

# 房地产行业简报

房地产行业简报 (第 001 期)

总第001期

发布时间: 2010年1月29日 资讯类别: 行业简讯 行业: 房地产



门窗产业基地

南京堂篁投资管理有限公司

Nanjing Tanghuang Investment & Management Co., Ltd

地址: 南京市六合区新篁镇门窗产业基地

电话: 025-57544466、57544477、57544433

传真: 025-57544433

网址: <http://www.njth131.cn>



南京佑佐信息资讯有限公司

Nanjing Ujoy Information Technology Co., Ltd

地址: 江苏省南京市太平南路1号新世纪广场A座3202

电话: 025-84677338(总机)

传真: 025-84710701

网址: <http://www.ujoy.cn>

# 謹賀新年

## 目 录

一、新闻动态-----	1
● 国内部分 -----	1
1. 上海收紧公积金个贷政策抑制投机性购房 -----	1
2. 政策收紧地产股连续调整 地产公司市值缩水千亿 -----	1
3. 物业税征收渐行渐近 “空转”将推广至全国 -----	1
4. 国办发布通知促进房地产市场平稳健康发展 -----	2
5. 央行上调存款准备金 房市资金面收紧信号明显 -----	2
6. 多个城市成交量出现下跌 房价仍旧维持高位运行 -----	2
7. 海南省“两个暂停”抑制房地产预期泡沫 -----	3
8. 国家统计局公布 2009 年房地产运行情况 -----	3
9. 地方两会密集“布防”楼市泡沫 -----	4
10. 超六成受访者认为现在是买房坏时机 -----	4
11. 投资性房地产评估新规出台或为物业税开征铺路 -----	4
12. 一线城市楼市遭急挫 二三线城市活跃 -----	5
13. 房屋征收补偿条例意见稿明确房屋征收补偿方式 -----	5
● 国际部分 -----	5
1. 英国去年房价上涨 5.9% -----	5

2. 美专家：美房贷计划帮倒忙难救业主反阻复苏-----	6
3. 法国房市渐触底购买居所好时机-----	6
4. 迪拜炒楼的一盘细账-----	7
5. 2009 全球地产业：西方不亮东方不败-----	8
6. 第二波房贷违约潮袭美-----	10
7. 美国楼市仍藏两大“定时炸弹”商业房贷有风险-----	11
8. 美国：丧失抵押房产赎回权者创纪录富人断供-----	12
二、市场观察 -----	13
● 市场行情-----	13
1. 2009 年海南行业投资座次排定房地产居首 -----	13
2. 顺义“地王”北京市大龙房地产开发有限公司被暂停土地	
交易资格 -----	错误！未定义书签。
3. 南京部分银行已经将首套房贷利率将提至 8.5 折 -----	14
4. 海南“封地”多家上市公司成“稀缺资源” -----	13
三、政策解读 -----	14
● 政策速递-----	14
1. 国务院重申：二套房贷款首付款比例不得低于 40% -----	14

# 謹賀新年

2.	卫留成：海南有充足房源和土地资源可满足需求-----	16
3.	南京市委书记朱善璐：江北轻轨建设要提速-----	16
4.	北京市调控房地产市场具体政策近期出台-----	17
5.	央行决定上调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点-----	15
6.	国务院法制办：新拆迁条例征求意见-----	17
●	政策落实-----	18
1.	南京桥北将打造“江北第一商圈”-----	18
2.	六合用 5 年时间再造一个“六合新城”-----	18
四、专家视角-----		19
●	国内部分-----	19
1.	吴晓灵：将房地产作为经济发展支柱产业会产生偏离---	19
2.	住建部专家：海南楼市释放出危险信号-----	20
3.	姚景源：房地产支柱产业地位不能动摇-----	20
●	相关评论-----	21
1.	"房地产支柱产业地位不能动摇"的说法值得推敲-----	21
2.	上调存款准备金率是给过热楼市“温柔一刀”-----	21
五、优秀评论载析-----		23
1.	迪拜因何烂尾-----	23
2.	从迪拜塔竣工看中国房市荣景-----	26
3.	单凭新征收条例无法突破拆迁困局-----	27
本期编后语-----		28

项目推介--南京门窗产业基地-----	2
1.南京门窗产业基地战略规划-----	2
1.1 新篁简介-----	2
1.2 产业定位-----	3
1.3 发展愿景-----	3
1.4 战略目标-----	3
1.5 发展周期-----	3
1.6 布局规划-----	4
2.南京门窗产业基地的优势-----	4
2.1 区位优势-----	4
2.2 政府支持-----	4
2.3 人力资源优势-----	5
3.入驻产业集群基地的优势-----	5
3.1 入驻产业集群基地可为企业赢得更多市场份额-----	5
3.2 入驻产业集群基地可降低企业生产经营成本-----	5
3.3 入驻产业集群基地可提升企业竞争力-----	5
4.服务体系-----	6
4.1 独创的TH131 服务体系-----	6
4.2 专业的管理团队-----	6
4.3 完善的服务平台-----	7
免责声明-----	2

## 一、新闻动态

### 国内部分

#### 1. 上海收紧公积金个贷政策 抑制投机性购房

日期: 1 月 4 日

来源: 中国证券报

上海市公积金管理中心日前下发《关于 2010 年执行住房公积金个人购房贷款政策的通知》，从紧掌握投机、投资性购房的公积金个贷。新的一年，人均住房面积低于上海全市平均水平，再次贷款购买第二套普通自住房，每户家庭最高贷款限额为 40 万元；若有补充住房公积金的，每户家庭最高贷款限额为 60 万元，比此前低了 20 万元。上海市住房公积金管理中心 1 月 5 日发布《关于 2010 年住房公积金个人购房贷款政策的宣传提纲》。该《宣传提纲》明确，市民第二次贷款购房时，只有家庭人均住房建筑面积不超过 33.4 平米，才认定为购买

改善型住房，才能享受最低首付 20% 和最高 60 万贷款额度的二套房公积金贷款。而购买第二套（含第二套）以上非改善型住房，即为投资投机性购房。

#### 2. 物业税征收渐行渐近 “空转” 将推广至全国

日期: 1 月 5 日

来源: 中华工商时报

岁末年初，在政策变化“窗口期”针对高房价呼声最响的是物业税。物业税被不少人视为平抑房价，抑制投资最有效的“杀手锏”。上证报记者 4 日从接近国家税务总局的权威渠道了解到，2010 年税务部门将在全国范围内开展房地产模拟评税，物业税“空转”工作在部分地区试点了 6 年多之后，将推广至全国。专家指出，这一信息表明，物业税开征步伐将大大加快了。所谓物业税的模拟“空转”，是指虽然没有实际征税，但一切步骤与真实收税流程相同，由财政部门、房产部门以及土地管理部门共同参与，统计物业数量，并进行评估和税

收统计。据介绍，政府开征物业税的设想是，第一步对商业地产征收物业税，第二步是扩大到对住宅进行征税，其中对非普通住宅和普通住宅的征税也有先后顺序。

#### 3. 政策收紧地产股连续调整 地产公司市值缩水千亿

日期: 1 月 6 日

来源: 证券时报

政府收紧房地产的政策在资本市场上有了明显的反应--自 2009 年 12 月 9 日国务院常务会议将“二手房营业税优惠政策由 2 年延长至 5 年”以来，沪深两市房地产上市公司市值已经蒸发近千亿元。受一系列收紧政策的影响，近期地产股连续调整。1 月 5 日又传出物业税“空转”将推广至全国的消息，地产股更是大幅下挫。证券时报统计数据显示，自 2009 年 12 月 9 日至 2010 年 1 月 5 日，沪深两市地产类上市公司总市值蒸发近千亿，市值蒸发超过 10 亿元的地产类上市公司超过 20 家。其中，万科 A 以缩水 129.50 亿元名列榜首，其次是保

利地产缩水 126.57 亿元。

#### 4. 国办发布通知促进房地产市场平稳健康发展

日期: 1 月 10 日

来源: 中国政府网

国务院办公厅 1 月 10 日公开发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(简称“国十一条”),从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求、加强风险防范和市场监管、加快推进保障性安居工程建设、落实地方各级政府责任五个方面,进一步加强房地产市场调控。北京大学房地产研究所所长陈国强指出,“国十一条”包括五个方面,涉及十一个条款,与之前的“国四条”相比,内容更加丰富、系统和全面,规定也更加具体和详尽,政策方向与 2009 年 12 月以来的所有调控楼市的政策方向一脉相承,是对最近一段时间以来中央调控楼市政策的系统化。

#### 5. 央行上调存款准备金 房市资金面收紧信号明显

日期: 1 月 12 日

来源: 中国人民银行

中国人民银行 1 月 12 日晚间突然上调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点,比市场预期提早数月。这是继 1 月 8 日三个月期央票收益率打破 2009 年 8 月份以来的连平局面、意外上调 4 个基点后,央行再次发出的紧缩银根的信号。受央行上调存款准备金率影响,13 日地产股全线下挫,142 只地产股全部低开,地产板块指数低开 2.54%,半小时内跌幅仍超过 2%上海青年报援引复旦大学经济学院副院长孙立坚的观点称,央行此次上调存款准备金,回收流动性约 3,000 亿元。但对于急剧膨胀的资产泡沫,这应该只是一个开始。此举承认了当下流动性过剩,对于房地产领域给出了一个较为明确的信号。中证证券地产行业分析师张泰欣则认为,准备金率上调对地产影响更多来自心理层面。短期内,准备金率的上调对地产商的直接影响有限,地产行业的资金状况在中

期内不会骤然恶化。虽然中期影响不大,但由于银行与地产内在联系的密切性,准备金率的上调会削弱银行的放贷能力,对于比较依赖杠杆金融的地产行业,无疑也会减少地产行业乘数效应,整体来看影响偏负面。

#### 6. 多个城市成交量出现下跌 房价仍旧维持高位运行

日期: 1 月 14 日

来源: 经济参考报

在短短一个多月的时间里,国家针对房地产市场的调控政策不断出台,同时,在多个不同场合不断地对调控基调和措施进行多次重申。频频出台的楼市新政正在为楼市降温。中原地产、亚豪机构等多家机构的最新统计数据显示,北京、深圳等多个城市一、二手商品房成交量都出现了不同程度的下跌。仅最近一周,多个城市新房成交量甚至出现环比下降七成以上的情况。与之形成鲜明对比的是,部分城市房价仍在继续上涨。专家认为,随着中央各部委和地方政府配套细则的陆续出台,全国商品

住宅市场成交量将有所回落,二手房的降幅会更大。同时,房价过快上涨的趋势将受到明显抑制,北京、上海等一线城市房价下跌的可能性加大。

## 7. 海南省“两个暂停”抑制 房地产预期泡沫

日期: 1 月 18 日

来源: 中新社

海南推进国际旅游岛建设动员大会宣布: 2010 年 3 月底前, 暂停商业性开发土地出让, 暂停审批新的房地产开发项目, 新的土地成片开发和大型主题旅游公园项目待国家发改委正式批准《海南国际旅游岛建设发展规划纲要》后再行启动。 经历过 1990 年代海南房地产泡沫的全国政协委员、海南嘉丰商融投资有限公司董事长童石军用“恰到好处”评价“两个暂停”, 他认为省委、省政府抓住了问题的根本, 面对轰轰烈烈的发展形势保持了可贵的冷静理性, 在条件不成熟的时候, 毅然决定停止投放土地, 毫不留情地抑制了房地产的预期泡沫。

## 8. 国家统计局公布 2009 年房 地产运行情况

日期: 1 月 19 日

来源: 国家统计局

国家统计局发布 09 年 1-12 月全国房地产市场运行情况。中国 09 年完成房地产开发投资 36,232 亿元, 同比增长 16.1%; 全国房地产开发企业完成土地购置面积 31,906 万平方米, 比上年下降 18.9%; 完成土地开发面积 23,006 万平方米, 下降 19.9%。2009 年, 全国商品房销售面积 93,713 万平方米, 比上年增长 42.1%; 商品房销售额 43,995 亿元, 比上年增长 75.5%。2009 年, 房地产开发企业本年资金来源 57,128 亿元, 比上年增长 44.2%。中金公司认为, 09 年销售高增长而供给相对增速有限, 尤其是土地购置面积的下降意味着 09 年是明显的去库存的一年, 房地产销量尤其是住宅销量的快速提升主要是在政策刺激下 08 年压制的自住和投资投机性需求的释放所致; 结构上看一二线城市成交量增速明显高于其他城市; 5.71 万亿开发资金与实际投资的 3.62 万亿资金差额来

看, 地产行业资金较为充裕, 主要是 75% 的销售额增速而相应的竣工面积增速仅为 5.5%; 从房价涨幅来看呈逐月上升态势。从存量与销量的比较来看, 2010 年房价上涨基本成定局, 而销量上看预计一线城市销量下降, 二线城市销量平稳而三四线城市将略有上升, 预计全年销量与 09 年大致持平; 而销售额受到结构的影响有可能略有下调。从供给的角度来看, 土地购置、新开工均将呈上升趋势, 但受政策影响增幅仍存在不确定性。2010 年将进入相对平稳的一年, 政策难以改变行业趋势, 但将加大行业波动性, 在资金信贷紧缩的情况下, 具有品牌优势的龙头地产公司和具有低廉土地储备的公司将明显受益, 另外随着行业整合的加速, 重组类地产公司仍将是板块重要的特征之一, 所以建议投资者重点关注全国和区域龙头地产公司, 拥有较多土地资源的公司以及重组类地产公司。此外商业类地产公司将受益于消费推动的商业地产市场的见底回升, 也可关注。

