

“狂飙”与“流拍” 土地市场演绎冰火两重天

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，全国土地市场经历了一场疯狂的拿地狂飙。许多开发商都纷纷倾囊卷入到圈地大潮中，各地“地王”频现，土地楼面价超越周边房价的“面粉贵过面包”现象比比皆是。然而，2007 年 10 月以来，土地流拍在全国蔓延。据不完全统计，截至 2008 年 3 月，从北京、上海等一线城市到武汉、南京、杭州、郑州、成都、厦门等众多二三线城市，全国有超过 40 宗土地出现流拍。即使在未流拍的土地交易中，以底价成交的现象也屡见不鲜。在短短半年的时间里，土地市场经历了从狂飙到流拍的冰火两重天。当所有争论都聚集于房价拐点是否出现的时候，地价拐点似乎已经悄然到来。

（一） 土地市场：从地王到流拍

（二） 土地政策：从量控到质控

（三） 开发企业：从缺地到缺钱

（四） 市场冷清 呼唤理性回归

作者：

程滢

+ 8621 5118 7300

winnie@centaline.com.cn

张海清

+ 8621 5178 7513

zhanghq@centaline.com.cn

易虹

+8621 5178 7510

yihong@centaline.com.cn

李铁琦

+ 8621 5178 7519

litq@centaline.com.cn

季峰

+8621 5178 7518

jeff@centaline.com.cn

土地市场：从地王到流拍

2007 年前 10 个月是中国土地市场最疯狂的 10 个月。与房价、股价猛涨同时出现的是土地市场“地王”频出。一些地产开发商，尤其是资本实力雄厚的跨地域开发商，借着牛市的融资，空前积极的在全国范围内拿地。一大批开发商在全国各地掀起拿地狂潮。

进入 07 年第四季度，在宏观调控频繁出手和楼市低迷等多重因素的共同作用下，大批疯狂圈地的开发商顿然陷入资金链吃紧状态，房地产企业竞拍拿地热情严重受挫，土地流拍现象蔓延全国。即使在未流拍的土地交易中，以底价成交的现象也屡见不鲜。

土地政策：从量控到质控

2007 年上半年，房地产投资过热，全国房地产价格大幅上涨成为普遍现象。为了更有效的控制和规范房地产市场，政府加大了调控的力度。去年以来的土地新政主要集中在两个方面：一是控制土地的有效供应；二是提高土地的使用费用。土地调控已发生了从量到质的转变。

1、控制供应 规范用地

2007 年 7 月在全国范围内全面启动第二次土地调查工作；《土地储备管理办法》和《土地登记办法》的实施，进一步规范完善了土地使用制度；2007 年全国范围内开展了以查处“以租代征”为重点的全国土地执法百日行动，坚守 18 亿亩耕地“红线”；全国地价监测范围进一步扩大。同时，有关政策对土地的供应方向、供应结构和开发周期也作了进一步规定。

2、提高费用 打击捂地

一系列针对开发商捂地、囤地的政策措施也相继出台：2007 年 10 月，《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，明确规定建设用地使用权不得按比例分期发放；2008 年 1 月，《国务院关于促进节约集约用地的通知》，以打击囤积土地为核心；2007 年，上海和深圳两个城市率先开征土地使用税，增加开发商囤地成本；通过对闲置土地的清查整顿、对延期开发土地的增值部分利润征收税费等措施，政府调控的方向已经转向对土地持有环节的管理。

