

# 2008，中国地产新格局

## 目录

### 1. 前言

### 2. 区域市场 轮动效应凸显

### 3. 一线城市 拐点隐现

### 4. 二三线城市 中国的新兴市场

### 5. 2008 年房地产趋势与预测

### 6. 附录

2007 年主要房地产政策一览表

2007 年房地产行业大事一览表

2007 年相关城市建设一览表

## 1. 前言

过去的一年，国内投资过热、市场流动性过剩、通货膨胀压力加大等问题已经彰显无疑。房地产投资过热，全国房地产价格上涨过快成为了普遍的景象。随着中央政府一系列更加紧缩的金融调控措施的出台及各项政策的严厉执行，对房地产市场的影响将更为直接明显，房价这匹“脱缰之马”有望在 2008 年被逐渐驯服。但是中国整体高速向上的经济增长是毋庸置疑的，房地产市场由于区域及城市发展的不均衡性所产生的发展周期日益显著。2008，中国地产格局将呈现出以下五大变化特征。

（一） 政策格局：从治标转向治本

（二） 城市格局：二三线城市崛起

（三） 行业格局：资本主导时代来临

（四） 市场格局：居住郊区化、商务集约化

（五） 投资格局：中外投资热情持续高涨

## 作者：

程灏

+8621 5118 7300

[winnie@centaline.com.cn](mailto:winnie@centaline.com.cn)

张海清

+8621 5118 7513

[zhanghq@centaline.com.cn](mailto:zhanghq@centaline.com.cn)

宋莉

+8621 5118 7516

[songli@centaline.com.cn](mailto:songli@centaline.com.cn)

季峰

+8621 5118 7518

[jeff@centaline.com.cn](mailto:jeff@centaline.com.cn)

## （一）政策格局：从治标转向治本

目前中国房地产市场面临的三大主要矛盾：社会性保障住房和市场化住房的矛盾、供不应求的矛盾、资金流动性过剩的矛盾。近期国家调控政策已从治标转向治本，从解决表面的问题转向解决三大内部矛盾。2008 年，房地产市场调控的关键和效果将集中体现于各地对中央政策的执行力度。

**扩大公房：**2007 年国家政府加大对社会性保障住房的投入和监控力度，出台了一系列政策及措施保障低收入家庭的住房问题，国家对住房保障的重视程度以及相关保障政策的出台力度可以说前所未有，表明政府加快解决城市低收入家庭住房困难的决心和信心。但如何保证在地方层面上的有效实施，地方政策细则和具体措施将是关键。

**打击囤地：**为打击开发商捂地囤地行为，有效地调控房地产市场，2007 年土地增值税、土地使用税的征收已被明确。2007 年 12 月，中央政府为加强土地储备机制的建立，又出台了我国土地储备的第一部法规《土地储备管理办法》，意味着政府将可能采取更有效的土地供应机制保证有效的市场调控。

**紧缩货币：**面对当前中国经济存在的过热风险和不断上升的通胀压力，2008 年中央政府实行从紧的货币政策已经确定。信贷紧缩的政策，将使大部分的房地产开发企业面临巨大的资金和土地压力，中小企业的危机更加严峻，房地产行业资源将加速向实力的品牌企业集中。同时，依赖银行信贷而衍生的部分投资需求，在限制“第二套房贷”的严格执行之下也将得到一定程度的抑制。

## （二）城市格局：二三线城市崛起

**重点区域：**国家战略规划直接影响中国重点城市的发展方向。继深圳经济特区、上海浦东新区之后，天津滨海新区被批准为国家战略规划区域，天津有望成为未来中国经济新的增长极。2007 年，重庆、成都、武汉、长沙又相继被批准作为全国统筹城乡综合配套改革试验区，2008 年必将迎来这些区域城市化的加速和房地产市场的快速发展。

**周边城市：**2007 年，一线城市经济辐射能力随着区域性战略合作的加强，正在带动周边二三线城市迅速崛起，这一势头在 2008 年将继续增强。随着长三角区域经济一体化的战略规划、泛珠三角区域经济合作框架、环渤海经济圈的酝酿、中部崛起、西部大开发、振兴东北等一系列区域战略相继出台，未来区域间、区域内各城市间的协同效应的需求将日益增强，合作更为实质广泛。区域性城市基础设施的建设以及产业布局的协调发展，将使区域竞争力和活力将突飞猛进。上海、广州、深圳、北京作为区域内最重要的一线城市，其对区域内经济发展的龙头地位将更为凸现，进而促进周边二三线城市将迎来经济发展和房地产发展的黄金时代。

## （三）行业格局：资本主导时代来临

2008 年随着土地机制的规范、货币政策的紧缩都迫使国内房地产企业在资金困局中寻求新的突破，中国房地产行业也正在酝酿着一场变革，房地产行业资本主导时代已经来临。在寻

求资金渠道多元化的运作过程中，一些主流房地产商开始重视融资环节，将它从原有的运作环节上升到了前所未有的高度。国内的房地产商能否抓住机遇适应变革将是未来他们在行业内能否继续生存发展的关键。房地产行业将进入一个弱肉强食的时期，行业的重整和洗牌迫在眉睫，企业跨区域战略布局和发展亦将提速。

2007 年，由于上市渠道的开放，房地产公司在证券市场上的融资进程如火如荼。上市的公司谋求登陆或借壳上市；已上市的公司则通过公开增发、定向增发和配股等方式进行再融资。2007 年资本市场所获得融资的大部分已用于了全国范围的跑马圈地的竞赛之中，楼市和股市的互动效应已逐步形成，房地产开发企业的融资、圈地、再融资、再圈地的运营模式也已暂露头角，并将在 2008 年愈演愈烈。

#### **（四） 市场格局：居住郊区化、商务集约化**

2007 年国家政府加大了对社会性保障住房的投入力度，未来相当长时期内，社会性保障住房的建设和供应将大幅增加。由于土地价值的决定，大型的面向中低收入群体的大众住宅的分布将集中在城市的边缘，从而加速了城市居住郊区化的进程。土地资源的稀缺性和不可再生性，及国家“将 90 平方米以下中小套型作为主流产品”战略的实施，促使房地产开发的生产方式的变革迫在眉睫，产业化、集约化、节能环保的绿色建筑是必然的方向。

随着郊区大型住宅社区的建设，人口的大量导入，对配套商业的需求将高速增长，将带动社区商业的快速发展。目前万科、泰达等房地产开发商已着手开展社区商铺开发模式的研究和探索，社区商铺将成为商业地产开发的重点。而二三线城市由于本地消费水平的制约，大型购物中心项目的建设开始出现过剩，前景堪忧。

但二三线城市的商务活动随着地方经济活力的增强已开始日益活跃，中心区甲级写字楼市场需求开始初显，但发展仍处于滞后阶段。大部分二三线城市写字楼销售价格低于住宅市场。随着经济发展的驱动、产业结构的升级，未来如天津、重庆、武汉、长沙、沈阳等一大批二三线城市将迎来写字楼市场发展的飞速发展阶段。

#### **（五） 投资格局：中外投资热情持续高涨**

目前人民币正步入中长期的升值轨道，这将更加坚定海外基金投资中国楼市的信心和力度。尽管国家出台了一系列“限外”政策，但鉴于美国经济的疲软、人民币升值的诱惑以及海外基金的全球战略部署的重新定位，大型外资机构进入中国的投资步伐将会继续加速。

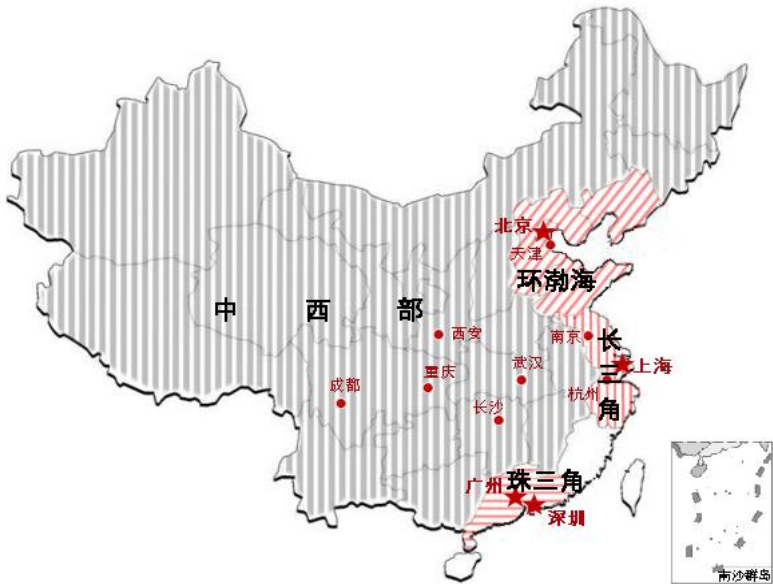
对于国内的投资者而言，由于投资渠道缺乏，房地产无疑仍将是投资的主要产品。且随着金融市场的快速发展，房地产证券化的步伐将加快，房地产金融衍生产品如房地产基金、房地产信托亦是势在必行。

由于一线城市投资门槛的提高，以及对外资的限制措施日益严格，投资者纷纷将视线转向快速发展的二三线城市。房地产发展成熟度较高的长三角和珠三角区域内的二三线城市、及环渤海、中西部、东北地区的二三线城市将吸引更多的投资者的青睐。

## 2. 区域市场，轮动效应凸显

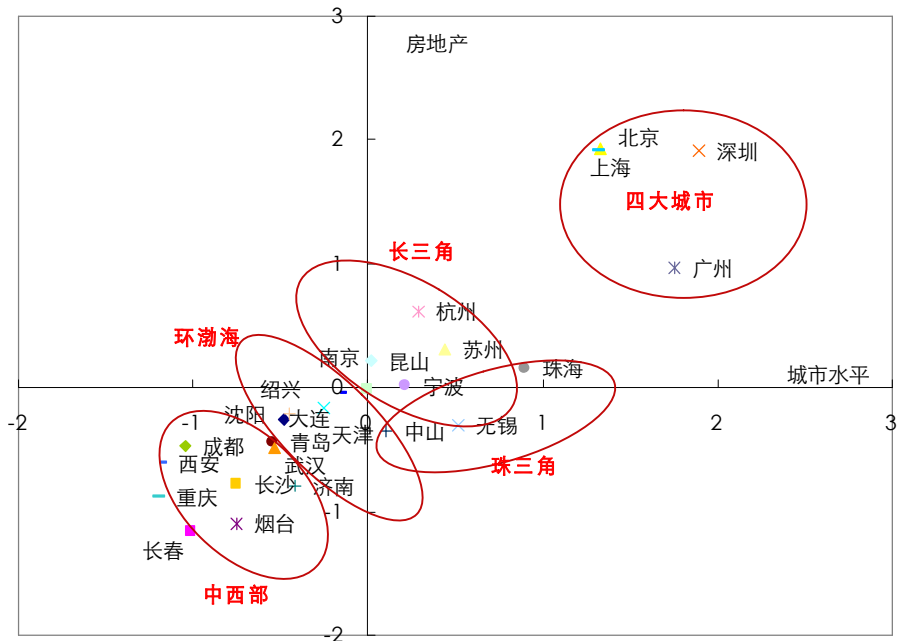
近年来，区域间、区域内各城市间的协同效应的需求日益增强，合作更为实质广泛。长三角区域一体化的战略规划、泛珠三角区域经济合作框架、环渤海经济圈的酝酿、中部崛起、西部大开发、振兴东北等一系列区域战略相继出台，未来我国城市经济体的发展将打破行政界限的束缚，从各自为政的经济自治，主动地走向了区域性协调的发展。随着区域性城市基础设施的建设以及产业布局的协调发展，区域竞争力和活力将突飞猛进。

图 2-1 中国主要区域示意图



### (一) 国家战略规划，区域地位升级

图 2-2 城市房地产市场潜力与风险评价模型图



根据城市经济发展水平和房地产市场发展水平，四大城市（北京、上海、广州、深圳）的经济与房地产水平都处于领头羊的地位。其他二、三线城市的房地产发展水平基本呈现出长三角、珠三角、环渤海、中西部依次递减的特征。

## **n 长三角地区：经济龙头 再次扩容**

以上海为龙头的长三角地区是我国目前经济发展最快的经济板块。长三角地区发展至今，一直强调经济一体化的概念。相比珠三角和环渤海，长三角的区域经济结构更为清晰。区域内“中心—次中心—腹地”的结构一直具有稳定性和连续性。各地资源与产业的优势互补格局也较为清晰。上海作为长三角的经济龙头，起到了强大的辐射与集聚效应，经济总量占到整个长三角地区的 1/4 强。2007 年底，江浙沪再次推进经济一体化工作进程，长三角将再次扩容，传统意义上对长三角 16 市的界定，将可能被拓展为江浙沪两省一市。

## **n 珠三角地区：起步领先 增长乏力**

珠三角是我国三大经济圈中起步最早的板块。起初，珠三角低廉的土地价格和劳动力成本吸引了大量的国内外投资商。但随着珠三角节节攀升的土地价格和劳动力成本，珠三角的低工资、高劳动、高效率已经成为过去，发展速度已经低于长三角，产业转型升级迫在眉睫。且随着一批龙头港台资企业外迁，珠三角地区正面临产业“空心化”的危机。在此背景下，2003 年，广东省提出了推进“泛珠三角”区域合作的战略构想，加上 2004 年 CEPA 的实施，为珠三角的发展提供了新的发展空间。但是由于“泛珠三角”包含的省份经济发展及城市管理水平的参差不齐，区域内的合作仍将松散，“泛珠三角”区域合作的效用并未得到最大体现。

## **n 环渤海地区：新经济增长极 发展迅速**

环渤海被认为是中国继珠三角、长三角之后的第三个经济发动机。北京作为首都，当仁不让的成为环渤海的核心城市，其 GDP 占到区域的 14%。天津与首都北京同为环渤海经济圈的核心城市，超近的地域距离曾让天津一度难以突破潜在的心理隔阂。随着国家对京、津定位的明晰，两地将联手打造“双核”经济中心，带来中国经济第三极的突破。十七大之后，关于天津的战略意图更为明确：强力推进天津滨海新区的开发，将之打造为环渤海湾经济圈的龙头，从而带动华北、东北等中国北方地区的现代化进程。

## **n 中西部地区：战略倾斜 蓄势待发**

中西部地区与处于东部地区的三大经济圈差距较大，占全国 60% 的人口仅创造 40% 的 GDP。中西部的核心城市如重庆、成都、武汉、西安对周边城市的辐射力和集聚力较弱。1999 年国家开始实施“西部大开发”战略，2004 年中部各地政府先后吹响“中部崛起”的号角，在国家的战略支持下，中西部发展迅速。近几年，国家持续不断地对西部地区发展给予了政策优惠、税收优惠等种种支持。2007 年，重庆、成都、武汉、长沙被批准为“综合配套改革试验区”，这一战略部署将进一步加快中西部地区的发展。

## **n 区域协作加强，经济提升加速**

环渤海地区是中国经济推进的一个重要引擎，其经济腹地涵盖了华北、东北、西北、中原等地区。为了促进环渤海的发展，国务院将其辐射范围内的沈阳北部批准为中国第四个新区作为国家战略进行开发。沈北新区的建设将加强环渤海经济圈与东北的联系，环渤海的发展亦将带动整个东北的振兴与发展。

近几年来长三角与东三省的民间经济技术交流已经在诸多领域展开。两个区域的政府逐步认识到南北协作的重要意义，加速推动两地资源的流动，重塑南北经济纽带。东北矿业资源丰富、设备制造业基础雄厚，但长期在计划经济条件下运行，产业结构单一，加之落后的管理和经营机制，无法应对激烈的市场竞争。长三角市场机制灵活、外向程度高，但缺乏原材料和高级技术人才。南北优势互补，有利于在更大范围内配置生产要素。

### **(二) 投资热情高涨，房价普遍上涨**

## **n 区域市场，全面升温**

随着中国全方位对外开放步伐的加快和西部大开发战略的实施，东中西部地区之间的交流和合作不断加强，长三角、珠三角、环渤海和中西部地区成为中国经济的热点区域。2007 年在供需矛盾和资金流动性过剩地推动下，各区域房地产市场全面升温。2007 年在刚性需求、投资需求的双重推动下，长三角房价迅速上升。2007 年以深圳为代表的珠三角城市房价继续高速上扬，成为全国焦点。北京、天津在奥运经济和国家战略倾斜的助推下，2007 年房地产市场火热。在西部大开发、中部崛起战略的推动下，中西部城市的经济快速增长，房地产市场进入快速发展期。随着众多跨地域开发商转战二线城市，进一步推动了中西部城市房地产的开发建设。

