

理论与现实问题
分析评价

二手房价决定了一线城市房价发展方向【详情】

今年以来，一线城市结构性矛盾日益突出：大量普通住宅豪宅化，刚需人群无力承担动辄 9、10 万甚至 15 万每平方米的价格，在投资投机需求已经基本退出市场的情况下，这部分房源面临过剩的风险。

关键数据

- 11 月中国百城新建住宅均价环比上涨 0.46%
- 11 月北京市二手住宅网签总量环比增长 18.50%
- 11 月尾声，上海商品住宅供应出现大幅回落
- 南京 11 月成交 14868 套，创 6 年单月新高

每周要点

- 京津冀协同发展交通一体化规划获批
- 郑州卖 11 宗地，康桥地产夺未来路东地块
- 幸福控股 1.7 亿港元售福建项目，商住土地 3650 亩
- 长隆将在珠海横琴再建 4 个主题公园，总投超 500 亿
- 万达拟于昆明呈贡建商业中心
- 合肥 12 月 11 日迎 8 宗土地出让
- 沈阳将有 5 宗地块入市拍卖，总面积达 50.68 万方
- 云南城投与昆明政府合作：将投 700 亿进行城市开发
- 佛山 12 月将推 12 宗地
- 香港新增元朗、深水埗两幅土地招标

风险/机会提示

- 机会：广州市十三五规划重点内容已经出炉
- 风险：房地产库存压力之大撼动中央

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

二手房价决定了一线城市房价发展方向

今年以来，一线城市结构性矛盾日益突出：大量普通住宅豪宅化，刚需人群无力承担动辄 9、10 万甚至 15 万每平方米的价格，在投资投机需求已经基本退出市场的情况下，这部分房源面临过剩的风险。

截至 11 月 25 日，北京土地市场成交地块达到 100 宗，成交金额高达 1920.77 亿；与此并行的是，今年北京拍出了约 20 宗地王。而地王之上，将盖出数千套单价 10 万+豪宅。据推算，未来北京售价预期 10 万以上的项目多达 50 多个，北京商品房住宅将出现高端化的趋势。在上海，11 月 25 日，信达地产以 72.99 亿元的价格拿下上海杨浦区新江湾城地块。据推算，该地块实际楼面价已超过 6.1 万/平方米，刷新了上海住宅楼面价的新纪录。而在几乎已经没有土地供应的深圳，截至本月今年仅有一幅住宅用地出让。该幅土地为旧改项目鹿丹村，最终以 8.88 亿元的价格成交。据推算，这幅土地的实际楼面价在 4 万/平方米以上。获得该地块的中海地产表示，该楼盘入市的价格在 10 万/平方米以上。另外，即使在市场相对理性的广州，11 月 25 日番禺市桥一地块也拍出了超过 1.6 万/平方米的楼面价。而根据广州房管局此前发布的数据，番禺的一手房均价目前在 1.5 万元/平方米左右，楼面价已经高过房屋均价。值得注意的是，进入年末，一线城市又将迎来土地供应的小高峰。根据官方数据显示，下个月北京将有 7 块土地待售，上海则将有 13 幅经营性土地入市。深圳预计也将有三幅住宅用地出让。这意味着，在一线城市，明后年“豪宅”供应将大规模放量。

一线城市“豪宅”供应量放大的背后，隐藏着需求不足的隐忧，豪宅市场出现了供应与需求的错配。在 2011 年开始实施限购政策以来，住宅投资投机基本已经离场。目前北京、上海和深圳的高端市场消费人群自住需求占大部分，投资客已经大幅减少，深圳市场今年的高端住宅成交买家中自住客更是占比八成。投资客流失，需求被提前释放，则未来豪宅去化堪忧。以北京为例，明后年北京单价 10 万以上的豪宅供应将达 4000 套左右。如果按照今年的豪宅销售速度来算，这些豪宅项目的消化周期在 20 年以上。另一组数据也显示地王的销售并不乐观。北京过去 10 年内诞生了 20 个地王，除去一个退地，在剩余 19 个地王项目中，有 8 个项目销售额尚未达到仅计入地价款和财务成本的盈亏平衡点。这 8 个项目分别是 2011 年-2014 年四年时间内，每一年的单价地王和溢价率地王。这意味着，2011 年之后的地王，截至目前，无一解套。

在房地产业内，如果一座城市的二手房交易量超过新房交易量，

即可以视作这座城市已经进入了存量房时代。按照这个指标划分，四大一线城市均已步入以二手房交易主导的新时期。一线城市的土地销售显示，未来新房供应将向中高端转移，并且均价将高于周边项目。主流市场需求，尤其是小户型购房者将进一步向存量市场转移。数据显示，中国主要 12 个中心城市未来存量市场的交易规模在 2 万亿，其中北上广深四个城市约为 1.48 万亿。这在北京表现得更为明显。在六个中心城区（西城、东城、朝阳、海淀、丰台、石景山）仅有约 1.6 万套新房可供出售，而在房屋中介网站上购房者可找到超过 6 万套挂牌存量房。上海的数据显示，截至今年 10 月，上海二手房占全市总交易的 65.9%，主力房源总价位在 300 万至 500 万元。深圳二手住宅成交量则从 2010 年起就一直超过一手成交量。今年前 10 月，深圳二手住宅成交套数已达到 10.5 万套，几乎是 5.35 万套一手住宅成交量的一倍。这意味着，二手房的价格是决定一线城市房价的风向标。

