

2015 年浙江省房地产市场发展报告

浙江省房地产业协会 浙江大学房地产研究中心

在经历了年初的低迷期后，从“330 新政”开始，中央到地方打出了一系列鼓励和支持购房需求的政策“组合拳”，取消一些限制性政策、房贷利率优惠面扩大、购房税费减免、央行多次降准降息等，房地产市场交易逐步激活。2015 年浙江省商品房成交规模显著回升，改善性需求释放，商品房价格平稳。在成交规模回升的同时，行业信心依然不稳，房地产开发投资、土地购置面积和房屋新开工面积等增幅持续下降，商品房库存总体仍然较大。随着 2016 年“去库存”政策进一步出台，房地产市场有望继续复苏，房地产企业应该抓住机遇转型升级，通过全面创新实现可持续发展。

一、政策环境宽松，购房需求释放

2015 年房地产政策主基调是“鼓励和支持购房需求”。针对 2014 年房地产市场销售面积和价格明显回落的实际情况，结合宏观经济“稳增长”的需要，2015 年国家房地产政策明确转向“鼓励住房消费和支持购房需求”，房地产政策环境整体较为宽松。从“330 新政”、央行连续 5 次降息 3 次降准、到 2015 年 12 月中央经济工作会议将“去库存”作为 2016 年 5 大工作任务之一，以“稳定住房消费”为主基调的一系列房地产支持性政策连续推出，以及省市地方政府相继出台的一系列鼓励和支持购房需求的实施细则，对房地产市场的刺激作用非常明显，全省购房需求持续释放，购房信心增强。

表 1 2015 年国家、浙江省和部分城市房地产政策主要内容

	政策时间	主要内容
国家 政策	2015 年“两会”	政府工作报告中指出，2015 年房地产政策将坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产平稳健康发展。
	2015 年 3 月 25 日	国土资源部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，要求 2015 年各地有供、有限，合理安排住房及其用地供应规模；优化住房供应套型，促进用地结构调整；多措并举，统筹保障性安居工程建设；部门联动，加大市场秩序和供应实施监督力度。
	2015 年 3 月 30 日	央行、住建部、银监会联合下发通知，对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭购二套房，最低首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，最低首付 20%；拥有一套

		住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付 30%。
	2015 年 3 月 30 日	财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，自 3 月 31 日起，个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。
	2015 年 11 月 10 日	在中央财经领导小组第十一次会议上，对于房地产提出了“要化解房地产库存，促进房地产业持续发展。”
	2015 年 12 月 18-21 日	中央经济工作会议，把去库存写入了 2016 年经济工作的“五大任务”中。会议还提出了去库存的政策方向，包括加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道；同时还提到励房地产开发企业降价、取消过时的限制性措施、建立购租并举的住房制度等。
	2015 年 12 月 21 日	全国城市工作会议指出要“推进城镇化要把促进有能力在城镇稳定就业和生活的常住人口有序实现市民化作为首要任务。要加强对农业转移人口市民化的战略研究，统筹推进土地、财政、教育、就业、医疗、养老、住房保障等领域配套改革”。
	2015 年 2-10 月份	中国人民银行连续 5 次降准和 3 次降息，有效降低了购房贷款利息负担。
省政策	2015 年 4 月 4 日	省直住房公积金中心和杭州市住房公积金中心同步发文决定自年月日起对公积金贷款租房提取等政策进行调整，主要有：二套房最低首付比例降至三成、杭州家庭公积金贷款额度最高 100 万元、存贷挂钩、调整并简化住房公积金提取政策等。
	2015 年 6 月 30 日	浙江省人民政府办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，主要目的是促进住房消费、控制用地供应、推进住房保障。
城市政策	2015 年 1 月 14 日	绍兴市政府出台《关于促进越城区行政区域房地产市场平稳健康发展的意见》，2015 年 2 月 15 日生效之日至 2015 年 12 月 31 日，市民买房所缴纳的契税地方留成部分给予补贴，具体为按房屋成交的计税价格 0.8% 补贴。
	2015 年 4 月 9 日	温州市人民政府出台关于促进房地产市场持续平稳健康发展的若干意见（温八条），主要目的是支持居民自住和改善性住房需求，稳定住房消费。
	2015 年 4 月 27 日	宁波市公积金中心公布了当地的公积金个贷新政，并调整了提取公积金政策。根据新政，宁波家庭首次申请公积金贷款买首套住房的，最高额度可以达到 100 万元。
	2015 年 5 月 7 日	杭州市政府下发《关于大力推进住房货币化保障方式的指导意见（征求意见稿）》，对于房屋征收货币化安置最高给予原房评估价值 42% 的补贴和奖励。
	2015 年 7 月 10 日	宁波市财政局《关于做好促进房地产市场平稳健康发展政策落实工作的通知》，2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日期间，在甬购买住宅和非住宅的，按其所购房屋实际缴纳契税额度的 50% 给予购房补贴。
	2015 年 12 月 8 日	杭州市富阳区人民政府办公室印发了《富阳区促进房地产市场健康发展实施细则》，提出包含了推进保障性住房货币化、购房补贴、人才安居购房补贴等六项条款。其中，最引人关注的是第二条，即落实购房补贴优惠政策。该细则条款规定，对在富阳区购买新建商品住房的购房者，在取得房屋所有权证后，给予购房款 1% 的补助。

资料来源：根据有关政府网站资料整理得到。

从国家和地方政府出台的主要房地产政策来看，主要是采用货币政策、税收

政策、财政政策以及住房公积金政策等，来支持居民自住和改善性购房需求，促进商品房销售。重点是加快商品房“去库存”，以实现房地产市场稳定健康发展的目标，进而对“稳增长”提供支撑。

