

深圳二手房市场：恢复尚待时机

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 年深圳经历了一段最疯狂的岁月，房地产价格飞速上涨使之成为全国的焦点。中原领先指数显示，与 2007 年初相比，2007 年 7 月深圳市场的涨幅曾一度超过 50%。随后，受到信贷紧缩的影响，市场急转直下。2008 年 3、4 月份，成交量有所上升，似乎市场出现了回暖迹象。那么深圳市场是否真正步入回暖期了呢？上海是我国唯一经历过市场调整期的城市，深圳所发生的这一切与 2005 年 3 月以来的上海市场颇有几分相似，我们将通过和上海的综合对比，分析深圳市场的未来走势。

（一） 二手房市场步入调整

（二） 市场调整的主要因素

（三） 市场恢复的两大条件

（四） 恢复尚待时机 尚需时日

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

瞿安新

+8621 5178 7517

Quax@centaline.com.cn

二手房市场步入调整

1、最高点前的疯狂岁月

比较上海和深圳在到达最高点前的 10 个月数据，我们发现在价格上升的过程中，两个城市表现出下面几个主要特征：

价格飙升：在接近最高点的 10 个月内，两个城市的房地产市场价格都表现出近乎癫狂的状态，房地产价格已前所未有的速度上涨，个别楼盘的价格甚至在这短短的时间内翻了一倍。

成交量放大：在价格飞涨的过程中，亦伴随着成交量的增加，两个城市在价格达到最高点前的一段时间里，成交量也几乎同时达到了历史的顶峰。2005 年 3 月，上海二手住宅成交面积 218 万平方米；深圳也在 2007 年 3 月份之后连续 4 个月二手住宅成交量超过 100 万平方米。

投资过剩：根据中原调查，2005 年初时，上海的全市投资比例已经接近 50%，个别楼盘甚至高达 70-80%；2007 年上半年深圳市场投资比例也已经高到 50%，部分区域可能更高。

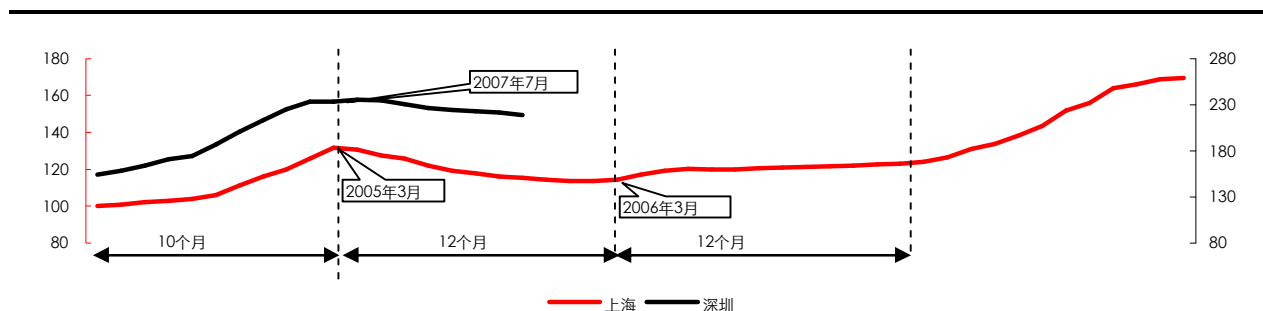
2、下跌过程中的共性

和上涨的过程相比，价格的下降过程则要缓慢的多，反映出市场双方在调整的关口所表现出来的博弈过程。投资者在价格下跌的时候并不会轻易降价出手，这一点在深圳市场表现尤其明显。根据中原监测，2007 年深圳二手市场从 7 月份起成交量就大幅萎缩，而价格的明显下滑直到 9 月份才表现出来。

价格逐步下跌：从下跌的速度上看，两个城市基本上都以月均 1% 的速度在逐步下跌。

成交量大幅萎缩，投机者被挤出：上海在价格下跌的过程中，成交量最低的时候仅为高峰时期的 30% 左右；深圳市场的成交量萎缩则更加严重，最低时仅为高峰时期的 20%。

图 A：中原领先指数，二手住宅价格走势对比（上海、深圳）



数据来源：中原（中国）地产研究中心

表 A：两城市转折点前房价涨幅对比

城市	时间段	中原领先指数	累计涨幅	月均涨幅
上海	2004.05 -> 2005.03	100 -> 132	32%	3.2%
深圳	2006.10 -> 2007.07	154 -> 233	51%	5.1%

数据来源：中原（中国）地产研究中心

表 B：转折点后房价下跌对比

城市	时间段	中原领先指数	累计涨幅	月均跌幅
上海	2005.03 - > 2006.03	132 - > 114	-14.0%	-1.1%
深圳	2007.09 - > 2008.04	236 - > 219	-7.1%	-1.0%

数据来源：中原（中国）地产研究中心

表 C：转折点时两地市场主要特征

	市场情况
上海： 2005 年 3 月前	Ⅰ 2004 下半年到 2005 年初，市场经历了前所未有的快速增长。2005 年一季度上海市一手房价环比增幅达 19.1%，成为全国 35 个大中城市第一。 Ⅱ 投机成分过高，根据市房地局抽样调查，投资比例高达 50%。
深圳： 2007 上半年	Ⅰ 从 2006 年底到 2007 年上半年，深圳房地产市场几近疯狂，房价飞速上涨，2007 上半年一手房价格同比上涨超过 50%。 Ⅱ 中原调查显示，2007 年上半年深圳市场投资比例超过 25%，个别楼盘甚至超过 40%。

资料来源：中原（中国）地产研究中心

市场调整的主要因素

表面上看，市场虽然都是受宏观调控影响而调整，然而究其发生转折的原因却又十分微妙，既有共同之处，又存在着差异。

1、两大市场因素

通过表 C，我们发现“价格的疯狂飙升”和“投资成分的过重”这两点是直接导致房地产市场下跌的重要因素。

根据供求关系理论，价格上升会导致供给上升而需求下降。房地产价格的快速上升使得市场的有效需求迅速缩小，市场缺乏有效的需求支撑，在宏观调控的作用下，出现调整在所必然。

而投资需求过重，一方面掩盖了市场真实需求的不足，另一方面又造成了价格的快速上涨，进一步降低有效真实需求。

2、宏观调控政策的诱因

上海：营业税/限转按揭

2005 年上海市场的下调，其主要诱因是全国范围内首次拉开针对需求层面的宏观调控序幕。3 月，温总理第一次公开表达了政府对不断攀升的房地产价格的深切忧虑。在当时，政府首次针对房地产市场的需求实施调控，其调控信号所引起的市场反应十分强烈。而作为宏观调控重点区域长三角的领头城市，上海受到的影响则是首当其冲。

