

理论与现实问题
分析评价

警惕北京楼市形成价格垄断【详情】

近年来北京土地价格不断上升，拿地所需资金不断增加，再加上政府对土地出让金缴纳节点的严格管控，使得房企在拿地时的资金压力和市场风险加大，联合拿地渐成主流。而联合拿地的兴起，凸显了当前北京市场门槛高企的现状。

关键数据

- 10月北京市二手房网签量环比下滑 16.7%
- 10月上海市高端商品住宅成交量环比上涨 22.8%
- 10月广州新建商品住宅网签均价环比跌 6.85%
- “银十”结束，深圳楼市成交有小幅增长

每周要点

- 保障房：5省闲置 5.75 万套，7省虚报 1.445 万套
- 禹洲地产 23 亿夺得上海南桥新城宅地，溢价 65%
- 广宇集团杭州中低价位住宅项目拟与万科合作开发
- 深圳挂牌出让宝安三宗商业地，总起拍价约 28 亿元
- 扬州城市总体规划获批
- 鲁商置业 2.58 亿元竞得山东临沂一宗商住地块
- 合肥 11 月首场土拍成交 6 宗地，揽金 11.56 亿元
- 建业地产 1.38 亿竞得郑州两宗地
- 青岛挂牌出让原海晶化工厂四地块，总价 32 亿元
- 华侨城定向增发 8.5 亿股获批

风险/机会提示

- 机会：电商仍将是支撑上海工业地产租赁的主力
- 风险：房地产行业并购重组加速迎来洗牌期

安邦服务热线：

电话：86-10-56763000

传真：86-10-56763059

service-bj@anbound.com.cn

公司网址：<http://www.anbound.com.cn>



欢迎关注

安邦咨询 (ANBOUND)

官方微信平台

理论与现实问题分析评价

警惕北京楼市形成价格垄断

北京土地市场已经进入寡头时代，土地交易变成“豪门的游戏”。不仅外地房企进京难度越来越大，实力不足的企业甚至有可能失去生存空间，最终被挤出北京市场。随着门槛提高，资金实力强大、本地资源丰富的“国字号”房企开始崛起，并成为土地市场的主力军。11月2日下午，在北京市丰台区南苑乡槐房村和新宫村组团B地块的拍卖现场，最终，华侨城和华润、招商联合拿下这宗巨无霸地块，代价为85亿元，配建77000平方米公租房。北京土地市场向来门槛高企，但如果央企都认为“疯狂”，那么地价着实已高到难以承受。今年的北京土地交易中，联合拿地比例明显增大。其中出于“风险共担”考虑是主要原因。风险的累积进一步抬高了北京土地市场的门槛，并使之成为大型房企的“豪门游戏”。

联合拿地已经成为近期北京土地市场的风潮。在10月以来北京市成交的13宗经营性用地中，有8宗为联合体所得。其中既有总价在80亿元以上的“巨无霸”，也有不足10亿元的小型地块。数据显示，在今年以来北京市成交的32宗住宅用地中，有17宗为企业独立拿地，15宗为联合拿地，联合拿地比重为46.9%。在2013年和2014年，上述比重分别为22.4%和30.8%。过去多年来，联合拿地并不是北京土地市场的主流，除非出于扩大规模、借助资源等考虑。联合拿地通常会面临很多问题。不同企业的资金状况、成本核算不同，对于土地价格的承受能力也不一样。虽然企业在组成联合会时会约定价格上限，但一旦碰到优质地块，承受能力强的一方还是会忍不住出手。近期出现的碧桂园退地风波，就类似于这种情况。而就在本文开头提到的三家企业共同联合拿地之后，日前又爆出华润和招商的退地风波，也是基于同样的逻辑。

随着门槛提高，资金实力强大、本地资源丰富的“国字号”房企开始崛起，并成为土地市场的主力军。合作拿地多数是“国企+国企”和“国企+民企”的形式，而甚少有“民企+民企”。据统计显示，2013年至今在北京独立拿地金额排名前十的房企中，有7家为国企性质，只有恒大、泰禾、富力三家属于民企；联合拿地金额排名前十的房企中，只有融创一家民企，排在第8位。其余9家均为国企，其中首开、华润、平安位居前三。期间，首开共联合获取14宗土地，规划建筑面积215.79万平方米，成为最受欢迎的合作者。与土地市场的格局类似，多数受访者认为，新房市场的寡头时代也已出现。根据新浪乐居发布的“2015年前三季度北京楼市成交排行榜”，今年前三季度北京市销

售金额排名前十的企业中，有 7 家为“国字号”；销售面积排名前十的企业中，有 8 家为国企。

值得注意的是，伴随高价地而火爆的豪宅市场还将面临另一重风险。任启鑫认为，高价地频繁出现，一方面使房企面临巨大的资金成本压力，另一方面也在形成艰难的去化压力。其续称，北京豪宅项目在短期内暴增，但所面向的中产阶级客群增长速度相对较慢。因此未来北京豪宅市场将出现严重供过于求的现象。

近年来北京土地价格不断上升，拿地所需资金不断增加，再加上政府对土地出让金缴纳节点的严格管控，使得房企在拿地时的资金压力和市场风险加大，联合拿地渐成主流。而联合拿地的兴起，凸显了当前北京市场门槛高企的现状。同时，这也引发土地市场的另外两个特点：大企业垄断市场，国资房企借势崛起。不仅外地房企进京难度越来越大，实力不足的企业甚至有可能失去生存空间，最终被挤出北京市场。并且，未来在新房市场，大型房企将占据越来越多话语权，这往往意味着价格把控能力提高，由于大型房企往往资金充裕，加之成本渐高，可能会在一定程度上形成价格垄断。

