



中西部房地产投资高速增长

一. 中国宏观经济运行保持稳定

前七个月全国固定资产投资继续以超过 30% 的速度增长, 但消费需求仍在低位运行, 7 月份中国居民消费价格水平同比上涨仅 0.50%。持续高涨的投资热情与较低的消费需求增长, 将引起人们对投资过热的担忧。

二. 市政规划建设

北京 朝阳北路工程一期工程东大桥——东四环段 8 月建成通车。二期工程东四环至通州区段亦在施工, 今年 10 月底全线将建成通车, 该路段长 11.70 公里。朝阳北路建成后全线将与 11 条规划城市道路相交, 成为北京市东三、四环路间的重要交通干线。

天津 津汉公路拓宽改造工程已全面展开, 总投资额约 5 亿元。津汉公路是天津市东部地区的一条交通干线, 沿途有正在开发建设的空港物流加工区及东丽湖旅游度假区。津汉公路的建设将改善东部地区的交通环境。

广州 广州华南快速干线二期工程将于 2003 年底通车。该工程 3 座连贯的重要桥梁——张屋、汤屋和夕阳大桥已进入了紧张的吊梁施工阶段, 计划 9 月 25 日前完成桥梁主体贯通。

深圳 8 月 26 日香港政府与金门 - Skanska - 中铁大桥局联合签订了价值 21.88 亿港元合约, 以兴建深港西部通道香港段。全长约 5 公里的深港西部通道为三线双程行车道, 以高架方式横跨后海湾, 分别连接深圳蛇口以及香港鳌磡石。深港西部通道将会进一步加强深港两地的紧密合作。

南京 南京新街口改造方案出台。新街口改造将分四大功能片区, 以新街口广场为核心, 以中山东路、汉中路、中山路、中山南路四条主干道为界, 东南部为商业区, 东北部为文化区, 西南部为公共区, 西北部为娱乐区。整个新街口地区的改造, 计划在 2005 年全部完成。

杭州 沪杭高速公路拓宽工程全长为 95.60 公里, 全线设 10 座互通立交。该工程于 2005 年底完工后, 沪杭高速的大部分路段将由现在的双向四车道拓成双向八车道。

珠海 珠海市最新的城市总体规划得到国家政府的审批, 城市总体规划将珠海市定位为“珠江三角洲中心城市之一, 东南沿海重要的风景旅游城市”。

三. 房地产行业动态

北京 美国汉斯将投资建设高档住宅项目“公园大道”。美国汉斯成立于 1957 年, 在美国 90 个城市开发建造的项目达 700 余个, 总建筑面积达 2,400 万平方米, 在美国境外的 16 个国家有 100 余个房地产项目, 总建筑面积近 400 万平方米。1996 年至今, 汉斯已在北京建造了共 174 套住宅的万国公寓, 以及建筑面积达 2.50 万平方米盛世大厦。

天津 天津奥林匹克中心配套区土地进行公开招标出让, 该地块总面积达 46.08 万平方米, 总中标价为 17.515 亿元, 由顺驰、天津信托、津报集团等三方组成的联合体中标。

上海 近期外资纷纷关注上海的房地产业。南京东路改造工程吸引了众多瞩目, 诸如法国 MHLV 集团旗下的路易·威登 (Louis Vuitton)、兰桂坊餐饮集团、香港怡和集团旗下的文华东方酒店集团、香港置地集团, 以及美国的洛克菲勒财团对南京东路上的 163 号地块、146 号地块等地区均有投资意向。

深圳 深圳通泰地产公司并购了 6 家地铺并已投入运作, 这 6 家地铺都位于罗湖区东门商圈及国贸商圈。

重庆 香港瑞安集团将进行化龙桥地区的旧城改造项目, 该项目占地约 100 万平方米, 总投资额将达 100 亿元, 建设周期为 8~10 年, 该项目定位为重庆制造业服务中心。

四. 土地市场近况

全国 8 月上旬开始, 国土资源部、国家发展和改革委员会、监察部、建设部、审计署 5 部委组成 10 个联合督察组, 将用两个月的时间对全国土地市场秩序治理整顿进行检查。

上海 7 月份上海推出 38 幅地块的余温未散, 8 月份又有 21 幅地块再次上市。上海市近期推出近 60 幅土地, 总土地面积达 545 万平方米。虽然这些土地供应多为政府支持中低收入阶层的住房需求, 但大量的土地供应也将会为未来房地产市场带来较大的压力。

