



## 投资增幅趋缓,全国房地产开发稳定增长

### 一. 全国投资贷款增速趋缓,经济步入稳定发展

10月全国投资增长速度继续呈小幅回落态势,与1-9月相比,全部投资增速回落1.2个百分点,基本建设增速回落0.5个点,更新改造增速回落3.1个百分点,房地产开发增速回落1.5个百分点。10月份,一系列金融宏观调控措施的政策效应开始显现,金融机构贷款增加趋势有所减缓。10月末,全部金融机构(含外资机构)人民币贷款余额15.67万亿元,同比增长23.3%,增幅比上月低0.2个百分点,比8月份低0.6个百分点,人民币贷款增速连续两个月下降。

### 二. 市政规划建设

**北京** 地铁八号线土建工程目前已经完成97%,地铁站装修工作将于11月上旬完成,12月初进行完冷滑试验后,今年12月28日将正式投入试运行。11月10日,望京地区南湖渠东路正式通车。南湖渠东路工程是望京地区的主要道路之一,也是望京地区连接京顺路与五环路的一条主要道路。

**上海** 11月25日轨道交通5号线,上海轻轨莘闵线正式投入试运行。上海市污水处理三期工程12月3日动工。该工程总投资49亿元人民币,整个工程将于2007年年底建成,届时,污水收集,处理系统将覆盖整个中心城区。

**天津** 天津市将投入4.2亿元,用于扩建市卫生防病中心、改扩建市传染病医院和迁址建设市肺科医院等一批公共卫生设施,明年底以前这些公共卫生设施将竣工并投入使用。天津市新世纪的第一大工程——海河综合开发改造工程,日前已进入规划方案审议阶段。

**深圳** 12月2日上午,深圳路网骨干工程之一的宝安大道举行开工典礼,正式破土动工。宝安大道是深圳西部的主要客运干道,同时也是整个大珠三角沿珠江东侧的主要交通动脉之一。全长32.8公里,按城市快速干道设计,计划总投资42亿元,预计2005年12月30日以前全线建成通车。

**南京** 宿淮高速公路关键控制性工程——京杭运河特大桥主桥今天胜利合龙,至此,宿迁段路基主体工程实现了全线贯通,宿淮高速京杭运河特大桥全长1365.8米,主跨110米。

### 三. 房地产行业动态

**北京** 11月28日,首创集团与北京市怀柔区人民政府正式签署了关于联合开发“怀柔新城区”项目的框架协议,计划用5年时间建造一个建筑面积超过300万平方米的怀柔新城区。12月5日,国际知名的房地产服务及投资管理公司——仲量联行,受委托为北京中关村威新国际大厦的首席租务代理。该大厦地处海淀区清华科技园核心地段,总建筑面积40,532平方米。

**上海** 台湾地产业巨头远雄集团,将大举进入内地房地产市场,上海和北京成为其计划发展的重点。该集团决定通过其在新加坡的控股子公司“远中集团”明年在北京、上海独立投资推出住宅销售,目前在上海预定推4至5个楼盘,北京预定推3个楼盘,预计总投资将达百亿新台币。

**天津** 2003年12月1日,中国建设银行和德国施威比豪尔住房储蓄银行签署了中德住房储蓄银行章程,中国第一家按照国际通行运作模式建立的住房储蓄银行不久将开业投入运营。中德住房储蓄银行总部设在天津,注册资本1.5亿元人民币,中国建设银行持股75.1%,德国施威比豪尔住房储蓄银行持股24.9%。

**深圳** 华中房地产中介广场以“地产超市”形象现身深圳。该广场营业面积3000多平方米,由香港华中集团投资兴办,主要面向三级市场的房地产中介企业和二、三级房地产的消费者,开展房屋楼宇的租赁、买卖、评估、拍卖、保险、按揭和其它售后服务的房地产“一站式”服务,据称要覆盖深港两地,涉足广东和周边地区。

程灏  
+8621 52402250  
[winnie@centaline.com.cn](mailto:winnie@centaline.com.cn)

张海清  
+8621 52402808-114  
[zhanghq@centaline.com.cn](mailto:zhanghq@centaline.com.cn)

侯瑞玲  
+8621 52402808-115  
[rainey@centaline.com.cn](mailto:rainey@centaline.com.cn)

