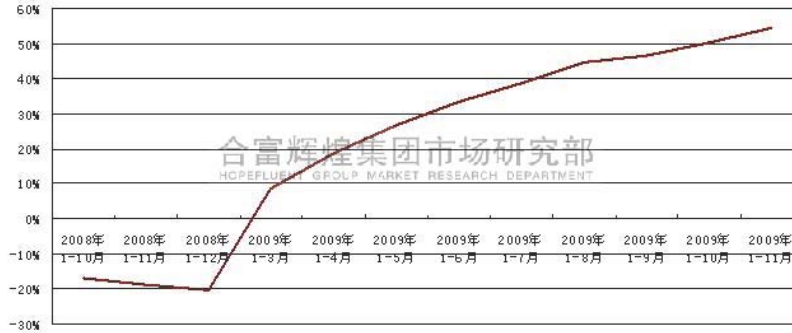


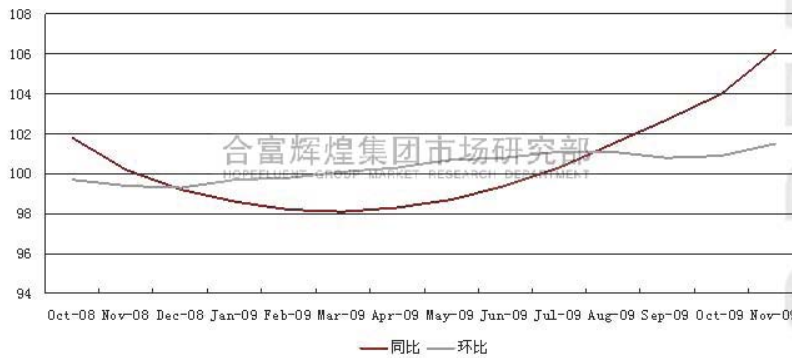
整体市场回顾

2009年在央行信贷开闸以及其他首付、利率等优惠刺激下，全国楼市全面激活，成交量节节攀升。伴随着市场尤其是高端市场的升温，商品住宅价格也是“涨”声一片。在经历了2008年的低潮后，全国房地产市场率先于整体宏观经济全面回暖。

近期全国商品住宅成交增幅走势



全国70个大中新建住宅销售价格指数



2009 全国土地市场回顾

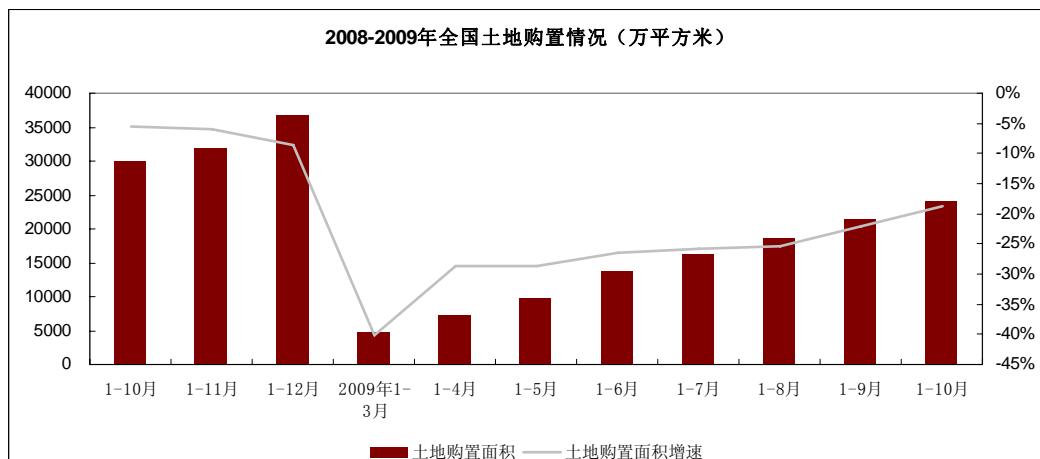
开发商拿地热情高涨，推动土地价格上升

伴随着商品住宅市场的迅速回暖，开发商对土地的追捧和热情也不断升温。但从统计数据来看，1-10月全国完成土地购置共24072万平方米，同比减少18.7%。

分析认为受2008年市场大幅下挫影响，年初开发商资金链普遍吃紧，“加大销售，快速回笼资金”是首要任务。因此在土地市场上，尤其是年初，开发商拿地信心和意愿普遍不强。在市场的快速回暖后，开发商拿地力度明显加大，土地购置面积增速逐月上升，但总体上相比上年同期仍然是负增长。

