

# 秋风秋雨秋意凉

## ——房地产 9 月月报

### 报告要点

- 金九银十的落空对行业来说未尝不是一件好事情，在价格胶着的当口，双方平衡被打破，市场的天秤已完全转入买方。让开发商迅速回归理性，也让地方及中央政府更加合理地去考量调控政策。从四大城市数据来看，我们判断接下来的成交会出现一定恢复，毕竟有大量新盘供应，推货量成为主要的推手。而二三线城市金秋成色不足，后面的考验开始加大，如果限购和信贷政策坚持不作调整，成交也开始回落将成为大概率事件。
- 另外应该值得高兴的是，市场若干个信号也逐一显现：价格拐点已明确、二三线城市开始传导负面情绪、国际资本抛售香港地产股、银行担忧行业风险收紧流动性等等；这些负面因素同时出现，将会让整体社会对地产行业的悲观情绪达到一定极致。这一切都是典型的周期类行业股票见底信号，让我们一起来憧憬和期待股票的机会吧。未来无论是 V 型或者是 L 型的反转，在估值如此低廉的资本市场中，都是机遇大于挑战的。
- 行业模式转型与传统类型地产估值修复可以相辅相成，城市综合体、旅游养老地产等新产业方向将会迎来更多的传统地产企业的参与，股票的机会可能也就酝酿其中了。
- 9 月北京期房签约面积约 46.85 万平方米，环比下降 9.92%，同比下降 58.99%，均价环比回升 1.80%，上海一手住宅签约量约 111.23 万平方米，环比下降 4.30%，同比下滑 39.99%，均价环比回升 3.94%，广州一手住宅成交 58.34 万平方米，环比下降 11.52%，同比下降 54.26%，成交均价环比下降 2.01%，深圳一手房成交面积 16.32 万平方米，环比下降 20.19%，同比下降 64.81%。均价环比上升 9.94%。六个二线城市成交数据同样反映金九全面失约，四个城市降幅逾 40%，其中长沙和重庆跌幅超过一线城市的平均水平。
- 9 月住宅土地市场整体景气程度有所恢复，跟踪的九大城市均有宅地出让，其中五个城市成交面积环比增长，出让楼面价仍然维持在低位，与此共生的另一现象即万科、保利和中建等大型企业拿地热情浓厚，把握弱市中的机遇，符合我们的判断。
- 抗跌品种也是抗涨品种，我们维持未来下个月地产股行情属于垃圾时间的判断，尽量选择一线地产企业，估值也许会带来修复。

### 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   |
| 000656 | 金科股份 | 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

- 《切勿“叶公好龙”——房地产 8 月月报》2011-9-16
- 《恒压之下，企业众生相》2011-9-14
- 《地产股突围——房地产 7 月月报》2011-8-11

### 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 .....          | 21 |
| 重点城市土地有偿出让观察 .....      | 25 |
| 月度行业公司重要信息 .....        | 32 |
| 公司动态 .....              | 41 |
| 行业重点上市公司估值指标与评级变化 ..... | 45 |
| 每月观察 .....              | 46 |

## 图表目录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 图 1: 美国住宅开工和许可套数（截至 11-08-31）        | 5  |
| 图 2: 美国单户住宅销售套数和均价（截至 11-08-31）      | 5  |
| 图 3: 英国 Nationwide 房价指数（截至 11-09-30） | 5  |
| 图 4: 莫斯科房价（截至 11-09-30）              | 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 11-08-31）        | 6  |
| 图 8: 东京一/二手公寓成交均价（截至 11-08-31）       | 6  |
| 图 9: 新加坡中心城区成交量（截至 11-06-30）         | 6  |
| 图 10: 新加坡中心城区成交均价（截至 11-06-30）       | 6  |
| 图 11: 香港住宅 A 和 E 类住宅价格（截至 11-08-31）  | 7  |
| 图 12: 香港住宅成交量和新开工量（截至 11-08-31）      | 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: 上海一手住宅月度网签签约量                  | 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                  | 16 |
| 图 24: 广州一手住宅成交走势                     | 16 |
| 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: 天河一手住宅成交量、成交均价                 | 16 |
| 图 29: 增城市一手住宅成交量、成交均价                | 17 |
| 图 30: 从化市一手住宅成交量、成交均价                | 17 |
| 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                    | 24 |
| 图 36: 南京市住宅月度成交面积                    | 24 |
| 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) .....               | 26 |
| 图 45: 杭州居住土地面积出让情况.....                    | 26 |
| 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: 9-10 月份组合指数、行业指数与 A 股指数比较 .....      | 46 |
| 图 51: 2010 年 4 月份以来组合指数、行业指数与 A 股指数比较..... | 47 |

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 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 9 月) .....     | 11 |
| 表 3: 上海楼盘销售情况 (2011 年 9 月) .....     | 14 |
| 表 4: 广州楼盘销售情况 (2011 年 9 月) .....     | 17 |
| 表 5: 深圳楼盘销售情况 (2011 年 9 月) .....     | 20 |
| 表 6: 重点城市楼盘当月成交情况 (2011 年 9 月) ..... | 22 |
| 表 7: 六个重点城市月度成交面积 (2011 年 9 月) ..... | 25 |
| 表 8: 重点城市土地 9 月份有偿出让情况 (平米、万元) ..... | 27 |
| 表 9: 地方政府近几个月政策措施统计 .....            | 34 |
| 表 10: 资本化路径之借壳上市.....                | 42 |
| 表 11: 2009 年以来上市公司融资进度跟踪统计 .....     | 43 |
| 表 12: 行业重点上市公司估值指标与评级变化 .....        | 45 |
| 表 13: 推荐组合 .....                     | 46 |

## 写在前面的话

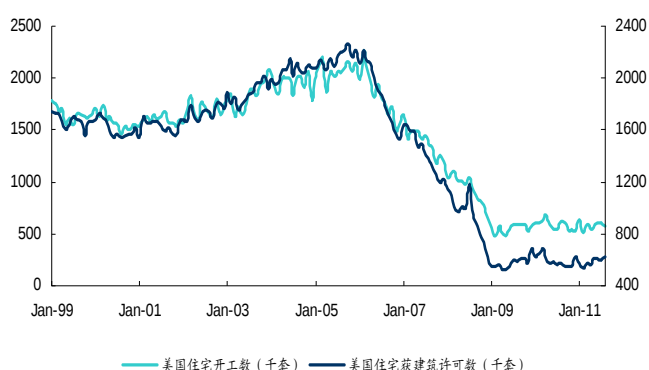
金九银十的落空对行业来说未尝不是一件好事情，在价格胶着的当口，双方平衡被打破，市场的天秤已完全转入买方。让开发商迅速回归理性，也让地方及中央政府更加合理地去考量调控政策。从四大城市数据来看，我们判断接下来的成交会出现一定恢复，毕竟有大量新盘供应，推货量成为主要的推手。而二三线城市金秋成色不足，后面的考验开始加大，如果限购和信贷政策坚持不作调整，成交也开始回落将成为大概率事件。

另外应该值得高兴的是，市场若干个信号也逐一显现：**价格拐点已明确、二三线城市开始传导负面情绪、国际资本抛售香港地产股、银行担忧行业风险收紧流动性等等**；这些负面因素同时出现，将会让整体社会对地产行业的悲观情绪达到一定极致。这一切都是典型的周期类行业股票见底信号，让我们一起来憧憬和期待股票的机会吧。未来无论是 V 型或者是 L 型的反转，在估值如此低廉的资本市场中，都是机遇大于挑战的。

行业模式转型与传统类型地产估值修复可以相辅相成，城市综合体、旅游养老地产等新产业方向将会迎来更多的传统地产企业的参与，股票的机会可能也就酝酿其中了。

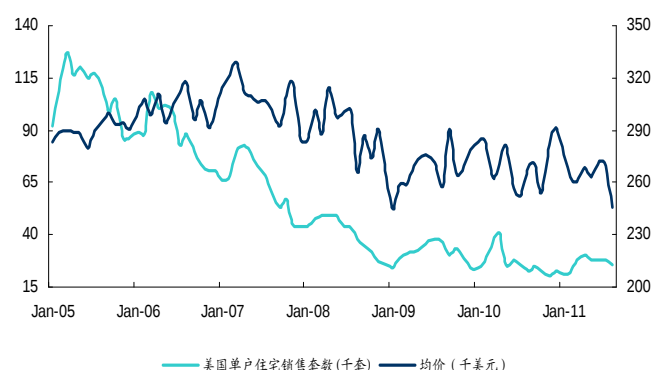
## 海外楼市环顾

图 1：美国住宅开工和许可套数（截至 11-08-31）



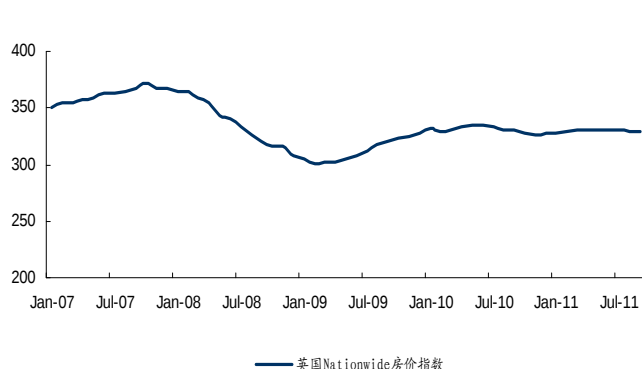
资料来源：Bloomberg

图 2：美国单户住宅销售套数和均价（截至 11-08-31）



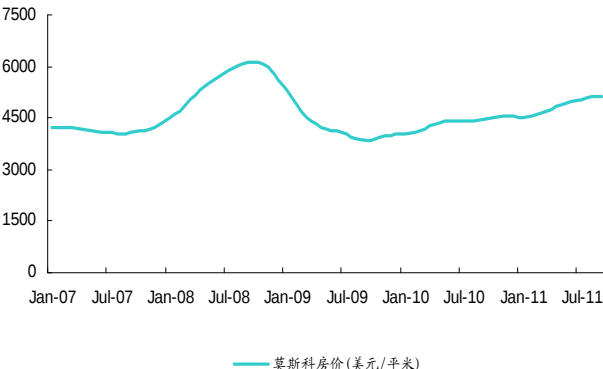
资料来源：CEIC

图 3：英国 Nationwide 房价指数（截至 11-09-30）



资料来源：CEIC

图 4：莫斯科房价（截至 11-09-30）



资料来源：CEIC

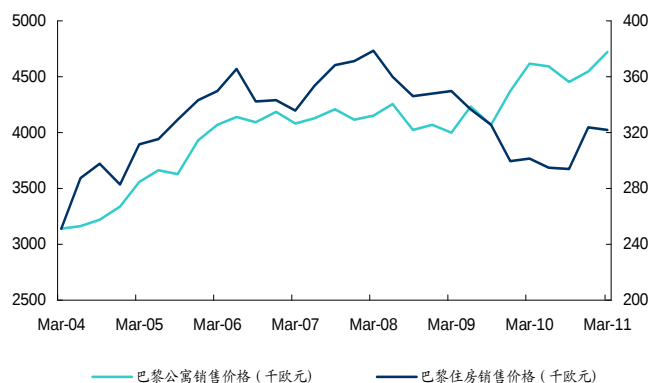
9月以来，主要国家和地区的房地产市场表现继续疲弱，与我们8月的预期一致。成熟的房地产市场对宏观经济极为敏感，这一点继续在美国、英国、日本和香港等住宅市场得到反映。受到以欧洲债务危机为开端的全球经济颓势影响，这些市场表现出量价齐跌的悲观态势。2011年四季度宏观经济前景依旧暗淡，预计将继续拖累房地产市场。

图 5: 法国（截至 11-03-31）



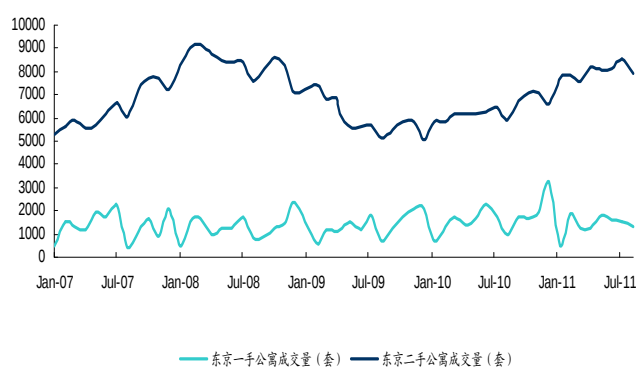
资料来源: CEIC

图 6: 法国（截至 11-03-31）



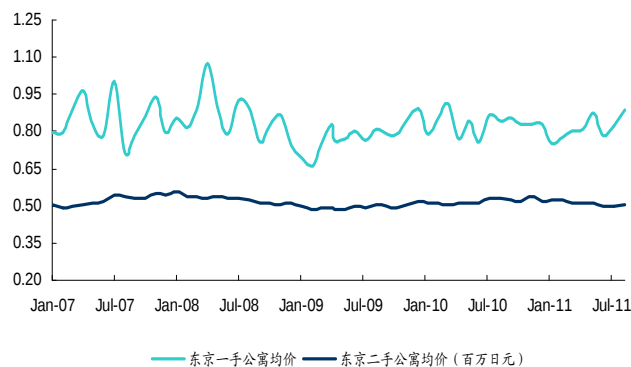
资料来源: CEIC

图 7: 东京一/二手公寓成交量（截至 11-08-31）



资料来源: CEIC

图 8: 东京一/二手公寓成交均价（截至 11-08-31）



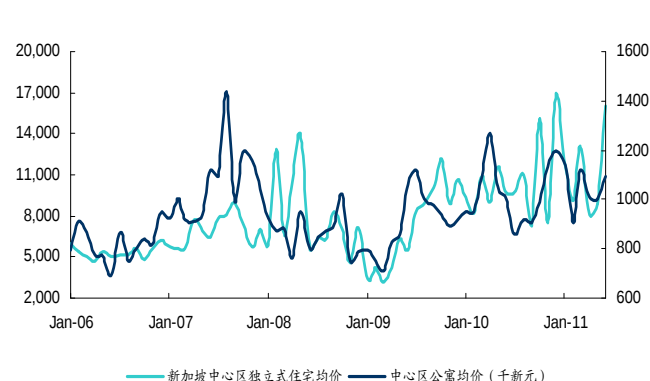
资料来源: CEIC

图 9: 新加坡中心城区成交量（截至 11-06-30）



资料来源: CEIC

图 10: 新加坡中心城区成交均价（截至 11-06-30）



资料来源: CEIC

图 11：香港住宅 A 和 E 类住宅价格（截至 11-08-31）

图 12：香港住宅成交量和新开工量（截至 11-08-31）



— 香港 A 类住宅价格 — 香港 E 类住宅价格（港元/平方米）



— 香港住宅成交量 — 香港住宅新开工套数

资料来源：CEIC

资料来源：CEIC

美国 8 月数据显示，住宅新开工数为 57.1 万套，环比下降约 5%，低于私人部门此前预期的 58.7 万套；住宅获建筑许可套数环比上升近 4%，达 62.5 万套，创今年新高。但是，9 月份美国住宅建筑商信心指数从上月的 15 点下滑至 14 点的低位水平，这表明建筑商和消费者仍然继续遭受着标准普尔降级和预算赤字僵局所带来的市场混乱的打击。而从销售数据来看，8 月美国单户住宅销售量价齐跌，销售套数为 2.6 万套，环比下降 7.14%，成交均价为 24.6 万美元/套，为 2010 年以来的新低。受到美国就业和消费情况恶化以及欧债危机悲观气氛的影响，全球宏观经济疲软拖累美国房地产供需两端一齐走低。我们预计，美国经济在第四季度会小幅反弹，但是依然难阻整体经济颓势，对美国房地产业依旧持观望态度。

9 月英国 Hometrack 房价指数环比下降 0.1%，连续五个月下滑。而 9 月英国 Nationwide 房价指数环比微升 0.08%，但依旧难掩下行趋势。英格兰及韦尔斯的房价在 9 月续跌，成交量呈现今年 1 月以来首次下滑，为房市疲弱提供进一步证据。

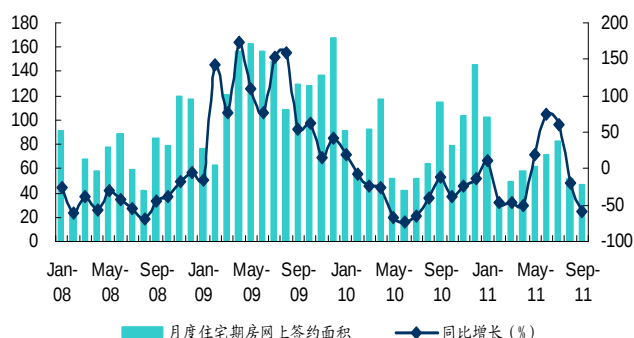
9 月莫斯科房屋均价为 5,136 美元/平方米，较 8 月的均价 5,107 美元/平方米上升 0.57%。这已是莫斯科房屋价格自今年 1 月起连续 8 个月环比上升，累计增幅达 13.38%。持续的需求增长、国际游资寻求资本溢价助推了莫斯科房价的高涨。

