

土地市场遇寒流 炽热楼市始降温

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

2008 年伊始，罕见的持续性大范围的暴风雪降临，令全国 17 省（区、市）不同程度受灾，造成了民生的巨大混乱和惨重损失。与此同时，房地产市场也遭遇了强烈的寒流突袭，2008 年 1 月份全国大部分城市房地产交易量急剧下滑，各地楼盘降价风声频传，房产中介公司纷纷倒闭收缩，市场观望气氛浓烈。这股寒流已逐步由珠三角地区，向环渤海、长三角、中西部等地区扩散，由一线城市向二三线城市蔓延。

（一） 土地市场冷清 竞拍热情骤减

（二） 住宅成交萎缩 观望气氛弥漫

（三） 2008 春寒料峭

作者:

程滢

+8621 5118 7300

winnie@centaline.com.cn

张海清

+8621 5178 7513

zhanghq@centaline.com.cn

董林峰

+8621 5178 7515

donglf@centaline.com.cn

李铁琦

+8621 5178 7519

litq@centaline.com.cn

（一） 土地市场冷清 竞拍热情骤减

土地是房地产开发的源头。2007 年在股市、楼市的大牛市里，我们可以看到房地产开发企业上市融资、圈地、再融资、再圈地的运营模式推动了楼市股市的高价循环。但 2008 年，一方面由于融资难度的提高，另一方面由于买卖双方对市场预期的变化，这种模式将难以为继。

2007 年疯狂的圈地行为已导致房地产开发企业资金捉襟见肘，而 2007 年 12 月份以来，随着土地使用税的征收、政府打击囤地的决心和力度的加大，特别是从紧货币政策的执行，开发商融资开始面临严峻考验。2008 年开始，美国次贷危机所引发的全球股市的剧烈振荡，中国股市也难以幸免。在这场股灾中，国内房地产上市公司市值大幅缩水，令开发商融资雪上加霜。加之由于上市审批日益严格，部分企业上市融资的计划搁浅，圈地计划告吹。因此，从 2007 年年底开始，房地产企业竞拍热情严重受挫，多个城市土地出现流拍现象，参与竞拍的开发商数量甚至少于土地的出让幅数，多幅土地以底价成交。

1、北京黄金地块流拍

一直被业界看好的两幅可建面积超过 20 万平方米的黄金地块出现了流拍情况，其他成交地块土地面积均小于 10 万平方米，显示了开发企业由于资金不足，对大幅地块望而却步。

2、上海优质地块底价成交

2007 年 12 月份推出的 15 幅住宅用地仅有零星开发商参与竞标，与前 11 个月几十家开发商追逐同一块地的情景形成鲜明对比。2007 年年末城市中心卢湾区两幅地块均低于预期价格成交；2008 年 1 月，备受追捧的新江湾城一幅 90 万平方米的综合用地以底价成交，成交价格仅为前期相邻地块的 1/3。这几次地块竞标，政府严格限制了竞标者进入的条件，在一定程度上缩小了竞争范围，对价格之争起到了一定抑制作用。

3、广州土地出现流拍，竞拍者寥寥无几

广州由于限价房土地的推出，2007 年 12 月新出让的土地价格相比 11 月份下降 15%以上，部分地块下降幅度高达 50%。12 月有 12 幅地块大规模出让，其中两幅商业地块因无人报价而流拍，5 幅地块仅有一家开发商报价以底价成交。但 2008 年 1 月天河区一幅地块因其独特的地理优势仍备受青睐，连创新高，最后以底价的三倍价格成交。

（二） 住宅成交萎缩 观望气氛弥漫

2007 年 9 月 27 日的第二套房贷的新政成为中国房地产市场降温的一根重要导火索，房价不断上涨的态势暂被终结。而土地市场遇冷，就是对市场步入调整期的最迅速反应。深圳率先进入观望期，成交量大幅萎缩；北京、广州、上海相继陷入“有价无市”的僵局，成交量萎缩，房价涨幅放缓，甚至部分楼盘出现价格下降。新年伊始，随着各大银行关于的第二套房贷细则的出台，全国主要城市住宅市场笼罩在一片浓厚的观望氛围之中，买卖双方僵持不下，住宅交易面积明显萎缩。

