

分析师： 苏雪晶 (8621)68751692 suxj@cjsc.com.cn

执业证书编号： S0490209010200

联系人： 乐加栋 (8621)68751692 lej@cjsc.com.cn

政策及时，等待进一步明朗

报告要点

■ 政策出台时间及时，内容符合预期

我们认为政策在这个时点上出台较为及时，时下楼市在金九银十的刺激下不仅成交量在上升，房价也在蠢蠢欲动。我们统计了节日期间的成交情况，显示出量价齐升的情况。目前市场上对于新政策出台的预期也较为浓厚，这个时候出台政策也符合大家的预期。此次政策虽然在内容上并没有重大突破，更重要的在于其目的是在于改变市场对于房价上涨的预期。

■ 政策旨在对于国十条的细化，有利于调控深化

政策的内容上来看基本上都是对于过往政策的细化，更多的就是对于国十条在土地、保障性住房方面的细化，在这方面来看政策内容符合预期。特别是界定了囤地违规的情况以及保障性住房用地来源问题，有助于未来政策执行。我们认为在土地出让方面，以及保障性住房方面的细化有利于调控的深化。目前土地出让方面还存在着很多的漏洞，上半年绝大多数城市完成的实际土地供给不到全年计划的一半，下半年各地土地供给量的上升将比较突出。另外，保障性住房目前完成情况不错，但未来的执行仍需要长期跟踪。

■ 价格上涨将引发进一步调控的预期

目前市场上普遍预期价格将会继续上涨，政策将会进一步调控。我们认为本次政策的出台无力改变目前市场重回火热的局面，但这并不意味着对房地产市场听之任之。我们认为在进一步政策明朗后，房地产股有可能具有投资机会。但政策明朗显然仍需要一段时间，我们建议密切关注市场变化。

第一， 政策出台时间及时，内容符合预期

我们认为政策在这个时点上出台较为及时，时下楼市在金九银十的刺激下不仅成交量在上升，房价也在蠢蠢欲动。我们统计了节日期间的成交情况，显示出量价齐升的情况。目前市场上对于新政策出台的预期也较为浓厚，这个时候出台政策也符合大家的预期。

此次政策虽然在内容上并没有突破，更重要的在于其目的是在于改变市场对于房价上涨的预期。

表 1: 中秋节期间开盘去化速度

项目名称	城市	开盘日期	销售动态
保利紫晶山	南京	2010-9-24	152 套多层洋房，户型有 140 平米、170 平米、195 平米三种。均价 16700 元/平米，最高优惠可达 95 折。当天热销近 140 套，去化率达 9 成。
保利香槟国际	南京	2010-9-22	推出了 240 多套新房源。在下大雨的情况下，该项目开盘半天就卖出去 170 多套，销售率也达到了七成。
苏宁天润城	南京	2010-9-23	推出 136 套房源，当天认购了 91 套，去化率达到 67%。