## **n 土地购置，欲望强烈**

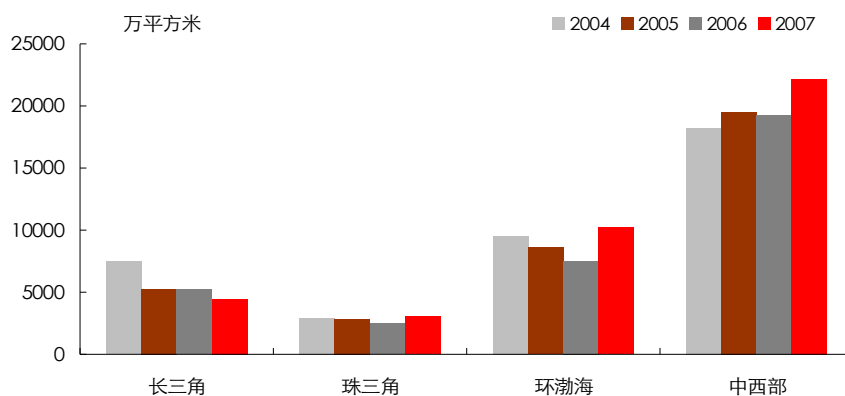
环渤海土地 2007 年开始供应放量，其中天津土地购置面积同比翻番，受滨海新区国家战略的影响，众多开发商看好天津市场，前往购地。2007 年珠三角土地市场供应主要集中在东莞、佛山、顺德等二、三线城市，供应充足。中西部地区土地资源丰富，一直保持充足的土地供应。自 2004 年以来，长三角土地购置面积一直呈现下降趋势，土地供应趋紧。

## **n 投资热情，持续高涨**

2007 年，各区域商品住宅开发投资额均出现不同幅度的上涨，其中中西部商品住宅开发投资涨幅最高，接近 30%；珠三角、环渤海涨幅超过 20%；长三角涨幅接近 10%。中国宏观经济向好，各区域的战略扶持，区域间经济协作的不断加强使得房地产开发商开发投资信心倍增，各区域住宅投资热情高涨。

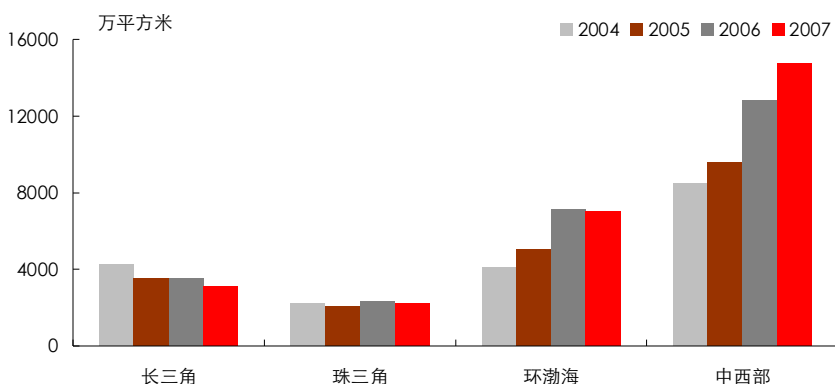


图 2-3 四大区域土地购置面积（2004~2007 年）



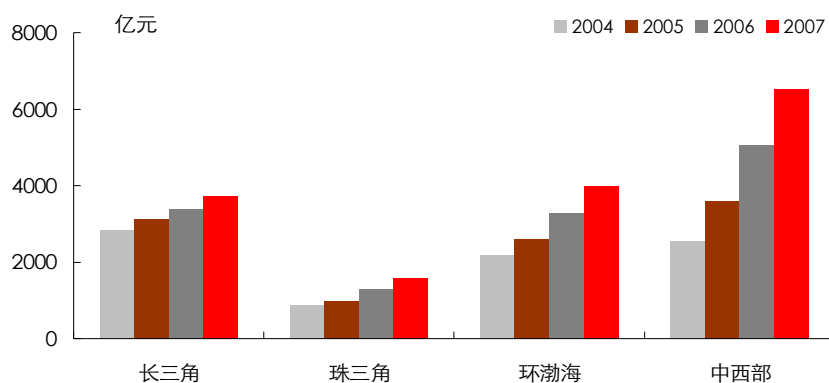
数据来源：历年数据来自中国统计局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

图 2-4 四大区域土地完成开发面积（2004~2007 年）



数据来源：历年数据来自中国统计局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

图 2-5 四大区域商品住宅投资额（2004~2007 年）



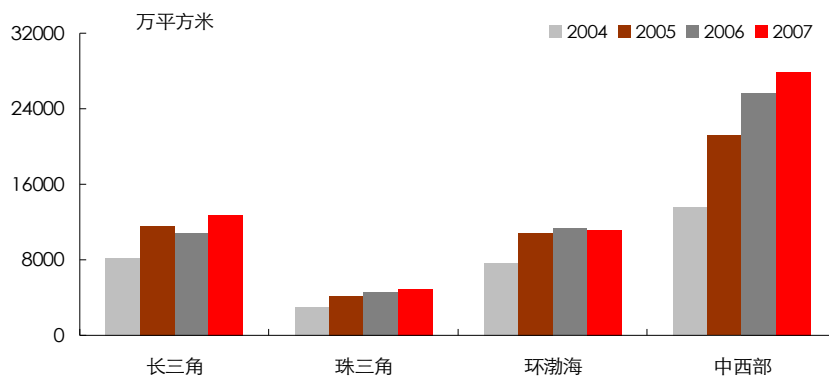
数据来源：历年数据来自中国统计局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

## n 销售价格，普遍上涨

2007 年，在供需矛盾和资金流动性过剩的推动下，各区域房价普遍上涨，其中珠三角房价涨幅最高。长三角地区的 2007 年房价的上涨主要是刚性需求的带动。积压近两年的刚性需求集中释放使得长三角房地产市场迅速升温。房价的一路攀升不断刺激投资需求的复苏，大量资金涌入房产市场，长三角房价猛增。2007 年上海、南京、杭州、宁波房价涨幅均在 15%

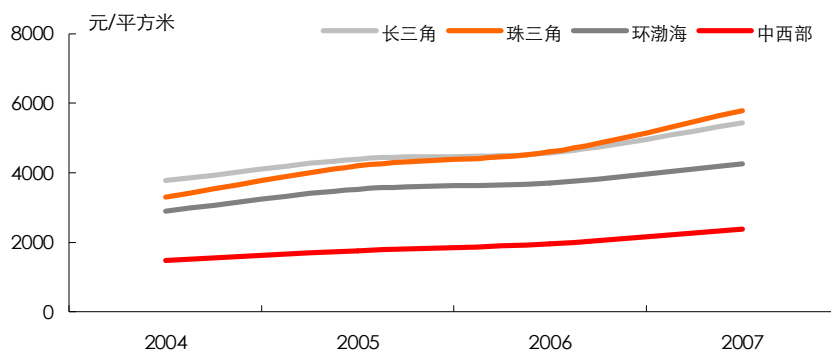
左右。珠三角地区投资需求旺盛，深圳房价涨幅超过 40%，深圳关内、关外炒家云集。随着深圳房价的不断上升，炒家纷纷转战广州乃至佛山、东莞等三线城市，珠三角二三线城市房价亦不断上扬。环渤海和中西部地区由于国家战略的倾斜，备受国内外开发商的关注，房价上涨较快。

图 2-6 四大区域商品住宅销售面积（2004~2007 年）



数据来源：历年数据来自中国统计局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

图 2-7 四大区域商品住宅销售价格（2004~2007 年）



数据来源：中国统计局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

### （三） 轮动效应增强，投资热点转移

纵观近几年房地产市场的发展情况，不同区域市场之间的“轮动”效应已日趋明显。本轮房地产热潮首先开始于长三角区域，房地产价量出现爆发式增长；随后珠三角地区亦呈现快速发展的态势；未来几年以天津为代表的环渤海地区的城市以及中西部的的主要大中城市房地产市场将出现井喷，迎来一轮发展热潮。

### n 未来房价，涨势放缓

2007 年快速上涨的房价引起中央的高度重视，国家分别从土地、金融等方面加大调控力度。随着政府宏观政策的不断出台，刚性需求的逐渐释放，投资需求的撤离，2007 年底，房价上涨较快的城市如深圳、北京、上海先后进入观望期，房价涨幅放缓、成交量下降。预计 2008 年，各区域房价涨幅将放缓。



## n 投资热点，梯度转移

投资热点的区域间梯度转移。环渤海地区正处于经济快速增长期，以天津、青岛、大连为代表的房地产市场进入快速发展期。2008 年，在经济利好、真实需求及政府的推动下，环渤海地区房地产价格仍将继续上涨，并成为外埠、外资开发商的关注焦点，吸引越来越多的开发商和投资者。

投资热点区域内梯度转移。区域核心城市房价、地价的不断上涨，使得开发商和投资者将目光转移到区域内二、三线城市。如珠三角的珠海、中山、东莞、惠州；长三角的绍兴、无锡、昆山；环渤海的大连、青岛纷纷成为关注焦点。

### 3. 一线城市，拐点隐现？

2007 年央行连续 5 次加息，10 次提高存款准备金率，采取紧缩的货币政策。9 月 27 日的房贷新政是最后的导火索，房价不断上涨态势暂被终结。8 月，深圳率先进入观望期，成交量大幅萎缩；北京、广州、上海相继陷入“有价无市”的僵局，成交量萎缩，房价涨幅放缓，甚至部分楼盘出现价格下降。一切似乎又在重循 2005 年宏观调控的覆辙，只是这次的波及对象囊括了所有一线城市，四大城市楼市拐点或将到来？

整体而言，近年来由于我国资金流动性过剩，房地产投资过热，房地产价格上涨过快，但是当前我国经济正处于一个相对稳定的高度增长期，国内外投资者对中国的投资信心依然高涨，且国内城市化进程正在迅速加快，房地产投资和刚性需求仍然旺盛。因此，中国楼市依然处于供不应求的态势，发展尚属稳定，所谓“拐点到来”为时尚早。

并且，2007 年底出现的成交量萎缩一方面是受银行额度用尽，停止放贷的货币紧缩政策所致，另一方面因为购房者因该政策影响而产生的观望态度。因此，随着 2008 年贷款额度的放开、购房者持币观望态度的转变，成交量将有所恢复。

四大一线城市由于城市发展的外在推动因素及市场的内在特征的差异，北京、上海、广州的市场面基本还是正面的，而“拐点”之忧已在深圳市场出现。

#### （一） 土地供应放量，住宅用地不足

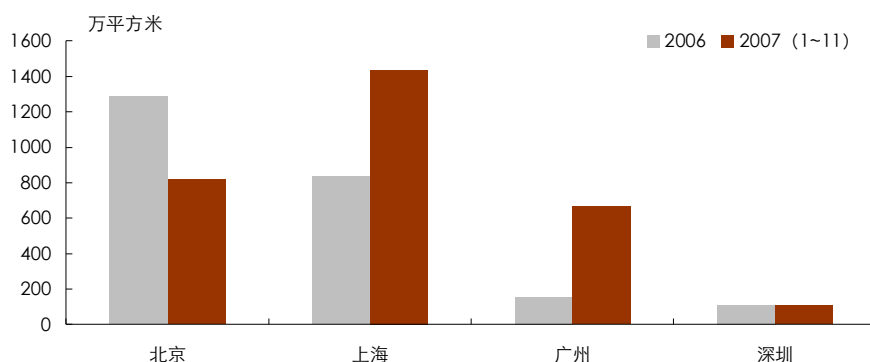
##### n 北京土地供应紧缩，沪、穗放量

2007 年，上海、广州土地供应放量，1 至 11 月，土地供应面积已远远超过 2006 年全年水平。2007 年上海加大供地力度，全年计划供地 2000 万平方米，其中住宅用地 1100 万平方米。年底，大量土地集中上市，1~11 月供地接近 1500 万平方米，远远超过去年全年水平，但住宅用地明显供应不足，实际供应与计划供应量仍相差甚远。广州 2007 年计划供应土地 500 万平方米，足足是过去两年供地量的两倍。下半年开始，广州明显加大了土地供应量和加快了供应速度，规模较大的单幅土地的出现频率密集。1~11 月，推出土地 600 多万平方米，已超过全年计划供地面积。

北京土地实际供应持续紧缩，已连续三年未完成土地供应计划。2007 年 1~11 月，北京供应土地 800 万平方米，不足全年 2200 万平方米供应计划的一半。主要原因是拆迁工作难度增加、银行信贷紧缩以及一级开发前期工作周期较长。

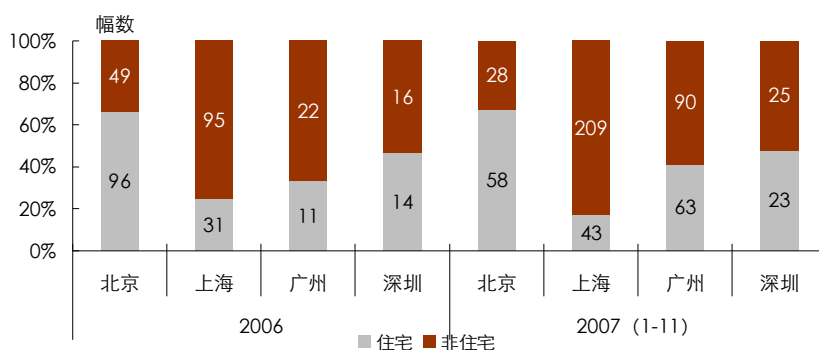
近年深圳关内可开发土地日益稀缺，90%以上的土地供应集中在关外。2007 年 1~11 月深圳出让的土地基本与去年持平，土地总体供应量依然较小。

图 3-1 四大城市土地供应面积（2006~2007 年）



数据来源：中原（中国）地产研究中心根据各地国土资源局公开信息整理

图 3-2 四大城市住宅用地幅数占比（2006~2007 年）



数据来源：中原（中国）地产研究中心根据各地国土资源局公开信息整理

## n 广州住宅用地比重上升，上海依然不高

广州年初出台了“穗七条”，其重点之一就是加大经营性商品住宅用地供应量，多渠道增加住房供给，缓解住房供需矛盾，2007 年 1 至 11 月土地新增供应中住宅用地放量明显，接近总体供地幅数的一半。

2007 年上海工业用地实行了“招拍挂”，出让的土地中大多数为工业用地，住宅用地占比较低。稀缺的住宅用地引起众多开发商的竞争，造成住宅用地价格不断上涨。

北京住宅市场供需矛盾历来已久，为缓解不断恶化的供需矛盾以及增加住宅的供应量，北京市政府加大住宅用地的供应力度，2007 年 1 至 11 月土地新增供应中住宅用地占比接近 70%，但住宅用地的幅数比去年大幅减少。

## n 土地价格，轮番上涨

2007 年由于大量的房地产企业圈地掠地，全国地价普遍上扬。一线城市作为中国房地产的标杆城市，是众多大型实力开发商重点关注城市，地价上涨尤为迅速。上海新江湾地块在短短四个月间上涨 60%，广州、深圳、北京“地王”纪录频频被刷新。

## （二）一手住宅供应短缺，价格大幅攀升

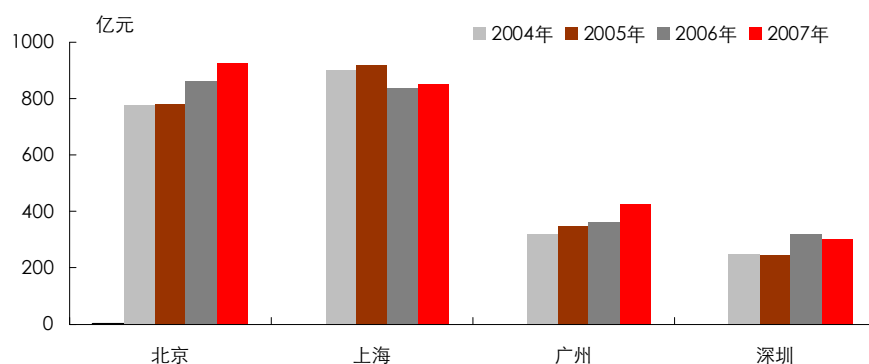
### n 捂盘难抑，供应偏紧

四大城市住宅供应依然偏紧，2007 年北京、上海、广州住宅开发投资额微幅上涨，深圳略有下降。竣工面积基本与往年持平。住宅用地供应不足，开发商囤地、捂盘等举措均加剧了供求矛盾。随着各城市加大土地供应，切实打击囤地、捂盘现象，相信供应不足的局面将有所缓解。

### n 销售价格，大幅攀升

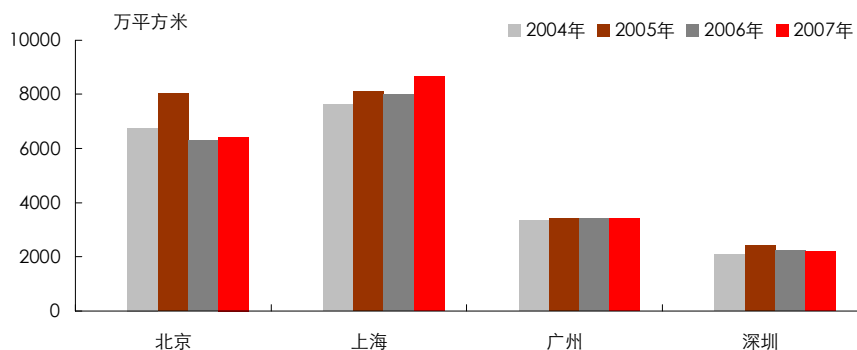
2007 年，四大城市一手住宅价格迅速上涨，其中北京、深圳房价涨幅超过 40%。北京住宅供不应求现象相当突出，加上开发商的捂盘和恶意炒作，住宅价格不断上涨。上海住宅市场自 2007 年初全面复苏，刚性需求带动房价上升，引发投资需求进入，房价进一步推高。广州、深圳由于受 2005 宏观调控影响较小，大量投资性需求转向两地，加上住宅供应的不足，造成两地楼市房价上升。