二、销售规模扩大，市场价格平稳

在国家和地方政府一系列政策的刺激下，2015 年全省商品房市场销售规模扩大明显，商品房销售面积和销售额都大幅增长。

从商品房销售面积来看，2015 年全省商品房销售面积为 5985.30 万平方米，同比增长 28.0%，其中，商品住宅销售面积 5131.88 万平方米，同比增长 30.2%；办公楼销售面积 205.05 万平方米，同比增长 10.7%；商业营业用房销售面积 384.57 万平方米，同比增长 15.2%；其他房屋销售面积 263.80 万平方米，同比增长 22.0%。各种类型商品房销售面积都有所增长，其中商品住宅销售面积增长幅度最大，达到 30.2%，分别比办公楼、商业营业用房和其他房屋增长速度高出 19.5、15.0 和 8.2 个百分点。

从“十二五”期间全省商品房销售面积来看，2011 年、2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年全省商品房销售面积增幅分别为 20.5%、13.4%、22.0%、-4.3% 和 28.0%，2015 年全省商品房销售面积增幅最大，与 2014 年的下降 4.3% 相比，2015 年商品房销售面积增长幅度非常明显。

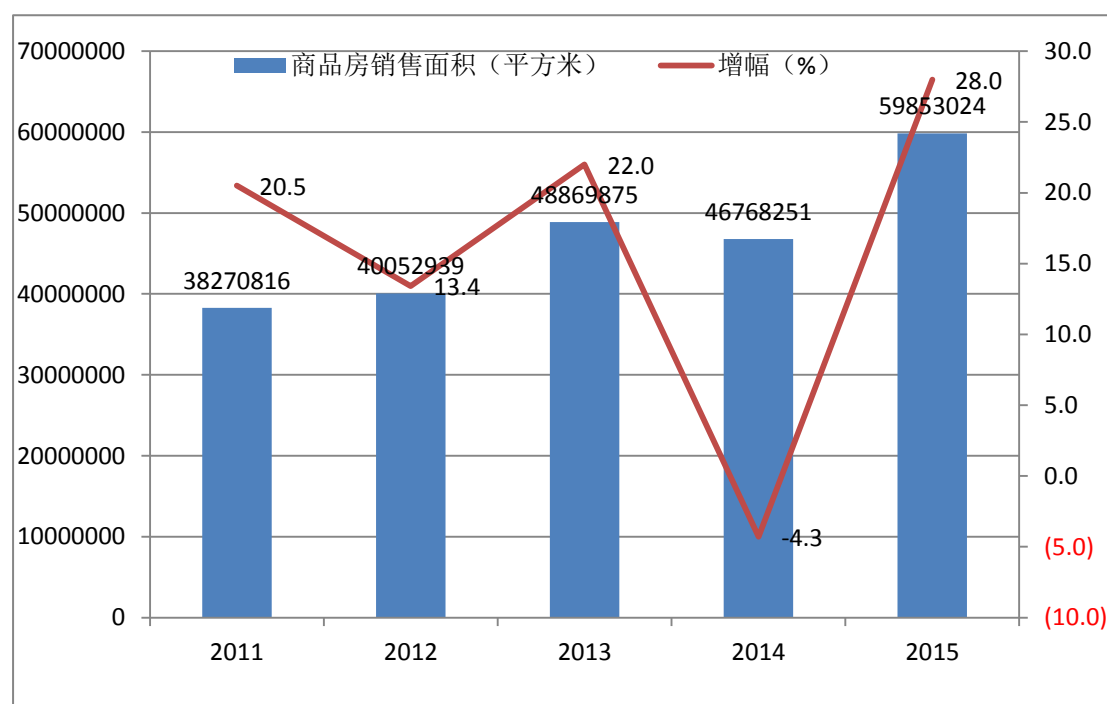


图1 “十二五”期间浙江省商品房销售面积及增幅

从商品房销售额来看，2015 年全省商品房房销售额为 6299.46 亿元，同比

增长 28.0%，其中，商品住宅销售额 5519.27 亿元，同比增长 32.3%；办公楼销售额 216.35 亿元，同比增长 5.1%；商业营业用房销售额 447.12 亿元，同比下降 0.6%；其他房屋销售额 116.73 亿元，同比增长 23.0%。

从“十二五”期间全省商品房销售额来看，2011 年、2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年全省商品房销售额增幅分别为 16.4%、22.7%、26.6%、-8.8%和 28.0%。2015 年全省商品房销售额增幅分别比 2011 年、2012 年、2013 年和 2014 年高出 11.6、5.3、1.4 和 36.8 个百分点，增长幅度十分显著。

