深圳：新房成交量快速回升

证券时报记者 杨晨

根据深圳市规划国土委提供的数据，上周深圳一手房共成交459套，环比上升61.1%，成交面积为3.71万平方米，环比上升64.2%，成交均价21691元/平方米，环比上涨23.1%。二手房共成交607套，成交套数环比上升44.5%，成交面积为5.05万平方米，环比上升55.4%，创近两个月新高，成交均价为20598元/平方米，环比上涨5.5%。

世联地产认为，9月中旬形成的供应在月底陆续成交，因此上周新房成交量出现了明显回升。此外，为了备战“银十”，开发商推盘节奏加快，预计将带动后市成交量明显增长。

从区域来看，上周深圳关内楼盘成交占比有所提升，带动了新房均价走高，但关外楼盘仍是成交的绝对主力。上周深圳成交量排名前三的楼盘全部位于关外。位于宝安的万科金色领域花园（二期）在低迷的市场中表现抢眼，成交量连续4周领跑全市，上周共成交75套，成交均价15319元/平方米；位于西乡的地铁物业合正汇一城上周成交57套，排名第二，成交均价20144元/平方米；位于龙岗中心城的阅山华府共成交36套，排名第三，成交均价12281元/平方米。

上周，宝安、龙岗两区新房成交340套，占全市成交量的74.1%；其他四区共成交119套，占全市成交量的25.9%。在成交均价方面，上周南山区全市最高，为40538元/平方米，龙岗区全市最低，为15241元/平方米。

深圳搜房网数据监控中心的统计显示，截至9月23日，10月预计18个住宅项目开盘，合计可提供4700套、61万平方米左右的供货量。本月开发商明显加大了供货量，上周全市新增3个预售项目，新增住宅预售面积18.84万平方米，新增商业面积6237平方米。截至9月25日，深圳全市一手房可售面积为224.86万平方米，较9月初增加约8%。若按近8周深圳全市新房周平均496套的销售速度，目前的新房可售量消化时间为43周。

杭州：商品房库存再创新高

证券时报记者 李欣

随着调控的持续深入，杭州存量房节节攀升。据透明售房网统计，截至9月25日下午18:00，杭州地区商品房（主城区及萧山、余杭、建德、富阳、临安、桐庐、淳安的住宅、商用房及写字楼可售房源）库存量为71729套，其中住宅库存达到51002套，均创历史新高。以上个月的去库存化速度来算，现有房源存量需要17个月的时间才能消化掉。

数据显示，上周末，杭州主城区库存达36266套，其中住宅库存22296套。与此对应，2009年初杭州主城区库存的历史高点分别为32423套和21438套。

另外，随着10月杭州秋季房交会临近，不少楼盘开始扎堆推出新房源，杭州商品房库存量预计将维持高位。

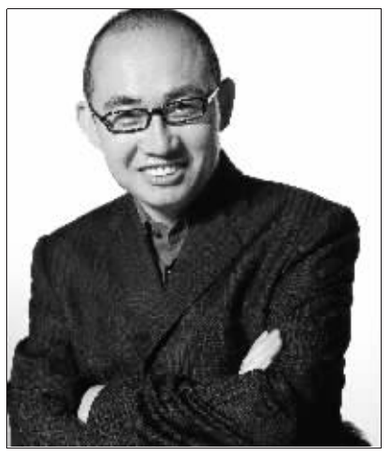
聚焦FOCUS 楼市限购一周年

限购一年效果显著 后续调控不会放松

编者按：自去年9月29日以来，楼市限购已满周年。如何客观评价一年来限购令的威力？限购政策会否长期化？证券时报记者日前采访了四位行业资深人士：住建部政策研究室副主任王珏林、中国房地产学会副会长陈国强、SOHO中国董事长潘石屹、国泰君安证券房地产行业首席分析师孙建平。

住建部政策研究室副主任王珏林

中国房地产学会副会长陈国强



SOHO中国董事长潘石屹

国泰君安房地产行业首席分析师孙建平

证券时报记者 张达

限购对控制房价影响显著

证券时报记者：楼市限购政策出台一年了，您怎么看这一年来限购政策的调控效果？

王珏林：从目前已经出台限购的城市房地产市场发展情况看，已经从2009年、2010年的火爆趋于平稳，房价涨幅有所收敛，一线外围和郊区的房价还有所下降。如果不采取限制性措施，这样的情况是很难发生的，说明“限购”措施效果直接、明显。