香港 9 月住宅成交 4,823 套，环比下降 11.33%，创 2009 年 3 月以来新低，全球经济形势不明朗，贷款利率短期不会逆转，预计四季度香港房市会继续下行。日本最新数据显示，东京一手公寓成交量连续三个月下降，8 月环比下降 11.45%；二手公寓成交量则终结了前两个月的微升态势，8 环比下降 7.93%，达 7,886 套，为近半年新低；而在成交价格方面，则继续保持稳定。韩国 8 月数据显示，住房订单金额环比激增 177.53%，达 32,900 亿韩元。

## 国内重要城市楼市表现

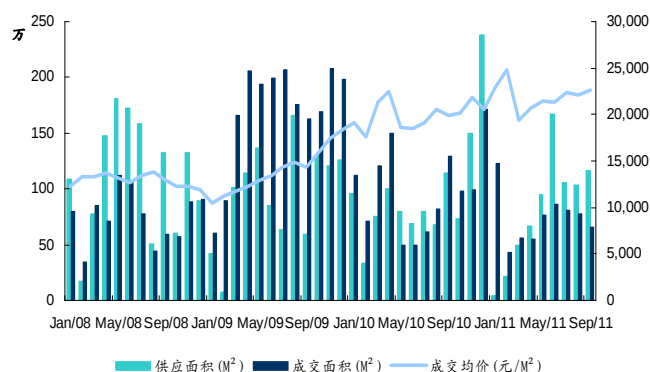
### 北京市情况

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



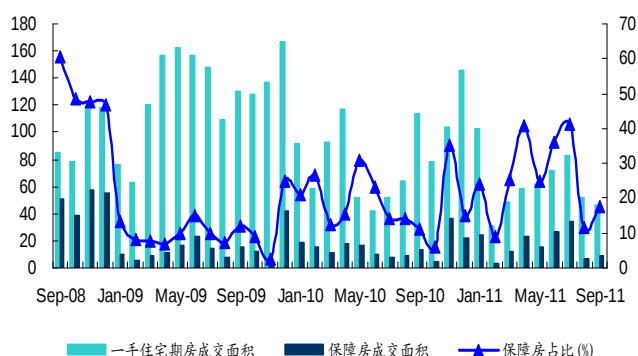
资料来源：CRIC，长江证券研究部

9 月份，北京网上期房签约面积约 46.85 万平方米，环比下降 9.92%，同比下降 58.99%，成交均价为 2.26 万/平方米，环比回升 1.80%，供给面积 11.60 万平方米，环比回升 12.23%，同比增长 1.38%。

本月市场的低迷程度超乎预期，同比去年九月成交缩减近六成，甚至不如 8 月份的成交热度。另一方面，供给继续加大力度，导致目前住宅市场库存期房面积继续突破历史，攀升至约一千万平方米，期房去库存化时间升至 09 年以来的历史高位。

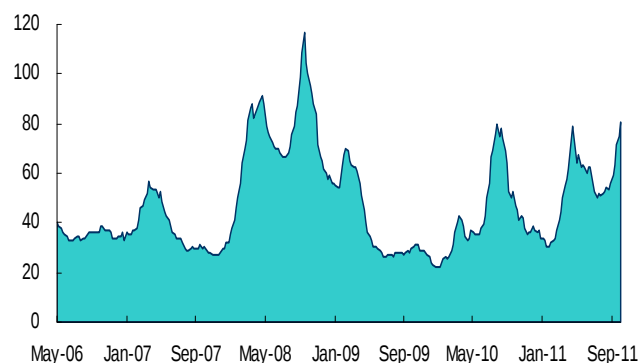
愈演愈烈的去化压力形成对房价大幅下调的市场预期，然而 9 月整体均价则又有所回升，与市场预期相持，从细化跟踪的情况反映，主要开发商楼盘房价维持缓慢下行趋势，我们认为这将是未来走势，尤其是 10 月佛山限购令放松的风波反映地方政府的难言之隐，虽然在较长的一段时间内中央政策仍然不会放松，但是这一事件也体现目前已处于政策面底部，金九虽然缺席，但是对于房价大幅下降的市场预期也将有所调整，缓慢下行一旦形成共识，将利于基本面的恢复。

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

北京 8 月政策性住宅成交面积为 8.32 万平方米，环比回升 35.92%，同比下降 35.58%，本月政策性住宅成交比例占期房住宅成交总量 17.76%。9 月北京保障房没有新增供给面积，迄今为止今年已供应 136.91 万平方米，合计 1.7 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    |
|--------|----|-------------------|------------|-----------|
| 宏仁家园   | 通州 | 京房售证字(2011)限 17 号 | 2011-8-7   | 126655.43 |
| 双合家园   | 朝阳 | 京房售证字(2011)限 17 号 | 2011-7-13  | 81564.12  |
| 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

对具体楼盘跟踪的情况，仍然释放价格下行信号。保利、金地和首开的楼盘价格环比上月全线下调，万科和招商的降价楼盘比例也占三分之二。市场对价格的敏感性仍然十分明显：本月共有两个楼盘售罄，包括万科创新园三期和去年5月开盘的万科蓝山苑。其中创新园三期为上月开盘项目，目前的时局下能够在两个月内完成销售，在于其明显的价格优势：与去年3月开盘的二期项目相比，三期成交均价下调了4.28%。

经过上月供给放量，本月跟踪开发商新推盘力度有所减弱，新盘项目仅金地朗悦嘉园，因为推盘时间在月末，至月底销售业绩还未明显放出。旧盘项目中，上月开盘的保利望京苑以1.8万平方米的签约面积取得最佳销售业绩，其次是万科金域家园，月售面积近1万平方米。整体而言，万科和保利仍然保持相对去化优势。

表 2：北京楼盘销售情况（2011 年 9 月）

| 区域        | 楼盘名称   | 类型      | 发证时间       | 准许销售面积 | 至 9 月份已签约面积 | 9 月份签约面积 | 至 9 月份签约面积占比 | 9 月份成交均价 | 成交价格变化 |
|-----------|--------|---------|------------|--------|-------------|----------|--------------|----------|--------|
| <b>万科</b> |        |         |            |        | 24381       |          |              |          |        |
| 房山        | 半岛家园   | 住宅      | 2011/8/6   | 51005  | 25471       | 8485     | 49.94%       | 17034    | 2.77%  |
| 昌平        | 创新园    | 住宅      | 2011/8/1   | 22117  | 22117       | 3585     | 100.00%      | 14968    | 0.54%  |
| 昌平        | 金域家园   | 住宅      | 2011/6/19  | 87991  | 67622       | 9614     | 76.85%       | 22691    | -0.79% |
| 房山        | 云湾家园   | 住宅      | 2011/6/12  | 20358  | 14584       | 398      | 71.64%       | 15806    | -9.34% |
| 房山        | 半岛家园   | 住宅      | 2011/4/17  | 32633  | 31033       | 0        | 95.10%       | -        | -      |
| 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  | 77626       | 0        | 99.54%       | -        | -      |
| 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  | 18430       | 2165     | 53.34%       | 38987    | -1.30% |
| 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  | 26386       | 135      | 100.00%      | 37326    | -2.31% |
| 朝阳        | 万科蓝山苑  | 住宅      | 2010/1/30  | 31288  | 31122       | 0        | 99.47%       | -        | -      |
| <b>保利</b> |        |         |            |        | 26477       |          |              |          |        |
| 朝阳        | 保利东郡苑  | 住宅 / 商业 | 2011/8/19  | 67685  | 13106       | 8431     | 19.36%       | 47274    | -1.37% |
| 朝阳        | 保利望京苑  | 住宅      | 2011/8/19  | 72027  | 32205       | 18047    | 44.71%       | 39138    | -0.39% |
| 大兴        | 保利茉莉雅苑 | 住宅 / 商业 | 2010/9/23  | 105082 | 104757      | 0        | 99.69%       | -        | -      |
| 大兴        | 保利茉莉雅苑 | 住宅 / 商业 | 2010/6/27  | 62053  | 61874       | 0        | 99.71%       | -        | -      |
| <b>金地</b> |        |         |            |        | 8724        |          |              |          |        |
| 房山        | 朗悦嘉园   | 住宅      | 2011/9/24  | 29095  | 534         | 534      | 1.84%        | 15786    | -      |
| 大兴        | 仰山嘉园   | 住宅      | 2011/5/1   | 93607  | 24249       | 6416     | 25.90%       | 18384    | -8.08% |
| 大兴        | 仰山嘉园   | 住宅      | 2011/3/17  | 44542  | 22740       | 1610     | 51.05%       | 20799    | -2.82% |
| 大兴        | 仰山嘉园   | 住宅      | 2010/11/7  | 41446  | 31378       | 0        | 75.71%       | -        | -      |
| 大兴        | 仰山嘉园   | 住宅      | 2010/8/28  | 42958  | 35876       | 164      | 83.51%       | 21316    | -9.10% |
| 大兴        | 仰山嘉园   | 住宅      | 2010/8/28  | 45949  | 41940       | 0        | 91.28%       | -        | -      |

## 招商

6936

|    |      |         |            |        |       |      |        |       |        |
|----|------|---------|------------|--------|-------|------|--------|-------|--------|
| 昌平 | 珑原家园 | 住宅 / 库房 | 2011/6/22  | 105178 | 10045 | 2179 | 9.55%  | 32330 | 0.07%  |
| 朝阳 | 招商上苑 | 住宅 / 库房 | 2011/6/12  | 69717  | 47652 | 3408 | 68.35% | 43297 | -0.34% |
| 昌平 | 珑原家园 | 住宅 / 库房 | 2010/11/20 | 82454  | 46380 | 1349 | 56.25% | 34632 | -1.77% |

## 首开

4664

|    |                    |             |            |        |       |      |        |       |         |
|----|--------------------|-------------|------------|--------|-------|------|--------|-------|---------|
| 朝阳 | 首开常青藤家园            | 地 下 仓储 / 住宅 | 2011/8/6   | 5165   | 3567  | 0    | 69.05% | -     | -       |
| 房山 | 熙景嘉园               | 住宅          | 2011/6/23  | 63447  | 7296  | 3548 | 11.50% | 13336 | -11.91% |
| 朝阳 | 首开常青藤家园(二期)        | 住宅          | 2010/2/3   | 96135  | 56274 | 0    | 58.54% | -     | -       |
| 丰台 | 紫芳园四区<br>(推广名: 璞堤) | 住宅          | 2009/11/29 | 103399 | 74817 | 1116 | 72.36% | 36051 | -7.80%  |

## 冠城

0

## 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

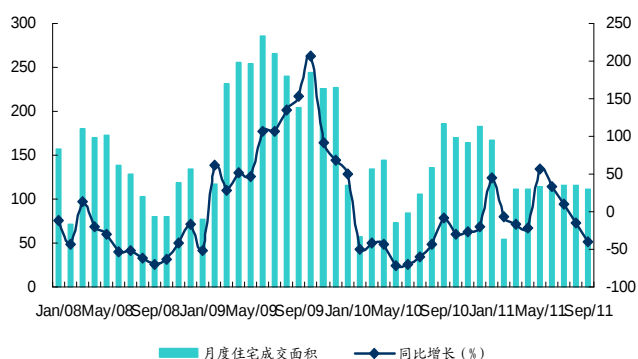
7515

|    |        |    |           |       |       |      |        |       |        |
|----|--------|----|-----------|-------|-------|------|--------|-------|--------|
| 房山 | 徜徉嘉园   | 住宅 | 2011/6/17 | 15050 | 9470  | 803  | 62.92% | 15539 | 1.04%  |
| 朝阳 | 原叶美苑   | 住宅 | 2011/5/15 | 62504 | 29499 | 5159 | 47.20% | 23919 | 0.68%  |
| 朝阳 | 世华泊郡家园 | 住宅 | 2011/5/14 | 33186 | 7992  | 1068 | 24.08% | 23936 | -1.50% |
| 房山 | 徜徉嘉园   | 住宅 | 2011/2/26 | 25371 | 20639 | 484  | 81.35% | 14835 | -6.13% |

数据来源：北京市房地产管理交易网，长江证券研究部

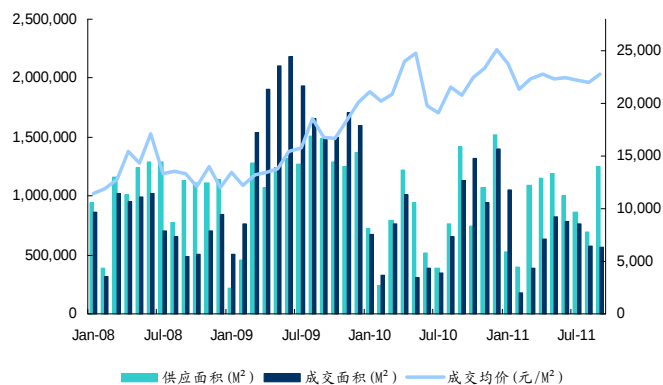
## 上海市情况

图 17: 上海一手住宅月度网上签约量



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



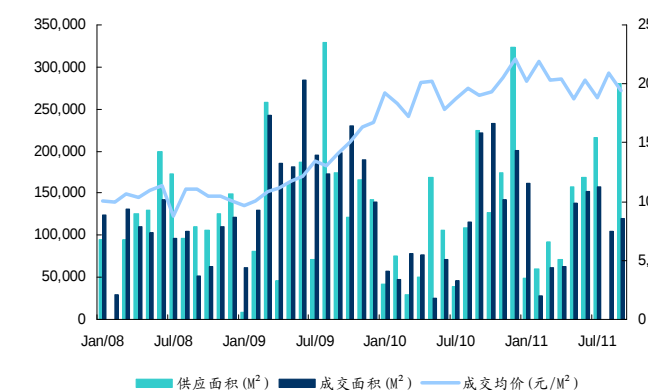
资料来源：CRIC，长江证券研究部

9月上海一手住宅签约量约111.23万平方米，环比下降4.30%，同比下滑39.99%，本月均价2.28万/平方米，环比回升3.94%，同比上涨9.60%，供给方面环比上升80.63%，同比下降11.45%。

本月上海同样未出现传统金九的火热场面，虽然供给如期放量，但成交同环比齐降，这主要是因为市场对于价格进一步下调的预期并未兑现，与此相反，本月均价回升到今年四月以来的高位，此前我们所担心的情况上演，随着9月最后一周供给力度的迅速增大，去化压力进一步加剧，但4月以来价格下行趋势被本月的小幅反弹打破，也说明博弈仍然在持续。

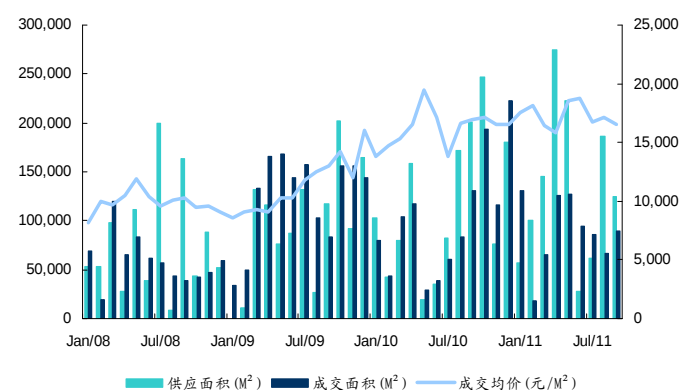
分区域考量，本月跟踪的四区成交量同比全面下挫，其中降幅最大的是闵行区（同比跌幅61.34%），降幅最小的是嘉定区（同比跌幅31.06%），环比上月除了闵行区都有10%-40%的涨幅，价格方面则表现分化，其中宝山区和嘉定区环比下降（跌幅分别为7.33%和3.61%），而闵行区和浦东新区则有所上扬（环比涨幅分别为7.85%和9.23%），总体而言除浦东之外，其他三区的均价仍然维持在今年以来的低位。

图 19：宝山区一手住宅成交量、成交均价



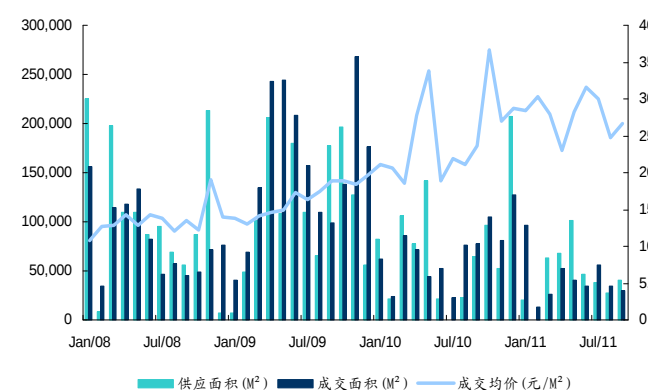
资料来源：CRIC，长江证券研究部

图 20：嘉定区一手住宅成交量、成交均价



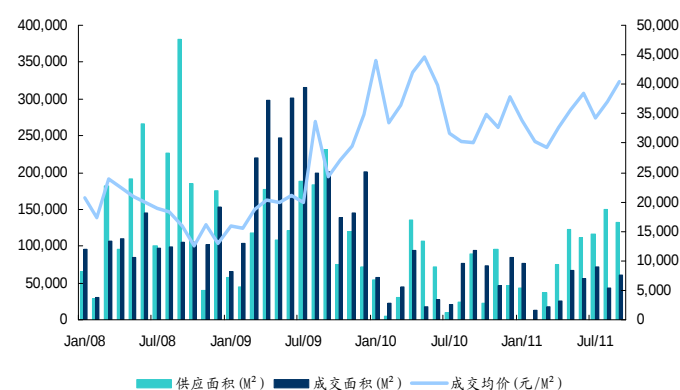
资料来源：CRIC，长江证券研究部

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

9月我们所跟踪的开发商共有三个新推项目，包括金地艺境、保利叶城以及金地格林风苑城，其中前两个项目下旬入市，也是十一黄金周的主力盘，金地艺境以单月签约面积4.99万平方米，成为本月销售热门，本期推出的是高层公寓房，相对于前期所推的花园洋房具价格优势，去化速度也明显加快，保利叶城项目也以1.62万平方米的签约面积位列次席，目前整体去化率为82.16%。

