

理论与现实问题  
分析评价

中小房企资金紧张的情况仍将贯穿下半年【详情】

中小房企的资金实力有限，土地储备也大多集中在三四线城市，因此受项目结算波动的影响十分明显。值得注意的是，众多中小房企面临一定的资金压力，且这种“钱紧”的局面在短期内还不能得到明显缓解。

关键数据

- 7月中国 300 个城市土地供应环比减少 15%
- 7月北京豪宅成交环比下降 10%，创年内新低
- 7.22 - 28 一周，成都土地总供应环比涨 11.28%
- 深圳楼市 8 月平稳中开局

每周要点

- 绿地万科 4.44 亿分食北京顺义保税区两商业地
- 万科联合体 16 亿再夺沪张江科技园地块
- 万达 5.69 亿中标上海金山新城 B-2 地块
- 保利 6.5 亿夺天津西青两宅地，溢价均超 129%
- 奥园 9.7 亿再获重庆南岸区茶园一商住用地
- 大连丰华近 9 亿获甘井子区一宅地
- 旭辉 13.46 亿拿武汉光谷宅地
- 湖南乐住联合体 20 亿购得长沙滨江新城商住地
- 安徽瑞泰 5.27 亿竞得合肥 109 亩纯居住用地
- 长信地产联合体 5.54 亿元获佛山商住地

风险/机会提示

- 机会：新疆楼市逐渐进入品牌化发展的快车道
- 风险：地方债审查风暴刮至房地产行业

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>

## 理论与现实问题分析评价

### 中小房企资金紧张的情况仍将贯穿下半年

作为资金密集型行业，“缺钱”几乎一直困扰着房地产的发展。特别是自 2010 年开启房地产调控窗口后，上市房企重大资产重组或再融资方案均被终止。在二级市场输血通道被关闭后，房地产信贷也在逐步收紧。从目前房企现金情况看，“钱紧”的局面仍然没有明显改观。数据显示，已经披露中报的 15 家房企上半年共实现净利润 28.81 亿元，同比增长 14.66%。在披露业绩快报及预告的公司中，有超过六成公司上半年预增。

尽管业绩维持增长，但上市房企的资金链却仍然面临重重压力。数据显示，上述 15 家房企上半年经营性现金流量净额共计 13.92 亿元，同比下降 58.21%。其中有 8 家公司上半年经营性现金为“净流出”。嘉凯城上半年的经营活动现金流量净额为-4.52 亿元，是目前披露中报的公司中经营性现金“净流出”最多的公司。宋都股份的经营性现金流量净额则从去年中报时的 5.6 亿元，大幅下降至今年中报时的-3.31 亿元。对此公司表示，现金流下降是因为支付土地出让金所致。

从房企资金情况看，当前所面临的潜在偿债压力仍然不可小觑。如果以短期借款与一年内到期的非流动负债之和与货币资金的比值来衡量房企短期内的偿债压力，可以看到，不少公司这一比值已经超过 2 倍以上。扣除不可比因素后，已经披露中报的房企中，有 5 家房企的上述比值超过 2 倍。其中，中弘股份短期借款为 8.41 亿元，一年内到期的非流动负债为 5.98 亿元，而公司中期的货币资金仅有 1.70 亿元。就此计算，公司短期借款与一年内到期的非流动负债之和与货币资金的比值达到 8.47 倍。此外，南京高科、宋都股份、嘉凯城等公司也在 2 倍以上。

如果从一季报数据看，扣除不可比因素后，两市有超过三成的房企上述比值在 2 倍以上。相比之下，“万保招金”四大房企去年中报到今年一季报期间的这一比值基本维持在 50% - 80% 之间。显然，与龙头房企相比，不少中小房企的资金仍有压力，这就导致这些公司的股权融资意愿强烈。

近期，沉寂已久的房地产再融资有了新进展。随着南湖中宝披露再融资预案，萦绕资本市场的一大猜想终于“破题”。不过，此时言及房地产再融资开闸似乎为时尚早。从已披露的预案以及政策导向来看，地产再融资仅仅是有条件放开，而融资环境的松动，尚不能完全缓解当前地产公司“钱紧”的整体环境，特别是中小房企仍面临较大的资金压力。

新湖中宝打响的房地产再融资“第一枪”，似乎给不少企业带来希望。不过这股即将掀起的地产融资小高峰并不意味着地产再融资全面放开。从目前已经披露的预案以及监管机构的政策导向来看，此次地产再融资仅仅是有条件放开。很明显，新湖中宝此次再融资的投资标的是用于旧城改造，这符合当前国家房地产政策的扶持方向。这就意味着，符合政策导向将是未来房地产再融资必须遵循的“法则”。

当前，随着房地产行业步入深度调整期，行业内企业的分化也愈发明显。现阶段，大型房企已开始从“现金为王”向“资源为王”转变，这体现为土地市场的日趋火爆。相比之下，中小房企的资金实力有限，土地储备也大多集中在三四线城市，因此受项目结算波动的影响十分明显。值得注意的是，大型房企由于融资渠道多元化、融资成本相对较低，资金压力较小。而众多中小房企依然面临一定的资金压力，且这种“钱紧”的局面在短期内还不能得到明显缓解。

[返回首页](#)

