（上接D56版）

③2008年下半年以来国家对房地产行业调控政策的新走向

2008年下半年，受到国内外多种因素影响，我国宏观经济形势出现下行趋势，为了保持经济稳定增长，中央和地方政府陆续公布了大规模的刺激经济方案，对房地产行业的宏观调控政策出现转向。

A、2008年10月22日财政部等部门出台了针对房地产行业的优惠政策，对涉及房地产行业契税、印花税、土地增值税、贷款利率的下限、最低首付款比例调、个人住房公积金贷款利率以及加快廉租住房建设等进行了重大的调整，具体内容有：

i 从2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂按一下调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。地方政府可制定鼓励住房消费的收费减免政策。

ii 金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。同时，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调0.27个百分点。汶川地震灾区居民支后购置自住房的贷款利率下限、最低首付款比例和住房公积金贷款利率优惠政策保持不变。

iii 加快廉租住房建设，加大实物配租力度，扩大廉租住房租赁补贴范围，推进棚户区（危旧房）改造。

iv 发布城市低收入家庭资格认定办法，以规范廉租住房和经济适用住房保障以及其他社会救助工作中的城市低收入家庭资格认定行为。

B、2008年12月13日，国务院办公厅发布《关于当前金融促进经济发展若干意见》，对此前国务院颁布的《扩大内需、促进经济发展十项措施》中关于加大金融支持力度的具体配套措施提出指导性意见。其中明确表明支持居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房，加大对城市低收入居民廉租房、经济适用房建设和棚户区改造的信贷支持。

C、2008年12月22日，国务院办公厅发布了《关于促进房地产市场健康发展若干意见》（国办发［2008］131号），该意见进一步鼓励普通商品住房消费，支持房地产开发企业积极应对市场变化，强化地方人民政府稳定房地产市场的职责。

中央上述政策出台后，各地方政府又相继出台了一些促进房地产市场交易的优惠政策，央行亦多次下调存款准备金率和基准利率。此外，在2009年5月国务院公布的固定资产投资项目资本金比例的调整结果，普通商品房项目投资的最低资本金比例从35%调降至20%，有利于进一步缓解房地产开发企业的资金压力。

D、2009年下半年到2010年3月份，为防止房地产市场过热，保持房地产市场长期稳定健康发展，国家对房地产市场的调控政策有所调整，发布了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》、《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》、《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》、《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、新国八条等政策，上述政策的出台，主要是为了抑制过度投资，防止市场过热，保持房地产市场长期稳定健康发展，不改变房地产行业在国民经济中地位，对主要发展面向广大市民阶层的普通商品房的开发商影响较小。

3、房地产行业的性质及特点

①房地产行业的性质

同宏观经济发展具有周期性一样，房地产业的发展也具有一定的周期性。固定资产投资的波动要高于GDP的波动，而房地产投资的波动又要大于固定资产的波动。房地产投资与固定资产投资保持了一定的相关性，即保持一定程度的同向变动，但其相关度较低。

②房地产行业的特点

①房地产与国民经济的许多行业都有着密切的关系，具有很强的产业关联性，如钢铁、水泥、木材、玻璃、塑料、家电等产业都与房地产业密切相关。据统计，我国每年钢材的25%、水泥的70%、木材的40%、玻璃的70%和塑料制品的25%都用于房地产开发建设中。因此，房地产业的发展能促进这些产业的发展，其比例达到1:1.17，即每100元的房地产销售能带动相关产业117元的销售。另外，房地产业的发展也能促使一些新行业的产生和发展，如物业管理、房地产评估、房地产中介等。由于房地产业的具有很强的产业关联性，因此房地产业对国民经济的贡献率很高，我国房地产业对经济增长的贡献率为2-2.5个百分点。

②房地产业的发展具有很强的地域性

房地产是不动产，当某一地区的房地产市场供求失衡或不同地区房地产价格存在差异时，不能象其它商品一样，通过在地区之间的流动来使这种不平衡或差异缩小甚至消失。房地产市场的供求状况主要受当地经济发展水平的影响，若某一地区经济发展水平高，相应地当地居民收入水平也高，从而当地的房地产市场的需求就大，房地产价格就高，当地的房地产业就会呈现出良好的发展势头。

③房地产业的发展受产业政策的影响非常大

相对于一般产品而言，政府对房地产市场的关注度更高。由于房地产是一种基本的生产和生活资料，其价格波动对生产和生活的稳定有重大的影响，因此，政府经常通过土地出让计划、城市规划以及财政金融政策、环境保护政策、土地利用政策等手段，对房地产市场运行采取不同程度的调控。

④房地产行业是资金密集型行业

由于房地产具有价值大、位置固定，整体不可分割等特点使其投资金额较大，因此房地产业是资金密集型的行业，开发一个房地产项目往往需要投入大量资金，对开发商的资金实力有很高的要求。

⑤目前房地产行业的集中度依然较低

我国的房地产市场非常分散，处于完全竞争态势。全国房地产前100强企业2004年实现销售额1781.05亿元，占全国市场份额的13.49%；2005年实现销售额2384.07亿元，占全国市场份额的18.06%；2006年2,260亿元，占全国市场份额的11.03%；2007年，2008年实现商品房销售额分别为5,458亿元和5,244亿元，占当年全国商品房销售总额的比例分别为13.01%和21.79%。（资料来源：《2007中国房地产百强企业研究报告》、《2009中国房地产百强企业研究报告》）。