## 9. 地方两会密集“布防”楼市泡沫

日期: 1 月 20 日

来源: 中国证券报

地方两会密集“布防”楼市泡沫

1 月中旬开始, 地方两会相继拉开帷幕。

处在调控十字路口的房地产业成为各地人大代表、政协委员们议案提案的焦点, 政府工作报告及主管部门拟定的政策纷纷剑指楼市泡沫。其中, 北京明确表示“将遏制房价过快上涨势头”, 上海启动经济租赁房政策研究, 海南决心防止泡沫再一次轮回, 天津、重庆、南京等城市则提出大幅增加保障房建设。“经历 2009 年房价暴涨, 各地政府应平衡房地产在拉动经济和保障民生两方面的作用。在 2010 年的地方两会上, 房地产调控政策将成为利益各方博弈的焦点。” 21 世纪不动产分析师孟奇表示。各地的房地产市场状况不同, 地方政策将有所侧重, 但专家提醒, 在当前楼价上涨过快的背景下, 个别地方出台的调控和改革措施客观上反而助涨房价, 造成主观愿望与实际效果南辕北

辙的局面。

## 10. 超六成受访者认为现在是买房坏时机

日期: 1 月 21 日

来源: 每日经济新闻

最新公布的第三期交大安泰中国城市分层消费者信心指数显示, 在 2009 年最后一个季度, 消费者买房、买车意愿指数均出现较大幅度下滑。在消费者情感指数、经济情况指数回升的同时, 切实反映居民生活满意程度的幸福指数却下降了 15 点至 124。这项面向全国地区涵盖不同人群的庞大调查显示, 2009 年末由于房价飙升, 城市消费者购房意愿指数骤然下降 34.5 点, 降幅达 38.50%。在接受调查的 2000 个样本中, 超过六成受访者认为现在是买房的坏时机, 相比之下仅有 20% 左右的受访者赞同当下买房。当被问及不愿意买房的原因时, 房价高被认为是首要因素, 其次还包括个人能力的因素以及房价不稳定的因素等。金融危机的影响显然已经被市场边缘化, 仅有 1.45% 的受

访者认为这是他们选择观望的理由。

## 11. 投资性房地产评估新规出台或为物业税开征铺路

日期: 1 月 21 日

来源: 中新社

为规范注册资产评估师执行投资性房地产评估业务行为, 维护社会公共利益和资产评估各方当事人合法权益, 财政部网站 20 日公布《投资性房地产评估指导意见(试行)》, 这一新规是否是在为未来开征物业税“铺路”引发各方猜测。据悉指导意见自 2010 年 7 月 1 日起施行。《指导意见》所称的投资性房地产, 是指企业为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。注册资产评估师执行投资性房地产评估业务, 应当对投资性房地产进行现场调查, 明确投资性房地产的实物状况、权益状况和区位状况。当出租建筑物的附属设备和设施是租金收入所对应出租资产的组成部分时, 注册资产评估师应当合理考虑该设备和设施对投资性房地产价值的影响。而且, 出具的评估

报告应进行恰当披露。“物业税短期内开征存在许多技术上的难度，很多相关的政策规定都必须配套准备。”中央财经大学税务专家黄桦认为，物业税作为一个多年以来迟迟无法开征的税种，有许多前期的技术问题都需要解决，比如对于房地产价值的评估办法就是其中之一。此次出台这一新规，有可能是相关部门为完善物业税征收体系进行准备，但这只是诸多问题中的一环。

## 12. 一线城市楼市遭急挫，二三线城市活跃

日期：1 月 29 日

来源：华西都市报

目前，包括北京、上海、广州在内的一线城市，由于投资需求受到抑制，1 月前两周成交量急剧下滑。不过，与此同时，大量资金流向二、三线城市，尤其是具有炒作概念的城市，使得包括海南、珠海在内的个别市场泡沫再现。克而瑞中国的统计数据显示，1 月 18 日-24 日，上海市仅成交 14.19 万平方米商品住宅，同比

下滑 17.2%，创近 50 周以来的成交新低。根据深圳市规划和国土资源委员会公布的数据计算，1 月 18 日-24 日，深圳一手房成交量共计 884 套，当周前四天日成交量均在 150 套以上，但是从 1 月 22 日起，成交量开始急跌，22 日新房无成交。广东省社会科学院产业经济研究所副所长黎友焕表示，近期国家密集出台调控政策，很多大城市交易量急剧下降。目前在一线城市，房地产市场有价无市的情况非常严重，二线城市成交保持平稳，三线城市交投还比较活跃。

## 13. 房屋征收补偿条例意见稿明确房屋征收补偿方式

日期：1 月 29 日

来源：中新社

国务院法制办公室 29 日公布《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》公开征求意见。征求意见稿明确了房屋征收的补偿方式。征求意见稿规定，作出房屋征收决定的县级以上地方人民政府，应当依照规定对被征收人给

予补偿。补偿方式可以实行货币补偿，也可以实行房屋产权调换，或者实行货币补偿与房屋产权调换相结合的形式。因危旧房改造的需要征收房屋并进行住宅建设的，被征收人享有回迁的权利。征求意见稿并对政府征收房屋的补偿问题予以了专章规定，要求被征收房屋的房地产市场评估价格，不得低于房屋征收决定生效之日类似房地产的市场交易价格。

## 国际部分

### 1. 英国去年房价上涨 5.9%

日期：1 月 4 日

来源：卫报

据英国国家建筑协会 2009 年 12 月 31 日公布的数据显示，过去十年里英国房价翻了一番以上，2009 年房价上涨了 5.9%。英国国家建筑协会表示，尽管英国房价在 2007 年至 2009 年期间大幅下跌，但是从 1999 年第四季度至 2009 年第四季度期间，英国房价增长了 117%，就房价增值方面而言，过去十年房地产市场增

长相当强劲。在过去十年里，房价增值表现最好的地区是伦敦东部纽汉姆区，自 2000 年初至今，该地区房价上涨了 190%；房价涨幅最小--约 70%--的地区，为布拉克内尔森林和西伯克郡附近地区。英国国家建筑协会表示，英国房地产市场 2009 年自上一年双位数降幅基础上的反弹表现，令评论家大为吃惊。最新数据表明，作为投资，住宅物业的表现大大优于股票及其他资产类别。但是许多评论家坚持认为，2009 年的房市反弹在 2010 将不会再次上演，英国国家建筑协会预测英国 2010 年房价增长可能接近于 0%，英国最大抵押贷款银行哈利法克斯银行的观点与之类似。

## 2. 美专家：美房贷计划帮倒忙难救业主反阻复苏

日期：1 月 4 日

来源：中国新闻网

据香港媒体援引外报报道称，为了帮助无法偿还按揭贷款的美国业主免遭收楼，奥巴马政府去年 2 月推出“房贷可负担计划”，但有专

家批评计划帮倒忙，给予一众根本无望保住物业的业主“错误的希望”，令他们勉强继续向银行供款，浪费了本可储起租住较廉价住宅的钱，他们迟早都会变成无壳蜗牛。

watershed 资产管理公司管理人卡塔里说：“此举将延长危机，只能减慢断供速度，让人们暂时留在最终不能负担的住所里。”他又指，银行也利用此计划，推迟将贷款损失入帐，这无助于令房价降至可负担水平，亦窒碍资金流动，阻碍经济复苏。“房贷可负担计划”耗资 750 亿美元，措施包括重新安排贷款和修订还款条件，例如减少每月还款额等

## 3. 法国房市渐触底购买居所好时机

日期：1 月 6 日

来源：新华网

次贷危机和金融危机对全球房地产业造成明显冲击，但与欧盟邻国相比，法国房地产市场显示出更强的危机抵御能力。随着经济缓慢复苏，以及政府推出的多项激励措施，法国房

市呈现触底反弹迹象。法国房地产业上一轮上涨周期始于 2000 年，六、七年时间里法国房价上涨了近一倍。自 2008 年初起，次贷危机对房地产业的冲击开始逐渐显现，法国房市开始呈现量价齐跌局面。不过与英国和西班牙等邻国相比，法国房市受冲击程度比较有限，这与法国自身房地产格局密切相关。法国是一个自有房比率比较低的国家，仅有约一半的法国家庭拥有自己的住房，很多人都是租赁房屋。同时，法国房屋租赁市场十分发达，不少投资者买房的主要目的是出租而不是投机炒房，这在很大程度上遏制了房价的暴涨暴跌。近年来为鼓励民众购房，法国政府不断推出优惠政策，包括可以免税的专项住房存折、环保奖励政策以及零利率贷款等，这在很大程度上遏制了房市暴跌。金融危机爆发后，法国政府还将民众零利率购房贷款金额上限提高了一倍，并拨付大笔资金兴建福利房，这也帮助法国房地产市场抵御住了危机冲击。在政策刺激下，法国民众的购房热情并未因危机而减退。法国市场研究机构 C S A 与法国地产信贷银行 10 月进行的抽样调查显示，在经济危机是否影响买房这一问题上，有 74% 的人表示根本没有影响，15% 的

人甚至表示危机迫使其要更快地买房。调查还显示,作为个人投资的最佳方式,62%的人选择了购置不动产。从今年初开始,随着政府刺激政策相继出台、房价走低以及房贷利率降到近十几年来的低点,购房好时机已经显现。法国一位住在外省的居民麦格雷什对记者表示,危机反倒让他的梦想正在实现。由于各种优惠措施,他决定购买一套总价在 23.2 万欧元、116 平方米的独栋房屋。他原本每月的月供约 1300 欧元,但现在只需付 900 欧元,与他现在每月 620 欧元的房租相比很划算。官方数据显示,今年第二季度法国新房销量同比上涨 29.6%,第三季度更剧增 65.2%。占据法国房市交易主体的二手房成交量第三季度也同比上涨 8.1%。法国房地产业前景看好的另一个原因是目前法国房地产泡沫并不明显。即便是在房价最贵的巴黎,目前房屋均价也仅为每平方米 6000 欧元左右。以 30 平方米的一居为例,购房成本是 18 万欧元左右,而其出租费每月为 400 至 600 欧元。按此计算,30 年内房东肯定可收回成本。法国地产信贷银行总经理布朗查尔表示,现在是购入房产的最佳时机。而且今年法国新房开工量和房建许可证发放量都出现大跌,这预示

明年法国房地产市场有可能出现供不应求的局面。

## 4. 迪拜炒楼的一盘细账

日期: 1 月 10 日

来源: 21 世纪经济报道

投资银行 HenyepInvestmentBank 迪拜分公司的高级投资顾问郝伯峰对本报记者表示,在迪拜投资房地产,最大的问题是,根本不知道其土地的价值到底有多少,因为没有一个独立的权威机构可以给出明确的评估。“当地政府在沙漠中圈一块地建设地产项目,但是这个房子到底值多少钱?买棕榈岛的人有没有想过,为什么他们要支付这么高的管理费?棕榈岛上的房子,需要支付的管理费为 80 迪拉姆/平方英尺,相当于每平方米 1600 元人民币。另外还要支付公共区域的费用,以及约 700 元人民币/平方米的空调费用。”郝伯峰说,棕榈岛的物业管理和开发商都是 NAKHEEL,第一个棕榈岛本来在 2006 年底就应该做好,但是直到 2007 年年底才让投资者搬进去住,因为棕榈岛一直在下沉,需要不断投资去做稳固工程。郝伯峰

说,迪拜面临的问题是,地产还会慢慢发展,但是交易量会变少。迪拜的房地产业最疯狂的时候,15 万迪拉姆买下的房子,第二天 30 万就能卖掉。在国际金融中心旁边的一栋住宅,共有 200 多套房子,当时需要排队拿号,光是拿到的号就能卖出 5 万迪拉姆。这栋房子在还没建好的时候就被炒到了 280 万迪拉姆一套,建好之后炒到 400 多万迪拉姆。“最疯狂时候,房产最少首付 5%就可以了,即使是外国人,每个月工资如果在 1 万迪拉姆以上,就可以向当地银行贷款,还款年限是 30 年,当时的利率是 4%—7%。当时大家其实根本都不考虑利率问题,首付才 5%,买下来几个星期就可以转手出去了。”郝伯峰说,不过金融危机之后,迪拜当地银行的贷款严格了很多,要查银行存款情况、收入、公司、家里的情况,还有开发商的资质等。目前投资房产的首付是 20%,利息是 7%以上。一位在迪拜经营地产业的人士对本报记者表示,在迪拜投资房产,大部分外国人都是现金购买,比如迪拜就不太承认中国大陆银行的资质证明。而对于在迪拜经商的人,银行要考核的是过去三年公司的运营情况、财务报表。由于迪拜没有营业税,报表做得越高越好。

推高迪拜当年地产价格的，除了按揭与银行的宽松政策，还有更深层原因。阿联酋的移民政策相当严格，基本不允许外国人移民到阿联酋。因此人心浮动，炒楼挣了快钱就离开。“人住在中东这个地方，是没有根的，所有外国人都想着，在阿联酋工作 5 年到 10 年，赚了钱然后就走。迪拜之前曾经出过一个政策，如果买一栋楼，迪拜政府就给你 99 年签证，虽然不是移民，但是可以长期居留，不过后来也取消了。”郝伯峰说，迪拜在金融危机之后，总人口可能剩下 150 万左右，本地人只占 20 万。当地人享受高福利制度，外国人只能不断申请 3 年—5 年的工作签证，一旦失业，失去了签证，在当地如果投资了房产，又有什么用处？所以说，此前地产业的发展靠的不是刚性需求，而是不断的炒卖。