## 行业数据信息

### 7月中国10大城市新房综合指数同比上涨8.81%

数据显示，2013年7月，中国10大城市综合指数（新房）同比、环比均上涨，同比平均涨幅为8.81%，较上月扩大0.78个百分点，10个城市全部上涨，北京涨幅最大，达17.05%。环比平均涨幅为0.96%，涨幅较上月扩大0.07个百分点，10个城市全部上涨。2013年7月，中国10大城市二手住宅销售价格指数同比、环比上涨且涨幅扩大。城市主城区二手房价指数环比平均涨幅为1.40%，较6月扩大0.64个百分点；同比平均涨幅为15.76%，较6月扩大0.24个百分点。2013年7月，中国10大城市住宅租赁价格指数全部上涨，且同比、环比平均涨幅均扩大。城市主城区住宅租赁价格指数环比平均上涨3.42%，涨幅较6月扩大2.43个百分点；10大城市同比平均涨幅为6.49%，较6月扩大1.74个百分点。统计相关的10大城市涵盖北京、上海、广州、深圳、天津、武汉、重庆、南京、杭州和成都。（LSJ）

[返回首页](#)

### 1-7月中国53个重点城市土地成交额8568亿元

日前，有关研究机构发布的数据显示，2013年1-7月，中国53个重点城市成交金额8568亿元，同比上涨95%，重点城市平均成交楼板价高达每平方米3030元，环比上涨28%，同比上涨59%，创近一年来新高。2013年1-7月，中国53个重点城市经营性用地成交总

建面共计 5026 万平方米，环比微跌 8%，同比上涨 15%，成交总金额为 1523 亿元，环比上涨 18%，同比上涨 82%。2013 年 7 月，中国一线城市成交金额达 644 亿元，同比上涨 186%，环比上涨 41%，平均楼板价为每平方米 7094 元，同比上涨 76%，环比上涨 10%。2013 年 7 月，中国三、四线城市平均楼板价连续 2 个月同比和环比分别下降 5%和 34%。(RSJ)

[返回首页](#)

## 7 月中国 300 个城市土地供应环比减少 15%

数据显示，2013 年 7 月份中国 300 个城市土地供应量同比、环比均呈小幅减少，成交量下降，但成交价格现明显涨势。2013 年 7 月，中国 300 个城市共推出土地 3363 宗，推出面积 12875 万平方米，环比减少 15%，同比减少 3%；其中住宅类用地 1122 宗，推出面积 4904 万平方米，环比减 11%，同比增 13%。2013 年 7 月，中国 300 个城市的成交楼面均价为每平方米 1418 元，环比、同比分别上涨 37%、58%；其中住宅类用地成交楼面均价为每平方米 1980 元，环比、同比分别涨 46%、47%。分析认为，2013 年下半年，中国重点城市土地供应量将会增加，优质地块也将加速进入市场，“地王”仍难避免。在政府持续调控与房地产企业对稀缺地块强烈需求的双重影响下，重点城市土地市场价格仍将维持涨势。(BSJ)

[返回首页](#)

## 7 月住房租金价格同比上涨 4.4%

8 月 9 日，国家统计局公布 2013 年 7 月份居民消费价格变动情况，全国居民消费价格总水平（CPI）同比上涨 2.7%。其中，住房租金价格上涨 4.4%，较 6 月份涨幅环比扩大 0.3%，全国房租涨幅继续“跑赢”CPI。对此，有业内人士表示，不完全统计，自 2010 年以来，住房租金一直保持持续上涨的趋势，已经连续 42 个月上涨，2013 年上半年，住房租金同比涨幅一直保持在 3%以上，几乎是一路跑赢着 CPI；其中，一线城市表现尤为突出，北京房租连涨 52 个月，深圳连涨 48 个月，上海连涨 37 个月。而且，每年春节后以及 5-7 月份，一般是房租的集中“上涨季”，大量毕业生涌入北上广等重点城市，租房需求明显增多，加之近几年投资性购房比重的下降，影响租赁房供应，未来房租还会持续上涨，不利于房地产市场调控。对此，政府应对房屋租赁市场提供更多的管理和服务，通过发展公租房等保障性政策住房，增加租赁房源、扩大国内的租赁市场供应，实现平抑房租、进而抑制房价上扬的作用。(BSJ)

[返回首页](#)

## 7月北京豪宅成交环比下降10%，创年内新低

最新数据显示，2013年7月，北京公寓豪宅市场成交环比下降一成，共成交196套，创2013年以来月成交最低值。2013年二季度，北京报价在5万元/平方米以上的公寓豪宅新增供应仅483套，环比下降35%，2013年7月，北京56个在售公寓豪宅项目的平均报价高达74848元/平方米，已连涨4个月，实际成交价格达56859元/平方米，均为2013年以来最高。分析认为，由于高价楼盘预售配额管控，二季度北京公寓豪宅供应总量出现较大幅度萎缩。近年来，财富人群购置顶级物业的需求有了变化，除满足自住外，还将豪宅转化成可以再生价值的资本平台，是当前购置豪宅做为私人会所的主要原因。(LSJ)

[返回首页](#)

## 7.22 - 28 一周，成都土地总供应环比涨 11.28%

7.22 - 28 一周，成都市主城区及郊区土地总供应面积 175.57 亩，环比上涨 11.28%；土地成交面积 175.57 亩，环比上涨 26.61%，约合 11.7 万平方米，总可建面积约为 34.5 万平方米。该周主城区供应土地面积 102.31 亩，成交土地面积 102.31 亩，约合 6.82 万平方米，总可建面积约为 19.85 万平方米。该周主城区共成交土地 2 宗，即成华区崔家店路地块和武侯区永丰乡太平村地块。其中崔家店路地块被中粮地产以 58.4% 的溢价率、7920 元/平米的楼面地价竞得，此地块位于城东发展较为成熟的万年场板块，区域配套完备，房地产市场发展成熟，地段价值凸显。地块性质为二类住宅用地，根据用地指标，后期产品将以高层住宅和商业的组合。武侯区永丰乡太平村地块最终以 132.5% 的溢价率、9300 元/平米的楼面地价被神秘自然人竞得，此地块属于内双楠板块与红牌楼板块交界处，区域发展亦较为成熟，地段价值亦是绝佳，根据地块指标，后期产品将以多层住宅和少量商业的组合，但高昂的土地成本势必导致后期售价较高，将面临更大风险，那么对后期产品打造和营销宣传等难度更高。该周郊区供应土地面积 73.25 亩，环比下降 53.57%；成交面积 73.25 亩，环比下降 47.185%，约合 4.88 万平方米，总可建面积约为 14.65 万平方米。(LSJ)