**广州** 广州中大凯思集团有限公司收购广房置换有限公司。广房置换有限公司成立于 1999 年，由广州国土房管局、国土房管局属下的华港公司与广州工商银行银山支行出资成立，其主要业务包括房屋置换、产权交易和抵押、按揭，以及房屋价格评估等领域，近年营业额保持在千万元左右。

#### 四．土地市场近况

**全国** 2003 年 1-10 个月，土地开发活动明显活跃。1-10 月份，全国完成土地开发投资 440 亿元，同比增长 34.8%，占房地产开发投资的比重为 6%；全国完成土地开发面积 1.23 亿平方米，同比增长 39.5%。增幅比去年同期高 4.7 个百分点。其中，东部地区土地开发面积达到 7547 万平方米，同比增长 32.9%；中部地区土地开发面积为 3169 万平方米，同比增长 64.3%，增幅高出全国平均水平近一半，是土地开发最为活跃的地区。

国务院全面部署进一步治理整顿土地市场秩序，通过五部委联合派出的 10 个督察组的核查，全国已撤并整合各类开发区 2046 个，各地乱设开发区的“圈地”风得到初步遏制。在此次清理过程中，发现全国各类开发区总数达 5658 个，经初步统计汇总，全国撤并整合各类开发区 2046 个。其中山东省 947 个开发区撤并整合 695 个，浙江省 758 个开发区撤并整合 472 个，江苏省 475 个开发区撤并整合 302 个，北京市 470 个开发区撤并 17 个。治理整顿土地市场秩序，有力地推进了经营性用地招标投标挂牌出让制度的落实。

**北京** 土地供应制度改革以后，12 月 8 日北京市首次拍卖大型国有土地使用权。这次拍卖的建设用地面积为 30.87 万平方米，拍卖后的规划使用性质为住宅，该地建设用占地面积 30.87 万平方米，规划建筑规模 44.43 万平方米。其中住宅面积 41.36 万平方米，绿地不低于 30%，建筑密度不高于 45%。起拍价为 4.3 亿元。经过 67 次现场竞价，顺驰置地北京房地产开发有限公司以 9.05 亿元竞得该大兴区黄村卫星城北区 1 号地。

表 1— 2003 年 10 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>							
大兴区黄村卫星城北区 1 号地块	378700	—	居住	顺驰置地(北京)房地产开发有限公司	70	90500	—
延庆县绿韵广场项目用地	22575	—	办公及酒店	北京天道房地产开发有限公司	50	1869	—
海淀欣苑 II-2	7027	—	商务写字楼	北京博雅苑置业有限公司	50	17231	—
学清路住宅小区公建配套	—	—	—	北京首库房地产开发有限公司	—	2783	—
原粮食储备库项目用地	72074	—	商住服务	北京八达岭海洋巨龙房地产开发有限公司	40/70	3145	—
<b>深圳</b>							
T106-0046	53962	1.42	文化展览	中国保利集团公司等四家联合竞买	—	8010	—
A838-16-69	16819	1.50	商住	深圳市田中达实业有限公司	50	1430	—
A104-25-26	37639	<1.50	工业用地	深圳市盛侨实业发展有限公司	—	6500	—
T202-0172	2855	3.30	住宅	深圳市远为科技发展有限公司	70	1200	—
<b>珠海</b>							
珠国土储 2003-05 号	7616	0.40	—	珠海市香洲正方控股有限公司	—	3046	—
<b>南京</b>							
2003G50	92352	—	居住	南京百市置业有限公司	70	18300	—
2003G51	128033	<1.25	综合	南京红太阳房地产开发有限公司	—	28000	—
2003G52	141969	0	居住	南京万达房地产开发有限公司	70	30800	—
2003G53	2183	3.00	商业办公	江苏龙世实业投资有限公司	50	4800	—
2003D54	63760	0	住宅	南京万达房地产开发有限公司	70	18000	—

