

理论与现实问题
分析评价

险资伸入地产领域的触角越来越长【详情】

预计未来将有更多大型机构参与到市场中，包括社保、养老基金等。目前保险市场集中度高，可用于配置投资房地产的资金体量不容小觑。

关键数据

- 2015 年城市地价再攀升
- 3 月北京住宅市场预计将有 27 个项目入市
- 长假后首周，上海商品住宅成交量增长翻两番
- 广州开发商蓄力备战三月

每周要点

- 北京地王击鼓传花，中骏置业加码一线摘门头沟地王
- 路劲基建 3 亿元收购上海住宅物业其余 51% 权益
- 华夏幸福摘得河北霸州两宗住宅用地
- 广州佛山 2 月卖地 11 宗，合计出让金达 81.6 亿元
- 杭州拟放开公积金异地贷款业务
- 碧桂园拿下南京两住宅用地，面积共计 178.8 亩
- 佛山禅城 3 月 25 日将出让一商住用地，起价 21.4 亿
- 保利 3.62 亿夺福建泉州地块
- 万达联手法国欧尚投资巴黎文旅项目
- 光大 100 亿港元向爪哇收购香港湾仔大新金融中心

风险/机会提示

- 机会：楼市飙涨的风暴似乎刮向了上海
- 风险：楼市重蹈股市波动覆辙的危险正在增加

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

险资伸入地产领域的触角越来越长

中国经济进入换挡期，正在影响房地产资金的投资方向。其中，国内资金配置海外房产的规模越来越大，体现出资金外流趋势。仲量联行近日发布数据显示，2015年中国房地产海外投资规模约为250亿美元，较2014年增长46%。其中美国仍是首选地，欧洲和澳洲吸纳的资金规模也在加大。2015年中国资本在美国楼市的投资额为60亿美元，在澳大利亚市场的投资规模为45亿美元。从投资主体来看，投资海外房地产主要包括，主权财富基金、大型开发商、投资资金和保险公司以及超高净值人群4类主体。仲量联行指出，近几年，大型开发商和险资的海外投资愈发迅速，成为带动海外投资增长的主要动力。一些大型开发商的项目已经进入运营和销售阶段。

世邦魏理仕的报告指出，从投资方式来看，以保险资金为代表的国内机构投资者已不限于门户城市的商业地产，同时也在尝试通过股权合作等模式介入包括物流设施等其他投资类型，及以资产包形式出现的房产投资标的。仲量联行驻英中国业务负责人庞树东表示，对外投资已经成为很多中国机构投资者和房地产公司的长期战略。这与近年来中国经济形势的变化密不可分。2015年中国GDP增速跌至6.9%，创近25年来最低增幅；上证指数全年下跌15%；人民币对美元汇率跌幅接近1.5%，已跌至五年来最低。尽管中国从2014年底连续降息释放流动性，但资金的恐慌心态并未改变。

另一方面，人民币进入贬值通道几成共识，出于对冲汇率风险的考虑，布局海外资产也成为一种选择。此外，多数机构投资者青睐的投资标的为写字楼和酒店，上述物业的收益正随着中国经济增速的放缓而变得不够稳定。与此同时，经过前几年的投资高潮后，很多二三线城市的商业地产出现过热风险，大型资本的投资标的较为缺乏。因此，虽然住宅市场在2015年出现明显升温，但随着国内楼市进入过剩时代，投资房地产的收益开始受到明显影响。有观点认为，这种楼市资金外流的趋势从2014年就开始出现。其中，李嘉诚出售内地物业，并将目光投向欧洲的做法，被认为在一定程度上起到了引导作用。

按照该机构的观点，无论是中国经济还是房地产市场，未来都将经历一段调整期。其中，短期内中国经济很可能呈现“L型”发展态势。因此，成熟的中国投资者仍将继续对全球门户城市进行投资。最近的案例在于，春节前夕，海航投资宣布与美国房地产巨头铁狮门合作，共同投资并开发位于曼哈顿的两宗地块。其中，海航将以“LP”身份介入，并在第一阶段投入约2.7亿美元。

按照国际公认的投资发展周期理论，人均 GDP 超过 4000 美元，对外直接投资增长速度将超过外国直接投资的增长速度。中国从 2010 年开始，人均 GDP 就已超过 4000 美元（2013 年，中国人均 GDP 已达到 6995 美元，2014 年为 7575 美元，2015 年为 8015 美元），已经进入对外直接投资快速发展阶段。中国经济的持续健康发展，为中国企业对外直接投资快速增长和加快在全球配置资源提供了不竭的动力。随着中国改革开放的不断深入和与世界经济融合的不断加深，中国对外直接投资仍将保持快速发展势头，规模和质量也将不断提升。

世邦魏理仕的报告指出，预计未来将有更多大型机构参与到市场中，包括社保、养老基金等。目前保险市场集中度高，可用于配置投资房地产的资金体量不容小觑。仲量联行也认为，保险公司已经形成了成熟的对外投资模式和战略，其中一些开始寻求合资和联合投资等形式，并且开始拓展新的投资类别。从投资类型上，仲量联行预计，投资者在继续投资优质商业地产的同时，也会将目光转向学生公寓和房地产基金产品。从区域上看，除英美澳等传统热点区域外，欧洲的巴黎、法兰克福等市场也会引起投资者兴趣。

[返回首页](#)

