



地王风起云涌,市场却将迎来转折

——2016年上半年房地产市场十大热点剖析与预判

CRIC 研究中心

2016年06月



目录

一、中央宽严并济，地方因城施策，信贷是最大变数	3
1、中央一季度调首付、降税负、宽信贷，二季度迎政策”真空”	3
2、热点城市控制需求、以“限”为纲：限购、限价与限贷	3
3、近 30 个省市出台全面刺激方案，将去库存目标量化规定	4
4、下半年宽严并济，各地因时、因城施策为主，信贷是最大变数	5
二、开发投资、新开工止跌回升，下半年增速料将回落	5
1、开发投资增速快速上涨至 7%，绝对量维持近一年月均水平	5
2、新开工增速由负转正、快速增长，总量创近三个季度新高	6
3、投资、新开工增速已到高位，下半年回落为大概率事件	6
三、上半年成交高峰后市场疲态显现，下半年将迎来调整期	7
1、上半年成交激增至高位，热点二线城市异军突起	7
2、需求透支与涨价观望致成交后劲不足，下半年二线面临回调压力	10
四、热点城市房价快速上涨，预计下半年涨幅趋于平缓	10
1、中住 288 房价指数加速上行，全国房价稳步抬升	10
2、各线城市明显分化，热门城市房价增长显著	11
3、下半年房价仍稳中有升，热点城市房价涨幅将趋缓	12
五、热销项目频出，4 类项目引爆楼市	13
1、热点城市改善型项目持续火热	13
2、商住盘在北京市场倍受追捧	13
3、区域垄断性大盘项目依然大卖	14
4、碧桂园、恒大多盘联动获热销	15
六、重点城市库存走向分化，下半年整体去化压力将维持低位	16
1、行业去库存初显成效，上半年全国待售面积持续回落	16
2、八成城市库存风险落入低位，七类城市表现值得关注	17
3、下半年库存压力将维持低位，热点城市或现短期波动	18
七、“地王”数量创新高，下半年热点城市地价仍维持高位	20
1、一、二线城市溢价率大幅攀升，三四线城市供求持续走低	20
2、半年内地王数量已创历年新高，热点城市土拍热度飙升	21
3、未来热点城市土拍仍难降温，企业判断趋同是关键内因	22
八、房企业绩完成度普遍较高，万科、恒大、碧桂园突破千亿	23
1、前五月房企业绩同比翻番达 8 家，目标完成率普遍较高	23
2、万科、恒大、碧桂园突破千亿，华润、融创蓄势待发	24
九、房企拿地金额大幅上升，央企充当“地王收割机”	25
1、房企拿地态度较为积极，一线和部分二线地王扎堆	25
2、央企首 5 月拿地激进，信达勇夺地王“一鸣惊人”	26
十、风向转变、概念离场，房企聚焦三大战略重点	27
1、传统金融牌照受宠，中型房企加入争抢	27
2、资产管理能力提升，参与国内外产业投资	28
3、完善基础物业管理，丰富社区服务种类	29

2016年上半年，全国政策面延续宽松基调，调首付、降税负、宽信贷，地方政策则随市场效果显著分化，大部分城市全面刺激，热点城市开始收紧。受一揽子“去库存”政策激励，房地产行业指标持续转暖，开发投资、新开工面积增速双双触底回升，多数城市上半年成交量高于去年同期，部分城市单月成交量已创近3年新高，企业业绩完成度普遍较高，万科、恒大、碧桂园等仅前5月便突破千亿元；与此同时，随着热点城市成交大幅放量，库存持续走低，市场供不应求使得“三高”地块频现，地价、房价轮动上涨。

一派火热景象中似乎又看到了2009年、2013年的影子，无数次市场都经历了“市场热-政策出-土地热-市场冷”的周期轮回，2016年恐将难以摆脱再次落入窠臼的宿命：政策收紧、热点城市成交降温，下半年各指标增速将有所下滑，市场迎来转折点。

一、中央宽严并济，地方因城施策，信贷是最大变数

上半年，全国政策面延续宽松基调，中央调首付、降税负、宽信贷，地方不仅加紧落实“去库存”新政，甚至还频发“创设性”刺激性政策，但随市场反应显著分化，热点城市开始收紧。下半年，在中央整体宽严相济的格局下，各地方政府仍然是政策的主导者和落实者，唯一不确定性是信贷投放执行的变化，将是决定市场热度的最大变数。

1、中央一季度调首付、降税负、宽信贷，二季度迎政策“真空”

为了全年落实“去库存”，中央出台了一系列全国性刺激政策，包括下调不限购城市商业贷款首付比例最低至20%，多部委联合发文下调契税、营业税等，以及5月1日全面“营改增”，交易税负较之前再降4.8%。与此同时，央行维持宽松信贷，一季度人民币贷款新增4.61万亿元，同比多增9301亿元，其中很大一部分流向了房地产市场。政策面和资金面的全面宽松，直接推动了购房需求释放，市场成交量迅速回升。

2、热点城市控制需求、以“限”为纲：限购、限价与限贷

(1) 3月，上海、深圳相继加码“限购、限贷”政策，提高非本地户籍家庭购房社保缴纳年限，提高二套房首付比例，严禁“首付贷”、“房产众筹”等变相贷款。4月，廊坊下发限购令，非本地户籍居民家庭在三河市、大厂回族自治县、香河县和固安县限购1套住房，且首付比例不低于30%。5月，北京通州区限购商住公寓，购买通州区商住公寓家庭需满足本市住宅限购条件，且计入家庭的住房套数。

(2) 苏州、南京先后“限房价、限地价”。3月，苏州规定项目申报价格每年涨幅不宜超过12%；4月，南京跟进并实行8%-12%的区间调控，进一步加大了对中高端改善型楼盘的调控力度。不过，“限价令”难以改变房价看涨市场预期，更难逆转库存持续走低、市场供不应求格局，催生土地市场火爆、地价飆涨。5月，苏州首创性地祭出“土地限价令”，对地块设定最高溢价，对报价超过最高溢价地块直接流标。南京紧随其后，实行土地出让最高限价办法。不过，苏州南京土地市场并没有明显降温，反而引发土地流拍的怪相。

(3) 武汉、合肥收紧信贷。几乎与上海、深圳出台紧缩政策同时，武汉也在3月底下调公积金贷款额度，6月，合肥出台差别化房贷政策，首套房贷结清二套首付4成，未结清首付5成，三套首付6成，第三套停止使用公积金贷款。这些城市调降金融杠杆直接降低购房者支付能力。

3、近30个省市出台全面刺激方案，将去库存目标量化规定

与以往不同的是，此次诸多省市对“去库存”时间表和路线图都立下明确“军令状”。首先是广东省在3月初就全面提出各地市库存目标；安徽省也提出要用3年左右时间，消化库存2500万平方米；江苏省要求到年底各市商品房去化周期原则上不超过20个月。为了落实这样的目标，各地方具体的措施、方法集中在以下六个方面：

(1) 鼓励农民进城买房。目前仍停留在省级层面，大都缺乏细则内容，市级层面还未全面铺开，仅宁波单个城市跟进了鼓励农民进城买房的政策。值得一提的是，广西农民工购房每套享有1万元补助，山东则对农民首次城镇买房给予税收和财政支持。

(2) 货币化安置。不仅囊括沈阳、西安这类高库存城市，而且以南京为代表并无去库存隐忧的热点城市也在持续跟进。海南省更是提出了明确的任务指标，2016年全省棚改计划任务3.48万套，其中货币化安置比例原则上不低于棚改计划的50%。济南也将棚改货币化安置以具体化，最高可获被征收房屋价值20%奖励。

(3) 公积金。涉及城市最多，内容也最为丰富，包括上调公积金贷款额度、期限，鼓励农民工缴存公积金，支持公积金异地贷款等多个方面。值得一提的是，武汉、长沙都明确要求扩大住房公积金覆盖面，尤其是辽宁、江西都要求将农民工和个体工商户纳入住房公积金制度范围。

(4) 调减或暂停土地供应。全部集中在省级层面，尚未有地市级城市跟进。省级层面一般会提出具体的调控目标，以湖南省为例，去化周期在3年及3年以上的城市停止房地产用地供应；海南更为严格，对于消化周期超过全省平均水平的市县，不仅暂停办理新增用地审批，而且暂停新建项目规划报建审批。

(5) 购房补贴。对楼市成交量影响最为直接，以金华、萍乡和兴国为代表的三四线城市居多，大连、沈阳、南宁等部分二线城市也有所涉及。各城市补贴力度不一，或是按照合同成交金额的固定比例给予补贴，或是按照建筑面积给予金额不等的购房补贴，大连补贴力度最大，给予高层次人才最多300万元安家费。

(6) 库存房屋改变用途、允许土地转性。山东支持各地收购或长期租用符合条件的商业房、写字楼，改造为中小学、幼儿园、养老院用房；福建允许部分商业办公用地可转商住用地，支持房地产企业调整产品结构。

从市场表现来看，短期内利好政策确实有效提振了市场需求，当月房地产市场成交量均有不同程度的回升，但持续性略有不足，部分库存相较高位的风险城市成交量再次缓步回落

至正常水平。

4、下半年宽严并济，各地因时、因城施策为主，信贷是最大变数

“去库存”仍将是下半年行业主旋律，尤其是城市吸附力不足、人口净流出的三、四线城市，楼市库存风险悬而未决，预计下半年整体政策面保持宽松，落实推进农民工市民化，引导人口落脚中小城市。与此同时又会严控供应端，高库存城市调降供地指标，逐步减少甚至停止土地供应。

在整体宽严相济的格局下，各地方政府仍然是下半年政策的主导者和落实者，一方面，热点一线和二线城市如南京、苏州、合肥等落实现有紧缩政策的同时，不排除根据市场变化继续加码的可能。其他 28 个已经出台刺激性政策省市除了全面落实政策实施外，可能会根据市场情势有侧重、有重点地调整实施，稳定当地房地产市场预期。

值得关注的是，自“权威人士”对利用高杠杆去库存的做法全面否定之后，M2 增速连续两月下降至 11.8%，增速创下近一年来最低水平。新增信贷量从 3 月的 1.37 万亿元连续两月减少至 5556 亿元和 9855 亿元。下半年，信贷投放执行的变化，将是决定市场热度的最大变数。

二、开发投资、新开工止跌回升，下半年增速料将回落

随着去年末刺激房地产发展政策的不断落地，在市场销售逼近 2015 年高点之下，也带动行业各项指标在 2016 年由“冷”转“暖”，甚至可以说是超预期。尤其是房地产开发投资以及其先行指标新开工面积的增速表现尤为抢眼，双双底部快速回升。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，上半年商品房销售已有见顶信号，高位下滑为大概率事件，再加上基数等原因，预计下半年房地产开发投资增速以及新开工增速将高位回落。

