



CRIC 克而瑞



“新政”集中发力，库存与房价冰火交织

——2016年一季度房地产市场十大热点剖析与预判

CRIC 研究中心

2016年03月



目录

“新政”集中发力，库存与房价冰火交织	1
一、一线调控收紧与三四线刺激并行，三线去库存效果存疑.....	4
1、中央供求两端齐发力，单中心二线城市受益大.....	4
2、上海、深圳调控收紧，高库存城市加大政策扶持力度.....	5
3、一线房价上半年逐步降温，三线高库存年内仍难改观.....	5
二、流动性维持宽松，二季度降准是大概率事件	6
1、央行连续放水，银行间流动性维持宽松.....	6
2、降准仍是大概率事件，但降息空间不大.....	6
三、一季度行业指标均超预期，但全年投资、开工仍将低位.....	8
1、销售回暖止住投资增速下滑趋势，上半年将筑底企稳.....	8
2、比较基数过低，新开工出现近 24 个月首次正增长.....	8
3、销售面积同比增长 28%，创去年以来增速新高	9
4、土地成交面积跌 19%，一、二线地市火热带动价格上涨	10
5、待售面积再创新高，商办库存进一步凸显.....	11
6、二季度以稳为主，全年投资、新开工、土地仍将处于低位.....	11
四、强者恒强局面未改，预计热点二线城市将轮动转换.....	13
1、整体供应同环比锐减 23%和 54%，南京、苏州趁热加推.....	13
2、成交同比增 42%，热点城市延续高热，东莞领涨三线	14
3、预计南京、苏州热度回落，武汉、成都市场升温.....	16
五、热点城市房价快速攀升，上半年或迎来阶段性顶部.....	17
1、全国房价再创新高，政策面支持是最大动因.....	17
2、临深三线城市房价稳涨，旅游城市房价止跌.....	18
3、上半年将持续上行，部分城市或迎来阶段性顶部.....	19
六、一、二线“去库存”成效显著，三四线短期内仍难摆脱高库存.....	20
1、一、二线库存快速下滑，南京消化周期不足三个月.....	20
2、“去库存”利好将持续释放，但三线短期内仍难摆脱高库存.....	20
七、刚需仍是市场绝对主力，大户型成交占比将持续提高.....	22
1、二房成交占比持续回落至 29%，四房占比同比增 3.4 个百分点	22
2、热点城市大户型成交占比增加，高库存城市小户型更受青睐.....	22
3、改善需求延续上行趋势，一线城市大户型面临降温.....	23

八、政策利好区域热销，家装定制引关注、首付贷成禁区.....	24
九、土地供需量锐减而价格上扬，二季度热点将在二线城市.....	26
1、供应同、环比跌幅均超 6 成，成交环比锐减 52%，价格持续上涨	26
2、上半年土地供、需低位运行，热点二线城市楼板价保持上行.....	27
十、房企业绩加速上升，热门城市拿地积极	28
1、业绩同比提升显著，热门城市拉动房企销售.....	28
2、拿地成本加速上扬，大型房企投资意愿强烈.....	29

今年前 2 月房地产行业各项指标均超预期，尤其是开发投资增速、新开工、土地购置面积、销售等指标向好，但待售面积仍在增加，行业库存风险并没有减小。政策面“促需求”导向不变，中央接连发布了促进新型城镇化政策、降首付和降税费政策，供给侧“有保有压”方针仍在持续，一方面要求做活土地流转市场，多样化供地来去库存，另一方面也要求继续限制高库存城市新增土地供应；市场层面，成交量虽较年末环比下滑，但在政策宽松之下，仍显著高于去年同期，其中一线和热点二线城市表现抢眼，三、四线中沿海城市或区域中心城市成交较好，但对于近期热点城市房价过快上涨现象，上海、深圳、南京等地政府也已出台调控新政。行业的首要任务依然是去库存，在中央和地方“去库存”导向支持下，预计二季度上述指标增速将以稳为主。

一、一线调控收紧与三四线刺激并行，三线去库存效果存疑

近年来，中国出口下滑、内需不振，经济增速仍需依靠房地产投资，才能平稳运行。在库存高企的情况下，房地产行业政策分别从供给侧和需求侧双向发力，尤其是需求侧力度之大。

1、中央供求两端齐发力，单中心二线城市受益大

中央层面，立足全国、统筹把控，一季度新出台政策同时从需求侧和供给侧使力：

1) 需求侧方面，中央接连发布了促进新型城镇化政策、降首付和降税费政策。1月22日，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。2月2日，中央新政指出，不限购城市首套商贷首付可低至20%、二套商贷首付可低至30%。首付新政之后，二、三四线城市将普遍受益。2月19日，中央调低了购房契税和营业税新政，取消了首套契税的普通住宅限制，大幅调低非限购的二套契税，还取消了非限购城市满2年的营业税非普通住宅限制。税费新政推行后，各线城市均受益，但收益最大的还是单中心二线城市。

2) 供给侧方面，中央“有保有压”的方针未变。1月7日，国土部再次强调去库存，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。2月23日，财政部提出，各地必须清理压缩现有土地储备机构、进一步规范土地储备行为、合理确定土地储备总体规模，旨在通过规范土地储备，从源头上为去库存减压。

此外，中央层面还有两个新政也将对房地产业中长期发展产生影响：一是2月25日住建部提出，今后原则上不再建设封闭住宅小区、已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开。今后，开发商的项目定位和设计估计要大幅调整。三是2月23日教育部明确提出，在教育资源配置不均衡、择校冲动强烈的地方，根据实际情况积极稳妥采取多校划片，意在缓解时下愈演愈烈的炒学区房现象。

2、上海、深圳调控收紧，高库存城市加大政策扶持力度

地方层面，立足区情、因城施策可谓发挥到了极致，一季度政策主要抓落地和创新：

1) 需求侧方面，高库存城市加快落地中央政策，上海等个别城市祭出史上最严调控。

1 月份，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，如山东、辽宁、江西等省份闪电落地中央的农民进城购房补贴新政，山东、福建、广西等省份用购租并举、政府购买等手段促去化，湖南、海南、四川等省份加大棚改的货币化安置，等等。2 月份，大部分省份和城市的救市政策侧重在落地中央政策。如山东、辽宁、江西闪电落地新契税和营业税政策；山西、内蒙古、云南、南京等继续落实之前的中央政策。广州推出“跨区首套”契税优惠政策，但一日后叫停。山东省于次日宣布实行“跨区首套”政策。3 月份，沈阳出台针对个人购买住房给予奖励政策、加大住房公积金贷款支持力度、降低二手住房交易税费、鼓励农民进城买房居住等 22 项举措，但因为在校大学生“零首付”等尺度过大，新政在执行一天后被叫停。3 月 25 日，上海为打压疯狂的房价，祭出史上最严调控：二套房普通住宅首付提至五成，非普通住房首付提至七成；非本市户籍家庭购房缴纳个税年限，由 2 年升至 5 年。新政后，上海楼市的改善、高端住宅成交预计会有所下降，但由于二套房仍“认房不认贷”，置换需求预计仍将延续去年以来的成交热度。

2) 供给侧方面，各城市根据区情加大政策创新力度。

1 月份，重庆为减轻房企负担，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%。2 月份，海南、上海同时在供给侧使力。海南省实行“两个暂停”，停止超标市县的土地供应，从源头上加快房地产去库存。上海出台新规，要求今后一手住宅中小户型比例至少 60-70%以上，旨在不增加用地的前提下，通过控制户型来增加供应，缓解供需矛盾，减轻房价上涨压力。

3、一线房价上半年逐步降温，三线高库存年内仍难改观

二季度，一线城市楼市会逐步降温，严厉调控直接抑制二套改善需求，商品住宅成交量预计会有所下降。与此同时，中央降首付和降税率以及农民工进城购房补贴新政都利好二线和三四线城市，所以二季度二线和部分三四线城市楼市会加快升温。

二季度开始，各城的“去库存”和“控房价”政策开始分道扬镳，供给侧力度会加大。其中，一线城市将继续深挖存量土地资源，以缓解激烈的供需矛盾。二线城市将两极分化：更多的高库存城市会采取“双暂停”政策，即暂停新增住宅土地供应和暂停新建住宅项目报建审批；库存合理的城市，会更多落地降首付和税费政策；库存过低的城市，会加大土地供应。三四线城市库存压力普遍较大，政策的着力点会继续从新型城镇化入手，促使更多的农民工群体进城买房，但限于经济水平、基础建设等客观因素，高库存在年内仍难有实质改观。

二、流动性维持宽松，二季度降准是大概率事件

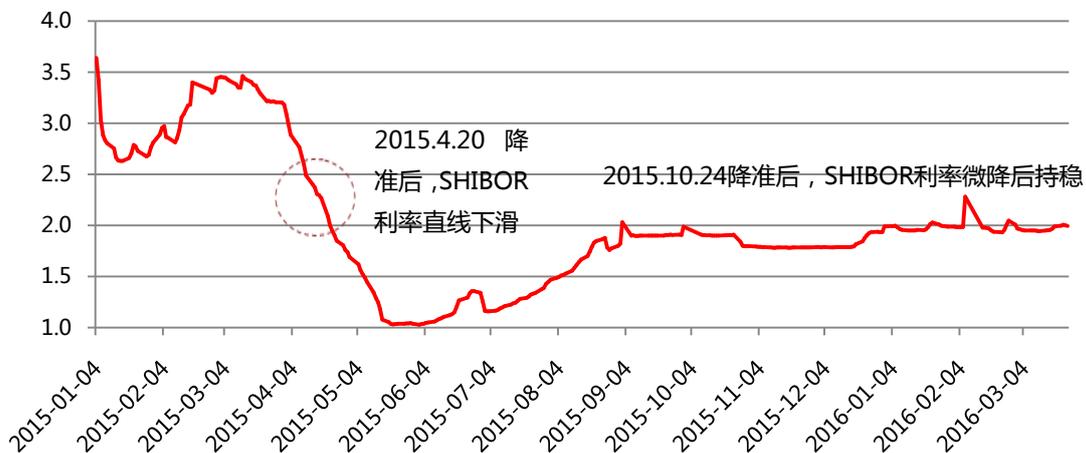
在央行连续放水之后，我国银行间流动性开始改善，各地降首付政策逐步落地。为维持宽松的货币预期，二季度央行预计仍会继续降准。

