

房地产行业简报

总第003期

发布时间：2010年3月22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.com>



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>

目 录

一、 新闻动态-----1	2. 北京房屋建筑使用安全将有规可依----- 8
1. 首开股份 09 年实现营收 52 亿 盈利 11.8 亿-----1	3. 深圳将立法严惩捂盘惜售行为----- 9
2. 国资委官员建议对房地产业征收暴利税-----1	4. 北京市积极采取措施加大政策房供应----- 9
3. 海南房地产业两暂停将松绑 恢复商业性地产开发 -----1	5. 国土资源部：严控向大套型住房建设供地-----10
4. 六成购房者表示暂不买房-----2	四、 土地市场 ----- 11
5. 上海今年首场房展人气升成交跌-----2	1. 北京暂停部分高价土地交易 拍卖不再价高者得 -----11
6. 国资委：不因出现“地王”而放弃招拍挂制度-----2	2. 土地督察：西北地区违法违规用地 8603 公顷 -----11
二、 市场观察-----3	3. 全国 70 城市住宅用地放量供应 土地均价出现阶段性回 落 -----12
● 国内部分 -----3	4. 2009 年三家央企半年拿下四成新地 -----12
1. 上海：商业地产回暖 “石库门经济”前景看好-----3	5. 北京：商业用地被打入“冷宫”不得拆分出售-----13
2. 广州：严控大户型供地-----4	6. 北京中服地块交易被叫停 业内担心二手房价上涨 -----13
3. 南京今年近 930 万平米新房上市 料供需将平衡 -----4	五、 地产金融 -----14
4. 武汉：本周末楼市将现年后首个上市高潮-----5	1. 深鸿基拟出资 5,000 万元设立鸿基房产 -----14
5. 大连今年房地产开发投资将超 700 亿-----5	2. 中海发起成立房地产私募基金 房企融资开新窗口 -----14
6. 哈尔滨：新建商品住宅均价涨幅 34.1% -----6	3. 沪深股市 3 月 19 日地产类股上涨 -----14
● 国际部分 -----6	4. 央行银监会：金融机构不得向囤地捂盘房企放贷-----15
1. 新加坡私宅销售环比降幅 19%-----6	5. 胡葆森：银行对房产信贷收紧 今年不要冒进投资 -----15
2. 加拿大房屋销售下滑 1.5% -----7	6. 受益内地火爆楼市 中国海外净利大增 48% -----16
3. 日本去年地价平均跌 4.6% 通货紧缩牵制房产复苏 -----7	7. 杭萧钢构子公司 1.425 亿元参与设立房产公司 ----- 16
三、 政策动向-----8	8. 北京建设(HK)配股及发认股权证集资约 2.093 亿港元 --17
1. 国资委回应国企拿地：78 家央企将退出房地产业务 ----8	



9.	实达集团子公司拟以 3,000 万元全资设立昂展置地-----	17	1.3	发展愿景-----	22
六、	各地动态-----	18	1.4	战略目标-----	22
1.	北京海淀今年将建 30 万平方米公租房-----	18	1.5	发展周期-----	22
2.	天津公有房租金标准 4 月上调 独用房提高 15%-----	18	1.6	布局规划-----	23
3.	昆明新建十六万套保障性住房-----	18	2.1	区位优势-----	23
4.	长沙：住房超过 140 平米 再购房无缘公积金-----	19	2.2	政府支持-----	23
5.	厦门前两月商品房空置面积翻倍 房地产投资 29 亿-----	19	2.3	人力资源优势-----	24
6.	河北今年将新建廉租住房 7667 套-----	19	3.1	入驻产业集群基地可为企业赢得更多市场份额-----	24
七、	调研报告-----	20	3.2	入驻产业集群基地可降低企业生产经营成本-----	24
1.	石家庄市 2010 年 1-2 月房地产市场分析简报-----	20	3.3	入驻产业集群基地可提升企业竞争力-----	24
八、	项目推介--南京门窗产业基地-----	21	4.1	独创的TH131 服务体系-----	25
1.1	新篁简介-----	21	4.2	专业的管理团队-----	25
1.2	产业定位-----	22	4.3	完善的服务平台-----	26



一、新闻动态

1. 首开股份 09 年实现营收 52 亿 盈利 11.8 亿

日期：3 月 19 日

来源：中国经济网

3 月 19 日晚,首开股份(600376,股吧)公布其 09 年经营状况。2009 首开股份实现营业收入 51.9 亿元,比上年减少 11.06%;实现营业利润 11.8 亿元,比上年增长 50.62%;实现归属于母公司所有者的净利润 9.3 亿元,比上年增长 63.25%。年报显示,2009 年度,该公司共实现新开工面积 97.9 万平米,竣工 125 万平米,销售签约面积 73.6 万平米。09 年 7 月,该公司定向增发近 3.4 亿股,募集资金净额 46 亿多元。下半年,该公司开展了企业信托融资业务,截至报告期末,信托贷款 20 亿元已到帐。

首开股份表示今年公司计划实现新开工 223 万平方米左右,竣工 115 万平方米左右,销售面积 95 万平方米左右。首开指出,将继续大力增加后续

项目,实现新增建筑面积 200 万平方米以上的项目储备,全力争取在北京新增一至两个保障性住房项目。

2. 国资委官员建议对房地产业征收暴利税

日期：3 月 20 日

来源：中国证券报

据报道,国务院国资委分配局局长熊志军表示,国企进入不是导致高房价的决定性因素。他呼吁全国人大明确国企的定位。另外,他建议通过征收暴利税来控制房地产行业的利润。熊志军是在中国发展高层论坛 2010 年年会召开间隙作上述表述的。熊志军认为,“央企进入不是高房价的决定性因素,房地产市场供给体制才是高房价的本质因素。”房地产市场不成熟,存在暴利,才吸引央企 解决之道是对房地产企业进行严格的利润成本核实,征收暴利税,控制房地产行业的利润。他表示,如果将国企定位为经济组织,国企进入利润较高的房地产行业,无可厚非;如果将国企定位为社会公共

服务组织,那么应该给予相应的支持。熊志军呼吁:“全国人大应该明确国企的定位。”

3. 海南房地产业两暂停将松绑 恢复商业性地产开发

日期：3 月 21 日

来源：中国经济网

海南省副省长姜斯宪昨日在博鳌国际旅游论坛地产与旅游主题论坛上表示,海南已经启动恢复商业性地产开发出让和新的房产项目审批的准备工作。姜斯宪说,2009 年海南经营性土地出让面积和出让收入在全国的比重都在 1% 以内,因此海南的土地市场总体上较为规范、理性,按照目前的建设力度,海南每年需要投放的建设用地总量不超过全省陆域面积的千分之一。

今年 1 月 15 日,针对海南房地产价格上涨过快的问题,海南省委、省政府作出“两个暂停”的决定,明确在今年 3 月底之前,暂停商业性开发土地出让,暂停审批新的房地产开发项目。随后,海南又先后出台若干具体规定,

规范房产交易和土地转让，并尽可能公开市场信息，抑制投机性购房。

4. 六成购房者表示暂不买房

日期：3 月 22 日

来源：北京晨报

据中国指数研究院的调查显示，开发商和购房者对今年楼市走势的认识产生分歧，超过 60% 的购房者表示暂时不会买房。调查显示，约 55% 的房地产业高层对今年房地产总体的市场形势具有一定程度的信心，41.89% 的开发商认为今年的房地产成交量会有一定幅度的下滑，超过 60% 的开发商认为今年的房价会上涨，超过 80% 的开发商今年将采取扩张的经营策略。购房者的调查数据显示，约 40% 的购房者预计今年房价将有一定幅度的下降，62.05% 的购房者暂不买房，持币观望，而 12.31% 的购房者决定延迟购房。开发商与购房者正处于胶着的博弈状态。