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 10 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>							
十渡商业旅游用地项目	挂牌	27107	商业旅游	40	—	—	2003 年 12 月 23 日
车公庄危改小区 A 区	挂牌	5934	综合	50	—	—	—
车公庄危改小区 D 区	挂牌	4462	会所及办公	50	—	—	—
门头沟区城子大街 132 号	挂牌	620	住宅	70	—	—	—
<b>天津</b>							
津和马 2003—207	挂牌	1105	办公	50	—	—	2003 年 12 月 19 日
<b>深圳</b>							
NO.A012-0068	拍卖	213187	住宅及配套	70	—	—	2003 年 12 月 26 日
G01029-17	挂牌	540	商住用地	70	1.48	—	2003 年 12 月 29 日
G01029-19	挂牌	11439	商住用地	70	1.48	—	2003 年 12 月 29 日
NO.A104-25-20	挂牌	12190	商住用地	70	2.00	—	2003 年 12 月 29 日
NO.A104-25-30	挂牌	364646	商住用地	70	1.65	—	2003 年 12 月 29 日
<b>杭州</b>							
杭政储出[2003]49 号	挂牌	90547	公共设施	—	2.20	—	2003 年 12 月 10 日
杭政储出[2003]50 号	挂牌	10000	综合	—	1.10/ 1.60/ 2.20	—	2003 年 12 月 10 日
杭政储出[2003]51 号	招标	103189	住宅	70	1.7	—	2003 年 12 月 19 日
杭政储出[2003]52 号	招标	107409	住宅	70	3.00	—	2003 年 12 月 19 日
杭政储出[2003]53 号	招标	91172	住宅	70	2.50	—	2003 年 12 月 19 日
杭政储出[2003]54 号	招标	13488	住宅	70	2.20 ~ 2.50	—	2003 年 12 月 19 日
杭政储出[2003]55 号	挂牌	11098	工业商业	—	1.20	—	2004 年 01 月 09 日
杭政储出[2003]56 号	挂牌	6564	工业商业	—	1.20	—	2004 年 01 月 09 日
杭政储出[2003]57 号	挂牌	11878	工业商业	—	1.20	—	2004 年 01 月 09 日
杭政储出[2003]58 号	挂牌	2947	工业商业	—	1.20	—	2004 年 01 月 09 日
杭政储出[2003]59 号	挂牌	6158	工业商业	—	1.20	—	2004 年 01 月 09 日
杭政储出[2003]60 号	挂牌	73865	市场用地	—	—	—	2004 年 01 月 09 日
<b>南京</b>							
NO.2003G56	挂牌	6302	住宅及配套	70	1.60	—	2004 年 01 月 13 日
NO.2003G57	挂牌	37144	居住	50	1.50	—	2004 年 01 月 13 日
NO.2003G58	挂牌	14870	住宅及配套	50	1.30	—	2004 年 01 月 13 日
NO.2003G59	挂牌	36224	居住	50	1.10	—	2004 年 01 月 13 日
NO.2003G60	挂牌	33416	综合	70	> 6.00/ < 1.80/ < 2.50	—	2004 年 01 月 13 日
<b>珠海</b>							
珠国土储 2003-03	拍卖	9998	商住	40/70	3.50	—	2003 年 12 月 08 日
珠国土储 2003-06	拍卖	12072	商业	40	2.50	—	2003 年 12 月 08 日
珠国土储 2003-07	拍卖	4577	商业	40	2.00	—	2003 年 12 月 08 日
珠国土储 2003-08	拍卖	9999	商住	40/70	3.50	—	2003 年 12 月 08 日

资料来源：北京市土地储备中心、上海市土地资源和房屋管理局、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

**10 月份“国房景气指数”稳中趋升** 10 月份，“国房景气指数”为 106.67，比去年同期上升 1.52 点，与今年 9 月份相比基本持平，只小幅上升 0.02 点。7 月份以来，“国房景气指数”连续 2 个月保持小幅回落的势头，但均保持在 106 点以上的水平，10 月份，“国房景气指数”稳中趋升的态势表明，全国房地产开发综合景气水平正趋于稳定。

**全国商品房平均销售价格同比上涨 5%** 2003 年前 10 月，全国商品房平均销售价格为每平方米 2470 元，同比增长 5%，增幅比去年同期下降 1.1 个百分点。前 10 月全国商品住宅平均销售价格为每平方米 2330 元，同比增长 5.3%，其中办公楼平均销售价格达到每平方米 4895 元，增长 12.6%；商业营业用房销售价格为每平方米 3757 元，增长 1.5%。

