

理论与现实问题
分析评价

目前中国房地产最大的痛点是高库存【详情】

在去库存“歼灭战”中，除保障房货币化安置之外，包括财税、户籍领域等配套一揽子政策预计将在明年密集亮相。

关键数据

- 2015 年商品住房总库存预计达 39.96 亿平米
- 1-11 月中国房地产开发投资同比名义增长 1.3%
- 11 月 20 标杆房企拿地总成交额环比增长 29%
- 香港楼价指数出现回落

每周要点

- 北京首宗农村集体用地将于 12 月底出让
- 金辉地产 28 亿元夺上海闵行莘庄地王
- 广州首次土地网拍，科大讯飞 3.28 亿拿下琶洲地块
- 江西城镇规划获国务院批复
- 沈阳浑南商业地块再次流拍
- 碧桂园携融侨开发福州火车北站 L3 地块
- 温州实施住房保障新模式
- 华侨城 10 亿竞得佛山顺德商住地，总面积 31 万平米
- 明年 1 月 4 日昆明将有 8 宗地集中入市
- 星河集团上市计划：商业分拆新三板，地产赴港借壳

风险/机会提示

- 机会：北京商住类楼盘销售一路走高
- 风险：楼市连带房地产相关的服务业也日渐低迷

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

目前中国房地产最大的痛点是高库存

日前，习近平总书记在中央财经领导小组会议上提出的化解过剩产能，开展降低实体经济企业成本行动，化解房地产库存和防范化解金融风险等“四个歼灭战”，将成为中央经济工作会议的重要内容。而在化解房地产库存方面，多项政策有望推出。目前看来，既然定位是“去库存”，政府调控的目的就不在于继续助推房地产。此外，预计地方政府也将在这个过程中逐步摆脱土地财政和房地产依赖症。让房地产市场重新活络起来，买卖流动起来才是最重要的。统计局的最新数据显示，前10月全国空置住房又创新高，与此同时，房地产投资却创出新低。目前中国经济仍然处在下探过程中，能否在一两年内实现触底和转型，房地产可以说是这个过程中最重要的一只靴子。

那么，房地产库存到底有多少？根据统计局11月公布的今年1~10月房地产数据，截至10月底，全国商品房待售面积68632万平方米，比9月末增加2122万平方米，其中，住宅待售面积增加1180万平方米，再创历史新高。库存的持续高位对房地产投资数据产生了巨大的负面影响。根据统计局数据，1~10月，全国房地产开发投资78801亿元，同比名义增长2.0%，增速比1~9月份回落0.6个百分点，创历史新低。尽管统计局提供了较为明确的数据，但中国的房地产实际库存和分布存在着许多争议。例如，此前有媒体报道称，现有空置房可解决近2亿人的住房问题。但根据统计局数据，按照中国人均住房面积35平方米计算，68632万平方米的“空置”住房仅仅可供2000万人口居住。又比如，西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心2014年曾发布一份报告称，2013年中国城镇地区整体住房空置率为22.4%，具体数额为4898万套。报告分析称，中国城镇地区可以实现刚性住房的需求上升限量大约是2300万套，可以实现改善型的住房需求上升限量大约是950万套，总计3250万套。但空置住房4898万套和待售商品住宅350万套，总供给达到5248万套。结论是，现有空置住房完全可以安置无房人员。而对于这些争议，中央并没有就具体地方、具体库存数据做出硬性安排，未来的政策布局也是全局性的，更重要的是借助市场的力量引导资源配置和供需流动。另一方面，在过去较长的时间内，地方政府对于土地财政和房地产有着很大的依赖。目前，房地产开发投资增速的大幅回落在很大程度上影响到了GDP，也影响到了地方财政。预计地方政府将在去库存过程中逐步摆脱这些问题。

去年以来，政府已经出台了一系列刺激政策，包括降息、公积金

政策调整、下调商业贷款首付比例、松绑外资进入楼市等。尽管调控政策不会出现大转向，但明年政策出现宽松是大概率事件。值得注意的是，同为国家重要战略性政策的保障房及棚户区改造有望与楼市去库存深度衔接。在今年的政府工作报告中，李克强总理曾明确提出“把一些存量房转为公租房和安置房”。在保障房和商品房之间打通一条轨道，是一个“一石多鸟”的创新型调控思路。一方面，房地产有去库存需要，而 2015 年 740 万套的保障房目标，又是政府民生工程的一大亮点，二者一拍即合；另一方面，明年是“十三五”的开局之年，实现好房地产的转型升级，解决好老百姓的住房需求，是全面小康的要求。

目前中国房地产最大的痛点是高库存。在去库存“歼灭战”中，除保障房货币化安置之外，包括财税、户籍领域等配套一揽子政策预计将在明年密集亮相。此前，中央政府曾提出努力实现 1 亿左右农业转移人口及其他常住人口在城镇落户，这被认为是政策调控方向，将对房地产去库存产生长期利好。此外，相关部委在公积金额度管理、房地产交易税费等方面已有政策储备，为保证政策效果，购房首付比例、利率等信贷政策也可能同期出台。

[返回首页](#)