陈国强：对于限购这一行政干预市场的政策，业界一直是有争议的，评价也不同。但是这一政策对房地产市场的影响是比较明显的，见效也较快。已出台限购政策并严厉执行的地区，特别是北京、上海等一线城市，因为限购和其他政策叠加的调控力度较大，出现了成交量的普遍下滑，这说明限购政策的调控效果明显。

潘石屹：限购令对房价影响力为100%。过去几年的房地产市场像匹脱缰的野马，政府就是用这种看似不尽合理、十分严厉的政策将这匹脱缰的野马试图拉回到正常范围，对房地产市场的影响也是立竿见影的。用限购政策先抑制住商品房的房价，再争取时间来建设保障性住房的做法，我认为是用“休克疗法”来完成房地产结构大的转变。因为住宅限购政策，北京、上海等限购城市的开工面积和项目已经有所萎缩。

孙建平：限购政策作为必要的行政手段，直接达到了抑制房价过快上涨和房价有效下跌的政策目标，效果非常明显。现行的限购政策实行差别待遇，支持消费需求，打击投资需求。通过需求拆分和歧视待遇，削弱商品房的投资功能，强化其消费功能。在房产税等税收金融手段尚不具备条件真正推行的情况下，尤其是没有一个庞大有效的市场吸收房地产市场分流出的流动性的情况下，限购政策是有效的调控手段。

限购政策短期不会取消

证券时报记者：“9.29”新政当时要求在“一定时间内”限购，很多人认为政策有效期为一年，一年后将取消，目前有很多开发商也在传限购可能取消，您认为，限购政策能否持续？何时才能退出？

王珏林：由于我国人口都向大城市、东部城市、沿海城市和经济发展好、解决就业能力强的城市或区域集中，就会增大这些地区房价上涨的压力。“限购”会暂缓压力，但没有从根本上解决人口、消费向这个区域转移的问题，一旦取消限购措施，投资性、投机性购房就会卷土重来，市场的稳定健康就难以达到，对政府的公信力也是一种挑战。按照目前国家经济发展战略思想，更重视科学、稳定和民生发展，再加上现在的房地产市场发展的势头还很好，不具备取消限购的条件。取消限购一旦把握不好，会给市场带来更大的冲击，后果难以想象。

陈国强：限购政策短期退出的可能性不大，长期来看何时会退出不好判断，即使将来限购取消了，政府对于投资、投机需求的限制仍将是未来的政策取向，会采取包括信贷和税收在内的经济手段来取代限购的行政手段。

潘石屹：现在土地都拿去做保障性住房了，市场上没有供应量，这个时候一旦取消限购，政府就压不住房价了。眼下的两三年是一个过渡期，如果“十二五”期间能建设1000万套保障性住房，市场就会达到一个平衡状态。我感觉“限购”政策在两三年内是不会取消的，否则房价会报复性反弹。而且，前一段时间政府召集开发商开会，主要内容有两点，一是开发商要积极承担社会责任，去建设保障性住房；另一个确切消息是“限购”不会取消，这是一个长期的政策。

孙建平：限购政策是否取消，不在于猜测时间长短，而在于观察政策目标是否达到。如果房价没有有效下跌，政策目标没有达到，限购政策取消或放松的可能性很小；如果房价出现了有效下跌，政策目标达到了，限购政策取消或放松的可能性很大。目前看，房价在一、二线主流城市出现了松动和下跌，政策目标正在实现过程中但尚未完全达到。

“限价”无法取代“限购”

证券时报记者：在一线城市限购后，二、三线城市的限购范围也在逐步扩大，但是目前有些城市以“限价”代替“限购”，还有一些符合限购标准的城市迟迟没有出台政策，请您分析下这其中的原因。

王珏林：限购和限价虽然都是房地产市场调控使用的手段，但目的不同、效果也有区别，限价的目的是使年度住房价格不突破政府年初制定的房价指标；限购虽然也是实现控制房价涨幅指标，但更主要的是调整市场供求关系，使需求矛盾有所缓解。当然平稳快速发展的市场需要多种措施，但限购措施对稳定市场起效更快。所以限价无法取代限购对市场的影响力和效果。

陈国强：原来市场预期8月底前二、三线限购城市会“扩容”，但目前来看，国庆前更多城市跟进的可能性不大。中央对地方政府是监督、约见的作用，没有强制手段要求这些城市一定要限购。而地方对限购的影响比较担心，担心其“杀伤力”会影响当地的成交量和土地收益，因此不愿“对号入座”承认自己是“过热和上涨过快”。