由上述统计数据，近年来房地产前100强企业在市场上的份额逐年增加，特别是在2008年因受宏观经济形势影响、全国商品房总体销售额同比下降19.47%的背景下，全国前100强企业的商品房销售市场份额同比上涨了8.6个百分点，这表明具有一定规模的房地产开发企业在市场中的竞争优势和抗风险能力开始逐步显现。随着我国房地产行业的规范化和规模化发展，房地产行业的集中度还将进一步提升。

4、行业发展状况

从2000年开始，我国房地产业的繁荣期已经持续了七年，与上一轮景气周期（1991-1994）相比，房地产业这七年的增长具有两个鲜明的特点：一是房地产业的增长是在经济总体持续增长、房地产业市场化改革的推动下，以市场需求迅速释放、住房消费进入大众化时代为背景的，因此，房地产增长的经济基础更加稳定；二是房地产业的增长具有全局性，属于整体繁荣。虽然各个地区增长情况不一样，在局部地区还出现了泡沫化的趋势，但是基本上全国主要城市和地区都相继进入了景气周期。尽管自2008年以来，我国房地产市场虽然出现了震荡调整局面，但持续、稳定的发展态势仍然未发生变化，这主要表现在：

①国民经济的稳健发展为房地产行业提供了良好的成长环境

房地产发展与宏观经济的发展具有正相关性，国际实践计划统计，2003-2007年，国内生产总值年均年增长率超过10%；2008年国内生产总值达到300.670亿元，同比增长9%。2009年以来，尽管中国经济面临外部冲击和内部结构调整的双重压力，但随着国家4万亿经济刺激计划的效果逐步显现，中国经济已率先走稳，且已顺利实现年度“保八”的经济增长计划。我国国民经济及固定资产投入的持续增加将有利于房地产行业整体规模的稳定增长。

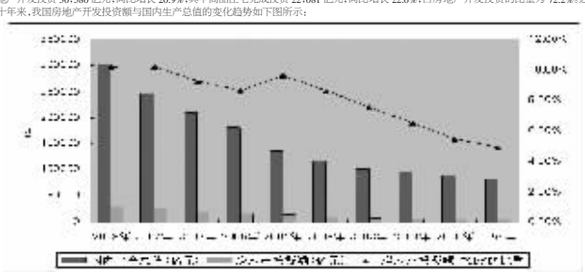
根据中国科学院预测科学研究中心的报告，中国未来二十年经济将保持快速增长，中国GDP年均增长率2011年到2015年将为7-8%，2016年到2020年将为6-7%。宏观经济的持续发展，将对房地产业发展提供强力的支撑，有利于放大房地产上游的生产要素供给总量，并拉动房地产的终端市场需求。

②房地产业在我国经济中的支柱地位长期趋于上升

由于地少人多和中国经济的长期向好，中国房地产业将在很长一段时间内处于上升通道，发展前景广阔。从1998年开始，我国房地产投资额年均复合增长率达到20%以上，高于固定资产投资17%的复合增长率，也大大高于GDP的增长率。

1999年-2006年房地产投资占全社会固定资产投资的比重已经接近或达到20%。自2003年，国务院18号文件“肯定了房地产业作为国民经济发展的支柱产业的地位后，房地产投资更是增速迅猛。

2007年全国完成房地产开发投资25,280亿元，同比增长30.2%，其中商品住宅投资18,010亿元，同比增长32.1%；2008年全国完成房地产开发投资30,580亿元，同比增长20.9%，其中商品住宅完成投资22,081亿元，同比增长22.6%，占房地产开发投资的比重为72.2%。近十年来，我国房地产开发投资额与国内生产总值的变化趋势如下图所示：



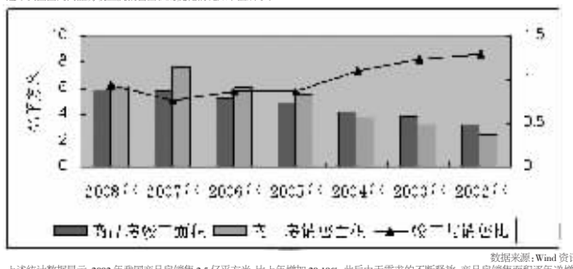
数据来源：Wind资讯

由此可见，目前我国房地产投资额已达国内生产总值的10%，房地产业实际已经成为国民经济名副其实的支柱性产业。

③我国房地产市场发展概况

从2003年开始，国家加强了对房地产投资过热的宏观调控，2004年商品房竣工面积增幅回落到2.41%。2005年商品房竣工4.88亿平方米，比上年增加14.8%；2006年商品房竣工5.3亿平方米，比上年增加8.6%；2007年商品房竣工5.82亿平方米，同比增长9.8%。

近年我国国内商品房竣工及销售面积的变化情况如下图所示：



数据来源：Wind资讯

上述统计数据显示，2002年我国商品房销售2.5亿平方米，比上年增加20.19%，此后由于需求的不断释放，商品房销售面积逐年递增，2005年全年商品房共完成销售5.58亿平方米，比上年增加46.07%。2006年共完成商品房销售6.06亿平方米，比上年增加8.6%。2002年商品房竣工销售面积比为1.30，此后开始逐年回落，并于2005年下降至1以下，2007年该比例为0.76，显示出需求大于供给的市场形势，竣工销售面积比连续降低说明目前房地产市场的需求强劲。

2008年，由于受到国内经济增速放缓的影响，国内商品房开工面积同比增长3.15%，结束了连续十年两位数的增长幅度；商品房竣工面积同比仅增长0.46%，销售面积相比上年同期也出现的较大幅度下滑，同比增长-18.51%。

