

标题：春意盎然 —房地产月报（09 年 2 月）

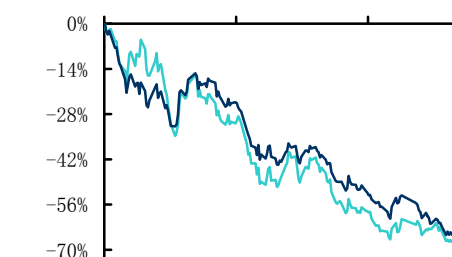
报告要点

- 二月份成交数据环比一月份大量放大，对于全年成交判断，我们仍维持原来预计，全年会出现明显波动走势。地产成交会随着政策和宏观经济变化而变化，部分区域市场可能会出现亮点。另外，让我们感到可喜的变化是：在走访部分区域上市公司的时候，部分公司谈到本区域银行开发贷款方面也有松动迹象。这一迹象对地产行业非常重要，特别是对房价走势上将产生明显影响。
- 国土资源部执法监察局副局长张璞表示，原定于今年年底出台的我国农村建设用地流转办法及农村宅基地管理意见有望以国土资源部部委意见的形式，提前至近期出台。我们认为土地流转、住房保障和税收变革是我们预计中国房地产三大政策变革，2009 年只是一个开始，各地试点恐将不断地在各地展开，有望将影响深化。
- 从我们的调研情况来看，无论广州、深圳还是重庆市场，价格始终是主导成交变化的很重要因素。广州地区的销售持续回暖主要原因是来自于价格的调整到位而刺激了刚性需求。在调研重庆市场的客户来源中，我们明显发现重庆市区周边客户人数明显上升，城市核心积聚效应开始显现。
- 从长期情况判断，广州楼市底部形成已成定局。广州市场成交放量始于 2008 年中期，随着未来推盘货量的不断上升，广州市场成交将维持高位运行。特别是进入到 2009 年下半年后，去年新开工面积的迅速下降将彻底缓解市场对供给的担心，价格水平有望得到回升。而重庆市场仍能保持良好出货水平，价格水平变化有待市场检验，但重庆仍属于较为年轻市场，未来发展空间仍然存在，我们对未来市场情况也继续表示乐观。
- 我们于去年开始首次上调我们短期行业评级为“看好”，继续推荐保利地产、招商地产，对于滨江集团维持“谨慎推荐”评级。

行业内重点公司推介

公司代码	公司名称	投资评级
002244	滨江集团	谨慎推荐
600048	保利地产	推荐
000002	万科 A	谨慎推荐
000024	招商地产	推荐

行业相对市场表现（近 12 个月）



资料来源：Wind 资讯

行业内跟踪公司比较

相关研究

《房地产三段增长极研究之一---四大城市房地产差异化解析》2009-2-25
 《都是“春节”惹的祸—房地产月报（09 年 1 月）》2009-2-3
 《行业整合酝酿中—房地产月报（08 年 12 月）》2009-1-8

分析师：

苏雪晶
 021-63296838
 suxj@cjsc.com.cn

联系人：

杨靖凤
 (8621) 63217917
 yangjf@cjsc.com.cn

正文目录

写在前面的话	5
行业数据分析	5
海外楼市环顾	5
全国楼市俯瞰	7
北京市情况	10
上海市情况	14
广州市情况	18
深圳市情况	21
重点城市土地有偿出让观察	23
月度行业公司重要信息	25
公司动态	34
行业重点上市公司估值指标与评级变化	40
每月观察	40

图表目录

图 1: 美国住宅开工和许可套数（截至 09-1-31）	5
图 2: 美国单户住宅销售套数和均价（截至 09-1-31）	5
图 3: 英国房价和新房私人订单（截至 09-1-31）	5
图 4: 莫斯科房价（截至 09-1-31）	5
图 5: 法国（截至 08-12-31）	6
图 6: 法国（截至 08-12-31）	6
图 7: 东京一二手公寓成交量（截至 08-12-31）	6
图 8: 东京一二手公寓成交价（截至 08-12-31）	6
图 9: 新加坡中心城区成交量（截至 09-01-31）	6
图 10: 新加坡中心城区成交价（截至 09-01-31）	6
图 11: 香港住宅 A 和 E 类住宅价格（截至 08-12-31）	7
图 12: 香港住宅成交量和新开工量（截至 09-01-31）	7
图 13: 国房景气指数	8
图 14: 全国商品房销售面积和金额的同比增长率	8
图 15: 70 个大中城市房屋销售价格指数	8
图 16: 新建商品住房价格指数-全国	8
图 17: 二手住房价格指数-全国	8
图 18: 商品房供求关系资金图	9
图 19: 供求关系面积比较图	9
图 20: 商品房供求关系资金图	10
图 21: 供求关系面积比较图	10
图 22: 北京存量房销售价格	10
图 23: 北京存量房租租赁价格	10
图 24: 北京存量房销售价格	11
图 25: 北京一手住宅分区域周成交均价	11
图 26: 月度一手房成交量-上海	14
图 27: 新建商品房价格指数-上海	14
图 28: 上海存量房销售价格	15
图 29: 上海存量房租租赁价格	15
图 30: 浦东月度一手住宅成交面积	15
图 31: 嘉定月度一手住宅成交面积	15
图 32: 普陀月度一手住宅成交面积	15
图 33: 静安月度一手住宅成交面积	15
图 34: 卢湾淮海路二手房均价	16
图 35: 长宁中山公园二手房均价	16
图 36: 浦东世纪公园二手房均价	16
图 37: 闵行地铁沿线二手房均价	16
图 38: 月度一手住宅交易面积-广州	18
图 39: 新建商品房价格指数-广州	18
图 40: 广州存量房销售价格	18

图 41: 广州存量房租赁价格	18
图 42: 荔湾一手住宅成交量	19
图 43: 天河一手住宅成交量	19
图 44: 番禺一手住宅成交量	19
图 45: 花都一手住宅成交量	19
图 46: 月度一手住宅预售面积-深圳	21
图 47: 新建商品房价格指数-深圳	21
图 48: 深圳存量房销售价格	21
图 49: 深圳存量房租赁价格	21
图 50: 宝安一手房住宅成交量和累计成交价格	22
图 51: 龙岗一手房住宅成交量和累计成交价格	22
图 52: 福田一手房住宅成交量和累计成交价格	22
图 53: 南山一手房住宅成交量累计成交价格	22
图 54: 全国土地购买与开发累计面积同比增长率	24
图 55: 重庆市城市化率	41
图 56: 重庆人均可支配收入	41

表 1: 北京保障房项目（含经适房和限价房）	11
表 2: 北京楼盘销售情况（09 年 2 月份）	13
表 3: 上海楼盘销售情况（09 年 2 月份）	16
表 4: 广州楼盘销售情况（09 年 2 月份）	19
表 5: 深圳楼盘销售情况（09 年 2 月份）	22
表 6: 重点城市土地 2 月份有偿出让情况	24
表 7: 地方政府救市措施统计	29
表 8: 房地产上市公司相关增持计划统计	37
表 9: 资本化路径之借壳上市	37
表 10: 2008 年上市公司融资进度跟踪统计	38
表 11: 行业重点上市公司估值指标与评级变化	40

写在前面的话

本月成交全面上升和上月相比有些突然，我们在月中就已感受到了楼市春天气息，随即展开全国市场走访行动。我们一直强调，行业复苏是有其规律可循的，面对市场变化我们迅速调研了杭州、重庆、广州、上海的市场情况，详细了解楼盘的销售结构和付款方式，**刚性需求表现强劲**。利率下降、房价实际优惠，以及地产政府一系列“救市”措施的累计效应开始发力。目前的成交真实回暖，不会对企业盈利带来太多帮助，但充分说明了居民消费能力比预计要强许多。对于全年成交判断，我们仍维持原来预计，全年会出现明显波动走势。地产成交会随着政策和宏观经济变化而变化，部分区域市场可能会出现亮点。对于区域差异化问题可以参见我们最新的系列报告《房地产三段增长极研究之一---四大城市房地产差异化解析》。另外，让我们感到可喜的变化是：在走访部分区域上市公司的时候，我们发现银行开发贷款方面也有松动迹象。**这一迹象对地产行业非常重要，特别是对房价走势上将产生明显影响。**

基于以上原因，我们将去年开始调整的短期行业“中性”评级，首次上调为“看好”，继续推荐保利地产、招商地产，对于滨江集团维持“谨慎推荐”评级。

行业数据分析

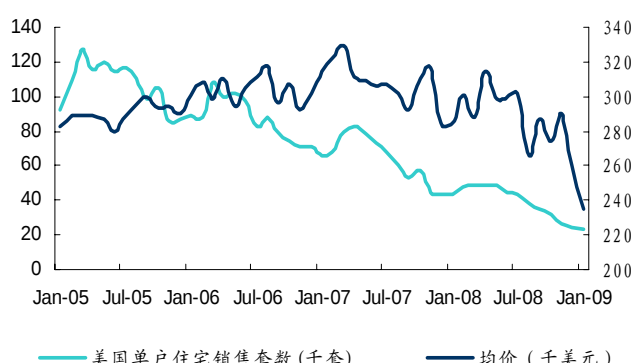
海外楼市环顾

图 1: 美国住宅开工和许可套数（截至 09-1-31）



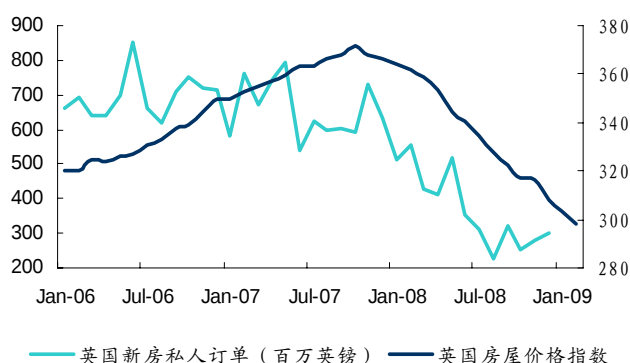
资料来源: Bloomberg

图 2: 美国单户住宅销售套数和均价（截至 09-1-31）



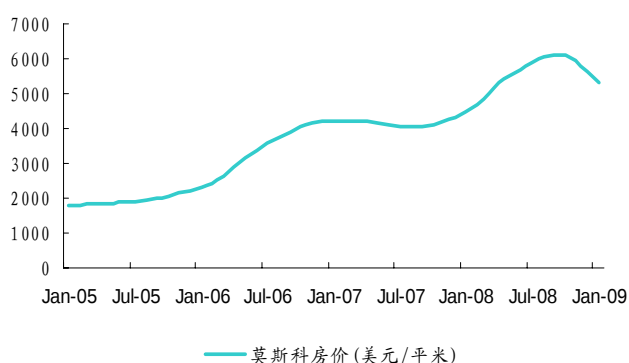
资料来源: CEIC

图 3: 英国房价和新房私人订单（截至 09-1-31）



资料来源: CEIC

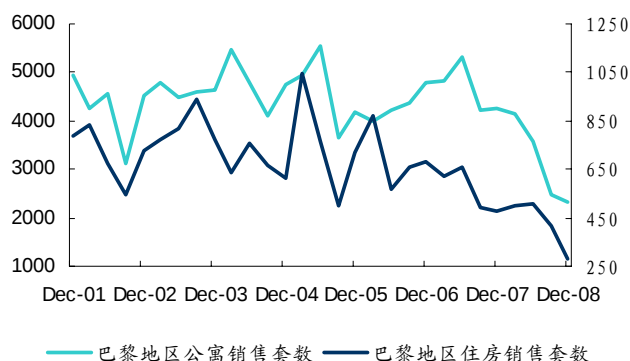
图 4: 莫斯科房价（截至 09-1-31）



资料来源: Bloomberg

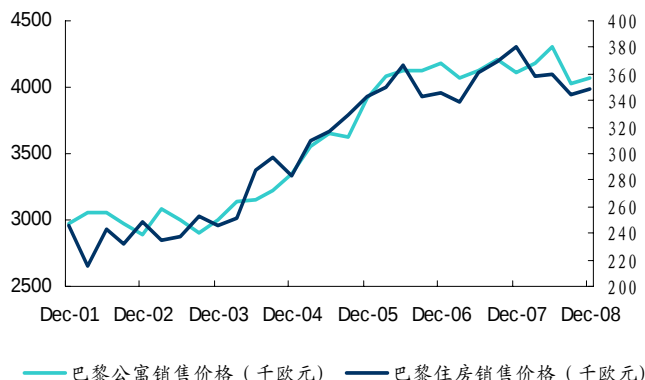
我们将目光投向中国大陆之外的房地产市场，同时跟踪 8 个重要国家和城市的房价和成交量的变化。全球化已将各国的经济发展紧密地联系在一起，各国的经济周期越来越受到美国经济周期的影响，经济周期的趋同性同样会表现在房地产——这一重要的投资品种上。我们希望通过以美国为代表的海外重要楼市的观察，对世界经济周期和房地产行业的周期性特征能够有一个更全面，更富前瞻性的分析和判断。从而能更好的指导我们对国内楼市的宏观判断和重要时点的把握。

图 5：法国（截至 08-12-31）



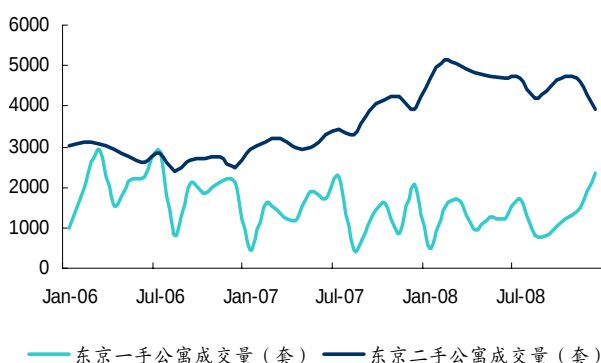
资料来源：CEIC

图 6：法国（截至 08-12-31）



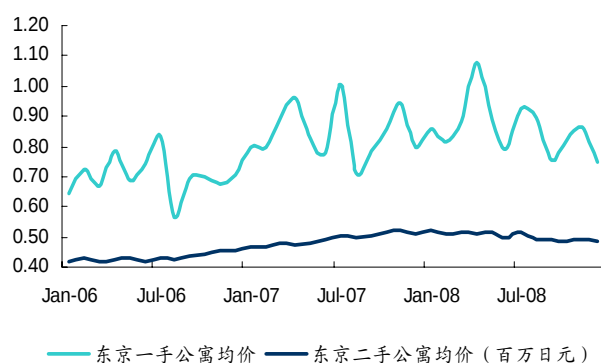
资料来源：CEIC

图 7：东京一二手公寓成交量（截至 08-12-31）



资料来源：CEIC

图 8：东京一二手公寓成交价（截至 08-12-31）



资料来源：CEIC

图 9：新加坡中心城区成交量（截至 09-01-31）



资料来源：CEIC

图 10：新加坡中心城区成交价（截至 09-01-31）



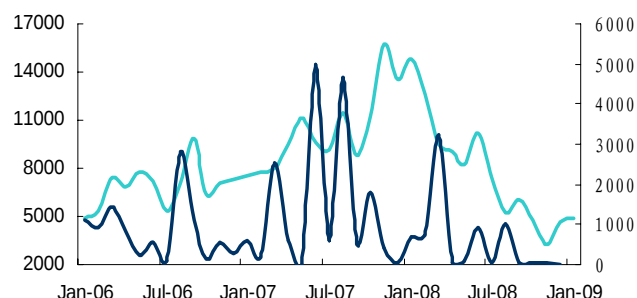
资料来源：CEIC

图 11：香港住宅 A 和 E 类住宅价格（截至 08-12-31）

图 12：香港住宅成交量和新开工量（截至 09-01-31）



— 香港 A 类住宅价格 — 香港 E 类住宅价格（千港元/平方米）



— 香港住宅成交套数 — 香港住宅新开工套数

资料来源：CEIC

资料来源：CEIC

2 月份的海外市场与 1 月份相比，变化不大。从各国楼市表现数据来看，基本顺延了上月的下跌趋势。

美国 1 月份住宅开工数同比大幅下降 56.2%，环比则进一步下跌 16.8%，住宅新开工套数和许可套数再次创下了 50 年以来的新低；单户住宅销售套数环比下跌速度放缓，相比 2008 年 11 月份、12 月份分别环比下跌 15.6%、11.1%，1 月份环比下跌 4.2%；单户住宅销售均价同比下跌 17.6%，环比下跌 9.8%，在销售量下跌放缓的同时销售均价仍保持了较大幅度的下跌。英国房价进一步向下调整，再次创下 2007 年 10 月份以来的新低，房价指数相比 2007 年 10 月份的 372.88 的高点，2009 年 2 月份已经下滑 19.8% 到 298.27 点。金融危机对两个国家房地产市场的影响不减，未见反弹迹象。短期来看，房地产市场的回暖可能仍要靠政府相关的住房支持计划。