苏宁威尼斯水城	南京	2010-9-22	推出 181 套多层房源，开盘后认购了 107 套。 去化率 59%。
东方龙湖湾	南京	2010-9-22	推出了近 200 套房源，成交均价为 10000 元/平方米左右。开盘当天有 178 套房子的认购量， 销售率近九成。
新城邻里	南京	2010-9-20	推出 130 套，认购 113 套。 去化 87%。
东田·擎天半岛	杭州	2010-9-22	首次推出的 248 套“80+爵士寓”80-90 平米高层公寓，首期限量房源均价仅 8700 元/平米，当日劲销近 95%。
信达·柳郡	杭州	2010-9-22	推出 274 套高层公寓和花园洋房，216 套高层已售罄，去化 79%。 洋房 全部售罄。
雅戈尔·西溪晴雪	杭州	2010-9-23	推出 13 号楼 36 套房源，户型为 90-115 平方米，均价 23000 元/平方米；当天 全部售罄。
远洋公馆	杭州	2010-9-24	远洋公馆二期共推出 12#楼 150 套房源，当日去化 85%。
丁桥颐景园	杭州	2010-9-24	当天认购 160 套，去化 80%。
观澜时代	杭州	2010-9-24	总共 252 套，开盘当天，共预订 202 套， 预订率超过 80%。
可逸家园	广州	2010-9-23	推出的 400 多套单位，均价 2.3 万元/平方米，吸引了上千名买家到场抢购。卖楼约 280 套，成交金额超过 6 亿元。 去化 70%。
宜景华苑	广州	2010-9-22	推出 166 套单位一个半小时就卖了 150 套。 去化 90%。
睿山	广州	2010-9-21	首推单位卖了 7 成。
君华香柏广场	广州	2010-9-23	君华·香柏广场首批推出 A、B 栋单位约 300 套房源。 当日售罄。
亚运城	广州	2010-9-26	开售的 1500 套住宅全部被认购， 去化 100%。
万科金色半山	深圳	2010-9-22	截止至 9 月 25 日，360 套房源 劲销九成。
龙光君悦华庭	深圳	2010-9-19	三期商铺共 36 套，主力面积 45-60 m ² 。9 月 18 日开盘即热销，现仅剩 4 套。 去化 90%。
保利山水城	深圳	2010-9-23	联排别墅现已 售罄 ；2-4 房洋房面积 80-200 平米，均价 4500 元/平，其中不带电梯 2 房已 售罄。
汇龙天下	深圳	2010-9-24	当天 销售过半。
首开常青藤	北京	2009-9-24	从早上 9 点 30 份开始，短短的 1 个半小时，便实现了 80% 的销售量。
马可汇	北京	2009-9-24	项目开盘当天推出的 200 多套房源，当天就完成 85% 的销售。
东亚马赛公馆	北京	2009-9-24	300 套房源，当天认购超过 90%。
合生·世界村	北京	2009-9-22	中秋佳节三天热销逾 6000 万。
珠江拉维小镇·爱丽舍	北京	2009-9-24	现场成交 98 套，成交金额达 2 亿。
天恒乐活城	北京	2010-9-22	本次共推出 550 套高板公寓房源，销售 60%左右。
绿庭尚城	上海	2010-9-26	推出 108 套房源，目前销售火爆。
好世皇马苑	上海	2010-9-25	本次开盘共推出 80 平 2 房及 100 平小三房两种户型，精装，装修标准为 2000~2500 元/平。本次开盘为 2#3#楼，144 户。
晶苑四季御庭	上海	2010-9-23	晶苑四季御庭在售联排均价 20000-25000 元/平米，独栋别墅均价 40000 元/平米，双拼别墅均价为 2.5 万-3 万/平米。
盘古天地	上海	2010-9-23	均价 16000 元/平。
旭辉朗香郡	上海	2010-9-25	主推花园洋房，面积在 130-188 平米左右，毛坯房约 430-460、470 万/套，精装修房源约 450-500 万/套。
西康路 989	上海	2010-9-22	三天劲销 95%。
新生活摩尔城柠檬墅	武汉	2010-9-24	数据还未显示
秦水名邸	武汉	2010-9-25	数据还未显示
阳光 100 大湖第	武汉	2010-9-22	当日即创下销售额过 2 亿的佳绩。
观澜御苑	武汉	2010-9-23	当日推出的房源已售出 90%以上。
新长江香樟林	武汉	2010-9-22	销售去化超过 50%。
万科高尔夫五期果岭半岛	武汉	2010-9-22	去化达到 90%。
万科麓湖别墅	东莞	2010-9-22	一期推出第一批独栋、双拼别墅臻品 64 套， 开盘当天销售率达 85% ，销售金额超过 2 亿。
华宇·金沙时代	重庆	2010-9-21	推出的 392 套房源，目前销售 278 套， 去化 71%。

华宇北城中央·北城商务街 重庆 2010-9-21 均价 9998，目前无销售数据。

华宇·春江花 重庆 2010-9-21 当日超过 60%。

武夷滨江·阅江山 重庆 2010-9-22 当日超过 70%。

资料来源：网上搜索，长江证券研究部整理

第二，政策旨在对于国十条的细化，有利于调控深化

政策的内容上来看基本上都是对于过往政策的细化，更多的就是对于国十条在土地、保障性住房方面的细化，在这方面来看政策内容符合预期。特别是界定了囤地违规的情况以及保障性住房用地来源问题，有助于未来政策执行。

我们认为在土地出让方面，以及保障性住房方面的细化有利于调控的深化。目前土地出让方面还存在着很多的漏洞，上半年绝大多数城市完成的实际土地供给不到全年计划的一半，下半年各地土地供给量的上升将比较突出。另外，保障性住房目前完成情况不错，但未来的执行仍需要长期跟踪。

