

---

# 房地产市场

## 季度运行分析报告

(2009年三季度)

北京华经纵横咨询有限公司

[www.chinacir.com.cn](http://www.chinacir.com.cn)

## 正文目录

<b>第一章 2009年前三季度中国房地产市场运行状况回顾</b> .....	<b>1</b>
第一节 2008年2月-2009年9月国房景气指数.....	1
第二节 2008年2月-2009年9月土地开发面积指数.....	1
第三节 2009年前三季度房地产开发企业累计完成投资情况.....	2
一、2009年3-9月房地产开发企业各月累计总投资.....	2
二、2009年3-9月房地产开发企业各月累计住宅投资及其增长情况.....	3
第四节 2009年前三季度房屋销售价格指数.....	3
一、2009年1-9月房屋销售价格总指数变动情况.....	3
二、2009年1-9月新建住宅价格指数变动情况.....	4
三、2009年1-9月二手住宅价格指数变动情况.....	5
四、2009年1-9月房屋销售价格指数同比变动情况.....	5
五、2009年1-9月房屋销售价格指数环比变动情况.....	6
第五节 2009年前三季度商品房累计销售面积和累计销售额增长情况.....	7
一、2009年3-9月商品房累计销售面积增长情况.....	7
二、2009年3-9月商品房累计销售额增长情况.....	8
<b>第二章 房地产市场影响因素分析</b> .....	<b>9</b>
第一节 成本因素—土地价格.....	9
第二节 经济因素.....	10
一、国内生产总值.....	10
二、全社会货物周转量.....	10
三、发电量.....	11
四、居民消费价格指数.....	12
五、股票市场.....	12
第三节 其他因素.....	14
一、流动性.....	14
二、国际投机资金.....	16
<b>第三章 2009年前三季度中国房地产市场政策动态</b> .....	<b>16</b>
第一节 2009年1-4月房地产市场政策.....	17
第二节 2009年5-9月房地产市场政策.....	17
一、5月18日国土资源部发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》.....	17
二、5月20日国税总局出台《土地增值税清算管理规程》.....	18

三、5月25日国务院发布《国务院批转发展改革委关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知》 .....	19
四、5月27日国务院发布《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》 .....	19
五、6月10日国土资源部重申坚决制止、查处新建“小产权房” .....	20
六、6月22日银监会印发《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》 .....	20
七、6月23日银监会下发《关于进一步加强信贷管理的通知》 .....	21
八、7月27日银监会下发《固定资产贷款管理暂行办法》和《项目融资业务指引》 .....	21
九、7月30日银监会发布关于《流动资金贷款管理暂行办法（征求意见稿）》意见的公告 .....	22
十、8月12日《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》 23	
十一、9月1日《国土资源部关于严格建设用地管理 促进批而未用土地利用的通知》 .....	24
<b>第四章 华经纵横研究结论 .....</b>	<b>24</b>
◆ 国内宏观经济复苏表征已经明朗，在政策稳定情况下将迎来新一轮发展周期	24
◆ 消费者购买力仍未恢复 .....	25
◆ 房地产市场出现半年回升，但不确定因素较多，近期走势不可过快乐观 .....	25
◆ 二手住宅价格对新建住宅价格具有拉动作用，是判断房价走势的重要指标 ...	25
◆ 2009年前三季度房地产市场运行状况研究总结 .....	26

## 图表目录

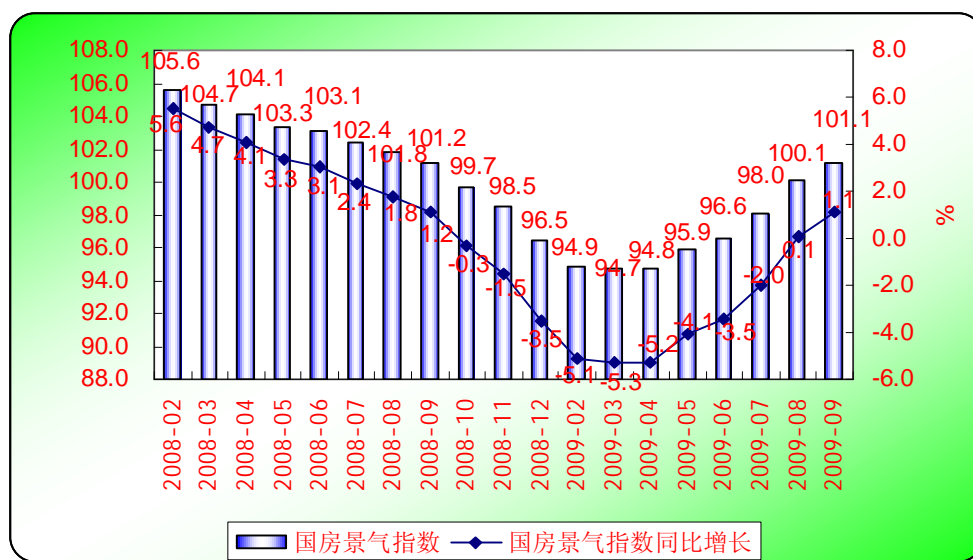
图表 2008年2月-2009年9月国房景气指数变动情况 .....	1
图表 2008年2月-2009年8月各月土地开发面积指数变动情况 .....	2
图表 2009年3-9月房地产开发企业各月累计总投资及其增长情况 .....	2
图表 2009年3-9月房地产开发企业各月累计住宅投资及其增长情况 .....	3
图表 2009年1-9月房屋销售价格总指数变动情况 .....	4
图表 2009年1-9月新建住宅价格指数同比变动情况 .....	4
图表 2009年1-9月二手住宅价格指数同比变动情况 .....	5
图表 2009年1-8月房屋销售价格指数同比变动情况 .....	6
图表 2009年1-9月房屋销售价格指数环比变动情况 .....	7
图表 2009年3-8月商品房累计销售面积增长情况 .....	8
图表 2009年3-9月商品房累计销售额增长情况 .....	8
图表 2006年-2009年上半年各季度综合地价水平增长曲线 .....	9
图表 2009年前三季度 GDP 变动情况 .....	10
图表 2009年1-8月全社会货物周转量及同比增长情况 .....	11
图表 2009年4-9月全国全社会发电量变动情况 .....	11
图表 2009年1-9月 CPI 变动情况 .....	12
图表 2009年1-9月上交所地产指数和上证指数涨跌幅变动对比 .....	13
图表 地产指数成交量变动情况 .....	14
图表 2009年1-9月货币供应量 (M <sub>2</sub> ) 变动情况 .....	15
图表 2009年前三季度各月新增贷款情况 .....	15
图表 2009年前三季度月度累计新增贷款情况 .....	16

# 第一章 2009年前三季度中国房地产市场运行状况回顾

## 第一节 2008年2月-2009年9月国房景气指数

如下图所示，2008年2月至2009年3月，国房景气指数一直呈下降趋势，而且从2008年10月开始至2009年7月一直呈同比负增长状态。但是，从2009年4月开始，国房景气指数逐月上升，而且同比负增长的速度逐步放缓；在此趋势下，2009年8月，国房景气指数突破100，其同比增速也变为正值，同比上升0.1%。9月，国房景气指数达到101.1，同比增加1.1%。由此，总体来看，中国房地产市场逐步脱离了这轮的萧条，复苏的苗头已经显现。

图表 2008年2月-2009年9月国房景气指数变动情况

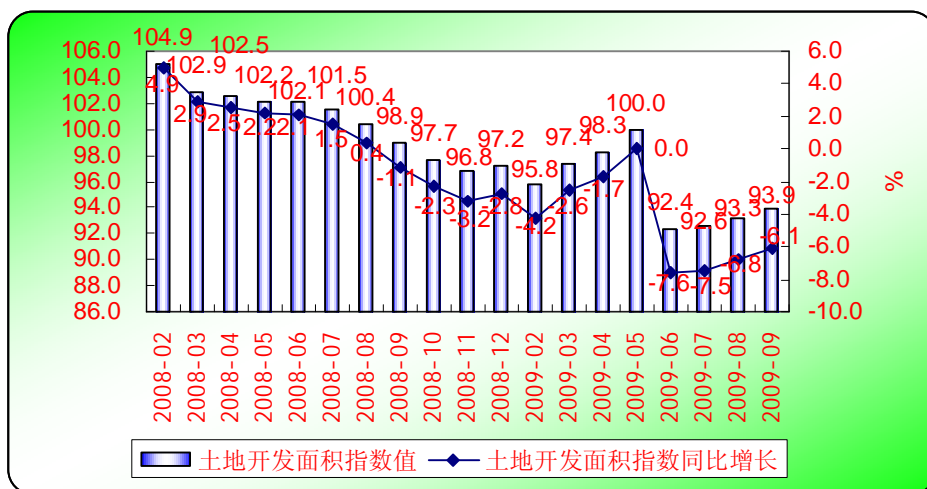


资料来源：国家统计局

## 第二节 2008年2月-2009年9月土地开发面积指数

如下图所示，2008年各月土地开发面积环比增速主要呈现下降趋势，尽管同比变动一直到9月才出现负值。2009年2月至5月环比变动出现了相对较快的增加，但是同比变动只有5月出现了少许增加（9月土地开发面积指数为100.01）。2009年6月，土地开发面积出现了大跳水，同比下降7.6%；尽管如此，随后的三个月进入了缓慢恢复通道，同比降幅也在缩小。