表 A 部分城市土地成交对比一览表

城市	土地名称	建筑面积 (万平方米)	总地价 (亿元)	楼面地价 (元/平方米)	时间	中标企业	竞拍企业 数量
上海 新江 湾城	F 地块	90.00	67.52	7502	2008.01	美国铁狮门	1
	D3 地块	6.51	13.01	20000	2007.11	仁恒置业	8
	D1 地块	6.00	12.60	12500	2007.06	浙江绿城	14
	C2 地块	14.40	15.40	6676	2006.11	华润置地	6
	C5 地块	25.18	17.10	6791	2006.10	美国汉斯集团	股权转让
	C1 地块	18.00	15.89	5600	2005.01	合生珠江集团	6
广州 天河 区	珠江新城 A4-5 地块	5.74	4.80	8362	2007.05	保利广州	-
	珠江新城 I1-3 地块	4.81	4.60	9563	2007.05	永恒投资有限公司	-
	珠江新城 B1-3 地块	9.15	10.90	11912	2007.07	泰华房地产(中国)	-
	员村二线江景地块	31.49	41.00	13016	2008.01	恒大地产	8
北京 朝阳 区	广渠路 36 号地块	46.04	26.00	5648	2006.12	北京城开和北京城建兴华联袂	13
	广渠路 15 号	41.76	流标				
	清河营 2 号地块	49.82	流标				
	双桥路	3.65	1.06	2902	2007.03	北京金隅嘉业	-
	十里堡	3.15	1.97	6254	2007.05	北京润丰宏业	-
	望京中心区	10.90	5.89	5404	2007.10	北京合生北方	-
	西大望路 27 号	14.94	17.00	11379	2007.10	北京万科	-
	来广营乡清河营	30.67	17.80	5804	2007.12	北京中鸿与城建联袂	-
	来广营乡清河营	57.74	27.06	4687	2007.12	北京国华置业	-

数据来源：中原（中国）地产研究中心

表 B 2007 年 12 月全国各大城市住宅区域市场情况

城市/区位	成交面积 (万平方米)	环比上月(%)	成交套数(套)	环比上月(%)
北京	124.29	-15.51	10425	-14.90
上海	151.32	-26.29	14723	-23.35
深圳	22.58	56.37	2379	48.78
天津	80.15	-10.81	7036	-15.26
南京	—	—	5780	-24.83
重庆	94.19	-37.61	9571	-37.44

数据来源：中原（中国）地产研究中心

1、全国一手住宅成交萎缩，价格微升

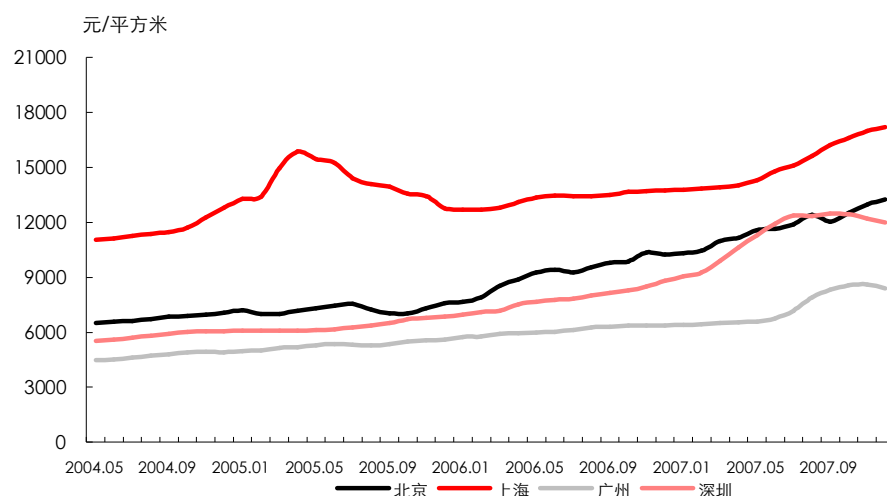
步入 2008 年，北京商品住宅成交量再次萎缩，上海首次出现供应量略超过成交量的现象，但一手住宅市场成交价依然小幅上涨。深圳一手新房市场成交量开始逐渐放大，价格微升，但依然难改整体市场下滑的颓势。成都、重庆、天津、南京等市场受信贷从严政策的影响显著，商品住宅成交量进一步下滑。

2、穗深二手住宅价格下滑，京沪僵持不下

根据中原地产监测数据显示，广州于 12 月结束了 2007 年以来价格快速上涨势头。深圳市场观望气氛仍然凝重，成交量再创新低。两城市由于近期新房入市项目增多并降价促销，促使更多的购房者转向新房市场，二手住宅市场成交受抑。广州目前二手住宅价格已回到 2007 年 9 月份的水平；而“第二套住房”的明确定义，也有效地抑止了部分投资者的入市。

北京近期二手房价格继续上涨，涨幅已渐趋缓，但成交量继续下跌。买卖双方呈胶着态势，成交量萎缩短期难以改变；上海，12 月至 2 月是传统的市场淡季，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已有所抑制。市场转淡的行情将一直持续到春节之前。

图 A 四大城市二手住宅销售价格 (2004-2007 年)



数据来源：中原（中国）地产研究中心

(三) 2008 春寒料峭

2007 年全国炽热的楼市主要是在供需矛盾、资金流动性过剩的共同推动下形成的。2008 随着土地、金融、市场供需、社会性保障住宅等方面政策执行力度将大大加强，楼市降温已成定局。在刚性需求的支撑下，一二线城市楼市将进入理性稳定的发展阶段。

受各种不确定性因素的影响，市场的人气及氛围很难在短时间内恢复，预计 2008 年的春天，房地产市场仍将寒意袭人。但对于不同区域而言，市场情况亦有所不同。

珠三角区域市场恢复仍需时日。以深圳为首的珠三角区域在此轮市场调整中率先进入调整期，且受珠三角产业升级和转移的影响，对于本来刚性需求不足的珠三角市场而言无疑是雪上加霜。因此，预计珠三角区域市场回暖仍需时日。