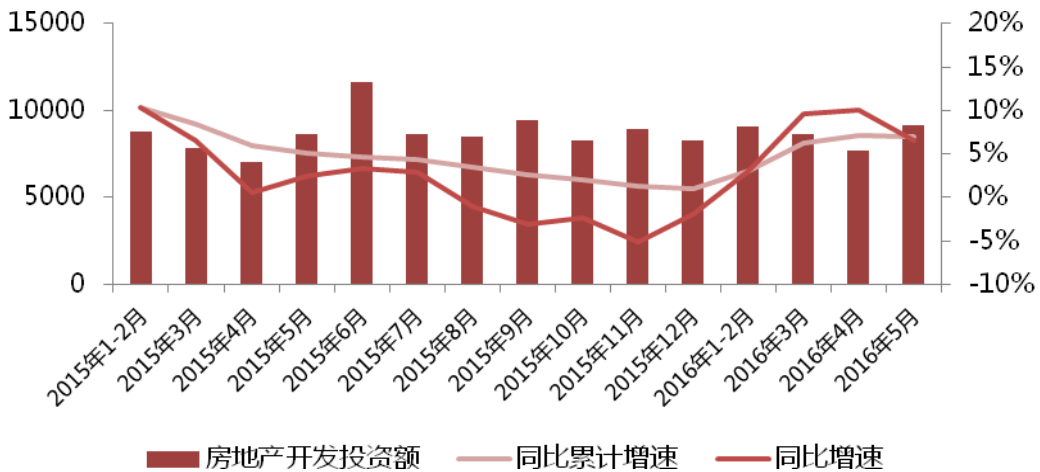
1、开发投资增速快速上涨至 7%，绝对量维持近一年月均水平

2016 年 1-5 月份，全国房地产开发投资 34564 亿元，同比名义增长 7.0%，增速比 1-4 月份回落 0.2 个百分点。其中，住宅投资 23118 亿元，增长 6.8%，增速提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 66.9%。

房地产开发投资增速经历去年一直下滑后，在 1-2 月份企稳并快速回升，1-4 月份 7.2% 的累计同比增速为近一年新高，5 月份则稍有回落，但依旧维持在 7%。在新开工、土地购置面积等先行指标增速回暖带动下，短短 5 个月房地产开发投资增速就上升 6 个百分点。如若从月度投资额来看，5 月份为今年最高值，但整体绝对量依旧维持在近一年月均水平。

一方面，市场成交转暖，企业投资态度逐渐趋于积极，是房地产投资也摆脱下行步入上行轨道的主要原因。另一方面，2015 年 1-4 月份基数较低，单月房地产开发投资额不足月均水平，也是其增速快速上升的原因之一。

图：2015年1月以来全国月度房地产开发投资额及同比增速（单位：亿元）



数据来源：国家统计局

2、新开工增速由负转正、快速增长，总量创近三个季度新高

2016年1-5月，房屋新开工面积59522万平方米，增长18.3%，增速回落3.1个百分点。其中，住宅新开工面积40767万平方米，增长16.2%。

作为去年一直被行业诟病的新开工面积增速，2016年初始就表现抢眼，不仅摆脱维持近一年的负增长，一季度增速便由负转正，由去年下降14%到今年19.2%的正增长，增长迅速。此后，新开工面积持续走高，5月更是创下自去年10月份以来的月度新高。新开工的快速增长一方面是受基数效应影响，另一方面，得益于楼市成交量持续向好，企业对于后市信心有所恢复，新开工意愿有所加强。

图：2015年1月以来全国月度商品房新开工面积及同比增速（单位：万平方米）



数据来源：国家统计局

3、投资、新开工增速已到高位，下半年回落为大概率事件

从5月行业指标走势来看，二季度末的确已经出现高位回落的迹象。预计房地产开发投资增速将在下半年继续回落，年内房地产投资增速将维持在0%-10%的区间范围内波动，

10%以上的高增长已难再现。主要基于两个方面，第一，短期来看，目前政策边际效应递减、成交高增长难以持续以及部分一二线城市出台收紧政策，将对房企资金面和新开工等产生负面影响。而且，地王仍主要集中在少数城市，并不会对占全国比重较大的三四线城市新开工大幅提升，因此也难以对整体房地产开发投资起到支撑作用。第二，长期来看，行业首要任务仍是去库存，因此后续开发投资量持续增加动能不足，而随着基数效应褪去，增速也将持续回落。

新开工增速虽然上半年大幅增长，但其中有前期基数效应的影响，而其总量依然没有显著突破，仅比最低月份增加 30%或 3800 万平方米，所以，我们认为**受去年同期可比基数逐渐趋于正常，新开工面积同比增速逐月回落将是常态，预期年内新开工面积不会有显著提升。**

三、上半年成交高峰后市场疲态显现，下半年将迎来调整期

2016 年上半年，市场整体延续火热态势，多数城市上半年成交量高于去年同期，部分城市单月成交量已创近 3 年新高。市场持续回暖之下，二线城市表现尤为突出，领涨全国，热门城市出现轮动转换，南京、苏州、武汉等传统强二线城市市场火热，新兴热点城市天津、青岛、济南异军突起。经历过 3、4 月成交高峰后，供应不足、政策收紧导致部分城市疲态尽显，成交开始高位回落。而前期需求过度透支为下半年成交走势埋下隐患，在热点城市面临政策收紧压力之下，下半年市场将迎来短暂的调整期。

1、上半年成交激增至高位，热点二线城市异军突起

国家统计局数据显示，受连番政策“救市”以及去年基数较低影响，1-5 月全国商品房交易量同比大幅增长。但成交金额增速（50.7%）远大于销售面积增速（33.2%）这一事实说明上半年商品房成交中高单价房源占比大幅上升，再次印证当前市场成交结构上，销售主要集中在二、三线热点城市，需要去库存的三、四线城市成交并无显著起色。

根据 CRIC 监测的 57 个城市成交数据来看，也的确如此。南京、武汉、天津、郑州等热门二线城市成交量同比涨幅已经超过 50%，其中南京、天津更较去年同期翻了一倍。2016 年上半年南京商品住宅共成交 913 万平方米，同比增长 104%，而天津成交量也已经突破千万平方米。值得注意的是，仍有部分城市成交较去年同期下滑，例如成都、长沙，上半年成交量同比分别下滑 11%和 6%。

总体看来，2016 年上半年 CRIC 监测的 57 个城市商品住宅成交 2.06 亿平方米，同比增长 33%，各线城市均出现普涨现象，上半年市场延续了去年四季度的火热，究其原因，我们认为，前期宽松政策不断落地、二季度部分城市供应量加大，以及地王频出带动市场预期向好是今年上半年成交整体成交仍维持高位的主因。具体来看，上半年重点城市成交呈现 6 个特征：

（1）强者恒强的局面未改变，传统强二线城市领涨。2016 年上半年市场火热很大程度上归功于二线城市的爆发，特别是传统的强二线，南京、苏州、武汉表现抢眼，均在上半年出现成交高峰，武汉 3、4 月份成交量一直维持 300 万平方米以上，远超去年月均成交水平。

而此前供应偏紧的合肥市场，也较去年成交上涨近 20%。

(2) 二线热城市出现轮动转换，新兴城市异军突起。在传统强二线城市带动下，市场出现一批“新兴”热点城市，如天津、济南、太原、青岛等。而过去成交一直比较温和的南昌，今年上半年成交近 300 万方，已经超过 2015 年成交量的一半，市场热度可见一斑。天津更是异军突起，上半年成交同比涨幅超过 100%。

(3) 高库存城市仍无起色。在大多数城市成交处于快速回暖之下，二线城市中高库存城市表现却不尽如人意。长春、沈阳等成交涨幅均不大，其中沈阳上半年成交 578 万平方米，仅较去年同期增长 9%。全国市场火热并未带动高库存城市大幅好转，意味着这些城市去库存仍道远路艰。

(4) 严厉收紧政策出台导致市场急剧转冷。上半年，上海、深圳为防范市场过热导致的风险上升，先后出台收紧政策。严厉的限购政策使得沪、深成交自 3 月后遭遇“急冻”。深圳成交量连续 2 月下滑，2016 年上半年成交同比下跌 23%。上海在 3 月成交达到近一年顶峰后，4、5 两月成交均不足 100 万平方米，远低于去年月均水平。

(5) “传导效应”导致环热点城市成交回升较快。在一二线城市火热的带动下，市场火热的态势也传导至其周边三四线城市。典型如无锡，东莞。无锡上半年成交 546 万平方米，接近 2015 年全年成交量。另外，在广佛一体发展以及广州市场火热的带动下，佛山今年上半年成交同比增长近三成。相较之下，其余三四线城市成交虽均有回升，但总体表现较为平稳，仅有个别城市成交涨幅较大。

(6) 3 月份成交高峰过后，大部分城市成交开始回落。例如南京、苏州成交连续两个月下滑，武汉市场成交量也在 5 月回落至 250 万平方米左右，相较于此前 300 万平方米的成交水平，市场在冲高之后略显疲态。前期需求过度透支、供应偏紧、房价过高导致观望情绪浓郁是下滑的主因。但大部分城市在企业冲业绩等因素影响下，6 月成交量稍有企稳，多数城市成交量均环比上涨。整体来看，2016 年上半年各城市走势基本呈现出“w”型。

表：2016 年上半年 57 个主要城市新建商品住宅成交情况（单位：万平方米）

城市能级	城市	2016H1		2016Q1		2016Q2		
		成交量	同比	成交量	同比	成交量	环比	同比
一线	北京	485.6	13%	202.6	14%	283.0	13%	40%
	上海	726.1	19%	434.8	122%	291.3	-30%	-33%
	广州	676.7	20%	286.8	39%	389.9	9%	36%
	深圳	268.3	-23%	172.0	17%	96.3	-52%	-44%
	小计	2156.7	10%	1096.2	51%	1060.5	-13%	-3%
二线	武汉	1514.8	75%	662.9	77%	851.9	74%	29%
	成都	1140.1	-6%	534.9	-14%	605.2	2%	13%
	天津	1101.9	106%	427.6	134%	674.2	92%	58%
	重庆	1006.9	20%	476.7	35%	530.2	10%	11%
	南京	913.1	104%	414.1	128%	499.0	87%	21%
	杭州	902.3	61%	410.7	136%	491.6	28%	20%
	青岛	841.9	65%	303.2	56%	538.8	70%	78%
	济南	788.2	67%	309.5	57%	478.7	74%	55%
长沙	700.1	-6%	236.0	-19%	422.0	-7%	79%	

	郑州	674.3	73%	234.1	46%	440.1	92%	88%
	沈阳	576.9	9%	233.9	11%	343.0	8%	47%
	苏州	562.0	30%	323.8	127%	238.1	-17%	-26%
	合肥	483.0	16%	245.7	42%	237.3	-2%	-3%
	太原	459.0	94%	234.6	240%	224.4	34%	-4%
	南宁	426.4	35%	179.8	49%	246.7	26%	37%
	长春	385.1	16%	150.1	28%	235.1	10%	57%
	南昌	297.6	46%	108.7	57%	188.9	40%	74%
	呼和浩特	187.2	42%	68.0	35%	119.2	46%	75%
	厦门	182.6	37%	55.8	39%	126.7	36%	127%
	福州	145.4	3%	61.8	4%	83.6	3%	35%
	小计	13288.7	41%	5672.1	50%	7574.5	34%	34%
三四线	佛山	875.7	29%	404.9	67%	470.8	7%	16%
	无锡	546.1	87%	265.4	144%	280.6	52%	6%
	东莞	472.9	15%	290.5	121%	182.3	-34%	-37%
	惠州	389.0	28%	194.2	92%	194.9	-4%	0%
	温州	355.4	-10%	216.3	32%	139.1	-40%	-36%
	淮安	252.4	164%	119.4	249%	133.1	117%	11%
	潍坊	208.6	26%	88.3	28%	120.3	24%	36%
	常熟	144.9	142%	66.2	178%	78.7	118%	19%
	常德	133.0	6%	66.6	10%	66.4	3%	0%
	石家庄	123.7	-23%	55.3	-47%	68.4	24%	24%
	东营	115.7	42%	44.8	120%	70.9	16%	58%
	宜昌	113.9	-11%	51.6	-37%	62.3	35%	21%
	莆田	111.8	42%	55.3	92%	56.5	14%	2%
	襄樊	105.7	74%	58.3	174%	47.3	20%	-19%
	肇庆	104.9	22%	44.1	74%	60.8	0%	38%
	张家港	100.8	15%	51.7	66%	49.1	-13%	-5%
	晋江	94.1	43%	39.7	51%	54.4	38%	37%
	河源	84.2	63%	36.8	36%	47.4	92%	29%
	泉州	83.7	38%	29.6	13%	54.1	57%	83%
	汕头	78.4	91%	30.6	118%	47.8	77%	56%
	马鞍山	76.9	-6%	34.4	8%	42.5	-15%	24%
	景德镇	76.1	29%	34.5	14%	41.5	44%	20%
	湘潭	72.2	30%	28.5	25%	43.7	32%	54%
	阳江	71.5	37%	34.2	49%	37.3	28%	9%
	大庆	66.3	-12%	29.0	6%	37.3	-23%	29%
	龙岩	56.8	-22%	21.6	8%	35.2	-34%	63%
	梧州	47.9	-7%	20.5	-17%	27.4	1%	34%
	宁德	45.6	77%	17.5	61%	28.1	87%	61%
	六盘水	45.0	28%	16.1	-1%	28.9	53%	80%
	大厂	42.8	-15%	22.9	18%	19.9	-36%	-13%
	潮州	39.5	25%	13.7	5%	25.7	39%	87%
	三明	33.3	36%	19.1	175%	14.2	-19%	-26%
南平	20.8	71%	9.8	92%	11.0	56%	12%	
	小计	5189.5	28%	2511.3	58%	2678.2	9%	7%

