

行业主动权终从开发商转向政府 ——房地产月报（09 年 10 月）

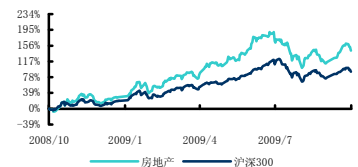
报告要点

- 令人欣慰的 10 月，地产股终于摆脱了前段的颓势，又来到一个比较关键的关口。10 月成交量整体是超市场预期，4 大城市部分城市惊人反弹，有的虽整体没有大幅度环比上升，其原因是统计的时间本身有限，有假期因素的影响，同比看提升很明显。我们仍认为 4 季度是供给释放的过程，成交量整体水平将维持相对高位，目前应关注 2 套房政策收紧后对市场冲击。按照今年以来政府调控的脉络来判断，今年地产调控政策可能时间会比较提前，但手段仍符合新的思路——重视对供给端的调控。住房保障、加大土地供给和开发等抑制需求的方法，历史上已证明是错误的，政府应不会重复犯错。三季度行业整体主动权掌握在开发商手中，但价格快速上涨将这种权利转向政府。
- 上个月我们强调的二线省会城市的投资机会得到市场响应，究其根本就是大家对城市化投资思路的认同。我们也逐步挖掘了 ST 东源、冠城大通、栖霞建设、福星股份、华发股份等公司的价值，预计该趋势能在整体 4 季度得到延续。
- 本月市场成交方面，北京月度的网上期房签约面积约 128 万平米，与上月相比基本持平，较之去年同期水平同比增长 63%，同比上涨幅度仍然维持高位。上海一手房月度成交 245 万平米，与上个月相比环比上涨 20% 左右，同比则继续大幅上涨 194%。广州一手住宅成交环比大幅上涨，同比增长 257%，回升势头很强。深圳一手住宅成交环比大幅上涨 49%，成交 50 万平方米左右，同比继续上涨 37%。本月土地出让比之上个月有所减少，本月杭州出让较多，北京、上海等地本月出让居住用地较少，属于 9 月份疯狂后的暂时平静。
- 11 月整体地产公司的机会来自于对政策的明朗，悬在头上的调控压力只有散去，股票才能有相对的反映，这点在大的地产公司上尤其明显。我们统计了即将到期的政策统计，在众多政策中，我们认为最重要的还是一套房七折和买房送户口政策，这两项优惠措施最为明显，也最为有效。其他的政策即使退出，对楼市影响仍需观察。

行业内重点公司推荐

公司代码	公司名称	投资评级
600048	保利地产	推荐
000002	万科 A	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

PE
PB
EV/EBITDA
PE
PB
EV/EBITDA

相关研究

《重组公司探秘—分享行业资本化盛宴》
2009-10-20
《供给瓶颈缓解下的楼市—房地产月报（09 年 9 月）》2009-10-9
《中国房地产政策研究系列之二—REITs 专题》
2009-10-8

分析师：

苏雪晶
(8621)68751692
suxj@cjsc.com.cn

联系人：

杨靖凤
(8621) 68751636
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	9
上海市情况	13
广州市情况	16
深圳市情况	18
重点城市土地有偿出让观察	20
月度行业公司重要信息	23
公司动态	26
行业重点上市公司估值指标与评级变化	33
每月观察	34

图表目录

图 1: 美国住宅开工和许可套数（截至 09-09-30）	5
图 2: 美国单户住宅销售套数和均价（截至 09-09-30）	5
图 3: 英国房价和新房私人订单（截至 09-09-30）	5
图 4: 莫斯科房价（截至 09-08-31）	5
图 5: 法国（截至 09-06-30）	6
图 6: 法国（截至 09-06-30）	6
图 7: 东京一二手公寓成交量（截至 09-08-31）	6
图 8: 东京一二手公寓成交价（截至 09-08-31）	6
图 9: 新加坡中心城区成交量（截至 09-10-28）	6
图 10: 新加坡中心城区成交价（截至 09-10-28）	6
图 11: 香港住宅 A 和 E 类住宅价格（截至 09-08-31）	7
图 12: 香港住宅成交量和新开工量（截至 09-09-30）	7
图 13: 国房景气指数	7
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: 月度住宅期房网上签约面积	9
图 21: 新建商品房价格指数图	9
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: 北京保障性住房成交比例	10
图 25: 北京一手住宅分区域周成交均价	10
图 26: 月度一手房成交量-上海	13
图 27: 新建商品房价格指数-上海	13
图 28: 浦东月度一手住宅成交面积	13
图 29: 嘉定月度一手住宅成交面积	13
图 30: 普陀月度一手住宅成交面积	14
图 31: 静安月度一手住宅成交面积	14
图 32: 卢湾淮海路二手房均价	14
图 33: 长宁中山公园二手房均价	14
图 34: 浦东世纪公园二手房均价	14
图 35: 闵行地铁沿线二手房均价	14
图 36: 月度一手住宅交易面积-广州	16
图 37: 新建商品房价格指数-广州	16
图 38: 广州存量房销售价格	16
图 39: 广州存量房租租赁价格	16
图 40: 荔湾一手住宅成交量	17

图 41: 天河一手住宅成交量	17
图 42: 番禺一手住宅成交量	17
图 43: 花都一手住宅成交量	17
图 44: 月度一手住宅预售面积-深圳	18
图 45: 新建商品房价格指数-深圳	18
图 46: 深圳存量房销售价格	19
图 47: 深圳存量房租价格	19
图 48: 宝安一手房住宅成交量和累计成交价格	19
图 49: 龙岗一手房住宅成交量和累计成交价格	19
图 50: 福田一手房住宅成交量和累计成交价格	19
图 51: 南山一手房住宅成交量和累计成交价格	19
图 52: 全国土地购买与开发累计面积同比增长率	21

表 1: 目前预售的北京经济适用住房、两限房项目	11
表 2: 北京楼盘销售情况 (09 年 10 月份)	12
表 3: 上海楼盘销售情况 (09 年 10 月份)	15
表 4: 广州楼盘销售情况 (09 年 10 月份)	17
表 5: 深圳楼盘销售情况 (09 年 10 月份)	20
表 6: 地方政府 09 年来政策措施统计	24
表 7: 房地产上市公司相关增持计划统计	30
表 8: 资本化路径之借壳上市	31
表 9: 2008 年以来上市公司融资进度跟踪统计	31
表 10: 行业重点上市公司估值指标与评级变化	33
表 11: 08 年 9 月以来信贷基准利率调整表	34
表 12: 08 年以来的优惠政策	34

写在前面的话

令人欣慰的 10 月，地产股终于摆脱了前段的颓势，又来到一个比较关键的关口。10 月成交量整体是超市场预期，4 大城市部分城市惊人反弹，有的虽整体没有大幅度环比上升，其原因是统计的时间本身有限，有假期因素的影响，同比看提升很明显。我们仍认为 4 季度是供给释放的过程，成交量整体水平将维持相对高位，目前应关注 2 套房政策收紧后对市场冲击。

同时上个月我们强调的 2 线省会城市的投资机会得到市场响应，究其根本就是大家对城市化投资思路的认同。我们也逐步挖掘了 ST 东源、冠城大通、栖霞建设、福星股份、华发股份等公司的价值，预计该趋势能在整体 4 季度得到延续。

按照今年以来政府调控的脉络来判断，今年地产调控政策可能时间会比较提前，但手段仍符合新的思路——重视对供给端的调控。住房保障、加大土地供给和开发等抑制需求的方法，历史上已证明是错误的，政府应不会重复犯错。三季度行业整体主动权掌握在开发商手中，但价格快速上涨将这种权利转向政府。

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 09-09-30）



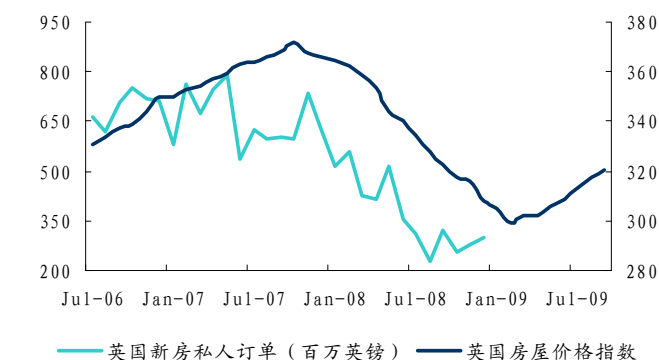
资料来源：Bloomberg

图 2：美国单户住宅销售套数和均价（截至 09-09-30）



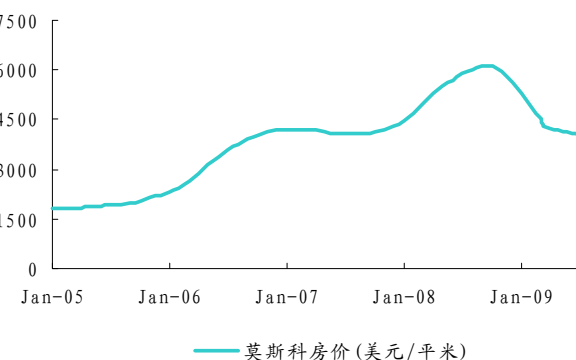
资料来源：CEIC

图 3：英国房价和新房私人订单（截至 09-09-30）



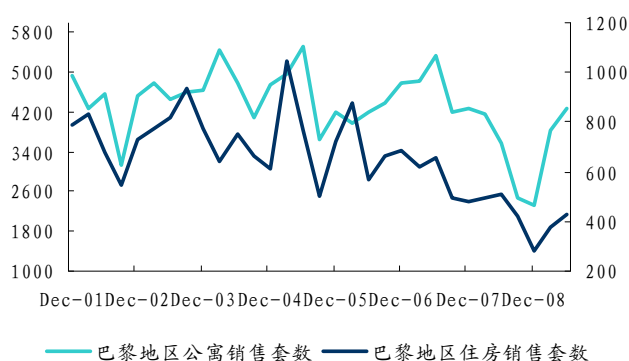
资料来源：CEIC

图 4：莫斯科房价（截至 09-08-31）



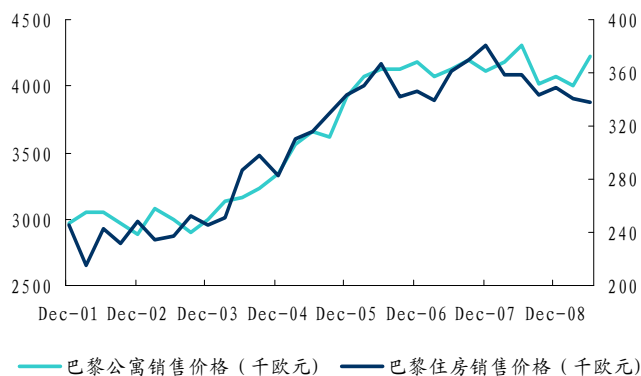
从最新的海外数据上看，房地产业正缓慢复苏，但复苏的步伐并没有预期的迅速。三季度以来，美国和日本市场的房地产数据出现一定程度的反复，加速回暖尚待时日。当然也有一些振奋人心的消息，香港房地产市场正加速回暖。

