

【研究观点】

地方救市加码，市场成交仍低位徘徊但回稳迹象明显

8月市场观望气氛依然浓烈，成交量继续在低谷徘徊，地方政府的救市意愿更显急切，救市手段已不再仅限于限购政策的调整，呈现多元化、纵深化趋势。从公积金贷款政策、税费优惠或补贴、调整首付比例、鼓励银行降低贷款利率等角度入手。

从8月市场供求看，重点城市供应量明显分化，受取消限购的政策刺激，多个城市出现供应激增，9个城市新增供应面积破100万平方米；成交方面，北上广深同比全部下跌，而北京、上海环比开始出现增长。二线城市中，成交量环比增加的城市显著增多，杭州、合肥、宁波等七城市成交同比增长。我们认为8月重点城市市场，限购解禁潮虽然未给整体楼市带来实质逆转，但政策利好的确提升了市场购房信心，消费者持币观望情绪有所松动，使部分供求较平衡的城市市场明显呈现回稳迹象。

我们认为在部分城市更多银行开始出现首套房贷利率优惠或者下调上浮点数之时，企业此刻更要以更积极地策略来抓住“以价换量”的好时机，成就“金九银十”这一关键的业绩增长点。

【纵深解读】

经济：7月数据普遍回落，经济回稳势头仍很脆弱

政策：取消限购效应未及预期，地方救市政策纵深化

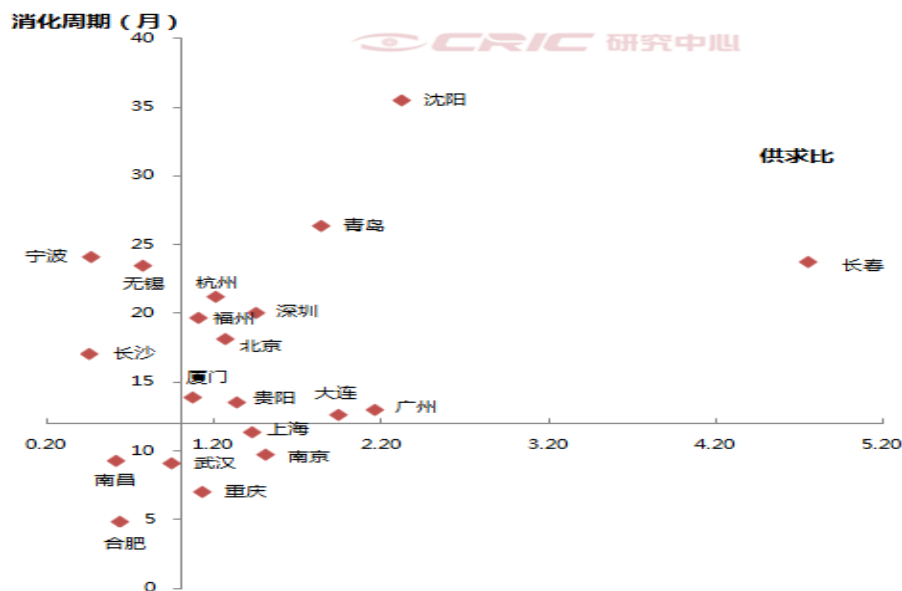
土地：土地成交企稳回升，华嘉胡同项目创北京双料地王

市场：8月重点城市成交显著分化，部分城市有所回稳

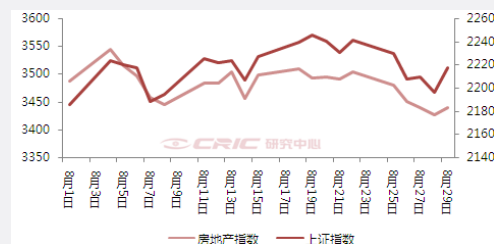
企业：投融资态度谨慎，避风险增加一、二线城市土储

【图说楼市】

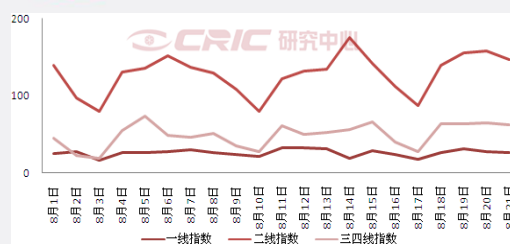
- 8月重点城市成交显著分化，部分城市有所回稳
- 半数城市供求比下降，7城市消化周期居高不下
- 北京低档产品成交占比大幅上涨，90㎡以下产品为市场主力



股市走势



成交指数



土地市场

指标	2014年8月	2014年7月
总价TOP10门槛 (亿)	14.59	20.00
总价TOP10榜首 (亿)	74.60	45.75
单价TOP10门槛 (元/平)	13327	12509
单价TOP10榜首 (元/平)	63377	59859



城市供求

城市	8月供求比	存量	消化周期
北京	1.25	1040	18.23
上海	1.42	837	11.40
广州	2.15	917	13.07
深圳	1.44	533	20.11
南京	1.49	607	9.77
杭州	1.19	1186	21.26
沈阳	2.31	2960	35.53
合肥	0.62	414	4.93
宁波	0.44	665	24.16
南昌	0.60	319	9.33
厦门	1.06	308	13.93
无锡	0.76	944	23.57
青岛	1.83	1700	26.45
长春	4.75	1587	23.86
福州	1.09	327	19.74
长沙	0.44	1366	17.12
大连	1.93	471	12.72
贵阳	1.32	649	13.58
武汉	0.94	1202	9.15
重庆	1.12	1306	7.06

