国有企业以及国有控

股企业大多掌握和拥有优势的土地和其他资源，职员在心理上产生较大期望，而不具备条件的其他社会公众则认为这是新的分配不公，形成抵触性观望。

公布住宅均价，出台普通商品住房新标准

11 月 4 日，乌鲁木齐市房产局公布了 2008 年首府住宅交易平均价格，住宅平均交易价格相应划分为 1—7 个级别，每个级别的平均交易价格都不相同，扩大了普通住房范围，今后收取契税将以此为依据。公布平均价格将为新开发楼

盘和二手房销售的价格制定起到参考作用。相关负责人表示此次政策与救房市无关，只是如实反映了当前实际房产交易价格。目前，乌鲁木齐房地产市场跟内地相比，仍保持平稳健康发展，不需要救市。

土地市场

受年初房价高涨和外行资本介入的推动，2008 年乌鲁木齐土地市场呈现出明显的年初上涨和年末下跌态势，这与乌鲁木齐楼市的发展相吻合。2008 年乌鲁木齐市计划供地 1750 公顷，供地主要来源是城市存量土地、征收集体土地、供应新增建设用地、四荒地等。

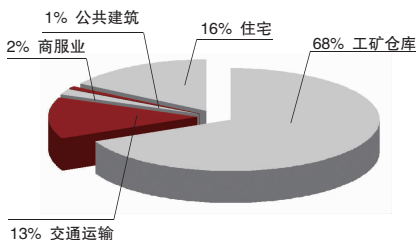
总体市场

伴随着乌鲁木齐“南控北扩，东延西进”以及大乌昌战略的实施，2008 年乌鲁木齐土地供应面积不但呈现出明显的放量，更是在调控轨迹下，北部区域土地供应面积的比重日渐加大。

2008 年乌鲁木齐各类土地供应总面

积预计约有 1750 公顷，其中，工矿仓库建设供地 1179 公顷，交通运输供地 230 公顷，商业、服务业用地 40 公顷，公共建筑、公用设施等其他供地 21 公顷，住宅供地 280 公顷。

2008 年乌鲁木齐出让土地性质分布



2008 年商住土地市场

商住用地成交 318 万平方米

截至 2008 年 10 月底, 乌鲁木齐市商住土地成交 3187180.96m², 基本上提前了两个月完成了城市全年的土地供应计划。其中, 以新市区、经济开发区、高新区为主的城北区域占据了绝对的土地成交面积, 但从土地交易情况看, 成交的住宅用地大多数位于远离市中心的地方, 住宅郊区化的趋势日益明显。

成交均价有所上升

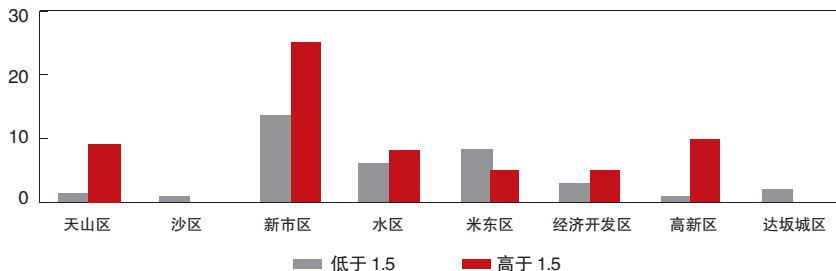
相比 2007 年 1-6 月乌鲁木齐成交

土地 329 元 /m² 的单价, 2008 年 1-10 月乌鲁木齐成交土地的 569 元 /m² 的价格来说, 2008 年乌鲁木齐土地成交价格大幅上升。

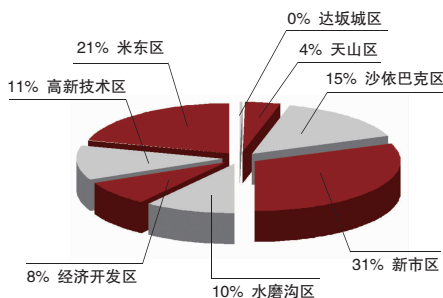
土地容积率上升

2008 年乌鲁木齐楼市小高层、高层的产品比重已经突破 2007 年的比值而达到了 50% 以上, 而从 2008 年乌鲁木齐土地成交的容积率情况来看, 大于 1.5 的地块明显增多, 这也意味着乌鲁木齐以后的房地产开发中, 高层的比重将会更加增大。