[返回首页](#)

## 深圳楼市 8 月平稳中开局

8月深圳楼市开局未能扭转7月份的平淡之势。首周，一二手住宅市场成交均出现下跌，开发商推盘积极性也未见有大的改变。市场分析人士称，8月楼市或依然会在平淡中度过。来自深圳市规划国土委的统计数据显示，上周，深圳一手房市场成交783套，环比微跌

1.14%; 成交面积 7.58 万平方米, 环比微涨 1.34%; 成交均价为 22489 元/平方米, 环比大跌 14.83%。从上周各区的成交情况看, 宝安、龙岗两区共成交 722 套, 占全市成交量的 92.21%, 其中宝安区成交 368 套, 占全市成交量的 47%。其他四区共成交 61 套, 占全市成交量的 7.79%, 其中南山区成交 45 套, 占全市成交量的 5.75%。在成交均价方面, 南山区全市最高 46731 元/平方米, 龙岗区全市最低为 18154 元/平方米。(LSJ)

[返回首页](#)

## 南京楼市 8 月库存跌至两年新低

据南京网上房地产数据显示, 截止 8 月 11 日, 南京楼市可售房源套数为 33815 套, 继上周跌破 3.4 万套后再创新低。经历 7 月份成交认购双量上升后, 8 月库存跌至近两年新低。数据表明, 截至 8 月 11 日晚八点, 上周 (8 月 5 日 - 8 月 11 日), 南京全市共认购商品住宅 1362 套、成交 2024 套, 日均认购量 195 套、成交 289 套, 与前一周相比双量均出现下跌, 其中认购量下跌近 4 成, 成交量小幅下降 26 套。对于库存连续走低的情况, 业内人士分析称, 前期楼市供不应求使得成交一片火热, 在刚需购房者强大的购买需求面前, 开发商推盘量跟不上导致库存持续下降。(RSJ)

[返回首页](#)

## 1 - 7 月万科销售额同比上升 33.9% 达 976.5 亿元

8 月 7 日, 万科发布的数据显示, 2013 年 1 - 7 月, 万科的销售面积已达到 834.6 万平方米, 销售金额达到 976.5 亿元, 同比分别上升 19.5% 和 33.9%。7 月销售面积 118.2 万平方米, 销售金额 139.7 亿元, 同比分别增长 23.1% 和 34.5%。2013 年 1 - 6 月, 万科实现营业收入 413.9 亿元, 净利润 45.6 亿元, 同比分别增长 34.7% 和 22.3%。从实际销售情况来看, 2013 年 1 - 6 月, 万科累计实现销售面积 716.4 万平方米, 销售总金额 836.7 亿元, 同比分别增长 18.9% 和 33.8%。2013 年一季度, 北京、上海、深圳等主要城市的商品住宅成交面积同比大幅增长 65.5%, 原因在于 2012 年一季度市场处在低谷期, 比较基数低。进入二季度后, 无论是中国还是主要城市的成交面积增速均有所放缓。(BSJ)

[返回首页](#)

## 市场动态

### 海外融资和信托成为开发商眼下最常见融资方式

据了解，开发贷曾一度是开发商获取资金成本最低的渠道。但自近一轮房地产调控以来，开发贷的额度日益趋紧，今年则比以往更为紧张，最近几个月尤为明显。据国内媒体报道，目前，国有大行的放贷思路基本是“只做存量不做新增，只做商业地产不做住宅”，这令开发贷很难获得审批，就算能够批准也未必有额度，发放贷款时还要视房地产公司存款贡献度、股东背景等综合因素。同时贷款利率也有明显上浮，一般 2-3 年，基准利率上浮 30%。而目前只有房地产贷款额度紧张，其他贷款还是“该放的就放”。股份制商业银行的额度也并不宽松，兴业银行相关人士表示，该行房地产开发贷款占比较低，没有放松迹象。不过，也有部分股份制商业银行反向而动，如平安银行 2013 上半年曾大力发展开发贷。由于难以获得贷款，大型开发商利用自身抵押物充足的优势，向银行申请流动资金贷款形式来获取资金，而流动资金贷款的利率水平更低。在此形势之下，地产商也在寻求突围，海外融资、信托渠道融资成了开发商眼下最常见的银行外的融资方式。部分香港上市的内地房企以较低利率从海外市场发债融资，而信托等非银融资渠道仍会继续为地产行业输血。标普亚太区企业评级董事总经理李国宜在表示，大型房企从信托渠道融资实属无奈之举，而海外融资则要找准海外流动性宽松的时间窗口，因此两者并非大型房企主流的融资渠道，银行贷款仍是主要渠道，占比达到 60%至 75%，甚至更高。(LSJ)

[返回首页](#)

