

2010 年度

中国房地产行业简报

总第010 期

资讯类别：房地产行业简讯

发布时间：2010 年 06 月 10 日



门窗产业基地

南京堂篁投资管理有限公司
Nanjing Tangguang Investment & Management Co., Ltd
地址：南京市六合区新篁镇门窗产业集群基地
电话：025—57544488
传真：025—57544433
网址：www.njth131.com



南京佑佐管理咨询有限公司
Nanjing Ujoy Information Technology Co., Ltd
地址：南京市太平南路1 号新世纪广场A 座3202
电话：025—84677338
传真：025—84710701
网址：www.ujoy.cn



一、	新闻动态-----	1
1.	流芳新镇获批联合国开发计划署试点城镇-----	1
2.	报告显示：今年全球市场投资物业总值将增长 5% -----	1
3.	深圳房价收入比远超国际警戒线-----	1
4.	厦门部分楼盘卖楼价超低 国土局约谈开发商-----	2
5.	518 米！大连第一高楼将于年内开工建设-----	2
6.	现金流告急 5 月十余上市房企求救信托-----	2
7.	李彬海卸任保利地产董事长 持有公司股份 1053 万股 -----	3
8.	楼市调控效应开始显现 房价降幅可能进一步加深-----	3
二、	市场观察-----	4
1.	北京 5 月新盘三分之二“爽约”无一例纯新盘开盘 -----	4
2.	下半年 4 万多套新房上市 武汉房价或会回调 20% -----	4
3.	北京房租价格上涨达两成 热点商圈房源供应紧张-----	5
4.	京城长安街延长线出现顶级豪宅 单套售价逾两亿-----	5
5.	5 月南京商品住宅成交量同比大降 76% -----	5
6.	5 月楼市成交大跌 房企二季度业绩陷困境 -----	6
7.	中国上市房企 50 强总资产近 1.8 万亿 -----	6
8.	央企退出地产项目首例成交 -----	7
9.	温州二手房交易下降六成 细则规定必要时临时限购-----	7
三、	政策动向-----	1
1.	海南公布房企 109 种不良行为标准-----	1
2.	北京保障房核查举报电话公布 -----	1
3.	证监会：涉及房地产业务企业融资都须严格审核 -----	1
4.	沈阳：商品房不封顶办不了公积金贷款-----	2
5.	石家庄：土地一级开发项目要进行两轮征询 -----	2
6.	扬州规定政府“补贴房”5 年内不得上市-----	2
7.	广州廉租房把部分“夹心层”纳入到保障范围 -----	3
8.	三部门通知明确：按家庭成员拥有住房数认定二套房 -----	3
四、	地产金融-----	4
1.	中房集团重组属实 央企地产整合重头戏开锣-----	4
2.	楼市趋冷 中小房企平价出售项目 -----	4
3.	报告显示：上市房企去年平均赚 7.21 亿 -----	5
4.	上市房企 5 月销售业绩踩刹车 面临较大资金缺口-----	5
5.	北京航港地产股权拟转让 -----	6
6.	去年 93%个人房贷利率打折 房贷不良率为 0.60%-----	6

3.	报告显示：上市房企去年平均赚 7.21 亿-----	12
4.	上市房企 5 月销售业绩踩刹车 面临较大资金缺口-----	12
5.	北京航港地产股权拟转让-----	13
6.	去年 93%个人房贷利率打折 房贷不良率为 0.60%-----	13
7.	央行：2009 年超过九成个人住房贷款利率下浮-----	14
8.	借抵押消费贷款避禁贷令 全款购房比上季多两成-----	14
五、	土地市场 -----	15
1.	宁夏：土地出让量价猛增 银川出让收入占近七成-----	15
2.	南京一住宅用地底价拍出 拍卖只用了一分钟-----	15
3.	北京土地竞价截止日启用新算法 确保不流拍-----	15
4.	武汉六地块 7.7 亿成交 万达 3.5 亿获商业地块-----	16
5.	北京前 5 月土地收入近 600 亿元 5 倍于去年同期-----	16
6.	世联地产：去年土地增值税征收缺口达 1878 亿-----	17
7.	青岛一地王环评公示透玄机 地价占总投资逾七成-----	17
8.	广州多个“旧厂改造”项目欲补差价转商业用地-----	18
9.	南宁前 4 月土地出让收入 38 亿元 稳步推进征地拆迁-----	18
六、	各地动态 -----	19
1.	南京：二手房价稳中小涨-----	19
2.	武汉：内环房价首次跌破 1 万元-----	19
3.	北京：一二手房成交量首次出现持平状况-----	19
4.	长沙：上周住宅均价 4418 元 出现较大幅下跌-----	20
5.	兰州：前五月商品房销售面积同比降 41.61%-----	20
6.	西安： 暂无开征房产税计划-----	21
7.	上海：将规定新建商品房项目需配建 5%保障性住房-----	21
8.	哈尔滨：开征房屋租赁税打击炒房行为-----	21
七、	报告选读 -----	22
❖	深圳楼市成交回升 观望僵局欲破？-----	22

一、新闻动态

1. 流芳新镇获批联合国开发计划署试点城镇

日期：5月28日

昨日，国家发改委城市和小城镇改革发展中心在汉举行仪式，授予江夏区流芳街“联合国开发计划署试点城镇”。全国11个入选城镇中，流芳街是中部地区唯一入选城镇。

江夏区流芳街紧邻东湖开发区，现辖面积100平方公里。按城市总体规划城镇空间结构，流芳街位于武汉外围6大新城组群的东南新城，以承接光谷科技新城产业和人口转移。

目前，国家发改委已完成流芳街整体战略规划。按江夏区政府和武汉当代集团签订战略合作协议，将用5年时间对流芳街整体改造，分步进行。按联合国试点内容，在新型城镇建设中，促进农民工及家庭融入社会。按规划，一方面，加强农业用地流转，发展规模化、产业化农业；一方面，促进集体建设用地的流转和集中，建立以土地为主要内容的农村股份合作制，农民将参与城镇建设用地的收益分配。

国家发改委城市和小城镇改革发展中心副主任乔润令表示，小城镇发展已进入全新时代，武汉需要找到适合自己的模式。

2. 报告显示：今年全球市场投资物业总值将增长5%

日期：5月31日

日前，DTZ戴德梁行最新发布的报告指出，全球房地产市场衰退的最坏时期已经过去，2010年全球市场的投资物业总值将会增长5%，其中

2009年投资物业总值已达到3万亿美元的亚太区市场，在今年的增长更会多达12%，这主要是亚太区的资产价值持续改善所致。在中国，由于经济持续增长，中国的投资物业总值在2009年的增长多达29%，预料至2011年年底，中国将取代日本，成为亚太区内投资物业总值最高的房地产市场。

DTZ戴德梁行全球市场预测主管Tony McGough表示：一年前我们还在劝告投资者应暂时搁置交投，一年后价格明显调整，目前是投资商业物业的黄金时机。

3. 深圳房价收入比远超国际警戒线

日期：6月1日

资料显示，自2003年深圳楼市走出低谷以来的7年间，深圳城镇居民人均可支配收入上升了不到13%，但同期房价却上升了162%，后者的上升速度比前者快10倍多，远远超过了国际警戒线。

据深圳市每年发布的《国民经济和社会发展统计公报》，深圳城镇人均可支配收入在2003年为2.5936万元，到2009年底上升为2.9245万元，7年间上升了12.76%。其间，自2004年到2008年，人均可支配收入却是持续下滑的，从最高的2.7596万元跌到了最低2.1494万元。

但与此同时，深圳新建住宅的价格却上升了1.6倍。根据深圳市规划国土委下属的研究机构——深圳市房地产研究中心每年发布的《房地产市场分析报告》，深圳新建住宅价格在2003年大约为5664元/平方米，到2009年底上升到1.4858万元/平方米，7年间上升了162%，比人均可支配收入的上涨速度快了10倍多。自去年10月份起，深圳新建住宅的月度均价一直维持在2万元/平方米以上，今年2月份更是一度升至2.4万元/平方米。一些区域的房价升幅更是惊人，不少楼盘的价格升

幅都在 5 倍以上,尤其是一些豪宅区和新规划地区。如水榭花都的高层价格在 2003 年不过 1 万元/平方米左右,如今已普遍升到了 6 万-7 万元/平方米。

深圳市房地产研究中心副主任王锋曾表示,深圳房价收入比已经扩大到了 20 倍。而深圳房屋租赁比也扩大到了 1:450,两个指标都远远超出了国际警戒线。

4. 厦门部分楼盘卖楼价超低 国土局约谈开发商

日期: 6 月 2 日

针对厦门部分楼盘出现“超低价”交易等异常现象,厦门市国土房产局昨天约谈了部分房地产开发企业,听取情况说明,并要求各企业规范销售价格,明码标价并严格按申报价格公开销售。

昨天,厦门市国土房产局组织对相关房源进行了梳理核查,并约谈了出现销售价格异常问题较多的四家企业。约谈会上,四家企业对近期销售价格变动情况进行了解释,表示主要是股东(亲属)、员工购买或已销售的房产近期才办理合同登记等原因。

对此,厦门市国土房产局责令这些房企严格按“一房一价”原则进行整改,将剩余商品房销售纳入“一房一价”管理,调整销售价格超过±10%的,应调整预售方案,重新申报预售价格,并要求开发商抓紧对已认购或已预订的商品房在“厦门网上房地产”进行认购登记。国土房产局还要求,房地产开发企业与购房人在网上签订商品房认购协议书后,应当在 30 日内签订商品房买卖合同,逾期未签订商品房买卖合同的,商品房认购协议将自动撤销,网上销售系统将自动恢复该商品房为可售房源,并对认购次数等信息进行自动统计。

5. 518 米! 大连第一高楼将于 年内开工建设

日期: 6 月 2 日

近日,大连市与上海绿地集团合作协议在上海金茂君悦酒店签署。省长陈政高,省委常委、常务副省长许卫国,上海市副市长胡延照,大连市长李万才,副市长、普湾新区党工委书记、管委会主任张军,上海绿地集团董事长张玉良等出席签字仪式。

上海绿地集团是中国综合性地产领军企业,在 2009 中国企业 500 强中位列第 169 位,中国房地产企业中位居第 2 位。该集团房地产建设项目遍及全国 38 个城市,在以城市综合体为代表的大型现代服务业建设方面处于全国领先地位,目前,已开发建设了世界第七、中国第三、江苏第一高楼——南京绿地广场紫峰大厦、中部五省第一高楼——绿地广场郑州会展宾馆、江西第一高楼——南昌绿地中央广场、山东第一高楼——济南绿地广场,以及上海绿地卢湾滨江 CBD 等一大批标志性现代服务业项目,形成了“房地产主业突出,能源、金融等相关产业并举发展”的产业布局。

根据协议,绿地集团将在东港商务区规划建设甲级写字楼、顶级商业、白金五星级酒店和高端海景公寓,主体建筑高度达 518 米。同时,该集团将在体育新城建设一个集商业、办公、居住为一体的高标准、示范性大型城市综合体,两个项目均将于年内开工建设。

6. 现金流告急 5 月十余上市 房企求救信托

日期: 6 月 2 日

中国指数研究院最新公布的报告显示,今年

以来,我国房地产企业资金来源增速整体放缓。前4个月,房地产授信金额合计不超过500亿元,不到2009年的1/6。银行贷款收紧,上市房企增发在证券市场上又连连受挫,今年以来信托渠道已经成为上市公司的主要融资渠道之一。