环渤海区域面临短暂调整。以北京、天津为首的环渤海区域尚未经历过调整，但鉴于目前消费者普遍认为房价过高，市场渐进入僵持阶段，预计市场将有一小波短期调整。

长三角区域又遇短期调整。以上海为首的长三角楼市经过了 2005，2006 的调整，刚性需求继续积聚，投资需求也逐渐受到挤压，整体市场发展尚属稳定。2007 年楼市的复苏和反弹主要在供需矛盾、资金流动性过剩的共同推动下形成的，积压近两年的刚性需求集中释放使得市场迅速升温。近期虽然市场观望氛围日浓，短期亦将面临小幅调整，但刚性需求的稳定增长是上海市场的坚实支撑，预计市场将很快回暖。

2. 房地产政策及影响

国家税务总局 1 月 25 日，下发了《土地增值税清算鉴证业务准则》(简称“准则”)，以期进一步规范土地增值税清算鉴证业务。根据准则，房地产开发企业如达到土地增值税清算条件后，可选择由税务部门上门进行清算或委托税务中介机构进行审核鉴证。该准则于 2008 年 1 月 1 日起施行。

1 月 16 日，为落实从紧的货币政策要求，继续加强银行体系流动性管理，抑制货币信贷过快增长，中国人民银行宣布从 2008 年 1 月 25 日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点至 15%。这也是继中央明确 2008 年信贷从紧的思路之后，央行 2008 年首次上调存款准备金率。

1 月 7 日，国务院发布了《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3 号文件，以下简称“国 3 号土地新政”)，通知指出：土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。这将对中国土地利用产生重大而深远的影响。

为了规范土地登记行为，保护土地权利人的利益，2007 年 12 月 30 日，国土资源部制定并正式公布《土地登记办法》，并于 2008 年 2 月 1 日起施行。根据该办法，完成土地登记后，每幅土地都将发放由国务院国土资源行政主管部门统一监制的土地权利证书，即土地“身份证”。

为进一步发挥建设用地备案在土地批后监管中的作用，切实掌握各地建设用地审批、供应和供后利用情况，不断提高运用土地政策参与宏观调控的能力，2007 年 12 月 28 日，国土资源部下发了《关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知》。为适应宏观调控需要，建立土地审批情况和供应情况的快速反应机制，我国从 2008 年 1 月 1 日起实行建设用地动态备案。根据通知要求，建设用地备案的内容和范围进一步细化了指标，增加了使用建设用地的国民经济行业分类指标和项目的地理位置坐标等。并且，在土地供应中新增了存量用地和土地利用开发要求等指标，进一步强化了对全程监管的要求。

表 1 2008 年 01 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	《住宅专项维修资金管理办法》	07-12-28	08-02-01	建设部、财政部	旨在加强对住宅专项维修资金的管理，保障住宅共用部位、共用设施设备的维修和正常使用，维护住宅专项维修资金所有者的合法权益
02	《关于进一步加强和改进建设用地备案工作的通知》	07-12-28	08-01-01	国土资源部	旨在进一步发挥建设用地备案在土地批后监管中的作用，切实掌握各地建设用地审批、供应和供后利用情况，不断提高运用土地政策参与宏观调控的能力
03	《土地登记办法》	07-12-30	08-02-01	国土资源部	旨在规范土地登记行为，保护土地权利人的合法权益
04	《国务院关于促进节约集约用地的通知》	08-01-03	08-01-03	国务院	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
05	《中国人民银行关于调整金融机构人民币存款基准利率的通知》	08-01-16	08-01-25	中国人民银行	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
06	《土地增值税清算鉴证业务准则》	08-01-25	08-01-01	国家税务总局	该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

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 北京：2008 年计划住宅用地供应 1800 万平方米

北京市国土局 1 月 21 日表示，2008 年北京市政府将继续加大住宅用地的供应力度，预计住宅用地供应面积将达到 1,800 万平方米，其中，保障性住房及中小户型中低价位住宅土地将占 70%。

n 深圳：计划建 4.58 万套保障房

深圳市国土房产局和市规划局于 1 月 29 日公布了《深圳市住房建设规划 2008 年度实施计划》。深圳市 2008 年计划新供应住房用地 180 万平方米。其中，商品住房用地 130 万平方米；保障性住房用地 50 万平方米。深圳 2008 年计划建设各类住房 15.68 万套，其中商品住房（含限价商品房）11.10 万套，保障性住房 4.58 万套。

n 重庆：未来 5 年将投资 1,000 亿元建低收入群体住房

根据重庆市 2007 年底出台的《关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》，2008 年起，重庆市将加大建设经济适用房、廉租住房以及为农民工集中配套建设的集体宿舍和“探亲房”，逐步解决城市低收入家庭住房困难问题。未来 5 年，重庆市计划向房地产领域投资 5,000 亿元，其中 1,000 亿元为政府主导，用于建设面向低收入群体的住房。

