

资金困局难破 楼市乍暖还寒

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

“地多钱少”正成为房地产企业的切肤之痛。2007 年在股市、楼市的大牛市里，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。但随着 2007 年 12 月份以来，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，疯狂的圈地行为导致了房地产开发企业资金链的捉襟见肘，开发商融资开始面临严峻考验。而第二套房贷细则的相继出台，春节、暴风雪、信贷紧缩等一系列因素的共同作用，致使楼市的持续低迷更让房地产企业雪上加霜。过去的一个季度全国主要城市住宅成交面积出现了不同程度的下降，发展商不得不使出浑身解数，降价促销波及全国。进入 3 月，虽然气候回暖，住宅供应陆续放量，市场成交亦有所增长，楼市显示出些许春意，但乍暖还寒。

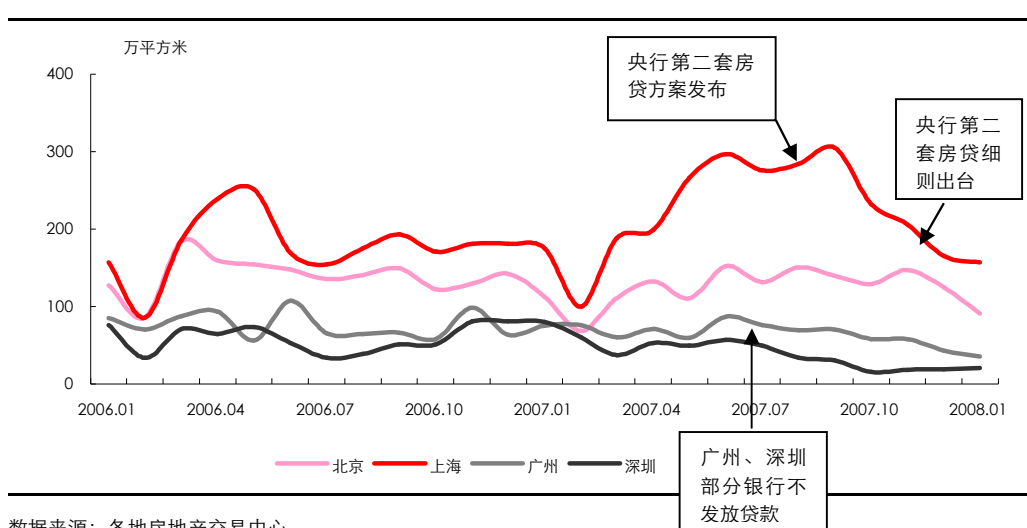
(一) 刚性需求暗流涌动 市场回暖迹象初显

(二) 资金困局 加速行业分化

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

图 A：四大城市一手住宅成交面积



刚性需求暗流涌动 市场回暖迹象初显

1、新盘大幅降价促销 深穗成交量逐步回升

2007 年，深圳、广州在投资性需求的推动下，房价飞涨。但 2007 年下半年以来，在宏观调控政策影响下，市场开始萎靡不振，住宅交易面积大幅下降，开发商的资金链面对严峻考验。一方面为快速回笼资金，另一方面为抢占市场，各大发展商在以广州、深圳为首的珠三角诸多城市率先刮起了新盘降价之风。

万科是此轮降价风的始作俑者。2007 年底率先在广州、深圳对新开楼盘采取优惠促销，2007 年底万科率先在广州、深圳对新开楼盘采取直接降价销售的策略，并一举取得了不错的销售业绩。2007 年 10 月 20 日，深圳万科金域东郡一期以 7,500 元/平方米开盘，低于此前的参考价格 8,000 元/平方米，475 套楼盘于开盘当日即告售罄。广州、深圳两地知名开发商，如金地、中海、宝利等也纷纷效仿。据中原监测数据显示，深圳、广州、东莞新开楼盘降幅较高，普遍高于 10%，个别楼盘降幅超过 30%。

房价下降后，各项目的售楼现场又开始出现排队买房、火爆认购的场面。广州、深圳住宅成交量开始逐步回升，证明市场的刚性需求依然存在。据中原地产监测，春节以后的一手住宅成交量已开始反弹，二手房的看盘量亦逐步增加，预计未来房价将逐步企稳。

2、京沪尾盘降价 打折优惠居多

与深圳、广州不同，北京、上海市场由于自住性需求仍占主导，市场调整并未像广州、深圳明显。但受宏观调控政策的震慑，市场观望气氛笼罩，同样出现了成交低迷，买卖双方进入了僵持阶段。为了实现资金回笼，同时借此试探市场的购买力，春节期间，万科、绿地等跨地域开发商也推出了降价促销之招，但仅限于尾盘。以万科为例，较之其在广州、深圳 20-30% 的降幅，在上海、北京的降幅不超过 10%，且限于尾盘。

表 A：珠三角城市典型降价楼盘

项目名称	开发商	开盘日期	均价 (元/平方米)	前一期均价 (元/平方米)	下调幅度 (%)	销售情况
深圳						
金地梅陇镇	金地	2008-2-24	11500	15800	27	首批 706 套单位，开盘当天售出 300 套
万科第五园	万科	2008-3-8	11500 (1500 元/平方米装修)	14000	18	尾盘共约 200 套，开盘一天半时间销售约 130 套
禧园	鸿荣源	2008-3-8	均价 10000 元/平方米，特别折扣价起价 7000 元/平方米	——	——	销售率达 50% 以上，总价较低以及位置较好的大户单位较受欢迎
深业新岸线三期	深业	2008-3-16	12000	14000	14	开盘当日销售率达 45%，其中复式几乎售罄
广州						
中海金沙湾二期	中海	2008-3-8	7000	8000	13	开盘当天售出大部分
保利心语花园二期	保利	2008-3-16	18000	周边楼盘均价 25000-30000	28	开盘 187 套当天售罄
东莞						
万科运河东 1 号	万科	2008-3	5500	7800	28	96 套全部售罄
景湖湾畔	光大	2008-3-24	5300	7500	30	开盘当日基本全部售罄
丰泰城	丰泰	2008-3-9	4500	6800	34	200 套基本全部售罄

数据来源：中原（中国）地产研究中心

随着传统的冬季销售淡季的结束，2008 年 3 月以来，京、沪两地开发商纷纷推迟了开盘时间，新开楼盘已基本结束打折优惠活动。据中原地产监测，3 月上海有近 90 例楼盘开盘，远远多于 2 月的 21 例，且开盘价格高于楼盘前期售价水平。北京有 38 例新开楼盘，而 2 月仅有 9 例。预计随着新盘的集中上市，在刚性需求的推动下，市场将逐渐走出观望，成交量有望回升。

3、第二套房贷执行细则 刺激刚性需求入市

据去年 12 月央行出台的《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》：“对于已利用银行贷款购买首套自住房的家庭，如其人均住房面积低于当地平均水平，再次向商业银行申请住房贷款的，可比照首套自住房贷款政策执行”。但央行在文件中并没有明确面积的标准，这也给各地商业银行对第二套房的界定标准留有一定自主的空间。