程瀟
+8621 32231246
winnie@cetline.com.cn

张海清
+8621 62781430-216
zhanghq@cetline.com.cn

表 1— 2003 年 07 月全国各大城市土地出让情况

地块	土地面积 (平方米)	容积率	土地用途	中标单位	使用年限(年)	总价(万元)	备注
天津							
河西区卫津南路	6431	——	居住	天津翔隆顺泰置业有限公司	——	——	——
深圳							
A642-0054	12413	≤1.20	工业	深圳市明建顺华实业有限公司	50	248	企业转让、土地未平整
A010-0079	3678	≤6.48	商住	深圳市富居实业有限公司	70	1480	有租约
A103-0058	95343	1.80	商住	深圳市富通房地产开发有限公司	70	16000	——
A106-0064	63094	≤2.10	商住	深圳市宏发房地产开发有限公司	70	9000	未完成拆迁安置工作
G09104-8	9020	≤2.91	商住	深圳市东山实业有限公司	70	2350	已办房地产证
南京							
NO.2003G22 地块	484899	2.20	居住	福建世茂投资发展有限公司	70	180000	——
NO.2003G23 地块	29506	——	——	南京飞江房地产开发有限公司	——	2850	——
NO.2003G24 地块	16540	≤1.20	商业办公酒店	南京新城创置房地产有限公司	40	14800	——
NO.2003G25 地块	35962	——	商住	温州市大发房地产开发有限公司	40/70	46000	——
NO.2003G26 地块	60542	≤1.40	居住	南京金基房地产开发有限公司	70	19200	——
NO.2003G27 地块	9184	≤1.80	居住	浙江美达房地产集团有限公司	70	8150	——
NO.2003G28 地块	28413	多层<1.30/ 混合<2.40	居住	江苏地华房地产发展有限公司	70	7000	——
NO.2003G29 地块	44257	A 区<1.80/ 2.20<B 区<2.80	A 区住宅	南京市金源房地产开发有限公司	70	15800	——
NO.2003G30 地块	133563	≤1.60	居住	南京万科置业有限公司	70	45000	——
杭州							
杭政储出[2003]12 号	94700	≤2.50	居住	浙江国都房产	70	105500	建筑密度≤30%
杭政储出[2003]13 号	46610	≤2.50	居住	杭州三里亭农副产品交易市场	70	29970	建筑密度≤28%
杭政储出[2003]14 号	69646	≤3.00	居住	中天建设	70	70168	建筑密度≤25%
杭政储出[2003]15 号	55200	≤2.50	商业综合	福雷德置业发展有限公司	50	6125	建筑密度≤30%
杭政储出[2003]16 号	12121	≤4.00	商业综合	杭州华元建设置业有限公司	50	1891	建筑密度≤4%

注：土地面积取整数；资料来源：天津市土地交易中心、深圳市规划及国土资源局、南京市国土资源局，以上数据仅供参考

表 2— 2003 年 07 月全国各大城市土地出让公告

地块	出让方式	土地面积 (平方米)	土地性质	使用年限 (年)	容积率	现状	截止日期
北京							
京挂 (朝) [2003]013	挂牌	11945	住宅配套	70	2.38	七通一平	2003 年 09 月 08 日
京挂 (海) [2003]014	挂牌	58564	住宅配套	70	2.17	待拆迁	2003 年 09 月 08 日
京挂 (朝) [2003]015	挂牌	62500	住宅配套	70	2.40	土地平整	2003 年 09 月 15 日
京挂 (昌) [2003]016	挂牌	101676	住宅	70	1.19	部分土地平整	2003 年 09 月 15 日
京挂 (丰) [2003]017	挂牌	16700	公寓写字楼	——	4.50	土地平整	2003 年 09 月 15 日
京挂 (海) [2003]018	挂牌	1787	公建配套	——	5.01	七通一平	2003 年 09 月 26 日
上海							
宝山区出让地块	招标	35972	商业	40	1.50	——	2003 年 10 月 14 日
周浦镇出让地块	招标	68890	居住	70	≤0.80	——	2003 年 10 月 14 日
松江区广富林路 4 号出让地块	招标	86660	商业/居住	40/70	≤0.90	——	2003 年 10 月 14 日
松江区桃园路 3 号出让地块	招标	181000	商业/居住	40/70	≤0.70	——	2003 年 10 月 14 日
松江区莘松路 5 号-A	招标	284546	居住	70	≤0.70	——	2003 年 10 月 15 日
松江区莘松路 5 号-B	招标	326654	商业	40	≤0.70	——	2003 年 10 月 15 日
金山区枫泾镇	招标	355890	商业	40	≤1.00	——	2003 年 10 月 14 日
金山区朱泾镇	招标	8273	商业	40	≤2.20	——	2003 年 10 月 14 日
金山区金山新城中心城区 E28	招标	108941	商业	40	≤1.00	——	2003 年 10 月 15 日
闵行区莘庄镇 95 号	招标	27131	综合	50	≤3.30	——	2003 年 10 月 14 日
闵行区江川街道 98 号	招标	125699	商业	40	≤1.40	——	2003 年 10 月 14 日
虹口区 81 街坊 B	招标	8721	综合	50	≤4.00	——	2003 年 10 月 14 日
虹口区万安路 521-915、522-568 号 (A-G)	招标	31962	A/B/C:综合: D/E/F:商业: G:居住	50/40/70	A≤1.50;B≤2.00: C/D≤1.80;E/F≤ 2.50;G≤1.60	——	2003 年 10 月 14 日
杨浦区 1 号	招标	13262	商业	40	≤3.80	——	2003 年 10 月 14 日
杨浦区 2 号	招标	32985	办公	50	≤2.98	——	2003 年 10 月 14 日
徐汇区 1 号	招标	3072	办公	50	≤1.80	——	2003 年 10 月 15 日
徐汇区 2 号	招标	20833	居住	70	≤1.50	——	2003 年 10 月 15 日
普陀区 1 号	招标	100411	综合	50	≤3.00	——	2003 年 10 月 14 日
普陀区 2 号	招标	65342	综合	50	≤4.00	——	2003 年 10 月 14 日
浦东新区唐镇	招标	200000	居住	70	≤1.20	——	2003 年 10 月 15 日
浦东新区高行镇	招标	81000	居住	70	≤1.20	——	2003 年 10 月 15 日
深圳							
B117-0004	拍卖	7901	商办	50	12.50	——	2003 年 08 月 29 日
B117-0022	拍卖	8113	商办	50	12.90	——	2003 年 08 月 29 日
B205-0001	拍卖	8090	商办	50	12.36	——	2003 年 08 月 29 日
B205-0015	拍卖	10140	商办	50	7.89	——	2003 年 08 月 29 日
A906-0104	拍卖	79396	商住	70	1.50	三通一平	2003 年 09 月 05 日
杭州							
杭政储出[2003]17 号	招标	44515	住宅	70	≤2.50	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]18 号	招标	90419	住宅	70	≤2.50	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]19 号	招标	47891	住宅	70	≤2.00	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]20 号	招标	61414	住宅	70	≤2.50	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]21 号	招标	59281	住宅	70	≤2.80	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]22 号	招标	74722	住宅	70	≤2.80	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]23 号	招标	86406	住宅	70	≤2.80	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]24 号	招标	56688	住宅	70	≤3.50	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]25 号	招标	52300	住宅	70	≤3.50	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]26 号	招标	143500	住宅	70	≤2.00	——	2003 年 09 月 26 日
杭政储出[2003]27 号	招标	213900	住宅	70	≤1.64	——	2003 年 09 月 26 日
南京							
蓄电池厂地块	挂牌	7648	居住	70	<1.50	底价为 92 万	2003 年 09 月 13 日
十服厂地块	挂牌	14394	公共服务	50	<3.00	底价为 2200 万	2003 年 09 月 13 日
五金公司仓库地块	挂牌	8200	居住	70	<1.50	底价为 380 万	2003 年 09 月 13 日
NO.2003G33 地块	挂牌	7226	居住	70	<1.20	底价为 1450 万	2003 年 09 月 19 日
NO.2003G34 地块	挂牌	11075	居住	70	≤1.50	底价为 3000 万	2003 年 09 月 19 日
NO.2003G35 地块	挂牌	54664	居住	70	≤1.00	底价为 6600 万	2003 年 09 月 19 日
NO.2003G36 地块	挂牌	8017	商业	40	≤2.00	底价为 2500 万	2003 年 09 月 19 日
珠海							
珠国土储 2003-02	拍卖	8410	公寓酒店	70/50	≤4.00	起拍价 3000 万	2003 年 08 月 28 日
珠国土储 2003-01	拍卖	12889	商住	40/70	≤3.50	起拍价 5000 万	2003 年 08 月 28 日
金海岸湖滨中路名都用地	拍卖	1907	商住	——	——	——	2003 年 07 月 11 日
兰埔九洲大道南侧用地	拍卖	31226	商住	——	1.20	有部分建筑物	2003 年 07 月 15 日

