

(网络版)

出品：上海易居房地产研究院

综合研究部 院长办公室

主编：回建强 周建成 msn:huijq2004@163.com 021-60868892

## 第 49 期

2010 年 01 月 18 日

### 摘要

#### 每周话题

##### 存款准备金上调对房地产市场预期影响较大

这次央行提高存款准备金率是从平衡经济体流动性，防范市场风险角度来考虑的，主要体现“平衡”和“微调”两个方面。因此，仅从这一个动作还不能做出未来货币政策是“紧”还是“松”的判断……

#### 政策解读

##### 一定要抑制投机性购房

#### 热点跟踪

##### 海南暂停土地审批引发争议

在当前房地产政策日益紧缩的背景下，房地产投资投机活动日益受到政府的关注，海南建设国际旅游岛关系到我国扩大内需，吸引外需，稳定经济等重大问题，要防止因为房地产市场的非理性炒作导致国际旅游岛建设受到影响，甚至延误。……

##### 简税制宽税基低税率严征管是房地产税收制度改革的方向

我国房地产税收当前的主要问题是：没有优化税制结构，落实结构性减税政策，交易流通环节的税费太高，税费只有增没有减；没有坚持简税制、宽税基、低税率、严征管的原则……

#### 企业策略

##### 开发商盲目扩张策略现隐忧

#### 数据透视

##### 2009 年 12 月份房价是最后的疯狂

备注：《每周房产评论》是上海房地产研究研究人员及相关内业人士对房地产问题的研究笔记或感想，每周集结一册，供同行和相关部门参考，如果需要有关问题进行深入了解，请及时联系我们。

**每周话题****存款准备金上调对房地产市场预期影响较大**

日前，中国人民银行决定，从2010年1月18日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，调整后大型金融机构存款准备金率为16%，农村信用社等小型金融机构暂不上调。银行存款准备金率又称“银根”，提高存款准备金率是力度较大的收紧银根的货币政策调整，如何看待央行的这一动作意图以及后续的动作将对资本市场产生巨大影响。

从政策出台时机看，当前正是中央经济工作已经闭幕，各部门开始落实宏观经济政策的时刻，2009年贯彻执行了积极的财政政策和适度宽松货币政策的“后遗症”正在显现，大量的流动性在经济形势转好后正从避险渠道涌出，这些流动性一旦再次大量进入资本市场，就有可能引发更大严重的资产泡沫化，通货膨胀的威胁也将越来越大。央行这次适度收紧存款准备金率正是基于对市场风险的考量，提前出手，化解可能的流动性过剩风险。

上调存款准备金率0.5个百分点，预计可以收回金融机构基础货币量为2000-3000亿，如果从单次效果看，这并不构成货币政策的转向。由于今年中央经济工作会议提出要继续实行适度宽松的货币政策，即便收回一部分基础货币，甚至提高一到两次利率，也是在“适度”范围内的。值得注意的是，在2010年开年第一个星期，银行新增贷款量达到了6000亿左右，这显然出乎了管理层的预料，如果不加以干预，那么全年的新增贷款又可能出现失控的局面，不利于贯彻“适度”宽松货币政策的策略。

对房地产市场而言，当前针对房地产业的政策调控非常密集，特别是“国11条”的出台在一定程度上影响了市场的预期。二套房政策全面收紧，再加上本次银行存款准备金率的调整，房地产市场的形势将发生明显的变化。

首先，市场预期开始从积极转向观望。由于最近出台的政策都与房地产信贷相关，这将在一定程度上打击房地产投机需求的乐观情绪以及支付能力，这部分需求开始观望进一步带动刚性需求的观望。

其次，新年伊始，全国主要城市的房地产成交情况都不是很理想，与年前的成交高峰形成了鲜明的对比，这一方面是优惠政策作用使然，另一方面也说明，随着市场的发展，盲目入市的现象将减少，更多的人开始关注楼市泡沫。

