

理论与现实问题
分析评价

从万科新定位看房企转型的必然趋势【详情】

可见，万科所看好的新型城镇化带来的机遇，不仅仅是因为新型城镇化带来的大量新增人口，更因为在当前的宏观环境下，从土地经济转向后土地经济时代，房地产运营模式需要发生革命性的转变。

关键数据

- 7月中上旬北京新房成交量环比下降 3.5%
- 二季度上海新增个人房贷环比多增 108 亿元
- 深圳上半年保障房供应超预期
- 6月美国新屋销量创 5 年多新高

每周要点

- 北京世纪泰丰底竞得通州地块
- 中粮地产 23.6 亿夺北京朝阳孙河宅地
- 融创绿城逾 10 亿竞得上海虹口商办地
- 卓越 123.69 亿元包揽深圳前海首两宗土地
- 力压华润，旭辉 19 亿摘重庆李家沱地块
- 石家庄房企 13.5 亿先后拿下正定新区 10 宗土地
- 金科股份 9.3 亿元获四川内江一商住用地
- 万达 7.33 亿获广州萝岗地块
- 联合体竞得佛山西樵一商住地，溢价 166%
- 恒乐置业 4.8 亿竞得佛山南海商住地块，溢价 64%

风险/机会提示

- 机会：国内房地产企业纷纷“出海”
- 风险：一线城市与西北等地楼市分化加剧

安邦服务热线：

电话：86-10-59001377

传真：86-10-59001355

service-bj@anbound.com.cn

公司网址：<http://www.anbound.com.cn>

北京安邦咨询公司迁址通知

尊敬的客户，您好！

由于业务发展需要，北京安邦咨询公司将从 8 月 10 日起从现址迁到三里屯 SOHO。

新办公场所的通讯地址：

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

新址相关电话变更为：

值班电话：010-56763000

订购热线：010-56763018

服务热线：010-56763028

研究热线：010-56763019

公关热线：010-56763003

传 真：010-56763059

安邦的邮件系统不变，与客户的邮件沟通方式不变，安邦的服务质量不变。

安邦咨询在现址的服务将截止到 8 月 9 日中午 12 点。从 8 月 11 日起，北京安邦咨询将正式在新址办公，所有联系方式将切换到新址。

在更加优越的工作环境下，安邦将为客户提供更高质量的服务！

安邦集团

理论与现实问题分析评价

从万科新定位看房企转型的必然趋势

近日，万科宣布其最新的定位是城市配套服务商。因为他们认为“住宅市场不可能永远增长下去，不出 10 年我们会看到行业的天花板”。作为行业翘楚，万科无疑是敏锐的。从客户资源来看，万科已经拥有 40 万的住宅客户，未来 5 年，其客户数量有望达到 100 万，并且这些客户对万科品牌都有较高的认同度，这也是万科未来定位城市配套服务商的重要基础。从宏观形势来看，近两年单一的房地产开发，被严厉的宏观调控压制，而新型城镇化和后土地经济时代的背景下，更强调从城市系统的角度来进行房地产开发。可见，万科所看好的新型城镇化带来的机遇，不仅仅是因为新型城镇化带来的大量新增人口，更因为在当前的宏观环境下，从土地经济转向后土地经济时代，房地

产运营模式需要发生革命性的转变。

从城市发展的角度看，城市配套设施的管理将日趋重要。城市规划、城市建设、城市管理是城市发展不可或缺环环相扣的三个环节，长期以来，中国经济过高的依赖投资拉动，粗放发展，城市发展重建建设轻管理，过高的依赖于建设，尤其是大规模的基础设施投资和房地产开发，管理却被大大的忽略了。一个城市不可能无休止的建设下去，到了一定阶段，必需依靠管理来提高效率，带动经济发展，而非单纯的依赖投资拉动。现在，中国步入了后土地经济时代，经济不可能完全依赖于高投入高消耗的粗放发展，中国的城市也不能完全依赖大规模的固定资产的开发建设，城市需要实现从建设到管理的跨越。

城市是一个有机的生态系统，土地作为城市的空间载体，一直以来受到地方官员的高度重视，新上任的书记、市长，想要在城市建设上有所作为，通常都是大刀阔斧的制定土地利用规划和城市总体规划，以此界定城市发展的空间格局。

空间格局厘定了以后，便要在土地上建设各种基础设施、商场、道路、广场等各种建筑物。值得注意的是，这些建筑物仅仅是承载城市发展的物质载体，并不是城市建设的目的。但是，现在很多城市走向了误区：认为城市的发展就是修建摩天大楼，建设豪华的城市综合体，修建大广场、大马路，执着于城市的固定资产投资，既没有算经济账，思考大规模的建设投入的回报周期，更没有考虑已建成的设施和建筑，如何通过管理来获取更多的收益，以至于整个城市在混乱无序中粗放的发展。

中国的城市建设经过二十年突飞猛进的粗放扩张，土地并不是用之不竭的资源，相反，土地资源是相当稀缺的，当土地资源用完，政府怎么办？城市还要不要发展？此时就需要通过管理来实现城市的可持续发展。万科敏锐的发现了城市管理方面的商机，大部分原因是政府做不了城市管理的事情。所以才会提供这样大的一个市场给房地产商。

