

2016 年上半年浙江省房地产市场发展报告

(发布稿)

浙江省房地产业协会 浙江大学房地产研究中心

2016 年 7 月 20 日

目 录

一、去库存政策持续发力，“分城施策”有待深化.....	1
二、商品房销售规模扩大，部分城市去化周期明显缩短.....	3
三、商品房价格总体平稳，部分城市核心板块涨幅较大.....	5
四、市场分化较为突出，改善性需求所占比例提高.....	7
五、房地产开发投资企稳，市场信心有所恢复.....	9
六、供给侧结构性改革加快，企业进入战略转型期.....	12

随着房地产去库存政策的不断强化和落实，2016 年上半年浙江省房地产市场整体呈现“量升价稳”的态势，商品房销售规模创历史新高，杭州、宁波等部分城市商品住宅库存总量及去化周期下降明显，房地产开发投资开始企稳，市场信心有所恢复。与此同时，房地产市场分化加剧，中小城市房地产市场依然疲弱。随着房地产去库存政策逐步完善，“分城施策、有保有压、精准发力”将是今后一个时期房地产政策的主基调，下半年房地产市场有望保持平稳，供给侧结构性改革加快，房企进入战略转型期。

一、去库存政策持续发力，“分城施策”有待深化

从 2015 年开始，面对巨大的房地产库存压力，中央和地方政府连续出台房地产“去库存”政策，力度逐渐加大。中央层面的政策主要有货币政策、信贷与税收政策、户籍制度改革以及保障性住房政策等引导性政策，地方政府层面政策主要有控制土地供应、打通商品房与保障房的通道、货币化拆迁安置、鼓励农民进城购房以及提高公积金贷款额度等操作性政策。其中，对房地产市场去库存作用较为明显政策是 2016 年 2 月 2 日中国人民银行和中国银行业监督管理委员会下发的《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》和 2016 年 2 月 17 日财政部、国家税务总局、住房城乡建设部下发的《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知（财税〔2016〕23 号）》，这两项政策的核心是降低商品房贷款首付比例、降低房地产交易环节契税和营业税等，对刺激商品住宅市场需求起到了关键性作用。

表 1 2016 上半年国家、浙江省和部分城市房地产政策主要内容

	出台时间	主要内容
中央政府	2016 年 2 月 2 日	中国人民银行和中国银行业监督管理委员会下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》。通知要求，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。
	2016 年 2 月 17 日	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部下发的《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知（财税〔2016〕23 号）》，对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1% 的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2% 的税率征收契税。个人将购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。
	2016 年 3 月 1 日	央行宣布普遍下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。
	2016 年 5 月 17 日	国务院办公厅出台了《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见（国办发〔2016〕39 号）》，《意见》明确了税收、金融和土地等一揽子住房租赁市场扶持政策措施，完善房地产市场体系，加快房地产去库存工作。
浙	2016 年 3 月	浙江省人民政府出台了《关于加快供给侧结构性改革的意见（浙政发

江 省 政 府	25 日	《(2016) 11 号》)。在房地产去库存方面,《意见》提出了“力争 2017 年起基本实现全省商品住宅库存消化周期控制在 16 个月内”的目标。同时,《意见》对积极推进房地产去库存提出了三项具体措施。一是取消过时的限制性政策。根据国家政策和当地经济发展情况,调整限购、限价和限贷等政策。二是积极稳妥推进宅基地分配货币化。各地要结合实际制定宅基地多途径分配政策,有条件的地方,可实行宅基地分配货币化安置,对需要安排宅基地建房的农民,鼓励其拿钱不拿地。三是全面推行货币化安置。2016 年起棚改货币化安置率原则上都要达到 50% 以上,并将重点镇纳入棚改政策支持范围。打通普通商品住房与安置住房通道,严格控制并逐步减少新开工实物安置项目,2020 年起原则上不再安排各类安置房项目用地指标。
	2016 年 6 月 24 日	浙江省人民政府出台了《浙江省房地产供给侧结构性改革行动方案》,《行动方案》目标任务是:到 2017 年,全省在售商品住宅库存消化周期保持在 10 至 16 个月的合理水平。到 2020 年,全省兼并、重组、淘汰房地产企业 20% 以上,强企名企市场份额达到 75% 以上,产业集聚发展能力明显提升;建立完善的土地供应、开发经营、财税金融、统计监测等房地产政策制度,房地产投资、商品房销售和商品住宅价格保持基本稳定。
城 市 政 府	2015 年 2 月 26	杭州市人民政府办公厅下发了《关于进一步促进房地产市场健康稳定发展的通知(杭政办函(2016) 27 号)》。《通知》结合杭州房地产市场“成交量高,区域、结构分化明显”的特点,在优化土地供应、推进住房保障货币化、促进住房消费、发展住房租赁市场、鼓励房企转型发展、优化发展环境等方面,提出了导向性和操作性相结合的十条措施。
	2016 年 4 月 1 日	宁波市人民政府出台了《关于深化住房制度改革促进房地产市场平稳健康发展的若干意见(甬政发(2016) 38 号)》,意见主要内容有:信贷支持力度进一步加大,将原有税补贴延长至年底。其中,购买商业、办公用房的,补贴比例调整到 80%。