在中央调控方针和地方具体措施的配合作用之下，上海二手房市场迅速降温，市场成交量跌至最低，房地产价格也随即下降。

深圳：信贷紧缩

信贷紧缩政策其手段仍是针对需求层面进行调控，而所产生的效果也最为直接和明显。在政策的作用之下，全国各地二手市场普遍受到影响，价格飞涨和投机过重的深圳在此番调控下所受到的影响也最大。

2007 年 8 月，建行深圳分行暂停个人房贷业务，华夏银行将所有住房按揭贷款的首付比例上调至四成，其他多数银行也有不同紧缩措施。根据中原调查，由于银行紧缩的信贷政策，致使无法取得贷款而取消合同或追加首期的个案大幅上升。有近 3 成个案无法取得贷款，而剩下 7 成中即使取得贷款，其贷款总额也普遍下降 2-3 成，对购房者的影响巨大。中原估算，至少 5 成以上的购买力遭到削弱，在此情况下，直接导致了市场成交量的大幅下降。

市场恢复的两大条件

在宏观调控对需求的打压之下，上海的房地产市场进入调整，但是其供给不足的问题依然存在。自 2003 年起，上海商品住宅用地出让面积逐年减少，由 2003 年 2,800 万平方米降至 2005 年的不到 2,000 万平方米，且供应主要集中于郊区，市中心供应更显不足。而国内流动性过剩，较多的资金仍会投向房地产，综合来看，支撑市场向好的因素没有发生变化。

仔细分析上海的量价走势图，在上海市场恢复的过程中，有两个必要条件：价格的回归；量 and 时间的配合。这也正是导致市场下跌的两大市场因素的理性回归。

1、价格的回归

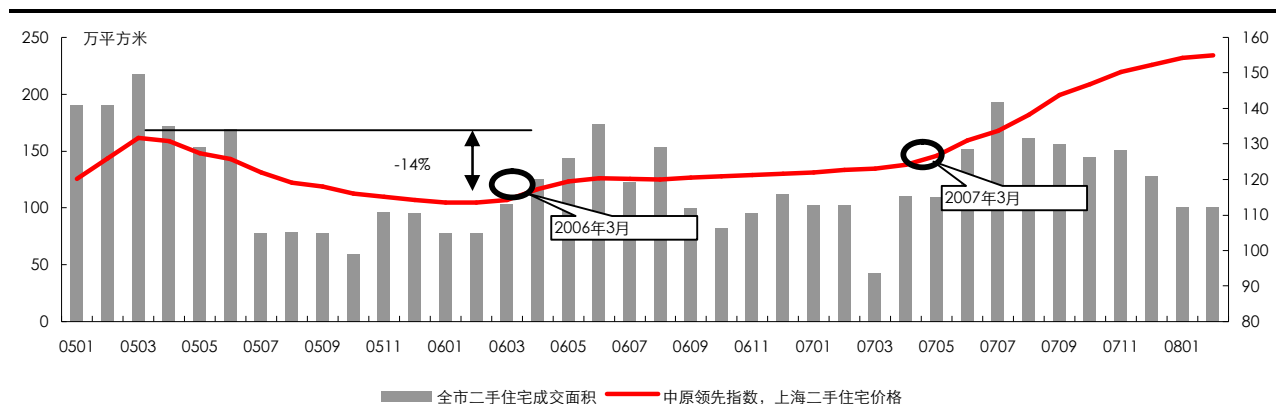
2005 年 3 月之后，经过长达一年时间的调整。中原领先指数显示，上海二手价格指数由最高峰 132 跌至 114 点，跌幅达 14%。价格回归理性后，需求得到释放，2006 年 3 月后成交量逐步恢复，市场亦保持平稳发展的态势。

2、量 and 时间的配合

从图 B 上可以看出，2006，2007 年前后两次 3 月份季节性的成交量放大，促发了上海二手房市场的两次转折。

2006 年 3 月份，在经历一年的调整之后市场的成交量有所放大，自住型客户逐渐入市，随后的成交量一直比较稳定，这对市场的恢复来带了不少的帮助，此后上海二手房市场价格开始缓慢上升。在 2007 年 3 月份，市场成交量进一步放大，累积的刚性需求导致 2007 年出现新一轮的报复性上涨。

图 B：上海二手住宅市场量价走势图



数据来源：中原（中国）地产研究中心

恢复尚待时机 尚需时日

1、深圳价格继续走低

中原领先指数显示，此番调整使深圳二手住宅价格跌幅为 7.1%。相比上海持续一年，累计 14% 的跌幅，深圳价格下跌的幅度还算较小，深圳二手市场价格还存在一定下调压力。

2008 年 4 月，中原领先指数显示，深圳二手住宅价格指数为 219 点，环比下跌 1.2%。随着成交量的放大，价格的跌幅更加显现，预计短期内价格仍将继续走低。

2、观望氛围依然浓厚

目前的深圳市场，2008 年 3 月份之前的成交量一直处于较低水平，3、4 月份适逢季节性的因素，成交量有所恢复，自住型客户逐步入市，但是市场的观望氛围依然浓厚。2008 年 3 月在价格逐步回调的情况下，成交量有所放大，但 4 月份并没有延续 3 月的行情，成交量环比下降 20%，全市二手住宅成交面积约 40 万平方米。

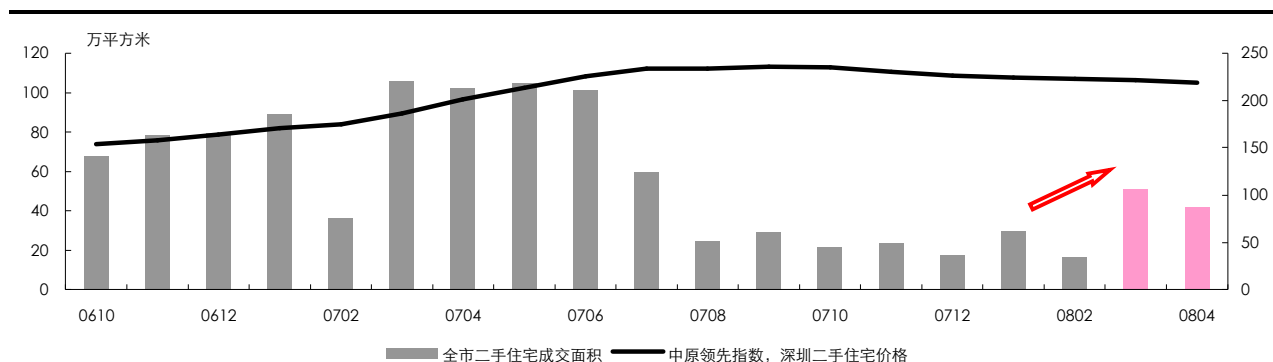
根据中原统计，目前的成交量水平仅为高峰时期的 40% 左右。预计在后续的几个里，市场的观望情绪难有实质性改变，刚性需求的集中入市尚需时日。随着价格的进一步调整，虽然成交量将会逐步释放，但仍将不会有太大的波动。