表 A 部分城市地王现象 vs. 流拍现象

城市	昔日“地王”	今朝“流拍”
北京	06 年 11 月，广渠路 36 号地以 26 亿元中标价格，销售意向价格为 9500 元/平方米	07 年 12 月，朝阳区一明星地块因参加投标的开发商不足 3 家，流标收场 08 年 1 月，朝阳区广渠路 15 号地重蹈流标覆辙
上海	07 年 8 月，黄浦 163 地块由苏宁环球集团以 44 亿天价夺得，楼板价为 66930 元/平方米 07 年 11 月，仁恒置地以 13.01 亿元夺得新江湾城 D3 地块，楼板价 20000 元/平方米	08 年 1 月，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 08 年 4 月，出让的 8 幅土地中，有两幅流标，3 幅仅一个竞买人。最受关注的南汇一地块，2443.2 元/平方米的成交楼板价不到去年高峰期一半
广州	07 年 9 月，富力地产投得白云一地块，楼面地价 18729 元/平方米，同期该区域楼盘售价最高在 1.5 万元/平方米左右	07 年 12 月 6 日，广州推出 12 宗地块，仅七家单位竞价，最终两块流拍、五块以底价成交
东莞	07 年 7 月，万科投得塘厦一地块，楼面地价 15243 元/平方米，跃居为广东省新科“地王”	07 年 12 月，东莞商住用地由于在挂牌阶段没有应价者以流拍收场
南京	07 年 7 月，万科联手宝静置业以 17.85 亿元取得“江宁地王”，楼面价 3278 元/平方米 07 年 8 月，金地集团以 22.5 亿元拿下板桥新城地块，楼面地价 2185 元/平方米	07 年 12 月 26 日，10 幅地块以底价成交，2 幅住宅用地流拍
成都	07 年 9 月，九龙仓以 8800 万元/亩收入红星路步行街一地块，楼面地价达到 16500 元/平方米	07 年 12 月，推出总面积约 258 亩的三幅地块，全部流拍

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据公开资讯整理而得

表 B 部分开发商土地储备状况（至 2008 年 3 月）

	万科	富力地产	复地	世茂集团	绿城	碧桂园	绿地	雅居乐
未开工土地储备（万平方米）	501.1	818.1	87.9	156.2	81.8	1039.9	243.4	276.4
储备可建面积（万平方米）	1087.4	950.7	449.2	485.0	212.5	1791.3	327.9	703.8

数据来源：中原（中国）地产研究中心

开发企业：从缺地到缺钱

地产开发企业开始面临政府货币金融和土地两方面的调控，来自资金方面的压力骤然加大，纷纷陷入从“缺地”到“缺钱”的窘境。

1、巨量的土地储备

经过前几年的储备，开发商手中土地已达到惊人的程度。建设银行研究部发布报告显示：2001 年初至 2007 年 5 月，开发商累计购置土地面积 21.62 亿平方米，实际仅开发完成 12.96 亿平方米，相当数量的土地被囤积和倒卖。全国开发商约有近 10 亿平方米的土地储备，足够供应全国市场 5 年的开发量，而开发商为持有土地所付成本已成为其所背负的沉重包袱。

2、捉襟见肘的资金链

在土地供应日趋减少的形势下，拥有大量的土地储备一度成为房地产开发企业的核心优势。过去的 2007 年，“融资-囤地-再融资”这一循环模式被众多房地产开发商演绎到了极至。如今，在政府紧缩信贷政策的调控下，开发商无论是向银行贷款还是 IPO 上市融资都愈加困难。2007 年第二套房贷细则出台以来，全国范围内房地产市场的萎靡不振，开发商资金回笼受阻，给本已捉襟见肘的资金链雪上加霜。

3、以地换钱寻求出路

在资金的压迫下，一度疯狂的土地市场现出了瓶颈。面对不同程度的负债压力，开发商正积极寻找应对策略，而土地成为他们摆脱困境，寻求突破的首选砝码。众多手中握有土地而没钱开发的中小开发商，纷纷做出“割地”的选择；多数负债较高、现金较少的开发商，则选择暂时退出土地市场；一些资金相对充裕的开发商顺势抄底弥补自己在战略上不足的同时，对土地市场也表现出了谨慎的态度。大开发商带头退出土地竞争时，土地市场降温不可避免。

市场冷清 呼唤理性回归

开发商面临政策和市场的双重困难，造就了目前土地市场的冷清。一方面是政府打击囤地的决心和力度加大；另一方面由于楼市持续走低，开发商信心不足，拿地十分谨慎。在多方因素的共同作用下，市场难免演绎出从“地王狂飙”到“流拍频现”的两重天。

目前的土地市场正期待着政府与开发商的理性回归。土地市场的萎靡，也使以土地出让金为主要收入来源的地方政府面临两难境地。政府方面需要更多考虑如何提高土地的使用效率，提高土地的有效供应，而非单纯的以供应量缩放为唯一手段。目前土地市场的低迷，是前期土地价格飙涨后的一种理性回归，以期地价能够真实反映土地价值。在市场调整期，开发商可对产品开发上下力气，加速资金回笼，尽快消化存量土地，重新在土地市场上抢得先机。