[返回首页](#)

行业数据信息

10 月中国 300 个城市推出土地面积环比涨幅为 2%

11 月 2 日，中国指数研究院发布的数据显示，2015 年 10 月，中国 300 个城市推出土地面积 9653 万平方米，成交面积 5373 万平方米，合计土地出让金收入 1652 亿元，环比涨幅分别为 2%、-33%、-32%，同比涨幅分别为 11%、-18%、4%。此外，10 月 300 个城市土地交易平均楼面价为 1670 元/平方米，环比上涨 1%，同比上涨 24%。（LSJ）

[返回首页](#)

10 月北京市二手房网签量环比下滑 16.7%

伟业我爱我家市场研究院发布的数据显示，2015 年 10 月，北京市二手房网签量为 14382 套，同比上涨 62.6%，环比下滑 16.7%。2015 年的“金九银十”，北京二手房网签总量为 31656 套，与七八两个月的网签量相比减少了 22%，二手楼市降温势头仍在持续。此外，从成交价格看，10 月北京区域通过我爱我家达成的二手房成交均价为 39927 元/平方米，环比 9 月小幅上涨 0.9%。（BSJ）

[返回首页](#)

10月上海市高端商品住宅成交量环比上涨22.8%

上海链家市场研究部公布的数据显示，2015年10月，上海市高端商品住宅(成交均价5万元/m²以上)成交1607套，环比上涨22.8%，同比上涨3.3倍；成交面积为25.7万平方米，环比上涨27.3%，同比上涨2.9倍；成交均价为70814元/平方米，环比上涨1.1%，同比上涨7.7%。供应方面，10月上海市最低报价超过5万元/m²的高端商品住宅新增供应量为30.4万平方米(共计1669套)，环比下滑30.1%，同比上涨107.5%。10月高端市场新增供应量环比虽然出现下滑，但仅次于9月供应量，位居历史第二高位。(BSJ)

[返回首页](#)

10月广州新建商品住宅网签均价环比跌6.85%

10月26日-11月1日，广州全市新建商品住宅网签2224套，环比上升9%，网签面积25.10万平方米，环比上升12%，网签均价15200元/平方米，环比上升8%，销售金额38.15亿元。该周广州楼市成交量价齐升，延续单周超过2000套的高位运行。10月份广州全市新建商品住宅网签8040套，环比9月7940套成交量有所上升，网签均价14062元/平方米，环比下跌6.85%。尽管10月份成交情况成色不如预期，但据数据统计，截至10月31日，广州今年前十月的住宅成交面积为845万平方米，已超过2014年全年824万平方米的成交面积。不过，10月份广州均价自7月以来连续第三个月回落，14062元/平方米创下2015年年内均价新低。分析指出，2015年第三季度，政策逐渐进入空窗期、房贷利率优惠力度不足、房企“以价换量”规模下降，使得市场上行动力减弱，市场正由“回暖期”向“库存期”转变，成交回暖并没有解决库存量攀升的问题，广州市场进入“后回暖时代”。10月收官，该周广州楼市新货入市表现仍然较为平淡。据不完全统计，周末共有6个楼盘入市，整体去化情况表现仅在五成左右，推新项目主要为老盘和大盘新组团加推。新增预售房源方面，该周广州全市新建商品住宅新增预售项目共14个，共计3053套，合计37.08万平方米，主要集中在增城区。相关统计显示，广州11月份预计将有34个楼盘推新，与金九银十推新情况相比较，市场供货相对保守。商业地产方面，该周广州商用物业销售面积10168平方米，销售金额3.10亿元；办公物业销售面积47133平方米，销售金额7.85亿元。土地市场，该周广州经营性用地仅成交1宗黄埔区商业用地，由中国电信集团广东省电信公司以底价34779竞得。挂牌方面，广州土地市场正在迎来集中性推地高峰，这一周挂牌地块达11宗，合计起始总价高达154.6亿元。(LSJ)

[返回首页](#)

“银十”结束，深圳楼市成交有小幅增长

据深圳房地产信息网统计，10月26日-11月1日，深圳全市共成交1417套新房住宅，环比增加15.5%；成交面积达13.53万平方米，环比增加8.6%；成交金额约46.32亿元，环比增加2.9%；成交均价为3.42万元/平方米，环比下跌5.2%。区域成交方面，南山、盐田、罗湖以及福田四区上周共成交330套新房，环比增长146.3%；而龙岗区成交560套，环比增加3.7%，宝安区成交527套，环比减少4.9%。该周有两个项目取得预售许可证，分别为位于宝安区以及盐田区，住宅总批售面积为9.33万平方米。商业地产方面，该周深圳全市成交197套商业物业，环比减少35.6%；成交面积1.58万平方米，环比减少21.1%；成交金额8.78亿元，环比减少2.7%；成交均价上涨23.3%，为5.57万元/平方米。办公楼物业方面，该周全市成交132套，环比下跌20.5%；成交面积2.35万平方米，环比增加44.9%；成交金额11.91亿元，环比增加63.4%；成交均价上涨12.8%，为5.06万元/平方米。（BSJ）

[返回首页](#)