图表 2008年2月-2009年8月各月土地开发面积指数变动情况



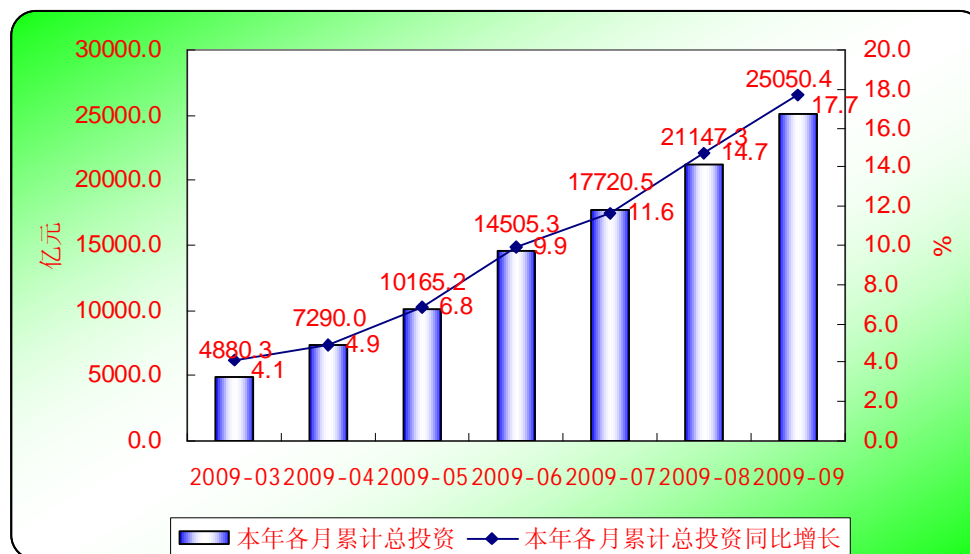
资料来源：国家统计局

### 第三节 2009年前三季度房地产开发企业累计完成投资情况

#### 一、2009年3-9月房地产开发企业各月累计总投资

2009年3月至9月，房地产开发企业各月累计总投资同比增速逐月加快，2009年9月累计投资25050.4亿元，同比增加17.7%（见下图）。

图表 2009年3-9月房地产开发企业各月累计总投资及其增长情况



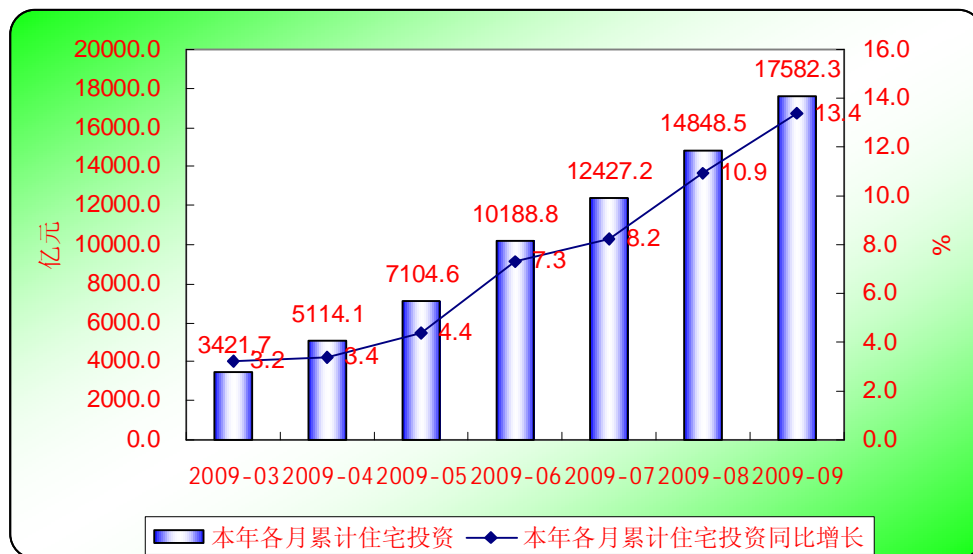
资料来源：国家统计局



## 二、2009年3-9月房地产开发企业各月累计住宅投资及其增长情况

2009年3月至9月，房地产开发企业各月累计住宅投资增速逐月加快，但这一增速小于总投资增速，楼市复苏步伐慢于整体经济复苏步伐。2009年9月，房地产开发企业各月累计住宅投资17582.3亿元，同比增加13.4%（如下图）。

图表 2009年3-9月房地产开发企业各月累计住宅投资及其增长情况



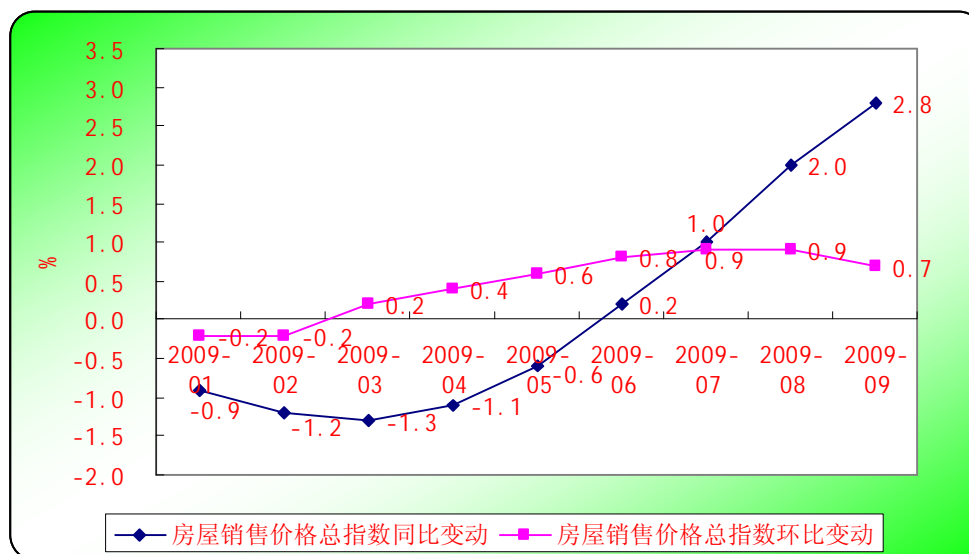
资料来源：国家统计局

## 第四节 2009年前三季度房屋销售价格指数

### 一、2009年1-9月房屋销售价格总指数变动情况

如下图所示，2009年1月和2月，房屋销售价格总指数处于环比下降状态，这两个月都比前一月下降0.2%；2009年3月开始，房屋销售价格进入环比增加通道，而且增速在加快，但7月环比增速达到0.9%后，8月进入徘徊期，9月环比增速放缓，下降为0.7%。就同比来看，变动幅度较大。2009年1月到3月房屋销售价格总指数同比下降速度加快，由-0.9%变为-1.3%。房屋销售价格总指数同比下降速度于4月开始放缓，6月开始进入同比上升通道，并于9月份迅速上升为2.8%的增速。

图表 2009年1-9月房屋销售价格总指数变动情况

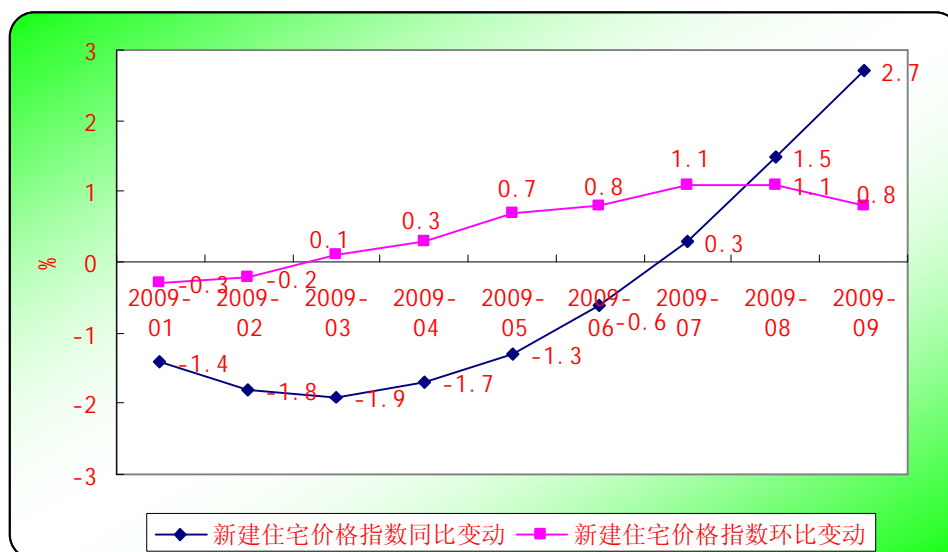


资料来源：国家统计局

## 二、2009年1-9月新建住宅价格指数变动情况

如下图，新建住宅价格指数与房屋销售价格总指数的变动趋势基本一致，只不过同比变动趋势进入上升通道的时间比后者晚了一个月。

图表 2009年1-9月新建住宅价格指数同比变动情况



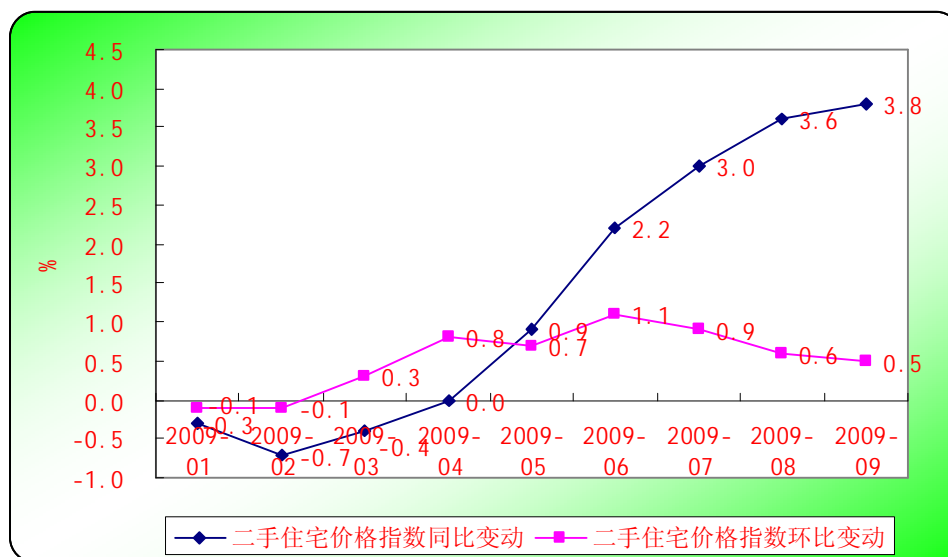
资料来源：国家统计局



### 三、2009年1-9月二手住宅价格指数变动情况

就环比来看，二手住宅价格指数自3月进入正增长状态，但是增长速度的变动趋势不太稳定，出现了反复。自6月环比增速达到最高值后，增速放缓，9月份环比增速为0.5%。就同比来看，趋势比较明显，2月是价格下降速度的谷底，以4月为转折点，之后进入快速上升通道，同比增速于9月升为3.8%。

