

2016.1

【研究视点】

新年开局市场成交缩量，楼市、地市分化加剧

2016 开年楼市略显冷淡，商品住宅成交环比大幅下行，但与去年同期相比，仍处于同比上升的位置。以此来看，2015 年的楼市余温仍在，1 月份的市场成交表现尚属正常范围之内。

从全国宏观层面来看，“稳增长”仍是目前经济发展的第一要务，国土部也在本月强调，对减少土地供应可能诱发政府债务和金融风险，必须加强风险源研判，提高监测预警能力，守住不发生区域性、系统性风险底线。因此我们认为，2016 年国内楼市成交仍将保持高位运行，而土地成交规模将持续缩量，但为了“稳增长”和控制财政风险，也不会一跌到底。简而言之，楼市热、地市凉或将成为 2016 年房地产行业走势的主旋律。

【纵深解读】

经济：房地产投资增速尚未见底，楼市仍需独挑大梁

政策：新型城镇化起步，地方聚焦农民买房和棚改

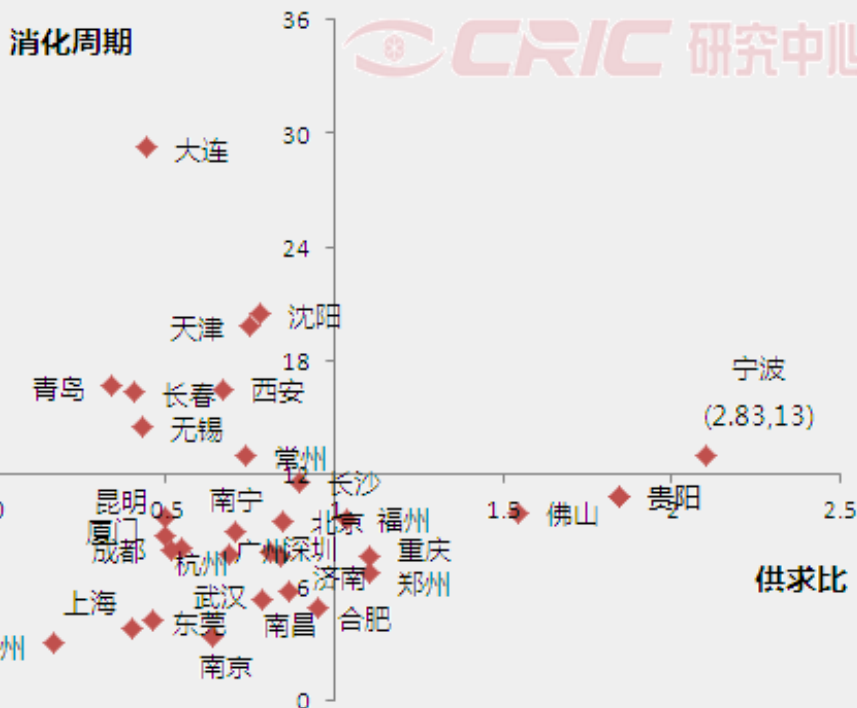
楼市：供求环比锐减三成，部分城市仍需坚持去库存

房价：房价指数持续上行，深圳、苏州涨幅领先

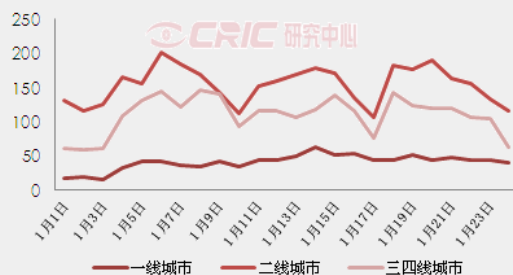
土地：成交面积创五年同期最低，各线城市均大幅降温

【图说楼市】

- 供应：新增供应环比大幅回落 34%，一线城市降幅明显
- 成交：多城市行情好与去年同期，环比则锐减 34%
- 库存：库存压力持续改善，部分城市显著供不应求
- 成交结构：中档产品占比回落，沪深大面积产品占比增长



成交指数



土地市场

指标	2016年1月	2015年12月
总价TOP10门槛 (亿)	19.30	29.60
总价TOP10榜首 (亿)	69.32	83.00
单价TOP10门槛 (元/平)	19695	18242
单价TOP10榜首 (元/平)	42561	79907

城市供求

城市	1月供求比	库存量	消化周期
北京	0.8	990	9.5
上海	0.4	592	3.8
广州	0.7	886	7.7
深圳	0.8	574	7.9
南京	0.6	545	3.4
苏州	0.4	413	3.0
武汉	0.8	1278	5.4
合肥	1.0	371	4.9
南昌	0.9	326	5.7
东莞	0.5	539	4.2
重庆	1.1	1372	7.7
厦门	0.5	315	8.7
济南	0.8	905	7.7
郑州	1.1	622	6.8
南宁	0.7	733	9.0
福州	1.0	294	9.6
杭州	0.6	1015	8.1
成都	0.5	1708	8.0
贵阳	1.8	614	10.8
昆明	0.5	722	9.7
宁波	2.8	579	13.0
长沙	0.9	1289	11.6
常州	0.7	555	13.0
无锡	0.4	873	14.5
长春	0.4	1119	16.3
西安	0.7	2066	16.5
青岛	0.3	1996	16.7
沈阳	0.8	2829	20.4
大连	0.4	1275	29.2

出品单位：克而瑞信息集团·研究中心

总编：丁祖昱 张 燕

主编：孟 音 林波

责任编辑：杨科伟 马千里

陈开朝 陶 媛

谢杨春 江怡珊



研究视点

新年开局市场成交缩量，楼市、地市分化加剧

相比 2015 年下半年的成交火热，2016 年开年楼市成交略显冷淡，1 月份重点城市成交总量环比下跌超过三成，但若与去年同期相比，各能级城市成交仍处于同比上升的位置。以此来看，2015 年的楼市余温仍在，1 月份的市场成交表现尚属正常范围之内。

政策方面，本月“促需求”新政持续推进，如中央层面首次发布了新型城镇化指导政策，意图借助户籍制度改革和农村土地制度改革来推动农民工进城买房。地方层面也是纷纷跟进，江西、山东、福建等地相继出台“政策补贴农民进城买房”、“购租并举”、“政府购买存量房转租”等政策促进需求释放。但“控供应”方针仍未放松，在 1 月 7 日召开的全国国土资源工作会议上，国土部再一次强调要去库存，不仅对土地招拍挂市场要继续有保有压，更要通过多样化供地来去库存，一方面要盘活闲置存量土地，做活做大土地流转市场，另一方面则要创新企业用地模式，鼓励采取长期租赁、先租后让、租让结合等方式出让土地，避免地价过高带来的不良影响。

受政策面影响，1 月楼市和土地市场走势出现了分化迹象。楼市方面，2016 年开局虽略显冷淡，但多数城市成交量仍好于 2015 年同期。具体来看，1 月份一线城市商品房住宅成交量同比上涨 6%，二三线城市更是同比上涨 12%，其中宁波、苏州、常州、大连等市成交量同比增幅均超过 100%。二三线城市之所以在 1 月成交表现更佳，我们认为一方面是经历了 2015 年下半年的成交快速放量，一线城市需求稍显疲态；另一方面也与一线城市近年地价飞涨，开发商为保障利润空间放慢开发节奏有关。