[返回首页](#)

行业数据信息

11 月中国 300 个城市推出土地面积环比增加 8%

数据显示，2015 年 11 月，中国 300 个城市共推出土地 3055 宗，环比增加 18%，同比增加 17%；推出土地面积 10696 万平方米，环比增加 8%，同比增加 19%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）876 宗，环比增加 17%，同比减少 5%；推出土地面积 3682 万平方米，环比增加 32%，同比增加 8%。11 月中国 300 个城市共成交土地 1658 宗，环比减少 25%，同比增加 3%；成交面积 6289 万平方米，环比减少 12%，同比增加 12%；成交楼面均价为 2065 元/平方米，环比上涨 39%，同比上涨 19%；土地平均溢价率为 22%，环比上升 4 个百分点，同比上升 13 个百分点。（BSJ）

[返回首页](#)

11 月中国百城新建住宅均价环比上涨 0.46%

中国指数研究院发布的数据显示，2015 年 11 月，中国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10899 元/平方米，环比上涨 0.46%，涨幅较 10 月扩大 0.16 个百分点。从涨跌城市个数看，41 个城市环比上涨，56 个城市环比下跌，3 个城市持平。同比来看，11 月百城住宅均价较 2014 年同期上涨 2.93%，涨幅较 10 月扩大 0.86 个百分点。其中，北京、上海等十大城市（新建）住宅均价为 20391 元/平方米，环比上涨 0.99%，涨幅较 10 月扩大 0.34 个百分点；同比上涨 7.63%，涨幅较

10月扩大0.98个百分点。(RSJ)

[返回首页](#)

11月一线城市土地出让金高达1061.8亿元

数据显示,2015年11月,一线城市土地市场成交65宗地块,土地出让金高达1061.8亿元,成交额创历史纪录。平均楼板价也创年内新高,达到12715元,环比上涨23.7%。此前,一线城市全年土地成交额历史最高纪录只有5000多亿元,单月成交千亿左右的情况从未出现。其中,11月广州成交地块数为25幅,北京、上海各有19幅地块成交;从楼板价、溢价率和出让金总额来看,11月北京平均楼板价高达15000元/平方米,相比上海的11000元/平方米和广州的9300元/平方米楼板价高出许多;平均溢价率北京也高达39%,而上海和广州则分别为29%和10.5%;成交总金额上海为257亿元,而北京则高达561亿元,广州为241亿元。(RSJ)

[返回首页](#)

11月北京市二手住宅网签总量环比增长18.50%

北京市住建委网站发布的数据显示,2015年11月,北京市二手住宅网签总量为17043套,环比增长18.50%,同比大增52.44%;成交面积为155.13万平方米,环比增长17.42%,同比大增59.17%。伟业我爱我家集团副总裁胡景晖表示,从8月开始北京楼市整体降温,但预计12月北京二手楼市有望翘尾,2015年全年北京二手住宅成交量仍有望突破20万套,创2010年楼市限购以来交易量新高。(LSJ)

[返回首页](#)

1-11月北京新建商品住宅成交套数同比上涨31.65%

数据显示,截至11月29日,2015年1-11月,北京新建商品住宅(不含保障房)成交金额达2208.69亿元,创自2010年以来,近6年同期新高。1-11月北京新建商品住宅成交套数同比上涨31.65%,新建商品住宅成交均价为26618元/平方米,同比增长6.7%,同样创下2010年以来的新高。(BSJ)

[返回首页](#)

11月尾声,上海商品住宅供应出现大幅回落

数据显示,11月23日-11月29日,上海市商品住宅成交面积为39.42万平方米,环比小幅上涨15.28%;成交均价为33823元/平方米,环比下滑3.60%。供应方面环比上周出现大跌,11月23日-11月29日,上海市商品住宅获预售证房源面积3.05万平方米,环比下滑

87.35%。截至 29 日，上海 11 月以来商品住宅供应量为 89.37 万平方米，环比下滑 48.71%；成交量已达 142.34 万平方米。该周上海共有 2 个项目入市，成交量方面，位于南汇周康板块的中金海棠湾共成交 46 套，成交面积为 0.69 万平方米，均价为 24970 元/平方米，吸金近 1.72 亿元。在新增供应方面，当周供应量再度跳水，创下年内第二低位，仅次于春节后两周的零供应。此外，该周上海全市单价 5 万元/平方米以上的高端商品住宅共成交 373 套，较前周有所下降。分析表示，新房市场供应量再度跳水，成交量表现依然强劲，进一步上涨。进入 11 月以来，虽然供应量出现大幅下滑，但成交已连续四周保持在 30 万平方米以上高位。商业地产方面，该周上海商业地产有 7 个项目入市，供应量为 18.75 万平方米。成交总面积为 2.56 万平方米，环比上扬 10%；成交均价为 31907 元/平方米，环比上扬 24%。从区域分布看，上周位列前三的青浦、闵行、原浦东三区成交面积分别为 5950 平方米、5406 平方米、4059 平方米。(RSJ)

[返回首页](#)