出品单位：克而瑞（中国）信息集团

总 编：丁祖昱 张 燕

主 编：孟 音 林 波

责任编辑：杨科伟 马千里

余仁花 姜倚文

沈晓玲 陶 媛

王青青 江怡珊

余露晴 许一星

研究视点

地方救市加码，市场成交仍低位徘徊但回稳迹象明显

8月市场观望气氛依然浓烈，成交量继续在低谷徘徊，地方政府的救市意愿更显急切，救市手段已不再仅限于限购政策的调整，呈现多元化、纵深化趋势。

继7月底24个城市取消或调整限购后，8月又有11个城市陆续调整限购政策，至此，46个限购城市中仅北京、上海、广州、深圳、珠海、三亚、南京、西宁、兰州和乌鲁木齐10个城市的限购政策未作调整。然而对于取消限购，市场反应平平，据CRIC监测，前期取消限购的城市中，仅杭州、呼和浩特、青岛、石家庄等9个城市在成交数据上有所反应，但多数为政策调整前积累的成交单集中补签所致，成交量表现为短期冲高，其后成交均快速回落至政策调整前的成交水平。

限购政策调整效果远远不如政府预期，政府救市继续加码，手段从公积金贷款政策、税费优惠或补贴、调整首付比例、鼓励银行降低贷款利率等角度入手，呈现多元化、纵深化趋势。河北、四川、福建、湖南江西和宁夏更是出台省级救市政策。南昌、杭州、西安7月放松限购政策后，本月再度全面取消限购。

从8月市场供求看，重点城市供应量明显分化，受取消限购的政策刺激，多个城市出现供应激增，9个城市新增供应面积破100万平方米，长春更是环比大幅上涨209%，达459万平方米；成交方面，一线城市中，北上广深同比全部下跌，平均跌幅超过35%，而北京、上海环比开始出现增长。二线城市中，成交量环比增加的城市显著增多，总体较7月继续筑底回稳，其中，南京、杭州等四城市环比增幅都超过40%；从同比看，杭州、合肥、宁波等七城市成交增长，其中宁波更是同比增长94%。我们认为8月重点城市市场，限购解禁潮虽然未给整体楼市带来实质逆转，但政策利好的确提升了市场购房信心，消费者持币观望情绪有所松动，使部分供求较平衡的城市市场明显呈现回稳迹象。

得益于各地政府的救市政策不断加码，开发商对未来市场预期略有好转，土地成交环比略有回升，但成交面积同比去年同期，仍处于低位，成交多以低溢价或底价成交，北京本月诞生了总价和单价的“双料地王”。

我们认为：在目前房地产投资、成交下滑拖累整体经济下行风险加大情况下，政府的一系列“微刺激”稳增长措施尚不能完全抵消前者的负面效应，被认为激活市场需求的唯一砝码的“限贷”政策丝毫没有退出迹象。在部分城市更多银行开始出现首套房贷利率优惠或者下调上浮点数之时，企业此刻更要以更积极地策略来抓住“以价换量”的好时机，成就“金九银十”这一关键的业绩增长点。

01

经济

7 月数据普遍回落，经济回稳势头仍很脆弱

七月份经济数据让市场大跌眼镜，金融数据出现超预期下跌，其他诸如投资、房地产，消费等出现不同程度回落，很显然除季节性因素外，我们认为市场可能还有供需两淡的原因，反映出目前的经济仍很脆弱，可持续性并不强，因此就目前的实际状况，短期内政策还不能过早撤退，如果未来国内经济继续回落的话，政策存有加码的可能。

而最新国务院和央行出台的一些政策，也印证了我们对形势和政策取向的判断，央行在 27 日晚间发布公告，支出 200 亿元再贷款服务三农领域，并且首次提出定向降息这一概念，而就在同一时间，国务院常务会议也宣布将抓紧推进一批工程，包含了大气污染和水污染防治、养老服务、大力发展清洁能源，开工建设一批风电、水电、光伏发电及沿海核电项目，说明高层也意识到了其中的风险，希望通过投资基建等其他领域来拉动经济，抵消房地产行业调整所带来的负面影响。

1、7 月中国制造业 PMI 为 51.7%，连升五个月

2014 年 7 月，中国制造业采购经理指数(PMI)为 51.7%，比上月上升 0.7 个百分点，已连续 5 个月回升。同期汇丰 PMI 数据也从上月的 50.7 回升至 51.7，印证了在稳增长政策的带领下，制造业继续企稳向好。但仍需注意的是，目前部分产品下游需求还较弱，库存较高，经济还需政策的呵护。

2、房地产投资增速继续下滑，固定资产投资小幅回落

2014 年 1-7 月份，全国房地产开发投资 50381 亿元，同比名义增长 13.7%，增速比 1-6 月份回落 0.4 个百分点，且当期全国商品房销售面积和销售额降幅均再次放大，市场仍未企稳。全国固定资产投资(不含农户)为 259493 亿元，同比名义增长 17%，较 1-6 月份回落 0.3 个百分点，走势仍有反复。

3、金融数据回落，新增信贷大幅萎缩

7 月末，广义货币余额 119.42 万亿元，同比增长 13.5%，增速分别比上月末和去年同期低 1.2 个和 1.0 个百分点。当月，新增人民币贷款为 3852 亿元人民币，同比少增 3145 亿元，为四年多来的最低值，而且极为罕见地是当月新增人民币贷款竟然大于社会融资规模，其中新增外币贷款、新增信托贷款、未贴现银行承兑汇票全部都是负值。

4、7 月进出口数据相对较好，出口增速超预期

7 月我国进出口总值 3785 亿美元，同比增长 6.9%，其中，出口 2129 亿美元，增长 14.5%；进口 1656 亿美元，下降 1.6%；贸易顺差 473 亿美元，扩大 1.7 倍。外贸数据较好，成为当月经济数据中唯一几个亮点，但就最新的汇丰 PMI 数据来看，国内外的订单情况都有一定的放缓，7 月的增速未来是否可持续还尚难下结论。

02

政策

取消限购效应未及预期，地方救市政策纵深化

八月政策多面开花，未取消限购的城市积极取消限购；已取消限购的城市积极展开“限贷”放松措施，比如信贷政策微调、减免契税、财政去库存，等等；海口、杭州和西安在原有政策调整的基础上更进一步调整，将受益面扩大；多地政府出资全力去库存，如绍兴、嘉兴、湖南、湖北。