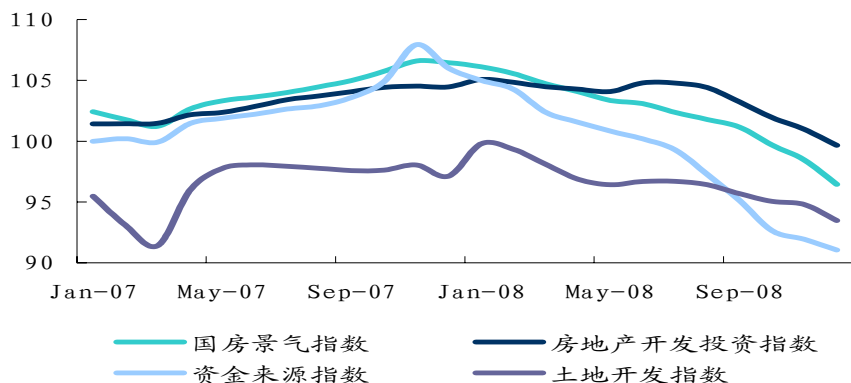
亚太市场形势仍不容乐观。从已有的数据来看，东京去年 12 月一手公寓销量虽有所上升，不过成交价格环比继续回落 13.7%；二手公寓成交量继续萎缩，成交价格持平。新加坡中心区独立式住宅今年 1 月份仅成交 1 套；1 月份中心区公寓成交 20 套，不到 2008 年 1 月份的十分之一。

金融危机对莫斯科市场的影响继续加深，从去年 11 月份下跌趋势形成以来，今年 1 月份的房价环比继续下跌 5.4%。作为金砖四国之一的俄罗斯，能源价格高涨时刺激起来的房地产市场也已进入了调整期，目前来看调整趋势仍将延续。

全国楼市俯瞰

整整一年时间，我们反复强调短期市场交易波动，并不能作为投资的标准。但资本市场显然是想对 10 月以来的交易回暖作出反映，虽然这种反映的持续时间难以把握。我们仍然认为如果以半年为一个时间单位衡量，2009 年地产成交情况注定不会持续火爆、反复再所难免。

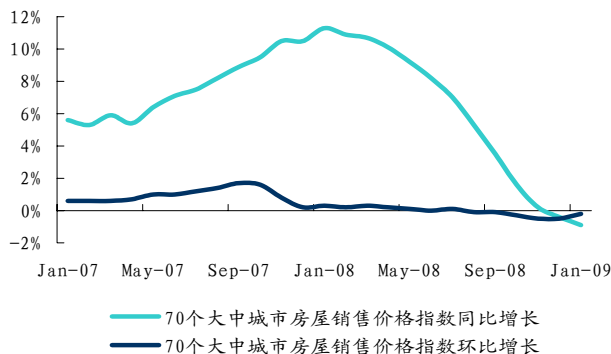
从国房景气指数来看，呈现继续回落的态势。根据 CEIC 的统计，无论是开发投资，购置土地等指数也都是在下降，且有进一步加剧的趋势。在资金来源方面下降的最为明显，同比下降了近 10%，资金是变化最快最敏感的。虽然从我们跟踪的最新数据显示近期的成交有所回升，但由于此指数的滞后性，因此未能及时反映目前的情况。

图 13: 国房景气指数


数据来源：国家发改委，长江证券研究部

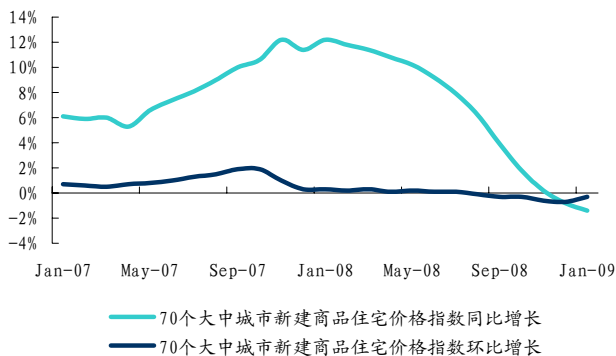
图 14: 全国商品房销售面积和金额的同比增长率


资料来源：国家发改委，长江证券研究部

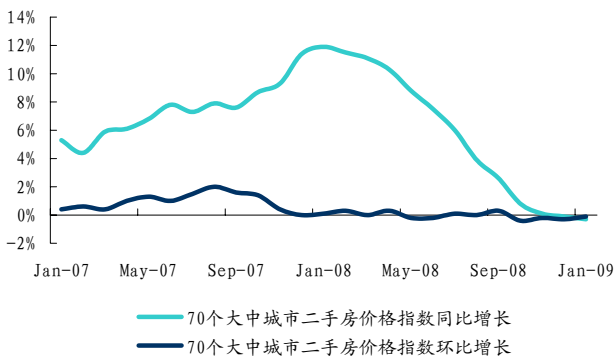
图 15: 70 个大中城市房屋销售价格指数


资料来源：国家发改委，长江证券研究部

12 月份的全国商品房销售面积累计同比下降了 18%，为最近的新底；在销售金额方面，12 月份全国商品房销售销售金额累计同比下降 18.69%，与 11 月份下降 19.75%相比有所缓和。从 70 个大中城市的成交价格来看，一月份价格指数同比下降了 1%，这是继去年 12 月份以来的价格同比的持续下降；在环比方面，下降了 0.2%，这已经是连续六个月下降了。我们将预计此指数掉头向上不会那么快出现。

图 16: 新建商品住房价格指数-全国


资料来源：国家发改委，长江证券研究部

图 17: 二手住房价格指数-全国


资料来源：国家发改委，长江证券研究部

我们希望通过真实的销售额和投资额，新开工面积和销售面积，竣工面积和销售面积对比，从而对房地产市场的供求关系有一个更清晰的认识和把握。

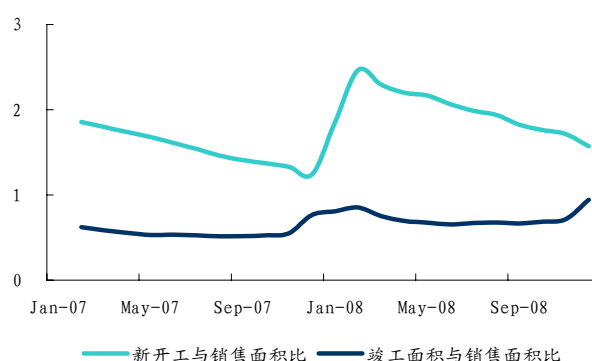
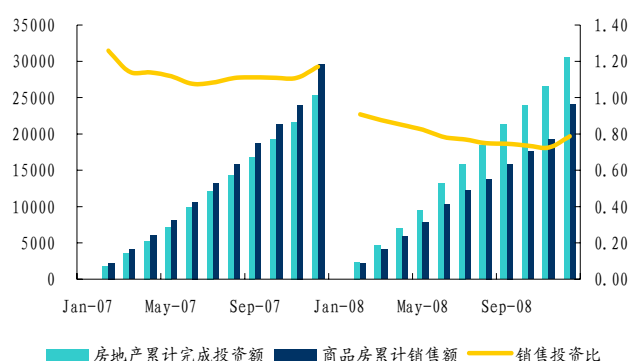
在 2009 年 1 月份，我们注意到在新建商品住宅价格指数方面，无论是同比和环比都出现了双双回落的现象，在同比方面下降了 1.4%，在环比方面下降了 0.3%。

1 月份的二手房价格指数无论同比和环比也是双双回落，在同比方面是下降了 0.3%，环比下降了 0.1%。我们认为二手房价格指数更能反映住宅市场的真实需求，购买二手房基本是居于自住的需求而不是投资需求。

全国整体性房价的向下调整很可能要持续一段时间，这既有宏观经济增长减缓的影响，同时更是房地产行业自身调整周期的需要，也是自身累积风险释放过程的需要。随着房地产新政细则的落地，随着买卖双方购房各种费用的减轻，随着保障房市场的启动，我们认为，自住和改善性需求会得到一定的激发，但是，这需要一个过程，目前人们普遍认为楼市的调整将继续的预期仍然没有改变，所以需求的释放，还有待时间来进一步调整，这种调整，就有价格的下调，也有供给结构的调整。而且令人忧虑的宏观经济趋势，也为未来增添不确定性。

图 18：商品房供求关系资金图

图 19：供求关系面积比较图



资料来源：Wind，长江证券研究部

资料来源：Wind，长江证券研究部

我们认为销售投资比能够反映潜在供给和实际需求关系。销售投资比方面，07 年整年的年均基本维持在 1.1 的水平，表明供给偏紧。但从 08 年以来，迅速下降为 0.85 左右的非平衡态，6 月份更是首次低于 0.8，只有 0.78，而 11 月再创新低，达到 0.725，12 月份的比例为 0.79，有所缓和。销售额的增速仍然没有投资额的增速快。潜在相对供给过剩的情况继续恶化。

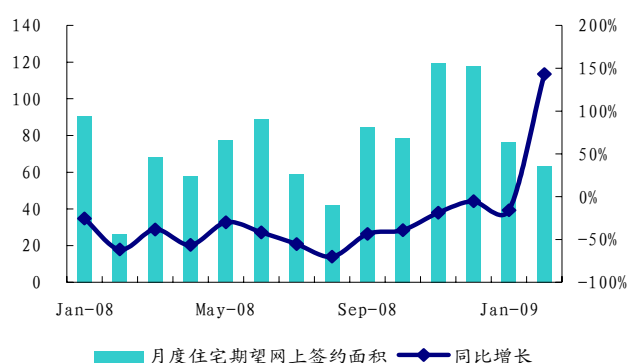
再从新开工面积与销售面积比和竣工面积与销售面积比的变化中同样可以看出，07 年需求相对潜在的供给能力非常旺盛，有供不应求之势，实际的供需保持了一个基本的平衡。但进入 08 年后，累计销售面积持续同比负增长，而新开工面积和竣工面积尽管增速放缓，但仍然维持了累计同比正增长，供给相对宽松很多。12 月累计新开工面积和销售面积比继续下降，全国性的新开工面积的增速下降非常明显了。而 12 月竣工面积和销售面积比则 11 月份后继续回升，这是由于年底的因素再起作用。这同时也表明销售下降的力度之大。

以上数据都表明，供求关系的基本格局尽管仍然没有改变，供求失衡仍然比较严重，全国性的销售恶化的状况截至 12 月并没有改观。但是行业的调整开始在向好的方向发展，这主要是基于新开工面积增速的快速下降，并且价格已经全面开始回调。我们一直强调只有价格的下调才能抑制开发商的投资冲动，让需求者放弃观望，使供求关系趋于平衡。我们认为，对于房地产新政，包括税费下调，包括利息下调，包括保障房的入市，都能在一定程度上缓解

成交量萎缩的严重程度，但是不能改变行业的调整基调，也不能根本上改变供求失衡格局。只有随着整体房价的向下调整，随着开发商新开工面积增速的进一步放缓，投资增速的进一步放缓，随着各地成交量的逐步释放，未来供求关系才将好转，而真正要达到供需两旺的基本平衡，我们初步判断还需要一年以上时间的调整。当然，供给减少我们预计今年下半年就会突出显现出来。

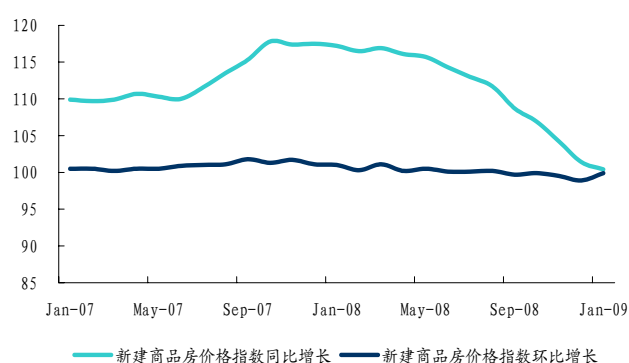
北京市情况

图 20：商品房供求关系资金图



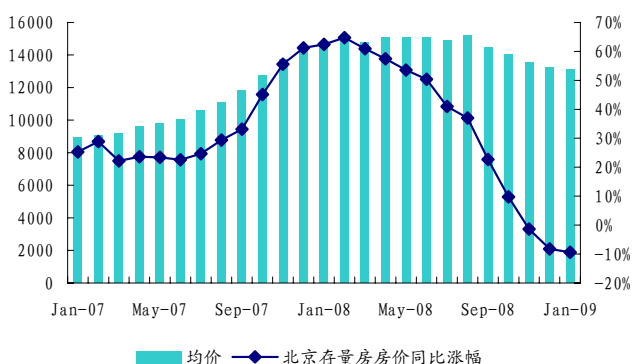
资料来源：北京市房地产交易管理网，长江证券研究部

图 21：供求关系面积比较图



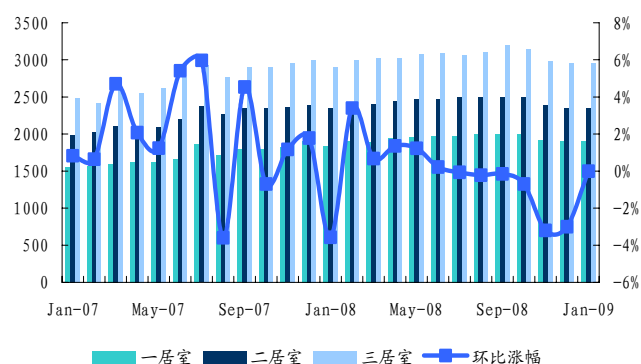
资料来源：北京市房地产交易管理网，长江证券研究部

图 22：北京存量房销售价格



资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 23：北京存量房租赁价格



资料来源：中房指数，长江证券研究部

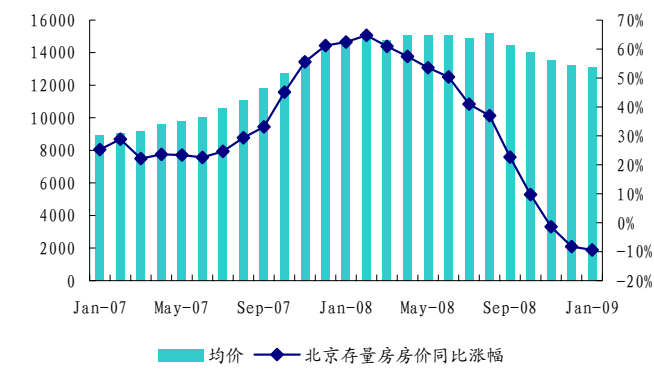
由于去年的 2 月份是春节，所以 09 年 2 月份相对去年同期增长了近 150%，月度的网上期房签约面积达到了近 70 万平方米。但较之 1 月份环比还是有所下降，但北京近期的环比下降可能更多的是与保障性住房集中回落有关。2 月份的成交也没有达到去年的平均水平，从整体上来看，北京的住宅市场成交还是不是很乐观。

从新建商品房价格指数上看，一月份同比不涨不跌，环比出现了 0.1% 的下降。这表明北京的房地产市场还是比较坚挺的，价格下降是最为缓慢的。这个与保障性住房成交下降有关，目前的保障性住房供给高峰期已过，下个高峰期将会在 09 年下半年出现，届时可能会对北京的整体房价产生影响。

从存量房销售价格来看，一月份均价下降至 13118 元/平米，同比下降接近 10%。值得注意的是此次同比的大幅下跌是近期出现的连续第二次大幅下跌，未来是否会延续此跌势是值得关注的。

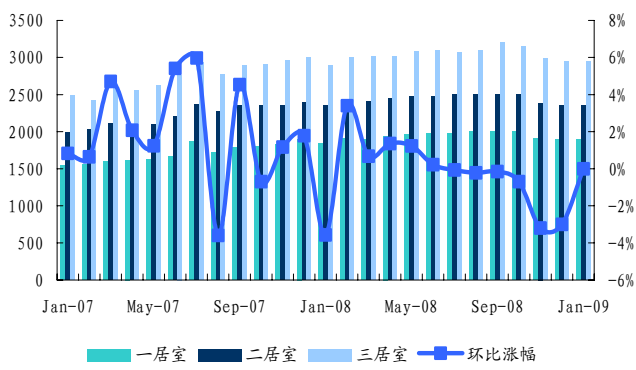
在存量房租价格方面，一月份相比去年年底，无论是一居室、二居室、三居室环比价格都没有变化，还是维持一居室 1900 元，二居室 2350 元，三居室 2950 元。我们认为这个经济形势密切相关，金融危机的影响使得失业人数增加，这样也同样使得租赁的需求减少。这六七月份高校毕业生进入就业后这一指数或许会提升。

图 24：北京存量房销售价格



资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 25：北京一手住宅分区域周成交均价



资料来源：中房指数，长江证券研究部

在区域成交方面，中心区域的价格变化不明显，朝阳区与海淀区价格变化不大。通州区的成交均价有所下降。

我们一直关注保障性住房，并重点关注北京。北京的保障房供应力度目前是四大城市中最大的。根据北京市政府的规划，北京在 2009 年和 2010 年的保障房供应面积都将超过 800 万平方米，这样的供应量占到总供应量的 30% 以上。这样大面积的保障房供应，势必改善北京的整体供需结构。我们想通过北京的保障性住房窥探开发商是否能科学的划分市场，针对不同的需求群体，走产品差异化的道路，这也是我们长期关心的问题。

2 月份的保障性住房成交面积进一步下降，只有 5 万多平米，比高峰时期下降了近 90%，其实去除保障性住房的成交情况，近期的北京商品房成交基本维持在 60 万平方米左右。保障性住房成交占比有高峰时期的 60% 下降到目前 8% 的水平。下一波的保障性住房供应高峰期应该在 09 年的下半年，届时我们会跟踪最新的动态。