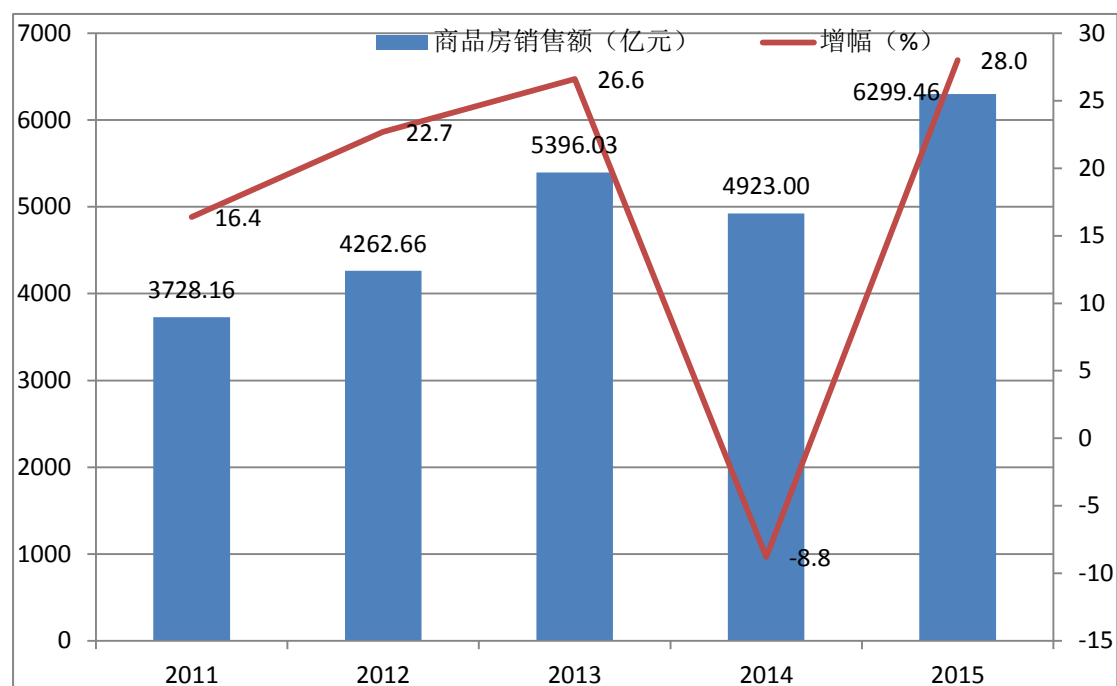


图 2 “十二五”期间浙江省商品房销售额及增幅

在商品房销售规模快速增长的同时，2015 年全省商品房成交价格总体平稳。国家统计局公布的 70 个大中城市房价指数显示，2015 年浙江省 4 个城市新建商品住宅价格和二手住宅价格与 2014 年相比都有所增长，但增长幅度不大。

国家统计局数据显示，“十二五”期间浙江省 4 个城市新建商品住宅价格指数（定基为 2010 年=100）虽然有起伏，但总体变化不大。杭州、宁波、温州和金华 2015 年 12 月新建商品住宅价格指数分别 97.3、97.7、77.6 和 100.3，与这 4 个城市 2014 年 12 月新建商品住宅价格指数相比，分别增长 5.88%、3.61%、1.84%和 1.42%。但与 2011 年 12 月新建商品住宅价格指数相比，分别下降了 2.11%、2.40%、16.47%和 3.94%。

从二手住宅价格来看，“十二五”期间浙江省 4 个城市二手住宅价格指数（定基为 2010 年=100）都低于 100，也就是说，各年度的二手住宅价格水平都低于 2010 年，价格调整时间较长。2015 年 12 月，杭州、宁波、温州和金华二手住宅

价格指数分别为 96.2、93.0、76.2 和 92.6，与 4 个城市 2014 年 12 月二手住宅价格指数相比，分别增长 3.66%、2.76%、1.60%和 0.43%。二手住宅价格虽然有所增长，但增长幅度低于新建商品住宅价格。

表 2 2011-2015 年 12 月份浙江省 4 个城市新建商品住宅和二手住宅价格指数(定基)

城市	杭州		宁波		温州		金华	
	新建商品住宅	二手住宅	新建商品住宅	二手住宅	新建商品住宅	二手住宅	新建商品住宅	二手住宅
2011 年 12 月	99.4	96.7	100.1	96.7	92.9	94.4	103.7	96.4
2012 年 12 月	91.9	95.0	92.7	92.1	82.3	89.3	97.3	94.0
2013 年 12 月	102.5	97.8	99.9	96.1	79.9	82.9	104.1	98.8
2014 年 12 月	91.9	92.8	94.3	90.5	76.2	75.0	98.9	92.2
2015 年 12 月	97.3	96.2	97.7	93.0	77.6	76.2	100.3	92.6

注：定基为 2010 年，指数值为 100。数据来源：国家统计局网站。

三、投资增速下降，开发规模收缩

2015 年，受国内经济增速下降以及国内经济结构调整等众多因素影响，全省房地产开发投资增速明显下降，商品房新开工面积和房屋竣工面积均有所下降。浙江省房地产统计数据显示，2015 年全省完成房地产投资 7111.93 亿元，同比下降 2.1%，是近 10 多年来首次出现“负增长”。分类型来看，房地产开发投资增幅“两增两减”，商品住宅和其他房屋开发投资同比下降，而办公楼和商业营业用房开发投资同比增长。其中，商品住宅投资 4450.73 亿元，同比下降 3.1%，其他房屋投资 1126.79 亿元，同比下降 8.5%；而办公楼投资 513.31 亿元，同比增长 5.3%，商业营业用房投资 1021.09 亿元，同比增长 7.6%。

与“十二五”期间其它年份相比，2015 年全省房地产投资出现“负增长”。2011 年、2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年房地产开发投资分别为 4494.25 亿元、5226.27 亿元、6216.25 亿元、7262.38 亿元和 7111.93 亿元，同比增长幅度分别为 48.5%、16.8%、18.9%、16.8%和-2.1%。房地产投资增速的回落反映了宏观经济调整和经济结构转换的总体态势，为“新常态”背景下优化经济结构创造了条件。但是，稳定房地产投资规模对于“稳增长”仍然十分重要，需要加以适当的引导和扶持。

