

二月房地产市场回顾

报告日期：2010年3月2日

房地产行业研究员：蔡荣

报告概要：

◆ 二月房地产行业要闻回顾

- ✓ 2010年中央1号文件出台，二三线城市房地产迎来黄金期
- ✓ 住建部出台意见支持海峡西岸经济区建设
- ✓ 大龙地产吞恶果 国土局收回地王没收2亿保证金
- ✓ 中行正式取消房贷利率7折优惠 8.5折门槛提高
- ✓ 国土资源部：2009年全国各地卖地收入近1.6万亿元
- ✓ 国务院同意滨海新区金融创新方案 含30重点项目
- ✓ 海南省城乡经济社会发展一体化总体规划获通过
- ✓ 国土部：严管闲置地和囤地问题
- ✓ 上月全国70个大中城市房价涨幅创21个月新高
- ✓ 银监会收紧房地产信托 禁止流向土地储备
- ✓ 存款准备金率今日上调 开发贷个贷纷纷收紧
- ✓ 房地产上市公司再融资审核重启在即
- ✓ 温家宝：本届政府能使房价在合理价位

◆ 全国主要城市房地产市场状况

刚刚过去的2月，受到春节等因素的影响，各地房地产市场成交延续1月份下滑趋势，均出现了进一步的大幅下降。2月房地产市场的成交低迷是在预料之中。综合来看，导致2月份成交量再次紧缩的因素主要有：一、政府调控房地产市场政策的连续出台；二、信贷资金的收缩，尤其是房贷优惠政策的取消；三、供应方面，新上市楼盘偏少；四、在节日效应和政府调控等因素的作用下，购房者观望气氛较浓。预计三、四月份全国房地产市场成交量有望出现整体小幅反弹。2月份，各城市土地成交也出现了休整态势，特别是一线城市的土地，成交幅数出现明显下降。

◆ 房地产股票走势点评

2月房地产行业股票走势强于大盘，月末出现较强反弹信号，引起市场广泛关注。此次反弹的主要动因包括：一、区域板块持续活跃。二、超跌反弹需求。三、业绩突出、高转送预期较强。四、资产注入、公司重组等个股利好因素。五、房地产上市公司再融资审核有望近期重新开闸的消息。我们认为，此轮反弹行情有望在三、四月份有所延续。但是，不可忽视的是，政策风险仍将是房地产股票最主要的下跌动因。整体来看，我们对房地产行业仍维持中性评级。

◆ 投资建议

房地产行业股票近期出现反弹迹象，投资者可适当参与，部分题材概念股中短线有望获得较好收益。可关注成渝板块、天津板块、福建板块、广州板块、新疆板块、安徽板块等区域概念较强的个股以及存在资产注入、公司重组等利好概念的个股，如渝开发、津滨发展、中国武夷、绿景地产、新疆城建、合肥城建、信达地产、招商地产、广宇发展等。但行业仍面临较大政策风险，投资者需注意控制风险。

一、二月房地产行业要闻回顾

2010 年中央 1 号文件出台，二三线城市房地产迎来黄金期

2 月 1 日新华社授权发布《中共中央、国务院关于加大统筹城乡发展力度, 进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》的文件, 推出了一系列含金量高的强农惠农新政策, 其中有关房地产的政策亮点有:

加快推进农村危房改造和国有林区(场)、垦区棚户区改造, 继续实施游牧民定居工程。把支持农民建房作为扩大内需的重大举措, 鼓励有条件的地方通过多种形式支持农民依法依规建设自用住房。

有序推进农村土地管理制度改革。加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等确权登记颁证工作, 工作经费纳入财政预算。

推进城镇化发展的制度创新。积极稳妥推进城镇化, 提高城镇规划水平和发展质量, 当前要把加强中小城市和小城镇发展作为重点。多渠道多形式改善农民工居住条件, 鼓励有条件的城市将有稳定职业并在城市居住一定年限的农民工逐步纳入城镇住房保障体系。

严格按照有关规定计提和使用用于农业土地开发的土地出让收入, 严格执行新增建设用地土地有偿使用费全部用于耕地开发和土地整理的规定。

《广州市闲置土地处理办法》囤地成本增加

修订之后的《广州市闲置土地处理办法》将从 3 月 1 日起正式实施。新政规定, 经认定土地闲置满 1 年的, 土地闲置费不再按月计收, 而是统一规定按出让土地价款 20%或划拨土地价款 20%一次性征收, 比此前按地价的 0.8%~1.2%按月征收处罚力度高了近 17 倍。

京津冀都市圈发展今年将纳入国家战略 长三角等三大区域发展规划正在研究制定

国家发改委地区经济司副司长陈宣庆昨日在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上表示, 今年我国还将出台一系列区域发展规划和政策性文件, 京津冀都市圈发展将纳入国家发展战略。陈宣庆表示, 去年我国审批区域发展规划和政策性文件数量之多、时间之密集、影响范围之广泛前所未有。今年, 我国将把一些应该在国家层面加以研究推进的重点区域纳入国家发展战略, 研究制定一些区域发展规划和政策性文件, 最近正在研究制定长江三角洲区域发展规划、京津冀都市圈发展规划和成渝经济区发展规划。

住建部出台意见支持海峡西岸经济区建设

近日, 住房和城乡建设部出台《关于支持加快建设海峡西岸经济区意见》。《意见》支持实施《海峡西岸城市群发展规划》, 支持福建省中心城市总体规划修编工作; 支持厦门特区扩区到全市; 支持福建与广东、浙江、江西等省就相邻地区统筹规划和协调建设问题开展合作; 指导和支持福建开展建设“宜居城市”活动, 在福建建立加快小城镇发展试点, 在福建沿海地区建立城乡一体化试点。《意见》鼓励台湾地区居民到福建投资置业。支持加快台商投资区等各类开发区建设。加快棚户区改造和城乡基础设施建设。

大龙地产吞恶果 国土局收回地王没收 2 亿保证金

2 月 1 日去年北京市的双料地王大龙地产终自食其果。北京市国土局公告称, 由于大龙公司逾期未签订顺义天竺地块的土地出让合同, 将取消大龙公司的竞得资格, 并没收其已经缴纳的 2 亿元竞买保证金。

银监会要求银行自查信贷资金违规入股市房市

据银行业消息人士透露, 中国银行业监督管理委员会近日要求各银行开展信贷资金违规入股市房市和信用卡逾期贷款风险自查。自查重点包括开发商是否挪用开发贷款购买屯积土地, 借款人是否以信贷资金买基金、