## 5. 2009 全球地产业：西方不亮东方不败

日期：1 月 12 日

来源：深圳商报（据《华尔街日报》）

### 美国：萧条大推手

房地产市场是美国经济此次陷入萧条的最主要推手，所以美国地产是否复苏就成为一个标杆。今年 1 月份，标准普尔发布房价指数显示，美国 20 个大城市的房价继续加速下挫，连续 30 个月下跌，回落至 2003 年的水平。美联社说，危机使美国房地产市场总市值缩水约 4 万亿美元，数以百万计的美国家庭失去住房。与 2006 年地产繁荣时期比，美国二手房和新房销售量分别萎缩 38% 和 76%，新房开工量骤降 79%！过去 3 年半，光住宅建造业的崩溃使每年的 GDP 增幅平均减少了近一个百分点。不过从 2009 年下半年开始，美国住宅市场开始表现复苏迹象。从 6 月开始，全美二手房交易和新房销售增长明显放大，到 9 月份，美国房地产市场又有再次恢复火爆的迹象。在住宅市场

销售向好的同时，美国商业地产市场仍然是一枚“定时炸弹”。以寸土寸金的纽约曼哈顿为例，这里本是美国奢侈地产市场最坚固的堡垒，今年年初开始这里的商业楼宇租售开始感到压力。美媒体报道说，商业地产危机可能引发美国大型金融机构第二轮资产损失。据说，到

2010 年底，美国商业地产抵押贷款借款方需再融资大约 7000 亿美元，比上一轮美国救市的全部资金还要多！美国一家房地产调查机构报告说，截至今年 6 月底，全美 5000 处商业地产项目或断供、或丧失抵押房产赎回权、或破产，其中，酒店和零售业为商业地产市场“重灾区”。

### 英国：豪宅半价卖

到 2009 年底，英国住房价格已经实现连续数月上升，抵押贷款批准率也升至一年半以来的最高点。英国不动产数据公司说，英格兰和威尔士的平均房价升至 156700 英镑。伦敦一直被认为是世界上房价最贵的城市。在 2008 年初，伦敦一个超豪华项目“海德公园一号”售价曾经达到 5.7 万英镑 / 平方米，不过，据说该项目部分房源到 2009 年夏天就以“半价”销售。在伦敦市中心，大部分高档项目的价格都在 2 万英镑 / 平方米以内。和去年相比，今天伦敦的房价上升较快。英国家园网站发布 11 月份房价，伦敦中心区 2 个卧室的房源目前均价为 99 万英镑，较去年同比急升 21%。在英国，2008 年所有聘用工作的平均年薪为 2.6 万英镑，以这样的收入与房价对比，人们并不太乐观。英国整体失业人口则一直维持在 200 万人

之上。这令大多数的英国人对楼市是否可持续增长缺少信心。从谨慎的角度来说,由于高失业率和借贷困难,房价恐怕不会持续强力上升。而且,虽然银行对首次购房者给予低利率优惠,但却要求他们交纳更高比例的首付--这使许多有意购房者临阵退却。不过,英国楼市今年吸引了中投的目光。9月,中投已注资英国知名房地产商歌鸟房地产,持股比例将为19%。中投此举,创了英国今年以来地产融资额的最高纪录。歌鸟是金丝雀码头集团的母公司,拥有其60.8%的股份。金丝雀码头集团开发的金丝雀码头。今年3月,歌鸟公布其资产净值比去年下跌了70%。而其不动产资产包括市价则同比下跌了26.5%。

法国:看上去回暖

法国地产业从2007年就现萎缩迹象。2009年年初以来,法国房地产市场供求更大幅下滑,显示房地产市场仍未触底。今年年中,法国政府部门公布数据显示,6月份法国房建许可证发放量较去年同期锐减四成。今年第二季度的房建许可证发放量同比则减少三成多,而上半年这一数据同比减少接近三成。另外一组数据则显示,今年3月至5月,巴黎大区的

二手房销量仅为2.3万套,较去年同期锐减32%。而今年法国的新房开工量比去年和前年分别下滑16%和30%,仅相当于上世纪末的水平。法国房地产的不景气主要还是受金融危机影响,法国民众资产性收入大幅减少,失业及对失业的担忧令人们捂紧腰包,直接导致房地产市场需求下降。不过到年底,数据稍微变得乐观。法国生态部12月初公布的最新数据显示,今年第三季度,法国新房销售数量继续回升,比2008年同期增加65%。在过去12个月内,新房销售数量则增长了2.3%,显示法国房地产市场的回暖势头正在继续。

香港:傍内地富豪

和全球其他发展地区相比,香港今年的楼市用一个"火"字来形容不为过。虽然商业地产租金在二季度前仍然整体下降,但是幅度有限。三季度开始,写字楼需求稳中有升,而核心地区商铺租金保持坚挺,优质地区的商铺需求仍然旺盛。豪宅物业的交易于第二季度逐渐回升,主要是由于价格回落以及利率偏低。与第一季度相比,超过一千万港元的豪宅成交量增加了87%。由于成交增多,豪宅的总体价格指数维持上升的动力,港岛区豪宅总体价格指数较第

一季度上涨了9.8%。其中以山顶的表现最为突出,平均价格按季上涨了12.8%。香港豪宅价格飙升,与内地资金涌入关系很大。2009年国庆黄金周期间,香港房地产商集中推出多个豪华楼盘,至少有350组的内地游客通过发展商或地产代理的安排,在国庆"黄金周"期间赴港购买豪宅。豪宅项目也纷纷奔赴上海、北京、深圳、广州、南京等内地大城市进行巡回宣传推广。今年9月,长实地产开发一豪华楼盘被传只卖给内地客人,而拒售给港人,引起香港社会一片哗然。

伦敦写字楼:租金全球最贵

随着写字楼租金大幅上涨并超过东京内中心区之后,伦敦西区再次迎来全球最贵办公区这一难辨好坏的称号。地产咨询机构世邦魏理仕的研究报告显示,截至9月30日的6个月,在全球大多数市场写字楼租金纷纷下滑的同时,伦敦西区的写字楼租金却逆市上扬。9月底,伦敦西区写字楼租金平均是每年每平方英尺184.85美元,高于3月份的172.62美元。同期东京内中心区写字楼平均租金是每年每平方英尺171.64美元,成为全球第二贵办公区。排在第三位的是东京外中心区,平均租金是每年

每平方英尺 139.09 美元。

报告显示, 香港中央商业区和莫斯科排在第四和第五位。世邦魏理仕追踪着全球 179 个城市的写字楼租金状况。世邦魏理仕表示, 在截至 3 月份的 6 个月, 东京内中心区本已取代了伦敦西区成为全球最昂贵的办公区。该公司在最新报告中表示, 受来自银行、金融和商业服务的强劲需求推动, 伦敦西区的写字楼需求自夏天以来大幅飙升。伦敦西区的绝对租金较上份报告时有所增长, 其他四个最贵办公区的租金均出现下滑。报告显示, 截至 9 月份的一年中, 报告涉及城市的顶级写字楼租金普遍下滑, 平均降幅为 7.7%。将近 50 个市场的写字楼租金出现了两位数降幅, 131 个市场出现了同比下滑。

## 6. 第二波房贷违约潮袭美

日期: 1 月 13 日

来源: 中广网

美国楼市正迎来继次贷危机后的第二波违约潮, 此次发源于中高收入群的优级房贷违约风潮, 将成为美国楼市乃至其整个经济体复苏

路上的一大麻烦。与次贷危机由监管不力和地产泡沫破裂所造成的原因不同, 此轮违约潮来自美国已持续数月之久的就业危机。但美国经济学家认为, 这波优级房贷违约潮应不足以摧毁美国今年可能出现的房市复苏。

### 优级贷引领第二波违约潮

根据美国通货监理局以及储蓄机构监理局公布的最新数据显示, 缴款逾期 60 日以上的优质房贷, 2009 年第三季已经比前一年增至 83.8 万户。而且最近三个季度优级房贷的止赎数量增速显著提高, 增幅大大高于同期公布的次级房贷的新增止赎数, 显示优级房贷违约激增正在成为美国经济复苏道路上的新麻烦。优级贷的房主很多在此轮危机中沦为失业大军的成员, 是造成大量逾期未还贷违约的重要原因。编写标准普尔/凯斯席勒房价指数的两位经济学家席勒与凯斯说, 失业潮冲击的对象不分贫富, 因此房贷违约仍将在今年续增, 为美国楼市复苏带来压力。去年就已有愈来愈多优级房贷 (prime) 的房贷户还不出钱, 而即便今年的经济复苏前景乐观, 这种趋势仍将继续扩大。美国房贷银行协会首席经济师布尔曼指出, 在查封的止赎房屋中, 利率可调整型 (ARM) 优级房贷

所占比率在 2009 年倍增至 10%; 固定利率优级房贷所占比率也倍增至 1.95%。值得注意的是, 当基准利率大幅下降, 可调整型房贷的每月还款金也随之减少时, 这种房贷的违约率却大幅上扬。布尔曼说, 今年重设的调整型房贷还款金会大幅降低, 但是借这种贷款的房主照样还不出钱。

### 中产阶级或成罪魁祸首?

随着失业率的节节攀升, 占美国约 65% 到 85% 的人口的中产阶级处境堪忧, 导致了该阶级大量背负的原本风险较低的优级贷出现大量违约。通常而言, 家庭年收入从 3 万美元到 15 万美元都属于中产阶级, 华盛顿智库“第三条道路”经济学家吉姆·凯西尔则把家庭年收入 4.9 万美元以上列为中产阶级。可如今越来越多人 (包括中产阶级) 能否取得收入成为首要问题。根据彭博社调查, 美国 2009 年全年的平均失业率预估将在 10% 以上, 将是 1948 年开始调查失业率以来最高纪录。凯斯说: “裁员不分薪水高低, 有钱人、低收入户与中产阶级都会遇上裁员, 而这些人可能都会有房贷。”除此之外, 美国商业地产面临的困境同样令人担忧。

近日穆迪商业地产价格指数显示,与 2007 年的峰值相比,美国商业地产价格迄今已经下跌 41%。投资分析师认为,从目前到 2012 年,有价值 1.4 万亿美元的商业地产贷款将到期,其中有大量贷款为 2007 年所贷,而当时正是有毒资产问题最严重的时期。

此次违约潮难酿新一轮危机

与次贷危机爆发后政府再收拾烂摊子不同,此次美国政府在经历过次贷危机时的救援措施仍没有停歇,能够在一定程度上控制风险,不至于酿成新一轮危机。凯斯也认为,这波优级房贷违约潮应不足以摧毁美国今年可能出现的房市复苏。毕竟现在的优级房贷不像当初次贷式的“空手套白狼”。美国总统奥巴马曾经承诺,要帮助 900 万户美国家庭保住房产。奥巴马政府推出的 7000 多亿美元经济援助计划中,涵盖用于拯救楼市的 750 多亿美元。美国全国房地产经纪人协会公布的最新数据显示,美国旧房销售量 2009 年 11 月份比前月增长 7.4%,经季节调整按年率计算为 654 万套。该协会首席经济学家劳伦斯·云估计,税收优惠计划今年带动了 35 万到 40 万名购房者。美国财政部也在 2009 年年底宣布,将取消对房利美和房地

美总计 4000 亿美元的救助上限。一系列“维稳”措施让此次违约潮的杀伤力大打折扣。

## 7. 美国楼市仍藏两大“定时炸弹”商业房贷有风险

日期: 1 月 18 日

来源: 上海证券报

被视为本轮金融危机“发源地”的美国房地产市场正在酝酿新的风险。最新的统计数据显示,至少有两个领域可能威胁到美国楼市甚至整体经济的复苏,一是优质房贷,另一个则是商业不动产贷款。专家认为,一旦这两枚“定时炸弹”被引爆,将给美国金融市场和经济带来新一轮打击,但引发“二次衰退”的可能性并不大。优质房贷不优质:随着经济大环境改善和金融市场的企稳,美国房地产市场过去几个月出现了一些好转迹象,房价跌幅放缓,销售也有所起色。去年 11 月,美国的二手房销售甚至升至 3 年高点。不过,也有一些迹象提醒人们不宜太过乐观。本周公布的数据显示,美国建筑开支连续 7 个月下降,而去年 11 月的新

房销售暴跌 11.3%,更令专家担忧的是来自优质房(priMEmortgage)市场的警讯。相比在过去两年爆出危机的次优房贷(subprimemortgage),优质房贷的客户一般都享有较高的信用评级,被视为比较安全的房贷品种。但这种情况似乎正在改变。据彭博社报道,来自官方的最新数据显示,去年第三季度,美国优质房贷拖欠还款 60 天以上的案例数量同比翻了一番以上,达到 83.8 万宗商业房贷藏风险:除了优质房贷,美国房地产业的另一个“定时炸弹”就是商业房贷,后者的潜在威胁甚至不亚于之前暴露出问题的次优房贷。近期针对美国银行业的审核结果显示,商业房贷损失可能成为 2010 年美国银行业的最大风险,小型银行尤其可能受到致命冲击。美国通货监理局前主管尤因指出,按照历史标准来衡量,美国商用不动产市场的损失可能会达到很高的水平。他预计,受到商用不动产贷款的潜在损失拖累,美国今年可能有数百家银行破产或是被分拆。根据 Real-Estate Econometrics 的统计,美国商业银行持有的商业房贷违约率去年第三季度增加超过一倍,达到 3.4%。去年前三季度,这一领域的违约率已达 1993 年以来的最高水平。分析人士认为,尽

