

房地产大佬任志强、郁亮、冯仑、孙宏斌、周昕倾力推荐

丁祖昱评楼市

“丁祖昱”

任志强指定
接班人睿智呈现

评楼市”年度

米精选作品

被网友誉为2014年
最靠谱的地产界预言

上海人民出版社

丁祖昱 著



丁祖昱 著

丁祖昱评楼市

“丁祖昱评楼市”年度精选作品



上海人民出版社

图书在版编目(CIP)数据

丁祖昱评楼市：“丁祖昱评楼市”年度精选作品/
丁祖昱著. —上海：上海人民出版社，2015
ISBN 978-7-208-12747-0

I. ①丁… II. ①丁… III. ①房地产市场-中国-文集 IV. ①F299.233.5-53

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 001401 号

责任编辑 李莹

丁祖昱评楼市

——“丁祖昱评楼市”年度精选作品

丁祖昱 著

世纪出版集团

上海人民出版社出版

(200001 上海福建中路 193 号 www.ewen.co)

世纪出版集团发行中心发行 常熟市新骅印刷有限公司印刷

开本 720×1000 1/16 印张 17 插页 2 字数 237,000

2015 年 1 月第 1 版 2015 年 3 月第 2 次印刷

ISBN 978-7-208-12747-0/F·2285

定价 68.00 元

我在“丁祖昱评楼市”这一年

赶着 2015 新年的步子,《丁祖昱评楼市》正式与大家见面了。

很多人问我,当初为什么要写“丁祖昱评楼市”?现在回想起来,主因是当时特别想对市场作一些评论和分析,看到微信这么好的载体就开始蠢蠢欲动。又恰逢岁末,要对一年楼市进行总结和来年展望,于是便有了 2013 年 12 月 31 日“丁祖昱评楼市”微信公众账号的诞生。在尝试写了第一篇文章《从喜大普奔到调良稳泛——2013 中国房地产市场总结与 2014 预测》之后,个人比较满意这种形式,业内反响也不错,这也让我下决心以这种形式每天一篇,一直坚持到现在。

一年之后,回头来看,不管是作为个人这一年坚持“评楼”的总结也好,还是对这一年楼市发展的完整记录也好,都希望能够把这些内容汇编成书,将其中有关行业发展规律、企业发展规律以及产品风险解析的一些个人见解,分享给行业内外。

当然,推动我出这本书还有一个重要原因,就是微信作为轻阅读的平台,带来的是碎片式的阅读方式。在变成纸质书籍的过程中,也能对这一年来碎片化的内容进行精选整合,给自己也给关注我公众号的粉丝们一个梳理和回顾的机会。

在对这 366 天 500 余篇文章进行选录的时候,我对其中涉及房地产行业各方面的专业文章、当时阅读量高的文章、热点事件的评论及跟踪、精准预判行业走势的文章作了重点收录。例如前面提到的我的首篇文章,这也是一年来我预测最准确的文章之一,今天看来,其中对城市、市场、房企的预判,都与这一年的市场发展基本一致。2014 年春节期

间，我对七大千亿房企（万科、保利、中海、绿地、恒大、碧桂园以及万达）进行的系列点评，在当时粉丝基数不高的前提下，也达到了篇均近一万的阅读量，其中的观点和建议在今天来看也是非常到位的。9月5日，我写了《限购之后该轮到限贷松动了！》，在之后三周的9月30日，央行、银监会就出台了限贷放松的相关政策，迎来了“银十”及整个四季度的火爆。

当然，也有部分预测不够准确的文章，在书里面我也作了收录。比如《住建部回应当前楼市六大热点之我见》中提到“地方限购不会取消但会调整”，这显然是不够精准的。一个月后我就对这个观点作了修正。

