

2009，中国楼市企稳可期

目录

1. 前言

2. 行业整合，适者生存强者愈强

3. 地价回归，市场回暖尚需时日

4. 住宅调整，09 年或能止跌回稳

5. 商业地产，快速调整迎接机遇

6. 附录

2009 年房地产市场趋势与预测

2008 年主要房地产政策一览表

2008 年房地产行业大事一览表

2008 年相关城市建设一览表

1. 前言

作为经济发展晴雨表的房地产市场发展和经济发展息息相关一脉相承。2008 年中国经济遭遇不测风云，一方面，中国经济经历了改革开放三十年的高速增长，正在进入转型的周期；不巧的是，这个周期正逢全球遭遇金融危机，两者有可能叠加在一起并发生共振，从而对中国宏观经济环境造成极大的影响。另一方面，受宏观调控及内外经济环境变化的影响，2008 年第二季度以来，2008 年中国楼市已全面进入买方市场。各地楼市低迷，观望情绪日甚，购房意欲出现十年以来的历史最低点。房地产市场见熊的态势已经显露无疑。那么，2009 年市场走势如何？能否走出低谷？尽管这是一个复杂的问题，可能没有单一的答案，但是我们可以从市场走势、政策导向、区域格局等三个层面进行剖析。

（一） 市场走势：长期向好，刚性需求带动 U 型调整

（二） 政策导向：刺激消费，支柱产业地位再次确立

（三） 区域格局：非均衡发展，市场触底反弹时机各异

作者：

程 灏

张海清 易 虹

陶 琦 刘 渊

宋 莉 季 峰

李铁琦 庄 巍

许 芹 瞿安新

（一） 市场走势：长期向好，刚性需求带动 U 型调整

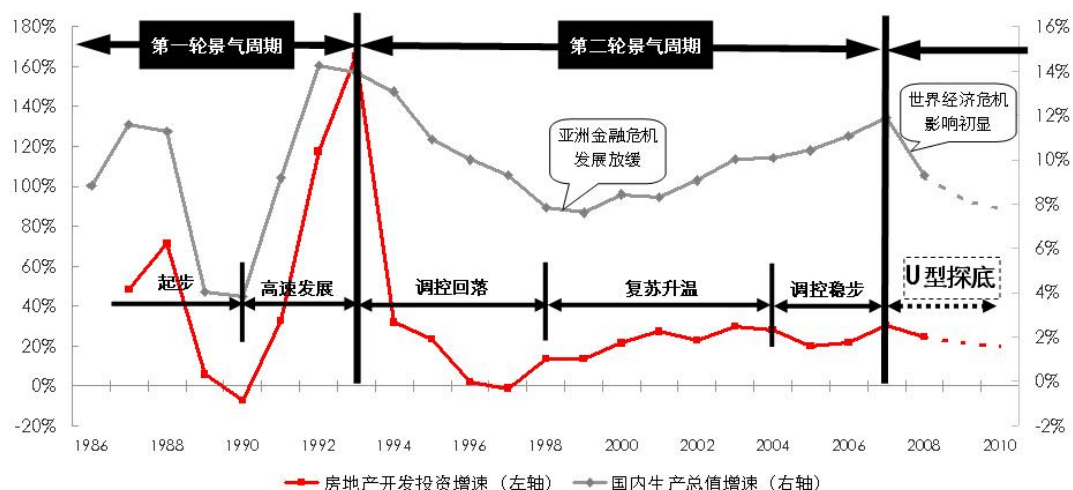
■ U 型调整 刚性需求支撑

回顾中国房地产市场发展，大致经历了起步、高速发展、调控回落、复苏升温发展、调控稳步发展几个阶段。但市场在每一次的调整当中依然不改一直向上的大势，其根本原因在于受益于持续向好的宏观经济，因此每次调整幅度与持续时间都有限。

不可否认，2008 年全球金融危机爆发，拉动中国经济的三大马车之一出口开始疲弱，致使未来 1~2 年中国经济增长放缓已为定局。然而，长期来看，未来 10 年中国的经济仍将处于快速上升期。即便近期中国经济增长速度放缓，然而构成中国经济增长重要动力源的城市化、工业化和现代化的发展不但没有结束，反而有加快之势。而且随着中国技术改造的加强¹，中国在国际的优势地位将更加牢固。尤其是未来农村居民收入的大大提升²，亦将刺激国内消费的快速增长。因此，城市化、工业化和现代化的发展带来的城市人口的增加、居民消费水平的提高、投资需求的提升，将始终支撑中国房地产市场的发展。

尽管本轮调整似乎非同寻常，适逢我国经济长达 15 年高速增长周期的结束，同时面临源于美国的全球性经济危机愈演愈烈的不利影响，在行业内在因素和宏观经济外在影响的多重压力之下，房地产行业步入周期低潮已成定局。但是从本质上看，上述支撑中国房地产市场的需求并未发生根本性的变化。因此，我们仍然坚定对中国房地产行业长期景气的信心，现在的市场调整，可以视为 U 型调整。但徘徊在 U 型底部时间的长短，还需国内外宏观经济的配合。相信在一系列拉动经济、保障稳步增长的政策及计划积极实施中，房地产市场也将随之复苏。

图 1-1 我国经济发展周期与房地产发展周期（1986—2008 年）



资料来源：1998—2007 年数据来自历年中国统计年鉴，2008-2010 年数据为中原地产研究中心估测

¹ 在 2008 年底结束的中央经济会议上，温总理五次提到技术改造，预计未来国家将加大对技术改造的投入。

² 2008 年 10 月 12 日闭幕十七届三中全会，通过了《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》，规划至 2020 年中国农民人均年纯收入将达 8300 元，比 2008 年翻一番。

■ 调整持续 2009 筑底有望

2008 年以来中国房地产市场的调整，实质上是房地产市场本身为解决前期高速发展所催生泡沫的周期性调整。自 2003 年我国房地产市场进入快速发展阶段以来，一直保持着供需两旺的快速发展态势，而 2007 年房地产更达至高峰。全国性的房价飙涨，形成了目前大部分城市房价收入比过高而租金回报率偏低的情况。其中北京和深圳的住宅销售价格比 2006 年上涨幅度超过 50%，广州、天津、武汉则超过 30%，而这些城市的人均可支配收入增幅仅为 15% 左右。2008 年底开始，全国性房价高坝已经瓦解，这也正是挤压泡沫回归理性的过程。预计 2009 年“调整进行曲”依然奏响，随着全国各大城市房价的逐步回归，市场也有望在刚性需求的逐步释放中有所回升。

2007 年房地产开发投资增速达 30%，由于惯性的作用，2008 年投资增速仍将超过 20%。但 2008 年全国土地市场遇冷、土地流拍频现，开发商的购地热情大减，再加上资金紧缺的开发商，为了应对危机纷纷放缓未来的开发步伐和力度，因此，预计 2009 年商品房开发投资增速将进一步下滑至 15% 左右。但 2008 年底国家出台了 9000 亿元的保障性住房投资建设计划，中央经济工作会议又强调发挥房地产业的支柱地位，保障性住房的投资力度在未来将大大加大。整体而言，2009 年房地产投资额将保持平稳的增长，这也有利于促进市场逐步趋于稳定。

（二） 政策导向：刺激消费，支柱产业地位再次确立

■ 支柱地位 重新强调

为了保持经济的稳定增长，减缓房地产市场调整对产业链的影响，2008 年中央政府在房地产政策取向上作出了重大调整，由 2003 年以来的宏观调控转向 2008 年底的促进发展。2008 年 11 月国务院出台扩大内需十项措施及此此后部署落实中明确指出，促进房地产市场平稳健康发展，并将房地产业确立为国民经济的重要支柱产业。2008 年 12 月闭幕的中央经济工作会议明确提出，2009 年经济工作的基调为“保增长、扩内需、调结构”，而住宅房地产市场作为重要的消费市场受到特别关注。

房地产业贯穿于生产、流通、分配和消费各个领域，是产业链最长的产业之一，涉及的相关产业多达 50 多个，对 GDP 的贡献和拉动作用较强，1991~2007 年我国房地产开发投资对 GDP 的平均贡献率约为 10%。并且，房地产开发投资对 GDP 的贡献率与房地产市场的兴衰具有很大的相关性，在房地产市场复苏阶段和高潮阶段，房地产投资对 GDP 的贡献率较高，其中复苏阶段的贡献尤为显著。1998 年为了刺激内需，住房商品货币化启动了中国房地产市场的发展，随之房地产投资开始增加，2000~2002 年房地产开发投资对 GDP 的贡献率高达 20% 左右，房地产开发投资对经济的贡献和提振作用不言而喻。因此，随着 2008 年房地产业作为支柱产业的地位再次被确立，2009 年房地产投资对中国经济的贡献将更为重要。

■ 刺激流通 多管齐下

2008 年全国范围内房地产交易低迷，市场成交萎缩，全国住宅销售面积回落至 2006 年水平，北京、上海、广州、深圳四大城市一手住宅销售面积均跌至 2005 年以来四年的最低水平。为刺激市场流通，围绕国务院所提出的降低购房成本的宗旨，2008 年 11 至 12 月，一系列有关

加大住宅消费信贷支持、放松第二套房贷、减免房地产交易税费等鼓励居民购买普通自住用房等相关政策密集出台。

预计随着中央政策的出台，2009 年地方细化和配套政策也将陆续出台，重点将主要集中在土地、税收等方面：（1）放松土地限制，2009 年政府将适当放松土地出让的各种限制，如延长地价款的支付期限、调低土地底价、取消 90/70 限制等。一旦土地市场成交活跃也将间接刺激住房市场的活跃。（2）降低购房税费，降低或减免购房契税和营业税；适时推出购房退税，如 1998 年为刺激消费，上海曾经推出购房退税的措施，目前各城市也在研究该项政策的可行性，重庆已在试点购房退税的政策，预计 2009 年将有更多的城市效仿。（3）降低开发环节税费，为提高企业的开发积极性，政府将逐步降低开发环节涉及的增值税、营业税等各种税费。为加快市场成交，不排除政府也会采取一些行政干预的措施，如国有大型企业购买商品住宅用以企业自用等。

除了推出诸多政策之外，在市场疲软之时，政府的引导作用亦意义重大。中央政府和地方政府在加大刺激消费市场的同时，还应该维护市场的正常秩序，避免出现扰乱市场的行为。尤其，2008 年中央和地方政府公布了未来大规模的投资计划，如何监管这些投资的使用，使大规模的投资计划落入到实处，减少民众对这些政策的质疑，也值得关注。因此，提升政府的公信力和执行度尤为关键。

■ 住房保障 灵活落实

2007 年以来中央政府明确了住房保障制度建设的目标，一方面是为缓解由于近年房价过快上涨所带来的社会矛盾激化，另一方面是对过去十年中国住宅全面市场化发展的所带来的公共住宅建设缺失的纠正。毋庸置疑，住房保障体系建设是和谐社会的重要基石，但在当前房地产市场空前低迷的情势下，保障性住房尤其是经济适用房的建设方式及开发节奏有必要慎重考虑。

近期，在中央政府为拉动内需而设立的 4 万亿元投资计划中有 9000 亿元将明确被认定用于保障性住房的建设，保障性住房被提到了前所未有的高度。大规模保障性住房建设的投资计划，在一定程度上确实给中低收入群体吃了一颗定心丸。但从执行层面而言，由于土地收入已成为地方财政的重要收入来源，加之地方财政之间的行政壁垒，有可能给保障性住房的落实打上了一个折扣。曾几何，上海市政府为平抑楼市疯涨而提出过两个“一千万”的计划，但最终落实不足一千万，其余的不了了之。保障性住房的建设还需时日，因此，大规模的投资计划在心理层面的影响可能更大于实际执行，市场追涨和恐慌性购房行为可以得到有效抑制。

此一时，彼一时。事实上，目前房地产市场面临的严峻问题已经不是房价上涨，而是库存居大、成交萎靡、价格下跌。在这样的情况下，各级政府仍大规模地建设保障性住房，增加市场的供应，是否合乎时宜，值得我们思考。香港的经验可以引起我们的警示。1997 年香港楼价飙升，香港政府为此曾提出“八万五”³的居屋计划，旨在平抑楼市。而不幸的是同年亚洲金融危机爆发，香港经济遭受重创，引发楼市大跌。而若大规模实施“八万五”计划，无疑将使香港私人住宅市场雪上加霜，于是，该计划于次年不得不被搁置。反观国内现状，似有惊人相似之处。一方面各级政府正在紧锣密鼓地出台各项刺激商品住宅市场交易的政策，一方面又大规模建设保障性住房以增加市场供应，这两者的叠加效应有可能反而起到抵消的作用，即很有可能商品

³ 参见《中原地产红皮书 2008》香港卷 P36

住宅市场复苏的时间反而将受到延缓。在此，香港“八万五”的教训更值得我们反省。

因此，在目前的情况下，中央和地方政府有必要重新审视实施保障性住房尤其是经济适用房的建设方式及开发节奏。一方面由于商品住房价格持续下降，经济适用房可能将面临丧失其价格优势所导致的需求不足的尴尬，另一方面经济适用房的建设反过来又可能对存量已经较大的商品住宅市场造成更大的压力。近期已有部分城市宣称将逐步暂停经济适用房的建设，但是将通过政府建设和收购普通商品住房的方式加大廉租房的投入。这种做法一方面有利于消化市场的存量，刺激了市场流通，同时又实现了住房保障的目的，不失为一种两全其美的方式。

（三） 区域格局：非均衡发展，市场触底反弹时机各异

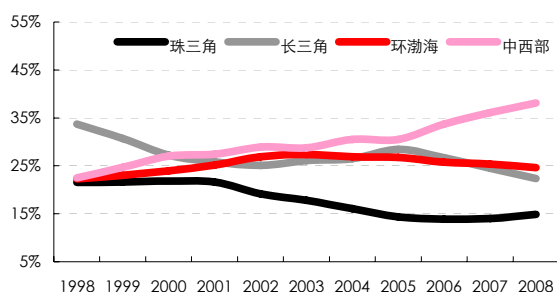
与区域非均衡发展战略梯度转移相似，我国的房地产业在全国范围也呈现由南向北、自东向西的梯度发展趋向。珠三角、长三角区域房地产市场起步领先，在全国市场所占份额趋稳并在近年已呈下降趋势；环渤海、中西部地区市场仍处上升发展期，后来居上，成为未来中国房地产的主要市场。

■ 长三角优势凸现率先复苏

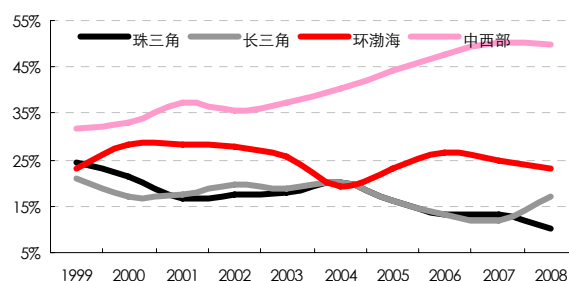
各区域房地产市场在本轮调整周期中，调整的深度、持续的时间，不仅与本区域房地产市场现阶段的发展水平、前期发展健康度密切相关，而且受制于本区域经济整体发展水平的高低。

图 1-2 各区域房地产市场在全国占比情况（1998—2008 年）

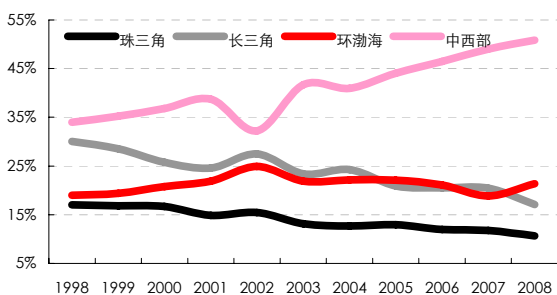
房地产开发投资



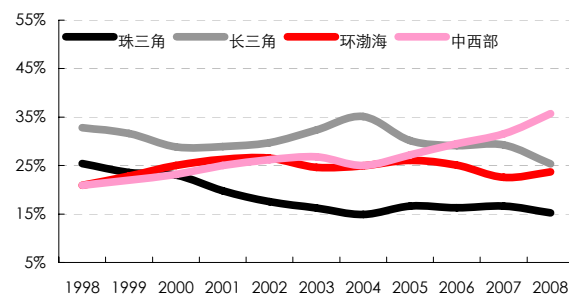
土地完成开发面积



商品房销售面积



商品房销售金额



注：珠三角包括广东、福建、海南三省，长三角包括上海、浙江、江苏两省一市；

环渤海包括北京、天津、河北、山东、辽宁三省两市；其余地区为中西部

资料来源：1998—2007 年数据来自历年中国统计年鉴，2008 年数据为中原地产研究中心估测

珠三角：2008 年的珠三角房地产市场，延续了 2007 年第四季度以来的调整态势，供应量明显下降，成交面积大幅萎缩，成交价格大幅回落。随着价格的逐渐回落，2008 年底珠三角市场渐趋平稳。另一方面，在目前世界性经济危机的环境下，珠三角“三来一补”为特征的外向型民营经济，正面临巨大挑战。随着区域经济发展步伐放慢、产业空心化危机显现，区域房地产市场发展受到直接冲击，将加剧未来市场调整的深度。

长三角：2008 年长三角区域房地产市场的调整，因价格的下跌幅度有限，而引致市场交易规模的大幅萎缩。经历了 2005 年市场调整的洗礼，长三角地区的房地产市场在此轮调整中的空间有限。而其雄厚的经济实力、强大的居民购买力、高速的现代化城市进程以及世博会所带来的巨大商机，为区域房地产市场带来广阔的发展前景。长三角将成为下一轮中国房地产率先崛起之秀。

环渤海：区域内部各城市房地产市场发展差异性较大，因此 2008 年调整的时间与深度也各不相同，但区域内各城市的普遍特征一致，即僵持的价格导致总体成交量持续低迷。未来随着天津滨海地区的战略规划和北方经济中心的塑造、北京奥运效应的逐步显现，环渤海地区将成为中国经济发展的新的增长极。目前环渤海区域内，北京因奥运景气的刺激而导致开发投资过热，市场调整压力较大，其他城市房地产市场发展平稳。预计随着价格的回调，需求会逐步恢复，房地产市场也将较快复苏。

中西部：受经济环境恶化以及房地产市场低迷整体氛围的影响，中西部地区房地产市场自 2008 年一季度调整，住宅成交面积出现下降。但在由于市场以刚性需求为主导，价格仍保持平稳，下调幅度有限。同时，2007 年各跨地域发展的开发商进入中西部高调拿地的现象，在 2008 年鲜有出现，各地土地市场上本地中小企业又成为主角。西部开发战略的实施带动了中西部地区投资环境的整体改善和升级，相较于其他三个地处东部的区域，中西部地区的房地产市场正处于上升周期，在此轮调整中下调空间不大。而西部地区丰富的资源、充足而廉价的劳动力和巨大的市场潜力，也为房地产未来发展提供了广阔的空间。

■ 一线城市下行调整继续

各区域房地产市场调整周期、调整深度互不相同，同时，区域内部，一线城市与二三线城市的调整也将呈现不同特征。北京、上海、广州、深圳四大一线城市，在中国房地产市场十多年的发展进程中，相继成为了拉动中国房地产快速发展的引擎，市场发展最为成熟。同时，在此轮调整中，它们的调整深度也将大于二三线城市。

四大城市因市场发展及城市发展动因的差异，未来调整的深度和恢复的时间将有所不同。北京和上海，作为全国最大的两个城市，经济实力、竞争力及投资环境等方面都具有不可比拟的优势，在市场理性回归后，将凭借庞大的市场容量和旺盛的投资吸引力，率先迎来新一轮的稳定发展。广州、深圳房地产市场虽然经历了较深的调整，但毕竟市场容量较小，且适逢经济结构性调整，在投资热情不旺的情况下，短期内尚难汇聚强大的吸引力。

■ 二三线城市仍处上升周期

目前，各区域房地产市场一体化程度不高，市场要素及各类需求在区域中心城市，尤其是一线城市高度集中。一方面说明一线城市发展吸引力较强，同时也暴露了中心城市的有效需求尚未