5月以来,中华企业、世茂股份、香江控股、万业企业、南国置业、福星股份、浙江广厦、云南城投、天业股份、冠城大通、九龙山等十余家房地产上市公司公告了其信托融资计划,总融资规模逾50亿。

7. 李彬海卸任保利地产董事长 持有公司股份1053万股

日期:6月4日

日前市场广布的保利地产换帅传闻终得证实,昨天,保利地产公告称,执掌保利地产18年的李彬海因年龄原因辞去公司董事长、董事职务,董事长之职由原总经理宋广菊继任,总经理则由现任副总经理朱铭新担任。

据公开资料,年已60的李彬海自1992年奉命组建保利南方集团房地产部,2002年保利地产股份制改造完成,负责保利集团旗下房地产开发业务,李彬海出任董事长至今,执掌保利地产长达18年。此外,他还兼任保利集团总经济师。

截至去年底,李彬海持有保利地产股份1053万股。对于李彬海履职期间的贡献,保利地产评价甚高,称其“为保利地产过去的发展做出了卓越的贡献,为未来的发展打下了坚实的基础”。

据公告,公司原总经理宋广菊将接替李彬海成为保利地产新任董事长。宋广菊1960年出生,1993年就进入保利地产工作,历任办公室主任、副总经理、常务副总经理;现任公司董事、总经理、党委书记,大股东保利集团省委常委,保利南方集团董事。

8. 楼市调控效应开始显现 房价降幅可能进一步加深

日期:6月10日

国家统计局10日公布房地产市场最新数据,5月份全国商品房销售面积持续下滑,70个大中城市房屋销售价格同比涨幅和二手住宅环比价格首次回落。这一系列引人注目的数据,折射出楼市调控效应正在显现。

数据显示,5月份70个大中城市房屋销售价格同比上涨12.4%,涨幅比4月份回落0.4个百分点,终结了今年前4个月,房价以9.5%、10.7%、11.7%、12.8%的一路上涨态势。与房价相比,5月份全国商品房销售面积明显下滑。统计显示,当月全国商品房销售面积6777万平方米,比上月下降15.8%;销售额3335亿元,比上月下降25.0%。北京、上海当月销售面积增速为负数。据介绍,一些开发商正在放缓楼盘销售速度。与新房相比,楼市调控效应在二手房市场表现更为明显。数据显示,5月份二手住宅价格环比下降0.4个百分点,与此同时,同比涨幅回落1.3个百分点。来自21世纪不动产的监测数据显示,5月份北京二手房成交量环比下降58.8%、上海环比下降69.0%、深圳环比下降24.1%。伴随着成交量的下降,部分城市二手房成交价也步入下跌通道。以北京为例,据“链家地产”统计数据显示,5月北京二手房成交均价为18673元/平方米,相比4月份的20154元/平方米,降幅为8%左右。尽管新建住宅价格变化没有二手房市场明显,但是同比涨幅首次呈现出回落的态势。今年前4个月,新建住宅价格以8%、8.5%、9.5%、10.5%的速度上涨,5月份涨幅与4月份相比回落1.3个百分点。另外,作为综合反映全国房地产业发展景气状况的国房景气指数,5月份为105.07,比4月份回落0.59点。

二、市场观察

1. 北京5月新盘三分之二“爽约”无一例纯新盘开盘

日期：5月28日

买卖双方博弈之下，开发商开始有意无意地延迟开盘。记者了解到，计划5月份开盘的45个普通商品住宅，截至5月25日，实际开盘的项目只有15个，其中无一例纯新盘开盘，实际开盘与计划开盘数量相去甚远，开盘量缩水三分之二。

“3月、4月份北京市开盘的项目分别为34个、31个，而本月开盘的数量只有15个，即使加上近两天确定将要开盘的大兴区某楼盘，也是远远低于前两个月的数量。另外，一个月内无一例纯新盘开盘的现象实属少见。”搜房网数据监控中心分析师安艳表示。

伟业顾问副总经理赵铁路分析说，受市场观望情绪的影响，开盘数量减少也属正常。“不开盘或推迟开盘的开发商，可能是未拿到预售证而不能开盘，也可能受市场影响开发商有意不去申请预售证。”另外一方面，相关部门可能在有意控制房价过高区域项目的预售证发放。但这些也只能是揣测，还有待进一步的认证。

搜房网数据监控中心数据显示，5月份已开盘的项目中，平均价格为25800元/平方米，从数据上看是明显低于30000元/平方米的预期价格，但与4月份22974元/平方米的实际开盘均价相比，仍然上涨了12.3%。

面对目前的市场状况，不少新盘玩起了“假摔”，说是开盘价降了，其实只是在开发商此前的预期基础上的下降，实际比项目前期仍然上涨了数千元。一位业内人士称，如果未来几个月交易量仍然低迷或继续下降，房价环比上涨的可能性不大，但是实质性降价尚待时日，关键还要看

是否有新的调控政策出台。

据统计，6月北京计划开盘项目40余个，其中纯新盘十余个，由于目前市场前景难辨，其中多个项目的具体开盘时间和价格不确定。购房人的深度观望、成交量的大幅回落，导致楼盘意向客户的积累速度明显放缓，令开发商不得不延迟开盘时间。业内人士预计，6月可能出现跟5月相同的情况，虽然原有40个项目开盘，但实际开盘量将会“缩水”。

2. 下半年4万多套新房上市 武汉房价或会回调20%

日期：6月1日

2009年房价上涨，一个重要的原因是供给不足。后湖仅两三个楼盘销售，汉口中心区可售房源寥寥无几。因此，到2009年下半年，很多区域无房可卖，排队抢购导致房价猛蹿。

“今年下半年武汉将有400万平方米、约4万多套新房上市，市场供给充足，供不应求状况将逆转”。克而瑞研究数据表明，未来，上市量将大于刚性需求。当投资投机需求被挤压出去以后，市场唯一支撑是刚性需求，武汉一年1000多万的供应量是远远大于刚性需求的。

最新统计表明，6月份，60多个楼盘或开盘，或推新房源，超过1万套新房将上市。一方面是越来越多的购房者在观望，另一方面是越来越多的房子供给市场，楼市的压力将加大。怎么办？

“以价换量”，伟业顾问副总张鑫认为，一些新推的房源，肯定会通过各种举措来降价，获取一定量。“有些楼盘一个月就能上涨20%，降价15%算什么。”美联地产总经理卞涛称，各个企业状况不同，为了生存，就是降30%也有可能。

在4月中旬，克而瑞华中区总经理吴洋曾经预测武汉房价将回调20%。他说，要回到去年6月份的水平，才符合武汉老百姓真实的收入水平。

他说，商品房的交易量很快就会下降，然后就会出现价格回调。降价 20%是个什么概念呢？武汉目前 6200 元/平方米均价，下降 20%就是回调 1000 元多。

3. 北京房租价格上涨达两成 热点商圈房源供应紧张

日期：6 月 2 日

今年 4 月—5 月份，北京的住宅租赁市场非但没有出现淡季特征，反而租金大幅上涨。本报记者从我爱我家获悉，最近两月，北京的住宅租赁市场交易量甚至比正月十五后到 3 月底的旺季还上升了 6%，整体租金均价比去年 4—5 月份上升了近 20%。东二环、国贸 CBD、金融街、海淀中关村等热点商圈区域，租赁高峰更是早早到来，房源供应十分紧张。

以国贸、CBD 区域为例，目前精装一居室租金已涨到 2800 元—3500 元 / 月，精装二居大约在 4500 元—5000 元 / 月；通州精装一居室月租金也已涨到 1700 元—2000 元，精装二居月租金则涨到 2500 元—2700 元。

对于即将毕业的大学生，以及在热点区域工作的上班族，如何避开热点区域租房的激烈竞争？我爱我家租赁专家建议，租房者可以沿轨道交通到热点区域的周边去寻找房源。在这些热点商圈周边的区域生活，不仅交通便利，可以保证准时到达工作地点，而且可供挑选的房源较多、租金价位相对较低，这些区域生活配套设施也相对比较完善。

4. 京城长安街延长线出现顶级豪宅 单套售价逾两亿

日期：6 月 4 日

距天安门 6.8 公里，均价 8 万元 / 平方米，5 月 30 日，京城最贵楼盘长安 8 号样板间正式对外开放。记者从此间了解到，长安 8 号即将推出的部分豪宅单价高达 12 万元 / 平方米，单套售价逾两亿元。

长安 8 号位于长安街延长线建国路与大望路交会处。据该楼盘相关负责人介绍，该楼盘起价 5.6 万元 / 平方米，均价 8 万元 / 平方米，自 3 月中旬以来已签约 40 套，即将推出的楼王单套面积 1800 平方米，价格预计在 11 万—12 万元 / 平方米左右，单套售价 1 亿多元至 2 亿多元不等，堪称京城最贵楼盘。

记者查看了一套样板间，面积 480 平方米，装修极尽奢华。销售人员告诉记者，长安 8 号销售的房子全部为精装修房，装修标准为 1 万元 / 平方米，与上述样板间同样大小的房子“在三四千万左右”。

长安 8 号总建筑面积为 25 万平方米，其中可销售住宅面积 12 万平方米。项目毗邻 15 万平方米“CBD 中央文化公园”、新光天地和华贸中心，由南北两栋公寓组成，其中南楼地上 40 层，楼高 155 米，为长安街唯一高度超过 100 米的纯住宅楼，北楼由 4 层裙房及摩天塔式楼组成，地上 43 层，楼高 180 米。长安 8 号此前被媒体称为“CBD 豪宅的地标式建筑”。

5. 5 月南京商品住宅成交量同比大降 76%

日期：6 月 4 日

南京网上房地产最新统计显示，5 月份南京商品住宅共成交 1828 套，与去年 5 月相比下降约 76%，从成交价格看，万元以下楼盘占六成。

统计显示，5 月份南京商品住宅共成交 1828 套，成交面积约 22.9 万平方米。在成交房源中，80 平方米以下的成交 365 套，占 19%；80—100

平方米的成交 587 套,占 32%;100—120 平方米成交 290 套,占 16%;120—140 平方米的成交 197 套,占 11%;140—160 平方米的成交 64 套,占 4%;160 平方米以上的成交 325 套,占 18%。

从成交价格来看,4000 元/平方米以下的成交 341 套,占 19%;4000—6000 元/平方米的成交 185 套,占 10%;6000—8000 元/平方米的成交 295 套,占 16%;8000—10000 元/平方米的成交 274 套,占 15%;1—1.2 万元/平方米的成交 41 套,占 2%;1.2 万元以上/平方米的成交 692 套,占 38%。

6. 5 月楼市成交大跌 房企二季度业绩陷困境

日期:6 月 7 日

据中国指数研究院数据显示,5 月份以来,沪深穗 4 城市周成交跌破百万平方米大关,平均为 77 万平方米,比 4 月份的平均水平萎缩了 37%。同时,一线城市的可售面积萎缩量超过 35%。5 月 24 日至 5 月 30 日,北京、上海、广州、深圳等多个城市成交面积环比下跌,个别城市成交跌幅环比达 51.13%,价格也呈现下滑的态势。

对于房企而言,成交惨淡意味着资金压力进一步加大,年初所预想的耀眼全年销售目标正变得越来越模糊。在一季度尚算理想的业绩之后,各个房地产企业正面对新政来的最大困境:在 4、5 月并不好看的市场数据面前,二季度整体业绩很可能将陷入更大的泥沼。

