

理论与现实问题  
分析评价

## 利好政策驱动只会加剧楼市地区分化【详情】

值得注意的是，尽管政策吹起暖风，但整体市场仍不尽乐观。多重利好政策驱动下房地产 9 月迎来暂时性回暖，而接下来，持续利好政策的驱动可能只会加剧房地产市场的地区分化。

## 关键数据

- 三季度中国住宅地价同比上升 3.41%
- 9 月北京公寓豪宅市场成交均价环比上涨 4%
- 上海楼市成交量升价跌，新增供应火热
- 节后一周深圳楼市成交节节高升

## 每周要点

- 北京推 3 宗地，一个月内总价 577 亿元起拍 29 宗地
- 天房 42.75 亿元揽下天津育梁道地块
- 广州征地补偿标准即将统一，越秀天河两区最高
- 华夏幸福 3.82 亿元参与北京丰台一科教项目开发
- 博大绿泽斥 10 亿与四川乐山政府合作开发旅游项目
- 瑞安建业为南京住宅项目 3.3 亿元贷款作担保
- 成商集团拟 24.74 亿元收购两百货公司 100% 权益
- 万科 3000 万英镑收购伦敦科技城中心项目 20% 股权
- 建发 4.28 亿夺泉州桥头堡地块占地面积 140 亩
- 毅德国际拟在绵阳发展“互联网城市”及“公路港”

## 风险/机会提示

- 机会：商业地产未来发展的两个大方向
- 风险：简析自住房对北京房地产市场的影响

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

### 利好政策驱动只会加剧楼市地区分化

房地产行业如今的景气度与此前相比已不可同日而语，上市房企三季报预览也从一个侧面证实了这一点。据同花顺 IFIND 数据统计显示，目前 45 家房企中有近 7 成公司业绩成色不足，1/4 的公司更是出现了“首亏”，这或多或少也体现出目前行业的整体景气度。

统计显示，以证监会行业分类，截至 10 月 14 日，房地产上市公司目前有 45 家出炉了业绩预告，其中“预增”的有 11 家，“微增”的 2 家，“扭亏”的 1 家，其余皆被“预减”、“增亏”、“续亏”、“首亏”、“略减”、“减亏”等字样占据，唯一一家类型显示“不确定”的是凤凰股份。凤凰股份半年报显示“公司预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动”，主要原因为“行业内办公、酒店式公寓去化难度较大，公司存货大量集中在三线、四线城市，销售难度较大”。因此，就目前所能掌握的 45 家房地产企业的业绩预告看，有近 7 成公司“面露难色”，11 家公司更是出现了“首亏”，管中窥豹，房地产行业的景气度由此可见一斑。业绩预告下滑幅度较大的个股有津滨发展、粤宏远 A、荣安地产等。津滨发展去年同期盈利 2270.34 万元，但预计今年前三季度亏损 4500 万~7000 万元；粤宏远 A 去年同期盈利 2240.9 万元，但今年前三季度预计亏损 4000 万~5000 万元；荣安地产预计今年前三季度盈利 2332.57 万~2432.57 万元，同比大降 91.02%~91.39%。

9 月份的数据也说明了房企的尴尬。广发证券认为，9 月全国商品房成交市场成色不足。该券商监控的全国 44 城市成交指数 9 月环比下降 2.43%，与去年同期相比上升 14%，增幅环比 8 月大幅收窄 15 个百分点。9 月 39 城市住宅成交指数环比下降 1.31%，同比增长 18%，增幅环比下滑 13 个百分点。整体来看，9 月为传统的商品房销售旺季，但整体成交不达预期，环比微幅下滑，同比增速继续放缓。

虽然房屋销售市场并无波澜，但土地市场却有点喜色。据中投证券的统计，9 月全国 302 个城市推出建面 1.71 亿平方米，环比增长 6%，同比增长 1%，成交建面 1.36 亿平方米，环比增长了 11%，同比增长 4%，这是自 4 月以来首次出现成交面积同比正增长。中投证券称，经历前期市场低迷之后，9 月土地市场相对成交状况平平的房屋销售市场“金色”十足，无论是政府推地还是成交都较上月及去年同期有所增长。但是在销售增速放缓、房价上涨难以为继的背景下，土地价格居高不下成为阻碍房企拿地积极性的重要因素，同时三四线广大城市仍处于去库存阶段，大幅上涨的惊喜恐难重复，预期四季度

仍会以平稳为主。

事实上，或正是因为尴尬的数据，近期房地产行业政策暖风频吹。9月30日，住建部和财政部、中国人民银行联合下发《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，明确自10月8日起，对2015年8月末住房公积金资金运用率低于85%的设区城市，要综合考虑当地房价水平、贷款需求和借款人还款能力，切实提高住房公积金个人住房贷款实际额度，包括全面推行异地贷款业务，有效提高房地产公积金使用效率，带动购房需求。与此同时，高层另一张重磅底牌为：非限购城市首套房商业贷款首付比例降至25%。据悉，目前广东部分银行执行的首套房贷首付比例已经下调，并且这个政策的执行还有不断扩散的趋势。不难看出，该政策主要是考虑解决目前三、四线城市的巨大库存压力。

值得注意的是，尽管政策吹起暖风，但整体市场仍不尽乐观。多重利好政策驱动下房地产9月迎来暂时性回暖，而接下来，持续利好政策的驱动可能只会加剧房地产市场的地区分化，一线和少数二线城市的房价可能会明显上升，但难以扭转目前房地产市场的整体趋势，广大三四线城市仍将维持“以价换量”的去库存现象。