行业数据信息

2015 年商品住房总库存预计达 39.96 亿平米

中国社会科学院财经战略研究院发布的《中国住房报告（2015-2016）》显示，2015 年，商品住房总库存预计达 39.96 亿平方米，其中，期房库存即在建房待售面积 35.7 亿平方米，去化周期达 4.5 年，现房待售面积方面，库存 4.26 亿平方米，去化周期为 23 个月。中国社会科学院城市与竞争力研究中心主任倪鹏飞表示，目前商品住房过剩总库存量高达 21 亿平方米。现房方面，去化超过 18 个月以上的过剩 1 亿平方米，期房方面，去化超过 2 年的过剩面积达 19.96 亿平方米。（BSJ）

[返回首页](#)

1-11 月中国房地产开发投资同比名义增长 1.3%

12 月 12 日，国家统计局公布的数据显示，2015 年 1-11 月，中国房地产开发投资 87702 亿元，同比名义增长 1.3%，增速比 1-10 月回落 0.7 个百分点，其中住宅投资 59069 亿元，增长 0.7%，增速回落 0.6 个百分点；房地产开发企业房屋施工面积 723990 万平方米，同比

增长 1.8%，增速比 1-10 月回落 0.5 个百分点，其中住宅施工面积 503347 万平方米，下降 0.3%；房屋新开工面积 140569 万平方米，下降 14.7%，降幅扩大 0.8 个百分点，其中住宅新开工面积 97077 万平方米，下降 15.3%；房屋竣工面积 72413 万平方米，下降 3.5%，降幅收窄 0.7 个百分点，其中住宅竣工面积 53553 万平方米，下降 6.4%。此外，1-11 月，房地产开发企业土地购置面积 19894 万平方米，同比下降 33.1%，降幅比 1-10 月收窄 0.7 个百分点；土地成交价款 6409 亿元，下降 26.0%，降幅扩大 0.8 个百分点。（LSJ）

[返回首页](#)

11 月 20 标杆房企拿地总成交额环比增长 29%

统计数据显示，2015 年 11 月，20 标杆房企拿地总成交额为 546.18 亿元，环比增长 29%，创年内 20 标杆房企拿地新高。1-11 月，20 大标杆房企合计在土地市场投入 3517.13 亿拿地，而从拿地位置来看，一线城市的占比高达 50.74%，首次突破半数比例，创自 2010 年以来的历史新纪录。（RSJ）

[返回首页](#)

11 月上海市商品住宅成交量达到 150 万平方米

上海链家市场研究部发布的数据显示，2015 年 11 月，上海市商品住宅供应量环比下滑近 5 成，成交量达到 150 万平方米，超过“金九”，几乎与“钻十”持平，创下了自 2010 年以来近 6 年的同期新高。成交价格则在中高端项目的推动下，再度刷新 7 月纪录，34730 元/平方米创下历史新高。至此，上海新房市场已连续 8 个月位居 120 万方以上高位，连续 7 个月位居 3 万元/平方米以上，1-11 月成交量已超过 2013 年全年成交量，为近 8 年来年度成交量最高水平。（LSJ）

[返回首页](#)

11 月广州中心六区二手住宅签约面积环比上涨 50.58%

广州市房地产中介协会发布的数据显示，2015 年 11 月，广州市中心六区二手住宅，新增放盘面积与签约面积分别环比上涨 53.23%与 50.58%，同比涨幅均超过 130%。价格方面则略为回落，11 月成交均价为 21289 元/平方米，环比微跌 0.37%。从户型构成来看，60-90 平方米的中小户型成交比例再扩大 1.32 个百分点，占比为 42.32%，120 平方米以上的大户型及豪宅占比回落 1.53 个百分点至 12.20%。广州市中介协会分析，全面放开二孩后，有意购买三房以上物业的买家会增多，预计将会逐步带动大户型的成交。（BSJ）

[返回首页](#)

惠州全市前 11 月商品房成交 1124 万平米

数据显示，11 月份，除惠城以外，惠州各县区成交均全线上涨，单月销售房源数达到 14675 套，销售面积 149 万平方米，交易金额则为 87.5 亿元，创下年内的最高值。1—11 月，全市累计新建商品房交易面积达 1124.4 万平方米，同比增长 36.2%；成交金额 685.5 亿元，同比增幅 37.86%。在房价表现上，市场累计均价为 6097 元/平方米，同比增长 1.22%。2014 年惠州全市销售商品房 924.4 万平方米，而今年当前已经实现了破千万的成交。不单是成交量的上扬，即使在市场不断出现以价换量的促销策略下，城市房价仍旧保持着微弱的上涨。这代表着市场的回暖是全方位的，也代表着新年度的销售值得期待。细看统计数据，市场的火热主要依靠惠州城区（含仲恺）的持续发力，以及大亚湾楼市的异军突起。惠州城区（含仲恺）11 月份成交 4312 套，创造城区年内的新峰值。环比 10 月份 3017 套的交易量疯涨 1295 套。其中，新建商品住宅数为 3729 套，同样也为年内的最高值。业内人士对于这种涨势纷纷表示，年末冲量的压力让企业加快促销脚步，而这一局面在接下来的 12 月有可能将更加明显。事实上，惠城仲恺一直以自住型刚需为支撑，在以往的市场表现稳定。而相较于去年的平淡市场，今年度的楼市之所以实现狂飙主要得益于大亚湾市场的持续高涨。据数据显示，11 月，大亚湾楼市成交商品房达到 4632 套，超过城区的销售量。大亚湾房协相关负责人直言得益于新楼盘的持续推售。从前 11 个月的累计销售来看，惠城仲恺累计销售房源 30760 套，销售面积 340 万平方米，而大亚湾则分别为 37567 套和 331.4 万平方米。在销售房源数上远超城区。另外在惠阳、博罗、惠东和龙门各县区，分别以 100 万平方米上下的成交量有效为市场助力。根据当前的供需状况，城区市民的刚性住房需求，以及大亚湾承接的深圳中低产置业需求短中周期仍将是市场的主力，但随着县区度假、养生等地产物业类型不断发展，也将吸引越来越多的购房者进入惠州房地产市场。（RSJ）

