

地产股反弹的延续

——房地产 6 月月报

报告要点

- 6 月销售真实情况是相当给力的，不少区域摇号和日光情况又有所出现；但反映在数据上并不突出，我们认为可能与银行信贷办理以及数据时滞有关。反弹主因还是供应增加，但也不乏地方政府限购政策操作层面的配合，特别是二线城市的信贷也没有想象那么严格。
- 按照这样的趋势，我们预计未来 2 月成交情况也不会表现很差；而市场关心的政策问题，我们认为新增严厉政策的可能性在降低。我们仍认为这次“温水煮青蛙”行情仍将持续，幅度和时间取决于房价，如价格仍不会反弹，地产反弹难以结束。
- 需要强调的是，此次反弹中，地产股应注重基本面，而不是过分关注非地产刺激因素，所以本月配置中我们加大了一线蓝筹公司，并剔除了地产+X 品种。
- 6 月份，北京网上期房签约面积环比上升 14.71%，同比增长 71.30%，成交均价环比下滑 0.51%。上海一手住宅成交面积环比回落 2.39%，同比增长 28.17%，本月均价环比回升 0.29%，广州一手住宅成交环比下降 7.78%，成交均价环比 4 月略微回升 3.10%，深圳市一手房成交量 26.84 万平方米，环比上涨 8.36%，同比增幅 76%。跟踪的六个二线城市中，上月的集中放量之后，除了重庆以外成交量都出现了不同程度的回落，总体而言数据反映一二线城市均处于稳定的状态，我们关注 7 月放量与加息的叠加效应对于市场的影响。
- 6 月的住宅土地出让市场则有所起色，跟踪城市土地出让面积全面上涨，土地性质上属高端住宅用地的比例本月回升，从成交均价来看也有所上行。诚如我们上月所述，随着保障房项目全面开工，相应地块供应阶段性回落，沉寂已久的商品房宅地市场开始迎来放量期，本月地王再现，说明商业用地以及住宅用地板块都在全面回暖。
- 上月预计到了传统周转类企业会出现快速上涨，但配置品种过于保守，故略输指数。本月我们仍认为地产股反弹可以持续，增加一些新品种，如金地和阳光城。

行业内重点公司推荐

公司代码	公司名称	投资评级
000656	ST 东源	推荐
000671	阳光城	推荐
600823	世茂股份	推荐
600383	金地集团	推荐
600048	保利地产	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

《博弈中的机会---房地产中期策略》2011-6-30

《博弈中的机会---房地产中期策略》2011-6-24

《“温水煮青蛙”行情——房地产 5 月月报》
2011-6-14

分析师：

苏雪晶

(8621)68751692

suxj@cjsc.com.cn

执业证书编号：S0490510120021

联系人：

杨靖凤

(8621) 68751636

yangjf@cjsc.com.cn

正文目录

写在前面的话	5
海外楼市环顾	5
国内重要城市楼市表现	8
北京市情况	8
上海市情况	12
广州市情况	15
深圳市情况	19
部分二线城市情况	22
重点城市土地有偿出让观察	26
月度行业公司重要信息	32
公司动态	44
行业重点上市公司估值指标与评级变化	48
每月观察	48

图表目录

图 1: 美国住宅开工和许可套数 (截至 11-05-31)	5
图 2: 美国单户住宅销售套数和均价 (截至 11-05-31)	5
图 3: 英国房价和新房私人订单 (截至 11-06-30)	5
图 4: 莫斯科房价 (截至 11-06-30)	5
图 5: 法国 (截至 11-03-31)	6
图 6: 法国 (截至 11-03-31)	6
图 7: 东京一二手公寓成交量 (截至 11-04-30)	6
图 8: 东京一二手公寓成交价 (截至 11-02-28)	6
图 9: 新加坡中心城区成交量 (截至 11-04-30)	6
图 10: 新加坡中心城区成交价 (截至 11-04-30)	6
图 11: 香港住宅 A 和 E 类住宅价格 (截至 11-05-31)	7
图 12: 香港住宅成交量和新开工量 (截至 11-06-30)	7
图 13: 北京月度住宅期房网签签约面积	8
图 14: 北京一手住宅成交均价走势	8
图 15: 北京政策性住宅成交情况	8
图 16: 北京期房去库存化时间 (周)	8
图 17: 上海月度一手房成交量	12
图 18: 上海一手住宅成交均价走势	12
图 19: 宝山区一手住宅成交量、成交均价	13
图 20: 嘉定区一手住宅成交量、成交均价	13
图 21: 闵行区一手住宅成交量、成交均价	13
图 22: 浦东新区一手住宅成交量、成交均价	13
图 23: 月度一手住宅交易面积-广州	15
图 24: 广州一手住宅成交走势	15
图 25: 番禺一手住宅成交量、成交均价	16
图 26: 花都一手住宅成交量、成交均价	16
图 27: 荔湾一手住宅成交量、成交均价	16
图 28: 增城市一手住宅成交量、成交均价	16
图 29: 天河一手住宅成交量、成交均价	16
图 30: 从化市一手住宅成交量、成交均价	16
图 29: 深圳月度一手房成交面积	19
图 30: 深圳一手住宅成交均价走势	19
图 31: 宝安一手房住宅成交量和累计成交价格	20
图 32: 龙岗一手房住宅成交量和累计成交价格	20
图 33: 福田一手房住宅成交量和累计成交价格	20
图 34: 南山一手房住宅成交量累计成交价格	20
图 35: 天津市住宅月度成交面积	25
图 36: 南京市住宅月度成交面积	25
图 37: 杭州市一手房月度成交面积	25
图 38: 哈尔滨商品房月度成交面积	25

图 39: 长沙市一手房月度成交面积.....	25
图 40: 重庆市住宅月度成交面积	25
图 41: 全国土地购买与开发面积同比增长率	26
图 42: 上海居住土地出让情况.....	26
图 43: 北京居住土地面积出让情况.....	26
图 44: 南京出让居住用地面积 (万平米)	27
图 45: 杭州居住土地面积出让情况.....	27
图 46: 重庆居住土地出让情况.....	27
图 47: 武汉居住土地面积出让情况.....	27
图 48: 西安居住土地出让情况.....	27
图 49: 厦门居住土地面积出让情况.....	27
图 50: 5 月份组合指数、行业指数与 A 股指数比较	49
图 51: 2010 年 4 月份以来组合指数、行业指数与 A 股指数比较.....	49

表 1: 目前预售的北京经济适用住房、两限房项目	9
表 2: 北京楼盘销售情况 (2011 年 6 月)	11
表 3: 上海楼盘销售情况 (2010 年 6 月)	14
表 4: 广州楼盘销售情况 (2011 年 6 月)	17
表 5: 深圳楼盘销售情况 (2011 年 6 月)	20
表 6: 重点城市楼盘当月成交情况 (2011 年 6 月)	22
表 7: 六个重点城市月度成交面积 (2011 年 6 月)	24
表 7: 六个重点城市月度成交面积 (2011 年 6 月)	24
表 8: 重点城市土地 6 月份有偿出让情况 (平米、万元)	27
表 9: 截止 6 月 30 日出台的房价控制目标的部分城市	34
表 10: 地方政府近几个月政策措施统计	38
表 11: 资本化路径之借壳上市	45
表 12: 2009 年以来上市公司融资进度跟踪统计.....	46
表 13: 行业重点上市公司估值指标与评级变化	48
表 14: 推荐组合	49

写在前面的话

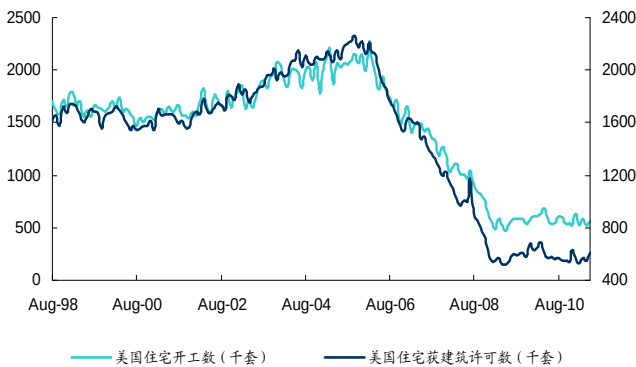
6月销售真实情况是相当给力的，不少区域摇号和日光情况又有所出现；但反映在数据上并不突出，我们认为可能与银行信贷办理以及数据时滞有关。反弹主因还是供应增加，但也不乏地方政府限购政策操作层面的配合，特别是二线城市的信贷也没有想象那么严格。

按照这样的趋势，我们预计未来两月成交情况也不会表现很差；而市场关心的政策问题，我们认为新增严厉政策的可能性在降低。我们仍认为这次“温水煮青蛙”行情仍将持续，幅度和时间取决于房价，如价格仍不会反弹，地产反弹难以结束。

需要强调的是，此次反弹中，地产股应注重基本面，而不是过分关注非地产刺激因素，所以本月配置中我们加大了一线蓝筹公司，并剔除了地产+X品种。

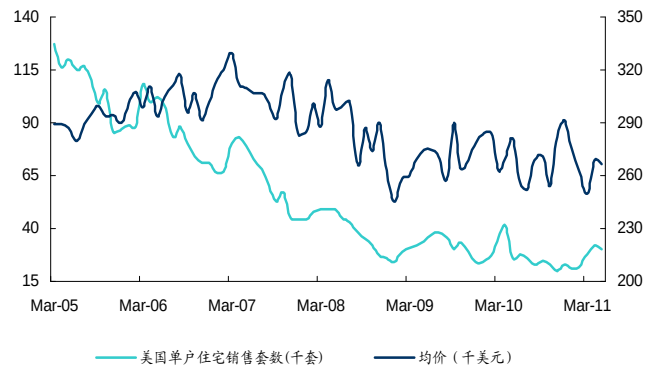
海外楼市环顾

图 1: 美国住宅开工和许可套数 (截至 11-05-31)



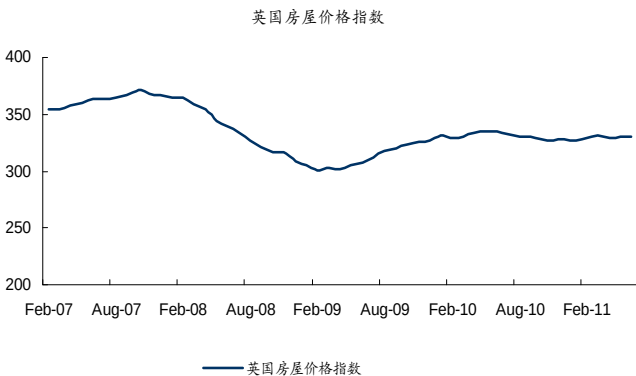
资料来源: Bloomberg

图 2: 美国单户住宅销售套数和均价 (截至 11-05-31)



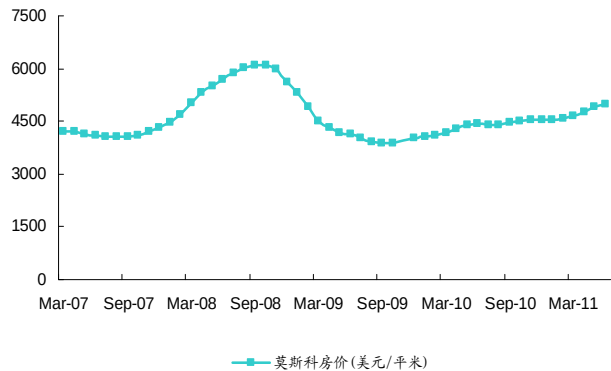
资料来源: CEIC

图 3: 英国房价和新房私人订单 (截至 11-06-30)



资料来源: CEIC

图 4: 莫斯科房价 (截至 11-06-30)



资料来源: CEIC

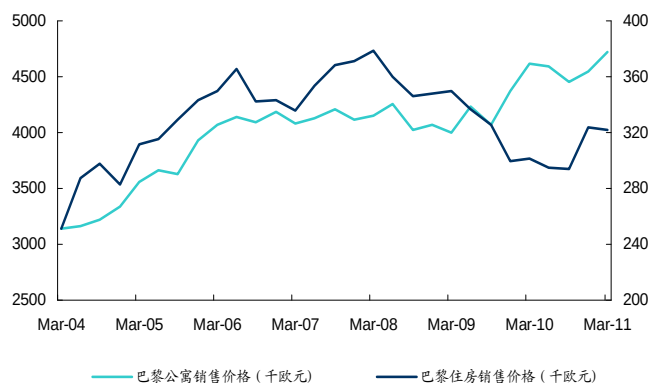
5-6月以来，大多数国家和地区的房地产市场仍然表现疲弱，6月美国失业率达到高点，英国制造业 PMI 值同样形成 21 月来的低谷，经济增长相对较快的俄罗斯以及香港等地区又在通胀等压力下谨慎调整政策，整体经济局势不乐观给房地产市场定下基调，行业复苏节奏继续放缓。

图 5: 法国（截至 11-03-31）



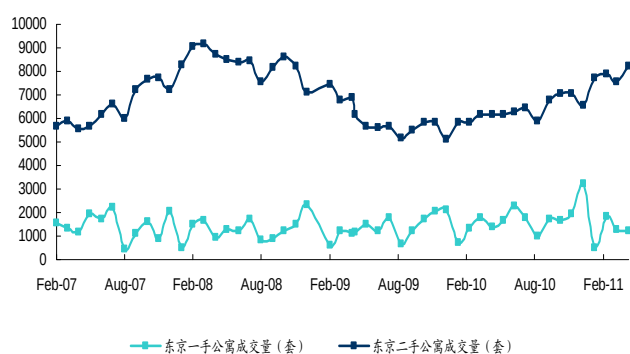
资料来源：CEIC

图 6: 法国（截至 11-03-31）



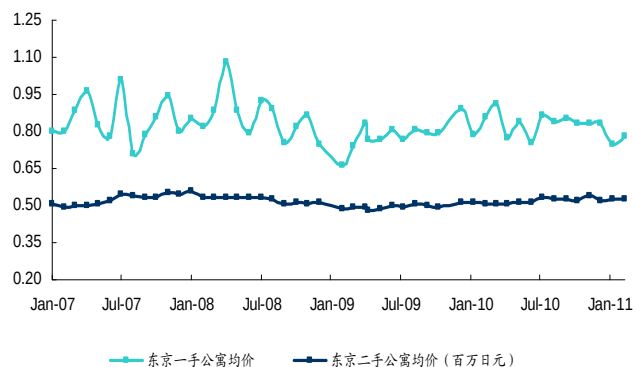
资料来源：CEIC

图 7: 东京一二手公寓成交量（截至 11-04-30）



资料来源：CEIC

图 8: 东京一二手公寓成交价（截至 11-02-28）



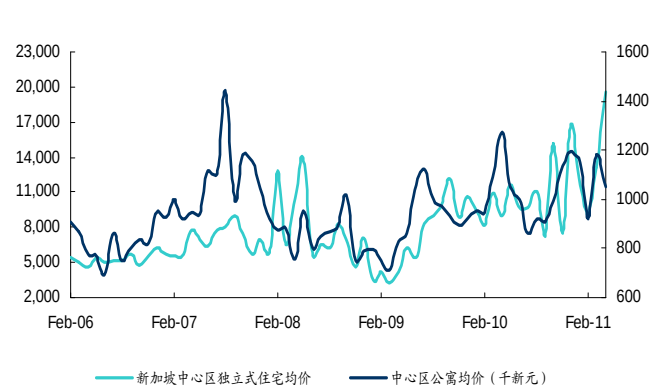
资料来源：CEIC

图 9: 新加坡中心城区成交量（截至 11-04-30）



资料来源：CEIC

图 10: 新加坡中心城区成交价（截至 11-04-30）



资料来源：CEIC

图 11: 香港住宅 A 和 E 类住宅价格 (截至 11-05-31)

图 12: 香港住宅成交量和新开工量 (截至 11-06-30)



资料来源: CEIC

资料来源: CEIC

美国 5 月数据显示市场供给面在此前连续 3 个月销售回暖的提振下有所上升,住宅新开工面积环比上升 7.07%,同比下降 4.76%,住宅获建筑许可数环比上升 10.53%,同比上升 6.10%,而成交量有所回落,单户住宅销售套数和住宅均价环比分别下降了 6.25%和 0.93%。而 6 月住房建筑商信心指数回落至 13 点,低于市场预期 3 个点,加之 6 月美国失业率又形成今年以来的高点,宏观经济局势以及行业情绪都形成房地产市场回暖的阻力。