图 3-3 四大城市住宅开发投资额（2004~2007 年）



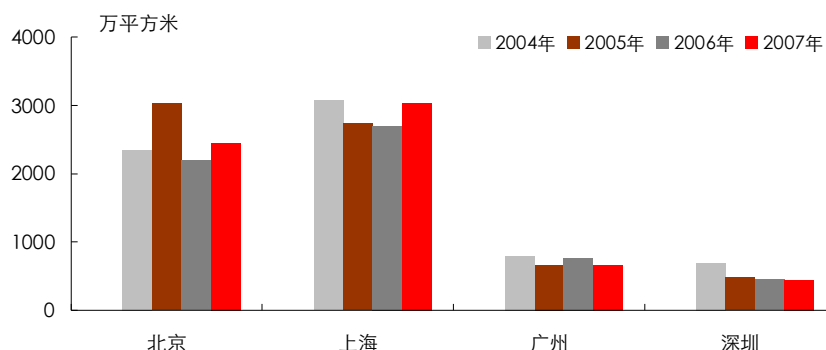
数据来源：历年数据来自北京、上海、广州、深圳统计局  
2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

图 3-4 四大城市商品住宅施工面积（2004~2007 年）



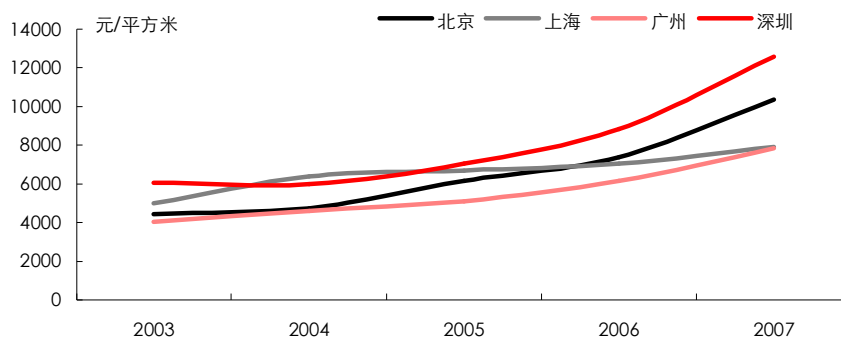
数据来源：历年数据来自北京、上海、广州、深圳统计局  
2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

图 3-5 四大城市商品住宅销售面积（2004~2007 年）



数据来源：历年数据来自北京、上海统计局，广州、深圳国土资源和房屋管理局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

图 3-6 四大城市商品住宅销售价格（2003~2007 年）



数据来源：历年数据来自北京、上海统计局，广州、深圳国土资源和房屋管理局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

### （三） 二手住宅交易活跃，房价突飞猛进

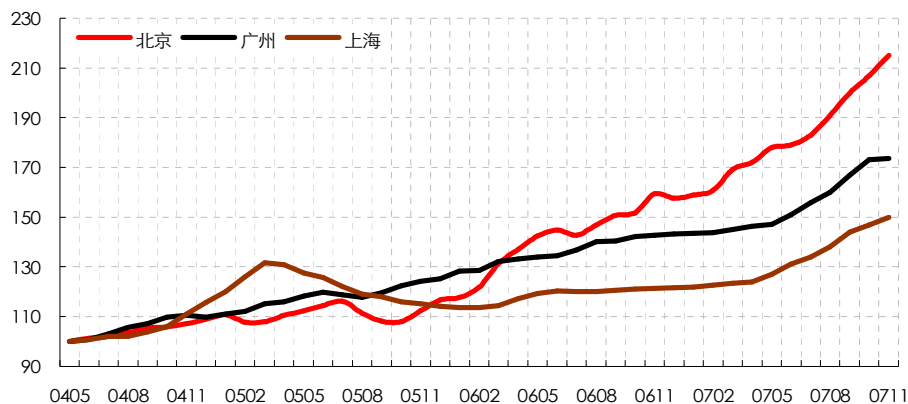
#### n 销售价格，突飞猛进

根据中原二手成交数据，2007 年初，北京、上海、广州、深圳二手住宅价格突飞猛进，但是第三季度开始，央行的五次加息、第二套房首付及利率的提高以及物业税试点等一系列政策的实施，使得北京、上海、广州二手住宅价格涨幅趋缓，深圳二手住宅价格甚至出现下滑。

#### n 交易比重，不断上升

四大城市二手住宅市场的交易比重均高于 30%，其中深圳和北京近年增长较快。目前深圳二手住宅的交易比重已占一、二手住宅整体交易量的一半以上；上海、广州二手住宅比重在 35% 左右，北京接近 30%。2007 年，北京二手住宅交易比重快速增长，主要原因是一手住宅市场的供应不足和价格较高。由于一手住宅市场供需矛盾较为突出，加上地段、价格的因素，具有较好性价比的二手住宅备受青睐。2007 年，北京、上海、广州、深圳二手住宅成交面积普遍增长较快。但下半年受政策影响，深圳二手交易量明显大幅萎缩，全年成交量同比微幅下跌。

图 3-7 中原领先指数 (2004~2007 年)



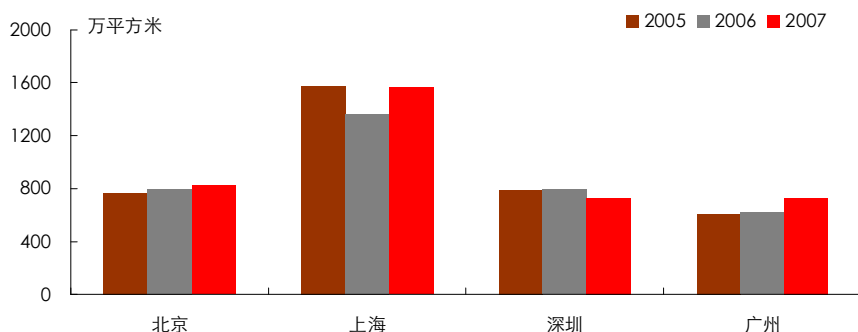
数据来源：中原（中国）地产研究中心

北京：选取 102 个样本楼盘，覆盖东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台等 7 区的 30 个板块；

上海：选取 231 个样本楼盘，覆盖虹口、卢湾、静安、黄浦、闵行、徐汇、长宁、浦东、普陀、闸北、杨浦等 11 区的 43 个板块；

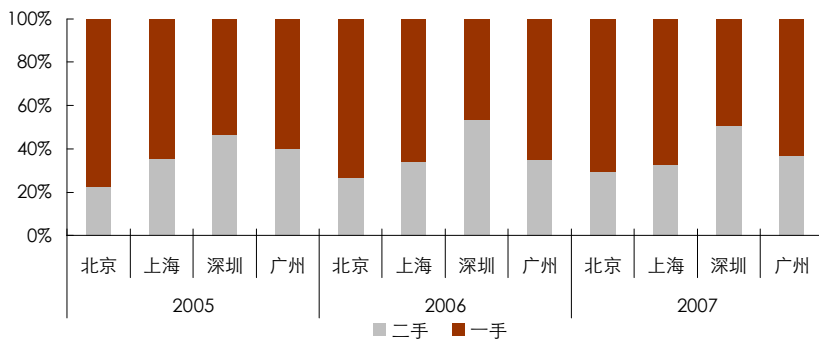
广州：选取 262 个样本楼盘，覆盖越秀、荔湾、海珠、天河、白云、番禺等 6 区的 31 个板块。

图 3-8 四大城市二手住宅成交面积 (2004~2007 年)



数据来源：历年数据来自北京、上海统计局，广州、深圳国土资源和房屋管理局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

图 3-9 四大城市一二手住宅成交面积比重 (2006~2007 年)



数据来源：历年数据来自北京、上海统计局，广州、深圳国土资源和房屋管理局，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测

#### (四) 甲级写字楼稀缺，租赁需求旺盛

##### n 整体供应持平，甲级市场稀缺

2007 年四大城市的写字楼继续保持较高的供应水平，上市楼盘个数和规模基本与 2006 年持平。受奥运经济助推，2007 年北京写字楼上市楼盘个数较多。且由于市区写字楼用地的减少，写字楼供应向逐步次中心区集中。从近两年新增写字楼来看，大部分为乙级写字楼，甲级写字楼供应持续不足。

表 3-1 四大城市写字楼供应情况 (2006~2007 年)

| 城市 | 2006 年  |             |      | 2007 年  |             |       |
|----|---------|-------------|------|---------|-------------|-------|
|    | 楼盘 (个数) | 建筑面积 (万平方米) | 物业类型 | 楼盘 (个数) | 建筑面积 (万平方米) | 物业类型  |
| 北京 | 30      | 183         | 乙级   | 42      | 211         | 甲级、乙级 |
| 上海 | 35      | 97          | 乙级   | 37      | 92          | 乙级    |
| 广州 | 11      | 71          | 乙级   | 8       | 60          | 乙级    |
| 深圳 | 11      | 49          | 乙级   | 11      | 30          | 乙级    |

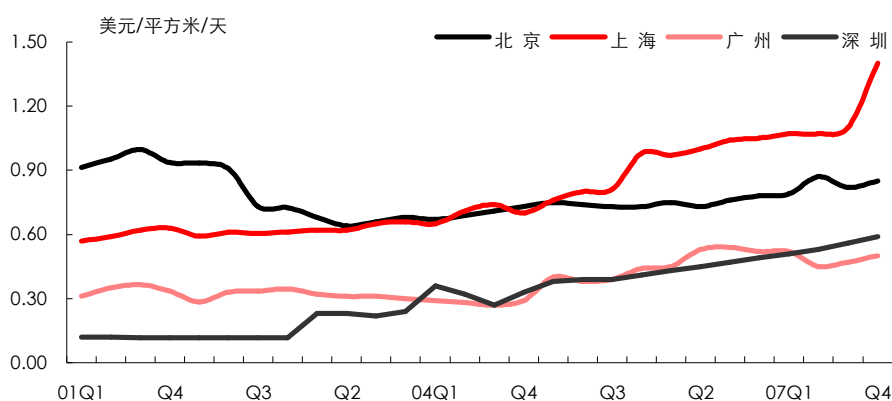
数据来源：中原（中国）地产研究中心

##### n 租赁需求旺盛，市场前景乐观

随着国内大型企业的积极扩展、新企业的成立、金融行业的兴盛以及国外企业的加速进入，四大城市写字楼租赁市场异常活跃，2007 年，四大城市甲级写字楼租金保持上升态势。

旺盛的写字楼租赁需求，促进写字楼成交价格的上漲。同时，四大城市住宅市场价格的飞涨造成住宅与写字楼物业之间的“价格倒置”，促使许多投资者转向写字楼市场，写字楼销售价格被进一步推高。2007 年前三季度，北京、上海、广州、深圳销售价格分别为 14308 元/平方米、14252 元/平方米、12922 元/平方米，以及 23696 元/平方米，同比分别上升了 10%、15%、25%以及 58%。

图 3-10 四大城市甲级写字楼租金水平 (2001~2007 年)



数据来源：中原（中国）地产研究中心



## （五） 商铺供过于求，后市不容乐观

### n 利好不断，供应放量

四大城市的经济持续向好，各城市利好消息不断，如奥运、世博、亚运等，促进各地零售商业迅速发展。2007 年，四大城市的商业供应较 2006 年大幅增加，主要类型为大型集中商业和住宅底商，位于城市次中心区及郊区。

### n 银根紧缩，压力倍增

四大城市 2007 年商铺市场成交活跃。前三季度，北京、上海、广州、深圳销售表现突出，销售面积分别达到 92.77 万平方米、97.46 万平方米、27.5 万平方米以及 27.47 万平方米，同比涨幅分别为 44.4%、0.07%、15.11%和 13.00%。由于受“9.27”紧缩银根政策影响，商业地产首付五成，利率为基准利率 1.1 倍的规定，对后市销售造成压力。

北京由于奥运的临近使得商业市场价格上涨较快，2007 年前三季度成交均价涨幅达 24%；深圳由于上半年投资需求比重较大，售价被抬升，2007 年前三季度成交均价涨幅达 42%。上海和广州商铺主要分布在郊区，受成交结构影响，成交价格持平甚至有所下跌。

3-2 四大城市商铺供应情况（2006~2007 年）

| 2006 年 |            |                |                           | 2007 年     |                |                   |
|--------|------------|----------------|---------------------------|------------|----------------|-------------------|
| 城市     | 楼盘<br>(个数) | 建筑面积<br>(万平方米) | 物业类型                      | 楼盘<br>(个数) | 建筑面积<br>(万平方米) | 物业类型              |
| 北京     | 55         | 161            | 大型集中商业物<br>业、社区商铺         | 92         | 230            | 商业街、住宅底商          |
| 上海     | 45         | 169            | 大型集中商业物<br>业、专业市场、商<br>业街 | 107        | 236            | 专业市场、商业街、<br>住宅底商 |
| 广州     | 9          | 54             | 大型集中商业物业                  | 12         | 56             | 大型集中商业物业          |
| 深圳     | 42         | 57             | 大型集中商业物<br>业、住宅底商         | 48         | 54             | 住宅底商              |

数据来源：中原（中国）地产研究中心

## （六） 展望未来，趋于理性

随着土地使用税的征收、政府打击囤地的决心和力度的加大、货币政策的紧缩，2007 年底开发商拍地的步伐有所放缓。广州由于限价房地推出，2007 年 12 月 6 月广州新出让的土地价格相比 11 月份下降 15%以上，部分地块下降幅度高达 50%。年底上海土地市场亦遭冷遇，12 月份推出的 15 幅住宅用地仅有零星开发商参与竞标，与前 11 个月几十家开发商追逐同一块地的情景形成鲜明对比。土地市场的理性回归，一方面是由于开发商年度的购地目标已经完成，加之从紧的货币政策，开发商暂时放缓了拿地计划；但另一方面也从侧面反映了开发商对后市态度的转变。随着城市间的观望对比效应日趋加强，深圳、广州的降价风潮，将对北京和上海的楼市短期造成一定的压力，后期市场更趋于理性。

## **n 北京走势放缓，后奥运压力隐现**

2008 年是奥运年，后奥运时代的北京房地产将如何发展？与上海、深圳等城市相比，北京的房价还有上涨空间。北京的土地供应量连续多年供应不足，开发商在后奥运时期拿地将更加困难，成本的增加势必会导致房价上涨；此外，大量外来人口的涌入，给北京的市场创造了新的消费群体。但奥运效应的前期炒作以及市场能力的透支的现象是不容忽视的，且由于投资的周期性以及市场的轮动性，中原地产预测，在后奥运时代，北京的房地产市场将有所调整，市场将趋于理性，房价的上涨幅度将放缓。

## **n 上海需求潜行，投资价值尤存**

2007 年，上海楼市的复苏和反弹主要在供需矛盾、资金流动性过剩的共同推动下形成的，积压近两年的刚性需求集中释放使得市场迅速升温。因此，刚性需求的稳定增长仍然是上海市场坚实的支撑。随着 2008 年开始房贷的重新启动，刚性需求将稳定复苏。且随着 2010 年世博会的临近，上海加大了轨道交通建设及基础设施的修建力度，相应地将继续带动房地产价值的稳步提升。同时上海商务活动及会展业持续繁荣，在世博会的推动下，酒店及相关服务行业商机无限。这些正面的因素将支撑上海整体房地产市场的平稳发展。

## **n 广州短期调整，后市依然乐观**

尽管 2007 年底广州楼市“有价无市”，甚至部分楼盘出现降价，但与深圳不同的是，广州大部分购房者还是以自住为主，本地需求是市场的主力支撑。该部分需求由于近期贷款额度的用尽、政策的不明朗等因素而进入观望期，但随着明年贷款额度放开，加上广州城市发展的提速及 2010 年亚运会的利好，广州楼市未来走势依然乐观。

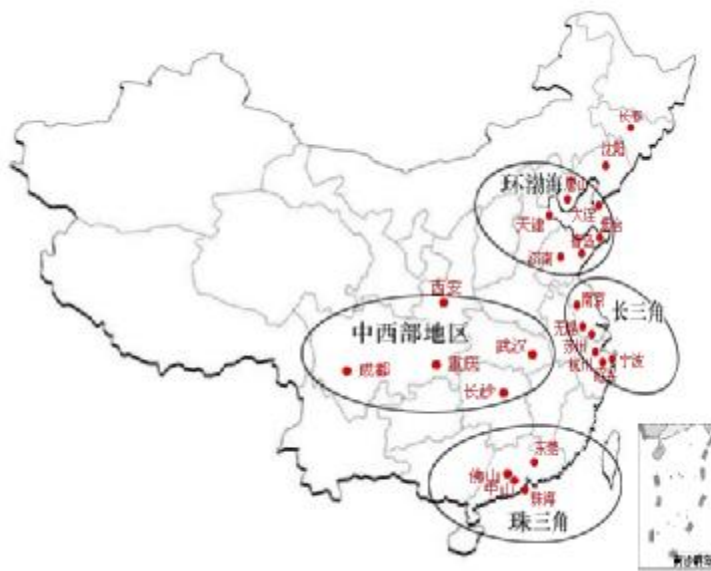
## **n 深圳拐点已显，回暖尚需时日**

2007 年上半年深圳房价上涨近 50%，由于炒卖气氛浓郁，短短半年时间透支了未来多年的上升空间。随着金融新政对炒家的直接影响，投机需求开始撤离楼市，市场步入了调整期，价格已开始进行主动和被动的调整。预计深圳楼市 2008 年将作深度调整，短期内很难迅速回暖，楼价的理性回归，自住及刚性需求走出观望尚需时日。

