

夹心层 计划与市场的尴尬

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 1 月，建设部部长汪光焘在政府工作报告中指出，商品住房价格高位运行和上涨较快的大中城市，2008 年度批准规划的商品住房建设中，要增加限价商品房供应，努力帮助中等收入家庭解决住房问题。

2008 年 2 月，建设部副部长姜伟新表示，将在着力解决低收入家庭住房困难的同时，把帮助中等收入家庭解决住房问题作为一项重要任务，大胆探索中等收入家庭住房问题。

这意味着，政府开始考虑将中等收入家庭列入住房保障体系，“夹心层”的住房问题成为 2008 年各方关注的焦点。

（一） 何谓夹心层

（二） 夹心层出现的原因

（三） 解决夹心层住房问题的措施

（四） 关于夹心层住房的质疑

（五） 评论及未来预期

作者:

程滢

+8621 5118 7300

winnie@centaline.com.cn

张海清

+8621 5178 7513

zhanghq@centaline.com.cn

李铁琦

+8621 5178 7519

litq@centaline.com.cn

季峰

+8621 5178 7518

jeff@centaline.com.cn

宋莉

+8621 5178 7516

songli@centaline.com.cn

（一） 何谓夹心层

“夹心层”指收入超过当地最低生活保障线，无法享受廉租房保障，或者略超过经济适用房认购标准，同时无法负担购买商品房的群体。简言之，夹心层既无法享受到经济适用房和廉租房的保障，又无力购买商品房，即所谓的中等收入群体。

（二） 夹心层出现的原因

1、原因一：持续拉大的贫富差异

改革开放以来，我国在经济增长的同时，贫富差距逐步拉大，基尼系数由 20 世纪 80 年代初期的 0.1 上升到近期的 0.46，中国已从一个平均主义的国家演变成世界上贫富程度极为悬殊的大国。收入分配的不均造成占中国人口绝大多数的中低收入群体对目前飞涨的房价的不满，出现了目前所谓的“夹心层”。

2、原因二：保障住房的缺失

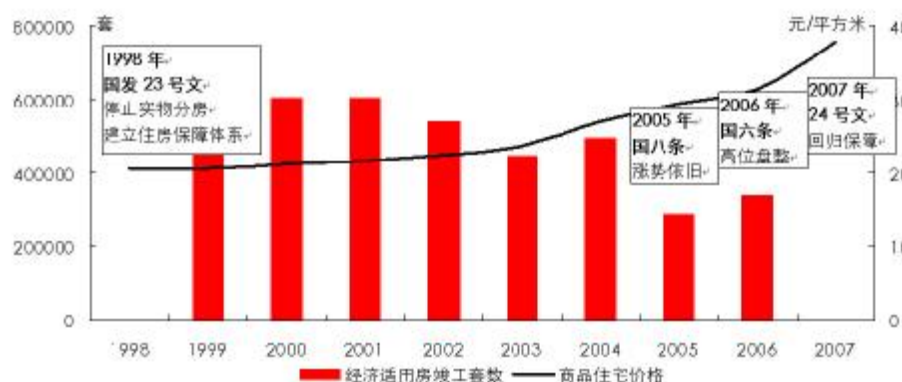
夹心层出现的另一主要原因是 1998 年房改后保障住房的缺失，市场跛腿前行造成的。单一的市场化运作使得商品住宅价格日益趋高，保障住房供应不足，亦造成了夹心层这一特殊尴尬阶层。

我国的保障性住房自 1998 年的 23 号文到 2007 年的 24 号文，经历了发展、停滞、回归三个阶段。

发展阶段（1998-2003）：1998 年国务院颁布《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，通知指出停止住房实物分配，逐步实行住房分配货币化；建立和完善以经济适用房为主的多层次城镇住房供应体系。1998 至 2003 年这段时间各地大力兴建经济适用房。

停滞阶段（2004-2006）：2003 年之后出现了“重市场轻保障”的倾向，导致房地产市场的发展“一条腿长，一条腿短”。加上经济适用房的运行机制也出现了诸多问题，遭到较多的非议，经济适用房的发展进入了停滞期。与之对应的是，这一时期商品住宅价格飞涨。

图 A 中国保障住房发展历程



数据来源：中国统计年鉴

回归阶段（2007-至今）：飞速上涨的房价引发了 2005 年开始的宏观调控，2005 的“国八条”、2006 的“国六条”并未能抑制住房价的上涨。2007 年 8 月颁布的 24 号文，将宏观调控的方向从打压需求转向了住房保障的建设。

（三） 解决夹心层住房问题的措施

目前政府解决夹心层住房问题的措施主要有两项：

1、增加限价房供应

限价房就是政府对开发商的开发成本进行测算以后，对房屋的销售价格、建设标准和销售对象等方面进行限制，将开发商的利润控制在一个合理的范围内，并最终设定土地出让价格。从本质上来说，限价房是市场化程度较高的经济适用房。

2008 年伊始，建设部提出着力保“低”，探索中等收入家庭住房问题即夹心层住房问题。随即，各地相继出台 2008 年住房建设规划，北京、上海、广州、深圳四大一线城市不约而同在新一年的住房建设规划中加大了保障住房的供应，并相应推出限价房及其他政策类住房，其中北京限价房 450 万平方米，占到商品住宅总量的 1/3。

表 A 四大城市 2008 年住房建设规划

城市	2008 年		2007 年	
	商品住宅 (万平方米)	保障性住房 (万平方米)	商品住宅 (万平方米)	保障性住房 (万平方米)
北京	1600	350	2000	230
上海	2500	400	2600	—
广州	750~1000	100~180	1038	262
深圳	987.5	228.4	944	196

注：保障性住房包括经济适用房和廉租房

数据来源：中原（中国）地产研究中心根据各地住房建设规划整理而得

2、发展保障性租赁房

保障性租赁房指通过政府或政府委托的机构，按照市场租价向中低收入住房困难家庭提供可租赁的住房，同时，政府对承租家庭按月支付相应标准的租房补贴。其目的是解决家庭收入高于享受廉租房标准而又无力购买经济适用房的中低收入家庭的住房困难。