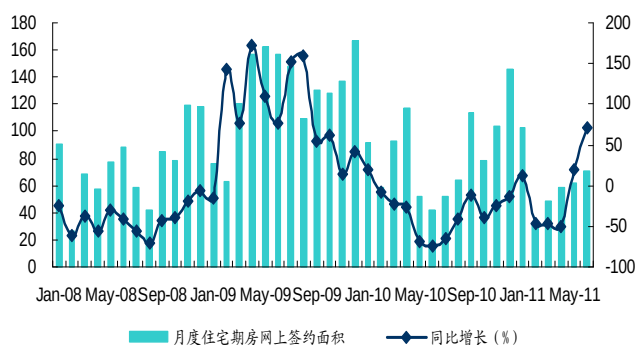
6 月英国房屋价格指数环比微降 0.06%,同比下降 1.26%,6 月英国制造业 PMI 值形成 21 月来的低谷,经济局势仍然低迷,预计房地产后市将继续下探。莫斯科房价环比继续上升 1.78%,同比增长 12.40%,俄罗斯目前面临强大的通胀压力,年内已采取三次加息,但市场预期近几月快速升息可能性较低,因此房价近期仍面临继续上行压力。

香港 5 月住宅成交环比回升 26.80%,炒楼现象重现也直接引致对于 6 月对楼市的进一步调控,包括对于首付比例的上调以及外来人员购房的限制,而 6 月的成交也因此有所下降,同环比降幅分别为 0.95%和 6.59%。价格方面则维持震荡上行,A 类、E 类住宅 5 月份同比分别上升 27.18%和 44.00%,环比数据 A 类住宅下降 1.63%。E 类微涨 0.49%,绝对值仍然处于高位。日本最新数据显示,4 月东京一手公寓成交量环比继续下降 3.27%,同比降幅 10.00%,二手公寓成交量则同环比分别增长了 8.78%和 32.66%。

国内重要城市楼市表现

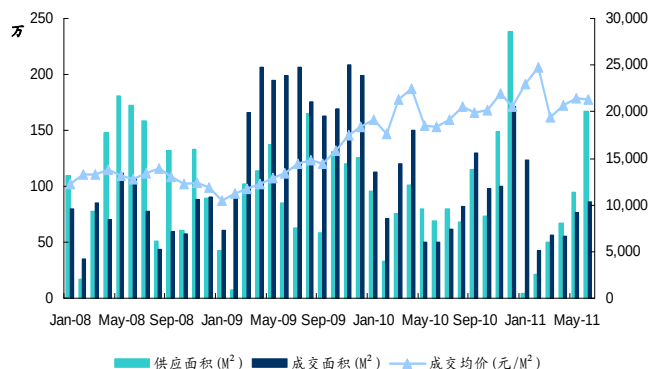
北京市情况

图 13: 北京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: 北京一手住宅成交均价走势

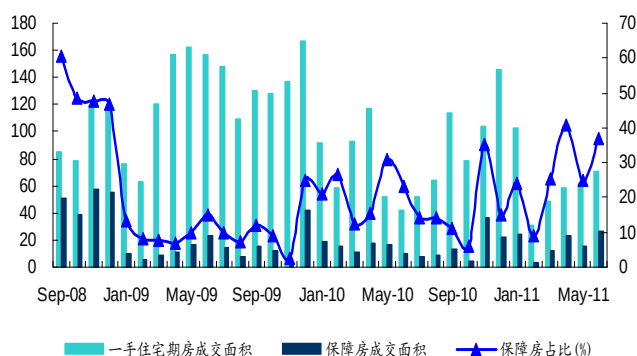


资料来源：CRIC，长江证券研究部

6 月份，北京网上期房签约面积约 71.07 万平方米，环比上升 14.71%，同比增长 71.30%，成交均价环比下滑 0.51%，供给面积 166.88 万平方米，环比上升 76.94%，同比大幅增长 140.77%。

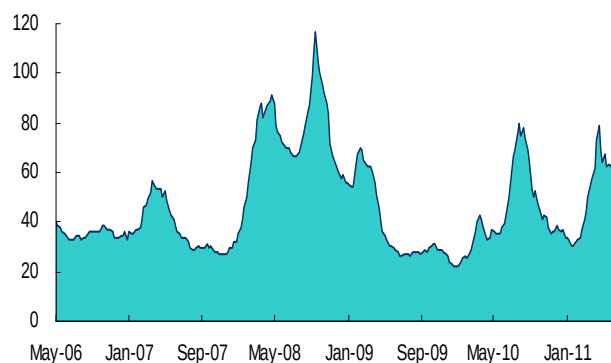
6 月供给如预期大幅强化力度，价格方面本月整体均价略有所下行，促使成交加速回暖，从我们后续楼盘跟踪的结果来看，本月新盘定价方面所呈现的价格松动较为显著，调整幅度大于整体情况，这也说明随着高端项目的供给上升推动成交比例加重弱化整体均价的降幅。对于后市走势，6 月 CPI 数据创下三年来的新高，加息通道中的量价变化将受到考验。

图 15: 北京政策性住宅成交情况



资料来源：CRIC，长江证券研究部

图 16: 北京期房去库存化时间（周）



资料来源：北京市房地产交易管理网，长江证券研究部

期房去库存方面，6 月去化速度环比上月继续小幅上升，目前的库存量是全年新高，不过价跌量升的格局给市场带来信心，只是 7 月进一步的加息对于去化又提出新的考验。

北京 6 月政策性住宅成交面积为 26.14 万平方米，环比上升 68.51%，同比上升 72.86%，本月政策性住宅成交比例占期房住宅成交总量 36.78%，占比又恢复到高位。本月北京保障房新增供给面积达 13.89 万平方米，环比下降 58.49%，迄今为止今年已供应 116.09 万平方米，合计 1.45 万套。

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
盛嘉华苑	大兴	京房售证字(2011)限 16 号	2011-6-17	51670.08
新马家园	顺义	京房售证字(2011)限 15 号	2011-6-16	87259.67
珠江丽景家园	通州	京房售证字(2011)限 14 号	2011-5-25	44278.43
双合家园	朝阳	京房售证字(2011)限 13 号	2011-5-22	178790.04
山水汇豪苑	房山	京房售证字(2011)限 12 号	2011-5-13	11969.64
雅颂居	通州	京房售证字(2011)限 11 号	2011-5-11	99638.13
首开康乃馨园	大兴	京房售证字(2011)限 10 号	2011-4-29	135078.21
西悦欣居	房山	京房售证字(2011)限 9 号	2011-4-23	109573.57
盛嘉华苑	大兴	京房售证字(2011)限 8 号	2011-4-13	84326.41
汇龙文苑	顺义	京房售证字(2011)限 7 号	2011-3-16	45103.08
青秀雅苑	丰台	京房售证字(2011)限 6 号	2011-3-16	58745.31
祥云东方苑	顺义	京房售证字(2011)限 5 号	2011-3-4	48563.84
西悦雅居	房山	京房售证字(2011)限 4 号	2011-1-15	23935.99
育龙铭居	怀柔	京房售证字(2011)限 3 号	2011-1-13	64924.11
中信悦海苑	大兴	京房售证字(2011)限 2 号	2011-1-8	80815.76
福美苑	海淀	京房售证字(2011)限 1 号	2011-1-8	36251.62
西悦雅居	房山	京房售证字(2010)限 35 号	2010-12-31	27155.93
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

数据来源: 网上房地产; 长江证券研究部

具体楼盘跟踪情况显示, 跟踪的开发商中, 本月新推出的住宅项目共有六个, 包括万科的金域家园、云湾家园, 招商的招商上苑、珑原家园, 首开的熙景家园以及北京城建的徜徉家园, 推盘力度形成上半年峰值, 市场反馈方面, 万科中下旬推出的两个楼盘去化率分别为 44.80% 和 43.05%, 其中金域家园首月销售面积达 3.94 万平方米, 云湾家园销售面积 0.88 万平方米, 为本月业绩前两位, 可见万科的去化能力十分突出, 这主要归功于万科在价格上的主动

退让。以云湾家园为例，所处地块毗邻万科3月开盘的紫云家园，但首月成交均价比紫云家园整体成交均价要低6.97%。

在我们跟踪的旧楼盘销售方面，北京城建上月开盘的原叶美苑业绩最佳，同样可以看到均价上的松动，与三月开盘的同区位项目价格下降2.14%。另外本月两楼盘售罄，分别为万科的紫云家园和北京建建的去年11月开盘的原叶美苑。

成交均价方面，单个楼盘走势上金地的楼盘的下调幅度比较明显，多数接近10%，另外北京城建也有明显的下调。纵向比较，从新盘定价角度，诚如我们此前所分析的，万科等开发商在价格调整上举动还是十分明显，明码标价政策也会抑制新盘价格此后上行，整体来看跟踪的开发商在价格上的妥协成为普遍现象，以价换量策略也呼应了上半年全国十大开发商业绩同比八成的增长。

表2：北京楼盘销售情况（2011年6月）

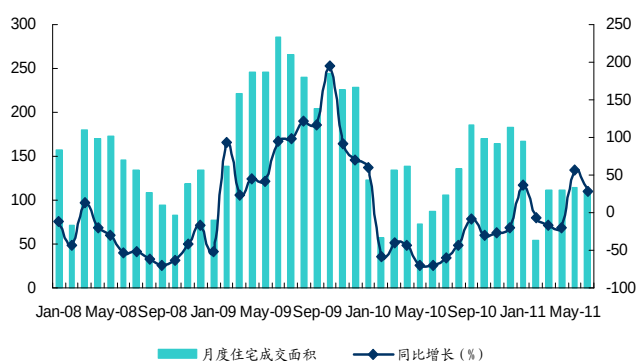
区域	楼盘名称	类型	发证时间	准许销售面积	至6月份已签约面积	6月份签约面积	至6月份签约面积占比	6月份成交均价	成交价格变化
万科									
昌平	金域家园	住宅	2011-6-19	87991	39423	39423	44.80%	23358	-
房山	云湾家园	住宅	2011-6-12	20358	8765	8765	43.05%	16429	-
房山	半岛家园	住宅	2011-4-17	32633	28978	7010	88.80%	17475	0.50%
房山	紫云家园	住宅	2011-3-6	14662	14662	103	100.00%	17801	1.11%
房山	半岛家园	住宅	2010-1-16	22328	21972	0	98.41%	-	-
房山	半岛家园	住宅	2010-12-19	77987	77530	0	99.41%	-	-
丰台	红狮家园	住宅	2010-11-21	13782	13588	0	98.59%	-	-
朝阳	万科蓝山苑	住宅	2010-11-21	34551	14101	-1202	40.81%	-	-
房山	半岛家园	住宅	2010-8-28	34493	34390	0	99.70%	-	-
房山	半岛家园	住宅	2010-7-24	76167	75063	0	98.55%	-	-
朝阳	万科蓝山苑	住宅	2010-5-2	26386	25586	927	96.97%	38433	0.34%
朝阳	万科蓝山苑	住宅	2010-1-30	31288	31122	0	99.47%	-	-
保利									
密云县	保利花园小区	住宅/商业	2011-2-27	92852	90480	217	97.45%	9433	3.59%
大兴区	保利茉莉雅苑	住宅/商业	2010-9-23	105082	104847	0	99.78%	-	-
大兴区	保利茉莉雅苑	住宅/商业	2010-6-27	62053	61964	0	99.86%	-	-
金地									
大兴区	仰山嘉园	住宅	2011-5-1	93607	8617	6726	9.21%	22346	-9.48%
大兴区	仰山嘉园	住宅	2011-3-17	44542	17543	2366	39.38%	20562	-7.81%
大兴区	仰山嘉园	住宅	2010-11-7	41446	30827	832	74.38%	18171	-5.88%
大兴区	仰山嘉园	住宅	2010-8-28	42958	35536	175	82.72%	19384	-9.56%
大兴区	仰山嘉园	住宅	2010-8-28	45949	41940	180	91.28%	15534	1.61%
招商									

朝阳	招商上苑	住宅/ 库房	2011-6-12	69717	2472	2472	3.55%	41398	-
昌平	珑原家园	住宅/ 库房	2011-6-22	105178	0	0	0.00%	-	-
昌平	珑原家园	住宅/ 库房	2010-11-20	82454	42890	1880	52.02%	37262	5.93%
首开									
房山	熙景嘉园	住宅	2011-6-23	63447	0	0	0.00%	-	-
朝阳	首开常青藤家 园(二期)	住宅	2010-2-3	96135	53373	4770	55.52%	22275	1.00%
丰台	紫芳园四区 (推广名: 璞 琨)	住宅	2009-11-29	103399	63655	1727	61.56%	40352	-2.38%
冠城 大通									
朝阳	太阳宫火星园	住宅	2009-10-15	29974	28623	0	95.49%	-	-
朝阳	太阳宫火星园	住宅	2009-9-27	45150	43282	0	95.86%	-	-
北京 城建									
房山	徜徉嘉园	住宅	2011-6-17	15050	988	988	6.56%	14999	-
朝阳	原叶美苑	住宅	2011-5-15	62504	9928	7227	15.88%	25432	0.74%
朝阳	世华泊郡家园	住宅	2011-5-14	33186	5476	4204	16.50%	24653	-0.18%
朝阳	原叶美苑	住宅	2011-3-18	10649	10454	487	98.17%	25987	0.31%
房山	徜徉嘉园	住宅	2011-2-26	25371	18805	1616	74.12%	16077	-0.37%
朝阳	原叶美苑	住宅	2010-11-26	19833	19833	182	100.00%	24571	-3.76%
朝阳	原叶美苑	住宅	2010-8-25	60266	60197	69	99.89%	20092	2.70%

数据来源：北京市房地产管理交易网，长江证券研究部

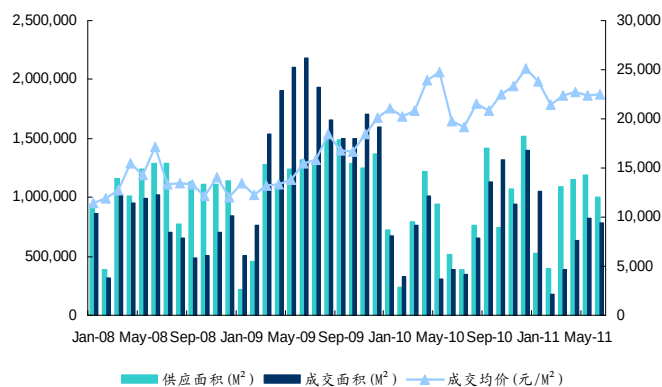
上海市情况

图 17: 上海月度一手房成交量



资料来源：网上房地产，长江证券研究部

图 18: 上海一手住宅成交均价走势



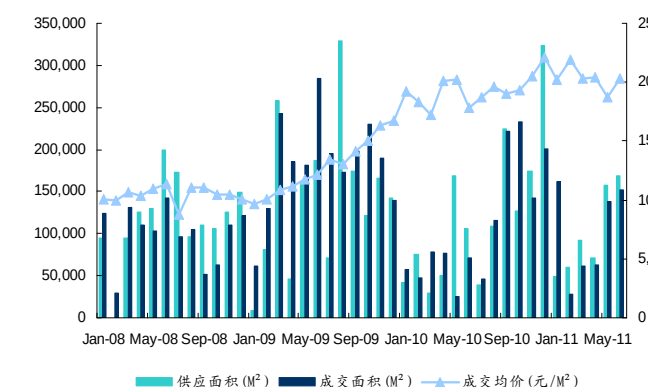
资料来源：CRIC，长江证券研究部

6月份上海一手住宅成交约 111.46 万平方米，环比回落 2.39%。同比增长 28.17%，本月均价 2.25 万/平方米，环比回升 0.29%，同比上涨 13.52%。供给方面环比下降 16.18%，同比增长 95.48%。

本月上海市场仍然延续着稳定的态势，供给、需求以及价格方面均未出现大幅波动，仍然期待一个量上的突破点打破格局。

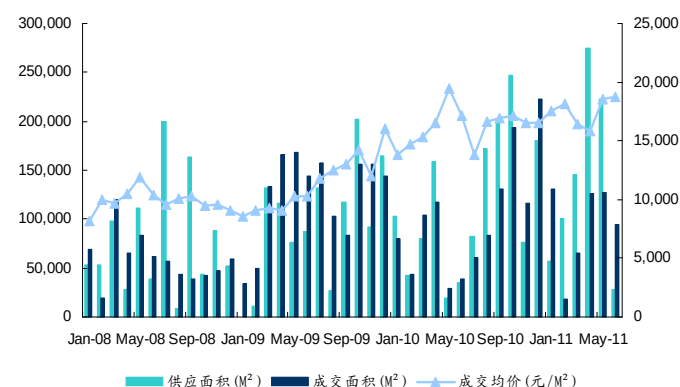
分区域考量，我们所跟踪的四个放量区域除了宝山以外均出现不同程度量跌价升，其中成交下滑程度最大是嘉定区，成交面积环比跌幅达 26.21%，其次是浦东新区，环比跌幅达 17.06%，价格方面这两个区域也出现明显的上涨，其中浦东新区均价环比增幅达 7.47%，绝对值上形成去年 7 月以来的高点，不过浦东板块一直跌宕起伏，主要也是因为伴随着结构性调整因素。