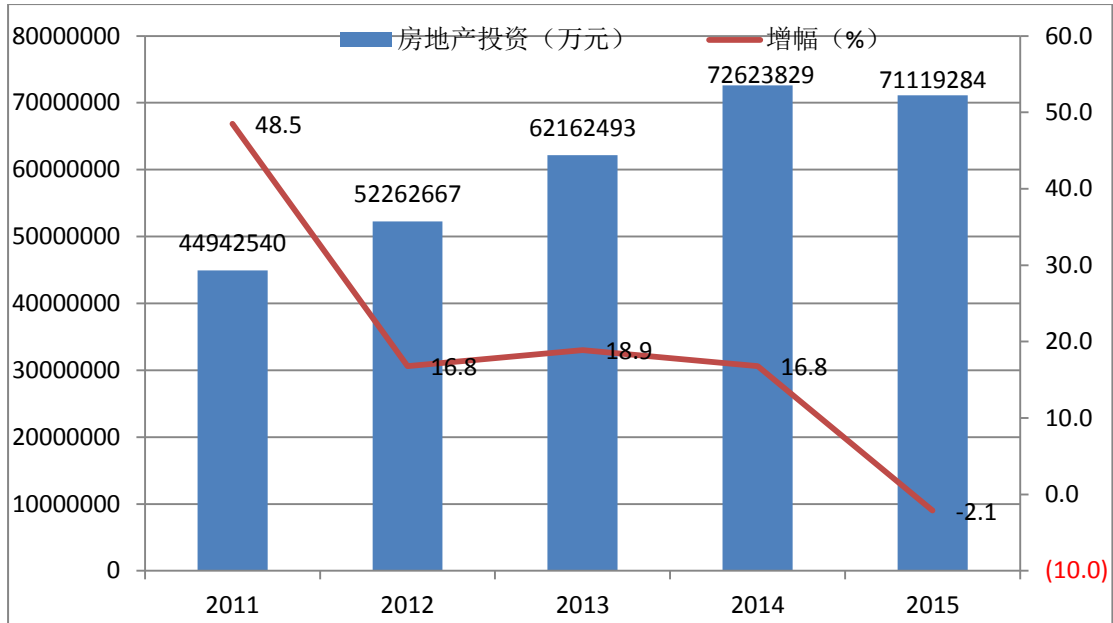


图3 “十二五”期间浙江省房地产完成投资额和增幅

从全省新开工商品房建筑面积来看，下降幅度更为明显。2015年全省新开工商品房建筑面积6533.77万平方米，同比下降32.5%。其中，住宅新开工建筑面积3746.31万平方米，同比下降33.1%，办公楼新开工建筑面积449.02万平方米，同比下降42.2%，商业营业用房新开工建筑面积1004.46万平方米，同比下降26.1%，其他房屋新开工建筑面积1333.99万平方米，同比下降31.1%。各种类型商品房新开工建筑面积都呈现大幅下降趋势。

表3 2015年浙江省不同类型商品房新开工面积和幅度

类型	新开工面积 (万平方米)	同比增幅 (%)
住宅	3746.31	-33.1
办公楼	449.02	-42.2
商业营业用房	1004.45	-26.1
其他房屋	1333.99	-31.1
合计	6533.77	-32.5

在“十二五”期间，2011年、2012年、2013年、2014年和2015年的新开工商品房销售面积增幅分别为30.3%、-23.4%、19.2%、3.9%和-32.5%。虽然2012年全省商品房新开工建筑面积也是下降的，但2015年全省商品房新开工面积下降幅度是近5年里最大的。

