

理论与现实问题  
分析评价

房价拐点今年可能出现【详情】

如今，中央已经动真格调控房价，出台了一系列政策并监督地方政府执行，同时处治了一批地王，目前政策已经显示出有效果的迹象，全国一线城市成交量锐减；另一方面，信贷开始紧缩，房地产企业资金链可能出现问题；目前，广州、深圳等地看客锐减，海南房价开始退烧，投资者正准备撤离。可以看出，房价拐点可能会出现在今年，如果房价拐点出现，大量信贷坏账可能随之而来。

关键数据

- 春节全国楼市成交量跌幅过半
- 北京 3 月新盘报价环比涨 13.3%
- 1 月份上海房屋销售价格同比上涨 8.8%
- 2 月广州楼市成交价格双跌

每周要点

- 万科低调再进上海，联合招商松江拿地
- 新鸿基 9.5 亿签约广州林和村改造项目
- 首开 25 亿增资城开，“图谋”中服未必不可为
- 万达广州称：10 年建 10 个万达广场
- 重庆 2010 年将投放 20 万平方米公租房
- 杭州新十大工程将投资 830 亿元
- 天津 23.5 亿启动六项目打造旅游岛
- 中海收购光大再进一步，将以 50.1% 的股权控股
- 华润花旗设 5 亿美元地产基金
- ST 筑信筹划重大资产重组，为赶搭海南开发快车

风险/机会提示

- 机会：今年中国二三线城市房价可能有超预期涨幅
- 风险：海南楼市从急剧井喷转向有价无市

安邦服务热线：

电 话：86-10-59001377

传 真：86-10-59001355

[service-bj@anbound.com.cn](mailto:service-bj@anbound.com.cn)

公司网址：

<http://www.anbound.com.cn>

## 理论与现实问题分析评价

### 房价拐点今年可能出现

从政策上来看，在分税改革之后，地方政府事权冗杂，财权流失，只得靠卖地为生，仅 2009 年地方政府的卖地收入就达 16000 亿。但凡事有限度，在房地产已经成为严重影响民生的背景下，国务院在 2009 年 12 月末到 2010 年 1 月间连续出台政策，抑制投机购房。实际上，以前中央也出台过相关政策，但因影响到地方政府财源致使地方政府并不认真贯彻。但本次调控与以往不同，中央对楼市调控频出狠招，显示了中央的决心，先是 2010 年 1 月 20 日，北京顺义政府旗下的地王“大龙地产公司”因未如期动工被处理，拿地资格被暂停，2 亿保证金被罚没；随后，招商地产步大龙后尘，1 亿保证金被没收。并且，2010 年 1 月下旬开始，住建部联合国土部、发改委等九部委地方政府进行督察，一方面检查各地方政府对“国十一条”及相关调控政策的落实情况。

从资金上来看，目前全国银行已经开始收紧信贷。一月之内央行两次上调存款准备金率，其中 1 月 18 日上调 0.5 个百分点，至 16%，2 月 12 日央行又宣布至 2 月 25 日将再次上调 0.5 个百分点，至 16.5%。其中 1 月上调中已经冻结资金 3000 亿元。另外，自今年 1 月起，全国银行收紧银根，限制贷款，很多银行已经停止贷款，整个 1 月份银行增信贷 1.39 万亿元。2 月的第一天，很多银行再次停贷，虽然在 2 月 2 日又恢复，但主要是为了满足 1 月的客户。当下不仅房地产开发贷款被严管，买房者的购房贷款也受到严控。在资本市场上，监管部门也开始延缓房地产企业的再融资申请，目前多达 30 多家房地产企业的融资计划已被积压拖延。对于严重依赖资金的房地产企业而言，收紧的货币政策和已经被先前泛滥货币畸形推高的房价意味着资金链条的断档。

从市场上来看，目前已经出现了许多危险的信号。一线城市现在成交量迅速萎缩，2010 年 1 月北京二手房市场网签总成交量为 14005 套，较去年 12 月下跌 66.4%；上海 1 月上半月仅成交一手住宅 2690 套，与去年 12 月上半月相比下降 53%；杭州和深圳甚至接连被曝春节期间楼市成交量为零。在广州，出现了只见看客不见成交的有价无市局面，投资客已经准备撤离。在前段时间房价被炒到接近台北的海南，房价已开始出现退烧迹象，投机资金也已出现撤离征兆，大年初一，意欲撤场的投资客便掀起出货潮，之前屡创新高的凤凰岛公寓，新春报价 10 万，有些投资客半价就开甩。

中国房地产牛市奇迹般地持续了 11 个年头，甚至在国际金融危机

中百业凋敝一枝独秀。据国家统计局统计，2009年全国房地产无论是近9.4亿平方米的成交量还是估算约4695元/平方米的均价水平，都创出了历史新高，全年房价涨幅24%，平均每平方米上涨813元，也达到了前所未有的水平。目前，中国的房地产已经形成严重泡沫，无怪乎美国“空头大师”查诺斯惊呼，中国的房地产泡沫比迪拜严重1000倍。

泡沫总有破灭的一天，问题的关键是它何时破，怎么破。如今，中央已经动真格调控房价，出台了一系列政策并监督地方政府执行，同时处治了一批地王，目前政策已经显示出有效果的迹象，全国一线城市成交量锐减；另一方面，信贷开始紧缩，房地产企业资金链可能出现的问题；目前，广州、深圳等地看客锐减，海南房价开始退烧，投资者正准备撤离。可以看出，房价拐点可能会出现在今年，如果房价拐点出现，大量信贷坏账可能随之而来。

