

易居研究

2009 年度中国房地产业十大事件

作者介绍

杨红旭：上海易居房地产研究院综合研究部 部长

回建强：上海易居房地产研究院综合研究部 高级研究员

关键词

2009年 中国房地产 十大事件

目录

事件一：房地产市场再创新高·楼市“泡沫”令人警惕

事件二：“地王”频出呈现新高·央企入市引人关注

事件三：众多房企纷纷上市·融资能力更显重要

事件四：年末三提房产政策·市场调控力度加强

事件五：政府严查闲置用地·遏制囤地任重道远

事件六：经适房惊现“六连号”·相关制度还须完善

事件七：浙江万亩农地入市·宅基地流转加速推进

事件八：“二次房改”引发争议·住房制度亟需完善

事件九：资本金比例有所下调·力图引导楼市投资方向

事件十：中房信息登陆纳市·商业模式拓展创新空间

主 编：李战军

执行主编：朱 光

主 办：房地产发展研究所

印发日期：2010年1月3日

电 话：021-60868898

地 址：上海市广延路383号
文武大楼5楼

邮 编：200072

Email: zhuguang@ehousechina.com

欢迎投稿 承接研究

2009 年度中国房地产业十大事件

事件一：房地产市场再创新高·楼市“泡沫”令人警惕

2009 年以来，全国房地产市场经历了快速的复苏、回暖、繁荣。全国新建商品房销售量从 3 月份的 6000 多万平方米，迅速增长到 6 月份的 9500 万平方米左右。1-11 月，全国新建商品房销售面积 75203 万平方米，同比增长 53.0%，已超过去年全年成交量，2009 年全年销售量肯定超过历史高点的 2007 年。2009 年 3 月份全国 70 个大中城市房价环比增幅由负转正，6 月份同比增幅由负转正，11 月份环比增幅达 1.2%，同比增幅为 5.7%，全国价格水平再创历史新高。

为了保持经济稳定增长，2008 年第四季度国家出台了“四万亿”投资计划，并实行了适度宽松的货币政策和积极的财政政策，同时也出台了住房消费优惠政策。在此背景下，2009 年我国房地产市场迅速回暖，走出了“V”型轨迹。对于 2009 年房地产市场的迅猛发展，要保持理性的认知和态度。一方面，在国内经济出现大幅调整的困难时期，房地产市场能够异军突起，较好的发挥了支柱产业作用，为“保增长”做出重要贡献；另一方面，步入二季度后，部分城市投机比重偏高，房价上涨速度过快，已经出现一定的泡沫，资金大量聚集在房地产市场中，对其他行业和国内消费需求形成一定的挤压和“抽血”，同时也使普通居民购房难度越来越大。政府必须协调好房地产业拉动经济增长和房地产市场稳定之间的关系，既防止市场大落，更要防范房价飙升。

事件二：“地王”频出呈现新高·央企入市引人关注

2009 年全国土地市场火热非凡，广州诞生总价 255 亿元的全国总价地王，而且央企拿地成为热点现象。6 月最后一周，北京土地市场连续创出三个地王，这三个地王分别是北京祁连 17.4 亿元拿下的通州区九棵树大街居住项目用地、中泽置业 19.6 亿元拿下的朝阳区奥运村乡住宅及居住公共服务设施用地、中化方兴 40.6 亿元勇夺广渠路 15 号地，值得注意的是，后两者都有央企背景。除了北京，央企高价地行动，也频频现身其他大城市，如上海、重庆、广州、深圳、杭州、