潘石屹：有关二、三线楼市“限购”，不是住建部指定，而是督促地方自己发布楼市限购政策和措施。目前中国的房地产市场正在上演“猫捉老鼠”的游戏，政府是猫，开发商是老鼠，现在从一线城市追到了二、三线城市，还未捉住。而二、三线城市限购范围扩大，很可能会带动四、五线城市的楼市发展。

孙建平：对于地方政府来说，具有很强的动因用限价政策代替限购政策，因为限购意味着直接限制了投资需求，减少了销量。而限价政策可以达到限购政策调控房价的目标，但又不直接限制投资需求，对销量的下降影响也小很多，开发商降价有效果，房价和地方经济更为平稳。限价政策与限购政策对于中央和地方的区别是：限价政策没有打击和弱化商品房投资需求，只是延缓房价上涨的时间。

后续调控重在落实现有政策

证券时报记者：目前，多数城市房价停涨，有些城市房价已有下跌的迹象，调控效果初步显现，您认为下一步，房地产调控还会有哪些政策出台？您对未来房地产市场走势如何判断？

王珏林：从今年1至8月房地产市场统计的各项指标看，一线城市因为采取了限购以及其他的措施，房价涨幅相对平稳，商品房的销售量明显下降。二、三及四线城市房地产市场发展较快，由于他们没有采取相应的调控措施，各项指标都保持较快上升趋势。所以应当关注二、三线城市房地产市场情况，更好地贯彻国家提出的房地产市场调控要求，继续加强贯彻“国十条”、“国八条”，使房地产市场能够保持稳定健康发展。

陈国强：我不认为还会出台新的政策，当前的重点应该放在如何督促地方政府落实执行已有的调控政策。对于房地产市场的走势，短期来看，今年四季度到明年初，受限购、限贷等严控政策影响，总体将出现盘整、僵持的局面。部分地区因部分企业的“以价换量”策略，成交量会出现回升，价格会稳中有降。但长期来看，因为宏观经济等不确定因素不好判断，我不同意当前“拐点论”的看法。

潘石屹：楼市宏观调控可能还会延续。未来两年，尤其是大城市的住宅市场，只能更严格。保障房的潜在影响是巨大的，5年内要建3600万套保障性住房，若每套住3人，未来5年将有超过1亿人住在保障性住房中，住宅价格今年不降，两三年以后也得降。

孙建平：本次房地产调控政策将在今年三季度基本到顶和终结。预计今年房地产行业房价整体微跌，销量小幅下跌，年底开始到明年中期，销量和房价都下跌，预计明年下半年销量可能复苏，但房价可能还小跌盘整，预计明年行业整体销量相对今年全年小幅下跌。行业整体在明年下半年甚至后年的复苏中是“走量不走价”。

抑制住房投资应多用经济手段

证券时报记者 张达

从去年“9.29”新政开始的新一轮房地产调控，史无前例地以行政命令手段为主，其杀伤力不言而喻。但是，房地产市场的供需矛盾终究要市场来解决，行政干预只是权宜之计，而非长久之策。

这一点，在政策制定之初就有所体现。从去年4月17日的新“国十条”到“9.29”新政，再到今年1月26日的新“国八条”，无论是普通版的“限购令”，还是升级版的“限购令”，其中都有一个状语，就是“在一定时期内”。尽管没有明确多长时间，但是注定不会无限期执行。

从“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市”到“各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市”，到进一步强调“已实施住房限购措施的城市要继续严格执行相关政策，房价上涨过快的二三线城市也要采取必要的限购措施”；从此前简单的“一个家庭可新购一套房”，到“本地限三、外地限二”且外地人购房要有“一定年限”的纳税或社保证明，之所以再三强调限购不放松，力度不断升级，范围不断扩大，是因为部分城市房价上涨压力仍然较大，有些地方政府执行不力，限购落地细则松紧不一，东部偏严，中西部偏宽，仍有部分本应限购城市迟迟未出政策，而且一线城市严格限购产生的明显挤出效应也引起了管理层的重视。

至于限购何时退出，并不取决于时间，而是看宏观调控效果的评估。从温总理9月1日《求是》署名文章内容看，“目前是房地产政策调控的关键时期，在确保整体调控措施不动摇的同时，还要有针对性地抑制二、三线房价过快上涨，促进房价合理回归。”尽管当前房价在向合理回归，但仍未达到满意效果，因此，未来一段时间内，对投资投机需求的抑制仍然是调控的重点方向，而限购政策短期也不会放松。