n 上海：“重拾”经济适用房

1 月 31 日，《2008 年上海市住房建设计划要点》出台。根据计划，上海 2008 年新开工住房面积约 2,000 万平方米，其中新建、配建经济适用住房和廉租住房 400 万平方米；竣工和供应总量。竣工住房面积约 2,500 万平方米，在建及新开工住房建设项目中预计可达到预售标准的面积约 2,000 万平方米；将新增廉租住房受益家庭 2 万户，累计受益家庭达到 5 万户；住宅用地供应 800—1,000 公顷，其中经济适用住房和廉租住房用地不低于 20%。

n 广州：2008 年最多供应住宅用地 490 万平方米

2 月 3 日，广州市规划局和广州市国土房管局联合编制出台《广州市市辖区 2008 年住房建设计划》。根据《计划》，2008 年广州市 10 区计划供应各类居住用地 300~490 万平方米，规划建设住房 850~1,180 万平方米。其中，计划供应保障型住房用地 50~90 万平方米，规划建筑面积 100~180 万平方米。

表 2 2008 年四大城市住房建设计划

2008 年保障住宅用地供应计划				
	北京	上海	广州	深圳
住宅用地（公顷）	1700	800~1000	300~490	180
保障性住房用地（公顷）	500	其中经济适用住房和廉租住房用地不低于 20%	50~90	50
2008 年住宅供应计划				
	北京	上海	广州	深圳
商品住宅（万平方米）	1600	2000	750~1000	987.5
保障性住房（万平方米）	1150 (其中限价房 450, 其他政策类住房 350)	400	100~180	228.4

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据相关各城市国土资源网公布的信息整理所得

（二）行业动态

n 2007 年 7 家房地产企业销售额突破一百亿大关

1 月 8 日，万科公告的 2007 年销售业绩表明，该公司去年全年销售面积合计 613.7 万平方米，销售金额合计 523.6 亿元。此前房地产行业的全年销售纪录为 212 亿，为万科 2006 年创造。此外，据不完全统计，2007 年，万科、中海、富力、保利、碧桂园、绿地、合生七家房地产企业销售额均突破一百亿大关。

n 万科充当楼市降价"领头羊"

万科从 2007 年底起频繁充当楼市降价潮的"领头羊"，2008 年 1 月中旬以来，万科成都及武汉的部分楼盘价格下调，降价幅度最高达 30% 左右，直逼广州和深圳市场。

n 招商地产启动 10 亿信托

受“银根”紧缩、证券市场融资受限的影响，房地产信托融资成为房地产企业解决资金需求的重要方式。1 月 16 日，招商地产公告，董事会同意公司其资产通过信托方式实现融资，信托期限不超过 3 年，募集资金规模不超过 10 亿元。

n 金地集团与瑞银合作开拓境外房地产市场

为拓宽融资渠道，金地加强与 UBS（瑞银）在境内外展开一系列合作。1 月 31 日，金地（集团）股份有限公司发布公告，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以及《公司股票期权激励计划（草案）》等议案。

n 中粮集团斥资 10 亿新购 8 万平方米甲级写字楼

1 月 18 日，中粮集团斥资 10 亿多元从北京朝阳区新购一处 8 万平方米的甲级写字楼，作为中粮集团总部新办公地址，计划最迟 2008 年年底搬迁。该商业物业处于北京朝阳区朝阳门南大街东侧，建筑面积约 8 万平方米，准许销售面积为 7.04 万平方米。据了解，中粮集团搬迁后，中粮广场将重新包装，成为集购物中心和写字楼为一体的商业综合体。

n 绿地集团环渤海大规模圈地

1 月 17 日，绿地集团成功竞得天津市蓟县一幅 98.74 万平方米土地，规划打造世界级复合型文化城——天津盘龙谷文化城项目，建成为环渤海经济圈文化产业中心和亚洲重要的文化产业集聚区。同时，绿地近期与河北廊坊香河县政府签署战略合作协议，在香河县打造华北民用进口商品自由贸易及综合功能配套区项目。该项目首期开发用地约 33 万平方米，投资约 10 亿元，项目建成后，将成为京津冀区域的高端进口商贸和产业总部基地。

n 恒大地产 41 亿元豪取广州员村地块

1 月 8 日，恒大地产（集团）股份有限公司竞价 228 轮，以 41 亿竞得原员村绢麻厂地块，楼面地价 13,016 元/平方米，广州市天河区新地王诞生。该地块是一年多来天河区首宗公开出让商品住宅用地，也是近 5 年来中心城区公开出让的面积最大的商品住宅用地。该地块在 2001 年推出时曾因无人应价而被收回，当时起拍价仅为 3.86 亿元。

4. 土地市场

进入 2008 年，全国各大城市土地市场进入观望期，四大城市土地供应量较少，土地成交市场进一步回落。1 月全国土地交易市场表现低迷，北京、深圳等城市出现了土地流拍情况，上海、广州、杭州等城市多幅土地以底价成交。同时，1 月广州、深圳加大了对闲置土地的查处力度，曝光多幅闲置用地。