图表 2009年1-9月二手住宅价格指数同比变动情况

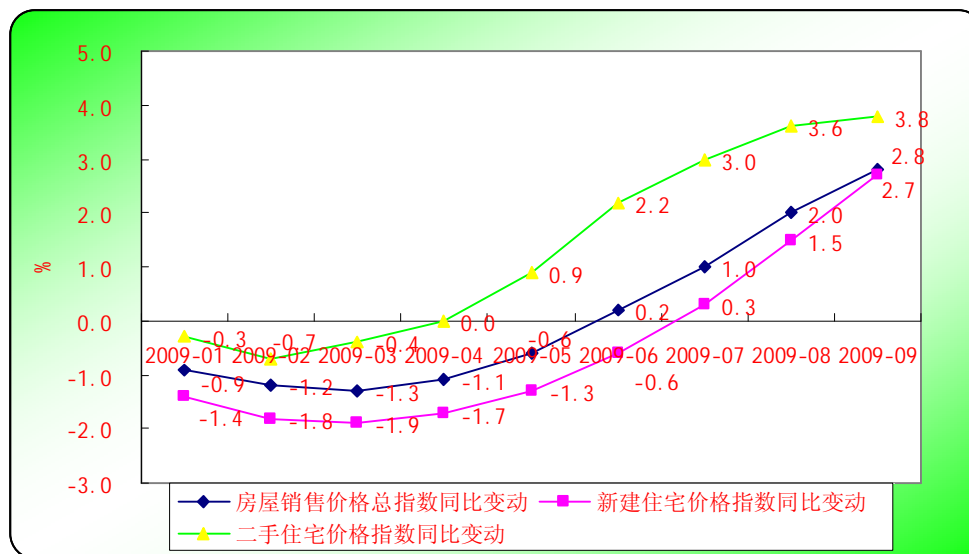


资料来源：国家统计局

### 四、2009年1-9月房屋销售价格指数同比变动情况

就同比变动来看，三种价格指数趋势大体一致，但是时间有先有后，二手住宅市场价格比新建住宅市场价格提前三个月进入上升通道，比房屋销售价格总指数提前两个月进入上升通道，二手住宅价格对新建住宅价格的拉动作用异常明显，但存在时滞（如下图所示）。

图表 2009年1-9月房屋销售价格指数同比变动情况

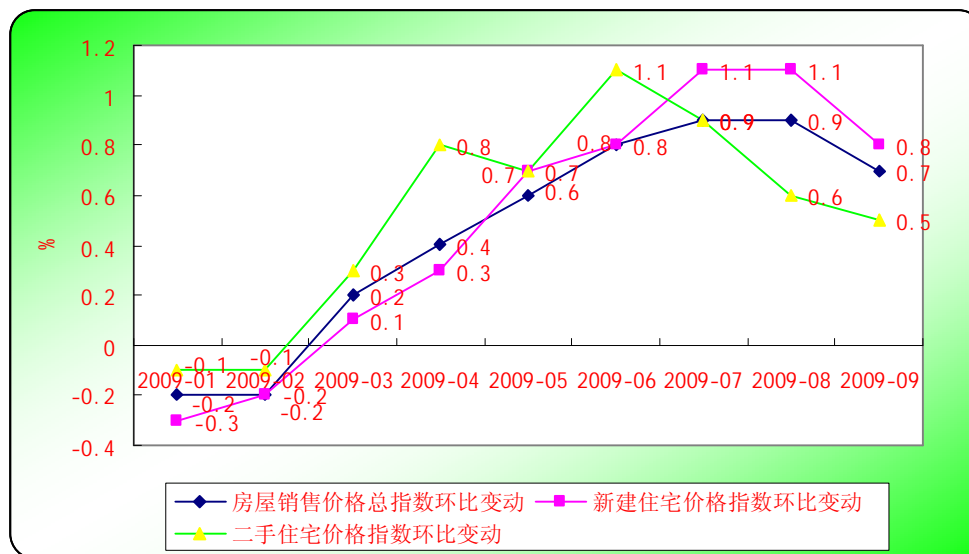


资料来源：国家统计局

## 五、2009年1-9月房屋销售价格指数环比变动情况

就环比变动来看，三种价格指数的变动趋势大体相似。不过，值得注意的是，在这一变动趋势中，我们能够看出二手住宅价格领先新建住宅的变化规律。2009年下半年，这一规律从7月开始显现出来，二手住宅价格从这一月增速开始下滑，9月环比增速已经由6月份的1.1%下滑至9月份的0.5%；8月，新建住宅价格环比增速进入停滞状态，9月环比增速下滑至0.8%。在此带动下，9月份房屋销售价格总指数比8月增长0.7%，环比增速下降0.2个百分点。