行业数据信息

1 月底 35 城市新建商品住宅库存同比减少 4.7%

上海易居研究院发布的数据显示，截至 2016 年 1 月底，易居研究院监测的 35 个城市新建商品住宅库存总量为 25852 万平方米，环比减少 0.9%，同比减少 4.7%。目前 35 个城市库存规模已出现连续 4 个月环比下跌、连续 6 个月同比下跌的态势。此外，1 月 35 个城市新建商品住宅月度新增供应量为 1657 万平方米，环比减少 29.0%，同比增长 12.6%。（BSJ）

[返回首页](#)

2015 年城市地价再攀升

国家国土资源部网站消息，国土资源部发布的 2015 年国土资源主要统计数据显示，2015 年四季度末，全国 105 个主要监测城市综合、商业、住宅、工业地价分别为 3633 元/平方米、6729 元/平方米、5484 元/平方米和 760 元/平方米。四类用地价格环比增长率分别为 0.74%、0.57%、1.14%和 0.29%；同比增长率分别为 3.16%、2.70%、3.92%和 2.38%。上述统计数据还显示，2015 年，全国国有建设用地供应 53.4 万公顷，同比下降 12.5%。其中，工矿仓储用地 12.5 万公顷，

同比下降 15.2%；房地产用地 12.0 万公顷，同比下降 20.9%；基础设施等其他用地 28.9 万公顷，同比下降 7.1%。（LSJ）

[返回首页](#)

3 月北京住宅市场预计将有 27 个项目入市

统计数据显示，2016 年 2 月 15 日-2 月 21 日，北京市商品房成交 1020 套，相比年前一周上涨 58%；成交面积 11.08 万平方米，相比年前一周上涨 47%；成交均价 29161 元/平方米，相比年前一周下降 15%；成交金额 32.32 亿元，相比年前一周上涨 25%。其中，住宅市场成交 626 套，成交面积 8.12 万平方米，成交均价 30792 元/平方米，成交金额 25.02 亿元；别墅市场成交 62 套，成交面积 1.64 万平方米，成交均价 34248 元/平方米，成交金额 5.62 亿元。另外，单价在 5 万元/平方米以上豪宅市场本周成交 38 套，成交面积 0.77 万平方米，成交均价 76135 元/平方米，成交金额 5.84 亿元；普宅市场成交 564 套，成交面积 6.48 万平方米，成交均价 29918 元/平方米，成交金额 19.4 亿元。据统计，3 月北京住宅市场预计将有 27 个项目入市，经历了 1 月与 2 月的供应低迷之后，2016 年销售季于 3 月份正式开启。在预计 3 月入市的项目当中，地处四五环之间的改善型住宅项目多达 6 个，从价格角度来看，南四环价格仍相对偏低，北四环项目报价已高达 80000 元/平方米。商业地产方面，近日，北京行政副中心建设发展基金座谈会上传来消息，由北京市政府和农行共同发起设立北京行政副中心建设发展基金正式启动。首批亮相的 82 个项目涉及基础设施、生态环境及公共服务三方面。据了解，广为关注的行政副中心办公区一期也已进场施工。岳鹏称，位于通州区潞城镇的行政办公区总面积约 15 平方公里。其中，行政办公起步区位于一期范围内，总用地面积为 235 公顷。目前住宅、非宅拆迁及地上物清理工作全部完成，土建工程已经实现进场施工。（LSJ）

[返回首页](#)

长假后首周，上海商品住宅成交量增长翻两番

数据显示，2 月 15 日-2 月 21 日，上海市商品住宅成交面积为 18.48 万平方米，环比上涨 203%；成交均价为 35894 元/平方米，环比上涨 7.54%。春节长假过后，开发商的推盘热情高涨，比节前有所增加，仍处于低位。2 月 15 日-2 月 21 日，上海市商品住宅获预售证房源面积 7.69 万平方米，较上周零供应明显增长。从整体上看，上周上海商品住宅量价齐升，均价由于中高端项目成交带动，亦出现小幅上涨。2 月 15 日-2 月 21 日，上海有 3 个项目推新，以公寓项目为主。该周上海全市单价 8 万元/平方米以上的高端商品住宅共成交 61 套，环比增

加 55 套，分析表示，虽然开盘项目不多，但从开盘类型来看，中高端项目入市占比十分明显，尤其在新政后，预计该类产品入市速度也将有所提升。商业地产方面，该周上海商业地产供应 1.5 万平方米。成交总面积为 0.62 万平方米，成交均价为 23802 元/平方米，环比上扬 45%。(RSJ)

[返回首页](#)

广州开发商蓄力备战三月

2月15日-2月21日，广州新建商品住宅网签 956 套，环比上升 2123%；成交均价为 16110 元/平方米，环比下降 20%；成交面积 10.72 万平方米，销售总金额 17.27 亿元。分析指出，市场成交方面，虽然本周成交量环比大幅上升，但仍处于低位水平运行，主要原因是受到春节传统销售淡季的影响；市场价格方面，本周环比下降 20%，主要是因为增城楼盘集中签约拉低整体均价水平。总体来说，本周广州整体市场量升价跌，受到春节传统销售淡季的影响，市场仍在低位徘徊。春节假期广州暂停网签，本周开始网签逐渐步入正轨，不过开发商推新积极性依然不高，本周广州无楼盘推新。新增房源方面，全市商品住宅新增预售项目共 1 个，共计 26 套，合计 0.25 万平米。从现有信息来看，开发商正在蓄力，不少楼盘都将在 3 月有新动作。商业地产方面，2月15日-2月21日，广州商用物业销售面积 5959 平方米，销售金额 1.43 亿元；办公物业销售面积 14548 平方米，销售金额 2.32 亿元。土地市场方面，2月17日，广州海珠区琶洲西区地块由 18 家企业组成的联合体以底价 21.53 亿元摘牌。此外，番禺区大石街山西村石北工业区地块也于 17 日以底价 4.11 亿元顺利出让，竞得人为广州市红八方置业发展有限公司。(LSJ)