图 5：法国（截至 09-06-30）



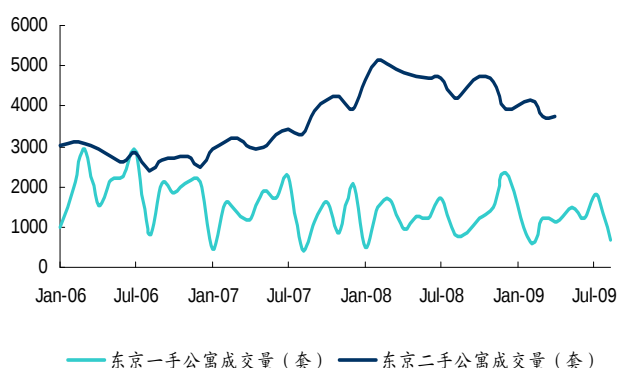
资料来源：CEIC

图 6：法国（截至 09-06-30）



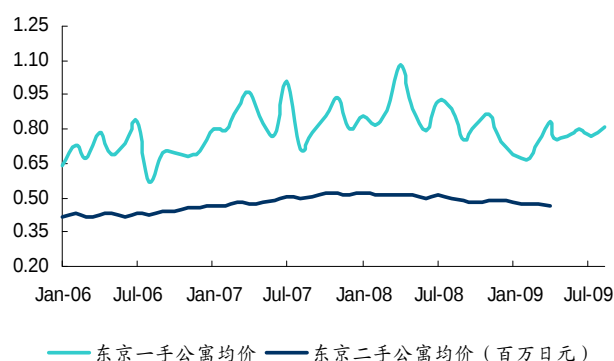
资料来源：CEIC

图 7：东京一二手公寓成交量（截至 09-08-31）



资料来源：CEIC

图 8：东京一二手公寓成交价（截至 09-08-31）



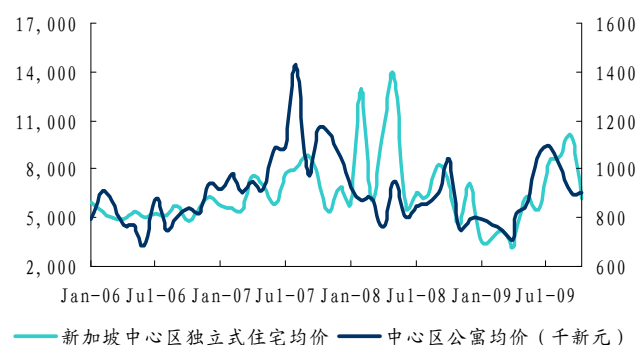
资料来源：CEIC

图 9：新加坡中心城区成交量（截至 09-10-28）



资料来源：CEIC

图 10：新加坡中心城区成交价（截至 09-10-28）

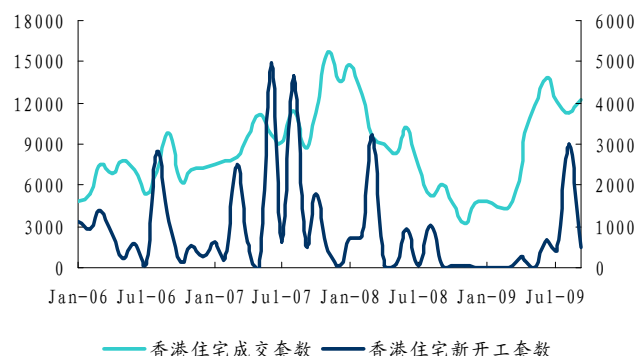


资料来源：CEIC

图 11: 香港住宅 A 和 E 类住宅价格 (截至 09-08-31)



图 12: 香港住宅成交量和新开工量 (截至 09-09-30)



资料来源: CEIC

资料来源: CEIC

7 月份以来, 美国住宅开工数和住宅获建筑许可数均比较稳定, 9 月份, 美国住宅开工数环比小幅上升 0.51%, 住宅获建筑许可数环比小幅下滑 0.86%。美国单户住宅销售套数低于市场预期, 9 月份仅销售 31000 套, 环比下滑 16.22%。销售情况的意料下滑和新开工的停滞不前都给市场泼了一盆冷水, 美国房地产市场加速复苏尚待时日。

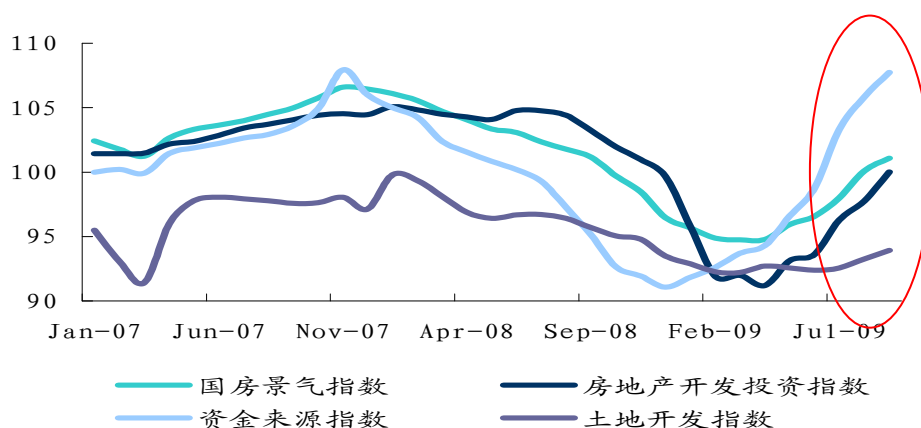
日本市场的表现也出现了一些反复。东京一手公寓成交量 8 月环比下滑 61.27%, 同比下滑 15.11%。一手公寓成交价格 8 月环比小幅上升 5.22%。成交量大幅下挫, 成交价格有所上升, 日本市场的复苏还有待观察。

香港市场的表现较好, 香港住宅成交套数连续 6 个月同比上升, 8 月和 9 月的同比涨幅更是超过 100%。香港住宅新开工数同比连续 3 个月大幅上升, 9 月份同比上升幅度达到 655.38%。香港 A 类住宅价格连续 6 个月环比小幅上升, 时隔将近一年后同比首次上升, 9 月 A 类住宅价格同比上升 7.48%。

全国楼市俯瞰

十月份市场成交与九月份相比稳中有升, 市场再次显现“金十”。其中北京成交基本上与上月持平, 而上海、广州、深圳环比均实现了大幅增长。从目前市场来看, 供给在逐步的释放, 我们认为未来成交有望维持。

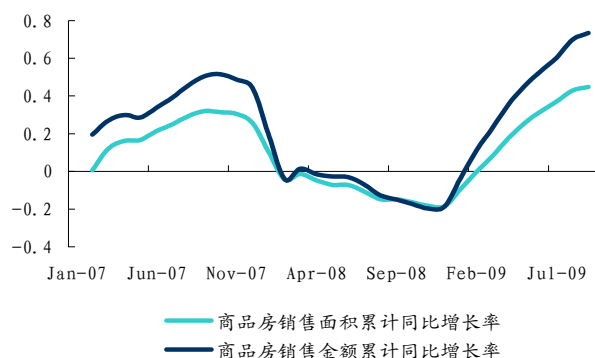
图 13: 国房景气指数



数据来源：国家发改委，长江证券研究部

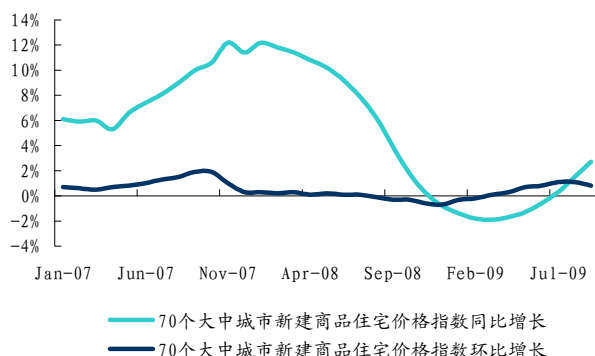
九月份从国房景气指数来看，国房景气指数连续上涨，由上个月的 100.08 上升到本月的 101.08。在其他分类指数方面，开发投资指数由上个月的 97.75 上涨至本月的 100.01，开发指数首次回升至 100 以上。资金来源指数加速上升至 107.75，已经超过 07 年的高点，显示市场资金活跃。购置土地指数持续小幅度上升。

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 16：新建商品住房价格指数-全国



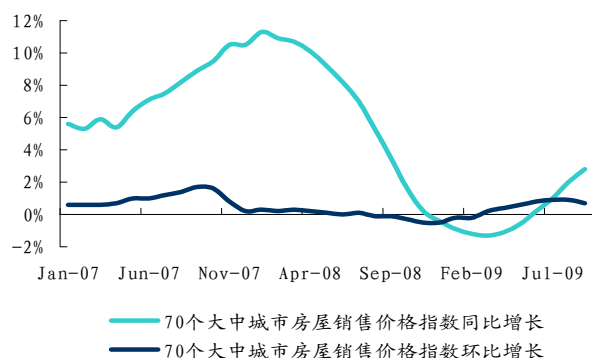
资料来源：国家发改委，长江证券研究部

9 月份的全国商品房销售面积累计同比增长 44.77%，这一数据自从三月份由负转正以来连续七个月快速上涨，而且上涨的速度一直在加快。在销售金额方面，9 月份全国商品房销售销售金额累计同比上升 73.39%，累计销售金额的上涨超过累计销售面积上涨幅度，这说明商品房价格方面同比上涨很明显。从 70 个大中城市的成交价格指数来看，9 月份价格指数同比上涨了 2.8%，这和目前房价上涨的趋势相吻合。在环比方面与上个月持平，为 0.7%，连续七个月上涨。

9 月份新建商品住宅价格指数方面，本月在同比方面上涨 2.7%，继上六月份首次由负增长转为正增长后上涨幅度一直在加大；在环比方面，小幅上涨 0.8%。9 月份二手房住宅价格指数同比上涨 3.8%，连续六个月持续上涨。9 月份的二手房价格指数环比方面上涨 0.5%。

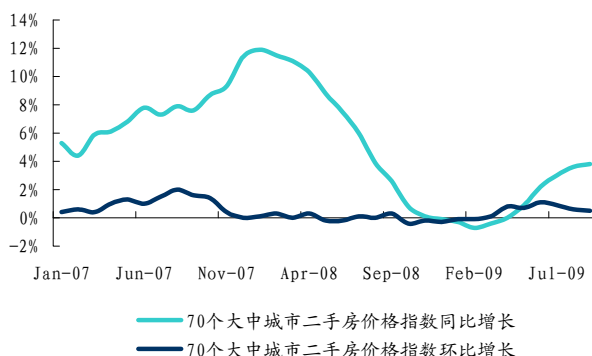
我们在九月份的月报中预计接下来房价依然会是小幅上涨，从目前数据来看我们的判断是正确的。9 月份的数据显示全国整体性房价上调明显。目前市场关心的是年底政策是否会退出，我们认为只要目前房价不过度上涨政策有可能得到维持。

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

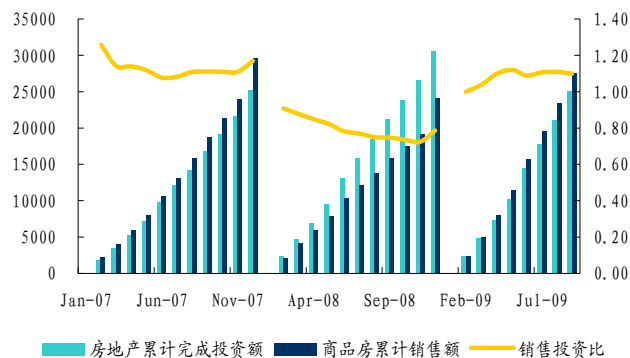
图 17：二手住房价格指数-全国



资料来源：国家发改委，长江证券研究部

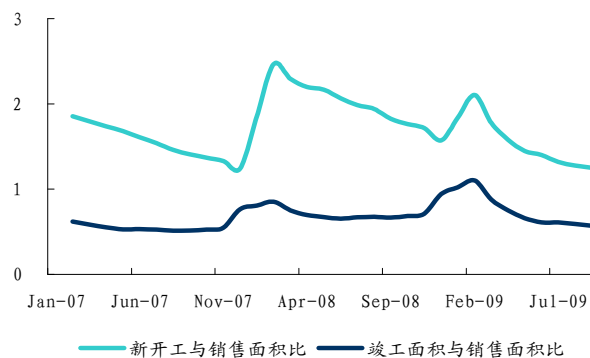
以下我们通过对比销售额和投资额，新开工面积和销售面积，竣工面积和销售面积，以了解目前房地产市场的供需水平。

图 18：商品房供求关系资金图



资料来源：Wind，长江证券研究部

图 19：供求关系面积比较图



资料来源：Wind，长江证券研究部

数据表明在销售投资比方面，07年整年的年均基本维持在1.1的水平，表明供给偏紧。08年则下降到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。08年整年平均水平来看，销售要小于投资，显示供过于求。

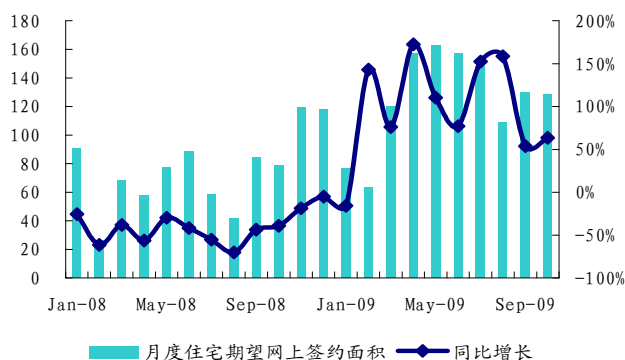
今年以来，此比例恢复到接近07年的平均水平，目前均值为1.08。从最新的9月份数据上看，销售投资比率比上个月下降，水平与07年均值相差无几，供给仍然偏紧。

