

聚焦城镇土地使用税

目录

1. 每月聚焦

2. 房地产政策及影响

3. 城市建设及行业动态

4. 土地市场

5. 住宅市场

6. 写字楼市场

7. 商铺市场

8. 市场趋势预测

2007 年 11 月 28 日，上海发布《上海市城镇土地使用税实施规定》，要求城镇土地使用税按年计算，实行按月、季度或者半年分期缴纳，税额分为 6 级，最高为每年 30 元/平方米，最低为每年 1.5 元/平方米。同日，深圳市地税局发布《深圳市地方税务局关于开征城镇土地使用税的通告》，宣布于 2007 年 11 月 1 日开征城镇土地使用税，税额分为 6 级，最高为每年 30 元/平方米，最低为每年 3 元/平方米。

(一) 土地使用税概述

(二) 上海、深圳开征土地使用税

(三) 土地使用税对房地产市场的影响

(四) 土地使用税是物业税的预演？

作者：

程滢

+ 8621 5118 7300

winnie@centaline.com.cn

张海清

+ 8621 5118 7513

zhanghq@centaline.com.cn

宋莉

+ 8621 5118 7516

songli@centaline.com.cn

董林峰

+ 8621 5178 7515

donglf@centaline.com.cn

李铁琦

+ 8621 5118 7519

litq@centaline.com.cn

（一） 土地使用税概述

1、土地使用税

土地使用税是针对使用城镇土地的单位和个人征收的一种税收,其纳税人包括在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的各类企业、单位、个体经营者和其他个人(新政包括外商投资企业、外国企业和外国人),应纳税额按照纳税人实际占用的土地面积和规定的适用税额标准计算。国家机关、人民团体、军队自用的土地,由国家财政部门拨付事业经费的单位自用的土地,宗教寺庙、公园、名胜古迹自用的土地,市政街道、广场、绿化地带等公共用地,直接用于农业、林业、牧业、渔业的生产用地,水利设施及其护管用地,符合国家规定的能源、交通用地,可以免税。个人居住用房屋及院落用地等免征城镇土地使用税,但是对外出租房需要缴纳土地使用税。

2、20 年来首次调整

2006 年 12 月 31 日,国务院对《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》作了相应修改,发布《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》,此次修改集中在三个方面:一是明晰了条款中对于单位和个人的定义,将外资企业和外国投资企业列入收税对象;二是土地使用税提高了两倍,大城市由 0.5 元~10 元提高到 1.5 元~30 元;中等城市由 0.4 元~8 元提高到 1.2 元~24 元;小城市由 0.3 元~6 元提高到 0.9 元~18 元;三是因地制宜,将地方政策的制定权下放到各地政府。

（二） 上海、深圳开征土地使用税

上海:自 2007 纳税年度起,上海对外环线以内的区域,长宁区、徐汇区和普陀区在外环线以外的区域,外环线以外区县人民政府街道办事处管理的区域、建制镇人民政府所在区域和经市政府批准征收城镇土地使用税的工业园区等其他区域内,使用土地的单位和个人征收土地使用税。

值得注意的是,虽然土地使用税对商品房征收,但是个人自用居住用房免征土地使用税,而出租类房源则需要缴纳土地使用税。事实上,租赁房源一直在征收土地使用税,由于今年土地使用税的税额有所调整,今年才延迟征收土地使用税,而今年的土地使用税将在 12 月 20 日前补交。

表 1: 上海、深圳土地使用税纳税等级、税额及分级区域

城市		纳税等级及税额 (单位: 元/平方米)					
		一级 30	二级 20	三级 12	四级 6	五级 3	六级 1.5
上海	分级区域	内环线以内区域					
					内环线以外外环线以内区域		
					外环线以外区域		
深圳	分级区域	一级 30	二级 21	三级 13	四级 9	五级 5	六级 3
		罗湖区					
		福田区					
					南山区		
					盐田区		
					宝安区		
					龙岗区		

深圳：深圳市地税局发布《深圳市地方税务局关于开征城镇土地使用税的通告》，宣布于 2007 年 11 月 1 日开征城镇土地使用税，12 月 1 日至 31 日为纳税期限。事实上，深圳自 1988 年就开始征收土地使用费，征收额度比较低，而此次“费”改“税”大大提高了税额。深圳市对商品房也征收土地使用税，但是对于商品房中自用居住的部分免征土地使用税。

（三） 土地使用税对房地产市场的影响

1、开发商：囤地成本增加

对于开发商来说，征收土地使用税增加了土地持有成本，特别是土地储备大户，以上海为例，按照三级土地 12 元/平方米计算，10 万平方米的土地一年的持有费用为 120 万元，开发商囤积的土地越多，持有成本越高，甚至可能达到数千万乃至上亿元。巨额的税费极易造成企业资金链断裂，在没能出售回收之前，建筑期内需要交纳的使用税就已将企业压垮，因此企业会加速推盘，减少囤地捂盘的情况，从而增加楼盘的供应量。短期内深圳供求关系会有调整，向买房市场倾斜，开发商压力倍增。

2、购房者：自住无影响，出租成本增加

由于个人自用居住用房免征土地使用税，对于自住购房者来说，土地使用税的征收几乎没有影响。但是对于以投资为目的的购房者和拥有出租房源的购房者来说，土地使用税的影响比较大。多套住房持有者若是对外出租空闲房屋，需要付出更多费用用于“养房”，投资成本增加，这些成本有可能会造成隐瞒空闲房屋的存在或者将成本转嫁给租房客的现象出现。因此加强租赁管理，成为提高该税种可操作性的关键。

（四） 土地使用税是物业税的预演？

此次上海、深圳两地开征土地使用税，引发人们对于物业税的热议，认为这是物业税征收的预演。暂且不论是否属实，但是这至少是一个明显的信号，表明政府调控的方向已经转向土地及房屋的持有环节的管理。

针对持续“过热”的房地产市场，国家采取各项措施试图“降温”。加息、提高首付、收紧个贷，这些政策多少起到了抑制作用，但是都是针对房屋销售环节的紧缩政策，在持有环节却鲜有作为。而销售环节是短期的，持有环节是长期的。如今的高房价一部分是由于资金流动性过剩，造成投资需求的膨胀，进而加剧了供求失衡的矛盾。土地使用税在持有环节增加了投资成本，可以抑制部分投资需求，有望对炽热的市场带来些许降温的作用。

2. 房地产政策及影响

12月20日,为贯彻从紧的货币政策,中国人民银行决定,从12月21日起调整金融机构人民币存贷款基准利率。此次调整将有利于防止经济增长由偏快转为过热,防止物价由结构性上涨演变为明显的通货膨胀。

12月18日,中国人民银行公布副行长刘士余在“加强商业性房地产信贷管理专题会议”的内部讲话,讲话首次公开承认炒房问题普遍性,明确要求坚决取消转按揭和加按揭贷款。

12月10日,中国人民银行宣布,从12月25日起上调存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点。此次上调旨在继续回收流动性,是对从紧货币政策的响应。