图表 2009年1-9月房屋销售价格指数环比变动情况



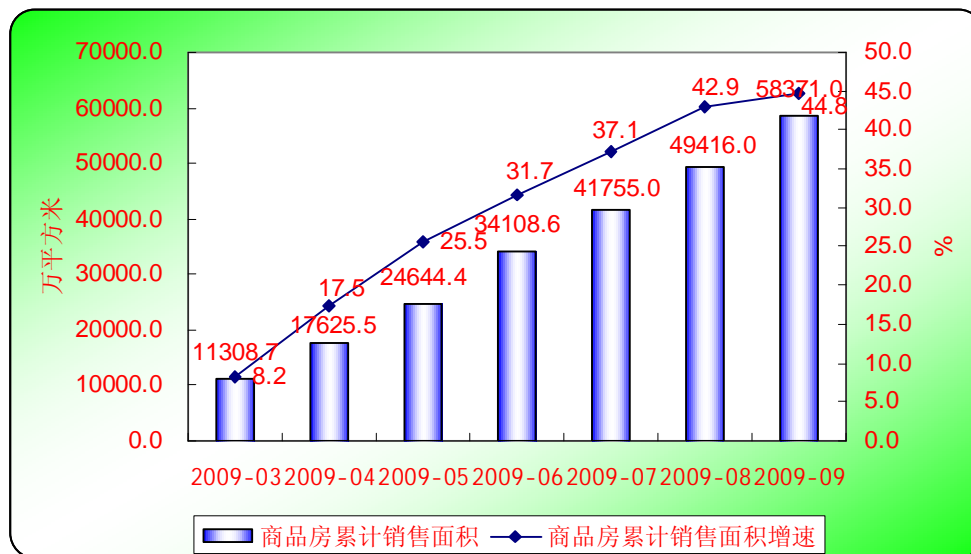
资料来源：国家统计局

## 第五节 2009年前三季度商品房累计销售面积和累计销售额增长情况

### 一、2009年3-9月商品房累计销售面积增长情况

就国家统计局的数据来看，2009年3月至9月，商品房累计销售面积不断增加，且同比增速在加快，截止到9月售出58371.0万平方米，同比增加44.8%。

图表 2009年3-8月商品房累计销售面积增长情况

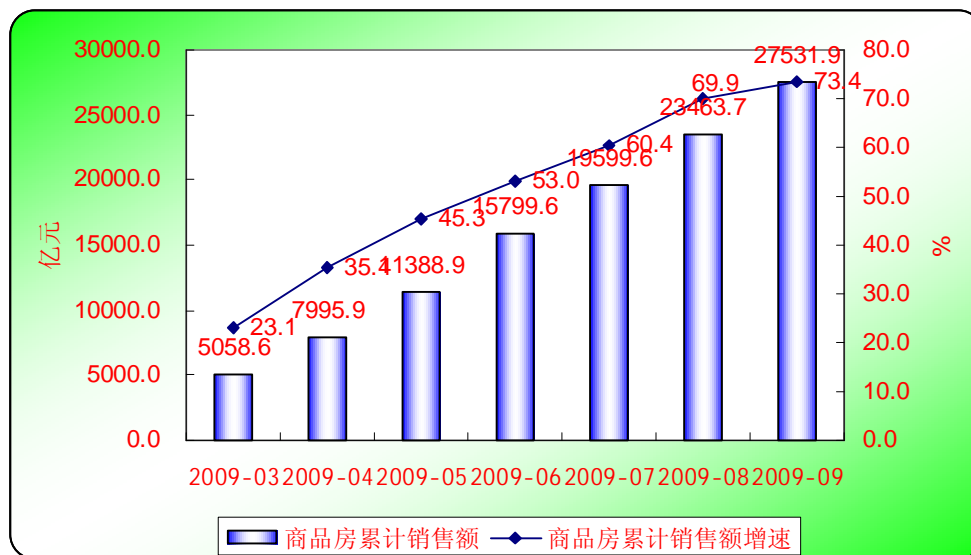


资料来源：国家统计局

## 二、2009年3-9月商品房累计销售额增长情况

与销售面积相对应，商品房销售额表现出了同样的变动趋势，2009年9月商品房累计销售额达到27531.9亿元，同比增速达到73.4%。

图表 2009年3-9月商品房累计销售额增长情况



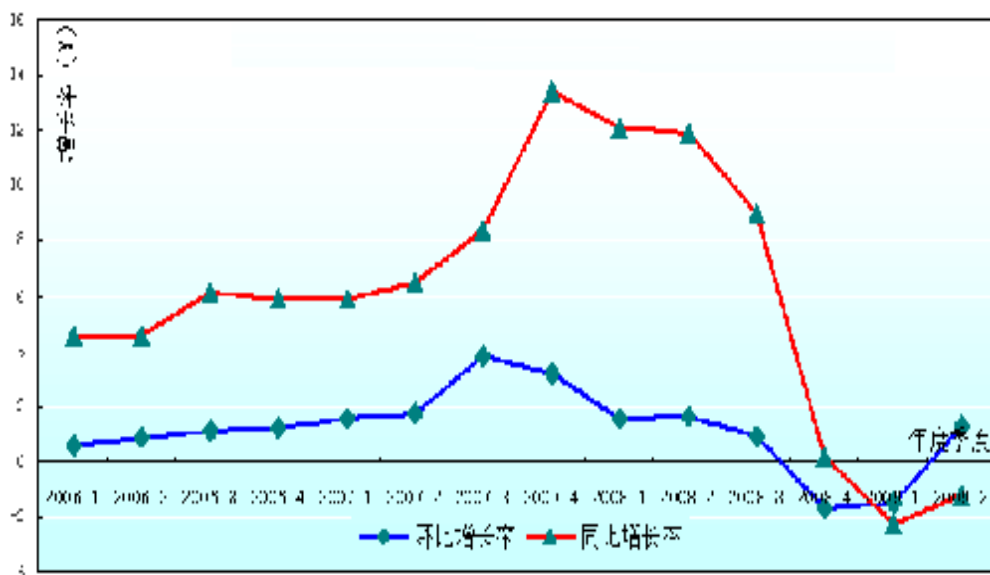
资料来源：国家统计局

## 第二章 房地产市场影响因素分析

### 第一节 成本因素—土地价格

如下图所示，总体来看，综合土地价格环比增速于2009年第一季度结束2008年以来的下降态势转为上升，第二季度增速转负为正。同时，同比下降速度也于第二季度实现放缓。

图表 2006年-2009年上半年各季度综合地价水平增长曲线



资料来源：国土资源部信息中心、中国国土资源报社

2009年上半年，全国105个主要监测城市地价总体水平为2472元/平方米，商业、居住、工业分别为4193、3481、602元/平方米。与2008年同期相比，综合、商业、居住、工业地价增长率分别为-0.88%、-0.34%、-0.77%、-1.23%；1-6月综合、商业、居住、工业地价增长率分别为-0.07%、1.08%、0.07%、-0.73%。值得注意的是居住地价出现了同比正增长。

2009年上半年，我国地价总体水平比2008年下半年略有下降，二季度全国地价总体水平比一季度有所回升，环比增长率由一季度的负增长转为正向增长，同比增长率仍为负增长，但比一季度下降的幅度缩小了0.35个百分点。此外，35个重点监测城市地价总体水平变化趋势与全国保持一致。

全国35个重点监测城市地价总体水平为3264元/平方米，商业、居住、工业地价水平分别为5184、4614和724元/平方米。与2008年同期相比，综合、商业、居住、工业地价增长率分别为-1.23%、-0.95%、-0.75%、-1.95%；1-6月综合、商业、居住、工业地价增长率分别为-0.28%、1.30%、-0.22%、-1.11%。

结合第一章第四节的图表，我们可以看到2009年第一季度和第二季度的土地价格变动

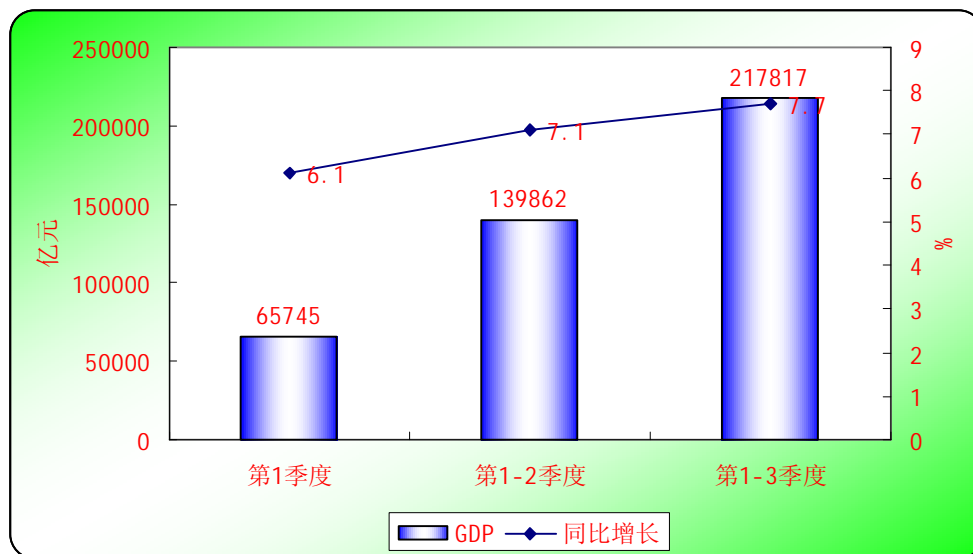
情况和房价变动无论是环比还是同比都是基本一致的，尽管房地产商用现在买的地所建的是未来的房子而不是已经待售的房子。可见地价对房价的现实影响比较显著，其相关性较高。

## 第二节 经济因素

### 一、国内生产总值

2009年我国第一季度实现国内生产总值65745亿元，同比增长6.1%；上半年国内生产总值为139862亿元，同比增长7.1%，增速出现环比回升；国内生产总值达到217817亿元，同比增长7.7%，增速比上半年加快0.6个百分点。

图表 2009年前三季度 GDP 变动情况

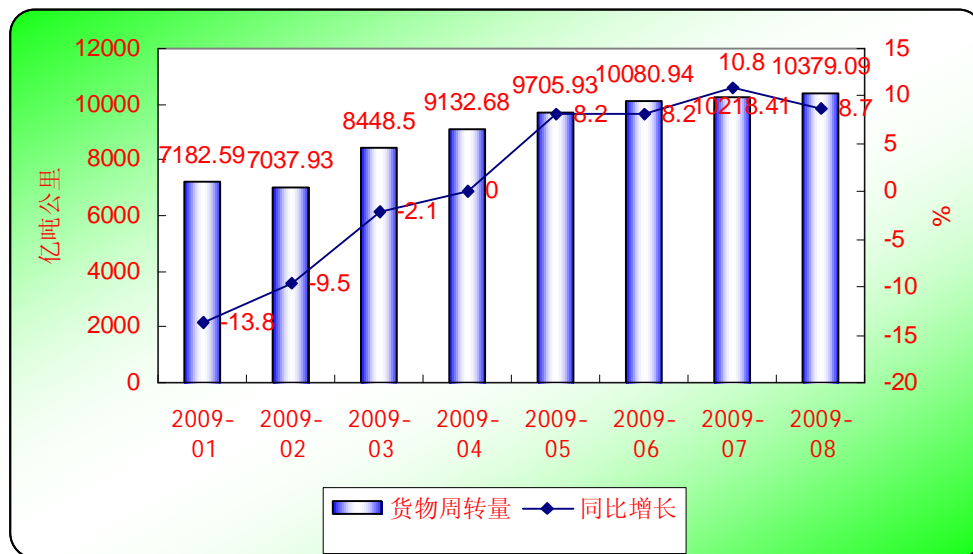


资料来源：国家统计局

### 二、全社会货物周转量

2009年1-8月，全社会货物周转量同比增速逐月增加，以4月为转折点实现逐月正增长，且增速比较快。5-8月全社会货物周转量同比增幅每月都在8%以上。

图表 2009年1-8月全社会货物周转量及同比增长情况

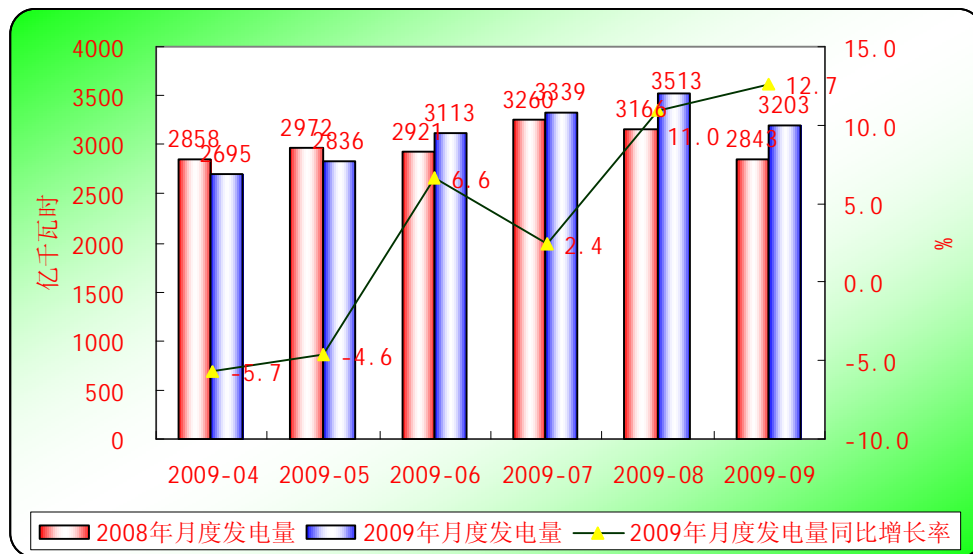


资料来源：国家统计局

### 三、发电量

如下图所示，2009年6月开始，发电量同比增长率由负转正，8月同比增长高达11.0%。2009年9月，我国全社会发电量3203亿千瓦时，同比增长12.7%，这是连续第四个月实现正增长，而且增幅呈现了加速趋势。

