

2010，中国楼市高位运行

目录

1. 前言

2. 融资重启 标杆房企借势扩张

3. 政企合力 土地市场热度不减

4. 格局变化 一手住宅高位波动

5. 政策微调 二手住宅稳中有升

6. 价值隐现 写字楼平稳筑底

7. 附录

2010年房地产市场趋势与预测

2009年房地产市场十大关键词

2009年房地产市场发展特征表

2009年主要房地产政策一览表

2009年相关城市建设一览表

2009年，在宽松的货币政策及一系列救市政策的刺激下，因全球金融危机而陷入低谷的中国楼市，经历了短暂的调整之后，奇迹性反弹。

中国楼市的再次繁荣，成为了2009年中国经济快速复苏的重要引擎，前三季度房地产开发投资对GDP的贡献率高达38%，超过历年平均水平。然而，这也更加凸现了我国经济发展现阶段严重存在的结构性问题。尽管刚结束的中央经济会议已明确未来经济发展方向为结构性调整，但房地产的支柱地位在近期将依然举足轻重。城市化进程的提速，工业化的升级，这实际上使得整体支撑中国房地产市场发展的基本要素获得进一步的加强。因此，我们认为，未来一年对房地产业的扶持政策将可能有选择性的微调，但基于2010年央行继续实施适度宽松的货币政策的基调已定，整体市场仍将保持活跃，依然高位运行。

(一) 资金依然宽松 楼市高位运行

(二) 政策面临微调 市场结构变化

(三) 城市化进程提速 二三线高潮爆发

作者：

程 灏 张海清

刘 渊 许 萌

陶 琦 易 虹

瞿安新 季 峰

许 芹 庄 巍

李铁琦 吴维娜

（一） 资金依然宽松 楼市高位运行

2007年、2008年、及2009年，中国楼市两兴一衰的跌宕起伏，可以看到基本面并未发生质的变化，关键性的影响因素是融资环境及资金的流动性。在上升周期中，资金的流动性对市场的短期走向起到了关键性作用，实为市场的发展源泉和动力。在资金流动性旺盛的情况下，对于房地产开发企业而言，融资顺畅促进其扩张及投资开发，从而带动土地市场的活跃、开发建设市场的繁荣；而对消费者而言，信贷宽松刺激投资性需求入市，进而助燃成交氛围，加大市场的活跃。反之，若流动性严重不足，企业则收缩战场、减少开发，而消费者亦将观望，市场顿陷萎靡。

通过对比我国近年货币供应量与房地产开发、销售情况的关系，可以清晰地看到，随着货币供应量的起伏变化，房地产开发投资和销售亦同步变化，其中销售市场更为敏感，变化更为显著。这一关系在过去的2007-2009三年内，呈现出经历了明显的三个阶段——增长期（2007年1-10月）、增速回落期（2007年11月-2009年1月）、快速反弹期（2009年2月-2010年）。

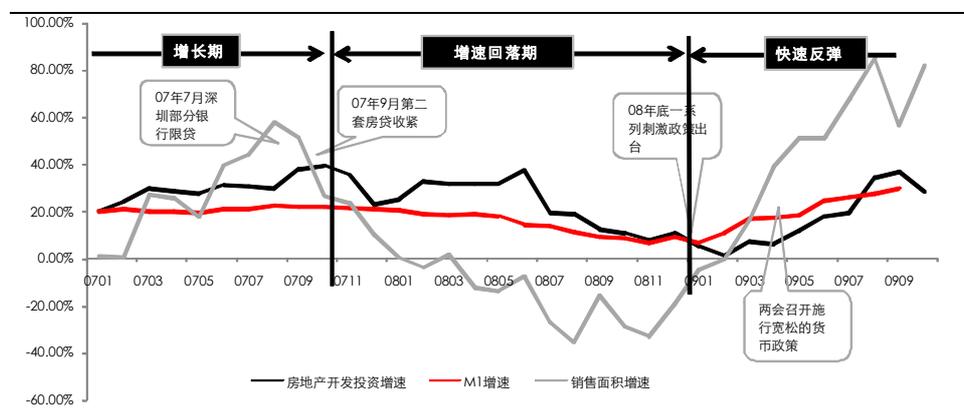
增长期（2007年1-10月）：货币供应量稳步增长，平均增速为21%，相应地，房地产开发投资和销售亦保持较高的增长速度，平均增速均达29%，但销售增长的波动更大。

增速回落期（2007年11月-2009年1月）：2007年底始，随着信贷政策的收紧，货币供应量增速放缓，由2007年10月的22%下降至2009年1月的6.7%。在此期间，房地产开发投资增长亦呈减速，由2007年10月的39%回落至2009年1月的5%。而销售面积增速波动更为显著，由2007年11月的24%回落至2009年1月的负5%，其中2008年11月为负33%。

快速反弹期（2009年2月-2010年）：2008年底货币政策再次宽松，货币供应量增速开始上涨。随之，房地产开发投资增速开始回升，由2009年2月的1%快速上升至9月的35%。虽然10月份投资增速略有下降，但仍与2007年增长期的平均水平相当。销售市场在回落期下跌尤为剧烈，在反弹期上升同样强劲。销售面积增速由2008年的负增长快速反弹，其中2009年8月和10月的增速均超过80%。从目前开发及销售增速的发展趋势来看，供需两旺的势头仍将继续保持。

因此，基于2010年央行继续实施适度宽松的货币政策的基调已定，我们可以预计，充沛的流动性将继续引领开发投资与销售增速保持上行，2010年市场依然将高位运行。

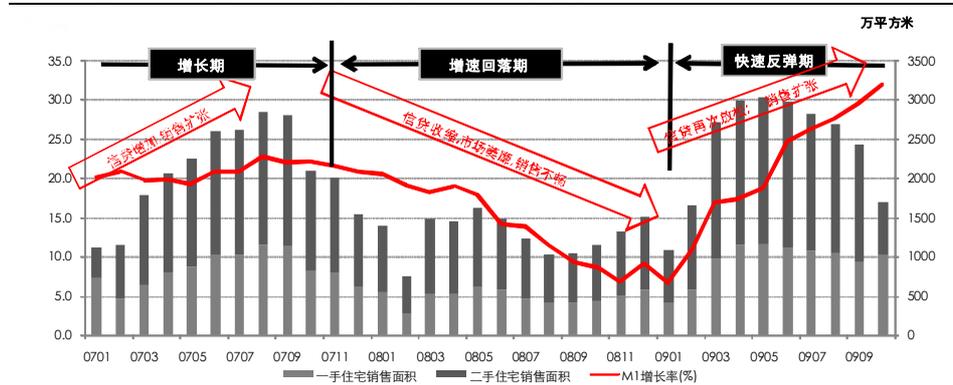
图1-1 全国房地产开发投资额、商品房销售面积与信贷增长变化情况



注：M1 指狭义货币供应量，指除银行体系以外流通的现金+企事业单位活期存款。

数据来源：中央人民银行，各地房地产交易中心，中原地产研究中心

图 1-2 中国重点城市住宅销售面积与信贷增长变化情况



注：销售面积为北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、杭州 8 个城市一二手住宅销售面积；数据来源：中央人民银行，各地房地产交易中心，中原地产研究中心

（二） 后市政策微调 市场结构性变化

2008 年出台实施的房地产救市政策贯彻于 2009 年全年并奏效显著，促使 2009 年市场快速反弹。然而，随着经济结构性调整的基调确定，以及房价快速攀升的泡沫现象又现，房地产政策将面临微调的局面已定。我们认为，2010 年政策导向将可能由“全面刺激”到“区别对待”。由于中国房地产市场具有典型的“政策市”特征，随着政策微调时代的来临，房地产市场亦将迎来结构性的变化。

n 增加大众住宅 抑制投资需求膨胀

2009 年住宅市场量价齐升，首先由前期积压的自住性需求的释放所带动，随之由投资性需求的跟进而推波助澜。因此，保障自住需求稳定成长，抑制投资需求过度膨胀应该将成为政策微调的核心。针对当前住宅市场，尤其是普通大众住宅市场存在的阶段性供应不足、投资氛围浓郁的问题，政策必须在供求两方面同时作出调整，缺一不可。

在供应开发环节，政府将采取积极措施增加供应，尤其是大众住宅的供应。尽管 2007 年以来，保障性住房建设作为政府的重点工程之一，然而十年的欠账难以短期解决，需长期的努力方能奏效。因此，普通商品住宅的供应仍将是市场的主角。预计，一方面政府将会在增加土地供应的基础上加大对囤地的打击力度；同时，亦将继续放宽企业的融资环境进而鼓励企业加速开发从而增加供应，以缓解供应不足的局面。

在流通环节上，对于即将到期的优惠税费，政策应区别对待。针对房价上涨过快的城市，政府可能采取终止优惠、或收紧部分优惠等举措；针对不同物业类型，政府应适当延长并放宽对普通住房的政策优惠时限，尤其在信贷政策应持续对自住购房尤其是首次购房的需求予以倾斜。而对日益膨胀的投资性需求应予适度的抑制，但不可矫枉过正，进而打击整个市场的置业需求。

n 替代效应加剧 一二手住宅演绎互动

2008 年全国住宅市场萎靡，一手住宅开发建设减速，新开工面积连续回落。2009 年成交量迅速持续地又攀高位，而新增供应无法及时跟进，市场短期供应不足的现象明显。受建设周期的影响，这种短期供不应求的现象在 2010 年的上半年之前，尤其在一线城市，表现将更为突出。

值得注意的是，随着城市的发展，新房开发建设的同时也在不断地转化为存量房，新房和存量房是个互动的过程，从而构成住宅市场的总量不断扩大。因此，城市住宅市场的可供房源，

不仅来自于新房市场，同时也来自存量房市场。随着市场的成熟，存量房市场的比重也将不断的提升。2009年，这种一二手住宅市场之间的替代效应已经在我国大城市中开始充分显现。根据中原统计，2009年五大城市（北京、上海、广州、深圳、天津）二手住宅比重显著提升。其中深圳二手住宅成交比重已逾63%；北京、上海和广州均在50%左右；天津最低，但也已接近40%。

从目前我国大城市二手住宅租金回报率屡创新低也可以看出，二手住宅的空置率居高不下。这也说明，二手住宅市场的可供房源充足。据中原地产统计，截至2009年11月底，北京、上海和深圳的租金回报率均已处于3%以下。因此，在一手住宅供应相对紧缺的一线城市，政府应开拓政策调整思路，在增加供应、严厉打击囤地的同时，可以适度刺激二手住宅特别是普通二手住宅的流通，同样可以达到增加普通住宅供给的效果。

但是，一手住宅项目对市场具有强烈的风向标作用。根据二手住宅比重超过8成的香港市场的经验，一手住宅的成交态势将直接左右二手住宅的价格和成交态势。因此，我们预计，一二手替代互动的效应将在2010年继续演绎，尤其是在新房市场供应相对紧缺的一线城市，二手房市场份额将逐渐扩大，同时一二手住宅价格也将互相影响，互相带动，处于高位难下。

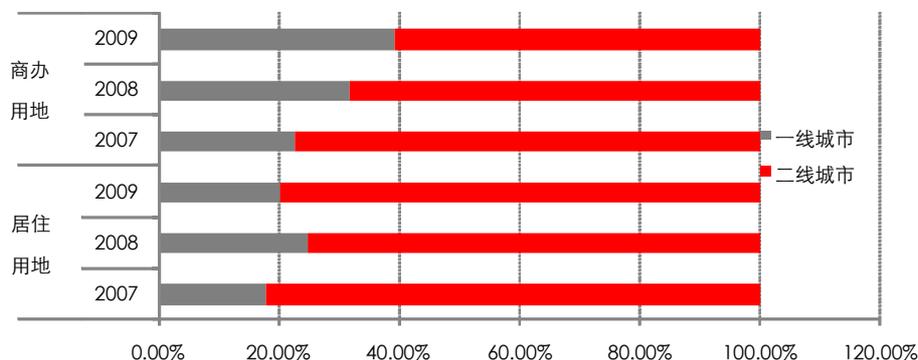
n 投资价值隐现 商办市场平稳筑底

在金融危机和政策不作为的双重影响下，2009年商办市场延续了2008年低迷的走势，与住宅市场的如火如荼相比，其表现则相形见绌。但随着住宅市场的回暖、价格的快速攀升，商办市场的投资价值日益显现。2009年资金充裕的国内银行、券商、以及保险公司纷纷出手购买写字楼，在自用的同时可兼作投资。据不完全统计，2009年内资整购写字楼16单，涉及金额高达75亿元。

尽管2009年商办市场销售及租赁仍处弱势格局，但在住宅用地火爆成交的刺激下，综合性用地供求也开始活跃。2009年下半年开始，各地政府逐步加大了对商办用地的推出。从2009年各地热门成交地块的分析可以看出，综合性用地和商办用地开始受到市场追捧，尤其是一线城市商办及综合用地供需两旺。根据中原地产对12个城市土地市场的监测，一线城市商办用地所占成交比重已由2007年的20%增加至2009年的近40%。但受限于综合性用地和商办用地的开发难度，市场进入的门槛较高，商办及综合用地的争夺者多以大型房企为主，如绿地上海摘得的总价地王。

高端写字楼市场及零售业对宏观经济的走势变化更为敏感。因此，一线城市商办用地市场的日渐活跃，反映出市场对未来经济走势的乐观预期。2010年一线城市商办市场将有大量落成，供应充裕，租售价格面临上涨压力，显示出阶段性的价格洼地价值。因此，我们预计，2010年商办市场将平稳筑底。

图 1-3 新增土地成交可建面积分布情况（2007—2009年）



注：一线城市包括北京、上海、广州、深圳4城市；二线城市包括天津、重庆、成都、南京、杭州、武汉、沈阳、长春8城市。数据来源：中原地产研究中心

（三） 城市化进程提速 二三线高潮爆发

随着二三线城市房地产市场的快速发展，一线城市房地产市场在全国市场中所占份额及比重已开始下降。从1998年至2009年，房地产开发投资额比重由40%下降至15%左右，商品房销售金额比重由20%下降至10%左右。然而，一线城市对区域内其他城市的影响依然重要。无论在市场低潮或高潮阶段，一线城市的风向标作用显著。2008年市场调整时，是一线城市深圳、广州、上海、北京率先进入调整；而在2009年市场反弹时，同样是一线城市先行，其他二三线城市开始逐步跟进。一线城市的引导作用不容小觑，2009年一线城市火热的市场氛围将进一步蔓延至二三线城市。

n 土地储备充沛 开发进入高峰

在2007年的融资圈地热潮中，长三角区域、珠三角区域、环渤海区域以及中西部的二三线城市都受到了开发商的追捧。据中原地产监测数据，2007年重点城市新增土地可建面积较为丰富。按照建设周期，2010年，这些土地将陆续相应进入开发建设及销售阶段。

根据中原对标杆房企的监测数据显示，标杆房企在二三线城市的土地储备量比较充足，2008年和2009年标杆房企在一线城市土地储备的比重仅为20%左右，而在其他城市的土地储备比例高达80%。因此，在一线城市扩容仍存压力的情况下，二三线城市将成为市场开发的重点。

n 城市化进程提速 楼市供求两旺

2009年，国务院批复了九个区域规划，其数量相当于过去3~4年的总和，出台速度前所未有。至此，我国新的区域经济版图逐渐成型，包括以下八大经济区域：长三角、珠三角、北部湾、环渤海、海峡西岸、东北三省、中部和西部。随着区域规划的大举推进，城市空间将进一步扩容，大规模的基础设施投资即将启动。2009年中央经济工作会议提出稳步推进城市化进程，这对二三线城市的未来发展影响将更为显著。

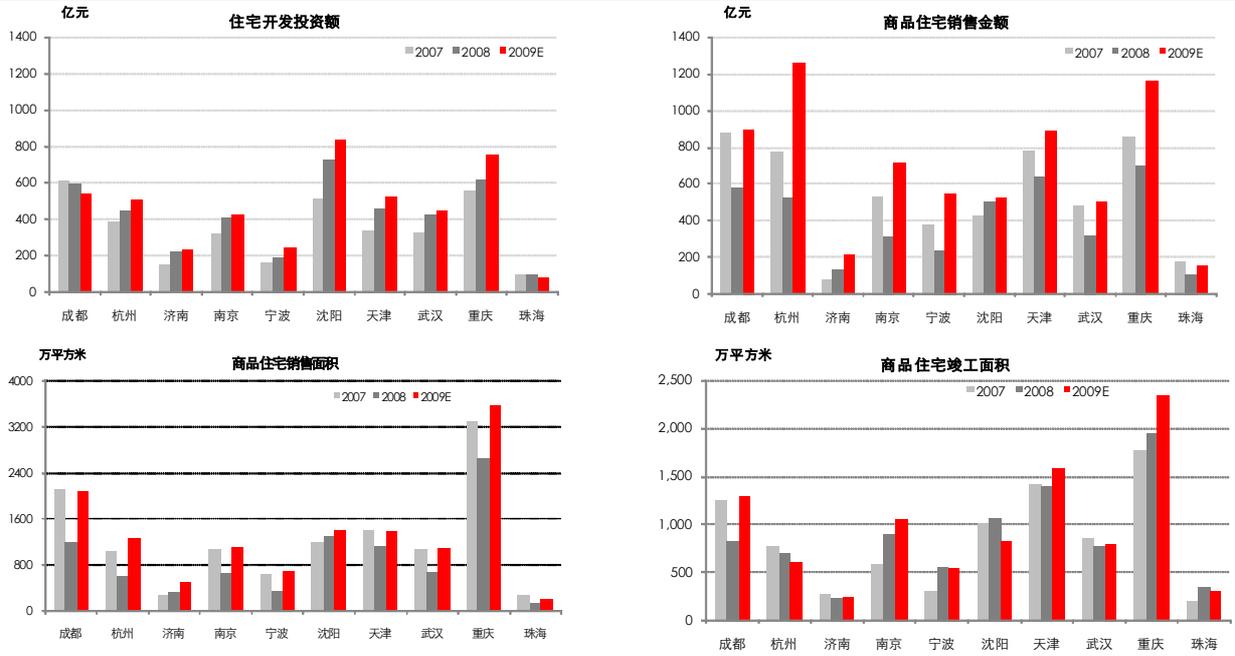
无论是区域规划的密集批复还是城市化进程的推进，都为二三线城市房地产市场发展提供了空间和能量，从而夯实房地产市场的刚性需求。随着区域一体化的推进，城市化进程加速，二三线城市房地产市场的刚性需求也随之增加。需求的持续增加促使近几年大部分二三线城市呈现出供不应求的态势。过去5年住宅供求比为0.8，供不应求状况凸显。因此，在国家政策扶持以及宽松的信贷环境下，2010年二三线城市将迎来楼市的销售高潮。

表 1-1 标杆房企在非一线城市土地储备情况 (2008—2009 年)

时间	保利	复地	富力	华润	金地	绿城	万科	雅居乐	招商	中海	总计
2009 年											
一线城市	743	211	563	261	500	133	468	448	421	355	4100
其他城市	1819	844	1885	2112	750	2527	1659	2752	606	2872	17479
其他城市所占比重	71%	80%	77%	89%	60%	95%	78%	86%	59%	89%	81%
2008 年											
一线城市	698	243	565	236	465	131	563	400	460	440	4199
其他城市	1629	814	2003	1450	727	2489	1314	2457	498	2004	15796
其他城市所占比重	70%	77%	78%	86%	61%	95%	70%	86%	52%	82%	79%

数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

图 1-4 重点城市住宅市场供需情况



注：2009E 为中原地产估测数据。数据来源：各地统计局，中原地产研究中心

2. 融资重启 标杆房企借势扩张

经历过 2008 政策紧缩和金融海啸双双洗礼之后，开发商在 2009 年更多的享受到了政策上优待和投机资金入市所带来的机遇。自 2008 年底以来，为拉动整体经济，政策对房地产行业大力倾斜，最重要的融资大门重新开启，冷却许久的房地产市场有了转机。房地产企业发展策略迅速转向，由“去库存化”转为购地融资，以谋发展。

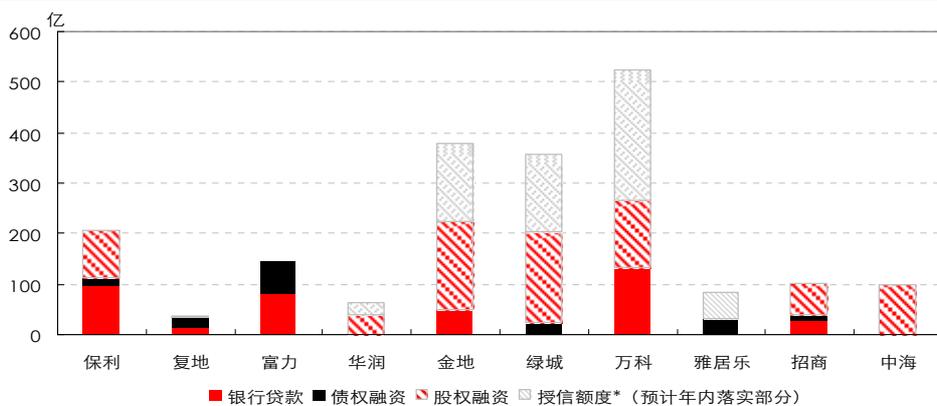
（一）政策倾斜 融资决定盛衰

分析过去两年国内开发行业的大起大落不难看出，行业发展与外部融资密切相关。而随着市场份额增加，标杆房企¹通过定价权引导市场（包括一二手）走向。因此融资环境的变化，即能决定整个行业及市场的发展。

2007 年，资本市场空前繁荣，通过银行贷款和股市增发而大量融资的房企大举购地。通过分析十大标杆房企的财务数据（表 2-4），其平均销售净利润率仅 15%，相比高额的购地开支，仅靠自有利润显然无法满足房企购地需要，更不足以维持其在过往 5 年内（2004-2008）将近 50% 的年销售额增长率以及 55% 的总资产年增长率。可见，外部融资（包括债务融资和股权融资）才是 2007 标杆房企资产高速增长的主要原因，也是开发企业得以持续扩大业务规模的保证。

2008 年政策全面收紧，使当年开发行业融资困难，又遭逢销售低迷，全行业陷入资金困境，开发商被迫降价以换取销售回款，亦鲜有购地扩张。2009 年，受金融海啸影响，政策方面为内地房企，尤其是大型房企打破了融资桎梏，从而为 2009 年全行业的集体扩张奠定了基础。