[返回首页](#)

节后首周，深圳楼市出现成交反弹行情

经历春节的成交“暂停”后，进入节后首个工作周，深圳楼市出现成交回复的反弹行情。但与节前新房住宅 1500 套以上的水平，仍有一定差距。据监测，2月15日-2月21日，深圳共计成交 1329 套新房住宅，较此前一周期零成交大为改善；成交面积 14.66 万平方米，成交均价 7.91 万元/平方米。上周单日成交呈现逐步回升的走势。其中 2月15日，深圳单日成交仍仅为 51 套；其后几天成交逐渐增多，至 2月21日已经升至 278 套。区域方面，南山、盐田、罗湖、福田共计成交约 327 套。其中南山成交 207 套，宝安区成交 536 套，龙岗区成交 466 套。均价方面，尽管福田仅成交 48 套，但均价高达 8.19 万元/平方米排名全市第一；南山区成交均价 8.03 万元/平方米排名第

二；罗湖区均价 7.54 万元/平方米。上周是春节假期后首个工作周，深圳房地产市场也呈现逐渐回暖。除了一手房外，深圳二手住宅共计成交 1450 套，成交面积约 11.44 万平方米；成交均价 4.98 万元/平方米，环比基本持平。市场普遍预计，随着春节假期结束，深圳成交量也将和其它城市一样，开始逐步反弹并回复正常水平。据相关不完全统计，3 月深圳预计将有 26 个楼盘选择开盘或加推，其中龙岗 9 盘，南山 8 盘，宝安 6 盘，龙华新区 2 盘，福田 1 盘。商业地产方面，2 月 15 日-2 月 21 日，深圳共计成交 213 套商业物业，成交面积 1.80 万平方米，成交金额 13.67 亿元，成交均价 7.58 万元/平方米；办公物业则成交 35 套，成交面积 3922 平方米，成交金额 1.99 亿元，成交均价 5.07 万元/平方米。(RSJ)

[返回首页](#)

杭州春节后现涨价潮

2 月 15-21 日，在诸多政策利好刺激下，春节长假后首周，杭州市区（含余杭、萧山、富阳）商品房市场快速恢复。据统计，上周杭州市区新建商品房签约 1217 套，签约总面积 12.7 万平方米，签约总金额 20.7 亿元，签约套数已超过春节前一周（2.1-2.7）1136 套的水平。具体看，主城区（不含大江东）签约 509 套；余杭、萧山、富阳分别签约 325 套、288 套、42 套；大江东签约 53 套。就住宅而言，杭州市区一周共签约 978 套，签约面积 10.4 万平方米，16.1 亿元。其中，主城区签约 344 套；余杭、萧山、富阳分别签约 297 套、252 套、39 套；大江东签约 46 套。供应方面，余杭、富阳本周分别新增供应 32 套、390 套，其余各区域均无新增供应。由于“进水量小于出水量”，杭州市区新建商品房屋量微幅下降，截止 2 月 21 日晚 24 时，市区可售商品房套数为 94475 套，比一周前减少了 475 套。春节前后，楼市去库存新招频出，继降低购房首付比例和提高公积金存款利率措施后，上周楼市再迎利好，即有关部门对房地产交易环节契税、营业税的调整，直接刺激杭州楼市快速复苏。相关统计数据显示，上周杭州新房的成交量几乎是去年春节后第一周的 2 倍。然而，尽管成交量回暖明显，但刚进入销售状态的楼盘似乎都还没准备好新一轮的推盘节奏，上周杭州并没有新的楼盘加推或者开盘。商业地产方面，截至 2 月 21 日晚 22 时，上周杭州主城区商业地产共成交 160 套，交易面积 17058.39 平方米。其中，商铺成交 21 套，写字楼成交 149 套。土地市场，上周杭州余杭共成功出让 5 宗地，总成交价达 13.7 亿元。(BSJ)

[返回首页](#)

2016 年基建投资增速有望维持在 15%以上

中金公司提供的数据显示，2016 年一季度，国家发改委计划安排专项建设基金 4000 亿元，后续还将按季度继续安排专项建设基金。中金公司表示，如果将一季度的专项建设基金规模简单年化，全年总额将达到 1.6 万亿元。预计 2016 年基建订单将好于 2015 年，基建投资增速有望维持在 15%以上。(LSJ)

[返回首页](#)