被合理的分散到周边二三线城市的问题，在一定程度上也造成一线城市房地产市场的投机泡沫。2007 年以来，各区域城际快速交通建设提速，以交通便利性的提高，带动区域一体化进程加速。随着国家大规模的基础建设投资，原本处于区域边缘地带的二三线城市的投资环境将得到有效改善；同时，各区域间以及区域内部交通联系将更加方便快捷；区域房地产的投资资源、需求资源将加速一体化，二三线城市的房地产市场将获得更多的发展机遇。

2. 行业整合，适者生存强者愈强

自从 1998 年福利分房结束起，中国房地产行业经历了十年的高速发展。到 2007 年，全国住宅销售总金额增长了 10 倍以上，房地产开发企业数量也增长了 2 倍，达到 62500 多家。但中国的房地产行业仍处于分散竞争状态。进入 2008 年后，由于国内外的宏观经济环境恶化的影响，已使我国房地产市场步入低迷，且由于近年行业整体高速扩张，致使房地产积累库存徒增，这种市场不景气的状态将延续到 2009 年。在严峻的市场环境下，行业进一步整合已是必然。而每一轮行业的调整，都意味着竞争格局的重新建立，适者生存、强者愈强。从 2008 年情况看，在逆市中，拥有品牌及资源优势的发展商的市场份额并未下降反而上升。2009 年，行业进一步加速整合更将成为大势所趋。

（一） 低迷持续 资金压力犹存

根据中原地产研究中心对我国房地产行业的监测显示，2008 年十家知名发展商⁴在售楼盘的数量比 2007 年平均增加了 40%，但销售面积却仅和 2007 年持平，市场低迷可见一斑。从 2008 年下半年的情况看，市场成交量萎缩更加明显。尽管开发商们从 9 月起纷纷加大了降价促销的力度，成交量有所回升，但在接下去的 10 及 11 月，随着降价项目的增多及降价幅度的增大，成交量回升已显乏力。

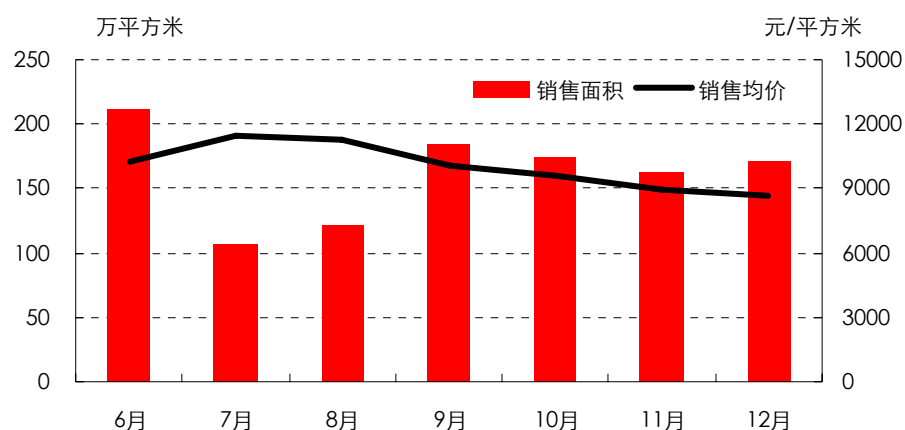
同时，由于 2008 年各开发企业建设规模扩张迅速，造成商品房库存的压力较为严重。据中原地产监测数据统计，这些知名开发商目前已领取预售许可证而尚未售出的楼盘面积，已相当于各自 12-13 个月的销售量（按 2008 年下半年平均月销售量计算）。如果再加上其在建但尚未领取预售许可证的楼盘，库存压力则会更加惊人。而对于品牌及运作能力均逊于一线开发商的国内众多二线发展商而言，目前的库存压力则更为严重。

销售市场的低迷，大量库存的积压，使开发商的现金流捉襟见肘。2007 年，在浮华的市场表象下，开发商快速扩张，收入与支出之间已存在巨大落差。仅 2007 年一年的土地购置费用就接近各开发商全年的营业收入。而国内十大知名发展商的 2007 年的净利润，仅相当于销售总金额的 10% 左右。因此，开发商必须依赖外部的融资才能得以维持生存。而 2007 年末开始的国内货币紧缩政策，及全球资本市场的动荡，均大大恶化了开发商原先依赖的融资环境。

因此，虽然 2008 年底国家出台了多项政策替开发商“松绑”，拓宽房地产企业融资渠道，尤其是地方政府采取了更加直接和明显的扶持行动，但鉴于低迷的市场和恶化的外部融资环境，资金短缺这一当前开发商最大的问题根源在 2009 年仍将在一定程度上存在。

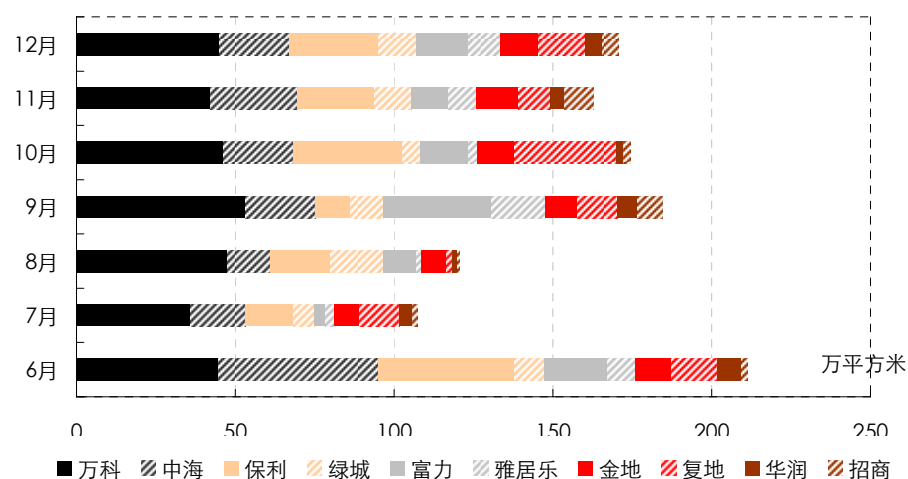
⁴ 本报告所研究的十大知名发展商分别是万科、中海、保利、绿城、富力、雅居乐、金地、复地、华润、招商。

图 2-1 国内十大知名发展商月度销售面积及销售均价（2008 年 6 月-12 月）



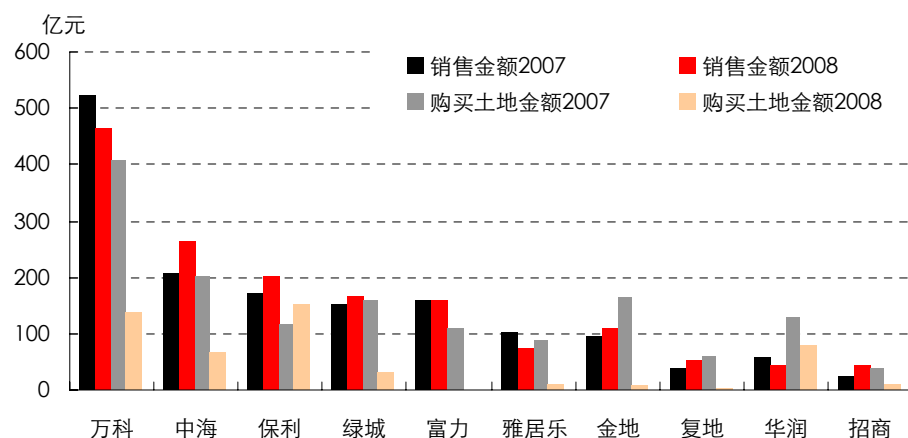
数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，12 月数据为中原地产研究中心估测

图 2-2 国内十大知名发展商月度销售面积（2008 年 6 月-12 月）



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，12 月数据为中原地产研究中心估测

图 2-3 国内十大知名发展商销售金额与土地购置金额（2007-2008 年）

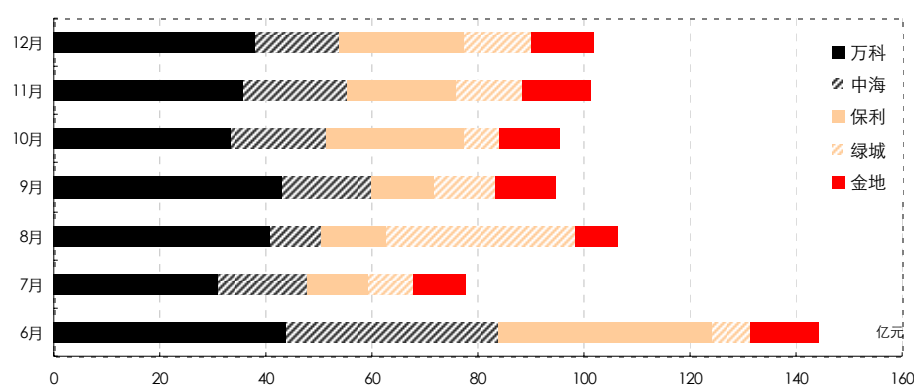


数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，12 月数据为中原地产研究中心估测

（二） 适者生存 应对行业困境

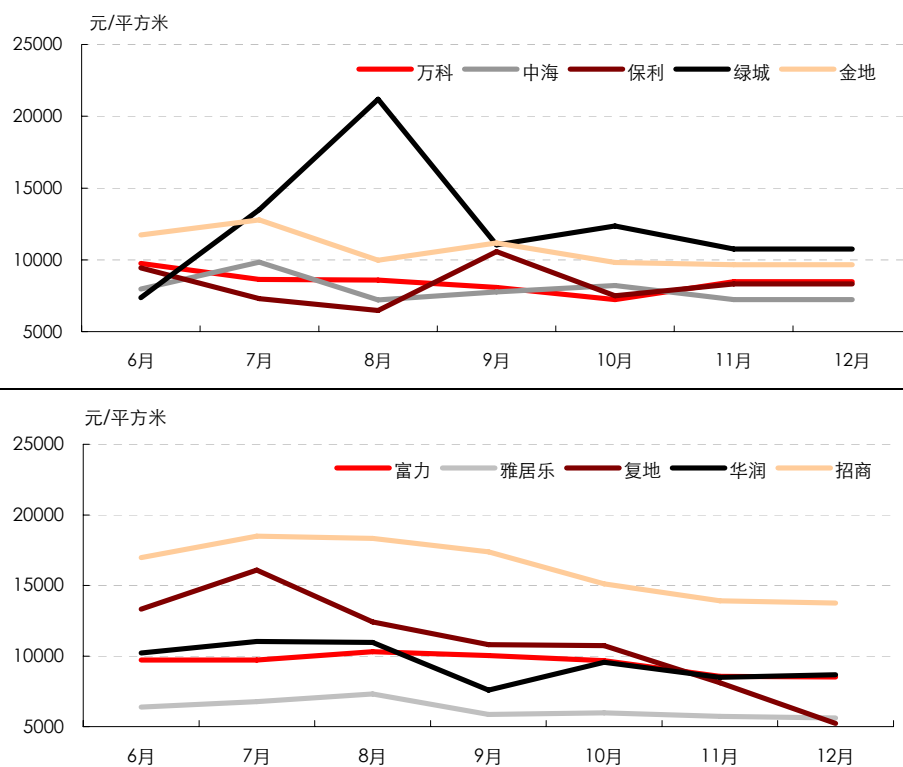
虽然当前房地产市场整体低迷，但不同的产品定位及价格策略，却使各开发商境况迥异。从销售情况来看，知名发展商 2008 年下半年月销量波动较大，整体呈递减趋势。而金地、万科则殊为不易，在弱市中仍保持了相对稳定的月销量，这主要与这两家公司的价格策略直接有关。产品定位上，这两家均以中档住宅开发为主，属于市场需求的主流。吸取了 2005 年在上海市场经历调整的经验，2008 年初，万科就在业内率先采用了降价策略，三季度后又加大了降价力度。金地在部分项目上降价的力度更甚，深圳金地梅陇镇最新售价甚至低于楼面地价。由于在大众住宅市场的主流项目上敢于果断大幅降价，即保证了这两家公司平稳的月度销量，也使它们甚至在逆市中扩大了市场占有率。

图 2-4 国内五大知名发展商月度销售金额（2008 年 6 月-12 月）



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

图 2-5 国内十大知名发展商月度销售均价（2008 年 6 月-12 月）



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，12 月数据为中原地产研究中心估测

中海的月销量也有较为稳定的表现，但仍保持了稳定的价格，这在逆市之中尤显不易，而这应归功于其在产品定位和地域分布上的多线发展策略。与万科、金地等专注中档住宅不同，中海的产品线涉足高端别墅到中端住宅，地域上则由南到北，一二线城市均有分布。在当前南方市场低迷的情况下，北方、中西部二线城市的高端市场受则影响较小，从而保证了目前中海稳定的销售收入。

由于各发展商普遍存在资金压力，开源节流，多方融资成为发展商当前的普遍选择。而国内房地产市场的地域发展水平差异，高中档产品细分市场的区别，加上各开发商发展战略的不同，也造成了他们当前经营情况的差异。在上述发展商中，万科是唯一重视可能出现的市场低潮，在 2007 年年报中就已提出。在万科的行动中也可看出：率先降价、降低拿地成本、多次调低今明两年开竣工计划。从成熟市场的经验来看，及时收缩正是应对市场低潮的正确对策。只有把握市场发展规律，理性发展的开发商才能在不利环境中立于不败之地。

表 2-1 部分知名发展商近期融资动态

融资方式	近期开发商动态
股权出让	● 万科 5 月份出让东莞“地王”项目公司 50%股权 ● 雅居乐 6 月底出让其海南项目 30%权益
出售资产	● 万科 11 月挂牌出售南京商业项目 ● 招商地产以公司转让方式出售南京国际金融中心写字楼 ● 富力拟整体出售广州富力盈信大厦
资本融资	● 万科 9 月获批发行 59 亿公司债 ● 招商地产 11 月底增发 A 股，募得 59 亿资金 ● 中海 11 月底配股融资 25 亿港币 ● 11 月富力公告表示有意发行不超过 60 亿元的公司债，且计划明年继续增发 A 股
内部销售/关联交易	● 11 月富力公告其董事长及副董事长共同出资 8274 万，购买了本公司项目资产 ● 中国海外于年底出售基建项目给关联公司

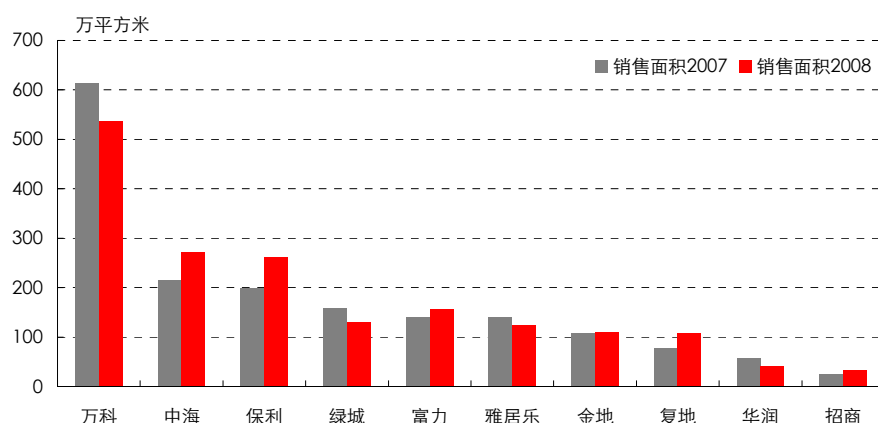
资料来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

（三） 强者愈强 行业格局分化

低迷的市场环境加速了行业调整，行业格局将进一步分化。整体来看，一线知名发展商虽然销售情况不利，但其行业领导地位和上市公司背景，使得他们在融资方面仍有一定优势。与更多的二线上市公司相比，经营境况稍显稳定。在全国房地产市场整体低迷的情况下，2008 年中海、保利、万科等企业依然取得了与 2007 年持平的销售面积和销售收入，同时市场份额也有明显提高，甚至超过 2007 年市场火爆时之水平。这显示，逆境反而使强者更强，行业的领先地位更加凸现。

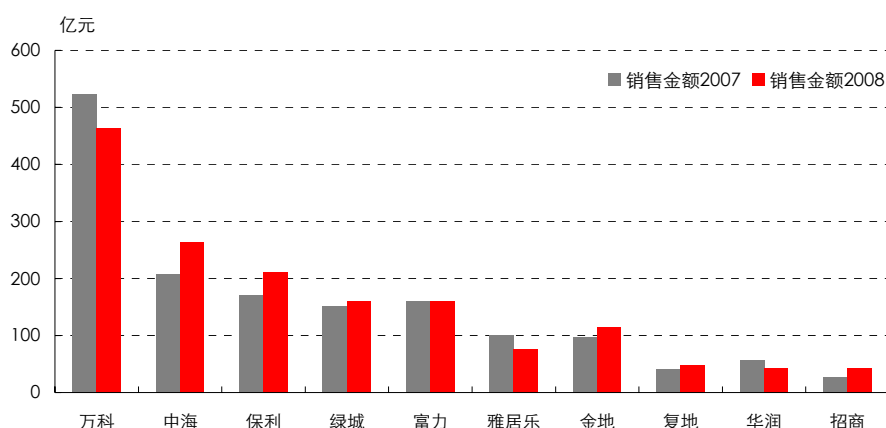
境况最为窘迫的则是未能成功上市的发展商们。2007 年未上市而大量储备土地资源的发展商们，受资本市场和楼市双重不景气打击，承受着巨大的资金压力，不得已通过大幅降价以换取销售资金回笼。而尚未走上跨地域发展路线的各地中小型开发商，目前的生存压力则要小得多。一则这类公司通常与当地政府关系良好，可以获得土地、信贷、开发管理等方面的优惠政策；另外，由于其规模不大，未有过度扩张，资金压力小，因此当前的降价促销力度也相对较小。在未来的市场表现中，他们或将随风助势，依据市场整体状况而随时调整自己的价格策略。

图 2-6 国内十大知名发展商销售面积 (2007-2008 年)



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

图 2-7 国内十大知名发展商销售金额 (2007-2008 年)



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

表 2-2 国内十大知名发展商市场占有率 (2006-2008 年)

发展商名称	2006 年		2007 年		2008 年	
	销售金额 (亿元)	市场占有率	销售金额 (亿元)	市场占有率	销售金额 (亿元)	市场占有率
万科	212	1.23%	524	2.07%	463	2.29%
中海	143	0.83%	207	0.82%	264	1.30%
保利	84	0.48%	170	0.67%	211	1.04%
绿城	70	0.41%	151	0.60%	161	0.79%
富力	115	0.67%	161	0.64%	160	0.79%
雅居乐	67	0.39%	101	0.40%	76	0.37%
金地	51	0.30%	97	0.38%	114	0.56%
复地	26	0.15%	40	0.16%	52	0.26%
华润	40	0.23%	56	0.22%	44	0.22%
招商	16	0.09%	26	0.10%	43	0.21%
汇总	823	4.76%	1535	6.06%	1589	7.84%

注：市场占有率=发展商销售金额/全国住宅销售金额

2006 年全国住宅销售金额=17286 亿元；2007 年全国住宅销售金额=25323 亿元；2008 年全国住宅销售金额=20258 亿元

数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心，2006-2007 年数据来自各发展商年报，2008 年数据为中原地产研究中心估测

3. 地价回归，市场回暖尚需时日

2008 年的土地市场从 2007 年的沸点迅速降温至冰点。伴随着住宅市场的“打折”、“降价”，土地市场则到处充斥着“流拍”、“底价成交”以及“退地”的字眼。大中型跨地域发展商受资金链的束缚失去了往日拿地的热情，本土小型发展商以及外行业企业成为了购地主角，这一切形成了 2008 年土地市场的特有征状。2008 年底各地政府纷纷出手救市，在地方救市政策的刺激下，土地市场成交略有起色。部分地块在调整底价及付款方式后又被成功出让，一些连续数月居住用地零成交的城市，如武汉、深圳等城市，终于实现了零的突破。但土地市场的彻底回暖依然有待于房产市场的复苏，唯有房产市场的回暖才能激发开发商的拿地热情，真正促使土地市场走出低谷。

