



商品房平均销售价格持续上涨，但增幅回落

一. 全国居民消费价格总水平上涨，宏观经济增长仍然强劲

9月份，全国居民消费价格总水平比去年同期上涨1.1%，其中城市上涨0.9%，农村上涨1.6%。与上月相比，全国居民消费价格总水平上涨1.2%：居住类价格上涨1.9%，其中租房价格上涨3.9%，水、电及燃料价格上涨4.6%，而建房及装修材料价格下降0.5%。三季度，我国经济增长速度比二季度明显回升，国民生产总值增幅达到8.5%。

二. 市政规划建设

北京 北京第一条环城高速公路一五环路工程建设已经完成，11月1日全线通车。这是2008年奥运工程中第一个率先建成的大型基础设施项目，共用三年时间建设完成。通车后，将缓解城区交通压力。

上海 松江大众公司新辟松江七线，此举将填补茸梅路、五昆路、茸兴路等路段的公交空白，改善天虹新村居民的出行条件。连接闵行与奉贤两区的奉浦大桥，年内将开工建一座新桥，此桥设计宽度为18米，与老桥间距5米，总投资约3亿人民币，工期为2年。

天津 为从根本上解决道路交通问题，提高城市的通行能力，天津市决定在未来几年内，投资170亿元，建设全长145公里、平均时速60至80公里的快速路网，建设内容包括两条快速环路、两条横向通道、两条纵向通道和两条快速射线。

深圳 10月深圳市公布了未来三年内盐田改善疏港交通、外部交通的道路规划安排，包括：盐排高速、三项疏港工程、盐田第二通道、东部通道、明珠立交、深盐路畅通工程、罗沙公路长岭段改造等七大工程，工程总投资预计50亿元左右。

南京 南京地铁一号线下月全线实现贯通，沿线的16个车站，仅剩火车站、新街口等4个车站仍在进行主体土建施工。南京地铁一号线一期工程计划投资84.83亿元，2003年年度计划投资13.5亿元，1~10月份，累计完成投资12.4亿元，占全年计划的91.5%。

珠海 珠海市新香洲“青少年、妇女儿童活动中心”配套道路工程将开工，建设单位是珠海市政府投资建设工程管理中心，总投资约750万。位于珠海市夏湾的湾七路道路工程即将开工，工程投资规模700万元，工期约100天。

苏州 将于11月8日通车的苏嘉杭高速公路北段（苏州至常熟段）已通过工程验收，属优良工程。北段通车后，苏州至常熟只需20分钟。

三. 房地产行业动态

北京 10月18日，来自英国，欧洲第一、世界第三的国际装饰建材连锁店B&Q百安居正式在北京落户开业。这家位于北京海淀区西四环、四季青桥的百安居北京金四季店是目前B&Q全球最大的连锁店。至2004年底，百安居将在北京开设3家连锁店。在未来的5年内，在北京，天津，大连，青岛，沈阳等华北地区城市也将先后开设连锁店。

上海 8月6日上海地产集团与南站广场投资公司、徐汇区中誉企业发展有限公司正式签约，联手储备、开发上海铁路南广场周边规划地区的土地。南站广场周边土地开发所得的收益，部分将用于南站广场的设计资金投入，并探索长效管理养护机制。

天津 借上海土地招标拍卖的时机，天津最大的房地产发展商一顺驰集团成功拿到了其在上海的第一块土地，以兴建低密度的联排别墅。此前顺驰集团取得了苏州工业园区推出的6块地中的2块，该集团计划明年进入无锡、杭州和宁波市场，继续扩大公司在长三角的影响，以期最终成为长三角地产市场的领先者。

深圳 深圳京基地产的母公司中协集团以3100万元，成功摘取了位于大梅沙东面的一个五星级酒店项目的招标建设。“大梅沙五星级酒店项目”是大梅沙唯一的五星级酒店项目，占地6万平方米，总建筑面积6万平方米，规划为深圳市滨海旅游度假酒店。

