

地产股反弹操作指南

---房地产 12 月月报

- 12 月地产股如我们所料开始了估值修复的反弹，很多投资者并不了解为什么一向谨慎的我们会在这个时间点建议参与地产股反弹，我们还是在解释一下。首先本次反弹幅度我们认为可能会决定未来整体住宅地产的估值水平，我们预计在动态 13PE 上下波动。所以幅度可能是相对去年几次反弹来讲比较明显；其次反弹时间仍按照我们逻辑属于通胀预期判断点，预计春节后才能体现出变化来，所以我们仍建议此前积极参与反弹。
- 而不少参与本次反弹的可能又有新苦恼，就是何时再选择离场，我们也还是建议继续观察通胀变化。去年 12 月最后一次加息应超出不少人预期，既反映了通胀的压力有多明显又反映了政府可能会比市场想象的聪明。我们预期该来的严重通胀迟早是要来的，但也许要晚于大家预期，把握好这个尺度，也许就是本次参与反弹的不二法则。
- 市场成交方面，12 月份，北京网上期房签约面积约 145.83 万平米，环比上升 40.50%，同比降幅 12.79%；上海一手住宅成交约 182.98 万平米，同比降幅 20.19%，环比上升 11.02%；广州成交量又随着全国的大势反弹上升，一手住宅成交 76.84 万平米，同比降幅 17.04%，环比上升 28.17%；深圳一手房成交 38.39 万平米，同比上涨 1.54%，环比上升 68.09%，随着一线城市量价齐升，二线城市成交量同样集体放量上涨。
- 土地市场方面，12 月份，我们所跟踪的这八个城市中，多数地区住宅用地出让面积出现跳跃式提升。北京本月又突破上月的出让面积，以 232.23 万平方米的总面积创下新高，环比增幅达 61.61%。武汉形成历史性高位，出让面积达 347.45 万平方米，环比增幅为 839.14%，重庆本月也形成 09 年 10 月以来的最高值，环比增幅达 255.63%，其他城市都有所上涨，并处于年均水平以上，开发商拿地情绪十分高涨，12 月份各地“地王”频出。
- 正如我们之前所预期，在长时间处于低估状态后，12 月地产股出现了反弹，尤其是传统性住宅企业也有了积极的表现，因此本月组合跑赢指数。地产+X 如期调整，而我们配置的旅游商业地产大放异彩，下月我们仍然提高了住宅的比重，积极参与地产反弹。

行业内重点公司推荐

公司代码	公司名称	投资评级
000002	万科 A	推荐
600823	世茂股份	推荐
600048	保利地产	推荐
002285	世联地产	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

《房价、房市、房企---2011 年房地产年度策略报告》2010-12-14
 《关注通胀 决定方向---房地产 11 月月报》2010-12-6
 《2011 年房地产投资策略》2010-11-21

分析师：

苏雪晶
 (8621)68751692
 suxj@cjsc.com.cn
 执业证书编号：S0490209010200
 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
国内重要城市楼市表现	7
北京市情况	7
上海市情况	11
广州市情况	14
深圳市情况	17
部分二线城市情况	19
重点城市土地有偿出让观察	22
月度行业公司重要信息	31
公司动态	36
行业重点上市公司估值指标与评级变化	42
每月观察	42

图表目录

图 1: 美国住宅开工和许可套数（截至 10-11-31）	5
图 2: 美国单户住宅销售套数和均价（截至 10-11-31）	5
图 3: 英国房价和新房私人订单（截至 10-11-31）	5
图 4: 莫斯科房价（截至 10-11-31）	5
图 5: 法国（截至 10-10-30）	6
图 6: 法国（截至 10-10-30）	6
图 7: 东京一二手公寓成交量（截至 10-10-30）	6
图 8: 东京一二手公寓成交价（截至 10-10-30）	6
图 9: 新加坡中心城区成交量（截至 10-10-30）	6
图 10: 新加坡中心城区成交价（截至 10-10-30）	6
图 11: 香港住宅 A 和 E 类住宅价格（截至 10-10-30）	7
图 12: 香港住宅成交量和新开工量（截至 10-10-30）	7
图 13: 月度住宅期房网签签约面积	7
图 14: 新建商品房价格指数	7
图 15: 北京保障性住房成交比例	8
图 16: 北京期房去库存化时间（周）	8
图 17: 月度一手房成交量-上海	12
图 18: 新建商品房价格指数-上海	12
图 19: 卢湾淮海路二手房均价	12
图 20: 长宁中山公园二手房均价	12
图 21: 浦东世纪公园二手房均价	12
图 22: 闵行地铁沿线二手房均价	12
图 23: 月度一手住宅交易面积-广州	15
图 24: 新建商品房价格指数-广州	15
图 25: 荔湾一手住宅成交量、成交均价	15
图 26: 天河一手住宅成交量、成交均价	15
图 27: 番禺一手住宅成交量、成交均价	15
图 28: 花都一手住宅成交量、成交均价	15
图 29: 深圳月度一手房成交面积	17
图 30: 深圳新建商品房价格指数-	17
图 31: 宝安一手房住宅成交量和累计成交价格	18
图 32: 龙岗一手房住宅成交量和累计成交价格	18
图 33: 福田一手房住宅成交量和累计成交价格	18
图 34: 南山一手房住宅成交量累计成交价格	18
图 35: 天津市住宅月度成交面积	21
图 36: 南京市住宅月度成交面积	21
图 37: 杭州市一手房月度成交面积	21
图 38: 哈尔滨商品房月度成交面积	21
图 39: 长沙市一手房月度成交面积	22
图 40: 重庆市住宅月度成交面积	22

图 41: 全国土地购买与开发面积同比增长率	22
图 42: 上海居住土地出让情况	23
图 43: 北京居住土地面积出让情况	23
图 44: 南京出让居住用地面积 (万平方米)	23
图 45: 杭州居住土地面积出让情况	23
图 46: 重庆居住土地出让情况	23
图 47: 武汉居住土地面积出让情况	23
图 48: 西安居住土地出让情况	24
图 49: 厦门居住土地面积出让情况	24
图 50: 十二月份组合指数、行业指数与 A 股指数比较	43
图 51: 四月份以来组合指数、行业指数与 A 股指数比较	43
表 1: 目前预售的北京经济适用住房、两限房项目	8
表 2: 北京楼盘销售情况 (2010 年 12 月)	10
表 3: 上海楼盘销售情况 (2010 年 12 月)	13
表 4: 广州楼盘销售情况 (2010 年 12 月)	16
表 5: 深圳楼盘销售情况 (2010 年 12 月)	18
表 6: 六个重点成交楼盘当月成交情况 (2010 年 12 月)	19
表 7: 六个重点城市月度成交面积 (2010 年 12 月)	21
表 8: 重点城市土地 12 月份有偿出让情况 (平米、万元)	24
表 9: 其他城市近期“地王”现象相关地块信息 (平米、万元)	30
表 10: 地方政府近几个月政策措施统计	32
表 11: 资本化路径之借壳上市	39
表 12: 2008 年以来上市公司融资进度跟踪统计	40
表 13: 行业重点上市公司估值指标与评级变化	42
表 14: 推荐组合	42

写在前面的话

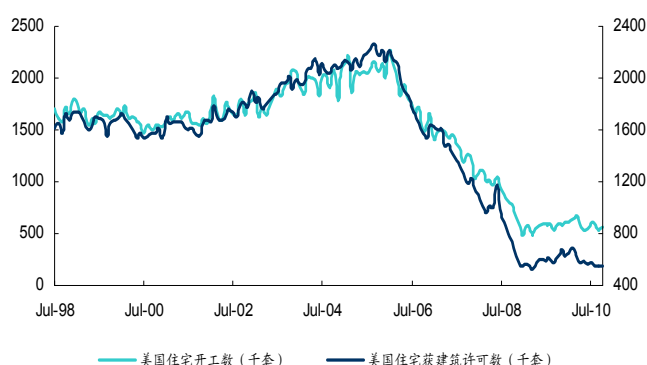
12 月地产股如我们所料开始了估值修复的反弹，很多投资者并不了解为什么一向谨慎的我们会在这个时间点建议参与地产股反弹，我们还是在这里解释一下。首先本次反弹幅度我们认为可能会决定未来整体住宅地产的估值水平，我们预计在动态 13PE 上下波动。所以幅度可能是相对去年几次反弹来讲比较明显；其次反弹时间仍按照我们逻辑属于通胀预期判断点，预计春节后才能体现出变化来，所以我们仍建议此前积极参与反弹。

而不少参与本次反弹的可能又有新苦恼，就是何时再选择离场，我们也还是建议继续观察通胀变化。去年 12 月最后一次加息应超出不少人预期，既反映了通胀的压力有多明显又反映了政府可能会比市场想象的聪明。我们预期该来的严重通胀迟早是要来的，但也许要晚于大家预期，拿捏好这个尺度，也许就是本次参与反弹的不二法则。

行业数据分析

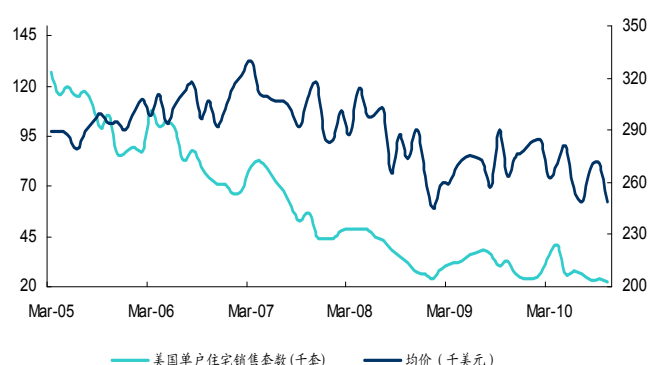
海外楼市环顾

图 1：美国住宅开工和许可套数（截至 10-11-31）



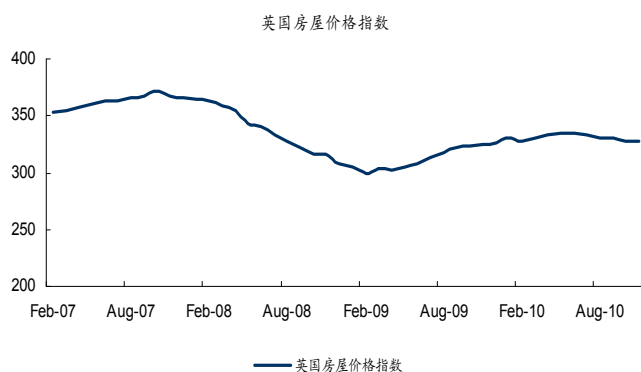
资料来源：Bloomberg

图 2：美国单户住宅销售套数和均价（截至 10-11-31）



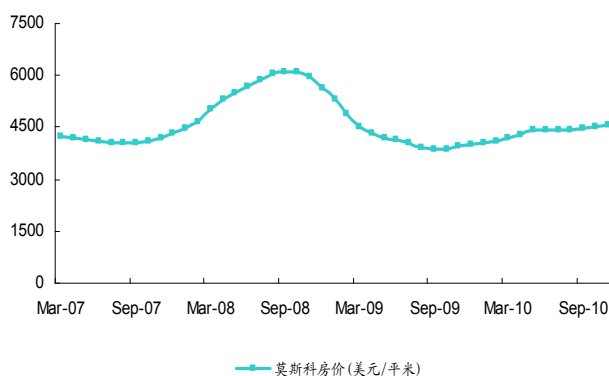
资料来源：CEIC

图 3：英国房价和新房私人订单（截至 10-11-31）



资料来源：CEIC

图 4：莫斯科房价（截至 10-11-31）



资料来源：CEIC

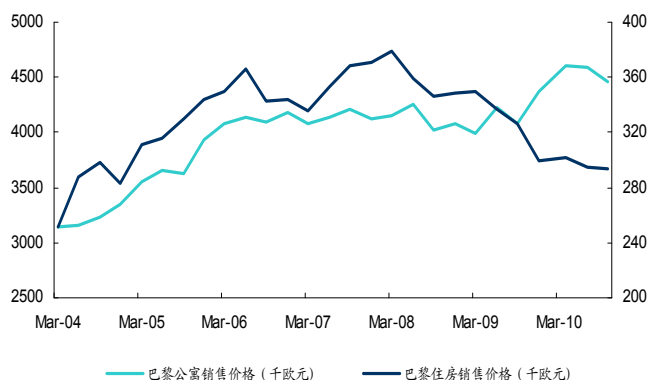
最新海外数据显示，受新一轮量化宽松政策的影响，12 月份以来各国房价略有回升。但受制于宏观经济的缓慢企稳，英美地区的地房市普遍回调缓慢。从近期公布的全美房屋库存量和失业率来看，美国仍受需求不足的制约，这将导致房市继续低迷。

图 5：法国（截至 10-10-30）



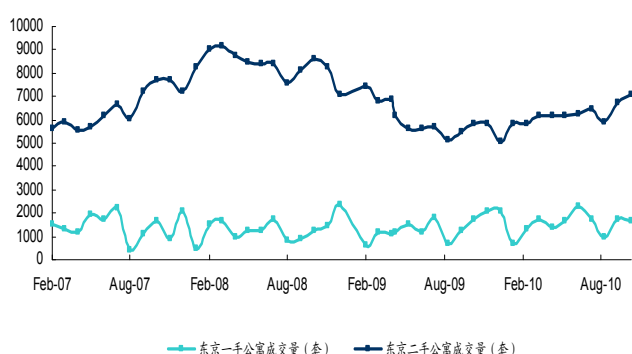
资料来源：CEIC

图 6：法国（截至 10-10-30）



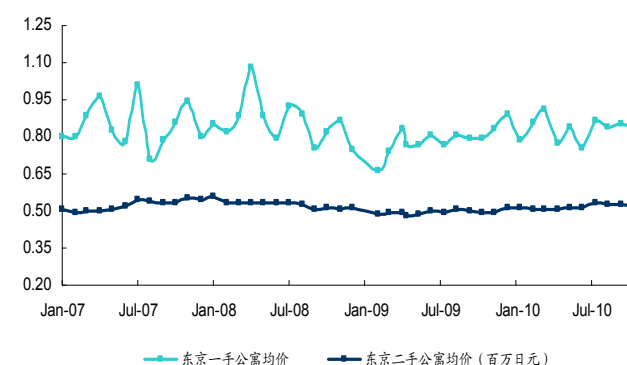
资料来源：CEIC

图 7：东京一二手公寓成交量（截至 10-10-30）



资料来源：CEIC

图 8：东京一二手公寓成交价（截至 10-10-30）



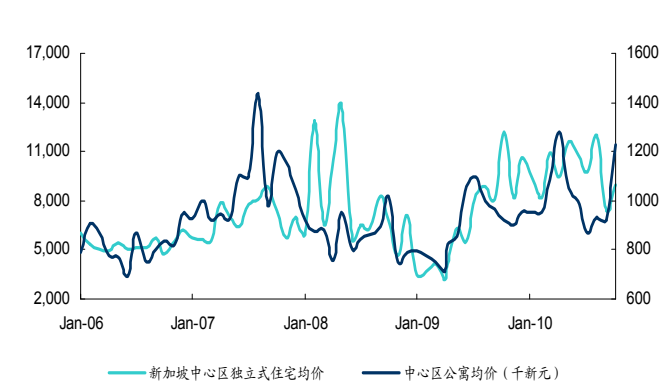
资料来源：CEIC

图 9：新加坡中心城区成交量（截至 10-10-30）



资料来源：CEIC

图 10：新加坡中心城区成交价（截至 10-10-30）



资料来源：CEIC

图 11: 香港住宅 A 和 E 类住宅价格 (截至 10-10-30)

图 12: 香港住宅成交量和新开工量 (截至 10-10-30)



资料来源: CEIC



资料来源: CEIC

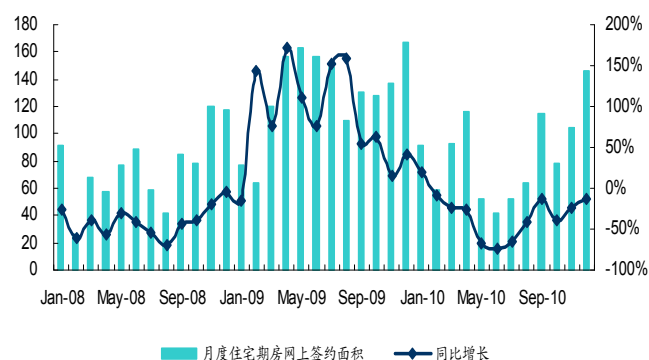
从供给面来看，包括已经和即将止赎的房屋在内，12 月全美房屋库存量已达到 720 万套，需要 21 个月才能全部消化；需求方面，失业率的高企导致消费者谨慎开支。供求两方面因素持续对美国房市造成打压，2010 年美国房产价值缩水 1.7 万亿美元，房价较 2006 年的峰值已经下跌三分之一。继上月创出新低之后，12 月份美国住宅开工数依然低迷，环比增 3.93%，同比降 5.77%。住宅获建筑许可数环比降 1.45%，同比降 12.40%。单户住宅销售套数也继续走低，环比降 4.55%，同比降 19.23%；单户住宅销售均价环比增 8.04%，同比降 2.18%。预计未来在需求无法明显改善的情况下，过剩供给将导致美国房地产价格进一步下降。

12 月份英国的房价指数环比降幅 0.29%，同比升 0.72%。英国房屋抵押贷款协会数据显示，2010 年英国房市总体平稳，全年房价指数为 330.98，09 年初探底至今回升已达 10.70%。此外，莫斯科的房价本月继续上升，环比增加 1.06%，同比增加 14.95%。