市场动态

城市间房价分化现象依然延续

国家统计局近日发布了 1 月份 70 个大中城市住宅销售价格统计数据。数据显示，一、房价环比涨幅扩大，一线城市上涨明显。1 月份，全国 70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅价格环比均继续上涨，且涨幅比上月明显扩大。据测算，1 月份 70 个大中城市新建商品住宅价格环比综合平均涨幅比上月扩大 0.4 个百分点，最高涨幅为 4.1%，高于上月 0.9 个百分点；70 个大中城市二手住宅价格环比综合平均涨幅比上月扩大 0.6 个百分点，最高涨幅为 5.7%，高于上月 2.4 个百分点。城市间房价分化现象依然延续，房价明显上涨主要集中在一线城市和个别二线城市。数据显示，1 月份北京、上海、广州、深圳 4 个一线城市新建商品住宅和二手住宅价格环比涨幅均比上月明显扩大，平均涨幅分别比上月扩大 0.5 和 1.2 个百分点；二线城市环比总体略有上涨，仅有个别城市涨幅在 1%以上，新建商品住宅和二手住宅价格环比平均涨幅均比上月扩大 0.1 个百分点；三线城市继续呈稳中略降态势，新建商品住宅价格环比平均由下降 0.1%转为持平，二手住宅价格环比平均由持平转为下降 0.1%。二、同比上涨城市个数继续增加，涨幅继续扩大。1 月份，新建商品住宅价格同比上涨的城市有 25 个，比上月增加 4 个，且上涨的 25 个城市涨幅均比上月有所扩大；二手住宅价格同比上涨的城市有 40 个，比上月增加 5 个，其中 34 个城市涨幅比上月有所扩大。从同比涨幅看，一线城市上涨尤其明显。无论是新建商品住宅还是二手住宅，一线城市同比平均涨幅都高于 20%，远高于二线城市 1%左右的同比平均涨幅，与此同时，绝大多数三线城市同比仍在下降。(RSJ)

[返回首页](#)

地方经济发展最为依赖的土地财政出现了“拐点”

在楼市进入新常态后，过去地方经济发展中最为依赖的土地财政

也出现了“拐点”，未来地方政府需要加快转型的脚步。上海易居房地产研究院 23 日发布的《2015 年房地产业对财政收入贡献率研究》报告显示，2015 年房地产“五税”总收入约为 13315.8 亿元，较 2014 年下降 3.6 个百分点，近 15 年来增幅首次由正转负；而 2001 年至 2014 年，全国土地出让金收入整体上升，到 2015 年出现近 15 年以来的第四次负增长。数据显示，2015 年全国土地出让金收入为 3.29 万亿元，较 2014 年下降 18.5%。2015 年土地财政收入占地方财政收入的 47.6%，虽然该比例较 2014 年下降 4.7 个百分点，但仍然接近 50%，是地方财政非税收收入的主要来源。报告显示，2015 年，5 类房地产税收总和占地方财政收入的比重为 16%，比 2014 年下降 2.2 个百分点，是 2000 年以来第三次下降，根据近年来房地产税收收入增幅收缩的趋势，预计本次下降后，未来还将持续此走势。作为“后土地经济”概念的提出者（陈功，2008 年），安邦咨询（ANBOUND）对土地财政问题的分析不计其数，其实，土地出让金收入出现负增长，作为个别现象在国内早已存在，现在全国土地出让金收入开始出现负增长，这是一个全国性的转折，意味着国内的土地财政已经全面进入了拐点时期。（BSJ）

[返回首页](#)

楼市重蹈股市波动覆辙的危险正在增加

前不久，住建部官员曾在西部省份某市进行调研，对该市在积极鼓励农村居民进城入镇，促进房地产业持续健康发展的工作表示肯定。根据该市的有关政策，符合购房补贴优惠政策的农村居民在 2015 年 5 月 1 日-2015 年 7 月 31 日购房的，由财政部门给予 300 元/平方米补贴；在 2015 年 8 月 1 日-2015 年 12 月 31 日购房的，给予 200 元/平方米补贴。2015 年 5-12 月，全市商品住宅销售面积 294.5 万平方米，同比增长 64.26%。农民进城购房（购买商品住宅）201.14 万平方米，占比高达 68.3%。同时，该市将农民工市民化与楼市去库存灵活结合在了一起。有业内人士认为，鼓励农民进城购房有望全国化铺开，对于一些库存较严重的城市在实施力度上可能会更大一些。也有部分业内人士认为，政府补贴购房将对地方财政带来巨大的压力，在地方财政状况紧张的情况下，此类做法缺乏可持续性。根据安邦咨询（ANBOUND）研究团队的跟踪汇总，为了房地产去库存，政府累计出台的政策已经包括有：1、放开房地产贷款，甚至强令不合规的也要放贷，各种会议不断召开，都是在做银行的工作；2、缩减土地供应量，目的也是推高房价；3、全面取消所有限购措施；4、压迫式重新调整规划（近日提出取消城市小区就是一例）；5、提供购房补贴，以财政来刺激去库存。我们观察目前的形势，认为楼市重蹈股市波动覆辙的

危险正在增加，楼市短暂的回升过后，恐将也将不可避免地大幅回调，市场对此应有准备。（LPL）

[返回首页](#)