厦门等，比如中海在上海拿下 70 亿元的全国地王，12 月中建在上海拿下全国年度单价地王。

央企高价拿地，2007 年就有所表现，今年以来情形更甚。主要原因有三：一是今年楼市快速回暖，房价高涨，使央企看好后市；二是今年信贷非常宽松，而央企成为主要受益者，资金非常充裕，部分资金投向房地产业；三是实体经济复苏的态势远不如楼市，部分央企为了寻求更高的投资回报率，转而布局房地产业。在市场经济条件下，部分具有较多房地产开发经验、较高开发水平的央企通过竞标拿地，无可厚非，但抱着“谋求暴利”心态进军房地产业的“非专业选手”，并不利于房地产业的生态环境的优化。央企大举进军房地产业，似显“国进民退”的趋势，这并不符合国资委的产业指导方针。央企入市之后，对地价和房价的推高作用，已引起社会各方关注，对此应进行必要的调控。

事件三：众多房企纷纷上市·融资能力更显重要

2009 年，房地产资本市场一片繁荣，众多内地房企赴港上市成为一道风景线。9 月之后，华南城、宝龙地产、恒盛地产、禹洲地产等内地房企陆续上市，但表现都不够抢眼，甚至出现破发现象，还有房企被迫延迟上市。11 月 5 日，恒大地产上市募集资金 56 亿元，收盘涨幅高达 34.29%，董事会主席许家印身家高达 480 亿港元，晋升内地首富。11 月 19 日，龙湖上市募集资金 67 亿元，成为今年港股上市融资规模最大的内地房地产股，董事长吴亚军成为内地第二女富豪。

近几年，在内地资本市场对房地产企业上市限制较多的情况下，香港资本市场成为很多内地房企 IPO 的首选地，尤其是 2007 年盛况空前，碧桂园、SOHO 中国等募资超百亿，曾风光一时。2009 年，内地房地产市场和香港资本市场重返景气区间，使很多内地房地产企业重燃赴港上市的热情。但今年内地房企在香港上市的境遇差别显著，恒大、龙湖等大型、优质企业受到资本追捧，而其它企业的表现却不怎么理想。内地房企蜂拥上市，说明了融资能力已成为房企之间竞争的关键，今年土地市场的优质地块多数都被上市公司获得，非上市公司只能捡些不被关注的小地块。从行业发展的角度分析，目前我国房地产业集中度依然偏低，2006-2008 年，全国四大房企销售收入占全国的比重分别为 4.6%、5.2%、7.8%。

对比而言，香港前四大开发商市场占有率约为 60%，美国为 20% 多。上市公司的增加，有助于提高市场竞争程度，促进行业集中度的提高，有利于市场资源优化配置。

事件四：年末三提房产政策·市场调控力度加强

12 月 7 日结束的中央经济工作会议，提出“增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求”，对房地产业发展的定调属中性略偏好，并无紧缩性提法。12 月 9 日召开的国务院常务会议，又提出了“个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年，其他住房消费政策继续实施”的政策部署。同日，国家发改委主任张平表示“我国将完善住房消费和调控政策，增加中低价位和限价商品房的供应，抑制投机性购房。”12 月 14 日，国务院常务工作会议第一次公开表示要“遏制”房价，会议明确四项措施用于保持楼市平稳健康。

今年以来，房地产市场的迅速回暖主要得益于优惠政策，但也出现了非理性繁荣的现象。10 月以来，由于忧虑部分优惠政策年底终止，想要赶政策“末班车”的购房者甚众。中央高度关注房地产市场走势，连续开会出台相关政策，显示政府在经历了 21 世纪以来房价最大涨幅的一年之后，酝酿出手调控。把二手房转让营业税免征时限从 2 年恢复到 5 年，实际上是执行 2008 年 12 月出台的“131 号文”的规定，但也表明中央对明年房地产市场采取的是“有保有压”的政策。一方面，由于经济复苏的根基并不稳固，国家依然希望明年房地产业在扩内需中发挥重要作用，所以“其他住房消费政策继续实施”；另一方面，针对投资投机风潮过盛，房价增涨过快的现象，国家不希望纵容非理性需求，终止营业税优惠政策突出表明了抑制投机性需求的态度。综合来看，2010 年房地产调控的重点是增加普通住宅，支持合理的住房消费，抑制投机，稳定房价。