2. 房地产政策及影响

n 住房和城乡建设部:做好抗震救灾防范次生灾害工作

住房和城乡建设部 5 月 14 日发出紧急通知, 要求做好住房城乡建设系统抗震救灾和防范次生灾害工作。通知要求, 迅速开展市政公用设施的抢险抢修, 确保供水、供气和城市道路畅通, 特别要确保灾区群众喝上干净的饮用水。各地各单位大力协助灾区抢险救灾工作。通知还强调要切实防范次生灾害。

n 住房和城乡建设部将安排 100 万套过渡住房

5 月 18 日, 住房和城乡建设部召开“解决四川地震受灾群众过渡安置住房建设会议”, 研究布置解决四川地震受灾群众过渡安置住房建设问题, 计划采取无偿捐赠和下达任务结合的办法, 由 20 个省市在 4 个月内为四川灾区 300 万受灾群众生产、运输和安装 100 万套过渡住房, 这将大大缓解当前承担灾民临时安置任务的成都、德阳、绵阳及周边城市的接待压力。

n 灾后重建规划工作正式启动

国家发展和改革委员会 6 月 1 日宣布, 国家汶川地震灾后重建规划组已经成立, 主要负责组织灾后恢复重建规划的编制和相关政策的研究。国家汶川地震灾后重建规划组召开第一次全体会议, 研究讨论了《国家汶川地震灾后重建规划工作方案》, 明确了灾后重建规划编制工作的主要任务、责任主体和进度要求。会议表示, 计划用 3 个月的时间完成前期工作和灾后重建的总体规划, 用 3 年时间基本完成灾后重建的主要任务。

n 中国发布首个地震灾后恢复重建专门条例

为了保障汶川地震灾后恢复重建工作有力、有序、有效开展, 积极、稳妥恢复灾区群众正常的生活、生产、学习、工作条件, 促进灾区经济社会的恢复和发展, 国务院总理温家宝 6 月 8 日签署国务院令, 公布《汶川地震灾后恢复重建条例》, 这部条例对灾区学校、医院等公用设施的重建做出了抗震设防方面的特殊规定, 自公布之日起施行。这是我国首个专门针对一个地方地震灾后恢复重建的条例, 将灾后恢复重建工作纳入法制化轨道。

表 1 2008 年 05 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	《房屋登记簿管理试行办法》	08-05-06	08-05-06	住房和城乡建设部	规范房屋登记簿管理, 保障房屋交易安全, 保护房屋权利人及相关当事人的合法权益
02	关于开展第二次城乡规划效能监察工作绩效考核的通知	08-05-15	08-05-15	住房和城乡建设部	推进城乡规划依法行政, 增强城乡规划的科学性、严肃性和权威性, 检验各地开展城乡规划效能监察工作的成效
03	《违反土地管理规定行为处分办法》	08-05-29	08-06-01	中央纪委、监察部、人力资源和社会保障部、国土资源部	办法对对应受处分的违反土地管理规定行为及其处分等作了明确规定。旨在加强土地管理, 惩处违反土地管理规定的行为。其中指出, 县级以上地方人民政府未按期缴纳新增建设用地土地有偿使用费的, 责令限期缴纳; 逾期仍不缴纳的, 对有关责任人员, 给予记大过处分; 情节较重的, 给予降级或者撤职处分; 情节严重的, 给予开除处分。
04	中国人民银行关于提高人民币存款准备金率的通知	08-06-07	08-06-15 08-06-25	中国人民银行	为加强银行体系流动性管理, 上调存款类金融机构人民币存款准备金率 1 个百分点, 调整后存款类金融机构人民币存款准备金率达到 17.5% 的历史高位。此次调整, 商业银行缴交准备金分为两次, 对于地震灾区也采取了暂时不上调的做法, 体现了政策的灵活性

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 杭州湾开建第二座跨江大桥

5月11日，杭州湾第二座跨江大桥——嘉（兴）绍（兴）跨江大桥准备工程（栈桥工程）在地处钱塘江畔的上虞举行开工仪式，标志着嘉绍跨江大桥建设迈出了实质性的一步。嘉绍跨江大桥是继宁波杭州湾跨海大桥后杭州湾上的第二条通道，路线全长69公里，其中备受关注的跨杭州湾大桥长约10公里，全线按双向8车道设计，设计速度100公里/小时，建设工期4年。

n 北京：前门大街改造完工

北京前门大街改造道路施工于5月27日正式完工，改造后的前门大街将于北京奥运会开幕前正式开放迎客。前门大街道路全长846米，分为有轨电车和御道。其中御道采用青白条石铺设，轨道之间和人行道采用青条石。同时，当当车也正在调试中。前门大街的改造和修复基本参照上世纪二三十年老前门的样子进行，目前前门大街两旁的建筑已经基本完工。