资料来源:根据相关政府网站资料整理得到。

从中央房地产去库存政策目标来看,主要是为了化解过高库存对金融系统带来的风险,降低地方政府债务压力,稳定宏观经济增长。但是,在房地产去库存政策初步见效的同时,城市之间的分化走势更加突出。深圳等热点城市房价地价出现大幅上涨,市场热度迅速提高,引起各方面的关注和担忧。为此,两会期间中央强调要“分类调控、分城施策、精准发力”,改进房地产调控方式,保持房地产市场平稳健康发展。随后,深圳和上海在 2016 年 3 月底出台政策强化限购措施。2016 年 4 月 29 日中央政治局会议进一步提出,要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求,注重解决区域性、结构性问题,实行差别化的调控政策。房地产“去库存”的工作基调被定位为“有序消化”,既要整体推进去库存工作,又要防止热点城市地价和房价持续过快上涨。随后,苏州、南京、合肥、厦门等地价和房价上涨较快的城市,相继出台了抑制市场过热的政策。

在中央去库存政策指导下,2016 年上半年浙江省和省内部分城市,根据当地房地产市场特点,及时出台了具有针对性的房地产去库存政策措施,促进了购房

需求持续释放，重点城市核心区域去库存政策效果明显。同时也要看到，中小城市商品房库存量仍然很大，去库存任务艰巨。因此，下半年需要细化、深化“分城施策、精准发力”有关政策措施，实现库存“有序消化”和房地产市场平稳健康发展。

二、商品房销售规模扩大，部分城市去化周期明显缩短

在各级政府一系列房地产去库存政策的作用下，2016 年上半年全省商品房市场销售规模显著扩大。特别是在杭州市主城区和萧山、余杭的热点板块，商品房市场量价齐升，库存显著下降。

据统计，2016 年上半年全省商品房销售面积为 3848.72 万平方米，同比增长 50.0%。其中，商品住宅销售面积 3339.96 万平方米，同比增长 50.5%；办公楼销售面积 136.75 万平方米，同比增长 74.7%；商业营业用房销售面积 181.76 万平方米，同比增长 7.3%；其他房屋销售面积 190.25 万平方米，同比增长 91.4%。

2016 年上半年全省商品房销售额为 4248.91 亿元，同比增长 58.0%。其中，商品住宅销售额 3788.03 亿元，同比增长 59.1%；办公楼销售额 150.33 亿元，同比增长 91.1%；商业营业用房销售额 232.53 亿元，同比增长 23.8%；其他房屋销售额 78.03 亿元，同比增长 89.8%。商品住宅、办公楼和商业营业用房的销售额增幅都超过销售面积增幅，表明成交均价有所上涨。

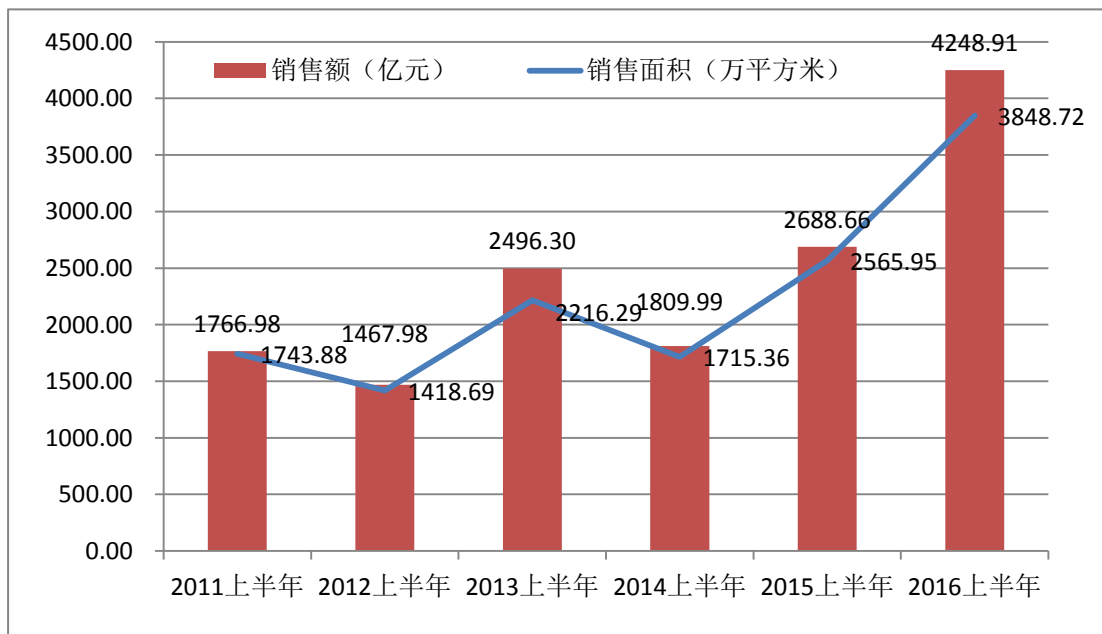


图1 2011-2016年浙江省半年度商品房销售面积和销售金额

与前几年同期相比，2016 年上半年全省商品房销售规模创出历史新高。从商品房销售面积来看，2016 年上半年全省商品房销售面积分别比 2011 年上半年、

2012年上半年、2013年上半年、2014年上半年和2015年上半年增长120.70%、171.29%、73.66%、124.37%和49.99%。从商品房销售额来看，2016年上半年全省商品房销售额分别比2011年上半年、2012年上半年、2013年上半年、2014年上半年和2015年上半年增长140.46%、189.44%、70.21%、134.75%和58.03%。

2016年上半年商品房销售面积大幅度增加，对部分城市商品房去库存产生了积极效果。以杭州市为例，根据透明售房网数据，截至2016年6月底，杭州市区商品房库存套数为135786套，相比于2015年底的161468套，市区商品房库存下降了25682套。值得一提的是，这是自2010年以来，杭州市区商品房库存量首次出现下降。从其他城市来看，市区商品房去库存效果也较为显现。例如，2016上半年，温州市区销售商品房11615套，而同期市区批准可售商品房源10205套，市区商品房净减少1410套。