表 B：针对夹心层的住房

住房类型	产权	优惠形式	申请条件
限价房	未有统一规定 (广州出台有限产权规定)	限定房价范围 (政府通过限定土地出让价格，同时限定开发商利润，降低房价，但仍有浮动空间)	未有统一规定 (广州实行 20 万家庭年收入标准)
保障性租赁房	没有产权 (只租不售，政府对其拥有完整产权)	租房补贴 房屋按市价出租，但政府每月给与租户适当补贴。	1. 申请人家庭收入符合中低收入标准； 2. 家庭资产在中低收入家庭年收入标准上限的规定倍数以下； 3. 人均住房建筑面积在规定标准以下； 4. 申请人家庭中至少有一人有房地城镇常住户口且满一定期限。

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据公开资讯整理而得

（四） 关于夹心层住房的质疑

在构建和谐社会的大背景下，民意变得越发重要。住房问题关乎民生大计，更是成为政府政绩的重要考量。出于民生及和谐的考虑，政府大力宣扬解决夹心层住房问题，但由于解题对象及解题思路的不清晰，不免令我们对最终的解题结果产生质疑。

1、质疑一：中等收入家庭是否应纳入住房保障体系

从中国保障住房发展历程我们可以看出，中国房改十年在住房保障这块一直是缺失的。现阶段城市最低收入群体和低收入群体的住房问题尚未解决，国家是否应该扩大保障性住房的覆盖面？还是应该专注于最需要保障的弱势群体的住房需求？

2、质疑二：夹心层问题是社会问题，单靠住房能否解决

夹心层问题是国民收入及财富分配严重不均这个大背景下产生的矛盾，是一个社会问题，而快速的住宅商品化进程更加显化了这一矛盾。收入分配不均的问题的解决，应该从税制、社会保障、产业扶持等诸多方面着手解决，仅靠住房政策的倾斜是否可能得到根本解决？

3、质疑三：夹心层的界定

夹心层的界定牵涉到量和质的界定。量的界定，没有具体的数字能够表明夹心层究竟占购房群体的多少。在量不明确的情况下，如何去制定限价房的计划供应量？其次，质的界定，即多少收入以下属于夹心层。现在对夹心层的定义笼统解释为中等收入家庭，并没有对中等收入的界定做出解释，而早先广州、北京推出限价房销售细则亦遭来较多非议。夹心层质量界定的模糊造成了解题对象的不明确，进而将直接影响最终的解题结果。

4、质疑四：政府的执行力

政府的执行力是房地产调控以来一直备受针砭的问题。从上海“两个一千万”的不了了之到北京的土地供应永远赶不上计划，政府已经留给大众“空话太多”的印象。

此外，众所周知，经济适用房的运行机制本身存在诸多问题尚未解决，中国家庭及个人的收入尚不透明，而且缺乏完善的信用体系，这给经济适用房的资格认定带来了几乎无法解决的困难。这一问题是否能在限价房上得到良好的解决，也非常令人怀疑。

（五） 评论及未来预期

夹心层问题的出现是收入分配不均和房改转型中保障房过度缺失造成的。夹心层正处于计划和市场均不管的尴尬地带。上述的质疑当引起政策制订者们的重视，政策的宗旨毋庸置疑是利民生，但政策的可操作性才是真正保障其顺利实施的关键。在上述质疑尚无法清晰地得到解决的情况下，限价房政策的效果如何，是否能真正带给广大“夹心层”大众以福音，值得期待！

2. 房地产政策及影响

3月5日，国务院总理温家宝在十一届全国人大一次会议上作政府工作报告时提出要抓紧建立住房保障体系。温家宝强调，2008年要采取四项措施：一要健全廉租住房制度，加强经济适用住房的建设和管理，2008年中央用于廉租住房制度建设的资金68亿元；二要增加中低价位、中小套型普通商品住房供应，通过多种途径帮助中等收入家庭解决住房问题；三要综合运用税收、信贷、土地等手段，完善住房公积金制度，增加住房有效供给，防止房价过快上涨。四要加强市场监管，严格房地产企业市场准入和退出条件。

2月20日，国土资源部发布《关于应用遥感技术开展第八次土地执法检查的通知》（国土资发[2008]33号），通知表示，将应用卫星遥感技术对北京等86个城市新增建设用地变化情况进行执法检查。应用卫星遥感技术开展土地执法检查，是进一步落实动态巡查责任制，推进执法关口前移的重要手段。

2月7日，国务院公布《土地调查条例》。条例明确，土地调查的目的，是全面调查并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，加强和改善宏观调控提供依据。条例规定，国家将根据国民经济和社会发展需要，每10年进行一次全国土地调查；根据土地管理工作的需要，每年进行土地变更调查。

国家税务总局、财政部、国土资源部于2月4日联合下发《关于进一步加强土地税收管理工作的通知》，要求各级财税部门和国土资源部门要密切合作，共同组织开展对纳税人土地占用情况及土地税收缴纳情况的清查工作。三部门联合发文的目的，是为了强化土地税收的征管力度，堵住税收征管漏洞，防止税款流失。

2月3日，广州市正式颁布实施《关于解决我市历史遗留的办理房产证问题的若干意见》，以尽快解决群众办证难问题。根据《意见》，广州市改革权属登记程序，将大确权与小确权合二为一，允许小业主单方直接申请办理确权，符合条件的即可发证。其次，确立了“区分权责”的原则。将开发商的违法违规责任与小业主办证权益相分离。

表1 2008年02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	《经济适用住房开发贷款管理办法》	08-01-18	08-02-18	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	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
02	《关于进一步加强土地税收管理工作的通知》	08-02-04	08-02-04	国家税务总局、财政部、国土资源部	旨在强化土地税收的征管力度，堵住税收征管漏洞，防止税款流失
03	《关于请提供城镇土地等别应用情况有关材料的通知》	08-02-04	08-02-04	国土资源部	通知提出2008年，国土资源部将改变目前全国各地同级土地最低标准价“一刀切”的现状，在土地分级定价的基础上，加入区域地价差别考虑；此通知的发布旨在更好地发挥土地价格对土地利用的调控作用
04	《土地调查条例》	08-02-07	08-02-07	国务院	旨在全面查清土地资源和利用状况，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
05	《关于已购经济适用房上市出售有关问题的通知》（征求意见稿）	08-02-18	08-02-18	北京市建委	通知规定，已购经济适用房未满足五年的，不得按市场价格上市出售；购房人按市场价购买已购经济适用房后取得商品房产权