资料来源：北京市土地储备中心、上海市土地资源与房屋管理局、广州市国土资源和房屋管理局深圳、市规划及国土资源局、杭州市土地管理局、厦门市土地房产管理局、珠海市建设工程商用土地交易中心，以上数据仅供参考



五. 房地产整体市场

中西部房地产投资高速增长 1-7月份, 全国房地产开发投资达到4,698亿元, 同比增长34.10%, 中、西部地区房地产开发投资增速明显高于全国平均水平。中部地区完成房地产开发投资额同比增长50.50%, 占全国总投资额的比重14.26%。

商品房平均销售价格平稳上升 1-7月, 全国商品房平均销售价格为2,416元/平方米, 同比增长4.30%。其中, 商品住宅平均售价为2,253元/平方米, 同比增长3.90%。分地区看, 北京、上海和广东依然是平均房价最高的地区, 每平方米商品房平均销售价格分别为4,693元/平方米、4,509元/平方米和3,308元/平方米。但7月份北京市商品住宅的平均销售价格已降至4,339元/平方米, 比上年同期降低了7.86%。

深圳、广州七月房地产市场升温 深圳7月份全市批准预售面积高达78.85万平方米, 7月份有120多个楼盘公开推广。7月份广州市商品房销售面积、销售额比6月份均有明显的增长, 全市十区商品房交易面积为84.87万平方米, 交易金额为36.99亿元。高层住宅和多层住宅成交量最大的分别是海珠区和番禺区。写字楼、商铺成交量最大的分别是天河区和番禺区。

表3— 2003年07月份全国各大城市房地产整体情况

城市	房地产投资额 (亿元)	新开工面积 (万平方米)	竣工面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)	销售给个人 (万平方米)	个人购房比例 (%)	销售额 (亿元)
商品房							
全国	881.08	4179.18	2180.50	1984.78	—	91.00	473.15
北京	105.54	—	—	—	—	—	44.27
天津	12.89	—	—	—	—	—	15.52
上海	109.84	—	251.92	188.20	—	—	85.25
重庆	30.07	—	—	—	—	—	11.60
南京	11.80	—	23.52	10.62	—	—	3.59
住宅							
全国	612.93	3388.74	1795.16	1775.33	1708.55	96.23	389.91
北京	59.88	227.60	105.92	82.42	79.75	96.76	37.57
天津	6.61	72.09	17.81	65.72	66.60	—	14.01
上海	78.51	262.88	226.75	174.78	152.71	87.37	75.36
重庆	14.95	58.51	54.46	51.30	50.06	97.58	8.06
南京	11.02	—	19.97	9.04	—	—	2.53

