

(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 51 期

2010 年 02 月 01 日

摘要

每周话题

关于《每周房产评论》改版的通知

政策解读

解读《国有土地上房屋征收与补偿条例》

按此精神，我国又将迎来新的动拆迁高潮，完善动拆迁条例的意义很大。此次意见稿比以前的条例更加合理，管理也更加严格。尤其是对于“公共利益”进行了列举，提高了可操作性……

证监会酝酿严格审核房企借壳上市

热点跟踪

广西的新政将公积金制度面临的问题公开化

海南严禁以股权转让为名变相炒卖土地

“遏制住房投资性需求”的提法值得商榷

企业策略

政府干预强化背景下开发商的经营策略

再发信托，绿城加鞭拓展地产金融业务

数据透视

2009 年全国及上海房地产信贷情况

研究动态

2009 年上海易居房地产研究院部分研究成果

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**关于《每周房产评论》改版的通知**

尊敬的各位《每周房产评论》客户朋友们：首先在这辞旧迎新的时刻，上海易居房地产研究院向各位拜个早年。祝贵公司（单位）在新的一年里取得更大的成绩。在《每周房产评论》顺利出版的过去一年里，广大的朋友们给予《每周房产评论》充分的肯定，也提出了很好的改进建议，在此表示感谢。

由于院内工作调整，2010年春节后，《每周房产评论》将进行改版，报告不再每周定期发送，而改为不定期发送。内容方面则以专题研究、评论集、研究感想等为主。由于很多客户已经习惯每周一打开电脑接收《每周房产评论》，并且也通过每周评论来了解国家最新的房产政策，企业动态等，以此获得一些房地产研究的最新思路和成果。一些研究机构和商业网站也大量地转载《每周房产评论》的内容，他们同样也有很多的客户群。所以，《每周房产评论》改版后势必带来一些影响，希望各位朋友能够理解我们的改版行动。我们在此承诺，改版后客户如果对房地产方面有任何的需求和建议，我们都会给予及时的解答和回复。我们会一如既往地和朋友们做交流。不定期出版的信息报告会以全新的面貌出现，希望能够继续得到朋友们的厚爱。

我们真诚的希望能够和上海乃至全国的房地产业界朋友们继续交流和合作，我们也正在做这方面的努力。上海易居房地产院也正在进行战略转型，从以往更多地注重宏观政策研究、品牌宣传、媒体传播，向政府咨询、企业咨询、高端研究等服务领域转变。我们将更加注重研究和咨询的社会化效应和实用化企业咨询。2010年，上海易居研究院不但要继续在房地产宏观政策研究理论方面保持全国领先，而且在科研向实际效益转化方面、在为企业解决实际困难方面投入主要的精力。欢迎政界和企业界的朋友们和我们联系，共同推动中国房地产业的健康稳定发展，推动企业更好更快地发展，实现产业升级，企业增效，社会福利增加。

再次感谢关心、支持《每周房产评论》的朋友们，祝你们节日快乐，身体健康！

上海易居房地产研究院 《每周房产评论》编辑部

二零一零年二月一日

政策解读**解读《国有土地上房屋征收与补偿条例》**

国务院法制办公布《国有土地上房屋征收与补偿条例（征求意见稿）》，向社会征求意见。动拆迁引发的社会矛盾很大，去年成都自焚事件尤其为典型，促使北大五教授上书废除 2001 年出台的《城市房屋拆迁管理条例》。

其实 2004 年，国务院办公厅曾出台《关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知》，提出要严格控制房屋拆迁面积，确保今年全国房屋拆迁总量比去年有明显减少，由建设部会同有关部门采取措施落实。

2007 年《物权法》出台后，对于房屋财产权的保护加强，动拆迁必须是为了“公共利益”的目的。导致部分业主漫天要价，各地动拆迁难度加大。但在有些城市，尤其是相对落后地区，野蛮拆迁现象依然存在。

“国四条”中提出：目前我国一些城市和国有工矿及林区、垦区仍有近 1000 万户家庭居住在棚户区。会议决定，用 5 年左右时间基本完成城市和国有工矿集中成片棚户区改造，有条件的地方争取用 3 年时间基本完成。

按此精神，我国又将迎来新的动拆迁高潮，完善动拆迁条例的意义很大。此次意见稿比以前的条例更加合理，管理也更加严格。尤其是对于“公共利益”进行了列举，提高了可操作性。其中最重要的一点是：为改善城市居民居住条件，由政府组织实施的危旧房改造的需要。而且规定：90%以上被征收人同意进行危旧房改造的，县级以上地方人民政府方可作出房屋征收决定；因危旧房改造的需要征收房屋并进行住宅建设的，被征收人享有回迁的权利。

