



## 房地产开发投资增幅回落,资金到位情况良好

### 一. 宏观经济运行态势基本稳定

8月份全国固定资产投资额3,611亿元,同比增长30.70%。基本建设投资增幅回落1.20个百分点,更新改造投资增幅回落7.60个百分点,房地产开发投资增幅回落6.60个百分点。8月份国内消费品市场实现社会消费品零售总额达3,610亿元,比上年同月增长9.90%,增长幅度与上月基本持平。

### 二. 市政规划建设

**北京** 地铁十号线工程将于2003年年底启动,预计2008年前建成。地铁十号线穿过CBD地区,同时分别与地铁四号线、城市铁路、地铁五号线、地铁一号线相交,一期包含奥运支线工程,全部是地下工程,预计投资将达72.48亿元。

**上海** 复兴路隧道,浦东、浦西段北线贯通,工程全长2,785米。该隧道建成后将是世界首条双管双层越江通道。

**天津** 天津奥林匹克中心体育场于8月初开工,设计方案由日本佐藤综合计画公司完成,整体上突出了“绿色奥运”、“科技奥运”和“人文奥运”三大理念。

**广州** 天河区龙洞村旧村改造工程已经全面展开,除了要完成修建两横两纵、总投资4,200万元的村内道路改造工程,同时还将打造特色步行街和体育公园。

**深圳** 南山大道改造工程将于10月1日前启动,该工程是配合深港西部通道的建设,长远改善整个西部港区交通状况的重要工程之一。

**南京** 南京市2004年预计投资400亿元用于城市建设,重点建设三桥、地铁、秦淮河整治等15项具有全局性、带动性、影响性的系统工程。

**杭州** 杭千高速公路富阳段工程全面启动,杭州至千岛湖高速公路,总长约180公里,总投资额约100亿元。该工程是杭州市实施“交通西进”战略的重要组成部分,也是富阳市构筑“一圈十线”半小时交通圈的龙头工程。

**珠海** 珠海市人民东路改造工程启动,人民东路东起凤凰南路口,西至紫荆路口,全长1,503米。改造方案为:路面改为双向六车道,铺设改性沥青;人行道改为2-3米,在二中门口增设一座人行地道。

### 三. 房地产行业动态

**北京** 北京顺驰房地产经纪有限公司最近推出二手房按揭贷款免收服务费业务。内地和香港两地CEPA协议签署、内地发布房贷紧缩政策后,香港地产巨商新鸿基地产、恒隆、香港兴业、新世界、和黄、恒基等频频到北京寻求地块。

**上海** 德隆、摩根大通等十余家国内外知名企业与徐工集团洽谈徐工集团改组事宜。雅诗阁集团将增加在中国服务式公寓市场的投资,计划2008年前在中国拥有4,000套服务公寓。

**深圳** 中航地产竞得观澜第一宗商住用地,中标价为1.84亿元。在项目开发和规划中,中航集团将整合中航地产、天虹商场、格兰云天酒店的资源,在观澜创造商业地产的辉煌。

**南京** 南京万科置业有限公司南京市竞得2003G30地块,其用途为商品住宅用地。该地块位于河西新城区中部,总中标价为4.50亿元,总建筑面积约为21.37万平方米。

**广州** 广州市万科投资发展有限公司通过公开转让方式获取一块住宅用地,该地块位于黄埔区,土地面积为13.60万平方米,将用于开发低密度中高档楼盘小区,预计总投资额将达6亿元以上。

**珠海** 珠海五洲房产有限公司开发建设五洲花城项目,该项目为珠海最大的旧城改造项目,国家级健康住宅示范工程。一期已完成开发建筑面积达35万平方米,现二期工程及联动项目规划正进行公开招标。

**成都** 天津顺驰地产延伸到西南房地产市场,其全国扩张战略将进入快速膨胀阶段。8月19日,成都顺驰房地产经纪有限公司正式开业。

程灏  
+8621 32231246  
[winnie@centaline.com.cn](mailto:winnie@centaline.com.cn)

张海清  
+8621 62781430-216  
[zhanghq@centaline.com.cn](mailto:zhanghq@centaline.com.cn)

