

政策持续高压—房地产行业 2010 年大事记及展望

房地产行业

2011 年 1 月 4 日

2010 年对中国房地产行业而言，可以说是一个政策年，调控政策持续高压、贯穿全年。但同时通过细化调控政策发现，2010 也可谓是承前启后的过渡之年。一方面对“旧范式”进行结构性纠偏，使得通过慢周转、高毛利的盈利模式难以为继；另一方面，通过加大保障房建设、增加供给等手段，逐步建立房地产“新范式”。下文将对 2010 年房地产行业做简要的回顾，并展望 2011 年。

一、政策面持续高压。2010 年房地产调控主题是扩大供给、抑制需求，国家出台了大量涵盖面广、针对性强、打击力度大的严厉措施，可谓历年调控之最。

（一）抑制不合理需求方面，国家主要实行差别化的信贷政策、住房公积金政策以及财税政策，抑制投资投机性购房需求，遏制房价的快速上涨，使房地产逐步弱化其“投资品”属性，加强其“消费品”属性。

1、在实行差别化的信贷政策方面，不仅上调房贷利率和首付款比例（首套房首付比例提高至三成，二套房首付比例提高至五成、贷款利率为基准利率的 1.1 倍），更要求暂停发放第三套房贷款，停止为非本地居民发放房贷，同时采取“既认房又认贷”的二套房认定政策，以及地方政府可限定购房套数等措施有效地控制购房信贷规模和不合理需求，达到平抑房价的作用。

图表 1：差别化信贷政策

1.1 贷款利率及首付

时间	颁布单位	主要内容
2010. 1. 10	国务院办公厅	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010. 4. 17	国务院	对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。对贷款购买第三套及以上住房的，大幅度提高首付款比例和利率水平。商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款。
2010. 6. 4	住建部、央行、银监会	对能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民申请住房贷款的，贷款人按上述规定执行差别化住房信贷政策。对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民申请住房贷款的，贷款人按第二套（及以上）的差别化住房信贷政策执行；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况和地方政府有关政策规定，对其暂停发放住房贷款。
2010. 9. 29	央行、银监会	各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定。

资料来源：新闻稿，天相投顾整理

分析师 姚轶楠

执业证书编号：A0140210090002

010-66045746 yaoyin@txsec.com

联系人：金融地产组

010-66045563 zhangfy@txsec.com

服务热线 010-66045555

服务邮箱 service@txsec.com

诚信源于独立，专业创造价值

请阅读最后一页重要免责声明

1.2 贷款利率提高

时间	颁布单位	主要内容
2010.10.19	央行	自2010年10月20日起上调金融机构人民币贷款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率上调0.25个百分点,由现行的5.31%提高到5.56%;其他各档次贷款基准利率据此相应调整。
2010.12.25	央行	自2010年12月26日起上调金融机构人民币贷款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率上调0.25个百分点,由现行的5.56%提高到5.81%;其他各档次贷款基准利率相应调整。

1.3 其他政策

时间	颁布单位	主要内容
2010.4.13	住建部	明确商品住房要严格实行购房实名制,认购后不得擅自更改购房者姓名。
2010.6.4	住建部、央行、银监会	严格第二套房认定,以家庭为单位,既认房又认贷的严厉政策。商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数,应以拟购房家庭(含借款人、配偶及未成年子女)成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。
2010.9.29	住建部、国土部、监察部	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市,要在一定时间内限定居民家庭购房套数。
2010.11.15	住建部、外管局	境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。

资料来源:新闻稿,天相投顾整理

2、在实行差别化的住房公积金政策方面,主要通过上调住房公积金贷款购房的首付比例及贷款利率(首套贷款提高至三成,二套首付不低于五成,贷款利率为基准利率的1.1倍,暂停发放第三套住房公积金贷款)。这些措施的实施有益于控制消费者利用住房公积金购房的投资性需求,通过控制信贷规模来实现遏制房价过快上涨的现象。

图表2:差别化住房公积金信贷政策

2.1 公积金利率调整

时间	颁布单位	主要内容
2010.10.20	住建部	从2010年10月20日起,上调个人住房公积金贷款利率。五年期以下(含五年)及五年期以上个人住房公积金贷款利率分别上调0.17和0.18个百分点。五年期以下(含五年)从3.33%调整为3.50%,五年期以上从3.87%调整为4.05%。
2010.12.25	住建部	从2010年12月26日起,上调个人住房公积金贷款利率。五年期以下(含五年)及五年期以上个人住房公积金贷款利率均上调0.25个百分点。五年期以下(含五年)从3.50%调整为3.75%,五年期以上从4.05%调整为4.30%。从2010年12月26日起,开展住房公积金支持保障性住房建设项目贷款试点的城市,贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮10%执行,并随个人住房公积金贷款利率变动做相应调整。

2.2 贷款利率及首付

时间	颁布单位	主要内容
2010.11.2	住建部、财政部、央行、银监会	使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房,套型建筑面积在90平方米(含)以下的,贷款首付款比例不得低于20%;套型建筑面积在90平方米以上的,贷款首付款比例不得低于30%。第二套住房公积金个人住房贷款的发放对象,仅限于现有人均住房建筑面积低于当地平均水平的缴存职工家庭,且贷款用途仅限于购买改善居住条件的普通自住房。第二套住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于50%,贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。

资料来源:新闻稿,天相投顾整理

图表 3：差别化税收政策

时间	颁布单位	主要内容
2010.1.10	国务院办公厅	要加快研究完善住房税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观念。
2010.3.31	财政部、国税总局	对两个或两个以上个人共同购买 90 平方米及以下普通住房，其中一人或多人已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的 1% 的契税优惠政策。
2010.4.17	国务院	加快研究制定合理引导个人住房消费、调节个人房产收益的有关税收政策。
2010.9.29	财政部、国税总局、住建部	对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按 1% 税率征收契税。对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
2010.9.30	住建部、国土部、监察部	完善房地产税收政策，加强税收征管。

