

理论与现实问题  
分析评价

通过农民工市民化去库存困难重重【详情】

考虑地方财力紧张、农民工低收入及贷款难等客观因素，政策落实存在挑战，综合而言，虽然农民工市民化的方向依然正确，但中短期内通过农民工实现去库存的愿景依然较远。

关键数据

- 十二五北京土地公开出让经营性用地 4969 公顷
- 深圳楼市批售热度显著降温
- 广州楼市创三年来元旦成交新纪录
- 2015 重庆卖地 638 亿元

每周要点

- 荣盛发展 35.5 亿元拿下石家庄商住地
- 中国宏泰获湖北、河北两宗地块
- 广州海珠区琶洲西区一商用地块重启出让
- 万科 7.5 亿元竞得杭州两宗商住用地
- 中国金茂 4.5 亿包揽青岛 4 宗商住用地
- 郑州首拍：正商 18.9 亿元造郑东新区“双料地王”
- 当代置业 6500 万元收购合肥商住地块合作方股权
- 国瑞置业拟 3 亿元收购汕头 10 公顷医卫慈善地块
- 绿地与河南交投签约合作
- 格力地产定增募资 30 亿元申请获证监会通过

风险/机会提示

- 机会：北京写字楼租金预计将继续保持稳定
- 风险：长三角楼市今年下半年或迎调整

安邦服务热线：  
电话：86-10-56763000  
传真：86-10-56763059  
[service-bj@anbound.com.cn](mailto: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

### 通过农民工市民化去库存困难重重

今年中央对于房地产库存的去化问题高度重视，也从侧面反映出目前房地产库存问题的严重。考察我国房地产库存绝对规模，较常用的权威指标就是统计局每月公布的商品房待售面积，但待售面积仅是针对房地产开发企业报告期末已竣工可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，通俗来说，就是房企竣工未售的项目。若要全面考察我国房地产库存规模，还需把在建未售的项目、尚未开工的土地也并入计算。

目前我国公布的待开发土地面积为 4.2 亿平米，然这一数值很可能要远小于我国至今未开工的实际规模。根据中信建设的估算，2015 年末全国商品房库存约在 143 亿平米左右，其中拿地未开发建筑面积 82 亿平方米、在建未售+竣工未售规模在 60 亿平方米左右，按照过去 3 年的平均销售面积计算，去化周期大约 10-11 年左右。此外，虽然近年一线城市的土地出让占比有所回升，但三四线城市的比重依然占据最大比重，一线、二线、三四线城市在近几年的出让结构分别为 3%、37%和 60%，如果考虑全国口径，三四线的比重预计更高。

另一方面。我国库存压力的根源除了本身供需节奏的失衡，还和供需结构有关。根据西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心的《城镇住房空置率与住房市场发展趋势》报告，调查统计的我国房屋空置率在 22.4%（2013 年），远高于美国、香港、日本。其中二三线城市多套房屋家庭空置率远高于一线城市，说明当前这些城市人均住房面积的充裕程度显著高于一线城市，其结论也与当前行业共识基本一致：对于我国部分二线及大部分三四线城市，在现有环境下挖掘存量需求已经难以立竿见影。

无论是十三五规划纲要还是本次中央经济工作会议上，农民工市民化都被视作是房地产去库存的重要方式，这可能也将是未来政策方面重点发力的方向；特别是近日发改委已经明确将制定实施 1 亿非城镇户籍人口在城市落户方案。根据国家统计局数据，我国 2014 年农民工总人数 2.74 亿，占我国乡村总人口的 44.3%，其中外出农民工 1.68 亿，占农民工总数的 61%。从农民工的庞大基数、年龄结构等考虑，农民工城镇化的确能够带来一定的住宅增量需求，但现实中大部分农民工并不具备购买力。按照全国三四线 4700 元/平均价，假设的 100 平商品房 3 成首付，那么仅仅首付款也需要 14.1 万元；而根据西南财经大学的 2013 年的中国家庭金融调查数据，我国农村家庭平均净资产 28 万元，除去 17.6 万房地产资产后，剩余资产为 12.8 万，距

离 14.1 万元尚有一定差距；而其中最具流动性的金融资产仅不足 2.4 万元，表明我国大部分农民家庭还不具备支付城镇商品房首付的能力。

此外，农民工是否有足够的城镇落户意愿也需要加以考量。根据清华大学城镇化调查数据，外出农民工没有明确落户意向的占大多数，比重达 65.3%。而计生委调查结果也显示出相同的结果，不愿意转变为非农户口的农民工占大多数，80 前、80 后占比分别达到 79.85%、75.34%。而对于农民工转变态度起关键作用的就在于承包土地的保留问题。若转变非农户口需交出承包土地，则 80 前、80 后愿意转变的比例分别从 20.2%、24.7%下降至 11%、12.9%，降幅约 50%，反映了农民较强的财产保全意识。

除了最主要的承包土地之外，城乡户口差别缩小、城市较高房价和生活压力也是阻碍农民工定居城市的重要因素。一方面，随着养老金、医保等社会保障资源对农村覆盖力度的加强以及电商等新兴消费业态的崛起，城乡公共资源、生活水平存在缩小的趋势，城镇户口的地位在农民工心里开始下降，尤其 80 后农民工，认为城乡户口差别缩小比例比 80 前农民工高 5.2 个百分点；另一方面，城市房价的居高不下和较高的生活成本也降低了城市对农民工的吸引力，城市是工作谋生的绝佳选择，却非生活定居的理想场所。