1、央行连续放水，银行间流动性维持宽松

2016年2月29日，央行宣布，3月1日起普遍下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持金融体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长，为供给侧结构性改革营造适宜的货币金融环境。

从SHIBOR隔夜利率走势看，自2015年10月24日降准后，SHIBOR利率维持在2%左右的低位，说明银行体系的流动性维持相对宽松的局面。

图：2015年以来SHIBOR隔夜利率走势（单位：%）



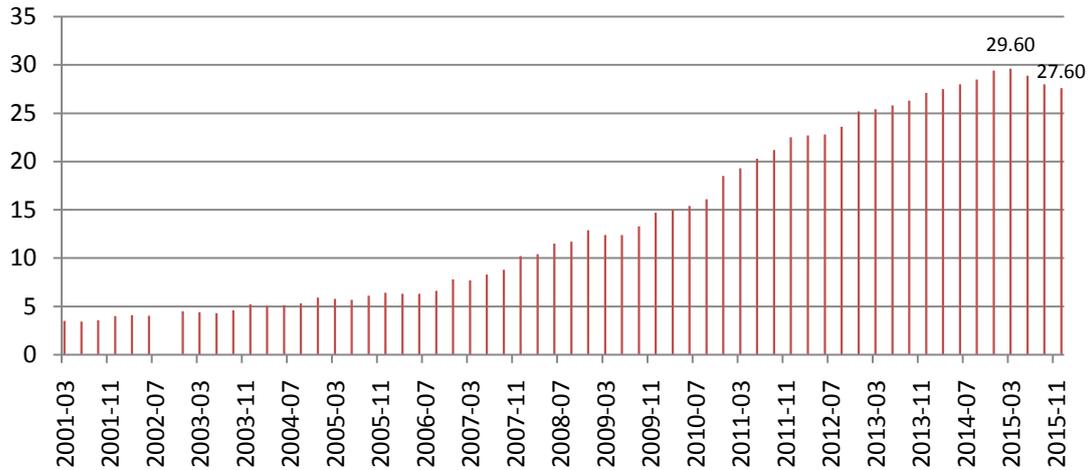
数据来源：央行网站

2、降准仍是大概率事件，但降息空间不大

（1）二季度降准仍是大概率事件

尽管自2015年以来央行已连续六次降准，释放了近4万亿元的基础货币。但因为出口下滑以及人民币贬值造成的外汇储备下降，对冲了央行降准带来的流动性影响。从综合效果来看，截至2015年末，我国基础货币余额已经连续3个季度下滑。2016年一季度基础货币余额还没公布，即使止跌回升，也不会超过去年高点。为了补充实体经济流动性，二季度央行预计仍会继续降准，以维持相对稳定的货币宽松预期。

图：2001年以来我国基础货币余额（单位：万亿元）

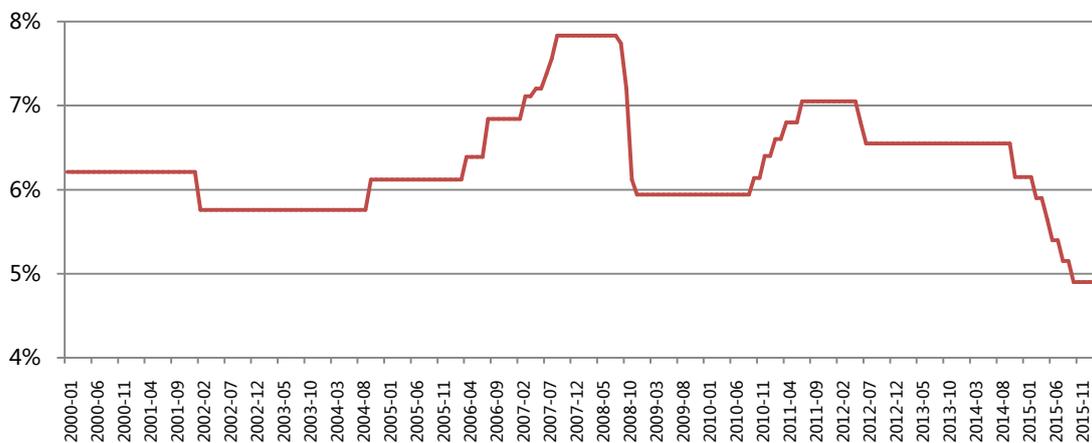


数据来源：央行网站

（2）商贷按揭利率创历史新低，继续下降空间不大

在 2015 年 10 月 24 日央行“双降”之后，住房按揭基准利率降至 4.9%，创历史新低。2016 年 2 月 29 日，央行仅宣布降准，没有进一步的降息动作，说明基准利率继续下降的空间已然不大。未来，住房按揭利率下降将主要靠银行端的优惠落地程度。

图：历年住房按揭贷款基准利率一览



数据来源：央行网站

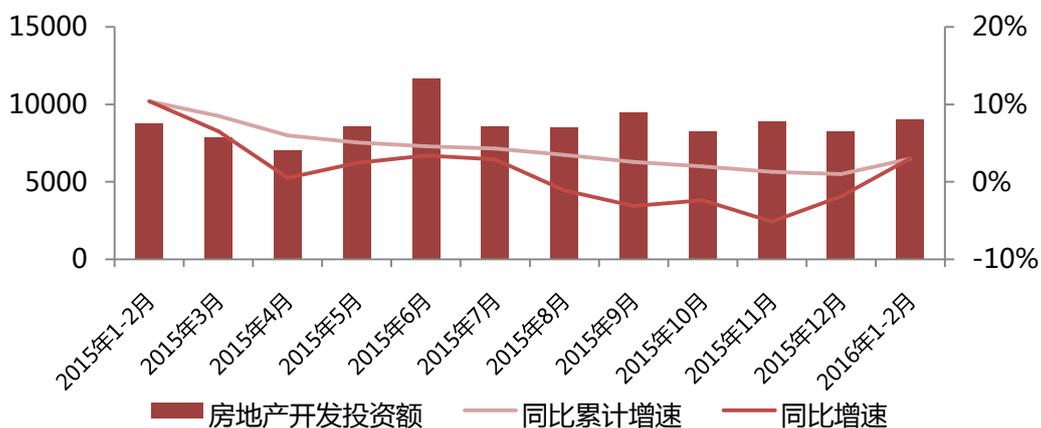
三、一季度行业指标均超预期，但全年投资、开工仍将低位

“十三五”开局之年，前两月经济运行情况良好，固定资产投资增速 20 个月首次上升，具体到房地产数据上，各项指标均超预期，尤其是开发投资增速、新开工、土地购置面积、销售等指标向好，但待售面积仍在增加，行业库存风险并没有减小。目前经济仍处在结构性调整的风险期，行业的首要任务依然是去库存，预计二季度上述指标增速将以稳为主。

1、销售回暖止住投资增速下滑趋势，上半年将筑底企稳

2016 年 1-2 月份，全国房地产开发投资 9052 亿元，同比名义增长 3.0%，增速比去年全年提高 2 个百分点。房地产开发投资止住了去年一路下滑趋势，时隔两年首次回升。在政策不断利好之下，销售回暖带动了房企开发投资信心，从新开工、土地购置面积等先行指标回暖的态势看，房地产开发投资增速有望在上半年内筑底、企稳。

图：全国房地产开发投资额月度走势（单位：亿元）

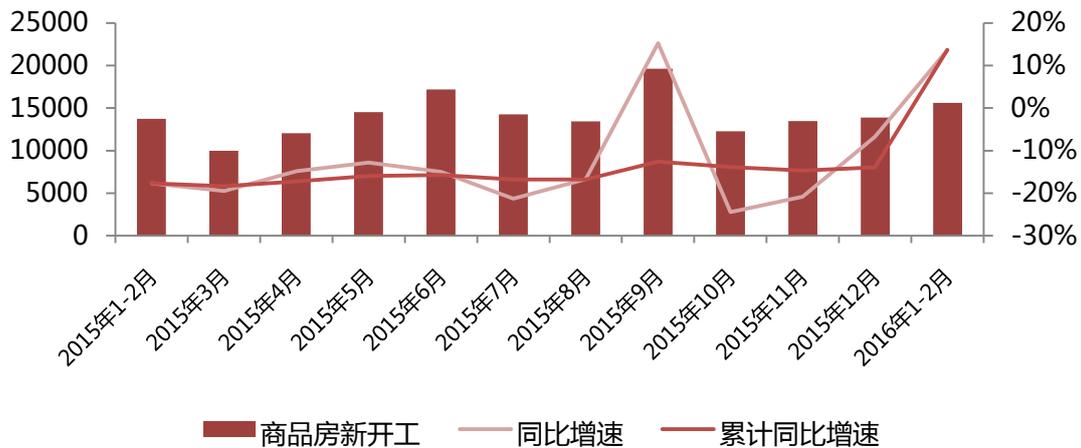


数据来源：国家统计局

2、比较基数过低，新开工出现近 24 个月首次正增长

作为先行指标的新开工面积，表现亮眼。1-2 月房屋新开工面积高达 15620 万平方米，增长 13.7%，而去年全年为下降 14.0%。出现如此巨大的变动，主要是因为去年同期新开工面积基数较低所致。从绝对量来看，前 2 月的新开工在过去 6 年仍处于第二低位，且尚不足 2015 年月均水平。短期来看，新开工面积的增长意味着未来可售货值增加，同时有利于解决部分城市供小于求的局面，有助于这些城市房地产市场合理健康发展。