图 19：宝山区一手住宅成交量、成交均价



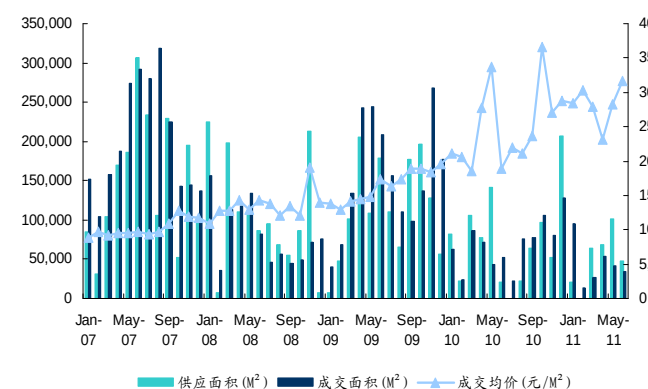
资料来源：CRIC，长江证券研究部

图 20：嘉定区一手住宅成交量、成交均价



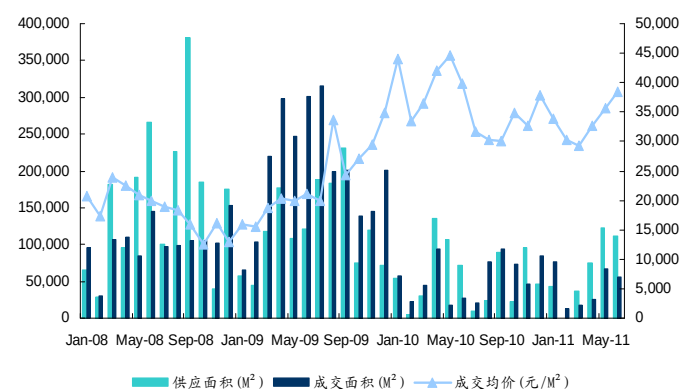
资料来源：CRIC，长江证券研究部

图 21：闵行区一手住宅成交量、成交均价



资料来源：CRIC，长江证券研究部

图 22：浦东新区一手住宅成交量、成交均价



资料来源：CRIC，长江证券研究部

6 月我们所跟踪的开发商共推两个项目，包括保利叶城以及金地天境城，保利叶城单月去化面积达 5.10 万平方米，为本月销售最佳楼盘。金地天境城作为高端产品去化率暂时仅为 0.47%，不过强销期在 7、8 月份，压抑了半年多的高端市场有待释放。旧楼盘方面 5 月底开盘的保利湖畔阳光苑以月销售面积 0.7 万平方米处于首位，总体而言仍是保利市场策略最为积极，并取得理想的去化效果。

本月成交均价仍在调整并有所分化，多数楼盘有所上涨，高端楼盘则下行趋势明显。

表 3: 上海楼盘销售情况 (2010 年 6 月)

区域	楼盘名称	类型	最近一次推 盘时间	至 6 月 未售面 积	至 6 月 已售面 积	6 月销 售面积	至 6 月销 售面积占 比	6 月成 交均价	成交价 格变化
万科						7042			
闵行	莲花河畔景苑	住宅	2011-1-18	1981	11800	521	85.63%	26889	6.63%
宝山	琥珀臻园	住宅	2011-3-12	22150	69135	3374	75.74%	24649	-0.95%
宝山	琥珀郡园	住宅	2011-3-25	20142	100254	2094	83.27%	22307	4.24%
闵行	城花新园	住宅	2011-5-25	1080	82286	1053	98.70%	50768	-
浦东	地杰国际城	高层	2010-9-17	3700	231678	0	98.43%	-	-
浦东	地杰国际城	高层	2011-4-1	119	73019	0	99.84%	-	-
青浦	万科晶源(晶 元香水苑)	别墅	2010-3-23	152	30208	0	99.50%	-	-
保利						65091			
宝山	保利叶城	住宅、公 寓	2011-6-26	17051	148383	50984	89.69%	20048	-
嘉定	保利梧桐语苑	住宅、公 寓、别墅、 商住楼	2011-5-28	31900	4324	3177	11.94%	-	-
嘉定	保利湖畔阳光 苑	住宅	2011-5-28	69096	90916	7030	56.82%	14886	2.06%
宝山	保利叶都	高层毛坯	2011-4-30	15089	433218	6776	96.63%	25036	25.84%
南汇	保利林语溪苑 (高层)	高层	2010-3-26	318	54726	90	99.42%	23013	-
嘉定	保利海上五月 花城	洋房/别墅	2010-10-31	512	160514	0	99.68%	-	-
嘉定	保利海上五月 花(二期)	洋房/别墅	2009-8-29	591	81285	0	99.28%	-	-
松江	保利西子湾城	公寓	2010-5-20	2705	182213	211	98.54%	14149	4.34%
金地						11125			
青浦	金地天境城	精装平层	2011-6-14	47803	227	227	0.47%	-	-
嘉定	金地格林风范 城	公馆/洋房	2011-5-6	18397	748559	5842	97.60%	31064	4.34%
青浦	天御苑	住宅	2010-12-30	23266	57109	4767	71.05%	37244	9.31%
浦东	湾流域城	公寓/洋房	2010-10-22	1145	113525	97	99.00%	16081	-
浦东	金地湾流域 1	公寓/别墅	2008-8-16	508	44253	419	98.87%	37009	-
招商						5404			
奉贤	招商海湾别墅	别墅	2011-4-8	8767	427	0	4.64%	26445	-
奉贤	招商海湾别墅 二期	别墅	2010-5-25	858	8039	415	90.36%	20420	-5.64%
宝山	海德花园	别墅	2011-2-27	6155	42951	562	87.47%	22758	-
闵行	招商雍华苑二	普通住宅	2010-8-7	4647	32694	1106	87.56%	32706	-0.17%

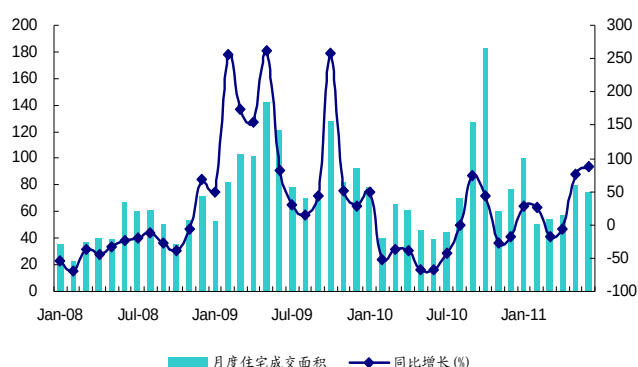
期									
闵行	招商雍华苑三期	普通住宅	2010-10-31	1828	36116	3321	95.18%	22488	0.96%
华侨城									
闵行	新浦江城二期 122-9 地块	小高层,多层,联排别墅	2010-3-21	7088	10876	1551	60.54%	20994	-25.16%
闵行	新浦江城二期	小高层,多层,联排别墅	2009-4-25	358	37129	0	99.05%	-	-
闵行	新浦江城二期 122-9 地块商品房项目	小高层,多层,联排别墅	2009-9-26	6431	22474	0	77.75%	-	-
闵行	新浦江城二期 122-8 地块商品房项目	小高层,多层,联排别墅	2009-9-26	5493	23619	231	81.13%	30423	2.83%
上实									
青浦	海源别墅	别墅	2009-5-28	6631	5332	0	44.57%	-	-

数据来源：上海网上房地产，长江证券研究部

广州市情况

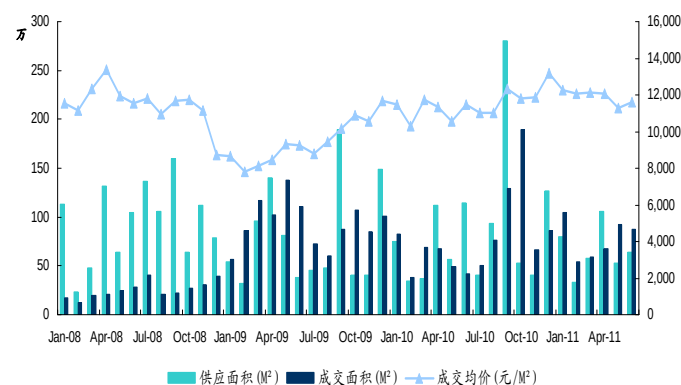
6 月份广州一手住宅成交 74.17 万平方米，环比下降 7.78%，同比上涨 87.30%，成交均价 1.16 万元/平方米，环比 4 月略微回升 3.10%，从供需角度，本月供给环比回升 21.45%，总体而言各项指标都在上月基础上略作浮动，仍处于僵持状态。

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：广州一手住宅成交走势

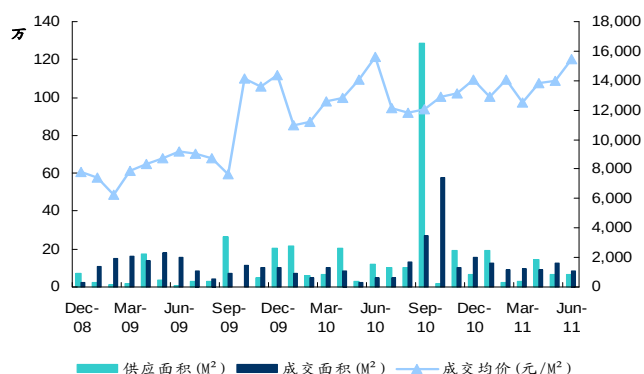


资料来源：CRIC，长江证券研究部

接下来，我们来看跟踪的广州代表区域量价情况。6 月多数区域呈现量价齐升的现象，成交量上显著增长的有花都（环比增幅 76.95%），荔湾（环比增幅 85.81%）等区域。而成交量下滑较为明显的是上月涨幅最高的番禺（环比跌幅 30.73%），此外增城和从化市本月也有所下降，环比降幅分别为 14.96%和 27.34%，主要是这两个区域因为限购政策的挤出效应成交已经提前大量释放。

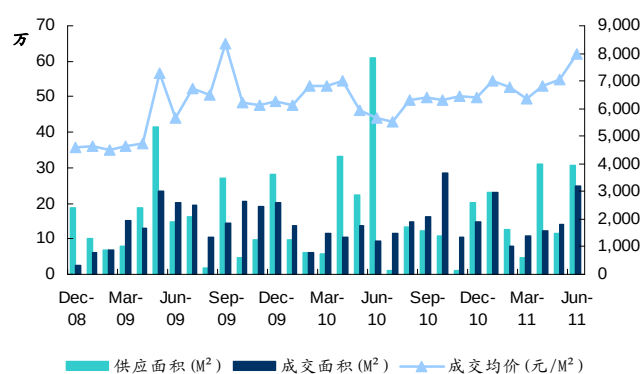
本月价格上行趋势明显，除了增城和从化市各区域均出现不同程度的上涨，其中番禺环比涨幅为 10.30%，不过同比去年则下降了 0.96%，花都环比上涨 13.65%，四区成交均价都形成今年以来的高点，可见核心区域的价格仍有着强大的支撑，量的增长即刻促使价格反弹。但是四区的成交量占跟踪六区成交总量的 57.49%，增城和从化两市的成交量仍然是主场，所以整体成交均价仍然微跌。

图 25: 番禺一手住宅成交量、成交均价



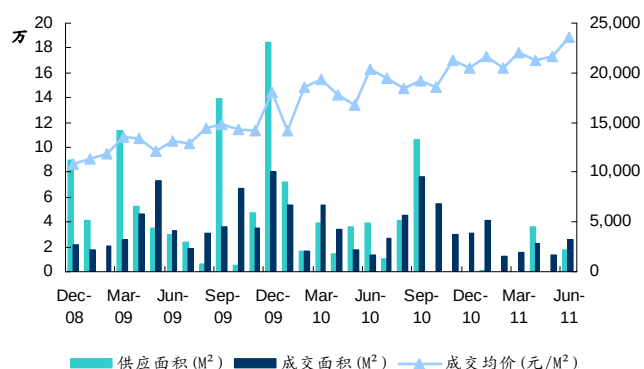
资料来源：长江证券研究部

图 26: 花都一手住宅成交量、成交均价



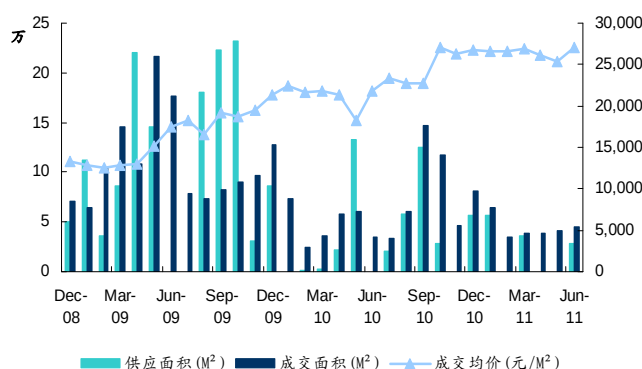
资料来源：长江证券研究部

图 27: 荔湾一手住宅成交量、成交均价



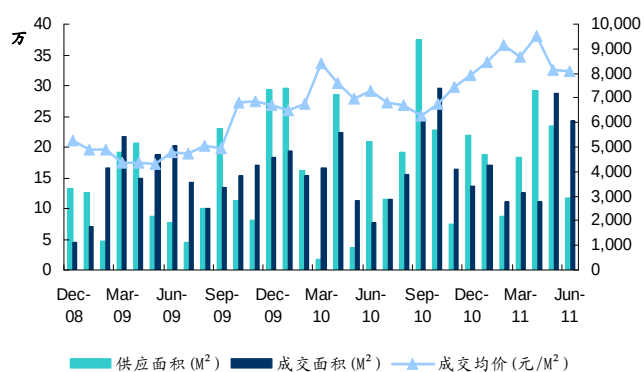
资料来源：长江证券研究部

图 29: 天河一手住宅成交量、成交均价



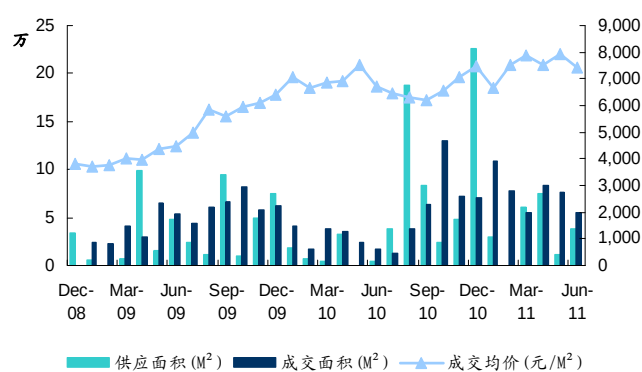
资料来源：长江证券研究部

图 28: 增城市一手住宅成交量、成交均价



资料来源：长江证券研究部

图 30: 从化市一手住宅成交量、成交均价



资料来源：长江证券研究部

6月所跟踪开发商继续加大推盘力度,共有5个新盘推出,包括招商的金山谷花园四期(A-7、A-8、A-9、A-10栋商住楼),万科府前花园(A1-A6栋),金地的荔湖城半山院(自编号B区05地块2组团9至25号楼),以及保利的两个楼盘:保利城花园自编16-21号楼以及保利东江首府住宅(自编号A1栋)。其中保利东江首府住宅(自编号A1栋)以月去化面积1.44万平方米,去化率81.09%成为跟踪楼盘中业绩最佳项目。

旧楼盘中月售面积最高的是金地荔湖城项目(半山院二街1~11号、三街8~11号荔湖城B区05地块1组团21-31号楼、2组团5-8号楼),去化面积达1.48万平方米,上月月底面市去化率已达93.10%。两个楼盘都地处增城市,可见该地区的市场容量。另外,本月万科柏悦湾T9栋售罄。成交均价方面,万科楼盘有所下探,多数则维持胶着局面。

表4: 广州楼盘销售情况(2011年6月)

区域	楼盘名称	类型	发证时间	批准预售面积	至6月份已售面积	6月销售面积	至6月销售面积占比	6月成交均价	成交价格变化
招商					8038				
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	2011-6-2	72659	45786	979	63.01%	13601	-4.18%
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	2011-5-6	62771	36425	7399	58.03%	13605	10.40%
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	33944	0	99.40%	-	-
番禺	金山谷花园爱榕 街26-28栋	高层	2009-4-17	35141	34462	(340)	98.07%	-	-
番禺	金山谷花园	低层住宅	2009-12-15	33003	5412	0	16.40%	-	-
万科					3154				
南沙	万科府前花园 (A1-A6栋)	普通住宅	2011-6-28	17281	10566	2978	61.14%	8160	-6.73%
荔湾	万科柏悦湾自编 T9栋	高层洋房	2011-4-7	11681	11681	175	100.00%	18645	-0.30%
金地					17942				
增城	荔湖城半山院(自 编号B区05地块 2组团9至25号 楼)	洋房/别墅	2011-6-21	20553	3108	3108	15.12%	6190	-
增城	荔湖城半山院二 街1~11号、三街	洋房/别墅	2011-5-26	15933	14834	14834	93.10%	6199	-