图 2-1 十大标杆房企融资渠道（2009 年）



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，本表数据为中原地产研究中心估测

截至 2009 年 11 月底，十大标杆房企共计获得各类融资 2344 亿元，其中包含新增授信额度 1222 亿，以授信额中约一半可于年内落实计算，预计全年各类融资金额共计可达 2000 亿，比 2008 年增加 169%，全年外来资金规模（融资额）相当于经营性收入（销售额）的 79%。各类融资中，传统类的贷款形式（银行贷款+授信额度）依然占有最大份额，而股权融资占比次高，“万保招金”、绿城、中海纷纷从增发中直接获益。

2009 年 10 月之后，新保险法的出台为房企和金融企业间又搭起桥梁，资信高，规模大的房企将陆续受益于这一新的融资渠道。今年以来绿城，金地先后与中国平安集团签订战略协议，规模共计达 250 亿。2009 年 11 月底，金地、平安首款房地产信托产品“平安财富安

¹本报告中所指“标杆房企”包括以下 10 家上市公司：保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海。

鑫一号房地产信托计划”已开始上市推介。合作金融衍生产品上市后短期内亦无需再受限于政策波动，规模大，稳定成为吸引房企的重要因素。预计这两宗合作将作为其他开发商找到新的融资方向，明年亦会有更多房地产信托产品上市。

融资促成了 2007 年的繁荣，造就了 2008 年的颓势，亦为 2009 年的全行业复苏创造了条件，而 2010 年市场如何更取决于融资环境。金融海啸余波未平，从保障整体经济的角度考虑，预计 2010 年房地产行业政策仍以保稳为主，略紧于 2009 年。同时，2009 年 10 月新保险法出台后已陆续有多宗保险资金投资地产项目的案例，新兴合作方式或将为 2010 的融资市场注入新鲜活力。受此两方面影响，2010 房企融资预计仍将总体保持平稳，或有小幅调整。

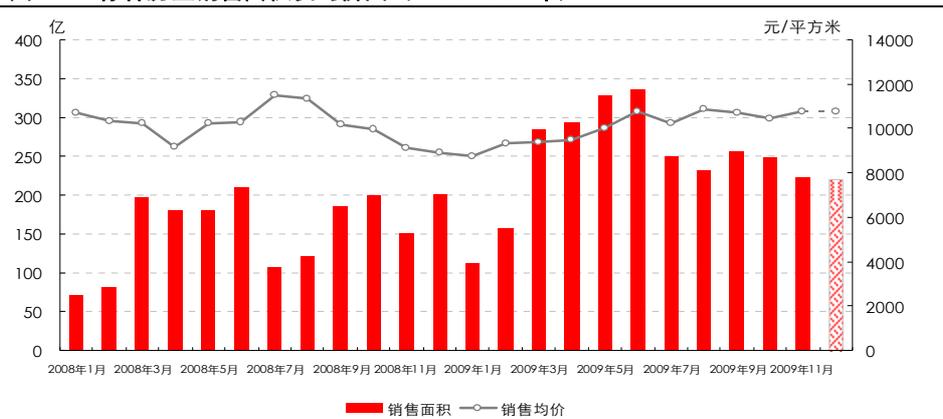
（二） 销售开启 成交屡创新高

n 销售反弹 豪宅引领风骚

金融海啸的背景下，实体经济仍面临重重考验，不动产投资作为资金避风港逐渐成为市场共识。2009 年以来，房价一路上涨。截止 6 月底，十大标杆房企在售项目成交均价已比年初最低潮时增长了 16%，8 月为全年销售均价最高值，达 10893 元/平方米。2009 年下半年以来豪宅市场在资本追逐下成交日益旺盛，8 月被市场公认为“豪宅月”，高端住宅成交量爆发到达顶峰。标杆房企的项目中亦不乏高端住宅、别墅，因而全年成交均价最高的一个月也恰与“豪宅月”吻合。

截至 2009 年 11 月底，十大标杆房企总成交面积达 2815 万平方米，预计全年将达 3000 万平方米，比 2008 年增长 73%。其中，3 至 6 月需求呈井喷式爆发，频创新高，带动了土地市场的活跃，并进一步为住宅市场注入活力。

图 2-2 标杆房企销售面积及均价图（2008-2009 年）



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心
注：2008 年 1 至 6 月数据为中原估测，2009 年 12 月为预测数据

n 库存滑落，行业整合加速

库存方面，各标杆房企已领预售证而未销售的库存面积在年内大幅降低。截至 11 月底，标杆房企库存面积总量为 432 万平方米，比今年 6 月的 1012 万平方米减少一半。标杆房企每月库存消化量约保持在 200 万平方米，库存率从年初的 12 个月下降至年底的仅 2 个月。房企 9 月份以来纷纷提高推盘速度，9、10 两月新增上市面积比今年前 9 个月平均水平上升约 30%。新建住宅市场已进入供不应求的阶段，而可售量也成为了制约房企销售的主要原因，亦成为新盘价格一路高涨的原因。

表 2-1 标杆房企年销售金额、市场占有率 (2007-2009 上半年)

	2006 年		2007 年		2008 年		2009 年上半年	
	销售金额 (亿元)	市场 占有率	销售金额 (亿元)	市场 占有率	销售金额 (亿元)	市场 占有率	销售金额 (亿元)	市场 占有率
万科	212	1.23%	524	2.07%	479	2.36%	308	2.19%
中海	143	0.83%	209	0.83%	234	1.15%	231	1.65%
保利	84	0.48%	170	0.67%	205	1.00%	211	1.50%
绿城	70	0.41%	151	0.60%	152	0.74%	184	1.31%
富力	115	0.67%	161	0.64%	160	0.78%	133	0.95%
雅居乐	67	0.39%	101	0.40%	91	0.45%	103	0.73%
金地	51	0.30%	97	0.38%	114	0.56%	86	0.61%
复地	26	0.15%	40	0.16%	39	0.19%	44	0.32%
华润	40	0.23%	56	0.22%	80	0.39%	100	0.71%
招商	16	0.09%	26	0.10%	64	0.31%	80	0.57%
汇总	823	4.76%	1537	6.07%	1617	7.92%	1480	10.54%

数据来源：各公司年报，中原行业监测系统，中原地产研究中心

注：本表中销售金额为合同销售，不包括协议销售金额

本轮市场反弹中，十家标杆房企销售跑赢大市，市场份额继续攀升。纵观从 2006 年到 2009 年上半年各房企的销售金额及市场占有率，虽短短四年间市场大起大落，标杆房企已然具有品牌、资源、规模等各方面的优势地位，在竞争中与其他中小竞争对手间的差距正在加大。经历过 2008 年高峰与低谷后行业进一步走向成熟，至 2009 年上半年行业集中度亦再次上升。

从成交量角度考虑，预计 2010 年政策对豪宅交易将有所控制。加之房价已攀升至高位，自住需求将受影响，但预计政策面仍将继续鼓励自住性需求。综合两方面考虑，全年成交量将保持稳定，或有小幅调整。从价格角度来看，新房市场存量较低，开发商融资顺畅又无降价意愿，房价仍将继续上涨，而且这一涨势在新增供应没有明显增加之前预计不会出现改观。从新增供应角度考虑，明年部分城市上市量大于今年，但仍有部分城市供应紧张，总体新增供应与今年持平。综合而言，预计明年标杆房企销售量平价升，总体收入仍将有所上升，在今年的基础上出现 10%~20% 的增长幅度。

(三) 土地回暖 融资催生地王

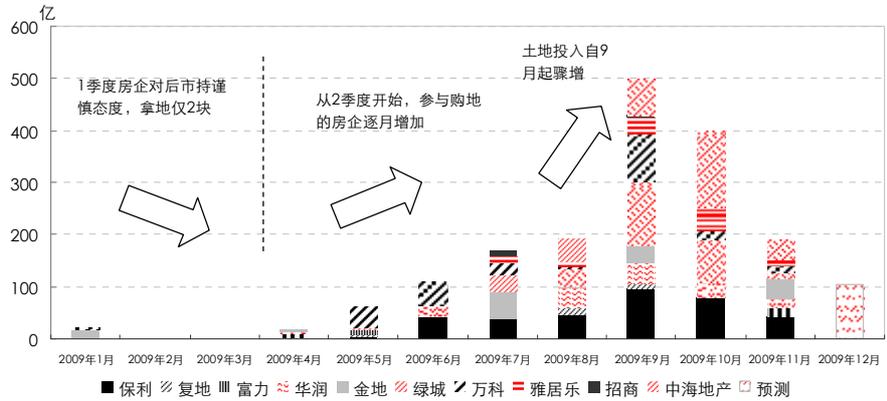
n 财力改善 土地投入增加

2009 年初以来，在资金链面临严峻考验之后的短短半年时间里，在销售和融资的双双助力下，各大房企又生龙活虎起来：一季度以来各房企业绩捷报频传，二季度之后开发商纷纷大举购地，与此前境遇形成了鲜明对比，这也无疑成为 2009 年房地产行业的最大亮点。

2008 年整个地产行业充满波折，年初政策紧缩开发商借贷无门，到四季度金融海啸又波及全行业销售低迷，至年底开发商曾一度资金链岌岌可危，降价促销频频。10 月以后，降息、减税等救市政策集中发力，虽促成 2008 年 12 月各地新房成交量回升，但众房企对后市的预期仍有着“V”型，“U”型，“W”型，甚至“L”型等不确定的猜测。

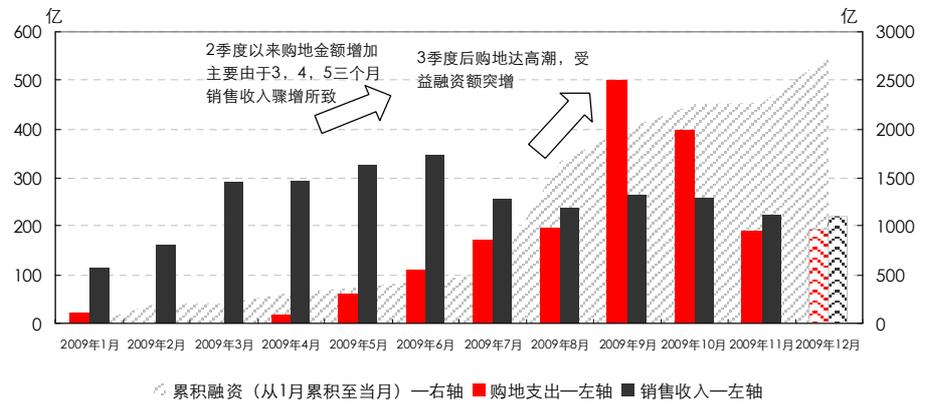
2009 年伊始，金融海啸余波仍在。一季度，开发商对后市的经济环境有着诸多顾虑，而庞大的库存压力亦促使房企经营重心牢牢锁定在提高销量。体现在土地市场上，标杆房企中首季仅万科，金地各添一地块。自二季度开始开发商资金压力才有所缓解，参与购地的房企逐月增加。从前所述，土地市场的繁荣无不仰赖融资市场的活跃，在宽松的融资环境下，房企“融资-圈地”链条重启，年初以来的融资意向于下半年陆续得到落实，8 月以后融资额骤增，9 月起房企的土地投入开始增加。得益于销售融资两方面助力。截至 2009 年 11 月底，标杆房企共拿地 150 幅，斥资 1667 亿元。

图 2-3 标杆房企月度购地金额 (2009 年)



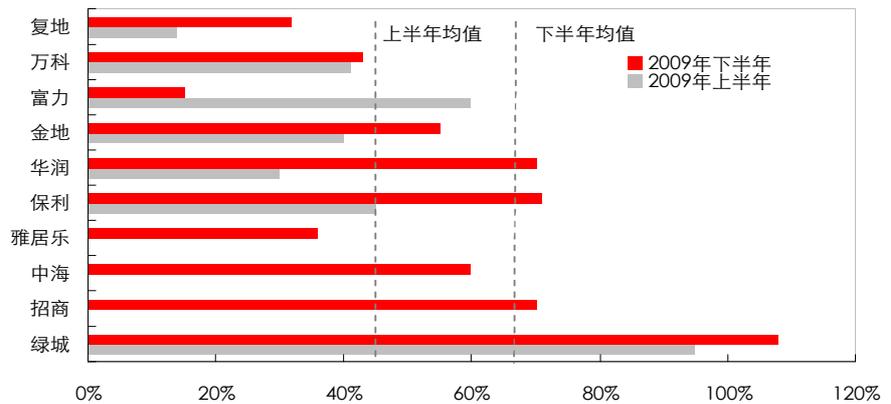
数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，2009 年 12 月数据为中原地产研究中心估测

图 2-4 标杆房企购地支出、销售收入、累积融资额 (2009 年)



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，2009 年 12 月数据为中原地产研究中心估测

图 2-5 标杆房企拿地楼面地价占当地房价比值 (截至 2009 年 11 月)



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

表 2-2 标杆房企历年购地、融资、销售金额对比 (2007-2009 年)

	购地金额	融资金额	销售金额	购地/融资	购地/销售
2007	1515	1354	1540	112%	98%
2008	496	1002	1632	50%	30%
2009	1771	2000	3400	89%	52%

数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心
注：2009 年数据为中原地产研究中心预测值，单位：亿元

n 地价疾升 拿地策略各异

从拿地价格来看，若以各幅新增土地的楼面价和地块所在城市的房价(商品住宅成交均价)比较，2009年上半年各房企平均地价占当地房价的44%，下半年该比值达65%，比上半年增加47%，拉动全年均值达到60%。土地价格水平上升彰显出下半年房企火拼购地的激烈。

从拿地策略来看(图2-5)，除富力以外，其余九家标杆房企下半年新增土地价格水平均高于上半年。其中雅居乐、招商、中海上半年均未购地，下半年销售融资各有收获后才开始扩张，策略较保守；万科全年拿地价占当地房价比值始终在41%~43%区间内，凸显其企业的稳健策略；而绿城擅长打造高附加值产品，地价水平明显高于其他房企。

n 资金宽松 房企借势扩张

2009年2季度以来房企快速调整销售，购地，融资策略，各项指标增长明显，一时间舆论各方普遍认为地产行业出现“非理性膨胀”的迹象。但通过与历年土地投入数据所对比，标杆房企2009年在土地市场的投入并未超过历史最高水平。一方面是由于标杆房企经过前两年的扩张，已经积累了相当数量的土地储备。另一方面则是经历过市场调整后，购地策略趋于谨慎。2009年标杆房企购地开支和实际融资额大致相当。充分利用难得的融资机会，换取优质土地保值增值是标杆房企普遍的心态。

与历年数据相比，2009年房企购地支出占销售收入的比例为52%，仅相当于2007年的一半水平。显示标杆房企2009年的扩张程度远低于2年前的“疯狂”程度。而2009年购地支出占融资金额的比例达89%，凸显了众房企充分利用融资窗口的心态。

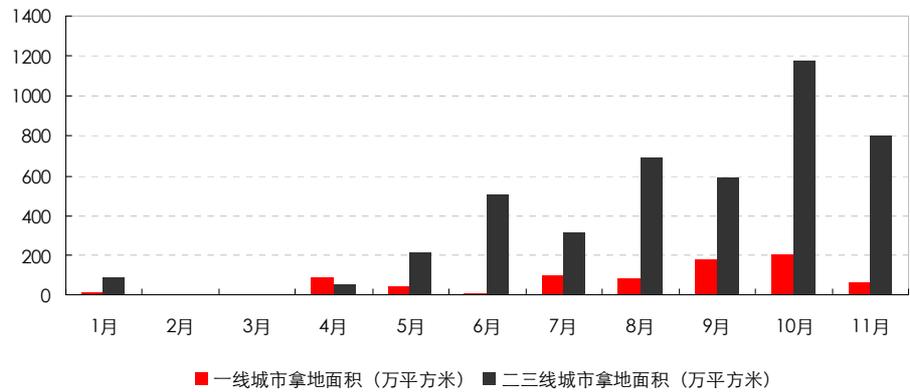
(四) 布局全国 局部竞争激烈

融资环境的变化决定了过往三年房地产行业的兴衰。2009年的宽松政策导致了销售的火爆、库存下降和地王频现。展望2010年，为保证经济平稳较快发展，预计政策面仍将以保稳为主，略紧于2009年。房企融资、销售、购地等方面总体将保持平稳，或有小幅调整。

从当前十大标杆房企土地储备来看(表2-3)，一线城市土地储备平均只占各自总储备的19%，比2008年下降约10%。而房企于四大城市项目的销量占到其总成交面积的27%，表明房企对一线城市土地需求甚为迫切。四大城市属兵家必争之地，地王仍难避免。

二三线城市近几年逐渐成为房地产市场的热点。2009年标杆房企在二三线城市的销售、拿地比重上升明显。标杆房企2009年在二三线城市的销售面积占总销售面积的73%，而新增土地储备却占到总新增储备的85%，即新增速率远大于消化速率。鉴于最近一期中央经济会议明确指出将加快二三线城市的城市化发展步伐，且土地资源较为丰富，预期未来政府于这些区域仍将大力推地。相较于一线城市的住宅土地日渐稀缺而竞争激烈，二三线城市土地资源充裕，地价门槛较低，预计后市将继续成为房企发展的重点，土地成交也将持续旺盛。

图 2-6 标杆房企购地面积分布 (截至 2009 年 11 月)



数据来源: 中原行业监测系统, 中原地产研究中心

表 2-3 标杆房企在四大城市土地储备情况 (2008-2009 年)

2008 年											
时间	保利	复地	富力	华润	金地	绿城	万科	雅居乐	招商	中海	总计
北京	152	42	178	184	26	68	91	0	81	137	958
上海	204	201	29	41	144	63	281	33	68	133	1196
广州	342	0	358	0	238	0	54	367	179	56	1594
深圳	0	0	0	11	57	0	137	0	132	114	451
占总储备比例	30%	23%	22%	14%	39%	5%	30%	14%	48%	18%	21%
2009 年											
时间	保利	复地	富力	华润	金地	绿城	万科	雅居乐	招商	中海	总计
北京	167	24	144	153	44	74	88	0	74	125	892
上海	146	187	27	97	153	59	227	33	51	152	1130
广州	430	0	392	0	231	0	63	415	174	28	1733
深圳	0	0	0	11	72	0	90	0	122	50	345
占总储备比例	29%	20%	23%	11%	40%	5%	22%	14%	41%	11%	19%

数据来源: 中原行业监测系统, 中原地产研究中心

表 2-4 标杆房企各项融资额、总资产、净利润及销售额 (2004-2008 年)

(亿元)	2004	2005	2006	2007	2008	累计(2005-2008)
总资产	940	1385	2247	4307	5359	
总资产年增加值	-	445	863	2059	1053	4419
总融资额	182	336	753	1355	1003	
-银行贷款	153	255	474	939	816	2484
-公司债	0	0	88	23	101	212
-IPO、增发	28	77	183	353	69	682
-股东投资	1	3	9	39	17	68
净利润	40	77	123	235	247	681
销售额	348	519	802	1540	1632	4494

数据来源: 摘自《中原地产红皮书 2009》综合卷 行业部分

3. 政企合力 土地市场热度不减

土地市场在 2009 年春节后迅速复苏，并在全年呈现繁荣火热。得益于中央宏观政策的有力扶持，2008 年底房地产业作为支柱产业的地位被重新确认，各项针对房地产业的优惠利好政策陆续出台，土地市场，尤其是商品住宅用地市场，由 2008 年下半年出现的冰点逐步升温，呈现出空前的繁荣，整体超越 2007 年。

不仅是高单价、高总价的“地王”不断被缔造，热点城市的土地市场整体也呈现出繁荣景象。跟据中原地产研究中心对北京、上海等 12 个重点城市土地市场的监测，2009 年住宅用地出让面积、楼面地价和出让金额三项指标，不仅大幅超越低迷的 2008 年，更超越了“疯狂”的 2007 年。

表 3-1 12 个重点城市 2009 年住宅用地出让总体情况

项 目	比 2008 年增幅	比 2007 年增幅
出让面积	35%	12%
楼面地价	60%	19%
出让金额	84%	10%

数据来源：中原地产研究中心根据各地国土资源管理部门公告整理所得。统计范围：12 个重点城市，分别是：北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、武汉、长春、沈阳、南京、杭州。指标说明：出让面积为 12 个城市合计；楼面地价为 12 个城市平均；出让金额为 12 个城市合计。

（一） 效果显著 政府加力推地

为抵御经济危机对国民经济的影响，中央政府提出“保增长，促发展”。提振房地产业作为拉动内需、促进发展的重要手段，在 2009 年被各地方政府充分运用。市场也给予积极回应，政府财政收入也由此得到一定程度的弥补。

n 土地出让管理政策宽松

在土地管理方面，政府适度放宽限制，降低门槛，鼓励企业拿地。2008 年底，沈阳等城市逐步放宽土地出让限制条件；2009 年初，多个地方政府外出召开土地推介会。在具体的土地出让管理政策方面，延期缴付土地出让金、降低出让底价等措施被普遍执行。

表 3-2 部分土地管理政策放宽

要 点	措施说明
放宽地价款缴付期限	广东省公告可延长缴纳土地出让价款期限达 2 年；合肥土地出让价款可“分期”缴纳；沈阳对正在拆迁的项目，根据拆迁进度可采取分期付款、分割发证。
降低地价款支付比例	杭州市规定受让人支付总价款 70%后，便可办理交地手续；沈阳对土地成交金额在 5000 万元以上的项目，成交款首付比例由 50%调整为 35%。
放宽竞买者资格限制	厦门市允许买方以外币现汇支付挂牌出让地块的竞买保证金。

信息来源：中原地产政策监测系统

n 土地出让规模力度加大

在土地出让方面，政府加大供应力度，供地计划完成率明显提高。2008 年 12 个重点城市住宅用地供地计划完成率平均为 40%，2009 年该比例已经上升至 70%。其中一线城市上海、北京、广州，二线城市天津、武汉、成都，完成率提升较为明显。

表 3-3 12 个重点城市住宅用地供地计划完成情况 (2008—2009 年)

城 市	2009 年完成率	2008 年完成率
北 京	60%	35%
上 海	90%	26%
广 州	89%	45%
深 圳	23%	23%
重 庆	55%	26%
天 津	208%	109%
武 汉	187%	38%
成 都	242%	163%
南 京	35%	30%
杭 州	35%	38%
沈 阳	—	—
长 春	31%	25%