然而，在当前流动性充裕和通胀压力下，住房的投资功能仍然会被放大，与限购这一行政手段的无奈之选相比，信贷和税收这类的经济手段更适合在未来房地产调控中多加应用。作为在升级版限购中明确被要求的直辖市——重庆，最终选择了房产税试点，并且从10月1日起对存量别墅征房产税，成为国内首个对存量房开征个人住房房产税的城市，这种方式是否有效还需要时间来检验，不过通过市场而非行政手段来调控房地产市场的做法值得探讨和推广。

证券代码：000031 证券简称：中粮地产 公告编号：2011-036

中粮地产（集团）股份有限公司 第七届董事会第五次（临时）会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中粮地产（集团）股份有限公司第七届董事会第五次（临时）会议通知于2011年9月23日以当面送达、传真及电子邮件送达的方式发出，会议于2011年9月26日以通讯方式召开，应到董事9人，实到董事9人，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过以下议案。

一、审议通过关于为控股子公司长沙观音谷房地产开发有限公司提供担保的议案；

基于本公司控股子公司长沙观音谷房地产开发有限公司（以下简称“长沙观音谷公司”）向浙商银行深圳分行申请房地产开发贷款人民币2亿元，期限两年（贷款起止期限以银行放款日为准）。为支持长沙观音谷公司的经营发展，董事会同意公司为该笔贷款提供连带责任担保。长沙观音谷公司将向公司提供反担保。

该议案表决情况：9票同意，0票弃权，0票反对。

二、审议通过关于全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供担保的议案。

基于本公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“中粮地产深圳公司”）向中信银行深圳分行申请房地产开发贷款人民币4亿元，期限三年（从签订授信协议日起3年）。为支持中粮地产深圳公司的经营发展，董事会同意公司为该笔贷款提供连带责任担保。

该议案表决情况：9票同意，0票弃权，0票反对。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司董事会

二〇一一年九月二十七日

证券代码：000031 证券简称：中粮地产 公告编号：2011-037

中粮地产（集团）股份有限公司 关于提供对外担保的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、担保情况概述

1、基于本公司控股子公司长沙观音谷房地产开发有限公司（以下简称“长沙观音谷公司”）向浙商银行深圳分行申请房地产开发贷款人民币2亿元，期限两年（贷款起止期限以银行放款日为准），为支持长沙观音谷公司的经营发展，公司拟为该笔贷款提供连带责任担保。长沙观音谷公司将向公司提供反担保。

中粮地产（集团）股份有限公司董事会于2011年9月26日召开第七届董事会第五次会议审议通过《关于提请审议为控股子公司长沙观音谷房地产开发有限公司提供担保的议案》，公司拟为长沙观音谷公司提供担保事项的发生金额未超过公司最近一期经审计净资产的10%，担保对象长沙观音谷公司截至2011年8月31日的资产负债率未超过70%，而且公司及控股子公司的对外担保总额也未超过公司最近一期经审计净资产的50%。根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法规及《公司章程》规定，本次担保在《公司章程》规定的董事会权限范围之内，无需提交股东大会表决。

本次公司为控股子公司长沙观音谷房地产公司提供担保不构成关联交易。

2、基于本公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司（以下简称“中粮地产深圳公司”）向中信银行深圳分行申请房地产开发贷款人民币4亿元，期限三年（从签订授信协议日起3年），为支持中粮地产深圳公司的经营发展，公司拟为该笔贷款提供连带责任担保。

中粮地产（集团）股份有限公司董事会于2011年9月26日召开第七届董事会第五次会议审议通过《关于提请审议为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供担保的议案》。公司拟为中粮地产深圳公司提供担保事项的发生金额未超过公司最近一期经审计净资产的10%，担保对象中粮地产深圳公司截至2011年8月31日的资产负债率未超过70%，而且公司及控股子公司的对外担保总额也未超过公司最近一期经审计净资产的50%。根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法规及《公司章程》规定，本次担保在《公司章程》规定的董事会权限范围之内，无需提交股东大会表决。

本次公司为全资子公司中粮地产深圳公司提供担保不构成关联交易。

二、被担保人基本情况

1、长沙观音谷房地产开发有限公司公司

长沙观音谷公司成立于2006年11月10日，注册资本257，678，300元，法定代表人朱海彬，经营范围为房地产开发、经营（凭资质证经营）及相关的咨询服务；建筑材料、装饰材料（不含硅酮胶）的销售。注册地址为湖南省台商投资区（长沙市望城县黄金乡雷锋大道西侧）。该公司主要负责长沙北纬28度项目的开发建设。公司持有其98%的股权。长沙观音谷公司将以项目足值土地（0105地块及0107地块）对本次贷款进行抵押。