12月5日,为维护政策的严肃性和有效性,中国人民银行、银监会联合下发了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》,进一步明确了《通知》中有关“严格住房消费贷款管理”的规定,明确以借款人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)为单位认定房贷次数。

12月3日,国土资源部、财政部、中国人民银行联合制定发布了规范我国土地储备的第一部全国性法规,《土地储备管理办法》。该办法将为我国“完善土地储备制度,加强土地调控,规范土地市场运行,促进土地节约集约利用,提高建设用地保障能力”提供依据。

12月1日,为了合理利用土地资源,加强土地管理,保护耕地,国务院制定公布《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》。本条例自2008年1月1日起施行。

表1 2007年12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	颁布单位	对房地产市场的影响
01	《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》	07-12-01	08-01-01	国务院	旨在合理利用土地资源,加强土地管理,保护耕地
02	《土地储备管理办法》	07-12-03	07-12-03	国土资源部、财政部、中国人民银行	旨在完善土地储备制度,加强土地调控,规范土地市场运行,促进土地节约集约利用,提高建设用地保障能力。标志着土地作为房地产调控手段的分量将越来越重
03	《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》	07-12-05	07-12-05	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	明确了以家庭为单位认定借款人房贷次数,严格住房消费贷款管理;同时强调,凡发现填报虚假信息、提供虚假证明的,所有商业银行都不得受理其信贷申请
04	上调存款准备金率	07-12-10	07-12-25	中国人民银行	为贯彻中央经济工作会议确定的从紧货币政策要求,加强银行体系流动性管理,抑制货币信贷过快增长,中国人民银行决定上调存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点
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》	07-12-20	07-12-21	中国人民银行	中国人民银行决定,2007年第六次调整金融机构人民币存贷款基准利率,旨在贯彻从紧货币政策,合理调控货币信贷投放,稳定通货膨胀预期
06	《关于调整个人住房公积金存款利率的通知》	07-12-20	07-12-21	建设部	12月21日起,上年结转的个人住房公积金存款利率上调0.45个百分点,由现行的2.88%调整为3.33%。当年归集的个人住房公积金存款利率下调0.09个百分点,由现行的0.81%调整为0.72%;个人住房公积金贷款利率保持不变
07	《关于在商业性房地产信贷过程中依托房屋登记信息系统查询家庭住房总面积情况有关问题的通知》	07-12-20	07-12-20	建设部	为了加强和改善房地产市场调控,通知明确:借款人需要出具家庭住房面积情况的,借款人及家庭成员可向房屋所在地的房地产管理部门提出查询申请;除按价格部门核定的标准收取查询费用外,房地产管理部门不得向查询人额外收取费用

资料来源:中原(中国)地产研究网络

3. 城市建设及行业动态

(一) 城市建设

n 北京：中关村携手房山共建良乡高新技术产业基地

为发挥中关村科技园区创新资源丰富和辐射力强的优势，以及房山区的独特区域优势，共同推动首都经济结构调整和经济发展方式转变，实现区域协调发展，12月26日，中关村科技园区管理委员会与房山区人民政府签订框架协议，双方将合作共建良乡高新技术产业基地。

n 上海：轨道交通“三线两段”通车

12月29日，上海市轨道交通6号线、8号线一期、9号线一期开通试运营，1号线继续向北延伸3个车站，4号线也实现了环线运营。截至2007年底，上海市轨道交通共有8条线路，162座车站投入使用，运营总里程将达230公里。

n 成都：地铁2号线一期暨成都新客站开建

12月29日，成都地铁2号线一期工程暨成都新客站综合交通枢纽正式开工建设。总投资50亿元的成都新客站综合交通枢纽，预计将于2010年建成，并成为成都规模最大的客运交通枢纽。同时开工的地铁2号线一期工程将在2012年建成通车。

n 杭州：钱塘江铁路新桥开工

12月27日，钱塘江上的第三座铁路桥梁——钱江铁路新桥正式开工。新桥桥址位于钱江二桥上游，全长2,226米。3年后将建起一座铁路客运专线桥，该铁路桥北接杭州东站，南联待建的杭州南站(萧山站)，是沪杭甬客运专线杭甬段和杭长(沙)客运专线的控制工程。

(二) 行业动态

n 大华集团暂时放弃借壳上市计划

大连金牛12月26日发布公告称，公司第一大股东东北特殊钢集团有限责任公司与大华集团签订的《重组框架协议》终止。大华集团放弃借壳计划，与资本市场地产公司融资政策收紧有关，由于满足上市要求难度较大，大华已暂时放弃公司上市计划。

n 华润置地14.3亿北京拿地

12月24日，华润置地(武汉)发展有限公司以14.30亿高价，竞得北京大兴区一幅居住用地，楼面地价近6,300元/平方米，而该地块周边目前在售项目售价为8,700-9,700元/平方米。

n 招商地产联手九龙仓24.1亿南京拿地

12月10日，招商地产公告，再次联手香港九龙仓通过招拍挂方式以24.1亿元巨资拿下南京栖霞区仙林新区一房地产开发项目，该项目地块占地总面积为34.59万平方米。目前，仙林地区不少楼盘均价在7,500元/平方米至8,500元/平方米左右。

n 保利地产子公司竞得海珠区地块

12月25日，保利广州房地产开发有限公司，竞得位于广州市海珠区一幅地块，成交土地总面积为1.45万平方米，规划建筑面积5.18万平方米，成交价款总额为19,500万元。

4. 土地市场

为完成全年的供地计划，前期推地较少的北京、上海 12 月份加大了土地的供应力度，两城市土地供应放量；而广州、深圳等城市土地供应市场则较为冷清。受国家土地政策、货币政策的共同作用，主要城市房地产市场均遭遇了不同程度的调整，土地成交市场亦迅速回落。12 月全国土地交易市场表现低迷，广州、深圳先后出现了土地流拍情况，上海土地成交价格亦大幅下降。

北京：12 月进一步放量供应，新增地块 29 幅，出让面积 429.87 万平方米，环比增加 16.21%，主要为居住用地。本月地块成交 16 幅，总面积 194.24 万平方米。

上海：2007 年末，上海土地供应市场持续活跃，新增地块 76 幅，其中居住用地 21 幅，总出让面积达 470.25 万平方米，环比大幅增加 28.06%。13 号公告中，卢湾区 2007 年首次有两幅土地推向市场，业内人士预计其楼面地价将达 30000 元/平方米，但均于 12 月 31 日以楼面地价低于 20,000 元/平方米的价格成交。开发商对于土地政策以及风险的谨慎回应，以及上海 2007 年年底高密度推地的共同作用下，曾经疯狂的上海土地价格得到明显平抑。

广州：因前期土地供应量较大，12 月广州土地市场新增地块仅 8 幅，总出让面积环比下降 76.53%，为 48.41 万平方米。但受房地产市场调整的影响严重，本月土地成交市场低迷。12 月 6 日，12 幅地块拍卖，仅 7 家单位竞价，最终 5 幅以底价成交，5 幅以较低价成交，2 幅流拍。