表 3— 2003 年 10 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	872.07	3663.41	2664.93	2258.65	—	92.80	573.03
北京	117.15	—	—	—	—	—	59.56
天津	13.97	—	—	—	—	—	9.9
上海	622.04	—	—	—	—	—	130.03
重庆	28.19	—	—	—	—	—	10.43
南京	18.07	—	—	27.45	—	—	9.08
<b>住宅</b>							
全国	582.90	2866.64	2265.87	2031.89	1953.70	96.15	494.66
北京	60.04	255.10	148.66	111.92	106.32	95.00	50.76
天津	7.93	18.27	43.66	46.96	46.69	99.43	9.18
上海	49.98	130.39	334.16	262.90	265.17	—	129.11
重庆	114.52	122.45	45.57	44.67	42.75	95.70	6.49
南京	13.11	—	39.42	25.66	—	—	8.35

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** 2003 年 12 月 1 日建设部出台《城市房屋拆迁估价指导意见》，于 2004 年 1 月 1 日起实行。该意见规范了城市房屋拆迁估价行为，在拆迁评估中赋予拆迁当事人知情权的合法权益。这部法规的出台是我国政府构建全国法律体系，建立和维护城市拆迁市场，以促进经济发展，维护社会安定团结的开端。

**北京** 12 月 9 日，北京国际信托投资有限公司与世界 500 强企业排名第 175 位的法国欧尚超市集团，在北京宣布“法国欧尚天津第一店资金信托计划”。该“计划”由北京国投与天津峰汇广场的开发商——天津隆迪川房地产开发有限公司联合推出。这是在目前中国相关法律环境下，推出的与发达国家房地产投资信托最为相似的金融产品。该信托计划签订“20+20”年的租约，以物业的租金收入实现投资人长期稳定的利益回报每三年一期，每年分配收益且到期还本，预计每年收益率高达 6%。

**上海** 上海市加大对房地产市场的监管和调控力度。政府部门将努力防止房价上涨过快，将进一步调整、优化市场结构，对于普通工薪阶层买得起的中低价房“一定要增加供应总量”。此外，上海房地产市场将进一步强化法治管理，完善法制建设，增强从土地拍卖到商品房上市整个过程的透明度。

**广州** 2003 年 1-10 月，广州完成房地产投资 297.12 亿元，同比增长 5.34%。其中，完成住宅建设投资 222.91 亿元，同比增长 9.00%；完成办公楼宇投资 14.44 亿元，同比下降 28.67%；完成商业经营用房投资 31.76 亿元，同比增长 3.50%。投资者对广州房地产市场预期继续看好，投资结构继续向适应市场需要方向调整，商品住宅仍然是房地产投资的重点，对办公楼宇和商业营业用房投资，则采取谨慎的态度。

**深圳** 深圳拟出台全文共 8 章 192 条的《深圳市房地产条例》。报人大审批通过后，《深圳市房地产条例》及其实施细则将取代改革开放以来，深圳市以及市里下辖的各区制定了大量的房地产法律、法规、规章和规范性文件，作为一部综合性的“法典式”法律规范，规范特区内外房地产市场各项活动及其管理，同时整合过去重复、分散的立法，使当地房地产立法体系更具逻辑性、更加完备。

**重庆** 12 月 1 日，重庆市发布《重庆市国土资源和房屋管理局关于未取得商品房预售许可的项目严禁“放号”并收取相关费用的通告》，通告规定，“未取得预售许可证的楼盘，不许放号认购，严禁签定任何协议；不符合商品房预售条件的商品房项目，不得以任何名目向消费者收取包括‘预定金’、‘诚意金’、‘诚信金’等预定性质费用；已收取的必须悉数退还给消费者”，以此规范和整顿房地产市场。

**南京** 12 月 1 日起，《南京市城市房屋拆迁管理办法》正式向社会公示 10 天，“办法”对拆迁补偿办法作了重大调整，变原来的政府依土地级别定价为以房地产市场评估定价，拆迁房屋的补偿标准与市场房屋的售价将更加接近。为保持拆迁补偿指导价与市场价的基本一致，将参照房地产价格指数进行动态调整，每年公布一次市场评估价格。