8~11 号荔湖城 B 区 05 地块 1 组团 21-31 号楼、2 组 团 5-8 号楼									
天河	保利中宇广场	高层	2009-9-25	48286	47889	0	99.18%	-	-
保利						10380 4			
花都	保利城花园自编 16-21 号楼	住宅	2011-6-22	128980	77061	77061	59.75%	7363	-
增城	保利东江首府住 宅(自编号 A1 栋)	住宅	2011-6-3	17794	14429	14429	81.09%	8497	-
白云	保利星海花园自 编 7 号楼、8 号楼	住宅	2011-5-13	41504	38510	7264	92.79%	15210	0.26%
增城	保利东江首府住 宅(自编号 C19、 C63-C69 栋)	住宅	2011-3-30	2897	0	0	0.00%	-	-
增城	保利东江首府住 宅(自编号 C1、 C4-C15 栋)	住宅	2011-3-28	3479	0	0	0.00%	-	-
增城	保利东江首府住 宅(自编号 B24-B33、 B46-B47、C3 栋)	住宅	2011-2-20	1957	1712	0	87.46%	-	-
增城	保利东江首府住 宅(自编号 B14-B23、 B34-B45、B48-B49 栋)	住宅	2011-3-31	3948	3702	493	93.75%	21436	-
天河	保利中辰苑	住宅	2011-3-11	43668	41510	321	95.06%	28995	20.40%
白云	保利瀚海花园自 编 2 号楼	住宅	2010-12-3	22075	20840	966	94.41%	17470	-4.34%
白云	保利瀚海花园自 编 3 号楼	住宅	2010-12-3	22052	20016	496	90.77%	18499	3.78%
白云	保利瀚海花园自 编 4 号楼	住宅	2010-12-17	22075	19647	2264	89.00%	19287	2.57%
天都	保利城花园自编 10-15 号楼	住宅	2010-5-20	124570	117103	509	94.01%	7197	0.07%
番禺	保利亚奥北苑(自 编 5 号楼)	住宅	2009-11-6	6195	5682	0	91.72%	-	-
越秀	中环广场(北区 C、D 栋)	住宅	2009-3-26	68096	67997	0	99.85%	-	-
越秀	中环广场(自编	精装高层	2008-12-12	68823	53487	0	77.72%	-	-

E、F、G 栋)

利合

4803

番禺	亚运城运动员村二区	住宅	2010-9-30	111377	39036	652	35.05%	12968	-2.70%
番禺	亚运城运动员村三区	住宅	2010-9-29	89479	49255	961	55.05%	13979	0.36%
番禺	亚运城技术官员村	住宅	2010-9-30	105946	6956	302	6.57%	17338	-15.24%
番禺	亚运城媒体北村	住宅	2010-9-29	95694	89472	987	93.50%	11650	0.60%
番禺	亚运城媒体南村	住宅	2010-9-19	183071	182591	726	99.74%	11542	-0.72%
番禺	亚运城运动员村一区	住宅	2010-9-26	85173	70071	596	82.27%	12245	-4.58%
番禺	亚运城运动员村四区	住宅	2010-9-26	101928	54719	579	53.68%	14175	6.38%

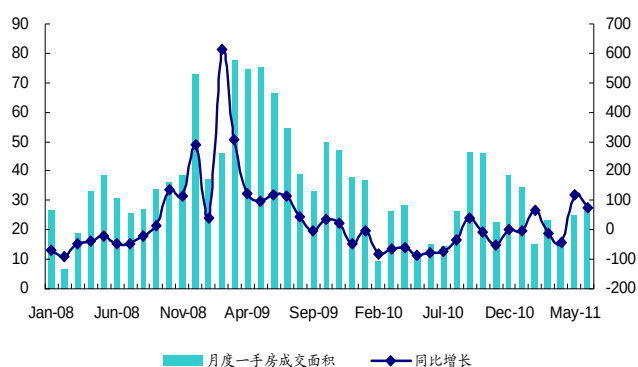
数据来源：阳光家缘，搜房网

深圳市情况

6 月份，深圳市成交面积继续回升。一手房成交量 26.84 万平方米，环比上涨 8.36%，相比去年同期上涨 76%，市场随着供给的继续扩张渐入佳境——6 月全市供给量为 35.42 万平米，环比增长 35.66%。

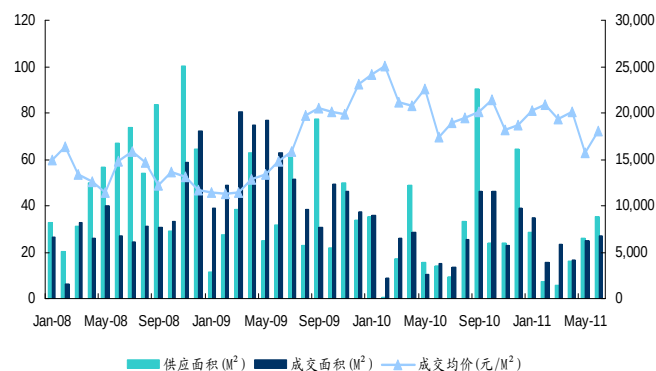
价格均价为 1.80 万/平方米，环比回升 15.14%，因为上月基数较低所以环比值较高。绝对值上仍为去年 6 月以来的低位。

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

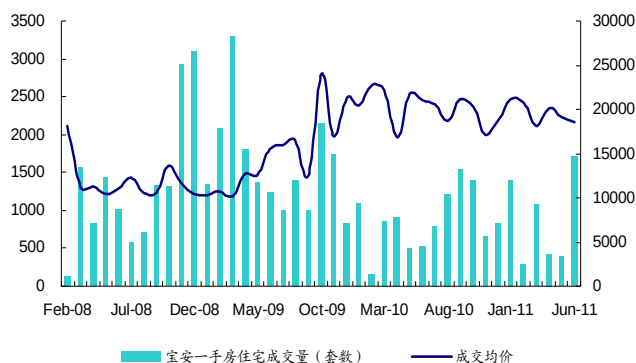
图 30：深圳一手住宅成交均价走势



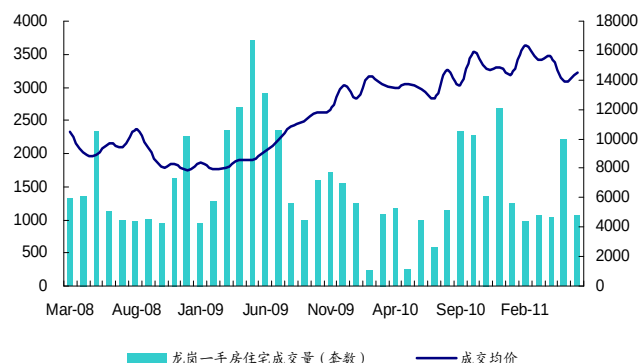
资料来源：CRIC，长江证券研究部

分区域来看，活跃的仍然是远郊板块。本月宝安区成交上扬，环比增幅达 339.28%，上月大幅放量的龙岗区则回落了 51.32%，与三四月份持平，中心区福田和南山在上月形成的低迷状态下小幅波动。

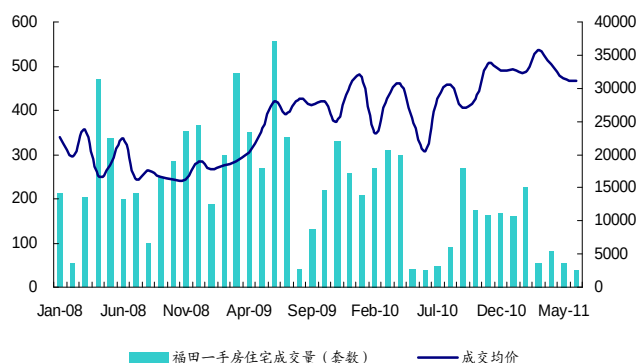
价格方面对于主力成交区域的放量程度颇具解释力，宝安下降 2.97%，龙岗上涨 4.58%，而靠近中心区域仍是涨跌互现：福田环比微降 0.98%，南山回升 10.64%。

图 31: 宝安一手房住宅成交量和累计成交价格


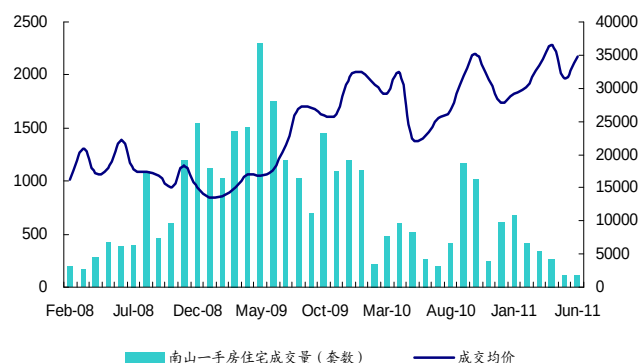
资料来源: 长江证券研究部

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

6月我们跟踪的开发商总计新推盘3个项目，包括万科的千林山居、招商地产的雍景湾花园以及招商观园，截至月底三个楼盘的去化率分别为34.08%、6.52%以及34.83%，作为高端项目的雍景湾花园去化稍逊一筹。业绩表现最佳的是招商观园，单月销售套数为326套，占宝安区总成交量的20%。

旧楼盘方面成交也强于上月，除了深天健以外各大开发商都有业绩释放，其中去化最佳的是万科金色领域花园（一期），单月去化43套，金地上塘道花园同样有20套的销售业绩。总体而言，市场回暖有所体现。

表 5: 深圳楼盘销售情况（2011年6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6月份已售套数	6月销售套数	至6月销售套数占比
万科									
龙岗区龙城街道	千林山居	协议	2011-6-10	2006-6-14	358	29397	122	122	34.08%
龙岗区龙城街道	千林山居	协议	2010-12-16	2006-6-14	359	119944	354	20	98.61%
龙岗区坂田街道	万科金色半山	协议	2010-11-19	2001-5-28	448	28297	447	1	99.78%

龙岗区坂田街道	花园 万科金色半山花园	协议	2010-9-17	2001-5-28	687	51594	676	0	98.40%
龙岗区龙城街道	千林山居	协议	2010-6-14	2006-6-14	269	115473	256	8	95.17%
龙岗区坂田街道	第五园(五期)	转让	2009-7-23	2000-7-28	201	12977	200	0	99.50%
宝安区福永街道	万科金色领域花园（一期）	协议	2011-2-25	2010-12-27	902	72524	899	43	99.67%
金地									
宝安区民治街道 布龙路	金地上塘道花园	招标	2010-6-18	2007-3-30	936	66909	849	20	90.71%
招商									
南山区爱榕路	雍景湾花园	协议	2011-6-13	2008-10-23	1054	86077	61	61	6.52%
宝安区观澜街道 环观南路	招商观园	协议	2011-6-1	2006-10-31	754	59957	326	326	34.83%
宝安区新安街道 广深高速公路东 侧	招商华侨城曦城	拍卖	2010-12-6	2004-11-26	26	71224	4	0	15.38%
宝安区新安街道 广深高速公路东 侧	招商华侨城曦城	拍卖	2010-9-26	2004-11-26	52	17917	42	0	80.77%
南山.工业大道与 工业四路交界西 南	半山海景.兰溪谷（二期）	协议	2010-8-26	2004-7-28	362	31536	262	0	72.38%
南山.工业八路	蛇口花园城五期	协议	2010-1-5	2007-7-16	326	26219	308	0	94.48%
宝安区新安街道	招商华侨城曦城	拍卖	2009-9-23	2004-11-26	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	2010-9-7	2008-7-28	1070	90546	825	0	77.10%
南山.南山区香山 西街与沙河东路 交汇处	侨城馨苑	协议	2010-5-7	2006-8-8	493	32046	345	1	69.98%
盐田.盐田区三洲 田片区	东部华侨城天麓八区	协议 出让	2010-1-8	2003-11-11	88	14859	84	0	95.45%
深天健									
龙岗中心城黄阁 路	阳光天健城	拍卖	2010-10-21	2005-6-10	613	38850	140	0	22.84%

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

经过上月的全面价格松动，6月份二线城市房价有所企稳，但是个别城市下跌程度仍然十分显著，如重庆、厦门等城市，多数跟踪楼盘成交价下跌幅度接近10%，这与一线城市本月的僵持上行走势形成对比，我们认为这意味着二线城市会是一个更为安全的市场。

本月跟踪开发商的供给力度略有收敛，五个城市招保万金新推项目有7个，重庆仍是集齐万千宠爱，本月共有4个新推项目，面积占比达61.92%。单月销售业绩方面，长春的保利百合湾以月去化面积1.65万平方米拔得头筹。

产品结构上本月没有新推别墅项目，这主要是地方政府对于高端楼盘预售的审慎态度。旧楼盘方面延续上月的回暖趋势，其中天津和长春的别墅项目仍保持更高的市场热度。

表6：重点城市楼盘当月成交情况（2011年6月）

区域	楼盘名称	最近推盘时间	6月份推盘面积	类型	累计成交面积	6月份成交面积	6月份成交均价	价格变化
天津								
东丽	东丽湖万科城溪岸	2011-2-20	0	普通住宅	61,446	12,627	7,490	-2.22%
塘沽	万科锦庐	2010-12-25	0	普通住宅	31,589	0	-	-
东丽	金色雅筑	2010-11-17	0	普通住宅	106,540	11,396	9,516	1.81%
西青	万科金奥国际 798	2010-12-25	0	酒店式公寓 商业	48,908 2,093	812 0	9,938 -	-10.94% -
东丽	东丽湖万科城八期-南岛	2010-10-6	0	别墅	33,506	3,306	12,330	-6.24%
西青	万科假日润园二期	2010-12-16	0	别墅 普通住宅	65,960 11,269	495 0	27,733 -	30.19% -
西青	万科假日润园三期	2011-5-14	0	普通住宅	98,734	963	11,386	2.14%
开发区	万科海湾城	2010-12-11	0	普通住宅 别墅	103,820 946	10,717 470	11,736 9,695	8.63% 0.99%
东丽	万科魅力之城二期	2010-4-10	0	普通住宅	225,447	2,120	12,271	0.00%
东丽	万科新里程	2010-3-31	0	限价房	46,576	324	5,622	-3.17%
东丽	东丽湖万科城四期--北岸别墅	2009-12-5	0	别墅	28,300	0	-	-
东丽	东丽湖万科城五期	2010-1-23	0	普通住宅	242,284	0	-	-
和平	天津大都会	2011-3-20	0	普通住宅	102,359	7,693	26,455	4.06%
武清	保利海棠湾	2010-3-27	0	别墅	30,198	3,693	10,552	2.79%
和平	保利香槟国际	2010-11-24	0	普通住宅 酒店式公寓	42,386 2,442	0 276	- 22,989	- -0.33%
东丽	保利玫瑰湾一期	2010-9-24	0	普通住宅	150,481	8,334	12,502	3.37%

江北	保利上河雅颂二期	2010-10-16	0	普通住宅	489,770	10,134	7,528	2.63%
河东	金地紫乐府	2010-12-23	0	别墅	24,761	3,256	27,624	5.05%
津南	金地格林世界四期	2010-8-22	0	普通住宅	167,107	1,897	9,607	-0.12%
河东	雍华府	2011-5-1	0	普通住宅	21,613	2,463	13,837	-4.03%
南开	招商钻石山二期	2010-12-2	0	普通住宅	23,472	878	18,895	-9.12%
合计			0		2,162,007	81,854		
杭州								
余杭	良渚文化村. 白鹭郡南. 柳映坊	2011-6-10	12,919	普通住宅	-	-	-	-
江干	万科草庄项目	2011-1-23	0	普通住宅	7,115	186	27,722	-15.56%
余杭	良渚文化村. 白鹭郡南. 春漫里	2011-4-26	0	普通住宅	805	0	-	-
西湖	西溪蝶园二期	2011-3-24	0	普通住宅	114,489	2,641	29,001	3.47%
余杭	良渚文化村. 白鹭郡东	2008-5-18	0	普通住宅	15,971	0	-	-
下沙	保利江语海	2011-5-8	0	普通住宅	65,672	6,293	14,012	2.95%
下沙	保利. 东湾	2010-10-1	0	别墅	342	0	-	-
下沙	保利. 东湾	2010-10-1	0	普通住宅	405,628	327	16,099	-
下沙	保利. 东湾	2010-10-1	0	别墅	45,781	379	41,636	-0.86%
西湖	金地·自在城二期	2011-5-6	0	普通住宅	113,382	4,561	24,773	2.31%
西湖	金地·自在城二期	2011-5-6	0	别墅	4,173	230	36,082	-
西湖	金地·自在城一期	2010-9-11	0	普通住宅	150,793	0	-	-
西湖	金地·自在城一期	2010-9-11	0	别墅	44,050	283	41,788	-
合计			12,919		968,201	14,900		
重庆								
渝北	万科悦峰	2011-6-25	16,900	普通住宅	0	0	-	-
渝北	万科悦府	2011-5-13	0	别墅	16,739	0	-	-
渝中	万科锦程	2011-6-11	26,900	普通住宅	179,213	2,495	9,133	-0.77%
渝北	万科·缙香郡	2011-5-24	0	普通住宅	107,871	0	-	-
渝北	万科渝园	2011-5-28	0	别墅	68,728	770	14,603	25.08%
渝北	保利椰风半岛	2011-6-26	26,800	普通住宅	-	-	-	-
九龙坡	保利可爱岛	2011-5-28	0	普通住宅	0	0	-	-
九龙坡	保利港湾国际	2010-12-4	0	普通住宅	18,841	0	-	-
江北	保利香雪花	2011-5-27	0	普通住宅	152,515	12,459	7,649	-0.20%