2009年1-7月份，在国家经济刺激计划及多项房地产利好政策的推动下，国内房地产市场相比2008年下半年出现形势反转，商品房竣工面积同比增长24.73%，商品房销售面积及销售金额同比分别增长37.1%和60.37%。

在城市化进程加速、居民收入增长等有利因素的刺激下，未来几年我国房地产市场需求潜力巨大。

第一，城市化进程加快，住房需求量大。十一五规划纲要指出：到2010年，我国人均GDP将达到19,270元，GDP年均增速达到7.5%，城市化水平由43%提高到47%。目前，我国的城市化水平只有约40%。中国科学院可持续发展战略研究组发布报告称中国的城市化率到2020年将提高到55%以上，十一五期间城市化水平将提高4个百分点，到2020年，我国人口总数将达到14亿，城市化率达到55%，则城市人口将达到7.7亿，城市人口净增加2.6亿。按人均20平方米的居住面积测算，共需为新增城市人口建设住房52亿平方米。这意味着每年的住房竣工面积将至少达到2.6亿平方米，旺盛的需求将直接推动房地产的发展。

第二，城乡居民收入持续快速增长，购房能力进一步上升。根据国家统计局统计资料，2009年上半年城镇居民人均可支配收入8856元，同比增长9.8%；扣除价格因素，实际增长11.2%；上半年城镇居民人均消费性支出5979元，同比增长8.9%；扣除价格因素，实际增长10.3%。随着城市居民收入水平和消费能力的逐步提高，普通居民对改善居住环境的需要日益迫切。

第三，城市拆迁改造仍将保持相当规模，带来迫切的建造新房需求，未来较长的时间内，由于城市基础设施建设、旧城改造仍将保持较大规模，从而形成对房地产的巨大需求。

第四，“婴儿潮”带来的“人口红利”有利于推持房地产业的旺盛需求。由于主地供给弹性很小，房价的涨跌主要取决于房屋需求的变化。人口年龄结构是影响房屋需求的重要因素，根据REICO工作室（REICO工作室“由全国工商联房地产商会、中国联盟、万通、华远等共同资助建立，是Real estate market report”的缩写）和国家统计局的抽样调查数据，25-45岁群体是购买商品房的主要群体，建国后，我国共出现了三次“婴儿潮”，与未来15年房地产市场发展相关的是1963-1974年第二次“婴儿潮”和1980年代后期出生的第三次“婴儿潮”。因此，未来15年仍是我国经济社会发展的“人口红利期”。2006-2010年，受第二次“婴儿潮”的影响，35-45岁的群体所占比重会有所上升，这部分群体的住房改善需求和投资需求将会刺激房地产市场的发展；2010-2020年，婚龄人口对于住房的刚性需求将会再度增加。

④政策整合加速房地产行业的优胜劣汰，最终实现产业升级

我国房地产企业数量多，规模小、市场集中度较低。香港前10大房地产上市公司占据的市场份额达到80%，实现了帕雷托的80/20规律。根据产业经济理论，一个成熟的行业，20%的企业占有80%的市场份额，才能形成有序的竞争，促进行业的良性发展。因此，房地产行业的整合之路势在必行。

从国家对房地产行业的宏观调控政策、行业竞争态势等角度分析，严格的信贷、土地、税收等政策势必使规模较小的公司以及一些靠不正当手段进行土地投机的公司面临出局的危险；同时也为资金实力雄厚规模大的房地产企业进行资本扩张，实施收购兼并创造了良好的市场机遇。

中国房地产企业处于向规模化、品牌化、规范运作的转型时期，房地产业实现从数量型扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的节约型模式转变，实现规模经济是我国房地产企业发展的必然之路。

5、行业存在的主要问题

目前房地产业总体发展趋势较好，但也存在一些问题有待调整和解决：

①企业规模偏小，市场集中度低。我国房地产行业发展时间较短，房地产企业资金有限，企业规模普遍偏小，市场占有率较低，基本处于完全竞争状态。

②产业化水平低，整体素质不高。房地产行业产业化水平和科技贡献率偏低，产品质量参差不齐，产品同质化现象较为突出，单个房地产企业所占市场份额很低，具有全国性品牌优势的大型房地产企业较少。

③二级市场欠发达，市场体系尚待完善。受二手租赁市场规范程度和居民居住观念等因素的制约，二级市场发展相对缓慢，在一定程度上制约了一级市场的发展。

6、行业竞争状况

①房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业必将被市场淘汰。

②房地产行业整体开发水平不高。我国早期房地产业市场进入门槛较低，各个企业开发水平参差不齐，行业总体水平不高。

③房地产竞争区域差异性较大。目前我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资规模相对较少，区域发展不平衡。

④房地产竞争日益加剧。随着个人购房成为消费主体，较高行业利润的吸引，不少企业通过产业转型、收购兼并、投资参股等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。

⑤房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着市场竞争升级和国家信贷、土地管理政策的完善，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有规模和品牌优势、规范运然的房地产企业将成为市场的领导者。

我国房地产业经过前几年的高速发展，目前正处在一个结构性转变的关键时期。一些大的房地产企业的实力正在快速增强，市场竞争的核心能力正在加速形成，一批对市场有较大影响能力的房地产龙头企业正在脱颖而出。