目前，北京、上海地区对于购买第二套房再申请按揭贷款时享受首套房的优惠政策出台了相关执行细则：1) 已结清第一套房的按揭贷款；2) 家庭成员（包括配偶和未成年子女）的人均住房建筑面积北京低于 26.65 平方米，上海则低于 32.2 平方米。预计随着房贷政策细则的出台，将刺激改善居住条件的需求的增加，进而刺激市场回暖。

资金困局 加速行业分化

短期来看，降价是发展商较为快捷的回笼资金的方式，但是远非长远之计。长期来看，房地产企业将更多地寻求上市之路，到资本市场上直接融资，从而摆脱过度依赖银行信贷的状况。

尽管近期恒大地产赴港 IPO 的天折，累及多家中资地产公司的赴港上市亦或将推迟，给房企海外上市泼了冷水，但随着 2008 年滨江房产在 A 股的 IPO 计划重新获批，又为房地产企业的上市燃起了希望。在 2008 年 3 月 20 日举行的“2008 年宏观经济形势与房地产发展态势报告会”上，中国证监会相关发言人表示支持优质房地产企业通过 IPO 或借壳上市等方式，通过资本市场实现做大做强。但对募集资金用于囤积土地、房源，或用于购买开发用地等的 IPO，将不予核准。

因此，预计 2008 年大型企业的融资及扩张的速度将更加理性。而广大的中小房地产开发商们享用公开渠道融资甘霖的机会将更加渺茫，在融资竞争中的弱势地位更加明显。大浪淘沙，房地产行业的分化重组将进一步提速。资金困局难破，楼市的真正回暖还需时日。

表 B：近期部分开发商融资动态

融资渠道	案 例
IPO	2008 年 2 月 29 日，浙江滨江地产 IPO 申请获得通过。
	恒大地产暂缓原定于 2008 年 3 月 28 日在港上市计划，预计总融资额在 104 亿港元到 166 亿港元之间。
	富力地产董事长表示，其回归 A 股市场所需文件已全部递交中国证监会，期望于两个月内获得批文。
	复地等几家香港上市公司企首翘盼早日回归内地 A 股市场。
增发	招商地产 80 亿元的再融资计划已于 2008 年 3 月 18 日获得股东大会高票通过。
配股	2008 年 2 月 29 日下午，华发股份的配股申请获得证监会有条件通过。
发行公司债	2007 年 12 月 27 日，金地通过了证监会的审批，向社会公开发行不超过 12 亿元面值的公司债券。
发行可转债	2008 年 2 月 17 日，碧桂园酝酿发行 43.14 亿元人民币的可转换债券。
信托	2008 年 1 月 16 日，招商地产宣布将通过信托的模式筹集 10 亿资金。

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据公开资讯整理而得

2. 房地产政策及影响

n 住房和城乡建设部组建

3月11日，十一届全国人大一次会议举行第四次全体会议，关于国务院机构改革方案的说明发布，其中指出，组建住房和城乡建设部，加快建立住房保障体系，加强城乡建设统筹，进一步表明了政府对解决住房问题的重视和决心。根据方案，住房和城乡建设部的主要职责精简为：拟订住房和城乡建设政策，统筹城乡规划管理，指导全国住宅建设和住房制度改革，监督管理建筑市场、建筑安全和房地产市场等。

n 廉租住房质量问题提上日程

住房和城乡建设部3月31日下发《关于加强廉租住房质量管理的通知》，通知中指出，要从设计、施工、监理等多方面提高廉租住房质量，房源方面应采取配套建设与集中建设相结合的办法进行。《通知》指出，除廉租房以外，各地还应加强经济适用住房、解危解困房、棚户区改造项目等保障性住房建设的质量管理。

n 房地产企业将不得通过IPO募资买地

3月20日举行的“2008年宏观经济形势与房地产发展态势报告会”上，中国证监会发行部有关负责人表示，对募集资金用于囤积土地、房源，或用于购买开发用地等的IPO，将不予核准。这表明，房地产开发企业上市融资、圈地、再融资、再圈地的运营模式下，楼市股市的高价循环的状况将得到改变。

n 存款准备金率2008年第2次上调

中国人民银行于3月18日晚间宣布，从3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15.5%。这是央行今年以来第2次使用这一货币政策工具。在十一届全国人大一次会议闭幕当天宣布上调准备金率，体现了政府抑制流动性过剩、引导信贷合理增长的决心，释放了继续实施从紧货币政策的信号。

n 税收优惠支持保障性住房建设

财政部、国家税务总局3月3日发出《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，个人购买经济适用住房，在法定税率基础上减半征收契税；廉租住房经营管理单位的租金收入，免征营业税、房产税。该优惠政策自2007年8月1日起执行，若之前已征税款在以后应缴税款中抵减。对个人出租住房取得的所得减征10%的个人所得税，自2008年3月1日起执行。

表1 2008年03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	《房屋登记办法》	08-02-15	08-07-01	建设部	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
02	《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》	08-03-03	——	财政部 国家税务总局	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%
03	《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》	08-03-18	08-03-25	中国人民银行	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
04	《关于加强廉租住房质量管理的通知》	08-03-31	08-03-31	住房和城乡建设部	廉租房质量提上监管日程，表示要从设计、施工、监理等多方面提高廉租住房质量

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据公开资讯整理而得

n 各地 2009 年度住房建设计划公布

建设部 2 月 25 日发布《关于做好住房建设规划与住房建设年度计划制定工作的指导意见》，根据意见，各城市人民政府要在 3 月 31 日前制定并公布 2009 年住房建设计划。截至 4 月 14 日，全国 287 个地级及以上城市中仍有 13 个城市未按要求向社会公布 2009 年住房建设计划。

深圳 2009 年计划建设各类住房 12.44 万套

一线城市中，深圳率先公开 2009 年住房建设计划。2009 年，深圳计划建设各类住房 12.44 万套，总建筑面积 981.9 万平方米。2009 年深圳计划建设商品住房 9.06 万套、建筑面积 810 万平方米；将安排建设保障性住房 3.38 万套，建筑面积 171.9 万平方米，其中经济适用房 0.58 万套，建筑面积 31.9 万平方米；廉租房 2.8 万套，建筑面积 140 万平方米。

上海 2009 年住宅用地供应 1,000~1,200 公顷

2009 年上海规划住房建设施工面积 6,300 万平方米。其中，当年新开工住房面积约 1,800 万平方米，包括新建、配建 400 万平方米的经济适用房和廉租房及 400 万平方米的配套商品房。2009 年规划竣工住房面积 2,200 万平方米，在建及新开工住房(含配套商品房)建设项目中预计可达到预售标准的面积约 2,400 万平方米。2009 年住宅用地供应约 1,000~1,200 公顷，其中经济适用房和廉租房用地不低于 25%。

广州保障型住房 2009 年再建超 1.7 万套

3 月 31 日，广州市城市规划、国土等部门联合制定了 2009 年住房建设计划，住房规划将以扩大 90 平方米以下住宅供应量为原则。广州市将继续抓紧推进廉租住房和经济适用房等保障性住房的建设，保障型住房的土地供应在 2009 年规划中将优先供应。仅此一项，广州拟供应用地 80~101 公顷，规划建筑面积 158 万~200 万平方米。