在今年新政全面在房地产市场发力以来,房地产企业的一季度业绩报表就已显出颓势。据 Wind 资讯统计,一季度共有 44 家上市公司业绩为正;38 家公司净利润较 2009 年一季度存在不同程度的增长,其中 20 家公司净利润同比增幅超过 100%。万科一季度净利润 11.3 亿元,同比增长 46.5%;保利地产净利润 5.48 亿元,增长 66.26%;

金地集团净利润 11.66 亿元,提升 2015%;招商地产净利润 3.85 亿元,增长 125.64%。虽然同比增长数字理想,但环比数据不容乐观。万科 A、深深房、深鸿基 A、中航地产等,环比业绩普遍滑坡。万科 A 一季度每股收益 0.10 元,环比下降 52.61%;主营收入下降 8.08%。深深房 A 一季度每股收益 0.0054 元,环比下降 39.33%;主营收入下降 15.75%。中航地产每股收益 0.0241 元,环比下降 90.64%。

多家房企的 4、5 月业绩出现环比下跌,在 4 月新政出台后逐步落实的 5 月,更有房企的销售业绩环比跌幅达 48%。随着各家房企 5 月销售业绩报表的公布,市场现实将得到进一步的揭示。显然,号称史上最严厉新政的效果,比预期中的来得更快、更猛烈。在这种情形下,房企的资金压力进一步加大。是否迅速变阵,改变价格策略,已成为迫在眉睫的选择。

有消息称,由于市场交易量的低迷,行业龙头老大万科在北京、苏州、广州等地的部分楼盘已经进行了变相的价格调整,而这一次的调整将是“更大规模的价格调整”。

7. 中国上市房企 50 强总资产近 1.8 万亿

日期:6 月 8 日

《2010 年中国房地产上市公司测评研究报告》日前发布,前 50 强企业的总资产值高达 17791.68 亿元,同比增长 38.804%;营业收入 4060.41 亿元,增长 48.30%,与上述数据相比,净利润的增幅更加明显,达到 67.38%,为 838.41 亿元。

据悉,纳入此次研究的企业共有 145 家,包括 2009 年沪深上市的 105 家和内地在港上市的 40 家房地产上市公司,采用以房地产销售收入、总资产、净资产、净利润、市值、土地储备等多

项数据作为指标，得出最终排名。

进入 2010 年，其中万科以 486.45 亿元的营业收入领跑，蝉联全球最大的房地产开发公司，中国海外和保利地产紧随其后。

值得一提的是，在前 50 强榜单中，内地在香港市场上市公司 26 家，有 7 家位于前 10 强之列。在香港上市公司中，2009 年房地产业务收入在 100 亿元以上有 8 家，其中中国海外发展以 340.81 亿元收入成为内地在香港市场上市房地产业务最大的上市公司。

龙胜平指出，上榜 26 家香港市场公司平均总资产、平均营业收入、平均净利润分别比上 24 家沪深市场公司的高 51.53%、22.36% 和 65.89%。可见，香港市场上市公司的经营更具效率，成本费用率相对较低。

另外，由于香港市场上榜公司融资渠道多，所以香港上市公司可以通过多种方式获取资金，缓解经营资金困境。其常见做法是发行票据，这种形式发债利率比较高，具有很强融资吸引力。

沪深房地产上市公司方面，截至 2009 年末，国内综合实力 20 强上市公司总资产规模达 6176.97 亿元、净资产规模达 2023.8 亿元，分别为沪深上市房企的 59.99% 和 64.58%

研究报告预测，在回款周期拉长、信贷收紧、负债率高企等因素下，今年年底房企将面临巨大资金压力。数据显示，2009 年房地产开发企业本年资金来源达到 5.7 万亿元，同比增长 44.2%，其中定金及预收款 15914 亿元，占整个资金来源的 27.86%，个人按揭贷款 8403 亿元，占整个资金来源的 14.71%，两项共计占 42.57%，几乎占了房地产开发企业资金来源的半壁江山。

8. 央企退出地产项目首例成交

日期：6 月 9 日

央企退出地产项目终于实现“零的突破”。记者昨天从北京产权交易所获悉，来自福建的一家民营地产企业中骏置业控股有限公司成功摘牌，取得中石油下属房地产公司北京都市圣景 100% 股权，成交价为 1.26 亿元。据悉，这是央企退出地产项目实施 3 个月以来的首例成功案例。

据介绍，此次被中骏置业“相中”的北京都市圣景房地产开发有限公司是中石油下属的全资房地产企业，其主营业务为房地产开发，核心资产为拟开发的华龙大厦项目，项目位于北京北二环德胜门核心区。据悉，该项目曾于 5 月 8 日首次在北京产权交易所挂牌交易。据悉，该项目之前是通过法院拍卖渠道获得，尚存在大量拆迁受阻、规划调整等历史遗留问题，因此其开发过程并不顺利。目前，中石油已在该项目上投入约 8000 万元资金，占预计总投资额 2.7 亿元的 30%。

9. 温州二手房交易下降六成 细则规定必要时临时限购

日期：6 月 10 日

据悉，5 月份温州二手房共成交 786 套，日均 26 套，较 4 月份下滑近六成。

数据显示，5 月温州市区二手房 786 套的总成交量中，住宅共 692 套，其中 144 平方米以下的占了 80% 以上。这与 4 月的楼市行情相差甚远。据该中心数据显示，4 月市区二手房总成交 1907 套，其中住宅为 1758 套。

5 月 25 日，温州市政府公布《关于坚决遏制房价过快上涨、促进房地产市场平稳健康发展的实施意见》，将严格限制炒房和投机性购房，必要时实行临时限购令；贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不低于 50% 等，多项政策并行，释放强烈的抑制投机性购房信号。

业内人士认为，温州这轮政策尤其是限购令的提出，将影响炒房客对一手房的过度热炒。

三、政策动向

1. 海南公布房企 109 种不良行为标准

日期：5 月 31 日

海南省住建厅今天(27 日)在其网站公布了《海南省房地产开发企业不良行为记录认定标准》，详细列出了房地产开发商的 109 种不良行为认定标准，其中多条涉及消费者购房权益。109 条中涵盖了房地产开发行为的全过程，包括勘察、设计、施工、监理、招投标、工程质量、建筑节能、施工图审查、防震抗震、拆迁、验收、商品房销售等诸多内容。

认定标准中有多条与消费者购房有关，其中包括：将未经验收或验收不合格的房屋交付使用；销售中不按规定发放《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》；未取得商品房预(销)售许可证，设立销售处销售或收取订金；未按照规定公示有关许可内容等违规销售；发布虚假商品房销售广告，宣传、误导消费；一房两售甚至多售；返本销售或变相返本销售商品房；未取得营业执照，擅自销售商品房等。

有关负责人表示，出台这一标准是为进一步规范房地产市场不良行为记录和信息公布活动，加强市场各方主体监管，推进社会信用体系建设，提高企业诚信经营意识。县级以上住建主管部门将把管辖范围内发生的不良行为记入开发商诚信档案并上报，开发商的不良行为也将由省住建厅通过门户网站统一对外公布。对造成严重社会不良影响或危害的企业，海南省住建厅将通过主流媒体将其名单向社会公布。

2. 北京保障房核查举报电话公布

日期：6 月 1 日

针对北京目前正在进行的全面核查政策性住房家庭资格工作，打击骗租骗购保障房的行为，北京市住建委昨天公布了此次核查的具体方式及举报电话。相关负责人表示，社会公众可对申请家庭以及住房保障工作人员进行监督举报。对举报事项属实的实名举报人，市住保部门将给予举报者一定物质奖励。这位负责人表示，北京将通过此次核查，建立保障房申请家庭的定期复核机制。今后，区县住保部门每年会同有关部门，对正在享受廉租房配租的家庭基本情况进行复核；经适房和限价房则是在摇号配售前，对轮候期限已满一年，拟参加摇号的家庭进行复核。在家庭办理廉租房、经适房和限价房前，还要对入住家庭基本情况再进行复核。

3. 证监会：涉及房地产业务企业融资都须严格审核

日期：6 月 2 日

证监会相关人士近日在保荐代表人培训班上呼吁，对于涉及房地产业务的企业，上市、再融资和资产重组均要严格审核。也就是说，即使主业非房地产的企业，今后融资也要面临严格审核。此举意味着面向房地产企业的资金闸门将再度收紧。

上述相关人士透露，有的企业有房地产业务，但募集资金不投入房地产项目，如果严格执行相关规定，只要涉及房地产业务的企业，上市、再融资和资产重组要严格审核，因此建议保荐机构一定要在此宏观调控严厉背景下，切实按照相关规定执行。多位投行人士也证实，当前即使主业

非房地产的企业，只要公司拥有房地产业务，想要融资同样会有很大障碍。

4. 沈阳：商品房不封顶办不了公积金贷款

日期：6月3日

据悉，商品房不封顶办不了公积金贷款。而商业贷款的条件稍微放宽，但前提是必须取得《商品房预售许可证》。

目前，沈阳住房公积金贷款利率为：5年以下(含5年)为3.33%；5年以上为3.87%。商业银行住房贷款3至5年基准利率为5.76%；5年以上基准利率为5.94%。各家银行在基准利率基础上，下浮15%至25%左右。据了解，目前沈城有九成300多家在售楼盘已经与沈阳住房公积金管理中心签订了《个人住房公积金贷款保证协议》，市民购买市内绝大多数普通住宅均可以享受到公积金贷款利率优惠。

为进一步规范住房公积金个贷业务，从源头上控制与防范商品房贷款风险，维护职工的合法权益，沈阳住房公积金管理委员会审议通过了《个人住房公积金贷款保证协议》管理办法。其中规定，开发企业签订保证协议，应向管理中心提供如下材料：开发组织机构代码证、开发企业营业执照副本、法人证明(或经公证的法人授权委托书)；开发企业资质证书；建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；建筑工程施工许可证；国有土地使用证；商品房销(预)售许可证；银行开户证明；新建楼房门牌编号审批表等。更重要的是，签订保证协议的开发项目多层主体结构必须封顶，高层主体达到规定标准，符合销售要求。

5. 石家庄：土地一级开发项目要进行两轮征询

日期：6月4日

据《石家庄市市区土地一级开发工作流程》规定，市区土地一级开发项目将分为十个环节进行实施。

首先是确定土地一级开发项目，然后对项目进行论证和编制实施方案、委托实施单位、进行第一轮征询、办理相关手续、制定补偿安置方案和颁发拆迁许可证、第二轮征询和签订补偿安置协议、实施补偿安置和房屋拆除、成本评审，最后对项目进行验收，并收回公告。

在第一轮征询中，土地辖区政府将组织有关部门按照搬迁意愿征询程序和方式征求居民的改造意愿。如果同意征收搬迁的居民户数达不到90%，项目将被停止实施。到了第二轮征询和签订补偿安置协议这一环节时，在90天内签订房屋拆迁补偿安置协议的居民户数超过总户数80%的，经公证后协议生效，项目继续实施。如果没能达到这个比例，补偿协议则不能生效，项目停止实施。同时，对签订房屋拆迁补偿安置协议的有关内容要进行公示，接受群众监督。