#### 四. 土地市场近况

**全国** 8 月份, 国务院发出《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》, 在肯定了房地产业已经成为国民经济支柱产业的同时, 提出在城市总体规划和近期建设规划中, 强调要进一步整顿土地市场秩序, 切实加强源头管理, 以保证土地及房地产市场的健康发展。副总理曾培炎在 9 月 1 日会议上也要求各地进一步采取措施, 全面加强土地管理工作, 加强土地集中统一管理和土地审批管理, 改革和完善征地制度。中央对于房地产业的宏观调控政策重点, 已从严格信贷制度, 转向严格信贷制度与土地供应制度并重。

**广州** 广州市国土资源和房屋管理局将于 9 月 30 日推出珠江新城、海珠和东圃区域 7 个地块在一级市场公开拍卖。本次推出的地块总占地面积约 7.27 万平方米, 总建筑面积达 42.45 万平方米, 总出让底价高达 9.2529 亿元。

**沈阳** 沈阳市将推出 100 万平方米土地, 用于建设低价普通住房。这些土地将全部以净地公开出让方式推出, 并进入沈阳市规划和国土资源局的“绿色通道”, 采取并联式审批方式提速办理相关手续。

表 1— 2003 年 08 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)	总地价(万元)	备注
<b>北京</b>							
海淀区西三旗西二里住宅配套	—	—	—	北京新奥广厦房地产开发有限公司	—	504	—
大兴区黄村镇老街危改 B 区	—	—	—	北京城市开发股份有限公司	—	24120	高出底价 2120 万元
宣武区半步桥街 42 号	—	—	—	携友电力电气设备安装工程有限公司	—	3565	—
<b>深圳</b>							
H105-0012	21170	≤8.20	商住用地	深圳汉国华业发展有限公司	70	2122	建筑密度 ≤45%
A906-0104	79396	≤1.50	商住用地	深圳市中航物业公司	70	18400	—
G06408-12	19458	≤2.20	商住用地	深圳市千泰安投资发展有限公司	70	3960	平整、无建筑物
<b>南京</b>							
NO.2003G33 地块	7226	<1.20	居住	南京乐居房地产开发有限公司	70	2050	底价为 1450 万
NO.2003G34 地块	11075	<1.50	居住	南京市龙昌房地产开发有限公司	70	6500	底价为 3000 万
NO.2003G35 地块	54664	≤1.00	居住	江苏省星汉置业有限公司	70	11500	底价为 6600 万
NO.2003G36 地块	8017	≤2.00	商业	南京大成企业发展有限公司	40	4600	底价为 2500 万
<b>苏州</b>							
苏地 2003-G-22 号	12464	≤1.30	居住	苏州市华鼎经济技术开发公司	70	2420	上涨幅度 49.4%
苏地 2003-G-23 号	88897	≤1.20	居住	苏州市华业百福房地产有限公司	70	11050	上涨幅度 55.4%
<b>珠海</b>							
珠国土储 2003-02	8410	≤4.00	公寓酒店	珠海泰成制衣厂有限公司	70/50	4500	起拍价 3000 万
珠国土储 2003-01	12889	≤3.50	商住	阳江市建安集团珠海分公司	40/70	6900	起拍价 5000 万

