

### 积极扩张 标杆房企不惧新政

本周为2月的第一周，距新政出台已逾一月。住宅、商办、土地等细分市场与开发行业，在新政影响下表现各异。本周，九个监测城市中，住宅市场成交量与上周基本持平，在低位小幅波动。近期成交低迷主要是受供应有限、政策调整、需求透支以及季节因素综合影响。但近几周成交数据逐渐稳定，显示住宅市场已有企稳迹象。并且深圳等地的新开盘项目消化良好，预计春节过后住宅成交将有所回升。

本周，各大城市土地市场继续升温，保持供求两旺局面，十二个监测城市中，共计推出土地77幅，421公顷，环比增幅达19%。政府积极推地，而各大开发商拿地的热情也未见消退，万科、中海、保利、绿城等巨头近期依然大举扩张，表现抢眼。

### 大型房企 短期政策影响有限

本周，各房企陆续发布新增项目公告，数据显示在月初新政出台后，大型房企购地步伐未有减慢。万科1月以来在土地市场投入43亿，高于其2009年下半年的月均水平(约34亿)。中海地产新年后于北京、中山、大连、成都等地购地，1月购地总额已逾百亿。

中海、万科的大举拿地显示当前大型开发商资金实力仍然不容小觑，而近期系列新政对标杆房企的影响暂未显现。其中万科拿地策略较为理性，恪守3年储备量原则，较少受市场影响；而中海则由于去年拿地起步较晚，近期又在香港获得80亿港元的五年期银团贷款，资金积累雄厚；绿城借助信托支持，1月土地投入也近60亿。

考虑到近期一系列针对住宅市场的调控新政，部分标杆房企对商业地产投入近来有所增加。1月绿城于上海获黄浦区埃力生国际大厦商业项目40%股权，楼面地价达6.8万元/平方米。而上海复地也通过股权收购而曲线增加了商业地产投入(复地以4.8亿增持了上海证大的股份，即92亿竞得外滩8-1地块的买家)。

近期两宗案例表明大型开发商对于回升通道中的商业地产寄予厚望，预计在住宅市场的调控政策不断推出的环境下，开发商对商业地产投入比重仍将增加。

### 融资收紧 二季度后隐忧浮现

目前开发商的资金积累主要来自于去年融资与销售的双双通畅，而国内开发行业的兴衰与融资环境息息相关。近期有消息称，增发、IPO、银行贷款等房企融资渠道将收紧，这将对房企后续的扩张将造成直接影响。1月份中海、绿城所获融资已有别于常规融资渠道。

值得注意的是，本周有两幅地王被没收的案例。其中有一幅招商地产2007年联合九龙仓在南京仙林地区所购地，共计损失保证金2.5亿港元。

#### 一周土地公告情况 (1.29-2.04)

城市	幅数		土地面积		可建面积	
	全部	#居住	全部	#居住	全部	#居住
北京	10	6	70	53	167	98
上海	9	1	36	25	86	72
广州	1	0	1	0	2	0
深圳	0	0	0	0	0	0
天津	28	5	181	26	187	46
重庆	7	4	14	6	14	6
成都	8	4	82	54	104	54
武汉	0	0	0	0	0	0
沈阳	0	0	0	0	0	0
长春	0	0	0	0	0	0
杭州	14	3	37	19	114	62
合计	77	23	421	183	674	339

单位：幅、公顷、万平方米

#### 一周土地成交情况 (1.29-2.04)

城市	幅数		土地面积		楼面地价	
	全部	#居住	全部	#居住	全部	#居住
北京	0	0	0	0	-	-
上海	21	2	88	20	9868	7284
广州	0	0	0	0	-	-
深圳	3	0	2	0	5972	-
天津	20	7	143	70	2124	2732
重庆	0	0	0	0	-	-
成都	1	1	1	1	1119	1119
合计	45	10	234	91	5105	3355

单位：幅、公顷、元/平方米

#### 本周标杆房企主要动态 (1.29-2.04)

开发商	新闻标题	动态
招商	土地储备	“仙林地王”被收回，2.45亿港元被罚没
富力	战略变化	谋划投资海南项目，预计2010年整体开工量将达到新高
华润	战略变化	与济南市人民政府签署战略合作协议，于市中区实施投资
金地	业绩披露	金地发布2009年度业绩预增公告称，初步测算金地2009年度净利润较上年同期将增长100%左右。
万科	业绩披露	1月新增项目8个，投入43亿

数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

数据说明：本报告所引用的数据，来自国土资源局等官方权威机构公布的相关信息。土地出让及成交统计12个主要城市(北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、武汉、沈阳、长春、南京、杭州)。©2009 版权声明：本报告由中原集团地产研究中心编写，所有提供的信息均通过本公司可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供读者参考。本报告版权归中原集团地产研究中心所有。未经本公司正式书面许可与授权，任何个人和组织均不得以任何手段与形式对本报告进行发布或复制。如引用、刊发，须注明出处为“中原集团地产研究中心”，且不得对本报告进行有悖原意的删节和修改。本报告中的信息或所表达的意见并不构成对房地产市场投资咨询建议。本公司不就报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的担保。任何人因使用本报告或其内容而导致的直接损失或间接损失，本公司不承担任何责任。