11 月最后一周，重庆楼市的成交继续回暖

11 月最后一周，重庆楼市的成交继续回暖，主城区商品房成交套数显著增加，成交均价也有微量上涨，但成交面积有所下降。数据显示，11 月 23 日-11 月 29 日，重庆主城区商品房共成交 6920 套，环比上涨 16%；成交面积为 38.43 万平方米，环比下跌 23.84%；建面均价为 6933 元/平方米，环比上涨 0.2%。住宅市场呈现量涨价跌的态势，商业市场则量价齐升，导致本周整体均价较上周微涨。区域方面，重庆主城各区成交数据变化明显。世联行监测数据显示，成交面积最多的为九龙坡区，成交面积 6.87 万平方米，环比下降 20.2%，建面均价 7018 元/平方米；排名第二的是南岸区，成交面积 5.61 万平方米，环比上涨 7.3%，建面均价 7357 元/平方米；渝北区则继续坚守第三的位置，成交面积 5.60 万平方米，环比下降 2.1%，建面均价 6062 元/平方米。在新增预售方面，主城区新增预售 41.54 万平方米，环比大增 82%；其中住宅新增预售 37.05 万平方米，非住宅新增 4.49 万平方米。重庆本周共有 4 个项目新推房源，新开盘项目去化率有所下跌。数据显示，4 个新入市的项目共推房源 1395 套，开盘当天整体认购率 34.8%。该周重庆市主城区共有 4 个新项目推房源，环比减少 1 个，总体量 12.18 万平方米，同比增加 5.59 万平方米，推出房源 1395 套，开盘当天认购 486 套，整体开盘认购率 34.8%。(LSJ)

[返回首页](#)

11月最后一周，成都楼市归于常态

11月23日-11月29日一周，成都主城区商品房成交较为平稳，归于常态，但近郊县因受多个项目集中备案影响，成交量大幅上涨47.45%。在主城区方面，商品房总体成交量维持稳定，波动幅度较小；二手房在上周出现回落后又于本周录得小幅上升。成都主城区商品房共成交24.78万平方米，小幅下降3.59%。其中商品住宅共成交2108套、19.77万平方米，环比上升1.69%，商品住宅套均成交面积为93.79平方米，较上周减少了1.43平方米，而成交均价为10254元/m²，环比下跌1.53%。主城区二手房成交面积18.91万平方米，环比上涨7.85%。其中二手住宅成交1733套、15.99万平方米，环比上涨5.64%。主城区中，高新区继续以556套成交量居首位；其次为成华区515套、锦江区512套。此外，金牛区的龙湖源著成交356套，为本周主城区成交量最高项目。在近郊县方面，商品房总体成交量涨幅近五成，延续了上周继续增长的态势。本周近郊县商品住宅成交面积40.88万平方米，环比上涨47.45%，主要受部分项目集中备案的影响，致使成交量大幅冲高。近郊县中的温江和龙泉驿都突破了千套，分别位居一二，涨幅分别达82%和65%，郫县成交量也达到了916套，主要受蜀都万达广场成交669套的影响。据成都房管局数据显示，本周主城区共新增预售证14张，其中11个住宅类项目3个商业类项目。新增预售面积达24.19万平方米，环比上周大幅下降56.66%，回归常规水准。本周成都共6个项目开盘，其中5个为住宅类项目，1个为loft类项目。凯德世纪名邸本次开盘售罄，共推出39套；其余住宅类项目去化情况较差。随着年底的临近，市场热度也逐渐从旺季向淡季转移，预计后市主城区供应量将有所回升。商业地产方面，该周主城区商业产品共成交5.01万平方米，随环比小幅下降1.57%，但仍处于高位；二手商业产品共成交2.93万平方米，环比上涨22.08%，继续维持增长态势。成都整体商业市场表现平淡无奇，但商铺市场相对抢眼，成交持续大幅上涨，但仍还未能突破低位态势。而写字楼和公寓成交均转势下滑，优势项目表现依然平稳，而其他项目仍走量艰难。(BSJ)

[返回首页](#)

南京11月成交14868套，创6年单月新高

在日光盘与地王的拥簇下，南京楼市迎来了11月的收尾。虽然并非传统意义上的楼市旺季，但在这期间，南京楼市还是创下了近6年来的单月新高。数据显示，11月23日—11月29日，南京共认购商品住宅4121套、成交3393套（不含溧水、高淳和都市圈），日均认购589套、成交485套，相比于前一周认购3247套、成交2023套，