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 08 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
<b>北京</b>							
大兴区旧宫镇旧宫三村储备地块	挂牌	77505	—	—	—	毛地出让	2003 年 09 月 30 日
大兴区旧宫镇旧宫一村储备地块	挂牌	30708	—	—	—	毛地出让	2003 年 09 月 30 日
大兴区庞各庄镇地块	挂牌	74421	—	—	—	五通一平	2003 年 09 月 30 日
平谷区新平北路 51 路	挂牌	15675	居住	70	1.70	工业用地	2003 年 09 月 18 日
<b>深圳</b>							
T106-14	挂牌	14623	商业办公	50	≤4.30	土地平整	2003 年 10 月 16 日
T106-11、12	挂牌	39784	商业办公	50	≤3.30	土地平整	2003 年 10 月 16 日
H228-0023	挂牌	12029	居住用地	70	≤1.95	有租约	2003 年 10 月 13 日
H127-0049	挂牌	3470	高层住宅	70	≤4.00	场地基本平整	2003 年 10 月 13 日
J233-0007	挂牌	6152	高层商住	70	<6.82	—	2003 年 10 月 10 日
<b>杭州</b>							
浙江大学湖滨校区沿庆春路	挂牌	5818	办公	—	3.82	—	2003 年 10 月 23 日
杭政储出[2003]29 号	挂牌	22569	公建配套	—	A≤1.50;B≤2.50	—	2003 年 10 月 21 日
杭政储出[2003]30 号	挂牌	16541	住宅	—	≤3.00	—	2003 年 10 月 21 日
杭政储出[2003]31 号	挂牌	6555	住宅	—	≤2.20	—	2003 年 10 月 21 日
杭政储出[2003]32 号	挂牌	22613	金融办公	—	1≤10.00;2≤6.00	—	2003 年 10 月 21 日
杭政储出[2003]33 号	挂牌	8927	金融办公	—	≤7.00	—	2003 年 10 月 21 日
杭政储出[2003]34 号	挂牌	2123	商业金融	—	≤4.50	—	2003 年 10 月 21 日
杭政储出[2003]35 号	挂牌	123544	住宅	—	≤1.75	—	2003 年 10 月 21 日
<b>广州</b>							
珠江新城 B 区 B2-2 地块	拍卖	8985	金融办公	—	10.00	—	2003 年 09 月 30 日
珠江新城 M 区 M1-1 地块	拍卖	6072	商务办公	—	7.00	—	2003 年 09 月 30 日
珠江新城 J 区 J1-4 地块	拍卖	8117	商务办公	—	15.00	—	2003 年 09 月 30 日
珠江新城 J 区 J2-7 地块	拍卖	6895	商务办公	—	10.00	—	2003 年 09 月 30 日
珠江新城 I 区 I7-2 地块	拍卖	5174	商务办公	—	5.00	—	2003 年 09 月 30 日
海珠区江燕路橡胶机械厂地块	拍卖	18946	商品住宅	—	3.20	—	2003 年 09 月 30 日
天河区东圃红化工厂地块	拍卖	18473	商品住宅	—	2.80	—	2003 年 09 月 30 日
<b>南京</b>							
NO.2003A01 地块	拍卖	87525	居住用地	70	—	土地平整	2003 年 10 月 14 日
<b>苏州</b>							
苏地 2003-B-19	拍卖	233164	居住	70	≤1.10	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-20	拍卖	1268	商业	40	≤0.80	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-21	拍卖	102147	商业居住	40/70	≤1.20	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-22	拍卖	19703	居住	70	≤1.20	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-23	拍卖	89207	商业居住	40/70	≤1.60	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-24	拍卖	40376	居住	70	≤1.20	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-25	拍卖	42376	居住	70	≤0.60	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-26	拍卖	37103	酒店	40	≤2.50	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-27	拍卖	19799	酒店	40	≤2.10	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-28	拍卖	144777	居住	70	<1.50	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-29	拍卖	18113	居住	70	≤1.20	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-30	拍卖	13347	居住	70	≤1.50	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-31	拍卖	13230	居住	70	≤2.00	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-32	拍卖	21515	居住	70	≤1.20	—	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-33	拍卖	4025	商业	40	≤1.80	—	2003 年 10 月 26 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地交易中心, 以上数据仅供参考

## 五. 房地产整体市场

**国房景气指数小幅回落** 8 月份, 国房景气指数为 106.89, 比 7 月份下降 0.38 点, 比去年同期上升 2.42 点, 在连续 2 个月攀升之后出现小幅回落。今年以来, 国房景气指数持续保持在较高水平运行, 变化不大。但受加大对土地和资金供应宏观调控力度的影响, 特别是央行 121 号文件对房地产市场的作用逐步显现, 国房景气指数小幅回落。

**房地产投资资金到位良好, 商品房空置面积增速减缓** 房地产总投资呈现出高速增长的态势, 1 至 8 月累计, 房地产开发投资达到 5,566 亿元, 同比增长 33.10%。其中, 商品住宅完成投资额达 3,814 亿元, 同比增长 28.20%, 占全部房地产开发投资的比重达到 68.50%; 而办公楼和商业营业用房的增幅均超过 40%。1 至 8 月, 房地产开发到位资金达到 7766 亿元, 同比增长 47%。商品房新开工面积同比增长 31.20%, 房屋竣工面积同比增长 32.80%。商品房空置面积增速放缓, 前 8 月同比增长 5.60%, 低于前 7 月增长 7% 的水平。

**商品房价格全线上升, 东部地区增长较快** 1 至 8 月, 全国商品房平均销售价格为 2,422/平方米元, 同比增长 4.60%, 与前七月基本持平, 商品住宅平均销售价格 2,271 元/平方米, 同比增长 4.80%。东部商品房售价明显高于中西部地区, 东部地区商品房平均销售价格达到 2,947 元/平方米, 同比增长 7.30%; 中西部地区商品房平均销售价格分别为 1,440 元/平方米和 1,557 元/平方米。