国内重要城市楼市表现

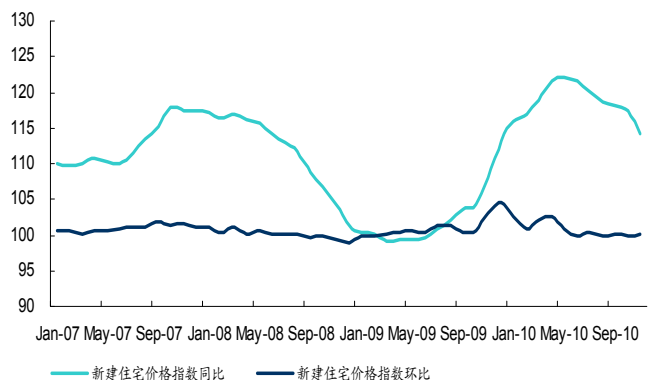
北京市情况

图 13: 月度住宅期房网上签约面积



资料来源: 北京市房地产交易管理网, 长江证券研究部

图 14: 新建商品房价格指数

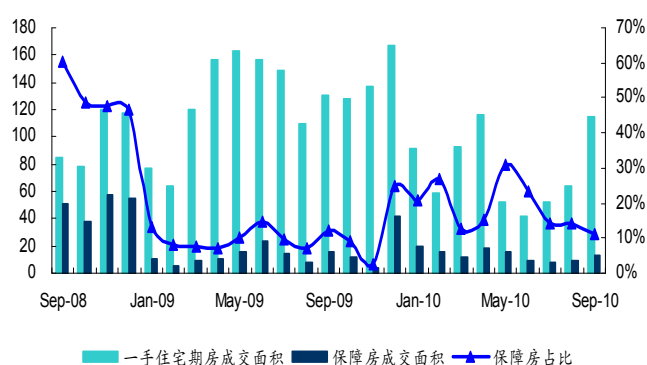


资料来源: 北京市房地产交易管理网, 长江证券研究部

12 月份，北京网上期房签约面积约 145.83 万平米，环比上升 40.50%，同比降幅 12.79%，上月在供给迅速放量前提下成交明显反弹，而本月成交量环比增速继续走高，并形成本年度最高月成交量。通胀因素下，前期被抑制的需求得以释放，整个市场的都感受到热度的不同。而在此情形下，来年的调控预期又若隐若现，但从市场反映来看，对于通胀与调控政策，市场对通胀的敏感度在加深。

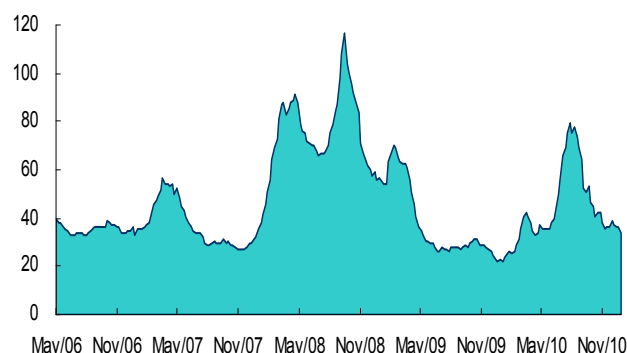
11 月份北京的新建住宅价格指数同比增长 114.3 个百分点，涨幅有所回落；环比则比上月上涨 0.1 个百分点，价格的走势符合我们此前的预期，随着 12 月市场量价齐升，环比涨幅会继续走高。

图 15：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 16：北京期房去库存化时间（周）



资料来源：中房指数，长江证券研究部

期房去库存化时间基本与上月持平，去化速度基本达到 8 月份的两倍。本月供给与成交都达到本年的一个高点，但步入 1、2 月份成交周期性转淡，去库存时间可能会有所增加。

我们来观察本月北京保障性住房的推出情况。12 月份，北京的保障性住房共推出 6 个楼盘，总面积达到 27.15 万平方米，全年供给量已经达到 211.46 万平方米。

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
颐景花园	顺义	京房售证字(2010)限 34 号	2010-12-15	17989.37
华忆慧园	顺义	京房售证字(2010)限 33 号	2010-12-15	4313.94
珠江丽景家园	通州	京房售证字(2010)限 32 号	2010-12-15	63582.66
香堤溪岸家园	顺义	京房售证字(2010)限 31 号	2010-12-11	28296.86
彩虹嘉园南里	丰台	京房售证字(2010)限 30 号	2010-12-10	40002.69
首开康乃馨园	大兴	京房售证字(2010)限 29 号	2010-12-2	117325.22
朝新嘉园	朝阳	京房售证字(2010)限 28 号	2010-11-26	26438.98
邑尚佳苑	房山	京房售证字(2010)限 27 号	2010-11-25	36974.73
康秀嘉园	大兴	京房售证字(2010)限 26 号	2010-10-23	80414.37
康惠园	朝阳	京房售证字(2010)限 25 号	2010-10-23	48170.2
南宫景苑	丰台	京房售证字(2010)限 24 号	2010-10-17	19946.3
怡然世家小区	通州	京房售证字(2010)经 23 号	2010-10-2	128037.69
康惠园	朝阳	京房售证字(2010)限 22 号	2010-9-30	46198.27
朝新嘉园	朝阳	京房售证字(2010)限 21 号	2010-9-28	72511.96
东泽园	朝阳	京房售证字(2010)限 20 号	2010-9-21	76133.85

远洋一方润园	朝阳	京房售证字(2010)限 19 号	2010-9-1	108277.22
金隅花石苑	通州	京房售证字(2010)限 17 号	2010-8-14	171992.48
康惠园	朝阳	京房售证字(2010)限 16 号	2010-8-13	68338.41
康惠园	朝阳	京房售证字(2010)限 15 号	2010-8-4	112332.2
朝新嘉园	朝阳	京房售证字(2010)限 14 号	2010-7-30	27690.54
檀府家园	密云	京房售证字(2010)限 13 号	2010-7-30	6164.79
珠江拉维家园	通州	京房售证字(2010)限 12 号	2010-7-28	32538.48
首开同馨家园	丰台	京房售证字(2010)限 11 号	2010-7-16	99392.08
榆韵华都家园	通州	京房售证字(2010)限 10 号	2010-6-6	15832.49
朝新嘉园	朝阳	京房售证字(2010)限 9 号	2010-5-7	101090.67
永欣嘉园	顺义	京房售证字(2010)限 8 号	2010-4-3	97056.68
明悦湾嘉园 (推广名: 明悦湾)	大兴	京房售证字(2010)限 7 号	2010-3-27	79661.4
美立方家园 (推广名: 美立方)	朝阳	京房售证字(2010)限 6 号	2010-3-7	5006.27
朝新嘉园 (推广名: 金隅·景和园)	朝阳	京房售证字(2010)限 5 号	2010-3-7	61442.22
融科香雪兰溪家园 (推广名: 润景园)	通州	京房售证字(2010)限 4 号	2010-1-30	26189.88
远洋一方润园 (推广名: 远洋润园)	朝阳	京房售证字(2010)限 3 号	2010-1-30	85252.95
理想家园 (推广名: 理想城)	大兴	京房售证字(2010)经 2 号	2010-1-30	38284.98
景秀园 (推广名: 融景城)	石景山	京房售证字(2010)限 1 号	2010-1-9	50163.2
理想家园 (推广名: 西红门经济适用房)	大兴	京房售证字(2009)经 28 号	2010-1-2	121592.34
领秀慧谷	昌平	京房售证字(2009)限 27 号	2009-12-27	153017.98
溪城家园	昌平	京房售证字(2009)限 26 号	2009-12-20	32900.68
兴康家园	大兴	京房售证字(2009)经 25 号	2009-12-10	197196.67
理想家园	大兴	京房售证字(2009)经 24 号	2009-12-5	24348.44
天巢园	昌平	京房售证字(2009)限 23 号	2009-1-21	29639.74
东亚瑞晶苑	通州	京房售证字(2009)限 22 号	2009-11-11	55801.19
溪城家园	昌平	京房售证字(2009)限 21 号	2009-11-8	52125.66
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

由于 11 月末各大开发商开盘踊跃, 12 月份新楼盘稍少一些。在我们跟踪的主要开发商中, 万科推出一个新楼盘, 即位于房山区的半岛家园。中下旬开始销售, 10 天左右签约面积大 11515 平方米, 去化率为 14.77%。

在我们跟踪的旧楼盘销售方面, 上月下旬开盘的招商珑原家园, 金地仰山嘉园以及北京城建的原叶美苑均表现不俗。珑原家园本月销售面积达 42527 平方米, 为本月销售之首。北京城建的原叶美苑均价上涨 7.58%, 去化率已达 89.61%, 成绩斐然。此外, 本月还有三个楼盘售罄, 分别为万科 10 月开盘的半岛家园、保利的保利花园小区以及招商的招商上苑。

价格方面, 各大楼盘本月呈现上涨的局势, 而朝阳、丰台等市区区域的楼盘涨幅相对而言更为显著。

表 2: 北京楼盘销售情况 (2010 年 12 月)

区域	楼盘名称	类型	发证时间	准许销 售面积	至 12 月份已 签约面积	12 月份签 约面积	至 12 月份签 约面积占比	累计成交均 价	价格变化
万科									
房山	半岛家园	住宅	2010-12-19	77987	11515	11515	14.77%	15921	-
丰台	红狮家园	住宅	2010-11-21	13782	12518	390	90.82%	28328	0.01%
朝阳	万科蓝山苑	住宅	2010-11-21	34551	7645	3145	22.13%	40310	1.36%
房山	半岛家园	住宅	2010-10-1	34143	34143	105	100.00%	15146	-0.03%
房山	半岛家园	住宅	2010-8-28	34493	34304	0	99.45%	15606	0.00%
房山	半岛家园	住宅	2010-7-24	76167	75152	185	98.67%	13685	0.04%

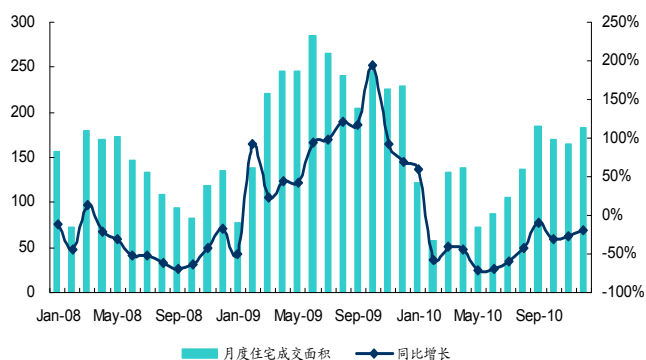
丰台	假日风景家园	住宅	2010-5-16	30887	30697	94	99.39%	24379	0.00%
朝阳	万科蓝山苑	住宅	2010-5-2	26386	22160	335	83.98%	38574	-0.06%
昌平	创新园	住宅	2010-3-28	89843	85288	5786	94.93%	15464	0.63%
朝阳	万科蓝山苑	住宅	2010-1-30	31288	30955	0	98.93%	35385	0.00%
丰台	假日风景家园	住宅	2009-12-25	27561	27118	0	98.39%	19870	0.00%
保利									
大兴区	保利茉莉雅苑	住宅/商业	2010-9-23	105082	104936	383	99.86%	17927	0.01%
大兴区	保利茉莉雅苑	住宅/商业	2010-6-27	62053	61784	88	99.57%	16706	0.01%
密云县	保利花园小区	住宅	2010-4-28	81141	81141	121	100.00%	7770	0.00%
金地									
大兴区	仰山嘉园	住宅	2010-11-7	41446	20778	20778	50.13%	18762	-
大兴区	仰山嘉园	住宅	2010-8-28	42958	32610	1361	75.91%	19893	0.23%
大兴区	仰山嘉园	住宅	2010-8-29	45949	41673	304	90.69%	15768	0.05%
招商									
昌平	珑原家园	住宅	2010-11-20	82454	43204	42527	52.40%	32254	-1.75%
朝阳	招商上苑	住宅/公寓	2009-11-1	29042	29042	597	100.00%	27521	0.10%
首开									
朝阳	首开常青藤家园 (二期)	住宅	2010-2-3	96135	46047	4356	47.90%	21290	1.40%
丰台	紫芳园四区 (推广 名: 璞琨)	住宅	2009-11-29	103399	54732	3924	52.93%	34526	1.03%
冠城大通									
朝阳	太阳宫火星园	住宅	2010-3-27	35262	31402	974	89.05%	38654	0.09%
朝阳	太阳宫火星园	住宅	2009-10-15	29974	28309	0	94.45%	31330	0.00%
朝阳	太阳宫火星园	住宅	2009-9-27	45150	42585	310	94.32%	25754	0.00%
北京城建									
朝阳	原叶美苑	住宅	2010-11-26	19833	17773	17687	89.61%	24781	7.58%
朝阳	原叶美苑	住宅	2010-8-25	60266	59372	669	98.52%	18336	-0.02%

数据来源：北京市房地产管理交易网，长江证券研究部

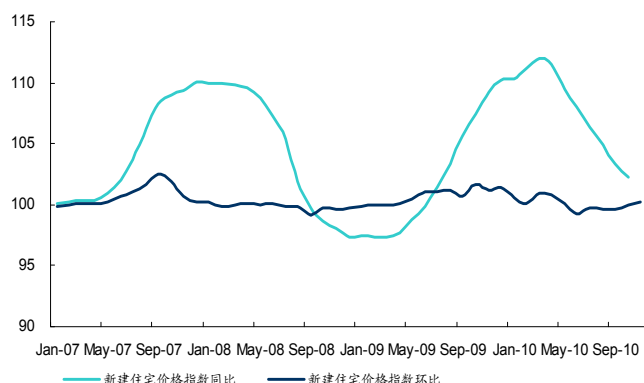
上海市情况

12 月份，上海一手住宅成交约 182.98 万平米，同比降幅 20.19%，环比上涨 11.02%，已打破从 9 月份的峰值连续走低的局势，反转上升，逼近 9 月份形成的全年最高值。

11 月份上海价格指数同比上涨 2.3%，环比上个月上升 0.2 个百分点。12 月出现明显的量价齐升，指数走高会成为趋势。

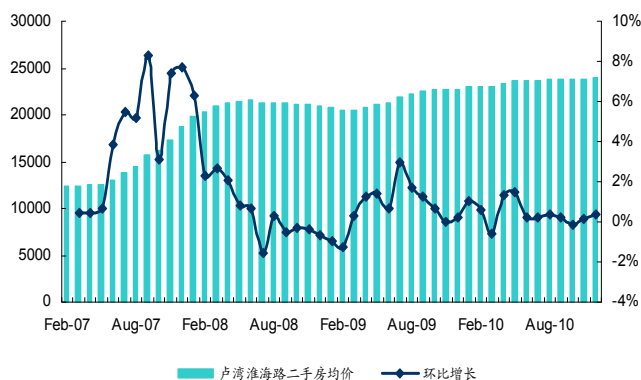
图 17：月度一手房成交量-上海


资料来源：网上房地产，长江证券研究部

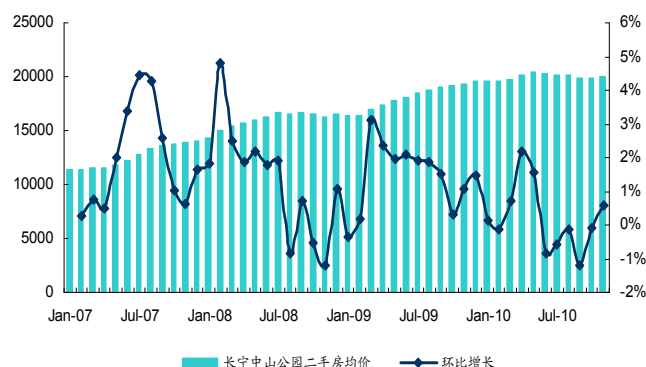
图 18：新建商品房价格指数-上海


资料来源：国家发改委，长江证券研究部

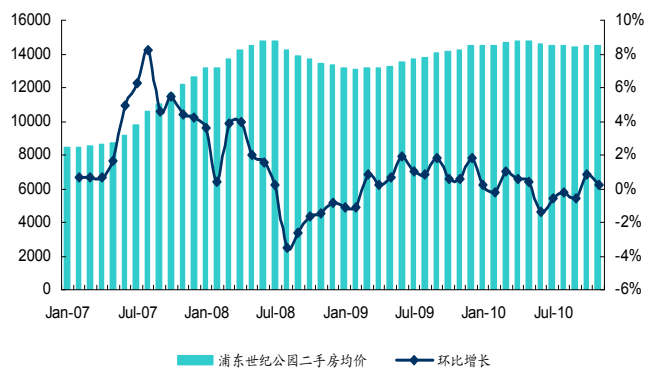
再来看上海二手房的统计数据。11 月份，我们跟踪的四个板块中，二手房成交均价均明显上扬。环比增幅在 0.5 个百分点左右，只有 10 月涨幅明显的浦东世纪公园本月上涨稍弱，环比涨幅 0.19%，而长宁中山公园区域上涨幅度最大，环比上升 0.58%。或缓或急，继续走高的趋势较为明显。

图 19：卢湾淮海路二手房均价


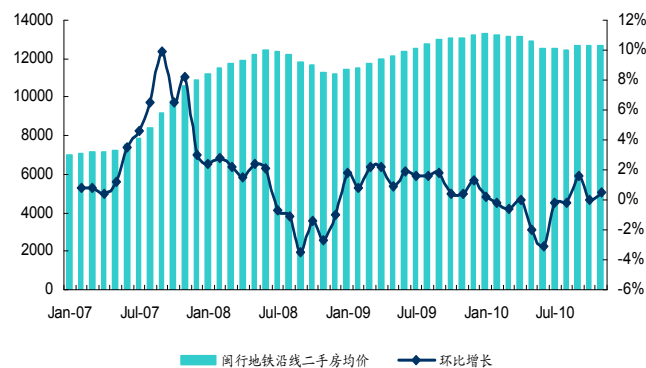
资料来源：上海市二手房价格指数，长江证券研究部

图 20：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 21：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 22：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