其它重要的规定还有：被征收房屋的房地产市场评估价格由具有相应资质的房地产价格评估机构，按照房地产估价规范和有关规定确定，但不得低于房屋征收决定生效之日类似房地产的市场交易价格。

征收个人住宅的，作出房屋征收决定的县级以上地方人民政府，应当为选择货币补偿方式的被征收人提供适当房源。

征收个人住宅的，被征收人的家庭符合廉租住房保障对象或者经济适用住房供应对象条件的，作出房屋征收决定的县级以上地方人民政府应当为其提供廉租住房保障或者经济适用住房。

实施强制搬迁前，房屋征收部门应当按照补偿决定，对被征收人先予货币补

偿或者提供产权调换房屋、周转用房。(杨红旭)

证监会酝酿严格审核房企借壳上市

2010年初,媒体报道中国证监会正在考虑严格房地产企业借壳上市的审核标准,提高欲借壳上市的房产企业资产实力和合规性门槛。

实际上,2009年上半年,证监会上市部曾拟过房地产借壳上市审核备忘录供内部工作参考,但由于经济形势的骤变,文件没有得到严格执行。据称,该文件涉及产业政策导向、企业资本实力及财务等多个方面的内容。到了年底,经济形势已经好转,证监会对房企借壳上市的监管再次加强。内部消息称,相关成文的规定还没有出台,但借壳上市政策趋紧是比较肯定了。

易居分析:经历了2009年市场的活跃期后,大部分房地产企业资金储备水平较高,暂时没有资金方面的压力。然而在密集调控政策影响下,房地产企业的未来前景并不明朗。为了获得生存的空间,解决融资瓶颈是房地产开发企业必须面临的挑战。无论是IPO还是借壳上市,都是房地产企业进入资本市场融资的主要途径。很显然,这次监管层要收紧房企借壳上市的政策,将极大影响房地产企业的融资能力。从限制的内容看,限制以别墅、高档豪华住宅开发为主的、其主要业务属于国家房地产调控政策限制范围的地产企业上市;在行业地位上,限制近三年有过重大项目开发失败记录的地产企业上市;在企业规模上,限制资本和资产规模较小的企业,房地产业务历年来不能保持稳定增长的地产企业上市。

实际上,除了万科,保利等少数房企是通过IPO方式上市外,大部分房地产企业都是通过借壳的方式登陆资本市场,如果监管部门严格控制房地产企业借壳上市,无疑会对该行业产生较大影响。(回建强)

热点跟踪

广西的新政将公积金制度面临的问题公开化

最近一段时间广西房地产新政成为业界关注的焦点,在爆出广西在南宁试点取消住房预售制之后,媒体又报道了广西的公积金新政。内容是自今年1月1日起广西开始实施《广西住房公积金业务管理规范(试行)》,规定缴存人的家庭成员患重大疾病时,可提取住房公积金用于治疗。

众所周知住房公积金制度是我国为了解决城镇居民住房融资需求，引进了新加坡的相关经验，实行的低息、强制住房储蓄制度。这一制度在一定程度上解决了城镇居民购房的融资问题，但在运行过程中也出现了很多问题。如公积金制度存在“劫贫济富”的问题，越是收入高的人群，享受的公积金份额越大，低收入者没有公积金，或者没有能力使用公积金；由于目前住房公积金的使用范围严格限制在住房领域，这造成公积金闲置资金过大，资金使用效率低下等问题；另外公积金制度的存缴是各自为政，这就造成了全国范围内，有的地方公积金存量资金不足，有的地方资金却大量沉淀。

实际上，广州、上海、南京等地方政府今年来都逐步对公积金的使用做出了一些改革和调整，说明现存的公积金制度经过多年的执行，随着经济社会形势的发展，已经有了调整的必要性。广西这次进行住房公积金制度的改革，允许公积金支付个人重大疾病的医药费用，是公积金制度改革的一个重要动向。由此，也带给业界很多思考，公积金制度切切实实地站在了发展的十字路口上。