6. 扬州规定政府“补贴房”5年内不得上市

日期：6月5日

江苏省扬州市本年度住房保障实施细则近日公布，其中新增规定，困难家庭享受政府货币补贴购买的房产，5年内不得上市交易。

据悉，购房货币补贴是扬州市为放弃廉租房实物配租的家庭提供的一项保障政策，受保障家庭可自行购买不低于55平方米的成套商品住房，政府给予11万元的一次性货币补贴。为防止个别

人套用政策从中牟利,近日公布的《2010年扬州市区经济适用房保障实施细则》和《2010年扬州市区廉租房保障实施细则》除进一步扩大住房保障覆盖范围、降低准入门槛之外,还从严制定了政策房退出机制,明确规定廉租房、政府补贴购房在5年之内不得上市,5年后上市交易须全额退回政府发放的11万元购房补贴款。

7. 广州廉租房把部分“夹心层”纳入到保障范围

日期:6月6日

据悉,从5月21日起,广州廉租房保障申请收入线标准由家庭年人均可支配收入7680元(月均640元)以下提高到9600元(月均800元)以下,把部分“夹心层”纳入到保障范围。经测算,扩面后将新增10219户家庭,约3.1万人受益。

据介绍,2010年,广州廉租住房保障方式以发放租赁补贴为主,同时实行实物配租和公租房租金核减等方式。实物配租适用以下两种情形:一是符合廉租住房保障条件的,经民政部门核定的低保家庭、低收入困难家庭或市总工会核定的特困职工家庭;二是符合廉租住房保障条件的烈士遗属、优抚对象、移交政府安置的军队离退休或离职人员、转业复员军人、孤老、三级以上(含三级)残疾人等家庭。符合实物配租条件的按程序轮候廉租住房。扩大廉租住房保障面后新纳入保障范围的低收入家庭,除上述两类家庭实行实物配租外,其余以领取租赁补贴为主要解决方式。

扩大廉租住房保障面后人均保障居住面积标准、家庭人口标准和补贴标准维持原政策规定不变。补贴系数调整为:家庭年人均可支配收入为6681—9600元的,按补贴标准的55%计发补贴,补贴系数为0.55,4口之家每月可拿到506元补贴;家庭年人均可支配收入在6681元以下的补贴系数维持原政策规定不变,同样以4口人为例,双特

困户可领到最高的1288元补贴。

8. 三部门通知明确:按家庭成员拥有住房数认定二套房

日期:6月7日

住房和城乡建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发出通知,对商业性个人住房贷款中第二套住房认定标准进行了规范。通知规定,商业性个人住房贷款中居民家庭住房套数,应依据拟购房家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)成员名下实际拥有的成套住房数量进行认定。

有下列情形之一的,贷款人应对借款人执行第二套(及以上)差别化住房信贷政策:借款人首次申请利用贷款购买住房,如在拟购房所在地房屋登记信息系统(含预售合同登记备案系统)中其家庭已登记有一套(及以上)成套住房的;借款人已利用贷款购买过一套(及以上)住房,又申请贷款购买住房的;贷款人通过查询征信记录、面测、面谈等形式的尽责调查,确信借款人家庭已有一套(及以上)住房的。

对能提供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申请住房贷款的,贷款人按上述规定执行差别化住房信贷政策。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申请住房贷款的,贷款人按第二套(及以上)的差别化住房信贷政策执行;商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区,商业银行可根据风险状况和地方政府有关政策规定,对其暂停发放住房贷款。

为坚决遏制部分城市房价过快上涨,国务院近期决定,对贷款购买第二套住房的家庭,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,大幅度提高首付款比例和利率水平。

四、地产金融

1. 中房集团重组属实 央企地产整合重头戏开锣

日期：5月28日

根据*ST中房(600890)今日发布的股价异常波动公告，*ST中房控股股东中国房地产集团属于国资委部署的重组范围，不过重组形式和时间等尚未确定。这是这家房地产央企首次在官方层面上承认重组。

*ST中房公告称，由于股价波动，公司5月26日向大股东中房集团和二股东天津中维商贸有限公司书面函证，中房集团回复称，关于集团公司重组事项，按照国务院国资委的部署，集团公司属于重组范围，但重组的具体方式、时间等存在不确定性。

就在5月25日，针对媒体关于国务院和国资委正在牵头讨论中国交通建设集团(下称中交建设)和中房集团合并的传闻，中房集团控股的*ST中房和ST重实(000736)同时发布公告，“关于集团公司的重组事项，到目前为止，集团公司未收到国务院国资委下发的关于重组的正式文件。”当时就有分析指出，该澄清公告并未否认重组事实。

今年3月，国资委公布16家央企以房地产为主业，中房集团榜上有名，而中交建设则不在其列。分析人士称，中交建设如果并购中房集团，将可获得房地产业务资格，拥有地产主业。另外，中交建设也可拥有除H股外的A股上市平台，中交建设还有望增加大量房地产资源，中房集团一高层曾对外称中房集团资产规模“远不止1500亿元”。此外，据称中房集团已申请以股权方式整合78家非地产主业央企庞大复杂的地产资产。中交建设如果整合中房集团，将有可能因此获得更多央企资源。

*ST中房今日同时公告，公司大股东和二股东均确认，到目前为止并在可预见的三个月之内，没有其他关于公司的应披露而未披露的重大信息。中房集团在2008年重组ST重实时承诺，在重组完成之日(2008年底)起两年内彻底解决关联公司同业竞争问题。

尽管一份券商的报告称，中房集团房地产资产遍布全国200个大中城市，拥有340家下属企业，年均开发面积1300万平方米。但是中房集团对*ST中房和ST重实的经营并不成功，两公司盈利能力均一般。

2. 楼市趋冷 中小房企平价出售项目

日期：6月2日

在愈趋严厉的地产调控政策之下，一些中小地产商为求生计，平价出售在建项目，这背后折射的是行业融资难渐显。

记者注意到，最近以来，平价买卖地产公司股权的现象有增多趋势。资料显示，今年5月，阳光城与福建望城投资发展有限公司签署合同，前者以1.45亿元的价款受让后者旗下福州滨江房地产开发有限公司100%的股权。滨江房产去年年底才成立，阳光城的收购价正好是滨江房产公司当期的净资产价，望城投资称出售的原因系弥补公司去年拿地的资金缺口。

而在近日，海利得与海宁汇利贸易有限公司、自然人高利民、孙宇签订了《股权转让协议》，拟以现金方式，将公司持有的泰州市中远房产有限公司27.8%股权分别转让给上述三方，转让价格为4300万元，较公司初始投资额4170万元溢价仅3.12%。此次交易完成后，海利得不再持有中远房产的股权。

对于此次出售中远房产的原因，海利得的理由之一是，房地产行业受国家宏观经济调控及房

地产政策的影响显著，存在一定的行业系统性风险，特别是今年以来的房地产新政对该行业的影响存在较大不确定性。为规避房地产行业系统性风险，将房地产业务从上市公司中剥离是必要的。

事实上，融资难的问题已经在部分中小地产商身上有所体现。时代科技今年4月将子公司北京时代之峰科技有限公司转让，出售理由是“子公司绍兴县旭成置业有限公司为2009年下半年新成立的公司，向银行贷款的难度较大，需要一定的资金支持。若公司向民间融资，其成本较高，现浙江地区民间融资的成本一般为20%。此次出售时代之峰25%股权，将获得资金4300万元。”

业内人士认为，由于目前多数地产公司资金还算充裕，所以地产公司股权转让打折的现象还没有集中出现，但随着地产新政效果的显现，后续如果再出台超预期的调控政策，将会加剧房地产行业的洗牌，两极分化将会更加突出。

3. 报告显示：上市房企去年平均赚 7.21 亿

日期：6月2日

近日，中国房地产测评中心发布了“2010年房企上市公司排行”报告，根据取自145家的上市公司的数据，房企上市公司去年的平均利润为7.21亿元。此外，报告表示，虽然去年房企现金充足，如果调控政策继续，负债率超过70%的企业面临资金压力。

中国房地产测评中心相关负责人介绍，测评企业包括沪深上市的105家房企，以及内地在港上市的40家房企。所有纳入测评房地产上市公司总利润达1067.92亿元，平均净利润为7.21亿元。

数据显示，2009年年报显示上市房企销售和预售规模大增，50强企业销售额和预售额达到7500亿元，持有现金总额达3000亿元，资金充

裕。但今年4月，宏观调控政策出台后，部分2009年拿地企业资金压力陡增。中国房地产测评中心主任龙胜平表示，在回款周期拉长、信贷收紧、负债率高企等因素下，今年年底房企将面临巨大资金压力，资产负债率超过70%的13家50强房企未来可能陷入资金困境。记者在报告里注意到，万科、保利、金地、招商地产的负债率均超过100%，分别为152.39%，176.7%，172.27%，109.85%。

WIND统计显示，一季度末，上市房企整体资产负债率67.13%。一季报显示，金地集团“经营活动产生的现金流量净额”为-34.05亿元，保利地产为“经营活动产生的现金流量净额”为-150.16亿元，万科“经营活动产生的现金流量净额”为-68亿元。目前申请再融资的上市地产公司共44家，至今未有任何房企通过再融资计划。招商地产已经明确表示，暂时放弃增发计划。

4. 上市房企5月销售业绩踩刹车 面临较大资金缺口

日期：6月3日

上市房企最新公布的5月销售业绩显示，多家龙头企业销售额和销售面积均现大幅下降。正略钧策房地产研究中心分析称，如果销售额下降3成，约一半开发商面临资金缺口，绿城、保利和恒大缺口资金最大，或超过100亿。

正略钧策房地产研究中心根据30家上市房企资金情况和开发规模进行了压力测试，在其研究覆盖的房地产企业中，如果年内销售额下降30%时，约一半开发商呈现资金缺口。而根据近期陆续公布的5月销售业绩，富力、龙湖等多家上市房企的销售额和销售面积均呈现大幅下降。

分析指出，绿城、保利和恒大将面临较大资金缺口。不过，此三家企业均属去年底现金充沛

的企业之列。

在 2009 年底现金存量近 100 亿元,但其高负债发展模式导致 2010 年资金链处于高度紧张状态。在销售额面临压力的状态下,绿城资金缺口超过 100 亿元。

保利地产去年底持有现金超过 150 亿元,且 2010 年即将通过增发新增融资 96 亿元。为何其 2010 年资金缺口如此之巨? 报告指出,保利地产的预期开发面积在其去年较大基数上今年仍保持较快增长,经营活动占用大量现金,从而造成销售不畅时资金压力较大。

不过,保利地产的资金缺口随着销售状况变化的而发生改观。其或倾向于通过放缓节奏而非降价解决资金缺口。

5. 北京航港地产股权拟转让

日期: 6 月 8 日

北京产权交易所日前公告,北京航港地产开发有限公司 75%和 24%两笔股权拟捆绑转让,挂牌价格分别为 65306.62 万元和 20898.12 万元。转让方为北京世纪和平投资有限公司和北京泰鸿投资(集团)有限公司。北京航港地产拟通过本次股权转让引入“实力派”投资者。

根据转让要求,意向受让方注册资本应不低于 20 亿元,且应具有丰富的在北京地区从事高端酒店业务的相关经验;意向受让方应具有良好的财务状况和支付能力,连续三年盈利,净资产不低于人民币 40 亿元。两笔股权均不接受联合受让。

北京航港地产成立于 2003 年 8 月,注册资本 5.3 亿元。该公司原是航港物流发展有限公司的下属公司,核心业务包括土地一级开发和商业地产项目开发,兼营房地产信息咨询等业务。经过股权更迭,北京航港地产现在的大股东为世纪和平投资公司,公司性质为民营企业。