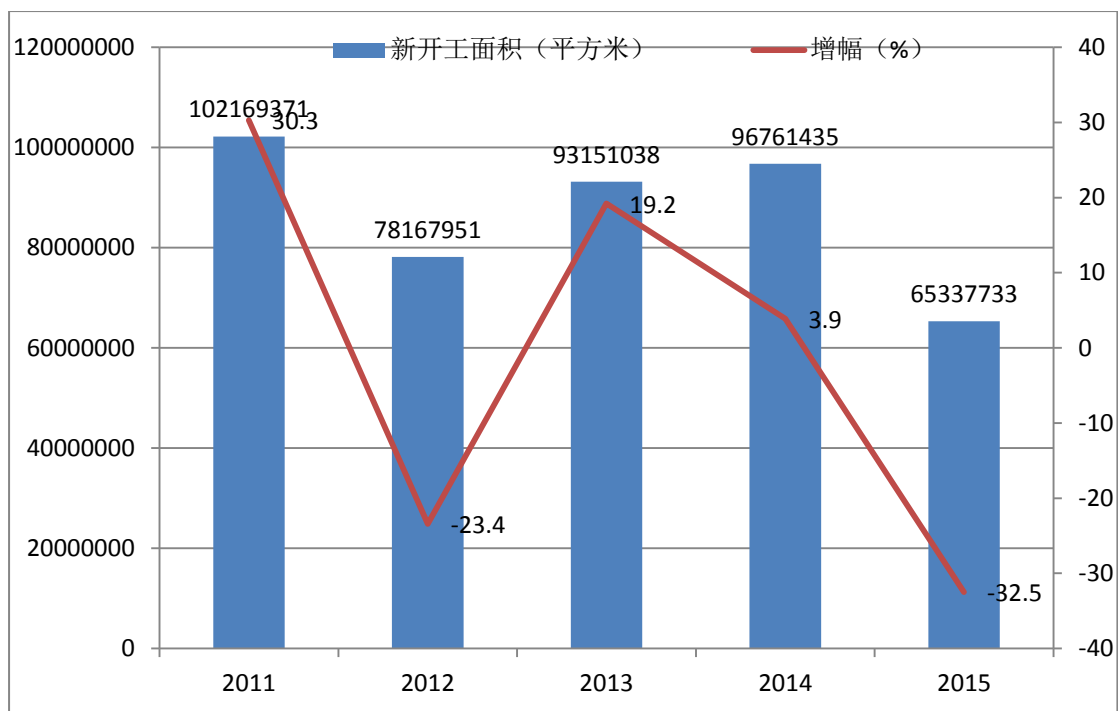


图4 “十二五”期间浙江省新开工商品房建筑面积及增幅

从全省房屋竣工面积来看，各种类型房屋竣工面积都有所下降。2015年全省房屋竣工面积5892.86万平方米，同比下降7.8%。其中，住宅房屋竣工面积3938.03万平方米，同比下降5.3%，办公楼房屋竣工面积295.95万平方米，同比下降20.2%，商业营业用房房屋竣工面积566.27万平方米，同比下降20.1%，其他房屋竣工面积1092.60万平方米，同比下降5.2%。办公楼和商业营业用房房屋竣工面积下降最为明显。

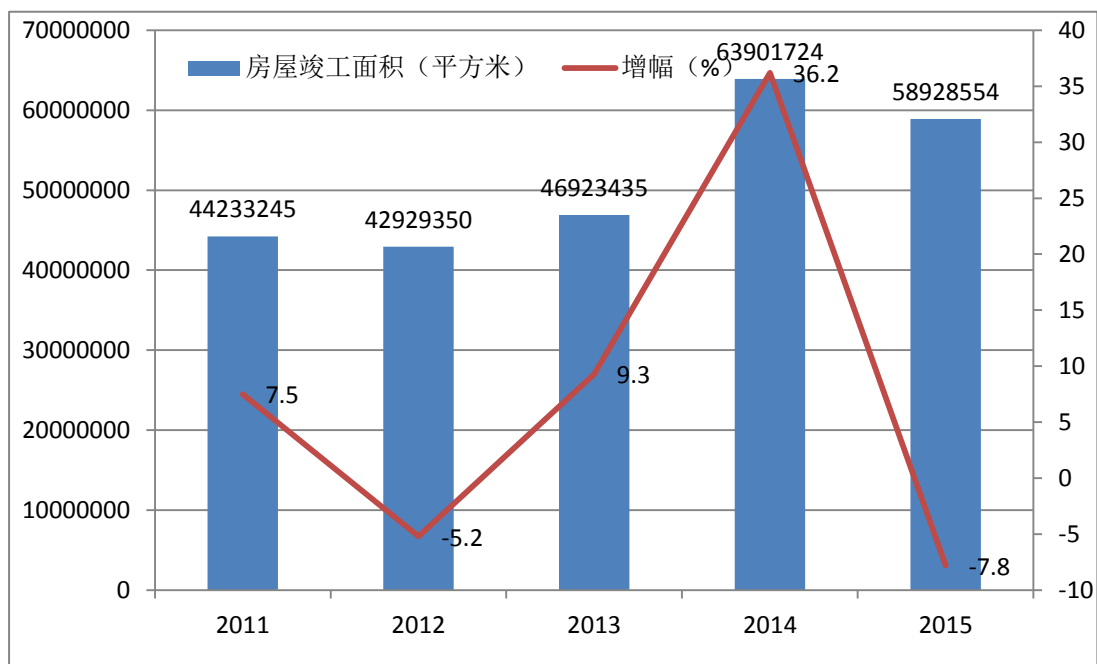


图5 “十二五”期间浙江省房屋竣工面积及增幅

从“十二五”期间全省房屋竣工面积来看，2011年、2012年、2013年、2014年和2015年全省房屋竣工面积增幅分别为7.5%、-5.2%、9.3%、36.2%和-7.8%，2015年全省房屋竣工面积下降幅度是近5年中最大的年份。

四、行业信心不稳，市场分化明显

2015年虽然房地产政策环境较为宽松，房地产市场销售规模扩大，但由于受国内经济增速下降以及房地产市场库存量较大等因素影响，房地产行业信心仍然不稳，投资和开发规模下降，市场分化明显。

从全省商品房待售面积来看，总体库存压力仍然较大。2015年全省商品房待售面积增幅为21.4%，与2014年全省商品房待售面积增幅46.4%相比，全省商品房待售面积增幅有所下降，这主要得益于全年房地产政策宽松和市场销售活跃。但是，从“十二五”期间来看，2011年、2012年、2013年、2014年和2015年全省商品房待售面积增幅分别为25.2%、21.3%、43.8%、46.4%和21.4%，表明每年待售商品房建筑面积总量持续增加。

根据国家统计局的定义，商品房待售面积是指报告末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积。也就是说上述数据只是商品房待售面积的一部分，若考虑已经开始销售还未竣工、新拿土地未开工、闲置未开工等方面的潜在库存，全省商品房库存还要更多。特别是三、四线城市，“去库存”压力仍然较大。