图：房企新开工面积月度走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

3、销售面积同比增长 28%，创去年以来增速新高

全国商品房销售面积、销售金额增速继续走强。1-2 月全国商品房销售面积 11235 万平方米，同比增长 28.2%，增速比去年全年提高 21.7 个百分点。今年 1-2 月销售速度较快主要是因为去年同期基数相对较低。

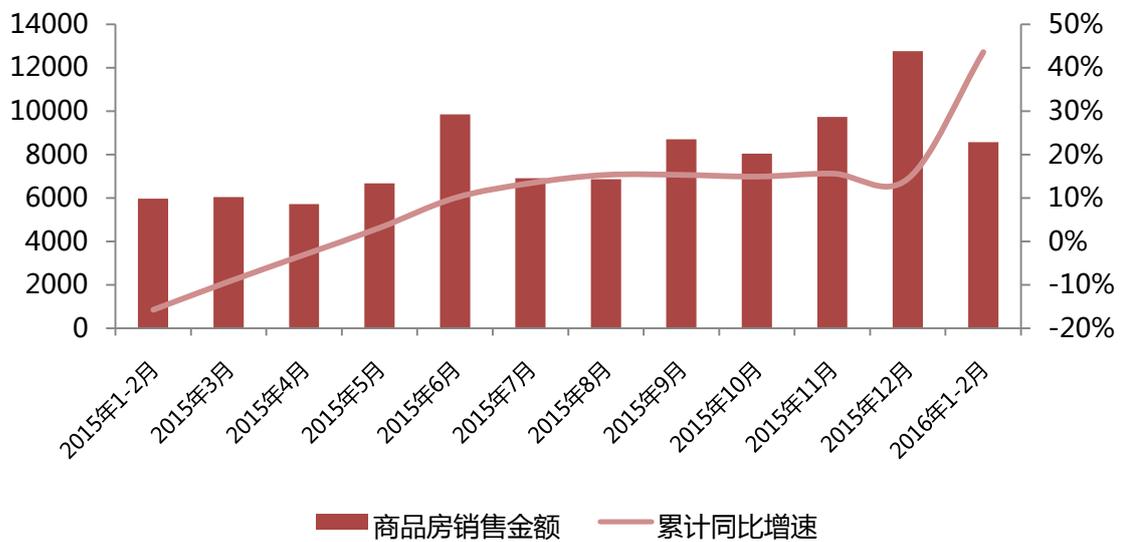
图：全国商品房销售面积月度走势（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

1-2 月份商品房销售额 8577 亿元，同比增长 43.6%，增速提高了 29.2 个百分点。改善型需求集中释放，是推动商品房销售额增速更快上升的重要原因。

图：全国商品房销售额月度走势（亿元）

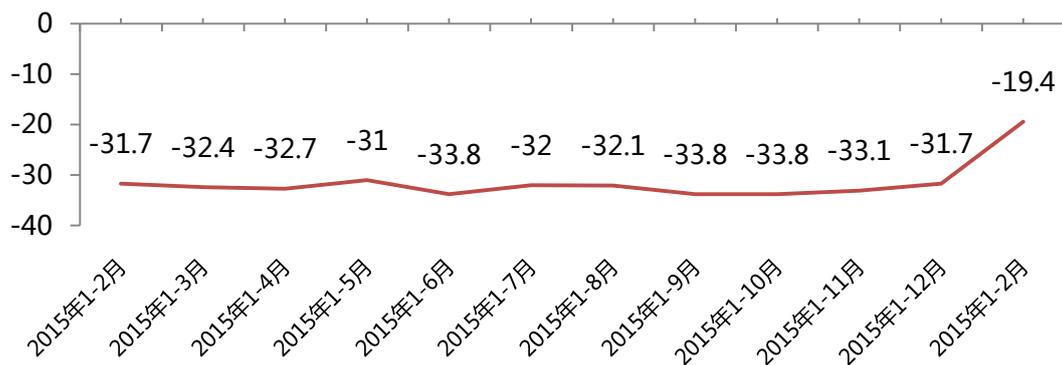


数据来源：国家统计局

4、土地成交面积跌 19%，一、二线地市火热带动价格上涨

2016 年 1-2 月份，房地产开发企业土地购置面积 2236 万平方米，同比下降 19.4%，降幅比去年全年收窄 12.3 个百分点；土地成交价款 705 亿元，增长 0.9%。土地购置面积降幅大幅收窄，一方面是在销售持续向好之下，政府适当加大了推地力度；另一方面，企业在去年存货消化后，补库存的需求逐渐上升。

图：全国房地产开发企业土地购置面积增速（%）



数据来源：国家统计局

5、待售面积再创新高，商办库存进一步凸显

1-2月商品房待售面积73931万平方米，比12月末增加了2078万平方米，同比增长15.6%。其中，住宅待售面积46635万平方米，同比增加10.5%，办公楼、商业营业用房待售面积3435万平方米，14958万平方米，同比分别上涨21%和26.5%。整体来看，房地产行业库存高企、结构性过剩的问题依旧，居高不下的库存已成为房地产开发投资触底回升的阻碍。

图：全国商品房各类物业累计待售面积(单位：万平方米)



数据来源：国家统计局

6、二季度以稳为主，全年投资、新开工、土地仍将处于低位

一季度行业主要指标表现超预期，主要原因：一者在去年政策刺激下，市场销售显著好转；二者去年同期基数低也是各指标增速显著好转的一大原因。当前，我国经济“新动能”尚弱小，要稳住经济下滑趋势还得房地产业有所担当。

展望二季度，行业预计会呈现如下4个趋势：

1) 二季度销售面积和金额继续回升。随着13省、5市的去库存刺激政策逐渐生效，增加市场需求和提高购买力，整体行业销售将持续回暖，加之传统销售旺季“金三银四”的到来，以及各大企业在窗口期的积极主动营销，都将推动二季度销售再攀新高。

2) 二季度房地产开发投资增速预计保持筑底企稳格局。在去库存的大背景下，一方面库存过高的城市已经相继主动削减土地供应，另一方面房地产企业拿地也会比较谨慎，所以在土地端供需都将比较羸弱；但在销售持续回暖的背景下，为了维持销售规模，开发企业尤

其是规模以上大型房企会加大已有土地储备地块的开工、施工力度，新开工量也会有一定增长，因此，全国房地产开发投资增速有望保持筑底企稳格局。

3) 二季度新开工面积继续缓慢回升。目前房企资金链比较宽松，有足够的资金投入新开工，预计二季度新开工同比指标将持续乐观，但在“去库存”压力之下，新开工面积规模仍将维持低位。

4) 二季度房地产开发企业土地购置面积预计仍大幅下滑，土地成交价格会继续上升。在去库存背景下，土地“有供有限”被普遍落实，地方政府尤其是二线和三四线城市将普遍削减年度土地供应甚至暂停新增土地出让，土地购置面积预计不会显著上升。但与此同时，一线城市、热点二线城市以及受一线辐射的三四线如佛山、中山、无锡等城市的优质土地的争夺会更激烈，最终导致土地成交价格继续攀升。

展望 2016 年，“去库存”的行业逻辑不变，目标还远未达成，预计开发投资、新开工、土地购置等指标仍将维持低位。主要在于：一方面一线城市、热点二线和受一线辐射的三线的投资、新开工、土地会比较好，但在全行业占比较低，占比约 60%的三四线城市各项指标基本不会有明显起色；另一方面，保障住房以货币化安置为主，这部分占比约八分之一到六分之一的保障房建设基本会暂停。

四、强者恒强局面未改，预计热点二线城市将轮动转换

2016 年一季度，在房地产市场传统淡季下，各城市供应量则同环比均下滑，部分城市供不应求矛盾突出；成交量虽较上年末大幅下滑，但在政策宽松之下，显著高于去年同期，其中一线和热点二线城市表现抢眼，三、四线中沿海城市或区域中心城市成交较好。

1、整体供应同环比锐减 23%和 54%，南京、苏州趁热加推

受春节假期影响，2016 年一季度重点城市商品住宅供应量应市下降，同环比均出现下滑，部分城市供求矛盾进一步突出。据 CRIC 监测的 47 个城市数据显示，1-2 月重点城市商品住宅供应量达到 2998.3 万平方米，同比降幅达到 23.21%，其中仅 17 个城市供应高于去年同期，且主要集中在二线城市。

分城市能级来看，一线城市供应面积达 306.5 万平方米的高位，同比下降 22.88%，北京和深圳表现突出，其中北京 2 月份无供应，而深圳前 2 月供应量是一线城市中唯一同比增加的城市；二线城市供应量同比降幅在各线城市中最小，但城市间分化现象明显。库存较大的城市如沈阳、天津、西安前两月供应同比继续增长，而青岛、大连供应；去年热门城市南京、武汉、苏州供应同比上升，在市场热度不减之下，开发企业保持正常的推盘节奏；三四线城市绝大多数城市供应同比为下降，仍处在去库存的攻坚期。但部分城市受到返乡置业潮的影响，供应同比有所增长，如温州、南通。另外，惠州供应量在三四线中同比涨幅最高，其 1 月份供应量几近创下 2015 年新高。