表 3— 2003 年 08 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)
<b>商品房</b>							
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
<b>住宅</b>							
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** 各地土地市场秩序治理整顿力度加大, 为配合全国进一步治理整顿土地市场秩序, 国土资源部将在全国开展为期 4 个月的土地专项资金财务检查。央行进一步加强房地产信贷的管理, 信贷政策的收紧必然使中小企业因资金紧张而纷纷退出, 形成市场空白会吸引实力派外行及外资进入; 同时, 银行资金必然会更多地流向那些真正有实力的企业, 大企业 (现有及新进入者) 会不失时机地收购中小企业及优质地产项目, 从而实现快速的规模扩张, 如何拓宽房地产融资渠道成为近期市场新的热点。

**北京** 2003 年 9 月 4 日, 北京市国土房管局首次公布已购公房和经济适用房再上市的交易指导价格, 该指导价格将半年公布一次。此次公布的指导价格计算依据: 根据北京市各区国土房管局房地产交易管理部门上报的 2003 年 1 至 6 月份各区受理的二手房交易过户登记成交申报数据, 以及 13 家中介企业提供的 2003 年 1 至 6 月份二手房成交数据。成交样本数据包括东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山、昌平、大兴、通州 11 个区。

10 月开始实施的中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法将对北京市二手房市场带来生机。北京市 200 万套公房中, 央产房约 60 多万套, 市属产权房约 100 万套, 使用权房 30 多万套。央产房的上市将有望逐步缓解目前北京市二手房市场房源紧缺的现象。且随着交易指导价格的下发, 北京市二手房市场将逐步走向规范化发展。

**上海** 上海市将推出购房贷款财政贴息制度, 满足条件的中低收入人群将可以享受购房贷款财政补贴。该项政策的设计原则主要是积极鼓励中低收入家庭购房, 同时促进低价位商品住宅的建设和消费, 平衡住宅消费价格过快上扬的势头。即将出台的政策不仅对享受对象有明确规定, 对享受政策的条件也有具体限制, 如所购房屋单价在 3,500 元/平方米以下、总面积不超过 90 平方米、房屋总价控制在限定的额度以内等等。

**广州** “十一”黄金周将至, 广州市各区将有近 30 个楼盘推新货。富力集团开发的锦上居、碧涛湾分别推出新一期产品, 新面市的住宅产品有锦晴轩 132 套、御龙庭 200 多套。城启集团除推出荔港南湾六期约 800 套、波尔多庄园 200 套之外, “十一”期间, 拍卖竞得的恒华阁还将推出 260 个住宅单位。合生创展开发的逸景翠园都市翡翠将推出 1,000 多套全新单位, 合生新船项目也有 500 多个单位参与市场竞争。恒大集团开发的金碧新城也推出约 1,000 套住宅单位。而保利、光大、祈福, 锦绣香江均有各种类型的产品上市。

**深圳** 8 月深圳商用物业推盘力度加大, 大型商业中心所占的总量最大。在人民南、东门、华强北、南山等区域都相继出现了大型商业项目, 给新老商圈增添了新的活力。在中心区和南山, 大型商业项目也毫不逊色, 太古广场的热销以及城建购物公园的备受瞩目, 都显示出大型项目备受市场关注。10 月份, 茂业百货华强店将开业, 营业面积近 4 万平方米。正在建设的金光华商业广场用地面积为 10 万多平方米, 定位是高档次、高品位的集购物、休闲、娱乐为一体的大型综合商业中心。此外, 正在建设中的华润中心, 是目前深圳最大的 SHOPPING MALL。

**杭州** 杭州市政府即将推出“居者有其屋”的住房保障体系, 把整个房地产市场的发展重点, 放在加大建设中低价位住房特别是经济适用房上, 切实解决中低收入家庭的住房困难。9 月 15 日, 杭州市政府召开住房会议, 会议进一步强调要提高经济适用房的准入门槛, 中等收入家庭摇号购买经济适用房。低收入住房困难户可优先购买 55 至 60 平方米的经济解困房。新政规定, 经济居住用房 5 年内不得上市交易, 经济解困房 10 年内不得上市交易。限定交易期限满后, 必须按照上市时商品房价格, 在原价基础上向政府补足差价、利息后才能出售。