表 1：北京保障房项目（含经适房和限价房）

区域	环间	项目	单价	总建筑面积	住宅面积	经济适用房套数/限价房	廉租房套数	开工时间	竣工时间
丰台	3-4 环	南苑西居住区		46.5		7393	590	08-10	
朝阳	2-3 环	弘善家园	4900	144.16		1 万多		开工	10-12
通州	5 环外	玉桥东小区	4460	13		1800		08-3	09 年
朝阳	5 环外	常营乡经适房	4322/限价房 5900	100		7000	1000	07-11	10-11

石景山	5 环外	衙门口地块		8					
海淀	5 环外	苏家坨地块		43	37	4537		08-11	
海淀	4-5 环	五道口回迁项目							不售
丰台	3-4 环	宋家庄经济适用房	4369/限价房 6200	30.5	27	3600	650	07-11	10-01
朝阳	4-5 环	北京染料厂地块		50					
朝阳	5 环外	福临家园							
朝阳	5 环外	东坝廉租房		2.7	2.4		580	07-11	09-10
朝阳	5 环外	东坝人保家园		41	33	4428	576		
朝阳	5 环外	东柳经济适用房		39		6000			
朝阳	5 环外	豆各庄经适用房		31					
海淀	5 环外	美和园限价房	限价房 6600	17		1548	162	07-11	
石景山	5 环外	金顶街限价房	6250			4000	400		
通州	5 环外	半壁店两限房	4800	53.4		6000		07-12	09-12
石景山	5 环外	五里坨限价房	2800						
朝阳	4-5 环	南沙滩限价房	6600	10.5					
石景山	5 环外	刘娘府限价房	4500	37					
丰台	3-4 环	花乡造甲两限房	6800	22		2600			
海淀	5 环外	旗胜家园限价房	6350	48		4200	400	07-9	封顶
朝阳	3-4 环	广渠路限价房	6000						在售
丰台	3-4 环	万科红狮限价房	6200	18.5		1800	160		
石景山	5 环外	老古城限价房	4800						
通州	5 环外	半壁店限价房	4800	53		5900			
顺义	5 环外	站前西街限价房	4980	20	13	1490			
大兴	5 环外	大兴康庄限价房	6500	74		10000			
昌平	5 环外	回龙观限价房	6500	2.88		320			
丰台	3-4 环	郭庄子两限房	7500	17.33					
丰台	3-4 环	鸿业兴园	6800	25		2346	252		
丰台	3-4 环	花乡纪家庙两限房	7800	8.95		570			
门头沟	5 环外	西辛房廉租房		4.8					

数据来源：搜房网；长江证券研究部

从对具体楼盘的销售跟踪统计来看，在我们跟踪的商品房项目中，2009年2月份北京新开盘的只有中粮万科-假日风景。从整体上看北京商品房市场楼盘销售情况仍然不是很理想，但是具体项目差异明显。销售量相对突出的还是销售量相对较突出的仍然是万科和保利的项目。从具体项目来看，金隅.万科城本月实现销售1.6万平米，显示出强劲的势头，中粮万科-假日风景销售也不错，合计达到五千多平米，东台居与四季花城也都表现良好。保利的百合花园二月份实现销售面积达到了14654平米，但西山林语项目表现一般。从价格构成来看，基本上是中低价格的销售较好，偏小户型销售较好。二者的项目降价相对比较明显，尤其是万科的假日风景，保利的百合花园。

表2：北京楼盘销售情况（09年2月份）

城市	楼盘名称	类型	发证时间	准许销售面积	至2月份已签约面积	2月份签约面积	至2月份签约面积占比	累计成交均价
万科								
丰台	中粮万科-假日风景家园	板楼精装修	2009-2-26	50284	0	0	0.00%	/
顺义	四季花城	商住/洋房	2008-11-28	1604	0	0	0.00%	/
丰台	中粮万科-假日风景	普住	2008-11-28	12423	795	273	6.40%	14614
朝阳	东台居	住宅/公寓	2008-9-3	100699	7029	1875	6.98%	22482
丰台	中粮万科-假日风景	普住	2008-7-31	42085	15489	3423	36.80%	12400
丰台	中粮万科-假日风景	普住	2008-5-2	27155	25391	1195	93.50%	14767
昌平	金隅.万科城	商住	2008-4-27	169785	107492	15876	63.31%	7369
顺义	四季花城	商住/洋房	2008-4-10	18496	15830	2530	85.59%	7535
顺义	四季花城	商住/洋房	2008-3-29	31237	29760	1988	95.27%	7287
保利								
朝阳	保利嘉园	经济适用房	2008-11-30	10622	0	0	0.00%	/
海淀	保利·西山林语	公寓/洋房	2008-6-14	110811	60851	2270	54.91%	11927
海淀	保利·百合花园	商住	2008-6-15	152882	92335	14654	60.40%	15179
海淀	保利·西山林语	别墅	2008-6-14	87352	28152	1409	32.23%	20711
朝阳	保利香槟花园	普住	2007-9-27	40972	36896	(229)	90.05%	17233
金地								
通州	金地格林小镇6	普住	2008-9-3	13670	1454	130	10.64%	6933
朝阳	金地名京	公寓	2008-6-22	8733	5232	684	59.91%	24793
通州	金地格外翠园	普住	2008-2-28	31336	19689	843	62.83%	7969

通州	金地格林小镇 6	普住	2007-10-26	28650	27755	310	96.88%	9058
朝阳	金地名京	公寓	2008-5-25	49404	11447	1109	23.17%	18943
朝阳	金地名京	住宅	2008-2-2	24758	22139	0	89.42%	17777

招商

朝阳	公园 1872	公寓	2008-6-27	57285	11289	303	19.71%	24323
朝阳	公园 1872	公寓	2008-4-26	19326	11194	0	57.92%	21333

泛海

朝阳	泛海国际居住区	公寓	2008-6-15	18654	0	0	0.00%	/
朝阳	泛海国际居住区	公寓	2007-10-19	66425	43330	436	65.23%	29623

北京城建

海淀区	定慧家园北里	住宅	2008-12-7	47251	0	0	0.00%	/
朝阳	公园 2008	住宅	2008-3-16	52863	16999	4715	32.16%	9824
丰台	世华水岸	普住/洋房	2008-6-29	49681	11549	1044	23.25%	13172

亿城

海淀	西山华府	别墅	2008-8-15	52081	15552	2834	29.86%	18897
海淀	西山华府	别墅	2008-7-14	17501	1922	0	10.98%	22620
海淀	西山华府	别墅	2008-4-19	24172	15610	570	64.58%	19650
海淀	西山华府	别墅	2007-12-21	18658	8829	0	47.32%	19575

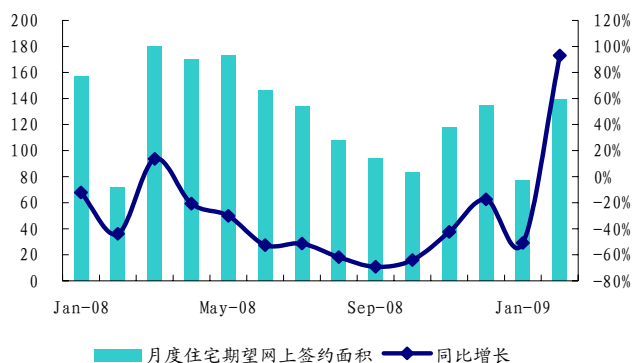
华侨城

朝阳	欢乐嘉园	住宅	2008-07-03	25998	19454		74.83%	12639
----	------	----	------------	-------	-------	--	--------	-------

数据来源：北京市房地产管理交易网

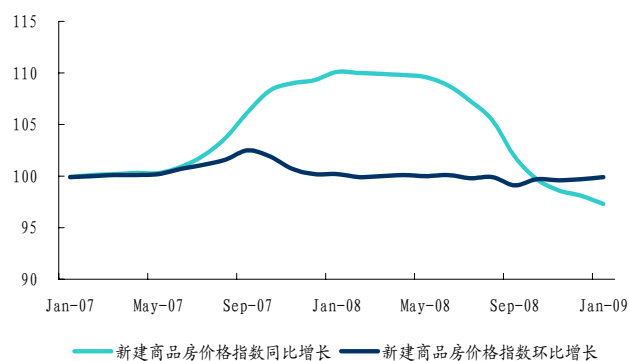
上海市情况

图 26：月度一手房成交量-上海



资料来源：网上房地产，长江证券研究部

图 27：新建商品房价格指数-上海

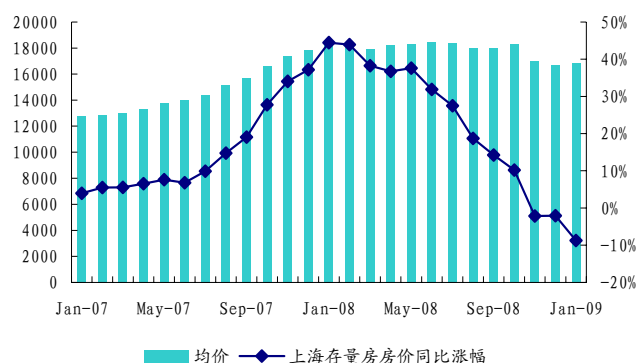


资料来源：国家发改委，长江证券研究部

二月份上海一手房月度成交 130 万平方米左右，相比起一月份的 77 万平方米大幅增加了近一倍。一月份的成交较少主要是由于春节的因素。我们注意到今年一二月份和去年一二月份总的成交量是基本持平的。表明市场上海成交市场开始升温。

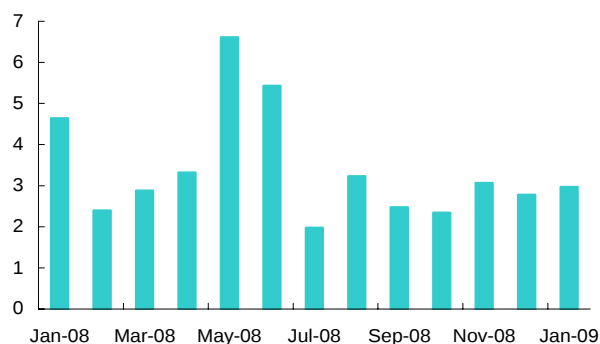
1 月份上海新建商品房价格同比下降了 2.7%，环比下降 0.1%。在同比方面继续下滑且有加剧的趋势，但在环比上面有下跌企稳的趋势。

图 28：上海存量房销售价格



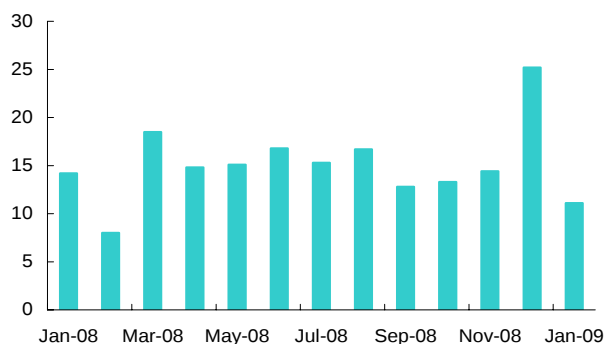
资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 30：浦东月度一手住宅成交面积



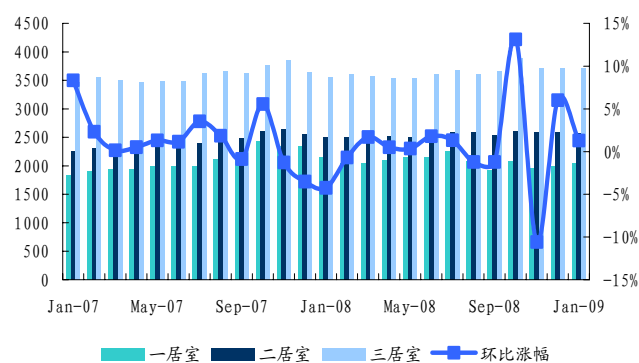
资料来源：长江证券研究部

图 32：普陀月度一手住宅成交面积



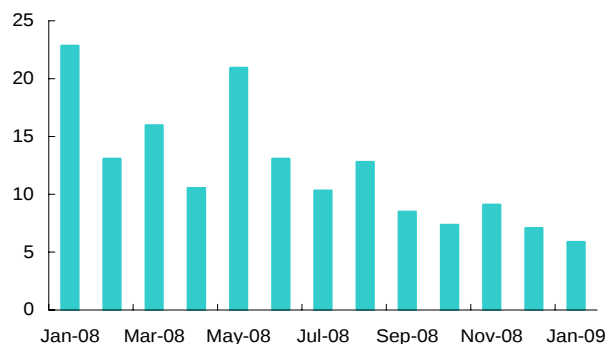
资料来源：长江证券研究部

图 29：上海存量房租賃价格



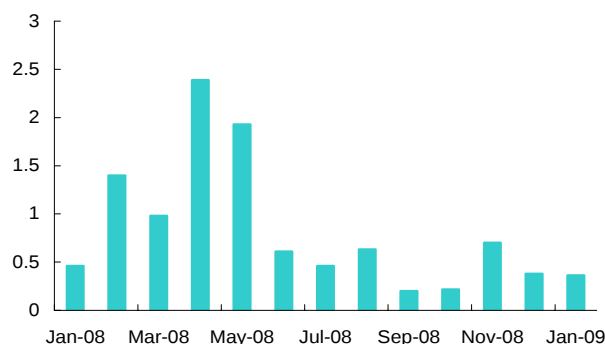
资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 31：嘉定月度一手住宅成交面积



资料来源：长江证券研究部

图 33：静安月度一手住宅成交面积

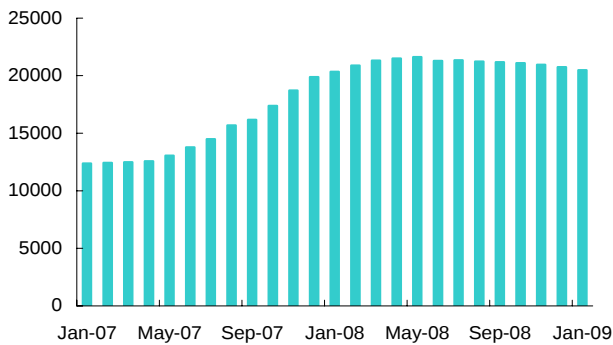


资料来源：长江证券研究部

一月份上海存量房成交价格方面同比下跌了 8.43%，成交均价 16843 元/平米。值得注意的是相比起去年年底的 16681 元/平米，环比出现了上升，这是去年 10 月份以来的第一次上升。在租赁价格方面一居室租金为 2045 元，二居室为 2567 元，三居室为 3705 元，平均环比上升 1.3%，上海近期租赁价格基本维持不变。

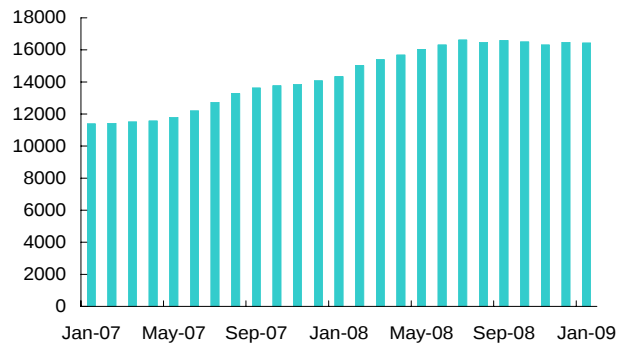
从统计数据来看一月份浦东新区成交环比下降了一倍多，这主要是因为春节的因素。嘉定与静安也出现了小幅的下降，普陀区有大幅上升。但是根据我们最新的每日统计，进入二月份以来成交在放大，每日成交六百多套，基本回到较高的水平。

图 34: 卢湾淮海路二手房均价



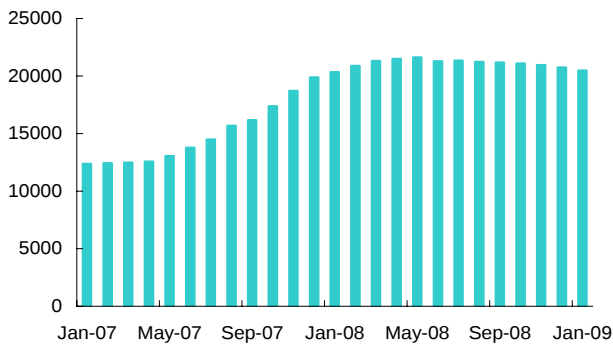
资料来源：上海市二手房价格指数，长江证券研究部

图 35: 长宁中山公园二手房均价



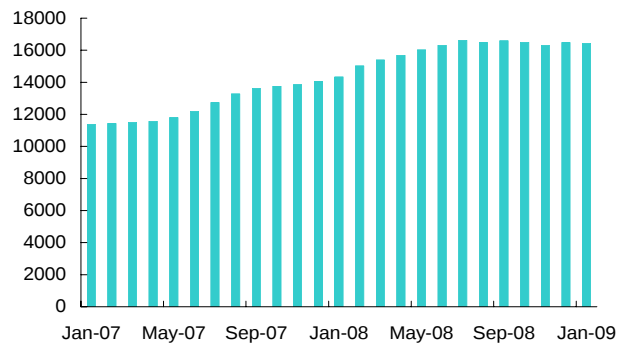
资料来源：上海市二手房价格指数，长江证券研究部

图 36: 浦东世纪公园二手房均价



资料来源：上海市二手房价格指数，长江证券研究部

图 37: 闵行地铁沿线二手房均价



资料来源：上海市二手房价格指数，长江证券研究部

从二手房的统计来看，一月份的数据显示二手房房价经过去年中期以来的下降以后，一月份开始小幅回升。在理论上，二手房一般代表着实际需求，因此二手房房价的回稳也代表着刚性需求的释放。

