

2016 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

2016 年浙江省房地产市场是充满“变化”的一年，从年初的“去库存”到下半年的“稳房价”，商品房市场量价齐升，去库存效果比较明显，房地产投资企稳回升，市场分化明显加剧，结构性矛盾依然突出。2016 年 12 月中央经济工作会议定调“房子是用来住的，不是用来炒的”，提出要“既抑制房地产泡沫，又防止大起大落”，“限购扩大、房贷收紧、地价趋稳、房价滞涨、市场降温”将是 2017 年房地产市场的主要特征，房地产企业要适应政策和市场变化，创新经营模式，提升产品和服务质量，加快转型升级，实现可持续发展。

一、政策调控方向变化，从去库存到稳房价

2016 年初面对巨大新建商品房库存压力，中央和地方政府连续出台了一系列房地产“去库存”政策。中央层面政策主要有货币政策、信贷政策、税收政策土地政策以及保障性住房政策等，这些政策整体上是鼓励购房需求，调整市场预期，对促进房地产市场去库存起到了基础性作用。其中，对房地产去库存作用较为明显政策是财政部、国家税务总局、住房城乡建设部联合下发的《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）》，对提高市场需求起到了非常重要作用。

在中央房地产去库存政策指导下，2016 年上半年浙江省以及省内部分城市，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。例如，浙江省人民政府分别于 2016 年 3 月 25 日和 2016 年 6 月 24 日出台了《关于加快供给侧结构性改革的意见（浙政发〔2016〕11 号）》和《浙江省房地产供给侧结构性改革行动方案》，杭州市人民政府于 2016 年 2 月 26 日下发了《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）》，宁波市人民政府于 2016 年 4 月 1 日出台了《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）》等，这些政策促进了当地购房需求的持续释放，省内重点城市（例如，杭州市、宁波市等）房地产去库存效果非常明显。

随着一系列房地产去库存政策持续作用以及房地产金融特性发挥，国内部分热点城市（特别是北京、上海、深圳等一线城市）地价、房价轮番过快上涨所带来的“溢出效应”，使得房地产市场出现不稳定预期。为此，从 2016 年下半年开

始，中央与地方政府携手，启动了以“稳定房价”为目标的房地产市场调控。中央政治局7月26日召开会议要求要全面落实去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板的五大任务，其中重点提及要抑制资产泡沫。苏州、南京、合肥、厦门等20多个房价和地价上涨幅度较大、商品房库存不足、房地产市场过热的城市，在国庆节期间密集出台房地产调控政策，以尽快遏制房价过快上涨和防范房价失控风险。受此影响，省内部分城市也纷纷出台一系列房地产调控政策，包括限购限贷、提高房贷首付比例、提高土地竞价方式以及整顿房产中介市场等，以抑制房价过快上涨。例如，杭州市政府有关部门于2016年9月16日紧急出台限购政策、9月26日调整市区国有土地出让竞价方式、9月27日暂停购房入户政策，以及2016年11月9日提高二套房首付比例等，嘉兴市政府有关部门也于2016年12月3日出台市区实施限购政策等。

表1 2016年国家、浙江省和部分城市房地产调控政策主要内容

	出台时间	主要内容
中央政府	2016年2月17日	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部下发了《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）住房对外销售的，免征营业税。
	2016年4月29日	中央政治局会议提出，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。
	2016年7月26日	中央政治局会议称，要全面落实去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板的五大任务，其中重点提及要抑制资产泡沫。
	2016年12月16日	中央政治局经济工作会议对房地产提出了四点要求：一是着力防控资产泡沫，确保不发生系统性金融风险。二是房子是用来住的，不是用来炒的定位。三是加快研究建立符合国情，适应市场规律的基础性制度和长效机制，抑制房地产泡沫。四是防止市场大起大落。
浙江省政府	2016年3月25日	浙江省政府出台了《关于加快供给侧结构性改革的意见（浙政发〔2016〕11号）》。《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”目标。同时，《意见》对积极推进房地产去库存提出了3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	2016年2月26日	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%。
	2016年9月16日	杭州市住房保障和房产管理局公布了《实施住房限购有关事项操作细则》，明确自9月19日起在市区限购范围内暂停向拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房。
	2016年9月26日	杭州市国土资源局召开发布会，宣布调整杭州市区土地公开出让竞价方式，规定：当溢价率超过100%时，一个月内全额付清土地出让金；当溢价率超过120%时，需在取得不动产登记证后方可销售；当溢价率达到150%时，将竞投配建养老设施面积。
	2016年9月27日	杭州市住房保障和房产管理局网站公布《关于暂停实施市区范围内购房入户政策的通知（杭房局〔2016〕204号）》，暂停了持续了十年之久的购房入户政策。政策还规定在市区限购范围内，二套房首付提高至50%。
	2016年11月9日	杭州住房公积金管理委员会发布《关于调整住房公积金贷款首付款比例的通知》，通知要求：二套房首付提高至六成，暂停发放第三套及以上住房贷款，外地人买房需提供连续1年缴纳社保或个税证明等政策。
	2016年12月3日	嘉兴市城乡规划建设管理委员会公布了《嘉兴市区实施限购政策》，政策规定：自12月3日起，市区范围内暂停向拥有一套及以上住房的非本市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房。