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据公开资讯整理而得

3. 城市建设及行业动态

(一) 城市建设

n 深圳：今年计划投资 119.2 亿元建设 5 条轨道交通

2 月 15 日，深圳市轨道交通建设指挥部召开工作会议，会议决定 2008 年将投资 119.2 亿元加快在建的 5 条轨道交通的建设进度，计划在 2009 年底完成土建工程计划。

n 广州：2008 年 428.3 亿元重点建设 76 项目

2 月 17 日，广州市发改委发表《关于广州市 2007 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2008 年计划草案的报告》，表示 2008 年广州将着力改善教育、卫生、就业、社保、住房、物价等六大领域 21 个民生项目，计划安排 428.3 亿元重点建设 76 个项目。

n 上海：研究实施“租房贴费”政策

2 月 25 日，上海市公布《上海市解决城市低收入家庭住房困难发展规划(2008-2012 年)》，根据规划，未来 5 年上海市将累计筹集和建设廉租住房、经济适用住房约 2,000 万平方米。此外，上海市还将通过推进旧区和旧住房综合改造、研究实施“租房贴费”政策，进一步改善城市居民家庭的住房条件。

n 重庆长江两岸地区城市设计将启动

重庆今年将启动铜锣峡至朝天门长江两岸地区城市设计。2 月 19 日，重庆市规划局表示，2008 年内计划将改造主城 230 万平方米危旧房，渝中区改造量最大。同时，危旧房改造将和城市绿地建设、市民休闲广场建设、公共服务设施建设以及道路拓宽改造等结合起来。

(二) 行业动态

n 万科楼盘多城市促销降价回笼资金

2007 年 12 月起，万科广州、深圳、成都、武汉楼盘纷纷降价促销，进入 2008 年，万科降价仍在继续。2 月 21 日，万科上海 10 多个楼盘九五折销售，一天内推出的 240 余套房源中成交 170 余套。此后，北京万科 2 月 27 日，九一折销售中粮假日风景，单价降了 1000 元/平方米左右。万科此举主要目的在于回笼资金。

n 招商地产拟增发募资 80 亿元

2 月 19 日，招商地产董事会通过议案，公开增发募集不超过 80 亿元。本次增发除部分股票由老股东配售外，其它将向全体投资者公开发行，具体发行价格目前未定。80 亿元募资中，26 亿元将用于收购招商局蛇口工业区 6 幅土地，其余资金将投向 14 个房地产开发项目。

n 潘石屹 35 亿元北京 CBD 再买地

2 月 25 日，潘石屹宣布，SOHO 中国通过土地转让方式拿下位于北京三里屯一幅开发土地，交易金额近 35 亿元人民币。该项目位于三里屯工体北路以南，南三里屯路西侧，项目总建筑面积 47 万平方米。此前，2007 年 11 月，SOHO 中国曾以 24.4 亿元的价格，收购北京华远两个位于北京 CBD 的项目，分别命名为“光华路 SOHO2”和“SOHO 北京公馆”。

4. 土地市场

2008 年春节前后，全国大部分城市土地市场表现低迷，开发商拍地热情骤减。住宅用地供应下降，上海、广州、深圳、南京、杭州均无住宅用地供应。北京土地供应平稳，上海公告面积下降，广州由于 1 月供应量较小而产生反弹，深圳土地供应小幅下降。时值春节期间，全国土地交易市场普遍冷清，土地交易中底价成交、流拍现象仍占主流，各大城市地价趋于理性。

北京：2 月土地市场表现依然冷清，土地新增供应量与上月基本持平，新增地块 8 幅，总出让面积 29.93 万平方米。土地成交量较上月大幅萎缩，成交地块 6 幅，总面积达 118.69 万平方米，环比下降 69.98%。其中，位于朝阳区 2 幅成交地块共包含廉租房用地 3 万平方米。

上海：2 月土地市场新增地块 35 幅，仍未推出居住用地，总出让面积进一步大幅下降，达 84.15 万平方米，环比下降 51.97%。其中，最受瞩目的是 3 号公告中推出的虹口北外滩地区的汇山中块地块，该地块可建面积约 7.42 万平方米，是上海滨江两岸一年多来首次推出的新地块。土地成交市场依旧低迷，成交土地 3 幅，总面积达 5.53 万平方米。2 月 5 号，2008 年 1 号土地出让公告中 3 幅地块均以底价成交。由于对房产市场的预期下降，开发商对房产市场不再乐观，加上一些货币从紧等政策的影响，目前地价正趋于理性。

广州：2 月土地市场供应量较上月有所回升，新增地块 8 幅，总出让面积环比增加 1 倍多，达 20.47 万平方米。本月土地成交市场表现依旧低迷，频频遇冷，成交地块仅 2 幅。2 月 1 日南沙 2 幅土地拍卖，1 幅地块因无开发商报价而流拍；2 月 21 日，从化 1 幅商住用地因挂牌期间未成交被收回。

表 2 2008 年 02 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	8/2	29.93	39.19	顺义区	工业
上海	35/0	84.15	127.75	奉贤区、南汇区	工业、商业、办公
天津	29/11	276.98	432.29	武清区	住宅、商业
重庆	16/9	91.15	273.32	巴南区、北部新区	住宅、商业、工业
广州	8/0	20.47	26.00	南沙区	工业
深圳	3/0	19.11	43.46	宝安区、南山区	办公
沈阳	14/10	63.49	192.50	东陵区、大东区	住宅、商业
济南	14/11	189.96	—	历城区、高新区	住宅
南京	2/0	3.04	14.37	建邺区	商业、办公
武汉	0/0	—	—	—	—
成都	14/4	73.54	196.56	金牛区	商业
杭州	4/0	10.31	18.53	滨江区	工业
土地出让成交情况					
北京	6/5	118.69	168.60	朝阳区、通州区	住宅
上海	3/0	5.53	22.28	浦东新区	金融
天津	19/10	194.91	205.56	宝坻区、宁河县	住宅、工业
重庆	3/3	23.00	77.69	渝北区、大渡口区	住宅
广州	2/1	22.95	43.65	南沙区、花都区	住宅、商业
深圳	0/0	—	—	—	—
沈阳	8/4	31.56	56.96	沈河区	住宅、商业
济南	0/0	—	—	—	—
南京	7/4	62.67	72.12	栖霞区、江宁区	住宅、商业
武汉	3/3	4.89	12.00	汉阳区	住宅
成都	0/0	—	—	—	—
杭州	5/0	11.62	22.18	滨江区	工业