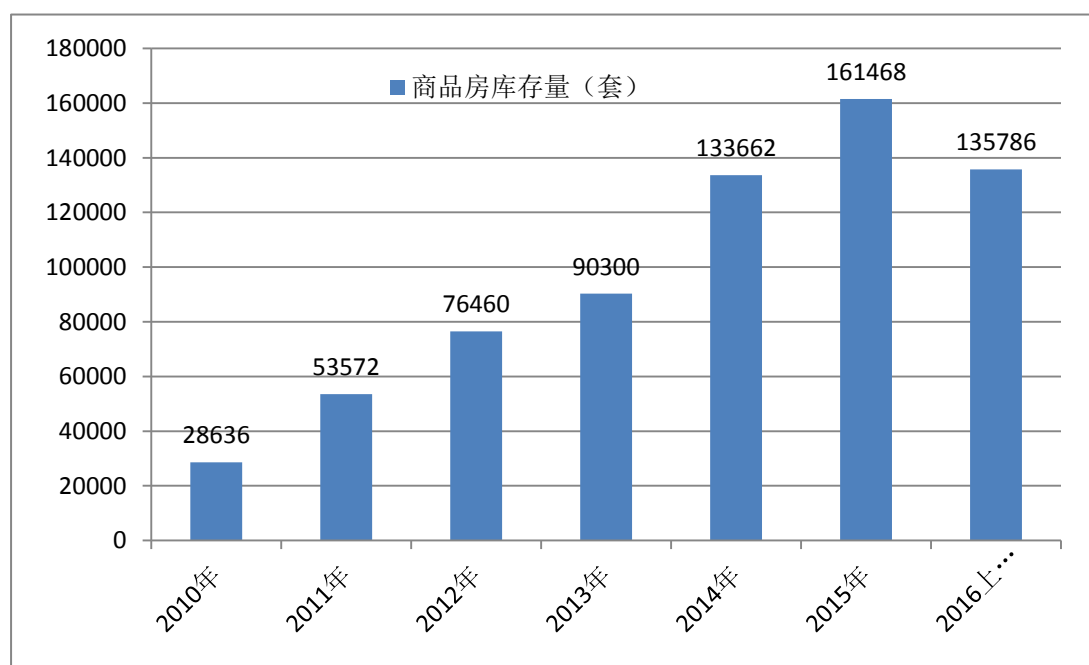


图2 2010年至2016年上半年杭州市区商品房库存套数

从商品住宅去化周期来看，部分城市，特别是中心城区下降十分明显。以杭州为例，截止2016年6月底，全市商品住房可售房源93942套，可售面积1200.0万平方米，同比分别下降24.4%和22.3%，环比2015年底分别下降23.3%和20.2%。接近一年月均成交面积146.34万平方米计算，全市可售商品住房去化周期为8.2个月，同比下降6.0个月，环比2015年底下降4.9个月。市区商品住房可售房源72982套，可售面积910.4万平方米，同比分别下降28.6%和26.1%，环比2015年底分别下降25.4%和22.3%。接近一年月均成交面积130.06万平方米进行计算，市区可售商品住房去化周期为7.0个月，同比下降5.6个月，环比2015年底下降4.5个月。主城区商品住房可售房源24018套，可售面积317.3万平方米，同

比分别下降 35.6%和 31.5%，环比 2015 年底分别下降 30.1%和 24.0%。接近一年月均成交面积 51.18 万平方米进行计算，主城区可售商品住房去化周期为 6.2 个月，同比下降 5.4 个月，环比 2015 年底下降 3.9 个月。

表 2 2016 年 6 月底杭州市、市区、主城区可售商品住房主要指标表

区域	可售商品住房		同比	去化周期
全市	面积（万平方米）	1200.0	-22.3%	8.2
	套数（套）	93942	-24.4%	
市区	面积（万平方米）	910.4	-26.1%	7.0
	套数（套）	72982	-28.6%	
主城区	面积（万平方米）	317.3	-31.5%	6.2
	套数（套）	24018	-35.6%	

三、商品房价格总体平稳，部分城市核心板块涨幅较大

从新建商品住宅价格指数来看，全省商品住宅价格有所上涨，部分城市上涨幅度较大。根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数据，杭州、宁波、温州和金华 4 城市 2016 年 6 月份新建商品住宅价格指数同比上涨 17.4%、8.9%、3.2%和 3.1%，这个涨幅在全国来看属于基本平稳状态。