5. 上海今年首场房展人气升成交跌

日期：3 月 22 日

来源：上海证券报

18 日开幕上海今年首场房展“上海之春房产展示交易会”昨日落下帷幕。来自主办方的数据显示，此次房展前 3 天吸引到约 12 万人次观展，预估 4 天总人流量约 14 万人次，略高于去年的 13 万人次；但现场近亿元的实际成交量则较去年得 1.2 亿元下滑了近 20%。“新一轮房地产调控的影响已在市场初现端倪，虽然房展上各大楼盘统计的意向成交量仍很高，但观望成为主基调，显示出购房者更为谨慎与理性。”主办方评价。上海中原研究咨询部经理龚敏表示，此次虽说推盘量比去年 12 月房展时有所好转，但大部分楼盘依旧是千呼万唤未始出，倒是销售人员小心试探的口吻足以证明目前房企底气略显不足。龚敏认为，目前开发商惜售的心态，会造成 3 月至 4 月的供应比往年放缓，上海楼市近期的发展态势应是 3 月“小阳春”不再、4 月房企进一步试探。

6. 国资委：不因出现“地王”而放弃招拍挂制度

日期：3 月 22 日

来源：新京报

国资委副主任邵宁近日表示，招拍挂制度必然产生“地王”，但与以前的协议转让相比，招拍挂制度是透明的、阳光的、竞争性的，有利于防止暗箱操作和出现腐败。不能因为出现了“地王”，把这一好制度放弃掉。“地王”现象的直接受益者是地方政府，因为竞拍方式增加地方政府的土地财政收入。这种情况实际上并不是坏事，关键是这笔收入的使用方向。给有钱人提供的房产，政府不必去严控价格，让市场暴求去决定，盈亏风险自有开发商承担，“地王”基础上的房产应该属于这一范畴。为低收入群体提供的住房必须控制价格，如廉租房、公租房等，不仅政府要有补贴，还要有严格的管理办法。因此，政府应该坚持招拍挂制度，让地方政府取得土地收入。同时要求地方政府把这种收入的相当部分转移到为低收入群体解决住房的上去，实现利益的转移和再分配。

二、市场观察

国内部分

1. 上海：商业地产回暖 “石库门经济” 前景看好

日期：3 月 19 日

来源：新闻晨报刊

石库门综合体“建业里”年内重装亮相

地处上海市中心徐家汇建国西路岳阳路交汇处、原法租界的核心地带的沪上最大的石库门综合体—建业里，经历了一年多的修缮，将于今年年底竣工。业内人士认为，在目前商业地产市场整体回暖的大势之下，建业里的商业前景看好。

规划招租一线品牌

记者在现场看到，建业里项目除了建国西路沿街的部分基本完整保留外，东弄的 51 套住宅项目几乎都是拆后重建，现场搭满了纵横交错的手脚架。老房子的改造停留在外墙修复阶

段。据悉，完工后，东弄将打造为 51 栋五层石库门洋房，每户建筑面积达 200-300 平方米，西弄将打造为 62 套酒店式公寓，而建国西路沿街则将建设为 4000 平方米的高档商铺。刘经理表示，建业里的修缮将遵守“修旧如旧”的原则，严格按照原先的外立面及结构，将 30 年代老式里弄的原貌真实再现。目前建业里的招商尚未开始，负责建业里商铺租赁业务的商业地产服务公司世邦魏理仕住宅部裘小姐告诉记者，初步规划招租国际一线品牌。

逆市增值商业地产市场看好

据悉，新“建业里”51 套别墅将在年底开盘销售，业内人士披露，每平方米售价约为 13 万元，按 400 平方米计算，每栋楼价超过 5000 万元。同济大学历史文物建筑保护系专家张鹏分析，建业里的商业前景并不会差，“建业里作为市级文物保护单位，同时又是第二批上海市优秀历史建筑，石库门本身的价值摆在那儿，它自然会吸引许多海外游客。”商业地产专家杨咏诗也表示，“国内商业地产大环境的回暖，也为建业里带来了无限商机。”据房地产咨询公司仲量联行今年最新报告，2010 年亚洲市场主

要城市如东京、首尔、孟买等商业地产估值皆被看跌之际，北京、上海和香港三地的商业地产资本价值却将出现 7%到 12%的大幅增长，受益于世博会效应，上海商业地产的租金市值今年预计将上涨 10%。据全球知名综合性地产咨询服务公司世邦魏理仕关于 2009 年第四季度商业地产市场指数简介，上海优质零售物业市场表现出持续的上升态势，租金报价继续攀升，尽管去年新增 28661 平方米的新增供应，市场吸纳率仍然较好，整体空置率仅下降 0.3 个百分点至 9.2%。地产专家认为，中国经济的强劲增长，将为当地企业对商业地产的需求带来持续性的动力，也是商业地产逆市增值的重要动力。

石库门成商业地产香饽饽

继瑞安集团成功打造时尚地标新天地后，越来越多的石库门改造工程接连登场。由香港兴业国际和太古地产倾力打造的大中里项目，包括了商务楼及高级酒店，欲打造静安区的商业娱乐综合体，将于 2012 年完工。位于卢湾区的思南公馆，集酒店式公馆、多层公寓、多元化餐饮、时尚休闲服务于一体，也将在年内竣

工。目前上海新天地的租金约在 13-30 元/平方米/天,而成功打造为时尚产业园区的田子坊租金则约为 8-15 元/平方米/天。”如果建业里能明确定位,前几年以相对便宜的租金,培养有特色的租户组合,2-3 年就可能成功。”杨咏诗认为,建业里相较新天地占地小,商铺选择或更精巧,高端客群更集中,只要培养有特色的一线品牌租户,或成为第二个“新天地”。

2. 广州：严控大户型供地

日期：3 月 20 日

来源：广州日报

日前,国土资源部官员提出,从房地产供应结构来说,当务之急是改善供求关系,增加中低价位、中小套型住房的用地供应。严格控制大套型住房建设用地,严禁向别墅供地。市场普遍认为,一旦此政策实施到位后,大户型豪宅产品将由于供应量的减少,而有了涨价的理由。据了解,目前广州在售的大户型豪宅产品有不少都属于是“合并”的产品,由 2~3 个房产证合并而成。因为早在 2006 年 5 月建设部等九部委就联合出台了“90/70”政策,该政

策要求新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重,必须达到开发建设总面积的 70% 以上。但实际上,这些年来,该政策并没有得到真正的实施。市场上推出的豪宅大户型则因受限于此政策,改由“合并”而成。因此,一旦今后拿地要严格按照上述标准执行,并取缔“合并”形式的话,预计豪宅大户型的供应量将急剧减少。据不完全统计,目前广州市场上大户型的产品占了供应量的五成左右,近郊不少楼盘更是出现了以别墅销售为主的现象。一旦严格控制大套型住房建设用地,严禁向别墅供地,那么有可能会导导致这些大户型和别墅价格有了涨价的理由。不少别墅盘的营销者也认为,一旦政策严格实施,大户型尤其是别墅的价格肯定就会因稀缺而涨价了。而且,从成交的实际情况看,无论是改善型买家还是投资型买家都比较青睐价值较高的大户型豪宅。不过,也有市场人士提醒,单从政策层面上看,大户型豪宅也许有涨价的理由。近期番禺某盘声言其价格涨至 2.6 万元/m² 以上,也许就是倚仗着日渐稀少的缘故。但买家不可忽视的一点是,如今“开征物业税”的呼声渐涨,而市场上不少在售的豪宅大户型

都是由几个独立的产权合并而来的。届时,一旦物业税开征,那肯定是房产多的人面临征税的机会更大。

3. 南京今年近 930 万平米新房上市 料供需将平衡

日期：3 月 21 日

来源：新华日报

据显示,从 3 月底开始,南京楼市将进入一个房源“喷涌期”,全年将有 157 家楼盘推出近 930 万平方米的商品住宅房源及少量别墅,有业内人士据此预测,今年南京楼市供需将走向平衡,略有盈余。调查机构负责人表示,他们利用 3 天时间,向南京在建楼盘营销总监逐一摸底,从而得出了今年各板块新房供应量的数据。其中,江宁有近 300 万平方米的上市量,成为今年第一供应大户;江北供应量约 250 万平方米;河西 110 万平方米左右;城北有近 80 万平方米、城南约 71 万平方米、大城东(城东+仙林)约 75 万平方米、城中约 43 万平方米。这个数目与去年商品住宅的成交量基本持平。去