## 4. 二三线城市，中国的新兴市场

如若将沿海城市经历了 15 年的快速经济增长视为中国经济发展的第一波，近年来内陆及东西部等战略区域正在开始重复沿海城市的发展轨迹，中国经济正在进入新的一波。二三线城市正在大张旗鼓地大兴土木，城市建设和房地产开发方兴未艾，成为投资快速增长的重要引擎。低基点的经济基础、巨大的发展空间吸引众多投资的青睐，这一趋势应该将持续相当长的时期，并进而推动房地产价格的上涨。因此，如果说中国市场是全球资本版图中重要的新兴市场，二三线城市正在成为中国资本版图中的新兴市场。

图 4-1 主要二三线城市分布图



### （一） 国家区域战略导向，二三线城市崛起

改革开放 28 年的历程证明，国家战略规划直接影响我国重点城市的发展方向。继深圳经济特区、上海浦东新区之后，天津滨海新区被批准为国家战略规划区域，天津有望成为未来中国经济新的增长极。2007 年，重庆、成都、武汉、长沙又相继被批准作为全国统筹城乡综合配套改革试验区，必将迎来这些区域城市化的加速和房地产市场的快速发展。

2007 年，一线城市经济辐射能力随着区域性战略合作的加强，正在带动周边二三线城市迅速崛起，这一势头在 2008 年将继续增强。上海、广州、深圳、北京作为区域内最重要的一线城市，其对区域内经济发展的龙头地位将更为凸现，进而促进周边城市的发展，预计未来相当长一段时间内，二三线城市将迎来经济发展和房地产发展的黄金时代。

### （二） 股市楼市高价互动，圈地热潮方兴未艾

2007 年在股市、楼市的大牛市里，我们可以看到这样的循环轨迹周而复始：房价上涨——

<sup>1</sup> 四大城市之外，在区域（城市群）中具有较强社会经济辐射能力的中心城市，我们将之定义为“二三线城市”。本报告考察的城市主要分布在长三角区域、珠三角区域、环渤海区域以及中西部四大区域内，有：杭州、南京、宁波、苏州、无锡、绍兴、珠海、中山、东莞、佛山、武汉、长沙、重庆、成都、西安、天津、沈阳、大连、济南、青岛、烟台、长春、唐山共 23 个城市。

地产股升值——巨额融资圈地——土地储备充足抬高股价、高地价拉高房价……。在 2007 年股市牛市中地产股表现良好，为上市公司通过资本市场融资带来了机会。据不完全统计，2007 年以来上市房地产公司通过增发、配股等方式，已合计融资超过 1000 亿元，而所融之资用于购地的金额近 530 亿元，涉及全国 20 多个城市。

随着一线城市房地产市场竞争的日趋激烈，土地成本日益上涨，越来越多的跨地域开发商转向二线城市跑马圈地。以万科、保利、金地、北辰、首创等为代表的大型房地产上市公司开始在全国范围内大规模购地，长三角区域、珠三角区域、环渤海区域以及中西部的二三线城市都受到了开发商的追捧，尤其是一些区域位置较好、地块面积较大的地块的竞争尤为激烈。

2007 年以来，全国范围内的地王一次次地被刷新，且楼面地价达到甚至超过周边在售楼盘价格的现象亦是屡见不鲜。随着城市经济的提速，大部分二三线城市的土地供应在 2007 年均有大幅度的增加。在这些城市中，资本实力雄厚的跨地域开发商空前积极地参与大规模的地块拍卖，由此频频拉动地价的不断上涨。2007 年以来，天津、重庆、成都、杭州、东莞、长春和石家庄等地都不断地刷新了土地出让的天价。

随着 2007 年 12 月我国土地储备的第一部法规《土地储备管理办法》的出台，政府打击囤地的信心和决心可见一斑。预计未来开发商整合和跨区域发展的步伐仍将提速，行业面临洗牌，各地土地及项目资源将面临重新盘整，并向实力开发商集团集中。全国范围内二三线城市的圈地运动亦将愈演愈烈。

(三) 供应需求持续旺盛，楼市跃入快速车道

在国家战略及区域发展战略的带动下，二三线城市经济发展进入快速发展阶段。2007 年，这些城市住宅投资依然延续了 2006 年的走势，开发投资额普遍出现明显上升，平均增长幅度超过 35%，部分城市的开发投资呈现加速增长趋势。其中珠海 2007 年 1-9 月珠海住宅开发投资 76.38 亿元，同比增长 95.4%。这些城市的房地产市场也进入快速发展期。天津、沈阳分别在滨海新区、沈北新区建设的带动下，重庆、成都随着城市化水平的提高，房地产市场快速发展。

表 4-1 全国部分地王列表（2007 年）

| 城市 | 时间      | 开发商    | 地块位置        | 土地面积<br>(万平方米) | 总地价<br>(亿元) | 楼面地价<br>(元/平方米) | 周边楼盘价格<br>(元/平方米) | 土地用途  |
|----|---------|--------|-------------|----------------|-------------|-----------------|-------------------|-------|
| 上海 | 2007.08 | 苏宁环球   | 南京路 163 号地块 | 1.37           | 44.04       | 66927           | ——                | 商业    |
|    | 2007.11 | 仁恒地产   | 新江湾城 D3 地块  | 5.42           | 13.01       | 20000           | 20000             | 住宅    |
|    | 2007.11 | 龙湖地产   | 青浦赵巷        | 14.45          | 15.42       | 10672           | 7000              | 住宅    |
| 南京 | 2007.07 | 万科集团   | 江宁牛首山       | 27.23          | 17.85       | 3278            | 4000~5000         | 住宅    |
|    | 2007.08 | 金地集团   | 板桥          | 46.80          | 22.50       | 2185            | 2500              | 住宅    |
| 杭州 | 2007.11 | 广宇集团   | 下城区         | 2.90           | 17.10       | 19038           | 18000             | 住宅、商业 |
| 广州 | 2007.09 | 富力地产   | 白云区         | 3.33           | 1.80        | 18728           | ——                | 住宅    |
| 东莞 | 2007.07 | 万科集团   | 塘厦          | 35.16          | 26.8        | 15243           | ——                | 住宅    |
| 中山 | 2007.02 | 澳门文根置业 | 西区商业广场      | 5.79           | 4.44        | 1535            | ——                | 商业、住宅 |
| 珠海 | 2007.09 | 中信集团   | 前山河沿岸       | 27.60          | 46.49       | 7700            | ——                | 住宅    |
| 佛山 | 2007.11 | 瑞安集团   | 禅城区祖庙东华里    | 51.75          | 75.10       | 5004            | ——                | 旧城改造  |
| 天津 | 2007.08 | 深圳振业   | 河东区新开路东侧    | 3.68           | 10.60       | 8800            | 7000              | 住宅    |
| 青岛 | 2007.09 | 中海集团   | 市北区西吴家村地块   | 4.32           | 16.18       | 8330            | 8000              | 综合    |
| 长沙 | 2007.07 | 北辰集团   | 新河三角洲片区     | 78.52          | 92.00       | 3500            | 4000              | 商业、住宅 |
| 成都 | 2007.09 | 九龙仓    | 春熙路地块       | 5.47           | 72.42       | 16542           | ——                | 商业    |

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据相关公开资讯整理所得

随着区域间的经济联系日渐紧密、城市化水平的提高、大型产业的导入，就业机会增多、人才流动加大，二三线城市的刚性需求也随之增加。土地的不饱和供应、房改之后需求的爆发性增长、其他投资渠道的狭窄促使近几年全国大部分城市呈现出供不应求的态势。2007年初，二三线城市的供求矛盾凸现，住宅平均供求比（销售面积/竣工面积）超过1.7，部分城市价格出现大幅上涨，2007年上半年房价上涨趋势更加明显，平均上涨幅度超过20%。2008年，随着投机需求的被抑制，二三线城市的房地产市场在刚性需求的强力支撑下，将继续行进在快车道上。

表 4-2 全国大型跨地域开发商圈地列表（2007 年）

| 开发商  | 城市 | 时间      | 土地获取方式 | 土地面积<br>(万平方米) | 可建面积<br>(万平方米) | 土地金额<br>(亿元) | 土地用途      |
|------|----|---------|--------|----------------|----------------|--------------|-----------|
| 万科地产 | 成都 | 2007-11 | 拍卖     | 4.96           | 14.89          | 7.22         | 住宅用地      |
|      | 长沙 | 2007-11 | 挂牌     | 1.25           | 4.00           | 0.78         | ——        |
|      | 武汉 | 2007-9  | 拍卖     | 1.20           | 3.61           | 1.91         | ——        |
|      | 福州 | 2007-9  | 拍卖     | 16.05          | 37.21          | 27.20        | ——        |
|      | 惠州 | 2007-9  | 拍卖     | 8.26           | 20.65          | 3.70         | ——        |
|      | 东莞 | 2007-7  | 拍卖     | 35.16          | 17.58          | 26.80        | ——        |
|      | 佛山 | 2007-6  | 拍卖     | 7.59           | 18.22          | 4.82         | 城镇混合住宅用地  |
|      | 武汉 | 2007-3  | 拍卖     | 22.55          | 40.55          | 4.99         | ——        |
| 绿城集团 | 绍兴 | 2007-6  | ——     | 12.42          | 45.16          | 14.20        | 住宅及商业用地   |
| 华润置地 | 重庆 | 2007-3  | ——     | 46.53          | 190.80         | 17.00        | 住宅用地      |
|      | 成都 | 2007-6  | 拍卖     | 13.20          | 51.00          | 8.35         | 住宅兼容商业用地  |
|      | 合肥 | 2007-3  | 拍卖     | 9.36           | 26.00          | 3.40         | 住宅及商业用地   |
| 保利地产 | 佛山 | 2007-11 | 拍卖     | 3.44           | 8.61           | 2.65         | 城镇混合住宅用地  |
|      | 重庆 | 2007-5  | 拍卖     | 2.58           | 7.73           | 0.71         | 住宅用地      |
|      | 沈阳 | 2007-6  | 挂牌     | 32.00          | 64.00          | 7.04         | 城镇混合住宅用地  |
| 世茂集团 | 福州 | 2007-5  | 拍卖     | 5.00           | 40.00          | 11.50        | 综合用地      |
|      | 杭州 | 2007-2  | ——     | 28.00          | 72.00          | 8.16         | ——        |
|      | 徐州 | 2007-2  | ——     | 67.00          | 130.00         | 12.00        | 综合用地      |
|      | 苏州 | 2007-1  | ——     | 49.00          | 150.00         | 17.00        | 综合用地      |
| 仁恒集团 | 苏州 | 2007-6  | 拍卖     | 37.00          | ——             | 21.63        | 综合用地      |
| 首创置业 | 西安 | 2007-11 | 挂牌     | 36.00          | 154.00         | 10.00        | 综合用地      |
|      | 天津 | 2007-1  | ——     | 53.00          | ——             | ——           | 住宅用地      |
|      |    | 2007-9  | 挂牌     | 18.00          | ——             | 7.00         | ——        |
|      |    | 2007-9  | 挂牌     | 60.00          | ——             | 25.60        | ——        |
|      |    | 2007-9  | 挂牌     | 33.00          | ——             | 9.80         | ——        |
|      | 沈阳 | 2007-1  | ——     | 93.00          | ——             | ——           | ——        |
| 首创置业 | 成都 | 2007-6  | 拍卖     | 17.53          | 51.00          | 7.70         | ——        |
|      |    | 2007-5  | 拍卖     | 7.80           | 44.00          | 4.28         | 住宅用地      |
| 北辰集团 | 长沙 | 2007-8  | 拍卖     | 24.00          | 93.00          | 7.40         | 住宅用地      |
|      |    | 2007-7  | 拍卖     | 19.10          | 39.14          | 11.50        | 综合用地      |
| 金地集团 | 南京 | 2007-8  | 拍卖     | 78.52          | 380.00         | 92.00        | 综合用地      |
|      |    | 2007-4  | ——     | ——             | ——             | 8.40         | ——        |
|      | 广州 | 2007-9  | 拍卖     | 46.80          | 102.69         | 22.50        | 住宅用地      |
|      |    | 2007-8  | 拍卖     | 24.40          | 25.52          | 15.90        | 住宅及综合用地   |
|      | 西安 | 2007-5  | ——     | 13.56          | ——             | 4.07         | ——        |
|      |    | 2007-8  | 挂牌     | 17.57          | 32.00          | 6.84         | 住宅用地      |
|      | 天津 | 2007-8  | 挂牌     | 17.89          | 33.53          | 22.68        | 住宅及商业金融用地 |
|      | 深圳 | 2007-3  | 招标     | 22.41          | 67.22          | 4.02         | 商住用地      |
|      |    | 2007-3  | 招标     | 3.07           | 8.60           | 4.59         | 居住用地      |
|      | 沈阳 | 2007-6  | ——     | 72.58          | 137.91         | 19.44        | 混合住宅用地    |
|      | 武汉 | 2007-7  | 收购     | 10.68          | 23.80          | 2.40         | ——        |
|      |    | 2007-8  | 挂牌     | 1.48           | 7.10           | 4.90         | 住宅及文化娱乐用地 |
|      | 珠海 | 2007-8  | 转让     | 1.04           | 3.26           | ——           | 商住用地      |