7、影响房地产行业发展的有利和不利因素

①影响我国房地产行业发展的有利因素

①宏观经济持续稳定发展

“十五”期间我国国内生产总值年均增长9.5%，为房地产业的快速发展奠定了良好的基础。宏观经济形势持续、快速、健康发展将成为房地产行业快速发展的动力。

②国家产业政策支持

2002年以来，针对房地产行业发展过程中的结构性过热和局部性过热问题，国家开始对房地产行业实施宏观调控，但调控的目的并非打压房地产行业，而是为了房地产行业的长期持续发展。宏观调控政策并没有改变房地产行业作为国民经济支柱产业的地位，国家仍然会对普通商品房建设进行产业政策的扶持。

2003年8月国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》指出：“房地产业关联度高，带动力强，已经成为国民经济的支柱产业。促进房地产市场持续健康发展，是提高居民住房水平，改善居住质量，满足人民群众物质文化生活需要的基本要求；是促进消费，扩大内需，拉动投资增长，保持国民经济持续快速健康发展的有力措施；是充分发挥人力资源优势，扩大社会就业的有效途径。实现房地产市场持续健康发展，对于全面建设小康社会，加快推进社会主义现代化具有十分重要的意义。同时，支持具有资信和品牌优势的房地产企业通过兼并、收购和重组，形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。

③城市化进程的加快能产生巨大的房地产消费需求

与我国迅速发展的工业化进程相比，以城镇人口占总人口的比例来衡量，我国的城市化进程明显滞后。2004年，我国城镇人口占总人口比例为41.76%，2005年该比例上升到43%，2006年该比例达到43.9%。根据“十一五”发展规划，我国将继续加快城市化进程，“十一五”期末城市化水平将达到47%，转移4,500万农业劳动力进入城镇。因此，城市化进程的加快，随着农村劳动力向城市的转移，必然要求房地产业特别是住宅业持续发展与之适应。

④居民收入和消费水平的提高将有力促进房地产市场需求

“十五”期间我国城镇居民人均可支配收入年均增长9.6%，农村居民人均纯收入年均增长5.3%，到“十五”期末分别达到10,493元和3,255元。根据“十一五”规划纲要，“十一五”期间我国城镇居民和农村居民人均可支配收入年均增长率均要达到5%。随着居民可支配收入的提高，对房地产的潜在需求将更多的转化为有效需求，促进房地产的发展。

⑤改善型居住需求强劲增长

2007年我国城镇居民人均居住面积为22.6平方米，2008年城镇居民人均居住面积上升到27.1平方米，根据建设部政策研究中心发布的《2020年中国居民居住目标预测研究报告》，2020年我国达到小康社会，城镇居民人均居住面积将达到35平方米。因此，居民对居住条件的改善需求将为房地产业的发展带来巨大空间。

②影响我国房地产行业发展的不利因素

①融资渠道少

房地产是资金密集型行业，需要多种融资渠道，目前我国房地产公司主要的融资渠道是银行贷款，通过房地产基金、企业上市等渠道进行融资的企业过少。

②人才缺乏，制约行业发展

虽然目前国内从事房地产业的人数很多，但受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家很少。随着房地产业向规范化发展和竞争的加剧，特别是境外房地产企业进入国内市场后，国内房地产企业人才缺乏将更加明显。

③房地产相关税费较多，加重了房地产企业的成本负担

目前，我国房地产行业的税费管理体制不太合理，开发过程中的费用品种繁多，加重了房地产企业的成本负担。

④进入本行业的主要障碍

房地产行业所运用的主要技术已经成熟化和公开化，不存在技术方面的进入壁垒。但进入本行业必须有雄厚的资金，企业持续发展还需要高水平的管理人才、良好的品牌、充足的高质量的土地储备、这些构成了一定的行业壁垒。

⑤我国房地产行业与上、下游行业的关联性和影响

我国房地产业已成为国民经济中的一个重要产业，产业链长、波及面广。房地产行业的上游产业主要包括建筑业、建材业（包括机械、钢铁、玻璃等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）及其他行业，下游产业则包括物业管理、住宿酒店、房地产中介租赁及其它产业。

（二）本次购买资产所处地区房地产市场分析

1、宁波市房地产市场分析

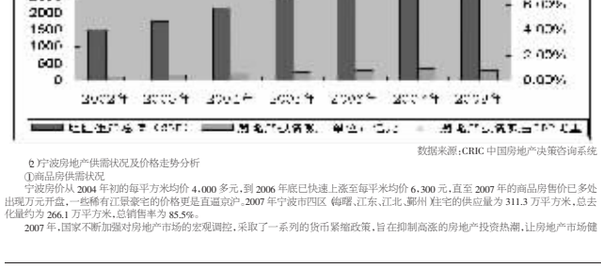
①宁波房地产市场发展概况

宁波市经济承接2002年以来的发展势头，2008年度，全市地区生产总值达到3,964.05亿元，与2007年1-11月相比，同比增长9.7%，2009年宁波市GDP继续保持增长势头，实现GDP4,214.60亿元。纵观近几年宁波市整体经济走势，地区生产总值持续增长，其中2004年经济增幅最高，增长21.9%，2005年有所回落，2007年增幅又上涨。2008年受全球经济危机的影响，宁波GDP虽然继续增长，但速度放缓趋于平稳。经济的长期稳定发展也为房地产提供了良好发展的宏观环境。

2008年宁波市市区居民人均可支配收入达到25,304元，同比增长13.4%，扣除同期居民消费价格上涨影响后的实际增幅为8.0%。纵观近几年宁波城市居民人均可支配收入，每年快速稳定提高，预计今后的居民购买力持续上升，为宁波市房地产持续发展提供有力支持。