程瀟
+8621 52402250
winnie@centaline.com.cn

张海清
+8621 52402808-114
zhanghq@centaline.com.cn

侯瑞玲
+8621 52402808-115
rainey@centaline.com.cn

珠海 拱北岭秀城开发商已与当地居民签订拆迁协议, 预计 10 月份开始大规模拆迁。珠海珠粤置业开发公司整体产权转让。该公司成立于 1991 年, 注册资本 2380 万, 主要从事房地产开发。92 年在开发西区号召下, 该公司在西区投资了众多的项目, 因西区房地产滑坡, 94 年初停工至今。

成都 成都统建办旧城改造安置房项目资金信托计划 10 月 30 日起开始预约发售, 工行、光大、交行、中行、民生以及中信等 6 家银行网点同时代理, 预约期 10 天。据悉, 该信托产品将定向投资于成都市大慈寺和文化宫改造项目, 融资规模为 2 亿元, 期限 2 年, 预计年投资收益率为 4.1%。

四. 土地市场近况

全国 中国土地市场监测分析系统开发和调试基本完成, 不久将在全国逐步实施运行。该系统主要包括四个部分: 基础数据录入系统、数据库分析系统、对外发布系统及中国土地市场网。主要有两个基本功能: 一是发布土地市场信息, 创造公开、公平、公正、安全的市场环境; 二是开展土地市场监测分析, 支持快速反应。

上海 2003 年下半年起, 上海市每月都推出一批公开招标地块, 仅第三季度就推出地块 94 幅, 地块面积达到了 805 公顷, 公开招标土地面积远远超过了上半年的总和。已经推出的地块分布区域较广, 包括商品住宅用地、商业用地、商住等综合用地, 其中大多数商品住宅用地适合建造中低价商品房。

深圳 截至 2003 年 9 月, 深圳市土地交易市场今年已出让、转让土地 30 宗, 成交面积超过 128 万平方米, 成交金额 31 亿元。在 30 宗成交土地中, 政府出让土地共 7 宗, 成交土地面积 80.30 万平方米, 建筑面积 111 万多平方米, 成交金额 21.1 亿元。

表 1— 2003 年 09 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
北京							
海淀区西三旗西二里住宅配套	——	——	居住	北京澳柯玛中嘉房地产开发有限公司	70	17196	——
朝阳区延静里中街 25 号	——	——	商住	北京高盛房地产开发有限公司	70	45550	——
丰台区中关村科技园丰台园	——	——	公寓写字楼	北京天华宏业房地产开发有限公司	70	11815	——
深圳							
J402-0078	60000	——	酒店	深圳市中协投资集团	50	3100	——
A835-0032	72990	——	商住	宝安动力公司	70	31000	——
G01022-0003	2341634	≤1.56	商住	深圳招商房地产有限公司	70	17450	——
T106-0011/T106-0012	39774	≤3.30/≤5.70	商业办公	深圳市新文化商业广场投资有限公司	50	32160	——
T106-0014	14624	≤4.30	商业办公	深圳市海岸房地产开发有限公司	50	12610	——
H228-0023	12029	≤1.95	居住	深圳市合正房地产开发有限公司	70	1200	——
H127-0049	13850	≤4.00	商住	深圳市百嘉安投资有限公司	70	2620	——
南京							
2003G33	7226	<1.20	——	南京乐居房地产开发有限公司	——	2050	——
2003G34	11075	<1.50	——	南京市龙昌房地产开发有限公司	——	6500	——
2003G35	54664	≤1.00	商业	江苏省星汉置业有限公司	50	11500	——
2003G36	8017	≤2.00	商业	南京大成企业发展有限公司	50	4600	——
2003D01	148074	——	——	华汇置业(南京)有限公司	——	7777	——
2003D02	333350	——	——	南京华轩房地产开发有限公司	——	13500	——