3、市场恢复尚待时机和时日

虽然目前深圳市场正在经历调整，但是供应不足和流动性过剩的问题依旧存在，情况与 2005 年的上海十分相似。2005 年起，深圳土地出让面积连续下降，2007 年上半年成交 22 万平方米，仅为 2004 年的 1/10。另一方面，政府的调控思路正在逐步由调控需求转向调整结构。保障房、限价房政策先后推出，市场将一分为二：政策性和市场化，政府承担起其应有的责任，而商品房市场也进一步完善。因此我们有理由相信，此番调整之后市场依旧看好。

假设深圳市场的恢复会遵循类似上海的规律，两大条件的满足必不可少。但深圳目前的状况尚无法为回暖提供有利条件，调整仍将继续。持续稳定的成交量将有助于价格的稳定和恢复，如果市场延续目前的趋势，预计第 3 季度的季节性因素将有助于深圳二手市场的企稳回升。

图 C：深圳二手住宅市场量价走势图



数据来源：中原（中国）地产研究中心；深圳 2008 年全市成交量为中原估测

2. 房地产政策及影响

n 闲置土地处置将成 2008 年土地督察重点

国家土地督察上海局 4 月 29 日在上海揭牌，其督察范围涵盖上海、浙江、福建三省市和宁波、厦门两个计划单列市。2008 年，上海局将加强对国家宏观调控政策落实情况的督察，并扩大建设用地审批事项的督察范围。未来土地管理工作将重点探索建立共同责任机制、激励约束机制、土地管理控制、参与宏观调控机制和土地管理长效机制。

同日国土资源部下发《2008 年国家土地督察重点工作安排的通知》，根据《通知》，2008 年国家土地督察将开展重点地区批而未供和闲置土地处置、土地出让制度实施、供地政策执行情况等督察。国家土地督察重点工作之一，将是督促地方政府逐案做好土地执法百日行动案件的后续处理工作，确保未批先用整体性处理意见落实到位。

n 房企按不低于 20% 利润标准预缴税

国家税务总局 4 月 16 日发布《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》，对房地产开发企业所得税预缴问题做出明确规定，要求各地区的住宅（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，自 2008 年 1 月 1 日起执行。相对以往，新政策变化不大，只是更加明确和规范，对房地产开发企业运营不会造成太大影响。

n 存款准备金率 2008 年第 4 次上调

中国人民银行于 4 月 16 日宣布，从 4 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，这是央行今年以来第 3 次使用这一货币政策工具，再次印证了紧缩性的货币政策和财政政策没有改变。随后，央行于 5 月 12 日再次宣布，从 5 月 20 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，调整后的存款准备金率水平为 16.5%。虽然央行本次提高存款准备金率主要是为了继续加强对银行体系的流动性管理，抑制通货膨胀过快增长，但势必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。

n 北京公布 2009 年住房建设计划

4 月 23 日，北京市建委发布《北京市 2009 年住房建设计划》，根据计划，2009 年北京市将新建廉租房、经济适用房、限价房等政策性住房 1,230 万平方米，总面积占新建住房总量的 40% 以上，计划新建商品房 1,600 万平方米。同时，北京市建委表示要加强政策性租赁住房建设，并加紧研究相关政策，基本定位为“租金较低，适用范围为刚毕业的大学生、外来创业人才等”。

表 1 2008 年 04 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	《关于规范房屋登记费收费标准等有关问题的通知》	08-04-15	08-05-01	国家发展改革委 财政部	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
02	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	08-04-16	08-01-01	国家税务总局	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
03	《中国人民银行关于提高人民币存款准备金率的通知》	08-04-16 08-05-12	08-04-25 08-05-20	中国人民银行	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
04	《2008 年国家土地督察重点工作安排的通知》	08-04-29	08-04-29	国土资源部	闲置土地处置将成 2008 年土地督察重点

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 上海：轨道交通 7 号线全面铺轨

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。与此同时，此次建设投入 1.2 亿元首次引入了一系列减震措施，将大大降低对居民的干扰。

n 天津：渤海围海造地工程开工

天津市海洋局 4 月 25 日表示，渤海监视监测管理基地围海造地工程全面开工。该项目选址永定新河口，天津海滨休闲旅游区内，占地 46 公顷（全部为围海造地），总投资 8 亿多元。建设渤海基地是 2006 年 1 月，国家海洋局与天津市人民政府正式签署《关于天津海洋开发与保护问题会议纪要》时的战略部署，目前渤海基地已经步入施工阶段。

此外，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。

(二) 行业动态

n 东南欧最大商业地产商 2 亿美元进军中国

东南欧最大商业地产开发商特克莫公司（Turk Mall）4 月 9 日宣布，携手国际综合集团菲巴集团（FIBA Group）、中国家居连锁红星美凯龙共同投资开发其在中国第一个项目——沈阳星摩尔，总投资额约 2 亿美元。该项目位于原沈阳机床一厂地块，占地面积 10.8 万平方米，总建筑面积为 32.57 万平方米，是集旅游、购物、休闲于一体的大型多功能生活广场，预计最早在 2010 年第一季度竣工营业。

n 宝龙集团牵手美国喜达屋扩张

4 月 10 日，宝龙集团与喜达屋集团正式签署合作协议约定，约定宝龙集团今后两年待开业的青岛城阳、苏州太仓、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。美国喜达屋酒店集团掌管着喜来登、威斯汀和福朋等知名五星级酒店品牌，宝龙集团与喜达屋集团的合作，将有助于加快宝龙集团酒店业在全国扩张的步伐，预计未来 5 年，宝龙集团将在全国范围内扩张 20 家酒店。

