

2. 房地产

2015年前低后高，活跃回暖

在政策调整(降息、降首付、扩大贷款、取消限购等)后,全年房地产投资总额(95,979亿元)、商品房销售总金额(87,281亿元)、在建施工规模(735,693万平方米)都创历史新高。商品房销售总面积(128,495万平方米)成为历史第二高点。

城市、企业和项目之间冷热不均

一线城市(北、上、广、深)好于二线城市(直辖市、省会城市、计划单列市(注1)等约40个省市),一、二线城市又强过三线(300个左右的地级市)、四线(2,000多个县级市)城市。大型品牌房地产企业快速占领市场份额,而中、小房地产企业则不断收缩。

住宅销售出租相对较快,而办公楼和商业营业用房库存较大。全国待售商品房有71,853万平方米,相当于全国7个月的市场销售量。

三、四线城市的问题不在于需求,其需求是稳定的,而在于阶段性供给量超过需求量。

注1:指在经济计划方面享有相当于省一级经济管理权限的城市,包括重庆市、武汉市、厦门市、深圳市、南京市、成都市、长春市、沈阳市、大连市、广州市、西安市、哈尔滨市、青岛市和宁波市。

表1: 2015年 典型城市房地产投资情况

	房地产投资总额(亿元)	增幅(%)	住宅金额(亿元)
北京	4,177.0	12.4	1,889.5
上海	3,468.9	8.2	1,813.3
深圳	1,331.0	24.5	897.1
广州	2,137.6	17.7	1,331.0
西安	1,820.9	4.5	1,304.6
成都	2,435.3	9.9	1,472.3
武汉	2,581.8	9.7	1,777.9
南京	1,429.0	27.0	1,081.0
杭州	2,472.6	7.4	1,442.2
大连	897.5	-37.2	682.2

资料来源:中国房地产业协会、若叶房地产

表2: 2015年典型城市房地产建设面积情况

	施工面积(万㎡)	新开工面积(万㎡)	竣工面积(万㎡)
北京	12,993.1	2,706.9	2,631.5
上海	15,095.3	2,605.1	2,647.2
深圳	4,978.4	1,208.3	360.2
广州	9,345.6	1,741.3	1,511.5
西安	13,332.6	2,509.7	955.6
成都	18,334.8	3,796.8	1,435.7
武汉	11,062.5	2,320.0	804.6
南京	7,084.4	1,609.6	1,449.1
杭州	11,145.9	2,030.8	1,665.2
大连	4,911.5	607.8	289.3

资料来源:中国房地产业协会、若叶房地产

表3: 2015年典型城市房地产销售面积情况

	商品房销售面积(万㎡)	增幅(%)	现房(万㎡)	期房(万㎡)	住宅(万㎡)	办公楼(万㎡)	商业营业用房(万㎡)
北京	1,554.3	6.9	510.0	1,044.2	1,126.8	243.0	84.8
上海	2,431.4	16.6	944.6	1,486.7	2,009.2	197.4	113.7
深圳	831.5	56.1	148.6	682.9	747.8	56.5	19.8
广州	1,653.1	7.3	401.7	1,251.4	1,344.9	152.6	96.8
西安	1,762.7	3.9	242.2	1,520.5	1,583.5	50.3	86.8
成都	2,997.4	1.6	516.9	2,480.5	2,447.1	94.3	232.8
武汉	2,627.2	15.6	630.8	1,996.4	2,413.8	35.2	103.2
南京	1,543.2	27.8	367.6	1,175.5	1,429.2	31.8	64.5
杭州	1,482.2	32.0	309.5	1,172.6	1,292.4	81.7	57.8
大连	637.3	-14.6	197.5	439.8	596.7	5.5	20.8

资料来源:中国房地产业协会、若叶房地产

表4: 2015年 典型城市房地产销售金额情况

	商品房销售金额(亿元)	增幅(%)	现房(亿元)	期房(亿元)	住宅(亿元)	办公楼(亿元)	商业营业用房(亿元)
北京	3,517.7	28.4	1,025.6	2,492.1	2,512.9	702.7	231.6
上海	5,093.6	45.5	1,513.9	3,579.6	4,319.9	488.7	227.9
深圳	2,822.2	114.3	484.5	2,337.6	2,517.3	219.7	65.1
广州	2,415.5	-0.2	590.8	1,824.7	1,894.0	262.5	183.4
西安	1,146.0	4.5	161.8	984.2	985.0	49.0	90.6
成都	2,060.9	-0.7	349.1	1,711.8	1,611.2	72.7	301.7
武汉	2,247.8	24.4	498.4	1,749.3	2,028.4	36.7	146.5
南京	1,722.9	31.1	196.6	1,526.3	1,609.3	52.4	96.9
杭州	2,137.6	37.0	381.3	1,756.3	1,906.0	116.6	87.8
大连	569.1	-17.3	180.8	388.3	519.8	7.0	25.3