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 09 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							
昌平区百善镇百善村西侧	拍卖	29906	居住	——	——	——	2003 年 11 月 03 日
延庆县高塔街南侧、新城街东侧	拍卖	22574	办公及酒店	——	——	——	2003 年 11 月 04 日
海淀欣苑	拍卖	7027	商务写字楼	——	——	——	2003 年 10 月 20 日
延庆县奶水南街 4 号	拍卖	72073	商住服务	——	——	——	2003 年 10 月 17 日
朝阳区广渠路 15 号	拍卖	173686	公共服务设施	——	——	——	2003 年 10 月 08 日
天津							
燕山东路以北	拍卖	459329	旅游、高档住宅	70	——	——	2003 年 11 月 06 日
深圳							
NO.T202-0172	挂牌	2855	住宅	70	≤3.30	——	2003 年 11 月 10 日
NO.T106-0046	挂牌	53962	文化展览	——	≤1.42	——	2003 年 11 月 28 日
NO.A838-16-69	挂牌	16819	商住用地	50	≤1.50	——	2003 年 11 月 17 日
NO.A104-25-26	挂牌	37639	工业用地	——	<1.50	——	2003 年 11 月 14 日
杭州							
杭政储出[2003]44 号	挂牌	20879	公共设施	——	≤2.80	——	2003 年 12 月 04 日
杭政储出[2003]45 号	挂牌	9141	商务办公	——	≤3.20	——	2003 年 12 月 04 日
杭政储出[2003]46 号	挂牌	4602	商务办公	——	5.30~5.80	——	2003 年 12 月 04 日
杭政储出[2003]47 号	挂牌	4034	商务办公	——	≤3.52	——	2003 年 12 月 04 日
杭政储出[2003]48 号	挂牌	13321	商务办公	——	≤4.40	——	2003 年 12 月 04 日
珠海							
斗门上横的地块	拍卖	1235	——	——	——	——	2003 年 09 月 28 日
斗门白藤四路与湖心路交汇处	拍卖	10000	商住	——	1.50	——	2003 年 10 月 10 日
南京							
NO.2003G37	挂牌	6302	居住	70	——	净地	2003 年 11 月 04 日
NO.2003G38	挂牌	37144	商业	50	——	毛地	2003 年 11 月 04 日
NO.2003G39	挂牌	14870	商业	50	——	毛地	2003 年 11 月 04 日
NO.2003G40	挂牌	36224	商业	50	——	净地	2003 年 11 月 04 日
NO.2003G43	挂牌	33416	居住	70	——	净地	2003 年 11 月 11 日
NO.2003G48	挂牌	1514967	商业	50	——	毛地	2003 年 10 月 27 日
苏州							
苏地 2003-B-34	拍卖	19300	居住	70	≤5.00	——	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-35	拍卖	47043	商业	40	≤1.80	——	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-36	拍卖	63606	居住	70	≤1.60	——	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-37	拍卖	305478	居住	70	≤1.60	——	2003 年 10 月 26 日
苏地 2003-B-38	拍卖	82361	居住	70	≤1.60	——	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

9 月份国房景气指数回落 9 月份“国房景气指数”为 106.65，比今年 8 月份下降 0.24，但比去年同期仍上升 1.68。进入 8 月份以来，全国房地产开发投资、土地开发面积、新开工面积和商品房销售价格分类指数出现不同程度的下降，影响“国房景气指数”持续回落。

商品房平均销售价格保持上涨，但增幅有所回落 在房地产开发投资和销售持续增长的牵动下，我国大部分地区的房屋销售价格保持平稳上涨形势，但增幅有所回落。1 至 9 月份，全国商品房平均销售价格为 2460 元/平方米，同比增长 4%，较 1-8 月低落 0.6 个百分点。其中以东部沿海城市的涨幅最为明显，而内陆地区则趋于平稳。

房地产投资持续增长 1-9 月份，房地产开发投资同比增长 32.8%，增速高于去年同期 3.4 个百分点，估计全年的增速在 25% 左右。房地产业运行中，销售面积与竣工面积很接近，1-9 月份的竣工面积 15326 万平方米，同比增长 34.9%，商品房销售面积 15189 万平方米，同比增长 35.9%；商品房空置面积增速较低，1-9 月同比增长 8.8%，比销售面积增幅低 27.1 个百分点。