[返回首页](#)

## 行业数据信息

### 春节全国楼市成交量跌幅过半

春节期间全国楼市一片冷淡，中房指数研究院2月22日公布的监测数据显示，上周（2010年2月13日-2010年2月21日）监测的30个城市中，楼市成交面积集体下跌，跌幅未超过50%的城市有2个，分别是三亚和徐州，其中三亚跌幅最小，下跌18.60%；跌幅超过90%的城市有三个，分别是杭州、南京和北京，其中杭州跌幅最大，下跌94.63%。在10个重点监测的城市中，重庆、武汉环比跌幅未超过70%，分别下跌68.55%、68.80%。华东地区，上海商品住宅成交面积环比下跌83.81%。上海2009年住宅成交水平远好于2008年，但周均成交面积不及2007年。2010年1月，商品住宅周成交面积在30万平方米左右浮动，第7周开始，成交面积大幅下跌，上周跌至2009年5月以来最低水平。中金证券分析师表示，近两周跨越春节假期，节假日中开盘量及购房者均较少导致供给需求两不旺，使得成交量大幅萎缩。春节因素影响过后，预计成交量未来几周将呈逐步回暖态势。短期内房地产行业的相关调控政策将逐渐发挥效应，未来的主要看点依然是货币政策的变化对行业的影响。影响行业发展的另一个指标是成交量，近期全国楼市房屋成交情况不容乐观，而房价仍保持在高位运行，没有交易量配合的房价是得不到支撑的，而一旦价格松动，楼市可能会迎来再一次的“观望”。(LSJ)

[返回首页](#)

## 北京 3 月新盘报价环比涨 13.3%

与 2 月鲜有楼盘入市不同的是，据统计，3 月北京楼市有 53 个楼盘有入市计划，但徘徊在开与不开界限的楼盘个数也在增大。一方面是国家频频出台调控措施，一方面又是市场上表现的供不应求。楼市似乎陷入了矛盾边缘。据搜房网新盘数据监控中心在 2 月 22 日统计，3 月北京共 53 个项目计划开盘。其中全新项目 17 个，老项目 36 个。从开盘项目的分布情况来看，五至六环已经成为京城楼市主要的供应区域，将有 17 个新老项目开盘。对比往年，今年 3 月的北京楼市可以称之为“井喷”。据了解，2008 年 3 月北京仅有 32 个项目计划开盘、2009 年有 36 个。然而尽管是供应高峰，开发商对外公布的价格依旧高企。数据显示，五至六环平均开盘价格达 1.7 万元/平方米。而从整体价格来看，3 月计划开盘的项目平均价格达到 2.2 万元/平方米。最新统计数据也显示，在有价格记录的项目中，整体开盘均价为 21330 元/平方米，这一价格与 2 月整体开盘均价相比，上涨幅度较为明显达 13.3%。在去年余温尚存、开发商资金宽松的背景下，在政策层面尚未有较大变化的前提下，高开低走仍是不错的选择。因此，3 月房价仍在高位徘徊，从大环境来看，两会尚未召开，楼市尚存在许多不确定因素，因此，虽然开盘项目明显增加，但与去年相比，开发商要谨慎许多。此外，值得关注的是，在高房价及住宅郊区化日渐加快的大背景下，京城的主力消费正在迅速外延。以前以四环为主力区域的市场已经变成了以五环甚至六环为主力区域的市场。数据显示，3 月即将开盘项目中，五环外项目共 21 个，其中，五至六环项目 14 个，六环外项目 7 个。占总开盘项目比重达 52.5%，超过了半数。(LSJ)

[返回首页](#)

## 春节期间北京二手房价格跌一成

由于恰逢春节长假，2 月中旬北京二手房住宅网签总量达低值，仅成交 427 套，不及上旬市场成交量的 1/10 (4715 套)。而来自“我爱我家”市场研究中心数据显示，在成交价格方面，2 月中旬二手房市场的整体交易均价也出现下跌，为 16532 元/平方米，分别较上月同期的 17765 元/平方米和 2 月上旬的 18925 元/平方米下跌 6.94%和 12.64%。“我爱我家”分析师认为，除去春节假期的影响，3 月份“两会”前后中央可能出台进一步对楼市进行调控，无形当中增加了市场中的压力，也让市场中的部分买卖双方产生了观望情绪，进而放缓了交易节奏。“我爱我家”分析师表示，进入今年以来，全国各主要城市的房地产市场均出现了不同程度的调整，部分南方城市的交易状况持续下降，这些信息的传递，也影响到了市场中投资投机型业主的心态，

导致了市场部分区域内的二手房价格出现了较大的松动。(BSJ)

[返回首页](#)

## 1 月份上海房屋销售价格同比上涨 8.8%

2月25日,上海市统计局公布了1月上海房价的统计数据,1月份上海房屋销售价格同比上涨8.8%,其中新建房价格同比上涨8.8%,新建住宅价格同比上涨达10.2%,二手房价格则上涨8.9%。而上海一家专业机构的统计数据则显示,上海1月商品住宅成交面积为70万平方米,成交均价为19953元/平方米,分别较去年同期减少51%、1.16%。在今年1月和去年12月成交的120多个楼盘中,30%的楼盘出现成交均价下调,但幅度基本上在1%-5%之间。据《2009年上海市国民经济和社会发展统计公报》上的数据显示,2009年全年上海房屋销售价格指数环比累计上涨7.4%,新建住宅销售价格指数环比累计上涨9.2%,其中商品住宅指数环比累计上涨9.9%,普通商品住宅指数环比累计上涨11.1%。(LSJ)