（一） 供应持续缩减 保障房力度加大

■ 供应总量缩减 居住用地尤甚

根据中原所监测的十个城市土地市场数据显示，2008 年全国土地市场供求量发生明显萎缩。据不完全统计，2008 年十个城市土地供应面积为 0.7 亿公顷，相比 2007 年的 1.3 亿公顷缩减近一半。从各地 2008 年初居住用地供应计划落实情况看，居住用地供应尤为紧张。尽管 2008 年底为了完成年度供应计划，北京、上海等城市加速了供地步伐，但仍难完成全年供应计划。从 2008 年土地实际完成的情况来看，除了天津完成计划外，其余城市均未完成，平均完成率仅三至四成。2009 年土地供应计划的落实情况亦不容乐观，未来居住用地供应量依然偏紧。

■ 保障房供应增加 落实程度待察

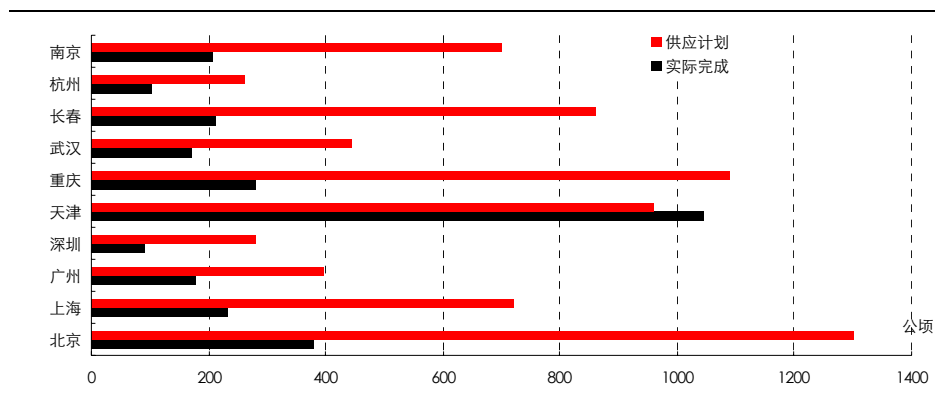
从各地 2009 年的住房建设规划中可以看出，2009 年各城市商品住宅用地供应计划基本与 2008 年持平。保障房在各地的住房建设规划中被提到前所未有的高度，保障房用地供应力度明显加大，用地比例占 20% 以上。政府的初衷希望通过加大保障性用房的供应比例解决民生问题，弥补商品住宅所不能覆盖到的空缺，但由于中央财政和地方财政、区县财政之间的利益冲突造成的行政壁垒，保障房用地的最终落实情况仍令人担忧。2005 年上海曾经提出两个“一千万”，最终以落实不足一半而不了了之。这次计划大量供应保障房用地，如果不能逾越行政壁垒，实施很可能大打折扣，甚至成为一纸空文。

表 3-1 重点城市居住用地供应计划（单位：公顷）

城市	2008 年				2009 年			
	商品住房	保障住房	总计	保障房占比	商品住房	保障住房	总计	保障房占比
北京	1200	500	1700	29%	—	—	—	—
上海	640-800	160-200	800-1000	20%	750-900	250-300	1000-1200	25%
广州	250-400	50-90	300-490	18%	250-400	64-95	315-495	20%
深圳	230	50	280	18%	220	30	250	12%
天津	808	152	960	16%	970	353	1323	27%
重庆	1165	192	1357	14%	1220	301	1521	20%
武汉	281	163	444	37%	322	100	422	24%
长春	799	62	861	7%	958	50	1008	5%
南京	700	126	826	15%	850	200	1050	19%

资料来源：中原地产研究中心根据各地住房建设规划整理所得

图 3-1 重点城市居住用地供应计划实际完成情况（2008 年）



数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

（二） 土地成交萎缩 地价水平理性回归

■ 成交萎缩 一线城市略佳

根据中原所监测的十个城市土地市场数据显示，2008 年土地成交普遍呈现低迷态势。据不完全统计，2008 年十个城市土地成交面积为 0.5 亿公顷，相比 2007 年缩减达一半。但一线城市情况较二、三线城市乐观。

一线城市居住用地的成交量除广州减少明显外，北京、上海及深圳的情况基本稳定，表明一线城市居住用地仍被市场看好。2008 年 10 月，广州开始放松对居住用地 70/90 的限制，并且暂停限价房用地的供应，以促进居住用地的成交，改变居住用地成交低迷的局面。

二、三线城市除长春外，居住用地成交量相比 2007 年明显减少，其中一个重要原因是 2008 年大型跨域开发商由于资金链的问题纷纷开始采取收缩战略，2007 年二、三线土地市场的火爆不复存在。2007 年外资开发商如九龙仓、新鸿基，内资开发商万科、金地、碧桂园、华润等在武汉、成都、沈阳、南京等二、三线城市大规模圈地，而 2008 年这些大型发展商则鲜有动作。

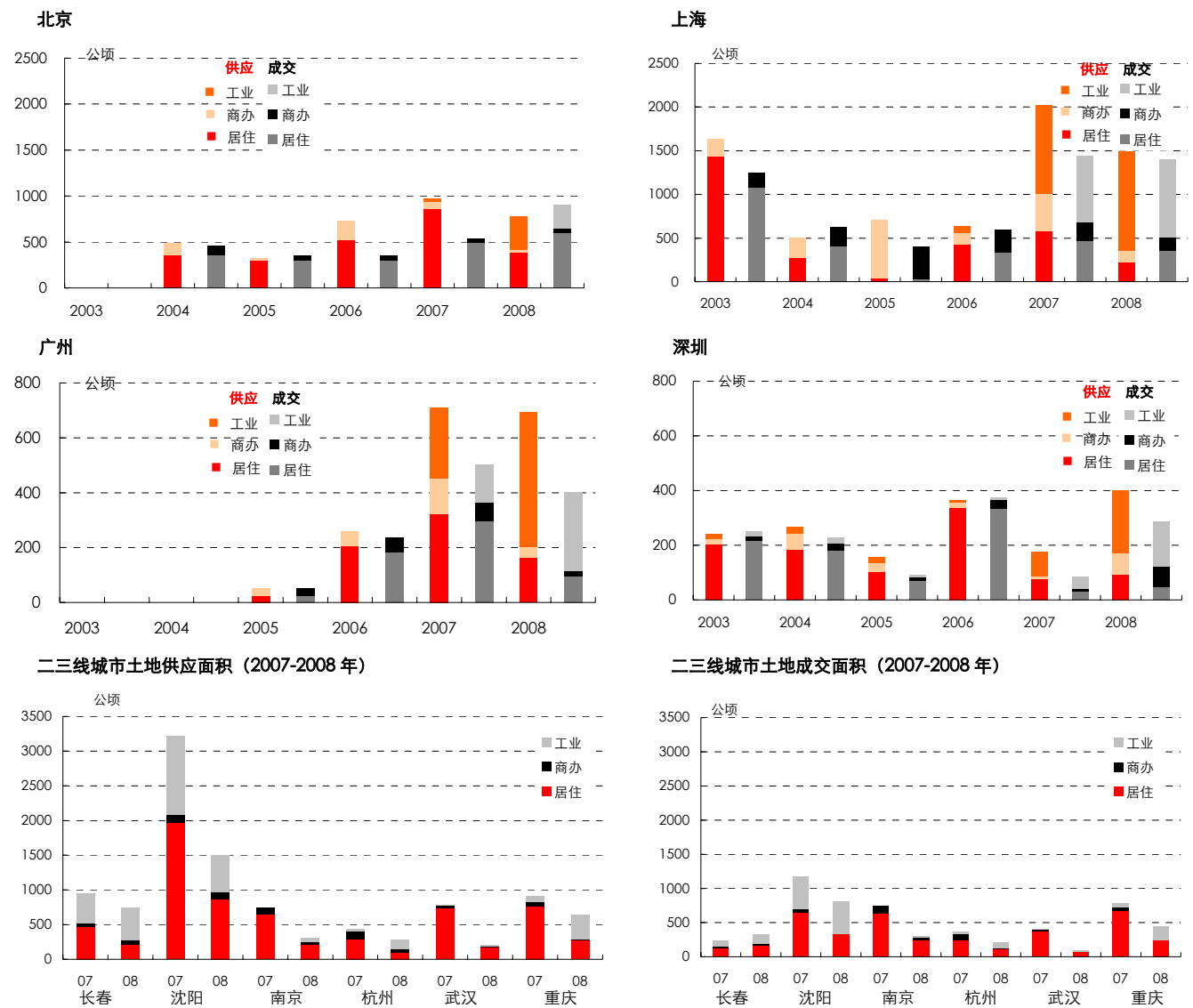
■ 需求不足 底价成交持续

2008 年土地交易市场的重要特征之一就是底价成交和流拍。2008 年重点城市的土地流拍率普遍达到三成以上，底价成交率接近八成。

一线城市中北京的流拍率最低，主要原因是北京的土地供应一直处于紧缺状态，加上首都效应，土地交易表现坚挺。广州的流拍率最高，2008 年前三季度广州推出的居住用地中全部有“70/90”的限制，并在全国首推限价房，土地出让中过多的限制，使得开发商敬而远之，造成大量土地流拍。

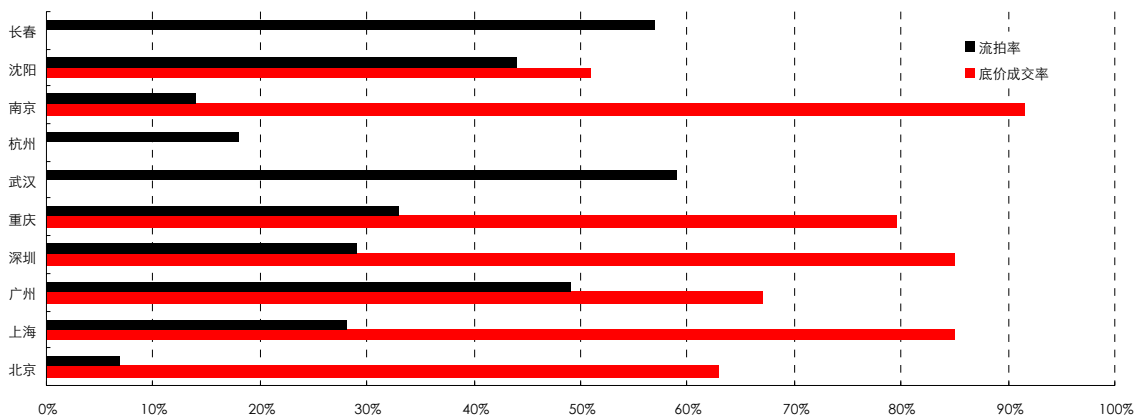
二、三线城市中位于长三角的杭州、南京的土地流拍率较低，中西部及东北城市的流拍率普遍较高。底价成交率南京超过九成，重庆达八成，沈阳过半。但随着土地出让底价的合理制定以及相关限制的放宽，预计 2009 年土地市场流拍情况或有改善，但底价成交仍将普遍。

图 3-2 重点城市土地供应、成交面积 (2003-2008 年)



数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

图 3-3 重点城市的土地流拍率和底价成交率情况 (2008 年)



注：流拍率= $\{1 - (\text{成交地块幅数} / \text{推出地块幅数})\} \times 100\%$ ；底价成交率= $(\text{底价成交地块幅数} / \text{成交地块幅数}) \times 100\%$

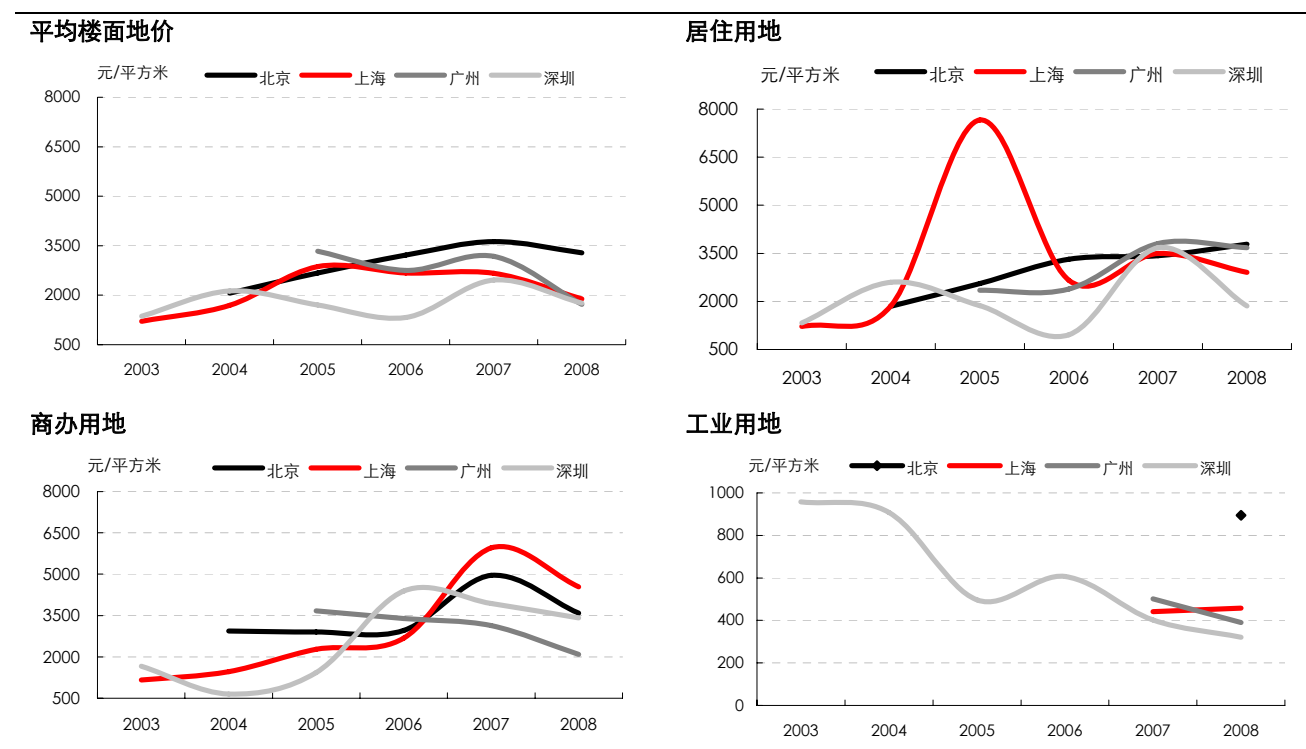
数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

■ 底价调整 地价加速下滑

伴随着流拍、底价成交的不断出现，2008 年各地地价水平亦出现下降。2008 年一线城市的土地整体价格均出现了下降，分物业类型用地中仅有北京居住用地价格略微上涨，这与其交易量坚挺、流拍率低相关，进一步说明北京居住用地仍受关注。

此外，通过典型地块底价和成交价格的变化可以侧面反映出城市地价的降幅情况。我们选取了上海、广州、深圳、重庆、沈阳等城市出让底价与成交价发生变化的典型地块，其中沈阳、上海、广州等城市地价降幅接近三成。预计 2009 年土地价格将随着底价的合理调整仍将呈现下降态势。

图 3-4 一线城市土地楼面地价水平（2003—2008 年）



数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

表 3-2 典型地块地价变化情况

城市	区域	首次公告时间	底价 (元/㎡)	成交情况	成交价 (元/㎡)	再次公告时间	底价 (元/㎡)	成交情况	成交价 (元/㎡)	地价变化幅度
沈阳	沈北新区	2008-09	864	流拍	—	2008-12	742	未知	—	-14%
	沈北新区	2008-04	705	流拍	—	2008-12	503	未知	—	-29%
	沈北新区	2008-09	880	流拍	—	2008-12	630	未知	—	-28%
深圳	福田区	2008-03	7061	流标	—	2008-07	6454	广东核电	6454	-9%
上海	普陀区	2007-08	4680	志成企业(退地)	16456	2008-08	11390	赢华地产	11390	-31%
广州	天河区	2008-09	5964	深融投	7658	比 2007 年 7 月向同区域地价降 3 成				
重庆	南岸区	2008-11	825	补充公告	—	2008-11	779	未知	—	-6%

注：底价、成交价均指楼面地价

资料来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

表 3-3 2008 年其他行业土地公开市场拿地情况

企业类型/名称	城市	区域	土地面积 (万平方米)	总地价 (亿元)	楼面地价 (元/平方米)	土地用途
银行、证券、保险业						
国信证券股份有限公司	深圳	福田区	0.55	5.6	7000	办公
华安财产保险股份有限公司	深圳	福田区	0.59	3.1	6889	办公
中国证券登记结算责任有限公司	上海	浦东新区	1.18	4.41	10992	办公
中国金融期货交易所股份有限公司	上海	浦东新区	1.94	8.8	10805	办公
交通银行股份有限公司南京分行	南京	建邺区	1.43	0.49	714	商办
航天、通信、能源等垄断企业						
中国移动通信集团广东有限公司	深圳	福田区	0.56	5.44	6800	办公
深圳能源投资股份有限公司	深圳	福田区	0.64	6.7	6950	办公
中国广东核电集团有限公司	深圳	福田区	1.01	8.5	6454	办公
深圳航空有限责任公司	深圳	宝安区	13.83	6.61	1550	居住
深圳市地铁有限公司	深圳	南山区	48.97	17.40	1234	居住/商业
中国电信股份有限公司上海分公司	上海	南汇区	0.5	0.22	1774	办公
中国南方电网有限责任公司超高压输电公司	广州	萝岗区	3.54	0.33	463	商业
其他行业						
江苏苏宁置业有限公司	南京	建邺区	6.18	3.91	1406	商业/综合
周大福企业有限公司	广州	天河区	2.65	10.52	2860	商业/综合
上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理 有限公司	上海	青浦区	13.79	2.69	1299	商业

资料来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

表 3-4 2008 年知名发展商土地公开市场拿地情况

发展商	城市	区域	土地面积 (万平方米)	总地价 (亿元)	楼面地价 (元/平方米)	土地用途	拿地日期
绿城	杭州	西湖区	1.08	11.00	11133	居住/综合	2008-05
	杭州	西湖区	4.49	10.01	10184	居住/综合	2008-05
	杭州	西湖区	4.47	10.58	8272	居住/商业	2008-05
	杭州	西湖区	6.29	9.61	7753	居住/商业	2008-07
	北京	朝阳区	6.15	5.87	7163	居住/综合	2008-02
	天津	塘沽区	3.22	0.24	527	商业	2008-08
	大连	沙河口区	0.77	3.25	3540	商业	2008-09
保利	上海	南汇区	12.06	8.32	5750	居住	2008-01
	上海	浦东新区	12.02	8.18	5669	居住	2008-01
	上海	宝山区	24.18	13.00	3163	居住	2008-09
	重庆	九龙坡区	5.72	1.58	717	居住/商业	2008-08
	重庆	沙坪坝区	2.93	1.24	741	居住/商业	2008-10
	成都	新都区	6.84	4.00	833	居住	2008-11
	成都	新都区	7.12			居住	2008-11
	成都	新都区	6.04			居住	2008-11
	上海	嘉定区	18.63			9.92	2367
万达	上海	南汇区	2.06	0.96	1174	商办	2008-09
	大连	中山区	7.70	15.72	9203	商办	2008-04
	中海	上海	南汇区	13.12	8.67	6608	居住
万科	大连	甘井子区	33.59	13.34	2000	居住	2008-09
百仕达	上海	长宁区	1.36	3.28	24118	居住	2008-08

资料来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

（三） 本地、外行企业踊跃 大型企业择机入市

■ 本地、外行企业购地踊跃

由于大型跨地域发展商在 2008 年多采取收缩策略，因此 2008 年购买土地的企业以本地企业居多。同时，2008 年供应的地块趋向小面积，小地块带来的低总价使得一些小型的本地发展商有了获取土地的机会。随着地价的回落，外行企业资本加快进入房地产市场，其中深圳、南京、上海、广州较为明显。这些外行企业主要分为以下三类：一、银行、证券、保险等金融行

业；二、航天、通信、能源等垄断行业；三、其他连锁企业，如电器、珠宝、家具等企业。上述企业通常资金雄厚，购置土地类型以商办为主，多为开发持有型物业为主，主要用作自用和租赁。预计 2009 年的土地市场上，现金流较为宽裕的本地企业及外行企业表现仍将较为活跃。