数据来源：中原地产研究中心根据各地国土资源管理部门公告整理所得。

备注：沈阳未公布住宅用地供应计划。2009 年供地统计至 2009 年 12 月 10 日。

n 土地出让效果明显改善

2009 年，受到政策放宽、门槛降低且数量增加的刺激，土地市场迎来良好发展机遇。公告地块的流标率明显下降，2008 年平均流标率为 25%，2009 年降至 17%，反映出市场对政策的积极回应。其中一线城市北京、深圳、上海，二线城市沈阳、成都，流标率下降明显。与此同时，由于政府制订的土地出让底价较低，发展商拿地意愿迫切导致竞争激烈，成交地块的溢价率也明显提高，其中一线城市上海、广州，二线城市成都、南京、武汉，平均溢价率增长明显。

表 3-4 12 个重点城市 2008、2009 住宅用地供地流标率、溢价率情况

城 市	流标率		平均溢价率	
	2009 年	2008 年	2009 年	2008 年
北 京	3%	12%	62%	54%
上 海	10%	23%	105%	21%
广 州	14%	14%	70%	13%
深 圳	0%	46%	60%	—
重 庆	20%	21%	20%	9%
天 津	17%	10%	8%	17%
武 汉	44%	30%	—	—
成 都	20%	53%	35%	2%
南 京	13%	14%	65%	2%
杭 州	0%	0%	63%	28%
沈 阳	40%	54%	—	—
长 春	35%	19%	—	—

数据来源：中原地产研究中心根据各地国土资源管理部门公告整理所得。

备注：(1) 流标率为在统计期内截至的，公告地块中未成功出让的地块幅数所占比例；平均溢价率为在统计期内，全市所有出让地块成交价超过起始价的比例的平均值。

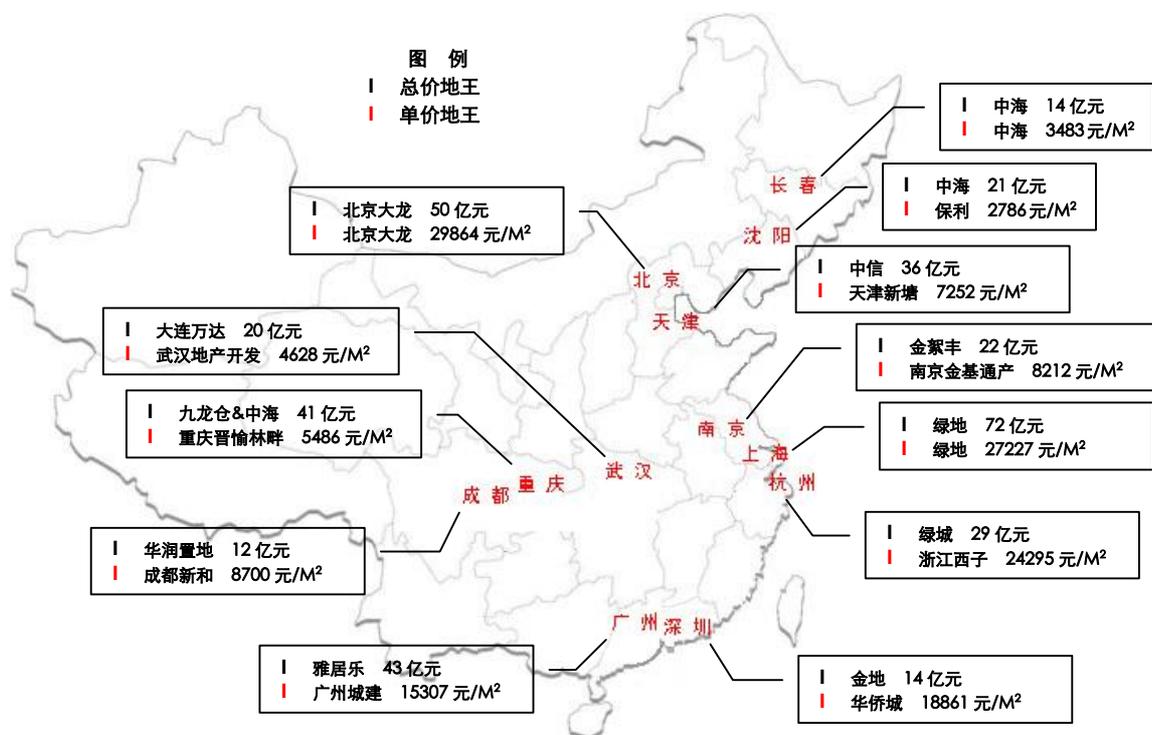
(2) 由于深圳、武汉、沈阳及长春，未公布出让地块起始价，溢价率无法测算。

(二) 加速扩张 房企踊跃拿地

2008 年房地产市场调整，对于大多数发展商而言有些措手不及。经历了多年持续快速发展，无论是大型上市公司，或者是区域性专业公司，均已积累了丰厚的发展资源。2006 至 2007 年，谋求全国扩张战略是开发商的热点议题。而 2008 年，市场的转变令其搁置了发展大计，转而解决当时的库存积压、资金紧张等燃眉之急。2009 年，伴随着销售市场的复苏繁荣，房地产企业全国布局战略扩张的进程又重新启动和加速。

2009 年春，金地集团率先以 5.6 亿元、溢价 82%，获取上海市青浦区徐泾镇 3 号地块项目，从此揭开了 2009 年地王涌现的序幕。此后，万科、金地、绿城等上市公司频频出手，攻城略地；更令人瞩目的是，中海、华润、保利、中化方兴、中泽置业等国企央企，成为今年各城市“地王”的缔造者。

图 3-1 12 个重点城市 2009 年宅地地王一覽



n 资金充裕地王涌现

火爆的楼市给发展商带来大量的销售回款，而资本市场的开放，更为企业拓宽了融资渠道，发展商资金更为宽裕。此外，中央为拉动内需，提振经济的“四万亿”投资中，部分资金也会通过各种渠道渗入房地产领域，这些资金组合在一起，形成了强大的土地购买力。开发商谋划已久的发展大计，充沛有余的发展资金，加之政府宽松扶持的土地政策，以及相对丰富的土地供应，这些因素造就了 2009 年频频涌现的地王。在中原所监测的 12 个城市中，均有总价、单价地王出现，而在更多其他城市，也不乏地王的身影。与 2007 年相比，2009 年的地王出现的更为普遍和频繁。

n 战略扩张持续经营

那么，2009 年这些发展商卷土重来，是在蓄意囤地，还是出于发展需要？通过对重点发展商的土地当前状态的跟踪考察，可以进一步深入了解土地市场的特征。为此，我们选取了 40 家重点发展商，在 12 个重点城市内，于 2003 至 2009 年期间获取的 345 块地作为研究样本，土地面积总计约 4338 公顷。

这 40 家重点发展商包括：万科、金地、保利、中海、招商、碧桂园、恒大、首创、绿地、华侨城、复地、富力、龙湖、绿城、雅居乐、合生、万达、金融街、合景泰富、华润、顺驰、远洋、雅戈尔、信和、仁恒、和黄、新鸿基、九龙仓、嘉里、凯德、瑞安、福星惠誉、滨江、栖霞、金科、泰达、融侨、振业、乐天、景瑞。

从拿地所占市场份额的分布来看，上述 40 个发展商在 12 个城市获取的土地占全市场比重，2007 年为 26%，2009 年为 24%。从拿地时间分布来看，这 40 个发展商 2007 年拿地占 32%，2009 年占 33%，表明这是其主要的拿地年份；而 2006 年拿地占 13%，2008 年为 12%，是其次要的拿地年份，2003-2005 年，拿地比例仅为 10%。这与近年土地市场的发展轨迹基本吻合。因此，对这些地块进行分析，具有一定的市场代表性。

表 3-5 40 家重点发展商拿地占比分布

年份	2003—2005	2006	2007	2008	2009
市场份额	—	—	26%	12%	24%
拿地时间	10%	13%	32%	12%	33%

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

表 3-6 40 家重点发展商项目开发状态（按土地面积统计比例）

年份	2003-2009 年	2003-2008 年	2003-2007 年
未动工	50%	29%	23%
建设	12%	16%	14%
销售	37%	55%	63%

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

备注：2003-2009 年，2003-2008 年，2003-2007 年，分别指在该时间段内获取的土地，目前各状态比例。

从地块目前的状态来看，在 2003-2007 年期间获取的地块，按面积统计有 23%尚处于土地未开工状态，63%的土地已经进入销售状态。这反映出，40 家企业基本能够较好地履行土地两年内开发的要求，并未出现大规模囤地的现象。

在 2003-2008 年期间，土地未开工状态的比例、建设状态的比例略有上升，反应出上述发展商在 2008 年仍有新的土地储备，以及受销售市场调整影响，而主动降低建设速度，延缓项目入市。2003-2009 年期间，土地未开工状态比例增加一倍，在此 50%的未开工状态土地中，有近 70%为 2009 年新增部分，反映出 2009 年上述发展商土地储备又开始大幅上升。

2009 年，保利、万科、中海、金地、绿地和龙湖等六家企业拿地表现突出（图 3-2）。根据对中原所监测的 12 个城市的分析发现，2009 年上述六个企业在其拿地的城市中，此前土地储备较少或为零。2009 年获取土地的主要目的，是为了持续经营或者战略扩张，并非蓄意囤地。在宏观政策扶持，企业资金充裕，土地供应充足的时期，有序的实施战略性扩张，是大型房企积极谋求发展的明智之举。

（三） 热度不减 重点调整结构

刚刚结束的 2009 年中央经济工作会议，为 2010 年中国经济的发展确定了方向，“调结构”成为 2010 年的工作重点。

会议提出，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策。但值得注意的是，投资政策已经开始出现调整，会议明确提出，“要保持投资适度增长，重点用于完成在建项目，严格控制新上项目。”这与此前 7 月份中央政治局会议的“继续发挥好投资对拉动经济和调整结构的重要作用”已经明显不同。对于 2010 年经济工作主要任务，会议明确指出，“增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求”。此外，会议首次提出“解决符合条件的农业转移人口逐步在城镇就业和落户作为推进城镇化的重要任务，放宽中小城市和城镇户籍限制”，中小城市将面临新一轮发展机遇。

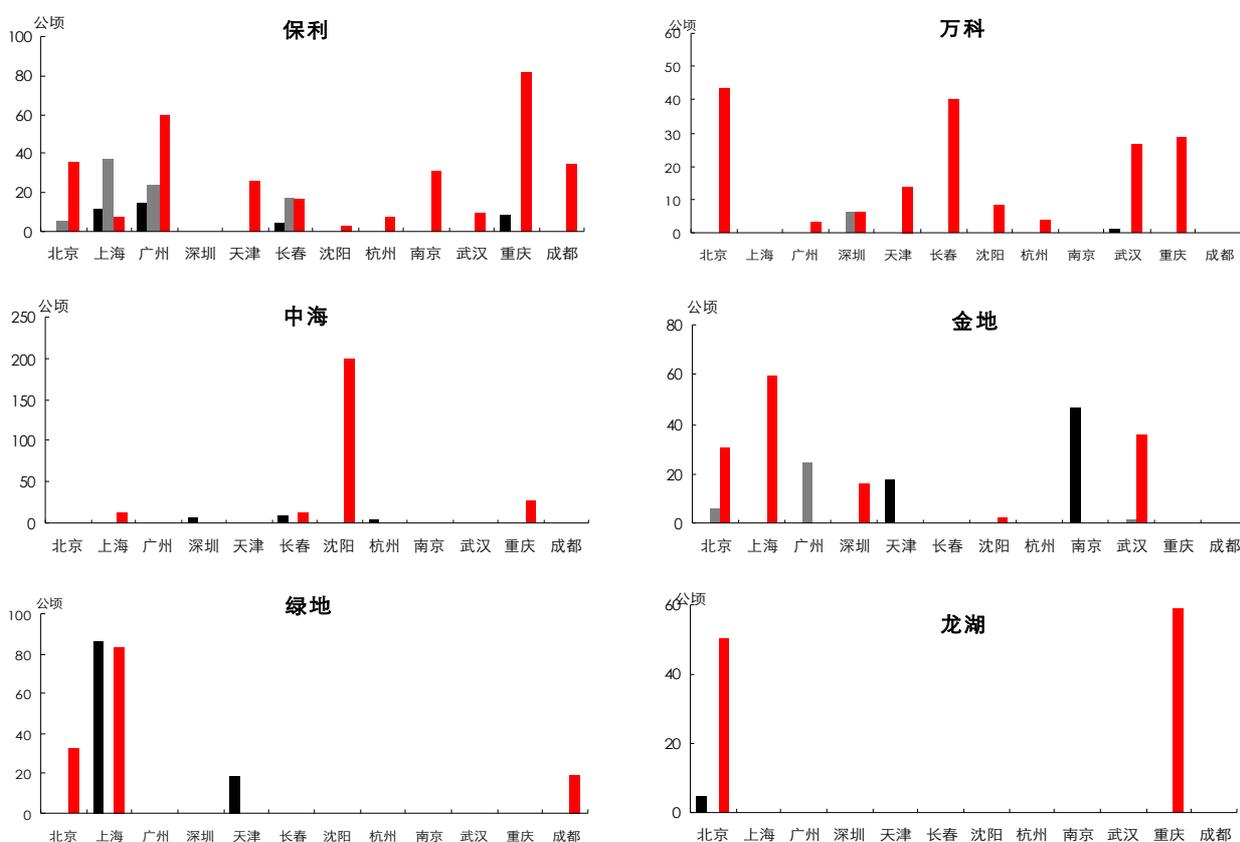
从政府角度来看，预计 2010 年土地管理政策将有所收紧。2009 年大量土地出让之后，如何推进企业有效有序开发建设将成为管理重点。但从地方土地供应计划，财政收入方面考虑，由于大部分城市土地供应计划尚未如期完成，且地方财政仍面临较大压力，土地供应仍将处于较高水平。与此同时，土地清查力度将进一步加大，特别是对于大规模普通住宅用地，以达到增加普通商品住房供给的要求。2009 年底颁布的“限大令”²，也体现政府敦促发展商加速开发的意图。

² “限大令”：2009 年 11 月 13 日，国土资源部发布《限制用地项目目录（2006 年本增补本）》的通知。其中对商品住宅项目的宗地出让面积进行限制，小城市（镇）不得超过 7 万平方米，中等城市不得超过 14 万平方米，大城市不得超过 20 万平方米。

从企业角度来看，2009年快速拿地之后，土地储备有所增加，但开发建设尚未能同步跟上，发展商可供销售的住宅存量与市场需求之前存在一定差距。预计发展商将会把资源更多的投向开发建设，增加可销售住宅，而不是像2009年那样更专注于大举攻城掠地。

因此，基于政府仍有较大供地的动力，企业仍有持续扩张的热情，2010年土地市场仍将维持较高的供应和成交水平，总体规模相比2009年基本稳定或略有增加。但从城市分布来看，一线城市土地供应仍将偏紧，二三线城市的土地供应规模和城市开发建设速度将有望提升。从土地类型来看，普通住宅用地比例有望进一步增加。从土地价格来看，随着一线城市土地日趋紧张，二三线城市开发节奏加快，且发展商资金宽裕拿地迫切，土地价格将持续上涨。受到“限大令”的影响，总价地王不易再现，但由此带来更加激烈的市场竞争，单价地王还将不断创出新高。

图 3-2 六大房企拿地布局情况



图例：■ 规划在建 ■ 土地 (2003-2008年) ■ 土地 (2009年)

资料来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

4. 格局变化 一手住宅高位波动

2008 到 2009 两年内，我国住宅市场经历了急速调整、探底、快速反弹等一系列跌宕起伏。虽然此次调整面临行业内因素和宏观经济外在影响的多重压力，但受益于多年发展形成的支柱产业地位，房地产行业得以快速触底反弹。经历此次调整，不仅各项房地产指标重回历史高位，并且市场结构出现诸多新特征。

(一) 快速反弹 市场全面回升

n 触底反弹 各指标重回历史高位

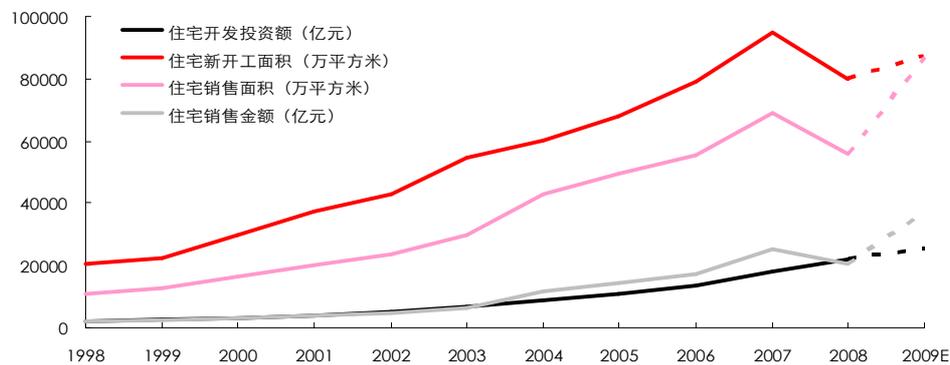
2008 年，房地产行业在行业内因素和宏观经济外在影响的多重压力之下，快速步入周期低谷。住宅开发投资额、新开工面积和销售面积、金额等各项指标，自 2007 年第三季度始一路下滑，2008 年全年水平回落至 2006 年水平。2009 年，受益于多年发展形成的支柱产业地位，房地产行业获得各级政府政策的扶持，迅速触底反弹。2009 年第一季度，各项指标同比增速陆续触底，自第二季度起加速上扬。从前 10 月情况看，预计 2009 年全年住宅销售面积、销售金额同比增幅将高达 50%以上，住宅开发投资额增速约为 15%。此三项指标均将超越 2007 年的高峰，再创历史新高。惟住宅新开工面积的增长略有滞后，自 2007 年 8 月起出现下滑趋势，直至 2009 年第三季度才从谷底反弹，始现增长。预计 2009 年全年新开工面积较 2008 年约有 10%的增长，尽管此项指标仍低于 1998 年以来的历年增幅，但已呈现出上行的趋势。

图 4-1 全国商品住宅指标月度走势 (2007 年 2 月—2009 年 10 月)



数据来源：中国国家统计局

图 4-2 全国商品住宅指标年度走势 (1998—2009)



注：2009 年数据为中原地产研究中心估测；数据来源：中国国家统计局，中原地产研究中心

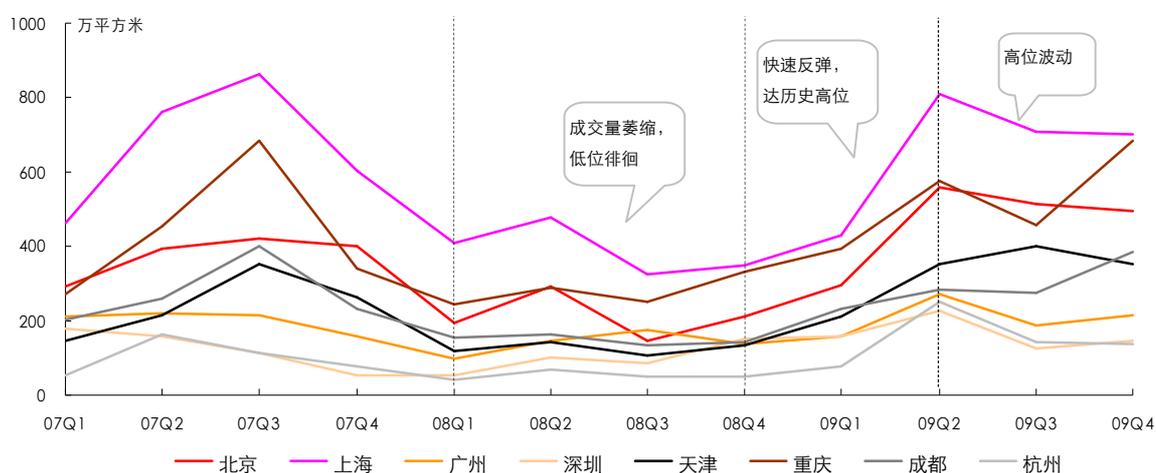
n 量价齐升 各地市场快速反弹

从各城市走势看，在经历了 2008 年近一年的调整后，此前率先拉开调整大幕的广州、深圳市场再次引领复苏的走向，在 2008 年底，两地市场初露复苏迹象。此后，各地住宅市场先后触底反弹，自 2009 年农历新年后，一手住宅成交量出现连续 2~3 个月的持续大幅增加。中原监测各城市中，京、深、津、杭四城市在 2009 年上半年的成交量已超过或逼近 2008 年全年水平。于此同时，在成交量持续大幅上升的推动下，成交价格止跌企稳并逐渐上涨。

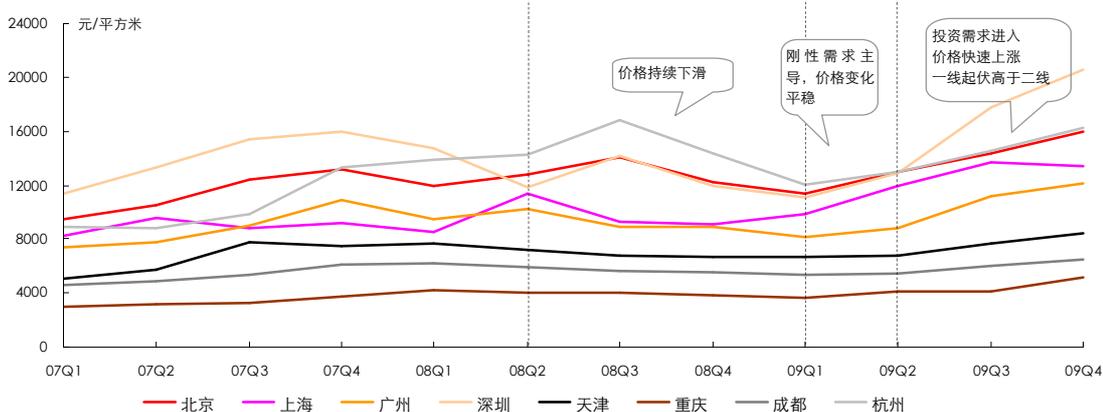
2009 年下半年，随着前期积压的刚性需求的逐步释放，市场成交量有所回调。同时，投资及改善性需求快速接力入市，推动各地住宅价格加速上扬。各地 2009 年第三季度住宅成交均价较第一季度普遍上涨了一成以上，其中一线城市的涨幅更是高达三成以上。进入第四季度，价格上涨趋势不减。高速上涨的房价和优惠政策到期的预期，加快了开发商推盘速度。各地市场普遍呈现供需两旺的活跃态势。

图 4-3 重点城市一手住宅成交量价走势 (2007Q1—2009Q4)