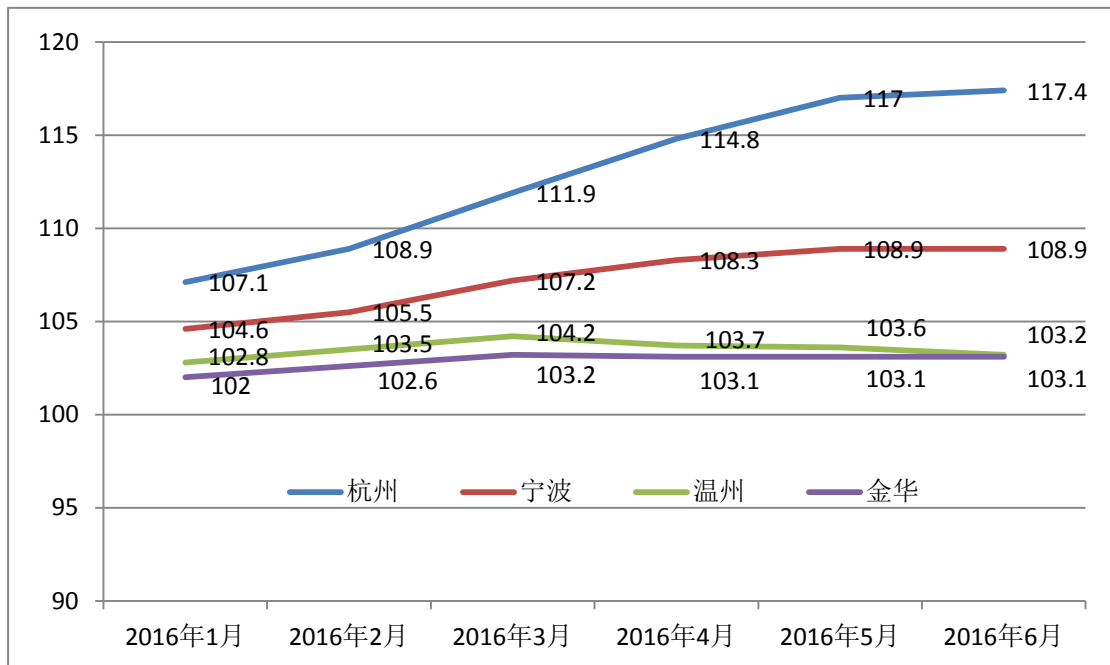


图 3 2016 年 1-6 月浙江省 4 城市新建商品住宅价格指数（同比）

从二手住宅价格指数来看，杭州、宁波、温州和金华 4 城市 2016 年 6 月份同比上涨了 11.7%、6.1%、3.5%和 2.1%，涨幅略低于新建商品住宅。

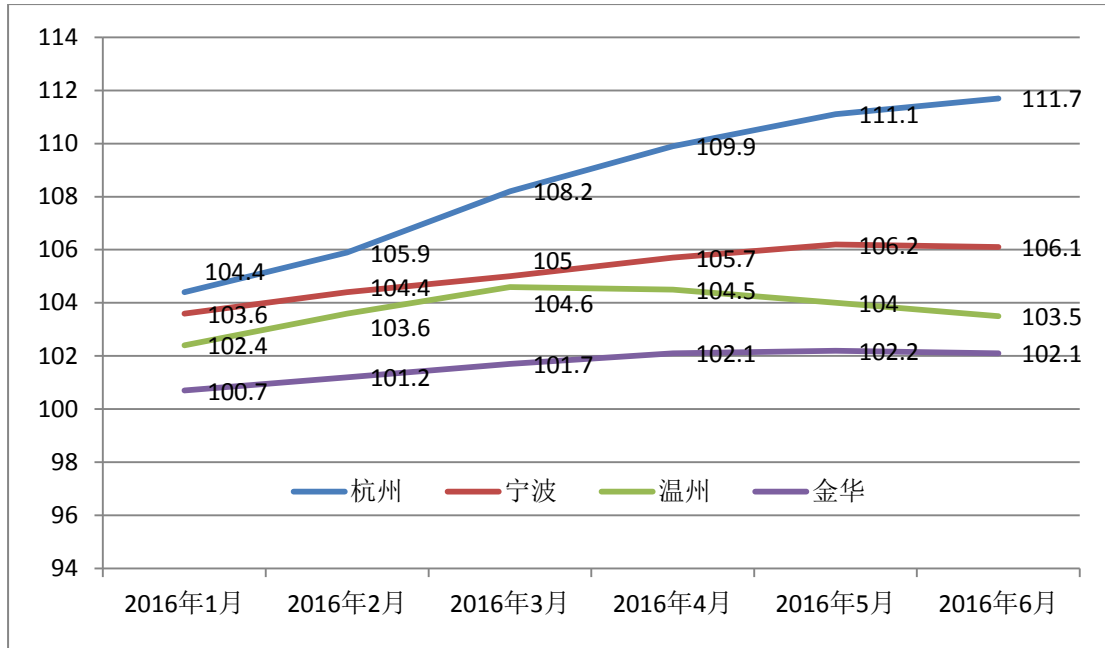


图 4 2016 年 1-6 月浙江省 4 城市二手住宅价格指数 (同比)

从禧泰网提供的数据来看，2016 上半年全省 11 个地市市区二手住宅价格总体平稳，少数城市（如杭州、宁波和衢州等）涨幅较大。

表 3 2016 年 1-6 月浙江省 11 个城市市区二手住宅价格月度变化表

城市	201601	201602	201603	201604	201605	201606	上半年涨幅 (%)
杭州	18362	18782	18838	18824	18870	19394	5.62
宁波	12847	12785	12686	13047	13104	13305	3.57
温州	18583	18837	18565	18126	18252	18252	-1.78
绍兴	9299	9404	9371	9347	9289	9378	0.85
湖州	7930	7924	8162	8134	8164	8090	2.02
嘉兴	7184	7158	7241	7163	7267	7199	0.21
金华	9271	9404	9393	9404	9678	9401	1.40
衢州	7253	7268	7303	7442	7534	7567	4.33
台州	10433	10377	10573	10473	10317	10285	-1.42
丽水	13481	13414	13295	13280	13351	13459	-0.16
舟山	11218	11365	11570	11286	11485	11414	1.75

数据来源：禧泰网 (<http://www.creprice.cn/>)。

需要注意的是，在房价整体平稳的基础上，部分城市核心板块的房价涨幅较高。以杭州为例，受 G20 峰会、亚运会在杭州举办等利好因素影响，萧山区奥体板块成为楼市热点，房价涨幅较大。据住在杭州网统计，2016 年上半年，奥体板块商品房成交均价从 1 月份的 20018 元/平方米上涨到 6 月份的 27496 元/

平方米，涨幅达到 37.4%。另据透明售房研究院统计，2016 上半年市区二手住宅均价为 15829 元/平方米，同比 2015 上半年上升 1.6%。主城区二手住宅均价为 19652 元/平方米，同比 2015 上半年上升 6.6%。其中，滨江区的涨幅最大，达到 15.1%。可见，尽管市区整体涨幅不大，但区域差异十分显著。