重庆 2009 年计划小户型住房占主流

3 月 31 日，重庆市国土资源和房屋管理局会同重庆市规划局、重庆市建委等部门编制公布《重庆市 2009 年度住房建设计划》。按照《计划》，2009 年重庆市拟新建住房建筑总面积 3,115 万平方米，其中单套套型建筑面积 90 平方米以下的住房面积为 2,283 万平方米，占住房建设总面积的 73.29%。另外，2009 年重庆市计划建设政府保障性住房 326.94 万平方米。其中，拟建廉租住房 51.99 万平方米，经济适用房 274.95 万平方米。

表 2 2008、2009 年四大城市住房建设计划

计划项目	计划年度	北京*	上海	广州	深圳
住宅用地 (公顷)	2008 年	1700	800~1000	300~490	180
	2009 年	——	1000~1200	330~501	231
保障性用房地 (公顷)	2008 年	500	其中经济适用住房和廉租住房用地不低于 20%	50~90	50
	2009 年	——	其中经济适用住房和廉租住房用地不低于 25%	80~101	30
商品住宅 (万平方米)	2008 年	1950	2500	750~1000	987.5
	2009 年	——	2200	750~1000	810
保障性住房 (万平方米)	2008 年	700	400	100~180	228.4
	2009 年	——	800	158~200	171.9

*注：截至截稿时间，北京市 2009 住房建设计划未公开发布

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 北京：国家体育场首次全面试灯

3月3日晚，国家体育场“鸟巢”首次全面试灯，与西侧国家游泳中心“水立方”遥相呼应。国家体育场位于北京奥林匹克公园中心区南部，该项目总占地面积21万平方米，建筑面积25.8万平方米，将举行奥运会、残奥会开闭幕式、田径比赛及足球比赛决赛。2008奥运会日益临近，“鸟巢”项目逐渐进入尾声，目前场馆灯具安装已经基本完成，此次试灯后将根据实际效果进行全面调试。

n 天津：国务院批复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。

n 上海：浦东国际机场2号航站楼正式启用

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达近9,000万人次。

(二) 行业动态

n 香港太古地产逾200亿挺进内地零售业

由于看好内地零售商业市场，3月25日，香港大型地产开发商太古地产宣布，在北京成立中国地区总部，以商业为主向内地进军扩张。太古地产目前在内地有4个项目：1) 2008年中即将开业运营的北京“三里屯 Village”大型购物中心；2) 广州太古汇项目97%的股权；3) 上海大中里项目的一半股权；4) 位于北京朝阳区的合资综合项目。太古地产在内地四个项目的投资总额将超过200亿元，项目总楼面面积合共逾100万平方米。

n 恒大广州七折售楼加快资金回笼

3月20日，恒大地产宣布暂缓上市计划。目前，恒大方面已然开始加速资金的回笼。3月27日，恒大地产称恒大御景半岛楼盘中，有100套豪华装修单位7折销售，另有15套别墅7.5折发售，该项目是恒大目前在广州的主打豪宅楼盘之一。由于广州楼市陷入低迷以及限价房的销售，该项目所处板块成为众多开发商率先降价的区域。恒大此番特价销售，无疑是对其他开发商的降价作出回应，也是加速资金快速回笼的方式。

n 青建集团地产6.8亿元开发拓展至海外

2月28日，在与森联置地和海峡实业等新加坡地产大鳄的竞标中，青建集团股份公司新加坡分公司以1亿3589万新元（约合人民币6.8亿元）的高价竞得新加坡碧山第24街私人组屋地段。这是中国承包商拿到的第一个海外DBSS（Design, Build and Sell Scheme；设计、建造和销售计划）项目，青建集团成为第一家中标新加坡私人组屋项目的外资企业。该项目位于新加坡碧山24街，地块土地面积1.5万平方米，可建面积5.5万平方米。

4. 土地市场

3月，大部分城市土地市场表现依然低迷，土地供应和成交面积双双下降。北京土地公告仅1幅，上海公告面积进一步下降，广州、深圳土地供应再次下降。虽然各地保障性住房用地陆续开始入市，但由于部分地块利润空间较小，开发商拍地热情骤减。

北京：3月土地市场持续冷清，土地新增供应量仅为上月的15.10%，成交量仅为上月的14.15%，市场观望气氛浓厚。3月19日，北京2008年首个“两限房”用地丰台区纪家庙地块招标，由于地块出让条件限制较多，仅4家开发商参与，且投标价格紧贴底价，最后该地块由北京住总集团以3.60亿元获得。而2007年7月，丰台宋庄“两限房”地块招标出让时，底价为3.52亿元，被北京万科以5.9亿元高价获得。由于目前“两限房”与普通商品房之间的差异不清晰，再加上政策层面限制，开发企业对其利润空间评估并不乐观。

上海：3月1日，上海市土地交易市场正式开业，上海所有经营性用地和工业用地等土地交易活动，都将通过这个交易平台进行。当天，3月新增8幅地块在此发布公告，总出让面积进一步大幅下降，环比下降82.06%。成交方面，3号公告中最受瞩目的北外滩汇山中块地块，由于出让条件苛刻，最终仅上港集团旗下公司1家参加，并轻松底价摘得该地块。

天津：与全国其他大城市不同，3月天津土地市场进一步升温，供应量与成交量均大幅上升。其中，最受关注的是，天津中新生态城2008年首次公开招标1幅地块，土地面积261.10万平方米。2007年11月，中国政府与新加坡政府签署有关在天津建设生态城的框架协议，该地块的推出，表示中新生态城将进入大规模建设阶段。

表3 2008年03月全国主要城市土地出让公告情况

城市	地块 (幅)	居住地块 (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	1	0	4.52	6.77	昌平区	工业
上海	8	2	15.10	19.59	嘉定区、南汇区	工业
天津	24	5	381.41	567.09	塘沽区	综合、工业
重庆	11	7	31.36	91.99	九龙坡区、渝北区	住宅、商业
广州	2	0	15.52	19.51	黄埔区	工业
深圳	12	0	7.34	70.04	福田区	办公
沈阳	12	6	78.55	205.80	皇姑区、东陵区	住宅、商业
长春	0	0	—	—	—	—
济南	19	1	138.41	—	天桥区	工业
成都	10	5	33.87	103.10	彭州市、大邑县	住宅、商业
武汉	0	0	—	—	—	—
南京	11	10	52.79	91.83	江宁区、浦口区	住宅
杭州	4	0	7.42	11.99	拱墅区	工业
土地出让成交情况						
北京	3	2	16.67	28.57	丰台区、朝阳区	住宅、商业
上海	—	—	—	—	—	—
天津	23	9	256.61	396.07	武清区、宝坻区	住宅、商业
重庆	15	8	90.55	269.53	渝巴南区、南岸区	住宅、商业
广州	0	0	—	—	—	—
深圳	3	0	19.11	43.46	南山区	办公
沈阳	2	2	24.68	27.14	东陵区	住宅、商业
长春	0	0	—	—	—	—
济南	7	0	161.21	—	历城区	工业
成都	9	5	36.74	90.16	锦江区、青羊区	住宅、商业
武汉	0	0	—	—	—	—
南京	2	0	3.04	14.37	建邺区	商业、办公
杭州	3	0	8.30	15.72	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