旧盘项目则均未出现放量，单月去化面积都低于 1 万平方米，仅保利湖畔阳光苑销售理想，签约面积达 0.7 万平方米。本月一个项目售罄，为万科的地杰国际城。

从楼盘价格走势情况，仍能看出所跟踪的主要开发商还是延续以价换量的策略，保利、金地 75% 的销售楼盘均价下调，万科经过上月均降幅接近 7% 的一轮调价策略，本月多数有所反弹，但仍然处于低位。而成交结构方面，别墅等高端住宅市场则呈现量升价跌现象。细化跟踪反映，整体均价的走高仍然很大程度与结构性因素相关，但面对如今一致看跌房价的预期，开发商对于以价换量也保留谨慎态度。

**表 3：上海楼盘销售情况（2011 年 9 月）**

| 区域        | 楼盘名称        | 类型           | 最近一次推盘时间   | 至 9 月未售面积 | 至 9 月已售面积 | 9 月销售面积 | 至 9 月销售面积占比 | 9 月成交均价 | 成交价格变化                 |
|-----------|-------------|--------------|------------|-----------|-----------|---------|-------------|---------|------------------------|
| <b>万科</b> |             |              |            |           |           | 6908    |             |         |                        |
| 青浦        | 万科尚景苑       | 住宅           | 2011/7/23  | 19480     | 24501     | 3126    | 55.71%      | 16926   | 3.00%                  |
| 闵行        | 莲花河畔景苑      | 住宅           | 2011/1/18  | 817       | 12744     | 119     | 93.98%      | 25887   | 4.37%                  |
| 宝山        | 琥珀臻园        | 住宅           | 2011/3/12  | 13213     | 77313     | 2195    | 85.40%      | 23488   | -3.18%                 |
| 宝山        | 琥珀郡园        | 住宅           | 2011/3/25  | 16799     | 103597    | 1117    | 86.05%      | 24592   | 29.52% <sup>[1]</sup>  |
| 闵行        | 城花新园        | 住宅           | 2011/5/25  | 256       | 83111     | 112     | 99.69%      | 28468   | 3.01%                  |
| 浦东        | 地杰国际城       | 高层           | 2011/4/1   | 0         | 73138     | 239     | 100.00%     | 32505   | -                      |
| 青浦        | 万科晶源(晶元香水苑) | 别墅           | 2010/3/23  | 152       | 29826     | 0       | 99.49%      | -       | -                      |
| <b>保利</b> |             |              |            |           |           | 25704   |             |         |                        |
| 宝山        | 保利叶城        | 住宅、公寓        | 2011/9/25  | 41996     | 193460    | 16224   | 82.16%      | 19524   | -3.75%                 |
| 嘉定        | 保利梧桐语苑      | 住宅、公寓、别墅、商住楼 | 2011/5/28  | 31046     | 5178      | 170     | 14.29%      | 14818   | -6.96%                 |
| 嘉定        | 保利湖畔阳光苑     | 住宅           | 2011/5/28  | 65416     | 114597    | 6980    | 63.66%      | 14661   | -0.44%                 |
| 宝山        | 保利叶都        | 高层毛坯         | 2011/4/30  | 9692      | 438613    | 2330    | 97.84%      | 22653   | 7.51%                  |
| 南汇        | 保利林语溪苑(高层)  | 高层           | 2010/3/26  | 228       | 54816     | 0       | 99.59%      | -       | -                      |
| 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  | 2451      | 182468    | 0       | 98.67%      | -       | -                      |
| <b>金地</b> |             |              |            |           |           | 55107   |             |         |                        |
| 宝山        | 金地艺境城       | 公寓/洋房        | 2011/9/24  | 42116     | 91807     | 49851   | 68.55%      | 18097   | -20.12% <sup>[2]</sup> |
| 嘉定        | 金地格林风范      | 公馆/洋房        | 2011/9/1   | 15185     | 751771    | 1149    | 98.02%      | 38918   | -25.48% <sup>[3]</sup> |

<sup>[1]</sup> 琥珀郡园 9 月售出项目为 155 平米精装大平层，8 月所售为精装高层公寓，故整体均价涨幅明显

<sup>[2]</sup> 金地艺境城 9 月新推精装高层公寓，8 月主售多层洋房，故整体均价跌幅明显

|     |                     |             |            |       |        |      |        |       |        |
|-----|---------------------|-------------|------------|-------|--------|------|--------|-------|--------|
|     | 城                   |             |            |       |        |      |        |       |        |
| 青浦  | 天御苑                 | 住宅          | 2011/7/6   | 36861 | 61524  | 1978 | 62.53% | 34893 | -5.63% |
| 青浦  | 金地天境城               | 精装平层        | 2011/6/14  | 39076 | 8954   | 1864 | 18.64% | 47395 | 1.33%  |
| 浦东  | 湾流域城                | 公寓/洋房       | 2010/10/22 | 628   | 114042 | 265  | 99.45% | 62412 | -      |
| 浦东  | 金地湾流域1              | 公寓/别墅       | 2008/8/16  | 519   | 44243  | 0    | 98.84% | -     | -      |
| 招商  |                     |             |            |       |        | 1189 |        |       |        |
| 奉贤  | 招商海湾别墅              | 别墅          | 2011/4/8   | 5443  | 3767   | 421  | 40.90% | 24246 | 3.97%  |
| 奉贤  | 招商海湾别墅二期            | 别墅          | 2010/5/25  | 858   | 8039   | 0    | 90.36% | -     | -      |
| 闵行  | 招商雍华苑二期             | 普通住宅        | 2010/8/7   | 2425  | 34789  | 768  | 93.48% | 31707 | -3.79% |
| 宝山  | 海德花园                | 别墅          | 2011/2/27  | 3153  | 45953  | 0    | 93.58% | -     | -      |
| 华侨城 |                     |             |            |       |        | 1260 |        |       |        |
| 闵行  | 新浦江城二期122-9 地块      | 小高层,多层,联排别墅 | 2010/3/21  | 5314  | 12649  | 474  | 70.42% | 28064 | 10.30% |
| 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  | 4857  | 24047  | 786  | 83.20% | 19662 | -2.80% |
| 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  | 5249  | 23863  | 0    | 81.97% | -     | -      |
| 上实  |                     |             |            |       |        |      |        |       |        |
| 青浦  | 海源别墅                | 别墅          | 2009/5/28  | 2759  | 9204   | 576  | 76.94% | 47505 | -3.34% |

数据来源：上海网上房地产，长江证券研究部

## 广州市情况

9月广州一手住宅成交 58.34 万平米，环比下降 11.52%，同比下降 54.26%，成交均价 1.23 万元/平方米，环比上月下降 2.01%，同比微涨 0.36%，本月供给环比上升 69.11%，同比下降 31.70%。

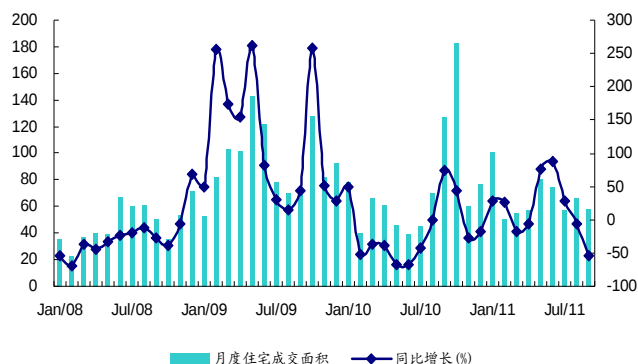
广州本月相对于京沪市场降温的迹象更为明显，供给力度加大之下，成交反而环比下降，可售面积从 8 月的 500 万平米升至 640 万平米，达到历史新高，供需平衡随之打破，同样也开始面临严峻的去化压力，由此也导致整体均价的回落。

接下来，我们来看跟踪的广州代表区域情况。9 月大部分地区价格震荡，成交量下滑。其中成交下降最为显著的区域是荔湾区（环比降幅 43.47%，同比降幅 83.33%），花都在供给翻

[3] 金地格林风范城 9 月新推酒店式公寓项目，此前主要房源为住宅项目，故整体均价跌幅明显

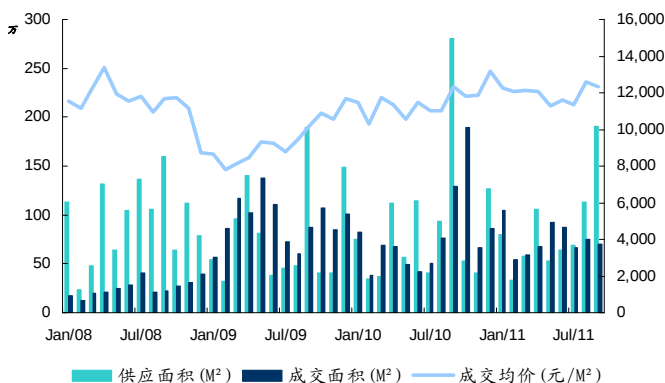
番的推动下成交有所放量（环比增长 22.12%，同比降幅 5.21%），相对而言增城区域供给力度的骤增却没有引起成交量的显著变化，同比去年多数区域降幅在 50%以上。价格方面走势分化，仅番禺和增城两区价格继续走低，上月整体量升价跌的局面未持续，市场仍然胶着。

图 23：月度一手住宅交易面积-广州



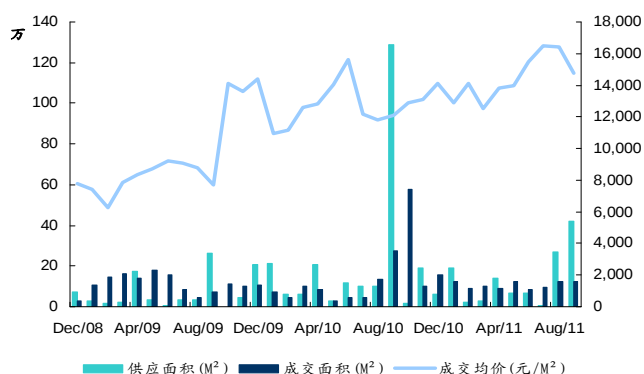
资料来源：阳光家缘网，长江证券研究部

图 24：广州一手住宅成交走势



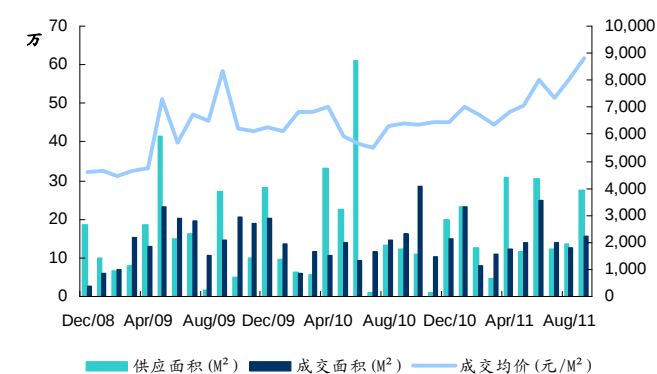
资料来源：CRIC，长江证券研究部

图 25：番禺一手住宅成交量、成交均价



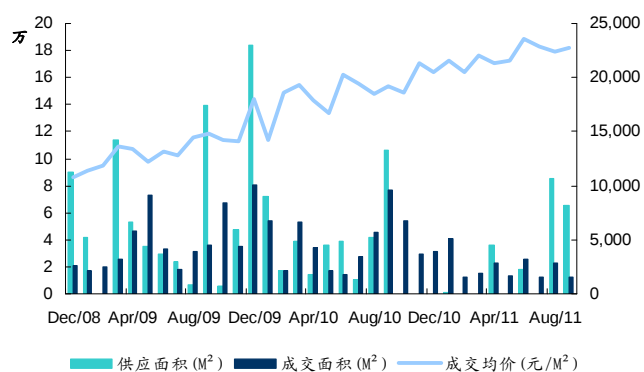
资料来源：长江证券研究部

图 26：花都一手住宅成交量、成交均价



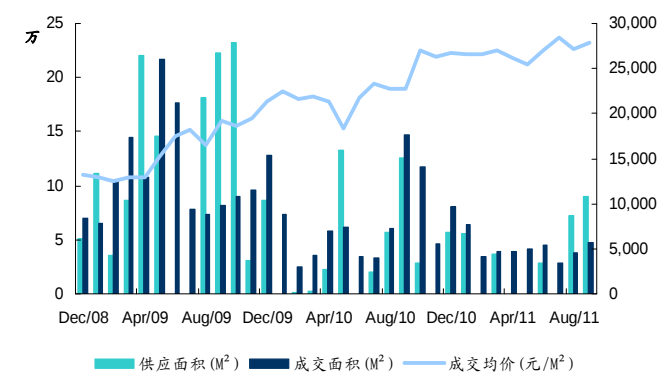
资料来源：长江证券研究部

图 27：荔湾一手住宅成交量、成交均价



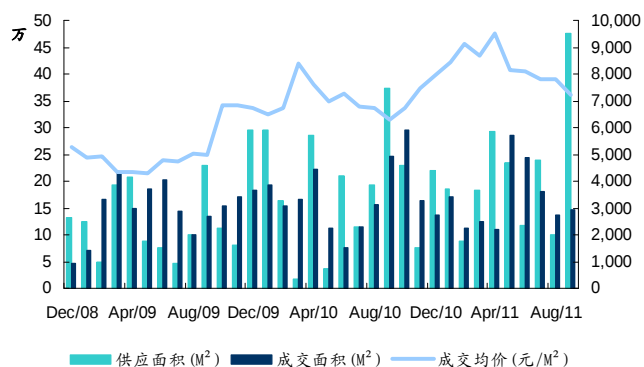
资料来源：长江证券研究部

图 28：天河一手住宅成交量、成交均价



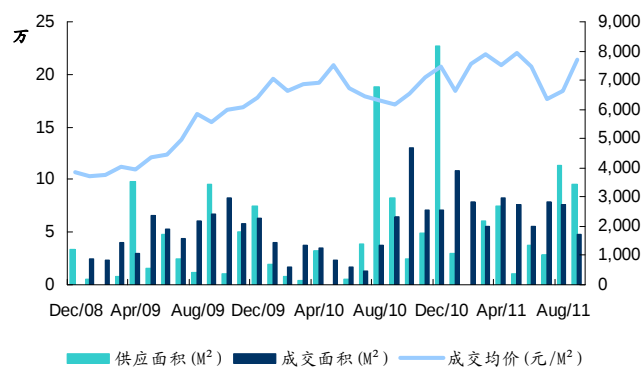
资料来源：长江证券研究部

图 29：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

9月份我们所跟踪的开发商供给如期放量，新推项目三个，包括金地荔湖城(自编号B区05地块3组团1至3号楼)，保利东江首府自编A2栋以及保利星海花园自编11号楼，均在下旬入市，其中金地荔湖城新推项目成交800平米，去化率26.13%，保利的新项目未进入强销期，业绩尚未体现。旧盘项目中，招商的金山谷花园四期（A-7、A-8、A-9、A-10栋商住楼）以6564平米签约面积为单月售出面积最高项目。