知情人士介绍,首都机场集团公司正在规划

建设首都航空城。建成之后的航空城将发展成为以机场为核心、综合航空运输、物流、购物商城、旅游休闲、工业开发等多项功能于一体的大型综合体,北京航港地产是该项目中地产开发的承担者之一。资料显示,首都航空城位于顺义首都机场周围,占地 100 至 150 平方公里;其中国际商业居住区 25 平方公里。

目前,航港地产尚欠世纪和平投资公司借款 1.57 亿元,部分职工集资款 300 万元。另外,航港地产已将所持的北京华都饭店有限责任公司 80%的股权及北京京泰鸿地产开发有限公司 50%的股权质押给北京世纪和平投资有限公司,作为还款担保。

财务数据显示,2009 年,航港地产营业收入 5973.14 万元,营业利润-3063.28 万元,净利润-3013.57 万元。截至去年末,该公司资产总计 113781.45 万元,所有者权益 67709.33 万元。

6. 去年 93%个人房贷利率打折 房贷不良率为 0.60%

日期: 6 月 9 日

2009 年中国房价为何会节节攀升? 中国人民银行的最新统计数据给出了标准答案: 利率太低了! 据昨日公布的《2009 年中国区域金融发展报告》,2009 年全国个人住房贷款下浮利率占比达 93%,其中,七折至八点五折区间的贷款占比为 80.6%。

央行对 20 个重点城市的抽样调查显示,2009 年个人住房贷款平均利率为基准利率的 0.75 倍,低于上年调查时的 0.93 倍。这意味着,去年重点城市通过抵押贷款购房的居民基本上都获得了下限利率定价,购房成本大为降低。

调查结果表明,去年全国各地下浮利率贷款占比均有所提升,其中西部地区下浮利率占比提升幅度最大,较上年上升了 18.3 个百分点。同

时，个人住房贷款首付款比例地区差异明显，中部地区平均首付款比例最高且提升幅度最大，而东部、西部地区的平均首付款比例呈下降态势。

央行认为，去年个人住房贷款增长较快，发挥了支持鼓励居民普通自住房消费、促进扩大内需的作用。2009 年年末，全国中外资金融机构人民币个人住房贷款余额达 4.4 万亿元，同比增长 47.9%。个人住房贷款在各项贷款中的占比为 11.0%。分地区看，东部地区在全国个人住房贷款余额中占比最高，而西部和东北地区增速较高。2009 年，全国个人住房贷款累计发放 2.2 万亿元，累计支持购买住房 707.1 万套。其中，新建房和再交易房贷款累计发放额分别为 1.6 万亿元和 0.6 万亿元。2009 年，全国个人住房贷款累计发放额占同期住房销售额的 53.8%。

资产质量方面，去年个人住房贷款不良率持续下降，借款人偿债能力有所增强。2009 年末，全国个人住房贷款不良率为 0.60%，较 2008 年末下降 0.62 个百分点。

7. 央行：2009 年超过九成个人住房贷款利率下浮

日期：6 月 9 日

央行今日发布的《2009 中国区域金融运行报告》显示，2009 年全国个人住房贷款下浮利率占比达 93.0%，其中[0.7-0.85]区间的贷款占比为 80.6%。

对 20 个重点城市的抽样调查显示，2009 年个人住房贷款平均利率为基准利率的 0.75 倍，低于上年调查时的 0.93 倍。各地区下浮利率贷款占比均有所提升，其中西部地区下浮利率占比提升幅度最大，较上年上升了 18.3 个百分点。

报告指出，个人住房贷款首付款比例地区差异明显，中部地区平均首付款比例最高且提升幅度最大，而东部、西部地区的平均首付款比例呈

下降态势。

8. 借抵押消费贷款避禁贷令 全款购房比上季多两成

日期：6 月 10 日

二套房首付提高、利率上涨等系列金融政策陆续落地后，全款购房比例明显上升。据中原统计数据显示，新政后至 6 月 6 日，全款购房者占整体的 56.2%，较一季度的 36.5%提高约两成。业内人士分析，宏观调控政策已经明显抑制了利用金融杠杆撬动更多投资额的现象，楼市在六七月份有望继续降温。

据了解，“国十条”及“京十二条”要求各商业银行按照风险状况暂停发放第三套房及以上贷款。虽然未严令银行停止第三套房的贷款，但是从 5 月以来，之前还能申请到第三套房贷款的个别银行，也已陆续停止房贷。

不过对于诸多无法全款支付的“多套”购房者来说，由于面临银行停贷的窘境，许多人将目光转向抵押消费贷款。北京中原有关负责人透露，近期相关咨询量比以前上涨了 3 成左右。

据了解，住房抵押消费贷款是指借款人以自有产权房屋为抵押，由银行向借款人发放用于购置家具、家用电器、装修等消费的贷款。

抵押消费贷款一般最长可以贷到 20 年。如果借款人之前无贷款记录，那么使用抵押消费贷款是可以享受到基准利率的，即 5.94%。以陈女士来说，80 万 20 年月还款为 5703 元。如果借款人名下有过一次贷款记录，再选择抵押消费贷款利率需上浮 1.1 倍，即 6.53%，每月月供为 5978 元。

不过，业内人士提醒，办理房屋抵押消费贷款必须是拥有完全产权且处于非按揭状态的房产，“未满五年的经济适用房，处于拆迁状态的房产，未取得房产证的小产权房等均不能办理。”

五、土地市场

1. 宁夏：土地出让量价猛增 银川出让收入占近七成

日期：5月31日

据了解，随着宁夏全区工业化、城镇化进程加快，工业和包括房地产在内的城市用地需求持续增加，供地面积不断扩大，国有土地出让面积和出让收入出现大幅增长，其中银川成为量价齐增的“领跑者”。

统计显示，去年宁夏共出让国有土地 8111 宗，比上年增加 4184 宗；土地出让面积比上年增长 85.8%；土地出让收入 62.6 亿元，比上年增长 23.6 亿元；全区新增建设用地土地有偿使用费收入 5.5 亿元。今年一季度，全区共出让国有土地 1237 宗，比上年同期减少 138 宗；土地出让面积增长 45.6%；土地出让收入 28.4 亿元，增长 337.5%；全区新增建设用地土地有偿使用费收入 2.4 亿元，增长 5 倍。

去年，银川国有土地出让收入为 43.7 亿元，占全区国有土地出让收入的 67.5%。受各地经济发展水平、地理位置和自然环境等因素制约，各县市土地出让收入增长不尽平衡，其中，银川土地出让收入比上年增长 70%。

2. 南京一住宅用地底价拍出 拍卖只用了一分钟

日期：6月2日

近日中电熊猫置业以底价 7.8 亿拿下了城北迈皋桥的住宅用地，而这块地正是该企业旗下中电颐和家园的四期项目。

“NO.2010G18 地块只有一家企业报名，且

报价有效，现在我宣布该地块成交。”拍卖师宣布拍卖结果，宣告了今年以来历时最短的一次土地拍卖也就此诞生。

这幅地块位于栖霞区北苑西路，东至恒嘉路、南至文四路，出让面积 53489.9 平方米，容积率为 2.2，拍卖底价为 7.8 亿元。在地块的南边，是已经交付的中电颐和家园一期项目，西边是即将在下半年 9 月份推出的中电颐和家园三期，北侧仍是尚未拆除的老厂房。该小区在售的项目为二期尚玄，目前均价在每平方米 14000 元左右。

由于只有中电熊猫置业一家报名，所以很“爽快”地将其收入囊中，楼面地价高达每平方米 6628 元，有业内人士估算，未来售价至少在每平方米 1.6 万以上。中电熊猫置业负责人表示，该地块原本就属于中电熊猫用地，是集团的自有地块，没有其他企业报名也在情理之中。这位负责人表示，6628 元的楼面地价确实比较高，不过由于之前拿地的价格较低，最便宜的楼面地价只有 2000 多元，因此从整个楼盘的成本来看，还是可以接受的。记者了解到，该地块今后上市的时间预计在明年 9 月份，以中小户型为主。

央企在无人竞争的情况下底价拿地，这可能是昨天这场土地拍卖会的最大看点。业内人士表示，借助地方企业的自有地块继续从事房地产开发，可能是今后央企布局地产行业的必经之路，凭借央企的资本与脉络，普通规模的中小地产公司恐怕难以与其竞争，这些企业的走向势必影响到房地产市场的走向。有专家指出，随着调控的不断深入，土地市场降温的可能性正在增大，去年高价拿地的开发商将面临较大的市场风险。

3. 北京土地竞价截止日启用新算法 确保不流拍

日期：6月3日

据北京市土地储备中心介绍，6 月非住宅用

地出让的报价期限更有弹性，挂牌竞价截止日并非一个固定日期，而是自收到第一份有效竞买报价单当日起的第 11 个工作日。业内人士认为，此举意在避免非住宅地块再次出现流拍。

昨天，位于怀柔区雁栖湖的红楼梦古都文化园一期剩余用地挂牌出让，起始价为 1.62 亿元。加上此前挂牌的地块，目前已有 6 块非住宅用地将于 6 月出让，怀柔区、崇文区、海淀区、通州区各一块，平谷区两块，总的建筑规模达 78.8 万平方米。其中，通州区马驹桥镇物流产业园一多功能用地、平谷区马坊物流园区一地块规划建筑规模分别为 29.44 万平方米和 41.18 万平方米。

从 6 地块的出让公告中可以看到，除通州区马驹桥镇物流产业园一多功能用地采用招标出让外，其余 5 地块均采用挂牌出让的方式。

与以往地块竞价起始时间和截止时间均是一个明确的日子不同，6 月挂牌出让的 5 地块竞价时限更具弹性。如崇文区新景商务楼北侧遗留地块，竞价起始时间为 2010 年 6 月 17 日，竞价截止时间被规定为“自收到第一份有效竞买报价单当日起第 11 个工作日”。另外 4 宗非住宅用地也有同样的规定。

此前，地块竞价期限多是一个明确的时间段，如 5 月 26 日流拍的大兴区采育镇西组团 01-0040A、01-0049 号地块“竞价起始时间为 2010 年 5 月 12 日，挂牌竞价截止时间为 2010 年 5 月 26 日”，报价期限为 14 天。

据悉，5 月 24 日、26 日，先后共有 5 宗非住宅用地流拍，业内人士认为，这可能导致此轮非住宅用地竞价时采用弹性方式的原因，“有报价才开始算时限，确保不再流拍。”

4. 武汉六地块 7.7 亿成交 万达 3.5 亿获商业地块

日期：6 月 4 日

近日，武汉市 2010 年第五次国有建设用地使用权挂牌出让会在武汉市土地交易中心举行。截止上午 11 时拍卖会结束，共成交六宗土地，P(2010)029 号住宅用地流拍，其中珞狮南路地块溢价超过 40%，六地块总成交金额 7.7 亿元。

本次拍卖成交的六宗土地，三地块属于住宅用地，一宗纯商业用地，两宗公用设施与居住混合用地，出让总面积约 25 万方。在挂牌土地中，除一宗纯商业用地位于三环以外，其他住宅地块全部位于三环以内，且住宅用地总面积超过 12 万方。

最近动作不小的万达集团，成功将 P(2010)032 号位于武汉经济技术开发区 12C2 号的商业用地收归囊中，该地块总用地面积 119926 平方米，规划要求必须有五星级酒店，快捷商务酒店和电影院。