表 3: 上海楼盘销售情况 (09 年 2 月份)

区域	楼盘名称	类型	最近一次推盘时间	至 2 月末未售面积	至 2 月份已售面积	2 月销售面积	至 2 月末销售面积占比	至 2 月累计成交均价
万科								
闵行	万科阳光苑 2	普通住宅	2008-11-8	183	23358	2553	99.22%	8935

宝山	四季花城二期四区	普住	2008-12-7	528	31665	7410	98.36%	9305
宝山	琥珀郡园一期	洋房	2008-8-10	25360	0	0	0.00%	/
浦东	金色里程	别墅/公寓	2009-2-25	28088	220902	2301	88.72%	12927
宝山	四季花城二期三区	普通住宅	2008-9-27	597	47288	352	98.75%	11725
闵行	阳光苑	普通住宅	2008-9-29	22441	120456	1005	84.30%	8109
浦东	蓝山小城	别墅	2008-3-22	3593	17707	1655	83.13%	27754
闵行	万科燕南园	别墅	2008-8-23	14192	102302	1454	87.82%	14574
松江	南都白马花园	公寓/别墅	2009-2-20	215	156138	666	99.86%	10783
松江	白马花园(西北块A)	公寓/别墅	2008-6-15	2105	32506	2014	93.92%	12937
保利								
宝山	叶都一期	普住/别墅	2009-1-6	19456	38994	8232	66.71%	14527
嘉定	保利海上五月花城	洋房/别墅	2008-11-22	30046	66340	7553	68.83%	10931
嘉定	保利海上五月花(二期)	洋房/别墅	2008-5-25	10020	63386	964	86.35%	10379
松江	保利西子湾城2	公寓	2008-6-28	9484	22836	1250	70.66%	8695
金地								
嘉定	金地白金果岭	别墅	2008-9-28	137177	0	0	0.00%	/
嘉定	金地格林风范城	公馆/洋房	2008-11-8	622921	409506	6483	39.66%	11524
青浦	金地格林郡城	普住/洋房	2008-4-28	5496	198591	874	97.31%	7499
浦东	金地未未来	精装普住	2008-8-22	24667	105295	8161	81.02%	14777
浦东	湾流域城	公寓/洋房	2008-9-9	14241	49948	9285	77.81%	15663
浦东	金地湾流域1	公寓/别墅	2008-8-16	23018	21744	1647	48.58%	21649
浦东	金地湾流域2	公寓/洋房	2008-8-16	1059	22481	1853	95.50%	15351
招商								
宝山	海德花园	别墅	2008-11-6	14843	22779	1681	60.55%	11053

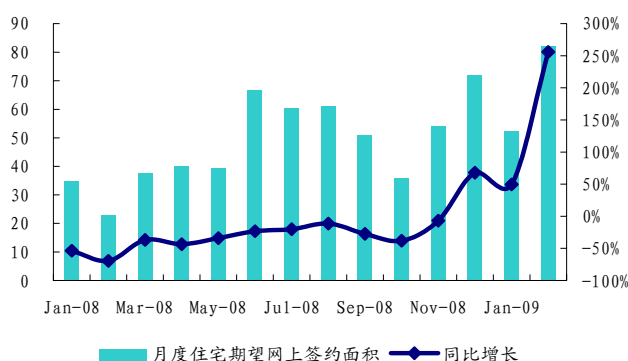
数据来源：上海网上房地产

从我们对具体楼盘的销售跟踪统计来看，由于2月份以来上海房地产市场成交出现井喷，各个上市公司在上海的项目销售情况也是不错的。万科、保利、金地都继续保持良好的销售势头。万科的四季花城二期四区，四季花城二期三区，万科阳光苑2，南都白马花园这些项目销售都超过了95%，其余的项目销售情况也良好，确实是体现其快速周转的发展方针。保利方面，保利叶都表现良好，根据我们的调研由于有了主题公园的概念，销售的人气较旺。目前销售率已经达到66%，此外，保利海上五月花城二月份销售面积达到了7553平米，销售

率达到了 68%。金地未来，湾流域城，格林风范城也继续了前期出色的销售势头，本月销售面积分别为 8161、9285、6483 平米，其在青浦的项目金地格林郡城也接近售罄。我们一再强调，以万科、金地和保利为代表的主流房地产开发商，已然在项目的定位和价格的定位上，顺应了市场的变化，主动调低价格，主推中低价位的楼盘，在别人的观望中，在市场的疲弱中赢得了主动。这不仅有利于他们的生存，更有利于在未来行业机会面前赢得先机 and 周转的余地。这样的判断一再得到市场的认可，这样的认可更加坚定了万科，保利，金地的销售策略。

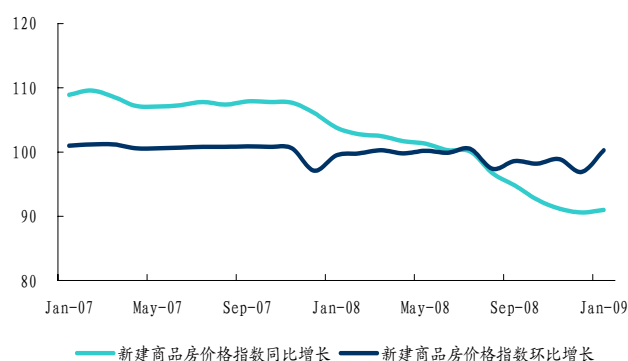
广州市情况

图 38：月度一手住宅交易面积-广州



资料来源：阳光家缘网，长江证券研究部

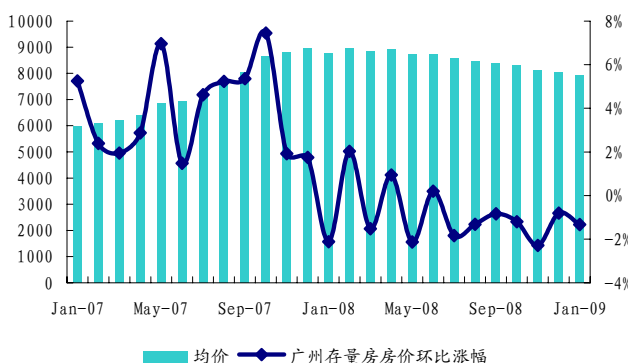
图 39：新建商品房价格指数-广州



资料来源：国家发改委，长江证券研究部

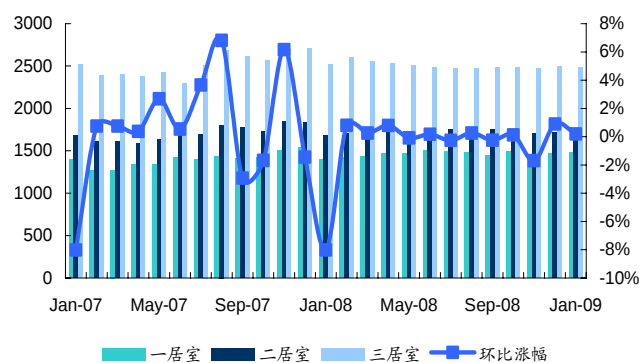
我们知道广州市场是区域中最先调整的市场，二月份广州一手住宅成交面积超过了 80 万平方米，同比大幅增加 2.5 倍。从新建商品房价格指数来看，一月份的指数显示环比已经开始回升，虽然同比仍然处于下降的态势，但是明显的是已经开始回稳。这和我们之前的判断一致，我们一直认为珠三角的市场会先于全国市场回稳。

图 40：广州存量房销售价格



资料来源：中房指数，长江证券研究部

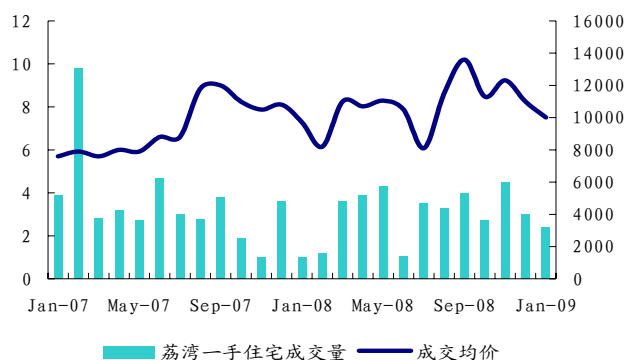
图 41：广州存量房租价格



资料来源：中房指数，长江证券研究部

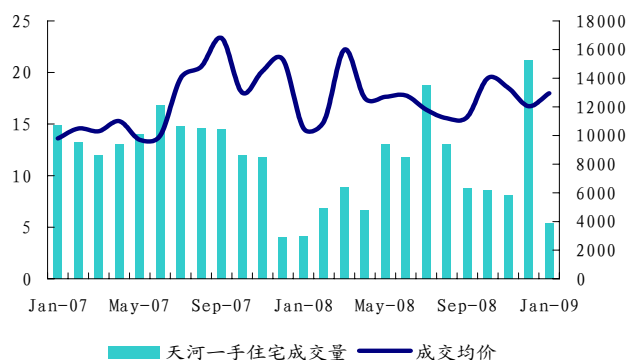
一月份在存量房的销售价格来看，虽然环比仍然再下降，但是只是小幅下降了 1.331%，近期有回稳的趋势。在存量房租价格方面，一居室，二居室，三居室的租赁价格分别为 1485 元，1708 元，2487 元，均价环比上升了 0.2%。我们注意到从去年中期以来在租赁价格方面广州已经维持一个相对稳定的状态了。

图 42: 荔湾一手住宅成交量



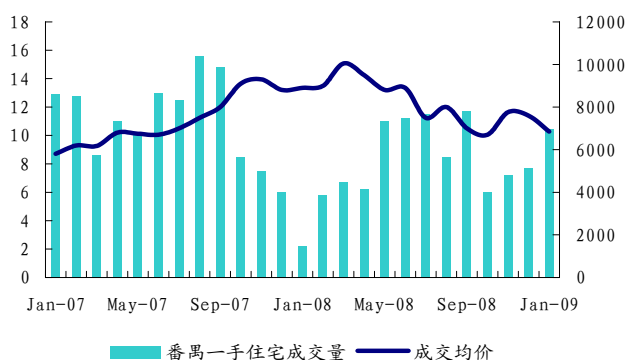
资料来源：长江证券研究部

图 43: 天河一手住宅成交量



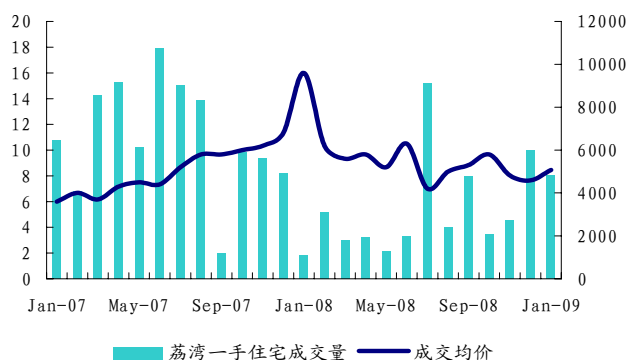
资料来源：长江证券研究部

图 44: 番禺一手住宅成交量



资料来源：长江证券研究部

图 45: 花都一手住宅成交量



资料来源：长江证券研究部

从各个区域的成交来看，一月份的番禺的一手住宅成交有所上升，其余三个区域都有所下降，这个主要是由于春节的因素。另外在成交价格方面天河区和花都区有所上升，荔湾和番禺区有所下降。总体看来，一月份成交缓和。

表 4: 广州楼盘销售情况（09年2月份）

区域	楼盘名称	发证时间	批准预售面积	至2月份已售面积	2月销售面积	至2月销售面积占比	最新参考均价
招商							
番禺	金山谷花园爱榕街1-9栋、红枫街1-10栋、竹溪街1-8栋	2008-9-9	31866	30611	306	96.06%	联排 11000 双拼 15000
番禺	金山谷花园爱榕街10-25栋	2008-9-22	24603	23283	478	94.64%	联排 11000 双拼 15001
万科							
萝岗	万科城花园（扩展）自编C3-13、C33-C42	2008-12-18	4646	1808	1353	38.92%	17000
白云	金域蓝湾B4-8栋	2008-12-11	25238	11955	4977	47.37%	13000

白云	金域蓝湾 A7-A9	2008-11-13	18090	10508	2706	58.09%	8000
白云	金域蓝湾 B1-B3 栋	2008-9-25	25855	24839	1242	96.07%	8000
白云	金域蓝湾 C1C2 栋	2007-12-14	20720	6238	229	30.11%	13000
萝岗	万科城花园(扩展)自编 B1-B9 栋	2008-7-15	83245	45643	6493	54.83%	6000
番禺	万科金色城品苑品院街 2、3, 品泉街 7、8 号	2008-6-20	25547	7320	674	28.65%	6000
金地							
增城	荔湖城 A 区二期 16 组团(水立坊一街 1-5 号)	2008-8-8	62887	4667	238	7.42%	洋房 3300 别墅 4300
增城	荔湖城 A 区二期 16 组团(水立坊一街 6-10 号)	2008-7-18	59013	2069	0	3.51%	别墅 5480 独栋 7380
增城	荔湖城 A 区一期 9 组团(一百坊); A 区二期 14 组团(后湾坊二街)	2008-6-6	13390	3797	272	28.36%	
增城	荔湖城 A 区二期 13 组团	2008-4-25	7845	3008	1	38.34%	
增城	荔湖城 A 区二期 10、12 组团(湾岸坊、青台坊)	2008-1-24	18897	13755	388	72.79%	
保利							
越秀	中环广场	2008-12-12	68823	45140	13269	65.59%	16000-23000
萝岗	保利林语山庄林荟街高层住宅	2008-11-21	15011	0	0	0.00%	8500
萝岗	保利林语山庄 8B 区	2008-11-21	4114	0	0	0.00%	8500
白云	西子湾(自编 20 号楼)	2008-9-24	6796	5397	1747	79.42%	6500
白云	西子湾(自编 19 号楼)	2008-9-22	6822	5308	1086	77.80%	6500
白云	西子湾(自编 18 号楼)	2008-9-19	6795	6530	529	96.10%	6500
白云	西子湾(自编 17 号楼)	2008-9-19	6822	6555	292	96.09%	6500
珠江新城	保林苑(自编 5 号楼)	2008-9-19	21899	0	0	0.00%	
萝岗	香之雪山庄(自编 5、15-18 栋)	2008-7-15	37140	15666	4811	42.18%	洋房 8500-11000 别墅 16000-24000
萝岗	保利林语山庄 6 区 G 栋	2008-6-25	13627	13355	273	98.00%	5700
天河	林海山庄(自编 18、19 栋)	2008-7-4	28280	28182	0	99.65%	精装 8500
萝岗	香之雪山庄(自编 3 区、5B 区)	2008-5-22	15177	856	0	5.64%	
天河	保利心语花园(自编 D-H 栋)	2008-4-17	51858	48168	389	92.88%	14000-18000

萝岗	香之雪山庄 自编 2 区（2A/2B 区）	2008-1-11	12461	3920	0	31.46%	
天河	保利保林苑（自编 2、3 号楼）（108 公馆）	2007-11-26	23986	19411	1853	80.93%	25000

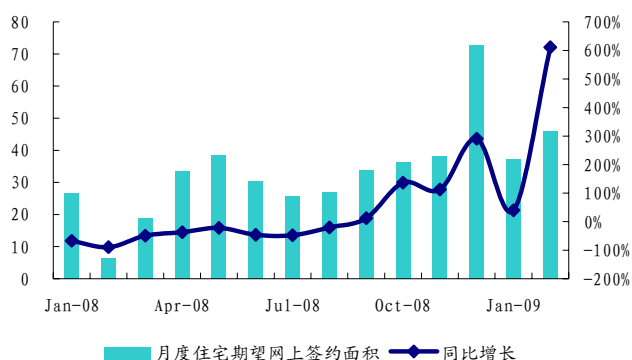
数据来源：阳光家缘，搜房网

从具体楼盘销售统计来看，万科、保利、金地在主推的项目基本都在 8000 元/平米左右的精装修房，这样的一个价位，基本与广州的一手住宅均价是相符的。我们再次看到，主力开发商在项目的定位和价格的定位上都是努力接近主流消费能力的。

具体来说 2 月份，万科的金域蓝湾销售较好，其中的 B1-3 栋基本已经售罄，万科城花园（扩展）自编 B1-B9 栋本月销售出 6493 平米，至二月份此楼盘已售出 54.38%。金地方面本期表现一般，未能超过上个月的表现。在保利方面表现最突出的还是中环广场，本月再次售出一万多平米，短短两个月销售出接近 70%，还有保利西子湾，香之雪山庄（自编 5、15-18 栋），保利保林苑（自编 2、3 号楼）（108 公馆）本月的表现也不错。其中保利林语山庄 6 区 G 栋，林海山庄（自编 18、19 栋）基本已经售罄。

