

理论与现实问题
分析评价

2016 年住房市场回暖基础不稳【详情】

在内部结构性过剩严重、外部环境趋于恶化的条件下，如果仍继续原有的“经济房地产化”导向，刺激住房消费以维系高房价与经济高增长，将加重住房结构性过剩。

关键数据

- 11 月北京公寓豪宅成交量环比增长 56%
- 进入 12 月上海楼市供应量稳定增加
- 广州楼市量价微降
- 12 月 7 -13 日，深圳成交新房住宅环比增加 2.3%

每周要点

- 瑞房 43.6 亿港元回购上海太平桥项目
- 城投控股子公司 6.78 亿再获上海松江一安置房地块
- 深圳已确权、在建、拟建及意向开发旧改项目 280 个
- 深圳坪山新区一综合用地中止出让
- 北大资源底价拿成都新津县两宅地，郫县商业地流拍
- 融侨 5.21 亿获福清市一商住地
- 鲁能首入福州 32.3 亿元夺下原天宇开关厂地块
- 万达王健林 7.72 亿元购买伦敦豪宅
- 碧桂园大马填海造城 14 平方公里森林城市淘金计划
- 消息称希尔顿欲分拆旗下酒店以缩减规模

风险/机会提示

- 机会：标杆房企大举回归一二线城市越发明显
- 风险：万科股权之争的最终前景尚不明朗

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

2016 年住房市场回暖基础不稳

数据显示，截至 12 月 8 日，20 家房企公布了今年前 11 个月的销售业绩，合计为 8795.7 亿元，其中，多家房企提前完成年度销售任务。值得注意的是，在上述 20 家房企中，虽然多家开发商提前完成年度销售任务，但今年前 11 个月销售业绩实现 30% 以上同比增长幅度的房企仅约三成，除了房企年初制定销售目标较为谨慎外，库存量大难以消化仍旧是房地产企业业绩承压的重要因素。其中，万科以 2282 亿元居首，刚刚上调业绩目标的恒大地产以 1723.9 亿元暂居第二，同样千亿元规模量级的碧桂园完成了 1156.6 亿元。而在这三家千亿元量级的上市房企中，只有恒大地产同比增长率超过了 30%，万科为 20%，碧桂图为 11.2%。大部分已经完成或接近完成了 2015 年销售目标，从同比数据来看，除了绿城、富力等少数企业外，基本上做到了同比 10% 以上增长。多家房企提前完成了年度销售任务。其中，恒大近期将销售目标由 1500 亿元上调至 1800 亿元之后，前 11 个月销售额完成上调后目标的 95.8%；旭辉控股发布 11 月业绩公告称，2015 年集团总销售额达 253.5 亿元，已提前完成全年的 250 亿元目标；中骏置业控股有限公司公布 11 月业绩时称，本年度前 11 个月累计销售 134.59 亿元人民币，已基本完成全年 135 亿元销售目标。

虽然金九成色不足，但 10 月份、11 月份住宅市场成交明显上涨，成交量整体回暖带动全国房价呈现上涨走势，楼市出现了暖冬，特别是一、二线城市楼市总体上行。鉴于此，重点房企今年销售业绩好于去年同期，但购地销售比却处于低位。预计，今年四季度重点城市新房成交量有望与去年同期持平，将比今年三季度有所增长。值得注意的是，消化库存仍是难题，尤其商业项目去化问题难以解决。从 24 个重点城市库存数据来看，多数城市的库存面积微降，部分城市的消化周期已经小有回落，这些城市已经成功压制住了该指标继续增长的势头。按当前市场趋势，重点城市销售市场的活跃仍可维持。然而，从全国房地产市场看，一、二线城市市场升温，库存降低，但很多三、四线城市的库存积压已经非常严重，局部三、四线市场即使在救市的情况下，依然酝酿崩盘风险，尤其商业地产库存压力依然非常大。

事实上，2011 年是中国房地产“供给侧”的拐点。据统计局数据显示，2011 年末全国商品房待售面积 2.7 亿平方米，全国商品房销售面积 10.99 亿平方米。而截至 2015 年 11 月底，全国商品房待售面积 6.8 亿平方米，全国商品房销售面积接近 9.5 亿平方米。与 2011 年相比，库存剧增，销售面积增幅却被远远甩在库存增幅后面。而截至

11月底，我国商品房待售面积已升至约达6.9亿平方米，再创历史新高。值得注意的是，2011年限购等过度紧缩政策出台后，房地产市场出现了两种转变：2010年下半年至2011年，很多大中型开发商逃离被限购的一、二线城市，向三、四线城市进军，导致这些城市供应量剧增；紧缩性政策连续出台后，2011年下半年，全国楼市趋于降温，其后三、四线城市吸纳外来人口能力较弱，市场饱和，而之前拿地、动工的项目仍在源源不断地制造大量房子。尤其一些三、四线城市的商业和写字楼项目，消化速度非常缓慢。某项目原本规划为商业项目，开发商已经按此规划建设，但非常难卖，相关部门甚至欲主动调整项目规划变为住宅，以提高去库存速度。