土地购置规模的下降将对后续市场供应量产生直接影响。预计未来市场商品住宅供应将明显减少，供不应求压力增大。

2008-2009年全国土地购置情况（万平方米）



从各重点城市的土地出让情况来看，土地出让面积不同的城市有增有减，幅度不一。但是土地出让金额基本都是大幅增长。只有东莞、中山，由于当地政府土地出让力度以及开发商对当地市场的信心问题，土地出让金额同比仍然减少。对土地的大量需求推动了土地价格的上升，像北京、济南、合肥等，楼面地价同比上升超过 30%。

城市	2009 年成交面积 (万 m ²)	同比增速	2009 年出让金额 (亿元)	同比增速	2009 年楼面地价 (元/m ²)	同比增速
北京	531	13%	344.9	51.3%	6496	33%
武汉	—	—	102.4	294%	—	—
东莞	424.4	-23.5%	84.3	-10%	1987	17.7%
济南	344.2	13.9%	88.9	63%	2583	43%
长沙	460	-70%	—	—	—	—
合肥	370.5	105.6%	48.4	106%	1306	38.2%
中山	378	-53.2%	27.56	-52.4%	729	1.7%

“地王”频现，势头丝毫不逊于 2007 年

老的地王退地风波尚未平息，新的地王接二连三涌现。今年土地市场“地王”出现的势头丝毫不逊于 2007 年。

相比退地的损失，地王效应所带来房价上涨增加的收益，两者孰轻孰重，成为企业拿下新地王考量的重要因素。

部分退出地王				
城市	拿地企业	地块名称	土地款	楼面地价
上海	南京苏宁房地产开发有限公司	上海黄浦区南京东路 163 地块	44.04 亿	66930 元/m ²
上海	上海志成	普陀长风生态商务区 4 号东南地块	11 亿	16400 元/m ²
郑州	郑州建海置业有限公司	淮河路南、嵩山路西 地块	1.602 亿	2111 元/m ²
广州	金地集团	番禺中心城区南区 4-2 地块	15.9 亿	6230 元/m ²
广州	中莱投资	萝岗科学城 K8-1 地块	44.75 亿	6321 元/m ²

2009 年全国主要“地王”情况一览

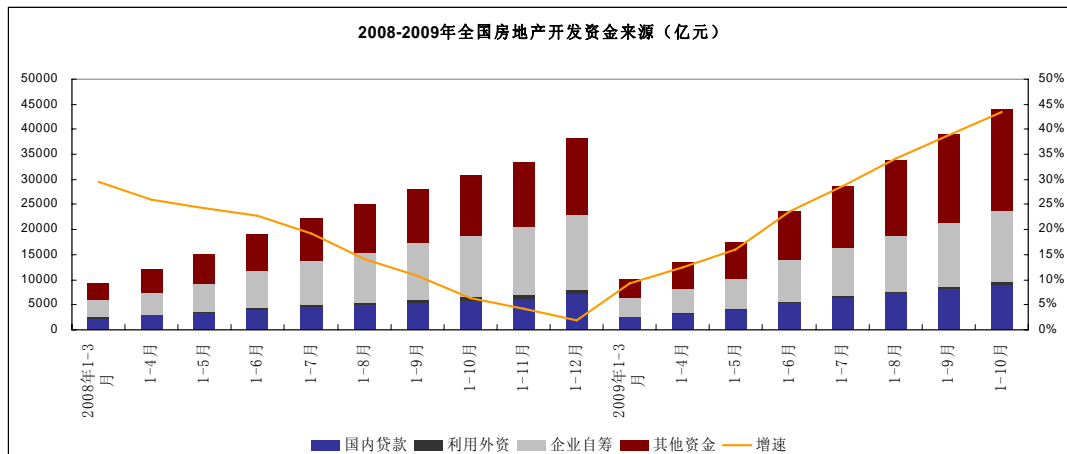
城市	拿地企业	土地款	楼面地价
北京	中化方兴	40.6 亿	14500 元/m ²
上海	绿地集团	72.45 亿	27231 元/m ²
天津	中信集团	36 亿	1434 元/m ²
深圳	招商华侨城	5.3 亿	18874.64 元/m ²
广州	广州城建集团	3.45 亿	15324 元/m ²
广州	雅居乐地产	43 亿	7074 元/m ²
广州	富力、雅居乐、碧桂园	255 亿	5644 元/m ² (扣除已建成部分)
杭州	浙江西子房产集团	7.7 亿	24295 元/m ²
宁波	金杰房产	7.7 亿	8170 元/m ²