## 七. 各类物业市场情况列表

## 1. 典型个案

表 4— 2003 年 08 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
<b>北京</b>					
天和人家	朝阳健翔桥北 800 米南沙滩 2 号	10.00	5680	—	北京金华房地产开发有限公司
水色时光	顺义北小营镇	17.20	4500	3.00	北京鑫程愿房地产开发有限公司
格瑞雅居	通州北苑南 800 米	9.07	3100	0.80	北京宏泰房地产开发有限公司
幸福艺居 (二期)	通州运河大街	20.00	2750	—	北京路隆房地产开发有限公司
<b>天津</b>					
水木天成	红桥区新咸阳北路	80.00	2650	—	万隆集团
立达·博兰	河西黑牛城道	12.40	3334	—	天津立达房地产公司
天江格调	南开区西市大街	14.00	3880	—	天津经济技术开发区建设集团有限公司
<b>上海</b>					
景源佳苑	浦东大道、东高路口	4.00	5500-5980	—	上海凯申房地产开发有限公司
金桥名都	台儿庄路 666 弄	15.00	5000-6000	—	上海金桥房地产发展有限公司
金羽名庭	羽山路 998 号	9.00	6000-7300	—	上海宏泰房地产有限公司
<b>重庆</b>					
骏逸天下	渝北区高新园区	13.00	2900	—	金科集团
今科·天籁城	渝北区新牌坊	40.00	2700	—	重庆中建科置业有限公司
<b>广州</b>					
富力御龙庭	东山区淘金东路 108 号	—	6166	2.50	富力地产集团
嘉汇华庭	海珠区前进路	—	4700	1.55	广州市万昊房地产开发有限公司
<b>南京</b>					
天同苑	白下区龙蟠中路 221 号	1.60	5300	0.90	江苏方正房地产开发有限公司
<b>杭州</b>					
锦江半岛	江干区	4.50	3598	0.50	杭州永安房地产开发有限公司
三江花园	萧山区	6.00	2795	0.50	杭州三江置业有限公司
<b>成都</b>					
水木光华一期	光华村街	4.30	2700	0.80	成都天合房屋开发有限公司
锦城豪庭	迎宾大道	5.13	复式 3500/联排 4500	1.50	成都锦城苑科技置业有限责任公司
<b>珠海</b>					
海湾雅苑	拱北区	6.45	6300	1.30	深圳龙园山庄实业发展公司

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 08 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
<b>北京</b>						
泛利大厦	朝阳区朝外大街	120.00	—	32400	9.00	—
<b>上海</b>						
招商局商铺	成都北路	320.00	—	33000	3.44	—
金龙花园	东方路	68.98	—	6800	3.25	—
映春路商铺	迎春路	180.00	—	38000	7.04	—
<b>深圳</b>						
天安动感名城大堂	罗湖	20.00	—	2000	3.33	—
关口路东方美地苑首层 20#	南山	38.00	—	3800	3.33	—
西海湾 B 区 52#	南山	74.30	2674800	—	36000.00	—
<b>广州</b>						
龙口西路伊顿十八散商铺	天河区	37.18	—	11526	10.33	—
龙口西路伊顿十八散商铺	天河区	37.54	—	9768	8.68	—
天河路商铺	天河区	60.00	—	26000	14.44	—
西关文化广场低楼	荔湾区	2254.80	—	85682	1.27	—

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 08 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)
<b>北京</b>					
和乔大厦	朝阳区光华路 8 号	120.00	—	12854.40	13.00
鹏润大厦	朝阳区霄云路 26 号	430.66	—	40586.86	14.50
建威大厦	西城区南礼士路 7 号	267.00	—	36301.32	16.50
鹏润大厦	朝阳区霄云路 26 号	430.00	—	40746.80	11.50
光华长安大厦	东城区建内大街 7 号	108.00	—	9789.12	11.00
现代城 C 座	朝阳区建国路 88 号	360.86	—	37168.58	12.5
<b>上海</b>					
远东国际广场	仙霞路	95.16	—	14862.60	5.21
申华金融大厦	宁波路	579.09	—	60958.45	3.51
中汇大厦	河南中路	32.00	—	4861.60	5.06
外滩中心	延安东路	238.00	—	41752.08	5.85
美欣大厦	西藏中路	59.65	—	5190.00	2.90
久事复兴大厦	淮海中路	107.25	—	16500.00	5.13
<b>广州</b>					
中信广场中层 17 室	天河区	112.36	—	12400.00	3.67
宜安广场中层 17 室	东山区	120.18	—	9000.00	2.50
羊城国贸中心中层 07 室	天河区	71.44	—	2900.00	1.33
伯特中心中层 05 房	白云区	28.78	—	1200.00	1.33
盘福大厦中层 D 室	越秀区	115.31	—	7400.00	2.15
<b>深圳</b>					
天安数码时代大厦	福田	159.53	—	12762.40	2.67
嘉汇新城	福田	40.00	—	2100.00	1.75
天安数码时代大厦	福田	459.72	—	33559.00	2.43