当前我国住房市场一个很突出的问题是，住房市场发展严重失衡，结构性过剩与结构性短缺并存。一线城市住房供求矛盾突出，房价畸高；三四线城市及部分二线城市住房市场呈现阶段性过剩，库存高企，房价下跌。在内部结构性过剩严重、外部环境趋于恶化的条件下，如果仍继续原有的“经济房地产化”导向，刺激住房消费以维系高房价与经济高速增长，将加重住房结构性过剩。从目前来看，销售增长却显乏力，库存压力缓解有限。预计，2016年住房市场回暖基础不稳，波动风险较大，分化或趋于严重。

[返回首页](#)

行业数据信息

11月70个大中城市新建商品住宅环比33城价格上涨

12月18日，国家统计局公布的数据显示，2015年11月，70个大中城市中，新建商品住宅（不含保障性住房）环比价格下降的城市有27个，上涨的城市有33个，持平的城市有10个，最高涨幅为2.9%，最低为下降0.4%；同比价格下降的城市有49个，上涨的城市有21个，最高涨幅为44.6%，最低为下降5.6%。二手住宅环比价格下降的城市有16个，上涨的城市有40个，持平的城市有14个，最高涨幅为1.9%，最低为下降0.7%；同比价格下降的城市有37个，上涨的城市有32个，持平的城市有1个，最高涨幅为38.9%，最低为下降9.4%。（LSJ）

[返回首页](#)

11月北京公寓豪宅成交量环比增长56%

数据显示，2015年11月，北京公寓豪宅（报价6万元/平方米以上）市场共有34个项目实现成交，相比10月多出4个。34个项目共实现公寓豪宅产品成交286套，成交面积5.6万平方米，环比均增长

56%。从成交价格来看，11月北京公寓豪宅成交均价高达75767元/平方米，创自3月以来近9个月的新高。此外，11月单价10万元/平方米以上的公寓豪宅产品共实现成交30套，这一成交量比“金九银十”期间的总和还多出4套。(BSJ)

[返回首页](#)

1-11月上海市房地产开发投资同比增长8%

12月16日，上海市统计局发布的数据显示，2015年1-11月，上海市房地产开发投资3126.34亿元，比2014年同期增长8%，占全社会固定资产投资57.2%。房屋施工面积14738.89万平方米，增长2.4%。其中，住宅施工面积8177.49万平方米，下降2.1%。房屋新开工面积2306.21万平方米，下降10.6%。其中，住宅新开工面积1369.61万平方米，下降2.7%。房屋竣工面积2080.31万平方米，增长18.4%。其中，住宅竣工面积1235.57万平方米，增长3.7%。房屋销售面积2159.42万平方米，增长23.5%。其中，住宅销售面积1801.39万平方米，增长19.8%。(BSJ)

[返回首页](#)

进入12月上海楼市供应量稳定增加

进入12月，上海商品住宅供应出现大幅回升，成交量与价格方面仍保持平稳。数据显示，12月7日-12月13日，上海市商品住宅成交面积为37.82万平方米，环比小幅上涨24.74%；成交均价为33543元/平方米，环比下滑1.36%。供应方面相比上周出现涨，12月7日-12月13日，上海市商品住宅获预售证房源面积23.87万平方米，环比上涨234%。今年前11月成交量已超过去年全年成交，并且超过2013年全年成交量，为近6年来年度成交量最高水平。12月7日-12月13日，上海共有14个项目入市，较为集中的区域为南汇、嘉定、浦东、松江及宝山。在新增供应方面，继前一周供应量回升后，上周上海供应量稳定增加态势。上周全市单价5万元/平方米以上的高端商品住宅共成交331套，较前周有所增加。经过短暂回调后，上周商品住宅供求量纷纷上扬，虽然供应量较“金九银十”仍有一定差距，但有不少新盘入市给市场注入鲜活力量，为成交量的攀升带来显著成效。商业地产方面，12月7日-12月13日，上海商业地产上周有11个项目入市，供应量为9.25万平方米。成交总面积为3.15万平方米，环比上扬1%；成交均价为26546元/平方米，环比上扬18%。从区域分布看，上周位列前三的原浦东、金山、嘉定三区成交面积分别为7381平方米、6129平方米、4654平方米。(RSJ)

[返回首页](#)

广州楼市量价微降

12月7日-12月13日，广州全市新建商品住宅网签1942套，环比下降3%，网签面积为22.62万平方米，环比下降8%，网签均价14886元/平方米，环比下降4%，销售总金额33.68亿元。分析指出，本周新增供应有所回落，主要供应集中在南沙区，本周成交量小幅回落3%，但是仍然维持在正常年份的高位水平。如今广州终于进冬，但12月的楼市也显得相当冷清，截至目前也并未显现大范围的年底冲刺。本周末广州仅有3盘推新，均为外围郊区花都和番禺。本周有4个楼盘开放新品样板房，其中3盘来自天河，1盘来自黄埔，产品类别涵盖洋房、Loft公寓和别墅。新增房源方面，本周广州全市新建商品住宅新增预售项目6个，共计1156套，合计10.40万平方米。商业地产方面，本周广州商用物业销售面积8380平方米，销售金额2.04亿元；办公物业销售面积26858平方米，销售金额4.55亿元。值得注意的是，12月份广州商业地产市场正在迎来一波购物中心入市潮。据了解，凯德集团在广州白云新城打造的首个购物中心凯德广场·云尚预计将于12月31日启动试营业。广州万科位于海珠区江燕路的购物中心万科里也预计将在12月开业。(LSJ)