表 3— 2003 年 09 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	928.53	4090.54	2885.83	2560.54	—	91.00	678.29
北京	116.09	—	—	—	—	—	90.24
天津	20.36	—	—	—	—	—	18.61
上海	87.63	—	—	—	—	—	211.49
重庆	27.62	—	—	—	—	—	9.32
南京	100.65	—	—	224.06	—	—	74.62
住宅							
全国	471.06	3232.48	2409.52	2342.74	2291.17	97.78	591.33
北京	61.91	260.25	183.34	166.32	154.94	93.16	85.87
天津	14.44	65.99	66.99	60.39	57.82	95.74	16.36
上海	75.18	199.00	436.79	425.39	420.62	98.88	195.73
重庆	15.06	74.84	42.62	57.16	56.72	99.23	8.00
南京	84.47	—	148.98	205.24	—	—	64.63

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 中国人民银行公布了第三季度货币政策执行报告。人民银行在规范房地产信贷的同时，将配合有关部门为开发商开辟多种融资方式，特别是通过股权融资、项目融资等方式，支持房地产市场健康发展。报告还指出，去年以来，部分地区房地产信贷投放过快，隐含潜在风险；房地产贷款在新增中长期贷款中的比重过高，尤其是风险较高的开发贷款增加偏多。今年前三季度，各类房地产贷款（包括住房开发贷款和个人住房贷款）增加 4264 亿元，占全部中长期贷款增加额的 37%。其中，房地产开发贷款增加 1350 亿元，同比增加 1006 亿元。

北京 继南池子历史文化保护区试点区修缮改建工程启动之后，北京今年还计划陆续启动玉河、三眼井、白塔寺、烟袋斜街、前门、大栅栏等 6 片历史文化保护区的危改试点项目。今后北京旧城内危旧房改造与历史风貌保护将同步进行，市政府计划在 2008 年奥运会前每年投资 1.2 亿元用于文物保护。

北京国际信托投资公司（北京国投）将作为独家代理人，首次向社会推出房地产财产信托优先受益权转让——盛鸿大厦财产信托优先受益权转让项目。该产品将北京元鸿房地产开发有限公司已开发建设的盛鸿大厦作为信托财产，并设立优先受益权，转让给社会上的投资人。这将为房地产开发企业开辟了又一全新的融资方式。

上海 上海采取多种措施消化烂尾楼取得明显成效，市场交易升温。各区府纷纷采取措施为开发商寻找合作伙伴，通过法院裁定和拍卖方式引进新的投资者。在上海楼市全面回暖的环境下，烂尾楼改造开发可以获得 150% 到 200% 的回报率。目前上海大量烂尾楼重新开始施工，已经复工的烂尾楼面积超过 200 万平方米。但由于部分烂尾楼存在规划设计问题或涉及产权纠纷，仍存在较大开发风险。

广州 广州市发布《关于单位住房基金有关问题的通知》。通知规定，广州市住房基金由原来的多方向使用，调整为单一的在留足维修基金的基础上，全部用于向职工发放住房货币补贴。具体规定单位住房基金按售房收入的 25% 留作已售公有住房共用部位及设施的维修基金，余下的 75% 用于向未享受过购房优惠政策的职工发放住房货币补贴。此外，还明确规定了重组或兼并企业住房基金的管理和使用情况，并规定了单位住房基金实行专户管理、专款专用，接受市房改办、财政、审计、银行的监督检查。

深圳 在秋交会的带动下，十月南山楼市热力明显压过了其他区域，新开盘的楼盘包括世纪村·王府、新街口大厦和百分百公寓，入市面积约 14 万平方米，后期还有近 50 万平方米即将入市。同时若干潜在楼盘正处于前期的认购推广中，如绿海名都、西海明珠、城市印象、蓝山美墅、城市假日、阳光带·海滨城二期等 6 个楼盘都在进行前期的客户积累，星海名城、阳光棕榈园等大盘的后期项目也已相继取得了预售许可，如此大规模的供应将使南山保持一段时间的市场热度。

重庆 自 2003 年 10 月 1 日起，重庆在全国率先实行了商品房预（销）售挂牌公示，目前全市已有近 200 个预（销）售楼盘登录在册。这项制度要求在重庆市从事房地产经营活动的企业在进行商品房预售时，必须在重庆房地产信用网（www.cq315house.net）上向社会挂牌公示经批准预售项目的土地、规划、建设、预售证书等社会公众应知晓的完整信息，接受社会监督。