深圳：与广州相似，深圳 12 月土地供应市场冷清，新增出让地块仅 3 幅，总供应面积环比下降 73.21%，仅为 18.83 万平方米。12 月土地成交市场亦表现冷清。深圳商品房市场持续低迷的表现，以及国家政策、银行贷款等宏观因素都不稳定的情况下，开发商拿地谨慎。

表 2 2007 年 12 月全国主要城市土地出让公告及成交情况

城市	地块/居住 (幅/幅)	出让面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	主要区域	主要供应类型
土地出让公告情况					
北京	29/24	429.87	533.63	朝阳区、顺义区	住宅、商业
上海	76/21	470.25	705.37	嘉定区、宝山区、奉贤区、南汇区	工业、商业、住宅
天津	10/0	55.88	82.38	武清区	工业
重庆	14/8	120.25	300.50	渝北区、九龙坡区	住宅、工业、商业
广州	8/2	48.41	96.79	开发区、南沙区	工业、住宅
深圳	3/2	18.83	53.66	宝安区	住宅、工业
沈阳	60/22	406.93	596.00	东陵区、铁西新区	工业、商业、住宅
济南	17/1	73.09	49.43	经开区、历下区	工业
武汉	22/19	36.33	119.13	汉阳区	住宅、商业
成都	20/12	76.26	184.08	新都区、温江区	工业、住宅、商业
杭州	22/18	67.94	103.63	江干区、滨江区	住宅、商业
土地出让成交情况					
北京	16/13	194.24	326.02	朝阳区、顺义区、大兴区	住宅、商业
上海	—	—	—	—	—
天津	11/8	94.04	210.49	宝坻区	住宅、商业
重庆	1/1	20.51	102.99	江北区	住宅
广州	24/15	117.05	241.56	花都区、白云区、开发区	住宅、商业
深圳	2/0	8.08	20.58	龙岗区	工业
沈阳	31/7	148.93	175.22	经开区	工业、住宅
济南	0/0	—	—	—	—
武汉	24/19	255.29	611.48	武昌区、汉阳区	住宅、商业
成都	12/12	62.99	265.30	锦江区、武侯区、成华区	住宅、商业
杭州	4/4	10.01	30.51	萧山区	住宅、商业

注：出让面积、可建面积、主要区域、主要供应类型均指所有地块的指标情况

数据来源：中原（中国）地产研究中心根据相关各城市国土资源局公布的信息整理所得

12月17日，深圳市宝安区的3幅居住用地因无人竞买而宣布“流拍”；而12月6日，位于龙岗的2幅挂牌出让的居住用地亦未成交。

重庆：12月土地市场新增地块14幅，总出让面积达120.25万平方米，建筑面积300.50万平方米，分别环比下降25.62%和9.10%。土地市场成交地块仅1幅。

济南：12月济南土地供应市场表现活跃，公告土地17幅，主要以小规模工业用地为主。土地交易市场平淡，受政府公开成交土地滞后性的影响，本月无公开土地成交。

杭州：12月，新增出让地块22幅，总供应面积达67.94万平方米，环比下降8.00%，主要集中在滨江区和江干区。本月土地交易市场成交地块4幅，均为居住用地。

5. 住宅市场

（一）住宅供应

12月初，银监会下发的有关第二套房贷的严格限定通知，大大刺激了开发商的推盘进度。除北京和广州等城市外，12月全国各大城市开发商纷纷加大住宅市场的投放力度，新增商品住宅供应量大幅增加。

北京：继上月大幅上升后，12月北京商品住宅供应量小幅回落，新增楼盘37例，总供应面积达121.22万平方米，环比下降22.62%。新增住宅供应集中在朝阳区和丰台区的高档公寓，本月别墅市场无新增供应。

表 3 2007 年 12 月全国主要城市住宅市场新增供应细分统计

	新开楼盘 (个)	建筑面积 (万平方米)	占市场比重 (%)	平均价格 (元/平方米)	主要供应区域	主要供应类型
普通住宅						
北京	8	20.91	17.25	6401	密云区、房山区	多层、小高层
上海	58	131.32	75.46	8211	南汇区、宝山区、浦东新区	多层、小高层
重庆	4	13.55	21.99	3590	渝北区	高层
广州	8	28.98	34.03	6028	白云区、花都区	高层、小高层
深圳	3	8.25	7.07	6573	龙岗区、宝安区	高层、小高层
长春	0	0.00	0.00	—	—	—
济南	2	14.80	68.42	5138	槐荫区	高层、小高层
杭州	1	3.67	9.58	8100	江干区	高层、小高层
高档公寓						
北京	29	100.31	82.75	20311	朝阳区、丰台区	高层、小高层
上海	24	42.46	24.40	21060	普陀区、浦东新区	小高层、高层、多层
重庆	7	23.23	37.70	6254	渝北区、江北区	高层
广州	15	43.91	51.56	13697	天河区、白云区、海珠区	高层、小高层
深圳	15	87.46	74.94	21485	宝安区、南山区	高层、小高层
长春	2	1.85	100.00	5443	绿园区、朝阳区	高层、小高层
济南	1	6.83	31.58	5600	市中区	高层
杭州	9	30.23	78.91	15693	拱墅区、西湖区	高层
别墅						
北京	0	0.00	0.00	—	—	—
上海	2	0.24	0.14	22734	松江区	独立、联排
重庆	4	24.84	40.31	13493	江北区	独立、联排
广州	3	12.27	14.41	18217	白云区、增城	独立、联排
深圳	5	20.99	17.99	16592	龙岗区、宝安区	独立、联排
长春	0	0.00	0.00	—	—	—
济南	0	0.00	0.00	—	—	—
杭州	2	4.41	11.51	21361	西湖区	独立、联排

数据来源：中原（中国）地产研究网络

上海：12月上海新增楼盘84例，总供应面积达174.03万平方米，环比上升22.26%。新增住宅供应仍主要为普通住宅，别墅市场新增供应2例。

广州：12月，广州一手住宅供应量与上月基本持平。新增楼盘26例，总供应面积达85.16万平方米，环比微降0.85%。新增供应主要集中在天河区、白云等区域。

重庆：2007年末，重庆商品住宅供应量持续上升，12月新增楼盘15个，供应面积达61.62万平方米，环比上月大幅上升49.24%。新增楼盘集中在渝北区和江北区。别墅市场本月新增供应4例，占总供应量40.31%。

深圳：商品住宅市场于12月放量供应，本月有23个新项目入市，新增供应达116.70万平方米，环比大幅上升近2倍。新增楼盘仍集中为高档住宅，别墅市场新增供应5例。

杭州：12月杭州商品住宅市场的新开楼盘12例，总供应达38.31万平方米的供应量，比上月大幅上升83.04%。本月新增供应主要为西湖区和拱墅区的高档公寓，别墅市场本月亦有2例新项目入市。