管优质房贷和商用不动产贷款违约率上升可能令房地产市场的复苏步伐放缓,但可能还不会严重到会扼杀这轮复苏。从政府和美联储的角度来说,当局仍在继续大力救助房地产市场。美联储到今时今日仍在考虑,是否要进一步扩大收购房贷抵押证券的规模,一个最主要的目的无非就是稳定楼市。美国总统奥巴马则承诺,要帮助 900 万户美国家庭保住房产。白宫推出的 7000 多亿美元救市计划中,用于稳定楼市的有近 750 多亿美元。而在上个月,美国财政部也宣布,将取消对两大房贷巨头——房利美和房地美总计 4000 亿美元的救助上限,这意味着政府愿意无限制地为这两家公司的损失“买单”,稳定市场的决心可见一斑。

## 8. 美国: 丧失抵押房产赎回权者创纪录富人断供

日期: 1 月 25 日

来源: 浙江日报

美国一份最新报告显示,美国 280 万户家庭 2009 年收到丧失抵押房产赎回权通知,创历

史纪录;这一数字今年预计将持续增长。

美国 RealtyTrac 公司 14 日发布报告说,2009 年接到丧失抵押房产赎回权通知的美国家庭数量比 2008 年增加 21%。每 45 户家庭中就有一家接到类似通知,包括丧失抵押房产赎回权通知、房产拍卖日程和银行没收房产通知等。丧失抵押房产赎回权和房价下跌致使地方政府相关税收减少,拖累地方经济。虽然美国一些城市房价已企稳,但仍比 2006 年年中全美价格水平下跌 30%。RealtyTrac 公司副总裁里克·沙尔噶说,300 万至 350 万户家庭今年预计进入丧失抵押房产赎回权阶段。RealtyTrac 公司五年前开始追踪这一数据。

不救更糟:

丧失抵押房产赎回权数量攀升促使联邦和州政府想方设法帮助陷入困境的“房奴”。沙尔噶说,楼市情况糟糕,但如果政府没采取措施,“情况会遭得多”。修改抵押贷款是联邦政府拯救“房奴”项目之一。参与这一项目的放贷机构已为 76 万名符合资格的“房奴”修改贷款,例如降低利率等措施,从而帮助借款人继续支付月供。财政部将于 15 日更新修改抵押贷款项目参加者数字和情况。美国抵押银行家协会 13

日提议,政府拯救“房奴”项目应关照失业者。例如,修改抵押贷款项目应允许暂时失去收入来源的借款人推迟还款。协会认为,政府应避免“无休止、日益频繁的项目调整”。自 2009 年 4 月起,9 个新项目公布参加条件,超过 90 份针对新出或修订表格的澄清说明发布,贻误了拯救“房奴”时间。

富人断供:

失业率高企和收入下降预计将是今年丧失抵押房产赎回权增多的主要原因。但报告显示,信用良好的业主是丧失抵押房产赎回权上升最快的群体。报告同时公布 2009 年 12 月楼市数据,显示超过 34.9 万户家庭当月收到丧失抵押房产赎回权通知,即每 366 户家庭中有一户收到类似通知,环比增长 14%,同比增长 15%。银行 12 月没收超过 9.2 万处房产,环比增长 19%。沙尔噶说,这可能因为银行年底需要回笼资金填补账目。从区域看,内华达州、亚利桑那州和佛罗里达州 2009 年全年领衔抵押房产赎回权丧失率。内华达州超过 10% 的房产去年收到至少一次丧失抵押赎回权通知;这一数字在亚利桑那州和佛罗里达州各为 6%。

## 二、市场观察

### 市场行情的

#### 1. 2009 年海南行业投资座次排定房地产居首

日期: 1 月 25 日

来源: 南海网

海南省统计局最新统计数据显示, 过去的 2009 年, 在本省城镇固定资产投资中房地产开发投资完成最多, 达 316.63 亿元, 占同期全省城镇全部投资的 33.5%, 居第二位的是交通运输仓储和邮政业, 实际投资 187.05 亿元, 占全部投资的 19.8%, 是全省投资规模超百亿元的两个行业, 其它行业均在百亿元以下, 按百亿元以下、十亿元以上的投资规模排队依次是: 电力燃气及水的生产和供应业, 70.89 亿元; 文化体育和娱乐业, 66.57 亿元; 公共管理和社会组织, 60.32 亿元; 制造业, 54.59 亿元; 住宿和餐饮业, 34.35 亿元; 信息传输计算机服务和软

件业, 19.63 亿元; 教育业, 15.77 亿元; 农林牧渔业, 14.60 亿元; 卫生社会保障和社会福利业, 12.34 亿元, 其它行业投资规模均在十亿元以下。

#### 2. 海南“封地”多家上市公司成“稀缺资源”

日期: 1 月 25 日

来源: 新华网

海南政府宣布在国际旅游岛规划获批前, 将暂停土地出让、暂停审批新的土地开发项目。昨日, 股市甫一开盘, 海南本地股便受到狂热追捧, 其中罗顿发展等 5 家公司以涨停报收。梳理新政影响, 海南高速、罗顿发展、海德股份、罗牛山、ST 东海、ST 筑信等 6 家海南本地上市公司先行受益。以海南高速为例, 该公司地产业务已成为其实现快速增长的产业支柱之一。资料显示, 公司在海口、三亚和琼海投建了诸多房地产项目, 总建筑面积超过 20 万平方米。而去年 12 月 25 日, 公司还公告以约 3 亿元取得海南儋州市约 938.7 亩土地。再以罗

顿发展为例, 该公司于 2002 年以 2.16 亿买下博鳌万泉河侧 1800 亩土地。当时这片土地原始成本仅为 12 万/每亩, 距今升值已不止十倍。据称, 海南本土“地王”实为拟借壳 ST 筑信的海航置业。有资料显示该公司于海南 18 个市县均有土地储备, 仅在保亭县就拥有 150 平方公里的一级土地开发权。但是, 海南本地无论主营或兼营地产业务的上市公司均规模较小、成长性较弱、经营业绩亦良莠不齐。本轮新政刺激下的估值提升或仅是一次性效应, 公司自身的长期绩效能否保证尚需进一步观察。此外, 中国宝安、中南建设等数家岛外投资商也因多年来积极参与海南楼市而受益。如中国宝安现有房地产开发项目储备 185 万平米, 其中海南占 45% 达 84 万平米。资料显示, 公司在海南澄迈和三亚分别有 2080 亩和 884 亩农用地, 地价成本约 1.6 万/亩。公司通过战略投资全资持有海南宝安等 5 个农场公司, 合计占地面积约 215 万平米。这些农场土地目前大量种植着与公司药业相关的经济作物, 未来将成为待开发的土地储备。又如中南建设于去年 8 月与儋州政府签订协议, 将对滨海新区第二组团约 4500 亩土地进行成片开发。而据人民网海南视窗报

道，中南建设共将参与滨海新区第二组团 1 万多亩土地的一级开发，预计总投资达 100 亿元。值得一提的，曾在海南地市低调潜行的鲁能集团据称有 19 平方公里的储备土地，旗下刚获注资的地产上市平台广宇发展昨亦以涨停报收。

### 3. 南京部分银行已经将首套房贷利率将提至 8.5 折

日期：1 月 26 日

来源：新华日报

前日有消息称，中行、农行两大国有银行已将首套房利率优惠从 7 折上调至 8.5 折，但两大行仅是上调了 90 平方米以上的首套房利率优惠幅度及首付门槛，而有的银行本月早已停止放贷。中行表示，他们已在 1 月 18 日调整了首套房利率与首付，18 日之后申请房贷的客户，利率优惠幅度最低为 8.5 折，其中，90 平方米以下的首套房贷款按照两成首付执行；90 平方米以上的首套房贷款则需要三成首付。农行也表示，90 平方米以下的首套房仍执行首付两成、利率 7 折的优惠政策，他们仅是对 90

平方米以上的首套房实行了首付三成、利率 8.5 折的政策。南京一家大型房地产中介的市场负责人认为部分银行信贷抬高门槛，对二手房市场影响有限。不过，首套房购买者受信贷收缩的影响会比较大，因为开发商一般都是指定一两家银行贷款，一旦指定银行信贷政策有变，购房人难有回旋余地。“信贷收紧蔓延到居民首套房贷款上，这是银行根据自己的放贷能力作出的市场化考量。针对首套房的放贷政策变化，可能会误伤到一些刚性需求者。好在，中行和农行均对 90 平方米以上及以下的贷款规定进行了细分，还是体现了对中小户型消费者的保护。”业内人士这样分析认为。

## 三、政策解读

### 政策速递

#### 1. 国务院重申：二套房贷款首付款比例不得低于 40%

日期：1 月 10 日

来源：第一财经日报

对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的家庭（包括借款人、配偶及未成年子女），贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。继续实施差别化的住房税收政策。要严格执行国家有关个人购买普通住房与非普通住房、首次购房与非首次购房的差别化税收政策。对不符合规定条件的，一律不得给予相关税收优惠。同时，要加快研究完善住房税收政策，引导居民树立合理、节约的住房消费观念。对拖欠土地价款、违反合同约定的单位和个人，要限制其参与土

地出让活动。从严控制商品住房项目单宗土地出让面积。要结合当地实际,合理确定商品住房项目预售许可的最低规模,不得分层、分单元办理预售许可。已取得预售许可的房地产开发企业,要在规定时间内一次性公开全部房源,严格按照申报价格,明码标价对外销售。进一步建立健全新建商品房、存量房交易合同网上备案制度,加大交易资金监管力度。

## 2. 央行决定上调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点

日期: 1 月 12 日

来源: HOUSE365.COM

中国人民银行决定,从 2010 年 1 月 18 日起,上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。为增强支农资金实力,支持春耕备耕,农村信用社等小型金融机构暂不上调。

南京工业大学天诚不动产研究所副所长吴翔华:此次提高金融机构存款准备金率是意料之中的。从去年 11 月份开始,中央政府已经开始在逐步回收资金,此次存款准备金率的调

整实际上是对 2009 年近 10 万亿信贷量的一个修正,也可以看作是国家货币适度紧缩政策的一个切入点。从短期内的情况来看,金融和信贷政策的调整往往是更有力的调控手段。可以预见,在今年的一季度末或者二季度初,利率也将会作出调整。

南京万唐置业顾问有限公司总经理周斌:此次提高金融机构存款准备金率 0.5 个百分点,是中央政府一种渐进式调控的信号。从目前的情况来看,这次调整对楼市的影响应该不会太大。从巩固经济回暖趋势以及防止通胀发生的角度来看,中央政府对流动性资金的收紧是有必要的。可以预见,目前这种相对温和的调控政策应该还会持续一段时间,今年上半年或许还将有两到三次上调存款准备金率的可能性,下半年则将会出现加息。

深圳发展银行南京分行个人信贷部总经理助理陆斌:2010 年一开局央行就开始上调金融机构存款准备金率,这与今年以来银行放贷额度过猛有关。国务院发展研究中心金融研究所副所长巴曙松上周末表示,2010 年第一周银行体系每天的信贷投放到了 1000 亿元。如果按此计算,1 月份的信贷总量将再现井喷,或重

返亿元。通过上调存款准备金率,央行不仅可以控制各家银行的贷款规模,将一部分资金存到央行中;另一方面,也可以控制社会上的流动资金。此次的调整不仅预示着下一步加息的可能,同时也是国家想要控制市场过热的的一个信号。

光大银行南京分行个人信贷部经理丁兆顺:金融机构存款准备金率的上调,是整个宏观经济调控中的一环。此次上调了 0.5 个百分点,向各家银行年初宽松放贷的现象释放了一个信号。后期,各家银行将会对放贷额度更加谨慎。对于房地产市场来说,上周末国务院刚刚重申了,二套房贷的首付不低于 40%,这也意味着后期的政策将会因市场的变化,而不断收紧,从而影响部分买房人的出手。今年是不可能要加息的,但是也不会很早到来。因为与整个经济回暖形势相关,所以预计加息的幅度也不会很严厉。

南京协众集团房地产开发有限公司副总经理邓勇:通常情况下,紧接着可能会加息,此次存款准备金率的上调也是一种信号,主要目的还是平稳包括房地产市场在内的各个市场的平稳发展。一个月内,中央连续出台了 4 个

调控房地产市场的政策，这也是值得关注的，这是中央政府进行经济调控的一种手段。同时，我们也看到，中央的调控更加注重民生，并大力调控房价的过快上涨，去年楼市很火爆，今年来市场有点冷，一般来说，春节前也是市场的淡季。连续出台的政策有可能会进一步导致买房人的进一步观望，接下来房地产的市场走势目前还不好说。

