

房地产行业专题研究

读地手册

投资要点

- ❖ 我们展开专题研究，试图以全面的数据和多样的角度，在较短的篇幅中全景展示五大城市土地市场发展历史和演变方向。
- ❖ **上海：核心区供应严重不足。**由于成交结构原因，上海住宅用地楼面地价于2009年下半年达到9333元/平，市场亢奋。近两年来中环内地价上涨幅度最大，新增供应也捉襟见肘。
- ❖ **杭州：政府积极，市场亢奋。**杭州市场亢奋度达到历史最高，政府善于根据基本面变化调整推地节奏和质量，提升区域价值。全市土地供应基本能满足开发需求。
- ❖ **北京——城域扩张，企业项目断档助推地价。**下半年至今北京出让住宅用地342万平，楼面地价达到4902元/平米，市场情绪骤然提升。五环内住宅用地供应占总供给比例长期不到20%，而商品住宅销售则占全市40%以上。
- ❖ **广深——可售资源少，市场未亢奋。**深圳基本无地可卖，广州新增住宅地集中于增城、萝岗等地，地王的单价一般超不过2007年。
- ❖ **土地供应不足，期待制度革新。**2007年至今，五城市新增住宅用地建面只相当于同期商品住宅销售建面的76%，供应严重不足。上海和深圳等部分城市核心区已经进入成熟城市化阶段，我们期待政府建立更完善的二手房交易机制和房屋租赁制度。

重点公司盈利预测及投资评级

简称	股价(元)	EPS(元)		PE		NAV	评级
		09E	10E	09E	10E		
招商地产	25.78	0.96	1.41	26.9	18.3	19.28	买入
滨江集团	14.77	0.53	0.79	27.9	18.7	9.70	买入
荣盛发展	17.30	0.71	1.00	24.4	17.3	10.86	买入
保利地产	24.49	1.04	1.50	23.5	16.3	21.01	买入
万科A	11.36	0.49	0.69	23.2	16.5	10.98	买入
华侨城	19.28	0.55	0.71	35.1	27.2	20.28	买入
新潮中宝	11.91	0.51	0.68	23.4	17.5	12.22	买入
首开股份	20.55	1.00	1.20	20.6	17.1	17.16	买入
金融街	12.05	0.49	0.60	24.6	20.1	12.47	增持
金地集团	14.17	0.61	0.73	23.2	19.4	11.98	增持

资料来源：中信数量化投资分析系统 注：股价为2009年9月20日收盘价

强于大市（维持）

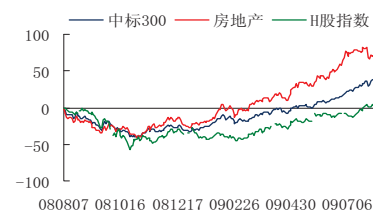
中信证券研究部

陈聪

电话：010-84588249

邮件：chencong@citics.com

相对指数表现



资料来源：中信数量化投资分析系统

相关研究

1. 《房地产行业2009年下半年投资策略》——销售投资齐高，资源重估诱人
2. 《房地产行业2009年5月跟踪报告——政策在博弈中向上，热销在变局中持续》 2009-06-01
3. 《房地产行业2009年4月跟踪报告——从销售嘉年华到土地盛宴》2009-05-04
4. 《房地产行业2009年3月跟踪报告——宝贵的时滞》 2009-03-24
5. 《房地产行业2009年2月跟踪报告——补充失落的盈利模式》 2009-02-24
6. 《房地产行业2009年1月跟踪报告——危机中的转机》 2009-01-21

目 录

上海——核心区域供应严重不足	1
杭州——政府积极，市场亢奋	3
北京——城市扩张，企业项目断档助推地价	4
深圳——无地可卖的市场	6
广州——市场恢复，但未到亢奋	7
结论一——土地供应整体不足	8
结论二——期待房地产供应的制度革新	9
附录：各地住宅用地（含综合类）出让	10

插图目录

图 1：上海住宅用地市场价量变动.....	1
图 2：上海住宅用地出让区域分布（2008 年以来）	2
图 3：08-09vs06-07 年成交占比和楼面地价的变化.....	2
图 4：杭州住宅用地出让价量变动.....	3
图 5：杭州 2008 年后出让分区出让土地和楼面地价	3
图 6：08-09vs06-07 年，成交占比和楼面地价的变化.....	3
图 7：2006 年以来北京土地市场成交量价	4
图 8：北京市土地出让区域占比.....	5
图 9：2009 年初至今，所推楼盘面积区域占比.....	5
图 10：2006 年以来深圳土地市场成交量价	6
图 11：广州区域土地市场成交情况.....	7
图 12：2006 年以来广州土地市场价量变动.....	7

表格目录

表 1：上海土地市场 2006 年以来成交总价前九名（不含商业公建）	2
表 2：上海土地市场 2006 年以来成交单价前九名（不含商业公建）	2
表 3：2006 年以来杭州土地市场楼面地价前 10（不含纯商业公建）	4
表 4：2006 年以来杭州土地市场总价成交前 10（不含纯商业公建）	4
表 5：北京 2009 年下半年成交的住宅用地.....	5
表 6：深圳 2006 年以来出让的关内住宅用地.....	6
表 7：深圳 2006 年以来住宅用地成交总价排名前 10 位.....	6
表 8：2006 年以来，广州住宅用地成交总价前 10 名.....	7
表 9：2006 年以来，广州住宅用地成交楼面地价前 10 名.....	8
表 10：各地商品住宅成交面积和住宅用地成交面积比例关系一览	8

土地是影响行业景气程度的最关键因素，各地政府供应土地的方式和态度也经常成为游离于行业基本面的制度变量。我们试图通过极其简洁的篇幅，为投资者展示 2006 年以来一线城市土地市场演变的全貌，和未来发展的趋势。

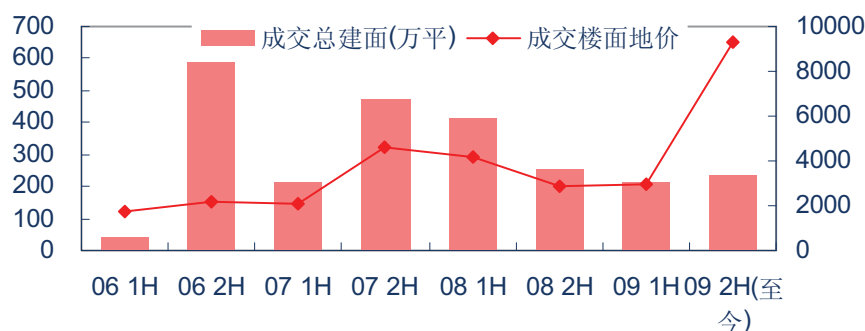
相比商品房市场，土地市场的标准化程度更差。某地段可能会在 3 年之内都无住宅用地出让，即便两块住宅用地位置相近，其规划条件的差异会对土地本身的价值产生巨大影响。而规划条件不仅包括容积率，也包含了其他一些要求。与此同时，能否达到净地交付，和地价款的支付条件也会对土地成交总价产生重大影响。2007 年后，一些搭配保障性住房建设要求的土地出让又进一步加大了土地市场分析的复杂性。我们汇总了上海、杭州、北京、深圳、广州五大城市住宅用地成交信息。我们对住宅用地的统计也包含着综合性（既有住宅也有一部分商业）的建设用地，但不包括纯粹的商业、公建等性质的土地。从结果上看，这会导致土地规模估计偏大，实际上供求关系可能更为紧张。

土地市场既影响房屋销售，又受房屋销售市场景气影响。一般来说，在热销出现后 3-6 个月，随着企业资金情况好转，企业拿地行为也会更加积极，带动地价上涨。只要企业资金状况无忧，土地市场的交易量主要受到供应端，即地方政府态度影响，而受需求端影响会比较小。

上海——核心区域供应严重不足

上海土地市场相对运行平稳。行业低谷的 12 个月（2008 年下半年和 2009 年上半年），全市尚成交住宅用地 467 万平米，相当于行业景气时期（2007 年下半年和 2008 年上半年）成交面积的 52.5%。但行业低谷期的楼面均价仅有 2906 元/平米，比行业景气时期下降 34.6%。这一方面说明在 2007 年上海市场成交十分景气，另一方面也说明了上海政府愿意适当降低地价，保证土地供应的延续性。2009 年下半年，上海土地市场热度提高，截止 9 月 18 日就出让住宅用地 238 万平米，预期下半年土地市场成交情况将接近历史最高水平，且由于赵家巷、长风等地块出让，全市场住宅用地楼面均价被推高到 9333 元/平米。

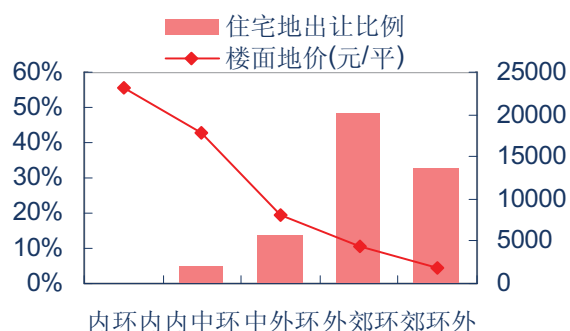
图 1：上海住宅用地市场价量变动



资料来源：上海国土资源和房屋管理局，中信证券整理

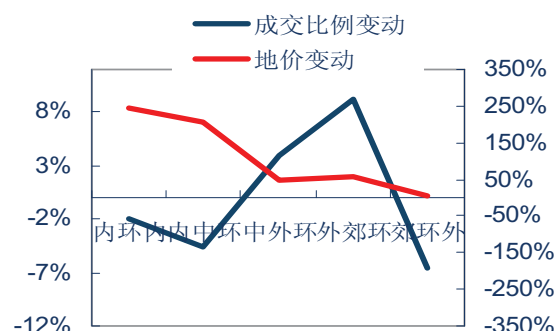
从成交的区域结构上来说，2006 年以来出让的建设用地中，内环内只占 1.2%，内外环之间占 18.8%，外环外占 80.0%。2009 年至今这三个区域住宅成交分别占全市新房成交的 6.8%、22.4%和 70.8%。2007 年后，上海出让的住宅用地建筑面积只相当于 2007 年后商品住宅销售面积的 42%，供应不足已成定局。尽管仍能消化有限的存量土地，但一手房价将面临上涨压力。而外环内土地供应的更是严重不足，我们预期未来外环外的成交比重将继续上升，外环内价格趋势将好于外环内。

图 2: 上海住宅用地出让区域分布 (2008 年以来)



资料来源: 上海网上房地产

图 3: 08-09vs06-07 年成交占比和楼面地价的变化



资料来源: 上海网上房地产

从土地市场的自身演变来看, 2008 年以后内环内地价上涨最快, 其次是内中环, 同时这两个区域所成交的住宅用地面积比 2006-2007 年相对下降, 而外郊环所出让的土地则大幅增长, 显示上海城市化的进展。而 2008 年后郊环外成交用地的平均价格比 2008 年之前几乎没有什么增长, 主要是崇明等地供应充足、地价平稳所造成的。

考察 2006 年以来上海市场成交总价的前九名, 其中 2006 年底有 2 块, 2007 年底-2008 年初有 3 块, 2009 年下半年有 4 块。单价排名前九位的项目中, 2007-2008 年有 4 块, 2009 年 6 月份以后有 5 块。2009 年土地市场回暖之后所成交的“地王”已经逐渐占据了排行榜的前列, 土地市场的热度已经完全恢复。

表 1: 上海土地市场 2006 年以来成交总价前九名 (不含商业公建)

土地名称	出让时间	区域	板块	环线	成交总价 (万元)	楼地板价 (元/㎡)	总建筑面积 (㎡)
2009 年 54 号公告长风 6B (B6)、7C 地块	2009-9-10	普陀	长风板块	内中环	700600	22409	312638
2007 年 16 号公告杨浦区新江湾城 F 地块	2008-1-24	杨浦	新江湾城板块	中外环	675000	10972	615206
2007 年 13 号公告卢湾区第 104 街坊龙华东路 810、852 号和开平路 71 号地块	2007-12-31	卢湾	滨江板块	内中环	363000	16691	217488
2009 年 45 号公告青浦区赵巷镇特色居住区 10 号地块	2009-7-23	青浦	赵巷板块	外郊环	304800	14499	210228
2006 年 3 号公告真如副中心启动区 A3-6 地块	2006-12-27	普陀	真如、曹杨板块	内中环	220000	2783	790400
2009 年 51 号公告嘉定区南翔镇 A02、A09、A10 地块	2009-8-27	嘉定	南翔板块	外郊环	210205	7199	292010
2009 年 60 号公告松江区新南路一号地块	2009-9-18	松江	新桥板块	外郊环	180500	10134	178110
2007 年 9 号公告青浦区赵巷镇特色居住区 8 号地块	2007-11-8	青浦	赵巷板块	外郊环	154214	10673	144496
2006 年 2 号公告新江湾城 C2 地块	2006-11-28	杨浦	新江湾城板块	中外环	154100	6677	230795

资料来源: 上海国土资源和房屋管理局

表 2: 上海土地市场 2006 年以来成交单价前九名 (不含商业公建)

土地名称	出让时间	区域	板块	环线	成交总价 (万元)	楼地板价 (元/㎡)	总建筑面积 (㎡)
2008 年 15 号公告长宁区新泾镇 240 街坊地块	2008-8-27	长宁	北新泾板块	中外环	32800	24118	13600
2009 年 53 号公告徐汇北路 8 号地块	2009-9-2	徐汇	内徐汇板块	内环内	28033	23245	12060
2009 年 54 号公告长风 6B (B6)、7C 地块	2009-9-10	普陀	长风板块	内中环	700600	22409	312638
2009 年 35 号公告长宁区周家桥街道 91 街坊地块	2009-6-11	长宁	天山板块	内中环	42200	21983	19197
2007 年 9 号公告杨浦区新江湾城 D3 地块	2007-11-8	杨浦	新江湾城板块	中外环	130100	20000	65050
2007 年 13 号公告卢湾区第 104 街坊龙华东路 810、852 号和开平路 71 号地块	2007-12-31	卢湾	滨江板块	内中环	363000	16691	217488
2009 年 45 号公告青浦区赵巷镇特色居住区 10 号地块	2009-7-23	青浦	赵巷板块	外郊环	304800	14499	210228
2009 年 57 号公告宝山区盘古路南侧地块	2009-9-14	宝山	东城板块	外郊环	27600	12555	21983
杨浦区 2007 年 1 号公告新江湾城 D1 地块	2007-6-23	杨浦	新江湾城板块	中外环	126000	12508	100732

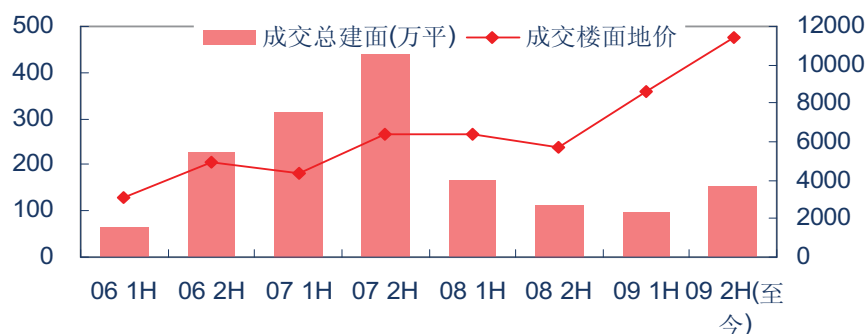
资料来源: 上海国土资源和房屋管理局

杭州——政府积极，市场亢奋

杭州地价在低谷相对平稳，在高点则快速上升，土地成交量大幅波动。2008 年下半年和 2009 年上半年，杭州总计成交住宅用地合建面 211 万平米，而 2007 年全年则成交了 752 万平米。可见杭州政府在市场情绪亢奋时大量推地，而在市场走弱时控制土地出让，避免地价下跌。