**珠海** 随着内地与香港、澳门签署更紧密经贸关系安排和港珠澳大桥前期工作进展顺利，港人到珠海置业的热情高涨，珠海楼市中来自香港的客户明显增多，如旭日湾、海怡湾畔的港人业主同比增长了 20% 以上。据珠海市统计局的数据，目前珠海楼市供需比例基本保持在 1:1 到 1:1.5 之间，供应规模、供应结构较为合理，住房价格较低，有较大的升值空间。

## 七．各类物业市场情况列表

## 1. 典型个案

表 4— 2003 年 10 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>					
尚品·福城	通州三河	26.00	1900	—	三河福城房地产开发有限公司
矩阵	京昌高速, 回龙观出口	22.00	4400	—	北京腾昌兴房地产开发有限公司
华荣公寓	西城区金融街	4.60	21000	—	北京华荣建业房地产开发有限公司
时代·紫芳馨园	丰台左安门桥	4.00	6200	—	北京城市开发股份有限公司
<b>天津</b>					
太阳城	河东	3.80	5000	—	天津顺驰发展股份有限公司
神州花园	河东	4.00	4050	—	天津市东达房地产开发有限公司
燕宇·艺术城	红桥	7.20	2380	—	天津燕宇置业有限公司
<b>上海</b>					
莫奈·印象	延安西路 1201 号	3.20	12000	—	上海绿地(集团)有限公司
易居东城	东绣路 1155 弄 2 号	21.50	14000	—	上海强升经济投资有限公司
苏堤春晓	长寿路、武宁路口	2.20	8500	—	上海农口绿城房地产有限责任公司
<b>重庆</b>					
港城静园	九龙坡区	2.40	2241	—	重庆港城物业发展有限公司
时代明珠 (金都雅园)	渝北区	4.40	—	—	重庆市渝北区兴隆房产公司
<b>广州</b>					
白云半山花园	白云广州大道	4.77	2800	1.00	广州圣地房地产开发有限公司
罗马家园	海珠南洲路 88 号	63.00	4500	—	广东珠江投资有限公司
第三金碧·森林居	海珠工业大道	18.00	3800	—	恒大集团
<b>深圳</b>					
西丽山庄	南山西丽渡假村	2.34	—	—	深圳市林江房地产有限公司
阳光城市花园	福田中心区	3.15	—	—	深圳市阳基房地产开发有限公司
城市 3 米 6 公寓	福田福田保税区	—	5800	—	东港实业 (深圳) 发展有限公司
<b>杭州</b>					
世贸丽晶城一期	西湖区	38.00	8200	—	—
.中浙·太阳国际	滨江区	18.00	6200	—	—
<b>南京</b>					
紫金山·松林谷花园	玄武东方城	90.00	4400	—	南京鸿兴达房地产开发有限公司
枫情国度尚园	雨花区雨花南路安德里 8 号	3.88	—	—	南京金兰湾房地产开发有限公司
水月秦淮	江宁区双龙大道 1008 号	80.00	3500	—	南京天惠房地产开发有限公司
星河枫园	泰山路 239 号	8.00	1500	—	南京金誉房地产开发有限责任公司

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 10 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)
<b>北京</b>					
友谊宾馆	海淀区白石桥路 3 号	400.0	—	12000	1.00
联合大厦	朝阳区朝外大街 20 号 一层	355.0	—	72420	6.80
丰联广场	朝阳区朝外大街 18 号 B121	253.0	—	31878	4.20
<b>上海</b>					
淮海路	淮海路	101.32	—	6500	2.14
<b>深圳</b>					
华阁首层	罗湖	116.0	—	6500	1.87
翠景山庄	罗湖	358.0	—	25060	2.33
<b>广州</b>					
侨怡一街 7 号首层铺	天河	267.8	—	40168	5.00
淘金路丽柏广场 3 楼	东山	75.0	—	52500	23.33