[返回首页](#)

香港楼价指数出现回落

香港楼价指数经历年半的持续上升后，终于出现首次回落，被视为楼价见顶转角的讯号。香港差餉物業估價署最新数据显示，10 月的指数为 302.6，按月挫 1.11%，为连升 19 个月后首度回落，更是 4 年来最大单月跌幅。以户型面积分类，实用面积 1075 方呎以下的 A、B、C 类中小型单位，跌幅约 1.04%，跌幅大致与整体跌幅一样。不过 1076 方呎以上的 D、E 类大单位跌幅就明显“流血不止”，按月跌幅竟达

3.34%，超出整体跌幅甚多。至于由业界编制的楼价指数亦见继续下行，反映楼价走势的中原城市领先指数 CCL 最新报 138.22 点，创 40 周新低，按周跌 1.14%；9 周以来累跌 5.62%。至于 CCL（中小型单位）报 138.1 点，创 40 周新低，按周跌 1.11%。CCL（大型单位）报 138.9 点，创 28 周新低，按周跌 1.33%，并连跌 7 周共 5.89%。展望来年楼市走向，外资大行近期的报告亦具参考价值。综合各行意见，普遍认为在市场预期美国加息及供应增加下，来年楼价难免受压，但幅度不会太大。预计明年上半年中小型单位楼价将下跌 5%至 8%，豪宅则最多跌 5%。至于下半年由于仍存在不明朗因素，目前难以预测。香港楼价有下调压力，但不会出现大幅下跌，因为市场预计美国加息速度不会太快，低息环境将持续，同时失业率仍偏低，整体经济稳健等因素亦支持楼市稳定。此外，二手业主持货力强，相信未必出现大幅减价沽货潮。（BSJ）

[返回首页](#)

市场动态

中央已经关注房地产“去库存”问题

离中央经济工作会议召开的时间也越来越近，有关“四个歼灭战”的战术部署引发市场关注。《第一财经日报》日前从多个信源处获悉，习近平总书记在中央财经领导小组会议上提出的化解过剩产能，开展降低实体经济企业成本行动，化解房地产库存和防范化解金融风险等“四个歼灭战”，将成为中央经济工作会议的重要内容。而在化解房地产库存方面，多项政策有望推出。有接近高层的研究人士告诉《第一财经日报》，既然定位是“去库存”，政府调控的目的就不在于继续助推房地产。对于中国的房地产实际库存和分布存在着许多争议，上述接近高层的研究人士介绍：中央并没有就具体地方、具体库存数据做出硬性安排，未来的政策布局也是全局性的，更重要的是借助市场的力量引导资源配置和供需流动，这也是最为有效且无后遗症的方式。这种方式还能将房地产库存引导到有需要的人群中去，能更有效地提高住房使用率。当下，让房地产市场重新活络起来，买卖流动起来才是最重要的。此外，预计地方政府也将在这个过程中逐步摆脱土地财政和房地产依赖症。这位人士还表示，在保障房和商品房之间打通一条轨道，是一个“一石多鸟”的创新型调控思路。一方面，房地产有去库存需要，而 2015 年 740 万套的保障房目标，又是政府民生工程的一大亮点，二者一拍即合；另一方面，明年是“十三五”的开局之年，实现好房地产的转型升级，解决好老百姓的住房需求，是全面小

康的要求。(BSJ)

[返回首页](#)