资料来源：新闻稿，天相投顾整理

（二）扩大住房供给方面，主要从保障性住房建设与加强开发商监管两方面来实现的。

1、增加住房的有效供给是2010年调控的重要特征，特别是加大保障性住房的供给力度（今年完成580万套保障性住房建设任务、明年计划1000万套保障性住房建设任务），同时对保障性住房建设给予财政支持，从而达到平抑房价的目的，解决广大穷苦人民的住房问题。对廉租房和公共租赁房的建设分别作出了建筑面积、承租方式以及租金管理等方面的详细规定。随着保障性住房定位逐渐明晰以及建设力度不断加大，未来我国将加速建构商品房与保障房的双轨制住房体系。

图表 4：保障性住房建设

4.1 保障性住房供应

时间	颁布单位	主要内容
2010.1.21	国土部	城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%。
2010.3.10	国土部	加快住房建设用地供应计划编制。确保保障性住房、棚户区改造和自住性中小套型商品房建房地，确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的 70%。
2010.4.15	国土部	在全国住房用地计划中，保障性住房用地为 24000 多公顷，与去年相比增加一倍多。其中，经济适用房用地占保障性住房用地总量的 71%，与去年实际供地相比增加 79%；廉租房用地占保障性住房总量的 29%，与去年实际供地相比增加 472%（4.7 倍）。今年拟计划供应住房用地总量同比增长逾 130%，其中中小套型商品房将占四成多，超过去年全国实际住房用地总量。
2010.4.17	国务院	保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%。确保完成 2010 年建设保障性住房 300 万套、改造各类棚户区 280 万套的工作任务。
2010.5.20	住建部	2010 年全国共建设各类保障性住房和棚户区改造住房 580 万套，改造农村危房 1220 万户。年底将对该工作进行考核和问责。
2010.12.19	国土部	未完成 2010 年保障性住房建设用地供应任务，保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品住房“三类用地”供应总量未达到住房用地供应总量 70% 的市县，年底前不得出让大户高档商品住宅用地。
2010.11.23	住建部	2011 年计划安排建设保障性住房和各类棚户区改造住房 1000 万套，比原计划的 580 万套大大增加。

4.1.1 公共租赁房

时间	颁布单位	主要内容
2010.6.13	住建部等七部委	政府投资建设公共租赁住房的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。新建公共租赁住房以配建为主，也可以相对集中建设。成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制在60平方米以下。公共租赁住房出租人与承租人应当签订书面租赁合同，合同期限一般为3至5年，合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。
2010.11.16	财政部、发改委、住建部	政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理等支出。

4.1.2 廉租房

时间	颁布单位	主要内容
2010.5.5	住建部、民政部、财政部	严格执行廉租住房单套建筑面积控制在50平方米以内的规定，各市、县住房保障部门要会同有关部门完善廉租住房申请、审核、公示、轮候、配租程序，确保廉租住房配租过程公开透明，配租结果公平公正。强化租赁管理和售后服务。切实落实监管责任。廉租住房租金要严格执行“收支两条线”管理，全额用于廉租住房及配套设施的维修养护和管理，不足部分由市、县财政预算安排。按规定落实对低保家庭的供暖费补贴、水电气开户费减免政策。完善廉租住房租赁补贴发放和管理制度，确保补贴资金专款用于改善居住条件。

4.1.3 经济适用房

时间	颁布单位	主要内容
2010.4.27	住建部	严格执行经济适用住房单套建筑面积标准控制在60平方米左右的要求。住房供需矛盾突出的城市，可适当减小套型建筑面积，以增加供应套数。

4.2 保障性住房财税政策

时间	颁布单位	主要内容
2010.9.28	财政部、国税总局	对公租房建设用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征；对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税；对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税。
2010.12.17	财政部及国土部等五部门	要严格按照规定将土地出让净收益的10%用于补充城市廉租住房保障资金，根据城市廉租住房保障工作进展情况及时核拨所需资金。

资料来源：新闻稿，天相投顾整理

2、对于普通商品住房供给而言，通过税收、行政等多种手段紧缩开发商资金链，迫使其加快开发，增加供给。改变开发商过去那种依靠囤地、捂盘惜售等手段，通过土地升值而获取更高收益的模式。未来将主要通过快周转、低毛利的方式，提高资金的使用效率来获取更高的收益。因此，从一定意义上来说，2010年也将是“新范式”的开局之年。

图表5：房地产市场相关管理政策

5.1 融资管理

时间	颁布单位	主要内容
2010.2.11	银监会	要求进一步规范信托公司开展房地产信托业务，防范房地产信托业务风险，提高信托公司风险防范意识和风险控制能力。取消2009年给予房地产信托的“特惠”政策，“四证”齐全再次成为房企获得信托贷款的“铁门槛”。

2010. 4. 17	国务院	严格依法查处土地闲置及炒地行为，对存在捂盘惜售、土地闲置等违法违规行为的房地产开发企业，限制新购置土地，暂停批准上市、再融资和重大资产重组，商业银行不得发放新开发项目贷款。
2010. 9. 29	央行、银监会	对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规记录的房地产开发企业，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。
2010. 12. 8	银监会	要求各信托公司立即进行业务合规性风险自查，逐笔分析业务的合规性和风险状况，包括但不限于信托公司发放贷款的房地产开发项目是否满足“四证”齐全、开发商或其控股股东是否具备二级资质、项目资本金比例是否达到国家最低要求等条件；第一还款来源充足性、可靠性评价；抵质押等担保措施情况及评价；项目到期偿付能力评价及风险处置预案等内容。要求各银监局进一步加强对辖内信托公司房地产信托业务的合规性监管和风险监控，结合今年开展的专项调查和压力测试，在信托公司自查基础上，逐笔对房地产信托业务进行核查，对以受让债权等方式变相提供贷款的情况要按照实质重于形式的原则予以甄别。督促信托公司在开展房地产信托业务时审慎选择交易对手，合理把握规模扩展，加强信托资金运用监控，严控对大型房企集团多头授信、集团成员内部关联风险，积极防范房地产市场调整风险。