数据来源: 国家统计局、北京市统计局、南京市统计局

六. 全国各大城市房地产市场热点透视

全国 为了加大对房地产市场宏观调控力度, 国家近期将出台一系列政策。为严控土地市场的暗箱操作, 政府将清理各类开发建设用地, 依法查处非法圈占土地、违规转让房地产开发项目和炒买炒卖土地使用权行为。政府将逐步调整商品房供应结构, 增加普通商品住房供应, 控制高档商品房建设, 同时加强经济适用住房的建设和管理。强化房地产金融的调控, 加强房地产贷款监管, 完善个人住房贷款担保机制。同时建立健全房地产市场信息系统和预警预报体系。建设部已选择上海、天津、重庆、哈尔滨、大连等14个城市作为房地产市场预警预报信息系统试点城市, 及时、准确、全面地采集房地产业运行中的动态数据, 以引导房地产开发理性投资, 引导消费者理性消费, 使市场供求平衡, 避免房地产市场泡沫的存在。

北京 首例房地产贴息委托贷款出台。央行121号文件《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》规定“商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款”。为了解决购房者在结构封顶前购房时的贷款问题, 北京市今典集团投资2亿元推出了贴息委托贷款, 即先由开发商出资, 委托银行向购房者提供准按揭, 到项目结构封顶后, 银行再将该部分资金退还于开发商。在目前国内金融投资工具短缺和落后的情况下, 贴息委托贷款无疑将是投资工具多元化的一种尝试。

上海 七月份上海房地产市场热闹纷繁。7月16日, 上海市中低价“四高”示范居住区建设正式启动。首批推出的3个项目分别位于宝山顾村镇、嘉定江桥镇、南汇周浦镇, 总占地面积约473万平方米, 将于今年10月初动工。7月18日, 奉贤兰布拉大街开弓, 该项目拉开了奉城中心镇建设的序幕。小户型公寓继续热销, 7月份上海市推出了多个小户型项目, 其中中远行家、九龙锦江大酒店、万源晶典、大众河滨等物业的平均销售价格均超过8,000元/平方米。

广州 8月份大南沙开发已历经一年, 共有8个投资项目竣工, 总投资额达8.50亿元, 包括黄阁大道主体工程、沙仔大桥工程、虎门高速联络道工程, 进港大道与绿化改造工程, 以及南沙新中心小学和龙穴岛电视网络与滨海花园一期开发项目。目前南沙有20个建设工程和投资项目同时奠基开工, 总投资额达41.50亿元。此外还有总投资额达55.91亿元的工业项目正在运作。随着各项工程的建设, 大南沙将逐步形成成熟的产业区, 南沙房地产市场亦将快速发展。

由城建集团在南沙开发的首个房地产项目南沙滨海花园一期竣工。今年奥园集团启动南沙第二个房地产项目—南沙奥园新城一期项目。该项目占地约67万平方米, 总建筑面积达43万平方米, 总投资额将达16亿元。同时, 南沙香港中华总商会大厦和珠三角世贸中心大厦两大商业项目也将启动, 两个项目的投资额分别达1.20亿元、1.50亿元。此外, 合生创展集团、碧桂园以及富力地产集团在南沙拥有的房地产开发用地面积分别约为133万平方米、100万平方米、33万平方米。

深圳 经过“非典”之后, 居住环境越来越受到广泛的关注。《深圳市近期建设规划2003~2005》和《深圳城市规划标准与准则》均在体现城市经济效益和社会效益的同时, 突出体现了生态效益。近期规划指出深圳市近期建设用地面积为570平方公里, 基本生态用地控制范围在1,100平方公里, 建立六类生态系统, 构筑全市基本生态体系, 将深圳市建设为海滨旅游城市和生态城市。深圳市规划标准提出进一步控制高层住宅开发强度, 限制零散地块开发, 同时对住宅建筑间距从10个方面作了详细规定。

杭州 受“非典”影响的经济适用房市场将在下半年恢复活力。今年下半年将有大量的经济适用房投放市场, 总面积达30万平方米, 房源主要来自三墩、草荡和九堡, 户型以70—80平方米为主, 价格基本上在3,000元/平方米以下。

七、各类物业市场情况列表

1. 典型个案

表 4— 2003 年 07 月全国各大城市住宅一级市场典型个案情况

物业名称	位置	建筑面积 (万平方米)	销售价格 (元/ 平方米)	物业管理费 (元/ 平方米·月)	开发商名称
北京					
大苑恬城	海淀田村路北侧	10.00	4800	2.00	北京市大苑天地房地产开发有限公司
阳光空间	朝阳芍药居北里小区	4.00	5600	1.90	北京市东开城市建设综合开发公司
华阳家园 (二期)	朝阳六里屯西口 243 号	5.40	6650	2.23	北京华阳房地产发展有限责任公司
银领国际	朝阳望京 K5 区	22.00	5300	1.90	北京城市开发集团股份有限公司
天津					
阳光维也纳	河东顺驰桥与卫国道交口	9.70	2950	0.50	天津江胜置业有限公司
翡翠城	红桥区丁字沽三号路延长线	60.00	3400	0.60	天津顺驰融科置地有限公司
大通绿岛家园	津京路与南仓道交口	20.00	2400	—	天津大通建设集团
上海					
中远行家	浦东新区浦建路 588 号	2.50	10000	—	上海中远龙东置业发展有限公司
卢湾滨江时代	卢湾区龙华东路 888 号	4.000	7600	—	强生集团·卢强房产
天山河畔花园	长宁区天山路、威宁路	31.00	7300~8700	—	上海宁新房地产开发有限公司
重庆					
金科·天麓城	渝北区高新园区	13.00	2900	—	金科集团
龙湖·水晶郦城	渝北区新牌坊	40.00	2700	—	重庆中建科置业有限公司
深圳					
东海岸一期	盐田大梅沙, 盐坝高速公路西北侧	8.70	6500	1.95	深圳市万科房地产有限公司
黄埔雅苑四期	福田福中路	9.59	9000	4.00	和记黄埔地产 (深圳) 有限公司
广州					
翠竹苑	芳村区	—	3907	1.60	恒利房地产开发公司
碧蓝映居	海珠区	—	5052	2.00	广州市鑫源房地产开发有限公司
南京					
时代雅居 C 区	江宁区天印路	10.00	2400	0.40	南京江宁科学园蓝天实业有限公司
杭州					
华立爵士风情	余杭闲林	28.68	2780	0.50	余杭华瑞房地产开发有限公司
润和山庄	西湖区	2.80	7800	1.20	浙江润和房地产开发有限公司
开元·加州阳光	萧山区	29.00	4100	未定	开元房地产开发有限公司
成都					
芙蓉古城 2 期	温江 (郊区)	1.90	3300	—	置信实业集团
华尔兹广场	新希望路	8.10	3800	—	岷江新希望房地产公司
珠海					
诚丰名园	新香洲	6.00	3000	0.55	—