北京：1 月土地市场表现冷清，土地新增供应量较上月大幅萎缩，新增地块仅 5 幅，总出让面积 27.10 万平方米。本月成交地块 32 幅，总面积达 395.41 万平方米，且成交地块多以底价成交。其中，位于四环以内、规划建筑面积近 42 万平方米的广渠路 15 号地块流标，这也是 2002 年北京土地实行公开招拍挂以来，四环以内地块首次出现流标。

上海：2008 年伊始，土地市场新增地块 47 幅，但无居住用地，总出让面积达 175.20 万平方米环比大幅下降 62.74%。土地成交市场依旧低迷，1 月上海底价拿地频现。1 月 23 日，美国房地产开发商铁狮门(TishmanSpeyerProperties)以总价 675,170 万元拿到杨浦区新江湾城 F 地块，虽然出让总价最高的“地王”诞生，但该地块以底价成交，楼面地价仅为 7,502 元/平方米，相比其周边 2007 年 11 月出让的 D3 地块 20,000 元/平方米的楼面地价，两者相差悬殊。而 1 月 24 日，上海南汇区康桥镇三幅居住用地也全部以底价成交。

广州：因前期土地供应量较大，1 月土地市场新增地块仅 3 幅，总出让面积环比下降 79.86%，为 9.75 万平方米。本月土地成交市场表现依旧低迷，1 月 15 日，挂牌出让的 4 幅工业地块，最终均以底价成交。同时，进入 2008 年，广州市政府继续加大对闲置土地查处的力度，1 月，广州再次收回 20 幅闲置土地，用地面积达 64.97 万平方米。通过近年持续开展闲置土地查处，广州市中心区域闲置土地行为基本得到抑制。

表 3 2008 年 01 月全国主要城市土地出让公告情况

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	5/4	27.10	52.61	崇文区、通州区	住宅、商业
上海	47/0	175.20	242.28	奉贤区、南汇区	工业
天津	33/24	358.33	863.80	东丽区、河东区、北辰区	住宅、商业
重庆	4/4	51.62	201.04	江北区、北部新区	住宅
广州	3/0	9.75	56.69	天河区、花都区	商业、办公
深圳	3/3	25.50	54.24	龙岗区	住宅
沈阳	19/5	81.99	153.81	于洪区、浑南新区	工业、商业、住宅
济南	16/4	294.94	223.04	历城区、历下区	工业、住宅
武汉	11/10	19.27	57.80	汉阳区、江岸区	住宅
成都	0/0	—	—	—	—
杭州	5/0	11.62	22.40	滨江区	工业
土地出让成交情况					
北京	32/20	395.41	457.72	朝阳区、顺义区、通州区	住宅、商业、工业
上海	—	—	—	—	—
天津	13/5	251.70	385.99	东丽区、武清区	住宅、商业、工业
重庆	8/6	63.41	135.45	北部新区、九龙坡区	住宅、商业
广州	7/1	30.08	77.48	天河区、开发区	住宅、工业、商业
深圳	—	—	—	—	—
沈阳	45/9	278.58	280.52	铁西新区	工业、住宅、商业
济南	—	—	—	—	—
武汉	3/3	5.31	14.10	汉阳区	住宅
成都	2/0	1.86	5.29	金牛区	商业
杭州	9/4	45.09	136.00	滨江区、江干区	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

深圳：与 2007 年底相似，深圳 1 月土地供应市场冷清，新增出让地块仍为 3 幅，总供应面积为 25.50 万平方米。1 月土地成交市场依然冷清，房产销售市场有价无市的局面已经蔓延到土地市场。1 月 4 日，深圳市首次推出两块限价商品房用地，分别位于宝安区和龙岗区，结果最高售价限定为 9,840 元/平方米的宝安区地块成交，而最高限价为 8,400 元/平方米的龙岗区地块因竞买人数不够而“流拍”。

重庆：1 月土地市场新增地块仅 4 幅，总出让面积环比大幅下降 57.07%，仅为 51.62 万平方米，建筑面积 201.04 万平方米，环比下降 33.10%。土地市场成交地块 8 幅，较上月大幅增加，成交地块主要集中在九龙坡区，居住用地 6 幅。

天津：1 月 18 日，天津 2008 第一次经营性土地信息发布会举行，此次发布的中心城区经营性用地储备信息共 33 幅地块，可建设用地总面积约 358 万平方米，其中居住用地约 260 万平方米，规划总建筑面积约 549 万平方米，其中建筑面积 90 平方米以下的建设用地不低于居住用地的 70%。天津 1 月土地成交市场成交地块 13 幅，总面积达 251.70 万平方米。

成都：由于临近春节，2008 年 1 月成都土地供应和成交极为不活跃。本月成都无土地出让，土地成交仅 2 幅，均为金牛区的商业用地，土地面积为 1.86 万平方米。