[返回首页](#)

12月7-13日，深圳成交新房住宅环比增加2.3%

据深圳房地产信息网统计，12月7日-12月13日，深圳共计成交1399套新房住宅，环比增加2.3%；成交面积1.49万平方米，环比增加8.5%；成交金额64.65亿元，环比增加9.3%；成交均价4.35万元/平方米，环比增加0.7%。上周单日成交继续出现波动，成交最高的是12月9日，住宅共计成交288套，均价4.47万元/平方米；单日成交最低的是12月13日，仅成交101套，均价4.37万元/平方米。区域成交方面，南山、盐田、罗湖、福田共计成交351套，宝安成交591套，环比增加32.7%；龙岗成交457套，环比减少0.4%。均价方面，全市单周均价最高的是福田区7.53万元/平方米，环比增加23.5%；其次是南山区6.87万元/平方米，环比减少11.3%；第三是罗湖区5.71万元/平方米，环比增加12.3%。除此以外，宝安区均价3.96万元/平方米，环比增加1.2%；龙岗区均价3.24万元/平方米，环比减少3.5%。新房市场方面，深圳中原研究中心监测显示，2014年深圳一手房市场购房者需求中，投资需求占比在10%至15%之间。今年4月之后投资占比已经高达20%至25%，虽然6、7月份受股市大跌影响这一比例有所回落，但近4个月来一直维持在20%以上。12月7日-12月13日，深圳预售住宅面积24.69万平方米，预售住宅套数2702套；预

售商业面积 5.71 万平方米，预售商业套数 689 套。新开盘方面，上周深圳推出住宅套数 2953 套，面积 26.78 万平方米。商业地产方面，12 月 7 日-12 月 13 日，深圳全市成交 276 套商业物业，环比减少 7.7%；成交面积 1.89 万平方米，环比减少 1.0%；成交金额 9.42 亿元，环比增加 23.5%；成交均价 4.99 万元/平方米，环比增加 24.7%。办公楼物业方面，上周全市成交 45 套办公楼物业，环比减少 8.2%；成交面积 8205 平方米，环比增加 2.2%；成交金额 3.65 亿元，环比增加 11.1%；成交均价 4.44 万元/平方米，环比增加 8.7%。土地市场，成交方面，12 月 8 日，深圳拍卖宝安中心区的 3 宗商业用地，其中 2 宗地均以底价成交，成交总价 16.31 亿元，另一宗地则因无人竞拍导致流拍。(BSJ)

[返回首页](#)

1-11 月海南省固定资产投资同比增长 11%

12 月 18 日，海南省统计局发布的数据显示，2015 年 1-11 月，海南省固定资产投资完成 2981.35 亿元，同比增长 11%，增幅比 1-10 月提高 0.9 个百分点。1-11 月，海南省基础设施固定资产投资完成 698.8 亿元，同比增长 10.9%，比 1-10 月提高 3 个百分点。其中水利、环境和公共设施管理业完成投资 204.82 亿元，同比增长 13.8%，比 1-10 月提高 7.6 个百分点；交通运输、仓储和邮政业完成投资 388.08 亿元，同比增长 21.5%，比 1-10 月提高 3.1 个百分点。1-11 月，信息传输、计算机服务和软件业完成投资 65.19 亿元，同比增长 2.3 倍，增速比 1-10 月提高 1.8 个百分点。(RSJ)

[返回首页](#)

今年以来 20 家标杆房企合计拿地金额同比上涨 21%

数据显示，2015 年以来，万科、保利、华润、碧桂园等 20 家标杆房企合计拿地金额突破 4429.93 亿元（人民币，下同），相比 2014 年同期上涨 21%，处于历史高位。20 家标杆房企 2015 年在北京、上海、广州、深圳四个一线城市的拿地金额，在全部拿地花费中的占比高达 50.6%，首次过半，重点房企扎堆一线城市的趋势更为明显。(LSJ)

[返回首页](#)

市场动态

中央政治局会议直指“去库存”有其更深含义

据 21 世纪经济报道，一位接近决策层的权威人士表示，虽然在中央政治局会议之前，高层曾三次在公开场合提到房地产，其核心直指“去库存”。但如果把这种表态仅仅理解为“去库存”，未免太表面了。

因为，对于楼市高库存的判断，早在一年多前就已定性，住建部此前曾发布文件，支持房企将过剩房源向社会出租，并强调库存高企的三四线城市无需再盖新楼进行安置。如今，“去库存”的重要性陡然提升，在上述人士看来，是因为房地产市场的颓势已经拖累了经济增长。过去这些年，房地产与宏观经济的互动模式主要有两种，第一种是房价上涨过快时进行打压，第二种是经济增速放缓时给予楼市支持，如今的情况就属于后者。该权威人士认为，要解决这一问题，不仅仅是“去库存”那么简单，监管层的根本目的，是寄望房地产业诞生新的增长力，在“稳增长”中继续发挥作用。值得注意的是，以往的房地产调控政策，则专注在信贷、税收、限购，乃至保障房等领域，甚少与户籍直接挂钩。为何会出现这种不同？该人士表示，其一，经过多年的高速增长，房地产市场供应过剩，行业的内生动力不足，只能借助外部力量来推动。其二，站在经济增长的角度，推动“农民工市民化”还可加快产业结构调整，消化过剩产能，并推动房地产业长期发展。另外，户籍改革的思路，无法脱离另一个大背景，即城镇化带来的人口流动。回顾历史，城市化进程推动的人口流动，对于我国房地产市场的发展有着决定性影响。特别是在人口红利逐渐消失的当下，这种迁徙尤为重要。尽管中央经济工作会议尚未召开，但综合各项公开信息，未来房地产调控的脉络已经十分清晰。上述权威人士表示，从主次顺序来看，与城镇化有关的户籍、土地等政策将作为未来的主导，为房地产发展提供长期动力；传统的信贷、税收等层面也将有所松绑，以促进市场成交。（RSJ）