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，整体上看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，我们可以看到曲线向上的幅度较高，供给相对需求宽松很多。从竣工面积与销售面积对也可以看出这样的趋势，07年竣工面积远小于销售面积，进入08年后这个趋势没有持续。

09年以来此曲线快速下降，且目前趋势没有改变的迹象，九月份的数据更是进一步下降，显示出需求旺盛。

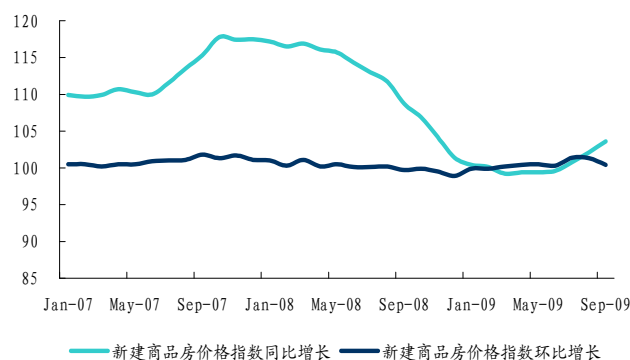
北京市情况

图 20：月度住宅期房网签签约面积



资料来源：北京市房地产交易管理网，长江证券研究部

图 21：新建商品房价格指数图



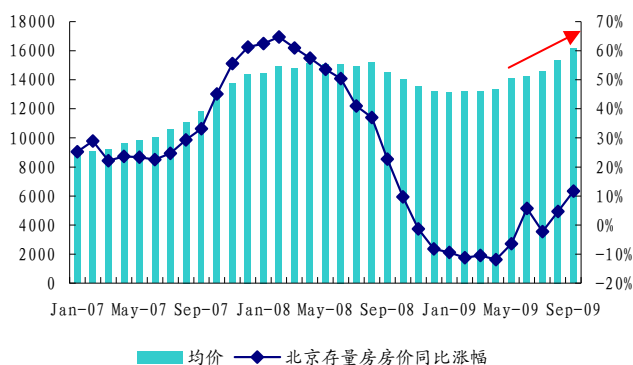
资料来源：北京市房地产交易管理网，长江证券研究部

十月份北京月度的网上期房签约面积约 128 万平方米，与上月相比基本持平，较之去年同期水平同比增长 63%，同比上涨幅度仍然维持高位。

从新建商品房价格指数上看，九月份同比上涨了 3.6%，上涨幅度发生较大的变化，这与近期高价房成交较多有关，环比继续上升 0.4%。环比方面自三月份以来连续上涨。

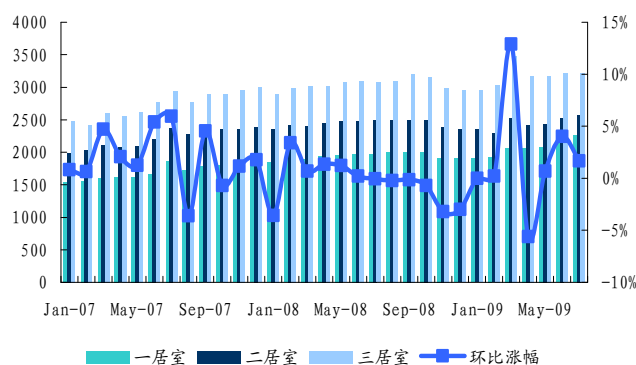
从存量房销售价格来看，九月份均价上涨至 16161，同比上涨了 11.66%，环比则继续小幅度上涨。在存量房租赁价格方面，七月份租赁价格分别为一居室 2256 元，二居室 2571 元，三居室 3210 元，环比上涨 1.67%。

图 22：北京存量房销售价格



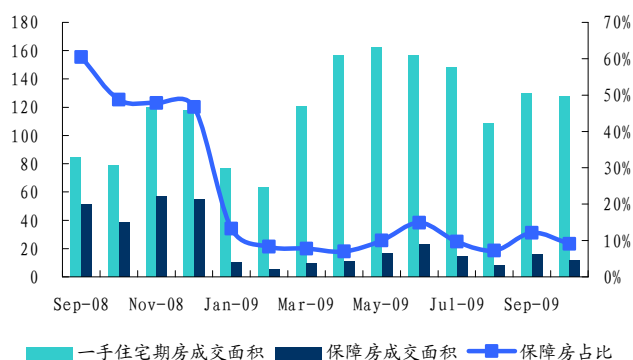
资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 23：北京存量房租赁价格



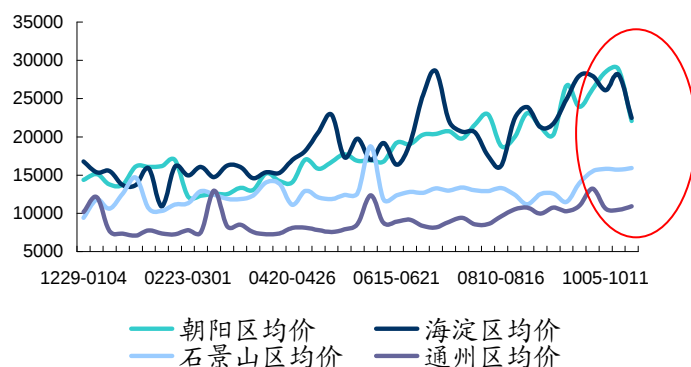
资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 24：北京保障性住房成交比例



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

十月份的保障性住房成交 11.64 万平方米，环比上个月下降了接近 30%，占总成交面积的 9%。在区域成交均价方面，十月份以来各区域的成交均价基本上处于稳中有升。

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。

十月份北京保障性住房推出三个项目，累计加推接近 24 万平方米，预计接下来有可能会推出更多的项目。

表 1：目前预售的北京经济适用住房、两限房项目

项目名称	区域	预售证号	发证时间	准许销售面积
京贸家园	通州	京房售证字(2009)限 20 号	2009-10-31	160937.3
金隅嘉和园	昌平	京房售证字(2009)限 19 号	2009-10-23	27765.94
泰华龙旗广场	昌平	京房售证字(2009)限 18 号	2009-10-23	54023.99
郭庄子家园	丰台	京房售证字(2009)限 17 号	2009-9-27	100250.78
金隅嘉和园	昌平	京房售证字(2009)限 16 号	2009-9-25	37136.72
石景嘉园	石景山	京房售证字(2009)经 15 号	2009-9-13	77460.85
上庄三嘉信苑	海淀	京房售证字(2009)经 14 号	2009-9-9	79484.53
溪城家园(推广名: 溪城家园)	昌平	京房售证字(2009)限 13 号	2009-8-21	68290.37
麓景嘉园(推广名: 凤凰麓景)	海淀	京房售证字(2009)经 12 号	2009-8-21	110898.33
成寿寺西里(推广名: 成寿寺二期)	丰台	京房售证字(2009)经 11 号	2009-8-6	32686.51
溪城家园(推广名: 溪城家园)	昌平	京房售证字(2009)限 10 号	2009-8-2	57715.08
东亚瑞晶苑(推广名: 东亚瑞晶苑)	通州	京房售证字(2009)限 9 号	2009-7-26	59854.73
时代新苑(推广名: 时代新苑)	昌平	京房售证字(2009)限 8 号	2009-7-25	40030.49
永华南里(推广名: 艺苑桐城)	大兴	京房售证字(2009)限 7 号	2009-7-22	13052.98
双路小区(推广名: 双路小区)	延庆县	京房售证字(2009)限 6 号	2009-7-12	5101.88
妫河丽景家园(推广名: 妫河丽景)	延庆县	京房售证字(2009)限 5 号	2009-7-10	2546.72
新城康居家园	通州	京房售证字(2009)经 4 号	2009-6-18-	119394.55
美和园(推广名: 金隅·美和园)	海淀	京房售证字(2009)限 3 号	2009-5-27	24380.27
翠成馨园(推广名: 翠成馨园)	朝阳	京房售证字(2009)经 2 号	2009-4-30	34697.62
美和园(推广名: 金隅·美和园)	海淀	京房售证字(2009)限 1 号	2009-3-29	3356.79
首开畅心园(推广名: 首开畅心园)	朝阳	京房售证字(2008)经 20 号	2008-12-20	16028.83
首钢·金顶阳光(推广名: 首钢·金顶阳光)	石景山	京房售证字(2008)限 19 号	2008-12-7	189889.47
富力阳光美国(推广名: 富力阳光美国)	朝阳	京房售证字(2008)限 18 号	2008-11-30	118364.14
首开畅心园(推广名: 首开畅心园)	朝阳	京房售证字(2008)经 17 号	2008-11-21	124749.55
保利嘉园(推广名: 保利嘉园)	朝阳	京房售证字(2008)限 16 号	2008-10-18	323259.17
美和园(推广名: 金隅·美和园)	海淀	京房售证字(2008)限 15 号	2008-10-17	60617.12
北辰常营名苑(推广名: 北辰福第)	朝阳	京房售证字(2008)限 14 号	2008-10-11	293110.48
首钢·金顶阳光(推广名: 首钢·金顶阳光)	石景山	京房售证字(2008)限 13 号	2008-9-30	156378.98
瑞旗家园(推广名: 住总旗胜家园)	昌平	京房售证字(2008)限 12 号	2008-9-26	367099.17
红狮家园(推广名: 馨家园)	丰台	京房售证字(2008)限 11 号	2008-9-14	137459.47
美和园(推广名: 金隅·美和园)	海淀	京房售证字(2008)限 10 号	2008-9-14	33596.32
大方居(推广名: 大方居)	通州	京房售证字(2008)限 9 号	2008-9-11	520083.88
鸿业兴园(推广名: 鸿业兴园二区)	丰台	京房售证字(2008)限 8 号	2008-9-6	197842.76
宋家庄家园(推广名: 宋家庄家园)	丰台	京房售证字(2008)经 7 号	2008-8-24	247512.8
住欣家园(推广名: 住欣家园)	朝阳	京房售证字(2008)经 6 号	2008-8-8	200856.31

富力阳光美国(推广名: 富力阳光美国)	朝阳	京房售证字(2008)限 5 号	2008-7-31	105060.76
常营丽景园(推广名: 金隅·丽景园)	朝阳	京房售证字(2008)经 4 号	2008-7-31	198069.85
龙锦苑(推广名: 回龙观文化居住区后期)	昌平	京房售证字(2008)经 2 号	2008-1-25	163769.79

数据来源: 网上房地产; 长江证券研究部

10 月北京我们跟踪的主要开发商方面, 万科在昌平区继续推出创新园, 此次推出 63809 平米, 目前均价 10158, 目前销售率达到 36%。保利海淀区继续推出冷泉林语山庄, 本次推出面积 23136 平米。招商方面, 11 月 1 号继续推出公园 1872, 本次推出 29042 平米。

在旧楼盘销售方面, 十月份表现较好抢眼的有万科于 10 月 18 号推出的创新园, 其在十月份销售了 23135 平米, 东台居 10 月也表现不俗销售 6267 平米。保利方面, 冷泉林语山庄本月表现出错, 另外金地名京也有很好的销售表现。此外, 亿城方面, 马连洼竹园近期销售较为火爆, 均价已经超过了 27000。

表 2: 北京楼盘销售情况 (09 年 10 月份)

区域	楼盘名称	类型	发证时间	准许销售面积	至 10 月份已签约面积	10 月份签约面积	至 10 月份签约面积占比	累计成交均价
万科								
昌平	创新园	高层	2009-10-18	63809	23135	23135	36.26%	10158
顺义	望泉家园	毛坯	2009-5-10	18802	17480	0	92.97%	8359
丰台	中粮万科-假日风景家园	板楼精装修	2009-2-26	50284	39741	2189	79.03%	16939
丰台	中粮万科-假日风景	普住	2008-11-28	12423	11390	928	91.69%	14857
朝阳	东台居	住宅	2008-9-3	100699	42204	6267	41.91%	27553
丰台	中粮万科-假日风景	普住	2008-7-31	42085	41313	1997	98.17%	14215
丰台	中粮万科-假日风景	普住	2008-5-2	27155	26983	0	99.37%	14754
昌平	金隅·万科城	商住	2008-4-27	169785	161130	0	94.90%	7355
保利								
海淀	冷泉林语山庄		2009-10-31	23136		0	0.00%	
海淀	冷泉林语山庄	板楼	2009-8-9	14800	13935	2637	94.16%	15728
海淀	冷泉林语山庄	板楼	2009-6-13	106651	90870	146	85.20%	12982
海淀	百合花园	商住	2008-6-14	152882	130876	0	85.61%	15470
朝阳	保利香槟花园	普住	2007-9-27	44567	38030	0	85.33%	17192
金地								
朝阳	金地名京	公寓	2008-5-25	49404	48347	1506	97.86%	20074
朝阳	金地名京	住宅	2008-2-2	24758	24009	436	96.98%	17845
招商								
朝阳	公园 1872	住宅	2009-11-1	29042				

