

理论与现实问题
分析评价

楼市正面临利润覆盖不了资金成本的窘境【详情】
房地产行业正面临着利润覆盖不了资金成本的窘境。
在此背景下，自有资金将被逐步侵蚀。因此部分中小房企
选择退出。目前，开发商洗牌仅剩三年时间。

关键数据

- 12 月 100 个城市住宅平均价格环比上涨 0.74%
- 2015 年上海甲级写字楼销售环比成交量上涨 70%
- 12 月 14 -20 日，广州网签一手住宅环比增 23.1%
- 12 月中国首套房平均利率环比下降 0.01%

每周要点

- 工商总局：《房地产广告发布规定》，禁用误导表述
- 天津 10.32 亿元挂出北辰、武清三宗住宅及商服用地
- 广州增城区 7.28 亿挂牌一宗 13.83 万平方米宅地
- 中粮地产 6.1 亿元收购关联公司，获深圳工业地块
- 大悦城 2.4 亿收购成都武侯逾 5 万平米商业物业
- 当代置业 16.68 亿首进华南，平刷佛山单价地王
- 新城 8.89 亿获杭州第七宗地
- 王府井更名并斥 18 亿元购西安赛高城市广场物业
- 光明地产以 3.85 亿元竞得广西南宁一商住用地
- 中海宏洋、中建国际联合工业化方式开发合肥商住地

风险/机会提示

- 机会：2016 中国楼市三大看点
- 风险：2016 年深圳楼市将很难复制去年火爆行情

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

楼市正面临利润覆盖不了资金成本的窘境

2015 年房地产市场加速分化，北京等一线城市供小于求，房价持续领涨。部分二线及三四线城市市场恢复缓慢，滞销严重。开发企业之间，利润率普遍下调，大房企集中度进一步增加；中小房企则纷纷剥离地产业务谋划转型。预计，2016 年楼市在“去库存”基调下，政策面将趋向宽松；化解产能、拉动需求的刺激政策出台将是大概率事件，而房价也可能出现普涨局面。

供需关系决定了区域内的房地产市场是“买方市场”还是“卖方市场”。最新资料显示，在机构重点监测的 35 个城市中，超过 80% 的城市住宅供应在未来三年处于供大于需阶段，“去库存”压力明显。全联房地产商会执行会长任志强指出，目前去库存难度仍然较大。以 2 亿平方米左右的商业地产库存为例，只有每月消化 3000 万平方米才有可能降低库存量，而这一难度可想而知。清华大学教授江忆表示，房地产行业目前面临着严重产能过剩问题。与此同时，在房地产行业下滑的影响下，建材行业更是出现了全行业过剩情况。针对国内房地产市场大范围库存过剩的情况，中国指数研究院分析认为，在经济增速下行和高库存压力下，今年以来，政府更加重视房地产在促进消费和拉动投资方面的重要作用，政策聚焦于挖掘房地产消费潜能，鼓励需求入市，进而恢复并带动投资信心。中指院方面认为，在中央提出化解房地产库存、促进房地产行业持续发展的背景下，短期内政策仍将鼓励住房需求，继续放松货币信贷及财税政策，房贷利息抵个税将是大概率事件。而长期来看，三四线高库存区域去库存仍有赖于地方政府抓住新型城镇化和区域一体化机遇，推进多项措施发展产业、吸引人口流入和就业保障，进而拉动地产需求。也有机构认为，2016 年政府会通过新型城镇化等各项政策加速三四线城市去库存，恢复楼市信心。而农民进城购房、租房所对应的需求恰恰是刚需产品，在这样的情况下，刚需产品占比上升应是大概率事件。

近年来，受调控、经济下滑等因素影响，不少非房地产企业在涉足房地产后，发展情况不容乐观，部分企业甚至出现主业受损的情况，因而陆续剥离了房地产业务。此外，部分以房地产为主业的企业由于近年来经营欠佳，也萌生退意，放弃房地产业务，转而向全新的业务方向发展。事实上，近年来多个上市房企更名，以改变投资方向，今年这种现象尤为明显。具体来看，2015 年，有 10 余家房企更名，其中中国兴地产更名为财信发展，亿城控股先后更名为亿城投资和海航投资，转而进入金融资本类。华业地产更名为华业资本，运盛实业更名

为运盛医疗，进入医疗健康行业。同时，莱茵置业更名为莱茵体育，方兴地产更名为中国金茂。目前看来，房企加速去房地产化的主要原因是利润大幅下滑。数据显示，申万一级行业下房地产类 142 家房企三季度销售毛利率为 28.4%，净利润率仅为 9.66%，较 2014 年同期的 32.92%与 11.31%分别下滑 4.52 个百分点和 1.65 个百分点。142 家房企中，67 家净利润下滑，占比高达 47%。而净利下滑的企业中，下滑幅度超过 100%的多达 28 家。任志强认为，房企核心盈利能力下滑，财务风险加剧，融资难度加大，库存高企难消，这种迹象表明，房地产不再具备过去高增长的能力。在长期去库存压力下，未来对于房地产行业来说，7%至 8%的利润率将成为常态。

房地产行业正面临着利润覆盖不了资金成本的窘境。在此背景下，自有资金将被逐步侵蚀。因此部分中小房企选择退出。目前，开发商洗牌仅剩三年时间。作为资金密集型产业的房地产行业，资金流向将决定企业的去留。预计，未来 2 至 3 年时间内，整个中国每年都有新开工项目的开发商数量可能会减到 10000 家以内，甚至 5000 家。