如前所述，要激发农民工群体潜在的城镇购房需求，显然应从公共服务均等化、住房金融支持等痛点着手；事实上，十三五规划纲要中也特别提到，未来将通过户籍改革让渡公共服务，加快农民工市民化进程，释放这部分新市民此前被人为抑制的需求，着力消化房地产库存。但考虑地方财力紧张、农民工低收入及贷款难等客观因素，政策落实存在挑战，综合而言，虽然农民工市民化的方向依然正确，但中短期内通过农民工实现去库存的愿景依然较远。

[返回首页](#)

## 行业数据信息

### 2015 年中国 300 个城市推出土地面积同比减少 18%

数据显示，2015 年，中国 300 个城市共推出土地 31686 宗，同比减少 14%；推出土地面积 113235 万平方米，同比减少 18%。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）9332 宗，同比减少 18%，推出土地面积 37295 万平方米，同比减少 24%；商办类用地 5705 宗，同比减少 23%，推出土地面积 15687 万平方米，同比减少 26%。2015 年 12 月，中国 300 个城市共推出土 4157 宗，推出土地面积 17180 万平方米，环比增加 59%，同比减少 18%。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）1395宗，推出土地面积6524万平方米，环比增加73%，同比减少19%；商办类用地818宗，推出土地面积2248万平方米，环比增加33%，同比减少28%。（LSJ）

[返回首页](#)

## 十二五北京土地公开出让经营性用地 4969 公顷

北京市国土资源局提供的数据显示，“十二五”时期，北京市土地市场公开出让经营性用地4969公顷，成交总建筑规模约7085万平方米，成交地价款总额约7232亿元。2015年，北京市土地市场公开出让经营性用地81宗，土地面积约694公顷（其中住宅用地约513公顷，商服用地约181公顷），建筑规模约1281万平方米，成交地价款总额为1965亿元。此外，“十二五”期间，北京市保障性安居工程用地实际累计完成供应4166公顷，完成“十二五”期间保障性安居工程用地的供应任务。其中，2015年，北京市保障性安居工程用地实际完成供应495公顷。（RSJ）

[返回首页](#)

## 2015年北京市二手住宅网签总量同比上涨 91.2%

链家研究院发布的数据显示，2015年，北京市二手住宅网签总量为198018套，与2014年相比大幅上涨91.2%，为近六年来最高水平。仅仅在12月，二手房成交量为24543套，创全年新高。五环内新建商品房的泛高端化、豪宅化是2015年很多购房人转投二手房的主要原因。预计2016年二手房成交量很难超过2015年。（BSJ）

[返回首页](#)

## 深圳楼市批售热度显著降温

12.28-1.04一周，深圳没有楼盘批售，主要受到了1、2月的传统淡季影响。住宅入市套数也有所下滑，单个入市项目推售套数较少，销售率相对较好。可见，推售项目延续了不求卖的多但求卖的好的趋势。成交数据来看，深圳规土局的数据有一定的滞后性，一手成交目前仍然在反应四季度的推盘热度，数据有所回升。不过，在经历了上周的突然上升之后，二手成交又回到了12月的平均水平，环比来看有一定的下滑。但可以预见的是，在此后几周内，一手及二手成交在规土局数据滞后的影响下，在年初仍然会反应2015年四季度的热度，走出一定的上涨行情。该周深圳有3块土地成交，其中有2宗位于盐田，一宗位于南山区妈湾片区。在这三宗地中仅有盐田区沙头角的商业用地录得了70%的溢价率。相对于其他各区，盐田区的人均商业面

---

积是全市最少的，未来商业物业入市也较为有限，故该地块能录得较高的溢价率。该周有 5 个项目共计 454 套房源入市，较上周减少 650 套左右，推售项目也减少了 2 个。从单个项目的推售套数来看，推售最多的一个项目仅为 146 套，本期入市的项目单独推售套数并不多。从销售率来看，所有项目均报得 7 成以上的销售率。深圳规土委数据显示 12.28-1.04 一周，一手住宅成交 1420 套，成交面积为约 14 万平方米。成交套数及面积均有所上升，成交套数上升 3.7%，成交面积上升 6.8%。随着 2015 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为 1382 套左右的水平，显著高于 2015 年的周均成交水平，但相对于 2015 年中周均约 1500 套左右的水平仍有差距。该周二手住宅共成交 2592 套，环比下降 11.4%；成交面积为约 21 万平，环比下跌 11.2%。二手住宅在 2015 年的平均周成交量约为 2393 套/周。而加上本周的数据后，四季度的平均周成交量约为 2198 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 2570 套/周，已经高于全年水平。不过，深圳地区 12 月的二手房周成交量离 5 月至 7 月将近 3477 套的水平仍有较大差距。(RSJ)

[返回首页](#)