5. 住宅市场

(一) 住宅供应

3月，各地楼市季节性复苏，相对于春节前后，各大城市住宅供应量大幅回升，尤其在下半月各地开发商纷纷放盘，各地楼市回暖迹象初显。但相比去年同期，上海、重庆等部分城市商品住宅市场供应依旧低迷，各地市场要完全走出低谷，仍需要一段时间。

北京：3月北京商品住宅市场回暖明显，供应量大幅回升，达80.84万平方米，为上月供应量的4倍多，同时也超过了1月的供应水平。

上海：3月下半月开始，上海商品房新增供应放量，3月总供应面积84.81万平方米，环比大幅增加1倍多。其中，高档公寓以及别墅市场供应比例上升，独立别墅市场进一步放量，商品住宅市场回暖明显。

广州：3月，广州住宅新增楼盘22例，总供应面积达50.55万平方米，环比增加1倍多。广州限价房项目保利西子湾，在首期销售告罄后，3月推出最后一批限价房556套，仍以“一口价”6,500元/平方米进行销售。

深圳：3月新增楼盘9例，供应面积26.13万平方米，环比上升32.30%，依然集中在龙岗区和宝安区。3月深圳供应的住宅以90平方米以上的中大户型为主，主要来自深业新岸线、鸿荣源禧园和万科城。

表 4 2008 年 03 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	21	66.55	82.32	11600	朝阳区、顺义区	小高层、多层
上海	23	48.36	57.02	10532	松江区、嘉定区、宝山区	多层、小高层
重庆	13	28.10	46.68	4284	九龙坡区、渝北区	高层
广州	12	26.74	52.89	6349	白云区、增城	多层、小高层
深圳	2	6.93	26.54	8686	龙岗区、宝安区	小高层
长春	4	7.62	42.12	2964	宽城区、净月区	多层
杭州	0	0.00	0.00	—	—	—
济南	0	0.00	0.00	—	—	—
高档公寓						
北京	5	10.58	13.09	20468	朝阳区、丰台区	高层、小高层
上海	7	20.24	23.87	33483	黄浦区、浦东新区、徐汇区	小高层、高层
重庆	14	26.70	44.35	6650	南岸区	高层、小高层
广州	5	13.49	26.69	14947	天河区、海珠区	高层、小高层
深圳	7	19.20	73.46	13031	宝安区、龙岗区	高层、小高层
长春	10	10.47	57.88	4392	经开区、高新区、净月区	多层
杭州	9	38.10	98.83	17624	江干区、西湖区	高层、小高层
济南	3	4.70	100.00	5670	市中区	高层
别墅						
北京	2	3.71	4.59	21204	昌平区	联排
上海	9	16.21	19.11	35094	浦东新区、松江区	独立
重庆	4	5.40	8.97	14630	九龙坡区	联排
广州	5	10.32	15.73	10457	番禺区、从化	独立、联排
深圳	0	0.00	0.00	—	—	—
长春	0	0.00	0.00	—	—	—
杭州	1	0.45	1.17	12500	江干区	联排
济南	0	0.00	0.00	—	—	—

数据来源：中原（中国）地产研究网络

重庆：虽然3月主城区商品住宅新增供应量是上月的12倍，达到60.20万平方米，但同比下降35.55%。新增楼盘以普通商品住宅为主，从产品结构上看，高层项目仍然是主力产品。

杭州：春节过后，杭州楼市迎来一个开盘高峰，新开楼盘10例，总供应面积达38.55万平方米，较上月增幅明显。新开楼盘主要为高档楼盘，各个区域均有新增供应量推出，户型也比较多元化。

长春：经过两个多月的低迷，长春商品住宅市场开始回暖，3月新开楼盘14例，供应面积18.09万平方米，与前两月相比，无论是开盘数量还是新增供应量，均明显增加。其中新增楼盘多为产品续推，根据本月的认购项目情况与未上市的新项目情况，未来2-3个月，市场供应量会持续放量。

（二） 住宅需求

春节过后，全国商品房市场成交开始逐渐回暖。随着供应量的大幅回升，各大城市商品住宅成交量亦大幅回升，各地楼市逐渐走出1、2月的严重低迷状态。但与2007年同期相比，部分城市市场成交量仍然相对偏低，整体市场要走出观望期仍需要一段时间。

北京：3月商品住宅市场销售量萎缩态势有所改变。一手住宅销售5,717套，环比2月大幅增加61.68%，总成交面积66.04万平方米，环比增加68.60%。新开盘数量增加，部分项目也出现了热销的局面，但从整个市场来看，北京楼市整体市场仍未走出观望期。

上海：3月上海商品住宅成交18,034套，面积达184.28万平方米，环比分别大幅上升142.33%和154.99%，相比1月成交量亦有大幅度上扬。3月15日，大型房展会“上海之春”开幕，参展单位中，虽然整体仍以外环周边郊区楼盘为主，但个别中心区楼盘坐地起价现象，表示出市场预期的回升，下半月大量新开楼盘入市，成交量随之放量。

广州：3月广州整体一手住宅市场成交开始走出低谷，成交均价达9,316元/平方米，较2月小幅回升，成交面积则环比大幅增加6成多。3月15日，广州第二个限价房项目万科新里程开售，该项目采取商品房定价模式，最高定价6,000元/平方米。该项目首批推出541套限价房，开售当天售出460多套，销售率近85%。

深圳：3月深圳一手住宅市场量升价跌。3月份深圳市成交住宅3,457套，33.38万平方米，环比分别增加近3倍。但是，虽然楼盘销售有所起色，热销楼盘绝大部分为降价项目和新推出的特价单位，且3月的住宅成交量同比仍小幅减少，楼市全面复苏尚需时间。

天津：春节过后，天津楼市开始回暖，3月商品住宅交易量环比大幅上升152.56%，达53.44万平方米。由于开发量的增大以及新开楼盘的上市，郊县地区成交量增幅较大。未来几个月，郊县地区将有大量新盘供应，天津一手住宅市场将发生结构性变化。

杭州：3月商品住宅成交市场量价齐升，走出春节期间的楼市低谷。主城区一手住宅成交均价达15,338元/平方米，成交面积20.20万平方米，分别环比上升7.64%和12.60%。与2007年3月相比，成交量同比下降23.57%，楼市全面回暖尚需时日。