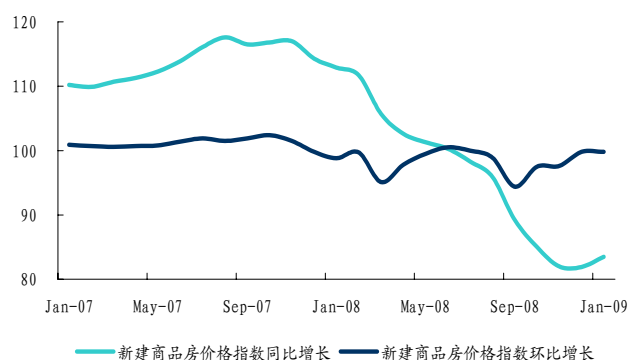
深圳市情况

图 46：月度一手住宅预售面积-深圳



资料来源：深圳市国土资源和房产管理局，长江证券研究部

图 47：新建商品房价格指数-深圳



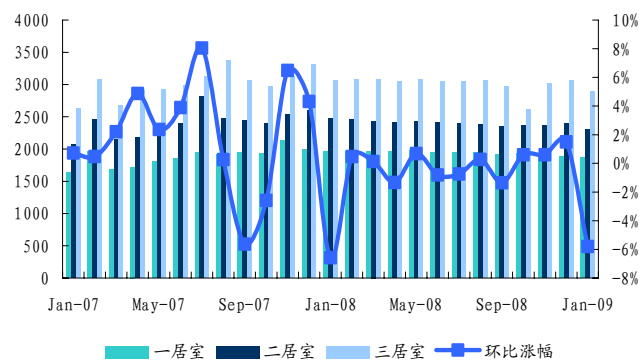
资料来源：国家发改委，长江证券研究部

图 48：深圳存量房销售价格



资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 49：深圳存量房租价格



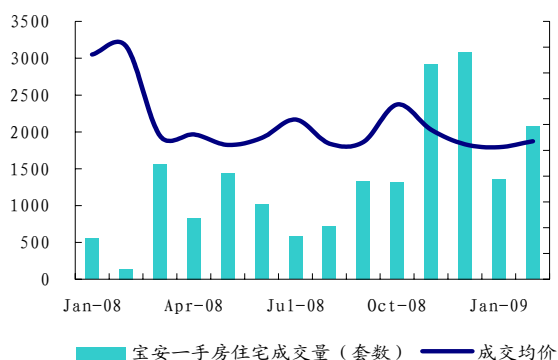
资料来源：中房指数，长江证券研究部

深圳二月份一手住宅成交超过 40 万平米，同比增长近 6 倍。新建商品房价格指数方面，一月份同比下跌的叫厉害，下跌 16.5%，但较之上个月同比下跌 18.1%有所减缓；环比方面，

微幅下跌 0.2%，这与上个月持平。从趋势上看，深圳市场有回暖的趋势。

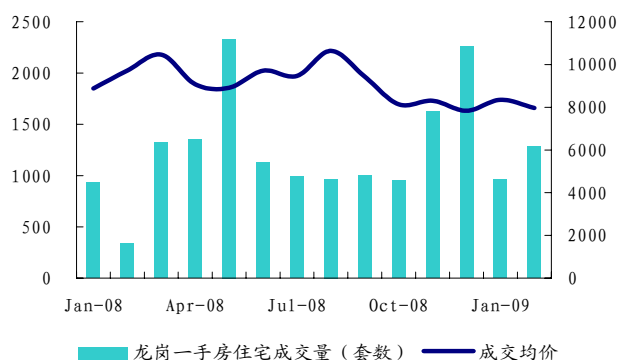
在存量房销售价格方面，一月份延续自 08 年中以来同比处于下跌的状态，目前来看还没有回暖的趋势。从租金来看，目前一居室、二居室、三居室的价格稳定在 1865 元，2301 元，2896 元，均价方面跌近 6%。这可能是由于春节因素导致租赁需求下降。

图 50：宝安一手房住宅成交量和累计成交价格



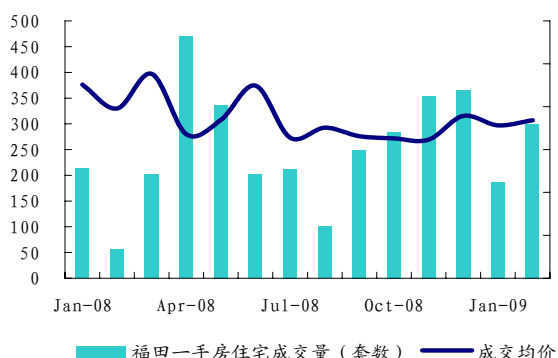
资料来源：长江证券研究部

图 51：龙岗一手房住宅成交量和累计成交价格



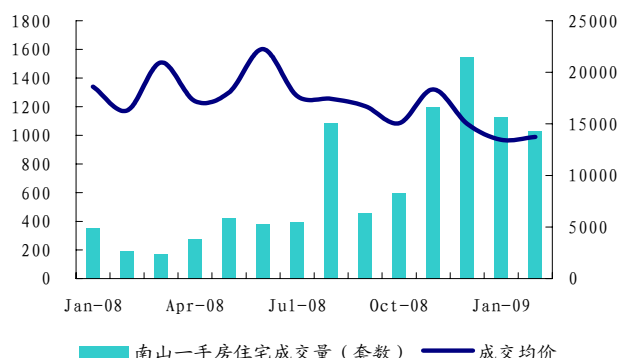
资料来源：长江证券研究部

图 52：福田一手房住宅成交量和累计成交价格



资料来源：长江证券研究部

图 53：南山一手房住宅成交量和累计成交价格



资料来源：长江证券研究部

从份区域一手住宅成交来看，出南山区外，各个区域的成交均环比上涨，并且幅度较大，这主要和一月份的春节因素有关。价格方面，出龙岗区外，其余区域均出现小幅上涨。深圳的价格调整幅度目前是四大城市中最大的、最迅速的。因此我们判断其在未来企稳的时间会较之其他区域来的更早。

从具体楼盘的销售数据来看，万科继续表现不俗。其在 12 月底开盘的金域华府一期在二月份销售了 742 套，销售比例达到了近 70%。之前的项目如第五园，兰乔花园也接近售罄。金地方面，梅陇镇与金地名轩表现都不错，二月份分别销售了 121 套，53 套。华侨城方面的表现较为令人失望，本月几近没成交。

表 5：深圳楼盘销售情况（09 年 2 月份）

楼盘名称	批售时间	批售套数	批准预售面积	至 2 月份已售套数	2 月销售套数	至 2 月销售面积占比	最新参考均价
万科							

金域华府一期	08-12-28	1067	111530	742	742	69.54%	13000
金域东郡	08-3-19	388	36773	94	0	24.23%	7000-9000
东海岸社区(二区)	08-7-14	6	2596	4	1	66.67%	85000
东海岸社区(三区)	08-5-21	191	18003	124	16	64.92%	公寓 25000-32000 别墅 45000-55000
第五园(8期)	08-11-28	68	6518	60	3	88.24%	20000
第五园(8期)	08-11-28	68	6518	59	3	86.76%	20000
第五园(8期)	08-6-20	355	27543	331	4	93.24%	9000
第五园(5期)	08-9-19	212	14349	134	4	63.21%	10000
千林山居	08-9-19	19	1053	0	0	0.00%	10000
千林山居	08-9-28	360	29363	266	47	73.89%	9000-14000
兰乔花园	08-10-28	43	15042	38	2	88.37%	35000-45000

金地

金地名轩	08-11-13	408	25156	100	53	24.51%	16000
金地梅陇镇	08-2-21	706	63820	552	121	78.19%	15000
宝安区龙华街道	08-4-10	381	33301	187	32	49.08%	11000-13000
宝安区龙华街道	08-8-21	128	13577	115	9	89.84%	12000-13000
宝安区龙华街道	08-10-28	459	38345	260	25	56.64%	8300-9500

招商

依山郡	08-11-10	1098	92812	223	58	20.31%	6000-8000
曦城	07-12-27	97	27545	53	0	54.64%	48000
曦城	08-9-11	54	23527	29	5	53.70%	48000
海月华庭	08-8-7	646	65600	479	22	74.15%	16000-20000

华侨城

东部华侨城天麓2区	08-6-27	44	16982	33	0	75.00%	60000-90000
东部华侨城天麓7区	08-5-27	56	17259	45	0	80.36%	50000-80000

数据来源：深圳市国土资源局；长江证券研究部

重点城市土地有偿出让观察

进入 2009 年后，土地市场交易更应该成为我们关注的重点。我们在 09 年策略中反复强调的行业复苏的迹象正是在土地市场交易中可以反映出来。按照我们统计结果来看，虽然 4 季度出现了一些反弹，但 1 月份又归于平静，从二月份的数据上来看，土地市场依然成交较少。

深圳、上海、杭州二月份均没有出现居住土地出让，这可能与春节刚过的因素有关。没有土地市场的明显回暖，只怕难以看到投资的回升。

图 54: 全国土地购买与开发累计面积同比增长率



从全国土地购置面积上看，在同比方面继续回落，而土地开发累计方面也是同比持续回落。

表 6: 重点城市土地 2 月份有偿出让情况

地块名称	受让方	出让面积	拟建筑面积	成交价	楼面单价	状态
北京						
京土整储挂（兴）[2008]056 号	北京万成房地产开发有限责任公司	1474	3095	926	2992	已成交
京土整储挂（西）[2009]001 号	北京华融基础设施投资有限责任公司	6360	15901	21200	13332	已成交
京土整储挂（丰）[2009]002 号	个人（张树生）	5965	14270	8877	6220	已成交
武汉						
武昌区中北路 23 号	武汉中北经济发展有限公司	46700	260364	84200	3234	已成交
硚口区操场角	武汉华通置业发展有限公司	37900	182079	42600	2340	已成交
深圳						
上海						

数据来源：各地国土资源局，长江证券研究部

从本月各地的土地市场成交来看，居住土地出让方面，几个重要的城市只有重庆成交 20.32 万平米，武汉成交 8.46 万平米，西安成交 12.03 万平米，南京成交 35.63 万平米，北京成交 1.38 万平米。

点评：延续上月低迷状态，深圳、上海仍维持淡季的状态。从 4 季度开始，2 线城市土地成交略有起色，进入新的一年市场情况还需要继续密切观察。

月度行业公司重要信息

土地

国土资源部：出台《土地利用总体规划编制审查办法》，规定土地利用总体规划应当包括下列内容：现行规划实施情况评估，规划背景与土地供需形势分析，土地利用战略，规划主要目标的确定，土地利用结构、布局和节约集约用地的优化方案，土地利用的差别化政策，规划实施的责任和保障措施等 7 项内容。同时，为了体现不同层级土地利用总体规划的特点，《办法》对省、市、县、乡(镇)四级的土地利用总体规划应当重点突出的内容作了具体要求。

北京考虑试点宅基地换房：市国土局拟定了《北京市农村集体建设用地使用权流转试点指导意见(征求意见稿)》。目的就是推动农村二、三产业发展，增加农民收入，建立城乡一体化的土地市场。按照拟定的《指导意见》，农民所分得的房屋仍是集体产权(即通常所说的小产权)，而腾退出来的宅基地仍然是集体土地性质，不能用于房地产开发等用途，主要用来发展村镇企业集体经济。关于土地流转的最高使用年限，《指导意见》规定将参照同用途国有土地使用权出让的最高年限确定，具体使用年限由土地流转双方在此基础上协商确定；以出让、出租等方式流转集体建设用地使用权的，须经本集体村民会议 2/3 以上成员或代表同意。对于符合规划、合法取得且权属明晰的集体建设用地可依法采取出让、租赁、作价入股、转让等方式进行流转，流转的集体建设用地可用于二、三产业发展，但必须符合国家产业政策、土地供应政策、环保要求等，不得用于商品住宅开发。目前《指导意见》尚未得到最终批准，还有待国土部正式出台相关管理办法后进行修订，但集体建设用地使用权流转肯定会逐步开展起来。

点评：土地流转、住房保障和税收变革是我们预计中国房地产三大政策变革，2009 年只是一个开始，各地试点恐将不断地在各地展开，有望将影响深化。

上海放宽土地市场外资限制：上海市规划和国土资源管理局近期就土地交易市场的答疑条文显示，上海已放宽了土地市场对外资的限制。保证金账户可用美元、港元、欧元、日元四种外币支付。此前，上海土地进行公开土地出让之后，都会公布一组统一的外汇保证金账户，境外公司以此支付保证金。但在 2007 年年底的十六号土地出让公告，外币保证金账户突然间被取消。即使是境外公司，也只能以人民币形式支付土地保证金。这成为上海限制外资的手段之一，凡是此前没有在国内投资的公司，基本都不可能直接进入上海土地市场。此后的 2008 年，上海房地产市场陷入低迷，政府在一系列激励措施出台之后，开始考虑到楼市限外措施的放松问题。由于目前暂时还没有中国商务部的正式放松令，各地仅是尝试阶段，但这可能会成为一种趋势。

农村土地流转新政近期出台：国土资源部执法监察局副局长张璞表示，原定于今年年底出台的我国农村建设用地流转办法及农村宅基地管理意见有望以国土资源部部委意见的形式，提前至近期出台。国土资源部可能会先出一个相关说明或者意见进行试行，这份意见并不上交至国务院批准，而是会由国土资源部直接下发。这份说明的核心内容将会由四部分组成，一是要求在农村的所有非农建设用地一律由国家征收；二是在土地利用总体规划确定的城市建设范围以外，交通、能源、水利等基础设施建设或国防用地，也将采取国家征收；第三是除了农村用于乡镇基础设施建设的土地以及宅基地外，只要是符合规划的，并经过报批统一的建设用地，都将鼓励农民以多种形式进行开发；第四部分是农村土地流转中的禁区，张璞重申，不得建高尔夫球场、不得进行商品房开发仍旧是农村土地流转的核心。

房地产税收

深圳拟部分减免土地使用税：深圳市地税局局长及聚声透露，深圳正在考虑筹备出台部分减免土地使用税的相关政策，在权限范围内为企业减负。

广东下调首次买房契税：省建设厅负责人透露，适当下调首次购买普通住房契税，对住房转让环节营业税实行暂定一年减免。

广东省调整房产税、城镇土地使用税优惠政策：针对目前经济情况，省地税局近日发出《广东省地方税务局关于调整房产税、城镇土地使用税有关减免政策的通知》，调整房产税、城镇土地使用税税收优惠政策，为纳税确有困难的纳税人予以减免税。对纳税人按章纳税确有困难，符合以下六种情形之一的，可酌情给予减税或免税的优惠：

一、纳税人因停产、停业、歇业、办理注销等原因而导致房产、土地闲置，造成纳税确有困难的；二、受市场因素影响纳税人难以维系正常生产经营，出现较大亏损的，或支付给职工的平均工资不高于当地统计部门公布的上年在岗职工平均工资，且纳税人当期货币资金在扣除应付职工工资、社会保险费后，不足以缴纳税款的；三、纳税人因政策性亏损，造成纳税困难的；四、因不可抗力，如风、火、水、震等严重自然灾害和其他意外社会现象，导致纳税人发生重大损失，正常生产经营活动受到重大影响，造成纳税困难的；五、符合国家产业政策要求或属于地级以上市人民政府扶持产业的纳税人，纳税确有困难的；六、其他经省地方税务局批准的纳税确有困难的纳税人。

北京市明确住房出租和非住房出租应征税费标准：北京市地税局规定，除分税种计征外，个人住房出租可按 5 % 综合征收率计征税费，个人非住房出租应征税费则按 7 % 或 12 % 综合征收率计征。其中，个人非住房出租月租金收入在北京市营业税起征点（5000 元/月）（含）以上的，综合征收率为 12 %；在起征点以下的，综合征收率为 7 %。

保障性住房

住房保障司长侯淦珉：今年，住房和城乡建设部住房保障司的主要工作之一就是做好《住房保障法》的立法准备工作。除了《住房保障法》，今年还将完善住房保障政策，健全政策支撑体系。其中比较受关注的是，研究解决“夹心层”住房问题的政策措施。住房保障司今年将总结各地通过发展公共租赁住房等方式解决“夹心层”住房问题的经验，研究制定《公共租赁住房指导意见》，明确公共租赁住房建设标准、供应对象及相关政策。公共租赁住房是指政府或企业持有一部分房源，并将这些房屋以低于市场价的方式租给特定人群。

合理确定住房保障范围、规范保障性住房建设标准也是住房保障司今年的一个重要工作。根据《住房保障司 2009 年工作思路》，住房保障司今年还将编制廉租住房保障规划。另外，还将编制今年廉租住房工作计划通过实物方式为主，结合发放租赁补贴的方式，解决 260 万户城市低收入住房困难家庭的住房问题。在经济适用房建设方面，按计划，将适当增加经济适用住房供应，新建经济适用住房 130 万套。

住房和城乡建设部：出台了《住房和城乡建设部贯彻落实〈国务院关于支持青海等省藏区经济社会发展的若干意见〉的工作意见》，该意见根据住房和城乡建设部工作职能，紧密结合青海实际，提出从八个方面全力支持青海藏区建设。主要内容包括：支持青海建立和完善住房保障制度，加快住房保障体系建设，力争用 3 年时间基本解决青海省城市低收入住房困难家庭的住房问题。加大政策和资金支持力度。配合协调有关部门，对青海省廉租住房保障建设补助资金给予倾斜，争取对海南、海北、海西和黄南 4 个藏族自治州 19 个县行政事业单位职工的住房补贴资金给予补助。对城镇棚户区改造项目给予资金支持，力争 3 年内完成棚户区

改造任务。帮助解决进城务工农牧民的住房问题，从 2009 年至 2012 年安排农民工公寓建设资金，逐步解决进城务工农牧民的住房问题。

北京：北京市建委表示，《北京旧城历史文化街区房屋保护和修缮工作的若干规定（试行）》从下月 1 日起实施。该政策明确：严重破损的筒子楼等四类房屋，将由政府依法征收，居民应当按规定搬迁。《规定》鼓励单位和个人购买旧城历史文化街区的房屋或院落。