部分二线城市出现写字楼供需失衡的情况

全球房地产服务商戴德梁行 22 日在辽宁大连发布《中国写字楼市场 2015 年回顾》研究报告指出，2015 年中国部分城市写字楼供应量激增。其中一线城市写字楼需求与供应量相若，相比之下，大部分二线城市写字楼市场出现供需失衡的情况。报告称，2015 年中国新增写字楼的成交量主要来自金融业与 IT 行业。在戴德梁行追踪的 16 个中国内地的城市中，有 9 个城市的租赁活动经历了三位数的同比增长。此外，长沙、重庆、南京、青岛、上海、天津和西安的写字楼净吸纳量也达到了前所未有的高度。报告显示，2015 年，中国一线城市写字楼租赁供需保持稳定，相比之下，二线城市全年供需失衡问题突出。统计显示，二线城市全年总体新增供应比净吸纳量多出 50 万平方米，相当于二线城市甲级写字楼现有存量的 3.59%。戴德梁行认为，写字楼租赁活动的激增在很大程度上是由持续的写字楼供应造成的，同时不少企业希望借此机会降低租赁成本和提升办公环境，因此大大活跃了写字楼租赁市场。针对中国部分二线城市出现写字楼市场供需失衡的情况，戴德梁行大中华区研究部主管聂安达指出，新兴商圈大量新增供应集中交付是造成市场波动的主要原因。个别二线城市受到一批超出市场消化能力的新供应项目的影 响，而出现了明显的吸纳困难状况。（RSJ）

[返回首页](#)

从深圳强化限购看去库存的复杂性

目前，深圳的楼市调控政策正呼之欲出。2 月 24 日，美联物业深圳及惠州董事总经理江少杰表示，“据可靠消息，深圳已计划调整非本地户籍人口的购房准入条件，购房人士社保缴纳年限由 1 年变成 3 年，并于短期内执行。”限购升级的消息已传遍深圳，但相关部门并未做出明确否认。深圳市规划和国土资源委员会相关负责人表示，相关政策正在研究之中。与北京、上海、广州等其他一线城市相比，深圳的限购政策最为宽松，非户籍人口购房只需提供一年以上的社保缴纳证明即可。在同等条件下，北京、上海、广州对非本地户籍购房的社保缴纳要求分别是 5 年、2 年、3 年。业内认为，在深圳房价上涨过快的背景下，将非深圳户籍人口的购房社保年限上调最具可行性，可在短期内有效抑制投机性需求。国家统计局数据显示，2015 年 12 月，深圳新房价格指数同比涨 47.5%，二手房同比涨 42.6%，楼价涨幅领

跑全国。深圳去年楼市的一个特点是投资客占比升高，有机构统计发现去年投资客占比近三成。同时，深圳购房者善于利用高杠杆。根据链家市场研究中心的数据，2015年深圳个人住房平均贷款成数达到64%，其中二手房购房者中贷款购房的比例达到91%。据了解，深圳一些投资客连首付款都不够，靠信用卡套现、高息贷款等方式凑首付。一旦房价上涨未达预期，这些投资客将面临重大资金压力。据悉，目前深圳的银行已经开始收紧信贷，审核更加严格，控制贷款额度。安邦咨询（ANBOUND）研究团队认为，“去库存”的复杂性正在显露出来，二三四线城市都在去库存，但深圳开始被迫升级限购，这虽然是政府在推动，但政府推动也是形势所迫，显示了深圳高房价问题的严重性。此前深圳有放松，现在不得不收紧，也没有更好的办法，只好采取非户籍限购这样的粗放招数。另外，深圳高房价与当地的金融环境有关，地下金融活跃、违规金融活跃、资产交易活跃，房地产自然上涨压力很大。（BSJ）

[返回首页](#)

中国游客超预期导致澳洲加大酒店业投资

受益于中国游客人数上升以及澳元持续走低，产业规模达1100亿澳元的澳洲旅游业正以前所未有的速度增长，但悉尼和墨尔本等主要旅游市场的酒店设施已经无法满足需求。ACB NEWS《澳华财经在线》报道，德勤经济研究所（DELOITTE ACCESS ECONOMICS）发布的旅游和酒店市场前景展望报告显示，澳洲旅游业正经历数十年未见的高速增长，昆州的度假海岸迎来游客高峰，悉尼、墨尔本酒店入住率接近九成。报告显示，2015年下半年自香港、印度尼西亚、马来西亚和新加坡抵澳的商务旅行人数减少了25%；然而，由于中国游客人数不断攀升，澳洲入境游客人数突破百万人大关。德勤经济研究所合伙人LACHLAN SMIRL表示，中国游客人数远超预期，照目前发展速度，澳洲年入境游客突破200万人次也许指日可待。德勤经济研究所预计，2018年之前，仅中国游客每年将增加28.5万人次，相当于每周增加10次A380航班。如果这些游客在澳洲平均每人消费7300澳元，累计消费额将相当可观。西澳矿业中心地区游客人数出现显著下滑，目前该地区航空旅客水平与2013年1月峰值相比下滑27%。SMIRL表示在目前环境下，矿业地区旅游业恢复至繁荣水平或将需要2-3年时间。珀斯以及西澳州其他地区普遍面临的挑战是如何促进休闲旅游市场复苏。酒店方面，目前悉尼酒店入住率为88.5%，居澳大利亚首位。仅去年下半年悉尼酒店住宿价格上涨9%。墨尔本酒店入住率曾在去年11月突破记录，达到93%，酒店住宿价格在2015年上涨4.5%。昆州地区整体酒店入住率提升最大，黄金海岸和北昆州酒店入