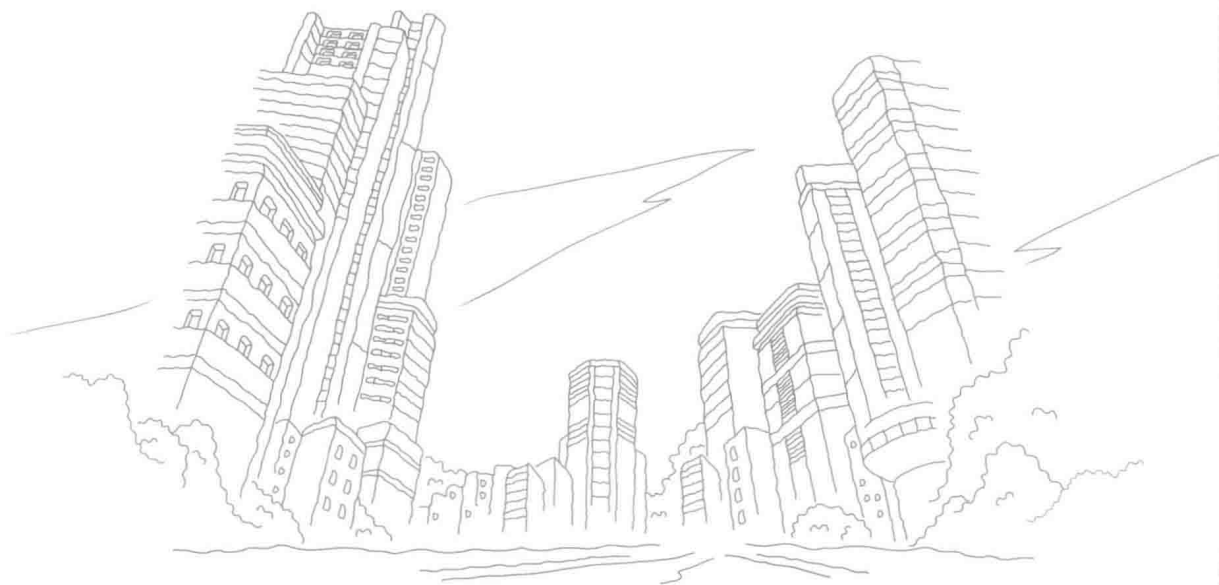
为了将更多更新的文章和观点分享给大家，直至出版的前一刻，我还在对最新文章进行收录和后记的数据更新。而在文章的呈现上，除了文字上作了少量编辑和删减，观点上则完全保持了当时的“原貌”。其中不到位的、不精准的观点和意见，还需要各位读者批评指正，不吝赐教！

Hot

Events

2014

楼市大事记



01

- ★★★ 01月01日 / 克而瑞发布2013年度TOP50排行榜，千亿房企扩容至7家。
- 01月06日 / 业内传国办107号文《关于加强影子银行业务若干问题的通知》，将加强影子银行监管。
- ★★ 01月10日 / 2014年全国国土工作会议上透露，将严控特大城市新增建设用地，倒逼特大城市挖掘存量用地。
- ★ 01月11日 / 国土资源部将出台《不动产统一登记条例》，或将推进房地产税征收。
- ★★★ 01月19日 / 中央印发《2014年中央一号文件》，深化农村土地制度改革提上日程。
- 01月22日 / 北京明确自住商品房为“共有产权性质”。
- 01月23日 / 兆华斯坦134亿元夺深圳前海地块，刷新了深圳总价地王与单价地王两项记录。

02

- 02月10日 / 山东省政府办公厅印发《关于进一步加强住房公积金管理工作的意见》，控制二套房、大户型贷款。
- ★ 02月13日 / 国土资源部下发《关于强化管控落实最严格耕地保护制度的通知》，要求各地将保护耕地作为土地管理的首要任务。
- ★★ 02月15日 / 马佳佳在万科演讲抛出“90后不买房”论调，之后引发行业大讨论。
- ★ 02月17日 / 广东将允许提取住房公积金支付购房首付款和房租，利于中低收入人群解决住房问题。
- 02月19日 / 民政部强制性规定养老设施用地，推进社区养老服务设施这一公共服务。
- 02月21日 / 广州荔湾5幅地块吸金155亿元，土地市场依然火热。
- 02月24日 / 阳光100筹资23亿元赴港上市，8年上市路终成正果。
- 02月28日 / SOHO中国52亿元抛售沪两项目，被认为其转型期遇到资金问题。