[返回首页](#)

## 行业数据信息

### 三季度中国住宅地价同比上升 3.41%

10月15日，国土资源部中国土地勘测规划院发布的数据显示，2015年三季度，中国住宅地价为5421元/平方米，同比上升3.41%，较二季度上升0.7%，这是2014年一季度以来住宅地价首次加快增速。三季度，中国主要监测城市地价总体水平为3606元/平方米，商服、住宅、工业地价分别为6701元/平方米、5421元/平方米和757元/平方米。商服、住宅、工业地价环比增速为0.69%、1.16%、0.67%，与2014年同期相比，住宅、工业、商服地价同比增速依次为3.41%、3.48%、2.55%。此外，土地供应总量环比涨幅较二季度有所扩大，同比自2014年一季度以来首次上涨；商服、住宅、工矿仓储三类经营性建设用地供应量环比增速均为2014年以来的最高值。（LSJ）

[返回首页](#)

### 9月北京公寓豪宅市场成交均价环比上涨4%

数据显示，2015年9月，报价6万元/平方米以上的北京公寓豪宅市场共有33个项目实现成交，相比8月减少1个。33个项目共实

现公寓豪宅产品成交 262 套，成交面积 5.3 万平方米，环比分别减少 23%、13%。价格上，9 月北京公寓豪宅市场成交均价为 72827 元/平方米，环比上涨 4%，同时这一成交价也创造了自 3 月以来近 7 个月的新高。(BSJ)

[返回首页](#)

## 上海楼市成交量升价跌，新增供应火热

数据显示，10 月 5 日-10 月 11 日，上海市商品住宅成交面积为 29.68 万平方米，环比上涨 16.81%，成交均价为 30166 元/平方米，环比下滑 8.80%。供应方面延续九月份的火热，仍处于较高水平。这周上海市商品住宅获预售证房源面积 35.98 万平方米，环比上涨 31.36%。其中供应量最大的区域为嘉定、浦东和松江，供应量均达到 5 万平方米以上。10 月 5 日-10 月 11 日，上海共有 10 个项目入市，全部为公寓产品，且单个项目供应放量明显。其中，供应量最大的是位于嘉定主城区板块的全新盘项目新增预售量为 5.43 万平方米，共计 498 套公寓，价格在 23000-37200 元/平方米不等。该周上海全市单价 5 万元/平方米以上的高端商品住宅共成交 278 套，较前周有所增加。高端市场成交较为集中的区域主要为浦东、徐汇和闸北。业内人士表示，受刚需项目交易影响，成交均价出现回落，但供求量均双双走高。前周由于受“十一”小长假影响，成交量出现下行，虽然上周仍经历假期尾端，但成交量已呈现回暖之势。接下来，随着开盘项目逐渐增多，新房市场成交量有望继续上涨。商业地产方面，该周上海商业市场成交量为 0.91 万平方米，环比下滑 74%，成交均价上扬 17%至 25084 元/平方米。从供应上来看，本周共有 5 个商业项目入市，共计 3.71 万平方米房源入市。该周办公市场量价齐升，成交量为 14.55 万平方米，均价 50850 元/平方米，嘉定去化面积位居第一。从供应上来看，本周 1 个写字楼项目共计 4.28 万平方米房源入市。(LSJ)

[返回首页](#)

## 节后一周深圳楼市成交节节高升

数据显示，10 月 05 日-10 月 11 日，深圳一手住房市场共成交 1207 套，环比上升 158.5%；成交面积 11.69 万平方米，环比上升 165.7%；成交均 33731 元/平方米，环比上涨 3.16%。单日成交方面，除处于假期中的 5、6、7 日，成交维持在百套之下外，其他日单日成交均稳步回升至节前水平。最高单日成交去到 317 套。成交区域方面，宝安、龙岗两区共成交 1126 套，占全市成交量的 93.29%，其中龙岗区成交 631 套，占全市成交量的 52.28%，宝安区成交 495 套，占全市成交量的 41.01%，南山区成交 49 套，占全市成交量的 4.06%。罗湖区成

交 5 套，福田区成交 9 套，盐田区成交 16 套。成交均价方面，南山区全市最高为 64058 元/平方米，龙岗区全市最低为 28311 元/平方米。成交虽然回归至节前水平，但这或仍掩盖不了深圳楼市正逐步退烧的事实。以国庆黄金周为例，今年十一期间深圳市场仅两个新盘入市，推售总套数不超过 200 套，并且去化率也低于六成。与此相对应的是，去年十一期间，深圳有超过 5 个楼盘开盘及加推。节后的一周，深圳也仅有 1 盘开盘、1 盘开放样板间。其中，准备了 5 年的楼盘首期推出 100 多套精装房。从现场反馈消息来看，并未出现疯抢的状况场面。另据早前市场消息，10 月深圳预计将有 29 个楼盘选择开盘或加推，其中龙岗预计有 11 楼盘入市；南山预计将有 7 盘；龙华预计将有 5 盘；宝安预计将有 3 盘；罗湖预计将有 2 盘；福田预计有 1 盘入市；坪山新区、光明新区、大鹏新区、盐田新区则暂无楼盘入市计划。龙岗依然又是供应新房最多的区域。商业地产方面，该周全市成交 194 套商业物业，环比暴增近两倍，成交面积 14702 平方米，环比暴增 3.7 倍，成交金额 67249 万元，环比减少 4.3 倍，成交均价上涨 12.2%，为 45742 元/平方米。办公楼物业方面，周内，深圳全市成交 49 套办公楼物业，环比增加 25.6%；成交面积 6275 平方米，环比减少 25.1%，成交金额 26418 万元，环比减少 24.8%，成交均价上涨 0.5%，为 42102 元/平方米。（BSJ）