[返回首页](#)

行业数据信息

12 月 100 个城市住宅平均价格环比上涨 0.74%

1 月 1 日，中国指数研究院发布的数据显示，2015 年 12 月，中国 100 个城市（新建）住宅平均价格为 10980 元/平方米，环比上涨 0.74%，涨幅较 11 月扩大 0.28 个百分点。从涨跌城市个数看，51 个城市环比上涨，45 个城市环比下跌，4 个城市持平。与 11 月相比，12 月价格环比上涨的城市数量增加 10 个；价格环比下跌的城市数量减少 11 个。同比来看，中国 100 个城市（新建）住宅均价较 2014 年同期上涨 4.15%，涨幅较 11 月扩大 1.22 个百分点。12 月住宅价格同比上涨的城市个数为 43 个，上涨城市个数较 11 月增加 9 个；同比下跌的城市个数为 57 个，较 11 月减少 9 个。（LSJ）

[返回首页](#)

2015 年上海甲级写字楼销售环比成交量上涨 70%

数据显示，2015 年上海甲级写字楼全年新增供应 134.2 万平方米，吸纳量达 126.8 万平方米，租赁供应和吸纳量翻番；甲级写字楼租金稳中有升，环比 2014 年上涨了 5%以上，销售成交量上涨 70%。可以说，市场情况良好。2015 年上海房地产市场整栋项目成交额 462 亿元，办公楼成交额占到 79%，境外投资者投资金额占到 54%，投资目的收

购成交金额占到 86%。全年度投资市场物业类型成交结构表示，写字楼投资市场表现良好，占比 79%，而由于拿地成本日益高昂，市中心住宅供应量有限，住宅成交价格上涨压力较大，服务式公寓项目成为今年投资市场的新追逐目标，占比 6%；反观零售物业投资，由于电子商务市场的发展和逐步成熟，包括国际奢侈品牌在内的部分商家选择缩减实体店数量、入驻电子商城，商业物业成交则遭遇“冷清”。2015 年仅南京西路核心商圈 818 商场以 10.18 亿元成交。结合波澜壮阔的 2015 年现状，这是起点还是波峰，还需观察。(RSJ)

[返回首页](#)

2015 年全年深圳新建商品住宅成交面积同比上涨 65.21%

1 月 1 日，深圳市规划和国土资源委员会发布的数据显示，2015 年全年，深圳共成交新建商品住宅 66450 套，成交面积 665.89 万平方米，同比分别上涨 58.65%和 65.21%。12 月深圳新建商品住宅成交 7282 套，成交面积 72.63 万平方米，环比分别上升 28.48%和 24.36%，同比分别下降 6.09%和 7.62%。12 月深圳新建商品住宅成交均价为每平方米 42476 元，环比下降 5.1%，同比上升 64.9%。此外，12 月深圳二手住宅成交 12693 套，成交面积 102.25 万平方米，环比分别上升 32.3%和 30.43%，同比分别上升 46.4%和 37.86%。(RSJ)

[返回首页](#)

12 月 14-20 日，广州网签一手住宅环比增 23.1%

12 月 14 日-12 月 20 日一周，广州十一区网签一手住宅 2105 套，环比大增 23.1%；成交面积 253,085 平方米，环比上涨 27.4%；成交均价 16160 元/平方米，环比上涨 27.4%。中心区涨幅大于外围，中心六区共成交 577 套，环比增 38.7%。仅海珠成交下滑 38.3%，其他五区均有不同涨幅。其中白云涨幅最大，上周成交 131 套，环比暴增 172.9%；同时成交均价也涨至 28863 元/平，涨幅达 16.4%。其次新黄埔成交 228 套，环比涨幅 34.1%，区域内刚需盘一直热销。天河成交有 18.2%的涨幅，但房价涨由 34370 元/平至 45005 元/平，涨了 10635 元/平，环比涨幅 30.9%。外围五区共成交 1528 套，环比增 18.1%。增城成交虽然环比下降 15.6%，不过依然以 483 套成交领衔全市。紧随其后的花都网签 421 套，环比暴增 106.4%。另外南沙、番禺也取得不错的成绩，分别网签 229 套、309 套，环比增 42.2%、29.8%。从化成交则环比跌 27.7%。预售新房方面，该周广州市十一区共派出 13 张预售证，新增住宅房源 7344 套。外围供应 6788 套为助力。市区由新黄埔和荔湾共供应 556 套。(LSJ)

[返回首页](#)