目前关于公积金制度未来的发展，目前大致有下列不同意见：

其一，完善我国社会保障中的个人积累制度，逐步从住房单一公积金推进到“大公积金”体制。进一步学习新加坡将西方法律体系和东方文化相结合的治国发展模式，在完善公积金法律体系的基础上，逐步将社保（养老）、失业保、医保和住保都纳入公积金范畴，实行强制扣缴，实行统一补贴，实现征缴使用合并。其目的节省庞大的管理成本，实现使用的兼顾方便性。这一方案的难题是这些资金属性并不一致，存在着社会统筹账户和个人账户的差异，资金运作的方式也不一样，资金目前还分属在不同的部门管理机构中。这个思路正是本次广西推行的公积金新政所尝试的，因此，面临的争议和矛盾也比较多。

其二，建立政策性非银行住房金融机构。将各地的住房公积金管理中心改制成国家、单位和个人三方共同参与住房发展积累的专项金融实体，类似于德国的模式。所有现在分散在各家商业银行的委托代管住房公积金将集中在一个机构中征缴、使用、提取、保值增值，从而更好地保障公积金缴交者的权益。该住房金融机构在业务上具有双层职能，强制性的收储职能和市场化的信贷职能。这一方案的主要难题在于另起炉灶并要打破目前的利益格局。

其三，取消业已推行近二十年的我国公积金制度。其条件是我国实行工资

改革，在工资总额中明确住房支出的构成比重。公积金中的单位补贴部分直接列入工资收益。我国目前公积金缴存户仅有 7200 万户，仅为我国养老保障者 1.5 亿户的一半。大量的中小企业、民营企业和外资企业未进入公积金制度如果取消公积金制度，在住房保障方面、在职工工资住房补贴方面，政府财政将承担更大的压力。中国的现成住房保障体系需部分重构。

无论公积金制度是朝哪个方向改革，可以肯定的是未来一段时间是改革的攻坚阶段，不论是采取完善的办法还是变革的办法，都必须把握相应的基本原则，即必须能够健全我国社会住房保障体系，必须能够支持发展我国住房发展事业，必须更多的向中低收入家庭倾斜支持，必须坚持个人住房积累和政府财政补贴相结合，必须减少而不是增加公积金改革的成本。在这些原则下，地方政府先行，中央政府其后进行认定拍板，最终的目的是优化社会保障体制，降低资金管理成本，实现住房民生与社会民生的相统一。（回建强）

海南严禁以股权转让为名变相炒卖土地

1 月 27 日，海南省国土环境资源厅发布了《关于充分发挥土地调控作用促进房地产业平稳健康发展的通知》（以下简称《通知》）。其中第五条明确表示，要“完善土地二级市场管理，防范恶意炒卖土地行为”，房地产用地在规定时限内投资额未达到开发投资总额 25% 的，土地使用权严禁转让、联营合作、作价出资（入股）、抵押。严禁以股权转让为名，变相违规转让土地使用权。

易居分析：从海南近况来看，《通知》的出台有其特殊的背景。至海南国际旅游岛建设上升为国家战略后，海南的土地市场炒作之风再次盛行，并随着海南省暂停土地出让、暂停审批新的土地成片开发项目决定的做出，而愈演愈烈。楼市前景一片光明而新项目审批却被暂停，使得开发商饥饿的目光毫无例外的都投向了土地二级市场。

对土地二级市场管理，我国自有一套完整的交易体系，但实际情况是，直接进行土地转让，不仅限制多，如要求建设完成开发量的 25% 以上，更重要的是获利方将要交纳 30-60% 的土地增值税。由于近年土地增值厉害，以股权转让为名转让土地成为了土地二级交易的主要方式，与此同时，也成为非法炒卖土地者的惯用伎俩。严禁以股权转让为名，变相违规转让土地使用权，对于海南“炒地者”来说是当头棒喝。

但与业界普遍认为的严禁以股权转让为名变相违规转让土地使用权将对企业融资造成巨大影响不同，在笔者看来，“严禁以股权转让为名，变相违规转让土地使用权”并不等同于“严禁以股权转让为名，转让土地使用权”，对于资金存在困难，必须引入资金或进行联营合作的企业，完全可以提早进行融资，以避免风险。（张秀琴）

“遏制住房投资性需求”的提法值得商榷

一、所有购置商品住宅的行为都是投资行为。无论你购买的是完全市场化的商品房，还是有政府福利补贴、财政补贴的经济适用房、重大工程配套用房，甚至你只是购买了一套自住用途的商品住宅，其经济行为都是投资行为。当然也有购房行为的另一面，即消费行为。对纯粹住房消费者来讲，不含有投资性质的住宅使用行为，只有是租赁房屋的使用行为。