南京武夷房地产开发有限公司营销策划经理杨春松：

近期出台的系列政策，从国十一条中加强二套房首付比例到存款准备金率的上调等，可以看出是全方位的调整，对房地产市场影响还是比较大的。宏观方面来说，从国务院到地方政府，此次在政策层面基本保持一致，政策不仅严厉，而且出台速度很快。其实，此次调控没有说要打压房地产，而是控制楼市过快上涨的势头。总的来说，国家还是执行适度宽松的货币政策，系列调控手段的出台只是为了使房地产贷款的审批手续、人员等方面更加规范，主要目的是保持房地产市场的健康稳定发展，不能大起大落，维稳是中央政府的主要意图。对于开发商来说，这些政策的出台也是预期范

围内的，因为去年的市场发展确实过快；对于购房者来讲，今年上半年的房价可能不会出现预期中的下跌，可能是稳重有升，小幅上涨。

### 3. 南京市委书记朱善璐：江北轻轨建设要提速

日期：1 月 18 日

来源：HOUSE365.COM

2010 南京两会上，人大代表、来自中国石化扬子石油化工股份有限公司董事长、总经理马秋林提出建议，应该将轻轨通到六合。马秋林提出，六合是个化工大区，规划中的过江轨道只到浦口，不到六合。但光六合大厂就居住有 21.7 万产业工人，从市区到大厂的交通问题，一直困扰着这里的市民。对于马秋林代表提出的问题，朱善璐当场提出，江北轻轨已经在规划之中，而且实施的时间将提速，他介绍说，今后，江北地区未来的交通连接线将以轻轨为主，沿江铺设，轻轨过江先是到浦口，再逐渐延伸至六合以及金牛湖。此外，南京正在申办的青奥会，其中帆船赛场就是六合的金牛

湖，因此浦口-六合城市轻轨也将尽快启动。朱善璐再次强调，请江北人民放心，江北轻轨的建设将会尽快启动，随着轻轨的实施，江北交通不畅的问题必然将会得到解决。

### 4. 卫留成：海南有充足房源和土地资源可满足需求

日期：1 月 19 日

来源：新华网

针对近期海南房地产市场过热、房价上涨过快等问题，中共海南省委书记卫留成 19 日表示，从房源和土地统计数据看，目前海南有充足的房源和土地资源，可以满足市场需求和国际旅游岛建设需求，“暂停商业性开发土地出让，暂停审批新的土地开发项目，不会影响海南房地产的健康发展”。

自《国务院关于推进海南国际旅游岛建设发展的若干意见》公布以来，海南房地产价格大幅上涨，部分楼盘出现哄抬房价、捂盘惜售等违规现象。房地产过热现象已经引起海南省委、省政府的高度重视，为防止国内外热钱涌入海

南炒地皮,海南省已于 15 日暂停商业性开发土地出让, 暂停审批新的土地开发项目。卫留成认为, 随着海南国际旅游岛建设意见的出台和人们生活水平的提高, 海南房地产的需求量在增加, 海南房地产价格适当上涨有其合理性。但针对哄抬房价、虚假房地产广告、捂盘惜售等扰乱市场秩序行为, 海南省将严厉查处。卫留成说: “我们将把严重扰乱市场秩序的开发商列入黑名单, 今后不再给其批地。”卫留成表示, 把本地老百姓的住房问题解决好, 是海南房地产持续健康发展的基础, 海南省将把保障性住房建设作为重大民生工程来抓, 给各个市县下达保障性住房建设的硬指标, 并列入对市县政府的考核。据海南省住房和城乡建设厅统计, 截至 1 月 18 日, 海南省主要城市可售商品房共计 599.19 万平方米、58489 套。其中海口市未售商品房 342.26 万平方米、28007 套; 三亚市 106.18 万平方米、10802 套; 琼海市 150.75 万平方米、19680 套。卫留成表示, 海南省建设部门下一步将对房地产市场展开全面督查, 并加快已经立项审批规划建设项目的建设进度, 为市场提供持续充足的房源, 满足市场供应。同时, 海南省还将制订住宅用地供应

管理规定。规范市场上存量土地流转。同时, 加大执法力度, 对擅自改变土地用途和非法转让土地的典型案件, 给予查处、曝光。

## 5. 北京市调控房地产市场具体政策近期出台

日期: 1 月 29 日

来源: 新华网

北京市住房和城乡建设委员会委员、新闻发言人徐志军 29 日表示, 北京近期将出台一系列具体政策, 从促进房地产供需平衡、抑制投资投机性住房, 加大房地产市场监管等方面入手, 确保北京市房地产市场平稳健康发展。

据徐志军介绍, 北京市即将出台房地产市场调控政策包括, 加大政策性住房建设力度, 调整住房建设用地供应结构; 切实增加中低价位、中小套型普通商品房供应; 严格二套住房购房贷款管理, 严格执行国家有关个人销售住房的税收政策; 进一步加强房地产市场监测和信息发布; 加大房地产市场执法检查力度, 进一步规范市场秩序, 严厉打击不按规定时限开

盘、不公开全部房源, 不明码标价、不公开对外销售的违法违规行为。北京市政府 2010 年将新开工建设和收购廉租住房 4000 套, 同时加快 2 万套在建项目的配租工作, 实现符合实物配租条件的廉租家庭应保尽保。政府组织建设收购 8000 套公共租赁住房。据介绍, 北京市今年将新开工 6.2 万套经济适用房、限价房, 全部解决 2009 年底已通过审核、正在轮候的住房困难家庭。新开工建设 6 万套定向安置用房, 妥善安置重点工程建设拆迁、旧城历史文化保护区人口疏散、棚户区改造等搬迁居民, 为中央单位解决职工住房困难提供服务。同时, 加快在建工程建设进度, 竣工交用各类政策性住房 4.6 万套。徐志军还透露, 北京市正在进行房地产市场行政检查执法行动, 近日将曝光一批违法违规企业的查处情况。

## 6. 国务院法制办: 新拆迁条例征求意见

日期: 1 月 29 日

来源: 新华社

备受社会各界关注的《国有土地上房屋征收与补偿条例(征求意见稿)》今起正式向公众公开征求意见。国务院法制办 29 日在其网站上公布征求意见稿的全文。征求意见稿共五章四十一条, 分别对适用范围、征收程序、征收补偿、关于非因公共利益的需要实施的拆迁等问题予以了明确规定。《意见稿》规定, 因危旧房改造需要征收房屋的, 县级以上地方人民政府应当在组织有关部门论证的基础上, 征求被征收人的意见。90% 以上被征收人同意进行危旧房改造的, 县级以上地方人民政府方可做出房屋征收决定; 未达到 90% 被征收人同意的, 不得作出房屋征收决定。《意见稿》规定, 房屋征收部门应当将补偿协议向全体被征收人公布。《意见稿》同时规定, 危旧房改造需要征收房屋的, 补偿方案在报县级以上地方人民政府批准前, 还应当征得三分之二以上被征收人的同意; 危旧房改造的补偿协议, 在签约期限内签约率达到三分之二以上的, 方可生效。

## 政策落实

### 1. 南京桥北将打造“江北第一商圈”

日期: 1 月 20 日

来源: HOUSE365.COM

南京市人大代表、浦口区区长成玉祥日前表示随着纬七路、纬三路、地铁一号线西延、地铁三号线等过江通道的陆续建设和通车, 将为浦口打开跨江发展的大门。我们要把握这个好机遇, 努力实现‘奋战三年、赶超江南、跻身苏南’的跨越发展目标。浦口要做大做强高开发区、浦口开发区、新城核心区“三大载体”, 打造跨越发展的支撑平台。今年, 将以桥北地区为中心, 打造“江北第一商圈”, 全力加速华东茂、家乐福、特易购、弘阳等重点项目建设, 年内新增商业商贸面积 20 万平方米。同时大力建设休闲旅游业集聚区。加快推进大吉汤泉东方、定山寺、长江嘉年华等重大项目, 努力将浦口打造成为长三角地区富有魅力的旅游目的地。同时会将加大经济适用房、

廉租房和拆迁安置房建设力度, 年内开工建设“三房”面积 70 万平方米以上, 今年竣工 15 万平方米, 确保从今年起, 不让新拆迁群众在外过第二个春节, 力争三年后实现拆迁安置“零过渡”。

### 2. 六合用 5 年时间再造一个“六合新城”

日期: 1 月 20 日

来源: 南京六合政府门户网

按照南京市总体规划, 南京市域范围按主城、新市区、新城、重点城镇、一般城镇五级进行建设。现有绕城公路为主城和新市区的分界线, 外围有东山、仙林、珠江、浦口新市区, 还有雄州、大厂、板桥等新城。经过多年发展, 南京区域经济发展并不平衡, 距主城较近的区县经济总量相对较高, 江南经济明显优于江北。南京市新一轮规划把六合区定位为南京市江北副城, 决定在六合城南用 5 年时间再造一个“六合新城”, 并与六合旧城改造相结合, 五年再造一个六合城。新城建设全面展开 2009 年 5

月,六合区委、区政府批准成立六合新城建设指挥部,并组织编制了新城建设的五年工作计划和近期工作计划,全面开展新城的建设工作。7月,根据“南京市六合区雄州组团总体规划”,组织规划设计单位,编制了“六合新城总体规划”,并获得市规划部门的高度评价。当月,指挥部依据区委、区政府指示精神,自筹资金,成立了“南京六合新区建设发展有限公司”,作为六合新城建设的责任主体。8月,“六合新城桥西苑地块拆迁安置房方案”出台,并通过了专家会审。9月,组织开展桥西苑地块征地拆迁安置入户调查。同时,积极开展新城建设融资工作,落实签订了3.5亿元借款拆迁协议,为桥西苑地块顺利征地拆迁提供了保障,还落实签订了30万平方米拆迁安置房建设项目法人的协议。11月,桥西苑地块拆迁工作全面启动。该地块约1765亩26万平方米房屋,901户住户及企业单位,到目前,已拆除近600户,拆迁工作已接近尾声,安置房

及配套路网等建设项目将于今年陆续上马。在新城建设工作全面展开的半年多时间里,区主要领导多次亲临现场指导工作,给新城建设者

们以极大的鼓舞。在新城建设指挥部,建设者们正以百倍的信心,团结一致,全身心地投入到新城建设工作中去,发扬“三不五干”精神,加班加点,跑项目、筹资金、抓进度,大家坚定一个信念,坚决围绕区委、区政府的英明决策,早日建好六合新城,为广大百姓提供一个交通便捷、景观优美、生活便利、功能齐全的生活新城区。

## 四、专家视角

### 国内部分

#### 1. 吴晓灵:将房地产作为经济发展支柱产业会产生偏离

日期:1月17日

来源:央视网

2009年房价的上涨已经让很多的老百姓感到了很震惊,也很心酸,以他自己一年的收入,几年的收入,甚至几十年的收入,都难以圆自己

的房价梦。因而我们控制好货币,既要控制商品的物价,也要让资产的价格,特别是房产的价格不要过多上涨,这是我们货币政策应该注意的。我们发展房地产的着眼点是解决老百姓的住房问题还是解决经济的发展问题,固然解决了住房问题,能够促进经济的发展,但是我更希望把房地产的发展放在满足人民日益增长的文化和物质需要的几点上来发展房地产市场,安得广厦千万间,天下寒士尽欢颜,这是我们发展房地产的基础,如果我们一味把房地产作为经济发展的带动力、一个支柱产业,就会偏离这一点。这是我想说的第一个。第二个,确实房价的上涨不完全是货币政策,而且货币政策难以承受这样的一个重任,固然它是它的一个很重要的原因,但我个人认为中国要解决房价上涨过快的问

题,必须解决三个,第一个是我们的住房制度,什么样的人国家要给他保障,什么样的人靠一般商品房满足,什么样的人

是高端商品房。政府应该关注的是前两个层次,如果把住房制度和人的住房通过哪个渠道解决,这些事情如果我们考虑好的话,第二个层次,我们对不同人群的土地供应政策是什么。香港政府非常注重土地供应,土地供应制度。第三个层次才是金融制度,

金融怎么为各个不同层次的人获得住房和开发商为不同层次的人来提供住房的时候, 他们的融通资金的需要。房价上涨和大规模的信贷投入, 货币的过度供应是有关系的, 但是不是唯一的。对于房价还不是很能控制和想不想控制的

问题, 我个人认为, 应该把房地产应该当做一个满足人民基本生活所需要的一个产业来发展, 如果从这个角度来说, 我们只要能够把老百姓, 80%、90%的老百姓的基本生活弄好了、安排好了, 高端房价涨多少, 不用去管它。我们应该把我们的调控目标, 新加坡的总屋政策满足的是低收入和一般中等收入人的生活, 他的房子, 他采取的是强制的积蓄公积金, 咱们现在学的住房公积金, 但是咱们学了一半, 没学好。然后他要用公积金的钱, 政府来供应土地, 开发了房子分配给、出售给中低收入的人, 这时候的房价不会太高, 但是新加坡还有高端的房地产市场, 我想政府应该关心的是中低收入的老百姓的基本生活用品问题, 把着眼点放在这。至于说高端房地产市场, 它的价格有多少, 那是富人的事, 我觉得不用去管, 完全把这个可以交给市场。