由于调控下的住宅市场观望气氛浓厚，各大发展商有意向商业地产加码，新一轮商业地产热潮隐约可见。除宝龙集团外，万达集团在南京投资近 100 亿元的南京万达广场正式开工，投资规模堪称南京之最；而一向专注于住宅地产开发的合生创展公司，也表示即将启动 10 个城市的商业地产项目。

4. 土地市场

4月，除天津外，各大城市土地市场表现低迷，土地成交市场冷清，多幅地块无人问津。根据各城市2008年土地供应规划，各地纷纷推出政策性住房用地，重庆、天津首个限价房地推出。但由于开发商对于楼市未来预期降低，土地本身的品质成为卖点，各地土地价格开始趋于理性。

北京：土地供应放量，出让面积达100.12万平方米，其中顺义区1幅综合用地中，出让限制条件包括建筑面积近1万平方米的“两限房”。土地市场成交用地7幅，除昌平区东小口镇1幅住宅、商业综合用地外，均为工业用地。该地块面积达38.01万平方米，可建面积52.33万平方米，其中包含20多万平方米的限价房，最终由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16.5亿元的总价获得。

上海：土地市场冷清，无新增供应，成交市场2幅地块流标。4月9日，上海土地交易市场首场土地竞拍中，8幅出让土地中，2幅流标，3幅仅一个竞买人，而倍受关注的南汇区惠南镇商住地块仅2个竞买人。该地块面积6.37万平方米，受“70/90”条件限制，最终由上海港房地产经营开发公司以楼面地价2,443元/平方米获得。而在2007年9月，惠南镇1幅居住用地，楼面地价达5,523元/平方米，由于开发商对楼市预期降低，地价回归理性。

表 2 2008 年 04 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	11	7	100.12	145.23	海淀区、顺义区	住宅、商业、办公
上海	0	0	—	—	—	—
天津	54	7	433.78	441.66	武清区	商业、工业
重庆	17	9	40.33	57.05	江北区、北碚区	工业、住宅
广州	20	1	62.93	114.12	南沙区、天河区	工业
深圳	7	6	74.50	205.60	南山区、龙岗区	住宅
沈阳	76	11	320.93	411.64	于洪区	工业
长春	1	1	2.65	6.63	二道区	住宅
珠海	1	0	1.14	0.25	高栏港经济区	工业
青岛	2	2	22.94	18.39	李沧区、崂山区	住宅
成都	25	7	152.70	315.20	高新区	工业、住宅、商业
武汉	12	12	48.12	115.30	汉阳区	住宅
南京	7	1	31.57	49.23	雨花台区、六合区	工业
杭州	17	8	50.40	106.26	西湖区、之江区	工业、住宅、商业
土地出让成交情况						
北京	7	1	55.55	69.72	昌平区、顺义区	住宅、商业、工业
上海	6	2	12.98	17.27	南汇区、嘉定区	住宅、工业
天津	12	3	320.86	515.20	武清区	工业
重庆	5	4	20.48	56.31	高新区	住宅、商业、工业
广州	3	0	29.48	38.27	白云区	工业
深圳	8	0	16.80	57.58	福田区、龙岗区	工业、办公
沈阳	4	4	38.76	165.74	皇姑区	住宅、商业
长春	1	1	2.65	6.63	二道区	住宅
珠海	0	0	—	—	—	—
青岛	5	5	9.08	17.75	市北区	住宅
成都	2	2	6.23	18.01	蒲江县	住宅、商业
武汉	4	1	16.81	20.29	—	工业
南京	10	9	46.07	80.40	江宁区、浦口区、建邺区	住宅、商业
杭州	6	0	9.45	15.65	拱墅区	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：土地市场供应放量，其中南山区推出 1 幅政策性住房用地，面积 13.48 万平方米，可建面积达 60.22 万平方米。土地成交量小幅下降，开发商拿地谨慎。

广州：国土局开始加大土地推出力度，公告出让土地达 62.93 万平方米。其中，珠江新城东塔地块宣布采取投标加竞价的竞投方式于 8 月 14 日公开出让。该项目占地 2.65 万平方米，建筑面积达 36.8 万平方米，竞投起价达 10.2548 亿元。

天津：土地市场进一步升温，供应量与成交量大幅上升。其中，4 月 18 日，天津发布今年首个纯限价房地块的出让公告，该项目还要求按一定户型比例建设，均价 5,800 元/平方米，最高价 6,380 元/平方米。

重庆：土地供应市场首次推出限价地块，该地块位于北碚区静观镇，总面积 0.59 万平方米，可建面积 1.76 万平方米，起始出让金达 300 万元，该地块商品住宅最高销售价为套内 2,200 元/平方米。

南京：土地供应转向工业用地，地价回归理性，多幅地块底价成交。4 月 28 日，在“2008 中国·南京重大项目洽谈会”的土地专场招商中，9 幅地块中除 1 幅地块引来多家竞买者关注外，其他 7 幅都接近底价成交，还有 1 幅流标。其中，浦口区 1 幅居住用地由于本身地理位置和发展潜力优势，经过 85 轮争夺，最终由浦口区建设发展有限公司竞得。而此前，4 月 9 日成交的 2 幅地块也均以底价成交。由于土地供应相对增多，土地本身的位置条件和规划指标成为竞买者的关注焦点，土地价格趋于理性。

5. 住宅市场

（一）住宅供应

在 3 月季节性复苏后，除上海、杭州外，4 月各地住宅市场供应量环比大幅增加。由于 5 月 1 日假期楼市的临近，各地开发商在下半月集中放盘，而上海、杭州则延迟推盘，等待假日楼市来临。但比较 2007 年春节过后的强力反弹，2008 年各地楼市回暖迹象不明显。

北京：随着 3 月市场成交量的大幅反弹，4 月北京商品住宅市场供应量大幅放量，达 120.21 万平方米，环比增加 48.70%。5 月 1 日传统假日高峰临近，各大开发商迎接假日火爆楼市的意愿非常强烈，也在一定程度上促进了供应量的增加。

上海：由于五一假日临近，部分开发商推迟开盘，4 月上海商品住宅市场供应不足，总供应面积仅 55.32 万平方米，环比大幅下降 34.77%。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明显。

广州：4 月，广州住宅新增供应量大幅增加，总供应面积达 158.16 万平方米，环比增加 2 倍多。继保利西子湾、万科新里程开售后，广州第三个限价房项目中海金沙馨园于 4 月 2 日开始接受网上预登记。首批推出 5 栋小高层共 250 套单位，全部限价 6,150 元/平方米，装修标准 650 元/平方米。