土地市场方面，1 月份各线城市均现大幅降温，一改 2015 年岁末的火热表现。并且不仅是强调“控供应”的三四线城市土地出让量同环比大幅下跌，就连一二线城市土地成交规模也出现了大幅滑坡，如北京、上海、广州、天津等市 1 月份土地出让面积均不及去年同期的 7 成。但值得注意的是，在杭州、上海等重点城市的热点区域，仍然屡有宅地拍出超 100%高溢价率。对于需求旺盛、房价高企的一二线城市，房企还是持以积极的投资态度。

从全国宏观层面来看，“稳增长”仍是目前经济发展的第一要务，明令“有供有限”的国土部也在本月强调，压供应也要控风险，对土地出让收入减少和违规土地抵押处置可能诱发政府债务和金融风险，必须加强风险源研判，提高监测预警能力，守住不发生区域性、系统性风险底线。因此我们认为，得益于去库存政策的持续，2016 年国内楼市成交仍将保持高位运行；土地市场成交方面将持续缩量，但为了“稳增长”和控制财政风险，也不会一跌到底。简而言之，楼市热、地市凉将成为 2016 年房地产行业走势的主旋律。



01 经济

房地产投资增速尚未见底，楼市仍需独挑大梁

2015 年全国经济增速跌破 7%，在“稳增长”压力下，房地产业的重要性进一步凸显，2016 年楼市预计热度不减，下半年投资增速有望企稳回升，房地产业仍需继续独挑大梁。

1、预计 2016 年楼市成交热度不减，下半年投资增速有望企稳回升

2015 年，我国经济增长跌破 7%，创 25 年来新低。对楼市而言，这是一把“双刃剑”：一方面，经济对楼市的支撑力度会下滑；另一方面，“稳增长”压力加大，政府仍要继续加大扶持楼市的力度。

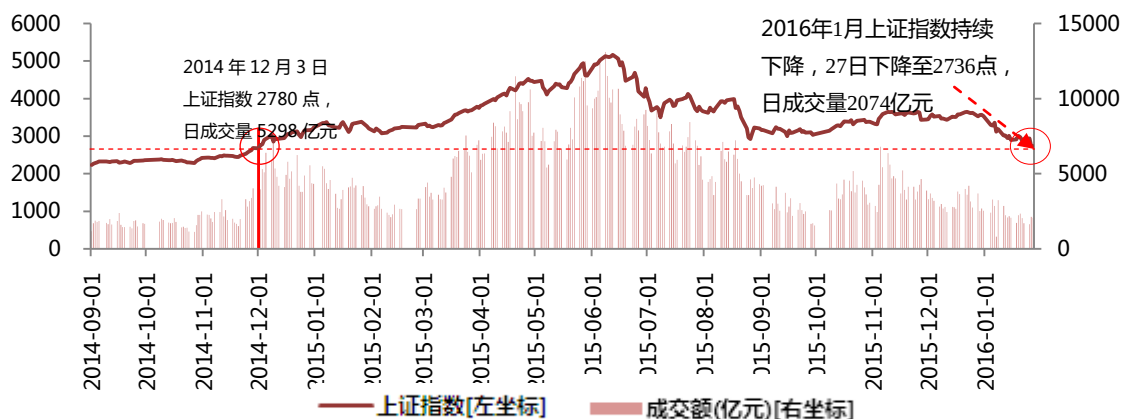
2016 年楼市预计“量稳价升”，整体温和、局部火热。2015 年，商品房销售面积 12.85 亿万平方米，略低于 2013 年。在持续的政策宽松和走强的购房者信心推动下，2016 年楼市仍会平稳运行，景气度继续上升，那些人口导入量大的一、二线城市和农民进城购房政策落地的三四线城市会成为热点。

2016 年下半年房地产开发投资增速有望触底回升。2015 年全国房地产开发投资 9.6 万亿元，比上年名义增长 1.0%，增速再创新低。2016 年上半年，受高库存影响，行业销售-投资仍会传导不畅，土地购置面积及新开工预计继续低迷；下半年，随着一、二线重点城市库存见底，行业开发投资增速有望触底回升。

2、1 月上证指数震荡下行，城市房地产业独挑大梁

2015 年四季度上证指数已有“企稳小回升”态势。但自 2016 年 1 月 1 日正式实施“熔断机制”以来，上证指数就开始跌跌不休，频频千股跌停。截至 1 月 27 日，上证指数滑至 2736 点，回到 2014 年 12 月 3 日牛市启动时的水平，但成交量已不到那时的 40%，股市估计要一段时间来舔舐“伤口”。城市房地产业的长产业链效应、股市的输血效应和新型城镇化的投资消费效应，是新时期经济的“新三架马车”，现在股市低迷，新型城镇化仍在起步，城市房地产业将继续独挑大梁。

图：上证指数跳水回到牛市启动时的水平





02 政策

新型城镇化起步，地方聚焦农民买房和棚改

1 月份，中央层面的救市政策首次转向新型城镇化，意图打通农民工进城买房与户籍制度改革和农村土地制度改革的联系，找到共同的契合点使力。地方层面的救市政策以贯彻落实去年底中央经济工作会议的六举措为主。

中央层面，1 月 22 日李克强主持国务院常务会议时指出，要按照国家新型城镇化规划要求，抓住农民工融入城镇这一关键，通过深化改革加快推进新型城镇化。为推动新型城镇化，将放宽农业转移人口落户条件，**探索进城落户农民对土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权的依法自愿有偿退出机制**；除极少数超大城市外，全面放开高校毕业生、**技术工人**、留学归国人员等落户限制；加快城镇棚户区 and 危旧房改造，将棚改政策支持范围扩大到全国重点镇。这是自 2014 年 3 月国家新型城镇化规划公布以来，国家首次发布新型城镇化指导政策。中央意图借助户籍制度改革和农村土地制度改革来推动农民工进城买房。我们认为，未来该政策能否有效，取决于中央能否坚定维护农民的利益，使其放弃“农民身份”的代价足以换取一个体面的“市民身份”（含宽敞的城镇住房、完善的城镇社保）。

地方层面，各地纷纷开会商议如何贯彻落实去年底中央经济工作会议的六大举措，部分省市已出台政策，主要有三个方面：1) **对进城买房的农民给予财政补贴**。比如江西，在政府工作报告中提出，将对首次购买城镇住房的符合条件的农民给予财政补贴，并按规定享受税收优惠政策，探索将农民工和个体工商户纳入住房公积金制度范围。山东也表示将补贴农民买房。2) **用购租并举、政府购买等手段促去化**。山东提出，将建立购租并举的住房制度，鼓励自然人、机构购买存量商品房，鼓励存量房改造成众创平台、养老机构等，形成“薄利多销”的住房商业模式；同时，鼓励政府购买存量商品房作为公租房、棚改安置房。福建、广西也提出类似政策。其中，福建还进一步提出，将按“一市一策”、“一县一策”、“一盘一策”的原则，鼓励各市、县根据实际制定政策，在 2 月底前出台落实到具体楼盘的房地产去库存措施。3) **加大棚改的货币化安置**。典型如湖南，今年棚改货币化安置比例不得低于 50%，对安置比例高的地区和项目将给予资金倾斜；公租房从 2017 年起将不再新建，要全部通过租赁市场解决，政府给予租金补贴。海南、四川也提出类似政策。

除此之外，重庆为减轻房企负担，救市政策从投资端使力，将房企所得税预售收入的计税毛利率由 20% 调整为 15%，非普通住宅、商业的土地增值税预征率由 3.5% 调整为 2%，普通住宅土地增值税预征率执行 1%。鉴于 2015 年房价上涨过快，上海未来将把控制房价作为重要调控目标，并已明确 2016 年将从严格执行限购、二套房贷政策。