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据相关公开资讯整理所得

图 4-2 主要二三线城市住宅开发投资额（2004~2007 年）

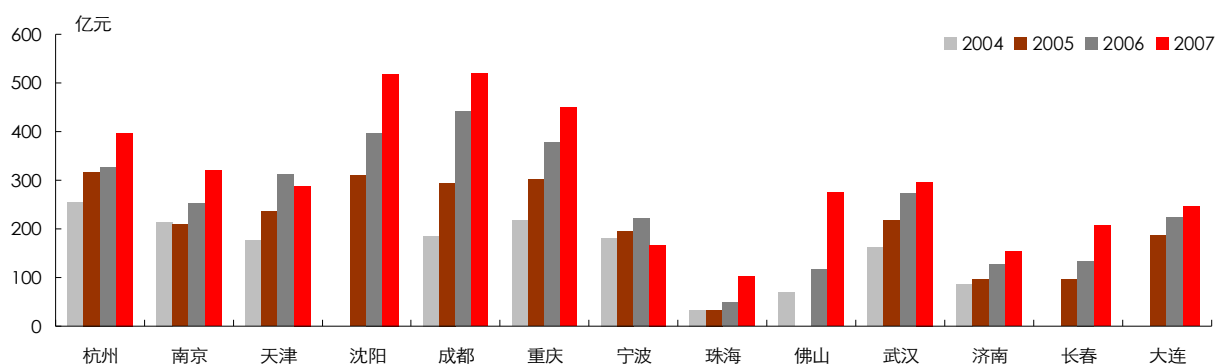


图 4-3 主要二三线城市住宅竣工面积（2004~2007 年）

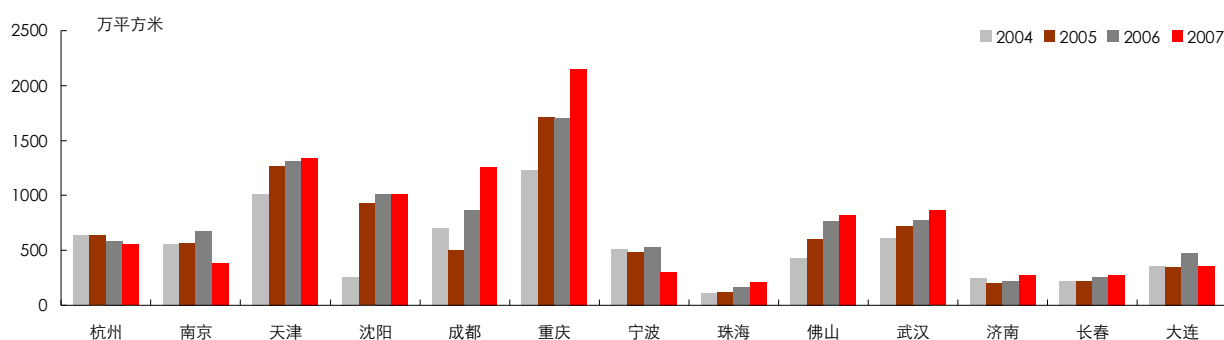


图 4-4 主要二三线城市住宅销售面积（2004~2007 年）

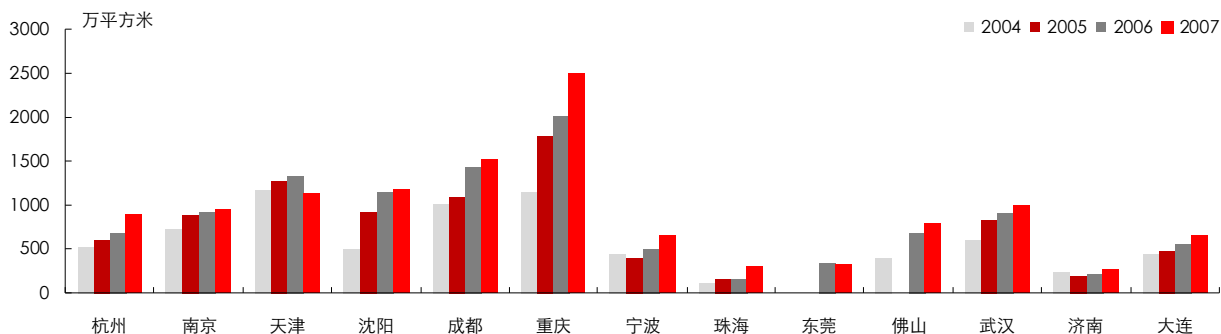
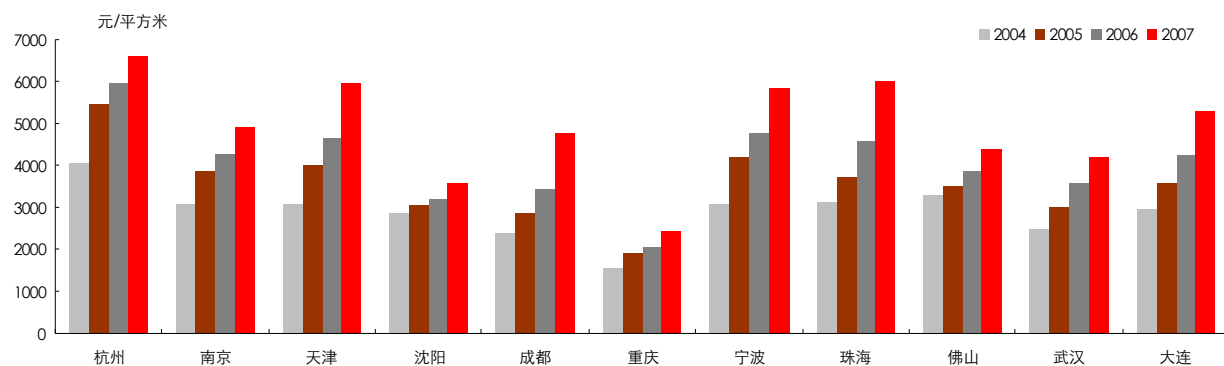


图 4-5 主要二三线城市住宅销售价格（2004~2007 年）



数据来源：历年数据根据各地统计局及统计公报整理获得，2007 年数据为中原（中国）地产研究中心预测



#### (四) 城市发展潜力巨大，市场投资机会频现

按照市场活跃度、市场容量的不同，二三线城市可以分为三类：第一类，以南京、杭州、天津为代表，房地产市场相对成熟，市场容量较大，进入发展商较多；第二类，以重庆、成都为代表，市场发展尚不成熟，活跃程度略低，但市场容量较大；第三类，以无锡、青岛、武汉、长春为代表，市场发展尚不成熟，活跃程度略低，外来发展商进入较少，但城市经济基础较好，预计房地产发展空间较大，这类城市占据二三线城市的大部分。

图 4-6 主要二三线城市分类图

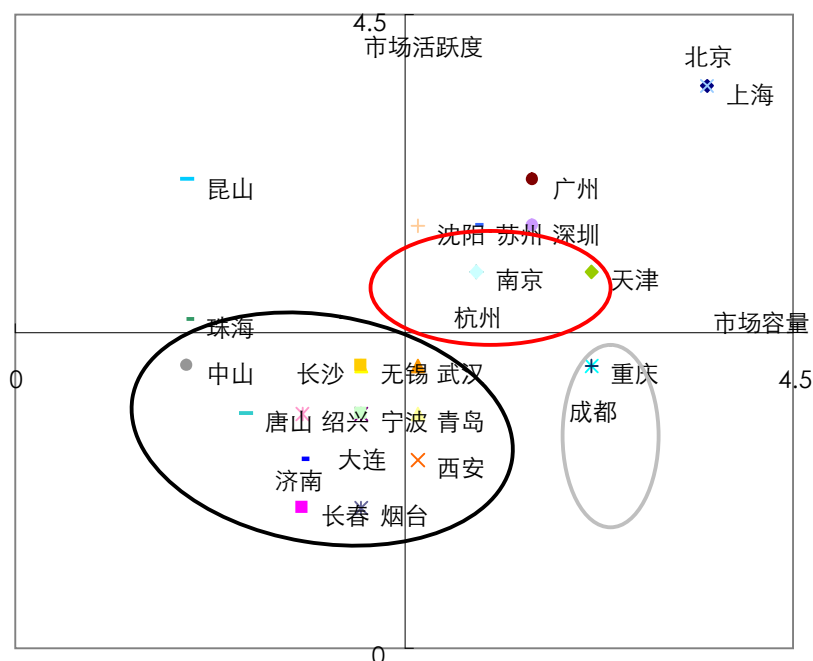


表 4-3 具潜力的二三线城市机会分析

| 区域  | 潜力城市     | 城市点评                                                                                                                                                                                                                                                         | 机会细分物业           |
|-----|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 环渤海 | 天津       | <ul style="list-style-type: none"> <li>n 滨海新区的开发开放被纳入国家发展战略，将带动天津经济的快速发展；</li> <li>n 空中客车 A320 中国总装厂落户天津滨海新区，将吸引更多的外来人口，从而导致房地产市场需求的增加；</li> <li>n 天津定位为北方经济中心和生态城市，带动天津商业地产的发展；</li> <li>n 天津开发区定位于滨海新区的核心区和天津市金融商务副中心，重点建设 CBD，进一步促进天津写字楼市场的发展。</li> </ul> | 住宅、写字楼<br>商业营业用房 |
| 东北  | 沈阳       | <ul style="list-style-type: none"> <li>n 沈阳抓住振兴东北的国家发展战略机会，经济得到快速发展；</li> <li>n 沈北新区是国务院批准的第四个新区，为房地产市场的发展带来了契机；</li> <li>n 房地产开发投资持续增长，外资投资的比例持续上升，2007 年上半年约占 1/3。</li> </ul>                                                                              | 住宅               |
|     | 大连       | <ul style="list-style-type: none"> <li>n 振兴东北的国家发展战略促进大连经济快速发展；</li> <li>n 随着进入大连的世界知名大企业的增多，其高层管理人员对于大连高档住宅的需求进一步加大，也带来了对于甲级写字楼、星级酒店的需求。</li> </ul>                                                                                                         | 住宅、写字楼<br>商业营业用房 |
| 长三角 | 无锡       | <ul style="list-style-type: none"> <li>n 长三角区域一体化进程的加速，促进无锡全面接轨上海，经济快速发展；</li> <li>n 随着上海房价的不断攀升，房地产开发商纷纷将目光投向周边城市；</li> <li>n 无锡凭借地理优势，太湖湖景优势以及良好的经济基础，房地产市场得到快速发展。</li> </ul>                                                                              | 住宅               |
| 中部  | 武汉       | <ul style="list-style-type: none"> <li>n 新被批准为统筹城乡综合配套改革试验区；</li> <li>n 武汉滨江地带的开发，中央商务圈的投建，三区规划的实质启动，教育产业化的良性循环；</li> <li>n 随着中部崛起战略的实施、世界 500 强投资武汉掀起了新的高潮。</li> </ul>                                                                                      | 住宅               |
| 西部  | 重庆<br>成都 | <ul style="list-style-type: none"> <li>n 以成都和重庆为核心，108 个城镇构建的“成渝经济区”启动，将有利于提升成都、重庆的经济实力和竞争能力；</li> <li>n 国家批准其成为统筹城乡综合配套改革试验区，进一步加快城市化进程；</li> <li>n 城市人口和城市面积在大规模扩张，由此而牵动的房地产市场内需较大。</li> </ul>                                                             | 住宅               |

## 5. 2008 年市场趋势与预测

表 5-1 2008 年普通住宅市场展望

| 城市 | 新增供应 | 需求 | 供求关系 | 空置率 | 价格走势 | 租金水平 |
|----|------|----|------|-----|------|------|
| 北京 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 上海 | ↑    | ↓  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 广州 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 深圳 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 天津 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↔    |
| 重庆 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↓   | ↔    | ↔    |
| 杭州 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 南京 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 宁波 | ↔    | ↑  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 长春 | ↔    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↔    |
| 沈阳 | ↔    | ↑  | 供小于求 | ↔   | ↑    | ↔    |
| 济南 | ↓    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 大连 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 郑州 | ↔    | ↓  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 成都 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 武汉 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 东莞 | ↑    | ↓  | 供大于求 | ↑   | ↓    | ↓    |
| 中山 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 珠海 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |

表 5-2 2008 年高档公寓市场展望

| 城市 | 新增供应 | 需求 | 供求关系 | 空置率 | 价格走势 | 租金水平 |
|----|------|----|------|-----|------|------|
| 北京 | ↓    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 上海 | ↓    | ↓  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 广州 | ↓    | ↓  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 深圳 | ↓    | ↔  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 天津 | ↑    | ↔  | 供大于求 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 重庆 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↑   | ↑    | ↔    |
| 杭州 | ↑    | ↔  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 南京 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 宁波 | ↓    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 长春 | ↑    | ↓  | 供大于求 | ↑   | ↔    | ↔    |
| 沈阳 | ↑    | ↔  | 供大于求 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 济南 | ↔    | ↔  | ——   | ↔   | ↔    | ↔    |
| 大连 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↔    |
| 郑州 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↔    |
| 成都 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 武汉 | ↓    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 东莞 | ↔    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↔    | ↑    |
| 中山 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 珠海 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |



表 5-3 2008 年别墅住宅市场展望

| 城市 | 新增供应 | 需求 | 供求关系 | 空置率 | 价格走势 | 租金水平 |
|----|------|----|------|-----|------|------|
| 北京 | ↓    | ↑  | 供小于求 | ↔   | ↑    | ↔    |
| 上海 | ↓    | ↓  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↔    |
| 广州 | ↔    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 深圳 | ↓    | ↔  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 天津 | ↓    | ↔  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↔    |
| 重庆 | ↓    | ↑  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↔    |
| 杭州 | ↓    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 南京 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 宁波 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 长春 | ↑    | ↓  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↔    |
| 沈阳 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 济南 | ↓    | ↑  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 大连 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↔    |
| 郑州 | ↓    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↔    | ↔    |
| 成都 | ↓    | ↑  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 武汉 | ↑    | ↔  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 东莞 | ↔    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 中山 | ↑    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↔    |
| 珠海 | ↑    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↔    |

表 5-4 2008 年写字楼市场展望

| 城市 | 新增供应 | 需求 | 供求关系 | 空置率 | 价格走势 | 租金水平 |
|----|------|----|------|-----|------|------|
| 北京 | ↓    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 上海 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 广州 | ↔    | ↔  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 深圳 | ↓    | ↓  | 供大于求 | ↑   | ↓    | ↑    |
| 天津 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 重庆 | ↔    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 杭州 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↔    | ↔    |
| 南京 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 宁波 | ↑    | ↔  | 供大于求 | ↑   | ↔    | ↔    |
| 长春 | ↑    | ↔  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↔    |
| 沈阳 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 济南 | ↓    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 大连 | ↑    | ↔  | 基本平衡 | ↑   | ↔    | ↔    |
| 郑州 | ↓    | ↓  | 供大于求 | ↔   | ↑    | ↔    |
| 成都 | ↑    | ↑  | 供小于求 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 武汉 | ↔    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↔    | ↔    |
| 东莞 | ↔    | ↔  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 中山 | ↑    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 珠海 | ↑    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↔    |

表 5-5 2008 年商铺市场展望

| 城市 | 新增供应 | 需求 | 供求关系 | 空置率 | 价格走势 | 租金水平 |
|----|------|----|------|-----|------|------|
| 北京 | ↔    | ↑  | 基本平衡 | ↔   | ↔    | ↑    |
| 上海 | ↑    | ↑  | 供大于求 | ↑   | ↔    | ↑    |
| 广州 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 深圳 | ↓    | ↑  | 基本平衡 | ↓   | ↑    | ↑    |
| 天津 | ↓    | ↔  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 重庆 | ↔    | ↑  | 供大于求 | ↔   | ↑    | ↔    |
| 杭州 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 南京 | ↑    | ↔  | 供大于求 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 宁波 | ↑    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 长春 | ↔    | ↓  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 沈阳 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 济南 | ↓    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 大连 | ↔    | ↔  | 供大于求 | ↔   | ↔    | ↑    |
| 郑州 | ↑    | ↓  | 供大于求 | ↑   | ↔    | ↑    |
| 成都 | ↑    | ↔  | 供大于求 | ↑   | ↑    | ↑    |
| 武汉 | ↑    | ↑  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 东莞 | ↑    | ↔  | 供大于求 | ↑   | ↔    | ↑    |
| 中山 | ↑    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |
| 珠海 | ↔    | ↔  | 基本平衡 | ↔   | ↑    | ↑    |

表 5-6 2008 年置业投资意愿预期

| 城市 | 前景预期 | 最热心关注点<br>一 | 最热心关注点<br>二 | 投资性置业<br>需求 | 二手房价格<br>走势 | 二手房<br>交易量 |
|----|------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 北京 | 乐观   | 价格          | 配套环境        | ↓           | ↑           | ↑          |
| 上海 | 观望   | 环境          | 地段          | ↔           | ↑           | ↓          |
| 广州 | 乐观   | 价格          | 地段          | ↓           | ↑           | ↑          |
| 深圳 | 乐观   | 价格          | 环境因素        | ↓           | ↔           | ↓          |
| 天津 | 乐观   | 价格          | 品质          | ↑           | ↑           | ↑          |
| 重庆 | 观望   | 价格          | 品质          | ↔           | ↑           | ↑          |
| 杭州 | 观望   | 价格          | 片区          | ↓           | ↓           | ↓          |
| 南京 | 观望   | 环境          | 升值潜力        | ↓           | ↑           | ↑          |
| 宁波 | 乐观   | 价格          | ——          | ↑           | ↑           | ↑          |
| 长春 | 乐观   | 价格          | 房型          | ↑           | ↑           | ↑          |
| 沈阳 | 乐观   | 价格          | 升值潜力        | ↓           | ↑           | ↔          |
| 济南 | 乐观   | 价格          | 房型          | ↓           | ↑           | ↑          |
| 大连 | 乐观   | 价格          | ——          | ↑           | ↑           | ↑          |
| 郑州 | 观望   | 价格          | ——          | ↓           | ↑           | ↑          |
| 成都 | 乐观   | 价格          | 房型          | ↑           | ↑           | ↑          |
| 武汉 | 乐观   | 价格          | 配套品质        | ↑           | ↑           | ↑          |
| 东莞 | 观望   | 配套品质        | 环境          | ↓           | ↔           | ↓          |
| 中山 | 乐观   | 配套品质        | 价格          | ↑           | ↑           | ↑          |
| 珠海 | 乐观   | 价格          | ——          | ↑           | ↑           | ↑          |