八月明文取消限购的城市有：合肥、金华、太原、绍兴、昆明、嘉兴、哈尔滨、长沙、郑州、佛山和银川；福州和厦门虽没有明确取消限购，但明确可以根据本地市场变化情况进行调整。此番取消限购的城市均全面取消，并非部分调整。值得一提的是，8月28日西安再次出台文件宣布全面取消限购，早在7月西安已取消60平方米以下的住房限购，但由于西安60平方米以下住房供应本就不多，再者60平方米以下户型并不能满足改善型购房者的需求，所以效果甚微。此番再次调整，可谓顺应市场。无独有偶，杭州同日宣布购买杭州主城区140平方米以下住房不再提供住房情况查询记录，与7月140平方米以上住房取消限购无缝对接。二次调整政策的城市还有海口，海口此番调整实行梯度购房入户，本省居民购买60平方米-90平方米住房可落户2人，购买90平方米-120平方米住房可落户3人，购买120平方米以上可落户5人，相比于5月政策明确海南户籍居民购单套房120平方米以上可落户5人更具有弹性和灵活性。

限购取消扩大了购房者的购买范围，“限贷”调整则直接提高了购房者的购买力，相对于前者，后者对于楼市的刺激效果将更好。“限贷”微调大致分为两类：1、信贷微调。广西放宽二套房贷款政策；四川以财政补贴银行的方式鼓励银行对首套住房执行基准利率；绍兴规定了“认房不认贷”，有效避免对改善型购房者的“误伤”。同样“认房不认贷”的还有福建，福建规定购房贷款还清者及首改者均按首贷认定，同时规定金融机构在贷款首付比例和利率方面按照政策规定的低限执行；江西落实首套房贷款，适当降低二套房首付比例。2、减免契税。包头在“房交会”期间给予首套100%契税补贴，二套及以上50%契税补贴。

另一亮点则是政府出资大力去库存。绍兴制定出台棚户区改造货币安置政策，加大货币补偿力度；湖北则利用棚户区改造来提振市场需求，着眼于长期消费。湖南将回购适当面积普通商品房，用作保障房源，从而打通市场库存房源与棚户区改造的安置需求；嘉兴将逐步取消保障性住房建设，鼓励通过货币补偿方式实施安置，通过政府收购商品房做保障房，实现保障房供给。

03 土地

土地成交企稳，华嘉胡同项目创北京双料地王

2014年8月，CRIC监测的100城市经营性土地成交总建筑面积共计为3994.2万平方米，环比回升5%，同下滑40%，总成交金额为982.87亿元，环比上升6%，同比下降41%。得益于二、三线城市中松绑限购范围的全面铺开，本月开发商全面本月土地市场成交量、成交总价均较上月有所回升，深圳、南京土地在本月末打破了沉寂了近两个月的零成交，8月20日成交的北京华嘉胡同，更是创下北京有史以来的单价总价双料地王。

从排行榜来看，本月总价入榜门槛较上月略有回落，为14.59亿元，单价排行方面，入榜门槛较上月微升，上涨6.54%至13327元/平方米。本月单价总价榜的榜首均为北京华嘉胡同地块，该项目位于北京二环内金融街板块核心位置，区位优势极佳，地块成交总价74.6亿元，项目总建筑面积11.77万平方米，但扣除3万平方米的无偿配建住宅、以及1.3万平方米的政府回购后，实际经营主体仅为7万平方米的写字楼，依此计算，项目实际楼板价高达10万元/平方米，可谓是当之无愧的全国单价地王。

■ 表：2014年8月全国典型城市经营性土地成交汇总表 单位：万平方米，亿元

城市	成交面积	同比涨幅	环比涨幅	成交金额	同比涨幅	环比涨幅	
华东	上海	47.55	-85%	-74%	48.69	-72%	-63%
	南京	45.68	-76%	-	26.72	-73%	-
	杭州	57.32	-44%	325%	29.69	-41%	498%
华北	北京	184.36	3%	134%	257.36	57%	125%
	天津	101.94	-54%	-33%	21.04	-70%	-85%
华南	广州	8.09	-95%	-55%	7.28	-91%	-47%
	深圳	53.13	6%	-	62.89	-42%	-
中西	重庆	109.89	-57%	3224%	34.56	-30%	7937%
	成都	516.95	61%	156%	76.72	70%	120%
	武汉	270.44	-5%	32%	48.44	-21%	34%

■ 表：2014年8月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价(亿元)
1	北京	京土整储挂(西)[2014]050号北京市西城区华嘉胡同	74.60
2	深圳	A002-0046	48.30
3	北京	京土整储招(通)[2014]053号	21.83
4	昆明	官渡区J2012-014-2、3、4、5、6、7、9、10、12地块	17.96
5	南京	G47青奥体育公园A地块南侧地块	17.60
6	北京	京土整储挂(通)[2014]051号	17.17
7	杭州	杭政储出(2014)18号	16.80
8	北京	京土整储招(通)[2014]054号	15.16
9	武汉	武告字(2014年)11号	14.88
10	深圳	G11314-0090	14.59

■表：2014年8月成交土地单价排行榜

排名	城市	地块名称	楼板价(元/平方米)
1	北京	京土整储挂(西)[2014]050号北京市西城区华嘉胡同	63377
2	深圳	A002-0046	28774
3	上海	2014年101号公告世博会地区A13A-01地块	28429
4	武汉	武告字(2014年)12号洪山区珞狮南路地块	20401
5	郑州	郑政东出[2014]7号(网)郑东新区朝阳路南、	17041
6	郑州	郑政东出[2014]6号(网)	16143
7	上海	2014年100号公告浦东新区浦兴社区Y000901编制单元07-02、07-07、07-08地块	15527
8	北京	京土整储挂(海)[2014]046号	13505
9	北京	京土整储挂(海)[2014]045号	13502
10	郑州	郑政东出[2014]8号地块	13327