南京	保利地产	15.92 亿	7553 元/m ²
苏州	绿城集团	36 亿	28057 元/m ²
无锡	绿城集团	29 亿	7097 元/m ²
济南	中石化	8600 万	1.78 万元/m ²
厦门	恒兴置业	10.47 亿	30940 元/m ²
重庆	中海集团九龙仓	41 亿	2741 元/m ²
东莞	龙光地产	7.03 亿	13087.6 元/m ²
佛山	中海地产	38.2 亿	6495 元/m ²

2009 全国房企资金情况回顾

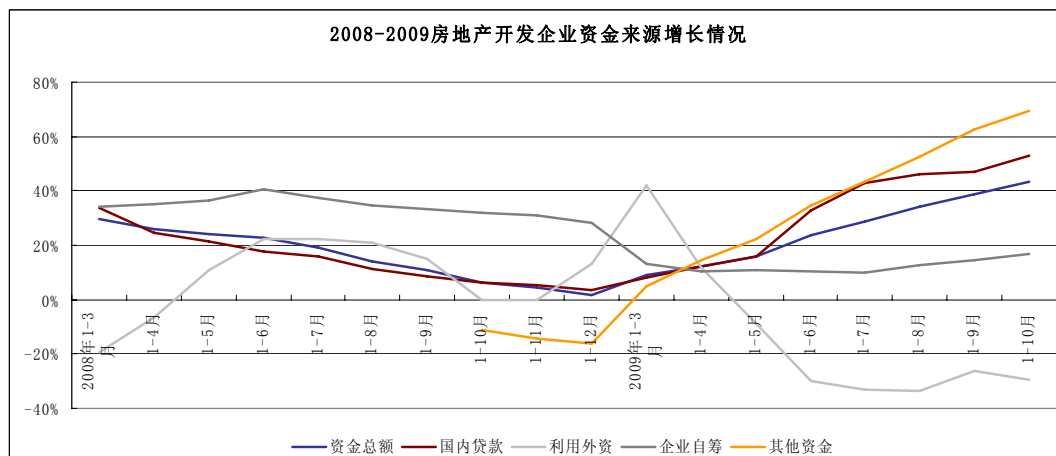
房地产开发企业的资金超过 1/3 来源于银行体系

2009 年 1-10 月房地产企业开发资金总额达 44034 亿元，同比去年大幅上升 43.4%，更加超过了去年全年的资金总额。企业开发资金主要来源于其他资金（主要包括定金及预收款、个人按揭贷款）、企业自筹和国内贷款，占比分别为 45.9%、32.5%和 20.7%，利用外资仅占总资金额的 0.9%，比例很小。