表：2016年前2月47个主要城市新建商品住宅供应情况（单位：万平方米）

能级	城市	供应量	环比	同比	能级	城市	供应量	环比	同比
一线	北京	57.8	-64.49%	-18.08%	二线	天津	140.7	-27.47%	23.61%
	上海	59.8	-67.47%	-53.73%		重庆	184.8	-53.22%	-8.06%
	广州	111.8	-53.79%	-24.79%		兰州	48.2	-17.50%	58.53%
	深圳	77.1	-59.97%	57.43%		太原	75.9	-59.13%	85.48%
	合计	306.5	-60.76%	-22.88%		合计	1954.0	-56.01%	-19.66%
二线	长春	29.7	-76.29%	59.40%	三线	常州	28.9	-47.87%	-19.98%
	长沙	82.1	-24.81%	-64.86%		东莞	102.4	-45.92%	-24.22%
	成都	120.5	-58.99%	-59.24%		佛山	133.7	-53.99%	-10.54%
	大连	13.9	-60.04%	-58.64%		洛阳	39.8	-65.59%	-43.53%
	贵阳	108.2	18.34%	-17.00%		清远	46.7	-15.26%	-37.26%
	杭州	91.5	-60.39%	-27.29%		无锡	26.2	-66.81%	-64.62%
	合肥	68.1	-45.30%	-30.24%		烟台	11.8	-81.27%	-70.09%
	济南	107.2	-59.45%	-21.04%		惠州	79.4	-0.38%	69.22%
	昆明	58.8	-53.20%	13.80%		江阴	14.8	-62.29%	-71.46%
	南昌	25.8	-69.65%	-56.75%		泉州	16.4	-60.17%	-36.06%
	南京	136.7	-45.24%	50.36%		徐州	52.8	2.01%	16.25%
	南宁	71.2	-70.40%	38.58%		晋江	10.2	-52.29%	-73.11%
	青岛	50.7	-78.25%	-42.48%		温州	94.1	9.47%	27.78%
	沈阳	87.6	-62.38%	30.13%		九江	9.8	-67.64%	-76.91%
	苏州	66.7	-54.17%	54.82%		南通	19.3	64.57%	8.11%
	厦门	13.3	-87.73%	41.65%		肇庆	19.6	-47.34%	-44.28%
	宁波	21.3	-81.81%	-28.71%		株洲	17.0	-41.58%	-72.96%
	福州	17.4	-65.31%	-54.02%		北海	15.1	-40.98%	-73.42%
	武汉	208.5	-51.04%	5.18%		合计	737.8	-43.29%	-31.38%
	西安	101.9	-54.15%	-43.81%		合计	2998.3	-54.04%	-23.21%
郑州	23.2	-76.33%	-64.75%						

数据来源：CRIC

2、成交同比增 42%，热点城市延续高热，东莞领涨三线

尽管受到行业淡季的影响，各城市商品住宅成交量较去年四季度大幅下滑，但进入2016年后，在降低首付、调整契税以及各地政策“既快又密”刺激下，整体成交与去年同期相比增长明显。从CRIC监测数据来看，全国重点48城市1季度商品住宅成交7042万平方米，较2015年1季度上涨40.22%，从各线城市来看：

一线城市商品住宅成交量较去年同期增长25.47%，上海成交量高居一线之首。除北京同比小幅下滑，其余三城全部增长。北京则由于去年1月份基数较大，今年一季度成交并未出现大幅增长。总体来看，一线城市受到春节影响程度比二、三线城市更大。

二线城市来看,仅 2 城市成交同比下降,去年热点城市涨幅显著高于其他城市。据 CRIC 监测,重点二线城市商品住宅成交量与去年同期相比涨幅达到 40%,城市间涨幅分化明显。杭州、苏州、南京、天津等去年热点城市同比增幅高于 100%,而长春、济南、西安等高库存城市同比涨幅均不到 20%。而作为二线城市中返乡置业的热门城市合肥并没有亮眼表现,同比涨幅不到二线平均水平。值得注意的是,成都一季度成交同比跌幅较大,主要是 2015 年 1 月份成交受到备案数据滞后所致,导致去年 1 月成交创下近 2 年月度成交新高。

三四线部分城市返乡置业效果显著,同环比皆上涨。在去年供给侧改革以及需求端促进的双重影响下,三四线去库存取得了一定成效。政策刺激下三四线城市一季度市场有所起色。经济相对发达、人口吸附能力较强的沿海城市或区域中心城市,市场依旧表现突出,同环比均保持上升势头,如东莞、扬州等;莆田、南平今年返乡置业效果显著,成交同环比皆上涨。

表：2016 年第一季度 44 个主要城市新建商品住宅成交情况（单位：万平方米）

能级	城市	成交量	环比	同比	能级	城市	成交量	环比	同比
一线	北京	176.0	-46.04%	-1.00%	三四线	常德	67.4	2.39%	11.21%
	上海	317.9	-35.03%	62.34%		潮州	14.2	-43.29%	8.08%
	广州	249.5	-31.42%	21.05%		大厂	19.6	-75.89%	0.67%
	深圳	168.9	-18.57%	14.59%		大庆	33.5	-29.90%	22.77%
	合计	912.3	-34.21%	25.47%		东莞	306.2	12.00%	132.39%
二线	长春	148.5	-34.28%	26.89%		河源	36.0	-26.40%	33.50%
	成都	370.8	-43.41%	-40.32%		惠州	171.1	-2.60%	68.81%
	福州	60.0	-34.19%	1.23%		晋江	41.6	0.46%	57.89%
	宁波	135.2	-12.04%	86.71%		景德镇	33.3	-7.68%	10.23%
	杭州	379.0	-3.82%	118.11%		龙岩	19.4	-7.57%	-3.39%
	西安	280.0	-29.54%	13.82%		马鞍山	34.9	-17.62%	21.73%
	合肥	235.2	-13.67%	35.82%		南平	19.5	103.35%	281.41%
	呼和浩特	66.2	-18.18%	31.11%		莆田	58.4	16.74%	102.51%
	济南	311.9	-14.92%	58.05%		泉州	29.6	-20.39%	13.07%
	南昌	105.1	-47.78%	52.23%		汕头	40.1	-20.42%	122.99%
	南京	373.0	-20.63%	105.11%		韶关	30.8	-27.19%	40.22%
	南宁	155.0	-49.14%	28.10%		潍坊	93.7	-1.90%	35.93%
	石家庄	64.9	-40.70%	-58.83%		温州	164.2	-2.01%	0.36%
	苏州	314.7	-25.87%	112.59%		梧州	20.0	-21.79%	-19.01%
	天津	410.8	-6.99%	124.62%		扬州	75.6	39.02%	71.55%
	武汉	698.5	-5.27%	86.87%		张家港	51.9	2.84%	66.48%
	厦门	49.8	-61.66%	23.67%		中山	309.9	0.39%	122.56%
	青岛	300.2	-21.58%	54.13%	合计	1670.9	-4.53%	57.98%	
	合计	4458.8	-23.64%	40.21%	总计	7042.0	-21.55%	41.84%	

备注：3 月数据为前 20 天左右日度成交累计值估算，与最终实际成交量会存在一定误差。

数据来源：CRIC

在我们看来，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。

3、预计南京、苏州热度回落，武汉、成都市场升温

二季度，整体市场将“稳”中有升，在二、三线城市分化的大背景下，强者恒强的局面不会改变，但热点城市房地产市场走势也会分化。

宏观层面上，今年经济下行的风险有增无减，需要房地产市场保持良好向上的态势；政策面上，两会之前全国自上而下的密集出台政策，释放了维稳房地产市场、巩固市场向上的信号，3月两会上提出“鼓励农民购房”、“加大货币安置化比例”等手段去库存，政策面依旧保持宽松；市场层面上，随着一季度新开工的好转，以及二季度开发商逐渐供应量，成交有望继续保持增长态势。基于以上三个方面判断，**二季度成交继续平稳上升为大概率事件。**

分城市能级来看，**一线城市“一枝独秀”、引领全国的态势不会改变。**对于近期部分城市区域房价增幅过快，接下来会有更为严格的限购以及抑制投资性需求手段出台，会对市场造成一定恐慌效应，但一线城市自身经济实力雄厚、人口基数大，成交规模不会出现大幅波动，在供小于求的市场格局下，房价依然坚挺。

二线城市来看，强者恒强的局面不会改变。降低首付、调整契税等一系列的政策对二线城市影响较大，尤其是去年热点城市，更是“火上浇油”。总体来看，市场分化依旧，特别是热点城市走势也会不同。最近房价涨幅过快的苏州、南京，在一系列调控政策下，成交量价或出现调整，二季度保持平稳或小幅下降；而武汉、宁波供不应求的城市市场火热势头将延续，成交继续冲高；天津、成都等库存较大的城市，未来量价保持平稳或小幅上升概率较大。

三、四线城市来看，库存压力下市场不容乐观。两会上提出鼓励农民进城购房以及户籍改革的持续推进，长远来看，或助推部分区域中心城市及人口、经济吸附力较强的城市快速去库存。但短期来看，受到珠江一体化的城市如东莞、惠州、佛山等城市成交会继续增长，无锡、常州等城市如何通过产业引入发掘需求是当务之急。