理财产品，或用作期货保证金等。中国银监会并要求银行，对自查发现信贷资金违规进入股市楼市的，要限期收回全部贷款。

中行正式取消房贷利率 7 折优惠 8.5 折门槛提高

2 月 2 日从中国银行获悉，该行已于上周下发通知，将首套房的优惠利率由 7 折升至 8.5 折。与此同时，中行已经全面停止了与中介的二手房合作。据了解，中行房贷业务想打 8.5 折也是很难的事情，几乎是“百里挑一”。“征信系统里不能有逾期记录、职业稳定、银行的 VIP 客户才有可能申请到 8.5 折优惠。”中行人士表示。这主要是由于银行现在的信贷规模很有限。去年放贷规模冲在所有银行前面的中行，年初就遭遇了信贷控制。不仅收紧了新房的房贷业务，中行对二手房市场也已经改变策略。据记者从中介公司和中行内部了解到，中行已经全面停止了与中介的合作，只做直客式的二手房贷款。据中介人士分析，一是中行对中介返点费不太认同，二是中行贷款额度有限，因此干脆停止了这个业务。

国土资源部：2009 年全国各地卖地收入近 1.6 万亿元

国土资源部 2 日公布的数据显示，2009 年，在扩大内需的政策推动下，我国的城市地价从二季度后开始恢复增长势头，北京、上海、成都、广州等一线城市“地王”不断出现，全年全国土地出让总面积 20.9 万公顷，同比增加 38%。招拍挂出让面积 17.8 万公顷，同比增加 40%，占出让总面积的 85%。土地出让总价款为 15910.2 亿元人民币，同比增加 63.4%。其中招拍挂出让价款 15098.5 亿元人民币，同比增加 66.5%。

根据 2009 年全国土地市场动态监测结果显示，2009 年全国房地产用地供应量增幅较大。房地产用地供应 10.3 万公顷，同比增加 36.7%。住宅用地供应 7.6 万公顷，同比增加 38.8%。在住宅用地中，普通商品住宅用地供应 6.4 万公顷，同比增加 36.9%。房地产用地出让价款 1.34 万亿元人民币，占出让总价款的 84%。

国土资源部严令：不得改变保障性住房用地性质

国土资源部近日明确，经济适用住房、廉租住房以及城市、国有工矿棚户区改造中符合经济适用住房、廉租住房条件的安置用地，应当以划拨方式供地，土地供应后，不得改变保障性住房用地的性质。城乡规划调整后需要改变用地性质的，应由政府收回土地。国土资源部每半年将公布一次各地保障性住房用地计划的落实和执行情况。

国土资源部土地利用司司长廖永林 2 日表示，2010 年，国土资源部将加大保障性住房用地供应和监管力度，确保保障性住房用地的有效供应。一是合理制定 2010 年保障性住房用地计划。二是规范保障性住房用地管理。三是加强保障性住房用地供后监管。四是开展用地计划执行情况的目标考核，明确政府责任。

时隔 7 年北京再调基准地价 提高征税或成楼市利好

时隔 7 年后，2 月 3 日下午，北京市再次就上调基准地价召开听证会，在级别基准地价上，增设了片区基准地价和路线价。北京市国土局表示，此次基准地价的调整或将影响物业税的征缴、拆迁、二手房等领域。北京市国土局副局长曾赞荣表示，此次基准地价的调整，或对房地产市场、物业税开征以及拆迁等方面产生影响，而更新成果经过审批程序，才会正式生效，预期会在一季度内。

招商地产仙林地王被收回 打击囤地力度明显增强

根据南京国土局日前发布的公告，瑞嘉投资实业有限公司和实创投资有限公司于 2007 年 12 月 6 日竞得的栖霞区仙林湖以西、仙林大道以北 B1、B2 地块土地使用权，因两公司未按照规定在 2008 年 2 月 18 日前缴纳首期成交价款，决定于 2009 年 12 月 15 日取消两公司对该地块的竞得资格，并没收竞买保证金 2.45 亿港

元。这两家公司分别是招商地产和九龙仓的子公司。这块地却成为中央三令五申要求各地打击囤地后，南京政府第一个拿来“开刀”的对象。业内人士表示，在新一轮房地产调控提出地方官员问责制的背景下，地方打击囤地力度明显增强，闲置土地清查风暴将愈演愈烈。

上海银监局批示：坚决控制投资投机性购房贷款

近日，上海银监局组织辖内中外资银行开展个人住房按揭贷款压力测试。初步结果表明，以 2009 年 9 月 30 日数据为基准，在房价下跌 10%、20%和 30%情景下，不良率将分别达到 1.18%、1.51%和 2.08%，比正常情况下分别上升 0.73 个、1.06 个和 1.63 个百分点。“房价下跌 10%情景下的不良率是正常情况的 2.6 倍”，这一结果让监管部门忧心忡忡。上海银监局在 2 月 4 日给出批示，要求商业银行“坚决控制投资投机性购房贷款，凡已利用贷款购买住房，又申请购买第二套（含）以上住房的家庭，首付最低四成，贷款利率严格按风险定价”。同时，“在沪各银行业金融机构应增强风险意识，拒绝对投资投机行为的融资，加大差别化信贷执行力度。落实与借款人‘面谈、面签’制度，坚决取消房贷业务返点”。

业内人士透露，上海银监局已对房地产企业信贷风险提出监控提示，“要求商业银行密切关注房地产企业尤其是高价圈地的开发商、脱离核心主业进入房地产的大型企业集团的杠杆率，加强对开发商、项目公司和母公司的并表风险管理，增强逆周期的风险预测力”。

国务院同意滨海新区金融创新方案 含 30 重点项目

经国务院同意，国家发改委 26 日批复《天津滨海新区综合配套改革试验金融创新专项方案》，要求加快金融体制改革和金融创新，努力建设与北方经济中心相适应的现代金融体系和全国金融改革创新基地。