七. 各类物业市场情况列表

1. 典型个案

表 4— 2003 年 09 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					
林溪雅筑	昌平百善镇	18.00	6450	——	顺驰置地(北京)房地产开发有限公司
铂宫 (金菲国际公寓)	朝阳	17.00	13000	——	北京京隆房地产开发有限公司
万象新天	朝阳	87.00	4700	——	北京天鸿集团
小街俊景	东城	6.00	9200	——	京市泰安房地产开发有限公司
天津					
峰汇广场	河西区围堤道 103 号	3.20	8000	——	天津隆迪立川房地产开发有限公司
瑞江花园	解放南路和珠江装饰城对面	9.00	3160	——	天房集团
方正星座	大沽路 463#	12.00	4290	——	天津方正置业有限公司
上海					
今天花园	闵行区 贵都路 225 号	7.00	2900-3400	——	上海贵都房地产开发有限公司
锦绣江南	闵行区 金汇南路 88 号	40.00	4800-5900	——	上海明泉房地产开发有限公司
珠江新城	松江区 通乐路、西其昌路路口	9.00	4500	——	上海珠江投资有限公司
重庆					
天籟城·中华坊	渝北区高新园区	2.70	5000	——	金科集团
珠江华轩	高新区歇台子	25.00	2450	——	重庆珠江实业有限公司
广州					
利雅湾	天河区珠江新城流村路	3.71	7000	1.90	广州雅房地产开发有限公司
新城海濱花园	珠江新城临江大道 399 号	5.32	7800	1.80	广州南岳房地产开发有限公司
理想花园	中山大道东方三路	1.99	5200	——	理想集团
双城国际	天河区华穗路西侧	1.27	8500	1.50	广州市华鹏置业有限公司
深圳					
皇庭世纪	福田区益田路与滨河大道交界	21.20	7000	2.80	深圳市恒浩投资发展有限公司
世纪村·王府	南山深南大道与沙河东路交界	30.50	8800	3.80	沙河实业股份有限公司
杭州					
加州阳光	萧山区	30.00	4100-4400	——	杭州开元房地产开发有限公司
钱江湾花园	滨江区	22.00	4845	——	杭州钱江湾花园房开公司
南京					
同曦胜泰华府	江宁开发区	90.00	3400	——	南京同曦投资发展有限责任公司
西城映象	河西集庆门	2.10	4600	——	华通地产有限公司
爱涛·漪水园	江宁区佛城路	19.00	9000	——	江苏爱涛置业有限公司
江山·万欣翠园	江宁区竹山路	8.00	3400	1.50	南京江山房产

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 09 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						
国恒基业大厦	北三环	436.0	——	58860	4.50	——
科技财富中心	海淀区	300.0	——	流水倒扣	——	——
上海						
商铺	安远路	134.7	2500000	——	18554.25	——
上海国际商城	浦东南路	30.1	670000	——	22259.14	——
深圳						
泥岗村金华阁	罗湖	143.0	——	19550	4.53	——
海丰苑黄山阁 117、118#	罗湖	98.0	——	26000	8.83	——
东方美地苑	南山	113.0	——	4800	1.42	——
广州						
盘福路 98 号	越秀区	143.8	——	9462	2.19	——