[返回首页](#)

房企公司债暴增背后置换高息债成主因

截至12月14日，今年年内，上市房企总计发行公司债2974.06亿元，与去年同期的153.97亿元相比，同比暴涨18倍。业内人士认为，公司债发行规模暴增背后，除补充流动资金外，更重要的原因在于置换高息债，降低融资成本。统计表显示，从单笔发行规模来看，2014年，单笔发行额度最高为20亿元，今年则为65亿元，且单笔发行额度超过20亿元的有67笔。从发行主体来看，2014年发行公司债多是A股资本市场上的中小房企，而今年千亿元量级房企加入进来，且动辄规模就超过100亿元。据不完全统计，绿地、恒大、远洋等房企公司债总规模都超过100亿元，而14日刚刚获批的保利地产公司债规模更是高达150亿元。值得注意的是，保利和中海发行的公司债票面利率同为3.4%，基本是资本市场中的最低融资成本，而在上述242笔公司债中，有112笔发行利率都低于6%，占比高达46%。从发行公司债募集资金的用途来看，除补充流动资金、拿地扩张外，更

重要的原因在于利用当前较低利率的公司债，通过“借新债还旧债”的方式来降低融资成本、调整债务结构。此外，自今年 1 月证监会放宽境内债券发行主体限制后，一些房企规模的快速扩张致使信用评级提升，境内主体评级增加后，发行债券的难度和利率都所有降低。房地产企业通过大规模的发行境内债券来拓宽融资渠道，不仅可以优化借贷成本、拉长负债的借款年限、增强财务实力，同时也规避了境外融资的汇率风险，提升了大房企战略扩张方面的竞争力。(BSJ)

[返回首页](#)

房产税取代土地收入弥补缺口的条件逐渐成熟

2015 年上半年，财政收入累计同比增速从去年同期 10%左右大幅度减缓到 5%左右，下半年，财政收入增速回升到 7%，但主体税收收入增速大幅减缓到 2%以下，土地转让非税收入急剧下降超过 35%。财政收支缺口对财政支出形成压力，环境保护、农林水事务、科学技术、一般公共服务、文化、教育、城乡社区、社会保障和就业等不涉及投资的各项公共财政支出被大量压减，而固定资产投资财政支出保持增长 14%以上。这样压减公共支出虽不涉及投资，但投资等宏观经济指标也随公共支出下降所造成的消费减弱和社会冲击而全面下落。公共支出急剧压减的不利影响强烈显现，财政政策不得不放弃紧缩恢复扩张，但继续实施积极财政政策则面临赤字及债务不断加重的困难，进退两难。目前，扩大的财政收支缺口靠加大力度收缴央企利润来弥补，临时得到了缓解，但收支矛盾没有得到根本解决。为使公共财政安全顺畅运行，中国社会科学院欠发达经济研究中心主任袁钢明认为，应探索现行情况下财政负债率和负债配置合理有效的方式，控制地方政府负债扩张风险，将政企合一的地方融资平台公司改造为自主承担偿债责任的混合所有制投资公司，地方政府按股份对公司负债承担有限责任。同时，改变目前地方财政收入比重过低及赤字率过高、收支矛盾尖锐、负债风险过重的局面，将地方财政收入比重调整提高到与其支出比重相对称的程度。另外，朝着国际通行的方向转型，构建以居民住房资产为稳定税基的房产税制，从被房地产及土地收入绑架的困境中解脱出来。据国家统计局公布的数据显示，2014 年全国城镇居民 7.49 亿人，人均住房 33 平方米，商品房均价 6300 元/平方米，按此估算，城镇住房共 247.2 亿平方米，全国住房总价值 156.3 万亿元，按 1%税率征收房产税，房产税收入共计 1.6 万亿元，实征房产税收入还要再打折扣。按照目前土地收入下降趋势推算，到 2017 年土地收入将减少到 1.5 万亿元左右，相当于可征收房产税总额，而很多地方财政的土地出让收入会更早一些下降到不及可征房产税收入的程度。这样的地方逐渐增多，房产税取代土地收入弥补缺口的条件逐渐成熟，房产税征收将水到渠成，实现公共财政的平稳转型。(RCDN)