深圳：本月 16 个住宅项目取得预售，批售住宅面积 49.66 万平方米，环比增加 58%，同比减少 32%。全市公开发售的项目达 14 例，推售面积 43.27 万平方米，环比增加 29%，同比则减少 39%。4 月新增供应主要集中在关外两区，且中小户型的比例大幅增加，90 平方米以下的单位约占供应总量 83%。

表 3 2008 年 04 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	19	77.39	64.38	8360	朝阳区、昌平区	小高层、高层
上海	16	27.33	49.40	10175	松江区、闵行区	多层、小高层
重庆	14	36.50	39.29	4400	巴南区、南岸区	高层
广州	17	62.76	39.68	5450	白云区、增城	多层、小高层
深圳	4	11.38	22.92	7610	龙岗区	高层
长春	9	11.63	61.83	3605	汽贸区	高层、小高层
杭州	8	16.48	73.28	11833	江干区	高层、小高层
济南	0	0.00	0.00	—	—	—
高档公寓						
北京	13	31.76	26.42	21853	朝阳区、丰台区	高层、多层
上海	7	16.52	29.86	26133	长宁区、浦东新区	小高层、高层
重庆	24	47.20	50.81	6478	北部新区、南岸区、江北区	高层、小高层
广州	22	85.79	54.24	13427	海珠区、天河区、白云区	高层、小高层
深圳	12	38.27	77.08	13877	宝安区	高层
长春	3	7.05	37.48	10855	朝阳区	多层
杭州	2	6.01	26.72	24917	江干区、西湖区、拱墅区	高层、小高层
济南	2	6.80	100.00	9573	历下区	高层、小高层
别墅						
北京	6	11.06	9.20	21060	顺义区	联排、独立
上海	11	11.47	20.74	23750	松江区、青浦区	独立、联排
重庆	4	9.20	9.90	11196	北部新区	联排、独立
广州	3	9.61	6.08	9800	番禺区、花都区、从化	独立、联排
深圳	0	0.00	0.00	—	—	—
长春	1	0.13	0.69	12000	净月区	独立、联排
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

杭州：商品住宅供应量较 3 月有所回落，新开楼盘 10 例，总供应面积达 22.49 万平方米，环比下降 41.7%。新增供应量集中在江干区与西湖区，新开盘的两个高档楼盘销售均价都在 2 万元/平方米以上，坐落在钱江新城内或泛钱江新城区域。

重庆：在 5 月房交会前夕，市场放量较大，许多开发商将会选择这个时机入市，4 月主城区商品住宅供应进一步放量，达 92.90 万平方米，环比上升 54.32%，但同比下降 26.80%。供应物业仍以普通高层住宅为主，但 4 月别墅和高档公寓的供应量明显增加。

长春：商品住宅市场延续 3 月的活跃状态，新开楼盘 13 例，供应面积大 18.81 万平方米，环比上升 3.98%。新增楼盘多为产品续推或后期产品上市开盘，其中中金名筑、新筑一品、南湖一号为首次开盘项目。

（二） 住宅需求

各地商品住宅市场经历 3 月供应量与成交量大幅回升之后，4 月预期中的完全回暖态势并未出现。北京、上海的成交均价依然高位运行。两市 3 月部分刚性需求释放以后，4 月开发商和客户开始观望等待 5 月 1 日假日楼市的信息，成交量较 3 月有所萎缩；广州、深圳成交量走向平稳，经过数月的低迷后，价格得到理性回归，但市场回暖仍需要一段时间。

北京：4 月商品住宅市场经过 3 月的反弹后，小幅回落，整体市场逐渐平稳。一手住宅销售 5,579 套，总成交面积 65.11 万平方米，环比 3 月分别小幅下跌 2.41% 和 1.41%。4 月北京楼市并未如期出现回暖的态势，主要由于北京房价仍处于高位运行，同时北京限价房政策的落实也分流了部分普通商品房的市场需求。

上海：商品住宅成交量4月出现较大幅度的萎缩。4月上海商品住宅成交13,567套，面积达140.65万平方米，环比分别大幅下降24.77%和23.68%。虽然成交量处于低位，整体价格结构型上涨明显，主要原因是由于市场供应量不足和供应结构中心化。

广州：4月商品住宅市场成交量平稳，量价齐跌的态势基本止步，商品住宅价格理性回归。此外，4月26日，全国首个限价房项目保利西子湾二期556套单位公开进行销售，当天五点之前销售一空。

深圳：全市成交一手住宅成交均价持续下跌至11,920元/平方米，而住宅成交量保持3月的成交反弹态势，成交套数3,124套，面积25.99万平方米。主要是由于新盘价格的走低和在售项目降价促销引起的，同时，由于在售住宅以中小户型为主，较低的总价对于成交量的回升也起到了一定的促进作用。因此，市场仍然脆弱，整体回暖尚待时日。

表4 2008年04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	—	—	65.11	-1.41	5579	-2.41
中心区	东城区	—	—	0.20	-74.03	19	-77.91
	西城区	—	—	0.26	-27.78	14	-39.13
	崇文区	—	—	0.49	-37.97	39	-36.07
	宣武区	—	—	1.52	74.71	130	-13.91
次中心区	朝阳区	—	—	23.90	-17.61	1896	-14.79
	海淀区	—	—	3.09	-36.81	207	-43.13
	丰台区	—	—	6.56	12.71	640	13.88
郊区	通州区	—	—	2.70	17.90	264	25.12
	房山区	—	—	4.34	-17.49	407	-15.91
	顺义区	—	—	6.82	32.94	538	24.83
	大兴	—	—	1.40	-10.26	130	-26.97
上海	全市	11597	24.85	140.65	-23.68	13567	-24.77
中心区	黄浦区	29483	38.54	1.30	-7.14	96	-13.51
	静安区	34384	30.30	2.72	110.85	226	111.21
	卢湾区	35517	62.13	0.61	205.00	38	216.67
次中心区	徐汇区	21882	19.95	3.96	-34.76	299	-34.72
	长宁区	29982	11.48	5.19	164.80	493	285.16
	浦东新区	16184	16.20	15.82	-26.18	1518	-26.31
	虹口区	11002	6.18	1.43	-22.28	163	-26.24
	普陀区	14326	4.91	3.60	13.92	330	12.24
	闸北区	17074	25.35	1.06	-34.16	100	-35.06
	杨浦区	14860	30.71	2.52	40.00	240	37.93
郊区	宝山区	8277	-7.86	16.89	-16.92	1776	-20.47
	闵行区	9976	30.93	20.42	-29.02	1959	-34.50
深圳	全市	11920	-4.56	25.99	-22.13	3124	-9.63
中心区	罗湖区	19537	-1.12	0.96	-30.98	150	-11.76
	福田区	16794	-29.47	3.10	86.16	470	132.67
次中心区	南山区	17205	-17.92	2.67	52.05	275	63.69
	盐田区	16831	-17.77	0.27	13.02	43	48.28
郊区	宝安区	11241	1.14	7.59	-54.63	835	-46.68
	龙岗区	9072	-13.31	11.41	-2.20	1351	2.19
重庆	全市	3999	-5.20	91.01	26.62	9244	24.10
中心区	渝中区	5022	26.20	3.56	14.72	285	-11.49
	江北区	4144	-17.14	13.64	16.22	1122	-4.18
	沙坪坝区	4068	0.18	6.53	-21.17	791	-20.74
	九龙坡区	3410	-9.58	1.28	-37.40	139	-24.04
	南岸区	4028	-4.95	12.65	76.97	1394	98.58
	渝北区	3583	-22.71	10.68	14.46	1131	14.13
次中心区	北碚区	2939	9.98	3.34	-6.02	356	-4.81
	巴南区	2880	-0.78	4.03	-38.91	413	-35.37