n 国务院批复西安城市总体规划

5月6日，国务院批复原则同意修订后的《西安市城市总体规划(2008年-2020年)》。批复要求，加快转变经济发展方式，推动产业结构优化升级，有重点地发展特色产业，按照合理布局、集约发展的原则，不断完善公共服务设施和城市功能，逐步把西安市建设成为经济繁荣、社会和谐、设施完善、生态良好，富有历史文化特色的现代化城市。批复强调，重视历史文化和风貌特色保护。

(二) 行业动态

n 三公司发债集中获批

5月21日、22日两天，地产龙头万科、保利地产、新湖中宝等地产公司发布公告称，中国证监会已经有条件通过公司发行债券的申请。公开发债可以使企业的债务风险分散化、社会化，减少房企对银行的依赖。公司债和中间信托等融资类的中间业务，正在为处于资金困扰中的房地产企业提供再融资新方向。

n 潘石屹欲打造朝阳门 SOHO

5月26日，SOHO中国发布公告称，已经以55亿元买下北京核心地段的一个超大型商业物业项目，总规划楼面面积达48.5万平方米。该项目沿东二环路伸延500米，位处两条地铁线的交汇点，是交通便捷、人流畅旺的黄金地段。命名为“朝阳门 SOHO”的该项目已是SOHO中国自去年10月在香港上市以来收购的第三个项目。

n 李嘉诚 44 亿元出售上海世纪商贸广场

李嘉诚旗下香港上市公司“和记港陆”公告称，于5月16日与美国投资基金“亚太置地(AsiaPacificLandLimited)”旗下公司“HawkwindInvestmentsLimited”签订协议，以44.38亿元人民币（约合49.57亿港元）出售位于上海长乐路的“世纪商贸广场”写字楼物业。2005年，和记港陆以3亿美元的代价购入该物业，转手之间预计收益为21亿港元。

4. 土地市场

5月,除天津、杭州外,全国各大城市土地市场表现持续低迷,土地供应量萎缩,且多以工业用地为主。由于住宅市场未如预期进入“红五月”,发展商对于楼市的未来预期降低,除个别位置较优的地块以外,土地成交市场观望气氛浓厚。

北京:与4月土地放量供应不同,5月土地供应仅1幅,位于昌平区综合用地。土地市场成交8幅土地,顺义区3幅居住用地,由于其位置相对好,经过激烈争夺,最后由中粮地产获得,C-03、A-10、C-06地块成交价分别超出底价3.6、9.1、3.3亿元,随着北京市可开发土地减少,地段好、未来区域规划前景好的地块,依旧会受到发展商的关注。

上海:土地市场新增供应26幅工业用地,无土地成交。由于2008年来土地市场的持续冷清,土地推介会频繁召开:5月12日,闸北区被称为苏州河畔最后一块黄金宝地的大型综合性地块“苏河湾”公开推介,该地块拆迁成本接近3万元/平方米,颇受关注;5月29日,外高桥公告称近期将通过挂牌方式,将运作多年的浦东“森兰·外高桥”项目第一批近16万平方米的住宅地块正式推向市场。

广州:进入2008年以来,广州市处置闲置地块力度不断加大。广州市国土房管局22日发布今年首份收地公告,决定收回19幅、总面积超过62万平方米的闲置土地,同时注销2宗面积近3万平方米闲置土地的用地批文。其中,部分商住用地位于中心城区,这些土地有可能成为未来广州中心城区住房用地的有效补充。

杭州:土地市场新增供应16幅工业用地,2008年首批推出的住宅用地于5月全部成交。其中,绿城集团以21亿元的总价获得两幅位于西湖区的相邻地块,平均楼面地价达10,666元/平方米,逼近地块周边新盘的售价。