专项方案包括六个方面 30 个重点改革创新项目。第一、深化投融资体制改革，多渠道扩大直接融资规模，搞好产业投资基金试点和建立符合产业发展要求的人民币基金，开展商业物业投资信托基金试点，增强国际化直接投融资服务平台功能，发展证券期货业，支持天津股权交易所发展、支持天津产权交易中心和北方产权交易市场增加交易品种；第二、开展综合经营试点，健全金融服务功能，搞好滨海新区保险改革试验区建设，探索金融控股公司金融业综合经营模式，争取银行开展综合经营试点，搞好排放权交易综合试点；第三、整合及新设金融机构，健全金融机构体系，深化农村金融改革，解决中小企业融资问题，支持设立和引进法人机构，发展担保业和各种金融业务；第四、搞好外汇管理改革试点，研究探索离岸金融业务，进行跨境贸易人民币结算和人民币境外投资试点，设立货币经纪公司；第五，扎实做好设立天津滨海新区柜台交易市场的前期准备，逐步健全多层次资本市场；第六、改善金融发展环境，提升金融服务水平，加强金融监管和服务，发展信用服务业和商事仲裁，搞好金融教育和规划建设金融服务区。

北京 9 家房地产企业及中介机构因违规被曝光

市住建委获悉，因违规销售未竣工商品房等行为，7 家房地产开发企业和 2 家中中介机构被处罚，对于上述 9 家企业存在的违法违规行为，市住房和城乡建设委将在“北京建设网”和“北京市房地产交易管理网”公示 1 年。相关负责人表示，去年年底以来，市住房和城乡建设委会同区县建设房管部门集中对一批房地产项目开展了专项执法检查。此次检查主要是为了整顿房地产市场秩序，严厉打击房地产企业捂盘惜售、虚假销售、违规开发经营等扰乱房地产市场秩序的违法违规行为。

国土部晒九宗“地王”出让详情

为了引入社会监督，形成对天价地开发利用环节的监管合力，国土部已经接连对外公开了九宗 2009 年地王的出让合同细节，最新的一宗来自上海。在公布的这些地王的信息中，均包括开工、竣工日期这些约束性

指标。如方兴地产去年6月份拿下的北京广渠路15号地，其约定开工日期为2010年1月31日。但据媒体报道，该项目开发商中化方兴已经表示，由于各项审批无法在期限内完成，现已申请延期开工。对此，一位国土部人士表示，将严格按照土地出让合同办事，如超过约定开工日期一年仍未开工，就将按照规定进行处罚。

银行间房地产信托投资基金开闸在即

由中国人民银行起草的《银行间债券市场房地产信托受益券发行管理办法》目前正在征求意见，并将于近期开展试点。这意味着由央行牵头的银行间市场房地产信托投资基金(REITs)即将开闸。消息人士7日透露，该管理办法规定，REITs的委托方为房产商，受托方为信托公司，并通过信托公司在银行间市场发行房地产信托受益券。受益券为固定收益产品。在受益券到期时，委托人或第三方应当按照合同约定的价格收购受益券。

海南省城乡经济社会发展一体化总体规划获通过

我国首部统筹省域经济社会建设规划——《海南省城乡经济社会发展一体化总体规划》7日在专家评审会上获得通过，这将对推动海南国际旅游岛建设、实现城乡经济社会发展一体化具有重要意义。

该《规划》在认真研究海南发展战略、地位、资源价值以及经济社会发展特性的基础上，从产业规划、社会发展、城镇化、资源利用、生态环境保护以及体制机制等方面等方面进行研究，提出未来20年甚至更长时期里海南省城乡一体化的发展战略、模式和路径，指导海南城乡建设和经济社会一体化发展。

实现城乡居民享受均等化的基本公共服务是海南城乡社会发展一体的根本要求，《规划》针对海南的实际条件，借鉴国际经验，提出构建满足基本公共服务需求，服务国际旅游岛建设的“两级生活圈”战略：全省以海口、三亚、琼海、儋州为核心组织四大都市生活圈，以18个市县市驻地及乐东莺歌镇、文昌锦山镇和儋州白马井镇为中心，组织21个基本生活圈覆盖全岛。

首套房贷利率是否上调 深圳十家银行集体作出回应

一石激起千层浪。中国银行率先提高首套房贷利率的消息引发社会广泛关注。对市场尤其敏感的深圳市民更是如此。深圳工、农、中、建、交五大行及招行深圳分行、深发展深圳分行、光大深圳分行、浦发深圳分行、民生深圳分行共十家商业银行，就首套房贷利率问题做出权威回应。其中，三家银行已上调首套房贷利率，中行深圳分行、光大深圳分行从基准利率的7折上调至8.5折，深发展深圳分行上调至8折。民生等其他七行均表示，延续首套房贷首付两成利率7折的最大优惠，房贷业务发展良好。

国土部：严管闲置地和囤地问题

2月8日，国土资源部召开2009年度土地卫星遥感图片执法检查工作部署电视电话会议。国土资源部部长、国家土地总督察徐绍史说，土地违规违法持续下降、总体向好，但尚未有效遏制，当前违法违规用地反弹压力依然很大。据他介绍，2009年度的卫片执法检查将实施问责制。四种情况需要问责：年度内本行政区域违法占用耕地面积占新增建设用地占用耕地面积的比例达到15%以上，或者没有超过15%，但造成恶劣影响和严重后果的；土地违规违法案件造成严重后果的；对土地违规违法行为不加制止、不组织查处；对土地违法违规违法隐瞒不报，压案不查。

房地产等行业将成今年税务稽查重点

9日从国家税务总局获悉，在日前举行的全国税务稽查工作会议上，国家税务总局党组成员、副局长解学智指出，要把房地产及建筑安装等行业列为今年税务稽查的重点。专家指出，这意味着，相关行业的企业将面临税务风险，企业应尽早应对。

3个竞买人持异议 广渠路15号地“规划修改”申请被否

2月9日，北京市规划委员会发布了“关于朝阳区广渠路15号地项目公众参与结果的通告”，决定终止修改广渠路15号地控制性详细规划的法定程序。广渠路15号地项目用地规划指标调整公示期间，北京市规划委通过网站和信函的方式共征集到358条公众意见，其中反对意见91条，同意意见189条，评论性意见78条。反对的意见主要集中在“拍卖后再修改规划条件，违背公平竞争的市场规则”、“修改规划条件的理由不充分”、“影响相邻用地的日照和采光权”、“高价拿地后修改规划条件推高房价”等方面。

监督地方土地违法 土地督察报告将每季专送国务院

已经运行三年多的国家土地督察工作也将面临一次重大的转变：从今年开始，国家土地督察工作每季度将以专报形式向国务院报告，各督察局所有重大活动都要以专报形式及时上报国家土地总督察。国土部将按照《违反土地管理规定行为处分办法》正式启动对地方政府主要负责人的问责，而土地督察“季报”专送国务院，也将对地方形成更大的震慑力。