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 10 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 (元)	租金 (元/月)	成交单价 (元/平方米, 元/天/平方米)
<b>北京</b>					
中国人寿大厦	朝阳区朝外大街 16 号 14 层	2246.0	—	620000	7.72
东方广场	东城区长安街 1 号 E3 801/02	815.0	—	150000	7.58
金码大厦	海淀区清华东路 17 号	137.0	1385000	—	10112.00
数码大厦	海淀区中关村南大街 2 号 901	158.0	—	20000	5.65
<b>上海</b>					
万众大厦	延安西路	49.0	—	1852	1.26
太平洋企业中心	延安西路	141.2	—	13508	3.19
乔森商务大厦	延安西路	147.8	—	10790	4.93
禾森商务中心	延安西路	295.6	—	21220	2.40
虹桥银城	中山西路	79.4	—	5800	2.43
海通证券大厦	云南中路	98.9	—	10000	3.37
峻岭广场	成都北路	291.8	—	21744	2.48
<b>广州</b>					
天俊国际天俊阁 1503、04 室	天河	290.0	—	14500	1.67
广州国际贸易中心 3809 房	天河	79.8	—	6220	2.60
中信广场 3411 室	天河	163.4	—	19608	4.00
中信广场 5605 室	天河	335.8	—	41975	4.12
粤海集团大厦 22 楼 05-08 房	东山	706.2	—	35309	1.67
<b>深圳</b>					
国际商会大厦	福田区	51.0	—	3323	2.17
西武大厦	罗湖区	228.6	937260	—	4100.00
天安国际大厦	罗湖区	171.0	—	7695	1.50
国际科技大厦	福田区	182.8	1100000	—	6017.51