城市管理是一块大蛋糕，要获取蛋糕带来的利润，最重要的是相关制度设计，设计好了，每个制度的后面都是利润和机会。因为一般而言，一栋房子的投资比例来说，房子的内部装修费用要占到 70% 的投资，框架等外部建设大约有 30%。将这一比重放在城市系统里，可以想象其中的利润空间。以旧楼翻建为例，楼宇需要多长时间维修翻建一次？翻建的资金如何管理？翻建后的楼宇如何审核？等等这些内容，都是制度设计的问题。有了合理的制度设计，政府愿意配合，就变成非常有利润的城市管理业务了。

根据新闻报道，万科已经在自己的社区服务平台内搭建了“五菜一汤”，其中“五菜”包括第五食堂、超市、银行、洗衣店、药店五大

类与业主生活休戚相关的日常生活服务配套；“一汤”是指“幸福街市”（蔬菜连锁超市）。此外，还建设了关联的垃圾配套厂。从城市研究的角度来看，万科虽然发现了城市管理的商机，但还是以开发商的理念来做城市管理业务，没有触及实质。

安邦的后土地经济研究，曾对城市管理有着深入的分析。在后土地经济时代，城市是一种资产，城市资产也是可以运营的。如果我们把城市看作一个系统的话，城市资产就是由土地、建筑、各类设施、管理、文化等各个子系统组成，各个系统如果运营得当，都可以增加城市资产的价值，这就是后土地经济时代城市经济的资产公式。

这种转变需要政府和开发企业的通力配合：政府向社会释放部分权力，使得社会企业有权利进行资源整合，通过市场的方式运营城市资产，使城市得到长效的发展，各方参与者都共享城市发展所带来的效益。可以大略归结为以下五点：

一是政府放权。新型城镇化背景下，政府职能转变的一个重要内容就是政府放下一部分权利，增强服务的功能，为企业和居民提供服务平台，将社会建设和城市开发的功能转交给社会。

二是市场化的企业整合相关资源。未来的城市需要市场化的企业或投资公司来整合城市的各种资源，提供城市基础运行的管理服务，转变成为城市运营商。

三是市场运营。按照市场的规律，让城市资产在市场中得到充分利用，通过供需关系来指导资源的配置，引入市场的力量来推动城市建设；让企业提供社会服务，经营城市资产，这样才能更高效地发挥城市的运行效率。

四是长效发展。着眼长远利益，把土地、环境、文化等作为城市资产，转变短期的全盘转让的方式，通过高效管理的方式，促进增值，获得长期的收益。

五需要共享利益。所谓共享利益，就是使城市发展的所有参与者都能获得城市发展所带来的收益，包括政府、开发商和城市居民等。利益共享也是保障社会健康稳定和城市可持续发展的必要条件，是城市长效发展的必然结果。

[返回首页](#)

行业数据信息

7月中上旬北京新房成交量环比下降 3.5%

7月22日，美联物业公布的数据显示，2013年7月中上旬，北京市纯商品住宅网签4169套，环比下降3.5%，同比下降28.5%。预

计7月北京楼市成交降幅或超过30个百分点。2013年6月中上旬，北京市新房成交套数达到4319套，其中上旬成交2519套，中旬成交1800套；2013年7月，中上旬成交量为4169套，环比微跌。2013年7月中上旬由通州支撑，华业东方玫瑰、合生滨江帝景分列热销楼盘前两位，二者的签约套数就已经超过了700套。分析认为，在多数企业冲击上半年业绩过后，企业推盘积极性不再，新增供应出现断档，目前，大多刚性需求已经集中释放，未来价格涨跌局面不定，如今多数潜在需求犹豫不决。对于北京市场而言，7月新房交易量预计将比6月回落近3成，预计下半年总体交易量将不会超过上半年的水平。(RSJ)

[返回首页](#)

7月第三周北京二手房成交量同比下降38.3%

数据显示，7月第三周（7月15日-7月21日），北京市二手住宅网签2258套，环比微降0.8%。二手住宅成交均价为26723元/平方米，环比微降1.2%。截至7月21日，北京月内二手住宅网签6526套，比2012年同期下降38.3%。意味着，伴随着成交量的下滑，北京二手房价格快速上涨的趋势得到抑制，价格并没有出现明显的下滑。7月第三周成交房源的议价空间为2.87%，连续两周上涨。其中，税费成本增多影响到业主的心理预期。分析认为，目前来看，7月市场较为温和，成交结构、供需比例以及成交量价都维持在较为平稳的状态。随着税费成本的提高，加之短期内货币政策松动的可能性较低，预计下半年二手住宅市场不会出现明显升温。(RSJ)

[返回首页](#)