[返回首页](#)

## 重庆“银十”表现平淡

10 月前两周，重庆主城区无论是新增供应还是成交，均出现连续走低的迹象，仅一盘新增入市，显示“银十”仍较为平淡。10 月 5 日-10 月 11 日，重庆主城区商品房成交 3852 套，环比下降 24.10%；成交面积 30.78 万平方米，环比下降 22.12%；建面均价 6822 元/平方米，环比下降 5.01%。从区域看，成交最多的区域是北部新区，建面均价 8092 元/平方米；其次是沙坪坝区 4.53 万平方米，建面均价 5354 元/平方米；第三是渝北区 4.02 万平方米，建面均价 8016 元/平方米。新增预售方面，主城区新增预售面积 23.48 万平方米，环比下降 16.08%；其中住宅 16.44 万平方米，非住宅 7.04 万平方米。据统计，9 月份重庆主城区推出居住及商业用地 85.43 万平方米，环比下降 34.3%；已知土地成交 34 宗，占地面积 259.22 万平方米，总成交建筑面积 435.29 万平方米，其中居住及商业用地 13 宗。同时，9 月份主城区批准预售 160.72 万平方米，环比上涨 11.0%。其中商品住宅供应 114.45 万平方米，环比上涨 7.4%；非住宅供应 46.27 万平方米，环比上涨 21.2%。成交方面，9 月商品房共计成交 2.08 万套，成交面积 167.73 万平方米，环比微涨 0.2%；建面均价 6669 元/平方米，环比下降 2.0%。而



进入 10 月份以来，受十一黄金周冲淡成交的影响，主城区成交量仍较为平淡，前两周新增入市项目仅两个，“银十”仍还没出现。不过，即将到来的 10 月 15 日-18 日，重庆秋交会如期举行，主城区预计有 169 个项目参展，可供交易商品住房面积 544.5 万平方米，共计 4.74 万套，预计将带来一波成交小高潮。10 月 5 日-10 月 11 日，重庆主城区仅 1 个项目开盘，较此前零开盘的情况有所改善；总体量 1.42 万平方米，推出 154 套房源。从当天销售结果看，该项目共计销售 46 套，整体开盘认购率 29.9%。商业地产方面，沙坪坝区富州新城 D 街区将于房交会期间推出相关高层房源。该项目由重庆富州房地产开发有限公司开发，规划用地约 105 亩，项目总建筑面积约 28 万平方米，涵盖 10 栋高层、4 栋独栋商业、现代街区商业。（RSJ）

[返回首页](#)

## 国庆节后，成都商品房供应骤减

在经历国庆节的推盘高峰之后，成都项目供应大幅回落。10 月 5 日，为期 5 天的成都秋季房交会闭幕，以致成都总体商品住宅成交环比大幅下滑，但主城区方面的成交则仍有明显回升，成交均价则环比持平，维持平稳。10 月 5 日-10 月 11 日，成都主城区商品住宅成交面积 11.80 万平方米，环比增加 20.29%；成交 1248 套，环比增加 21.88%；成交价格环比微升 1%至 10166 元/平方米。商品住宅成交均价方面，武侯区 11609 元/平方米、锦江区 11590 元/平方米的成交均价位于第一梯队；随后的金牛区、高新区、青羊区及成华区成交均价相差不大，分别为每平方米 9554 元、9509 元、933 元及 9269 元。成都市城乡房产管理局数据显示，10 月 5 日-10 月 11 日，共新增预售证（公寓、住宅、商业、车位）6 张，环比减少 7 张。由于恰逢房交会节点，开发商于节前集中推盘，致使商品房供应量仍处于高位。本周恰逢秋季房交会与“十一黄金周”节点，多数开发商已经提前推量，且将重点转移到销售线上，致使商品房供应骤减。9 月 28 日-10 月 11 日，成都均仅有 1 个高层项目开盘。商业地产方面，该周成都商铺市场成交由高位跌入低谷；写字楼市场在假期的备案同样低迷；公寓市场成交亦持续走低。分析指出，在“十一”长期期间，受假期备案延迟影响，各商业业态成交均出现下滑迹象。该分析续称，从实际成交来看，虽房交会期间成交热度不如人意，但也表现出上涨的迹象。因此，随着市场回归正轨，后市备案成交量或逐步释放，成交上涨的可能性较大。土地市场，纵观 9 月 28 日-10 月 11 日两周，成都共新增公告 8 宗地块，成交 11 宗。土地供应方面，最近两周成都新增供应的 8 宗地块，包含 4 宗商业用地，及 4 宗纯商业用地。其中，两幅位于近郊天府新区，六宗位于远郊。成交方面，近两周共成功出让土地 11 宗，两宗位

于青羊区，两宗位于武侯区，两宗位于金牛区，两宗位于新都区，两宗位于天府新区，一宗位于温江区。(BSJ)

[返回首页](#)