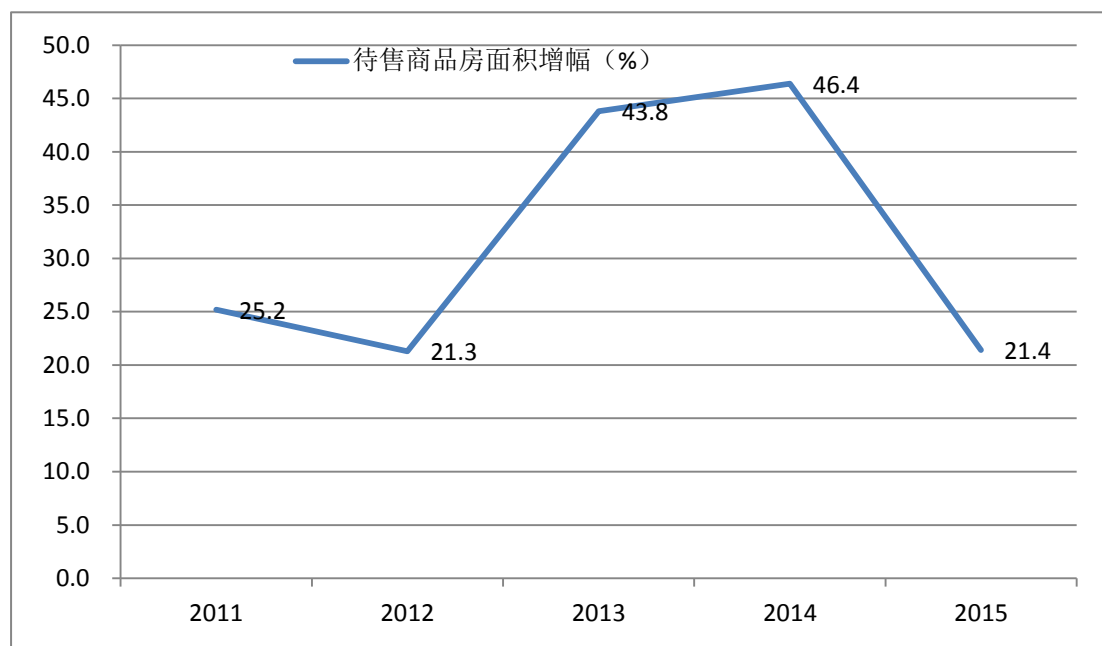


图6 “十二五”期间浙江省商品房待售面积和幅度

从房地产企业资金来源来看，房地产企业资金仍然非常紧张。国内贷款、利

用外资、自筹资金和其他资金来源是房地产企业资金的 4 个主要渠道，根据浙江省房地产统计数据，2015 年全省房地产企业到位资金 8675.58 亿元，同比下降 3.1%。分渠道来看，国内贷款、利用外资和自筹资金 3 个渠道到位资金下降非常明显，房地产企业资金主要靠其他资金。2015 年国内贷款 1274.79 亿元，同比下降 29.9%，其中，银行贷款 984.69 亿元，同比下降 34.2%；利用外资 15.65 亿元，同比下降 78.2%；自筹资金 2659.44 亿元，同比下降 17.0%，其中，自有资金 769.75 亿元，同比下降 10.8%。其他资金来源 4725.70 亿元，同比增长 22.3%，其中，定金及预收款 2734.65 亿元，同比增长 13.2%，个人按揭贷款 1601.96 亿元，同比增长 48.0%。可见，虽然 2015 年商品房销售额大幅度增加，但由于国内贷款、利用外资和自筹资金等主要渠道资金下降明显，房地产企业资金仍然非常紧张，进而影响了大部分房地产企业的投资信心和开发能力。

表 4 2015 年浙江省房地产实际到位资金情况表

项目	总额（万元）	增幅（%）
全年到位资金来源	86755827	-3.1
（1）国内贷款	12747932	-29.9
其中：银行贷款	9846885	-34.2
非银行金融机构贷款	2901047	-9.5
（2）利用外资	156492	-78.2
其中：外商直接投资	156492	-78.1
（3）自筹资金	26594409	-17.0
其中：自有资金	7697455	-10.8
（4）其他资金来源	47256994	22.3
其中：定金及预收款	27346494	13.2
个人按揭贷款	16019642	48.0

从全省土地市场来看，2015 年全省土地购置面积、成交价款以及土地契税下降也十分明显，在全年商品房销售规模大幅度增加的背景下，土地购置面积却大幅下降，也从一个侧面反映了房地产行业投资信心不足。

从房地产市场结构来看，2015 年全省房地产市场的各个维度分化加剧，城市之间、区域之间、产品之间以及开发商之间都表现出分化态势。

一是城市分化。大城市由于对人口和资金等方面的集聚能力极强，在强大的市场需求支撑下，优质地块受到众多开发企业青睐，房地产投资仍然增加，而一些三、四线城市由于受商品房库存量较大等因素影响，市场风险加大，购房者观望明显，出现房地产投资下降的现象。例如，2015 年杭州市房地产开发投资额

约为 2472.07 亿元，同比增长 7.4%，而嘉兴市房地产投资约为 458.41 亿元，同比下降 12.8%。

二是区域分化。以杭州市房地产市场为例，2015 年杭州市区的滨江、钱江世纪城、未来科技城、市中心、桥西、申花等区域房地产市场表现十分活跃，而临平、下沙、九堡等区域房地产市场却表现平平，区域之间的土地和商品房价格也出现分化的趋势。

三是产品分化。2015 年浙江省房地产统计数据显示，商品住宅销售面积增长幅度达到 30.2%，分别比办公楼、商业营业用房和其他房屋高出 19.5、15.0 和 8.2 个百分点，商品住宅去化速度较为明显，而商铺、写字楼等商业地产由于前几年投资非常大，大部分城市商业地产出现过剩的状况。