在房地产企业的开发资金来源中，有 35%的资金来自银行体系（国内贷款和其他资金中的个人按揭贷款），同样的指标在 2008 年全年占比仅有 28%。

信贷放量和销售回暖，为房地产企业积累充足资金

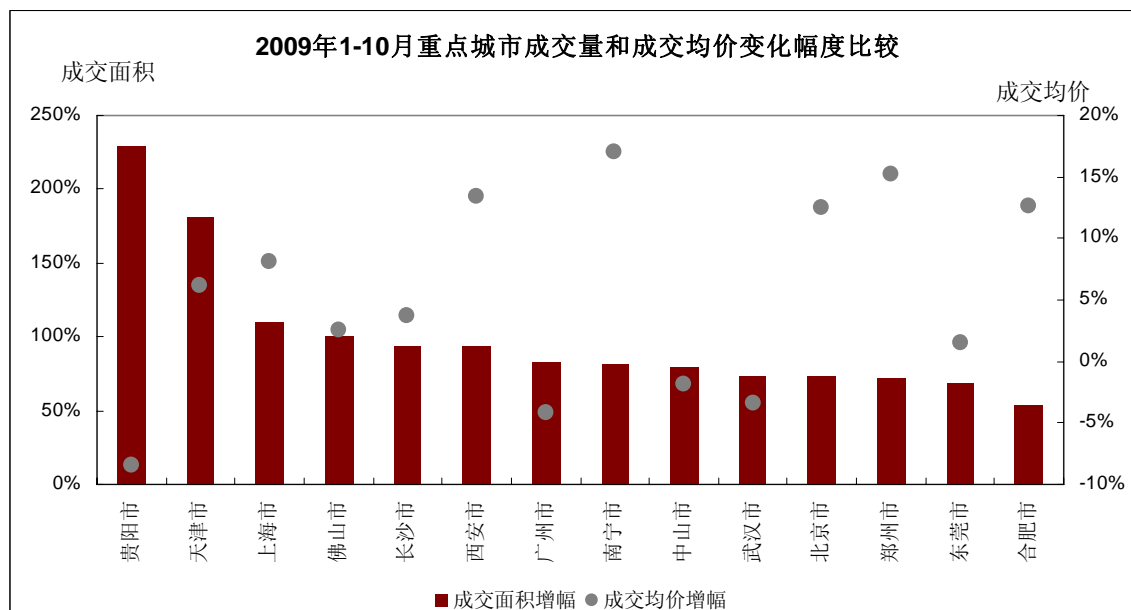


在各类资金来源中，其他资金（主要包括定金及预收款、个人按揭贷款）增长最快，同比增速达 69.5%。其中定金及预收款同比增长 59.2%，个人按揭贷款更是达到了惊人的 119.7%。

去年紧缩的信贷政策使得原本按揭贷款的基数就小，再加上 2009 年宽松的信贷环境以及利率优惠等政策，极大的刺激了个人按揭贷款需求的快速增长。国内贷款 1-10 月总额达到 9119 亿元，也达到了 53% 的高增速。增长速度仅次于其他资金。银行对房地产行业的支持来自房地产开发贷款和个人按揭贷款两方面，可见 2009 年宽松的信贷环境，为房地产市场提供了充足的发展资金。

今年房地产企业资金普遍充裕，但市场普遍预期，当前楼市的各项优惠政策明年可能取消，而且 2010 年很难还会继续 2009 年的天量信贷规模，预计明年房企资金面压力相比今年会增大。

各地商品住宅市场“供不应求”状况突出



2009 年全国商品住宅供应规模呈现不一样的状况。上海、武汉、贵阳和合肥新增供应面积出现不同程度的上升，尤其是贵阳市同比出现 64.7% 的增长。北京、广州、东莞、长沙和郑州新增供应则出现同比下降。

虽然在供应规模上各城市表现出不同的态势，但是绝大多数城市的商品住宅市场呈现明显的“供不应求”状况，余货被大量消化。以贵阳为例，尽管其新增供应大增但远不及其销售的增长，1-10 月其消化率高达 212%。

城市	2008 年 (万 m ²)	2009 年 (万 m ²)	增幅	消化率
上海	1318.18	1432.97	8.71%	119%
北京	1109.25	756.59	-31.79%	103%
广州	684.75	674.52	-1.49%	121%
东莞	501.8	339.92	-32.3%	94%
武汉	592.11	664.83	12.28%	112%
长沙	746.33	582.93	-21.89%	105%
贵阳	284.27	468.11	64.67%	212%
郑州	700.59	405.09	-42.18%	189%
合肥	562.38	682.01	21.27%	175%

各市商品住宅成交面积大幅拉升，多数“量价齐升”

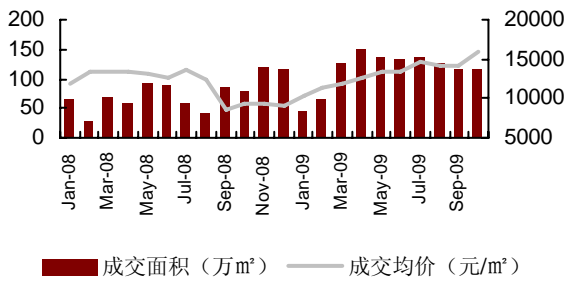
2009 年在多项利好政策的刺激下，全国商品住宅市场成交量一片大好，重点城市成交量同