年，南京商品住宅销售面积约 1000 万平方米，成交约 10 万套，销量、房价均达到了历史巅峰。南京万唐置业顾问有限公司总经理周斌表示，可以预见的是，2010 年基本不可能再有 2009 年那般狂热的购房需求，他们估计 2010 年全年的成交量大概在 7 万套左右，比 2009 年的 10 万多套会萎缩近 3 成。因此 930 万平方米左右的上市量会略微过剩，楼市总体供需比例在 1.1-1.3: 1 之间，总体平衡。供应量增加了，房价会不会跌？他表示，今年南京楼市将呈现价稳量跌的走势。“个别区域由于房源上市量放大，而价格挺高，交易量会出现较大缩减，下半年，小打折小促销可能会重返楼市。”

4. 武汉：本周末楼市将现年后首个上市高潮

日期：3 月 22 日

来源：武汉晚报

武汉楼盘开始发力，开年后首个上市高潮在本周末出现。据各住宅片区显示，周末两天，有 10 余个楼盘推新房。但大幅优惠寥寥无几，

多数在 5% 以内。本周末，每个区域都有楼盘或开盘，或接受登记。光谷的中建康城二期、徐东的爱家皇家公馆、后湖的新地盛世东方、金银湖的金地格林春岸、汉口城区宝利金中央荣御、汤逊湖的美加湖滨新城，东西湖航天彩虹镇和南湖水域天际。在这些新推的楼盘和在销的楼盘中。除汤逊湖一楼盘推出“2 万抵 8 万”外，多数优惠都是在 3 万元以内，不少是“97 折”，有的则称“现场有神秘大礼”，但大幅优惠很难看到。目前，武汉的整个楼市销量还未出现下降，有的楼盘还卖得不错，各楼盘还坚守着去年底的高价位。开年来，在销的房源不是很多，楼盘之间的竞争也不激烈，各楼盘还未在价格上采取“放血”攻势。日前，经济学家钟朋荣称：“楼市短期难测，早点卖，快点卖，现金到手最好。”

5. 大连今年房地产开发投资将超 700 亿

日期：3 月 22 日

来源：半岛晨报

据日前召开的大连市房地产开发协会二届五次会员代表大会表示，今年，近 30 家国内外知名房地产开发企业将进入大连房地产市场，全市房地产开发投资将超 700 亿元，与 2009 年相比实现 22% 的增幅。副市长张军出席会议并讲话。他在讲话中介绍了本市房地产行业今后一段时间面临的市场形势和机遇，并对全市房地产行业提出希望。他说，整体看 2010 年楼市不容乐观，但随着大连全域城市化的不断推进，大家要增强对行业发展的信心。他说，外地人来连购房的比例逐年增加，2009 年，纯粹的外地人在大连购房的占总量的 31.5%，比 2008 年提高了 1.1 个百分点，比 2007 年提高了 5.5 个百分点，而且这个趋势还在增加。他强调，全市改善型住房需求在不断的增加，市政府首先要加大保障性住房建设，“今年在供地的时候、挂牌的时候就要明确好，这块地就盖保障性住房、做中小户型，我想房地产市场要健康发展，只要满足这种需求，才有可能持续。”此外，今年市政府还将强化对房地产行业的管理、服务和指导。他要求，开发商要诚信经营，严格自律，加强自治自律管理，遵守行规行约，维护本市房地产市场良好秩序和优良的投资购

房环境。此外，全市房地产开发企业还在大会上发布了《大连市开发行业诚信自律行规约》和《大连市房地产绿色低碳发展“我们在行动”倡议书》。

6. 哈尔滨：新建商品住宅均价涨幅 34.1%

日期：3 月 22 日

来源：新晚报

据市经济研究所房地产研究中心对我市主城区新建商品住宅全年价格跟踪调查，2009 年我市主城区新建商品住宅均价为 5980 元/m²，每平方米比 2008 年上涨 1600 元，涨幅为 34.1%。

从时间分布来看：2009 年，我市主城区新建商品住宅价格月平均涨幅为 2.6%。其中，1—4 月商品住宅均价为 4380 元/m²，价格基本没有波动；从 5 月份开始，价格开始上涨，当月环比小幅上涨 1.1%；7 月份为全年中涨幅最高的月份，单月环比上涨 9.3%，其他月份涨幅基本均在 4% 左右。

从不同区域的价格涨幅来看：涨幅最大的是群力新区，由年初的 4300 元/m²，涨到年末的 7000 元/m²，一年内上涨了 62%；其次是香坊区，涨幅为 39%；价格上涨最慢的是松北区，由年初的 3680 元/m²，年末上涨到 4380 元/m²，涨幅为 19%；道外区涨幅略高于松北区，年涨幅为 20%。2009 年各区平均涨幅为 35.8%。

据统计，2009 年我市商品住宅平均价格为 4147 元/m²，低于全国商品房成交均价，但我市主城区商品住宅均价明显高于全国均价。市经济研究所的房地产专家说，我市在 2002—2008 年 GDP 增长率一直都保持在 14% 左右，而进入 2009 年，我市房地产投资呈现爆发式增长，房地产投资增长率与 GDP 增长率差距明显拉大，2009 年我市 1—9 月房地产投资增长率为 29.1%，同期我市 GDP 增长率为 13.7%，比值首次超过“2”这个安全警戒线，表明我市房地产投资过快、商品房房价增幅过大。

国际部分

1. 新加坡私宅销售环比降幅 19%

日期：3 月 17 日

来源：海峡时报

新加坡 2 月新私人住宅销量总计为 1,196 套，在 1 月 1,480 套基础上出现下降。据新加坡市区重建局本周一公布的最新报告数据显示，新加坡 2 月推出市场的新私人住宅达 1,161 套，与之相比，1 月该数据为 1,426 套，环比降幅为 19%。1 月私宅销售为自去年 7 月以来首次取得月度增长。1 月私宅销售如此火爆，以至于当月成交量大于开发商当月向市场推出量。1 月私宅销量同时高于 2007 年月均销量--2007 年新私宅销量总计 14,811 套，创历史最高纪录。市场分析仍认为，2 月的私宅交易状况仍比去年 12 月的状况还要活跃。

2. 加拿大房屋销售下滑 1.5%

日期: 3月17日

来源: 多伦多星报

加拿大房产协会本周一报告称,加拿大2月现房销量比上月下滑 1.5%,全国2月份现房销量总计 42,799 户,成交量下滑主要归因于温哥华冬奥影响。同时,加拿大房价还在继续上涨,全国平均房价同比上升 18.2%,至 335,655 加元。与之相比,1月份加拿大平均房价为 328,537 加元。该房产协会称,"比过去四个月相比,房价涨幅与销量一样出现缩窄,预计该涨幅将继续减小"。安大略省现房销量增加 3.3%,与此同时,卑诗省却大幅下降 13.3%,拉低了全国平均水平。房产协会主席戴尔·瑞普林格称,"冬奥会有可能影响了卑诗省2月份的现房销量,我们将密切关注该省房市的走况"。2月份,加拿大实际现房销量(未经季节调整)同比增加 44%--小于前几个月的同比增幅。同时,房屋上市量(挂牌待售)连续第 5 个月增加。加拿大的抵押贷款利率为二十世纪 50 年代初以来的历史低点。

3. 日本去年地价平均跌 4.6% 通货紧缩牵制房产复苏

日期: 3月19日

来源: 工商时报

日本国土交通省周四公布该最新公告地价,全国平均地价去年下跌,跌幅并创 5 年之最,反映出通货紧缩牵制了日本房地产市场复苏。据报道,日本国土交通省指出,日本迄今今年 1 月 1 日止一年的全国平均地价下滑 4.6%,其中,商业用地公告现值年减 6.1%,住宅用地公告现值年减 4.2%。而日本 1 月份核心消费者物价因通缩阴霾挥之不去而写下连续第 11 个月下降的纪录。国土交通省最新公告或许会促使政府设法采取新的财政措施来打击通缩,同时也会增添日银(央行)进一步宽松货币的压力。国土交通省表示,许多日本企业为因应获利受景气衰退打击,纷纷迁往租金较便宜的办公大楼,并延缓兴建新厂房和进行其它与土地相关投资的时程。国土交通省一名官员表示,日本的办公大楼空屋率持续上升,大东京地区