朝阳	公园 1873	公寓	2008-6-27	57285	54968	0	95.95%	24122
朝阳	公园 1872	公寓	2008-4-26	19326	18704	432	96.78%	21703

北京城建

朝阳	北苑家园望春园 5-7 号楼	住宅	2009-4-15	57176	57041	0	99.76%	10265
----	----------------	----	-----------	-------	-------	---	--------	-------

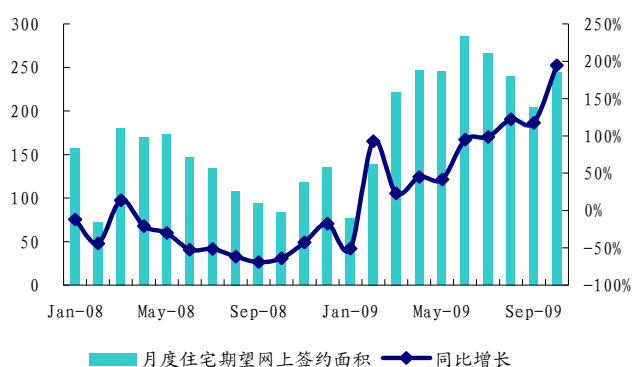
亿城

海淀	马连洼竹园	住宅	2009-10-1	12636	2578	2578	20.40%	27212
海淀	马连洼竹园	住宅	2009-9-13	15092	10379	2590	68.77%	27319
海淀	西山华府	别墅	2009-8-2	14278	11707	1360	81.99%	26466
海淀	西山华府	别墅	2008-8-15	52081	51727	0	99.32%	18545

数据来源：北京市房地产管理交易网

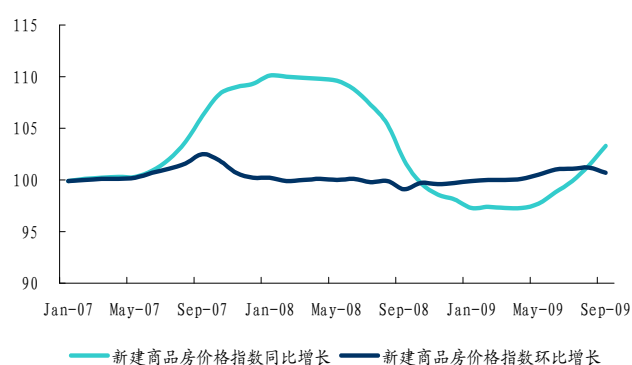
上海市情况

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

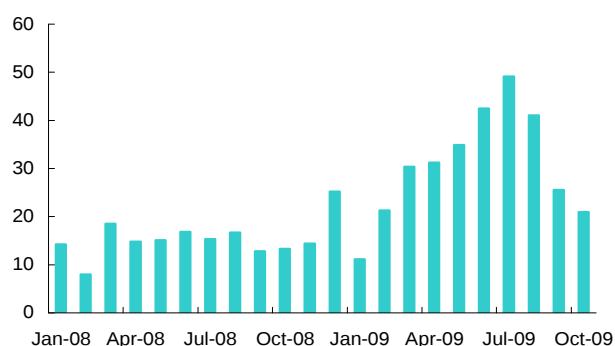
图 27：新建商品房价格指数-上海



资料来源：国家发改委，长江证券研究部

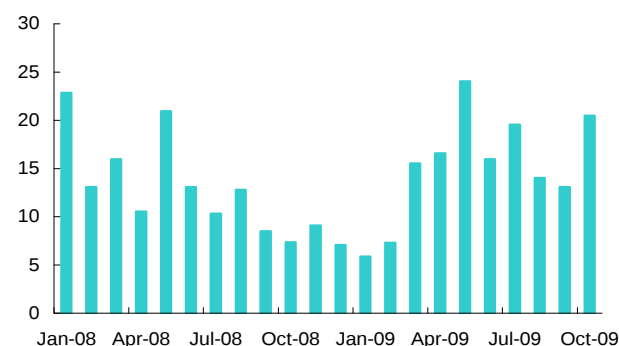
十月份上海一手房月度成交 245 万平方米，与上个月相比环比上涨 20% 左右，同比则继续大幅上涨 194%。九月份上海新建商品房价格同比方面大幅上扬 3.3%；环比方面上涨 0.7%。我们预计未来房价维持稳定的概率偏大，但此指数将上涨。

图 28：浦东月度一手住宅成交面积

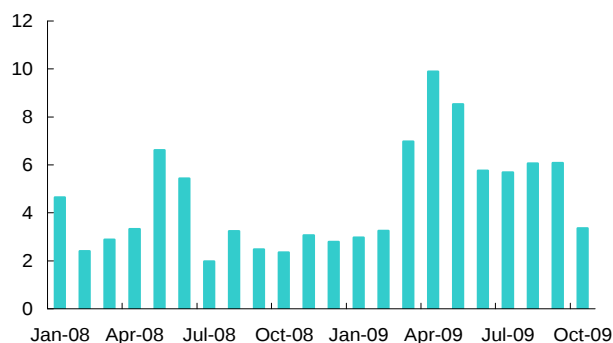


资料来源：长江证券研究部

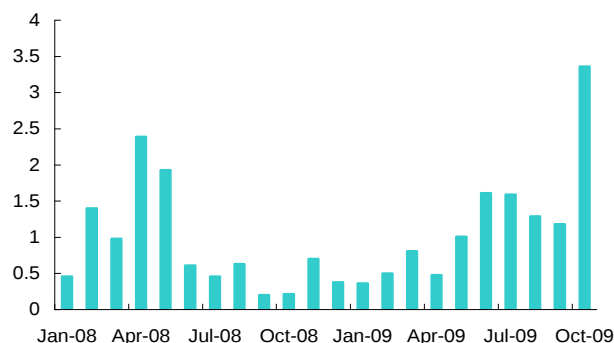
图 29：嘉定月度一手住宅成交面积



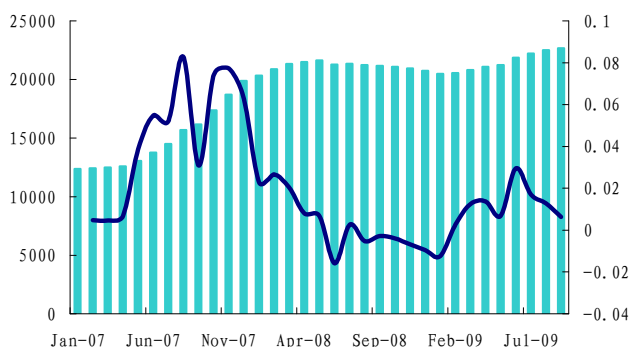
资料来源：长江证券研究部

图 30: 普陀月度一手住宅成交面积


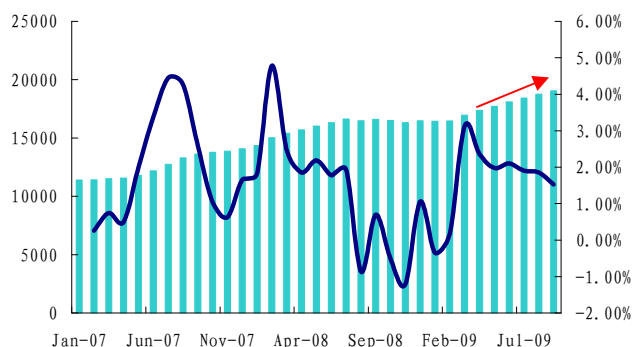
资料来源: 长江证券研究部

图 31: 静安月度一手住宅成交面积


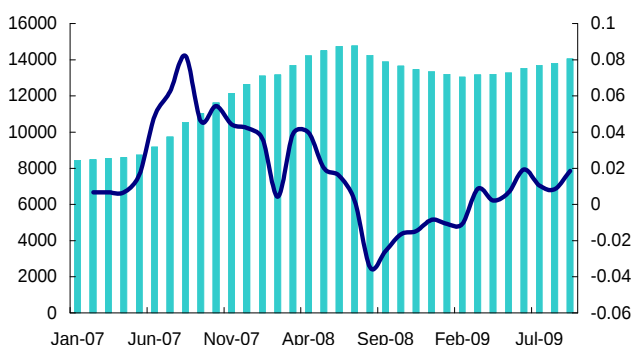
资料来源: 长江证券研究部

图 32: 卢湾淮海路二手房均价


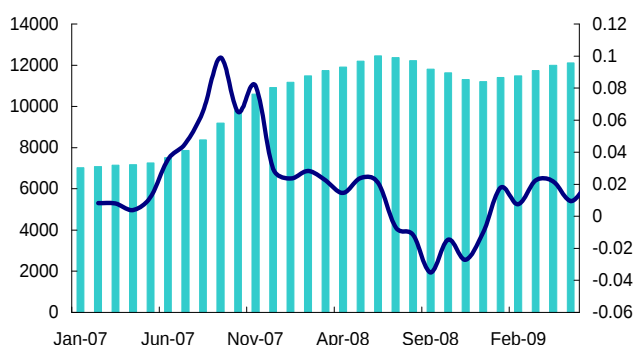
资料来源: 上海市二手房价格指数, 长江证券研究部

图 33: 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 34: 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 35: 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

十月份我们跟踪的四个区域中成交方面, 嘉定与静安区环比实现了上涨, 而浦东和普陀区下幅度下降。

从二手房的统计来看, 九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, 今年以来二手房房价一直处于稳步上升的态势。除浦东世纪公园板块外, 我们跟踪的其他三个区域成交均价回升的速度较快, 而中山公园与淮海路板块都已经超过了前期的高点, 闵行地铁沿

线的二手房均价目前也接近前期高点了。

上海十月份新开的楼盘有万科在闵行区继续推出阳光苑，目前该项目累计推盘超过了 15 万平米，销售率达到了 96%，销售均价为 8409。另外保利叶都也继续推出新盘，目前该项目累计推盘超过了 16 万平米，销售均价超过了 15000，目前该项目累计消化率接近 100%，基本上推出来就售罄。

在旧楼盘方面，万科方面，本月销售表现的较好的有阳光苑和白马花园，已推出的楼盘基本上都售罄了。保利方面，叶都表现不俗，月销售超过四万平米。金地的格林风范城、招商南桥雅苑本月都有 3000 平米以上的销售。

表 3：上海楼盘销售情况（09 年 10 月份）

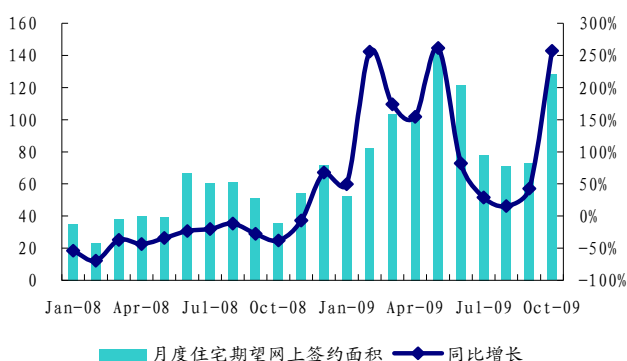
区域	楼盘名称	类型	最近一次推盘时间	至 10 月末售面积	至 10 月份已售面积	10 月销售面积	至 10 月销售面积占比	至 10 月累计成交均价
万科								
闵行	阳光苑	住宅	2009-10-24	5411	147076	1049	96%	8409
松江	白马花园	多层	2009-8-7	0	32326	1426	100%	17320
松江	南都白马花园	公寓	2009-7-25	0	35720	768	100%	12587
保利								
南汇	保利林语溪苑 P1	高层	2009-9-19	706	37711	1325	98%	14998
南汇	保利林语溪苑别墅（康桥镇 4 街坊 1/27 丘）	别墅	2009-7-30	2439	29061	0	92%	28240
南汇	保利林语溪苑（高层）	高层	2009-9-19	636	36054	1059	98%	14179
宝山	保利叶都	高层	2009-10-17	2380	158343	44716	99%	15190
宝山	叶都一期	普住	2009-3-28	3121	67290	0	96%	13866
嘉定	保利海上五月花城	洋房 / 别墅	2009-5-30	968	159977	0	99%	9981
嘉定	保利海上五月花（二期）	洋房 / 别墅	2008-8-29	463	81490	122	99%	10384
松江	保利西子湾城 2	公寓	2009-6-18	657	38475	18	98%	8830
金地								
嘉定	金地格林风范城	公馆 / 洋房	2009-7-18	40534	602140	3001	94%	12758
浦东	金地未未来	普住	2008-8-22	1275	128687	0	99%	15106
浦东	湾流域城	公寓	2009-9-25	15522	76195	3514	83%	17406
浦东	金地湾流域 1	公寓	2008-8-16	5099	39663	917	89%	21592
浦东	金地湾流域 2	洋房	2008-8-16	0	23540	0	100%	15322
招商								
奉贤	招商南桥雅苑	高层	2009-8-25	29938	68443	7451	70%	10407