济南：12月，济南商品住宅市场新增楼盘仍为3个，总供应面积达21.63万平方米，环比上月增加一倍多。本月新增供应仍主要为普通住宅，别墅市场无新增供应。

成都：12月成都商品住宅供应面积达123.43万平方米，环比小幅增加5.72%，供应主要集中于锦江区和武侯区。

（二） 住宅需求

受央行信贷紧缩政策影响，2007年末，全国各主要城市新增住宅交易市场持续萎靡。12月北京、上海新增住宅成交量下滑明显；而深圳新增住宅成交虽比上月增加，但市场依然处于低迷。

北京：12月商品住宅成交量再次萎缩，一手新盘销售10,425套，总成交面积为124.29万平方米，环比分别下降14.90%和15.51%。

上海：随着年底住宅市场的大量上市，12月上海首次出现供应量超过成交量，一手住宅成交市场呈现价涨量跌，新增住宅成交面积151.32万平方米，环比下降26.29%。成交均价则达11,044元/平方米，环比上升11.16%。

深圳：2007年末，深圳一手新房成交市场量价齐升，12月新增住宅成交面积达22.58万平方米，虽然环比大幅上升56.37%，但绝对增量仅7万平米，而与去年同期相比下降幅度高达72%。本月住宅成交面积的增加主要受供应量迅速增加和相应优惠措施的影响，全市一手住宅市场低迷的状况依然没有改观，新推项目的销售率普遍低于30%。成交均价为16,242元/平方米，环比上涨2.86%，主要是由于新增项目以高档公寓为主。

杭州：12月商品住宅成交均价为13,369元/平方米，环比下降12.78%。成交量则与上月基本持平，总成交面积达28.11万平方米，环比微升0.76%。

成都：受信贷政策从严的影响，12月成都商品住宅成交量进一步下滑，成都主城区共成交住宅7,774套，成交面积仅为62.33万平方米，环比分别下降23.96%和27.91%。

表 4 2007 年 12 月全国各大城市住宅区域市场情况

城市/区位		平均售价 (元/平方米)	环比上月 (%)	成交面积 (万平方米)	环比上月 (%)	成交套数 (套)	环比上月 (%)
北京	全市	—	—	124.29	-15.51	10425	-14.90
中心区	东城区	—	—	0.49	32.43	40	-36.51
	西城区	—	—	1.67	-38.38	89	-38.62
	崇文区	—	—	1.09	-47.60	70	-59.06
	宣武区	—	—	1.22	69.44	144	136.07
次中心区	朝阳区	—	—	51.48	7.09	4036	7.94
	海淀区	—	—	9.89	-5.36	654	-9.54
	丰台区	—	—	6.70	-27.57	561	-45.59
郊区	通州区	—	—	6.15	-16.10	621	-13.27
	房山区	—	—	11.17	47.95	1142	81.85
	顺义区	—	—	11.11	13.95	752	20.32
	大兴	—	—	7.23	24.01	745	24.58
上海	全市	11044	29.09	151.32	-26.29	14723	-23.35
中心区	黄浦区	—	—	0.57	9.62	38	31.03
	静安区	—	—	0.36	-61.70	27	-60.29
	卢湾区	—	—	0.17	6.25	10	11.11
次中心区	徐汇区	—	—	3.22	-37.35	232	-38.62
	长宁区	—	—	1.51	58.95	82	22.39
	浦东新区	—	—	18.29	-16.83	1679	-23.68
	虹口区	—	—	1.12	24.44	115	38.55
	普陀区	—	—	4.42	-45.97	380	-50.39
	闸北区	—	—	0.94	-56.28	83	-56.77
	杨浦区	—	—	2.32	21.47	238	40.83
	宝山区	—	—	15.67	-30.73	1599	-29.65
郊区	闵行区	—	—	34.82	-16.84	3891	-11.69
深圳	全市	16242	2.86	22.58	56.37	2379	48.78
中心区	罗湖区	23429	-14.27	1.45	291.89	162	194.55
	福田区	28357	20.20	1.70	-27.66	179	-40.73
次中心区	南山区	28977	-9.48	2.04	119.35	179	214.04
	盐田区	26521	-10.50	2.02	477.14	150	400.00
郊区	宝安区	11414	-17.80	5.13	205.36	585	177.25
	龙岗区	11434	0.94	10.17	16.76	1124	19.07
天津	全市	7056	6.46	80.15	-10.81	7036	-15.26
中心区	和平区	12943	9.79	1.48	-23.32	146	-14.12
	河东区	7327	-1.93	4.09	-37.75	432	-37.12
次中心区	河西区	9864	-6.82	5.89	-8.68	407	-9.56
	南开区	10733	10.38	9.94	43.85	834	47.35
郊区	河北区	8123	5.19	3.76	2.73	348	6.42
	红桥区	7237	2.75	1.99	-30.42	182	-30.27
	东丽区	7382	23.69	2.32	-35.38	203	-50.61
	西青区	7779	10.23	9.76	16.75	840	9.23
	津南区	6841	-13.34	1.94	-43.27	137	-42.19
南京	全市	—	—	—	—	5780	-24.83
中心区	玄武	—	—	—	—	155	-55.97
	白下	—	—	—	—	176	25.71
	秦淮	—	—	—	—	101	38.36
	建邺	—	—	—	—	533	-1.48
	鼓楼	—	—	—	—	210	-66.45
次中心区	下关	—	—	—	—	63	-91.46
	栖霞	—	—	—	—	454	-10.81
	雨花台	—	—	—	—	158	-17.28
重庆	全市	4097	2.14	94.19	-37.61	9571	-37.44
中心区	渝中区	3927	-12.64	6.55	-7.88	635	1.28
	江北区	5246	102.70	12.55	-16.44	1374	-14.50
	沙坪坝区	3678	-3.72	6.27	-48.10	748	-43.97
	九龙坡区	3089	-6.65	8.57	15.19	812	0.00
	南岸区	4389	25.98	8.23	-42.45	715	-53.42
	渝北区	3477	4.95	12.78	-45.80	1350	-45.21
次中心区	北碚区	3041	2.60	3.60	-22.58	546	3.21
	巴南区	2852	-24.19	2.36	-48.70	202	-51.79

表 4 2007 年 12 月全国各大城市住宅区域市场情况 (续表)

城市/区位	平均售价 (元/平方米)	环比上月 (%)	成交面积 (万平方米)	环比上月 (%)	成交套数 (套)	环比上月 (%)
杭州 全市	13369	-12.78	28.11	0.76	—	—
中心区						
上城区	18652	-6.77	2.34	-48.64	—	—
下城区	15189	19.72	1.43	30.30	—	—
拱墅区	13789	13.35	4.32	-20.38	—	—
次中心区						
西湖区	16430	-21.03	5.27	-2.81	—	—
江干区	14088	-16.30	5.94	23.26	—	—
郊区						
滨江区	10352	2.63	2.75	18.60	—	—
之江区	21288	35.12	0.74	-15.62	—	—
下沙区	6513	-13.25	5.58	65.12	—	—