成交面积



成交均价



数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

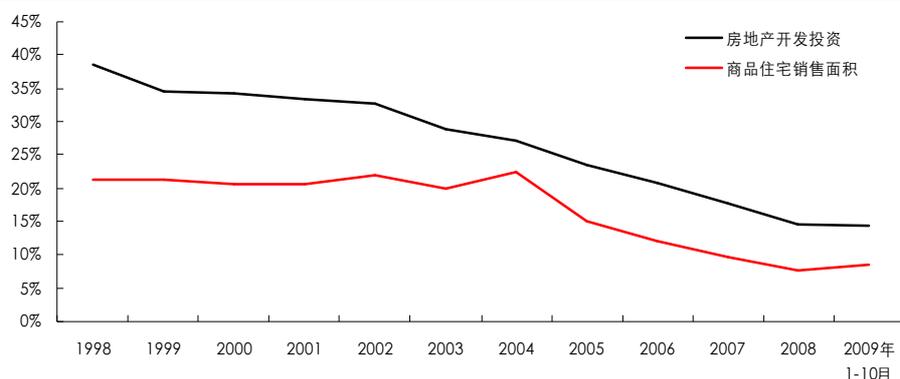
（二） 历经调整 市场格局变化

n 市场重心转移 二线城市发展迅速

京沪穗深四大一线城市，在中国房地产市场十多年的发展进程中，相继成为了拉动中国房地产快速发展的引擎，市场发展最为成熟。然而，与市场高速发展相伴而生的是一线城市住宅价格快速上涨，投机炒卖气氛浓郁。过度膨胀的投资性需求，不仅挤压自住性的需求，也推高了市场的泡沫。因此，在此轮市场调整中，一线城市的波动起伏较大。

近年来，随着二三线城市经济发展水平的提高，城市化进程的加速以及房地产市场的不断发展，它们与一线城市之间的差距不断缩小，在全国市场所占比重不断提高。相对于一线城市发展已较为成熟稳定的市场，二三线城市的房地产市场仍处上升周期。因此，在宏观经济影响和一线城市带动下，二线城市自 2008 年起也出现阶段性调整，但整体波动程度小于一线城市。随着二三线城市不断加速的城市化进程，以及产业转移带来的经济、人口容量提升，将带来这些城市多种购房需求的全面释放，从而推动市场持续快速发展。

图 4-4 一线城市住宅市场占全国比重变化情况（1998—2009 年 10 月）

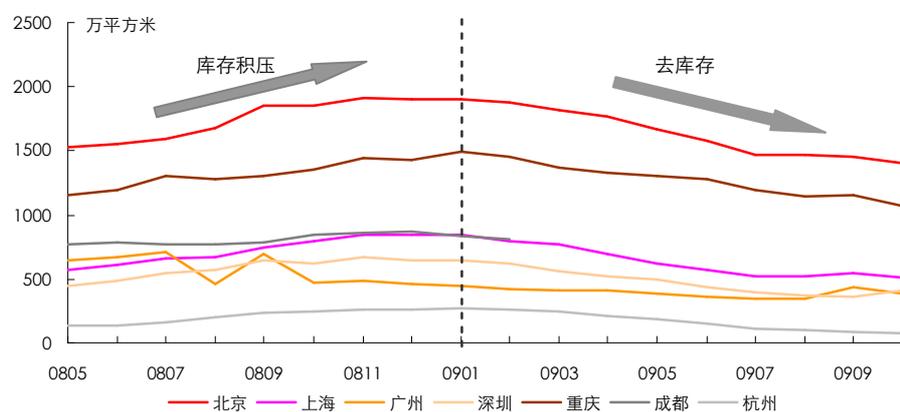


数据来源：中国国家统计局

n 供应短期不足 二手替代效应显现

2008 年各地住宅市场成交低迷，令市场可售面积不断增加，堪称“库存积压”之年。至 2009 年，一方面是新增供应受制于前期新开工面积的减少而短期不足；另一方面，市场成交快速反弹，成交量又上高位，不仅每月新增供应不及当月成交量，且前期库存得到快速消化，令各地住宅可售面积迅速回落。短短一年间，市场经历了“积压库存”到“去库存”的转变。

图 4-5 重点城市一手住宅可售面积变化情况（2008 年 5 月—2009 年 10 月）

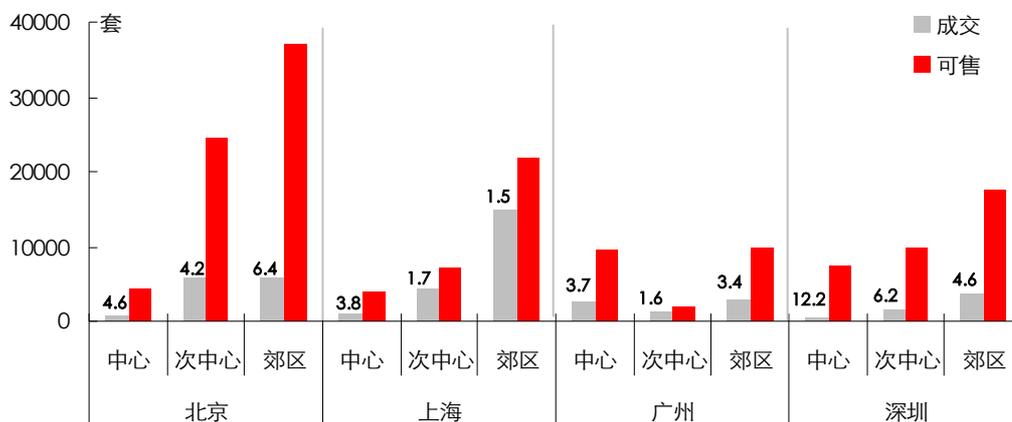


数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

除绝对供应量的阶段性不足外，供求结构上的差异也加剧了市场供求之间的矛盾。以一线城市为例，四大城市郊区都已成为住宅供应和需求的主力区域，而沪、深两地在此处的供需矛盾最为突出。相对而言，北京郊区的住宅可售最为充足。以目前各地可售情况和 2009 年月均销售情况对比，沪、穗、深三地中心区域的供应相对充足。当然，这与三地中心区房价高企抑制部分需求不无关系。四城市中，北京各区域供求之间相对最为平衡。

虽然短期内住宅新增供应有所不足，加剧了市场供求矛盾，但应该看到，随着住宅市场的不断发展，新房在不断开发建设的同时也在不断的转化为存量房，各地房地产市场的总容量不断扩充。整个行业市场规模的加大，将增加潜在供给的竞争，进而降低供给方影响市场的能力。随着新房市场在其中比例的日渐下降，新增供应紧张对市场造成的冲击，亦将日渐趋缓。成熟地区房地产市场发展经验表明，新房市场虽然份额减少，但仍为整体市场风向标。新房和二手房供给结构的变化，将使房源供给更加多元化，有利于满足不同需求购房者的需求。部分购房者对区位和配套的要求较高，将首选市中心的二手房；而部分对居住环境需求高而支付能力较低的购房者，可在逐渐向市区外围转移的新房市场得到满足。

图 4-6 一线城市住宅销售和可售区域分布对比



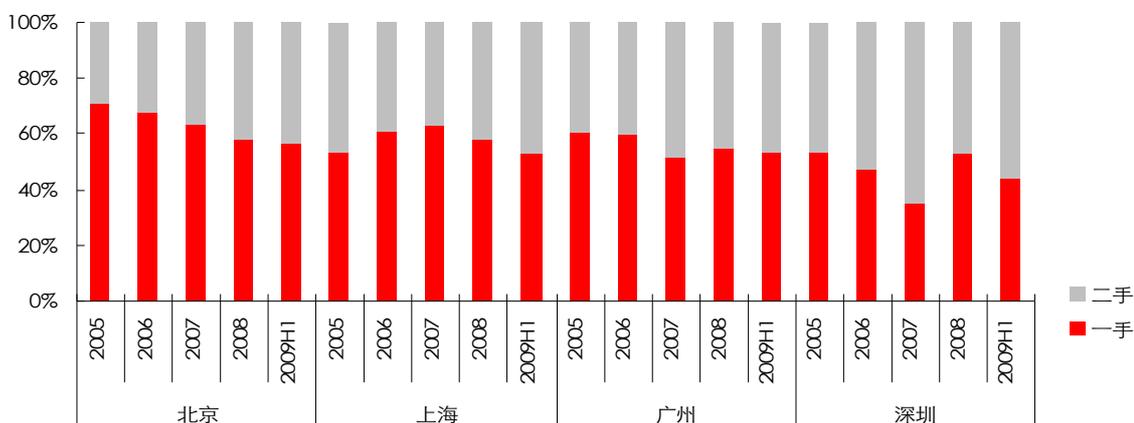
注：成交数据为 2009 年 1—10 月月均成交套数，可售数据为各地至 2009 年 11 月的住宅可售套数，

图中标注数值为两者之间的比率，即可售套数/月均成交套数。

各城市区域划分：北京—中心（东城、西城、崇文、宣武），次中心（朝阳、海淀、丰台、石景山），郊区（其他）；上海—中心（内环以内），次中心（内外环线间），郊区（外环以外）；广州—中心（越秀、荔湾、海珠、天河），次中心（白云、黄埔），郊区（番禺、萝岗、花都、南沙）；深圳—中心（罗湖、福田），次中心（南山、盐田），郊区（龙岗、宝安）

数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

图 4-7 一线城市历年一手住宅成交量占比变化（2005—2009 年上半年）



数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

表 4-1 一线城市 2009 年下半年高档公寓供销情况

城市	楼盘名称	区域	开盘均价 (元/平方米)	销售情况
北京	东钓鱼台家园	海淀区	65000	6月以来共推出住宅 95 套, 目前销售率 47%, 销售均价 68379 元/平方米
	合生·霄云路 8 号	朝阳区	65000	4月推出住宅 224 套, 目前销售率 14%, 销售均价 48775 元/平方米
上海	嘉里华庭	长宁区	90000	8月推出住宅 62 套, 目前销售率 45%, 销售均价 81879 元/平方米
	绿地卢湾滨江 CBD	卢湾区	83000	9月推出住宅 63 套, 目前销售率 54%, 销售均价 73134 元/平方米
	新华路一号	长宁区	75000	8月推出 60 套住宅, 目前销售率 68%, 销售均价 79669 元/平方米
广州	流花君庭	荔湾区	28000	6月以来推出住宅 123 套, 目前销售率 7%, 销售均价 28602 元/平方米
	华标品峰	海珠区	26000	8月以来推出住宅 344 套, 目前销售率 44%, 销售均价 19984 元/平方米
深圳	纯水岸	南山区	55000	8月推出住宅 123 套, 目前销售率 96%, 销售均价
	幸福里雅居	罗湖区	45000	7月以来共推住宅 767 套, 目前销售率 88%

注: 销售情况截止 2009 年 12 月 7 日

资料来源: 中原住宅监测系统, 中原地产研究中心

n 需求结构变化 高端市场活跃

2009 年市场回暖之初, 积压的刚性需求首先释放, 主导了市场成交量的回升。自 2009 年二季度始, 各地市场的成交结构逐渐发生变化。据中原监测数据测算, 若以 2007 年成交量为基准, 2009 年上半年的火热市场成交, 已将 2008 年所积压的需求基本释放殆尽。而在积压的刚性需求基本释放后, 市场的成交量得以维持在较高水平, 与改善型尤其是投资型需求的接力密切相关。得益于资本市场的高流动性, 投资性需求快速地进入市场, 刺激了住宅成交量和成交价格均呈现加速上升之势, 并直接导致了高端项目的热销。以一线城市为例, 别墅等高端物业虽然占成交量的比重不高, 但 2009 年价格的涨幅却远高于公寓项目。2009 年 1—10 月, 京、沪两地公寓成交均价涨幅分别为 51% 和 13%, 而同期两地别墅涨幅则高达 174% 和 21%, 均高于公寓价格涨幅。

(三) 2010 上半年供不应求 下半年涨幅趋缓

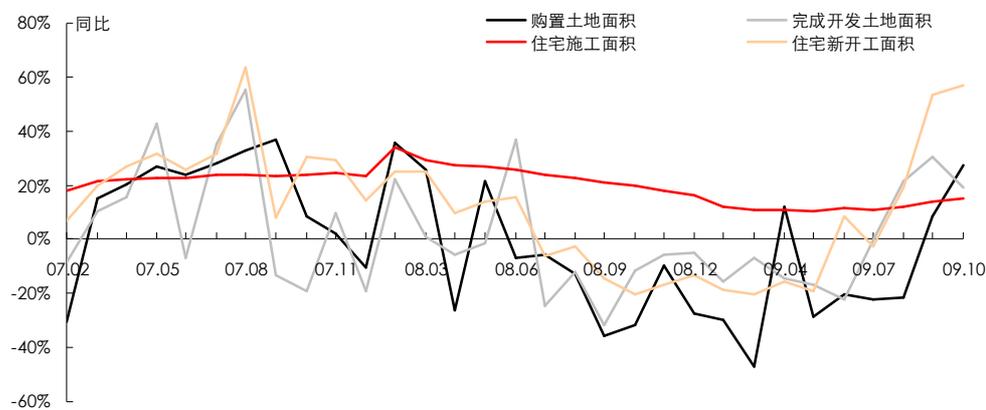
n 供应短缺 上半年矛盾突出

对比历年住宅新开工面积与第三年住宅销售面积之间的关系, 1998—2005 年期间, 两者之间的比率稳定在 1.13 左右。由于 2008 年住宅销量大幅萎缩, 令这一比例达到 1.42 的峰值。若 2010 年住宅维持 2009 年的销售水平, 则全国住宅新开工面积在 2007 和 2008 年两年间共有约 2 亿平方米的缺口。若 2010 年住宅销量较 2009 年下降 15%~20%, 过去两年间住宅新开工面积仍有约 6000 万平方米的缺口。因此, 在全国范围内, 过去两年住宅投资建设的下降将在一定时期内制约住宅的新增供应。

供应不足带来的供求矛盾在 2010 年上半年尤显突出。从土地投资和住宅建设两方面指标月度变化情况看, 各指标自 2009 年下半年始现加速增长。中原地产通过对 40 家知名发展商在 8 个重点城市从 2003 年至 2009 年期间所获取地块的跟踪调查发现, 尚未入市的土地中, 大部分处于在售或待开发状态, 目前在建的土地所占比重普遍最小。考虑到建设周期性, 这部分目前正在建土地明年上半年将成为实际新增供应, 因此预计短期内供应不足的现象将持续到明年上半年。

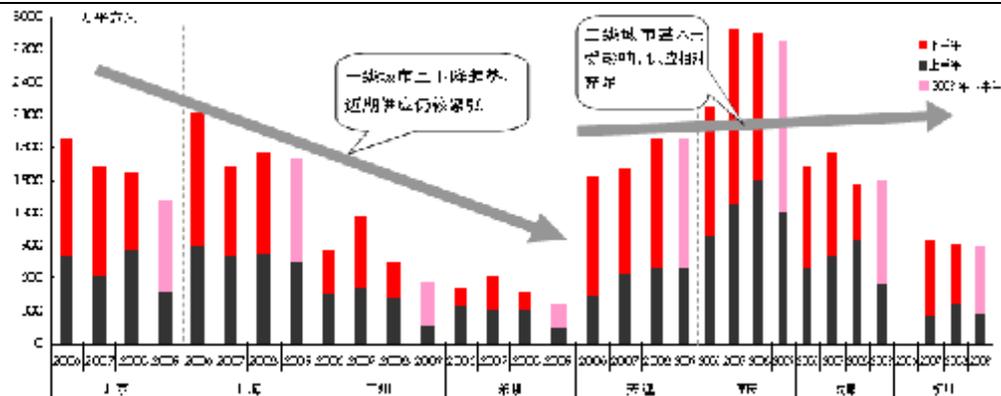
从一、二线城市的情况看, 一线城市的供求矛盾比二线更为突出。一线城市的城市化程度较高, 城市可供开发的土地资源日益稀缺, 近年来住宅用地的供应普遍较为紧缺。四大城市中又以广州、深圳这两个城市规模相对较小的城市最为明显。二线城市 2008 年以来住宅新开工面积普遍未受市场波动影响, 依旧维持在较高水平, 其中天津变现最为突出。可以预见未来二线城市住宅供应将较为充裕。

图 4-8 全国土地投资和住宅建设增速 (2007 年 2 月—2009 年 10 月)



数据来源：中国国家统计局

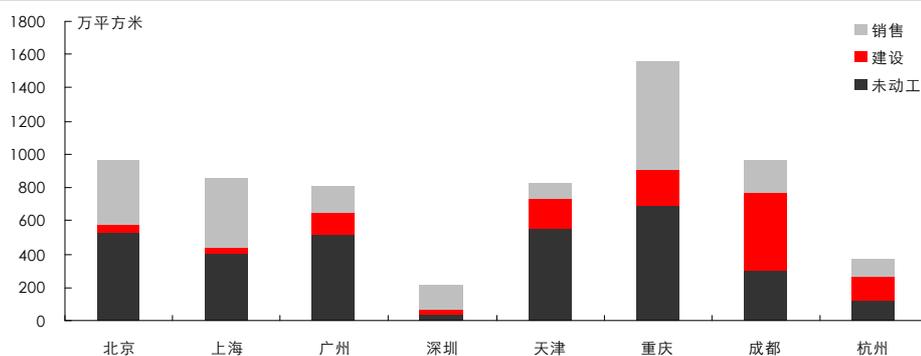
图 4-9 重点城市住宅新开工面积比较 (2006—2009 年)



注：2005 年—2009 年数据取自中原地产研究中心统计

数据来源：各地历年统计年鉴，中原地产研究中心

图 4-10 重点城市样本土地开发状态比较



注：为 40 家知名发展商从 2003 年~2009 年在各城市的土地公开市场获取的土地目前状态

数据来源：中原地产研究中心

n 投资需求 支撑房价持续上涨

价格的变化是市场需求的直接反映。2009 年快速上涨的住房价格，是高流动性下投资需求快速进入市场的结果。短期看，流动性过剩的因素仍将维持一段时间。国际上，各国在金融危机后普遍实施宽松的货币政策，目前全球短期利率已是历史低点。宽松货币政策的后果之一便是流动性大幅过剩。国内，宏观经济政策及房地产政策短期内仍将维持宽松，中国楼市过去几年所表现出来的稳定性和过去几个月中房价上涨的速度，都将持续的吸引着各类资金的进入。此外，除高端物业外，目前市场上出现对小户型、低总价的住宅的投资势头，表明了经历多年经济快速发展后居民收入水平不断提高，前期的财富累积和逐利心理驱动部分中高收入群体亦进入地产投资领域。

n 资金充裕 开发商降价乏力

另一方面，开发商目前资金较为充裕。回顾 2007 年以来开发商销售策略可以发现，住宅市场的发展与开发商资金环境密切相关。由于 2007 年房地产市场发展过热，通过银行贷款和股市增发而大量融资的房企大举购地。2008 年起，政府转而实行紧缩政策，使当年开发行业融资困难，陷入资金困境。各房企几乎无法从银行获得新的贷款。而股市的剧跌，又基本断绝了增发融资的希望。陷入困境的开发商不得不祭出降价大旗。从 2009 年起全面转向宽松的政策环境，伴随着“4 万亿”政策的落实，银行大量放贷，房企融资大门重启，各开发商资金困局得到显著缓解。此外，各地方政府也纷纷出台缓交土地出让金等优惠措施扶持当地开发企业。同时，2009 年销售市场的持续活跃令开发商得以快速回笼资金。充裕的现金令开发商即便在供应增加的情况下，通过降价促销的可能性也较低。

n 政策趋紧 下半年市场高位调整

但同时应该看到，目前各地的价格水平普遍已达到或逼近历史高位。价格高坝也令部分需求再度观望入市。同时，宏观政策取向在总体维持宽松的前提下，将逐步由全面刺激向有保有压的局部倾斜转变，“保”的是保障性住房和普通自主性购房，“压”的是投机性购房。在目前经济复苏基础还“不稳定、不巩固、不平衡”的情况下，预计短期内相关政策仍将游离在经济发展和抑制高房价的天平间，谨慎寻求短期利益最大化。2010 年下半年政策的取向，将取决于宏观经济走势以及房地产市场在上半年的运行情况。针对目前投资性需求刺激下的市场超前繁荣，预计相关政策或将着手加强信贷风险控制，并通过将待售土地分割以打击囤地，提高行业整体周转率，从而增加市场供应。

考虑近期政策取向，以及开发商土地、资金较为充裕等因素，未来各地开发建设步伐有望提速，供应紧张局面将在下半年有所缓解。各方因素的综合作用下，将在一定程度上平抑房价，预计价格快速上涨之势将得到抑制。在流动性环境仍然宽松，房价涨幅放缓以及供给增长的背景下，预计 2010 年下半年住宅市场整体量价水平将稳中有降，高位盘整。