## 6. 附录

附录一：2007 年中国房地产主要政策一览表

| 编号               | 政策名称                                        | 颁布日期     | 实施日期     | 颁布单位                | 对房地产市场的影响                                                                                                                                                                    |
|------------------|---------------------------------------------|----------|----------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>一、综合政策</b>    |                                             |          |          |                     |                                                                                                                                                                              |
| 01               | 《中华人民共和国物权法》                                | 07-03-16 | 07-10-01 | 全国人大                | 两会通过的《物权法》是一部规范财产关系的基本法律，其中对与房地产行业相关的五大问题做了明确的解释，即土地使用权期限问题，车库、车位的归属问题，相邻关系的问题，物权行为和债权行为的区分问题，不动产善意取得制度明确问题等                                                                 |
| 02               | 《关于开展党政机关办公楼等楼堂馆所建设项目清理工作的通知》               | 07-06-06 | 07-06-06 | 中纪委等七部委             | 对各地区、各部门近年来修建党政机关办公楼等楼堂馆所建设项目进行一次全面彻底的清理                                                                                                                                     |
| 03               | 关于停止办理 6 月 1 日以后的所有外商投资房地产项目外债登记以及外债结汇手续的通知 | 07-07-23 | 07-07-23 | 国家外汇管理局             | 境外房地产投资商投资国内房地产的自有资金成本将大幅提高，同时，这一政策也基本杜绝了房地产开发过程中短期“热钱”的进出渠道                                                                                                                 |
| 04               | 《中华人民共和国城乡规划法》                              | 07-10-28 | 08-01-01 | —                   | 城乡规划法对规划的制定、实施、修改、监督检查和法律责任作出了比较详细的规定，特别是对乡规划和村庄规划的制定和实施作了明确规定，旨在协调城乡空间布局，改善人居环境，促进城乡经济社会全面协调可持续发展                                                                           |
| 05               | 《外商投资产业指导目录 (2007 年修订)》                     | 07-11-07 | 07-11-07 | 国家发改委，商务部           | 房地产业被列入新版目录，将对遏制部分城市虚高房价起到作用。目录指出，我国将继续限制外商投资于高档宾馆、别墅、写字楼和国际会展中心的建设、经营，外商投资土地成片开发则必须与内资企业合资、合作，并新增对外商投资房地产二级市场交易及房地产中介或经纪公司的限制                                               |
| <b>二、土地市场政策</b>  |                                             |          |          |                     |                                                                                                                                                                              |
| 06               | 全国第二次土地调查                                   | 07-06-18 | 07-07-01 | 国务院                 | 全面查清全国土地资源和利用状况，为土地的科学管理和宏观调控管理提供可靠的依据                                                                                                                                       |
| 07               | 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》                       | 07-10-09 | 07-10-09 | 国土资源部               | 明确规定工业用地必须通过招拍挂公开方式出让，此外，建设用地使用权证书必须在完全付清土地款的情况下才能获得，不得进行按比例分期发放，在一定程度上防范了金融风险，近百亿的地王将难再出现                                                                                   |
| 08               | 《土地储备管理办法》                                  | 07-11-19 | 07-11-19 | 国土资源部、财政部、中国人民银行    | 明确土地储备工作的具体实施，由土地储备机构承担。各地应根据调控土地市场的需要，合理确定储备土地规模。土地储备实行计划管理。旨在完善土地储备制度，加强土地调控，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用                                                                           |
| <b>三、房地产金融政策</b> |                                             |          |          |                     |                                                                                                                                                                              |
| 09               | 《关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知》                       | 07-09-14 | 07-09-15 | 建设部                 | 个人住房公积金存款利率上调 0.27 个百分点，个人住房公积金贷款利率均上调 0.18 个百分点。这是今年以来，伴随着央行的调息，建设部、央行第五次上调个人住房公积金存贷款利率                                                                                     |
| 10               | 《中国人民银行关于调整金融机构人民币存贷款基准利率的通知》               | 07-09-14 | 07-09-15 | 中国人民银行              | 为合理调控货币信贷投放，稳定通货膨胀预期，中国人民银行决定，自 2007 年 9 月 15 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率。金融机构一年期存贷款基准利率均上调 0.27 个百分点，其他各档次存贷款基准利率也相应调整。这是继 3 月 18 日、5 月 19 日、7 月 21 日、8 月 22 日四度加息后，今年以来第五次提高存贷款基准利率 |
| 11               | 《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》                         | 07-09-27 | 07-09-27 | 中国人民银行、中国银行业监督管理委员会 | 严格房地产开发贷款管理；严格规范土地储备贷款管理；严格住房消费贷款管理；严格商业用房购房贷款管理；加强房地产信贷征信管理；加强房地产贷款监测和风险防范工作                                                                                                |

|                      |                                  |          |          |                  |                                                                                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------|----------|----------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12                   | 央行上调存款类金融机构人民币存款准备金率             | 07-12-08 | 07-12-25 | 中国人民银行           | 为贯彻中央经济工作会议确定的从紧货币政策要求，加强银行体系流动性管理，抑制货币信贷过快增长，央行决定从2007年12月25日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。这是继1月15日、2月25日、4月16日、5月15日、6月5日、8月15日、9月25日、10月25日、11月26日后，今年以来第十次上调存款准备金率 |
| <b>四、房地产市场管理相关政策</b> |                                  |          |          |                  |                                                                                                                                                                    |
| 13                   | 《物业服务定价成本监审办法(试行)》               | 07-09-20 | 07-10-01 | 国家发展和改革委员会、中国建设部 | 政府价格主管部门在制定或调整实行政府指导价的物业服务收费标准时，对相关物业服务企业实施定价成本监审的原则，遵循合法性、相关性、对应性和合理性原则                                                                                           |
| 14                   | 《关于进一步加强、规范外商直接投资房地产业审批和监管的通知》   | 07-05-23 | 07-05-23 | 商务部、国家外汇管理局      | 规定外商投资内地房地产项目必须通过审批。与此同时，未来所有由地方部门审批的外资房地产公司必须上报商务部备案                                                                                                              |
| <b>五、房地产税收政策</b>     |                                  |          |          |                  |                                                                                                                                                                    |
| 15                   | 《关于单位低价向职工售房有关个人所得税问题的通知》        | 07-02-08 | 07-02-08 | 财政部、国家税务总局       | 明确职工向单位低价购房后的个税征收要求。今后，房改期间职工低价购买的单位公有住房无需缴纳个人所得税，其他情形下，职工低价购买的单位住房，其差价部分都应按规定缴纳个人所得税                                                                              |
| 16                   | 《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》      | 07-01-16 | 07-02-01 | 国税局              | 明确房地产企业土地增值税进行清算式缴纳的适用范围，扭转以“预征”为主的土地增值税缴纳现状，标志着房地产开发迎来土地增值税“清算”时代                                                                                                 |
| 17                   | 《深圳市地方税务局关于开征城镇土地使用税的通告》         | 07-11-28 | 07-11-01 | 深圳市地税局           | 深圳市地税局将按一定税额对拥有土地使用权的单位和个人征收土地使用税，个人自住房暂免征收此税。深圳全面改征收城镇土地使用税后，城镇土地使用费将停止征收                                                                                         |
| 18                   | 《上海市人民政府关于发布<上海市城镇土地使用税实施规定>的通知》 | 07-11-29 | 07-11-29 | 上海市财税局           | 上海市开始征收城镇土地使用税。纳税人应在2007年12月20日前，申报缴纳2007年度城镇土地使用税；个人出租房屋及院落用地等，也将征收城镇土地使用税；直接用于农、林、牧、渔业的生产用地、个人居住用房及院落用地等免征城镇土地使用税                                                |
| <b>六、住房保障制度相关条例</b>  |                                  |          |          |                  |                                                                                                                                                                    |
| 19                   | “全国住宅工作会议”正式召开                   | 07-08-24 | 07-08-24 | 国务院              | 又称“住房保障工作会议”，中心任务是将明确下一阶段的住房保障工作                                                                                                                                   |
| 20                   | 《廉租住房保障办法》                       | 07-11-08 | 07-12-01 | 九部委              | 促进我国廉租住房保障制度建设，逐步解决城市低收入家庭住房困难                                                                                                                                     |
| 21                   | 《廉租住房保障资金管理办<br>法》               | 07-11-14 | 08-01-01 | 财政部              | 规定廉租住房保障资金实行专项管理、分账核算、专款专用；土地出让净收益资金中将有不低于10%的比例用于廉租住房保障                                                                                                           |
| 22                   | 《经济适用住房管理办法》                     | 07-11-30 | 07-12-01 | 七部委              | 详细规定了经济适用房的建设管理、价格管理、准入及推出管理、监督管理等。一方面扩大经济适用房供应对象，另一方面加强经济适用房用地管理，确保经济适用房供应                                                                                        |

## 附录二：2007 年房地产行业发展大事记

| 公司名称        | 主要内容                                                                                                                                                                                         |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>房企上市</b> |                                                                                                                                                                                              |
| 华侨城         | <b>华侨城整体上市获批</b> ：华侨城 A(58.03,0.00,0.00%)11 月 7 日发布公告称，公司整体上市方案已获国务院国资委原则同意，华侨城集团谋划已久的整体上市终于有了眉目。                                                                                            |
| 奥园地产        | <b>奥园地产 10 月 9 日上市集资 31 亿元</b> ：继 SOHO 中国之后，广州又一领先房地产公司奥园地产于 10 月 9 日成功登陆香港联交所。截至 2007 年 6 月 30 日，中国奥园拥有的总地盘面积约 220 万平方米，总建筑面积则约为 610 万平方米。                                                  |
| 华远地产        | <b>华远地产借壳成功</b> ：11 月 1 日，SST 幸福公告称，经证监会重组委审核，公司重大资产重组方案获得有条件审核通过，待公司正式收到证监会相关核准文件后另行公告。                                                                                                     |
| 远洋地产        | <b>远洋地产联交所主板市场成功挂牌</b> ：9 月 28 日，远洋地产控股有限公司股票在香港联交所主板市场成功挂牌。远洋地产此次在港募资，创下了全球地产企业募资金额第三、中国第二的排名。                                                                                              |
| SOHO 中国     | 经过 12 年的发展，10 月 8 日，SOHO 中国(0410.HK)以 10.1 港元的开盘价正式在香港联交所主板市场挂牌交易，最终以 9.55 港元收盘。当日最高价达 10.2 港元，盘中最大涨幅达 22.89%。                                                                               |
| 碧桂园         | <b>上市是因为竞争对手</b> ：在众多南派地产商通过上市后获得飞速发展的刺激下，碧桂园内地大型房地产商碧桂园(2007.HK)4 月 3 日开始招股。此次碧桂园发行 24 亿新股，集资额约 12 亿美元。                                                                                     |
| 合景泰富        | <b>上市后重点投资华东、西南和珠三角地区</b> ：合景泰富本次上市共发行 6.25 亿股，招股价为 7.28 港元，共集资 45.5 亿港元。“合景泰富未来将加大对内地的投资，包括华东、西南以及珠三角，都是我们发展的重点区域。”                                                                         |
| 方兴地产        | <b>方兴地产登陆 H 股</b> ：中国中化集团有限公司在房地产开发领域的旗舰企业方兴地产(中国)有限公司，8 月 17 日在香港联合交易所有限公司主板上市交易。                                                                                                           |
| 广宇集团        | <b>广宇集团登陆深交所中小企业板</b> ：广宇集团前身为杭州上城区房屋建设开发公司，其主导产品为性价比高、功能齐全的中小户型住宅，目前广宇集团开发的楼盘中，90 平方米以下的小户型已超过项目总量的 70%。                                                                                    |
| 荣盛发展        | <b>荣盛发展 8 月 8 日上市，募集资金 7.24 亿</b> ：荣盛发展成立于 1996 年 12 月，总部位于“京津走廊上璀璨明珠”河北省廊坊市，致力于中等城市商品住宅开发，业务范围紧紧围绕京津冀和长江三角洲两大经济圈。                                                                           |
| <b>企业合作</b> |                                                                                                                                                                                              |
| 复地集团        | <b>复地集团将牵手北欧基金 SEB 开发房地产</b> ：复地集团 10 月将与北欧金融集团 SEB 旗下的房地产投资管理机构 SEB Immobilien-Investment GmbH 合作，双方计划共同出资 2 亿美元，合作投资开发中国的房地产项目。                                                            |
| 长江实业        | <b>“长和系”36 亿打造上海普陀“地王”</b> ：1 月 30 日，长江实业(0001.HK)与和记黄埔(0013.HK)联合公告，表示普陀区真如地块已由雅富投资有限公司、上海长润房地产开发有限公司和上海江和地产开发有限公司以 22 亿元人民币的价格购得。其中，雅富是长实与和黄分别持股 51%和 49%的附属公司，长润与江和则都是“长和系”间接控股 99%的附属公司。 |
| 中粮集团        | <b>中粮借道滨海快速介入天津新 CBD 开发</b> ：5 月，中粮集团与天津滨海快速轨道发展有限公司(以下简称滨海快速)签订合作协议，共同成立项目公司，悄悄介入天津“新 CBD”开发。合资公司初期将获得六纬路东侧 20 公顷土地的开发权，集团将占该公司 90%的股份。                                                     |
| 中凯地产        | <b>中凯华平合作首试“\$1 收购法”</b> ：在国家“限外令”效力初显之时，上海中凯房地产开发有限公司与华平基金的合作却依然在如火如荼地开展。                                                                                                                   |
| 万科地产        | <b>万科联手滨海快速进军滨海新区 CBD</b> ：5 月末，房地产业内又传来重量级的消息，天津万科将携手天津滨海快速交通发展有限公司共同打造位于滨海新区核心区域的滨海新城住宅项目。                                                                                                 |
|             | <b>万科联姻凯德 透视万科的减法战略</b> ：本周凯德万科在新加坡签署了合作协议。凯德商用产业将和万科共同确定合作的项目，选择的范围包括万科已开发完毕、正在开发或者将要开发的住宅项目中的商业地产部分。                                                                                       |
|             | <b>万科百安居将第五次合作</b> ：4 月 2 日，北京万科宣布将在住宅精装修上与百安居进行合作。北京万科东第作为万科和百安居在北京精装修住宅市场上合作的首个项目，共有 300 套精装修住宅产品，目前销售形势非常乐观。这是万科和百安居第五次合作开发精装修住宅，此前两家公司已在深圳、广州、上海和南京等地有过合作。                               |
|             | <b>上海建工与万科签署战略合作协议</b> ：上海建工(14.18,0.18,1.29%)集团与万科集团战略合作协议”签字仪式 8 月在万科集团总部所在地深圳举行。                                                                                                          |
| 海尔地产        | <b>海尔地产携手绿城吞下济南全运村</b> ：2007 年 11 月 2 日，全运村项目挂牌结果揭晓——海尔集团携手浙江绿城房地产集团取得了这个总占地约 88 万平方米，总建筑面积超过 140 万平方米。                                                                                      |
| <b>企业重组</b> |                                                                                                                                                                                              |
| 远洋地产        | <b>远洋地产收购青岛颐中房地产全部股权</b> ：远洋地产 10 月 29 日宣布，通过两家全资子公司以总代价现金 21.5 亿人民币，收购青岛颐中房地产的全部股权。                                                                                                         |
| 复地集团        | <b>复地 2.7 亿港元入股上海证大</b> ：上海复地(2337.HK)于 11 月 13 日斥资 2.7 亿港元入股上海证大，成为上海证大的第二大股东。                                                                                                              |
| 万科地产        | <b>万科收购地杰国际城 50%股份</b> ：地产巨头万科近两年来屡次通过股权收购的方式来增加其在上海的土地储备。早报记者 10 月 8 日获悉，万科又将以近 24 亿元的价格收购浦东超级大盘“地杰国际城”的 50%股份，双方将在本月正式签订股权交易合同。                                                            |
|             | <b>万科完成对南都得整体收购</b> ：8 月 5 日，万科完成了对南都的整体收购。万科以 17.656 亿元的总价受让南都房产 60%的权益，以及南都集团在上海、江苏的剩余地产业务的权益。而早在去年 3 月，万科就曾以 18.6 亿元的现金收购上海南都 70%、苏州南都 49%和浙江南都 20%的股份，并成为南都房产的控股股东。                      |
| 绿城中国        | <b>绿城中国 100%控股兴业万发</b> ：1 月 5 日，绿城中国在香港宣布，以增持项目公司股权的方式 100%控股北京兴业万发，从而将其开发的北京房产项目全部纳入囊中。                                                                                                     |
| 北方兴业        | <b>北方兴业计划收购上海三项商业</b> ：7 月 24 日，北方兴业(0736.HK)日前公布，与三家独立第三方上海锡武实业公司、上海辰炫贸易公司及上海续辉物资公司签订三份买卖协议，将斥资约 1.6 亿港元收购上海三项商业物业，所需资金计划主要通过银行借贷拨付。                                                        |
| 华润置地        | <b>华润置地 5 亿美元购母公司资产</b> ：继绿城中国(3900.HK)进行筹资 23 亿港元之后，日前停牌的华润置地(1109.HK)同样传                                                                                                                   |