资料来源：CRIC

04 楼市

8 月重点城市成交显著分化，部分城市有所回稳

1、8 月重点城市供应量两极分化，部分城市成交有所回稳

2014 年 8 月各重点城市供应量同比增减参半，一线城市中，上海、广州供应量都突破了 100 万平方米，同比、环比都出现上升，其中广州供应量达 111 万平方米，环比增长 30%；北京、深圳供应量有所回归，同比环比都有下降，其中深圳供应量 33 万平方米，环比减幅达 47%。二、三线城市中，供应量两极分化更为明显，供应量突破 100 万平方米达 7 个，其中长春供应量达 459 万平方米，环比增长 209%，同比更是大增 506%；其余城市供应量都在 65 万平方米以下，其中 5 城市在 30 万平方米以下。

从成交角度来说，受 7 月解禁限购潮的影响，部分城市成交量环比出现上升，但同比继续下降的城市仍达 62%。一线城市中，北上广深同比全部下跌，平均跌幅超过 35%，其中北京、上海环比出现增长。二线城市中，成交量环比增多减少，总体较上月有所回稳，但也出现明显分化，其中，南京、杭州等四城市环比增幅都超过 40%，而长沙、大连等城市环比都出现下降，其中，长沙更是环比下降 57%；从同比来看，增长的城市只有杭州、合肥、宁波等七城市，其中宁波更是同比增长 94%。我们认为 8 月重点城市市场，限购解禁潮虽然未给整体楼市带来实质逆转，但政策利好的确提升了市场购房信心，消费者持币观望情绪有所松动，使部分供求较平衡的城市市场呈现明显的回稳迹象。

■ 表：2014 年 8 月全国重点城市商品住宅成交量表

单位：万平方米，%，月

城市	供应			成交				存量		消化周期	
	8月	环比	同比	8月	环比	同比	相比13年	8月底	同比	8月底	同比
	供应量	增幅	增幅	成交量	增幅	增幅	月均值增幅	存量	增幅	消化周期	增幅
北京	77	-6%	-17%	62	10%	-43%	-38%	1040	30%	18.23	138%
上海	102	17%	12%	72	5%	-20%	-32%	837	25%	11.40	75%
广州	111	30%	23%	52	-18%	-38%	-46%	917	42%	13.07	86%
深圳	33	-47%	-27%	23	-12%	-37%	-44%	533	25%	20.11	95%
南京	110	28%	41%	74	48%	-10%	-11%	607	37%	9.77	94%
杭州	100	38%	79%	84	41%	20%	33%	1186	39%	21.26	83%
沈阳	167	1%	-32%	72	-17%	-50%	-39%	2960	26%	35.53	93%
合肥	62	37%	-15%	99	37%	5%	-4%	414	-5%	4.93	27%
宁波	20	-39%	-51%	45	43%	94%	66%	665	64%	24.16	51%
南昌	29	53%	-28%	49	10%	56%	34%	319	90%	9.33	86%
厦门	23	-30%	-11%	22	-3%	-35%	-41%	308	18%	14	154%
无锡	35	-34%	-29%	46	14%	33%	8%	944	23%	24	32%
青岛	149	227%	90%	81	25%	-12%	-16%	1700	-8%	26	32%
长春	459	209%	506%	97	47%	43%	53%	1587	64%	24	62%
福州	22	-51%	151%	20	33%	-18%	-37%	327	51%	20	211%
长沙	17	-91%	-84%	39	-57%	-71%	-58%	1366	47%	17	83%
大连	58	49%	96%	30	-11%	-35%	-43%	471	-8%	13	37%
贵阳	59	-16%	-19%	45	25%	-46%	-36%	649	-6%	14	51%
武汉	132	-1%	23%	141	15%	43%	39%	1202	-3%	9	-21%
重庆	235	4%	242%	210	-3%	-3%	8%	1306	30%	7	38%

备注：上表中城市供应数据为本月新申请预售证面积；成交数据为各城市月度成交量累计估算，与最终实际成交数据会存在些微误差，但不影响总体趋势判断；重庆供应、成交、存量均为商品房数据。