比上年增幅基本都超过 50%，贵阳市更是达到了惊人的 229%。

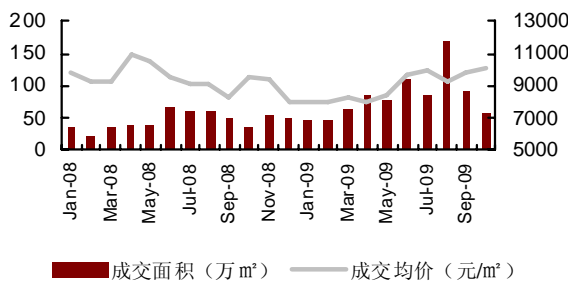
在成交价格方面，大部分城市都呈现了“价量齐升”的局面，重点城市中仅有贵阳、广州、中山和武汉的成交均价同比下跌。成交均价升幅最明显的是南宁、郑州和西安，涨幅分别达 17%、15.2%和 13.3%，中部省会城市领涨。相对而言，价格涨幅越大的城市，成交量上升幅度越小。

四、2009 年各代表城市商品住宅成交数据

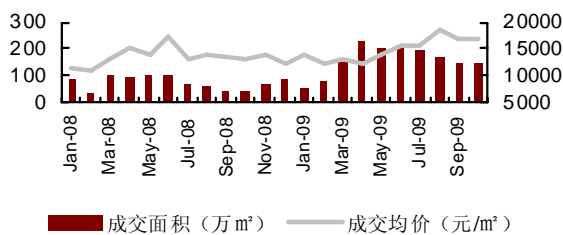
南昌 商品住宅成交面积和均价走势



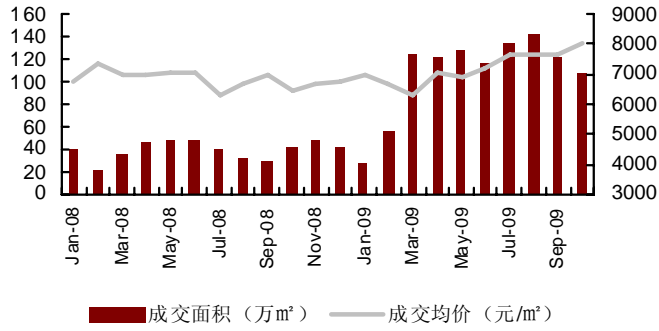
广州 商品住宅成交面积和均价走势