今年第45周，天津新建商品住宅成交环比下降三成

最新数据显示，2015年第45周天津新建商品住宅共成交2711套，成交面积30万平米，环比前一周下降了30%，成交均价11698元/平米。二手住宅成交2718套，成交面积24.3万平米，环比前一周微降0.1%。从区域成交上看，天津市内六区上周成交面积为5.19万平米，环比下降28.3%，成交均价为23050元/平米，环比下降4.4%；环城四区上周成交面积为12.68万平米，环比下降41.6%，成交均价为10810元/平米，环比下降1.02%；滨海新区上周成交面积为9.98万平米，环比下降34.6%，成交均价为10448元/平米，环比上涨7.01%；远郊区县上周成交面积为12.94万平米，环比下降15.9%，成交均价为7635元/平米，环比微涨0.75%。值得一提的是，该周天津市共有12个新增项目，新增供应面积约为16.5万平米，环城四区新增供应占比52%，滨海新区新增供应占比28%，远郊区县新增供应占比20%。（LSJ）

[返回首页](#)

金九银十最后一周，青岛商品住宅成交量价平稳

金九银十的最后一周，青岛商品住宅成交量价都保持平稳，与前一周相比变化不大，但新增供应却出现大幅下降。根据青岛网上房地

产数据显示，10月26日-11月1日，青岛商品住宅成交环比微涨，全市成交共计约3022套，成交面积31.63万平方米，仅环比上涨4%。同时，青岛的成交均价与前一周相比出现微降。数据显示，上周全市成交均价8263元/平方米，环比下降1%。其中，主城区12343元/平方米，西城区7622元/平方米，北城区7694元/平方米，近郊区5478元/平方米，远郊区4647元/平方米。截至上个周末，青岛存量仍保持在17.02万套，库存面积约1906万平方米，接近6周的平均去化速度来看，去化周期约68个周。在供应方面，青岛商品住宅供应下降，全市新增供应约2710套，约30.92万平方米，环比减少了38%。其中，崂山区上周的供应量最大，共计8.04万平方米，此外，胶州、城阳、胶南等近郊区的新增供应量也较高，分别为5.09万平方米、4.81万平方米和3.09万平方米。从成交方面来看，10月26日-11月1日，成交面积最大的区为城阳区，共计4.93万平方米，胶州、黄岛、李沧三区成交量都在4.6-4.7万平方米之间，其他区市成交量相对较少。从价格来看，上周市南区价格涨幅较高，环比上涨26%至23065元/平方米；市北区价格跌幅最明显，环比下降20%至14832元/平方米。商业地产方面，10月26日-11月1日，青岛市商业新增约203套，新增面积4.53万平方米；成交144套，成交面积1.7万平方米，成交面积环比上涨37%；全市商业成交均价13764元/平方米，环比上涨9%。截至周末，商业存量3.2万套，面积约540.48万平方米，去化周期降至340个周。上周青岛市办公新增386套，面积为2.08万平方米；签约54套，面积为0.6万平方米，成交面积环比下降39%，全市签约均价环比下降42%至10788元/平方米；截止到周末办公存量1.62万套，约247.02万平方米，去化周期约为371个周。土地市场，这一周青岛全市新发布公告欲出让商住类土地2宗，全部为拍卖出让，出让土地分别位于即墨市和胶州市；其中1宗为住宅兼商业用地，1宗商业用地。(RSJ)

[返回首页](#)

“银十”最后一周，福州楼市成交继续保持上涨态势

“银十”最后一周，福州成交继续保持上涨态势，成交均价也出现微幅上涨。数据显示，10月26日-11月1日，福州市区商品房共成交1265套，成交面积106279平方米，环比上涨30%，均价18536元/平方米，环比上涨25%；闽侯成交447套，成交面积33927平方米，环比下跌6%，均价10019元/平方米，环比上涨8%。住宅方面，福州市区普通商品住宅签约621套，签约面积70990平方米，环比上涨4%，均价14832元/平方米，环比上涨3%；闽侯签约219套，签约面积21139平方米，环比下跌25%，均价8492元/平方米，环比下

跌 6%。供应方面，福州全市商品住宅新增供应合计 504 套、53138 平方米，市区和闽侯县供应各占五成。(BSJ)

[返回首页](#)

市场动态

土地交易楼面价上升将导致住宅豪宅化倾向

2015 年 10 月份全国 300 城市土地交易情报显示，今年 10 月份土地成交降幅扩大致收金回落，均价及溢价上涨。10 月份全国主要城市供地节奏继续加快，但土拍热潮仍集中在北京等重点城市，成交总量降幅扩大，出让金环比减少逾三成。楼面均价及平均溢价率呈平稳涨势，本月涨幅有所收窄，部分城市现抢地热潮。具体来看，全国 300 城市土地交易情报显示，10 月份 300 城市推出土地面积 9653 万平方米，成交面积 5373 万平方米，合计土地出让金收入 1652 亿元，环比涨幅分别为 2%、-33%、-32%，同比涨幅分别为 11%、-18%、4%。此外，10 月份 300 城市土地交易平均楼面价为 1670 元/平方米，环比上涨 1%，同比上涨 24%。分城市来看，一线城市本月成交量跌价涨、收金回落，各项指标均超去年。环比来看，10 月份一线城市土地推出量增加 4%，成交面积减少 27%，土地出让金减少 23%。一线城市中唯独北京土地市场相对火热，当月土地收入接近 300 亿元。二线城市整体表现仍分化，供需总量同比、环比双降，均价及出让金回落；三、四线城市成交指标仍以下降为主，交易市场低温持续。但从土地出让金方面来看，10 月份，北京以 294 亿元总额领跑全国，占一线城市收金总额的 64%。二线城市方面，南京、杭州突破百亿，苏州、宁波同比涨幅显著。整体来看，1 月至 10 月，全国 300 城市出让金总额为 15281 亿元，同比跌幅近两成。(RWSQ)

[返回首页](#)