中国投资者开始炒泰国房地产

泰国处于大陆推动“一带一路”的重要节点，加上泰国每年吸引成千上万全球游客，许多中国大陆投资者最近转向泰国购买度假房和投资房。曼谷、芭达雅、普吉、清迈是被投资者看好的几个城市。在今年第3季，中国大陆购房者在泰国购买房屋的数量大幅增长，较第2季大幅增长39%，较去年同期增长111%，平均单套房子的金额达到新高——61万美元。正是看好这一机遇，最近泰国华人地产商康蒂开发集团在香港举行曼谷四季水岸香榭个人高端住宅推介会，康蒂集团CEO郑斌表示，此次推介吸引不少香港客户和大陆客户，该公司已在北京开设了分公司，拟拓展北京和上海等大陆一线城市。泰国地产机构CEO安德鲁泰勒表示，中国大陆购房者正利用他们强大的现金优势在泰国投资度假房和投资房，在过去五年，人民币对泰铢升值19%，这无疑有利于增强他们的购买力。在即将来临的十年，泰国将能够从大量中国房产投资者中获益巨大，泰国已从中国海外购房的十大名单中从以前的第十位升至今年的第九位。尤其是近两年来，中国投资者纷纷涌入泰国购房，去年，按照国家和地区计算，中国投资者成为泰国单一最大的外国投资群体，此后便是日本、香港和新加坡。(LSJ)

[返回首页](#)

标杆房企大举回归一二线城市越发明显

今年以来，中国标杆房企大举回归一二线城市的趋势更为明显，土地市场上也出现新一轮的“地王潮”。中原地产市场研究部16日发布的统计数据显示，2015年以来，万科、保利、华润、碧桂园等20家标杆房企合计拿地金额突破了4429.93亿元(人民币，下同)，相比去年同期上涨21%，处于历史高位。多家企业从9月份开始积极拿地，如保利、万科、华润等企业主导或参与拿地金额均超过了500亿元。值得注意的是，这20家标杆房企今年在北京、上海、广州、深圳四个一线城市的拿地金额，在全部拿地花费中的占比高达50.6%，首次过半，重点房企扎堆一线城市的趋势更为明显。以北京为例，很多企业多年来第一次进京拿地，比如阳光城、绿城、中骏等企业今年在台湖、门头沟、昌平等区域都成功拍下土地。(BSJ)

[返回首页](#)

2015年全国楼市关键词

住宅关键词——深度分化。住宅市场今年的表现，恐怕是很多人年初未曾料到的——年初的市场低迷让开发商悲观谨慎，年度销售指

标普遍制定较低。然而第一季度之后市场爆发的能量让人震惊，尤其是以深圳上海为代表的一线城市，在成交量的带动下，房价涨势令人咋舌。然而，不能忽视的是，三四线城市的库存问题，让今年的房地产市场呈现出分化越来越明显的“冰火两重天”。今年以来，即便有限购取消、降准、降息等利好政策，三四线城市依然面临巨大的楼市库存压力。与三四线城市楼市寒冬相对的，却是一线及部分热点二线楼市成交火爆、房价地价上涨的火热行情。仲量联行监测的 20 个主要城市数据显示，2015 年 1-11 月商品住宅成交面积同比大幅上涨 28.5%；从价格来看，国家统计局监测的 70 个城市数据显示，10 月份 27 个城市新建商品住宅价格出现环比上涨，而多达 33 个城市价格出现环比下跌。

办公楼关键词——受惠政策。受益于金融制度改革，财富管理、P2P 行业等新兴金融行业的兴起，来自内资金融公司的办公楼租赁需求在 2015 年出现激增。政策利好在京沪两大一线城市表现得尤为明显。仲量联行研究部数据显示，仅在上海 2015 年办公楼净吸纳量有望达到 140 万平方米，其中 65% 为内资企业，零售商业银行、财富管理机构、保险公司等金融机构积极寻求办公面积设立其上海分公司。这也推动了一线城市办公楼租金的年增长幅度达到 5-10%。二三线城市亦有受益，租赁需求的增长主要来源于 P2P 等民间中小型金融公司的兴起。但由于不少二三线城市供应量相对更大，因此租金涨幅受限，平均年涨幅在 1-3%。仅南京由于供应相对较少，租金涨幅达到 5% 属于较高。

零售关键词——腹背受敌。2015 年对于零售物业来说可谓是“腹背受敌”的一年——一方面受到电商持续且猛烈的冲击，另一方面新增供应量巨大，双重因素导致零售物业租金增速放缓，部分二三线城市购物中心租金甚至出现负增长。不论是政府还是零售商业运营者都在努力改变这一颓势。从政策层面来看，目前政府已考虑调整奢侈品税收政策，奢侈品牌也在考虑调整在华价格策略，尽量缩小国内外价格差异，力求将奢侈品消费留在国内；从经营层面来看，零售物业的运营者也在不断调整商户组合与业态结构，比如增加餐饮租户的比例，有些餐饮占比甚至超过 50%，或者加大儿童业态的比例，在二胎政策放开之后，更多的零售物业开始打“亲子牌”；从设计层面看，越来越多的零售物业更加重视优化设计，加入科技元素、艺术氛围，这一切都是为了提升消费者的体验感。

物流关键词——需求强劲。2015 年几乎所有城市的物流仓储设施租金都在上涨。高标准物业设施的短缺，与电商、跨境购等带来的强劲需求叠加在一起，造成物流设施的供不应求。比如在上海，在缺乏新增供应的背景下，净吸纳量的增长有望将空置率拉低至个位数，许多此前累积的空置面积已被去化。如此势头强劲的市场自然受到目光犀利的投资者的偏爱。如黑石等国际投资者正在加码中国内地的物流市场，加拿大养老基金亿万豪剑桥