上月全国70个大中城市房价涨幅创21个月新高

2月11日，国家统计局发布最新数据显示：今年1月，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨9.5%，涨幅比去年12月扩大1.7个百分点，并创21个月新高；环比上涨1.3%，涨幅比去年12月降低0.2个百分点。值得一提的是，国际旅游岛规划已使得海南房价飙升，1月三亚、海口的房价涨幅，无论是新房还是二手房、无论是同比还是环比，均居70个大中城市的前两位。

银监会收紧房地产信托 禁止流向土地储备

春节前夕，银监会下发了《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》，再次收紧房地产信托。《通知》明确指出，信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款。同时，银监会进一步提高了对信托公司发放贷款的房地产开发项目的要求，明确要求信托公司发放贷款的房地产开发项目必须满足“四证”齐全、开发商或其控股股东具备二级资质、项目资本金比例达到国家最低要求等条件。

《通知》同时要求信托公司，开展房地产信托业务应建立健全房地产贷款或投资审批标准、操作流程和风险管理制度并切实执行；应进行项目尽职调查，确保房地产信托业务的合法、合规性和可行性；应严格落实房地产贷款担保的真实、合法、有效；应加强项目管理，密切监控房地产信托贷款或投资情况。

此外，银监会要求，商业银行个人理财资金投资于房地产信托产品的，理财客户应符合有关合格投资者的规定；信托公司以结构化方式设计房地产集合资金信托计划的，其优先和劣后受益权配比比例不得高于3:1。

除了对信托公司的要求，银监会还要求各银监局加强对既有规定的执行力度，强化对房地产信托融资的监管，加强对信托公司房地产业务的风险监控。

统计局：住房需求很旺盛挡不住 上半年涨幅较大

国家统计局城市司司长魏贵祥22日表示，住房需求是很旺盛的，这个需求是挡不住的。国家采取了一些调控措施，今年上半年的房价涨幅会大一些，但也会逐步收窄。

盘古大观空中四合院属违建

市规委近日网站显示，共有13家本市企业因为存在违法建设违法行为被予以公示。公示信息被录入网站时间为今年1月20日。其中盘古大观存在未经规划许可，擅自在公寓、酒店、商业3座楼顶部加建2层坡屋

顶复合式四合院建筑 12 组，共增加违法建筑面积 11297.62 平方米的违法行为。13 家企业均违反了《中华人民共和国城乡规划法》，并将接受处罚。

国土部公布 132 起违法用地案件 促各省尽快曝光

国土资源部网站 21 日公布了“各省级国土资源行政主管部门公开曝光未报即用违法用地典型案件情况”，其中指出 25 个省级国土资源行政主管部门公开曝光或公开挂牌督办未报即用违法用地典型案件 132 起，涉及违法用地面积约 1.15 万亩。国土部通告指出，根据国土资源部和监察部《关于严肃查处未报即用违法用地的通知》要求，尚未按《通知》要求公开曝光案件的省级国土资源行政主管部门，应尽快完成案件曝光工作。

北京推出系列楼市调控政策遏制房价过快上涨

北京市住房和城乡建设委员会 23 日对外宣布，北京市 11 个相关职能部门联手推出一系列楼市调控措施，加强和改善房地产市场调控，支持居民自住和改善型住房消费，遏制房价过快上涨的势头，促进北京市房地产市场平稳健康发展。根据新出台的《促进北京市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，北京市将加大政策性住房建设力度，调整住房建设用地供应结构。

房地产上市公司再融资审核重启在即

24 日权威人士透露，证监会与国土资源部在春节前已就房地产上市公司权益类再融资的审核流程和具体操作步骤达成一致，证监会对房地产上市公司公开和非公开发行股份的申请将于近期重新启动审核。

根据新的审核规则，房地产公司权益类再融资须增加国土资源部对募集资金投资项目所涉用地的审查。核查内容包括项目涉及土地的农用地核用和征收、土地使用权取得、土地出让合同履行、国有土地使用证取得、动工和开发建设以及转让等情况。如果项目用地非法、违规囤地或者相关房企在三年内曾受到用地处罚等情况，那么权益类再融资的申请将不能通过审核。

国务院曾出台文件明确规定，对“房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业”应审慎贷款和核准融资，对违法用地项目不得提供贷款和上市融资。此次国土部介入房企再融资审核，便是对国务院文件的细化。

存款准备金率今日上调 开发贷个贷纷纷收紧

根据春节前央行发布的规定，从 2 月 25 日起，再上调存款准备金率 50 个基点。调整后大型金融机构（工农中建交邮）为 16.5%，中小型金融机构为 14.5%。流动性回收，限制了银行贷款规模。银行业人士告诉记者，除了个贷收紧力度加大外，目前很多银行也已经收紧了开发贷款业务。而在银行间市场，短期资金的价格也进一步上扬。

香港或提高房地产印花税 促更多资金投资广深市场

香港特区政府财政司司长曾俊华 2 月 24 日建议从 4 月 1 日起，将总额 2000 万港元以上的楼宇买卖印花税率从 3.75% 提高至 4.25%，并有可能加强监管银行降低 2000 万港元或以上楼宇按揭成数的实施。房地产人士认为，这可能是香港抑制投资性购房的开端。随着香港投资型豪宅购买成本的增加，有可能出现广州、深圳与香港房地产市场的互相作用效应：到香港投资的广州、深圳买家减少，而到广州、深圳投资的香港投资者增加。

统计局：去年 70 个大中城市房价上涨 1.5%

国家统计局 25 日公布的《2009 年国民经济和社会发展统计公报》显示，去年我国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 1.5%，其中新建住宅价格上涨 1.3%，二手住宅价格上涨 2.4%；房屋租赁价格则下降 0.6%。有关专家认为，统计数据和居民感受之间总是存在一定差距的，但“总体来说数据可以接受。”

温家宝：本届政府能使房价在合理价位

2 月 27 日中共中央政治局常委、国务院总理温家宝接受中国政府网、新华网联合专访，与广大网友在线交流。在谈到网友关心的何时降低高房价时，温家宝说：“我有决心，本届政府任期内能把这件事情管好，使房地产市场健康发展，使房价能够保持在一个合理的价位。”