济南：3月济南住宅价格依然缓慢增长，达5,560元/平米，环比增长0.16%，整体市场观望气氛依然浓厚。

表 5 2008 年 03 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	—	—	66.04	68.60	5717	61.68
中心区	东城区	—	—	0.77	-1.28	86	48.28
	西城区	—	—	0.36	63.64	23	91.67
	崇文区	—	—	0.79	12.86	61	45.24
	宣武区	—	—	0.87	8600.00	151	15000.00
次中心区	朝阳区	—	—	29.01	75.18	2225	60.07
	海淀区	—	—	4.89	189.35	364	177.86
	丰台区	—	—	5.82	13.01	562	10.85
郊区	通州区	—	—	2.29	87.70	211	66.14
	房山区	—	—	5.26	-1.68	484	-10.37
	顺义区	—	—	5.13	353.98	431	573.44
	大兴	—	—	1.56	97.47	178	111.90
上海	全市	—	—	184.28	154.99	18034	142.33
中心区	黄浦区	—	—	1.40	145.61	111	117.65
	静安区	—	—	1.29	7.50	107	-4.46
	卢湾区	—	—	0.20	400.00	12	300.00
次中心区	徐汇区	—	—	6.07	401.65	458	358.00
	长宁区	—	—	1.96	653.85	128	700.00
	浦东新区	—	—	21.43	237.48	2060	236.05
	虹口区	—	—	1.84	29.58	221	18.82
	普陀区	—	—	3.16	68.09	294	63.33
	闸北区	—	—	1.61	98.77	154	85.54
	杨浦区	—	—	1.80	13.92	174	10.83
郊区	宝山区	—	—	20.33	251.73	2233	260.16
	闵行区	—	—	28.77	104.48	2991	92.84
广州	全市	9316	0.14	35.33	64.76	—	—
中心区	荔湾区	8510	-10.51	1.31	8.59	—	—
	越秀区	11663	-17.25	2.82	102.12	—	—
	海珠区	11949	48.53	6.03	33.06	—	—
	天河区	12095	16.47	5.81	50.98	—	—
	白云区	7945	-11.15	8.56	16.75	—	—
	黄埔区	8833	0.81	0.95	226.61	—	—
郊区	番禺区	8945	-5.84	4.58	140.48	—	—
	花都区	5916	11.92	5.45	310.53	—	—
	萝岗区	8578	-39.32	1.13	38.90	—	—
深圳	全市	12489	-12.28	33.38	367.92	3457	389.66
中心区	罗湖区	19758	5.40	1.39	433.56	170	314.63
	福田区	23812	21.55	1.67	331.51	202	329.79
次中心区	南山区	20962	27.73	1.76	-2.49	168	-2.33
	盐田区	20469	-11.31	0.24	78.55	29	123.08
郊区	宝安区	11114	-35.64	16.73	925.57	1566	1215.97
	龙岗区	10465	7.58	11.67	299.46	1322	321.02
天津	全市	8212	11.73	53.44	152.56	5018	160.81
中心区	和平区	12333	12.20	0.81	-28.59	74	-28.16
	河东区	8527	5.51	1.36	-14.76	141	-19.89
次中心区	河西区	10135	-17.44	4.17	154.36	281	212.22
	南开区	10921	4.09	5.78	166.13	505	165.79
郊区	河北区	8989	7.89	1.29	101.22	120	114.29
	红桥区	8736	-1.28	0.69	-13.56	66	-16.46
	东丽区	6182	4.93	2.68	66.35	292	70.76
	西青区	7822	-3.19	6.29	281.45	621	300.65
	津南区	7040	5.38	2.28	142.59	192	134.15
南京	全市	—	—	—	—	3974	161.62
中心区	玄武	—	—	—	—	75	167.86
	白下	—	—	—	—	56	180.00
	秦淮	—	—	—	—	55	816.67
	建邺	—	—	—	—	365	73.81
	鼓楼	—	—	—	—	165	189.47
次中心区	下关	—	—	—	—	56	700.00
	栖霞	—	—	—	—	201	8.06
	雨花台	—	—	—	—	142	0.71

表 5 2008 年 03 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 (%)
重庆	全市	4218	7.11	71.87	52.57	7449	46.55
中心区	渝中区	3980	54.61	3.10	37.32	322	96.34
	江北区	5001	21.89	11.74	151.86	1171	115.26
	沙坪坝区	4061	-1.69	8.29	136.77	998	129.43
	九龙坡区	3772	-1.03	2.05	-43.50	183	-42.99
	南岸区	4238	3.46	7.15	44.40	702	57.75
	渝北区	4635	28.09	9.33	16.68	991	12.10
次中心区	北碚区	2672	-11.17	3.55	67.47	374	62.61
	巴南区	2903	2.35	6.59	124.94	639	107.47
杭州	全市	15338	7.64	20.20	12.60	—	—
中心区	上城区	18442	11.89	2.03	128.43	—	—
	下城区	11645	42.15	1.93	-40.34	—	—
	拱墅区	12806	-4.95	2.53	61.11	—	—
次中心区	西湖区	21824	27.33	2.98	117.57	—	—
	江干区	15153	-8.34	7.82	-14.99	—	—
郊区	滨江区	10094	-19.02	1.61	229.13	—	—
	之江区	12744	-6.97	0.32	38.85	—	—
	下沙区	7369	-18.16	1.85	92.36	—	—

数据来源：中原（中国）地产研究网络

(三) 二手住宅市场

由银行信贷紧缩所引发的需求萎缩在春节后逐步舒缓，之前涨幅较大的一些城市价格已有所回落，吸引自住买家入市，交易量开始回升；其他房价没有明显下调的城市，观望情绪在春节后开始消融，成交逐步活跃起来，但成交价格并没有伴随交易量增加而上升。中原的监测数据显示如下：

北京：中高档二手商品房市场在 3 月回暖，并呈现出价量同升的态势，3 月中高档二手房成交量环比上涨 158.41%，成交价格为 13,693 元/平方米，环比上涨 1.45%。其中，北京 CBD 区的二手住宅成交量开始步入调整期，投资性客户开始淡出该商圈市场。春节过后，北京迎来二手住宅租赁传统高峰，3 月部分区域租赁成交量成倍增长，在奥运预期的推动下，各区域中高档二手房平均租金全线上扬，预计该趋势短期内不会改变。

上海：据中原成交数据统计显示，3 月份二手房成交量几乎比 2 月份翻了一番，在成交量大幅弹升的同时，二手房成交价格亦大幅上扬，主要是由于一手住宅市场预期开始回升，二手市场客户的刚性需求开始释放。受节后小高峰影响，3 月上海二手住在租赁市场需求膨胀，租金随之上扬，各区域板块整体市场均显良好，预计租赁高峰将持续至 4 月下旬。

广州，3 月，广州二手住宅成交量环比增长约 1 倍，但同比依然小幅下降，3 月二手住宅成交均价继续小幅下降，二手价格连续数月的下调，在一定程度上提升了客户的购买意愿。“广交会”临近，“短租”市场活跃的带动下，广州 3 月住宅租赁市场表现较为活跃，另外也表明由于一手住宅市场走势的不明朗，部分准卖家放弃购房计划，转向租赁市场。

深圳，3 月，市场表现强劲，成交量出现大规模增加，全市成交面积达到了 51.14 万平方米，环比上涨 204.28%；3 月的价格小幅度上涨了 2.26%，达到 13,224 元/平方米，但这种上涨倾向于结构性。其中，由于自住需求占主流，而价格也在调整中，40-60 万元总价区间的成交比重最大。住房租赁方面，毕业学生以及普通外来务工人员大量进入深圳的需求推动下，3 月深圳房屋租赁市场活跃，租金价格上扬迅速。

天津，春节过后二手住宅市场成交量回升，房屋出售量增多，看房与交易时间周期拉长，买方市场气氛开始呈现。而住宅租赁市场亦呈现供需两旺的特征，主要由于节后回津就业人员增多，住宅租赁市场活跃，大部分区域租金呈增长态势。