## 广州楼市创三年来元旦成交新纪录

元旦期间（1 月 1 日-1 月 3 日），广州楼市共成交 595 套，同比去年 397 套上涨 49.9%；成交均价 14226 元/平方，比去年 13397 元/平方上涨 6.2%。而上周一周总数据因上上周成交暴增，这周成交虽然破两千套但是有所下跌。上周（12 月 28 日-1 月 3 日）广州十一区网签总数为一手住宅 2083 套，环比跌 37.3%；成交均价 15852 元/平方米，环比跌 6.4%。新黄埔、海珠区领涨中心六区，其余均有下跌。共网签 764 套，环比下跌 9.9%。新黄埔依然是成交主力，单区成交 444 套持续上涨，环比增 12.1%，占六区比近六成。海珠区成交 49 套，环比上周录得微升，增 4.2%。其余区域均有下跌：荔湾共成交 97 套，跌 16.4%；白云共成交 79 套，跌 41%；天河共成交 62 套，跌 47.9%；越秀区共成交 33 套，跌 8.3%。外围五区具有有所下跌，上周共成交 1319 套，环比跌 46.7%。虽然没有上上周的暴增，这周花都成绩也还算不错，持续成为五区成交冠军。花都共成交 399 套。此外，越秀、天河、黄埔、番禺、南沙、增城六区均价有所上涨，分别涨 9.5%、7.1%、0.9%、4.4%、9.0%、3.7%。其中越秀涨幅最大，并重新夺全市区域最贵，区域房价由 40423 元/平涨至 44260 元/平，环比涨 9.5%。均价前三个盘都位于中心区，其中两盘由天河区包揽。(LSJ)

[返回首页](#)

---

## 2015 年 4 季度广州甲级写字楼空置率降至 10.3%

2015 年 4 季度，广州甲级写字楼市场迎来三栋新项目交付，为市场带来约 27.5 万平方米的新增供应面积。新项目均为销售型物业，自用比例较高。全市空置率降至 10.3% 的水平，环比降幅为 0.9 个百分点。租金则环比上涨 0.3%，至人民币每平方米每月 155.3 元。越秀区租金环比下降 0.1%，平均为人民币每平方米每月 117.3 元，空置率环比下降 0.4 个百分点至 2.3%；天河北区域平均租金为人民币每平方米每月 155.4 元，环比上升 0.7%，空置率水平环比下降 0.1 个百分点至 2.4%；珠江新城租金环比微升 0.2%，至人民币每平方米每月 172.1 元，空置率水平环比下降 1.5 个百分点至 17.2%；琶洲平均租金环比不变，为人民币每平方米每月 117.0 元，空置率环比下降 0.4 个百分点至 0.8%。2016 年，广州包括周大福金融中心在内的七栋甲级写字楼物业将陆续投入使用，年度供应量将超越 2007 年达到历史最高值，且其中大多数将进入租赁市场，广州甲级写字楼市场将面临极大的考验和压力。在此背景下，未来 12 个月内广州甲级写字楼市场整体空置率水平将被推高，租金水平将承受下行压力。珠江新城将迎来集中供应的最后一波高峰，随着区域日益成熟，甲级写字楼开发逐渐进入尾声。接下来的琶洲和国际金融城将成为广州商务区的重点发展区域。（LSJ）

[返回首页](#)

## 2015 年天津二手住宅成交量环比上涨 72.9%

天津国土房管局统计的数据显示，2015 年，天津二手住宅共成交共计 120259 套，环比上涨 72.9%，成交面积共计 1046.7 万平方米，环比上涨 77.4%，成交均价为每平方米 10358 元，环比上涨 11.4%。分月度来看，12 月单月成交量最高，成交 12524 套。分区域来看，天津市南开区继续领跑天津中心城区二手房成交，2015 年南开区二手房成交量总共为 12710 套，在市内六区成交占比为 25.0%。（RSJ）

[返回首页](#)

## 2015 重庆卖地 638 亿元

重庆土地交易中心的数据显示，2015 年重庆主城区共出让居住、商业、金融类用地 146 宗，土地出让面积为 1114 万方，同比下跌 19%，出让总金额 638 亿元，同比下跌 15%。重庆土地素以储备较充足著称，但在 2015 年，各项出让数据同比去年缩水明显。虽然在 6 月、12 月份政府集中放量，但仍难掩冷清之色，底价挂牌成为 2015 年土地市场的缩影。此外，多数房企重新回到三北区域布局，而所有优质地块

---

被品牌房企“垄断”，大竹林、中央公园等新兴区域成为 2015 年土地市场为数不多的亮点，它们经过开发蜕变后，将给北区的房地产市场带来新的格局。从成交区域来看，沙坪坝共出让 55 宗地块，出让总金额 139 亿元，出让宗面积 374 万方，在主城各区中排名榜首；渝中区仍占据楼面价最高区域，平均楼面价达到 7292 元/平米，江北区和北部新区分别以 4465 元/平米和 3415 元/平米分列二、三位。(BSJ)

[返回首页](#)

## 2015 年 108 家典型房企融资总规模达 13600 亿

数据显示，2015 年，克而瑞监测的 108 家典型房企融资总规模达 13600 亿元人民币，融资规模为 2014 年同期两倍。从融资类别情况看，房企票据、债券类融资成为主流方式，金额达 7376 亿元，占比 54%，较 2014 年增长 6%。此外，银行贷款的比例正在大幅下降，仅占总额的 9%；增发配股的比例有所增加，达 20%。2015 年房企在境内资本市场表现活跃，监测内的 108 家房企境内融资比例达 87%，较 2014 年大幅增长 39%。(BSJ)