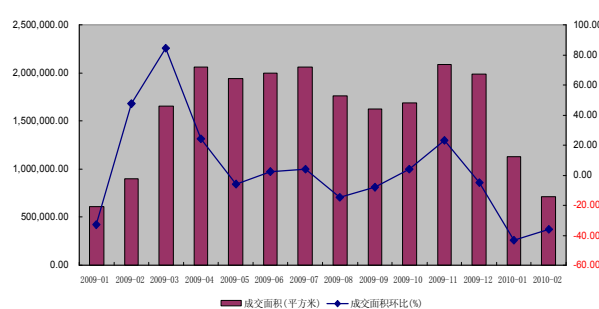
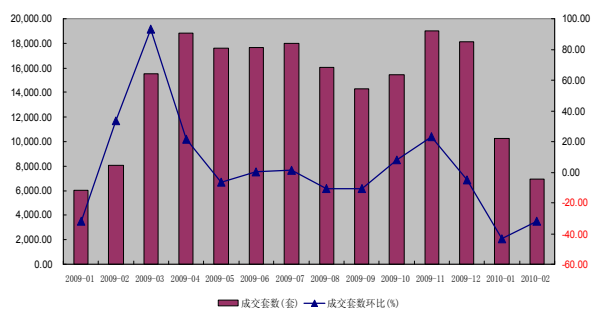
温家宝重申了房地产调控四项措施：第一，增加保障性用房，2009 到 2011 年建 700 万套保障性住房，现在看来能超额完成任务，2009 已完成 200 万套，今年将完成 500 万套，提前一年完成原来计划。第二，鼓励和支持人们购买自住房和改善型用房。第三，抑制投资、投机性购房，采取经济和法律手段。第四，管好市场，政府有责任管好房地产市场，就是依法对那些圈地不用、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为进行惩处。

广东出台政策调控楼市：售房 24 小时前必须明码标价

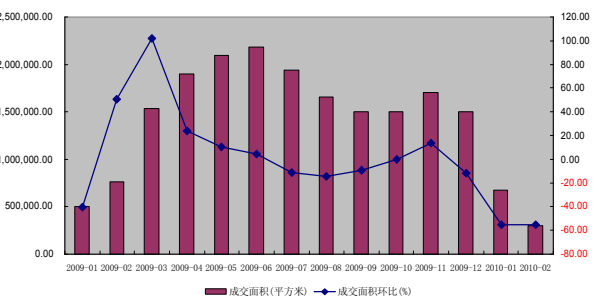
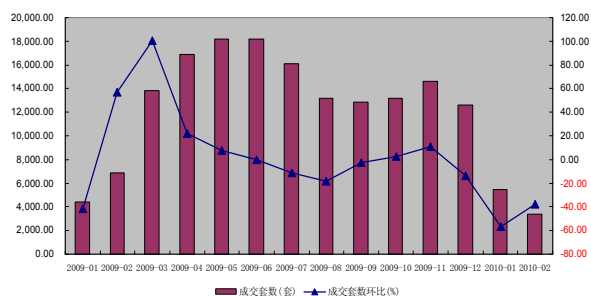
据广东省政府信息网公布，广东省人民政府办公厅近日正式下发了《转发国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，并从广东的实际情况出发，多措并举促进房地产市场平稳健康发展。其中，在房地产市场监管方面，广东省要求各地在审批商品住房项目预售许可时，以整栋为最低审批规模，不得分层、分单元办理预售许可。房地产开发企业取得预售许可后，应当在 10 日内一次性公开全部房源对外销售，并在公开销售 24 小时之前，按照“一套房一标价”的方式明码标价。广东省住房和城乡建设厅有关负责人表示，刚出炉的“粤四条”不会全盘否定 2009 年 3 月出台调整楼市的“粤十五条”。关于“粤十五条”中规定的港澳台居民在广东购房享受的“优惠待遇”今年将不再执行。

二、全国主要城市房地产市场状况

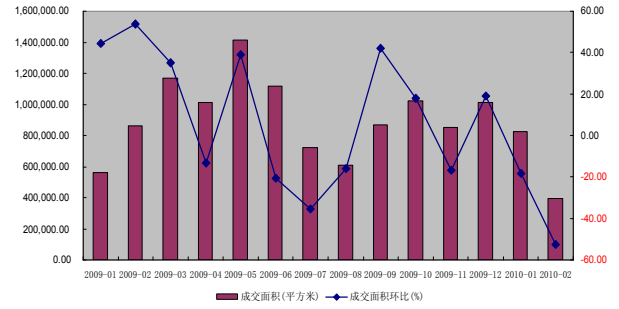
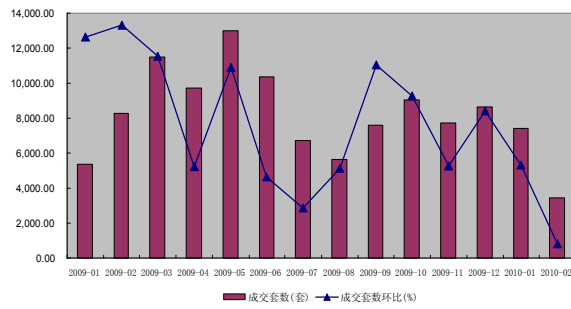
北京



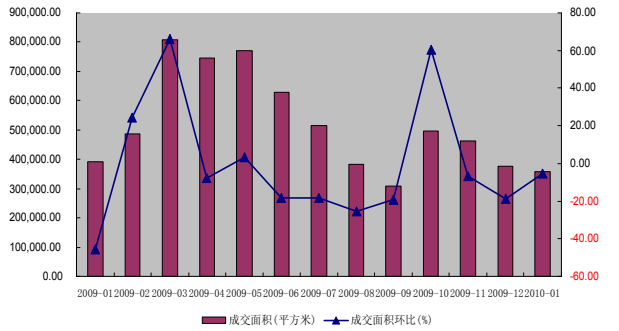
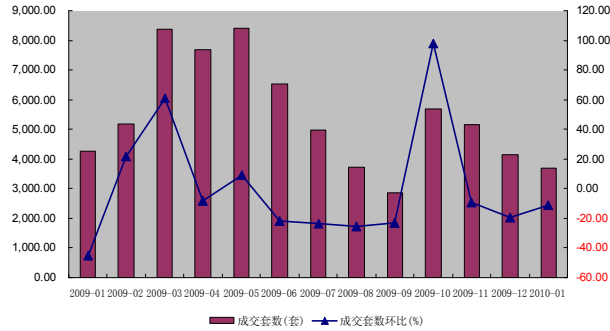
上海