四、市场分化较为突出，改善性需求所占比例提高

从房地产市场结构来看，2016 上半年全省房地产市场的各个维度分化加剧，城市之间、板块之间、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。随着高速公路、高铁的日益发达，以及大城市聚集了优质教育、医疗等资源，大量具有较强购买力的人群选择到大城市买房，而一些三、四线城市由于购房需求面临着大城市“抽血”和特色化小镇“截流”的双重压力，商品住房去库存任务依然艰巨。2016 上半年杭州市和温州市商品房销售面积增长幅度分别达到 67.8%和 65.7%，丽水市商品房销售面积增长幅度只有 9.5%，城市之间房地产市场分化有所加剧。

表 4 2016 上半年浙江省 11 个地市商品房销售面积及增幅

城市	商品房销售面积（平方米）	增长（%）
杭州市	10920649	67.8
宁波市	5834849	41.7
温州市	3201858	65.7
嘉兴市	4854261	74.0
湖州市	2334283	33.3
绍兴市	3559191	21.2
金华市	1707032	25.7
衢州市	1107576	47.2
舟山市	608285	44.4
台州市	3317433	55.0
丽水市	1041782	9.5
浙江省	38487199	50.0

二是城市内部板块分化。以杭州为例，萧山区奥体城、钱江世纪城等板块，由于 G20 峰会和亚运会举办所带来的利好预期，上半年商品房市场量价齐升。余杭区未来科技城板块，由于梦想小镇和城西科创大走廊等大型项目建设，上半年商品住宅交易规模也大幅增加，价格上涨明显。与此同时，临平、下沙、九堡、闲林等板块，虽然经过多年发展，但商品房市场表现一般，库存消化速度较慢。

三是产品分化。“商冷住热”的现象仍然持续。由于前几年房地产调控政策，使得商业地产积累了较大规模的库存量。同时，商业地产市场在整体经济增幅缓

慢、工业园区等物业类型的蚕食、电商等新经济体的冲击下，销售整体低迷。房地产去库存政策刺激下虽然房地产市场有所回暖，但总体上以商品住宅为主，商业地产项目销售不畅，商业地产供过于求的问题十分严重。

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，优势企业的市场集中度进一步提高。根据浙报传媒地产研究院分析，2016 上半年杭州市区销售规模前 10 大企业总销售金额达到 658 亿元，占市区总销售额的 42%。其中，绿城集团销售额达 160 亿元，滨江房产销售额 121 亿元，市场集中度进一步提高。

从商品住宅需求结构来看，改善性需求所占比例较大。据统计，2016 年上半年全省商品住宅销售面积 3339.96 万平方米，其中，90 平方米以下商品住宅销售面积 818.08 万平方米，占 24.49%，90-144 平方米商品住宅销售面积 1691.17 万平方米，占 50.63%，144 平方米以上商品住宅销售面积 685.35 万平方米，占 20.52%，别墅和高档公寓商品住宅销售面积 145.36 万平方米，占 4.36%。改善性需求（90-144 平方米）占市场总需求一半以上。

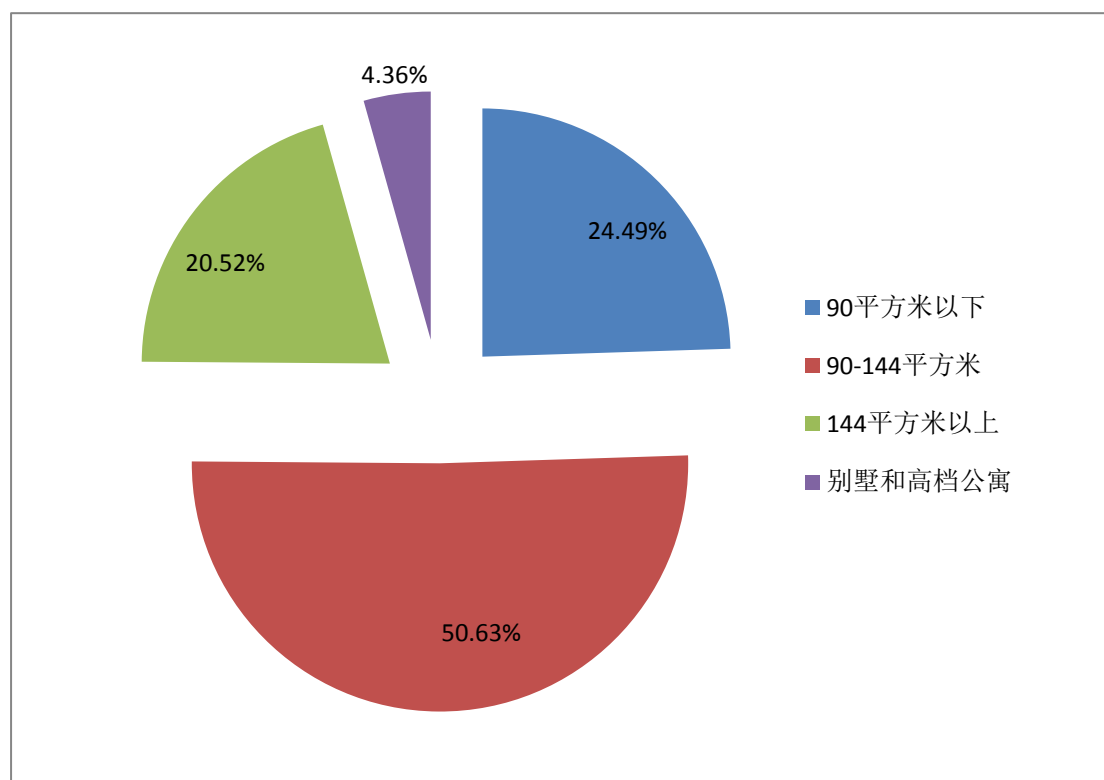


图 5 2016 上半年浙江省不同面积商品住宅销售面积比例图

从近几年不同面积商品住宅销售面积比例来看，改善性需求所占比例逐渐增加。根据浙江省房地产开发统计数据，2013 上半年、2014 上半年、2015 上半年和 2016 上半年 90 平方米以下商品住宅的比重分别为 24.77%、24.08%、23.44% 和 24.49%，刚性需求变化不大。与此同时，2013 上半年、2014 上半年、2015