五、热点城市房价快速攀升，上半年或迎来阶段性顶部

2016 年一季度，国内房价指数仍在上行，并且整体趋势渐有加快。在历经了 2015 年的成交回暖之后，消费者积极性显著提升，再加之“去库存”方针大方向不变，房地产企业提价信心也有所提振，供需双方共同看多，推动一季度房价持续上行。但值得注意的是，针对部分城市房价上涨过快现象，中央和地方政府在 3 月前后相继发文要求“稳房价”，预防市场过热形成波动隐患。

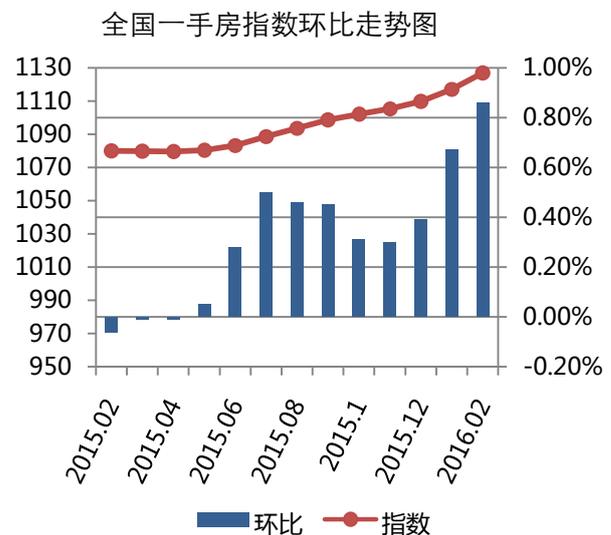
1、全国房价再创新高，政策面支持是最大动因

2016 年一季度，中国城市住房（一手房）价格 288 指数（以下简称价格指数）持续上行，据截稿前最新数据，2 月份价格指数为 1126.8，同比上涨 4.3%，环比上涨 0.86%，连续第 10 个月环比上升。国家统计局披露的房价指数亦是如此，1 月、2 月份房价上涨城市持续增多，各线城市综合房价指数也在持续上升。

在行业传统淡季，房价指数持续上行且增速进一步扩大，主要源于三方面因素，首先，“去库存”方针不变是供需双方信心的最根本来源，2 月份密集出台的“去库存”新政更是加强了市场对未来预期；其次，土地市场持续高热推升价格预期，2016 年以来二线城市土地市场依旧高热，近期南京、天津、成都相继刷新城市单价地王，再加之 2015 年成交高价土地入市在即，市场预期持续看多；最后，部分城市持续高热推升整体加速上行，如深圳、苏州、南京等市房价持续快涨，房价指数连续数月环比上涨超过 3%，部分项目售价相比 2015 年年末上涨超过两成。

图：中国城市住房（一手房）交易 288 价格指数变化表

日期	指数	环比	同比
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%
2015.10	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%
2016.02	1126.8	0.86%	4.34%



数据来源：中国房地产测评中心

2、临深三线城市房价稳涨，旅游城市房价止跌

联系成交数据来看更加显著，京沪穗深等一线城市房价依旧保持快速上行，其中深圳房价更是较四季度平均上涨了 17%，持续高速上涨，北京、上海一季度房价环比上涨幅度分别为 6%、7%，也依旧保持快速上涨。与 2015 年同期相比，一季度深圳房价同比涨幅更是高达 74%，远跻其他一二线城市。在近几年最宽松的政策背景下，高端项目成交占比增加、中高端需求爆发性释放一线城市房价快速上行的最主要动因。

二三线城市方面，苏州、南京、厦门等热点城市房价依旧保持快速上行，得益于发达的经济支持，2009 年的“四万亿”基建投资部分在这些城市取得了最为明显的成效，在城建迅速升级的支持下，这些供需平衡、人口吸纳能力较强的城市房价持续快速上涨。一线城市辐射的东莞、佛山等市房价也在稳步上涨，此外海口、三亚等旅游城市房价亦在一季度环比上涨，分别环比上涨了 4%和 1%，作为“去库存”重点提到的方向之一，旅游地产市场也在传统旺季看到了更多利好信号。但受到需求不振、存量过剩等因素影响，乌鲁木齐、西宁等西部省市房价却依旧低迷，一季度房价均有不同程度的下滑。

表：2015 年一季度全国主要城市商品住宅交易均价

能级	城市	成交均价	环比	同比	城市	成交均价	环比	同比
一线	北京	30305	6%	14%	上海	36074	7%	27%
	广州	15614	2%	7%	深圳	47772	17%	74%
二线	厦门	23688	7%	19%	青岛	8443	-2%	4%
	南京	17271	8%	31%	成都	7461	1%	17%
	杭州	16628	4%	7%	南宁	7423	-1%	0%
	苏州	15730	10%	30%	西安	6922	-2%	1%
	福州	13870	-5%	-13%	兰州	6856	17%	-4%
	宁波	13295	-4%	4%	昆明	6674	-13%	-14%
	天津	11786	-1%	7%	沈阳	6334	1%	1%
	太原	10263	-2%	1%	重庆	6226	-5%	-2%
	大连	9928	-7%	2%	贵阳	6196	18%	18%
	郑州	9323	0%	10%	长春	6190	1%	0%
	武汉	9314	1%	13%	长沙	5954	-6%	0%
	合肥	9199	3%	14%	呼和浩特	5592	2%	22%
	济南	9140	1%	18%	西宁	5465	-10%	1%
	海口	9032	4%	5%	乌鲁木齐	5285	-6%	-7%
	南昌	8762	-2%	1%				
三四线	三亚	18304	1%	-20%	盐城	6461	3%	9%
	温州	15440	-5%	-12%	烟台	6452	-2%	-5%
	珠海	14301	5%	-7%	镇江	6346	0%	19%
	东莞	11789	11%	29%	潮州	6118	-1%	6%

台州	11203	10%	-1%	宜昌	5983	10%	18%
昆山	9259	2%	9%	淮安	5895	5%	4%
佛山	9169	0%	10%	马鞍山	5785	-5%	-3%
石嘴山	8758	35%	-	泰州	5743	-4%	-2%
泉州	8311	-11%	9%	日照	5721	1%	-1%
汕头	8123	1%	14%	江门	5586	1%	-1%
南通	7883	2%	3%	南平	5497	1%	-1%
无锡	7834	-2%	3%	清远	5404	2%	1%
肇庆	7570	23%	238%	河源	5392	6%	2%
莆田	7349	-10%	-8%	韶关	5151	-3%	3%
宜兴	7269	3%	7%	襄樊	5071	4%	-3%
芜湖	7110	0%	16%	洛阳	4820	-4%	0%
淄博	6907	1%	17%	株洲	4489	-2%	8%
晋江	6845	-5%	-6%	九江	4456	-8%	-9%
徐州	6827	-7%	5%	阳江	4408	-4%	-10%
常州	6759	1%	3%	内江	4092	-7%	-9%
江阴	6594	-4%	0%	吕梁	3998	-11%	-16%
惠州	6585	4%	2%	六盘水	3883	3%	14%
漳州	6567	-1%	15%				

数据来源：CRIC

3、上半年将持续上行，部分城市或迎来阶段性顶部

从宏观层面来看，去库存仍将是 2016 年房地产的主旋律，近期密集出台的去库存新政即是最好例证，而其中降二套房首付、减免契税等行政更是直接利好改善性需求。在购房需求增加、高收入购房者增多的支持下，我们认为 2016 年上半年房价仍将保持上涨态势。而需求基数较大、房价仍处低位的成都、武汉等市，其房价更有望在今年上半年迎来部长。

但对于个别房价过快上涨的城市，还是要关注地方政府“控房价”新政出台的可能，如南京即在 2 月底出台了“宁十七条”控房价，上海也进一步要求增加中小套型住房供应，意在缓解目前市场供不应求、房价飙升的现状。并且近期市场表现来看，过快上涨的房价已经伤及到市场需求，如 3 月南京、苏州等热点城市成交量即连续 3 周下滑，案场来电来访也有不同程度的回落。因此在“稳房价”新政逐步发力、高房价已经伤及需求的背景下，预计这些城市房价或将在年中迎来阶段性触顶。

六、一、二线“去库存”成效显著，三四线短期内仍难摆脱高库存

在去年销售回暖的带动下，多数城市库存量均有所下降，“去库存”攻坚战初显成效，一季度以来，降准、降低契税和首付利好政策频出之下，各城市存量持续回落，部分城市供不应求的局面愈加凸显，整体来看，库存处在高位回落期。在行业“去库存”的大背景下，随着前期政策落地执行，各城市库存压力、去化风险进一步降低。

1、一、二线库存快速下滑，南京消化周期不足三个月

一季度多数城市供求比相对 2015 年全年均有所下滑，多为 1.0 以下，仅贵阳、兰州高于 1.2，而上海、苏州、无锡等城市则不足 0.5，**供不应求矛盾突出。供求比下滑主要是受春节影响，房企减少供应，一季度供应量锐减所致。**值得注意的是，贵阳在 1 月供应近 100 万平方米，创下近 1 年新高，供求比也攀升至 1.3。

多数城市库存量与去年同期相比，除深圳以外，全部下滑。主要是得益于去年销售回暖以及在“有供有限”政策出台之下，“去库存”取得了一定成效，多数城市库存风险有所降低。**整体来看，一、二线热点城市持续热销之下，库存量也大幅下滑，虽然二线部分库存仍处在高位，但已经有了回落的迹象。**