- ★★★ **03月03日** / 住建部透露将双向调控，未来将采取保障与市场相结合的调控大方向，楼市迎来拐点。
- ★★ **03月07日** / 万科总裁郁亮首次提出“事业合伙人制度”，揭开了万科合伙人制的序幕。随后碧桂园、龙湖、绿地、阳光城也提出各自的合伙人计划，使2014年成为房企合伙人年。
- ★ **03月11日** / 南京出台“宁七条”，要求90平方米以下户型占供应用地的比率达到50%以上，进一步加强房地产调控。
- 03月13日** / 中海公布2013年年报，实现净利润约为183亿元，连续12年位列房地产行业第一。
- ★ **03月16日** / 国务院公布《国家新型城镇化规划》，称努力实现1亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。
- ★ **03月17日** / 金丰投资宣布注入绿地集团100%股权，刷新了A股史上的借壳纪录。



- ★ **04月01日** / 北京住建委约谈50家开发商，强调限价等调控政策将在2014年持续。
- 04月02日** / 吴建斌出任碧桂园执行董事兼CFO，为碧桂园在资本市场的运作注入一剂强心剂。
- ★ **04月08日** / 佛山市调整住房公积金贷款最高额度，公积金个人贷款最高额度由原来的26万元调整至36万元。
- 04月10日** / 李克强出席博鳌亚洲论坛开幕式，表示未来中国对外要加大开放，对内要以结构调整促改革。
- ★★ **04月17日** / 乐居控股正式登陆纽约证券交易所，开盘当日涨幅8%。
- 04月22日** / 无锡出台户籍新政，5月1日起购买60平方米以上住宅可落户。
- ★ **04月25日** / 广西北部湾经济区内北海等5市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房，官方否认松绑楼市。

05

- ★★ 05月01日 / 4月“中住288指数”发布，4月房价指数21个月来首次下跌。
- 05月03日 / 上海“五一假日楼市”房展会闭幕，购房者观望情绪浓厚。
- ★ 05月05日 / 宁波悄然调整限购政策，所在地无房就算首套。
- 05月06日 / 常州公积金中心发布公转商贴息贷款新政，最高额度从50万提高到60万。
- 05月14日 / 郑州下发《郑州住房公积金个人住房组合贷款管理暂行办法》，6月15日起凡符合公积金贷款和银行按揭贷款条件的市民均可申请组合贷款。
- ★★★ 05月22日 / 融创收购绿城24.313%股份，融绿事件就此拉开序幕。
- ★ 05月23日 / 杭州低于备案价15%以上商品房无法网签，限制开发商大幅降价销售。

06

- ★ 06月04日 / 住建部回应当前楼市六大热点，但回避楼市已现拐点的说法。
- 06月05日 / 万科与百度正式确立战略合作关系，万科商业推行互联网发展战略。
- ★ 06月06日 / 银监会将继续执行差别化房地产贷款政策，重点支持首套房需求。
- ★ 06月09日 / 平安好房“好房宝1号”正式开放认购，作为第一个“互联网+房地产+金融”的跨界产品在地产届掀起轩然大波。
- ★★★ 06月26日 / 呼和浩特率先正式发文放开限购，成国内首个放开限购城市。
- ★★ 06月28日 / 房价点评网正式上线，站在第三方立场为购房者提供置业指南。
- ★★★ 06月30日 / 中央政治局通过户籍改革方案，为亿万农业人口转移做好铺垫。



- ★ **07月01日** / 上半年房企销售TOP50榜发布，房企业绩完成率普遍偏低。
- 07月06日** / 上海华侨城苏河湾单价29.8万元/平方米，创全国楼市新高。
- ★★ **07月10日** / 济南限购政策将正式退出房地产市场，其新房和二手房不再有套数限制。
- ★ **07月14日** / 易居中国宣布正式推出O2O社区移动生活服务平台“实惠”，意味着易居年初开启的社区增值服务业务正式面向市场。
- 07月21日** / 克而瑞与首批17位“咨询合伙人”签约，成为启用“合伙人制”的第一家大型房地产服务企业。
- ★ **07月23日** / 海口市房管局下发《关于中止执行房地产限购政策的通知》，成为全国第三个完全放开限购的城市。
- 07月25日** / 西安市住房保障和房屋管理局公布“鼓励人才创业、改善人居条件”新规，60平方米以下住房取消限购。
- 07月27日** / 好屋中国携手软银中国签署战略合作协议，软银看好房地产电商行业。
- ★ **07月29日** / 银监会批准国开行住宅金融事业部开业，加大对棚户区改造的支持力度。