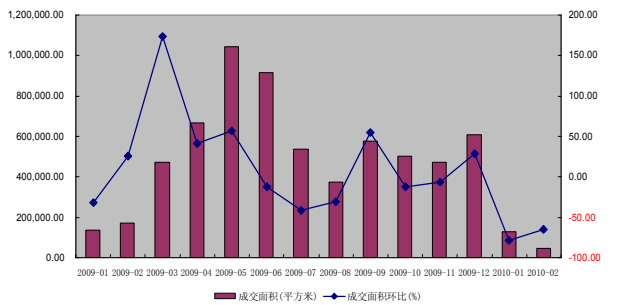
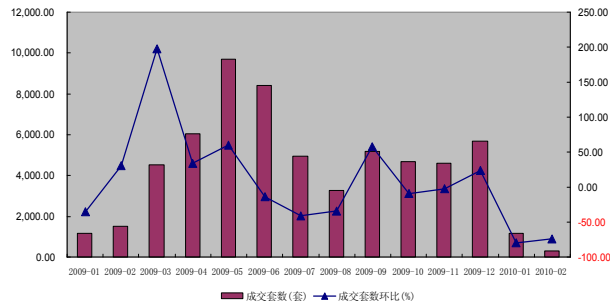
广州



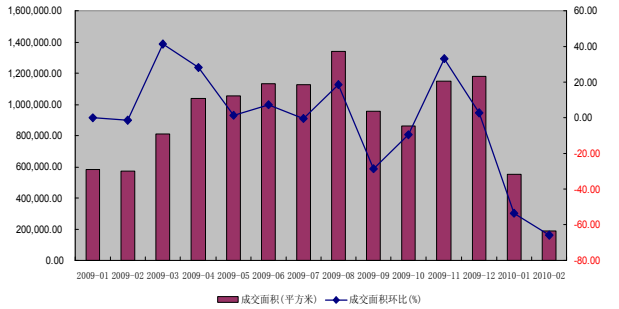
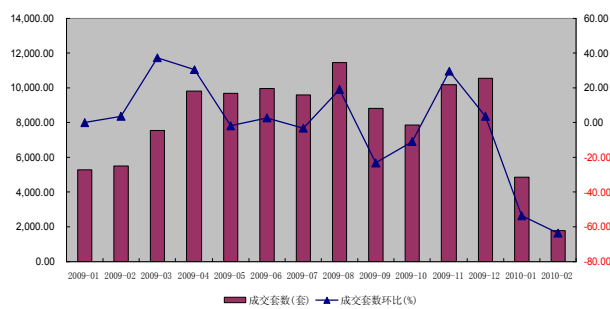
深圳



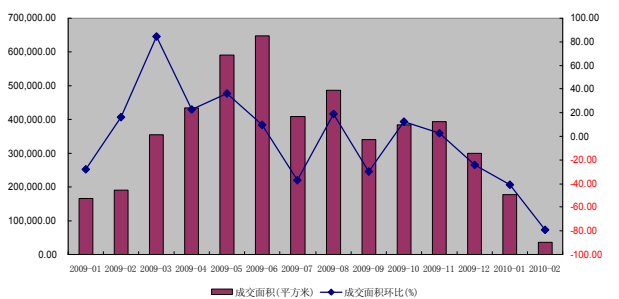
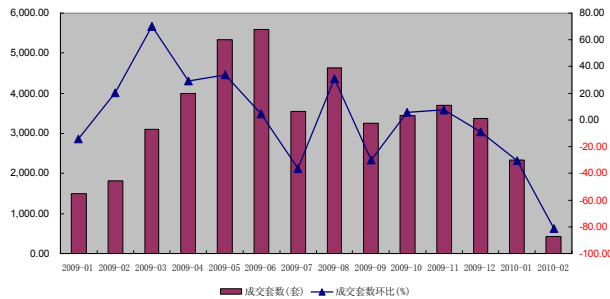
杭州



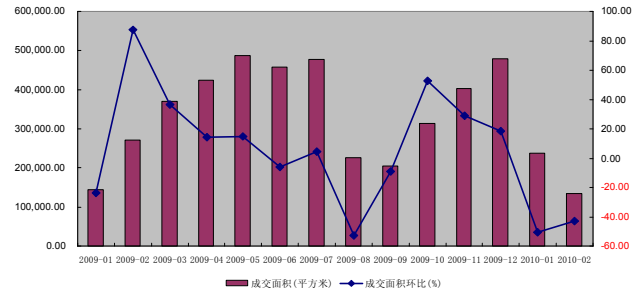
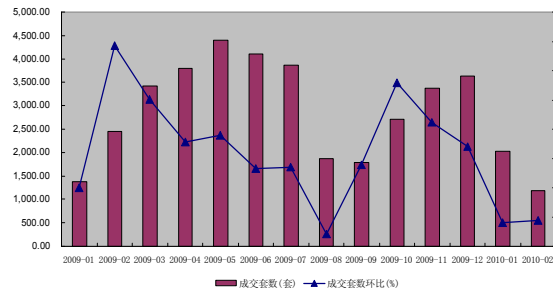
南京



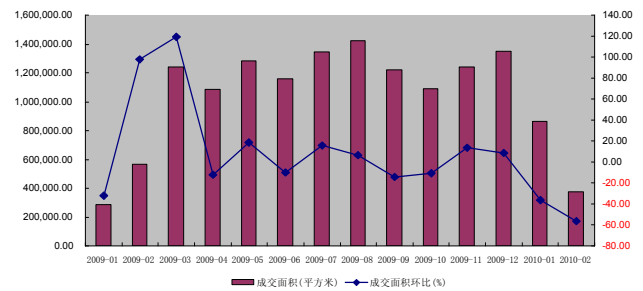
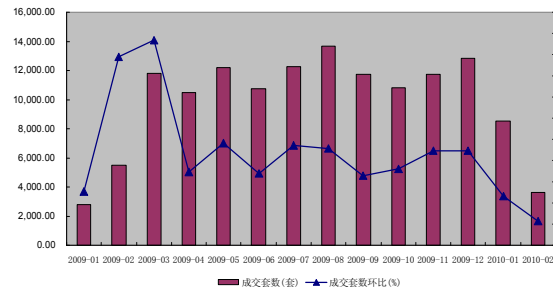
宁波