和很多城市不同，杭州土地出让当局仍然掌握着一些城市中心区域住宅用地，从而保证土地收入支持城市建设。2008-2009 年，城市中心区域出让的住宅用地占全市主城区住宅用地出让比例的 12.8%，和 2006-2007 年相同。

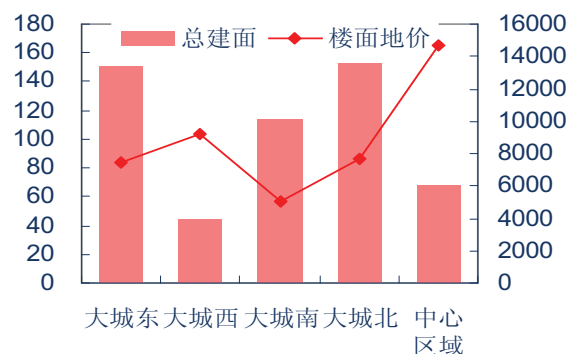
图 4：杭州住宅用地出让价量变动



资料来源：上海网上房地产

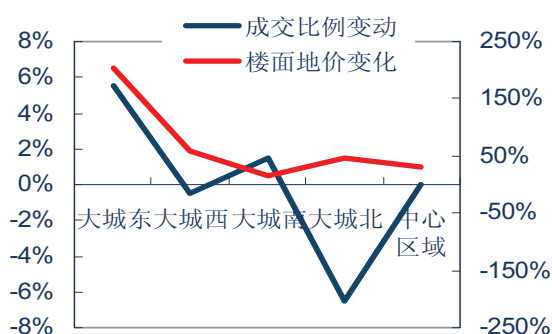
大城东是近年来杭州住宅用地出让最密集，楼面地价上涨最快的区域。下沙等片区一方面土地货量充沛，一方面代表性楼盘持续热销（我们认为，杭州公司是保利 2009 年任务达成情况最好的区域公司之一。）这刺激政府在 2009 年下半年继续大规模推地。

图 5：杭州 2008 年后出让分区出让土地和楼面地价



资料来源：杭州国土资源和房屋管理局

图 6：08-09vs06-07 年，成交占比和楼面地价的变化



资料来源：上海网上房地产

从“地王”来看，成交单价前 10 位的地块中有 6 块都是 2009 年以后出让的，而且前 5 位都是最近出让的，我们估计这一榜单在年内就会被屡屡刷新。这显示了当前杭州土地市场的亢奋程度，也显示了 2009 年初杭州政府为了刺激地价，将一些核心地块一一出让。可是土地总价的排行榜中，2009 年后出让的住宅用地只占了 3 块，这说明了近来政府缩小新增土地供应的单位面积，降低土地市场门槛，刺激地价，也意味着城市核心区大幅住宅用地资源确实日益减少。

表 3: 2006 年以来杭州土地市场楼面地价前 10 (不含纯商业公建)

出让时间	板块	受让方	成交总价(万元)	楼板价(元/㎡)	总建筑面积(㎡)
2009-7-28	西湖沿线	望湖宾馆责任有限公司	16200	25297	6404
2009-8-18	城南(复兴、南星桥)	浙江西子房产集团有限公司	77777	24295	32014
2009-9-3	市中心	绿城房地产集团有限公司	200500	22361	89664
2009-7-23	城东(钱江新城)	义乌小商品城房地产开发有限公司	189000	20650	91526
2009-9-8	城东(景芳、三堡附近)	浙江元丰房地产开发有限公司	45500	20622	22064
2007-11-29	市中心	广宇集团股份有限公司	171000	19407	88113
2009-8-18	市中心	浙江西子房产集团有限公司	90300	16938	53311
2007-7-9	城西(文教区)	宁波雅戈尔置业有限公司	147600	15712	93941
2007-10-30	城北	远洋地产有限公司	222600	15669	142065
2008-5-14	市中心	浙江汇华房产	43500	14118	30811

资料来源: 杭州国土资源和房屋管理局

表 4: 2006 年以来杭州土地市场总价成交前 10 (不含纯商业公建)

出让时间	板块	受让方	成交总价(万元)	楼板价(元/㎡)	总建筑面积(㎡)
2007-12-3 0:00	城北	德发国际有限公司	430585	7005	614654
2006-9-29 0:00	市中心	杭州滨江房产集团有限公司	363000	10899	333036
2007-5-30 0:00	城东(钱江新城)	杭州葛洲坝实业投资管理有限公司	349000	11759	296799
2008-1-11 0:00	滨江(一线江景)	兴贵投资有限公司	307315	5123	599928
2007-7-25 0:00	下沙	保利房地产(集团)股份有限公司	228000	3326	685457
2007-10-30 0:00	城北	远洋地产有限公司	222600	15669	142065
2009-9-3 0:00	市中心	绿城房地产集团有限公司	200500	22361	89664
2009-9-8 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州滨江房产集团股份有限公司	191500	11238	170410
2009-7-23 0:00	城东(钱江新城)	义乌小商品城房地产开发有限公司	189000	20650	91526
2007-11-29 0:00	市中心	广宇集团股份有限公司	171000	19407	88113

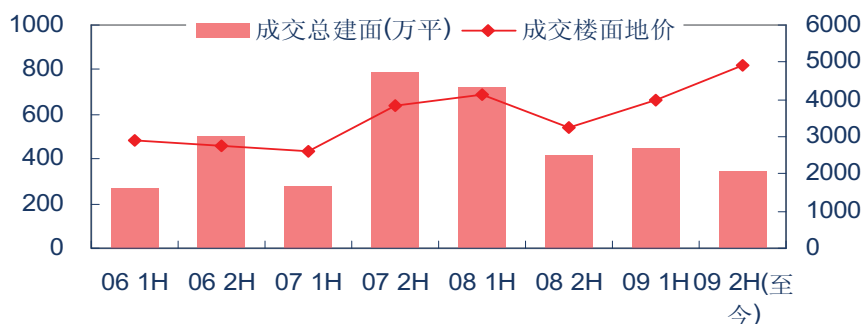
资料来源: 杭州国土资源和房屋管理局

2007 年以来, 杭州的住宅用地供应面积是住宅销售面积的 122%, 供地基本能满足开发需求。在一线城市中, 杭州政府对土地出让的“市场感觉”最好, 能够根据行业基本面运行调整土地出让的质量和数量, 从而尽可能增加土地出让收入, 提升区域价值。但由于区域供求尚属平衡, 我们认为杭州市场(包括中心区)未来房价上涨潜力不如上海等地。

北京——城市扩张, 企业项目断档助推地价

北京土地市场供应比较正常, 价格跟随行业景气而正常波动。2008 年下半年-2009 年上半年, 住宅用地出让下降了 869 万平方米, 楼面地价 3620 元/平方米, 而 2007 年下半年-2008 年上半年的出让量达到了 1508 万平方米, 楼面地价 3963 元/平方米。北京市场供应端比较正常, 地价也会随着市场景气程度下降而正常调整。2009 年下半年至 9 月 18 日, 北京出让住宅用地 342 万平, 楼面地价达到 4902 元/平方米, 市场情绪骤然提升。

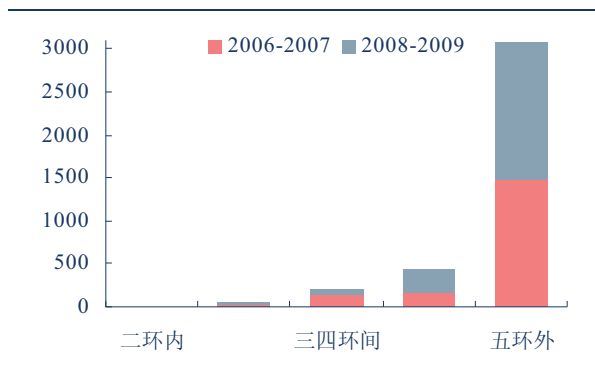
图 7: 2006 年以来北京土地市场成交量价



资料来源: 北京市土地整理储备中心

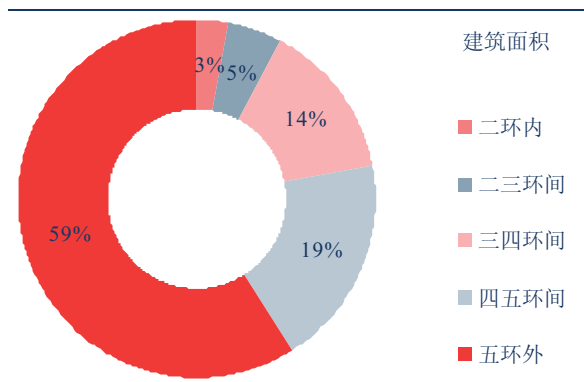
尽管出让规模大，但出让土地主要集中在五环外。2006-2007 年，五环外土地出让占住宅用地出让规模的 81.0%，而 2008-2009 年，这一比例上升到 82.7%。2009 年初至今的近 9 个月时间内，五环外推盘仅占到商品住宅推盘总量的 58.9%。由于五环内土地供应不足，未来五环外楼盘推盘量结构性增长已成定局。

图 8：北京市土地出让区域占比



资料来源：杭州国土资源和房屋管理局

图 9：2009 年初至今，所推楼盘面积区域占比



资料来源：上海网上房地产

2009 年初，万科、保利、金地等大公司在北京的项目储备都已接近断档，而任何一个全国范围的大公司都应不情愿放弃北京这一市场。北京和深圳不同，不至于出现无地可卖的情况，因此各公司积极补充土地储备，一定程度上推高了 2009 年 7 月后五环外大兴、房山等远郊地价。

表 5：北京 2009 年下半年成交的住宅用地

土地名称	出让时间	受让方	楼板价 (元/m²)	总建筑面积 (m²)
北京市大兴区黄村（新城北区 10 号地）	7-1	旭辉集团股份有限公司	6140	133559
北京市大兴区黄村（新城北区 16 号地）	7-3	北京金地兴业房地产有限公司	5664	275774
石景山区石槽居住项目用地	7-6	远洋地产有限公司	5323	140579
大兴区黄村（新城北区 2 号地）住宅及公建项目用地	7-6	保利（北京）房地产开发有限公司	7248	224884
大兴区黄村 19 号商业金融和混合用地、20 号居住项目	7-6	上海绿地集团有限公司	6605	457961
怀柔区杨宋镇居住及商业金融（影人酒店及住宅）项目	7-10	北京亿来置业有限公司	804	172892
北京市大兴区黄村镇（酒厂改造）居住项目用地	7-28	北京宇丰房地产开发有限责任公司	3741	53696
昌平区北七家镇东二旗村居住项目用地	8-3	北京京基房地产开发有限公司	3092	149772
朝阳区王四营乡住宅及公共服务配套设施、医疗卫生用地	8-3	北京建工集团有限责任公司	2811	712185
北京市昌平区城南街道山峡村居住项目用地	8-20	北京正宏房地产开发有限公司	3530	201721
北京市密云县密云镇园林东路 2 号居住项目用地	8-20	北京盛远世纪房地产开发有限公司	1313	36619
北京市密云县檀营街东侧居住项目用地	8-20	北京檀营房地产开发有限公司	785	39889
北京市朝阳区管庄居住及配套服务设施用地	8-27	北京中联置地房地产开发有限公司	5162	77781
“公共租赁住房”用地——海淀区西二旗居住项目	8-31	北京市安达房地产开发公司	2463	50963
丰台区六里桥住宅项目用地	8-31	北京景旭房地产开发有限公司	13669	37750
朝阳区奥运村乡安立路西侧居住用地	9-7	北京金力投资有限公司	14920	87129
房山区长阳镇(长阳镇起步区 1 号地)居住、文化娱乐项目	9-7	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	6443	341461
通州区宋庄镇静水园 A1 区	9-10	中建国际发展股份有限公司和智地创展（北京）投资有限公司联合体	3707	229858

资料来源：北京市土地整理储备中心

在五环外，供应端土地和新开工项目源源不断，国内最为发达的城市轨道交通不断缩短远郊和城市核心区之间的交通时间。需求端，华北地区城市发展极不均衡，北京对外来人口吸引力极大（类似的城市在国内还有成都，上海、深圳反而和周边经济发展差距不大）。我们预计五环外市场将长期供求两旺，交易活跃，

但房价并无大幅上涨空间。五环内情况更为诡谲，主要是 2005 年前曾经有大量的协议转让住宅开发用地流入各开发商和其他单位，市场并非缺乏供应，而是缺乏产权明晰，拆迁问题解决得当的有效供应。相当数量的单位自建房和保障性住房也限制了房价的飞速上涨，内城保护更使得北京无法诞生豪宅片区（类似深圳华侨城和上海陆家嘴等）。因此，我们认为北京五环内区域的房价上涨空间不如上海、深圳等地，但仍将快于五环以外的地区。

深圳——无地可卖的市场

2006 年以来，除了企业通过招拍挂市场转让股权，协议出让，纯粹的保障性住房用地出让和一些信息不全的土地交易外，深圳关内仅有 5 宗住宅用地（含综合性）成交。特别在福田和罗湖这两个核心区域，政府几乎没有一手住宅用地供应。

表 6：深圳 2006 年以来出让的关内住宅用地

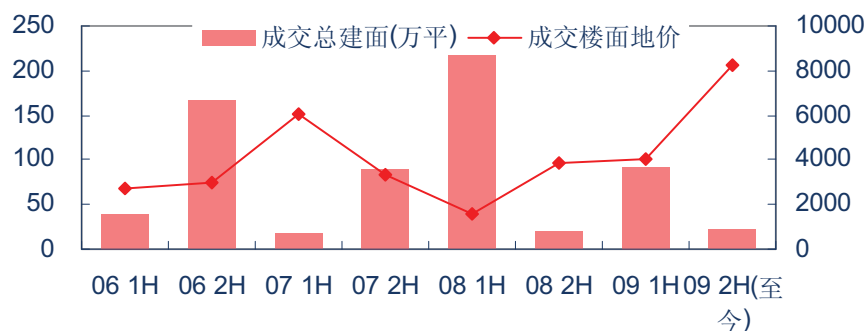
区域	受让方	土地属性	成交总价(万元)	楼板价(元/m ²)	总建筑面积(m ²)
福田区	深圳市天健房地产开发实业有限公司	住宅;	16600	10375	16000
福田区	深圳市心海投资发展有限公司	住宅;	8360	4519	18500
罗湖区	深圳市世之鼎实业有限公司	住宅;	3800	4043	9400
南山区	深圳市地铁有限公司	住宅;办公;商业(商服);	174000	1234	1410000
南山区	苏州冠城宏业房地产有限公司	住宅;商业(商服);	80000	3889	205693

资料来源：深圳市规划和国土资源委员会

龙岗和宝安的土地资源虽然充裕，但这两个区域公共配套落后，小产权房问题突出，即便政府有心供地，市场也未必十分乐意承接这部分供应。尽管关内外开发商和原住民拥有大片建设用地（具体数据甚至无法统计），可开发的城中村面积更是惊人，但盘活这些存量土地面临着制度难题。

2009 年深圳楼市率先恢复，但住宅用地供应仍然只有区区 113 万平米，楼面地价 4836 元/平米。土地交易总价排行榜也黯淡无光，全市近期热销项目多半是消化 2006 年以前存量土地。

图 10：2006 年以来深圳土地市场成交量价



资料来源：深圳规划和国土资源委员会

表 7：深圳 2006 年以来住宅用地成交总价排名前 10 位

区域	板块	受让方	成交总价(万元)	楼板价(元/m ²)	总建筑面积(m ²)
宝安区	新安板块	深圳市中洲宝城置业有限公司	261000	6429	406000
南山区	南山板块	深圳市地铁有限公司	174000	1234	1410000
龙岗区	龙城板块	深圳中海地产有限公司	123457	3248	380160
宝安区	光明板块	深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	120000	6613	181470