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 09 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					
银网中心	海淀区知春路 113 号	83.0	——	9960	4.00
国恒基业大厦	北四环内熊猫环岛	436.0	——	52320	4.00
银网中心	海淀区知春路 113 号	1157.0	——	104130	3.00
光华长安大厦	东城区建国门内大街 7 号	108.0	——	9817	3.03
东环广场	东二环路东直门	379.0	——	56850	5.00
上海					
万都中心	兴义路	200.0	——	33849	5.64
远东国际广场	仙霞路	177.1	——	26758	5.04
汇通大厦	金陵东路	242.0	——	15520	2.14
中汇大厦	河南南路	34.0	——	5376	5.27
宝利金大厦	陆家浜路	37.0	——	3000	2.70
广州好世广场	环市东路	78.9	——	7889	3.33
广州					
时代新世界南塔 905	天河区	101.3	45.11	——	4455.67
时代新世界南塔 603	天河区	121.0	52.29	——	4320.14
荣建大厦 11F 室	东山区	34.3	——	3000	2.92
中信广场 3117 室	天河区	112.4	——	12360	3.67
宣安广场 1103 室	东山区	120.2	——	9013	2.50
好世界广场 1810 房	东山区	78.9	——	6698	2.83
羊城国际商贸中心东塔 1908	天河区	90.5	——	5250	1.93
深圳					
中深花园	福田	181.0	——	5000	0.92
地王大厦	罗湖	140.0	——	14758	3.50
国际商会大厦	福田	70.0	——	4760	2.27

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 09 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	10868	0.12	6061.87	-8.68	—
	西城区	12577	1.77	8009.36	27.13	—
	宣武区	7292	-1.57	5304.83	-1.85	—
	崇文区	5737	-15.43	4985.13	4.36	—
次中心区	朝阳区	7253	-2.21	2338.55	-52.98	—
	海淀区	6919	-8.18	9854.16	103.94	—
	丰台区	4897	-6.28	2389.04	-29.57	—
郊区	昌平区	4656	16.49	2314.29	1.77	—
	通州区	3595	7.41	2124.68	18.37	—
上海						
中心区	黄浦/静安/卢湾区	—	—	9424.00/10656.00/8402.00	0.68/2.28/-2.66	—
次中心区	徐汇区	—	—	10893.00	6.68	—
	浦东新区	—	—	7563.00	-9.46	—
	普陀区	—	—	—	—	—
	长宁区	—	—	10536.00	3.37	—
	虹口区	—	—	8914.00	-1.76	—
	闸北区	—	—	—	—	—
	杨浦区	—	—	—	—	—
城市边缘区	闵行区	—	—	7030.00	-0.03	—
重庆						
中心区	渝中区	3600	-5.12	—	—	28.00
次中心区	江北区	2400	0.00	—	—	19.00
	南岸区	2300	2.22	—	—	17.00
	沙坪坝区	2400	1.28	—	—	20.00
城市边缘区	大渡口区	1750	1.82	—	—	12.00
深圳						
中心区	福田区	7164	-16.46	5812.80	—	35.40
	罗湖区	6986	-5.45	4888.80	—	25.70
次中心区	南山区	5965	-4.58	5673.90	—	28.00
	盐田区	7817	18.12	—	—	—
城市边缘区	宝安/龙华	3545	4.33	—	—	—
	布吉/龙岗	4214	22.11	3314.20	—	18.70
广州						
中心区	东山	5560	-0.71	—	—	—
	荔湾	5512	1.51	—	—	—
	越秀	5788	0.00	—	—	—
	天河	5364	15.48	—	—	—
次中心区	海珠	4840	-6.27	—	—	—
	白云	3562	-1.08	—	—	—
城市边缘区	黄浦	—	—	—	—	—
	芳村	3601	-7.57	—	—	—
郊区	番禺	3658	-8.32	—	—	—
	花都	—	—	—	—	—
厦门						
中心区	开元区	—	—	—	—	—
	思明区	4062	0.37	—	—	9.00-80.00
	湖里区	—	—	—	—	8.00-10.00
郊区	杏林区	—	—	—	—	—
	集美区	2203	-21.15	—	—	12.00
南京						
中心区	白下区	5850	2.63	—	—	—
	玄武区	4900	2.08	—	—	—
	鼓楼区	4900	1.03	—	—	—
次中心区	建邺区	4300	4.88	—	—	—
	雨花区	4100	2.50	—	—	—
	秦淮区	4150	3.75	—	—	—
城市边缘区	江宁区	2800	3.70	—	—	—
	下关区	3600	0.00	—	—	—
	栖霞区	3200	0.00	—	—	—
郊区	浦口区	2110	0.48	—	—	—
	六合区	1500	0.00	—	—	—
珠海						
中心区	老香洲	3859	1.15	—	—	—
	吉大区	4229	-3.45	—	—	—
	拱北区	3717	3.25	—	—	—
次中心区	新香洲	3027	2.35	—	—	—
	前山区	2867	-4.43	—	—	—
杭州						
中心区	上城区	5250	2.48	—	—	—
	下城区	6200	1.64	—	—	—
	西湖区	5000	0.14	—	—	—
次中心区	拱墅区	5200	1.80	—	—	—
	江干区	4500	3.16	—	—	—
	滨江区	4000	1.19	—	—	—
城市边缘区	萧山区	3700	2.49	—	—	—
	余杭区	3100	9.62	—	—	—
沈阳						
中心区	和平区	3708	0.03	—	—	—
	沈河区	4539	-0.23	—	—	—
次中心区	皇姑区	3329	-2.47	—	—	—
	铁西区	2691	1.44	—	—	—
	大东区	2830	0.04	—	—	—
城市边缘区	东陵区	2745	3.12	—	—	—
	于洪区	2471	1.19	—	—	—
成都						
中心区	市中心	3368	-6.86	—	—	—
次中心区	城东	3120	9.47	—	—	—
	城南	3189	10.16	—	—	—
	城西	2624	6.71	—	—	—
	城北	—	—	—	—	—
城市边缘区	龙泉/华阳/温江	1817	-2.21	—	—	—
郊区	—	—	—	—	—	—