再次，房地产开发企业面临的外部压力也在增大。从中央到地方，在这轮房地产调控更加注重对“囤地”的打击力度，上海、广州等地已经开始执行相关回收闲置用地的措施。央行提高存款准备金率对房地产企业的影响是获得银行贷款的几率降低，势必增加未来融资的难度。

总的来看，这次央行提高存款准备金率是从平衡经济体流动性，防范市场风险角度来考虑的，主要体现“平衡”和“微调”两个方面。因此，仅从这一个动作还不能做出未来货币政策是“紧”还是“松”的判断。但对房地产业而言，影响就非常的明显，在政策作用上，如果说紧缩银根对实体经济是一次正常的维护外，那么对房地产市场就是一个较大的打击，特别是对市场预期的影响非常大。这就是为什么紧缩银根后，房地产上市公司股价出现大幅调整的原因。（回建强）

## 政策解读

### 一定要抑制投机性购房

2009年11月28日国务院总理温家宝考察上海保障性住房建设工程时提出，要抑制投资性购房，促进房地产业健康发展。几天以后发改委领导也作了同样表示。12月底国务院副总理李克强考察广东时又强调了这一点。国家领导高层如此表态也说明，投机性购房确实已成为我国房市当前运行中一个必须引起高度重视的问题。

#### 一、现象惊人

时下，我国城市住宅市场特别是一线城市的高档商品住宅市场中的投资和投机现象已非常惊人。例如，近年来北京市绝大部分的新楼盘在交房前就已全部卖出，但即使到了交房后的第二年，入住率也往往只有30%-40%，能达50%就很不错了。上海、深圳的情况也差不多。许多小区入住率不到50%。笔者不久前有机会到上海前几个月非常热卖的新河湾小区会所开会，那里的全装修房开盘时几天中就高价一下全部售完，但几个月过去了，至今晚上一片漆黑，没有一户入住。据知情人说，这些房全是投资者购买。今年上海飙升的楼市中，毫无疑问是豪宅领衔。前几年上海黄浦江畔有个每平方米11万元的汤臣一品已令人乍舌，几年来都一直无人问津，但2009年来卖得火热。现在上海每平方米10万元以上的楼盘已经有10多个，卖得都好。今年上海楼市火热，楼价飞涨，豪宅热卖有很大

功劳。有钱人买这些房当然不是自己住，因为他们住房早已不知几套了。他们购房都是投资，确切地说都是投机行为，因为这些房子早已因投资回报率过低而失去了投资价值，但仍旧被他们认为房价会继续上涨从而具有投资价值。正因为如此，这些楼房售卖以后就一直空置，等待房价一涨再涨翻上几番再转手盈利。于是空置率畸高就成了一些城市特别是一线城市的普遍现象。按国际惯例，商品房空置率在 5-10%为合理区，10-20%为危险区。在美国纽约曼哈顿，空置率达 10-15%时人们就会感觉简直天要塌下来了，但在上海、北京，空置率在 50%则毫不奇怪。这说明我国一些城市中投资性购房确实过热了。可以毫不夸张地说，许多商品房一边非常热销，一边惊人空置，房子已经不像房子，而越来越像股票了。不但很有钱的人关注房产投资，而且手中有点余钱的居民也都热衷于房市投资。我国一线城市的居民家庭拥有两套或者两套以上住房已相当普遍。其原因是什么？

## 二，原因复杂

目前我国城市商品住宅市场投资需求旺盛，有几方面原因。

首先是通胀预期的作用。时下，为规避通胀风险而进行房产投资的人确实不在少数。这些人认为，以美国为首的西方发达国家为挽救金融危机而大开印钞机，我国为防止经济过分下行也实行罕见的宽松货币信贷政策，这些都必然导致未来国内外严重的通货膨胀。如何避免手中货币贬值的命运，成了人们特别是有钱人面临的一道难题。投资股市吧，说不定哪天股价大跌；投资国债或放银行吧，收益率低得不足以抵御通胀。于是，选择投资不动产就成了他们最优选择，因为不动产生根于土地，而不可再生的土地只会越来越稀缺，再说随着我国城市化不断推进，城市房产的需求只会越来越大，从而房产的价格在未来只会越来越高，于是投资房产就成了他们抗通胀的最好手段。