数据来源：中原（中国）地产研究网络

(三) 二手住宅市场

《关于加强商业性房地产信贷管理补充通知》明确了“第二套住房”的定义，相应增加了投资者的入市成本，2007 年底四大城市二手住宅交易量继续萎缩。12 月，北京、上海二手住宅价涨量跌，广州价格下跌，深圳价格僵持不下。

中原四大分行监测数据显示：北京，12 月二手房价格继续上涨，但涨幅已趋缓，二手成交量环比下跌 10.95%。业主的报价与消费者的心理价位仍差距较大，二手住宅成交量萎缩态势短期难以改变；上海，年底是传统的二手住宅市场成交淡季，看房买房的客户都出现了下滑，12 月二手成交量环比下跌 20%左右。受前期政策及季节性两方面因素的影响，上海的二手住宅价格快速上涨的势头有所抑制。春节后，随着购买人气的转旺及政策形势的进一步明朗，市场将逐步回暖；广州，12 月结束了 2007 年以来价格快速上涨势头。由于近期新增住宅降价促销，二手业主近期下调放盘价格，目前的二手住宅楼价水平与 2007 年 9 月份的水平相当；深圳，12 月市场观望气氛越发浓厚，成交量再创新低。本月新项目入市较多，且均有不同程度打折促销活动，而二手楼价格僵持不下，所以更多的购房者更倾向于购买新房，分流了对二手住宅的需求。

表 9 2007 年 12 月全国四大城市二手住宅区域市场情况

上海	区位	平均售价 (元/平方米)	环比增长 (%)	同比增长 (%)	广州	区位	平均售价 (元/平方米)	环比增长 (%)	同比增长 (%)
中心区	黄浦区	19845	2.28	21.84	中心区	越秀区	11693	-2.15	31.84
	静安区	22469	2.19	18.19		荔湾区	9764	-3.10	34.37
	卢湾区	23652	0.01	16.67		海珠区	8413	0.03	34.94
次中心区	徐汇区	19868	2.40	21.00		天河区	10197	-3.38	36.84
	长宁区	21114	0.41	25.67		白云区	7045	-1.63	29.48
	浦东新区	18048	0.99	34.08	郊区	番禺区	5711	-2.05	39.13
	虹口区	15599	1.21	25.94					
	普陀区	16349	2.54	34.42					
	闸北区	13285	-0.68	23.02					
	杨浦区	14597	1.42	33.76					
郊区	闵行区	10733	1.12	20.21					
北京	区位	平均售价 (元/平方米)	环比增长 (%)	同比增长 (%)	深圳	区位	平均售价 (元/平方米)	环比增长 (%)	同比增长 (%)
中心区	东城区	14982	-0.19	5.50	中心区	罗湖区	11587	0.02	32.64
	西城区	25000	13.64	83.36		福田区	16743	-2.62	47.89
	崇文区	15114	6.44	32.63	次中心区	南山区	19402	2.12	82.97
	宣武区	12272	2.46	27.50		盐田区	15051	8.92	52.42
次中心区	朝阳区	12958	6.26	36.21	郊区	宝安区	10158	-18.46	65.12
	海淀区	15428	5.71	29.50		龙岗区	7458	5.59	22.52
	丰台区	10923	5.48	38.98					

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据中原中高档楼盘实际成交价格统计所得

（三） 中原领先指数月报

2007 年 12 月中原（上海）领先指数为 152 点，样本成交均价 17,197 元/平方米，环比上扬 1.27%。另外根据中原 12 月的成交统计数据显示，12 月住宅买卖成交量继续下滑，比 11 月减少了 20%左右。

年底的 12 月份是传统的市场成交淡季，看房买房的客户都出现了下滑，尤其是年内第六次的加息，贷款利率的提高给购房者带来了一定的心理影响，同时银行对贷款额度的收紧也抑制了部分购房者的购房行动，受政策及季节性两方面因素的影响，目前二手房市场的买卖人气相对较为清淡。而在市场淡季期间，价格继续快速上涨的势头也有所抑制，虽然 12 月份整体的成交均价依然在上扬，但增长的幅度已经有了明显的减少。随着市场行情的逐步转淡，甚至出现了部分房东主动调低挂牌价格诚意出售的情形。预计目前的市场行情将一直持续到春节前阶段，而在春节后，随着购买人气的转旺及政策形势的进一步明朗，市场将开始逐步回暖。

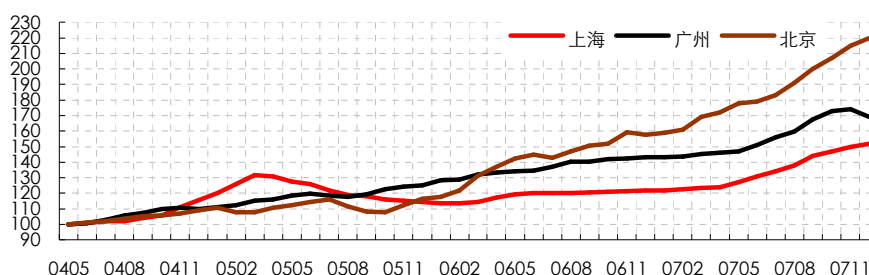
2007 年 12 月中原（北京）领先指数为 220 点，环比上涨 2.10%。价格增幅较 11 月份价格增幅呈趋缓走势。同时，12 月份北京中高档二手房买卖成交量环比 11 月份下跌 10.95%，由此可见，北京中高档二手房商品房市场 12 月出现价升量降现象。

临近年底，政府陆续出台了利率调整、提高第二套房贷款等政策，促使一部分消费者的观望情绪高涨，致使成交量低迷，从而中高档二手房商品房价格增长趋缓。同时，12 月份陆续开盘 50 个新增住宅，对二手房商品房市场造成不小的冲击，再加上国家积极的实施保障住房政策，也在一定程度上影响着二手房商品房市场。从而造成二手房商品房价格增长趋缓。

二手住宅交易在 12 月份不太活跃，主要原因仍旧是受观望情绪的影响，虽然房价呈上涨趋势，但业主的报价与消费者的心理价位仍然差距较大，虽然 12 月份的咨询客户表现为明显的增加，但大多数客户表示在观望春节后的市场变化后再做出抉择。