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

## 2. 区域市场动态

表 7— 2003 年 08 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 (%)
<b>北京</b>						
中心区	东城区	10855	8.00	6638	14.35	—
	西城区	12358	26.00	6300	13.22	—
	宣武区	6784	-20.70	4777	-8.95	—
	崇文区	7408	2.66	5405	15.81	—
次中心区	朝阳区	7417	14.27	4777	5.80	—
	海淀区	7535	1.14	4973	-25.60	—
	丰台区	5225	9.31	4832	32.49	—
郊区	昌平区	3997	8.06	2274	-4.57	—
	通州区	3347	-1.01	1795	2.71	—
<b>上海</b>						
中心区	黄浦/静安/卢湾区	8303	1.79	9360/10418/8632	-0.05/2.04/-5.25	—
次中心区	徐汇区	7967	0.78	10211	-1.44	—
	浦东新区	6384	-1.98	8353	-6.27	—
	普陀区	5609	-0.54	—	—	—
	长宁区	7650	-1.38	10193	-1.04	—
	虹口区	6740	-1.67	9074	1.30	—
	闸北区	5152	1.60	—	—	—
	杨浦区	5920	-1.22	—	—	—
城市边缘区	闵行区	4960	2.03	7032	1.18	—
<b>重庆</b>						
中心区	渝中区	3700	-5.12	—	30.00	-6.25
次中心区	江北区	2400	0.00	—	20.00	-4.77
	南岸区	2300	2.22	—	18.00	0.00
	沙坪坝区	2380	1.28	—	20.00	0.00
城市边缘区	大渡口区	1680	1.82	—	12.00	0.00
<b>深圳</b>						
中心区	福田区	8576	3.99	—	—	—
	罗湖区	7389	-0.46	—	—	—
次中心区	南山区	6251	1.21	—	—	—
	盐田区	6618	1.16	—	—	—
城市边缘区	宝安/龙华	3398	2.44	—	—	—
	布吉/龙岗	3451	2.40	—	—	—
<b>广州</b>						
中心区	东山	5600	7.69	4149	—	33.82
	荔湾	5430	-9.06	3972	—	30.22
	越秀	5788	0.00	3681	—	32.71
	天河	4645	19.83	4351	—	35.34
次中心区	海珠	5164	-9.62	3650	—	22.98
	白云	3601	-22.56	2601	—	59.02
城市边缘区	黄浦	—	—	—	—	—
	芳村	3896	-2.36	2364	—	32.61
郊区	番禺	3990	0.00	2466	—	14.29
	花都	—	—	—	—	—
<b>厦门</b>						
中心区	开元区	—	—	—	8.00~35.00	—
	思明区	4047	3.50	—	15.00~30.00	—
	湖里区	—	—	—	11.00~17.00	—
郊区	杏林区	—	—	—	8.00~31.00	—
	集美区	1737	-24.87	—	—	—
<b>南京</b>						
中心区	白下区	5700	0.00	—	—	—
	玄武区	4800	3.23	—	—	—
	鼓楼区	4850	3.19	—	—	—
次中心区	建邺区	4100	2.50	—	—	—
	雨花区	4000	5.26	—	—	—
	秦淮区	4000	16.28	—	—	—
城市边缘区	江宁区	2700	0.75	—	—	—
	下关区	3600	0.00	—	—	—
	栖霞区	3200	2.56	—	—	—
郊区	浦口区	2100	2.44	—	—	—
	六合区	1500	1.69	—	—	—
<b>珠海</b>						
中心区	老香洲	3815	6.42	—	—	—
	吉大区	4380	7.70	—	—	—
	拱北	3600	8.86	—	—	—
次中心区	新香洲	3100	4.55	—	—	—
	前山区	2900	0.87	—	—	—
<b>杭州</b>						
中心区	上城区	5123	0.00	—	—	—
	下城区	6100	0.00	—	—	—
	西湖区	4993	0.00	—	—	—
次中心区	拱墅区	5108	0.00	—	—	—
	江干区	4362	0.00	—	—	—
	滨江区	3953	0.00	—	—	—
城市边缘区	萧山区	3610	0.00	—	—	—
	余杭区	2828	0.00	—	—	—
<b>沈阳</b>						
中心区	和平区	3837	0.03	—	—	—
	沈河区	4609	-0.23	—	—	—
次中心区	皇姑区	3330	-2.47	—	—	—
	铁西区	2680	1.44	—	—	—
	大东区	2850	0.04	—	—	—
城市边缘区	东陵区	2608	3.12	—	—	—
	于洪区	2389	1.19	—	—	—
<b>成都</b>						
中心区	市中区	3616	6.35	—	—	—
次中心区	城东	2850	-15.68	—	—	—
	城南	2895	-33.90	—	—	—
	城西	2459	-49.46	—	—	—
	城北	—	—	—	—	—
城市边缘区	龙泉/华阳/温江	1858	6.48	—	—	—
郊区	—	3224	120.52	—	—	—