广州：广州市国土房管局长谢晓丹表示，2009 年广州的住房保障政策将有一些创新举措，探索收购位于中心城区的小户型二手房、团购或团租“城中村”改造农民公寓等方式，拓宽保障型住房来源。此外，广州还将探索建立经济租赁房和经济适用住房货币分配制度的可行性。

湖南：省人民政府发布廉租住房保障试行办法和湖南省人民政府发布经济适用住房管理办法（试行），规定保障对象从“最低收入家庭”扩大到“低收入家庭”，以发放货币补贴为主，实物配租为辅，廉租住房紧缺的城市应当通过新建、收购、改造原有公房等方式，增加廉租住房实物配租的房源。

今年湖南获得的中央专项补助资金预计超过 10 亿元，继续在筹集资金总数中占一定权重。同时，根据《试行办法》，还将从市州、县市财政预算，省级财政预算安排，住房公积金增值收益中扣除相关费用后余额，土地出让净收益中按照不低于 10% 的比例等渠道筹集资金。资金来源途径更加明确，渠道更加宽泛。

常州：发布《关于加快推进常州市市区住房保障工作的实施意见》，明确了三个目标任务：通过货币化补贴的方式，年内全部解决 10000 户左右符合经济适用住房申请条件的低收入家庭的购房货币补贴；通过租金补贴和实物配租，两年内全部解决近 4000 户符合廉租住房申请条件的低收入家庭的住房困难；通过提供公共租赁住房保障，用两年时间解决 4000 户左右虽符合经济适用住房申请条件但又买不起房无法享受购房补贴的“夹心层”家庭的住房困难。该意见将从 3 月 1 日开始实施。其中，最为引人关注的是经适房保障采用了“货币补贴”的方式，按照具体实施流程，满足经济适用房申请条件的购房者，可以获得每户 8 万元的补贴，在市区范围内选购新建成套普通商品房。

杭州：杭州召开全市保障性住房工作会议，提出今年开工建设经济适用房 50 万平方米，竣工 50 万平方米；调拨公开销售房源 50 万平方米；在经济适用房中配建廉租房 10 万平方米，新增廉租住房 2900 套；今年要开工建设 20 万平方米的市区两项公寓（大学生创业人才公寓和外来务工人员公寓）。廉租房、经济租赁房、经济适用住房、拆迁安置房和危改房，杭州市正构筑“五房并举”的住房保障体系。目前，杭州市五大类保障性住房约占住宅总供应量的 50%。今年杭州通过“租售改”3 项措施，解决住房保障问题：租，“夹心层”和双困家庭租廉租房和经济租赁房（包括两项公寓）；售，中低收入家庭买经济适用房和拆迁安置房；改，旧城区危旧房居民得益于危旧房改善工程。

截至去年底，杭州市廉租住房保障范围已扩展到低保标准的 1.4 倍，累计保障 4136 户，实现低保家庭住房困难户的廉租住房“应保则保”。今年开始，杭州将加快廉租住房建设进程以及廉租住房货币补贴工作力度，新增廉租住房 2900 套，确保在年底前基本实现城市低保标准两倍以下城市低收入住房困难家庭的廉租住房“应保则保”。

另外，杭州市出台《杭州市集体土地住宅房屋拆迁货币化安置实施意见（试行）》和《杭州市城市住宅房屋拆迁货币补偿的实施意见（试行）》，相比以往，杭州市房屋拆迁货币化安置政策又向前迈进了一大步：首先，原本就先行一步享受货币化安置的城市住宅居民，除了可

以拿到基本补偿--所拆房屋评估价外，还能再拿到评估价的 20%作为补贴。另外，如果在 12 个月内购买住宅房屋，还能拿到 2%的奖励。也就是说，补偿标准比新政实施前增加了 22%。而拥有集体土地住宅的农民，原本拆迁只能享受实物安置，现在也可以享受货币安置了，用这笔安置费买自己喜欢的房子。

最近，“鼓励货币化安置”成为各地政府提振楼市的举措之一。在杭州之前，江苏、成都等地都出台了鼓励货币化安置的救市政策。去年 10 月，杭州市出台了《关于杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》，鼓励在征地拆迁中，实行货币化安置，以节约拆迁安置房建设用地。

福建：出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，规定要加大保障性住房建设力度，各市、县原则上要将人均收入在当地城市低保标准 3 倍以内，人均住房建筑面积 13 平方米左右的家庭，都纳入廉租房保障范围。同时，扩大廉租房的实物配租比例，原则上实物配租达到廉租房保障户数的 80%。城市低保家庭应当基本上采用实物配租的方式，并逐步实行廉租房和经适房的有机衔接。要加快城市棚户区(危旧房)的改造，鼓励被拆迁人实行货币补偿和异地安置。对实行货币补偿的，可适当提高补偿标准，对在 2 年内自行买房解决的，契税按其购房款扣除拆迁货币补偿款部分后征收；对实行异地安置的，可适当增加安置面积或适当优惠安置房价格。

房地产金融

温州出台一号文件，农民房可以申请抵押贷款：市委出台今年一号文件--《关于认真贯彻党的十七届三中全会精神加快推进农村改革发展的实施意见》，规定全市要在 2012 年前基本完成农村住房和宅基地的确权、登记和颁证工作，依法保障农户宅基地的用益物权。对经县级以上人民政府批准的农村集体经营性建设用地和农民住宅，允许在全市范围内的各金融机构抵押。

杭州：杭州市发改委就 36 条《关于加快构建“2+8”消费新模式扩大消费需求的若干意见》(讨论稿)起草情况向杭州市委、市政府作了汇报，其中提到，在 2009 年底前，对首次利用贷款购买普通自住住房的借款人，给予首付 20%和最低利率的优惠条件。扩大居民住房联动消费。鼓励银行扩大住房装修低息贷款，支持住房租赁市场发展。对个人出租住房不区分用途，在 3%税率的基础上减半征收营业税，按 4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。放开对非普通住房消费的限制，放宽“二套房”贷款政策。对非普通住房和非住宅交易比照普通住房的税费减免政策，对购买非住宅的业主给予适当降低银行首付比例。

河北异地购房也可申请使用住房公积金：2009 年 2 月起开始实施的《河北省住房公积金管理办法》，城镇个体工商户、自由职业人员也可申请缴存住房公积金，并享受公积金的相关优惠政策；缴存人在外地购买自住住房时，也可以向购房所在地管理中心申请住房公积金贷款。

浙江省直公积金贷款政策放松：个人住房公积金最高贷款额度由 50 万元减少到 30 万元，不过每户最高贷款额度由 50 万元提高到 60 万元，即取消原来每户最高 50 万元的限额。住房公积金贷款最长期限也由男 60 周岁、女 55 周岁，调整为男 65 周岁、女 60 周岁。由此减低了购房者每月的按揭压力。这势必将增加公积金的利用效率。

北京公积金开始办理按月提取：北京住房公积金管理中心介绍，持有联名卡的北京公积金缴存职工已可以约定按月提取公积金。目前可选择的提取周期有一月、一季度、半年、一年。但个人无法自行办理此项业务，必须通过所在单位，由单位经办人统一到管理部办理。另外，

三类缴存职工暂不能办理约定提取业务。

表 7：地方政府救市措施统计

时间	地区	政策
09-02	温州	出台《温州市人民政府关于促进房地产市场健康稳定发展的意见》，主要内容包括：扩大廉租住房保障范围和提高保障标准，加快经济适用住房建设和供应，鼓励拆迁房货币化安置和外迁安置，继续落实购房入户政策，放宽住房公积金贷款政策。
09-02	哈尔滨	出台《关于促进全市房地产市场稳定健康发展的实施意见》，从发挥政府的引导调控作用，进一步优化住房消费环境和房地产业投资发展环境，着力推进住房保障工作，加强房地产市场监管等五个方面入手，在中小套型普通商品住房建设比例上有所突破。《意见》充分利用税收、信贷等经济杠杆，扩大住房需求，刺激住房消费。规定对个人购买非普通住房转让的，将营业税开征年限由 5 年调整为 2 年；将享受优惠政策普通住房面积标准由现行的 140 平方米以下，提高到 180 平方米以下；将住房公积金贷款最高额度由 30 万元提高到 50 万元，贷款最长期限由 20 年调整为 35 年。
09-02	广东	省十一届人大二次会议召开记者招待会，省建设厅负责人透露，广东将进一步鼓励普通商品住房消费，加大自住型和改善型住房消费信贷支持力度；适当下调首次购买普通住房契税，对住房转让环节营业税实行暂定一年减免；逐步扩大住房公积金覆盖面，并适当提高住房公积金缴存比例和贷款额度，压缩审批时间，简化贷款手续；在有条件城市放宽购房入户政策。今年还将开展试点探索建立政策性租赁住房制度，然后逐步推开。有条件的地区可根据需要筹集、新建或购买一批政策性租赁住房，租给城镇房屋拆迁户、新参加工作人员、无能力购买商品住房的中低收入住房困难家庭等，解决其过渡性居住需求问题。
09-02	福建	出台《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》，推出以下措施：对已贷款购买一套住房的居民，为改善居住条件，再贷款购买第二套普通住房，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策，即其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍。购买自住普通住房的，住房公积金贷款最低首付款比例调整为 20%，贷款期限的年限界定各地可适当延长。《意见》对普通商品住房的标准进行了调整。符合 3 个条件算普通住房：住宅小区建筑容积率 1.0 以上、单套建筑面积在 144 平方米以下、实际成交价低于同区段住房平均交易价格 1.44 倍以下。《意见》明确对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。在今年全年，对个人转让购买超过 2 年（含 2 年）的住房，普通住房免征营业税，非普通住房按买卖差额征收营业税；个人转让不足 2 年的住房，普通住房按差额征收营业税，非普通住房则全额征收。对个人转让自用 2 年以上住房的，暂免征收个人所得税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房的，暂免征收契税；对个人首次购买 90~144 平方米的普通住房，契税暂按购房款总额 0.5% 征收。
09-01	北京	北京市建委等 9 部门出台促进房地产市场健康发展实施意见：改善型第二套住宅贷款比照首套优惠政策；卖经济适用住房再购商品房契税可按差额缴纳；暂停外国人购房居住年限和购房套数限制，简化境外个人在京购房手续；非住宅出租税费拟恢复到以前综合征收率 5%；多项金融、税费、信贷措施为开发商减负；试点公积金闲置资金建保障住房；按季度公开房价稳定市场预期。
09-01	北京	北京市再出房地产新政，意见指出，开发商拿地由于资金困难不能按时付款的，可根据实际情况批准延期。外国人买房限制取消，新政还出台了多条为房企减负的措施。新政提出，对以招拍挂方式出让的房地产开发用地，在不影响土地市场公平竞争的前提下，开发商由于资金困难不能按时付款的，国土部门可根据实际情况批准延期并公示，延期最长不超过 6 个月。将试点公积金参建政策房。
09-01	重庆	重庆市国土房管局发布了《重庆市人民政府关于扩大内需促进房地产业健康发展的实施意见》。《意见》一共 17 条，从加强政府引导、加大住房保障力度、调整税费征收和入户政策、加大信贷支持力度、营造良好的产业发展环境五大方面，对房地产市场进行全面松绑和提振。1. 加强对房地产业发展的引导。2. 加强对房地产市场监测的分析。3. 保持房地产开发用地供应的稳定。4. 加快主城区危旧房改造步伐。5. 提速解决城市低收入家庭住房困难。6. 减免部分交易税费。7. 抵扣个人所得税。8. 放宽购房入户限制。9. 建立政府、银行与企业的沟通协

调机制。10. 充分发挥住房公积金作用。11. 积极支持自住型和改善型住房消费。12. 加大招商引资力度。13. 完善市场体系。14. 改进优化服务。15. 调整房地产开发税费。16. 坚持正确的舆论宣传。17. 本《意见》自印发之日起执行。第六、八、十一、十五条的执行时间，暂定截止至2009年12月31日。

- | | | |
|-------|----|---|
| 09-01 | 包头 | 包头市居民个人购买低于政府指导价的新建商品住房和120平方米以下(含120平方米)低于政府指导价的二手住房将享受政府补贴。凡2009年1月1日到12月31日期间,购买60平方米以下(含60平方米)商品住房的,购房人按购房款总额的3%享受政府补贴;购买61-90平方米(含90平方米)商品住房的,购房人按购房款总额的2%享受政府补贴;购买91-120平方米(含120平方米)商品住房的,购房人按购房款总额的1%享受政府补贴;凡2009年1月1日至12月31日期间成交二手住房的,购房人按购房款总额的1%享受政府补贴。凡2009年1月1日到12月31日期间个人购买普通住房的,暂免收取房屋产权登记费;购买单套住房建筑面积不超过144平方米的,契税征收标准由3%降为0.75%。此外,该办法还适当放宽了住房公积金贷款条件,贷款最高年限由20年扩大到30年;夫妻双方均缴交住房公积金的,贷款最高额度由30万元提高到40万元;贷款年龄限制由男60岁、女55岁调整为男65岁、女60岁。 |
| 08-12 | 重庆 | 对购买首套商品房用于自己居住的市民,将返还此前所缴纳的个人所得税,用于支付首付或偿还按揭贷款。 |
| 08-12 | 湖南 | 除批准建造销售并且能够单独核算土地增值额的经济适用房(含用于拆迁安置的住房)暂不征收外,其他各类商品房的核定征收率,普通标准住房由1%调整为0.5%,非普通标准住房由2%调整为1%,别墅、写字楼、营业用房仍为3%。房地产企业土地增值税按其转让房地产的收入和预收账款计征。同时还适当调整了房地产企业所得税税收负担。通知规定,凡实行核定征收的房地产企业,其按收入的核定征收率,长沙市城区由3.75%调整为2%,其他市州城区由3%调整为1.5%,县市由2.5%调整为1%。 |
| 08-11 | 深圳 | <p>深圳市长许宗衡首次明确表态——现在深圳政府不会出手“救”楼市!</p> <p>许宗衡说,每一个城市都有自己的个性,会出台不同的政策,“但是现在深圳楼市还没有到政府要‘救市’的必要,深圳仍将坚持依法规范地引导房地产健康发展。”他表示,成熟的住房保障应该有两个渠道,一个是随行就市,走市场化道路;另一个是完善住房保障政策,重点发展普通商品住房和各类保障性住房,更好地解决中低收入者住房需求问题。他透露,去年深圳已经推出了一批廉租房、公共租赁房和经济适用房,今后深圳将推出解决中低收入者住房问题。在住房结构比例上,深圳政府将根据居民结构情况作出非常理性的判断。</p> |
| 08-11 | 广东 | 广东省长黄华华:让政府拿钱出来救市不现实,各市可按照自己的情况稳定房地产价格。总的来说,广东的房地产市场价格稳定,泡沫成分不多。 |
| 08-11 | 河南 | 经河南省政府同意,河南省建设厅、省发展改革委、省财政厅等七部门联合制定了《关于促进全省房地产业平稳健康发展的若干意见》。为落实廉租住房房源问题,河南省规定,根据当地廉租住房需求情况,各市、县(市)可通过招投标方式,收购市场上符合条件的普通商品住房或二手房作为廉租住房房源,逐步通过实物配租方式,解决城市低保家庭的住房困难。 |
| 08-11 | 重庆 | 记者近日从重庆市政府办公厅获悉,为保障主城区危旧房改造工程的资金需求,重庆筹集60亿元危旧房改造信托资金,将用于购买已建成的中低档商品房安置拆迁户。 |
| 08-11 | 天津 | 对已贷款购买首套住房但人均住房面积未达到全市平均水平的家庭,使用贷款购买第二套住房时,各商业银行参照首套住房贷款政策执行。根据本市住房价格变动情况,按照普通住房标准,即:容积率大于1.0、单套建筑面积小于144平方米、上年度住房平均交易价格的1.2倍,调整本市普通住房价格标准,将更多住房纳入享受普通住房税收优惠政策的范围。对住房平均交易价格的1.2倍超过5000元的区县,按实际测算价格为准;对住房平均交易价格的1.2倍低于5000元的区县,仍按5000元价格标准执行。对实行核定征收的房地产开发企业,经济适用房应税所得率由5%下调至3%。 |