### 房企再融资与重大重组先过“10 号文”这道关

8 月 9 日，证监会新闻发言人再次重复了证监会层面对于涉房再融资与重大重组事宜的政策口径，但相比过去几周又更为详细：证监会坚决贯彻执行国务院 2010 年 10 号文规定，对于房地产行业上市公司、非房地产行业上市公司通过再融资募集资金投向涉及住宅房地产开发业务或重大资产重组置入住宅房地产开发业务的，对其是否存在违反国务院有关规定的情形，我会在进行相关审核时，将在公司自查、中介机构核查的基础上，依据国土资源部等部门的意见来进行认定。对此，业内人士分析，证监会上述表态，把有关住宅项目融资和重组的限制又扩大到了非房地产上市公司，但总体上看，这一表态与之前几周没有变化：一是强调了证监会需要执行国务院政策；二是有关行政审批必须以国土资源部的意见认定为前提。不过，从棚户区改造，到刚需商品房；从安置房、公租房等“民生工程”，到绿色环保建筑，

在房企再融资开闸渐趋明朗的背景下，房企无一不是紧贴国家鼓励的政策导向行事，可谓急于解渴各有妙招。整体看，国家对于出于稳定经济考虑对房地产调控可谓已网开一面，结合近期火热的土地市场及稳中上行的多地房价看，高层对房企融资的监管不会明显开放，以避免起到助推房价上扬的消极作用。(LSJ)

[返回首页](#)

## 郁亮表示国内房地产暴利时代已经结束

日前，全球最大房地产开发商万科集团发布中期报告。报告显示，万科企业公布集团毛利率同比下跌3个百分点至25.1%，结算均价也比去年同期下降8.8%。主要原因是在业务城市构成当中，住房单价较低的城市占比上升，如长春地区等，而一线大型城市如北京上海等占比有所下降。董事会秘书谭华杰表示，万科目前是“均衡投资”，主要开发中、小型房屋，针对首套房、主流用家市场等。公司上半年库存约1.1亿平方米，处于合理库存水平；截至6月底公司的批售比回落到0.9。虽然毛利率下跌，但公司净资产回报率为6.84%，同比微升0.08个百分点。万科表示，公司着重提升经营效率，以抵销利润下降，希望达至毛利率下降时仍能维持高回报增长。总裁郁亮指出，集团的毛利率“没有设下限”，他判断内地房地产暴利时代已经结束，未来将进入盈利稳定时期。他还表示，今年上半年新增项目的建筑面积为925万平方米，楼面均价与去年全年均价相若。公司目前对投地持审慎态度，并不进取，也不希望投得地王。郁亮透露，公司目前逐步向海外业务发展，但仍在学习的阶段，将积极向海外同业学习，“学习不会有毕业的一天。”不过他指万科海外发展业务会看重项目风险，主要与当地成熟企业合作为主。现在万科现已分别与香港的新世界、美国铁狮门及新加坡吉宝合作。他强调，在三地之中最看好香港市场。他希望香港子公司万科置业海外未来集中发展香港业务，但会视乎公司的实力，如果上市公司面对融资问题母公司会作出支持，视情况可能注入资产。同时，公司未来会扩大海外融资渠道，万科有兴趣发展到“任何中国人会去的地方”。(LSJ)

[返回首页](#)

## 地方债审查风暴刮至房地产行业

日前，广东省相关政府部门知情人士透露，在地方债审计背景下，包括政府部门、国有企业、各金融机构都处于风声鹤唳的状态中，均指示上下要做足准备，不能在审计期间出现违约、不良债务爆发等事故。对此，行业人士表示，事实上要求全面审核重大项目的资产状况，并对其偿还压力进行测评，尤其是地方政府的新区开发进程，其中与



地方债务相关的房地产项目也是审核重点，不少房地产项目的债务压力一直隐藏在地方债务的风险评估中。不过，据悉各地金融机构都有自己的隐秘“账本”，尤其是对大型基建、城市更新工程，甚至是国有企业、大型房企的房地产项目。目前，这些隐秘“账本”正在受到考验，已经有内部分析报告显示，如果按照之前的高负债率运行，一旦地方债务问题暴露，很多投资项目都有可能面对停工的风险，出现大面积违约的可能。故此，为控制地方债务的违约率，减缓大型项目的偿还压力，不排除强制降低政府大型融资项目，包括建设工程、房地产项目的收益率，要求政府部门和金融机构需重新审核项目的风险，暂缓向地方大型项目，尤其是房地产项目的资金输入，以控制地方债务风险。(RSJ)

[返回首页](#)

## 北京土地市场依然竞争激烈

数据显示，2013年7月，北京土地出让金合计达206.22亿元，为年内第3个月突破200亿元。2013年1-7月，北京土地出让金累计达870.46亿元，同比上涨265%，超2012年土地出让收入。截至目前，北京房山区将在8月出让的12宗地块合计金额达120.34亿元，其中大部分为房山区域住宅地块，预计到8月底，北京年内土地出让金将突破1000亿元。分析认为，北京住宅类地块可能依然竞争激烈，尤其个别优质地块，但非住宅类经营性地块的整体竞争程度可能降低。在“钱荒”的大趋势下，部分现金宽裕、资金成本低的房企可能在土地市场有所斩获。中小房企在土地市场将表现保守。目前，北京市场受楼市调控的影响，布局北京的房企对未来政策面呈现悲观情绪。在未来大势预判上，房企表现乐观，其中华北地区的地产经理人对市场乐观情绪最高。(LSJ)

[返回首页](#)