表 2：2010 年 1-6 月全国住房用地供应情况汇总表（公顷）

行政辖区	住房用地				保障房用地		棚改房用地		中小套型商品房用地			其它
	全年计划 供应量	1-6 月实际 供应量	与去年同 比增加	1-6 月 保障房用地 供应量	廉租房	经济适 用房	保障房	中小套 型	普通	限价	公 租	
合计	185399.2	56108.2	135%	9472.2	1512.7	4433.1	3526.4	3069.1	28759.8	714.4	61.1	14031.6
北京	2500.0	1450.0	400%	99.0	11.0	88.0	0.0	739.0	166.0	170.0	28.0	248.0
天津	1740.0	1568.0	61%	192.0	0.0	192.0	0.0	0.0	878.0	85.0	0.0	413.0
河北	9778.7	2398.4	144%	328.6	44.3	96.1	188.1	48.0	1301.9	16.6	0.0	703.3
山西	4730.0	483.6	53%	114.9	57.9	57.0	0.0	0.0	25.4	0.0	0.0	343.2
内蒙古	10488.9	2512.6	109%	483.4	66.2	240.7	176.5	239.2	1015.7	17.1	0.0	757.3
辽宁	12708.4	3905.8	268%	125.9	4.0	70.0	51.9	99.1	2448.5	0.0	0.0	1232.5
吉林	5564.9	1218.7	306%	237.9	61.2	29.2	147.5	268.0	384.7	0.0	0.1	327.9
黑龙江	8753.3	2557.5	330%	523.6	44.6	178.8	300.1	587.8	1077.4	0.0	10.5	358.3
上海	1100.0	320.7	-19%	235.2	0.0	12.0	223.3	0.0	17.1	0.0	0.0	68.4
江苏	13009.5	6615.2	100%	1303.6	78.1	921.1	304.4	248.0	3072.1	181.4	1.0	1809.1
浙江	8239.9	2736.5	110%	546.5	6.9	48.7	490.9	269.0	1425.6	2.2	1.3	491.8
安徽	10673.7	2238.2	104%	429.6	63.9	207.4	158.3	63.8	1131.0	60.3	11.5	542.0
福建	4234.3	812.5	90%	83.7	10.6	22.0	51.2	0.8	468.1	0.1	0.1	259.6
江西	4391.0	1538.5	363%	246.2	88.1	95.3	62.9	3.9	694.9	10.8	1.3	581.3
山东	18165.0	6357.0	149%	652.1	6.6	354.9	290.7	193.5	4421.1	25.9	0.8	1063.5
河南	7372.4	2692.2	144%	845.2	45.7	308.3	491.1	81.4	1382.3	3.1	0.0	380.3
湖北	5548.1	1664.9	100%	152.0	20.3	124.4	7.3	2.9	987.7	7.6	0.0	514.7

湖南	3180.1	1491.0	98%	197.3	43.5	44.5	109.3	23.2	825.0	1.8	0.5	443.4
广东	7503.6	1830.3	32%	121.5	77.2	44.3	0.0	7.5	1258.2	0.0	0.1	443.1
广西	5002.1	923.8	66%	151.3	25.3	124.0	1.9	23.1	479.3	15.5	0.0	254.7
海南	1564.0	335.6	76%	103.3	27.9	68.5	6.9	0.0	108.1	19.9	0.0	104.4
重庆	6449.0	1191.5	108%	207.7	108.2	97.9	1.6	0.0	773.9	0.0	0.0	209.9
四川	8160.2	2710.7	214%	469.0	116.2	264.7	88.1	63.2	1512.1	26.0	0.0	640.4
贵州	4543.7	1638.6	540%	396.2	80.2	211.2	104.9	63.7	510.1	58.5	5.5	604.6
云南	4969.8	1392.4	52%	51.5	24.0	26.2	1.3	2.8	841.9	1.4	0.0	494.7
西藏	270.1	42.4	207%	16.4	11.5	5.0	0.0	0.0	22.6	0.0	0.0	3.4
陕西	3465.9	1022.3	307%	243.8	53.4	158.1	32.3	8.7	475.1	0.0	0.3	294.4
甘肃	2420.4	498.6	52%	126.8	45.1	65.0	16.7	4.3	300.5	0.0	0.0	66.9
青海	835.4	160.5	67%	114.4	26.6	1.3	86.5	0.0	6.6	0.0	0.0	39.6
宁夏	1787.5	643.7	323%	233.5	40.1	127.4	66.0	0.0	214.2	0.0	0.0	195.9
新疆	4821.7	989.4	108%	332.3	146.1	127.3	59.0	28.5	507.6	11.2	0.0	109.8
新疆兵团	1427.4	167.0	-4%	107.6	78.0	21.9	7.6	0.0	27.2	0.0	0.0	32.2