和世邦魏理仕环球投资共同出资近 4 亿美元投资乐歌管理的中国物流地产基金；而基汇资本与领盛投资管理等等也纷纷注资中国物流开发企业。而国内不少开发商也在积极布局物流市场，绿地去年已逐步将工业物流地产作为房地产主业转型升级的主攻方向加以推进；万科目前已在贵阳、武汉、上海、沈阳、长沙、成都等地正式获取 6 个物流地产项目；万通控股也分别与 TCL、汇源等合作开发工业物流地产，复星、华夏幸福、富力等房企也不甘示弱，纷纷涉足物流领域。（NSJ）

[返回首页](#)

北京开展集体经营性建设用地入市

北京市国土资源局大兴分局近日发布了集体经营性建设用地使用权出让公告，大兴西红门镇的绿隔产业用地挂牌出让。据悉，这是北京首宗农村集体建设用地入市。这一项目位于西红门镇，总用地和建设用地面积为 2.67 万平方米。目前，该宗地以临时“三通一平”形式供地，竣工验收前达到“六通一平”的条件。据介绍，该宗地竞买保证金为 9000 万元，交易起始价为 45428 万元，将在市土地交易市场大兴分市场开槌。今年 2 月 27 日，全国 33 个拟允许农村集体经营性建设用地入市的试点出炉，大兴区成为北京市唯一获批的试点区。据了解，北京的试点只针对西红门镇的重点地块，不包括大兴其它区域，而且这个试点是统一规划，企业想要获得土地，还需要通过政府的考察。今年，全国的试点区县陆续开展集体经营建设用地入市。9 月 8 日，浙江省德清县敲响农村集体经营性土地入市竞拍第一槌；12 月 1 日，山西首宗农村集体经营性建设用地成功入市，用地性质为工业用地；甘肃陇西县在本月初也敲响了西北五省区农村集体经营性建设用地使用权拍卖第一槌；佛山南海区的一宗集体土地，几天前刚刚在南海区公共资源交易中心挂牌出让。（LSJ）

[返回首页](#)

北京年底楼市迎来暖冬

数据显示，12 月前 15 天北京新建商品住宅成交面积达到 51.2 万平方米，甚至高过传统“金九银十”的 40 万平米和 26.9 万平米。相比今年 7 月份的成交高点，12 月份数据还有一定差距。受到股市资金转入楼市、通州限购等影响，从 6 月开始，北京楼市成交量便已经上涨，7 月达到高点。12 月的成交数据有望成为今年仅次于 7 月份的第二高点。北京 12 月上半场市场成交出现明显上升，反映了购房节奏依然在加快。这和 12 月上半场房贷利率处于低位、可选房源的数量较多、房价上涨预期继续强化等因素有关。12 月下半场将会延续，进而使得 12 月市场交易总体活跃。然而，北京还面临着另一重压力。一线城市

已经连续 11 个月出现去库存周期低于 12 个月水平的现象。其中值得注意的是，北京在 11 月的存销比为 11.7%，也就意味着消化掉这些库存需要 11.7 个月的时间，连续 4 个月小于 12 这个正常水平。(BSJ)

[返回首页](#)

深圳二手房价格一年涨 53%

中原对深圳 188 个样本二手楼盘的统计显示，过去一年之内深圳二手房均价已从 29930 元/平方米涨至 45690 元/平方米，涨幅高达 53%。对于这一数字，深圳中原市场研究中心经理王飞透露，从深圳中原对于 188 个样本二手楼盘的各自每月成交均价监测来看，2015 年深圳各区的二手住宅价格的同比涨幅分别为：罗湖 48.3%，盐田 37.8%，龙华 51.5%，福田 50.7%，南山 58.2%，龙岗 52.6%，宝安 55.1%。而从各片区看，蛇口、南油、前海、龙岗中心城涨幅较高，都超过 60%；西乡、民治、白沙岭等片区涨幅 50%-60%；横岗、布心、莲花等片区则涨幅在 40%-50%。总体而言，深圳西面片区的南山、宝安以及龙华、民治等片区涨幅领先。有了蛇口自贸片区和大前海概念的南山是今年深圳二手房价涨幅最大的区域，以 58% 的涨幅领涨全市；而区域内的蛇口、南油和前海三个片区更是承包了片区涨幅前三甲。而另外来自深圳链家市场研究中心的统计则显示，2015 年 50 个二手房主要片区房价普遍大涨，70% 的片区（35 个）涨幅超过 30%，40% 的片区（20 个）涨幅超过 35%。其中，6 个片区涨幅超过 40%，位列第一梯队，他们分别是民治、龙中、宝城、宝中、后海、华侨城，平均涨幅为 43.6%，意味着平均每月上涨 4 个百分点左右。(RSJ)

[返回首页](#)