表 4 2008 年 04 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 (%)
天津	全市	7022	-14.49	47.07	-11.92	4503	-10.26
中心区	和平区	13492	9.40	1.09	35.08	100	35.14
	河东区	8112	-4.87	1.71	25.38	186	31.91
次中心区	河西区	10415	2.77	1.91	-54.21	159	-43.42
	南开区	11145	2.05	3.41	-40.95	323	-36.04
郊区	河北区	8612	-4.19	0.74	-42.54	63	-47.50
	红桥区	9202	5.34	0.97	40.27	105	59.09
	东丽区	6323	2.27	1.86	-30.55	201	-31.16
	西青区	8033	2.69	6.40	1.69	617	-0.64
	津南区	7312	3.86	4.61	102.17	476	147.92
南京	全市	——	——	——	——	4056	2.06
中心区	玄武	——	——	——	——	103	37.33
	白下	——	——	——	——	83	48.21
	秦淮	——	——	——	——	351	538.18
	建邺	——	——	——	——	379	3.84
	鼓楼	——	——	——	——	154	-6.67
次中心区	下关	——	——	——	——	83	48.21
	栖霞	——	——	——	——	264	31.34
	雨花台	——	——	——	——	261	83.80
杭州	全市	15740	2.62	19.41	-3.90	——	——
中心区	上城区	21432	16.21	0.56	-72.60	——	——
	下城区	12133	4.19	0.99	-48.63	——	——
	拱墅区	17842	39.33	5.89	132.88	——	——
次中心区	西湖区	16017	-26.61	2.63	-11.64	——	——
	江干区	18938	24.98	5.08	-35.02	——	——
郊区	滨江区	8851	-12.31	1.56	-3.42	——	——
	之江区	19285	51.33	0.32	0.07	——	——
	下沙区	7606	3.21	2.38	28.98	——	——

数据来源：中原（中国）地产研究网络

(三) 二手住宅市场

春节过后，经历了 3 月季节性回暖，4 月各大城市二手住宅市场成交量基本平稳。北京、天津、上海的交易价格小幅上涨，但成交量未出现上升，市场未出现明显回暖；而广州、深圳市场在经历数月的低迷状态下，价格回归理性，支撑成交量的平稳。中原的监测数据显示如下：

北京：中高档二手商品房市场在 4 月呈现出量降价升的态势。二手住宅成交量虽环比小幅下降，但相对 2008 年初，仍保持较高水平。一方面由于成交周期拉长，3 月开始找房的客户成为 4 月成交主力，另一方面 4 月新开楼盘大多位于五环以外，部分购买人群转向二手住宅市场。二手房租赁市场持续火爆，成交量和租金水平较 3 月稳步上升。

上海：二手住宅市场总体运行平稳，4 月成交量和 3 月基本持平，成交价格小幅上涨，成交周期拉长。经历 3 月底到 4 月上旬的季节性回暖以后，市场并未出现明显逆转，观望气氛依然浓厚。二手房租赁方面，4 月上海中高档商品房租金小幅上涨，整体涨幅较 3 月有所放缓，房龄在 5 至 10 年的次新房逐渐成为租赁市场主流。

广州：二手住宅成交量历经 3 月高峰期后，4 月保持平稳。二手住宅成交价格继续小幅回落，达到基本稳定，在经历调整以后价格迅速理性回归，从而拉动了成交量的相应回升。租赁市场需求在广交会举办的带动下大幅增加，尤其靠近展馆的海珠区成为租赁热带，此外，交通商业较为发达的天河区也进入短租高峰。

深圳：经历3月季季节性高峰后，4月二手住宅成交量出现一定程度的下滑，但总体成交量稳定在较高的水平，已经冲破了2008年初成交低迷的影响。二手住宅整体价格出现小幅下调，价格理性回归，对市场的发展具有十分积极的意义，也将为后市成交量稳步上升提供动力。4月住房租赁逐渐降温趋于冷静，租金略有下降。

天津：第二季度开始，二手住宅市场整体成交量下滑，成交价格稳步上升。临近奥运，加之月底房交会召开，买房者观望情绪加重，很多客户转买为租，从而造成4月成交量下降。月底召开的房交会上，小户型二手房成为热点，预计5月天津二手房成交市场将有所回升。