尤高,这是因为企业无力负担昂贵房租。这名官员指出,需求缩减导致地价下跌,这显然是通缩症状。日本三大都会圈(东京、大阪、名古屋)的商业用地公告现值年减 7.1%,住宅用地公告现值年减 4.5%。大东京地区商业用地公告现值年减 7.3%,跌幅为 8 年来之最;大大阪地区商业用地公告现值年减 7.4%,降幅创 6 年来之最;大名古屋地区商业用地公告现值年减 6.1%。日本 1 月份房屋开工率较去年同期下降 8.1%,为连续第 14 个月走滑。根据日本民间一家不动产公司的资料,东京 2 月份办公大楼空屋率缔造 1 年半来新高。为刺激日本住宅需求,日本政府本月上旬实施一项购屋优惠方案,但部分分析师认为,该方案恐怕无法对购屋需求以及房价产生持久的正面影响,因为日本人不愿在经济前景充满不确定性下购屋。日本在不动产市场泡沫破灭后,自 1990 年代起历经数波景气衰退和经济停滞成长,在此期间,日本陷入 10 年通货紧缩,造成民众延后消费,银行也背负庞大坏帐。日本公告地价曾于 2007 和 08 年连续两年上扬,之后又往下走。

三、政策动向

1. 国资委回应国企拿地：78 家央企将退出房地产业务

日期：3 月 18 日

来源：人民网

3 月 18 日下午，国资委召开新闻发布会，公布了央企地产业务的具体情况。国资委表示，除 16 家以房地产为主业的中央企业外，还有 78 户不以房地产为主业正在加快进行调整重组，在完成企业自有土地开发和已实施项目等阶段性工作后要退出房地产业务。2003 年国资委成立以来，中央企业房地产业务进行了大幅度调整重组，先后确认和公布了 16 家以房地产作为主业的中央企业，三级以上房地产子企业户数由原来的 728 户减少到目前的 373 户，集中度明显提高。据初步统计，2009 年，中央企业房地产业务销售收入为 2209 亿元，约占全国商品房销售收入的 5%；房屋销售面积为 2807 万平方米，约占全国商品房销售面积的 3%。国资委确认和公布的以“房地产开发与经营”为

主业的中央企业有 16 家。据初步统计，2009 年，这 16 家中央企业房地产板块的资产总额为 5616 亿元，占全部中央企业房地产板块资产总额的 85%；销售收入为 1899 亿元，占全部中央企业房地产业务销售收入的 86%；净利润为 188 亿元，占全部中央企业房地产业务净利润的 94%。这些数据表明，中央企业的房地产业务主要集中在 16 家以房地产为主业的企业。除 16 家以房地产为主业的中央企业外，还有 78 户不以房地产为主业的中央企业开展了房地产业务，按照国资委要求，这些企业正在加快进行调整重组，在完成企业自有土地开发和已实施项目等阶段性工作后要退出房地产业务。2008 年，这些企业所属三级以上房地产子企业共 227 户，约占中央企业全部三级以上房地产企业数量的 60%，但销售收入只占到 15%，利润只占 7%。

国资委表示，中央房地产企业在主动履行社会责任、承担国家保障性住房和安居工程建设任务中发挥了积极作用。十一届全国人民代表大会第三次会议 5 日开幕，听取国务院总理温家宝作政府工作报告，审查年度计划报告和预算报告。温家宝表示，促进房地产市场平稳

健康发展，要坚决遏制部分城市房价过快上涨势头，满足人民群众的基本住房需求。为促进房地产市场平稳健康发展，温家宝提出四大措施：继续大规模实施保障性安居工程；继续支持居民自主性住房消费；抑制投机性购房；大力整顿和规范房地产市场秩序。

2. 北京房屋建筑使用安全将有规可依

日期：3 月 19 日

来源：证券时报

据报道，针对部分房屋在建筑使用阶段管理不善，部分业主改变房屋使用性质、破坏房屋结构，带来安全隐患和矛盾冲突的现象，北京市住房和城乡建设委员会 18 日首次公布了有关城镇房屋建筑使用安全综合治理的规范性文件。北京市住建委 18 日公布的《北京市城镇房屋建筑使用安全综合治理办法(征求意见稿)》明确规定房屋建筑所有人有责任保证房屋建筑的安全性、适用性、耐久性，房屋建筑使用人应当合理使用房屋建筑，房屋建筑管理人

(物业服务企业和房屋管理单位为主)应当对房屋建筑进行检查维护,对危害房屋建筑使用安全的行为进行制止、报告。依据新办法,房屋建筑使用人改变房屋用途,擅自变动建筑主体和承重结构,违法存放易燃易爆和危害人体健康的物品,堵塞疏散通道,损坏消防设施,擅自拆改燃气、供暖、供电、通讯线路等设施设备等行为被明令禁止。对于因房屋安全问题而出现突发事故的,政府应急机构有权采取切断电力、可燃气体和液体的输送或者拆除毗邻建筑物等紧急避险措施。

3. 深圳将立法严惩捂盘惜售行为

日期: 3月20日

来源: 每日经济新闻

继国土部从土地监管层面上调控楼市后,深圳政府近期首次承认开发商通过制造备案价格与实际销售价格的价差来控制销售的做法,变相的“捂盘惜盘”,并表示将通过立法形式加强对市场的监管。有业内人士指出,政府公

开的指出打击捂盘惜盘行为,对整个市场经济有规范的作用,使得市场信息度更为透明。

据悉,近期 3.15 活动中,深圳多个楼盘的捂盘行为被遭曝光,其中最长的“捂盘”时间超过 17 年。针对“捂盘惜售”的乱象,深圳市规划和国土资源委员会表示,通过细化当前可售楼盘和住房的信息,及时披露可售楼盘的具体位置、可售住房的总套数、已售套数和剩余套数等信息,提前发布近期及未来一段时间市场将要供应的楼盘信息。同时,要求房地产开发企业在楼盘销售现场公示楼盘销售情况,中介机构发布房源信息也必须附带经验证的房源验证编码。

4. 北京市积极采取措施加大政策房供应

日期: 3月21日

来源: 北京日报

北京市今年确定要开工建设 13.4 万套政策房,竣工 4.6 万套,不但可以全部解决 2009 年 12 月 31 日前 7.4 万户正在轮候家庭的住房

问题,还可解决 6 万套定向安置房 政策房用地: 今年已完成 400 公顷。北京市今年已完成住宅用供地 670 公顷,其中包括政策房用地 400 公顷,占到供地总面积的 60%

疏解房面积: 已落实 200 万平方米

过去两年,人口密度过大的城四区已经向外疏解了 4000 余户居民。东城、西城、崇文、宣武目前已经与其他区县落实了 200 万平方米的住房面积,每个地块可集中建设不低于 50 万平方米住宅

支持政策房建设

今年北京市将拿出 210 亿元公积金贷款支持保障房建设: 60 亿元用于中央单位政策性住房建设; 150 亿元由地方自用,支持政策房建设

公租房

公共租赁房,今年将会规模投入市场。本市在去年建设 8000 套的基础上,今年继续推出 8000 套

此外,市财政局新闻发言人表示: 本市土地收入八成用于民生,财政收入不依靠土地出

让金。

5. 国土资源部：严控向大套型住房建设供地

日期：3 月 22 日

来源：新华网

国土资源部今日明确要求，在今年住房和保障性住房用地供应计划没有编制公布前，各地不得出让住房用地。国土资源部将于 4 月上旬向社会公布各地住房及保障性住房用地供应计划，各派驻地方的国家土地督察局将加大计划落实情况检查监管力度。

国土资源部副部长贲小苏 22 日在国土资源系统视频会议上说，从今年 1、2 月份市场运行情况看，国家一系列调控政策措施正逐步取得积极效果。全系统要认清形势，统一思想，进一步明确和落实各项工作任务，切实加强房地产土地供应管理和监管，抑制房价、地价上涨，打击违法用地行为，促进地产市场健康持续发展。各地要切实把握好以住房为主的房地产供地计划。要明确并适当增加总量，要按照制

定的 2010—2012 年住房建设规划或提供城市居民住房调查统计情况为基础，进一步明确年度房地产用地供应总量。在今年土地利用计划下达后，统筹新增和存量，以前五年平均年均供地量并适当增加。要优化调整结构，把政府工作报告中确定的今年 300 万套保障性住房、280 万套棚户区改造任务，在各地供地计划中落实。