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）地产研究中心根据各城市国土资源局公布的信息整理而得

深圳：2月土地供应市场依旧冷清，新增出让地块仍为3幅，总供应面积为19.11万平方米，环比下降25.06%。2月深圳土地市场无成交地块。

武汉：受商品房楼市低迷的影响，高价买地风险开始凸现，开发商变得谨慎。3月12日武汉新年第一场土地拍卖，地价只涨不跌成为历史。拍卖会推出的9幅地块中，1幅因无人报价流拍，而竞争最激烈的京汉大道地块，最后楼面地价止步6,108元/平方米。比较2007年8月，该地块附近1幅地块6,879元/平方米的楼面价格，武汉地价的涨势得到抑制。另外，江汉区天门墩路1幅地块的拍卖，引来了两个自然人和5家公司的竞价，最终一个自然人获得该地块使用权。

杭州：2月，新增出让地块4幅，均为工业用地，总供应面积为10.31万平方米，环比下降11.27%，主要集中在滨江区。随着宏观调控加剧，春节期间杭州土地成交市场格外冷清，成交地块仅5幅，主要集中在滨江区，且均为工业用地。

5. 住宅市场

（一）住宅供应

2月，受市场观望气氛和春节的影响，各地开发商一再推迟放盘时间，期待楼市春天的回暖，全国各大城市商品住宅供应量均大幅下降，重庆、长春、杭州、济南普通住宅市场均无新开楼盘上市。

表3 2008年02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	2	3.82	21.61	8752	大兴区	小高层
上海	11	22.18	58.49	7743	青浦区、南汇区	多层、小高层
重庆	0	0.00	0.00	—	—	—
广州	6	14.04	56.05	6159	越秀区、花都区、增城	高层
深圳	2	6.35	32.15	7031	龙岗区	高层
长春	0	0.00	0.00	—	—	—
杭州	0	0.00	0.00	—	—	—
济南	0	0.00	0.00	—	—	—
高档公寓						
北京	6	12.72	71.90	15530	朝阳区、丰台区、通州区	高层、小高层
上海	7	12.35	32.56	17930	松江区、徐汇区、黄浦区	小高层、高层
重庆	6	4.90	100.00	6040	沙坪坝区	高层
广州	3	7.07	28.22	11444	天河区、白云区	高层、小高层
深圳	3	13.40	67.85	10487	宝安区	高层、小高层
长春	1	0.45	100.00	6500	净月区	高层
杭州	2	3.66	100.00	13040	拱墅区	高层、小高层
济南	0	0.00	0.00	—	—	—
别墅						
北京	1	1.15	6.49	28000	海淀区	联排
上海	3	3.40	8.96	29814	奉贤区	独立
重庆	0	0.00	0.00	—	—	—
广州	4	3.95	15.73	10457	番禺区、增城	叠加、联排
深圳	0	0.00	0.00	—	—	—
长春	0	0.00	0.00	—	—	—
杭州	0	0.00	0.00	—	—	—
济南	0	0.00	0.00	—	—	—

数据来源：中原（中国）地产研究网络

北京: 2月北京商品住宅供应量继上月进一步大幅回落,新增楼盘仅9例,总供应面积17.69万平方米,环比下降75.03%。

上海: 受春节淡季影响,2月新增楼盘仅21例,供应面积为37.92万平方米,商品住宅供应量走进低谷,其中独立别墅市场供应相对放量。

广州: 2月,广州住宅新增楼盘13例,总供应面积仅25.05万平方米,环比大幅下降67.07%。新增供应主要集中在增城、花都区、越秀等区域。

深圳: 受春节影响,商品住宅供应量进一步萎缩。2月新增楼盘5例,新增供应仅19.75万平方米,环比下降36.76%。由于新增楼盘集中在龙岗和宝安这两个郊区,拉低了整体市场销售价格。本月别墅市场无新增供应。

重庆: 春节传统淡季,新增楼盘仅6例,供应面积仅4.90万平方米,远低于1月水平,同比2007年2月下降55.45%。新增供应的商品住宅以中小户型为主,集中在沙坪坝区。

杭州: 2月楼市进入传统的淡季,杭州新开楼盘2例,新增供应面积锐减,仅3.66万平方米。新开楼盘以高档楼盘为主,别墅市场无新增供应。

(二) 住宅需求

2008年春节,全国商品房市场成交进入传统淡季,各主要城市新增住宅市场成交进一步下跌。2月市场延续了1月严重低迷的态势,并呈逐步扩大之势。虽各城市楼盘打折优惠降价现象曾出不穷,但市场成交并未出现回暖迹象。北京、深圳、杭州、天津等城市新增住宅交易面积在1月份大幅下降的基础上继续大幅降低,天津、杭州住宅销售价格亦开始下降。

北京: 2月新增住宅交易市场持续低迷,商品住宅成交量进一步萎缩,一手新盘销售3,536套,总成交面积仅39.17万平方米,环比分别下降55.88%和56.84%。

上海: 2月新增住宅成交7,442套,面积达72.27万平方米,环比分别大幅下降52.66%和51.07%。虽进入传统淡季,但与往年相比,今年上海市春节期间商品住宅成交更“淡”。2007年底楼市“拐点论”影响持续,人们对房价下跌的心理预期更加强烈,观望气氛依旧浓厚。

广州: 2月16日,全国首个限价房项目保利西子湾于以“一口价”6,500元/平方米正式发售,截至当日下午四点,首批推出的843套限价房热销近700套,销售率近90%。该限价房上市对广州商品住宅市场产生一定程度的影响,促使该楼盘周边楼盘纷纷降价,在一定程度上拉低了广州商品住宅平均价格。

深圳: 2月深圳市场再次呈现量价齐跌的状况。新增住宅成交面积为10.16万平方米,成交套数706套,分别环比大幅下降49.05%和67.42%。商品住宅成交均价14,238元/平方米,环比下跌3.40%。

天津: 2月商品住宅交易量价齐跌。本月新增住宅成交仅1,924套,成交面积21.16万平方米,环比分别大幅下降51.62%和47.88%。2月商品住宅成交均价环比下跌14.34%,为7,350元/平方米。

济南: 2月商品住宅平均价格达5,551元/平米,受春节、部分大城市楼盘降价、政府宏观调控政策等方面的影响,部分济南市民持币观望,导致2月份济南住宅价格上涨幅度有所放缓,较上月价格上涨0.63%。