我们所跟踪开发商中，12月份在上海推出新盘的力度明显加大。万科有5个楼盘，此外还有保利的保利叶城，以及金地的天御苑。本月新盘几乎都呈现相当不错的去化速度：万科的泓锦园-2推出一周，去化率达90.98%，表现最为突出的是保利叶城，销售面积达32611平方米，为本月单个楼盘的最佳成绩，同时，销售占比也高达97.68%。

在跟踪的旧楼盘销售方面，上月底推出的保利家园本月均价提升了8.16%，本月仍旧售出13293平方米，去化率达93.91%，表现喜人。此外，本月售罄的共有三个楼盘，分别为保利西子湾城2以及招商的两个楼盘——雍华苑以及招商南桥雅苑。

成交均价方面，本月的上涨呈现普遍性。涨幅最为显著的是保利家园，上涨的楼盘主要是普通住宅及公寓，个别有所下调的楼盘基本都属于别墅项目，可见本轮的刚需释放较为可观。

表3：上海楼盘销售情况（2010年12月）

区域	楼盘名称	类型	最近一次推盘时间	至12月未售面积	至12月份已售面积	12月销售面积	至12月销售面积占比	至12月累计成交均价	价格变化
万科									
青浦	泓锦园-2	住宅	2010-12-23	1801	18170	18170	90.98%	-	-
宝山	琥珀臻园	住宅	2010-12-20	30290	46058	11401	60.33%	23253	
宝山	琥珀郡园	住宅	2010-12-29	7355	70250	-	90.52%	15377	-
闵行	城花新园	住宅	2010-12-25	22292	54448	95	70.95%	21972	0.52%
闵行	万科阳光苑	住宅、公寓	2010-12-16	3203	11646	2662	78.43%	15409	-
浦东	地杰国际城	高层	2010-9-17	5490	229888	0	97.67%	8503	0.00%
浦东	地杰国际城	高层	2010-5-15	3296	69861	2968	95.49%	27693	0.64%
青浦	万科晶源(晶元香水苑)	别墅	2010-3-23	152	30208	0	99.50%	25404	0.00%
保利									
宝山	保利叶城	住宅、公寓	2010-12-12	773	32611	32611	97.68%	19797	-
嘉定	保利湖畔阳光苑	住宅、公寓	2009-12-2	1720	42601	2059	96.12%	14446	0.43%
南汇	保利林语溪苑(高层)	高层	2010-3-26	317	54575	0	99.42%	15716	0.00%
宝山	保利叶都	高层毛坯	2010-9-24	15931	393183	2343	96.11%	17165	0.21%
宝山	叶都一期	普住/别墅	2009-3-28	2236	68226	0	96.83%	13885	0.00%
嘉定	保利海上五月花城	洋房/别墅	2010-10-31	665	160362	0	99.59%	9985	0.00%
嘉定	保利家园	住宅	2010-11-27	11397	175677	13293	93.91%	12190	8.16%
嘉定	保利海上五月花(二期)	洋房/别墅	2009-8-29	591	81285	0	99.28%	10399	0.00%
松江	保利西子湾城公寓		2010-5-20	4587	180330	1555	97.52%	9803	0.30%
松江	保利西子湾城2	公寓	2009-6-18	0	38976	105	100.00%	8907	0.18%
浦东	保利御樽苑	小高层、高层、联排双拼别墅	2010-10-16	7603	34147	9337	81.79%	22180	-1.46%
金地									

青浦	天御苑	住宅	2010-12-30	41875	38501	23050	47.90%	27032	-
嘉定	金地格林风范城	公馆/洋房	2010-9-30	22599	732412	8462	97.01%	14356	0.57%
浦东	湾流域城	公寓/洋房	2010-10-22	3724	110947	4312	96.75%	21631	2.26%
浦东	金地湾流域 1 公寓/别墅		2008-8-16	1267	43494	239	97.17%	22157	0.73%

招商

闵行	招商雍华苑	普通住宅	2009-5-9	0	25960	324	100.00%	10174	1.31%
闵行	招商雍华苑二期	普通住宅	2010-8-7	8630	28712	2213	76.89%	22334	2.60%
奉贤	南桥镇 2020 号地块商品房 (招商南桥雅苑)	高层	2009-8-25	0	97909	86	100.00%	11423	0.01%
宝山	海德花园	别墅	2010-9-18	6837	41801	661	85.94%	16285	0.62%
闵行	招商雍华苑三期	普通住宅	2010-10-31	24599	13345	6173	35.17%	20410	0.37%

华侨城

闵行	新浦江城二期小高层, 多层, 122-9 地块	联排别墅	2010-3-21	11601	6363	323	35.42%	32504	-0.14%
闵行	新浦江城二期	小高层, 多层, 联排别墅	2009-4-25	358	37129	0	99.05%	13681	0.00%
闵行	新浦江城二期 122-9 地块商品房项目	小高层, 多层, 联排别墅	2009-9-26	7537	21367	193	73.92%	25644	-0.20%
闵行	新浦江城二期 122-8 地块商品房项目	小高层, 多层, 联排别墅	2009-9-26	6214	22897	17	78.65%	24488	0.00%

上实

青浦	海源别墅	别墅	2009-5-28	6631	5332	0	44.57%	45844	0.00%
----	------	----	-----------	------	------	---	--------	-------	-------

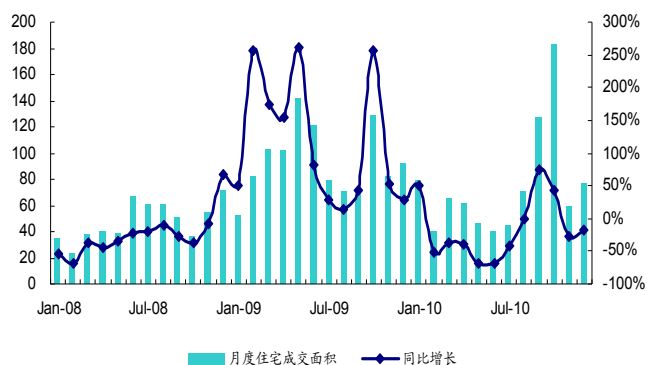
数据来源: 上海网上房地产, 长江证券研究部

广州市情况

12 月份广州成交量又随着全国的大势反弹上升, 一手住宅成交 **76.84** 万平米, 同比降幅 **17.04%**, 环比上升 **28.17%**, 绝对值仅低于 9、10 月份成交量。

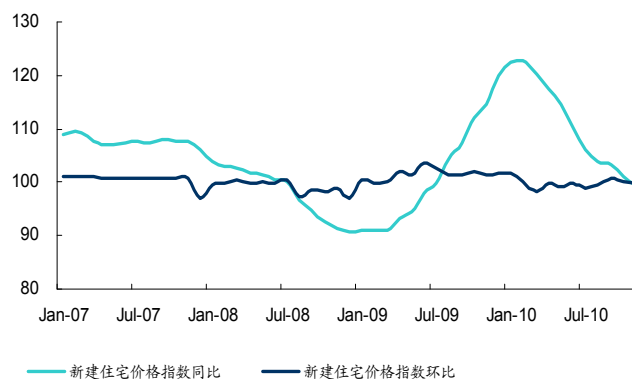
新建商品房价格指数方面, 11 月份广州同比下降 **0.6** 个百分点, 环比下降 **0.1** 个百分点。但鉴于 12 月份的火热景象, 价格指数预计将会随之走高。

图 23：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

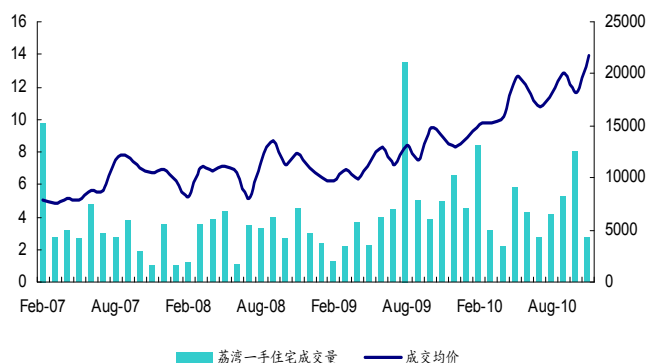
图 24：新建商品房价格指数-广州



资料来源：国家发改委，长江证券研究部

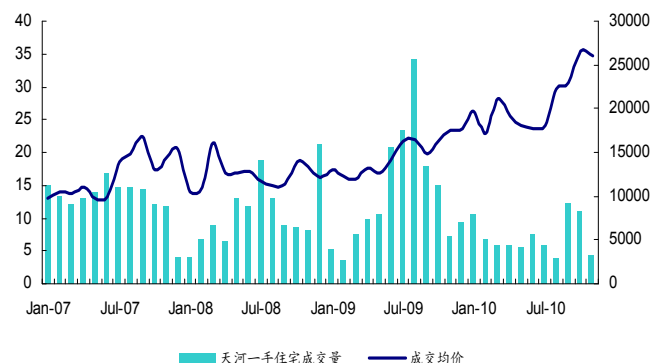
接下来，我们来看跟踪的广州四区量价情况。11 月份的成交量方面，四个区域均出现大幅度的回落，尤其是番禺区，降幅达 83.8%。成交均价方面，除了前三个月均价复合涨幅近 15%的天河区略有所下降以外，其他三个区都出现上涨。

图 25：荔湾一手住宅成交量、成交均价



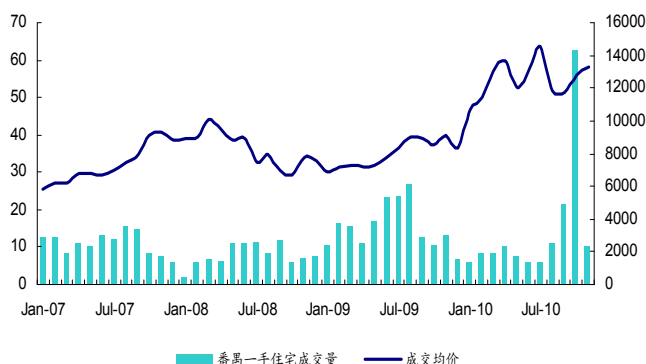
资料来源：长江证券研究部

图 26：天河一手住宅成交量、成交均价



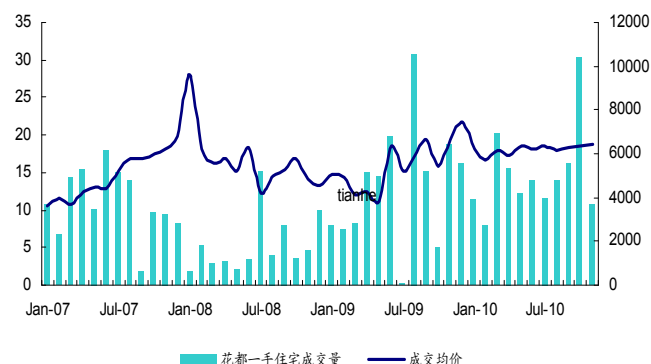
资料来源：长江证券研究部

图 27：番禺一手住宅成交量、成交均价



资料来源：长江证券研究部

图 28：花都一手住宅成交量、成交均价



资料来源：长江证券研究部

再来观察跟踪的开发商所推楼盘情况。12 月广州新推盘主要有保利在白云区的保利瀚海花园三栋楼，以及万科在番禺区的楼盘万科金色城品苑自编 C5、C6、C7 栋住宅楼。其中销

售状况最佳的是万科金色城品苑本期楼盘，四日内销售面积占比达 93.54%。而保利瀚海花园自编 3 号楼本月成交面积 13303 平方米，去化比例达到 60.33%，为本月销售面积最大的楼盘。

跟踪的旧楼盘中，上月底推出万科金色城品苑自编 D3D4 栋住宅楼本月去化率已达 94.92%，表现不俗。另外本月又有一个保利开发的楼盘售罄，即十月底推盘的保利亚奥南苑（自编 17 栋）。

对于年度销售热盘亚运城，本月销售面积达 32788 平方米，仍占本月跟踪楼盘总销售面积的 43.47%，其中亚运城媒体南村销售面积达 10502 平方米，去化率已达到 78.26%。

表 4：广州楼盘销售情况（2010 年 12 月）

区域	楼盘名称	类型	发证时间	批准预售面积	至 12 月份已售面积	12 月销售面积	至 12 月销售面积占比	至 12 月累计成交均价
招商								
番禺	金山谷花园四期地块（三）A-3、A-4、A-5、A-6 栋商住楼	高层	2010-9-30	29315	21401	3111	73.00%	10837
番禺	金山谷花园四期地块（三）A-11、A-12 栋商住楼	高层	2010-9-2	34150	33337	109	97.62%	10549
番禺	金山谷花园四期金山谷花园地块（三）四期 A-1、A-2 栋商住楼	高层	2010-7-15	29316	29110	278	99.30%	7999
番禺	金山谷花园四期金山谷花园地块（三）四期 A-7、A-8、A-9、A-10 栋商住楼	高层	2010-7-15	35304	34504	93	97.73%	9542
番禺	金山谷花园爱榕街 26-28 栋	高层	2009-4-17	34654	34307	0	99.00%	9939
番禺	金山谷花园	低层住宅	2009-12-15	32555	5343	1	16.41%	26064
万科								
番禺	万科金色城品苑自编 C5、C6、C7 栋住宅楼	住宅	2010-12-27	8263	7730	7730	93.54%	18402
番禺	万科金色城品苑自编 D3D4 栋住宅楼	住宅	2010-11-29	5316	5045	5045	94.92%	20372
荔湾	万科柏悦湾 T3 栋	高层洋房	2009-9-24	17867	17832	0	99.81%	15355
荔湾	万科柏悦湾 T2 栋	高层洋房	2010-6-30	17987	17934	634	99.70%	11084
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	21717	21507	0	99.03%	10626
金地								
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	59222	59089	227	99.78%	5645
增城	荔湖城 A 区二期 10、12 组团（湾岸坊、青台坊）	洋房/别墅	2008-1-24	18789	17061	315	90.80%	7420
天河	保利中宇广场	高层	2009-9-25	48286	47738	0	98.87%	20883
保利								

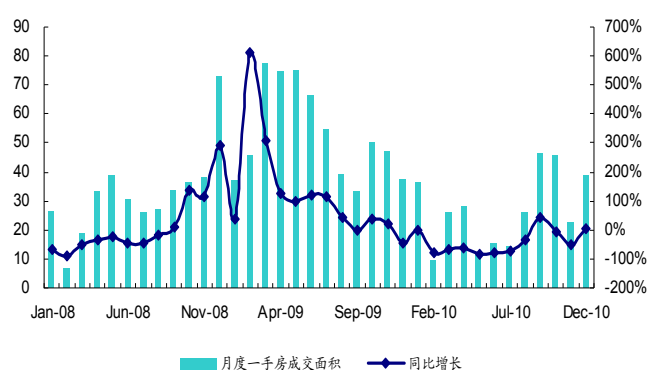
白云 保利瀚海花园自编 2 号楼	住宅	2010-12-3	22075	8202	8202	37.16%	18379
白云 保利瀚海花园自编 3 号楼	住宅	2010-12-3	22052	13303	13303	60.33%	18264
白云 保利瀚海花园自编 4 号楼	住宅	2010-12-17	22075	0	0	0.00%	-
番禺 保利亚奥南苑(自编 17 栋)	住宅	2010-10-26	4389	4389	204	100.00%	8873
保利城花园自编 10-15 号楼	住宅	2010-5-20	124570	113909	2426	91.44%	6493
番禺 保利亚奥北苑(自编 5 号楼)	住宅	2009-11-6	6195	5511	845	88.97%	9873
越秀 中环广场（北区 C、D 栋）	住宅	2009-3-26	68096	66899	115	98.24%	18516
越秀 中环广场（自编 E、F、G 栋）	精装高层	2008-12-12	68823	53487	0	77.72%	17504
番禺 亚运城运动员村二区	住宅	2010-9-30	111377	26141	4601	23.47%	13512
番禺 亚运城运动员村三区	住宅	2010-9-29	89479	34533	1624	38.59%	14314
番禺 亚运城技术官员村	住宅	2010-9-30	105946	4831	1524	4.56%	18740
番禺 亚运城媒体北村	住宅	2010-9-29	95694	52773	6959	55.15%	11831
番禺 亚运城媒体南村	住宅	2010-9-19	183071	143269	10502	78.26%	11493
番禺 亚运城运动员村一区	住宅	2010-9-26	85173	59507	4583	69.87%	12774
番禺 亚运城运动员村四区	住宅	2010-9-26	101928	43521	2995	42.70%	13266

数据来源：阳光家缘，搜房网

深圳市情况

12 月份，深圳一手房成交 38.39 万平米，同比上涨 1.54%，环比上涨 68.09%，又回归到本年度的一个高位，仅次于 9、10 月份数据，通胀之下全国性的成交升温，深圳也不曾例外。新建商品房价格指数方面，11 月份同比增长 7.8 个百分点，环下降 0.1 个百分点。正因 11 月的价格指数反而略有走低，在通胀的情况下催生出这次大范围的成交小浪潮。