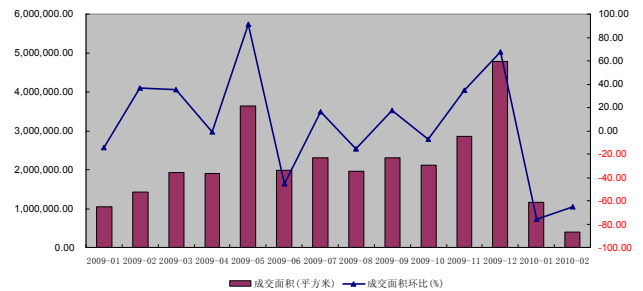
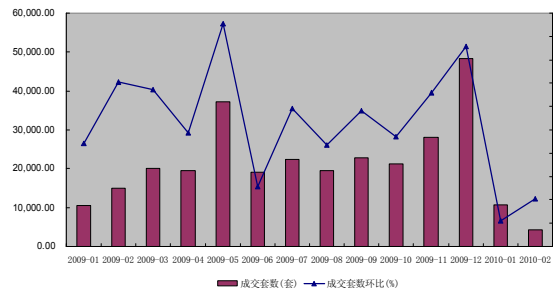
福州



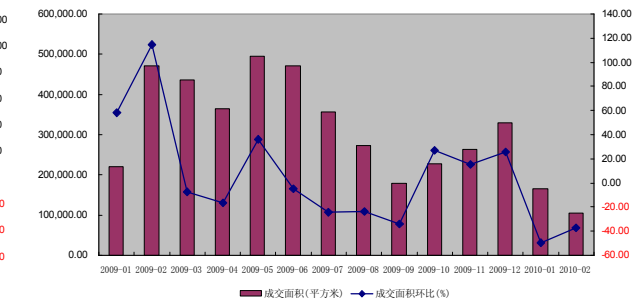
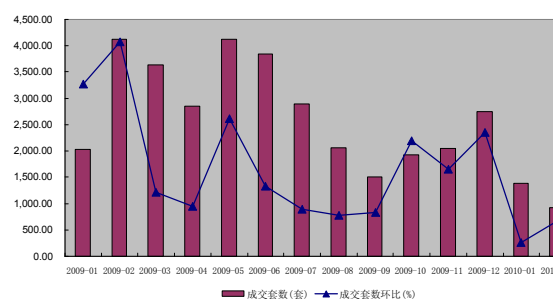
天津



成都



厦门



数据来源：巨灵资讯 英大证券

刚刚过去的2月，受到春节等因素的影响，各地房地产市场成交延续1月份下滑趋势，均出现了进一步的大幅下降。上海商品住宅成交面积为32万平方米，相比1月再次大幅减少了54%，成交量已连续两月出现50%以上的降幅，并成为近年来的最低点。2月北京期房商品住宅成交套数环比降幅超过三成，而实际成交的期房商品住房也同比下降31.6%。根据深圳规划和国土资源委员会的数据统计，2月深圳楼盘网签数量为1078套，比1月降幅高达72%；成交面积约9.12万平方米，降幅高达75%；而均价波动不大，2月份为22247元/平方米，仅下降了5.4%。广州2月商品住宅成交总套数为3473套、成交面积约39.31万平方米，与1月相比均下降了53%。

2月房地产市场的成交低迷是在预料之中。综合来看，导致2月份成交量再次紧缩的因素主要有：一、政府调控房地产市场政策的连续出台，特别是各地方政府在继“国十一条”之后的配套政策，以及国土资源部、银监会、证监会等部门陆续出台具体手段，对房地产市场起到了有效的抑制作用；二、信贷资金的收缩，尤

其是房贷优惠政策的取消，是2月房地产市场成交低迷重要原因之一；三、供应方面，新上市楼盘偏少也是导致成交下降的因素之一；四、在节日效应和政府调控等因素的作用下，2月份市场需求不足，购房者观望气氛较浓。在今年前两个月成交萎靡的基础上，很多开发商较注重三月份市场行情，预计三、四月份全国房地产市场成交量有望出现整体小幅反弹，反弹幅度依赖开发商的促销力度以及信贷资金的支持程度。

2月份，各城市土地成交也出现了休整态势，特别是一线城市的土地，成交幅数出现明显下降。苏州、深圳、广州等城市土地成交数量的降幅达到50%以上。各地土地拍卖现场略显冷清，开发商竞拍保持了谨慎态度。从2009年11月25日起挂牌出让的广州从化河滨花园地块，成为今年以来首个流拍的地块。

2010年2月城市土地市场成交数据

城市	成交幅数	成交幅数环比(%)	成交占地面积(平方米)	成交占地面积环比(%)	成交建筑面积(平方米)	成交建筑面积环比(%)	成交总价(亿元)	成交总价环比(%)	楼板价(元/平方米)	楼板价环比(%)	地面价(元/平方米)	地面价环比(%)
天津	52	13.04	3,381,827	-28.62	3,426,328	-28.62	49.50	1.24	1,445	59.63	1,464	41.83
成都	31	-13.89	2,826,484	-4.18	9,772,404	-4.18	43.14	-44.33	441	-45.87	1,526	-41.90
上海	41	-19.61	2,709,880	34.64	3,559,242	34.64	398.75	230.55	11,203	154.34	14,715	145.51
杭州	54	-19.40	1,605,575	51.17	3,604,132	51.17	103.52	154.15	2,872	31.02	6,447	68.12
宁波	30	-43.40	1,246,264	-7.28	1,944,351	-7.28	12.06	-85.31	620	-82.04	968	-84.16
北京	15	-42.31	1,012,631	-44.05	1,498,143	-44.05	92.05	-34.43	6,145	21.73	9,091	17.21
重庆	10	-41.18	671,726	-43.95	1,129,743	-43.95	11.16	-51.95	988	-16.77	1,662	-14.29
广州	5	-64.29	532,778	21.02	643,371	21.02	2.90	48.56	451	13.25	545	22.75
深圳	4	-75.00	505,643	23.73	769,910	23.73	9.64	229.98	1,252	293.29	1,906	166.70
苏州	13	-84.34	367,449	-87.55	629,854	-87.55	1.24	-99.24	196	-94.42	337	-93.89
南京	5	25.00	352,644	96.87	662,226	96.87	27.78	87.98	4,194	17.04	7,876	-4.51
西安	7	-56.25	269,167	52.72	863,940	52.72	425.56	9,070.63	49,258	6,267.51	158,104	5,904.75