## 9月天津商业地产市场回归正常水平

据天津中原商业中心研究统计，今年9月，天津是由于无项目集中成交，商业市场回归正常水平，全市商业量跌价升；9月商业成交252套，成交面积36002平米，成交均价14936元/平米；主要成交集中在远郊区县和滨海新区，分别占比48%和22%。中心城区成交缩水，9月仅成交3728平米，占全市总成交量的一成，成交均价为37628元/平米；其中河西区成交面积2004平米，占中心城区成交量的54%，是中心城区成交最活跃的区域，成交均价49311元/平米，拉升了中心城区商铺均价。远郊区县9月成交量达17322平米，成交量环比回落18%，成交均价9524元/平米，环比小幅下跌4%；其中武清区多个项目成交，总体成交11115平米，提升了远郊区县的成交量占比。9月天津全市商业新增726套，新增面积127911平米；其中主力供应区域为环城四区，供应46443平米，远郊区县供应40676平米，市内六区供应38866平米；其中津南区的“富力津南新城”项目供应21537平米，是9月供应量最大的项目。写字楼市场量升价跌，9月成交98套，成交面积68110平米，成交均价为7959元/平米，环比下滑23%。9月主力成交区域为中心城区和环城四区，分别占全市总成交的5%和92%。月内中心城区写字楼成交量大幅缩水，优质项目成交疲软，全月仅成交3169平米，环比大幅下跌72%，成交均价17291元/平米，环比上涨20%。环城四区写字楼全月成交62331平米，成交均价7417元/平米，量价齐升。9月，天津写字楼市场仅有2个项目新增入市，新增供应214套，供应面积46690平米。公寓市场成交呈量升价跌趋势，其中环城四区、远郊区县成交量较上月呈上涨趋势。月内全市公寓成交757套，成交面积51982平米，环比上涨29%。主力成交区域为环城四区，占比全市55%，成交28487平米，环比上升213%，成交均价8383元/平米，环比下降8%；中心城区，占比全市成交量的31%，成交16146平米，环比下降33%，主力项目成交量萎缩，成交均价16227元/平米，环比下降39%，9月市场回归至正常水平；滨海新区，成交面积3529平米，环比下降9%，成交均价11082元/平米，环比上升4%；远郊区县，成交面积占比全市7%。全市公寓成交均价为10831元/平米，环比下降44%。全市公寓市场仅1个项目集中供应，供应180套，供应面积11651平米。(RSJ)

[返回首页](#)

## 9月底中国城镇保障性安居工程已开工 685 万套

10月12日，国家住建部公布的数据显示，2015年9月底，中国城镇保障性安居工程已开工 685 万套，基本建成 625 万套，分别占年度目标任务的 92%和 130%；完成投资 1.11 万亿元。其中，棚改开工 524 万套，占年度目标任务 580 万套的 90%。(LSJ)

[返回首页](#)

## 市场动态

### 商业地产未来发展的两个大方向

在刚刚过去的十一黄金周，中国消费者让全世界都见识到了其强大的购买力。七天内境外消费奢侈品金额达到 35 亿美元。可是，与之相比，黄金周期间中国内地商业消费总额仅为海外消费总额的 2.57%。如此强大的购买力和消费，如何才能将其留在国内？纵观国外的商业项目，有众多的百年老店，例如中国消费者趋之若鹜的法国老佛爷百货及日本多家大型百货公司。虽然历经几百年的商业浪潮，但这些公司擅用创新和先进的经营理念，令其得以保持长久活力。而对于国内商业来说，尤其是北京商业，自 2003 年第一块招拍挂的购物中心——新中关购物中心面世以来，也只不过经过了短短 12 年的发展历程，时间不算长，但在近年商业变革的急浪中，国内商业也经历了不小的磨练。日新月异的商业潮流中，不乏大家耳熟能详的关键词，如体验式、艺术人文、主题商业、O2O 等。在不进则退的商业世界中，人们不禁提问：接下来的下一个关键词会是哪个？新的商机在哪里？相关分析指出，重点方向有两个，一为服务的精细化，二为商品的丰富化。商业业者要以全面满足消费者的需求为己任，因此，其服务划分必须更加精细，从多方面提升消费舒适度。这包括紧抓 O2O 和线上线下互动的契机，建立完善的会员信息系统，提供全国范围内的货品查询、快递上门服务、打通 O2O 与实体商业支付渠道，使其更好为商业服务。当然，无论线上线下，提供精准、热情周到的服务也是必须的。第二点则是商品的丰富化。现有购物中心品牌同质化日趋严重，要打破僵局，就需要拓展多元化品牌，例如引入独家国际品牌首次进入市场；打破区域限制，跨区域导入餐饮及休闲娱乐品牌；扶持本土设计及原创品牌，以及加强其他产业（如电影、主题乐园）与零售业的互动。(BSJ)

[返回首页](#)