表 2 2008 年 05 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	0.57	2.00	昌平区	综合
上海	26	0	72.43	85.92	南汇区、金山区	工业
天津	38	7	275.82	326.65	宝坻区、静海县、武清区	商业、工业
重庆	1	0	37.90	90.71	沙坪坝区	工业
广州	5	2	10.27	19.25	花都区、荔湾区	工业、住宅、商业
深圳	4	0	32.79	74.72	龙岗区	工业
长春	19	5	49.12	47.14	宽城区	工业
成都	15	5	28.24	35.72	新都区	工业
武汉	0	0	—	—	—	—
南京	6	6	49.50	87.93	栖霞区、建邺区	住宅
杭州	14	0	17.92	54.31	西湖区	工业
土地出让成交情况						
北京	8	5	59.17	101.09	顺义区、海淀区	住宅、商业
上海	0	0	—	—	—	—
天津	42	6	272.39	509.25	武清区	工业
重庆	12	9	25.24	43.43	渝北区、九龙坡区	住宅
广州	18	0	57.11	71.77	南沙区、罗岗区	工业
深圳	0	0	—	—	—	—
长春	20	2	57.37	117.61	技术经济开发区	商业、工业
成都	14	0	115.68	207.04	高新区	工业
武汉	4	4	5.40	15.45	汉阳区	住宅
南京	6	0	27.87	44.42	雨花台区、六合区	工业
杭州	15	5	47.81	101.27	西湖区、之江区	工业、住宅

数据来源:中原(中国)地产研究中心

5. 住宅市场

(一) 住宅供应

5月传统销售旺季，除广州外，全国各大城市商品住宅均放量供应，期待“红五月”带来整个楼市的回暖。但由于楼市长期调整，市场观望气氛依旧存在，相比2007年同期，各地住宅供应量依然不足。

北京：进入传统销售旺季，以及春季房展会召开，5月北京商品住宅市场供应进一步放量。环比大幅上升40.18%，达168.51万平方米。其中，别墅市场供应环比增加近1倍。

上海：由于进入传统销售旺季，5月上海商品住宅市场供应大幅放量，但市场反应并不理想，预想的“红五月”并未出现。5月总体商品住宅供应量较4月环比上升10.07%。新增供应主要集中在郊区，由于整体市场未来的不明朗，仍有部分开发商推迟开盘计划。

广州：5月，广州住宅新增供应量大幅回落，总供应面积仅54.62万平方米，环比大幅减少65.47%，较3月供应量小幅上升。其中，别墅市场供应持续放量。

深圳：本月有13个住宅项目取得预售，批售住宅面积56.72万平方米，环比增加14.22%，同比增加约7.70%。全市公开发售项目12例，推售面积47.30万平方米，环比增加9.31%，同比则减少33%。5月新增供应依旧集中在关外两区，别墅供应有所放量。

杭州：随着房交会的到来，5月楼市进入销售旺季，各个区域都有新供应量推出。商品住宅供应量较4月大幅上升，新开楼盘15例，总供应面积达40.52万平方米，环比上升80.17%。

表 3 2008 年 05 月全国主要城市住宅市场新增供应细分统计

城市	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	25	96.11	57.04	10054	通州区、昌平区、石景山区	小高层、多层
上海	16	35.59	58.45	8076	松江区、南汇区	多层、小高层
重庆	18	45.30	42.62	3758	渝北区、沙坪坝区	高层
广州	12	30.16	55.22	5553	花都区、番禺区	多层、小高层
深圳	6	43.79	77.19	6122	龙岗区、宝安区	高层
杭州	8	27.83	68.68	11383	江干区、下沙区	高层、小高层
济南	2	2.40	39.30	5417	天桥区	高层、小高层
高档公寓						
北京	12	50.70	30.09	21853	朝阳区	高层、小高层
上海	10	18.60	30.55	23697	徐汇区、浦东新区	高层
重庆	30	58.20	54.75	6026	南岸区、江北区	高层
广州	6	15.93	29.16	13837	海珠区、天河区	高层、小高层
深圳	4	9.18	16.18	24098	南山区	高层、多层
杭州	7	12.69	31.32	21590	西湖区	高层、小高层
济南	3	3.70	60.70	6511	槐荫区	高层
别墅						
北京	8	21.69	12.87	22505	顺义区	联排、独立
上海	4	6.69	11.00	18434	青浦区、嘉定区	独立、联排
重庆	4	2.80	2.63	6512	北部新区、巴南区	联排
广州	2	8.53	15.61	9669	增城、从化	独立、联排
深圳	3	3.76	6.63	60178	盐田区、龙岗区	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

(二) 住宅需求

各地商品住宅市场在供应量增加的同时，借助积极的销售策略，在传统旺季 5 月，均实现了成交量的环比上升。然而与 2007 年 5 月市场相比，人们期待中的“红五月”并未得到实现。各地楼市在经历长期调整以后，成交价均趋于平稳，而市场观望气氛依旧存在。