房地产行业并购重组加速迎来洗牌期

中国指数研究院发布的研究报告显示，2015 年前三季度，房地产行业完成并购案例 176 起，涉及金额 1600 亿元。与去年同期相比，房企并购重组的数量和金额均明显增多。业内分析，由于行业优胜劣汰机制愈加明显，部分房地产企业不得不采取出让企业或项目股权的方式来保持企业生存发展。研究报告指出，股权收购和项目收购是近段时间房企并购的主要模式。一方面，企业通过参股目标企业，或其他机构合作开发的方式控股目标企业，进而获得较高利润。另一方面，通过对目标项目的收购可以帮助企业获得开发资源，扩大布局范

围。企业并购的实质是获得土地资源和战略转型。由于资金面依然不容乐观，变卖股权获取资金成为不少中小房企的无奈之举。中国指数研究院统计，截至2015年10月8日，北京和上海产权交易所共计37家房企挂牌转让股权，其中25家100%股权转让，12家房企部分转让股权，而其中13家房企共计转让债权总额超91亿元。(RWSQ)

[返回首页](#)

北京楼市“银十”完美收官

北京楼市及地市在十月尾声迎来了新一波高潮，“银十”完美收官。一方面是土地市场的持续高涨，出现了第二总价地王；另一方面是多个新开楼盘项目的热销，出现了多个“日光盘”。10月26日-11月1日一周，北京一手纯商品住宅共成交1967套，成交面积21.45万平方米，环比分别增长23%、19%，成交量创9月以来单周新高。成交均价为31563元/平方米，环比上涨2%。该周单价6万元以上公寓豪宅共计成交60套，成交面积1.35万平方米，为今年以来单周成交第二高值（1月末盘古大观集中签约除外）；两项数据环比大涨62%、50%。对此，分析认为，今年北京土地市场地王频现，地价持续攀升，未来北京豪宅市场竞争将升级，而“前地王”项目趁今年豪宅成交热势及政策叠加利好也适时入市，抢占资源。除供应提升外，央行再次“双降”，使得市场流动资金暴涨，其中很大一部分流入了北京豪宅市场。该周北京市场共有7个项目入市，较上一周增加2个。商业地产方面，10月份北京在售商业项目共成交2173套，环比下降13.74%，同比上涨154.75%；成交面积为262202.61平方米，环比下降30.3%，同比上涨91.99%；成交总金额72.75亿元，环比下降28.23%，同比上涨117.55%；成交均价27745元/平米，环比上涨2.97%，同比上涨13.31%。此外，10月份北京商用物业成交面积位列前三的区域分别为通州、石景山和西城，其中通州区成交88809.88平方米领跑，石景山区成交34901.25平方米位列第二，西城区成交22682.27平方米位列第三。10月份，北京写字楼、商铺成交均价超过5万元/平方米的项目共17个，与上月持平；超过3万元/平方米的项目共45个，比上月少11个。成交均价位列前三的区域分别为西城、朝阳和海淀。成交总额方面，通州区成交21.7亿元，排名第一；西城区成交11.8亿元，排名第二；石景山区成交11.2亿元，排名第三。此外，该周北京共出让8宗土地，成交土地金达208亿元。(LSJ)

[返回首页](#)

三季度华东写字楼市场简析

2015年第三季度大约有393000平方米甲级写字楼新增供应进入

华东市场，其中上海贡献了 358000 平方米，而南京市场贡献了 35000 平方米。三季度杭州市场没有新项目入市。这意味着华东市场写字楼新增供应在 2015 年仅过了 3 个季度的情况下已经创下历史新高。需求方面，华东地区在新增供应创下新高的同时写字楼净吸纳量同样大幅升高。三季度上海的写字楼净吸纳量达到历史新高，为 377358 平米。同时，南京杭州两个市场的需求量都维持在较高水准。由于需求量上升，甲级写字楼租金克服了供应量较大的压力，华东三城的平均租金较上季度均有所上升。就上海市场而言，表现活跃的内资金融类企业仍然是写字楼租赁市场的主要驱动力，受到它们的影响，全市甲级写字楼租金环比上升 2.0%，至人民币 272.9 元每平方米每月。杭州和南京甲级写字楼租金同样有所提升，但由于市场目前较高的空置率租金上升幅度有限。华东写字楼市场供应浪潮的影响已经开始显现。上海市场一些开发商已经发现目前的供应压力，从而用放缓工期，延迟写字楼项目的完工时间来避开交付高峰。但未来 2 年仍有超过 200 万方高品质写字楼完工入市，因此未来一段时间内上海市场将会面临一定的压力。南京和杭州市场方面，由于未来一些新增供应可能会延期交付，从而降低了预期的市场压力，预计这 2 个市场将保持稳定。(RSJ)

[返回首页](#)

电商仍将是支撑上海工业地产租赁的主力

今年一季度上海工业物业整体平均租金价格环比上升 1.4%，同比上涨 6.0%，以 2006 年第一季度为基准的工业总体租金指数为 156.3。同时，工业物业的总体空置率稳定在 6.6% 的水平。就物业类别而言，上海全市研发办公楼的平均租金环比和同比分别上升 2.6% 和 11.3% 至人民币每月每平方米 124.6 元 (19.6 美元)，其主要的租金上涨发生在漕河泾和闸北等优质物业。工业厂房版块在三季度不活跃，市场的空置率和租金也维持在上季度的水平。在物流板块，三季度末上海高标准仓库的总存量接近 5900000 平方米；而各开发商高标准物流仓库存量的格局没有太大变化，普洛斯依然占据半壁江山：在上海的份额超过 41%。其他主要开发商中的外高桥新发展公司、嘉民集团和临港集团等也各有 10% 左右的市场份额。三季度上海地区保税仓库租金微升 0.01 元/平方米/天，达到 1.33 元/平方米/天，主要是由于跨境电商的火爆致使部分开发商微调租金。而本季度上海非保税仓库的租金维持不变，仍为 1.33 元/平方米/天。上海地区有近 150000 平方米的租赁面积成交，但同时也有超过 40000 平方米的面积空出。该地区签约项目中普洛斯占据大部分，且大都为非新建项目。新建成项目中，临港集团的保税项目飞洋仓库是本季度上海地区交付的最大新建仓储项目。该项目的建成吸引了大量客户问询，主要是因为其毗邻洋山港的