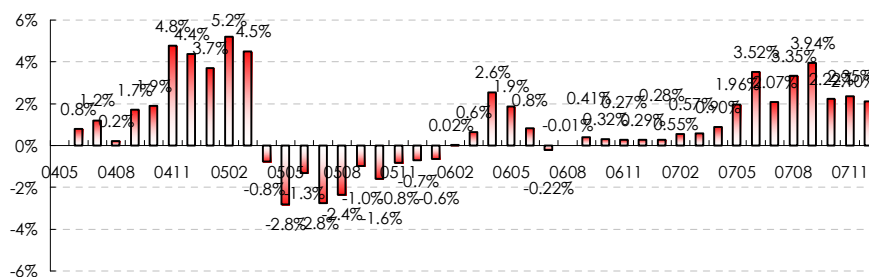
2007 年 12 月中原（广州）领先指数为 169 点，指数环比下跌 2.70%，在买家观望，市场成交不旺，一手降价促销的影响下，近期业主下调放盘价格，体现在本月的成交上，2007 年一路上扬的广州楼价出现回落。这也是中原（广州）领先指数近两年来的首次下降，下降幅度较大，目前的楼价水平大约与 3 个月前—2007 年 9 月份的水平相当。虽然市场上 10.1 黄金周之后就开始有楼价下调的声音，但仅仅只是一种放盘现象，真正体现在实际的成交价上，本月还是首次。

图 1 中原领先指数月度走势图¹



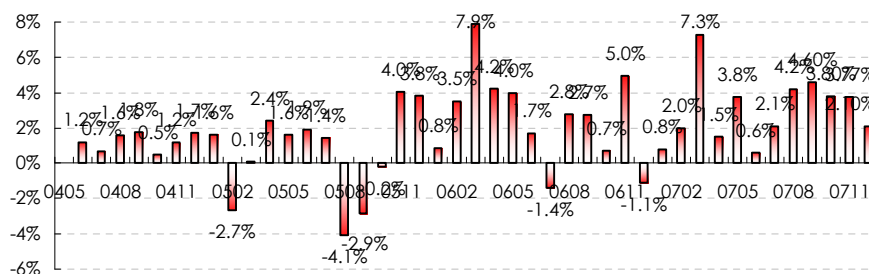
资料来源：中原（中国）地产研究网络

图 2 中原（上海）领先指数环比增长情况



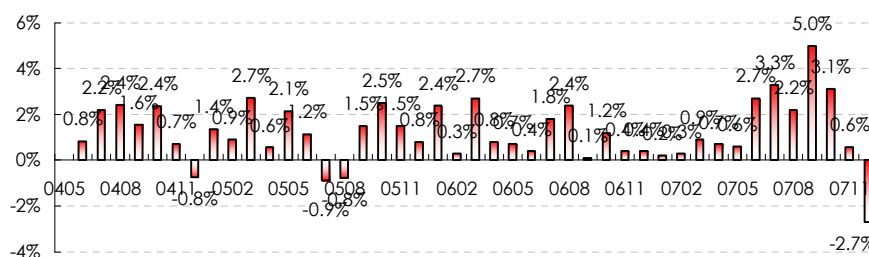
资料来源：中原（中国）地产研究网络

图 3 中原（北京）领先指数环比增长情况



资料来源：中原（中国）地产研究网络

图 4 中原（广州）领先指数环比增长情况



资料来源：中原（中国）地产研究网络

¹ 指数说明：

编制方法：中原领先指数采用改进的重复交易法，以中原实际二手成交数据为基础计算编制。领先指数样本范围覆盖当地市场上活跃成交的典型楼盘。各城市指数基期统一为2004年5月，基期100点。

覆盖范围：北京：选取102个样本楼盘，覆盖东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台等7区的30个板块；

上海：选取 231 个样本楼盘，覆盖虹口、卢湾、静安、黄浦、闵行、徐汇、长宁、浦东、普陀、闸北、杨浦等 11 区的 43 个板块；

广州：选取 262 个样本楼盘，覆盖越秀、荔湾、海珠、天河、白云、番禺等 6 区的 31 个板块。

6. 写字楼市场

(一) 市场供应

12月各大城市供应维持在较高水平。深圳市场因前期发售推迟致本月新增增长最为明显。

北京：12月，北京市场新增3例写字楼，皆位于朝阳区，可售面积4.82万平方米，约为上月供应面积的一半，但目前北京写字楼供应仍维持较高的市场供应力度。

深圳：12月，在连续2个月“断供”后，深圳写字楼供应在年末新增一大体量物业——“海岸卡夫诺”，可售面积3.39万平方米，该物业采用28-140平方米的小开间分割，适合中小型企业办公。

上海：12月，有11例新增出售写字楼物业，可售面积30.72环比增长约3倍，供应达到2007年峰值。其中宝山区上海国际钢铁服务业中心新增面积达10.82万平米，均价约10,000元/平方米，由于1号延伸路开通等利好因素，目前销售情况良好。

杭州：12月，写字楼市场供应开始发力，新增6例写字楼物业，共新增16.81万平方米，环比增加一倍。新增写字楼物业以纯写字楼项目较多。

(二) 市场需求

12月随年底到来，各地成交量随供应增长而被拉升。

上海 12月，写字楼成交面积10.39万平方米，成交量处于高位，环比上升5.00%。平均销售价格为16,053元/平方米，环比下跌6.30%。非传统区域嘉定、奉贤、松江、闵行等也有一定面积的写字楼成交，也导致了全市写字楼成交价格的下跌。

杭州 12月，写字楼成交576套，环比上涨31%，写字楼成交连续2个月放量，本月写字楼成交价格为14,272元/平方米。

表 10 2007 年 12 月全国各大主要城市新增销售型写字楼

区域	楼盘名称	销售面积 (万平方米)	容积率	销售价格 (元/平方米)	物业管理费 (元/平方米·月)	停车位 (个)
北京朝阳	东外公馆	1.78	3.90	32000	5.95	100
北京朝阳	东方梅地亚中心 1 号楼	0.68	5.35	23000	24.00	575
北京朝阳	望京科技发展大厦	2.36	5.68	15545	21.00	497
上海长宁	洛克双喜国际广场	3.76	—	27000-30000	—	—
上海嘉定	世昶生活广场	1.22	—	7500-7800	—	—
上海嘉定	上海西郊生产性服务业集聚区 A 区	0.95	—	10000	—	—
上海松江	上海九久青年城一期	2.73	—	12800	—	—
上海宝山	上海国际钢铁服务业中心	10.82	—	10000	—	—
上海普陀	汇银金融商务中心	2.48	—	30000	—	—
上海普陀	汇华大厦	2.32	—	25000	—	—
上海杨浦	创智天地坊	0.76	—	20500	—	—
上海杨浦	白玉兰环保广场	2.66	—	14500	—	—
上海黄浦	淮海源商务大厦（原展中商业大厦）	1.26	—	45000	—	—
上海闸北	共和国际商务广场	1.76	—	17000	—	—
上海长宁	洛克双喜国际广场	3.76	—	27000-30000	—	—
广州越秀	万晟商都	1.40	6.00	19000	—	—
深圳南山	海岸卡夫诺	3.39	—	16000	—	—
杭州拱墅	新青年广场	0.17	3.5	9000	1.8	—
杭州拱墅	银树湾 7 幢	3.93	—	13144	—	—
杭州钱江新城	尊宝大厦	10.28	6.81	15500	—	—