[返回首页](#)

## 2 月广州楼市成交价格双跌

根据数据显示,广州楼市成交量和价格双双下跌,尤其是前者,下跌幅度接近50%,市场观望气氛严重。地产人士分析,近期宏观调控政策不断,让不少潜在买家对于后市不明朗,所以暂时持币观望。专家预测,未来广州楼市整体趋势还将看跌。统计显示,今年2月份广州一手楼成交量为3334套,环比1月份的6178套成交量减少46%。观望气氛十分严重。同时,价格也随着成交量的减少而有所降低,2月份楼市成交均价为9538元/平方米,环比1月份10755元/平方米的万元均价降低了11%。(RSJ)

[返回首页](#)

## 市场动态

### 地方房地产调控政策“两会”前纷纷出台斗法

“我们就是要探索双轨制供房模式,因为单轨制供房被证明是不对的。”重庆市长黄奇帆在接受《21世纪经济报道》采访时称。他说,100%商品房制度证明,富人越买越好,投机者越来越多,炒地皮,炒房产,正常收入老百姓买不起房,更有低收入阶层,即使现在房价降70%,卖2000块每平方米,他也买不起。现在住房问题所呈现的矛盾,主要是单轨供房模式造成的不平衡。所以,黄奇帆认为,目前至少1/3群体该由政府提供保障房,另2/3则让商品房、市场力量去配置。

而这实际上就是提供一种双轨的供房模式。并且，重庆拟推的公租房没有户籍限制。西边的黄奇帆侃侃而谈时，东边的海南也同样没闲着。

“海南住房供给将走向‘双轨制’，即度假、养生、旅游等居住需求交给市场，市场自发形成价格；在海南长期工作和生活的‘产业’居民的住房问题，由政府直接或间接提供保障性住房。”海南省国土环境资源厅厅长严之尧同样表示，海南将形成适应不同类型的居民住房供给体系，而“双轨制”是住房供给趋势。实际上，“两会”来临之际，我们去观察各地动态，会发现房地产是个大热门，同时也是块试金石。各个地方政府都对此表态，希望在“两会”上得分。重庆、海南就是典型代表。当然，黄奇帆表现了其一贯的风格，大搞无户籍双轨制供房，并且提出了1/3的比例，这在地方当中当属比较醒目的。(RSJ)

[返回首页](#)

### 今年中国二三线城市房价可能有超预期涨幅

“两会”召开前夕，总理温家宝2月27日下午与网友进行在线交流。在两个多小时的访谈中，温家宝主动要求主持人谈论房子的问题，他表示，自己知道所谓“蜗居”的滋味；他承诺，本届政府任期内能把这件事情管好，使房地产市场健康发展，使房价能够保持在一个合理的价位。在去年底召开的中央经济工作会议上，政府提出了积极稳妥地推进城镇化进程，一改以往城市化的提法，一时间，地产业界爆发了二三线城市将因此迎来房地产发展绝好机遇的议论。的确，在过往数年国内房地产市场的发展过程中，一线城市房价大幅上涨的现实部分掩盖了二三线城市地产市场隐含的机会。这种状况正在发生改变。随着一线城市房价和地价越来越高，开发商的拿地成本和难度都在不断上升。在这一背景下，广大的二三线城市对那些大开发商而言，就意味着更广阔的市场机会。以万科去年新增的土地储备中绝大多数都在二三线城市为例，就非常充分地体现了这一市场趋势。虽然这些城市的购房需求以当地人为主，房价涨幅不可能如一线城市般迅猛，但这也意味着风险相对较低。而拿地成本较低对那些在一线城市已难以大展身手的全国性开发商而言，更是非常大的吸引。因此，深耕二三线城市，将成为诸多开发商未来的工作重点。只是，二三线城市的楼市，能否延续一线城市过往的“疯狂”，成为未来地产市场的新引擎，仍有待观察。今年一线大城市房价则有可能维持高位盘整的态势。(RSJ)

[返回首页](#)

### 工业用地与商业用地成为节后土地市场的主角

虎年伊始，土地市场将重新开锣，但与年前相比，各地住宅用地

供应出现大幅萎缩的状况，工业用地与商业用地则唱起了主角。业内人士认为，除去春节传统淡季的因素外，近期一系列针对住宅市场的调控也使地方政府在宅地供应上更趋谨慎，宅地占到总供应量七八成以上的情况不复存在。据中原地产研究院统计的数据显示，在即将到来的3月份，上海市将有20幅地入市，全部为工业用地；北京将有19幅地入市，其中9幅住宅用地，而真正唱主角的将是之前引发广泛关注的CBD核心区“中服地块”——此块地有可能成就新的“商业地王”。此外，深圳有7幅地入市，其中只有1幅去年底流标的宅地重新挂牌，且此前盛传定向出让给比亚迪。广州3月也将有14块地入市，多是定向出让的工业用地，只有两块位于偏远的南沙区的居住用地，而且出现了“90/70”限户型比例的条件，这在去年的土地出让中是一直没有出现的情况。所谓“90/70”，是指套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。对此，一些业内人士认为，这是广州市响应宏调的收紧信号，以此增加中小户型供应的一个手段。二线城市的情况也没好到哪里。南京3月无住宅用地供应；杭州17块出让地中，仅有4幅为宅地，7宗为商业用地，而且住宅用地的位置差强人意；重庆的情况稍好，11块地中有7块是住宅用地。(LSJ)

[返回首页](#)