其他五块地的情况为：位于洪山区珞狮南路 38 号，被 18 号竞拍者湖北亚赛投资有限公司竞得，成交价 8620 万元，楼面地价 3838 元/平方米，溢价率达到 43%。预计该楼盘建成后销售价格将会在 8000 元左右，与目前该片区楼盘价格基本相当；另外两宗住宅用地 P(2010)027 和 030 号地均已底价成交，分别被武汉松江投资有限公司和河南合昌置业有限公司竞得；位于汉阳江城大道以西、四新大道以南的 028 号公用设施地块被中石油以 1120 万元拿下，将作为加油站使用；P(2010)029 号住宅用地流拍。

5. 北京前 5 月土地收入近 600 亿元 5 倍于去年同期

日期：6 月 5 日

今年前 5 个月北京公开出让土地 94 宗，土地成交额达到了 599.6 亿，是去年同期的 5 倍。这是记者 3 日从北京市土地整理储备中心获悉的。

今年年初，北京土地市场异常火爆，3 月 15

日，北京一天推出 6 幅地块，成交金额高达 143.5 亿元。其中望京地王创造了历史最高点，引导了北京乃至全国楼市出现暴涨。北京一日内出现三个地王的现象，引起了相关部门注意。而在 4 月上旬，北京土地市场几乎断供。

土地价格过高引起社会广泛关注，引发众多争议，这在客观上推动了中国政府再度调控房地产市场。4 月中下旬一系列楼市新政出台后，房地产市场的成交量日渐萎缩，北京土地市场成交速度放缓，开始呈现降温迹象。

受到新一轮调控楼市政策的影响，5 月份，北京丰台花乡、朝阳金盏乡、房山线长阳站 9 号地等 4 宗地块挂牌出让，最终均因无人报价而集体流拍。业内人士分析认为，多块土地出现流拍，说明北京土地市场理性回归势头进一步强化。

据悉，根据北京今年的土地供应计划，住宅供地将达 2500 公顷，比去年增加了近 1000 公顷，政策房供地面积与商品房供地面积同时增大。最值得注意的是，今年住宅供地中 90 平方米以下的政策房及中小套型商品房用地供应量占七成。

6. 世联地产:去年土地增值税征收缺口达 1878 亿

日期：6 月 6 日

国家税务总局日前下发通知，要求全面开展土地增值税清算审核工作。对此，世联地产认为，严格清算土地增值税有助于打击开发商囤地等行为。同时，因土地增值税的征收缺口较大，严格清算也将对那些未作相关预提的企业，尤其是小型开发企业形成一定冲击。

土地增值税以土地和地上建筑物为征税对象，实行 30%—60% 的四级超率累进税率。成本利润率越高征收的税率越高。成本利润率低于 20% 不予征收。目前房地产开发基本都符合征收

标准。

“土地增值税一般在买卖产生收益后才能计算征收，但实际征收时大都是在项目开发之时预交土地增值税，预征额度为预售商品房收入的 1%-2%。”世联地产研究总监王海斌告诉记者，实际需要征收的金额肯定远超过预交款，所以才存在清算问题。

世联地产指出，2009 年，全国商品住宅销售额达 38150 亿元。按照最低税率 30% 来计算开发商应缴的土地增值税，2009 年应缴土地增值税额为 2641 亿元。以最高的预征比例 2% 来计算，2009 年预付款为 763 亿元，也就是 2009 年全国土地增值税至少还有 1878 亿元没有收缴。以此计算，北京、上海、广州、深圳 2009 年土地增值税征收的缺口分别为 125.8 亿元、152.8 亿元、42.1 亿元、48.4 亿元。

业内人士指出，上述数额还只是一年的欠款，而土地增值税欠款多年都存在，所以如果严格清算，金额将很大，对于那些未作相关预提的企业，尤其是小型开发企业，将会形成较大冲击。

7. 青岛一地王环评公示透玄机 地价占总投资逾七成

日期：6 月 7 日

3 月份青岛崂山区浮山后地段诞生了一个地王，土地出让价达 8 亿多。6 月 3 日，记者从青岛市环保局获悉，该地段已经进行了环评公示，9 月份就要开工建设房产项目。环评公示显示，该项目预计总投资 11 亿，而根据 8 亿多的土地出让金计算，土地成本就占该项目总投资的 72%。

楼市分析人士认为，开发商选择在房产市场低迷的时候建设，原因在于需要迫切地回笼资金，以缓解现金流的紧张。

3 日，青岛市环保局对崂山区辽阳西路南、劲松七路东、劲松九路西一地块的开发建设环评

公示。在 2010 年 3 月 12 日的土地拍卖中,隶属于中国远洋地产的北京远坤房地产开发有限公司,以 7500 元/平方米的楼面地价将该地块收入囊中,创造了浮山后的地价新纪录,土地出让总价为 80872.25 万元。

根据青岛环保局的公示,该占地面积约 46883 平方米,总建筑面积约 143293 平方米,计划建设 11 栋高层住宅。项目计划于 2010 年 9 月开工建设,2011 年 12 月竣工。项目施工方青岛远豪置业有限公司的盖工程师告诉记者,该项目总投资 11 亿元中,包括 8 亿多的土地成本,建筑成本约 3 亿元。

在目前楼市走势不明,房价涨跌还处在观望期的时候,该地块项目为何选择此时开建呢?青岛楼市知名分析人士张百忍表示,这是开发商急于回笼资金。“买地花了 8 亿,盖房投入是 3 亿,越早盖起来资金就可以越快回笼。”张百忍表示,该地块住宅建筑面积约 10 万平方米,这样估算每平方米的成本将达到 10201 元。

8. 广州多个“旧厂改造”项目 欲补差价转商业用地

日期: 6 月 8 日

日前从广州市三旧办获悉,信义会馆、太古仓以及 TIT 国际服装创意园等“旧厂改造”典范有意抓住最新契机,交基准地价 30%土地出让金后“转正”为商业用地。

广州市国土部门日前发通知,对“三旧改造”中的旧厂房改造给予一定的政策支持,改作教育、科研、设计、文化、卫生、体育等非经营性用途和创意产业等,符合划拨用地目录的,按划拨方式处理;不符合划拨用地目录的,按综合办公用途基准地价 30%计收土地出让金。记者昨日获悉,信义会馆、太古仓以及 TIT 国际服装创意园等“旧厂

改造”典范均有意借机“转正”,据悉,目前此类“退二进产”项目均是从工业土地性质转为“暂时性”商用,每两年续签一次,此规定也让不少投资方望而却步。

信义国际会馆 2004 年由广东明辉园投资管理有限公司投资 4000 多万元,采用香港建筑师麦志麟引入的 LOFT 设计概念(即由旧工厂或旧仓库改造而成的,少有内墙隔断的高挑开敞空间),进行“退二进三”改造。2005 年改造完成后,成为占地约 2.5 万平方米、共 12 栋建筑,总建筑面积约 1.3 万多平方米的信义国际会馆。将原来已基本空置的单一厂房、仓库改造为集高端展览、写字楼、会议、公寓、酒店、餐饮、娱乐、旅游为一体的创意产业园区。仅租金就达到每平方米 90 元。项目开发前土地评估价值 2000 万元,近期再评估价值已上升至 9000 多万元,短短 6 年即升值了 7000 万元。

9. 南宁前 4 月土地出让收入 38 亿元 稳步推进征地拆迁

日期: 6 月 10 日

据南宁市国土部门透露,今年 1—4 月,南宁市土地出让收入征收入库额达 38.15 亿元,同比增长 185.62%,约占全市财政收入 100.2 亿元的 38%。其中,公开出让收入 32.57 亿元,占总收入的 85.4%,同比增长 248.9%。

今年以来,南宁市进一步加大征地拆迁工作力度,稳步推进征地拆迁工作。据统计,1—4 月全市累计完成征地量达 1.56 万亩,同比增长 128.6%,其中市本级完成征地量 1.2 万亩,占全市征地总量的 77%,同比增长 314%。与此同时,全市累计完成拆迁量 26 万平方米,同比增长 159.8%,其中市本级完成拆迁量 24.5 万平方米,占全市拆迁总量的 94%,同比增长 150%。

六、各地动态

1. 南京：二手房价稳中小涨

日期：5月28日

观望中的楼市开始显露涨价“图谋”。昨天，数据统计显示，5月南京二手房挂牌均价为13079元/平方米，相较4月上涨了3.02%。另据满堂红（南京）置业公司的统计，当前除江北外，南京其它区域的二手房价相对平稳，有的区域还有小涨。市场人士认为，前期新政还需后续措施。

满堂红（南京）置业市场部主管李媛说，据他们统计，当前除江北二手房成交均价较新政前有10%—15%的降幅外，其余板块的二手房基本都表现出“稳得住”的态势，城中等区域还呈现百分之几的上涨态势。

记者了解到，当前买房人对房价下降存有较大预期。在南京奥体广恒置业月安街店，面对一套100平方米左右、标价220万的二手房，买主一上来就“砍价”60万，希望以160万成交。但是，由于奥体聚集了众多投资客，房主对获利的预期并不低，因此，买主单方面的砍价往往得不到回应。目前，奥体二手房还是维持在1.8万-2万元/平方米之间。

“降价已是局部现象，因为4月15日出台的政策已被市场消化得差不多了，而延续的政策没有出台。现在房主的心态大多都平和了，并不再像新政出台之初那样急着卖房，很多房主转售为租，他们认为房价中长期还是会涨。”业内人士分析说。

房主紧紧咬价，使得二手房成交始终处于低迷状态。中原地产交易中心主管李千娥告诉记者，目前二手房成交非常少，他们的业务以租赁为主。不过业内人士也表示，低迷的成交状况已比新政之初有所缓和，因为一些刚性需求看不到价格的明显变动，已按捺不住出手了。

市场人士表示，前期政策效应在削弱，后续措施又跟不上，如果一直处于这样的“政策不明期”，买卖双方的僵持时间还会拉长。

2. 武汉：内环房价首次跌破1万元

日期：5月29日

近日，位于友谊路上的崇安鑫城95平方米房源，“一口价9998元/平方米”销售。记者以购房者的身份致电该售楼部，销售人员说，7楼的95平方米房子，朝友谊路方向，每平方米卖9998元。此前，该楼盘售价都在1.1万元/平方米以上。至此，内环房价首次跌破万元。

目前，我市大幅降价优惠的楼盘虽然不多，但各片区都出现了一两个。在盘龙城，哥特帝景推出“5000元抵15000元再98折”优惠；阳逻的天琴湾50-90平米小户型，起价15万元/套；光谷的当代卡梅尔小镇“5千抵5万元”；汉阳大道七里香苑云龙阁是6600元/平方米的超低均价。

据了解，相对于全市300多个在售的楼盘，已有大幅优惠的楼盘还只是个零头，但也表明房价开始松动了。武汉房地产开发企业协会张恒哲称，目前，开发商还没有太大的压力，如果低迷销售持续两三个月，部分开发商将比较难，或会大幅优惠。

3. 北京：一二手房成交量首次出现持平状况

日期：5月31日

在一系列最严苛政策的抑制下，北京市一、二手房成交量，在5月经历了持续下滑，二手房市场的成交量，更是在连续15个月领涨商品房

后，首次出现持平状况。

根据北京市房地产交易管理网的统计数据，截至5月26日，除去经转商过户后，全市二手房成交量达5400套，而新建商品住宅成交5594套。这也是2009年2月份以来连续15个月二手房成交量领涨后，商品房首次与之几乎持平。“一、二手住宅市场成交量差额的迅速缩小，是二手房市场首当其冲，受到政策冲击的结果”，链家地产市场分析师张月告诉记者，部分投资者在近期率先抛盘、集中降价，造成市场异动巨大，消费者的观望情绪严重。而新建商品房随着成交量锐减，开发商的降价压力和需求观望才刚开始。