## 上海中高端市场的观望情绪重新出现

7月29日至8月4日一周内，上海新建商品房住宅成交19.1万平方米，环比下滑了12.7%，成交均价为2.34万元/平方米，环比下滑了2.3%，创近15周价格新低。业内人士指出，刚需盘供应力度明显加大，而中高端楼盘减弱，带来了整体均价结构性回落。数据显示，7月29日至8月4日，上海全市成交均价在2万元/平方米以下的新房成交量为10.3万平方米，在总成交面积中占比54.1%，比前一周上涨了6.4%。从数据上可以看出，上海中高端市场的观望情绪重新出现。据数据显示，7月份上海全市中高端商品住宅成交面积为19.1万平方米，环比下降30.7%，比去年同期下跌19.1%。7月29日至8月4

日这一周内，成交均价在 5 万元/平方米以上的新房成交 34 套，较之前一周减少 19 套；5 万元/平方米以上的新房成交面积在总成交面积中的占比为 3.6%，较之前一周减少 1.7 个百分点，为近 6 周最低值。此外，值得注意的是，8 月份刚需小户型房源开盘量，较 7 月份大幅上升。统计显示，8 月预计开盘的住宅共计 45 个，比 7 月份增 11 个。其中，刚需小户型开盘数 25 个，占开盘总数 50%以上。分析人士表示，8 月份开盘量分布中，刚需盘占据市场主导。相比之下，改善住宅推盘更注重楼盘的销售率，会考虑楼盘客户的精准定位。8 月份改善型住宅开盘仅 20 个，其中有近 6 成推盘量小于 50 套。(LSJ)

[返回首页](#)

## 上海楼市 7 月一二手房价涨幅收窄

数据显示，上海全市一、二手房市场成交量出现了一定的下滑。7 月上海商品住宅成交均价 24707 元/平方米，环比上涨 2.56%，二手房市场的挂牌价格 31794 元/平方米，环比上涨 0.2%。从价格的整体走势看，受到天气因素影响，上海楼市房价涨幅小于 3%，出现明显的收窄迹象，而二手房带看量和新增挂牌房源也大幅度减少。尽管同一手商品住宅市场一样，二手住宅市场 18552 元/平方米的均价再度刷新了二手住宅月度成交均价的纪录，但是 0.6%的涨幅已明显低于前几个月。另外，经过上半年火热的市场行情后，目前上海全市部分区域可售房源已不多，新增挂牌量减少。据 21 世纪不动产上海区域市场研究部对闸北彭浦、浦东三林、宝山美兰湖等 9 个内、中、外环板块的抽样调查显示，7 月新增二手房源挂牌量均比此前两月有较明显的减少，幅度主要集中在 10% - 30%间。可售房源减少在一定程度上拉低了 7 月的市场成交量。分析认为，目前上海二手房市场房源较为稀缺，挂牌量与之前相比大幅减少，这增加了业主抬高挂牌价格的底气，且心态较为坚挺，议价空间较小，在一定程度上拉低了 7 月市场的交投热情。而另一方面，买房者认为当前价格偏高，且可选房源较少，再加天气酷热等因素，看房意愿明显降低，导致市场有价无市现象加重。从热点成交区域和板块看，在中外环区域中，浦东、宝山和杨浦位居前三，而在中外环板块中，宝山大场、杨浦新江湾城、浦东北蔡、张江的板块交易量均为百套以上，其中大场和新江湾板块均为 175 套位居榜首。从存量情况看，截至 8 月 7 日，在中外环等区域中，杨浦新江湾城、浦东北蔡等板块的存量较为充足。(LSJ)

[返回首页](#)

## 深圳前海有望缓解香港写字楼的供应紧张

香港写字楼正面对着供应严重紧张的问题，香港已连续三年成为

写字楼租金最贵的城市，预计情况将会继续恶化。此种情况下，全球知名综合性地产咨询服务公司世邦魏理仕称，毗邻的深圳前海有望缓解香港写字楼的供应紧张。前海是指“前海深港现代服务业合作区”，位于深圳西部蛇口半岛的前海湾畔，面积约 15 平方公里，被列为第 12 届全国性五年计划的城市之一。世邦魏理仕大中华区估值及咨询服务部资深董事总经理余锦雄在香港《信报》撰文指出，前海市政府日前公布将于今夏拍卖位深圳土地作商业发展，楼面面积达 1400 万平方英尺，相当于现时香港中环的甲级商厦的总面积。另外，前海市政府亦预计未来最多有约 2 亿平方英尺土地作可用作商业发展，用以配合持续增长的商业活动。余锦雄指出，中国政府计划将前海打造成深圳及香港的新式服务行业枢纽，并有意以前海为试点，使之成为金融及财务产品及人民币国际化实验平台，令其更有条件吸引那些后勤营运部门到该区发展。当前，前海正好为香港不同行业的合资格企业提供新市场发展、为后勤营运提供办公室及商业用地，从而可腾出土地作其他用途，以纾缓香港商业用地的压力。(BLX)

[返回首页](#)

## 消费下降引发深圳商业地产风险

商业地产供应激增会否引发风险一直被关注，近日有相关研究指出，深圳商业地产面临的风险不仅仅是供应激增，消费下降也为商业地产的风险更为明显。目前，深圳的商业地产开发商已经开始被消费下降所困扰。2013 年前 5 个月，深圳市社会消费品零售总额 1663.76 亿元，同比增长 7.9%。而上年同期深圳市社会消费品零售总额的增幅为 14.1%，深圳的消费市场增速放缓明显。分析认为，消费增长减缓一定程度上影响了商业需求的活跃度，品牌开拓新店的意愿有所下降，除奢侈品在一线城市扩张减慢之外，之前发展迅速的餐饮业也有所放缓。品牌商家对于进驻非成熟地段及新开的商业项目表现谨慎。(BSJ)

[返回首页](#)