价格方面本月仍然涨跌互现，多数楼盘价格环比上涨，销量逾千的九个项目中价格上行的有5个，但涨幅多控制在一个百分点之内，而价格下行的项目降幅多超过1个点。

表 4：广州楼盘销售情况（2011年9月）

| 区域 | 楼盘名称                                         | 类型   | 发证时间       | 批准预售面积 | 至9月份已售面积 | 9月销售面积 | 至9月销售面积占比 | 9月成交均价 | 成交价格变化 |
|----|----------------------------------------------|------|------------|--------|----------|--------|-----------|--------|--------|
| 招商 |                                              |      |            |        |          | 7673   |           |        |        |
| 番禺 | 金山谷花园四期<br>（三）四期A-7、<br>A-8、A-9、A-10<br>栋商住楼 | 高层   | 2011/6/2   | 72659  | 60008    | 6564   | 82.59%    | 14879  | 3.31%  |
| 番禺 | 金山谷花园四期<br>地块（三）A-3、<br>A-4、A-5、A-6栋<br>商住楼  | 高层   | 2011/6/2   | 62771  | 61538    | 1109   | 98.04%    | 13885  | 12.02% |
| 番禺 | 金山谷花园四期<br>地块（三）A-11、<br>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<br>街26-28栋                           | 高层   | 2009/4/17  | 35141  | 34122    | 0      | 97.10%    | -      | -      |
| 番禺 | 金山谷花园                                        | 低层住宅 | 2009/12/15 | 33003  | 5413     | 0      | 16.40%    | -      | -      |
| 万科 |                                              |      |            |        |          | 4291   |           |        |        |
| 南沙 | 万科府前花园（自<br>编C1-C6栋）                         | 普通住宅 | 2011/7/19  | 19485  | 19342    | 1374   | 99.27%    | 8791   | -1.26% |

|    |                                                              |       |            |        |        |      |        |       |        |
|----|--------------------------------------------------------------|-------|------------|--------|--------|------|--------|-------|--------|
| 南沙 | 万科府前花园自<br>编 号<br>( C7,C8,C9,C10<br>,C11,C12 栋)              | 普通住宅  | 2011/8/17  | 24336  | 24194  | 2828 | 99.41% | 8687  | 0.66%  |
| 南沙 | 万科府前花园<br>( A1-A6 栋)                                         | 普通住宅  | 2011/6/28  | 27138  | 22209  | 90   | 81.84% | 9812  | 24.34% |
| 金地 |                                                              |       |            |        |        | 4729 |        |       |        |
| 增城 | 荔湖城(自编号 B<br>区 05 地块 3 组团<br>1 至 3 号楼)                       | 洋房/别墅 | 2011/9/20  | 3062   | 800    | 800  | 26.13% | 6529  | -      |
| 增城 | 荔湖城半山院(自<br>编号 B 区 05 地块<br>2 组团 9 至 25 号<br>楼)              | 洋房/别墅 | 2011/6/21  | 20553  | 16298  | 3929 | 79.30% | 6149  | -4.70% |
| 保利 |                                                              |       |            |        |        | 9142 |        |       |        |
| 增城 | 保利东江首府自<br>编 A2 栋                                            | 住宅    | 2011/9/23  | 31159  | 0      | 0    | 0.00%  | -     | -      |
| 白云 | 保利星海花园自<br>编 11 号楼                                           | 住宅    | 2011/9/19  | 6574   | 0      | 0    | 0.00%  | -     | -      |
| 白云 | 保利汇海花园自<br>编 1、2 栋                                           | 住宅    | 2011/8/19  | 78362  | 20334  | 5001 | 25.95% | 16657 | 0.86%  |
| 花都 | 保利城花园自编<br>16-21 号楼                                          | 住宅    | 2011/6/22  | 128980 | 121058 | 2885 | 93.86% | 7461  | -2.60% |
| 增城 | 保利东江首府住<br>宅(自编号 A1 栋)                                       | 住宅    | 2011/6/3   | 17794  | 16183  | 135  | 90.95% | 7812  | 5.73%  |
| 白云 | 保利星海花园自<br>编 7 号楼、8 号楼                                       | 住宅    | 2011/5/13  | 41504  | 40730  | 0    | 98.14% | -     | -      |
| 增城 | 保利东江首府住<br>宅 ( 自 编 号<br>B14-B23 、<br>B34-B45 、<br>B48-B49 栋) | 住宅    | 2011/3/31  | 3948   | 3702   | 0    | 93.75% | -     | -      |
| 天河 | 保利中辰苑                                                        | 住宅    | 2011/3/11  | 30417  | 29765  | 0    | 97.86% | -     | -      |
| 白云 | 保利瀚海花园自<br>编 2 号楼                                            | 住宅    | 2010/12/3  | 22075  | 21888  | 0    | 99.15% | -     | -      |
| 白云 | 保利瀚海花园自<br>编 3 号楼                                            | 住宅    | 2010/12/3  | 22052  | 21931  | 0    | 99.45% | -     | -      |
| 白云 | 保利瀚海花园自<br>编 4 号楼                                            | 住宅    | 2010/12/17 | 22075  | 21643  | 186  | 98.04% | 18390 | 10.62% |
| 天都 | 保利城花园自编<br>10-15 号楼                                          | 住宅    | 2010/5/20  | 124570 | 118377 | 935  | 95.03% | 7905  | 9.75%  |
| 番禺 | 保利亚奥北苑(自                                                     | 住宅    | 2009/11/6  | 6195   | 5682   | 0    | 91.72% | -     | -      |

|    |                  |      |            |        |        |      |        |       |        |
|----|------------------|------|------------|--------|--------|------|--------|-------|--------|
|    | 编 5 号楼)          |      |            |        |        |      |        |       |        |
| 越秀 | 中环广场（北区 C、D 栋）   | 住宅   | 2009/8/28  | 68096  | 67997  | 0    | 99.85% | -     | -      |
| 越秀 | 中环广场（自编 E、F、G 栋） | 精装高层 | 2008/12/12 | 68823  | 53487  | 0    | 77.72% | -     | -      |
| 利合 |                  |      |            |        |        | 8175 |        |       |        |
| 番禺 | 亚运城运动员村二区        | 住宅   | 2010/9/30  | 111377 | 42420  | 508  | 38.09% | 12849 | -4.91% |
| 番禺 | 亚运城运动员村三区        | 住宅   | 2010/9/29  | 89479  | 51018  | 503  | 57.02% | 13845 | -0.68% |
| 番禺 | 亚运城技术官员村         | 住宅   | 2010/9/30  | 105946 | 8178   | 193  | 7.72%  | 21508 | 23.91% |
| 番禺 | 亚运城媒体北村          | 住宅   | 2010/9/29  | 95694  | 91469  | 159  | 95.59% | 11038 | -6.69% |
| 番禺 | 亚运城媒体南村          | 住宅   | 2010/9/19  | 183071 | 182802 | 70   | 99.85% | 11542 | 0.00%  |
| 番禺 | 亚运城运动员村一区        | 住宅   | 2010/9/26  | 85173  | 74015  | 3361 | 86.90% | 11976 | -0.29% |
| 番禺 | 亚运城运动员村四区        | 住宅   | 2010/9/26  | 101928 | 60168  | 3382 | 59.03% | 13605 | 0.88%  |

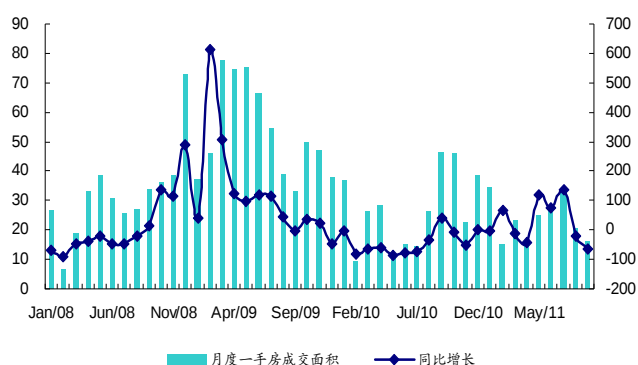
数据来源：阳光家缘，搜房网

## 深圳市情况

9 月份，深圳一手房成交萎靡，成交面积 16.32 万平方米，环比下降 20.19%，同比下降 64.81%。成交均价 2.34 万元/平方米，环比上升 9.94%，供应面积 42.78 万平方米，环比增长 65.12%，同比下降 52.72%。

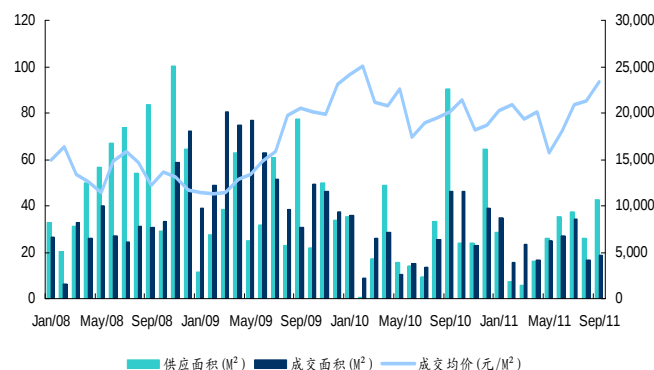
深圳是四大城市中本月成交热度最低迷的城市，供给同比降幅同样最为显著。另外二手房市场成交量也逼近 08 年的低点，正如我们所预期，由此体现的消极市场情绪之下，传统旺季的来临也难以产生回暖。价格方面本月涨幅较为明显，并创下今年来的高点。

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

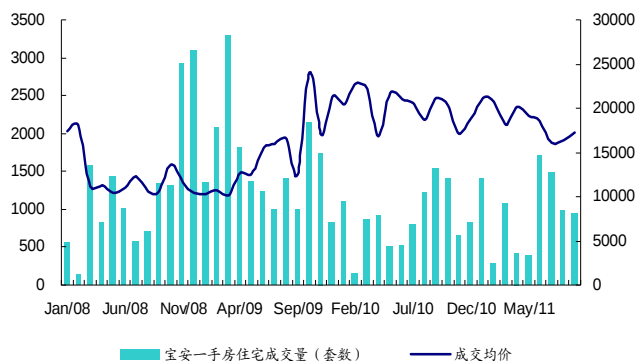


资料来源：CRIC，长江证券研究部

跟踪区域数据表明，本月各区成交量下降，价格同样走势分化。南山区成交量以逾 80% 的同比降幅领跌，其次是体量较大的龙岗区（同比跌幅 74.11%，环比跌幅 30.33%）。价格方面，

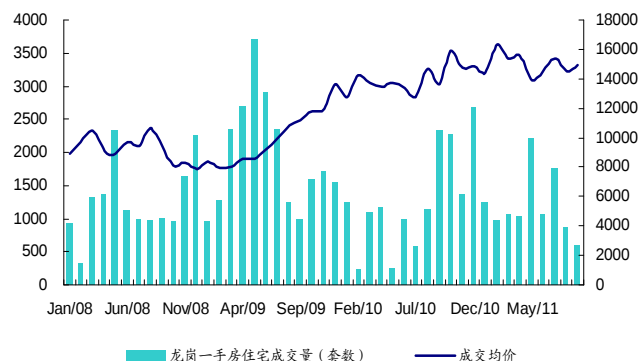
中心区域价格继续走跌，天河区和南山区环比跌幅分别达 5.3%和 13.59%，宝安和龙岗区则均有所回升，环比涨幅分别为 5.15%和 2.98%，但从绝对值上看，均处于全年相对较低的位置。

图 31：宝安一手房住宅成交量和累计成交价格



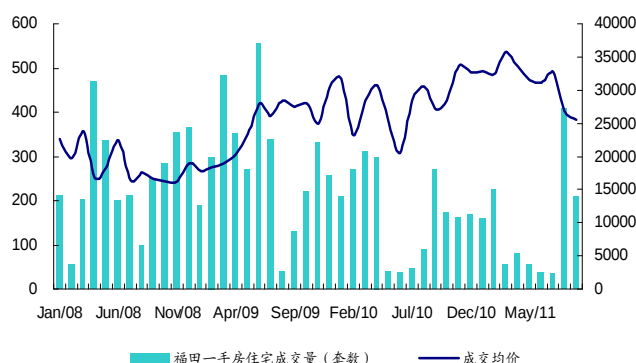
资料来源：长江证券研究部

图 32：龙岗一手房住宅成交量和累计成交价格



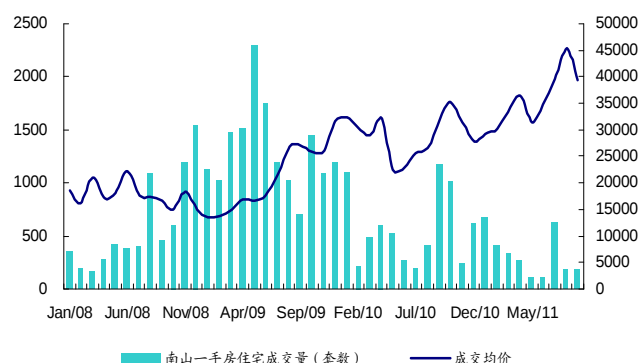
资料来源：长江证券研究部

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

9月我们所跟踪的开发商有 4 个新盘推出，分别是万科金域缙香花园一期、万科千林山居、金地塞拉维花园以及华侨城香山里花园(二期)。整体去化效果不佳，相较之下万科金域缙香花园一期销售业绩略胜一筹，下旬入市，单月售出 80 套，去化率为 33.61%。旧盘项目中，8 月底入市的万科金色领域花园（二期）成为本月销售最佳楼盘，单月去化 432 套，去化率达 71.05%。

表 5：深圳楼盘销售情况（2011 年 9 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 9 月份已售套数 | 9 月销售套数 | 至 9 月销售套数占比 |
|----|------|------|--------|------|------|--------|------------|---------|-------------|
|----|------|------|--------|------|------|--------|------------|---------|-------------|

万科

|                |            |    |           |           |     |       |    |    |        |
|----------------|------------|----|-----------|-----------|-----|-------|----|----|--------|
| 坪山新区坪山办事处丹梓大道南 | 万科金域缙香花园一期 | 挂牌 | 2011/9/21 | 2007/7/30 | 238 | 21768 | 80 | 80 | 33.61% |
| 龙岗区龙城街道        | 千林山居       | 协议 | 2011/9/15 | 2006/6/14 | 348 | -     | 23 | 23 | 6.61%  |

|         |        |    |            |            |     |       |     |     |        |
|---------|--------|----|------------|------------|-----|-------|-----|-----|--------|
| 宝安区福永街道 | 万科金色领域 | 协议 | 2011/8/26  | 2010/12/27 | 608 | 45292 | 432 | 432 | 71.05% |
| 宝安大道东北侧 | 花园（二期） |    |            |            |     |       |     |     |        |
| 龙岗区龙城街道 | 千林山居   | 协议 | 2011/6/10  | 2006/6/14  | 358 | 29397 | 357 | 2   | 99.72% |
| 宝安区福永街道 | 万科金色领域 | 协议 | 2011/2/25  | 2010/12/27 | 902 | 72524 | 900 | 0   | 99.78% |
|         | 花园（一期） |    |            |            |     |       |     |     |        |
| 龙岗区坂田街道 | 万科金色半山 | 协议 | 2010/11/19 | 2001/5/28  | 448 | 28297 | 446 | 0   | 99.55% |
|         | 花园     |    |            |            |     |       |     |     |        |
| 龙岗区坂田街道 | 万科金色半山 | 协议 | 2010/9/17  | 2001/5/28  | 687 | 51594 | 686 | 0   | 99.85% |
|         | 花园     |    |            |            |     |       |     |     |        |

### 金地

|         |        |    |           |           |     |       |     |    |        |
|---------|--------|----|-----------|-----------|-----|-------|-----|----|--------|
| 宝安区观澜街道 | 金地塞拉维花 | 拍卖 | 2011/9/8  | 2009/9/25 | 164 | 36659 | 7   | 7  | 0.75%  |
| 梅观高速与环观 | 园      |    |           |           |     |       |     |    |        |
| 南路交汇处   |        |    |           |           |     |       |     |    |        |
| 宝安区民治街道 | 金地上塘道花 | 招标 | 2010/6/18 | 2007/3/30 | 936 | 66909 | 877 | 13 | 93.70% |
| 布龙路     | 园      |    |           |           |     |       |     |    |        |

### 招商

|         |       |    |           |            |      |       |     |    |        |
|---------|-------|----|-----------|------------|------|-------|-----|----|--------|
| 南山区爱榕路  | 雍景湾花园 | 协议 | 2011/6/13 | 2008/10/23 | 1054 | 86077 | 611 | 53 | 65.28% |
| 宝安区观澜街道 | 招商观园  | 协议 | 2011/6/1  | 2006/10/31 | 754  | 59957 | 621 | 20 | 66.35% |
| 环观南路    |       |    |           |            |      |       |     |    |        |

### 华侨城

|           |         |    |           |            |      |        |     |     |        |
|-----------|---------|----|-----------|------------|------|--------|-----|-----|--------|
| 南山区侨香路南   | 香山里花园   | 协议 | 2011/9/22 | 2009/3/19  | 1706 | 139584 | 0   | 0   | 0.00%  |
| 侧         | （二期）    |    |           |            |      |        |     |     |        |
| 华侨城香山西街   | 纯水岸（九期） | 协议 | 2011/7/6  | 2009/3/2   | 215  | 55419  | 195 | 2   | 90.70% |
| 南山. 侨香路南侧 | 香山里花园   | 协议 | 2010/9/7  | 2008/7/28  | 1070 | 90546  | 970 | (4) | 90.65% |
|           | （一期）    |    |           |            |      |        |     |     |        |
| 盐田. 盐田区三洲 | 东部华侨城天  | 协议 | 2010/1/8  | 2003/11/11 | 88   | 14859  | 84  | 0   | 95.45% |
| 田片区       | 麓八区     | 出让 |           |            |      |        |     |     |        |

### 深天健

|         |       |    |            |           |     |       |     |   |        |
|---------|-------|----|------------|-----------|-----|-------|-----|---|--------|
| 龙岗中心城黄阁 | 阳光天健城 | 拍卖 | 2010/10/21 | 2005/6/10 | 613 | 38850 | 612 | 0 | 99.84% |
| 路       |       |    |            |           |     |       |     |   |        |

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

9月二线城市供给力度如期强化，成交量方面相对于四大城市则稍显乐观，跟踪城市新推项目面积 25.95 万平米，环比上月增长 42.76%，供给推动下，多数城市成交上涨，如杭州和厦门，招保万金在这两地的项目签约面积环比涨幅分别达 148.38%和 156.49%。两地的另一个特点即项目价格下调更为显著，这也充分体现了二线城市的价格弹性。以本月热销新项目水晶湖郡（园博湾香榭）为例，其三分之二楼盘于月底推出，三日内月去化率达到 70%，签约面积 4.82 万平米，不俗的业绩背后，是在价格上的退让：较之相同板块两个月前入市的万科金域华府项目，开盘价下调了 5%。