图 29：深圳月度一手房成交面积



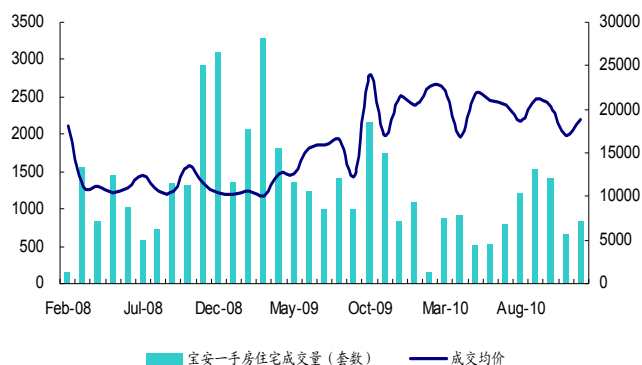
资料来源：深圳市国土资源和房产管理局，长江证券研究部

图 30：深圳新建商品房价格指数-

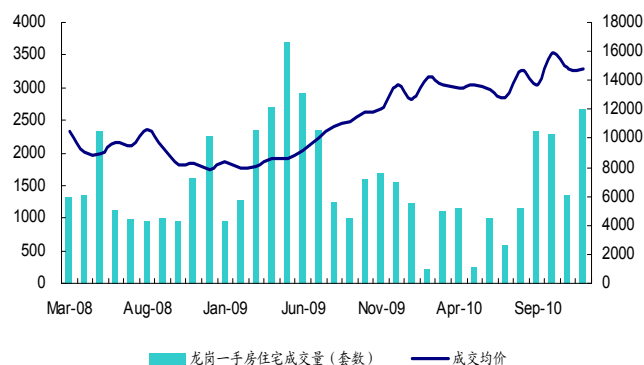


资料来源：国家发改委，长江证券研究部

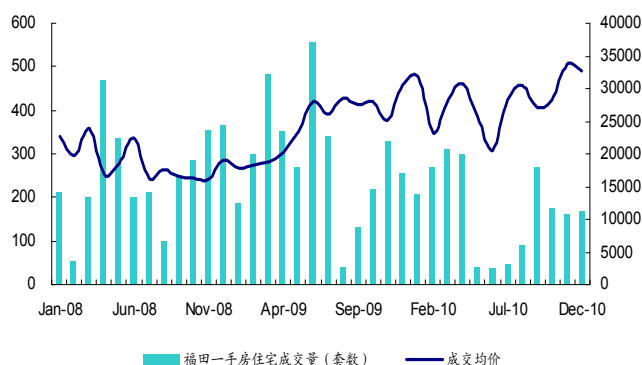
下面我们来观察深圳四个区的成交情况。12 月份，四个地区成交量同样集体反弹，与上月相比，龙岗成交量环比涨幅逼近 100%。相对而言，中心城区福田的成交量则只在上月基础上小幅上涨。成交均价方面，原属关外的宝安和龙岗区出现上升趋势，而南山和福田区则出现小幅下调。相对于成交量和均价均保持稳定的原关内地区，原属于关外的区域涨势显著。

图 31: 宝安一手房住宅成交量和累计成交价格


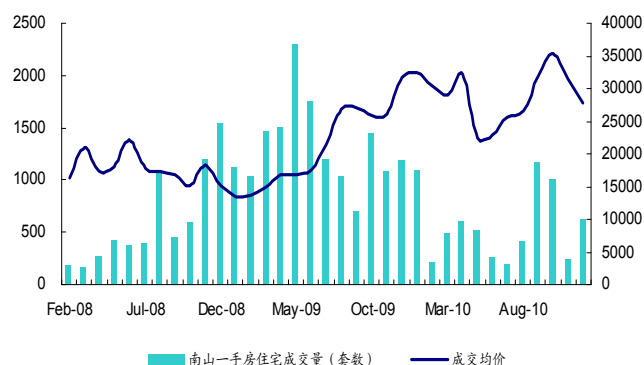
资料来源：长江证券研究部

图 32: 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 33: 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 34: 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

下面我们开看看 12 月份楼盘成交的情况。在我们所跟踪的几大开发商中，12 月份新推出的楼盘有万科的万科金色半山花园以及千林山居。其中金色半山家园 12 月成交量为所跟踪楼盘中销售业绩最好的楼盘。项目月底已售出 93.40%，去化表现良好。

在之前推出的旧楼盘中，销售业绩较好的上月下旬推盘的万科金色半山花园，上月业绩突出的万科 9 月推盘千林山居本月售罄。总体而言，万科的去化以及销售总量继续保持最佳状态。

表 5: 深圳楼盘销售情况（2010 年 12 月）

区域	楼盘名称	受让方式	宗地受让日期	批售时间	批售套数	批准预售面积	至 12 月份已售套数	12 月销售套数	至 12 月销售套数占比
万科									
龙岗区龙城街道	千林山居	协议	2006-6-14	2010-12-16	359	119944	125	125	34.82%
龙岗区坂田街道	万科金色半山花园	协议	2001-5-28	2010-12-5	212	93606	198	198	93.40%
龙岗区坂田街道	万科金色半山花园	协议	2001-5-28	2010-11-19	448	28297	435	159	97.10%
龙岗区龙城街道	千林山居	协议	2006-6-14	2010-9-21	380	27535	380	9	100.00%
龙岗区坂田街道	万科金色半山花园	协议	2001-5-28	2010-9-17	687	51594	675	0	98.25%
龙岗区坂田街道	第五园（六期）	转让	2005-2-28	2010-9-2	116	7738	114	2	98.28%
龙岗区龙城街道	千林山居	协议	2006-6-14	2010-6-14	269	115473	248	0	92.19%

龙岗区坂田街道	第五园(五期)	转让	2000-7-28	2009-7-23	201	12977	200	0	99.50%
金地									
宝安区民治街道布龙路	金地上塘道花园	招标	2007-3-30	2010-6-18	936	66909	574	1	61.32%
招商									
宝安区新安街道广深高速公路东侧	招商华侨城曦城	拍卖	2004-11-26	2010-12-6	26	71224	2	2	7.69%
宝安区新安街道广深高速公路东侧	招商华侨城曦城	拍卖	2004-11-26	2010-9-26	52	17917	38	2	73.08%
南山.工业大道与半山海景.兰溪谷工业四路交界西南（二期）		协议	2004-7-28	2010-8-26	362	31536	226	-127	62.43%
南山.工业八路	蛇口花园城五期	协议	2007-7-16	2010-1-5	326	26219	282	9	86.50%
宝安区新安街道	招商华侨城曦城	拍卖	2004-11-26	2009-9-23	127	42249	125	0	98.43%
华侨城									
南山.侨香路南侧	香山里花园（一期）	协议	2008-7-28	2010-9-7	1070	90546	645	2	60.28%
南山.南山区香山西街与沙河东路交华侨城馨苑汇处		协议	2006-8-8	2010-5-7	493	32046	274	0	55.58%
盐田.盐田区三洲东部华侨城天麓八田片区	区	协议出让	2003-11-11	2010-1-8	88	14859	84	0	95.45%
深天健									
龙岗中心城黄阁路	阳光天健城	拍卖	2005-6-10	2010-10-21	613	38850	107	26	17.46%

数据来源：深圳市国土资源局；长江证券研究部

部分二线城市情况

接下来我们继续观察二线城市的成交情况。本月二线城市成交量依旧保持涨势。在我们前期挑选的楼盘中，重庆、长沙市的楼盘成交量均超过7万平方米，处于高位。本月统计数据来看，二线城市中保利地产的表现比较突出，单个楼盘销售面积分列一二位的分别为重庆的保利江上明珠，以及长沙的保利麓谷林语，本月成交分别达22845平方米以及28959平方米。

从成交均价来看，有统计数据的重庆、宁波等地均呈现较高的涨幅，重庆市尤为显著，有成交量的楼盘本月涨幅基本上都超过10个百分点。可充分反应本次楼市升温的范围和幅度。

表6：六个重点成交楼盘当月成交情况（2010年12月）

区域	楼盘名称	类型	开盘时间	累计批准上市面积	12月份批准上市面积	累计成交面积	12月份成交面积	累计成交面积占比	12月份成交均价	价格变化
重庆										
渝北	中渝山顶道8号	普通住宅	2010-9-19	152533	0	115062	3818	75.43%	7443	17.87%
沙坪坝	金科廊桥水乡	普通住宅	2010-9-18	34739	0	33757	3241	97.18%	13712	8.64%
南岸经开区	南湾江上	普通住宅	2010-9-18	22596	0	18478	248	81.78%	5569	0%
江北区	保利江上明珠	普通住宅	2010-8-20	144661	0	119844	22845	82.84%	22663	43.82%

南岸	雅居乐国际花园	普通住宅	2010-5-29	174724	75971	105638	21902	60.46%	6689	10.43%
沙坪坝	蓝溪谷地格林奇寓	普通住宅	2010-5-8	338837	20504	276094	1012	81.48%	4085	16.39%
南岸	协信城	普通住宅	2010-4-18	49414	0	49227	987	99.62%	9130	0.43%
江北	元合悠哉悠宅第一期	普通住宅	2010-4-11	81809	0	80814	0	98.78%	-	-
渝北	华港翡翠城	普通住宅	2010-4-10	58340	0	57421	1089	98.42%	6742	-1.00%
南岸	东原长江畔 1891	普通住宅	2010-3-27	26034	0	22357	706	85.88%	11465	0.84%
江北区	金科太阳海岸	别墅	2009-11-18	95655	6727	80372	2952	87.06%	10674	-8.20%
九龙坡	保利心语花园	普通住宅	2009-9-28	214195	0	213752	0	99.79%	-	-
渝北	万科朗润园	普通住宅/ 别墅	2009-6-27	288893	29784	286712	961	98.78%	8905	31.95%
江北	招商江湾城	普通住宅	2008-9-21	197004	19239	176732	12186	89.71%	8915	-5.67%
合计				1879434	152225	1636260	71947	88.37%		

南京

雨花	绿色花园	商住两用	2010-10-9	83926	49093	49696	-	92.58%	-	-
栖霞	保利紫晶山	普通住宅	2010-10-6	80660	0	72284	-	89.62%	-	-
建邺	仁恒 G53 公寓	普通住宅	2010-8-28	82834	15428	65825	-	79.47%	-	-
栖霞	依云溪谷 4 期	别墅	2010-5-28	156913	0	153481	-	97.81%	-	-
六合	荣盛水景城 3 期	普通住宅	2010-5-4	640549	0	596957	-	93.19%	-	-
江宁	万科金域蓝湾	普通住宅	2010-4-10	134854	23812	102851	-	76.27%	-	-
浦口	明发城市广场	普通住宅	2010-3-24	158175	0	56138	-	35.49%	-	-
雨花	金地自在城第一街区	普通住宅	2010-3-23	292598	0	268630	-	91.81%	-	-
江宁	颐和南园	别墅	2010-2-10	201667	0	194682	-	96.54%	-	-
鼓楼	瑞园	普通住宅	2010-2-6	33136	0	30714	-	92.69%	-	-
江宁	高尔夫国际花园	普通住宅	2010-2-1	77844	0	76874	-	98.75%	-	-
玄武	中冶钟鼎山庄	别墅	2009-12-30	162217	0	121678	-	75.01%	-	-
建邺	金地名京	普通住宅	2008-11-1	143940	0	140079	-	97.32%	-	-
合计				2249313	88333	1929889	-	85.89%	-	-

哈尔滨

南岗	十字街改造项目(海富金 棕榈)	普通住宅	2010-4-10	177904	0	154729	9940	86.97%	-	-
道里	恒祥城	普通住宅	2009-12-8	562474	0	24484	2141	4.35%	-	-
香坊	中北春城三期	普通住宅	2009-11-28	608594	0	535435	1947	87.98%	-	-
香坊	水木兰亭	普通住宅	2009-11-4	103412	0	63238	632	61.15%	-	-
南岗	华风海城湾	普通住宅	2009-7-18	79380	0	25903	0	32.63%	-	-
合计				1531764	0	803789	14660	54.62%	-	-

长沙

开福	中国铁建山语城	普通住宅	2010-5-20	175629	0	136546	13987	77.75%	-	-
芙蓉	湘域熙岸	普通住宅	2010-5-15	150953	0	130845	7688	86.68%	-	-
岳麓	新兴北京御园二期	普通住宅	2010-4-25	150582	0	143276	8820	95.15%	-	-
岳麓	恒大名都	普通住宅	2009-10-1	453127	0	331834	11779	73.23%	-	-
岳麓	保利麓谷林语	普通住宅	2009-7-4	623611	40354	519155	28959	81.49%	-	-
合计				1553902	40354	1261656	71233	82.86%		

宁波

海曙	永和居易	普通住宅	2010-6-10	-	-	-	1919	-	16016	0.15%
鄞州	金色水岸	普通住宅	2010-5-19	-	-	-	701	-	23947	0.09%
海曙	晴园	普通住宅	2010-4-30	-	-	-	1378	-	15007	0.08%
镇海	世贸广场	普通住宅	2010-4-1	-	-	-	85	-	9805	0%
江北	众茂塘家湾	别墅	2010-2-11	-	-	-	0	-	-	-
江北	雅戈尔·长岛花园	别墅	2010-1-1	-	-	-	4777	-	30272	0.02%
合计				-	-	-	8860	-		

数据来源：长江证券研究部

下面是六个城市 12 月份成交具体数据：

表 7：六个重点城市月度成交面积（2010 年 12 月）

城市	天津	哈尔滨	南京	杭州	长沙	重庆	一线四大城市
本月成交面积	133.11	58.62	64.93	83.20	233.27	197.19	444.03
上月成交面积	115.18	42.12	62.21	60.98	180.86	183.14	351.39
环比	15.56%	39.19%	4.37%	36.44%	28.98%	7.67%	26.36%

资料来源：长江证券研究部

图 35：天津市住宅月度成交面积

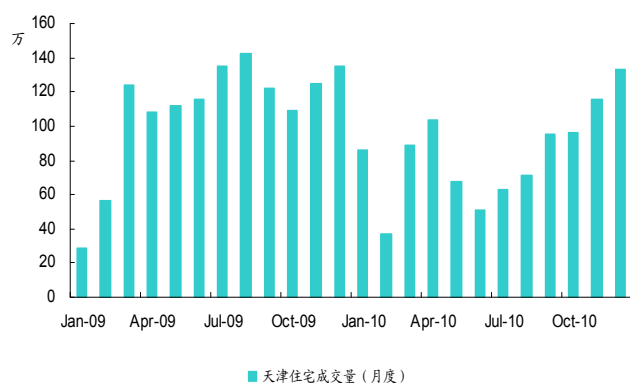
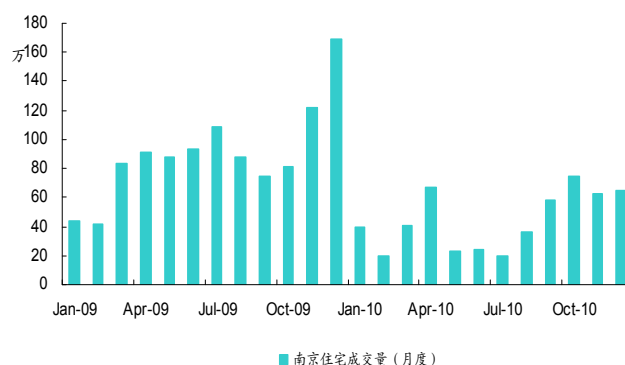


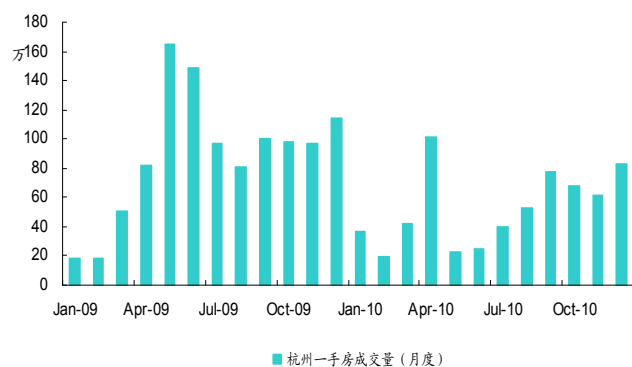
图 36：南京市住宅月度成交面积



数据来源：长江证券研究部

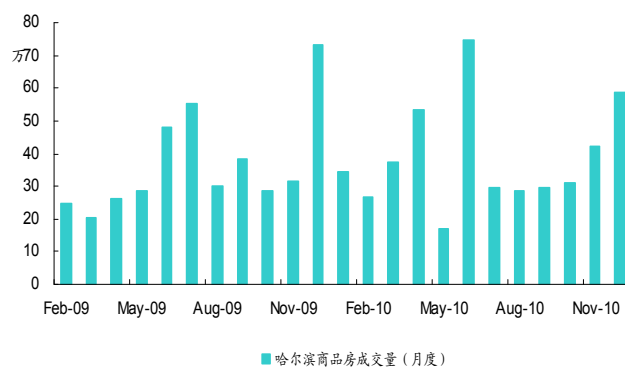
数据来源：长江证券研究部

图 37：杭州市一手房月度成交面积

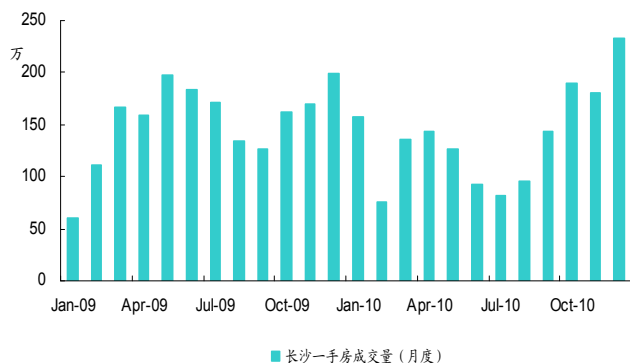


数据来源：长江证券研究

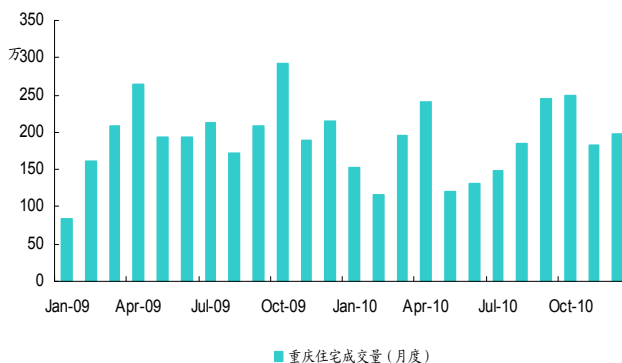
图 38：哈尔滨商品房月度成交面积



数据来源：长江证券研究部

图 39: 长沙市一手房月度成交面积


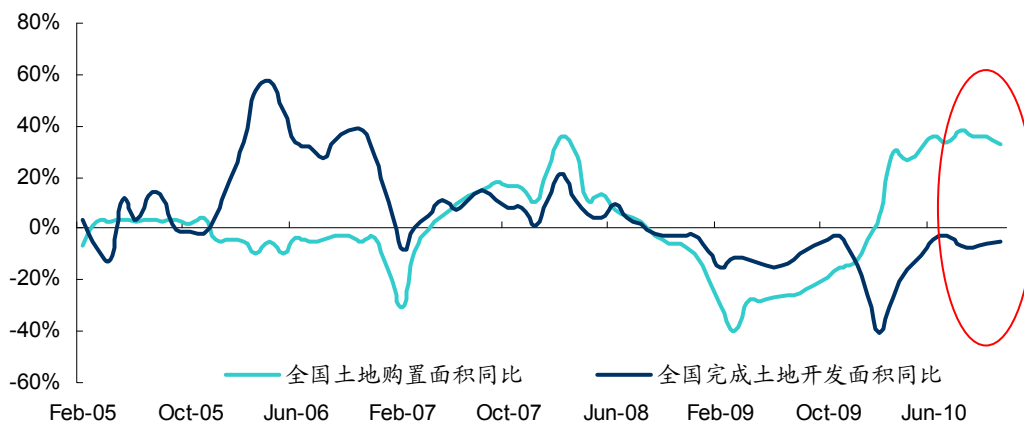
数据来源：长江证券研究部

图 40: 重庆市住宅月度成交面积


数据来源：长江证券研究部

本轮调控的“限购令”政策接近尾声，二线城市成交量集体放量上涨。从下面的六个城市月度成交图中看到，本月各大二线城市成交量全线放量，与上个月涨跌互现的情形形成鲜明反差。其中杭州、长沙、哈尔滨等地升幅甚至达 30%。但总体而言，本月一线城市的表现活跃度上升，全面性回暖招致的调控压力对后市的影响有待观察。