## 温州已于近日放松楼市限购政策

自 2011 年民间借贷危机爆发后，温州楼市便进入了下行通道。据国家统计局公布的《70 个大中城市住宅销售价格变动情况》，今年 6 月，列入统计的 70 个城市中，只有温州的房价呈现同比负增长状态。当前，中国经济增长已经逼近“下限”，宏观经济增长也要向稳增长倾斜，对于温州而言，稳增长首先做的是稳楼市。日前，据国内媒体援引温州多位房地产业内人士报道，温州已于近日放松楼市限购政策，原 2011 年 3 月后已购买一套住宅的，今后还可以再购买一套住宅，但名下房产只能是两套；名下之前无房产的可以连续购买两套。多位温

州房地产界人士证实了这一消息。在此之前，2011年3月，国务院下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，开启了新一轮的楼市调控；温州随即出台了相关限购政策，凡在当年3月14日后购买房屋的家庭，不管名下有几套房，也无论买后是否卖掉，都不能再购买房屋。对于限购令的放松，温州当地一位业内人士认为，经过近几年的严厉调控，温州房价原来的全面上涨趋势已经得到遏制，原来严厉的限购政策也已经到了退出的时机，此次限购政策的变化属于微调，新措施总体仍在国务院要求执行的限购标准内，属于调控政策上的宽松微调。分析人士则称，限购政策的调整将有利于温州经济的稳增长，在经济下行压力增大的情况下，房地产政策的微调将有利于温州经济走出目前的困局。(RSJ)

[返回首页](#)

### 新疆楼市逐渐进入品牌化发展的快车道

2013年以来，以新疆乌鲁木齐市为代表的房地产市场出现了2009年国家实施房地产市场调控政策以来最“火”的场面，一个非常鲜明的特点就是，开发商开始争着拿地，在各大售楼部购房者又开始排队积极购房了。据悉，上半年，乌鲁木齐市房地产市场，新房销售达到了近五年来最“火爆”的场景，新房销售面积大约增加了80%，二手房交易面积是同期的近3倍。业内人士预计，下半年，乌鲁木齐市房地产市场依然会延续上半年“热”的态势，土地交易量和房屋销售量会双双走高，房价也会保持稳中有升的态势。从乌鲁木齐市的一些房地产开发企业、房地产经纪公司了解到，以往每年的上半年，无论是房地产开工项目，还是楼盘预售项目都很少，而从今年1月份开始，乌市房地产市场就不断升温，楼盘销售项目达到了150多个，是前几年的三四倍。乌鲁木齐天道置业房地产经纪有限公司总经理雷新富透露，今年新疆楼市还有一个鲜明的特点就是，来乌鲁木齐市的内地房地产企业及其相应的项目都增加了，同时，房地产市场的产品也更加丰富了，品牌效应逐渐显现。分析楼市逐渐向好的原因，雷新富认为，一方面是全国19个省市对口援疆，新型城镇化的推进从根本上促进了房地产市场不断发展，这是新疆经济社会发展的必然；再者，近几年国家针对楼市调控，积压了一段时期的刚性需求，在今年上半年集中释放，导致新房销售量猛增，这其实是刚性需求的必然结果；此外，今年以来逐渐宽松的金融信贷政策，也在很大程度上为房地产市场创造了持续向好的环境。“今年，我们在乌鲁木齐市代理了20多个楼盘项目，根据上半年的销售业绩来看，房屋销售量每个月都以20%左右的速度增加。”雷新富透露，今年乌鲁木齐市楼市还有一个鲜明的特点就是，品牌高端项目不断增多，改变了以往楼市产品重数量轻质

量的现状。数据显示，自治区统计局数据显示，上半年，新疆房地产开发投资增速回升，房地产开发投资 242.34 亿元，比上年同期增长 34.9%，增速比 1-5 月加快 5.7 个百分点。其中，商品房销售较快上涨。商品房销售面积 666.71 万平方米，比上年同期增长 30.9%，增速比 1-5 月加快 9.0 个百分点。商品房销售额 286.81 亿元，增长 50.6%，增速比 1-5 月加快 7.7 个百分点。事实上，近年来，随着新疆经济社会的快速发展，北京、上海、深圳等地的知名房地产企业不断入驻新疆，这在丰富新疆房地产品牌的同时，也促动新疆房地产市场迎来一轮大洗牌，最终改变新疆本地房地产市场长期以本地房企占主导地位的格局，加速房地产企业优胜劣汰，倒逼房地产企业走品牌化战略。预计未来三到五年，内地知名房企将大量进入新疆，新疆房地产市场将逐渐进入品牌化发展的快车道。(BSJ)

[返回首页](#)