资料来源：国土部，长江证券研究部

表 3：2010 年部分城市保障性住房建设计划

城市	保障性住房建设计划
南宁	今年经济适用房建设项目计划投资 8.31 亿元，计划开工 43 万平方米，计划竣工 23 万平方米，今年经济适用房在建项目有 2 万套左右。
石家庄	计划新建廉租住房 5100 套，完成 640 万平方米的旧小区改善。
唐山	2010 年至 2012 年，计划建设保障性住房 2.3 万套，建筑面积 140 万平方米，其中，经济适用房 1.9 万套，建筑面积 120 万平方米，廉租住房 4000 万套，建筑面积 20 万平方米。
武汉	计划 2010 年-2012 年 3 年之内新建经济适用房 330 万平方米，总计 41250 套。平均每年新建 110 万平方米，13750 套。计划新建和配租廉租住房 1 万套，新增廉租住房租金补贴 17645 户。
广州	今年拟建设的经适房、经租房和廉租房共 282 万平方米，限价房 93 万平方米，计划新开工建设约 370 万平方米保障性住房。预计可提供保障性住房约 4 万套，包括 2.3 万套廉租房及 1.7 万套经适房和经租房。
深圳	计划建设保障性住房 5 万套，建筑面积 280 万平方米，保障房建设套数将是 2009 年的两倍。保障性住房年内则计划新供应 37.2 公顷用地，占住宅用地计划供应量的 9%。
贵阳	保障性住房用地计划供应量为 1010 公顷（含廉租房用地 27 公顷、经济适用房用地 212 公顷、棚户区改造用地 151 公顷、限价房及 90 平方米以下中小套普通商品房用地 620 公顷）。
郑州	郑州市（含县区）住房计划供地 960 公顷，其中，保障性住房、棚改房和自住性中小套型普通商品房用地比例占 88.9%；郑州市本级住房计划供地 577 公顷，其中，保障性住房用地占 14%，棚改房用地占 61%，自住性中小套型普通商品房用地占 15%，三类用地占总量的 90%。

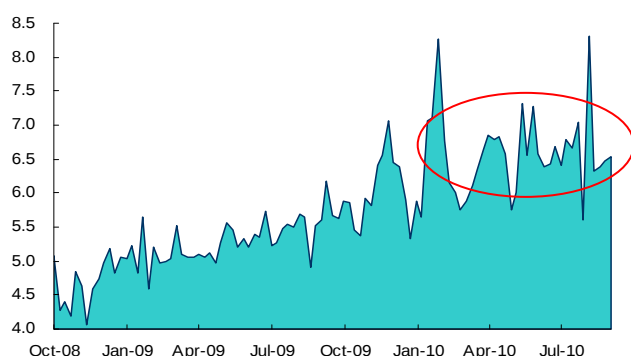
济南	计划供应 3 块廉租房建设用地，面积分别为 1.2、2.5、11.52 公顷。另有 342.75 公顷的划拨用地，用于定向安置房建设。
青岛	青岛拟配租配售的保障性生活共 8000 套（廉租住房 3000 套，经济适用房 5000 套），分属于 25 个项目，包括 11 个廉租住房项目、14 个经济适用房项目。
成都	住房用地计划供应 22598 亩，其中，中心城区普通商品住房用地计划供地 3419 亩，保障性住房用地计划供地 642 亩；郊区（市）县普通商品住房用地计划供地 15188 亩，保障性住房用地计划供地 3349 亩。
昆明	今年昆明市将投资 21.5 亿元，新建 22055 套保障性住房。从 2010 年起到 2012 年，全市建设保障性住房 16 万余套，其中，城镇保障性住房 6 万套以上，农村保障性安居工程 10 万套以上。
海南	全省保障性住房计划供地将达 1.21 万亩，计划建保障性住房 10.09 万套，总建筑面积 714.5 万平方米。
苏州	2010 年苏州市区住房供地总量在 500 万方，其中有 350 万方用于保障性住房和普通商品房的建设。
成都	成都市住房用地计划供应 22598 亩，其中，中心城区普通商品住房用地计划供地 3419 亩，保障性住房用地计划供地 642 亩；郊区（市）县普通商品住房用地计划供地 15188 亩，保障性住房用地计划供地 3349 亩。
福建	开工建设廉租住房 2.7 万套，新增租赁补贴 1 万户；建设经济适用房 1 万套；启动城市棚户区改造 1200 万平方米。其中，福州、厦门两市保障性住房建设规模约占全省总量的 50%。
上海	计划建设保障性住房合计 1200 万平方米，其中包括了 800 万平方米的配套商品房
宁波	全市开工建设保障性住房 40 万平方米以上，限价房 40 万平方米以上
南昌	保障性住房用地 660 亩（廉租房 450 亩、经济适用房 210 亩），棚改用地 200 亩（棚改保障房 159 亩、中小套型 41 亩），中小套型商品房 2208 亩。
海口	2010 年海口市将建设保障性住房 16208 套，面积 137.04 万平方米。
上海	启动新一轮以保障房为主的大型居住社区的规划选址工作，新选址基地共 23 块，可建设住宅约 8000 万平方米，预计到 2011 年将基本完成土地储备工作。同时，年内将有 330 万平方米经适房可望达到预售条件。