贲小苏说，房价上涨过快、过高和商品房空置率高的城市，要严格控制向大套型住房建设供地。各地务必把保障性住房、棚户改造和自住性中小套型商品房建房地不得低于住房建设用地供应总量的 70% 的供地要求，分解落实到拟供宗地。要重视计划实施，一方面及时确定年度计划中拟供应的地块，另一方面主动协调相关部门，尽快细化落实土地开发建设所需各项前提条件，使已确定的地块能够按计划上市供应。要公开计划，稳定预期，切实发挥供地计划对预期的稳定作用。住房供地计划和供地时序要通过部门门户网站中国土地市场网页及当地土地有形市场和主要媒体上公开，接受社会监督，有利于社会各界形成稳定预期，

促进理性消费和决策。各地在今年住房和保障性住房用地供应计划没有编制公布前，不得出让住房用地。国土资源部将于 4 月上旬向社会公布各地住房及保障性住房用地供应计划。各派驻地方的国家土地督察局将加大计划落实情况的检查监管力度。



四、土地市场

1. 北京暂停部分高价土地交易 拍卖不再价高者得

日期：3 月 18 日

来源：中国经济网

据报道，北京市国土资源局今天发布土地供应新措施，宣布暂停热点地区高价土地的交易，以稳定土地市场，改进土地交易方式，控制非理性土地竞价，设立地价合理区间。在土地竞买条例当中，将增加配建保障性房和承担公益性设施建设等要求。今后北京土地拍卖将不再只是价高者得。另外，北京市国土局还宣布今年北京计划供应政策性住房土地 1250 公顷，建筑面积 1600 万平方米，比去年增加 60%。并力争在上半年基本完成土地供应，年内全部开工。

据相关报道，全国“两会”刚结束，北京土地市场就一天涌现三个新“地王”，并全部由央企制造。3 月 15 日早上，远洋地产旗下的北京远豪置业有限公司以 40.8 亿元总价拍得朝阳

区崔各庄乡大望京村环境整治土地储备项目 1 号地，楼面价折合高达 27529 元/平方米；数小时后，北京中信新城房地产有限公司经过 64 轮竞价以总金额 52.4 亿元，楼面价超过 1.7 万元/平方米；同日，北京世博宏业房地产开发有限公司以 17.6 亿元总价竞得北京海淀区东升乡地块，折合楼面地价为 28308 元/平米，创今年北京楼面单价“地王”。

3 月 18 日下午，国资委召开新闻发布会，公布了央企地产业务的具体情况。国资委表示，除 16 家以房地产为主业的中央企业外，还有 78 户不以房地产为主业正在加快进行调整重组，在完成企业自有土地开发和已实施项目等阶段性工作后要退出房地产业务。据国资委公布的数据显示，2008 年，央企所属三级以上房地产子企业共 227 户，约占中央企业全部三级以上房地产企业数量的 60%，但销售收入只占到 15%，利润只占 7%。

2. 土地督察：西北地区违法违规用地 8603 公顷

日期：3 月 19 日

来源：第一财经日报

18 日，西北地区土地督察工作联席会在兰州召开。据了解，09 年，国家土地督察西安局对西北地区地方土地利用情况督察发现，违法违规用地面积 8603 公顷。

2009 年国家土地督察西安局全年累计派出 21 个督察组，赴西北五省区和新疆生产建设兵团共 54 个地州市、139 个县区，审核用地卷宗 2051 件，实地核查地块 2301 宗、面积 23344 公顷，督察发现违法违规用地面积 8603 公顷。

国家土地督察西安局通过督察发现，在西北重点地区土地利用中存在 32 个方面的突出问题，具体表现在九个方面，违规调整土地利用总体规划，违法批地和超计划批地，规避农用地转用，未报即用、未批先用、批而未用，违规扩区，违法违规用地比例较高，被征收的农民利益保护不到位，土地市场管理不严格，以及审核督察抄送备案不规范等问题。

针对在督察中出现的突出问题，国家土地督察西安局通过协调沟通、反馈意见、约谈、跟踪督察等方法 and 措施，督促地方政府进行整改。目前，国家土地督察西安局已经发出了多份督察文书，各地的整改也正在进行当中。

3. 全国 70 城市住宅用地放量供应 土地均价出现阶段性回落

日期：3 月 20 日

来源：中国宁波网

年初以来，房地产调控效应正在显现，土地供应明显增加，成交趋于活跃，地价飙升的态势总体有所收敛。中国指数研究院监测数据显示，前 2 个月，中国 70 城市住宅用地放量供应，土地均价出现阶段性回落。

中新社援引中央电视台 3 月 20 日报道称，中国指数研究院监测数据显示，2010 年 1 到 2 月份，中国 70 城市住宅用地放量供应，土地均价出现阶段性回落。

作为楼市调控的重要一环，“地根”调控措施自去年以来不断完善。国土资源部日前下发《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，再度出拳。

在土地供应方面，确保保障性住房、棚户区改造和自住性中小套型商品房建房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%，“确定为中低价位普通商品房用地的，方案中要增加房地产主管部门提出的住房销售价位、套数、套型面积等控制性要求”。

年初以来，房地产调控效应正在显现，土地供应明显增加，成交趋于活跃，地价飙升的态势总体有所收敛。中国指数研究院的监测数据显示，今年 2 月是土地供应传统淡季，且正值春节假期，但土地供应相比去年同期仍有显著增加。一线城市尤为突出，上海、北京 2 月份分别推出住宅用地 125 万平方米、103 万平方米，分别比去年同期增加 363%、587%。

监测数据显示，全国 70 个城市 2 月份共成交住宅用地 634 宗，环比减少 22%，但同比增加 63%；成交土地面积 3925 万平方米，环比增加 3%，同比增加 201%。70 个城市 2 月份成交的住宅用地平均楼面地价为 2343 元/平方

米，环比出现 12% 的下跌，主要城市土地均价出现阶段性回落。

4. 2009 年三家央企半年拿下四成新地

日期：3 月 20 日

来源：南方都市报

数据对比显示，央企房地产业务在全国范围来看，占比并不大，但最近势头很猛。国资委在昨日的发布会上介绍，2009 年，中央企业房地产业务销售收入为 2209 亿元，约占全国商品房销售收入的 5%；房屋销售面积为 2807 万平方米，约占全国商品房销售面积的 3%。但据报道，有记者从多家房地产上市的年报发现，尽管央企是从去年中才开始集中发力拿地，但截至去年底，其土地储备量已经逼近不少苦心经营了多年的民营房地产企业。

根据此前有关机构发布的“2009 年末企业土地储备排行榜”显示，前十位中，中国建筑(包含中海地产和中建地产)、保利地产、华润三家央企土地储备量占了其余 7 家房地产企业的近

50%。更引人注目的是，在去年新增土地建筑面积排行榜中，保利、中海两家央企排在了前两位，加上排名第九的华润，三家央企一年拿地总量接近前十名总额的 40%。

5. 北京：商业用地被打入“冷宫” 不得拆分出售

日期：3 月 21 日

来源：新京报

两类性质不同的土地，被开发商追捧的程度截然不同。北京近期住宅用地热火朝天，商业用地则被打入冷宫。值得一提的是，就在去年，商业用地和住宅用地一样火热。仅一年之后，开发商对商业用地就持截然不同的态度。究其原因，不外乎两点，一是业界去年对商业用地打擦边球，今年商业用地开发住宅的监管力度加强了；二是去年此类产品数量众多，目前销售难度增加，各项目纷纷开始打折促销。去年，商业立项开发成住宅类的产品层出不穷，而且在市场中盛行一时。按照有关规定，土地使用必须要遵循其最初约定的性质。由于有关

部门的监管不力，让一些商业立项的土地以 LOFT、创意工作室等名目盖成了住宅。此类产品因其土地成本较低，销售价格相比周边的住宅要低。在房价高企的局面下，此类房子虽然没有管道煤气，使用商水、商电，仍能得到购房者的追捧。事实上，任何一块土地的性质，都是规划部门深思熟虑的结果。住宅和商业用地之间必须有一个合理的比例，住宅用地是满足居住需求的话，那么商业用地肯定是满足生活需求。只有足够的商业配套存在，才能保证居住者良好的生活质量。说到底，还是高房价惹的祸，如果买得起 70 年产权的住宅，谁愿意买这“身份不明”的东西。据说，最近出让的商业用地已明确规定不得拆分出售。另据消息人士透露，商业用地还不得在屋内设立单独卫生间。如果以上消息确实，以商业用地盖住宅的行为将会大大减少，没有煤气可以使电磁炉，商水、商电也能承受，不能洗澡、无法如厕那是万万不能的，哪怕房价高过天。