住率分别提高了 3%和 4.8%。形成对比的是，布里斯班、珀斯和达尔文等矿业中心地区的酒店住宿价格和入住率均出现下滑。报告显示，2018 年年底以前，澳洲 9 大旅游市场中共有 64 家酒店将建成营业。据德勤经济研究所预测，尽管目前有多家大型酒店在建或待建，未来 3 年内悉尼和墨尔本将面临酒店房间短缺问题。(LSJ)

[返回首页](#)

北京二手房交易井喷

近期，北京二手房市场在持续升温。据不完全统计，今年 1 月份，北京二手房网签量达 24312 套，同比增长近乎翻番，并创下近 34 个月以来的新高。同时，自 2014 年 9 月份开始，二手房价格已经连续 16 个月出现上涨。对此，一位地产中介工作人员透露，受新房价格过高等因素影响，很多首次购房者将目标锁定为二手房。此外，随着今年以来楼市刺激政策不断推出，部分尚未购房者易被利好政策所影响，纷纷加快了购房节奏，这促使二手房价格节节攀升。“本来计划过两年再买房，但通州房价上涨速度实在太快，我怕再不买，以后首付都交不起了。”一位计划在北京市通州区购房的林小姐表示。尽管房价上涨幅度持续飙升，但购房者热情却未被冷却。多位购房者认为，尽管部分二线及三线、四线城市房价一路下跌，但一线城市的房价只会出现滞涨，不会出现下跌。(BSJ)

[返回首页](#)

楼市飙涨的风暴似乎刮向了上海

2015 年，深圳是全国楼市的标杆，房价涨幅史无前例地达到了近 50%，很多区域实际价格水平涨了一倍。猴年春节一过去，楼市飙涨的风暴似乎刮向了上海。就在 2 月 19 日财政部等三部委联合发布通知，调整房地产交易环节契税、营业税优惠的消息刚出，周末上海各区房地产交易中心即出现了排队过户的火爆状况，与 2015 年的深圳如出一辙。2015 年，上海一、二手住房共成交 4986 万平方米、66 万多套，成交金额达到 1.4 万亿元，金额和面积分别比北京高出 2000 万平方米和 6000 亿元，比深圳高出 3000 万平方米和 9000 亿元，更是远超国内其它城市。2015 年纽约、香港商品房分别仅成交了 7 万套和 6.3 万套。也就是说，在全球范围内，上海楼市高居第一。从价格上看，根据国家统计局的数据，2015 年，尽管上海房价指数的涨幅没有深圳 147.5 那么大，但也以 118 的水平排在第二位。另外，根据链家地产的数据，2016 年 1 月份，上海商品住宅成交均价为 3.59 万元/平方米，环比上涨 6.9%，同比上涨 24.9%，创出了上海商品住宅均价的历史新高；再看深圳，2016 年 1 月份，深圳新房成交均价再攀新高，达到

4.65 万元/平方米，同比上涨 74.27%，环比增长 9.51%。由此，在环比涨幅上，上海房价或许正在赶上深圳。驱动 2016 年上海房价上涨有三大因素，首先是库存。2015 年，上海商品住房消化周期仅为 4.1 个月，在一线城市中是最短的，甚至比楼市暴涨的深圳（7-8 个月）还要短；其次是国家“去库存”政策的溢出效应。2015 年下半年以来，特别是春节前后政策频吹暖风，如提杠杆、降税率、公积金新政，以及各地轰轰烈烈地“去库存”，尽管政策充分贯彻了“因城施策”，但无论是营业税“5 改 2”，还是近日首套房契税优惠等，一线城市才是最大受益者，毕竟资产保值增值的效应傻子都看得到。货币似水更似蜜，流淌的过程中，哪里有投资价值就跑到哪里，黏附在哪里。看来，在 2016 年，上海将取代深圳成为楼市“新标杆”。（BSJ）

[返回首页](#)

深圳楼市火爆有地下金融的踪影

猴年伊始，连续上涨 16 个月的深圳房价没有止步，上周新房成交均价突破每平方米 5 万元大关，继续领涨全国。尽管相关监管部门表示，目前深圳楼市住房按揭贷款风险可控，但一些投机性的炒房行为过火过热，应引起各方重视。首先，炒房者众多。据中原地产统计，投资购房比例已从 2014 年 10 月的 10% 涨至目前的 25%，这与深圳限购政策相对宽松、通过“假离婚”及“养房票”等行为规避限购政策不无关系。其次，投资购房资金杠杆高。人行深圳中心支行的数据显示，深圳按揭平均成数高，2015 年 12 月份达到 65%，远高于“北上广”三市，同比高 3.2 个百分点，与 70% 的最高贷款成数限制相差仅 5 个百分点，可谓将贷款杠杆几乎利用到了极致。第三，“首付贷”的涌现。目前住房市场上出现了越来越多的“首付贷”产品，相关贷款资金可用作购房首付款。这些产品主要由互联网金融平台、地产中介设立的小额贷款公司等发起，甚至有银行介入其中，为购房人变相发放可用于首付的贷款。深圳市房地产研究中心主任王峰表示，“这些炒房的手段使得楼市信贷安全的阀门轻易就被突破，积累了风险。”在安邦咨询（ANBOUND）研究团队看来，深圳房价持续高涨除了与上述三个方面的因素有关之外，还有一个因素也至关重要，即地下钱庄。深圳的很多房子其实被打包到了 P2P 金融、互联网金融、信托、理财产品里面去，也就是充当了其债务融资的抵押品；还有的就是纯粹作为投机投资，或者作为地下钱庄的洗钱工具。具体来说，影子银行的资金不少投入了以房地产为抵押物的高利贷里，有的干脆直接进入了楼市。另外，香港是内地许多现金外逃的避风港，深圳毗邻香港，坐享地下钱庄海量流动性之便利。这些钱不少便以楼房的形式囤积着，由于深圳地产可以在香港某些金融机构做抵押品融资，就可使黑钱流