资料来源：网上收集，长江证券研究部整理

第三，价格上涨将引发进一步调控的预期

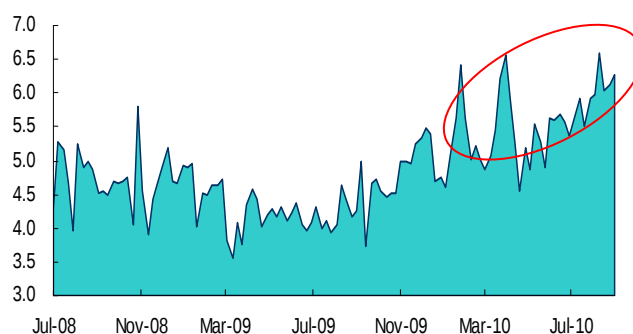
目前市场上普遍预期价格将会继续上涨，政策将会进一步调控。我们认为本次政策的出台无力改变目前市场重回火热的局面，但这并不意味着对房地产市场听之任之。我们认为在进一步政策明朗后，房地产股有可能具有投资机会。但政策明朗显然仍需要一段时间，我们建议密切关注市场变化。

图 1：武汉商品房周成交均价（千元/平米）



资料来源：长江证券研究部整理

图 2：重庆周成交均价（千元/平米）



资料来源：长江证券研究部整理

表 4：2010 年来主要政策简介

日期	政策名称	政策意义
1 月 10 日	国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知“国十一条”	标志着新一轮房地产调控的拉开
2 月 23 日	北京促进房地产市场平稳健康发展的实施意见“京十一条”	“国十一条”的具体落实，强调增加住房建设用地供应
3 月 7 日	2010 年政府工作报告	强调遏制部分城市房价过快上涨，房地产调控力度开始加大
3 月 10 日	国土部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知	加大保障性住房的土地供应成为最大亮点
4 月 15 日	国土部公布 2010 年全国土地供应计划	加强了普通商品房，中小套型商品房和保障性住房的土地供应力度
4 月 17 日	国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知“新国十条”	史上最严厉房地产调控政策，标志着本轮房地产调控进入深入期
4 月 20 日	住建部关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知	涉及房地产企业资金管理
4 月 27 日	住建部关于加强经济适用住房管理有关问题的通知	整顿经济适用房
4 月 30 日	北京市人民政府贯彻落实国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨文件的通知	地方落实中央精神
5 月 5 日	住建部关于加强廉租住房管理有关问题的通知	整顿廉租房
5 月 6 日	深圳市贯彻落实国务院文件精神坚决遏制房价过快上	没有超出新国十条范围，比北京新政温和
6 月 4 日	《关于规范商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准的通知》	二套房以家庭为单位，认房又认贷
9 月 27 日	《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》	保障房与土地政策方面

资料来源：长江证券研究部整理

附录：

国土资源部 住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知

国土资发【2010】151 号

各省、自治区、直辖市国土资源厅（国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、规划和国土资源管理局）、住房城乡建设厅（建委、房地局、规划局），副省级城市国土资源行政主管部门、住房城乡建设（房地产、规划）行政主管部门，新疆生产建设兵团国土资源局、建设局，各派驻地方的国家土地督察局：

为贯彻落实《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10 号，以下简称“国发 10 号文件”）确定的工作任务，进一步加强房地产用地和建设的管理调控，积极促进房地产市场继续向好发展，现就有关工作通知如下：

一、统一思想，加强部门协调配合

地方各级国土资源、住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门要深入学习领会国发 10 号文件的指导思想、任务要求和政策规定，充分认识进一步加强房地产用地和建设的管理调控，是坚决贯彻落实国发 10 号文件政策、继续抑制房价上涨、促进房价地价合理调整的重要任务，是增加群众住房有效供给、维护群众切身利益的迫切需要，是促进城市建设节约用地、科学发展的重要举措。各级国土资源、住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门要统一思想认识，明确工作职责和任务，在政府统一领导下，加强协作、形成合力，从当地房地产市场实际出发，在