宝山	海德花园	别墅	2008-11-6	5259	32363	658	86%	13281
华侨城								
闵行	新浦江城二期	多种	2009-9-26	23019	5966	5533	21%	26442
闵行	新浦江城二期	多种	2009-9-26	24750	4354	3892	15%	26572

数据来源：上海网上房地产

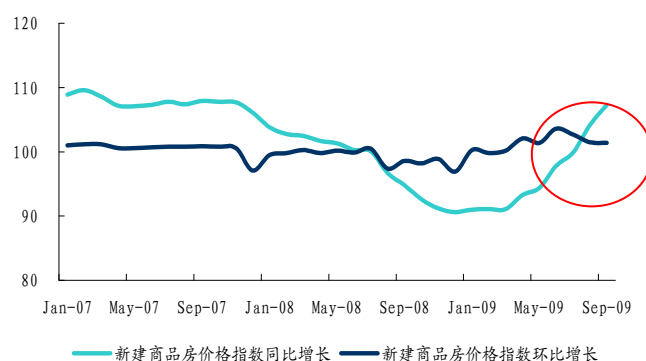
广州市情况

图 36：月度一手住宅交易面积-广州



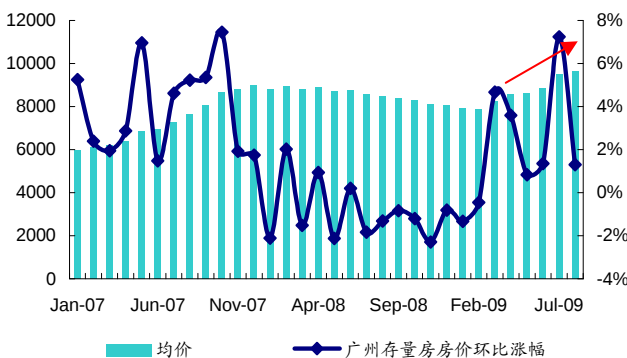
资料来源：阳光家缘网，长江证券研究部

图 37：新建商品房价格指数-广州



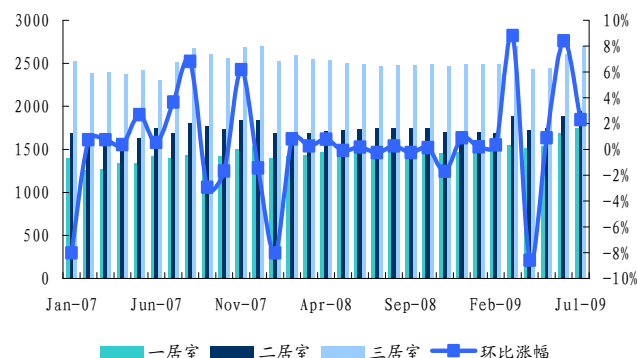
资料来源：国家发改委，长江证券研究部

图 38：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 39：广州存量房租租赁价格

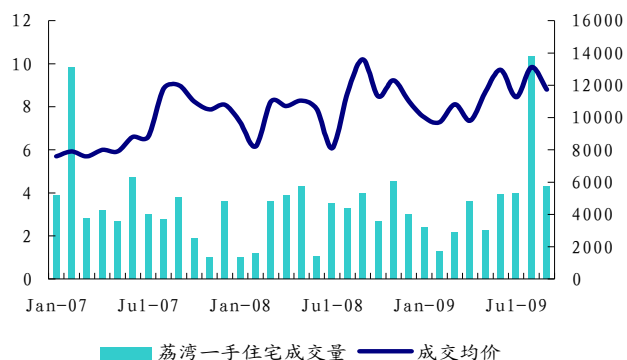


资料来源：中房指数，长江证券研究部

十月份广州一手住宅成交环比大幅上涨，本月总成交 128 万平米，同比增长 257%，回升势头很强。九月份新建商品房价格指数方面，环比方面上升了 1.4%，同比方面，继上个月大幅上涨后，本月继续大幅上升了 7.3%，这是连续两个月的正增长，预计这个增长势头将会维持。八月份在存量房的销售价格来看，成交均价为 9625 元/平米，目前已经超过 07 年的高点。

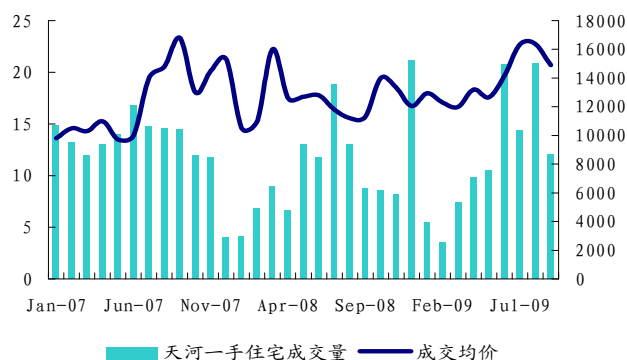
在存量房租租赁价格方面，一居室，二居室，三居室的租赁价格分别为 1750 元，1950 元，2700 元，均价环比上涨 2.3%。通过我们关注的几个区域的成交来看，九月份月份我们跟踪的四个区域来看价格都发生了不同幅度的上涨，但是成交量是下跌的，这也与我们上个月跟踪的数据相吻合。

图 40：荔湾一手住宅成交量



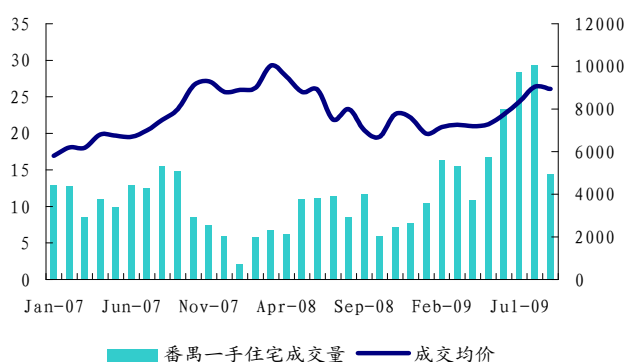
资料来源：长江证券研究部

图 41：天河一手住宅成交量



资料来源：长江证券研究部

图 42：番禺一手住宅成交量



资料来源：长江证券研究部

图 43：花都一手住宅成交量



资料来源：长江证券研究部

表 4：广州楼盘销售情况（09 年 10 月份）

区域	楼盘名称	类型	发证时间	批准预售面积	至 10 月份 已售面积	10 月销售 面积	至 10 月销 售面积占比
招商							
番禺	金山谷花园爱榕街 26-28 栋	高层	2009-4-17	34654	32772	250	94.57%
万科							
荔湾	万科柏悦湾 T3 栋	高层洋房	2009-9-24	17540	13547	10232	77.23%
番禺	万科金色城品苑品院街 2、3，品泉街 7、8 号	高层洋房	2008-6-20	25547	19085	1169	74.71%
金地							
增城	荔湖城 A 区二期 16 组团(水立坊一街 1-5 号)	洋房/别墅	2008-8-8	62887	27274	9064	43.37%
增城	荔湖城 A 区二期 16 组团(水立坊一街 6-10 号)	洋房/别墅	2008-7-18	59013	35727	10659	60.54%

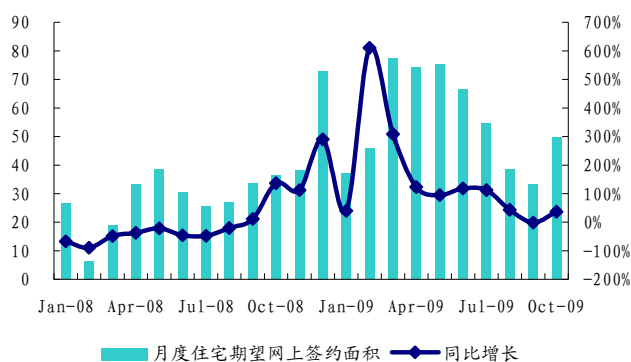
增城	荔湖城A区一期9组团 (一百坊); A区二期 14组团(后湾坊二街)	洋房/别墅	2008-6-6	13652	12301	214	90.11%
保利							
番禺	保利亚奥北苑(自编10 号楼)	住宅	2009-9-25	6431	4915	2628	76.42%
番禺	保利亚奥北苑(自编9 号楼)	住宅	2009-9-25	5987	957	957	15.98%
天河	保利中宇广场	高层	2009-9-25	27926	17372	6785	62.21%
萝岗	香之雪山庄(自编8、9 栋)	洋房	2009-7-31	19396	16312	3509	84.10%
越秀	中环广场(自编E、F、 G栋)	精装高层	2008-12-12	68823	53487	94	77.72%
萝岗	保利林语山庄8B区	精装洋房	2008-11-21	4114	2860	1148	69.52%
萝岗	香之雪山庄(自编3区、 5B区)		2008-5-22	15177	13148	861	86.63%
萝岗	香之雪山庄 自编2区 (2A/2B区)	洋房/别墅	2008-1-11	12446	12158	562	97.69%

数据来源: 阳光家缘, 搜房网

广州十月份楼盘销售较好的有万科柏悦湾, T3栋本月销售超过一万平米。金地方面主要销售的还是荔湖城A区二期, 本月销售一万两千多平米。保利方面, 保利中宇广场、香之雪山庄、保利亚奥北苑的销售均不错。

深圳市情况

图 44: 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

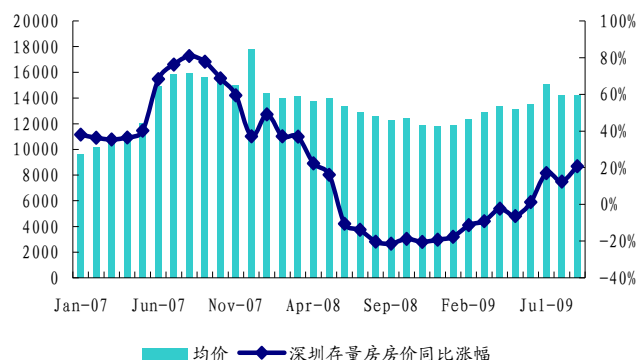
图 45: 新建商品房价格指数-深圳



资料来源: 国家发改委, 长江证券研究部

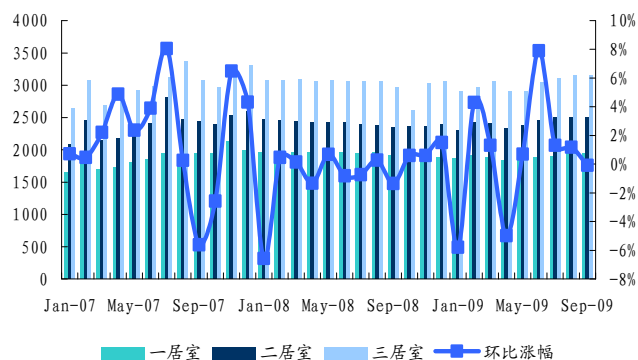
深圳十月一手住宅成交环比大幅上涨 49%，成交 50 万平方米左右，同比继续上涨 37%。在新建商品房价格指数方面，九月份同比首次出现了正增长，大幅上涨 7%。环比方面则上涨 1.5%，连续七个月上涨。