表 5 2008 年 04 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	13844	1.11	24.02	43.9	1.12	5.34
中心区	东城区	15454	0.90	9.59	65.2	0.83	4.76
	西城区	25100	0.00	68.66	44.4	0.80	-30.59
	崇文区	15567	1.14	28.40	47.8	1.26	5.85
	宣武区	12491	0.86	23.48	36.4	1.07	15.69
次中心区	朝阳区	13525	1.14	30.06	47.3	1.19	13.37
	海淀区	16556	1.33	22.20	48.9	1.40	5.59
	丰台区	11450	0.98	30.68	31.8	0.46	13.95
上海	全市	18437	1.70	31.45	44.8	0.45	-0.03
中心区	黄浦区	22659	4.04	35.68	41.2	0.89	4.46
	静安区	23220	-0.12	21.16	69.0	-2.13	11.62
	卢湾区	24877	3.42	22.15	61.4	-1.71%	3.85
次中心区	徐汇区	21679	0.59	31.10	56.0	0.14	1.36
	长宁区	23689	3.07	42.94	62.3	-1.05	-6.02
	浦东新区	20180	0.38	43.57	42.0	-1.67	-2.30
	虹口区	16789	0.10	31.04	38.9	0.05	-0.75
	普陀区	17048	0.44	32.39	44.2	8.90	14.78
	闸北区	15231	3.55	37.67	34.8	2.56	-1.60
	杨浦区	15673	1.91	37.56	35.2	7.64	26.61
郊区	闵行区	11832	3.79	30.68	34.1	0.38	6.74
广州	全市	8260	-0.12	29.55	30.7	-0.84	-4.14
中心区	越秀区	11945	1.30	30.97	46.0	-1.70	-8.09
	荔湾区	8983	-0.60	21.45	35.8	-0.66	8.43
	海珠区	8192	0.07	28.91	29.2	-0.85	0.65
	天河区	10178	-0.57	33.68	36.5	0.41	-3.95
	白云区	6757	-1.63	22.33	26.2	-0.36	-2.88
郊区	番禺区	5677	0.24	32.51	20.8	-2.10	3.87
深圳	全市	11587	-1.18	8.94	39.4	-0.74	0.44
中心区	罗湖区	9930	-0.14	13.24	42.6	-3.92	-5.50
	福田区	14342	-1.63	11.32	49.4	-2.48	7.44
次中心区	南山区	15495	-1.64	5.06	44.6	5.26	5.19
	盐田区	9727	-0.97	7.03	24.6	6.48	-4.41
郊区	宝安区	7934	1.55	9.14	24.2	-1.99	-4.05
	龙岗区	6601	-2.63	4.39	24.3	1.24	15.71
天津	全市	8112	1.73	—	—	—	—
中心区	和平区	9952	-1.17	—	—	—	—
	河东区	7508	2.09	—	—	—	—
次中心区	河西区	8745	2.90	—	—	—	—
	南开区	8403	1.68	—	—	—	—
郊区	河北区	7776	1.57	—	—	—	—
	红桥区	6093	0.50	—	—	—	—

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

价格指数京沪津小幅上涨 深穗略有下降

北京、上海、天津受前期市场观望氛围的波及，虽然受3月季节性回暖因素带动，4月价格指数继续上涨，但上涨幅度明显趋缓。而广州、深圳两市市场由于经过数月的调整，价格处于理性回归期，部分刚性需求的客户开始逐步入市，预计市场刚性需求将刺激市场逐步回暖。

租金指数京沪上扬 投资回报率低下

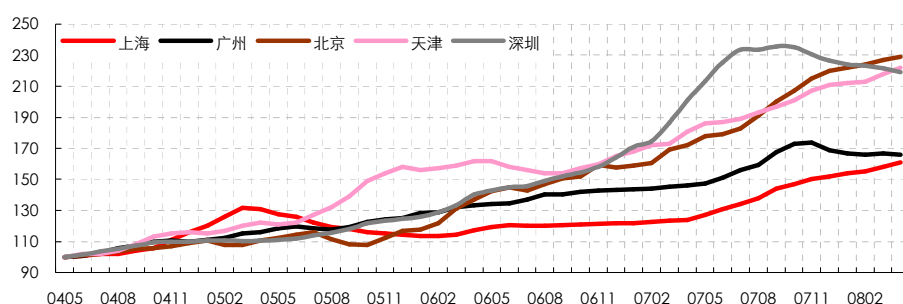
随着毕业期的到来，租赁市场亦将迎来一小波高涨，同时由于市场低迷，强烈的观望氛围促使了部分客户转入租赁市场，三地租赁市场相对活跃。2008年4月北京、上海二手住宅租金呈现上涨趋势。且受物价上涨、房价上涨等因素的影响，租金指数同比虽有上涨，但仍远远滞后于价格的上涨幅度，投资回报率呈下降趋势。

表 6 2008 年 04 月中原领先指数

城市	本月指数	环比(%)	同比(%)	上月指数
中原二手住宅价格指数				
北京	229	▲ 0.88	▲ 33.14	227
上海	161	▲ 1.90	▲ 29.84	158
广州	166	▼ 0.60	▲ 13.70	167
深圳	219	▼ 0.91	▲ 8.96	221
天津	222	▲ 1.83	▲ 22.65	218
中原二手住宅租金指数				
北京	115	▲ 0.88	▲ 9.52	114
上海	116	▲ 0.87	▲ 1.75	115
广州	119	▼ 0.83	▲ 2.59	120

资料来源：中原（中国）地产研究网络

图 1 中原二手住宅价格指数¹月度走势图



资料来源：中原（中国）地产研究网络

¹ 指数说明:

编制方法: 中原二手住宅价格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。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；
深圳：选取147个样本楼盘，覆盖罗湖、福田、南山、盐田、宝安、龙岗等6区的35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。

6. 写字楼市场

(一) 市场供应

4月，各大城市写字楼供应与3月基本持平，没有出现预期中的供应高峰。

北京：4月，北京写字楼新增供应保持平稳，共有4个甲级、准甲级写字楼推出市场，且全部是销售型写字楼，其中3个位于朝阳区。财源国际中心以其在CBD地区紧邻长安街的优越位置，以及高质的设施和服务，成为CBD地区的又一焦点。

上海：4月，新增出售型写字楼物业12例，分布于杨浦、普陀、浦东、静安、青浦、长宁等区域，共计11.62万平米、1,520套，环比分别上升10.46%和14.46%。

广州：4月，广州新增供应项目主要集中在天河区的珠江新城板块，分别为定位甲级写字楼的富力盈泰广场和以中小企业为主打客户的津滨腾越大厦。其中，津滨腾越大厦位于珠江新城中轴线附近，交通较为便利，销售均价为18,000元/平方米，比起珠江新城不少住宅项目的售价还要低，因此吸引了不少买家关注。

深圳：4月，写字楼没有新增供应上市，市场供应主要是3月上市的次新项目以及去年年底上市的存量。

(二) 市场需求

4月，在人民币升值的环境压力下，四大城市除广州外，写字楼租金都呈现上涨趋势。

北京：4月，北京写字楼租金继续上涨。从总体上看，甲级写字楼的租金稳中有升，主要由于甲级写字楼的客户比较稳定。此外，1季度北京甲级写字楼供应量增幅明显，供需紧张度放缓，导致租金涨幅放缓。