注：销售价格为住宅一级市场价格；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 08 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 (%)
<b>北京</b>							
中心区	建国门商圈	—	—	2.29	14.56	—	—
次中心区	国贸商圈	—	—	—	—	—	—
	金融街商圈	—	—	2.34	4.67	—	—
	中关村商圈	—	—	6.72	4.67	—	—
	燕莎商圈	—	—	2.34	9.94	—	—
	东二环商圈	—	—	—	—	—	—
<b>上海</b>							
中心区	徐家汇	—	—	1	5.88	—	—
	人民广场	—	—	0.63	19.05	—	—
	小陆家嘴	—	—	0.75	5.33	—	—
	淮海路	—	—	0.75	-1.33	—	—
	南京西路	—	—	0.59	11.86	—	—
次中心区	虹桥开发区	—	—	0.61	0.00	—	—
<b>重庆</b>							
中心区	渝中区	6800	1.491	0.23	4.17	—	—
次中心区	江北区	4350	1.16	0.13	0.00	—	—
	南岸区	4200	0.00	0.12	0.00	—	—
	沙坪坝区	4400	0.00	0.13	0.00	—	—
城市边缘区	大渡口区	2850	0.00	0.08	0.00	—	—
<b>深圳</b>							
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	—	—	—	—	—	—
<b>南京</b>							
中心区	新街口	7420	0.27	0.30	0.00	6.00	—
	山西路	7000	0.00	0.29	0.00	4.50	—
<b>珠海</b>							
中心区	吉大区	—	—	0.24	0.00	10.00	—
	老香洲	—	—	0.12	0.00	包含在租金中	—
	拱北区	—	—	0.18	0.00	包含在租金中	—
次中心区	新香洲	—	—	—	—	—	—
<b>杭州</b>							
中心区	上城区	8440	—	—	—	5.20	38.00
	下城区	9026	—	—	—	5.50	20.00
	西湖区	9336	—	—	—	—	50.00
次中心区	拱墅区	6223	—	—	—	2.50	20.00
城市边缘区	萧山区	4027	—	—	—	1.50	30.00

注：销售价格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 08 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)
<b>上海</b>							
中心区	徐家汇	42776	-4.53	1056	5.39	—	—
	淮海中路						
	南京东路						
	南京西路						
次中心区	四川北路	18981	21.53	153	2.00	—	—
	五角场						
	上海不夜城						
城市边缘区	—	12269	0.55	69.3	5.00	—	—
<b>重庆</b>							
中心区	渝中区	43000	-4.45	380.00	-2.56	1.00	0.00
次中心区	沙坪坝区	33000	3.13	210.00	4.55	1.00	0.00
	南岸区	27000	0.00	180.00	-5.26	1.00	0.00
	江北区	32000	-1.54	220.00	4.35	1.00	0.00
<b>深圳</b>							
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	0.00	—	—	—	—
	宝安	12500	—	—	—	—	—
<b>南京</b>							
中心区	—	25600~40000	0.92	—	—	—	—
次中心区	—	12300~22500	2.35	—	—	—	—
城市边缘区	—	4000~10500	3.57	—	—	—	—
<b>厦门</b>							
中心区	开元区	9054	9.47	—	—	—	—
	思明区			—	—	—	—
	湖里区			—	—	—	—
郊区	杏林区	3570	-33.32	—	—	—	—
	集美区			—	—	—	—