第二是新地王不断涌现。值得注意的是，这一轮地王行情与 2007 年的一个显著差别是，2007 年拿下地王的多为港资和内地民企，而今年地王大多落入国企手中。这些国资背景的房企在土地市场上出手阔绰，叫价毫不手软，成交价高出起价一倍或者两倍也不眨眼。因为地价是房价的主要成本，因此，只要什么地方有个地王出现，那里的房价立刻应声而涨。如今年 7 月 23 日金地集团以每平方米 14495 元的楼板价拿下地处上海郊区的青浦赵巷地王，上海郊区房价迅速大涨。嘉定区首次突破万元大关，金山区上涨 90.38%。

三是地方政府的鼓励和撑腰。由于土地出让金是地方政府一大财源，因此各地政府无不希望本地房价节节攀升，因为房价升了地价就能涨。为此，不仅各地政府总以不同形式宣传本地房价属价值洼地，而且总在税收，信贷、户籍等方面给投资者以优惠。中央政府出台抑制房产投资和投机政策时，地方政府总以种种理由和手法不认真执行，而中央政府出台救市政策时，地方政府总先行动，出台一些更宽松、更积极的救市鼓励措施。这都使房市投资者信心倍增，底气更足。

四是商业银行的宽松信贷行为。2009 年央行的优惠信贷政策本来是给购房的消费者的，但在流动性充裕的大背景下，各商业银行为了争夺房贷这块优良资产，纷纷打起擦边球，给购买住房的投资者以首付 20%和利率打折的优惠，不以二套房贷论处。许多投资者以较少自有资金买了房，又在税收优惠的大气候下，迅速在房地产投资市场上呼风唤雨，大显身手，使房产投资烈火越烧越旺，房价也越来越高。

以上这些因素相互联系，相互渗透，一环接一环地形成了一根住房投资的粗链条，使商品住房从本来供广大人民居住的消费品逐渐演变成少数人手中的投资品。这一趋势如果让其蔓延，后果将十分严重。

### 三，后果严重

商品住宅的主要功能是供人们居住消费，但在市场经济中它作为一种不动产同时具有投资功能。因此，购买住宅房产可能是为了自住消费，也可能是为获取投资收益。这就是住宅房产的二重功能，但这里的消费功能和投资功能并不并重，因为投资房产(或出租或倒卖)最后都得由消费者接盘。如果房子没有消费功能，投资功能尽数丧失。就是说，房产市场上的消费需求是原生性需求，而投资需求是派生性需求，为此，国际上把投资性购房占全部购房量的 20%作为一个警戒线，超过此线，就不正常，会带来一系列不良后果。

一是严重危害民生。房产投资和投机把房价抬高得越来越脱离需要购房的消费者的购买力。电影《蜗居》之所以会在社会上产生如此大反响，引起人们广泛共鸣，并非其思想性和艺术性特别高超，而是因为它生动地暴露了我国当前房地产市场一个活生生的现实。许多中低收入家庭现在已与商品房绝对无缘，即使有高等学历的年轻人也只能望房兴叹。

二是严重浪费资源。这么多住房被投资者和投机者成年累月空关在那里，实

在令人心痛。一边有大量住房极其困难的蜗居者，一边又有大量住房空关着，这种畸形怪状实在太不合理了。在一个人民当家作主的社会主义国家里，这种局面难道可以允许永远存在下去吗？

三是严重影响消费。当一个房奴要拿出每月 50%的可支配收入用于还贷款后，还有多少钱可用作其他消费呢？他们不得不节衣缩食，心境很差，生活很苦。有些人只看到房地产业因投资带动房市兴旺进而会带动上下游几十个产业发展这一面，忘记了这种“兴旺”也同时挤出了大量消费性产业的发展从而会阻碍扩大内需，影响整个经济均衡发展。这种以高房价为代价换来的 GDP 增长实在是不可取的。实际上，如果不靠投资和投机性购房，而让房价合理一些从而可以让更多居民购房消费的话，不仅房地产业照样可以带动上下游几十个行业发展，也不会挤出那么多消费需求，国民经济不是可以发展得更好吗？