二季度上海新增个人房贷环比多增108亿元

央行上海总部公布的数据显示，2013年第二季度，上海市新增个人住房贷款247.1亿元，环比多增108亿元，同比多增236亿元。其中，6月，上海市新增个人住房贷款86.3亿元，同比多增57.8亿元，原因是受房地产市场交易量增长和个人住房贷款投放集中等因素影响。2013年1-6月，受个人房贷高位增长影响，上海市新增本外币个人消费贷款600.7亿元，同比多增507.9亿元。从商业性房地产开发贷款情况来看，2013年1-6月，上海市中外资银行本外币商业性房地产开发贷款增加215.5亿元，同比少增109.9亿元。其中，地产开发贷款增加76.7亿元，同比少增27.5亿元；房产开发贷款增加138.8亿元，同比少增82.4亿元。2013年1-6月，上海市保障性住房开发贷款增加79.5亿元，同比少增29.1亿元。(BSJ)

[返回首页](#)

8月上海中高端楼盘还将继续放量

上海楼市一二手房市场近期总体低迷,但中高端项目却蠢蠢欲动。7月第三周,上海全市单价5万元以上高端楼盘的成交比重达到7.6%,相比前一周又增长了2.6个百分点。其中,陆家嘴一套成交豪宅单价达到18.28万元,刷新了今年以来的全市单价纪录。同时别墅房源供应放量,预计上海8月别墅开盘数环比增加75%,联排产品扎堆入市。统计数据显示,7月15日至21日,上海全市单价5万元/平方米以上的高端商品住宅合计成交54套,比前周增加19套。这一周,全市的新增供应也大多为别墅及市区公寓项目,适合刚需的外围公寓项目不足总量的10%。受中高端项目交易带动影响,商品住宅成交均价再度上扬。统计显示,7月前三周,上海别墅供应面积已达到10.4万平方米。自3月起,连续5个月别墅单月供应面积超过10万平方米。值得注意的是,这一周松江佘山板块新增别墅供应4.9万平方米,是该板块自2012年4月之后首次供应别墅项目。分析表示,一方面,随着大虹桥规划的推进,佘山板块的价值正在提升;另一方面,3月至今别墅市场持续火热,这两方面因素促使开发商推盘入市。而下个月,上海别墅供应还将放量。目前统计,共有7个别墅项目预计8月开盘,较7月增加3个,联排和双拼的产品较多。(RSJ)

[返回首页](#)

深圳上半年保障房供应超预期

据深圳住建局介绍,深圳上半年保障房供应超预期,达1.5万套,预计全年可供应3万套,超计划5000套。另外,去年下半年至今,深圳共收回215套不符合申请条件的违规保障房。据深圳住建局介绍,今年深圳计划供应保障房2.5万套,上半年已推出1.5万套,预计全年可供应3万套,超计划5000套,到年底基本解决户籍低收入家庭、涉军群体、大龄单身或单亲家庭等群体的住房困难。深圳市住建局局长李廷忠介绍,今年深圳保障房计划开工1.5万套,竣工2万套。上半年已开工9000套,竣工1.02万套,占全年计划的60%和51%。统计数字显示,“十二五”期间,深圳市保障房建设计划开工21万套,目前已累计开工近13万套、竣工5万套,已投资近300亿元,建设速度和规模居全国大中城市前列。而深圳自去年下半年以来对不符合保障条件的违规家庭开展收房行动,目前已收回215套。(BSJ)

[返回首页](#)

南京7月22-28日一周,日均认购量创今年新高

7月尾声渐近,南京楼市一路高歌猛进。据悉,上周末南京两家

纯新盘一经推出，便遭遇“日光”，其中某盘在3小时内卖光此次推出的全部房源。据南京网上房地产统计数据显示，截止7月28日晚20:00，上周（7月22日-7月28日），南京全市共认购商品住宅2905套、成交1986套，日均认购量415套、成交284套，与前一周（7月15日-7月21日，南京楼市认购商品住宅1699套、成交1532套）相比出现双量上涨，其中认购量涨7成多创新高，成交量则出现逾3成涨幅。（LSJ）

[返回首页](#)

6月美国新屋销量创5年多新高

近日，美国商务部公布的数据显示，2013年6月，美国新屋销量达到49.7万套，环比增长8.3%，创五年多来新高，同比增长38.1%。2013年6月，美国东北部需求最为强劲，新屋销量增长18.5%，南部与西部销量也强劲增长，仅中西部销量出现下滑。2013年6月，美国新屋售价中位值为24.97万美元，环比下跌5%，仍处于高位，5月为26.28万美元。2013年6月，美国住房市场新屋供应量环比降至3.9个月，为年内最低水平，5月为4.2个月。（LSJ）

[返回首页](#)