总计	20634.9	34%	9279.7	52%	11313.2	21%	22%
----	---------	-----	--------	-----	---------	-----	-----

备注：6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：cric2016

2、需求透支与涨价观望致成交后劲不足，下半年二线面临回调压力

二季度以来大部分城市成交开始环比下滑，我们认为，下半年市场将迎来调整期。

主要基于三点：第一，货币政策将保持稳健，特别是去杠杆化过程中，信贷将持续收紧，而信贷量不会重现一季度高点（4月新增贷款较3月下滑60%）；第二，在中央管宏观、地方为主体的差别化调整下，部分热点城市面临政策面收紧压力。第三，基数效应，去年二季度在股市推动下，销售正是从二季度开始全面上升。

分城市能级来看，一线城市中，上海、深圳成交或将低位企稳。二线城市分化局面进一步加剧，热点城市面临调整压力。一方面前期需求过度透支，成交走高后必然将陷入调整期。另一方面，部分城市收紧政策，抑制成交量持续增长。例如合肥出台差异化信贷政策，提高首付比例，成交量将进一步萎缩。另外，而武汉、南京这种整体供不应求城市，成交高位调整为大概率事件。但近来热门城市出台收紧政策趋势愈演愈烈，因此下半年武汉、南京成交不确定性加大，如果出台严厉收紧政策，不排除成交大幅下滑的局面。三四线城市受制于库存压力，整体成交难有突破空间。但个别城市如无锡、佛山等城市受“联涨效应”影响，全年成交量超过去年为大概率事件。

四、热点城市房价快速上涨，预计下半年涨幅趋于平缓

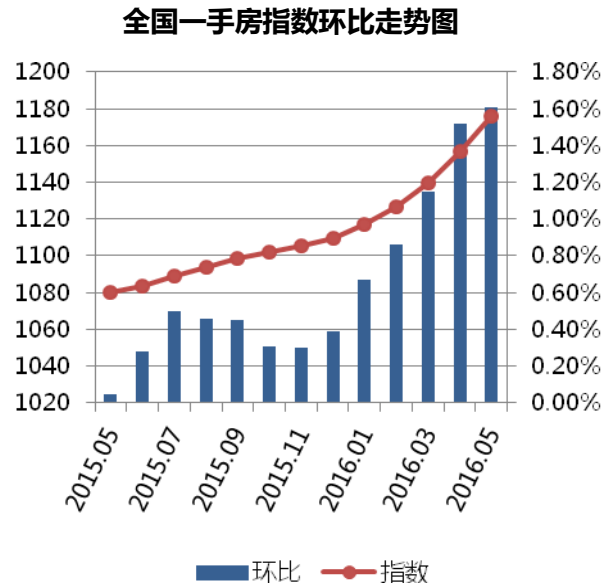
在宽松政策刺激下，上半年各城市成交量维持较高水平，城市房价普遍止跌回升，开始步入上行通道，一线和热点二线城市房价涨幅尤为迅猛。与此同时，市场火爆传导到土地市场持续高热，单价、总价地王频出，进一步拉升房价上涨预期。

1、中住288房价指数加速上行，全国房价稳步抬升

随着楼市成交好转、去库存进程持续推进，全国房价缓步上行，且有加速上涨的趋势。以288价格指数为例，2016年5月，中国城市住房（一手房）价格288指数为1175.1点，指数较上月上升18.6点，环比上涨1.61%，涨幅较上月扩大0.09个百分点，同比涨幅由上月的7.17%扩大至8.84%。

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
2015.05	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	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%
2016.03	1139.8	1.15%	5.56%
2016.04	1157.1	1.52%	7.17%
2016.05	1175.7	1.61%	8.84%



数据来源：中国房地产测评中心

2、各线城市明显分化，热门城市房价增长显著

一线城市房价保持快速上行态势。上半年，深圳房价历史首次突破5万元/平方米，环比上涨28%，同比大涨78%。相较而言，广州房价最为理性，涨幅明显低于北上深。值得一提的是，因3月底深圳、上海加码限购政策，4月房价均小幅回调。不过，随着5、6月份深圳龙华、光明新区，上海泗泾、周浦、顾村、嘉定新城等板块相继成交了多宗单价、总价地王，在售项目纷纷调价，房价再次步入上行通道。

二线城市房价显著分化，热门二线城市房价赶超一线城市。二线城市房价呈现两种截然不同的走势：其一，强二线城市房价持续飙升，合肥、厦门、南京房价环比涨幅超10%，同比涨幅更是超20%，尤其是苏州房价同环比分别上涨42%和27%，涨幅甚至超过北京、上海、广州等多个一线城市。其二，弱二线城市房价跌幅开始收窄，譬如大连、长春房价同比仍下降，但跌幅收窄至1%，沈阳同比涨幅约8%，也开始止跌回升。

环一线三四线城市房价增长迅速，其他多数城市仍在下跌。譬如，广州、深圳周边的佛山、东莞，北京周边的香河、固安，上海周边的昆山等多个三、四线城市，房价全都较快上涨，东莞以30%的同比涨幅居前。除此之外的大多数三四线城市，如三亚、九江、烟台、洛阳等多市房价仍处下降通道，尤其中西部、东北地区三四线城市房价跌幅最大。

表：2016年上半年全国主要城市商品住宅交易均价(单位:元/平方米)

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	32312	14%	21%	广州	15814	2%	8%
	上海	34682	5%	16%	深圳	50099	28%	78%
二线	苏州	17356	27%	42%	南宁	7777	3%	6%
	合肥	9398	12%	26%	沈阳	6872	6%	6%
	厦门	24470	15%	26%	兰州	6730	11%	5%
	南京	17671	12%	23%	宁波	13046	-3%	5%

	济南	9186	4%	15%	重庆	6873	-2%	3%
	天津	13020	6%	14%	大连	10159	-1%	3%
	太原	10533	-1%	14%	青岛	8774	0%	3%
	西宁	5707	5%	12%	昆明	7730	-1%	0%
	武汉	9902	4%	12%	海口	8969	1%	0%
	成都	7764	0%	11%	长春	6188	-1%	-1%
	贵阳	5732	7%	7%	郑州	9259	-1%	-1%
	南昌	9491	4%	7%	西安	6935	-4%	-3%
	长沙	6612	5%	7%	乌鲁木齐	5982	-2%	-6%
	杭州	16666	5%	7%	福州	12607	-3%	-8%
三四线	东莞	12939	21%	30%	徐州	6865	-4%	1%
	香河	7236	12%	28%	肇庆	7383	-10%	1%
	漳州	7424	8%	21%	泰州	5842	-4%	0%
	固安	7578	6%	16%	洛阳	5167	-1%	-1%
	昆山	9796	8%	13%	江阴	6857	0%	-1%
	佛山	9166	2%	9%	镇江	6585	2%	-1%
	汕头	7917	-3%	9%	清远	5378	0%	-1%
	廊坊	7160	6%	7%	宜兴	7001	0%	-2%
	无锡	8517	4%	6%	烟台	6569	0%	-3%
	常州	7044	4%	6%	马鞍山	5753	-4%	-3%
	淮安	5921	1%	5%	晋江	7145	1%	-5%
	盐城	6622	0%	4%	台州	10800	-2%	-7%
	宜昌	5724	4%	3%	珠海	15463	0%	-9%
	惠州	6786	7%	3%	九江	4349	-13%	-13%
	泉州	8704	-5%	3%	温州	16510	-2%	-14%
	南通	7789	1%	3%	三亚	17579	-6%	-19%
	株洲	4470	-6%	1%				

数据来源：CRIC

3、下半年房价仍稳中有升，热点城市房价涨幅将趋缓

下半年“去库存”基调不变，政策面总体仍将维持宽松格局，预计房价总体稳中有升，但仍将维持结构性上涨格局。如广州、天津、太原、济南、青岛、杭州等城市随着供求关系逆转，房价存在较大“补涨”可能。三、四线城市供求矛盾仍较突出，高库存风险如影随形，年内房价较难步入上行轨道，但跌幅将进一步收窄。

对热点一线和二线城市来说，上海、深圳在政策收紧之后成交量锐减，下半年将会出现价格松动。而苏州、南京、合肥等房价持续大涨的城市，成交量已然回落，房价短期内进一步大幅上涨空间有限，但土地市场的高热，尤其是这几个城市“三高”地块的不断涌现，又给未来房价长期上涨带来了强烈的信心预期，短期内房价涨幅充其量会趋于平稳。

五、热销项目频出，4类项目引爆楼市

2016年一季度延续了去年房地产市场的火热，然而随着二季度热点城市陆续推出限制性政策，从热销项目的情况来看，数量相比一季度有所减少，但整体情况依然较好。根据CRIC的统计，2016年1-6月，单项目累计销售面积超过30万平方米的有4个，而累计销售金额超过30亿元的项目达到了23个，其中北京林肯公园约70亿元的销售额居榜首。

我们梳理了上半年典型的热销项目，通过汇总分析，发现这些项目主要呈现四大特征：

1、热点城市改善型项目持续火热

上半年延续了去年改善型市场的热度，在良好预期的背景下，聚集了高收入人群的几大热点城市，改善型需求得到持续释放，北京、上海、南京、苏州等城市优质地段的大户型或别墅产品受到市场认可。虽然今年一季度后热点城市相继出台了不同的限制性政策，但在被市场逐渐消化后，整体来看改善型市场的热度依然较高。

一线城市如上海的内环项目瑞虹新城，总价约1000万元一套，凭借其优越的地段在2月份开盘被抢购一空，5小时大卖36亿元，而地处内环江边的尚海郦景项目，主打160-200平方米3-4房，凭借约78000元/平方米的均价在今年上半年累计销售近50亿元；北京泛海国际项目的主力户型均为300-400平方米的大户型产品，均价96800元/平方米，由于其靠近北京朝阳公园优越的地理位置，上半年累计销售超过30亿元。