6. 北京中服地块交易被叫停 业内担心二手房价上涨

日期：3 月 22 日

来源：经济参考报

备受关注的北京中服地块再度延期入市，北京市土地整理储备中心近日发出公告，暂停 CBD 中服地块交易，这是北京国土部门土地供应新政出台后，首个被叫停交易的高价地块。随着中服地块入市的再次搁浅，引发了人们对“新政”后北京土地市场走势的猜测。分析人士认为，新政短期内有利于北京土地市场降温，但可能导致部分热点区域二手房房价上涨。

此前，中服地块已多次延期入市，但这一次再次延期却并非偶然。北京市国土资源局 19 日对外公布了系列土地供应政策新措施。这些新措施包括，加大政策性住房和普通商品房土地供应，暂停热点地区高价土地入市交易，同时，改进土地交易方式，不再只是“价高者得”，控制非理性土地竞价。

五、地产金融

1. 深鸿基拟出资 5,000 万元 设立鸿基房产

日期：3 月 16 日

来源：中国宁波网

深鸿基拟设立陕西鸿基房地产开发有限公司，负责公司在陕西地区房地产项目的开发运营。公司 5,000 万元出资占其注册资本 100%。主要经营范围为房地产开发、销售；物业管理；建筑装饰材料的销售。

深鸿基（000040）3 月 17 日发布公告称，为加快实施公司产业结构调整、集中资源发展房地产业、打造全国性房地产上市公司的战略部署，进一步树立、推广“鸿基地产”的品牌形象，为专业化、全国性的房地产公司奠定基础。公司设立陕西鸿基房地产开发有限公司，负责公司在陕西地区房地产项目的开发运营。

陕西鸿基房地产开发有限公司注册资本为人民币 5,000 万元，公司出资占注册资本 100%。主要经营范围为房地产开发、销售；物业管理；

建筑装饰材料的销售。公司通过新设全资控股房地产开发子公司，将利用在西安房地产市场累积的商品房开发经验，在适当时机整合西安现有的项目公司、实行统一管理，加大鸿基地产品牌在西安及陕西省的区域推广力度，为专业化、全国性的房地产公司奠定基础，力争打造区域龙头房地产企业。

2. 中海发起成立房地产私募基金 房企融资开新窗口

日期：3 月 17 日

来源：新京报

中国海外前日晚间发布公告，公司将与工银国际投资管理公司成立规模约为 2.5 亿美元至 5 亿美元的房地产基金，以投资中国房地产市场及项目。据悉，这一基金将以私募基金形式经营。此前，包括华润、复地、绿城等在内的多家地产公司已涉足或有意开展房地产私募基金业务。公告显示，中国海外已就该房地产基金与母公司中海集团的附属公司佳时公司、工银国际投资管理公司、共赢公司签署了

合作协议，基金的首期募集资金将不低于 2.5 亿美元。其中，中海及中海发展附属公司共同出资 1.2 亿美元，工银国际投资管理公司亦出资 1.2 亿美元，共赢公司出资 1 千万美元。此外，据公告显示该基金将来不止投资中海地产业务，还将涉足其他房地产业务。

3. 沪深股市 3 月 19 日地产类 股上涨

日期：3 月 18 日

来源：中国宁波网

沪深股市 3 月 19 日地产类股上涨，受国资委对 78 家非地产主业央企有序退出房地产业务影响。沪综指现报 3,043.30 点，跌 0.09%。

沪深股市 19 日地产类股上涨，万科 A(000002)涨 1.15%、保利地产（600048）涨 1.16%。3 月 18 日，国资委在新闻发布会上表示，78 家不以房地产为主业的中央企业，在完成自有土地开发和已实施项目等阶段性工作后，要退出房地产业务。不过，国资委并没有透露具体的退出安排和时间表。国资委发布的

《中央企业房地产业务有关情况说明》显示，目前以房地产为主业的央企仅 16 家。

尽管国资委对 78 家央企发出了“有序退出”的要求，但此举并不能缓解甚至根治土地市场过热和房价过快上涨现象。2009 年央企房地产收入占全国 5%、销售面积占 3%，16 家以地产为主业的央企房地产收入占全部央企房地产收入的 86%、利润占 94%，从以上几项数据可以看出，央企房地产在全国房地产市场中的份额很小，而且在盈利贡献上主要还是那 16 家以地产为主业的央企。如果仅从对房地产市场的影响来看，78 户央企逐步退出房地产领域对整个行业来说几乎没有影响。不过，由于土地是有限资源，众多央企从 2009 年开始大举进军地产业推高地价，导致原本主营地产的这些房地产企业被迫跟随高价拿地，利润空间遭到打压。这次国资委要求 78 家央企剥离非主营的地产业务，对于上述 16 家以地产为主营的央企而言是一大利好。

4. 央行银监会：金融机构不得向囤地捂盘房企放贷

日期：3 月 18 日

来源：中国证券报

据透露，央行和银监会 2 月 22 日联合发文要求，对于经金融机构尽责调查发现或经国土资源部门、建设主管部门查实存在囤地、炒地、捂盘惜售等违法违规行为的房地产开发企业，金融机构不得发放新增贷款，已有贷款要迅速采取保全措施。这份《关于贯彻落实国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》强调，对房价上涨过快的地区和城市，银行要加强区域风险评估，适当提高贷款条件。各金融机构不得为争夺客户而随意降低贷款标准。要进一步完善房地产信贷风险管理制度，严禁对项目资本金不足、“四证”不齐等不合规的房地产企业或项目发放贷款。

商业银行和有条件的其他金融机构应持续开展房地产贷款压力测试，加强贷款风险管理。各金融机构要进一步加强宏观经济周期与房地产市场运行关系、房地产价格波动对银行贷

款质量影响等研究，切实采取有效措施，优化调整信贷结构，防范化解房地产信贷风险，维护金融稳定。

通知指出，继续支持居民首次购买普通自住房的贷款需求，根据借款人信用记录和还款能力、购房用途和住房性质、抵押物价值和变现能力、当地房地产市场状况等因素，合理进行风险评估，在贷款利率下限和最低首付款比例之上确定贷款利率和首付款比例。严格抑制投机投资性购房需求。二套房贷首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。

5. 胡葆森：银行对房产信贷收紧 今年不要冒进投资

日期：3 月 19 日

来源：新京报

房地产开发商要增强合作意识，联合拿地，联合开发；市场上普通商品房供应量超过 30%，房价自然会降下来。昨日下午，建业集团董事长胡葆森在河南省房地产商会地产领袖大讲堂开讲，论述房地产当前形势和未来发展。

物业费两三年内不会实施

胡葆森分析，征收物业税，短期目标就是打击投机性买房，如大家所知道的“温州帮”“炒房团”，可以使得房价不会在短期内急剧飙升。胡葆森说，国家在征收物业税的同时必然降低土地出让金，并且很有可能变一次性交付为分期交付。否则房地产开发提高的成本，最终还是要消费者来买单，达不到降低房价的效果。征收物业税的中期目标是减少流动环节的税种。营业税、增值税等降低了，土地出让金同时下降，开发商拿地成本降低，房价自然下来了。但两三年内不会实施。

郑州房价仍会继续上涨

胡葆森分析，省会郑州城市化步伐加快，周围城市更多的富人到郑州买房置业；未来三四年，四个方向的高铁开通之后，河南房地产业迎来新一轮的发展，郑州未来三五年，房价仍然会继续上涨。

信贷收紧，今年不要冒进投资

胡葆森说，国家今年虽然继续实施适度宽松的货币政策，话虽然没有变，但是去年强调宽松，今年强调适度。去年 10 月以后，从商业银行贷款获批之后不能直接到账，支付工程款时银行直接把钱划到指定的建筑公司，贷款专款专用，不

再直接把钱的支配权交予地产商。银行对房地产信贷收紧，宏观金融政策不利。胡葆森提醒大家，今年不需要太冒进的投资计划。

6. 受益内地火爆楼市 中国海外净利大增 48%

日期：3 月 19 日

来源：上海证券报

在内地房地产业务的强劲带动下，中国海外去年业绩全线飘红。昨日，中海外发布 2009 年年报，公司归属股东净利上涨 48%至 74.7 亿港元，营业额上升 98%至 373.2 亿港元，每股基本盈利上升 43%至 0.916 港元。