四是严重增加风险。投机性购房吹大了房产泡沫，使金融业和中国经济大幅度波动的风险大增。目前我国部分城市的房价泡沫已非常大。一是房价收入比已很不合理，如北京、上海、深圳等地和长三角部分城市的房价收入比已高达 10-20 倍，远远高于国际通行比率；二是房价租金比已很不合理。2009 年 1-10 月北京市一平方米房价和一个月的租金比达 1 比 434，上海达 1 比 418，而国际上通常为 1 比 200 到 300 之间；三是商住价格倒挂，住宅价格超过了写字楼价格。泡沫迟早会破裂，但住房投资和投机继续在吹大这一泡沫。这会使泡沫破裂时损失更大。日本上世纪 80 年代房产泡沫破裂带来的经济萧条至今还未摆脱，这种教训难道不应吸取吗？

投机性购房危害性还不止这些。但这些都足以说明，抑制这种非理性需求是多么重要。

#### 四，对策思路

现在，党中央、国务院已清楚认识到，要使房地产市场健康发展，必须抑制投机性购房。为此在 2009 年底及时出台了四方面的政策措施，人称“国四条”：一要增加普通商品住房的有效供给，二要继续支持居民自主和改善型住房消费，抑制投资、投机性购房，三要加强市场监管，四要继续大规模推进保障安居工程建设。这就是要从供给和需求两方面对部分城市房价过快上涨势头加以遏制。其中对如何抑制投资、投机性购房，又连续出台了一些政策措施。我相信这些都将

对抑制投资、投机性需求产生效果。如果效果还不明显，可能还有一些政策措施可以考虑逐步实施。

在财政税收政策方面，可否从每户拥有的第二套住房开始试行物业税，以释放一个信号：拥有多套住房是要付出成本的，这将很快抑制旺盛的投资需求。在税收方面，还可考虑进一步提高住宅房产投资的所得税率。

在货币信贷政策方面，除了要严格执行现有的二套房贷政策以外，还可考虑进一步提高门槛，比方说将第二套房贷首付比例提高到 50%，二套以上 60%或者 70%。

在土地政策方面，必须严格执行已出台的各项政策，坚决把炒地皮的歪风打下去，既加速住房开发，以增加供应，又遏制不断涌现的新地王热，以降低房价不断上涨的预期。这有利于抑制住房市场上的投资、投机热。（尹伯成）

## 热点跟踪

### 海南暂停土地审批引发争议

1 月 15 日下午，海南省召开推进海南国际旅游岛建设动员大会，标志着海南国际旅游岛建设正式拉开序幕。海南省委书记卫留成在该会上明确表示，今年 3 月前，在海南国际旅游岛建设总规划正式获得国家审批前，暂停土地出让和审批新的土地开发项目，以利海南国际旅游岛长远的建设发展。

**易居分析：**自从 1 月 4 日国务院出台关于推进海南国际旅游岛发展建设的若干意见以来，海南岛再次成为全国瞩目的焦点。一个普遍的认识是海南岛的房地产市场将迎来又一次发展的高潮。在这种情况下，海南省决定暂时停止新项目的土地出让和审批，目的是防止在海南岛土地发展规划还未出炉的情况下，仓促进行土地出让将打乱整个国际旅游岛建设的步伐。

这个想法是好的，但暂停土地出让和审批的动作似乎大了一些。这给外界的反馈是海南岛的土地价格将突涨。事实上，市场的反应就是这样，国内诸多财团已经积极介入海南房地产市场。以浙商为例，根据来自海南省浙江商会的统计数据，海南国际旅游岛获批之前，就有十万浙商进驻海南。仅注册资本就达到了百亿元，实际上投资运作的资金可能高达 300 多亿元。浙商在海南的领域还是其传统长项——房地产业。浙江资本打出的是旅居概念牌，即“地产+酒店”，或“地