随着宁波城市化进程的加快，政府也不断加大固定资产投资来进一步完善基础设施建设，宁波的商业、交通和其他生活配套设施逐步完善，也为房地产业带来了良好的发展环境和前景。2003年-2005年，宁波市固定资产投资快速增长，2003年增长速度达到38.9%，2007年固定资产投资速度有放缓，2008年全球经济下滑，宁波市整体经济尽管也受到金融危机影响，但全年仍累计完成固定资产投资1,728.2亿元，同比增长8.2%，同比2007年增幅提高了1.9个百分点。

从近年来宁波市房地产投资额数据来看，自2002年起至2008年，除2004年同比增长13.36%外，其余年份全市房地产投资额均保持15%以上的同比增长速度；房地产投资额占宁波市地区生产总值的比例自2003年起连续五年保持10%左右的比重，房地产业在宁波市地区经济发展中的拉动作用明显。



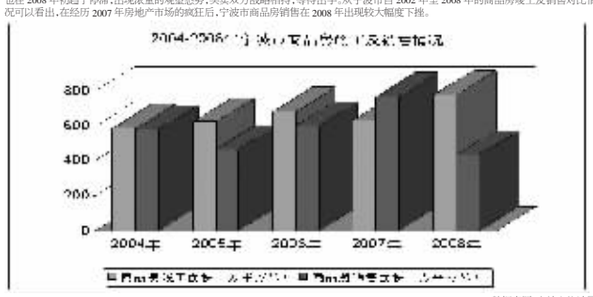
数据来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

②宁波房地产供需状况及价格走势分析

①商品房供需状况

宁波房价从2004年初的每平方米均价4,000多元，到2006年底已快速上涨至每平米均价6,300元，直至2007年的商品房售价已多处出现万元开盘，一些稀有江景豪宅的价格更是直逼京沪。2007年宁波市四区（海曙、江东、江北、鄞州）住宅的供应量为311.3万平方米，总去化量约为266.1万平方米，总销售率为85.5%。

2007年，国家不断加强对房地产市场的宏观调控，采取了一系列的货币紧缩政策，旨在抑制高涨的房地产投资热潮，让房地产市场健康有序的运行。从2007年10月份起，一线城市如深圳、广州、上海等地，相继传出房价大幅下跌、打折等消息。宁波楼市经过一轮迅速上升，也在2008年初趋于停滞，出现波重的观望态势，买卖双方放略相持，等待出手。从宁波市自2002年至2008年的商品房竣工及销售对比情况可以看出，在经历2007年房地产市场的疯狂后，宁波市商品房销售在2008年出现较大幅度下挫。



数据来源：宁波市统计局

2008年9月初，以万科为首的开发商，终于在低迷的市场面前选择了降价销售，奥克斯随后跟进，楼市进入拐点。直至政府26条救市令、银行房贷优惠出台之后，宁波的楼市在2009年春节后开始走上回暖之路并逐步向好，量价齐升，到2009年五月的商品房成交量已创历史新高。

从2009年上半年来看，宁波市六个地区商品住宅成交均价尤其是前四个月有明显的上升，已经接近2008年上半年末降价之前的高点均价，从成交量来看，逐月上升的状况更为明显，房市复苏后的新楼盘陆续推出，2009年5月份的单月新房推出量超过4,000套，与去年同期相比提升幅度明显，市场已全面恢复并呈上升趋势。

根据宁波房地产交易网的备案信息统计，自2008年底至2009年6月30日，宁波市海曙、江东、江北、鄞州四个地区住宅商品房总供应量为269.11万平方米，其中存量为191.51万平方米，新增供应量为77.60万平方米。因受2008年房市低迷影响，2009年的商品房供应量中由上一年度的存量房转化而来的明显增多；而2009年上半年的商品房新增量则较去年同期大幅减少约50%。2008年上半年新增量已达153.39万平方米，但从销量数据来看，2009年上半年商品房去化量为164.26万平方米，这一数字是2008年去化量的130.5%，占2007年全年去化量的53.4%。可见，2009年初房地产救市政策的陆续出台及货币政策的调整，导致前期被积压的需求在2009年上半年集中释放。

②近期商品房价格走势

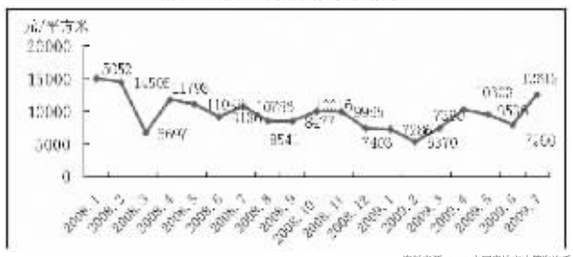
2008年宁波商品住宅销售价格的变化延续了销量的变动规律：即年初和年末是整年中价格相对较低的，而5至9月份则是整年中售价相对较高的时段。尽管9月份万科的率先降价行动先后引发了各大开发商纷纷打折降价促销，希望能够及时回笼资金，但楼价还是普遍高于消费者的心理价格，市场观望气氛依然浓厚。到2009年上半年，宁波商品住宅成交均价整体走势呈现稳步增长的态势，月环比增长幅度在4%-15%之间，6月份销售均价更是达到了最高10,027元平方米，同比增幅达13%。

2008年1月-2009年7月宁波市商品住宅成交均价走势图

资料来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

尽管2008年宁波众多住宅楼盘纷纷打折促销，但是受益于宁波经济近年来飞速发展所带来的需求增加，在商品办公楼的售价方面，2008年宁波整体办公楼销售均价相比2007年上涨了2,256元/平方米，截至2009年7月份，商品办公楼成交均价达12,612元/平方米，环比上涨58.32%，同比上涨16.93%。