上海：经过1-3月传统淡季，尽管全球经济前景不确定因素增多，但由于相信亚洲经济的表现，企业在亚洲多数地区仍在持续扩租，商业前景依旧乐观，由此带动沪上甲级写字楼需求旺盛，4月租金继续处于强劲的上升通道。甲级写字楼租金为1.65美元/平方米·天，环比上涨了5.8%。

广州：由于1季度供应量的快速上升，广州写字楼整体空置率提高，4月广州甲级写字楼的整体租赁价格有所调整。其中天河北商务区的写字楼租赁均价由3月的0.66美元/平方米·天下降到0.65美元/平方米·天，而大环市东商圈的租赁均价则由3月的0.49美元/平方米·天下调至0.47美元/平方米·天。

深圳：4月，深圳甲级写字楼租金约为0.77美元/平方米·天，环比增长1.45%；准甲级写字楼为0.619美元/平方米·天，环比增长5.99%，除了因为汇率变化带来租金上涨外，租赁活跃也使得租金水平水涨船高。

表 7 2008 年 04 月全国各大主要城市新增销售型写字楼

城市	新开楼盘 (个)	建筑面积 (万平方米)	主要供应区域
北京	4	19.88	朝阳区、海淀区
上海	12	11.62	杨浦区、普陀区、浦东区、静安区、青浦区、长宁区
广州	2	12.00	天河区
深圳	0	0.00	——
杭州	3	0.11	下城区、拱墅区

资料来源：中原（中国）地产研究网络

表 8 2008 年 04 月全国各大城市写字楼区域市场情况

城市/区位		平均租金 (美元/ 平方米 · 天)	环比上月 (%)	空置率 (%)	环比上月 (%)
北京					
中心区	国贸商圈	1.30	-0.36	4.77	87.41
	燕莎商圈	1.18	-6.08	6.66	87.80
	建国门商圈	1.13	4.39	4.98	-36.34
	东二环商圈	1.07	12.81	11.78	145.18
	金融街商圈	1.25	5.21	6.61	-7.46
	中关村商圈	1.04	10.02	5.96	34.07
上海					
中心区	徐家汇	1.39	-2.34	5.40	6.90
	人民广场	1.47	-8.60	8.41	20.65
	小陆家嘴	1.80	0.97	3.54	-30.37
	淮海路	1.74	11.13	4.91	-28.00
	南京西路	1.90	12.67	7.55	9.76
次中心区	虹桥开发区	1.16	14.97	7.79	37.33
广州					
中心区	天河北	0.65	-3.52	20.00	-7.96
	珠江新城	0.84	-7.37	36.50	-10.47
	环市东	0.47	-15.52	24.00	-28.70
深圳					
中心区	蔡屋围	0.81	5.37	4.15	-8.38
	中心区	0.76	-0.66	19.90	68.89
	中心西区	0.74	5.43	1.00	0.00

资料来源：中原（中国）地产研究网络

7. 商铺市场

（一） 市场供应

4 月，北京、上海商铺供应大幅增加，而深圳商铺供应面积却出现大幅减少。

北京：4 月，新增商铺供应大幅增加，达到 13 例，新增商铺分布较为广泛，类型以社区商铺和写字楼商铺为主。

上海：4 月，新增出售商业物业 29 例，共计 21.74 万平方米，1488 套，面积环比上升 16.8%，套数则环比下降了 5.3%。主要由于本月上市物业面积总体套均面积较大，如长宁区洛克双喜广场 1-6 层商业裙房整体上市，单套面积达 1.90 万平方米。

深圳：4 月，深圳有 8 例商业项目预售，预售面积为 2.97 万平方米，环比上月减少 43%，但预售商铺数却增加了 201.8%，为 335 个，这主要是因为本月预售的商业项目均为单铺面积较小的社区商业，有别于 3 月预售项目的多样化。

杭州：4 月，杭州新增供应商铺 4.07 万平方米，99% 的新增供应量为住宅底商，其中一些居住氛围浓厚的经济适用房或拆迁安置小区的底层商铺最受投资者青睐。

表 9 2008 年 04 月全国各大主要城市新增商铺供应情况

城市	新开楼盘 (个)	建筑面积 (万平方米)	主要供应区域	主要供应类型
北京	13	29.38	朝阳区、昌平区、丰台区	社区商业、写字楼底商
上海	29	21.74	南汇区、浦东新区、金山区	写字楼底商、集中型商业
深圳	8	2.97	龙岗区、宝安区	社区商业
杭州	12	4.07	下城区、拱墅区、滨江区、西湖区	社区商业

资料来源：中原（中国）地产研究网络

（二） 市场需求

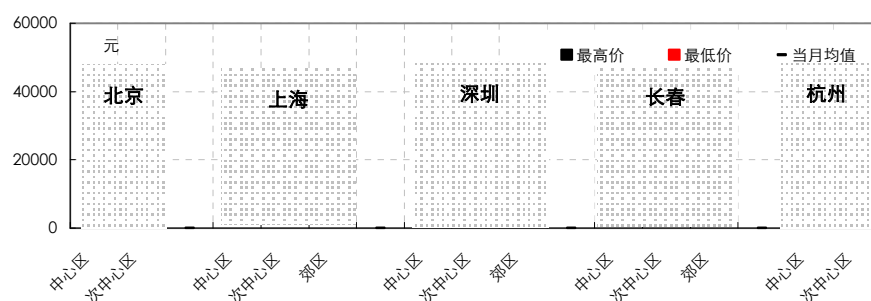
4月，各城市商铺成交出现与上月基本持平，其中深圳商铺成交面积下降比例较大。

上海：4月，销售商铺面积16.08万平方米，1,132套，与3月相比，面积环比上升1.3%，套数则环比下降3.3%。成交依然集中在奉贤、金山、松江等外环区域。4月25日~27日在上海召开的“2008第三届中国商业地产&写字楼年会”将对上海商铺市场的发展起到一定的推进作用。

深圳：继3月成交量创出2007年10月以来的新高后，4月商业市场再次出现供需两旺的局面，成交面积为2.74万平方米，环比虽下降23%，但同比却增加3.79%。

杭州：由于住宅市场的前景尚不明朗，越来越多的投资者将目光投向商铺市场。4月，杭州共销售商铺2.06万平方米，均价13,887元/平方米，其中销售情况最好的是北景园和毛家桥两个经济适用房或拆迁安置小区。

图6 2008年04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

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	→	→	→	↓
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	↑	→	→	→
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