重点城市土地有偿出让观察

图 41: 全国土地购买与开发面积同比增长率


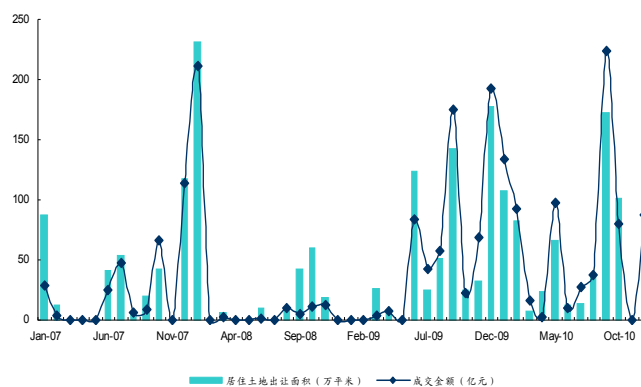
资料来源：WIND，长江证券研究部

从 11 月份数据来看，全国土地购置面积在同比方面继续上升，该月上涨了 33.20%，与上月相比涨幅又出现回升，维持在全年的高位。另一方面，全国完成土地开发面积同比下降 4.80%，开发力度略有弱化，但与上月相比，降幅有所缩小。

12 月份，我们所跟踪的这八个城市中，多数地区住宅用地出让面积出现跳跃式提升。北京本月又突破上月的出让面积，以 232.23 万平方米的总面积创下新高，环比增幅达 61.61%。武汉形成历史性高位，出让面积达 347.45 万平方米，环比增幅为 839.14%，重庆本月也形

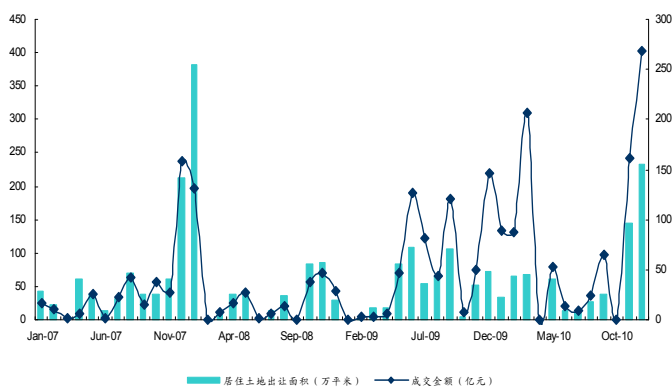
成 09 年 10 月以来的最高值，环比增幅达 255.63%，其他城市较之上月也都有所上涨，并处于年均水平以上，开发商拿地情绪十分高涨。

图 42：上海居住土地出让情况



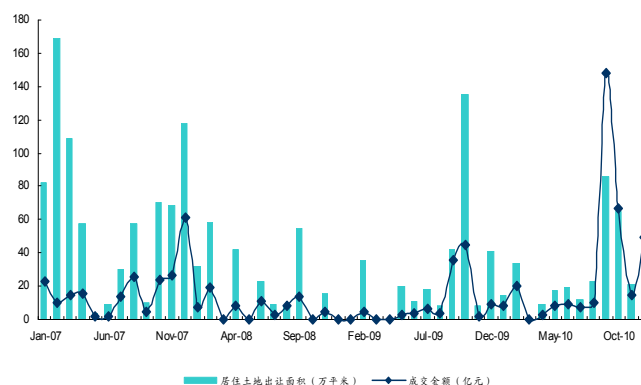
资料来源：深圳国土资源局，长江证券研究部

图 43：北京居住土地面积出让情况



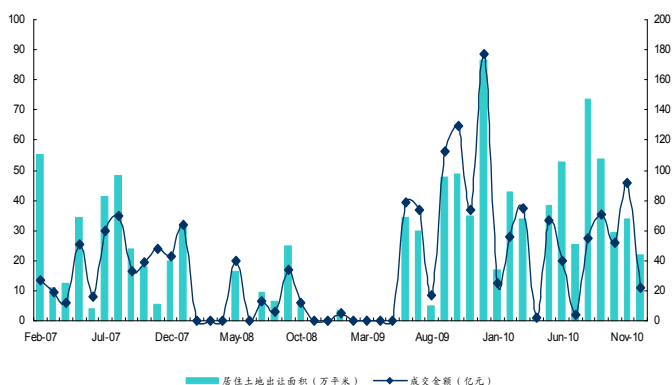
资料来源：深圳国土资源局，长江证券研究部

图 44：南京出让居住用地面积（万平方米）



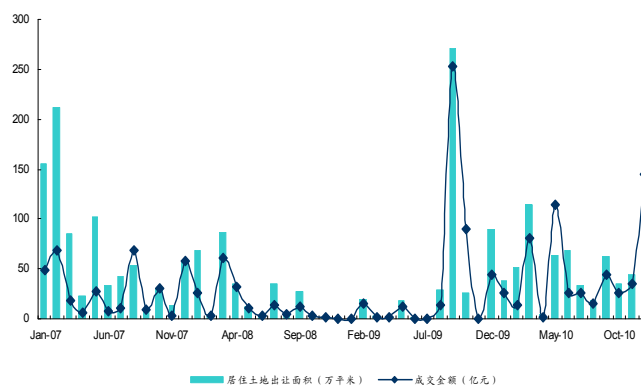
资料来源：深圳国土资源局，长江证券研究部

图 45：杭州居住土地面积出让情况



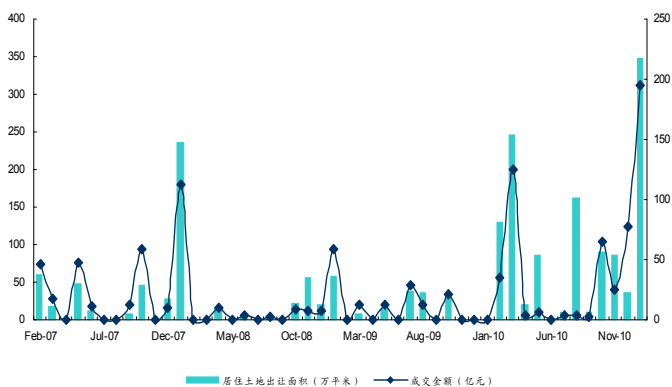
资料来源：杭州国土资源局，长江证券研究部

图 46：重庆居住土地出让情况



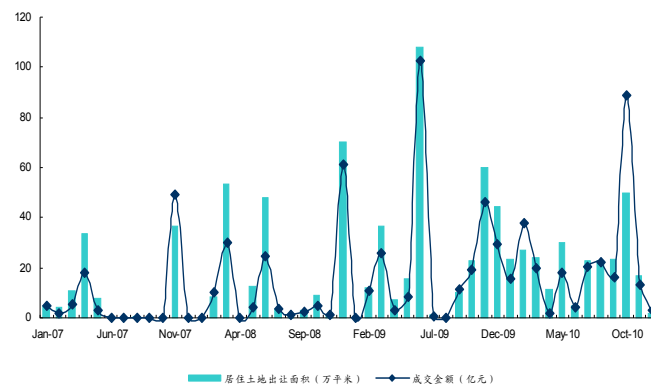
资料来源：重庆国土资源局，长江证券研究部

图 47：武汉居住土地面积出让情况



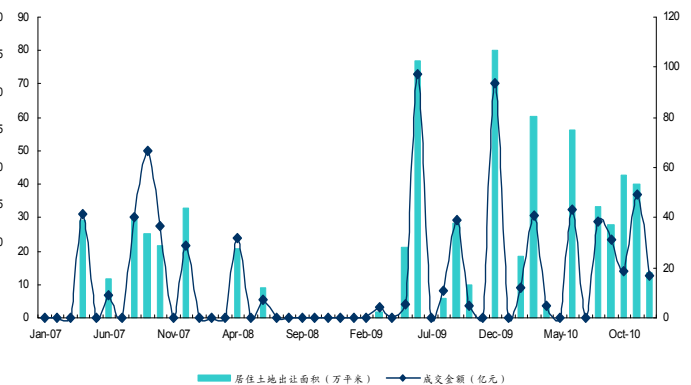
资料来源：武汉国土资源局，长江证券研究部

图 48: 西安居住土地出让情况



资料来源：西安国土资源局，长江证券研究部

图 49: 厦门居住土地面积出让情况



资料来源：厦门国土资源局，长江证券研究部

随着拿地势头高涨，本月各地又纷纷出现“地王”，上海本月所成交的 8 块土地中，其中 3 块土地溢价率超过 150%。最高楼面价超过 2 万元/平米。重庆市本月土地出让溢价也相当高。除了我们跟踪的城市，其他城市的“地王”也层出不穷。近期广州出让的四个地块，楼面价均在 2 万元/平米，而温州出让的“原温师院”地块楼面价高达 37020 元/平米，此外，常熟、郑州、昆明、青岛等二线城市也都被刷新。

表 8: 重点城市土地 12 月份有偿出让情况（平米、万元）

城市	宗地名称	建设用地 面积	规划建筑 面积	出让起始价 (万元)	成交价格(万 元)	楼面价格	溢价率	竞得方
北京市	房山区窦店镇（沁园春景二期）（配建回迁安置房）居住项目	159011	238517	81050	90828	3808	12.06%	北京城建房地产开发有限公司
	房山区长阳镇（广阳城住宅小区）居住项目国有建设用地	21305	34088	19008	28400	8331	49.41%	北京昂内房地产开发有限公司与北京亚太环宇投资管理有限公司联合体
	昌平区沙河镇南一村居住项目用地	57753	115506	-	88020	7620	-	保利（北京）房地产开发有限公司与北京金成华房地产开发有限公司联合体
	大兴区亦庄新城 X1-3 地块居住及配套用地	125652	126042	157000	226876	18000	44.51%	中信房地产股份有限公司
	通州区宋庄镇二类居住及商业金融用地	76380	116198	-	97369	8380	-	旭辉集团股份有限公司和北京恒盛阳光房地产开发有限公司联合体
	房山区良乡高教园区中央设施区西区北侧住宅混合公建项目国有建设用地	79043	221321	121726	147000	6642	20.76%	北京首都开发股份有限公司(首开股份)

大兴区生物医药基地东配套 11 号地居住用地项目(配建公共租赁房) 国有建设用 地(保障性用地)	113957	252885	147000	200000	7909	36.05%	金融街控股股份有限公司
大兴区生物医药基地东配套 12、13、14 号地居住、 商业金融用地项目国有建 设用地	156018	404907	228100	316800	7824	38.89%	保利(北京)房地产开发 有限公司
大兴区生物医药基地东配 套 6 号及 7 号 0505-053、 0505-062 地块住宅混合公 建用地项目国有建设用	165338	462946	-	348089	7519	-	重庆龙湖地产发展有限公 司
延庆县三里河西侧、自由街 村住宅楼及商业配套项目 用地	251843	355250	31500	47100	1326	49.52%	北京华方众泽房地产开发 有限公司
中关村科技园区昌平园东 区二期 0303-55 地块住宅混 合公建用地(配建限价商品 住房)(保障性用地)	107749	237048	116000	172571	7280	48.77%	常州宏骏房地产开发有限 公司(路劲地产集团旗下 子公司)
中关村科技园区昌平园东 区三期联合储备开发项目 0303-32-1 地块普通商品住 房项目国有建设用	63940	95911	59500	95910	10000	61.19%	北京住总房地产开发有限 责任公司与天津融创置地 有限公司联合体
中关村科技园区昌平园东 区三期联合储备开发项目 0303-41-1、0303-41-2 地块 普通商品住房项目国有建 设用地	113707	136449	88700	123800	9073	39.57%	重庆市金科实业(集团) 有限公司
房山区城关街道(圣水嘉 名)居住、公建混合项目用 地	136338	341524	130000	138800	4064	6.77%	中铁房地产集团有限公司
房山区长阳镇水碾屯村改 造一期 10-03-11、 10-03-15、10-03-21 项目用 地(配建限价商品房)(保 障性用地)	77834	146002	63500	92160	6312	45.13%	北京京投置地房地产有限 公司和北京万科企业有限 公司联合体
通州区金桥科技产业基地 B1-2-3、B1-2-4 地块公建混 合住宅项目国有建设用	53933	144885	-	76800	5301	-	北京珠江房地产开发有限 公司和北京龙顺置地房地 产开发有限公司(合生创 展)
房山区长阳镇(长阳西站 3 号地)居住项目用地	60483	71815	-	40100	5584	-	北京京投置地房地产有限 公司(京投银泰)与北京星 泰房地产开发有限公司联

合体

房山区	城关街道饶乐府村 (兴东园小区)居住项目用 地	61100	134420	-	61833	4600	-	中冶京诚工程技术有限公司
	房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住 项目用地	190257	303524	-	191000	6293	-	金地(集团)股份有限公司
大兴区	北臧村镇居住及配 套用地项目(配建租赁房、 限价商品住房、村民回迁 房)(保障性用地)	246194	412991	-	82508	1998	-	北京经济技术投资开发总 公司和北京生物医药产业 基地发展有限公司联合体
	房山区拱辰大街公建混合 住宅用地(金谷大厦)	4424	14157	7787	13400	9465	72.08%	北京苏宁电器有限公司
上海市	奉贤区南桥新城望园路东 侧、金海路西侧、环城南路 北侧区域地块	121995	304989	54899	55099	1807	0.36%	卓越置业集团有限公司
	奉贤区南桥新城望园路西 侧、运河北路北侧区域地块	96682	193365	45973	120600	6237	162.33%	上海张江微电子港有限公 司
练塘镇	南中心河东侧地块	36499	65698	7125	17800	2709	149.82%	旭辉集团股份有限公司
	闸北区 339 街坊北上海物流 8 号地块	89361	268083	270095	270095	10075	0.00%	上海创辉企业管理有限公司
宝山区	工业园区潘泾路东侧 地块(北块)	64369	115864	17380	32450	2801	86.71%	旭辉集团股份有限公司
	罗泾镇 B1-4 地块	47442	61675	14232	29800	4832	109.39%	上海顾村房地产开发有限 公司
赵巷镇	特色居住区 17 号地 块	74091	75573	55569	162000	21436	191.53%	业贸投资有限公司(和记 黄埔)Trade Pro Investments Limited
	宝山城市工业园区 B4-05 地 块	67676	135353	-	10100	746	-	上海丰翔房地产开发有限 公司
深圳市	龙岗区宝荷大道与沙丹路交 汇处东北侧	46776	149700	60000	94500	6313	57.50%	仁恒置地(深圳)有限公 司
	河西南河西侧 A1-1 地块	119502	370456	270000	318000	8584	17.78%	博泽投资有限公司(和记 黄埔)
南京市	河西南河西侧 A1-2 地块	48477	145432	120000	186000	12789	55.00%	招商地产(南京)有限公 司
	江宁区谷里正方大道以北、 宁丹路以西地块	23597	25957	6230	6230	2400	0.00%	江苏兴园置业发展有限公 司