2015 年青岛新建商品住房销售同比增长 39.09%

从青岛市国土资源和房屋管理局了解到，根据青岛市商品房网签统计数据显示，2015 年度全市新建商品住房共计销售 13.36 万套，同比增长 39.09%；销售面积 1387.86 万平方米，同比增长 43.99%；销售金额 1133.28 亿元，同比增长 49.36%。其中，6 月份至 12 月份，月均销售量均在 12000 套左右。青岛市国土资源和房屋管理局相关负责人表示，在销售量大幅增长的带动下，青岛市商品房库存消化速度明显加快，截至 2015 年 12 月底，全市新建商品住房销售周期为 12.5 个月，进一步回归正常合理区间，市场供需基本达到平衡，有效保障了青岛市房地产市场平稳健康发展。分析认为，2015 年青岛市新建商品房的成交价格方面，与 2014 年基本持平，相对较为稳定，个别区域受交通等利好有小幅上调。二手房市场与新建商品房市场高度关联，市场走向保持基本一致。数据显示，青岛 2015 年度全市二手住房成交 5.56 万套，同比增长 57.02%；成交面积为 491.82 万平方米，同比增长 60.5%；成交金额 331.7 亿元，同比增长 61.87%。二手住房成交量大幅增长，且增幅明显高于新建商品住房，有效带动了改善性住房需求，满足了各类购房群体的住房需求。土地市场方面，与成交火热的楼市相反，2015 年青岛土地市场成交创新低。数据统计，2015 年青岛市土地招拍挂市场共成交商住用地 222 宗，面积 10222.35 亩，成交总金额 263.3 亿元。与 2014 年相比，成交量减少了 185 宗，成交面积下降了 55%，成交金额下降了 32.8%。在供应量上，全年新增商住用地供应 166 宗，面积 8609 亩，不到 2014 年的三分之一。受 2014 年房地产市场低迷以及网上土地招拍挂新政等因素的影响，2015 年的青岛土地市场陷入低迷，供应量和成交量均创下了自 2010 年以来青岛市年度商住用地供应和成交的新低。从区域来看，郊区五市（胶州市、即墨市、原胶南市、平度市、莱西市）依然是青岛市商住用地成交的主力，占到全市成交量的 65%。原四方区是唯一一个成交量过 1000 亩的区市，其次为原黄岛区、高新区和城阳区，市南区、原市北区、李沧区、崂山四区的商住用地成交量仅 440 亩，其中市南区全年没有成交。（RSJ）

[返回首页](#)

12 月江苏城市房价“8 涨 8 跌 1 平”

中国指数研究院的百城价格指数显示，2015 年 12 月，江苏纳入统计的 17 个城市，除张家港市 12 月房价持平之外，其余 16 个城市 8 涨 8 跌，可谓“一半是海水一半是火焰”。涨幅最大的是昆山，环比上涨 3.10%；苏州房价环比上涨 1.94%，居第二位；江阴房价环比上涨

1.57%，居第三位。无锡、南京、镇江、淮安和南通的房价，也分别环比上涨 1.43%、0.67%、0.22%、0.13%和 0.10%。房价下跌城市中，盐城房价跌幅最大，环比下跌 2.13%；扬州次之，为 0.89%；常州房价环比下跌 0.60%，居跌幅第三位；泰州、常熟、徐州、连云港、宿迁房价环比分别下跌了 0.45%、0.32%、0.26%、0.20%和 0.17%。南京房价已是自 2015 年 3 月以来连续第 10 个月上涨。据“南京网上房地产”显示，截至 2015 年 12 月 31 日晚上 20 时，2015 年南京新房成交 10.775 万套，超越 2009 年全年 10.09 万套的成交量，创下历史新高。南京二手房全年也成交了 93366 套，整体卖房量超过了 20 万套，为名符其实的成交大年。这其中，江北新房成交“一枝独大”，新房成交量占比超过了 40%。（LSJ）

[返回首页](#)

12 月中国首套房平均利率环比下降 0.01%

数据显示，2015 年 12 月，中国首套房平均利率为 4.63%，继续创历史新低。环比 11 月的 4.64%，下降 0.01%；同比 2014 年 11 月的 6.11%下降 1.48%。在融 360 监测的 35 个城市和地区中，首套房平均利率全部跌破 5%，其中首套房平均利率最低的为北京的 4.30%，最高的为乌鲁木齐的 4.95%。12 月中国 518 家银行中，提供 9 折以下优惠利率的银行有 81 家，比 11 月增加 12 家，占比 15.64%。此外，12 月二套房平均利率为 5.39%，较 11 月略有上升。从同比来看，2014 年同期二套房利率高达 6.84%，12 月同比降低 1.45%。（BSJ）

[返回首页](#)

香港将增加住宅土地供应

香港特区政府发展局局长陈茂波 1 月 3 日表示，特区政府增加土地供应的决心不会改变，努力坚持按每年订立的目标，增加住宅土地供应，建立市民对政府持续、稳定地按公布目标供应土地的信心。陈茂波当日发表网志称，过去两个多月，住宅物业市场有较明显的回软迹象。根据掌握的数字，去年 11 月香港私人住宅的售价指数和租金指数，较 9 月份的历史高峰回落了约 4.1%和 2.1%。而这个数字还是滞后一个月的数字，即是只反映 10 月的市况，而根据市场消息，随后两个月的楼价和租金亦持续缓慢下降。陈茂波表示，现在香港住宅整体成交量仍徘徊于 1997 年以来的低位，11 月的成交量进一步下跌至约 2800 宗，去年前 11 个月的整体成交量只有约 51900 宗，比前年同期下跌了约 5800 宗，更远低于香港两个楼市高峰期 1997 年（约 172700 宗）和 2010 年（约 135800 宗）的水平。陈茂波强调，至于香港未来新住宅单位的供应量，将继续维持在近十年来的高水平。根据去年 9

月公布的数字,未来3至4年的潜在一手楼供应量将达86000个单位,当中近70%都是实用面积低于70平方米的中小型单位。(BSJ)

[返回首页](#)

12月英国房价环比上涨0.8%

12月30日,全英房屋抵押贷款协会发布的数据显示,2015年12月,英国房价环比上涨0.8%,路透调查预估增幅为0.5%,11月为上涨0.1%。英国房价持续反弹,12月单月升幅创下八个月以来之最。同时,12月英国房价同比上涨4.5%,涨幅高于11月的3.7%。(NSJ)