## 2. 姚景源:房地产支柱产业地位不能动摇

日期: 1 月 18 日

来源: 中国经济网

姚景源 18 日做客中国经济网表示, 2009 年中国经济取得的成就来之不易, 虽然房价的高涨带来了社会对房地产泡沫的担忧, 姚景源表示, 汽车、房地产作为我国整个经济重要的支柱产业一点也不能动摇。回想去年此时大家的心情都比较沉重, 因为面对的问题是一个进入到新世纪[46.780.19%]以来前所未有的困难, 那个时期最强有力的声音就是总理讲的那句'信心比黄金和货币更宝贵'。但目前看来, 2009 年中国经济取得了来之不易的成就。我国在短期内抑制住经济下行趋势, 并在金融危机种率先企稳回升, 不是经济学家所猜测的 W 型或 L 型而是 V 型。从去年第一季度增长 6.1%, 到二季度 3.9%, 三季度 8.9%, 四季度数据将在本周四公布, 保持 8% 以上的增长没有悬念。这在美国、欧洲、日本三大经济体都是负增长, 整个世界经济也是负数的状态下, 中国经济保

持 8% 以上正增长是非常来之不易的。他表示, 这样的成果源于党中央国务院果断地出台了战胜这场困难的一揽子方针, 保增长、扩内需、调结构、惠民生, 包括积极的财政政策和适度宽松的货币政策, 也包括十大产业振兴, "姚景源说, 很多人担忧单靠汽车和房地产两个产业来拉动经济不可持续。而他认为汽车、房地产作为我国整个经济重要的支柱产业一点也不能动摇, 不但不能动摇还要进一步发展, 因为它们关联度高。"汽车关联 100 多个行业; 房地产上游可以拉动钢铁、水泥, 还可以一直拉动到家用电器, 甚至纺织业也被它拉动了。家里新买一个房子, 要换一个电视, 窗帘也要换新的。"

## 3. 住建部专家: 海南楼市释放出危险信号

日期: 1 月 20 日

来源: 中国证券报

审批新的土地开发项目的临时性措施, 全岛房价开始了新一轮上涨, 二级市场上的土地交易也随之火爆起来。对此, 中国住房和城乡建设

建设部政策研究中心副主任王珏林在接受媒体采访时表示,海南楼市已经释放出危险信号,但“国际旅游岛建设总体规划”出台后,高房价有望趋于合理。

## 相关评论

### 1. 上调存款准备金率是给过热楼市“温柔一刀”

日期: 1 月 12 日

来源: HOUSE365.COM

从大的经济环境考虑,此举至少有两个明显意图,一是防止“热钱”进入楼市,规避房价被炒高的风险。二是减小社会通胀预期。首先谈谈防通胀。自 2008 年四季度以来,为应对国际金融危机,我国实施了适度宽松的货币政策,2009 年全国银行新增贷款接近 9 万亿元,同比增长超过 5 万亿元,创出历史天量。公开市场操作方面,全年也多以资金净投放为主,

市场流动性比较充裕。虽然充裕的流动增加了市场资金的供给量,有力地支持了实体经济的增长,但也有相当数量的资金未能进入到实体经济中去,而是以投机资金的角色拉高了股市特别是楼市价格。令资产价格有泡沫膨胀之虞,并加剧了社会通胀预期。事实上,央行自 2009 年 10 月份以来接连实现资金净回笼,体现出央行货币政策微调的思路。而此番上调准备金率,是对开发商信贷方面的适度收紧,可以说是对楼市的“温柔一刀”。再说说防范“热钱”,事实上,眼下中国楼市正面临“热钱”压境之忧。在刚刚公布的“国 11 条”中,第 5 条提出了要加强房地产信贷风险管理。即有关部门要加强对信贷资金流向和跨境投融资活动的监控,防范信贷资金违规进入房地产市场,防止境外“热钱”冲击我国市场。“热钱”是现在的热点话题。从全球背景来看,由于美联储奉行接近零利率的低利率和弱势美元政策,全球流动性日显充沛。为应对未来可能产生的通胀压力,一些国家纷纷通过提高利率的方式,退出经济刺激计划;此外,大量游资急于寻找新的利润增长点,从美元资产中抽离出来,新兴市场,尤其是中国楼市国家面临热钱压境之忧。当前国内外形

势已引起国家和相关部门的高度关注。因此,处理好保稳定、调整经济结构和防通胀的关系成为宏观调控的重点。诚如银监会主席刘明康日前所说,2009 年经济形势十分困难,而 2010 年则十分复杂。因为,既要保持经济增长,又要防止通胀和房价上涨过快。的确不容易把握,有些进退两难。在我国经济复苏的基础不牢固,刺激政策不便全面退出的时候,仍需保持政策的连续性和稳定性的时候,调控效用相对“温柔”的上调准备金,则成为了一个“适时适量”的办法。

### 2. "房地产支柱产业地位不能动摇"的说法值得推敲

日期: 1 月 25 日

来源: 南方都市报

摘要:近日,国家统计局总经济师姚景源做客中国经济网时说,房价高涨带来了社会对房地产泡沫的担忧,但汽车、房地产作为我国整个经济重要的支柱产业一点也不能动摇。

点评:近年来,由于房价的飙升,民间早已怨

声载道。而总经济师“一点也不能动摇”的说辞相信也不是完全没有道理。但之所以得出这样荒唐的结论,其根本原因,那便是对民生的漠视。按常理理解,的确,“房地产上游可以拉动钢铁、水泥,还可以一直拉动到家用电器,甚至纺织业也被它拉动了。家里新买一个房子,要换一个电视,窗帘也要换新的。”这句话没错。但事实上,绝大部分的民众为了攒一套房子,甚至是几代人的积蓄才能凑个首期,换家具、电器自然是顾不上的。高房价可以说正在吸干民众的消费能力。如此的富人逻辑简直就如同问百姓“喝不起粥为何不吃肉”一样,不能不让人愤懑。房地产占中国经济的比重确实很大,短时间,政府甚至还会支持房地产的支柱地位,但这是为了维护中国经济稳定的代价。从长远来考虑,房地产反而因为严重挤占民众消费能力,更不能作为支柱性产业。

## 五、优秀评论载析

### 1. 迪拜因何烂尾

日期：1 月 16 日

来源：新地产

当大家都以为全球金融危机渐行渐远，迪拜主权财富基金债务违约事件又出现在风暴眼的中心。2009 年 11 月 25 日，迪拜政府突然宣布，受巨额债务困扰，将重组其最大的企业实体迪拜世界集团，负债达 590 亿美元的迪拜世界请求债务偿还暂停 6 个月，旗下棕榈岛集团的 35 亿美元到期债券也将延后偿还。在 2009 年物业价格惨烈下跌，开发商和投资者纷纷破产之后，“迪拜城投”这最后一块遮羞布也被扯下。尽管迪拜流动性危机已经持续一年多，但这个一贯创造奇迹的地方的政府投资平台难以为继，还是让全球投资者大为震动。迪拜世界和其支撑的城市运营和房地产开发模式也一下子从云端跌落。因债务危机，迪拜这个全球最大的建筑工地濒临烂尾，迪拜模式也被人们定性为郁金香投机的泡沫膨胀过程。华高莱斯董事总经理李忠 2008 年春节专门去迪拜度假，几

乎丈量了迪拜新老城区的每一寸土地，认为迪拜地产泡沫，所有的东西都违背一个常识——写字楼必须有使用者，“只不过现在终于有人敢于喊出迪拜是皇帝的新装。过去大家都不敢相信自己看到的是真实的，所有人都宁愿相信迪拜正在创造奇迹。”2008 年 4 月，招商地产副总胡建新也去了迪拜，归来后就给李忠发了一条言之凿凿的短信：“我向你保证，不出三年，迪拜地产泡沫一定会破。”记者向胡建新求证，他措辞依然如短信那样激烈，支撑他判断的依据是，迪拜的超豪华建筑、景观养护和城市规划跟全球节约、低碳的风潮背道而驰，他本人是一个热烈的环保主义者：“当时的感觉是，上帝让他灭亡，必先使他疯狂。”即使当时金融危机端倪已现，胡建新所下断言也多被人认为是“愤青”之举，很多人不相信“中东的香港”存在问题。不仅在阿拉伯世界，即使是西方，用美元堆积在沙漠之上和大海深处的销金窟都有着磁石般的吸引。凯撒国旅曾和《地产》合作，召集了两期开发商迪拜团。第一期于 2007 年 3 月成行，包括华远地产董事长任志强等六名团员。那时，刚好是迪拜奇迹的顶点。二号棕榈岛附近新开发区 6.5 平方公里的建设用地，

仅仅只用了五天时间就全部卖光，容积率高达 6-10。而这仅仅是新开发区已完成规划与基础设施的第一期，只占很小的比例。三号棕榈岛和世界岛则在海面上如火如荼地建设。正在建设的大型开发区有数十个，每个规模都大于北京 CBD，可容纳的总人数大于迪拜 150 万人的总人口。最让人震撼的是一眼望不到边的塔吊，数十上百栋建筑同步建设，同步竣工。这是专门供外国人购买与投资的区域。无数投资者都将这里视为发财的机会和实现无法在本国圆梦的圣地。这实在是一种疯狂的规划，但当时开发商团并没有认为这种建设速度与容量是泡沫的前兆。当时迪拜已经走到舞台的中央，是全球冉冉兴起的贸易中心、金融中心、会展中心和时尚中心，展现给世人的是一座在高度集中、快速、高水平建设与发展的城市，就像不断升高的迪拜塔（高度 818 米，世界最高建筑，还可以继续建设）一样，不断超越并创造出新的世界纪录。没有问题。旅游旺季酒店爆满。在全球航空巨头纷纷加入三大航空联盟——天合联盟、星空联盟、寰宇一家的时候，以迪拜为基地的阿联酋航空不共享航线资源，仍然赚得盘满钵满，一度成为全球盈利最多的航空公司，

中国航空公司甚至担心迪拜机场对中国和亚洲乘客中转欧洲形成分流。两年以后,迪拜世界爆出债务危机,阿联酋航空可能不得不出售给阿布扎比。随阿航一同消逝的,是迪拜曾经的传奇与梦影,危机来临了。

#### 泡沫的崩溃

和日本经济危机、东亚金融危机和全球金融海啸的诱因一样,迪拜泡沫崩溃的引信同样是房地产。过去的 5 年中,迪拜推进了 3000 亿美元规模的地产建设项目,而其债务总量也达到了惊人的 800 亿美元,市政融资平台迪拜世界就占去了 590 亿美元。投机的热潮现在淹没了地产商、奢华酒店管理商以及站在它们背后的银行。李忠判断,迪拜的窟窿绝对不止迪拜世界 590 亿美元的欠债,这里面有层层放大的杠杆,“相当于土地储备中心出问题了,从城投到开发商有杠杆率;从开发商自有资金到银行贷款有杠杆率;从开发商实际投入到建材商、承建商有杠杆率;从开发商到购房者同样有杠杆率。”李忠并没有提及让全球投资者提心吊胆、诸如信用违约掉期的金融衍生品,它是造成全球金融海啸交叉感染的罪魁祸首。根据银行公布的风险头寸来看,以英国为首的欧洲银

行为迪拜提供了大量信贷,而美国的银行作为信用违约掉期的买方,为英国银行在迪拜的贷款提供担保。可以设想当迪拜政府声称不会为迪拜世界债务提供担保,全球资本市场会有多么的恐慌。好在迪拜的统治者默罕默德王储并没有在试探债权人决心的道路上走得更远,否则迪拜将和债权人玉石俱焚。迪拜世界的债务危机正在以惯常手段化解。首先是资产隔离,把拟重组的“有毒”债务的规模压缩至 260 亿美元,然后是迪拜和阿布扎比政府注资,兑付即将到期的贷款,同时积极向投资人做出谅解避免挤兑。风起于青萍之末。在“市政建设公司”和迪拜市政府一同站上被告席之前,迪拜的房地产市场已经摇摇欲坠,投机资金和投资者四散奔逃。2009 年以来,迪拜街头有不少丢弃的高级轿车,迪拜国际机场也遍陈被遗弃的豪华轿车,投资者慌不择路回国,大量轿车停止供款。李忠对迪拜泡沫破裂的预感更早一些,这来源于其在迪拜做石材贸易的兄弟。2008 年石材业务非常好揽,但董事长凭借经验,表态可以去谈,但如果垫资一定不做。“我弟弟就说,如果这样,就没什么好做了,因为所有项目都要求垫资。这说明迪拜的经济已经到了非常危

急的地步。”先于迪拜世界债务危机之前回国的还有温州商人胡宾。2007 年 10 月,他斥资 2800 万美元购买了迪拜世界岛中的“上海岛”。“上海岛”是迪拜世界岛 300 个人工岛集群中已售出的 135 个,胡宾拟追加投入 12 亿元,把上海缩放在这座占地 3 万平米的小岛上,预计回收资金 50 亿元。这个当初看来一本万利的生意并没有后续进展,胡宾向媒体表示,2008 年他看国际形势不对,并没有满额支持土地出让金。不是所有温州人都像胡宾所说的这么幸运,在国内一向战无不胜的温州“炒房团”集体沦陷,和来自全世界的热钱一起折戟。在迪拜世界债务风波全面爆发之前,他们认为迪拜不仅是建筑史上的奇迹,还是一个永远不会破灭的楼市神话。“温州人套进去太正常了,他们总是以简单的逻辑来分析很复杂的问题,他们只知道人多,房子盖得多,昨天多少钱,今天多少钱。浙江人总相信奇迹,汽车在他们眼也不过是四个轮子的摩托车。”李忠向记者表示。不少在当地购入物业的温州人认为,当时大家都在当地买房,这是再正常不过的投资:迪拜的楼市跟中国差不多时间起步,涨得还没有国内快,以迪拜自由港的地位,石油国的资金和当时全世