5.2 土地出让管理

时间	颁布单位	主要内容
2009. 12. 17	财政部及国土部等五部门	明确开发商以后拿地时，分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%。如果开发商拖欠价款，不得参与新的土地出让交易。要严格按照规定将土地出让净收益的 10%用于补充城市廉租住房保障资金，根据城市廉租住房保障工作进展情况及时核拨所需资金。
2010. 3. 10	国土部	土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2010. 4. 17	国务院	依法加快处置闲置房地产用地，对收回的闲置土地，优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时，探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等土地出让方式。
2010. 9. 29	住建部、国土部、监察部	进一步加强市场监管，严肃查处违法违规行为。对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行为，要继续加大曝光和处罚力度。对有上述违法违规记录的房地产开发企业，要暂停其新购置土地。
2010. 12. 19	国土部	1、对招拍挂出让中溢价率超过 50%、成交总价或单价创历史新高的地块，市、县国土资源主管部门要在成交确认书签订（中标通知书发出）后 2 个工作日内，通过国土资源部门户网站的中国土地市场网下载并填写《房地产用地交易异常情况一览表》，分别上报国土资源部和省（区、市）国土资源主管部门。2、省（区、市）国土资源主管部门要加强对市、县招拍挂出让公告的审查，对发现存在超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让、住宅用地容积率小于 1、出让主体不合法等违反政策规定的出让公告，及时责令市、县国土资源主管部门撤销公告，重新拟定出让方案。3、市、县国土资源主管部门要严格竞买人资格审查，在审查前，要在线查询部、省（区、市）房地产企业土地开发利用诚信档案，对发现竞买人及其控股股东存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等违法违规违约行为的，不得通过竞买资格审查。

5.3 税收政策

时间	颁布单位	主要内容
2010.5.26	国税总局	明确土地增值税清算过程中的若干计税问题，意味着土地增值税将从严执行。财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，在按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%以内计算扣除。凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。
2010.6.3	国税总局	强调发挥土地增值税的调节作用，把预征率的调整与房价上涨的情况结合起来，使预征率更加接近实际税负水平，明确除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%。核定征收率原则上不得低于5%。
2010.9.30	住建部、国土部、监察部	完善房地产税收政策，加强税收征管。利用房地产价格评估等手段强化税收征管，加强对二手房交易中订立“阴阳合同”等偷逃税款行为的查处。

5.4 监管制度

时间	颁布单位	主要内容
2010.4.13	住建部	1、进一步加强房地产市场监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售。2、完善商品住房预售制度。要求各地加快完善商品住房预售资金监管制度，明确预售资金要全部纳入监管账户，确保预售资金用于项目工程建设。明确商品住房要严格实行购房实名制，认购后不得擅自更改购房者姓名。3、加强预售商品住房交付和质量管理。4、健全房地产市场监督管理机制。
2010.4.17	国务院	严格依法查处土地闲置及炒地行为，对存在捂盘惜售、土地闲置等违法违规行为的房地产开发企业，限制新购置土地，暂停批准上市、再融资和重大资产重组，商业银行不得发放新开发项目贷款。清理已发放预售许可证的商品住房项目，对囤积房源、哄抬房价等行为加大曝光和处罚力度，性质恶劣的依法取消房地产市场经营资格，对违法违规的要依法依规严肃追究相关负责人的责任。完善房地产市场信息披露制度。清理已发放预售许可证的商品住房项目，对囤积房源、哄抬房价等行为加大曝光和处罚力度，性质恶劣的依法取消房地产市场经营资格，对违法违规的要依法依规严肃追究相关负责人的责任。
2010.9.29	住建部、国土部、监察部	对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行为，要继续加大曝光和处罚力度。对有上述违法违规记录的房地产开发企业，要暂停其新购置土地。加快房地产市场和个人住房信息系统建设。

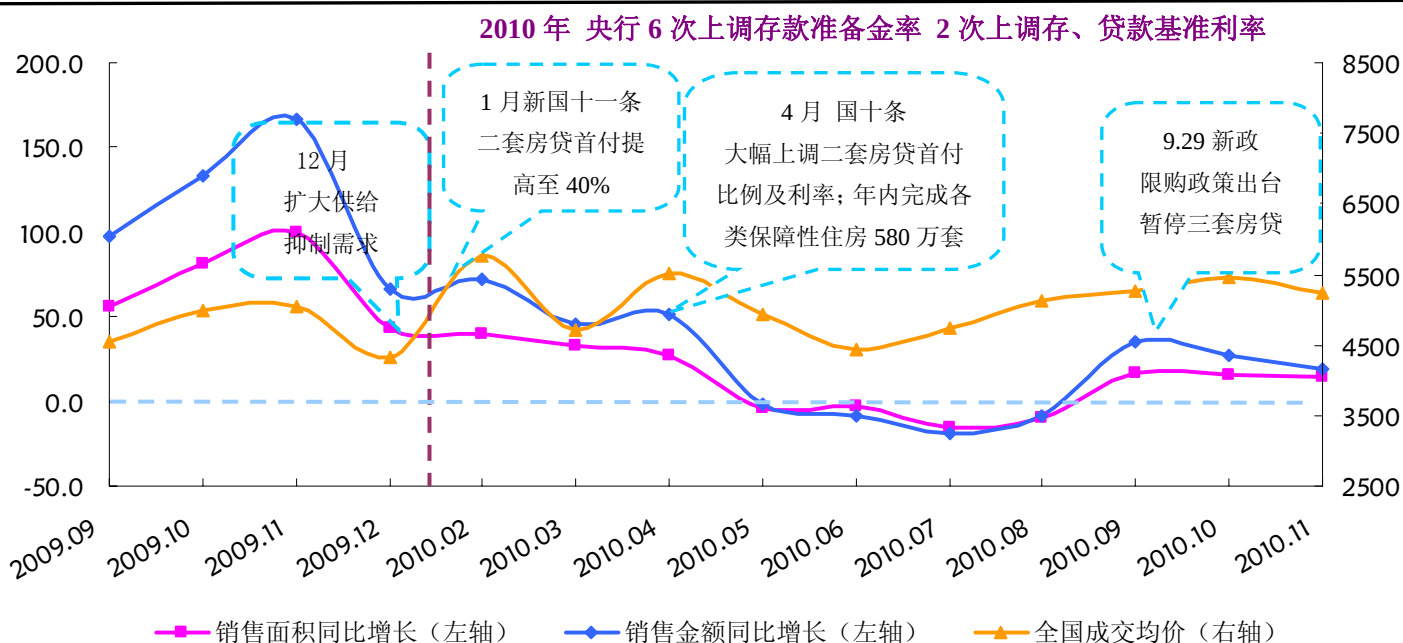
资料来源：新闻稿，天相投顾整理

二、基本面：量价平稳增长。2010年前11月商品房销售面积8.25亿平米、同比增长9.8%、增速较前10月提升0.7个百分点，初步预计全年商品房销售面积有望超过10亿平米、同比增速接近10%；前11个月商品房销售金额4.23万亿元、同比增长17.5%、增速较前10月提升0.2个百分点；前11月销售均价5127元/平米，预计全年销售均价维持在5000元/平米出头，与2009年全年的均价4695元/平米相比，将有所提高。