03 楼市

供求环比皆锐减三成，部分城市仍需坚持去库存

2016 年首月，重点城市商品住宅供销齐降，提前进入春节淡季。成交数据来看，在 12 月市场创新高之后，1 月市场明显降温，尤其一线城市降幅明显，但整体依旧高于去年同期。而商品住宅供应方面，供应量大幅下滑，尤其一线城市降幅明显，与去年同期基本持平。供求比、库存量继续降低，受成交锐减的影响，1 月大部分城市消化周期有所上升，部分城市风险依旧较大，去库存仍是 2016 年主旋律。

1、供应：新增供应环比大幅回落 36%，一线城市降幅明显

供应量在经历了 2015 年年底的大冲刺后年初应市回归，重点城市商品住宅供应较上月大幅下滑。分城市能级来看，一线城市降幅明显，上海、广州、深圳环比皆下滑，同比仅深圳上涨。其中上海、深圳几乎腰斩，广州在 12 月供应激增后恢复正常，因此波动较大，降幅也高居一线城市之首。北京表现较为突出，供应环比增长，且绝对值接近全年供应均值，并无大幅变化。二、三线城市来看，大部分城市供应下滑明显，整体供应量较上月下降 35%，同比则涨跌各半，整体与去年同期基本持平。但宁波、贵阳、常州、海口、郑州 5 个城市表现抢眼，同环比皆上涨，郑州供应更则达到 70 万方，仅次于上年 8 月的供应最高峰。

从历年数据来看，1 月市场供应都处低位，只因 2015 年年底行情大好的供应高位回归，所以环比降幅相对较为明显。总体来看，供应大幅回落除了受到月份、基数影响之外，最主要是开发企业推盘节奏放缓。一方面，临近春节且大部分企业在 12 月底已经完成全年销售业绩，并不急于在 1 月份继续冲刺推货。另一方面，随着 2015 年市场完美收官，对于市场接下来走势，普遍认为上半年将延续去年末向上行情，因此，在自身资金、业绩无压力情况下，等到市场进一步上升再推出产品成为房企主流意识。另外，对于大部分高库存城市来说，趁着市场回暖减少供应能够使其市场状况持续改善。但值得注意的是，郑州、贵阳等城市受到返乡置业的影响，1 月供应上升显著，海口则是由于其旅游城市性质，因此，1 月供应继续走高。

整体来看，由于受到春节影响，明年一季度市场供应还将处于底部徘徊阶段，同比不会有太大的涨跌。对于一线城市来说，由于市场供小于求，或将率先企稳回升，大多数二三线城市受制于新开工面积持续下滑、库存较高等原因，供应明显回升的可能性不大。



表：2016 年 1 月全国 31 重点城市商品住宅供应表 (单位：万平方米，%)

能级	城市	1 月供应量	环比	同比	能级	城市	1 月供应量	环比	同比
一线	北京	61	42%	-4%	二三线	海口	62	28%	443%
	上海	50	-47%	-30%		杭州	55	-47%	-33%
	广州	61	-62%	-3%		苏州	52	-43%	144%
	深圳	58	-42%	28%		沈阳	50	-57%	9%
	合计	230	-42%	-5%		合肥	40	-42%	-24%
二三线	武汉	165	-36%	53%		南宁	36	-74%	10%
	重庆	160	-28%	-10%		昆明	35	-46%	3%
	南京	91	-33%	39%		青岛	29	-73%	-49%
	济南	87	-12%	-22%		常州	28	33%	166%
	成都	84	-43%	-54%		福州	26	-32%	87%
	东莞	83	-3%	-16%		南昌	25	-46%	-43%
	佛山	82	-54%	-17%		无锡	23	-44%	-61%
	宁波	82	28%	457%		长春	19	-50%	86%
	长沙	81	14%	-42%		大连	15	-45%	207%
	郑州	74	61%	74%		厦门	5	-93%	-4%
	贵阳	72	139%	55%		合计	1630	-35%	-1%
	西安	69	-47%	-14%		总计	1860	-36%	-2%

备注：上表中城市供应数据为本月新申请预售证面积
重庆市数据为商品房数据

资料来源：CRIC2016

2、成交：多城市行情好与去年同期，环比则锐减 33%

成交方面，2016 年 1 月商品住宅成交环比锐减 33%，大多数城市成交环比下跌，一线城市北京、二三线的青岛、南宁、郑州等城市降幅均在 40%以上；而东莞则一枝独秀，成交环比上涨 27%。根据以往经验，年末和年初行情有天壤之别，因此，大幅下降不足为奇。尽管如此，同比来看，各能级城市成交均上升。其中一线城市中差异较大，仅上海同比大涨五成以上，北、广、深均有不同程度下降；二三线城市则涨多跌少，东莞、苏州涨幅均在 140%以上，同时也预示着今年楼市行情将大概率好于去年。

多数城市成交环比下跌同比上涨主要基于两个原因。第一，2015 年一线城市楼市过于火爆，一定程度上透支了今年的需求，成交很难再度突飞猛进。第二，二线城市尽管分化在继续，但越来越多的城市库存和消化周期开始趋向健康，随着行情持续稳固，二线城市楼市行情整体向上位移的态势已经确立，所以同比增幅较快增长。另外，部分三线重点城市大多位于东部沿海经济较发达的区域，因为经济支撑力强，楼市在快速回暖已经摘掉风险城市帽子，行情开始趋热。

但要看到，一线城市在经过去年的强劲释放后稍显疲态，今年楼市的热点或向二线和三四线重点城市转移。如果 1 月上半月是全年趋势的一个缩影，那么开发商应该未雨绸缪，及时调整开发运营策略。



表：2016 年 1 月全国 32 重点城市商品住宅成交量表 (单位：万平方米，%)

能级	城市	1 月成交量	环比	同比	较 2015 年 月平均	能级	城市	1 月成交量	环比	同比	较 2015 年 月平均
一线	北京	72	-51%	-24%	-20%	二三线	昆明	70	-21%	21%	10%
	上海	125	-34%	65%	0%		郑州	67	-49%	-3%	-16%
	广州	88	-40%	-2%	-14%		沈阳	64	-71%	-24%	-43%
	深圳	72	-11%	-6%	15%		无锡	53	-24%	28%	1%
	合计	356	-37%	6%	-6%		南宁	51	-55%	-2%	-24%
二三线	武汉	210	-20%	49%	16%		长春	47	-39%	8%	-27%
	东莞	181	27%	189%	109%		合肥	42	-54%	-35%	-43%
	成都	164	-33%	-45%	-18%		贵阳	39	-34%	-20%	-31%
	重庆	145	-34%	-7%	-20%		常州	38	-15%	-18%	-13%
	南京	143	-19%	88%	30%		海口	37	-13%	25%	34%
	佛山	127	-17%	26%	14%		大连	34	-32%	6%	-26%
	苏州	120	-18%	146%	20%		南昌	29	-63%	21%	-32%
	天津	107	-30%	63%	-5%		宁波	29	-48%	7%	-32%
	济南	103	-23%	23%	12%		福州	25	-44%	37%	-1%
	西安	103	-21%	11%	-10%		厦门	10	-82%	-33%	-64%
	杭州	100	-37%	39%	-5%		合计	2312	-32%	13%	-5%
	长沙	90	-17%	-20%	-24%	总计					
	青岛	84	-40%	14%	-18%			2668	-33%	12%	-5%