[返回首页](#)

## 截至 12 月中国城镇保障性安居工程已开工 783 万套

1 月 8 日，国家住建部公布的数据显示，2015 年，中国城镇保障性安居工程计划新开工 740 万套（其中各类棚改 580 万套），基本建成 480 万套。截至 12 月底，已开工 783 万套，基本建成 772 万套，均超额完成年度目标任务，完成投资 1.54 万亿元。其中，棚改开工 601 万套，占年度目标任务的 104%。(LSJ)

[返回首页](#)

## 市场动态

### 国土部以“人地挂钩”去库存可能为时已晚

近日，国土部召开了新一年的全国国土资源工作会议，部长姜大明在部署 2016 年国土系统的工作方向时表示，实行城镇新增用地指标与农业转移人口落户数量挂钩，保障 1 亿左右农业转移人口在城镇落户，对土地利用粗放低效的城镇严格限制新增建设用地规模。此外，国土部还将分类推进城市开发边界划定，对特大城市、超大城市和资源环境超载的城市，加快划定永久性开发边界，形成空间硬约束，其他城市可以分期划定，促进集约发展。一直以来中国的城镇化存在土地城镇化快于人口城镇化的状况，当前房地产分化的状况以及部分地方城市存在的房地产过剩现实根源在此。从国土部的去库存的思路来

---

看，一方面是要实行“人地挂钩”，另一方面又要限制特大城市、超大城市 and 资源环境超载城市的扩展。然而，这两者存在明显的矛盾之处，当前人口流动趋势仍然是向北上广深等大城市集聚，如果是人地挂钩，就必须增加大城市的建设用地指标；同时农村转移人口也难以在房价高昂的大城市里购房落户。就目前情况而言，国内以“人地挂钩”去库存显然为时已晚。全国房地产业发展可以依据“人地挂钩”搞建设，但是很难以此来去库存。(LSJ)

[返回首页](#)

## 多地 2016 年经济目标浮出水面

近期，随着各省市自治区经济工作会议陆续召开，多地 2016 年经济目标浮出水面，从公布的数据来看，经济增速下调已经成为大趋势。河南、江西、甘肃三省确定 2016 年经济增速目标分别是 8%左右、8.5%以上、7.5%。而 2015 年江西、甘肃的经济增速目标分别为 9%左右和 8%，按此来看 2016 年经济目标较上年下调了约 0.5 个百分点。此外，黑龙江、吉林两省经济工作会议确定，2016 年经济目标分别是 6%-6.5%、6.5%-7%。两省 2015 年的经济目标为 6%左右和 6.5%左右，而前三季度经济增速仅为 5.5%、6.3%，并未完成预计目标，从目前两省制定的 2016 年经济目标来看，仍高于 2015 年前三季度增速，因此要完成预期目标难度较大。值得注意的是，工信部也已经确定了 2016 年全国规模以上工业增速目标为 6%，较 2015 年的 8%目标有所下降。这在很大程度上反映出 GDP 目标下调的端倪。有专家表示，目前经济下行压力依然较大，要等到服务业占比达到 70%才可稳住经济，而国内提出的改革方向，例如供给侧改革，可能需要 5-10 年才能发挥作用，因此，短期内货币政策依然具有放松空间，需要在降低融资难度和改善市场环境方面做调整。(RLN)

[返回首页](#)

## 新一年全球优质写字楼租费将保持增长

在排名前十的市场中，大中华区占五席，其中香港中环和香港西九龙分列第二和第五位，北京金融街和北京中央商务区（CBD）列第三和第四位，上海陆家嘴名列第九位。国际物业顾问--世邦魏理仕（CBRE）周三（1月6日）发布调查报告称，大中华区主导全球租用成本最贵的写字楼市场，在排名前十的市场中，大中华区占五席，其中香港中环和香港西九龙分列第二和第五位，北京金融街和北京中央商务区（CBD）列第三和第四位，上海陆家嘴名列第九位。根据 2015 年三季度租金数据，英国伦敦西区成为全球最贵的写字楼市场。印度新德里康诺特广场-CBD、日本东京丸之内大手町、伦敦金融城分列第

---

六至第八位，美国纽约曼哈顿中城名列第十。此外，得益于金融企业旺盛的租赁需求以及有限的市场供应，上海陆家嘴的办公楼租用成本去年第三季同比上涨 9.2%，远超亚太地区 1.9% 的同期涨幅。世邦魏理仕华东区办公楼服务部主管、执行董事张越指出，作为上海国际金融中心的发源地和形象窗口，陆家嘴地区金融服务业租户占据了近 60% 的租赁面积。陆家嘴区域的空置率长期位于 0.5% 左右的历史低位。位于上海陆家嘴、今年将开业的超高办公楼上海中心项目在未开业即取得了约 60% 的预租率，吸引了包括安联财产保险（中国）有限公司上海分公司等多家国内外知名企业入驻。不过，随着中国经济增长放缓，一些和中国经济存在紧密联系的市场如雅加达、新加坡、河内、胡志明市以及珀斯，其办公楼市场均受到明显冲击，最近租金下行趋势明显。报告称，展望未来，服务行业的持续稳步增长，将推动全球范围内写字楼租用成本普遍提升。世邦魏理仕预计，2016 年和 2017 年，全球优质写字楼租用成本同比增长将保持在 2%-3% 的水平。（RSJ）