杭州楼市温暖行情走势依然

据透明售房网统计，12 月 7 日-12 月 13 日，杭州主城区（不含大江东，下同）新建商品房签约 1314 套，比上周的 1145 套增加 169 套，日均签约 188 套，签约面积 12.99 万平方米。其中住宅签约 981 套，比上周 825 套增加 156 套，日均签约 140 套，签约总面积为 10.80 万平方米。本周杭州市区新房申领预售 1763 套，截至 12 月 13 日 24 时，杭州主城区商品房可售套数为 81820 套；可售面积 915.40 万平方米。江干区签约 426 套位居各区之首，拱墅区签约 355 套排名第二。余杭方面，本周新建商品房共签约 1000 套，环比减少 122 套，签约面积 9.8 万平方米。其中住宅签约 811 套，签约面积 9.1 万平方米。本周，余杭有 5 个项目获批预售许可证，截至 12 月 13 日 24 时，余杭区新建商品房可售套数为 56617 套，可售面积 580.1 万平米。此外，12 月 7 日-12 月 13 日萧山区新建商品房签约 529 套，相比上周签约

总量（506套）增加23套，签约面积为5.27万平方米。其中住宅签约435套，签约面积为4.07万平方米。价格方面，新建商品房签约均价为13404元/平方米，环比下跌7.85%。据统计，本周末杭城共有13盘开。商业地产方面，本周杭城商业地产市场保持平稳态势。成交环比微幅上涨2%左右，三大物业类型中除商铺成交面积环比下跌外，酒店式公寓及写字楼均环比上涨但涨幅不大。供应方面，杭城商业市场新增供应环比涨幅较大，上市面积超5万平方米。共计4个项目上市，供应商业房源1034套，5.4万平方米，供应面积环比上涨45.11%；江干区楼盘东亚新干线加推写字楼及商铺房源，供应体量最大。其中，商铺成交环比下跌。共计41个商铺项目动销，成交213套，1.17万平方米，成交面积环比下跌22.21%。而写字楼成交环比小幅上涨，共计10个项目动销，成交49套，0.96万平方米，成交面积环比小幅上涨14.40%；酒店共计55个项目动销，成交344套，1.99万平方米，环比分别上涨0.58%、17.43%。土地市场，本周杭州萧山区新增土地成交3宗，总出让面积51901平方米，成交总价7460万元。据统计，今年主城区一共出让了41宗地块，出让面积123.86万平方米，出让金额370.8亿元。和去年57宗、226.6万平方米、597.5亿元的成绩相比，今年的出让量都有大幅下滑，其中，出让面积减少了45.3%之多，出让金额也跌了38%。（RSJ）

[返回首页](#)

万科股权之争的最终前景尚不明朗

近日，激烈空前的万科收购战再次上演了戏剧化场面，11月18日，就在王石向宝能系宣战不到24小时之后，再度涨停的万科选择了停牌，原因是正在筹划股份发行，用于重大资产重组及收购资产；基本可以确定的是，万科此次增发，将会选择非公开发行的方式，这样可以以最少的资金，达到稀释宝能股权的目的。换句话说，面对“叩门的野蛮人”，万科管理团队启动了“毒丸计划”；当然，这一战略最终能否实现，还有待后续事态的发展，在历史上，毒丸计划也并非常胜将军，其中不乏大量失败的案例；此外，增发计划也仅仅是董事会层面的动作，最终定向增发能否成功，还要看股东大会的投票；事实上，毒丸终归是美国人的玩意，在中国的资本市场也未必好使；在发达国家市场的二元制股权结构中，管理层拥有更大的投票权，因而可以以少量资本即控制整个公司，毒丸计划往往能起到四两拨千斤的功效；而在中国，即使是H股也是同股同权，因此对收购方的杀伤力其实是打了折扣的，否则马云也不必千山万水跑去美国上市了。回顾万科股权之争以来的历史，可以看到如下一些事实：1、万科自持的股份比例很低，不过万科管理层过去对此还非常自信，王石自己就多次讲

过这件事。2、前海人寿方面的收购进行了一段时间，而不是从现在才开始的。据媒体报道，前海人寿的实际控制人此前还与万科高管打过招呼。3、保险资金大举收购地产公司，今年以来已经成为一个趋势，最新的例子还有安邦保险收购远洋地产，成为控股大股东；4、从近期保险公司大肆收购来看，保险公司同样是一个持有大量资本但找不到好项目的机构圈；5、万科被收购，公开暴露了万科高管层的内部矛盾；6、万科期待动用舆论工具，但这是一把双刃剑，也伤了万科自己；7、政府机构内部对此事可能也存在矛盾，中国证监会已公开表态，前海方面的收购行动合法；8、万科停牌并且筹集资金反击，希望稀释股份，降低前海持股；9、综合来看，此事还在进行之中，最终前景尚不明朗。（BSJ）

[返回首页](#)

基本信息

“十三五”期间中国智慧城市产值将超过 4 万亿

智慧城市是指运用射频传感技术、物联网技术、云计算技术、下一代通信技术等多项技术，对包括民生、环保、公共安全、城市服务、工商业活动在内的各种需求做出的智能响应，从而实现城市智慧式管理和运行，促进城市生活更加美好，城市发展和谐与可持续性发展。当前，中国正处于城市化的关键时期，每年都有大量人口涌入一二线城市，也由此带来诸多的“城市病”。随着城市人口不断膨胀，资源短缺、环境污染、交通拥堵、安全隐患等问题日益突出。在此背景下，智慧城市建设作为破解“城市病”的有效方式，得到政府重视。截至2015年9月，中国95%的副省级以上城市、76%的地级以上城市，总计约500多个城市提出或在建智慧城市。在十二五期间，智慧城市已经是国家重点发展规划之一，中国城市科学研究会数字城市工程研究中心副主任徐振强博士表示，当前国家住建部、科技部等在全国推进了三个批次、共计约277个智慧城市（区、县、镇）试点工作，并已经出台了相应的规划，计划投资超万亿元。从实际结果来看，在政务管理、城市交通与医疗等领域，智慧城市已经取得了较为突出的效果。“十三五”期间，随着PPP模式在全国不断推广使用、互联网企业争相发力智慧城市建设、政府部门掌握的大数据资源不断放开，中国智慧城市建设进程将加速。“十二五”期间，智慧城市产值将超过7000亿元左右，预计在“十三五”期间，智慧城市产值将超过4万亿。（LSJ）