■ 大型企业择机入市

2007 年大肆圈地的知名发展商在 2008 年均采取了谨慎的态度。2008 年在土地公开市场较为活跃的发展商仅有绿城、保利和万达。而 2007 年大肆进行跨域发展，四处拿地的金地、碧桂园、世茂、富力等企业，2008 年则采取了低调保守策略，未见其在土地公开市场上有所斩获。但随着金融信贷市场对优质房地产企业信贷政策的逐步放松，大型跨地域开发商资金压力得到缓解后，或将重新进入土地市场。

（四） 土地财政施压 放宽限制促进交易

■ 土地成交锐减 地方财政受累

我国从上世纪 90 年代开始实行分税制后，土地出让金成为地方政府重要的财政收入来源之一。在卖地生财的“经营城市”热潮中，土地出让金的增减成为地方政府财政收入的敏感源。2008 年土地市场的低迷，带来的最直接影响就是土地出让金的缩减。我们可以看到，大部分城市 2008 年土地出让金都出现了明显下降，部分以土地为“第二财政”的二、三线城市如南京、杭州、武汉、重庆等的财政压力巨大。

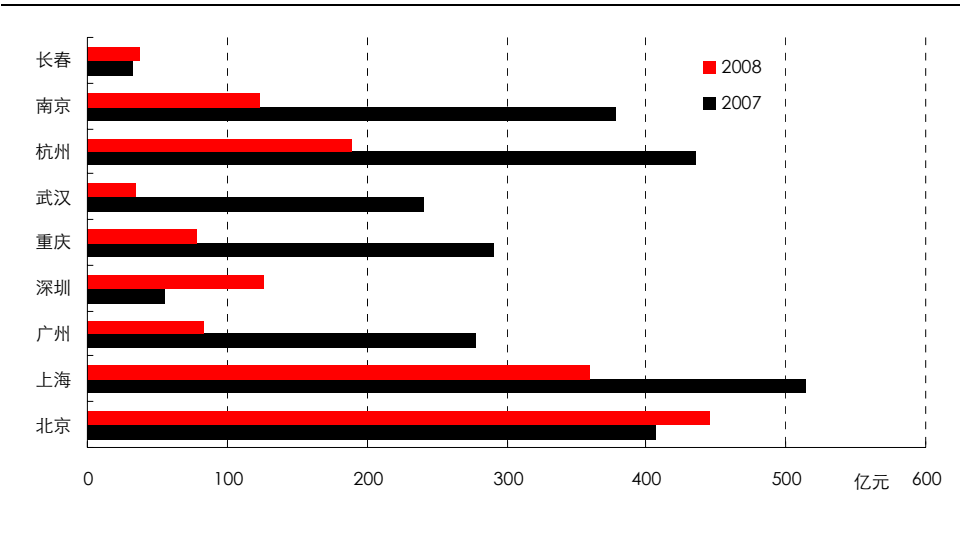
■ 放宽出让限制 刺激成交活跃

受土地财政的施压，2008 年底各地政府开始放宽土地出让限制，以期促成土地成交。政策措施主要集中在以下几点：一、分期支付土地款，降低首付比例；二、调整土地出让方式，合理制定底价；三、取消“70/90”限制，允许限价房配建普通商品房。出让限制的放松有望刺激部分购地需求，年底部分条件放宽的地块觅得卖主，市场略现起色。但最终土地市场的购地热情还依赖于房产市场的表现及预期。

预计 2009 年中央层面的土地政策的着眼点将依然集中在农村土地改革和集约用地两方面。中央政府将大力清查闲置土地，加大土地监察力度，促进集约用地。随着小产权房问题的日益突出，农村土地改革的细则需要进一步深化。

2009 年地方层面的政策将进入执行期。如果土地成交进一步恶化，流拍率依然居高不下，地方政府将会进一步出台政策措施，其重点依然将集中在土地出让环节，如降低底价、减免土地交易税费等，以促进土地市场的交易。

图 3-5 重点城市土地出让金额变化（2007-2008 年）



数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

表 3-5 2008 年各地政府土地救市措施

城市	颁布时间	措施内容
广州	2008-10、11	2008 年 10 月，广州国土局开始逐步降低居住用地的出让条件，对部分地块取消了“70/90”的限制，并于 11 月宣布暂停限价房土地供应。
深圳	2008-10	2008 年 10 月深圳市土地房产交易中心发出公告，2008 年 6 月流标的南山月亮湾地块，将于 11 月 26 日再度公开挂牌出让。不同的是，出让公告一改以往 5 日内付清土地出让金的要求，竞得人应交纳的土地出让成交价款可分三期支付。
沈阳	2008-10-29	沈阳市政府近期陆续出台若干积极扶持房地产业发展的政策，日前公布了其中优化土地出让的八条新政策。主要包括：1、采取协议净地（期地）方式出让土地；2、改变单一的拍卖供地；3、分块出让、分期付款、分割发证；4、适当降低滞纳金收取比例；5、适当降低出让项目首付款比例；6、因地制宜、适当调整容积率；7、科学合理定价；8、所有行政专业性收费实行停缓收缴。
杭州	2008-10-14	杭州市人民政府公开发布《关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》，共出台 24 条新政救助楼市。其中和土地相关的有：2007 年 1 月 1 日至 2008 年 10 月 14 日期间已公开出让的房地产经营性用地，已支付首付款（包括定金）的，可申请延长余款支付期限。同时放宽了建设项目开、竣工期限，在受让人支付总地价款 70% 后，便可办理交地手续、先行开展各项前期准备工作并动工建设。而针对新出让的土地，地价款支付比例则下调 10%，支付期限延长至 12 个月。而起价总额在 5 亿元以上或规模较大地块，支付期限最长达 18 个月。这都是杭州土地实行招拍挂以来最长的限度。
北京	2008-11	北京市土地储备中心在 2008 年底的限价房用地出让中修改了土地交易条件，把一些限价房地块由纯政策房性质变为限价房、商品房共建，并提高限价房的销售价格。
长春	2008-11	长春市出台促进房地产市场健康发展的 22 条意见，此次调整土地出让政策主要包括三方面内容：一是调整土地出让方式；二是降低土地出让金首付比例，可不超过 50%；实行土地出让金分期付款，时限可放宽一年。三是对开发企业无力续建的项目，转让时简化手续，并减免相关过户费用。

资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理

4. 住宅调整，09 年或能止跌回稳

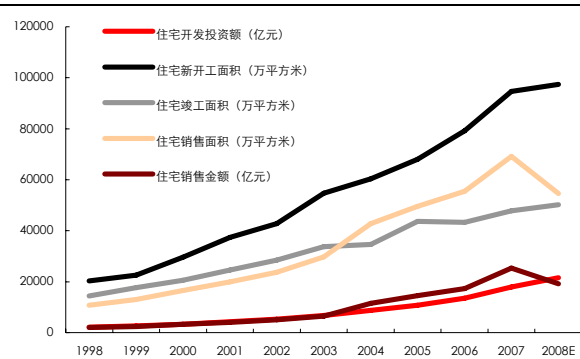
中国住宅市场，经历了自 1998 年以来持续增长繁荣之后，2008 年起全面步入调整期。由于全球经济衰退态势在 2009 年不会得到根本性改变，由此带来对国内经济的实质性负面影响将持续甚至恶化，这些影响都将对诸多行业产生作用，进而直接抑制房地产投资及消费需求和信心，这是住宅市场面临的重大威胁。因此，2009 年住宅市场的“调整进行曲”将依然继续。但另一方面，由于政府对房地产政策的取向正在由调控变为积极支持，而城市居民的刚性需求依然持续增长，住宅市场有望在刚性需求的带动下成交回升，并逐步企稳。

（一） 市场回落 全面进入调整

■ 转折点出现 各项指标放缓或回落

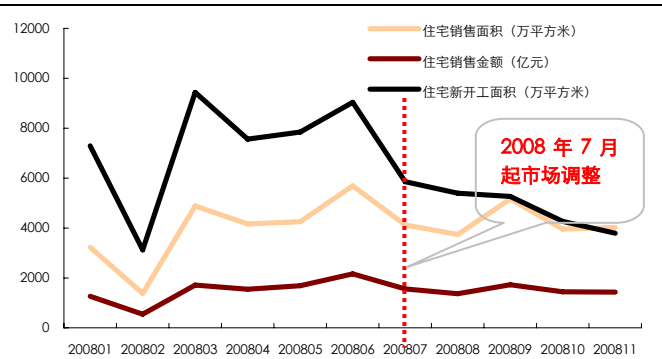
据国家统计局数据及中原地产预测，2008 年全国商品住宅主要经济指标全面发生放缓或回落，其中商品住宅开发投资、新开工面积增长放缓、竣工面积回落，平均销售价格微跌，而这些指标在过往的十年内均保持较快速度增长。月度统计数据显示，自 2008 年 7 月起，主要指标均明显下跌，成为中国房地产十年快速增长的转折点。

图 4-1 全国商品住宅年度经济指标（1998-2008 年）



数据来源：中国国家统计局，中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

图 4-2 全国商品住宅月度经济指标（2008 年 1 月-12 月）



数据来源：中国国家统计局，中原地产研究中心

表 4-1 重点城市商品住宅可售面积（单位：万平方米）

城 市	当前累计可售量	当前月销售量	过去六个月平均月销售量	过去十二个月平均月销售量	当前积压率	6 月平均积压率	十二月平均积压率
北 京	1911	81	69	74	24	28	26
上 海	848	147	118	134	6	7	6
广 州	480	54	55	46	9	9	10
深 圳	661	59	35	29	11	19	23
重 庆	1130	101	91	91	11	12	12
成 都	864	100	74	92	9	12	9

注：当前指 2008 年 11 月；当前积压率=当前累计可售量/当前月销售量；

六月平均积压率=当前累计可售量/过去六个月平均月销售量；

十二月平均积压率=当前累计可售量/过去十二个月平均月销售量。

数据来源：各城市房地产管理局、房地产交易中心，中原住宅监测系统，中原地产研究中心

■ 新房市场调整有别，总体下跌趋势明显

与全国房地产走势基本相同，2008 年中国四大区域主要城市的新建商品住宅市场表现为规模萎缩、成交价格下跌。但由于区域及城市特性，在市场调整的时间节点、市场规模的萎缩程度、成交价格的下跌深度及市场的积压情况等方面，均呈现出差异性。

从调整时间来看，珠三角区域的城市最先进入调整期，而环渤海的城市较晚进入调整。本轮房地产市场调整呈现出从南到北依次推进的过程，主要原因是由南北房地产市场发展成熟度的差异所决定，而前期市场的投资炒作成分也起了重要作用。

与 2007 年高峰时期相比，从成交面积来看，珠三角区域的城市变化相对较小，其成交面积约减少二至三成，市场调整速度较快；而其它区域的城市变化则在四至五成，且由于进入调整期较晚，成交面积有可能进一步萎缩。从成交价格来看，珠三角城市变化相对较大，平均成交价格曾跌落四成，从而有效带动销售量回升；其他城市的变化幅度约在一至三成，僵持的价格导致成交量持续低迷。

从市场的积压及消化情况看，我们可以比较可售面积与年平均销售面积的关系，结果显示北京和深圳的积压率最高，销售压力较大，而上海、成都的销售压力则相对较小。我们分别对过去六个月及十二个月的月度销售面积进行统计，显示深圳及广州的近期成交面积已经有所回升，而其他城市尚未出现类似情况。

■ 二手房市场持续低迷，显现一手住宅降价压力

伴随新房市场的规模萎缩及价格下跌，二手房住宅市场也呈现出类似态势。由于一二手房市场的替代效应，在应对市场萧条时，新房市场的变化成为了影响二手房市场的重要因素，进而成为影响全市场的动因。而比较一二手房住宅市场的调整特征，也显示出不同城市的差异。

从调整时间来看，珠三角、长三角区域的城市，一二手房市场的调整基本同步；而环渤海区域的城市，则出现较为明显的先后差距。从市场规模来看，珠三角区域的城市，新房市场的变化幅度略小于二手房市场。这主要得益于新房价格的及时并大幅的调整，使新房成交比重增加，而二手房成交比重下降，其中深圳近期市场已显现出成交回升的迹象。但其他城市，由于新房市场价格调整不够及时，调整幅度不足，无法有效引起市场购买欲望，新房成交比重下降，市场仍处于胶着状态，下跌压力和空间较大。

表 4-2 重点城市住宅市场调整的特征

区域	城市	新房市场		二手房市场	
		成交面积变动	成交价格变动	成交面积变动	成交价格变动
珠三角	广州	-34%	-29%	-37%	-19%
	深圳	-31%	-29%	-41%	-25%
长三角	上海	-45%	-17%	-33%	-10%
	杭州	-43%	-26%	-20%	-2%
环渤海	北京	-45%	-13%	-23%	-13%
	天津	-49%	-29%	-42%	-13%
中西部	重庆	-39%	-15%	-30%	-18%
	成都	-50%	-14%	-30%	-15%

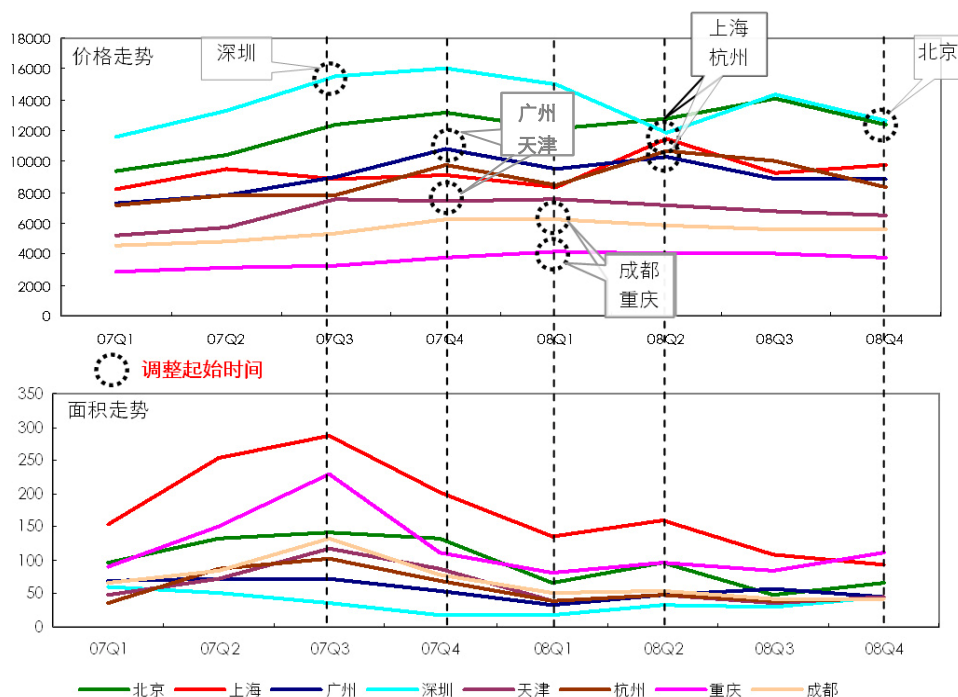
注：成交面积变动= $\{(2008 \text{ 年住宅成交面积}/2007 \text{ 年住宅成交面积})-1\} \times 100\%$ ；

成交价格变动= $\{(2008 \text{ 年 } 11 \text{ 月住宅成交价格}/2007-2008 \text{ 年住宅最高单月成交价格})-1\} \times 100\%$

数据来源：中原地产研究中心，2008 年数据为中原地产研究中心估测

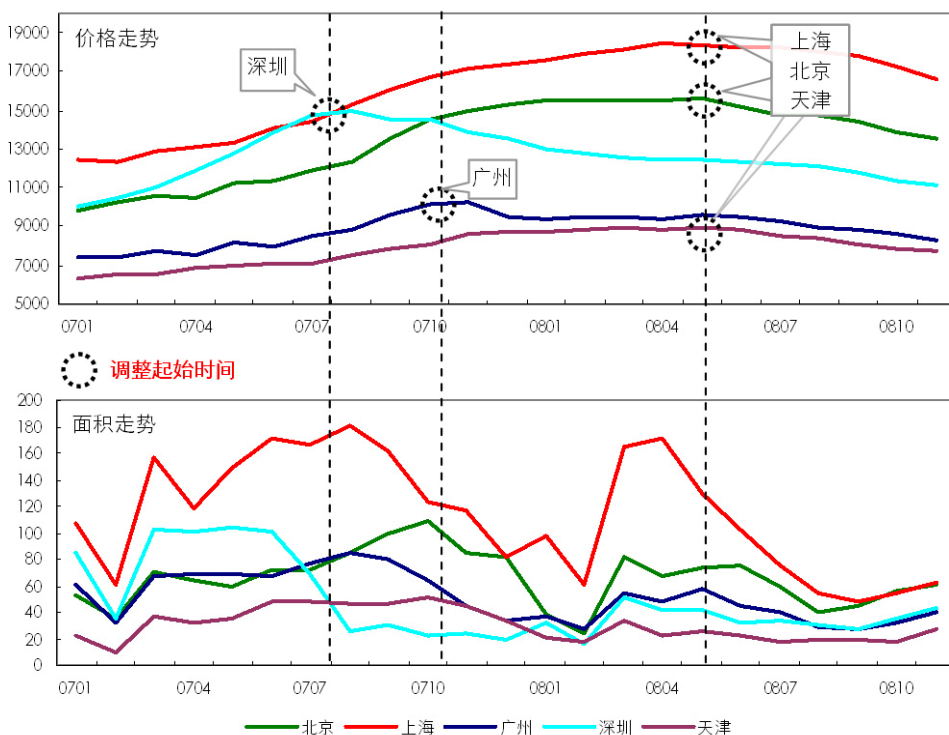
图 4-3 重点城市住宅市场调整的时间节点 单位：价格：元/平方米 面积：万平方米

新房市场



数据来源：各城市房地产管理局、房地产交易中心、中原地产研究中心，2008 年 Q4 数据为中原估测

二手房市场



数据来源：CLI 中原领先指数系统，中原地产研究中心

（二）调整继续 2009 住宅市场企稳有望

■ 政策放松 全方位刺激住房消费

为了积极应对国际经济环境变化，中央政府在经济政策取向上已做出重大调整，由宏观调控转向全面刺激，房地产行业管制以及房地产流通限制都已放宽。房地产业被再次确立为国民经济的重要支柱产业，繁荣房地产业已成为振兴经济的重要部分。

中原地产预计，2009 年的房地产政策在保持当前基调的基础上，或将更加积极。诸如：在鼓励居民购买普通自住用房方面，更宽松的税收及信贷政策将可能出台，部分城市曾经执行过的购房入户、退税等更为直接刺激需求的政策有望重新启用或被效仿，进而激发部分刚性需求居民走出观望，进入市场，消化存量住宅。

同时鉴于目前商品住宅市场的不景气，预计 2009 年各地政府保障住房计划落实将出现一些灵活变通。例如：政府直接收购闲置商品住宅，作为廉租房提供给低收入群体，一方面达成了保障计划任务，另一方面缓解商品住宅供求压力。

■ 投资放缓 新开工、竣工减少

全国住宅投资额 2008 年 1-11 月份，月均环比增长约为 3.5%，而 2007 年同期约为 4.3%，2008 年增长速度放缓。预计 2009 年投资增速将继续放缓，平均每月增长 1%，全年增速约为 12%。

受全国住宅销售市场持续低迷影响，2008 年 7 月以来，单月新开工面积增长也明显放缓。同比 2007 年呈现负增长，如 10 月为-20%，11 月为-18%，预计全年新开工面积略增长 3%。

根据各城市颁布的 2009 年住宅建设规划，以及当前累计库存积压情况严峻，中原地产预计，各城市住宅开发投资增幅将放缓，新开工及竣工面积将有所下降。2009 年全国住宅新开工面积预计比 2008 年降低 25%，竣工面积则预计降低 15%。参照曾经历过 2005 年调整的上海商品住宅市场，由于当年的调整，2005-2006 年累计新开工面积跌幅约为 22%。而本轮调整面临更为严峻的形势，预计跌幅将大于上海当年的水平。