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 09 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)
北京					
中心区	建国门商圈	—	—	0.65	3.76
次中心区	国贸商圈	—	—	—	—
	金融街商圈	—	—	0.71	10.37
	中关村商圈	—	—	0.59	5.65
	燕莎商圈	—	—	0.74	14.93
	东二环商圈	—	—	—	—
上海					
中心区	徐家汇	—	—	0.53	-1.85
	人民广场	—	—	0.66	4.76
	小陆家嘴	—	—	0.81	8.00
	淮海路	—	—	0.74	-1.33
	南京西路	—	—	0.61	3.39
次中心区	虹桥开发区	—	—	0.62	1.64
重庆					
中心区	渝中区	6600	-2.94	0.23	0.00
次中心区	江北区	4300	-1.15	0.13	0.00
	南岸区	4200	0.00	0.12	0.00
	沙坪坝区	4200	4.55	0.13	0.00
城市边缘区	大渡口区	2800	-1.75	0.07	-12.5
深圳					
中心区	福田区	9100	7.06	0.24	4.35
	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	7420	0.00	—	—
	山西路	7000	0.00	—	—
珠海					
中心区	吉大区	—	—	0.24	0.00
	老香洲	—	—	0.12	0.00
	拱北区	—	—	0.18	0.00
次中心区	新香洲	—	—	—	—
杭州					
中心区	上城区	8440	0.00	—	—
	下城区	9200	1.93	—	—
	西湖区	9400	0.69	—	—
次中心区	拱墅区	6223	0.00	—	—
城市边缘区	萧山区	4100	1.81	—	—
厦门					
中心区	—	4896	—	—	—

注：销售价格为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 09 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	—	—	—	—	—
	淮海中路	—	—	—	—	—
	南京东路	—	—	—	—	—
	南京西路	—	—	—	—	—
次中心区	四川北路	—	—	—	—	—
	五角场	—	—	—	—	—
	上海不夜城	—	—	—	—	—
城市边缘区	—	—	—	—	—	—
重庆						
中心区	渝中区	41000	-4.65	350.0	-7.89	1.00
次中心区	沙坪坝区	30000	-9.09	200.0	-4.76	1.00
	南岸区	26000	-3.70	180.0	0.00	1.00
	江北区	32000	0.00	210.0	-4.55	1.00
深圳						
中心区	福田区	23050	4.77	336.0	—	—
	罗湖区	—	—	245.0	—	—
次中心区	南山区	23600	2.61	—	—	—
	盐田区	—	—	—	—	—
郊区	龙岗	13850	0.73	—	—	—
	宝安	12500	0.00	—	—	—
南京						
中心区	—	25600~40000	0.00	—	—	—
次中心区	—	12300~22500	0.00	—	—	—
城市边缘区	—	4000~10500	0.00	—	—	—
厦门						
中心区	开元区	—	—	—	—	—
	思明区	8747	-3.39	—	—	—
	湖里区	—	—	—	—	—
郊区	杏林区	—	—	—	—	—
	集美区	3884	8.80	—	—	—