一线城市中除深圳住宅存量上涨 19%外，北上广同比均下降。二、三线城市住宅存量除太原和南宁同比上涨外，其余全部下降。但是与 2015 年底的存量相比，一季度各线城市全部下跌，其中存量一直维持高位的长春、沈阳、青岛和天津等地，也开始小幅下跌。表明在一季度新增供应锐减之下，市场需求并没有出现大幅下滑，房企抓紧窗口期积极去库存。

与存量、供求比大幅下滑一样，一季度消化周期也大幅改善。其中一线城市中北京、广州、深圳维持在 9、10 个月左右，相对平衡，上海 2 月消化周期仅 4 个月，市场可售货值不多；二、三线城市中，沈阳、青岛、西安、天津、兰州、晋江和徐州等地消化周期仍在 18 个月警戒线以上，受到一季度市场处于淡季的影响，这些城市消化周期均已经超过 20 个月。与之相对应的合肥、苏州、武汉，作为去年热门城市，其消化周期进一步下降，在一季度末库存依旧维持在相对合理的范围。

2、“去库存”利好将持续释放，但三线短期内仍难摆脱高库存

今年两会上政府工作报告中 3 次提及“房地产”、10 次提到“住房”，归纳起来，就是要多手段、多渠道，快速、有效的求库存，因此，在“鼓励农民购房”“加大购房补贴力度”、“提高货币安置化比例”之下，去库存的主旋律不会改变。预计接下来相关政策不断落地，库存压力有望进一步缓解。各城市基本面不同，

一线城市由于其独特的经济地位，市场需求旺盛，本身库存和去化周期并不大，随着未来供应结构的不断优化；二、三线分化格局不改，一类是去年市场表现良好的热门城市，如

武汉、苏州、合肥、南京等，在整体政策宽松下，市场供不应求局面不会发生实质改变，整体库存风险较低；另一类则是库存较高的城市，如沈阳、长春、青岛等，由于库存量畸高，如若不从供应端入手，控制土地供应，高库存仍将伴随其较长一段时间。

表 33 个重点城市一季度供求比、库存量和消化周期

能级	城市	供求比		库存量			消化周期		
		1-2月	2014年	2月底	同比	2015 四季度	2月底	同比	2015 四季度
一线	北京	0.5	0.8	910	-12%	1001	10.7	-12%	9.2
	上海	0.3	0.8	521	-45%	667	4.0	-65%	4.1
	广州	0.7	1.0	878	-11%	913	8.8	-21%	7.5
	深圳	0.6	1.0	576	19%	588	8.6	5%	8.5
二线	苏州	0.3	0.7	398	-51%	513	3.5	-74%	3.6
	长春	0.4	0.8	1107	-11%	1148	22.1	-14%	15.2
	杭州	0.6	0.9	1004	-14%	1060	9.5	-35%	8.1
	成都	0.4	0.6	1656	-28%	1787	9.3	-8%	8.2
	沈阳	0.7	0.9	2818	-3%	2843	24.8	-21%	16.8
	昆明	0.6	0.7	713	-18%	757	11.1	15%	10.5
	宁波	0.4	0.8	480	-27%	526	12.8	-41%	10.3
	贵阳	1.3	0.8	576	-29%	581	12.2	-37%	8.2
	青岛	0.4	0.9	1975	-2%	2052	20.9	-28%	16.1
	南京	0.6	0.9	482	-32%	597	3.6	-61%	3.8
	厦门	0.7	0.9	315	-2%	320	12.6	-32%	7.4
	合肥	0.5	0.9	261	-49%	373	3.3	-62%	4.1
	济南	0.9	1.0	911	-8%	921	10.8	-13%	7.5
	南宁	0.8	1.0	648	1%	748	9.3	-11%	7.4
	西安	0.6	0.9	2010	-14%	2100	20.7	-7%	15.9
	福州	0.5	0.7	280	-28%	293	11.0	-32%	9.6
	武汉	0.6	0.8	1188	-23%	1323	5.7	-51%	5.4
	南昌	0.6	0.8	307	-17%	330	7.4	-41%	4.9
	天津	0.8	0.7	2590	-9%	2628	23.5	-45%	17.9
	兰州	1.3	1.1	477	-13%	625	21.0	-35%	16.9
太原	0.5	1.2	617	38%	692	8.3	-31%	12.5	
三四线	无锡	0.3	0.7	848	-20%	903	15.9	-35%	14.7
	佛山	0.7	1.0	1101	-7%	1164	9.4	-21%	8.5
	常州	0.4	0.6	517	-32%	565	14.1	-17%	12.7
	晋江	0.5	1.3	346	4%	353	32.6	-2%	25.6
	惠州	0.7	0.7	195	-50%	223	3.1	-70%	3.8
	洛阳	0.6	1.3	504	9%	528	15.5	-32%	17.1
	徐州	1.0	0.8	606	-25%	607	21.9	-14%	18.3
	东莞	0.5	0.9	543	-34%	637	4.8	-66%	7.0

数据来源：CRIC

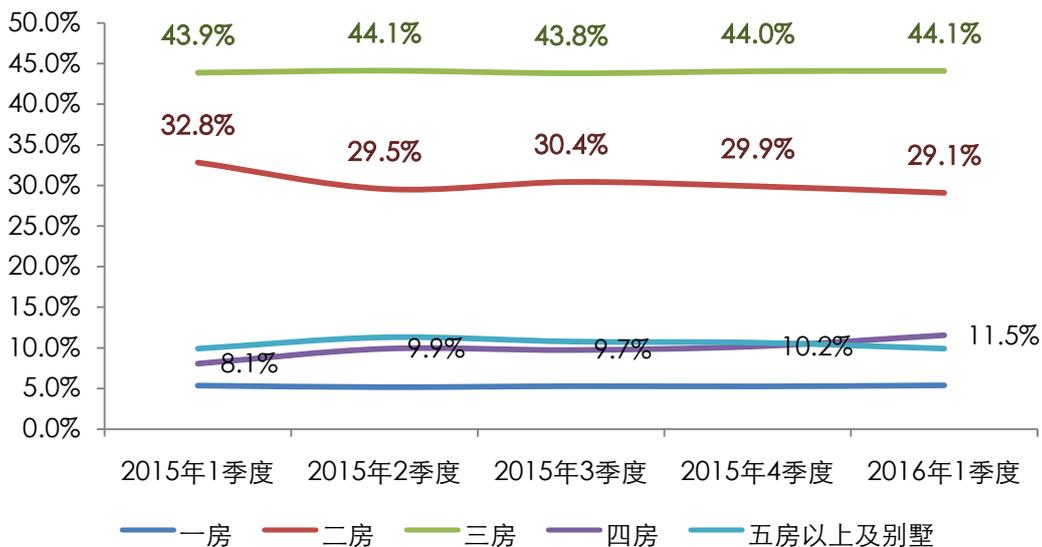
七、刚需仍是市场绝对主力，大户型成交占比将持续提高

与往年市场走势不同，2016年一季度的高端产品成交占比仍在持续上行，各类刚需产品成交占比则相应回落，小户型产品成交回落态势更为显著。基于当前“去库存”方针大方向不变，我们认为2016年中大户型产品成交占比将持续攀升，但具体到各线城市表现，或将出现一定分化。

1、二房成交占比持续回落至29%，四房占比同比增3.4个百分点

2016年一季度行业时值传统淡季，但四房产品成交占比却逆市上涨，成交占比由2015年四季度的20.8%上升至21.5%，增加了0.7个百分点。自2015年一季度以来，四房产品成交占比走势持续上涨，一房、三房产品成交占比相对平稳，二房产品成交占比则持续回落。商品住宅成交结构趋向于多户型，一方面是随着存量房市场的逐步扩容，越来越多的首置需求流向了二手房市场；另一方面则是受调控趋宽推动，2015年以来房地产政策面持续放宽，消费者的改善性需求也在持续加速释放。

图：一、二线重点城市各户型成交占比走势情况



注：样本城市包括北京、上海、广州、深圳、贵阳、海口、杭州、合肥、济南、兰州、南京、南宁、宁波、厦门、沈阳、苏州、太原、天津、乌鲁木齐、武汉、长春、长沙、重庆等23座一二线城市

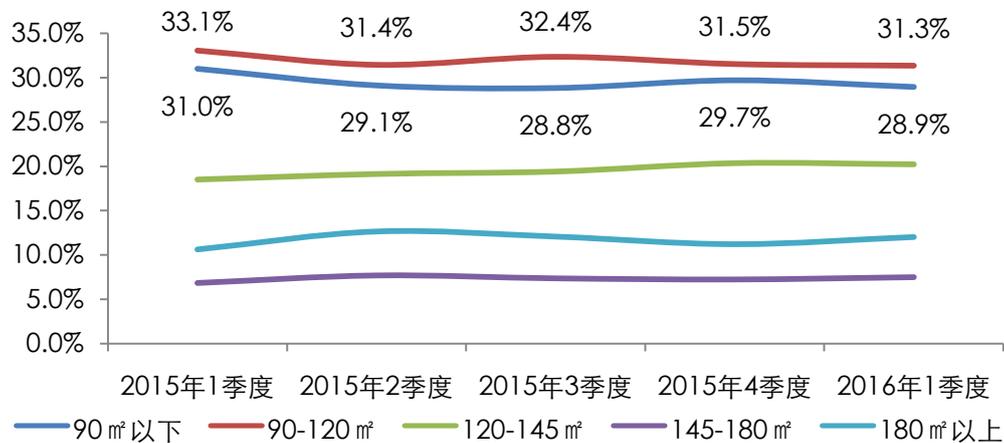
数据来源：CRIC

2、热点城市大户型成交占比增加，高库存城市小户型更受青睐

2016年一季度，大户型产品价格保持领涨，成交占比也在继续上行。**145平方米以上面积段产品则均有不同程度上升**，并且在上海、深圳、南京等热点一二线城市，大户型产品所受关注度更高，房价上涨更快，其成交占比增幅也更为显著，以上海为例，2016年一季度180平方米以上产品成交占比高达27%，较2015年四季度上涨3个百分点。而**120**