资料来源：根据相关政府网站资料整理得到。

总体来看，2016年房地产调控政策根据市场情况及时调整，调控思路基本遵照“分类调控、分城施策、精准发力”的原则，对全省房地产市场保持平稳健康发展起到了非常重要作用。2016年12月份中央经济工作会议对房地产市场提出了“加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落”的总体要求，2016年12月份以来决策层面多次明确房地产市场调控和调控目标，以及近期热点城市连续出台房地产调控政策等，种种迹象表明，稳定健康发展仍将是2017年房地产市场发展目标。

二、交易规模显著扩大，去库存效果很明显

总体来看，2016年全省商品房市场销售规模显著扩大，无论是商品房销售面积，还是销售额都有大幅度提高，商品房屋存量显著下降，去化周期大大下降。

从商品房销售面积来看，各种类型商品房销售面积增长明显。2016年全省商品房销售面积为8637万平方米，同比增长44.3%。其中，商品住宅销售面积

7234 万平方米,同比增长 41.0%;办公楼销售面积 410 万平方米,同比增长 100.0%;商业营业用房销售面积 530 万平方米,同比增长 37.7%;其他房屋销售面积 463 万平方米,同比增长 75.5%。

从商品房销售额来看,各种类型商品房销售额也大幅度增长。2016 年全省商品房销售额为 9605 亿元,同比增长 52.5%。其中,商品住宅销售额为 8281 亿元,同比增长 50.0%;办公楼销售额为 465 亿元,同比增长 114.7%;商业营业用房销售额为 653 亿元,同比增长 46.1%;其他房屋销售额为 207 亿元,同比增长 77.0%。

与前几年全省商品房交易规模相比,2016 年全省商品房销售面积和销售额都创出了历史新高。从商品房销售面积来看,2010 年、2011 年、2012 年、2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年全省商品房销售面积分别为 4810 万平方米、3827 万平方米、4005 万平方米、4887 万平方米、4677 万平方米、5985 万平方米和 8637 万平方米,商品房销售面积同比增长幅度分别为-13.1%、20.50%、13.40%、22.00%、-4.30%、28.00%和 44.30%,商品房销售面积和增长幅度都是近几年最高的。从商品房销售额来看,2016 年全省商品房销售额也创出了历史新高。2010 年、2011 年、2012 年、2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年全省商品房销售额分别为 4449 亿元、3728 亿元、4263 亿元、5396 亿元、4923 亿元、6299 亿元和 9605 亿元,商品房销售额同比增长幅度分别为 2.6%、16.40%、22.70%、26.60%、-8.80%、28.00%和 52.50%,商品房销售额和增长增幅也是近几年最高。

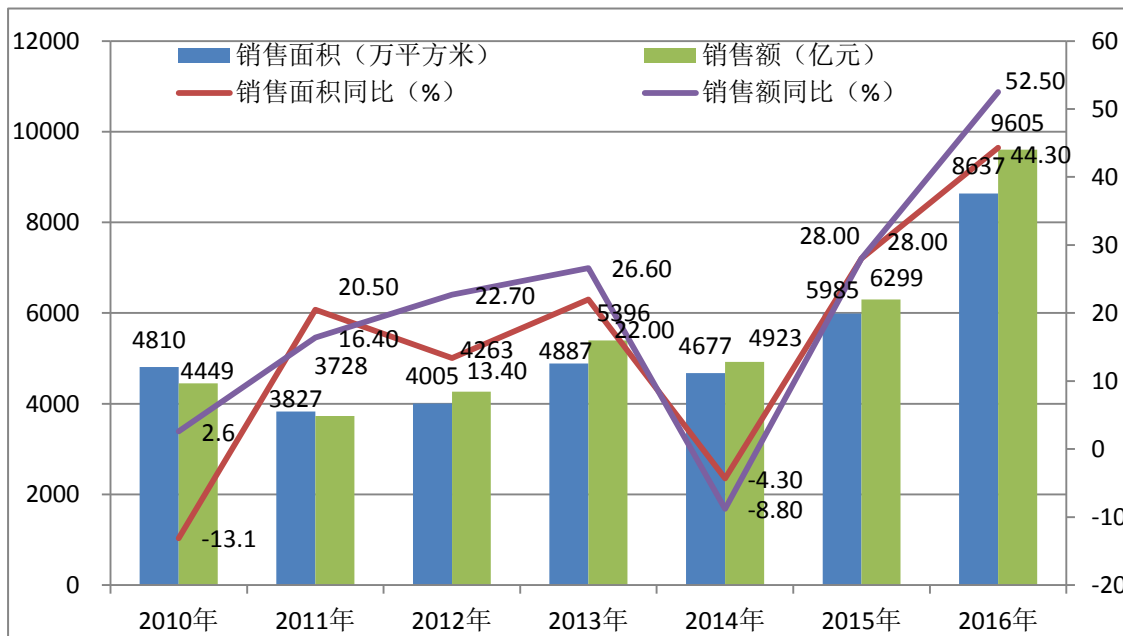


图 1 2010-2016 年浙江省商品房销售面积、销售额以及增长幅度

2016 年全省商品房交易规模大幅度增加,使得房地产去库存效果非常明显,商品房库存面积大幅度下降,去化周期大幅度减少。根据相关数据,2016 年全

省商品房库存量约为 8532.0 万平方米，去化周期约为 11.7 个月，其中，商品住宅库存量为 4444.4 万平方米，去化周期为 7.3 个月。而在 2015 年，全省商品房销售库存量为 11559.7 万平方米，去化周期为 22.2 个月，其中，商品住宅库存量为 6901.7 万平方米，去化周期为 15.8 个月。与 2015 年相比，2016 年全省商品房库存量减少了 3027.7 万平方米，下降幅度达到 35.49%，去化周期减少了 10.5 个月。其中，商品住宅库存量减少了 2457.3 万平方米，下降幅度达到 55.29%，去化周期减少了 8.5 个月。