区域	板块	受让方	成交总价(万元)	楼板价(元/㎡)	总建筑面积(㎡)
龙岗区	龙城板块	深圳市尚模发展有限公司	80000	2586	309349
南山区	南山板块	苏州冠城宏业房地产有限公司	80000	3889	205693
龙岗区	龙城板块	深业集团(深圳)有限公司	77000	3781	203653
龙岗区	龙岗板块	深圳市振业(集团)股份有限公司	76723	2518	304700
宝安区	观澜板块	深圳招商房地产有限公司	74988	3374	222221
龙岗区	坪山板块	深业南方地产(集团)有限公司	69200	3173	218086

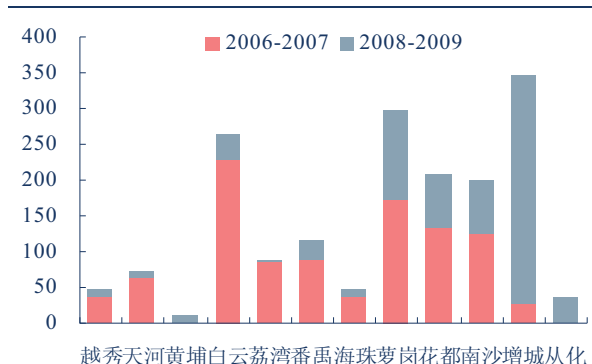
资料来源: 深圳规划和国土资源委员会

总之, 我们认为深圳市既是一个发育成熟的市场, 又是一个制度不完善的市场。所谓发育成熟, 就是核心区域(特别是罗湖)开发比较充分, 确实无地可利用, 所谓制度不完善, 就是有大量存量土地和城中村存在, 因此政府几乎无法通过供地来调节市场。正因如此, 深圳市场在供求两端都几乎为企业和购房人所掌握, 年成交量又远小于北京上海, 当地居民财富和收入水平却不低, 这使得房价波动剧烈。

广州——市场恢复, 但未到亢奋

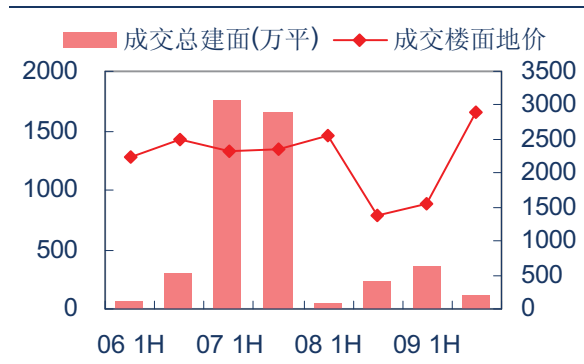
广州土地市场的黄金年代已经过去, 天河区的珠江新城住宅用地已经全部出让完毕, 即便是此前供应偏大的番禺、白云等区, 近期出让土地规模也大幅减少。2008-2009年, 全市出让住宅用地 739 万平, 而 2006-2007年出让住宅用地 998 万平(尽管 2009 年尚有超过 1 个季度)。而且 2008 年以后土地出让的重心转移到了萝岗(主要是科学城区域)、增城等地, 质量大幅下降。不过 2009 年下半年, 成交土地中又包括了天河、越秀、海珠、番禺等地的住宅用地, 造成楼面均价超过历史最高水平。

图 11: 广州区域土地市场成交情况



资料来源: 广州国土资源和房屋管理局

图 12: 2006 年以来广州土地市场价量变动



资料来源: 广州国土资源和房屋管理局

但整体看, 广州土地市场亢奋程度不高。住宅用地成交总价前 10 名中, 只有 2 块是 2009 年所出让的土地, 而单价前 10 名中, 也只有 3 幅是 2009 年出让的土地(而且占据了第 9 和第 10)。广州市场的亢奋期主要是 2007 年的下半年, 2009 年的市场热度远非当时可比。

表 8: 2006 年以来, 广州住宅用地成交总价前 10 名

受让方	成交总价(万元)	楼板价(元/㎡)	总建筑面积(㎡)	区域	出让时间
广东中莱投资有限公司	447500	6321	707908	萝岗区	2007-9-17 0:00
保利地产集团	212000	8769	241772	白云区	2007-9-11 0:00
深圳市鸿荣源房地产开发有限公司	210000	7935	264653	白云区	2007-9-11 0:00
保利地产集团	208000	8112	256422	白云区	2007-9-11 0:00
深圳市万科房地产有限公司	175000	4033	433971	白云区	2006-8-31 0:00

受让方	成交总价(万元)	楼板价(元/㎡)	总建筑面积(㎡)	区域	出让时间
广州市敏捷房地产开发有限公司	175000	1243	255065	增城市	2009-5-25 0:00
广州市敏捷房地产开发有限公司	175000	1243	1152428	增城市	2009-5-25 0:00
广州市越汇房地产开发有限公司	170000	3520	482908	荔湾区	2006-11-17 0:00
广州市东凌房地产开发有限公司	168450	500	3370626	增城市	2007-12-26 0:00
金地集团股份有限公司	159000	6230	255215	番禺区	2007-9-11 0:00

资料来源：广州国土资源和房屋管理局

表 9：2006 年以来，广州住宅用地成交楼面地价前 10 名

受让方	成交总价(万元)	楼板价(元/㎡)	总建筑面积(㎡)	区域	出让时间
富力地产集团	18000	18729	9611	白云区	2007-9-11 0:00
广州市城市建设开发有限公司	34500	15324	22514	天河区	2009-6-10 0:00
振高集团有限公司	31600	9456	14030	越秀区	2007-7-26 0:00
振高集团有限公司、振皓有限公司、翠桦有限公司联合体	31600	9456	8807	越秀区	2007-7-26 0:00
振高集团有限公司、振皓有限公司、翠桦有限公司	31600	9456	10582	越秀区	2007-7-26 0:00
保利地产集团	212000	8769	241772	白云区	2007-9-11 0:00
保利地产集团	208000	8112	256422	白云区	2007-9-11 0:00
深圳市鸿荣源房地产开发有限公司	210000	7935	264653	白云区	2007-9-11 0:00
广州市城市建设开发有限公司	27000	7296	37006	番禺区	2009-7-16 0:00
广州市城市建设开发有限公司	35500	7150	49652	番禺区	2009-7-16 0:00

资料来源：广州国土资源和房屋管理局

造成广州、深圳两地土地市场热度不高的原因，除了珠三角市场日益成熟，实体经济受到金融危机影响更大之外，也反映了整个行业版图在 2008 年以后的演变。万科、保利、金地、富力等开发企业早已北上，不再过分依赖于华南区域，合生、恒大、合景、雅居乐、碧桂园等华南龙头民企或由于无法登陆 A 股融资，或由于 2007 年过度激进，在竞争能力和意愿方面不比当年。2007 年前，不少广东企业已经完成跑马圈地，现有土地储备足够开发数年。广深两地政府能够提供的高质量住宅用地也偏少，使不少企业选择收购存量土地。土地收入占政府财政来源比重低，也是使得政府推地热情不高的重要原因。

结论一——土地供应整体不足

表 10：各地商品住宅成交面积和住宅用地成交面积比例关系一览

	商品住宅销售面积（万平）			成交住宅用地建面（万平）				供地/销售			
	2007	2008	2009 至今	2006	2007	2008	2009 至今	2007	2008	2009	07 年起住宅用地供应 /07 年起商品住宅销售
上海	2066	907	1301	632	687	670	451	33%	74%	35%	42%
北京	1918	909	1333	765	1065	1138	794	56%	125%	60%	72%
广州	1474	1080	661	360	3419	269	470	232%	25%	71%	129%
深圳	447	404	478	208	107	238	113	24%	59%	24%	35%
杭州	359	216	450	292	752	276	252	210%	128%	56%	125%
合计	6264	3516	4223	2257	6030	2592	2080	96%	74%	49%	76%

资料来源：各地房屋管理和国土资源局，其中广州的数据为商品房而不是商品住宅，杭州指不包括萧山余杭的主城区

土地作为房地产开发不可缺少的资源，从长期看其供应和消化需要有所匹配。但是由于开发周期的存在和制度的不完善性，这一匹配过程又变得极其复杂。我们汇总五大城市，发现这些城市 2007 年起新增商品住宅用地的建面相当于 2007 年起商品住宅销售面积的 76%。由于住宅销售规模一般呈现增长趋势，因此我们认为这些新增土地供应无法满足市场需求，存量土地将持续被消化。

结论二——期待房地产供应的制度革新

现有的土地和商品房供应制度只适应当前的现实，一旦住房销售市场走向成熟，城市化终结，则这一制度缺陷极大。上海和深圳是半成熟市场的最好例子。核心区域建设用地规模日渐萎缩，政府无地可供，房价上涨压力增加。2008 年底，货币政策避免从需求端刺破泡沫，但上海和深圳市场土地供应不足的问题从来没有得到实质解决。我们认为，建立更为完善的存量房屋流转机制，或者鼓励租房（降低居民住房自有率）是适应新现实的重要政策思路。但展望 2010 年，二手房税负面临上升压力，金融机构加大了对二手房按揭控制，中介行业的无序竞争依旧，我们没有看到政策在新的现实面前进行调整的迹象。

一般性调控手段从短期治标，货币政策中期治本，土地和房屋的供应体制解决根本问题。当前的体制于 1998 年房改发端，在 2004 年中期八三一大限后确立，在 2008 年 10 月 22 日新政后完善。如果这一制度十分适合杭州和一些二三线城市，但如果没有设计新制度的勇气，未来的一线城市的房价可能会再次挑战需求端承受力。我们固然相信货币政策的巨大威力和金字塔顶的财富积累，但类似 2008 年 6 月-2009 年 6 月的大起大落对行业健康成长不利，对宏观经济也未必有益。

在新制度破局之前，拥有核心城市核心区域住宅用地的企业，其资源价值将被市场持续重新认识。

附录：各地住宅用地（含综合类）出让

表 1：北京市场

土地名称	出让时间	受让方	成交总价 (万元)	楼板价 (元/㎡)	总建筑面积 (㎡)
朝阳区工体北路 4 号院住宅及配套用地	2006-1-23 0:00	高置投资有限公司	51000	11015	46300
怀柔区南大街 39 号住宅项目用地	2006-2-13 0:00	北京合成房地产开发有限责任公司	4090	1689	24210
采育镇镇区改造起步区项目用地（大兴）	2006-4-3 0:00	北京合天和信房地产开发有限公司	9700	483	200725
杨镇（原市燕东酒厂）住宅用地(顺义)	2006-4-3 0:00	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	5709	578	98727
崇文区幸福大街 59 号住宅用地	2006-4-5 0:00	北京金隅嘉业房地产开发公司	1675	4652	3600
龙山新新小镇二期住宅项目(怀柔)	2006-4-5 0:00	北京万通龙山置业有限公司	6668	2223	30000
西城区西单东南 G3 区二期	2006-4-11 0:00	北京鹏睿房地产开发有限公司	16800	6914	24300
怀柔区煤炭公司庙城煤站住宅项目用地	2006-4-12 0:00	北京安旺房地产开发有限责任公司	5430	619	87661
刘各长村西住宅用地(怀柔)	2006-4-17 0:00	北京晨益房地产开发有限公司	2119	1096	19330
密云县水源九厂路北住宅项目用地	2006-4-17 0:00	北京首都机场房地产有限公司	11205	659	170000
房山区良乡地区佳世苑小区二期居住及配套设 施用地	2006-4-17 0:00	北京森阳房地产开发有限责任公司	16214	1154	140547
丰台区成寿寺路甲 1 号印铁制罐厂住宅小区用	2006-4-17 0:00	北京正江房地产开发有限公司	34100	3350	101785
海淀区温泉镇 D1 地块办公、住宅及商业用地	2006-4-18 0:00	北京北辰实业股份有限公司	115000	4863	236459
大兴区黄村镇小营改造项目	2006-4-19 0:00	北京万成房地产开发有限公司	2120	862	24598
房山区“泰通嘉园”项目用地	2006-4-19 0:00	北京泰斗通房地产开发有限公司	5041	1166	43213
大兴造纸五厂住宅项目	2006-4-19 0:00	北京京南住房开发有限责任公司	3320	1040	31938
石景山区金鼎商贸区用地	2006-4-20 0:00	北京实兴腾飞置业发展公司	43732	2824	154835
海淀区西苑项目	2006-4-24 0:00	北京龙湖置业有限公司	90023	19073	47200
通州区富新园住宅小区	2006-4-25 0:00	北京富新房地产开发有限责任公司	2604	1073	24260
丰台区万恒家园二期项目用地	2006-4-25 0:00	北京万科企业有限公司	166000	3986	416500
通州区梨园镇大稿村(京洲企业集团住宅楼项 目)居住用地	2006-4-25 0:00	北京中泽房地产开发有限公司	20140	2189	92000
海淀区温泉镇 D2 地块办公、住宅及商业用地	2006-5-30 0:00	大连正源房屋开发有限公司	82000	3192	256916
房山区“福星家园”项目用地	2006-6-2 0:00	北京福州房地产开发有限公司	58111	1892	307175
通州区京榆旧路南侧(市政环卫所改造片区)住	2006-6-8 0:00	北京市民望房地产开发有限责任公	6250	1918	32582
宣武区半步桥街 44 号北院未来花园住宅用地	2006-6-20 0:00	未来建设集团有限公司	25319	3785	66900
大兴城建开发住宅项目	2006-7-21 0:00	北京市大兴城镇建设综合开发集团	4082	798	51181
大兴区黄村镇六回改造项目	2006-7-21 0:00	北京京南住房开发有限责任公司	16280	1787	91103
海淀区四季青镇巨山新村 C 区住宅用地	2006-7-28 0:00	北京新凤凰城房地产开发有限公司	65066	8218	79176
朝阳区东坝乡住宅及配套(单店住宅小区二期) 项目用地	2006-7-31 0:00	北京天鸿宝业房地产股份有限公司	132000	2937	449371
通州. 邑景小区住宅及配套项目	2006-8-3 0:00	北京市通州区房地产开发总公司	11260	2396	47000
通州区乔庄村南（特种水泥厂改造片区）住宅 及商业服务业项目用地	2006-8-3 0:00	北京金隅嘉业房地产开发公司	21000	1333	157500
顺义区后沙峪镇吉祥庄村土地一级开发（住宅 及配套）项目	2006-8-7 0:00	北京空港天恒房地产开发有限公司	19610	1080	181520
密云通城小区商住楼	2006-8-7 0:00	北京华冠房地产开发有限公司	740	352	21000
大兴区榆垓镇 38 号地住宅项目	2006-8-11 0:00	北京城市开发股份有限公司	10800	1479	73035
南华园四区南侧居住项目用地(怀柔)	2006-8-21 0:00	北京宏怀房地产开发有限公司	8649	1106	78200
昌平区润杰风景住宅项目用地	2006-8-25 0:00	北京市安达房地产开发公司	7500	2155	34807
延庆县高塔路北、医孟路东住宅及商业配套项 目用地	2006-8-28 0:00	北京宏济创业房地产开发有限公司	2339	189	124001
怀柔区汉亚饲料营养科技有限公司用地	2006-9-5 0:00	北京万通龙山置业有限公司	3358	1119	30000
顺义区河南村老年社区	2006-9-26 0:00	北京东方太阳城房地产开发有限责	61744	1469	420341
良乡北潞馨家园住宅小区	2006-10-13 0:00	北京昊远隆基房地产开发总公司	13120	1388	94500
魏善庄镇起步区居住及商业用地（大兴）	2006-10-16 0:00	北京兴广厦房地产开发有限公司	18990	792	239742
房山区长阳镇碧波园温泉小区二期	2006-10-24 0:00	北京鑫海碧波房地产开发有限公司	1729	802	21566
房山长阳镇碧波园西区项目用地	2006-10-26 0:00	北京昂内房地产开发有限公司	10005	2189	45696
房山区阎村中心镇 D 地块	2006-10-30 0:00	北京天恒房地产股份有限公司	20600	1049	196411
宣武区广安门外大街 305 号住宅及配套用地	2006-11-6 0:00	华润置地（北京）股份有限公司	103500	4759	217491