认购量上涨近 3 成，而成交量则大涨近 7 成。至此，2015 年 11 月南京新房共成交 14868 套，环比 10 月的 11133 套，成交量上涨了超过 3 成。而同比去年 11 月 9015 套的成交量，今年 11 月南京楼市成交量大幅上涨了 65%。值得一提的是，这一数据也打破了 10 月份刚刚刷新的南京楼市月度成交量最高记录，成为自 2009 年 11 月份以来南京楼市单月最高成交。楼市火热的同时，土地市场同样不会置身事外。11 月 23 日—11 月 29 日，南京以总价 56.9 亿元成交六宗地，其中南京高科以楼面价 2.1 万元/平方米刷新仙林湖新单价地王，而中建东孚同样缔造江北单价地王。入冬的南京，楼市依旧火热。该周 10 家楼盘累计推出 1800 多套新房源，而这也是南京连续三周推盘量维持在双位数。住宅市场火热的同时，商业地产也不甘示弱。数据显示，11 月 23 日—11 月 29 日，南京商业地产总成交面积 29803 平方米，相比此前一周商业地产成交面积继续上涨，涨幅 37%。其中办公类产品成交面积为 14571 平方米，较上一周上涨 6%。商铺类产品成交面积约 15231 平方米，涨幅达 93%。具体而言，在商业成交方面，江宁和江北势均力敌，其中江宁成交 6427.5 平方米，而江北则成交 5585.8 平方米。除了上述两大板块表现突出外，其余板块成交甚少。办公产品成交方面，江北依旧占据头席，成交 7040.42 平方米，位居其后的河西成交 3193.49 平方米。另外，城南和江宁各成交 1135.55 平方米和 1328.15 平方米，其余板块成交寥寥。土地市场，该周南京共计成交 6 幅地块，总成交面积为 26.73 万平方米，共计吸金 56.9 亿元。(BSJ)

[返回首页](#)

青岛前 11 月新建住宅成交数据已超去年全年

据青岛不动产登记中心的数据，青岛地区 11 月份共成交 14264 套新房，近 150 万平方米。2015 年前 11 个月，青岛共成交 113516 套新房，共 1234.6 万平方米。11 月区域成交量前三甲分别是青西新区、李沧区和城阳区。但值得注意的是，市北区 11 月期间新房销售成交量环比上涨 50%，而成交均价环比下跌 2.01%，为 13093 元/m²。业内分析认为，传统旺季金九银十的影响力不断减弱已经成为事实。11 月区域成交量前三甲分别是青西新区、李沧区和城阳区。值得注意的是，根据房价点评网青岛机构数据，11 月市北区销售量为 12.54 万 m²，比 10 月份成交量多出 50%。而 11 月市北区供应量为 11.98 万 m²，比 10 月份高了 8.6 万 m²，这两个数据相比，相当于当月推出的房源不够卖。此外，2015 年的 1~11 月份，市北区的整体供应量为 117.6 万 m²，仅一个区就突破了百万平方米的规模。成交量为 115.9 万 m²，与供应总量相差无几，年度区域供求平衡。前 11 个月青岛共成交新房 113516 套、共 1234.5 万 m²。而 2014 年，青岛新建住宅共成交 90547

套，共 909.78 万 m²。也就是说，青岛前 11 个月的新建住宅成交数据，已经全面超过 2014 年。根据青岛网上房地产数据，纵观 2015 年前 11 个月的成交数据，1 月份成交量即将过万，达到 9051 套，2 月份恰逢春节仅成交 3724 套，春节过后，青岛楼市平淡开局，3、4 月份分别成交 8636 套、8453 套。自从 5 月份后，青岛楼市开始发力，每月成交均突破 1 万套，至今已连续 7 个月。5 月份，青岛新房月成交 10803 套，成为 2015 年第一个成交量“破万”的月份，6 月份成交 11154 套，7 月份成交 10787 套，8 月份青岛新房共计成交 12084 套，9 月新房成交量为 12875 套，10 月为 11685 套。临近年底，各开发商的销售指标是否能完成就要看 11、12 月份的成交量，因此推盘积极性明显高于 10 月。(LSJ)

[返回首页](#)

截至 10 月安徽农民住房财产权抵押贷款余额 3.54 亿

中国人民银行合肥中心支行提供的数据显示，截至 2015 年 10 月末，安徽省共有 20 个县市区探索开办了农村承包土地经营权抵押贷款业务，贷款余额高达 1.16 亿元，另外还有 16 个县市区探索开办了农民住房财产权抵押贷款业务，贷款余额达 3.54 亿元。(RSJ)

[返回首页](#)

市场动态

房地产价格突然出现断崖式下跌的可能性不大

这两天，一条题为“2016 年房地产会出现断崖式下跌”的信息在媒体广泛流传。信息来自中国社科院财经战略研究院、中国社科院城市与竞争力研究中心发布的《中国住房发展报告 2015-2016》。该报告称，国内房价在经历较快上升后，2016 年住房市场回暖基础不稳，波动风险较大，分化趋势严重。2016 年第二季度后，有出现一波断崖式下跌的可能。这一预警立刻引起了市场的高度关注。中国的房地产市场调整时间不短了，很多城市的政府机构、官员、房地产开发商、银行、购房者都牵涉其中，在经济下行和财政减收的双重压力下，各地纷纷放松对房地产市场的紧缩政策，好不容易在部分城市有了回暖的迹象。但如果真的如社科院报告预测的明年出现断崖式下跌，这对多个方面又会造成打击和风险。情况真地会如此严重吗？在安邦咨询 (ANBOUND) 的研究团队看来，明年较大范围的房地产价格突然出现断崖式下跌的可能性不大，房地产市场会有波动，但无论从政策还是从市场来看，不太可能出现断崖式的下跌。从政策面来看，此前国