## 简析自住房对北京房地产市场的影响

自住房推出 2 年来，对北京楼市形成了巨大影响，其范畴并不仅仅在与自住房购房者形成直接竞争的刚需盘领域，而扩展到楼市的方方面面。数据显示，2 年时间里，北京共推出 54 个自住房项目，可供应 5.4 万套自住房，分布在北京 11 个行政区中。目前，除东西二城，以及位置偏远的怀柔、密云、延庆，其余行政区均有自住房项目供给。自住房制度的设计初衷，就是为了缓解商品房价格涨势过快，刚需购房者一房难求的局面，而从实际市场效果来看，也确实达到了目的。由于部分自住房体量较大，分批供应的原因，2 年时间里，实际取得预售许可、推向市场销售的自住房一共 4.2 万套，与同期 10.9 万套纯商住宅（不含自住房及保障房）相比，自住房供应量相当于纯商住宅的 38.4%，切实起到了补充中低价位房源量不足的作用。目前北京推出自住房项目最多的三个行政区是朝阳区、大兴区和顺义区，分别推出了 10 个、9 个和 8 个自住房项目。而从供应套数前三甲的行政区来看，则分别是朝阳区、通州区和门头沟区。朝阳区 10 个项目可供应自住房 13308 套，通州区 4 个项目就可供应 6709 套自住房，门头沟的 6 个项目累计可供应 6384 套自住房。对此，三个自住房供应大户——朝阳、通州、门头沟三个行政区，整个区域的在售商品房现象均呈现中高端化趋势，极为缺少中低价位的刚需项目。其中朝阳区的纯商住宅在今天的成交均价达到创记录的 49024 元/平方米，区域内已没有低于 4 万元的纯商住宅，自住房 22000-28000 元/平方米的定价水平补充了刚需匮乏的窘境，因此，虽然供量大，但需求同步高涨，两年累计下来自住房的成交量也高达 11697 套，在各行政区中排名居首。门头沟区与朝阳区的情况极为近似，纯商住宅普遍在 35000 元/平方米以上的价格水平与自住房 18000-22000 元/平方米的限定售价形成了鲜明反差，自住房成为门头沟刚需客群的首选。而通州则与这两个行政区的情况略有不同，通州区仍有个别定价在 25000 元/平方米左右的商品房项目在售，而通州区自住房，与商品房之间的价差明显，也同样受到刚需客群的欢迎。总体谈自住房对市场的影响，主要是一、拉低房价、分流刚需。统计数据显示，2014 年，自住房对整体市场价格的下拉幅度为 7%，2015 年则上升到了 9%。二、地价高企、供给剧减、豪宅丛生。由于自住房用地大多是配建在商品住宅用地中，而达到土地竞价上限之后，开发商通常还需要通过竞建自住房的面积决定地块归属。在近两年三四线城市房地产市场步入下行，而一线城市市场明显回暖的情况下，房企回归一线城市的热潮再起，令北京土地市场竞地激烈程度陡增。这造成配建及竞建的自住房面积增加，而剩余可售住宅面积大幅缩减。截止目前，2015 年北京成交的 25 宗住宅用地中，扣除

配建及竞建的自住房、保障房，只剩余 104 万平方米的商品住宅，开发完成后最多可供应 1 万套纯商住宅，而此前 3 年，北京每年纯商住宅的供量大多在 6-7 万套左右。未来因为自住房的一部分原因，北京的房地产市场将同时出现整体供量的剧减和价格的拔升，豪宅丛生的背后，市场去化将成为摆在每个拿地房企面前的难题。三、商住公寓摆脱从属，占据市场供需主力。在北京目前商业投资热度不高和住宅限购的市场背景下，将可售商业公建开发成为可商亦可住的商住公寓产品是最符合政策环境和需求导向的，未来，商住公寓的市场供应规模将会大幅增加。商住公寓成为楼市主力供给产品之一后，同样会面临着市场去化的难题。据悉，商住公寓的供应量在 2014 年开始上升，但购置需求却随整体市场的下行而趋冷，商住公寓市场呈现出供过于求的局面，未来，这样的现象还将恶化。(ASJ)

[返回首页](#)

## 北京的地价还将上涨

根据机构统计，2015 年 1-9 月，北京仅供应了 27 宗住宅性质用地。机构分析指出，土地供应增加有望平抑地价。但长期来看，由于房企拿地倾向于一线城市，北京土地市场供需矛盾仍将长期存在，地价还将上涨。根据北京市国土资源局公告，北京市日前推出昌平区北七家镇三幅地块。至此，北京市待出让地块合计达到 26 个，合计面积为 206.27 万平方米，起始价合计为 515.33 亿元。去除纯综合性商业金融服务业用地、商务用地、研发设计用地之外，住宅相关地块合计为 17 块，合计面积为 152.9 万平方米，起始价合计为 390.98 亿元。据统计，1-9 月北京仅累计供应面积为 278.62 万平方米，创自 2006 年以来的新低。前三季度，北京仅完成全年 750 公顷商品住宅供地计划的 37%。分析认为，土地供应量决定着未来商品住宅供应量，在控制人口规模的大背景下，除确保民生住房的保障房、自住房的用地供应以外，北京商品住宅的供地量大大压缩。供地量减少的直接后果是地价高企，造成商品房市场供应急剧下滑。郭毅分析指出，开发商手中的商品住宅在经过今年的快速去化后，库存已大幅削减，年末补充土地储备的意愿大增。国土部门集中推地，一方面满足房企购地需求，另一方面也通过分流购地需求来化解过于激烈的竞地局面，从而达到平抑地价的目的。长期来看，供地不足与房企扎堆北京购地需求强烈的供需矛盾依然长期存在，北京的地价还将上涨。需要注意的是，分析四季度以来北京市推出土地区域特点不难发现，供应分布在不同区域，其主要目的除了分散购地需求外，更多地是为了均衡未来北京商品房的供应区域。(BSJ)

[返回首页](#)