朝阳区大屯乡小营居住项目用地	2006-11-8 0:00	保利房地产（集团）股份有限公司	24800	6227	39825
桥梓镇前桥梓村（绿荫小镇）住宅项目(怀柔)	2006-11-13 0:00	北京慧友房地产开发有限责任公司	4113	844	48738
朝阳区四惠桥东北侧住宅及公建项目用地	2006-11-15 0:00	金地（集团）股份有限公司	75668	7389	102400
朝阳区东直门外西八间房1号住宅及配套用地	2006-11-29 0:00	北京世纪鸿房地产开发有限公司	42100	4274	98498
朝阳区广渠路36号住宅及配套用地	2006-11-29 0:00	北京城建兴华地产有限公司	260000	5648	460362
丰台区大红门西路住宅、公寓、商业用地	2006-12-6 0:00	北京市基础设施投资有限公司	75000	4859	154351
顺义后沙峪地区前沙峪村裕民大街38号公共设施用地	2006-12-21 0:00	北京汉唐建设工程有限公司	22400	2547	87950
房山区良乡工业区二期配套生活区	2006-12-25 0:00	北京韩建集团有限公司	61000	1426	427838
北京市通州区马驹桥国家环保产业园区A1-2-(3-4)、A1-4-(1-2)用地	2006-12-25 0:00	北京珠江房地产开发有限公司	49273	1720	286474
密云县溪翁庄镇西智村居住、商业项目用地	2006-12-25 0:00	北京世纪光华房地产开发有限公司	12228	1019	120000
北京市顺义区牛栏山镇张庄村南部旧村改造住宅	2006-12-26 0:00	重庆龙湖企业拓展有限公司	28900	1908	151500
密云县新东路西侧商业住宅小区项目	2006-12-28 0:00	北京麟晓房地产开发有限公司	899	519	17346
朝阳区北四环东路73号住宅及配套项目	2006-12-30 0:00	中远房地产开发有限公司	178000	5632	316073
大兴区亦庄镇三羊居住区三至五期居住、商业项目用地	2007-1-16 0:00	北京金融街建设开发有限责任公司	158174	3141	503564
昌平区南口镇（南辛路6号）居住项目用地	2007-2-7 0:00	北京星火玉龙房地产开发有限公司	1278	691	18491
昌平区昌平科技园(振兴路北侧)居住及配套项目用地	2007-2-16 0:00	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	76500	1430	535079
海淀区太平路36号居住、商业项目用地	2007-2-16 0:00	中国新兴建设开发总公司	31800	5332	59645
海淀区花园路25号居住用地	2007-3-16 0:00	华纺房地产开发公司	12385	6380	19412
昌平区北七家镇南部组团(平坊村东旧村改造项目)	2007-4-2 0:00	北京泰格经济开发公司	47100	2203	213800
平谷区新平北路住宅楼项目	2007-4-17 0:00	北京腾龙佳业房地产开发有限公司	555	1207	4600
丰台区东铁营横七条44号院	2007-4-17 0:00	北京运石建龙房地产开发有限责任公司	3205	6747	4750
平谷区建设西街住宅楼项目	2007-4-17 0:00	北京华鼎房地产开发有限公司	2184	1154	18930
延庆县南菜园住宅二区三期住宅及配套项目用地	2007-4-24 0:00	北京龙庆房地产开发有限公司	8850	1151	76889
海淀区西三旗（原北京轮胎厂）住宅及配套项目用地	2007-4-29 0:00	北京住总房地产开发有限责任公司	139800	2863	488243
门头沟新城城子地区21-217地块	2007-5-10 0:00	北京龙泰华房房地产开发有限责任公司	1688	1246	13553
平谷区新平南路住宅楼项目	2007-5-10 0:00	北京兴谷园房地产开发有限公司	2847	1022	27864
怀柔区南华园四区	2007-5-10 0:00	北京宏怀房地产开发有限公司	996	992	10032
石景山区金顶街三区住宅及配套项目用地	2007-5-18 0:00	北京首钢房地产开发有限公司	124800	2921	427200
丰台区花乡造甲村“鸿基花园二期”住宅及配套用地	2007-5-18 0:00	北京鸿基世业房地产开发有限公司	76400	3471	220134
石景山区鲁谷G804#居住用地	2007-5-29 0:00	北京金第房地产开发有限责任公司	22841	4347	52545
密云县西田各庄镇龚庄子村老年公寓项目	2007-6-26 0:00	北京长青国际老年公寓有限公司	9097	1103	82476
丰台区东铁匠营宋庄路38号住宅、商业项目用地	2007-7-19 0:00	北京万科企业有限公司	59000	3200	184400
海淀区清河小营（加气混凝土厂）住宅及配套项目用地	2007-7-19 0:00	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	46500	3267	142354
丰台区小井村新村住宅及配套用地	2007-7-31 0:00	保利房地产（集团）股份有限公司	104800	7553	138761
顺义区李桥镇机场东路商业及住宅用地项目用地	2007-8-6 0:00	北京世安住房股份有限公司	19468	1450	134264
顺义区后沙峪镇住宅项目用地	2007-8-6 0:00	北京嘉轩房地产开发有限公司	3000	2996	10013
昌平区回龙观住宅及代建公建项目(D02、F06)项目用地	2007-8-9 0:00	北京城市开发集团有限责任公司	99680	3071	324593
朝阳区常营乡居住及公共服务设施等用地A组团	2007-8-10 0:00	北京北辰实业股份有限公司	115000	2938	391357
朝阳区常营乡居住及公共服务设施等用地B2组团	2007-8-10 0:00	广州富力地产股份有限公司	65000	2589	251106
朝阳区常营乡居住及公共服务设施等用地B1组团	2007-8-10 0:00	保利地产（集团）股份有限公司	91000	2467	368849
密云县妇幼保健院南侧居住项目用地	2007-8-13 0:00	北京世纪鸿房地产开发有限责任公司	18000	2346	76731
大兴区黄村镇孙村组团A-06、07、13、14地块住宅用地	2007-9-18 0:00	北京金融街建设开发有限责任公司	120330	4675	257406
怀柔区雁栖镇陈各庄村西（育龙小镇）住宅项目	2007-9-24 0:00	北京军建利司达房地产开发有限公司	31500	1695	185819
通州区半壁店大街25号居住项目用地	2007-10-15 0:00	重庆龙湖地产发展有限公司	148000	2164	684000

北京市顺义区马坡镇住宅及配套设施、商业金融、文化娱乐项目用地(顺义新城1号地)	2007-10-19 0:00	北京顺义新城建设开发有限公司	109400	1817	602078
朝阳区西大望路27号住宅及代建公建用地	2007-10-25 0:00	北京万科企业有限公司	170000	11379	149400
密云县密溪路西侧商业住宅小区项目用地	2007-11-1 0:00	北京市朝阳区城市建设综合开发公司	6500	1493	43531
怀柔区雁栖镇范各庄村北(雁栖人家)住宅及配套用地	2007-11-2 0:00	北京泰福恒投资发展有限公司	37210	1357	274239
北京市通州区玉桥西里住宅小区(二期)项目用地	2007-11-8 0:00	北京五河房地产开发有限公司	70000	5051	138597
北京市顺义区杨镇住宅项目用地出让	2007-11-12 0:00	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	16100	1501	107250
海淀区温泉镇中心区F11地块回迁安置房项目用地	2007-11-15 0:00	凤凰城房地产开发集团有限公司	25000	3604	69375
朝阳区大屯路224号住宅及代建公建项目用地	2007-11-27 0:00	金融街控股股份有限公司	83500	13788	60561
北京市延庆县妫水南街18号住宅项目用地	2007-12-4 0:00	北京天麒伟业房地产开发有限公司	3600	1853	19433
房山区广阳家园A、B区(D、E地块)居住项目用地	2007-12-17 0:00	中铁房地产集团有限公司	72300	4214	171555
门头沟新城冯村地区(一期)居住项目用地	2007-12-17 0:00	华润置地(北京)股份有限公司	150000	5243	286121
“中低价位、中小套型普通商品房”用地---丰台区卢沟桥乡小屯村小屯馨城(9号地)住宅及配套用地	2007-12-17 0:00	北京城市开发集团有限责任公司	66100	3400	194428
朝阳区来广营乡清河营村住宅及配套、商业金融(4号地)项目用地	2007-12-19 0:00	北京中鸿房地产开发有限公司	178000	5804	306702
朝阳区来广营乡清河营村住宅及配套、商业金融(3号地)项目用地	2007-12-19 0:00	北京国华置业有限公司	270600	4687	577381
海淀区中关村甲3号住宅及商业、办公项目用地	2007-12-19 0:00	重庆龙湖地产发展有限公司	206000	11567	178092
朝阳区来广营乡清河营村住宅及配套、商业金融(2号地)项目用地	2007-12-19 0:00	北京春光房地产开发有限公司	233100	4679	498192
大兴区旧宫镇西广德村住宅项目用地	2007-12-24 0:00	北京润丰房地产开发有限公司	27900	2255	123734
大兴区黄村镇卫星城北区17号地	2007-12-24 0:00	华润置地(武汉)发展有限公司	123690	5441	227323
大兴区黄村镇永华路6号住宅、公建项目用地	2007-12-24 0:00	北京艺苑房地产开发有限责任公司	40100	2827	141833
顺义区南法信镇商业、住宅项目用地	2007-12-29 0:00	北京华忆园房地产开发有限公司	13720	1469	93366
顺义区站前街商业金融项目用地	2007-12-29 0:00	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	15050	3668	41025
顺义区马坡镇住宅、办公、商业金融项目用地(新城7号地)	2007-12-29 0:00	北京顺义新城建设开发有限公司	121000	4051	298678
顺义区高丽营住宅项目用地	2007-12-29 0:00	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	25400	3791	67000
顺义区北小营中心镇住宅项目用地	2007-12-29 0:00	北京甄氏房地产开发集团有限公司	26100	5271	49512
通州区永顺镇住宅及配套项目(珠江国际家园三期南区)用地	2008-1-2 0:00	北京珠江房地产开发有限公司	61000	3098	196917
通州区马驹桥镇商业金融、市政设施、住宅及配套项目(环保园区二期东区)用地	2008-1-2 0:00	北京合生北方房地产开发有限公司	69802	1477	472649
通州区马驹桥镇居住项目(国家环保产业园区A1-1-(1-8)北地块)用地	2008-1-2 0:00	北京融科智地房地产开发有限公司	66369	3238	204948
通州区西小马居住项目A-1	2008-1-14 0:00	重庆龙湖地产发展有限公司	70000	5740	121957
石景山区石槽住宅、商业及配套用地	2008-1-17 0:00	远洋地产有限公司	165000	5322	310050
丰台区王佐乡居住项目用地	2008-1-17 0:00	北京新鸿基盛城置业集团有限公司	85200	2238	380710
昌平区龙脉花园居住项目用地	2008-1-18 0:00	重庆市金科实业(集团)有限公司	49400	3677	134343
大兴区旧宫镇储备项目用地	2008-1-23 0:00	北京军建利司达房地产开发有限公司	39138	3908	100147
顺义区后沙峪居住及商业金融项目	2008-1-23 0:00	北京景旭房地产开发有限公司	65000	4420	147060
丰台区卢沟桥乡郑常庄居住项目用地	2008-1-23 0:00	北京中筑置业有限公司	17311	6316	27407
北京市密云县檀营乡石桥小区商住楼项目用地	2008-1-23 0:00	北京檀营房地产开发有限公司	984	747	13170
延庆县京张路东住宅项目用地	2008-1-24 0:00	北京京西北房地产开发有限公司	3180	794	40044
丰台区王佐镇自然城居住项目	2008-1-24 0:00	北京南宫恒业房地产开发有限公司	24600	1578	155920
顺义区马坡镇编号07085-2	2008-1-30 0:00	重庆市君兆房地产开发有限公司	114200	4259	268132
北京经济技术开发区南部新区X17R1地块开发产业配套住宅项目用地	2008-1-30 0:00	北京经济技术投资开发总公司	22800	1021	223252
北京经济技术开发区南部新区X31F1地块开发产业配套住宅项目用地	2008-1-30 0:00	北京经济技术投资开发总公司	28100	1286	218474
顺义区马坡镇编号07085-1	2008-1-30 0:00	重庆市君兆房地产开发有限公司	83600	3767	221914
北京市海淀区六道口(文成杰座)居住项目	2008-1-30 0:00	中铁置业集团有限公司	64000	14751	43388
北京市顺义区马坡镇住宅及配套设施项目用地(新城2号地)	2008-1-31 0:00	北京顺义新城建设开发有限公司	252000	7064	356737

昌平新城东区一期用地	2008-1-31 0:00	北京新龙房地产开发有限公司	61000	2377	256575
房山区农林路东侧(原房山服装厂)居住项目用地	2008-1-31 0:00	北京永兴达房地产开发有限公司	11000	2807	39189
朝阳区芍药居东区住宅及配套、公建项目用地1组团	2008-2-1 0:00	北京东方时代房地产开发有限责任公司	283800	11268	251874
朝阳区芍药居东区住宅及配套、公建项目用地2组团	2008-2-1 0:00	北京懋源置业有限公司	300880	9490	317051
朝阳区来广营乡清河营村住宅及配套、商业金融(1号地)项目用地	2008-2-3 0:00	北京中联亚房地产开发有限公司	210060	3172	662220
朝阳区南沙滩东路3号住宅及居住公共服务设施项目用地	2008-2-3 0:00	绿城房地产集团有限公司	58700	7163	81944
通州区永顺镇居住项目用地	2008-2-19 0:00	北京合生北方房地产开发有限公司	174000	5207	334197
昌平区东小口镇商业金融、居住用地(原北京第二汽车制造厂)	2008-3-25 0:00	北京城建房地产开发有限公司	40880	4899	83445
丰台区花乡纪家庙居住、商业用地	2008-3-31 0:00	北京住总房地产开发有限责任公司	36000	4021	89522
昌平区东小口镇陈营村住宅及配套设施、商业金融用地	2008-4-1 0:00	深圳招商房地产有限公司与北京嘉铭房地产开发有限责任公司联合体	165000	3153	523293
大兴区黄村镇康庄回迁房居住、商业金融、市政公共设施项目用地	2008-5-15 0:00	北京市大兴城镇建设综合开发集团公司	55358	2119	261212
北京市顺义区吉祥庄村商业金融(C-06)项目用地国有建设用地使用权	2008-5-19 0:00	中粮地产(北京)有限公司	62800	4083	153824
北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村居住(A-10地块)项目用地国有建设用地使用权出让	2008-5-19 0:00	中粮地产(北京)有限公司	128000	6496	197046
北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村商业金融、居住(C-03地块)项目用地国有建设用地使用权出让	2008-5-19 0:00	中粮地产(北京)有限公司	68600	4036	169952
朝阳区华严北里46号办公(兼住宅)项目用地	2008-5-27 0:00	北京祥业房地产有限公司	11361	4682	24267
平谷区紫贵庄园商住小区项目用地	2008-6-2 0:00	北京庄子天运房地产开发有限公司	13252	1075	123237
朝阳区北苑南区居住项目用地	2008-8-7 0:00	北京城建兴华地产有限公司	120100	5737	209340
房山区阎村镇(D地块(DO-5/6/7/8/9))居住、商业项目用地	2008-8-20 0:00	北京天恒房地产股份有限公司	22600	1580	143055
石景山区衙门口居住、公建用地	2008-10-14 0:00	金融街控股股份有限公司	122500	3493	350742
大兴区康庄限价商品住房(二期)项目用地	2008-10-15 0:00	北京市大兴城镇建设综合开发集团	57162	2449	233418
昌平区东沙河中区住宅及商业用地	2008-10-21 0:00	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	21332	1919	111151
丰台区花乡樊家村住宅项目用地(四期)	2008-10-21 0:00	北京万年花城房地产开发有限责任公司	67754	7331	92420
通州区马驹桥镇住宅项目用地	2008-10-21 0:00	北京东亚信文国际会展中心有限公司	8251	707	116690
顺义区牛栏山半壁店住宅项目用地	2008-10-22 0:00	北京牛栏山房地产开发中心	43457	1601	271359
昌平区回龙观镇居住、商业金融用地	2008-10-22 0:00	北京宏大金华房地产开发有限公司	11673	3243	35992
大兴区康庄限价商品住房(一期)项目用地	2008-10-27 0:00	北京住总房地产开发有限责任公司	47916	2297	208562
丰台区卢沟桥乡郭庄子村住宅及配套项目用地	2008-11-7 0:00	北京建工集团有限责任公司	56178	3480	161446
昌平区回龙观镇居住及公共设施用地	2008-11-7 0:00	北京科技园建设(集团)股份有限公司	162122	3243	499905
昌平区沙河镇北区居住项目用地	2008-11-12 0:00	北京伟业兴房地产开发有限责任公司	81429	3437	236930
朝阳区管庄乡小寺村住宅及居住公共服务设施用地	2008-11-19 0:00	北京中联置地房地产开发有限公司	158000	3766	419488
房山区窦店镇(田家园小区)住宅项目用地	2008-11-24 0:00	北京田家园房地产开发有限公司	985	858	11486
房山区房山矿机路住宅及教育项目用地	2008-11-24 0:00	北京良工房地产开发有限公司	2184	1618	13497
“经济适用住房及商品住房”用地---大兴区旧宫三角地住宅项目用地	2008-11-26 0:00	北京日月房地产开发有限公司	22420	1376	162966
朝阳区大羊坊居住、商业金融、文化娱乐、教育科研等项目用地	2008-12-2 0:00	中国水电建设集团房地产有限公司	47489	3372	140831
房山区良乡西路(原房山区交通局)居住、商业项目用地	2008-12-5 0:00	北京盛兴建通房地产开发有限公司	2724	1855	14680
北京市海淀区西北旺新村三期(南)居住项目	2008-12-9 0:00	北京首钢融创置地有限公司	201000	7000	287160
北京市“限价商品住房”用地---顺义区站前西街居住项目(原北京橡胶二厂)	2008-12-10 0:00	北京住总正华开发建设集团	33687	1660	202991
北京市通州区运河东岸居住项目	2008-12-11 0:00	北京新华联伟业房地产有限公司	63400	2502	253364
丰台区右安门外商业、居住项目	2009-2-26 0:00	张树生	8877	6220	14270
西城区德外居住项目(原德外危改F1地块)	2009-2-26 0:00	北京华融基础设施投资有限责任公司	21200	11654	18191
石景山区金顶街居住项目	2009-3-6 0:00	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	5373	2139	25125
延庆县八达岭镇政府南侧住宅及配套罚没资产处置项目交易	2009-3-12 0:00	北京功成科技投资有限公司	14625	3282	44558