长沙观音谷公司主要财务数据如下：

单位：元

	截止到2010年12月31日（经审计）	截止到2011年8月31日（未经审计）
总资产	473，454，133.05	565，405，833.63
总负债	182，169，667.95	268，028，761.13
净资产	291，284，465.10	297，377，072.50
营业收入	310，495，767.94	62，877，728.00
净利润	59，737，055.71	6，092，607.40

2、中粮地产集团深圳房地产开发有限公司

中粮地产深圳公司成立于1993年12月25日，注册资本30，000万，法定代表人周政，经营范围为房地产开发经营；建筑材料销售。该公司主要负责在深圳一品澜山项目的开发建设。公司持有其100%的股权。中粮地产深圳公司将以深圳一品澜山项目土地使用权抵押

中粮地产深圳公司主要财务数据如下：

单位：元

	截止到2010年12月31日（经审计）	截止到2011年8月31日（未经审计）
总资产	756，758，521.20	817，192，531.44
总负债	758，573，392.56	569，649，938.35
净资产	-1，814，871.36	247，542，593.09
营业收入	44，380.82	0.00
净利润	-2，301，869.26	-167，785.61

三、担保协议的主要内容

1、长沙观音谷公司向浙商银行深圳分行申请房地产开发贷款人民币2亿元，期限两年（贷款起止期限以银行放款日为准）。公司为该笔贷款提供连带责任担保。本次担保方式为连带责任担保，担保期限为主合同约定的债务人长沙观音谷公司履行债务期限届满之日起二年。长沙观音谷公司将向公司提供相应的反担保。

2、中粮地产深圳公司向中信银行深圳分行申请房地产开发贷款人民币4亿元，期限三年（从签订授信协议日起3年）。公司为该笔贷款提供连带责任担保。本次担保方式为连带责任担保，担保期限为主合同约定的债务人中粮地产深圳公司履行债务期限届满之日起二年。

四、董事会意见

公司为控股子公司长沙观音谷公司有关银行借款提供担保是为了加快长沙北纬28度项目的开发。长沙北纬28度项目目前处于施工、销售阶段，进展顺利，销售情况良好，现金回笼顺利，具有较强的偿债能力。虽然长沙观音谷公司另一股东长沙中联重科股份有限公司（以下简称“中联重科”）未提供等比例担保，但鉴于中联重科仅持有长沙观音谷公司2%的股权，不参与长沙观音谷公司的实际经营决策，且长沙观音谷公司将为公司提供相应的反担保，董事会认为本担保事项公平、合理，符合《公司法》、《公司章程》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发［2005］120号）等相关规定，不存在损害公司及股东利益的情况。

公司为全资子公司中粮地产深圳公司有关银行借款提供担保是为了加快深圳一品澜山项目的开发。深圳一品澜山项目目前处于施工阶段，进展顺利，经营良好，具有较强的偿债能力。中粮地产深圳公司为公司的全资子公司。董事会认为公司为中粮地产深圳公司有关借款提供担保事项公平、合理，符合《公司法》、《公司章程》及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发［2005］120号）等相关规定，因此不存在损害公司及股东利益的情况。

五、独立董事的独立意见

独立董事根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》以及中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的有关规定，对公司为控股子公司长沙观音谷公司及全资子公司中粮地产深圳公司提供担保事项发表独立意见：

1、上述担保事项的目的是支持控股子公司长沙观音谷公司及全资子公司中粮地产深圳公司的生产经营需要，满足项目开发贷款需要。

2、目前长沙观音谷公司及中粮地产深圳公司的经营状况正常，销售情况良好，财务风险处于公司可控制范围内，具有实际债务偿还能力。并且长沙观音谷公司将为公司提供反担保，公司为上述两家公司提供担保不会损害公司及股东的利益。

3、公司对长沙观音谷公司及中粮地产深圳公司的担保事项符合相关规定，决策程序合法、合规。

六、累计对外担保数量及逾期担保数量

截止上述两项担保事项完成，公司担保余额6亿元，占公司2010年末经审计归属于上市公司股东净资产的比重为12.82%。其中，公司及控股子公司为其他控股子公司提供担保余额6亿元，公司及控股子公司对联营公司及合营公司提供担保余额为0亿元。公司亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

七、备查文件目录

1、本公司第七届董事会第五次会议决议、公告；

2、独立董事出具的关于为控股子公司长沙观音谷房地产开发有限公司提供担保的相关独立意见；

3、独立董事出具的关于为全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司提供担保的相关独立意见。

特此公告。

中粮地产（集团）股份有限公司董事会

二〇一一年九月二十七日