杭州：1 月，新增出让地块 5 幅，均为工业用地，总供应面积为 11.62 万平方米，环比下降 82.90%，主要集中在滨江区。随着宏观调控加剧，杭州土地成交市场 2008 年年初显寒意，本月成交地块共 9 幅，主要集中在滨江区。其中 1 月 11 日，作为杭州市首个地铁上盖物业地块，江干区下菩萨地块颇受关注，该地块首轮成交，价格仅比起价高出 20 万元。

5. 住宅市场

（一）住宅供应

2007 年底，全国各大城市住宅市场遭遇不同程度调整，2008 年 1 月，受市场观望气氛和春节来临的影响，各地开发商放缓推盘速度，1 月新增商品住宅供应量大幅回落。

北京：1 月北京商品住宅供应量继上月进一步回落，新增楼盘 31 例，总供应面积 70.84 万平方米，环比下降 41.56%。本月别墅市场无新增供应。

上海：1 月 1 日至 20 日上海新增楼盘 59 例，总供应面积达 141.36 万平方米。新增住宅供应仍主要为普通住宅，别墅市场新增供应 2 例，仅 2 套房源入市。

广州：1 月，广州住宅新增楼盘 23 例，总供应面积达 76.08 万平方米，环比下降 10.66%。新增供应主要集中在天河区、白云等区域。此外，广州第二个限价房项目万科城·新里程 1 月底开始接受购房申请，首批单位有 514 套，限价 6,000 元/平方米。

重庆：1 月重庆新增楼盘 22 例，供应面积达 63.69 万平方米，与上月基本持平，环比上升 3.36%。新增楼盘集中在渝北区和沙坪坝区。别墅市场本月新增供应仅 1 例。

深圳：1 月新增楼盘 10 例，新增供应仅 31.23 万平方米，环比大幅下降 73.08%。新增楼盘仍集中为高档住宅，别墅市场新增供应 1 例。

济南：1 月，济南商品住宅市场新增楼盘仍为 3 例，总供应面积为 8.75 万平方米，环比上月大幅下降 59.55%。本月新增供应主要为高档住宅，别墅市场新增供应 2 例。

表 4 2008 年 01 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	12	26.64	37.60	7333	房山区、通州区	多层
*上海	32	76.11	53.84	7053	南汇区、金山区、浦东新区	多层、小高层
重庆	7	19.43	30.51	3978	九龙坡区、南岸区	高层
广州	5	18.76	24.65	4979	花都区、增城	高层、小高层
深圳	2	1.80	5.75	6840	龙岗区	多层
长春	1	0.50	3.17	2600	宽城区	多层
杭州	1	3.94	11.00	7380	下城区	高层
济南	0	0.00	0.00	—	—	—
高档公寓						
北京	19	44.20	62.64	19320	朝阳区、丰台区、东城区	高层、小高层、多层
*上海	25	65.18	46.11	18473	嘉定区、普陀区、浦东新区	小高层、高层
重庆	14	43.72	68.64	5773	渝北区、沙坪坝区	高层、小高层
广州	11	45.11	59.29	14516	天河区、白云区、海珠区	高层、小高层
深圳	7	27.75	88.84	20919	宝安区、南山区	高层、小高层
长春	5	6.47	40.98	4279	高新区、净月区	高层、小高层
杭州	9	31.88	89.00	16380	拱墅区、西湖区	高层、小高层
济南	1	5.52	60.00	7800	历下区	高层、小高层
别墅						
北京	0	0.00	0.00	—	—	—
*上海	2	0.07	0.05	23856	松江区	独立
重庆	1	0.54	0.85	4500	大渡口区	联排
广州	3	12.21	16.05	10396	番禺区、罗岗区	叠加、联排
深圳	1	1.69	5.41	12500	龙岗区	联排、叠加
长春	1	8.82	55.86	4500	净月区	独栋、联排、叠拼
杭州	0	0.00	0.00	—	—	—
济南	2	3.50	40.00	—	历下区、天桥区	联排、叠加

注：*上海数据统计至 1 月 20 日

数据来源：中原（中国）地产研究网络

（二）住宅需求

延续 2007 年末的市场寒流，2008 年伊始，全国各主要城市新增住宅交易市场持续萎靡。浓厚的市场观望氛围以及全国范围的暴雪天气，促使 1 月全国各地商品住宅市场依然处于严重低迷状态，继深圳、广州之后，上海、杭州、北京等地亦出现楼盘打折优惠的情况。

北京：1 月新增住宅交易市场延续 2007 年底的低迷，商品住宅成交量进一步萎缩，一手新盘销售 8,015 套，总成交面积仅 90.75 万平方米，环比分别下降 23.12%和 26.99%。

上海：1 月商品住宅市场成交量与上月基本持平。新增住宅成交 15,211 套，面积达 152.65 万平方米，环比分别小幅上升 3.31%和 0.88%。

深圳：尽管各新盘采取不同程度的优惠措施，但受信贷政策以及供应量大幅萎缩的影响，2008 年初住宅市场低迷的状况依然没有改观，1 月呈现量价齐跌。新增住宅成交面积为 19.94 万平方米，成交套数 2,167 套，分别环比下降 11.69%和 8.91%。本月商品住宅成交均价 14,739 元/平方米，环比下跌 9.25%。