二、所有购置商品住宅的行为都是受到国家政策支持。我们的住房制度改革就是认准计划经济体制下不可能解决我国的住房问题，应该通过建立市场化、商品化的主渠道的办法去解决我国城市的住房问题，应该将城镇居民支出结构中的住房支出结构，提升到合理比重。在这个过程中，通过建立公积金、提租给补贴、买房给优惠、在劳动者工资收入结构中提高住房补贴比重等办法，以使城镇居民自住其力。也正是在这种大背景下，中国各个城市包括上海市，城镇居民到现在有 80-85%的家庭户购置了商品住宅，拥有了产权房屋。这是我国改革开放的重大成果，促使我国城镇老百姓家庭财产结构发生重大变化。

三、投资商品住宅是受到国家法律法规保障的。我国有宪法、物权法、城市房地产管理法，都是明确保障我国公民投资商品住宅权益的。党的十七大报告中也明确提出，要增加我国劳动者的财产性收入。我国的法律法规也支持并保障境外投资者在中国国内投资，其中也包括投资商品住宅。我国的国有企业主要是央企，也在中国各地根据企业发展需要进行产业投资，其中也包括投资商品房和商品住宅。我国政府也允许、鼓励中国企业和中国公民到海外进行投资，其中也包括投资外国的商品房和商品住宅，同时还要求我国海外投资者尊重投资国的法律法规。

四、正确的提法应该是“保护住房投资性需求（行为），打击住房投机性需求（行为）”。尽管投机性住房需求和住房投资性需求有的时候、有的场合难以划

清，在实行保护和打击的时候存在模糊地带和界限不清的情况。但在经济学上，投资性需求和投机性需求还是存在大体界限的。（李战军）

企业策略

政府干预强化背景下开发商的经营策略

近来，房地产市场泡沫论又占据了各大媒体的头版，成为专家和非专家讨论的主题。对此，不少人提出的主要应对之法就是加强政府的宏观调控（当然我们的宏观调控一般指的就是紧缩性政策）。同时，从中央到地方政府的言论和实际政策来看，政府强力干预的可能性越来越大。我个人认为强力的行政性干预并不妥当，可以说目前房地产市场的窘境起因于政府的不当干预，因此不可能通过进一步干预改善市场运行。

房地产市场的调整有其自身内在的因素起作用，市场波动在某种程度上是内生的、不以人的意志为转移的，同时也可能是每个人无意识的理性行为造成了集体的非理性结果。我从来不认为市场应当脱离政府的控制，也不是一个激进的市场至上主义者，但是我认为政府只应当扮演相对有限的角色，让市场发挥主导性的作用。政府的职能只在于将市场不断试错过程中产生的规则标准化，并使用成本相当较小的措施执行规则，保障市场运行秩序，确保每个人利用市场追求其利益时以不伤害其他人的利益为限。

另一方面，由于现代经济纷繁复杂，任何一个宏观控制主体都无法掌握进行控制的全部有效信息，也难以确定其政策会产生何种效果以及在何时产生效果。因此，对于宏观调控政策来说，最好的政策应当具有稳定性，而不应当是应对一时之患（这种疾患一般是正常市场调整中的表现，市场具有强大的自我纠错能力）的工具。

稳定政策主要是为市场建立稳定的预期和规则，使人们的行为具有较强的预见性和长期性。例如，当前的利率政策往往受制于政府的短期目标，为了适应这些目标干预银行的信贷条件和方向，而稳定政策的主旨则在于让银行根据自身的状况决定信贷的条件和方向，政府或中央银行只负责稳定物价、控制通货膨胀，而不对银行进行直接的干预和控制，更不应指导银行应当或应当向哪些行业、哪些企业发放贷款。又如，目前推行的保障性住房建设政策，把解决人们的住房

当作一项突击任务来做，为了满足政府考核的要求甚至漠视客观的技术条件和经济条件，在这种情况下造成开发成本和管理成本高企，完全没有考虑这些代价也是由所有的民众承担的。

一时性的应急性的政策显示了我们的宏观调控机制还很不成熟，也预示了过几年我们又要进行大反思，同样也预示了未来几年的豆腐渣工程会大量涌现。承认我们并不聪明也不是先知是最为理智的做法，这样可以尽可能地避免出现盲目干预，避免干扰经济自身内在的调整过程。