内数十个城市出台的房地产限购政策，等于是给了房地产市场一个冷静期。现在除了极少数一线城市之外，其他城市的限购都解禁得差不多了。在国家层面，既不会出台刺激性政策，对房地产再刺激和再投资；也不会出台大规模的紧缩政策，这会让地方财政进一步紧缩。从市场层面看，断崖式下跌的空间很小，对开发商来说，当初土地价格是一定的，开发商即使想降价，成本卡在那里，如果开发商还能维持，断崖式的降价肯定是拼命的做法。因此，明年国内房地产市场可能会出现的情景是：市场紧缩，有价无市。至于大规模的去杠杆，这在高杠杆的中国房地产市场肯定是要压死人的。(NHJ)

[返回首页](#)

房地产库存压力之大撼动中央

就目前形式来看，房地产行业正面临三大困局——库存高、区域市场分化严重以及开发建设指标跌入冰点。其中，库存压力之大撼动中央，在从今年3月全国两会后，中央高层很少提及房地产，但近日，中央高层非常罕见地在两天内先后3次提到了房地产。据媒体报道，截止今年10月，全国地产开发投资增速出现了20连跌，跌幅近九成。而库存面积已增至68632万平方米，任志强认为这种势头还在继续，有可能会超过7亿平方米。截至10月底，我国今年房屋新开工面积127086万平方米，销售面积为94898万平方米，还存在有32188万平方米的库存量。31省区的商品房销售面积，也全部低于本年新开工的面积。而销售面积远低于新开工面积，意味着库存还在持续增加。东部地区本年新开工面积与售出面积的差值为12412.85万平方米；西部地区的差10344.29；中部地区的差值为9430.59万平方米。相较之间，中部地区的库存增速情况略好。31省区中，本年新开工面积与售出面积的差值最大的前三位分别为山东、河南、四川，三地差值面积均超过了2000万平方米，其中山东差值为2806.05万平方米；河南差值为2609.78万平方米；四川的差值为2321.36万平方米。另外，在31省区中，商品房屋施工面积最多的为江苏省，有56540.47万平方米，第二为广东省55461.12万平方米，第三位山东省有55311.25万平方米。(LSJ)

[返回首页](#)

房地产行业出清将在2016年继续展开

今年末，“以价换量”的情况不会在市场上普遍出现。随着北上广热点城市地价的上涨，上市房企的利润空间变得越来越小。为了保证一定的盈利，大部分上市房企不会出现价格松动，它们会通过产品创新、定制户型等方式，提升公司销售业绩。明年，我国房地产行业将

会进入深度整合期，大型房企将会加大并购重组的力度，寻求均衡的发展，才能获得较好的利润；而中小型房企也会面临更大的压力，如何调整布局、保证资金，是它们继续发展的关键。总体而言，一线与三四线房地产市场分化持续加剧，中小房企将继续在主动或被动中出售资产，以便做到最大限度的止损。整个房地产行业出清将在 2016 年继续展开。(ALEQ)

[返回首页](#)

北京楼市年终出现翘尾将成大概率事件

数据显示，11月23日-11月29日，北京商品住宅（不含保障房与自住房）共实现成交 2460 套，成交面积 24.9 万平方米，环比分别出现 45%、39% 的大幅回升，这一成交也创造了近 19 周的新高。而截至 29 日，11 月北京商品住宅（不含保障房与自住房）共实现成交 7005 套，成交面积 74.49 万平方米，相比上月同期分别增加 51%、44%，同时也创造了近三个月的成交新高。分析指出，虽然已近年底，但楼市并未流露“收官”意图，反而又攀高峰，这其中商住公寓表现出色。据统计，11 月商住公寓类产品共实现成交 3445 套，占全部成交比重的近半数。而商住成交的踊跃则源于供应的充足，11 月截止 29 日，共计有 13 个商住项目入市销售，共新增商住公寓 4000 余套。而随着 11 月入市这些商住项目的继续去化，预计 12 月北京商住成交仍将持续维持高位水平。11 月最后一周，北京住宅市场共有 6 个项目入市，6 个项目共新增住宅产品 674 套，环比减少 37%，预售许可面积 8.5 万平方米，环比增加 19%。土地市场方面，随着本周的 5 宗地成功出让，北京年内卖地金额突破 1920 亿元，成功刷新 2014 年创造的成交记录。(RSJ)

[返回首页](#)

北京最新定位中，没有经济中心的功能定位

在中央对北京的最新定位中，并没有经济中心的功能定位。不过，作为一个拥有 2000 多万人口的超级大城市，北京市的发展不可能不考虑经济。从京津冀一体化的规划要求来看，北京市的城市核心区面临较大的功能和人口疏解压力。据未经证实的消息，北京市日前讨论的“十三五”规划征集意见稿中，对于城六区不再强调经济发展的目标，强调的是首都核心功能、提升城市服务品质等要求。据称，对于城六区也基本没有提产业发展的要求。这意味着，北京的城市核心区今后面临的主要任务就是两个：一是疏解人口和产业，二是强化服务。以动批、天意为代表，西城区是北京带有批发类的小商品市场最集中的地区，而这些又是首先需要疏解的非首都功能。以地处核心区的西