08-11	海南	至明年 12 月 31 日，海南本省居民购买首套自住普通住房，已按规定缴纳契税的居民，由纳税所在地政府按其购房款总额的 1% 予以补贴。对个人购房或转卖二手房所涉及契税，海南省从今年 11 月 1 日起也进行减免，其中，对个人销售或购买住房暂免征收印花税，对个人销售住房暂免征收土地增值税；个人购买普通住房超过 2 年转手交易的，销售时暂免征收营业税。房地产开发项目土地增值税从房地产开发企业预售商品房套数过半时开始预征，而原来是一开始销售就要征收，
08-11	成都	受灾家庭户均补助 2.5 万。受灾群众购自住房 首付一成。
08-11	武汉	武汉公布了与减免营业税、契税有关的一系列实施细则。其中首次明确，在武汉买二手房也可转户口。武汉市规定中心城区购买住房面积超 100 平方米和总价超过 50 万元、远城区购买住房面积超 90 平方米和总价超过 30 万元的，可按有关规定转入户口。 鼓励改善性购房，对人均住房建筑面积未达到沈阳市住房标准或家中有年满 18 周岁以上子女而购买第二套住房的，可比照首套住房贷款政策执行。沈阳还将实行经济适用住房货币化补贴。对符合经济适用住房政策的购房者，可先自行购房，再凭有效凭证向政府申领补贴。对已缴存公积金且已办理个人住房商业贷款的，再次购买住房时，可申请住房公积金贷款并享受购买首套住房的贷款政策。
08-11	沈阳	对大面积地块在统一规划前提下，可以分块出让、分期付款、分割发证；适当降低滞纳金收取比例；适当降低出让项目首付款比例，对土地成交额在 5000 万元以上的项目，成交款首付比例由现行的 50% 调整为 35%，土地成交额在 5000 万元以下的，于成交日一次性付清；依据城市规划，因地制宜，在区位不挡光的前提下，可适当提高容积率；结合我市实际，科学合理确定土地出让底价，市本级土地出让底价由市政府统一确定，各独立操作区及三环以外土地，出让底价由相关地区自行确定，独立操作区土地征地拆迁补偿成本审核权、具体项目的规划审批权下放给各区、开发区。减缓征收部分税负，暂停或降低相关收费，对自开票房地产开发企业的企业所得税，实行按月核算、按季预缴、年度汇算；
08-11	北京	从 11 月 24 日起，北京市享受优惠政策住房平均交易价格调整为三环以内每套总价 215 万元人民币、三环至四环之间每套 175 万元人民币、四环至五环之间每套 165 万元人民币、五环以外每套 100 万元人民币。符合条件的，纳税人可享受相关税收的减免优惠。按照目前的市场交易价格，北京市 140 平方米以下的住房大多数都能够享受到优惠。
08-11	常州	对于个人购买九十平米及以下的普通住房应征契税由政府全额补贴。九十平米以上住房按百分之一征收并取消了"首次"购房的限制。同时对于在《意见》执行期限内买房的个人，将返还当年个人薪金个人所得税。另外对于个人转让购买未满五年的住房，还将返还按规定缴纳营业税的地方财政留成部分并调整了普通商品住房认定标准。
08-11	南京	京取消普通住房价格限制 首购享受“零契税”。南京"首次购房证明"细则明确，面积在 90 平方米以下，凡是没有产权登记记载的，均可享优惠契税，且家庭成员分别买房不以家庭认定。在房管部门的产权登记信息库中，凡是没有产权登记记载的，均被视为首套房并开具证明；此外，产权来源为自建、继承、房改、经适房、拆迁安置房等六项的，同样被视为首套房。
08-11	河北	个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转手交易的，销售时不负担营业税；自 2008 年 12 月 1 日起至 2009 年 12 月 31 日止，个人转让住房缴纳个人所得税的，由设区市、县(市)对转让人给予与所缴税额设区市、县(市)留成部分等额的财政补贴
08-10	北京	新申请预售许可的开发项目，原则上不得再分摊建筑楼栋(相互连通的为一个建筑楼栋)外的公用部位。
08-10	武汉	在中心城区(七个主城区和两个开发区、东湖风景区)区域内，只要小区建筑容积率不低于 1.5；单套房屋面积在 140 平米以下；单价不超过 7000 元/平米、总价不高于 100 万元的房屋，全部算成是普通住房。而在原规定中，单价超过 5700 元，或者总价超过 80 万的房屋全部为高档住房。在远城区，小区建筑容积率不低于 1.0；单套面积不高于 140 平米；且单价 5700 元/平米、总价不高于 80 万元的房屋，也算成是普通住房。

		个人购房的契税税率下调。对个人购买别墅和联体别墅以外的住房，将交易契税降低一个百分点，由 4%调整到 3%；对个人购买的普通住房其交易契税由 2%调整到 1.5%；对个人第一次买房，且房屋面积在 90 平米以下的，交易契税暂统一下调到 1%。 个人住房专项维修资金按照房屋成交价格的 2%收取，而新政规定，房屋专项维修资金按照房屋的建筑价格的 5%收取。市国土房产局负责人称，据测算，新政的收费约比老政策便宜 38%-47%， 新政还鼓励居民小房换大房，对于只有一套住房的家庭，如果要把这套房屋卖掉，再买新房屋，在缴纳新房的契税时，可以把购买第一套住房时候缴纳的契税扣除。 成年子女置业，享受“首套待遇”：只要房产证上写的是年满 18 岁的子女姓名，这套房子就可以享受和首套住房一样的贷款利率。 现行政策规定，购买房屋后，5 年内转手，需要缴纳 5.8%的营业税、1%的个人所得税收。我市新政规定：只要是购买了 2 年以上的住房，转手时不用负担营业税收，同时如果出售的是家中唯一的房子，连个人所得税也不用缴纳。 新政策调高了外来人口购房入户的条件。规定凡在我市中心城区购买住房面积超过 100 平方米(含 100 平方米)和总价超过 50 万元(含 50 万元)；远城区购买住房面积超过 90 平方米(含 90 平方米)和总价超过 30 万元(含 30 万元)，可按有关规定在项目所在地办理本市入户手续。 引导鼓励房地产企业运用股本融资、项目债券融资、房地产投资信托计划、住房抵押贷款证券化等多种形式，拓展融资方式和渠道，确保房地产投资融资需求。 进一步加大房地产市场监管力度，加强资质、开发项目审批和交易动态管理，严厉查处开发项目审批、开发建设、交易环节、中介服务、物业管理等环节中的违法违规行为。同时，强化土地供应管理，把握好房地产开发节奏，坚持“净地”出让，实行大幅地块整体出让，从源头上调控房地产市场。 重点引导和扶持一批实力雄厚、信誉良好的房地产企业，鼓励骨干企业上市，通过资本市场实现做大做强。
08-10	山东	
08-10	天津	对个人购买不足 5 年的存量普通住房上市转让的，由按转让价款全额征收营业税调整为按转让价款减去原购买房屋价款后的余额征收营业税。对已贷款购买首套住房但人均住房面积未达到全市平均水平的家庭，使用贷款购买第二套住房时，各商业银行参照首套住房贷款政策执行；调整普通住房价格标准，对住房平均交易价格的 1.2 倍超过 5000 元的区县，按实际测算价格为准；对住房平均交易价格的 1.2 倍低于 5000 元的区县，仍按 5000 元价格标准执行。。对实行核定征收的房地产开发企业，经济适用房应税所得率由 5%下调至 3%。用于拆迁家庭定向安置或定向销售的经济适用房在取得《房地产权证》后即可上市交易，
08-10	上海	上海市自 11 月 1 日起调整普通住房标准的通知，明确自 2008 年 11 月 1 日起，上海可享受优惠政策的普通住房标准调整为：单套建筑面积 140 平方米以下；内环线以内套总价 245 万元/套，内环线和外环线之间 140 万元/套，外环线以外 98 万元/套以下；5 层以上（含 5 层）的多高层住房，以及不足 5 层的老式公寓、新式里弄、旧式里弄等。
08-10	郑州	为了加快消化存量商品住房，郑州市、区政府将根据城市建设需要和住房保障需求，综合考虑区域、户型、价格等因素，优先购买市场上符合条件的已建成或在建普通商品房，作为拆迁安置房、限价商品房和保障性住房房源。
08-10	沈阳	支持县域房地产发展：降低贷款额度限制；加快土地审批；调整县域房地产供应结构；县域每年至少办一届房交会；教师等职工纳入公积金范围；2 年内完成污水处理厂建设；
08-10	绍兴	绍兴规定，地产商经批准后可调整余下的出让价款支付时间，亦可在受让人支付总地价款的 70%后，先行开展各项前期准备工作并动工建设。受让土地的地产商还能提出申请，经批准后可增加不超过一年的开、竣工时间。 针对开发商资金流紧张，对新出让的经营性房地产用地，允许受让人在 12 个月内付清出让价款，对起价总额在 5 亿元以上或规模较大的地块，其出让价款支付期限最高可放宽至 18 个月。

08-10	杭州	将购房入户政策实施范围扩大；将住房公积金贷款最高额度由 50 万元提高到 60 万元；对个人购买普通商品房的，在取得房屋所有权证后，按所缴纳的契税、印花税地方体制分成部分给予全额补贴。实行存量房交易税收补贴。对房地产开发企业项目完工前的预售收入，按国家税收政策规定的预计利润率下限标准预征企业所得税，实行按季预缴、按年清算；对按期动工确有困难的房地产企业，由受让人提出书面申请，经批准后可适当放宽建设项目开、竣工期限；对涉及房地产的行政事业性收费将按市政府规定要求暂停征收等；适度调整出让价款支付期限等。
08-10	宿迁	1. 在 16 层以下高层住宅楼(指独栋 12 层以上的住宅项目)，购买单套面积 90 平方米以下的由地方财政给予房款总额 5% 的补贴，单套面积 90-144 平方米(含 144 平方米)的给予房款总额 3% 的补贴；2. 在 16 层(含 16 层，独栋)以上高层住宅楼，购买单套面积 90 平方米以下的由地方财政给予房款总额 7% 的补贴，单套面积 90-144 平方米(含 144 平方米)的给予房款总额 4% 的补贴。购买其他商品住宅，单套面积 90 平方米以下的由地方财政给予房款总额 1% 的补贴，单套面积 90-144 平方米(含 144 平方米)的给予房款总额 0.5% 的补贴；3. 购房者申请住房公积金贷款的首付比例从 30% 降至 20%，第一次住房公积金贷款还清后，再次申请贷款的首付比例仍为 20%。凡符合贷款条件的业主，在原政策规定的最高贷款额基础上可再提高 10 万元。
08-9	福州	针对土地市场的不景气，福州市政府推出六大有力政策：1. 公布拍卖起始价；2. 意向购买者可对意向地块的出让起始价提出合理化建议；3. 延长交款期限，以缓解融资压力；4. 加大交地力度，保证按时开工；5. 增加有效的信贷投入；6. 纳税人建造普通标准住宅出售，增值税未超过各项规定扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税
08-9	西安	从 2008 年 9 月 4 日起至 2009 年 12 月 31 日，对购房户按购房款总额，分 1.5%、1%、0.5% 三个等级给予一定比例的财政补贴。西安还加大了对房产开发企业城建费用支持力度。对于商品房项目，在 2009 年 6 月 30 日前，房地产开发企业按期开工的，城市基础设施配套费在 150 元/平方米基础上减免 35 元/平方米。
08-9	芜湖	2008 年 9 月 1 日至 2009 年 8 月 31 日期间内，凡在芜湖市区购买第一套自住普通商品住房(不含拆迁安置房)、签订购房合同并支付购房款的个人，在 2010 年 9 月 1 日前办理产权登记时，芜湖市财政一次性给予购房人所纳交易契税额 50% 的补助。2008 年 8 月 1 日起，对普通商品房预售收入按国家税务总局最低预计利润率 15% 和法定税率计算应纳企业所得税税额，实行按季预缴、按年清算。土地竞买保证金与建设工期保证金，按此前标准暂下调 30% 收取
08-9	南京	从今年 10 月 1 日起，至明年 9 月 30 日，凡在该市购买 90 平方米以下商品住房或二手住房的，将给予房款总额 1% 的补贴；购买 90—144 平方米以下的，给予房款总额 0.5% 的补贴。购房补贴在规定时间内办理产权证时直接由房管部门发放。新政还要求适当调整普通商品房税收优惠政策标准，合理认定二手住房交易税收征收时点；进一步加强“卖旧买新”税费抵扣政策的执行力度等，降低居民购买和转让房屋过程中的税收负担。取消“一套一价”。帮开发商缓解资金压力。
08-9	常州	1. 取消对二次及以上住房公积金贷款最高额度限制；2. 开放住房公积金异地贷款；3. 实行商业贷款转住房公积金贷款政策。4. 两次及以上公积金贷款最低首付 3 成，购买保障性住房及小于等于 90 平方米；型首付两成。
08-8	淮安	商业贷款可转为利率优惠的公积金贷款。 以 5 年以上房贷为例，商业贷款的基准年利率是 7.83%，有些银行第二套房贷更达 8.61%，而公积金贷款利率仅 5.22%。
08-8	河南	公积金贷款最低首付至两成，最长年限至 30 年；首套商品房购买者可获房贷利率优惠；省内购房，可异地申请住房公积金贷款等。
08-8	厦门	从 8 月起，厦门市调整并降低了购买商品住房入城镇居民户口的政策门槛——凡在厦门岛外同安、翔安两区购买商品住房的，除享受原有的“购房入户”政策外，如果购买 70-80 平方米商品住房，还可办理不超过 2 人的常住户口。

08-8	福州	对 2007 年 1 月 1 日后通过公开出让方式取得商品住宅用地的项目,同时具备住宅小区建筑容积率 1.0 以上、单套建筑面积 140 平方米以下(包括 140 平方米)、单套成交价格在 7000 元/平方米以下(包括 7000 元/平方米)3 个条件的,可享受契税 1.5% 的相关税收优惠政策。也就是说,今后福州市的豪宅标准将从目前的 5500 元/㎡变为 7000 元/㎡。 福州市还将适当提高公积金贷款金额上限,延长贷款最长期限至 30 年(不得超过国家规定的法定退休年龄),并增加公积金贷款承办银行,简化公积金贷款楼盘备案流程。 还增加对房地产企业的有效信贷投入,搭建银企对接的互动平台,为房地产企业进一步发展提供金融支持
08-8	重庆	高级人才来渝创业 购买首套住房可免交契税;重庆市政府将投入百亿资金收购市面上的中低价商品房,用于拆迁户安置,拆迁居民购买安置房每平方米只要 2000 多元。
08-8	沈阳	将重启购房补贴政策,还将提高住房公积金贷款的年限和限额。而早在今年 5 月,沈阳便调整了普通住宅的价格标准,上调市内五区普通住宅标准至 6700 元/平方米,这使得大部分商品住房的交易契税从 4%降为 1.5%。
08-7	温州	购买 70 平方米以下(含 70 平方米)住房的非温江户籍人员,每户都可迁入 3 名直系亲属的常住户口;购买 70 平方米以上住房的非温江户籍人员,可迁入 5 名直系亲属的常住户口。
08-7	长沙	1. 经济适用住房全面推行货币补贴方式,停止实物分配; 2. 二手房交易税由 1.98%调整为 1.1%; 3. 在 2009 年 12 月 31 日前出售二手商品房,并购买普通商品房的,其二手房交易所交营业税由财政给予全额补贴; 4. 多项房地产税费减免或延迟收取; 5. 公积金贷款首付 30%降为 20%,贷款最长期限由 20 年调整为 30 年。
08-6	成都	成都市出台了扶持当地发展的十条措施,包括对购房者减免契税、个人所得税地方所得部分,地方财政直接给予购房补贴,外地人购房入户等,这些政策给购房者补贴约在 1 万元以上。

资料来源:长江证券研究部

公司动态

万科 A

2009 年 1 月份公司实现销售面积 28.6 万平方米,销售金额 21.9 亿元,分别比 08 年同期增长 24.2% 和 18.6%。此外,2008 年 12 月份销售简报披露以来公司新增加 1 个项目,即广州大坦沙项目。该项目位于广州市荔湾区大坦沙岛南端、桥中路以南,项目净占地面积约 3.81 万平方米,容积率 3.56,计容积率建筑面积约 13.57 万平方米。万科拥有该项目 100% 的权益,需支付交易价款 4.54 亿元。

点评: 万科销售从去年 4 季度开始,始终处于较为良好状态。而土地储备也开始按照其对区域复苏预判进行中,珠三角区域量的增加应该是刚刚开始。对于万科的判断,我们维持原有观点,行业真正复苏后再行重要配置,短期仍维持“谨慎推荐”。

金地集团

鉴于公司与“上海中房置业股份有限公司”(以下简称“中房公司”)合作开发“上海市浦东新区三林镇 5 街坊 90-2 宗、90-3 宗、90-4 宗地块”,双方已经成立了项目公司“上海金地经久房地产发展有限公司”,项目公司注册本金 1000 万元,其中本公司出资 850 万元,持有项目公司 85% 股权,中房公司出资 150 万元,持有项目公司 15% 股权。90-3 宗地块和 90-4 宗地块已经转入项目公司名下,为更有效地推进项目开发,提高项目运营效率,经与中房公司协商,董事会同意公司受让中房公司持有上海金地经久房地产发展有限公司 15% 股权,股权转让价格 150 万元。董事会同意公司在 90-2 宗地块完成拆迁、达到在建工程转让条件时,由公司的控股子公司上海金地经久房地产发展有限公司受让中房公司转让的上海市浦东新区三

林镇5街坊90-2宗地块土地使用权及在建工程，其中土地使用权价格为30601万元，在建工程（不包括土地使用权）价格以截止到签署90-2宗地块在建工程转让合同时实际投入额据实计算。

2009年1月公司共实现销售面积4.93万平方米，较上年同期增长88.8%；销售金额5.06亿元，较上年同期增长88.6%。2009年2-3月公司新推和加推的项目有：东莞博登湖、佛山九珑壁、天津格林世界、南京金地名京、上海湾流域、沈阳国际花园等。

点评：2月行业整体为销售小阳春期，金地推盘货量略显不足，而南京、佛山等项目由于定价偏高，能否销售成功有待市场检验。

保利地产

保利地产公布2008年年报，每股收益0.91元，净利润比去年同期增长50%。

2009年度计划向特定对象非公开发行的股票数量合计不超过发行前公司总股本的20%，发行价格为15.98元/股。董事会同意以截止至2008年12月31日公司2452343186股总股本为基数，每10股派送红股3股并派发现金红利1.32元（含税）。