[返回首页](#)

市场动态

2016中国楼市三大看点

回顾2015年的中国楼市,在组合拳的连续刺激下,市场也迎来了前所未有的发展机遇,同时,也点燃了人们积蓄已久的购房热情,刺激了房地产消费。与2015年火热的后市相比,2016年的楼市将何去何从呢?看点一:改善性需求有望延续。2016年中国房地产市场将整体较为平淡,分化的走势还将继续,一二线城市房地产销售均价将上涨10%,而销量将持平。位于高铁网络连接的中心城市由于推动了经济升级和人口流入,房地产需求通常比较稳健,像北京、天津、上海、杭州、南京等城市的房地产前景依然被看好,而三四线城市的房地产市场面临着高库存和弱需求,预计房地产销量将下降10%,销售均价将下跌5%。从2015年成交结构方面可以看出,改善性需求已经在释放。为此,有专家预计2016年一、二线城市会延续去年改善性住房需求强劲的表现,需求成交比例将进一步提高。究其原因,主要是因为不少家庭现有的住房普遍户型较小,而且相当一部分现有住房质量不佳。另外,二胎政策的全面放开也是导致改善性住宅需求旺盛的重要推手。在地产企业方面,不少房企2015年拿的地很多也是为了改善型需求做准备。因此,与改善型住房需求相比,首次置业需求和投资性需求正趋于弱势。看点二:一线城市表现更好。2015年4月以来,全国商品房销售面积和销售额同比增速开始由负转正。4至11月商品房销售面积的同比增速平均为11.8%,而商品房销售额的同比增速平均为22.4%。三季度国房景气指数显现止跌回升势头,从二季度的92.54上升到93.30,进一步表明房地产市场有逐渐回暖迹象。房地产销售的回暖和存销比的下降,将有助于提升开发商的信心,有利于未来房地产开发投资的企稳回升。但是也有迹象表明,在一段时

间之内，房地产投资仍将面临一些下行压力。首先，从先行指标看，2015年前10月房屋新开工面积同比下降13.9%，因此房地产投资增速在一段时间内还可能继续减速；第二，未在统计之内的一些三、四线城市的房价、销售和库存情况并不乐观，因此在一些大中城市房地产投资开始回升之时，中小城市的投资仍可能继续减速；第三，不少地区销售回暖和待售增长并存，但待售面积增长较快；第四，从中长期看，人口因素对房地产市场的支撑力度将减弱。作为房地产开发投资的重要领先指标，房地产销售回暖一般预示着房地产市场去库存速度加快，后续投资将回升。据历史数据测算，销售端的热度向前传导到开发端一般需三个季度左右。但考虑到上述下行压力，预期此轮销售回暖带动房地产投资回升的时滞很可能长于历史规律，即房地产开发投资的企稳回升更可能发生在2016年下半年。看点三：仍以去库存为主。由于2016年的房地产市场仍然要以去库存为主要任务，因此，市场更寄予希望的是房贷、税收等方面政策的继续放松。为此有专家预测，最大程度激活刚性需求的手段则是首付的下调，如果此举能够实施，则对楼市去库存将发挥最为显著的推动作用。此外，房贷利息抵扣个税政策也能够切实提高购房者的购买力，特别是对改善型需求的刺激或更为明显，因此如果实施，将在一、二线城市引爆楼市，对于库存去化会有明显的促进作用。此外，从历史经验看，房地产销售形势回暖，经过一段时间之后，必然要带动房地产投资由降转升。尽管有存量房消化任务，但大城市存量房持续较快减少，住宅开发投资活动必然会逐步增加。（BSJ）

[返回首页](#)

北京全年土地成交额达再创历史新高

随着28日最后一宗地以12.6亿元收官，北京全年土地成交额达到2032.1亿元，同比增加115亿元，继去年之后再创历史新高。据亚豪机构统计，2015年北京土地市场共有109宗土地实现出让，相比去年减少32宗。建设用地面积合计706.8万平方米，规划建筑面积1511.5万平方米，同比分别减少25%、9%，伴随着土地供应的减少，北京土地市场需求却在日益增加，大型房企战线回缩，外地房企大举进京，使得北京住宅用地呈现明显的供不应求，因此大多数宅地均引发争抢，这也是推高土地价格的重要原因。据统计，2015年成交的50宗宅地中，实际楼面价低于10000元/平方米的仅9宗，实际楼面价10000-30000元/平方米之间的15宗，实际楼面价超过30000元/平方米的多达26宗，占比高达52%。由于受到土地市场引导，北京住宅市场豪宅化趋势已十分明显，2015年中低端产品占比明显下滑，而中高端占比则不断上升。统计显示，单价30000元-60000元/平方

米的中端产品成交高达 27%，较去年上升 9 个百分点；单价 60000 元/平方米以上的高端住宅产品成交 2157 套，同比增长 74%。此外，顶级豪宅队伍在 2015 年进一步壮大，全年北京实现成交“10 万+”顶级豪宅项目多达 21 个，比 2014 年增加 6 个。豪宅的单套最高成交额为 20.3 万元/平方米，而 2014 年仅 14 万元/平方米。业内人士认为，从 2015 年土地市场特征来看，未来高端市场份额还将继续扩大，2016 年将面临供大于求现象，对于房企来说，耗巨资打造出的品质项目，由于其土地及配套升级改造的成本制约，其竞争力必然存在一定短板，未来一年房企将面临严峻考验。（RSJ）