北京：借助春季房展会的召开，以及新增供应量的增加，5 月北京商品住宅市场成交量大幅回升，成交均价趋于平稳。北京一手住宅销售 7,931 套，总成交面积 91.11 万平方米，环比 4 月分别上升 42.16%和 39.93%。5 月 18 日，北京春季房展落下帷幕，此次春展总意向成交金额 22.51 亿元，意向成交均价 13,030 元/平方米，为房展会历年来最高纪录。

上海：在放量供应的推动下，上海 5 月商品住宅成交量环比上升 22.50%，达 172.29 万平方米，但与去年同期相比，成交量仍存在较大差距。整体成交均价趋于平稳，由于高档住宅成交比例有所下滑，整体住宅均价小幅下跌。

广州：由于第四个限价房项目的推出，5 月广州商品住宅市场成交量大幅回升，成交均价再次回落，调整后的楼价已经进入消费者的价格承受范围。各楼盘的积极促销吸引了置业者的入市，表明广州楼市刚性需求旺盛。

深圳：由于春交会期间众多楼盘促销以及新增供应增加，5 月一手住宅成交量明显回升，但仅为 2007 年 5 月成交量的 70%。由于在售楼盘降价促销以及成交集中在关外两区，全市成交均价持续下跌，达 11,102 元/平方米。此外，5 月深圳别墅市场较为活跃，由于本月别墅市场放量供应，虽然销售价格坚挺，但由于产品的稀缺，成交较为理想。

重庆：由于 5 月春季房交会的召开，主城区商品住宅成交量环比上升 20.41%，达 109.58 万平方米，同比下降约 26%。本月的商品房成交均价与上月基本持平，同比上涨约 13.6%。

表 4 2008 年 05 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	—	—	91.11	39.93	7931	42.16
中心区	东城区	—	—	0.63	215.00	43	126.32
	西城区	—	—	0.17	-34.62	12	-14.29
	崇文区	—	—	0.54	10.20	45	15.38
	宣武区	—	—	1.81	19.08	231	77.69
次中心区	朝阳区	—	—	36.63	53.26	3011	58.81
	海淀区	—	—	8.27	167.64	599	189.37
	丰台区	—	—	5.16	-21.34	451	-29.53
郊区	通州区	—	—	4.54	68.15	416	57.58
	房山区	—	—	4.99	14.98	467	14.74
	顺义区	—	—	5.89	-13.64	469	-12.83
	大兴	—	—	2.79	99.29	275	111.54
上海	全市	—	—	172.29	22.50	16821	23.98
中心区	黄浦区	—	—	1.12	-13.85	82	-14.58
	静安区	—	—	1.54	-43.38	166	-26.55
	卢湾区	—	—	0.23	-62.30	15	-60.53
次中心区	徐汇区	—	—	5.13	29.55	405	35.45
	长宁区	—	—	4.07	-21.58	353	-28.40
	浦东新区	—	—	12.55	-20.67	1170	-22.92
	虹口区	—	—	2.95	106.29	339	107.98
	普陀区	—	—	5.82	61.67	520	57.58
	闸北区	—	—	1.05	-0.94	96	-4.00
	杨浦区	—	—	2.39	-5.16	253	5.42
郊区	宝山区	—	—	14.45	-14.45	1465	-17.51
	闵行区	—	—	19.22	-5.88	1729	-11.74