园								
江北	保利江上明珠	2010-11-18	0	普通住宅	65,162	236	11,292	-8.83%
				别墅	8,553	0	-	-
渝北	保利高尔夫华庭	2010-7-5	0	普通住宅	46,526	0	-	-
江北	招商·江湾城	2011-6-19	9,700	普通住宅	208,142	6,838	9,154	-8.52%
合计			80,300		872,290	22,798		
厦门								
集美	万科金域华府	2011-5-28	0	普通住宅	130,297	5,970	11,476	-3.24%
				别墅	4,011	0	-	-
湖里	万科湖心岛	2010-9-22	0	普通住宅	24,903	1,026	29,631	-16.85%
				别墅	1,025	0	-	-
合计			0		160,236	6,996		
长春								
净月	万科惠斯勒小镇一期	2010-10-22	0	普通住宅	44,198	1,059	13,069	8.67%
二道	万科蓝山一期	2011-6-18	25,960	普通住宅	102,333	4,116	9,642	1.20%
南关	保利林语一期	2010-12-11	0	普通住宅	39,511	4,960	7,749	-6.07%
				别墅	20,460	2,070	12,398	0.69%
二道	保利百合香湾	2011-6-23	16,955	普通住宅	196,133	16,480	5,528	-1.93%
高新	保利罗兰香谷三期	2010-5-29	0	普通住宅	21,033	245	7,204	-
				别墅	9,825	1,471	10,690	-4.47%
合计			42,915		433,493	30,401		

数据来源：长江证券研究部

下面是六个城市 6 月份成交具体数据：

表 7：六个重点城市月度成交面积（2011 年 6 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	73.27	27.64	28.80	33.77	79.81	110.33	283.54
上月成交面积	80.88	33.40	31.99	34.69	105.47	102.18	281.34
环比	-9.41%	-17.25%	-9.97%	-2.66%	-24.33%	7.97%	0.78%
同比	45.23%	-62.99%	20.46%	37.46%	-14.23%	-16.19%	54.69%

资料来源：长江证券研究部

本月跟踪的六个二线城市中，除了重庆以外成交量都出现了不同程度的回落，上月的集中放量基数较大是一部分原因，另外也反映了二线城市与一线城市一样处于稳定的状态。本月供给面并未开始发力，我们关注 7 月放量与加息的叠加效应对市场的影响。

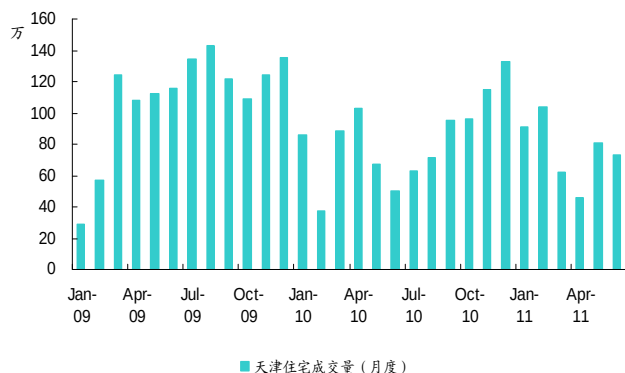
表 7：六个重点城市月度成交面积（2011 年 6 月）

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	80.88	22.90	31.99	34.69	105.47	102.18	281.34
上月成交面积	45.73	26.79	21.28	24.06	58.43	137.72	243.78

环比	76.88%	-14.52%	50.34%	44.16%	80.52%	-25.81%	15.41%
同比	20.56%	33.34%	37.95%	53.15%	-16.33%	-15.20%	54.96%

资料来源：长江证券研究部

图 35：天津市住宅月度成交面积



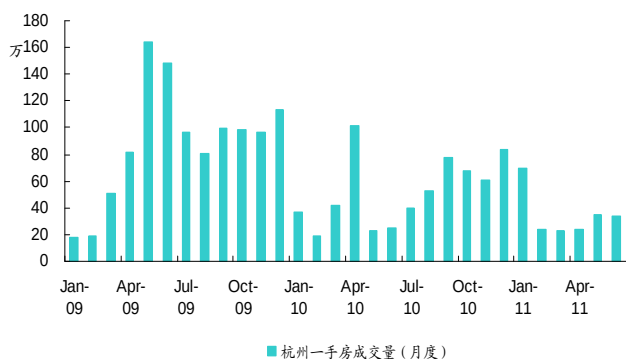
数据来源：长江证券研究部

图 36：南京市住宅月度成交面积



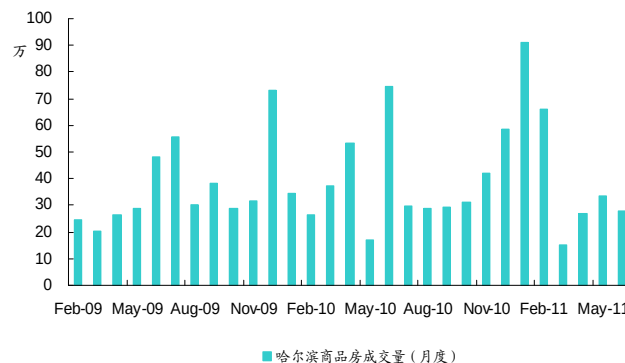
数据来源：长江证券研究部

图 37：杭州市一手房月度成交面积



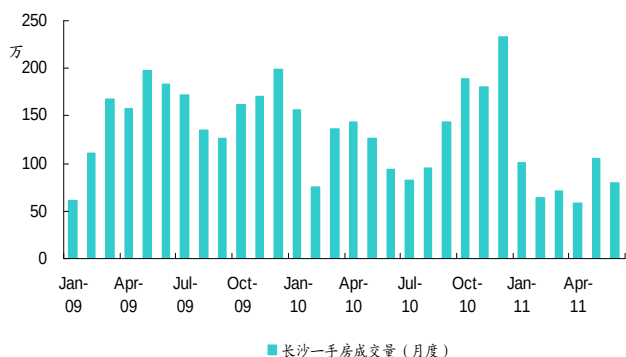
数据来源：长江证券研究部

图 38：哈尔滨市商品房月度成交面积



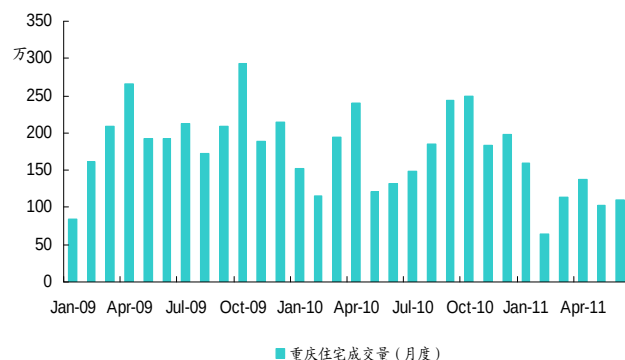
数据来源：长江证券研究部

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

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

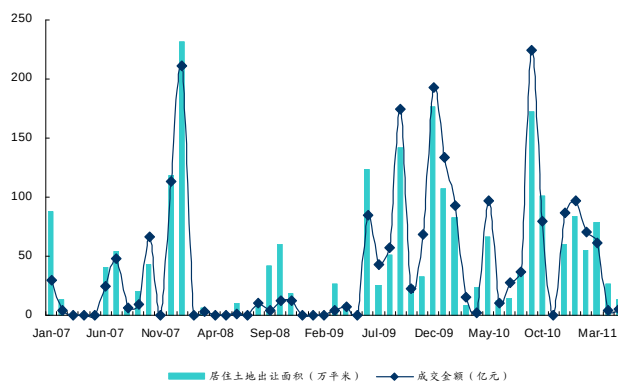


资料来源: WIND, 长江证券研究部

5 月全国土地购置面积同比增幅继续回落, 为 28.60%, 而 6 月的住宅土地出让市场则有所起色, 跟踪城市土地出让面积全面上涨, 其中上海回暖最为显著, 环比上月土地出让面积涨幅为 504.99%, 达今年出让面积的高位, 重庆同样打破了几乎从今年 1 月维持至今的零成交, 迎来一次出让小高峰, 此外土地市场活跃的城市还包括北京 (环比上涨 140.94%)、南京 (环比上涨 114.82%)、武汉 (环比上涨 149.58%)。

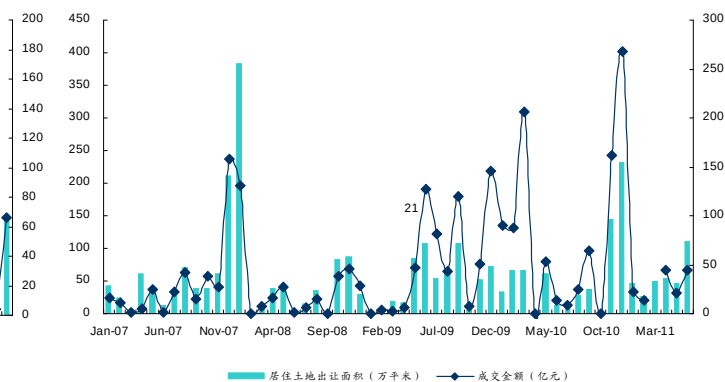
土地性质上属高端住宅用地的比例本月回升, 容积率低于 2 的出让地块占比达 49%, 从成交均价来看也有所上行。诚如我们上月所述, 随着保障房项目全面开工, 相应地块供应阶段性回落, 沉寂已久的商品房住宅市场开始迎来放量期, 本月北京 CBD 商务区的新地王项目、以及义乌市 3.97 万元/平方米的新宅地地王, 说明不管是商业用地还是住宅用地板块, 土地市场都在全面回暖。

图 42: 上海居住土地出让情况



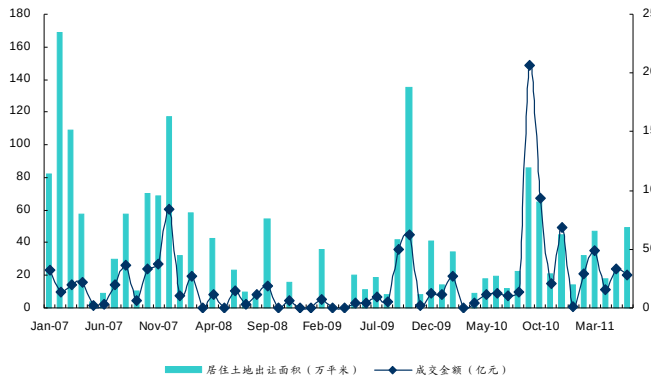
资料来源: 上海国土资源局, 长江证券研究部

图 43: 北京居住土地面积出让情况



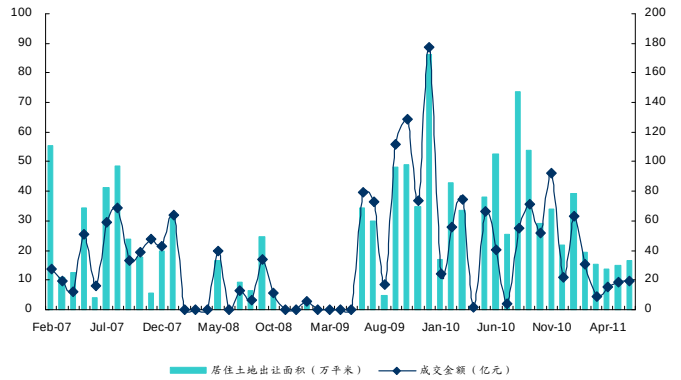
资料来源: 北京国土资源局, 长江证券研究部

图 44: 南京出让居住用地面积（万平方米）



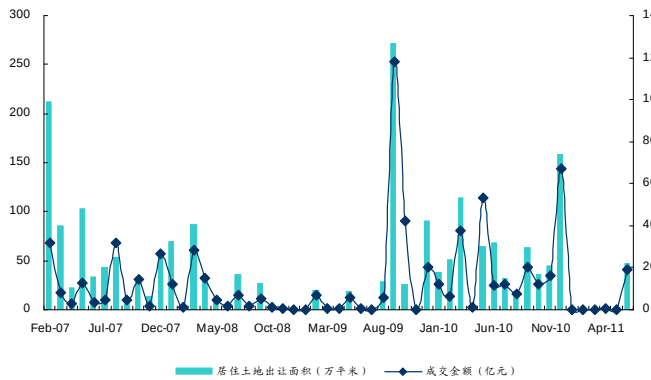
资料来源：南京国土资源局，长江证券研究部

图 45: 杭州居住土地面积出让情况



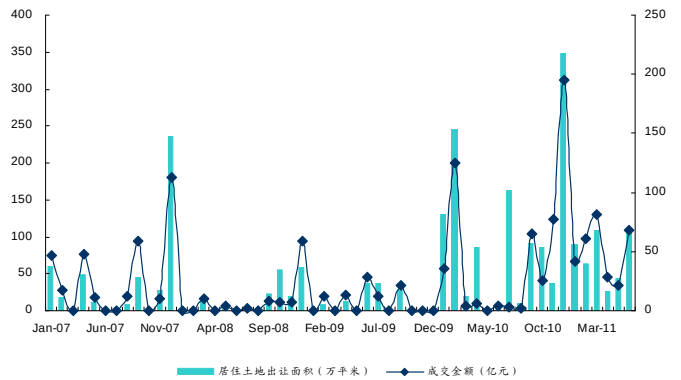
资料来源：杭州国土资源局，长江证券研究部

图 46: 重庆居住土地出让情况



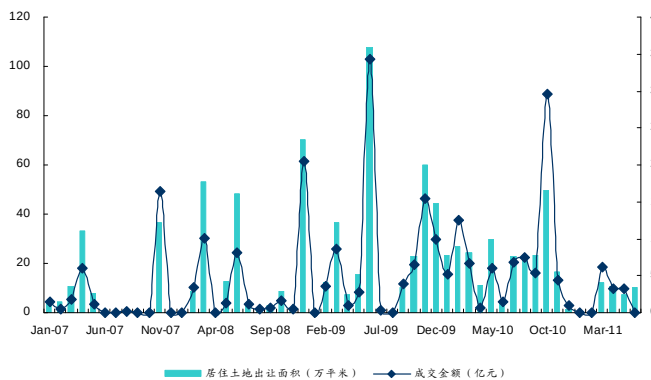
资料来源：重庆国土资源局，长江证券研究部

图 47: 武汉居住土地面积出让情况



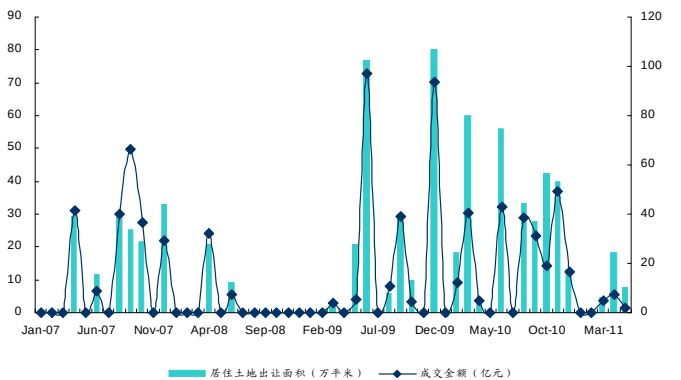
资料来源：武汉国土资源局，长江证券研究部

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

表 8: 重点城市土地 6 月份有偿出让情况（平米、万元）

城市	土地名称	土地属性	区域	总用地面积(m ²)	总建筑面积	容积率	成交总价(万元)	楼板价(元/m ²)	受让方
上海	2011 年 56 号公告嘉	住宅	嘉定	120910.2	217638.36	1.8	8161	374.98	上海国际汽车