表 6 2008 年 03 月全国各大城市二手住宅区域市场情况

城市/区位		平均售价 (元/平方米)	环比增长 (%)	同比增长 (%)	平均租金 (元/平方米/月)	环比增长 (%)	同比增长 (%)
北京	全市	13693	1.45	24.55	43.4	1.33	3.43
中心区	东城区	15316	1.19	9.20	64.6	0.23	2.58
	西城区	25100	0.00	81.13	44.0	1.15	—
	崇文区	15391	1.20	29.04	47.3	1.70	4.31
	宣武区	12385	0.73	25.62	36.1	1.05	16.32
次中心区	朝阳区	13372	1.63	33.79	46.7	1.30	10.98
	海淀区	16339	1.80	30.48	48.2	1.79	4.14
	丰台区	11340	1.15	40.79	31.6	1.34	11.42
上海	全市	18128	2.07	30.41	44.58	0.73	3.21
中心区	黄浦区	21779	3.59	30.55	40.79	-2.75	5.14
	静安区	23249	-1.22	22.61	70.48	-3.41	10.82
	卢湾区	24054	0.35	18.76	62.44	-0.49	2.87
次中心区	徐汇区	21552	3.26	30.93	55.87	-2.39	2.71
	长宁区	22983	3.12	38.84	62.97	1.24	8.39
	浦东新区	20104	3.10	44.53	42.72	0.44	2.46
	虹口区	16772	1.63	32.83	38.89	2.27	1.27
	普陀区	16973	1.73	33.00	40.58	4.69	5.95
	闸北区	14709	1.23	35.55	33.96	5.54	-3.78
	杨浦区	15379	-0.21	39.05	32.70	2.75	25.29
郊区	闵行区	11400	4.28	26.81	33.92	3.97	15.38
广州	全市	8270	0.14	30.63	30.9	-0.17	-3.32
中心区	越秀区	11792	0.31	30.68	46.8	5.66	-2.60
	荔湾区	9037	-2.22	24.36	36.0	-5.11	12.56
	海珠区	8186	2.26	28.77	29.4	-0.50	1.51
	天河区	10236	0.06	35.39	36.4	0.67	-4.34
	白云区	6869	-0.94	24.75	26.3	-1.63	-6.01
郊区	番禺区	5663	0.13	33.26	21.2	-2.76	6.09
深圳	全市	11726	-0.74	18.67	—	—	—
中心区	罗湖区	9943	0.51	19.92	—	—	—
	福田区	14580	0.37	21.85	—	—	—
次中心区	南山区	15753	-0.88	17.71	—	—	—
	盐田区	9822	-5.73	11.62	—	—	—
郊区	宝安区	7813	-2.41	15.80	—	—	—
	龙岗区	6779	-2.87	13.07	—	—	—
天津	全市	7974	2.40	—	—	—	—
中心区	和平区	10070	-0.94	—	—	—	—
	河东区	7354	2.89	—	—	—	—
次中心区	河西区	8499	5.22	—	—	—	—
	南开区	8264	0.01	—	—	—	—
郊区	河北区	7656	3.06	—	—	—	—
	红桥区	6063	4.12	—	—	—	—

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价格统计所得

(四) 中原领先指数¹

2008年03月中原（上海）领先指数为158点，样本成交均价18,128元/平方米，环比上扬2.07%，3月上海二手房市场量价齐升。

伴随着被称为楼市风向标的“3月房产交易会”的举办，客户的心态普遍转好。3月上海二手房成交活跃，交易量大幅增加，主要由于2007年末受到加息政策及银根收紧的影响，多数刚性需求的客户未得以释放，3月伴随着客户需求陆续释放带动了成交的放量。预计四月上海的二手房交易会更加旺盛，房价仍会进一步攀升，一是因为四月是传统的旺季；二是因为现在股市低迷，部分资金将转入房地产，这将为房地产市场推波助澜。

2008年03月中原（北京）领先指数为227点，环比上涨1.45%。价格增幅较2月价格增幅明显。同时，北京2008年3月份北京中高档二手房买卖成交量环比大幅增加158.41%。

春节过后，进入3月传统的市场回暖期，众多业主、客户都期待在此时进行房产置业，房产市场受到众多人群的关注。同时，由于许多一手房项目选择在3月开盘，但新开盘项目的一半以上都位于五环以外的远郊区域，限制了一部分的购买人群。而城区个别楼盘的后期价格仍然与消费者的心理预期相差较大，因此，也促使准备在城区置业的消费者关注二手房，从而带动二手房市场的回暖。此外，奥运临近，个别区域被投资者、自住者看好，尤其是这些区域的业主也对自己的房产项目的未来趋势很有信心，并看到回暖的走势。因此，包括商业、住宅各方面不错的相关板块的房地产受到更多人群的关注，从而造成区域价格上涨明显。

2008年03月中原（广州）领先指数为167点，样本成交均价8,270元/平方米，指数环比上升0.14%。虽然幅度不大，但这是继2007年12月下跌以来，价格指数的首次回升。

受到房贷新政等因素的影响，中原价格指数在去年12月份一下跌即触底反弹，降幅逐月收窄。到本月指数上升，仅用了短短两个月的时间。可见利空因素对楼价的影响只是暂时性的。3月，二手市场成交量环比增长一倍以上。春节过后，来自外地年轻人自主需求推动了二手住宅市场成交的放量，成交以中、低端物业为主，并且有相当一部分是为了结婚而置业。

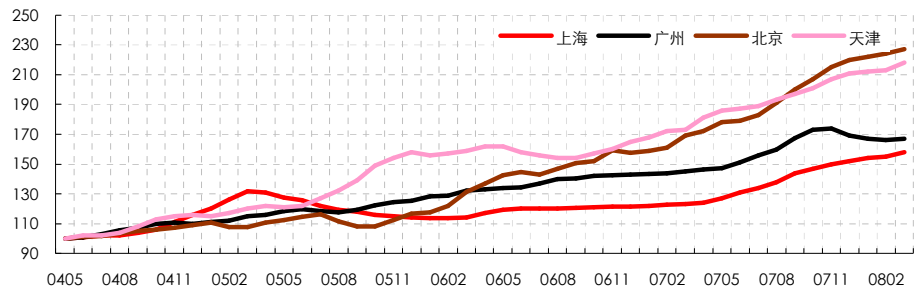
2008年02月中原（天津）领先指数为218点，样本楼盘成交均价为7,974元/平方米，环比增长2.40%。成交量方面，由于春节过后进入传统回暖期，3月市内六区成交量环比上月大幅上扬。由于天津二手住宅市场以自主需求为主，目前供需两旺的状态下，二手住宅价格亦存在一定的上升空间。