江宁区禄口街道信陵路以北	22281	40105	5000	8100	2020	62.00%	百利置业（南京）发展有限公司
江宁区禄口街道信陵路以南	20010	34017	4500	7200	2117	60.00%	南京天印置业有限公司
江宁科学园谭园路以北	27039	59486	22600	35600	5985	57.52%	无锡红地置业有限公司
江宁区科学园学十三路以东	155879	327346	100000	106000	3238	6.00%	保利江苏房地产发展有限公司
栖霞区经天路以南，科技南路以西	33334	73334	14000	14000	1909	0.00%	南京中电熊猫液晶显示科技有限公司
杭 临平街道北沙路与荷花路 州 交汇东北处地块	109106	240033	65464	96800	4033	47.87%	中铁置业集团有限公司
杭 临平街道荷花路与 320 国道 市 交汇东南处地块	84856	186683	52187	73200	3921	40.26%	浙江东颖地产投资集团有限公司、杭州余杭供销控股集团有限公司、美好控股集团有限公司
临平新城翁梅路南侧、南大街东侧地块	24092	57820	32525	46800	8094	43.89%	广宇集团股份有限公司
重 南岸区茶园新区 G11-4/01、 庆 G12-2/01 号宗地	119431	278092	45147	81900	2945	81.41%	金科集团
重 凤城东片区农行地块	2780	15290	1607	1607	1051	0.00%	重庆长云房地产开发有限公司
重 凤城陈家坡 2 号 CS-1-021 市 地块	7744	34848	1373	1373	394	0.00%	重庆首信房地产开发有限公司
凤城黄桷湾黄桷雅居旁 CS-1-022 地块	15316	30632	2986	2986	975	0.00%	重庆维丰房地产开发有限责任公司
双福新区双岛湖 B1-05-3/01-1 地块	111578	167367	21044	23144	1383	9.98%	重庆攀达房地产有限公司
双福新区双岛湖 B1-05-4/01-1 地块	194355	291532	36656	40326	1383	10.01%	重庆攀达房地产有限公司
双福新区双岛湖 B1-05-5/01-1 地块							
桃花大道狮龙花园旁处 CS-1-020 地块	1885	5504	666	666	1210	0.00%	重庆长云房地产开发有限公司
李渡街道办事处大石庙居 委 4、5 组 LDS-2010-02 地 块	35662	71325	5350	6419	900	19.98%	重庆市新视野房地产开发有限公司
董家湾洗墨路中段 FL2010-02-49 地块	11100	42180	-	5100	1209	-	重庆锦家置业有限公司
鹅颈关 FL2010-02-53 地块	20900	65626	-	1428	218	-	重庆市新大兴金色农业开发有限公司
李渡街道办事处聚龙大道 LDS-2010-04 地块	21300	38340	-	3840	1002	-	重庆赛特尔房地产开发有限公司

李渡街道办事处盘龙村 4、5 组，双溪村 2 组	150200	120160	-	2700	225	-	重庆欧尼合美新型环保材料有限责任公司
LDG-2010-13 地块							
永川区宝峰镇农贸市场东侧 YC2010-BF-1 地块	2905	5810	-	73	125	-	陈永
四环路金盾小区旁 FL2010-03-51 地块	7800	19500	-	5300	2718	-	李芳
北部新区大竹林组团 G 标准分区 G23-5/02 号宗地	61648	154062	46267	46700	3031	0.94%	万科（重庆）房地产有限公司
北部新区大竹林组团 G 标准分区 G26-3/02 号宗地	117712	235404	88439	113500	4821	28.34%	厦门象屿建设集团有限公司
北部新区大竹林组团 O 标准分区 O31-4 号宗地	4215	-	1680	1680	-	0.00%	中石化长江燃料有限公司重庆分公司
北部新区高新园大竹林组团 G 标准分区 G23-2/02 号宗地	65516	163822	49169	64500	3937	31.18%	重庆华宇物业（集团）有限公司
大渡口区大渡口组团 F 分区 F8-1/03、F9-8/03（部分）、F7-6/03 号宗地	123315	308749	51177	51177	1658	0.00%	重庆天安数码城有限公司
沙坪坝区西永组团 R 标准分区 R12-2/03、R13-1/03 号宗地	83048	126531	16553	18000	1423	8.74%	重庆南方摩托车有限责任公司
大渡口区大渡口组团 D 标准分区 D3-1-1/03 号宗地	68718	61846	26874	26874	4345	0.00%	重庆晋愉邦旭房地产有限公司
永川区何埂镇五兴街西侧 YC2010-HG-1 地块	17232	51696	-	2570	497	-	郭风华
滨江路 FL2010-02-34 地块	1975	8495	357	357	420	0.00%	重庆市金科实业科润房地产开发有限公司
北环路延伸段与环城大道交叉口东北侧地块	74878	187195	13478	33396	1784	147.78%	重庆秋浩房地产开发有限公司、重庆劲旅实业有限公司
合阳城街道思睿路南侧 A 地块	38042	114126	7418	17804	1560	140.01%	重庆世纪金马实业（集团）有限公司
合阳城街道思睿路南侧 B 地块	35143	105429	6853	16306	1547	137.94%	重庆东邦房地产开发有限公司
南津街街道白鹿山 B 地块	14828	66726	4004	11047	1656	175.90%	重庆市合川区吉安房地产开发有限公司
南津街街道白鹿山 C 地块	9843	63979	2953	9262	1448	213.65%	重庆长帆房地产开发有限公司
沙坪坝区西永组团 U 标准分区 U7-1-5/02、U7-1-6/02、U7-3-1/02 号宗地	170210	314888	30638	83000	2636	170.91%	重庆宝嘉房地产开发有限公司
武 汉阳区红卫村（鲤鱼洲组团	154030	438985	-	91600	2087	-	武汉卧龙墨水湖置业有限

汉 A 包) P (2010) 175 号地							公司
市 块							
汉阳区红卫村（鲤鱼洲组团							
B 包) P (2010) 176 号地	132278	451068	-	78700	1745	-	武汉玉水华城置业有限公司
块							
汉阳区渔业村（鲤鱼洲组团							
C 包) P (2010) 177 号地	100216	340734	-	59700	1752	-	武汉东信集团有限公司
块							
洪山区徐东村 P (2010) 171							
号地块	60525	369807	-	58800	1590	-	武汉中中华置业有限公司
江岸区跃进村（A 包) P							
(2010) 173 号地块	115597	408057	-	67570	1656	-	武汉新科房地产开发有限公司
江岸区跃进村（B 包) P							
(2010) 174 号地块	179200	706048	-	114630	1624	-	武汉新科房地产开发有限公司
武昌区姚家岭村 P (2010)							
172 号地块	205945	1089449	-	178300	1637	-	武汉尚文房地产开发有限公司
江夏区五里界街锦绣村 G							
(2010) 016 地块	102209	104253	-	2610	250	-	武汉巴登城投资有限公司
江夏区五里界街锦绣村 G							
(2010) 017 地块	137380	140128	-	3510	250	-	武汉巴登城投资有限公司
江夏区纸坊街狮子山村、五							
里街锦绣村、李家店村	153505	156575	-	3930	251	-	武汉巴登城投资有限公司
江夏区纸坊街狮子山村、五							
里界街锦绣村 G (2010) 019	73069	74530	-	2310	310	-	武汉巴登城投资有限公司
地块							
江夏区五里界街锦绣村、李							
家店村地块	90456	92265	-	2310	250	-	武汉巴登城投资有限公司
江夏区纸坊街狮子山村、五							
里界街锦绣村地块	166760	170095	-	4760	280	-	武汉巴登城投资有限公司
江夏区纸坊街照耀村、五里							
界锦绣村 G (2010) 010 地	125814	128330	-	3720	290	-	武汉巴登城投资有限公司
块							
江夏区纸坊街照耀村、五里							
界锦绣村 G (2010) 012 地	107365	109512	-	3390	310	-	武汉巴登城投资有限公司
块							
黄陂区盘龙城经济开发区							
许庙村地块	356161	497141	-	39000	784	-	武汉万坤置业有限公司
黄陂区滠口街 P (2009) 014							
地块	14580	-	-	2980	-	-	(万科)
汉阳区马鹦小路与马沧湖							
小路东南处地块	20109	60327	-	8920	1479	-	黄宇玲
汉阳区马鹦小路与马沧湖							
小路西南处地块	19076	57228	-	22600	3949	-	湖北东湖投资有限公司
							湖北中创房地产开发有限公司

汉阳区马鹦小路与马沧湖 小路相交西北处地块	15055	45165	-	18000	3985	-	湖北中创房地产开发有限公司
汉阳区五里墩村地块	162007	884558	-	118590	1341	-	武汉誉天红光置业有限公司
江岸区工农兵路 125 号地块	39753	119259	-	50000	4193	-	武汉中鄂联房地产股份有限公司
江汉区姑嫂树村 (A 包) 地 块	123601	571036	-	92600	1622	-	湖北福星惠誉江北置业有 限公司
江汉区姑嫂树村 (B 包) 地 块	145134	586341	-	95100	1622	-	湖北福星惠誉江汉置业有 限公司
江汉区姑嫂树村 (C 包) 地 块	38138	162849	-	26400	1621	-	武汉富士新地产有限公司
江汉区姑嫂树村 (D 包) 地 块	113392	513665	-	84900	1653	-	湖北鼎汉投资有限公司 (是福星股份的子公司)
江汉区唐家墩村(A包)地块	69310	386056	-	73000	1891	-	武汉乾恒置业发展有限公司
江汉区唐家墩村(B包)地块	198167	1114984	-	178210	1598	-	武汉联投万科房地产有限 公司
江汉区唐家墩村(C包)地块	64262	366293	-	67800	1851	-	武汉联投万科房地产有限 公司
武昌区新生路与临江大道 交汇处地块	100207	440910	-	386000	8755	-	武汉联发瑞盛开发有限公 司
新洲区汪集街汪集村、童畈 村地块	23495	47930	-	6995	1459	-	万六清
新洲区阳逻街红岭村地块	18361	36356	-	2200	605	-	汪春喜
新洲区阳逻街潘庙村地块	15839	47042	-	2790	593	-	湖北新华房泰房地产开发 有限公司
新洲区邾城街蔡濠村地块	33519	61341	-	3210	523	-	武汉市欣佳车辆有限责任 公司
西安龙湖锦城置业有限公司 以东, 新开门北路以西, 曲 江大道以北地块	15607	54626	-	9365	1714	-	西安龙湖锦城置业有限公 司
湖里区 06-08 五缘湾西片区 金山路与五缘湾道交叉口 东北侧	33576	117250	76020	102800	8767	35.23%	厦门天地开发建设公司
集美 11-07 片区厦门 (新) 站片区圣果路与圣岩路交 叉口东南侧	99426	350480	62320	62320	6267	0.00%	厦门市杏林建设开发公司

数据来源: 各地国土资源局, 长江证券研究部

表 9: 其他城市近期“地王”现象相关地块信息 (平米、万元)

城市	地块	建筑面 积(万平)	起始地价 (亿元)	成交地价 (亿元)	楼面价 格	溢价率	开发商
----	----	--------------	--------------	--------------	----------	-----	-----

广州	黄沙广铁南站	49.78	47.9	86	17276	79.54%	广州铁路集团羊城铁路实业发展总公司
广州	白云新城 AB2907008-1 地块	12.22	8.44	21	19632	148.95%	保利地产
广州	白云新城 AB2907008-2 地块	5.34	3.68	11	20605	198.63%	保利地产
广州	白云新城 AB2907008-3 地块	5.86	4.04	11.7	19970	189.43%	中海地产
常熟	东南开发区规划福泰路以西、规划汇金二路以南 2010A-018 地块	7.21	1.21	3.85	5338	218.18%	
郑州	农业路北、勤工路西，河南财政税务高等专科学校地块	19.94	3.24	11.08	5559	241.64%	河南煤化建业房地产开发投资有限公司
昆明	五华区如安街 KC2010-47 地块	18.43	8.57	12.90	6999	50.54%	苏宁环球
青岛	市北区伊春路 168 号地块	8.26	3.06	6.63	8030	116.98%	青岛国信置业
温州	原温师院”地块	10.00	19.50	37.02	37020	89.85%	温州房企置信房产
南昌	红谷滩 JDP1047 号宗地	5.88	0.60	1.68	2857	178.13%	吴炎成

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

国务院法制办：国务院法制办公布了《国有土地上房屋征收与补偿条例（第二次公开征求意见稿）》全文，再度就“新拆迁条例”立法征求公众意见。根据意见稿，行政强制拆迁将取消，须由政府申请法院强制执行。

国土资源部：国土资源部下发的文件《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》指出，近期少数城市部分优质地块出让溢价率偏高，各级主管部门须高度重视，密切关注当前土地市场动向，抓紧采取有力措施，控制住房用地供应总量，把握供地节奏和时序，优化供地结构，调整供地方式，坚决抑制地价过快上涨。

房地产金融

中国人民银行：中国人民银行 25 日晚间宣布，自 2010 年 12 月 26 日起，上调金融机构人民币存贷款基准利率，其中金融机构一年期存贷款基准利率分别上调 0.25 个百分点。上调后，一年期存款基准利率将提升至 2.75%；一年期贷款基准利率将提升至 5.81%。其他各档次存贷款基准利率均相应调整。其中，两年期和三年期存款利率均上调 0.3 个百分点，五年以上期存款利率上调 0.35 个百分点。

住房和城乡建设部：住房和城乡建设部 25 日发布通知称，自 26 日起上调住房公积金存贷款利率。其中，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。住建部要求，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。

北京：北京市住建委、市财政局、市地税局联合下发《关于贯彻落实国家有关部门房地产市场宏观调控政策有关问题的通知》，明确从今年 12 月 1 日起，大幅度调高土地增值税预征率，由过去的 1% 上调到大部分房地产项目按照最低 2%，最高 3% 来征收。提高幅度翻倍，意味

着开发商要预先支付更多额税金。

商务部和国土部：商务部和国土部同时行动，对涉及外汇流入类房地产项目加强审查，加快闲置土地清理查处，坚决打击违法违规用地行为。商务部同日发布《加强外商投资房地产业审批备案管理》的通知称，要加强涉及外汇流入类房地产项目的审查，加强对跨境投融资活动的监控以及对房地产市场风险的防范，抑制投机性投资。

住房和城乡建设部：为规范商品房屋租赁行为，住房和城乡建设部 15 日出台《商品房屋租赁管理办法》(住房和城乡建设部令第 6 号)。《办法》规定各地主管部门应定期分区域公布不同类型房屋市场租金水平等信息。此外在房屋租赁合同期内，出租人不得单方面随意提高租金水平。《办法》将于 2011 年 2 月 1 日起施行。

表 10：地方政府近几个月政策措施统计

时间	地区	政策
10-12	上海	上海市住房保障房屋管理局发布《关于处理经济适用住房试点工作选房、签约阶段有关问题的通知》，针对徐汇、闵行两区在经济适用住房申请审核、轮候供应试点工作选房、签约阶段提出的有关问题进行了详细规定。
10-12	北京	北京住房公积金管理中心发布《关于规范北京住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定房屋套型建筑面积在 90 平方米（含）以下的，首付款比例不得低于 20%，即个人贷款额度不得超过房屋评估价值或实际购房款（以两者中较低额为准）的 80%；房屋套型建筑面积在 90 平方米以上的，首付款比例不得低于 30%，即个人贷款额度不得超过房屋评估价值或实际购房款（以两者中较低额为准）的 70%。
10-11	上海	上海市公积金管理中心下发通知，规定自 8 日起认定为改善居住条件购买第二套住房的，个人住房公积金贷款利率按同期首套个人住房公积金贷款利率上浮 1.1 倍。利率上浮后，五年期以下（含五年）公积金贷款利率从 3.50% 调整为 3.85%，五年期以上贷款利率从 4.05% 调整为 4.46%。
10-11	重庆	重庆市地税局将上调土地增值税核定征收率。房地产企业转让商品房取得的收入，普通住房土地增值税核定征收率为 5%，其他开发产品土地增值税核定征收率为 6%。此前，重庆市普通住房土地增值税核定征收率为 1%，商业用房为 2%，其他用房为 1.5%。
10-11	北京	北京市住房公积金管理中心发布公积金二套房贷相关细则规定，所购房屋为第二套住房的个人贷款利率为同期首套个人贷款利率的 1.1 倍；同时，二套房的个人公积金贷款首付比例不得低于 50%。原房屋人均居住面积高于 28.81 平方米(包含)的，购房者申请公积金二套房贷将被拒贷。
10-11	北京	11 月 15 日北京市质量技术监督局、北京市住房和城乡建设委员会联合发布《住宅物业服务标准》。标准分为五级以满足业主不同层次的物业服务需要。以地方标准形式发布物业服务等级标准，这在全国尚属首例。
10-9	深圳	对于本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭），限购 2 套住房；对于能够提供在本市 1 年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房。暂停在本市拥有 2 套以上（含 2 套）住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套以上（含 1 套）住房的非本市户籍居民家庭、无法提供在本市 1 年以上纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民在本市购房。对境外机构和个人购房，严格按照有关政策执行。
10-9	重庆	重庆市财政局日前公布了全市主城区首套按揭购房财政补助政策的主要内容及申报办理程序，规定主城区首次按揭购房者，同时也在主城区内缴纳个税的购房产权人，根据其所缴纳的个税额度，将享受财政补贴优惠。
10-9	浙江	浙江省住房和城乡建设厅表示，浙江省将率先全面启动预售资金监管，正式出台商品房预售资金监管暂行办法。根据办法，每个商品房预售资金监管项目将对应一个资金账户，实行封闭式管理。
10-9	厦门	厦门市正式推出面向“非低收入家庭”的保障型商品房，作为保障性住房的一个新品种正式纳入厦门市住房保障体系。首批申请户已经开始办理购房手续。