备注：重庆市数据为商品房数据

资料来源：CRIC2016

3、库存：库存压力持续改善，部分城市显著供不应求

1 月，近 5 成重点城市商品住宅供求比在上月低位基础上继续下降，而且，近 8 成城市供求比在 1.0 以下，尤其是上海、苏州、无锡、长春等城市供求比不足 0.5。而值得关注的是，北京、合肥、宁波、等城市供求比明显增长，其中宁波 1 月供求比更是达到 2.8。

1 月，重点城市整体库存压力却在持续改善。库存环比下降的城市接近 8 成，而同比也仅有 6 个城市上涨。具体城市来看，郑州、贵阳、宁波等城市因为供应大幅放量，库存量环比出现小幅上涨，但由于市场基本面较佳，仍在可控范围内。而特别需要指出的是上海、苏州两个城市，在供应大幅减少的带动下，库存量下滑幅度较大，均在 10% 左右。

消化周期来看，本月重点城市商品住宅去化周期环比涨多跌少，同比则仅有深圳、南宁、重庆、长沙四城下跌，市场去化压力有所增加。目前，长春、西安、青岛、沈阳去化压力较为严重，沈阳 1 月消化周期达到 20.4 个月，环比增加 22%。此外，上海、南京、东莞等城市消化周期不足 5 个月，供不应求状况显著。



表：2016 年 1 月全国 28 个重点城市商品住宅供求比、存量及消化周期（单位：万平方米、%）

能级	城市	1 月供求比	上月供求比	库存量			消化周期		
				1 月库存	环比	同比	1 月消化周期	环比	同比
一线	北京	0.8	0.3	989.8	-1%	-9%	9.5	3%	-7%
	上海	0.4	0.5	591.6	-11%	-37%	3.8	-6%	-57%
	广州	0.7	1.1	886.2	-3%	-8%	7.7	2%	-17%
	深圳	0.8	1.4	573.9	-2%	15%	7.9	-7%	16%
二三线	南京	0.6	0.8	545.1	-9%	-23%	3.4	-12%	-53%
	苏州	0.4	0.6	445.0	-13%	-45%	3.3	-8%	-70%
	武汉	0.8	0.8	1278.0	-3%	-11%	5.4	0%	-36%
	合肥	1.0	0.8	370.6	-1%	-27%	4.9	19%	-28%
	南昌	0.9	1.0	326.4	-1%	-9%	5.7	17%	-37%
	东莞	0.5	0.6	539.4	-15%	-24%	4.2	-40%	-54%
	重庆	1.1	1.1	1371.7	1%	-5%	7.7	-3%	25%
	厦门	0.5	1.1	314.7	-2%	1%	8.7	18%	-35%
	济南	0.8	0.7	905.1	-2%	-3%	7.7	2%	-26%
	郑州	1.1	0.9	622.2	1%	3%	6.8	16%	-30%
	南宁	0.7	0.9	733.1	-2%	19%	9.0	22%	14%
	福州	1.0	0.9	293.5	0%	-20%	9.6	0%	-34%
	杭州	0.6	0.7	1014.8	-4%	-15%	8.1	0%	-28%
	成都	0.5	0.5	1707.9	-4%	-29%	8.0	-2%	-15%
	贵阳	1.8	0.4	613.8	6%	-14%	10.8	32%	-26%
	昆明	0.5	0.8	722.3	-5%	-21%	9.7	-8%	-2%
	宁波	2.8	0.7	579.3	10%	-4%	13.0	27%	-8%
	长沙	0.9	0.7	1289.2	-1%	-20%	11.6	18%	1%
	常州	0.7	0.4	554.7	-2%	-31%	13.0	2%	-16%
	无锡	0.4	0.6	873.1	-3%	-16%	14.5	-2%	-22%
	长春	0.4	0.4	1119.5	-2%	-11%	16.3	7%	-20%
	西安	0.7	1.1	2066.1	-2%	-8%	16.5	4%	-3%
	青岛	0.3	0.8	1996.4	-3%	18%	16.7	4%	-17%
	沈阳	0.8	0.6	2828.6	0%	-4%	20.4	22%	-15%
	大连	0.4	0.5	1275.0	-1%	-13%	29.2	4%	-8%

资料来源：CRIC2015

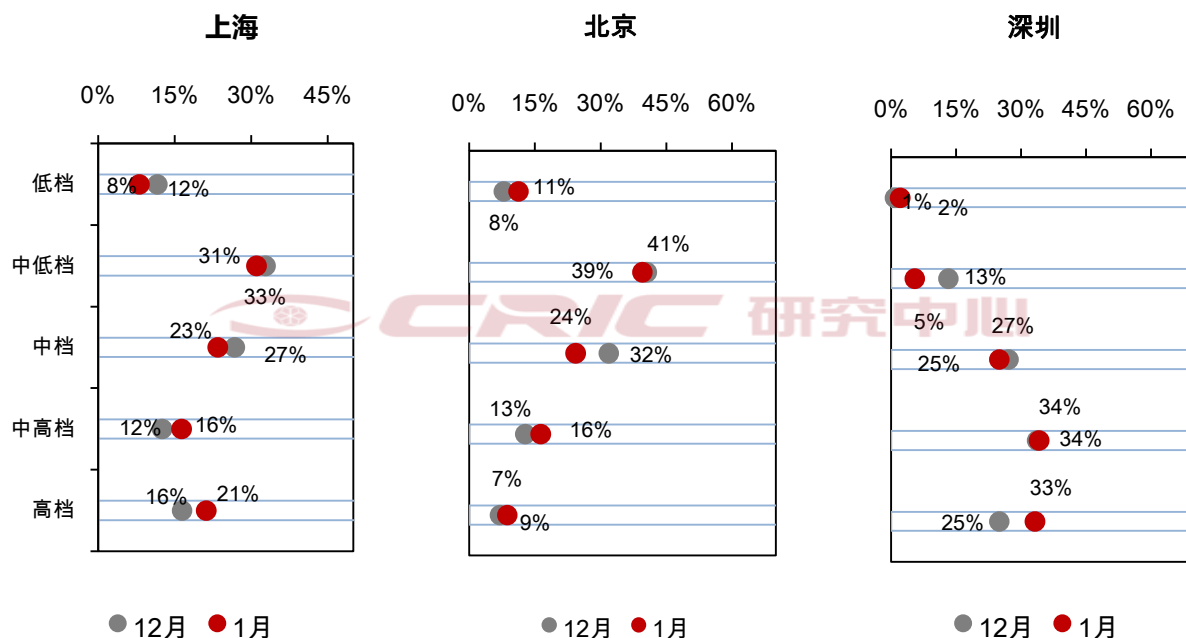
4、成交结构：中档产品占比再次回落，沪深大面积产品占比均稳步增长

在从价格段成交结构来看，本月三个城市中档产品成交比例均出现了回落，高档产品成交比例小幅增长；而上海、深圳除中高档、高档产品成交比例增长外，其他产品成交占比均呈现下调。从变动幅度来看，三个城市各产品成交占比变化均较小，整体保持相对稳定。其中，北京表现仍然最为稳定，仅中档产品成交占比较上月大幅回落 8 个百分点，其他价格段产品成交占比变动幅度仅在 3 个百分点内。上海各价格段



产品成交占比均变动 4 个百分点以上，但仍以 15000-25000 元/平方米的产品为市场成交主力，本月占比 31%。而深圳继续以高档产品占比波动最大，本月大幅上涨了 8 个百分点至 33%，与中高端产品同为市场主力，高端产品和豪宅项目继续保持热销，如本月鸿荣源壹城中心成交 435 套，领跑市场。