表 4 2008 年 02 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	—	—	39.17	-56.84	3536	-55.88
中心区	东城区	—	—	0.78	41.82	58	16.00
	西城区	—	—	0.22	-59.26	12	-57.14
	崇文区	—	—	0.70	-81.43	42	-82.35
	宣武区	—	—	0.01	-99.17	1	-98.77
次中心区	朝阳区	—	—	16.56	-45.13	1390	-41.40
	海淀区	—	—	1.69	-85.25	131	-86.27
	丰台区	—	—	5.15	-41.94	507	-42.45
郊区	通州区	—	—	1.22	-77.53	127	-77.16
	房山区	—	—	5.35	-29.33	540	-30.77
	顺义区	—	—	1.13	-85.25	64	-90.48
	大兴	—	—	0.79	-76.90	84	-75.79
上海	全市	—	—	72.27	-52.66	7442	-51.07
中心区	黄浦区	—	—	0.57	171.43	51	264.29
	静安区	—	—	1.20	130.77	112	202.70
	卢湾区	—	—	0.04	-33.33	3	0.00
次中心区	徐汇区	—	—	1.21	-35.64	100	-27.01
	长宁区	—	—	0.26	-69.05	16	-71.93
	浦东新区	—	—	6.35	-57.89	613	-54.83
	虹口区	—	—	1.42	-19.77	186	-19.13
	普陀区	—	—	1.88	-62.17	180	-57.85
	闸北区	—	—	0.81	-65.68	83	-67.83
	杨浦区	—	—	1.58	-51.08	157	-45.49
郊区	宝山区	—	—	5.78	-72.72	620	-73.15
	闵行区	—	—	14.07	-49.04	1551	-40.19
深圳	全市	14238	-3.40	10.16	-49.05	706	-67.42
中心区	罗湖区	18746	-5.89	0.49	-7.55	41	-54.44
	福田区	19591	-13.35	0.39	-77.33	47	-77.51
次中心区	南山区	16412	-11.89	1.80	-40.98	172	-51.27
	盐田区	23079	36.62	0.13	-80.30	13	-82.67
郊区	宝安区	17269	-6.50	1.63	-71.80	119	-77.63
	龙岗区	9727	4.79	2.92	-61.17	314	-65.42
天津	全市	7350	-14.34	21.16	-47.88	1924	-51.62
中心区	和平区	10992	-0.57	1.13	37.80	103	17.05
	河东区	8082	-5.05	1.60	-5.33	176	-18.14
次中心区	河西区	12275	14.73	1.64	-47.27	90	-53.85
	南开区	10492	4.54	2.17	-50.34	190	-55.50
郊区	河北区	8331	0.99	0.64	-57.33	56	-55.91
	红桥区	8849	0.58	0.80	-56.99	79	-57.53
	东丽区	5892	2.24	1.61	-72.34	171	-67.67
	西青区	8080	15.33	1.65	-69.61	155	-72.17
	津南区	6681	-5.77	0.94	-8.74	82	-8.89
南京	全市	—	—	—	—	1519	-65.49
中心区	玄武	—	—	—	—	28	-70.21
	白下	—	—	—	—	20	-75.31
	秦淮	—	—	—	—	6	-84.62
	建邺	—	—	—	—	210	-59.06
	鼓楼	—	—	—	—	57	-49.56
次中心区	下关	—	—	—	—	7	-84.78
	栖霞	—	—	—	—	186	-37.58
	雨花台	—	—	—	—	141	-3.42
重庆	全市	3938	5.01	47.11	-40.83	5083	-32.70
中心区	渝中区	2574	-37.54	2.26	-37.05	164	-59.00
	江北区	4103	0.59	4.66	-52.45	544	-49.06
	沙坪坝区	4131	22.15	3.50	-32.56	435	-26.40
	九龙坡区	3811	31.41	3.63	-45.58	321	-46.14
	南岸区	4096	-5.73	4.95	6.45	445	-10.10
	渝北区	3619	7.36	8.00	-6.32	884	4.25
次中心区	北碚区	3008	-11.56	2.12	-20.60	230	-30.09
	巴南区	2836	47.63	2.93	-42.09	308	-36.10

表 4 2008 年 02 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	14250	-5.02	17.94	-15.93	——	——
中心区 上城区	16482	-18.86	0.89	-60.62	——	——
下城区	8192	-64.63	3.23	878.79	——	——
拱墅区	13473	0.37	1.57	-67.63	——	——
次中心区 西湖区	17140	-11.91	1.37	-61.30	——	——
江干区	16532	14.34	9.20	87.37	——	——
郊区 滨江区	12465	-5.09	0.49	-82.69	——	——
之江区	13698	-49.87	0.23	0.00	——	——
下沙区	9004	18.01	0.96	-59.83	——	——

数据来源：中原（中国）地产研究网络

(三) 二手住宅市场

受成交量大幅萎缩的影响，本月二手住宅成交均价虽未出现下滑，但也上涨乏力，基本保持平稳态势。2月，北京、上海、广州、深圳四大城市二手住宅市场表现基本相似，呈现出价稳量跌的走势，成交量受春节的影响下降比较明显。

中原四大分行监测数据显示：北京，2月中高档二手住宅成交价格为13,497元/平方米，环比上涨0.66%，增幅相比1月呈趋缓走势。2月中高档二手住宅成交量环比下降18.05%。总体来说，北京中高档二手住宅市场持续1月出现的价升量降现象；上海，2月中原（上海）领先指数环比小幅上涨0.42%，据上海中原的成交统计数据显示，2月上海二手住宅成交量比1月大幅减少了30%左右，总体来说，2月份上海二手住宅市场整体呈现出价平量缩的态势；广州，与1月相比，2月二手住宅价格继续下降，但下降的幅度有所收窄，2月全市成交环比下降约40%，同比下降约30%，高房价板块、投资聚集板块成交量的降幅更加明显；深圳，2月市场表现差强人意，成交量大幅度下滑，全市成交宗数为2,020套，环比下降35%，而成交面积为16.81万平方米，环比下降43%。随着春节假期的远去，市场交易也出现了一些回暖迹象，2月最后一周成交出现了一定的反弹。