### “地根”紧缩将让地方政府为用地缺口而抓狂

从“地根”政策变化，或可嗅出宏观政策变化气味。2月25日，国家土地副总督察甘藏春在“国土资源部2009年土地例行督察情况通气会”上表示，2010年随着宏观经济形势的变化，国土资源部开展的“双保”行动重点有所变化：今年将调结构放在第一位，而不是保增长放第一位。2008年以前，土地调控政策一直坚持“保守18亿亩耕地红线”准则，实行从紧的土地调控政策。2008年底，在中央提出扩大内需时，国土资源部同时提出了“保增长、保红线”行动，又称“双保行动”。2010年开局，“双保行动”重心转移，或为紧缩性土地调控重来的前兆。时隔2年，国土资源部再度将“调结构”回归为土地政策的重点，有着深刻的背景。甘藏春认为，土地调结构会给经济调结构带来直接的“倒逼”作用。2010年“双保”行动的另一个重点是跟踪城镇化进程，严防城镇化进程带来低价圈地行为。一位接近国土资源部的专家在“2010搜狐新视角高峰论坛”上表示，“调结构”重回土地政策的重心，后续可能会带来一系列紧缩地根的调控手段出台。在我们看来，去年保增长大背景下，许多省市的用地缺口压力就十分大，部分省份用地缺口最高达50%，今年血拼大项目依然是许多省市抓经济的头号任务，“地根”紧缩的态势将让地方政府为用地缺口而抓

狂，各地用地压力将会持续显著增大，一批投资项目可能会因此很受伤。(ASJ)

[返回首页](#)

## 中介公司面临盲目扩张“后遗症”

去年火爆的楼市行情带热了房地产中介市场。以深圳为例，数据显示，截至今年1月，深圳二手房市场大约有店铺2500家，去年全市二手房销售佣金收入约33亿元，铺均165万元。其中，深圳中原地产二三级市场全年共成交房屋61889套，代理销售金额高达910亿元，全年佣金收入共计14亿元，创下公司自1997年成立以来年度最高业绩。而美联物业、世华地产、中联地产的佣金收入环比也分别上涨约145%、200%、300%。中介公司业绩猛增的背后是规模的扩张。但是，随着二手房成交量下滑，预计今年深圳全市佣金总收入将在21亿-25亿元之间；按去年的佣金份额计算，盈利能力差的公司将面临亏损，最终导致关铺。楼市去年的火爆已经部分透支了今年的市场需求，而国家以防通胀作为主要目标的信贷紧缩必将威胁到今年的房贷政策的松紧度，楼价是否面临下调的争论意义不大，市场现在较为关注的问题是，房地产开发商能够在政策和市场需求双重压力面前撑多久？尽管现在市场众说纷纭，但是在确凿证据还未出现之前，我们更为关心的是，资金实力以及抗风险能力均明显弱于开发商的房地产中介公司在此轮即将到来的楼市调整中损失将会是多少？是否今年将要再次上演2008年的中介倒闭潮？2009年下半年的楼市火爆，不仅让房地产开发商赚的盆满钵满，就连作为楼盘与客户沟通桥梁的房地产中介公司也表现不俗。去年底有中介业务员语出惊人，“月薪1万都寒碜”，让市场从侧面直观地感受到去年房地产市场的火爆程度。当北京、上海、深圳等一线城市的中介市场数据陆续披露之后，我们清楚的看到，中介公司获得骄人业绩的背后是门店数量的大规模扩张。这让我们担心，在国家对信贷政策的态度不会发生动摇的前提下，如果消费者预期到房价会因此滑落而持币待购，需求萎缩的市场压力将会首先作用在盲目扩张的中介公司身上。(ASJ)

[返回首页](#)

## “炒房团”炒的不是房，是利率管制

几乎所有人都认为炒房团的利润来源于房价的上涨，但这一假设本身就低估了房地产开发商的智商——这意味着开发商的“贱卖”。即便是在大牛市中，如果认为炒房团次次都能准确判断各个地区和楼盘价格的上涨下跌，也是太高估了炒房团的智商。在这样的博弈中获取暴利并不容易，且风险巨大。更何况在计入税收因素后，这个

游戏可能演变为零和博弈或负和博弈，也就等同于赌博了，这绝对不是大规模炒房团赚钱的常态。炒房团真正的利益来源，是房地产开发商银行贷款利率与民间利率的利差。这是一笔确定的、高比率的收益。银行信贷利率约为年息 7%，加上各类手续费不超过 10%，但民间信贷利率一般是月息 2% - 5%，还要以复利计算。综合到年息，最高能超过 100%。在房地产整体信贷政策紧张背景下，我国地产行业开发商实际上长期处于开发资金严重紧张的局面，因此往往不得不寻求民间信贷并忍受银行信贷和民间信贷的高利差。在这个背景下，开发商是希望能够尽早出售房子并回笼资金的。因为即使是将来房价可以上涨一倍，其中的价差也是付了高利贷。高利贷的高额利息甚至无法在税前扣除。可以说，正是开发商高额的融资成本，才产生了期房与现房的差价，以及开发同样项目的一期与二期、三期的巨大差价。这种差价的本质不仅仅是房价的上涨，更是资金成本的反映。对于开发商而言，炒房团实际上起到了资金来源的角色，炒房团所主要获取的确定的收益，也即是此利差部分。(LXB)

[返回首页](#)