## 政府调控声起，上海楼市走向何从？

纵观今年 1-9 月份上海全市商品住宅供应 838 万平米，成交 979 万平方米，市场需求表现旺盛，但整体供应不足。由于土地市场的狂热导致今年房价上涨较快，今年前三季度上海商品住宅市场成交均价为 31153 元/平方米，与去年同期 26289 元/平方米相比，整整上涨了 18.5%。今年上海土拍市场可谓相当火爆，3 月和 6 月两幅闸北姊妹地块分别创下上半年总价地王，紧接着 7 月金融街以 88.15 亿元夺下火车站北广场地块并刷新上海地王总价，9 月更是连续三幅用地溢价率突破 100%。整体成交数据方面，今年第三季度上海经营性用地成交面积同比下滑 37.3%，但成交总金额却上涨 19.6%，平均成交楼板价为 24142 元/平方米，同比上涨 167.8%，可见，土地均价涨势惊人。就在这场楼市与土地盛宴高速驰骋之际，风云突变，10 月 9 日，上海市委书记韩正在主持召开上海市建设交通系统干部大会上宣布：上海将撤销城乡建设和管理委员会、住房保障和房屋管理局，组建上海市住房和城乡建设管理委员会，同时，韩书记还提到：上海房价已经很高了，如果不坚持调控，将影响上海经济持续平稳健康发展，削弱城市竞争力，必须要减少房地产依赖，保持定力，不为了一时一地问题而采取短期刺激，对市民和未来负责。另外，也指出了“中小套型商品住房供应严重不足，特别是市场化新建商品住房的中小套型供需矛盾突出”是上海土地供应结构方面的一个突出问题。同一天，国务院发布《关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》，要求新建住宅配建停车位 100%建设充电设施，此举与土地供应联系紧密，各地方在执行意见与政策落地方面，也会将相关配建指标作为硬性要求写入招拍意见书内。对于市委层面明确的楼市调控声音，一时间众说纷纭，认为上海对房地产调整将会有大动作。果然，话音刚落不到三天，10 月 12 日，“准地王”新江湾城 40 亿宅地在临拍卖前 24 小时被紧急叫停，同日松江区车墩镇商业用地被通知可办理退费手续。紧接着第二天，嘉定新城、朱家角镇、赵巷镇三幅纯宅地也发布了终止出让活动的通知。上述这些地块，不难发现容积率指标均偏低，且套型建设的指标要求尚不完善，一些诟病与市政府发出的调控声音显然有些背道而驰。分析认为，对于短期上海楼市而言，未来一段时间内，首先限购政策不会放开，并且之前“审核漏洞”现象将会杜绝。其次，7090 限制闹剧不会重演。此次供应结构调控中不会采取以往如 7090 等一刀切的作法，在 7090 限制时间阶段，开发商变通手段小户型合并大户型做法不会重演，应按购房者需求合理配置面积段比例。此外，上海将缓解供需结构矛盾，需因区、因地“对症下药”。比如在住宅地块方面，或将视区域的供需结构情况而作具体调整。例如在外环以内区

位较好的区域，作出刚需刚改户型与改善型户型一定比例的建造要求。最后，政府或调整土地性质，加大住宅用地供应，保障中小户型供应。商业办公，工业用地，存量较多的地区可能减少或停止供应，低容积率商业办公地块可能调整其经济指标或转性，加大住宅用地供应，保障中小户型供应，从而使得房价得到缓和。目前上海的商品住宅存量仅 1312 万方，去化周期也仅在 10-12 月之间，但如果政府执行力度到位，房价后期会得到一定缓和。(NSJ)

[返回首页](#)

## 十月中下旬广州楼市会有大批新货供应

10月5日-10月11日一周，广州全市新建商品住宅网签 1464 套，环比下降 14.7%，网签面积 16.38 万平方米，环比下降 14.8%，网签均价 13691 元/平方米，环比下跌 5.1%，销售金额 22.42 亿元。因跨越十一黄金周及节后四天，该周期间网签情况前后出现分化，10月5日至7日假期中广州新建商品住宅网签仅为 202 套，10月8日至11日网签回升，成交套数为 1262 套。另有数据显示，十一黄金周广州共网签成交新建商品房住宅共 612 套，同比上涨 28.6%，网签均价为 12699 元/平方米，同比涨幅为 6.7%，整体表现为量价齐涨。尽管同比去年量价齐升，但今年广州十一黄金周楼市较 9 月下旬有所降温。9 月下旬广州开发商推货积极性高涨，9 月倒数第二周入市新货超 3000 套，而十一黄金周广州楼市入市新货量仅约千余套。据监测，2015 年十一黄金周七天假期中，广州十一区总共有 12 个楼盘开盘或推新，其中住宅盘 9 个，公寓盘 3 个。总推货量 1181 套，其中住宅 865 套，占比 73%；公寓 316 套，占比 27%。供应比去年同期下降近四成，平均去化率 42%。整体看，今年黄金周广州楼市供应比去年同期下降近四成；大部分楼盘的开盘现场，看房人气比去年同期下降三成；平均去化率 42%，比去年国庆同期略好，但与今年 5-9 月相比，成交则下滑一成。分析认为，主要原因在于，发展商担心“十一黄金周”期间人员因旅游或探亲而大量外流，因此赶在国庆假期之前提前抢跑入市，导致十一假期供应下滑。此外，930 政策只针对非限购城市，广州无缘其中，因此利好落空，也是今年国庆楼市相较去年冷清的原因。不过，虽然十一假期发展商推盘数量减少，但其“蓄客”力度并未减弱，据中原研究部实地调研，不少楼盘会选择在国庆节后，例如十月中或十月底推新上市。需要关注的是，数据显示，9 月广州十一区共发放 76 张住宅预售证，新增住宅房源 17110 套，环比 8 月上涨 126%。因此，预计十一假期结束之后，10 月中下旬，广州楼市仍会有大批新货供应，市场总体仍相对稳定。商业地产方面，10月5日-10月11日，广州商用物业销售面积 14002 平方米，销售金额 2.46 亿元；办公物



业销售面积 31630 平方米，销售金额 3.97 亿元。(BSJ)

[返回首页](#)