表 2 2015 年与 2016 年全省 11 个城市商品房/商品住宅库存量及去化周期

城市	2015 年 12 月末商品房库存统计				2016 年 12 月末商品房库存统计			
	商品房		其中：商品住宅		商品房		其中：商品住宅	
	建筑面积	去化周期	建筑面积	去化周期	建筑面积	去化周期	建筑面积	去化周期
杭州市	2380.6	17.8	1486.1	12.7	1718.5	8.4	899.4	5.4
宁波市	1965.4	23.2	1165.7	16.9	1280.9	11.8	663.5	7.4
温州市	894.3	20.3	538.9	14.8	802.6	12.3	466.1	8.5
嘉兴市	1705.5	29.2	884.9	18.5	1305.4	13.1	587.8	6.9
湖州市	735.6	23.9	414.6	15.9	579.7	12.8	277.1	7.5
绍兴市	1274.0	21.7	823.3	16.2	1043.4	16.3	606.8	11.0
金华市	705.8	21.5	532.6	18.1	499.2	14.9	318.0	10.9
衢州市	338.0	22.3	124.0	11.1	255.5	10.3	85.4	4.4
舟山市	171.0	19.2	117.5	15.3	142.4	13	92.9	9.3
台州市	1135.7	26.2	621.8	18.4	739.9	12.8	340.9	7.5
丽水市	253.8	26.7	192.3	26.9	164.5	10.2	106.3	7.3
合计	11559.7	22.2	6901.7	15.8	8532.0	11.7	4444.4	7.3

说明：（1）库存消化周期测算以各地近 12 个月月均成交量为基数进行测算；（2）单位为万平方米/月。

从城市来看，房地产去库存效果也非常明显。以杭州市为例，根据透明售房网数据，截至 2016 年底杭州市区商品房库存套数为 105894 套，相比于 2015 年底的 158527 套，市区商品房库存下降了 52633 套，下降幅度达到 33.2%。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。从商品住宅来看，杭州市区商品住宅去库存效果更加明显。同样根据杭州透明售房网数据，截至 2016 年底，杭州市区商品住宅库存套数为 46174 套，相比于 2015 年底的 87389 套，市区商品住宅库存套数下降了 41215 套，下降幅度达到了 47.2%。省内其他城市（例如，嘉兴市和宁波市等），2016 年市区房地产去库存效果也比较明显。