2008年1月-2009年7月宁波市商品办公楼成交均价走势图



资料来源：CRIC中国房地产决策咨询系统

③宁波房地产市场的未来发展趋势

对于宁波未来的房地产市场走势，从短期来看，市场走势将延续2009年上半年强有力的反弹趋势，预计随着政府相关调整政策适时出台，房地产市场将会逐渐趋于平稳发展。但一些地段优势明显品质较好的楼盘价格仍有上行的趋势，而市中心楼盘由于目前可供开发的土地供应量相对较少，存在一定的稀缺性，预计下调的可能性不大，这一区域的商品住宅及办公楼价格将基本维持稳定。

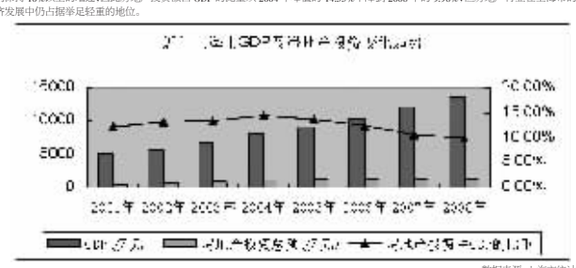
长期来看，仅宁波市海曙区新建、在建的基础设施项目就超过20个，且由于城市轨道建设动工，将启动历史上最大规模拆迁，涉及15个区块4,000住户，房屋建筑面积近40万平方米。由城市改造拆迁带来的被动型购房需求必将带动宁波市住宅需求的增加。而2009年上半年房屋成交量的恢复有利于后市信心的增长，观望的群体已开始逐步入市，刚性需求和改善型需求将得到进一步释放。此外，伴随宁波市轨道交通1号线一期工程的开工，也必将带动轨道沿线以及郊区新开楼盘的销售。从长远看轨道交通板块的楼盘具有较好的升值空间。

2、上海市房地产市场分析

①上海房地产市场概况

上海是我国最大的沿海城市，全市土地面积6,340.5平方公里，2008年末全市户籍常住人口1,371万人，在区域以及全国经济发展中起到举足轻重的作用。在经济上，上海GDP一直维持高速增长，2001年到2008年间年均增长率达12.5%。2009年上半年，上海经济运行出现企稳回升的积极变化，经济形势明显好于年初预期，二季度明显好于一季度。2009年上半年全市实现生产总值6,612亿元，同比增长5.6%；第三产业实现增加值3,816.8亿元，同比增长14.2%，增速比一季度提高1.1个百分点，第三产业比重达到57.7%，同比提高5.3个百分点。2009年上半年上海全市完成全社会固定资产投资总额2,160.9亿元，同比增长9.6%。

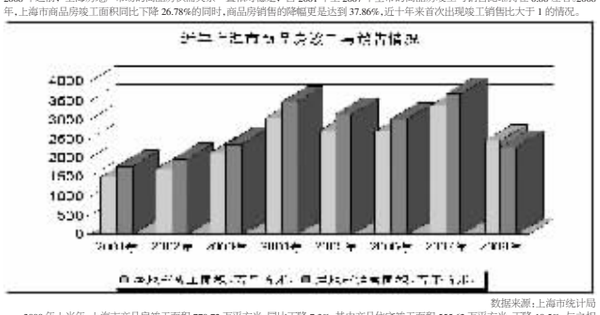
近年来，上海市房地产投资额逐年增长，但同比增幅自2005年起逐年趋缓，同时由于上海市第三产业发展迅速，近年全市生产总值年均保持10%以上的增速，因此房地产投资额占GDP的比重从2004年峰值的14.55%下降到2008年的9.98%，但房地产行业在上海市的经济发展中仍占据举足轻重的地位。



数据来源：上海市统计局

②上海房地产市场的供需及价格情况

2008年之前，上海房地产市场的商品房供需关系一直相对稳定，自2001年至2007年全市的商品房竣工与销售比维持在0.88左右。2008年，上海市商品房竣工面积同比下降26.78%的同时，商品房销售的降幅更是达到37.86%，近十年来首次出现竣工销售比大于1的情况。



数据来源：上海市统计局

2009年上半年，上海市商品房竣工面积770.72万平方米，同比下降7.3%，其中商品住宅竣工面积555.62万平方米，下降10.5%；与之相对应的是上半年上海全市商品房销售面积1,521.72万平方米，同比增长27.9%，其中商品住宅销售面积1,443.12万平方米，同比增长34.8%。可见，2009年上半年伴随购房者购买力的改善及其对市场信心的恢复，之前被抑制的需求得以释放，促使上海房地产市场显著回暖。

从价格层面来看，尽管2008年上海市商品房竣工及销售情况同比出现较大幅度的下滑，但就住宅来看，2008年商品住宅的投资、开发和供应相对平稳，商品住宅价格并没有较大波动，同时，因为受到国内外宏观经济变化的影响，市场心理建商品住房和存量房交易量下降，在2008年10月下旬国家和上海市出台有关完善住房保障、促进房地产市场发展的措施后，市场反应比较积极，交易量及售价均有所回升。2009年1月上海楼市月成交量为50.68万平方米；而到了6月，月成交量回促增至218.56万平方米，增幅超过300%。房价也随着成交量的促增而上涨，较年初涨幅达12.7%，商品房销售价格环比出现平稳增长的态势。