严格执行法规政策、加强管理监督、认真查处违法违规行为等各项工作中主动协调配合，落实各部门责任，努力开展工作，促进房地产市场持续向好发展。

二、强化住房用地和住房建设的年度计划管理

地方各级住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）、国土资源主管部门要按照住房建设规划和编制计划的要求，共同商定城市住房供地和建设的年度计划，并根据年度计划实行宗地供应预安排，共同商定将确定的保障性住房、棚户区改造住房、公共租赁住房 and 中小套型普通商品住房年度建设任务落实到地块。省级市和县国土资源主管部门应及时向社会公布供地计划、供地时序、宗地情况和供地条件，接受社会公众监督，正确引导市场预期。要根据住房建设计划落实情况，及时合理调整供地计划。要在确保保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房用地供应总量 70% 的基础上，结合各地实际，选择地块，探索以划拨和出让方式加大公共租赁住房供地建房、逐步与廉租住房并轨、简化并实施租赁住房分类保障的途径。在房价高的地区，应增加中小套型限价住房建设供地数量。要在盘活利用存量土地的同时，对依法收回的闲置土地和具备“净地”供应的储备土地以及农转用计划指标，应优先确保以保障性住房为主的上述各类住房用地的供应。没有完成上述住房供地计划的地方，不得向大户型高档住房建设供地。

三、加快推进住房用地供应和建设项目的审批

（一）加强保障性住房用地监管。省级住房城乡建设主管部门要监督市、县按确定的保障性住房、政策性住房的建设任务，尽快编制建设项目、落实资金。省级国土资源主管部门要督促市、县依据项目确定和资金落实情况，及时办理供地手续。对已供应的保障性住房建设用地，市、县住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）等部门要督促建设单位抓紧做好开工前期工作，促其按期开工建设。要加强对保障性住房项目建筑设计方案的审查，严格落实国家关于保障性住房的建筑面积控制标准，严格按照规划要求同步建设公共配套设施。

对已供应的各类保障性住房用地，不得改变土地性质和土地用途，不得提高建设标准、增加套型面积。对改变上述内容的保障性住房建设项目，有关主管部门不得办理相关手续，已作为商品住房销售的，要依法没收违法所得并处罚款。

（二）加快住房建设项目的行政审批。市、县国土资源、住房城乡建设（房地产、规划）主管部门要共同建立保障性住房、棚户区改造住房、公共租赁住房、中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道，规划主管部门要在受理后 10 天内核发建设用地规划许可证，国土资源主管部门要在受理后 10 天内核发国有土地使用证，规划主管部门要在受理后 60 天内核发建设工程规划许可证，建设主管部门应当要求限时进行施工图审查和核发施工许可证，房地产主管部门要严格按照规定及时核发商品房预售许可证。各部门要及时互通办理结果，主动衔接，提高行政办事效率，加快住房项目的供地、建设和上市，尽快形成住房的有效供应。

四、严格住房建设用地出让管理

（一）规范编制拟供地块出让方案。市、县国土资源主管部门要会同住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门，依据土地利用规划和城镇控制性详细规划协调拟定住房用地出让方案。对具备供地条件的地块，规划、房地产主管部门要在接到国土资源主管部门书面函件后 30 日内分别提出规划和建设条件。拟出让宗地规划条件出具的时间逾期一年的，国土资源主管部门应当重新征求相关部门意见，并完善出让方案。

土地出让必须以宗地为单位提供规划条件、建设条件和土地使用标准，严格执行商品住房用地单宗出让面积规定，不得将两宗以上地块捆绑出让，不得“毛地”出让。拟出让地块要依法进行土地调查和确权登记，确保地类清楚、面积准确、权属合法，没有纠纷。

（二）严格制定土地出让的规划和建设条件。市、县规划主管部门应当会同国土资源主管部门，严格依据经批准的控制性详细规划和节约集约用地要求，确定拟出让地块的位置、使用性质、开发强度、住宅建筑套数、套型建筑面积等套型结构比例条件，作为土地出让的规划条件，列入出让合同。对于中小套型普通商品住房建设项目，要明确提出平

均套型建筑面积的控制标准，并制定相应的套型结构比例条件。要严格限制低密度大户型住宅项目的开发建设，住宅用地的容积率指标必须大于1。

市、县住房城乡建设（房地产、住房保障）主管部门要提出限价商品住房的控制性销售价位，商品住房建设项目中保障性住房的配建比例、配建套数、套型面积、设施条件和项目开竣工时间及建设周期等建设条件，作为土地出让的依据，并纳入出让合同。

土地出让后，任何单位和个人无权擅自更改规划和建设条件。因非企业原因确需调整的，必须依据《城乡规划法》规定的公开程序进行。由开发建设单位提出申请调整规划建设条件而不按期开工的，必须收回土地使用权，重新按招标拍卖挂牌方式出让土地。