表 9— 2003 年 08 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)
<b>珠海</b>						
中心区	老香洲	13556	2.02	—	—	—
	吉大	12700	0.00	—	—	—
	拱北	11000	7.76	—	—	—
次中心区	新香洲	7073	-6.75	—	—	—
	前山	11012	0.92	—	—	—
	唐家	5397	-27.37	—	—	—
<b>杭州</b>						
中心区	上城区	15050	—	—	—	—
	下城区	19950	—	—	—	—
	西湖区	11350	—	—	—	—
次中心区	拱墅区	10050	—	—	—	—
城市边缘区	萧山区	6281	—	—	—	—
<b>成都</b>						
中心区	春熙路	62800	10.18	—	—	—
	盐市口	35000	-27.84	—	—	—
	骡马市商圈	—	—	—	—	—
次中心区	城东	13570	—	—	—	—
	城南	13040	-32.44	—	—	—
	城西	7380	-43.23	—	—	—
	城北	7540	—	—	—	—

注：销售价格为商铺一级市场价格；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 08 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	国务院关于促进房地产市场持续健康发展的通知	2003 年 08 月 12 日	2003 年 08 月 12 日	国务院	房地产业是国民经济支柱产业，但是也存在一系列问题，应加强政府宏观调控，促进房地产市场持续健康发展。
2	关于印发中央在京单位已购公有住房上市出售管理办法的通知	2003 年 08 月 14 日	2003 年 10 月 01 日	国务院机关事务管理局	规范中央在京单位已购公有住房上市的出售工作，适应职工改善住房条件的需要。
3	关于加强城市建设用地审查报批工作有关问题的通知	2003 年 09 月 04 日	2003 年 09 月 04 日	国土资源部	对城市建设用地，特别是房地产开发，严格审批；杜绝设立各类园区、非法圈占土地、盲目扩大建设用地规模现象。
4	关于个人出售住房征收个人所得税有关问题的通知	2003 年 08 月 20 日	2003 年 08 月	北京市财政局	出售自有住房前后一年内按市场价格购房的纳税人，应缴纳的个人所得税，可视其购房价值予以全部或部分免税。
5	北京市城市基础设施特许经营办法	2003 年 08 月 28 日	2003 年 10 月 01 日	北京市人民政府	推进城市基础设施建设运营市场化进程，经行政特别许可企业在一定期限和范围内经营城市基础设施。
6	广州市关于检查规范商品房销售行为等有关问题的通知	2003 年 08 月 04 日	2003 年 08 月 04 日	广州市国土资源局	维护商品房市场的正常交易秩序和促进商品房市场诚信体系的建立，遏制商品房买卖过程中违法、违规行为。
7	南京市人民政府关于禁止利用集体土地从事房地产开发、销售的通告	2003 年 09 月 09 日	2003 年 09 月 09 日	南京市人民政府	除国家征用外，农民集体土地不得用于经营性房地产开发，任何单位个人未经批准不得利用集体土地建房出售出租。
8	杭州市土地管理规定	2003 年 08 月 01 日	2003 年 08 月 01 日	杭州市人民政府	加强土地管理，保护、开发和合理利用土地资源，促进经济社会可持续发展。
9	杭州市关于对市区国有划拨土地使用权转让实行公开交易的通告	2003 年 09 月 1 日	2003 年 09 月 1 日	杭州市国土资源局	凡需单独或连同房屋转让国有划拨土地使用权的须在转让之前向市有形土地市场提出转让申请。
10	关于 2003 年度住房公积金、新职工住房补贴有关政策调整的通知	2003 年 09 月 05 日	2003 年 07 月 01 日	南京市政府	上调住房公积金单位和职工个人缴存比例。

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 - 5240 2250      传真：+8621 - 5240 2311

### 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 - 5240 2808      传真：+8621 - 5240 2818

### 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

上海长宁区延安西路 889 号 23 楼  
邮编：200050  
电子邮箱：[chinaresearch@21cn.com](mailto:chinaresearch@21cn.com), [CCPR@centaline.com.cn](mailto:CCPR@centaline.com.cn)  
电话：+8621 - 5240 2808 x112, 113, 114, 115, 158  
传真：+8621 - 5240 2311

#### ©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。