图表 2009年4-9月全国全社会发电量变动情况



资料来源：中国电力企业联合会

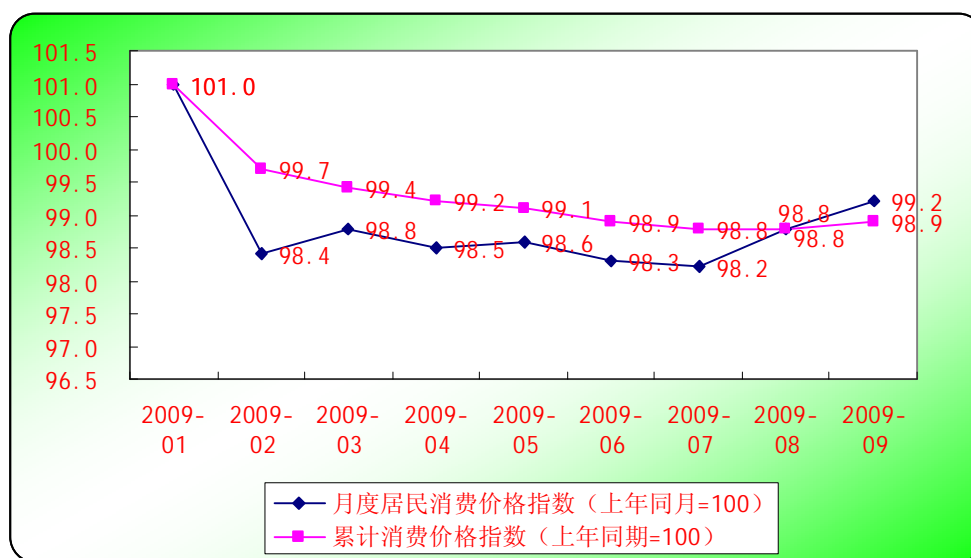


由此对应第二季度 GDP 变化，以及 5 月以来的全社会货物周转量变化，可以肯定第二季度和第三季度经济复苏的表征已经比较明显。

#### 四、居民消费价格指数

如下图所示，2009 年 2 月至 8 月，无论是月度居民消费价格指数，还是累积消费价格指数，都处于同比下降状态，而且下降速度在加快。9 月 CPI 虽然已经达到 99.2，下降速度在减缓，但是仍然未能实现正增长。这说明生产能力相对消费能力过剩的状况依然存在，消费层面的萧条仍未正式摆脱。

图表 2009 年 1-9 月 CPI 变动情况



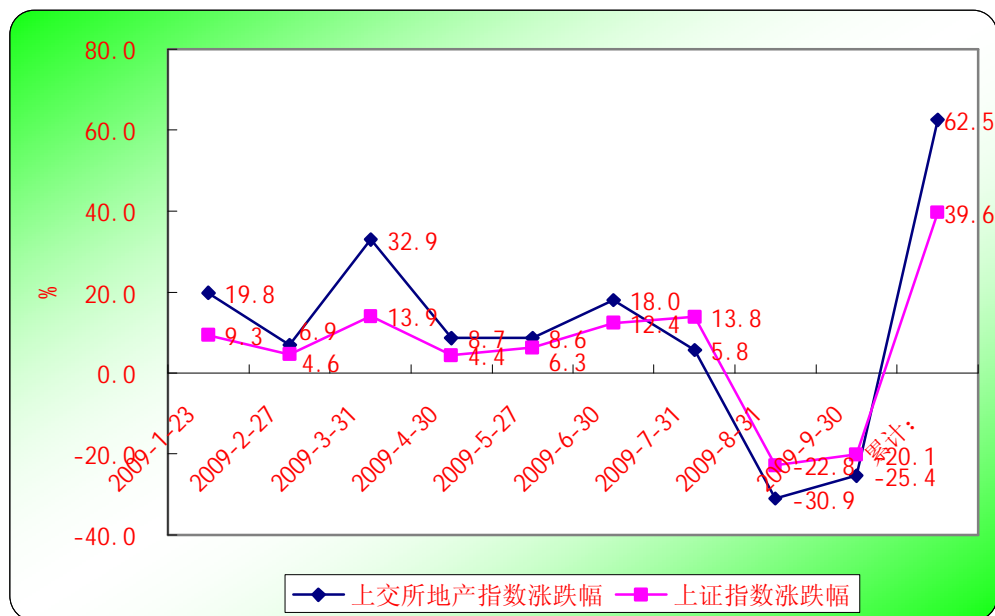
资料来源：国家统计局

#### 五、股票市场

地产指数的变化在一定程度上反映了市场力量对房地产市场运行前景的预期。

如下图所示，2009 年 1 月至 9 月，上交所地产指数和上证指数变动趋势大体一致，但前者变动幅度相对较大，对后者的拉动作用比较明显。进入 8 月份以后，地产股整体表现较差，连续两个月跌幅在 25% 以上，而且跌幅超过上证综指。可见投资者对今后一段时期股市不甚乐观，对地产股尤为悲观。

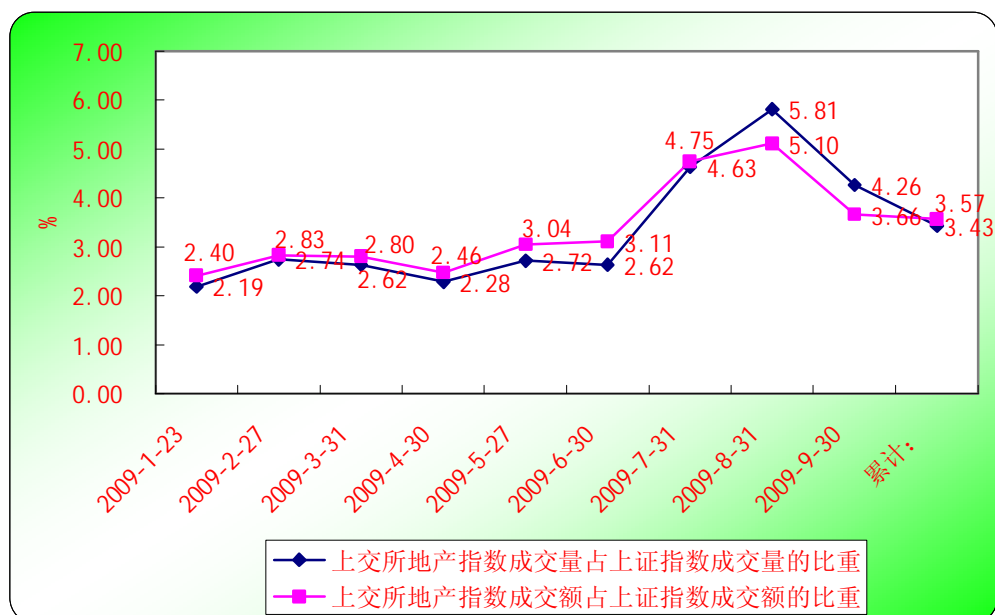
图表 2009年1-9月上交所地产指数和上证指数涨跌幅变动对比



资料来源：上海证券交易所

从8月份开始，上交所地产指数成交额占上证指数成交额的比重低于上交所地产指数成交量占上证指数成交量的比重，这从侧面反映了地产股下跌幅度相对整个股市下跌幅度较大。同时，7、8、9三个月份地产指数成交量占上证指数成交量的比重相对较高，表明这第三季度地产股交易相对活跃；而7月尽管地产指数出现了涨幅下降的现象，但终究没有表现为下跌，说明7月多空双方争夺较为激烈，对后市预期尚不统一、分歧较大。之后空方占优导致了8、9月份的地产股大跌。