表 5 2008 年 02 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	19869	-0.37	19.76	中心区	越秀区	11756	1.51	32.47
	静安区	23535	0.00	23.61		荔湾区	9242	0.00	27.99
	卢湾区	23970	0.00	17.14		海珠区	8006	-1.81	27.00
次中心区	徐汇区	20047	0.32	20.56		天河区	10230	0.05	36.37
	长宁区	21406	-0.59	28.51		白云区	6934	-0.06	26.28
	浦东新区	18788	1.98	36.24	郊区	番禺区	5656	-0.18	34.66
	虹口区	15575	0.65	23.97					
	普陀区	16242	-0.25	30.14					
	闸北区	13972	2.00	29.07					
	杨浦区	14894	0.40	34.88					
郊区	闵行区	10593	-0.34	20.86					
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	15136	0.67	7.57	中心区	罗湖区	9893	-1.13	25.53
	西城区	25100	0.40	83.15		福田区	14526	0.49	30.07
	崇文区	15208	0.42	28.15	次中心区	南山区	15893	-0.58	28.45
	宣武区	12295	0.24	30.67		盐田区	10419	-0.70	28.85
次中心区	朝阳区	13157	0.56	35.24	郊区	宝安区	8006	-1.89	21.86
	海淀区	16050	1.22	30.10		龙岗区	6979	-1.10	25.03
	丰台区	11211	0.66	41.39					

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

（四） 中原领先指数¹

2008 年 02 月中原（上海）领先指数为 155 点，样本成交均价 17,494 元/平方米，环比上扬 0.42%。另外根据中原的成交统计数据显示，2 月公寓成交量大幅下滑，比 1 月减少了 30%左右。总体来说，2 月份的二手房市场整体呈现出价平量缩的态势。

2 月传统农历春节是房地产市场成交淡季，且春节前后的天气情况相对比较寒冷，客户购买房屋的意愿不强烈，造成了本月成交量的大幅度减少，这也是一个正常的市场波动行情。受成交量大幅萎缩的影响，本月二手房成交均价虽未出现下滑，但也是上涨乏力，基本保持平稳态势。由于国家将继续严格执行从紧的宏观经济调控政策，央行在不断收紧银根，因此虽然 3 月份将进入市场的回暖期，但买家的观望心态仍会比较严重，预计 3 月份的市场不会呈现出去年的“井喷”态势，而是呈现出理性的回暖趋势。

2008 年 02 月中原（北京）领先指数为 224 点，环比上涨 0.66%。价格增幅较 1 月份价格增幅呈趋缓走势。同时，北京 2008 年 2 月份北京中高档二手房买卖成交量环比 1 月份下跌 18.05%，可见北京中高档二手商品房市场持续 1 月出现的价升量降现象。

2 月传统春节淡季，节后准购房客户受整个市场的影响，还在观望，因此整体 2 月的买卖市场仍旧略显冷清。同时，虽然 2 月陆续开盘及尾盘销售的楼盘仅有不到 10 个，但其中两限房项目的陆续上市，对二手商品房市场造成不小的冲击，在一定程度上影响着二手商品房市场。从而造成二手商品房价格涨幅趋缓。二手住宅交易在 2 月依然不太活跃，主要原因是传统春节的到来，节后的一两周内，前期观望情绪继续影响着消费者，虽然房价仍呈微涨趋势，但业主的报价与消费者的心理价位仍然差距较大，因此大多数客户仍在观望 3 月房产市场的变化后再做出抉择。

2008 年 02 月中原（广州）领先指数为 166 点，样本成交均价 8,258 元/平方米，指数环比下跌 0.06%。2007 年底中原（广州）领先指数开始出现大幅下滑，到本月为止，降幅逐渐缩小，可见，价格明显止住跌势，有回归稳定的迹象。2 月中下旬，春节过后，二手市场看楼客户猛增，表明目前部分置业需求虽受到压抑，一旦市场明朗、价格企稳，大量需求将会在短时间内得到引爆。

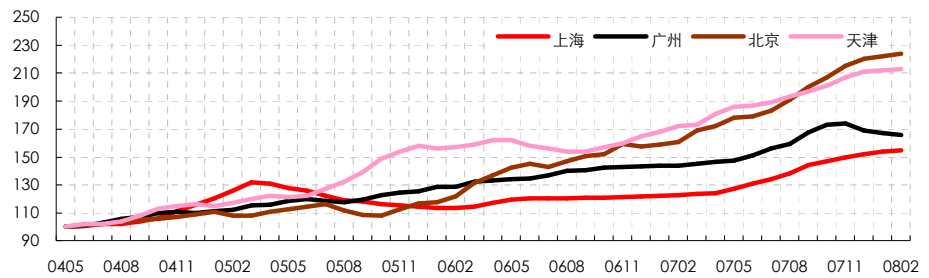
2008 年 02 月中原（天津）领先指数为 213 点，样本楼盘成交均价为 7,787 元/平方米，环比增长 0.45%。成交量方面，2 月市内六区成交量环比上月大幅下降 22.75%。目前房价呈现出比较平稳的上升态势，一方面与市场供应有关，供需较为平衡，另一方面由于 2 月的新年淡季，成交量正常萎缩，同时也给价格的上涨带来了一定的影响。

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。

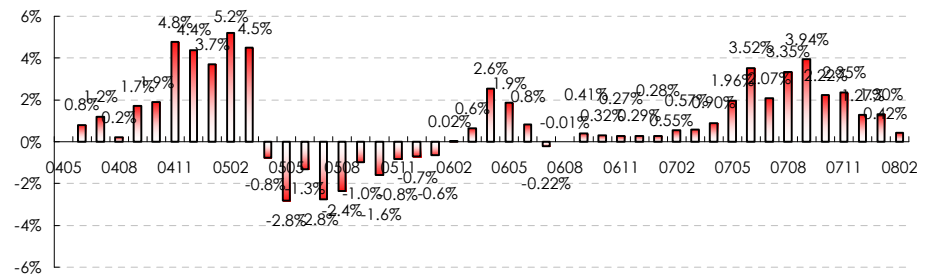
覆盖范围：北京：选取 209 个样本楼盘，覆盖东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山、亦庄等 9 区的 46 个板块；
上海：选取 231 个样本楼盘，覆盖虹口、卢湾、静安、黄浦、闵行、徐汇、长宁、浦东、普陀、闸北、杨浦等 11 区的 43 个板块；
广州：选取 262 个样本楼盘，覆盖越秀、荔湾、海珠、天河、白云、番禺等 6 区的 31 个板块。
天津：选取 160 个样本楼盘，覆盖和平、河西、河东、南开、河北、红桥等 6 区的 28 个板块。