[返回首页](#)

## 中国酒店市场下滑趋势已经放缓

中国酒店入住率在 2015 年开始回升。一线城市需求旺盛，而未来数年内旅游业也将为酒店需求带来支撑。中国酒店市场依然形势艰难，但仍有理由保持乐观。虽然全国酒店市场大多数指标依然处于下滑趋势，但近一两年内速度已明显放缓。四、五星级酒店的入住率逐年攀升；过去一年内，尽管五星级酒店客房日均价走跌，但得益于入住率的提升，客房收入依然录得净增长。然而，不同城市和各线城市的酒店市场均表现出显著差异，其中一线城市普遍优于低线城市。一线城市五星级酒店的表現继续优于低线城市，可租客房平均收入达 538.0 元，经季节性调整后为 562.2 元。一线城市的五星酒店客房收入（经季节性调整）在 2013 年第一季度触底后，至今已累计上涨 16%。同期，二、三线城市的客房收入继续下滑。一线城市的客房收入改善，上涨约 6%，很大程度上归功于入住率的显著回升。同期客房日均价基本持平，经季节性调整后仅小涨 3.7%。二线城市的酒店客房日均价曾在 2011-2012 年间有所上涨，但在需求疲弱、供应过剩的双重压力下，入住率从 2011 年中的 60% 左右下滑至 2015 年第三季度的 55%。自 2012 年末至 2015 年第三季度，二线城市酒店客房日均价从 650 元下滑至 580 元。相应地，酒店客房平均收入从 2012 年末的 400 元减少至 2015 年第三季度的 330 元（价格均经季节性调整）。如上文所述，一线城市酒店入住率回升，进而推高可租客房平均收入整体水平。其中以上海与深圳这两个重要金融中心的酒店市场复苏表现最为突出。

---

两座城市近 12 个月可租客房平均收入与前 3 年平均水平相比，分别上涨 9.6%与 6.2%。二线城市中以厦门与天津的市场表现最佳。虽然客房日均价下滑，但在入住率提升的支撑下，两座城市近 12 个月客房平均收入与前 3 年平均水平相比，分别上涨 4.0%与 1.1%。二线城市中，沈阳与郑州的表现垫底。两座城市的酒店市场规模较小（分别拥有 7 家、4 家五星级酒店），由于入住率与客房日均价双双走跌，可租客房平均收入显著下滑。分析认为，近年来中国经济放缓、酒店供应过剩，使得酒店市场充满挑战，尤其是在二三线城市。最近数月，听闻低线城市一些奢华酒店项目由于开发商资金不足被叫停。因此，在前期进行充分的可行性研究、确保合同协商到位就显得非常重要，可将投资与后期运营风险降至最低。酒店运营商认识到中国市场处境艰难，同时他们也相信未来中国会成为全球最大的酒店市场以及最大的国内外旅游市场。为确保品牌知名度与客户信任度，运营商必须在中国市场广泛立足，并提供优质产品与服务。许多运营商也在针对中国游客需要，为其量身打造新的酒店品牌。今后，中国酒店市场依然无比艰难，供应过剩问题使得运营商难以将入住率维持合理水平。一线城市则在商务、MICE 会奖与旅游团体的稳固需求，以及新供应谨慎增加的支撑下，得以在近年来拿出稳定表现。不仅如此，一线城市甚至可在未来数年进一步缩短与国际城市的差距。（BSJ）

[返回首页](#)

## 北京写字楼租金预计将继续保持稳定

就整体市场而言，尽管 2015 年北京写字楼市场新增供应较 2014 年全年上涨 120%，但截至去年第四季度的北京全市甲级写字楼空置率依然只有 5.1%，同比仅增加了 0.4 个百分点。截至 2015 年四季度，北京五大核心商圈甲级（含顶级）写字楼平均租金继续保持稳定。按建筑面积计算的有效租金为每月每平方米人民币 391.9 元（约 61.3 美元），环比下降 1.3%，同比下降 2.3%。得益于望京-酒仙桥区域高端项目相继入市和承租热度的升温，该区域写字楼平均租金环比上涨 7.3%，同比上涨 4.6%，达每月每平方米人民币 273.0 元（约 42.7 美元）。从市场成交方面来看，2015 年度北京核心商圈净吸纳量高达 63 万平方米，净吸纳率为 74%，较 2014 年全年上涨 25 个百分点，创 2012 年以来的新高。强劲的市场需求导致本季度核心商圈空置率仅为 3.2%，较去年同期下降 3.3 个百分点。其中金融业、高科技业仍为成交热点，占比为总成交量的 52%。值得注意的是，在现有办公楼可租面积相对有限的前提下，不少企业在考虑重新选址时，除了选择像望京、亦庄、丰台等新兴商圈写字楼外，价格较低的产业园区也成为他们的选择之一。产业园区以大面积、低租金、优惠的政策、舒适的绿