据“链家地产”测算，5月份二手房成交周期相比前两个月至少放缓了1.16倍，也就是说大量客户需求隐藏的同时，入市需求的成交意愿也大大降低。因此，张月认为，6月份成交量或将进一步下降，但是降幅会有所减缓。

4. 长沙：上周住宅均价4418元 出现较大幅下跌

日期：6月2日

在沸沸扬扬的房产税迷局愈演愈烈之际，经历一个多月观望的市场，开始悄然回暖。来自长沙市房产研究中心的数据显示，5月最后一周，在持续的住宅价格理性回归之后，长沙市商品房成交开始出现回暖，上周全市新建商品房共成交3196套，成交面积为34.33万平方米，较上周增加7.79万平方米。其中住宅成交2697套，成交面积为29.76万平方米。

从数据来看，住宅销售量的回暖，与近期市场理性的价格关系密切，在连续几周的住宅成交价格进入下行通道之后，上周销售量开始出现回暖。数据显示，上周长沙市商品房成交均价为5043元/平方米，其中，商品住宅成交均价为4418元/平方米。一个微妙的细节是，在这一周的区域

价格中，芙蓉区的低价格开始向各个区域蔓延，数据显示，岳麓区上周成交均价仅4112元/平方米，而雨花区和芙蓉区都未超过平均价格。

5. 兰州：前五月商品房销售面积同比降41.61%

日期：6月3日

近日，记者从市住房保障和房地产管理局了解到，受楼市新政和全国楼市影响，1-5月，我市五区(城关区、七里河区、安宁区、西固区和红古区)商品住宅实际登记销售面积15.41万平方米，比去年同期下降了41.61%，商品住宅成交均价为5034.04元/平方米，比去年同期上涨15.39%。

据了解，1-5月，我市五区商品住宅批准预售面积达24.87万平方米，比去年同期下降了32.57%，实际房登记销售面积为15.41万平方米，同比下降41.61%，环比增长了0.2%，商品住宅成交均价为5034.04元/平方米，比去年同期上涨15.39%，同比增长了2.35%。

来自该局房地产市场统计分析显示，1—5月，我市五区面积为100—120平方米的新建商品住房是供求的主力军，共登记销售了361套房屋，位居销售首位，平均成交价为5329元/平方米。值得关注的是60平方米以下的房屋，虽然面积小，但房价却高，平均成交价达到6503元/平方米。据业内人士分析，这是因为60平方米以下的房屋易出租、易转让，而且对于年轻人而言，购房压力也比较小，所以出现市场上小户型房屋火爆的现象。

6. 西安：暂无开征房产税计划

日期：6月7日

近日有媒体报道称，继重庆宣布拟征特别房产消费税后，上海也将开征住房保有税。针对房产征税的试点地区可能定在北京、上海、深圳、重庆4个城市。

据悉，西安“房产税”政策目前暂未出台。房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。

西安市地税部门有关负责人表示，房产税过去就存在，出于方便操作等原因，该税种对个人免征。但是，针对目前房地产价格虚高、部分地区已经出现了泡沫的情况，对个人征收房产税是必然趋势，很有可能将主要针对拥有豪宅或多套房以上的居民征收，而且会在个别房价较高的城市先行试点。该负责人认为，西安的房价虽然涨速较快，但比较北京、深圳等城市，目前的房价仍处于中下水平。因此，西安暂无开征计划，房产税政策“来”得可能要慢一些。

7. 上海：将规定新建商品房项目需配建5%保障性住房

日期：6月8日

上海市住房保障和房屋管理局相关负责人3日在此间介绍，今后凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目，均应当按照不低于建设项目住房建筑总面积5%的比例配建经济适用房等保障性住房。

“目前这项规定正在研究过程中，预计将于近期实施。”这位负责人说。

在商品房项目中“配建”、“插建”等方式已成为多个省市为增加保障房供应而采取的方法之一。具体的“配建”、“插建”比例在3%、5%不等，但均在土地出让合同中写明，对房地产开发企业具有约束力。另据介绍，上海实施上述“配建”规定后，配建的保障房源将移交给政府，用作经济适用住房、公共租赁住房等。

8. 哈尔滨：开征房屋租赁税打击炒房行为

日期：6月10日

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。

据了解，该政策旨在通过出台租赁税打击部分投资多套房屋后转租出去，用租金收益偿还银行房贷的炒房者，此举被认为是哈尔滨市响应国家对房地产调控政策的具体体现。

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%。

针对拒不申报等情况，哈尔滨市将按照租赁房屋所在地段的房屋租赁市场参考租金最低价格，或者由房地产估价机构确定的租赁房屋租金评估价格依法核定租金收入。同时，哈尔滨市公安局将依法查处逃税、抗税等涉税违法行为。

业内人士表示，房屋租赁税的开征，将对投资多套房屋后转租还贷的炒房行为有一定遏制作用，但应谨防房主将租金再转嫁到租房者身上，变相加大租房者负担。

七、报告选读

深圳楼市成交回升 观望僵局欲破？

日期：6月4日

来源：第一财经日报

作者：黄树辉 阴雪 张艳红

摘要：在已出台的地方细则中，以北京最为严厉，受影响程度亦最明显，除成交量已降至冰点外，新房价格也已出现明升暗降的松动局面。但是，相对“国十条”的严厉程度，更多的地方细则都更像是“温吞水”，“宽松的政策”环境则直接影响了市场参与各方对后市的判断。

地方政府“橡皮筋”式的调控细则正在对市场产生不同的影响。在已出台的地方细则中，以北京最为严厉，受影响程度亦最明显，除成交量已降至冰点外，新房价格也已出现明升暗降的松动局面。但是，相对“国十条”的严厉程度，更多的地方细则都更像是“温吞水”，“宽松的政策”环境则直接影响了市场参与各方对后市的判断。

从最新的数据看，5月最后两周，已出台温和细则的广州和深圳，楼市成交量都开始出现回升迹象。打破观望似乎近在咫尺。松紧不一的地方细则导致的市场分化或许将引发市场疑虑：“国十条”的调控目标到底是什么？降房价？稳楼市？抑或是仅仅为了打击炒房者？但不可否认的是，由于地方细则的“大打折扣”，“国十条”已威力大减。

利空出尽是利好，尽管这个结论还为时过早，但并不妨碍部分购房者积极入市。6月2日，在龙岗区布吉镇坂田佳兆业上品雅园的销售现场，很多购房者的满腔期待全部落空，因为他们为之而来的特价房已销售一空。

深圳市民陈宇对此深感意外，他原本认为购

房者还都在观望，而很多人都比他下手得更早更快。深圳楼市调控细则出台即将满月，部分购房者开始打破观望情绪，试图进场。

特价房遭疯抢

经过一段时间的市场僵持之后，佳兆业在深圳第一个启动降价促销堪称“一石击水”。5月28日，佳兆业启动周年主题降价促销活动，其中金翠园、茗萃园及上品雅园三个在售楼盘各推出20~60套不等的单位，以八折优惠发售，优惠幅度高达1万元/平方米。

业内人士猜测或与其资金链及业绩有关。但佳兆业有关负责人在接受《第一财经日报》采访时表示，公司楼盘降价促销在深圳确实属于第一宗，意在进行市场促销，而不是外界所传言的资金回笼问题。

在金翠园所推出的30套特价单位中，单价均价由原来的2.8万~2.9万元/平方米降至2.3万~2.4万元/平方米，其中最低单价更是破两万，优惠幅度超7折；上品雅园共推出60套特价单位，含精装修均价约1.2万元/平方米，较此前每平方米降3000至4000元。而茗萃园大观邸也推出20套特价单位，价格约7200元/平方米，比原价约下降2000元/平方米。

陈宇没想到，这批特价房在几乎冰冻的市场上5天内销售一空。

与上品雅园同样火爆的是位于龙华人民南路旁的水榭春天二期。该盘20000元/平方米的均价远远低于此前的价格预期，彻底引爆了购房者的冲动，一周内共成交了161套，成为全市成交冠军。陈宇说，他一周内也来了三次看房，而每次都是购房者云集。

世华地产研究中心总监肖小平认为，这个价格肯定会诱发买家抄底的心态。“目前多数专家认为深圳房价会回落到去年第四季度的水平，但佳兆业的促销价格基本回到了去年第三季度的水平，可以说是降幅达到了不少买家的预期。”佳兆业仅仅是局部现象，或许是市场传递的一个信号。深

圳中原市场研究部总监王世界向本报表示，在现有情况下，如果开发商不降价，其销量肯定无法提升。目前不少开发商都在考虑降价促销，但降多少、何时降，每个开发商都会有不同考虑。

地产评论人士王恭敏也向本报表示，降价是大势所趋，但目前开发商和政策在整体上仍处于相持阶段，主流开发商并没有开始进行大规模降价促销。

王恭敏认为，深圳开发商既有大型国有企业，也有民营企业和股份制企业，还有上市公司，房地产开发商的企业类型不同，其市场应对态度和策略都有所不同。其中，上市公司为追求资金回笼，可能会牺牲某一阶段的局部利益以取得良好的市场回馈，采取局部降价或促销措施。

开发商在总体上仍维持优惠促销策略而不是直接降价。王恭敏说，目前开发商规避政策的心态和手段都相对成熟，不到最后不会轻易降价。一部分开发商变相促销，也仅仅限于尾盘、滞销盘或者列入特价房的产品，而不是常规产品，以引起社会关注。

面对更多不愿意降价的开发商，代理机构开始提出尽早降价促销的建议。世联地产研究总监王海斌在接受本报采访时说，世联地产在深圳代理了 40 多个楼盘销售，“我们给开发商的建议是不要观望，而要顺势而为，配合政策的调整。”

刚性需求入市

由于政府暂无其他调控政策出台，僵持月余的楼市开始逐渐从谷底小幅回升。深圳中原地产的报告称，在二级市场成交量持续一个多月的低谷滑行之后，刚性需求渐行入市，新房成交量一转下挫的势头，显示转折性的小幅回升，市场僵局欲破。

根据深圳市国土房产部门的统计数据，5 月份深圳市新建商品住宅销售均价为每平方米 19653 元，比上年同期上涨 56.6%，环比下降 4%。深圳市新建商品住宅销售面积 11.89 万平方米，同比下降 84.34%，环比下降 59.17%。

但在 5 月 24 至 30 日这一周，深圳全市一手房成交 428 套，面积 3.53 万平方米，环比上升幅度分别达到 90.2%和 100%，各个有新盘在售的区域均出现不同程度的上升。同时，二手房的市场成交量也出现连续两周回升。

普通购房者似乎并不认同这种调控效果。根据搜狐焦点在深圳进行的调控效果满意度调查，86%的网友表示不满意，10%的网友基本满意。与此相关，90%的网友认为调控效果低于预期，6%的网友认为达到预期。

王世界说，目前市场上 90%以上的购房者都是自用性购房，短期炒作的投资客基本在市场上消失，保值性投资客约在 10%以下。

深圳中原地产报告认为，尽管目前价格降幅不大但成交量持续低位运行，深圳楼市的升温已经得到基本控制。但一方面通胀预期强化、楼市长期利好存在以及国内投资渠道有限，另一方面各方对于房地产税、土地增值税的猜测，助推了市场预期的分化，买卖双方持续深度的价格博弈过程之后何时达到一个平衡点，楼市是否回归理性，仍需要一段时间观察，政府政策的持续性显得尤为关键。楼市成交量直线下滑，地产中介的业务首当其冲。由于生意清淡，很多深圳中小地产中介开始难以支撑而被迫关门停业。本报记者在多个楼盘集中的地段看到，中介店铺内员工无精打采。有不少从业者表示，最近业务量下降到冰点，有时好几天都没有业务成交，不少店铺关门停业。深圳中原地产董事总经理李耀智透露，根据中原地产的监测，短短一个月之内，深圳大约已有 50 家中介门店关闭，而在接下来的日子里，还会陆续有中介门店关闭。

严厉细则满月

北京：新房价格明升暗降成交降至冰点

“我们现在的均价是 25000 元/平方米，比 4 月份刚开盘时每平方米涨了 1000 元。”6 月 2 日，位于通州区永顺镇的 K2 清水湾项目销售人员表示，尽管北京楼市新政已经满月了，但在房源相

对有限而需求却仍然旺盛的情况下,“降价是不可能的”。

然而,在他所提到的楼市新政作用下,北京商品房市场成交量急剧下滑,6月前两天的商品住宅期房日成交量均不足50套。如此惨淡的市场环境下,开发商真的敢于涨价?