资料来源: 根据北京、天津、上海、重庆、广州、深圳、南京、杭州、厦门中原研究部提供的资料整理所得, 以上数据仅供参考

表 5— 2003 年 07 月全国各大城市商铺典型个案情况

物业名称	位置	成交面积 (平方米)	成交价格 (元)	租金 (元/月)	成交单价 (元/平方米, 元/天/平方米)	备注
北京						
太平洋国际	海淀区知春路 106 号	233.00	—	22158.3	3.17	—
中粮广场	建国门内大街 8 号	337.00	—	48595.4	4.81	—
上海						
华敏商铺	延安西路 688 号	30.00	—	4500	5.00	普装
泰山关路	泰山关路 1012 号	96.00	—	14000	4.86	毛坯
共富路商铺	共富路 388 号	58.00	505000	—	8706.90	豪华装修
上海山鑫置业有司	石化蒙州路 1000 号	3192.18	25000000	—	7831.64	豪华装修
深圳						
观海台	南山区	77.29	1699236	—	21985.00	—
金华阁	罗湖区	571.29	4650000	—	8139.00	—
广州						
禺山路 20 号商厦 A 铺	东山区	173.38	—	50280	9.67	—
禺山路 20 号商厦 C 铺	天河区	17.15	—	12845	24.97	—
禺山路 20 号商厦 D 铺	天河区	17.48	—	26203	49.97	—

资料来源: 根据北京、上海、重庆、广州、深圳、南京、杭州中原研究部提供的资料整理所得, 以上数据仅供参考

表 6— 2003 年 07 月全国各大城市写字楼典型个案情况

物业名称	位置	成交面积 (平方米)	成交价格 (万元)	租金 (元/月)	成交单价 (元/平方米, 元/天/平方米)
北京					
建威大厦	南礼士路	267.00	—	36301	4.53
丰联广场	朝外大街 18 号	253.00	—	25017	3.30
鹏润大厦	朝阳区霄云路 26 号	920.81	—	94843	3.43
泛利大厦	朝外大街 22 号	218.78	—	18929	2.88
鹏润大厦	朝阳区霄云路 26 号	430.00	—	40747	3.16
上海					
五原路洋房	五原路 212 号	322.00	780.00	—	24223.60
乐凯大厦	商城路 660 号	278.60	387.00	—	13890.88
科技京城东楼	北京东路 668 号	254.92	—	22471	2.94
力宝广场	淮海中路 222 号	228.67	—	42609	6.21
招商局广场	成都北路 333 号	67.06	—	6647	3.30
广州					
中信广场中层 07 室	天河区	235.18	329.25	—	14000.00
大都会广场低层 06 室	天河区	64.70	56.94	—	8800.00
中信广场低层 10 室	天河区	235.18	—	26575	3.77
光大银行大厦中层 E2 室	天河区	167.58	—	6703	1.33
深圳					
世界金融中心	罗湖区	118.90	—	11293	94.97
天安国际	罗湖区	85.20	440000.00	—	5164.32
国际文化大厦	福田区	76.00	—	3648	48.00
赛格广场	福田区	97.98	881820.00	—	9000.00