## 调查显示，房地产行业活力正在恢复

渣打银行最新的“开发商景气指数”表明，2013 年下半年住房市场将持续强劲，在房屋建设及销售走高的情况下，房价将继续攀升。渣打银行调查的 30 家开发商中，23 家开发商认为未来 6 个月内房价涨幅将达 10%，6 家开发商表示涨幅会更大。这种预期或许得益于对这个问题的如下回答：哪些人群在购买住房？受访开发商称，房屋销售量中，首次购房者占 48%，改善住房状况者占 40%，投资买房占 12%。自去年中期，房地产业的复苏已为人们所感知。此时，渣打银行继续它的第八次开发商调查，以期摸脉当前住房市场的热度，并作出有根据的预测。本次调查表明，房屋建筑活动正在复苏，并将会加速。参与调查的 30 家开发商中，有 15 家表示过去 3 个月中建筑活动有所增加（第七次调查中仅有 11 家），有 5 家表示建筑活动大幅增加，与此同时，还有 11 家表示建筑活动没有变化。当问及未来 3 个月的建筑活动计划时，20 家开发商表明，与当前情况相比，他们将扩大建筑规模，这与第 7 次调查阶段相比数量上升了 12 个，创历史新高。19 家开发商最近一季度的建设规模有所扩大，主要原因包括：他们认为当前市场较去年同期好转，房屋需求及房价均出现复苏，开发商表示棚户区改造与农村城镇化项目提速，部分开发商希望扩大规模。最近一季度未增加建设规模的开发商表示，建设规模未增加的主要原因是资金约束，以及对房屋库存和政策环境的担忧。“地王”频现以及地方政府卖地收入的剧增，使得土地市场的回暖显而易见。开发商的说法只是更证明了这一点。受访开发商反映，有关城市政府部门增加了用于买卖的土地供应量。开发商的土地需求也开始增加。30 家受访开发商企业中，21 家表示在未来的 3 到 6 个月准备购买土地，其中 10 家还表示

与 3 个月前相比，当前他们有更大的土地需求。大型上市开发商和国有开发商在目前土地拍卖中仍占据主要地位，但民营开发商的购地需求也有所上升。受访开发商认为，在即将到来的第三季度，土地价格将持续上升。大部分开发商声称，他们预期地价将温和上涨；部分预期上涨幅度为 20%~40%，这一幅度是前所未有的。房屋销售状况持续改善。受访开发商中 2/3 表示今年二季度行业销售状况好于一季度，受访开发商对 2013 年下半年的销售前景仍持乐观态度。30 家受访开发商中，认为在过去 3 个月中新房价格涨幅达 10% 有 21 家，认为涨幅超过 10% 的有 6 家。开发商的房屋定价策略变得更为激进。在第七次调查中，将近半数受访者（14 家）声称知道其他开发商仍在打折售房；但在第八次调查中，这一数据仅为 4 家。与此同时，30 家中的 21 家表示行业价格即将温和上涨，第七次调查中这一数据仅为 7 家。最后，渣打银行询问了受访者，关于他们是否认为中国房地产最糟糕的情形已经结束。其中 21 家相信最糟糕的情形已经过去，这一数字在第七次调查中仅为 14 家，在第六次调查中仅为 16 家。这些都昭示着市场情绪的微妙变化。（LSJ）

[返回首页](#)

## 基本信息

### 地方政府想尽办法钻“新型城镇化”的空子

自国务院总理李克强提出“新型城镇化”概念以来，各方对于如何推进城镇化众说纷纭。从到目前为止的风声看，由于中央与地方的利益并不一致，中央的设想在落到地方时，往往会出现异化。对于地方有利的政策，地方政府会予以积极推动；而那些不利的，则免不了观望，甚至想尽办法钻空子。目前来看，地方政府对“新型城镇化”这一战略可谓各有各的心思，我们大致可以分成三类加以分析。第一类是迷茫型。新型城镇化更强调“软”的建设，这样的要求让一些地方政府感觉到不知从何处入手。一方面，地方政府认为很多制度改革的权力在中央政府，地方政府很难有大的突破，于是采取了等待中央政府出台政策后才考虑动手。另一个方面，对于技术进步和管理提升这种质量型城镇化的路径感觉压力巨大，找不到升级的办法和路径，表现出不同程度的迷茫；第二类是“揣着明白装糊涂型”。一些地方政府对于中央政府提出的新型城镇化的核心思想是明白的，但经过权衡利弊后，采取了片面解读新型城镇化的方式。比如，考虑到推行公共服务均等化需要投入更多的资金，要走集约型城镇化道路又要告别土地财政，此消彼长的结果就是地方财政更加捉襟见肘，于是地方政府就会做出符合自身利益的“最优选择”——仍然以 GDP 为导向，因为

绩效考核还是更多强调经济指标的，地方政府即使出现主导思想的偏移，承担的风险也不会太大；第三类则是“敢于先行先试型”。一些地方政府也深刻认识到之前城镇化路径的难以为继，体会到中央政府要想推动大的制度改革需要有“小岗村”式的先行先试，于是就结合自身的资源和特点进行了一些积极的探索。在与各地政府的交往中，安邦（ANBOUND）的研究团队感觉到，处于前两类的地方政府占的比例十分可观，这与地方经济的发展阶段和发展惯性有关，急切间很难转变。可以预见，在地方政府的阻力下，新型城镇化战略的推进并不会一帆风顺，甚至在某些地区，可能还会被架空，又重回到传统的粗放型城镇化路子上去。（RSJ）

[返回首页](#)

### “智慧城市”概念再次被提及的背后用意何在？

住房和城乡建设部昨天对外公布 2013 年度国家智慧城市试点名单，确定 103 个城市（区、县、镇）为 2013 年度国家智慧城市试点。住房和城乡建设部要求，各地要针对本地区新型城镇化推进中的实际问题，制订出智慧城市创建目标，做好顶层设计；制订创建任务和重点项目的时间节点；创新体制机制，明确责任和考核制度，落实相关保障措施。同时，要高度重视信息整合和共享协同，抓好城市公共信息平台 and 公共基础数据库建设，提升各应用系统效能；注重城市发展中的应用体系建设，突出具有经济效益和社会效益的标志性成果。什么是智慧城市？按官方媒体的说法，智慧城市是在物联网、云计算等新一代信息技术的支撑下，形成的一种新型信息化的城市形态。实际上，智慧城市并不是什么新概念，IBM 早在 2008 年 11 月就提出“智慧地球”这一理念，并在 2009 年正式推出“智慧城市”概念并通过推动智慧城市建设将这一理念付诸实践。不过，从商业的角度来看，IBM 这几年在中国市场推动“智慧城市”并不顺利，至少没有带来大量的生意。最近一两年，这个概念甚至都有些被人遗忘了。为什么住建部现在又开始翻炒这一概念呢？在安邦（ANBOUND）的研究人员看来，有几个因素：一是中央政府提出扩大“信息消费”，作为培养内需的重要方向；二是稳增长要找到新抓手、新投资领域；三是新型城镇化要与过去相区别。在这几个因素之下，智慧城市因为有物联网、云计算、移动互联等信息技术概念，因此被作为一个发展概念再次翻新。不过，如此大规模地推出 103 个试点城市，如何将智慧城市落地？从哪里着手建设智慧城市？是搞硬指标评比，还是实事求是地制订不同标准？这些问题都有待解答。（AHJ）