[返回首页](#)

2015 年上海房地产市场总结

有报告显示，上海 2015 全年高端住宅表现突出，明显优于整体市场，成交量比过往五年同期高出一个数量级，高端门槛更是水涨船高。单价 70000 元以上单套 1200 万以上高端公寓成交 2321 套，同比增长 324.44%，套均价格 2160 万，套均面积 242 平方米；单价 50000 以上、单套 1200 万以上的高端别墅成交 705 套，同比增长 161.11%，套均价 2660 万，套均面积 331 平方米。高端住宅买家集中在两个节点入市：5 月至 6 月，在股市中获取收益的人群将资产配置到高端住宅上；8 月至 11 月，人民币贬值及股市风险等因素使高端住宅仍然是高净值客户群的首选。此外，70%的买家为上海人，且得益于父母的经济援助及今年上海股票市场的强劲表现，高端住宅买家趋向年轻化，80 后占据了高端市场买家的 40%。预计美元进入加息周期及人民币进一步贬值预期影响，海外个人对中国楼市的前景将不是非常乐观，但从整体层面来看，对上海楼市的影响较小。国家将延续近两年扶持刚需及改善类产品的政策，对于高端产品继续采取“不打不扶”的态度。上海土地出让金持续走高，宽松的货币政策及乐观的房地产市场预期这几方面因素来看，未来两年上海整体住宅地产市场呈上升趋势，预计 2016 年成交均价的上升幅度在 8% 左右。高端住宅市场表现将继续高于整体水平。此外，2015 年上海商业项目相互间竞争激烈，商业供应量大，导致消费市场被细分，易造成项目同质化情况，因此建造大型区域型购物中心成为应对细分市场的首要对策，满足一站式购物需求仍是商场延续消费者消费时间的首要考量。其次，连廊扩大商圈规模。由于目前上海合计规划 15 个市级商业中心及 56 个地区级商业中心，如何贯通大型商圈交通网络，共享消费客流成为关注重点，商业连廊的设计将商圈资源最大化。目前，围绕工业市场的发展，中央和上海也出台了一系列政策。随着政策进入密集调整期，工业市场产生出两大派系“观望派”和“吃螃蟹派”。“观望派”以中小型民营开发

商为主体，他们对大经济环境复苏以及上海本地产业升级速度、质量和区域跨度持观望态度，认为政策仍存在调整的可能性；而“吃螃蟹派”则是尝‘、试点的核心力量，他们主要以央企、国企为主，因为他们可以优先享受政策红利，有政策托底的潜在利好，且客户源广、招商团队完善，抗风险能力强。应对市场政策的变化，几大工业地产开发商的发展策略也出现变化。物流地产开发商因为新增土地资源几乎为零，租金快速增长成为唯一的收益提高手段，所以选择租金承受力强的电商是大趋势；厂房类工业地产开发商逐渐由纯开发向收购带现金流、准工业物业转变，部分中小型早期获取土地的开发商在寻求退出，因此，高标准优质厂房的需求和供应都将同比回落；国有园区开发商是承载上海产业升级转型的核心平台。因为随着创新、共享办公成为流行的因素，政策创新与鼓励小微企业创业成为产业主导，所以国有园区开发商的开发对象将主要以存量调整为主。至于民营园区开发商，则是更多的寻求与国有企业的合作。（RSJ）

[返回首页](#)

上海楼市将继续处于“供不应求”状态

某研究中心监控的数据显示：2015年12月，上海市商品住宅成交面积为188.65万平方米，环比上涨26.18%，比去年同期水平上涨37.70%；成交均价为33562元/平方米，环比下跌3.56%，比去年同期水平上涨了11.82%。从年度成交来看，去年上海商品住宅累计成交了1500.22万平方米，均价32174元/平方米，比2014年成交面积上涨了54.94%，成交均价上涨了18.07%。2015年12月，上海商品住宅的成交量不仅创下去年的年内新高，成为名副其实的“金十二”，而且创下了2009年7月以来78个月的月度成交新高，楼市火爆“收官”。从新增供应量来看，成交量比新增供应量多出了102.97万平方米，等于单月库存下降了102.97万平方米，二者差距如此之大，十分罕见。嘉定某楼盘开发商表示，虽然连续上调了两次销售目标，但他们项目的销售任务在9、10月就已经完成，12月销售的都是尾盘房源，位置、楼层并不好，同时价格在年初开盘时就已较周边其他楼盘跳涨10%，12月再次上调10%，即便是在上述情况下，“12月每天都有成交，出乎我们意料。毕竟12月份并非买房旺季，也没有出台新的利好政策。”该开发商说，他们是2015年4月底开的盘，当时嘉定新城的区域单价在1.7万-1.8万元/平方米，而12月他们最后一期的房源价格接近2.4万元/平方米，整个嘉定新城的区域毛坯房价格在12月也维持在2.2万-2.4万元/平方米，较年初涨了5000元/平方米，涨幅在25%~30%，“周边各个楼盘都卖得好，价格都上去了。我们春节前已经没货了，下次开盘要等到2016年4月。”青浦某楼盘营销负责人表示，去