地理优势以及在上海为数不多的大块保税面积较为跨境电商看重。三季度上海地区高标准仓库总体空置率环比上升 0.2 个百分点，至 7.8%。其中非保税仓库空置率下降 2.2 个百分点，至 6.9%。上海非保税区空置率下降的主要原因是本季度市场携带大量待租面积的新增供应较少，且普洛斯、嘉民等公司都有不少租赁订单成交，从而使非保税仓库空置率有所降低。而上海保税型仓库的空置率由于临港地区的新近交付项目而上升至 9.7%。然而新增的保税型仓库质量、区位条件都较优，引得大量客户问询，空置率预计将在短期内回落。在未来供应方面，上海在接下来的三年已经计划有超过 900000 平方米的高标准仓库入市，其中 660000 平方米的入市时间为今年年底之前。展望今后几个季度的物流物业市场，第三方物流和电商仍将是近期新增租赁面积的主力；而经济形势的变化对进出口业务的影响则成为另一个左右物流物业市场近期走势的因素。其对区位优势较好的仓库或是保税仓库的影响将尤其明显。(BSJ)

[返回首页](#)

深圳 10 月供应楼盘个数有所增加

数据显示，深圳 10 月供应楼盘个数及总套数较上月有所增加，符合我们对开发商将在银十后期加速推盘的预期。10 月新获批售的住宅项目有 11 个，较上期减少 1 个，供应 5350 套，环比上月增加 2.82%。其中项目分布区域较为均匀，罗湖有三个项目，龙华，龙岗及南山则各有两个项目分布。成交方面，10 月一手住宅成交 5585 套，环比上升 38%，成交面积为 54.2 万 m²，环比上升 33%。10 月二手住宅成交 6733 套，环比下降 36.2%，从 7 月的备案巅峰已经连续三个月下滑，反映市场明显受到了市场环境转变的冲击。在此前，深圳楼市上涨的余温下，一手房价出现回调，而二手房价仍然有微弱涨幅。新房成交均价为 3.35 万/m²，环比下降 7.2%。二手房方面，本期样本楼盘均价为 44029 元/m²，环比仅上涨 1.69%，环比 9 月份上升 0.5 个百分点，基本持平，环比涨幅出现颓势。据监测，10 月供应楼盘个数及总套数较上月有所增加，新获批售的住宅项目有 11 个，较上期减少 1 个，供应 5350 套，环比上月增加 2.82%。其中项目分布区域较为均匀，罗湖有三个项目，龙华，龙岗及南山则各有两个项目分布。10 月深圳入市的项目个数为 22 个，环比增加 5 个，约 57.7 万平住宅推出市场，较 9 月回升 7.6%。金九银十的批售数量相对于 8 月开始大幅增长，但是仍然显著低于 5 月及 6 月高峰期的水平。不过，相对充足的供应以及较为清淡的资金面已经开始对入市楼盘的销售率产生影响。除去一些区域标志性项目外，在 10 月推售的项目中销售率超过 7 成的仅有 6 个项目，占比不足三成。在 10 月份的最后一个周末，市场一改黄金周

以来的推盘颓势，在当周推出了 12 个项目，但是销售率并不高涨。此外，10 月深圳一手住宅成交 5585 套，环比上升 38%，成交面积为 54.2 万 m²，环比上升 33%。新房成交均价为 3.35 万/m²，环比下降 7.2%。一方面，成交量开始随着推售在四季度的回升而有所上涨；另一方面，在推售上升的情况下价格出现了一定程度的回调。虽然价格的回调伴随着结构性因素，但是仍然具有一定的趋势性参考意义。(LSJ)

[返回首页](#)

广州 10 月的商业用地成交则表现平平

广州国土房管局网站数据监测显示，截至 10 月 31 日，广州 10 月份土地总成交宗地面积 60.58 万平方米，同比增长 45.2%，环比下降 8.3%；总成交金额达 54.73 亿元，同比增幅达 505.7%，环比下降 31.1%。其中，10 月份住宅用地成交面积达 21.73 万平方米，占总成交面积的 36.9%；成交金额达 49.43 亿元，占总成交额的 90.3%。据了解，10 月份广州出让的住宅地块分别为花都新华街宝华路地块、白云穗花水泥厂 3 宗宅地等。资讯显示，花都新华街宝华路地块成交溢价高达 70.3%，吸引了路劲、华发、越秀、碧桂园、保利置业等七家房企到场竞拍。最终路劲地产以 19.4 亿元的总价夺得该宗地，楼面价高达 8423.6 元/平方米，成为花都近三年来的单价新地王。此外，白云穗花水泥厂 3 宗宅地竞拍当日也吸引了七家开发商到场，总成交价约 25.6 亿元。最终越秀拿下两块地，溢价率分别达 14.9% 和 16.8%，楼面地价超 1.2 万元/平方米。另一宗地为绿地夺得，溢价率为三宗地最高，达 19.4%，楼面价超 1.3 万元/平方米。据悉，广州 10 月的商业用地成交则表现平平，中国电信以 3.74 亿元的低价夺得知识城南起步区的一宗商务科研用地。另据统计，今年前 10 月全国土地收入前 20 大城市的土地出让金合计 9733 亿，同比下降 9.7%。相比十月份，广州 11 月份的拍地将迎来高潮。中原地产研究部统计数据显示，11 月份广州总计有 36 宗地块出让，总面积达 109.23 万平方米，总起拍价达 251.45 亿元，预计将成为今年土地创收最高的一个月。(BSJ)