③上海房地产市场的发展趋势

由于2009年上半年上海房地产市场情况已很明朗，下半年如果经济保持平稳运行，政策面不发生重大改变，房地产市场将延续平稳向上的势头，价格方面，受刚性需求支撑，下半年中、低端住宅价格将保持稳定增长；高端住宅方面，乐观的经济前景以及不断改善的流动性为近来投资气氛转好提供支持，投资需求重返市场促使成交量快速上升，而在实体经济尚未完全复苏前房价大幅增长的机会也不大。

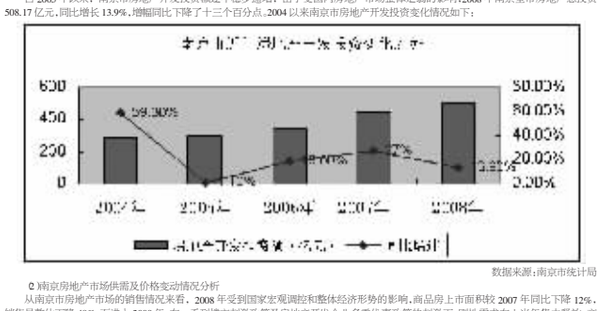
随着上海市经济的持续发展，世博会等大规模基础市政建设的启动以及上海国际化和城市化的进程加快，上海市的房地产投资和需求都将持续升温。在良好的外部经济环境和行业竞争秩序趋于规范的条件下，上海市房地产市场具有持续的发展潜力。

3、南京市房地产市场分析

①南京房地产市场发展概况

根据《南京市2008年国民经济和社会发展统计公报》统计核算，2008年全市实现地区生产总值3,775亿元，按可比价格计算，比上年增长12.1%。按常住人口计算的人均地区生产总值达到50,327元，按可比价格计算，比上年增长9.1%。南京市2008年末全市户籍总人口为624.46万人，比上年末增加7.29万人。城镇人均住房建筑面积为30.84平方米，2008年全市南京市居民人均可支配收入为23,122.69元，比上年增长13.8%，而城市居民人均消费支出为15,132.73元，同比增长14.0%。

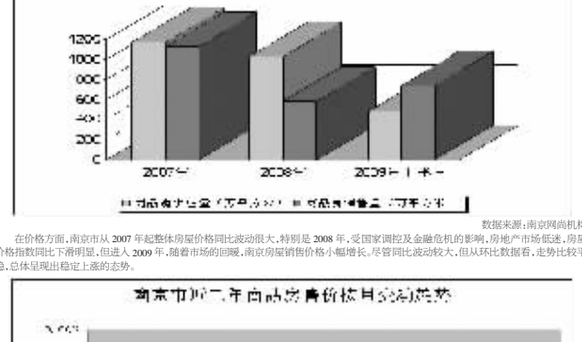
自2005年以来，南京市房地产开发投资额逐年稳步递增，由于受国内房地产市场整体走弱的影响，2008年南京全市房地产总投资508.17亿元，同比增长13.9%，增幅同比下降了十三个百分点。2004以来南京市房地产开发投资变化情况如下：



数据来源：南京市统计局

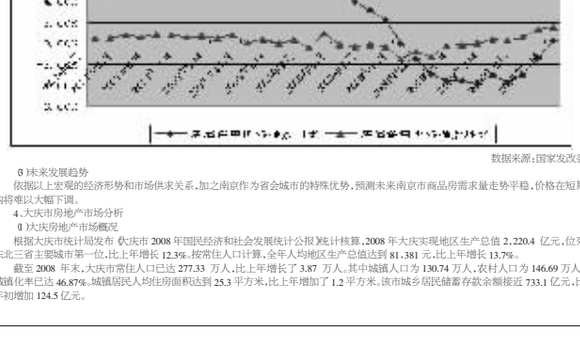
②南京房地产市场供需及价格变动情况分析

从南京市房地产市场的销售情况来看，2008年受到国家宏观调控和整体经济形势的影响，商品房上市面积较2007年同比下降12%，销售量整体下降48%，而进入2009年，在一系列楼市刺激政策及房地产开发企业多重优惠政策的刺激下，刚性需求在上半年集中释放，商品住宅市场回暖，销售持续好转，2009年上半年销售面积达到739万平米，远远超过2008年全年的销售面积，伴随着商品住宅市场的回暖，商品住宅成交均价持续回升，在量价齐涨的市场环境下，可售房源大幅减少，加上2008年底以来新开工、施工面积不足，导致目前房源出现一定的紧缺，出现了推出房源即售完的现象，2007年至2009年上半年商品房供求关系分析如下：



数据来源：南京网尚机构

在价格方面，南京市从2007年起整体房屋价格同比波动很大，特别是2008年，受国家调控及金融危机的影响，房地产市场低迷，房屋价格指数同比下滑明显，但进入2009年，随着市场的回暖，南京房屋销售价格小幅增长，尽管同比波动较大，但从环比数据看，走势比较平稳，总体呈现出稳定上涨的态势。



数据来源：国家发改委

③未来发展趋势

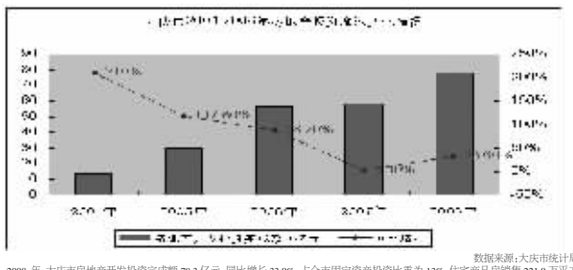
依据以上宏观的经济形势和市场供求关系，加之南京作为省会城市的特殊优势，预测未来南京市商品房需求量走势平稳，价格在短期内将难以大幅下调。