整体而言，跟踪的二线城市延续价格松动的趋势，45 个项目中下调价格的楼盘为 25 个，如前所述，价格弹性下松动对于二线城市更具意义。

**表 6：重点城市楼盘当月成交情况（2011 年 9 月）**

| 区域        | 楼盘名称        | 最近推盘时间     | 9 月份推盘面积 | 类型    | 累计成交面积  | 9 月份成交面积 | 9 月份成交均价 | 价格变化    |
|-----------|-------------|------------|----------|-------|---------|----------|----------|---------|
| <b>天津</b> |             |            |          |       |         |          |          |         |
| 津南        | 万科仕林苑       | 2011/9/2   | 8,600    | 别墅    | 3,192   | 3,192    | 27,799   | -       |
| 开发区       | 万科柏翠园       | 2011/8/27  | 0        | 普通住宅  | 8,106   | 5,191    | 22,248   | 1.15%   |
| 东丽        | 万科魅力之城三期    | 2011/7/30  | 0        | 普通住宅  | 10,474  | 3,012    | 9,926    | -2.51%  |
| 西青        | 万科金奥国际 U2   | 2011/7/17  | 0        | 酒店式公寓 | 11,255  | 1,949    | 14,919   | 3.07%   |
| 东丽        | 东丽湖万科城溪岸    | 2011/2/20  | 0        | 普通住宅  | 71,165  | 2,671    | 7,358    | 3.17%   |
| 塘沽        | 万科锦庐        | 2010/12/25 | 0        | 普通住宅  | 40,224  | 1,221    | 14,049   | 3.01%   |
| 东丽        | 金色雅筑        | 2011/6/27  | 0        | 普通住宅  | 130,932 | 2,515    | 10,122   | 5.23%   |
| 东丽        | 东丽湖万科城八期-南岛 | 2010/10/6  | 0        | 别墅    | 43,056  | 2,935    | 13,039   | -10.51% |
| 西青        | 万科假日润园二期    | 2010/12/16 | 0        | 别墅    | 68,074  | 158      | 25,805   | -       |
| 西青        | 万科假日润园三期    | 2011/9/24  | 29,550   | 普通住宅  | 121,172 | 22,350   | 10,890   | -13.52% |
| 开发区       | 万科海湾城       | 2010/12/11 | 0        | 普通住宅  | 128,698 | 4,598    | 10,374   | -4.55%  |
|           |             |            |          | 别墅    | 4,557   | 960      | 10,117   | -1.27%  |
| 东丽        | 万科魅力之城二期    | 2010/4/10  | 0        | 普通住宅  | 134,577 | 518      | 12,015   | -0.68%  |
| 东丽        | 万科新里程       | 2010/3/31  | 0        | 限价房   | 53,136  | 2,153    | 5,761    | 1.21%   |
|           |             |            |          | 普通住宅  | 25,678  | 0        | -        | -       |
| 东丽        | 东丽湖万科城五期    | 2010/1/23  | 0        | 普通住宅  | 242,361 | 0        | -        | -       |
| 和平        | 天津大都会一期     | 2011/9/27  | 47,440   | 普通住宅  | 104,392 | 0        | -        | -       |
| 武清        | 保利海棠湾       | 2011/9/24  | 43,396   | 别墅    | 37,368  | 1,268    | 9,760    | -5.14%  |
| 和平        | 保利香槟国际      | 2010/11/24 | 0        | 普通住宅  | 42,656  | 0        | -        | -       |
|           |             |            |          | 酒店式公寓 | 4,222   | 573      | 22,536   | -5.76%  |
| 东丽        | 保利玫瑰湾一期     | 2010/9/24  | 0        | 普通住宅  | 170,903 | 6,625    | 12,002   | -1.70%  |
| 武清        | 保利上河雅颂二期    | 2011/9/27  | 26,779   | 普通住宅  | 519,504 | 12,909   | 7,290    | -1.83%  |
| 河东        | 金地紫云庭       | 2011/8/27  | 0        | 普通住宅  | 31,174  | 29,134   | 14,146   | 2.46%   |
| 河东        | 金地紫乐府       | 2010/11/21 | 0        | 别墅    | 29,559  | 902      | 24,767   | 0.77%   |
| 津南        | 金地格林世界四期    | 2011/6/10  | 0        | 普通住宅  | 203,687 | 12,446   | 8,406    | -7.70%  |
| 河东        | 雍华府         | 2011/5/1   | 0        | 普通住宅  | 43,921  | 5,789    | 14,483   | 3.57%   |

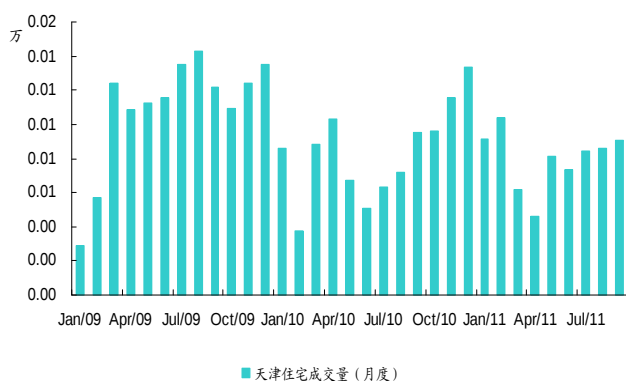
|    |                 |           |         |      |           |         |        |        |
|----|-----------------|-----------|---------|------|-----------|---------|--------|--------|
| 南开 | 招商钻石山二期         | 2011/6/25 | 0       | 普通住宅 | 33,924    | 2,397   | 19,323 | -0.95% |
| 合计 |                 |           | 155,765 |      | 2,317,967 | 125,466 |        |        |
| 杭州 |                 |           |         |      |           |         |        |        |
| 余杭 | 良渚文化村. 白鹭郡南.柳映坊 | 2011/6/10 | 0       | 普通住宅 | 3,654     | 0       | -      | -      |
| 江干 | 万科草庄项目          | 2011/1/23 | 0       | 普通住宅 | 8,831     | 785     | 30,609 | 7.45%  |
| 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 | 129,654   | 4,409   | 26,616 | 1.26%  |
| 下沙 | 保利玫瑰湾           | 2011/9/11 | 8,094   | 普通住宅 | 688       | 688     | 12,400 | -      |
| 拱墅 | 保利香槟国际          | 2011/8/28 | 0       | 普通住宅 | 15,251    | 4,274   | 23,210 | 0.29%  |
| 下沙 | 保利.湾天地          | 2011/4/30 | 0       | 普通住宅 | 87,364    | 58,593  | 8,966  | -      |
| 下沙 | 保利江语海           | 2011/5/8  | 0       | 普通住宅 | 73,639    | 1,850   | 13,973 | -7.34% |
|    | 别墅              |           |         |      | 342       | 0       | -      | -      |
| 下沙 | 保利.东湾           | 2010/10/1 | 0       | 普通住宅 | 408,754   | 1,536   | 13,300 | -1.90% |
|    | 别墅              |           |         |      | 45,781    | 0       | -      | -      |
| 西湖 | 金地·自在城二期        | 2011/5/6  | 0       | 普通住宅 | 156,214   | 9,034   | 17,305 | -8.86% |
|    | 别墅              |           |         |      | 4,403     | 0       | -      | -      |
| 西湖 | 金地·自在城一期        | 2010/9/11 | 0       | 普通住宅 | 150,793   | 0       | -      | -      |
|    | 别墅              |           |         |      | 44,050    | 0       | -      | -      |
| 合计 |                 |           | 8,094   |      | 1,130,223 | 81,169  |        |        |
| 厦门 |                 |           |         |      |           |         |        |        |
| 集美 | 水晶湖郡( 园博湾香榭)    | 2011/9/28 | 69,032  | 普通住宅 | 48,244    | 48,244  | 10,975 | -      |
| 集美 | 万科金域华府          | 2011/7/30 | 0       | 普通住宅 | 164,219   | 1,415   | 11,232 | -1.75% |
|    | 别墅              |           |         |      | 4,011     | 0       | -      | -      |
| 湖里 | 万科湖心岛           | 2011/7/7  | 0       | 普通住宅 | 30,124    | 890     | 30,304 | -3.82% |
|    | 别墅              |           |         |      | 1,025     | 0       | -      | -      |
| 集美 | 招商海德公园          | 2011/8/27 | 0       | 普通住宅 | 849       | 849     | 11,052 | -      |
|    | 别墅              |           | 0       |      | 0         | 0       | -      | -      |
| 合计 |                 |           | 69,032  |      | 248,472   | 51,398  |        |        |
| 长春 |                 |           |         |      |           |         |        |        |
| 朝阳 | 万科柏翠园           | 2011/9/24 | 26602   | 普通住宅 | 65,863    | 6,346   | 16,691 | -0.39% |

|           |           |           |        |      |           |        |        |         |
|-----------|-----------|-----------|--------|------|-----------|--------|--------|---------|
| 净月        | 万科惠斯勒小镇一期 | 2011/8/20 | 0      | 普通住宅 | 61,870    | 8,794  | 11,201 | 1.07%   |
|           |           |           |        | 别墅   | 264       | 0      | 18,990 | -       |
| 二道        | 万科蓝山一期    | 2011/8/19 | 0      | 普通住宅 | 120,294   | 3,145  | 10,704 | 9.49%   |
| 南关        | 保利林语一期    | 2011/6/23 | 0      | 普通住宅 | 54,848    | 3,259  | 7,380  | -0.40%  |
|           |           |           |        | 别墅   | 28,497    | 3,468  | 12,617 | -1.90%  |
| 二道        | 保利百合香湾    | 2011/7/16 | 0      | 普通住宅 | 253,201   | 17,579 | 5,409  | 0.67%   |
| 高新        | 保利罗兰香谷三期  | 2010/5/29 | 0      | 普通住宅 | 21,033    | 0      | -      | -       |
|           |           |           |        | 别墅   | 11,307    | 494    | 11,195 | -8.23%  |
| <b>合计</b> |           |           | 26,602 |      | 617,177   | 43,085 | 3,962  |         |
| <b>长沙</b> |           |           |        |      |           |        |        |         |
| 岳麓        | 万科·城市花园   | 2011/8/28 | 0      | 普通住宅 | 96,498    | 11,197 | 6,713  | 4.27%   |
| 雨花        | 万科·金域华府   | 2011/2/26 | 0      | 普通住宅 | 193,515   | 3,342  | 8,698  | 1.96%   |
|           |           |           |        | 商业   | 39,924    | 89     | 31,723 | -16.31% |
| 开福        | 万科城       | 2011/9/19 | 33,375 | 普通住宅 | 143,203   | 25,476 | 8,177  | -31.76% |
| 天心        | 保利国际广场    | 2011/8/27 | 0      | 普通住宅 | 72,822    | 22,002 | 17,794 | 13.68%  |
| 岳麓        | 保利麓谷林语    | 2011/5/31 | 0      | 普通住宅 | 799,998   | 20,078 | 6,180  | 1.39%   |
|           |           |           |        | 别墅   | 46,170    | 958    | 8,844  | -16.53% |
| <b>合计</b> |           |           | 33375  |      | 1,295,632 | 70,987 |        |         |

数据来源：长江证券研究部

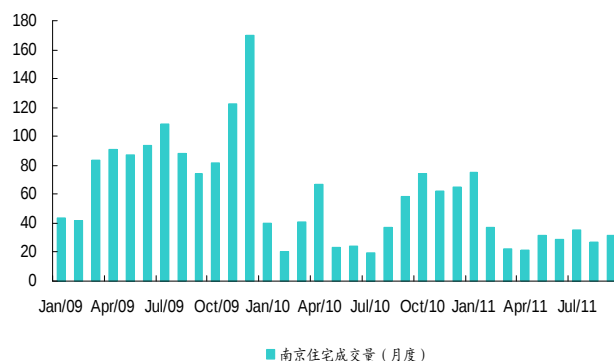
本月跟踪的六个二线城市成交数据反映金九全面失约，除哈尔滨之外，其他五个城市同比去年均出现下滑，四个城市降幅逾 40%，其中长沙和重庆跌幅超过一线城市的平均水平。

图 35：天津市住宅月度成交面积



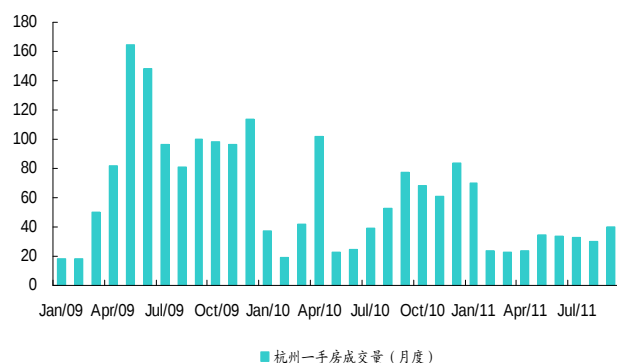
数据来源：长江证券研究部

图 36：南京市住宅月度成交面积



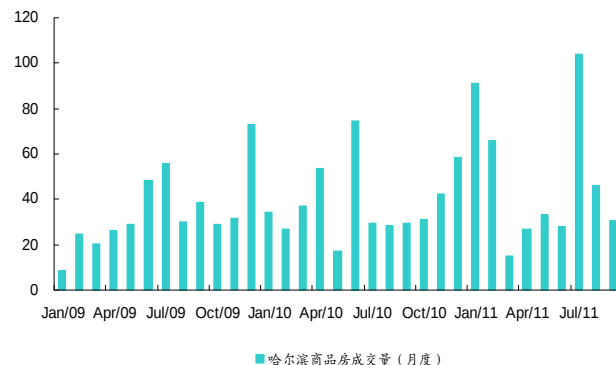
数据来源：长江证券研究部

图 37: 杭州市一手房月度成交面积



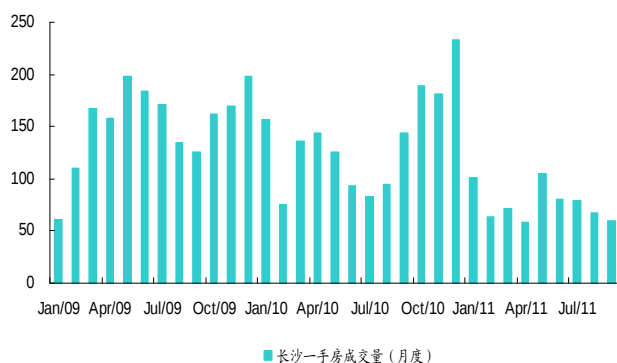
数据来源：长江证券研究部

图 38: 哈尔滨商品房月度成交面积



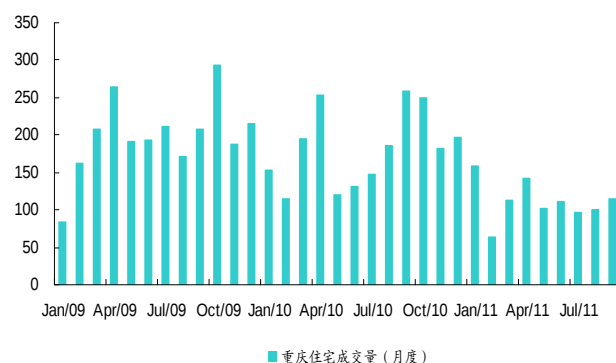
数据来源：长江证券研究部

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

表 7: 六个重点城市月度成交面积（2011 年 9 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 | 90.92  | 30.35   | 31.46   | 40.26   | 59.24   | 115.43  | 232.74  |
| 上月成交面积 | 85.62  | 46.12   | 26.80   | 30.15   | 67.30   | 100.25  | 254.62  |
| 环比     | 6.18%  | -34.19% | 17.40%  | 33.51%  | -11.98% | 15.15%  | -8.60%  |
| 同比     | -4.30% | 3.06%   | -45.91% | -47.89% | -58.86% | -55.26% | -50.85% |

资料来源：长江证券研究部

## 重点城市土地有偿出让观察

上月全国土地购置面积同比增幅继续下降，以 9.70% 再创 10 年 3 月以来的新低，9 月住宅土地市场整体景气程度有所恢复，跟踪的九大城市均有宅地出让，其中北京、深圳、南京、重庆和厦门等五个城市成交面积环比增长，上海则与上月持平，继续维持在 179 万平方米的历史高位，仍然以动迁安置地块为主。

从土地结构来看，出让土地中高密度住宅地块比例略有下降，平均容积率上升的仅有深圳、武汉和西安三座城市，然而楼面价却没有明显变化，均值上升的城市仅有北京、上海和武汉，但绝对值上仍然在低位，上海平均楼面价仅处于 3000 元/平方米以下，由于“十二五”保障房覆盖率需达到 20%，12 年又有 1000 套的新开工任务，这也逐渐在使得商品住宅地块配建

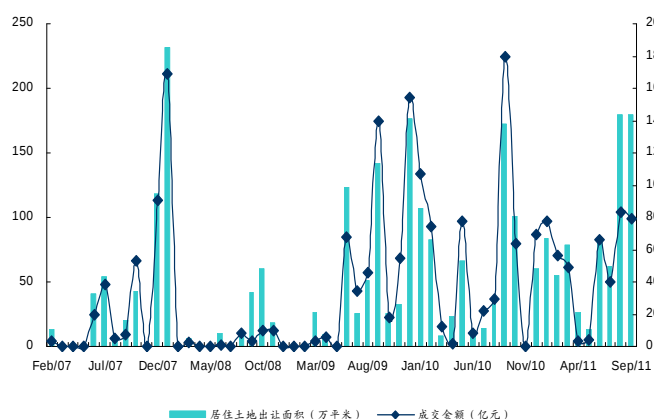
保障房的出让方式成为主流，本月广州同样加入这一阵营。本月另一现象即大中型企业拿地热情浓厚，符合我们的判断，万科继续布局北京和厦门市场，保利、中建同样加大力度，把握弱市中的机遇。