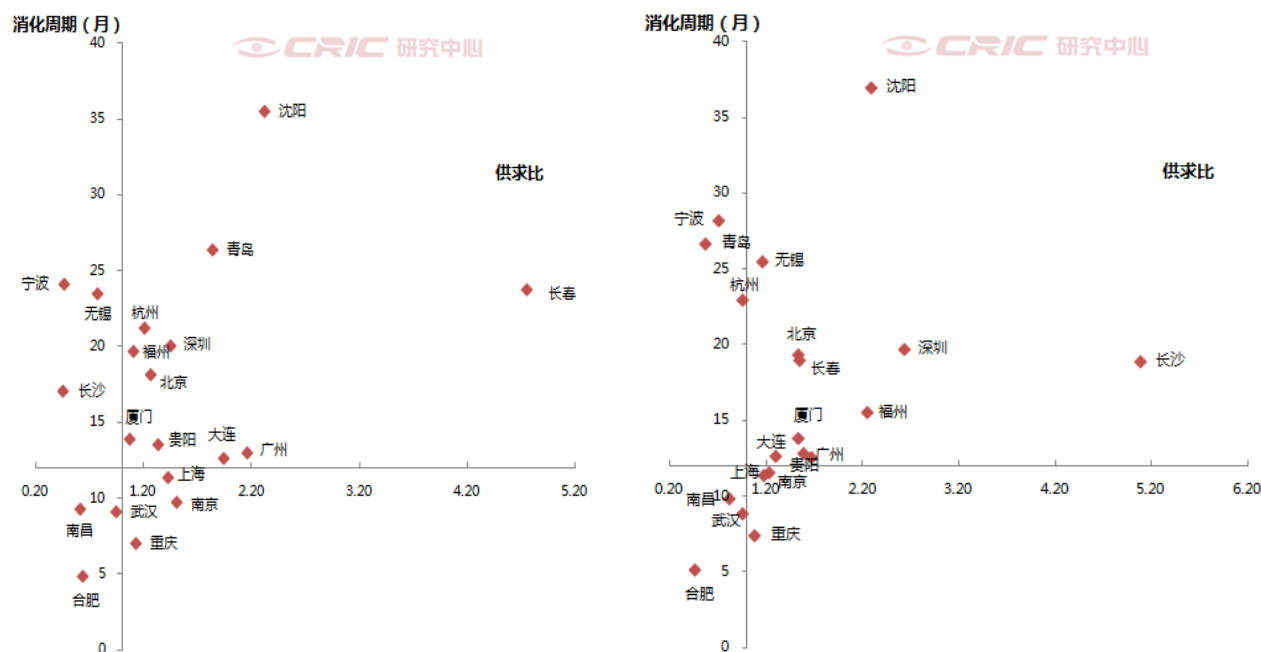
资料来源：CRIC

2、市场短期风险：半数城市供求比下降，7城消化周期居高不下

我们通过研究城市房地产市场的两大维度（供求比、存量消化周期）对城市风险进行对比分析，通常我们认为：库存消化周期方面，在一年左右较为平衡，高于18个月市场将呈现供过于求，低于6个月则为供不应求；供求比方面，在0.8-1.2之间较为平衡，高于1.2市场呈现供大于求，低于0.8则为供不应求。

7月份的政策放松对市场提振作用有限，8月市场延续低迷态势，多数典型城市仍选择收紧商品住宅供应量，半数城市短期供求相比7月略有下降，其中降幅最大的为长沙，一举从上月5.08猛跌至0.44，宁波也持续走低，为0.44。但个别城市依旧供应强势势头不减，长春供应超450万平方米，然成交不足百万平方米，因而供求比高达4.75。从消化周期来看，20个典型城市中7城库存去化超过20个月，其中沈阳持续高居36个月。在我们看来，当前市场成交基本处于底部，需求继续大幅萎缩的空间不大，目前的成交低位，只是因为房价过高、购买能力受抑等因素延缓了需求释放，在没有外力干预的情况下，一线和部分二线城市调整期预计将在今年四季度结束。

■ 图：2014年8月重点城市市场短期风险对比图 ■ 图：2014年7月重点城市市场短期风险对比图



备注：纵轴为当月底存量消化周期（单位：月），公式为周期=当月底市场存量/近六个月月均成交量；

3、北京低档产品成交占比大幅上涨，90平方米以下产品为市场主力

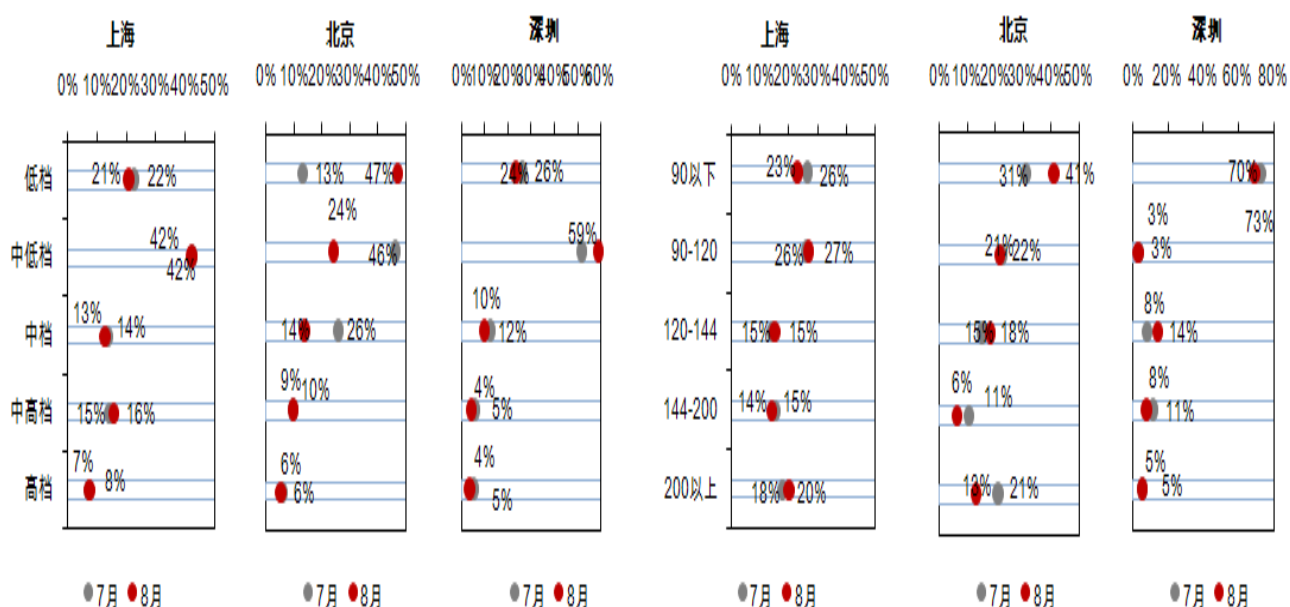
从成交价格结构来看，北京两大自住房项目开盘，低档产品成交占比大幅上涨。上海8月份中低档项目成交占比不变，仍具市场首位，瑞立万立城、五丰苑等项目去化良好；北京在恒大城、当代采育满庭春MOMA自住房开盘热销带领下，低档项目成交占比大幅提升至47%，成为市场成交主力；深圳中低档项

目成交占比继续提升至 59%，领航城领翔、坪山招商花园城等项目持续热销，位列月内成交面积排行榜前两位。

从面积段结构来看，沪深成交占比变化不大。上海大户型项目成交占比微涨，中海紫御豪庭和绿城上海御园等大户型产品去化良好。北京在两个自住房项目热销推动下，90 平方米的小户型产品成交占比大幅上升，90-120 平方米的中等户型产品成交小幅回落至 22%；深圳领航城领翔持续热销，小户型产品占比小幅上涨至 73%，120-144 平方米面积段产品占比微涨至 14%，其他面积段成交占比变化不大。