海	定区百泉路以东、恒 飞路以北地块								城产业发展有 限公司
	2011 年 56 号公告嘉 定区百安公路以西、住宅 外冈新苑以南地块	嘉定	58813.5	76457.55	1.3	3970	519.24		上海国际汽车 城产业发展有 限公司
	2011 年 50 号公告虹 口区彩虹湾(暂名)项 目一期保障性住房地 块	虹口	43802	65703	1.5	63772	9706.10		彩虹湾置业(上 海)有限公司
	2011 年 49 号公告青 浦区金泽镇急水港北 侧地块	青浦	16563.8	15639.78	1.3	5027	3214.24		上海亿昌投资 发展有限公司
	2011 年 48 号公告金 山区金山卫镇学府路 以东,龙轩路以南(E) 地块	金山	131028.5	101540.14	1.3	12305	1211.84		上海石化城市 建设综合开发 公司
	2011 年 41 号公告嘉 定区槎溪路以西、金 通路以南地块	嘉定	85018.6	153033.48	1.8	156194	10206.53		上海泰路实业 发展有限公司
	2011 年 41 号公告奉 贤区奉城镇兰博路南 侧、南门港以东区域 (商服) 地块	奉贤	126719.8	120679.8	1	34050	2821.52		中建楷昕投资 发展有限公司
	2011 年 41 号公告嘉 定区德国路以东、金 通路以北地块	嘉定	37489.4	67480.92	1.8	65125	9650.88		上海同济房地 产有限公司
	2011 年 41 号公告嘉 定区德国路以东、金 迈路以北地块	嘉定	71620.6	128917.08	1.8	125100	9703.91		上海亨盛置业 有限公司
	2011 年 41 号公告青 浦区华新镇 8 号地块	青浦	20871	25045.2	1.2	20018	7992.75		上海绿新投资 管理有限公司
	2011 年 40 号公告松 江区千新公路一号地 块	松江	84578.7	82795.2	1	93500	11292.93		上海新黄浦置 业股份有限公 司
	2011 年 40 号公告宝 山区大场镇文海路西 侧地块	宝山	31663.7	63327.4	2	76800	12127.45		上海同济房地 产有限公司
	总计		829079.8	1118257.91		664022			

北京	北京市顺义区仁和镇梅沟营村（北侧）地块住宅混合公建用地	住宅；商业（商服）	顺义区	154602	243218	2.5	110100	4526.8	中国中建地产有限公司和中国国际建设有限公司的联合体
	顺义张镇居住（地块二）项目用地	住宅；商业（商服）	顺义区	49643	61907	1.5	9280	1499.02	北京天正华特房地产开发有限公司
	北京市延庆县三里河路西侧、自由街村住宅楼及商业配套用地（配建“限价商品住房”与“定向安置房”）国有建设用地使用权出让	住宅；商业（商服）	延庆区	259928	277795	1.59	24000	865.6	北京龙庆房地产开发有限公司与北京九燕龙房地产开发有限公司联合体
	平谷区马坊镇B09-01、B10-01地块居住项目用地	住宅；	平谷区	199369	165204	1.2	57700	3492.65	北京首城置业有限公司
	北京市通州区于家务乡乡中心项目（C地块）	住宅；商业（商服）	通州区	226634	210556	1.49	76642	3639.98	北京首都开发股份有限公司
	北京市通州区于家务乡乡中心项目（A地块）	住宅；商业（商服）	通州区	126055	154122	1.75	56100	3639.97	北京首都开发股份有限公司
	北京市门头沟区永定镇居住项目	住宅；商业（商服）	门头沟区	98906	207452	2.83	115800	5582.01	北京住总房地产开发有限公司和北京骏洋房地产开发有限公司联合体
总计				1115137	1320254		449622		
深圳	K202-0014	住宅；商业（商服）	南山区	697639.7	1700000	2.44	643900	3787.65	招商局蛇口工业区有限公司
				697639.7	1700000		643900		
南京	NO.2011G20 浦口区江浦街道团结村2号	住宅	浦口	157336.3	336699.68	2.14	135000	4009.51	海润房地产开发有限公司
	NO.2011G21 六合区大厂街道丁家山路西	住宅	六合	84925.8	237792.24	2.8	38500	1619.06	南京通洋纺织和南通市华德

	南侧								房产联合体
	NO.2011G15 浦口区住宅;商业 总部大道以北地块 (商服); 浦口	248330.2	573642.76	2.31	102000	1778.11			北京乔波冰雪 世界开发有限公司
		490592.3	1148134.68		275500				
杭州	余政储出【2011】36号住宅;商业 (商服); 余杭区	77895	296001	3.8	35094	1185.60			浙江亿丰置业有限公司
	杭政储出[2011]14号住宅;公建 配套 下沙区	18324	43977.6	2.4	35500	8072.29			澳门万城投资 置业有限公司
	杭政储出[2011]13号住宅;公建 配套 之江开发 区	18923	28384.5	1.5	20216	7122.20			温州东日房地 产开发有限公司
	杭政储出[2011]15号住宅;公建 配套 江干区	51206	122894.4	2.4	104400	8495.10			德越有限公司
	总计	166348	491257.5		195210				
重庆	北碚区蔡家组团 L 分 区 L54-2/02 、住宅;商业 L55-2/02、L55-3/02、(商服) 北碚区	177925	347399	1.95	38500	1108.24			重庆锐智投资 有限公司
	L56/02 地块								
	北碚区蔡家组团 L 分 区 L51-2/01 、住宅 L52-3/02、L53-2/02 北碚区	169807	305653	1.8	53000	1733.99			重庆名流置业 有限公司
	地块								
	北部新区大竹林组团 G 标准分区 G26-2/02 住宅 渝北区	117361	234722	2	96823	4125.01			重庆协信控股 集团城市建设 发展有限公司
	号宗地								
	总计	465093	887774		188323				
武汉	武告字(2011 年)5号洪山区卓刀泉路 住宅;商业 洪山 (商服) 238 号地块	19662	83623.5	4.5	37600	4496.34			武汉三金房地 产开发有限公司
	武告字(2011 年)6号汉阳区潮江村地块 住宅;公建 汉阳 配套	175023	612580.5	3.5	89800	1501.22			武汉蓝空房地 产开发有限公司
	武告字(2011 年)5号江岸区后湖路与建 住宅 江岸 设渠路交汇处地块	92340	277020	3	103890	3750.27			中海地产集团 有限公司
	武告字(2011 年)6号住宅 江夏	101177.9	266882.19	3	36500	1367.64			武汉联投鼎城

号江夏区纸坊街大桥村地块								有限公司
武告字（2011 年）6 号东湖开发区三环线以北、中谷苑以西地块	住宅	东湖高新	120514.5	231446.65	2.3	60200	2601.03	湖北省建工房地产开发有限公司
武告字（2011 年）5 号青山区建设十路地块	住宅	青山	27260	95410	3.5	15400	1614.09	武汉大桥实业集团公司
武告字（2011 年）6 号新洲区邾城街地块	住宅	新洲	5928.58	6576.27	1.65	286	434.9	新洲区邾城街地块项目有限公司
武告字（2011 年）5 号汉阳区邓甲村地块	住宅	汉阳	204163	750491.1	3.67 6	142860	1903.55	名流置业武汉有限公司
武告字（2011 年）5 号江汉区唐家墩街八古墩地块	住宅	江汉	9640	42416	4.4	9330	2199.64	武汉市新汉和实业有限公司
武告字（2011 年）5 号洪山区红旗村（B 包）地块	住宅	洪山	101060	361794.8	3.58	57410	1609.86	保利武汉房地产有限公司
武告字（2011 年）5 号洪山区红旗村（A 包）地块	住宅；商业（商服）	洪山	146026	514011.52	3.52	81900	1593.35	保利武汉房地产有限公司
武告字（2011 年）6 号江夏区庙山开发区庙山村地块	住宅	江夏	27899.11	66666.68	2.5	9150	1372.5	武汉华州置业有限公司
武告字（2011 年）6 号洪山区余家头村地块	住宅；商业（商服）	洪山	70130	191869.6	3.8	36800	2001.4	武汉奥山世纪房地产开发有限公司
			1100824	3500788.81		681126		
西 安 BL8-10-19-2/BL8-10-19-3	住宅；商业（商服）	城南区	30134.2	232221.46	7.71			
QJ2-5-38	住宅	城南区	20001.8	90008.1	4.5			
QJ1-4-114	住宅	城南区	29436.4	35323.68	1.2			
QJ1-4-113	住宅	城南区	22885.2	27462.24	1.2			
合计			102457.6	385015.48				

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

房地产信贷金融财税

中国人民银行：中国人民银行决定，从6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，这是央行年内第六次上调存款准备金率，自此，大型银行存款准备金率高达21.5%，再创新高。

深圳：继各银行陆续上调首套房贷利率至基准或上浮之后，6月1日多家中介按揭部和按揭服务公司均收到深圳发展银行通知，将首套房贷利率上浮至20%，含住宅与商业。

广州：广州市公积金管理中心在一份通告中明确，超过一定年限的二手房不能申请公积金贷款，其中框架结构的二手房楼龄超过30年、混合结构的二手房楼龄超过20年以及砖木结构二手房都不能申请公积金贷款。此外，别墅、联排别墅、商铺等也不能申请公积金贷款住房贷款，使用公积金贷款购买车位或者车库，必须在拟购车库车位所在小区有自住住房。

深圳地税局：深圳市地税局6月9日宣布，自7月11日起，对存量房交易成交价格明显偏低且无正当理由的，实行按计税参考价格（评估价格）核定计征各项税款。

上海银监局：上海银监局局长廖岷6月23日表示，房地产贷款的风险，主要是中国近两年工业化和城市化的副作用。很多地方把房地产作为支柱产业，所以银行资产负债表上有很多房地产贷款。中国银监会已对房地产进行了多轮压力测试，监管部门和银行都认为房地产风险的广度和深度在进一步加强，但银监部门认为房地产贷款风险仍然可控。

房地产价格调控

北京：北京市住房和城乡建设委员会负责人表示，北京市坚决贯彻落实国家和本市制定的包括限购在内的一系列房地产市场调控政策，确保实现房价控制目标，限购政策决不会放松，没有调整的安排，也不会按照房屋档次、价格区别对待。

土地

国土资源部：国土资源部正式印发《国土资源“十二五”规划纲要》，确定未来五年国土资源管理的总体目标。《纲要》中六项主要任务包括：提升国土资源保障和服务能力、强化国土资源保护、大力推进资源节约集约利用、加强地质灾害防治与国土综合整治、深化国土资源管理制度改革和加强国土资源科技创新与国际合作。

国家审计署：国家审计署6月27日发布《全国地方政府性债务审计结果》显示，截至2010年底，全国地方政府性债务余额107174.91亿元，其中，政府负有偿还责任的债务67109.51亿元，占62.62%。而在地方政府负有偿还责任的债务余额中，承诺用土地出让收入作为偿债来源的债务余额为25473.51亿元，共涉及12个省级、307个市级和1131个县级政府。以此计算，37.9%的政府负有偿还责任债务，需要地方政府用土地收入来偿还。

国家土地督察：地方土地抵押融资贷款手续是否健全，已接受国家土地督察局的重点清查。地方政府利用融资平台公司大规模违规融资和超值抵押问题，成为驻各区域督查分局清查工作的重中之重。

发改委：国家发改委、监察部、国土资源部、环保部等11部委联合下发了《关于开展全国高尔夫球场综合清理整治工作的通知》，要求各地开展高尔夫球场综合清理整治工作，并在今年本月底前，将本地区所有球场名单及违规球场清理整治情况进行汇总并上报国家发改委。

北京：接近北京市国土局的人士透露，从 2009 年 1 月至 2011 年 5 月，北京市土地储备贷款总规模已经超过 2500 亿元。2011 年初开始大规模还本付息已经开始，每月需还本付息 100 亿元以上。而今年 1-5 月，北京土地出让总收入不过 250.61 亿元。土地出让收入恐难以支撑还债。

保障性住房

财政部、住建部：财政部、住建部近日下发《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》，对各地加强保障性安居工程资金管理等工作提出了明确要求，重申土地出让净收入扣除相关规定项目后，严格按照不低于 10% 的比例安排资金，统筹用于保障性安居工程建设。并强调，为确保完成 2011 年全国保障性安居工程建设任务，应确保住房公积金增值收益按规定用于保障性安居工程。

住建部：住房和城乡建设部部长姜伟新要求，今年的 1000 万套保障性安居工程建设任务是中央政府向全国人民的承诺，是改善民生的标志性工程，各地必须在 11 月末以前全面开工。

住建部政策研究中心：住房和城乡建设部政策研究中心、中国建设报社从全国 6 万多家主流房地产开发企业中，万科、绿地、保利居前三。住建部以百强为重点样本，对房企履行社会责任的现状进行研究，形成了《中国房地产企业社会责任实践研究报告》和首份《中国房企社会责任百强榜》。在百强名单中，仅有 30 家在 2007 年-2010 年间参与了保障房建设，有 70 家房企未参建。

发改委：国家发改委下发了《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》，明确允许投融资平台公司与其他企业申请发行企业债券筹措资金。

财政部：财政部公告，原定于 6 月 27 日招标发行的 5 年期地方政府债券，因故推迟到 7 月 11 日，与 3 年期债券一并招标发行。这批债券筹措的资金将主要用来支持保障房建设。

深圳：6 月 2 日，深圳市公布了《深圳市住房保障发展规划（2011-2015）》，拟严格保障性住房上市交易管理，已分配的保障性住房原则上禁止上市交易。6 月 25 日，深圳市 2011 年保障性安居工程 12 个项目共计有 2.35 万套保障性住房集体开工，这是深圳建市以来开工规模最大的保障性安居工程。总占地面积 62.8 万平方米，建筑面积达到 228.8 万平方米。预计 2013 年 6 月竣工，将建成 3900 套公共租赁住房。

南宁：广西南宁今年新供应保障房用地 78 公顷，提前落实 2012 年计划，增加改建、配建、购买等多种方式推进。

北京：北京市住房和城乡建设委员会在其官方网站上公布消息称，今年北京市保障房建设项目 9 月底需全部开工，计划要比全国 11 月底实现全开工提前两个月。此外，北京今年整体拟计划发行 500 亿元债券用于保障房和重大工程建设，目前正在审批中。

房地产行政管理

住建部：住建部根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》制定了《国有土地上房屋征收评估办法》。《办法》明确，负责房地产价格评估的机构由被征收人协商选定；征收房屋的价值将完全按照类似房地产的市场价格，不再综合政府定期公布的房地产市场价格。

重庆：今年以来，重庆市加强商品住房总量、结构和价格调控，取得了较好的调控效果，房地产市场运行平稳，以公共租赁住房为主体的保障性住房建设投资同比增长 84%。

广西：广西住房和城乡建设厅通报了 2011 年第一季度全区建筑市场暨建筑工程质量安全层

级监督检查情况，在督查组随机抽查的 20 个保障性住房项目中，部分保障性住房被查出存在砌筑质量不高、使用“瘦身钢筋”、安全隐患较多、材料报验和工序验收把关不严、项目管理人员不到位等乱象。

表 9：截止 6 月 30 日出台的房价控制目标的部分城市

省份	城市	政策
东北	沈阳	2011 年新建住房价格指数同比增幅低于当年城市人均可支配收入和经济增长幅度。《沈阳市 2011 年政府工作报告》显示，2011 年预期 GDP 增幅 14%，城市居民人均可支配收入增长的预期目标是 12%。
	丹东	根据本市经济发展目标，综合考虑本市人均可支配收入增长速度和居民支付能力，市政府常务会议确定了本市今年新建住房价格控制目标。全地区同比涨幅将控制在 9% 以下，其中市区同比涨幅控制在 9.5% 以下
	锦州	该市今年新建住房平均价格增幅拟定为不高于 13%。
	沈阳	新建住房价格指数同比增幅低于年度城市人均可支配收入和经济增长幅度
	大连	新建住房价格指数要明显低于当年经济增长和城市人均可支配收入增长速度，力争低于经济增长和城市人均可支配收入增长速度 3-5 个百分点
	凌海	新建住宅平均价格控制目标为同比增幅不超过 5%
	鞍山	新建商品住房价格增幅不超过年度城市人均可支配收入增长水平
	吉林	2011 年度市区新建住房价格（均价）增幅控制在 10% 以内，低于 2010 年城镇居民人均可支配收入增幅 12.6%。
吉林	榆树	新建住房房价收入比控制在 5.8 以内新建住房价格控制目标为 2800 元/平方米，3000 元/平方米。
	长春	新建住房价格包括以下几项：1. 征收成本 850 元/平方米；2. 建筑成本 980 元/平方米，1170 元/平方米；3. 各项收费成本 270 元/平方米；4. 基础设施建设成本 260 元/平方米；5.5% 的配建廉租房成本，140 元/平方米，150 元/平方米；6. 利润 300 元/平方米。
	东辽	新建住房价格控制目标为均价不超过 2500 元/平方米
	临江	新建住房价格控制目标为均价不超过 2800 元/平方米
	辽源	新建住房价格控制目标为均价不超过 3500 元/平方米
	敦化伊通满族自治县	新建住房价格控制目标为不高于 2011 年城市居民家庭可支配收入预计的增幅
	黑龙江	哈尔滨 新建保障性住房和社会商品住房综合价格涨幅低于年度 GDP 和人均可支配收入的增幅
	牡丹江	新建住房价格涨幅低于全市 GDP 和城乡居民人均可支配收入的增长水平
北京	北京	新建普通住房价格与 2010 年相比稳中有降。
天津	天津	新建住房价格涨幅低于年度城镇居民人均可支配收入增幅
河北	石家庄	新建商品住房年度价格上涨幅度明显低于全市城市居民人均可支配收入增长幅度，力争上涨幅度控制在 10% 以内
	邢台市区	新建住房价格同比增幅低于 9%
	新河县	增幅控制在 4.17% 以内
	巨鹿县	增幅不超过 6%
	南宫市	增幅控制在 13% 以内
	沙河市	增幅控制在 12% 以内
	清河县	增幅控制在 10% 以内
	威县	增幅控制在 8.7% 以内