## 杭州市区和主城区的新房库存一路走高

虽国庆七天假期已结束，假期效应却继续影响杭州楼市成交，整体表现平淡。数据显示，10月5日-10月11日杭州主城区（不含大江东，下同）新建商品房签约 798 套，比上周的 895 套减少 97 套，日均签约 114 套，签约面积 8.0 万平方米。其中住宅签约 596 套，比上周 664 套减少 68 套，日均签约 85 套，签约总面积为 6.4 万平方米。各区新房签约情况中，江干区签约 305 套位居各区之首，拱墅区签约 175 套排名第二。该周杭州市区新房申领预售 17 套，而截至 10 月 11 日 24 时，主城区商品房可售套数为 76459 套，可售面积 874.32 万平方米。余杭方面，该周新建商品房共签约 805 套，比上周（964 套）减少 159 套，签约面积 7.8 万平方米。其中住宅签约 685 套，签约面积 7.3 万平方米。虽该周无项目获批预售许可证，截至 10 月 11 日 24 时，余杭区新建商品房可售套数为 56272 套，可售面积 581.9 万平米。另据统计，该周萧山区新建商品房签约 877 套，相比上周签约总量（527 套）增加 350 套，签约面积为 8.75 万平方米。其中住宅签约 846 套，签约面积为 8.40 万平方米。价格方面，新建商品房签约均价为 13020 元/平方米，环比下跌 9.63%。“银十”开局虽遇国庆假期，但并未拖缓楼市成交的猛势，其中新房住宅成交量创下近 5 年来同期新高。今年国庆期间杭州新房签约 1655 套，较去年同期增长超过 7 成。统计数据显示，2014 年国庆杭州的商品房成交量为 955 套，2013 年成交量为 767 套，2012 年为 486 套，2011 年为 312 套。随着进来房地产利好政策相继出台，杭州的楼市节节高涨。9 月杭州新房成交达到 10829 套，每周平均成交 2712 套，不仅创下近 5 年新高，也完成了杭州连续 6 个月成交量破万套的纪录。从今年前 3 季度的成交状况来看，杭州新房成交量则创下历史新高。截至 9 月 30 日，杭州市区（包括萧山、余杭、大江东，下同）前三季度共成交新建商品房 87181 套，成交面积 921.4 万平方米，成交金额 1483.8 亿元，成交均价 16102 元/平方米。这一数据不仅比去年同期的 54916 套增幅 59%，也超过了 2009 年的 84445 套，创下历史新高。在成交走势上，9 月再次突破万套大关，实现“六连万”。但另一方面，杭州楼市库存也在创下新高。对比历年来 9 月底的存量情况，自 2009 年后，杭州市区和主城区的新房库存就一路走高，到 9 月 27 日，市区库存首次突破了 16 万套。截至 9 月 30 日，市区新房可售为 163389 套，可售面积 1843 万平方米；主城区新房可售为 77873 套，可售面积 891.8 万平方米。(RSJ)

[返回首页](#)

## 未来十年伦敦城市天际线必将重新改写

据了解，在英国大选后，伦敦中心地区的房地产市场已经一分为二：每套售价 150 万英镑以下的住宅市场依然保持坚挺，交易活跃，来自国内外买家的需求强劲，售价稳步攀升。而售价超过 150 万英镑的豪宅市场受大选结果的影响更大。除了大选，去年 12 月份正式生效的新印花税税率也对此发挥了至关重要的作用。数据显示，2015 年上半年，伦敦市中心地区新开盘的住宅数量明显下降，上半年总共推出了 6700 套，较 2014 年下半年降低 12%，其主要原因是在今年 5 月份的英国大选前房地产市场前景并不明朗，开发商纷纷按兵不动所致。住宅销售数量也因此微幅放缓。2015 年上半年的住宅销售套数为 6000 套，略低于 2014 年下半年的 6400 套。不过，与前四年的半年平均销售数量相比，2015 年上半年的销量仍高出 25%。在价格方面，2015 年上半年，整个伦敦中心地区的售价增幅降至 1.4%，显著低于 2014 年下半年的 5.9% 和 2014 年上半年的 13.7%。但是在过去的 6-12 个月期间，以往被人们低估价值的物业和区域的售价增幅则非常强劲。与此同时，伦敦中心地区的开发活动也在增加，在建住宅数量累计 30700 套，较 2014 年下半年增长 8%，较 2014 年上半年上涨 18%。2011 年这一数据仅为 1 万套。今年上半年，规划建设数量下降，申请建设的数量仅有 5400 套，大大低于 2014 年下半年的 17300 套，同时也低于多年来的均值。不过，近年来总的规划建设数量还是出现了显著的增长，从 2011 年上半年的 74300 套增至目前的 118400 套。分析指出，上半年，施工活动持续增长，但规划建设数量出人意料地下降。目前，超过 60% 的在建住宅位于市中心之外的市场，而伦敦东部和东南部地区占伦敦中心地区在建住宅总量的 40% 以上。今后 12-18 个月期间，施工活动将开始小幅减缓。近年来，开发商显著加大了其开发力度，并热衷于开发新项目，预计明年左右这种开发步伐将略微放缓。未来 5-10 年间，随着大量高层建筑不断攀高，伦敦的城市天际线必将改写。目前在建或规划之中的 39 栋住宅楼的高度达到或超过 40 层，预计还将有更多的高层建筑不断涌现。迄今为止，伦敦一直以其诸多历史性建筑引以为豪，并致力于保护其不可多得的观景廊道，体现自身与众不同之处。不过，今后这一状况可能发生巨大变化。目前，伦敦中央活动区的新开发项目许可户型供应及其需求之间明显存在脱节，市场上新开盘的住宅仅 6% 为小户型的单身公寓或一居室。相关研究表明，在对中央活动区内住宅的国内需求中，售价 100 万英镑以下的住宅需求占比达 77%，但其现有存量仅占总存量的 6%。售价超过 200 万英镑的需求量仅 7%，但其现有存量占比达 60%。这种供需失衡的现象主要是政府对大户型存在严格规划所致。当前，伦敦迫