平方米以下产品份额则略有下滑，成交占比下滑 0.9 个百分点，降至 60.2%，但仍是大多数城市成交的绝对主力，如在杭州、沈阳、重庆等市，90 平方米以下小户型成交占比仍然超过 40%，占比更是显著上升。

图：一二线重点城市各面积段成交占比走势情况



注：样本城市包括北京、上海、广州、深圳、贵阳、海口、杭州、合肥、济南、兰州、南京、南宁、宁波、厦门、沈阳、苏州、太原、天津、乌鲁木齐、武汉、长春、长沙、重庆等 23 座一二线城市

数据来源：CRIC

3、改善需求延续上行趋势，一线城市大户型面临降温

从购房需求的户型分布来看，目前二房和三房成交占比持续所回落，而大户型产品成交占比则持续提升。从供应面来看，为响应“去库存”新政，目前大部分二三线城市趋向于加大产品的套均面积来加快产品去化；从需求面来看，目前持续趋宽的房地产政策和信贷环境，也为改善性需求提供了更为宽松的外部环境。整体来看，2016 年大户型产品成交占比的上升趋势仍将延续。

但具体到城市角度，成交结构走势或将有所分化。一线城市方面，大户型产品难持续高热，目前一线城市房价高涨已经引起了中央和地方的高度重视，而价格上涨最快的中高端项目更是被屡屡提及，近期上海、北京等地政府更是多次表态控房价，3 月末上海更是明令提高二套房首付成数，并严加区分普通住房与非普通住房，意在控制明显过热的改善性需求，

二线城市方面将进一步分化，苏州、南京等热点城市情况与一线城市类似，在地方政府的调控下，其中高端项目热度或将有所降温；而杭州、天津等潜在库存压力较大、且房价已达高位的城市，大户型产品虽有上升空间，但市场成交还是以中小户型首置产品为主；对于乌鲁木齐、武汉等中西部城市来说，“促需求”仍是地方政策的最重要引导方向，并且由于房价水平相对较低，中大户型产品成交占比仍有较大上升空间。

八、政策利好区域热销，家装定制引关注、首付贷成禁区

2016年一季度市场总体向好，北京商办项目保利大都汇在元旦当日实现了3亿热销，3月5日加推又劲销了3亿；除此之外，海南养生大盘富力红树湾在开盘也热销了18亿，当日现场成交2000余套；但这些项目显然无法代表一季度整个市场情况，更多的热销信息仍主要集中在上海、南京、合肥、苏州等热点城市。

总体来看，这些热点城市在政策利好的推动下，无论是中高端改善，还是刚需户型，成交情况都还不错，尤其值得一提的是，今年上海万科别具匠心的提出了“逆返乡置业”的概念，主要为吸引外来留沪过年人群的目光，多案场联动以“玩乐地图”等活动集聚人气，同时联合了善诊、天海巨轮等平台将服务升级，最终，在春节期间实现成交总金额10.5亿元。

2016年一季度重点热销项目情况

具体时间	城市	项目名称	企业名称	热销情况
2016/1/1	北京	保利大都汇	保利地产	75套精装公寓开盘当日全部售罄，日销3亿。
2016/1/1	三亚	绿城蓝湾小镇	绿城中国	元旦三天销售额已突破4亿元。
2016/1/3	南京	佳兆业·城市广场	佳兆业	加推103套房源，1小时内售罄。
2016/1/6	杭州	滨江华家池	滨江集团	二期首日认筹超8成，揽金16亿。
2016/1/14	苏州	景瑞御江山	景瑞地产	100套房源1个小时全部售罄。
2016/1/30	合肥	旭辉湖山源著	旭辉地产	首开售罄热销1.5亿。
2016/2/6	上海	万科翡翠滨江、万科有山等所有上海万科项目	万科地产	春节期间实现成交总金额10.5亿元。
2016/2/22	上海	瑞虹新城	瑞安房地产	推出352套房源，全部售罄，揽金36亿。
2016/2/28	合肥	文一名门学府里	文一地产	首开推出274套房源，开盘当日全部售罄。
2016/3/3	无锡	雅居乐中央府	雅居乐	开盘1小时售罄，狂销3.6亿。
2016/3/4	苏州	旭辉城	旭辉地产	94套房源半小时内全部售罄。
2016/3/5	北京	保利大都汇	保利地产	开盘当天劲销3亿。
2016/3/12	海南	富力红树湾	富力地产	开盘热销了18亿，当日现场成交2000余套。
2016/3/20	苏州	景瑞御江山	景瑞地产	推出108套高层房源，当日去化超9成。

数据来源：CRIC

今年一季度房企折扣幅度与去年同期大体持平，降价力度有限，主要源于2016年开年，利好政策不断，1月“全国两孩”正式落地，2月央行又宣布在“不限购”城市下调最低首付比例，同时减征购房税费，进入3月，随着两会召开，央行降准实施了更为宽松的货币政策，利好政策的叠加效应促使一线和部分核心二线城市成交火热，总体而言，房企以价换量的意愿有限，除了部分商办类项目如河源恒大名都商铺最大优惠5.5折外，住宅类产品的最大让利不过7.5折，更多的项目以9折左右的折扣促销。虽然恒大在3月22日的“无理由退房一周年活动发布会”上也宣布“全线降价”（在全国349个楼盘中，除上海、启东等项目，其余楼盘均享受8.7折优惠），但促销效果如何仍有待后期检验。

2016 年一季度降价力度较大项目情况

时间	企业名称	城市	项目名称	内容	折扣力度
2016/1	碧桂园	石家庄	五证石家庄碧桂园	楼王认购 7.7 折再享 9.8 折, 综合优惠 7.5 折	7.5 折
2016/1	荣盛发展	沈阳	荣盛盛京绿洲	三室房源最低享受 8.3 折	8.3 折
2016/1	旭辉地产	长沙	旭辉御府	现房总价钜惠 10 万, 让利 8.4 折	8.4 折
2016/1	恒大地产	佛山	恒大御景	购房最高可享 8.7 折优惠	8.7 折
2016/1	远洋地产	中山	远洋一方	电商 2 万抵 8.8 折	8.8 折
2016/2	中国金茂	重庆	金茂珑悦	按揭+团购共享 8.4 折优惠	8.4 折
2016/2	世茂房地产	重庆	世茂茂悦府	团购可享 8.5 折优惠	8.5 折
2016/2	富力地产	昆山	上海富力湾	2 万享 8.5 折	8.5 折
2016/2	碧桂园	三亚	碧桂园·珊瑚宫殿	洋房 8.8 折	8.8 折
2016/2	中国铁建	海南	中国铁建书香小镇	全款享受 8.8 折优惠	8.8 折
2016/3	恒大地产	河源	恒大名都	商铺最大优惠力度 5.5 折	5.5 折
2016/3	碧桂园	台山	台山碧桂园	现购房特惠 8.8 折优惠	8.8 折
2016/3	雅居乐	昆明	雅居乐云南原乡	最大优惠 9 折	9 折
2016/3	金地集团	长沙	金地格林公馆	购房可享 9.2 折	9.2 折
2016/3	绿城中国	胶州	绿城紫薇广场	三期清盘特惠 9.2 折, 购房后可送价值 3-6 万的家电大礼包	9.2 折

数据来源：CRIC

然而，处于政策逐步宽松的市场环境，降价终不是营销的主角，部分项目 5.5 折促销也仅是个案现象，一季度，房企营销的亮点如下：**一方面大数据引领的家装定制又有新动作。**景瑞携当代推出了 VR 虚拟样板间，利用新科技为购房者营造“如临其境”之感；万科则首次推出了自己家装定制品牌“美好家”，提升产品附加值以加速去化。**另一方面为响应央行房贷新政**，保利地产福建公司携银行、第三方机构推出了**首付贷业务**，号称可以实现首付 10% 购房，但类似业务已经被央行认定违法，未来将成禁区。

基于此，展望未来，我们认为，**在大数据思潮下的营销创新将成为主流**，未来随着互联网应用的成熟、科技的完善，服务质量将成为竞争力的关键所在。

九、土地供需量锐减而价格上扬，二季度热点将在二线城市

一季度本就是传统的土地供应淡季，一方面是由于春节因素的影响，另一方面，各城市政府一季度推地较为谨慎，房企拿地的积极性亦不高，因此一季度整体土地供求均处于低位。

1、供应同、环比跌幅均超 6 成，成交环比锐减 52%，价格持续上涨

2016 年一季度，CRIC 监测的 300 个城市经营性用地总供应建筑面积为 8417 万平方米，同、环比均下降 6 成有余。其中二线城市表现相对较好，供应规模甚至稍高于去年同期水平，一线和三四线城市均远低于去年同期。

成交方面，300 个城市经营性用地总成交建筑面积为 8113 万平方米，较去年同期下滑 28%，较去年四季度下跌 52%。究其原因，土地供应规模的大幅下滑自然是其中原因之一，此外，去年一季度楼市热度较高，政策面和信贷面方向明朗，土地供应和成交量均处于同期的高位。