2009年1月份，公司实现签约面积18.38万平方米，同比增长269.85%；实现签约金额13.76亿元，同比增长148.44%。

点评：请见我们的保利2008点评报告《新的开始》

上实发展

2月4日以书面会议方式召开了第四届董事会第二十七次会议审议并全票通过关于公司向浙商银行股份有限公司上海分行申请资产抵押贷款的议案和关于公司为全资子公司上海远东国际桥梁建设有限公司向中国民生银行上海分行第三总部西南分部申请综合授信贷款提供担保的议案，贷款额度分别为2.5亿元和4亿元。

新黄浦

2月9日六届五次董事会通过了公司以增资的形式出资24415.4775万元，收购上海鸿泰房地产有限公司55%的股权的议案。

福星股份

2月17日，公司全资子公司福星惠誉房地产有限公司与其全资子公司湖北福星惠誉置业有限公司签订了一份《贷款担保协议》，协议约定由福星惠誉为湖北置业向中国民生银行武汉分行关于“水岸星城”项目五期开发贷款人民币2亿元提供连带责任保证担保，担保期限为二年。

冠城大通

2月25日公告称，公司下属控股子公司——北京冠城正业房地产开发有限公司将太阳宫新区B区项目二、三组团中全部住宅（即1#至8#住宅楼）及B号写字楼以约人民币20.6亿元的总价出售给中信信托投资有限责任公司指定的买受人。中信信托在公司完成上述出售约定后，以人民币800万元转让其持有的40%冠城正业股权给公司或公司指定的第三方，并签署有关《股权转让协议》。该交易不构成关联交易。本次合同的签署将增加公司的经营性现金流入，改善公司的现金流状况。

广宇集团

2月9日，第二届董事会第二十九次会议审议通过了广宇集团股份有限公司《关于为控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司提供担保的议案》，同意公司为控股子公司杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司在中国光大银行杭州分行的28000 万元的借款提供连带责任保证。本次担保将提请公司2009 年第一次临时股东大会审议通过后实施。

公司于2008 年8 月20 日与中信银行股份有限公司杭州分行和浙江省国际贸易集团有限公司签订了《委托贷款借款合同》。公司通过中信银行股份有限公司杭州分行获得浙江省国际贸易集团有限公司贰亿元人民币贷款，贷款期限8 个月。2月20日公司提前归还了其中1亿元贷款的本金和利息。

2月27日发布2008年度业绩快报，报告期内实现营业总收入95033.74万元、营业利润15968.68万元、利润总额17036.89 万元、净利润11958.49 万元，分别较上年下降27.27 %、52.84 %、49.22%、21.43 %。

新湖中宝

2月16日，84318784股有限售条件的流通股上市。

2月10日公布2008年年报，全年实现营业收入35.05 亿元，同比增长16.58%；归属于母公司股东的净利润达8.41 亿元，同比增长102.07%。每股收益0.30 元，净资产收益率（扣除非经常性损益后加权平均）14.88%

滨江集团

2月26日发布2008年度业绩快报，报告期内， 因公司可结转楼盘相对较少，实现营业收入232590.94 万元，与上年同期相比下降了11.97%，但由于营业利润率较上年有所提高，因此利润总额较上年增长了13.43%。另外由于企业所得税税率下调的影响，2008 年度公司实现净利润60399.81万元，比上年同期增长了32.52%。

广宇发展

2月24日发布2008年度年报，实现主营业务收入17.19亿元，较上年同比增长76.61%；实现净利润-3906.14万元，同比下降178.55%；公司每股收益-0.076元。

苏宁环球

2月16日，96330股限售股份上市流通，占公司股份总数的0.0068%。

张江高科

2月17日第四届董事会第十一次会议于审议通过了《关于收购上海欣凯元投资有限公司的议案》，本公司拟以不超过21500 万元的收购总金额收购上海欣凯元投资有限公司100%的股权。标的公司拥有浦东川沙工业区内占地面积为119146 平方米的项目，该项目东临川沙路、北临川宏路，用地性质为工业用地，使用年限46 年，规划容积率1。公司拟根据评估价为基准确定股权收购价格，收购总金额不超过21500 万元。

万通地产

2月20日，公布2008年度报告，营业收入48.4亿元，同比增长122.44%；利润总额12.16亿元，同比增长172.84%；基本每股收益1.0403元，同比增长184.31%。截至2008 年12 月31 日，公司净资产28.9亿元，同比增长18.54%。

世茂股份

2月16日，为推动公司发行股份购买资产的实施进程，董事会同意由公司在北京设立全资子公司北京世茂置业有限公司（以下简称“北京世茂置业”），以承接公司向北京世茂投资发展有限公司发行7200 万股股份所购买的北京世茂大厦资产及对应的银行负债，并作为北京世茂大厦的管理及运营机构。北京世茂置业注册地点为北京市，注册资本为现金5000 万元人民币；经营范围：房地产开发、物业管理、停车场服务；为公司的全资子公司。

世荣兆业

2月27日公布2008年度业绩快报，2008年公司营业收入、营业利润和利润总额分别比上年增长468.22%、43.37%和41.60%。

表 8：房地产上市公司相关增持计划统计

时间	上市公司	控股股东	增持计划
09-01	金融街	管理层	二级市场增持
08-12	广宇集团	控股股东之子王轶磊	增持公司股份480,000股，占公司股份总额的0.096%，平均价格3.85元/股。
08-12	深振业A	管理层	同意管理层放弃股权激励计划剩余股份的议案
08-12	深振业A	管理层增持	增持股份数量：不少于100万股。
08-11	广宇集团	控股股东之子王轶磊	增持公司股份500,000 股，占公司股份总额的0.100%，平均价格3.400 元/股。
08-10	福星股份	公司高管	增持684100股
08-10	华发股份	华发集团	拟在本公告发布之日起12个月内，继续择机增持本公司股份（含已增持部分）不超过公司已发行股份的2%。
08-10	广宇集团	控股股东之子王轶磊	计划在12个月内增加其在公司中拥有权益的股份不超过本公司已发行股份2%。
08-10	苏宁环球	苏宁集团	拟在未来6个月内继续增持本公司股份，增持比例不超过公司总股本的2 %
08-9	招商地产	蛇口工业区及其属下子公司	未来12个月合计不超过公司已发行股份的2%。
08-9	保利地产	保利集团	未来12个月合计不超过公司已发行股份的2%。承诺在增持计划实施期间不减持其持有的本公司股份。
08-9	北京城建	城建集团	未来6个月合计不超过公司已发行股份的2%。
08-9	金融街	部分董事、高级管理人员	于2008 年9 月12 日以个人自有资金以市场价格从二级市场购入本公司流通股股票。
08-9	华侨城A	华侨城集团	未来12个月合计不超过公司已发行股份的2%。

资料来源：公司公告

表9：资本化路径之借壳上市

最新公告时间	公司名称	拟注入地产的公司	重组进程
09 年 2 月	S*ST 亚华	国大集团 中信和创	进行中
09 年 2 月	黑牡丹	常州高新技术产业开发区发展总公司	进行中
08 年 12 月	中科合臣	上海鹏欣（集团）有限公司	进行中
08 年 12 月	ST 耀华	江苏凤凰传媒集团有限公司	进行中
08 年 12 月	ST 国药	中国三江航天工业集团公司	进行中
08 年 12 月	珠江控股	中信集团房地产业务	进行中
08 年 9 月	*ST 兰宝	万向资源之顺发恒业有限公司	完成
08 年 7 月	ST 万杰	鲁商集团	进行中
08 年 12 月	ST 天桥	信达投资有限公司	完成
08 年 6 月	S*ST 东泰	山东惠邦投资和中润集团	完成
08 年 6 月	*ST 高新	成都高新置业有限公司	进行中
08 年 6 月	ST 大江	绿庭置业	进行中
08 年 6 月	*ST 方向	上海高远置业有限公司	进行中

资料来源：长江证券

表 10：2008 年上市公司融资进度跟踪统计

时间	上市公司	融资方式	拟融资额（亿）	进度
09-02	保利地产	非公开增发	80 亿	审核
08-12	天保基建	定向增发	0.69 亿股	证监会核准
08-12	冠城大通	公司债		证监会未通过
08-11	亿城股份	公司债	9	证监会有条件通过
08-11	金融界	公司债	56	证监会有条件通过
08-11	广宇集团	贷款	0.53	已获得
08-11	华远地产	贷款	2.8	已获得
08-11	上海复地	贷款	9	已获得
08-11	苏宁环球	非公开增发	6.84	已获得
08-11	招商地产	公开增发	59.4	已获得
08-10	冠城大通	信托贷款	4	签订合同
08-10	中华企业	公司债	12	董事会通过提议
08-10	北京城建	公司债	9	董事会审议通过
08-10	滨江集团	公司债	10	董事会通过提议
08-10	冠城大通	公司债	6.5	董事会通过提议
08-10	外高桥	定向增发	2.65 亿股	证监会有条件通过
08 年 9 月	冠城大通	信托贷款/展期	7/2.5	董事会通过
08 年 9 月	苏宁环球	非公开增发	49.05	董事会修改方案
08 年 9 月	荣盛发展	公开增发		证监会未通过
08 年 9 月	万科	公司债	59	发行上市

08年9月	北京城建	公司债	9	董事会通过提议
08年8月	万科	公司债	59	证监会核准
08年8月	中粮地产	公司债	12	证监会核准并发行成功
08年8月	招商地产	增发	4.5亿股	证监会核准
08年8月	泛海建设	增发	65	证监会未通过
08年8月	广宇集团	高息贷款	3.3	已获得
08年8月	广宇集团	公司债	4.3	股东大会通过
08年8月	金融街	公司债	56	股东大会通过
08年8月	金融街	短融	10	股东大会通过
08年7月	金地集团	增发	85	证监会未通过
08年7月	福星股份	增发	28（实际12.5）	发行上市
08年7月	栖霞建设	增发	10.34	发行上市
08年7月	首开股份	定向增发	40	董事会通过
08年7月	冠城大通	增发	10.39	发行上市
08年7月	北辰实业	公司债	17	证监会核准
08年6月	华侨城 A	增发	83	国资委批准
08年6月	招商地产	增发	80	证监会有条件通过
08年6月	福星股份	增发	28	证监会核准
08年6月	栖霞建设	增发		证监会核准
08年6月	苏宁环球	定向增发		成功发行
08年6月	外高桥	定向增发	2.65亿股	国资委通过
08年6月	北辰实业	公司债	17	证监会有条件通过
08年6月	新湖中宝	公司债	14	成功发行
08年6月	招商地产	委托贷款	3	已获得
08年6月	广宇集团	委托贷款	3	已获得
08年6月	广宇集团	抵押贷款	3.5	已获得
08年5月	滨江集团	IPO	12.2	成功上市
08年5月	保利	公司债	43	证监会有条件通过
08年5月	万科	公司债	59	证监会有条件通过
08年5月	冠城大通	增发		证监会核准
08年5月	新湖中宝	公司债	14	证监会核准
08年5月	华发股份	配股	26	配售成功
08年5月	苏宁环球	定向增发		证监会核准
08年4月	苏宁环球	定向增发		证监会有条件通过
08年4月	华发股份	配股	26	证监会核准
08年4月	冠城大通	增发		证监会有条件通过
08年4月	新湖中宝	公司债	14	证监会有条件通过
08年4月	栖霞建设	增发		证监会有条件通过
08年4月	泛海建设	增发	65	股东大会通过
08年3月	金地集团	公司债	12	成功发行
08年3月	华发股份	配股	26	证监会有条件通过
08年3月	福星股份	增发	28	证监会有条件通过
08年3月	上实发展	定向增发	42	完成

08年2月	招商地产	信托		募集中
08年2月	上实发展	定向增发	42	证监会核准
08年2月	泛海建设	定向增发	72	证监会核准

资料来源：Wind，长江证券研究部

行业重点上市公司估值指标与评级变化

表 11：行业重点上市公司估值指标与评级变化

公司简称	投资评级	报表日股价	09EPS	10EPS	09PE	10PE
万科 A	谨慎推荐	6.9	0.47	0.62	14.56	11.13
保利地产	推荐	15.89	1.1	1.34	14.5	11.86
招商地产	推荐	12.97	0.9	1.22	14.4	10.63
泛海建设	中性	6.71	0.23	0.32	29.05	20.97
金地集团	谨慎推荐	7.63	0.54	0.62	14.08	12.31
上实发展	中性	7.1	0.54	0.67	13.14	10.60
苏宁环球	中性	5.68	0.5	0.62	11.36	9.16
滨江集团	谨慎推荐	8.8	0.91	1.44	9.71	6.11
福星股份	中性	5.33	0.51	0.62	10.37	8.60
栖霞建设	中性	3.53	0.18	0.34	19.29	10.38
冠城大通	中性	4.5	0.59	0.67	7.68	6.72
亿城股份	中性	4.55	0.24	0.33	19.24	13.79
广宇集团	中性	3.98	0.34	0.34	11.86	11.71

资料来源：长江证券研究部

每月观察

2 月下旬，我们走访了全国销售情况较好的广州和重庆地区，对当地房地产销售情况进行调研并且和当地上市及非上市地产企业进行交流。我们发现两地成交的持续回暖原因有相同也有不同，同时未来两地楼市的变化将各有不同。

销售持续回暖主要来源价格迅速调整到位

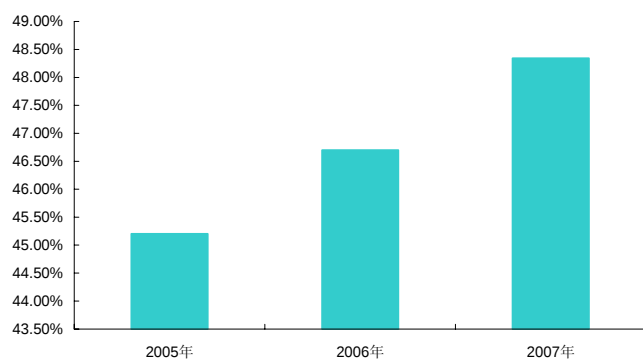
无论广州、深圳还是重庆市场，价格始终是主导成交变化的很重要因素。在我们跟踪楼盘中，广宇发展的鲁能星城项目从原来的 5700 元多下跌到 4200 元起价，价格明确调整带来的持续旺销。而保利的中环广场项目同样采取低价入市策略也取得了销售开门红，未来入市的保利紫薇花园也将向下调整销售价格，势必带来热销。

城市化进程加速支持重庆市场持续火爆

在调研重庆市场的客户来源中，我们明显发现重庆市区周边客户人数明显上升，城市核心集聚效应开始显现。而重庆区域产业受益于沿海城市产业转移，本地经济受金融危机影响具有

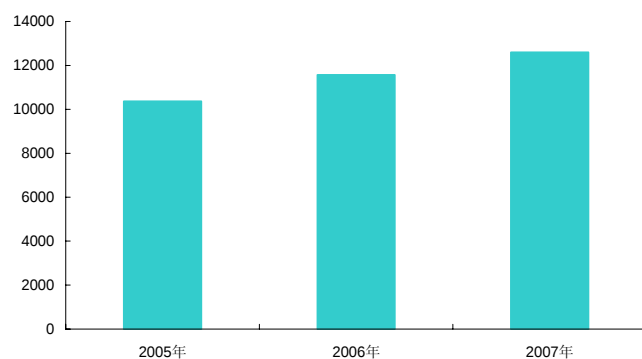
一定滞后性，人均可支配收入变化不明显。

图 55：重庆市城市化率



资料来源：CEIC，长江证券研究部

图 56：重庆人均可支配收入



资料来源：CEIC，长江证券研究部

未来预测

从长期情况判断，广州楼市底部形成已成定局。广州市场成交放量始于 2008 年中期，随着未来推盘货量的不断上升，广州市场成交将维持高位运行。特别是进入到 2009 年下半年后，去年新开工面积的迅速下降将彻底缓解市场对供给的担心，价格水平有望得到回升。

而重庆市场仍能保持良好出货水平，价格水平变化有待市场检验，但重庆仍属于较为年轻市场，未来发展空间仍然存在，我们对未来市场情况也继续表示乐观。

分析师介绍

苏雪晶，天津财经大学国际金融专业毕业，从事房地产行业研究，具有房地产企业管理经验。

对本报告的评价请反馈至长江证券机构客户部

姓名	分工	电话		E-mail
伍朝晖	副主管	(8621) 33130735	13564079561	wuzh@cjsc.com.cn
甘露	华东区客户经理	(8621) 63296362	13701696936	ganlu@cjsc.com.cn
吕洁	华东区客户经理	(8621) 33130450	13564863429	lvjie@cjsc.com.cn
杨忠	华南区客户经理	(8621) 33130737	13916835319	yangzhong@cjsc.com.cn
李靖	华北区客户经理	(8621) 63299572	13761448844	lijing2@cjsc.com.cn

投资评级说明

行业评级	报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 看好： 相对表现优于市场 中性： 相对表现与市场持平 看淡： 相对表现弱于市场
公司评级	报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期沪深 300 指数的涨跌幅为基准，投资建议的评级标准为： 推荐： 相对大盘涨幅大于 10% 谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5% ~ 10% 之间 中性： 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% 之间 减持： 相对大盘涨幅小于 -5% 无投资评级： 由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

重要声明

长江证券系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，不代表对证券价格涨跌或市场走势的确定性判断。报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

本公司及作者在自身所知情的范围内，与本报告中所评价或推荐的证券没有利害关系。本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为长江证券研究部，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。