图 46：深圳存量房销售价格



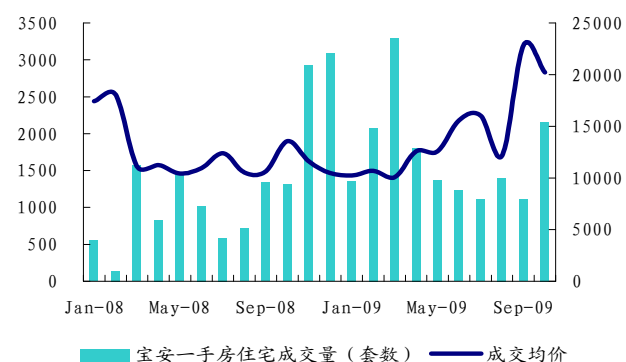
资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 47：深圳存量房租赁价格



资料来源：中房指数，长江证券研究部

图 48：宝安一手房住宅成交量和累计成交价格



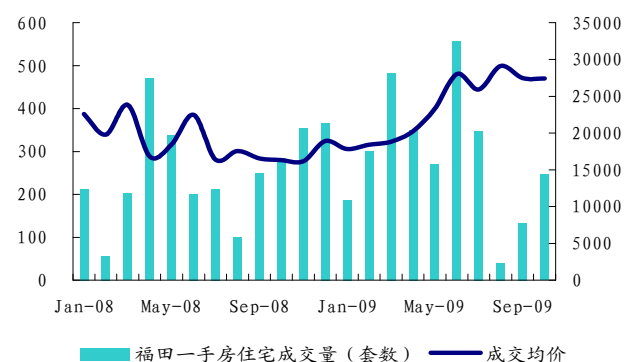
资料来源：长江证券研究部

图 49：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 50：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 51：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

在存量房销售价格方面，九月份存量房价为 14186，同比大幅继续上涨 20.86%。从租金来看，目前一居室、二居室、三居室的价格在 1950 元，2500 元，3150 元，均价方面环比小幅下跌 0.1%。

从我们跟踪的分区域一手住宅成交来看，本月深圳区域房价延续上个月的上漲，我们跟踪的四个区域中基本上与上月一样基本上呈现量价齐升的态势。

深圳本月销售较好的主要是金地上塘道花园, 目前这个项目销售率为 27%, 还有可售房源 745 套。招商华侨城曦城本月销售 40 套, 目前销售率为 85%, 招商澜园本月销售 287 套, 销售率达到 71%, 目前还有 318 套房源未售。另外泛海拉菲花园也有不错的表现。

表 5: 深圳楼盘销售情况 (09 年 10 月份)

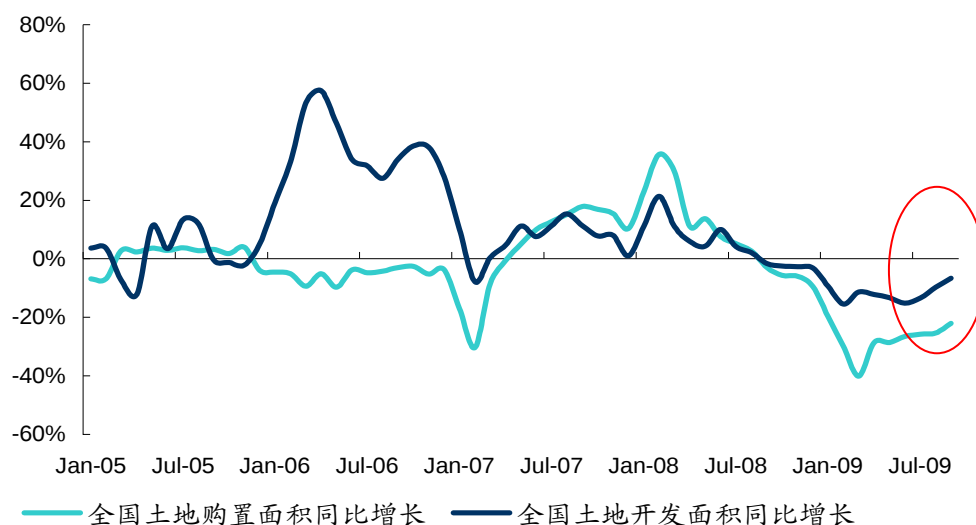
楼盘名称	批售时间	批售套数	批准预售面积	至 10 月份 已售套数	10 月销售套 数	至 10 月销 售面积占比
万科						
万科金域华府 (南地块)	2009-9-15	27	6322	14	12	51.85%
万科东海岸社 区 (二区)	2009-9-9	38	7109	19	18	50.00%
千林山居	2009-9-25	43	10550	8	8	18.60%
第五园 (五期)	2009-7-23	201	12977	200	8	99.50%
第五园 (4 期)	2009-5-27	276	18617	265	6	96.01%
千林山居	2009-2-26	167	239230	162	6	97.01%
千林山居	2008-9-19	39	1053	18	1	46.15%
金地						
金地上塘道花 园	2009-7-31	1018	67958	273	128	26.82%
金地梅陇镇	2008-2-21	802	63820	799	1	99.63%
招商						
招商华侨城曦 城	2009-9-23	127	42249	108	40	85.04%
招商澜园	2009-7-24	1095	87647	777	287	70.96%
依山郡	2008-11-10	1098	92812	1063	7	96.81%
海月华庭	2008-8-7	659	65600	557	2	84.52%
华侨城						
东部华侨城天 麓六区	2009-8-6	126	31266	119	5	94.44%
泛海						
泛海拉菲花园	2009-2-26	481	47874	469	27	97.51%

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

从最新的九月份数据上看, 全国土地购置面积上看, 在同比方面继续回落, 下跌 22%, 跌幅有所缩小; 土地开发累计方面也是同比持续回落, 下降 6.61%, 但是单月同比已经开始回升。我们预计在接下来跌幅将逐步缩小。

图 52：全国土地购买与开发累计面积同比增长率



资料来源：WIND，长江证券研究部

本月土地出让比之上个月有所减少，本月杭州出让较多，其中绿城房地产集团有限公司以 20963 的楼面地价拍下了下城区（环城北路 57 号、环城东路 353 号地块）。北京、上海等地本月出让居住用地较少，属于 9 月份疯狂后的暂时平静。

表 6：重点城市土地十月份有偿出让情况（平米、万元）

地块编号	受让方	出让面积	拟建筑面积	成交价	楼面单价
厦门					
翔安区枋阳北路与枋阳东路交叉口东南侧	厦门市万科房地产有限公司	54441	109000	21390	1962
同安区环城西路西侧、同莲路南侧	厦门市同安区华旺房地产开发有限公司	24953	58130	12830	2207
同安区 T2006G10 地块（华森国际商业集中区）西侧、同莲路北侧	厦门市同安区华旺房地产开发有限公司	17117	42800	9420	2201
杭州					
拱墅区（桥西 R21-B-38 地块）	浙江德信置业有限公司	21817	54543	70888	12997
江干区（丁桥 R21-19 地块）	浙江昆仑置业集团有限公司	65824	144813	80000	5524
下城区（环城北路 57 号、环城东路 353 号地块）	绿城房地产集团有限公司	44502	138817	291000	20963
西湖区（三墩城中村改造 05、06 地块）	杭州运河集团投资发展有限公司	63799	172257	102888	5973
西湖区（三墩城中村改造 08、10 地块）	杭州运河集团投资发展有限公司	50761	116750	85000	7280
拱墅区（申花路 R21-5 地块）	浙江万均置业有限公司	34289	82294	95680	11627

拱墅区(申花路 R21-7 地块)	保利(杭州)房地产开发有限公司	20454	53180	58500	11000
下城区(灯塔单元 R21-02 地块)	海盐南塘房地产开发有限公司	13466	43091	52387	12157
下城区(灯塔单元 R21-03 地块)	海盐南塘房地产开发有限公司	5018	11040	13405	12143
西湖区(之江 R21-01、02、03 地块)	佳满企业有限公司	90640	181280	277005	15281
杭州经济技术开发区(下沙 R21-K-6 地块)	杭州和达房地产开发有限公司	40795	114226	92222	8074
杭州经济技术开发区(下沙居住区 D-27 地块)	浙江德信置业有限公司	26709	74785	53377	7137
南京					
NO. 2009G47	中粮地产(集团)股份有限公司	49997	84995	23500	2765
NO. 2009G48	南京金源房地产开发有限公司	116067	174101	15000	862
NO. 2009G49	南通东鼎置业集团有限公司	9014	31548	6000	1902
NO. 2009G51	南京金基通产置业有限公司	41296	94980	78000	8212
NO. 2009G52	保利房地产(集团)股份有限公司	294071	352885	179000	5072
NO. 2009G53	南京朗诗置业股份有限公司	157752	315505	42000	1331
NO. 2009G54	南京市东方置地房地产实业有限公司	255291	255291	81000	3173
NO. 2009G55	江苏融侨置业有限公司	354441	602549	137000	2274
NO. 2009G56	南京金盛田房地产开发有限公司	59071	177212	28200	1591
NO. 2009G60	南京金盛田房地产开发有限公司	31752	57154	21500	3762
北京					
京土整储招(朝)[2009]0104号	北京房地置业发展有限公司与北京万景房地产开发有限公司投标联合体	68696	131594	52000	3952
上海					
嘉定区和政路以东、嘉戡公路以北地块	上海保利建锦房地产有限公司	67635	101453	52600	5185
嘉定区轨道交通 11 号线汽车城站地块	上海新城万嘉房地产有限公司	89612	134418	71695	5334
嘉定区轨道交通 11 号线昌吉	上海绿地(集团)有限	58247	87371	41800	4784

路站地块

公司

数据来源：各地国土资源局，长江证券研究部

月度行业公司重要信息

土地

合肥：针对工业经济快速发展对土地的需求日益强烈，合肥市国土部门在推行节约集约用地中创新性地以容积率指标指导工业用地和建设用地使用，规定工业用地容积率不达标必须加大投资或缩小用地规模。

广州：曾因高价拍得两年未动工而遭收回的广州科学城“地王”再度进入人们的视野。记者获悉，广州市国土资源和房屋管理局将这块回收的地块土地使用权分拆后，以 17 亿元的起拍价公开挂牌出让。

深圳：传统的“招拍挂”土地出让方式或许在不久的将来被加以改进，以全新的方式出现在土地市场。深圳市规划国土部门负责人近日透露，深圳市将借鉴香港地区经验，引入“勾地制度”，目前草案已起草完毕，经市政府审议后有望近期推行。

武汉：武汉 10 月 26 日启动农村土地经营权抵押贷款试点，当地 3 家农业企业以 4046 亩农村土地经营权为抵押物，成功获得 1400 万元银行贷款。近年来该市土地流转市场发展较快，截至去年土地流转面积占全市家庭承包耕地总面积的比例已超过 20%。为解决农业规模生产中存在的融资难，作为国家“两型社会”建设综合配套改革实验核心区，武汉“先行先试”，开展农村土地经营权抵押贷款试点。

保障性住房

广州：因违规出租经济适用房和转租廉租房，9 月中旬广州市 4 户家庭被广州市国土资源和房屋管理局勒令其退房。昨日，广州市房管局特别发布了关于不得违规转让、出租政府保障性住房和限价房通知，表示通过中介机构转租保障性住房，一经发现必将严惩，不仅收回房屋，构成犯罪的将会追究其刑事责任。

住建部：国家住房和城乡建设部副部长仇保兴昨日在“环境与发展国际研讨会”上回答记者提问时称，今年保障性住房投资与往年相比将增长 5 倍以上。同时，仇保兴表示年初下达的保障性住房建设计划年内可以完成。

广州：继 2009 年 8 月广州推出 590 套经济适用房后，广州市住房保障办宣布再推 1092 套经济适用房入市，价格约 4400 元/平方米，相当于同区域商品房的一半。据悉，此次推出的经济适用房项目均处于广州市中心区域，属于高层建筑，第一期将有 562 套，第二期推出 530 套入市。

宁夏：宁夏回族自治区统计局的最新数据显示，今年以来，全区经济适用房建设的投资力度不断加大，1-9 月竣工面积 15.09 万平方米，同比增长 618.4%。为了加强经济适用房的覆盖面，宁夏今年把 100 多万平方米经济适用房建设计划中的 40% 以上分配给县城，同时对各地建设经济适用房进度与经济发展指标一样列入考核内容。