北京市大兴区黄村镇居住用地（电信局线路局改造项目用地）国有建设用地	2009-3-30 0:00	北京长信达房地产开发有限公司	6620	2800	23643
怀柔区湖光小区甲 26 号居住项目	2009-4-23 0:00	北京世纪今创房地产开发有限公司	13150	5159	25488
房山区拱辰街道办事处东羊庄村（航天花园）住宅项目	2009-4-23 0:00	北京昂内房地产开发有限公司	26100	2049	127379
怀柔区龙山路东侧商业居住项目用地	2009-4-27 0:00	北京安宝房地产开发有限公司	21800	1069	204000
房山区拱辰街道办事处（原良乡镇）一街村（良乡鸿顺园东区 K2-05）住宅项目	2009-5-7 0:00	北京德隆泰房地产开发有限公司	6408	1350	47483
海淀区中关村办公商业项目	2009-5-7 0:00	北京亿城房地产开发有限公司	59500	7204	82595
石景山区衙门口东路北侧居住及配套项目用地	2009-5-12 0:00	京汉置业集团股份有限公司	8260	3872	21331
顺义区牛栏山镇居住用地（张庄片区旧村改造二期）	2009-5-12 0:00	北京龙湖庆华置业有限公司；	45810	2036	225017
北京市密云县云水名苑居住项目用地	2009-5-15 0:00	保利（北京）房地产开发有限公司	38487	1220	315580
北京经济技术开发区 35C1 地块综合商服项目国有建设用地	2009-5-18 0:00	北京国锐房地产开发有限公司	38886	942	412800
北京市通州区通胡大街 70 号居住、商业项目国有建设用地	2009-5-19 0:00	北京麦金利地产开发有限公司	62400	4569	136587
北京市朝阳区广渠门外 10 号居住用地	2009-5-21 0:00	北京富力城房地产开发有限公司	102200	14097	72500
北京市通州区梨园镇北京市玻璃钢制品厂二期用地	2009-5-25 0:00	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	54296	1909	284481
北京市密云县密云镇新中街西侧居住项目用地	2009-5-31 0:00	北京信远福缘房地产开发集团有限公司	770	1080	7129
房山区窦店镇窦店村（聚豪苑四期）居住项目用地	2009-5-31 0:00	汇豪实业投资有限公司	7580	891	85108
密云县檀西路西侧居住项目用地	2009-6-12 0:00	北京都城置业有限公司	7671	1455	52711
北京市通州区梨园镇北京市玻璃钢制品厂一期用地	2009-6-12 0:00	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	54371	1817	299206
房山区长阳镇广阳新城居住项目用地	2009-6-18 0:00	北京玉亭房地产开发有限公司	13400	2197	60999
房山区长阳镇广阳新城居住项目用地	2009-6-18 0:00	北京玉亭房地产开发有限公司	13400	2197	60999
房山区长阳镇广阳新城居住项目用地	2009-6-18 0:00	北京玉亭房地产开发有限公司	13400	2197	60999
平谷区王辛庄镇居住项目用地	2009-6-25 0:00	北京腾龙嘉华房地产开发有限公司	13100	1896	69087
北京市昌平区昌平新城东沙河西岸居住项目	2009-6-25 0:00	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	30400	4264	71290
北京市通州区九棵树大街居住项目	2009-6-25 0:00	北京祈连房地产开发有限公司	174000	6265	277752
大兴区康庄限价商品住房（三期）项目用地	2009-6-25 0:00	北京首开仁信置业有限公司	63168	2290	275827
北京市大兴区黄村（新城北区 23 号地）居住项目用地	2009-6-26 0:00	旭辉集团股份有限公司	25100	6354	39505
北京市大兴区黄村（新城北区 22 号地二期）居住项目用地	2009-6-26 0:00	北京春光房地产开发有限公司	90100	4735	190304
北京市大兴区瀛海镇镇区改造项目回迁安置房用地	2009-6-26 0:00	北京兴海创业投资管理有限公司	18880	2640	71508
朝阳区奥运村乡（水源九厂东侧）住宅及居住公共服务设施用地	2009-6-26 0:00	成都中泽置业有限公司	196000	13171	148809
北京市通州区永顺镇杨庄路（非常 1+1）住宅项目	2009-6-26 0:00	北京祁连房地产开发有限公司	18800	5986	31405
北京市顺义区站前街商业金融（西侧）项目用地国有建设用地使用权	2009-6-30 0:00	北京顺鑫佳宇房地产开发有限公司	19836	3256	60921
朝阳区广渠路 15 号居住及公共服务设施项目用地	2009-6-30 0:00	中化方兴投资管理（北京）有限公司	406000	14493	280121
大兴区康庄（四期）项目	2009-6-30 0:00	北京东亚信义国际会展中心有限公司	66500	3528	188485
昌平区回龙观（A08、C07-1、C07-2、D01 地块）配套商业用房项目	2009-6-30 0:00	智地创展（北京）投资有限公司与北京创智天地房地产开发有限公司联	24950	2521	98957
北京市大兴区黄村（新城北区 10 号地）居住项目用地国有建设用地使用权出让	2009-7-1 0:00	旭辉集团股份有限公司	82000	6140	133559
北京市大兴区黄村（新城北区 16 号地）居住项目用地国有建设用地使用权出让	2009-7-3 0:00	北京金地兴业房地产有限公司	156200	5664	275774
石景山区石槽居住项目用地	2009-7-6 0:00	远洋地产有限公司	74825	5323	140579
大兴区黄村（新城北区 2 号地）住宅及公建项目用地	2009-7-6 0:00	保利（北京）房地产开发有限公司	163000	7248	224884
大兴区黄村 19 号商业金融和混合用地、20 号居住项目	2009-7-6 0:00	上海绿地集团有限公司	302500	6605	457961
怀柔区杨宋镇居住及商业金融（影人酒店及住宅）项目	2009-7-10 0:00	北京亿来置业有限公司	13900	804	172892

北京市大兴区黄村镇(酒厂改造)居住项目用地	2009-7-28 0:00	北京宇丰房地产开发有限责任公司	20090	3741	53696
昌平区北七家镇东二旗村居住项目用地	2009-8-3 0:00	北京京基房地产开发有限公司	47309	3092	149772
朝阳区王四营乡住宅及公共服务配套设施、医疗卫生用地国有建设用地	2009-8-3 0:00	北京建工集团有限责任公司	200200	2811	712185
北京市昌平区城南街道山峡村居住项目用地	2009-8-20 0:00	北京正宏房地产开发有限公司	71200	3530	201721
北京市密云县密云镇园林东路2号居住项目用地	2009-8-20 0:00	北京盛远世纪房地产开发有限公司	4808	1313	36619
北京市密云县檀营街东侧居住项目用地	2009-8-20 0:00	北京檀营房地产开发有限公司	3132	785	39889
北京市朝阳区管庄居住及配套服务设施用地	2009-8-27 0:00	北京中联置地房地产开发有限公司	40150	5162	77781
“公共租赁住房”用地——海淀区西二旗居住项目	2009-8-31 0:00	北京市安达房地产开发公司	12550	2463	50963
丰台区六里桥住宅项目用地	2009-8-31 0:00	北京景旭房地产开发有限公司	51600	13669	37750
朝阳区奥运村乡安立路西侧居住用地	2009-9-7 0:00	北京金力投资有限公司	130000	14920	87129
房山区长阳镇(长阳镇起步区1号地)居住、文化娱乐项目	2009-9-7 0:00	北京中粮万科假日风景房地产开发有限公司	220000	6443	341461
通州区宋庄镇静水园A1区	2009-9-10 0:00	中建国际发展股份有限公司和智地创展(北京)投资有限公司联合体	85200	3707	229858

资料来源:北京市土地整理储备中心

表 2: 上海市场

土地名称	出让时间	受让方	成交总价 (万元)	楼板价 (元/m ²)	总建筑面积 (m ²)
崇明县 2007 年 2 号公告长兴岛 14 街坊 110-1 宗地块	2007-7-24 0:00	上海市宝山区房产经营公司	18000	2570	70029
宝山区 2007 年 2 号公告杨行镇 F 地块	2007-7-26 0:00	北京佳程房地产开发有限公司	46200	5288	87372
宝山区 2007 年 2 号公告菊太路 C 地块	2007-7-26 0:00	保利房地产(集团)股份有限公司	95000	6244	152145
宝山区 2007 年 2 号公告菊太路 B 地块	2007-7-26 0:00	保利房地产(集团)股份有限公司	104000	5188	200475
宝山区 2007 年 2 号公告菊太路 A 地块	2007-7-26 0:00	保利房地产(集团)股份有限公司	125000	6291	198685
浦东新区 2007 年 4 号公告唐镇 8 街坊 140/5 宗地块	2007-8-24 0:00	上海保利金鹏置业有限公司	10250	5014	20442
奉贤区 2007 年 4 号公告江海镇 6 街坊 14/2 宗地块	2007-8-24 0:00	深圳招商房地产有限公司	35400	3605	98192
2007 年 06 号公告南汇区惠南镇西北新村地块	2007-9-26 0:00	上海听潮置业有限公司	680	5524	1231
2007 年 06 号公告南汇区新场镇 20 街坊 1/3、1/4 宗地块	2007-9-26 0:00	上海徐房(集团)有限公司	70500	2311	305067
2007 年 9 号公告金山区新城区 9 号地块(石化新城区 A20 地块)	2007-11-8 0:00	振丰(上海)有限公司	8512	1918	44369
2007 年 9 号公告崇明县城桥镇 54 街坊 40/3 宗地(崇明新城 24 号地块)	2007-11-8 0:00	上海亚通和谐投资发展有限公司	26415	2752	95991
2007 年 9 号公告金山区新城区 8 号地块(石化新城区 B-16 地块)	2007-11-8 0:00	上海中锐地产集团有限公司	26425	1319	200296
2007 年 9 号公告崇明县城桥镇东门地区 4 号地块	2007-11-8 0:00	上海达安企业发展有限公司	30280	3230	93751
2007 年 9 号公告崇明县城桥镇 54 街坊 46/4 宗地(崇明新城 23 号地块)	2007-11-8 0:00	上海瀛通(集团)有限公司	32888	3108	105801
2007 年 9 号公告杨浦区新江湾城 D3 地块	2007-11-8 0:00	上海仁恒房地产有限公司	130100	20000	65050
闸北区 B1 及 B2	2007-11-8 0:00	上海中海房地产有限公司	147130	11090	184983
2007 年 9 号公告青浦区赵巷镇特色居住区 8 号地块	2007-11-8 0:00	重庆龙湖地产发展有限公司	154214	10673	144496
2007 年 12 号公告崇明县港西镇 1 街坊 133/2 宗地(港西镇商品房二期)	2007-12-6 0:00	上海天昱通房地产开发有限责任公司	28900	2503	115467
2007 年 12 号公告崇明县港西镇 1 街坊 133/1 宗地(港西镇商品房一期)	2007-12-6 0:00	上海天昱通房地产开发有限责任公司	30900	1963	157423
2007 年 12 号公告青浦新城区华青路东侧地块	2007-12-6 0:00	上海锦江国际地产有限公司	60281	6365	94706
2007 年 12 号公告青浦区徐泾镇 1 号地块	2007-12-6 0:00	上海锦江国际地产有限公司	69835	7032	99310
2007 年 13 号公告闵行区浦江镇 139 号地块	2007-12-31 0:00	上海宝虹房地产有限公司	635	2207	2878
2007 年 13 号公告青浦区朱家角镇课植园西侧地块土地	2007-12-31 0:00	上海证大西镇置业发展有限公司	6154	1625	37870
2007 年 12 号公告青浦区朱家角镇新溪路南侧地块	2007-12-31 0:00	十堰汇城置业有限公司	9118	3494	26096
2007 年 12 号公告崇明县港西镇 1 街坊 P1 宗地(港西镇商品房三期)	2007-12-31 0:00	上海明南置业有限公司	11400	947	120340
2007 年 12 号公告金山区枫泾镇 9 号地块(原 H-3、H-4)	2007-12-31 0:00	常州华光房地产开发有限公司	21818	1537	141991
2007 年 13 号公告金山区新城区 11 号地块(石化新城区 A-8 地块)	2007-12-31 0:00	上海泉山房地产开发有限公司	26100	1876	139145