表 4 2008 年 05 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 (%)
深圳	全市	11102	-6.86	38.35	47.56	4504	44.17
中心区	罗湖区	18398	-5.83	0.82	-14.58	130	-13.33
	福田区	18516	10.25	2.42	-21.94	322	-31.49
次中心区	南山区	18112	5.27	3.30	23.60	393	42.91
	盐田区	17953	6.67	0.49	81.48	60	39.53
郊区	宝安区	10346	-7.96	12.37	62.98	1343	60.84
	龙岗区	8934	-1.52	18.95	66.08	2256	66.99
重庆	全市	4106	2.69	109.58	20.41	11593	25.41
中心区	渝中区	4959	-1.26	4.75	33.33	447	56.84
	江北区	5610	35.38	11.21	-17.84	1188	5.88
	沙坪坝区	2877	-29.28	13.92	113.09	1247	57.65
	九龙坡区	3365	-1.33	6.26	387.96	627	351.08
	南岸区	4345	7.87	13.51	6.82	1677	20.30
	渝北区	3445	-3.85	12.75	19.35	1334	17.95
次中心区	北碚区	3040	3.45	3.91	17.21	443	24.44
	巴南区	3103	7.74	7.35	82.63	752	82.08
天津	全市	7320	4.25	47.62	1.17	4370	-2.95
中心区	和平区	12023	-10.89	0.74	-31.91	71	-29.00
	河东区	8323	2.60	1.46	-14.80	160	-13.98
次中心区	河西区	10752	3.24	2.79	46.01	198	24.53
	南开区	10607	-4.83	3.25	-4.59	289	-10.53
郊区	河北区	8899	3.34	0.90	22.28	79	25.40
	红桥区	9379	1.92	0.82	-15.10	76	-27.62
	东丽区	6484	2.55	2.43	30.73	255	26.87
	西青区	7929	-1.29	7.33	14.53	714	15.72
	津南区	7299	-0.18	4.13	-10.33	352	-26.05
南京	全市	——	——	——	——	4278	5.47
中心区	玄武	——	——	——	——	68	-33.98
	白下	——	——	——	——	124	49.40
	秦淮	——	——	——	——	97	-72.36
	建邺	——	——	——	——	621	63.85
	鼓楼	——	——	——	——	137	-11.04
次中心区	下关	——	——	——	——	36	-56.63
	栖霞	——	——	——	——	345	30.68
	雨花台	——	——	——	——	358	37.16
杭州	全市	13666	-13.18	27.29	40.60	——	——
中心区	上城区	16915	-21.08	1.05	88.57	——	——
	下城区	12833	5.76	0.76	-22.94	——	——
	拱墅区	14312	-19.78	4.28	-27.28	——	——
次中心区	西湖区	17227	7.55	5.66	114.82	——	——
	江干区	14743	-22.15	7.19	41.45	——	——
郊区	滨江区	10941	23.61	4.18	168.61	——	——
	之江区	11699	-39.34	0.36	13.56	——	——
	下沙区	8139	7.01	3.80	59.68	——	——

数据来源：中原（中国）地产研究网络

(三) 二手住宅市场

5 月各大主要城市二手住宅市场成交价平稳，北京、广州、深圳交易量小幅放大，但市场依然处于观望。中原的监测数据显示如下：

北京：中高档二手商品住宅市场在 5 月呈现出量价齐升的态势。由于 5 月北京一手住宅项目大多位于五环以外，促成五环以内区域二手住宅市场活跃，二手住宅成交均价环比上涨 0.86%，成交量环比小幅上扬 5.87%。

上海：二手住宅市场总体运行平稳，5 月二手房市场呈现价稳量跌的态势。成交量连续两个月未出现增长，目前市场上客户的购房意愿不强，而另一方面，这带动了租赁市场的活跃。

广州：随着房价下调累计效果的显现，市场刚性需求逐渐释放，广州二手住宅成交量有了明显回升，成交均价亦止跌略有回升。其中中高端物业成交比重有明显增加，相应支撑了价格的小幅上升。

深圳：5月深圳二手房市场成交均价与4月基本持平。二手住宅成交量环比小幅放大1.66%，达42.45万平方米。相对来说，目前的价格缺乏上行的支撑，市场应当会在目前的价格水平僵持一段时间。

天津：二手住宅市场成交量以及成交均价与4月基本持平。市场观望气氛尤存，客户的转为租活跃，同时也预示了市场需求的潜力。此外，与市郊或价位较高的城中地段的一手房相比，二手房具有较强的竞争力，仍是购房者的关注焦点。