（三）严格土地竞买人资格审查。国土资源主管部门对竞买人参加招拍挂出让土地时，除应要求提供有效身份证明文件、缴纳竞买（投标）保证金外，还应提交竞买（投标）保证金不属于银行贷款、股东借款、转贷和募集资金的承诺书及商业金融机构的资信证明。

根据国发 10 号文件规定，对发现并核实竞买人存在下列违法违规违约行为的，在结案和问题查处整改到位前，国土资源主管部门必须禁止竞买人及其控股股东参加土地竞买活动：

- 1.存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地等犯罪行为的；
- 2.存在非法转让土地使用权等违法行为的；
- 3.因企业原因造成土地闲置一年以上的；
- 4.开发建设企业违背出让合同约定条件开发利用土地的。

各级国土资源主管部门必须严格执行国发 10 号文件有关规定和上述规定，要及时将发现并核实有违法违规违约企业的名单、问题和查处结果入网上传到国土资源部门门户网站的中国土地市场网页，不执行或弄虚作假的，按有关法规纪律规定严肃追究有关人员责任。

（四）严格划拨决定书和出让合同管理。各类住房建设项目应当在划拨决定书和出让合同中约定土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。综合用地的，必须在合同中分别载明商业、住房等规划、建设及各相关条件。市、县国土资源主管部门要会同住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门，研究制定违反土地划拨决定书和出让合同应约定的条件、规定和要求的违约责任及处罚条款，连同土地受让人对上述内容的承诺一并写入土地划拨决定书和出让合同，确保以保障性为重点的各类住房用地、建设和销售等按照国家政策落实到位。

五、加强对住房用地供地和建设的监管

（一）加强房地产用地供应监管。各省（区、市）国土资源主管部门要加强对住房用地出让公告和合同约定内容的适时监管，对市、县发布的公告中存在捆绑出让、超用地规模、“毛地”出让、超三年开发周期出让土地的，要责令立即撤销公告，调整出让方案重新出让。土地出让成交后，要协商规范合同约定内容，统一电子配号后方可签订合同。市、县国土资源主管部门要严格执行房地产用地开竣工申报制度，依托土地市场动态监测和监管系统，及时清理开工、竣工的房地产项目，定期对已供房地产用地的开竣工、开发建设条件执行等情况进行实地巡查，发现有违法违规问题的，必须依法依规追究责任。

（二）加强住房建设项目开发过程的动态监管。市、县国土资源、住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门要加强对房地产开发企业在土地开发利用、住房建设和销售的全程动态监管。应按照各自职责，认真审核审批，发现有违法违规违约行为的，必须终止企业相关行为、停办相关手续，及时通告并由业务主管部门负责，共同依法依规查处。房地产开发项目竣工验收时，住房城乡建设主管部门要会同国土资源主管部门对开发企业及建设项目履行用地合同约定的各类条件及承诺情况进行核查。

市、县住房城乡建设主管部门要全面加强对住宅工程、特别是保障性安居工程的质量监管，重点对勘察、设计、施工、

监理等参建单位执行工程建设强制性标准的情况进行监督检查，强化住宅工程质量责任落实。在工程质量监管中发现的问题，要及时查处，并告知国土资源主管部门。

六、加大违法违规行为清理查处力度

（一）严格查处囤地炒地闲置土地行为。省级国土资源主管部门要采取得力措施，督促市、县国土资源主管部门加快查清处理闲置土地。对企业自身原因造成土地闲置的，必须依法坚决查处。对政府及部门原因造成土地闲置的，住房城乡建设部门要积极配合国土资源主管部门，联合限期查办。对未达到法律法规规定的土地转让条件转让房地产用地等囤地炒地的行为，要及时依法依规严肃查处，应当依法没收违法所得，并处罚款。对违法违规办理相关用地手续的部门和人员，省级国土资源主管部门要按有关规定追究责任人责任。

（二）严格查处擅自调整容积率行为。市、县规划主管部门应会同国土资源主管部门，严格按照已确定的容积率指标对开发宗地进行规划许可和建设项目竣工核验。对已供土地分期开发的建设项目，应统一规划设计，各期建设工程规划许可确定的建筑面积的总和，必须符合容积率指标要求。坚决制止擅自调整容积率等问题，严肃查处国家机关工作人员在建设用地区划变更、容积率调整中玩忽职守、权钱交易等违纪违法行为。