图：京沪深 2015 年 12 月、2016 年 1 月商品住宅成交价格比重



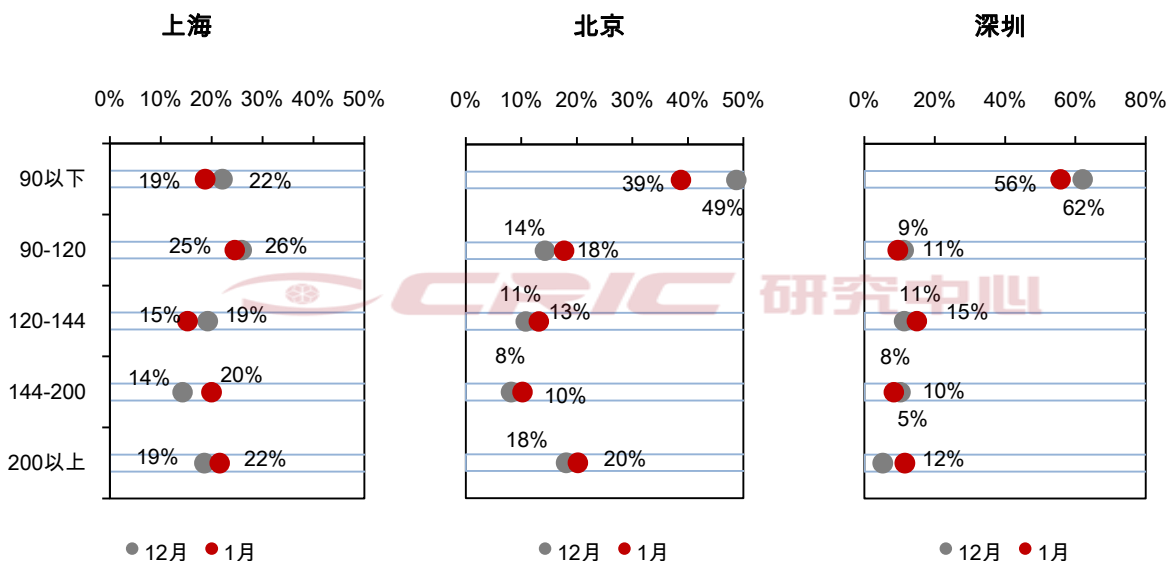
注：1 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC2016

从面积段占比来看，本月北京 90 平方米以下产品成交占比由大幅下滑，而上海和深圳大面积产品成交占比显著增长。其中北京 90 平方米以下产品仍然延续大振幅波动走势，继上个月大幅回升 14 个百分点后，本月又大幅下滑 10 个百分点至 39%，这与本月北京仅少量项目开盘密不可分。其他面积段产品结构相对稳定。而受沪深两地的高端需求持续释放的影响，上海和深圳各面积段产品成交占比波动幅度基本在 3-4 个百分点，仅上海 144-200 平方米和深圳 200 平方米以上的产品成交占比有较显著的上涨，分别增长了 6 和 7 个百分点。以上海和深圳成交面积 TOP10 的项目来看，大多是大户型、高单价的项目。



图：京沪深 2015 年 12 月、2016 年 1 月商品住宅成交面积段比重



注：1 月数据为初步统计数据

数据来源：CRIC2016

5、本月小结：2016 首月开局略显冷淡，城市市场分化加剧

在经历 2015 年年底冲刺后，重点城市商品住宅供应出现明显下滑，一线城市也不例外，同时受临近春节的影响下，多数城市市场行情也出现急剧反转，环比大幅锐减。与去年同期相比，各城市供、求并未大幅下滑，这表明 2016 年市场好与上年是大概率事件。值得关注的是，重点城市月底库存量小幅减少，整体库存压力仍在持续改善。

但是，多数城市间分化的特征仍未消弭，各城市的市场分化进一步加剧。典型城市如苏州、南京，在 2016 年首月的市场行情保持火热，供求的关系进一步倾斜；而沈阳、长春和青岛这一类库存高压的城市，虽然在近几个月内，受成交集中上涨的因素影响，消化周期较去年同期有显著下滑，但单看其库存量规模，仍在绝对高位，其中沈阳月末存量达 2829 万平方米。这说明，在后续的去库存进程中，政府需要拿出更多的优惠政策，进一步推进农民进城买房的政策落实，再加上房企加大项目优惠力度等，这些城市的库存压力还是有很大的缓解空间的。



04 288指数

房价指数持续上行，深圳、苏州涨幅领先

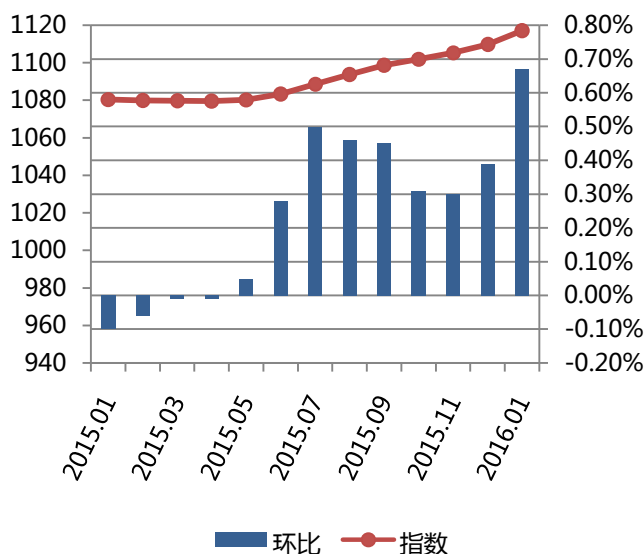
2016年1月，中国城市住房（一手房）价格288指数为1117.1点，较上月上升7.4点，环比上涨0.67%，涨幅较上月扩大0.28个百分点，同比涨幅扩大至3.39%。

全国31个省级行政区域中，一手房价格指数环比下跌的区域数为13个，较上月减少2个。而上海、北京、天津、福建省、江苏省、青海省、浙江省、广东省、湖南省、湖北省、吉林省、广西壮族自治区、安徽省、四川省等18个省级行政区域一手房价格指数环比有小幅上升。

在市场成交环比缩量的大背景下，1月份房价指数仍然能够保持持续上行，这一方面说明2015年的市场成交热度仍在延续，在国家强调的去库存方针下，购房者对于房价上涨仍具有较强的信心；另一方面，也与目前房企越来越重视利润率指标，珍惜得之不易的项目开发机会有关。

图：各城市一手房交易价格指数变化表

日期	指数	环比	同比
2015.01	1080.5	-0.10%	-1.22%
2015.02	1079.9	-0.06%	-1.62%
2015.03	1079.7	-0.01%	-1.71%
2015.04	1079.6	-0.01%	-1.69%
2015.05	1080.3	0.05%	-1.61%
2015.06	1083.3	0.28%	-1.27%
2015.07	1088.7	0.50%	-0.65%
2015.08	1093.7	0.46%	0.07%
2015.09	1098.6	0.45%	0.77%
2015.1	1102	0.31%	1.41%
2015.11	1105.4	0.30%	2.00%
2015.12	1109.7	0.39%	2.60%
2016.01	1117.1	0.67%	3.39%



数据来源：中国房地产测评中心

分城市能级来看，一线城市房价增幅依旧最快。其中深圳房价继12月小幅回调之后，1月份再现大幅上涨，环比上涨4.81%，在各线城市中房价环比涨幅最大；上海、北京房价涨幅亦超过1%，1月份京沪商品住宅成交量环比下跌，主因是淡季中刚需项目推案量减少，但剩下的中高端项目大多“不愁卖”，因此京沪房价依然保持着较快的上涨速度。