资料来源：中原（中国）地产研究网络

表 12 2007 年 12 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 (%)
北京					
中心区	东城区	——	——	——	——
	西城区	25000	——	——	——
	崇文区	——	——	——	——
	宣武区	17000	——	——	——
次中心区	朝阳区	17000	——	——	——
	海淀区	18380	——	——	——
	昌平区	8900	——	——	——
上海					
中心区	徐家汇	——	——	1.04	——
	人民广场	——	——	1.27	——
	小陆家嘴	——	——	1.40	——
	淮海路	——	——	1.40	——
	南京西路	——	——	1.39	——
次中心区	虹桥开发区	——	——	0.95	——
天津					
中心区	南京路	7000	——	0.71	——
	小白楼	8100	——	0.46	——
	友谊路	7700	——	0.20	——
次中心	鞍山西道	7200	——	0.19	——
杭州					
中心区	上城区	13890	-22.40	——	——
	下城区	18493	-16.90	——	——
	拱墅区	11532	23.90	——	——
次中心	西湖区	8369	-52.70	——	——
	江干区	9300	-11.50	——	——
	滨江区	8798	-11.60	——	——

注：1) 平均价格为写字楼增量市场价格；2) 北京、广州区域市场数据由中原（中国）地产研究中心监测所得

资料来源：中原（中国）地产研究中心

深圳 11 月，由于市场供应不足以及观望气氛浓厚，写字楼成交创下最近两年月最低成交量，仅成交 2000 余平方米。年底在新量刺激下成交有回升，12 月成交量高达 1.7 万平方米。而由于新增物业入市价格不高，12 月成交均价仅为 24,000 元/平方米，环比下跌 11.00%

7. 商铺市场

（一） 市场供应

12 月，年末是传统商铺成交高峰时期，为迎接成交高峰到来，各地开发商供应加速，各大城市商铺供应面积大幅上涨。

北京：12 月新增商铺 12 例，面积约 42 万平方米，环比增长约 1.70 倍，商铺供应已经保持 2 个月大幅上涨。其中，北京石景山的万达广场以 10 万平方米的体量，极大的拉升了北京年末的商铺供应总量。

上海：12 月新增商业项目共 27 例，共上市面积 19.34 万平方米，商铺市场连续 2 个月集中放量。1 万平方米以上项目 4 例。其中，长江国际商贸中心为大型集中商业，上市 7.51 万平方米，占本月供应面积之首。

深圳：12 月新增商业物业 2 例，批准预售面积达到约 1 万平方米，环比大幅回落。深圳开发商为迎接年底销售高峰，于上月将供应集中投放市场，导致本月开盘物业较少。

杭州：12月商铺市场新增供应11例，供应面积达6.03万平方米，环比上涨41.00%，商业供应持续2个月集中放量。所推出的商铺以住宅底商为主。

表 13 2007 年 12 月全国各大主要城市新增商铺供应情况

区域	楼盘名称	类型	建筑面积 (万平方米)	销售价格 (元/平方米)
北京朝阳	阿曼寓所	社区底商	3.00	——
北京朝阳	新华联丽景珊瑚湾	社区底商	1.00	28000
北京朝阳	盘古大观	写字楼商业	2.50	——
北京朝阳	苹果22院	商业街商铺	6.00	——
北京石景山	山水商街一期南区	社区底商	1.80	17500
北京石景山	北京石景山万达广场	购物中心	10.00	——
北京通州	柳岸芳园二期独立商业	购物中心	4.00	10800
北京昌平	佳莲·时代广场	购物中心	2.80	——
北京昌平	佰家汇二期	社区底商	4.00	12000
北京怀柔	水天地酒文化主题公园	商业街商铺	6.50	13000
上海宝山	上海国际钢铁服务业中心	集中型物业	2.36	25000
上海闸北	共和国际商务广场	写字楼配套	1.38	50000
上海普陀	汇银金融商务中心	社区商铺	2.48	30000
上海普陀	汇华大厦	沿街商铺	2.32	25000
上海杨浦	白玉兰环保广场	集中型物业	2.66	14500
深圳龙岗	龙城一街	沿街商铺	0.97	25000-37000
深圳龙岗	中海大山地	社区商铺	0.19	6800
杭州江干区	尊宝大厦	写字楼商业	2.46	7500-8000
杭州江干区	逸天广场	集中型物业	1.90	——
杭州西湖区	西溪阳光城	写字楼商业	0.64	27500

注：1)北京、上海、杭州商铺新增较多，本月仅列出规模较大的新增物业。

资料来源：中原（中国）地产研究网络

(二) 市场需求

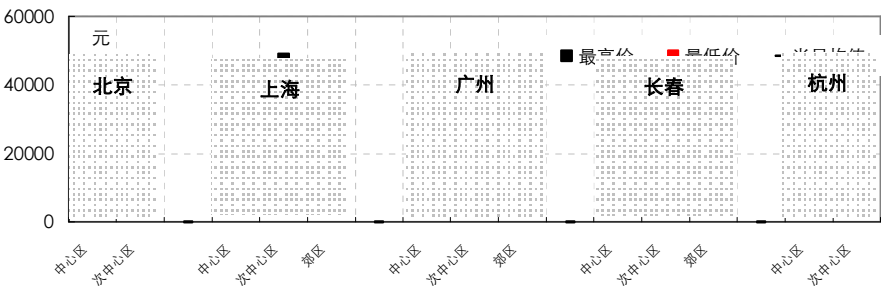
12月，上海、杭州由于年末商铺市场迎来了传统的成交高峰期。深圳商铺市场受到住宅市场不景气影响，本月成交再次下跌。

上海：12月商业物业的成交面积约20.30万平方米，环比下跌21.56%，但成交处于高位。从年末2个月的区域成交看，金山、南汇、嘉定分别占据成交面积和成交套数的前3位，上海外围区域的商铺受投资者的热捧是上述3区域成交活跃的主要原因。

深圳：12月商业成交面积为1.30万平方米。成交均价达到16,000元/平方米，价格环比微跌。主要是由于本月新增2例商业物业价位较低，拉低了成交均价。

杭州：12月，商铺成交221套左右，成交环比上涨10%左右，主要由于新增供应进入市场，拉升了成交量。而杭州商铺成交的价格本月为12,859元/平方米，环比下跌4.00%左右，主要由于大量住宅底商成交，拉低了成交均价。

表 14 2007 年 12 月全国各大城市商铺区域市场情况



注：北京区域市场数据由中原（中国）地产研究中心监测所得

资料来源：中原（中国）地产研究网络

8. 市场趋势预测

北京，12月住宅供应水平较高，后市将预计保持目前供应水平，北京目前住宅价格已到高位，成交量总体呈现萎缩态势，预计北京住宅市场“有价无市”的状态短期难以改变；**上海**，12月，住宅市场出现供应量大于成交的态势，住宅市场供应后市应维持在较高水平。后市上海住宅成交极有可能被新增供应拉升。随着上海住宅供应的外围化，成交结构变动或将使得价格走平。**广州**，新增住宅市场成交呈现价跌量涨状况，主要由于部分新增住宅降价销售。预计年前住宅市场这一趋势将得以保持；**深圳**，短期来看，深圳住宅市场仍在调控政策的压力之下，市场重拾信心仍需时间。由于12月住宅新增供应巨幅上涨，加剧市场销售竞争，预计后市住宅成交价有再次下跌的可能。