图 1 中原领先指数月度走势图



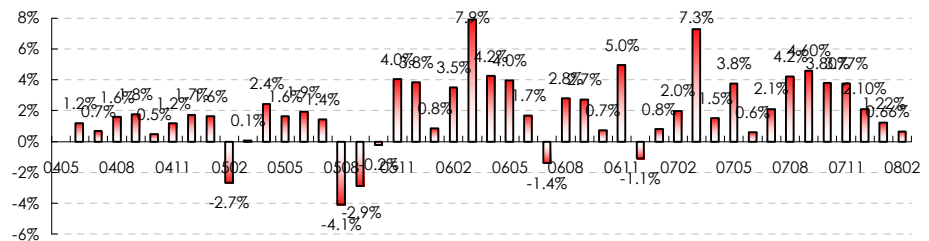
资料来源：中原（中国）地产研究网络

图 2 中原（上海）领先指数环比增长情况



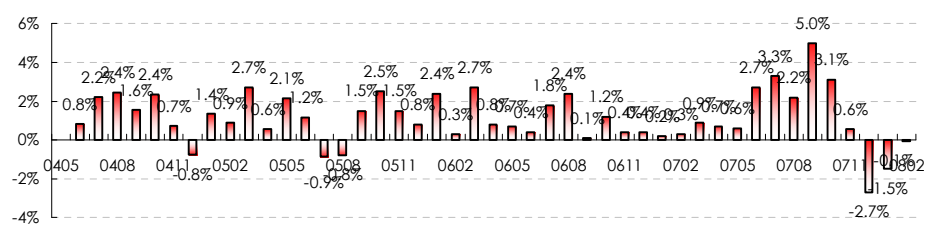
资料来源：中原（中国）地产研究网络

图 3 中原（北京）领先指数环比增长情况



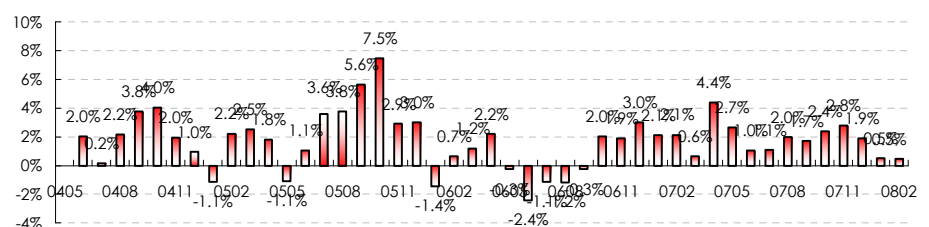
资料来源：中原（中国）地产研究网络

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

图 5 中原（天津）领先指数环比增长情况



资料来源：中原（中国）地产研究网络

6. 写字楼市场

(一) 市场供应

2月，各大城市写字楼供应普遍低迷，春节假期对写字楼市场供应的影响也较大。

北京 2月，市场新增2例写字楼，皆位于朝阳区，可售面积3.91万平方米，分别为时代国际和周庄嘉园综合楼。

上海 2月，新增出售写字楼物业10例，分布于长宁、虹口、闸北、浦东、闵行、宝山、金山、松江等区域，共计8.78万平米、900套。

广州 2月，写字楼项目开盘较少，仅有维多利广场B塔开始发售。该项目位于天河区商务区，属于甲级写字楼，而该项目A塔早在05年年底便开始发售。

深圳 2月，写字楼继续没有新项目开盘，只有香年广场一个项目获得批准预售。香年广场是近年来华侨城，特别是华侨城北片区的第一个办公型物业，对片区的规划、改造具有较大意义。

杭州 2月，新增写字楼供应面积2.24万平方米，其中位于滨江开发区的锦绣江南推出1套办公房，下沙开发区的阳光华城项目推出创富中心的17套办公用房。

(二) 市场需求

2月，由于新增供应的稀缺，写字楼成交也在低位徘徊，写字楼租赁价格基本平稳。

上海 2月，销售型写字楼共成交10.72万平米，其中内环内比例较大，占据成交总量约40%，为4.25万平米，348套。

广州 2月，写字楼的租赁价格基本企稳，与1月相比仅有个别项目的租金水平有所变动，主要也是体现在甲级写字楼市场上。

深圳 2月，写字楼市场在没有新供应量刺激的情况下，继续呈现低量运行状态，全月成交约为0.21万平方米，自2007年10月后月成交一直低于1万平方米，市场观望气氛浓厚。

杭州 2月，写字楼成交153套，成交均价为16759元/平方米，环比上涨26.49%。

表6 2008年02月全国各大主要城市新增销售型写字楼

区域	楼盘名称	可售面积 (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	周庄嘉园综合楼	1.37	5.49	14600	—	60
北京朝阳	时代国际	2.54	2.64	23000	4.88	800
上海宝山	泰富商业广场	0.82	—	—	—	—
上海长宁	悦达花园	0.01	—	7361	—	—
上海奉贤	庄行商贸中心	0.13	—	6000	—	—
上海虹口	荣振大厦、荣振馨苑	0.84	—	18800	—	—
上海虹口	智富源大厦	0.83	—	22000	—	—
上海金山	东礁综合楼项目	1.07	—	9800	—	—
上海闵行	凯阳商务大厦	2.69	—	20000	—	—
上海浦东新区	东方路155号	0.02	—	15000	—	—
上海松江	新乐名苑	0.14	—	6000	—	—
上海闸北	共和国际商务广场	2.22	—	19000	—	—
广州天河	维多利广场B塔	2.00	—	21000	25.00	350
深圳南山	香年广场	6.04	—	22000	—	—

资料来源：中原（中国）地产研究网络

表 7 2008 年 02 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 (%)
上海				
中心区	徐家汇	—	—	1.05
	人民广场	—	—	1.27
	小陆家嘴	—	—	1.41
	淮海路	—	—	1.40
	南京西路	—	—	1.30
次中心区	虹桥开发区	—	—	0.97
广州				
中心区	天河北	—	—	0.59
	珠江新城	—	—	0.75
	环市东	—	—	0.40
	东风路	—	—	0.41
	中山路	—	—	0.47
次中心区	琶洲	—	—	0.47
杭州				
中心区	上城区	12398	-55.03	—
	下城区	21355	-13.00	—
	拱墅区	11676	50.43	—
次中心	西湖区	20938	55.52	—
	江干区	16707	28.00	—
	滨江区	10560	15.69	—

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

7. 商铺市场

（一）市场供应

2月，受春节影响，商铺供应量偏少，但本月上海、深圳商铺市场供应增加明显。

北京：2月，新增商铺3例，面积约11万平方米，其中北京朝阳的北京香颂的建筑面积达8万平方米。

上海：2月，新增出售商业物业18例，分布于徐汇、虹口、杨浦、金山等区域，共计10.04万平米、571套。从区域分布来看，松江、奉贤、宝山占据三甲位置，2月供应量分别为3.01万平米、2.99万平米、1.35万平米。