图表 地产指数成交量变动情况

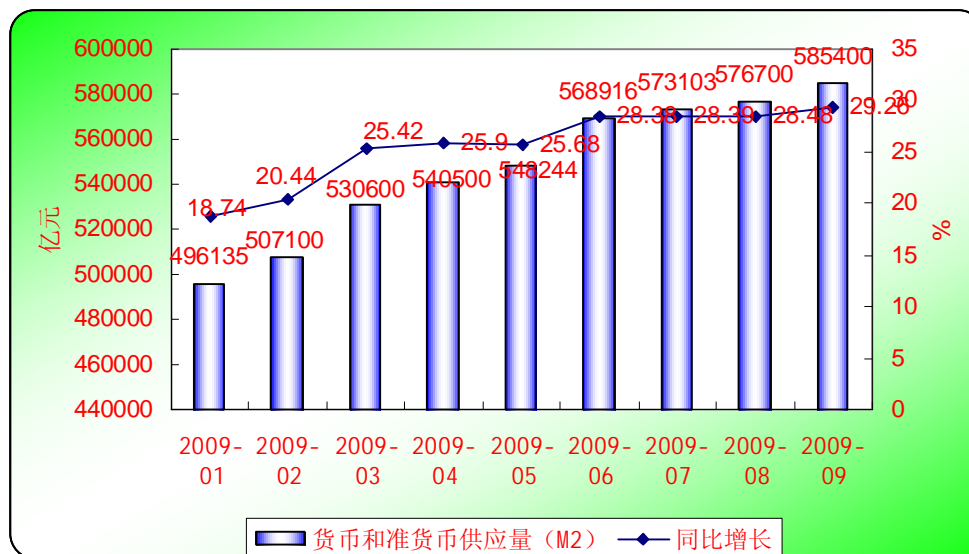


资料来源：上海证券交易所

### 第三节 其他因素

#### 一、流动性

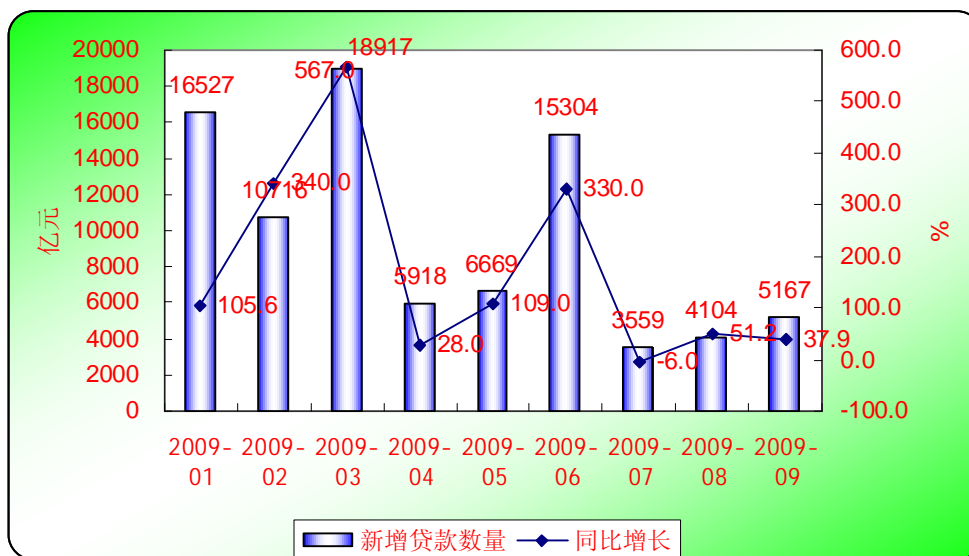
2009年1月至9月，货币供应量逐月增加，且同比增幅加速， $M_2$ 于9月达到585400亿元，同比增加29.26%。

图表 2009年1-9月货币供应量(M<sub>2</sub>)变动情况

资料来源: 中国人民银行

另外, 2009年1月至9月新增贷款86681亿元, 同比增加156%。其各月详细情况如下图:

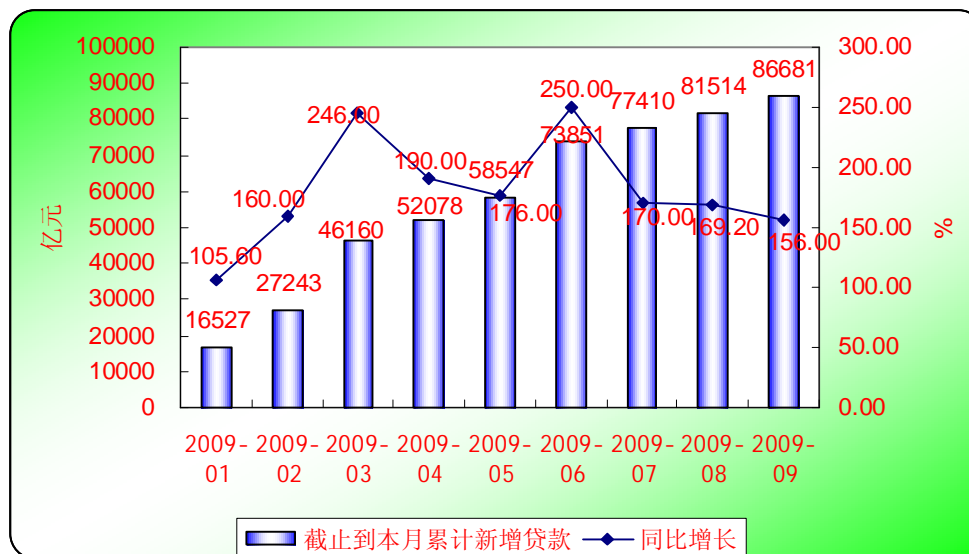
图表 2009年前三季度各月新增贷款情况



资料来源: 中国人民银行

2009年前半年, 新增贷款73851亿元, 增幅较大, 比上年同期增加250% (如下图)。第三季度, 增幅较小, 甚至7月出现了同比增幅为负值的情况 (如上图)。

图表 2009年前三季度月度累计新增贷款情况



资料来源：中国人民银行

## 二、国际投机资金

第一季度外汇储备增加 77.1 亿美元，外商直接投资 217.8 亿美元，外贸顺差 623 亿美元，国际投机资金流出 763.7 亿美元（按照国际热钱的一个通行算法，国际投机资金——热钱——以外汇储备增量减去外贸顺差和外商直接投资之和表示）；第二季度国家外汇储备增加了 1778.65 亿美元，外贸顺差 347.79 亿美元，外商直接投资 212.3 亿美元，国际投机资金流入 1218.56 亿美元。第三季国家外汇储备增加 1409.89 亿美元，外贸顺差 292.5 亿美元，外商直接投资 207.58 亿美元，国际投机资金流入 909.81 亿美元。毫无疑问，国际投机资金的流出和流入加剧了楼市的波动。

## 第三章 2009年前三季度中国房地产市场政策动态

为了提振经济，2008年10月之后，中央政府从财税、金融等方面出台了一系列行业救助措施，随着政策的逐步落实，当时出台的重大政策对于稳定房地产市场确实起到了重要作用。进入2009年之后到4月，决策层的动作开始放缓，可能考虑到如下两点：一是之前已经高密度出台一系列政策，正处于落实阶段；二是2009年初的房地产形势发生较大变化，统计数据表观向好趋势明显，市场躁动开始抬头。因而这一阶段主要是贯彻落实2008年最后三个月的政策、同时观望市场发展。5月之后，政府频繁出台规范市场和稳定房价的政策，意在防止楼市大起大落、引导楼市健康发展。

## 第一节 2009年1-4月房地产市场政策

2009年1-4月，关于房地产的宏观调控政策较少，政策基本处于观望期。这段时间的重点政策，主要是对先前已出台政策的强调、贯彻和落实，政策力度平稳，缓和。

1月份，财政部、国家税务总局发文，主要是进一步强调去年年底废止《中华人民共和国城市房地产税暂行条例》的政策，有利于外资资本流动，一定程度上也彰显了中央政府招商引资的意愿。

3月5日-13日，两会上政府工作报告提出促进房地产市场健康发展，相关政策重点也基本上是对此前出台政策的强调。

4月10日，住房和城乡建设部和监察部发布的《关于对房地产开发中违规变更规划、调整容积率问题开展专项治理的通知》，发出了政府在行业调整期加快整顿的信号，也透视出中央决策层在特殊时期维持市场秩序的强烈意愿。4月24日，住房和城乡建设部、监察部联合在北京召开治理房地产开发领域违规变更规划、调整容积率问题专项工作电视电话会议。会议明确提出，力争通过1至2年的专项治理，使房地产开发领域违规变更规划、调整容积率等问题明显减少，房地产开发中规划审批环节腐败问题易发多发的势头得到有效遏制。建设用地容积率是实施规划管理的重要指标，也是国有土地使用权出让合同的重要内容。容积率的高低，不仅与群众的人居环境质量紧密相关，也与开发利益得失密切相关。容积率的确定和变动，关系到多方面的利益。

## 第二节 2009年5-9月房地产市场政策

### 一、5月18日国土资源部发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》

国土资源部土地利用管理司发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》称，对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持。同时，各地被要求在6月30日前，完成未来3年保障性住房用地供应计划的制定。

《通知》规定，禁止借保障性安居工程之名，以划拨方式取得土地后改变用途用于商品房等商业开发。同时保障性用房的配套经营性用地应该严格以招拍挂方式出让。

#### 扩大民生用地比例

国土资源部要求，在土地规划时，要调整供应结构，扩大民生用地比例。

《通知》称，各地市、县国土资源管理部门要根据全国保障性安居工程工作目标任务的分解情况和当地保障性住房建设规划执行。对于土地利用年度计划指标紧张，已有保障性住房建设用地计划不能满足需要的市县，要统筹协调及时调整土地供应结构，扩大民生用地的

比例，确保保障性住房用地的需求。

#### 配套用地不能划拨

尽管对保障性用房土地进行划拨供应并减免相关费用，但其配套的经营设施用地必须严格以招拍挂形式出让。

《通知》称，在城市规划区范围内建设的廉租住房、经济适用住房，应按照城市规划，合理确定选址和地块。

保障性住房中的廉租房和经济适用房用地实行划拨供应，并按规定减免相关费用，但对于配套建设的商业、服务业等经营性设施用地，必须实行有偿使用，严格坚持以招标拍卖挂牌出让方式供地。对在城镇规划区外单独选址建设的保障性安居工程用地，不得征收新增建设用地有偿使用费。

#### 违规企业不得买新土地

《通知》强调，应加强用地的批后监管和监督检查。各市、县国土资源管理部门要加强对保障性住房用地供应计划实施以及《国有建设用地划拨决定书》、《国有建设用地使用权出让合同》规范和已供土地开发利用情况的全程监管。禁止借保障性安居工程之名，以划拨方式取得土地后改变用途用于商品住房等商业开发。对没有按约定开工建设和竣工的，要依法依规提出处理意见，督促企业限期完成开发，对没有按处理意见进行整改的企业，要禁止其参加土地招标拍卖挂牌活动购置新的土地。