表 4-2 重点城市 2010 年市场供求情况预测

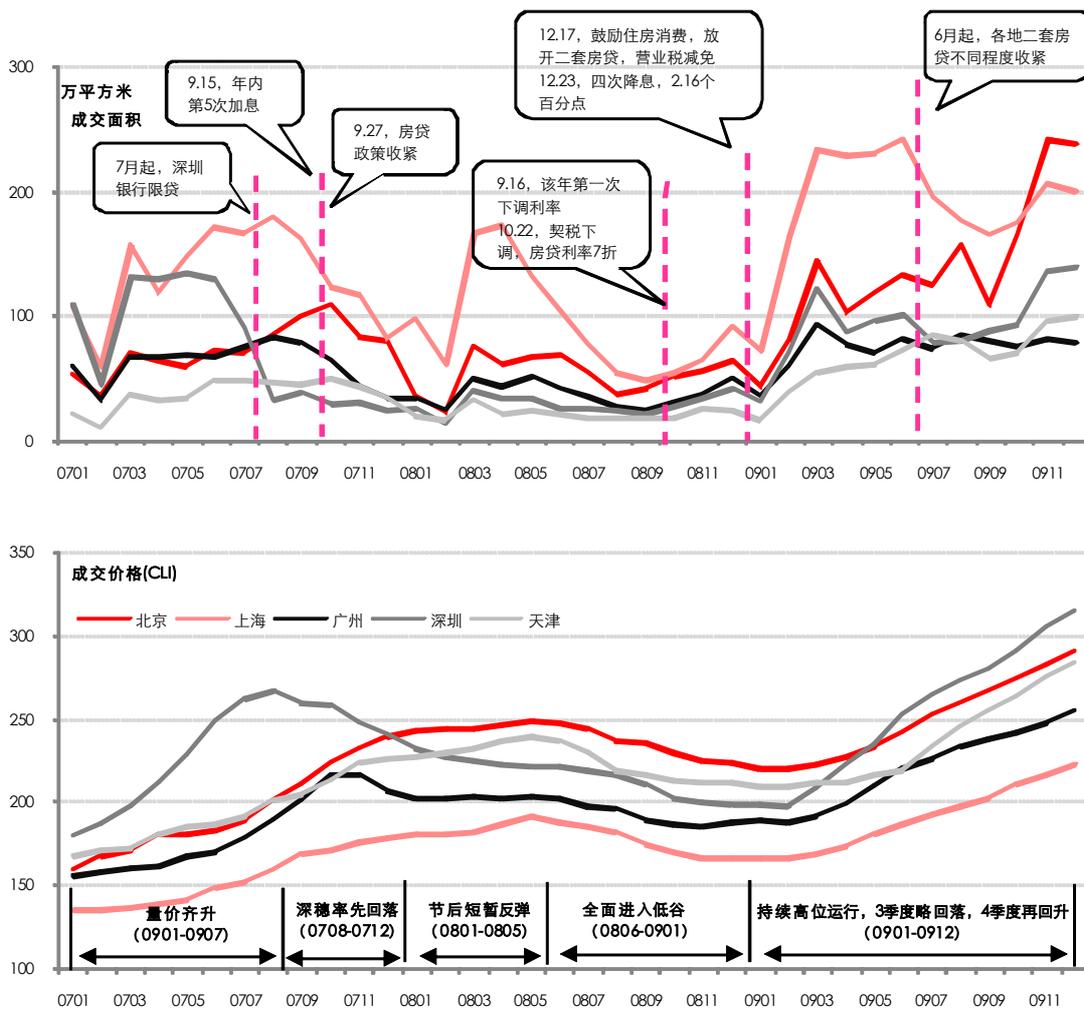
城市	供应面积 (万平方米)			销售面积 (万平方米)			可售面积 (万平方米)		
	2010E	2009	同比	2010E	2009	同比	2010E	2009	同比
北京	1500	1019	47%	1600	1775	-10%	1096	1200	-9%
上海	2500	2064	21%	2300	2497	-8%	666	450	48%
广州	950	794	20%	950	1084	-12%	310	310	0%
深圳	580	340	71%	600	793	-24%	247	275	-10%
重庆	2100	1730	21%	2000	2104	-5%	1212	1112	9%
成都	1000	862	16%	950	1037	-8%	657	600	10%

注：2010E 为中原地产研究中心估测

5. 政策微调 二手住宅稳中有升

中国房地产市场是一个典型的“政策市”，尤其是信贷的收紧或放松对楼市的影响颇大。2007年第四季度信贷的收紧导致2008年楼市步入调整；而在2008年底信贷的放开，又促使楼市止跌回升，楼市成交量在2009年创出新高。正是在各项政策的导演之下，2007~2009短短三年之内，中国楼市的经历了2次高峰和1次低谷。

图 5-1 五大城市二手住宅市场量价势 (2007-2009)



数据来源：中原地产研究中心，中原领先指数系统

表 5-1 五大城市二手住宅成交量年度走势 (2005~2009 年)

成交量 (万平方米)	2005 年	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年*	环比增加
北京	764	801	884	633	1850	192%
上海	1577	1365	1594	1128	2300	104%
广州	613	617	747	453	900	99%
深圳	791	794	931	351	1100	213%
天津	400*	490*	452	258	800	210%

注：*该数据由中原地产研究中心估测

数据来源：中原地产研究中心，中原领先指数系统

（一）政策环境宽松 楼市显著回暖

n 信贷闸门开启 年度成交量创新高

2008 年第四季度，中央及各地方政府陆续出台经济刺激计划，作为拉动内需的生力军，房地产行业被寄予厚望，针对房地产的救市措施接连出台。其中信贷的放松对房地产市场的影响最为显著，受此影响，各地楼市应声反弹。

与 2008 年房地产市场相比，2009 年房地产市场可谓空前火爆。根据中原监测，自春节后的小阳春各地二手房成交量创出新高后，随后的数月中，成交量屡创新高。据中原统计，多数城市 2009 年二手房成交量比 2008 年增加一倍，深圳和天津二手住宅成交量的增长则超过 2 倍。

n 需求交替发力 月度持续高位运行

从月份上来看，2009 年整年均可称之为火爆，根据中原领先指数系统数据显示，即便是在 2009 年第 3 季度，市场成交相对较差的季节，月度成交量仍高于 2008 年高峰时期月度成交量。

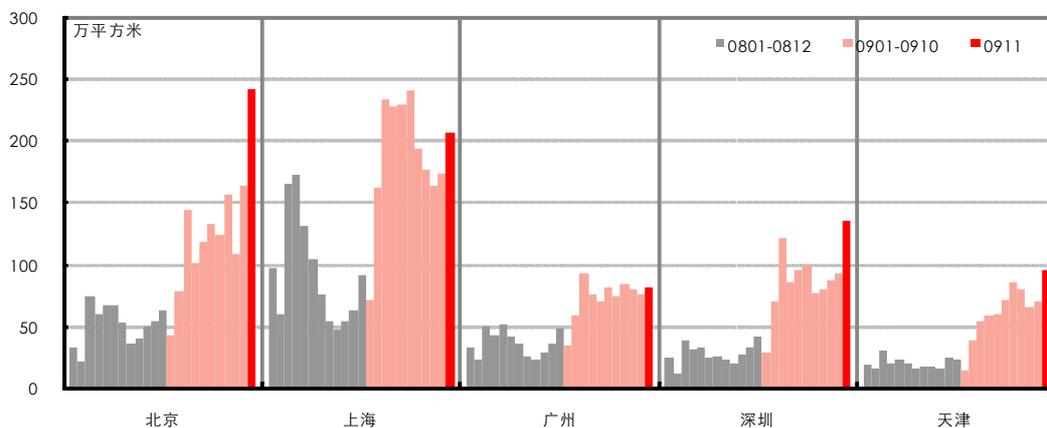
1) 一季度：自住需求为主。受到 2008 年第四季度各项政策的刺激，各地房地产市场开始陆续回暖。积压需求开始释放，成交量逐步升高，自住需求主导的市场上价格走势亦相对平稳。

2) 二季度：投资需求发力。与第一季度自住型需求主导不同，2 季度开始，自住型需求有所减弱，但投资需求迅速加入市场，推动成交量创出历史新高。在投资性需求的推动之下，这一时期，成交价格快速上扬，并一举超越历史最高峰。

3) 三季度：需求略回落。价格过快上涨，部分刚性需求和改善性需求受到抑制。与此同时，二套房贷有所收紧，受此影响，成交量逐步下滑，但仍保持在较高水平。

4) 四季度：自住需求重回。出于对 2010 年政策的担忧，买卖双方入市意愿均有所加强，楼市成交再度活跃，成交量连续回升。其中北京 11 月份二手住宅成交量更是创出历史新高。

图 5-2 五大城市二手住宅成交量月度走势图（2008.1~2009.11）



数据来源：中原地产研究中心，中原领先指数系统

n 营业税政策助力 二手成交比重创新高

在各项政策之中，营业税政策调整对二手房的影响最大，并且最为直接。该政策规定将 5 年期限改为 2 年，以及差额征收的办法，使得市场上大批房源享受到优惠，二手房市场被迅速激活。另一方面一手住宅的区域性供不应求，也是二手房市场成交活跃的原因之一。根据中原统计，2009 年五大城市二手住宅比重显著提高。其中深圳二手住宅成交比重达 63%；北京、上海和广州均在 50%左右；天津最低，但也已接近 40%。

在未来，部分城市如广州和深圳，住宅用地连续多年保持低位，一手房的未来供应相对偏紧，因而二手房比重还将逐步提高，其中深圳的二手房成交比重有望在 2010 年接近 70%。随着城市的发展，一些二线城市如重庆、成都和杭州等，二手房市场亦将逐步发展并占据市场的主体。

n 市场好转 高档住宅成交量价格翻番

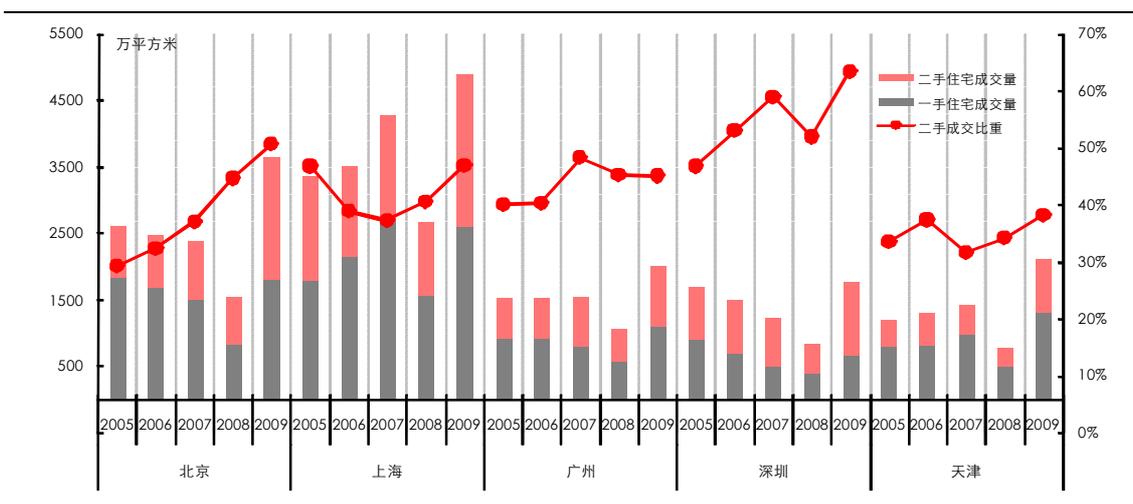
在普通住宅率先回暖，成交量显著回升的带动下，高档住宅市场也随之活跃，所占成交比重明显增加。

高端市场迅速回暖，一方面是受到政策和信贷方面因素的刺激。另一方面，也是因为当前经济形势下，资金并无更好的投资机会。在预计可能出现通胀的情况下，资金转而流向房地产市场，寻求保值增值，而具有良好升值潜力的高端住宅市场成为这类投资者的首选。

正是由于投资者介入，高档住宅价格快速上涨。在部分城市的高档住宅板块，目前的成交均价和年初相比已经翻番。如上海的嘉里华庭由年初的 4 万涨至 8 万，翠湖天地则由 5 万涨至 8.5 万等等。

2009 年 8 月份开始，受到信贷紧缩政策的影响，部分城市高档住宅成交比重已经出现了小幅下降，但成交价格依旧十分坚挺，仍处于上涨趋势之中。

图 5-3 五大城市二手住宅成交所占比重（2005~2009 年）



数据来源：中原地产研究中心，2009 年数据由中原地产研究中心估测

(二) 价格快速攀升 租金表现平平

n 价格涨幅达三成 轻松越过最高点

根据中原领先指数系统数据显示,今年以来,五大城市二手住宅价格指数上涨幅度已经超过三成,各城市指数全部超越历史高位。其中深圳当前指数 305 点,较年初上涨 54%,较基期 2004 年 5 月涨幅已超 200%。

由于一二手房价之间存在相互影响,上半年成交持续火爆的情况下,两者交替涨价现象显著。春节后房地产市场成交活跃,二手房业主不断小幅上调房价,根据中原领先指数系统显示,2,3 月份起各地二手房价格开始缓慢上涨。随后 4,5 月份,开发商也加大新盘上市速度,而开盘价格也明显上调,而这又进一步推动了周边二手房价格的加速上涨。

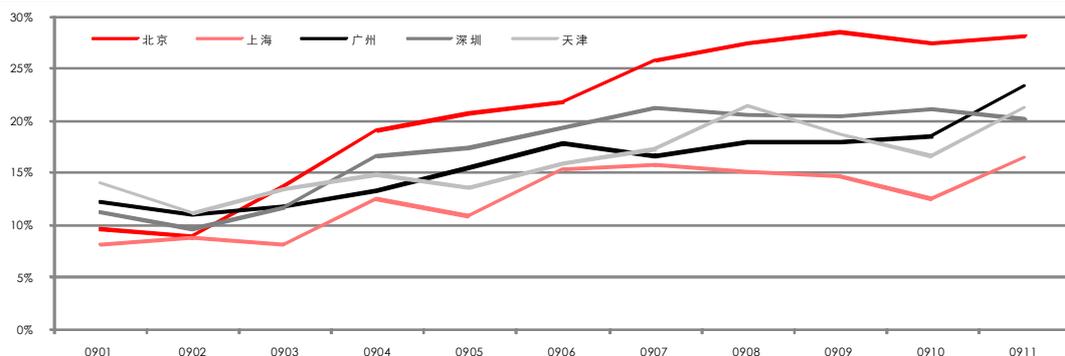
第四季度,由于市场普遍存在对 2010 年政策的担忧,买卖双方入市意愿均有所加强,成交亦重新活跃。另外临近年底,开发商推盘节奏有所放缓,部分区域出现一手房供应紧缺的现象,导致周边二手房价格再度上扬。据中原领先指数系统数据显示,第四季度部分城市指数再度呈现加速上涨的现象。

表 5-2 CLI 二手住宅价格指数核心数据表 (2009 年 11 月)

城市	0902 (指数)	2007 年以来历史高点	累计跌幅	0911 (指数)	本次反弹累计涨幅
北京	221	249	-11.5%	283	28.1%
上海	167	191	-12.7%	217	29.8%
广州	189	217	-13.2%	247	31.6%
深圳	198	267	-25.8%	305	54.3%
天津	210	239	-12.3%	276	31.3%

数据来源: 中原地产研究中心

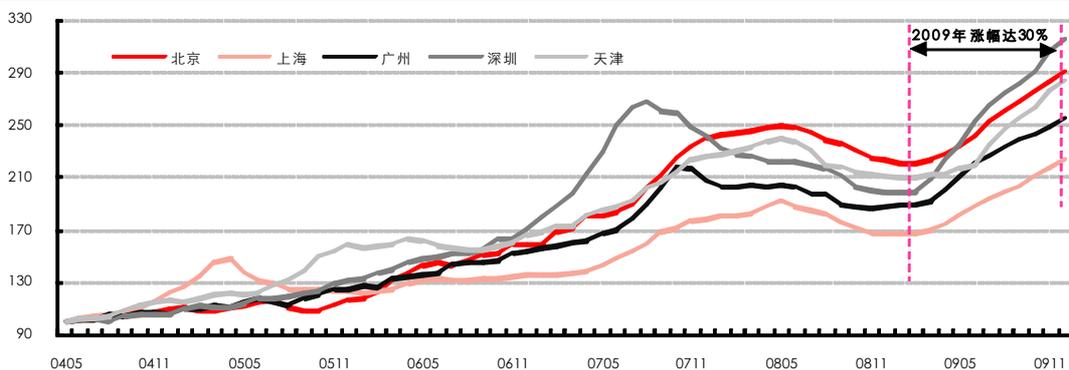
图 5-4 五大城市高档住宅成交比重走势图(2009 年 1-11 月)



注: 高档住宅, 北京、上海总价 250 万以上; 广州、天津总价 120 万以上; 深圳总价 180 万以上。

数据来源: 中原地产研究中心

图 5-5 CLI 二手住宅价格指数



数据来源: 中原地产研究中心, 中原领先指数系统

n 投资比重高 深穗领跌领涨

2008 年的楼市调整和 2009 年的反弹过程，珠三角均领跌领涨，其中深圳两次均扮演了领头羊的角色。无论从反弹时点还是反弹幅度上，深圳市场都要领先于其他城市。据中原指数系统数据显示，截至今年 11 月底，深圳二手住宅价格累计涨幅已经达到 54.3%，远高于其它城市（约 30%）。

这主要是由于，深圳房地产市场容量不大但发展却较为成熟；另一方面投资比例较高，由于投资者较为敏感，因而使得其市场的波动亦相对较大。根据中原地产调查，2007 年上半年深圳投资购房超过 50%，部分楼盘超七成，浓郁的投资氛围使得其在随后的宏观调控中受到的冲击最大，成交量一度跌至高峰时的 20%。相比之下，北方城市的波动则较小，尤其是天津，主要以本地需求为主，投资成分较少，因而市场表现相对滞后，波动亦较小。这点在其他二线城市表现则更为明显，如长春、沈阳等。

n 区域普涨 次中心区表现突出

中原领先指数数据显示，本次房地产市场的反弹过程中，价格上涨是全面性的，各城市主要板块二手住宅价格均有不同程度上升，其中深圳部分板块二手房价格上涨幅度接近八成。

即便如此，城市不同区位的房产亦有不同的表现，其中次中心区域的房价上涨幅度相对较大。这主要是因为，一方面次中心区的房价相比中心区要低很多，同时随着城市的发展，如今这些次中心区的交通生活等配套基本都已经十分完善；另一方面部分次中心区域的一手新项目较多，也加速了次中心区域房价的上升。

图 5-6 CLI 二手住宅租金指数

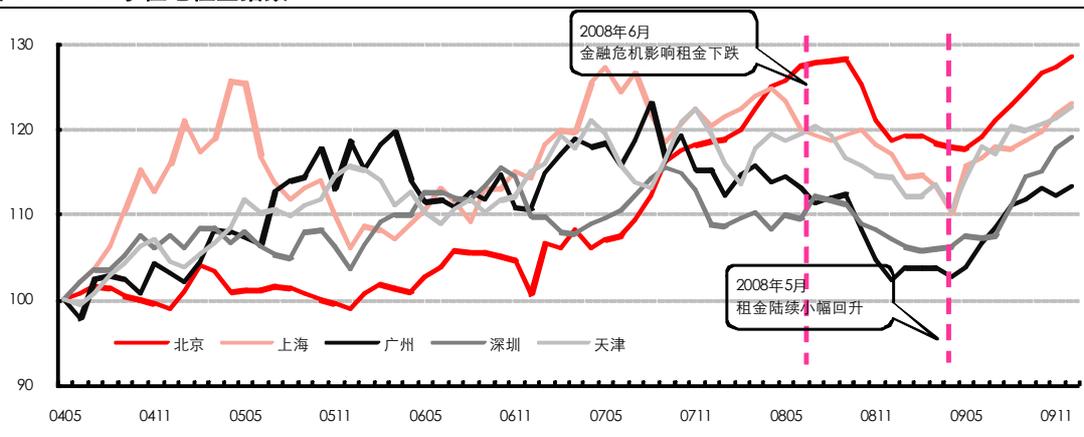
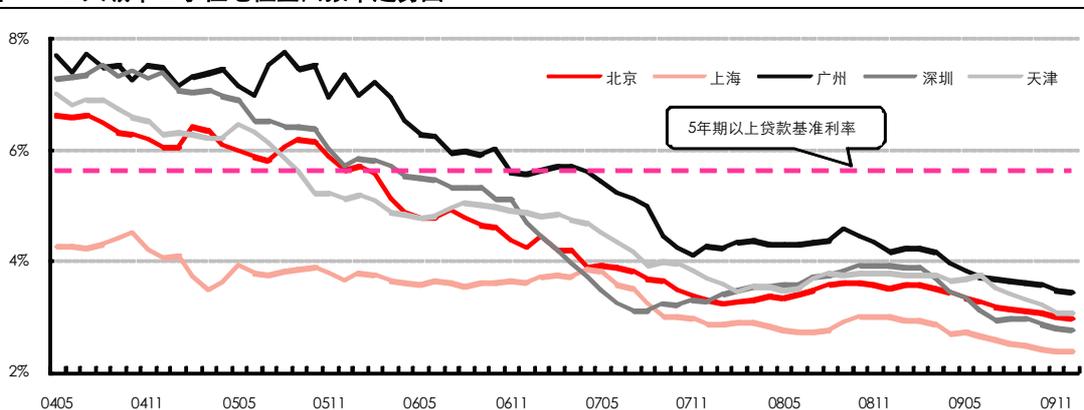


图 5-7 五大城市二手住宅租金回报率走势图



数据来源：中原地产研究中心，中原领先指数系统

n 租金低位徘徊 泡沫隐忧重重

受金融危机的影响，租金自 2008 年 6 月以来一路走低。直至今年第二季度，随着中国经济的逐步企稳和房地产市场的迅速回暖，各大城市住宅租金开始小幅回升。但较之住宅价格的快速攀升并超过历史最高点，租金涨幅相对较小，而且尚处于低位。据中原指数系统数据显示，至 11 月底，五大城市住宅租金基本回升至去年年初的水平，累计涨幅在 8%-12% 之间。

由于各地二手住宅租金涨幅远不及价格上涨速度，因而租金回报率不断下跌，屡创新低。截至今年 11 月底，五大城市租金回报率均低于同期个人商业住房贷款基准利率（5.94%，甚至不足 7 折优惠后的利率 4.16%），以租养贷均已入不敷出。其中，北京、上海和深圳的租金回报率已处于 3% 以下，逼近同期的存款利率。

在如此低的租金回报率的同时，部分区域的住宅空置率却保持在高位。如上海的周浦地区，租金回报率不足 2%，板块中个别楼盘的入住率不足 50%。

（三）政策微调 后市稳中有升

n 政策略为收紧 旨在抑制投资

虽然宏观经济已有回暖，但未来仍将很大程度上依赖于房地产开发投资及消费的拉动作用，因此政府宏观调控政策也将会在一定程度上保持稳定和连续。刚刚结束的中央政治局工作会议也传递出这一信号，仍然会继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策。

尽管经济严重依赖于房地产市场，但是过分投资和价格快速上涨与政府的施政初衷相违。因此，我们判断，2010 年房地产市场仍会处于一个适度宽松的环境之中，自住购房尤其是首次置业仍会被鼓励；与此同时，保障性住房将得到更大力度的支持，而投资性需求将有所限制。

而对二手房市场影响较大的政策，主要有三条：一是二套房贷政策；二是房贷利率优惠政策；三是营业税政策。其中第三条营业税政策，主要作用于二手房市场，由于税率较高（5.5%），对市场的影响颇大。

2009 年 12 月 9 日召开的国务院常务会议提出，个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年，其他住房消费政策继续实施。由表 5-3 可以看出，政策的变化对非普通住宅的影响更大，而对普通自住购房这得影响则相对较小。在持有 5 年以内的非普通住宅中，投资性的购房占有较大比重，原本只需差额征收营业税，现在将全额征收。此举意图十分明显，旨在抑制短期投资现象。因此，我们预计 2010 年的一季度成交量将出现一定程度的下滑，而为了抢搭政策优惠末班车，2009 年 12 月将极可能会出现一轮抢先交易的高峰。