政策的巨大影响。从单月的量价来看，可以认为4-7月量价的同比涨幅均出现了明显的下降；但自8月开始同

比出现了量价同比涨幅上升，特别是9月份，进而导致了9月底七部委再次密集出台调控政策，从10月和11月来看，市场虽有所降温，但与4月相比，效果并不显著。两次调控政策密集出台的时间表明了政府的决心，若未来房价出现快速上涨迹象，未来可能出台更严厉的调控政策。

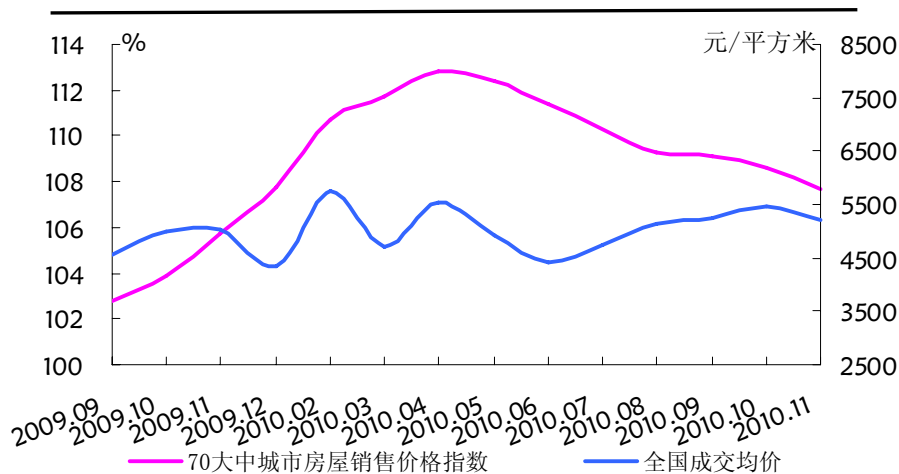
图表6：政策的影响



资料来源：统计局，天相投顾整理

结构性差异。自4月以来，全国70个大中城市房屋销售价格同比虽仍在上涨，但涨幅自4月以来就逐月下降，从4月的同比上涨12.8%，下降至11月的同比上涨7.7%，表明大中城市受房地产调控影响较大，再结合行业的全国成交均价的走势来看，我们认为大量中小城市受调控的影响较小。

图表7：70个大中城市房屋价格指数与全国成交均价走势图

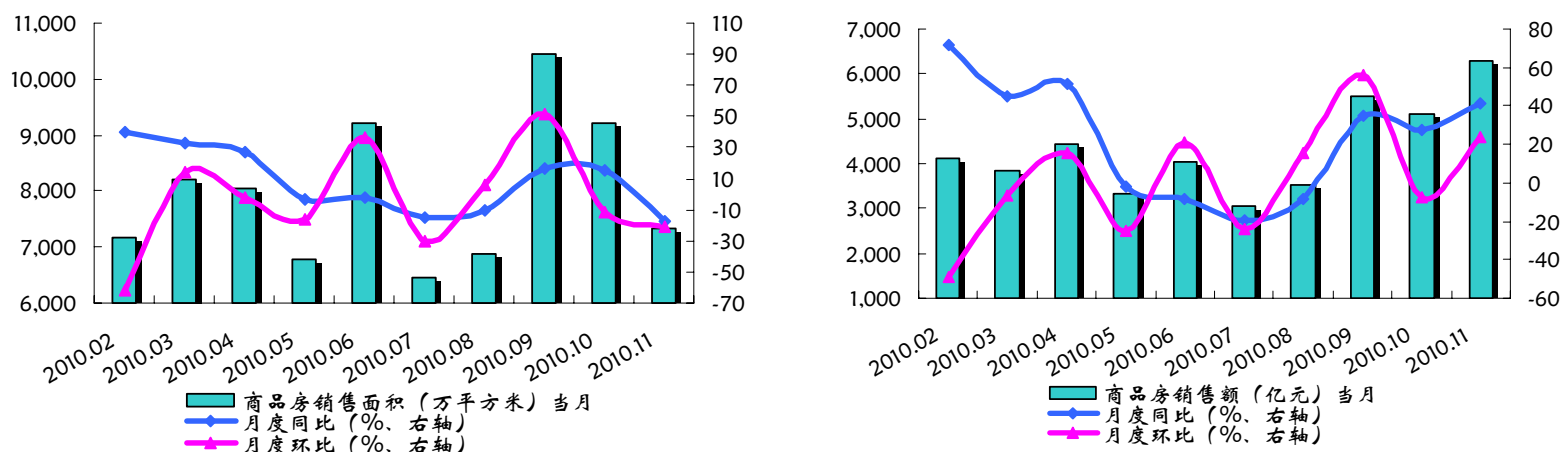


资料来源：统计局，天相投顾整理

三、投资建议。2011年地产股政策面和基本面仍将处于僵持阶段，在这种背景下地产股的总体趋势--箱体震荡、底部抬高，投资策略方面沿着和谐地产的演进路径布局三条主线--商业地产、两极分化、保障房概念，重点