二线热点城市如苏州狮山原著，地处苏州高新区CBD板块，户型面积为128-143平方米3-4房及别墅，5月开盘2小时700套热销35亿元。泰禾南京院子是泰禾打造的第二代“院子系”作品，区位享受成熟的夫子庙商业圈配套，产品为458-804平方米总价超2500万的别墅，5月份开盘即去化7成，总金额达6亿。

表：2016年上半年改善型热销项目（元/平方米）

城市	企业	项目	均价	产品	销售情况
上海	瑞安房地产	瑞虹新城怡庭	80000	99-158 m ² 两房三房	2月开盘，5小时狂销36亿
苏州	龙湖地产	苏州狮山原著	31000	170-515 m ² 别墅； 128-143 m ² 三房四房	5月开盘，2小时销700套35亿
南京	泰禾集团	泰禾南京院子	65000	458-804 m ² 别墅	5月开盘，当日项目去化了7成多房源，总金额高达6亿
上海	上海地产	尚海郦景	78000	160-200 m ² 三房四房	上半年累计销售近50亿元
北京	泛海控股	泛海国际	96800	366 m ² 四居、460 m ² 五居	上半年累计销售超30亿

备注：上海数据截至6月22日北京数据截至6月19日

数据来源：CRIC

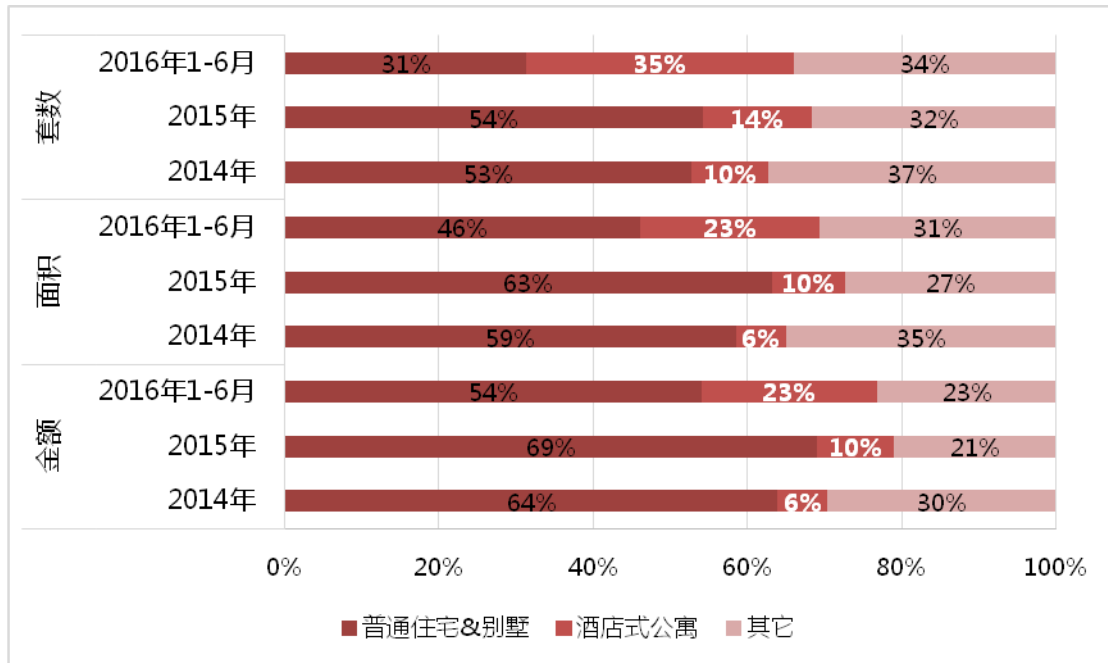
2、商住盘在北京市场倍受追捧

上半年的北京市场还出现了另一大特征，商住产品的销售呈爆发式增长，自去年北京“通州将会定位北京城市副中心”被提出以来，该地区的商住产品就火爆异常。到了今年上半年，通州定位城市副中心逐渐明晰并确定，同时5月通州商住房限购政策出台，6月又有“商住

房将停止全部网签”的谣言，商住房热销蔓延到整个北京市。

根据 CRIC 显示，2014 年北京市商住型公寓占商品房销售额的比重仅 6%，然而今年上半年，其比重上升至了 23%，套数占比更是高达 35%。

图：2014 年、2015 年与 2016 年 1-6 月北京商品房销售比例情况



备注：北京 16 年成交数据截至 6 月 19 日

数据来源：CRIC

从今年上半年的数据来看，在全国范围内，北京林肯公园甚至以约 70 亿元的销售成为今年上半年销售金额最高的项目。而在北京市商品房销售金额突出的楼盘中，也不乏商住型公寓产品为主的项目。除了北京林肯公园之外，东亚尚品台湖项目上半年累计销售也超 40 亿元，累计销售套数超 4000 套。

究其原因，一方面，是由于北京商住限购传闻，导致大量投资客进入，另一方面，林肯公园项目所在的大兴板块、东亚尚品台湖所在的通州区域，前者是受首都第二机场推动北京南城火热，后者是受城市副中心定位所致，然而价格适中不限购，地铁上盖的条件也符合刚需定位，这类产品在北京始终是比较火爆的。

因此，北京市的商住市场，在政策规划的推动下，在谣言传闻的影响下，自住与投资需求大量涌入，导致了如此繁荣的景象。不过我们认为此种模式不可复制，而未来也必不可持续。

3、区域垄断性大盘项目依然大卖

大盘项目一般具有丰富的产品线，卖点明确且多样化，受众客群范围广，项目均可打造为区域性标杆，在热点或非热点城市均较易引起市场关注。在上半年销售金额超 40 亿元或面积超 30 万方的热销项目中，除了南京鲁能公馆、北京东亚尚品台湖，其他 10 个项目均

是超 50 万方的大盘。其中贵阳花果园、中天未来方舟两个大盘项目以区域性垄断优势持续热销，2016 年上半年二者分别销售 56.11 万方和 44.09 万方，而在历年的销售中两个项目均居行业前茅。

表：2016 年上半年销售金额超 40 亿、销售面超 30 万方项目情况（单位：亿元、万平方米）

上半年销售规模	城市	项目名称	企业名称	累计面积	累计金额	累计均价	项目总建筑面积
销售金额超 40 亿元	北京	林肯公寓	和裕地产	24.64	69.35	28146	130
	南京	鲁能公馆	鲁能集团	16.60	55.00	33141	18
	上海	地产·尚海郦景	上海地产	6.71	48.48	72285	68
	深圳	鸿荣源壹城中心	鸿荣源地产	11.01	48.04	43619	320
	天津	天津全运村	绿城、融创	18.88	46.88	24835	50
	福州	闽江世纪城	世纪金源	29.86	41.83	14007	154
	深圳	深业上城	深业集团	7.68	40.31	52511	79
	北京	东亚尚品台湖	东亚投资	18.01	40.26	22355	20
销售面积超 30 万	贵阳	花果园	宏立城	56.11	37.78	6733	1830
	贵阳	中天未来方舟	中天城投	44.09	27.15	6158	720
	廊坊	廊坊孔雀城	华夏幸福	31.40	24.11	7679	71
	沈阳	中海寰宇天下	中海地产	33.70	23.31	6918	224

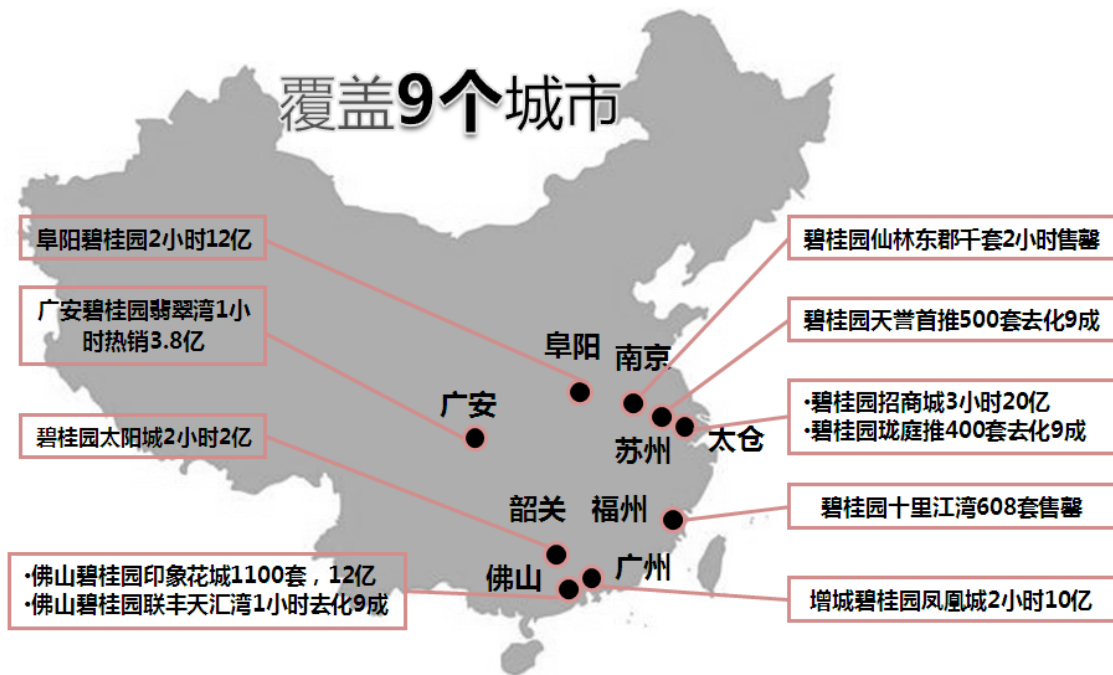
备注：各城市数据统计的时间存在差异，廊坊截至 5 月底；北京、天津、贵阳截至 6 月 19 日；上海截至 6 月 22 日；深圳截至 6 月 24 日；南京、福州截至 6 月 26 日

数据来源：CRIC

4、碧桂园、恒大多盘联动获热销

今年上半年，房企采取多盘联动折扣来促进销售的情况不多，然而恒大和碧桂园成为了例外。这两家房企，通过联动多个区域或多盘，并采取较低折扣促销，也促成项目热销，尤其是在五一期间的表现十分抢眼。碧桂园“五一”期间发起全国 11 盘同步开盘活动，“五一”3 天认购金额超过 160 亿元，4 月 30 日单日认购便超 100 亿元。此外，恒大在上半年曾多次采取区域联动策略，如“返乡置业购房特惠 8.8 折”、“无理由退房 8.5 折”、“全国楼盘 8 折”等，助力恒大销售业绩节节攀升。