城区为例，西城区委书记卢映川日前表示，西城区坚决推进不适宜产业疏解调整和转型升级。西城区共有商品交易市场 91 家，总面积 42.5 万平方米，经营商户近 2 万户，其中区域性专业市场主要聚集在动物园地区（动批，一度被称为亚洲最大的服装批发市场），该地区有 12 家市场，总建筑面积达到 33.6 万平方米，占全区总量的 79%。今年年底前，动批的商户 11271 个摊位要减少 60% 以上，并完成市场 30 万平方米中 20 万平方米的腾退任务。明年年底前，要彻底疏解“动批”全部 30 万平方米市场，疏解从业人员 3 万人，减少流动人口 5 万至 10 万人。要指出的是，西城区的经济有两大支柱，一是金融服务业，二是批发零售业。动批等市场的腾退，对西城区经济无疑会产生影响。“动批”市场疏解后，腾退出来的空间将做什么用？西城区副区长陈宁表示，这些地区将来产业植入的基本原则，首先是要符合区域功能，即首都核心区功能，应该是低能耗、低污染或无污染，人员少的高端产业。同时，还要符合产业特色，包括研发设计、出版创意、智慧城市等，形成一个设计产业的聚集区，希望在这个地方能有一些和设计相关的产业。如北京建筑大学计划将腾退的场地打造成一个建筑设计文化园。此外，动批区域又恰好位于金融街和中关村海淀园的中间地带，所以将来也希望在科技金融和互联网金融方面，做一些业态植入。要强调的是，北京市的功能定位和布局调整对作为城市的北京是一次大手术，要实现中央要求的目标，北京市就需要弱化经济职能，强化首都服务职能。这对于首都也许是合适的，但对于城市来说则是一柄可能有负作用的“双刃剑”。（AHJ）

[返回首页](#)

上海 12 月土地供应面积或创年内新高

监控数据显示：2015 年 11 月，上海全市经营性用地共成交 8 幅，与 10 月持平；8 幅经营性用地的成交面积合计为 41.5 万平方米，环比上涨 34.7%，同比下跌 7.2%，成交金额合计为 162.3 亿元，环比上涨 164.8%，同比下跌 49.5%。1-11 月，上海土地市场经营性用地的成交金额已达到 1139 亿元，也就是说上海土地市场出让金已经突破千亿。截止目前，就经营性用地而言，全国仅有北京、上海两个城市的土地出让金达到了千亿级别，分别为 1905 亿元和 1139 亿元。从 11 月出让的经营性地块来看，有 4 幅住宅地块，还有 4 幅为商办类地块，尽管地块数量不多，但有不少都是地王级项目。值得注意的是，11 月有 3 幅纯宅地出让，并且这 3 幅地块都出现了高溢价。数据显示：12 月上海共有 16 幅待出让的经营性地块，起拍总价合计为 112.3 亿元，合计出让面积 69.2 万平方米，若不出现流拍或其他特殊情况的话，12 月出让的经营性用地的土地面积有望创下年内月度新高，从 12 月计划

出让的地块的性质来看，多数地块均为纯宅地项目，并且多为外围区域的地块。分析认为，考虑到每年的土地供应计划的完成情况，从历年的经验来看，年底通常都会出现一个供地小高峰。截止目前，上海今年计划供应的土地已经全部完成挂牌，今年商品住宅（含保障性住房）的土地面积将至少达到 654 公顷，而从上海市规划和国土资源管理局网站了解到，2015 年土地供应计划为：商品住宅面积（含保障性住房面积）为 400-600 公顷，也就是说，住宅类用地的供应目标完成，并且完成计划的 109%，超额完成计划。尽管年底开发商土地的储备有所松懈，但对于优质地块从来不缺乏买家，而从 12 月土地供应的情况来看，绝大多数地块均为宅地，并且多为刚需区域的宅地，相信都将会溢价成交。（BSJ）

[返回首页](#)

广州市十三五规划重点内容已经出炉

12 月 2 日至 3 日，中共广州市委召开了十届七次全会，审议通过了《中共广州市委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》（下称《建议》）。据报道，广州“十三五”时期经济发展的主要指标是，年均增长 7.5% 以上，到 2020 年地区生产总值达到 2.8 万亿元，比“十二五”期末预计新增 1 万亿元左右，人均生产总值达到 18 万元左右，力争提前实现地区生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番。作为国家中心城市，广州如何在“十三五”时期形成新的动力源？回答这一问题的是一个全新的发展格局：“一江两岸三带、三大战略枢纽、多点支撑”。广州将以珠江为纽带，构筑两岸经济带、创新带和景观带，重点打造琶洲互联网创新集聚区、国际金融城、珠江新城融合发展的黄金三角区。“三大战略枢纽”则是指国际航运枢纽、国际航空枢纽和国际科技创新枢纽。国际航运枢纽方面，主要依托南沙新区、广州港建设，加快自贸试验区发展，升级改造黄埔临港经济区，将市区散货码头功能逐步迁出，建设商务港，巩固提升千年商都的优势。国际航空枢纽方面，主要依托白云国际机场建设，大力发展临空经济，努力建设国家级航空港经济综合实验区，拓展广州产业发展新空间。国际科技创新枢纽方面，主要依托以广州高新区、中新广州知识城、科学城、民营科技园、智慧城、琶洲互联网创新集聚区、生物岛、大学城等为核心的科技创新走廊建设，加快建设珠三角国家自主创新示范区和全面改革创新试验核心区，成为广州市实施创新驱动发展的重要引擎。与此同时，广州将瞄准“一带一路”、自贸试验区、内地与港澳合作、深化泛珠三角合作等国家战略机遇，加快南沙新区、南沙自贸试验片区建设，加强市场化法治化国际化营商环境建设，以开放促改革、促发展。（BSJ）