图 41：全国土地购买与开发面积同比增长率



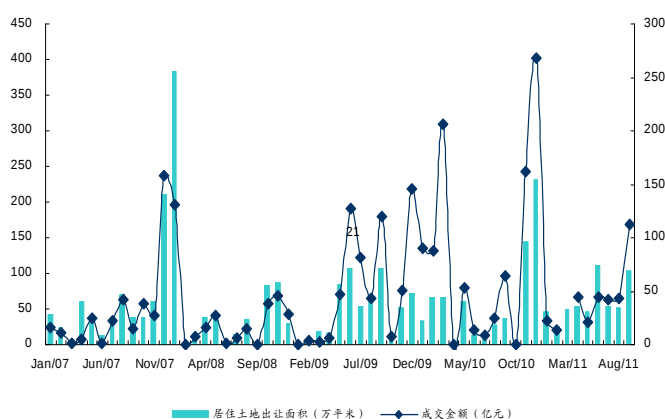
资料来源：WIND，长江证券研究部

图 42：上海居住土地出让情况



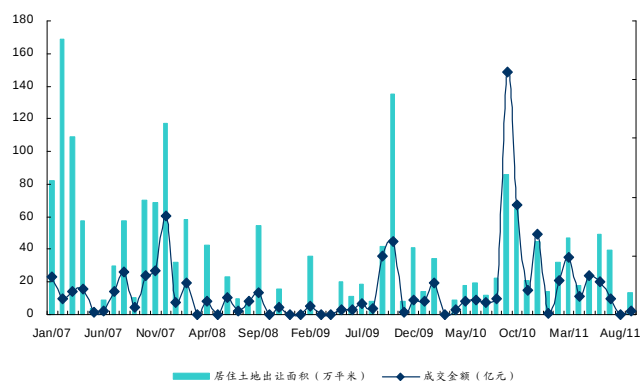
资料来源：上海国土资源局，长江证券研究部

图 43：北京居住土地面积出让情况



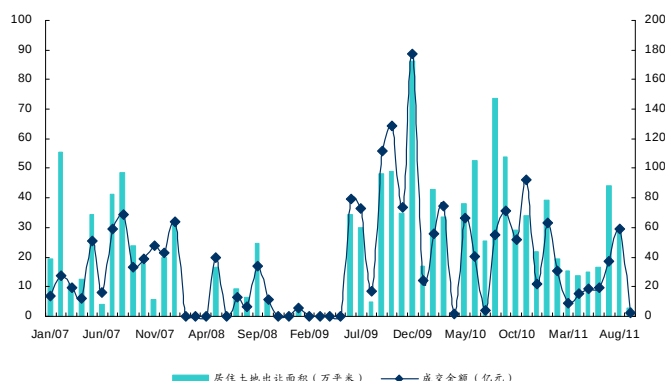
资料来源：北京国土资源局，长江证券研究部

图 44：南京出让居住用地面积（万平方米）



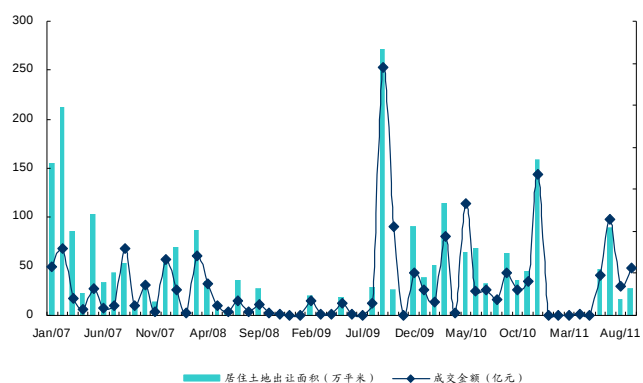
资料来源：南京国土资源局，长江证券研究部

图 45：杭州居住土地面积出让情况



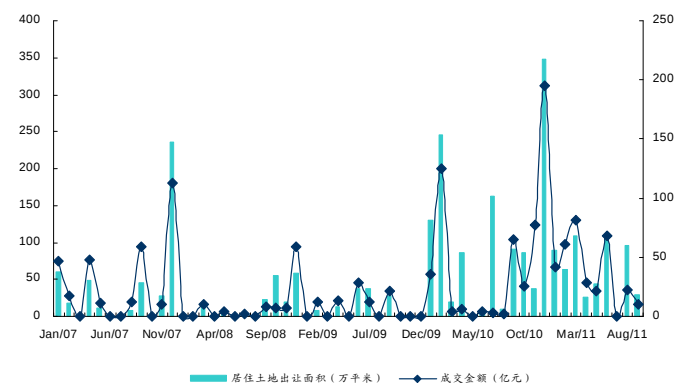
资料来源：杭州国土资源局，长江证券研究部

图 46: 重庆居住土地出让情况。



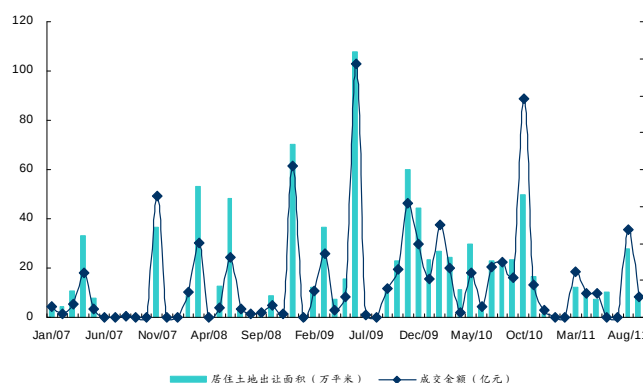
资料来源：重庆国土资源局，长江证券研究部

图 47: 武汉居住土地面积出让情况



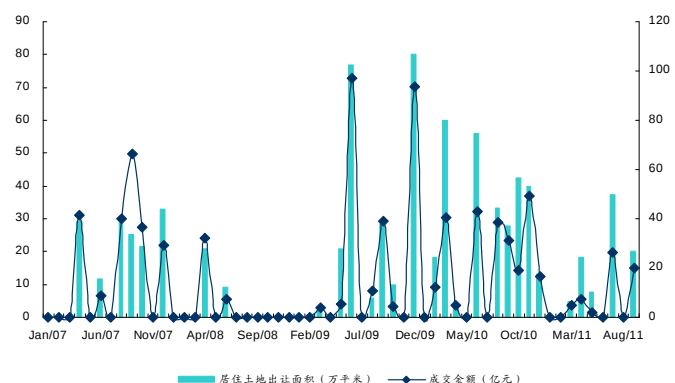
资料来源：武汉国土资源局，长江证券研究部

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 9 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<br>(m²) | 总建筑面积  | 容积率  | 成交总<br>价(万元) | 楼板价<br>(元/m²) | 受让方           |
|----|--------------------------|-------------|----|---------------|--------|------|--------------|---------------|---------------|
| 北京 | 房山区房山新城良乡                |             |    |               |        |      |              |               |               |
|    | 组团 11 街区 11-04-01 住宅; 公建 |             | 房山 | 50148         | 74900  | 2.32 | 55000        | 7343          | 北京韩建房地产开发有限公司 |
|    | 等地块二类居住及托 配套;            |             |    |               |        |      |              |               |               |
|    | 幼用地                      |             |    |               |        |      |              |               |               |
|    | 北京市“中低价位、中               |             |    |               |        |      |              |               |               |
|    | 小套型普通商品房”门 住宅; 商业        |             | 门头 | 191934        | 379975 | 2.71 | 222285       | 5850          | 中铁房地产集团有限公司   |
|    | 头沟永定镇居住及 F1 ( 商服 ) ;     |             | 沟  |               |        |      |              |               |               |
|    | 住宅混合公建项目”限 综合;           |             |    |               |        |      |              |               |               |
|    | 地价、竞房价”出让                |             |    |               |        |      |              |               |               |
|    | 房山区长阳镇哑叭河                |             |    |               |        |      |              |               |               |
|    | 02-04-11 二类居住用           | 住宅; 商业      |    | 118586        | 189213 | 2.5  | 60900        | 3219          | 北京天资置业集团有限公司  |
|    | 地项目 ( 配建限价商              | ( 商服 ) ; 房山 |    |               |        |      |              |               |               |
|    | 品房)                      | 综合;         |    |               |        |      |              |               |               |

|    |                                                                                  |                |                |             |                |             |                                                           |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| 上海 | 北京市大兴区旧宫 3 号地 C-11、C-14 地块 住宅; 商业 ( 商服 ); 大兴 公建混合住宅、二类 综合; 居住用地项目                | 94520          | 173215         | 2.56        | 170500         | 9843        | 北京万科企业有限公司和北京金第房地产开发有限责任公司联合体                             |
|    | 丰台区郭公庄车辆段 项目五期 1518-632 住宅; 商业 地块 U2 交通设施用 ( 商服 ); 丰台 地兼容居住、公建(配 综合; 建“公共租赁住房”)  | 307277         | 629170         | 2.7         | 335100         | 5326        | 北京万科企业有限公司、北京市基础设施投资有限公司和北京京投置地房地产有限公司联合体                 |
|    | 丰台区卢沟桥乡居住 住宅; 商业 项目 ( 配建公共租赁 ( 商服 ); 丰台 住房) 综合;                                  | 111153         | 145860         | 2.6         | 222000         | 15220       | 北京京大昆仑房地产开发有限公司和北京振兴亚北土地开发有限公司联合体                         |
|    | 北京市顺义新城第 20 街区 20-72、20-81 地 住宅; 商业 块住宅混合公建用地 ( 商服 ); 顺义 ( 配建公共租赁住 综合; 房) 国有建设用地 | 165155         | 130192         | 2           | 53800          | 4132        | 北京海航顺投置业有限公司、北京首都航空有限公司、海航置业控股(集团)有限公司与天津市大通建设发展集团有限公司联合体 |
|    | <b>总计</b>                                                                        | <b>1038773</b> | <b>1722525</b> | <b>1.66</b> | <b>1119585</b> | <b>6500</b> |                                                           |
|    | 2011 年 132 号公告嘉 定区回城西路以东、 住宅; 嘉定 树屏路以南地块                                         | 115245         | 230491         | 2           | 73988          | 3210        | 上海同盛城北置业有限公司                                              |
|    | 2011 年 119 号公告奉 贤区南桥新城 10 单元 住宅; 奉贤 10-04 区域地块                                   | 33692          | 48880          | 1.8         | 8207           | 1679        | 上海达贤实业有限公司                                                |
|    | 2011 年 119 号公告奉 贤区南桥新城 10 单元 住宅; 奉贤 11-01 区域地块                                   | 49882          | 66313          | 2           | 11207          | 1690        | 上海达贤实业有限公司                                                |
|    | 2011 年 119 号公告青 浦区盈浦街道杨里泾 住宅; 青浦 西侧地块                                            | 61122          | 74236          | 1.5         | 7275           | 980         | 上海西洲置业有限公司                                                |
|    | 2011 年 119 号公告青 浦区盈浦街道西大盈 住宅; 青浦 港东侧地块                                           | 62161          | 86114          | 1.5         | 8439           | 980         | 上海西洲置业有限公司                                                |
|    | 2011 年 118 号公告崇 明县陈家镇裕安社区 住宅; 崇明 配套商品房七期地块                                       | 105846         | 127015         | 1.2         | 11908          | 938         | 上海崇裕置业发展有限公司                                              |
|    | 2011 年 118 号公告崇 明县裕安社区配套商 住宅; 崇明 品房 11、12 期地块                                    | 160494         | 170406         | 1.2         | 15976          | 938         | 上海崇裕置业发展有限公司                                              |
|    | 2011 年 118 号公告崇 明县裕安社区配套商 住宅; 崇明 品房 8 期地块                                        | 134674         | 143704         | 1.2         | 13472          | 937         | 上海崇裕置业发展有限公司                                              |

|                                                                             |    |        |        |     |        |      |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|--------|--------|-----|--------|------|----------------------|
| 2011 年 114 号公告崇<br>明县陈家镇裕安社区 住宅;<br>配套商品房六期                                 | 崇明 | 90472  | 108239 | 1.2 | 10147  | 937  | 上海崇裕置业发展有限公<br>司     |
| 2011 年 114 号公告青<br>浦区青浦工业园区清<br>河湾路东侧住宅;<br>C-15-01(01)地块(配<br>套商品房基地)      | 青浦 | 33699  | 57345  | 1.8 | 4683   | 817  | 上海浦西房地产开发有限<br>公司    |
| 2011 年 114 号公告崇<br>明县裕安社区配套商 住宅;<br>品房 10 期                                 | 崇明 | 114314 | 128816 | 1.2 | 12077  | 938  | 上海崇裕置业发展有限公<br>司     |
| 2011 年 114 号公告崇<br>明县裕安社区配套商 住宅;<br>品房 9 期                                  | 崇明 | 76697  | 84570  | 1.2 | 7928   | 937  | 上海崇裕置业发展有限公<br>司     |
| 2011 年 114 号公告崇<br>明县裕安社区配套商 住宅;<br>品房 13 期                                 | 崇明 | 134453 | 145883 | 1.2 | 13677  | 938  | 上海崇裕置业发展有限公<br>司     |
| 2011 年 107 号公告松<br>江区北场 1 号地块 住宅;                                           | 松江 | 120663 | 180994 | 1.5 | 145010 | 8012 | 上海象屿置业有限公司           |
| 2011 年 120 号公告青<br>浦区青浦新城一站大<br>社区动迁安置房 A 区<br>地块 住宅;                       | 青浦 | 120902 | 302256 | 2.5 | 77620  | 2568 | 上海中建八局投资发展有<br>限公司   |
| 2011 年 120 号公告青<br>浦区青浦新城一站大<br>社区动迁安置房 B 区<br>地块(非青东农场) 住宅;                | 青浦 | 11857  | 26084  | 2.2 | 7613   | 2919 | 上海华淦置业有限公司           |
| 2011 年 106 号公告浦<br>东新区浦东新区川沙 住宅;<br>新镇 A03-02 地块                            | 浦东 | 32633  | 39159  | 1.2 | 5520   | 1410 | 上海陆洋经济联合发展有<br>限公司   |
| 2011 年 97 号公告嘉<br>定区德园南路以西、商业(商<br>嘉定连浦河以北地块 住宅;办公;<br>服);                  | 嘉定 | 44950  | 89900  | 2   | 44051  | 4900 | 上海天昱通房地产开发有<br>限责任公司 |
| 2011 年 88 号公告嘉<br>定区横沥河以东、嘉 住宅;<br>程路以北地块                                   | 嘉定 | 81252  | 162505 | 2   | 118629 | 7300 | 中国中建地产有限公司           |
| 2011 年 88 号公告嘉<br>定区宝塔路以南、胜 住宅;办公;<br>辛路以西地块 商业(商嘉定<br>服);<br>(B21-1、B22-1) | 嘉定 | 74123  | 185307 | 2.5 | 99954  | 5394 | 上海嘉定新城发展有限公<br>司     |
| 2011 年 112 号公告奉<br>贤区南桥新城 08 单元 住宅;办公;<br>A-01-03、A-01-05、服);               | 奉贤 | 132644 | 311168 | 3   | 88610  | 2848 | 轩安投资有限公司             |

|    |                                                |              |         |         |        |        |        |                           |
|----|------------------------------------------------|--------------|---------|---------|--------|--------|--------|---------------------------|
| 深圳 | A-01-07 区域地块                                   |              |         |         |        |        |        |                           |
|    | 陈家镇滨江生态国际                                      |              |         |         |        |        |        |                           |
|    | 社区商品住宅三期 A 住宅;                                 | 崇明           |         |         | 7005   |        |        | 上海揽海房地产开发有限公司             |
|    | 区地块                                            |              |         |         |        |        |        |                           |
|    | 总计                                             |              | 1791774 | 2769386 | 1.55   | 792996 | 2838   |                           |
| 深圳 | T506-0018                                      | 住宅;          | 南山      | 171206  | 269800 | 1.58   | 210400 | 3901 深圳市地铁集团有限公司          |
|    | T506-0016                                      | 住宅; 商业 (商服); | 南山      | 43585   | 261510 | 6      |        | 3901 深圳市地铁集团有限公司          |
|    | 总计                                             |              | 214791  | 531310  | 2.47   | 210400 | 3901   |                           |
|    | NO.2011G36 江宁区淳化街道 104 国道两侧 A7 地块              | 住宅; 商业 (商服); | 江宁      | 34257   | 54811  | 1.6    | 8000   | 1460 南京臻瑞房地产开发有限公司        |
| 南京 | NO.2011G34 江宁区淳化街道 104 国道两侧 B2 地块              | 住宅; 商业 (商服); | 江宁      | 25362   | 40579  | 1.6    | 6500   | 1602 南京市江宁区淳化村镇建设综合开发有限公司 |
|    | NO.2011G33 江宁区淳化街道 104 国道两侧 B1 地块              | 住宅; 商业 (商服); | 江宁      | 33979   | 56066  | 1.65   | 9000   | 1605 南京市江宁区淳化村镇建设综合开发有限公司 |
|    | NO.2011G35 江宁区淳化街道 104 国道两侧 A4 地块              | 住宅; 商业 (商服); | 江宁      | 41627   | 66604  | 1.6    | 10700  | 1607 江苏鸿裕地产               |
|    | 总计                                             |              | 135225  | 218060  | 1.61   | 34200  | 1568   |                           |
| 杭州 | 余政储出【2011】67 号                                 | 住宅;          | 余杭      | 27994   | 33593  | 1.2    | 22136  | 6590 升华地产集团有限公司           |
|    | 沙坪坝区西永组团 U 分区 U8-8-1/03 地块                     | 住宅; 商业 (商服); | 沙坪坝     | 72756   | 109134 | 1.5    | 27000  | 2474 重庆康田置业有限公司           |
|    | 九龙坡区大杨石组团 O 分区 O-2-10/03、O-2-11/03、O-3-1/03 宗地 | 住宅; 商业 (商服); | 九龙坡     | 92780   | 494067 | 5.33   | 147000 | 2975 重庆保利地产               |
|    | 高新区大杨石组团 M 分区 M10-03 地块                        | 住宅;          | 九龙坡     | 27235   | 81705  | 3      | 21000  | 2570 重庆蓝光和骏置业有限公司         |
| 重庆 | 北碚区蔡家组团 L 标准分区 L01-1/01 地块                     | 住宅;          | 北碚      | 85151   | 170302 | 2      | 32059  | 1882 陈庆霞、众茂房地产开发有限公司      |
|    | 总计                                             |              | 277922  | 855208  | 3.08   | 227059 | 2655   |                           |
|    | 武告字 (2011 年) 11 号青山区建设四路 29 号地块                | 住宅;          | 青山      | 11295   | 45180  | 4      | 14990  | 3318 武汉南洋金地置业有限公司         |
|    | 武告字 (2011 年) 11 号江岸区塔子湖东路以西地块                  | 住宅;          | 江岸      | 16700   | 60120  | 3.6    | 18000  | 2994 武汉建工富强有限公司           |
| 武汉 | 武告字 (2011 年) 11 号住宅; 商业                        | 黄陂           | 8220    | 21250   | 2.6    | 1310   | 616    | 湖北鼎正房地产开发有限公司             |