二线城市方面，仍旧有大约七成的城市房价指数持续上行。可以看到，苏州、厦门、哈尔滨等市房价环比涨幅领先，其中苏州更是连续三个月房价增速高居二线城市之首，环比涨幅达到3.93%，园区、新区两翼仍是苏州房价上涨的最主要动力。而兰州、拉萨、乌鲁木齐等西部省会城市却不甚理想，1月份房价



指数均有不同程度的下跌。

在我们看来，基于中央的“稳增长”、“去库存”等政策基本面保底，2016 年房价的上涨动力仍在。但短期来看还是不必过于激进，1 月份房价指数的涨幅加快，一方面是依赖去年下半年以来楼市火热的基
本面，但另一方面更重要的，还是由于 1 月份房价增速较慢的中低端项目推案力度降低，以致房价增速加
快上行所致。因此我们认为，上半年房价指数或难持续保持 1 月份的高速增长，而在哪些深陷库存泥沼的
二三线城市，房价指数下跌也不无可能。

表：2016 年 1 月一、二线城市一手房交易价格指数

	城市	指数	环比	同比	城市	指数	环比	同比
一线	北京	1386.2	1.75%	13.60%	上海	1504.2	1.24%	19.29%
	广州	1288.1	-0.09%	9.97%	深圳	1566.3	4.81%	39.06%
	长春	1073.3	-0.33%	2.75%	南宁	1155.1	0.53%	3.59%
二线	长沙	1135.8	0.95%	4.45%	宁波	1101.5	0.79%	8.62%
	成都	1132.9	1.62%	6.17%	青岛	1073.1	0.30%	5.63%
	大连	964.7	0.10%	-2.00%	沈阳	1044.1	0.54%	4.18%
	福州	1312.6	1.12%	7.72%	石家庄	966.7	1.43%	-0.22%
	贵阳	1037.1	0.37%	5.26%	苏州	1312.4	3.93%	20.67%
	哈尔滨	998.3	1.94%	0.50%	太原	1110.2	1.07%	-2.03%
	海口	1135.7	0.04%	-0.76%	天津	1264.8	1.38%	11.38%
	杭州	1060.6	0.62%	5.50%	乌鲁木齐	966.8	-4.28%	-16.18%
	合肥	1371.3	1.09%	12.45%	武汉	1328.7	0.62%	11.29%
	呼和浩特	931.1	-0.05%	3.42%	西安	954.8	-1.26%	1.53%
	济南	1189.8	1.02%	4.61%	西宁	1180.6	0.59%	0.91%
	昆明	1002.2	1.14%	10.48%	厦门	1573.3	2.68%	12.61%
	拉萨	1203.8	-1.83%	-4.31%	银川	977	-0.10%	-0.34%
	兰州	959.1	-1.41%	-0.20%	郑州	1234.3	-1.37%	2.29%
	南昌	1229.5	-0.36%	5.82%	重庆	1111.6	0.48%	1.88%
	南京	1317.4	1.05%	12.51%				

注：2013 年 1 月=1000

数据来源：中国房地产测评中心



05 土地

成交面积创五年同期最低，各线城市均大幅降温

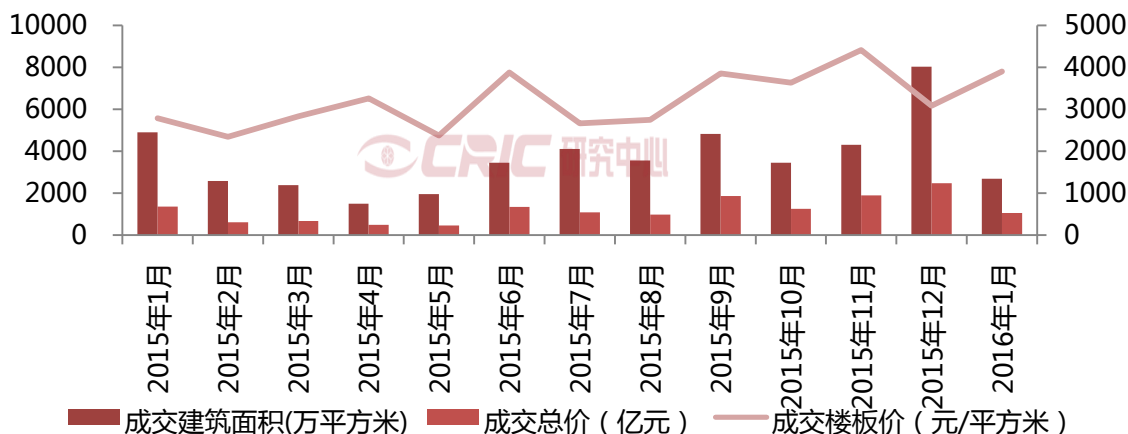
受行业周期规律影响，2016年1月，土地市场成交规模显著回落。一线城市方面，受京沪深出让土地大幅减少影响，成交面积环比大跌七成；二线城市方面，成都、南京、重庆等热点城市土地出让量也显著下跌，成交面积、成交金额均环比减少超过六成。三四线城市方面，由于库存压力较大，供应规模受限，1月份土地出让规模亦是出现了断头式下跌。

1、成交：有供有限持续发力，成交量创近五年1月新低

继2015年年底的岁末高热之后，1月份土地市场热度骤然降温。至截稿时间，CRIC监测的300城经营性土地共出让305幅，较上月下跌60%，少了一半还多；成交建筑面积2691万平方米，环比骤降66%，为近五年1月份新低，成交金额1049亿元，环比大跌23%。值得注意的是，规模指标不仅环比回落，同比来看也不甚理想，1月份成交建筑面积、成交总价同比回落幅度均超过三成。平均溢价率仅为31%，仍然保持在相对较高的位置。

继12月成交翘尾之后，1月份土地市场的骤然降温，我们认为主要是受到三方面影响，其一是行业周期影响，目前大多数城市尚未完成2016年土地出让计划，地方政府对于土地供应也较为谨慎；其二是需求热度降温，在经历了2015年下半年的地价飙涨中，重点城市地价纪录频频刷新，土地市场迎来了烈火烹油、鲜花似锦之盛，但成交的火热也意味着积压需求的释放，再加之地价的持续攀升，目前企业购地积极性已有所回落；其三，在政策面上，对于土地供应依然采取高压严控态度，在1月7日召开的全国国土资源工作会议上，国土资源部再一次明确表态，2016年仍将聚焦去库存，对于住宅用地政策将采用“有保有压”结合方式，房地产库存压力过大的城镇要减少甚至停止商品住宅供地。

图：300城经营性用地月度成交情况



数据来源：CRIC



2、分布：各线城市土地出让面积均现回落，一线城市跌幅最大

1月份，一线城市土地成交金额、成交面积同环比均大幅回落超过六成；二线城市方面，成交面积、成交金额环比下跌七成，同比跌幅也都超过了两成；三四线城市方面，成交量价不及2015年12月的四成，成交面积同比下跌32%，成交金额同比上涨5%。整体来看，各线城市土地出让面积环比均大幅回落，齐齐创下2015年下半年以来的新低。