市场动态

九土地违法突出市区负责人被约谈

7月25日，国土资源部网站披露，近期派驻地方的9个国家土地督察局局长分别对本督察区域内土地违法问题突出的9个地级市（区）人民政府负责人进行了公开约谈，面对面开展督察，提出整改意见和要求。据国家土地总督察办公室下发通知强调，此次公开约谈是督察机构首次根据督察结果集中组织开展的重点工作，各督察局要本着切实把土地违法问题“发现在初始，解决在萌芽”的原则，对约谈地区提出严肃批评和明确整改查处要求。据了解，9个被约谈地区分别是河北省邯郸市、辽宁省铁岭市、浙江省宁波市杭州湾新区、安徽省淮南市、河南省安阳市、广西壮族自治区玉林市、湖南省常德市、重庆市涪陵区、陕西省西安市所辖部分区县。其中，有7个地区是今年例行督察的地区。这次督察约谈的地区，存在的问题涉及规划、计划、土地审批、土地供应、土地执法、土地登记和抵押融资等多方面。对此，知情人士表示，相对于土地督察机构以前的约谈，这次约谈不再只依据年度土地卫片执法检查结果，也不限于违法占地，而是着重于地方政府特别是地市级政府履行土地利用和管理职责情况，涉及土地利用和管理的各个环节，力度也有所加强，是去年对土地市场地王现

象“喊话”之后，给地方及市场的再度加压。不过，目前的市场在各方资金及市场预期下持续回暖，监管曾调控政策针对性不强，国土部此次行动对房价降温作用甚微，难撼楼市大势。(BSJ)

[返回首页](#)

一线城市与西北等地楼市分化加剧

近日，《2013年中国城市房地产发展风险排行榜》显示，风险最大的城市主要集中在三线城市，其中陇南、武威、酒泉依次名列全国房地产投资风险的前三位；风险最高的前50名中，除了拉萨是二线城市外，其余皆是三线城市。相对，近年来房价涨幅居前、地王频现的上海、北京、广州，则成为我国房地产风险排名后三位的城市，同时深圳、杭州、南京等的排名也相对较低。并且，一线城市与二三线城市近期市场表现不断分化，有加剧趋势。对此有业内人士分析，三四线城市主要是由于过去几年超前开发所造成的供应体量过大问题，而市场需求有限，开发商进去以后就会面临销售慢、回款周期长等风险。相对，虽然一二线城市房价比较高，但供应仍偏少而且需求旺盛，一二线城市未来的涨幅比三四线肯定要大，故而开发商回款周期缩短、风险随之减小。各区域中看，中国东部沿海地区风险较小，中部部分人口外流城市风险偏大，西部地区风险偏大，形成了西北风险集中圈。如鄂尔多斯“鬼城”曝光之后，宁夏海原、云南呈贡等城市也纷纷加入这个行列。预计随着房地产市场的加剧分化，地方中小规模房企将逐步退出，届时个别甚至小部分三线地区房价还有震荡风险。(RSJ)

[返回首页](#)

商业地产冲动后隐现危机

近几年来，二三线城市商业地产发展迅速，住宅市场持续调控下，各路资本加快商业土地购地步伐，扎堆涌入商办市场。数据显示，在二三线城市，近期在建或拟建的城市综合体数量，成都80多个、合肥22个、无锡20余个、福州16个、石家庄15个、济南16个，就连刚刚获批经济特区的喀什，市区人口仅约30多万，规划和在建的城市综合体也多达到18个。对此，行业人士分析，结合新城镇化进程，二三线城市在这个阶段不断推出新的城市规划，这个规划涉及新的城市副中心、新兴商圈、区域合并、原有城市区域功能升级等诸多方面，商业地产在这其中的确存在发展机会，尤其是在城市核心地段及新兴商圈区域，商业地产面临着新的发展机会。但相对一线地区，二三线城市人口红利优势欠缺、市场承载能力弱，也注定当地商业地产价值仍待挖掘和培养。而布局过早、市场定位不清晰、同质化竞争、可持续收益资金流缺失等问题，将为二三线城市商业地产未来需要面对的

国内房地产企业纷纷“出海”

近年来，国人海外置业的热情持续升温，伴随着这一轮热潮，国内的房地产企业也纷纷出海，目标直指海外购房的中国人。7月26日，上海绿地集团发布公告称，公司与美国加州教师退休基金签署合作协议，收购该基金所持有的美国洛杉矶中心区大都会项目，项目总投资达10亿美元，成为迄今为止中国房企在美最大房地产收购案。据悉，此次签署的项目区位优势，位于洛杉矶市中心核心区旧金山街与第八大街之间，连接洛杉矶金融区及会展区，毗邻洛杉矶湖人队主场斯台普斯球馆和格莱美奖颁奖典礼所在的诺基亚中心，与洛杉矶市中心最高档酒店及酒店式公寓丽兹卡尔顿酒店为邻。项目占地面积2.56万平方米，规划建筑面积15.32万平方米，总投资10亿美元，开发业态为包括酒店、办公、服务式公寓及高档住宅的商业综合体。绿地集团董事长、总裁张玉良表示，优先选择中国投资者、移民群体、中国游客及留学生较多的国家及城市参与投资开发，将大大降低对进入新兴市场的不确定性和风险。公开信息显示，上海绿地的收购案已经是近一年来第4起被曝光的中国企业投资美国房地产的案例。在此之前，去年9月，鑫苑置业斥资5420万美元，买下纽约市布鲁克林威廉堡城区一地块，计划拿出1.50亿美元开发；今年2月，万科与美国地产公司铁狮门共同投资了一个旧金山的地产项目，涉及金额6.2亿美元；6月，SOHO中国CEO张欣和巴西财团联手以7亿美元的价格买下了美国纽约通用大楼40%的股权。可以预见，随着美国房地产市场的复苏，以及中国买家的身影越来越多地出现在海外市场上，中国房企也将越来越积极地参与到这一轮新的商机中。(RLX)