上北深 14 年 7 月、8 月商品住宅成交价格比重

上北深 14 年 7 月、8 月商品住宅成交面积段比重



注：8 月数据为初步统计数据

资料来源：CRIC

05

企业

投融资态度谨慎，避风险增加一、二线城市土储

1、房企拿地依旧谨慎，量跌价涨集中一、二线

本月企业拿地态度依然谨慎，拿地规模继续呈现下降趋势。据统计，15家典型企业本月通过招拍挂新增总建面334.78万平方米，环比下滑36.29%，同比大幅下降69.50%；土地总价120.24亿，环比则下降26.35%，同比下降69.22%。从土地单价来看，本月房企平均土地成本为6481元/平，环比上升161.12%，同比上升82.05%。房企的平均土地成本提升，主要原因在于绿地、远洋都增加了北京的土地储备。

从单个企业表现来看，碧桂园、绿地和远洋本月表现活跃。其中碧桂园拿地最多，新增六幅地块，总土地面积达93.3万方。其在兰州新增的4幅地块拿地成本均较低，平均楼面价仅为256元/平米。而之前碧桂园曾在兰州单盘兰州新城创下5小时50亿的骄人业绩，此次新增4幅地块同样位于城关区，凭借之前良好的口碑形象，新地块的开发值得期待。绿地继上月新增郑州、西安、济南共101万方土地储备之后，本月又在北京、南充两地新增了56.29万方土地，拿地态度积极。值得一提的是远洋在本月新增了北京34.45万方的土地储备，可看出其在长三角遭遇“水土不服”，而华北其他城市市场供求失衡的背景下，力图通过增加北京土地来抗风险。

2、企业下半年投资计划保守，融资需求不足拉低融资额

8月，在前两月企业大幅通过融资补充现金流，调整财务结构后，本月企业资金充裕度大幅改善，加上企业下半年仍处观望状态，投资欲望不强，造成本月融资需求量不大。本月的融资情况来看，102家监测企业融资总规模达350.25亿元人民币，同比和环比分别下降18.93%和43.13%。

从融资币种来看，人民币融资量环比提升20个百分点至66%，港元融资同比上升19个百分点。本月的融资方式中，委托贷款环比大幅提升25个百分点至28%，成为本月最为主要的融资方式。从具体的融资情况来看，泰禾集团在本月为下属四家子公司110.5亿元贷款担保，成为本月中融资规模最高的企业。

3、房企中期业绩表现不佳，投资者看空地产股情绪浓

8月，随着企业中期财务数据的公布，投资者对于企业未来预期普遍较差，多数房企股出现下挫，月末大折让供股消息触发投资者对内地房地产股缺钱的疑虑，引发内房股股价出现下挫。但是根据市场政策面逐渐宽松角度而言，房企股依然有回升空间。两市地产股本月涨跌不一，上证地产指数下跌2.08%，深圳地产指数上涨0.39%。海外市场方面，对于房企资金面的担忧使得股价表现疲软，本月恒生地产分类指数下跌2.37%。

8月地产指数涨跌表

名称	上月收盘	本月收盘	涨跌幅
上证地产指数	3513.38	3440.46	-2.08%
深证地产指数	1374.41	1379.79	0.39%
恒生地产分类指数	32496.09	31725.5	-2.37%

重点个股方面，本月房企公布中期业绩表现不佳因素影响地产板块走势，多数地产股出现不同程度下跌。内地股方面，万科A下跌7.88%，保利地产，招商地产和金地集团也有不同程度下跌。香港方面，本月香港地产股方面受到相同因素影响，富力地产下跌18.36%，跌幅超前，绿城中国受融创入股影响下跌18.07%。本月涨跌幅榜单涨幅榜方面，万好万家收购资产，企业本月上漲58.75%，在跌幅榜方面，富力地产受房企减价战拖累，毛利下跌严重，下跌17.18%。

沪深港三地地产股 8 月涨跌表

涨幅前五名

代码	名称	上月收盘	本月收盘	涨跌幅
600576.sh	万好万家	11.71	18.59	58.75%
000534.sz	万泽股份	6.16	7.84	27.27%
000517.sz	荣安地产	4.96	6.27	26.41%
000803.sz	金宇车城	10.28	12.63	22.86%
600247.sh	ST 成城	3.63	4.41	21.49%

跌幅前五名

代码	名称	上月收盘	本月收盘	涨跌幅
hk02777	富力地产	11.44	9.34	-18.36%
hk03900	绿城中国	9.96	8.16	-18.07%
000150.sz	宜华地产	9.9	8.27	-16.46%
600766.sh	园城黄金	11.99	10.29	-14.18%
hk02007	碧桂园	3.98	3.44	-13.57%

沪深港三地重点地产股 8 月涨跌表

代码	名称	上月收盘	本月收盘	涨跌幅
000002.sz	万科 A	9.9	9.12	-7.88%
hk00688	中国海外	23.75	21.8	-8.21%
600048.sh	保利地产	6.01	5.67	-5.66%
hk02007	碧桂园	3.98	3.44	-13.57%
hk02777	富力地产	11.44	9.34	-18.36%
hk00960	龙湖地产	11.2	9.9	-11.61%
hk01109	华润置地	18.34	17.74	-3.27%

代码	名称	上月收盘	本月收盘	涨跌幅
hk00813	世茂房地产	18.00	17.06	-5.22%
600383.sh	金地集团	9.63	9.11	-5.40%
hk00754	合生创展集团	8.78	7.81	-11.05%
hk03900	绿城中国	9.96	8.16	-18.07%
hk03383	雅居乐地产	6.66	6.08	-8.71%
hk03333	恒大地产	3.38	3.24	-4.14%
000024.sz	招商地产	12.59	12.09	-3.97%