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。

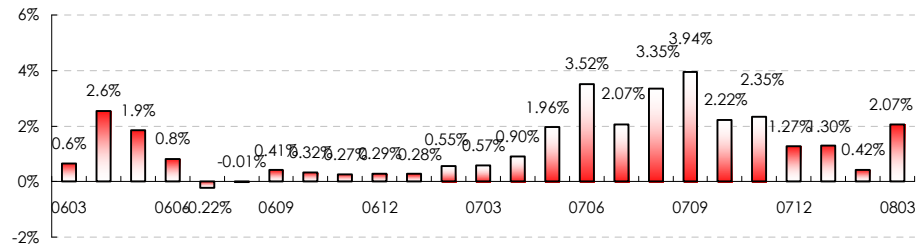
覆盖范围: 北京：选取209个样本楼盘，覆盖东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山、亦庄区等9区的46个板块；
上海：选取231个样本楼盘，覆盖虹口、卢湾、静安、黄浦、闵行、徐汇、长宁、浦东、普陀、闸北、杨浦等11区的43个板块；
广州：选取262个样本楼盘，覆盖越秀、荔湾、海珠、天河、白云、番禺等6区的31个板块；
天津：选取160个样本楼盘，覆盖和平、河西、河东、南开、河北、红桥等6区的28个板块。

图 1 中原领先指数月度走势图



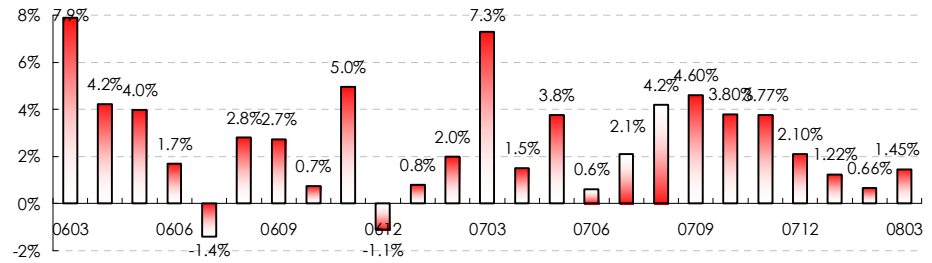
资料来源：中原（中国）地产研究网络

图 2 中原（上海）领先指数环比增长情况



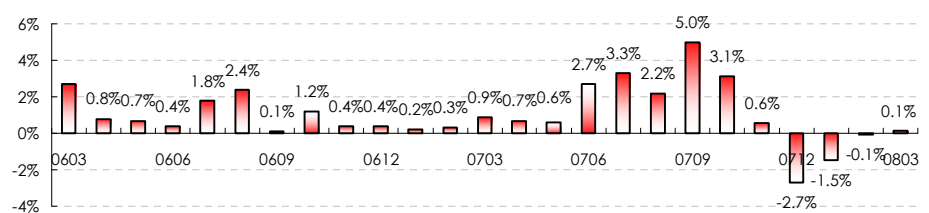
资料来源：中原（中国）地产研究网络

图 3 中原（北京）领先指数环比增长情况



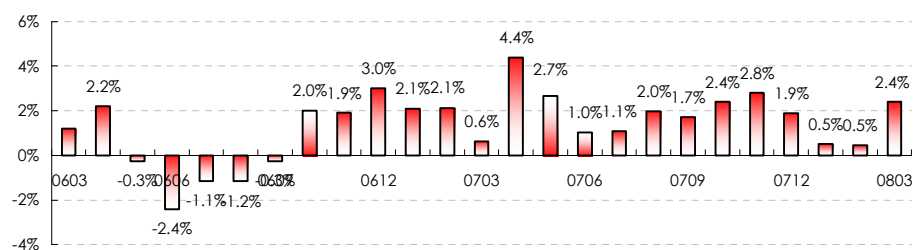
资料来源：中原（中国）地产研究网络

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

3月，各大城市写字楼供应明显增加，写字楼市场迎来传统的供应高峰。

北京：3月，北京写字楼新增供应大幅增加，共有6个写字楼推出市场，主要集中在朝阳区，写字楼多以甲级为主，用以销售的写字楼所占比例较少。

上海：3月，新增出售写字楼物业6例，分布于杨浦、普陀、浦东、静安、虹口等区域，共计10.52万平方米、1,328套。

广州：3月，新开盘的写字楼环比有所增加，除了写字楼最为集中的天河区与越秀区以外，荔湾区也推出了新写字楼项目。其中，中石化大厦前身为中诚广场，其北塔于07年被中石化广东地方公司整体购入，此次推出的为南塔部分。

深圳：3月，有两个写字楼项目取得预售许可证，分别是宝安新中心区的荣超滨海大厦和福田景田北的民华大厦，批准预售面积分别为3.83万平方米、0.43万平方米，共供应4.26万平方米。

杭州：3月，新增写字楼1.41万平方米，其中位于上城区的万科金色城品终于在3月悄然上市，推出了213套的小户型LOFT写字楼公寓，开盘价格为25,000元/平方米，但实际成交价格低于预期，预定成交情况十分火爆。

表7 2008年03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	中青高新大厦	5.10	3.10	只租不售	—	120
北京朝阳	北京富力中心	6.00	—	只租不售	8.00	800
北京朝阳	东方郁金香大厦	4.06	—	12500	—	155
北京朝阳	金长安大厦	7.50	—	只租不售	—	—
北京朝阳	嘉铭桐城	—	—	—	—	—
北京西城	丰融国际中心	7.87	—	只租不售	29.00	500
上海杨浦	财富商业广场	0.11	—	3301	—	—
上海普陀	旭辉世纪商务广场	3.07	—	23000	—	—
上海普陀	李子园商务区	3.53	—	13000	—	—
上海浦东	绿地东海岸国际广场	2.90	—	19000	—	—
上海静安	东海园二期C楼	0.08	—	33000	—	—
上海虹口	复地·复城	0.84	—	24000	—	—
广州天河	中石化大厦	1.08	14.00	21000	30.00	600
广州越秀	紫园国际	1.56	—	17000	25.00	247
广州荔湾	万科新领域	1.89	8.20	10000	2.80	130
深圳宝安	荣超滨海大厦	3.83	—	18500	—	—
深圳福田	民华大厦	0.43	—	—	—	—
杭州上城	金色城品	1.32	2.2	25000	—	—

资料来源：中原（中国）地产研究网络

(二) 市场需求

3月，由于新增供应的增加，写字楼成交也出现明显增长，写字楼租赁价格平稳增长。

北京：北京3月甲级写字楼市场入住率平均达到94.02%，较2月有所下降。CBD的出租率下降较大，其主要原因是CBD的租金同比上升幅度较大。

上海：3月，上海写字楼租金上扬幅度约为2%，原因一方面在于供求失衡，另一方面，人民币的持续走高也对写字楼租金的上涨有一定的刺激作用。

表 8 2008 年 03 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	—	—	1.10	5.00
	人民广场	—	—	1.31	3.00
	小陆家嘴	—	—	1.43	1.00
	淮海路	—	—	1.42	1.00
	南京西路	—	—	1.35	4.00
次中心区	虹桥开发区	—	—	1.01	4.00
广州					
中心区	天河北	—	—	0.66	0.00
	珠江新城	—	—	0.84	0.00
	环市东	—	—	0.49	0.00
次中心区	琶洲	—	—	0.52	0.00
杭州					
中心区	上城区	14846	19.70	—	—
	下城区	19573	-8.30	—	—
	拱墅区	11643	-0.30	—	—
次中心	西湖区	11699	-44.00	—	—
	江干区	16275	-2.60	—	—
	滨江区	10913	3.30	—	—

注：1) 平均价格为写字楼增量市场价格；2) 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）地产研究网络