产+旅游业态”。部分海南的楼盘在投资投机资金的推动下，价格已经跃上了 7 万元/平方米的高位。

海南省暂停新项目土地出让和审批的理由是“很担心这个时候没有一个很好的规划，一个冷静的思考。为了防止开发商一拥而上，为了防止新的泡沫产生”。实际上，政府本身这个措施极大改变了市场对海南房地产发展的预期，本身就是制造泡沫。价格在短时间内出现几千每平方米的涨幅，这充分说明了海南岛楼市正在陷入疯狂。

在当前房地产政策日益紧缩的背景下，房地产投资投机活动日益受到政府的关注，海南建设国际旅游岛关系到我国扩大内需，吸引外需，稳定经济等重大问题，要防止因为房地产市场的非理性炒作导致国际旅游岛建设受到影响，甚至延误。（回建强）

### 简税制宽税基低税率严征管是房地产税收制度改革的方向

在 2010 年 1 月 8 日，中共中央政治局就世界主要国家财税体制和深化我国财税体制改革进行了第十八次集体学习。会上，胡锦涛总书记认为，面对错综复杂的国际国内形势，要把改革开放和社会主义现代化建设不断推向前进，就必须深化财税体制改革，完善公共财政体系，提高公共财政管理绩效。

我国房地产税收当前的主要问题是：没有优化税制结构，落实结构性减税政策，交易流通环节的税费太高，税费只有增没有减；没有坚持简税制、宽税基、低税率、严征管的原则，税越来越多，叠加重叠，征税效果很差；没有让更多的城镇老百姓特别是中低收入者的老百姓通过税收减免，增强消费对经济增长的拉动能力，增强买房和租房的消费能力；没有建立县市级的基本财力住房保障机制，增强基层政府基本住房保障的服务能力；没有按照调动中央和地方两个积极性的原则，健全中央和地方房地产财力与事权相匹配的财政体制和财政转移支付制度。

过去一年中，住房、汽车等消费、减税等政策措施，既促进了住房消费，繁荣了楼市，改善了居民住房条件，又促使中国汽车产销量创出历史新高，走在世界前列。从减税效果看，对中高收入阶层的促消费成果更佳。房地产和汽车产业对中国经济的稳定和保八起到了中流砥柱的作用。但是伤疤愈合的快，我们疼痛忘记的也快，现在的一些举措正在制造新的产业伤疤。

这些年，我国一批人提议开征奢侈品税。结果此项税收还没有开征，国内不少奢侈品价格还高于境外，富人选择境外购物，不仅税收流失，而且连本作为内需的奢侈品也不复存在，内需转变成成为其它国家（地区）的外需。再譬如，我国工资薪金实行九级超额累进税率，这使得我国中高收入阶层的可支配收入受到限制。而同时我国周边国家和地区个人所得税最高税率低于中高大陆地区，导致了大量的个税税源向外流失。

现在的房地产税收和一些同胞正在呼吁的物业税税收，表面上合理了，而实际上对富人来讲几乎不伤大雅，但对中低收入者来讲，往往就是少了一口气。现在全面收紧二套房贷，对第二套商品住宅的购买人贷款首付比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。似乎很正确，但是对不少有钱的人来讲，他们本来就是一次性付款，至于金融贷款政策这种变化，对他们购房毫无影响（“易居中国” 2009 年末调查，我国城镇现在市场上购买商品住宅的真实情况是，1/3 人是全额贷款，1/3 人是少量贷款，1/3 人是不用贷款）。而对大量的梯度改善住宅的我国城镇中低收入的老百姓来讲，则设置了重大障碍。

代表所谓“穷人”利益的经济主张，在发展建设时期往往都是空想的和破坏性的。在文化大革命中及其之前的一段时间，全中国人民都承受这种经济主张的经济结局。那种希望打压我国中高收入阶层经济利益和住房利益的政策主张，其结局可以断言，一定不会解决我国房价长期高位运行的问题。（李战军）