具体来看，一线城市本月成交建筑面积137万平方米，环比大跌71%，成交金额178.7亿元，较上月骤降67%。本月一线城市成交规模的断崖式下跌，主要是由于北京、上海、深圳三市土地出让大幅减少所致，1月份三市土地出让建筑面积分别环比回落了86%、77%和100%。值得注意的是，1月份一线城市土拍平均溢价率为12.85%，为各线城市最低，如上海苏河湾新地王历经“熔断”之后，最终也仅仅是拍出了0.1%的溢价率。我们认为这一方面是由于一线城市土地价格已达高位，以致房企拍地较为谨慎，但更重要的还是由于优质宅地出让减少、商办用地出让占比增多所致，以北京为例，1月份仅出让了一幅商办用地，且以底价成交。

二线城市方面，1月份成交建筑面积为1678万平方米，环比大跌65%，成交金额671亿元，较上月下跌52%。其中热点城市成都、天津、重庆土地成交面积均大幅回落，而杭州、武汉等市土地成交量虽然有所增长，但还是难以拉回成交规模整体回落的大势。成交均价方面，1月份二线城市平均楼板价4003元/平方米，同比增长87%，环比上升38%，大多数二线城市的土地投资价值得到了企业认可。

三四线城市方面，本月土地成交建筑面积875.6万平方米，环比下跌67%，成交金额198.8亿元，环比回落62%。值得注意的是，佛山、常州、温州等经济发达的三线城市依然保持了较高的土地成交规模，2015年楼市回暖的温州表现更是抢眼，其滨江商务区一宅地更是拍出了40%的溢价率，最终成交均价高达1.8万元/平方米。

2016年1月，各线城市地市一改2015年下半年的火热，成交热度骤然降温，各线城市成交面积、成交金额、溢价率等重要指标均现断崖式下跌。但考虑到以下两方面原因，我们认为本月土地成交规模缩量仍在合理范围之内，一方面是土地供应受限，受国土部一再强调的“有供有限”方针影响，并且新一年土地供应计划也尚未发布，地方政府和企业多持谨慎观望态度；另一方面是地块热度不减，如上海的马桥镇宅地，南京的青龙山宅地，本月仍然能够拍出超过100%的溢价率。



表：2016年1月各能级及十大重点城市经营性用地成交情况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

城市能级 (重点城市)	成交建筑面积			成交金额			成交均价		
	1月	同比	环比	1月	同比	环比	1月	同比	环比
一线	137.16	-70%	-71%	178.70	-64%	-67%	13029	20%	15%
北京	11.94	-95%	-86%	41.50	-88%	-62%	34757	144%	176%
上海	62.58	-39%	-77%	114.18	86%	-55%	18245	203%	97%
广州	62.64	-35%	-10%	23.03	-60%	-55%	3676	-39%	-50%
二线	1678.21	-47%	-65%	671.73	0%	-52%	4003	87%	38%
成都	162.50	-12%	-58%	27.86	-43%	-70%	1714	-35%	-27%
杭州	144.30	150%	48%	143.24	257%	83%	9927	43%	24%
南京	138.13	172%	-40%	207.92	578%	34%	15052	149%	124%
天津	19.79	-69%	-90%	5.34	-31%	-93%	2697	125%	-23%
武汉	343.02	147%	85%	106.26	481%	104%	3098	135%	11%
重庆	109.18	6%	-85%	24.47	-41%	-84%	2241	-44%	7%
三四线	875.56	-32%	-67%	198.81	5%	-62%	2271	56%	15%

数据来源：CRIC

3、重点地块：本月总价地王成交存疑，沪、杭仍有高单价地块拍出

受优质宅地供应减少影响，1月份土地出让总价、单价榜首均有不同程度的下降。总价TOP10方面，本月入榜门槛为19.3亿元，较2015年12月减少35%，榜首69.32亿元，环比上月下跌16%。需要说明的是，位于本月总价榜首的上海苏河湾地块虽在国土局官网上显示为成交，但并没有循例官方公示最终出价的华侨城与华润，新年地王最终去向仍然存疑。

单价TOP10方面，由于北京、上海等一线城市进入出让环节土地减少，二线城市入榜地块显著增多，其中杭州入榜地块更是达到4幅，与上海共同成为入榜最多的城市。其中信达地产以总价33.9亿元拿下的杭州41号南星板块宅地，其成交楼面价更是高达36680元/平方米，在新年之初就刷新了杭州市的单价地王纪录。而南京于29日成交的G68河西中部宅地，更是以超4万的楼板价力压杭州南星宅地，成为本月的单价地王。



表：2016 年 1 月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价 (亿元)
1	上海	闸北区天目社区 C070102 单元苏河湾地块	69.32
2	佛山	2015-1223 (南海区 TD2015 (NH) WG027)	64.06
3	北京	朝阳区北土城中路北侧 OS-06A、OS-10B 地块	41.50
4	南京	2015 年第 19 号 建邺区 NO.2015G64	34.00
5	杭州	杭政储出[2015]41 号	33.90
6	上海	闵行区马桥镇 MHC10803 单元 25A-07A 地块	26.30
7	武汉	武告字 (2015 年)17 号	25.24
8	广州	穗国房招出告字[2015]2 号	23.03
9	杭州	杭政储出[2015]48 号	19.35
10	南京	2015 年第 19 号 江宁区 NO.2015G67	19.30

数据来源：CRIC

表：2016 年 1 月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价 (元/平方米)
1	南京	2015G68	42561
2	杭州	杭政储出[2015]41 号	36679
3	北京	朝阳区北土城中路北侧 OS-06A、OS-10B 地块	34757
4	杭州	杭政储出[2015]51 号	31511
5	上海	闵行区马桥镇 MHC10803 单元 25A-07A 地块	28972
6	上海	青浦区徐泾镇 A5 沈海高速公路西侧 A-2-4(1)地块	28530
7	上海	闸北区天目社区 C070102 单元苏河湾地块	27825
8	杭州	杭政储出[2015]47 号	23268
9	上海	静安区曹家渡街道长宁路 113 号地块	20579
10	杭州	杭政储出[2015]42 号	19695

注：查询国土局网站可见，闸北区天目社区 C070102 单元苏河湾地块交易状态为成交，但是并没有一如其他地块列出交易结果信息

数据来源：CRIC

(1) 杭州：信达溢价 65%夺钱江新城宅地，刷新杭州单价地王纪录

宗地概况			
土地地址	上城区	详细交易方式	挂牌
所属板块	钱江新城	地块属性	住宅
总用地面积 (万平方米)	3.3	成交总价 (亿元)	33.9
总建筑面积 (万平方米)	9.24	楼板价 (元/平方米)	36680
成交日期	2016-1-6	溢价率	65.6%
受让方	信达地产		

数据来源：CRIC



1月6日，杭州杭政储出（2015）41号地块公开竞拍，吸引了融创大家联合体、朗怀实业、滨江平安联合体、信达地产、金地、保利等12家房企参与。其中，融创大家联合体、朗怀实业和信达地产三家对41号地意向更为明确。最终，信达地产经过36轮次竞价，以总价33.9亿元、折合楼面价36680元/㎡、溢价率65.6%夺下宅地。杭州新的单价“地王”由此诞生。

从周边来看，5公里范围内同期成交的地块并不多，仅10月成交一幅杭州杭政储出[2015]34号宅地，但楼板价却远低于41号地块，由九龙仓、绿城开发，作为专业开发豪宅项目的房企，未来竞争力可以预见。同时，5公里内住宅项目成交均价在17500-28000元/㎡区间，远低于41号地块楼板价，“面粉价格高出面包太多”，项目开发前景令人担忧。但是，我们看到，信达作为资产管理公司，凭借融资成本低这一显著优势，或许能在行情升温、产品差异化、客群提前锁定等基础上获得成功。