[返回首页](#)

南京楼市“银十”成交创新高

“银十”临近尾声，南京楼市热度依旧不减，认购、成交量都出现了较大幅度提升。网上房地产数据显示，10 月 26 日-11 月 1 日，南京楼市共认购商品住宅 5259 套房源，成交 2975 套（不含溧水、高淳和都市圈），日均认购 751 套、成交 424 套，相较于上周认购 3322 套、成交 2463 套，认购量上涨近 6 成，成交量同样上涨 2 成。火爆楼市让南京全市销量创下历史新高，据统计，10 月份南京新房成交 11133

套，打破了 2009 年 11 月 10810 套的记录，成为南京楼市成交量最高的月份。基于目前的上升势头，南京业内人士表示，年底前南京楼市的成交量应该会处于相对较高的数字，不过相对于金九银十可能稍微逊色，在价格方面应该会继续保持上涨。而楼市的火爆也传导至土地市场，10 月最后一周，南京共成交 12 宗地，吸金 131 亿元，刷新 4 个地王纪录。楼市旺季接近尾声，开发商也在把握最后时机加快出货。10 月 26 日—11 月 1 日，南京共有 9 盘推出 1500 余套房。商业地产方面，经历短暂的成交上浮后，南京商业地产再次遇冷。数据显示，该周南京商业地产总成交面积 10546 平方米，相比此前一周南京商业地产成交面积环比下跌 39.6%。其中办公类产品成交面积约 3718 平方米，与上周相比下跌 51.5%，商铺类产品成交面积约 6827 平方米与上周相比下跌 30.2%。体而言，商业方面，江北以 3610.8 平方米的成交占据首位，紧随其后的为城南和河西，各成交 1278.42 平方米、1108.45 平方米，其他板块成交寥寥。办公产品方面，江宁、江北势均力敌，各成交 1331.5 平方米和 1215.6 平方米。土地市场，10 月接近尾声，南京土地市场掀起一波热潮。10 月 26 日-11 月 1 日期间，南京共成交 12 宗地，吸金 131 亿元。(BSJ)

[返回首页](#)

成都住宅成交维持高位

成都市城乡房产管理局数据显示，10 月 26 日-11 月 1 日，成都商品房供应量大幅上涨，共新增预售证(公寓、住宅、商业、车位)13 张，环比增加 3 张，其中 9 个住宅类项目，4 个商业类项目。本次供应项目大部分均位于城南。对于供应大增，分析认为，受市场基本面好转影响，本周主城区供应量持续大幅上涨。随着“双降”逐渐在市场上发挥作用，不少开发商推盘信心明显上涨。预计后市主城区商品住宅供应量将有所回落。此外，该周成都共有 4 个项目开盘，且均为住宅类项目。在成交方面，该周成都主城区商品住宅成交虽有小幅下降，但依然处于该市的历史较高水平。成交面积 22.05 万平方米，环比下滑 3.46%；成交 2329 套，环比降 5.25%；成交价格继续持平，环比微涨 1%至 9887 元/平方米。对于三周维持高位成交，分析认为，前两周因集中备案拉高成交量，该周市场逐渐回归常态。随着“金九银十”的结束，市场将进入年底冲刺阶段，开发商为完成全年销售目标，将加大促销力度，预计后市成交量将在小幅下滑之后逐渐维持平稳走势。从主城各区来看，该周多数区域成交均下跌，仅金牛区(210 套)、青羊区(166 套)上涨，涨幅分别为 5.53%及 10.67%。此外，锦江区成交套数达 688 套，继续居各行政区之首，环比下滑 2.41%，成交面积 6.09 万平方米，环比增加减少 7.93%；而成华区及高新区，则以 575 套及

564 套的成交两，位于第二和第三位，环比下降 5.12%、13.89%。均价方面，该本周主城商品住宅成交均价为 9887 元/平方米，仅环比涨 1%。其实，主城各区仅武侯区及锦江区房价有所上涨，且均在万元以上；而其余的高新区持平，金牛区、成华区及青羊区则出现下滑。其中，武侯区及锦江区仍然在万元以上，为 11055 元/平方米及 10950 元/平方米，环比上涨 7%与 3%。商业地产方面，该周成都商铺市场备案冲高；写字楼市场整体保持平稳；公寓市场成交则持续下滑，分析预测，公寓后市或进入平稳轨道。该周成都整体商业市场保持稳定。细分来看，商铺市场受个别专业市场项目的集中备案影响大幅冲高；而公寓市场持续下滑，主要原因在于前期旺季成交逐步释放。预计后市商业市场或进入低位稳定期，依据在于近期在传统旺季和政策刺激下的市场表现依然平淡，而后市低位运行的态势或更难改变。(RSJ)

[返回首页](#)