界热钱的追捧程度，谁也想不到才到每平方米二三万元就垮台了。在“炒楼花”的接力游戏中，不少温州人接了最后一棒。

#### 迪拜模式忧思

阿拉伯联合酋长国由七个相对独立的王权统治的地区性小王国组合而成，通过议会民主选举联合国家的总统。通常阿布扎比的世袭领袖是阿联酋总统，迪拜酋长则是阿联酋副总统兼总理。默罕默德王储已经统治迪拜多年，迪拜国民对他怀有个人崇拜，把他视作迪拜奇迹的一部分。他无时无刻不在俯视着他自己的创作，这位在迪拜拥有至上权力的统治者的笑脸形象出现在包括迪拜塔在内的一半建筑物上。李忠认为，默罕默德王储把迪拜玩大了，“威信高的一塌糊涂，决策机制不像我们这样公开透明，他也收不住了。”出乎很多人意料之外，迪拜并不富产石油，于是迪拜政府反其道而行之，在石油泛滥且民风保守的海湾地区打造一个绚烂时尚的销金窟。在房地产开发上，专门辟出一块，作为全球建造技术的试验场，供富裕阶层挥霍。既然本国人口不足，就打造一个永不落幕的流动城市。迪拜的城市运营和产业升级思路一度被全球各地视为楷模，它差

一点就成功了。SOHO 中国联席总裁潘石屹透露，SOHO 中国 2007 年上市完成伦敦站路演后，保荐人瑞银证券坚持添加迪拜一站。迪拜是整个路演的转折点，由此变成了反路演——机构投资人反过来推销他们自己，希望能够接受他们的订单，沙特、科威特、阿联酋的资金希望能到中国来与 SOHO 合作。但李忠不认为迪拜能成为国际金融中心，纽约、伦敦和东京三大全球金融中心差不多处在地球的等分点上，各涵盖 8 个时区，法兰克福是伦敦的辅助，迪拜充其量只是阿拉伯世界的中心城市，“开发规模超出太多。”李忠同时认为迪拜不够宜居，天气太热，自然景观并不优良，出租车等城市配套严重短缺，同时，“阿拉伯文化对他们自己的世界来说是文明，对其他族群就成了壁垒”，当地的宗教信仰和生活习惯也让人多感不便。他透露迪拜的流动人口中中国人差不多是最多的，在帆船酒店下榻的当天，他遇见多位房地产开发商和装修团队的老板，领导一个人在前面走，后面三四个随从拿着变焦相机，领导一指“这里”，后边的人就咔的拍上，满脸的惊奇和艳羡。由于迪拜是自由贸易港，中国企业为规避贸易壁垒，在迪拜投资很大，所以迪拜对

中国非常友好。投桃报李，迪拜在国内美誉度很高，很多省市都派出了代表团，考察迪拜的城市运营和产业升级模式。跟得最近的海南。阿拉伯人打算把曼哈顿甚至全世界都搬到迪拜，蜂拥三亚的地产商们就把迪拜搬到三亚，帆船酒店和棕榈岛已经能够在海南找到原型。杭州此前也表示要做中国的迪拜，2008 年大批官员前往学习，连钱塘江边的灯光也请迪拜机场的灯光师设计。天津星耀五洲项目则模仿迪拜世界岛，用人工岛屿拼接世界版图。从想象力和手法上来看，国内城市运营提升价值的能力已经不逊于迪拜，北京、上海等中心城市的房价已经赶超迪拜泡沫破裂前的水平。但李忠认为中国的大陆经济体和迪拜的城邦经济体没有可比性，前者更有产业支撑和战略纵深。“北京、上海和海南都是强磁极、低容量省市，供应不足。”他倒认为类似迪拜的投资模式风险值得警醒。迪拜世界不是银行，而是城投，不管捅的篓子有多大，只是一个有限责任公司，没有迪拜政府做担保，根本融不到这么多钱。但问题是，迪拜政府是否有能力担保？中国面临同样的风险，政府隐性担保，城投杠杆率无限放大，但地方政府其实没有担保能力：首先不

能拿税收担保，分税制中央有钱地方没钱；地方政府都是吃饭财政，只有几栋办公楼，没有太多实体资产；地方政府通常也没有土地，熟地早卖光了。EI 中国首席代表兼宇培集团执行副总裁魏松同样表达了担忧，他认为三亚和迪拜有很多相似的地方，完全以旅游为主导，现在爆发式的开发，开发速度大于需求增长速度，一旦经济出现问题，就会供过于求。如果政府负债比率是否过高，风险就会非常集中。不过他并不认为海南马上会爆发债务危机，海南除了政府举债以外，不同发展商一起做，风险能够更分散一些。和李忠观点相悖，他认为海南存在一定风险，短期内供应太大，以投资需求为主，一旦金融货币政策有变，就会改变很多人的预期，带来很大的波动。对于迪拜债务危机，有业内人士的观点更加激烈：迪拜和赌城拉斯维加斯一样，将永远摆脱不了水资源短缺，债台高筑和贪婪、虚荣人性两大阴暗面的三重诅咒，是不值得推广的极端发展模式。

## 2. 从迪拜塔竣工看中国房市荣景

日期：1 月 6 日

来源：郑州日报

近日，阿拉伯联合酋长国对迪拜塔落成举行典礼，揭开这座世界第一高楼确切高度的谜底。如果不是去年 11 月的迪拜债务危机爆发，全球第一高的迪拜塔将是融汇人类财富、梦想、智慧和奢华的绝佳象征。可是，危机使迪拜这座建构在沙漠上的城市原形毕露——靠资本和炒作堆砌起来的繁华不过是镜花水月。在此情势下，迪拜塔的竣工典礼搞得再隆重，拥有再多世界之最，都显得兴味索然。无论高楼还是平房，都需要人气。迪拜塔也是这样，可是，因为迪拜危机，迪拜塔的房价在“陡降”。有些人士担心，这座奢华建筑很有可能因没有住户入住而变成“无人区”。即使迪拜塔 1044 套公寓全部以高价售罄，一座大楼也救不了整座城市。他山之石，可以攻玉。

国人看迪拜塔，就不能光看热闹，还要看门道。中国房市在去年重现泡沫迹象，一二线

城市房价涨幅惊人、天价地王接踵而来、各类资本纷纷介入房市淘金。迪拜的房地产风险在中国房市同样存在。即漠视了实体经济对经济发展的作用，而过于依赖房市刺激的繁荣。当然，中国和迪拜的差异在于，中国有纵深的市场，有外贸、投资和内需市场的支撑，因此中国房市的泡沫不会像迪拜那样迅速膨胀而破裂。但中国贫富差距过大，国民收入水平较低，公众在城市安居的难度也是亟须面对的社会问题。从日本到香港再到迪拜，经济发展模式不同，经济体大小各异，但一旦染上房市依赖症，便必将面临危机。迪拜很悲哀，贫瘠沙漠上的这个城市只要靠资本操作大兴土木才能发展。中国不然，外贸、内需和投资皆有潜力，实体经济的后劲很大，又何必豪赌房地产？因此，挤压房市泡沫，协调经济发展，摆脱房市依赖，促进产业升级，才是国家经济发展的正途。否则，对房市荣景充满幻想，地王就会继续发酵房市的泡沫直到最终破裂。

### 3. 单凭新征收条例无法突破 拆迁困局

日期：1 月 31 日

来源：华商报

据说，新鲜出炉的《国有土地上房屋征收与补偿条例》同以前的“恶法”相比，有了很大的进步，其立法理念兼顾了公共利益与私人利益。单看这些东西，公众心中无疑是充满欣喜的，但是，些许欣喜过后却会发现，这种欣喜，更多时候只会存留于理想之中，若要突破目前这种悲惨的拆迁困局，单凭这部新征收条例是远远不够的。一个浅显的道理是，各种野蛮拆迁、血泪拆迁，基本上都是大规模房地产开发的开路先锋。甚至可以说，在大多数城市繁盛的房地产市场背后，基本上都闪烁着拆迁的魅影，没有强力拆迁，就不会有繁盛的房地产市场，而没有繁盛的房地产市场，就不会有地方政府庞大的土地财政收入。因而，各地之所以拆迁悲剧不断，根本原因就在于，地方政府在土地财政的诱惑之下，心甘情愿地成为了拆迁悲剧的纵容者，甚至主谋者。换句话说，

要想真正突破拆迁困局，地方政府就必须真正从土地财政中抽身出来——很显然，单凭新征收条例，难以承担这样的重任。关于新征收条例，舆论基本上都表现出一个相似的倾向，即，高度肯定新征收条例的立法价值，但对一些具体细节，提出了这样或那样的疑问。比如，新征收条例只是针对国有土地上的房屋，但实际情况却是，随着城市化进程的急剧推进，国有土地上的拆迁，已经越来越少，更多的拆迁，是发生在集体土地上的。一个新鲜出炉的条例，竟然不能关照到大部分的潜在的拆迁对象，却只在关注着越来越少的拆迁对象，又如何指望它来破解拆迁困局呢？可以想象，即便在唐福珍越来越少的拆迁对象，又如何指望它来破解拆迁困局呢？可以想象，即便在唐福珍的悲剧发生之前，就存在着这样的看起来比较良善的条例，但是，唐福珍自焚的悲剧估计还是不大可能避免的，因为，她的房子建在集体土地上，条例再好，也关注不到她身上。再比如，危房改造可以理解，但旧房如果没有质量问题，为什么要改造，更何况，到底存在多少年之上的房子才算旧房？三年，还是三十年？这些问题表明，新征收条例还是存在不少问题的。面对这些问

题，无论舆论还是学者，都希望能够在最终的成文中得到完善。愿望无疑是美好的，但必须要看到，指望以区区新征收条例就解决这些问题，是极其不现实的。而且，不要小瞧了地方政府与相关利益集团的“变通能力”，他们有着足够的本事可以绕开这些条文规定，或者干脆不绕开，直接就将其空挂起来。这种状况下，难道我们还能指望继续出台相关法规来遏制吗？所以，如果想要从根本上化解拆迁困局，只有一条路可走，努力想办法促使地方政府从房地产的巨大利益中抽身而出。而要做到这一点，就必须从财税制度、经济结构调整、保障房建设等诸多方面共同入手，只有做到了这些，地方政府才不会被牵涉其中，拆迁困局也就有了真正化解的希望。当然，这般说，并不是想以此否定新征收条例的现实价值，只是，希望这个新条例，能够变成点燃庞大改革的一个引信，而不是单纯地只作为纾解舆论对暴新条例，能够变成点燃庞大改革的一个引信，而不是单纯地只作为纾解舆论对暴力拆迁、血腥拆迁诸多愤怒的“消火器”。做到了这一点，无论新征收条例是否在技术层面还存在漏洞，都将善莫大焉。毕竟，它开启了终极良善与美好的大门。

## 编后语

本期我们为大家呈现了最近一个阶段诸多地产市场的起落变化，其中最值一提针对国内房市的两个观点。一个是央行前副行长，现为全国人大常委会、财经委副主任委员的吴晓灵女士，在 17 日央视举办的首届中国经济年会上明确表示不能把房地产市场只当做是经济支柱来做，而应当做人民的的生活和文化需求来做。要用来满足人民的需要。另一个是国家统计局总经济师姚景源 18 日在做客中国经济网时指出的虽然房价的高涨带来了社会对房地产泡沫的担忧，但房地产作为我国整个经济重要的支柱产业一点也不能动摇。他指出，房地产上游可以拉动钢铁、建材水泥，还可以一直拉动到家用电器，家里新买一个房子，换一个电视，甚至纺织业也被它拉动了，窗帘也要换新的。

在这个金融危机阴影尚未完全消退之时出现这样的两个声音是不足为怪的。一方面，09 年年初为了完成保八的目标，政府拉长了房地产金融杠杆，地产业得到了前所未有的资金支持，而这样的应急举措在保证宏观经济指标增长的同时，更多的是给整个楼市留下了太大的泡沫。因此，稍有下跌的房价再次被拉升，刺激着普通民众的神经，在激烈的民意面前，有人出面安抚这是必须的；另一方面，现在出现的信贷规模的扩展和房市不断攀升的苗头又在提醒着普通购房者危机尚未结束，政策的导向性也不会发生大的偏离，所以姚总经济师的这番表态也就不难理解了。当然，整个房市里还有很多其他的不确定性因素，期待中的 2010 年会不会房市的转折点，我们拭目以待。

## 项目推介--南京门窗产业基地

南京门窗产业集群基地，位于南京六合区新篁镇，绕越高速长江四桥出口，由南京市政府正式规划，新篁镇人民政府和南京堂篁投资管理有限公司倾力打造，将成为全国最大的门窗制造中心。

南京门窗产业集群基地，门窗企业落户首选，入驻产业集群基地，您的企业将插上腾飞的翅膀，您也将踏入财富的大门……



## 1.南京门窗产业基地战略规划

### 1.1 新篁简介

古镇新篁隶属于南京市六合区，位于南京市北郊，东邻仪征，南靠大厂，西接古城六合。新篁镇幅员 61 平方公里，耕地面积 4 万亩，拥有 7 个行政村、1 个居委会，总人口近 3 万。