## 北京打响调控高房价之战

北京市住房和城乡建设委员会 2 月 23 日对外宣布，北京市 11 个相关职能部门联手推出一系列楼市调控措施，加强和改善房地产市场调控，支持居民自住和改善型住房消费，遏制房价过快上涨的势头，促进北京市房地产市场平稳健康发展。根据新出台的《促进北京市房地产市场平稳健康发展的实施意见》，北京市将加大政策性住房建设力度，调整住房建设用地供应结构。据了解，2010 年各类政策性住房用地占全市住房供地的 50% 以上，新开工建设和收购各类政策性住房占全市住房新开工套数的 50% 以上。在 2009 年新开工政策性住房 938 万平方米、竣工 229 万平方米的基础上，2010 年新开工建设和收购政策性住房 13.4 万套。北京市政府还将严格土地供应政策，切实增加普通商品住房土地供应。《实施意见》明确控制商品住房项目单宗土地出让面积，严格地价款首付比例及支付时限，依法追究未按土地出让合同约定期限支付地价款、开工、竣工的房地产开发企业的违约责任，并限制其参与土地出让活动。对已供地未开工、已开工未入市的普通商品住房项目，加强监督管理和跟踪服务，发挥行政审批绿色通道机制作用，促开工、促上市。同时，北京市将清理规范 2008 年底以来制定的各项购房优惠政策，抑制投资投机性购房。从 2010 年 1 月 1 日起，对已经过期的购房优惠政策一律停止执行。(LCHW)

[返回首页](#)

## 上海楼市三四月份供需比将决定全年价格走势

2月份前24天,上海共推出20.52万平方米新房源,成交26.23万平方米。中国房产信息集团的数据显示,从目前的供需水平来看,预计今年2月楼市将创网上房地产开办5年多来的历史同期新低。数据显示,2005-2009年2月份上海商品住宅的供需量分别是88127、5659、4977、4030和4376(万平方米)。其中除了2008年出现供大于求外,其他年份都是供不应求,从2月份前24天的数据来看,也将出现供不应求。对此,分析人士认为,通常2月份都是春节,开发商一般会赶在节前或推到节后推盘,导致2月份的供应量相对低迷。但是3、4月份是开发商打开全年业绩的关键时间点,所以这两个月的供需关系将会决定全年的房价走势。历史数据显示,2005、2006、2008年3、4月份的供应量都大于成交量,分别为481337、338329和210197(万平方米),而这3个年份5月以后的房价都相对平稳,2007和2009年3、4月份的供应量都远小于成交量,分别为227342和234344(万平方米),这两年5月以后的房价都出现大涨。今年3月份预期上海会上市或推出新房源的项目有41个,按照政府规定的每批次3万平方米估算,预期供应量会在123万平方米左右。这和过去两年3月份129和126万平方米的数据比较接近。但是2008年3月份的成交量只有103万平方米,而2009年3月份的成交量却高达154万平方米,因此要看3月份的成交情况和之后4月份的供需情况,才能判断楼市的走势。(NSJ)

[返回首页](#)

## 广州探索“倒按揭”模式养老或将推广全国

近日,广州市政府出台了《关于大力推进广州保险业综合改革试验的意见》(下称《意见》)。《意见》称,广州将推动建立延税型养老保险制度,探索发展住房反向抵押养老保险。所谓的住房反向抵押贷款,是指拥有房屋产权的老年人将房屋产权抵押给金融机构,金融机构进行综合评估后,按月或按年支付现金给借款人,一直延续到借款人去世。借款人在获得现金的同时,将继续获得房屋的居住权。因其操作形式类似于把“住房抵押贷款”反过来做,因此被称作“反向抵押贷款”。不过,对于这种探索,不少业内人士表示出了谨慎乐观。“‘以房养老’在现实中会遇到很多难题,比如房子如何估值,房子抵押后子女无法继承遗产所牵扯出来的伦理问题(投保人的)寿命有长有短,养老金和房子的现有价值、潜在价值如何测算等等。”暨南大学社会保障与商业保险研究所所长林毓铭教授称,目前以房养老即使在国外也推行得不太好,“美国搞这个东西很领先,但也碰到很多法律问题。”《意

见》也并未对这种“以房养老”的保险产品提出具体的时间表，只是表示在探索“以房养老”之外，鼓励和支持有条件的企业通过商业保险建立多层次的养老保障计划，提高员工保障和福利水平。(LSJ)

[返回首页](#)

### 武汉购房人的观望情绪正在升级

据了解，由于人气大降，刚刚过去的2月份武汉全市仅卖出商品房约4500套，不及1月份的1/3。武汉房地产市场信息网数据显示，从2月4日开始，楼市日销量即开始明显下降，从原来的400多套下降至100多套。春节期间跌到谷底，7天只卖出15套房子，仅好于2008年春节。节后销量回升缓慢，目前日均销售200套左右。相关销售负责人反映，春节后看房人正在增加，询问得也非常仔细，只不过一旦谈到下单，还是比较犹豫。统计数据显示，目前全市主城区在售楼盘315个，成交均价6374.12元/平方米，与1月份同期持平。这意味着，在开发商的强挺下，房价尚未出现明显松动。业内人士分析，如果销量持续不佳，开发商的信心受到影响，那么在楼盘定价和销售策略上也会有所改变。据悉，2月份武汉楼市成交量大幅下降，是多方面因素造成的，一是春节期间是传统的楼市低谷期，很多售楼部会歇业数日；二是国家密集出台各种调控措施，购房人在等待政策效果再做打算。面对居高不下的房价，购房人的观望情绪正在升级。(LSJ)

[返回首页](#)