杭州：1 月商品住宅成交市场价涨量跌，成交均价环比上升 12.22%，达 15,003 元/平方米。成交量则降幅明显，总成交面积达 21.34 万平方米，环比下降 24.08%。

天津：1 月商品住宅交易市场持续冷清，本月一手新房成交 3,977 套，成交面积 40.60 万平方米，环比分别下降 43.48%和 49.34%。

表 5 2008 年 01 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	—	—	90.75	-26.99	8015	-23.12
中心区	东城区	—	—	0.55	12.24	50	25.00
	西城区	—	—	0.54	-67.66	28	-68.54
	崇文区	—	—	3.77	245.87	238	240.00
	宣武区	—	—	1.20	-1.64	81	-43.75
次中心区	朝阳区	—	—	30.18	-41.38	2372	-41.23
	海淀区	—	—	11.46	15.87	954	45.87
	丰台区	—	—	8.87	32.39	881	57.04
郊区	通州区	—	—	5.43	-11.71	556	-10.47
	房山区	—	—	7.57	-32.23	780	-31.70
	顺义区	—	—	7.66	-31.05	672	-10.64
	大兴	—	—	3.42	-52.70	347	-53.42
上海	全市	—	—	152.65	0.88	15211	3.31
中心区	黄浦区	—	—	0.21	-63.16	14	-63.16
	静安区	—	—	0.52	44.44	37	37.04
	卢湾区	—	—	0.06	-64.71	3	-70.00
次中心区	徐汇区	—	—	1.88	-41.61	137	-40.95
	长宁区	—	—	0.84	-44.37	57	-30.49
	浦东新区	—	—	15.08	-17.55	1357	-19.18
	虹口区	—	—	1.77	58.04	230	100.00
	普陀区	—	—	4.97	12.44	427	12.37
	闸北区	—	—	2.36	151.06	258	210.84
	杨浦区	—	—	3.23	39.22	288	21.01
郊区	宝山区	—	—	21.19	35.23	2309	44.40
	闵行区	—	—	27.61	-20.71	2593	-33.36
深圳	全市	14739	-9.25	19.94	-11.69	2167	-8.91
中心区	罗湖区	19919	-14.98	0.53	-63.45	90	-44.44
	福田区	22609	-20.27	1.72	1.18	209	16.76
次中心区	南山区	18627	-35.72	3.05	49.51	353	97.21
	盐田区	16893	-36.30	0.66	-67.33	75	-50.00
郊区	宝安区	18470	61.82	5.78	12.67	532	-9.06
	龙岗区	9282	-18.82	7.52	-26.06	908	-19.22
天津	全市	8580	21.60	40.60	-49.34	3977	-43.48
中心区	和平区	11055	-14.59	0.82	-44.59	88	-39.73
	河东区	8512	16.17	1.69	-58.68	215	-50.23
次中心区	河西区	10699	8.47	3.11	-47.20	195	-52.09
	南开区	10036	-6.49	4.37	-56.04	427	-48.80
郊区	河北区	8249	1.55	1.50	-60.11	127	-63.51
	红桥区	8798	21.57	1.86	-6.53	186	2.20
	东丽区	5763	-21.93	5.82	150.86	529	160.59
	西青区	7006	-9.94	5.43	-44.36	557	-33.69
	津南区	7090	3.64	1.03	-46.91	90	-34.31
南京	全市	—	—	—	—	4402	-23.84
中心区	玄武	—	—	—	—	94	-39.35
	白下	—	—	—	—	81	-53.98
	秦淮	—	—	—	—	39	-61.39
	建邺	—	—	—	—	516	-3.19
	鼓楼	—	—	—	—	113	-46.19
次中心区	下关	—	—	—	—	46	-26.98
	栖霞	—	—	—	—	298	-34.36
	雨花台	—	—	—	—	146	-7.59
重庆	全市	4204	2.61%	113.31	20.30%	—	—
中心区	渝中区	3878	-1.25%	6.59	0.61%	—	—
	江北区	6344	20.93%	16.87	34.42%	—	—
	沙坪坝区	3377	-8.18%	7.17	14.35%	—	—
	九龙坡区	2725	-11.78%	9.7	13.19%	—	—
	南岸区	4413	0.55%	19.1	132.08%	—	—
	渝北区	3972	14.24%	8.18	-35.99%	—	—
次中心区	北碚区	3654	20.16%	5.1	41.67%	—	—
	巴南区	2068	-27.49%	6.55	177.54%	—	—

表 5 2008 年 01 月全国各大城市住宅区域市场情况 (续)