[返回首页](#)

中国是否会遭受摩天大楼诅咒？

因为摩天大楼的修建常常和经济泡沫破灭联系在一起，所以国际分析界曾用“摩天大楼诅咒”来描述它们之间的关系。然而，在全球并未从经济低迷中走出，中国经济增幅也较大幅度放缓的情况下，并未阻止中国摩天大楼拔地而起。中国2012年统计数据显示，全球排名前20的高楼中，10座在中国。不包括长沙的“天空城市”，现在世界上最高的十座摩天大楼中，中国大陆已经占了四座。据《摩天城市报告》数据显示，全球在建的摩天大楼中有87%在中国，5年之后，中国的摩天大楼总数将超过800座，是现在美国总数的4倍，其中80%将建在经济不发达的内陆地区。更危险的是，根据巴克莱的研究，正

在修建的摩天大楼中，超过 80%发生在中国的二三线城市。为什么？长江商学院副院长陈龙称，因为制造这些世界高度的原因往往不是住房或办公室紧缺，而是信心爆棚；这样的事情也常常在信贷宽松、资本市场和楼市高歌猛进时发生，所以世界高度常常是盲目投资的指标，预示着灾难。巴克莱房地产分析师安德鲁·劳伦斯也表示，一个国家若突然爆发兴建摩天高楼和其他类型高层建筑的热潮，则预示着金融危机正在逼近。虽然在政府的推动作用下，中国摩天大楼泡沫维持的时间会比较长，但当前中国经济面临的严峻转型压力，增长幅度下滑，地方债务风险累积，“土地经济”模式再也不可持续等等困难都显示，如果中国不顾历史经验和教训再大肆建摩天大楼，危险可能真的就会爆发。（RSJ）

[返回首页](#)

房租大涨导致商铺关门现象开始蔓延

国内物价高居不下，一个重要原因是昂贵的租金。据国家统计局前不久公布的 6 月居民消费价格指数显示，租金自 2010 年以来一直保持上涨趋势，已经连续 42 个月上涨，成为物价飙涨的幕后元凶。统计显示，6 月全国住房租金价格平均上涨 4.1%。在北京的东三环黄金店面，每年租金甚至还以 10% 的涨幅成长。有北京餐饮业者深怕涨价吓跑了顾客，反而逆势操作，不时推出特价菜。客流量少时，还主动找个大团购网站合作，推出团购餐。有厦门台商忍不住痛骂，“一杯木瓜牛奶 25 元人民币，还不足 500 毫升！”同样的饮料在台湾，顶多 70 元台币（约 14 元人民币）。有台商在厦门开冰店，以芒果剉冰闻名，今年夏天涨到每碗 30 元人民币以上。台商感慨，每卖出一碗冰，有一半的钱付给了房租，这使得大陆的芒果冰价格比台湾要贵许多。在厦门开连锁咖啡茶饮店的魏先生，目前租金是 8000 元人民币。一年后，勉强打平成本，但房东涨租竟从 1.2 万人民币开始谈起，店面租金贵得吓人。实际上，房租大涨导致商铺关门的现象在国内各大城市普遍存在，北京、广州、上海、厦门莫不如此。对于商业来说，这种现象极不乐观，如果只有资产持有者赚钱，其他行业都难活命，这样的经济状态其实很危险。（BHJ）

[返回首页](#)

重点城市二手房市场表现分化

3 月的政策末班车效应结束后，重点城市二手住宅成交量均理性回落，成交价格上涨幅度亦有所放缓。但是由于各地房地产市场所处阶段和需求结构上的差异，造成了主要城市二手住宅市场在 2013 年 2 季度的不同表现。其中一线城市表现为价格涨幅有所收窄，但成交维

持活跃；而天津和成都则表现为价格涨幅显著收窄并有下跌迹象，成交量则逐月萎缩。据悉，造成上述现象的主要原因有三个方面。首先是一线城市的常住人口仍增长较快，外来人口比重较高，为其带来大量的新增购房需求；二是二手房发展的阶段不同，一线主要城市的二手住宅成交占比约在 60%左右，庞大的二手房存量使得一线城市每年存在大量的改善型需求，这部分需求在 2012 年下半年至今的楼市成交中占据较高比重；三是，由于一季度房价上涨过快，为了完成年度房价调控目标，北京、广州、深圳、南京等城市实施预售监管及对新一批预售进行限价，导致新房入市受阻，使得部分需求转向二手房市场。自 2010 年宏观调控以来，投机、投资性需求陆续被挤出市场，楼市成交基本以自住性需求为主，在这样的情况下，中小户型一直占据楼市成交的主体地位。根据成交数据统计，2013 年上半年，北京、上海、广州、深圳、天津五城市单套面积在 90 平方米以下的二手住宅成交占比分别为 53%、59%、63%、65%、77%，而 144 平方米以下的成交占比均在 90%左右。虽然小户型仍占据绝对的主体地位，但 2013 年 2 季度开始出现的大户型成交占比增加的这一特征十分显著。分析指出，改善型需求的增加，是近期大户型成交占比增加的主要原因。另一方面，历次调控不断增加房地产的交易费用使得换房成本大幅上升，认房又认贷使得即使是“卖一买一”的购房也会被界定为二套从而要支付更高的利息，而新国五条的 20%所得税虽未执行但催生了对于交易成本进一步增加的担忧，以上原因促使近期“一步到位”的购房行为增加，从而导致大户型成交占比上升。(RSJ)