---

化环境等优越条件，已成为传统写字楼的主要竞争对手。另一方面，中关村大街老旧楼宇的改造升级，将释放约 70 万平方米的办公面积，主力租户主要定位在创新创业等新兴产业，中关村长期空置面积紧缺的压力将一定程度上得到缓解。据分析，北京假如整体市场大量新增供应短期内无法被消化，个别开发商可能会采用临时调整租金的方式来吸引租户，届时，全市平均租金或将继续小幅下滑。而核心商圈则凭借优越的地理位置，优质项目依然会受到租户的青睐，较高的预租率和较快的去化速度，致使市场供需相对平衡，租金预计将继续保持稳定。(LSJ)

[返回首页](#)

## 上海二手房市场需求保持旺盛

数据显示，2016 年 1 月 1 日至 1 月 3 日上海新建商品住宅成交 6.9 万平方米，比去年同期增加 68.3%。从单日走势来看，也是节节攀升格局，假期最后一天交易接近 3 万平方米。从市场成交来看，改善型产品延续主力地位格局，成交排名前三的产品均是 4 万元/平方米左右的项目。随着改善型力量越来越充分，传统刚需区域内的改善型产品也逐步发力，比如青浦的“仁恒西郊雅苑”，元旦期间成交量为 0.9 万平方米，占到区域成交 75%，成交均价达到 4.1 万元/平方米，而去年青浦区均价为 25248 元/平方米。上海楼市元旦期间一手房仅一个项目入市，面积为 3.4 万平方米，比去年同期减少 54.1%。由于去年底楼市政策调控风向延续宽松，而 12 月份楼市交易热情较高，当前还会延续下去。因此，房企惜售心态渐显。分析表示，当前供小于求的格局比较明显，加上近期交易中心“人满为患”，以及一套房源多组买家看房的案例造成紧张气氛，在“惧涨”心态下买家入市意愿较为急切。因此，只要新房市场中有推盘，买家就会积极入市，热销是意料之中的事。元旦交易高起步给今年楼市开了个好头，并且 2015 年最后一周供应出现翘尾，很快会转化成销售数据，预计 1 月高位起步将是大概率事件。据了解，元旦期间成交的客户大多为前期看房谈价的意向买家，而假期看房且成交的客户基本都有明确的购房意向，一旦有合适房源成交相当迅速。从元旦假期表现看，经历了 2015 年楼市的火爆，上海二手房市场交易量屡创新高，需求保持旺盛，因此助涨业主持持续高姿态报价。就买家来看，大多为改善型客户，更讲究房源品质度，在户型、楼层、位置等方面有一定的要求，而就目前房源质量看，短期内很难被成功匹配，从而使买家购房心态有所调整，影响最终的成交。元旦后，楼市将迎来传统淡季，伴随新增挂牌量的萎缩、需求降温和过年因素，如无实质性刺激政策，1 月二手房成交量将明显回落。(BSJ)

[返回首页](#)

---

## 2015 年广州楼市简析

2015 年广州楼市在政策利好的带动下，销售整体良好。上年末开始的市场去库存整体获得一定成效，结构性去库存化明显，当前销量压力大的主要存在于部分区域和部分户型。2015 年同样也是广州楼市“地王”之年，但受制于地价过高，和房价升幅的回落，“地王”项目处境艰难。2015 年广州楼市以去库存为主调，市场以稳价出货为目标。成交好，价格整体变化不大。2015 年广州（不含增城、从化）商品住宅成交量 793 万 m<sup>2</sup>，同比大幅上升 28%。其中中心区成交仅 198 万 m<sup>2</sup>，占比约 1/4，是近年来的新低水平。全年商品住宅成交均价 17308 元/m<sup>2</sup>，同比小幅下降 2%，近年的价格持续上升势头被抑制，全年市场在以去库存为首要目标的情况下，价格一直保持平稳。2015 年广州两大关键词之一：去库存。全年广州结构性去库存。2015 年广州各区去库存表现差异大，从消化周期看，最长的是花都区及天河区，按最近三个月消化速度看，存量消化周期分别为 25 和 24 个月。花都区一直以来在售销量巨大，同时消化缓慢，导致区域去化周期一直居高不下。天河区存量主要集中在珠江新城板块的高端个盘项目，但区域整体库存量绝对值并不高，因此综合来讲整体库存压力并不大。越秀、黄埔和增城去化周期最短，不足 12 个月。而具体到每个区不同户型来看，大部分区域 140 m<sup>2</sup>以下产品去化状况良好，尤其是中心各区（白云、天河、原荔湾、越秀和海珠）的部分户型甚至已经出现了紧缺的状况。基本上各区 180 m<sup>2</sup>以上大户型都面临去化难的状况。但是花都以及荔湾区的原芳村板块各面积段产品都面临消化不足的问题，这两个是当前去化问题最突出的区域。总的来说，经过 2015 年的大力去库存，截止年末，广州整体结构性去库存良好，问题主要存在部分区域和户型。（RSJ）

[返回首页](#)