## 企业策略

### 开发商盲目扩张策略现隐忧

“生于忧患，死于安乐”这句话无论怎么强调都不过分，2009 年房地产市场销量屡创新高，价格节节攀升，为房地产开发商营造了一片繁荣祥和的氛围，似乎只要能够开发出房子来就能高价出手，不少开发商对未来市场持有十分乐观的预期，在土地市场上不惜一切代价拿地，在产品市场上想尽办法囤积、延迟已完成开发住宅的销售。

理性而能够持续成长的开发商应当对这种盲目乐观的预期抱以万分的警惕，密切关注价格和供求关系之间的逻辑关系。诚然，房地产价格是供求关系两相作用的反映，是开发商群体和购房者群体集中角力的表现。不过，开发商还应当注意价格对需求和供给的反作用。

根本上说，当价格水平提高时，会对供给和需求产生有力的作用。面对更高的价格，人们可能会预期价格上涨，从而增加需求，推动需求曲线向右移动，不过，与此同时，在给定人们预期的情况下，价格上涨会使消费者支付能力受限，从而减少对给定质量住房的需求量。同时，价格提高时，会促使现有的房地产开发商加大开发力度，其他产业的企业积极进入房地产业，两种力量都会使未来一段时期住宅供给增加。因此，价格提高隐含的作用是使需求量减少、供给量增加，存在着使价格从高位回落的影响。这一基本经济逻辑关系对一般商品和劳务如此，对房地产业的产品也是如此，只不过房地产业的调整速度相对较慢，短时间内无法充分反映出来而已。

面对这种经济关系，理性的房地产开发商其实应当在繁荣中看到危机的影子，在危机中发现市场机会，市场快速成长时有意识地放慢扩张步伐，而在市场低迷时刻意增加未来发展的储备。从企业经营的基本策略上看，可以把这种思路称为“反向操作策略”。

反向操作策略看似保守，但是能够维持企业长期的高效成长，不至于因为一时的决策失误造成企业破产、倒闭。在市场繁荣期加速扩张，看似风险较小，也能够短期内抓住市场机会，同时也为危机爆发埋下了隐患。

2009年第四季度我国“地王”不断涌现，集中反映了房地产开发企业过度乐观、盲目扩张的苗头，企业发展的基础受到极大的侵蚀。要避免出现资金链紧绷的窘境，只能寄希望于市场持续高涨、政策环境维持宽松态势，不过，这种希望正在逐步破灭。购房者观望情绪渐浓，极度宽松的宏观经济政策正在加速退潮，可以预计，在2010年第2季度市场会对盲目扩张的开发商以巨大的压力。因此，密切关注宏观经济政策走向，适度调整企业扩张战略，是企业未来走稳、强化核心竞争力的必由之路。（孙斌艺）