### 海南楼市从急剧井喷转向有价无市

据媒体报道，元宵节，三亚湾畔显现的有些落寞。来自琼海、五指山、文昌、保亭等地的楼盘售楼处，也都显得很冷清，一些店面甚至还关着门。仅在三个月之内，海南楼市从急剧井喷转向有价无市，官方表态也从此前的无泡沫转向泡沫说，海南房地产市场的未来走势变得更加诡异。作为中信集团海南博鳌投资控股有限公司前期市场策划的负责人，吴坤虎春节开工后开始着手进行一项重要的市场调研，以便给公司的下一步发展计划提供决策参考。无独有偶，海南旅控会展开发公司的一个地产项目正准备进入报建阶段，密切调研楼市变化成为该公司策划经理李东绪的重要工作。吴坤虎表示，此前他发现很多开发商也同时都在进行此项工作，他认为此举意味着越来越多的开发商对海南楼市的未来走向不再清晰。吴坤虎在初步摸底之后发现，市场并没有开发商预期的那样乐观。他说，海口楼市的成交量下跌的非常明显，炒房客开始设法出货，有些甚至低于买入价抛盘，但即便如此，市场也很少再会有下家愿意接手。其他迹象也给出了同样的信息。几个楼盘的多位销售人员表示，三亚楼市成交量跌入冰窟，远远

不及往年的春节前后行情。三亚湾的海滩上，有些楼盘的销售人员在到处散发销售广告。有些炒房客的销售小广告甚至贴满公交站台。三亚山泉海项目的陈培森说：“春节之后就是海南房价回调之时，那些疯狂的跟风者自吞苦果，而那些游资大鳄正在果断地甩卖最后的筹码，不用半个月他们就会全身隐退。接下来就是散户接棒者恐慌式的抛售大潮的到来。”海南楼市在短短 3 个月时间走完了国内其他省市 3 - 5 年才能走完的过程，注定是个快速产生泡沫和快速挤压泡沫的过程，目前更多的是局限在炒房圈范围内，而未波及到普通消费者。(BSJ)

[返回首页](#)

### 大连二手房市场陷入量价齐跌的局面

今年 1 月份是二手房税收优惠政策取消的第一个月，大连二手房市场出现大逆转，陷入量价齐跌的局面。当月，大连市内四区二手房成交 1945 套，环比下降 75.4%。市场再遇寒冬，由 2009 年年末的卖家市场转为买家市场，观望气氛浓重。虽然从年初起二手房税费优惠停止，但市场供应方面报盘量、报盘均价仍有所上升，保持在高位。机构最新统计显示，1 月份，大连市内四区二手房报盘量为 92105 套，环比上涨 23.76%。报盘量在经历了前月的小幅回落后出现爆发性增长。专家分析，施行新政后，部分卖家对未来市场信心松动，意欲尽快出手，造成供应急剧放大。从各区域来看，市内四区供应量均有不同程度的上升，其中甘井子区涨幅最大，环比上涨 42.66%。受此影响，该区供应量占比上升至 40.18%。而甘井子区与沙河口区依然为主要供应区，基本供应结构没有改变，但由于部分高端投资客户对市场信心衰退较大，导致中山区与西岗区的供应量也在不断上升。数据还显示，1 月份市内四区二手房的报盘平均总价为 95.57 万元，环比下降 2.73%。总价结构出现有明显变化，百万以上房源占比开始出现小幅回落，而总房款在 40 万 - 60 万、80 万 - 100 万的报盘房源占比增大。虽然二手房报盘价依旧坚挺，但实际成交量价却陷入齐跌局面。1 月份市内四区二手房成交 1945 套，环比下降 75.4%，各区降幅均超过 7 成。业内人士分析，成交量大幅下降，除了受淡季及优惠政策截止等因素影响外，成本、价格提升等因素不可忽视。另外，大量客户为赶政策末班车，在 2009 年末入市，透支了部分需求。(BSJ)

[返回首页](#)

### 杭州 2 月楼市“冰天雪地”

刚刚过去的 2 月，全国楼市一片低迷。而当月杭州楼市的表现，似乎已经成为了楼市低迷的一个表率。2 月全月 28 天，有一半时间主城区预订量为零，春节长假整整 7 天，成交量均为零。据悉，春节黄

金周，杭州楼市的惨况令无数媒体震惊。自2月13日后的7天，尽管杭州在售的60余楼盘中仍有20个楼盘春节“不打烊”，但依然没有挽回杭州主城区在这7天里预订量和成交量双双为零的败局。截至2月28日晚8时，杭州主城区2月成交仅534套，均价21846元/平方米，而预订量则为历年来最低55套。环比上月，成交量萎缩了2/3，预订量更是不到上月688套的1/10。整个2月的杭州楼市，供应量不足，挑选余地不大，是购房者不急于下单的重要原因。2月杭州只有两个楼盘开盘，其余剩下的都是尾盘。萧条的市场环境并没有让2009年赚得盆满钵溢的房产商退让一步，各家楼盘依然坚守价格底线，并无任何优惠政策。这更加使得大部分的购房者望而却步。不过，供应量不足这一状况在本月应当有所改观。按照传统的惯例，春节过后，将是楼市开盘的一个小高峰。在杭州，约有30余个楼盘放出消息称将在三四月开盘，其中包括一些原本打算在2月开盘的楼盘。届时，买卖双方的博弈会更明显。(LSJ)

[返回首页](#)