住宅市场趋势预测				
	北京	上海	广州	深圳
新增供应	➡	➡	🔴	🔴
成交总量	🔴	🔴	🔴	🔴
成交价格	🔴	➡	🔴	🔴

北京，12月的写字楼新增供应量基本维持原来水平，销售价格有所回落，供应量可能回落，租售价格将会较为稳定；**上海**，12月，上海写字楼租赁市场随着需求的强劲增长，租金继续保持在高位，后市写字楼供应将会下跌，而年底企业扩租后需求释放，租金可能走平。由于年末写字楼供应较为集中，写字楼分布外围化会导致后市售价的下调；**广州**，11月写字楼租金继续回升，写字楼供应高峰拉升了市场成交。由于住宅的市场的景气，目前广州写字楼是所有房地产物业投资中投资回报率最高的物业，售价和租金可能随投资需求的增强而上涨；**深圳**，12月深圳写字楼市场迎来传统的供应高峰期，成交也极其活跃。后市由于春节的到来，深圳写字楼供应成交将会萎缩，而最近新增楼盘主要为中档楼盘，后市成交价格有可能被拉低。

写字楼市场趋势预测				
	北京	上海	广州	深圳
新增供应	🔴	🔴	🔴	🔴
租售需求	🔴	➡	🔴	🔴
售价水平	➡	🔴	🔴	🔴
租金水平	➡	➡	🔴	🔴

北京，12月北京新增商铺供应量更是超过11月，连续放量是商铺后市可上市楼盘寥寥无几，也会使得供过于求的局面在部分区域出现，将使商铺售价租金略有下降；**上海**，12月新增供应量、成交面积与成交价格皆呈现上涨态势，目前供应成交皆在高位，春节是销售和供应淡季，商铺市场将会进入平淡期限；**广州**，接近年底，国外及国内零售商对商铺需求已部分释放，后市商铺新增价格以及租赁价格上涨空间不大，而新增供应随春节到来必会下降；**深圳**，12月深圳商铺市场由于前市场放量较早，加之住宅市场不景气的影响，本月成交的下降。后市由于春节的到来，深圳写字楼供应成交将会进一步萎缩，而最近新增楼盘主要为中档楼盘，后市成交价格有可能被拉低。

商铺市场趋势预测				
	北京	上海	广州	深圳
新增供应	🔴	🔴	🔴	🔴
租售需求	🔴	🔴	➡	🔴
售价水平	🔴	➡	➡	➡
租金水平	🔴	🔴	➡	➡

中原地产 紅皮書 2007

集中中原資源優勢 打造地產最新向導

CENTALINE CHINA PROPERTY RED BOOK 2007



《中原地產紅皮書2007》是一套全面反映中國房地產市場發展情況的行業權威參考資料，本書內容覆蓋全國22個主要城市的房地產市場，以2006-2007為研究周期，通過豐富、詳實、具體的資訊歸納和數據分析，全面系統地反映和揭示城市房地產市場發展的特徵和規律。

本書在《中原地產紅皮書2006》的基礎上，新增設置重慶卷。全書分為七卷：綜合卷、英文卷、北京卷、上海卷、廣州卷、深圳卷、重慶卷。內容與官方年鑒互為補充，包括地產分析、地產評論及地產數據三部分。

本書是房地產投資、開發、建設、諮詢、顧問等服務機構及個人了解信息、分析市場、輔助決策的必備參考；也可作為各類行業管理部門、科研機構與大專院校分析研究房地產市場、進行科學決策、理論研究和教學的重要資料。

書 號 ISBN 978-7-5608-3626-3/F·349
作 者 中原地產研究中心
開 本 889mm x 1092mm 1/16
字 數 401000
出版發行 同濟大學出版社
定 價 780元/套（全7冊）
經 銷 全國各地新華書店

中原地產研究中心
諮詢熱線：8621-51787508
傳 真：8621-51167311
諮詢郵箱：cpr@centaline.com.cn



城市	2006	2007
北京	1.2	1.5
上海	1.5	1.8
廣州	1.8	2.1
深圳	2.1	2.4
重慶	2.4	2.7
其他城市	2.7	3.0



◎上海中原工商铺部致力于为客户提供中高档写字楼，商铺租售代理服务，是众多国内国际知名品牌和跨国企业的租售代理商。工商铺部下设办公楼部、商铺部、客户服务部等部门，业务涉及中高档写字楼的租赁、买卖、项目全程代理、方案策划、咨询服务等，其商铺部为客户提供专业的商铺租售咨询及流程协助，专业，迅速、公平，值得信赖。

◎Shanghai Centaline (C.I.S.) department is fully engaged to offer sales and lease based agency services covering middle-to-high grade office buildings and retail properties with its geographical coverage of Shanghai and Amongst its clients there are renowned brands and international companies from both home and abroad. Within Shanghai Centaline (C.I.S.) department, there are sub-departments including office department, retail property department, customer service department etc. with a wide business scope of the lease, sales, project management, policy planning, and consultation service for middle-to-high grade office buildings. Its retail property department offers to the clients professional consultation and processing assistance service with regard to sales and lease of retail properties and are known for its professionalism, efficiency, fair trading and trustworthy.



联系电话: 13002197368

优质商务地产代理 / High Quality Property Agency Service /

◎专业

我们凭借精干的资深团队、优质的服务态度、专业的服务水平，借鉴中原集团工商铺部的成功经验，为客户提供最具专业素质的一站式办公楼代理服务。

◎迅速

我们依托上海中原百余家分行的直营网络、中原中国遍布各大城市的共享平台及中原地产研究的专业背景，为客户提供最新、最全面、最权威的办公楼资讯服务。

◎公平

我们秉承中原集团“不炒楼、不食差价”的优良传统，追求客户利益最大化，以高度的诚信精神和纯洁的职业操守赢得客户的信任和托付。

◎ Professional

What we deliver to our clients is the one-stop office building agency service, which is based on our top caliber and experienced team, high quality service attitude, professional service level, and a good leverage of successful experience within Centaline (C.I.S.) department.

◎ Efficient

With over 100 directly-operated outlets in Shanghai and network of Centaline China in top cities together with professional support from Centaline Research, we are more than capable of providing the most updated, comprehensive and authoritative office building information service.

◎ Equal

We strictly adhere to the sound tradition of Centaline Group, i.e. "no participation property speculations and profiting on price differences", and strive our best to maximize our clients' interest. We have won the trust from our clients with our high professional conduct and business ethic.