资料来源:中国房地产业协会、若叶房地产

中国十大典型城市市场表现也有差异

中国一线、二线城市是中国房地产市场的风向标、领头羊和主战场,占据全国房地产投资总额的55%,商品房销售总面积的45%,商品房销售总金额的56%。

例表的十大典型城市都属于一线、二线城市,市场表现也有所不同。广州市商品房交易价格就相对稳定;深圳市商品房交易总金额和面积甚至比很多二线城市都少;10个城市尽管市场发展方向大体一致,但增长幅度却也各自不同;2015年大连市房地产市场就落后其他城市。“一线城市”房地产市场规模和价格上升,总体属于正常情况。如京沪本世纪头十年里人口净增规模分别多达五六百万人。由于土地供应这些年年大幅下降,土地价格上涨带动商品房价格上涨十分明显。

中国房地产业市场集中度不断提高

房地产TOP100企业:2015年商品房销售总金额34,954.6亿元,占全年商品房销售金额的40%;销售总面积31,940.3万平方米,占全年商品房销售面积的25%。

TOP50企业:2015年商品房销售总金额27,989.1亿元,占全年商品房销售金额的32%;销售总面积25,844.8万平方米,占全年商品房销售面积的20%。

TOP20企业:2015年商品房销售总金额20,122.8亿元,占全年商品房销售金额的23%;销售总面积18,952万平方米,占全年商品房销售面积的14.7%。

北京、上海的核心区域高端办公楼市场处在 其自身历史最好的经营期

2015年年末上海浦东地区调查显示：租金水平处在历史最高位，且依然存在上升空间；出租率处在历史最高位，相当一批楼盘处于满租状态；陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司对其开发的楼盘，对求租500平方米以下和求购1,500平方米以下的需求客户，现在已经基本回绝；一批甲级写字楼，一房难求，求租需要排队申请。

入住时间取决于是否有老租客退出，入住时间无期；一批甲级写字楼对求租客户实行资格审查，一般小企业、低名声的企业、甚至非世界500强的企业，谢绝求租求购；今年有数个楼盘一经推出3个月，即已满租。

⑩当企业的纳税主管税务局和现在实际的事务所所在地不同时，不知道在中国是否属于违法情况。关于纳税问题希望政府根据明确的法律给予说明。

⑪在出售工业园区内的房地产时，工业园区管理方会提出关于出售的种种限制条件，但法律方面并没有明确规定。希望政府在法律上加以明确，以便顺利处理类似问题。

<建议>

- ①希望政府放宽对外投资投资房地产建筑业的限制。
- ②由于2014年国务院发文取消了房地产经纪人职业资格许可和认证，因此房地产经纪公司开始必须每年向主管部门提供房地产经纪人的资质进行认证，希望对相关法规进行统一，以减轻企业负担。
- ③传统的办公面积可注册的公司数量受到限制，然而“联合办公”这种新型办公模式，却存在着小微企业公司注册难的困扰，（一般1个房产证只能注册1家公司，不同公司共同在同一地点办公，则无法进行公司注册），希望政府公布相应的解决方案。
- ④希望政府对房地产租赁、销售的相关法律细则进行完善。
- ⑤承租房产证已设定抵押的房产时，如果业主（出租方）出现类似欠贷等问题时，承租方是无法承担非自身责任而被赶走的风险（没收已设定的房地产抵押权等）。希望政府通过立法维护承租方的权利。
- ⑥因消防报审，有时改建、改装、修复工程等所需时间较长，造成难以确定施工进度。严格执行建筑标准法中的装修消防审查是应当的，然而施工进度目前仍未透明，希望对其加以明确，并希望提供指导服务。
- ⑦办公场所迁址、工商税务的变更手续极为复杂，尤其是跨区的税务变更，希望能改善相关法律。
- ⑧在办公场所搬迁时，有关申请变更地址的办理手续的时间和方式都不明确，当向政府管理机构的窗口人员咨询时，得到的回复又不尽相同。希望简化程序、提高办事效率，并提高负责人员的知识水平及服务质量。
- ⑨在签定房地产租赁合同后去办理地址变更手续时，政府办事机构指出该房地产外资不能注册，却没有明确的法律依据。希望政府办事机构能依法行政。