房地产金融

上海：近日，上海银监局向辖内各商业银行下发《关于进一步维护上海银行业良好竞争秩序的通知》，重申各行应严格执行二套房贷相关政策。

南京：10月9日下午，南京市公积金管理中心召开新闻发布会，宣布今起全面收紧住房公积金政策，这也是今年以来首个进行调整的房地产政策。购买面积在144平方米以上的高档房，以及夫妻双方中任何一方再次申请公积金贷款，其贷款额度均下降为可贷额度的一半。

住房城乡建设部：10月16日从住房城乡建设部获悉，住房城乡建设部等七部门联合发出《关于利用住房公积金贷款支持保障性住房建设试点工作的实施意见》，对试点目标原则、职工权益保障、资金使用方向、贷款风险防范、工程建设质量等方面做出了明确规定。

表 6：地方政府 09 年来政策措施统计

时间	地区	政策
09-09	宁夏	实施住房公积金异地购房贷款，成为全国第一个实现公积金贷款“省内漫游”的省区。
09-09	哈尔滨	哈尔滨于近日起对郊区和城乡结合部地区出现的违法开发建设“小产权房”问题依法集中查处。
09-06	天津	天津市财政局、市住房公积金管理中心等各部门《关于促进我市房地产市场健康发展的若干意见》（以下简称《意见》）已经天津市政府同意，开始执行。其中内容包括暂停执行对境外个人、港澳台地区居民华侨在津购房的限制政策，鼓励境外人口在天津市的购房。《意见》通过调整职工住房公积金政策、暂免征收经济困难群体购房交易契税、调低非经济适用房项目计税利润率等政策，支持居民住房合理消费，稳定房地产投资。
09-05	沈阳	5月12日，在“满足群众购房落户需要、进一步放宽户口政策”新闻发布会上，公安局长许文有公布了公安机关为促进沈阳房地产市场快速发展推出的多项举措。从现在起，凡具有以下三类情况之一者可以给予落户。第一，外埠人员在沈阳国有土地范围内购买商品住房（含二手房），取得合法产权手续的，准予本人、配偶、未婚子女及共同居住的父母在沈阳市落户；第二，现役军人在沈阳购买商品住房，凭合法产权手续，准予本人、配偶、未婚子女及共同居住的父母在沈阳市落户。夫妻双方均系驻沈部队现役军人，在沈具有合法固定住所，新生儿可在房屋所在地申请登记户口；第三，大学本科应届毕业生可采取“先落户、后择业”的落户政策，对于具有普通中等专科以上学历在沈就业，并签订《就业协议》或《劳动合同》的应届、往届毕业生，准予本人、配偶及未婚子女户口迁入沈阳市。
09-04	杭州	出台《关于构建“2+8”消费新模式扩大消费需求的若干意见》，制定收购中低价商品房、二手房作为廉租房、经济租赁房、拆迁安置房和经济适用房货币化安置的实施办法；对居民购买第二套改善型普通自住房，鼓励银行按规定实施优惠的首付比例和贷款利率；鼓励银行业金融机构扩大对住房装修信贷需求的支持。
09-04	哈尔滨	制定《关于开展房地产市场暖春行动的工作意见》，对外地市来哈购房者在户籍、就学、就业、医疗、养老和住房公积金等6个方面提供相应优惠，主要内容包括：来哈购房者本人及配偶、未成年子女可落户，公积金和商业组合贷款最高限额85万元，来哈购房者户口迁入后子女可办理转学手续，来哈购房落户者调动工作后工龄可连续计算，医保、养老保障待遇可与哈尔滨市政策“接轨”等。
09-03	广东	发布《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》即房地产救市十五条新政，从加大保障性住房建设力度、进一步鼓励普通商品住房消费、支持房地产开发企业积极应对市场变化三个方面促进房地产市场平稳健康发展，主要政策包括明确各地可提高公积金贷款上限，延长贷款年限，并首次明确了职工的直系亲属（父母、子女）首次购买普通住房的，可申请提取职工住房公积金；首次将城镇中低收入群体的过渡住房问题考虑进来，允许各地采取多种形式新建或购买用于政策性租赁的住房，帮助房屋拆迁户、新参加工作人员，以及其他没有能力购买商品住房的城镇中低收入群体等，解决过渡性居住需求问题；放宽对港澳台居民在广东境内购房的限制；针对部分开发商没有按时缴纳土地出让价款的现象，明确可以适当延长缴纳期限，延长时间原则上不超过2年等。

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。 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	哈尔滨	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	广东	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。
09-02	福建	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	北京	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
09-01	重庆	

六、八、十一、十五条的执行时间，暂定截止到 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。

资料来源：长江证券研究部

公司动态

万科 A

2009 年 9 月份万科实现销售面积 53.7 万平方米，销售金额 54.6 亿元，分别比 08 年同期增长 0.8% 和 27.0%。2009 年 1-9 月份，公司累计销售面积 510.3 万平方米，销售金额 461.5 亿元，分别比 08 年同期增长 26.8% 和 29.6%。2009 年 8 月份销售简报披露以来公司新增加项目 9 个。

2009 年 10 月 26 日万科 A 公布 2009 年三季度财务报告，前三季度公司实现营业收入 295 亿元，同比增长 31.06%；实现营业利润 50.23 亿元，同比增长 33.64%；实现归属母公司净利润 29.58 亿元，每股收益 0.27 元，净利润比去年同期增长 29.95%。

点评：业绩符合我们的预期，公司规模优势使得成本控制渐入佳境；预收账款增加明显，业绩确定性高；存货跌价准备冲回可能在四季度大幅上升；另外公司目前增加的土地储备更多的集中在二线城市，这符合我们的逻辑。

金地集团

2009 年 9 月金地集团共实现销售面积 14.03 万平方米，同比增长 38.2%；销售金额 17.82 亿元，同比增长 7.1%。2009 年 1-9 月累计实现销售面积 134.5 万平方米，同比增长 83.9%；累计销售金额 149.6 亿元，同比增长 90.6%。

金地集团于 2009 年 10 月 12 日以 12.83 亿元竞得武汉市汉阳区 P(2009)055 号土地项目。项目规划净用地面积为 306656 平方米，规划总建筑面积为 581780.6 平方米，规划用地性质为居住用地。

10 月 27 日金地集团发布 2009 年三季报，前 3 季度公司业绩实现较大幅度增长。实现营业收入 52.1 亿元，净利润 7.69 亿元，分别同比增长 20% 和 119%，基本每股收益 0.35 元。2.45 亿元存货跌价转回是净利润和收入增速背离的主因。08 年对深圳上塘道、东莞格林庭园、武汉京汉大道计提 3.57 亿存货跌价准备，3 季报转回 2.45 亿，贡献净利润的 24%，贡献 0.1 元 EPS。

保利地产

2009 年 9 月份,保利地产实现签约面积 52.99 万平方米,实现签约金额 44.16 亿元。2009 年 1-9 月公司实现签约面积 392.24 万平方米,同比增长 163.16%;实现签约金额 323.35 亿元,同比增长 165.20%。

9 月份,保利地产先后在青岛、长春、南京、上海、杭州、重庆、佛山七座城市获取地块,合计斥资高达 99.25 亿元。

10 月 10 日,保利地产全资子公司保利(杭州)房地产开发有限公司在杭州市通过挂牌方式取得位于杭州市拱墅区申花路 R21-7 地块,成交总价 58500 万元,土地出让面积 20454 平方米,容积率 2.6,用地性质为住宅用地。10 月 20 日,公司在南京市通过挂牌方式取得位于南京市栖霞区马群大庄 6 号地块,成交总价 179000 万元,土地出让面积 214443.7 平方米,容积率 1.2,用地性质为二类居住用地。10 月 20 日,公司全资子公司保利华南实业有限公司在佛山市通过挂牌方式取得位于佛山市东平新城文德路地块,成交总价 204400 万元,土地出让面积 127701 平方米,用地性质为居住用地兼容商业金融。10 月 20 日,公司在广州市通过挂牌方式取得广州市海珠区琶洲村“城中村”全面改造范围内 4 宗地块,土地出让面积 398503 平方米,可建设用地面积 288129 平方米,规划总建筑面积不大于 1042041 平方米,用地性质为二类居住、商业金融业用地。

2009 年 10 月 27 日保利地产公布 2009 年三季度财务报告,前三季度公司实现营业收入 114.51 亿元,同比增长 71.08%;实现营业利润 24.59 亿元,同比增长 17.12%;实现归属母公司净利润 17.87 亿元,每股收益 0.55 元,净利润比去年同期增长 40.98%。

点评: 公司的费用控制非常好,期间费用率仅仅为 5.54%;我们曾经在中报点评时指出尽管保利在 08 年市场低迷成功实现了逆周期拿地,公司依然会继续加快土地储备的步伐,从目前来看市场印证我们的判断。值得强调的是,保利和万科本轮土地储备思路也是更多配置 2 线城市核心土地,两者将在未来 5 年分享这一思路带来的行业利润,是同样值得市场期待。

招商地产

2009 年 10 月 27 日招商地产公布 2009 年三季度财务报告,前三季度公司实现营业收入 52.87 亿元,同比增长 176.71%;实现营业利润 11.94 亿元,同比增长 148.49%;实现归属母公司净利润 29.58 亿元,每股收益 0.56 元,净利润比去年同期增长 147.24%。

点评: 我们一直以来强调公司资源的不可复制性,正是这种不可复制性使得公司产品溢价能力较高,同时在调整的市场中也比较抗跌,这体现在公司毛利率上很明显。公司近期末结算毛利率一直维持在 40%以上,前三季度累计结算毛利率为 42%,比去年同期略有提升。前三季度累计期间费用率为 6.58%。另外,未来前海的开发将会使得招商地产受益较大。

泛海建设

近日,泛海建设与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签署《战略合作协议》,双方一致同意进一步巩固和加强双方现有的合作关系,中国建设银行股份有限公司深圳市分行将向公司及其关联成员企业提供意向性授信额度人民币 200 亿元。

2009 年 10 月 27 日泛海建设公布 2009 年三季度财务报告,前三季度公司实现营业收入 13.63 亿元,同比增长 15.78%;实现营业利润 3.69 亿元,同比增长 28.08%;实现归属母公司净利润 2.17 亿元,每股收益 0.096 元,净利润比去年同期增长 3.52%。

点评: 公司目前拥有的土地储备是多年前,大股东资源整合所得,位置好、价格低,这同样

也是公司投资价值所在。但公司一直以来开工进度跟不上,抑制了业绩增长,此外公司在“招拍挂”市场上并没能有突出的表现。根据大股东仍具备的丰富社会资源,采取并购和合作方式应逐步成为公司未来商业模式之一,我们将密切关注该点变化,期待公司机会的出现。

金融街

金融街三季报显示,公司前三季度实现营业总收入 28.35 亿元,同比下降 3.16%;实现净利润 9.62 亿元,同比大增 150.90%;每股收益 0.39 元。不过公司第三季度实现营业总收入 13.31 亿元,同比下降 26.24%;实现净利润 2.07 亿元,同比下降 15.53%。年初至报告期末,由于预收销售房款增加及支付项目开发款较去年同期减少,公司经营活动产生的现金流量净额为-16.26 亿元,上年同期为-25.34 亿元,差额为 9.08 亿元。前三季度公司预收账款 29.03 亿元,较年初增长 734.79%。

滨江集团

滨江集团于 2009 年 10 月 23 日发布三季报,1-9 月份,公司共实现营业收入 18.23 亿元,较上年同期下降了 19.7%,实现净利润 3.72 亿元,同比下降 38.2%,每股收益 0.27 元。报告期末,公司预售账款为 64.3 亿元,与去年年底相比增加了 50.9%,但与中期的 75.5 亿相比有所下降,主要是因为公司第三季度没有新盘推出,但四季度将推出新盘“城市之星”,预计全部销售后可回笼资金约 60 亿元,预售账款还将大幅增长。

点评: 公司今年来的拿地动作促使了公司 NAV 的提升,根据目前的销售价格我们重新测算公司 NAV 为 9.08,公司能否顺利走出杭州,仍将是估值能否提升的关键。

中粮地产

2009 年 10 月 13 日,公司通过拍卖竞价方式,取得南京市江宁区宗地编号为 NO.2009G47 号地块的土地使用权,总价为 23,500 万元人民币。该地块位于南京市江宁区双龙大道以西,殷巷西街以东,吉印大道以北。该地块用地性质为二类居住用地,面积 43,867.3 平方米,建设容积率不小于 1.7,绿地率不低于 35%。其中住宅用地的使用年限为 70 年,商业用地的使用年限为 40 年。