年 12 月份很多高价楼盘都没能获批预售证,但楼市仍然取得了非常炫目的业绩。然而,但由于过去两年上海土地出让的量不大,影响到供应,所以预计 2016 年楼市的成交量未必会像 2015 年这么高,但价格上涨的动力会非常强,尤其是考虑到去年土地市场的价格都非常高,预计全年统计数据显示的价格同比涨幅仍然会突破两位数。上海楼市将继续处于“供不应求”的状态,不过,由于新房库存仍在 1200 万平方米左右的高位,如果成交量大幅下滑,楼市仍有可能逆转,呈现“供大于求”的去库存状态。同时,对于今年的市场交易结构,需要注意三点。第一是库存规模不足容易引致房价的上涨。第二是部分高端物业在今年会集中成交。第三是今年市场交易即便有所下跌,但基本也是在一个高位运作。(LSJ)

[返回首页](#)

2016 年深圳楼市将很难复制去年火爆行情

12.21-12.27 一周,深圳批售热度回升,不过住宅入市套数与上周相比基本持平,一手成交数据则有所下滑。一手住宅成交 1369 套,成交面积为 13.1 万平米。成交套数及面积均有所下降,成交套数下降 13%,成交面积下降 15.4%。不过,随着年末供应的增长,成交量在四季度后半段逐渐开始上涨。2015 年的周均成交水平约为 1250 套左右,而四季度的平均周成交量已经打到了 1379 套左右的水平,显著高于 2015 年的周均成交水平。新房成交均价为 4.2 万/m²,较上周上升了 7.8%。不过,需要考虑到当前成交较少,成交均价容易受到成交结构影响,新房价格的参考意义较为有限。该周深圳有 14 块土地成交,其中有 12 宗集中在龙岗,而龙岗区的成交土地中又以坪山为主要的出让地区。除了龙岗区外,宝安也录得 2 块居住用地的成交,两者都位于尖岗山片区。本周入市的土地宗数创下今年来的新高。该周有 5 个项目取得预售,较上期增加 3 个。总批售住宅套数为 1558 套,较上期增加近 1300 套;总批售商业为 108 套。从住宅的批售项目来看,本周的批售热度有所回升。预计元旦前后新盘推售的热度仍然会维持。推售方面,有 1170 套房源入市,较上周减少 26 套左右。不过,推售项目较上周增加了 2 个。深圳规土委的成交数据方面显示该周一手住宅成交 1369 套,成交面积为 13.1 万平米。成交套数及面积均有所下降,成交套数下降 13%,成交面积下降 15.4%。不过,随着年末供应的增长,成交量在四季度后半段逐渐开始上涨。2015 年的周均成交水平约为 1250 套左右,而四季度的平均周成交量已经打到了 1379 套左右的水平,显著高于 2015 年的周均成交水平。该周二手住宅共成交 2925 套,环比上涨 30%;成交面积为 23.5 万平,环比上涨 31.6%。二手住宅本年的平均周成交量约为 2389 套/周。而加上本周的数据后,

四季度的平均周成交量约为 2165 套/周，仍低于全年水平。不过，12 月二手成交回升迅速，12 月的平均周成交量达到了 2562 套/周，已经高于全年水平。无论是从宏观环境，经济数据，全国楼市的发展趋势以及深圳楼市的状态来讲，2016 年的深圳市场将很难复制今年的火爆行情。中美货币政策的分歧对于市场的负面影响才刚刚开始。在各种复杂因素，尤其是在相对较紧的资金面和今年的高基数效应压制下，明年楼市会承受成交量及价格有所调整的压力。（LSJ）

[返回首页](#)

2016 年广州高价地结构性高库存将更为凸显

数据显示，截至 12 月 30 日，2015 年广州新建商品住宅网签 91908 套，成交面积 1069 万平方米，成交均价 15205 元/平方米。这一成交量已经超过 2014 年的 824 万平方米，同时也超过了 2013 年的 1054 万平方米。2015 年，广州走出了自己的“慢牛”行情，“双降”刺激楼市量升价稳，土地市场先抑后扬，房企格局一超多强，区域分化愈发明显。与此同时，越来越多外来房企的目光开始瞄准广州，一线“洼地”正在酝酿着风暴。而在这样的全年表现中，以保利、万科为首的企业冲在了抢收一线。广州这片土壤走出了保利、越秀等具有地缘、资源优势的国企，也诞生了恒大、碧桂园、富力、雅居乐等为代表“华南五虎”。不得不提的是，万科 2015 年在广州市场的发力，截至 12 月 31 日，广州万科实现了全年销售金额 138 亿元，位列广州房企销售金额排行榜第二。自 2002 年成立广州公司，万科在 13 年间完成了广州市场的落地与深入。此外，2013 年以来，包括金融街、方兴、华发、龙湖、华润、远洋、信达、北大资源、佳兆业等外来房企在短短两年时间集中涌入了广州市场。2015 年，大多还处在起步阶段的外来房企们并没有步入收获期，但未来他们或许将成为广州市场的新秀。不过，对于这批房企而言，落地广州的最大挑战就是如何应对高地价成本背后的定价难题。对比“北上深”，广州连续两年保持在 15000 元/平方米的成交均价明显处于低位。广州市场有着截然不同的底色，市场化程度早，消费者理性务实，每年成交量稳定 800-1000 万平方米，过去十年的房价虽然一直上涨，但几乎从未出现过暴涨暴跌。12 月 22 日，广州政府新闻发布会说明显示，广州可销售的住房库存约 900 万平方米，这个库存量在广州过去五到十年来都差不多，700 万到 1000 万平方米是正常库存量范围。进入第四季度的冲刺阶段，12 月广州成交量就达到 121 万平方米，顺利高位收官。截至 12 月 30 日，2015 年广州新建商品住宅网签 91908 套，成交面积 1069 万平方米，成交均价 15205 元/平方米。全年成交面积超过 2014 年的 824 万平方米，同时也超过了 2013 年的 1054 万平方米。外围郊区是广州的成交