表：2016年五一期间碧桂园11盘项目热销情况



数据来源：CRIC

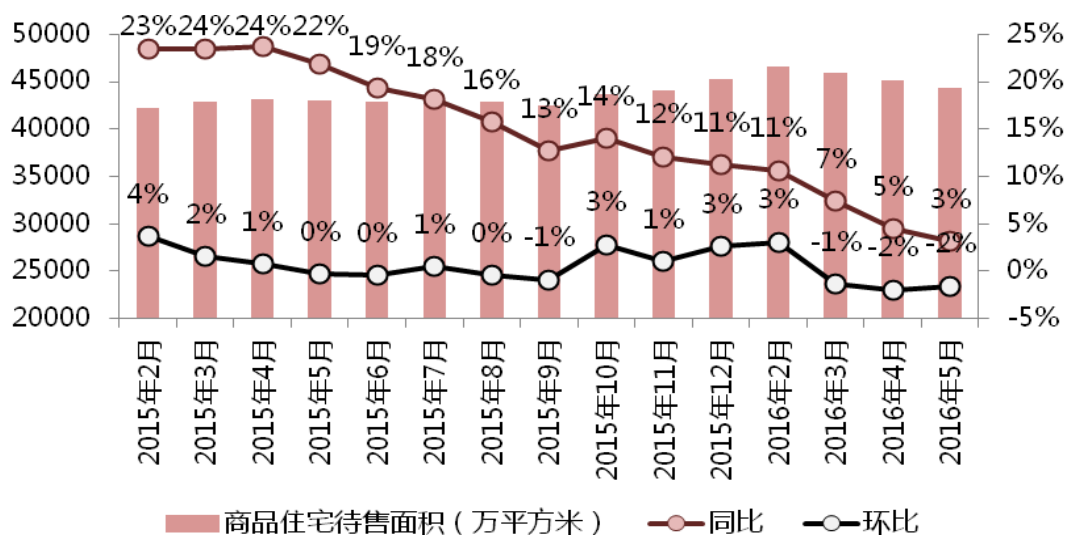
六、重点城市库存走向分化，下半年整体去化压力将维持低位

2016年上半年，在去库存方针不变、货币市场持续宽松的行业背景下，商品房销售显著增长，商品房库存持续走低，合肥、南京等部分城市甚至“一房难求”。二季度部分热点城市政策虽有收紧，市场热度有所降温，但供不应求局面仍未发生实质性改变，热点城市“去库存”节奏远领先于去年以及其他城市，商品房库存走向加剧分化。

1、行业去库存初显成效，上半年全国待售面积持续回落

2015年中央拉开房地产“去库存”帷幕之后，全国商品房待售面积同比增速持续回落，至2016年5月，商品住宅待售面积同比增速仅为3%，跌至2013年以来新低。2016年，“去库存”脚步进一步提速，自3月份以来待售面积连续三个月环比下滑，至5月末，全国商品住宅待售面积为44369万平方米，较2月份的高点下降了近5%。但分城市能级来看，还是一二线城市去化能力更佳，明证即全国销售金额增速的高企。2016年前5月全国商品住宅销售金额增速比销售面积增速快13%，但70大中城市房价涨幅中位数仅为1.85%，二者的差距必然来自于高房价城市成交占比上涨。

图：2015年以来商品住宅待售面积走势图



注：此处待售面积为竣工未售面积，不同于后文所述的库存面积，库存面积为领取销售许可但仍未售出的面积，范围大于待售面积。

数据来源：国家统计局

2、八成城市库存风险落入低位，七类城市表现值得关注

从备案数据来看也是如此，至2016年5月末，超过八成的重点城市消化周期低于一年，市场去化风险无虞。整体来看，一线城市远景良好，二三线城市持续分化的格局仍未发生实质性改变。具体来看，库存指标表现最好的城市当属南京，2015年以来南京正式进入规划、交通便利的兑现期，城市边界扩张明显加快，一再刷新的单价“地王”纪录也在不断推高开发商和购房者的心理预期。3月份住宅成交创下历史新高后，地方虽然接连出台了“商品房限涨令”和“土拍限价令”，但市场热度依然不减，4、5两月成交量仍然稳定在180万平方米以上。至5月末，全市商品住宅库存已不足300万平方米，消化周期仅为1.6个月。

从存量指标短期变化来看，则有几类城市值得关注：

第一类，库存接近零点，消费者“一房难求”。即南京、合肥、惠州，特征是商品住宅存量均不到300万平方米，市场消化周期不足3个月，出现热点板块“无房可卖”的局面。其中市场表现最好的当属南京，快速发展的城市建设和土地供应量的持续收紧，造就了火热的南京市场。但合肥、惠州仍有较明显的市场隐患。**合肥是潜在供应较高**，合肥严厉的预售证限价制度收窄了开发商的利润空间，也打击了开发商的推盘热情，导致实际供应量严重收窄，一旦未来行政限令松绑，或出现企业急于周转回笼资金的情况，或将导致短期内供应激增，市场出现大幅波动。**惠州则是过于依赖深圳的辐射效应**，价格的联涨和溢出性需求造就了2016年惠州的库存低位，但随着深圳楼市走势出现反复，惠州需求规模波动风险正在不断累积。

第二类，去库存脚步不变，供不应求仍是主要矛盾。典型如北京、上海、武汉、郑州等

城市，再细分又可分为两类，一类是北京、上海，受政策面收紧影响，二季度市场成交出现回落，但由于新增城镇建设用地不足，供应不足仍是市场的主要矛盾，第二类则是武汉、郑州、长沙等中部省会城市，区域行政中心、经济中心地位为这些城市导入了大量的省内流动人口，在相对宽松的政策背景下，购房需求持续保持旺盛。

第三类，消化周期出现短期波动，长期走势依然看好。即深圳与苏州。与 2015 年末相比，苏州商品住宅存量下降 24%，但消化周期却上涨了 3%，市场成交明显降速；深圳表现更为显著，不仅存量上涨了 1%，消化周期更是暴增 89%，已经达到 16 个月¹。深圳消化周期暴涨的原因，其一是限购升级影响，其二是价格冲高太过，5 月份 70 大中城市房价同比涨幅高达 54%，使得购房者望而却步，其三是刚需、首改退出市场，4 月份以来深圳低价盘去化明显降速，而豪宅产品成交占比快速上涨，统计局数据显示，5 月份深圳商品住宅成交均价高达 5.7 万元/平方米，千万以上住宅成交金额占比高达 33%。但长远来看，鉴于深圳城镇建设用地难再有增量的事实，在庞大的人口基数保障下，供不应求的基本面仍不会改变，房地产市场依然看好，而近期深圳房企项目“不急卖”的态度也正说明了这一点。

第四类，迎来需求释放期，去化风险快速降低。如天津、宁波、杭州、成都、常州、无锡等二三线城市。这些城市经济发展较快，多有较强的外来人口吸纳能力，但由于前期土地供应量较大，以致库存积压。得益于 2016 年市场需求的快速释放，这些城市去化周期明显降低，其中最典型的当属无锡、天津与杭州，2016 年 5 月末销售周期都控制在了 9 个月以内，同比降幅均超过 60%。

第五类，库存有所回落，但需求仍缺乏向上动力。典型如昆明，与 2015 年末相比，昆明市库存回落了 8%，但消化周期却高出 15%。主因还是昆明市近年房地产投资规模过大，房价缺乏向上支撑，需求动力不足，70 大中城市房价指数显示，5 月份昆明房价同比下跌 7%。

第六类，库存仍在持续上涨，潜在风险不断累积。此类城市有南昌、南宁和泉州。这些城市消化周期的回落，主要还是受成交上涨推动，与 2015 年同期相比，三市商品住宅库存分别同比上涨了 3%，11%和 16%。由此来看，此类城市存在前期潜在库存过高、土地供应未及时刹车等问题，应对房地产市场“增库存”的现象所警惕。

第七类，城市库存仍居高位，市场供求矛盾不容忽视。即沈阳、大连、烟台等城市，虽然消化周期均有回落，但库存总量仍在高位，未来去化市场压力仍在，一旦地产调控政策、货币政策出现反复，这些城市风险攀升的可能也是首当其冲。

3、下半年库存压力将维持低位，热点城市或现短期波动

展望下半年，基于去库存基调不变的判断，我们认为**重点城市库存压力仍将保持低位**，

¹ 此处深圳库存总量包括酒店式公寓，故高于深圳官方发布的库存数据

并有进一步下探的可能。具体来看，对于上海、南京、合肥等热点城市而言，由于市场成交已达高点，去化速度难再有进一步提升的空间，而高企的房价也阻止了刚性需求的释放，在政策收紧预期的压力之下，消化周期还有反向上升的可能。对于成都、杭州等城市而言，库存压力将继续改善，在政府控地策略渐现成效，去库存新政发力的助推之下，库存压力有望进一步释放，市场供求关系将继续转好。对于市场出现较大波动的深圳来说，市场成交规模仍将稳定在相对低位，主要有三点原因：其一，高企的房价将大量首置首改群体挤出市场，需求基数降低；其二，当下市场供应主力为豪宅产品，产品特性即“不急卖”，用销售时间换溢价空间；其三，基于新增建设用地不足的事实，企业对深圳未来充满信心，没有主观降价动力。

附表：37个重点城市上半年供求比、库存量和消化周期(二线城市按消化周期排序)

城市	供求比		存量					
	前5月供求比	2015年供求比	月底存量	环比	同比	消化周期	环比	同比
北京	0.8	0.6	852	-15%	-17%	8.05	-13%	-49%
上海	0.8	0.6	440	-34%	-50%	3.10	-24%	-59%
广州	1.0	0.6	846	-7%	-12%	5.92	-21%	-39%
深圳	1.0	0.9	594	1%	24%	16.0	89%	83%
南京	0.9	0.6	299	-50%	-55%	1.59	-58%	-81%
合肥	0.9	0.6	192	-48%	-62%	2.25	-45%	-64%
惠州	0.5	0.7	192	-14%	-25%	2.46	-35%	-50%
武汉	0.8	0.6	933	-30%	-35%	3.00	-44%	-68%
郑州	0.5	0.4	484	-30%	-23%	3.48	-45%	-60%
苏州	0.7	0.6	387	-24%	-50%	3.73	3%	-62%
杭州	0.9	0.6	884	-17%	-24%	4.25	-47%	-61%
九江	0.7	0.3	192	-18%	-16%	4.79	-31%	-59%
无锡	0.7	0.4	640	-29%	-38%	5.12	-65%	-73%
成都	0.6	0.6	1330	-26%	-36%	5.16	-37%	-51%
厦门	0.9	0.5	242	-24%	-21%	5.22	-29%	-56%
济南	1.0	0.9	871	-5%	-2%	5.33	-29%	-48%
南昌	0.8	0.7	354	7%	3%	5.42	10%	-48%
佛山	1.0	0.7	1082	-7%	-6%	5.97	-30%	-35%
重庆	1.0	0.7	1234	-9%	-11%	6.27	-7%	-5%
宁波	0.8	0.6	448	-15%	-19%	6.50	-37%	-49%
常州	0.6	0.6	442	-22%	-35%	6.79	-46%	-50%
东莞	0.9	0.7	503	-21%	-32%	7.18	3%	-25%
南宁	1.0	0.8	659	-12%	11%	7.86	7%	-24%
长沙	0.7	0.8	1126	-13%	-27%	7.88	-26%	-32%
福州	0.8	0.7	251	-14%	-16%	8.91	-7%	-31%
天津	0.6	-	2227.0	-16%	-22%	8.96	-50%	-69%
青岛	0.9	0.4	1659	-19%	-14%	9.21	-43%	-56%
海口	1.1	1.3	374	-23%	-22%	9.78	-35%	-44%
徐州	0.8	0.9	584	-4%	-7%	11.07	-40%	-31%
昆明	0.7	0.6	698	-8%	-11%	12.07	15%	2%
长春	0.8	0.5	995	-13%	-17%	12.45	-18%	-39%

西安	0.9	0.6	1852	-12%	-18%	13.35	-16%	-35%
宜兴	0.4	0.4	307	-16%	-15%	18.24	-47%	-43%
大连	0.6	0.4	1149	-11%	-18%	18.39	-35%	-42%
烟台	1.1	0.6	809	-8%	-7%	19.82	-21%	-42%
沈阳	0.9	0.6	2632	-7%	-6%	20.64	22%	-25%
泉州	1.2	1.0	339	2%	16%	21.23	-20%	-26%
合计	0.6	0.8	26878	-16%	-20%	7.04	-20%	-42%