附件 01

2014 年 8 月国家出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
8月10日	国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、农业部、国家林业局	《关于进一步加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作的通知》	加快推进宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证工作，明确将宅基地和集体建设用地使用权确权登记发证纳入不动产统一登记制度的实施进程。
8月12日	国务院办公厅	《关于支持铁路建设实施土地综合开发的意见》	要求对铁路站场及毗邻地区特定范围内的土地实施综合开发利用,促进铁路站场及相关设施用地布局协调、交通设施无缝衔接、地上地下空间充分利用、铁路运输功能和城市综合服务功能大幅提高,形成铁路建设和城镇及相关产业发展的良性互动机制,促进铁路和城镇化可持续发展。
8月12日	中国政府网	《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》	取消和下放45项行政审批的项目，取消11项职业资格许可和认定事项，将31项工商登记前置审批事项改为后置审批。另建议取消和下放7项依据有关法律设立的行政审批事项，将5项依据有关法律设立的工商登记前置审批事项改为后置审批，国务院将依照法定程序提请全国人民代表大会常务委员会修订相关法律规定。
8月13日	国务院	《国务院关于加快发展现代保险服务业的若干意见》	到2020年，保险深度(保费收入/国内生产总值)达到5%，保险密度(保费收入/总人口)达到3500元/人。要求拓展保险服务功能，促进经济提质增效升级。其中，要充分发挥保险资金长期投资的独特优势，鼓励保险资金利用债权投资计划、股权投资计划等方式，支持重大基础设施、棚户区改造、城镇化建设等民生工程和国家重大工程。

资料来源：政府网站

附件 01

2014 年 8 月地方出台政策列表

日期	出台部委	政策名称	主要内容
8月1日	合肥市港地产管理局	《取消限购公告》	按照国家房地产市场分类调控精神，结合我市实际，经研究并报市政府泳衣，自2014年8月2日起，购房人在本市范围内够买住房（商品住房、二手住房）时，无需提供居民家庭住房信息查询证明。
8月1日	金华市住建局	《关于市区暂停执行房屋限购政策的通知》	根据金华市房地产交易管理所提供的数据份分析，当前及今后一段时期，我市房屋供应数量充足，房价基本稳定，经研究决定并经请示市政府同意，自即日起市区暂停执行住房限购政策
8月1日	太原市房管局	《关于调整我市住房限购政策促进省城房地产市场健康发展的意见》	本地户口的居民购买商品住房（含二手房）在办理网签及权属登记时，不再需求提供住房套数查询证明，产权登记部门在办理相关业务时，不再对购房人的房屋套数进行查询。
8月1日	广西壮族自治区人民政府	《关于做好下半年经济工作努力实现全年稳增长目标的意见》	适当放宽二套房贷款政策，适时、合理调整住房公积金个人住房贷款最高额度等，大力促进住房消费。
8月1日	成都市财政局	《四川省人民政府办公厅转发财政厅关于稳定经济增长的十条财税政策措施》	从2014年7月1日至2014年12月31日期间，对金融机构按照国家政策规定向居民家庭在四川省行政辖区内首次购买自住普通商品房提供贷款，且贷款利率不超过(含)人民银行公布的同期贷款基准利率，按金融机构实际发放符合条件贷款金额的3%给予财政补助。
8月1日	绍兴市住房和城乡建设局	《绍兴市人民政府办公室关于认真贯彻国务院常务会议精神进一步做好绍兴市区房地产市场调控工作的实施意见》	要求首套房贷款首付比例按人民银行及各商业银行有关规定的最低限执行，除首套房外的新购房贷款首付比例，地方法人银行业金融机构按不低于40%的最低限执行、其他商业银行按人民银行或总行规定的最低限执行，同时要严格执行首套房贷款利率不得超过基准利率的规定。在二套房认定方面，将以拟购房家庭实际拥有的住房数量作为认定标准，不考虑购房贷款次数。

资料来源：政府网站

8月5日	包头市政府	中国·包头2014房交会	在“2014包头房交会”期间（9.6-9.10）首套新建商品住房给予所纳契税100%的补贴，购买二套以上（含二套）新建商品住房，给予所纳契税50%的补贴，购买非住宅，给予所纳契税50%的补贴。
8月8日	福建省住建厅	《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》	福建省明确福州市和厦门市可以根据本地市场变化情况，调整放开住房限购措施。在全省范围内购房者无需提供一定年限的纳税或社保证明，并对购房者和购房家庭的首套房认定、查询予以具体规定。 福建省要求各商业银行增加住房开发贷款供应，争取开发贷款额度，要求各商业银行努力配足个人住房贷款额度，优先满足个人首次购买普通住房贷款需求，并将房地产开发项目的融资纳入企业资金应急处臵机制的协调范围。
8月10日	长春市住房公积金管理中心	《关于办理委托提取住房公积金冲还住房公积金贷款的通告》	自2014年8月10日起，凡申请住房公积金贷款的职工在办理个人住房公积金贷款业务时，均需与中心签订《委托提取住房公积金冲还住房公积金贷款协议》，贷款职工委托中心每月直接提取本人及配偶住房公积金账户内余额用于偿还住房公积金贷款；自8月20日起，已办理住房公积金贷款的职工在办理提取住房公积金业务时，均需与中心签订《委托提取住房公积金冲还住房公积金贷款协议》，以便落实住房公积金冲还贷这一便民新举措。
8月11日	湖北省政府	《关于促进经济稳定发展的若干意见》	盘活财政存量资金、财政与金融合作创新、拓展直接融资渠道、控制小额贷款公司贷款利率等，缓解融资难、融资贵。《意见》要求，推动营造公平市场环境、加快培育市场主体，深化国企、金融、价格和财税体制改革，打好扩大有效投资、壮大实体经济、产业转型升级、深化改革创新、保障改善民生五场攻坚战。
8月11日	东莞市政府	《关于促进房地产市场健康平稳有序发展的若干措施》	将取消新建商品住房销售价格备案制、适时调整普通住房价格标准、凡拥有自主房产证可获积分值、延长契税缴税期限、减少建设单位修改方案次数、优化住房公积金贷款政策等。
8月11日	昆明市住建局	《加快城镇保障性住房建设分配 合理调控房地产市场工作新闻通稿》	从即日起，居民购买商品住房（含二手住房）的，在办理签约、网签以及房屋权属登记时，不要求提供一定年限的纳税和社会保险缴纳证明。
8月11日	湖南省住房和城乡建设厅	《关于促进全省房地产市场平稳健康发展的意见》	规定将从政府回购普通商品房用于保障性房源、异地购房者可申请公积金贷款、住宅产业化建设项目资本金监管减半等五方面促进湖南省房地产市场平稳健康发展。
8月11日	嘉兴市政府	《促进房地产市场平稳健康发展意见》	嘉兴将从严控制房地产开发用地供应总量、供应时序和供应结构，并逐步取消保障性住房、拆迁安置住房实物建设。在房屋征收工作中，将鼓励通过货币补偿方式实施安置，或通过收购商品住房进行实物安置，保障性住房主要通过货币补贴方式实施保障。
8月12日	上海市规土局	《关于中国（上海）自由贸易综合用地规划和土地管理的试点意见》	意见要求在制定自贸区内土地控制性详细规划的要求时，鼓励用地类型施行两种或两种以上用途混合。在土地供应上，鼓励“租让结合、险租后让”的出让方式供应土地，中标人或竞得人先行租赁土地进行建设，通过规划土地验收或达产验收，符合租赁合同约定条件的再按照协议方式出让。
8月18日	哈尔滨市住房保障和房产管理局	《购买住房无需提供住房证明》	自2014年8月16日起，购房人在哈市购买商品住房（含二手住房）办理网签备案和房屋权属登记时，不再要求提供住房情况证明。