表 9— 2003 年 09 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	13000	-4.10	—	—	—
	吉大	12700	0.00	—	—	—
	拱北	11000	0.00	—	—	—
次中心区	新香洲	7500	6.04	—	—	—
	前山	11000	-0.11	—	—	—
	唐家	5400	0.06	—	—	—
杭州						
中心区	上城区	15050	0.00	—	—	—
	下城区	19950	0.00	—	—	—
	西湖区	12000	5.73	—	—	—
次中心区	拱墅区	10050	0.00	—	—	—
城市边缘区	萧山区	6400	1.89	—	—	—
成都						
中心区	春熙路	62800	0.00	—	—	—
	盐市口	32592	-6.88	—	—	—
	骡马市商圈	30700	—	—	—	—
次中心区	城东	16986	25.17	—	—	—
	城南	12107	-7.15	—	—	—
	城西	6620	-10.30	—	—	—
	城北	7000	-7.16	—	—	—

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 09 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	《城市抗震防灾规划管理规定》	2003 年 10 月 12 日	2003 年 11 月 01 日	建设部	指出城市抗震防灾规划是城市总体规划中的专业规划。在抗震设防区的城市编制城市总体规划时，必须包括城市抗震防灾规划，将与城市总体规划同步实施。
2	《关于规范上海市居住房屋买卖、租赁中介经纪服务收费的通知》	2003 年 08 月 28 日	2003 年 10 月 01 日	上海市物价局 土地资源管理局	有效遏制一些中介公司在中介费收取上暗箱操作及违规现象，维护了消费者的利益。
3	《关于上海市实施〈物业管理条例〉的若干意见》	2003 年 09 月 09 日	2003 年 09 月 09 日	上海房地资源局	作为市人大常委会修订《上海市居住物业管理条例》前，规范和解决上海市物业管理实际操作问题的过渡性政府文件。
4	《关于对本市中低收入家庭实行购房贷款贴息政策若干规定的通知》	2003 年 10 月 15 日	2003 年 06 月 01 日	上海市人民政府	对以贷款方式购买本市自住中低价位商品住宅的中低收入家庭实施购房贷款贴息政策，保障中低收入家庭的购房需要可以得到满足，引导市场健康发展。
5	《关于开展全面清理整顿拆迁市场秩序工作的通知》	2003 年 09 月 24 日	2003 年 09 月 24 日	北京国土房管局	维护社会稳定，并通过清理整顿工作，规范和净化拆迁市场秩序，树立拆迁行业的良好形象。
6	《北京市物业管理招标投标办法》	2003 年 09 月 25 日	2003 年 09 月 25 日	北京国土房管局	办法对物业管理市场产生很大的规范作用。它明确了业主是社区的拥有者和管理者的地位，以公开、透明的标准与物业公司达成契约关系，为业主生活、物业提供优良的服务。
7	《土地开发整理若干意见》	2003 年 10 月 14 日	2003 年 10 月 14 日	国土资源部	加强土地整理工作，进一步合理开发利用土地资源，促进耕地保护
8	《关于规范上海市居住房屋买卖、租赁中介经纪服务收费的通知》	2003 年 09 月 30 日	2003 年 10 月 01 日	上海市物价局 土地资源管理局	有效遏制一些中介公司在中介费收取上暗箱操作及违规现象，维护了消费者的利益
9	《天津市人民政府关于加强环境综合整治创建环保模范城市的决定》	2003 年 09 月 08 日	2003 年 09 月 08 日	天津市人民政府	指出城市环境的重要性，确立改善城市环境的总体目标，加快基础设施建设，完善城市环境，加强综合整治，规范环境秩序，加大环境污染整治工作，从而推动城市经济协调发展。

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。