	隆尧县	增幅控制在 8.6%以内
	平乡县	增幅 12%以内
	广宗县	增幅控制在 13%以内
	柏乡县	增幅控制在 8%以内
	临城县	增幅不超过 11%
	任县	增幅不超过 9%
内蒙古	呼和浩特	市新建住房价格的年增幅低于本年度城镇居民人均可支配收入的增长水平
	包头	新建住房价格控制目标为涨幅不高于 10%
山西	太原	2011 年太原市新建商品住房年度价格涨幅不超过全市年度 GDP（13%）和人均可支配收入增长水平的控制目标(10%以上)。公布时间为 3 月 18 日，公布文号为“并政发〔2011〕9 号”。
	大同	新建住房年度价格指数(均价)同比增幅控制在当年城镇居民人均可支配收入和经济增长幅度以内。公布时间为 3 月 18 日，公布文号为“同政发〔2011〕41 号”。
	阳泉	公布时间为 3 月 18 日，公布文号为“政便函〔2011〕7 号”。
	临汾	市区 2011 年新建住房价格(均价)同比增幅低于当年城镇居民人均可支配收入和经济增长幅度，将房价控制在合理水平范围内。公布时间为 3 月 18 日，公布文号为“临政函〔2011〕40 号”。
	运城	公布时间为 3 月 18 日，公布文号为“运政发〔2011〕8 号”。
	晋中	公布时间为 3 月 19 日，公布文号为“市政发〔2011〕28 号”。
	吕梁	公布时间为 3 月 19 日，公布文号为“吕政告〔2011〕1 号”。
	长治	该市区 2011 年新建住房价格(均价)同比增幅控制在 6%以内。公布时间为 3 月 20 日，公布文号为“长政办函〔2011〕18 号”。
	忻州	公布时间为 3 月 20 日，公布文号为“忻政办发〔2011〕28 号”。
	晋城	该市区 2011 年新建住房价格(均价)同比增幅控制在 6%以内。公布时间为 3 月 21 日，公布文号为“晋市政办函〔2011〕19 号”。
	朔州	该市区 2011 年新建住房价格(均价)同比增幅控制在 11%以内。公布时间为 3 月 21 日，公布文号为“朔政办发〔2011〕8 号”。
	孝义	公布时间为 3 月 17 日，公布文号为“孝政办函〔2011〕29 号”。
	汾阳	公布时间为 3 月 17 日，公布文号为“汾政办发〔2011〕15 号”。
	潞城	公布时间为 3 月 18 日，公布文号为“潞政函〔2011〕14 号”。
	河津	公布时间为 3 月 18 日，公布文号为“河政发〔2011〕7 号”。
	介休	公布时间为 3 月 20 日，公布文号为“介政发〔2011〕6 号”。
	侯马	公布时间为 3 月 20 日，公布文号为“侯政发〔2011〕9 号”。
	霍州	公布时间为 3 月 20 日，公布文号为“霍政办发〔2011〕12 号”。
	永济	公布时间为 3 月 21 日，公布文号为“永政发〔2011〕13 号”。
	原平	公布时间为 3 月 18 日，公布文号为“原政秘发〔2011〕19 号”。
	古交	公布时间为 3 月 22 日，以政府通告形式公布。
	高平	公布时间为 3 月 20 日，公布文号为“高政办发〔2011〕26 号”。
上海	上海	2011 年度全市新建住房价格涨幅低于全市年度生产总值和城乡居民人均可支配收入的增长水平。
江苏	南京	严格控制商品住房价格上涨,2011 年度全市新建住房价格涨幅明显低于居民人均可支配收入增幅,低于 2010 年度全市新建住房价格涨幅
	苏州	市区新建住房成交平均价格同比增幅低于 GDP 和市区居民人均可支配收入的增幅
	无锡	市区新建住房价格涨幅低于年度市区城市居民人均可支配收入的增幅
	常州	市区新建住房价格涨幅控制在年度城镇居民家庭人均可支配收入增幅之内
	南通	市区新建住房价格涨幅控制在年度城镇居民家庭人均可支配收入增幅之内

浙江	镇江	新建住房价格均价涨幅低于城镇人均可支配收入增幅
	淮安	市区新建住房价格增幅低于地区 GDP 的增幅
	扬州	市区新建住房销售价格增幅低于当年城市居民可支配收入增幅
	嘉善	该县 2011 年度新建住房年度价格涨幅不高于本县地区生产总值和城镇居民人均可支配收入增长速度。
	金华	2011 年新建住房价格控制目标为：新建住房价格涨幅不超过市区城市居民人均可支配收入增长速度，将房价控制在合理水平。2010 年，金华城市居民人均可支配收入增长 9.2%
	宁波	市区新建住房价格全年涨幅低于年度市区居民人均可支配收入的增幅
	绍兴	市区新建商品住房价格涨幅控制在今年市区城镇居民家庭可支配收入增幅以内
	台州	各地要制定新房价格月环比控制目标，引导开发商合理定价，价格涨幅控制指标原则上应低于年度 GDP 和人均可支配收入的增速
	湖州	新建商品住房价格增幅应控制在当年 GDP 增速以内，并严密跟踪房价走势，如有异常，适时出台有针对性的限购政策
	温州	新建住房价格控制目标为低于年度 GDP 和城镇居民家庭人均可支配收入增幅平湖新建住房年度价格涨幅低于年度 GDP 增速
安徽	合肥	涨幅不高于年度 GDP 及居民可支配收入增长幅度。
	阜阳	全年新建住房平均价格增幅低于当年城市居民家庭可支配收入增幅
	蚌埠	市区新建普通商品住房价格指数同比增幅不高于本市城镇居民人均可支配收入增幅
山东	济南	新建商品住房均价涨幅低于城镇居民人均可支配收入增长水平。2011 年,济南市 GDP 增长预计为 12%,城市居民人均可支配收入、农民人均纯收入增长 12%。
	青岛	新建住房价格涨幅明显低于年度城市居民人均可支配收入增幅
	德州	新建住房价格增幅低于年度城镇居民人均可支配收入增幅
	烟台	中心城市和各县市新建普通商品住房价格增幅要明显低于当年城市人均可支配收入和经济增幅
	福州	城区 2011 年度新建住房价格增幅低于 2011 年城镇居民人均可支配收入增长水平，且新出让的商品住房用地楼面地价保持在 2010 年水平
福建	厦门	以统计部门发布的价格统计指标为依据，新建住房价格指数同比涨幅明显低于年度 GDP 和人均可支配收入增幅
	漳州	新建住房价格涨幅应控制低于年度 GDP 和人均可支配收入的增幅
	泉州	新建住房价格指数同比涨幅要低于年度城镇居民人均可支配收入的增速。
	福清	新建住房价格涨幅应低于今年 GDP 增速和城镇居民可支配收入的增速，并适时提高城镇居民住房支付能力
	永安	新建住房均价不超过年度 GDP、人均可支配收入增速
	河南	（未正式出台规定）3 月 16 日，郑州市住宅与房地产业协会邀请相关政府部门、开发商、房产经纪机构、金融机构、学术界等业内人士，就郑州 2011 年的房价控制目标进行研讨座谈。业内人士普遍认为房价调控幅度为 10%-15%。
	安阳	新建住房价格控制目标为同比不高于当年 GDP 增幅
湖北	济源	新建住房同比价格指数涨幅不高于年度 GDP 增速
	武汉	低于全市年度生产总值（GDP）和居民人均可支配收入的增长水平
	襄阳	市区新建商品住房价格涨幅低于该市 GDP 的增幅，与城镇居民可支配收入增幅相适应
	宜昌	新建住房价格涨幅低于 2010 年新建住房价格上涨幅度，不超过地区 GDP 增速，与城镇居民人均可支配收入水平相适应。
	随州	2011 年住房平均销售价格预计增幅 10%，控制目标 3327 元/平方米
湖南	岳阳	2011 年新建商品住房价格增幅控制在 10%以内。

江西	长沙	新建普通商品住房价格涨幅低于全市年度 GDP 和城乡居民人均可支配收入的增长水平
	常德	市城区新建普通住房价格涨幅不高于年度地区 GDP 增幅和城镇居民人均可支配收入增幅。全市房价收入比控制在合理区间。
江西	宜春	2011 年新建普通商品住房价格增幅控制在城镇居民人均可支配收入增长比例以内。
	南昌	全市新建住房价格涨幅控制在当年城镇居民人均可支配收入的增幅以内，同比增幅控制在 10% 以内
广东	佛山	2011 年新建住房价格涨幅不高于 GDP 增长速度，其 2011 年 GDP 增长目标为 12%。
	深圳	2011 年全市新建住房价格指数的涨幅低于深圳市本年度 GDP 和常住人口人均可支配收入的增长速度。
	东莞	今年新建住房价格增长幅度不超过 8%。
	肇庆	2011 年新建住房价格控制目标为不高于本年度全市生产总值增长速度。
	广州	2011 年新建住房价格涨幅要低于全市年度生产总值增幅和城市居民人均可支配收入增幅。
	深圳	2011 年全市新建住房价格指数的涨幅低于深圳市本年度 GDP 和常住人口人均可支配收入的增长速度。
	汕头	新建住房价格涨幅不高于本年度 GDP 预期增长目标
	河源	今年商品住房价格同比上涨 10%，均价控制在每平方米 3600 元左右
	惠州	市区新建住房价格增幅不高于居民人均可支配收入的增幅，不得超过 10%
	湛江	新建住房价格指数增幅不高于本年度 GDP 增速
广西	南宁	新建住房价格增幅力争控制与当年人均可支配收入增幅相适应，不高于当年 GDP 增幅
	桂林	新建住房价格增幅不高于本年度城镇居民人均可支配收入实际增长水平
	河池	市本级新建普通住房年平均销售价格力争控制在每平方米建筑面积 3136 元以内，非普通住房不在控制范围内。列为普通住房需同时满足以下条件：一是小区容积率在 2.0 以上；二是单套建筑面积在 140 平方米以内；三是单套销售价格在 2010 年平均销售价格两倍以内，即每平方米建筑面积售价在 5600 元以内
	北海	新建住房价格同比价格指数涨幅不高于年度 GDP 和人均可支配收入增速
海南	海口	新建住房价格涨幅要低于全市城镇居民人均可支配收入增长水平。2011 年，海口市城镇居民人均可支配收入增长的预期目标为 10% 左右。
	三亚	新建住房价格涨幅低于年度城镇居民人均可支配收入增长水平，比 2010 年价格涨幅明显回落
重庆	重庆	主城区新建住房价格涨幅低于年度主城区城市居民人均可支配收入增速和城镇职工工资收入增速的平均值
四川	成都	新建普通住房价格涨幅明显低于年度城乡居民人均可支配收入的增幅
	眉山	新建住房平均价格涨幅不超过 GDP 增幅和人均可支配收入增幅
	自贡	新建住宅价格上涨幅度低于当年城镇居民可支配收入的增幅
	泸州	新建住房价格增幅不高于城镇居民家庭人均可支配收入增幅
贵州	贵阳	2011 年房价增幅不高于去年全国平均值 13.67%。
云南	昆明	房价涨幅不能超过人均可支配收入增长水平，其今年城镇居民人均可支配收入预期增幅为 10% 以上。
	玉溪	中心城区新建住房价格增幅控制在 2010 年城镇居民人均可支配收入的增幅以内；其余八县也要调控房价增幅。各地适时提出实行地方住房限购政策。
	临沧	主城区新建商品住房价格指数的同比涨幅要低于 10%
	保山	新建住房价格增幅不超过当年 GDP 增幅
陕西	普洱	中心城区新建住房价格同比增幅低于 10%
	西安	新建住房价格增长幅度低于当年西安市经济社会发展目标和人均可支配收入增长幅度 3.5%，2011

		年西安城镇居民家庭人均可支配收入和农村居民人均纯收入增长 11.5%。
铜川		新建住房销售均价可控制在 3500 元/平方米以内，价格增幅控制在 9.78%以内
汉中		市中心城区新建商品住房均价至年底涨幅严格控制在 10%以内
延安		新建商品住房价格增幅控制在 7%以内
咸阳		新建住房价格增幅为 13.4%以内
兴平		新建住房价格控制目标预计增幅为 13%以内新建住房价格增幅低于 GDP 增幅和城镇居民人均可支配收入增幅
宝鸡		新建住房价格涨幅控制在 10%以内
榆林		新建商品住房价格增幅控制在 12%以内
渭南		中心城市新建商品房均价增幅控制在 10%以内
商洛		新建住房价格增幅控制在 9.2%以内
华阴		新建住房价格涨幅控制目标确定在 15%以内
韩城		新建住房价格涨幅控制目标确定在 13%以内
安康		新建商品住房价格涨幅控制在 10%以内
甘肃	兰州	2011 年兰州市房价控制目标是新建商品住房价格涨幅不超过 9%。兰州市预计今年国内生产总值 (GDP)增长 14%以上，城市居民人均可支配收入增长 10%以上。
	天水	新建商品住房价格同比增幅低于 8%
宁夏	银川	2011 年新建商品住房价格上涨幅度控制在当年城镇居民人均可支配收入的增长幅度以内，2011 年预期的城镇居民人均可支配收入增幅在 10%以上。
		新建商品住房价格上涨指数将控制在当年城镇居民人均可支配收入的增幅以内。各房地产开发经营企业的商品房销售应进行价格备案，备案应包括全部销售房源和每套房屋销售价格，备案的销售价格为最高销售价格，实行“一价清”制度。
新疆	乌鲁木齐	

资料来源：长江证券研究部整理

表 10：地方政府近几个月政策措施统计

时间	地区	政策
11-06	重庆	重庆创新征地安置房管理模式，征地农转城人员安置房转性为定向商品房。
11-06	广州	广州市公积金管理中心近日在通告中明确，超过一定年限的二手房不能申请公积金贷款，其中框架结构的二手房楼龄超过 30 年、混合结构的二手房楼龄超过 20 年以及砖木结构二手房都不能申请公积金贷款。
11-06	天津	从天津市国土房管局获悉，为加强商品房销售项目日常监管，提高商品房销售许可审批效率，方便开发企业就近办理商品房项目现场查勘，从 7 月 1 日起，全市各区县商品房销售项目的工程形象部位现场查勘工作，由项目所在区县房管局负责。
11-06	深圳	深圳市地税局 9 日宣布，自 2011 年 7 月 11 日起，对存量房交易成交价格明显偏低且无正当理由的，实行按计税参考价格（评估价格）核定计征各项税款。
11-06	深圳	6 月 2 日，深圳市公布了《深圳市住房保障发展规划（2011-2015）》，拟严格保障性住房上市交易管理，已分配的保障性住房原则上禁止上市交易。
11-06	北京	北京严禁“商改住”的最新规定在 6 月 1 日开始执行。根据此前北京市住建委等五部门公布的《关于加强部门联动，完善商业、办公类项目管理的通知》，北京市设置了 5 道关口，以防止开发企业擅自改变项目规划用途。
11-05	浙江	浙江省政府通知规定，对存在土地闲置、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，停止新增开发项目贷款，现有的贷款款额也不予展期。
11-05	北京	北京市国土局等四部门联合发布了《北京市 2011 年度土地储备开发计划》，2011 年度新增土地储备开发 2500 公顷，年度基本完成开发 4000 公顷，计划安排土地储备开发投资 1000 亿元。同时，