8月20日	江西省政府	《关于促进经济平稳增长若干措施》	落实首套房贷款优惠政策,适当降低二套房首付比例;支持商品房库存较大的城市收购符合条件的商品住房作为保障房和棚户区改造安置住房房源。
8月26日	海口市人民政府	《海口市人民政府关于稳增长促发展的实施意见》	按购房面积实施差别化入户,购买60(含)-90(不含)平方米新建商品房(含产权式酒店)可在所购商品房所在地申请登记本人、配偶和符合计划生育的未成年子女的户口,申请登记户口人数(简称入户)总计不能超过2人,购买90(含)-120(不含)平方米新建商品房入户不超过3人,购买120平方米(含)以上新建商品房入户不超过5人。
8月26日	宁夏回族自治区	《我区出台房地产“新九条”》	一、支持居民购房消费。各市、县(区)对居民(含外地居民)在本地区购买商品住房的,在办理签约、网签、纳税、贷款以及权属登记时,不再要求提供住房套数查询证明。二、合理控制土地放量。三、有序调整建设规模。四、鼓励引导团体购房。五、拓宽实物安置范围。六、金融支持住房消费。七、实施差别化税收政策。八、支持普通住房建设。九、优化环境规范市场。
8月28日	西安市住房保障与房屋管理局	《关于促进房地产市场持续健康发展有关问题的通知》	自2014年9月1日起,凡在本市区域内购买商品住房和二手住房的,不再申报户籍和原有住房情况。

附件 02

2014 年 8 月典型企业新增土地储备表

编号	企业名称	城市	宗地名称	属性	占地面积 (万㎡)	建筑面积 (万㎡)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/㎡)
1	保利地产	成都	金牛区金泉街道淳风桥社区地块	商住	13.71	13.84	8.22	5940
2	碧桂园	湖州	2014-13号八里店移沿山A地块	商住用地	9.71	18.46	1.59	1632
3	碧桂园	湖州	2014-14号八里店移沿山B地块	商住用地	3.59	3.94	0.52	1462
4	碧桂园	兰州	[兰州]2014年24号公告城关区G1404号地块	居住、商业	20.00	49.99	0.49	246
5	碧桂园	兰州	[兰州]2014年24号公告城关区G1405号地块	居住用地	20.00	36.00	0.48	242
6	碧桂园	兰州	[兰州]2014年24号公告城关区G1406号地块	居住用地	20.00	40.00	0.48	242
7	碧桂园	兰州	[兰州]2014年24号公告城关区G1407号地块	居住、商业	20.00	60.00	0.58	292
8	绿地集团	北京	HD-0302-194、HD-0302-223地块	商业金融	4.76	8.15	11.01	13500
9	绿地集团	北京	HD-0302-195、HD-0302-224地块	商业金融	5.86	8.37	11.30	13500
10	绿地集团	北京	通州区运河核心区Ⅷ-02、04、07等地块	综合	7.03	18.95	21.83	11520
11	绿地集团	北京	通州区运河核心区Ⅷ-05、08-2地块	综合	3.77	13.16	15.16	11520
12	绿地集团	南充	嘉陵区嘉陵大道南侧四号地块	商住用地	18.93	20.82	2.31	1110
13	远洋地产	北京	京土整储招(通)[2014]047号北京市通州区运河核心区Ⅱ-05地块F3其它类多功能用地	商办	1.36	5.58	6.47	11595
14	远洋地产	北京	京土整储招(通)[2014]048号北京市通州区运河核心区Ⅱ-06地块F3其它类多功能用地	商办	1.88	9.06	10.51	11600
15	远洋地产	北京	京土整储招(通)[2014]055号北京市通州区运河核心区Ⅱ-07-1地块F3其它类多功能用地	商办	1.21	7.81	8.84	11313
16	远洋地产	北京	京土整储招(通)[2014]056号北京市通州区运河核心区Ⅱ-07-2地块F3其它类多功能用地	商办	1.50	12.00	13.57	11312
17	中海地产	昆明	五华区红云街道办事处地块	/	5.45	21.80	6.87	3150

资料来源：CRIC

备注：15 家典型企业包括保利地产、碧桂园、富力地产、恒大地产、华润置地、金地集团、龙湖地产、绿城中国、绿地集团、世茂房地产、万科集团、远洋地产、中国海外发展、雅居乐地产、招商地产。