上半年和 2016 上半年 90-144 平方米商品住宅销售面积占比分别为 40.83%、47.18%、46.27%和 50.63%，2016 上半年改善性需求（90-144 平方米）比 2013 上半年增加近 10 个百分点，并总体呈上升态势，改善性需求已经成为商品住宅市场需求主力。

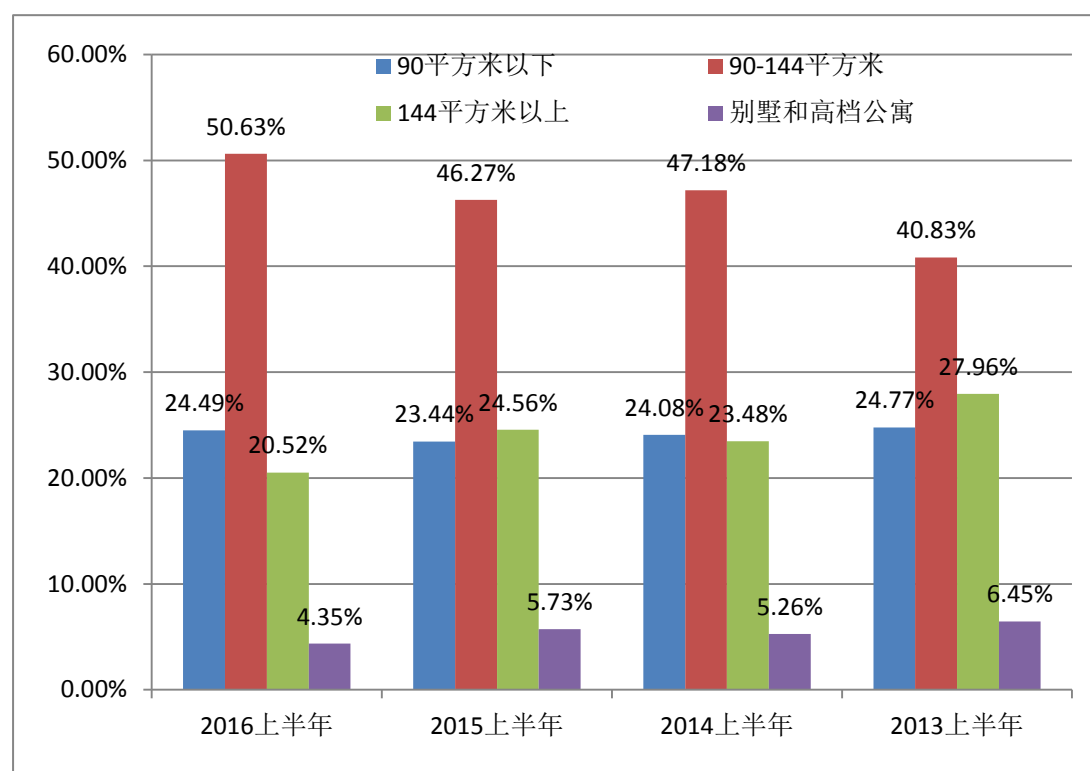


图 6 2013-2016 年浙江省半年度不同面积商品住宅销售面积比例

五、房地产开发投资企稳，市场信心有所恢复

2016 上半年全省房地产开发投资开始企稳。根据浙江省房地产开发统计数据，2016 年 1-6 月份全省房地产开发投资 3504.00 亿元，同比下降 0.8%。其中，商品住宅开发投资 2199.50 亿元，同比下降 0.2%；办公楼开发投资 248.69 亿元，同比下降 1.1%；商业营业用开发投资 496.71 亿元，同比增长 0.2%。各种类型房地产开发投资下降幅度已经趋缓。

从近期按季度全省房地产开发投资增长幅度来看，房地产开发投资企稳回升。2015 年 1 季度、2 季度、3 季度、4 季度和 2016 年 1 季度、2 季度全省房地产开发投资增速分别为 12.70%、7.80%、2.40%、-2.10%、-1.70%和-0.80%，全省房地产开发投资从 2015 年 4 季度达到最低点后，从 2016 年开始房地产开发投资增速开始回升。2016 年 1 季度环比增长 0.4 个百分点，2016 年 2 季度环比增长 0.9 个百分点。