2007年13号公告松江区车亭公路四号地块	2007-12-31 0:00	上海同润投资(集团)有限公司	28100	2510	111949
2007年13号公告嘉定区南翔镇永翔村15号地块	2007-12-31 0:00	上海骏丰物业有限公司	40200	3094	129916
2007年13号公告闸北区309街坊32丘地块	2007-12-31 0:00	上海北方城市发展投资有限公司	41100	12120	33910
2007年13号公告嘉定区轨道交通南翔站地块	2007-12-31 0:00	上海祥腾投资有限公司&中国二十冶建设有限公司	41600	3432	121206
2007年13号公告嘉定区嘉定新城A11-1、A12-1、A13-1地块	2007-12-31 0:00	上海新城万嘉房地产有限公司	46600	2891	161207
2007年13号公告青浦区朱家角镇漕华中路东侧地块土地	2007-12-31 0:00	MODERN LOG LIMITED	46750	3571	130914
2007年13号公告青浦区盈浦街道杨里泾西侧地块土地	2007-12-31 0:00	上海仁杰河滨园房地产有限公司	60040	5112	117459
2007年13号公告嘉定区希望路以西、麦积路以东地块	2007-12-31 0:00	重庆嘉逊地产开发有限公司	67044	2280	294109
2007年13号公告嘉定区双单路以南、永盛路以东地块	2007-12-31 0:00	上海保利佳房地产开发有限公司	68000	3164	214929
2007年13号公告闵行区吴泾镇185号地块	2007-12-31 0:00	盈莉有限公司	71150	3693	192669
2007年13号公告卢湾区第104街坊龙华东路810、852号和平平路71号地块	2007-12-31 0:00	上海绿地(集团)有限公司	363000	16691	217488
2007年15号公告青浦盈浦街道漕盈路西侧地块(暨西大盈港东侧地块)	2008-1-4 0:00	上海富力房地产开发有限公司	39980	3383	118169
2007年16号公告南汇区惠南镇康敏花苑二期储备地块	2008-1-24 0:00	上海康敏置业有限公司	6915	1812	38160
2007年16号公告宝山区月浦镇沈巷2号住宅A地块	2008-1-24 0:00	静安城建配套发展公司	15900	1924	82650
2007年16号公告崇明县陈家镇24街坊22/2宗地(陈)	2008-1-24 0:00	上海春岸房地产开发有限公司	21900	991	220922
2007年16号公告宝山区罗泾镇罗宁路地块	2008-1-24 0:00	中星(集团)有限公司	23800	1021	233117
2007年16号公告嘉定区嘉定新城B01-1、B01-2、B02-1地块	2008-1-24 0:00	上海新城万嘉房地产有限公司	35049	2083	168233
2007年16号公告嘉定区轨道交通马陆站地块	2008-1-24 0:00	上海好世置业有限公司	35600	2594	137254
2007年16号公告宝山区罗店新镇C4-2地块	2008-1-24 0:00	上海景瑞地产(集团)股份有限公司	36800	3716	99035
2007年16号公告浦东新区唐镇民丰村10/1宗地(唐镇新市镇A-4-5)	2008-1-24 0:00	华飞置业	41268	4268	96689
2007年16号公告浦东新区唐镇唐镇村131/6宗地(唐镇新市镇A-11-1地块)	2008-1-24 0:00	金大元(上海)有限公司	43060	5000	86126
2007年16号公告奉贤现代农业园区运河北路南侧地块	2008-1-24 0:00	苏州弘晟房地产有限公司	48000	1844	260275
2007年16号公告奉贤现代农业园区运河北路北侧地块	2008-1-24 0:00	苏州弘晟房地产有限公司	65900	1633	403560
2007年16号公告浦东新区唐镇民丰村71/1、107/10宗、唐镇村107/9、12/1、107/8宗地(唐镇新市镇A-8)	2008-1-24 0:00	保利房地产(集团)股份有限公司	81800	4252	192392
2007年16号公告南汇区康桥镇电信园A区2号储备地块	2008-1-24 0:00	上海绿地(集团)有限公司	82000	5623	145820
2007年16号公告南汇区康桥镇电信园A区3号储备地块	2008-1-24 0:00	上海保利建壘房地产有限公司	83200	5750	144688
2007年16号公告南汇区康桥镇电信园A区1号储备地块	2008-1-24 0:00	中海发展(上海)有限公司	86714	5506	157478
2007年16号公告嘉定区汽车城研发区住宅地块	2008-1-24 0:00	上海城建置业发展有限公司	90000	2737	328837
2007年16号公告虹口区广中路600号地块	2008-1-24 0:00	上海宝炫置业有限公司	98000	10089	97136
2007年16号公告嘉定区瑞林路以东、环北路以南地块	2008-1-24 0:00	上海和联房产开发有限公司	116270	2892	402080
2007年16号公告杨浦区新江湾城F地块	2008-1-24 0:00	铁狮门置业	675000	10972	615206
2008年6号公告奉贤区韩村路南侧、韩谊路西侧地块	2008-4-10 0:00	上海明亮房地产开发有限公司	560	1818	3080
2008年6号公告南汇区惠南镇金粤广场储备地块	2008-4-10 0:00	上海港房地产经营开发公司	23356	1752	133302
上海市浦东新区东沟楔形绿地南块居住区A1-1、A1-2地块	2008-7-25 0:00	上海仁恒房地产有限公司	119000	7430	160172
2008年11号公告罗店新镇A2-2地块	2008-8-8 0:00	南京朗诗置业股份有限公司	32100	4256	75431
2008年13号公告罗店新镇A2-3地块	2008-8-21 0:00	上海信达银泰置业有限公司	16666	4635	35959
2008年15号公告长宁区新泾镇240街坊地块	2008-8-27 0:00	百仕达地产有限公司	32800	24118	13600
2008年18号公告崇明县陈家镇1街坊5/7宗地(陈家镇滨江生态国际社区二期A区地块)	2008-9-5 0:00	上海揽海房地产开发有限公司	2750	825	33333
2008年22号公告嘉定区浏河以北、飞沪南路以西地块	2008-9-19 0:00	上海通中实业有限公司	7009	1200	58411
2008年22号公告宝山区顾村镇陈富路居住地块	2008-9-19 0:00	保利建霖房地产有限公司	130000	3163	411053
2008年25号公告崇明县陈家镇滨江生态休闲运动居住社区4号地块B区	2008-9-28 0:00	中国金茂(集团)股份有限公司	8497	773	109994
2008年25号公告康桥镇绿洲康城E14储备地块	2008-9-28 0:00	上海振龙房地产开发有限公司	9998	3750	26660

2008年25号公告崇明县陈家镇滨江生态休闲运动居住社区4号地块A区	2008-9-28 0:00	中国金茂(集团)股份有限公司	11300	1027	110006
2008年25号公告崇明县陈家镇滨江生态休闲运动居住社区2号地块B区	2008-9-28 0:00	上海宝源房地产有限公司	15300	1019	150121
2008年25号公告崇明县陈家镇滨江生态休闲运动居住社区2号地块A区	2008-9-28 0:00	上海东滩湾房地产开发有限公司	20500	1365	150138
2008年25号公告奉贤区南桥镇望园路东侧、庙泾新村南侧区域	2008-9-28 0:00	上海绿地(集团)有限公司	24510	1273	192503
2008年28号公告上海临港新城主城区 WSW-C1 街坊东侧地块	2008-10-15 0:00	上海海港新城房地产有限公司	56846	2179	260880
2008年28号公告松江区鼓浪路3号地块	2008-10-16 0:00	上海林立房地产开发有限公司	6845	2830	24188
2008年28号公告虹桥镇215号地块	2008-10-16 0:00	上海复鑫房地产开发有限公司	7600	8755	8681
2008年32号公告徐泾镇广南房地产发展有限公司东侧地块	2008-11-6 0:00	上海广南房地产发展有限公司	544	1996	2726
2008年32号公告白鹤镇1、2、3、4号地块	2008-11-6 0:00	上海绿地(集团)有限公司	15166	810	187231
2008年32号公告上海市闸北区295街坊26丘地块	2008-11-6 0:00	上海城建置业发展有限公司	117900	11503	102499
2008年35号公告嘉定区江桥镇黄家花园路东侧、金沙江西路南侧地块	2008-11-19 0:00	大连万达集团股份有限公司	99213	2367	419210
2009年7号公告奉贤区柘林镇环城东路西侧、联业路南侧区域3号地块	2009-3-6 0:00	上海新柘林建设发展有限公司	4048	471	85868
2009年7号公告奉贤区柘林镇环城东路西侧、联业路南侧区域2号地块	2009-3-6 0:00	上海新柘林建设发展有限公司	4845	470	103063
2009年7号公告嘉定区徐行镇新漕河北侧、徐潘公路南侧地块	2009-3-6 0:00	上海市嘉定区房产经营(集团)有限公司	21348	1425	149813
高行镇5街坊P1宗	2009-4-8 0:00	江苏新城房产股份有限公司	32487	2560	126925
2009年23号公告白鹤镇5号地块	2009-4-29 0:00	上海绿地(集团)有限公司	3316	1485	22328
2009年23号公告金山新城B-14 剩余地块	2009-4-29 0:00	上海湖山发展有限公司	4638	986	47053
2009年23号公告重固镇夏阳金城西侧地块(住宅用地)	2009-4-29 0:00	上海住宅科技置业有限公司	9707	1800	53929
2009年23号公告徐泾镇3号地块	2009-4-29 0:00	金地(集团)股份有限公司	56000	5579	100374
2009年23号公告松江区涞亭路1号C地块	2009-4-30 0:00	上海市豫园商城豪亭房地产有限公司	3300	6067	5440
2009年23号公告松江区乐都支路一号地块	2009-4-30 0:00	天威房地产发展有限公司	12381	3467	35710
2009年23号公告宝山区罗店新镇D2-2地块	2009-4-30 0:00	上海绿洲花园置业有限公司	42240	3635	116210
2009年23号公告松江区辰花路15号B地块	2009-4-30 0:00	上海绿地集团	95700	3665	261118
2009年27号公告宝山区杨行镇月城路地块	2009-5-13 0:00	上海置沪房地产开发有限公司	17180	3211	53504
2009年27号公告嘉定工业区汇旺路北、胜辛路西地	2009-5-13 0:00	天居置业有限公司	23260	1286	180915
2009年27号公告轨道交通11号线静宁路站地块	2009-5-13 0:00	上海新城万嘉房地产有限公司	39999	2239	178682
2009年29号公告上海市工业综合开发区航南公路南侧、环城东路以西、陈桥路东侧区域地块	2009-5-21 0:00	上海铭邦投资中心	23619	4205	56168
2009年29号公告市工业综合开发区横泾港东侧、航南公路南侧区域地块	2009-5-21 0:00	上海同盛投资集团房地产有限公司、上海投资管理有限公司	31280	3927	79662
2009年29号公告奉贤区南桥镇新建西路北侧、化工小区西侧区域地块	2009-5-21 0:00	上海绿地集团	33730	2723	123866
2009年35号公告青浦工业园区都汇华庭西侧地块	2009-6-11 0:00	上海财富兴园置业发展有限公司	2058	2322	8862
2009年35号公告长宁区周家桥街道91街坊地块	2009-6-11 0:00		42200	21983	19197
2009年35号公告青浦区华新镇1号地块	2009-6-11 0:00	上海维豪房地产开发有限公司	58880	2257	260880
2009年35号公告宝山区高境镇金家巷南侧地块	2009-6-11 0:00	上海象屿置业有限公司	60000	9053	66278
2009年45号公告浦东新区高桥镇A08-17地块	2009-7-23 0:00	宝厦集团有限公司	9800	7501	13065
2009年45号公告嘉定新城A11-4地块	2009-7-23 0:00	上海绿洲房地产(集团)有限公司	26400	4680	56414
2009年45号公告青浦区赵巷镇特色居住区10号地块	2009-7-23 0:00	金地集团	304800	14499	210228
2009年55号公告松江大型居住社区泗泾基地A地块	2009-8-4 0:00	上海新凯房地产开发有限公司	17840	696	256146
2009年51号公告嘉定区菊园新区北水湾B1、B2、B4地块	2009-8-27 0:00	浙江步阳有限公司	90206	6896	130802
2009年51号公告嘉定区南翔镇A07、A08地块	2009-8-27 0:00	华润置地(上海)有限公司	142000	8042	176568
2009年51号公告嘉定区南翔镇A02、A09、A10地块	2009-8-27 0:00	华润置地(上海)有限公司	210205	7199	292010
2009年53号公告徐虹北路8号地块	2009-9-2 0:00	上海城建建设有限公司	28033	23245	12060
2009年54号公告松江区古楼路2号地块	2009-9-10 0:00	华润置地(上海)有限公司	140000	11502	121719
2009年54号公告长风6B(B6)、7C地块	2009-9-10 0:00	上海中海房地产有限公司	700600	22409	312638
2009年57号公告惠南镇东城区C6-1储备地块	2009-9-11 0:00	上海鹏润房地产有限公司	40688	4102	99186
2009年57号公告宝山区盘古路南侧地块	2009-9-14 0:00	上海中梁房地产开发有限公司	27600	12555	21983

2009年57号公告宝山区杨行镇盖川路地块	2009-9-14 0:00	上海中梁房地产开发有限公司	38500	10335	37252
2009年57号公告顾村镇水产路南侧地块	2009-9-14 0:00	上海绿地(集团)有限公司	86000	6681	128731
2009年60号公告宝山区月浦镇塔源路地块	2009-9-17 0:00	上海中冶祥佳投资有限公司	16760	1995	83999
2009年60号公告宝山区月浦镇月富路地块	2009-9-17 0:00	上海新月浦房地产(集团)有限公司	17790	2000	88967
2009年60号公告宝山区淞南镇长江江西路南侧地块	2009-9-17 0:00	上海三湘股份有限公司	140009	8959	156271
2009年60号公告松江区新南路一号地块	2009-9-18 0:00	上海绿地集团有限公司	180500	10134	178110

资料来源:上海国土资源和房屋管理局

表3: 杭州市场

出让时间	板块	受让方	成交总价	楼板价	总建筑面积
2006-1-4 0:00	滨江(非江景)	杭州浦沿房地产开发有限公司	2600	2648	9818
2006-1-4 0:00	九堡、彭埠、笕桥	浙江省二轻房地产开发有限公司	14750	4107	35915
2006-5-16 0:00	城北	凯德置地(中国)投资有限公司、嘉士林私人有限公司	56201	4344	129376
2006-5-25 0:00	九堡、彭埠、笕桥	万科地产(香港)有限公司	25086	2510	99943
2006-5-25 0:00	九堡、彭埠、笕桥	万科地产(香港)有限公司	22562	2502	90167
2006-6-2 0:00	滨江(非江景)	浙江金浙房地产开发有限公司	20845	2481	84009
2006-6-23 0:00	城北	浙江香溢房地产开发有限公司	27550	3375	81641
2006-6-23 0:00	新城北	杭州新源房地产开发有限公司	33398	2580	129439
2006-7-13 0:00	城北	凡尔顿置业(杭州)有限公司	31500	2150	146490
2006-7-31 0:00	申花路	杭州华元房地产集团有限公司	32300	4522	71436
2006-9-29 0:00	市中心	杭州滨江房产集团有限公司	363000	10899	333036
2006-10-19 0:00	滨江(非江景)	杭州市房地产开发集团有限公司	29496	2381	123894
2006-10-22 0:00	滨江(非江景)	杭州中兴发展有限公司	28560	2100	135979
2006-10-24 0:00	城东(景芳、三堡附近)	杭州绿城东部建设有限公司	41300	9440	43750
2006-10-24 0:00	新城北	嘉里桦枫投资管理(杭州)有限公司	66978	2669	250973
2006-11-24 0:00	新蒋村	杭州滨江房产集团有限公司	66700	7230	92260
2006-11-24 0:00	城北	天阳置业有限公司	33300	4919	67700
2006-11-24 0:00	城北	浙江名城房地产集团有限公司	41300	5061	81600
2006-12-4 0:00	城东(钱江新城)	浙江雪峰房地产开发有限公司	32108	7161	44840
2006-12-11 0:00	滨江(一线江景)	中海发展(上海)有限公司	42800	3587	119333
2006-12-13 0:00	新蒋村	上海万科房地产集团有限公司、坤和建设集团有限公司	145204	4051	358432
2006-12-13 0:00	城东(景芳、三堡附近)	杭州绿城东部建设有限公司	17576	4053	43361
2006-12-18 0:00	城南(复兴、南星桥)	浙江华成投资开发有限公司	22020	10972	20070
2006-12-31 0:00	滨江(非江景)	杭州市房地产开发集团有限公司	119700	3638	329054
2007-1-16 0:00	市中心	浙江正达置业股份有限公司	8900	9731	9146
2007-1-16 0:00	滨江(非江景)	浙江云厦集团有限公司	20300	2728	74400
2007-1-16 0:00	滨江(非江景)	杭州瑞立房地产开发有限公司	34200	3177	107653
2007-1-16 0:00	滨江(非江景)	浙江华荣集团股份有限公司	18255	2403	75973
2007-1-16 0:00	滨江(非江景)	浙江华荣集团股份有限公司	19000	2506	75827
2007-1-16 0:00	申花路	浙江世贸房地产开发有限公司	34500	5086	67833
2007-2-6 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州市城建开发集团有限公司	16977	2544	66733
2007-2-6 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州市城建开发集团有限公司	10820	2773	39013
2007-2-6 0:00	下沙	杭州世茂置业有限公司	81625	1341	608843
2007-2-6 0:00	滨江(非江景)	杭州金盛置业有限公司	21099	2105	100240
2007-2-6 0:00	滨江(非江景)	浙江中南房地产开发有限公司	16000	2408	66440
2007-2-6 0:00	新城北	浙江华润房地产有限公司	10300	3179	32400
2007-2-13 0:00	城东(景芳、三堡附近)	义乌中国小商品城房地产开发有限公司	25600	7121	35950
2007-2-13 0:00	下沙	南京朗诗置业股份有限公司	30000	1685	178034
2007-2-13 0:00	市中心	温州乔讯房地产开发有限公司	7000	10769	6500
2007-2-13 0:00	城北	杭州盛德房地产开发有限公司	51500	5167	99667
2007-3-8 0:00	西溪、留下	杭州华元房地产集团有限公司	29412	6346	46344
2007-3-19 0:00	新城北	杭州元都房地产开发有限公司	10459	2411	43385
2007-3-27 0:00	城东(钱江新城)	杭州滨江房产集团股份有限公司	152000	8008	189820
2007-4-23 0:00	西溪、留下	坤和建设集团有限公司	90000	4963	181334
2007-4-23 0:00	西溪、留下	坤和建设集团有限公司	32100	5009	64080
2007-5-10 0:00	新城北	浙江亿城置业有限公司	12600	3635	34666
2007-5-30 0:00	城东(钱江新城)	杭州葛洲坝实业投资管理有限公司	349000	11759	296799