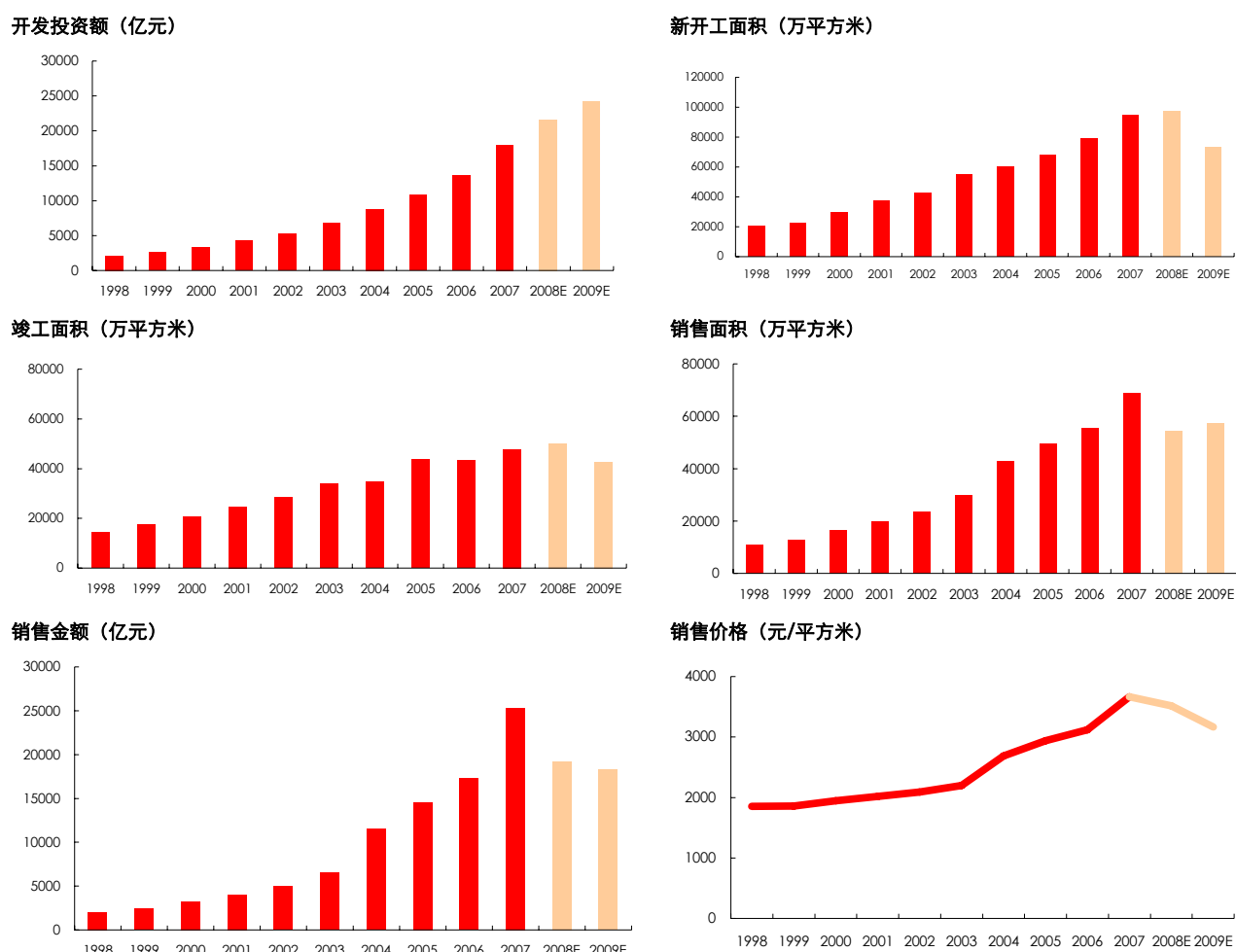
■ 市场振荡 成交放量逐步筑底

受各类刺激住房消费政策的影响，2009 年全国住宅销售情况将比 2008 年有所改善，预计全年销售面积略增 5~10%。由于延续 2008 年末的趋势，上半年将继续调整寻底，下半年有望企稳筑底。随着发展商逐步调价，以及各类刺激性政策的继续出台，预计成交量将逐步回升，全年比 2008 年略增。而销售价格预计将继续下跌约 10%，销售金额下跌 5%左右。

根据各城市 2007-2008 年市场成交量及价格调整的态势和水平，结合当前各地住宅市场可售及待售量，预计 2009 年各城市销售面积和价格走势可分为三个类群：第一类，量增价稳，如深圳及广州，由于其市场调整较早，价格较高峰时有大幅回落，成交量已趋于稳定，价格约下跌 5%；第二类，量价齐跌，如北京、天津，由于其前期价格僵持，导致成交量持续低迷，预

计未来价格继续下跌 15%-20%；第三类，量稳价跌，如上海、杭州、重庆及成都，经历了一定时间调整，其成交量将基本稳定，但预计未来价格仍有下跌空间，价格跌幅约 10%。

图 4-4 全国商品住宅主要指标预测（1998-2009 年）



数据来源：1998-2007 年数据来自中国国家统计局，2008E、2009E 为中原地产研究中心估测

表 4-3 重点城市商品住宅销售情况（2004-2009 年）

城 市	2004	2005	2006	2007	2008E	同比增长	2009E	同比增长
销售面积（单位：万平方米）								
北 京	—	1847	1677	1508	845	-44%	673	-20%
上 海	3310	1794	2141	2691	1575	-41%	1600	2%
广 州	963	918	914	802	567	-29%	660	16%
深 圳	794	901	706	500	389	-22%	432	11%
天 津	—	795	823	979	503	-49%	473	-6%
重 庆	—	—	1053	1746	1090	-38%	1134	4%
成 都	—	682	853	1093	575	-47%	597	4%
杭 州	—	507	55	885	516	-42%	529	3%
销售价格（单位：元/平方米）								
北 京	—	6721	7698	11568	13303	15%	10642	-20%
上 海	7190	7768	8159	9020	9922	10%	8930	-10%
广 州	4618	5116	6351	8603	9033	5%	8581	-5%
深 圳	6171	7040	9230	13369	12700	-5%	12065	-5%
天 津	—	4143	4853	6839	7181	5%	6100	-15%
重 庆	—	—	2826	3265	3918	20%	3526	-10%
成 都	—	3775	4355	5269	5796	10%	5216	-10%
杭 州	—	6167	6967	8229	9463	15%	8517	-10%

数据来源：各城市房管局，房地产交易中心，2008E、2009E 为中原地产研究中心估测

5. 商业地产，快速调整迎接机遇

在宏观调控、经济放缓的双重压力下，2008 年中国商业地产市场也出现了明显的调整。一方面，商业地产的成交持续低迷，开发商大幅放缓现有项目的开发节奏；另一方面，商业地产的租金出现下滑，空置率上升明显，商业地产的投资价值出现下降。虽然针对房地产的宏观调控政策已经出现明显放松，全面放松的保险、外资、Reits 投资商业地产的政策将大大增加商业地产的资金来源，但是商业地产市场由于受宏观经济的影响较大，因此整体而言，2009 年商业地产市场仍将进行调整。但我们也注意到，商业地产土地供应逐年减少，未来 1 至 2 年中国经济的可能反弹都将对商业地产的复苏起到重要的影响，调整后的商业地产市场将会更加健康和成熟。

（一）商业用地：供应节奏放缓 流拍比例较低

商业地产的开发周期一般较长，平均的开发时间在三年左右，因此目前的供应量主要由前几年的土地供应决定，而未来的供应量主要由近几年的土地供应决定。据中原不完全统计，2006-2008 年上海、北京、广州新增商业土地可建面积呈现明显减少的趋势，上海由 2006 年的 505.35 万平方米下降到 364.17 万平方米，北京由 269.26 万平方米下降到 86.65 万平方米，广州由 203.21 万平方米下降到 79.37 万平方米，未来这三个城市商业地产的供应将会放缓，而深圳未来商业地产的供应则会出现大幅增加。另外，由于“831 大限”之前开发商囤积了大量土地，因此最近几年商业地产的供应出现大幅增加，但是随着这些土地的逐步消化，未来该类商业地产的供应量将会出现明显减少。

由于商业用地供应逐年减少，开发商对商业用地的热情明显高于住宅用地。根据中原统计，北京、深圳两地商业用地的流拍率为零，大大低于住宅用地的流拍率，而上海、广州商业用地的流拍率与住宅用地的流拍率基本相当。

2009 年，国家决心大力发展廉租房和经济适用房，因此对商业用地的投放量依然不会太大，09 年商业用地的投放量将维持在 08 年的水平。

表 5-1 四大城市成交商业用地土地可建面积（2003-2008 年）

单位：万平方米

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	商业用地流拍率	住宅用地流拍率
上海	312.70	319.43	534.91	505.35	425.07	364.17	18%	22%
北京	—	108.48	152.09	269.26	144.5	86.65	0%	13%
广州	—	—	136.92	203.21	162.36	79.37	27%	23%
深圳	47.79	44.02	29.99	108.54	64.17	255.1	0%	46%

注：流拍率= {1- (成交地块幅数/推出地块幅数)} × 100%

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

表 5-2 四大城市写字楼竣工面积、销售面积（2006-2008 年）

城市	竣工面积（万平方米）				销售面积（万平方米）			
	北京	上海	广州	深圳	北京	上海	广州	深圳
2006	304.40	108.50	55.40	33.20	260.40	166.91	58.20	38.27
2007	314.83	138.89	34.87	15.43	265.67	196.82	67.73	20.87
2008	756.87	226.81	68.58	0.97	168.78	129.04	51.07	2.87

数据来源：中国房地产信息网，2008 年数据为中原地产研究中心估测

表 5-3 部分上市房企 2008 年第三季度报数据

公司	流动比率	速动比率	公司	流动比率	速动比率
金融街	2.65	1.37	万通地产	1.73	0.43
世茂股份	2.16	0.82	招商地产	1.85	0.32
中粮地产	1.83	0.75	珠江控股	0.83	0.26
北辰实业	2.06	0.60	苏宁环球	1.48	0.26
保利地产	2.60	0.59	华侨城 A	0.44	0.22
金地集团	2.02	0.53	泛海建设	2.45	0.20
万科 A	1.72	0.44	——	——	——

数据来源：上市房地产企业第三季度季报，中原地产研究中心

（二） 写字楼市场：租金迎来拐点 企稳依赖经济回暖

■ 供过于求 销售市场备受影响

2008 年，除深圳外，其他三大城市写字楼供应面积均大幅增加，而销售面积却出现大幅减少。其中北京写字楼竣工面积增长 140.40%，而销售面积下降 36.47%；上海写字楼竣工面积增长 63.30%，而销售面积下降 34.44%；广州写字楼竣工面积增长 96.67%，而销售面积下降 24.60%。写字楼销售面积的减少一方面受制于整体房地产市场的低迷，另一方面也源于经济危机的影响。宏观经济的波动不仅对住宅市场影响显著，写字楼市场亦受到波及。其中北京、上海写字楼和住宅销售面积同比下滑幅度基本相当，而广州写字楼销售表现明显好于住宅市场，深圳写字楼市场表现则弱于住宅市场。

■ 企业压力 短期迎来抛售高潮

2008 年 A 股房地产上市公司第三季度报告表明，国内房地产开发商的平均速动比率已降至 0.5 以下，其中泛海建设的速动比率仅为 0.2。速动比例过低反映了各家房地产企业在经历了 07 年的大幅扩张之后，出现了严重的资金压力，短期偿债能力较差。对于部份尚未出现收益或者收益未达预期的写字楼，目前已成为发展商抛售的主力。近日，上海出现多例写字楼大宗交易，大多属于该种类型，预计 2009 年该趋势将更加明显。

■ 租金下滑 深度调整等待转机

2008 年上半年，最先受到经济危机冲击的广州、深圳写字楼租金率先开始下调。中原领先指数之写字楼租金指数显示，2008 年 1-2 月广州甲级写字楼租金达到最高值为 153，而 9-10 月指数为 147 点，累计下滑 4%；2008 年 1-2 月深圳甲级写字楼租金达到最高值为 174，而 9-10 月指数为 146 点，累计下滑 16%。

2008 年下半年，新一波金融危机来袭，北京、上海写字楼市场也难以独善其身，租金纷纷开始下滑。2008 年 7-8 月，北京、上海写字楼租金指数分别达到最高点 141 点、203 点，9-10 月，两地写字楼租金环比下降 1%和 6.2%，而目前租金下跌呈现加速之势。

2008 年，四大城市写字楼租金告别了多年的上涨，全面迎来拐点。其中经济的下滑是其最主要的原因，同时写字楼供应的大幅增加也加快了拐点的来临。2009 年，写字楼的租赁需求依然低迷，因此上半年租金仍将继续下探，何时见底主要取决于中国经济的复苏情况。

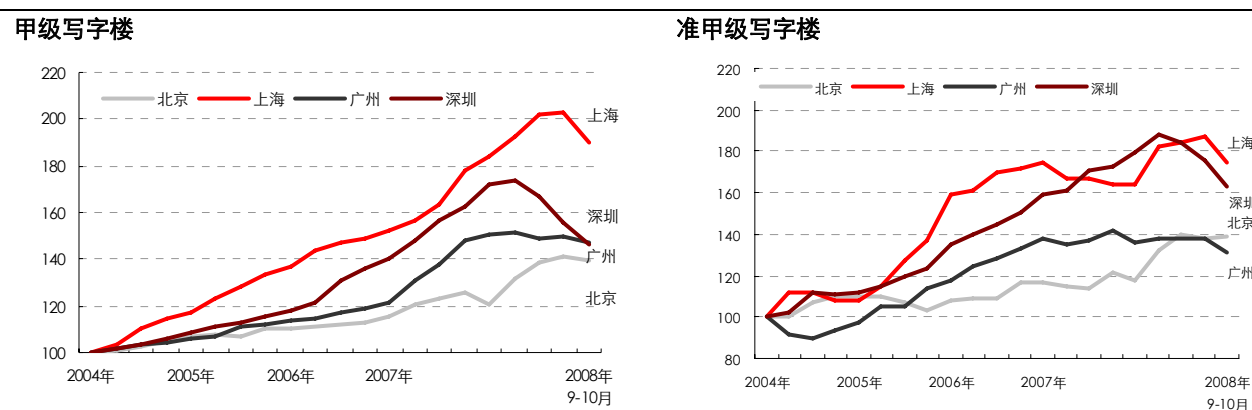
■ 空置率分化 细分市场激烈竞争

一方面，由于经济危机的影响，各个公司纷纷缩小自己的租赁规模，或者从高档写字楼搬迁至中低档写字楼，甲级、准甲级写字楼空置率走势出现明显分化，甲级写字楼空置率不断上升，准甲级写字楼空置率则保持平稳。

另一方面，不同城市写字楼的空置率也出现不同的走势，广州写字楼空置率有所降低，而北京、上海、深圳的写字楼空置率则继续上升。

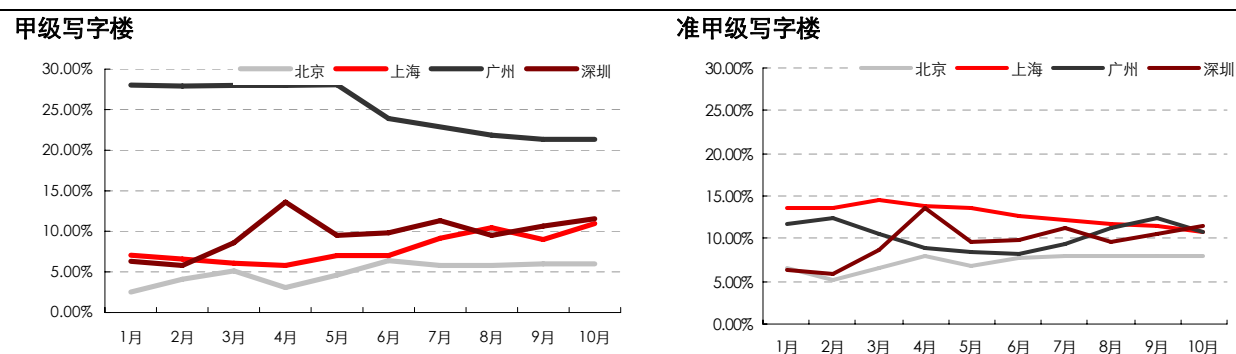
虽然准甲级写字楼空置率在逆势中表现抢眼，但是随着甲级写字楼业主主动下调租金以保留客户，甲级写字楼空置率继续下降的可能性降低。而甲级写字楼随着租金的日趋合理，空置率将逐渐保持稳定。但是无论甲级还是准甲级写字楼都面临着来自工业园区写字楼的竞争，2009年该竞争将愈演愈烈。

图 5-1 四大城市写字楼租金租金指数走势图（2004-2008 年）



数据来源：中原商业监测系统，中原地产研究中心

图 5-2 四大城市写字楼空置率（2008 年 1 月-10 月）



数据来源：中原商业监测系统，中原地产研究中心

表 5-4 四大城市商铺竣工面积、销售面积（2006-2008 年）

城市	竣工面积（万平方米）				销售面积（万平方米）			
	北京	上海	广州	深圳	北京	上海	广州	深圳
2006	289.20	239.40	71.00	109.00	108.60	237.42	72.60	45.96
2007	315.10	256.46	67.63	42.96	134.82	216.97	72.61	30.64
2008	356.13	222.62	103.13	24.82	92.12	182.22	57.00	15.35

数据来源：中国房地产信息网，2008 年数据为中原地产研究中心估测

（三） 商铺市场：投资需求低迷 租金上涨乏力

■ 供应平稳 边缘城区供应增加

与写字楼供应大幅增加不同，四大城市商铺供应并未出现明显增加。其中深圳商铺供应出现明显减少，2008 深圳商铺竣工面积 24.82 万平方米，同比下降 42.23%；上海商铺竣工面积 222.62 万平方米，同比下降 13.20%。北京、广州商铺供应则出现一定程度的增加，其中北京同比增加 13.02%，广州同比增加 52.49%，是四个城市中竣工面积增加最多的城市，但仍然大大低于同期写字楼竣工面积的增长幅度。

由于各大城市商业用地的出让普遍逐年减少，因此预计 2009 年商铺的竣工面积将保持平稳，其中核心区域的商铺供应更加稀少，而边缘地区的商铺供应将大幅增加。

■ 投资低迷 销售面积继续走低

与写字楼销售大幅减少类似，商铺的销售面积也出现一定幅度的下降，但是下降的幅度远小于写字楼和住宅销售面积的下降幅度。上海、广州商铺销售面积的下降幅度约为 20%，北京商铺销售面积的下降幅度约为 30%，深圳的下降幅度约为 50%。供求比方面，上海商铺的供求基本平衡，深圳、广州供略大于求，北京商铺供大于求现象明显，供求比达 2.44。

经济的低迷将会大大打击投资者投资商铺的热情，09 年零售业的收缩将逐步显现，因此 09 年商铺的销售量将继续下降。

■ 需求放缓，商铺租金稳中有降

10 月份我国社会消费品零售总额同比增长 22.0%，增幅比上月回落 1.2 个百分点；11 月份，社会消费品零售总额 9790.8 亿元，同比增长 20.8%，继续回落 1.2 个百分点。1-11 月累计社会消费品零售总额 97759.2 亿元，同比增长 21.9%。分月来看，虽然近期社会消费品零售总额增长率有所下滑，但下滑趋势并不明显。由于零售商业需求依然强烈，且中心区商铺供应依然紧张，商铺租金并未出现下跌，个别区域逆市上涨。根据中原地产监测，2008 年前三季度北京、上海、广州优质地段商铺的租金依然上涨，其中广州上涨 15%，上海上涨 12%，北京上涨 1%，但是其上涨的趋势明显呈现逐季放缓的迹象，未来租金继续上涨的压力较大。

随着空置率的上升，租户销售业绩的下滑，2009 年商铺租金面临调整压力，消费者将减少对非生活必需品的消费，相关商铺的租金将出现一定的下调。

■ 风尚转变，从奢侈品时代走向平民化

商铺市场方面，虽然 2008 年零售业受到的影响较小，然而 2009 年金融危机的影响将会全面向处于下游的该行业传导，消费者将普遍减少自己的购买需求，零售企业的扩张步伐也大幅放缓，因此 2009 年对商铺的租赁需求将会大幅放缓。具体表现方面，中高端百货、家居卖场的租赁需求将大幅减少，而中低端百货、大型超市的租赁需求将稳中有升，中国商业地产将从奢侈品时代转向平民化时代。