4、大庆市房地产市场分析

①大庆房地产市场概况

根据大庆市统计局发布《大庆市2008年国民经济和社会发展统计公报》统计核算，2008年大庆实现地区生产总值2,220.4亿元，位列东北三省主要城市第一位，比上年增长12.3%。按常住人口计算，全年人均地区生产总值达到81,381元，比上年增长13.7%。

截至2008年末，大庆市常住人口已达277.33万人，比上年增长了3.87万人，其中城镇人口为130.74万人，农村人口为146.69万人，城镇化率已达46.87%。城镇居民人均住房面积达到25.3平方米，比上年增加了1.2平方米。该市城乡居民储蓄存款余额接近733.1亿元，比年初增加124.5亿元。



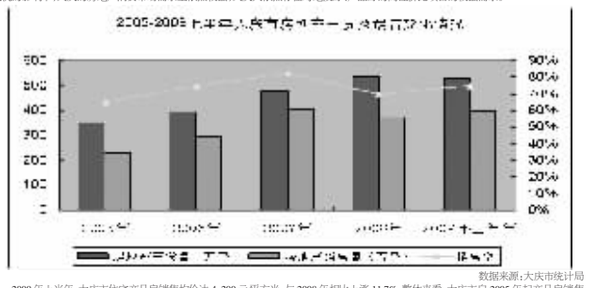
数据来源：大庆市统计局

2008年，大庆市房地产开发投资完成额78.3亿元，同比增长33.9%，占全市固定资产投资比重为13%。住宅商品房销售221.9万平方米，同比增长4.7%。商品房销售额71.6亿元，同比增长18.2%。

②大庆房地产供需关系及价格走势分析

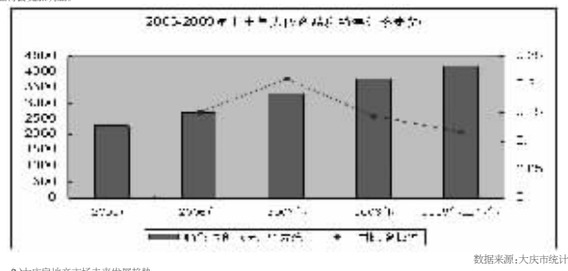
尽管2008年度由于受金融危机以及房地产调控政策的影响，导致大庆不少潜在购房客户持观望态度，销售率有所下降，但是同其它城市相比受影响程度较小。2009年上半年，大庆市实现商品房销售面积400万平方米，比2008年全年销售量还多26.2万平方米。2009年上半年销售率比2008年上升5个百分点。

从整体来看，大庆市近年房地产开发量一直呈上涨趋势，销售量也同样上升。特别是进入2009年，购买需求再次显现，这表明，在金融危机的影响下，大庆的房地产消费市场需求量依然较强，大庆人依然存在对地段好、产品好的高性价比项目的较强需求。



数据来源：大庆市统计局

2009年上半年，大庆市住宅商品房销售均价达4,200元/平方米，与2008年相比上涨11.7%。整体来看，大庆市自2005年起商品房销售价格逐年稳定增长，但增速自2007年达到峰值后逐渐趋缓。随着大庆市中心区域土地供应稀缺问题的逐步显现，不论是2005年传统的市中心还是2006年后的新市中心和泛中心，已再难以找出充裕的可开发用地。而随着市中心可供开发土地数量的减少，这一区域商品房价格特征将会更加明显。



数据来源：大庆市统计局

③大庆房地产市场未来发展趋势

由于土地稀缺，大庆市传统意义上的“大盘”基本销声匿迹，接下去的一段时间内市中心已无地可售，部分地区已出现无房可售的局面；2009年下半年的新增项目将主要集中在城市边缘，且多为中小规模，供应量不足；由于大庆市刚性需求的存在以及改善型需求的逐步上升，再加上商品房市场推出量不足，大庆市商品房市场价段性供不应求的局面还会存在，但从长远看，预计未来几年内大庆市房屋销售价格同比指数将继续小幅上升，但总体变动幅度不会太大，基本保持平稳上升态势。

5、沈阳市房地产市场分析

①沈阳房地产市场概况

2008年，沈阳市地区生产总值同比增长16.3%，人均可支配性收入同比增长18.4%。2008年沈阳市商品住宅全年价格指数同比增长5.91%，房价与GDP增长比率为0.36，房价与人均可支配性收入增长比率为0.32。房价增幅比地区生产总值增幅低10.39个百分点，比人均可支配性收入增幅低12.49个百分点，沈阳房地产市场运行状况良好。

2008年，沈阳全市房地产开发累计完成投资1,010.9亿元，同比增长38.4%，其中住宅729.5亿元，同比增长30.5%；房地产业完成投资额占全市固定资产比例为33.4%，同比增长2.01%；房地产业上缴地方税收74.7亿元，占地方税收总额的36.6%。

由于城市化、青年人结婚及居民改善住房条件等因素，沈阳市居民对住房需求，尤其是中小户型住房需求仍然十分旺盛，因而，在全国房地产市场普遍低迷的情况下，沈阳商品房销售面积仍保持微弱上涨。2008年，新建商品房销售面积和销售金额同比分别增长1.29%和7.28%，受金融危机的影响不大。

②沈阳市商品房供需关系及价格变化分析

2008年，全市批准入市商品房面积1,521.82万平方米，其中住宅批准入市面积1,312.30万平方米，入市住宅套数140,130套。同期销售商品房面积1,320.10万平方米，其中销售住宅面积1,075.07万平方米