主力。南沙、萝岗大量新货带动成交面积大幅上升，其中南沙受自贸区利好刺激，成交面积突破 100 万平方米。但库存上升中，花都、萝岗依然处于去库存阶段。外围成交占据主要比重的结构直接影响了广州全市均价的表现。2015 年 15205 元/平方米成交均价同比涨幅仅 1.2%。2015 年广州土地市场总成交金额达 959 亿元，成交面积达 1691 万平方米。相较于北上深，2015 年广州土地市场整体依然平稳，上半年土地市场多为底价成交或者是小幅溢价成交。进入下半年，广州土地市场才进入到升温状态，广钢新城、广纸以及琶洲电商总部成为年内广州土拍三大热点板块。2016 年，广州去库存压力依然存在，且中心城区热点板块高价地结构性高库存更为凸显。预测 2016 年广州商品房共计在售余货 8.2 万套，预计新货 10.8 万套。在新增项目方面，中心区原芳村区新货大增，内部竞争白热化；其它区域货量高度集中在单一板块。中心城区未来供应主要集中在旧改板块（牛奶厂、广钢、广纸），近两年已出让土地总建已超 400 万平方米，且成交地价不菲。新项目高地价凸显，注定售价走高。（RSJ）

[返回首页](#)

2015 年天津楼市量价齐涨全线飘红

随着 2016 年的到来，2015 年天津商品住宅及二手私产住宅成交数字尘埃落定。据统计，天津全年商品住宅成交 123108 套，同比增长 34.6%，成交面积 1354.13 万平米。2015 年全年二手房成交量共计 120259 套，全年突破 12 万套，月均成交在万套以上，创历史新高。2015 年天津楼市量价齐涨全线飘红。2015 年天津商品住宅交易仅同比上年全线上涨，相比楼市超火爆的 2013 年，2014 年的数据也毫不逊色，商品住宅成交套数、面积和均价分别上涨了 6.2%、14.6%、13%。从成交总量的角度来看，2015 年天津楼市全面回暖，仅次于史上最黄金的 2009 年。2015 年天津二手房市场备受瞩目，连续不断的利好政策相叠加，使得全年成交量达到近六年峰值。据对房管局数据进行统计，截至 12 月 31 日，2015 年天津二手住宅共成交 120259 套，比 2014 年上涨 72.9%，成交面积共计 1046.7 万平米，月均成交在万套以上，创历史新高。据相关中介机构统计，天津二手房成交占比最大的仍然是 100 万元以下房源，占整体成交量的 53.2%，比上年下滑约 9 个百分点；总价 150 万元以上房源占比为 22%，比上年上涨近 6 个百分点。分区域来看，本市二手房成交的十大热门片区中，中心城区占据六席，滨海新区占三席，其中中心城区成交的热门片区均位于地铁沿线。截至 11 月，天津去库存周期约为 14.2 月，同样截至 11 月，天津商品房累计销售面积为 1337.83 万平米、二手房累计销售面积为 937.15 万平米，二手房在楼市成交面积中占比为 41.2%，占到全部住

房成交的四成以上，有利于住宅市场的流通。(BSJ)

[返回首页](#)

万科资金部“掌柜”被免职引发市场猜疑

在 2015 年的最后一天——12 月 31 日晚间，万科内部员工收到关于高级副总裁祝九胜辞职的知会邮件。祝九胜在深圳金融圈颇有名气，曾供职于中国建设银行深圳市分行任副行长，2012 年加入万科企业股份有限公司，现任公司高级副总裁，分管万科集团资金管理部。祝九胜的辞职恰逢万科被曝光德赢资管计划遭深圳证监会询问，因其分管资金管理部的特殊身份，祝九胜的辞职也引发市场诸多猜测。有市场人士分析称，祝九胜作为万科高级副总裁手握集团所有资金的调度权利，包括盈安合伙人等资管计划的运作均由他全权操盘。此次被免去高级副总裁职务，可能与这些资管计划有关。12 月 28 日，“金鹏资管计划”和“德赢资管计划”被曝已购买万科 7.79% 股权，涉及资金 60 亿元，资金来源成谜。该两资管计划与万科管理层存在关联关系，对此万科未作披露。对此，深交所特意函问万科。根据深交所对万科的问询函，国信金鹏分级 1 号集合资产管理计划、和 2 号集合资产管理计划委托人及受益人均包含有深圳盈安财务顾问企业。另外，德赢 1 号、2 号专项资产管理计划的委托人为招商银行及深圳市梅沙资产投资中心（有限合伙），其中，深圳市梅沙资产投资中心的实际控制人为周卫军（盈安财务董事、曾任万科公司执行副总裁）与彭学运。截至 2015 年 12 月 15 日，上述资产管理计划合计持有公司股票 860,668.839 股，占万科总股本比例为 7.79%。两个资管项目的受益人分别是盈安财务，即万科相关人，如若两者为一致行动人，持股比例超过 5%，有披露的义务。12 月 30 日晚，万科在回函中称该两资管计划管理人各自自主行使投票表决权，表示两资管计划不存在一致行动人关系。但市场人士质疑，成立于 2014 年的万科盈安合伙人，这部分合伙人全部来自万科一系列高层。后者的奖金池加上杠杆，构成了是金鹏资管资金的一部分。而深圳市梅沙资产投资中心，股东为万科员工、万科股票持有人，即使两者在人事任免上没有交叉，也有千丝万缕的关系。(LHJ)