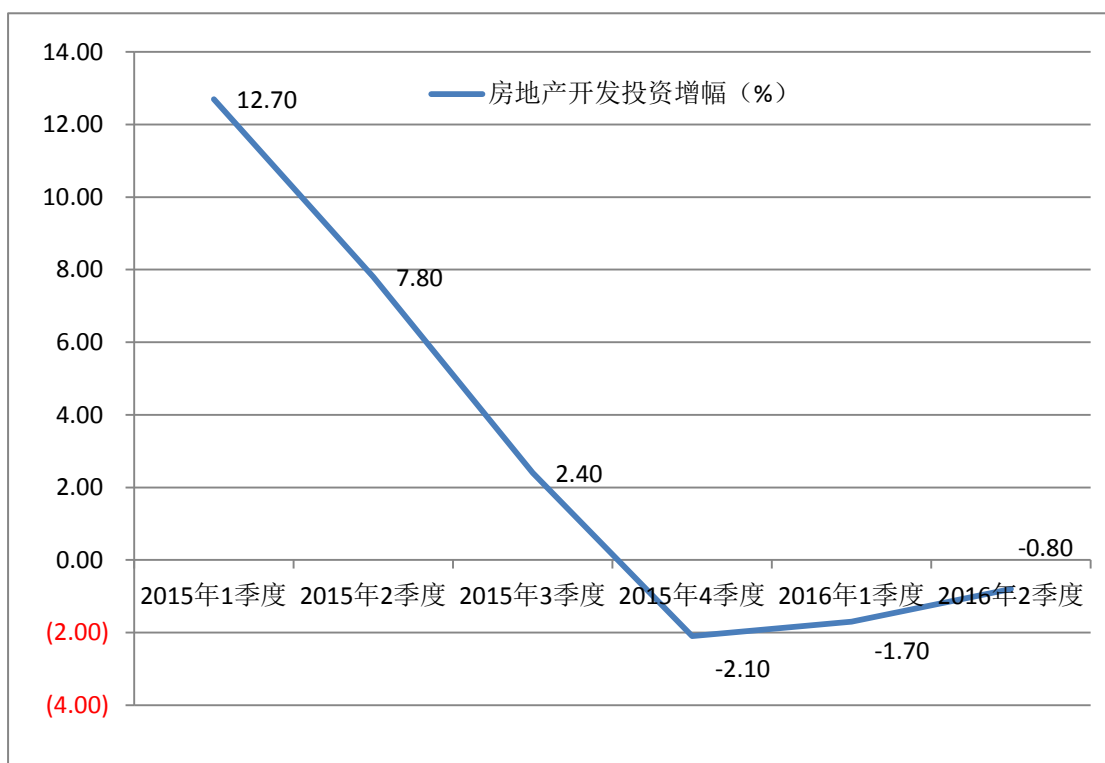


图7 2015年1季度至2016年2季度浙江省房地产开发投资增幅

分区域来看，全省11个地市中，除了杭州市由于受到G20峰会在杭州市举办等因素影响，房地产开发投资下降较为明显外，其他城市房地产开发投资基本稳定，一些城市（如，温州、金华、绍兴、衢州丽水等）房地产开发投资还呈增长趋势。

表5 最近3个季度浙江省11个地市房地产开发投资增幅表

城市	2016年6月	2016年3月	2015年12月
杭州市	-8.8	-5.6	7.4
宁波市	2.6	9.7	-7.5
温州市	21.9	8.4	-5.3
嘉兴市	-5.0	-4.5	-12.8
湖州市	-6.4	-6.1	-5.6
绍兴市	2.3	-11.7	1.5
金华市	9.3	-6.9	-4.7
衢州市	5.9	-24.7	4.6
舟山市	-7.3	-2.1	-14.3
台州市	-4.6	0.1	-11.6
丽水市	4.7	2.9	0.4
浙江省	-0.8	-1.7	-2.1

从房屋新开工面积看，全省房屋新开工面积持续增长。根据浙江省房地产开

发统计数据，2016 上半年全省房屋新开工面积为 3156.28 万平方米，同比增长 12.4%。其中，住宅新开工面积为 1893.65 万平方米，同比增长 19.7%，办公楼新开工面积为 173.74 万平方米，同比下降 2.5%，商业营业用房新开工面积为 416.27 万平方米，同比下降 12.6%，其他房屋新开工面积为 672.61 万平方米，同比增长 17.3%。住宅和其他房屋新开工面积增长较为明显。

与 2015 上半年相比，全省房屋新开工面积增幅十分显著。2015 年上半年全省房屋新开工面积同比下降 36.4%，而到了 2016 年上半年全省房屋新开工面积同比增长 12.4%。其中，2015 年上半年住宅、办公楼、商业营业用房和其他房屋的新开工面积分别同比下降 38.8%、45.7%、18.1%和 37.9%，而 2016 年上半年住宅和其他房屋的新开工面积分别同比增长 19.7%和 17.3%，办公楼、商业营业用房的新开工面积分别同比下降 2.5%和 12.6%，2016 上半年全省各种类型房屋新开工面积增幅都明显高于 2015 上半年新开工面积增幅。2016 上半年房屋新开工面积幅度增长，从一定程度上表明开发企业对房地产市场信心增强。

表 6 2015-2016 年浙江省上半年房屋新开工面积及增幅对比表

指标	2015 年上半年		2016 年上半年	
	建筑面积（平方米）	增幅（%）	建筑面积（平方米）	增幅（%）
房屋新开工面积	28090265	-36.4	31562751	12.4
其中：住宅	15814624	-38.8	18936499	19.7
办公楼	1781412	-45.7	1737414	-2.5
商业营业用房	4760546	-18.1	4162690	-12.6
其他房屋	5733683	-37.9	6726148	17.3

从房地产企业实际到位资金来看，定金及预收款和个人按揭贷款增幅较大。根据浙江省房地产开发统计数据，2016 上半年全省房地产到位资金约为 5108.76 亿元，同比增长 24.8%。分资金类型来看，国内贷款资金约为 691.58 亿元，同比下降 5.9%，利用外资资金约为 8.04 亿元，同比下降 18.3%，自筹资金约为 1224.60 亿元，同比下降 6.5%，其他资金来源约为 3184.55 亿元，同比增长 56.2%。国内贷款、利用外资和自筹资金都有所下降，只有其他资金来源增长，且增长幅度最大。