注：深圳数据包含酒店式公寓，故库存量高于住建局官网披露数据；环比为对比 2015 年年末

数据来源：CRIC

七、“地王”数量创新高，下半年热点城市地价仍维持高位

2016 年上半年，去库存新政仍在持续发力，土地市场供求规模持续收窄，其中三四线城市表现最为显著，供应、成交面积均大幅下滑。但在市场成交热度持续攀升的背景下，企业拿地热情却一再高涨，导致上半年一二线城市地王井喷，苏州、杭州、南京等热点城市更是一再刷新城市地王纪录。

1、一、二线城市溢价率大幅攀升，三四线城市供求持续走低

整体来看，2016 年上半年经营性土地供应面积为 19856 万平方米同比下降 69%，其中三四线城市供应量下跌最为显著，新增供应量仅为 2015 年同期的 12%。由此来看，中央的“分城施策”、“有供有限”施政方针也在今年实现了真正落地。值得注意的是，一线城市土地供应量也出现了较大幅度下滑，同比下跌 31%，但这主要是由于城市建设发展已经相对成熟，新增城镇建设用地的直接经济成本、二度规划难度过高所致。

受供应收窄影响，上半年土地市场成交规模也维持在了相对低位，土地成交建筑面积为 17248 万平方米，同比微涨 3%，较 2014 年上半年下跌 55%，其中一线城市下滑幅度最大，成交面积同比下降 41%，二线城市基本同比持平，三四线城市则由于 2015 年基数过低，上半年成交面积小幅增长 13%。但从溢价率指标来看，一线城市仍然拥有着最为火热的土地市场，2016 年上半年平均溢价率高达 56.3%，较 2015 年同期高出 39.5 个百分点。二线城市紧随其后，溢价率也达到了 51.8%。

表：2016 年上半年各能级城市经营性用地供求价情况（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	同比	面积	同比	均价	同比	金额	同比	2016 年	2015 年同期
一线城市	1127	-31%	902	-41%	15447	42%	1394	-17%	56.30%	16.82%
二线城市	12781	-11%	10800	4%	4366	77%	4716	84%	51.86%	12.52%
三四线城市	5948	-88%	5545	13%	1818	28%	1008	45%	28.43%	4.57%
合计	19856	-69%	17248	3%	4127	41%	7118	44%	48.84%	12.72%

注：2016 年数据统计范围为 2016.01.01-2016.06.22

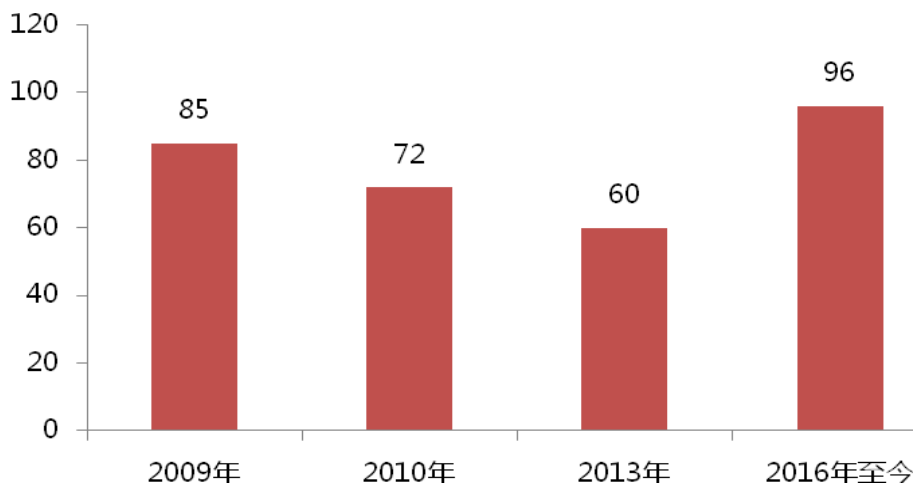
数据来源：CRIC

2、半年内地王数量已创历年新高，热点城市土拍热度飙升

而今年土地市场最引人关注，还是频频刷新的地王纪录。2016年上半年共成交了169幅“三高”地块（高总价、高单价、高溢价），平均每个工作日有1.42块“三高”地块成交。进一步分析，2016年的地王潮主要有以下几点现象值得关注：

（1）短短半年已经刷新历年地王数量纪录。CRIC统计，年初迄今重点城市总价、单价“地王”数量已经达到了95幅，而在上一个“地王年”2013年，全年也不过拍出了60幅“地王”。仅仅半年时间，2016年将成为了历史上出现地王最多的年份。而大量出现地王的现象，说明行业成本控制能力正面临着新一轮考验，也是行业进入新发展阶段的有力例证。

图：历年“地王年”地王数量对比



地王标准：刷新所处板块的总价纪录或单价纪录，2016年统计范围为2016.01.01-2016.06.22

数据来源：CRIC监测

（2）总价地王也多为高溢价成交。从历史经验来看，受资金成本压力所限，总价地王竞争者较少，溢价率也大多不高，典型如2014年上海董家渡地王，成交总价为248.5亿，但溢价率仅为0.2%。但今年却并非如此，总价地王也大多以高溢价成交。即便以成交金额最高的十块总价地王为样本，平均溢价率也达到了78.6%，只有两块土地溢价率低于80%。并且需要说明的是，这两块土地均为综合用地，后期操盘难度较高，且出让时间都在农历新年以前，当时土地市场热度尚未真正上升。**总价地王之所以频频高溢价成交，还是基于充裕的现金流保证，也在侧面印证了当下行业销售的热度。**

表：2016 年上半年总价地王的成交金额前十

土地名称	城市	成交总价 (万元)	成交楼板价 (元/m ²)	溢价率 (%)	成交 时间	受让方
光明新区 A646-0059 地块	深圳	1406000	27623	160%	6 月	龙光地产
杭政储出 (2016) 9 号	杭州	1231800	21576	96%	5 月	信达
建邺区 NO.2016G11	南京	880000	15058	115%	5 月	世茂房地产
滨湖区 BH2015-09 地块	合肥	768919	8241	290%	3 月	文一地产
2015 年 149 号苏河湾地块 (综合)	上海	693200	27825	0%	1 月	华侨城 华润联合体
周浦镇西社区 PDP0-1001 单元	上海	545000	43607	296%	5 月	保利地产
土地市场 2016 第 021 号同安区 2016TP02	厦门	542600	25838	150%	4 月	保利地产
朝阳区将台乡驼房营村 (综合)	北京	513500	41417	2%	2 月	绿城 九龙仓 中交
鼓楼区 NO.2016G01	南京	482000	29899	86%	3 月	招商蛇口
江宁区 NO.2016G16	南京	480000	13860	126%	5 月	中南集团

注：指刷新所属区域地王纪录的地块，并非对成交总价的简单排序

数据来源：CRIC

(3) 集中在少数二线城市。梳理 2016 年上半年“三高”地块，169 幅土地分布在 27 座城市，分城市能级来看，二线城市共拍出 120 幅“三高地块”，占比最大。具体到城市来看，其中又以合肥、苏州、南京三市数量最多，分别有 24 幅、21 幅和 20 幅，合计“三高”地块数量约占全国四成。值得注意的是，上半年苏州、南京、合肥一共只出让了 105 幅经营性用地，其中 60%都是“三高”地块。在市场角度，“三高”地块的集中印证了合肥、苏州、南京市场的火热，从投资角度来看，地王的区域集中，则说明了企业区域判断的趋同。

表：2016 年上半年重点城市“三高”地块分布情况

能级	城市	数量	城市	数量
一线 (34)	上海	19	广州	5
	北京	8	深圳	2
二线 (120)	合肥	24	苏州	21
	南京	20	杭州	12
	武汉	6	南宁	6
	南昌	5	郑州	5
	宁波	4	福州	4
	天津	4	成都	3
	厦门	3	大连	1
	重庆	1	太原	1
三线 (15)	佛山	7	东莞	4
	珠海	1	无锡	1
	温州	1	漳州	1

数据来源：CRIC

3、未来热点城市土拍仍难降温，企业判断趋同是关键内因

结合以上判断来看，2016 年热点城市土拍热度的飙升，一方面是由于开发商“兜里有

钱”，在市场成交持续向好，货币政策整体趋宽之下，大多数开发商现金流、净负债率都得到了极大改观，另一方面是 2015 年以来热点城市房价持续上涨，推高了市场的价格预期；但最重要的原因，还是因为行业规模见顶，但集中度却在不断提升，行业整合也在不断提速，加剧了企业对于规模诉求的危机感，导致优质土地资源的争夺明显加剧。

因此对于下半年土地市场走势，我们认为三四线土地供应仍将保持紧缩，**热点城市地王涌现的频率或将有所放缓，但地价仍将维持在高位**。目前苏州、南京等热点城市虽面临政策性压力，但在行业集中度快速提升，大中型企业规模诉求高涨的背景之下，土拍市场热度仍难出现实质性降温。但从企业角度出发，对于合肥、成都此类潜在库存较高的城市而言，还是应当谨慎拍地，毕竟相对于庞大的未入市土地库存而言，已经领取预售证的待售面积只是管中窥豹罢了。

八、房企业绩完成度普遍较高，万科、恒大、碧桂园突破千亿元

2016 年上半年楼市回暖，房企销售普遍实现快速增长，6 月伊始，万科、恒大、碧桂园已高调宣布销售额突破千亿大关。上半年房企目标完成率普遍较高，截至 2016 年 5 月，30 家典型房企中，已有 8 家房企的目标完成率达到 50%以上，不出意外，2016 年房企又将是一个丰收年。

1、前五月房企业绩同比翻番达 8 家，目标完成率普遍较高

2016 年前 5 月，30 家典型房企的销售金额为 10758.68 亿元，同比增长 66%；同比下滑的仅有万达，其它房企均有一定程度的上涨。前 5 月**业绩同比翻番的企业有 8 家**，其中首开、旭辉、碧桂园三家房企同比分别为 261%、204%、159%。

从目标完成率来看，截至 5 月已有 8 家房企达到了 50%以上，另有 8 家目标完成率在 40%-50%之间，上半年完成 50%预计不成问题。对比去年同期 25%-35%的目标完成率来看，今年房企的完成率普遍较高，一方面是因为市场回暖房企销售大涨；另一方面，也是因为今年不少房企在目标设定上都相对保守，目标增长率基本维持在 20%左右，典型的如恒大，今年与去年的销售目标基本持平，而万达更是降低了企业销售目标。

表：2016 年前 5 月重点房地产企业销售及目标完成情况(亿元)

企业	2016 年销售目标	2016 年 1-5 月金额	目标完成率	累计同比
禹洲地产	160	104.02	65%	153%
旭辉集团	365	231	63%	204%
碧桂园	1680	955	57%	159%
恒大地产	2000	1104.4	55%	77%
融创中国	800	417.7	52%	102%
新城控股	400	209.58	52%	140%
越秀地产	258	135.12	52%	66%
保利置业	280	140	50%	44%
万科地产	3000	1476.7	49%	74%
龙湖地产	620	302	49%	103%
雅居乐	460	216.5	47%	43%
华润置地	960	428.6	45%	49%
时代地产	215	97.24	45%	77%
龙光地产	240	106	44%	69%
富力地产	600	240.8	40%	46%
宝龙地产	150	60.46	40%	26%
中海地产	1567	611.13	39%	14%
招商蛇口	650	243.9	38%	58%
万达商业	1000	358	36%	-12%
世茂房地产	670	243.59	36%	4%
当代置业	150	54.15	36%	53%
中国金茂	300	96.63	32%	40%
远洋地产	450	138.8	31%	43%
建业地产	180	53.04	29%	21%
首创置业	380	106.1	28%	12%
绿地集团	3200	796	25%	56%
保利地产	/	836.49	/	66%
绿城中国	/	369	/	54%
金地集团	/	342.7	/	137%
首开股份	/	284.03	/	261%