《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》出台警醒行业参与者，保障性住房的推出定然会与行业的整体发展密切相关。

## 二、5月20日国税总局出台《土地增值税清算管理规程》

5月20日，国税总局在其网站上发布《土地增值税清算管理规程》的通知，该规程将于6月1日起生效。

该通知的主要内容是强调土地增值税的清算工作，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等具体问题做出具体规定。这是在07年一月份《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》之后再一次细化土地增值税增收的法规。

出台这个规定有两个目的，一是增加税收，由于各地方税收下降明显，清缴有利于增加税收；二是作为发出引导信号抑制房价上涨。其中信号作用更大一些，因为土地增值税核算和征收难度极大，否则也不会多次发文也效果不大，另外土地增值税总量较低，远不如地方政府卖地收入，所以地方政府执行上也多打折扣。另外，本次新文件对核定征收进行了规范，虽然核定征收的条件未变，但是取消了“按不低于预征率的征收率核定征收土地增值税”这一规定，而同时却未具体规定征收率。以此推断，国土部门可能是把这个权限下放到地方，从某种程度上可以看作是决策层有意在行业恢复时期做出一定的让步。



该政策对地产商是负面的，尽管不影响盈利但会影响现金流，由于目前预售情况良好，此时征收影响程度有限，尤其是对高周转类型的公司；但对高档商品房开发商影响要大一些。

这项政策短期内有利于抑制房价的快速上涨预期，有利于成交量维持，但中长期来看效果不大。由于前期地产板块涨幅较大，该政策会对行业带来回调压力。

### 三、5月25日国务院发布《国务院批转发展改革委关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知》

2009年5月25日国务院发布《国务院批转发展改革委关于2009年深化经济体制改革工作意见的通知》(以下简称《通知》)。《通知》中提到，要加快推进财税体制改革，建立有利于科学发展的财税体制。其中财政部、税务总局、发改委、住房城乡建设部负责深化房地产税制改革，研究开征物业税。

不动产税又称房地产物业税，它是一种选择性的财产税。通常的不动产税是指不动产保有税，即对自然人或法人所持有的不动产进行课税。一般来说，不动产保有税的课税对象只限于土地及房屋。

物业税是在《物权法》的基础上提出的，2007年10月1日开始实施的《物权法》明确提出“公民的合法的私有财产不受侵犯”，而物业税就是公民要为得到保护的合法私有财产支付的税之一。

4月29日国务院常务会议讨论并原则通过《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》，决定调低固定资产投资项目资本金比例。调低资本金比例，对于市场投资的扩大无疑是付猛药，但是对于由此而带来的投资过热的担心，又必须有所牵制和制约。这也是研究开征物业税和开展税收检查的原因所在。虽然物业税的开征并没有时间表，甚至有专家预计物业税的开征估计要走燃油税的老路，也就是真实的可实现开征最早要经过15年左右的准备。研究开征物业税的真实目的是在提醒投资者，国家可以随时为了抑制投资的增长而出台打压政策，开征物业税只是其中之一。

### 四、5月27日国务院发布《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》

随着对于GDP保八的担忧，2009年4月29日国务院常务会议讨论并原则通过《关于2009年深化经济体制改革工作的意见》，决定调整固定资产投资项目资本金比例。2009年5月27日国务院发布《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》，通知决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的最低资本金比例为30%。

这是重大转变。但是受益者不仅仅是开发企业，更多的是对基本建设投资的启动。五月份，主要城市以及二三线城市土地成交恢复明显，07年天价地重现市场。

## 五、6月10日国土资源部重申坚决制止、查处新建“小产权房”

深圳市2009年5月下旬颁发了《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》，随后有媒体加以披露并视之为小产权房的“转正令”，预期深圳的小产权房可能拿到全国首个“准生证”。深圳小产权房转正传闻一出，舆论雀跃，并认为其将对商品房市场形成实质性打击。

但是国土资源部6月10日表示，关于深圳小产权房转正的传闻属于媒体误读，国土部将于近期向全国各地发出通报，坚决制止、查处新建“小产权房”。国土资源部认为深圳市人大《关于农村城市化历史遗留违法建筑的处理决定》处理的是国有土地上的违法建筑，与在农民集体土地上违规违法建设、向社会公众租售的“小产权房”有本质区别。深圳市依法采取拆除、没收、确权、临时利用等多种方式处理，对少数经依法处理，罚款和补交地价后确权的建筑，也主要是明确使用权，不能简单地理解为允许全部成为商品房进入市场流通。

国土资源部指出“小产权房”是一个模糊的、不准确的概念，实质是违法建筑无产权，它不仅违反土地管理法律，违反城乡规划、建设管理的法律，也是违反相关政策的。针对各地出现“小产权房”问题，从1999年到2008年，党中央、国务院三令五申，明确规定，集体土地不得用于商品住宅开发，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”，并要求各地坚决制止、依法严肃查处。

此次国土部的紧急通报，将较为迅速地冷却市场对于未来“小产权房”转正的心理预期，对于一些小产权房项目的打击将非常大。不过，对于市场上数目庞大的小产权住宅，未来还有待寻找合适的政策解决途径。

## 六、6月22日银监会印发《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》

6月22日，银监会印发了《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》，要求各银行严格把关二套房按揭贷款的审查和发放。

银监会在此次《通知》中指出，各银行必须严格执行之前关于房地产贷款的相关政策，并且明确表示“各银行不得以征信系统未联网、异地购房难调查等为由放弃‘第二套房贷’政策约束，不得自行解释‘二套房贷’认定标准，不得以任何手段变相降低首付款的比例成数。”商业银行未来对同一贷款人发放的二套房贷款，除规定的“改善型住房”可参照首套房目前2成首付、7折利率执行外，其余所有贷款均执行4成首付、1.1倍利率。

银监会在通知中再次强调要严格贷前审查和按揭贷款发放标准，比如要坚持面测面试和家访制等。对于已经违规发放的二套房贷款，银监会要求加强监测和分析，做好对客户违约情况的监测。《通知》还指出，对问题比较严重、整改不到位、屡查屡犯、继续违规的机构和责任人要加大处罚力度。

“二套房贷”政策旨在打击炒楼投机，防止楼价虚高，但也减弱了部分改善型买家的消费意愿。

## 七、6月23日银监会下发《关于进一步加强信贷管理的通知》

6月23日，中国银监会办公厅向各地银监局和各政策性银行、国有商业银行、股份制商业银行、邮政储蓄银行紧急下发《关于进一步加强信贷管理的通知》，对银行机构加强信贷管理进行窗口指导。此次下发的《通知》再次强调了防止信贷资金违规流入资本市场、房地产等领域，要求各银行业金融机构从授信尽职调查、确保信贷资金进入实体经济。并特别指出，要防止企业利用票据贴现套利等造成信贷资金“空转”，不得通过贷款转存等手段虚增存贷款，不得脱离客户的有效信贷需求发放贷款。《通知》要求各银行业金融机构总行，对内部业绩考核机制进行一次必要的调整，合理确定和调整存贷款及利润等考核指标，取消对存贷款时点指标的考核，当前首先要防止月末、季末“冲规模”现象；还要淡化对规模、速度的考核，替之以对增长质量、风险抵御和控制能力的有效考核，防止因激励不当而导致弄虚作假或短期行为。《通知》再次明确银行业金融机构围绕国家“保增长、扩内需、调结构”的要求以及国家产业政策、产业调整和振兴规划的实施，将信贷资源有效配置到国家重点支持和鼓励发展的领域，严格限制对“两高一资”、产能过剩行业的新增授信。

从五、六月的政策组合拳来看，政府有意解决历史遗留问题，以有利于房地产市场平稳发展，抑制房价过快上涨，同时增加财政收入。而项目资本金比例的下降将刺激新开工面积持续增加，同时有助于土地市场的持续复苏。

## 八、7月27日银监会下发《固定资产贷款管理暂行办法》和《项目融资业务指引》

为确保银行信贷资金真正进入实体经济，规范银行业金融机构固定资产贷款业务经营行为，提高固定资产贷款管理的精细化水平，更好地发挥金融支持经济科学发展的作用，同时，为加强项目融资业务风险管理，促进项目融资业务健康发展，7月27日，银监会同时发布了《固定资产贷款管理暂行办法》和《项目融资业务指引》。其中项目融资是属于固定资产贷款风险比较大的一类，所以单独把这一类列出来，项目融资需要遵守《固定资产贷款管理暂行办法》和《项目融资业务指引》以及其他有关法律法规。

《指引》主要适用在中国境内经国务院银行业监督管理机构批准设立的银行业金融机构(以下简称贷款人)开展项目融资业务。本指引所称项目融资，主要符合以下特征：贷款用途通常是用于建造一个或一组大型生产装置、基础设施、房地产项目或其他项目，包括对在建或已建项目的再融资。借款人通常是为建设、经营该项目或为该项目融资而专门组建的企事业法人，包括主要从事该项目建设、经营或融资的既有企事业法人。

银监会本次发布《办法》，是以立法的形式，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监管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。《指引》的制定将有助于控制和防范项目融资业务风险，提高银行业金融机构风险管理水平，促进银行业金融机构健康发展，也有助于保障信贷资金对关系国计民生重要项目和实体经济的有效供给，促进经济平稳较快发展。

## 九、7月30日银监会发布关于《流动资金贷款管理暂行办法（征求意见稿）》意见的公告

7月30日，银监会发布关于《流动资金贷款管理暂行办法（征求意见稿）》意见的公告，意见旨在加强信贷全过程管理，以防止信贷资金被挪用，从而保证资金能够顺利地流入实体经济。