广州：3月，写字楼的租赁价格基本平稳，甲级写字楼方面的租金水平无明显变化；3月，广州各个板块的写字楼空置率略有变化，其中变化较为明显的区域为天河北商务区与环市东商务区。写字楼成交量达到 1.76 万平方米，环比 2 月增加了一倍多。其中，主要以社区裙楼及乙级写字楼成交为主，另外商住两用的写字楼项目备受关注。

深圳：3月，写字楼的成交量约为 2.63 万平方米，环比增长 12 倍，为过去一年内月度最大成交量。3 月放量成交主要有两个因素，一是新供应的带动，二是市场的回暖。

杭州：3月，共成交写字楼 464 套，成交均价为 14,837 元/平方米，较上个月下跌了 11.5%。

7. 商铺市场

（一） 市场供应

3月，春节的影响已经越来越小，各城市商铺供应普遍增加，其中上海新增商业达 26 例。

北京：3月，新增商铺供应 7 例，主要集中在朝阳区，类型以社区商铺和写字楼商铺为主。其中拉斯维加斯湾为仅有的沿街商铺，邻近 CBD，是比较稀缺的低密度独立商业建筑群。

上海：3月，新增出售商业物业 26 例，分布于徐汇、浦东、南汇、金山等区域，共计 18.62 万平方米、1,572 套。

深圳：3月，深圳商业有 5 个项目批准预售，预售商业面积 5.21 万平方米，111 个铺，分别环比增加 30.9%和减少 36.9%。

杭州：3月，商铺市场共推出 2.64 万平方米，环比上月增加了 69%，共有 8 个楼盘推出了新的房源，类型上依然以住宅底商为主。

表 9 2008 年 03 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	万科金阳商街	社区商铺	2.00	25000
北京朝阳	金长安大厦	写字楼底商	1.00	——
北京海淀	汇智大厦	写字楼底商	0.73	——
北京朝阳	阿曼寓所	社区商铺	3.00	——
北京西城	西城晶华	社区商铺	1.00	54000
北京朝阳	拉斯维加斯湾	沿街商铺	2.91	——
北京朝阳	嘉铭桐城	写字楼底商	——	——
上海浦东	万科金色公寓	——	2.07	17000
上海浦东	三林世博家园商业	——	1.33	12500
上海杨浦	财富商业广场	——	0.04	12000
上海普陀	旭辉世纪商务广场	——	0.19	35000
上海普陀	李子园商务区	——	1.03	18000
上海虹口	嘉和国际大厦	——	0.43	45000
上海浦东	绿地东海岸国际广场	——	0.66	29000
上海闸北	新梅共和城一期东块2#楼	——	2.55	25000
上海徐汇	中海瀛台	——	0.10	30000
上海黄浦	黄浦新苑二期	——	0.12	50000
上海虹口	复地·复城	——	0.67	45000
上海闸北	爱晨商住楼	——	0.06	13000
深圳宝安	幸福枫景花园	社区商铺	0.85	——
深圳龙岗	万鑫五洲风情购物中心二期	购物中心	3.26	——
深圳罗湖	铂金时代公寓	社区商铺	0.32	——
深圳宝安	熙龙湾花园 (N23区)	——	0.08	——
深圳宝安	荣超滨海大厦	写字楼底商	0.70	——
杭州江干	十六街区	商场	0.36	4000
杭州滨江	通策广场	写字楼底商	0.57	20000
杭州西湖	和家园	社区商铺	0.09	33363
杭州江干	魅力之城	社区商铺	0.16	12000
杭州西湖	嘉绿景苑	社区商铺	1.21	17000
杭州上城	金钗袋巷	社区商铺	0.03	21150
杭州拱墅	万家花城	社区商铺	0.16	13160

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

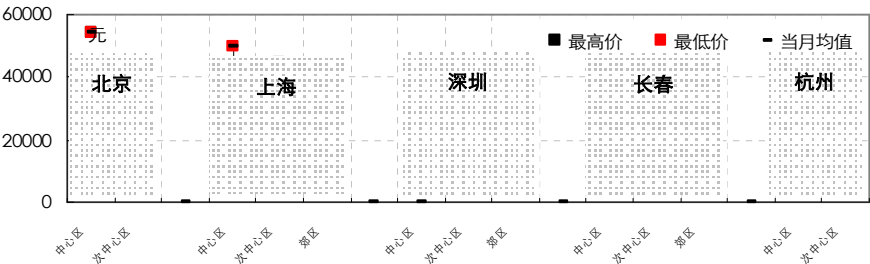
3 月，各城市商铺成交出现明显上升，其中深圳商业成交面积环比增长约 8 倍。

上海：3 月新增供应商铺与成交比为 1.17：1。成交量较 2 月有较大幅度的提升，商铺销售 15.87 万平方米，1171 套，与 2 月环比分别上升 114.2%，12.4%。

深圳：继春节长假效应所带来的 2 月成交低量运行后，深圳商铺市场在 3 月逐步走稳，商业物业的成交面积达到 3.7 万平方米，约是 2 月成交量的 8 倍。

杭州：3 月，共成交商铺 243 套，成交均价为 11,697 元/平方米。

图 6 2008 年 03 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

北京，3月住宅供应量止跌回升，由此带动成交量的回升，预计后期北京住宅市场将进一步回暖，供应量和成交量将有一定程度的上升；**上海**，3月进入季节性回暖，住宅市场客户心态普遍较好，在大量新盘入市的带动下，市场成交量较2月大幅回升。预计上海后市住宅市场被抑制的刚性需求会得到进一步释放；**广州**，春节过后，广州商品住宅市场供应量和成交量大幅回升，成交均价亦于2月见底后小幅回升。预计后市将继续回暖之势，而成交均价在经过调整以后，将趋于平稳；**深圳**，3月供应量及成交量水平走出低谷，根据数据显示，后期深圳商品住宅市场供应量将继续放大，预计后市住宅成交量和成交均价将趋于平稳。

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，奥运会的日益临近将进一步激发写字楼市场的供求，写字楼价格、租金将继续上涨；**上海**，3月写字楼供求未出现明显增长，预测4月份将会成为写字楼供应和需求的高峰期，销售价格将会进一步上涨，而租赁价格将会保持平稳；**广州**，预测在未来一段时间，由于政府各项规划利好及写字楼更新换代的加速，天河区商务区与珠江新城商务区会受到写字楼市场进一步的关注；**深圳**，4月预计将有两个项目上市，新增供应将与3月基本持平，市场需求将进一步回升。

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	↑	→	↑	→

北京，一季度北京商铺市场热度不减，租金、价格都上涨明显，预计4月商铺市场仍将保持前3月的上涨趋势，但涨幅将趋缓；**上海**，4月商铺市场将继续保持3月的热度，供应量仍将较大，需求也将保持稳定，租金上涨态势趋缓；**广州**，3月广州商铺供应量上升，成交逐步回温，预计4月的供求将会出现较大的上涨，租金出现小幅上调；**深圳**，3月投资者的观望气氛依然较为浓厚，社区商业的成交相对低迷。但随着政策的消化，深圳商业市场将有望改变目前低成交的局面。

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	↑	↑	↑	→