切需要更多的住宅供应。不过关键的还是需要位于适宜地段的宜居住宅。分析认为未来十年伦敦将与现在大不相同，伦敦将必须容纳新增的 100 万人口，新建高层塔楼，不仅将有助于增加住宅供应量，还将使伦敦这座历史名城继续位居全球最为引人注目的城市之列。(NSJ)

[返回首页](#)

## 基本信息

### 海绵城市建设将获财政优先支持

国务院办公厅 16 日发布的《关于推进海绵城市建设的指导意见》提出，通过海绵城市建设，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，将 70% 的降雨就地消纳和利用。到 2020 年，城市建成区 20% 以上的面积达到目标要求；到 2030 年，城市建成区 80% 以上的面积达到目标要求。意见指出，加大政府投入。中央财政要发挥“四两拨千斤”的作用，通过现有渠道统筹安排资金予以支持，积极引导海绵城市建设。地方各级人民政府要进一步加大海绵城市建设资金投入，省级人民政府要加强海绵城市建设资金的统筹，城市人民政府要在中期财政规划和年度建设计划中优先安排海绵城市建设项目，并纳入地方政府采购范围。意见强调，完善融资支持。鼓励相关金融机构积极加大对海绵城市建设的信贷支持力度。鼓励银行业金融机构在风险可控、商业可持续的前提下，对海绵城市建设提供中长期信贷支持，积极开展购买服务协议预期收益等担保创新类贷款业务，加大对海绵城市建设项目的资金支持力度。将海绵城市建设中符合条件的项目列入专项建设基金支持范围。支持符合条件的企业通过发行企业债券、公司债券、资产支持证券和项目收益票据等募集资金，用于海绵城市建设项目。(BSJ)

[返回首页](#)

### 《环渤海地区合作发展纲要》正式印发

从国家发展改革委获悉，涵盖京津冀、山东、山西等 7 省区市的《环渤海地区合作发展纲要》12 日正式印发，明确了环渤海地区合作发展的时间表。《纲要》指出，到 2020 年，京津冀协同发展、互利共赢新局面初步形成，7 省区、市合作发展取得积极进展，基础设施互联互通、生态环境联防联控、产业发展协同协作、社会保障共建共享等重点领域合作取得实质突破。区域城乡收入差距进一步缩小，生态环境质量有效改善，区域可持续发展能力进一步增强。到 2025 年，环渤海地区基础设施、城乡建设、生态环保、产业发展、公共服务、

对外开放一体化水平迈上新台阶，统一开放大市场基本形成，基本实现基本公共服务均等化，成为拉动我国经济增长和转型升级的重要引擎。到 2030 年，京津冀区域一体化格局基本形成，环渤海地区协同发展取得明显成效，区域合作发展体制机制顺畅运行，成为我国具有重要影响力的经济合作区。据了解，《纲要》范围涵盖北京、天津、河北、山东、辽宁和山西、内蒙古共 7 省（区、市），国土面积 186 万平方公里，2014 年末常住人口 3.14 亿人，地区生产总值 18.5 万亿元，分别占全国的 19.4%、23%和 27%。（RWSQ）

[返回首页](#)

## 长江经济带建设需加强不同省市园区间合作

长江经济带“顶层设计”已经出炉整一年，作为国家重大区域发展战略，长江经济带建设将推动长江经济沿岸省市产业合作，而区域的梯度差距正为这一合作带来空间。但关于发展梯度明显、产业同质化高、行政区划分割的长江流域省市如何务实合作一直是这一国家战略推进的重点和难点。从目前各地提出发展或已布局的主导产业来说，雷同的较多。根据复旦大学城市发展研究院的长江经济带园区发展信息化平台的数据梳理发现，在长江经济带的 151 家国家级园区中，以电子信息为主导产业的有 47 家，以装备制造为主导的有 43 家，以汽车零部件为主导的有 11 家。在地方的实际招商过程中，此前也屡见“争抢”，合肥和武汉的家电产业，成都和重庆的电子信息产业等，相当长一段时间内都处于互相追赶状态。此外，整个长江沿岸工业园区、化工园区达到 490 余家，整个化工产量占到全国的 46%。“产能过剩，投资发散，不少重化工业园区陷入了‘不调整死，调整早死’的困境。”对此，有专家认为，新常态下的园区经济更应创新机制，在利益共享机制上下工夫，形成整个产业集群生态圈，从而推动整个国家产业的转型升级。在这一方面，沿江各省市的合作正在不断推进。10 月 12 日，由长江流域 9 省 2 市共 48 个城市、59 个园区参加的长江流域园区与产业合作对接会在上海闭幕。此次活动主要以园区与产业合作为切入点，探索在合作内容和机制上的新突破，集中建立一批合作机制，共同推进长江流域协调发展。其间，由上海张江高新区、武汉东湖新区、重庆两江新区、南京高新区和合肥高新区共同牵头成立了长江流域园区合作联盟，长江经济带大数据及发展研究中心正式建立，国内首个长江经济带一体化指数和园区投资指数也将发布。（RSJ）

[返回首页](#)

### 声 明

安邦集团是从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 SOHOE 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**