### 香港政府发出楼市泡沫风险加剧警告

香港财政司司长曾俊华(John Tsang)24日警告称，香港楼市形成泡沫的风险正在日益加大。这表明近期住宅和土地市场呈现价格上升迹象后，香港政府深感担忧。在曾俊华发表港府财年预算演讲的同时，打扮成财神模样的抗议者在为工人利益呼号。曾俊华在发表香港政府财政年度预算演讲时表示，自2008年底以来，流入香港资产市场的资金已超过6400亿港元(合824.3亿美元)，从而推动本地豪宅，甚至中型住宅价格加速上涨。曾俊华承诺，将审慎实施市场干预措施，因楼市“极其敏感”，即便楼价出现很小的波动，也可能会“对经济产生重大影响”。曾俊华表示，在全球经济复苏、国际金融市场流动性充裕之际，香港楼市形成泡沫的风险正在日益加剧，这一点不容忽视。曾俊华称，香港政府将对当前的勾地制度进行微调，以增加住宅土地供应；此外，香港政府将把价值达到或超过2000万港元(合260万美元)豪宅的印花税率从3.75%提高到4.25%。他警告称，如果发现楼市投机过度，政府将考虑扩大印花税上调措施的适用范围。(LSJ)

[返回首页](#)

## 基本信息

### 首套房七折利率贷款实质上已名存实亡

继中国银行和光大银行率先取消首套房贷七折利率优惠之后，春节后大部分商业银行也将开始收紧首套房贷款优惠。《证券时报》从工

行、中信银行和兴业银行了解到，由于很少有客户能严格满足首套自住普通住房条件，因此首套房七折利率贷款实质上已“名存实亡”，利率上浮已经成为业内常态。同时，不少股份制银行已在春节前向各地分行下发了关于控制房贷的指导性意见，房贷发放速度已大大放慢。首套房七折利率贷款名存实亡，是近期不少地产中介商的直观感受。他们表示，虽然大多数银行并未明确停止首套房七折利率贷款，但目前多数银行对于首套普通住房贷款都已经很难给出 0.7 倍基准利率的优惠了。同时，春节前两周的贷款速度也比以前慢了一半。他们还表示，面对当前房价，80%的购房者都没有能力一次性付款，因此，首套房七折利率贷款优惠的取消，是近期房市成交量低迷的最大原因。对此，某股份制银行上海分行负责人承认近期放款速度减慢，其原因是总行已经在春节前向各地分行下发了关于控制房贷的指导性意见，目前该上海分行正在抓紧研究实施细则；在细则未明确之前，贷款审批速度可能会降下来。另外，中信银行上海分行表示，从春节前进入贷款审批程序的购房者情况看，很少有满足首套自住普通住房条件的，以 1.1 倍的二套房利率放款已成为常态。目前中信银行仅针对优质客户以基准利率放款，而利率下浮几无可能。有分析认为，住房按揭贷款压力测试结果不佳，是银监会督促各商业银行收紧房贷的主要原因。越来越多的银行已经感受到房贷疯长带来的隐患，特别是在升息预期下，房贷业务的利差已进一步萎缩。(RSJ)

[返回首页](#)

## “两会”前各地调控房地产可能只是姿态

随着“两会”临近，房地产在各地调控政策中的地位不断上升。继南京出台地方调控政策后，北京市住房和城乡建设委员会 23 日对外宣布，北京市 11 个相关职能部门联手推出一系列楼市调控措施，加强和改善房地产市场调控，支持居民自住和改善型住房消费，遏制房价过快上涨的势头。我们发现，这些政策没有一项是“新”的，更重要的是，早在 1 月，北京市市长郭金龙表示：“北京不会通过行政干预来打压房价。房价低的时候，政府不托市。所以在房价高的时候，政府也不会通过行政干预来打压价格。”北京市市长的明确表态，不仅是北京对高房价的态度，也是全国所有城市对高房价的态度。要指出的是，在市场化的国家，当遭遇到房地产市场的调整时，都不会以行政方式干预需求，类似国内一些地方这样设置市场禁入的做法，只会排斥消费者，影响今后的市场。尤其是在需求侧进行干预的政策，实际上是在回避房地产市场一个根本性的问题——土地出让金的问题，地方政府如果不动这个“根”，房地产问题就无从解决。在我们看来，地方政府在“两会”前针对房地产市场的打压政策并没有多少新鲜内容，而

既定政策的执行力度也很值得怀疑，不少城市如北京的土地出让金占财政收入比例接近五成，在土地财政愈演愈烈的情况下，让地方政府来调控楼市结果是可想而知的。土地财政绑架的不但是地方政府，而且还绑架了公共利益。只有早日解决土地财政这一顽疾，楼市调控才有可能真正变得有效。(RSJ)

[返回首页](#)

## 高盛加码唱空 A 股地产股

国际投行高盛集团 22 日发表研究报告说，受政府宏观调控政策影响，中国地产类股票在未来几个月内将遭遇沉重抛压，预计最大降幅可能达 32%。报告中说，房地产开发商类股票将受到货币政策收紧的强烈影响，出现大幅下跌的可能性很大。这份报告的撰写人高盛分析师王逸表示，该公司已经大幅下调中国地产类股票的目标价格，与 2009 年底相比整体降幅达 40%。而在高盛不久前发表的报告中，该公司分析师将中国地产类股票的目标价格下调幅度为 30%。今年初以来中国地产类股票价格已经下降了 8%，这意味着高盛认为在今年年底前中国地产类股票价格可能还会下降 32%。布隆博格追踪监测到的数据显示，MSCI 中国市场指数 (MSCI China Index) 样本股中的地产类股票价格过去 6 个月内累计下跌了 7.9%，而同期内 MSCI 中国市场指数却上涨了 0.8%。不过，受宽松货币政策推动 1 月份中国大中城市房屋价格整体水平却出现了 21 个月来的最大幅度上涨。高盛的报告中说，“即使中国房价整体水平不出现大幅度下降，房地产开发商类上市公司股票价格也将出现大幅下跌。”高盛在报告中下调了对绿城地产和深圳控股的股票评级，从“中性”下调为“卖出”。(LSJ)