- ★ **08月01日** / 上海农行执行首套房贷“有条件”利率95折，但各大行基准利率依然是主流。
- 08月05日** / 沪19家中介再度抵制搜房，抗议其变相涨价。
- 08月08日** / 旭辉“微销宝”正式上线，房地产迎来全民营销。
- 08月21日** / 江西出台《关于促进经济平稳增长若干措施》，成内地首个放松二套房首付比例的省份。
- ★ **08月29日** / 万达携腾讯、百度成立新电子商务公司，BAT布局O2O。
- ★ **08月30日** / 无锡、宁波同日取消限购，全国仅剩9个城市限购尚未松绑。



- ★ **09月15日** / 湖北发文“鄂六条”，首套房贷利率最低七折，掀起二轮救市潮。
- 09月22日** / 苏州万科推出首个房产众筹项目，被指噱头十足。
- 09月24日** / 财政部推广PPP模式为城镇化融资，有利于控制政府性债务，缓解财政压力。
- ★ **09月26日** / 苏州、石家庄、珠海三市同日取消限购，仅剩北上广深、三亚还坚守限购。
- 09月29日** / 恒大进入光伏发电产业，多元化道路越走越远。
- ★★★ **09月30日** / 央行、银监会发布“9·30”新政，放宽房贷标准，利率最低可打七折。



- ★ **10月08日** / 北京调整后普通住宅标准正式实施，全市90%以上的购房家庭能享受到普通住宅的税收优惠。
- 10月10日** / 淘宝房产联合20余家房企推余额宝购房，试水线上认购模式。
- ★★ **10月14日** / 三部门联合下发《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》，降低贷款标准，加大公积金利用，推动异地贷款。
- ★ **10月21日** / 华远地产公告新董事人选，任志强确认退休，称将改行做学术。
- ★ **10月23日** / 克而瑞宣布对“房教中国”实现控股。这意味着克而瑞开始全面启动房地产人力资源和教育培训的大平台战略。
- 10月25日** / 新版《建筑工程施工许可管理办法》正式实施，取得施工许可证三个月内须开工。
- ★★★ **10月29日** / 国务院总理李克强29日主持召开国务院常务会议，部署重点推进六大领域消费，要求稳定住房消费。
- ★★★ **10月29日** / “宋卫平重返绿城”的消息传出，轰动业界，并在接下来的一个多月持续成为地产新闻头条。
- ★ **10月30日** / 央行发布《中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，鼓励银行业金融机构发行MBS等拓展筹资方式。



- ★ **11月07日** / 上海公积金贷款新政出台，还清贷款再贷款算首套。
- 11月11日** / 万科董秘肖莉宣布离职，加盟房多多成合伙人。
- ★★ **11月13日** / 上海市宣布调整普通住宅标准，新标准为内环内总价低于450万元，内外环低于310万元，外环外低于230万元。
- ★★ **11月18日** / 中民投联合体248.5亿元摘上海董家渡地块，成上海总价地王。
- ★ **11月19日** / 沃顿商学院院长Geoffrey Garrett给易居中国主席周忻的一封信被曝光，揭秘了克而瑞意图打造房地产行业的“黄埔军校”的计划。
- 11月26日** / 阳光城21.08亿元竞得杨浦内环宅地，4.1万元单价刷新区域纪录，一线城市土地市场回暖
- 11月30日** / 恒大完成全年1100亿元销售任务的109.73%，在房企中率先完成年度目标。
- ★ **11月30日** / 中央确定停止房产税扩围，下一步转为加快房地产税立法工作。