2007-5-31 0:00	下沙	北京金隅嘉业房地产开发有限公司	124100	2458	504906
2007-6-25 0:00	市中心	浙江旅游西城房地产开发有限公司	160100	12245	130746
2007-7-2 0:00	度假区城南(九溪、之江)	金都房产集团有限公司	33000	3411	96744
2007-7-9 0:00	九堡、彭埠、笕桥	浙江德信置业有限公司	37200	4626	80410
2007-7-9 0:00	城西(文教区)	宁波雅戈尔置业有限公司	147600	15712	93941
2007-7-9 0:00	三墩	东阳市中天房地产开发有限公司	151000	7077	213381
2007-7-9 0:00	三墩	东阳市中天房地产开发有限公司	156000	7750	201278
2007-7-9 0:00	三墩	中国海外发展有限公司	33800	5612	60232
2007-7-25 0:00	滨江(非江景)	浙江汇鑫控股集团有限公司	18800	4113	45707
2007-7-25 0:00	下沙	保利房地产(集团)股份有限公司	228000	3326	685457
2007-7-25 0:00	新城北	广宇集团股份有限公司	49800	4240	117428
2007-8-29 0:00	西溪、留下	丽水市金城房地产开发有限公司	91600	7583	120796
2007-8-29 0:00	度假区转塘	会盈投资管理(杭州)有限公司	110000	9688	113542
2007-8-29 0:00	度假区转塘	会盈投资管理(杭州)有限公司	71000	6672	106420
2007-8-29 0:00	新城北	杭州祥瑞置业有限公司	38000	4264	89118
2007-8-29 0:00	新城北	新筑置业有限公司	32000	4238	75502
2007-8-29 0:00	三墩	金地集团股份有限公司	154000	5245	293590
2007-8-29 0:00	三墩	杭州中海房地产有限公司	67000	5385	124423
2007-8-31 0:00	度假区转塘	会盈投资管理(杭州)有限公司	114100	10004	114054
2007-8-31 0:00	度假区转塘	会盈投资管理(杭州)有限公司	14000	4655	30076
2007-9-29 0:00	新城北	广宇集团股份有限公司	40360	3802	106157
2007-9-29 0:00	新城北	广宇集团股份有限公司	36120	3709	97387
2007-9-29 0:00	度假区转塘	宁波雅戈尔钱湖投资开发有限公司	52462	5475	95808
2007-9-29 0:00	度假区转塘	宁波雅戈尔钱湖投资开发有限公司	75300	7330	102716
2007-9-29 0:00	度假区转塘		39001	5352	72870
2007-9-29 0:00	西溪、留下	宁波雅戈尔置业有限公司	85500	11059	77314
2007-10-30 0:00	新城北		34100	4125	82665
2007-10-30 0:00	新城北	宁波冠华置业有限公司	33509	3702	90509
2007-10-30 0:00	城北	远洋地产有限公司	222600	15669	142065
2007-10-30 0:00	城北	祐康食品集团有限公司	48791	3215	151774
2007-11-29 0:00	市中心	广宇集团股份有限公司	171000	19407	88113
2007-12-3 0:00	城北	德发国际有限公司	430585	7005	614654
2008-1-11 0:00	滨江(一线江景)	兴贵投资有限公司	307315	5123	599928
2008-1-11 0:00	滨江(一线江景)	海墅投资管理(杭州)有限公司	158600	4773	332319
2008-1-11 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州华鸿房地产开发有限公司	45300	5550	81622
2008-1-11 0:00	九堡、彭埠、笕桥	浙江省华浙实业开发有限责任公司	63000	5749	109586
2008-1-23 0:00	市中心	杭州市运河综合保护开发建设集团	74700	9613	77705
2008-5-6 0:00	新蒋村	绿城房地产集团有限公司	100110	10188	98260
2008-5-6 0:00	新蒋村	绿城房地产集团有限公司	109990	11142	98714
2008-5-14 0:00	下沙	浙江名城房地产集团有限公司	38000	4671	81361
2008-5-14 0:00	市中心	浙江汇华房产	43500	14118	30811
2008-5-14 0:00	新蒋村	绿城房地产集团有限公司	105800	8276	127833
2008-7-9 0:00	九堡、彭埠、笕桥	浙江西子房产集团有限公司	36536	5003	73031
2008-7-29 0:00	新蒋村	绿城房地产集团有限公司	96060	7815	122922
2008-8-26 0:00	市中心	杰立建设工程有限公司	16500	7116	23187
2008-8-26 0:00	下沙	杭州浙欧置业有限公司	27407	3557	77058
2008-9-2 0:00	下沙	浙江德信置业有限公司	35622	3541	100599
2008-9-16 0:00	新城北	杭州滨江房产集团股份有限公司	73919	5001	147798
2008-9-16 0:00	新城北	杭州滨江房产集团股份有限公司	66259	4753	139415
2008-9-17 0:00	滨江(一线江景)	杭州德圣房地产开发有限公司	61533	4782	128689
2008-9-17 0:00	申花路	温州市华顺房地产开发有限公司	59300	6082	97507
2008-10-7 0:00	新城北	中泰置业	21997	3204	68654
2008-10-7 0:00	市中心	浙江南湖房地产集团有限公司	92442	11002	84019
2008-12-30 0:00	市中心	浙江万均置业有限公司	52200	8252	63257
2009-1-13 0:00	九堡、彭埠、笕桥	北京安瑞基业投资服务有限公司	3263	3581	9112
2009-1-22 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州润枫置业有限公司	47568	7103	66968

2009-1-22 0:00	九堡、彭埠、笕桥	北京安瑞基业投资服务有限公司	3008	3582	8397
2009-6-11 0:00	城北	凯德新运(杭州)房地产开发有限公司	7876	6523	12075
2009-6-18 0:00	申花路	浙江省二轻房地产开发有限公司、南京莱茵达置业有限公司	88000	8778	100254
2009-6-18 0:00	城北	浙江天鸿房地产开发有限公司	64000	6581	97245
2009-6-23 0:00	城北	舟山远邦置业有限公司	22500	5874	38307
2009-6-23 0:00	城北	浙江方正房地产开发有限公司	64200	6203	103503
2009-6-30 0:00	城北	浙江名城房地产集团有限公司	111000	9919	111910
2009-6-30 0:00	城北	浙江顺发恒曜房地产开发有限公司	140080	10138	138173
2009-6-30 0:00	申花路	杭州欣盛房地产开发有限公司	161800	9933	162895
2009-6-30 0:00	申花路	杭州欣盛房地产开发有限公司	131000	9855	132922
2009-7-23 0:00	城东(钱江新城)	义乌小商品城房地产开发有限公司	189000	20650	91526
2009-7-23 0:00	九堡、彭埠、笕桥	浙江德信置业有限公司	92760	7636	121471
2009-7-23 0:00	九堡、彭埠、笕桥	浙江德信置业有限公司	55000	7418	74147
2009-7-28 0:00	城东(景芳、三堡附近)	杭州市房地产开发有限公司	100018	9545	104784
2009-7-28 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州滨江房产集团股份有限公司	139000	9770	142279
2009-7-28 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州滨江房产集团股份有限公司	139500	9966	139970
2009-7-28 0:00	西湖沿线	望湖宾馆责任有限公司	16200	25297	6404
2009-8-18 0:00	市中心	浙江西子房产集团有限公司	90300	16938	53311
2009-8-18 0:00	城南(复兴、南星桥)	浙江西子房产集团有限公司	77777	24295	32014
2009-9-3 0:00	市中心	绿城房地产集团有限公司	200500	22361	89664
2009-9-3 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州天联置业有限公司	71700	7020	102142
2009-9-3 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州市城建开发集团有限公司	38388	6621	57977
2009-9-3 0:00	滨江(非江景)	杭州复兴建设集团有限公司	42100	6030	69821
2009-9-8 0:00	九堡、彭埠、笕桥	浙江万科南都房地产开发有限公司	37200	10848	34294
2009-9-8 0:00	九堡、彭埠、笕桥	浙江万科南都房地产开发有限公司	59400	11283	52645
2009-9-8 0:00	九堡、彭埠、笕桥	杭州滨江房产集团股份有限公司	191500	11238	170410
2009-9-8 0:00	城东(景芳、三堡附近)	浙江元丰房地产开发有限公司	45500	20622	22064
2009-9-10 0:00	新城北	绿城房地产集团有限公司	66666	9547	69828
2009-9-10 0:00	新城北	浙江西子房产集团有限公司	53333	10147	52560
2009-9-10 0:00	城北	杭州瑞都房地产开发有限公司	45886	8625	53204

资料来源: 杭州国土资源和房屋管理局

表 4: 广州市场

出让时间	受让方	成交总价	楼板价	总建筑面积	板块
2006-2-7 0:00	广东耀华房产开发有限公司	12900	4725	27300	机场路板块
2006-4-27 0:00	广州亿柏企业咨询有限公司	57000	3735	152621	南湖板块
2006-8-31 0:00	深圳市万科房地产有限公司	175000	4033	433971	金沙洲板块
2006-11-17 0:00	广州中海地产有限公司	20300	2313	87760	金沙洲板块
2006-11-17 0:00	广州中海地产有限公司	36800	2352	156449	金沙洲板块
2006-11-17 0:00	保利房地产(集团)股份有限公司	41300	2557	161518	金沙洲板块
2006-11-17 0:00	广州富力地产股份有限公司	50500	2310	218608	金沙洲板块
2007-1-10 0:00	广州柏涛房地产开发有限公司	500	151	33144	新市板块
2007-9-11 0:00	富力地产集团	18000	18729	9611	同和板块
2007-9-11 0:00	保利地产集团	208000	8112	256422	金沙洲板块
2007-9-11 0:00	深圳市鸿荣源房地产开发有限公司	210000	7935	264653	金沙洲板块
2007-9-11 0:00	保利地产集团	212000	8769	241772	金沙洲板块
2007-12-6 0:00	保利房地产(集团)股份有限公司	10804	3324	32499	金沙洲板块
2007-12-6 0:00	广州宏城发展有限公司	25800	3628	71116	金沙洲板块
2007-12-6 0:00	广州宏城发展有限公司	26500	3889	68135	金沙洲板块
2007-12-6 0:00	保利房地产(集团)股份有限公司	32100	4241	75698	金沙洲板块
2008-1-8 0:00	广州宏城发展有限公司	73500	4584	160326	金沙洲板块
2009-7-16 0:00	广州市万科信诚房地产有限公司	14000	4520	30973	金沙洲板块
2009-7-16 0:00	保利房地产(集团)股份有限公司	85000	5534	153591	金沙洲板块
2009-2-25 0:00	广州市利泰房地产开发有限公司	3070	176	174218	街口板块
2009-2-26 0:00	广州市柏仓房地产开发有限公司	4640	295	157443	街口板块
2009-5-18 0:00	从化市建宏实业有限公司	185	336	5501	街口板块
2009-5-22 0:00	广州荣标房地产开发有限公司	550	1036	5309	街口板块

2009-6-22 0:00	广州市智信房地产开发有限公司	795	563	14112	街口板块
2009-7-20 0:00	广州市俊嘉贸易有限公司	355	783	4533	街口板块
2007-7-19 0:00	京旭房地产	7700	2973	25898	石基板块
2007-7-19 0:00	保利地产集团	8900	2928	30393	石基板块
2007-7-19 0:00	保利地产集团	27000	3120	86526	石基板块
2007-7-19 0:00	广州市万科房地产有限公司	42000	5784	72616	市桥南板块
2007-9-11 0:00	深圳市惠明盛房地产投资开发有限公司	14200	4895	29008	市桥南板块
2007-9-11 0:00	京旭有限公司	21200	4909	43187	市桥南板块
2007-9-11 0:00	京旭有限公司	64000	5598	114320	市桥南板块
2007-9-11 0:00	金地集团股份有限公司	159000	6230	255215	华南板块
2007-11-23 0:00	耀发投资有限公司	37400	2778	134607	市桥南板块
2007-12-6 0:00	广州艺景文化艺术发展有限公司	35000	4048	86461	市桥南板块
2008-12-2 0:00	广州市尚泰投资有限公司	8457	3073	27522	华南板块
2008-12-2 0:00	广州奥力房地产开发有限公司	11115	3000	37050	华南板块
2009-7-16 0:00	广州市城市建设开发有限公司	27000	7296	37006	华南板块
2009-7-16 0:00	广州市城市建设开发有限公司	35500	7150	49652	华南板块
2009-8-18 0:00	广州雅粤房地产开发有限公司	47600	3636	130921	市桥南板块
2006-2-28 0:00	广州中惠置业有限公司	2475	402	61623	宝岗板块
2006-8-22 0:00	广州邦泰置业有限公司	800	397	20135	赤岗板块
2006-8-31 0:00	广州广电房地产集团开发有限公司	15280	3974	38451	宝岗板块
2007-3-6 0:00	广州富力地产股份有限公司	5000	1599	31268	工业大道北板块
2007-3-13 0:00	广州市万科房地产有限公司	46000	7081	64965	滨江东板块
2007-7-26 0:00	万新房地产有限公司	88000	6322	79952	滨江西板块
2007-9-11 0:00	广东宏天海富房地产开发有限公司	3600	5777	6232	工业大道北板块
2007-12-20 0:00	保利地产	19500	3764	51804	宝岗板块
2008-9-18 0:00	广东鸿益实业有限公司	5500	3654	15054	工业大道南板块
2009-5-26 0:00	广东佳兆业房地产开发有限公司	31800	5910	53809	江南西板块
2009-7-27 0:00	广州市金桂实业有限公司	680	2098	4052	新港西板块
2009-8-18 0:00	君华集团有限公司	21500	4652	46218	滨江西板块
2006-11-17 0:00	广州风神汽车房地产开发有限公司	36767	946	388830	旧区板块
2007-8-8 0:00	广州富力地产股份有限公司	9236	427	216524	新区板块
2007-8-8 0:00	嘉华（中国）投资有限公司	20600	4598	44798	新区板块
2007-9-11 0:00	广州市摩登房地产开发有限公司	7500	3929	19088	新区板块
2007-9-11 0:00	广州大运实业有限公司	9500	5659	16788	新区板块
2007-11-23 0:00	广东亨利房地产开发有限公司	15180	1232	123180	狮岭板块
2007-12-6 0:00	广州花都雅居乐房地产开发有限公司	19659	1522	129140	狮岭板块
2007-12-6 0:00	广州花都雅居乐房地产开发有限公司	20089	1482	135532	狮岭板块
2007-12-6 0:00	广州花都雅居乐房地产开发有限公司	25100	2173	115490	狮岭板块
2007-12-6 0:00	广州花都雅居乐房地产开发有限公司	27207	1829	148760	狮岭板块
2008-12-2 0:00	深圳航空有限责任公司广州分公司	11270	1150	97994	新区板块
2008-12-2 0:00	广州常元房地产开发实业有限公司	13322	1250	106573	新区板块
2008-12-2 0:00	广州常元房地产开发实业有限公司	13552	1250	108415	新区板块
2008-12-2 0:00	广州常元房地产开发实业有限公司	19300	1250	154400	新区板块
2008-12-16 0:00	广州高宜投资置业有限公司	16265	1040	156420	新区板块
2009-8-18 0:00	广州花都雅居乐房地产开发有限公司	24100	1956	123180	狮岭板块
2009-8-18 0:00	广州恒翔房地产开发有限公司	23900	2333	102424	开发区板块
2006-2-13 0:00	广州市万科房地产有限公司	18600	2654	70082	陈家祠板块
2006-4-11 0:00	广州地下铁道总公司	20800	2299	90491	西关板块
2006-5-19 0:00	广州宏新投资有限公司	9640	1725	55877	陈家祠板块
2006-11-17 0:00	广州市越汇房地产开发有限公司	170000	3520	482908	东风西板块
2007-2-6 0:00	美城物业有限公司	49200	5691	61622	西关板块
2007-3-13 0:00	广州市德谊房地产开发有限公司	17750	3679	48243	西关板块
2007-7-26 0:00	万新房地产有限公司	88000	6322	53522	陈家祠板块
2007-9-29 0:00	粤海地产（集团）有限公司	40000	4692	4122	西关板块
2007-12-20 0:00	白天鹅房地产开发公司	1400	3638	3848	坑口板块
2008-6-30 0:00	粤沛地产	362	703	5148	陈家祠板块
2006-9-30 0:00	保利地产集团	40000	3674	108875	科学城板块
2006-9-30 0:00	保利地产	51480	4467	115250	科学城板块