杭州商铺市场受到电子商务和购物中心双重冲击

杭州 2015 年上半年的社会消费品零售总额为 2137 亿元,同比上涨 7%。其增长速度相较于去年同期低 3 个百分点，也低于南京与上海同期数字。上半年杭州城镇居民可支配收入同比增加 8.4%至 26811 元。三季度，杭州中心商圈没有新增供应。但是，三个项目在进行升级调整，对三季度平均租金及出租率有所影响。因此，三季度杭州平均租金环比下降 0.94%到每平方米每月 1205.41 元(189.23 美元)，出租率下降 1.02 个百分点到 96.25%。在三季度，杭州百货商场仍受到电子商务和购物中心的双重冲击。解百购物中心从八月开始装修，它将在维持百货运营模式的同时提供更多的餐饮和娱乐设施。杭州银泰庆春店则从七月开始进行升级装修，在这次调整中它将引入设计师品牌。还是第三季度，之前由中都百货庆春店租赁的物业被新租户接手，目前正在装修中。品牌方面，H&M 在杭州的第一家旗舰店在解百购物中心开业。这个旗舰店面积达 2400 平方米，这也是 H&M 本年度在中国开设的最大一家门店。在 2015 年上半年，杭州大厦、解百购物中心和杭州银泰百货一共实现了 58.9 亿元零售额，与去年同期相比下降 0.3%。在延安路和武林路上（两条杭州传统的商业街），很多店铺租户频繁变动或被空置。在未来，截止到 2016 年底，杭州市中心预计有超过 400000 平方米优质商铺新增供应，占到了当前存量的 42%。(RSJ)

[返回首页](#)

东莞住宅均价逼近“万元关”

三季度东莞住宅楼市持续火热，“金九”成色十足。据东莞中原研

究部监测数据统计显示，三季度东莞住宅供需刷同期新高，其中住宅成交 264.04 万平方米，仅次于二季度的成交量 277.17 万平方米。据监测数据统计显示，三季度，东莞住宅新增供应 229.69 万平方米，环比二季度上升 15.73%，比去年同期上升 29.12%。随着楼市成交持续火热，市场库存去化较快，开发商们的推货热情大涨，共有 67 个项目出现住宅供应，其中 87% 项目单盘推货量超过 100 套，40% 项目单盘推货量超过 300 套。开发商们推货力度较大，反映“快速跑货”已是市场共识。统计显示，7 月和 8 月的新增供应量相对持平且均低于 6 月，市场供应大爆发集中在 9 月份。9 月作为传统的购房旺季，客户的购房热情促使开发商们抢跑“金九”。据统计，9 月期间约有 30 多个项目推货，楼市在 9 月底迎来入市高潮。除在售项目供应外，三季度许多纯新盘也集中亮相。据东莞中原研究部对市场监测数据显示，三季度新增嘉宏锦园、光大山湖城、碧桂园翡翠湾、松湖朗悦等共 13 个全新盘。三季度东莞住宅房价持续上涨，全市住宅均价创历史新高，逼近“万元关”。据东莞中原研究部监测数据统计显示，三季度东莞整体住宅均价为 9895 元/平方米，环比二季度上升 1.66%；普通住宅均价为 9236 元/平方米，环比二季度上升 3.63%。数据统计显示，东莞三季度七大片区中有 5 个片区洋房均价环比上涨，其中临深片区洋房成交均价为 10202 元/平方米，环比涨幅最大为 11.27%。业内人士表示，房价上涨出于两方面的因素：首先，深圳客购买力强，支撑东莞房价上涨；其次，深圳客大量外溢东莞，带动临深以及泛临深区域量价齐飞。楼市火热加速消化住宅库存，消化周期缩短至 6.8 个月。截至 9 月 30 日，东莞住宅市场库存量为 508.24 万平方米，环比 8 月上升 0.77%，同比去年同期下降 3.15%。数据显示，近七成镇区洋房消化周期低于 8 个月，其中塘厦、黄江、凤岗和清溪的洋房库存消化周期均已不足 3 个月，反映临深片区缺货。由于市场火热明显加快库存消化，住宅消化周期迎来了近 6 年最低，市场供应显然告紧，开发商们应尽快推货填补供应缺口。由于目前市场分化明显，局部区域需不同对待。（LSJ）

[返回首页](#)

基本信息

全面放开二孩对房地产影响有限

近日，中国社会科学院金融研究所研究员易宪容发文表示，二孩生育政策放开，短期内对房地产市场的冲击和影响并不大。他认为，放开二孩生育政策之后，虽然新增人口会有增加，但不会出现一个爆

发式新生儿增长潮。而在当前中国一线城市及部分二线城市，独生子女政策推行较早，独生子女的比重比其他城市要高，由于这些城市房价过高导致生活成本太高，从而使得当前一线城市及部分二线城市有生育能力的 80 后和 70 后生育愿意低，因此二孩政策放开之后新增人口主要发生在中小城市及小城镇，所增加的消费红利也在此类地区。而就当前情况来看，尽管政府推出的一系列房地产救市政策已经一年多了，银行信贷利率水平也已经降至历史最低水平，但是三四线城市（也包括部分二线城市）的住房早就没有投资价值，这些城市的住房消费早在 2010 年左右就已经供需平衡，当前住房的去库存化相当严重。在这种情况下，短期内靠新生儿来消化当前这些城市严重的住房供给过剩问题根本不可能，而要等新生儿进入住房市场也将是 20 年之后的事情。（RMW）

[返回首页](#)