不过，加强政府干预可能是房地产开发企业面对的最为重要的政策变量，是其经营策略中不得时常考虑的主要因素，在这种情况下，开发商应当如何应对？

首先，从我国对房地产市场干预的历史上看，凡干预初期必然出现市场过度反应和一片混乱的局面，打乱企业正常的经营计划，因此如果企业发现强力干预的苗头，理性的做法是适当收缩战线，以持观望态度为宜。

其次，对企业正在或拟开发项目进行全面分析和诊断，调整开发节奏，调度资金，以应对较强的资金困境作为决策的基点，从而可以应对宏观环境的巨大变化，不至于在重大的政策调整时遭受损失。

再次，在产品结构上不妨向政府倡导的方向进行适度调整，也就是说，当企业不可能改变既有的强力干预市场运行的方向时，适当妥协对企业长期生存有着至关重要的意义。

最后，寻找企业长期生存的核心竞争力是经营策略关注的重中之重，固守企业的核心竞争力可以避免企业随着宏观调控变化摇摆不定，有效规避政策风险。（孙斌艺）

再发信托，绿城加鞭拓展地产金融业务

去年年末，一则意料之外的融资公告掀起了绿城中国图谋地产金融业务的大幕。2009年12月31日，绿城中国宣布，将通过全资子公司绿城房地产与平安信托签订信托融资协议，为其位于杭州西湖区的西溪诚园项目融资15亿元。

而时隔一月不到，2010年的1月27日绿城中国再度出手，与中泰信托签订协议，成立以上海绿城项目公司为标的的信托，则充分显示了绿城在开拓地产金融业务上的锐不可当之势。据有关内部人士透露，绿城中国早就已经拟定了地产

金融业务的战略规划，其地产金融业务包括金融地产管理、并购贷款、金融机构的投资，以及银行不良资产处置等。

按照双方签订的协议，绿城中国将向中泰信托出售旗下全资子公司上海绿城项目公司的 49% 股权，价格为 9608 万元。随后，绿城通过金融机构向上海绿城项目公司提供委托贷款，并将其中的委托贷款转让给中泰信托。本次信托资金额度为 8.8 亿-16.5 亿元之间，其中包括了收购股权的款项以及收购的股东贷款。此外，绿城必须为上海绿城项目的委托贷款担保，同时以内部资金认购 10% 的信托资金，而绿城持有的 51% 的股权也同时向中泰信托抵押。这样，绿城成功的以 1 亿元左右的资金撬动了 10 亿元左右的信托资金。

从绿城角度来看，开拓地产金融业务既是增加企业新赢利点的需要，也是企业高速扩张的需求。作为房地产业发展的“加速器”，房地产金融在我国的发展前景极为广阔。而同时，经历过 2008 年的严冬以后，资金的重要性也被房企提到了从所谓有的高度，要扩张要过冬都必须手里有“粮”。

而从信托公司的角度看，与房地产开发商建立联盟开发房地产信托计划的模式也是值得推广的。这既为公司提供了直接投资房地产项目的机会，同时也通过与房地产公司的项目管理经验形成互补，在一定程度上降低了投资风险。（张秀琴）

数据透视

2009 年全国及上海房地产信贷情况

全国的情况：央行统计数据显示，2009 年，房地产贷款新增超过 2 万亿元，占各项贷款新增额的 20.9%。2009 年个人房贷新增 1.4 万亿元同比增长 47.9%，在新增房地产贷款中，个人住房贷款占比达 69.7%。房地产开发贷款增速明显加快。2009 年全年，主要金融机构及农村合作金融机构和城市信用社人民币房地产开发贷款累计新增 5764 亿元；年末余额同比增长 30.7%，增速比上年末加快 20.4 个百分点。

上海的情况：

2009 年末上海房地产信贷数据

单位：亿元

商业性房地产贷款	报告期余额	比同期增减	比年初
----------	-------	-------	-----

房地产贷款	7058.81	28.13	1529.84
#个人购房贷款	474147.2	31.82	999.1
#住房贷款	3913.74	34.18	995.07
房地产开发贷款	2531.27	26.49	501.28
#房产开发贷款	1847.01	24.06	333.74
地产开发贷款	684.27	33.55	167.54
#政府土地储备机构贷款	615.75	34.21	152.59