深圳：2月，批准预售商业面积3.98万平方米，176个铺，分别环比增加126.4%和54.4%。受春节长假的影响，2月批准预售的商业项目数量骤减，但由于禧园裙楼项目的商业面积体量较大，使2月的供应面积不减反增。

杭州：2月，商铺市场共推出1.56万平方米，环比下跌42.66%，共有4个楼盘推出了新的商铺，本月所推出的商铺均为住宅底商。

表 8 2008 年 02 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	北京香颂	社区商铺	8.00	21000
北京昌平	佳运广场	百货商场	2.82	20600
北京东城	东外公馆	写字楼配套	0.20	38000
深圳宝安	金地梅陇镇花园	社区商铺	0.53	—
深圳宝安	鸿荣源禧园	社区商铺	3.31	—
深圳龙岗	满园	社区商铺	0.14	—

表 8 2008 年 02 月全国各大主要城市新增商铺供应情况（续）

区域	楼盘名称	类型	建筑面积 (万平方米)	销售价格 (元/平方米)
上海虹口	智富源大厦	——	0.07	22000
上海徐汇	明佳苑	——	0.15	30000
上海徐汇	嘉川公寓	——	0.02	8800
上海杨浦	复光苑	——	0.02	25000
上海浦东	扬盛佳苑	——	0.37	6000
上海宝山	泰富商业广场	——	1.35	28000
上海崇明	虹宝苑	——	0.23	8000
上海金山	清风别墅	——	0.35	15000
上海金山	东礁综合楼项目	——	0.46	14800
上海奉贤	庄行商贸中心	——	2.79	8500
上海奉贤	绿地时代商务园	——	0.20	20000
上海闵行	凯阳商务大厦	——	0.12	20000
上海嘉定	浦发香舍	——	0.50	13700
上海南汇	香桂园	——	0.19	8000
上海南汇	菱翔苑二、三期	——	0.21	20000
上海松江	锦桂苑	——	1.49	30000
上海松江	花园浜小区	——	0.55	10000
上海松江	新乐名苑	——	0.97	15500
杭州上城	近江家园	社区商铺	0.11	18000
杭州拱墅	橡树园	社区商铺	0.49	13000
杭州下城	北景紫荆苑	社区商铺	0.87	13647
杭州西湖	和家园	社区商铺	0.09	33360

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

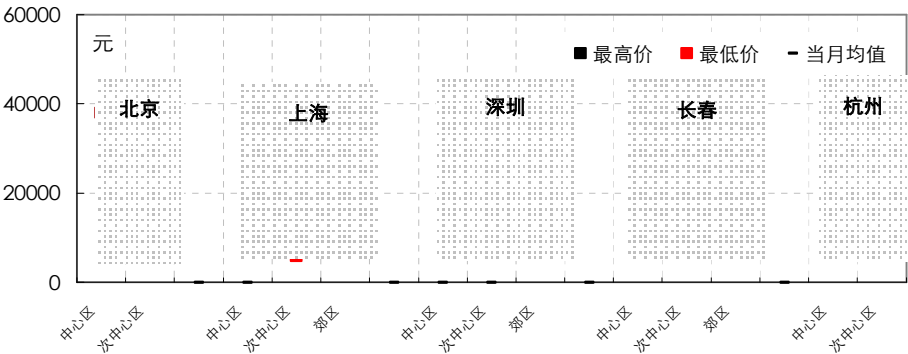
2 月，各城市商铺成交出现明显下滑，其中深圳商业成交面积仅 0.48 万平方米。

上海：2 月，商铺新增供应量大于当月成交量。本月仅成交 3.79 万平米、1042 套商铺，与 1 月环比分别下降 81.6%、61.1%。

深圳：受春节长假的影响，各类商业活动趋缓或者停滞，2 月商业物业的成交面积仅为 0.48 万平方米，成交价格约为 18,000 元/平方米，逐步走稳。

杭州：2 月，共成交商铺 57 套，成交均价为 13,524 元/平方米。

表 9 2008 年 02 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

北京，2月住宅供应量跌幅明显，春节过后，预计北京住宅市场将有所回暖，供应量水平和成交量水平将有一定程度的上升，北京目前住宅价格已到高位，市场总体观望气氛浓厚，预计北京住宅市场“有价无市”的状态短期难以改变；**上海**，2月，传统春节淡季，住宅市场观望气氛依然浓厚，人们对房价下跌的心理预期强烈，住宅市场供应量和成交量都大幅萎缩。预计后市短期内住宅市场观望氛围仍将延续。**广州**，受春节影响，2月新增住宅市场供应量大幅下降，后市住宅供应在春节后将会有所回升，在限价房开始上市的情况下，后市广州成交均价将有所下跌。**深圳**，住宅市场仍在调控政策的压力之下，再加上春节淡季的影响，2月供应量及成交量水平进入低谷，预计后市住宅成交量和成交均价有继续下跌的可能。

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，随着奥运会的临近，多个计划去年底完工的写字楼项目都推迟了入市时间，预计上半年北京写字楼供应将会出现大幅增加，众多甲级写字楼的上市将会拉动北京写字楼的价格；**上海**，2月由于传统春节因素，写字楼市场整体置换率较低，故整体租金、空置率走势基本持平，3月写字楼租赁将有效放大，租金继续稳步上涨；**广州**，由于08年新交付使用的甲级写字楼较少，加之人民币升值、物业租金的自然调整等一系列因素的影响，预计在未来几个月内写字楼的租赁价格依旧位于上行通道；**深圳**，房地产市场继续保持观望状态，写字楼市场也不例外，但除政策的消化、春节的远去，写字楼市场有望率先回暖，一改零供应、低成交的局面。

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	↑	↑	↑	→

北京，3月商铺市场供应将会出现大幅增长，主要集中在丰台、石景山、朝阳区，由于新增供应品质较好，未来商铺价格会有小幅上涨；**上海**，2月上海商铺市场淡季不淡，预计3月将保持2月的供应量，同时由于新增供应主要集中在郊区，商铺租售价格将保持平稳；**广州**，节后商铺市场开始放量，3月商铺市场的供求仍将继续放大，租售价格将保持平稳；**深圳**，本月深圳商业物业的成交深受春节长假的影响，市场表现相对低迷，特别突出在成交量方面，但随着假期的结束，商业活动将回归正常轨道，商业市场的交易将重新回暖。

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