新篁环境优美，景色怡人。镇内三友湖、东方红湖、白龙山、弥陀寺山水相间，交相辉映；千年柏果树枝繁叶茂、高大挺拔；传说中小白龙每年清明节都要来这里祭奠他的母亲，更是给这里增添了几分神秘。新篁镇自然资源优越，品味独特。农业资源优势明显，镇内新禹河、新篁河纵横交织，直通长江；千亩水面碧波荡漾，万亩山林郁郁葱葱；矿产资源别具一格，堪称中华一绝的雨花石，更是观赏、收藏、馈赠之佳品。

## 1.2 产业定位

新篁门窗产业集群基地将大力引进和发展门窗加工制造产业及相关配套产业，形成集群化发展的模式，建立统一的采购和销售体系，建立完善的物流配送体系和技术、信息、管理的支撑体系，加快企业聚合，形成全国有影响力的门窗产业基地。细分产业主要包括：

- （1） 门窗加工；
- （2） 门窗配件制造、玻璃加工；
- （3） 门窗原材料供应商、销售商；
- （4） 物流业及其他配套产业；
- （5） 园区生活配套产业。

## 1.3 发展愿景

高起点规划、大手笔运作，把握发展机遇，发挥地域和资源优势，整合地区资源，努力发展成为：

- 国内最大的门窗制造中心
- 国内最大的门窗交易展示中心（订单中心）
- 行业领先的门窗技术中心
- 国内集中的门窗服务中心
- 门窗专业人才培养中心

建设成为集工业、生态农业、观光旅游和生活居住于一体的现代化工业园区，国内领先、国际有影响力的门窗产业基地，使门窗成为地区的主导产业和特色产业，带动地区就业和经济增长，创造经济效益和社会效益。

## 1.4 战略目标

战略目标位：

- 打造一个以门窗产业为核心的产业集群基地；
- 营造一个优质服务的产业投资环境；
- 创立一个现代的、科学的产业园区的管理体系；
- 形成一个中小企业快速成长的“加速器”。

详细目标为：

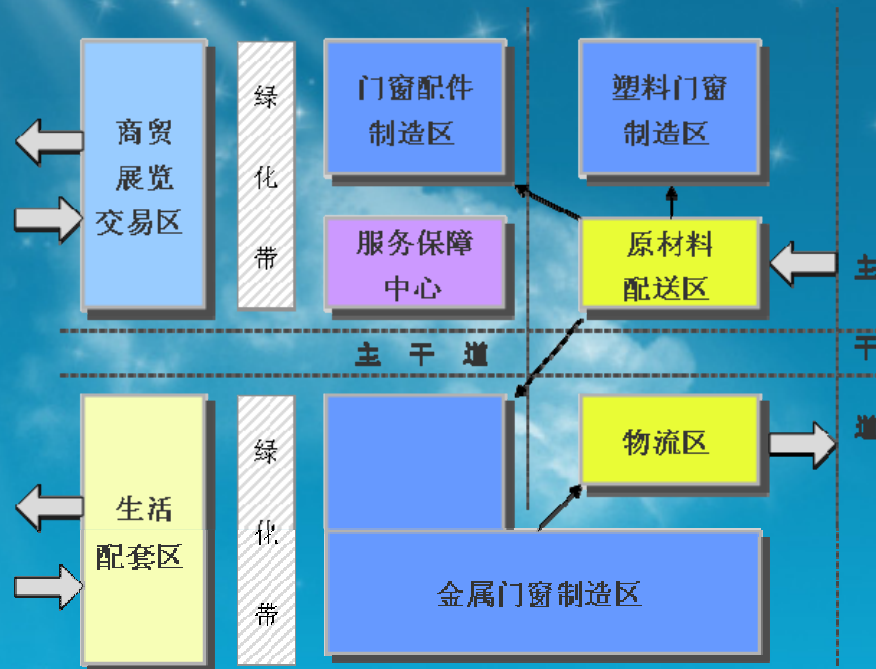
- 2010 年，完成厂房建设 10 万平方米；入园企业初具规模；
- 2011 年，门窗产业链初步形成，基地影响力快速提升。

## 1.5 发展周期

- 初创期：2~3 年时间形成新型的经济发展模式；
- 成长期：3~5 年时间成为六合区经济发展龙头；
- 成熟期：5 年后，成为集工、农、旅游等产业综合发展的南京的

大后方。

## 1.6 布局规划



## 2.南京门窗产业基地的优势

### 2.1 区位优势

南京门窗产业基地位于南京市六合区新篁镇，交通十分便利。

**公路：**产业基地距离六合主城区 8 公里，与宁通高速公路相距 6 公里，与沪陕高速公路相距 1 公里，距长深高速 17 公里，距沿江高速 16 公里，绕越公路有两个出口直通园区，已经动工建设的六合中部干线和东部干线贯串园区。

**水路：**距长江港口 23 公里。

**铁路：**距六合火车站 11 公里。

**航空：**距六合新机场 15 公里。

### 2.2 政策支持

**订单支持：**数以亿万计的政府订单将优先选择新篁门窗产业集群基地内的企业。

**政府补贴：**政府对前来采购的客商予以一定比例的补贴，以吸引更多采购订单。

**土地价格：**每亩土地均价仅 12 万元，升值空间巨大。

**领导重视：**新篁镇是南京市委领导重点关注并扶持的经济区域，门窗

产业基地的发展则是新篁镇发展的重中之重。政府工程的订单将优先考虑产业园区内的企业。

**配套设施：**门窗产业基地各项配套设施齐全。

## 2.3 人力资源优势

六合区是以农业为主的地区，人均耕地较少，农村富余劳动力较多。据统计，六合区现有人口 86 万，人均耕地约 1.26 亩，农村人口 53.45 万，占总人口的 62.15%。近年来外出务工人员数量不断增加，受到经济危机的影响，不少农民工开始返乡寻找新的就业机会。富余劳动力为门窗产业的发展提供了充足的人力资源供给，既能够推动产业基地的建设和发展，又为劳动力就业提供了新的渠道。

## 3. 入驻产业集群基地的优势

### 3.1 入驻产业集群基地可为企业赢得更多市场份额

门窗企业在地理位置上的集聚，使原本综合实力相对较弱的中小企业在产业基地内汇集成一个企业群，共同参与市场竞争；使集群内门窗产品表现出多层次、多样化的特性，可以更好地满足客户对品种、规格、档次等各不相同的要求；同时，企业入驻门窗产业集群基地使得信息搜索、人

才储备、辅助性服务等方面也可更具经济性。

门窗企业入驻产业集群基地后形成区域品牌，依靠产业集群基地的知名度和整体营销宣传战略来开拓市场。由于门窗企业在空间上大规模集中，使其更容易吸引门窗需求客户的注意，也使这些客户更乐于在此寻找长期合作伙伴，其结果是产业集群基地内的企业扩大了业务量，形成市场需求的集聚效应。

### 3.2 入驻产业集群基地可降低企业生产经营成本

入驻产业集群基地由于可以共同利用各种基础设施、服务设施、信息资源和市场网络等区域公共产品，共同利用某些辅助企业，包括提供零部件或中间产品、回收加工废弃物以及提供生产性服务的企业，减少原材料和能源的损耗，缩短原料和产品的运输距离，从而可以节约生产和运输成本，也可以面对面的交流，从而增进相互间的了解和信任，并互通情报，减少信息搜寻和交易成本，产业集群基地内原材料厂商的进驻可以使门窗生产企业实现原材料零库存，减少流动资金占用，使各企业的生产能力得到充分发挥。

### 3.3 入驻产业集群基地可提升企业竞争力

门窗产业集群基地内汇聚了众多同类企业，空间上的聚集使得企业彼此间的影响不断加强，一个企业可以不断地从其它企业学习到新技术、新

方法及新材料的应用，使得产业集群基地内的企业总能够持续获得进步，形成你追我赶、互相拉拔的局面，提升企业竞争力。此外，由于存在着竞争压力和挑战，产业集群基地内的企业需要在产品设计、开发、包装、技术、管理和服务等诸方面，不断进行创新和改进，以适应瞬息万变的市场需求变化，也从另一个方面促使企业不断创新，提升自己的竞争力。

## 4.服务体系

### 4.1 独创的 TH131 服务体系

TH131 是南京堂篁投资管理有限公司独创的适合于乡镇开发的独特的运作体系，即：1 条产业链，3 个参与主体，1 套服务体系。

#### （1）1 条产业链

打造一条完整的产业链，在一个乡镇形成一个产业集群。这个“1”强调的是对战略规划和发展思路的重视。一个乡镇想要发展，必须认清它的优势所在，根据自己的优势来定位具体的产业，并进行概念宣传和战略规划，同时把战略规划付诸实际行动。

#### （2）3 个参与主体

通过政府、入驻企业和南京堂篁投资管理有限公司三个参与主体的协调整合，共同建设、发展和繁荣产业集群基地，并共同取得利益。“3”强调的是 3 个主体的协调和共同参与。协调包括利益的协调，更包括思想观念的协调，同时也包括每一个利益体的短期和长远利益的协调，缺一不可。对于政府和发展商，要特别强调短期利益服从长远利益。协调好了这些关

系，政府、发展商和入驻企业真正成为一个利益整体，为着产业集群这个目标，共同积极参与，做出各自的贡献。

#### （3）1 套服务体系

由政府和发展商主导建立并实施的一套服务体系，从规划、建设、招商到园区建成后的运作，都要严格按这套运作体系规范运作，保证园区长期繁荣发展，保证所在乡镇和园区企业能长期可持续发展。这套体系强调的是服务，是政府和发展商通过为企业服务，促使企业的发展壮大，达到乡镇繁荣发展的目的，达到老百姓富裕的目的。

### 4.2 专业的管理团队

项目由南京堂篁投资管理有限公司独家运作，南京堂篁投资管理有限公司依托浙江商会、金华商会和永康商会，其股东团队均具有大型招商和商业/工业地产开发的经验，从事过南京空港航空园、镇江航空工业园、内蒙新能源产业基地、华阳国际装饰城、南京金桥市场、南京银桥市场、浙江永康五金城等项目的开发和招商工作，公司还与许多大型房地产公司有紧密合作关系。

**杨晓明先生简介：**南京永康商会副会长，拥有欧派门业、晓明机电、南京泓天置业等多家企业。

**钱壬建先生简介：**硕士，高级建筑师，具有丰富的建筑设计、规划和地产开发与管理经验，近年一直从事产业基地的规划与运作，其中内蒙古大陆太阳能多晶硅产业集群基地项目已在建设中。

**蔡启明先生简介：**博士，南京航空航天大学经济与管理学院教授，澳门科技大学兼职教授，南京佑佐管理咨询公司总经理、首席咨询顾问，南京航大意航科技股份有限公司董事会秘书，具有丰富的企业管理和开发区产业规划经验。

## 4.3 完善的服务平台

南京堂篁投资管理有限公司立足于为客商提供最完善的服务，倾力打造五个服务平台，帮助客商不断成长。

### （1）管理体系平台

对入园企业进行管理体系建设和提升方面的指导，解决企业管理中的问题，全面提高企业管理水平。

### （2）人力资源平台：

满足企业的人力资源需求，包括招聘的集中服务、培训中心的服务，劳务外包及猎头服务，劳动关系服务等。

### （3）技术研发平台：

基地建设专门的技术研发中心，聘请专业高端技术人才和顾问，为企业提供培训和技术支持。建立集中的实验中心，提高技术研发效率。

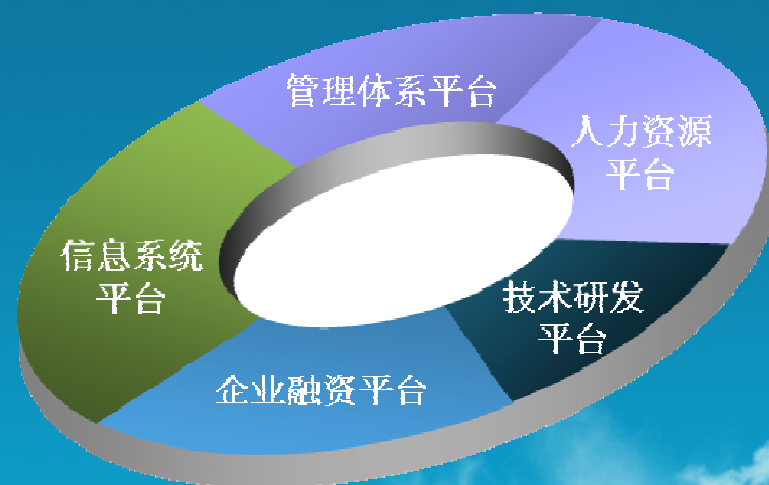
### （4）企业融资平台：

联系电话： 025-57544433

基地为入园企业提供融资的服务和支持，并在未来通过集中上市建立多元化的融资渠道，满足企业发展中的资金需求。

### （5）信息系统平台：

信息系统平台将企业的原材料采购和成品销售信息集成化，资源共享，提高资



源利

用率。提高企业在原材料采购和销售渠道方面的优势。

## 免责声明

本文所载资料仅供参考，并不构成投资建议，堂篁投资管理公司对该资料或使用该资料所导致的结果概不承担任何责任。若资料与原文有异，概以原文为准。

南京堂皇为您提供最新最全的房地产行业资讯  
您还想了解哪些行业资讯？欢迎告诉我们！

您可以发邮件至 [nanjingth131@126.com](mailto:nanjingth131@126.com)

传真：025-57544433

电话：025-57544433, 57544466, 5754443377

联系人：谈先生