资料来源: 根据北京、上海、深圳、南京、杭州中原研究部提供的资料整理所得, 以上数据仅供参考

删除的内容: 33.00/

删除的内容: 9.00/

2. 区域市场动态

表 7— 2003 年 07 月全国各大城市中心区住宅区域市场情况

城市/区位	平均售价 (元/ 平方米)	环比上月 (%)	二手房平均售价 (元/ 平方米)	环比上月 (%)	平均租金 (元/ 平方米·月)	环比上月 (%)
北京						
中心区						
东城区	10050	-6.36	5805	—	—	—
西城区	9800	12.24	5564	-15.52	—	—
宣武区	8555	3.71	5247	17.30	—	—
崇文区	7216	19.81	4667	6.41	—	—
次中心区						
朝阳区	6491	14.60	4515	10.77	—	—
海淀区	7450	7.06	6684	40.80	—	—
丰台区	4780	-7.42	3647	-17.97	—	—
郊区						
昌平区	3699	-2.09	2383	7.88	—	—
通州区	3381	1.56	1845	10.94	—	—
上海						
中心区	普浦/静安/卢湾区	8157	1.75	9360/10418/8632	4.38/0.26/-3.15	—
次中心区						
徐汇区	7906	-6.96	10211	-1.98	—	—
浦东新区	6513	-0.02	8353	7.25	—	—
普陀区	5579	-3.24	—	—	—	—
长宁区	7757	-3.23	10193	-1.77	—	—
虹口区	6813	-1.67	9074	2.18	—	—
闸北区	5071	3.53	—	—	—	—
杨浦区	5993	1.46	—	—	—	—
城市边缘区	闵行区	5063	3.26	7032	0.42	—
重庆						
中心区	渝中区	3900	5.40	—	—	32.00
次中心区						
江北区	2400	2.12	—	—	21.00	5.00
南岸区	2250	2.27	—	—	18.00	12.50
沙坪坝区	2350	2.17	—	—	20.00	11.11
城市边缘区	大渡口区	1650	0.00	—	—	12.00
深圳						
中心区						
福田区	8414	10.77	—	—	—	—
罗湖区	7423	-0.28	—	—	—	—
次中心区						
南山区	6176	-1.20	—	—	—	—
盐田区	6542	-1.52	—	—	—	—
城市边缘区						
宝安/龙华	3483	-0.30	—	—	—	—
布吉/龙岗	3370	3.47	—	—	—	—
广州						
中心区						
东山	5200	—	4149	—	33.82	—
荔湾	5971	—	3972	—	30.22	—
越秀	5788	—	3681	—	32.71	—
天河	5794	—	4351	—	35.34	—
次中心区						
海珠	5714	—	3650	—	22.98	—
白云	4650	—	2601	—	59.02	—
城市边缘区						
黄浦	—	—	—	—	—	—
芳村	3601	—	2364	—	32.61	—
郊区						
番禺	3990	—	2466	—	14.29	—
花都	—	—	—	—	—	—
厦门						
中心区						
开元区	—	—	—	—	8.00-35.00	—
思明区	3910	4.21	—	—	15.00-30.00	—
湖里区	—	—	—	—	11.00-17.00	—
郊区						
杏林区	2312	-1.41	—	—	8.00-31.00	—
集美区	—	—	—	—	—	—
南京						
中心区						
白下区	5700	0.00	—	—	—	—
玄武区	4650	0.00	—	—	—	—
鼓楼区	4700	0.00	—	—	—	—
次中心区						
建邺区	4000	0.00	—	—	—	—
雨花区	3800	0.00	—	—	—	—
秦淮区	3440	4.24	—	—	—	—
城市边缘区						
江宁区	2680	3.08	—	—	—	—
下关区	3600	0.00	—	—	—	—
栖霞区	3120	0.65	—	—	—	—
郊区						
浦口区	2050	2.50	—	—	—	—
六合区	1475	1.72	—	—	—	—
珠海						
中心区						
老香洲	3585	-9.70	—	—	—	—
吉大区	4067	-4.31	—	—	—	—
拱北区	3307	-0.70	—	—	—	—
次中心区						
新香洲	2965	-5.12	—	—	—	—
前山区	2875	8.98	—	—	—	—
杭州						
中心区						
上城区	5123	—	—	—	—	—
下城区	6100	—	—	—	—	—
西湖区	4993	—	—	—	—	—
次中心区						
拱墅区	5108	—	—	—	—	—
江干区	4362	—	—	—	—	—
滨江区	3953	—	—	—	—	—
城市边缘区						
萧山区	3610	—	—	—	—	—
余杭区	2828	—	—	—	—	—
沈阳						
中心区						
和平区	3836	-2.16	—	—	—	—
沈河区	4717	5.95	—	—	—	—
次中心区						
皇姑区	3414	0.18	—	—	—	—
铁西区	2642	0.30	—	—	—	—
大东区	2849	0.28	—	—	—	—
城市边缘地区						
东陵区	2529	-14.50	—	—	—	—
于洪区	2361	-0.42	—	—	—	—
成都						
中心区						
市中心	3400	1.45	—	—	—	—
次中心区						
城东	3380	-3.43	—	—	—	—
城南	4380	29.59	—	—	—	—
城西	4865	111.06	—	—	—	—
城北	2523	—	—	—	—	—
城市边缘区						
龙泉/华阳/温江	1745	-15.46	—	—	—	—
郊区	1462	6.5	—	—	—	—