拓宽融资渠道，抓紧落实保险资金到位，积极探索土地债券等融资方式。

11-05	北京	16日，北京市住建委等五部门联合出台《关于加强部门联动，完善商业、办公类项目管理的通知》，严禁“商改住”等违规行为，《通知》从6月1日起执行。今后，商业、办公类项目将不得每户单独设卫生间；若开发商自己打隔断，分成多个房屋当作住宅出售，将不能办理房产证。
11-05	四川	四川省国土资源厅、财政厅等部门联合下发《关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》，四川企业将不能再参与任何土地出让收益分成。政府正进一步收紧对土地出让收入的管理。
11-04	海南	正式启动海南离岛旅客离岛免税政策试点，将覆盖所有从海口和三亚乘机离岛的游客，免税税率优惠高达30%~50%。
11-04	各地	608城出台房价控制目标，大部分城市以GDP和人均可支配收入增幅为房价涨幅上限。具体政策见表9。
11-03	各地	3月，沈阳、深圳、三亚、长沙、郑州、海口、福州、昆明、苏州、合肥、佛山等11个城市出台了限购令细则。
11-02	各地	截止至3月1日，共有北京、上海、天津、长春、成都、广州、贵阳、哈尔滨、济南、南京、南宁、石家庄、太原、武汉、宁波、青岛、无锡、厦门、南昌和杭州等20个城市出台了限购令细则。
11-02	北京	北京市政府发布《北京市人民政府办公厅关于贯彻落实国务院办公厅文件精神进一步加强本市房地产市场调控工作的通知》。《通知》规定已有一套住房的该市户籍居民家庭、持该市有效暂住证在该市没有住房且连续5年以上在该市缴纳社会保险及个人所得税的家庭，限购一套住房。对以已拥有两套及以上住房的该市户籍居民家庭，拥有一套及以上住房的非该市户籍居民家庭，及无法提供有效暂住证及连续5年以上在该市缴纳社会保险及个人所得税纳税证明的非该市户籍家庭，暂停在该市购房。
11-02	成都	成都市房管、发改、财政、国土、地税、金融等部门联合印发了《关于贯彻落实国务院进一步加快推进住房保障做好房地产调控工作要求的实施意见》，规定该市户籍居民家庭在主城区已拥有1套住房的，可在购买第2套住房，暂停购买第3套住房。外地户籍居民家庭在本市主城区无住房的，可凭该市的纳税证明或社会保险缴纳证明在主城区购买1套住房，暂停购买第2套住房。不能提供该市纳税证明或社会保险缴纳证明的外地户籍居民家庭暂停在主城区购房。
11-02	济南	济南市政府发布《关于进一步贯彻落实房地产调控政策促进房地产市场健康平稳发展的通知》，规定至12月31日，济南市户籍及非户籍居民家庭，只能在市区范围内新购一套新建商品住房。
11-02	上海	上海市人民政府2月1日颁布《关于本市贯彻落实<国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知>的实施意见》共9条措施（“沪九条”）。《意见》采取税收、信贷、行政、土地、住房保障等政策措施。其中明确指出，将根据上海经济发展目标、人均可支配收入增长速度和居民住房支付能力等，综合研究确定新建住房年度价格控制目标，并于今年3月底前向社会公布。 《意见》规定，对在上海已拥有2套及以上住房的该市户籍居民家庭、拥有1套及以上住房的非该市户籍居民家庭、不能提供两年内在该市累计缴纳1年以上个人所得税缴纳证明或社保（城镇社保）缴纳证明的非该市户籍居民家庭，暂停在上海向其售房。
11-01	青岛	青岛市人民政府办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作促进房地产市场平稳健康发展的意见》，规定至12月31日，该市及非该市户籍居民家庭，只能在市区范围内新购一套新建商品住房。
11-01	上海	上海市人民政府1月27日颁布《上海市开展对个人住房征收房产税试点的暂行办法》，办法规定从1月28日起对上海居民家庭新购第二套及以上住房和非上海居民家庭的新购住房征收房产税，税率因房价高低分别暂定为0.6%和0.4%。
11-01	重庆	重庆市人民政府27日颁布《重庆市关于开展对个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》，规定1月28日起针对该主城区内的独栋商品住宅、超过成交均价2倍的高档住房，以及外地人在该市购买的第二套住房，税率暂定为0.5-1.2%。
11-01	合肥	合肥市房管局发布《合肥市关于促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》，规定自即日起，合肥本地和外地居民家庭暂时只能在该市新购一套商品住房，有效期一年。
11-01	武汉	武汉市房屋和住房管理局发布《关于进一步加快保障性住房建设，加强房地产市场调控，稳定住房价格的通知》，规定本地户籍居民家庭(包括夫妻双方及未成年子女，下同)及能够提供在武汉市

纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，只能在本市中心城区新购一套商品住房。对于不能提供在武汉市纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停在本市中心城区购买新建商品住房。

- | | | |
|-------|----|---|
| 11-01 | 昆明 | 昆明市房管局发布《关于在昆明市执行商品住房限购政策的通告》，规定在昆明主城四区及呈贡县行政区域范围内(含三个国家级开发、度假区)，暂时实行限定居民家庭购房套数政策。即日起，昆明户籍居民和非本地户籍居民家庭(包括购房人、配偶及未成年子女)只能在上述区域内新购一套商品住房(含新建商品房、二手商品房和经济适用房)。境外机构和个人购买商品住房，严格按照国家有关政策执行。 |
| 11-01 | 天津 | 天津市物价局和天津市财政局联合发出通知，规定将于 2011 年 2 月 1 日起征收土地闲置费。根据该通知，对依法认定闲置 1 年以上的土地，依照其所在区域土地级别基准地价的 2% 计税，按月缴纳；对于法定认定闲置 2 年以上的土地将收回。 |
| 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）公积金贷款年利率从 3.50% 调整为 3.85%，五年期以上贷款年利率从 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

保利地产

保利地产 5 月实现签约面积 61.73 万平方米，同比增长 31.71%；实现签约金额 74.06 亿元，同比增长 132.09%，获长春两宅地以及上海一代建地块。

万科集团

万科执行副总裁刘爱明离职。万科集团 5 月实现销售面积 81 万平方米，销售金额 90.1 亿，同比分别增长 72.4%和 76.4%，新增东莞三项目。

万科深圳商业管理公司本周二在深圳万科商业策略发布会上表示，将在继续关注普通住宅领域的同时，强化商用物业开发与经营的能力，并称万科将在定位、设计、招商、运营、融资等领域实践独特的“万科之路”。

金地集团

金地集团近两月新推17个项目，其中8个集中在长三角区域。

金地集团5月实现签约面积14.6万平方米，同比增长24.5%；签约金额20.8亿，同比增长384.8%，6.7月新推16个项目。

金地集团董事长、中国房地产研究会副会长凌克在第三届房地产科学发展论坛上表示，保障性住房以及公租房都具备投资价值，开发商应该积极参与。

金地集团拟以总对价8.36亿港元购买BILLION UP LIMITED所持有的至祥置业61.96%股份。

ST 东源

ST东源放弃参股公司重庆银海融资租赁公司（本公司持有其 18%股权）拟进行的增资。

滨江集团

滨江集团在绍兴再添代建项目，项目委托方为绍兴稽山置业有限公司和绍兴稽山房地产开发有限公司。项目总用地面积为180,650.21平方米，地上建筑面积合计为226,580.35平方米。滨江集团收取的项目管理费预计为1.38亿元。

新湖中宝

新湖中宝以自有资金协议收购内蒙古自治区四子王旗德日存呼都格区煤炭资源的探矿权，交易金额64,283.45万元。

阳光城

阳光城出资2000万在甘肃省兰州市皋兰县设立子公司兰州昭泰置业有限公司。

阳光城拟与华融信托发信信托计划，资金规模2亿-4亿元之间，期限2年。

陆家嘴

陆家嘴在上海联合产权交易所挂牌转让公司持有的上海复旦科技园股份有限公司全部 20% 股权，转让价格不低于浦东新区国资委审批同意的评估价格（评估基准日为 2011 年 5 月 31 日）。

陆家嘴发布公告，由于上海市浦东新区政府对塘东南块重新规划，土地调整后，原有一浦东地块归为上海由由集团所有，扣除本公司应取得地块的总建筑面积后，收取转让金 14.5 亿元。

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	ST 大江（大江股份）	*ST 国祥
上实发展	ST 松江（天津松江）	ST 百科
中粮地产	中南建设	S*ST 万鸿
津滨发展	ST 中润	*ST 钛白
丰华股份	ST 成功	
中华企业、金丰投资	万方地产	
迪康药业	ST 潜药	
已撤销的公司	信达地产	
ST 大通	顺发恒业	
高新发展	ST 海星	
*ST 中房	ST 鲁置业	
ST 得亨	ST 耀华	
ST 兴业	首开股份	
*ST 联油	兆维科技	
*ST 星美	ST 科苑	
ST 筑信	*ST 雅砻	
*ST 星美	新潮创业	
*ST 九发	华丽家族	
ST 科健	黑牡丹	
时代万恒	S*ST 亚华	
ST 嘉瑞	ST 大通	
*ST 炎黄	大连金牛	
ST 东碳	汕电力 A	
*ST 北生	ST 华源	
交大博通	ST 中辽	
吉林制药	S*ST 东泰	
*ST 嘉瑞	ST 天桥(信达地产)	

ST 科健	*ST 兰宝
*ST 方向	ST 万杰
*ST 德棉	ST 三农
广宇发展	太行水泥
市场传闻借壳的公司	S*ST 圣方
上海新梅	S*ST 兰光
ST 达声	ST 东源
*ST 天润	中汇医药

资料来源：长江证券研究部

表 12：2009 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
11-6	万泽股份	定向	7.22	证监会批准
11-4	ST 合臣	定向	14.40	股东大会通过
11-3	保利地产	定向	103.62	股东大会通过
11-3	ST 琼花	定向	42.36	未通过
10-12	*ST 白猫	定向	21.60	股东大会通过
10-11	北京城建	定向	33.26	股东大会通过
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	停止实施
10-8	中润投资	定向	7.36	停止实施
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	停止实施
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	停止实施
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	停止实施
10-4	绿景地产	定向	21.54	股东大会通过
10-3	南湖中宝	定向	13.08	停止实施
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	停止实施
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	停止实施
09-12	万通地产	定向	15.78	停止实施
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	停止实施
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	停止实施
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	停止实施
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	停止实施
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	停止实施
09-07	苏宁环球	定向	50.92	停止实施
09-07	大龙地产	定向	7.93	停止实施
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	停止实施
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	报表日股价 (7 月 11 日)	EPS		PE (倍)	
		评级		11E	12E	11E	12E
000002	万科 A	推荐	8.75	0.89	1.17	9.83	7.48
600048	保利地产	推荐	11.26	1.24	1.60	9.08	7.04
000024	招商地产	推荐	18.76	1.47	1.77	12.76	10.60
600383	金地集团	推荐	6.70	0.75	0.96	8.93	6.98
000656	ST 东源	推荐	14.69	1.18	1.78	12.45	8.25
600823	世茂股份	推荐	14.87	0.87	1.23	17.09	12.09
000671	阳光城	推荐	8.68	0.95	1.35	9.14	6.43
000979	中弘地产	谨慎推荐	7.89	0.80	0.94	9.86	8.39
000926	福星股份	谨慎推荐	11.86	0.85	1.11	13.95	10.68
002133	广宇集团	谨慎推荐	5.74	0.56	0.74	10.25	7.76
600325	华发股份	谨慎推荐	11.82	1.21	1.40	9.77	8.44
000961	中南建设	推荐	11.03	0.95	1.30	11.61	8.48
000046	泛海建设	谨慎推荐	9.87	0.33	0.47	29.91	21.00
600748	上实发展	谨慎推荐	7.42	0.40	0.51	18.55	14.55
000718	苏宁环球	谨慎推荐	7.06	0.67	0.96	10.54	7.35
002244	滨江集团	推荐	12.16	0.76	1.52	16.00	8.00
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	9.42	0.95	1.27	9.92	7.42
000667	名流置业	中性	3.05	0.27	0.39	11.30	7.82
000616	亿城股份	谨慎推荐	4.50	0.43	0.57	10.47	7.89
均值						12.69	9.30

资料来源：长江证券研究部

每月观察

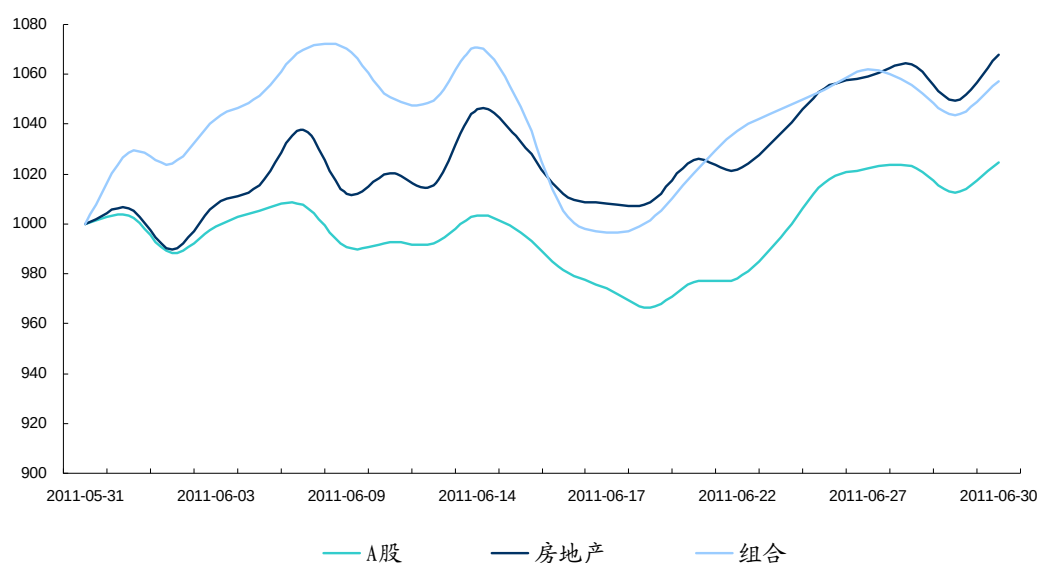
上月预计到了传统周转类企业会出现快速上涨，但配置品种过于保守，故略输指数。本月我们仍认为地产股反弹可以持续，增加一些新品种，如金地和阳光城。

表 14: 推荐组合

公司名称	代码	权重	推荐理由
中弘地产	000979	20%	关注公司业务领域新拓展
金地集团	600383	20%	下半年改善弹性足
ST 东源	000656	20%	地产重组预期有所变化
阳光城	000671	20%	业绩、土地储备、销售全超预期
保利地产	600048	20%	传统类企业反弹机会

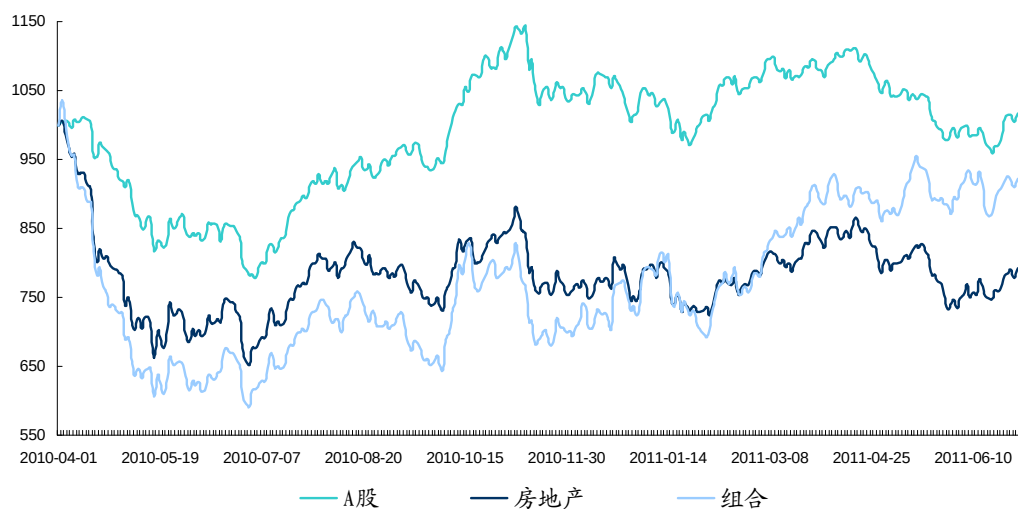
资料来源：长江证券研究部

图 50: 5 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: 2010 年 4 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
鞠 雷	华南区总经理	(8621) 68751863	13817196202 julei@cjsc.com.cn
程 杨	华北区总经理	(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

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

长江证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，经营证券业务许可证编号：Z24935000。

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。