名流置业

名流置业于 2009 年 10 月 26 日发布三季报。前三季度业绩下滑,实现 EPS 0.11 元。1-3 季度实现营业收入 5.7 亿元,净利润 1.4 亿元,分别同比下降 41%、52%,业绩下降主要是因为一级开发项目收入同比有所减少。地产结算加快,三季度单季收入明显增加。单季实现营业收入 3.4 亿元,净利润 0.75 亿元,占前 3 季度累计收入和利润的 59%和 53%,同比分别上升 75%和 28%。

中华企业

中华企业于 2009 年 10 月 27 日发布三季报,公司业绩基本符合预期。1-9 月份,公司实现营业收入 25 亿元,比上年同期上升 23.9%;净利润 3.09 亿元,与上年同期相比上升了 22.9%。每股收益 0.28 元。公司预售账款为 12.2 亿元,上年末和上年同期分别为 6.79、13.3 亿元。

广宇集团

广宇集团于 2009 年 10 月 22 日发布三季报,公司 1 到 9 月实现营业收入 11.19 亿元,同比去年上涨 73.52%。实现归属上市公司股东的净利润为 1.52 亿元,同比去年增加 72.95%。实现基本每股收益 0.31 元,同比增长幅度达到 149.16%。报告期末货币资金余额为 63,407.72

万元,较年初增长 369.54%,系销售资金回笼大幅增加所致;预收账款余额为 183,827.04 万元,较年初增长 113.70%;目前每股预收账款达到 3.68 元,未来业绩增长的持续性和稳定性继续增强。

新湖中宝

公司公布非公开发行股票预案,本次发行股票预计募集资金额不超过 240,000 万元,发行数量不超过 24,000 万股(含 24,000 万股)。发行所募集资金在扣除发行费用后主要用于苏州新湖明珠城·望湖苑、沈阳新湖香格里拉项目、杭州新湖武林门和上海新湖青蓝国际一期项目的建设。

10 月 23 日,公司公布 2009 年 3 季报,前三季度实现营业收入 37.93 亿元,同比增长 34.93%;实现营业利润 8.57 亿元,同比下降 17.69%;实现归属母公司股东净利润 6.29 亿元,同比下降 16.73%;实现基本每股收益 0.19 元,同比下降 16.59%;公司盈利下降主要源于结转成本大幅上升。

亿城股份

公司发布三季报,1-9 月,公司累计实现营业收入 12.3 亿元,比上年同期上升 128%;实现净利润约 1.53 亿元,比上年同期上升 12.8%,每股收益 0.17 元。公司前三季度净利润增长幅度远低于营业收入增长幅度,主要是因为公司去年同期晨枫家园部分结算,获得了投资收益 5931 万元。报告期末,公司预售账款 28.8 亿元,而去年末与去年同期分别为 7.59、10.2 亿元。

上实发展

2009 年 10 月 22 日上实发展公布 2009 年三季度财务报告,前三季度公司实现营业收入 13.6 亿元,同比增长 11.01%;实现营业利润 2.42 亿元,同比下降 31.51%;实现归属母公司净利润 1.79 亿元,每股收益 0.16 元,净利润比去年同期下降 13.50%。

点评:公司在 08 年增发时候曾经披露过大股东在崇明还有两块农业用地,团结沙地块以及东旺沙地块合计 8635.9 万平米。崇明岛这两个地块作为大股东的资产,未来也可能作为整合的一部分。而目前市场由于长江隧桥开通,市场对于崇明房地产市场显示出极大的热情,因此也加强了我们对公司加快开发崇明的预期。

荣盛发展

公司于 2009 年 10 月 21 日参加了沈阳市规划和国土资源局沈北分局组织的国有土地使用权挂牌出让活动,以 119,322,874 元拍得沈阳市沈北 2009-055 号地块的国有土地使用权,该地块位于沈阳市梅江北街以西,蒲新路以北,蒲南路以南,占地面积 132,287 m²,容积率 ≤ 2.2,建筑密度 ≤ 35%,绿化率 ≥ 30%,商业比例 ≤ 25%;

公司近日发布三季报,报告期内,公司共实现营业收入 21.78 亿元,归属于母公司净利润 3.83 亿元,较上年同期分别增长 58.7%和 37.4%,对应每股收益 0.47 元,高于我们原来的预期。报告期末公司的预售账款为 30.56 亿元,约是去年同期的 3 倍,也远远超过了今年 6 月底的水平(18.3 亿元)。

顺发恒业

公司拟非公开发行股票,发行价格不低于公司第五届董事会第十九次会议决议公告日(2009 年 10 月 28 日)前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%,即 9.76 元/股。本次非公开发

行股票的发行数量为不超过 16,000 万股（含 16,000 万股）。公募集资金扣除发行费用后，拟投入顺发旺角城 11 号地块项目和淮南泽润园一期项目，剩余部分用来补充流动资金。

外高桥

外高桥拟非公开发行 10,000 万到 20,000 万股股票，募集资金净额不超过 28 亿元人民币，用于物流仓储基地及保税区厂房建设和森兰·外高桥配套基础设施建设项目，其余用于偿还银行贷款和补充子公司流动资金。

世茂股份

2009 年 10 月 8 日，世茂股份联合世茂房地产竞得厦门市 2009G20 地块国有建设用地使用权。该地块位于厦门市思明区厦大国际会议中心（在建）北侧、演武大桥西北侧，土地面积约为 30,544.979 平方米，规划总建筑面积约为 270,400 平方米，土地用途为酒店、办公、商业，世茂股份与世茂房地产将分别拥有上述地块 51% 和 49% 权益。本地块受让价格共计 7.091 亿元，其中公司出资 3.61641 亿元，世茂房地产出资 3.47459 亿元。

公司发布业绩预增公告，预计 2009 年 1-9 月份公司净利润较上年同期增长 200% 以上。利润大幅增长主要系 2009 年 5 月，公司“发行股份购买资产”方案实施完毕，新增的各商业地产项目在报告期内业务发展良好，结算项目及销售收入稳步增长。

苏州高新

苏州高新于 2009 年 9 月 30 日接到中国证券监督管理委员会《关于核准苏州新区高新技术产业股份有限公司公开发行公司债券的批复》，核准我公司向社会公开发行面值不超过 100,000 万元的公司债券。该批复自核准之日起 6 个月内有效。

新黄浦

2009 年 9 月 30 日，新黄浦收到中国证券监督管理委员会《关于核准上海新黄浦置业股份有限公司公开发行公司债券的批复》，核准批复内容如下：一、核准公司向社会公开发行面值不超过 100,000 万元的公司债券。二、公司发行公司债券应严格按照报送中国证券监督管理委员会的募集说明书及发行公告进行。三、本批复自核准发行之日起 6 个月内有效。

表 7：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 8：资本化路径之借壳上市

大股东资产丰富	已经成功借壳的公司	尚未获批的公司
保利地产	中南建设	S*ST 三农
上实发展	ST 中润	*ST 国药
中粮地产	ST 成功	ST 东碳
津滨发展	万方地产	ST 东源
广宇发展	ST 潜药	*ST 九发
丰华股份	信达地产	ST 筑信
中华企业、金丰投资	顺发恒业	*ST 国祥
迪康药业	ST 海星	*ST 嘉瑞
已撤销的公司	ST 鲁置业	ST 高新
ST 大通	ST 耀华	S*ST 亚华
高新发展	首开股份	ST 科健
*ST 中房	兆维科技	交大博通
ST 得亨	ST 科苑	万泽股份
市场传闻借壳的公司	*ST 雅砻	时代万恒
*ST 联油	新湖创业	ST 兴业
上海新梅	华丽家族	德棉股份
ST 达声	黑牡丹	ST 商务
		ST 华源
		ST 星美

资料来源：长江证券研究部

表 9：2008 年以来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
09-11	上实发展	非公开增发	42	待审核
09-10	南国置业	IPO	5	通过
09-08	万科A	公开增发	112	待审核

09-06	广宇集团	非公开增发	8 亿	待审核
09-04	金地集团	非公开增发	41 亿	通过
09-02	保利地产	非公开增发	80 亿	通过
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 10：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	推荐	12.47	0.52	0.72	24.10	17.26
保利地产	推荐	27.49	0.86	1.20	31.82	23.00
招商地产	推荐	30.88	1.20	1.50	25.77	20.52
福星股份	推荐	8.88	0.50	0.62	17.73	14.43
广宇集团	推荐	10.28	0.42	0.74	24.51	13.89
华发股份	推荐	21.14	0.96	1.17	21.91	18.01
金地集团	谨慎推荐	16.47	0.76	0.91	28.33	21.53
泛海建设	谨慎推荐	16.17	0.25	0.29	55.69	42.43
上实发展	谨慎推荐	17.19	0.25	0.42	68.26	40.67
苏宁环球	谨慎推荐	13.14	0.51	0.68	26.01	19.35
滨江集团	谨慎推荐	15.70	0.57	0.94	27.31	16.75

栖霞建设	谨慎推荐	7.03	0.24	0.30	28.78	23.51
冠城大通	谨慎推荐	13.25	0.51	0.72	25.98	18.40
陆家嘴	谨慎推荐	24.14	0.51	0.60	47.49	40.04
广宇发展	谨慎推荐	8.61	0.20	0.25	43.24	34.35
名流置业	谨慎推荐	6.45	0.31	0.41	20.86	15.76
合肥城建	谨慎推荐	14.56	0.61	0.95	23.86	15.30
津滨发展	谨慎推荐	5.51	0.10	0.14	53.79	40.30
亿城股份	谨慎推荐	5.89	0.34	0.38	20.13	18.18
张江高科	中性	14.64	0.42	0.54	34.81	27.10
渝开发	中性	11.52	0.23	0.31	49.43	37.29

资料来源：长江证券研究部

每月观察

11月整体地产公司的机会来自于对政策的明朗，悬在头上的调控压力只有散去，股票才能有相对的反映，这点在大的地产公司上尤其明显。我们统计了即将到期的政策统计，希望大家研究有所帮助。在众多政策中，我们认为最重要的还是1套房打7折和买房送户口政策，这2项优惠措施最为明显，也最为有效。其他的政策即使退出，对楼市影响仍需观察。

表 11：08 年 9 月以来信贷基准利率调整表

时间	调整前	调整后	调整幅度
2008-9-16	7.47%	7.20%	0.27%
2008-10-9	7.20%	6.93%	0.27%
2008-10-30	6.93%	6.66%	0.27%
2008-11-27	6.66%	5.58%	1.08%
2008-12-23	5.58%	5.31%	0.27%

资料来源：央行网站，长江证券研究部

表 12：08 年以来的优惠政策

项目	旧政策	新政策	实施年限
契税	普通住宅：房屋成交总额×1.5% 非普通住宅：房屋成交总额×3%	首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到 1%	无
印花税	房屋成交总额×0.05%	对个人销售或购买住房暂免征收印花税	无
土地增值税	普通住宅 免征 非普通住宅 3 年内：房屋成交总额×0.5% 3 年至 5 年：房屋成交总额×0.25% 5 年或 5 年以上：免征	对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。	无

个人住房 公积金贷 款利率	五年期以下 4.32%，五年期以上 4.86%。	五年期以下调整为 4.05%， 五年期以上调整为 4.59%， 分别下调 0.27 个百分点。	无
商业贷款 首付比率	商业贷款则无论面积一般至少 30%，二 手房 30%-50%	最低首付款比例调整为 20%	无
商业贷款 利率	一般为 0.85 倍	下限为贷款基准利率的 0.7 倍	无
营业税	超过 5 年（含 5 年）：减免；不足 2 年： 全额征收	超过 2 年（含 2 年）：减免； 不足 2 年：差额征收	2009 年 12 月 17 日到期
最低资本 金比例	35%	20%	无

资料来源：长江证券研究部整理

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) 68752398	13564079561	wuzh@cjsc.com.cn
甘 露	华东区客户经理	(8621) 68751916	13701696936	ganlu@cjsc.com.cn
吕 洁	华东区客户经理	(8621) 68751926	13564863429	lvjie@cjsc.com.cn
鞠 雷	华南区客户经理	(8621) 68751863	13817196202	julei@cjsc.com.cn
易 敏	华南区客户经理	(8621) 68755178	13817111316	yimin@cjsc.com.cn
李 靖	华北区客户经理	(8621) 68751860	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。