2008 乌鲁木齐成交土地容积率分析



2008 年乌鲁木齐出让土地区域分布



2009 年土地市场展望

多个荒山绿化项目进入到商业开发阶段

受乌鲁木齐早年制定的荒山绿化政策的规定, 在 2009 年将有多项荒山绿化项目完成绿化达标, 具备商业开发条件, 从而大幅增加了乌鲁木齐土地的供应面积, 对区域楼市产生重大影响。

土地成交价格维持理性

首先, 2009 年土地供应量充足, 而米泉并入乌鲁木齐以及乌昌一体化的实施, 大大提升了乌鲁木齐的发展空间, 而乌鲁

木齐轻轨交通的实施, 将为以上两个偏远区域的土地开发提供更多的可能性。

其次, 2008 年乌鲁木齐土地供应仍以北部区域为主, 长春路、喀什路都已成热点区域, 但成交的价格却不算太高。

再次, 受 2008 年下半年滞涨楼市的影响, 部分外地和外行的资本渐失去对乌鲁木齐房地产开发投资的热情; 而本地的一些开发商也同样受到房产滞销, 开发资金难以回笼的影响而无钱拿地, 从而根本性地降低了土地成交价格上涨前景。

房地产投资

2008 年 1-11 月, 乌鲁木齐市房地产投资快速发展, 完成房地产开发投资 83.57 亿元, 累计比去年同期增长 17.97%; 占全市固定资产投资总投资的 25.7%。在房地产开发投资中, 住宅投资 70.76 亿元, 比上年同期增长 20.45%。

住宅开发投资增长两成

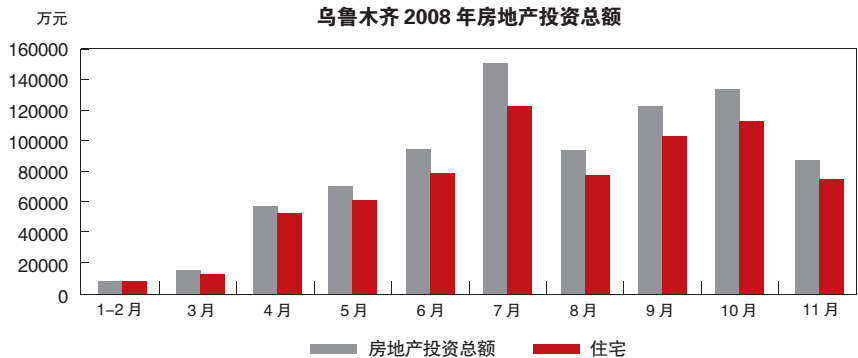
随着城镇住房制度改革的不深, 乌鲁木齐市房地产业总体上保持了

快速健康发展的势头, “十五” 以来房地产投资占全部固定资产投资的比重年约

为 25% (2005 年除外), 房地产实现的增加值占乌鲁木齐地区生产总值的 4% 左右, 成为第四大行业。

2008 年 1-11 月, 乌鲁木齐市房地产投资快速发展, 完成房地产开发投资

83.57 亿元, 累计比去年同期增长 17.97%; 占全市固定资产总投资的 25.7%。在房地产开发投资中, 住宅投资 70.76 亿元, 比上年同期增长 20.45%。