[返回首页](#)

## 城市等级体制被批阻碍小城镇发展

安邦（ANBOUND）的研究多次指出，小城镇的建设和发展是中国新型城镇化的重点。日前，在出席“2013年中国城镇化与企业家论坛”时，住建部村镇建设司司长赵晖指出，小城镇符合中国的需要，但发展得不好。他表示，欧美国家的小城镇是城镇化的高端产品，其功能和城市是一样的，人居环境更优于大城市，而中国小城镇居住的大部分是农民，小城镇的城镇化还是“半成品”。据统计，中国1/3的小城镇人口不到5000人，发展速度很慢。赵晖称，中国小城镇在城镇人口中的比重很低，只有27%，远低于德国的70%和美国的65%，而且近年来这一比例还是逐渐下降。造成这种现象的一大原因是中国城市等级体制造成资源高度向大城市集聚，大城市人口负担越来越重，而小城镇发展动力不足。赵晖表示，大城市是通过房地产开发将城市内部和城市外部的资金输入到城市建设当中，也就是政府把土地卖给开发商，开发商再把房子卖给老百姓，买房人把这个资金通过开发商的渠道最终进入到政府，政府拿这个钱去建城市的道路、污水管网等基础设施。但小城镇不能依靠土地出让金，小城镇的土地大部分是集体建设用地，不能流转。赵晖强调，必须要改革农房建设机制，通过打破宅基地只能在村内分配的体制，在镇区规划农房新区，政府负责规划管理和基础设施建设并有中央财政予以支持等机制，集聚人口和资本，带动小城镇建设，促进第三产业发展。而对小城镇建设的资金来源，目前地方财政主要依赖工业，但工业较强的镇只是少数，大部分镇财政收入薄弱。应推进房地产税的征收，逐步提高房地产税占地方政府税收的比重，使地方政府的精力从招商引资向提高城镇人居环境转移。在安邦（ANBOUND）的研究团队看来，赵晖司长关于提升城镇环境的看法是有道理，但以开征房地产税作为药方却有问题。在安邦（ANBOUND）的城市研究中，早已提出在“后土地经济”发展城市的战略设想，但这些设想却不能简化为开征房产税这种单一的方式。（RLX）

[返回首页](#)



## 声 明

安邦集团是从事策略分析和风险研究的专业研究机构，简报产品是在研究员研究笔记的基础上形成的信息产品，不能将其视之为规范的研究报告或结论。鉴于信息科学的基本属性，更不能将其视为等同于媒体的新闻传播。有关问题的来源、讨论或争议，请使用“电话咨询”（TELEPHONECONSULTING）及“在线咨询”（ONLINECONSULTING）服务，直接向研究员咨询。电话咨询：010-56763019，在线咨询：research@anbound.com.cn。客户就有关问题如果需要更为规范、详细的研究报告，请与研究部联络，电话 010-56763019，研究部主管贺军（高级研究员）。

鉴于市场上出现假冒及转发安邦产品的现象，特此声明：安邦咨询向正式客户提供的所有产品，只通过如下邮箱发送：anbound@anbound.com.cn、anbound@anbound.info、anboundmail@vip.sina.com，客户也可从安邦官方产品网站（www.anbound.info）获得。从任何其他途径收到的产品，都不能代表安邦产品，安邦咨询概不负责。

### 北京安邦信息科技有限公司

地址：北京市朝阳区工人体育场北路 8 号院三里屯 SOHO E 座 702 室  
邮编：100027  
电话：（86-10）56763000  
传真：（86-10）56763059  
Email：aic@anbound.com.cn

### 上海安邦投资咨询有限公司

地址：上海市静安区愚园路 309 号紫安大厦 0612—0616 室  
邮编：200040  
电话：（86-21）62488666  
Email：shanghai@anbound.com.cn

### 深圳市安邦投资咨询有限公司

地址：深圳市福田区红荔西路香蜜三村天健名苑 B 座 11G  
邮编：518034  
电话：（86-755）82903343~45  
Email：shenzhen@anbound.com.cn

### 成都兴邦咨询有限公司

地址：成都市高新区高朋大道科园三路 4 号火炬时代 B-5-2  
邮编：610041  
电话：（86-28）68222002  
Email：xingbang@anbound.com.cn

### 杭州安邦投资管理有限公司

地址：杭州市拱墅区湖墅南路 271 号中环大厦 403 室  
邮编：310005  
电话：（86-571）87222210  
E-mail：anbound-hz@anbound.com.cn

### 重庆安之信投资咨询有限公司

地址：重庆市沙坪坝区天陈路 1 号融汇新时代大厦 2015 室  
邮编：400030  
电话：（86-23）86968538  
Email：chongqing@anbound.com.cn

©2013 Anbound Information Corporation. Allrights reserved