时近年底，2015年经济成绩要交答卷了

前三季度经济增速 6.9%，使得今年全年跌破 7% 的可能性较大。不过，国务院总理李克强日前会见意大利参议长格拉索时，含蓄表示今年 7% 的增长目标可以实现。他强调，“当前中国经济平稳运行，处于合理区间。虽面临挑战，但稳中向好，尤其是新动能和结构调整亮点纷呈。我们有把握实现全年经济社会发展主要目标”。国家统计局的数据更对此提供了直接依据。国家统计局新闻发言人盛来运日前表示，增长、就业、物价及居民收入等主要指标走势正常，符合预期，经济总体上运行在合理区间。从近几个月主要指标走势以及近期调研看，经济运行中出现了很多积极变化。一是实体经济在分化中出现回暖迹象。如 10 月份规模以上工业增加值同比增速虽然小幅回落，但经过季节调整后环比增长 0.46%，比上月加快 0.08 个百分点。二是需求在再平衡重稳中有升。投资增速回落幅度收窄。1-10 月份，固定资产投资（不含农户）增速回落幅度比前三季度收窄 0.5 个百分点。其中，制造业投资增速与前三季度持平，新开工项目计划总投资增速加快 1.3 个百分点。消费增速稳中有升，10 月份，社会消费品零售总额同比增长 11.0%，增速比上月加快 0.1 个百分点。三是经济结构继续优化。服务业发展势头良好。11 月份非制造业商务活动指数为 53.6%，比上月上升 0.5 个百分点。投资结构继续改善。1-10 月份，高技术产业投资增速比全部投资快 6.0 个百分点，基础设施投资占全部投资的比重比上年同期提高 1.1 个百分点。1-10 月份高技术产业比规模以上工业增速快 4.3 个百分点。全国网上商品零售额同比增长 33.0%，快于社会消费品零售总额增速。10 月份，规模以上工业中非公有制企业增加值同比增长 7.7%，比规模以上工业快 2.1 个百分点；1-10 月份，规模以上私营企业利润同比增长 6.2%，好于同期整体工业企业利润形势。国务院总理和统计局官员都表示能够实现主要经济目标，看来在经济增长数字上，实现 7% 不存在太大问题。(RSJ)

[返回首页](#)

当前国内房地产政策要避免左右互搏

面对国内将逐步推出房地产税的政策传闻，安邦咨询（ANBOUND）特约经济学家钟伟表示，如果“十三五”期间中国政府推出房地产持有环节的税收类型，很可能是不妥当的。原因在于，中国政府应该优先去做的事情，是努力推动中国房地产在未来五年的成功软着陆，至少需要大量削减房地产库存，保持公众对房地产市场

的信心；然后争取在“十三五”期间，经济增长转型能够有所起色，此后在增长转型明朗化之后，再处理房地产问题。而不是象现在左手在增长转型，右手在破地产泡沫；左手在托举地产，右手在试图开征房产税。这样的政策打架，会使得情况变得更糟糕。此外，就算是“十三五”期间中国增长转型有成功的曙光，如何开征房地产持有环节的税也很重要。这个持有环节的税不单纯是房地产，而是多种税收制度的综合效果。在钟伟看来，中国应该首先完善个人所得税和遗产税，等待个税制度成功了，再将地产转让所形成的一次性财产所得征收所得税，最后才是开征房地产税的事情。如果不这样小心谨慎地安排，政府政策自相矛盾，左右互搏一定会使得问题更加糟糕。（NHJ）

[返回首页](#)

楼市连带房地产相关的服务业也日渐低迷

房地产业不景气，连带房地产相关的服务业也日渐低迷。近日，房地产业内知名的搜房网，其武汉、杭州、上海等多个地方站的内容编辑表示，搜房网以“架构调整”为由，要求做后台运营的员工转去做前台销售，不同意转岗的员工可以自行离职。“现在大家不愿意转岗，公司就开始加大考核和奖惩力度，为的就是逼迫我们自行离职。”多位员工质疑搜房网在短时间内要求内容编辑转岗销售只是缓兵之计，最终目的还是裁员。这也是继今年十月以刷单造假为由辞退千余名经纪人之后，搜房网再次站上舆论的风口浪尖。强制编辑转岗销售的背后，是搜房网日渐式微的盈利水平。在业内人士看来，这是搜房网去媒体化转型战略的又一次落地，把越来越多的人力、物力倾向于房屋销售团队，以求在行业寒冬之下创造更多利润，获得资本市场的青睐。根据搜房网 2015 财年三季报，该季度总营收为 2.485 亿美元，同比增长 30.4%；净利润为 140 万美元，去年同期为 6100 万美元，降幅高达 98%。（RSJ）

[返回首页](#)

更多大中型房企的十大股东中可能出现险资身影

安邦咨询（ANBOUND）此前在跟踪研究中曾提示，在房地产市场下行时，估值降低的房地产上市公司将成为某些资本追逐的对象，尤其是拥有低成本、长周期资金的保险资金。现在，这一迹象已非常明显。从跟踪研究可以看到，今年 6 月下旬至今，包括阳光人寿、富德生命人寿、前海人寿、国华人寿、君康人寿等多家保险公司举牌超 20 家公司。有分析人士认为，就目前来看，保险公司举牌的个股主要有三个特征：一是低估值，或者拥有资产重估价值；二是高股息率；三是大股东占比不高。就房地产个股来说，还要加上拥有的优质物业

资产和土地资源储备。以此条件来看，满足“第一大股东持股比例低于30%、流通A股在1亿股以上，PB在所属行业据中下游，每股现金流为正”的股票将有被举牌可能。这些公司分别是：绿地控股（第一大股东占比28.89%，下同）、中洲控股（4.79%）、华发股份（8.17%）、嘉凯城（18.04%）、珠江实业（7.11%）、广宇集团（6.35%）、美好集团（25.6%）、天房发展（11.06%）、嘉宝集团（12.13%）、苏宁环球（24.85%）、大名城（19.9%）。而H股里，则有绿城中国（24.28%）符合上述条件。市场人士认为，今后有更多大型房企可能成为险资的“猎物”，因为险资的“胃口”已经不仅限于“吞并”金融街、金地这样的中型房企，千亿房企万科、碧桂园等都已经成为险资追逐的对象。相比用转型等概念炒作的小型房企，大型房企的运营和利润回报更为稳定，适合险资为规避汇率等风险作长期持有。未来，更多大中型房企的十大股东中可能出现险资的身影。（RHJ）