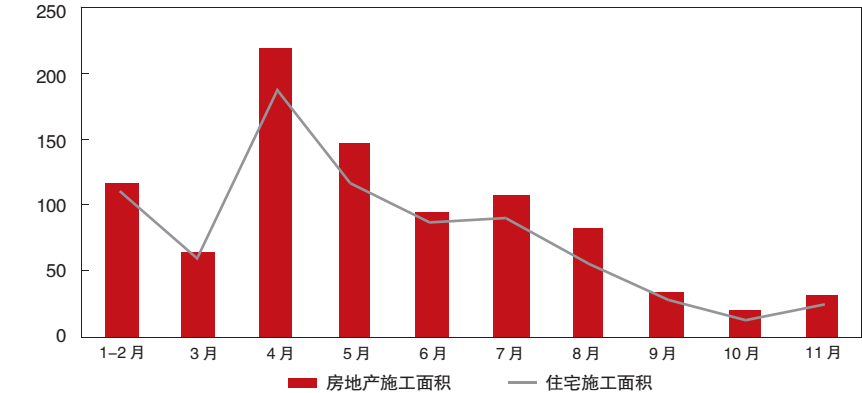
房屋施工面积

以市统计局公布的数据为例, 2004-2005 年为行业发展的最低点, 房屋施工面积、住宅施工面积达到历年最低, 2007 年出现了近年投资增长的最高峰。在政府从土地、税收、信贷等方面出台政策调控房产市场过热情况后, 房地产投资热度稍降, 但结构性风险却进一步加大。2008 年在打击投机炒房的同时, 改变房屋供应结构和加大中低收入人群的住房保障, 成为宏观调控着力解决的问题。

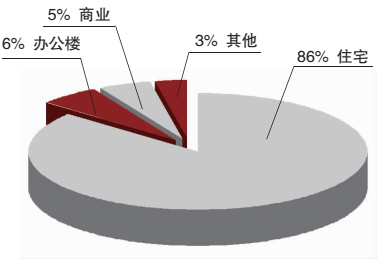
2008 年 1-11 月份, 乌鲁木齐房屋总施工面积 921.58 万平方米, 累计比去年同期增长 8.85%, 其中约 300 万平方米应为 2007 年续建面积。1-11 月住宅施工面积 780.46 万平方米, 同期增长 5.94%。从单月施工量上看持续走低, 4 月施工量最大, 4 月以后施工量急速下滑。在 2008 年新施工面积中, 可售面积会有 150 万至 180 万平方米转入明年销售。



万平方米 乌鲁木齐 2008 房屋施工面积



乌鲁木齐 2008 年 1-9 月新开工面积结构

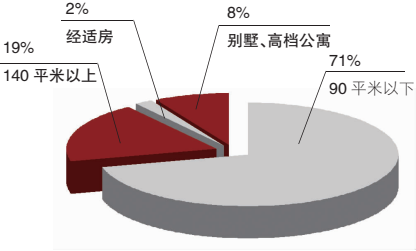


新开工面积结构

在房地产宏观政策引导和调节下，乌鲁木齐房地产开发投资结构向市场供需合理化转变，商业营业用房和写字楼开发放缓，普通商品住宅和经济适用房建设规模扩大。

从新开工住宅面积结构看，90 平方米以下住宅占到 71%，达到了 90/70 政策的要求，别墅、高档公寓规模严格控制，仅占 8%。中小户型、中低价位住房供给的增加，在一定程度上缓解了乌鲁木齐市人口增加与房地产供给结构失衡的矛盾。

乌鲁木齐 2008 年 1-9 月新开工住宅面积结构

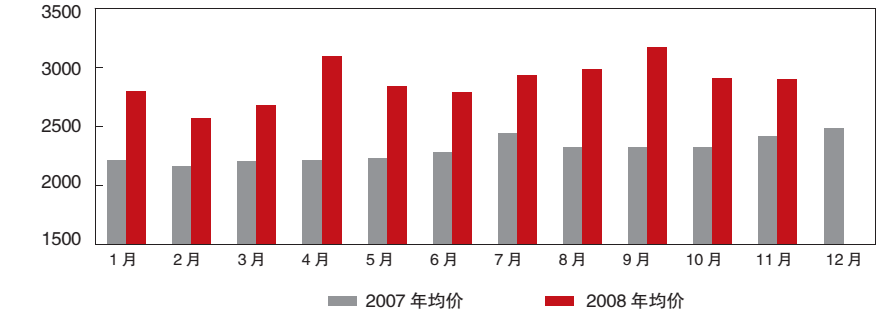


商品房市场

虽然房价经历了上半年的快速上涨和下半年的盘整，但乌鲁木齐住房总体成交量并未随之变化而是持续萎缩。由于投资客退场和观望氛围持续，市场销售压力逐渐增强，市场供求对价格的影响开始显现。