表 5-3 营业税征收年限 2 年改 5 年前后影响

	2 年以内	5 年以上	2-5 年
普通住宅	差额征收	免征	免征 / 差额征收
非普通住宅	全额征收	差额征收	差额征收 / 全额

表 5-4 五大城市 vs 香港二手住宅流通量（2008—2009 年）

	存量总套数（万套）	2009 年成交套数（万套）	2009 年流通率	2008 年流通率
北京	498	12.5	2.5%	1.4%
上海	650	20.8	3.2%	2.0%
广州	302	8.1	2.7%	1.7%
深圳	309	8.8	2.9%	1.5%
天津	350	7.2	2.1%	0.8%
香港	110	9.0	8.2%	8.3%

数据来源：中原地产研究中心，流通率=当年成交套数/存量总套数

n 市场存量巨大 流通率有待提高

根据中原地产统计，目前五大城市住宅存量巨大。其中上海住宅存量规模已达到 650 万套，比较香港私人市场约 110 万套的住宅存量，上海存量房规模达香港 6 倍之多。

存量房的流通率，是衡量二手房市场活跃度和成熟度的重要指标。香港房地产市场被认为是一个成熟的市场。根据中原统计，香港私人住宅市场平均流通率约在 8% 左右。相比之下，内地五城市的住宅流通率整体还处于较低水平，最高的上海仅 3.2%。

在大城市的中心区域，由于一手房的供应已经偏紧，但另一方面，二手房市场的存量却十分巨大，低租金回报率和空置问题一直存在。激活二手房市场，盘活空置的房源，提高二手房的流通率，使购房需求部分地在二手房市场兑现，将会有效缓解供应偏紧的问题。近年来，五大城市的住宅流通率正在逐步提高，这表明国内二手房市场正在快速成长中，未来发展空间巨大。

n 成交保持活跃 价格稳步上扬

2009 年五大城市的房价又经历了一轮快速的上涨，过高的房价抑制了部分需求，第三季度成交量出现回落。第四季起成交量又重新回升，尽管源于政策面临退市的担忧，但也从侧面反映出购房的需求依然充足。

另一方面，根据中原地产估计，2010 年上半年五大城市一手住宅的供应都会处于相对短缺的状态，在此情况下，部分购房需求可能会转向二手房市场兑现需求。预计，在 2010 年政策环境不出现大幅转向的情况下，二手房市场仍然会保持活跃，但成交量的总体水平将会较 2009 年有所回落。

价格方面，稳定上涨的格局仍会延续。根据中原行业监测的信息显示，多数开发商目前资金较为充裕，除少数项目尾盘价格有所折让外，多数楼盘价格十分坚挺，由于一二手房价之间的联动关系，这将使得二手房价格继续保持在高位运行。

综上所述，我们认为 2010 年主要城市二手房价格将在保持稳定的基础之上保持上升的趋势，但不会出现快速上涨的局面。

n 一手影响显著 城市表现各异

由于一二手房市场的替代效应，一手房的供应对二手市场的影响颇大。各城市二手房市场也会因为一手市场未来走势不同而表现各异。

深圳和广州，近年来一手住宅的新增供应一直偏紧，2009 年一手住宅供应仍然不足。因此，2010 年深圳和广州的二手房市场仍会较为活跃，二手住宅成交比重有望进一步提高，其中深圳有望达 70% 左右。

上海，由于城市可扩容的空间相对较大，郊区地带的一手住宅新增供应较充足，将会对二手房市场造成一定程度的影响，预计 2010 年二手房成交量将会有一定幅度的回落，但不会低于 2008 年的水平。然而，在城市中心区，二手房已经成为市场的主体，成交亦会保持活跃。

北京和天津，由于体制上的原因，二手房市场发展一直滞后于南方城市，但近年来随着体制的放开，二手房市场发展迅猛，正处于快速上升的过程中，预计 2010 年北京和天津的二手房成交量将有望保持 2009 年的水平。

6. 价值隐现 写字楼平稳筑底

2009年，金融危机的影响仍在持续，同时房地产政策并未对写字楼市场有所倾斜，与住宅市场的如火如荼相比，写字楼市场表现相形见绌。销售市场反弹有限，租赁市场持续调整，相对低迷的经济环境对写字楼市场的冲击巨大，调整依然是写字楼市场的主旋律。

随着中国经济的快速复苏，2009年上半年深圳写字楼租金率先回升，2009年下半年北京、上海、广州写字楼租金也出现了明显维稳的迹象，但是由于未来写字楼的供应量仍将偏大，预计市场短期内难以快速回暖，2010年中国写字楼市场将是一个平稳筑底的过程。

（一）市场回顾：三大因素引发市场低迷

n 金融危机引发租金拐点

一般认为，房地产市场的发展与宏观经济的发展有着相互呼应的紧密联系，而写字楼市场受宏观经济波动的影响尤为明显，数据证明，中国写字楼市场的发展周期基本与中国经济的发展周期同步。从2004—2009年GDP增幅和写字楼租金走势的关系图来看，写字楼租金的变化与经济的变化息息相关。2008年第三季度中国GDP增幅出现拐点，低于2004年以来的GDP平均增幅，而在2008年第二季度写字楼租金达到最高点，从此一路下滑。

受国际金融危机的影响，2009年国内写字楼需求大幅萎缩，前三季度GDP增幅均小于历年平均增幅。影响写字楼需求的重要因素之一的外商直接投资（FDI）2009年1-10月累计实际为708亿美元，同比下降12.6%，外资企业在中国的投资收窄。2009年4季度中国GDP的增幅有望超过历年平均GDP增幅，而同期写字楼租金也将触底，预计2010年中国的季度GDP增长均将小幅超越历年的平均增幅，2010写字楼租金将有望平稳触底。

n 供应激增致复苏雪上加霜

如果说住宅从开工到竣工的周期一般为1年半—2年的话，按照写字楼的施工周期，写字楼从新开工到竣工的周期一般为3年—3年半。从新开工面积与竣工面积关系图中看到，全国写字楼的新开工面积延后3年的数据与当年的写字楼竣工面积的比值基本从85%—100%不等。写字楼新开工面积从2002-2006年基本延续递增趋势，而相对应的2005-2009年的写字楼竣工面积也呈现这一走势。2007-2009年写字楼新开工面积依然维持高位，且有进一步上升的趋势，2010-2012年全国写字楼的供应情况不容乐观。供应持续在高位徘徊，对写字楼租金的回升造成了很大的阻力。

图 6-1 全国 GDP 增幅与写字楼租金的关系图

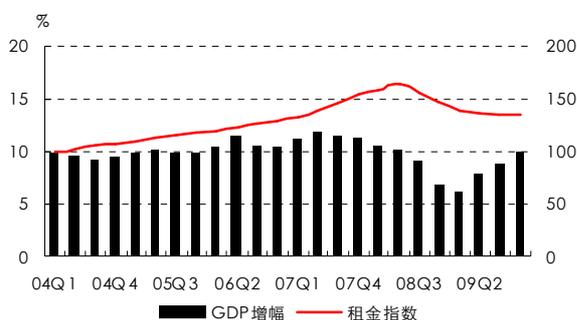
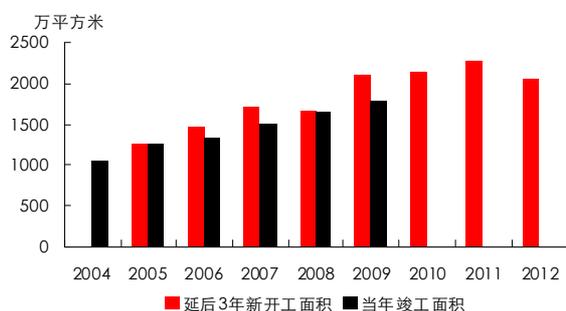


图 6-2 全国写字楼新开工面积和竣工面积关系图



注：租金为四大城市甲级写字楼的平均租金
数据来源：国家统计局，中原地产研究中心

数据来源：中国房地产信息网

n 政策不作为写字楼反弹乏力

2009 年住宅市场延续了 2008 年的救市政策，同时住宅的开发和消费贷款大幅放松，住宅市场重新火爆起来。然而针对商业地产市场，政府并没有出台有针对性的鼓励政策，虽然住建部曾一度对商业地产市场进行调研，但并未出台相关政策。2009 年 5 月，普通商品住房项目的最低资本金比例从 2004 年的 35% 调低至 20%，恢复到 13 年前的水平，而商业房地产开发项目的最低资本金比例仅下调为 30%。11 月，深圳取消了商业地产限外令，然而这比取消住宅限外令整整晚了 7 个月。政策的不作为使写字楼市场长期不温不火，政策市下的中国写字楼市场仍需鼓励性政策助力。

(二) 市场表现：租赁暗淡 销售反弹

n 整体租金下跌 深圳触底反弹

受金融危机的影响，写字楼租赁市场延续 2008 年的走势，四大城市写字楼租金一路下滑，其中仅深圳一枝独秀，从 2009 年中开始租金企稳反弹，其他三大城市写字楼租金并未明显止跌。而 2009 年住宅租金在 3 月止跌回升，四大城市住宅租金持续上涨，目前的租金水平已基本回复到 2008 年初的水平，住宅租赁市场的表现明显优于写字楼市场。

Ø 城市：调整周期不同 深圳率先复苏

2009 年，四大城市写字楼市场租金下滑、空置率上升的趋势仍在延续。总体来看，2009 年北京、上海、广州甲级写字楼租金与 2008 年底相比分别下滑 9.24%、16.96%、9.27%，北京、上海、广州准甲级写字楼租金分别下滑 10.35%、11.00%、10.05%，深圳甲级、准甲级写字楼租金分别上升 4.30%、6.51%，2008 年领跌的深圳写字楼市场率先实现复苏。

Ø 商圈：表现良莠不齐

不同城市的不同写字楼商圈在 2008-2009 年的租金调整大潮中参差不齐，主要有两方面的原因，第一是所属商圈聚集的产业受金融危机的影响程度不同，第二是所属商圈在当年及近期新增的写字楼供应总量不同。如上海陆家嘴商圈，同时受到以上两方面不利方向因素的影响，商圈写字楼租金的下降幅度明显大于该城市的其他商圈，北京的国贸商圈也出现类似情况。当然新兴商圈对原有商圈的冲击也很明显，北京的建国门、上海的人民广场等商圈都出现了后继乏力的现象。

图 6-3 四大城市甲级写字楼租金走势 (2004-2009 年)

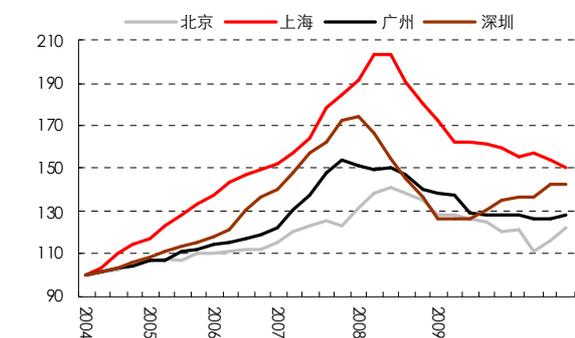
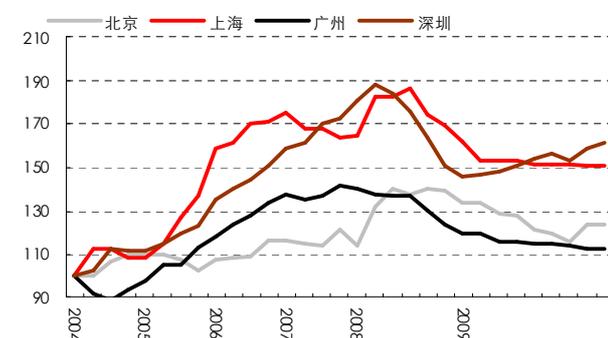


图 6-4 四大城市准甲级写字楼租金走势 (2004-2009 年)



北京	上海	广州	深圳	平均	北京	上海	广州	深圳	平均
-9.24%	-16.96%	-9.27%	4.30%	-7.79%	-10.35%	-11.00%	-10.05%	6.51%	-6.22%

数据来源：中原地产研究中心、国家统计局

数据来源：中原地产研究中心

表 6-1 四大城市甲级、准甲级写字楼租金降幅比较表

城市/商圈	甲级降幅 (%)	准甲级降幅 (%)	城市/商圈	甲级降幅 (%)	准甲级降幅 (%)
上海			北京		
全市	-16.96%	-11.00%	全市	-9.24%	-10.35%
淮海中路	-11.51%	-7.88%	国贸	-12.80%	-8.10%
南京西路	-17.66%	-8.84%	燕莎	-21.49%	-10.23%
人民广场	-20.55%	-10.66%	建国门	-14.97%	-22.51%
虹桥开发区	-5.17%	-11.46%	东二环	2.66%	-10.21%
徐家汇	-20.43%	-16.45%	金融街	-1.34%	-8.65%
小陆家嘴	-20.06%	-10.91%	中关村	-8.14%	0.00%
城市/商圈	甲级降幅 (%)	准甲级降幅 (%)	城市/商圈	甲级降幅 (%)	准甲级降幅 (%)
广州			深圳		
全市	-9.27%	-10.05%	全市	4.30%	6.51%
天河北	-7.83%	-8.18%	蔡屋围	-13.37%	-11.77%
珠江新城	-12.56%	-15.51%	中心区	14.84%	17.49%
环市东	-7.97%	-7.57%	中心西区	-7.69%	0.00%

数据来源：中原地产研究中心；降幅=2009年1-10月的平均租金/2008年平均租金-1

表 6-2 全国写字楼竣工面积、销售面积 (2007-2009 年)

	竣工面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)		宗数	面积 (万平方米)
2007 年	1511.3	1454.2	2009Q1	3	18.4
2008 年	1648.0	1110.7	2009Q2	4	7.25
2009 年 1-10 月	821.6	1017.3	2009Q3	15	42.34
2009 年*	1395.9	1423.9	2009Q4	1	0.26

数据来源：中国房地产信息网；*2009 年数据为中原估测

表 6-3 主要城市写字楼大单收购情况 (2009 年)

n 销售大幅反弹 内资投资火爆

受益于房地产调控政策的放松以及宽松货币政策的刺激，2009 年住宅成交持续放量，同比增幅高达 50%左右，写字楼销售市场虽然没有住宅市场如此疯狂，但是销售也十分火热，同比出现近 30%的增幅。

Ø 供求：供应谨慎、销售回暖

销售市场方面，开发商表现十分谨慎，全国写字楼新开工面积、竣工面积同比均出现下滑，同时开发商也加快了现有项目的销售速度。2009 年 1-10 月，全国写字楼竣工面积 821.6 万平方米，同比下降 15.3%，同期写字楼销售面积 1017.3 万平方米，同比增长 28.2%。

Ø 收购：内资唱主角，外资销声匿迹

2009 年写字楼销售市场的最大特点就是写字楼收购投资市场火热，无论是机构投资者还是个人投资者都将眼光聚焦写字楼物业。从机构方面来看，2009 年 1-10 月，四大城市写字楼大单收购共成交 23 例，总成交面积 68.25 万平方米，同比呈现大幅增长的态势。

从客户来看，在写字楼收购方面，外资基本销声匿迹，内资公司占主流，其中尤以大型国有企业及内资金融机构为多。金融危机使国外企业损失惨重，然而国内金融企业由于其开放程度较低受到的影响较小，国有企业作为国民经济的支柱在近期获得了较大的融资支持，我们认为国内企业主导写字楼收购市场的趋势在未来两年仍将持续。

（三） 市场预测：政策向好 不同城市表现分化

n 市场走势：上海仍将低迷 深圳广州持续反弹

2009 年下半年，深圳、广州写字楼市场已经表现出明显的回暖迹象，由于广州的经济回暖较快，虽然深圳经济仍然不振，但由于 2 个城市未来的供应依然偏紧，预计 2010 两地的写字楼市场将延续 2009 年的反弹走势，租金持续上涨、空置率明显下降；上海经济持续低迷，而未来供应持续上升，2010 年上海写字楼市场不容乐观，北京经济复苏较快，但由于未来写字楼供应仍将增加，且维持在高位，2010 北京写字楼租金将保持平稳。

从分季度的 GDP 数据来看，北京、广州经济增长表现更佳，上海、深圳则差强人意。2009 年北京第三季度 GDP 增长 12.8%，三季度的增长速度已经超过了北京历年的平均 GDP 增速，广州第三季度的 GDP 增速已经接近历年的平均水平，经济的快速增长将有效刺激北京、广州的写字楼需求。上海 2009 年前三季度 GDP 增速低于全国平均水平，同时也远远低于 2004 年以来上海 GDP 增速的平均水平，深圳前三季度的 GDP 增速也大幅低于历年的平均水平，金融危机对两地经济的影响依然存在，对写字楼需求的增加起到了抑制作用。

表 6-4 四大城市 2009 年前三季度 GDP 同比增幅

	第一季度	第二季度	第三季度	2004-2009 平均
北京	6.1%	9.4%	12.8%	11.52%
上海	3.1%	7.9%	9.8%	11.94%
广州	8%	9%	12.8%	13.90%
深圳	6.5%	10.4%	11.4%	14.82%

数据来源：国家统计局

从土地市场来看，2009 年北京、上海、广州三个城市办公用地供应出现高峰，均创出近年来的供应新高，政府期望通过大规模出让办公用地拉动当地经济的发展，这将加大未来写字楼的供应压力，但是火爆的成交从侧面反映出开发商对商业地产后市的看好，写字楼“价格洼地”的效应也进一步体现。

从写字楼供应方面来看，由于 2006-2008 年北京写字楼的新开工面积从高位回落，因此 2009-2011 年北京的写字楼供应将逐步减少，但 2010 年写字楼供应仍将保持在高位；而 2006-2008 年上海写字楼的新开工面积将出现大幅增加，因此 2009-2011 年上海写字楼将出现供应高峰。广州 2009 年写字楼的供应依然较大，但是 2010 年供应出现一个低谷，2011 年又重新放大；深圳未来写字楼供应虽然略有增加，但是总量依然较小，最高的 2011 年也不超过 50 万平方米，未来供应依然偏紧。

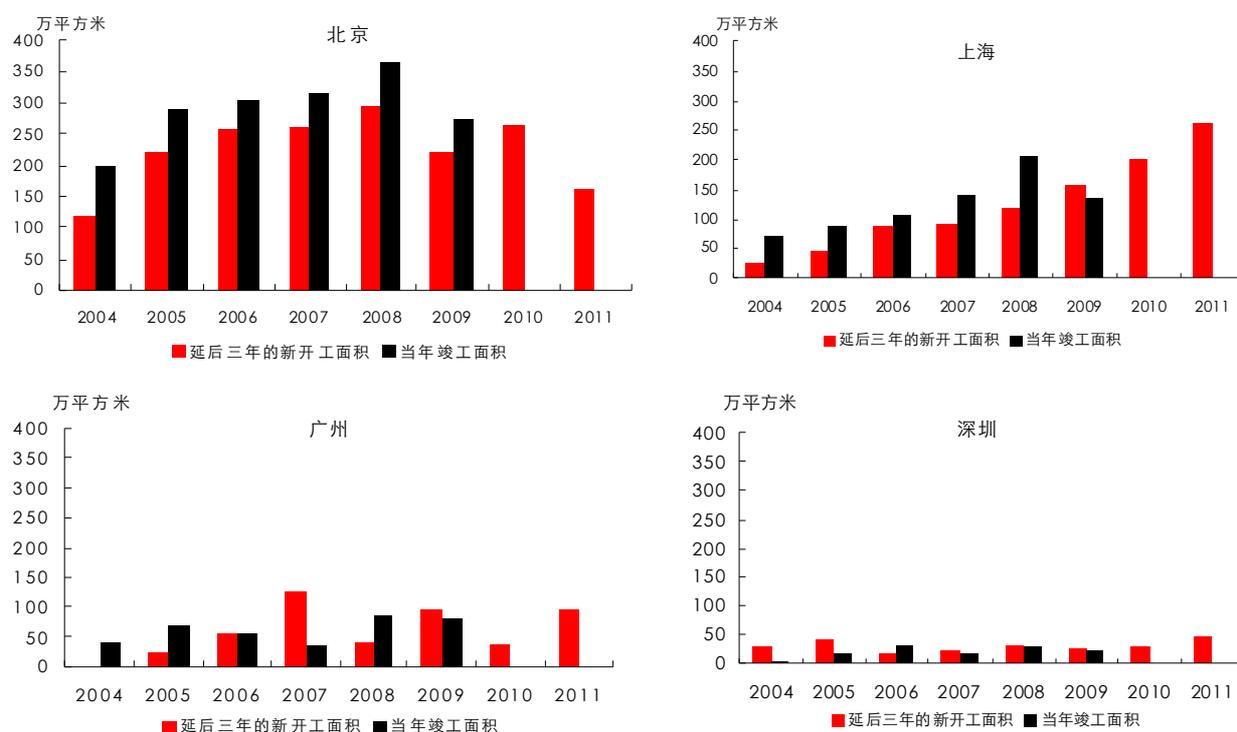
n 政策走势：引入多层次的退出机制

从政策层面来看，2009 年，REITs、保险资金投资不动产的政策都已经尘埃落定，写字楼发展的大环境日益宽松。无论是 REITs 还是保险资金，写字楼都是他们首选的投资对象，写字楼方便的管理、稳定的租金收益、长期的升值潜力都成为他们青睐的原因，未来写字楼的价值将得到进一步的发掘。从这两个政策来看，都为写字楼投资提供了一个更好的退出机制。通过 REITs，投资者可以通过资本市场回收投资成本，而通过整体出售给保险机构，也可以实现快速退出。这两种退出方式的引入，加上企业的整体收购、面向个人投资者的散售，构成了多层次的写字楼投资的退出机制，使写字楼开发、投资、退出的产业链更加完善，未来写字楼市场的资金面将相对宽松。

n 区域走势：一、二线城市布局现分化

从一线城市来看，核心商圈写字楼的建设日渐完善，未来可扩展的空间日益减少，写字楼的开发逐步向次中心和郊区发展，工业园区写字楼、创意地产等写字楼形式日渐成为主流。从二线城市来看，在政府的大力支持下，写字楼逐步向核心区域聚拢，一些知名发展商也将一些高端写字楼品牌引入二线城市，未来核心商业区的写字楼的品质和价格都会出现大幅的提升。分城市来看，天津和成都的写字楼未来有着较大的上升潜力，一方面，这两个城市得到了中央政府明显的政策支持；另一方面，这两个城市第三产业所占比例较大；第三，随着核心商圈的逐步成熟，其写字楼的价值将不断得到发掘。