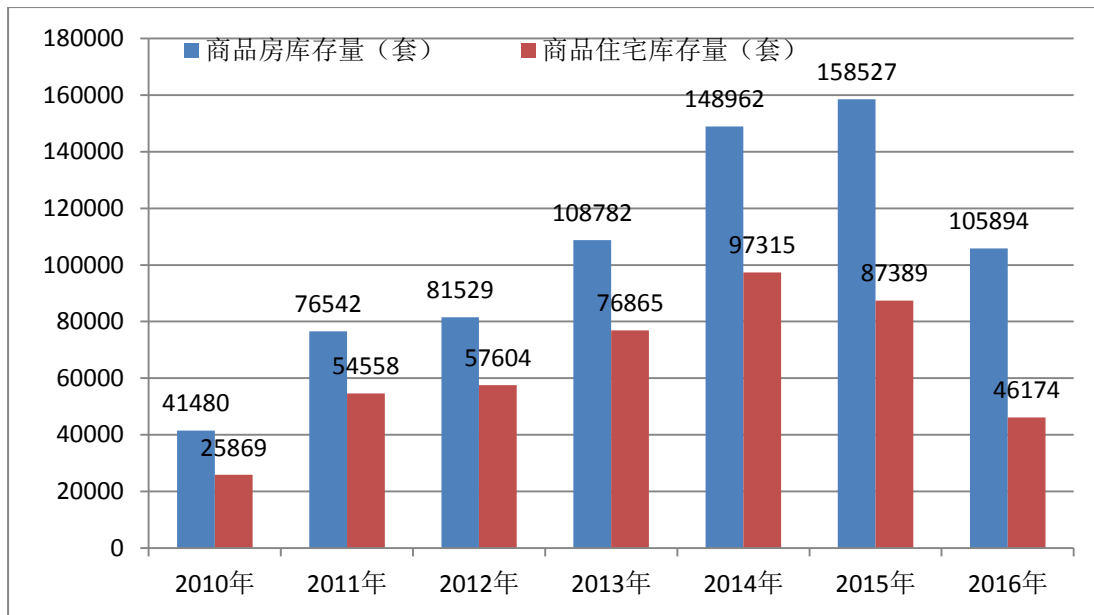


图2 2010年至2016年杭州市区商品房与商品住宅库存量

三、房价年度涨幅较大，总体逐渐趋于稳定

2016年全省商品房价格上涨幅度明显。根据浙江省房地产市场统计数据，2010-2016年间，全省商品房销售均价（销售额/销售面积）分别为9249元/平方米、9742元/平方米、20643元/平方米、11402元/平方米、10525元/平方米和11121元/平方米，2016年全省商品房销售均价是近7年的最高年份。但从商品房销售均价增长幅度来看，2011-2016年间，全省商品房销售均价增幅分别为18.76%、5.33%、9.26%、3.75%、-4.67%、-0.01%和5.67%，全省商品房销售均价总体趋于稳定。

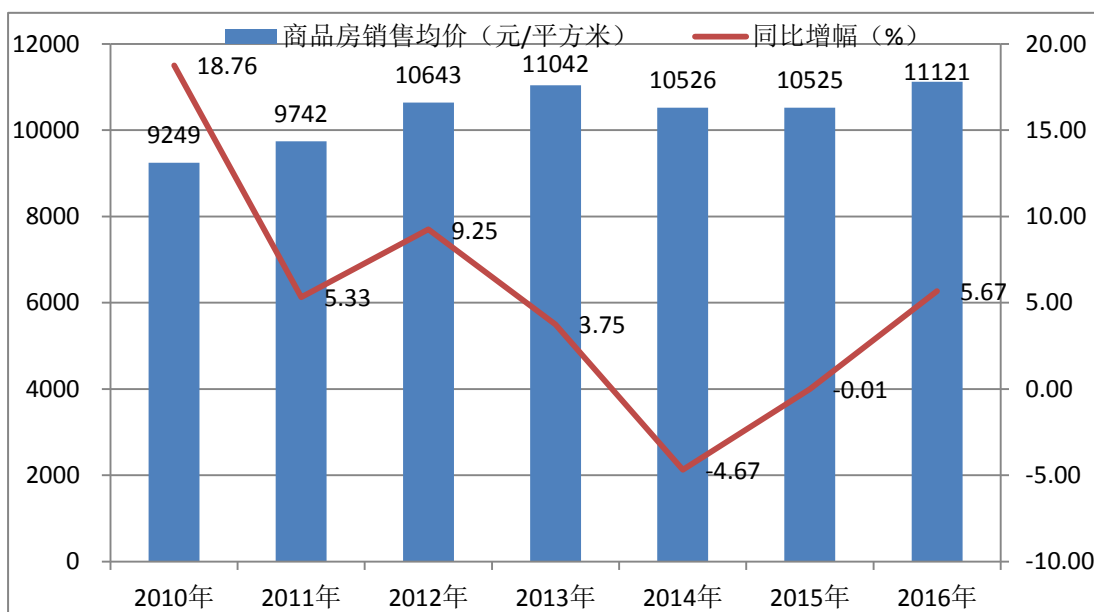


图3 2010-2016年浙江省商品房销售均价和同比增幅

从新建商品住宅价格指数来看，部分城市价格年度涨幅较大，但上涨幅度有所减缓。根据国家统计局公布 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 年新建商品住宅价格指数同比上涨幅度分别为 28.6%、12.2%、4.7%和 6.6%，4 城市新建商品住宅价格都上涨，特别是杭州市，2016 年新建商品住宅价格上涨幅度非常明显，同比上涨了 28.6%，上涨幅度位列 70 个大中城市的第 6 位。

从月度数据来看，从 2016 年 10 月份开始，4 城市新建商品住宅价格上涨幅度趋于稳定。以杭州市为例，10 月、11 月和 12 月新建商品住宅价格指数分别为 131.5、130.1 和 128.6，新建商品住宅价格指数逐月下降，而其他三个城市新建商品住宅价格上涨幅度从 10 月份开始也趋于稳定。