|                                        |    |        |        |      |        |      |                   |
|----------------------------------------|----|--------|--------|------|--------|------|-------------------|
| 号黄陂区武湖正街地（商服）；<br>块                    |    |        |        |      |        |      | 公司                |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号新洲区邾城街城北住宅；<br>村地块                    | 新洲 | 1860   | 3867   | 2.95 | 105    | 272  | 武汉市洪旺置业有限公司       |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号新洲区阳逻街高潮住宅；商业<br>村地块（商服）；             | 新洲 | 9285   | 36548  | 5.4  | 1320   | 361  | 武汉市至诚置业有限公司       |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号黄陂区前川街定远住宅；<br>村、油岗村、新村村<br>地块        | 黄陂 | 69073  | 183658 | 3    | 13500  | 735  | 武汉盘龙新城投资有限公司      |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号汉阳区墨水湖北路住宅；商业<br>（汉阳民政局对面）（商服）；<br>地块 | 汉阳 | 7450   | 19370  | 2.6  | 4800   | 2478 | 湖北垦新房地产开发有限公司     |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号江岸区洞庭街130住宅；<br>号地块                   | 江岸 | 3877   | 18106  | 4.67 | 12150  | 6711 | 武汉信合置业有限公司        |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号武昌区中北路武重住宅；<br>厂部地块                   | 武昌 | 22555  | 74432  | 3.3  | 14500  | 1948 | 武昌实业有限公司          |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号新洲区邾城街城东住宅；商业<br>村、向东村地块（商服）；         | 新洲 | 56179  | 104535 | 2.3  | 4460   | 427  | 湖北祥和建设集团房地产开发有限公司 |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号黄陂区武湖农场正住宅；<br>街地块                    | 黄陂 | 10505  | 29413  | 2.8  | 1800   | 612  | 祁文杰               |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号江夏区五里界街锦住宅；<br>绣村地块                   | 江夏 | 35808  | 90112  | 2.6  | 2690   | 299  | 湖北大都地产有限公司        |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号新洲区阳逻街万山住宅；<br>村地块                    | 新洲 | 15900  | 26666  | 2.5  | 1990   | 746  | 武汉梁盛建设有限公司        |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号解放大道东侧、江住宅；商业<br>岸区丹水池村地块（商服）；        | 江岸 | 13800  | 62100  | 4.5  | 12490  | 2011 | 武汉强胜房地产有限公司       |
| 武告字（2011年）11                           |    |        |        |      |        |      |                   |
| 号江夏区五里界街毛住宅；<br>家畈村地块                  | 江夏 | 14037  | 49457  | 4.4  | 1060   | 214  | 湖北大都地产有限公司        |
| 总计                                     |    | 296545 | 824814 | 2.78 | 105165 | 1275 |                   |
| 西安 YT1-2-2-2/YT1-2-2-3 住宅；商业<br>（商服）；  | 城西 | 77562  | 532925 | 6.87 | 28330  | 532  | 西安际华置业有限公司        |

|        |             |                |    |        |        |      |        |       |              |
|--------|-------------|----------------|----|--------|--------|------|--------|-------|--------------|
| 厦<br>门 | H2011P02 地块 | 住宅;商业<br>(商服); | 海沧 | 189752 | 517690 | 2.73 | 151200 | 2921  | 厦门市万科房地产有限公司 |
|        | 2011P20 地块  | 住宅;商业<br>(商服); | 湖里 | 10198  | 38800  | 3.8  | 49972  | 12879 | 厦门新景地集团有限公司  |
|        | 总计          |                |    | 199950 | 556490 | 2.78 | 201172 | 3615  |              |

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

**财政部:** 9月3日,中国财政部财务科所副所长白景明在2011两岸三地金融高峰论坛会上表示,房产税何时能在全中国范围内推开,目前尚无时间表,必须等待条件完全成熟。

**中国人民银行:** 9月14日,央行货币政策委员会委员李稻葵在夏季达沃斯论坛上表示,未来两到三年中国地产市场增长可能放缓,国土建设应取代房地产投资成为未来中国经济的增长点。

**人大财经委:** 9月15日,全国人大财经委副主任贺铿建议,中国应全面开征房产税,包括对存量住房,通过高税收抑制投机性的购房,买得起房养不起房,自然会抑制买房的冲动。

**住建部:** 9月16日,在2011年广州房地产博览会高峰论坛上,国家住建部政策研究中心主任、中国城乡建设经济研究所所长陈淮明确透露,限购政策将是一项长期政策。

**住建部:** 国家住建部政策研究中心副主任秦虹9月17日在2011年上海交大“金秋SAIF”地产金融高峰论坛上表示,在严控银行贷款不放松的情况下,适应新融资渠道一定会成为房企转型中的必经之路。其中,相比较信托和债券,私募股权投资基金(PE)将有望成为房企融资的最佳途径。

**银监会:** 银监会内部警示,部分银行暂停商业用房按揭贷款。

### 房地产价格调控

**党刊:** 9月1日,《求是》杂志发表温家宝文章,文章指出目前是房地产政策调控的关键时期,在确保整体调控措施不动摇的同时,还要有针对性地抑制二、三线城市房价过快上涨,促进房价合理回归。

**中指院:** 中国指数研究院数据现实,今年8月份国内十大城市房价平均价格为15,773元人民币/平方米,与7月相比下降0.41%,为去年9月以来首次环比下降。130个城市住宅用地成交下降9.3%,商业用地增长了29%。

**国家统计局:** 国家统计局9月18日发布8月份70个大中城市住宅销售价格变动情况,数据显示,与上月相比,70个大中城市中,新建商品住宅价格下降的城市有16个,持平的城市有30个。与7月份相比,8月份环比价格下降和持平的城市增加了15个。同比涨幅回落的城市有40个,比7月份增加了14个。同比涨幅在5.0%以内的城市有45个。

### 土地

**发改委:** 全国各省市主题公园的摸底调查即将结束,并上报国家发改委、国土资源部、住房城乡建设部三部委。此举除了意在防止由于投资过热导致的重复建设外,更重要的是防止部分企业以开发主题公园名义变相“圈地”。

**广州：**国家土地督察广州局相关负责人表示，从 2011 年 3 月中旬至 6 月下旬，国家土地督察广州局共组织 3 个土地例行督察组，先后对海南省三亚市，广西壮族自治区桂林市、百色市，广东省惠州市、湛江市、肇庆市和深圳市共 7 个城市开展了土地例行督察。通过土地例行督察，共发现各类土地违法违规行为 2,070 起，涉及土地面积 6,176.47 公顷。

**国土资源部：**国土资源部近日透露，我国将逐步扩大有偿使用国有土地的覆盖面。国家土地副总督察甘藏春表示，土地资源配置的最终目标是取消土地供应双轨制，提高土地供应和调控能力。

**国土资源部：**国土资源部执法监察局报告显示，进入七八月，东、中部地区违法违规用地急剧上升，违法用地反弹的原因是 1-8 月，全国计划指标安排使用已占全年 80% 以上，其中 12 个省已将全年的计划指标使用殆尽。

**中指院：**中国指数研究院数据显示，截至 9 月 21 日，土地出让金排名前 20 位城市的总和已经超过 7,300 亿元，上海土地出让金以 900 多亿元排名第一，超过排名第二的北京将近 170 亿元。相比去年同期，四个直辖市除重庆微涨外，京津沪全面下跌。另外，广州和深圳出现了上涨，其中深圳涨幅最高。

## 保障性住房

**国资委：**国资委宏观研究部原部长赵晓表示，保障房建设不存在“大跃进”，这是中国目前房地产发展的需要。

**北京：**北京注重加强保障房分配管理，严格执行“三级审核、两次公示”制度，建立公安、社保、地税、车管等部门联网查询机制，对骗租骗购保障房的，不论是在申请、轮候期间，或已签订购房或租房合同，甚至入住的，均取消资格，已累计取消申请家庭资格近 5,300 户。

**哈尔滨：**哈尔滨市委书记谈保障房建设，表示政府做好赔 100 亿的准备。

**住建部：**9 月 9 日，住建部公布了今年 1 至 8 月全国城镇保障性安居工程建设进度。截至 8 月底，全国城镇保障性住房和棚户区改造住房已开工 868 万套，开工率为 86%（不含西藏自治区）。各省、自治区、直辖市中，河北、辽宁、福建、山东、陕西 5 个省超额完成了今年的开工建设任务。

**国务院：**日前，国务院两位高级官员就对广东省政府上报的《建立健全公正的保障性住房分配与管理机制的建议》先后做出批示，并由国务院办公厅批转至包括住建部在内的各相关部委以及地方政府，要求尽快在全国范围内建立起符合当地需要的保障性住房“轮候”制度，以确保保障性住房的公平分配和动态管理。

**发改委：**9 月 14 日，国家发改委城市和小城镇改革发展中心主任李铁表示，今年保障房 1,000 万套计划能实现，3,600 万套三年能不能实现，还是个未知数。

**国务院：**国务院总理温家宝 9 月 19 日主持召开国务院常务会议。会议要求，继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标，并要求明确面积及租金。此外，银行业金融机构可以向符合条件的公租房项目直接发放贷款，也可向符合条件的地方政府融资平台公司发放贷款。

**北京：**北京国管中心、北京保障房建设投资中心等 9 家发行企业拟合计发行 500 亿元定向债务工具即私募债。

**国务院：**国务院办公厅发布关于保障房建设和管理的指导意见，要求健全保障房退出机制。

## 房地产行政管理

**上海:** 国际购物中心协会 (ICSC) 今天公布有关第六届亚太区域年会及会展 RECon 亚太博览会的详情, 这个被誉为全球最大商业地产展将于 2011 年 11 月在上海举行。该博览会 2010 年首次登陆中国, 选址北京。

**财政部、国税总局:** 8 月 31 日, 财政部、国税总局联合发布《关于房屋土地权属由夫妻一方所有变更为夫妻双方共有契税政策的通知》, 婚姻关系存续期间, 产权变更为夫妻双方共同所有, 房产加名免征契税。

**国家统计局:** 9 月 9 日, 国家统计局发布数据显示, 今年 1 至 8 月份, 我国固定资产投资 (不含农户) 180,608 亿元, 同比增长 25%, 比 1-7 月份回落 0.4 个百分点。

**丹东:** 继广东韶关之后, 丹东成为全国第二个以限价取代限购的二三线城市。

**最高法院:** 9 月 9 日, 最高人民法院公布《最高人民法院关于坚决防止土地征收、房屋拆迁强制执行引发恶性事件的紧急通知》, 要求对于征地拆迁案件, 法院应慎用强制执行手段。

**财政部、发改委:** 财政部、发改委日前联合印发《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》, 办法明确, 参股基金投资应符合国家产业政策、高技术产业发展规划以及国家战略性新兴产业发展规划, 并且规定不得从事房地产行业投资。

**国务院:** 国务院办公厅 9 月 26 日批转国家统计局《关于加强和完善服务业统计工作的意见》, 今后包括房地产在内的七大类服务业官方统计数据, 必须由统计部门统一发布, 服务业相关价格数据也必须以市场实际交易价格计算。

**表 9: 地方政府近几个月政策措施统计**

| 时间    | 地区 | 政策                                                                                                                        |
|-------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11-09 | 重庆 | 重庆市地税局相关工作人员表示, 该市将从 10 月 1 日起对主城区内符合要求存量独栋商品住宅征收个人住房房产税。重庆因此成为国内首个对存量住房开征个人住房房产税的城市。                                     |
| 11-09 | 上海 | 北京市住房和城乡建设委员会发布《关于加快推进本市保障性住房项目开工建设的通知》, 要求加快推进该市保障房建设, 加速推进保障房开工, 确保商品住房建设项目配建保障性住房按计划进度实施。通知还明确, 商品房配建保障房若不合要求, 则停办预售证。 |
| 11-09 | 上海 | 上海市人大常委会第 29 次会议审议《上海市拆除违法建筑若干规定》实施情况的报告。报告透露, 本市将围绕“坚决遏制新建违法建筑, 逐步消除存量违法建筑”的核心目标, 保持拆违“高压”。                              |
| 11-09 | 南京 | 9 月 16 日, 南京出台了《南京市旅游度假区管理办法》, 其中规定旅游度假区建设项目应当按照集约、节约用地的要求进行建设, 禁止以旅游度假区的名义, 违法进行房地产项目开发。                                 |
| 11-09 | 衢州 | 继台州出台全国首个二、三线城市“限购令”后, 同处浙江的衢州市日前发布《衢州市人民政府关于进一步加强市区房地产市场调控工作的若干意见》, 在全市市域范围内进行“限购”。                                      |
| 11-09 | 湖北 | 针对个别城市房价过快上涨的情况, 湖北省住建厅日前发出通知, 要求在 10 月底之前仍不能将房价控制在全年目标范围之内的城市, 应研究采取住房限购等措施。                                             |
| 11-09 | 北京 | 为了避免因人口过于集中带来的交通拥堵, 医疗、教育、商业等基础设施配套不完善, 北京市委市政府近日发布的《关于全面加强城乡社区居民委员会建设工作的意见》中明确提出, 未来新建社区规模将避免 5,000 户以上的超大型社区。           |
| 11-08 | 天津 | 为维护房地产交易秩序, 规范存量房屋交易资金监督管理, 保证存量房屋交易资金安全, 天津市制定了《天津市存量房屋交易资金监管办法》, 将于 9 月 24 日起实施。                                        |
| 11-08 | 台州 | 浙江省台州市 8 月 25 日发布《关于进一步落实房地产市场调控工作的通知》, 明确提出楼市限购措施, 浙江省二三线城市限购由此拉开序幕。                                                     |

|       |     |                                                                                                                                                                   |
|-------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11-08 | 哈尔滨 | 8月27日,哈尔滨市纪委与哈市监察局联合下发了《哈尔滨市保障性住房建设和管理若干纪律规定》,自10月1日起施行。规定要求承担保障性住房建设和管理部门的领导及工作人员,不得利用职权为亲友谋取保障性住房或办理手续提供便利。                                                     |
| 11-08 | 上海  | 8月26日举行的上海市建设规划管理工作会议正式印发《上海市建筑面积计算规划管理暂行规定》,对建筑面积计算的种种问题作出规范。                                                                                                    |
| 11-08 | 上海  | 上海银监局发出商业地产信贷风险提示,要求禁止个人消费信贷用于购买商业用房。上海银监局同时要求,上海各商业银行,必须在商业用房竣工验收成为现房后,才能对买房人发放商业贷款。而在此前,只需要结构封顶就能够放贷。                                                           |
| 11-08 | 广州  | 在借鉴香港“勾地”制度以及试点基础上,广州市2011年8月开始施行土地公开出让预申请制度。                                                                                                                     |
| 11-08 | 东莞  | 东莞市物价局发布了《关于加强新建商品住房销售价格备案管理的补充通知》,规定即日起所有新建商品房销售价格一经备案,其实际成交价不得低于备案价的15%,违者其网上销售系统将自动被锁定。                                                                        |
| 11-08 | 深圳  | 8月7日,《深圳市住房公积金提取管理暂行规定》获得市住房公积金管理委员会同意,将于2011年9月1日正式实行。根据该规定,2010年9月30日起,购买第三套及以上住房的(包括异地),公积金不予提取;购买二套房,可提取额不超过申请时账户内存储余额的60%,用公积金还贷,二套房每月可提取额,也不超过申请当月应缴存额的60%。 |
| 11-07 | 上海  | 上海市市长韩正7月11日举行的九届上海市委十五次全会第一次大会上表示,下半年上海将在浦东东南汇新城与临港产业区启动限价商品房、推进先租后售保障住房试点。                                                                                      |
| 11-07 | 上海  | 上海市委书记俞正声表示,上海不会打压房地产市场,不存在打压的问题,只是抑制,所谓抑制就是让投资人觉得购买投资性的住宅,未来会付出比较多的代价,而不是禁止购买投资性的住宅。                                                                             |
| 11-07 | 深圳  | 深圳市存量房交易税款征收在即。存量房交易的计税价格,以交易双方签订的合同成交价格为依据,实行最低计税参考价格的征收方式。                                                                                                      |
| 11-07 | 深圳  | 深圳市住建局日前印发《深圳市住房保障2011年度计划》,计划称,2011年深圳计划投入145亿元用于筹建保障性住房。                                                                                                        |
| 11-07 | 北京  | 北京市住房和城乡建设委员会表示,北京市二手房交易网上平台试点工作于7月1日在海淀区正式运行。                                                                                                                    |
| 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。不能提供该市的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。<br><br>《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《上海市开展对部分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《重庆市关于开展对部分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日起针对该市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、二手房房和经济适用房)。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>》,要求所有预售房价格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”，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

