

2013年接近尾声，在对全年重点城市房地产市场做盘点之时，除成交量、房价等传统指标之外，依然会从成交结构的角度来分析市场走势，借此，我们能够看到各个档次产品的实际销售情况并加以对比。今年，主要有以下三大关注点。

淘宝大集

特刊

刚需、改善、豪宅

成交视角看2013三大关注点



首置： 房价上涨、信贷收紧，致刚需供求比小滑

从数据上看，自去年以来各重点城市90平米以下房源即处于供过于求的状态，除了2012年的深圳和2013年杭州之外，其他所有样本城市这一面积段的项目供求比均高于1:1，而时至2013年，大多数城市90平米以下房源销售率有小幅下降，如北京从2012年1:1.55下降到2013年1:1.37，上海从1:1.26下降到1:1.13等；在我们看来，其主要原因有二：其一是去年以来各重点城市持续上涨

的房价，其二是今年下半年以来银行贷款层面上的收紧，这两大因素导致刚需群体入市门槛逐渐提升。

但另一方面，即便今年这类项目供求比出现下滑，但从总体上看，刚需市场热度依然较高，北京供求比高达1:1.37，上海、天津和成都供求比都高于1:1.1。而即便是数据上呈现供过于求的杭州，其供求比1:0.87，也大致维持在供求平衡的区间内。

改善：改善型项目销售率普遍提升

90-140平米属于满足改善住房条件、拥有基础享受功能的面积区间，一定程度上能够满足多代人分室而居的要求。对于这部分改善型需求市场，主要有两大关注点：

其一，相比刚需产品而言，改善型项目受市场大环境波动的影响更大，尤其在2011年一二线城市限购政策全面升级的大背景下，重点城市90-140平米房源供求比下降的幅度明显大于90平米以下产品，如北京90平米以下项目供求比从2010年的1:0.96下降到2011年的1:0.92，同期90-140平米项目却从1:0.91下降到1:0.67，同样的例子也发生在其他大多数城市，究其原因，相比于首置刚需来看，改善型需求购买力更强、购房急迫性却较弱，因此在房地产市场不景气、房价调整

预期提升的情况下，这部分需求更容易进入观望，从而导致局部市场热度的下降。

其二，从近两年的市场走势来看，改善型项目供求比的变化轨迹与首置型产品正好相反，从数据上看，2013年各重点城市90-140平米产品供求比相比2012年普遍有所提高，如北京从2012年的1:1.27提高到1:1.66，上海从1:0.99提高到1:1.66，同样的情况还出现在深圳、南京、杭州、天津和成都，在我们看来，这决非巧合，当前这波市场行情由2012年起展开，如果说去年各地主力需求是首置型刚需的话，那么2013年以来随着房价的上涨，改善型需求已经逐渐成为推动市场继续上行的最重要动力，这点在面积段数据中也可以得到证实。

豪宅：
抗行业周期能力
较强

豪宅项目的出现对于城市聚集财富的能力要求极高，并且房地产市场发展程度也必须达到相当的高度，因此，国内目前拥有真正意义上豪宅的城市其实并不多。

近两年以来，上海每年成交千万级豪宅3000余套，北京则成交2000余套，从产品类型上看，北京豪宅中中心区别墅占多数，而上海则大多是超大户型公寓；另外，广州、深圳、杭州等城市每年也有上百套的成交，相比之下，如天津、南京、重庆、武汉等区域中心级城市，随着近年来房地产市场发展速度较快，但从房价角度来看，与北上广深杭等城市相比仍有相当差距，这直接体现在千万级豪宅的数量上，其年均成交套数在100套以内甚至更低。从全国的层面上看，2013年总共大约有8000套左右的千万级豪宅成交规模。

从市场走势来看，豪宅受市场大环境的影响相比于刚需、改善类项目而言较小，北京豪宅成交套数较前一年减少量远低于上海，但在之后的2012年，随着政策环境的松动，这一细分市场成交规模迅速反弹。

杨晨青

银座家居|潍坊店

喜新庆旧 新年钜惠

2013.12.28 → 2014.1.5



扫银座家居潍坊店二维码
赠精美礼品 限500份
活动期内领取

现金/家电/家居大派送

购物满2000元 直降1000元最高

感恩大礼 1元超级换购

2013年12月28日至2014年1月5日期间，凡在银座家居购物交款满一定额度加1元可换购同品牌产品（特价品除外，详见各展厅海报）。

跨年大促 “裸”价狂欢

2013年12月28日-1月5日，银座家居在商场中厅独家推出“精品大牌，裸价狂欢”，折扣低至1-3折，邀您见证低价奇迹！

新年狂让1000万 豪华家电 阶梯送

活动期间，在银座家居新签订合同尊享在成交价基础上累计购物交款（工程单、特价单除外）

满5000元送价值199元苏泊尔电饭煲
满1万元送价值499元苏泊尔双核智能电磁炉
满1.5万元送价值749元苏泊尔电压力锅
满2.5万元送价值1099元格兰仕光波炉
满5万元送价值2188元松下洗衣机
满8万元送价值3299元海信三门电冰箱
满12万元送价值4999元海信46吋智能液晶电视（电视限20台）
多买多得，可自由组合。



(以实物为准)

潍坊规模最大、档次最高银座家居四楼办公家具集采中心恭候光临！
进驻品牌：国景办公、瑞特办公、光润办公、东原办公家具