[返回首页](#)

7 月北京租赁市场量稳价升

每年 7 月份，随着大中专院校进入集中的毕业生离校高峰，租赁市场都将迎来暑期租赁旺季，今年北京的租赁市场依旧火热。数据统计，今年的北京租赁市场从 6 月中下旬开始便进入了租赁旺季，6 月份的租赁交易量已达全年峰值，虽然 7 月份的租赁市场交易量环比上月基本持平，但仍处于全年最高位。租金方面，由于租赁需求从 6 月中下旬开始便一直处于高位，旺盛的租赁需求进一步加剧了房东的涨租冲动。据统计，7 月份北京月租金均价为 3800 元/套，环比上月上涨 3%。其中，城六区月租金均价为 4094 元/套，环比上月上涨 5%；昌平、大兴、通州等远郊区县月租金均价为 2365 元/套，环比上月涨幅仅为 0.9%。分析表示，由于超过 8 成的租赁需求都集中在城市核心区，尤其是东西城区、国贸 CBD、中关村等区域的租赁需求更为火热，使得租金价格易涨难跌；而北京南部，尤其是城市远郊区县的租赁需求相对较少，供求矛盾相对缓和，所以租金价格相对低廉。(BSJ)

上海刚需成交再翘尾

随着开发商加速推盘，7月底上海楼市的成交量略有放大。7月28日，位于青浦徐泾的某售楼处，开盘两天来，除了为内部客户预留的房源，190多套房源只剩下10余套。该项目销售人员称，开发商执行的是跑量策略，整个楼盘在年底前必须全部卖完。不仅是该项目，近两天，上海楼市新增入市的多个刚需楼盘也传出热销声。可见，一些推盘量较大的楼盘，开盘去化率能超过50%，说明成交很好，预计带动7月月底成交量上扬。分析其原因，是由于近期土地市场较热，地王频出，刺激了部分购房者抓紧入市。某外资房企总经理分析，上周末的上海楼市再次表明，刚需中小户型产品一出来，市场就会有比较热烈的反应，说明当前刚需产品的供需矛盾仍然突出。无论是青浦还是浦东，尽管天气炎热，但刚需中小户型的去化速度都非常快。只要刚需的供应量上来，楼市供需两旺的局面就会出现。据他观察，目前楼市价格上涨压力比前段时间更大，对涨价存在恐慌，也是一些买家快速出手的原因。有分析认为，8、9月上海房价上涨空间是有的，但楼市受宏观经济政策的影响，目前还需紧盯政策趋势。(LSJ)

[返回首页](#)

深圳住房置业时机悄然变化

国家统计局日前发布了全国70个大中城市住宅销售价格统计数据，深圳6月份新建商品住宅价格环比涨幅比5月份收窄了0.2个百分点。在业内人士看来，这是一个令人期待的变化，今年深圳楼市成交量增速呈现前高后低的趋势，从数据可以看出，深圳房价上涨趋势放缓，目前房价环比拐点已经出现，预计同比拐点或会在三季度出现。二手房方面，今年上半年，深圳二手房成交量重回5万套。据深圳市规土委近日统计数据，今年上半年，深圳二手房共成交50978套、441.65万平方米，创下近两年来最好水平。据市场了解，近期出现的“换房潮”和3月份的“过户潮”，共同将成交量推向高峰。(LSJ)

[返回首页](#)

深圳前海首次土地出让的溢价率可能有限

7月26日，深圳前海深港现代服务业合作区首次土地出让结果即将揭晓，出让的两宗土地楼面底价均超过1万元。公开资料显示，前海此次出让的两宗土地编号分别为T201-0077和T201-0075。前者位于桂湾片区二单元03街坊，土地面积约5万平方米，建筑面积32.04万平方米，挂牌起始价为35亿元，履约保证金7亿元。后者位于桂湾