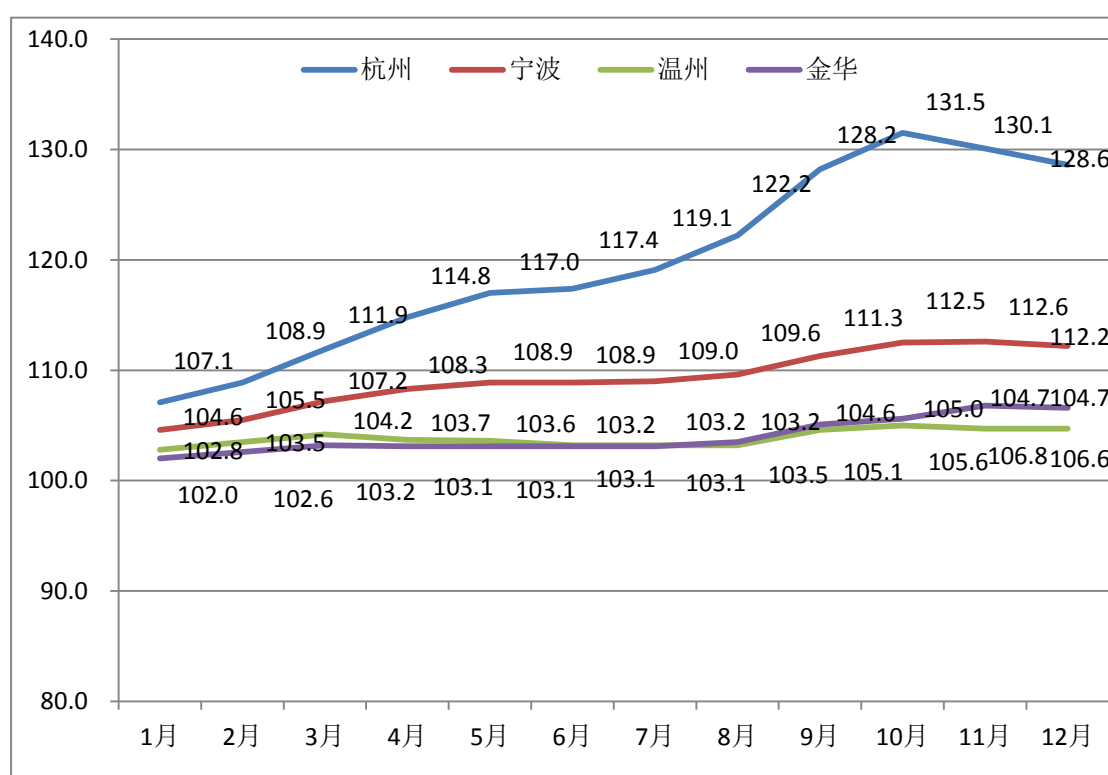


图 4 2016 年浙江省 4 城市月度新建商品住宅价格指数（同比）

从二手住宅价格指数来看，与新建商品住宅类似，部分城市二手住宅价格年度上涨也非常明显，但上涨幅度趋于稳定。根据国家统计局公布 70 个大中城市住宅销售价格变动情况数据，杭州市、宁波市、温州市和金华市 4 城市 2016 年二手住宅价格指数同比分别上涨了 21.7%、8.0%、3.1%和 4.7%，年度价格上涨幅度虽然没有新建商品住宅大，但年度上涨幅度也十分明显。特别是杭州市，二手住宅价格同比上涨了 21.7%，位列 70 个大中城市的第 10 位。从月度数据来看，从 2016 年 10 月份开始，4 城市二手住宅价格上涨幅度也逐渐趋于稳定。

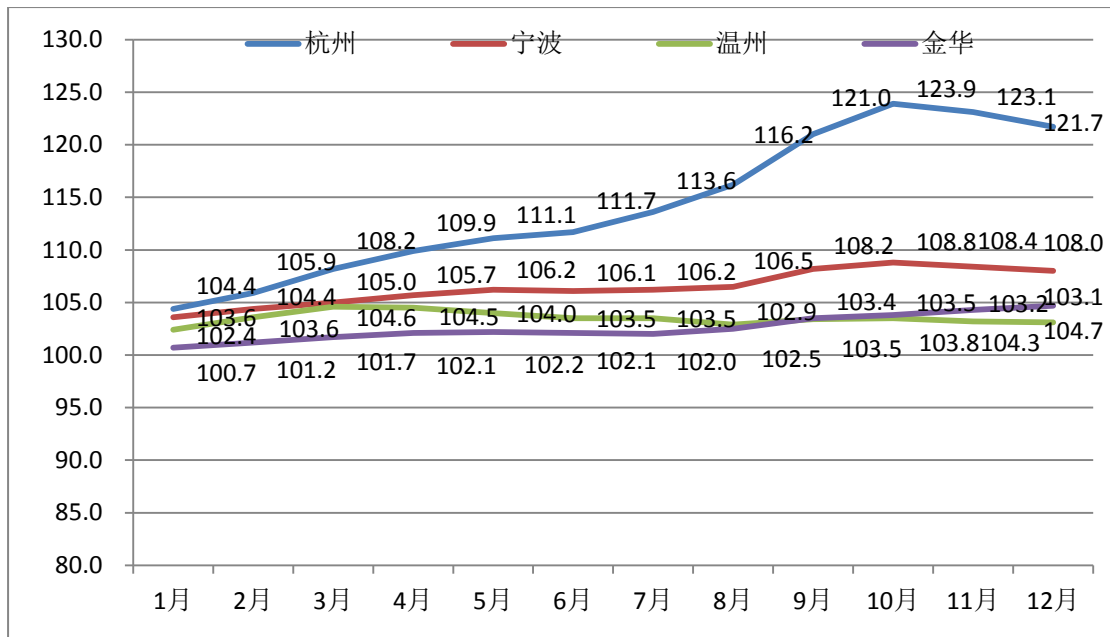


图5 2016年浙江省4城市月度二手住宅价格指数（同比）

从禧泰网提供数据来看，2016年全省11个城市市区二手住宅年度价格除个别城市外（温州市和台州市），大部分城市二手住宅价格也在上涨。特别是嘉兴市、杭州市和衢州市3个城市，市区二手住宅价格分别上涨了35.36%、20.47%和11.65%，年度价格上涨幅度非常大。但从10月份开始，4城市市区二手住宅价格上涨幅度也逐渐趋于稳定。