[返回首页](#)

住房公积金证券化有望全面扩容

上海住房公积金的证券化迈出了重要一步。上海首单个人住房贷款资产支持证券（ABS）于12月4日正式面市。近70亿的发行规模，成为目前为止国内住房公积金支持证券发行规模最大的一只产品。上海并非首个试水公积金证券化的城市，武汉、常州、盐城、湖州四个城市今年先后进行了尝试。业界预计，修订后的《住房公积金管理条例》出台后，接下来住房公积金证券化有望全面扩容。根据公布的修正意见稿，住房公积金不仅可以进行资产的证券化，还可以用于投资地方债等安全性较高的固定收益产品。据住建部披露的信息，至今年7月底，全国住房公积金累计发放个人住房贷款4.75万亿元，贷款余额为2.88万亿元。克而瑞信息集团董事长丁祖昱认为，住房公积金证券化在国内全面推开，未必能达到万亿元的规模。但按已发放4.75万亿元规模约1/20的比例来保守预计，未来可能会向市场注入约2000亿-3000亿元的流动性。（RSJ）

[返回首页](#)

“十三五”北京老城区可以不考虑经济增长问题

“十三五”期间，北京市老城区（如朝阳、东西城区等）人口及产业疏解将是趋势。十三五期间，朝阳区将打造疏解提升示范区。日前，朝阳区政府计划到2020年将完成低端产业疏解任务的70%。腾出的空间用于建设绿地、公共服务设施和发展高精尖产业。今年以来，朝阳区通过企业外迁、市场清退、拆除出租大院等措施，共腾退土地238万平方米。经过全面摸排，全区共有300家区域性专业市场、

140 家制造业企业、450 个出租大院和 40 个垃圾回收场站。朝阳区给 19 个乡下达了任务书，要求每年至少要拿出一个重点市场进行清退。截至 11 月，今年共有 51 个商品交易市场退出。虽然第三产业已经占到 9 成，但朝阳区还存在少量建材加工等一般性制造业企业。由于不符合首都战略定位，今年共有 41 家外迁。其中包括不少知名企业，如定福庄地区的北京齿轮厂。这家有六七十年历史的老厂曾是行业领头羊，最多时有 4000 名员工。去年年底，北齿黄骠生产基地试运行，今年夏天，定福庄老厂区全面外迁。不仅是朝阳区如此，西城区作为首都核心功能区，也正在全面疏解非首都功能，提升城市管理和品质。12 月 2 日，西城区相关负责人表示，明年将继续推动动批和天意等市场的疏解，2016 年底前，将彻底疏解动批全部 30 万平方米市场，疏解从业人口 3 万人。此外，官园批发市场和万通小商品批发市场也列入疏解计划。而就在 11 月 30 日，北京市规划委副主任、新闻发言人王飞就北京市“十三五”期间“优化城市空间布局”和“市行政副中心规划建设”等方面进行了解读。随着行政事业的搬迁，将会带动其他相关功能的疏解，远期将有 40 万的人口会疏解至通州。在安邦（ANBOUND）研究团队看来，北京市老城区的人口及产业大规模疏解已是大势所趋。在人口疏解、雾霾治理的压力下，北京市在“十三五”期间，基本上可以不考虑经济增长的问题了。（NLEQ）

[返回首页](#)

北京商住类楼盘销售一路走高

近来，北京商住类楼盘销售一路走高。据了解，该产品不受限购政策影响，同时凭借户型小、总价低的优势，受到不少刚需客群尤其是年轻人的青睐。在近期入市的不少商住产品中，销售情况都普遍见好，其中，保利、金地、富力等房企纷纷加推商住产品，抢占商住产品市场。在目前市场的发展状况之下，公寓产品的市场吸附力正在不断攀升。来自机构的统计数据显示，2015 年 11 月中上旬北京商住房网签量为 1617 套，环比涨 105.5%，同比上涨 147.6%。在 11 月份商住产品的入市和 12 月份的供应情况来看，该产品都得到市场的一致认可。商住产品的热销，自有其自身的优势所在。首先该产品属于商业办公立项，不受限购政策限制，消费者可自由购买。同时，商住产品普遍户型较小，总价水平不高，对于刚需置业或投资客来说压力不大。不过，随着购房者居住需求的提升，产品类型和配置强度正在不断完善。对此，分析认为，对于市场刚需客群而言，鉴于支付能力难以与产品价格形成精准地匹配，选择面呈收窄态势，公寓产品便成为需求的有力承接者。值得关注的是，今年 8 月份通州加强版限购令实施以来，商住类产品再掀火热成交。“北京行政副中心”的定位