## 2016 年南京楼市改善置业将成为主流

南京房价已经连续 10 个月上涨，住宅成交量突破 10.8 万大关。在元旦前也有多家项目推盘。据不完全统计，2016 年 1 月份南京及都市圈 4 个项目将推出 119 套别墅，这一数据与去年同期（110 套）相比竟相差无几，分析表示，去年置业门槛降低，改善市场需求被集中吸纳，提前释放，今年房企在推盘上会更加谨慎。此外，季节性因素也成为影响上市量的主因之一，进入年底，过年过节成为常态，这也导致房企的营销重心倾向于去化现有在售房源。作为推盘大户的江宁此次推盘也不积极，仅有两个项目，贡献 65 套房源。在政策频吹暖风的大背景下，南京改善市场迎来了东风，小户型换大户型、大户型换

---

别墅的置业者比比皆是。购房理念在发生变化。以往，高端住宅尤其是别墅投资属性较浓，而如今，别墅配备了作为第一居所的功能，自住属性增加，随着“二孩”政策的全面放开，改善置业将成为主流。  
(LSJ)

[返回首页](#)

## 长三角楼市今年下半年或迎调整

长三角发达城市楼市在度过炙热滚烫的 2015 后，或将在今年面临成交量“缩水”压力。江苏省房协房地产研究所所长李智以准一线城市南京举例：去年买房人狂热“释放”，今年“卖房”有量缩压力。从 2015 年、2016 年看，南京楼市发展将趋于自然法则“逻辑斯谛曲线”，即由快速增长转入中慢速增长，“拐点可能出现在 2016 年第二季度”。南京可谓去年全国房市结构性回暖最抢眼的城市之一：诞生 20 个“地王”，土地出让金达 772 亿元；获封“史上最火成交年”，楼市成交量破 20 万套；房价 9 个月连涨，涨幅超多座一线城市。长三角其他发达城市有类似经历。2015 年，上海商品住宅成交面积同比涨 55%，成交均价同比涨 18%；杭州新房成交量创历史纪录。一、二线城市楼市资金面转暖，但三、四线城市库存高企、绝对值仍然惊人。如今，长三角楼市库存“两极分化”压力加剧，一些城市消化库存要 28 个月，一些却只要 4 个月。在贷款利率成本下降、下调首付比例等“药剂”作用下，如南京房地产行情看涨甚至出现“跳涨”，但若涨幅过大，今年下半年很可能将迎来新一轮调控。除了需求“缩水”，供应也可能受限。在李智看来，2015 年开盘卖楼的火爆，给房企注入充裕资金再购土地，全国城市分化也加剧了长三角发达城市的吸引力，土地供应或不如炙热从前。此外，土地开发强度与控制人口总量、改善生态环境等要素密不可分，为又一个楼市制约因素。当下，全国大部分典型城市土地开发程度高于国际警戒值——“30%”。据国土资源部门公布，一线城市北京、上海、深圳土地开发强度均逼近或超过 50%，属过度开发；无锡、苏州、南京分别为 31.99%、28.8%、28.1%，已超过或逼近警戒线。(BSJ)

[返回首页](#)

## 2016 年全球 10 个优质城市豪宅市场表现

一份《优质城市展望报告》显示，2016 年全球 10 个优质城市豪宅市场表现，报告预测 2016 年悉尼豪宅楼价将按年上升 10%，上海豪宅楼价上升 4%-5%，而香港、新加坡和巴黎的豪宅楼价分别下跌 5%、3.3%和 3%，其中香港将取代新加坡成为 2016 年豪宅表现最差城市。分析指出：“在报告预测的十大城市中，悉尼豪宅表现最佳，但

---

其豪宅楼价的年增幅将由 2015 年的 15% 下降至 2016 年的 10%。澳洲经济放缓，再加上数月来股票市场表现疲弱和新增海外投资费用等因素使豪宅价格增幅放缓。” 2016 年预测：伦敦：预计当地豪宅楼价会有小幅增长，增幅由 2015 年的 1% 上升至 2016 年的 2%，背后的原因是交易成本上升，再加上一些政治因素如伦敦市长选举和对于财政承受能力的持续担忧。巴黎：近期恐怖袭击毫无疑问将影响买家情绪，但相比其他全球城市，巴黎的豪宅价格仍具竞争力，预计其豪宅楼价跌幅将由 2015 年的 5% 下降至 2016 年的 3%。香港：预计 2016 年豪宅表现疲弱。市场将迎来数个新楼盘，新供应再加上港元强势，预计其豪宅楼价放缓。新加坡：我们预计豪宅楼价跌幅由 2015 年的 3.5% 下降至 2016 年的 3.3%，同时豪宅楼价下跌也为市场带来不同的投资机会。纽约：2013 年和 2014 年纽约豪宅深受买家青睐，但受美元强势和全球经济疲弱影响，买家热情退减，2015 年纽约豪宅的需求已放缓。我们预计 2016 年纽约豪宅楼价将上升 5%，增幅与 2015 年相仿。整体看风险，目前，全球豪宅市场面对的最大风险是近期美联储加息和地缘政治因素。但在过去几年，全球经济和房地产市场的最大威胁是欧元区及其分裂的可能性，但欧洲央行宣布延长其量化宽松计划已令恐慌消退。相反，新兴市场 and 潜在的通货紧缩风险却构成了全球经济的主要不利因素。近期美国加息 25 个基点令美元强势，或将触发新一轮的资金避险浪潮由新兴市场流向一线豪宅市场。然而，在多个新供应增加的城市，如香港、伦敦、迈阿密和纽约，我们认为当地豪宅楼价将不会像后雷曼时代一样大跌。（LSJ）