图 6-5 四大城市写字楼竣工面积和新开工面积



注：2009 年竣工面积为中原预测；数据来源：中国房地产信息网

附录一：2010年房地产市场趋势与预测 (以下内容来自中原地产研究网络的各地研究员预测)

**预测一：房地产行业（各城市前五位发展商）
2010年新开工量、新上市量及行业集中度预测**



**预测二：居住用地出让市场
2010年供应量、出让量及楼面地价预测**



预测三：新建商品住宅市场——2010年供应量、成交量及成交价格预测



预测四：二手住宅市场——2010年成交量、成交价格及租金预测



预测五：新建写字楼市场——2010年供应量、成交量及成交价格预测



预测六：二手写字楼市场——2010年租金及空置率预测



预测七：新建商铺市场——2010年供应量、成交量及成交价格预测



预测八：二手商铺市场——2010年租金及空置率预测



附录二：2009 年中国房地产十大关键词

关键词一：拍卖土地 收入暴增

据中原地产监测，2009 年 1-11 月土地出让金收入前 5 位的城市分别是：上海、北京、杭州、天津、重庆，总金额是 2007 年的 1.5 倍。五城市中上海排名第一，土地收入将近 800 亿元；北京紧随其后，达 600 多亿元；杭州、天津势头凶猛，双双突破 500 亿元；重庆和往年相当，仍处于 300 亿元级别。

关键词二：溢价成交 地王频现

72 亿！2009 年总价地王的高度。105%！2009 年上海住宅用地平均溢价率的高度，这个数字是 2008 年的整整 5 倍。地王们依然集中在北京、上海等传统一线城市。此外，重庆亦有一成交地块超越 40 亿，显示出强劲的发展势头。但是，随着政府出台限制商品住宅项目宗地出让面积的政策，今后土地总价地王将越来越难以被超越。

关键词三：国企抢地 当仁不让

2009 年，总价地王排名前 4 的开发商分别是绿地（72.45 亿元）、中海（70.06 亿元）、北京大龙（50.5 亿元）、远洋地产（48.3 亿元），齐刷刷国资背景。伴随着 4 万亿元投资计划，从中央军到地方城建集团，无一例外成为 2009 年土地市场上当之无愧的“最大买主”。

关键词四：赴港上市 屡遭破发

2009 年下半年重启 IPO 以来，先后有金隅股份、华南城、恒盛地产、宝龙地产、恒大地产、禹洲地产、明发集团、龙湖地产、花样年、佳兆业等 10 家内地房企赴港上市成功，实际募集资金合计逾 400 亿港元。另一方面，10 家内房股已经有 5 家破发，破发率达 5 成。

关键词五：量价齐升 超越高峰

2009 年以来，各地二手楼市一再上演量价齐升的局面。根据中原领先指数数据显示，11 月份，五大城市二手住宅价格指数持续上扬，距上一波高峰增长近 15%；成交方面，五大城市二手住宅成交量环比均有增加。其中，北京、深圳、天津二手住宅成交量环比增幅均超过 35%，市场表现活跃。

关键词六：高档住宅 成交攀升

2009 年，高档住宅市场表现活跃，所占成交比重明显增加。由于投资者介入，高档住宅价格快速上涨，在部分城市的高档住宅板块，目前的成交均价和年初相比已经翻番。2009 年 8 月份开始，受到信贷紧缩政策的影响，部分城市高档住宅成交比重已经出现了小幅下降，但成交价格依旧十分坚挺，仍处于上涨趋势中。

关键词七：商业地产 大宗收购

2009 年，商业地产领域的大宗交易明显增多，外资倾向于投资购物中心，而内资更多的参与收购写字楼。据四大城市部分写字楼大宗交易实例显示，它们的共同点是单笔交易金额较大。且买方多为资金充裕的国内银行、券商、以及保险公司，这些公司选择在市场低迷时期购买写字楼，在自用的同时可兼作投资。

关键词八：优惠政策 贯穿全年

2009 年，随着财政部关于契税、印花税和土地增值税的税费优惠；央行关于“首套房贷款利率 7 折、首付 20%”的信贷政策；国务院《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》的 131 号文件等一系列优惠政策的实施，令大多数购房人受惠，也让中介公司和地产公司创造了历史最佳业绩。

关键词九：住房保障 重装待发

2009 年 5 月，中央出台了《2009-2011 年廉租住房保障规划》。在 2009 年的国家保障性住房计划中，要解决 260 万户城市低收入家庭住房困难问题，同时改造 80 万户棚户区。其中，1/3 的城市低收入家庭将获得廉租住房租赁补贴，通过租赁的方式获得住房。

关键词十：区域规划 遍地开花

2009 年，国务院批复了《珠江三角洲地区改革发展规划纲要(2008-2020 年)》等九个区域规划，今年批复的区域经济规划数量是过去 3、4 年的总和，出台速度前所未有的。目前，我国新的区域版图逐渐成型，全方位覆盖：长三角、珠三角、北部湾、环渤海、海峡西岸、东北三省、中部和西部。

附录三：2009 年中国房地产市场发展季度特征

	宏观政策	标杆房企	土地市场
Q4	<p>适度收紧货币政策，定调“调结构”</p> <ul style="list-style-type: none"> 银监会规范个人贷款管理，各地银行收紧二套房贷款利率优惠政策。 对 2010 年经济政策定调，总体基调不变，着力点转向“调结构”。温家宝表示增加中低价位和限价房供应，抑制房地产市场投资性需求。 二手房营业税优惠“2 变 5” <p>土地政策频出规范土地市场</p> <ul style="list-style-type: none"> 国土资源部清查“批而未用”土地 控制商品住宅用地面积上限，打压囤地 	<p>量跌价平，成交波动明显</p> <ul style="list-style-type: none"> 供应不足导致房企大部分在售项目价格仍然稳中有升，不受销量下跌影响。 部分城市商品房存量告急，成交与推盘量相关性显著，波动起伏大。 二三线城市抢地频频，一线城市土地投入比例下降。 	<p>年底供应放量，成交井喷</p> <ul style="list-style-type: none"> 11 月，广州国土局挂牌出让番禺区亚运城项目，整体出让起始价 165 亿元。 11 月，中信地产拿下 2009 年天津土地市场地块面积和总地价的“地王”。地块面积约为 248 万平方米，总价 36 亿元。
Q3	<p>货币政策微调，关注货币资金投向</p> <ul style="list-style-type: none"> 住建部定立下半年政策调控基调：增供应，稳房价。 银监会下发通知，重申要严格遵守二套房贷的有关政策。 实施适度宽松的货币政策，应关注货币资金投向，防范信贷资金进入股市和房地产市场，助长泡沫和引发通货膨胀。 	<p>量平价升，勇夺地王</p> <ul style="list-style-type: none"> 成交稳定保持在高位，房价稳中有升，部分城市出现供应不足。 招商深圳夺蛇口地王，华润上海夺泗泾、嘉定地王，保利南京夺河西地王，绿城杭州夺地王，中海上海夺总价 70 亿的长风地王…… 融资再度加剧，房企渠道多样，或增发、或公司债、或授信……各显其能。 	<p>二三线城市圈地热潮</p> <ul style="list-style-type: none"> 9 月，华润子公司金聚丰以 22.2 亿元竞得南京 7 号地，一个月内第三次刷新南京地王纪录。 9 月，保利在上海、重庆、杭州、南京和长春这 5 个城市均有斩获，共拿地 7 幅，总金额高达 85.45 亿元。
Q2	<p>城市建设力度加大，政策放宽</p> <ul style="list-style-type: none"> 区域性规划覆盖广泛：珠江三角洲地区、福建海峡西岸经济区、江苏沿海地区、横琴、关中一天水、辽宁沿海经济带等。 轨道建设开闸，轨交建设准入条件放宽，22 个城市轨交项目得到批准。 <p>商品房供应偏紧，促开发商开工建设</p> <ul style="list-style-type: none"> 下调商品住房项目资本金比例，减少项目启动资金要求，催促开发商尽快开工建设 	<p>成交复苏，筹划扩张</p> <ul style="list-style-type: none"> 房企成交频创新高，价格逐月大增。 参与购地的房企日渐踊跃，富力地产 5 月夺北京广渠门地块，楼面地价 1.4 万。 房企融资加速，雅居乐获 100 亿银行授信，保利 80 亿申请增发，华润配股集资 30 亿，拟非公开发行不超过 4 亿股 A 股 	<p>一线城市地王涌现</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 月，金地集团率先在上海溢价 82% 竞得青浦区徐泾镇 3 号地块。 6 月，朝阳区广渠路 15 号，中化方兴 40.6 亿元获得，楼面价 14495 元/平方米。
Q1	<p>经济刺激计划铺开</p> <ul style="list-style-type: none"> 两会召开明确房地产在经济发展中的重要地位。温家宝总理提出刺激经济一揽子计划。开始执行适度宽松的货币政策 地方政府制定住房保障计划、暖市救市计划，扩大内需，促进房地产市场健康发展。 	<p>谨慎走量，低调拿地</p> <ul style="list-style-type: none"> 房企促销频频，一季度销量有所复苏。仅两房企参与购地，万科金地各增一地块。 	<p>大型国企率先拿地</p> <ul style="list-style-type: none"> 上海绿地集团和杭州新天地集团：上海绿地集团在天津蓟县购入千亩土地、杭州新天地集团则在两个月内获取杭州下城区八幅地块。
	一手住宅	二手住宅	非住宅
Q4	<p>供应不足持续推高价格</p> <ul style="list-style-type: none"> 新增供应受制于前期开工建设减少而短期不足；而成交快速反弹，又令各地市场持续供不应求。 2008 年积压库存快速消化后，市场供应不足推高各地住宅价格的潜在动因。 	<p>自住需求重回</p> <ul style="list-style-type: none"> 出于对 2010 年政策的担忧，买卖双方入市意愿均有所加强，楼市成交再度活跃，成交量连续回升。 北京 11 月份二手住宅成交量更是创出历史新高。 	<p>写字楼租金企稳</p> <ul style="list-style-type: none"> 深圳取消商业地产限外令政策。 10 月 1 日，修订后的《保险法》开始实施，这意味着保险资金可以进入房地产市场。 北京、上海、广州写字楼租金企稳。
Q3	<p>投资需求接力入市</p> <ul style="list-style-type: none"> 在积压的刚性需求基本释放后，得益于资本市场的高流动性，投资性需求快速接力入市，持续推高楼市。 从实体经济流入的各类“避险资金”，令各地高端市场异常活跃 	<p>需求略回落</p> <ul style="list-style-type: none"> 价格过快上涨，部分刚性需求和改善性需求受到抑制。 与此同时，二套房贷有所收紧，受此影响，成交量逐步下滑，但仍保持在较高水平。 	<p>写字楼大宗交易</p> <ul style="list-style-type: none"> 投资起高潮，本季度共有大宗交易 15 例，总成交面积 42.34 万平方米，占全年大宗交易的绝大部分，其中国内金融企业成为此次收购的主角。 写字楼供应、销售面积创年度新高。
Q2	<p>积压刚性需求释放</p> <ul style="list-style-type: none"> 2009 年农历新年后，各地一手住宅成交量出现连续 2-3 个月的持续大幅增加。 多个城市在 2009 年上半年的成交量已超过或逼近 2008 年全年水平。刚性需求主导的市场成交，令价格涨幅相对平稳 	<p>投资需求发力</p> <ul style="list-style-type: none"> 与第一季度自住型需求主导不同，2 季度开始，自住型需求有所减弱，但投资需求迅速加入市场，推动成交量创出历史新高。 在投资性需求的推动之下，成交价格快速上扬，并一举超越历史最高峰。 	<p>资本金比例下调</p> <ul style="list-style-type: none"> 国务院出台《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》规定，保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目（包括商业地产）的最低资本金比例为 30%。
Q1	<p>市场初露回暖迹象</p> <ul style="list-style-type: none"> 2008 年底全国及各地陆续出台的各项优惠政策，不仅给购房者带来实质性的优惠，更是传递出了政府出手救市的信息。 在广州、深圳两地市场引领下，各地市场初露回暖迹象 	<p>自住需求为主</p> <ul style="list-style-type: none"> 受到 2008 年第四季度各项政策的刺激，各地房地产市场开始陆续回暖。 积压需求开始释放，成交量逐步升高，自住需求主导的市场上价格走势亦相对平稳。 	<p>租金持续下跌</p> <ul style="list-style-type: none"> 北京、上海、广州租金继续下跌。 深圳写字楼租金率先出现反弹。 第一季度国内生产总值 65745 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.1%，比上年同期回落 4.5 个百分点，创近 17 年来最低增幅。

附录四：2009 年中国房地产主要政策一览表

(1) 政策轨迹

时间	发布单位/会议	主要内容
经济政策		
2009 年 03 月 05 日	两会，政府工作报告	报告再次明确了其在经济发展中的重要地位。报告指出，以房地产代表的核心产业，将是中国经济发展的发动机，在本轮经济复苏中具有较强的推动作用。今年工作的重点讲是促进房地产市场稳定健康发展。
2009 年 03 月 13 日	两会，记者招待会	温家宝总理指出，中国刺激经济的一揽子计划包括四个方面：大规模的政府投资、大范围的产业调整和振兴、大力度的科技支撑和大幅度地提高社会保障水平。这以系列刺激经济计划远远超出了原先主要针对基础设施投资的 4 万亿投资计划的内涵。与此同时，发改委宣布调整 4 万亿投资计划的内容，其中基础设施投资从 1.8 万亿减少至 1.5 万亿元。
2009 年 04 月 15 日	国务院常务会议	分析一季度经济形势，研究部署下一阶段经济工作。会议表示，一季度扩大内需、促进经济平稳较快发展的一揽子计划已初见成效，经济运行出现积极变化。会议强调，要坚定不移地贯彻执行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，全面实施应对危机的一揽子计划。
2009 年 05 月 19 日	国务院常务会议	决定调整固定资产投资项目资本金比例，其中商品住房在调减的项目中。国家要求的商品住房开发自有资金比例，已从最初的 20% 上升至目前不低于 35%。自有资金比例的下降，有助于缓解开发商资金压力，将带动更多项目开工，从而促进房地产投资的增长。
2009 年 08 月 25 日	国务院常务会议	研究部署抑制部分行业产能过剩和重复建设，引导产业健康发展。会议指出，当前我国经济正处于企稳回升的关键时期，必须在保增长中更加注重推进结构调整，抑制部分行业的产能过剩和重复建设，发展符合市场需求的高新技术产业和服务业。要把握好调整的方向、力度和节奏，切实转变经济发展方式，提高经济发展的质量和效益，促进经济全面协调可持续发展。
2009 年 10 月 21 日	国务院常务会议	会议强调，当前我国经济社会发展仍处在企稳回升的关键时期。四季度，要把正确处理保持经济平稳较快发展、调整经济结构和管理好通胀预期的关系作为宏观调控的重点。继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，保持宏观经济政策的连续性、稳定性，把握好政策的力度和节奏，增强政策的灵活性和可持续性，全面落实和不断充实完善一揽子计划和政策措施，更好地完成全年经济社会发展主要任务，更加重视提高经济增长的质量和效益，为明年发展奠定良好基础。
2009 年 11 月 27 日	中央政治局会议	为随后召开的中央经济工作会议确定政策基调。总体政策基调未变，但政策着力点已发生改变，明确将政策重点从总量增长转向了质量和效益提高与结构改善。而调结构的重点主要集中在需求结构，产业结构和地区结构三个方面。
2009 年 12 月 7 日	中央经济工作会议	会议表示，目前我国经济回升基础不牢固，内在动力不足，结构性矛盾突出，农业基础不稳固，就业形势依然严峻。对于 2010 年经济工作的部署，总体要求：保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，根据新形势新情况着力提高政策的针对性和灵活性，特别是要更加注重提高经济增长质量和效益，更加注重推动经济发展方式转变和经济结构调整，更加注重推进改革开放和自主创新、增强经济增长活力和动力，更加注重改善民生、保持社会和谐稳定，更加注重统筹国内国际两个大局，努力实现经济平稳较快发展。
房地产相关		
2009 年 03 月 23 日	中国人民银行和银监会	《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，深入贯彻落实党中央、国务院关于进一步扩大内需、促进经济增长的十项措施和精神，执行适度宽松的货币政策。
2009 年 04 月 14 日	国务院	明确上海加快发展现代服务业和先进制造业建设国际金融中心和国际航运中心的重要意义和建设目标。
2009 年 04 月 29 日	国务院	调整固定资产投资项目资本金比例，降低城市轨道交通、煤炭、机场、港口、沿海及内河航运、铁路、公路、商品住房、邮政、信息产业、钾肥等项目资本金比例。
2009 年 05 月 06 日	国务院	海峡西岸经济区的战略定位为两岸人民交流合作的先行先试区域，发展新的对外开放的综合通道，东部沿海地区先进制造业的重要基地，我国重要的自然和文化旅游中心。
2009 年 05 月 11 日	国土资源部	调整全国工业用地出让最低价标准后，工业项目出让底价低于项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的，应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。
2009 年 05 月 22 日	住建部、发改委、财政部	2009-2011 年廉租住房保障规划，总体目标是从 2009 年起至 2011 年，争取用三年时间，基本解决 747 万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。
2009 年 05 月 25 日	国务院	国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知，应对国际金融危机，扩大国内需求，有保有压，促进结构调整，有效防范金融风险，保持国民经济平稳较快增长。
2009 年 05 月 26 日	财政部、银监会	为进一步加大金融支持经济发展的力度，提升银行业金融机构防范和化解风险的能力，推动国民经济平稳健康发展，要求国内银行业金融机构进一步加大支持经济发展力度。
2009 年 08 月 03 日	财政部	发布《我国上市公司 2008 年执行企业会计准则情况分析报告》，建议加快产业结构调整，重视发展虚拟经济，通过市场配置社会资源，发挥虚拟经济对实体经济发展的促进作用。报告表示，实施适度宽松的货币政策，应当关注货币资金投向，防范信贷资金进入股市和房地产市场，助长泡沫和引发通货膨胀。
2009 年 08 月 25 日	全国人大常委会、国家发改委	发改委就房地产价格调控、价格干预等问题答复全国人大常委会，并表示下一步有关部门将继续落实好相关政策，加大住房保障力度，加强和改善房地产市场调控，着力稳定市场信心和预期，稳定房地产投资，推动房地产业平衡有序发展。
2009 年 12 月 09 日	国务院常务会议	个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年，其他住房消费政策继续实施。

(2) 全国主要政策

编号	政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
01	《境外投资管理办法》	09-03-16	商务部	仅保留了商务部对少数重大境外投资的核准权限,同时,对外投资的核准程序也大大简化。
02	《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》	09-03-23	中国人民银行和银监会	深入贯彻落实党中央、国务院关于进一步扩大内需、促进经济增长的十项措施和精神,执行适度宽松的货币政策,在保持货币信贷总量合理增长的基础上,进一步加强信贷结构调整,促进国民经济平稳较快发展。
03	《新增建设用地土地有偿使用费征收等别》	09-04-22	财政部、国土资源部	对部分地区新增建设用地土地有偿使用费的征收等别进行调整。
04	2009-2011年廉租住房保障规划	09-05-22	住建部、发改委、财政部	总体目标是从2009年起至2011年,争取用三年时间,基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。
05	国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知	09-05-25	国务院	应对国际金融危机,扩大国内需求,有保有压,促进结构调整,有效防范金融风险,保持国民经济平稳较快增长。
06	土地调查条例实施办法	09-06-17	国土资源部	《办法》指出,土地调查包括全国土地调查、土地变更调查和土地专项调查,并从土地调查机构及人员等方面对《土地调查条例》的相关制度进行了细化。
07	《中国金融稳定报告2009》	09-06-29	中国人民银行	报告中首次提出“密切监测房地产价格波动,积极开展压力测试,动态评估房地产信贷风险”。央行的表态显示其已经开始警惕房地产信贷风险。
08	《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》	09-06-22	银监会	重申要严格遵守二套房贷的有关政策,要求加强对房地产行业形势的研判;严格贷前审查和按揭贷款发放标准;进一步完善按揭贷款风险管控制度。
09	《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见》	09-07-09	最高人民法院	指出要妥善审理商品房抵押贷款合同纠纷案件,维护房地产金融体系安全;在审理因商品房买受人拖欠银行贷款产生的纠纷案件中,要依法保护银行的合法权益。
10	《固定资产贷款管理暂行办法》	09-07-23	银监会	以立法的形式,将国内外银行业固定资产贷款风险管理实践中的良好做法制度化,是对以往和现行贷款风险管理制度系统化的调整与完善,是一项银行业风险监管的长期制度安排。
11	《关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》	09-09-01	国土资源部	加快城市建设用地审批和土地征收实施,抓好批而未征土地的处理,规范和加强建设项目用地管理,查处违法批地和用地行为,加强建设用地批后监管。旨在促进城市新增建设用地及时有效供应并得到充分利用,进一步加强建设用地管理,依法纠正和遏制违法违规使用农村集体土地等行为。
12	《关于进一步实施东北地区等老工业基地振兴战略的若干意见》	09-09-09	国务院	《意见》共分9类28条,指出东北地区等老工业基地体制性、结构性等深层次矛盾有待进一步解决,已取得的成果有待巩固,加快发展的巨大潜力有待进一步发挥。
13	《关于开展土地储备制度建设和运行情况调查的紧急通知》	09-09-16	国土资源部	《通知》试图全面了解目前各地土地储备制度建设和运行情况,研究分析当前土地储备制度运行中存在的问题,提出完善土地储备相关制度建设的政策建议和措施。
14	《关于进一步加强地方国有资产监管工作的若干意见》	09-09-19	国资委	为进一步规范和加强地方国有资产监管工作,完善企业国有资产管理体制和制度,《意见》要求地方国资委尽快明确国家出资企业重要子企业的范围,加强对其合并分立、增减资本、改制、解散、清算或申请破产等重大事项的监管。在上半年部分国有资本通过国企子公司进入股市和楼市的背景下,《意见》包含着冷却其投资热情的意图。
15	《国务院办公厅关于应对国际金融危机保持西部地区经济平稳较快发展的意见》	09-09-30	国务院办公厅	《意见》表示,国家将继续加大政策支持力度,中央资金投入将继续向西部地区倾斜,中央扩大内需新增投资继续向西部地区倾斜,重点投向西部地区民生工程、基础设施、生态环境和灾后恢复重建等领域,增加投资规模,优化投资结构,促进西部地区经济社会平稳较快发展。
16	《个人贷款管理暂行办法(征求意见稿)》	09-10-28	银监会	强调不得发放无指定用途的贷款,并对个人贷款实行支付管理——原则上将贷款资金委托于金融机构直接向借款人的交易对象支付;若难以确定具体交易对象,额度又不超过30万元,贷款则可直接放至借款人账户里。
17	关于印发《限制用地项目目录(2006年本增补本)》和《禁止用地项目目录(2006年本增补本)》的通知	09-11-10	国土资源部	为抑制部分行业产能过剩和重复建设,促进产业结构调整和节约集约利用土地,国土部印发两项通知,对商品住宅项目用地作出了明确规定。其中,明确规定商品住宅项目宗地出让面积上限,即小城市(镇)7公顷,中等城市14公顷,大城市20公顷。此举将对大型开放商囤地问题起到一定的打压作用。
18	《关于进一步落实不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法的通知》	09-11-16	国家税务总局	《通知》指出,将贯彻“依法加强税收征管,做到应收尽收”的要求,加强建筑业、房地产业的营业税征收管理。并要求各地税务机关落实不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法,并在2011年底前落实到位。
19	《关于开展第二次全国土地调查中“批而未用”土地核实工作的通知》	09-11-18	国土资源部	《通知》指出,“批而未用”土地在第二次全国土地调查中属于建设用地。各省(区、市)国土资源行政主管部门将收集、查找批地原始文件材料,审查“批而未用”土地批地文件的真实性和有效性,并核对批准建设地块的位置、面积、范围等,核实结果将一一登记在案。
20	《关于个人转租房屋取得收入征收个人所得税问题的通知》	09-11-18	国家税务总局	考虑到个人转租房屋所支付的租金是财产租赁所得的成本,《通知》明确规定,转租房屋所支付的租金允许在个人所得税前扣除。同时,为便于管理和堵塞漏洞,要求纳税人必须提交房屋租赁合同和支付租金的合法凭据,否则,不允许扣除租金。
21	《关于房产税城镇土地使用税有关问题的通知》	09-11-22	财政部、国家税务总局	通知明确,无租使用其他单位房产的应税单位和个人,依照房产余值缴纳房产税;产权出典的房产,由承典人依照房产余值缴纳房产税;融资租赁的房产,由承租人自融资租赁合同约定开始日的次月起依照房产余值缴纳房产税。