表 5-5 商业地产相关政策

政策名称	主要内容
保险资金放行不动产投资	2008 年 8 月，十一届全国人大常委会第四次会议对《中华人民共和国保险法修订（草案）》进行了初次审议，该草案拓宽了保险资金的运用渠道，在原来买卖政府债券、金融债券的基础上，增加了可以投资于不动产这一条款。近期，保监会表示保险资金只能进行商业地产的投资，通过租赁获取稳定收益，基本不允许保险资金从事房地产开发和炒房。 保险资金投资不动产已讨论多年，选择目前这个时间开闸放水，一方面源于股票市场投资的巨大风险，另一方面商业地产的稳定收益已逐渐受到市场的认可。保险资金进入商业地产将推高部分城市核心区域写字楼和商铺的价格，在目前两者价格普遍被低估的情况下，保险资金将扮演一个价值发现者的角色，也将在客观上推动国内商业地产市场的发展。
“限外”政策或松动	2008 年 7 月，商务部委托省级商务主管部门，对外商投资房地产业备案材料进行核对，并由地方商务主管部门进行审批及核对。2008 年 11 月，来自商务部的消息，一份旨在加快外商投资房地产业备案速度的意见或于近日出台。 然而目前并非外资“抄底”中国楼市的最佳时机，但是与市场表现良好时开发商的待价而沽相比，目前开发商普遍愿意放下身段，价格因素或将成为外资逆势收购的主要原因，短期国内商业地产市场外资“大单”收购或将提速。
Reits 进入快车道	2008 年 10 月初，相关部门开始征求房地产投资信托基金（下称 Reits）方案的意见稿，并已经在央行、证监会及住房和城乡建设部等各大部委会签完毕，目前该方案已送呈国务院并取得批复。2008 年 12 月 3 日，国务院会议确定了 9 项金融促进经济发展政策措施，其中明确指出创新融资方式，通过房地产信托投资基金、股权投资基金等多种形式，拓宽企业融资渠道。 国外的金融创新引起了“次贷危机”，国内的金融创新绝不能因噎废食，引入 Reits 这个国外比较成熟的体系，将有利于改善国内商业地产的融资结构及退出机制，将大大刺激商业地产开发商的开发热情及海外基金的投资热情。

附录

附录一：2009 年房地产市场趋势与预测

附表 1 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	↓	↑	供大于求	↑	↓	↓
广州	↓	→	供大于求	↑	↓	→
深圳	↓	↑	供大于求	↓	↓	↑
天津	↓	→	基本平衡	↑	↓	→
重庆	↓	→	供大于求	↑	↓	→
南京	↓	→	供大于求	↑	→	→
杭州	→	→	基本平衡	→	↓	→
宁波	↑	→	供大于求	↑	↓	→
中山	↓	↓	供大于求	↑	↓	↓
东莞	↓	↑	供大于求	↑	→	↓
珠海	↑	→	基本平衡	↑	↓	↓
沈阳	→	→	基本平衡	→	→	→
长春	↑	↑	供大于求	→	→	→
大连	↓	↑	供大于求	↓	↓	↑
武汉	↑	→	供大于求	↑	↓	→
郑州	↓	↑	供大于求	↓	→	→
成都	↑	→	供大于求	↑	↓	↓
济南	↑	↓	供大于求	↑	↓	→
石家庄	→	→	基本平衡	→	↓	→

附表 2 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	↓	→	基本平衡	→	↓	↓
广州	↓	→	供大于求	→	→	↓
深圳	↓	↑	供大于求	↓	→	↓
天津	↑	→	基本平衡	↑	→	→
重庆	↑	↓	供大于求	↑	↓	→
南京	↑	→	供大于求	→	→	↓
杭州	↑	→	供大于求	↑	→	↓
宁波	↑	→	供大于求	↑	↓	→
中山	↓	↓	供大于求	↑	↓	→
东莞	→	↓	供大于求	↑	↓	↓
珠海	↑	↓	供大于求	↑	↓	↓
沈阳	↓	↓	供大于求	→	→	→
长春	↑	↓	供大于求	↑	→	→
大连	↑	↑	基本平衡	→	→	↓
武汉	↑	↑	供大于求	↑	↓	→
郑州	→	→	供大于求	→	→	↓
成都	↑	→	供大于求	↑	→	↓
济南	↑	↓	供大于求	↑	→	→
石家庄	↓	↓	基本平衡	↑	↓	→

附表3 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	↓	→	基本平衡	→	→	→
上海	↓	→	供大于求	→	↓	↓
广州	↑	→	供大于求	↓	↓	↓
深圳	→	↑	基本平衡	↓	→	↓
天津	↓	→	基本平衡	↓	→	→
重庆	→	→	基本平衡	→	→	→
南京	↑	→	供大于求	↑	→	→
杭州	↑	→	供大于求	↑	↓	→
宁波	→	→	基本平衡	↑	→	→
中山	↓	↓	供大于求	↑	→	→
东莞	↓	↓	基本平衡	→	↓	↓
珠海	↑	↓	供大于求	↑	↓	↓
沈阳	↓	→	供大于求	→	→	→
长春	↑	↓	供大于求	↑	→	↓
大连	↑	↑	基本平衡	→	→	↓
武汉	↑	→	供大于求	↑	→	→
郑州	↓	↓	供大于求	→	→	↓
成都	↓	↑	供小于求	↓	→	→
济南	↓	↓	基本平衡	→	→	→
石家庄	↓	↓	供小于求	↓	→	→

附表4 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	↓	↓	供大于求	↑	↓	↓
上海	→	↓	供大于求	↑	↓	↓
广州	↑	↓	供大于求	↑	↓	↓
深圳	↑	↑	供大于求	↑	↑	→
天津	→	↑	供大于求	→	↑	↑
重庆	→	→	供大于求	→	→	→
南京	→	→	供大于求	↑	→	→
杭州	↑	↑	供大于求	↑	→	↑
宁波	↑	↓	供大于求	↑	↓	↓
中山	↑	→	供大于求	↑	↓	↓
东莞	↓	↓	供大于求	↑	→	↓
珠海	→	→	基本平衡	↑	↓	↓
沈阳	→	↓	供大于求	↑	→	→
长春	→	→	基本平衡	→	→	→
大连	↑	↑	基本平衡	↑	↓	↓
武汉	→	↑	供大于求	↓	→	→
郑州	→	↓	供大于求	↑	↓	→
成都	↑	↑	供大于求	↑	↓	↓
济南	→	→	基本平衡	→	→	→
石家庄	→	↓	基本平衡	→	→	↓

附表 5 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	↓	↓	供大于求	↑	↓	↓
上海	↑	↓	供大于求	↑	↓	↓
广州	↑	→	供大于求	↑	↓	↓
深圳	↑	↑	供大于求	↑	→	↓
天津	↑	→	供大于求	↑	→	→
重庆	→	→	供大于求	↑	→	→
南京	↑	→	供大于求	↑	→	↑
杭州	→	→	供大于求	↑	→	↑
宁波	↑	↑	基本平衡	→	↑	↑
中山	↓	↓	供大于求	→	↓	↓
东莞	↓	↓	供大于求	↑	↓	↓
珠海	→	→	供大于求	↑	↓	↓
沈阳	↑	↓	供大于求	↑	→	→
长春	↑	↑	供大于求	↑	↑	↑
大连	→	→	供大于求	↑	→	↓
武汉	↑	↑	基本平衡	→	↑	↑
郑州	↓	↓	供大于求	↑	→	→
成都	↑	↑	供大于求	↑	↓	↓
济南	→	→	基本平衡	→	→	→
石家庄	→	↑	供小于求	↓	↑	↑

附表 6 置业投资意愿预期

城市	前景预期	关注点一	关注点二	投资性置业需求	二手房价格走势	二手房交易量
北京	观望	价格	位置、配套	↓	→	→
上海	观望	价格	位置	↓	↓	↑
广州	观望	价格	品质	↓	↓	→
深圳	观望	价格	环境	→	↓	↑
天津	观望	价格	地段	↓	↓	→
重庆	观望	价格	品质	↓	↓	↓
南京	观望	价格	品质	↓	→	↑
杭州	乐观	价格	配套	↑	→	↑
宁波	观望	价格	地段、品质	↓	↓	→
中山	观望	价格	配套	↓	→	↓
东莞	观望	价格	品质	↓	↓	→
珠海	观望	价格	品质	↓	↓	→
沈阳	观望	价格	品质	↓	→	↑
长春	观望	价格	品质	↓	→	↑
大连	观望	价格	品质	↓	→	↑
武汉	观望	价格	品质	↑	↓	↑
郑州	观望	价格	品质	↓	↓	→
成都	观望	价格	品质	↓	↓	↓
济南	观望	价格	品质	↓	↓	↓
石家庄	观望	价格	位置	↓	↓	↓

资料来源：中原地产研究网络，以上内容由中原地产各地研究人员预测

附录二：2009 年中国房地产主要政策一览表

(1) 政策轨迹

时间	发布单位/会议	主要内容
经济政策		
2007 年 12 月 05 日	中央经济工作会议	防止经济增长由偏快转为过热、防止价格由结构性上涨演变为明显通货膨胀
2008 年 03 月 05 日	两会	实行稳健的财政政策和从紧的货币政策
2008 年 07 月 25 日	中央政治局会议	“一保一控”：把保持经济平稳较快发展、控制物价过快上涨作为宏观调控的首要任务
2008 年 10 月 17 日	国务院常务会议	“保字当先”：将宏观经济调控目标由“一保一控”转为“保字当先”
2008 年 11 月 05 日	国务院常务会议	决定将“保增长”改为“促增长”，明确提出刺激经济的十条具体措施，计划投入 4 万亿元人民币促进经济增长
2008 年 11 月 09 日	国务院常务会议	宣布对宏观经济政策进行重大调整，财政政策从“稳健”转为“积极”，货币政策从“从紧”转为“适度宽松”，同时公布了今后两年总额达 4 万亿元的庞大投资计划，明确要求“出手要快、出拳要重、措施要准、工作要实”
2008 年 11 月 11 日	央行行长办公会议	央行制定五大举措落实适度宽松的货币政策
2008 年 11 月 12 日	国务院常务会议	研究扩大内需的四项实施措施
2008 年 11 月 28 日	中共中央政治局会议	传递 2009 年国家经济四大发展信号： 保增长——明年经济工作的首要任务 上水平——中国应对危机的根本出路 增活力——靠改革为经济发展提供不竭动力 重民生——经济发展的着力点和落脚点
2008 年 12 月 10 日	中央经济工作会议	保增长、扩内需、调结构有机结合起来，保持经济平稳较快发展作为明年经济工作的首要任务
2008 年 12 月 14 日	国务院会议	研究确定金融促进经济发展九项政策措施，就 2009 年货币政策目标、信贷政策执行、多层次资本市场建设、发挥保险保障和融资功能、拓宽企业融资渠道、外汇管理、加大财税政策支持力度和深化金融体制改革等九个方面出台了三十条实施细则
2008 年 12 月 17 日	国务院常务会议	研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施，落实适度宽松的货币政策，促进货币信贷稳定增长
金融政策		
2008 年 01 月 25 日	中国人民银行	上调存款类金融机构人民币存款准备金率至 15%
2008 年 03 月 25 日	中国人民银行	上调存款类金融机构人民币存款准备金率至 15.5%
2008 年 04 月 25 日	中国人民银行	上调存款类金融机构人民币存款准备金率至 16%
2008 年 05 月 20 日	中国人民银行	上调存款类金融机构人民币存款准备金率至 16.5%
2008 年 06 月 25 日	中国人民银行	上调存款类金融机构人民币存款准备金率至 17.5%
2008 年 09 月 25 日	中国人民银行	下调存款类金融机构人民币存款准备金率至 16.5%
2008 年 10 月 15 日	中国人民银行	下调存款类金融机构人民币存款准备金率至 16%
2008 年 09 月 16 日	中国人民银行	下调金融机构一年期人民币贷款基准利率 0.27 个百分点至 7.20%
2008 年 10 月 9 日	中国人民银行	下调金融机构一年期人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点至 3.87% 及 6.93%
2008 年 10 月 30 日	中国人民银行	下调金融机构一年期人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点至 3.60% 及 6.66%
2008 年 11 月 27 日	中国人民银行	下调金融机构一年期人民币存贷款基准利率各 1.08 个百分点至 2.52% 及 5.58%
房地产相关		
2008 年 05 月 26 日	银监会	进一步加强房地产行业授信风险管理，防范房地产贷款风险
2008 年 07 月 08 日	国家发改委	进一步规范外商投资项目管理，防止外汇资金异常流入，加强对外商投资项目真实性的审查
2008 年 10 月 12 日	国务院	《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》，是当前和今后一个时期全党全国推进农村改革发展的指导性文件
2008 年 10 月 22 日	财政部、央行	加大保障民生投入力度切实解决低收入群众基本生活：从 2008 年 11 月 1 日起，对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到 1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税；金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的 0.7 倍，最低首付款比例调整为 20%
2008 年 11 月 05 日	国务院常务会议	未来三年投资 9000 亿元用于保障性住房的建设
2008 年 12 月 10 日	中央经济工作会议	重新确立房地产业的支柱产业的重要地位，保持房地产市场稳定健康发展，发挥房地产在扩大内需中的积极作用。把满足居民合理改善居住条件愿望和发挥房地产支柱产业作用结合起来；增加保障性住房供给；减轻居民合理购买自住普通商品住房负担
2008 年 12 月 14 日	国务院会议	研究确定金融促进经济发展九项政策措施，明确提出拓宽房地产企业融资渠道
2008 年 12 月 17 日	国务院常务会议	确定进一步鼓励普通商品住房消费。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策

(2) 全国主要政策

编号	政策		
01	《土地增值税清算鉴证业务准则》 旨在进一步规范土地增值税清算鉴证业务；准则的下发将为税务中介鉴定提供正确的执行依据，避免机构各自对相关条例理解的偏差，提高税务部门对其鉴定结果的可信度	08-01-01	国家税务总局
02	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》 各地区房地产开发企业的住宅（非经济适用房）的预售收入，按照预计利润率不低于 20% 的标准预缴企业所得税	08-01-01	国家税务总局
03	《国务院关于促进节约集约用地的通知》 旨在切实保护耕地，大力促进节约集约用地，以缓解我国建设用地供需的突出矛盾	08-01-03	国务院
04	《经济适用住房开发贷款管理办法》 旨在支持经济适用住房建设，维护借贷双方的合法权益；其中规定经济适用房借款人实收资本不低于人民币 1,000 万元。经济适用房开放贷款建设项目资本金（所有者权益）不低于项目总投资的 30%，并在贷款使用前已投入项目建设	08-01-18	中国人民银行、银监会
05	《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》 中国人民银行决定，从 1 月 25 日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率至 15%。旨在贯彻从紧货币政策，继续加强银行体系流动性管理，稳定通货膨胀预期	08-01-25	中国人民银行
06	《土地登记办法》 旨在规范土地登记行为，保护土地权利人的合法权益	08-02-01	国土资源部
07	《土地调查条例》 旨在全面清查土地资源利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，为科学规划、合理利用、有效保护土地资源，实施最严格的耕地保护制度，加强和改善宏观调控提供依据，促进经济社会全面协调可持续发展	08-02-07	国务院
08	《关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》 通知规定，经济适用住房契税减半，廉租住房税收优惠，租房收入减税 10%	08-03-03	财政部、国家税务总局
09	《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》 旨在落实从紧的货币政策要求，继续加强银行体系流动性管理，引导货币信贷合理增长	08-03-25	中国人民银行
10	《中国人民银行关于提高人民币存款准备金率的通知》 紧缩性的货币政策和财政政策没有改变，该举措将会导致房地产行业的贷款规模进一步紧缩，对楼市会产生直接影响	08-04-25	中国人民银行
11	《关于规范房屋登记费收费标准等有关问题的通知》 对各地有关房屋登记收费规定进行全国统一，旨在规范房屋登记收费行为，保护权利人合法权益	08-05-01	国家发改委、财政部
12	《关于进一步加强房地产行业授信风险管理的通知》 旨在加强信贷管理，切实防范房地产贷款风险，促进房地产贷款业务健康有序发展	08-05-26	银监会
13	《中国人民银行关于提高人民币存款准备金率的通知》 为加强银行体系流动性管理，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点，调整后存款类金融机构人民币存款准备金率达到 17.5% 的历史高位。此次调整，商业银行缴交准备金分为两次，对于地震灾区也采取了暂时不上调的做法，体现了政策的灵活性	08-06-15	中国人民银行
14	《房屋登记办法》 旨在规范我国房屋登记行为，维护房地产交易安全，保护权利人的合法权益	08-07-01	住房和城乡建设部
15	《关于做好外商投资房地产业备案工作的通知》 商务部将委托省级商务主管部门，对外商投资房地产业备案材料进行核对，并由地方商务主管部门进行审批及核对。商务部将备案权限下放至地方，表面看似有所松动，但实际参与核对部门增加，对于外商来说，审核标准变相严厉	08-07-01	商务部
16	《关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知》 严格执行外商投资项目核准制，加强对外商投资项目真实性的审查，落实外商投资项目分类分级管理制，规范新开工项目管理，严格各项项目核准条件，加强对已核准项目的监督检查。旨在进一步规范外商投资项目，防止外汇资金异常流入	08-07-08	国家发改委
17	《2008 年廉租住房工作计划》 明确 2008 年新增廉租房保障户数达 250 万户，其中实物配租户数达 40 万户。加上此前已经保障的户数，我国廉租房保障家庭总数将达到 350 万户。该《计划》基于各地住房计划拟定，并提出 2008 年廉租房建设的工作目标、任务和政策措施，分解到各省市	08-07-15	住建部、发改委、财政部
18	《关于金融促进节约集约用地的通知》 通知将原来散见于各类政策法规中有关建设用地项目贷款管理的规定，予以归并，并要求金融机构强化政策要求；旨在为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》精神，充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用	08-07-29	中国人民银行、银监会
19	《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）》 《纲要》提出，到 2010 年和 2020 年，全国耕地保有量分别保持在 18.18 亿亩和 18.05 亿亩	08-08-13	国务院
20	《中国人民银行决定下调贷款基准利率和存款准备金率》 1 年期人民币贷款基准利率下调 0.27 个百分点；个人住房公积金贷款利率也相应下调	08-09-15	中国人民银行
21	《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》 该决定明确了在新的起点上推进农村改革发展的指导思想、目标任务、重大原则，是当前和今后一个时期全党全国推进农村改革发展的指导性文件。也对土地问题做出重要决议，即健全严格规范的农村土地管理制度。至此也将一月来关于本次会议对土地制度改革争论告一段落。该决议意味着在新的形势下，必须坚守 18 亿亩耕地这根红线，实行最严格的耕地保护制度，同时采取一系列措施，健全农村土地管理各项制度	08-10-12	国务院
22	《中国人民银行决定下调存款准备金率和存贷款基准利率》 从 2008 年 10 月 15 日起下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点；从 2008 年 10 月 9 日起下调一年期人民币存贷款基准利率各 0.27 个百分点，其他期限档次存贷款基准利率作相应调整。	08-10-15	中国人民银行
23	《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》 从 2008 年 10 月 30 日起下调金融机构人民币存贷款基准利率，一年期存贷款基准利率下调 0.27 个百分点，其他各档次存、贷款基准利率相应调整。个人住房公积金贷款利率保持不变	08-10-27	中国人民银行

(续表)