2007-1-23 0:00	汕头龙光集团	39214	1380	284062	科学城板块
2007-1-30 0:00	深圳万科联合体	46425	2635	176210	科学城板块
2007-9-3 0:00	乐金飞利浦液晶显示（广州）有限公司	6567	240	273625	科学城板块
2007-9-17 0:00	广东中莱投资有限公司	447500	6321	707908	科学城板块
2007-10-19 0:00	广州宏康房地产有限公司	7969	1238	64368	经济开发区板块
2008-11-7 0:00	广州峻和投资有限公司	25300	2271	111394	科学城板块
2008-11-7 0:00	广州峻森投资有限公司	54355	1700	319738	科学城板块
2008-11-12 0:00	广东华标创业集团有限公司	42300	741	570738	科学城板块
2008-11-28 0:00	广州锦泽房地产开发有限公司	53000	2235	237102	科学城板块
2006-12-12 0:00	广州市番禺金业房地产开发有限公司	21500	1338	160675	南沙板块
2006-12-12 0:00	广州城建开发南沙房地产有限公司	30400	1271	239192	南沙板块
2006-12-12 0:00	广州城建开发南沙房地产有限公司	56100	1510	371524	南沙板块
2007-12-20 0:00	广州市时代名苑房地产开发有限公司	76000	1602	474279	南沙板块
2008-2-1 0:00	广州市龙光房地产有限公司	29930	1259	237648	南沙板块
2008-12-2 0:00	广州南沙建设投资有限公司	26400	980	269520	南沙板块
2009-6-23 0:00	广州南沙建设投资有限公司	9416	995	94658	南沙板块
2009-8-28 0:00	广州南沙经济技术开发区碧桂园物业发展有限公司	24000	1506	159315	南沙板块
2006-2-13 0:00	广州市明和实业有限公司	1860	721	85943	珠江新城板块
2006-4-27 0:00	广州市时代胜誉投资顾问有限公司	14000	2123	65944	后天河北板块
2007-3-5 0:00	广州市昕隆贸易有限公司	700	776	81974	珠江新城板块
2007-5-10 0:00	广州中海地产有限公司	4720	713	165393	珠江新城板块
2007-9-13 0:00	广州市昕隆贸易有限公司	400	813	81974	珠江新城板块
2007-12-5 0:00	广州市万基隆置业有限公司	10500	723	145188	珠江新城板块
2009-6-10 0:00	广州市城市建设开发有限公司	34500	15324	22514	珠江新城板块
2009-7-15 0:00	广州天利房地产开发有限公司	3860	2112	86261	五山板块
2006-10-30 0:00	广州市兴昶房地产咨询有限公司	1688	3425	4929	东川路板块
2007-7-26 0:00	广电房地产开发集团有限公司	26700	6425	27890	北京路板块
2007-7-26 0:00	广电房地产开发集团有限公司	26700	6425	7965	小北板块
2007-7-26 0:00	振高集团有限公司	31600	9456	14030	北京路板块
2007-7-26 0:00	振高集团有限公司、振皓有限公司、翠桦有限公司联合体	31600	9456	8807	大沙头板块
2007-7-26 0:00	振高集团有限公司、振皓有限公司、翠桦有限公司	31600	9456	10582	东山口板块
2007-9-11 0:00	广东中奥置业有限公司	9000	2410	37348	农林下板块
2007-9-11 0:00	广州市建城房地产开发有限公司	15000	2758	54382	北京路板块
2007-9-29 0:00	粤海地产（集团）有限公司	40000	4692	81122	北京路板块
2007-9-29 0:00	粤海地产（集团）有限公司	40000	4287	93312	北京路板块
2007-12-20 0:00	广州新寓房地产开发有限公司	2400	3303	7266	小北板块
2007-12-20 0:00	广州市华欣誉实业发展有限公司	2900	6768	4285	北京路板块
2007-12-20 0:00	广州市方圆房地产发展有限公司	11000	6430	17106	大沙头板块
2008-6-30 0:00	广州市共青河贸易有限公司	14200	2396	59257	解放南板块
2008-11-6 0:00	广州嘉达实业有限公司	7781	4009	19407	五羊新城板块
2009-4-7 0:00	广州华储房地产开发有限公司	1000	1088	9188	环市东板块
2009-8-12 0:00	广州旭城实业发展有限公司	6060	2102	28828	东山口板块
2007-7-25 0:00	增城市中天拓展实业有限公司	6800	1628	41779	市区板块
2007-8-23 0:00	广州雅居乐房地产开发有限公司	22000	1970	111680	市区板块
2007-12-13 0:00	保利广州房地产开发有限公司	13100	1093	119815	市区板块
2007-12-26 0:00	广州市东凌房地产开发有限公司	168450	500	3370626	新塘板块
2009-1-20 0:00	广州仁安房地产开发有限公司	1645	359	24980	市区板块
2009-1-20 0:00	广州仁安房地产开发有限公司	1645	359	20837	市区板块
2009-4-27 0:00	增城市碧桂园物业发展有限公司	6800	694	97993	市区板块
2009-5-22 0:00	广州市绿野侨建房地产有限公司	20500	747	274601	新塘板块
2009-5-25 0:00	增城市碧桂园物业发展有限公司	8100	1084	74725	市区板块
2009-5-25 0:00	广州市敏捷房地产开发有限公司	175000	1243	255065	市区板块
2009-5-25 0:00	广州市敏捷房地产开发有限公司	175000	1243	1152428	市区板块
2009-6-8 0:00	广州集丽房地产开发有限公司	830	627	13244	市区板块
2009-6-8 0:00	增城市碧桂园物业发展有限公司	75000	688	1090653	新塘板块
2009-8-26 0:00	佛山市三水富港房地产开发有限公司	21600	619	199721	市区板块

资料来源：广州国土资源局

表 5：深圳市场

出让时间	受让方	成交总价(万元)	楼板价(元/㎡)	总建筑面积(㎡)
2006-2-28 0:00	深业集团（深圳）有限公司	77000	3780.9411	203653
2006-3-29 0:00	深圳市南光房地产发展有限公司	12441.19	1026.92	121150
2006-4-12 0:00	深圳市宏发房地产开发有限公司	20200	2707.77	74600
2006-7-28 0:00	深圳市天健龙岗房地产开发有限公司	32700	6452.25	50680
2006-9-15 0:00	深圳市万科房地产有限公司	16732.16	2127.31	78654
2006-9-15 0:00	深圳中海地产有限公司	123456.79	3247.5	380160
2006-9-15 0:00	深圳市振业(集团)股份有限公司	76723.46	2518	304700
2006-9-15 0:00	深圳富泰宏精密工业有限公司	43188.889	3219.45	134150
2006-9-15 0:00	中海宝松物业发展（深圳）有限公司	20369	1947.38	104597
2006-9-15 0:00	中信深圳集团房地产开发有限公司	38000.009	4555.26	83420
2006-10-10 0:00	深圳市世之鼎实业有限公司	3800	4042.55	9400
2006-10-31 0:00	深圳招商房地产有限公司	74988	3374.48	222221
2006-10-31 0:00	深圳招商房地产有限公司	48008	2155.05	222770
2006-12-27 0:00	深业集团（深圳）有限公司	15288.89	1801.96	84846
2007-3-30 0:00	金地（集团）股份有限公司	40208	5981.38	67222
2007-3-30 0:00	金地（集团）股份有限公司	45888	5338.73	85953
2007-6-28 0:00	深圳市天健房地产开发实业有限公司	16600	10375	16000
2007-7-30 0:00	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	25600	1780.4	143788
2007-7-30 0:00	深圳市万科城市风景房地产开发有限公司	22200	2356.2377	94218
2007-9-3 0:00	深业南方地产（集团）有限公司	69200	3173.06	218086
2007-9-3 0:00	深业南方地产（集团）有限公司	9300	1192.4	77994
2007-9-11 0:00	深圳世纪晶源激光技术有限公司	8250.33	930.77	88640
2007-10-10 0:00	中海地产（佛山）有限公司	62210.02	5249.1484	118514.5
2007-10-16 0:00	深圳市绿球尔贸易有限公司	1500	1390.18	10790
2007-11-2 0:00	和记黄埔地产（深圳）有限公司	51000	6826.4	74710
2007-11-2 0:00	和记黄埔地产（深圳）有限公司	51000	6486.9	78620
2008-1-4 0:00	深圳市长城投资控股股份有限公司	23886	4501.28	53064.9
2008-4-8 0:00	深圳市振业（集团）股份有限公司	69000	2836.48	243259
2008-4-11 0:00	深圳市华明辉置业有限公司	4600	1149.37	40022
2008-5-23 0:00	深圳航空有限责任公司	66120	1549.82	426630
2008-6-6 0:00	深圳市地铁有限公司	174000	1234.04	1410000
2008-11-26 0:00	苏州冠城宏业房地产有限公司	80000	3889.29	205693
2009-4-29 0:00	深圳市尚模发展有限公司	80000	2586.08	309349
2009-6-2 0:00	深圳市中洲宝城置业有限公司	261000	6428.5714	406000
2009-6-5 0:00	深圳市南方航空经济发展有限公司	26308.5	1376.62	191110
2009-6-10 0:00	深圳市心海投资发展有限公司	8360	4518.92	18500
2009-8-28 0:00	深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司	120000	6612.66	181470
2009-9-10 0:00	深圳招商华侨城投资有限公司	53000	18874.64	28080

资料来源：深圳规划和国土资源局

分析师声明

负责撰写此报告的分析师（一人或多人）就本研究报告确认：1）研究报告所提出的一切推荐意见均基于市场公开信息做出，且为分析师本人对报告所涉证券或发行人的独立判断；以及 2）研究报告中所涉证券或发行人是分析师本人通过自上而下研究、数量化方法、或行业比较分析所得出的结论。

免责声明

此报告并非针对或意图发送给或为任何就送发、发布、可得到或使用此报告而使中信证券股份有限公司及其附属及联营公司（合称“中信证券”）违反当地的法律或法规或可致使中信证券受制于的法律或法规的任何地区、国家或其它管辖区域的公民或居民。除非另有显示，否则所有此报告中的材料的版权均属中信证券。未经中信证券事先书面授权下，不得更改或以任何方式发送、复印此报告的材料、内容或其复印本予任何其它人。所有于此报告中使用的商标、服务标记及标记均为中信证券的商标、服务标记及标记。

此报告所载的资料、工具及材料只提供给阁下作查照之用，并非作为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的邀请或向人作出邀请。中信证券未有采取行动以确保于此报告中所指的证券适合个别的投资者。此报告的内容并不构成对任何人的投资建议，而中信证券不会因接收人收到此报告而视他们为其客户。

此报告所载资料的来源及观点的出处皆被中信证券认为可靠，但中信证券不能担保其准确性或完整性，而中信证券不对因使用此报告的材料而引致的损失而负任何责任，除非该等损失因明确的法律或法规而引致。并不能依靠此报告以取代行使独立判断。中信证券可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告及该等报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法。为免生疑，本报告所载的观点并不代表中信证券股份有限公司，或任何其附属或联营公司的立场。

中信证券在法律许可的情况下可参与或投资此报告所提及的发行商的金融交易，向该等发行商提供服务或向他们要求给予生意，及或持有其证券或进行证券交易。中信证券于法律容许下可于发送材料前使用于此报告中所载资料或意见或他们所根据的研究或分析。中信证券于过去三年于此报告中所指的任何或所有公司的证券于公开发售时可能曾出任经办人或联合经办人。可要求索取额外资料。

以往的表现不应作为日后表现的显示及担保。此报告所载的资料、意见及推测反映中信证券于最初发报此报告日期当日的判断，可随时更改。于此报告所指的证券或金融票据的价格、价值及收入可跌可升。

若干投资可能不易变卖而难以出售或变卖，同样地阁下可能难以就有关该投资所面对的价格或风险获得准确的资料。此报告中所指的投资及服务可能不适合阁下，我们建议阁下如有任何疑问应咨询独立投资顾问。此报告并不构成投资、法律、会计或税务建议或担保任何投资或策略适合或切合阁下个别情况。此报告并不构成给予阁下私人咨询建议。

此报告旨在派发给中信证券的市场专业及机构投资客户。如接收人非中信证券的市场专业及机构投资客户，应基于此报告作出任何投资决定或就报告要求任何解释前咨询独立财务顾问。

中信证券股份有限公司及其附属及联营公司 2009 版权所有。保留一切权利。

评级说明

1. 投资建议的比较标准	评级	说明
投资评级分为股票评级和行业评级。		
以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的中信标普 300 指数的涨跌幅为基准；	股票投资评级	买入 相对中标 300 指数涨幅 20%以上； 增持 相对中标 300 指数涨幅介于 5%~20%之间； 持有 相对中标 300 指数涨幅介于 -10%~5%之间； 卖出 相对中标 300 指数跌幅 10%以上；
2. 投资建议的评级标准	行业投资评级	强于大市 相对中标 300 指数涨幅 10%以上； 中性 相对中标 300 指数涨幅介于 -10%~10%之间； 弱于大市 相对中标 300 指数跌幅 10%以上；
报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的中信标普 300 指数的涨跌幅：		

	北京	上海	深圳	中信证券国际有限公司
地址:	中国北京市朝阳区新源南路 6 号京城大厦(100004)	上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 22 楼 (200122)	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦 A 层 (518040)	香港中环添美道 1 号中信大厦 26 楼
电话:	(010)84588720	(021)68761565	(0755)83196279	(852) 2237 6409
传真:	(010)84868307	(021)68761669	(0755)82485240	(852) 2104 6580
服务热线:	(010)84868367			
Email:	service@citics.com			
网址:	http://www.citics.com			
	http://www.spctic.com			