[返回首页](#)

## 未来全球前十开发商都将来自中国？

2 月 28 日，万科董事长王石发表观点称，今年楼市不确定性因素太多，不过其预计，未来五年，全球前十位的开发商都将来自中国。王石称，今年的楼市各种不确定性因素太多，“去年货币发行这么多会产生资产泡沫，今年楼市如何不好说，但是三年来看其价格一定是上升的。”此外，今年年初，王石考察山东烟台，与当地政府官员进行了会晤。而在去年底万科以 9 亿多元的价格在烟台芝罘岛斩获 3 宗土地，这被看作是万科将进军旅游地产的信号。针对这一传言，王石也对万科涉足旅游地产进行了否认，其表示“没有说要做旅游地产，万科只做主流开发”。(LSJ)

[返回首页](#)

## 中国当前城市规划只是看起来很美

《中国青年报》报道，2月6日，由于规划与设计问题，江西南昌一个使用不到13年的四星级大酒店，在“浪费公众财富”的质疑声中，被爆破成约4万吨的废墟。据了解，在一些发达国家，大型建筑的使用寿命一般都超过50年，而我国“短命”建筑不在少数：2007年，沈阳五里河体育场才用18年就完了；今年，福建一所投资1500万元的小学，只有2年就面临被拆迁的命运。是什么造成如此多的“短命”建筑？我们的城市规划出了什么问题？近日，中国青年报社会调查中心通过民意网络，对4916人进行的一项调查显示，85.8%的人表示自己所在城市有过“短命”建筑。对于自己所在城市的城市规划，50.1%的人表示不满意，41.8%的人表示“一般”，仅8.0%的人表示满意。城市建筑总“短命”原因有哪些？调查显示，83.5%的人选择“地方领导片面追求形象、政绩”，71.8%的人认为是城市规划缺乏科学性。接下来还有：豆腐渣工程（39.6%）、商家急功近利（36.3%）、审批拆除程序有问题（36.2%）、建筑设计有问题（28.8%）等。“城市建筑‘短命’是经济利益驱动下各种利益博弈的结果。”北京建筑工程学院建筑与城市规划学院教授刘临安表示，目前我国经济发展和城市化速度比较快，土地投机获得的利润比较大。比如海南三亚要建成国际化旅游城市，一些开发商看到商机，就把盖好的房子拆掉，宁可向原来的业主赔款，重新规划后再盖新房还能赚钱。当前城市规划都存在哪些问题？本次调查揭示，“缺乏前瞻性和总体性”成为最大问题（74.5%）；其次是“开发商暗箱操作”（51.5%）。接下来依次为：行政干预过多（49.6%）、高密度高强度无序开发（44.0%）、违规建筑较多（41.1%）、对文物古迹保护力度不够（30.4%）等。（LSJ）

[返回首页](#)

## 声 明

安邦集团是从事策略分析和风险研究的专业研究机构，简报产品是在研究员研究笔记的基础上形成的信息产品，不能将其视之为规范的研究报告或结论。鉴于信息科学的基本属性，更不能将其视为等同于媒体的新闻传播。有关问题的来源、讨论或争议，请使用“电话咨询”(TELEPHONE CONSULTING)及“在线咨询”(ONLINE CONSULTING)服务，直接向研究员咨询。电话咨询：010-59001350，在线咨询：research@anbound.com.cn。客户就有关问题如果需要更为规范、详细的研究报告，请与研究部联络，电话 010-59001350，研究部主管贺军（高级研究员）。

鉴于市场上出现假冒及转发安邦产品的现象，特此声明：安邦咨询向正式客户提供的所有产品，只通过如下邮箱发送：anbound@anbound.com.cn、anbound@anbound.info、anboundmail@vip.sina.com，客户也可从安邦官方产品网站（www.anbound.info）获得。从任何其他途径收到的产品，都不能代表安邦产品，安邦咨询概不负责。

**北京安邦信息科技有限公司**

地 址：北京市朝阳区东大桥路 8 号 SOHO 尚都南塔 26-27 层  
邮 编：100020  
电 话：( 86-10 ) 59001200  
传 真：( 86-10 ) 59001355  
Email：aic@anbound.com.cn

**上海安邦投资咨询有限公司**

地 址：上海市静安区愚园路 309 号紫安大厦 0612 - 0616 室  
邮 编：200040  
电 话：( 86-21 ) 62488666  
Email：shanghai@anbound.com.cn

**深圳市安邦投资咨询有限公司**

地 址：深圳市福田区红荔西路香蜜三村天健名苑 B 座 11G  
邮 编：518034  
电 话：( 86-755 ) 82903343 ~ 45  
Email：shenzhen@anbound.com.cn

**成都兴邦咨询有限公司**

地 址：成都市高新区高朋大道 12 号 A610  
邮 编：610041  
电 话：( 86-28 ) 68222002  
Email：xingbang@anbound.com.cn

**杭州安邦投资管理有限公司**

地 址：杭州市上城区中山中路 558 号浙艺大厦 814-817 室  
邮 编：310006  
电 话：( 86-571 ) 87222210  
E-mail：anbound-hz@anbound.com.cn

**重庆安之信投资咨询有限公司**

地 址：重庆市江北区观音桥建新南路 1 号中信大厦 12-3 室  
邮 编：400020  
电 话：( 86-23 ) 86716781  
Email：chongqing@anbound.com.cn

©2010 Anbound Information Corporation. All rights reserved