成交均价方面，300 个城市经营性用地总成交金额为 2686 亿元，较去年同期下降 10%，较去年四季度下降 54%；成交均价为 3311 元/平方米，较去年同期大涨 26%，较去年四季微跌 3%。经过 2015 年楼市热度的熏染，土地价格持续稳定上涨，2016 年一季度虽没有大量的优质地块成交，但成交楼板价仍处于高位。

表 9-1：2016 年 1 季度各能级城市经营性用地供求价情况（单位：万平方米，元/平方米，亿元）

城市能级	供应面积			成交面积			成交均价			成交金额			溢价率
	面积	环比	同比	面积	环比	同比	均价	环比	同比	金额	环比	同比	
一线城市	188	-87%	-62%	403	-74%	-52%	13465	5%	32%	543	-73%	-37%	19.62%
二线城市	5685	-49%	5%	4903	-45%	-19%	3265	8%	59%	1601	-41%	29%	28.19%
三四线城市	2544	-74%	-84%	2807	-56%	-37%	1932	15%	-3%	542	-50%	-39%	25.74%
合计	8417	-62%	-62%	8113	-52%	-28%	3311	-3%	26%	2686	-54%	-10%	25.87%

注：数据统计范围为 2016.01-01.1-2016.03.22 数据来源：CRIC

从各城市能级来看，二线城市表现最为强势，供应和成交规模相对较高，并且在成交量同比大跌近 2 成的情况下，成交金额同比却上涨近 3 成，成交楼板价相比去年同期大涨近 6 成。其中苏州、合肥和南京土地市场热度最高，整体成交溢价率均在 100%以上。尤其是南京，新年刚过城北区域单价地王记录便被刷新。一线城市一季度并未推出优质地王，且在市场疯狂之后，房企对一线城市地块更加谨慎，土地溢价率均不高，北京和上海分别为 28% 和 26%，深圳和广州则为 0；整体溢价率为 19.62%，相比去年同期增加了 6.46 个百分点，远低于去年四季度，在各能级城市溢价率中处于最低位。三四线城市整体仍以去库存为工作重心，土地供应量同比跌幅最大。但部分受行政区域利好的三四线城市，比如临近广州的佛山和东莞、临近北京的廊坊，房企拿地意愿较强，成交溢价率亦相对较高。

2、上半年土地供、需低位运行，热点二线城市楼板价保持上行

2016 年我国房地产市场调控的主基调仍是去库存和因城施策，因此土地市场“有供有限”的指导思想仍将继续。**预计 2016 年二季度全国整体土地供应量仍将维持相对低位，尤其是商品房库存量较大，去化问题严重的三四线城市，土地供应规模将继续走低。**成交方面，相对于一季度，二季度成交规模势必增加，但受制于土地供应规模的限制，成交规模涨幅有限。

从 2016 年两会来看，调控仍在继续，各城市将得到更多的自主权。一线城市由于供应不足，需求旺盛所致，房价快速上涨，加之一季度一线城市土地供应规模相对较少，**预计二季度有望加大土地供应量，并且在土地出让条例中要求增加中小套型配比。**一线城市核心区域可开发利用土地量较少，二季度的土地供应将以城市外围区域为主，比如北京的五环之外，上海的外环以外。2015 年房企集聚一线城市，僧多粥少之下地价飙升，风险初现，开发难度愈加，部分开发企业逐渐将目光转至二线城市，尤其是合肥、南京、苏州等楼市健康，经济活力强的城市，这类**热门城市的成交楼板价预计将在二季度仍保持上行趋势。**极少的有区域利好的三四线城市将得到开发商青睐，其余三四线城市仍是一潭死水，**二季度预计供需将低位运行。**

十、房企业绩加速上升，热门城市拿地积极

2016年1-2月，房企普遍业绩优异，部分房企得益于重点布局的城市市场火热而实现大幅增长。在市场回升之际，虽拿地成本继续保持攀升势头，房企投资意愿仍普遍上涨。

1、业绩同比提升显著，热门城市拉动房企销售

因春节假期等因素影响，1-2月是传统销售淡季，不过今年迎来“开门红”，整体销售情况优异，绝大多数房企前2月销售业绩同比增长。

第一梯队中，恒大、碧桂园表现突出，销售均同比翻番，另外，保利地产销售额亦有90%的上涨。较为特殊的是万达地产，前2月销售额同比出现下滑，跌幅8%，主要由其战略定位所决定。第二梯队房企表现差异更为悬殊，销售同比涨幅最大的是金地集团的314%，而泰禾集团则出现10%的下跌。

究其原因，表现优异的房企多为城市市场拉动型，有如“水涨船高”。以恒大、金地为例，恒大地产1-2月位于太原、武汉等市场活跃度较高的重点二线城市的项目多有热销，仅此两城市贡献率就达30%；金地集团在售项目也基本位于一线及重点二线城市，贡献率前五位的城市依次为武汉、深圳、南京、杭州、上海五大房地产热门城市。1-2月表现而言，城市布局对房企的销售业绩起到关键性影响作用。

表：2016年1-2月17家重点房企销售金额及全年销售目标（单位：亿元）

企业名称	2016年1-2月销售金额	同比增幅	2015年销售金额	2016年销售目标	目标增长率	2015年前2月销售目标完成率
万科地产	416	32%	2615	3000	15%	14%
碧桂园	237	106%	1402	1680	20%	14%
绿地集团	182	6%	2301	/	/	/
恒大地产	365	117%	2013	2000	-1%	18%
中海地产	203	19%	1492	/	/	/
保利地产	229	90%	1541	/	/	/
万达地产	73	-8%	1641	1000	-39%	7%
富力地产	64	56%	544	600	10%	11%
世茂房地产	53	1%	670	/	/	/
华润置地	179	75%	852	/	/	/
招商蛇口	79	94%	532	/	/	/
融创中国	87	17%	682	800	17%	11%
绿城中国	67	6%	719	/	/	/
龙湖地产	66	55%	545	/	/	/
金地集团	106	314%	617	/	/	/
新城地产	63	127%	319	/	/	/
旭辉集团	50	147%	302	/	/	/

数据来源：企业公布、CRIC监测

注：绿地、万达1-2月业绩和招商蛇口2015年业绩为监测数据

在为数不多的已公布目标的房企中，可以看到，房企对增长幅度要求继续保持理性，均设在 10-20%之间。单纯的规模增长已不再是房企重心，万达将 2016 年目标下调 34%、恒大下调 1%便足以代表，体现了房企新的战略布局以及多元化转型的决心。

目标的理性加上市场的活跃，使得房企目前的目标完成情况良好，完成率基本在 10%以上，其中恒大销售进展最为迅猛，完成率已达 18%。

2、拿地成本加速上扬，大型房企投资意愿强烈

2016 年 1-2 月，CRIC 监测的 20 家典型房企合计新增土地建筑面积 2684 万平方米，拿地金额 1301 亿元，同比分别增长 14%和 42%；平均楼板价 4852 元/平方米，较上年同期上涨 24%。

单个房企来看，万科以 592 万平方米领跑前两月房企拿地量，而碧桂园继续大力布局三四线，以 327%的增速成为前两月拿地增速最快的房企。20 家重点房企新增土地建筑面积涨跌各半，而拿地金额普遍提升。从中可见，房企投资意愿普遍增强，大型房企更为突出。拿地成本方面，均有不同程度的上涨，其中，平均楼板价同比涨幅超 200%的房企就有 6 家。

拿地成本的急剧上升，一方面在于 2015 年楼市虽筑底回暖，但不确定性因素仍存，因而房企依然偏好布局一线及重点二线城市，此类城市地价相对较高，导致结构性拉升平均楼板价。典型的有，禹洲地产今年 1-2 月加大对一线及重点二线城市的布局，先于上海闵行竞得一幅宅地，楼板价近 2.9 万元/平方米，后又接连在南京、福州分别竞得商住综合用地，楼板价均在 1.2 万元/平方米上下。另一方面，楼市的回暖又促使地价进一步上扬，房企对于优质地块的争夺使得高溢价地块频出，平均楼板价上涨明显。中海地产最具代表性，其于近两年 1 月均在济南竞得住宅用地，2015 年楼板价不足 2000 元/平方米，而 2016 年已达到 4500 元/平方米左右。

表：2016年1-2月20家重点房企新增土地储备（单位：万平方米、亿元、元/平方米）

企业名称	2016年1-2月 建筑面积	建筑面积 同比	2016年1-2月 成交总价	成交总价 同比	2016年1-2月 楼板价	成交楼板价 同比
万科地产	592	186%	341	202%	5754	5%
恒大地产	414	52%	127	40%	3075	-8%
碧桂园	306	327%	54	464%	1766	32%
融创中国	192	55%	169	92%	8815	24%
保利地产	184	28%	52	62%	2812	27%
华润置地	179	-9%	114	-44%	6371	-39%
万达集团	159	-53%	38	-64%	2357	-23%
金科集团	125	39%	20	54%	1624	11%
绿地集团	117	-11%	115	45%	9832	63%
荣盛发展	89	-63%	42	52%	4649	316%
中海地产	76	-53%	59	67%	7835	258%
富力地产	67	-40%	19	13%	2820	90%
建业地产	45	-50%	8	-8%	1734	86%
时代地产	42	1%	64	219%	15140	216%
中国金茂	41	20%	12	169%	3044	125%
旭辉集团	21	4%	9	-33%	4330	-35%
禹洲地产	15	-50%	33	22%	21971	145%
当代置业	12	34%	19	8%	15158	-19%
雅居乐	3	-78%	1	41%	2821	529%
首创置业	2	-85%	5	-49%	28530	236%

数据来源：企业公布、CRIC监测