给了通州楼市巨大的投资潜力，但8月14日的“加强版限购”却让许多有实力、没资格的购房者不得不将目光转向商住房，导致了如今通州商住房交易的火热，相信只要政策没有大的变化，未来通州的商住房还将持续升温。(BSJ)

[返回首页](#)

一线城市顶级豪宅销情呈现“飞一般”状态

数据显示，今年北京每平方米10万元以上的豪宅成交量已经达到222套，接近去年全年成交量的10倍。在上海，对应的成交量更是达到490套。有分析称，这个现象表明，内地富豪正在寻求重新调整资产配置。但也有声音指出，一线城市的豪宅已经出现严重供过于求的现象，开发商面临流动性风险。据了解，今年以来，北京每平方米6万、10万，以及总价1000万以上的豪宅成交量，全部创造了新纪录。去年全年，每平方米10万的“顶级豪宅”成交量仅为24套，但今年至今已经成交了222套，预计全年将达到250套，超过去年10倍。预计未来一年，北京将有20多个单价10万元以上的“顶级豪宅”出现。业内统计，北京待售的“顶级豪宅”项目已经超过2000套，其中每平方米10万元以上的豪宅过千套。不过，根据以往的数据，每年这类“顶级豪宅”的销售量平均只有16套。分析表示，北京豪宅市场已处于明显供过于求的局面，明年放量的超过10万单价的楼盘会超过50个，这些高价地不仅面临巨大资金成本的压力，也要面临艰难的去库存化压力。有地产界人士更加预言，明年50个“顶级豪宅”中，能活下来的只有20%左右，不排除出现烂尾豪宅。有业内人士指出，一线城市豪宅最大的风险是流动性风险，很多开发商都是高负债融资，若项目建成后卖不出去，最终变得有价无市的时候，风险就逼近了。同时，在上海，链家市场研究部统计显示，截止上月，今年上海每平方米10万元以上的“顶级豪宅”已经超过490套，超过了过去3年的成交量总和，买家中不乏知名企业家和影视明星。(LSJ)

[返回首页](#)

上海国土局连发三条土地出让监管办法

12月9日，上海国土局接连发布了三条有关上海市土地出让交易的通知，内容涉及到上海市土地交易市场监督管理办法、国有建设用地使用权公开出让业务流程及操作规范、国有建设用地使用权出让预审申请管理办法及实施细则。这三条通知包括市规划国土资源局印发《上海市土地交易市场监督管理办法》、《上海市国有建设用地使用权公开出让业务流程及操作规范》、《上海市国有建设用地使用权出让预审申请实施细则》以及《上海市国有建设用地使用权出让预审管理

办法》。本次公布四个文件自 2015 年 12 月 1 日起已经正式开始施行，有效期截至 2020 年 11 月 30 日。本次取缔了原《关于试行上海市国有建设用地使用权出让预申请制度的通知》文件，改由《上海市国有建设用地使用权出让预申请实施细则》以及《上海市国有建设用地使用权出让预申请管理办法》两个文件所取代。此外，《上海市国有建设用地使用权公开出让业务流程及操作规范》对今后未来上海土地交易行为较原文件做了些许修订，主要体现在以下三个方面：首先，在“接收地块出让资料”一项中，比原试行版规范增添了“房屋土地权属调查报告书”一项，而删除了原规范中的“投资部门立项条件批文”。其次，在“实施招标采购挂牌交易操作”一项中，在“评标”要求里，原版本中规定“按照价高者和综合条件最佳者的原则来确定中标人”改成了采用招标主持人在开标现场，根据评标小组签署的《国有建设用地使用权招标出让评标报告》来“直接宣布中标候选人”及其顺位，或“按照出让文件规定的程序和内容组织产生中标候选人”及其顺位后再宣布中标候选人及顺位。”最后，在“发布出让结果”一项中，删除了将交易结果以及相关信息“通过土地交易系统提交土地审批系统，并接收该地块签定《国有土地使用权出让合同》的相关信息”一项。

(RSJ)

[返回首页](#)

明年广州楼市战场或将以中心六区为主

据不完全统计，截至 12 月 9 日，广州 11 区有 84 个楼盘将于明年推新，其中住宅项目（含部分商业产品楼盘）占 67 个，占比约 80%；商业项目仅 17 个，占比约 20%。值得一提的是，明年中心区新盘数多于外围区，这种情况在近年来比较罕见。据悉，明年广州 11 区的全新盘个数达到 44 个，而去年同时段统计的 2015 年广州全新盘数为 43 个，两个数据相差不大。值得一提的是，明年中心六区的全新盘数量共计 24 个，外围五区全新盘数则为 20 个。中心区新盘数多于外围区，这种情况在近年来是比较罕见的。据了解，今年的广州土地市场，中心六区已成交 25 宗宅地，超过了外围区宅地成交数量。看来，明年的楼市战场或将以前六区为主，积累已久的老城区新盘需求将得以释放。外围五区中，明年推新楼盘共有 41 个，以番禺、南沙和增城居多，分别为 13 个、9 个和 8 个，全新盘则有 20 个。虽然全新盘数量被中心六区比了下去，但以单区全新盘数量来看，番禺仍拔得头筹，共有 12 个。在区域分布上，番禺的全新盘主要位于华南板块和市桥。今年时代地产拿下市桥新地王后，一时间带动周边楼盘热度。在新楼买少见的番禺，新盘显得尤为重要，未来楼市或将迎来新一波涨势。此外，南沙、花都、增城这三大传统供应大区的推新楼盘均录得 8 个左