[返回首页](#)

## 基本信息

### 国内停建经济适用房渐成趋势

国内房地产去库存的形势从未如此严峻，在前不久召开的中央经济工作会议上，“化解房地产库存”被列为 2016 年中国经济工作五大任务之一。据报道，“十二五”期间，北京完成建设筹集各类保障性住房 100 万套，实现了市政府 2015 年底基本解决保障房有效备案家庭住房困难的承诺。“十三五”期间，在解决已有轮候家庭后，北京市原则上不再新建经适房、限价房，未来的建设围绕着公租房、棚户区安置房以及自住房展开。北京并不是个案。虽然全国各地退出经适房尚未有明确时间表，但各地已有所行动。早在 2012 年 1 月，江西省将经济适用房、廉租住房、公共租赁住房“三房合一”，停建经济适用房，重点发展公共租赁住房。2012 年 3 月，广东大力推进以公租房为

---

主要保障方式的新型住房保障制度。根据广东省政府印发的《广东省住房保障制度改革创新方案》，广东保障性住房以公租房为主体，除已批准立项的项目外，将暂停新建经济适用住房，鼓励各地发展小户型公租房，将逐步对现有的廉租房、直管公房、公共租赁住房等保障性住房“并轨”管理，只租不售。河南则明确提出，从 2014 年起停建经济适用住房。2014 年 4 月 1 日，烟台将经适房、廉租房、公租房“三合一”，统一归并为租赁型保障房。武汉、福州等地的经适房也已陆续退出市场。分析称，未来经适房取消是大势所趋。新的经适房也逐渐全面停建，停建后会有一部分保障群体进入公租房、自住房的需求行列，对库存来讲是有利的。(RSJ)

[返回首页](#)

### 新的“重庆模式”受到中央肯定

1 月 4 日，习近平总书记抵渝考察。同日，云南省省委书记李纪恒亦率团来重庆调研，并和重庆市委书记孙政才，重庆市市长黄奇帆会面叙谈。李纪恒到了两江新区寸滩保税港区、长安福特整车第二工厂、重庆市规划展览馆、两江新区规划展览馆、朝天门码头都市功能核心区以及北部新区互联网产业园，尽管和习近平的考察路线未重叠，但也能看出李纪恒调研的重心是在重庆最有活力的经济支柱产业上。另据报道，1 月 5 日，湖南省委书记徐守盛、江苏省委书记罗志军亦到重庆调研。多地省委书记如此密集调研重庆，在此前并不多见。分析人士认为，今年是“十三五”开局之年，经济如何发展是各省市的重大课题，重庆经济连续多年保持高增长，其发展方式对于这些省份有研究借鉴的意义。安邦咨询 (ANBOUND) 研究团队认为，从中央总书记的赞扬到多地省委书记前去取经，重庆的发展受到中央的正式肯定，而重庆的发展可谓是新常态下的可借鉴模式，“重庆模式”得到了官方认可。但值得注意的是，现在的“重庆模式”以发展和创新为主要特色，与过去的发展模式有很大差别。(NSJ)

[返回首页](#)

### 今后大城市规划硬约束将围绕“土地和人口总量控制”

近日，上海市规土局正式发布了《上海市城市总体规划 (2015-2040) 纲要概要》，该官方文件首次完整披露了上海未来 20 年发展的重要目标。据报道，在 2020 年基本建成“四个中心”的基础上，到 2040 年，将上海建设成为综合性的全球城市，国际经济、金融、贸易、航运、科技创新中心和国际文化大都市。实现规划建设用地规模负增长。做到建设用地只减不增，重点通过推进集约节约用地和功能适度混合来提升土地利用绩效，总量控制在 3200 平方公里

---

以内(2014年已达3100平方公里)。严格控制人口规模,力争至2020年常住人口控制在2500万人左右,并作为2040年常住人口规模的动态调控目标(2014年为2425万人)。形成大中小城市和小城镇合理分工、协同发展的“多中心、组团式”网络化城乡空间格局。中心城延续现有分区结构,划分为中央分区、北分区、西分区、南分区。中央分区为内环以内地区,进一步集聚高能级的全球城市核心功能,提升品质。北分区结合城市更新和产业转型,注重功能提升和结构优化,完善轨道交通网络,改善城市环境品质。南分区重点整合功能、优化布局,强化各类配套生活设施建设和交通服务水平。东北分区强化金桥、外高桥地区服务商贸和现代物流功能,提升轨道交通网络覆盖率,完善各级公共服务网络。东南分区培育具有全球影响力的创新功能,提升公共服务能级。推动自由贸易试验区、前滩、北外滩、苏河湾等若干高等级的高端商务区建设。上海市的最新城市规划显示,人口规模和土地规模两个总量控制是关键指标。实际上,不仅是上海,在北京等超大城市的规划中,人口控制与土地控制也是未来发展的硬约束。

(LWX)

[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