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>出配股集资消息。据称，华润置地将以每股 9.81 港元至 10.02 港元价格，配售 4 亿股股份，集资额约 5 亿美元。集资所得款项主要用于向母公司收购资产、增加土地储备以及支付土地价格。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 凯德置地        | <p><b>凯德中国基金收购嘉德置地子公司：</b>1 月 15 日，嘉德置地旗下私人基金凯德中国发展基金以 2.599 亿美元收购后者为嘉德置地在中國间接持股的子公司。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>企业扩张</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 远洋地产        | <p><b>远洋地产 3.74 亿元投得中山地块：</b>远洋地产(3377.HK)公布，投得一块位于广东中山的土地，总投资金额约 3.74 亿元，折合楼面地价为每平方米 1598 元。</p> <p><b>远洋地产大手笔拿地：</b>凭借在资本市场内占有一席之地，房地产上市公司今年在拿地上可谓气势逼人。10 月 30 日下午，因滨临京杭运河的独特地理位置而受到关注的杭州市拱墅区杭一棉住宅地块出让成功，远洋地产(3377.HK)与一北京企业联合以 22.26 亿元的竞价战胜香港地产公司九龙仓(0004.HK)获得该地块，楼板价高达 15588 元/平方米。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 恒隆地产        | <p><b>恒隆 400 亿打造内地 18 大项目：</b>10 月 13 日，恒隆地产(0101.HK)在香港发布 2006/2007 年年报，声称“未来将紧扣内地城市令人振奋的增长前景，继续落实其既定策略”，并披露将共投资约 400 亿港元，在内地购入并发展 18 个具有一定规模的项目。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 首创置业        | <p><b>首创置业 7.7 亿夺沈阳 51 万平地块：</b>7 月 2 日，首创置业对外宣布，已透过公开拍卖方式成功购入沈阳市沈营路住宅用地，该地块规划总建筑面积 51 万平方米，成交价约人民币 7.7 亿元。</p> <p><b>首创置业天西安再置新地：</b>综合地产运营商首创置业继 2007 年 9 月购入天津西青王庄项目、天津南区双港新家园项目、天津市东丽区华明项目后，又挥师西进。</p> <p><b>首创置业内年新增土地储备超 500 万平米：</b>首创置业 2007 年在异地市场共增加了 9 个项目，新增土地储备超过 500 万平方米，提前完成年初公布的预定土地储备目标。</p> <p><b>首创斩获海南 5000 亩土地一级开发权：</b>4 月 29 日，首创股份(600008)与海口市政府签订了一个涉及面积逾 5000 亩的土地一级开发合同。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 碧桂园         | <p><b>碧桂园安徽圈地面积近 600 万平方米：</b>国家体育总局正式决定，将在巢湖和县建设国家体育总局小球训练基地及旅游项目。其投资方是新科女首富杨惠妍掌控的碧桂园集团。</p> <p><b>碧桂园成全国最大地主：</b>8 月 5 日，碧桂园公告称，截至 7 月末，该公司总土地储备量达到 4,500 万平方米，仅今年 7 月，碧桂园增加了 1,542 万平方米的土地储备，一跃成为全国土地储备最大的房地产上市公司。</p> <p><b>碧桂园欲在沈北新区再拿地：</b>碧桂园 2007 年已将沈北新区 2000 多亩地收入囊中。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 万科地产        | <p><b>万科豪掷 20.13 亿元上海购地：</b>11 月 26 日万科(000002)公告表示，全资子公司上海万科房地产有限公司以 20.13 亿元获取上海铜山街项目 60% 的权益。</p> <p><b>万科斥资 13 亿收购上海 5 项目：</b>1 月 8 日，房地产业龙头企业万科发布公告，拟斥资近 13 亿元收购上海恒大集团及吉鑫置业公司的 5 个房地产项目。这也是进入 2007 年后万科在土地储备上的首次动作，万科凭借此次收购落子上海世博园功能区开发。</p> <p><b>万科 17 亿拿西大望路地块 楼面地价 11409：</b>备受关注的朝阳区西大望路 27 号住宅及配套服务设施用地 10 月 26 日公布开标结果。通过招标，北京万科企业有限公司从 8 家投标房企中脱颖而出，以 17 亿元夺得该地块，成交价格为招标底价的 2.2 倍。</p> <p><b>万科刮起 7 月拿地风暴：</b>7 月 26 日，万科联手宝静置业以 17.85 亿元取得南京“江宁地王”，17.85 亿元的竞拍价格高出底价约 12.03 亿元，并创下 3,278 元/平方米的楼面地价纪录。短短一个月内，万科已经为获取土地在全国范围内支出近 60 亿元。</p> <p><b>万科四亿独揽新城两宗地：</b>7 月 30 日下午，深圳市大工业区两块挂牌出让地，被万科地产以 4.68 亿元的总价一起收入囊中，实现楼面地价分别为 2356.24 元/平方米和 1780.4 元/平方米。</p> <p><b>万科 20.13 亿获铜山街项目 60% 权益：</b>万科 11 月 27 日发布公告称，根据董事会决议，公司之全资子公司上海万科房地产有限公司以 20.13 亿元获得上海铜山街项目 60% 的权益。</p> |
| 中海地产        | <p><b>中海地产 14.7 亿底价揽北广场地块：</b>11 月 12 日，9 号公告中最后一批土地完成出让，中海地产底价拿下闸北区“芷江西街道的 191 街坊 27、28 丘，189 街坊 18 丘”地块。</p> <p><b>中海深圳珠海拿 25 万平方米地：</b>10 月 10 日，深圳龙岗大运中心城五星级酒店+住宅用地捆绑出让，中海地产在与百仕达激烈争抢后，最终以 7 亿元的总价将其拿下，住宅楼面地价高近 5900 元/平方米。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 凯德置地        | <p><b>凯德置地第四个来福士落点杭州：</b>凯德置地于 10 月 26 日一举拿下杭州市江干区钱江新城一占地面积 40355 平方米的商用地块，将在此建造其全球地标性品牌综合项目、中国第四个地标建筑“来福士”。</p> <p><b>凯德置地沪上再获商业地块：</b>凯德置地通过旗下全资子公司以 5.981 亿元的价格竞得上海市闸北区一占地面积 20,310 平方米的商业地块。</p> <p><b>凯德置地 11.67 亿成都再拿地：</b>新加坡房地产开发商凯德置地 5 月 25 日以 11.67 亿元成功拍得位于四川省成都市的一块住宅用地。至此，凯德置地对中国西南部的投资已经将近 35 亿元。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 新鸿基地产       | <p><b>新鸿基将建 60 亿豪宅写字楼：</b>3 月，新鸿基地产 2006 年下半年中期业绩公告提及，淮海路襄阳路市场地块项目已开工，总建筑面积达到 25 万平方米。其中，特色商场的建筑面积将达到 11 万平方米，还有约 12 万平方米的优质写字楼和 2 万平方米的豪华住宅。预计整个项目耗资 60 亿以上。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 招商地产        | <p><b>招商地产发力储土：</b>10 月 12 日，招商地产与香港上市公司会德丰地产有限公司以约 15 亿元的代价，在佛山合作获得约 27 万平方米建筑面积的项目。</p> <p><b>招商地产正式进军成都房地产市场：</b>公司于 9 月 30 日与成都市土地储备中心、成都市成华区人民政府签署了三方《战略合作框架协议》，达成了初步合作协议。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 龙湖地产        | <p><b>龙湖竞得通州半壁店两限房地块：</b>10 月 12 日，北京市土地整理储备中心对外宣布通州半壁店两限房地块，由龙湖地产竞得。该地块总规划建筑面积 68.4 万平方米，是今年推出的 300 万平方米两限房中规模最大的地块，也是首个位于新城的两限房地块。</p> <p><b>龙湖 9 天卖 11 亿京城创纪录：</b>9 月 9 日，龙湖在北京的香醍漫步别墅开盘，一期 104 套别墅两小时卖光，销售收入 3.4 亿元；加上之前一周在北京的第一号作品滟澜山别墅销售收入 7.6 亿，龙湖 9 天内销售额达 11 亿。在全国房地产竞争最激烈的北京，龙湖同时推两大别墅项目的举动尚属首次。这也标志着重庆地产代表企业跻身全国一线军团。</p> <p><b>龙湖地产东进上海：</b>11 月 8 日，重庆龙湖地产拓展公司(下称“龙湖地产”)击退众多好手，在上海以 15.4 亿元的价格拿下一块 144495.50 平方米的土地。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 世茂地产        | <p><b>世茂 3.1 亿拿下奉贤碧海金沙地块：</b>10 月 17 日，世茂房地产控股有限公司以约 3.1 亿元人民币收购了上海碧橙房地产有限公司 90% 股权，成功获得位于上海奉贤碧海金沙地块的开发权益，并同时拥有建筑面积约为 1.6 万平方米的“上海银星大楼”</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <p>在建项目（暂定名）45.9%的投资权益。</p> <p><b>世茂 14 亿收购地块 大鳄扎堆三里屯：</b>世茂房地产 6 月再次以人民币 14 亿元收购了三里屯一地块，预计将投入 30 亿元开发。</p> <p><b>世茂房地产一周砸下 200 亿布局环渤海：</b>在短短不到一周时间内，仅在北方的几个项目上，世茂房地产宣布砸下的资金就接近 200 亿元。可见，世茂房地产在实施增加经营性商用物业战略上大动作频出且不遗余力。</p> <p><b>世茂控股 17 亿元摘得苏州地王：</b>1 月 17 日，世茂房地产控股有限公司以 17 亿元人民币摘得苏州沧浪新城地块。该地块南临京杭运河，占地逾 49 万平方米，总规划建筑面积约 150 万平方米，初步规划建设包括住宅及大型购物中心，项目建成后将成为苏州现代化的商务居住综合示范区。</p> <p><b>世茂房地产 12 亿元摘得徐州地块：</b>2 月初，世茂房地产以人民币 12 亿元成功摘得位于江苏徐州市汉文化景区公园的地块。</p> <p><b>世茂房地产 10.5 亿元收购北京商业地产：</b>世茂房地产(0813.HK)大举进军商业地产的计划正在有条不紊地展开。1 月 8 日，公司宣布，已完成收购北京华平国际大厦的全部权益，收购金额为 10.5 亿元。</p> |
| 保利地产        | <p><b>保利 10 亿拿下小井村地块：</b>保利地产以 10.48 亿元巨资成功竞得丰台小井村新村住宅及配套用地。</p> <p><b>保利在上海再次扩军 斥资 2.74 亿浦东布子：</b>保利香港在上海再次扩军。根据其最新公告，保利香港已成功收购位于浦东新区的两个住宅项目，总代价为 2.74 亿元。至此，保利香港在上海的项目已扩展到 3 个。</p> <p><b>保利豪取宝山三地块：</b>保利地产（600048）昨以 32.4 亿元总价，拿下宝山顾村三幅相连地块，为其上海储地再添筹码。</p> <p><b>保利地产华发股份巨资拿地：</b>10 月 15 日，保利地产（600048）公告，公司近期以合作方式分别在上海和武汉取得了两个项目，总投资额达 11.96 亿元。其中，上海西子湾项目位于上海市松江新区，公司全资子公司上海保利建锦房地产有限公司以 8.67 亿元获得该项目 85%权益。武汉阳逻项目位于武汉阳逻经济开发区柴泊湖以北，目前公司占 70%权益。</p> <p><b>保利地产 9.1 亿元北京拿地：</b>保利地产刊登公告说，公司于 8 月 2 日参加北京市组织的土地招标，以 91000 万元获得朝阳区常营乡居住及公共服务设施等用地 B1 组团用地。</p>                       |
| 中新集团        | <p><b>中新集团 31 亿元珠海圈地逾 200 万平米：</b>中新集团(0563.HK)10 月 9 日公布，计划以 31 亿元价格收购珠海市淇洲岛影视城 100%权益，从而获得该公司在珠海淇洲岛一块约 221.55 万平方米的土地。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 复地集团        | <p><b>复地 14.5 亿购北京世华国际中心：</b>复地 9 月 25 日宣布，公司以 14.5 亿元整体收购北京综合性项目“世华国际中心”。</p> <p><b>复地 17 亿打造首个大型天津商业项目：</b>复地集团在天津的首个大型商业项目被定名为“天津中心”。记者了解到，整个项目总投资将达到 17 亿元，该项目将在年内赴海外进行推介。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 瑞安地产        | <p><b>瑞安启动重庆天地项目：</b>瑞安房地产有限公司在重庆开发的化龙桥片区旧城改造项目进展顺利，其中的“重庆天地”于日前动工，这是继该片区重建开发住宅“雍江苑”之后启动的第二项工程。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 雅居乐         | <p><b>雅居乐 17.5 亿涉足上海商业地产：</b>3 月 11 日，雅居乐地产（3383.HK）宣布，以 17.53 亿元收购位于人民广场街道十四街坊 1/1 丘的物业土地使用权，该综合商业项目位于上海商业黄金地段，预计 2009 年中竣工，建成后建筑面积达 11.43 万平方米。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 金地集团        | <p><b>金地集团巨资天津拿地：</b>8 月 4 日，金地集团发布公告称，公司通过挂牌方式以 22.666 亿元的价格，获取天津市河东区津塘公路土地项目。</p> <p><b>金地终止 ING 基金合作：</b>9 月 28 日，金地集团公告，终止与 ING 基金在天津项目的合作，并取消所有天津项目的交易文件。公司 ING 房地产设立并管理的中国房地产开发基金曾拟合作投资金地天津格林世界项目，因相关交易文件未能取得天津市相关审批机关的批准。金地表示，天津项目的终止并不影响公司与 ING 基金的其他合作。</p> <p><b>金地 22.5 亿元天价再夺南京地王：</b>8 月 10 日，在富力、仁恒地产、复地、雅居乐等 11 家地产巨头的拼抢下，金地以 22.5 亿元的天价将板桥地块收入囊中。仅次于 2006 年底仁恒集团拿下的河西地王 24.05 亿总价。该地块位于南京雨花台区，为超大型住宅用地，用地总面积约为 59 万平方米，实际出让面积高达 46.8 万平方米。</p>                                                                                                                             |
| 富力地产        | <p><b>富力地产大举挺进酒店业：</b>5 月 16 日，富力地产位于惠州市江北南区的“富力万丽酒店”奠基，这是富力地产投资开发的第四间五星级酒店。据悉，富力地产位于珠江新城的两间五星级酒店都将于今年开业。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 和记黄埔        | <p><b>和记黄埔 120 亿重庆造城：</b>5 月中旬，重庆公司获悉日前与南岸区政府签订合同，以 24.5 亿元正式接手南岸杨家山片区 2500 亩土地。该项目的投资预计将超过 120 亿元。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 中远地产        | <p><b>中远房地产 17.8 亿买地 高于底价 5 成：</b>1 月 8 日，中远集团旗下的中远房地产开发有限公司击败华远、首创、万科等巨头，中标北京市朝阳区北四环东路地块，价格为 17.8 亿元，高于底价 58%。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 绿地集团        | <p><b>绿地投资 45 亿打造太原项目：</b>上海房地产巨头绿地集团正全力推进全国扩张战略，不断进军新城市并投入巨资开发。5 月 20 日，绿地斥资 45 亿元打造的太原“绿地半山国际花园”和“绿地长风世纪城”项目正式开工建设。</p> <p><b>绿地投资 90 亿拍 7 地 结构分化以避风险：</b>今年年初以来，绿地集团在短短三个月，就已成功竞得 7 幅土地，总占地面积超过 100 万平方米。绿地集团自去年开始调整产品结构和区域结构，在沪的投资开发重点逐渐转移到商业地产。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>行外资本</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 南京高科        | <p><b>南京高科转型进军房地产：</b>南京高科正通过对现有产业的整合，逐步退出回报率较低的零售、热电业务，集中资源推动以地产等三个产业梯队为核心的支柱产业快速成长。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 亨德森公司       | <p><b>亨德森公司将投资亚太房地产：</b>7 月 16 日，亨德森国际投资公司即将启动一个规模达 5 亿英镑（1 英镑约合 2 美元）的投资基金，主要瞄准亚洲地区的房地产市场。这一动向将被看作是机构投资者仍然看好全球不动产市场的最新信号。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 摩根士丹利       | <p><b>摩根士丹利年初投资 5 亿上海买楼：</b>传言已久的摩根士丹利收购永新城交易已经于 1 月最终完成</p> <p><b>摩根士丹利 10 亿染指房地产：</b>据《楚天都市报》报道，世界顶级投资银行盯上了武汉的房地产行业。香港世茂集团近日透露，著名投资银行摩根士丹利以 10 亿元取得了该公司在汉地产项目“锦绣长江”29.99%的股权。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 花旗集团        | <p><b>花旗首次承认 6.8 亿整购西环广场：</b>花旗集团整购“西环广场 写字楼 1 座和 3 座”。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 美国华平        | <p><b>美国华平投资入股中凯：</b>美国最大私募投资基金之一华平投资集团与上海中凯房地产开发有限公司（下称中凯开发）签订合作协议，华平斥资入股中凯开发，占 25%股权。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 渣打银行        | <p><b>渣打 3500 万美元投资中远地产：</b>英国渣打银行 1 月 10 日表示，其私人资本运营子公司已向中国房地产开发商中远房地产开发有限公司（简称中远地产）投资 3500 万美元。持有中远房地产开发有限公司 44%的股权。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 苏宁电器        | <p><b>苏宁电器 12 亿无锡再买地：</b>自 8 月 24 日，苏宁地产“上海黄浦区 163 号地块”创上海地价新高。11 天后，苏宁电器集团也首次以地产商的面目出现。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