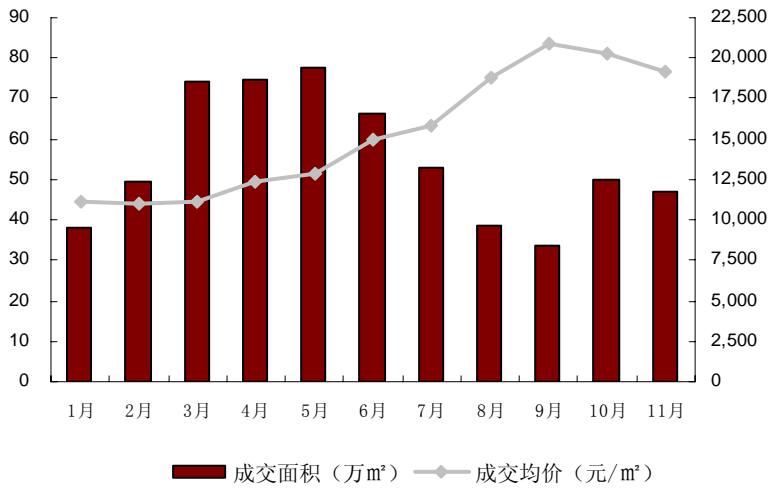
上海 商品住宅成交面积和均价走势



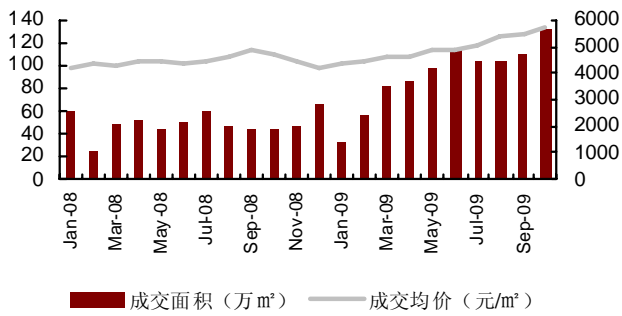
天津 商品住宅成交面积和均价走势



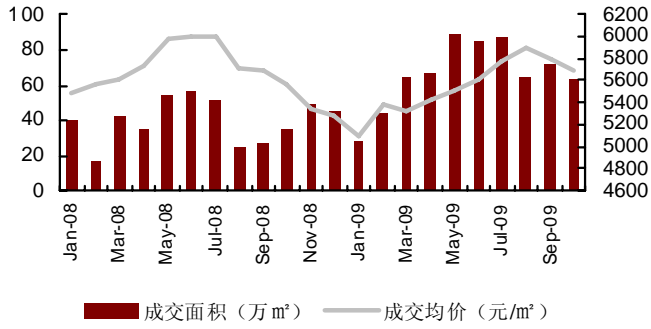
深圳



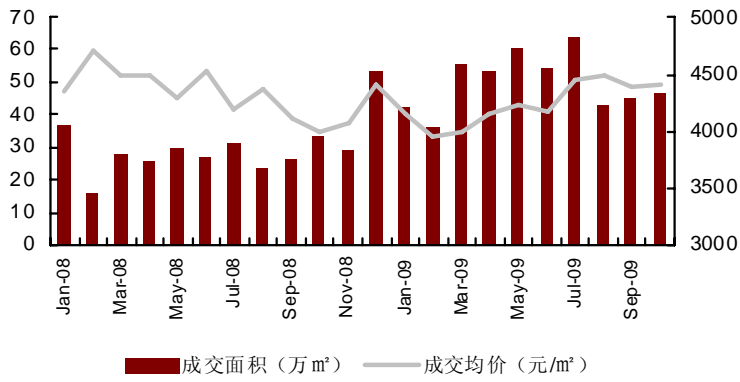
西安 商品住宅成交面积和均价走势



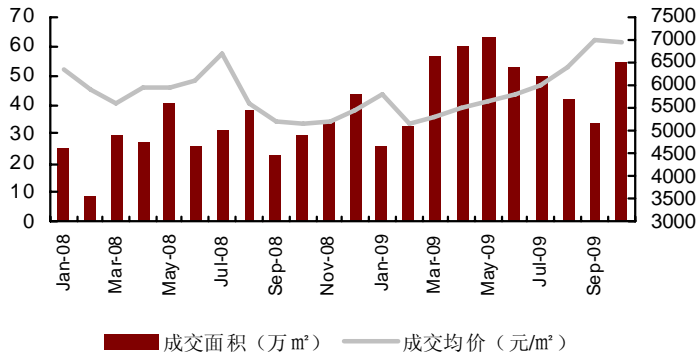
武汉商品住宅成交面积和均价走势



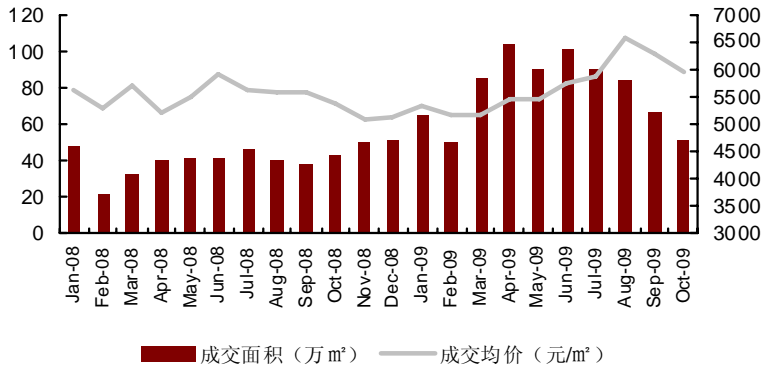
中山商品住宅成交面积和均价走势



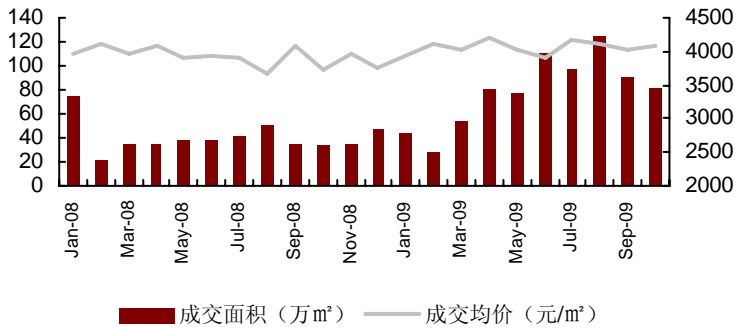