数据来源：企业公告、中国房地产决策咨询系统（CRIC）

2、万科、恒大、碧桂园突破千亿，华润、融创蓄势待发

从单个企业来看，禹洲、旭辉、碧桂园、恒大等房企完成目标情况理想，甚至部分企业后期有继续上调目标的可能。但是还有 5 家房企的目标完成率低于 35%，后续销售目标完成压力会相对较大。总体来看，主要有以下三类房企表现较为突出：

一是“恒者恒强”的万科、恒大、碧桂园，累计销售额已破千亿。万科仅用 5 个月的时间，销售业绩已达 1476.7 亿元，目标完成率达 49%，销售规模也遥遥领先其他房企。同

为立足于三四线的房企，恒大和碧桂园，前 5 月销售金额分别为 1104.4 亿和 955 亿（截止到 6 月 8 日碧桂园也已破千亿），目标完成率均在 55% 以上。

二是“节节攀升”的华润、融创，有望于 2016 年跻身“千亿房企”。华润前五个月累计销售 428.6 亿元，同比增长 49%，目标完成率达 45%，按照现在的发展态势，全年超额完成 960 亿的销售目标冲刺千亿也是大有可能。融创虽然 2016 年目标仅为 800 亿，但前 5 月累计销售已达 418 亿元，增长势头强劲，加上 2016 年融创可售货值约 1400 亿，也很有希望提前晋级千亿房企。

三是“快速增长”的金地、龙湖，依托良好布局后期仍具较大的发展潜力。金地 2016 年一季度销售业绩达到了 204.1 亿元，继 2009 年以来终于再次杀回房企 10 强。同时，其战略布局涵盖京津地区、长三角、珠三角等多个当前热点城市，且目前均有项目在售，若后期推盘节奏把握适宜将会有不俗的表现。龙湖 5 月份单月业绩首次突破 100 亿，累计销售业绩也同比翻番达到 103%。龙湖近年来不断调整布局，聚焦一二线核心城市，现在良好的布局效果开始显现。据了解，除了北京地区计划今年冲刺百亿外，南京、苏州预计销售额也将达 40-50 亿元，为企业销售增长添加新的动力。

九、房企拿地金额大幅上升，央企充当“地王收割机”

在上半年市场向好、企业销售大增的基础下，房企拿地态度也较为积极。一线和诸如南京、合肥、杭州的核心二线城市成为布局热门，房企纷纷不惜重金抢地；据 CRIC 统计，截至 2016 年 5 月 31 日，全国共计成交了 147 幅地王，其央企的表现最为亮眼，成为了名副其实的“地王收割机”。

1、房企拿地态度较为积极，一线和部分二线地王扎堆

前 5 月，20 家房企拿地总建筑面积约 7556.85 万平方米，同比增长 36%，拿地金额约为 3062.1 亿元，同比上升 47%。究其原因，一方面年初市场整体表现较好，企业销售节节攀升，房企资金宽裕；另一方面一线城市和部分二线核心城市成为土拍热点，房企纷纷不惜重金，砸出了一个又一个“地王”，促使拿地金额较去年同期有了大幅上升。

从单企业表现来看，拿地面积排名前三甲的分别是碧桂园、万科、恒大，而拿地金额投入较多的房企以万科、碧桂园、融创为代表，分别高达 550.61 亿、476.14 亿和 322.35 亿。值得一提的当属碧桂园，2016 年上半年依旧着力加码三四线城市布局，并且在云南曲靖、楚雄布局的基础上首入昆明，寻求新的规模扩张。在增速方面，绿城和雅居乐的拿地金额同比都出现大幅上升，主要是企业去年拿地较少且主要在三四线，而今年企业均新增了热门一二线城市地块。

表：2016 年前 5 月重点房地产企业新增土地储备（万平方米、亿元、元/平方米）

企业名称	2016 年 1-5 月建筑面积	建筑面积同比	2016 年 1-5 月成交总价	成交总价同比	2016 年 1-5 月成交楼板价	成交楼板价同比
碧桂园	2962.58	527%	476.14	847%	1607	51%
万科地产	1130.34	116%	550.61	161%	4871	21%
恒大地产	652.35	1%	217.29	17%	3331	16%
保利地产	617.85	124%	289.12	264%	4679	63%
融创中国	347.99	98%	322.35	185%	9263	44%
万达集团	323.77	-45%	50.24	-63%	1552	-32%
绿地集团	315.86	27%	203.71	77%	6449	40%
华润置地	296.98	37%	175.98	-36%	5926	-53%
中海地产	226.59	-82%	83.56	-80%	3688	9%
旭辉集团	127.07	-11%	50.62	-39%	3984	-31%
新城控股	118.00	-55%	51.47	-10%	4362	98%
招商地产	108.99	10%	160.83	255%	14756	222%
中国金茂	78.93	/	89.02	/	11277	/
龙湖地产	74.82	-5%	114.75	69%	15337	79%
世茂房地产	58.46	3%	88.00	311%	15052	299%
绿城中国	42.45	59%	90.32	3932%	21275	2428%
富力地产	39.91	-69%	10.93	-52%	2738	56%
雅居乐	19.52	32%	28.34	4194%	14516	3155%
金地集团	14.35	-95%	8.84	-94%	6159	34%
远洋地产	0.00	-100%	0.00	-100%	/	/
总计	7556.85	36%	3062.10	47%	4052	8%

数据来源：企业公告，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

2、央企首 5 月拿地激进，信达勇夺地王“一鸣惊人”

2016 年“地王”数量创历史新高，从拿地企业来看，央企首当其冲，成为“地王专业户”。上半年，保利收获了 4 幅地王项目，总计金额达到了 159.4 亿元，其中在上海获得的周浦镇西社区地块溢价率高达 296%，楼板价高达 43607 元/平米，“面粉贵于面包”的价格再一次展现了央企的“阔绰”。一向有地王制造之名的葛洲坝上半年也不甘落后，32.8 亿元拿下南京新的单价地王，楼板价高达 45213 元/平米。

此外，信达地产在本轮的“地王攻坚战”中也是“一鸣惊人”，上半年耗资 215 亿拿下三幅地王，加上 2015 年下半年抢下的地王，最近一年信达已经拿下的地王成交总价高达 352 亿元，与企业销售金额明显不成正比。究其原因，除了常规的银行贷款、股权质押、增发等手段支撑外，母公司中国信达是信达地产这一轮圈地最重要的支持者，主要通过基金为其“输血”，成为信达地产敢于不惜代价夺地的重要基础。

表：2016 年前 5 月部分央企地王成交情况（万平方米、亿元、元/平方米）

土地名称	城市	成交日期	建筑 面积	成交 总价	楼板价	溢价率	受让方
钱江新城南星单元 B-02 地块	杭州	2016/1/6	9.2	33.9	36679	66%	信达地产
2016 年第 01 号浦口区 NO.2016G03	南京	2016/3/18	13.98	31.20	22320	163%	保利地产
土地市场 2016 第 021 号 同安区 2016TP02	厦门	2016/4/22	21.00	54.26	25838	150%	保利地产
合国土资公告[2016]5 号 瑶海区 E1603 地块	合肥	2016/4/28	15.96	19.44	12180	383%	保利地产
2016 年第 03 号建邺区 NO.2016G14	南京	2016/5/13	7.25	32.80	45213	110%	葛洲坝
2016 年 24 号公告南汇区周浦镇西社 区 PDPO-1001 单元 A-03-11 地块	上海	2016/5/18	12.50	54.50	43607	296%	保利地产
杭政储出（2016）9 号 滨江奥体站上盖地块	杭州	2016/5/27	57.09	123.18	21576	96%	信达地产
宝山新城顾村 A 单元 10-03 10-05 地块	上海	2016/6/1	15.96	58.05	36383	303%	信达地产

数据来源：企业公告，中国房地产决策咨询系统（CRIC）

十、风向转变、概念离场，房企聚焦三大战略重点

2016 年上半年多地楼市行情火爆，行业心态普遍乐观，房企战略的焦点也回归到了拿地 and 开发主业上，不再讲对转型的“故事”津津乐道。在这样的背景下，概念纷纷退场，真正专注开拓新业务的房企则取得了较大的突破，对房企发展有重要意义的方向开始浮出水面。我们认为，基于房地产行业的特质，传统金融、资产管理和物业服务是最适合房企价值提升的战略方向，也是对房地产产业链的再次完善。

1、传统金融牌照受宠，中型房企加入争抢

既能单独盈利、又能辅助主业的金融行业一直以来是房企业务拓展的主要方向，尤其在资本话语权逐步体现的 2016 年上半年，房企“脚步加快、胃口加大”，纷纷将目光投向了银行、信托、保险和证券四大传统金融牌照。

恒大成为盛京银行大股东，收获银行和消费金融两大牌照。2 月起，恒大陆续增持盛京银行股权，包括耗资 69.29 亿港元收购 5.77 亿 H 股，和 100.16 亿元收购 10.02 亿 A 股，合计持股比例 27.42%。尽管此后恒大为满足公众持股量进行了策略性减持，但不影响其第一大股东位置。控股银行能提高恒大资产总量，增加投资收益，也有利于上下游供应商融资渠道的拓宽；此外，盛京银行刚获得的消费金融牌照则能和恒大原有的客户大数据结合，建立征信体系，与社区、消费等业务共同发展。

绿地入股杭州工商信托，国资背景助力抄底信托牌照。绿地共花费 8.02 亿元后收购了杭州信托 2.99 亿股，以 19.9% 的持股比例成为其第二大股东。信托业务的净利率远高于房地产开发业务，能提高绿地的整体盈利能力，此外绿地自身业务和资产，与信托行业的转型趋势及杭州工商信托的特色产品均十分匹配，绿地的房地产开发和基建两大业务板块，均为信托资金的主要投向。

保利地产参与发起设立粤港证券，主要为财务投资。保利地产旗下保利物业与广东粤财投资等 6 家发起人共同协议，拟以现金认购股份方式共同发起设立粤港证券。其中，保利物业拟出资 3.5 亿元认购 3.5 亿股，占粤港证券 10% 股权。券商的业务构成，表明投融资并非其的核心发展方向，与房地产行业协同效应小。但券商盈利水平明显强于房企，保利地产也将此番参股定义为，“通过长期持有粤港证券股权获取投资收益和资本增值”。

泰禾收购大新人寿，多家中型房企拟发起设立保险公司。保险企业最受房企青睐，继恒大收购中新大东方、万达收购百年人寿后，泰禾收购了大新金融旗下港、澳人寿业务的全部股权，总代价约 106 亿港元。此外，新城控股、厦门国贸、红星美凯龙、融信等均公告发起设立相关保险公司，不过基于当前期望进入保险行业的企业过多，排队审批遥遥无期，尤其是寿险牌照较难获取。