附录五：2009 年城市建设大事记

区域规划与建设	
	长株潭“两型社会”建设总体方案获国务院批准
01	1月4日，国务院批准长株潭城市群“两型社会”建设改革试验总体方案，根据方案，到2020年，长株潭城市群将完成“两型社会”建设综合配套改革的主要任务，形成“两型社会”体制机制和新型工业化、城市化的发展模式。
	珠三角改革发展规划纲要发布
02	1月8日，国务院批复《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008—2020年）》。规划纲要赋予珠三角地区新定位，即：探索科学发展模式试验区、深化改革先行区、扩大开放的重要国际门户、世界先进制造业和现代服务业基地、全国重要的经济中心。纲要提出到2020年，分阶段形成以现代服务业和先进制造业为主的产业结构及具有世界先进水平的科技创新能力，形成粤港澳三地分工合作、优势互补、全球最具核心竞争力的大都市圈之一，人均地区生产总值达到135000元，服务业增加值比重达到60%。
	国务院支持海西发展若干意见发布
03	5月14日，中国政府网发布《国务院关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》。在这份文件中，海峡西岸经济区的战略定位为两岸人民交流合作的先行先试区域，服务周边地区发展新的对外开放的综合通道，东部沿海地区先进制造业的重要基地，我国重要的自然和文化旅游中心。
	国务院通过《江苏沿海地区发展规划》
04	6月10日，国务院常务会议审议通过《江苏沿海地区发展规划》，江苏沿海开发正式上升为国家战略。江苏沿海地区，包括连云港、盐城和南通三市，陆域面积3.25万平方公里，海岸线长954公里。由此，长三角的发展空间也将因此而得以拓展，成为以上海为中心，长江南北岸、苏南苏北共同发展的大三角。
	京津冀将实现区域规划“一张图”
05	5月18日，北京、天津、河北规划部门在廊坊签订《关于建立京津冀两市一省城乡规划协调机制框架协议》，藉此建立和完善京津冀三方在城乡规划方面的协商对话机制、协作交流机制、重要信息沟通反馈机制、规划编制单位合作与共同市场机制，实现区域规划“一张图”。
	广佛肇联动 珠三角一体化脉络渐清
06	6月17日，《广佛肇经济圈建设合作框架协议》（下称《协议》）签署仪式在肇庆举行。根据协议，广州、佛山、肇庆三地将以交通基础设施建设为先导，以产业和劳动力“双转移”为切入点，在规划对接等八大重点领域开展合作，以提高广佛肇经济圈的竞争力和辐射带动力。这是继深（圳）（东）莞惠（州）、珠（海）中（山）江（门）合作框架协议揭盅后，珠三角区域经济一体化加快向前发展的又一重要举措。
	横琴岛纳入珠海特区范围
07	6月24日，国务院常务会议讨论并原则通过《横琴总体发展规划》。会议指出，推进横琴开发，有利于推动粤港澳紧密合作、促进澳门经济适度多元化发展和维护港澳地区长期繁荣稳定。会议决定，将横琴岛纳入珠海经济特区范围，逐步把横琴建设成为“一国两制”下探索粤港澳合作新模式的示范区、深化改革开放和科技创新的先行区、促进珠江口西岸地区产业升级的新平台。
	《关中—天水经济区发展规划》发布
08	6月25日，国务院发布《关中—天水经济区发展规划》，根据《规划》，关中—天水经济区的战略定位除了“全国内陆型经济开发开放战略高地”外，还将打造成为全国先进制造业重要基地、全国现代农业高新技术产业基地和彰显华夏文明的历史文化基地。《规划》提出，到2020年，关中—天水经济区的经济总量占西北地区比重超过三分之一，人均地区生产总值翻两番。
	国务院通过辽宁沿海经济带规划
09	7月1日，国务院常务会原则通过《辽宁沿海经济带发展规划》，会议指出，包括大连、丹东、锦州、营口、盘锦、葫芦岛等沿海城市在内的辽宁沿海经济带，地处环渤海地区重要位置和东北亚经济圈关键地带，资源禀赋优良，工业实力较强，交通体系发达。加快辽宁沿海经济带发展，对于振兴东北老工业基地，完善我国沿海经济布局，促进区域协调发展和扩大对外开放，具有重要战略意义。
	国务院通过《促进中部地区崛起规划》
10	9月23日，国务院通过《促进中部地区崛起规划》。包括山西、安徽、江西、河南、湖北和湖南六省在内的中部地区，是我国重要粮食生产基地、能源原材料基地、装备制造业基地和综合交通运输枢纽，在经济社会发展格局中占有重要地位。在应对国际金融危机冲击、保持经济平稳较快增长过程中，要进一步发挥中部地区比较优势，增强对全国发展的支撑能力。
	国务院批复图们江开发规划纲要
11	11月16日，国务院已正式批复《中国图们江区域合作开发规划纲要——以长吉图为开发开放先导区》，标志着长吉图开发开放先导区建设已上升为国家战略，成为迄今唯一一个国家批准实施的沿边开发开放区域。
	黄河三角洲规划获批 定位高效生态经济区
12	12月2日，由国家发展改革委牵头编制的《黄河三角洲高效生态经济区发展规划》已经国务院审议并获得原则通过。黄河三角洲高效生态经济区范围将包括山东省的东营市、滨州市全部及潍坊市、德州市、淄博市、烟台市部分地区，共19个县（市、区），陆地面积2.65万平方公里，约占山东全省面积的六分之一。《规划》获批标志着黄河三角洲开发在国家战略层面上进入深入实施阶段。
城市重大规划及建设	
	国务院批复拉萨城市总体规划
01	3月13日，国务院对拉萨市城市总体规划进行了批复。批复要求科学引导城市空间布局、合理确定城市人口和建设用地规模、完善城市基础设施体系、建设资源节约型和环境友好型城市、创造良好的人居环境、重视历史文化和风貌特色保护、严格实施《总体规划》。
	北京朝阳区12个保障房项目年内开工 约420万平方米
02	4月23日，北京朝阳区两大房地产项目同时提前开工，今年朝阳区将有950万平方米的房地产项目开工。其中保障性住房项目12个，约420万平方米。该区73个项目加快审批，有望提前开工。
	四川完成灾后恢复重建城镇规划
03	5月18日，四川省召开灾后恢复重建工作会议表示，四川最后一个城镇灾后重建规划——青川县城重建规划，日前已经四川省政府常务会通过，这标志着四川灾后恢复重建城镇规划全部编制完成。按照计划，到2010年9月前，在四川38个恢复重建重点城镇中，北川、汶川、青川县城和映秀、汉旺等重点城镇，要建成城镇基本框架，形成城镇基本功能；其余33个城镇在今年底完成重建主体任务。
	《成都统筹城乡综合改革方案》获批
04	5月21日，四川省政府宣布国务院已于近日正式批复了成都市上报的《成都统筹城乡综合改革试验总体方案》。根据《方案》，成都在9个方面具有先行先试的任务：一是建立三次产业互动的发展机制；二是构建新型城乡形态；三是创新统筹城乡的管理体制；四是探索耕地保护和土地节约集约利用的新机制；五是探索农民向城镇转移的办法和途径；六是健全城乡金融服务体系；七是健全城乡一体的就业和社会保障体系；八是努力实现城乡基本公共服务均等化；九是建立促进城乡生态文明建设的体制机制。

(续表)

城市重大规划及建设	
	北京三年内解决 28 万户住房难
05	5月24日,京市保障性安居工程工作会议发布消息,将利用3年时间基本解决全市约28万户居民的住房困难,使廉租户应保尽保,低收入家庭住房基本解困。此外,还将改善旧城区和棚户区居民住房条件,翻修翻建农村优抚和社会救助家庭住房。
	广州今年建成 1 万户廉租房
06	5月30日,广州保障性安居工程相关会议确定,广州确保完成今年1万户廉租住房保障任务,并力争到2012年底前,基本解决2008年住房调查中统计在册的77177户城市低收入家庭住房困难。
	重庆统筹城乡总方案获国务院批准
07	5月31日,国务院批准《重庆市统筹城乡综合配套改革试验总体方案》,根据总体方案的目标和任务,2009年重庆市将重点推进产权制度、城乡规划体制、城市资源下乡、社会保障普惠等四项改革试点。
	“杭州的浦东”发展规划公布
08	6月3日,杭州市公布《大江东新城发展战略规划》。该新城位于杭州萧山区东北部的钱塘江沿岸区域,规划的陆地面积有421.2平方公里,面积大于杭州老城区,水域面积为79平方公里。大江东新城的城市核心区规划面积23.2平方公里,是集企业总部、金融商务商贸、产业服务、品质居住为一体的城市新中心。而江东新城、临江新城、空港新城等四个副中心将成为所在新城及功能区配套的中心。
	《重庆市都市区空间发展规划》公布
09	6月9日,重庆市宜居办公布“宜居重庆”专项规划《重庆市都市区空间发展规划》称,重庆市将利用两江四岸重要滨水景观资源,塑造一流的山城、江城景观,把重庆打造成为极具吸引力和竞争力的现代化和国际化魅力之都,到2012年,城市人均建设用地将达88平方米。
	澳门制订短中长期政策 今年将落成 2688 个公屋
10	6月10日,澳门运输工务司表示,今年将可落成2688个公屋单位。特区政府已制订短、中、长期政策,从多方面着手解决有需要家庭的房屋问题。除致力推进公屋的兴建工作,寻求各种可行方案加快公共房屋的兴建进度外,亦订定长远的土地预留方案,以维持公屋的供应量;又采取多项短期措施,包括发放社屋轮候家庭临时住屋补助及支持居民自置居所。
	上海中心城区最大保障住房基地开工
11	6月29日,位于杨浦区的上海中心城区最大的保障性住房基地开工建设。该保障性住房项目名叫杨浦区154街坊建设项目,由杨浦区政府投资,区住房保障中心管理,杨浦置地公司开发建设,建成的房源主要安置在重点旧区改造中拆迁的居民。
	北京最大棚户区改造
12	6月30日,北京门头沟采空棚户区改造工程的石门营地块奠基开工,这个北京市最大的棚户区改造工程进入实质阶段。根据规划,在3年时间内将新建安置房160万平方米、收购保障性住房40万平方米,安置居民3.1万户。初步测算三年建设项目总投资为92.6亿元。
	三林规划建成世博新城
13	7月5日,“世博论坛·世博与浦东发展高层研讨会”透露,以三林世博功能区为代表的浦东新区世博周边区域,到2020年将逐步建成一座“世博新城”,三林地区将成为上海第五个城市副中心。
	上海正式公布大虹桥规划
14	9月23日,市政府例行新闻发布会上公布了大虹桥规划。虹桥商务区规划范围为:东至环西一大道,即外环线A20;西至现状铁路外环线,即华翔路;南至A9沪青平高速公路;北至规划北翟高架路。总用地面积约26.3平方公里。虹桥商务区范围内,将出现一个占地1.4平方公里的商务功能核心区,预计明年启动建设,2015年实现年生产总值超过100亿元。此外,根据城市总体规划,虹桥枢纽周边约60平方公里的区域规划为虹桥商务功能拓展区,即北面到A11,西面到A5。这两个区域面积相加,约86平方公里,涉及闵行、长宁、青浦、嘉定四个区。
	天津巨资打造世界级重化产业基地 总投资预计达 8000 亿元
15	9月26日,总投资约13.3亿元的三个项目同时开工,标志着天津市对南港工业区的开发建设进入实施阶段。南港工业区规划面积约200平方公里,是未来10年天津开发建设的重点区域之一。南港工业区将分三期建设,预计在2020年全部建成,累计总投资预计将达8000亿元,实现产值1万亿元,实现工业增加值3500亿元,创造直接就业岗位约20万个。南港工业区将依托国内充足的市场需求,打造以石化、冶金和装备制造为核心的重化工业生产基地,参与世界重化工业竞争。
	重庆 3 个新增国家级开发区严禁商品房开发
16	10月9日,重庆市国土房管局消息称,重庆万州工业园区、重庆长寿化工产业园区、重庆西永微电子产业园区可升级为国家级经济技术开发区。三个园区升级后,将严格执行土地规划和报批,并补偿安置失地农民。用地须以产业用地为主,严格执行相关建设项目的用地控制指标。同时严禁开发区进行商业房地产开发。
	北京 CBD 东扩有望年底启动
17	10月11日,北京CBD管委会有关负责人透露,占地3平方公里的朝阳区CBD东扩区,有望年底启动建设项目。市区两级财政将投入资金150亿元用于东扩区建设,预计6到8年建成。东扩区建设标准将高于现有区域,设定为甲级商务写字楼比例约占50%,新增就业岗位10万个。
	国务院正式批复同意天津调整滨海新区行政区划
18	11月9日,国务院正式批复同意天津市调整滨海新区行政区划,同意撤销天津市塘沽区、汉沽区、大港区,设立天津市滨海新区,以原塘沽区、汉沽区、大港区的行政区域为滨海新区的行政区域。此番调整标志着滨海新区行政管理体制改革全面启动。
	国务院批准澳门填海 362 公顷造新城
19	11月29日,澳门特区政府行政长官办公室表示,国务院批复同意澳门特区填海造地361.5公顷方案。在2006年,澳门特区政府向中央政府申报填海规划的初步研究建议,提出分别在澳门半岛的东北、新口岸孙逸仙大马路以南及氹仔以北共填海3.98平方公里。2009年4月,澳门特区政府再次规划填海造地计划,面积将达5平方公里。

城市交通规划与建设	
01	<p>大连国际机场航站区扩建工程正式开工</p> <p>大连国际机场航站区扩建工程停机坪项目3月3日正式开工。该工程位于航站楼西北方向，将新建8万平方米停机坪，增设12个停机位停机坪扩建项目是机场航站区扩建工程的组成部分。机场航站区扩建工程是大连市今年的重点建设项目，工程计划总投资20亿元，包括新建7万平方米航站楼、34万平方米站坪，改造滑行道及其它配套设施。</p>
02	<p>港珠澳大桥设计方选定总投资726亿</p> <p>总投资726亿元的港珠澳大桥，其主体工程的初步设计最终选定设计方，港珠澳大桥前期工作协调小组三方代表今日将举行签约仪式。港珠澳大桥工程由粤、港、澳三地政府共同出资建设，估计总投资726亿元人民币。</p>
03	<p>重庆朝天门长江大桥通车</p> <p>4月29日，世界第一大跨径拱桥——重庆朝天门长江大桥通车。重庆朝天门长江大桥位于长江与嘉陵江交汇处，全长4.88公里，主桥跨径552米，为双层公轨两用桥，上层为双向6车道，下层是双向轻轨轨道。</p>
04	<p>河北省沿海高速全线通车</p> <p>“五一”期间，随着唐津段高速公路正式通车，河北省沿海高速公路全线贯通。河北省沿海高速公路东起京秦高速公路，西与天津海滨大道相连，全长约160公里。</p>
05	<p>南京长江隧道左线贯通</p> <p>5月20日，代表当今我国水下隧道建设最高水准之一的南京长江隧道左线贯通。隧道建设历时3年零8个月，为双向6车道，双线总长度为6042米，总投资33亿元。</p>
06	<p>成都构建我国第四大航空枢纽</p> <p>5月26日，成都市政府、中国国际航空股份有限公司、四川省机场集团有限公司正式签署《成都航空枢纽建设战略合作框架协议》表示，到2015年机场旅客吞吐量达到4000万人次，成都国际及地区直飞客、货航线达到20条，将成都双流国际机场打造成为我国第四大航空枢纽。</p>
07	<p>广州火车站大规模改造</p> <p>广州火车站于6月底启动其建站以来最大规模综合改造，工程总造价将达2500万元。此次改造不仅整体改善目前火车站的外部景观，还将从地面材质改造、市政设施改造等八个系统全面综合翻新。</p>
08	<p>温福铁路通车 加速海峡西岸高速铁路网形成</p> <p>6月30日，时速可达200公里的福建第一条高速铁路——温福铁路正式通车，开通货运，而其客运也将在今年十月通车。随着温福铁路的通车，福建将开始步入高铁时代。</p>
09	<p>我国3年内将建成42条高速铁路客运专线</p> <p>9月8日，中国铁道科学研究院首席专家张曙光透露，三年内中国将建成四十二条高速铁路客运专线，总里程一点三万公里。将建成的客运专线铁路网有“四纵”、“四横”，把中国的东部、中部和中西部地区大多数城市纳入规划，不但打通了南北东西的大通道，还形成了环渤海、长三角、珠三角三个城市群的轨道交通网。</p>
10	<p>2009年西部大开发新开工18项重点工程</p> <p>国家计划2009年西部大开发新开工18项重点工程，投资总规模为4689亿元。18项新开工重点工程分别是：(1)成都至兰州铁路，(2)重庆至贵阳铁路，(3)昆明至南宁铁路，(4)广通至大理铁路，(5)丽江至香格里拉铁路，(6)西安至宝鸡客运专线，(7)兰州至乌鲁木齐铁路增建第二线，(8)西安至安康铁路增建第二线，(9)广元至南充高速公路，(10)厦门至成都高速公路石坝至纳溪段，(11)陕西安康至汉中高速公路，(12)四川大渡河泸定、云南澜沧江果果水电站，(13)广西鱼梁、老口航运枢纽，(14)四川嘉陵江亭子口水利枢纽，(15)成都双流机场改扩建，(16)西安咸阳机场改扩建，(17)西部支线机场，(18)无电地区电力建设。</p>
11	<p>新建成都至重庆铁路客运专线项目建议书通过批准</p> <p>2009年10月，国家发展改革委批准新建成都至重庆铁路客运专线项目建议书。建设该项目，有利于完善铁路网结构，扩大运输能力，提高服务质量，促进区域经济社会发展。线路起自成都，经龙泉、简阳、资阳、资中、内江、荣昌、永川、璧山等站至重庆，正线全长306公里。</p>
12	<p>西安将建至成都等三条铁路</p> <p>11月17日，陕西省有3个铁路项目获国家发改委批复：西安至合肥铁路复线、黄陵至韩城至侯马2个项目的可研报告及西安至成都铁路的项目建议书。至此，陕西省今年已有7个铁路项目获国家批准。</p>
13	<p>我国将在3年内建成804座现代化铁路客站</p> <p>11月23日，铁道部总规划师郑健透露，到2012年中国铁路营业里程将由现在的8万公里增加到11万公里以上。到2012年，我国将建成804座现代化铁路客站。截至今年10月底，我国已建成124座铁路新客站，到2009年底，还有100多座客站陆续开通运营。</p>
地标建筑规划与建设	
01	<p>上海百年外白渡桥重新“上岗”</p> <p>4月11日凌晨4点起，因修缮而“暂别”一年的百年上海外白渡桥正式恢复通车。</p>
02	<p>西安投资7.5亿元建设西部最大国际会议中心</p> <p>总投资7.5亿元的西安曲江国际会议中心项目4月6日签约，正式落户西安曲江国际会展产业园。西安曲江国际会议中心将与西安曲江国际展览中心一起，作为西安文化产业的重要力量，促进西安地区会议产业和展览业的发展，从而带动区域经济快速发展。</p>
03	<p>300米超高层办公楼成浦西新地标</p> <p>4月22日，上海普陀区真如城市副中心的核心地段，同时也是该区域内首个启动的地产项目——A3-A6地块昨天举行了开工仪式。该项目规划建筑总用地面积约19.7公顷，而地上和地下总建筑面积合计达114万平方米，当中包括14.4万平方米住宅、22.3万平方米公寓式办公楼、24万平方米甲级办公楼、21.4万平方米商业配套及大量公共绿化建设；位于A5地块的300米超高层办公楼更是上海浦西地区的地标性建筑。</p>
04	<p>北京批准CBD东扩3平方公里</p> <p>5月25日，北京CBD管委会宣布，CBD核心区将东扩约3平方公里，重点发展总部经济、国际金融以及高端商务等产业。未来10年，朝阳区将投入约70亿元用于东扩区的市政基础设施建设。</p>
05	<p>上海迪士尼项目申请报告获国家有关部门核准</p> <p>11月23日，发改委正式批复核准上海迪士尼乐园项目。该项目由中方公司和美方公司共同投资建设。项目建设地址位于上海市浦东新区川沙新镇，占地116公顷。项目建设内容包括游乐区、后勤配套区、公共事业区和一个停车场。</p>
06	<p>重庆江北嘴金融城正式开工 投资130亿</p> <p>11月26日，重庆江北嘴金融城暨重庆银行大厦正式开工，预计将于2014年建成，总投资约130亿元，由江北嘴开发投资有限公司开发。</p>