注：销售价格住宅一级市场价格；资料来源：根据北京、上海、重庆、广州、深圳、南京、杭州、珠海、厦门中原研究部提供的资料整理所得，以上数据仅供参考

表 8—2003 年 07 月全国各大城市写字楼区域市场情况

城市/区位	平均售价 (元/ 平方米)	环比上月 (%)	平均租金 (美元/ 平方米·天)	环比上月 (%)	物业管理费 (元/平方米·月)	空置率 (%)
北京						
中心区	建国门商圈	—	—	0.74	19.35	—
次中心区	国贸商圈	—	—	0.61	-15.28	—
	金融街商圈	—	—	0.61	-3.18	—
	中关村商圈	—	—	0.58	1.75	—
	燕莎商圈	—	—	0.71	14.51	—
	东二环商圈	—	—	—	—	—
上海						
中心区	徐家汇	—	—	0.51	-5.56	—
	人民广场	—	—	0.63	5.00	—
	小陆家嘴	—	—	0.75	-11.76	—
	淮海路	—	—	0.75	2.74	—
	南京西路	—	—	0.59	1.72	—
次中心区	虹桥开发区	—	—	0.61	1.67	—
重庆						
中心区	渝中区	6700	3.07	0.24	4.34	—
次中心区	江北区	4300	4.87	0.13	8.33	—
	南岸区	4200	7.69	0.12	9.09	—
	沙坪坝区	4400	0.00	0.13	0.00	—
城市边缘区	大渡口区	2850	1.78	0.08	14.28	—
深圳						
中心区	福田区	8500	0.00	0.23	0.00	—
	罗湖区	—	—	0.25	0.00	—
次中心区	南山区	—	—	—	—	—
	盐田区	—	—	—	—	—
城市边缘区	宝安/龙华 布吉/龙岗	—	—	—	—	—
南京						
中心区	新街口	7400	0.00	0.30	0.00	6.00
	山西路	7000	0.00	0.29	0.00	4.50
珠海						
中心区	吉大区	—	—	0.24	0.00	10.00
	老香洲	—	—	0.12	-7.70	包含在租金中
	拱北区	—	—	0.18	12.50	包含在租金中
次中心区	新香洲	—	—	—	—	—
杭州						
中心区	上城区	8060~8820	-5.17	—	—	5.20
	下城区	9006~9046	-14.04	—	—	5.50
	西湖区	9086~9646	3.49	—	—	50.00
次中心区	拱墅区	6213~6253	-9.01	—	—	2.50
城市边缘区	萧山区	4005~4045	-19.50	—	—	1.50

注：销售价格与写字楼一级市场价格，深圳为写字楼二级市场价格；资料来源：根据北京、上海、重庆、广州、深圳、杭州、珠海中原研究部提供的资料整理所得，以上数据仅供参考

表 9— 2003 年 07 月全国各大城市商铺区域市场情况

城市/区位	平均售价 (元/ 平方米)	环比上月 (%)	平均租金 (元/ 平方米·月)	环比上月 (%)	典型租期 (年)	典型免租期 (月)
上海						
中心区	徐家汇	26.44	1002.00	45.21	—	—
	淮海中路					
	南京东路					
	南京西路					
次中心区	四川北路	8.24	150.00	-21.88	—	—
	五角场					
	上海不夜城					
城市边缘区	—	13.22	66.00	-8.34	—	—
重庆						
中心区	渝中区	45000	7.14	390.00	2.63	1.00
次中心区	沙坪坝区	32000	6.66	220.00	4.76	1.00
	南岸区	27000	3.84	190.00	5.55	1.00
	江北区	32500	8.33	230.00	15.00	1.00
深圳						
中心区	福田区	22000	0.00	—	—	—
	罗湖区	—	—	—	—	—
次中心区	南山区	23000	0.00	—	—	—
	盐田区	—	—	—	—	—
郊区	龙岗	13750	-11.30	—	—	—
	宝安	12500	—	—	—	—
南京						
中心区	—	25000~40000	0.00	—	—	—
次中心区	—	12000~22000	0.00	—	—	—
城市边缘区	—	4000~10000	0.00	—	—	—
厦门						
中心区	开元区	8271	2.72	20.00~136.00	11.43	—
	思明区			28.00~118.00	-2.67	—
	湖里区			15.00~150.00	-12.23	—
郊区	杏林区	5354	1.52	8.00~18.00	-66.23	—
	集美区			—	—	—

表 9— 2003 年 07 月全国各大城市商铺区域市场情况（续表）

城市/区位		平均售价（元/ 平方米）	环比上月（%）	平均租金（元/ 平方米·月）	环比上月（%）	典型租期（年）	典型免租期（月）
珠海							
中心区	老香洲	13288	2.98	—	—	—	—
	吉大	12700	1.60	—	—	—	—
	拱北	10208	-4.36	—	—	—	—
次中心区	新香洲	7585	7.25	—	—	—	—
	前山	1091	7.09	—	—	—	—
	唐家	7431	12.59	—	—	—	—
杭州							
中心区	上城区	15000~15100	-35.96	—	—	—	—
	下城区	19900~20000	-16.87	—	—	—	—
	西湖区	11300~11400	-35.14	—	—	—	—
次中心区	拱墅区	10000~10100	-19.60	—	—	—	—
城市边缘区	萧山区	6230~6333	-27.38	—	—	—	—
成都							
中心区	春熙路	57000	—	—	—	—	—
	盐市口	48500	—	—	—	—	—
	骡马市商圈	—	—	—	—	—	—
次中心区	城东	—	—	—	—	—	—
	城南	19300	28.66	—	—	—	—
	城西	13000	—	—	—	—	—
	城北	—	—	—	—	—	—