片区二单元 04 街坊，土地面积 5.7 万平方米，建筑面积 45.02 万平方米，挂牌起始价为 47 亿元，履约保证金 9.4 亿元。深圳是土地资源最有限的一线城市之一，这两宗土地势必招致开发商的热捧。前海管理局为了抑制地价水平，采取一次竞价方式，封闭报价，现场开标，价高者得，没有拍卖环节。前海管理局还对竞买者设立了门槛，两宗土地的竞买者应具有城市综合体开发经验，2012 年会计年度的资产总额和主营业务收入均不低于 100 亿元人民币或等值外币。竞买者还需要承担其他义务。例如，需分别向政府无偿移交 5.16 万平方米和 8.86 万平方米的办公面积，需投资建设数条地下通道、连廊以及区域内的市政道路。两宗土地 10 年内不得转让。多家深圳地产机构预计，此次土地出让的溢价率将有限。美联物业全国研究中心表示，两宗土地的底价均较高，最终成交溢价率将在 10% - 20% 之间。前海管理局表示，出让土地的目的并非为了获取高额土地出让金，而是要与前海的整体规划与招商引资相结合。前海管理局新闻发言人王锦侠此前表示，前海管理局的主要支撑点是土地，政府财政只投入前海投资控股有限公司 1.5 亿元的注册资本，以后不会再有财政投入。随着前海建设的进程加速推进，对外出让土地确实可以满足前海建设的资金需求。根据《前海综合规划》，未来前海将有 80 万工作岗位，30 万居住人口，但前海管理局多次表示前海不搞房地产。(RLX)

[返回首页](#)

广州住宅和商业用地价格一起“限”

日前，广州国土房管局公开征求意见的《关于广州市土地节约集约利用的实施意见》提出，对住宅用地出让实施“限地价、竞配建保障房”的方式，最高限价为地块起拍价的 145%。《意见》提出，商品住宅用地可采取“限地价、竞配建保障性住房”“限地价、竞配建拆迁安置房”“商品住宅用地配建保障性住房”等方式出让。商业服务业用地可采取“限地价、竞配建公共设施”方式出让。“限地价”的最高限价按照土地出让起始价格的 145% 设定。据悉，上半年，广州住宅用地出让单价屡创新高，5 月出让的海珠区一块土地实际楼面地价超过 3.5 万元/平方米，高于周边在售商品房的房价。据了解，过去广州住宅用地出让的“限价”为“保密”，出让之前不公开，而需开发企业报价达到或超过保密地价后，转而竞争配建保障房面积。此次《意见》将最高地价公开化，有利于企业合理计算成本，平衡市场预期。同时，将商业用地也纳入“限价”范围，有利于控制商业项目泡沫。(LSJ)

[返回首页](#)

中国的建筑资产统计“水份不少”

全球建筑资产财富指数日前发布了一个研究结论。作为考察不同国家实力强弱的替代性经济指标，全球建筑资产财富指数对不同国家的基础设施、公共和私营物业进行了量化统计。该研究由英国房地产建筑公司 EC HARRIS 主持，经济与商业研究中心协助展开。该指数在考察 30 个国家的公路、机场、发电厂、居民住宅、商场和其他建筑之后得出研究结论：2012 年美国建筑资产排名全球第一，总计 39.7 万亿美元，中国以微弱差距位居第二，建筑资产总计 35.4 万亿美元。研究显示，中国正在快速追赶美国，最早可能在 2014 年成为全球建筑资产第一大国。该研究预计，中国建筑资产投资平均增速将达到 6.1%，这意味着到 2022 年，中国建筑资产总值将较去年的 35.4 万亿美元增长超过一倍，达到 75.7 万亿美元。比较建筑资产价值很有意思。在安邦高级研究员贺军看来，如果抛开建筑的美学价值和效用评价，建筑资产价值主要比较的就是比钢筋混凝土的数量——建筑、公路、机场、电厂、住宅、商业建筑等，这方面如果单比规模，美国今后肯定不是中国的对手，因为美国已是一个“建设好的国家”，而中国则是“建设中的国家”，而且只在中国一放开城市化和房地产，建筑资产立刻呼啦啦就上来了。因此，评价中国的建筑资产，关键还要看两个指标，一是建筑资产质量，二是产生这些资产的投入。贺军指出，我们到处都是豆腐渣工程，30 年炸一轮，再建一轮，从效率上看，要比一些国家差多了，在科学规划之下，建造一些更有价值、高质量的建筑，也是中国应该走的方向。(AHJ)

[返回首页](#)

基本信息

多地公积金提取政策趋紧

按照常规，6 月 30 日是住房公积金的结息日，7 月份开始可提取上一公积金年度已结息金额。因此，除了年底外，7 月份一直是全年套取公积金业务的最高峰。但是，眼下上海、徐州、杭州、南京、温州等地公积金均属于吃紧状态，上述地区公积金整体库存资金额已达 15% 的红线，甚至有的地区已达到 10% 的历史低位。为此，各地纷纷采取提高缴存基数、降低支取额度、一个家庭只能使用两次、期房没担保办不下公积金贷款等方式增加支取和放贷门槛，部分省市甚至一度停止了“商转公”业务转由尝试“公转商”的贴息贷款方式。对此，有行业人士表示，公积金运行压力日益凸显，主因就是住房公积金政策的设计缺陷和缺失公平所致。随着近两年各地楼市成交普遍放量，