事件五：政府严查闲置用地·遏制囤地任重道远

今年以来，国土资源部频繁下发通知，力图严查闲置用地问题。比如 11 月 20 日国土资源部下发了《关于开展第二次全国土地调查中“批而未用”土地核实工作的通知》，剑指囤地。另外，地方政府也开始严查囤地行为，其中广州市对

27 个闲置“地王”进行核查，并成功收回“科学城”地块，原因是该地块的开发商涉嫌严重违约。

实际上政府打击囤地行为由来已久，自 2005 年“国八条”开始，就不断三令五申。今年以来，随着房屋成交量激增，许多城市出现严重的供不应求。2007 年许多地王尚未开工，为了缓解供求矛盾，国土资源部的压力尤其大，所以态度也更加严厉。囤地问题是我国土地市场的老大难问题，没有彻底根治，国土部有一定的责任，但也有客观的困难。根结在于，土地是不动产，城镇用地名义上归全民所有，现实中却由地方政府掌控。虽然每年国土资源部都会给省市，省市国土部门给地方政府以相应的用地指标，但指标用多还是用少，土地如何储备、出让、管理，基本上地方说了算。实际上，国土资源部加大打击“囤地”的力度在条文上已经比较大，“一年不动工罚款，两年不动工收回”，问题的关键是要加大执行力度。

事件六：经适房惊现“六连号”·相关制度还须完善

6 月 12 日，武汉市武昌区余家头 124 套经济适用房公开摇号，全市超过 5000 人参与，但摇号的结果却匪夷所思：摇中的 6 个号码的购房资格证明编号竟是相连的号码，且均为 2009 年在硚口区登记。数学原理表明出现此种情况的概率约为千万亿分之一。这一事件一经曝光立即震惊全国。经过有关部门的调查，被证明“六连号”事件是政府工作人员徇私舞弊，弄虚作假造成的。

以 2007 年出台“24 号文”为标志，国家开始重视住房保障问题，加强廉租房制度建设和完善经济适用房制度，2008 年住房和城乡建设部推出了“9000 亿安居工程投资计划”，提出 2009-2011 年新建 400 万套经济适用房。然而，经济适用房制度的运行并不顺利，并出现很多问题。武汉“六连号”事件正是这一问题的集中体现，特别是涉及到经济适用房分配方面的公开、公平、公正问题。事实已经证明，这是一起典型的内外勾结行为，既有道德范畴的问题，也有主管部门内部管理问题，以及资格审查机制问题。由此可见，我国住房保障的制度建设，尤其是机制完善仍有大量工作要做，政府有关部门应加强内部管理、廉政建设，提高人员素质；要进一步完善经济适用住房供应对象的审核机制，主要是保证收入、

财产和住房状况审查的真实性。

事件七：浙江万亩农地入市·宅基地流转加速推进

2009年浙江宅基地流转试点工作备受社会关注。截至10月底，嘉兴已有13个试点已签约换房（或搬迁）农户达11649户，完成农民拆迁8174户。仅三个试点乡镇街道，就已通过宅基地统筹建设，置换出近万亩宅基地，可作为工业与建设用地。其做法是“两分两换”，即“将宅基地和承包地分开，搬迁与土地流转分开；以承包地换股、换租、换保障，推进集约经营，转换生产方式；以宅基地换钱、换房、换地方，推进集中居住，转换生活方式”。

2008年召开的十七届三中全会上，做出了《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》，其中包括农村土地制度改革，首次提出逐步建立城乡统一的建设用地市场，农村集体经营性建设用地市场化出让，与国有土地享有平等权益；完善农村宅基地制度，保障农户宅基地用益物权。这一指导方针出台以来，国家层面并无实质性配套措施，只有广东、天津、重庆、北京、江苏、等少数地区在做相关尝试，但规模和示范效应都较小。此次浙江嘉兴的成功经验，有可能会在浙江全省推广，在全国也具有一定的示范价值。既有助于缩小城乡差距，让农民获得财产性收入，也能缓解经济发达地区城镇建设用地不足的紧张局势。但对于工业化水平较低的广大中西部农村来说，由于动拆迁资金中短期内无法解决，房地产市场的城乡一体化进程，还有很长的路要走。