保障性住房建设中存在三方面问题

11 月 6 日，审计署发布了 2015 年 9 月对稳增长促改革调结构惠民生政策措施贯彻落实跟踪审计结果公告。此次审计报告主要反映了保障性住房建设中存在建设进度、任务完成和建成分配三个方面的问题：一是部分地区存在项目建设进展缓慢的问题。此次审计发现，一些地区的棚户区改造、公共租赁住房等保障性住房项目，由于前期准备工作不充分、拆迁困难、项目调整等原因，存在未按时开工或进展缓慢的问题。二是部分地区存在虚报工程开工（完工）量的问题。部分保障性住房项目未能按计划开工或完工，为应付上级部门考核，有的地区在仅开展前期工作、未达到开工或完工标准的情况下，虚报工程开工（完工）量。本次审计抽查发现 7 个省的 12 个市县虚报保障性安居工程开工量或完工量 1.44 万套。三是部分地区存在已建成的保障性住房闲置的问题。个别地区的保障房建成后，由于项目基础设施不完善达不到入住条件、符合条件的申请入住户数不足等原因形成闲置。本次审计抽查发现 5 个省的 5 个市县已建成的 5.75 万套保障性住房闲置。（BSJ）

[返回首页](#)

业内人士谈房地产去库存周期到底还有多长？

根据国家统计局的统计数据显示，我国商品房待售面积有 6.6 亿平方米，其实这个面积并不大，也只相当于全年销售面积的一半左右。如果库存去化周期只有半年，相信住建部部长也不会说这个话了，真正的库存是在建的施工面积和待开发的土地储备面积。截止到今年 9 月底，根据国家统计局公布的数据显示，在建施工面积已达到 69.3 亿

平方米，比去年同期增加了 2 亿平方米，预计今年年底将达到 75 亿平方米，即便按照历史最高峰的 2013 年的销售面积，至少需要五年时间才能全部销售出去。其实，所有城市要取得预售许可证都是要完成一定的施工量的。比如，上海市所有住宅要封顶才能取得预售许可证的，许多城市要完成三分之一或者 10 层以上的楼层施工才可以预售，当然也有一些中小城市是基础施工完成后达到±零标准就能销售，如果在建施工面积都已经全部销售出去了，那我们今天还会有库存吗？在建施工面积中有多少被卖掉了？还是用继续数据说话吧。从 2000 年到今年 9 月底，商品房新开工面积累计达到 171.4 亿平方米，销售 115.4 亿平方米，也就是说，这 15 年中，累计的新开工面积中有 56 亿平方米尚未销售，也就是我们现在的全部在建施工面积 69.3 亿平方米的 80.7%，换句话说，只有五分之一的在建施工面积被预售出去了。按照 2013 年的销售速度，去化周期也需要近五年时间。销售面积远低于新开工面积，意味着库存还在持续增加。我们 2013 年做了一个去库存的理想场景图，希望新开工面积减少下来，竣工面积增加上去，新开工面积与竣工面积相等，这样竣工率可以逐步回升到 20%以上，可以让库存的施工面积不再增加。但现实却是新开工面积虽然从 2013 年的 20 亿平方米降低到去年的 17.9 亿平方米，但竣工面积却跌破 11 亿平方米，剪刀差还在拉大，竣工率已经跌破 15%，这意味着房子要竣工需要至少六年时间，而在 2000 年的时候，只需要两年半。(NSJ)

[返回首页](#)

声 明

安邦集团是从事策略分析和风险研究的专业研究机构，简报产品是在研究员研究笔记的基础上形成的信息产品，不能将其视之为规范的研究报告或结论。鉴于信息科学的基本属性，更不能将其视为等同于媒体的新闻传播。有关问题的来源、讨论或争议，请使用“电话咨询”(TELEPHONECONSULTING)及“在线咨询”(ONLINECONSULTING)服务，直接向研究员咨询。电话咨询：010-56763019，在线咨询：research@anbound.com.cn。客户就有关问题如果需要更为规范、详细的研究报告，请与研究部联络，电话 010-56763019，研究部主管贺军（高级研究员）。

鉴于市场上出现假冒及转发安邦产品的现象，特此声明：安邦咨询向正式客户提供的所有产品，只通过如下邮箱发送：anbound@anbound.com.cn、anbound@anbound.info、anboundmail@vip.sina.com、anbound@anbound.com，客户也可从安邦官方产品网站（www.anbound.info）获得。从任何其他途径收到的产品，都不能代表安邦产品，安邦咨询概不负责。

北京安邦信息科技有限公司

地址：北京市朝阳区工人体育场北路 8 号院三里屯 SOHO E 座 702 室

邮编：100027

电话：(86-10) 56763000

传真：(86-10) 56763059

Email: aic@anbound.com.cn

上海安邦投资咨询有限公司

地址：上海市静安区愚园路 309 号紫安大厦 0612—0616 室

邮编：200040

电话：（86-21）62488666

Email: shanghai@anbound.com.cn

深圳市安邦投资咨询有限公司

地址：深圳市福田区红荔西路香蜜三村天健名苑 B 座 11G

邮编：518034

电话：（86-755）82903343~45

Email: shenzhen@anbound.com.cn

成都兴邦咨询有限公司

地址：成都市高新区高朋大道科园三路 4 号火炬时代 B-5-2

邮编：610041

电话：（86-28）68222002

Email: xingbang@anbound.com.cn

杭州安邦投资管理有限公司

地址：杭州市拱墅区湖墅南路 271 号中环大厦 403 室

邮编：310005

电话：（86-571）87222210

E-mail: anbound-hz@anbound.com.cn

重庆安之信投资咨询有限公司

地址：重庆市沙坪坝区天陈路 1 号融汇新时代大厦 2015 室

邮编：400030

电话：（86-23）86968538

Email: chongqing@anbound.com.cn

©2015 Anbound Information Corporation. Allrights reserved