（三）严格查处商品住房建设和销售的违法违规行为。市、县住房城乡建设（房地产、规划、住房保障）主管部门要依据法律法规，对房地产开发企业擅自突破住房套型结构比例、不按要求配建保障性住房、无故拖延开竣工时间、违反预销售时限和方式要求等行为进行处罚，并及时向国土资源、价格、金融等主管部门通报违法违规企业名单。房地产主管部门要会同有关部门建立市场动态监管制度，开展商品住房销售现场的日常巡查和实地检查，在商品住房预售环节及时发现并严肃查处捂盘惜售、囤积房源、虚假宣传、哄抬房价等违法违规行为。

市、县国土资源主管部门要联合住房城乡建设主管等部门，及时查处违反规定向别墅项目供地和未经批准改变项目规划建设条件建设别墅的行为。

（四）加大违法违规房地产用地信息公开。省（区、市）国土资源主管部门要按季度将发现和查处违法违规房地产用地的情况，在当地媒体和国土资源部门门户网站的中国土地市场网页上向社会公布，接受公众监督，同时将有违法违规行为的房地产企业名单，及时抄送住房城乡建设、国有资产、工商、金融及监管、证券等部门，配合相关部门认真落实国发 10 号文件有关规定。每季度末，各省（区、市）国土资源主管部门要将有关情况报国土资源部，由国土资源部统一向社会通报。

国土资源部、住房和城乡建设部将按照国发 10 号文件的要求，对本通知贯彻落实情况进行指导监督和检查。

二〇一〇年九月二十一日

附表：主要城市成交情况

区域	城市	本周成交	本周成交环比	2009年周均成交	2010年周均成交	周均成交同比	消化时间（周）	消化时间环比	备注
环渤海	北京	19.49	-4.45%	39.20	21.18	-45.98%	53	-4.28%	商品住宅
	天津	22.25	12.59%	25.62	16.80	-34.43%	----	----	商品住宅
	济南	327	-25.51%	519	361	-30.43%	----	----	商品住宅（套）
	青岛	14.15	-27.97%	16.63	14.83	-10.84%	35	-1.32%	商品住宅
长三角	上海	39.46	-3.81%	49.90	26.03	-47.83%	16	-0.24%	商品住宅
	南京	10.38	-14.92%	20.56	8.35	-59.39%	36	-6.55%	商品住宅
	杭州	18.29	-8.80%	20.31	10.57	-47.98%	36	0.46%	商品房

	宁波	10.71	84.82%	13.58	6.99	-48.54%	138	-0.37%	商品房
	苏州	19.63	2.89%	18.45	8.49	-53.96%	-----	-----	商品住宅
珠三角	深圳	11.03	17.71%	12.43	5.25	-57.74%	42	-1.49%	商品房
	广州	25.59	-14.05%	21.41	14.54	-32.10%	29	1.30%	商品住宅
	东莞	9.77	-19.44%	9.09	6.35	-30.17%	-----	-----	商品住宅
其他地区	重庆	57.50	14.48%	44.32	38.99	-12.02%	-----	-----	商品房
	昆明	5.49	-41.50%	14.13	9.79	-30.70%	-----	-----	商品房
	成都	17.24	-3.21%	26.38	12.56	-52.39%	-----	-----	商品住宅
	长沙	36.14	-5.54%	35.30	27.12	-23.18%	-----	-----	商品房
	福州	4.22	15.05%	9.17	3.72	-59.40%	-----	-----	商品住宅
	厦门	2.50	-17.61%	7.84	4.08	-47.97%	50	-2.05%	商品住宅
	温州	-----	-----	4.59	-----	-----	-----	-----	本周没有数据
	合肥	-----	-----	2276	-----	-----	-----	-----	本周没有数据
	海口	1.42	-9.35%	5.21	6.51	24.86%	-----	-----	商品住宅
	长春	11.24	-9.05%	15.83	11.20	-29.23%	25	12.14%	商品住宅
	武汉	25.71	-18.73%	27.15	25.36	-6.59%	-----	-----	商品房

资料来源：长江证券研究部整理

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	华东区总经理	(8621) 68751916	13701696936 ganlu@cjsc.com.cn
王磊	华东区总经理助理	(8621) 68751003	13917628525 wanglei3@cjsc.com.cn
鞠雷	华南区副总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
程杨	华北区总经理助理	(8621) 68753198	13564638080 chengyang1@cjsc.com.cn
李劲雪	上海私募总经理	(8621) 68751926	13818973382 lijx@cjsc.com.cn
张晖	深圳私募总经理	(0755) 82766999	13502836130 zhanghui1@cjsc.com.cn
沈方伟	深圳私募总经理助理	(0755) 82750396	15818552093 shenfw@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。