右，全新盘均为 2 个。其中，南沙的明珠湾 1 号预计明年元旦开售，户型为 78 平方米两房和 95 平方米三房，货量巨大，共有 1317 套。对于明年楼市的走势，广州房价走势应该总体靠稳，中央到地方利好政策不断，加上利率及存款准备金率一降再降，市场正在慢慢恢复。由于中心城区新增供应有所加大，所以在整体均价上会有所上涨。
(BSJ)

[返回首页](#)

武汉核心区域高价项目市场需求全面释放

武汉房管局公布的数据显示，今年 11 月武汉住宅均价达到 9038.99 元/平方米，比 10 月上涨 1.07%。而去年 11 月，武汉住宅均价为 7895.9 元/平方米，也就是说这一年来，武汉房价涨幅达到 14%。根据房管局公布的数据看，11 月武汉万元以上的楼盘，成交 6777 套，占比已经达到 25.85%，对比一年前，高价位楼盘成交规模几乎翻番，主要原因在于放开限购限贷，让武汉核心区域一些高价位项目市场需求全面释放。同时，当月 7000 元-10000 元单价的楼盘，成交了 9729 套，占比达 37.12%，也是占比最大的价位，是武汉人买房的主流价格区间。分区域看，江岸、江汉和武昌区仍是平均房价最高的区域，单价在 1.2 万元-1.3 万元之间，远城区的新洲等地平均房价较低，4000 元-6000 元/平方米，但同比也有明显上涨。今年以来，武汉月度成交量屡创历史新高，最终的统计数据显示，11 月武汉新建住宅成交 2.6 万套，又是天量，而全年成交量有望达到 22 万套左右，堪称全国最火爆的楼市。11 月原本是楼市相对寡淡的月份，但 11 月武汉多个项目开盘，当天销售率高得惊人。由于开发商不断上调价格，武汉传统上针对刚需的四新、白沙洲和南湖等片区的均价出现了重新定位。以南湖为例，目前在售项目普遍报价过万，很难说还是刚需置业片区。
(LSJ)

[返回首页](#)

西安烂尾楼彰显三四线城市楼市风险

今年以来，中央及地方出台多项政策刺激楼市，但西安楼市依旧低迷。与最近北上广深火爆的楼市相比，目前西安多处耸立的烂尾楼，显得格外刺目。中国指数研究院公布的最新统计数据亦显示，11 月西安房价以 6426 元/平方米的均价再创 5 年来新低。从西安市城乡建设委员会处获悉，西安烂尾楼数目约为 15 栋，动辄超过 20 层，多位居西安繁华地段都是所处区域的地标性建筑。这些烂尾楼均建于房地产行业的“黄金时期”。多位当地地产从业者表示，目前“屹立不倒”的烂尾楼多建于 1998 年亚洲金融危机前后，资金链断裂成为烂尾的主

要原因。由于成因复杂，这些烂尾楼没赶上 2003 年开启的上一轮房地产牛市。西安市高新区一家设计公司人员表示，“多个烂尾楼盘的兴建时间太久，功用设计理念已经相对落伍，更改成本较大，这不利于盘活楼盘。”（BSJ）

[返回首页](#)

万科大股东可能易主为潮州商人

富得流油、但股权高度分散的万科，一直是资本市场的“野蛮人”伺机攻击的目标。2014 年初，万科总裁郁亮在一次会议上第一次指出“野蛮人正在成群结队地来敲门”。18 个月过去，他的话变成了现实。万科董秘谭华杰说，“华润当然是最好的大股东，但是长期看万科的大股东不可能永远都是华润。我们有开放的心态。”吃下万科这块肥肉的前海人寿备受关注。这是一家成立只有 3 年的公司，与万科、华润根本不在一个量级。但它却出手凌厉，挥舞着 200 亿现金在二级市场吃进万科股票。这 200 亿的现金并不是生命人寿老板姚振华自己口袋里的钱，部分是生命人寿卖出的万能险，融资成本高达 10%。在收购万科的资金中，它通过配资的方式使用了高达 5 倍的资金杠杆。虽然风险巨大，姚振华操控的这笔交易依然非常精明：如果华润增持，那么万科股价必涨，他可以炒股赚钱；如果华润不增持，那么他就成为万科的第一大股东。事到如今，没有人看到过姚振华照片，他从未接受过记者的采访。如此大胆、凶狠而又精明的手法，低调的做派，很符合潮州商人的一贯风格。姚振华不是这轮股市波动中唯一的鲨鱼，伺机对猎物痛下狠手。2014 年对金地频频举牌、并且成为其第一大股东的生命人寿，其控制人方力也是潮州人。潮商秘书长黄坚泰说，“前海人寿举牌万科、生命人寿举牌金地，两个老板的操作手法都是一样的。他们自己都做地产，然后用保险公司去收购比自己大的地产公司。”左手地产、右手资本是很多潮州商人的玩法。姚振华控制宝能系旗下有宝能地产，在地产行业毫无影响，不久前深圳业界还传出资金链紧张的消息。地产和资本都是潮州人最擅长的行业，1990 年代香港全盛时期，港股一半以上的市值由潮州人掌控，80% 的房地产大亨都是潮州人。不止于此，潮商是华人世界最有实力、最神秘的商帮，全球各地华人首富，大部分都是潮州人。李嘉诚、马化腾、黄光裕等都是潮州人。潮商文化研究专家张更义说，“在价格不透明的行业，比如黄金珠宝、地产、军火、毒品等行业，是潮汕人拿手的”，“他们敢赌，有极为纯粹、独到的商业眼光”。大部分时候，他们都想鲨鱼一样沉在水底，只有露出牙齿才知道他们的实力。2008 年底，中国的股市已经接近底部，同是潮商、茂业百货董事局主席黄茂如出手凌厉，在二级市场大批量同时吃进 3 家上市公司股权，并最终获得一家上市公司的控股权。