表3 2015年与2016年浙江省11个城市市区二手住宅价格及同比涨幅

城市	2015年底价格 (元/平方米)	2016年底价格 (元/平方米)	全年涨幅 (%)
杭州	18019	21707	20.47
宁波	12669	13347	5.35
温州	19383	18164	-6.29
绍兴	9285	9349	0.69
湖州	8037	8484	5.56
嘉兴	7147	9674	35.36
金华	9310	9883	6.15
衢州	7239	8082	11.65
台州	10366	10274	-0.89
丽水	13237	13721	3.66
舟山	11058	11067	0.08

数据来源：禧泰网 (<http://www.creprice.cn/>)。

四、开发投资企稳回升，高价项目风险增大

2016 全省完成房地产开发投资开始企稳回升。根据浙江省房地产开发统计数据，2016 年全省完成房地产开发投资约为 7469.37 亿元，同比上涨 5.0%。分房屋类型看，出现“两涨两降”格局。商品住宅完成开发投资 4806.64 亿元，同比上涨 8.0%；办公楼完成开发投资 480.98 亿元，同比下降 6.3%；商业营业用房完成开发投资 984.91 亿元，同比下降 3.5%；其他房屋完成开发投资 1196.84 亿元，同比上涨 6.2%。

从季度房地产开发投资增速来看，全省完成房地产开发投资企稳回升非常明显。2015 年 3 月份、6 月份、9 月份、12 月份和 2016 年 3 月份、6 月份、9 月份、12 月份全省完成房地产开发投资增速分别为 12.7%、7.8%、2.4%、-2.1%、-1.7%、-0.8%、0.8%和 5.0%，房地产开发投资在 2015 年 12 月份达到最低点，从 2016 年开始，全省完成房地产开发投资增速开始稳步回升。

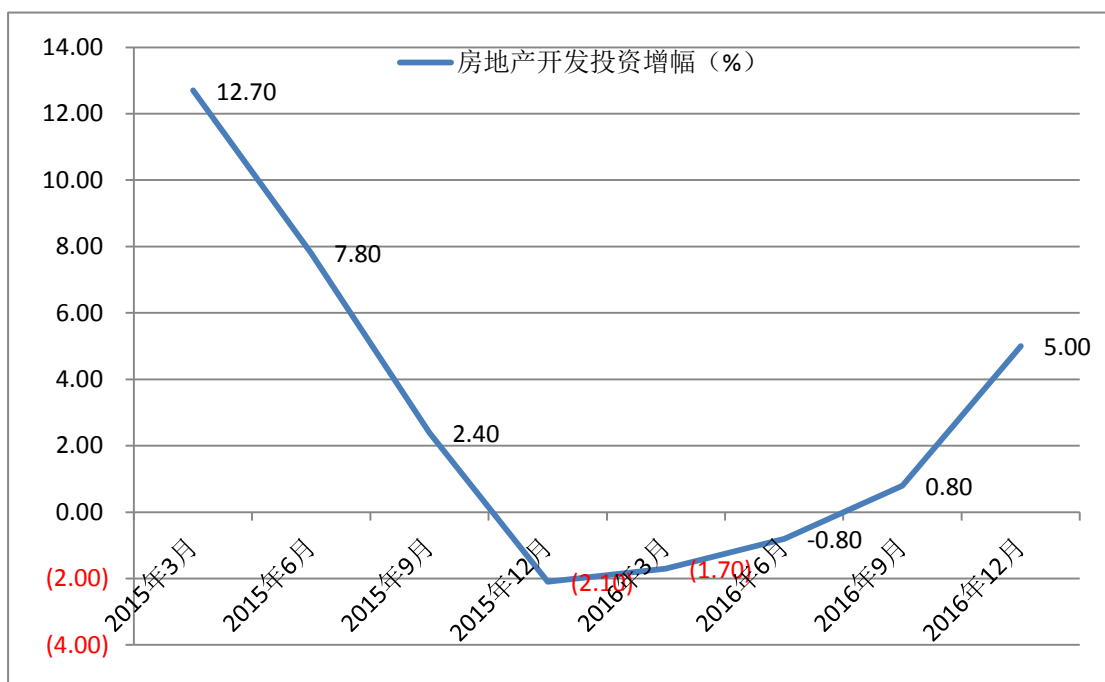


图 6 2015 年 3 月份至 2016 年 12 月份浙江省房地产开发投资增幅

由于 2016 年商品住宅市场量价齐升，房价地价相互作用，出现了大量高地价商品住宅项目。浙报传媒地产研究院的数据显示，在 2016 年杭州市区 80 宗涉宅用地中，有 42 宗住宅用地楼面地价创出了板块新高，市中心、景芳三堡、钱江世纪城等 24 个板块刷新了历史最高地价记录，其中，申花、未来科技城、萧山市北、良渚核心等板块住宅用地最高地价记录更是更迭数次。这些高地价住宅项目，随着市场供应量增加、需求量大量释放，以及房地产融资渠道的逐步收紧，项目风险正在逐渐增大。