- 12月02日** / 中国银行发布《2015年中国经济金融展望报告》，预计2015年全年GDP增长7.2%左右。
- 12月10日** / 佳兆业宣布郭英成已辞任公司执行董事、董事会主席，佳兆业事件不断升级，具体原因一直不明。
- ★★★ **12月22日** / 《不动产登记暂行条例》公布，自2015年3月1日起施行。
- ★ **12月23日** / 万达商业地产上市首日破发，王健林财富未超马云。
- ★★ **12月23日** / 中交集团60亿元收购绿城24.288%股份，宋卫平二卖绿城。
- 12月24日** / 三湘18.61亿元竞得上海浦东新区前滩36-01地块，楼板价66629元/平方米刷新全国单价地王纪录。

2014 地 产 界 最 靠 谱 博 士 的 楼 市 “ 显 言 ”

CHAPTER | ONE

政策篇

国务院总理李克强在第十二届全国人大二次会议上做了《政府工作报告》，所涉及的房地产相关内容，要我来概括的话，用一句话就是“满满的正能量”！

宏观

- 003 北京自住型商品房“瑕过于瑜”
- 005 满满的正能量
——从《政府工作报告》看房地产行业趋势
- 007 上海规土“五量调控”将成高地价终结者
- 009 户籍改革是中国房地产未来十年持续健康发展的最大动力
- 011 最难收的房产税

救市

- 013 静观地方“救市”摩拳擦掌
- 015 住建部回应当前楼市六大热点之我见
- 017 新华社“五评”楼市的“背后”
- 019 近半城市限购松绑，全面放开指日可待
- 021 大家说 | 限购放开，市场会反转？
- 023 限购之后该轮到限贷松动了
- 025 总理发言了，还有啥政策？
- 027 限外放开，还有用吗？
- 029 降息不是救房地产
- 031 聊自己 | 减肥

CHAPTER | TWO

市场篇

对2014年做个总结：市场是先抑后稳。如果说用一个词来总结一下2015年，可以说“平稳分化”，大家“要谨慎勿乐观”！

整体形势

- 037 喜大普奔到调良稳泛
——2013年中国房地产市场总结与2014年预测
- 039 要谨慎，勿悲观
- 042 2014年房地产盘点
——十大热点
- 046 2014年房地产盘点
——十大人物
- 050 2014先抑后稳，2015稳中有分

价格

- 053 杭州楼市怎么了
- 055 京沪降价内幕
——“不败”的北京房价
- 057 “坚挺”的上海房价

产品

- 059 五大社区商业指标判断“好盘”与“差盘”
- 061 还你一个豪宅市场的真正面目
- 063 评2014年上半年一线城市豪宅市场
- 065 写字楼：中国楼市最大的一颗定时炸弹

- 067 旅游地产卖不掉的秘密
- 069 海外地产的“四要四不要”
- 072 除了住宅，剩下都是产业地产

营销

- 074 降价还是坚守？以变应变才是正道
- 076 那些逆市飘红项目揭秘
- 078 窗口有限，营销争量
- 080 大家说 | 卖房子的奇异招数

宏观

- 082 空置房问题比想象中大
- 084 保障房问题三大质疑

土地

- 087 土地的疯狂
- 089 地王复出荣光不再，土地市场已现颓势
——评北京2014年下半年首场土地拍卖
- 091 意料之外的“地王年”
- 095 聊自己 | 红酒

CHAPTER | THREE

城市篇

传统意义上的一线城市就是北上广深，这是中国房地产真正的龙头所在，引领了整个中国房地产市场的发展。

- 101 一线城市住宅市场“三大风险预警”
- 103 二线城市楼市风险分化
- 105 三线城市住宅风险解读：美丽的“陷阱”
- 107 四线城市：机遇风险并存，中小企业可适当参与
- 109 明日之星和明日黄花
——论房企新一轮发展中的城市抉择
- 111 上海一般、南京可期、杭州回稳
——华东各城市四季度楼市趋势
- 113 北京僵持、大连最差，大多一般
——华北各城市四季度楼市趋势
- 115 深圳高端难、广州压力大、海口格局变、福建不如前
——华南各城市四季度楼市趋势
- 117 武汉独秀、郑州不错、合肥平稳
——中西部各城市四季度楼市趋势
- 120 聊自己 | 网络小说