每逢股市起伏，潮商中的鲨鱼就中不断浮出水面。（LHJ）

[返回首页](#)

基本信息

城镇化地区综合交通网建设将拉动基建投资

12月8日，国家发展改革委与交通运输部联合发布《城镇化地区综合交通网规划》，确定21个城镇化地区，提出构建城镇化地区以轨道交通和高速公路为骨干，以普通公路为基础，以水运、民航为有效补充，高效衔接大中小城市和小城镇的结构优化、层次多样、快速便捷交通运输网络。国家发展改革委基础产业司副司长任虹介绍，《规划》确定了京津冀、长江三角洲、珠江三角洲等21个城镇化地区，以及其他陆路边境口岸城镇化地区，涵盖215个城市。目前，这些地区的人口和GDP分别约占全国的65%和90%。《规划》提出，到2020年，京津冀、长江三角洲、珠江三角洲三大城市群将基本建成城际交通网络，相邻核心城市之间、核心城市与周边节点城市间实现一小时通达，其余城镇化地区初步形成城际交通网络骨架，大部分核心城市之间、核心城市与周边节点城市间实现一至两个小时通达。届时，我国城镇化地区城际铁路运营里程将达到3.6万公里，覆盖98%的节点城市和近60%的县（市）。到2030年，基本建成城镇化地区城际交通网络，核心城市之间、核心城市与周边节点城市间实现一小时通达。（LSJ）

[返回首页](#)

土地财政依赖症阻碍“三块地”改革

一份来自民间研究机构的调研报告显示，启动近一年的农村“三块地”（集体经营性建设用地入市、农村土地征收、宅基地制度）试点改革并没有取得预期的效果，总体来看，各试点地区只是在集体经营性建设用地（也即乡镇企业占地）入市方面有所进展，而在另两块地即农村土地征收、宅基地制度方面的改革，却鲜有动作。另外，受农户宅基地流转政策限制，一方面现在很多地方出现不少“空心村”，农户宅基地存在大量闲置浪费现象；另一方面，全国农村平均每年村庄占地扩张面积高达30多万亩，背离了主管部门一直倡导的“节约集约利用土地”的原则。之所以出现这种现象，有专家认为，是由于主管部门在“三块地”改革的关键问题上，没有给出清晰的界定和明确的做法，而各试点地区只能靠“猜测中央部门的主要官员和主管官员对改革内容认知的边界”来推进改革，从而增加了不必要的交易成本和时间损耗。更为重要的是，现在实行土地资源市场配置最大的风险，

在于对地方土地财政的冲击，这也正是“三块地”改革不能顺利推进的一个主要原因。具体来说，集体土地入市、缩小征地范围、提高征地补偿，都会使地方政府失去土地出让金收益，而在当下很多地方政府债台高筑、财政收入减少的情况，土地出让金收益一旦减少，可能会使一些地方的财政状况更为窘迫，这是地方政府最难承受的风险。（LPL）

[返回首页](#)

农民工和个体工商户将逐步纳入公积金制度

据《中国证券报》此前报道，中央政府曾提出努力实现 1 亿左右农业转移人口及其他常住人口在城镇落户，这被认为是政策调控方向，将对房地产去库存产生长期利好。目前，户籍制度改革、计划生育政策调整、开展农村承包土地的经营权和农民住房财产权依法有偿转让和抵押贷款的试点等政策已在陆续落实过程中。同时有消息表示，相关部委在公积金额度管理、房地产交易税费等方面已有政策储备，为保证政策效果，购房首付比例、利率等信贷政策也有可能同期出台。此外，《第一财经日报》曾报道称，习近平总书记在中央财经领导小组会议上提出的化解过剩产能，开展降低实体经济企业成本行动，化解房地产库存和防范化解金融风险等“四个歼灭战”，将成为中央经济工作会议的重要内容。而在化解房地产库存方面，多项政策有望推出。而且据彭博新闻报道，中国计划推出房地产去库存措施，包括鼓励中小城市对在城镇首次购买住房的农民给予财政补贴和税收减免，还研究将农民工和个体工商户逐步纳入住房公积金制度。（RSJ）

[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