研究动态

2009年上海易居房地产研究院部分研究成果

1、课题论著类

序号	成果名称
课题	
1	《中国房地产业发展模式》
2	《中国房地产业发展目标及其体系》
3	《中国房地产业发展路径对策》
4	《关于房地产信贷风险防范研究》
5	《中美房地产业现状的比较分析》
6	《国外房地产企业信贷融资发展研究》
7	《我国房地产开发信贷业务的历史和现状》
8	《我国房地产信贷业务的主要问题》
9	《上海市住房价格变动的投资、信贷因素分析》
10	《我国房价收入比研究》
11	《浦东新区房地产发展情况分析和对策措施研究》
12	《浦东新区扩区动因及对房地产可持续发展影响》
13	《农村土地制度的深化改革与中国房地产业的新发展》
14	《上海市房地产市场“十二五”发展规划研究》
15	《大城市周边地区小城镇发展研究》
16	《2009年中国房地产开发企业500强测评研究报告》

17	《中国房地产业发展目标和产业政策》
18	《上海房地产经纪佣金标准调研》
19	《信息技术在房地产经纪行业中的应用研究》
20	《上海房地产经纪加盟连锁模式研究》
21	《2008 年中国房地产上市公司测评报告》
22	《2008 中国二线城市竞争力测评报告》
23	《2009 年前三季度中国房地产企业研究报告》
24	《2009 年中国房地产上市公司测评研究报告》
25	《2009 年中国最佳房地产营销代理企业测评研究报告》
著作	
1	《水泥加鼠标——CRIC 上市起航启示录》
2	《跨越——房地产企业如何应对金融危机》
3	《易居（中国）十大经典案例》
4	《星河湾传》
论文（选要）	
1	地产文化理论与文化设计实践
2	创意地产测评两问题研究
3	我国城市商业发展的新特征及对商业地产开发经营的借鉴
4	创意城市区域开发的策划框架
5	居民购房行为的投资和消费双重属性
6	房地产独立经纪人模式的理论分析
7	全国商品房空置率研究
8	流动性、股市与楼市关系研究
9	文化设计与中国房地产的创新发展
10	通胀预期下我国房地产价格走势研究
11	我国商品住宅市场价格的形成机制
12	中国房地产经纪行业管理的现状与问题
13	房地产独立经纪人模式的理论分析

14	世界金融危机下中国房地产业的应对之道
15	中美房地产业现状的比较分析
16	海上海——地产文化设计在房地产项目中的实际运用
17	我国商品住宅市场价格的形成机制
18	中国房地产业发展路径对策
19	关于房地产信贷风险防范研究
20	国外房地产企业信贷融资发展研究
21	我国房地产开发信贷业务的历史和现状
22	我国房地产信贷业务的主要问题
23	全国商品房空置率基本合理
24	无处不在的伦理学要义以及影响
25	文化设计与中国房地产的创新发展

2、市场类

序号	成果名称
1	《全国六城市住宅需求研究》
2	《上海住房租赁市场需求研究》
3	《上海市住房价格变动的投资、信贷因素分析》
4	《房地产流通演进与房地产业演变》
5	《世界金融危机下中国房地产业的应对之道》
6	《中国房地产经纪行业管理的现状与问题》
7	《房地产独立经纪人模式的理论分析》
8	《2008 年度全国房地产市场政策研究报告》
9	《2008 年上海市房地产市场回顾》
10	《2008 年上海房地产市场运行情况调研报告》
11	《我国商品住宅市场价格的形成机制》
12	《世博会对上海市住宅价格影响的计量经济分析》
13	《2009 年中国房地产业走势判断》

14	《房地产开发建设流程图》
15	《我国房价收入比研究》
16	《2009年上半年上海房地产市场分析》
17	《居民购房行为的投资和消费双重属性》
18	《全国商品房空置率研究》

3、项目类

序号	成果名称
1	《东港新区产业发展战略研究》
2	《舟山市定海区卫海路地块旧城改造模式和路径选择研究》
3	《龙阳小区 13-19 地块市场调研和定位》
4	《商业地产企业竞争力指标评价体系》
5	《上海轨道交通地下、地上和周边空间物业开发研究》
6	《直管公房（售后公房）物业管理成本和物业收费关联研究》，
7	《金桥 S11-2 地块的市场调研和开发定位研究》
8	《浦东新区扩区动因及对房地产可持续发展影响》
9	《海上海——地产文化设计在房地产项目中的实际运用》
10	《凤凰湖和大郝家村项目文化设计的项目文化定位》
12	《南通纺织博物馆改建项目文化建议草案》
13	《长风 7A 地块商业项目文化策划报告》
14	《宝钢发展不动产管理战略研究》
15	《我国城市商业发展的新特征及对商业地产开发经营的借鉴》
16	《上海市房地产市场“十二五”发展规划研究》

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

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 上海广延路 383 号文武大楼五楼