出境外。深圳在 P2P 金融、互联网金融、信托、理财产品以及地下金融等方面均走在全国“前列”，深圳楼市的火爆有地下金融的踪影。
(RLEQ)

[返回首页](#)

官方公布广州楼市去化周期 21 个月

据悉，广州房协 2 月 26 日发布了广州楼市库存情况。数据显示，截至 2016 年 1 月 31 日，广州商品住宅存量套数 16.2 万套，环比上升 4%，存量面积 1992 万平方米，环比上升 2%，持续在高库存水平。报告指出，若按 2015 年 7-12 月广州平均销售速度来计算的话，存量套数及存量面积分别需要 20 个月、21 个月的时间才能消化完毕。值得一提的是，无论是从存量套数或者存量面积来衡量，增城、番禺等区域的库存消化时间比市中心区的要短。中心城区里，除越秀消化期在 15-17 个月、低于全市平均消化水平外，天河、海珠和荔湾的消化时间都较长。其中，天河区无论是按套数还是按面积，消化时间都长达 39 个月；荔湾区按套数来计算的话，需要 42 个月才能消化完毕。有广州业内人士分析称，根据不同统计口径，广州库存量其实不尽相同，需要具体情况具体分析。据有关数据显示，截至 2 月 26 日，广州全市住宅可售面积为 887.4 万平米。按过去半年的月均销量，去化周期仅 9.97 个月。而这个库存量来自于目前已获得预售证的项目。(LSJ)

[返回首页](#)

房地产中介衍生金融业务的风险显现

近几年，很多实体产业不好做，大家都开始把产业“金融化”，往金融上靠，说白了就是做钱的生意。国内颇有名气的链家地产，其业务金融化就走的很远。链家副总裁、CFO 魏勇 2015 年 6 月曾表示：“目前金融业务已占整体盈利的近 10%，在未来 5 年里做到 50%也是有可能的。”链家集团的金融版图组成，目前功能最重要的几家是：2006 年就已成立的北京中融信担保、2014 年底上线的链家理财和 2015 年低调运营的理房通。据业内梳理，链家的金融业务包括几类：一是高利贷。链家理财官网称，其是链家集团旗下互联网房产金融平台，线上对接有投资理财需求的投资人，线下对接在链家办理购房业务的业主，首创“房产买卖-支付-理财的房产金融闭环模式”。据介绍，借款人大多来自链家房屋买卖客户，主要用于借款人房产交易过程中所产生的短期资金周转，比如业主卖房需要还清银行按揭、买房客户因银行批贷放款较慢而无法支付尾款、业主换房、房屋抵押借款等。消费者庄先生通过链家与出售方签订房屋购买协议，当庄先生支付了 80 万元定金后，却被链家告知房屋交易有障碍，因为该房屋不仅“背”

着公积金贷款，还在庄先生不知情的情况下，被出售方抵押给链家一名工作人员，出售方由此借得 167 万元贷款，月利率 1.6%，用来购买其他房屋。月息 1.6% 相当于年化 19.2%，远超 4 倍银行贷款利率，也高于此前规定的 18% 的贷款利率上限。二是自我担保。链家理财的几乎所有产品都是由中融信担保提供本息保证。工商资料显示，中融信担保的唯一股东就是北京链家房地产经纪有限公司。这意味着链家自己为自己担保。2015 年 12 月 28 日出台的《网络借贷信息中介机构业务活动管理暂行办法（征求意见稿）》第三章第十条规定，网络借贷信息中介机构禁止向出借人提供担保或者承诺保本保息。三是自己监管资金。北京理房通支付科技有限公司是链家集团旗下第三方支付平台，于 2014 年 7 月获得中国人民银行颁发的《支付业务许可证》，是目前国内唯一一家持牌房屋担保支付平台。这是一个完全由链家控制的第三方支付公司。“理房通”的主要功能类似于淘宝的“支付宝”，购房者预付的定金与购房首付款被“理房通”冻结在第三方账户，直到房屋过户结束后才将资金解冻，转给卖房客户，避免出现因房屋产权问题导致买方客户无法过户，或因买方客户购房资金不够，致使卖方客户“钱房两失”等现象的出现。“理房通”网站数据显示，其已完成了高达 1300 多亿元的交易额，其中北京地区就占到了 1200 亿元以上。千亿规模的交易仅以常规的 3 成首付计算，也有 300 亿的资金沉淀。然而，链家的衍生金融业务现在却面临风险。据报道，2 月 24 日晚，上海链家所有二手房房源全部下架，链家门店橱窗上黏贴的所有二手房房源全部消失。知情人士称，链家自 24 日起停掉了所有金融产品，且上海市住建委要求链家下线金融产品、撤销橱窗广告以及停止独家代理的业务，并将调查结果及时向社会公布。上海市住建委约谈了链家公司相关负责人，初步发现链家公司相关门店存在不规范经营行为，对其已展开正式调查。（LHJ）