[返回首页](#)

土地流转信托要靠制度创新化解风险

自 2013 年 10 月国内首只土地流转信托发行以来，已经有多家信托公司在全国各地开展土地流转，据不完全统计，至 2014 年底约有 10 多只土地流转信托产品成立。然而，自 2015 年始公开层面鲜见土地流转信托身影，市场观望情绪浓厚。对此，中国人民大学信托与基金研究所执行所长邢成表示：“土地流转信托是一种小众产品，不适宜、也不具备大规模推广的可能，只适合少数公司和特定市场开展。”从目前来看，土地流转信托主要面临两个难题，首先是政策法规层面的，当前土地承包经营权尚不支持直接通过信托的方式登记到信托公司名下；其次是风险控制问题，农业产业对于信托公司而言目前来说是个相对陌生的领域，信托公司对农业产业的风险控制还有待进一步提升。从目前已发行的土地流转信托来看，信托公司扮演的主要有三个角色：一是土地使用权的受托管理和名义所有人，这一角色有效地实现了土地使用权的所有人、受益人和运营方的分离；二是土地项目运作过程中的产业和资金支持方，如信托公司运用自身优势为土地运作提供产业导入和资金支持，有力地促进了土地的集约化、产业化运作；三是土地运作的管理人，也就是信托公司运用资金的专业能力，合理地规划、实施和监督土地运作模式。业内专家对此表示，信托公司本身没有农业生产专业能力，又不是地方政府主导的民事信托机构，通过商业信托模式、采用非亲自管理和非主动管理的方式，注定该类业务不具有普遍意义，难以成为行业性的主流业务，对多数信托公司而言不具备复制性和规模效应，且具有一定的法律风险和政策风险。然而，尽管土地流转信托困难重重，但是土地作为最大的生产要素，土地流转市场一直都是信托行业大类资产配置重点关注领域。所以，今后信托公司应不断进行制度创新，比如将信托公司的受托人职责从事务管理型提升至主动管理型，赋予自行筛选、审查和确定土地正式运营商的权利，并有权对运营商进行日常监督，这与以往只能被动接受政府平台公司对土地运营商的指定相比，信托公司在信托合作中的话语权得到了很大程度的增强。（LPL）

[返回首页](#)

北京放松预售资金监管缓解房企资金压力

日前，北京市住建委发布了商品房预售资金使用管理通知的征求意见稿，容许开发商从预售开盘起，直到房子卖到一半之前，可以自由支取监管资金。这预示着实施了 5 年的北京商品房预售资金监管将迎来松绑。2010 年起实施的预售资金监管制度，需要将预售的资金存入银行专用监管账户，由房地产行政主管部门和银行一起监管，预售

资金只能用作预售项目的建设，不可以随意支取和使用。有房地产业内人士指出，北京市此举意在缓解房地产企业的资金压力。该措施的实施，将加快开发商的资金流转，变相减少借贷和融资需求，降低其财务成本。在北京市土地成本持续高涨的情况下，预计这一政策将为开发商拿地提供一定程度的资金支持。(ZJX)

[返回首页](#)

城市建设更应该注重有效性和长期性

天津本地媒体近日曝出，“名门广场”和“水岸银座”两个问题楼盘将会被拆除，涉及业主超过万户；仅仅一个月前，西安市一座1999年封顶的118米高楼被爆破拆除，成为“中国第一拆”；几乎同时，郑州一座2010年建成的天桥，因与当地地铁工程存在矛盾，被整体拆卸。短短两个月内，就有3起成本巨大的地标性建筑“倒下”，引发社会广泛关注。按照我国《民用建筑设计通则》规定，重要建筑和高层建筑主体结构的耐久年限为100年，一般性建筑为50年至100年。然而，不少建筑寿命与之相差不少。据中国建筑科学研究院估测，“十二五”期间，我国每年拆除的建筑面积约为4.6亿平方米，按每平方米成本1000元计算，每年因过早拆除房屋导致的浪费就达4600亿元。而该研究院对2001年至2010年公开报道的54处过早拆除建筑进行调查，结果显示不合理拆除的竟高达90%。不合理拆除中，因商业利益、形象政绩等原因严重不合理拆除的占55%。对外经贸大学公共管理学院教授李长安撰文说，避免大量“短命建筑”出现，城市建设更应该注重有效性和长期性。有专家建议，应为城市制定15年以上的发展方案，严格落实执行。同时，抓紧编制省、市、县三级政府部门权责清单，制衡地方行政官员更改规划的权力，杜绝“一届政府一套规划”现象。(BSJ)

[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