四是企业分化。房地产企业在销售量、市场份额、产品驾驭能力、品牌影响力、顾客美誉度等方面差距拉大，优势企业在从商品房市场和土地市场的集中度进一步提高。根据浙报传媒地产研究院分析，2015 年杭州市区前 10 位开发企业销售额约占到市场总量的 4 成，拿地金额排名前 10 的开发企业购地总额占到成交总额的 54.5%。

五、运行指标回落，风险逐步消化

房价收入比、房租收入比和房价房租比是衡量城市房地产市场运行状况的 3 个主要指标。本报告通过跟踪浙江省 11 个城市市区房地产市场的相关数据，对全省 11 地市“十二五”期间的房价收入比、房租收入比和房价房租比进行测算，分析近 5 年浙江省房地产市场的运行状况。

房价收入比是指城市平均住宅总价与该城市平均家庭收入之间的比值，反映一个城市居民家庭购房负担和经济压力。房价收入比越高，表明城市居民购房负担越重。根据国际经验，房价收入比在正常值为 4-6。由于我国处于城市化快速发展阶段，加之居住观念等因素影响，现阶段的房价收入比处于较高水平。

从“十二五”期间浙江省 11 个城市市区房价收入比来看，房价收入比逐渐降低，基本回到正常范围之内。以杭州市为例，2011 年杭州市区房价收入比为 10.32，房地产市场存在房价明显高于普通家庭支付能力的问题。到了 2015 年，杭州市区房价收入比下降到 8.01，居民购房压力明显下降。在浙江省 11 个城市中，除了杭州、温州和丽水 3 个城市 2015 年房价收入相对比较高等外，其他城市 2015 年房价收入比都小于 6，达到了国际公认的合理房价收入比范围。当然，如果按照每套住宅 90 平方米计算，大城市的房价收入比还是明显偏高。

表5 “十二五”期间浙江省11个城市市区房价收入比表

城市	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
杭州	10.32	10.30	9.44	8.06	7.38
宁波	8.82	7.71	6.97	5.49	4.92
温州	14.33	11.89	10.61	8.45	8.01
绍兴	6.70	6.69	5.26	4.49	3.85
湖州	6.09	5.30	4.71	4.08	3.76
嘉兴	4.52	4.21	4.04	3.78	3.44
金华	5.83	5.57	5.45	4.77	4.37
衢州	5.67	5.11	5.09	4.54	4.05
台州	6.87	6.05	5.80	4.81	4.28
丽水	9.50	8.73	8.34	8.20	7.45
舟山	8.18	6.98	7.01	5.64	4.87

注：1、住宅建筑面积按照60平方米计算，家庭人口数按照3人计算；2、房价数据根据禧泰网各城市每年12月二手住宅价格数据整理得到；3、2011-2014年城镇居民人均可支配收入根据各城市统计年鉴数据整理得到，2015年城镇居民人均可支配收入按照各城市2014年城镇居民人均可支配收入*10%计算得到。

房租收入比反映了城市住房租金水平与居民家庭收入关系，是衡量租房家庭经济负担高低的指标，同时也是反映城市住房租赁市场运行的重要指标。根据国际经验，一般城市居民家庭住房消费支出占其收入的25%以内是合理的，住房租赁市场供求关系正常。若该比例超过25%，则表明城市居民租房负担较重，住房租赁市场供给不足。

从“十二五”期间浙江省11个城市市区房租收入比来看，各城市市区房租收入比都在合理范围内，并且呈现逐年下降趋势，住房租赁市场供给充足。单纯经济意义上看，如果家庭以租赁方式实现住房消费，平均收入水平以上的家庭不存在负担过重问题。以杭州为例，2011年杭州市区房租收入比为23.55%，2015年进一步下降为19.98%。表明平均收入家庭通过租赁方式能够满足基本居住消费需求，在经济上是可行的。

表6 2011-2015年浙江省11个城市市区房租收入比表 (单位：%)

城市	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
杭州	23.55	24.26	22.89	21.51	19.98
宁波	19.54	19.78	17.90	16.02	14.24
温州	24.45	21.08	21.54	19.22	16.72
绍兴	17.05	15.27	13.29	13.26	11.52

湖州	17.28	16.20	14.98	14.28	13.23
嘉兴	14.53	13.03	13.56	13.13	11.82
金华	12.61	13.29	13.62	13.31	11.72
衢州	11.77	11.48	11.68	11.80	10.50
台州	13.89	13.24	13.98	12.79	11.27
丽水	15.83	NA	NA	15.24	13.82
舟山	20.04	15.97	15.44	13.89	11.94

注：1、丽水市 2012 年和 2013 年租金数据缺失；2、房租数据根据禧泰网每年各城市 12 月二手住宅租金数据整理得到；3、其他数据同上。

房价房租比是指单位房价与单位月租金的比值，它反映一个城市住房销售市场和住房租赁市场的经济关系。根据国内外学者研究，在成熟的房地产市场，房价房租比的合理范围在 200-300 之间，对应的住宅投资租金回报率在 4%-6%之间。在我国现阶段，由于城市家庭投资渠道较为缺乏，城市居民更倾向于购买住房，而不愿意长期租赁住房，从而导致房价房租比高于成熟房地产市场水平。根据浙江大学房地产研究中心研究结果，我国城市的房价房租比在 400-500 之间认为是正常水平，房价房租比超过 500 表明高城市住房价格被市场高估，投资风险较大。