表：房企近期获取传统金融牌照情况

企业	牌照	形式	事件
恒大	银行	收购	恒大陆续增持盛京银行股权，包括耗资 69.29 亿港元收购 5.77 亿 H 股，和 100.16 亿元收购 10.02 亿 A 股，合计持股比例 27.42%
绿地	信托	收购	绿地共花费 8.02 亿元后收购了杭州信托 2.99 亿股，以 19.9% 的持股比例成为其第二大股东
恒大	保险	收购	恒大以 39.39 亿元的价格竞得重庆寿险企业中新大东方 50% 股权，成为其第一大股东
万达		收购	万达在多次增持后成为百年人寿第一大股东，持股比例 11.55%
泰禾		收购	泰禾收购大新金融旗下港、澳人寿业务的全部股权，总代价约 106 亿港元
阳光城 泰禾		发起设立	阳光城、泰禾与福建省能源集团等联合发起设立海峡人寿保险公司，注册资本 15 亿元，其中阳光城拟出资 1.95 亿，占 13%；泰禾拟出资 1.5 亿元，占 10%
世茂		发起设立	世茂拟与其他企业联合发起设立新沃财产保险公司，世茂拟出资 1.1 亿元，占 11%
厦门国贸		发起设立	厦门国贸拟出资不超过 3 亿元参与发起设立紧急救援责任保险，持股比例为 20%
融信		发起设立	融信投资与京东方科技、平潭国有资产、平潭投资等共同发起设立保险公司，融信拟出资 4 亿元，持股 20%
新城、红星美凯龙		发起设立	新城控股与红星美凯龙、红豆集团等共同联合发起设立国峰人寿保险，其中新城拟出资 3 亿元，占 20%；红星美凯龙占 20%
中天城投	证券	收购	中天城投旗下贵阳金融控股公司以自有资金 30.11 亿元，在上海联合产权交易所竞获海际证券 66.67% 股权
保利地产		发起设立	保利物业与广东粤财投资等 6 家共同发起设立粤港证券。其中，保利物业拟出资 3.5 亿元认购 3.5 亿股，占粤港证券 10% 股权

资料来源：企业公布；CRIC

2、资产管理能力提升，参与国内外产业投资

除了获取四大牌照外，房企设立基金、与金融机构合作也不再限于为自己项目融资，而是开始提前布局资产管理，利用房地产行业充足现金流优势，或对其他行业等进行投资，分享潜力产业的发展的红利；或是收购优质地段的持有物业，以自身对不动产价值的判断眼光帮助资本实现增值。

绿地香港与科威特战略投资者订立框架协议，将共同设立目标规模为 80 亿美元的丝绸之路房地产综合基金，期限 8 年，基金将向国际战略及财务投资者，收取多元化资本资金，投资于世界顶级房地产、全球主要城市黄金地段的房地产及多元化的地产领域，目前在纽约上海都已有项目锁定。

保利地产与中金公司等共同成立保利资本，拟发起设立珠海利晖股权投资合伙企业，预计规模不超过 25 亿元人民币，用于投资滴滴出行公司 1.46% 股权。保利资本经营范围包括房地产开发基金、商业不动产投资基金以及股权投资基金，其中股权投资方面将聚焦大消费、教育、医疗、物流、产业园运营。

华夏幸福多次联合资本投向旗下园区产业。如与两家深圳企业，共同在嘉善县高铁新城区域或华夏幸福指定的其他委托区域共同打造创意设计产业基地项目及面向全国的设计 O2O 服务平台，总投资额约为 50 亿元。作为以产业地产为优势的房企，华夏幸福资产管理能力的加强，也有利于产业内入驻的企业成长，乃至带动整个园区、甚至该区域的经济和消费能力提升。

3、完善基础物业管理，丰富社区服务种类

由于房企能够垄断自有社区下游的物业管理行业，因此社区服务是房企提出多元化转型的首选。2016 年上半年，多家房企分拆物业管理公司上市后，行业在资本市场的“风口”已过，但更多的房企以业主满意为目的，将重点放在提高基础服务而非盈利上。

融创高端生活价值体系在各地陆续铺设，包括北京壹境界、上海 ONE 生活、杭州归心社区和其他城市的臻生活。融创定义的生活价值体系贯穿于全产品周期，即从拿地、产品设计到交房后的整个过程，如与定位相符的配套、社区环境和品质、针对不同年龄层次业主的邻里活动、豪宅社区的私人定制和圈层服务等，满足客户需求，并已整合旗下所有物业公司为物业集团，独立于开发外对业主进行服务。

东原童梦童享 2.0 版逐渐覆盖全国项目，将儿童作为服务对象，聚焦 0-12 岁孩子，系统性满足孩子在社区内的安全、教育、娱乐需求，从硬件到软件，全方位提供儿童社区配套产品和服务。此外，东原已经初步形成了“童梦童享、友邻友趣、乐享乐配、优度优家”四大社区子品牌，分别从儿童成长、人文亲邻、社区配套及特色精装修等方面为客户提供全生命周期的社区服务。

融信成立国学堂传承中国传统文化。部分房企通过提升物业类软性服务，丰富物业服务的种类。今年上半年，融信中国成立融信国学堂，成为未来在品牌力竞争中获取优势的基础。融信战略眼光超前，通过“国学堂”定位自身为“重文化讲情怀、高品质有担当”的房企，不仅引发了地产圈内有志之士的持续关注，还受到了业主的追捧，可谓房企中的标杆。

表：部分房企分拆物业上市情况或计划

企业	物业名	上市地点
蓝光	嘉宝股份	新三板
远洋	远洋亿家	新三板
绿城	绿城服务	香港
中海	中海物业	香港
协信	天骄股份	新三板
当代置业	第一物业	新三板
碧桂园	有分拆物业公司上市计划	
雅居乐		
万科		
东原		

资料来源：企业公布；CRIC

2016 年的上半年注定不平凡，在大家的迟疑、焦虑中开场，经历政策全面刺激、巨量信贷资金的洗礼，迎来行业指标的全面反转，换来大型房企业绩盆盈钵满，终以“地王”此起彼伏谢幕。这样似曾相识的境况可以说在行业发展周期轮回不断重复，而以往都在行业螺旋式上升过程中有惊无险的——平稳度过。时至今日，房地产市场的需求结构和外部环境已不同往昔，能否再次演绎周期上升、实现惊险一跃，2016 年下半年走向尤为关键，值得期待！

附表 1：2016 年上半年各省市政策一览

日期	省市	涉及政策	分类
3 月 20 日	北京	棚户区改造	长期利好政策为主
5 月 5 日	北京	加码限购政策	限购
5 月 11 日	北京	租房配租	长期利好政策为主
5 月 30 日	北京	限制落户	降温
5 月 20 日	长春	降首付、公积金	加码去库存
5 月 26 日	长沙	公积金	长期利好政策为主
3 月 9 日	成都	购房税费优惠	加码去库存
5 月 18 日	成都	公积金	加码去库存
6 月 20 日	成都	调整供地结构、购房税费优惠、发展住房租赁市场	加码去库存
6 月 8 日	大连	购房补贴	加码去库存
5 月 30 日	佛山	入户	长期利好政策为主
4 月 22 日	福建	租赁补贴、货币化安置	长期利好政策为主
3 月 8 日	甘肃	货币化安置、鼓励农民进城买房	长期利好政策为主
3 月 15 日	广东	暂停供地	长期利好政策为主
4 月 12 日	广东	土地税费优惠	长期利好政策为主
1 月 24 日	广西	鼓励农民进城买房、货币化安置、商品房改保障房	长期利好政策为主
6 月 6 日	广州	租赁补贴	长期利好政策为主
3 月 21 日	海口	落户	长期利好政策为主
4 月 12 日	海口	货币化安置、户籍制度改革	长期利好政策为主

1月27日	海南	货币化安置	长期利好政策为主
2月23日	海南	暂停供地、暂停项目规划报建审批	长期利好政策为主
5月4日	邯郸	购房税费优惠、鼓励农民进城购房、棚户区改造、发展住房租赁市场、企业兼并重组	长期利好政策为主
3月7日	杭州	公积金异地贷款	加码去库存
3月31日	合肥	预售证管理	降温
3月15日	河南	购房补贴	加码去库存
4月21日	河南	公积金贷款额度收窄	降温
5月11日	黑龙江	转让税费优惠	长期利好政策为主
1月20日	湖南	货币化安置、发展住房租赁市场	长期利好政策为主
4月6日	湖南	鼓励农民进城买房、货币化安置、公积金、发展住房租赁市场、企业土地供应	长期利好政策为主
5月31日	湖南	暂停土地供应	长期利好政策为主
3月29日	惠州	禁认筹	降温
4月12日	吉林	公积金	长期利好政策为主
1月25日	江西	购房补贴、购房税费优惠、公积金	加码去库存
2月13日	江西	降首付、购房补贴、货币化安置、问责	加码去库存
4月17日	江西	购房税费优惠	加码去库存
5月6日	金华	购房补贴、公积金、降首付	加码去库存
6月15日	金华	购房补贴	加码去库存
6月20日	昆明	货币化安置	长期利好政策为主
1月11日	兰州	商品房改保障房	长期利好政策为主
4月1日	廊坊	重启限购	限购
2月25日	辽宁	暂停供地、鼓励农民进城买房、公积金、企业税费优惠、购房税费优惠	加码去库存
4月18日	辽宁	暂停供地、土地变性	长期利好政策为主
2月15日	内蒙古	鼓励农民进城买房、货币化安置、发展住房租赁市场、调整供地机构	长期利好政策为主
4月15日	南昌	购房税费优惠、企业税费优惠、土地税费优惠	加码去库存
1月13日	南京	预售证管理	加大供应量
2月25日	南京	货币化安置、去商办库存	长期利好政策为主
5月27日	南京	限地价	降温
5月5日	南宁	购房补贴	加码去库存
3月23日	宁波	鼓励农民进城买房、货币化安置、公积金、发展住房租赁市场	长期利好政策为主
6月10日	萍乡	购房补贴	加码去库存
6月1日	青岛	租赁补贴	长期利好政策为主
1月22日	山东	鼓励农民进城买房、购房补贴、商品房改保障房	加码去库存
2月25日	山东	购房税费优惠	加码去库存
3月22日	山东	鼓励农民进城买房	长期利好政策为主
2月14日	山西	鼓励农民进城买房、公积金、企业兼并重组、企业降价	长期利好政策为主
6月13日	山西	降首付、购房税费优惠	加码去库存
2月23日	上海	中小套型	加大供应量
3月25日	上海	加码限购政策	限购
5月6日	上海	租赁税费优惠	长期利好政策为主
3月28日	深圳	加码限购政策	限购
4月12日	深圳	叫停房地产众筹	降温
5月3日	深圳	土地现售	降温
5月16日	深圳	房屋共有产权	长期利好政策为主
6月2日	深圳	公积金	长期利好政策为主
3月1日	沈阳	购房奖励、公积金、购房税费优惠	加码去库存
3月29日	沈阳	控制供地、购房奖励、公积金、购房税费优惠、货币化	加码去库存

		安置、购房补贴、企业兼并重组、支持外籍人士购房、 发展房屋租赁市场	
1月27日	四川	鼓励农民进城买房、货币化安置、发展住房租赁市场	长期利好政策为主
3月18日	苏州	房价限涨令	降温
5月18日	苏州	限地价	降温
1月12日	梧州	商品房改保障房	长期利好政策为主
3月27日	武汉	公积金贷款额度收窄	降温
5月25日	武汉	公积金	长期利好政策为主
5月26日	西安	货币化安置购房奖励	加码去库存
4月23日	香河	重启限购	限购
5月30日	新建	购房税费优惠	加码去库存
6月10日	兴国	购房补贴	加码去库存
1月20日	重庆	企业税费优惠	长期利好政策为主
4月13日	珠海	暂停中小套型	长期利好政策为主

数据来源：CRIC