深圳全市住宅成交量价齐涨

刚过去的 11 月，深圳全市住宅成交量价齐涨，其中均价高达 4.48 万元/平方米，环比增加 33%，创下历史新高。据深圳房地产信息网统计，11 月 23 日-11 月 29 日，深圳共计成交 1273 套新房住宅，环比减少 21.9%；成交面积 13.23 万平方米，环比减少 20.6%；成交金额 57.86 亿元，同比减少 26.8%；成交均价 4.37 万元/平方米，环比下跌 7.8%。区域成交方面，南山、盐田、罗湖、福田共计成交 355 套，环比减少 16.67%；宝安成交 497 套，环比减少 35.7%；龙岗区成交 421 套，环比减少 2.1%。均价方面，全市单周均价最高的是福田区 7.48 万元/平方米，环比下降 5.4%，主要由于宝能公馆、绿景虹湾、大康福盈门的成交带动；其次是南山区 6.84 万元/平方米，环比下降 8.6%；第三是罗湖区 5.43 万元/平方米，环比下降 2.3%。刚过去的 11 月份，深圳供应楼盘尽管仍为 11 个，但大体量项目明显增多，供应面积接近年内 6 月份的高峰；供应套数创下年内新高，达 7901 套。同时，由于年尾开发商去化压力更大，单月入市的项目仍然达 20 个，推盘面积、套数创年内新高，单月有约 8000 套住宅入市。成交方面，11 月份深圳一手房住宅量价齐涨，成交 566 套，环比增加 1.5%；成交面积 58.4 万平方米，环比增加 7.7%；成交均价 4.48 万元/平方米，环比增加 33%，创下历史新高。另外，12 月深圳预计有 28 个楼盘开盘或加推，其中近 6 成楼盘将主要推出 3 房或 3 房以上的大户型。商业地产方面，11 月 23 日-11 月 29 日，深圳全市成交 304 套物业，环比减少 14.6%；成交面积 1.96 万平方米，环比减少 11.5%；成交金额 7.49 亿元，环比减少 27.9%；成交均价 3.82 万元/平方米，环比减少 18.5%。办公楼物业方面，上周全市成交 62 套办公楼物业，环比减少 4.6%；成交面积 1.15 万平方米，环比增加 68.7%；成交金额 5.16 亿元，环比增加 113.22%；成交均价 4.47 万元/平方米，环比增加 26.4%。土地市场，该周深圳新增 5 宗商住地块，土地面积 6.3 万平方米，建筑面积 29.77 万平方米。12 月，深圳公开拍卖土地达 26 幅，总用地面积约 196 万平方米，总价值超百亿元。其中 7 宗商业用地、3 宗纯居住用地、2 宗大体量综合用地的推出，将直接导致 12 月成为深圳 2015 年单月供应土地最多的月份。(RSJ)

杭州楼市 11 月再创新高

十一月最后一周，杭州迎来一波签约小高峰。本周杭州主城区（不含大江东，下同）新建商品房签约 1447 套，比上周的 1201 套增加

246套，日均签约207套，签约面积15.01万平方米。其中住宅签约1085套，比上周842套增加243套，日均签约155套，签约总面积为12.30万平方米。数据显示，本周杭州市区新房申领预售环比跌至1424套，截至11月29日24时，杭州主城区商品房可售套数为81713套；可售面积920.04万平方米。余杭方面，本周余杭区新建商品房共签约1262套，环比增加229套，签约面积11.95万平方米。其中住宅签约986套，签约面积10.8万平方米。该周余杭仅有11个项目获批预售许可证，截至11月29日24时，余杭区新建商品房可售套数为58123套，可售面积598.1万平米。此外，本周（11.16-11.22）萧山区新建商品房签约520套，相比上周签约总量（545套）减少25套，签约面积为5.50万平方米。其中住宅签约452套，签约面积为4.79万平方米。价格方面，新建商品房签约均价为14468元/平方米，环比上涨4.51%。虽月末开盘数不多，但杭州整个11月的成交还是达到了一个新高度。截至11月末，杭州市区年内新房成交11.13万套、成交金额1877.1亿元，均已超过2009年杭州楼市创下的历史成交记录。11月杭州市区新建商品房共签约12182套，环比增加2.1%，同比增加6.97%，签约总面积121.68万平方米，总金额200.21亿元。这也是杭州楼市自4月以来连续第8个月成交套数超万套。房价方面，11月杭州市区新建商品房签约均价为16453元/平方米，环比上涨5.8%，其中住宅签约均价为16714元/平方米，环比上涨9.7%。杭州主城区新房签约均价为21987元/平方米，环比上涨3.1%。其中住宅均价为23148元/平方米，环比上涨5.2%。在成交量不断创新高的同时，受新增供应显著回升影响，杭州市区显性库存有所增加，截至11月末，市区新房库存168309套，仍处于历史高位。对此，业内分析认为，虽然库存整体在高位运行，但其中住宅库存增势已得到扭转。市区住宅可售套数占总库存比重自去年7月杭州局部放开限购以来已连续17个月下降，11月末市区住宅库存9.6万套较去年同期去化周期已缩短2.6个月。因此整体而言，杭州楼市所面临的住房去库存压力已显著降低，而非住宅库存去化整体压力依然巨大。商业地产方面，该周杭州商铺成交环比大幅上涨。共计45个商铺项目动销，成交205套，共计1.26万平方米，成交面积环比上涨四成。写字楼成交则环比下跌，共计12个项目动销，成交56套，共计0.89万平方米，成交面积环比下跌31.10%。此外，酒店式公寓成交环比上涨。共计54个项目动销，成交445套，共计2.31万平方米，环比分别上涨13.81%、17.75%。土地市场，该周杭州市区新增土地成交2宗。（RSJ）