商品房价格上涨趋势渐缓

元 / 平方米 2007-2008 乌鲁木齐每月住宅成交均价



截至 2008 年 6 月，在乌鲁木齐房价涨幅连续 8 个月盘踞国内 70 个大中城市房价涨幅首位后，7 月份以 15.3% 的房价同比涨幅退居第二位，但这一涨幅仍超过全国 70 个大中城市房价同比涨幅 7% 的两倍。11 月成交均价 2886.21 元 / 平方米，环比下降 0.17%，涨幅低于年内 1.69% 环比平均值，今年乌鲁木齐市已有 7 个月平均价格环比涨幅未超过 1%。

高涨的房价背后并没有高涨的成交量，内地楼市普遍低迷，国家对房地产的宏观调控尤其是房价问题的打压，对消

费者的购房心理产生影响,观望人数增加,短期投资客纷纷退场,市场定价体系

开始显现由开发商自行决定房价转向市场供求决定房价。

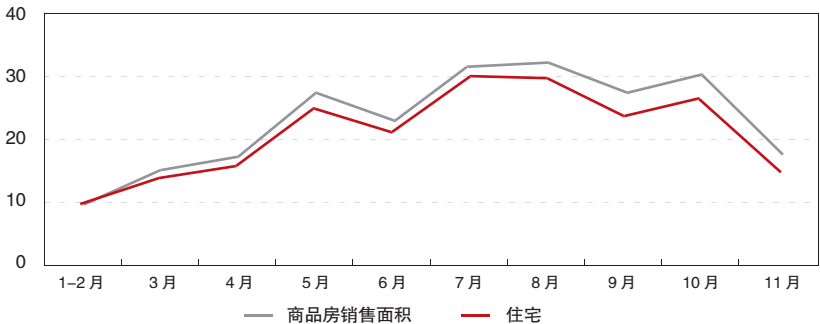
商品房销售量下滑,销售局面严峻

2008 乌鲁木齐房地产市场销售量下滑,从商品住宅供应和销售总体情况分析,1 月—11 月商品房销售 231.42 万平方米,累计比去年同期减少 45.14%,商品住宅销售 208.79 万平方米,累计比去

年同期减少 47.92%;2007 年全年商品房销售面积 347.42 万平方米,商品住房销售面积 310 多万平方米。商品住宅销售占商品房销售面积的绝大部分,与去年同期相比成交量明显萎缩。

万平方米

乌鲁木齐 2008 年 1-11 月商品房销售面积

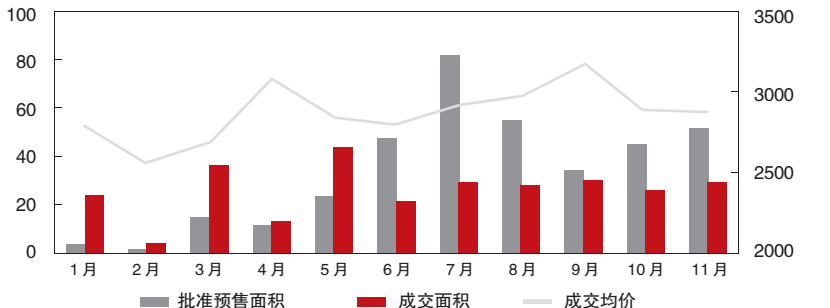


乌鲁木齐 2008 年 1-11 月累计批准预售面积 374.35 万平方米,累计成交面积 292.5 万平方米,因楼市预售量的逐月增加,销售局面将更加严峻。11 月商品

住宅单月批准预售面积 51.44 万平方米,环比上升 13%;商品住房成交面积 29.8 万平方米,环比上升 12.96%;年内商品住宅成交总面积与去年同比增长 33.69%。