从“十二五”期间浙江省 11 个城市市区房价房租比来看，各城市市区房价房租比基本呈逐渐下降趋势。到 2015 年，除个别温州和丽水外，其它城市的房价房租比都回落到了正常范围内。以杭州为例，2011 年杭州市区房价房租比为 526，到了 2015 年下降为 443。总体来看，在“十二五”期间，全省 11 个城市市区房地产投资回报率逐渐提高，投资风险正在逐步得到释放。

表 7 “十二五”期间浙江省 11 个城市市区房价房租比表

城市	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
杭州	526	510	495	449	443
宁波	542	468	467	411	415
温州	703	677	591	528	574
绍兴	472	525	475	407	401
湖州	423	392	378	343	341
嘉兴	373	388	357	346	349
金华	555	503	480	430	447
衢州	579	535	523	462	463
台州	593	548	498	451	456
丽水	720	NA	NA	645	647
舟山	490	524	545	487	489

注：同上。

通过对近 5 年全省 11 个城市市区房价收入比、房租收入比和房价房租比 3 个指标分析，可以发现浙江省住宅销售市场和住宅租赁市场运行指标趋于正常，住宅市场的投资风险逐步得到释放。但是，由于近几年非住宅投资和开发规模较大，非住宅库存量较多，市场仍然面临一定风险。

六、行业转型升级，企业创新发展

总体来看，由于我国宏观经济还没有完全企稳，房地产作为我国经济增长的重要力量，仍然需要发挥其“稳增长”的功能和作用。同时，由于全国商品房存量仍然巨大，2015 年 12 月份召开的中央经济工作会议将“去库存”列入了 2016 年经济工作的“五大任务”之中。因此，“去库存”将是 2016 年各级政府的主要工作任务，预计 2016 年房地产政策会进一步宽松，房地产市场将会进一步复苏。同时，随着户籍制度改革的实施、新型城镇化发展以及放开“二孩”生育等政策红利的逐步释放，将会对房地产市场产生正向激励，提振购房者信心。因此，对于房地产行业，应该抓住当前良好的政策和市场环境，加快转型升级，房地产企业则应积极调整企业发展战略，实现创新发展。

随着我国经济发展进入新常态，房地产业在经过“高成长、高利润”的快速发展阶段后，逐渐进入“优胜劣汰、兼并重组、有亏有赢、有进有出”的新常态，行业转型升级势在必行。从房地产业链深化分工的进程来看，转型升级正在从产业链的“上游、中游、下游”三个环节展开。

在产业链上游，向房地产金融深化、投融资专业化方向发展。在互联网+快速渗透的背景下，金融创新层出不穷，“房地产+金融”给房地产企业带来前所未有的机遇。资产证券化、基于互联网的 P2P、众筹等融资方式创新不仅开辟了新的融资渠道，也有助于房地产企业发挥资金优势，获取额外的金融收益。例如，一些中小房地产企业已经放弃“全产业链操盘”的传统模式，纷纷采用合作开发、跨界合作和股权合作等方式进行项目开发。也有不少企业探索新的融资模式，尝试通过房地产投资基金、资产证券化、众筹等方式融资，从而推动公司向轻资产化方面转型。

在产业链中游，向房地产开发商集中化、产品差异化的方向发展。根据产业经济学的“微笑曲线”模型，在产业进入成熟阶段后，产业链中间地带利润率低，适合大型企业生存。为此，大型房地产企业应发挥其规模效应，利用其产品驾驭能力和市场影响力，提高生产的标准化程度，加快资金周转率，提高市场集中度来实现企业发展。同时，市场需求是多样化的，中小型房地产企业却应积极寻找利基市场，充分发挥公司的资源优势，走产品差异化战略，在一些特色地产上有所建树，从而为自己赢得生存空间。

在产业链下游，向房地产经营精细化、运营商服务化的方向发展。物业经营与服务是房地产业链环节中高附加值的下游端，需要持之以恒、精耕细作。由于房地产的不动产属性，物业经营与服务与各行各业发展、千家万户生活紧密联系，动态演化，具有十分巨大的市场容量，其重要性正日益突出。一方面，城市存量物业的累积规模越来越大，需要不断盘活并提高利用效果；另一方面，城市生产性服务业和社区生活服务业的发展日新月异，需要运营新的业态模式。因此，已经有许多新创企业敏锐把握房地产经营服务多样化需求快速增长的需要，开辟了诸如“创客空间”、“出租公寓”、“时钟教室”等新的物业经营模式。房地产企业可以发挥天然优势，积极向产业链下游拓展，培养专业管理团队，转变经营机制，依托互联网和大数据技术，采取“房地产+”模式，拓展新的发展领域。

面对房地产行业转型升级的客观趋势，房地产企业应该“有所为、有所不为”，主动适应新形势，依托自身优势，针对市场需求，选择一定的细分领域和环节，努力创新产品和服务，才能实现可持续发展。具体来讲，一是经营模式创新，要立足于企业自身的核心竞争力，采用品牌输出、管理输出、项目代建、项目合作、股权投资等轻资产经营模式，扬长避短，把投资和经营风险控制在可以承受的范围内。二是产品功能创新，适应社会需求变化，以最终使用价值为目标，把养老、健康、教育、亲子、休闲旅游等各种个性化需求整合到项目规划设计和产品开发中，针对细分市场开发特色产品，通过产品和服务功能升级激发市场需求。三是科学技术创新，注重现代科学技术成果的整合应用，让建筑更好地服务生产和生活。例如，依托大数据和云计算，通过智能化系统来服务社区生活，提高居住的舒适度和安全性，全方位打造智慧住区已经成为重要发展方向。