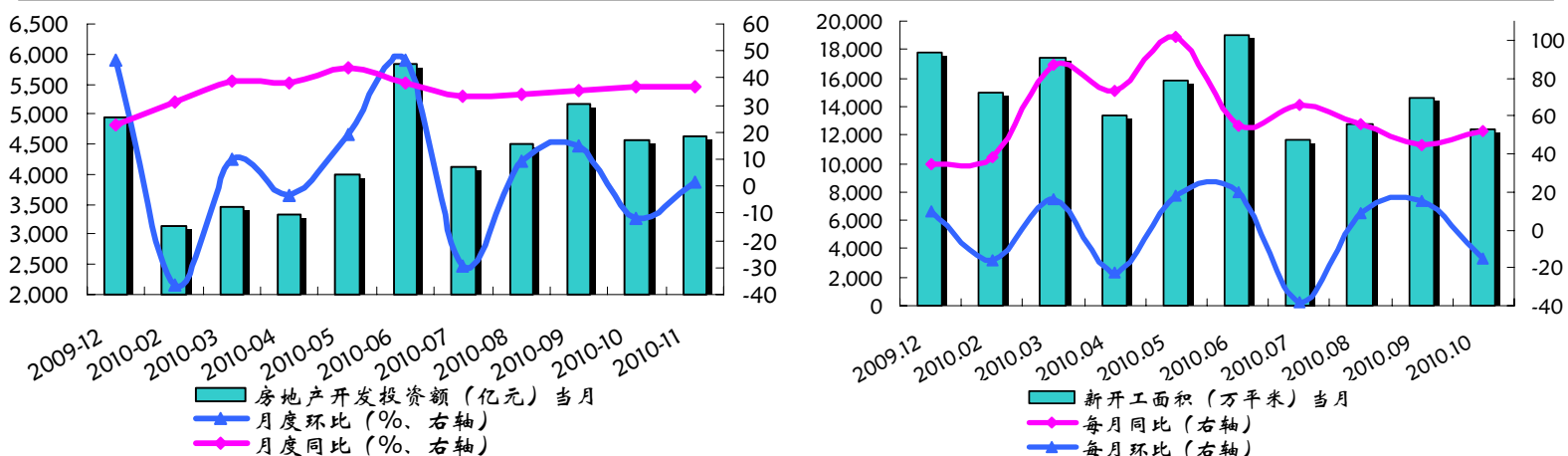
关注个股如下：一、泛商业地产主线--世茂、鲁商、凤凰、中茵、南国、北辰、以及华侨城、九龙山（旅游地产）；二、两极分化主线--万科、保利、荣盛、中南；三、保障房（类城投概念）主线--天房发展、黑牡丹。

图表 8：2010 年全国商品房销售面积和金额



资料来源：统计局，天相投顾整理

图表9：2010年全国房地产开发投资和新开工面积



资料来源：统计局，天相投顾整理

图表10：房地产股与天相流通2010年各月涨幅情况比较

月份	天相流通 (1)	房地产 (2)	(2) - (1)	月份	天相流通 (1)	房地产 (2)	(2) - (1)
1月	-8.57	-11.40	-2.83	7月	12.76	21.14	8.38
2月	3.11	5.58	2.47	8月	4.58	-1.70	-6.28
3月	2.69	4.53	1.84	9月	1.15	-3.13	-4.28
4月	-7.86	-18.69	-10.83	10月	12.09	9.05	-3.04
5月	-8.80	-10.24	-1.44	11月	-3.23	-8.87	-5.64
6月	-8.47	-6.28	2.19	12月	-1.49	0.52	2.01

资料来源：天相投顾

附：2010年房地产行业大事统计

颁布日期	颁布单位	文件名称	主要内容
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》	加大差别化信贷政策执行力度，在继续支持居民首次贷款购买普通自住房的同时，要严格二套住房购房贷款管理。对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（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。通知还首次提出，要加快研究完善住房税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观念。有关部门要加强对信贷资金流向和跨境投融资活动的监控，防范信贷资金违规进入房地产市场，防止境外“热钱”冲击我国市场。
1月12日	央行		自1月18日起，上调存款准备金率0.5个百分点，农村信用社等小型金融机构暂不上调。
1月21日	国土部	《国土资源部关于改进报国务院批准建设用地申报与实施工作的通知》	城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于70%，并应按照国家产业政策严控高污染、高能耗及过剩项目用地；还要求提高用地报批效率，缩短报批周期，同时，城市申报下一年度用地时，完成征地率和供地率分别应达60%及40%；通知还明确了各级政府部门权责。
2月11日	银监会	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	要求进一步规范信托公司开展房地产信托业务，防范房地产信托业务风险，提高信托公司风险防范意识和风险控制能力。《通知》还取消了2009年给予房地产信托的“特惠”政策，“四证”齐全再次成为房企获得信托贷款的“铁门槛”。
2月12日	央行		自2月25日起，上调存款准备金率0.5个百分点，农村信用社等小型金融机构暂不上调。
2月12日	银监会	《流动资金贷款管理暂行办法》	流动资金贷款不得用于固定资产、股权等投资，不得用于国家禁止生产、经营的领域和用途。
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》	一、加快住房建设用地供应计划编制。确保保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房用地，确保上述用地不低于住房建设用地供应总量的70%；二、促进住房建设用地有效供应。土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%，竞买保证金不得低于出让最低价的20%。严格土地出让合同管理。土地出让成交后，必须在10个工作日内签订出让合同，合同签订后1个月内必须缴纳出让价款50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年；三、切实加强房地产用地监管。在合同约定期限内未开工、竣工的，用地者要在到期前15日内，申报延迟理由。对不执行申报制度的，要向社会公示，并限制其至少在一年内不得参加土地购置活动；四、建立健全信息公开制度。五、开展房地产用地突出问题专项检查。“开发商竞买保证金最少两成”、“1月内付清地价50%”等19条土地调控政策
3月18日	国资委		按照国资委要求，除已确定的16家以房地产为主业的央企外，78家不以房地产为主业的央企正在加快调整重组，在完成自有土地开发和已实施项目后要退出房地产业务。
3月31日	财政部和国税总局	《关于首次购买普通住房有关契税政策的通知》	对两个或两个以上个人共同购买90平方米及以下普通住房，其中一人或多人已有购房记录的，该套房产的共同购买人均不适用首次购买普通住房的1%的契税优惠政策。
4月11日	银监会		银行业金融机构要增加风险意识，不对投机投资购房贷款，如无法判断，则应大幅度提高贷款的首付款比例和利率水平，加大差别化信贷政策执行力度。
4月13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》	1、进一步加强房地产市场监管。未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得进行预售，不得以认购、预订、排号、发放VIP卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用，不得参加任何展销活动。房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在10日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售。2、完善商品住房预售制度。要求各地加快完善商品住房预售资金监管制度，明确预售资金要全部纳入监管账户，确保预售资金用于项目工程建设。明确商品住房要严格实行购房实