意见包括受理与调查、风险评价与审批、协议与发放、支付管理、贷后管理、法律责任、附则八章共四十六条内容。意见要求：单笔金额超过项目总投资5%或超过500万元的固定资产贷款，银行必须把资金打入借款人交易对象的账户，而不能打给借款人。

相对于固定资产，流动资金作为短期资金，支付频率非常高，适用范围较广泛，额度也较少。因此，意见特别将流动资金分为循环和非循环两类，以保证优质客户可以在一定额度内实现持续贷款的需求。

意见还特别表示，除固定资产贷款以外的其他公司类贷款业务品种适用本办法。而票据贴现、贸易融资、账户透支、全额保证金类质押项下的流动资金贷款可视具体情况选择参照本办法执行。

在支付管理方面，意见表示，贷款人应通过贷款人受托支付或借款人自主支付对贷款资金的支付进行管理与控制。其中，借款人属于以下范畴的：新建立业务关系的客户；经营扩张过快或主营业务不突出的客户；信用状况一般或有恶化趋势的客户；单笔支付超过借款合同金额的30%，且超过100万元人民币的；或单笔支付未超过借款合同金额的30%，但绝对金额超过1000万元人民币的；贷款人认定的其他情形。一律都采取受托支付方式。

意见稿要求，借款企业取得流动资金贷款并向其他企业支付时，如果单笔支付金额超过一定额度，则银行将直接把钱付给借款企业的交易方，该借款企业不能经手这笔钱。此外，如果借款人是和银行新建立业务关系的客户，或者是经营扩张过快或主营业务不突出的客户以及信用状况一般或有恶化趋势的客户，银行都会直接把贷款划给借款人的交易方，而不由借款人经手。

公开资料显示，发布《流动资金贷款管理暂行办法》是银监会本月以来第四次公开强调防控信贷风险。

7月17日，银监会主席刘明康在银监会第三次经济金融形势通报会上强调，上半年我

国银行业贷款规模迅速扩张，贷款高速投放积聚的风险隐患也在增加，银行业金融机构经营活动中的不审慎行为和冲动放贷、粗放经营的倾向有所抬头，当前要特别防范项目资本金不实或不足风险、票据融资风险、贷款集中度风险和房地产市场风险等新的风险点。

7月23日，对于个别商业银行二套房贷款业务中的各类违规问题，银监会新闻发言人廖岷表示，银监会始终严格执行二套房贷的有关政策不动摇，坚持以审慎有效的监管防范房地产信贷风险。

7月27日，银监会公布了《固定资产贷款管理暂行办法》，要求“单笔金额超过项目总投资5%或超过500万元的贷款资金”应采用贷款人受托支付方式。

公布的《流动资金贷款管理暂行办法》，将除固定资产贷款以外的其他公司类贷款品种全部纳入其中，强化了上述贷款的流向管理，以减少贷款被挪用的风险。

## 十、8月12日《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》

8月12日，国土资源部、监察部联合下发《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》（以下简称《通知》），进一步完善工业用地出让制度。

《通知》指出，工业项目行业门类多，对产业政策、环保标准、产业布局结构和生产技术水平要求高。各地要在坚持工业用地招拍挂出让制度的基础上，充分考虑工业用地的特点，合理选择出让方式，进一步细化政策措施。《通知》主要有以下几点内容：工业用地出让方式可按规定灵活选择、用地出让先预申请、旧城改造涉及工业用地问题须分类处理、合同履行管理进一步明确、加强工业用地出让执法监察。

《通知》明确，各地要严格执行工业用地招拍挂制度，凡属于农用地转用和土地征收审批后由政府供应的工业用地，政府收回、收购国有土地使用权后重新供应的工业用地，必须采取招拍挂方式公开确定土地价格和土地使用权人。各市、县国土资源行政主管部门应当依据年度土地利用计划、国家产业政策、土地供应政策、本地区社会经济发展目标、土地市场状况和土地供应潜力等，科学编制土地出让计划，经批准的出让计划要及时向社会公布。各地要大力推进工业用地预申请制度，加快制定工业用地预申请政策措施和操作流程。各地在工业用地出让中，应依据供地政策、土地用途、规划限制等具体因素，选择适宜的出让方式。自出让合同起两年内，办理完供地手续。分期建设的工业项目，市、县国土资源行政主管部门可以通过竞单位面积地价的方式确定招拍挂竞得人（中标人），一次签订国有土地使用权出让合同，支付土地出让价款，再按照土地使用标准分期供地。分期建设的工业项目，不得改变土地用途，不得兴建职工住房，改变土地用途用于商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用途的，一律收回土地使用权重新招拍挂出让。

《通知》强调，要严格限定协议范围，规范工业用地协议出让。各地要规范执行《招标



拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(国土资发〔2006〕114号),严格落实工业用地招拍挂出让制度。依法不属于招拍挂出让范围的工业用地,方可按照《协议出让国有土地使用权规范》(国土资发〔2006〕114号)规定的程序,办理协议出让。由于城市规划调整、经济形势发生变化、企业转型等原因,土地使用权人已依法取得的国有划拨工业用地补办出让、国有承租工业用地补办出让,符合规划并经依法批准,可以采取协议方式。政府实施城市规划进行旧城区改建,需要搬迁的工业项目符合国家产业政策的,经批准后,收回原国有土地使用权,以协议出让或租赁方式为原土地使用权人重新安排工业用地。采矿、采石、采砂、盐田等地面生产和尾矿堆放用地,鼓励采取租赁,也可协议方式出让。

## 十一、9月1日《国土资源部关于严格建设用地管理 促进批而未用土地利用的通知》

针对开发商利用囤地、捂盘谋求地价、房价上涨的做法,国土资源部9月1日下发《关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》,要求各地全面清理和摸清闲置土地情况,及时制订批而未征、征而未供、供而未用、用而未尽土地的处理意见和整改方案。

在《通知》中,国土部要求地方采取切实措施促进建设用地的有效利用。对取得土地后满2年未动工的建设项目用地,应依照闲置土地的处置政策依法处置,促进尽快利用。同时,《通知》还表示,加强土地执法监察,通过建立健全动态巡查、举报等制度,对苗头性、倾向性问题早发现、早制止、早处置,及时纠正和查处以预审代审批、通过办理临时用地方式变相开工建设等未批先用、批而不用、批少占多等违法违规用地行为。《通知》还要求,严肃查处违反土地管理法律法规新建“小产权房”和高尔夫球场项目用地。

这已经是国土部近期在加强土地批后监管问题上的第二道通知。7月份,国土部就下发了《关于在保增长保红线行动中加快处理批而未用土地等工作的通知》,要求县级以上地方国土部门要对2007年和2008年所有批而未用土地进行清理统计,逐项登记,建立宗地数据库,分别提出处理意见,并逐级上报。而根据这一通知,到2009年9月,对用地供地率仍未明显提高的地区,将暂停对该地区建设用地审批的受理。

## 第四章 华经纵横研究结论

### ◆ 国内宏观经济复苏表征已经明朗,在政策稳定情况下将迎来新一轮发展周期

GDP、全社会货物周转量和发电量是判断国民经济走向的重要指标。GDP反映了整个

经济领域的活动。发电量和全社会货物周转量分别代表着生产和产品周转的繁荣和活跃程度（主要反映实物生产和流通领域）。

GDP 于第二季度出现环比回升，第三季度继续回升；5 月以来全社会货物周转量同比增长率每月都在 8% 以上，同时环比数据也在增长；发电量于 6 月实现同比正增长，8 月和 9 月增速均超过 10%。

由此可以判断，我国经济生产领域正在快速迈向复苏，在政策稳定的情况下，很可能逐步走向新一轮发展周期。经济的复苏既会使部分投机性资金撤出楼市，又会使房地产开发企业扩大投资。

### ◆ 消费者购买力仍未恢复

居民消费价格指数（CPI）是判断消费者的购买力及其变动和经济的景气状况的重要标志。一方面，CPI 下降可能预示着货币发行量过少，也可能预示着供大于求的矛盾加重；另一方面，CPI 的下降也可能带来通货紧缩，使得货币购买力增加。但是，在近期宽松货币政策背景下，CPI 继续环比下降只能说明民众的购买力尚未恢复，生产与消费的矛盾仍然存在，经济层面不稳定因素依然存在。

### ◆ 房地产市场出现半年回升，但不确定因素较多，近期走势不可过快乐观

2009 年 3-8 月，房地产市场价格层面出现半年的持续繁荣；同比增速 6 月开始实现正增长并快速增加，9 月同比增速已经达 2.8%，但 8 月房价环比出现停滞，9 月房价环比增速开始下降。

在政府出台多项政策维持房价稳定的情况下，第四季度出现房价猛涨猛跌的几率微乎其微，最可能的情况是房价震荡上行。

### ◆ 二手住宅价格对新建住宅价格具有拉动作用，是判断房价走势的重要指标

通过第一章第五节比较 2009 年 1-9 月房屋销售价格总指数、二手住宅价格指数和新建住宅价格指数的环比变动情况，我们得到这样一个规律：二手住宅价格指数领先于新建住宅价格指数，而且其变动幅度高于后者。因此，二手住宅价格指数可以作为判断房价走势的先行指标。至于这一规律的稳定性，我们将在今后的研究中注意观察。



## ◆ 2009年前三季度房地产市场运行状况研究总结

今年的房地产政策主要是规范市场、稳定房价，而房价在逐步高企，购买力却未恢复，所以近期楼市不会出现由需求推动泡沫快速膨胀的走势。同时，由其他因素导致的房价上升势头可能得到缓解。第四季度的房价走势以震荡、稳步上行为主的可能性较大。