从其他资金来源来看，定金及预收款和个人按揭贷款都有大幅度增长。2016 上半年全省房地产企业定金及预收款和个人按揭贷款分别为 1763.26 亿元和 1161.33 亿元，同比分别增长 42.9%和 80.6%，而 2015 上半年全省房地产企业定金及预收款和个人按揭贷款分别增长了 18.7%和 35.8%。2016 上半年全省房地产企业定金及预收款和个人按揭贷款大幅度增长，从一个侧面表明消费者对房地产市场信心逐步恢复。

表 7 2015-2016 年浙江省上半年房地产企业到位资金及增幅对比表

指标	2016 年上半年		2015 年上半年	
	金额 (万元)	增幅 (%)	金额 (万元)	增幅 (%)
实际到位资金	51087555	24.8	40923881	3.3
(1) 国内贷款	6915759	-5.9	7350357	-22.7
(2) 利用外资	80386	-18.3	98370	65.1
(3) 自筹资金	12245958	-6.5	13091667	-2.1
(4) 其他资金来源	31845452	56.2	20383487	22.2
其中: 定金及预收款	17632630	42.9	12339290	18.7
其中: 个人按揭贷款	11613306	80.6	6431433	35.8

另外,从全省土地市场来看,2016 上半年全省房地产企业的土地购置面积、土地成交价款以及契税都有大幅度增长,表明房地产开发企业对未来房地产市场看好。

房地产投资规模、房屋新开工面积、房地产企业到位资金以及土地市场等指标都表明,2016 上半年无论是房地产企业还是消费者对房地产市场信心有所恢复。但也要看到,全省商品房库存规模依然较大。据统计,2016 年 6 月底全省商品房待售面积同比仍然增长 14.6%,表明全省待售商品房建筑面积总量继续增加。如果加上正在施工还未销售、新购置土地还未开工等潜在商品房库存,全省商品房总体库存更大。分城市来看,三、四线城市“去库存”压力仍然较大。分用途来看,非住宅商品房去库存任务非常艰巨。因此,从全省整体来看,下半年还必须继续完善和落实房地产去库存政策,促进房地产市场平稳健康发展。

六、供给侧结构性改革加快,企业进入战略转型期

2016 上半年全省商品房销售呈现“量升价稳”的良好势头,各级政府持续出台的去库存政策初显成效。在宏观经济稳定和去库存政策逐步完善的前提下,下半年全省房地产市场仍将维持活跃态势,房地产开发投资有望恢复性增长。但是,由于前期政策作用“释放”和市场需求“透支”,加之热点城市纷纷出台抑制市场过热的政策,下半年全省商品房成交量可能逐步回落,房地产市场分化将更加明显。因此,在进一步完善和落实去库存政策的同时,还必须形成“倒逼机制”,加快房地产行业供给侧结构性改革。

2016 年 6 月 24 日,浙江省人民政府出台了《浙江省房地产供给侧结构性改革行动方案》,从“有序化解库存,促进供需平衡;优化供应结构,加快转型升级;加强制度保障,健全长效机制;强化组织领导,落实工作责任”等五个方面,提出了 21 条具体措施,构建了今后一个时期房地产业发展的系统框架。

在政策引导的同时，市场倒逼机制正在发挥作用。对于大多数房地产企业而言，生存环境的压力和风险越来越大，在管控风险、稳健经营的基础上，转型升级和创新发展成为房地产企业的战略方向。

第一，转变思路，创新模式。“新常态”意味着国家发展进入了新的阶段，高速度、数量型、外延扩张的时期已经结束，创新性、可持续、内涵发展成为时代主题。与此对应的是，房地产业“黄金十年”已经结束，房地产企业必须调整企业经营思路，告别原来的业务模式，形成新时期企业发展战略。在这个阶段，无论企业大小强弱，都站在新的起点，每个企业家都要深入思考自己企业的历史、现状和未来，明确自己的定位和目标，并由此引领企业发展方向和模式创新，实现“内生性”可持续发展。

第二，盘活资产，稳健经营。战略思考和模式调整是一个痛苦的过程，一切皆有可能，一切都有风险，企业的选择千差万别。在这个过程中，会出现很多摇摆、波动和风险，保持企业现金流的稳定十分关键。为此，房地产企业应该对企业资产状况进行评估，做好财务和现金流规划，盘活资产，稳健经营，管控风险，谋求长远发展和可持续经营。

第三，多元投资，分享发展。在经历“黄金十年”后，多数房地产企业都完成了“原始积累”，企业资产规模和资金实力比较雄厚，为转型升级和模式创新奠定了坚实基础。在传统房地产开发投资业务难度增加、风险提高的情况下，应该逐步从“开发商”向“投资商”转变，积极探索多元化投资机会。但是也必须看到，在科技进步加速、市场需求多变、商业模式颠覆的今天，投资机会层出不穷，投资风险变幻莫测，房地产企业进入任何新的领域都要十分谨慎。除了资产规模大、资金实力强、资产质量好等优势外，多元化投资要以“外行”思维，选择优秀的专业性投资标的，适当分散风险，分享其它产业发展的红利。

第四，创新产品，开拓蓝海。经过 20 多年的大规模快速开发，多数城市住宅和商业地产都趋于饱和，传统产品的市场空间越来越小。但是，这并不意味着房地产成为夕阳产业。正如张瑞敏所言，“没有疲弱的市场，只有疲软的产品”。对于坚守房地产开发业务的企业，如果能够针对城市发展、人口转换、生产方式变革和生活方式演化等所出现的新需要，细分市场，针对产业结构调整、商业业态变革和家庭消费升级，开发创新性产品，构建企业核心竞争力，房地产的“蓝海”就会不断出现。