编号	政策		
24	《中国人民银行决定下调金融机构人民币存贷款基准利率》 调整个人住房公积金存贷款利率如下：从 2008 年 10 月 27 日起，下调个人住房公积金贷款各档次利率 0.27 个百分点。五年期以下（含五年）从 4.32%调整为 4.05%，五年期以上从 4.86%调整为 4.59%；从 2008 年 10 月 30 日起，上调上年结转的个人住房公积金存款利率 0.27 个百分点，从 3.15%调整为 2.88%	08-10-30	中国人民银行
25	《关于调整个人住房公积金存贷款利率等有关问题的通知》 旨在全面查清土地资源利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，为科学规划、合理利用、有效保护土地资源，实施最严格的耕地保护制度，加强和改善宏观调控提供依据，促进经济社会全面协调可持续发展	08-10-30	住房和城乡建设部
26	《继续加大保障民生投入力度切实解决低收入群众基本生活》 从 2008 年 11 月 1 日起，对个人首次购买 90 平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到 1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税	08-11-01	财政部
27	《关于下调金融机构人民币存贷款基准利率和人民银行对金融机构存贷款利率的通知》 11 月 27 日起，下调金融机构一年期人民币存贷款基准利率各 1.08 个百分点，其他期限档次存贷款基准利率作相应调整，并将存款准备金率下调一个百分点。同时还下调中央银行再贷款、再贴现等利率。	08-11-26	中国人民银行
28	《关于调整个人住房公积金存贷款利率的通知》 11 月 27 日起，当年归集的个人住房公积金存款利率从 0.72%调整为 0.36%，上年结转的个人住房公积金存款利率从 2.88%调整为 1.98%；下调个人住房公积金贷款各档次利率 0.54 个百分点	08-11-26	住房和城乡建设部
30	《关于为扩大内需促进经济平稳较快发展做好服务和监管工作的通知》 为扩大内需促进经济平稳较快发展提供保障和服务，《通知》列出了 24 条加强监管和督察的政策措施。其中包括，各地要将新增中央投资计划项目纳入新一轮土地利用总体规划统筹安排，在城乡建设用地总规模控制下，优先安排用地，重点予以保障	08-12-01	国土资源部
31	《关于当前金融促进经济发展的若干意见》 为应对国际金融危机的冲击，贯彻落实党中央、国务院关于进一步扩大内需、促进经济增长的十项措施，国务院办公厅提出 30 条意见，执行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，加大金融支持力度，促进经济平稳较快发展	08-12-08	国务院
32	《国务院常务会议研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施》 会议确定进一步鼓励普通商品住房消费。对已贷款购买一套住房但人均面积低于当地平均水平，再申请购买第二套普通自住房的居民，比照执行首次贷款购买普通自住房的优惠政策。对住房转让环节营业税暂定一年实行减免政策	08-12-17	国务院

(3) 地方主要政策

编号	政策		
01	《关于促进房地产业恢复发展扶持居民安居置业的意见》 购买商品住房申请住房公积金贷款的，首付房款比例由 30%调整为 20%，贷款最高额度由 25 万元调整为 30 万元，贷款最长期限由 20 年调整为 30 年；购买普通商品住房，按所交契税的地方所得部分给予全额补贴；购买其他商品房和已办房屋所有权证的存量住房，按所交契税的地方所得部分给予 50%补贴	08-06	成都市政府
02	《关于促进我市房地产业健康发展的若干意见》 将公积金贷款首付降为 20%，贷款最长期限由 20 年调整为 30 年	08-07-20	长沙市政府
03	《关于进一步促进房地产市场持续稳定健康发展的若干意见(试行)》 推出了降低契税、延长公积金贷款等一系列举措，被喻为福州市政府部门的“救市一揽子政策”	08-08-04	福州市政府
04	《关于恢复房地产业发展的若干意见》 为恢复西安房地产业发展，西安市政府提出以下意见：财政补贴；住房公积金贷款条件放宽；经济适用房购买条件降低；开发商城建费用可减免	08-09-04	西安市政府
05	《关于保持房地产市场稳定健康发展的意见》 为落实科学发展观，进一步加强和改善房地产市场调控，保持南京市房地产市场健康稳定发展，提出三点意见：进一步优化住房消费环境；进一步优化房地产业投资发展环境；进一步优化行政管理服务环境	08-09-28	南京市政府
06	《杭州市人民政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》 为贯彻落实科学发展观，进一步完善房地产市场调控政策，合理引导住房消费与住房开发建设，促进杭州市房地产市场健康稳定发展，提出四点意见：进一步创造良好的住房消费环境；鼓励推行房屋拆迁货币化安置；进一步优化房地产业投资发展环境；营造房地产业发展的良好社会氛围	08-10-14	杭州市政府
07	《关于促进本市房地产市场健康发展的若干意见》 根据财政部、国家税务总局、中国人民银行等部门有关文件精神，结合上海实际，上海市人民政府办公厅发布 14 条意见，旨在促进上海市房地产市场健康发展	08-10-22	上海市政府
08	《关于公布北京市享受优惠政策住房平均交易价格的通知》 北京市享受优惠政策住房平均交易价格调整为：三环以内总价人民币 215 万元/套、三环至四环之间 175 万元/套、四环至五环之间 165 万元/套、五环以外 100 万元/套。根据有关规定，个人购买普通住宅，可在 3%税率基础上减半征收契税，即 1.5%。市建委这位负责人解释说，今后可以享受优惠政策的普通住房需要同时满足三个条件：住宅小区建筑容积率在 1.0(含)以上；单套建筑面积在 140(含)平方米以下；实际成交价低于同区域享受优惠政策住房平均交易价格 1.2 倍以下	08-11-22	北京市建委
09	《调整住房公积金贷款细则》 广州公积金住房贷款上限从过去个人 40 万元提高到 50 万元，夫妻合计贷款额度上限从 65 万元提高到 80 万元；租房可每半年提取公积金支付	08-11-28	广州市住房公积金管理中心

资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理

附录三：2008 年房地产行业发展大事记

融资（增发、公司债、信托、IPO、借壳上市）	
01	碧桂园发约 36 亿元可转债 2 月，碧桂园控股有限公司发布公告，决定发行以人民币计值、美元偿付的五年期 2.5 厘可换股债券。发行本金额为人民币 35.95 亿元（折合 38.99 亿港元）的公司固定债券。
02	招商地产 10 亿元信托融资计划搁浅 缩水 3.5 亿 3 月，招商地产、建行以及上海国际信托投资有限公司三方合作推出的“乾图理财”信托理财产品在深圳成功发行。募集资金 6.5 亿元，期限为三年。比原定不超过 10 亿元的信托融资计划，缩水 3.5 亿。
03	融资超 400 亿中建上市携中海地产回归 A 股 6 月，中国建筑股份有限公司(中建股份)的上市申请顺利地通过了证监会的审批。此次中建股份拟发行 120 亿股，预计融资规模超过 400 亿元。中建股份上市间接促成了中海地产回归 A 股。
04	新湖中宝公司债成功发行 7 月，新湖中宝公司债成功发行，其中个人投资者占据了近七成，机构投资者仅占三成多。主要原因在于其发行利率高，9.00%的利率水平成为目前沪深两市债券最高收益率。
05	华远地产借壳幸福实业成功上市 8 月，湖北幸福实业股份有限公司(“幸福实业”)换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的重大资产重组工作实施完成，华远地产借壳幸福实业，实现在 A 股市场的成功上市。
06	万通地产 10 亿元公司债获准发行 10 月，万通地产公告称，公司拟发行额度不超过 10 亿元公司债券的申请材料获得中国证监会发行审核委员会有条件核准通过。
07	人和商业挂牌 内地房企赴港上市再开闸 10 月，以开发地下服装城为主的人和商业控股有限公司(人和商业, 01387.HK)在香港挂牌上市，市前交易报 1.11 港元，比招股价 1.13 港元低 2.7%，收市报 1.18 港元，高招股价 1.13 港元约 4.4%。
08	富力 60 亿公司债将发行 票面利率或高达 8%以上 在通过的发债计划中，地产公司的身影最为活跃，其中包括万通地产、首创置业、亿城股份以及富力地产等。在 2008 年上半年发行的“高息王”08 新湖债 9%的基础上，分析师预计这些亟待发行的公司债利率或会更加高。
09	招商地产成功增发募资 60 亿 12 月，招商地产发布公告，显示其 A 股成功增发 4.5 亿股，募集资金 59.4 亿元。这比最初的方案“缩水”了 20 亿。此次募集的资金将用于收购大股东蛇口工业区旗下 6 幅土地使用权及 14 个项目开发权。
收购和转让（公司、项目、股权）	
01	深国投资产重组 万科举牌 1 月，深国投房产 49%股权在上海联合产权交易所挂牌转让，转让价格 7.35 亿元，万科摘牌。
02	资金饥渴 天创置业甩卖“香饽饽” 4 月，天创置业发布公告，北京鑫福海工贸集团工贸集团将以 1.19 亿元的价格受让天创置业旗下天创世缘公司 38%的股权，工贸集团还承诺向天创世缘公司提供资金 3.81 亿元，用于“棉花片”项目的开发建设，年利率不超过 8%，两年到期归还本金。
03	瑞安 7.87 亿元收购成都金牛置业 2 月，罗康瑞麾下香港上市公司瑞安建业及英国伦敦上市公司中华汇以 7.87 亿元的代价共同收购东方家园成都金牛置业有限公司，公司旗下拥有位于成都金牛区一幅 5.74 万平方米的商业用地。
04	中华企业受让顺驰置业股权 2 月，中华企业日前与上海馨安置业有限公司签署了《上海顺驰置业有限公司 55%股权转让合同》，拟以 3853 万元的价格受让上海馨安置业有限公司所持有的上海顺驰置业有限公司 55%股权。
05	光大控股雷曼旗下亚雷 51%股权 11 月，光大控股宣布，公司将出资 85 万美元收购雷曼兄弟旗下资产管理公司亚雷投资(ALAM)51%股权，并成为单一最大股东。新公司将定名为“光大亚雷”，在 2009 年 6 月份之前新成立一只规模最高为 4 亿美元的房地产基金，光大控股已承诺向该基金投入 1.5 亿美元。
企业合作	
01	万通牵手成都交大 中城联盟合作纵向深化 1 月，万通地产公告拟出资 2.1 亿元增资成都交大房产旗下的美通置业，控股美通置业 51%。
02	金地集团与瑞银组建合伙 外资看好内地地产 2 月，金地集团发布公告，称其 2008 年第一次临时股东大会通过了《关于与 UBS（瑞银）在境外共同发起设立房地产投资合伙企业的议案》。该合伙企业是金地集团与瑞银下属集团（UBS Global AM）共同发起建立，其募资将围绕中国住宅开发市场展开股权投资。
03	宝龙集团牵手美国喜达屋扩张 4 月，宝龙集团与喜达屋集团正式签署合作协议。双方约定，宝龙集团今后两年待开业的青宝、苏州、泰安三处“宝龙城市广场”中的 3 家五星级酒店，将委托喜达屋运营管理。
04	新华传媒入股滨江项目 绿地危市加减法 4 月，上海新华传媒股份有限公司公告称，将与绿地以合作投资的方式参与绿地卢湾滨江 CBD 项目，以建设上海新华文化广场。该项目中的 104 街坊地块是 2007 年上海市中心出让面积最大的地块，挂牌起始价达到 29 亿元。
05	复地入伙 九龙仓中国无锡破局 5 月 12 日，复地公告称，复地全资子公司中合置业以 4.16 亿元人民币认购九龙仓江苏无锡项目公司 50%股份，双方合作开发无锡一块 19.8 万平米商业及居住用地。
06	成都置信再次演绎“外资恋” 与基汇基金牵手 5 月，据置信集团总经理黄晓进称，早在 2007 年 11 月，置信集团已与港资背景的中国概念地产基金基汇资本达成一项战略合作协议，双方就看中的项目按照 50%与 50%的比例组建合资公司。

(续表)

典型企业	
	万科 500 万元出售昔日“东莞地王” 50%股权
01	5月14日,万科将公司所持有的东莞市万科置地有限公司 50%股权转让。项目公司所持有的正是一年前土地价格疯狂飙升时期拿下的“地王”东莞市南城水濂村地块。
	万科年内调减开工面积 110 万平米
02	万科决定在中期下调开工面积的基础上,再调减开工面积约 110 万平方米,到 570 万平方米左右。郁亮表示,调整开发计划是为了使产品结构与目前的市场需求类型更匹配,使推盘计划和销售进度相匹配。
	万科 2.268 亿挂牌出让旗下恒邦房地产
03	11月,万科集团在南京产权交易所挂牌出让旗下的南京恒邦房地产开发有限公司,股权转让总价为 2.268 亿元。
	绿地集团 6.8 亿拍得江西“地王” 170 多亩地块
04	有江西“地王”之称的原“南昌世贸中心”170 多亩地块,在经历了多年沉寂后,3 月终被上海绿地集团以总价 6.8 亿元独家拍得。
	绿地签下哈尔滨 400 万平米项目 拟建 3 个大型项目
05	4月,绿地集团签署了黑龙江省哈尔滨市三个项目的合作协议,拟开发建设哈尔滨松北区和呼兰区总建筑面积近 400 万平方米的三个大型现代服务业综合项目。自 2008 年以来,绿地集团在全国范围内又新进入天津、呼和浩特、哈尔滨等 5 个城市,获得 10 幅土地,土地总面积 4672 亩,加上此次签署协议的三个项目,项目可建建筑面积近 1000 万平方米。
	招商地产 16.5 亿拿下昌平“新地王”
06	深圳招商房地产有限公司与北京嘉铭房地产开发有限责任公司联合体以 16.5 亿元拿下昌平“新地王”——昌平区东小口镇陈营村住宅及配套商业、商业金融用地。其土地总面积超过 38 万平米,建筑控制面积为 52.3 万平米。
	子公司出售资产获利 5 亿 招商地产再次大额套现
07	12月,招商地产公告称,向新加坡房地产基金管理公司 ARA 出售富城中国 100%股权,获得 16.25 亿元。富城中国持有南京富城房地产开发有限公司 100%的股权,而南京富城正是南京国际金融中心的所有权人。
	竞地再现疯狂 中粮地产超底价 3.5 倍下注顺义
08	5月,中粮地产历经 111 次竞争,终于将北京市顺义区后沙峪镇吉祥庄村三块住宅、金融及公共服务设施用地纳入囊中,付出总价 25.9 亿元,该三幅地块总规划建筑面积 52 万平方米。种种迹象表明,中粮地产正在加快土地储备的步伐。除在深圳、广州、北京、上海等重点中心城市储备地外,还跨地域开发天津、成都、厦门、长沙等发展空间较好的二线城市,同时也开始涉足土地一级市场开发领域。
	华润 60 亿逐利农地流转
09	10月,华润置地的母公司——华润集团与深圳大冲股份公司签订合作开发协议,计划投资 60 亿元,将大冲村改造成总建筑面积 136 万平方米的城市综合体。大冲村,为深圳最大的城中村。
	保利地产逆市拿地
10	1月,保利地产 9.05 亿竞得天津武清区一地块,该项目出让用地面积 30.46 万平方米,规划地上建筑面积 75.7 万平方米,地上可售面积 72.57 万平方米,用地性质为居住和商业服务;8月,以 5.93 亿元取得江西省南昌市湾里区一块土地,面积为 164.77 万平方米;11月,4 亿元拍下成都三地块,其在成都的土地储备增加了 300 亩。
	碧桂园转变发展策略“迎合”政府 全国建保障房
11	6月,碧桂园负责人称,碧桂园将在全国范围参与建设保障性住房,已在全国 20 余个地区进行了项目的调研。并且,碧桂园首个经济适用房项目早已于 2008 年 5 月在内蒙古自治区满洲里市动工。
	碧桂园或巨资接手沈阳荷兰村 未来销售面临压力
12	荒废 5 年的沈阳荷兰村有望迎来新东家。7月,碧桂园与沈阳当地相关部门签订合作框架协议,将斥资 25 亿美元(约合 195 亿港元)接下荷兰村项目建设。沈阳荷兰村项目位于沈阳城郊,规划占地面积 3300 亩。
	碧桂园遭两董事减持近 4 亿股
13	11月,据香港交所数据显示,碧桂园执行董事区学铭、杨貳珠已经在场外大手笔减持公司股票近 4 亿股。其中,执董区学铭已经在场外以平均价 1.1 元/股,减持碧桂园 8000 万股;执董杨貳珠也在场外以平均价 1.1 元/股,减持了 3.1 亿股。
	富力预缩减开工面积
14	富力预计 2009 年新开工面积可能会减少 150 万平方米
	负债 300 亿 现金仅 19 亿 富力地产将甩卖物业
15	11月,由于受内地房价持续下跌和成交量大幅萎缩等不利因素影响,当前富力地产手中只持有 19 亿元的现金,却背负高达 300 亿元的负债,为了还债,该公司将不得不甩卖手中价值达 370 亿元的物业,并考虑发债和申请发行 A 股、裁员等措施应对。
	恒大地产分包 500 亿销售蛋糕
16	2月,恒大地产集团将旗下 40 个房地产项目的销售代理权分包。而三大分包商分别合富辉煌、易居(中国)以及世联地产。
	恒大成功私募 35 亿港元 四大投资者入股
17	3月宣布搁置 IPO 的恒大地产近日传出私募成功的消息。恒大已顺利完成 35 亿港元,折合约 4.5 亿美元的私募股权集资。而据香港市场消息,此次入股的四大投资者为新世界发展董事总经理郑家纯、美林证券、德银证券和科威特投资局。
外资运作	
	香港太古地产逾 200 亿挺进内地零售业
01	3月,太古地产对外宣布,在北京成立中国地区总部。太古地产目前在内地有 4 个项目,2008 年开业运营的北京“三里屯 Village”大型购物中心,将会作为太古地产首个在内地落成启用的零售项目。
	继续减持内地业务 新鸿基隐退深圳旧改项目
02	新鸿基撤资广州西塔、出让成都项目后,集团又将退出总投资达 50 亿元的深圳旧改项目。
	恒基地产:220 亿资金投沈阳 近八成成为住宅项目
03	恒基地产执行董事孙国林表示,辽宁地区发展空间巨大,恒地将在沈阳北区投资 220 亿元于房地产,项目落成之后,将提供 1500 万平方米的楼面项目。
	铁狮门 67.5 亿底价摘上海地王
04	1月,美国房地产开发商铁狮门以 675170 万元的底价拿到杨浦区新江湾城 F 地块。折算下来,新江湾城 F 地块的楼板价为 7502 元/平方米,而 2007 年 11 月出让的 D3 地块楼板价达到 20000 元/平方米,两者相差悬殊。

(续表)

外资运作	
	外高桥公司力不从心 仁恒 11.9 亿上海拿地
05	7 月, 原属上海外高桥保税区开发股份有限公司位于上海浦东的“森兰·外高桥”项目的 A1-1、A1-2 地块便易于上海仁恒地产。该转让地块是外高桥公司“森兰·外高桥”项目的一部分。土地总面积约 9.7 万平方米, 总建筑面积约 15.8 万平方米, 容积率 1.6-1.7。
	弃卒保车 大摩等投行紧缩在华物业投资
06	摩根士丹利动作引起所有人的关注。它计划出售在上海的三大项目——新天地大厦、锦麟天地公寓、茂行世纪公园, 并且不再继续投资上海环球金融中心。花旗银行则拟出售闵行漕河景苑其中两幢高层小户型公寓, 美林证券拟出售上海南京西路开发项目。与此同时, 已经关门的雷曼兄弟, 出售上海福海商厦的股权。
	美林 26.5 亿美元建立亚洲房地产基金
07	10 月, 投资银行美林对外宣布, 其已经成功筹集 26.5 亿美元的亚洲房地产基金, 此基金将投向中国、日本、南韩及印度的房地产资产和房地产公司。
	卓越金融降价 1 亿 黑石抄底上海商业地产
08	10 月, 卓越金融有限公司发布公告称, 其与美国私募投资基金巨头百仕通集团(黑石)关于上海长寿商业广场项目的交易协议经过修改并最终达成。卓越金融将出售该项目的价格降低到 5.367 亿元人民币, 同时, 出售项目的股权却由 90% 增加到 95%。
	20 亿美元基金筑底 凯德置地深入布局中国
09	10 月, 北京首座来福士在新加坡国务资政李光耀的见证下正式揭幕; 28 日, 成都来福士广场动工; 30 日, 上海来福士五周年盛典; 杭州来福士设计方案通过审批。而在对旗下在华商业地产旗舰布局背后, 则是 2008 年年中为这四座资产总值超过 20 亿美元的物业成立的来福士(中国)基金。
中介	
	中大恒基将关店五十家
01	截至 1 月, 被关闭的门店已经达到 30-40 家以上, 公司预计在近期将关闭约 50 家门店。主要原因是目前市场交易冷清, 而公司过去扩张规模较大, 门店质量良莠不齐, 今后这些被关闭的门店将不会在短期内恢复。
	21 世纪不动产逆势开店超百家
02	21 世纪不动产中国总部日前宣布, 旗下全国 14 个区域超过 100 家的门店 3 月 5 日同时开业。 ¹
	首个中国房产中介海外扩张 信义房屋剑指全球市场
03	信义企业集团总裁周俊吉透露, 信义正在筹划两岸和全球各地的快速发展, 未来五年内在全球门店数量将超过 1000 家, 其中中国市场门店将达到 700 家以上。并且, 信义房屋将于 2009 年迈出海外市场发展的第一步: 成立日本信义。