			名制，认购后不得擅自更改购房者姓名。3、加强预售商品住房交付和质量管理。4、健全房地产市场监督管理机制。
4月17日	国务院	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	研究遏制部分城市房价过快上涨的政策措施：一是抑制不合理住房需求。实行更为严格的差别化住房信贷政策。对购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的家庭，贷款首付款比例不得低于30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍；对贷款购买第三套及以上住房的，大幅度提高首付款比例和利率水平。地方政府可根据实际，在一定时期内采取临时性措施，严格限制各种名目的炒房和投机性购房。加快研究制定合理引导个人住房消费、调节个人房产收益的有关税收政策。二是增加住房有效供给。房价上涨过快的城市，要增加居住用地供应总量，大幅度增加公共租赁住房、经济适用住房和限价商品住房供应。依法加快处置闲置房地产用地，对收回的闲置土地，优先安排用于普通住房建设。在坚持和完善土地招拍挂制度的同时，探索“综合评标”、“一次竞价”、“双向竞价”等土地出让方式。各地要尽快编制和公布住房建设规划，保障性住房、棚户区改造和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的70%。加快普通商品住房项目审批，尽快形成有效供应。三是加快保障性安居工程建设。各级地方政府要切实落实土地供应、资金投入和税费优惠政策，确保完成2010年建设保障性住房300万套、改造各类棚户区280万套的工作任务。大力发展公共租赁住房。四是加强市场监管。严格依法查处土地闲置及炒地行为，对存在捂盘惜售、土地闲置等违法违规行为的房地产开发企业，限制新购置土地，暂停批准上市、再融资和重大资产重组，商业银行不得发放新开发项目贷款。清理已发放预售许可证的商品住房项目，对囤积房源、哄抬房价等行为加大曝光和处罚力度，性质恶劣的依法取消房地产市场经营资格，对违法违规的要依法依规严肃追究相关负责人的责任。规范发展租赁市场。完善房地产市场信息披露制度。严格依法查处土地闲置及炒地行为，对存在捂盘惜售、土地闲置等违法违规行为的房地产开发企业，限制新购置土地，暂停批准上市、再融资和重大资产重组，商业银行不得发放新开发项目贷款。清理已发放预售许可证的商品住房项目，对囤积房源、哄抬房价等行为加大曝光和处罚力度，性质恶劣的依法取消房地产市场经营资格，对违法违规的要依法依规严肃追究相关负责人的责任。规范发展租赁市场。
4月15日	国土部	2010年各省（区、市）住房供地计划公告	在全国住房用地计划中，保障性住房用地为24000多公顷，与去年相比增加一倍多。其中，经济适用房用地占保障性住房用地总量的71%，与去年实际供地相比增加79%；廉租房用地占保障性住房总量的29%，与去年实际供地相比增加472%（4.7倍）。今年拟计划供应住房用地总量同比增长逾130%，其中中小套型商品房将占四成多，超过去年全国实际住房用地总量。
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》	1、严格建设管理。严格执行经济适用住房单套建筑面积标准控制在60平方米左右的要求。住房供需矛盾突出的城市，可适当减小套型建筑面积，以增加供应套数。2、规范准入审核。经济适用住房供应对象为城市低收入住房困难家庭。商品住房价格较高的城市，可以适当扩大经济适用住房的供应范围。3、强化使用监督。在取得完全产权前，经济适用住房购房人只能用于自住，不得出售、出租、闲置、出借，也不得擅自改变住房用途。在取得完全产权前，经济适用住房购房人有与其申报收入明显不符的高消费行为时，应当主动向住房保障部门作出说明，并配合对其资产进行核查、公示。已购买经济适用住房的家庭，再购买其他住房的，必须办理经济适用住房退出手续，或者通过补交土地收益等价款取得已购经济适用住房的完全产权。4、加强交易管理。5、完善监督机制。
5月2日	央行		自5月10日起，上调存款准备金率0.5个百分点，农村信用社、村镇银行暂不上调。
5月5日	住建部、民政部、财政部	《关于加强廉租住房管理有关问题的通知》	1、严格建设和准入管理。各地区要通过新建、改建、购置、租赁等方式多渠道筹集廉租住房房源。严格执行廉租住房单套建筑面积控制在50平方米以内的规定，各市、县住房保障部门要会同有关部门完善廉租住房申请、审核、公示、轮候、配租程序，确保廉租住房配租过程公开透明，配租结果公平公正。2、强化租赁管理和服务。3、切实落实监管责任。廉租住房租金要严格执行“收支两条线”管理，全额用于廉租住房及配套设施的维修养护和管理，不足部分