万平方米

乌鲁木齐 2008 年 1-10 月量价走势图



成交商品住宅套型结构

2008 年 1-11 月,乌鲁木齐成交商品住宅套型中 90 平方米以下套型成交量达 16681 套,占总额的 54.9%;90 至 120 平方米套型销售 7888 套;120 平方米以上套型销售 5838 套。

其中 90 平方米以下套型成为销售主力,这是因为上半年出现的有价无市的局面导致了地州及外省市为主、乌鲁木

齐地区为辅的投资性、改善性需求客户群急速退市,而乌鲁木齐的刚性需求占据了市场的主体;11 月后出台的首次购买 90 平方米以下普通住房按 1%的契税标准缴税,刺激了购房市场,同时也反映了购房客户心态趋于实际,市场由追求舒适的大户型向低总价的小户型产品转变,紧凑两房和三房成为购房首选。

外地客户购房热情降温,投资性需求被压缩

今年 1 月—11 月,本市居民购买商品住宅面积为 217.24 万平方米,21614 套,本市以外居民购买商品住宅面积为

75.28 万平方米,8793 套。过去,外地居民购买力占市场销售的五六成,今年本市居民购买力占市场销售的 71.08%,并依

然保持高位。外省市购房者主要是各地来投资、置业或居住养老人员,外省市购房居民增多,除了乌鲁木齐创业、就业机会增加,还有近几年出台的放宽落户政

策等优惠措施,使异地居民购买商品房热情增加。而本市市民购房决策更加理性,住房真实需求将占据市场需求的主体,投资性需求将被压缩。

2009 年发展预测

受新的经济政策形势影响,2009 年上半年乌鲁木齐楼市将有所降温,投资回落,开工项目也将适量减少,商品房市场价格将因多层和高层比重变化、区域分布、户型比例等出现分化,总体均价则在目前水平上维持和波动。

1. 2008 年受国际金融危机快速扩散和蔓延的影响,国内经济景气度明显降低,乌鲁木齐楼市出现下滑态势;根据国家目前宏观经济的定调,房地产宏观调控进一步深化,预计 2009 年上半年乌鲁木齐楼市将有所降温,投资回落,开工项目也将适量减少,商品房市场价格将因多层和高层比重变化、区域分布、户型比例等出现分化,总体均价则在目前水平上维持和波动。

2. 在宏观政策引导下,政府将加大对市场的政策引导,住房供应结构将更趋合理,中低档商品住房、保障性住房供应量将大幅增加,住房保障体系将得到健全和完善,经济适用房将部分缓解市场需求压力,在一定程度上起到平抑房价的作用。

3. 08 年乌鲁木齐房价涨幅过快,受内地楼市普遍低迷影响,消费者纷纷采取观望态度,购房行为渐趋理性,购房需求在短期内受到一定影响。但从长远来看,住宅产品为适应市场发展,将根据不同消费群体进一步细分,乌鲁木齐楼市销量复苏值得期待。

4. 在建筑形态上,2009 年乌鲁木齐

楼市将进一步扩大小高层、高层产品的分布区域和开发体量,因此小高层、高层产品很可能成为市场的主流产品形态;而地处郊区的多层产品也会因消费者的居住习惯以及价格优势近水楼台先得月,占据有利的竞争地位。

5. 受宏观经济面对房产投资者、投机者的打击,以及一次性置业者较弱的购买力等因素制约,2008 年乌鲁木齐楼市中小紧凑型户型逆势快销,而部分以中小型户型为主力户型的楼盘也基本处于清盘,受此市场影响,2009 年乌鲁木齐楼市将因在政策以及市场因素的主导下,紧凑型中小户型的供给量将会进一步增多。

6. 从区域竞争强度看,新市区仍将扮演乌鲁木齐楼市“老大”的角色,而长春路美居区域扎堆开发的形式将进一步集中,如若楼市持续低迷,此片区将首先开打“高层销售保卫战”。

7. 相对于北区平原的地形地貌,而地处乌鲁木齐楼市南、东、西区域的荒山绿化房地产开发项目,将会为乌鲁木齐楼市供给更多的多层住宅以及低价住宅,从而也增加了 2009 年乌鲁木齐楼市谨慎乐观发展的因素。