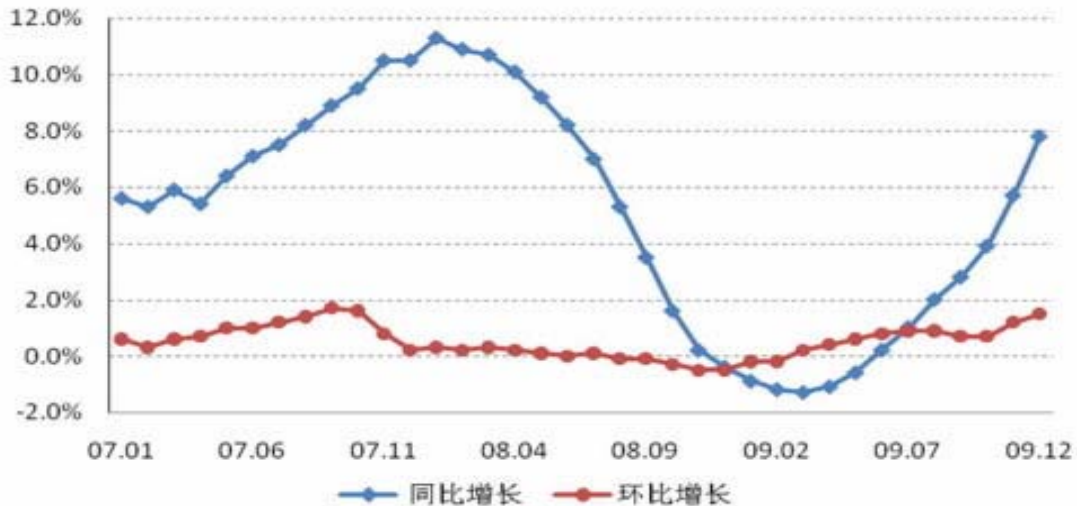
## 数据透视

### 2009年12月份房价是最后的疯狂

根据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2009年12月份，全国70个大中城市房屋销售价格同比上涨7.8%，涨幅比上月扩大2.1个百分点；环比上涨1.5%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。

房价涨幅偏大。从房价同比增幅来看，7.8%已超过2007年全年7.6%的增幅，当然，这也与2008年12月房价低迷有关。与2007年相比，今年房价的月度同比增长曲线图比较陡，6月由负增长转为正增长后，快速上扬。

70个城市房价指数同比和环比变化图



从房价环比增幅分析，12月涨幅高达1.5%，不仅创下2009年全年新高，而且还是2007年11月份以来26个月的涨幅新高，接近2007年9月1.7%的历史最高值（自2005年有这一统计数字以来）。

反过来看，正是由于11-12月全国房价涨幅太大，同时地王频出、地价高涨，引起了国家决策层的担心，进而出台了包括“国四条”、“国十一条”在内的一系列调控措施，抑制投资投机需求、遏制部分城市房价过快上涨的势头，同时防范潜在的金融风险，以及减轻资产价格上涨和通胀的压力。

结构分析。12月新房上涨的幅度明显大于二手房，二手房12月中旬出台的政策影响更快、更大，而新房则由于开发商暂时不愿促销降价，而无法及时反映出来。普通商品住宅价格涨幅大于高档商品住宅，这与12月自住需求恐慌性购房有关，高档住宅疯狂的时间段是三季度，四季度成交量和价格增幅已下滑。住宅价格涨幅明显大于商办类物业，说明后者复苏和回暖的节奏慢于住宅市场。

至于今年的房价走势，我认为1月份的价格将会将政策紧缩的信息反映出来，1月房价环比增幅将会收窄，其后数据将持续收窄，二季度有可能出现环比负增长，即房价下跌。同比价格涨幅增加还会持续1-3个月，因为去年一季度房价处于跌势。二季度后同比涨幅会持续收窄。全年而言，2010年房价相比2009

年，依然会是正增长，但涨幅将减小。全年房价整体上呈现上半年涨，下半年盘整和下跌格局。去年房价涨幅过大的一线城市和部分二线城市，房价将出现程度不一的下跌。（杨红旭）

## 免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。

本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

## 上海易居房地产研究院

地址：上海市广延路 383 号文武大楼五楼

电话：021-60868892

网址：[www.yiju.org](http://www.yiju.org)

### 承接房地产咨询和研究业务：

上海易居房地产研究院是全国一流的房地产专业研究机构，致力于推动房地产业产学研一体化的发展，具有理论结合实践的强大研究能力。在政策趋势研究、产业发展研究、市场趋势研究、区域发展规划研究、企业战略研究、重大项目研究等领域具有领先于业内的核心优势。经常为各级政府相关部门、行业协会组织、房地产开发企业、金融机构等提供各种咨询和课题研究服务。希望能有机会为贵单位提供服务，与您一起洞察和分析房地产大政、大局、大势。

联系人：张秀琴 电话：60868890 手机：15921403229 传真：60868811

邮箱：[co.research@ehousechina.com](mailto:co.research@ehousechina.com) 上海广延路 383 号文武大楼五楼