- 10-9 沈阳 沈阳市已经制定了《沈阳市商品住房销售明码标价管理暂行规定》，从 10 月 1 日起正式实施。按照《规定》要求，实行一房一价。
- 10-9 海南 海南省政府日前出台《海南省限价商品住房管理办法（试行）》，对海南省限价商品住房的供应对象、套型面积和销售价格作出明确规定。
- 10-9 北京 北京商品房预售款监管新政征求意见阶段已结束。这份名为《北京市商品房预售资金监督管理暂行办法》的核心是“预售资金将由购房人直接存入监管账户，房企不能直接收存”，预售资金将被银行、国土部和房管部门三方共同严格限制。
- 10-9 上海 9 月 2 日，上海住房保障与房屋管理局下发通知，要求强化商品房预售监管，重申“3 万平方米以下楼盘必须一次性上市预售”规定，明确预售许可规模鉴证程序。
- 10-9 武汉 财政部、国家税务总局发文，对公租房免征多个税种。有关部门表示，武汉公租房政策正在加紧制定，未来 5 年拟建 390 万平方米公租房。
- 10-8 广东 《广州市规划局规范行政许可自由裁量权暂行规定》8 月 15 日起开始执行，《规定》中对于开发商利用规划报建等审批环节巧囤地、规模过小的用地的道路规划、已预售小区改设计施工图等敏感问题做出了明确的规定
- 10-8 广东 广东省出台的《珠江三角洲城乡一体化规划（2009-2020 年）》提出，以创新发展模式、优化城镇群空间布局、提升城乡人居环境为目标，将珠三角建设成为世界级城镇群。
- 10-8 深圳 涉及商品房预售款监管的《深圳房地产市场监管办法》将于 9 月 1 日起开始正式实施。文件中规定，在商品房预售项目竣工前，预售款必须专项用于购买该项目建设必需的建筑材料、设备和支付项目建设的施工进度款(含工资及社会保险)及法定税费、行政罚款，不得挪作他用。
- 10-8 深圳 深圳市地税局发布公告，从 2010 年 8 月 1 日（征收期）开始调整土地增值税预征率。普通标准住宅按销售收入 2%预征，别墅为 4%，其他类型房产为 3%，均提高一个百分点
- 10-8 南京 南京市住房保障和房产管理局启用新的“商品房预售方案”，要求开发商告知买房人具体销售方案。
- 10-8 山东 山东省政府发布了《山东省土地征收管理办法》，明确征地程序须将公示环节置于报批之前，公示不少于 5 个工作日，强化农民知情权；首次明确了土地征收补偿安置费在村集体和村民之间以 2:8 的分配比例；建立了被征地农民社会保障制度和就业保障制度。
- 10-8 海南 海南省政府下发《贯彻落实国务院关于坚决遏制部份城市房价过快上涨的意见》，要求商业银行根据风险状况，暂停发放第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上本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。
- 10-8 济南 《济南市市区国有建设用地使用权挂牌出让细则(试行)》正式公布施行。新规明确规定，标的物存在重大瑕疵、竞买人恶意竞争造成价格畸高等情况发生后，土地交易可以中止。
- 10-8 陕西 陕西省就加快保障性住房建设出台意见，经济适用房购买 5 年内不得以出售、出租等各种方式进行转让，确需转让由政府按原价回购。5 年后出售时须缴纳土地收益等价款，政府优先回购
- 10-8 成都 成都市政府颁布《成都市房产管理局关于进一步加强房地产经纪行业规范管理的通知》，作为全国首例将个体中介门店全面纳入行业规范管理。
- 10-8 兰州 兰州市政府下发了《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的实施意见》，涉及信贷政策、土地供应、保障住房等十个方面，进一步加大兰州市房地产市场的调控力度。
- 10-7 北京 北京市住建委等三部门联合下发《关于调整本市廉租住房家庭收入准入标准有关问题的通知》，从 8 月 1 日起，城六区居民申请廉租房的，其家庭收入准入标准上调 264 元，即从原规定的家庭人均月收入低于 697 元（不含）调整为家庭人均月收入低于 960 元（含）。
- 10-7 天津 明确即日起单人申请限价商品住房，申请人须无私产住房且未承租公有住房。申请人本人或配偶申请定向安置经适房后，不得再申请限价商品住房。
- 10-7 山东 严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。
- 10-7 济南 严禁非房地产主业的国有及国有控股企业参与商业性土地开发和房地产经营业务。
- 10-7 青岛 青岛公积金贷款买房首付比例由两成上调到三成，并收紧用公积金买二套房贷款标准，使用过公积金贷款后，五年内不能再申请，五年结清贷款后再买房的首付比例不低于六成，三次申请暂停发放。

10-7	深圳	《深圳市保障性住房条例》首次将保障性住房覆盖到非户籍人口,并在保障房规划、建设、准入、受理等各环节都作了规定
10-7	西安	住房保障和房屋管理局近日下发《关于加强经济适用住房小区管理的通知》规定,购买经适房满5年后通过补交土地收益等15%的差价款,可取得已购经适房的完全产权。经适房转为商品房后,上市交易将不再受限,买卖程序与普通商品房相同。《通知》还指出,经适房在取得完全产权前,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。
10-7	北京	《关于落实商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准有关问题的通知》进一步强调了北京发放第二套房贷按照认房又认贷的标准。
10-7	无锡	7月1日起,对个人购买非普通商品住房的,契税征收率由2%调整为3%;购买普通商品住房的仍按1%税率征收。
10-7	天津	《天津市滨海新区保障性住房建设与管理暂行规定》正式发布,其中首次将蓝、白领公寓纳入保障性住房管理规定中。与市区的商品房和保障房不同,蓝、白领公寓和泰达政府公屋属于公共租赁住房,只租不售,而且租金低于市场价的20%。
10-6	乌鲁木齐	《乌鲁木齐市房屋租赁管理条例》规定,任何单位和个人不得利用租赁房屋从事非法活动、违法犯罪活动,损害社会公共利益。
10-6	陕西	陕西省政府法制办公布了《陕西省城镇绿化条例(草案征求意见稿)》,面向社会征求意见,其中规定:新建居住区绿地率不得低于30%,未达标准的不但将被责令改正,而且须按照不足绿地面积数,以每平方米5000元的标准缴纳罚款。
10-6	厦门	厦门市政府下发通知,要求开展闲置土地的清理,并实行房地产开发利用申报制度,加强房地产用地批后监管,促进项目动工和上市,促进市场供需平衡。
10-6	辽宁	辽宁省物价局和省建设厅联合发出通知,从今年7月1日起,对商品住房交易收费实行目录管理,住房交易手续费等8项收费被纳入目录之中,目录之外的收费项目都属于违法收费,购房者有权拒付。
10-6	北京	北京市住建委公布了《北京市城镇房屋建筑使用安全综合治理办法》。该市房屋建筑将执行“全生命周期管理”,市住建委已经启动了房屋信息平台的搭建,住宅要建立终身“健康档案”。
10-6	天津	天津市国土资源和房屋管理局与各区(县)人民政府签定了《落实治理违法用地共同责任协议书》,并向各区(县)人民政府印发了《关于做好2010年违法用地监控工作的函》(津国土房监函字[2010]176号),将区(县)新增建设用地审批和违法用地治理的成效严格挂钩。
10-6	济南	济南市对现行维修资金管理政策进行了调整,拟定了《济南市住宅专项维修资金管理办法》。与旧办法规定商品住宅维修基金按房价3%缴纳不同,新《办法》规定商品住宅维修资金是由业主按照所拥有物业的建筑面积交存维修资金。首期交存标准为:别墅每平方米20元,未设电梯的多层房屋每平方米60元,设有电梯的房屋每平方米120元。房改房的维修资金标准不变。
10-6	重庆	重庆市出台了《重庆市公共租赁住房管理暂行办法》,对申请公共租赁住房的收入作出限制:单身人士月收入不高于2000元;家庭月收入不高于3000元。
10-6	重庆	重庆市公共租赁住房管理暂行办法正式公布,申请人虽没有户籍限制,但应年满18周岁,在重庆有稳定工作和收入来源,具有租金支付能力,是符合政府规定收入限制的本市无住房或家庭人均住房建筑面积低于13平方米的住房困难家庭。同时,大中专院校及职校毕业后就业和进城务工及外地来渝工作的无住房人员,也可申请。
10-6	海口	海口市地方税务局出台新规,对于虚报房地产交易价格造成少缴税款的纳税人,将处以偷税额5倍的罚款。
10-6	甘肃	甘肃省住房和城乡建设厅制定下发《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》,以进一步加强房地产市场监管,完善商品住房预售制度,整顿和规范房地产市场秩序,维护住房消费者合法权益。
10-6	哈尔滨	哈尔滨市日前出台政策,要求从6月份起正式实施个人出租房屋收入依法纳税管理办法,不管是自有房屋出租还是将承租房屋转租,都需依法缴纳房屋租赁税。按照《哈尔滨市个人房屋租赁税收征收实施办法》要求,个人房屋租赁税收应纳税额等于租金收入与综合征收率的乘积。其中,房屋月租金收入为营业税起征点以下的,综合征收率为5%;住宅用房月租金收入为营业税起征点及以上的,综合征收率为7%;非住宅用房月租金收入为营业税起征点及以上的,综合征收率

为 12%。

- 10-6 福建 福建省住房和城乡建设厅向全省转发了《住房和城乡建设部<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>》，要求所有预售房价变动幅度均不得超过±5%，并要求九设区市严格执行。
- 10-6 海南 国家发改委在《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》批复函中强调，海南要引导国际旅游岛建设的空间布局，节约、集约利用土地资源，目前要重点加强对房地产市场运行的监督，落实国务院关于房地产市场调控政策，引导海南房地产平稳健康发展。
- 10-6 北京 对于目前房地产市场中的“商改住”现象，北京多个部门正在制订关于加强规范非住宅项目销售管理的办法，禁止开发商将非住宅项目当住宅开发销售。北京市住建委相关负责人表示，目前住宅项目实行的“一房一标价”，将逐步延展到包括在售“商改住”项目在内的商业地产项目。
- 10-6 上海 正式推出公共租赁住房政策，现向社会公开征求意见。规定申请公共租赁住房应同时具备：有上海城镇常住户口，或持有《上海市居住证》和连续缴纳社会保险金达到规定年限；已与上海就业单位签订一定年限的劳动或工作合同；在上海无自有住房或人均住房建筑面积低于 15 平方米，因结婚分室居住有困难的，人均面积可适当放宽；申请时未享受上海廉租住房、经济适用住房等其他住房保障政策。
- 10-6 上海 上海市住房保障和房屋管理局下发《本市经济适用住房申请户轮候名册管理工作规则(试行)》和《本市经济适用住房申请户选房工作规则》。根据最新规定，两次放弃选房权利的，轮候序号作废，该申请户按规定五年内不得申请经济适用住房。
- 10-6 深圳 深圳市政府常务会议 6 月 8 日通过了《深圳市房地产市场监管办法》，规定：房地产开发企业必须在商业银行设立项目资本金专户，按投资总额的 15% 存储项目资本金。开发商销售商品房之前，应当合理确定销售价格，并报价格部门备案，明码标价销售商品房，确需调价且调整幅度超出备案价格 15% 的，应当在调价前办理备案变更。
- 10-5 青岛 商业银行可根据风险状况，以家庭为单位，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，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；中小型住房建设用地不低于土地供应总量的 77%；房地产企业捂盘惜售、闲置土地拒不整改将被取消开发资质。
- 10-5 北京 要求商业银行根据风险状况，对第 3 套及以上住房和不能提供 1 年以上北京市纳税证明或社会保险缴纳证明的非北京市居民暂停发放购房贷款，且自政策发布之日起，同一购房家庭只能新购买一套商品住房。
- 10-5 深圳 商业银行根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不能提供 1 年以上深圳市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。境外机构及个人购房，严格按照有关政策执行。调控细则还强调，要认真执行国家引导个人合理住房消费和调节个人房产收益税收政策，严格按照税法和国家政策规定，认真做好深圳市土地增值税的征收管理工作。
- 10-5 海南 海南版楼市“十一条”当中有两条规定备受关注：一是实行商品住房买卖合同网上签约制，使房产统计数据更加真实，更为开发商捂盘增加难度；二是确保 10% 的土地出让金向保障性住房建设项目倾斜。实行商品住房买卖合同网上签约、备案及合同注销备案制度，要求开发企业在订立商品住房买卖合同后，10 天后内办理备案手续和预告登记，信息的透明能够有效的防止部分投资客凭空头支票倒买倒卖炒房。
- 10-5 浙江 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，贷款首付款比例和贷款利率应大幅度提高，具体由商业银行根据风险管理原则确定。各地特别是住房供应紧张、房价较高、涨幅较大的城市，可制定临时性限购多套住房的政策；各地可在国家规定的 1—3% 个人所得税征收率范围内，临时性适当提高征收标准。
- 10-5 广州 广州市《关于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精神，努力实现住有所居的意见》出台，细则共 24 条，可概括为执行中央政策、加大供地规模、加大保障性住房建设、加大市场监管。但具体细则几乎没有一条是新的。
- 10-5 重庆 《重庆市人民政府办公厅关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》正式文件，共提出了四个方面的要求和具体十条调控措施。调控重点着眼于加强住房保障、增加有效供给、规范

市场秩序等，没有对三套房停贷作出限制，同时对首次购买住房并以按揭方式支付的主城纳税人实行财政补助，有保有压的调控措施，被业内普遍认为是在“温和调控”。

- | | | |
|------|----|---|
| 10-5 | 西安 | 西安市政府出台了 16 条地方细则，主要在加快保障性住房建设、增加普通商品住房供给、加强房地产市场监管、扩大二手房交易等 4 个方面提出措施，满足居民住房需求。另外，根据将从 6 月 1 日起施行的《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》，西安计划 2010 年及“十二五”期间共配建廉租住房 150 万平方米，解决 3 万户低收入家庭住房困难，并要求普通商品住房中廉租房配建比例不低于 5%，经济适用住房中廉租住房配建比例不低于 15%，棚户区改造项目中廉租住房配建比例不低于 30%。 |
| 10-5 | 济南 | 从 5 月 20 日开始，省城将开展为期一个月的全市房地产开发企业经营行为检查和在建、在售商品住房项目清理工作，重点检查炒卖房号、任意抬高房价等八种违规行为。 |
| 10-5 | 福州 | 福州出台了五条楼市调控细则，其中，对于开发商捂盘惜售等现象作出严格规定，加快已批未建、已建未售的普通商品住房项目建设，对于超出合同约定动工开发日期满一年未动工的，责令限期动工、竣工等。 |

资料来源：长江证券研究部

公司动态

万科 A

2010 年 11 月份公司实现销售面积 97.0 万平方米，销售金额 128.7 亿元，分别比 09 年同期增长 86.6%和 146.3%。2010 年 1~11 月份，公司累计实现销售面积 828.8 万平方米，销售金额 998.1 亿元。截止 2010 年 12 月 1 日，公司累计实现销售面积 830.7 万平方米，销售金额 1000.6 亿元。鉴于销售过程中存在各种不确定性，上述销售数据可能存在差异，因此相关统计数据仅作为阶段性数据供投资者参考。

此外，2010 年 10 月份销售简报披露以来公司新增加项目 7 个，情况如下：

1. 深圳万科红项目。该项目位于深圳市龙岗区锦龙路以西，惠康路以北。项目净占地面积约 3.1 万平方米，容积率 4.8，计容积率建筑面积约 15.0 万平方米。万科拥有该项目 50% 权益，需支付前期拆迁补偿款及交易价款 3.17 亿元。

2. 广州科学城 KXCD-E2 项目。该项目位于广州市萝岗区开创大道与伴河路东南侧，绿榕路以西。项目净占地面积约 17.8 万平方米，容积率 2.5，计容积率建筑面积约 44.1 万平方米。万科拥有该项目 100% 权益，需支付地价款 24.4 亿元。

3. 南京仙林湖以北 2 号地块。该项目位于南京市栖霞区守敬路以东，望月路以北。项目净占地面积约 9.2 万平方米，容积率 2.2，计容积率建筑面积约 20.1 万平方米。万科拥有该项目 100% 权益，需支付交易价款 8.6 亿元。

4. 北京西北旺 C1 地块。该项目位于北京市海淀区西北旺镇唐家岭。项目净占地面积约 8.5 万平方米，容积率 2.2，计容积率建筑面积约 18.7 万平方米。万科拥有该项目 49% 权益，需支付地价款 18.3 亿元。

5. 北京西北旺 C3 地块。该项目位于北京市海淀区西北旺镇唐家岭。项目净占地面积约 5.3 万平方米，容积率 1.7，计容积率建筑面积约 9.3 万平方米。万科拥有该项目 49% 权益，需支付地价款 7.3 亿元。

6. 天津张贵庄项目。该项目位于天津市东丽区张贵庄路以南，登州南路以西。项目净占地面积约 9.1 万平方米，容积率 1.9，计容积率建筑面积约 17.3 万平方米。万科拥有该项目 49% 权益，需支付地价款 2.9 亿元。

7. 沈阳长白一路项目。该项目位于沈阳市和平区长白新城，长白一路北侧。项目净占面积约 12.0 万平方米，容积率 3.0，计容积率建筑面积约 36.1 万平方米。万科拥有该项目 100%权益，需支付地价款 9.7 亿元。

保利地产

2010 年 11 月份，公司实现签约面积 65.57 万平方米，实现签约金额 68.29 亿元。2010 年 1-11 月公司实现签约面积 626.19 万平方米，同比增长 28.88%；实现签约金额 571.49 亿元，同比增长 41.58%。

此外，2010 年 11 月份销售简报披露以来公司新增加项目 3 个，情况如下：

公司通过挂牌方式取得中山市港口镇民主社区地块（宗地编号为 G11-10-0271，项目具体位置如下图 1 所示），成交总价 28691.7 万元，用地面积 162098.4 平方米，规划建筑面积约为 530745 平方米，土地用途为商住用地。

公司通过挂牌方式取得珠海市金湾西湖城区金铭东路南侧、机场东路西侧地块（宗地挂牌编号 10114，项目具体位置如下图 2 所示），成交总价 82455.45 万元，用地面积 109940.6 平方米，容积率不大于 3，土地用途为商住用地。

公司控股子公司杭州保利建嘉房地产开发有限公司通过合作方式取得杭州市萧山开发区市北西部地块（宗地编号为萧储（2009）54 号，项目具体位置如下图 3 所示），土地获取成本 145000 万元，用地面积 66920 平方米，规划建筑面积不大于 142378 平方米，土地用途为商住用地。