资料来源: 中原地产研究中心根据公开资讯整理

附录四：2008 年城市建设大事记

城市重大规划及建设	
01	建设部启动 9 000 亿住房保障投资计划 住房和城乡建设部有关负责人 11 月 12 日表示，今后三年内要新增加 200 万套廉租房、400 万套经济适用房，并完成 100 多万户林业、农垦和矿区的棚户区改造工程，总投资将达到 9000 亿元，平均每年 3000 亿元。其中，对廉租房投资 2150 亿；棚户区改造投资 1015 亿元；经济适用房投资 6000 亿元，综合约 9000 亿元。
02	北京 2009 年将开工 850 万平方米保障性住房 北京市大兴区康庄保障性住房和限价商品房项目日前开工建设，标志着北京市 2008 年新开工 800 万平方米保障性住房和限价房建设任务全部落实。其中经济适用住房项目 24 个、共 301.5 万平方米；限价房项目 24 个、共 451.5 万平方米。2009 年北京市将进一步加大保障性住房和限价房建设力度，实现新开工政策性住房 850 万平方米的目标。
04	港加快 10 大基建工程建设 本报香港 11 月 19 日电 记者武少民报道：香港特区政府有关负责人今天表示，受金融海啸冲击，香港建筑业工人就业面临挑战，特区政府将加快 10 大基建工程建设进度，尽可能同时进行，让西九龙文化区建设等工程尽快上马。这位负责人预计，10 大基建工程涉及资金 2500 亿港元，一旦所有项目完成、投入运作至成熟阶段，每年可为香港经济创造 1000 亿港元增加值，同时创造 25 万个职位。10 大基建工程项目包括西九文化区、启德发展计划等 3 项都市新发展区计划，地铁南港岛线、九铁沙田至中环线等 3 项交通基建，以及广深港高速铁路、港珠澳大桥等 4 项跨境基建。据介绍，10 大基建工程不但可改善香港的交通状况，更可进一步拓展香港的发展空间，强化香港与毗邻的深圳及珠江三角洲铁路和公路交通网的联系，强化香港与周边区域的合作广度和力度，为香港未来的持续发展奠定新的基础。
05	澳门公共投资金额增至 102 亿 包括建轻轨屋等 澳门行政长官何厚铨宣布，下年度公共投资金额将增至 102 亿元。何厚铨发表下年度施政报告，他表示，公共投资金额将增至 102 亿元，包括兴建首期轻轨系统、加快兴建屋宇，推动以世遗保护区为核心的街道美化工程，刺激经济增长，盘活中小型装修工程公司
06	内蒙古 7.3 万户家庭享受廉租房保障政策 来自内蒙古自治区建设厅的消息，截至今年 9 月底，内蒙古已有 73427 户家庭享受廉租住房保障政策，占应保障廉租房家庭的 76.48%。今年 1 至 9 月份，内蒙古自治区新增廉租房保障家庭 43159 户，使全区享受廉租房保障的家庭增加到 73427 户。其中，享受租赁补贴的家庭 68571 户，累计获得租赁补贴 5702.4 万元。目前，内蒙古自治区共争取到中央廉租房保障补助资金 36754 万元，各级财政安排资金 6000 万元。内蒙古 12 个盟市和所有旗县全部出台了廉租房保障制度和实施办法，通过租赁补贴、实物配租两种途径，为住房困难家庭提供廉租房保障。
07	石家庄市 21 个城中村居民回迁楼建设项目集中开工 09 月 27 日石家庄市 21 个城中村居民回迁楼建设项目集中开工。《关于进一步加快城中村改造的指导意见》这 21 个城中村居民回迁楼建设项目共涉及 182 栋楼、11000 多户居民。随着项目的顺利实施，省会城中村村民的居住条件将会大为改观，生活环境将更加舒适，村集体经济的造血功能将会显著增强，省会的城市形象和品位也将实现大幅提升。
城市区域规划与建设	
01	武汉城市圈综改方案获批 进入实施阶段 9 月 10 日，武汉城市圈为全国资源节约型和环境友好型城市综合配套改革试验区(简称“两型社会”)建设综合配套改革试验总体方案获得国务院正式批复，是国内第一个启动综改试点的城市圈(群)。武汉城市圈将迎来诸多利好，包括允许享受国家级经济技术开发区的政策措施，促进形成有特色的产业集群；对圈域内的国有企业改革、高新技术发展、基础设施建设等争取比照执行振兴东北等老工业基地政策；争取开展大交通改革试点，提升武汉城市圈在全国交通大格局中的枢纽地位等。
02	深圳前海湾保税港区获批 深圳前海湾保税港区已于 10 月 18 日获国务院正式批复同意设立。这是继青岛湾保税港区以后由国务院批准的国内第 9 个保税港区。深圳前海湾保税港区规划控制面积 3.71 平方公里，其功能包括国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务。享受保税区、出口加工区相关的税收和外汇管理政策。在深圳建立保税港区，有利于增强深圳港的配套功能，提升深圳的国际竞争力，也有利于带动“珠三角”地区的产业升级和经济增长，为深圳加快推进经济增长方式转变，实现经济平稳健康发展注入了新的活力。
03	《西安市城市总体规划(2008 年-2020 年)》获批 5 月 6 日，国务院批复原则同意修订后的《西安市城市总体规划(2008 年-2020 年)》。批复要求，加快转变经济发展方式，推动产业结构优化升级，有重点地发展特色产业，按照合理布局、集约发展的原则，不断完善公共服务设施和城市功能，逐步把西安市建设成为经济繁荣、社会和谐、设施完善、生态良好，富有历史文化特色的现代化城市。批复强调，重视历史文化和风貌特色保护。
04	《天津市海洋功能区划》 4 月初国务院批准了《天津市海洋功能区划》(以下简称《区划》)，为加强天津市海域使用管理和海洋环境保护、促进海洋经济可持续发展提供了重要依据，明确了天津市未来几年填海造陆的规模、用途和时序，为滨海新区未来发展提供了丰富的资源，为实现滨海新区总体规划和落实各功能区的布局提供了保障。
05	国务院批复天津滨海新区综合配套改革试验方案 3 月 17 日，天津市于 2006 年 9 月递交到国务院有关部门的《滨海新区综合配套改革试验方案》获得了国务院的正式批复。该方案涉及金融、土地、涉外经济体制、行政体制等多个方面的改革试验内容。天津即将借此展开大规模的综合配套改革试验。
06	长沙规划建设超级地下城 日前，记者从湖南省长沙市规划局获悉，《长沙市黎托片节约集约用地专项规划》已出炉，在 15.22 平方公里土地上，通过开发地下空间等六种节约集约用地方式，节约建设用地 15.76 平方公里，增加 19 万居住人口，并使公共绿地率提高 10%左右。目前规划正在完善过程中。本次规划将主要通过开发半地下空间的方式，利用提高与场地标高的高差进行错层设计，用于车次换乘、停车场和商业开发的用途。其中，曲塘路、京珠高速东辅道、香樟路、红旗路所围合区域，用地面积约 279.8 公顷土地划定为地下空间“重点建设区”。按照规划，在黎托片内，浏阳河沿线地块区域内将建 36 米和 42 米两个平台层的人行系统。车行系统完全位于 36 米平台层，充分实现人车分流。
07	江西庐山新城建设项目启动 江西庐山新城建设于 9 月底开工，整个工程将投资 10 亿元。建设庐山新城旨在有计划地把居住在庐山上的 1.5 万居民全部迁到山下，以缓解庐山生态压力，更好地保护庐山自然和人文资源。庐山新城位于庐山区虞家河乡，总规划用地面积 2000 多亩。工程分两期进行，9 月底开工的是第一期工程，包括 2000 套住房、行政中心、就业基地和学校四个部分。此次共搬迁庐山居民 4600 多户，是九江市有史以来规模最大、人数最多的一次大搬迁。

(续表)

城市交通规划与建设	
	国家高速公路沪陕线陕西段全线贯通
01	陕西蓝田到陕豫界高速公路 10 月 26 日上午正式建成通车, 由此, 国家高速公路沪(上海)陕(陕西)线陕西段全线贯通, 西安到合肥、南京、上海等东部地区的行车时间将大大缩短。全长 1,521 公里的国家高速公路沪陕线是国家高速公路网 18 条东西横线之一, 为连接华东、华中与西北地区的主通道, 途经上海、苏州、无锡、常州、南京、合肥、信阳、南阳、商洛、西安。该线的通车将显著改善我国西部地区与中东部地区之间的交通条件和经济联系。
	杭州湾大桥建成通车
02	5 月 1 日, 杭州湾大桥正式建成通车。该大桥南起宁波慈溪, 北至嘉兴海盐, 全长 36 公里, 杭州湾跨海大桥是世界上最长的跨海大桥, 也是世界上建造难度最大的跨海大桥之一。
	杭州湾开建第二座跨江大桥
03	5 月 11 日, 杭州湾第二座跨江大桥——嘉(兴)绍(兴)跨江大桥准备工程(栈桥工程)在地处钱塘江畔的上虞举行开工仪式, 标志着嘉绍跨江大桥建设迈出了实质性的一步。嘉绍跨江大桥是继宁波杭州湾跨海大桥后杭州湾上的第二条通道, 路线全长 69 公里, 其中备受关注的跨杭州湾大桥长约 10 公里, 全线按双向 8 车道设计, 设计速度 100 公里/小时, 建设工期 4 年。
	上海: 浦东国际机场 2 号航站楼正式启用
04	3 月 26 日, 上海浦东国际机场 2 号航站楼(T2)正式投入运营。首批 15 家国内外航空公司即日起在 T2 迎来送往。T2 总建筑面积 54.6 万平方米, 浦东机场从此进入了 2 座航站楼、3 条跑道同时运营的新时代。预计到 2010 年, 上海的机场吞吐客流量将接近 9,000 万人次。
	苏通大桥建成通车
05	5 月 25 日, 苏通大桥正式通车。大桥全长 32.4 公里, 是世界上最大跨径的斜拉桥, 主跨 1088 米, 极大地改善了长江两岸百姓交往和交通条件。上海至启东、南通、吕四、如东、海安、如皋、大丰、盐城等方向的来回运营时间将缩短 2.5 小时左右。
	青海和西藏两省将新建 6 条干线铁路
06	根据国家中长期铁路网规划, 以青藏铁路为纽带, 将要修建的铁路有兰新铁路第二双线工程西宁至张掖段、格尔木至敦煌、格尔木至库尔勒、格尔木至成都、拉萨至日喀则、拉萨至林芝等 6 条干线铁路以及一些支线铁路。计划到 2020 年, 这些铁路都能够建成通车, 地处“世界第三极”的青海、西藏两省区与内地的经济文化联系将更加紧密。
	我国首座四塔单索斜拉桥济阳黄河大桥通车
07	11 月 26 日我国首座四塔单索斜拉桥——济阳黄河大桥正式建成通车。这座紧邻济南国际机场的黄河大桥建成通车后, 济南黄河以北地区与京沪高速、青银高速等国家公路主干线直接连通, 其与环渤海、长三角两大经济圈核心地区的交通也更加便捷。济阳黄河大桥及连接线工程全长 4.98 公里, 其中大桥长 1.165 公里, 桥面宽 21 米, 双向四车道。大桥主桥是国内已建和在建的首座四塔单索面预应力混凝土部分斜拉桥, 也是国内规模最大的部分斜拉桥连续梁。
	京沪高铁建设里程已达 1203 公里
08	举世瞩目的京沪高速铁路工程目前进展顺利。截至 11 月底, 开工建设里程 1203 公里, 占设计正线里程的 91%。京沪高铁全长 1318 公里, 设计时速 350 公里, 总投资超过 2209 亿元, 是世界上一次建成线路最长、标准最高的高速铁路, 也是新中国成立以来一次投资规模最大的建设项目。项目建成后, 北京至上海只需 4 个多小时。
	我国沿海铁路第一长桥合龙
09	由中国铁建十八局集团二公司承建的温福铁路鳌江特大桥全长 11.036 公里, 横跨两县、四镇、22 个村庄, 为我国沿海客运专线第一长桥, 温福铁路全线重点控制工期工程, 经过近三年的建设, 大桥日前合龙, 今年 11 月底全部完工。
市内轨道交通规划与建设	
	北京: 奥运后轨道建设速度加快
01	8 月 25 日, 北京轨道交通亦庄线建设和转让项目签约仪式在北京举行。北京轨道交通亦庄线是连接北京市中心和亦庄新城的轨道交通线, 在北京市轨道交通线网中与 5 号线、10 号线以及京津城际铁路线换乘, 建成后将大大方便北京东南地区群众出行。该工程工程全长 23.23 公里, 将于 9 月 21 日开工建设, 计划于 2012 年 4 月建成通车。北京市轨道交通建设管理有限公司表示, 奥运之后, 北京市的轨道交通建设步伐不会减缓, 反而会加快。
	北京: 6 新城轨 2010 年开通
02	2010 年, 将有大兴线、亦庄线、房山线、昌平线、西郊支线、顺义线 6 条轨道交通新线开通运营, 使总运营里程达到 300 公里。
	上海长江隧道提前实现双线贯通
03	9 月 5 日, 世界最大直径隧道——上海长江隧道提前实现双线贯通。上海长江隧道工程长约 8.9km (江中段 7.5km), 隧道内径 13.70m, 外径 15.43m。内部结构分上层为单向三车道高速公路, 下层为轨道交通预留空间。该隧道是上海市区连接崇明岛的重要枢纽, 将于 2010 年世博会开幕前通车使用。
	北京地铁 10 号线 7 月中旬通车
04	北京轨道建设管理有限公司 7 月 1 日表示, 地铁 10 号线 7 月中旬通车, 列车全程运行时间确定, 控制在 44 分钟左右。10 号线作为北京地铁第二条环线, 具有连接中心城西北、东南方向的对角线功能, 是线网中的骨架线路, 将缓解三环的地面交通压力。另外, 奥运支线和机场线也将于 7 月中旬开通。
	上海: 轨道交通 7 号线全面铺轨
05	4 月 29 日, 上海轨道交通 7 号线进入全面铺轨及机电安装阶段, 预计 2008 年底, 7 号线主体将实现结构贯通, 2009 年底将全线通车并投入试运营。7 号线全长 35 公里, 起点为宝山区外环线陈太路, 终点为浦东新区龙阳路芳甸路。建成后, 将与全市已建及规划中的 14 条轨道交通线路连接, 其中 15 座车站为两线以上换乘枢纽车站, 并将贯穿宝山、普陀、静安、徐汇及浦东五个行政区域。7 号线的建设将大大缩减宝山与中心区域的距离, 从而进一步拉动宝山房地产市场的开发与建设。
	天津 2009 年将启建 3 条地铁线路
06	2009 年天津将启建 3 条地铁线路。将启建的天津地铁 4 号线、5 号线和 6 号线为地铁填充线, 将串联起中心城区各大繁华商圈, 通达主要游乐场所, 节省前往车站机场时间, 加上已经运行和在建的地铁 1、2、3、9 号线, 完工后的天津地铁将为市民出行带来极大便利。
	宁波轨道交通建设驶入快车道
07	8 月 12 日, 《宁波市城市快速轨道交通近期建设规划》获得国务院正式批准, 规划确定宁波市在 2008 年至 2015 年间, 首先建成轨道交通 1 号线全线和 2 号线一期工程, 建设线路长度 72.1 公里。

(续表)

地标建筑规划与建设	
01	上海第一高楼环球金融中心开业 8月30日,总投资高达83亿元人民币的上海第一高楼——上海环球金融中心正式对外开放。环球金融中心地上101层,地下3层,建筑高度492米,其中94~100层是世界最高的观光厅,79~93层为上海目前为止价格最高的五星级酒店,该酒店也于9月1日开业。
02	大型交通枢纽北京南站正式启用 原本定于6月底竣工的北京南站延期至7月15日前完工。有“亚洲第一站”之称的新北京南站总建筑面积42万平方米。作为大型的综合交通枢纽,该项目从2005年投入建设,总投资70亿元,于8月1日正式启用。与此同时,京津城际铁路也正式开通运营,动车组列车将京津两地的单程通行时间缩短到了30分钟以内。
03	“中国第一高楼”在沪开工 上海中心达632米高,将于2014年建成使用。121层、632米高的“中国第一高楼”上海中心11月29日在上海浦东陆家嘴核心地区开工兴建。据建设投资方介绍,上海中心将建成我国首幢节地、节能、节材的绿色超高层建筑,总投资将达到148亿元。这是记者昨天从市政府新闻通气会上获得的信息。上海中心位于浦东的陆家嘴功能区,占地3万多平方米,总建筑面积57.6万平方米,包括地上建筑面积38万平方米,容积率12.51,绿化率33%,建筑覆盖率50%。所处地块东至东泰路、南依银城南路、北靠花园石桥路、西临银城中路,建成后将与北面的金茂大厦、东面的上海环球金融中心形成“品”字形的“三足鼎立”之势,组成上海绝无仅有的世界级超高层建筑群新地标景观,并再次刷新上海“天际线”纪录。预计上海中心将在2010年世博会时地下部分封顶,2014年全部竣工交付使用。
04	广州423米第一高楼将于年底封顶 广州国际金融中心的西塔工程将于2008年底率先封顶,以崭新的姿态迎接亚运会。西塔是集顶级写字楼、超五星级酒店、高端酒店式服务公寓、高档商场、会议展览中心等功能于一体的华南地区商务地标,总建筑高度423米,共103层,将成为广州市第一高楼,最近正式定名为广州国际金融中心。目前85层主体结构已完工,计划今年年底封顶,2009年底竣工并投入使用。而东塔则将于2009年底开工,预计2014年竣工并投入使用。
05	珠海拟斥资百亿建海洋乐园 珠海将于2009年1月拍卖横琴富祥湾132万平方米的土地用于兴建大型旅游项目,该项目初步设计方案已出炉,冠名为“海洋主题乐园”,总投资达100亿元,总占地达5平方公里,拟建成亚洲最大的集会展、游乐、酒店度假等一体的综合性海洋乐园。该项目总规划的规模更大,面积达5平方公里,与沙仔的面积相若,几乎涵盖大横琴岛的东南端,并向南部海面延展,拟兴建珠海国际会展中心、海洋主题酒店、国际水上乐园。总投资达100亿元,最终目标是建成全国第一、亚洲最大的海洋主题乐园,建设横琴岛生态旅游产业区,打造成为粤港澳乃至东南亚地区市民的假日休闲度假胜地。
06	重庆开建西部第一高楼 10月30日由香港瑞安集团投资80亿元建设的重庆天地超高建筑群“嘉陵帆影?国际经贸中心”正式破土动工。2005年初规划“嘉陵帆影”为98层、高398米。但随着国内高楼纪录的一破再破,“嘉陵帆影”的高度也随之几易其稿、一再增高。“嘉陵帆影?国际经贸中心”由三座塔楼和一座裙楼组成,占地129亩,建筑群中最高的塔楼高度超过455米,可达楼面高度超过440米。由甲级办公写字楼、超五星级酒店、高端购物中心、奢华的服务式公寓组成。项目总投资为80亿元,预计在2015年整体竣工。
07	我国海拔最高的多功能观光塔在西宁落成 我国海拔最高的多功能观光塔“浦宁之珠”13日下午在青海省省会西宁落成。这座电视塔高188米,将成为这座高原古城的新地标。工程总投资额达1.45亿元,2006年6月开工,坐落在西宁市区西山植物园海拔2359米的山地上,与对面南山公园“凤凰台”遥相呼应。

资料来源:中原地产研究中心根据公开资讯整理