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 10 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	10466	-3.70	5977	-1.39	—
	西城区	8985	-28.56	1740	-78.27	—
	宣武区	6863	19.63	6081	21.98	—
	崇文区	6794	-6.83	5993	12.96	—
次中心区	朝阳区	8304	14.49	4490	91.99	—
	海淀区	6954	0.51	5260	-46.62	—
	丰台区	4496	-8.19	4077	70.65	—
郊区	昌平区	5910	26.93	2248	-2.87	—
	通州区	3581	-0.39	1715	-19.28	—
<b>上海</b>						
中心区	黄浦/静安/卢湾区	8692	—	9378/10900/8320	-0.49/2.29/-0.98	—
次中心区	徐汇区	7745	—	10799	-0.86	—
	浦东新区	6630	—	7200	-4.80	—
	普陀区	5904	—	—	—	—
	长宁区	8560	—	9505	-9.79	—
	虹口区	6976	—	7059	-20.81	—
	闸北区	5627	—	—	—	—
	杨浦区	5865	—	—	—	—
城市边缘区	闵行区	5230	—	6965	-0.92	—
<b>重庆</b>						
中心区	渝中区	3550	-1.39	—	29.00	3.57
次中心区	江北区	2300	-4.17	—	20.00	5.26
	南岸区	2200	-4.35	—	18.00	5.88
	沙坪坝区	2350	-2.08	—	20.00	0.00
城市边缘区	大渡口区	1780	1.71	—	12.00	0.00
<b>深圳</b>						
中心区	福田区	8342	16.44	—	35.40	—
	罗湖区	8290	18.67	—	25.70	—
次中心区	南山区	6223	4.33	—	28.00	—
	盐田区	6388	-18.28	—	—	—
城市边缘区	宝安/龙华	3901	10.04	—	—	—
	布吉/龙岗	3329	-21.00	—	18.70	—
<b>广州</b>						
中心区	东山	6101	6.35	3570	-1.54	39.34
	荔湾	5380	8.05	2887	-3.48	31.94
	越秀	5449	-7.96	3324	-1.87	36.31
	天河	5309	1.14	3307	-2.20	35.11
次中心区	海珠	4994	7.30	2863	-2.26	25.34
	白云	4126	2.97	2283	-4.62	21.92
城市边缘区	黄浦	3015	6.15	1757	3.85	—
	芳村	4084	15.01	1962	-1.94	—
郊区	番禺	3156	3.94	1681	8.38	18.94
	花都	1845	5.22	926	-30.68	—
<b>厦门</b>						
中心区	开元区	4072	0.25	—	—	—
	思明区	—	—	—	9.00~80.00	—
	湖里区	—	—	—	7.00~15.00	—
郊区	杏林区	2346	6.49	—	—	—
	集美区	—	—	—	8.00~45.00	—
<b>南京</b>						
中心区	白下区	5900	0.85	—	—	—
	玄武区	4950	1.02	—	—	—
	鼓楼区	4950	1.02	—	—	—
次中心区	建邺区	4300	0.00	—	—	—
	雨花区	4150	1.22	—	—	—
	秦淮区	4250	2.41	—	—	—
城市边缘区	江宁区	2900	3.57	—	—	—
	下关区	3600	0.00	—	—	—
	栖霞区	3200	0.00	—	—	—
郊区	浦口区	2150	2.38	—	—	—
	六合区	1500	0.00	—	—	—
<b>珠海</b>						
中心区	老香洲	3643	-5.60	—	—	—
	吉大区	4002	-3.40	—	—	—
	拱北区	3504	-5.72	—	—	—
次中心区	新香洲	3050	-7.29	—	—	—
	前山区	2609	-10.03	—	—	—
<b>杭州</b>						
中心区	上城区	5246	-0.08	—	—	—
	下城区	6250	0.81	—	—	—
	西湖区	5150	3.00	—	—	—
次中心区	拱墅区	5230	0.58	—	—	—
	江干区	4496	-0.09	—	—	—
	滨江区	4119	2.98	—	—	—
城市边缘区	萧山区	3810	2.97	—	—	—
	余杭区	3015	-2.74	—	—	—
<b>沈阳</b>						
中心区	和平区	3600	-2.91	—	—	—
	沈河区	4565	0.57	—	—	—
次中心区	皇姑区	3423	2.82	—	—	—
	铁西区	2713	0.82	—	—	—
	大东区	2849	0.67	—	—	—
城市边缘区	东陵区	2750	0.18	—	—	—
	于洪区	2316	-6.27	—	—	—
<b>成都</b>						
中心区	市中区	3800	12.06	—	—	—
次中心区	城东	2400	-23.08	—	—	—
	城南	3687	15.22	—	—	—
	城西	2690	2.05	—	—	—
	城北	2568	3.63	—	—	—
城市边缘区	龙泉/华阳/温江	1845	2.16	—	—	—
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 10 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)
<b>北京</b>					
中心区	建国门商圈	—	—	20.32	3.83%
次中心区	国贸商圈	—	—	—	—
	金融街商圈	—	—	22.14	3.98%
	中关村商圈	—	—	17.95	2.17%
	燕莎商圈	—	—	19.11	-13.81%
	东二环商圈	—	—	—	—
<b>上海</b>					
中心区	徐家汇	—	—	0.52	1.92
	人民广场	—	—	0.66	0.00
	小陆家嘴	—	—	0.77	5.19
	淮海路	—	—	0.73	1.37
	南京西路	—	—	0.54	12.96
次中心区	虹桥开发区	—	—	0.61	1.64
<b>重庆</b>					
中心区	渝中区	6800	3.03	0.23	0.00
次中心区	江北区	4200	-2.33	0.13	-3.88
	南岸区	4100	-2.38	0.12	-5.95
	沙坪坝区	4300	2.38	0.13	0.00
城市边缘区	大渡口区	2700	-3.57	0.07	0.00
<b>深圳</b>					
中心区	福田区	9100	0.00	—	—
	罗湖区	—	—	—	—
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	7440	0.27	—	—
	山西路	7000	0.00	—	—
<b>珠海</b>					
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	—	—	—	—
<b>杭州</b>					
中心区	上城区	9113	7.97	—	—
	下城区	9640	4.78	—	—
	西湖区	10156	8.04	—	—
次中心区	拱墅区	6398	2.91	—	—
城市边缘区	萧山区	4027	1.78	—	—
<b>厦门</b>					
中心区	—	4718	-3.64	—	—

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 10 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	41579	—	1068	—	—
	淮海中路					
	南京东路					
	南京西路					
次中心区	四川北路	23080	—	228	—	—
	五角场					
	上海不夜城					
城市边缘区	—	12739	—	72	—	—
<b>重庆</b>						
中心区	渝中区	40000	-2.44	330	-5.71	1.00
次中心区	沙坪坝区	28000	-6.67	210	5.00	1.00
	南岸区	25000	-3.85	170	-5.56	1.00
	江北区	30000	-6.25	220	4.76	1.00
<b>深圳</b>						
中心区	福田区	—	—	—	—	—
	罗湖区	—	—	—	—	—
次中心区	南山区	—	—	—	—	—
	盐田区	—	—	—	—	—
郊区	龙岗	—	—	—	—	—
	宝安	—	—	—	—	—
<b>南京</b>						
中心区	—	25650 ~ 40000	0.08	—	—	—
次中心区	—	12300 ~ 22500	0.00	—	—	—
城市边缘区	—	4000 ~ 10500	0.00	—	—	—
<b>厦门</b>						
中心区	开元区	10223	16.87	—	—	—
	思明区			—	—	—
	湖里区			—	—	—
郊区	杏林区	5391	38.80	—	—	—
	集美区			—	—	—