[返回首页](#)

基本信息

住建部“十三五”工作重点放在了棚户区改造上

住建部部长陈政高 12 月 28 日在全国住房城乡建设工作会议上表

示，2016年新安排600万套棚户区改造任务，继续推进棚改货币化安置，努力提高安置比例。对于2016年的房地产市场，陈政高要求，要巩固房地产市场向好态势。要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。改进房地产调控方式，促进房地产企业兼并重组。进一步落实地方调控的主体责任，实施分城施策、分类调控。在“十二五”规划要求3600万套保障房建设计划后，住建部“十三五”的工作重点放在了棚户区改造上，而不再提及大规模建设保障性安居工程。随着棚改任务逐年加码，一方面是改善相关民众的居住条件，另一方面，政府也打算通过加大货币化安置方式，帮助解决一些城市的楼市库存问题。今年6月，国务院下发《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》，提出推进棚改货币化安置，要求各地要制定相关指导意见和具体安置目标。此后，地方政府纷纷出台相关文件，要求提升当地棚户区改造的货币化安置比例。从一些省份出台的具体落实文件来看，棚改货币化安置率50%是一个基本目标。根据公开资料，提出2016年棚改货币化安置比例不低于50%计划的省份有云南、江苏、湖南和陕西等。据悉，截至今年10月底，2015年棚改货币化安置162万户，占全年棚改开工量的28%，较2014年提高了19个百分点。国务院发展研究中心市场经济研究所所长任兴洲对此表示，在高库存城市，通过货币化安置方式，以商品房库存来解决非常现实，现在很多地方楼市去库存压力很大，再建实物保障房，实际上是给市场加压，不如盘活存量资源。（LPL）

[返回首页](#)

中国究竟需要城市化、城镇化、还是村镇化？

乌镇的例子不是个别的。目前，不少地方已仿照这一模式建设特色产业小镇。北京政府已确定，在房山区长沟镇建设基金小镇。以小镇模式外迁是一个选择，可保持产业之相对聚集。如果说，这些特色产业小镇的兴起还有较强的政府背景，那么，另外一种小镇的兴起，则纯粹是技术和市场驱动的，此即淘宝村、镇。主流的城市化-城镇化理论似乎认定，未来中国绝大多数人口要住在城市，工商业活动只适合在城市发展，有些学者甚至主张，城市越大，越有效率。而主张人口城市化、发展大城市的理论依据是规模经济，但“规模”可有两种意义：一种体现在物理意义上，人口、资源集中于城市，可称之为“硬规模”。另一种是“软规模”，即网络规模，以及由此聚集的企业家规模。看明清时代，中国工业化水平迅速提高，且效率极高，但其生产模式是，以家庭为单元之小微企业存活于庞大的商业交易网络中，后者提供丰富的资源选项，前者运用这些资源生产。这一模式效率极高，

即便后来西方的大工厂也未必有能力与之竞争。今天，互联网经济似乎给这种模式再度复兴提供了一次机遇。淘宝村、镇的基本运作模式正式，无数小微企业存活于架构在互联网的全球性商业网络中，农民在家中就卷入全球市场，不是作为只出力的工人，而是作为劳心又劳力的企业家，其效率焉能不高？另一方面，此网络以极低成本贯通城、镇、乡，再加上目前高度发达的物流业，基本上可以替代城市的“硬规模经济”。总之，互联网正在塑造经济社会秩序之雏形，隐约看到了中国古老的经济社会秩序重生之可能，这两个趋势给我们提供了很好的机会，重新思考城市与乡村的关系、工业与其他产业的关系，重新思考中国究竟需要城市化、城镇化、还是村镇化？（BSJ）

[返回首页](#)

新加坡房价 2015 年延续下跌态势

新加坡建屋发展局和市区重建局 1 月 4 日发布的预估数据显示，2015 年新加坡房价延续下跌态势。建屋发展局公布的预估数据显示，2015 年第四季度新加坡组屋转售价格指数为 134.9，较第三季度的 134.6 上涨 0.2%，这是组屋转售价格指数 2013 年第三季度以来首次回弹，市场显露回暖迹象。但从全年来看，组屋转售价格下跌 1.5%。市区重建局的数据显示，新加坡私宅价格 2015 年第四季度下滑 0.5%，跌幅小于前一季度的 1.3%。全年私宅价格滑落 3.7%。建屋发展局和市区重建局随后将公布完整的统计数据，从已往发布的情况看，预估数据和完整数据相差不大。新加坡房地产市场分为组屋和私宅两个相互分离的市场。组屋是覆盖约八成人口的公共住宅，由建屋发展局负责建设，以每户一套的基本原则销售给符合资格的居民家庭，转售市场的买家购买之后也不能拥有多于一套组屋。私宅市场主要是相对高端的公寓或有地住宅等，由私人发展商建造，政府管理不像组屋市场那么严格。新加坡住宅市场从 2009 年起随着经济反弹和低利率环境而快速升温，政府自 2011 年以来大幅增加市场供应，促使房价逐渐企稳并小幅下调。（LSJ）

[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

©2016 Anbound Information Corporation. Allrights reserved