数据来源：巨灵资讯 英大证券

三、房地产股票走势点评

2010年2月房地产行业股票指数走势图


数据来源：WIND 英大证券

2010年2月房地产行业股票涨幅排行

排名	证券代码	证券名称	月收盘价	月涨跌幅	月最高价	月最低价	月均价	月换手率
1	000797	中国武夷	19.29	29.95	19.74	13.92	8.93	70.39
2	000897	津滨发展	38.04	23.45	39.65	29.92	6.04	53.38

3	000567	海德股份	44.00	21.46	49.42	35.28	13.22	316.44
4	000838	国兴地产	35.66	20.16	36.47	27.85	9.70	41.87
5	000514	渝开发	51.37	18.65	53.13	40.46	15.21	53.44
6	000628	高新发展	39.11	15.60	39.92	31.77	11.72	45.18
7	000961	中南建设	26.63	14.28	27.54	22.24	18.22	49.61
8	002208	合肥城建	31.70	12.79	32.80	26.76	19.69	66.68
9	600732	上海新梅	27.15	12.56	27.96	22.95	9.70	29.13
10	600791	京能置业	48.79	12.56	50.86	41.76	6.75	32.66
11	000502	绿景地产	38.75	11.98	40.03	33.43	10.75	53.77
12	600634	海鸟发展	70.18	11.58	71.99	60.09	11.39	26.04
13	600053	中江地产	16.09	11.53	16.58	13.89	8.58	12.59
14	600753	东方银星	20.70	11.50	21.24	17.42	8.58	37.29
15	600679	金山开发	25.48	11.39	25.98	21.57	9.75	25.17
16	002285	世联地产	47.19	11.04	48.90	39.50	43.04	104.37
17	600208	新湖中宝	31.37	10.90	32.03	26.65	8.71	9.19
18	600376	首开股份	63.25	10.74	64.87	53.61	17.31	33.29
19	600215	长春经开	13.96	10.73	14.26	12.47	8.19	33.54
20	000540	中天城投	161.68	10.64	164.66	139.69	15.76	31.62
21	600082	海泰发展	46.57	10.52	47.87	40.48	7.63	21.64
22	600240	华业地产	27.77	10.51	28.53	24.36	7.86	35.69
23	000931	中关村	7.70	10.00	7.85	6.81	6.23	21.54
24	000558	莱茵置业	22.29	9.86	23.09	19.24	7.38	40.52
25	002146	荣盛发展	36.39	9.30	36.85	31.05	16.86	28.91
平均月涨幅			4.81					
沪深 300			2.42					

数据来源：巨灵资讯 英大证券

2月房地产行业股票走势强于大盘，月末出现较强反弹信号，引起市场广泛关注。此次反弹的主要动因包括：

一、区域板块持续活跃。福建板块的中国武夷、京津板块的津滨发展、海南板块的海德股份、重庆板块的渝开发等等；

二、超跌反弹需求。自2009年底开始，政府出台了一系列的高压调控政策，引起了市场对房地产板块的较悲观预期，板块跌幅较大，很多业绩优良、资产质量较好的房地产企业也受到了牵连。前期的跌幅较大、跌幅迅猛的股票出现了反弹要求，如大龙地产、招商地产等；

三、业绩突出、高转送预期较强。2009年下半年，国内房地产市场出现超常规繁荣，使得房地产上市公司业绩突出，高转送预期较强，获得市场热捧，如中南建设、世联地产等；

四、资产注入、公司重组等个股利好因素。一些资产注入、公司重组等个股概念引发大幅上涨，如上海新梅、海鸟发展等；

五、房地产上市公司再融资审核有望近期重新开闸的消息。

我们认为，在房地产行业在国民经济中的重要支柱地位不变以及房地产股票在大盘中主体地位未动摇的基础上，随着区域板块概念继续活跃，房地产企业年报的陆续出炉，房地产企业不断优化整合，此轮反弹行情有望在三、四月份有所延续。但是，不可忽视的是，国内房价的持续高热引起了政府的高度关注，在高密度的调控政策压制之下，房价目前仍处于胶着状态，无疑房价问题将是两会的重点议题，如果上半年房价继

续高烧不退，后期政府将出台更紧缩的调控政策。政策风险仍将是房地产股票最主要的下跌动因。整体来看，我们对房地产行业仍维持中性评级。

四、投资建议

房地产行业股票近期出现反弹迹象，投资者可适当参与，部分题材概念股中短线有望获得较好收益。可关注成渝板块、天津板块、福建板块、广州板块、新疆板块、安徽板块等区域概念较强的个股以及存在资产注入、公司重组等利好概念的个股，如渝开发、津滨发展、中国武夷、绿景地产、新疆城建、合肥城建、信达地产、招商地产、广宇发展等。但行业仍面临较大政策风险，投资者需注意控制风险，密切关注行业动态，不宜重仓。

免责声明

本报告中的信息均来源于公开可获得资料，英大证券综合研究部力求准确可靠，但对这些信息的准确性及完整性不做任何保证，据此投资，责任自负。

本报告不构成个人投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。

本报告为英大证券有限责任公司所有。未经英大证券有限责任公司同意，任何机构、个人不得以任何形式将本报告全部或部分复制、复印或拷贝；或向其它人分发。

行业投资评级

推荐	行业基本面向好，预计未来6个月内，行业指数将跑赢上证指数
中性	行业基本面稳定，预计未来6个月内，行业指数跟随上证指数
回避	行业基本面向淡，预计未来6个月内，行业指数将跑输上证指数

公司投资评级

买入	预计未来6个月内，股价涨幅为15%以上
增持	预计未来6个月内，股价涨幅为5-15%之间
中性	预计未来6个月内，股价变动幅度介于±5%之间
回避	预计未来6个月内，股价跌幅为10%以上

评级说明：

1. 投资建议的比较标准

投资评级分为股票评级和行业评级。

以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的6个月内的公司股价（或者行业指数）的涨跌幅相对同期的上证指数的涨跌幅为基准；

2. 投资建议的评级标准

报告发布日后的6个月内的公司股价（或者行业指数）的涨跌幅相对同期的上证指数的涨跌幅为基准