[返回首页](#)

基本信息

“小城市病”为城镇化埋下隐患

南京大学城市科学研究院副院长胡小武日前撰文指出，中国正日益显现出“小城市病”。“小城市病”集中体现为一种“庸堕化”特征，即精神生活的庸俗化趋势，以及经济物质层面的差距扩大化趋势。由于缺乏文化资源，小城市一直陷入了文化品位缺失性的庸俗化，导致赌博人口比例高，而非产业吸纳型的人口流入，则导致小城市人口结构越来越呈现农村化的局面。胡小武表示，由于小城市产业结构单一

和经济活力不足，伴随一系列更为恶劣的治理潜规则。他说，“因产业结构单一，任何发财的资源都显得稀缺，导致城市资源争夺呈现暴力倾向。”胡小武举例，行驶暴力犯罪的人不一定都属于黑社会组织成员，往往也就是包工头级的人物。但争夺资源的方式，却具有了某种黑社会性质的特点。此外，小城市的“庸堕化”还日益排斥精英群体，“人才荒漠化”现象使得小城市的知识与创新资源持续衰竭。“越来越多的小城市进入了资源枯竭、人口流失、产业衰退、就业艰难等小城市发展陷阱。”胡小武提醒，小城市的“庸堕化”为中国新型城镇化埋下了不可忽略的危机。对于导致“小城市病”的原因，胡小武认为两种情况都会导致这一现象。一是“滞后型城镇化”带来的供给不足的问题。一旦小城市建设和管理跟不上迅速增长的需求，就会导致城市基础设施的供给滞后于城市人口的增长，从而引发一系列的矛盾，出现环境污染、人口拥挤、治安恶化等城市病。二是“超前城镇化”带来的供给过剩的问题。在过去十多年，包括小城市在内的几乎所有城市都开展了“摊大饼”似的城市扩张，开发区、新社区迅速崛起，工业厂房与居住楼房呈现大面积过剩，烂尾项目越来越多，从而导致了小城市的空城化与市容萧条的局面。当前，我国的城市化在逐步推进的同时，也面临着城市规划顶层设计的挑战。我国有超过 1800 多个城市属于小城市，占中国县城以上规模城市总量比例便超过了 85%。“小城市病”究竟只是发展中难以逾越的阶段，还是由于现有城市化道路政策偏颇造成的负面效果，都是当前需直面并真诚解决的。胡小武担心，“在经济下行周期，我国各地区的小城市病的还将持续爆发，诸如产业结构单一与就业机会不足、人才持续流失、住房供给过剩与资产价格走低、文化氛围淡薄、创新资源缺乏等问题。”（RSJ）

[返回首页](#)

实施城市规划《意见》要格外谨慎

小区推掉院墙问题，由于事关居民小区环境，引发的争议和反对声最大。这看起来简单，但做起来问题很大，归纳起来包括：1、产权纠纷。小区花园和道路是业主花钱购买的，开放给小区外居民就成了全社会资产，谁来买单？2、小区管理会陷入混乱。过去发生在小区内的事，交警一律不管，今后取消小区围墙后，交警是否必须要管？3、取消围墙意味着社区范围扩大，将导致管理成本大增，城市公共服务就必须进社区，谁来掏这个钱？4、以国内城市的现状，取消围堵后的小区安全问题肯定会恶化，社区安全谁来负责？5、法律纠纷如何解决？根据物权法第七十三条，建筑区划内的道路属于业主共有。如果开放小区，《意见》是否会与物权法相违背？6、地块面积计算将陷入混乱，物业费收缴也将陷入混乱，怎么算？7、城市规划将被迫调整，小

区开放后，红线怎么划都不知道了。8、居民小区要去掉围墙，那政府机关大院是否也需要推掉围墙？……这些问题不解决，如果强推《意见》，可能会造成很大的负作用。虽然从城市整体发展来说，《意见》很多内容是有益的，但《意见》的部分内容与当前的国情不符，有些一厢情愿。如果严格落实《意见》，将会在城市里带来新一轮“手术”，引发更多的经济问题、法律问题和社会问题。（AHJ）

[返回首页](#)

减税政策未必有利于楼市去库存

经财政部、国家税务总局、住房城乡建设部 2 月 19 日联合发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，从 2 月 22 日开始下调个人购房的契税和个人卖房的营业税。按照新规定，个人购买首套和第二套住房 90 平米及以下的，契税从 3%减少为 1%；购买首套住房和第二套住房 90 平米以上的，契税从 3%分别减少为 1.5%和 2%。个人出售购买两年及以上的房产，免征营业税。此举被认为是为刺激购房、加速去库存。但有财经人士表示，面对极度过剩的三四线城市房地产市场，这项措施未必能起到救市作用，而此次减免契税和营业税也未必利好。减免契税是鼓励买房、减免营业税是鼓励卖房，这两个矛盾点似乎说明政府既不想让房价上涨，也不想让房价下跌，只是为了增加交易量。减免契税是为了鼓励买房，但是对于三四线城市来说，一方面房产极度过剩，另一方面当地的购买力差，所以即使减免契税也未必能增加购房量。加之减免营业税，三四线城市的大户型或豪宅会利用这个机会快速出售，这实际上是给了投机者一个可乘之机。（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