从商品房供应来看，根据浙江省房地产开发统计数据，2016 年全省土地购置面积约为 1302.96 万平方米，同比增长 28.7%，而 2014 年、2015 年和 2016 年土地购置面积增幅分别为 9.2%、-46.4%和 28.7%，2016 年土地购置面积增长幅度是近 3 年最高。从商品房新开工面积来看，2016 年全省新开工面积为 7282.02 万平方米，同比增长 11.5%，其中，商品住宅新开工面积 4516.71 万平方米，同比增长 20.6%，而 2014 年、2015 年和 2016 年新开工面积增幅分别为 3.9%、-32.5%和 11.5%，2016 年新开工面积增长幅度是近 3 年最高的。全省土地购置面积和新开工面积增加，将大大提高市场供应。

表 4 2014-2016 年全省购置土地面积、新开工面积及增幅

年份	2014 年	2015 年	2016 年
购置土地面积（万平方米）	1887.92	1012.58	1302.96
购置土地面积同比（%）	9.2	-46.4	28.7
新开工面积（万平方米）	9676.14	6533.77	7282.02
新开工面积同比（%）	3.9	-32.5	11.5

从商品房需求来看，由于 2016 年全省商品房销售面积大幅度增加，大大透支了未来商品市场需求。同时，2016 年下半年政府一系列限购限贷等抑制投资性需求调控政策的出台，将极大影响了市场投资性需求。总体来看，商品房需求的减少，将对高地价住宅项目销售带来不少压力。

从房地产金融来看，2016 年下半年至今，政府多个主管部门就房地产企业拿地资金出台了“去杠杆”措施，收紧了银行理财资金、信托及发债等融资渠道。例如，上海市人民政府 2016 年出台了《关于进一步加强本市房地产市场监管促进房地产市场平稳健康发展的意见》，来加强商品住房用地交易资金来源监管。《意见》规定，银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等不得用于缴付土地竞买保证金、定金及后续土地出让价款。该《意见》实施以后，上海银监局于 2017 年 1 月 16 日对三家违规金融机构进行了行政处罚。房地产企业融资渠道收紧，将会增加住宅项目的资金成本，从而使得高地价住宅项目风险增大。

五、市场分化明显加剧，结构性矛盾仍突出

从房地产市场结构来看，2016 年全省房地产市场在各个维度分化加剧，城市之间、城市内部之间、开发商之间以及住宅与商业地产之间加速分化，市场结构性矛盾依然突出。

一是城市之间分化加剧。从全省 11 个城市 2016 年商品房销售面积的增速来

看，市场分化有所加剧。例如，2016年杭州、宁波和温州等二线城市商品房销售面积增长幅度较大，分别为57.1%、32.7%和47.2%，杭州市和温州市全年商品房销售面积增长幅度高于全省的平均水平。而一些三四线城市，如绍兴市和金华市等，2016年全年商品房销售面积增长幅度较小，分别为14.0%和20.8%，低于全省平均水平。嘉兴市由于受到上海等外来人口购房影响，2016年商品房销售面积增幅达到78.7%，为全省最高，其他城市全年商品房销售面积增幅与全省全局水平基本接近。

表5 2016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（万平方米）	增长（%）
杭州市	2326.69	57.1
宁波市	1336.95	32.7
温州市	773.85	47.2
嘉兴市	1144.62	78.7
湖州市	557.01	39.5
绍兴市	772.61	14.0
金华市	425.71	20.8
衢州市	244.10	41.4
舟山市	152.54	46.9
台州市	662.06	49.8
丽水市	240.64	31.9
浙江省	8636.79	44.3

二是城市内部之间分化加剧。例如，杭州市区的萧山奥体城、钱江世纪城等板块，由于受G20峰会成功举办以及亚运会即将举办等所带来的利好预期，板块全年商品房市场量价齐升。与此同时，市区的下沙、九堡、闲林等板块，虽然商品房销售量和价格有所上升，但与萧山奥体城、钱江世纪城等热门板块相比，商品房市场表现平平，区域分化明显加剧。除了杭州市外，省内其他城市也出现城市内部市场分化加剧的状况。例如，在绍兴市内部市场之间分化也十分严重。根据有关资料，绍兴市柯桥区和嵊州区2016年商品房销售情况较好，柯桥区同比增长24.0%，嵊州区同比增长68.0%，而越城区则由于原来商品房屋库存基数大，加上客群分流，全年商品房销售面积同比下降了11.0%。

三是开发企业之间分化加剧。2016年房地产开发企业在销售量、市场份额、拿地能力、产品驾驭能力等方面差距拉大，优势房地产企业的市场集中度进一步提高。根据浙报传媒地产研究院数据，2016年杭州市房企前10强的商品房总成交金额达到1344亿元，占全市商品房总成交金额的39%，其中，排名前3位的绿城、万科和滨江3家企业总销售额达到753亿元，占全市商品房总成交金额的

22%。同时，开发企业进入门槛进一步提高。对比 2016 年和 2015 年杭州市开发企业销售额前 10 榜单，2016 年前 10 榜单销售额准入门槛直接被抬高到了 50 多亿元，2016 年排行第 10 的融信，商品房总销售额为 57.65 亿元。而在 2015 年同期，年度商品房总销售额在 50 亿元以上的开发企业，能排在第 6 位。另外，开发企业在土地市场分化更加明显。在资金、市场份额等多个方面优势明显的开发企业越来越明显占据市场主动权。据浙报传媒地产研究院统计，2016 年杭州市区土地市场共成交了 117 宗土地，成功拿到地块的开发企业有 60 家左右，其中，近八成优质开发地块被龙头开发企业拿走。