注：销售价格商铺一级市场价格，资料来源：根据上海、重庆、广州、深圳、杭州、珠海、厦门中原研究部提供的资料整理所得，以上数据仅供参考

八．新近出台的政策

表 10— 2003 年 07 月全国各大主要城市新出台政策

编号	政策名称	颁布日期	实施日期	发布单位	对房地产市场的影响
1	关于加强土地利用更新调查工作有关事项的通知	2003 年 08 月 04 日	2003 年 08 月 04 日	国土资源部	维护土地利用调查工作的严肃性，进一步规范全国土地利用更新调查工作秩序，确保调查数据的准确性、客观性。
2	关于召开城市公共基础设施建设项目专题座谈会的通知	2003 年 08 月 04 日	2003 年 08 月 04 日	建设部办公厅	进一步部署国债及城市公共基础设施项目报送内容和工作要求。
3	关于印发《<北京市集体土地房屋拆迁补偿办法>实施意见》的通知	2003 年 07 月 28 日	2003 年 08 月 01 日	北京市国土资源和房屋管理局	将促使集体土地房屋拆迁工作的顺利、规范地进行。
4	关于上海市商品住宅维修基金实行网上归集和监管的通知	2003 年 07 月 25 日	2003 年 07 月 25 日	上海市房屋土地资源管理局	将进一步加强商品住宅维修基金的归集和监管。
5	关于对上海市房屋拆迁公司进行归并整合的通知	2003 年 08 月 18 日	2003 年 08 月 18 日	上海市房屋土地资源管理局	将加强对城市房屋拆迁单位的管理，进一步规范房屋拆迁行为，切实维护拆迁当事人的合法权益和社会稳定。
6	关于房地产企业资质管理有关问题的通知	2003 年 08 月 04 日	2003 年 08 月 04 日	广东省建设厅	进一步规范房地产开发企业、物业管理企业和房地产价格评估机构资质核准行为。
7	关于进一步加强商品住宅交楼管理的通知	2003 年 08 月 08 日	2003 年 08 月 08 日	广州市建设委员会	商品住宅交付使用时，开发企业应当同时向购房业主出示综合验收合格证，提供商品住宅交楼书、商品住宅质量保证书和商品住宅使用说明书。
8	济南市城市房屋拆迁补偿管理办法	2003 年 08 月 12 日	2003 年 08 月 12 日	济南市人民政府	加强城市房屋拆迁管理，维护拆迁当事人合法权益，保障建设项目顺利进行。
9	杭州市区地下空间土地使用权管理的通知	2003 年 08 月	2003 年 08 月	杭州市政府	解决地下空间权属界定、面积分摊、土地登记发证等问题，有效开发利用地下空间。
10	杭州市城市扬尘污染防治管理办法	2003 年 06 月 02 日	2003 年 08 月 01 日	杭州市政府	提高城市大气质量，提高城市市容和环境卫生管理水平。

资料来源：中国房地产信息网，以上数据仅供参考

中原中国地产研究简介

中原中国地产研究成果一览表				
中原中国地产资料库		中原中国地产研究报告		
宏观分析	国民经济发展	市场回顾	年度概览	
	相关房地产政策		季度概览	
	宏观房地产市场		月度概览	
微观分析	市场供应	市场展望	房地产投资	
	市场需求		住宅物业市场	
	区域市场		写字楼市场	
	城市市场		商业零售业市场	
专业咨询及委托研究项目				
市场战略发展研究		目标市场研究		政策研究及建议

中原中国地产研究网络已覆盖中国大陆十四个主要城市，定期出版[中原中国地产研究]季刊和月刊，并为房地产发展商、投资商、政府部门及有关机构提供专业咨询服务。



中原中国地产研究网络

中原（中国）物业顾问有限公司中央研究部

电话：+852 - 2810 1515 传真：+852 - 2521 7909
电话：+8621 - 32231246 传真：+8621 - 62781431

中原（中国）地产专业服务中心

电话：+852 - 2501 1626 传真：+852 - 2525 6543

北京中原物业顾问有限公司市场研究部

电话：+8610 - 6595 1688 传真：+8610 - 6588 5619

上海中原物业代理有限公司市场研究部

电话：+8621 - 6208 6088 传真：+8621 - 6208 1929

广州中原物业顾问有限公司市场研究部

电话：+8620 - 8348 6398 传真：+8620 - 8348 6313

重庆（香港）中原营销策划顾问有限公司市场研究部

电话：+8623 - 6380 8631 传真：+8623 - 6380 1008

天津中原物业顾问有限公司市场研究部

电话：+8622 - 8418 0288 传真：+8622 - 8418 0388

深圳中原物业顾问有限公司市场研究部

电话：+86755 - 8221 1880 传真：+86755 - 8221 3365

大连中原物业代理有限公司市场研究部

电话：+86411 - 281 3651 传真：+86411 - 281 3652

厦门港中原物业顾问有限公司市场研究部

电话：+86592 - 268 0800 传真：+86592 - 268 0830

浙江中原物业顾问有限公司市场研究部

电话：+86571 - 8577 4373 传真：+86571 - 8577 4371

南京中原物业顾问有限公司市场研究部

电话：+8625 - 452 8861 传真：+8625 - 445 7882

珠海中原营销策划顾问有限公司市场研究部

电话：+86756 - 322 2643 传真：+86756 - 322 2645

四川中原物业顾问有限公司市场研究部

电话：+8628 - 8676 6488 传真：+8628 - 8676 7658

沈阳中原物业代理有限公司市场研究部

电话：+8624 - 2256 6206 传真：+8624 - 2256 6078

中原（中国）物业顾问有限公司中央研究部

香港九龙弥敦道 677 号恒生旺角大厦 18 楼全层

电话：+852 - 2810 1515

传真：+852 - 2521 7909

上海古北新区荣华东道 128 号维多利亚大厦 F 座 1402 室

邮编：201103

电子邮箱：chinaresearch@21cn.com, CCPR@centaline.com.cn

电话：+8621 - 6278 1430 x212, 215, 216

传真：+8621 - 62781431

©2003 版权声明：

中国地产研究报告版权归中原（中国）中央研究部所有。所有提供的信息均通过本部门可靠的途径获得，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。

我们所提供的资讯覆盖十多个中国大城市的房地产市场，中原中国地产研究提供您所需要的地产资料及分析。