新房价格初现明升暗降

根据《第一财经日报》记者调查,以K2清水湾为代表的北京部分楼盘价格实际上是“明升暗降”。

北京市房地产交易管理网的数据显示,登记名称为“清水湾嘉园”的K2清水湾项目共有560套房正在预售,住宅拟售价格为1号楼23500元/平方米、2号楼24000元/平方米,而其已成交的136套住宅的实际成交价为22119元/平方米,均未达到该销售人员宣称的25000元/平方米,甚至比开盘伊始对外宣称的24000元/平方米的均价还要低。

而当记者表达了25000元/平方米的均价难以承受的意思之后,上述销售人员颇为神秘地表示:“如果诚心想买的话,我争取给你申请一下优惠,保证价格让你满意。前段时间我有个客户买了套100多平方米的房子,我就帮他省出了一辆车钱,大概是30万。”据北京市房地产交易管理网的统计数据,5月,北京共成交住宅期房5646套,除去保障性住房,实际成交的商品住宅期房为3405套,环比4月下降了58.4%。同期成交的现房商品住宅套数为623套,环比下降64.2%。

尤其是自5月13日之后,北京的商品住宅期房日均成交量已经跌破百套大关,而这一趋势甚至愈演愈烈,6月1日和2日的商品住宅期房日均成交均不足50套。

“5月份正值楼市调控的威力期,各项调控措施共同发力,对楼市的影响正在显现。”亚豪机构副总经理任启鑫表示,据亚豪机构销售一线反馈的信息,自新政出台以来,外地看房、购房的客户明显减少,同时投资性购房者也变得更加的

谨慎,这些因素均导致了5月成交量的大幅下降。

业内人士分析认为,在成交量不断萎缩并几乎达到冰点以来,开发商的降价压力已经越来越大。

任启鑫分析认为,销量的持续下降将影响到部分开发商的资金链安全,导致个别楼盘出现降价行为,并逐步传导,从而实现整体市场价格的回落,“预计降价的时间窗口有可能出现在今年第四季度”。

项目开盘数量低于预期

随着成交量的持续低迷,开发商的推盘热情也大大降温。

亚豪机构统计数据显示,5月份京城共有24个项目入市销售,其中首次开盘的纯新盘项目仅“元大都7号”一个项目,其余项目均是老项目后期开盘。5月累计新增供应套数为5264套,供应面积为58.7万平方米。环比4月份,开盘项目减少了42.9%,供应套数减少了47.5%、供应面积减少了27.2%。

根据数据对比,可以明显看出,尽管5月的供应量出现了降低,但与当月的成交量相比依然呈现出供大于求的现象。数据显示,5月份实际成交的期房商品住宅仅为3405套,以套数计,5月供需比达到了1.5:1,创年内新高。

土地市场渐冷防流拍

成交量持续走低的另一个衍生物,就是开发商拿地意愿的降低。

根据北京市土地整理储备中心公布的信息统计,截至5月31日,北京土地市场今年共成交94块土地,成交总额达599.6亿元,为去年全年土地收入的65%。但进入调控政策执行期的5月,北京土地市场中成交的经营性用地和工业用地仅有18块,占今年前五个月土地成交总数的两成,并且还出现了5块因无人报价而流拍的非住宅用地。

“无论是土地溢价的减少,还是成交量下跌、供需疲软等,这些都是楼市调控背景下,开发商

适应市场环境的具体表现。”任启鑫认为，在一系列限制投资消费政策的作用下，楼市短期内很难出现曾经的红火现象，而且从目前的实际情况来看，楼市交易低迷的现象在未来一段时间内还将存在。

陈云峰则认为，以目前的市场情况看，调控政策应该已经达到了预期的目的，因此他判断后市或许将不会再有新的政策出台。

广州：细则“温吞水”买卖双方胶着

广州略显温和的调控细则正在使市场的天平向投资客倾斜。

在珠江新城上班的林小姐，在朋友介绍下打算在广州雅居乐花园买二手房。5月中旬，她在30多套房子中，选中了一套100平方米的高层房子，而这套房子的卖家，正是一位海外华人，正宗的炒楼者，在华南板块的多个楼盘握着多处房产。

当5月底卖家以便宜10万的价格答应成交，并风风火火从国外赶回来签约之时，林小姐却提出再度降价的要求。因为她看到，这一个月时间内，自己每次到中介店铺，几乎没看到其他客人，而房源越来越多，最早期看的房子中，几乎没有一套成功卖出。

不过，林小姐的二次降价要求没有获得卖家认可，买卖双方陷入僵持。

正是由于买卖双方对价格的心理预期上的错位，使广州二手房在5月虽然成交大幅下降，但价格却没有明显波动。合富辉煌的统计数据显示，5月份全市二手住宅成交均价为11497元/平方米，环比微降3.5%。

5月21日，广州新政细则出台，并未对二套房和三套房贷款做明确规定，也没有实施“限购”。

有中介人士表示，他们希望卖家能够降价20%以上，便可以成交，但现在广州的政策很温和，甚至有投资客在5月底出现跳价，认为根本不用为后来的市场担忧，而这，将给原本就下降的交易量雪上加霜。

投资客集散地

炒楼客，这是一个在广州略显神秘的群体。

是否有炒楼者？他们来自何方？有多大规模？面对这些问题，无论地方主管房地产的政府部门，还是常年站在一线的房地产代理机构，似乎都难以给出准确的答复。但一个无法回避的事实是，当广州某些区域的房价一波紧接一波的上涨过程中，投资客的身影从来没有缺席过。

而此刻，政策和市场环境都纷繁复杂的情形下，是会快速离场，还是继续鏖战，这是一道难解的选择题。

严格地说，广州的炒楼者，喜欢集中在几个固定的区域和某些开发商的楼盘，而不是全方位散落在城市的每个角落。因此，广州的房地产主管部门，从来都不认为这是一个投资比例高的城市。

广州市国土房管局和房地产业协会此前发布的一则数据显示，2009年的18个抽样项目总体情况来看，有四成房子被外地人买走，中间少量为外籍人士。而这期间，有多少房子是用来“炒”的，则没有数据可以查证。

仅有散落在各个区域的中介行，能够提供关于炒楼者的一些“蛛丝马迹”。

广州中原地产高级营业经理杨穗娟，是该公司在天河板块的负责人。她透露，珠江新城无疑是广州投资比例最高的板块，从她们手上掌握的客户信息显示，投资比例高达50%。其次，则是天河北板块。

在珠江新城西区，高端住宅云集，远远望去密密匝匝成片的窗格子。当这里的开发商以每平方米2.5万甚至3万标价卖房时，很多普通人搞不清楚到底是什么人在掏银子。

对此，杨穗娟表示：“珠江新城以公寓为主，大多数购房者都是在市内其他地方有物业的，此外，泰国人、香港人、台湾人都有持外国护照买卖房屋的。总体来看，一个客户手上持有三四套珠江新城的住房较为普遍，很少了解到有几十套

房子的。”当然，楼市疯狂的时候，炒楼者的触角绝对没有仅仅限制在珠江新城约6平方公里的面积上。

虽然华南板块所在的番禺区还不属于广州的“中心六区”，但由于交通网络的完成，这里的房价早已经今非昔比，实现了成倍的增长。由于这里的几大发展商都在香港上市，因此，在港澳客源当中颇受欢迎。

广州雅居乐花园一家中介店铺的销售人员，指着该小区中间位置较高的几栋楼表示：“这几栋楼名为‘天域’，大概是2007年的房源，当时售价高，投资客比例高，而且很多是香港人，现在近一半的房子都空着。”一位家住雅居乐花园的业主印证了上述信息，他表示，到了晚上，那几栋高楼里面灯火稀少，与其他区域的灯火通明形成明显反差。

有趣的是，仅仅在雅居乐花园一个小区，就林立着大大小小几十家中介店铺，如果没有足够的二手房买卖，他们都何以为生？该社区投资和交易的活跃程度，可见一斑。

买卖双方的胶着

无疑，投资者对政策的敏感度，远远高于普通购房者，因此，投资比例高的区域，也让二手房代理业务随时都处于“冰火两重天”的局面。

珠江新城的中介行，这一个月以来，都处于交易萎缩的境地，只要天气允许，驱车经过的人总能看到地产生经纪举着笋盘的牌子在马路中间兜揽客人。有数据显示，珠江新城的二手房交易量整整跌了七成，中介行的生意越发难做。

杨穗娟表示，投资客抛盘的意愿非常强烈，房源正不断增加，但问题是，买家信心不足，交易很难做。

据透露，目前买卖双方，都处于极端的矛盾心理当中。就买方而言，他们借助政策后的房价下跌预期，大幅砍价；而就卖方而言，考虑到其极高的购房成本，不愿意亏本甩卖。

“现在买家给出的价钱，一般与卖家的心理

底线，相差约20%。”杨穗娟表示，上文提及的林小姐遭遇的情况确实比较多，主要是很多投资客都是这两三年买的房子，从开发商手中买房的价格并不低，加上持有几年的成本，使得他们没办法降太多。“虽然他们心里很急着要卖，但毕竟是生意人，是要赚钱的，不可能亏本去卖房子。”负责为上文林小姐交易的地产经纪人黄小姐便透露，就在林小姐没能签约的第二天，卖家就已经和租房客签订了租约，并将价格调(楼盘详情 户型图 楼盘图 论坛)回到最早期的放盘价，不再同意任何议价。

不过，暂时温和的地方政策虽然没有进一步对投资者的心态形成挤兑，但“未落地的靴子”始终困扰着他们。加上目前不少开发商开始通过“一二手联动”的方式卖房，即一手房去挖二手房的客源，一旦同区域内开发商降价，将给二手房的卖家造成直接冲击。

广州一位大型房地产企业负责人日前不无得意地表示：通过与二手房联动，旗下楼盘的销售在5月底取得了不错的业绩。

种种不确定下，广州的投资客们的持久战能持续多久，时间将给出合理的答案。