事件八：“二次房改”引发争议·住房制度亟需完善

2009年，由十四位专家学者向国务院有关部门提出的“二次房改”建议书引起社会巨大反响。其核心内容是“三种住房制度，三类供地方式，三支队伍参与”，简称“三三制住房制度”和“三三制房改方案”、“三三制房改路线图”。改革目标是建立“低端有保障，中端买得起，高端有选择”的多层次良性发展的住房供应体系。

今年以来房价上涨幅度偏大，普通居民买房难的问题越来越突出，住房保障

制度建设仍在完善过程中，“二次房改”的建议正是在这一背景下提出的。不可否认，该建议书是出于善意的立场，但建议书提出的解决方案排斥市场，重新引入行政干预，这将大大降低资源使用效率。“三三制的住房制度”的后果是产生缺乏流动性的低端住房资产，无法有效地实现资源的灵活转移，不利于市场资源配置。实际上，随着楼市的发展，我国房地产制度确实需要深化完善，一方面要尽力解决住房民生问题，另一方面，减少行政对市场的干预。住房制度改革在总体上是成功的，没有必要推翻重来。

事件九：资本金比例有所下调·力图引导楼市投资方向

4月29日，国务院常务会议决定，降低城市轨道交通、煤炭、机场、港口、沿海及内河航运、铁路、公路、商品住房、邮政、信息产业、钾肥等项目资本金比例。5月27日，固定资产投资项目资本金比例的调整结果出炉，保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例从35%调低至20%，恢复到1996年的水平，成为此次调整受惠最大的项目之一。

国家下调部分行业项目资本金比例，其目的就是刺激固定资产投资的增长，保持经济增长稳定。由于房地产业投资在固定资产投资中占有较大比例，因此，降低普通住房和保障房的项目资本金比例可以有效刺激住房投资的增长，增加普通住房的供应量，能有力的促进“扩内需、保民生”。对于房地产企业而言，项目资本金比例的下调，即意味着在有限资金条件下，企业投资能力的增强。商品住房项目资本金比例的下调，也向商业银行发出了“加大企业商品住房信贷投入”的信号。尽管房地产业资金短缺问题已经有所好转，但存货高企、负债率偏高仍是悬在许多开发商头上的一把利剑。资本金比例的下降利于促进优质住房项目的启动，有利于企业资金的流转。同时，国家下调普通住房建设项目资本金比例，也凸显了房地产业投资对经济增长的拉动作用。

事件十：中房信息登陆纳市·商业模式拓展创新空间

10月16日，易居中国旗下的房地产信息板块和新浪旗下的房地产业务分拆、合并后成立的新公司——中国房产信息集团在美国NASDAQ成功上市，开盘价为

12.28 美元/股，上市当日，股价逆势大涨 18%。这是易居中国继 2007 年首次登陆美国资本市场后，两年后再次成功融资。作为在美国上市的首家地产信息概念股，这一事件引起业界强烈关注。

今年以来房地产的大幅反弹，使中国楼市和房地产股票成为境内外投资者青睐的对象，而中房信的成功上市还有其它更为重要的原因。此次易居和新浪合作上市可以称作是资本市场的一个典型案例，两家各自拿出了成长速度最快的业务，整合在一起并成功上市，赋予了“水泥+鼠标”商业模式全新的内涵，给未来公司业务的发展提供了充分的想象空间。中房信的成功上市给房地产业带来的影响至少体现在两个方面：一是将极大推动我国房地产业信息化和产业的发展，有利于房地产业线上线下业务的整合完善；二是给其他企业和行业带来巨大的示范效应，说明创新在房地产业发展中的重要作用。