四是住宅与商业地产之间分化加剧。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，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、电商等新经济冲击，以及房地产去库存政策主要集中在住宅方面等因素影响，商业地产销售整体低迷。虽然 2016 年全省商品房销售量价齐升，但总体上以商品住宅为主，商业地产项目销售不畅，商业地产供过于求问题更加严重。有关资料显示，2016 年全省商品住宅去化周期约为 7.3 个月，而商业地产去化周期约为 35.2 个月，住宅与商业地产之间结构性矛盾非常突出，有进一步加剧趋势。

六、市场面临周期调整，行业整合速度加快

2016 年对于我国房地产市场来说，一系列房地产“去库存”政策效果是非常明显的，但同时也引发了热点城市房价地价过快上涨等问题，不利于房地产市场健康稳定发展目标实现。2016 年 12 月份召开的中央经济工作会议提出要“抑制资产泡沫，确保不发生系统性金融风险”，并坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，这为房地产市场发展提出了明确方向。总体来看，“限购扩大、房贷收紧、地价趋稳、房价滞涨、市场降温”将是 2017 年房地产市场主要特征，房地产市场将面临调整。

一是限购扩大。随着 2016 年房价快速上涨压力加大，北上广深一线城市全部加大限购力度，杭州、南京、合肥、武汉、郑州等二线城市也先后出台限购政策，有的城市还多次加码，扩大限购范围。随着 2017 年落实“房子不是用来炒的”要求，限购城市还会增加，限购范围（包括限购人群和区域）将进一步扩大。二是房贷收紧。2016 年房价快速上涨是社会资本大量进入房地产市场的结果，抑制房价泡沫化必须从源头上控制流向房地产市场的资金规模。2017 年中央要求“严格限制信贷流向投资投机性购房”，必然继续收紧房贷政策。可以预计未来商业银行房地产信贷投放将受到更多约束，其他各类资金投入房地产市场也将受到严格监管。三是地价趋稳。2016 年在金融资本驱动下，热点城市高价土地

频现，土地市场高热难退。2017 年热点城市会增加土地供应，同时在宏观上管住货币，严格限制各类金融资本进入土地市场，约束了房地产企业融资渠道和规模，这将会逐步抑制土地市场过热情绪，促使地价趋于稳定。四是房价滞涨。随着中央一系列稳定房价政策措施的落实，2017 年热点城市房价可能进入“滞涨”状态，新建商品房价格将受到行政管制，二手房价格将逐步稳定，商品房成交规模可能逐步回落。中心城市的房价易涨难跌，但受市场预期和房价基数影响，中小城市和城市外围区域房价出现调整也是有可能的。五是市场降温。房地产市场周期性十分明显，在政策干预和市场力量的共同作用下，政府、金融机构、开发商、购房者等市场参与者的亢奋情绪和乐观预期正在修复过程中。2017 年房地产市场将会进一步降温，局部性风险也可能随之释放出来。

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”的新常态，房地产企业生存环境的压力和风险越来越大，“适应变化、加快转型”，将成为房地产企业未来发展方向。

第一，适应政策变化，创新经营模式。浙江省办公厅 2016 年 11 月 18 日发布了《关于加快推进住宅全装修工作的指导意见（浙政办发〔2016〕141 号）》，要求“各市、县（市、区）中心城区范围内，出让或划拨国有土地上的新建住宅，推行全装修，实现成品交房”。该政策对大多数开发企业是一种挑战，开发企业应该积极学习《指导意见》内容，改进或创新公司原来经营模式，从设计、采购、施工、销售、交付以及后期服务等方面全面梳理房地产项目管理流程，以适应政策变化对企业经营模式的影响。

第二，提升自身能力，提高赢利水平。随着互联网等新技术快速发展，各个行业界限逐渐模糊，企业融合度逐步提高，这给房地产业发展提供了许多机会。房地产企业应充分挖掘自身核心竞争力，发挥优势提高赢利水平。例如，在传统房地产开发投资业务难度增加、风险提高的情况下，可以考虑从“开发商”向“投资商”转变，采取资本融合、项目融合（例如合作开发等）等方式来寻找企业发展机会。又如，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，开发企业应更加注重专业化分工合作，深化房地产产业链，提高自身在产业链上附加值，依靠行业经验、模式创新、服务输出、物业经营等核心能力，分享产业链深化所带来的红利。

第三，细化市场需求，提升产品能力。当前我国商品住房市场总体上已经跨过了极度短缺阶段，正进入了相对饱和阶段，该阶段一个很明显特征是“刚性需求和改善性需求”共同成为市场需求主力。在这种背景下，就促使开发企业去做更好的产品，来满足市场多层次需求。在刚性需求方面，开发企业要针对城市发

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，开发创新性产品，例如长租公寓等。在改善性需求方面，开发企业应该提高自己的产品性能，提高产业化进程，以满足市场需求，包括装修一次性到位，提升产品的环保性、节能性等。总之，房地产企业应仔细研究市场需求变化，从幼教到养老的需求进行全生命周期和全系统地创新，提升自身供给水平，最终实现整个行业转型升级。