### 附录三：2007 年城市建设大事记

| 北京 |                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | <b>北京 4 条轨道线路年内动工 地铁 5 号线将竣工</b> ：1 月 26 日，北京市发改委消息，2007 年北京市建设领域工作重点将是轨道交通工程建设，将新开工 4 项 90 公里轨道交通，这将为后奥运北京建设起到重要的投资拉动作用。                                                                                               |
| 02 | <b>京沪高铁今年开工 2010 年基本建成</b> ：1 月 10 日，全国铁路工作会议上确认，2007 年京沪高速铁路将开工建设，并在 2010 年基本建成。这条设计时速 350 公里，纵贯北京、天津、上海三大直辖市和河北、山东、安徽、江苏四省。                                                                                           |
| 03 | <b>北京 4 月中旬起将新开通 40 条公交线路</b> ：4 月 3 日，北京公交集团公布第五批优化公交线网方案。此次公交线网调整将从 4 月 14 日开始，其中，优化撤销线路 24 条，调整 12 条，开线 40 条。公交此次的线网调整将为中心城区减负，加强边缘地区运力的投入，主要解决新建小区、新建道路没有开设公交车问题，满足一些居住在四五环以外市民出行的需要。                               |
| 04 | <b>京承高速三期工程启动</b> ：4 月，京承高速三期工程启动，预计奥运会前建成。京承高速三期工程从密云县城到河北的古北口，该工程全长 62.7 公里，投资 60 亿元，预计今年将完成一半的工程量。                                                                                                                   |
| 05 | <b>北京王府井将新增八大商业中心</b> ：4 月，王府井整体改造规划已经启动，包括将于 8 月亮相的王府井时尚广场，预计 2008 年前后，王府井地区将新增八大商业中心，王府井大街上的小店铺也将被近 86 万平方米的新商业项目所取代。                                                                                                 |
| 06 | <b>北京地铁大兴线的规划方案获批</b> ：5 月，北京市规划委宣布，地铁大兴线的规划方案已得到批复。大兴线的建设将首次尝试地铁“绑”物业的融合发展经营模式，建地铁的同时，周边还将建设一些新社区。大兴线将首次尝试地铁建设和物业融合发展经营相结合的新模式。                                                                                        |
| 07 | <b>北京地铁 5 号线 9 月开通</b> ：5 月，地铁 5 号线进展顺利，今年 9 月份即将开通。这是北京的第 5 条轨道交通，贯穿京城南北，是北京市轨道交通规划中一条重要的干线。沿线中无论是新房还是二手房都已成为近期热点，价格呈上升态势。                                                                                             |
| 08 | <b>北京王府井商业地产井喷入市</b> ：5 月，涉及 13 个商业地产项目的商圈整体改造计划，目前已在王府井悄然启动。预计到奥运会前后，王府井地区将完成这 13 个项目的开发建设，届时新增商业面积总量将超过 50 万平方米。随着这批商业项目的相继开业，王府井的商业面貌将出现飞跃性改观。                                                                       |
| 09 | <b>北京将实现郊野公园环绕京城目标</b> ：6 月下旬，北京市绿化隔离地区郊野公园环建设计划启动。按计划两年后，沿北京市东北五环、西南四环每隔 3 公里建成一处郊野公园，实现郊野公园环绕京城的目标。                                                                                                                   |
| 10 | <b>北京 7 月份首批三地块入市 均为住宅用地</b> ：7 月 2 日，北京土地整理储备中心推出首批入市的三块土地，建筑面积共约 32.06 万平米。其中一块位于丰台，两块位于顺义，均为住宅用地，采取招标方式交易。                                                                                                           |
| 11 | <b>北京廉租房和第三批经济适用房申请名单公示</b> ：8 月 28 日，北京市住房保障试点工作中第三批保障住房申请家庭名单刊出。此次，除 204 户经济适用房申请家庭外，还首次对住房基本保障试点中 18 户廉租实物住房申请家庭进行公示。                                                                                                |
| 12 | <b>北京出台 2007 年土地供应计划</b> ：9 月 6 日，北京市国土资源局、北京市发改委联合下发北京市 2007 年土地供应计划。计划今年供应住宅用地 1600 万平方米，比去年减少 300 万平方米，但实际供应速度高于去年，其中两限房供地已超额完成全年计划 33%。                                                                             |
| 13 | <b>北京 700 公顷住宅用地年内上市</b> ：从 10 月到年底，北京约有 700 公顷的住宅用地供应。北京商品房用地供应已连续两年没有达到计划指标，2007 年有望达到 1100-1300 公顷，从而基本兑现供地计划。                                                                                                       |
| 14 | <b>北京将投入 20 亿元修缮四合院</b> ：10 月 15 日，北京政府表示将投入 20 亿元修缮四合院，使四合院居民的生活条件得到改善。同时，提出将逐步加大中小户型住宅的供应。                                                                                                                            |
| 上海 |                                                                                                                                                                                                                         |
| 01 | <b>上海轨道 6 号线全线贯通 今年底有望试运营</b> ：1 月 22 日，浦东新区政府消息，首条贯穿浦东南北、新区重点参建的轨道交通 6 号线已经全线贯通，2007 年年底有望试运营。轨道交通 6 号线全长约 33 公里，是贯穿浦东新区南北的重要轨道交通干线。                                                                                   |
| 02 | <b>上海“十一五”将建 145 个枢纽站点</b> ：1 月 10 日，上海市政府发布《上海市综合客运交通枢纽布局规划》，表示将建 145 个枢纽站点。其中“十一五”期间将建设完成虹桥、浦东国际机场和铁路上海站等综合交通枢纽 60 个，届时，加上已建成的 24 个枢纽，上海共形成综合交通枢纽 84 个。                                                               |
| 03 | <b>沪市区最大游艇码头 8 月迎客</b> ：4 月 5 日，中国（上海）国际游艇展上传出消息，被称为上海市区最大游艇码头的长风码头一期工程，将在 8 月底在苏州河畔迎客，到 2008 年年底泊位总数将增至 100 个。但目前由于审批限制，该俱乐部的游艇只能从苏州河开到淀山湖，暂时无法取道黄浦江。                                                                  |
| 04 | <b>上海外环线沿线建 37 处停车场</b> ：4 月，上海城市交通管理局透露，本市将在外环线沿线设立 37 处“P+R”停车场，即停车+换乘的模式，以缓解中心城区的交通压力。在“十一五”期间，本市将形成 84 个综合客运交通枢纽的规模。                                                                                                |
| 05 | <b>上海 4 月外资银行同步开业 喜获国民待遇</b> ：4 月，申城成为国际金融业关注的焦点，当月第一个工作日，花旗、汇丰、渣打、东亚四家外资法人银行几乎同步在上海宣布开业，向全球传递了一个明确信号：中国正以一种成熟、自信的态度迎接开放，参与全球化进程。                                                                                       |
| 06 | <b>上海闵行新城总体规划，七条轨道交通线贯穿其中</b> ：4 月，《闵行新城总体规划（2006-2020 年）》编制完成。未来的闵行新城范围内，将有七条轨道交通线贯穿其中。闵行新城将形成以莘庄为中心的六大组团。                                                                                                             |
| 07 | <b>2010 年上海将崛起“陆家嘴金融城”</b> ：5 月，《上海浦东金融核心功能区发展“十一五”规划》提出“陆家嘴金融城”将成为国内资金运用中心和高端金融人才高地，以及金融业务标准、信息标准、执业标准等的制定中心。量化指标则是：到 2010 年，浦东金融机构数量力争超过 600 家；金融从业人员超过 20 万；金融业占全区生产总值的比重超过 18%。                                     |
| 08 | <b>上海轨道交通 9 号线年底开通</b> ：5 月，据《解放日报》消息，轨道交通 9 号线（一期）即将于今年年底通车，共设有 12 个站点。对于其沿线房产来说，松江区内的拉动效应要比闵行和徐汇两区更为明显。                                                                                                               |
| 09 | <b>上海公交地铁优惠换乘有望下月实施</b> ：5 月 15 日，上海申通地铁集团有限公司副总裁顾伟华透露，酝酿已久的上海公交地铁优惠换乘的技术难题已经基本解决，有望于下个月推出实施。预计每天的受益乘客将达 700 万—800 万人次。                                                                                                 |
| 10 | <b>环保总局已受理上海磁悬浮交通项目环境影响报告</b> ：6 月 13 日，环保总局副局长张力军在中国政府网在线访谈中表示，环保总局已受理上海磁悬浮交通项目的环境影响报告书，将按照有关规定，听取各方面意见，按照有关法律法规作出科学的判断，最后提出环保总局的审批意见。                                                                                 |
| 11 | <b>上海城市规划实现“全覆盖”</b> ：7 月 6 日，市政府有关部门表示上海城市规划已实现由城镇向农村地区的延伸，实现了市域范围内规划的全覆盖。在原规划基础上新增公共绿地约 140 万平方米，已有 245 个项目重新审定了建筑设计方案，已批建筑总量减少了 420 万平方米。                                                                            |
| 12 | <b>上海 10 号线走向图公布</b> ：8 月 29 日，上海轨道交通建设指挥部公布了 10 号线走向图。10 号线从虹桥交通枢纽至上海东北角新江湾城，正线全长 36 公里，途经 8 个行政区，是上海世博会期间的一条运送大客流的重要轨交干线，也是上海轨道交通基本网络中一条重要的骨干线路，计划于 2010 年前建成通车。10 号线 41 列 246 辆新型地铁列车采购合同于同日签约，首列车将于 2009 年 3 月底前交付。 |
| 13 | <b>上海加大整治“群租现象”力度</b> ：8 月 27 日，上海市杨浦工商、房地、公安、四平街道的概念相关部门采取联合执法行动，对辖区内的                                                                                                                                                 |

|           |                                                                                                                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | “群租现象”进行了检查，并向群租房客发出“限期搬迁”通知。杨浦工商部门要求各房屋中介机构对外使用示范租售信息示范表；并使用经纪合同示范文本，严格执行合同备案制度。                                                                                             |
| 14        | <b>上海环球金融中心封顶成为大陆第一高楼</b> ：9月14日上午10时许，随着大厦101层顶部最后一根钢梁吊装就位，上海环球金融中心顺利封顶，达到492米的设计高度，成为我国大陆第一高楼。封顶成功标志着上海环球金融中心的结构工程告一段落，转入以机电工程、装修工程为主的施工新阶段。预计全部工程将于2008年春季竣工。              |
| 15        | <b>上海土地竞价规则由现场举牌改为书面报价</b> ：10月15日，上海市房屋土地资源管理局修改住宅用地竞价规则，规定住宅用地面积占总用地面积50%以上的地块，现场竞价将从现场举牌竞拍改为一次性书面报价。新的竞价模式，政府有意缓解近期火爆竞价带来的地价急升的局面。但从近期土地成交情况来看，并未达到预期效果，土地出让价格再创新高。        |
| <b>深圳</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>深圳CBD吸引中东市场目光</b> ：3月，深圳福田区政府的迪拜之行，使深圳CBD迅速扬名中东，福田作为未来经济增长高地的CBD，正成为国内外企业争抢的“总部基地”。仅去年就引进15家世界500强企业落户，使总数达到70家，同时还有139家国内外大中型企业在福田设立各类总部。                                 |
| 02        | <b>深圳拟2010年彻底消灭毛坯房</b> ：9月底，深圳首次召开全市住宅产业化工作会议，会议提出深圳将住宅产业化列为工作重点，力争在2008年全市全装修住宅销售比例达到30%，按照建设部的要求，力争2010年彻底消灭毛坯房。                                                            |
| <b>广州</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>广州亚运村总体规划三月出炉</b> ：1月9日，广州亚运村建设总体规划已经进入规划环评阶段，预计2009年12月底建成使用，地址位于广州番禺区石楼镇，清河东路以南、京珠高速公路以东，莲花山水道以西地段，计划建设用地273万平方米，总投资达20亿元。                                               |
| 02        | <b>广佛地铁预计2012年全线开通</b> ：4月5日，佛山市发展改革局透露，珠江三角洲城际快速轨道交通广州至佛山段项目（简称广佛线）计划分两期施工，其中2010年开通魁奇路站—西朗站段，2012年全线开通魁奇路站—沥滘段。                                                             |
| 03        | <b>广州三大商场今年完工</b> ：日前，天河区经贸局透露，该区目前有6个大型商业项目在建，分别是亚太世纪广场、广州·柏西商都、天河又一城、广州西塔、太古汇和新国际广场。其中，前3个项目将于今年完工或开业。                                                                      |
| 04        | <b>广州城市总体规划首次出现禁建区</b> ：7月3日，广州市2010~2020年总体规划的编制工作正式启动。在新一轮总规的编制中，首次出现了“禁建区”的字眼。北京日前出台新规划，将55.5平方公里划为禁止建设任何建筑的区域。                                                            |
| 05        | <b>广州最大烂尾楼进入分配阶段</b> ：8月22日，有“中国第一烂尾楼”之称的“中诚广场”，其涉及的系列案件进入的时滞性分配阶段。广州市通过司法途径已解决12宗烂尾地块，并向龙田地段、龙锦中路、保岗大道等地块的1,800户拆迁户发放拆迁补偿款4.084亿元。                                           |
| <b>天津</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>天津将开辟30条短距离线路</b> ：4月5日，天津市客管办宣布，为完善天津市公交线网布局，方便边远小区居民出行，今年天津市将陆续开辟30条短距离线路，为快速公交线、骨干公交线以及地铁、轻轨疏解客流。                                                                       |
| 02        | <b>天津塘沽中心商务商业区建设全面启动</b> ：4月13日，塘沽区中心商务商业区开发建设管委会成立，建设全面启动，该商业区包括六个功能区，总面积20平方公里。近期该区将重点抓好于家堡金融区、响螺湾商务区两个核心区域的建设。                                                             |
| 03        | <b>今明两年天津将开工建设125项5亿元以上项目</b> ：天津发改委主任表示，2007年下半年到2008年，天津预计可开工投资5亿元以上的项目125项，总规模将达到3155亿元。这些项目涉及工业、交通运输、服务、房地产业、农林水利等多个方面。其中，天津滨海新区开发热潮正在兴起，天津滨海新区、中心城区、各区县三个层面联动发展的新格局已经启动。 |
| <b>南京</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>南京将控制出让地块规模</b> ：从南京市国土资源局的消息表示，南京将合理控制出让地块规模，原则上在100亩至200亩之间，开发周期限定在3年左右，以保证开发上在合理开发周期内开发完毕。同时，坚持以净地方式出让土地，加速形成有效供应。                                                      |
| <b>青岛</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>青岛开建全国首个保障性租赁小区</b> ：7月11日，青岛市首个保障性租赁住房项目——河马石租赁住房项目开工，无力购买经济适用房者可租住政府专门建设的租赁房。据悉，该项目也是我国第一个租赁住房建设项目。                                                                      |
| <b>重庆</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>川渝联手谋建时速300公里铁路</b> ：4月2日，重庆市、四川省联合举行川渝合作共建成渝经济区新闻发布会，表示已向铁道部提出建议将贯通川渝的高速铁路纳入国家规划。该线路的火车时速计划将达到300公里，届时从重庆到成都只需1个小时。                                                       |
| 02        | <b>重庆上调城市建设配套费征收标准</b> ：4月17日，重庆上调城市建设配套费征收标准，都市区I档范围配套费按建筑面积每平方米190元计收；II档范围内每平方米150元计征；III档范围内每平方米90元计征；都市区外的地区，原则上按不低于每平方米50元~90元计征。                                       |
| 03        | <b>今后5年内重庆将投入50亿建公园绿地</b> ：7月27日，从近期成立的重庆园林绿化建设投资有限公司获悉，5年内，重庆市将至少投入50个亿用于建公园、绿地。同时，将逐步实现主城每个区都有一个500亩以上的城市公园，远郊区县至少要有有一个上千亩的公园。                                              |
| <b>武汉</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>武汉城市规划亮相将建成中部中心城市</b> ：6月17日，武汉市规划局首次公布了经过修编的《武汉城市总体规划（2006—2020年）》。规划正待国家建设部最后审批。至2020年，武汉将构建由1个主城、11个新城、15个中心镇、29个一般镇组成的城镇体系结构。                                          |
| <b>杭州</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>杭州地铁房产浮出水面</b> ：1月9日，杭州地铁1号线工程初步设计方案通过了54位全国地铁专家的审查，将立即转向施工图设计。1号地铁线总长47.97公里，是国内其他城市首条地铁线路的两三倍，起点位于萧山湘湖，终点位于下沙文泽路和临平世纪大道。                                                 |
| 02        | <b>杭州石桥立交桥将于年底建成</b> ：4月3日，杭州市建委透露，浙江省最大最高的石桥立交桥目前已完成了60%的工程量，计划在年底建成。该桥建成后将缓解杭州城北乃至整个市区的交通拥堵状况，加快城市快速骨架“三纵五横”路网建设，改善石桥路与石祥路交叉口的交通分流能力。                                       |
| 03        | <b>杭州湾跨海大桥正式贯通</b> ：6月26日，世界最长的跨海大桥——杭州湾跨海大桥正式贯通，全长36公里，海上段长度达32公里，成为目前世界上已建成和在建中最长的跨海大桥。大桥按双向六车道高速公路设计，总投资100多亿元。                                                            |
| <b>沈阳</b> |                                                                                                                                                                               |
| 01        | <b>沈阳将修建400公里地铁</b> ：4月4日，沈阳市快速轨道交通线网规划修编专家研讨会上，沈阳市地铁建设指挥部透露了以地铁为主的轨道交通线路拟翻番的计划。规划中地铁线路由5条增至10多条，总长度由182.5公里增至400多公里，浑南将新修一条地铁线路。                                             |
| 02        | <b>沈阳金融开发区拟建300米高金融大厦</b> ：4月24日，位于金融商贸开发区的C13号地块，恒基兆业地产公司以11,512元/平方米的价格拍下。该公司计划建设一座高300米以上、占地10万平方米的国际金融中心，将成为迄今为止“沈阳第一高楼”。                                                 |



#### ©2008 版权声明

中原地产研究报告版权归中原地产研究中心所有。中原地产研究中心所提供的地产资讯及分析报告覆盖了二十二个中国大城市的房地产市场，所有提供的信息均通过本中心可靠的途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供参考。