			由市、县财政预算安排。按规定落实对低保家庭的供暖费补贴、水电气开户费减免政策。完善廉租住房租赁补贴发放和管理制度，确保补贴资金专款用于改善居住条件。
5月20日	住建部	与各地方政府签订2010年住房保障工作目标责任书	2010年全国共建设各类保障性住房和棚户区改造住房580万套，改造农村危房1220万户。年底将对该工作进行考核和问责。
5月20日	国税总局	《关于房地产开发企业开发产品完工条件确认问题的通知》	房地产开发企业建造、开发的开发产品，无论工程质量是否通过验收合格，或是否办理完工（竣工）备案手续以及会计决算手续，当企业开始办理开发产品交付手续（包括入住手续）、或已开始实际投入使用时，为开发产品开始投入使用，应视为开发产品已经完工。房地产开发企业应按规定及时结算开发产品计税成本，并计算企业当年度应纳税所得额。
5月26日	国税总局	《关于土地增值税清算有关问题的通知》	明确土地增值税清算过程中的若干计税问题，意味着土地增值税将从严执行。财务费用中的利息支出，凡能够按转让房地产项目计算分摊并提供金融机构证明的，允许据实扣除，但最高不能超过按商业银行同类同期贷款利率计算的金额。其他房地产开发费用，在按照“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的5%以内计算扣除。凡不能按转让房地产项目计算分摊利息支出或不能提供金融机构证明的，房地产开发费用在按“取得土地使用权所支付的金额”与“房地产开发成本”金额之和的10%以内计算扣除。全部使用自有资金，没有利息支出的，按照以上方法扣除。
6月3日	国税总局	《关于加强土地增值税征管工作的通知》	强调发挥土地增值税的调节作用，把预征率的调整与房价上涨的情况结合起来，使预征率更加接近实际税负水平，明确除保障性住房外，东部地区省份预征率不得低于2%，中部和东北地区省份不得低于1.5%，西部地区省份不得低于1%。核定征收率原则上不得低于5%。
6月4日	住建部、央行、银监会	《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》	严格第二套房认定，以家庭为单位，既认房又认贷的严厉政策。商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数，应以拟购房家庭（含借款人、配偶及未成年子女）成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。对能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民申请住房贷款的，贷款人按上述规定执行差别化住房信贷政策。对不能提供1年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民申请住房贷款的，贷款人按第二套（及以上）的差别化住房信贷政策执行；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况和地方政府有关政策规定，对其暂停发放住房贷款。
6月13日	住建部等七部委	《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》	政府投资建设公共租赁住房的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理和投资补助。1、公共租赁住房只能用于承租人自住，不得出借、转租或闲置，也不得用于从事其他经营活动。2、新建公共租赁住房以配建为主，也可以相对集中建设。3、成套建设的公共租赁住房，单套建筑面积要严格控制在60平方米以下。4、公共租赁住房出租人与承租人应当签订书面租赁合同，合同期限一般为3至5年，合同期满后承租人仍符合规定条件的，可以申请续租。
9月27日	国土部、住建部	《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》	一、统一思想，加强部门协调配合；二、强化住房用地和住房建设的年度计划管理；三、加快推进住房用地供应和建设项目的审批；四、严格住房建设用地出让管理；五、加强对住房用地供地和建设的监管；六、加大违法违规行为清理查处力度。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。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。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。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。因企业原因造成土地闲置一年以上的将禁止竞买人及其控股股东参加土地竞买活动。



9月28日	财政部、 国税总局	《关于支持公共租赁住房建设和运营有关税收优惠政策的通知》	对公租房建设和运营的各项税收进行了优惠。1、对公租房建设用地及公租房建成后占地免征城镇土地使用税。2、对公租房经营管理单位建造公租房涉及的印花税予以免征。3、对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方签订租赁协议涉及的印花税予以免征。4、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。5、企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房，符合税收法律法规规定的，捐赠支出在年度利润总额12%以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除。6、对经营公租房所取得的租金收入，免征营业税、房产税。公租房租金收入与其他住房经营收入应单独核算，未单独核算的，不得享受免征营业税、房产税优惠政策。7、享受上述税收优惠政策的公租房是指纳入省、自治区、直辖市、计划单列市人民政府及新疆生产建设兵团批准的公租房发展规划和年度计划，以及按照建保[2010]87号文和市、县人民政府制定的具体管理办法进行管理的公租房。不同时符合上述条件的公租房不得享受上述税收优惠政策。8、上述政策自发文之日起执行，执行期限暂定三年，政策到期后将根据公租房建设和运营情况对有关内容加以完善。9、继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。10、鼓励金融机构支持保障性安居工程建设，抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。
9月29日	财政部、 国税总局、 住建部	《关于调整房地产交易环节契税个人 所得税优惠政策的 通知》	对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同）唯一住房的，减半征收契税。对个人购买90平方米及以下普通住房，且该住房属于家庭唯一住房的，减按1%税率征收契税。对出售自有住房并在1年内重新购房的纳税人不再减免个人所得税。
9月29日	住建部、 国土部、 监察部	《对各地进一步贯彻 落实国务院坚决 遏制部分城市房价 过快上涨通知提出 四项要求》	1、房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数。2、切实增加住房有效供给，全力加快保障性安居工程建设。3、进一步加强市场监管，严肃查处违法违规行为。对房地产开发企业土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规行为，要继续加大曝光和处罚力度。对有上述违法违规记录的房地产开发企业，要暂停其新购置土地。4、加快房地产市场和个人住房信息系统建设。
9月29日	央行、银 监会	《关于完善差别化 住房信贷政策有关 问题的通知》	1、各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款。2、对贷款购买商品住房，首付款比例调整到30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于50%、贷款利率不低于基准利率1.1倍的规定。3、各商业银行要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。4、对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规记录的房地产开发企业，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。5、对不认真执行差别化信贷政策的商业银行，一经查实要严肃处理。6、继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。7、鼓励金融机构支持保障性安居工程建设，抓紧制定支持公共租赁住房建设的中长期贷款政策。
9月30日	住建部、 国土部、 监察部	《关于进一步贯彻 落实国发〔2010〕 10号文件的通知》	一、加大各项政策措施的落实力度，严格实行问责制；二、完善房地产税收政策，加强税收征管；三、切实增加住房有效供给，全力加快保障性安居工程建设；四、进一步加强市场监管，严肃查处违法违规行为；五、加快信息系统建设，加强舆论正面引导。
10月19日	央行		自2010年10月20日起上调金融机构人民币贷款基准利率，金融机构一年期存款基准利率上调0.25个百分点，由现行的2.25%提高到2.5%；一年期贷款基准利率上调0.25个百分点，由现行的5.31%提高到5.56%；其他各档次存贷款基准利率据此相应调整。
10月20日	住建部	《关于调整住房公 积金存贷款利率的 通知》	从2010年10月20日起，上年结转的个人住房公积金存款利率上调0.2个百分点，由现行的1.71%调整为1.91%。当年归集的个人住房公积金存款利率保持不变。从2010年10月20日起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以下（含五年）及五年期以上个人住房公积金贷款利率分别上调0.17和0.18个百分点。五年期以下（含五年）从3.33%调整为3.50%，五年期以上从3.87%调整为4.05%。