### 招商地产

9 月 17 日，招商地产旗下招商果岭联手新浪乐居正式启动深圳房产电子商务第一案。此次招商果岭与新浪乐居合作的电子商务平台，在传统的广告宣传推广、信息搜索等功能以外，还给购房者提供全方位的网上看房、选房、下定认购等功能，基本上实现全程实现网上购房，打破了房地产销售的传统模式。

### 保利地产

9 月 7 日，保利地产发布公告称，2011 年 8 月公司实现签约面积 52.94 万平方米，实现签约金额 60.22 亿元。此外，公司于上海、武汉、合肥等地获 4 地块，其中 3 块为居住用地，1 块为动迁安置房用地。

9 月 19 日，保利地产竞得东莞樟木头镇 5 地块，将在 6 年内投资 100 亿打造一个以旅游生态为主的新城区。

9 月 19 日，天津保利、融创投资有限公司以底价 29.9 亿元拿下“棉二地块”，楼面价 9343.75 元/平方米，成为截至目前 2011 年天津市总价地王。

### 万科集团

9 月 5 日，万科发布公告称，2011 年 8 月份公司实现销售面积 96.0 万平方米，销售金额 104.8 亿元，分别比 2010 年同期增长 5.0% 和减少 12.6%。8 月公司新增 5 项目，分别位于北京、太原、合肥和西安。

万科 9 月底将推出公司在深圳东海岸线布局的第八个旅游地产双月湾项目，该总体量高达 111 万平方米，涵盖了高层住宅，公寓，花园洋房，别墅等物业类型，将打造小镇度假和旅游集散地。

9 月 16 日，万科携京投置地以 33.51 亿元竞得北京丰台一住宅用地，折合楼面价 10,112 元/平方米。

9 月 18 日，万科以底价 12.697 亿元竞得广州白云大道 AB2911022 商住地块，地块面积 24,052 平方米，建筑面积 93,803 平方米。

### 金地集团

9 月 9 日，金地集团发布公告称，2011 年 8 月公司实现签约面积 16.3 万平方米，同比减少 38.6%；签约金额 22.2 亿元，同比减少 26.2%。

9 月 28 日，金地集团总裁黄俊灿表示，公司仍有机会完成全年 400 亿的销售目标，并且未放弃在香港寻找融资平台。

## ST 兰光

9月25日，ST兰光发就股价异常波动发布公告，称公司不存在应披露未披露的声明，也不存在违反信息公平披露情况。

## 新湖中宝

9月14日，新湖中宝发布公告称，公司拟与绿城中国继续建立以人民币 30,000 万元额度为限的互保关系，互为对方贷款提供信用保证。互保的期限为各自向金融机构签订的融资到期日在 2013 年 4 月 30 日之前的融资。

## 阳光城

9月20日，阳光城发布公告称，公司子公司陕西实业拟与捷利诚贸易共同向公司全资子公司金鑫泰置业以货币增资人民币 1,000 万元，其中陕西实业增资 20 万元，捷利诚贸易增资 980 万元。

## 陆家嘴

9月8日，陆家嘴发布公告称，公司以 5.68 亿元竞得塘桥社区 02-04 地块，土地总面积为 8,213.80 平方米，土地使用性质为办公楼用地，容积率为 4.0，地使用权出让年限为 50 年。

9月21日，陆家嘴发布公告称，经公司董事会审议，同意公司在香港设立全资子公司、同意公司以在上海联合产权交易所挂牌的方式，转让公司持有的上海陆家嘴投资发展有限公司全部 40% 股权、以及同意公司成立全资子公司负责塘桥社区 02-04 地块的开发和经营。

## 上实发展

9月20日，上实发展发布公告称，公司拟引进投资方天津方永嘉基金增资上海金山子公司锦绣置业。增资后，永嘉基金持有锦绣置业 48% 股权；公司已出资人民币 2,000 万元，持有锦绣置业 52% 股权。

## 华远地产

9月9日，华远地产发布公告称，公司控股子公司长沙橘韵投资有限公司与香格里拉中国有限公司共同投资设立香格里拉酒店有限公司。酒店公司注册资本不超过 6,000 万美元，其中香格里拉持有 80% 股权，长沙橘韵持有 20% 股权。该酒店公司将在长沙橘韵负责开发的长沙金外滩项目投资开发建设香格里拉（五星级）酒店。

**表 10：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） | S*ST 万鸿 |
| 上实发展          | ST 松江（天津松江） | ST 北生   |
| 中粮地产          | 中南建设        | ST 二纺   |
| 津滨发展          | ST 中润       |         |
| 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       |         |
| <b>已撤销的公司</b> | 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           | 新湖创业        |
| *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        |
| ST 国药            | S*ST 圣方     |
| <b>市场传闻借壳的公司</b> | S*ST 兰光     |
| 上海新梅             | ST 东源       |
| ST 达声            | 中汇医药        |
| *ST 天润           | ST 国祥       |
|                  | ST 百科       |
|                  | *ST 商务      |

资料来源：长江证券研究部

表 11：2009 年以来上市公司融资进度跟踪统计

| 预案时间 | 上市公司  | 融资方式 | 拟融资额（亿） | 进度     |
|------|-------|------|---------|--------|
| 11-9 | 高新发展  | 定向   | 9.31    | 董事会议案  |
| 11-9 | 中汇医药  | 定向   | 25.78   | 证监会批准  |
| 11-7 | 科学城   | 定向   | 3.03    | 董事会预案  |
| 11-6 | 万泽股份  | 定向   | 7.01    | 证监会批准  |
| 11-4 | ST 金开 | 定向   | 11.10   | 股东大会决议 |

|       |       |     |        |        |
|-------|-------|-----|--------|--------|
| 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 | 绿景控股  | 定向  | 15.13  | 停止实施   |
| 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  | 国资委批准  |
| 10-7  | 莱茵置业  | 定向  | 8.45   | 停止实施   |
| 10-7  | 广宇集团  | 定向  | 7.14   | 停止实施   |
| 10-6  | 广宇发展  | 定向  | 59.30  | 停止实施   |
| 10-5  | 天保基建  | 定向  | 25.00  | 停止实施   |
| 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  | 绿景控股  | 定向  | 21.54  | 停止实施   |
| 10-3  | 新湖中宝  | 定向  | 13.08  | 停止实施   |
| 10-3  | 鑫茂科技  | 定向  | 8.23   | 停止实施   |
| 10-3  | 宜华地产  | 定向  | 13.44  | 停止实施   |
| 10-3  | 泛海建设  | 定向  | 44.32  | 停止实施   |
| 10-2  | 中茵股份  | 定向  | 5.98   | 停止实施   |
| 10-2  | 深振业A  | 定向  | 11.25  | 停止实施   |
| 10-1  | 电子城   | 定向  | 10.67  | 停止实施   |
| 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  | 停止实施   |
| 09-12 | 万方地产  | 定向  | 21.18  | 董事会预案  |
| 09-11 | 上实发展  | 定向  | 43.29  | 停止实施   |
| 09-11 | 中体产业  | 定向  | 11.36  | 停止实施   |
| 09-11 | 鲁商置业  | 定向  | 13.16  | 停止实施   |
| 09-10 | 南国置业  | IPO | 5      | 通过     |
| 09-10 | 空港股份  | 定向  | 6.22   | 停止实施   |
| 09-10 | 合肥城建  | 定向  | 6.20   | 停止实施   |
| 09-09 | 六福珠宝  | 定向  | 2.22   | 停止实施   |

|       |        |      |       |       |
|-------|--------|------|-------|-------|
| 09-09 | 浙江广厦   | 定向   | 13.46 | 停止实施  |
| 09-08 | 万科 A   | 公开增发 | 112   | 停止实施  |
| 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 | 停止实施  |
| 09-08 | 华丽家族   | 定向   | 13.25 | 停止实施  |
| 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  | 停止实施  |
| 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 | 海泰发展   | 定向   | 9.59  | 停止实施  |
| 09-07 | *ST 大通 | 定向   | 3.00  | 未通过   |
| 09-04 | 天保基建   | 定向   | 24.77 | 证监会批准 |
| 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 12：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<br>评级 | 报表日股价<br>(1014) | EPS  |      | PE（倍） |       |
|--------|------|----------|-----------------|------|------|-------|-------|
|        |      |          |                 | 11E  | 12E  | 11E   | 12E   |
| 000002 | 万科 A | 推荐       | 7.35            | 0.89 | 1.17 | 8.26  | 6.28  |
| 600048 | 保利地产 | 推荐       | 9.30            | 1.25 | 1.65 | 8.71  | 6.58  |
| 000024 | 招商地产 | 推荐       | 16.29           | 1.52 | 1.87 | 12.50 | 10.16 |
| 600383 | 金地集团 | 推荐       | 4.87            | 0.75 | 0.95 | 7.84  | 6.19  |
| 000979 | 中弘股份 | 谨慎推荐     | 6.02            | 0.80 | 0.94 | 8.91  | 7.57  |
| 600823 | 世茂股份 | 推荐       | 11.58           | 0.90 | 1.21 | 15.60 | 11.60 |
| 000926 | 福星股份 | 谨慎推荐     | 7.93            | 0.85 | 1.11 | 10.98 | 8.41  |
| 002133 | 广宇集团 | 谨慎推荐     | 4.62            | 0.56 | 0.74 | 8.62  | 6.53  |
| 600325 | 华发股份 | 谨慎推荐     | 8.16            | 1.21 | 1.40 | 7.98  | 6.92  |
| 000961 | 中南建设 | 推荐       | 7.39            | 0.92 | 1.35 | 9.98  | 6.80  |
| 000046 | 泛海建设 | 谨慎推荐     | 3.47            | 0.16 | 0.22 | 24.38 | 17.73 |
| 600748 | 上实发展 | 谨慎推荐     | 6.11            | 0.40 | 0.51 | 17.06 | 13.36 |
| 000718 | 苏宁环球 | 谨慎推荐     | 6.75            | 0.67 | 0.96 | 12.17 | 8.58  |
| 002244 | 滨江集团 | 谨慎推荐     | 7.14            | 0.83 | 1.52 | 11.31 | 6.14  |
| 600533 | 栖霞建设 | 谨慎推荐     | 4.00            | 0.42 | 0.56 | 10.19 | 7.63  |

|        |      |      |      |      |      |       |      |
|--------|------|------|------|------|------|-------|------|
| 600067 | 冠城大通 | 谨慎推荐 | 6.82 | 1.03 | 1.34 | 7.38  | 5.67 |
| 000667 | 名流置业 | 中性   | 2.44 | 0.27 | 0.39 | 9.77  | 6.69 |
| 000616 | 亿城股份 | 谨慎推荐 | 3.66 | 0.43 | 0.58 | 9.21  | 6.83 |
| 均值     |      |      |      |      |      | 11.16 | 8.32 |

资料来源：长江证券研究部

## 每月观察

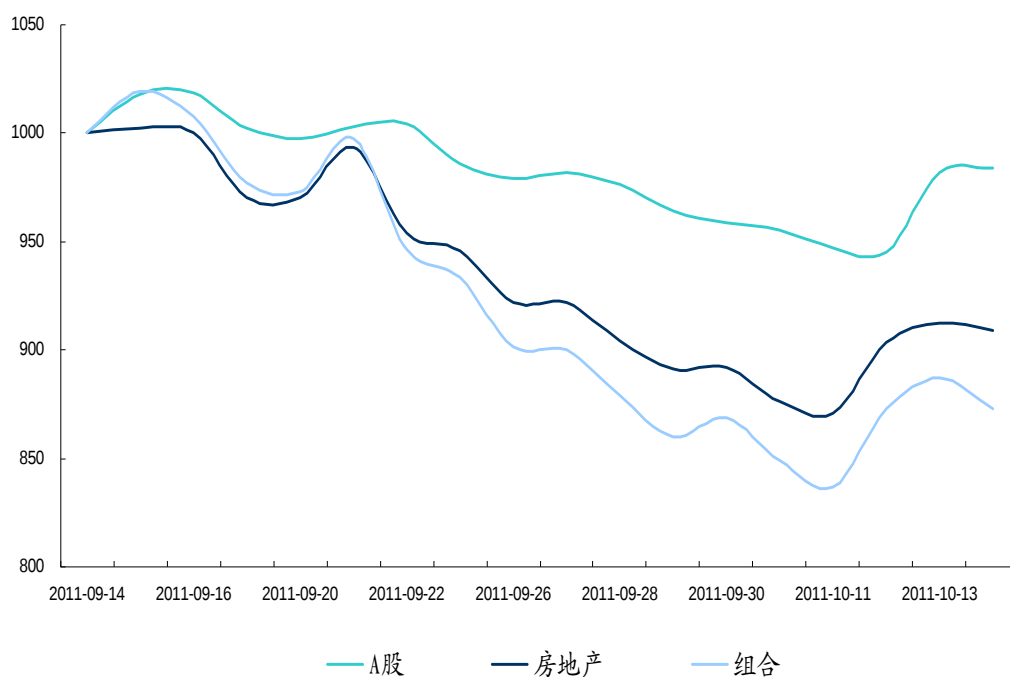
抗跌品种也是抗涨品种，我们维持未来下个月地产股行情属于垃圾时间的判断，尽量选择一线地产企业，估值也许会带来修复。

表 13：推荐组合

| 公司名称  | 代码     | 权重  | 推荐原因           |
|-------|--------|-----|----------------|
| 中弘股份  | 000979 | 15% | 关注公司业务领域新拓展    |
| ST 建通 | 600149 | 15% | 大股东实力雄厚，保壳行动展开 |
| 金科股份  | 000656 | 10% | 园林资产重估，销售超市场预期 |
| 万科 A  | 000002 | 30% | 公司稳健经营         |
| 保利地产  | 600048 | 30% | 传统类企业反弹的机会     |

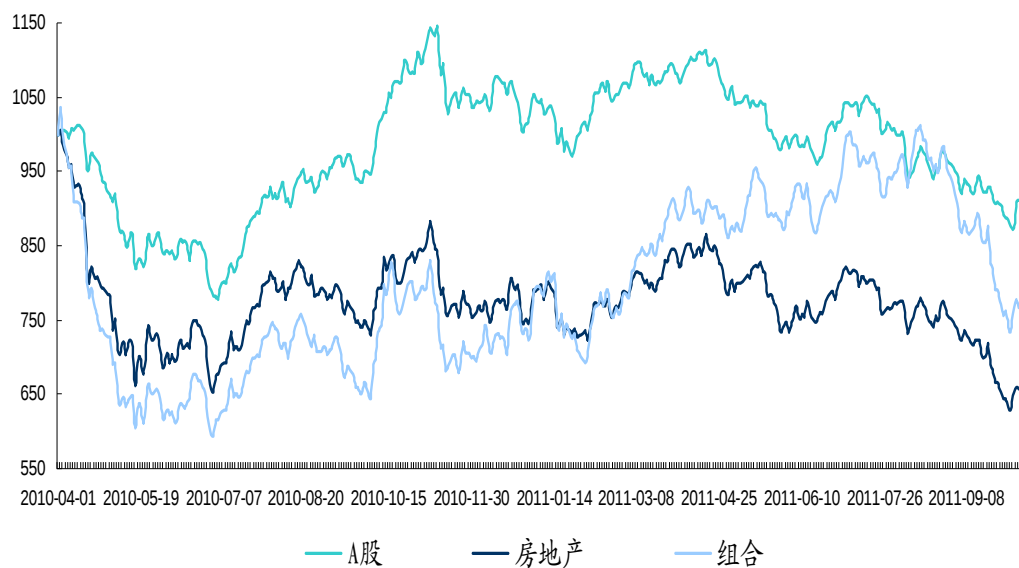
资料来源：长江证券研究部

图 50：9-10 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

|             |                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>行业评级</b> | 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：<br>看 好： 相对表现优于市场<br>中 性： 相对表现与市场持平<br>看 淡： 相对表现弱于市场                                                                                                          |
| <b>公司评级</b> | 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：<br>推 荐： 相对大盘涨幅大于 10%<br>谨慎推荐： 相对大盘涨幅在 5%~10%之间<br>中 性： 相对大盘涨幅在-5%~5%之间<br>减 持： 相对大盘涨幅小于-5%<br>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。