东莞商品住宅成交面积和均价走势



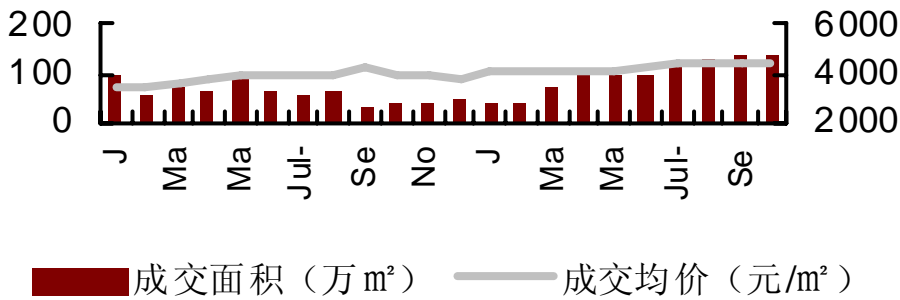
佛山 商品住宅成交面积和均价走势



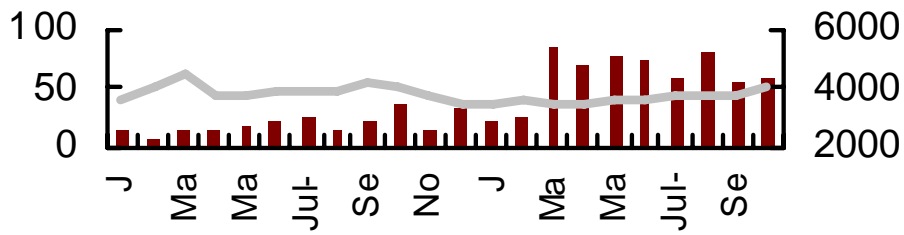
长沙 商品住宅成交面积和均价走势



合肥 商品住宅成交面积和均价走势

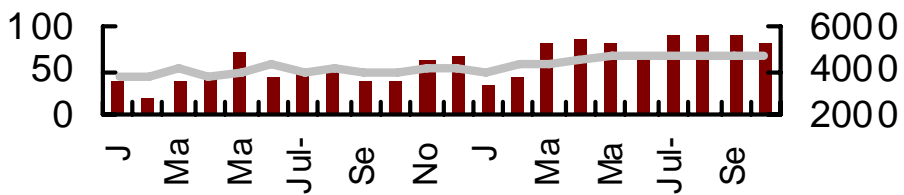


商品^{贵阳}住宅成交面积和均价走势



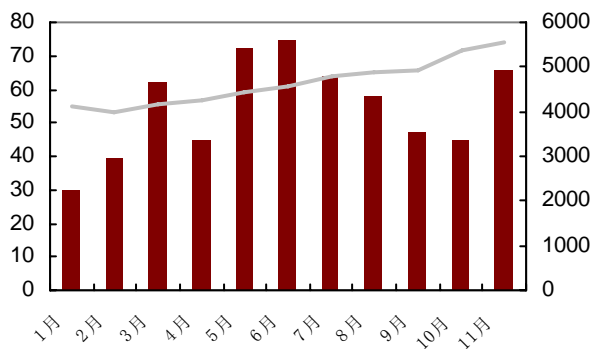
■ 成交面积 (万m²) — 成交均价 (元/m²)

商品^{郑州}住宅成交面积和均价走势



■ 成交面积 (万m²) — 成交均价 (元/m²)

南宁



■ 成交面积 (万m²) — 成交均价 (元/m²)