中海外表示，公司业绩的强劲增长受益于内地房地产的火爆。在内地楼市 2008 年遭遇寒冬时，公司并未推迟竣工期和跟风降价销售，在 2009 年上半年抓住刚性需求爆发、楼市 V 形反弹的时机，加快销售。年报显示，中海外内地房地产市场营业额增长 110%达到 361 亿港元，占总营业额的 97%；销售面积增长 76%达到 476 万平方米。中海外去年还加大了土地储备

的力度，共新增土地 12 块，土地储备楼面面积增长 23%至 3055 万平方米，可以满足未来四五年内盈利每年增长 20%以上的开发需要。

中海外对于内地房地产未来发展依旧看好。中海外公布，公司将与工银国际投资管理公司成立一支规模约为 2.5 亿美元至 5 亿美元的房地产基金，以投资中国房地产市场及项目。

7. 杭萧钢构子公司 1.425 亿元参与设立房产公司

日期：3 月 20 日

来源：中国宁波网

杭萧钢构控股子公司万郡房产将与 2 个自然人共同出资设立万郡房产包头公司，经营范围为房产开发。万郡房产出资 14,250 万元，占 95%股权；自然人张德才、李文斌分别出资 375 万元，各占 2.5%股权。

杭萧钢构（600477）3 月 20 日发布公告称，公司控股子公司万郡房地产有限公司将与 2 个自然人共同出资设立万郡房地产（包头）有限公司，经营范围为房产开发。

万郡房产以自筹资金出资人民币 14,250 万元，占 95% 股权；自然人张德才以自筹资金出资 375 万元，占 2.5% 股权；自然人李文斌以自筹资金出资 375 万元，占 2.5% 股权。

8. 北京建设(HK)配股及发认 股权证集资约 2.093 亿港 元

日期：3 月 21 日

来源：世华财讯

北京建设宣布，按每股 0.8 港元，配售最多 2.6 亿股股份，以及以发行价每份 0.01 港元配售最多 1.3 亿份认购权证，集资 2.093 亿港元。北京建设(00925)3 月 22 日发布公告称，按尽力基准，以每股 0.8 港元的价格配售最多 2.6 亿股股份，以及以发行价每份 0.01 港元配售最多 1.3 亿份认购权证，按每 2 股配售股份获发 1 份认购权证。集资 2.093 亿港元。

配售股份集资净额最多约 2.055 亿港元，配售股份占已扩大后股本约 7.43%。配售价较 3 月 19 日(上周五)收市价每股 0.83 港元折让约

3.61%。假设认购权证附带的认购权获悉数行使，预期最多可筹集约 1.04 亿港元的额外资金，两项集资所得款项将被用作在房地产业寻找可能带来收益的任何日后潜在收购及策略投资的资金。

9. 实达集团子公司拟以 3,000 万元全资设立昂展置地

日期：3 月 22 日

来源：世华财讯

实达集团下属融创置地拟以 3,000 万元全资设立昂展置地。公司拟在 2010 年以不超过 9 亿元参与竞拍土地。

实达集团（600734）3 月 20 日发布公告称，因房地产业务经营需要，公司下属控股子公司长春融创置地有限公司拟投资设立长春昂展置地有限公司。新公司由长春融创置地有限公司 100% 控股，注册资本 3,000 万元，主要经营房地产开发及商品房销售。

另外，因经营需要，公司及控股子公司 2010 年向各商业银行申请合计不超过 97,250

万元的综合授信额度，其中公司总部 3,000 万元、公司下属长春融创置地有限公司 45,000 万元、公司下属北京空港富视国际房地产投资有限公司 10,000 万元、公司下属长春嘉盛房地产开发有限公司 30,000 万元、公司下属福建实达电脑设备有限公司 9,000 万元、公司下属安孚国际有限公司 250 万元，授信种类包括各类贷款、保函、信用证及承兑汇票等，各商业银行的授信额度以银行的授信为准。

于公司房地产业务经营需要，为便于计划管理和实际运作，公司拟在 2010 年度可以根据房地产业务经营的实际情况，在总额不超过 9 亿元的额度内决定参与竞拍土地。

六、各地动态

1. 北京海淀今年将建 30 万平方米公租房

日期：3 月 17 日

来源：北京日报

今年，海淀区将建 30 万平方米的公共租赁住房，以满足新毕业大学生、科技园区低收入职工的住房需求。海淀区有关负责人介绍，该区今年将采取政府直接投资建设、收购等方式筹集公共租赁住房房源，为购买不起商品房，又不符合政策性保障住房条件的“夹心层”，特别是新毕业大学生改善住房条件。同时还将采取引入社会投资的方式，为北部科技园区配建公共租赁住房项目，满足高新技术企业低收入职工的住房需求。

2. 天津公有房租金标准 4 月上调 独用房提高 15%

日期：3 月 18 日

来源：天津日报

为进一步推进住房制度改革，提高公有住房养护和修缮水平，确保住房安全，天津市决定从 4 月 1 日起适当调整公有住房租金标准。调整幅度为：成套独用房提高 15%；成套伙用住房及非成套住房提高 10%。这次调整公有住房租金，离休干部和已故离休干部配偶承租的公有住房，仍按 2001 年租金标准执行；民政部门确认的社会优抚对象和本市城镇范围内有常住户口且享受城镇居民最低生活保障家庭承租的公有住房，仍按 1996 年租金标准执行；廉租住房承租户租金不做调整，仍按平均每月每平方米使用面积 1 元执行。物价部门有关负责人表示，各公有住房经营管理单位必须严格执行有关规定，对超过规定标准收费等价格违法行为，物价部门将依法严肃查处。

3. 昆明新建十六万套保障性住房

日期：3 月 19 日

来源：中国新闻网

为了抑制房价上扬，昆明市政府日前决定新建 16 万套保障性住房，从 2010 年起到 2012 年 3 年分期实施并完工。昆明市副市长李文荣称：“16 万套保障性住房，其中城镇保障性住房 6 万套，农村保障性安居工程 10 万套。城镇保障性住房包括建设城乡中心学校教师周转房 6000 套，乡镇卫生院及计生服务站周转房 1500 套，工矿企业棚户区改造 14000 套。农村保障性住房包括拆除重建 5 万户，加固改造 5 万户。围绕上述目标，分管昆明市城市建设的副市长陈勇已于 3 月 17 日与昆明市各县(市)区和昆明经开区、高新区、旅游度假区及市级有关部门签订了 2010 年度保障性住房工作目标责任书。今年，昆明市政府总投资 21.49 亿元，争取中央和省补助部分配套资金，新建廉租房 22055 套，建筑面积 109.6428 万平方米。通过 3 年努力，使城乡低收入困难群众住房条件得

到较大改观。

4. 长沙：住房超过 140 平米再购房无缘公积金

日期：3 月 20 日

来源：潇湘晨报

从 4 月 1 日开始，长沙市住房公积金管理中心将实施住房公积金贷款新政，除了规定二套房贷首付必须提高到四成之外，家庭已有住房产权建筑面积超过 140 平米，再申请使用住房公积金贷款购买二套房的，将不会获批准。

从 4 月 1 日开始，在长沙市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)，住房公积金贷款首付比例不得低于 40%。另外，“家庭现有住房产权面积超过 140 平米，将不予发放住房公积金贷款”这条政策使得长沙住房公积金政策再次收紧。不仅仅如此，如果消费者购买别墅、多层联体别墅、商住两用住房及投资动机性住房等情形，也不予发放住房公积金贷款。

5. 厦门前两月商品房空置面积翻倍 房地产投资 29 亿

日期：3 月 21 日

来源：海峡导报

厦门统计局近日发布了厦门市头两个月固定资产投资情况，其中房地产开发投资完成 29 亿元，增长 32.5%。值得注意的是，厦门市前两个月商品房空置面积出现翻倍。

受去年底土地交易市场回暖的影响，今年头两个月厦门市房地产开发投资快速回升。全市房地产新开工面积 19.86 万平方米，增长 83.8%。

房地产最引人注目的要数商品房空置面积，由于厦门近两年超大型的楼盘竣工数量较多，1 月-2 月全市竣工面积 106.01 万平方米，增长 4.2%。但由于其中竣工的标准厂房和写字楼销售状况较差，导致商品房空置大幅增加。截至 2 月底，全市商品房空置面积达 171.64 万平方米，增长 126.5%。在非住宅类商品房空置面积中，办公楼空置面积 47.09 万平方米，增长 106.1%；商业营业用房空置面积 22.68 万平