公积金贷款业务规模持续增长，多地公积金中心随意调整公积金的缴存、贷款上限，一些地方政府甚至官员任意挪用公积金，最终导致了公积金入不敷出的现象越发凸显。此外，社会上越来越多的人认为，住房公积金的闲置只会导致贬值，还不如用其贷款购房保值，从而助推了房市的火爆，房市的火爆又反作用掏空了公积金。可见政策的执行、校正较比细则制定更为重要。预计随着今年公积金问题的不断暴露，监管层对这一政策的调整和审查也将日趋深化，有助于缓解市场诸多不合规现象，进而为促进房地产市场的平稳健康发展，贡献应有之力。(LSJ)

[返回首页](#)

我国工业化用地效率过低

根据十八大报告精神，新型城镇化未来将成为中国全面建设小康社会的重要载体，更是撬动内需的最大潜力所在。但是，对于新型城镇化来说，目前的土地制度不可持续，这一点已经形成共识。国土资源部副部长胡存智此前曾表示，我国的工业用地比例过高，已经达到26%，在制造业比较发达的城市，工业用地超过40%，个别城市超过50%，相对于纽约的7%、香港的6%、伦敦的2.7%、新加坡的2.4%，这个工业用地的结构过高了，生产和生活用地失衡。这里还反映出一个重要问题，中国的工业化用地的效率太低。安邦研究人员认为，这个判断可以从各地搞工业开发区的经验来到验证。目前来看，解决这一问题的思路是用调整存量的方式代替增量发展的模式。胡存智表示，城镇化发展必须坚持保护耕地的红线，巩固城镇化发展的现代农业基础。目前，盘活存量用地方面大有可为。比如在广东进行的集约节约用地的试点，2009到2010年改造可用土地6万亩；苏州盘活土地的政策，每年50%的供地来自于存量。在城镇化过程中用土地的流量来替代，也就是说增加新的建设用地的時候，要消除一部分旧的建设用地。以土地存量替代增量，土地的增加逐步减少。(RYXD)

[返回首页](#)

保障房的分配问题成为舆论关注的焦点

6月底，审计署审计长刘家义向全国人大常委会作年度审计报告时提到，此次审计共发现6万多套保障房被违规分配使用或出租出售。近日，据《法制日报》援引最高检报道，今年1月最高检部署开展查办和预防发生在群众身边、损害群众利益职务犯罪专项工作以来，各地检察机关反贪部门积极加大办案力度，集中查办了一批征地拆迁和保障性住房、教育、就业、医疗卫生、社会保障和专项款物管理、生态环境保护、食品药品安全生产及市场监管等重点领域和环节案件，

查办大要案成绩显著，其中涉案金额 5 万元以上案件 7610 件，占 78.1%。报道称，从办案情况看，新农村建设、惠农资金管理、征地拆迁和保障性住房等重点领域和环节犯罪严重，农村基层组织和乡镇站所工作人员发案较多，有些案件涉案金额巨大，共同犯罪突出。上半年，全国检察机关查办新农村建设、惠农资金管理、征地拆迁和保障性住房等九个重点领域环节贪污贿赂案件 8540 件，农村基层组织和乡镇站所工作人员 7132 人。从审计署与最高检的披露的信息看，中国保障房的分配遭遇到了反腐败难题，尤其是在一些基层的监管盲区。去年底，郑州市曝出“房妹”丑闻，事主翟振峰曾为郑州市二七区房管局局长，利用职务之便倒卖经适房。这样的腐败案在保障房分配领域并不少见，也将严重影响保障房政策的实施效果，不仅起不到保障社会公平的作用，反而成为一场权力寻租的游戏。(RLX)

[返回首页](#)

习近平主席谈土地流转问题

农村土地流转在土地改革领域和农村改革领域内都是大事。各级地方政府关注的土地资本化，都与土地流转改革有关。日前，国家主席习近平在武汉调研时，曾到武汉农村综合产权交易所了解涉农产权交易尤其是土地流转交易情况。为推动农村产权有序流转交易，激发农村各种生产要素活力，2009 年 4 月，武汉市成立了农村综合产权交易所，成为农业部农村土地流转价格监测点。迄今已办理 1470 宗农村产权交易，主要涉及土地经营权流转等，交易额近 90 亿元，惠及 16 万农户。在考察时，习近平主席表示，武汉所做的是有益探索。如何在坚持农村土地集体所有性质的前提下完善联产承包责任制，既保障基本农田和粮食安全，又通过合乎规范的流转增加农民收入？一系列问题在下一步改革中要好好研究。很显然，土地流转是得到中央重视的重要问题，不过，习近平主席给农村土地流转划出了边界：不能改变农村土地集体所有性质。这实际上是坚持《宪法》对土地制度的规定。(LHJ)

[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：010-59001350，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 010-59001350，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：北京市朝阳区东大桥路 8 号 SOHO 尚都南塔 26-27 层
邮编：100020
电话：（86-10）59001200
传真：（86-10）59001355
Email: aic@anbound.com.cn
客户服务热线：（010）59001377
信息部热线：（010）59001200
研究部热线：（010）59001350
市场部热线：（010）59001366

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