（2）上海：新静安69亿出让新年地王，仅三家开发商参与竞拍

宗地概况			
土地地址	闸北区	详细交易方式	挂牌
所属板块	不夜城	地块属性	综合
总用地面积（万㎡）	2.49	成交总价（亿元）	69.32
总建筑面积（万㎡）	24.19	楼板价（元/平方米）	27825
成交日期	2016-1-20	溢价率	0.1%
受让方	华润、华侨城（最后出价）		

数据来源：CRIC

该地块已过挂牌交易截止时间，最后出价者为华润华侨城联合体，但上海国土资源局网站仍显示为交易中，并未公示交易结果，地块引起热议。

对于华侨城而言，以69亿夺得苏河湾地块可以说底气十足，从项目开发来看，华侨城苏河湾项目已在上海销售两年有余，成交均价也一路飙升至13万元/平方米，在上海豪宅市场具有较高的品牌知名度；华侨城苏河湾2015年共去化124套，远远超过2014年成交的18套，项目认可度得到了极大的提高。从联合拿地来看，这并不是华侨城和华润第一次合作，2015年11月华润华侨城招商联合在北京丰台拿地，虽然最终因为土地成本超出华润和招商的预期，地块最终由华侨城单独开发，但彼此有一定的了解。

从地块本身来看，地块位于苏州河畔，与陆家嘴隔江相望，距离人民广场、南京路等商圈步行可达。但地块最终的成交价格非常接近出让底价，其主要原因是出让条件较为苛刻，参与竞拍的金地和龙湖很快放弃举牌。该地块由4宗小地块组成，就拿33-02地块来说，出让条件要住宅不大于30%，商业不小于20%，办公不大于50%，建筑高度不超过100米；地块内需配置不小于1500平方米的地块内部绿化，且地块北侧需设置不小于10米的公共通道；住宅套数下限为163套。



4、本月小结：成交量价同环比大跌，土地市场缩量已是大势所趋

2016年1月，热点城市仍屡有超100%溢价率的地块拍出，以此来看，目前房企对于一二线城市的信心还是没有发生明显改变。但受到中央政策导向、地方政府推地节奏等因素影响，土地市场成交规模还是出现了大幅度的下跌。而基于以下几点因素，我们认为2016年一级土地市场规模仍将持续缩量：

其一，土地“有供有限”仍将在2016年持续，近日国土资源部再一次明确表态，2016年仍将聚焦去库存，对于住宅用地政策将采用“有保有压”结合方式，房地产库存压力过大的城镇要减少甚至停止商品住宅供地。

其二，二级市场“抢占”一级市场份额，本月国土部部长姜大明表态，为化解过剩产能，处置“僵尸企业”，2016年要制定配套政策，盘活企业存量土地。受历史遗留因素影响，目前在北京、上海等一线城市，城区内的闲置厂房并非绝迹，而在二三线城市，定位有误、大片空置的产业新城更是屡见不鲜。若能真正盘活这些闲置存量用地，房企对于土地一级市场的需求势必大大减少。

其三，国土部鼓励企业租赁土地。本月召开的全国国土资源工作会议提出，为合理确定地价水平，防止企业用地价格过快上涨，要创新企业用地模式，鼓励采取长期租赁、先租后让、租让结合等出让方式，降低企业用地成本。这一政策的提出，势必会影响到大规模企业的办公模式，也会对商办地产的需求带来负面影响。



附件01

2016年1月地方出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
1月11日	兰州市住房保障和房地产管理局	暂停新建公租房	在已报2016年公共租赁住房计划不变的前提下,除乡镇公租房新建以外,我市其余公租房转为回购商品房方式解决。目前,市房管局已通知城关区、七里河区、安宁区抓紧选择合适的存量商品房房源,近期,市房管局将对2016年新建公共租赁住房地点和回购房源进行现场督查。此举也被业内人士分析为政府主导“商品房去库存”的方式之一。
1月12日	梧州市	《关于搭建服务平台组织棚户区居民自主购买商品房作为安置房的实施方案》	梧州市市政和园林管理局将设立棚改服务平台,引导房地产开发企业到服务平台统一登记房源。同时,由各项目所在城区政府组织棚户区居民自主购买商品房作为安置房,以缩短群众搬迁安置周期,消化存量商品房,促进梧州市房地产市场稳定健康发展,加快棚户区改造项目的整体推进。
1月12日	上海市发改委、房管局	上海楼市的内部研讨会	明确提出要严防房价过快上涨,从严执行限购、二套房贷政策等意见。
1月13日	南京		南京已执行新的商品房预售规定,新领预售证的房源面积必须在3万平方米以上,以杜绝开发商分批领证借机抬高房价的行为。
1月19日	福建	全省住房城乡建设工作会议	要制定有针对性的政策,积极消化库存,抓好保障性安居工程建设,推进以满足新市民住房需求为主的住房制度改革,完善购租并举的住房制度,促进房地产业健康发展。鼓励各市、县根据实际制定政策。
1月20日	重庆市政府	《关于进一步落实涉企政策促进经济平稳发展的意见》	意见提到,对房地产企业所得税预售收入的计税毛利率由20%调整为15%,非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率由3.5%调整为2%,普通住宅土地增值税预征率执行1%。
1月20日	湖南省住房和城乡建设	工作会议	由于今年各类棚户区改造数量更大,所以货币化安置对去库存的作用将更加明显。原则上,今年棚改货币化安置比例不得低于50%,对安置比例高的地区和项目将给予资金倾斜。公租房从2017年起将不再新建,要全部通过租赁市场解决,政府给予租金补贴。另外,湖南省住建厅将指导培育和规范发展住房租赁市场,鼓励开发商自持、各类机构投资者购买存量房开展住房租赁业务,扶持以住房租赁为主营业务的企业。此外,会中还提到要充分发挥住房公积金政策效应。
1月22日	山东省政府	2015年度第四季度例行新闻发布会	对农民首次城镇买房给予税收和财政支持;鼓励农村转移人口进城落户,形成买房、租房预期;建立购租并举的住房制度,鼓励自然人、机构购买存量商品房,鼓励存量房改造成众创平台、养老机构等,形成“薄利多销”的住房商业模式;同时,鼓励政府购买存量商品房作为公租房、棚改安置房。
1月24日	广西自治区	政府工作报告	广西将按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求,通过加快农民工市民化,打通供需通道,研究出台农民工投放鼓励政策,建立购租并举的住房制度,推进棚户区改造货币化安置和保障性住房“以租代建”、“以购代建”模式相结合,加快消化库存,稳定房地产市场。
1月25日	江西省第十二届人民代表大会第五次会议	工作报告	对首次购买城镇住房的符合条件的农民给予财政补贴,并按规定享受税收优惠政策,探索将农民工和个体工商户纳入住房公积金制度范围。

资料来源:政府网站



附件02

2016年1月国家出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
1月22日	国务院总理李克强	国务院常务会议	会议指出，城镇化是中国发展最大的潜力所在。要放宽农业转移人口落户条件，探索进城落户农民对土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权的依法自愿有偿退出机制。除极少数超大城市外，全面放开高校毕业生、技术工人、留学归国人员等落户限制。同时，加快城镇棚户区和危旧房改造，提高棚改货币化安置比例。另外，扩大新型城镇化综合试点范围，积极发展中小城市，开展赋予镇区人口10万以上的特大镇部分县级管理权限试点，以特色城镇发展带动脱贫攻坚和新农村建设。

资料来源：政府网站