新湖中宝

公司于 20 日公告称公司进行股权激励方案，授予公司 220 名激励对象共计 29985 万股股票期权。激励对象包括公司的董事、高级管理人员及公司认为应当激励的业务骨干员工。

招商地产

12 月 24 日，公司子公司招商局地产（南京）有限公司通过竞买方式，取得南京市河西新城编号为 2010G54 地块的国有建设用地使用权。该地块位于南京市河西新城，东至吉山路，西至泰山路，北至怡康路，南至白鹭东街。地块出让面积为 48,477.6 平方米，容积率≤3.0。土地用途为二类居住用地、幼托用地，使用年限为 70 年。地块成交总价为人民币 186,000 万元整。

金地集团

2010 年 11 月公司实现签约面积 34.81 万平方米，同比增长 191.1%；签约金额 45.20 亿元，同比增长 236.4%；2010 年 1-11 月公司累计实现签约面积 203.90 万平方米，同比增长 27.0%；累计签约金额 243.47 亿元，同比增长 36.2%。

2010 年 12 月-2011 年 1 月有新推或加推盘计划的项目：佛山九珑壁、天津格林世界、天津国际广场、上海天御、杭州自在城、宁波东御、武汉格林春岸、武汉圣爱米伦、西安湖城大境、沈阳滨河国际社区。推盘面积约为 22 万平方米。

12 月 13 日，公司通过招标方式，获取北京市房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住项目用地，地块位于北京市房山区长阳镇，东至规划圣水东大街，西至四十五路，南至良乡东路，北至多宝路及良乡高教园二十一号路。项目建设用地面积 190,257 平方米，规划建筑面积 303,524 平方米。住宅使用年限 70 年，商业使用年限 40 年。公司取得成本为

19.1 亿元。

除上述项目外，自上次公告土地获取情况以来，公司分别在深圳和沈阳各获取一块土地项目，详情如下：

深圳市龙岗区 G02113-0021 地块，位于深圳龙岗区宝荷路南侧，土地面积 39,316 平方米，规划建筑面积 117,950 平方米，容积率 3.0，使用年限 70 年。公司取得成本为 6.45 亿元。

沈阳市大东区三洋重工地块，位于沈阳市大东区，南为东北大马路，北为联合路，东为东建街，西为规划道路。规划总占地面积为 198,206 平方米，容积率控制在 2.3 以内，项目土地使用性质为居住商业，土地使用权出让年限为居住 50 年，商业 40 年。公司取得成本约为 11.08 亿元。

金融街

公司通过招标方式以总价 20 亿元获得北京市大兴区生物医药基地东配套 11 号地居住用地项目（配建公共租赁住房）国有建设用地使用权，并收到北京市国土资源局中标通知书。该宗地块位于北京市大兴区北臧村镇，地块范围：东至京开高速公路，南至华佗路，西至新源大街，北至庆丰路。该项目总土地面积 18.84 万平方米，其中建设用地面积 11.40 万平方米，建筑控制规模不大于 25.29 万平方米，其中 3 万平方米建筑面积将用于配建公共租赁住房。

荣盛发展

公司沧州分公司参加了沧州市国土资源局组织的国有建设用地使用权拍卖活动，以 12,650 万元取得沧州市 CTP1009 号地块的国有土地使用权。该地块位于贻成道东侧、黄河西路北侧，占地面积共 34544.3 m²（折合 51.8165 亩），容积率不大于 2.5、不小于 2.0，绿地率≥40%，建筑密度≤25%。土地用途：商住用地，出让年限住宅用地 70 年，商业用地 40 年。

公司拍得廊坊市两宗土地的使用权，成交总价 7.94 亿元。公司的控股子公司山东荣盛富翔地产开发有限公司以成交底价竞得临沂市四宗地块使用权，成交总价 2.98 亿元。

福星股份

公司全资子公司湖北福星惠誉江北置业有限公司（以下简称“江北置业”）以挂牌方式竞得编号为 P（2010）156 号地块国有建设用地使用权（由 K1、K2 和 K9 地块组成），该地块规划净用地面积为 12.36 万平方米（以政府相关职能部门实测面积为准），成交价款为人民币 92,600 万元（包括本挂牌地块对应的城中村综合改造成本；政府土地收益，含土地出让金、水土保持设施补偿费和土地登记费）。规划用地性质为居住用地；建筑面积不大于 58.14 万平方米；容积率根据建筑面积与净用地面积比值计算（约 3.51-4.8）；建筑密度不大于 25%；建筑高度结合具体方案确定；绿地率按《武汉市城市绿化条例》执行；国有建设用地使用权出让年限为住宅用地 70 年。

滨江集团

公司参加了上虞市国土资源局组织的土地使用权挂牌出让活动，竞得上虞市城北 38-1 号地块的土地使用权。该地块位于上虞市城北，南至江广路，西至江东路，东至兰芎路，北至规划道路，出让面积及地上建筑面积：出让面积为 96417 平方米，地上建筑面积不大于 212117.4 平方米。用地性质住宅和商业用地；土地使用年限住宅用地 70 年，商业用地 40 年。地块容积率 2.0-2.2；建筑密度 10%-12%；绿地率不低于 30%，成交价格为人民币 110,500.00 万元。

中粮地产

为提升公司主营业务实力，促进项目发展，公司全资子公司中粮地产（北京）有限公司拟收购北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司全资子公司北京中粮万科房地产开发有限公司 50%的股权。北京中粮万科属于假日风景的全资子公司。假日风景为公司控股股东中粮集团有限公司与北京万科企业有限公司联合出资设立的合营公司。本公司子公司中粮地产（北京）收购北京中粮万科 50%股权事宜属于关联交易。

表 11：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	*ST 国药
上实发展	ST 中润	ST 德棉
中粮地产	ST 成功	*ST 国祥
津滨发展	万方地产	ST 高新
丰华股份	ST 潜药	ST 科健
中华企业、金丰投资	信达地产	万泽股份
迪康药业	顺发恒业	广宇发展
已撤销的公司	ST 海星	太行水泥
ST 大通	ST 鲁置业	ST 圣方
高新发展	ST 耀华	ST 琼花
*ST 中房	首开股份	ST 松江
ST 得亨	兆维科技	ST 百科
ST 兴业	ST 科苑	吉林制药
*ST 联油	*ST 雅砻	绿景地产
*ST 星美	新潮创业	S*ST 万鸿
ST 筑信	华丽家族	ST 大江
*ST 星美	黑牡丹	*ST 方向
*ST 九发	S*ST 亚华	ST 东源
ST 科健	st 大通	交大博通
时代万恒	大连金牛	S*ST 兰光
ST 嘉瑞	汕电力 A	ST 嘉瑞
*ST 炎黄	ST 华源	
ST 东碳	ST 中辽	
*ST 北生	S*ST 东泰	
市场传闻借壳的公司	ST 天桥(信达地产)	
上海新梅	*ST 兰宝	
ST 达声	ST 万杰	

ST 三农

资料来源：长江证券研究部

表 12：2008 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
10-11	北京城建	定向	33.26	董事会预案
10-10	顺发恒业	定向	15.62	股东大会通过
10-10	嘉凯城	定向	19.70	股东大会通过
10-09	绿景地产	定向	15.13	股东大会通过
10-09	外高桥	定向	28.08	股东大会通过
10-09	鼎立股份	定向	4.96	股东大会通过
10-8	中润投资	定向	7.36	股东大会通过
10-8	华发股份	定向	28.20	股东大会通过
10-7	万泽股份	定向	7.22	证监会批准
10-7	滨江集团	定向	12.30	股东大会通过
10-7	ST东源	定向	47.06	证监会批准
10-7	格力地产	定向	15.88	董事会预案
10-7	莱茵置业	定向	8.45	股东大会通过
10-7	广宇集团	定向	7.14	股东大会通过
10-6	广汇股份	定向	27.49	股东大会通过
10-6	广宇发展	定向	59.30	股东大会通过
10-5	天保基建	定向	25.00	股东大会通过
10-4	招商地产	定向	51.50	停止实施
10-4	金地集团	定向	49.18	股东大会通过
10-4	绿景地产	定向	21.54	董事会预案
10-3	新湖中宝	定向	13.08	股东大会通过
10-3	华发股份	定向	35.43	股东大会通过
10-3	鑫茂科技	定向	8.23	股东大会通过
10-3	保利地产	定向	124.76	股东大会通过
10-3	宜华地产	定向	13.44	股东大会通过
10-3	泛海建设	定向	44.32	股东大会通过
10-2	中茵股份	定向	5.98	股东大会通过
10-2	深振业A	定向	11.25	股东大会通过
10-1	电子城	定向	10.67	股东大会通过
10-1	世茂股份	定向	20.72	停止实施
10-1	刚泰控股	定向	3.64	未通过
09-12	香江控股	定向	18.82	股东大会通过
09-12	万通地产	定向	15.78	股东大会通过
09-12	ST 兴业	定向	11.79	停止实施
09-12	万好万家	定向	19.37	股东大会通过
09-12	万方地产	定向	21.18	董事会预案
09-12	广宇发展	定向	69.16	董事会预案
09-11	上实发展	非公开增发	43.29	待审核

09-11	中体产业	定向	11.36	股东大会通过
09-11	*ST 嘉瑞	定向	37.28	股东大会通过
09-11	鲁商置业	定向	13.16	股东大会通过
09-11	北京城建	定向	37.99	股东大会通过
09-10	新湖中宝	非公开增发	24	待审核
09-10	南国置业	IPO	5	通过
09-10	嘉凯城	定向	29.60	股东大会通过
09-10	空港股份	定向	6.22	股东大会通过
09-10	顺发恒业	定向	15.62	股东大会通过
09-10	合肥城建	定向	6.20	股东大会通过
09-09	京能置业	定向	6.30	股东大会通过
09-09	鼎立股份	定向	5.54	股东大会通过
09-09	外高桥	定向	28.08	股东大会通过
09-09	浙江广厦	定向	13.46	股东大会通过
09-08	万科 A	公开增发	112	待审核
09-08	滨江集团	定向	20.67	股东大会通过
09-08	道博股份	定向	2.78	证监会批准
09-08	华业地产	定向	21.78	股东大会通过
09-08	华丽家族	定向	13.25	股东大会通过
09-08	天业股份	定向	2.20	停止实施
09-08	中航地产	定向	22.06	股东大会通过
09-08	世荣兆业	定向	8.20	证监会批准
09-07	ST 东源	定向	47.06	证监会批准
09-07	阳光城	定向	16.19	股东大会通过
09-07	苏宁环球	定向	50.92	股东大会通过
09-07	大龙地产	定向	7.93	股东大会通过
09-07	ST 中润	定向	9.71	已完成
09-07	万泽股份	定向	7.54	证监会批准
09-07	招商地产	定向	56.24	股东大会通过
09-07	海泰发展	定向	9.59	股东大会通过
09-07	*ST 大通	定向	3.00	未通过
09-06	广宇集团	非公开增发	8 亿	待审核
09-06	莱茵置业	定向	7.33	股东大会通过
09-05	中天城投	定向	15.98	股东大会通过
09-04	金地集团	非公开增发	41 亿	通过
09-04	天保基建	定向	24.77	证监会批准
09-03	广汇股份	定向	34.41	股东大会通过
09-02	保利地产	非公开增发	80 亿	通过
09-01	鑫茂科技	定向	5.80	停止实施

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 13: 行业重点上市公司估值指标与评级变化

公司代码	公司简称	投资评级	报表日股价 (1月4日)	EPS		PE (倍)	
				10E	11E	10E	11E
000002	万科A	推荐	8.80	0.71	0.95	12.39	9.26
600048	保利地产	推荐	13.95	1.01	1.47	13.81	9.49
000024	招商地产	推荐	17.08	1.13	1.49	15.12	11.46
600383	金地集团	推荐	6.80	0.60	0.81	11.33	8.40
000979	中弘地产	推荐	18.51	1.43	1.51	12.94	12.26
600823	世茂股份	推荐	14.86	0.78	1.21	19.05	12.28
000926	福星股份	推荐	13.93	0.68	0.85	20.49	16.39
000961	中南建设	推荐	12.57	0.70	1.09	17.96	11.53
002133	广宇集团	谨慎推荐	6.58	0.46	0.75	14.30	8.77
600325	华发股份	谨慎推荐	10.72	1.06	1.42	10.11	7.55
000046	泛海建设	谨慎推荐	9.48	0.30	0.44	31.60	21.55
600748	上实发展	谨慎推荐	8.31	0.40	0.51	20.78	16.29
000718	苏宁环球	谨慎推荐	10.04	0.68	0.84	14.76	11.95
002244	滨江集团	谨慎推荐	12.41	0.79	1.25	15.71	9.93
600533	栖霞建设	谨慎推荐	5.19	0.42	0.56	12.36	9.27
600067	冠城大通	谨慎推荐	9.24	0.80	1.23	11.55	7.51
000667	名流置业	中性	3.13	0.18	0.39	17.39	8.03
000616	亿城股份	中性	5.32	0.52	0.68	10.23	7.82
			均值			15.66	11.10

资料来源: 长江证券研究部

每月观察

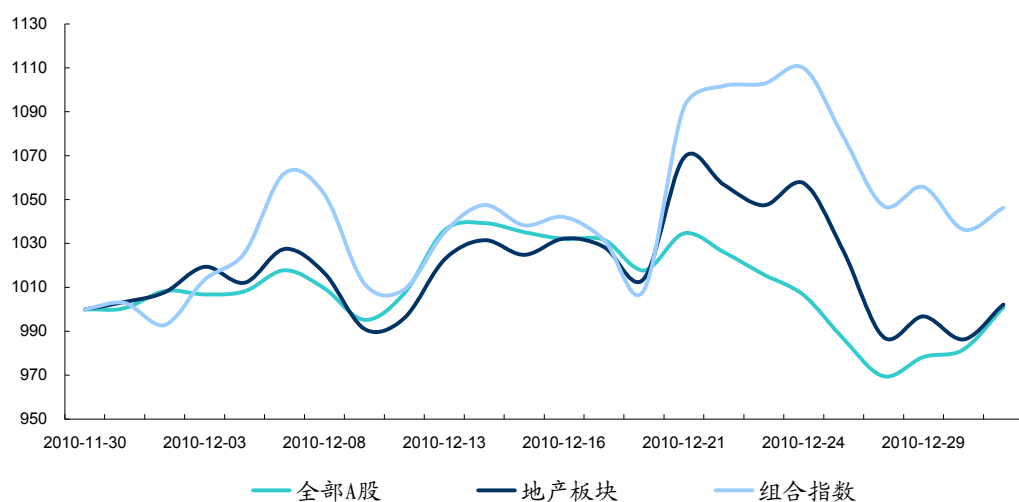
正如我们之前所预期, 在长时间处于低估状态后, 12月地产股出现了反弹, 尤其是传统性住宅企业也有了积极的表现, 因此本月组合跑赢指数。地产+X如期调整, 而我们配置的旅游商业地产大放异彩, 下月我们仍然提高了住宅的比重, 积极参与地产反弹。

表 14: 推荐组合

公司名称	代码	权重	推荐理由
世茂股份	600823	20%	商业项目销售进展顺利 业绩锁定性增强
中南建设	000961	15%	特殊城市布局 今年开始发力城市运营
金地集团	600383	30%	业绩超市场预期 明年可售货量充足
保利地产	600048	20%	年报仍会超市场预期
中弘地产	000979	15%	看好海南区域机会

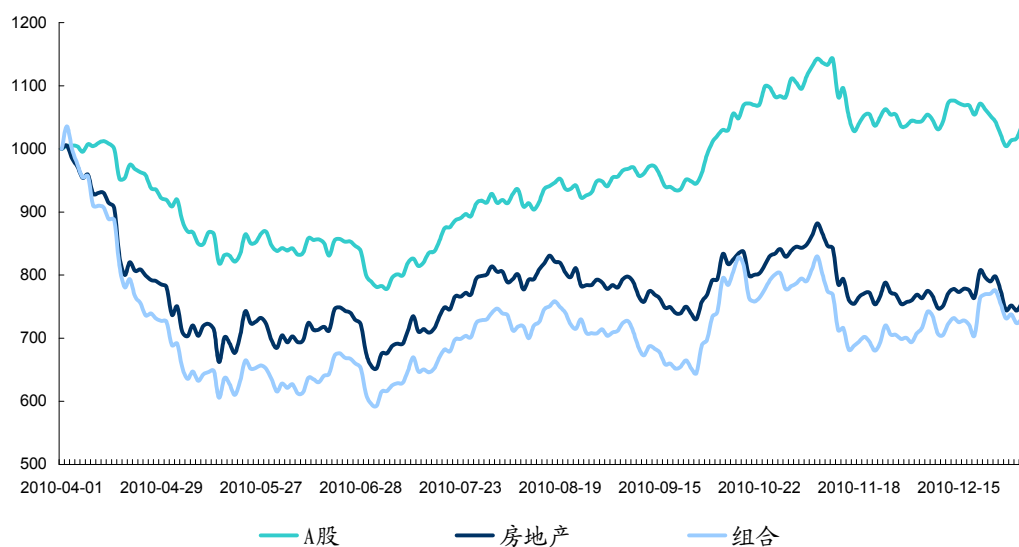
资料来源: 长江证券研究部

图 50：十二月份组合指数、行业指数与 A 股指数比较



资料来源：wind，长江证券研究部

图 51：四月份以来组合指数、行业指数与 A 股指数比较



资料来源：wind，长江证券研究部

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

本报告的作者是基于独立、客观、公正和审慎的原则制作本研究报告。本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，也不保证所包含信息和建议不发生任何变更。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，不包含作者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范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

本报告版权仅仅为本公司所有，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。如引用须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。刊载或者转发本证券研究报告或者摘要的，应当注明本报告的发布人和发布日期，提示使用证券研究报告的风险。未经授权刊载或者转发本报告的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。