表 9— 2003 年 10 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	13000.	0.00	—	—	—
	吉大	12700	0.00	—	—	—
	拱北	11000	0.00	—	—	—
次中心区	新香洲	7500	0.00	—	—	—
	前山	11000	0.00	—	—	—
	唐家	5400	0.00	—	—	—
<b>杭州</b>						
中心区	上城区	16800	11.63	—	—	—
	下城区	20380	2.16	—	—	—
	西湖区	12175	1.46	—	—	—
次中心区	拱墅区	11040	9.85	—	—	—
城市边缘区	萧山区	6325	-1.17	—	—	—
<b>成都</b>						
中心区	春熙路	28180	1.67	—	—	—
	盐市口	35600	-23.11	—	—	—
	骡马市商圈	29920	0.00	—	—	—
次中心区	城东	14400	-4.99	—	—	—
	城南	10523	1.06	—	—	—
	城西	8313	-4.00	—	—	—
	城北	6132	0.00	—	—	—

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 10 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	《关于进一步治理整顿土地市场秩序中自查自纠若干问题的处理意见》	2003 年 10 月 13 日	2003 年 10 月 13 日	国土资源部	规定各类开发区（园区）用地有关问题和《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》实施前遗留问题的处理办法，加强土地整理工作。
2	成都市城市房屋拆迁补偿评估管理实施办法	2003 年 10 月 16 日	2003 年 10 月 16 日	成都市人民政府	确立拆迁市场的正常秩序，保障被拆迁人合法权益，规范中介评估机构行为，维护社会正常生产生活秩序。
3	关于开展城市房屋拆迁检查的紧急通知	2003 年 10 月 17 日	2003 年 10 月 17 日	河北省建设厅	加强房屋拆迁管理，规范拆迁行为，维护社会稳定。
4	关于加强城市建筑物拆除工程施工许可管理的通知	2003 年 10 月 21 日	2003 年 10 月 21 日	苏州市建设厅	自 2003 年 12 月 1 日起，苏州市所有新开工建筑物拆除工程，必须办理拆除工程许可证后，方可实施拆除活动。
5	杭州市征用集体所有土地房屋拆迁补偿争议裁决办法	2003 年 11 月 3 日	2003 年 11 月 3 日	杭州市人民政府	及时公正地处理征用集体所有土地房屋拆迁补偿争议，依法维护拆迁当事人的合法权益，确保建设项目顺利进行。
6	关于落实本市中低收入家庭实行购房贷款贴息政策若干规定的实施意见	2003 年 11 月 10 日	2003 年 6 月 1 日	上海市财政局 上海市房屋土地资源管理局	对中低收入家庭进行购房贷款贴息，促进中低价房市场的独立发展，改善市场需求结构，维护房地产市场稳定发展。
7	关于印发物业服务收费管理办法的通知	2003 年 11 月 13 日	2004 年 1 月 1 日	国家发展改革委、建设部	规范物业服务收费行为，保障业主和物业管理企业的合法权益。
8	国土资源部关于进一步规范土地登记工作的通知	2003 年 11 月 14 日	2003 年 11 月 14 日	国土资源部	明确土地产权关系，保护土地权利人的利益，保障土地交易安全，维护土地市场秩序，消除违规登记、不规范登记现象。
9	国土资源部关于进一步采取措施落实严格保护耕地的措施，落实最严格的耕地保护制度。	2003 年 11 月 17 日	2003 年 11 月 17 日	国土资源部	保护和提高粮食生产能力，进一步落实严格保护耕地的措施，落实最严格的耕地保护制度。
10	对现有住房置业担保机构进行清理检查的通知	2003 年 11 月 21 日	2003 年 11 月 21 日	建设部、中国人民银行	加强对住房置业担保机构的监管，规范住房置业担保行为，防范和化解住房置业担保风险，防范金融风险，维护金融市场正常秩序。

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

上海市延安西路 889 号太平洋中心 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 x 112, 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。