[返回首页](#)

基本信息

房贷利息抵税短期内出台的可能性不大

近日，市场中盛传政策层将推出“房贷利息抵税”的利好消息，即在计征个人所得税时，将房贷产生的利息作为税前减除项扣除，再对扣除后的收入部分课以个人所得税。消息一出，立即引起了国内房地产股的集体爆发；12月1日，地产板块一度涨逾6%，万科A、保利地产、金融街等9股涨停。紧接着的12月2日，房地产股继续上涨，万科A、保利地产、金融街继续涨停。其中，万科A收报18.24元，股价创2008年以来新高。然而紧接着的12月2日，中国财政学会副会长兼秘书长贾康即站出来向媒体表示，有关房贷利息抵个税，研究方面确实有这个方向，具体的时间还不能确定。作为此前中国房地产政策的主要制定者，贾康的表态应该说还是有份量的，代表了官方对此事的明确态度。事实上有关房地产利息抵税的问题，早在今年5月，国务院批转发改委的《关于2015年深化经济体制改革重点工作的意见》中就有所提及，其中专门提到了要研究综合与分类相结合的个税改革方案。而在上半年的事情下半年拿出来“炒冷饭”，应该理解为是一种资本层面的炒作行为。但是，对于这则政策本身，目前的争议仍然不小；支持者认为个人所得税的减免将有利于缓解当前房地产行业面临的巨大库存压力，以一位月收入1万元的购房者购买一套300万元的房产为例，抵扣个税后其20年共节省利息支出为35.97万元，相当于原先利息总支出的30%——这无疑将可以提振楼市，拉动房地产市场。而反对者则认为该政策的有失公平，如果落实，更多将利好一二线城市及收入较高的中产阶层，因为较高的人均收入能从减税中受益更多。而房贷利息抵税，是否能激活房地产市场，其实还存在不确定因素，若恰逢楼市向好，政策出台可能会加剧市场兴奋度；如遇市场冷淡，效果可能会大打折扣。而在我们看来，由于牵扯到财税改革，落实这项政策也需要承担一定的税收损失，各地方政府情况不同，全面落实存在难度，因此政策在短期内出台的可能性不大。（RSJ）

[返回首页](#)

养老社区正在加速成为保险和地产的融合点

在地产领域，不和金融沾边儿都难称得上房地产大佬，同样在保险业，若不谈养老地产似乎就难赶得上潮流。因此，有了保险与地产的不断融合。近日，地产大亨恒大集团高调宣告进军金融业，以并购的方式建起了恒大人寿，让市场看到了地产商的金融雄心。目前，保险与地产正在加速融合，万达持续加码百年人寿、中发实业控股合众

人寿、富德系打造富德生命保险集团，与此同时，险企也正在向地产扩容，安邦、平安、新华、富德生命等也在向地产领域渗透。不过，这种做大企业的背后也隐藏着经营的忧愁。保险不只是市场，似乎也成为地产商身份的象征。目前地产商不与保险等金融业挂钩，都感觉没有了竞争力。近一年来，除了上市险企紧盯地产企业的一举一动外，安邦、富德生命等中小险企也是步步紧逼。据统计，截至 2014 年底，133 家 A 股上市房企中，保险资金进入前十大股东的房企数量达到 21 家，渗透率为 15.8%。此外，占据 21 家房企前十股东行业的保险机构达 15 家。其中，最引人关注的便是两险企安邦与富德生命持续近半年的“金地之争”。此次“控制权争夺”自去年 4 月 9 日正式宣战，富德生命和安邦分别通过二级市场增持金地集团，持股比例分别达 12.9% 和 5%；在一路增持追逐战中，截至去年 9 月末，双方在金地集团的持股比例分别上升至 29.99% 和 18.83%。养老社区逐渐成为热潮，但在银发经济推动下，现阶段不少房企进军养老地产项目，被直指为通过养老项目获得土地资源，进行养老地产部分之外的住宅开发、商业配套的开发。然而，养老地产具有高固定成本投入的特点，在成本结构中，固定成本所占比重越大，固定资产的使用效率对单位制造成本的影响就越大。固定资产使用率越高、周转越快，企业的获利能力也就越强。与此同时，破解目前养老地产的难题还需要土地和税收政策的配套。如养老地产配套及其附属设施也需要政府在税费上给予部分或全部减免，这样一来作为长期性的经营性项目，才不会因为沉重的税费负担而无法持续经营。从“软件”角度来讲，还没有办法维持一个养老地产项目赢得市场的普遍认可的运营标准和体系。(ALEQ)

[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