11月2日	住建部、 财政部、 央行、银 监会	《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》	使用住房公积金个人住房贷款购买首套普通自住房，套型建筑面积在90平方米（含）以下的，贷款首付款比例不得低于20%；套型建筑面积在90平方米以上的，贷款首付款比例不得低于30%。第二套住房公积金个人住房贷款的发放对象，仅限于现有人均住房建筑面积低于当地平均水平的缴存职工家庭，且贷款用途仅限于购买改善居住条件的普通自住房。第二套住房公积金个人住房贷款首付款比例不得低于50%，贷款利率不得低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的1.1倍。停止向购买第三套及以上住房的缴存职工家庭发放住房公积金个人住房贷款。
11月10日	央行		2010年11月16日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
11月15日	住建部、 外管局	《关于进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》	境外个人在境内只能购买一套用于自住的住房。在境内设立分支、代表机构的境外机构只能在注册城市购买办公所需的非住宅房屋。
11月16日	财政部、 发改委、 住建部	《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》	为切实解决城市中等偏下收入家庭住房困难，从2010年起，各地在确保完成当年廉租住房保障任务的前提下，可将现行从土地出让净收益中安排不低于10%的廉租住房保障资金，统筹用于发展公共租赁住房，包括购买、新建、改建、租赁公共租赁住房，贷款贴息，向承租公共租赁住房的廉租住房保障家庭发放租赁补贴。政府投资建设公共租赁住房取得的租金收入，应按照政府非税收入管理的规定缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。租金收入专项用于偿还公共租赁住房贷款，以及公共租赁住房的维护、管理等支出。
11月19日	央行		从2010年11月29日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
12月8日	银监会	《中国银监会办公厅关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》	要求各信托公司立即进行业务合规性风险自查，逐笔分析业务的合规性和风险状况，包括但不限于信托公司发放贷款的房地产开发项目是否满足“四证”齐全、开发商或其控股股东是否具备二级资质、项目资本金比例是否达到国家最低要求等条件；第一还款来源充足性、可靠性评价；抵质押等担保措施情况及评价；项目到期偿付能力评价及风险处置预案等内容。要求各银监局进一步加强对辖内信托公司房地产信托业务的合规性监管和风险监控，结合今年开展的专项调查和压力测试，在信托公司自查基础上，逐笔对房地产信托业务进行核查，对以受让债权等方式变相提供贷款的情况要按照实质重于形式的原则予以甄别。督促信托公司在开展房地产信托业务时审慎选择交易对手，合理把握规模扩展，加强信托资金运用监控，严控对大型房企集团多头授信、集团成员内部关联风险，积极防范房地产市场调整风险。
12月10日	央行		从2010年12月20日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。
12月12日	中央经济 工作会议	胡锦涛讲话	要加快推进住房保障体系建设，强化政府责任，调动社会各方面力量，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区和农村危房改造，大力发展公共租赁住房，缓解群众在居住方面遇到的困难，逐步形成符合国情的保障性住房体系和商品房体系。
12月19日	国土部	《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	1、未完成2010年保障性住房建设用地供应任务，保障性住房、棚户区改造住房、中小套型普通商品住房“三类用地”供应总量未达到住房用地供应总量70%的市县，年底前不得出让大户高档商品住宅用地。2、对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的地块，市、县国土资源主管部门要在成交确认书签订（中标通知书发出）后2个工作日内，通过国土资源部门门户网站的中国土地市场网下载并填写《房地产用地交易异常情况一览表》，分别上报国土资源部和省（区、市）国土资源主管部门。3、省（区、市）国土资源主管部门要加强对市、县招拍挂出让公告的审查，对发现存在超面积出让、捆绑出让、“毛地”出让、住宅用地容积率小于1、出让主体不合法等违反政策规定的出让公告，及时责令市、县国土资源主管部门撤销公告，重新拟定出让方案。4、市、县国土资源主管部门要严格竞买人资格审查，在审查前，要在线查询部、省（区、市）房地产企业土地开发利用诚信档案，对发现竞买人及其控股股东存在伪造公文骗取用地和非法倒卖土地、非法转让土地使用权、因企业原因造成土地闲置一年以上、违背出让合同约定条件开发利用土地等违法违规违约行为的，不得通过竞买资格审查。
12月25日	央行		自2010年12月26日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率



			率分别上调 0.25 个百分点，其他各档次存贷款基准利率相应调整。
12 月 25 日	住建部	《关于调整住房公积金存贷款利率的通知》	一、从 2010 年 12 月 26 日起，上年结转的个人住房公积金存款利率上调 0.34 个百分点，由现行的 1.91% 调整为 2.25%。当年归集的个人住房公积金存款利率保持不变。二、从 2010 年 12 月 26 日起，上调个人住房公积金贷款利率。五年期以下（含五年）及五年期以上个人住房公积金贷款利率均上调 0.25 个百分点。五年期以下（含五年）从 3.50% 调整为 3.75%，五年期以上从 4.05% 调整为 4.30%。三、从 2010 年 12 月 26 日起，开展住房公积金支持保障性住房建设项目贷款试点的城市，贷款利率按照五年期以上个人住房公积金贷款利率上浮 10% 执行，并随个人住房公积金贷款利率变动做相应调整。

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-)5%---(+)5%
4	减持	(-)5%---(-)15%
5	卖出	<(-)15%

重要免责声明

报告所引用信息和数据均来源于公开资料，天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，但不对所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不构成对证券买卖的出价或询价，也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有，为非公开资料，仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权，任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址：北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座701室 电话：010-66045566 传真：010-66573918 邮编：100140
北京新盛	地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座4层 电话：010-66045566; 66045577 传真：010-66045500 邮编：100140
北京德胜园	地址：北京市西城区新街口外大街28号A座五层 电话：010-66045566 传真：010-66045700 邮编：100088
上海天相	地址：上海浦东南路379号金穗大厦12楼D座 电话：021-58824282 传真：021-58824283 邮编：200120
深圳天相	地址：深圳市福田区深南大道6033号金运世纪大厦22A 电话：0755-83234800 传真：0755-83234800 邮编：518040