方米，增长 97.9%；厂房空置面积 56.76 万平方米，增长 2.68 倍。

6. 河北今年将新建廉租住房 7667 套

日期：3 月 12 日

来源：燕赵晚报

日前，国家发展改革委、住房城乡建设部下达通知，明确河北省在 2010 年中央预算内投资 14488 万元，新开工廉租住房 7667 套，住房面积约 362190 平方米。据了解，中央预算内投资将全部用于新建廉租住房项目，包括统建、配建项目，套型面积标准原则不得超过 50 平方米。

七、调研报告

1. 石家庄市 2010 年 1-2 月房地产市场分析简报

日期：3 月 22 日

来源：石家庄市房管局

一、新建商品房市场供需情况

2010 年 1-2 月，市区商品房当期上市面积 187.04 万平方米，商品住房 132.13 万平方米，同比分别增长 211.94%、417.55%；其中批准预售面积商品房 185.19 万平方米，商品住房 130.52 万平方米，同比分别增长 221.34%、420.21%；现房备案面积商品房 1.85 万平方米，商品住房 1.61 万平方米，同比分别增长 -20.6%、265.91%。

2010 年 1-2 月，市区商品房成交面积 71.4 万平方米，商品住房 60.83 万平方米（含经济适用住房 2.34 万平方米），同比分别增长 158.7%、178.65%；其中预售合同备案面积：商

品房 68.08 万平方米，商品住房 58.38 平方米，同比分别增长 202.98%、242.61%；现房销售面积商品房 3.32 万平方米，商品住房 2.45 万平方米，同比分别增长 -35.28%、-48.85%。商品住房供求增量比=1：0.46，商品住房能够满足群众的购房需求。

二、新建商品住房市场结构情况

1、套型结构

从 2010 年 1-2 月份，登记销售商品住房成交单套面积来看，普通商品住宅（即 144 平方米及以下）的占 76.76%，普通商品住宅仍占主流。

2、价位结构

2010 年 1-2 月，市区商品房成交均价为 4500 元/平方米，同比增长 21.33%；商品住房（含经济适用住房）均价为 4063 元/平方米，同比增长 12.39%。其中：2 月份含经济适用住房的新建商品住房销售均价为 4341 元/平方米，同比增长 19.32%、环比增长 10.49%，不含经济适用住房的新建商品住房销售均价为 4342 元/平方米，同比增长 19.35%、环比增长

10.20%。商品住房大部分集中在单价为 3000 元/平方米~6000 元/平方米之间，交易量占总量的 66.67%。

3、购买者结构

2010 年 1-2 月，本市购买比例为 88.8%，本省以内购买比例为 6.99%，本省以外购买比例为 4.21%，购买对象仍以本市居民为主。

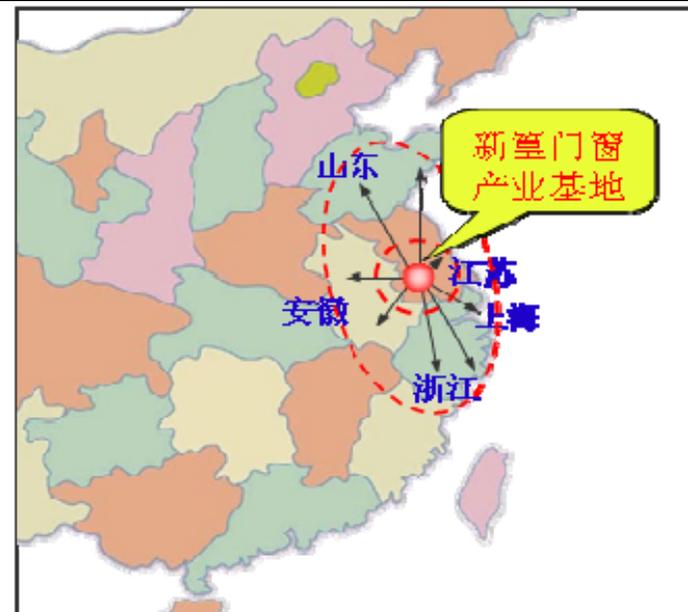
三、二手住房交易情况

2010 年 1-2 月，石家庄市区二手房成交 2655 套，其中二手住房 2526 套，同比分别增长 53.91%、49.73%；二手房成交面积 24.65 万平方米，其中二手住房成交面积 20.08 万平方米，同比分别增长 83.54%、55.30%；二手房成交均价为 3803 元/平方米，同比增长 -2.26%；二手住房均价为 4247 元/平方米，同比增长 7.25%。

八、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”。

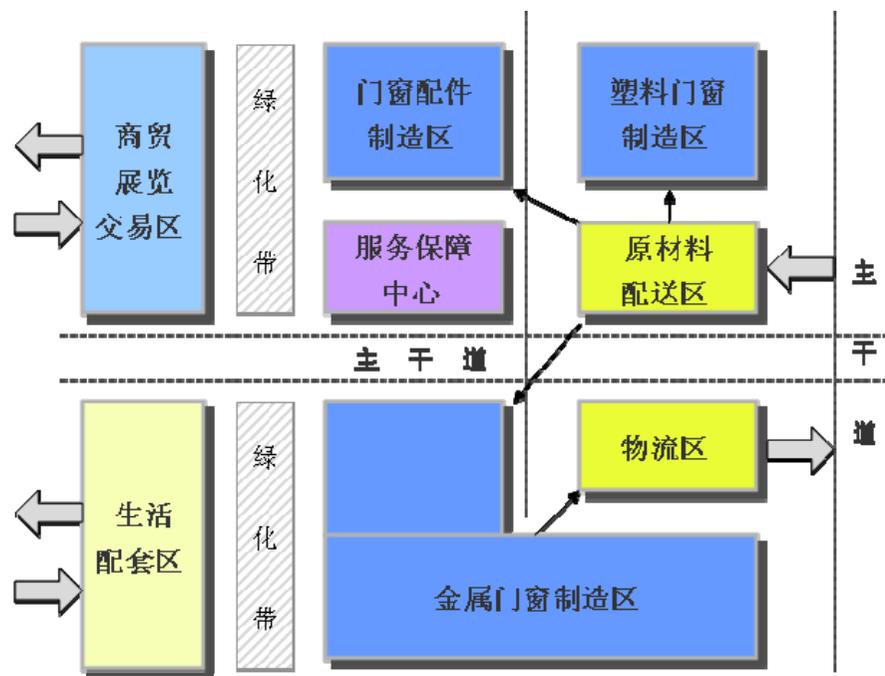
详细目标为：

- 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。

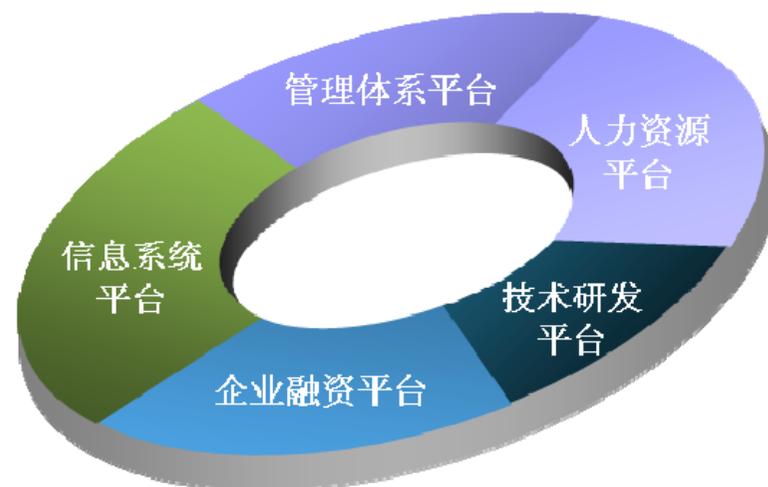
（4）企业融资平台：

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。

联系电话： 025-57544466



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

电话：025-57544433, 57544466, 5754443377

传真：025-57544433

联系人：谈先生