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	15003	12.22%	21.34	-24.08%	—	—
中心区						
上城区	20313	8.91%	2.26	-3.42%	—	—
下城区	23164	52.51%	0.33	-76.92%	—	—
拱墅区	13424	-2.65%	4.85	12.27%	—	—
次中心区						
西湖区	19458	18.43%	3.54	-32.83%	—	—
江干区	14458	2.63%	4.91	-17.34%	—	—
郊区						
滨江区	13133	26.86%	2.83	2.91%	—	—
之江区	27327	28.37%	0.23	-68.92%	—	—
下沙区	7630	17.15%	2.39	-57.17%	—	—

数据来源：中原（中国）地产研究网络

6. 写字楼市场

受春节长假临近影响，除北京外，1月各大城市新增供应在前期集中放量后大幅萎缩。而北京由于2008奥运会利好因素的支撑，持续放量。

北京：1月，北京新增7例写字楼，可售面积达34.79万平方米，环比增长7.2倍，分别位于朝阳区、海淀区和大兴区。随着北京“两轴-两带-多中心”规划的实施，本月海淀区成为新的国内外大型企业的入住地，本月该区写字楼集中新增3例。

上海：春节效应已导致市场供应的明显放缓。1月，新增2例出售型写字楼，分别位于奉贤区和虹口区，可售面积2.79万平方米，仅为上月供应的9%。

杭州：1月，新增1例物业，可销售面积为4.76万平方米，市场供应量约为上月的25%。新增物业位于CBD核心区钱江新城，随着跨国公司对杭州等省会级二线城市的看好，预计未来几个月应会有大规模高端写字楼上市。

表 6 2008 年 01 月全国各大主要城市新增写字楼

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)
北京海淀	自在香山	6.03	0.67	31000	5.6	—
北京海淀	财经中心（财满街）	6.23	2.19	14000	4.6	—
北京朝阳	福码大厦	3.00	—	5.50元/平米·天	24	—
北京大兴	中睿葡京大厦	3.20	3.50	—	—	483
北京朝阳	泰康金融大厦	6.00	—	24元/平米·天	租金含物业费	—
北京朝阳	东外公馆	0.98	—	19000	—	—
北京海淀	天作国际中心	9.60	4.27	18000	19.5	—
上海奉贤	绿地时代商务园	1.90	—	20000	—	—
上海虹口	智富源大厦	0.90	—	22000	—	—
杭州江干	中天大厦	4.76	5.93	—	—	—

资料来源：中原（中国）地产研究网络

7. 商铺市场

1月，各大城市商铺供应面积大幅回落，主要由于开发商为错开销售淡季，纷纷延迟项目开盘时间。

北京：1月新增商铺10例，面积约11.85万平方米，维持了较高的供应水平，但供应仅为上月的25%。本月新增商铺主要分布在昌平区，丰台区。随着奥运的临近，北京商铺市场成交愈发活跃，租金价格一路上涨。

深圳：1月新增商业物业7例，建筑面积皆较小，批准预售面积约1.71万平方米，环比大幅回落70%。

杭州：1月商铺市场新增供应10例，供应面积达2.72万平方米，环比下跌54.89%，以住宅底商为主。

表 7 2008 年 01 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)
北京丰台	晓月新城	社区底商	—	13000
北京丰台	汇融国际	社区底商	0.80	—
北京昌平	佳莲*时代广场	社区底商	2.60	18000
北京朝阳	HOA 中心	社区底商	1.00	6~8元/平方米.天
北京昌平	佰家汇二期	社区底商	3.60	12000
北京朝阳	福码大厦	写字楼商业	0.70	13元/平方米.天
北京宣武	华睦婚纱摄影器材广场	社区底商	2.00	21000
北京朝阳	泰康金融大厦	写字楼商业	0.65	24元/平方米.天
北京丰台	沸城	社区底商	0.30	18000
北京昌平	汤 HOUSE	社区底商	0.20	9000
深圳宝安	金泓凯旋城	社区商业	0.73	11500
深圳盐田	金水湾御园	社区商业	0.50	11000
深圳南山	鼎胜林栖园	社区商业	0.29	13000
深圳龙岗	东部明珠雅苑	社区商业	0.09	5600
深圳宝安	星河丹堤花园	社区商业	0.06	30000
深圳龙岗	龙翔花园	社区商业	0.05	7900
深圳龙岗	水岸新都	社区商业	0.02	14000
杭州下城	元都新景	社区商铺	0.87	7380
杭州西湖	银马公寓	社区商铺	0.85	43000
杭州江干	左邻右舍	社区商铺	0.34	11983
杭州上城	钱江国际商务中心	写字楼商业	0.29	11385

注：1)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

8. 市场趋势预测

北京，1月住宅供应量跌幅明显，春节来临，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，**1月，住宅市场观望气氛浓厚，住宅市场供应在春节前后将会有所回落。预计后市短期内住宅市场观望氛围仍将延续。**广州，**房地产市场在宏观政策的影响下短时间很难走出低迷的状态。1月新增住宅市场供应量下降，预计后市住宅供应在春节前后将会进一步下降，而成交量亦将进一步萎缩；**深圳，**1月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，由于春节传统淡季的到来，预计后市住宅成交量和成交均价均可能进一步下跌。

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	➡	➡	⬇	⬇

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