表 5 2008 年 05 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	13964	0.86	20.55	44.3	0.86	5.84
中心区	东城区	15516	0.40	6.99	65.1	-0.14	4.32
	西城区	25050	-0.20	64.87	44.6	0.56	-30.24
	崇文区	15711	0.93	21.34	48.2	0.83	5.93
	宣武区	12562	0.56	17.95	36.7	0.67	14.55
次中心区	朝阳区	13654	0.96	26.78	47.7	1.00	14.36
	海淀区	16756	1.21	21.06	49.5	1.21	6.85
	丰台区	11491	0.35	26.71	31.9	0.23	12.89
上海	全市	18554	0.63	29.73	44.6	-0.33	0.09
中心区	黄浦区	22219	-1.94	34.73	41.1	-0.08	5.99
	静安区	23700	2.07	20.09	67.4	-2.25	8.76
	卢湾区	25176	1.20	25.00	61.0	-0.59	5.38
次中心区	徐汇区	21488	-0.88	26.12	57.7	3.13	0.87
	长宁区	24246	2.35	41.50	60.6	-2.76	-0.51
	浦东新区	20395	1.07	41.60	41.5	-1.33	-6.22
	虹口区	16787	-0.01	29.03	39.6	1.87	7.41
	普陀区	17418	2.17	32.29	44.2	0.09	8.95
	闸北区	15163	-0.45	34.40	35.2	0.94	-0.40
	杨浦区	16013	2.18	36.61	35.9	2.04	25.14
郊区	闵行区	11737	-0.81	28.58	33.1	-2.67	2.60
广州	全市	8306	0.56	28.94	30.6	-0.23	-4.36
中心区	越秀区	12023	0.65	31.14	46.0	0.12	-6.10
	荔湾区	9075	1.02	18.67	34.9	-2.55	-0.37
	海珠区	8181	-0.14	27.81	29.4	0.78	-1.95
	天河区	10277	0.97	33.97	36.6	0.16	-1.19
	白云区	6796	0.58	23.88	26.1	-0.61	-3.47
郊区	番禺区	5690	0.23	30.01	20.7	-0.51	-1.58
深圳	全市	11536	-0.44	2.13	—	—	—
中心区	罗湖区	9825	-1.06	3.45	—	—	—
	福田区	14257	-0.59	6.64	—	—	—
次中心区	南山区	15475	-0.13	-2.45	—	—	—
	盐田区	9806	0.82	3.93	—	—	—
郊区	宝安区	7928	-0.08	-1.06	—	—	—
	龙岗区	6560	-0.62	-1.54	—	—	—
天津	全市	8194	1.01	—	—	—	—
中心区	和平区	10179	2.28	—	—	—	—
	河东区	7675	2.23	—	—	—	—
次中心区	河西区	8851	1.21	—	—	—	—
	南开区	8474	0.85	—	—	—	—
郊区	河北区	7637	-1.78	—	—	—	—
	红桥区	6203	1.81	—	—	—	—

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

价格指数广州止跌回升 深圳继续下滑

北京、上海、天津虽受市场观望氛围的波及，在传统销售旺季带动下，5月价格指数继续小幅上扬，但涨幅趋缓明显。广州市场在经历一段时间调整后，5月二手住宅价格止跌回稳，价格已经处于交易双方较为接受的区间。深圳市场虽然成交量有所回稳，但价格依旧处于理性回归期，预计随着市场刚性需求的逐步释放，市场将缓慢回暖。

租金指数北京持续上扬 上海小幅回落

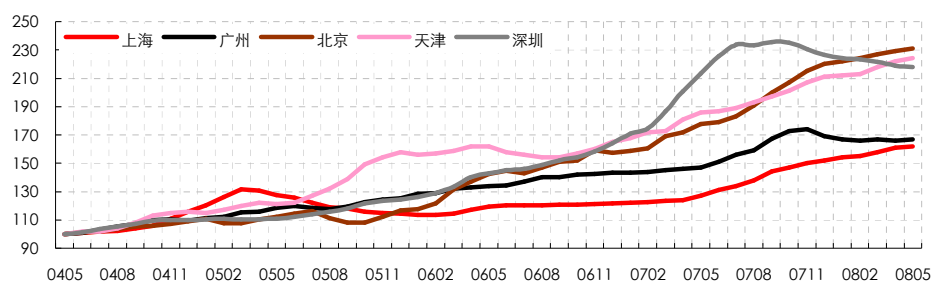
随着奥运会的临近，北京租赁市场预期将迎来一小波高涨，二手住宅租金持续小幅上扬。上海租赁市场在经历一波连续上升后，租金运行到高位，5月小幅回调。由此，上海二手住宅市场在价格持续上扬和租金开始回调的情况下，投资回报率下降幅度较大。此外，广州二手住宅租赁市场则表现一般，租金走势平稳。

表 6 2008 年 05 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	231	▲ 0.87	▲ 29.78	229
上海	162	▲ 0.62	▲ 27.56	161
广州	167	▲ 0.60	▲ 13.61	166
深圳	218	▼ 0.46	▲ 2.35	219
天津	224	▲ 0.90	▲ 20.43	222
中原二手住宅租金指数				
北京	116	▲ 0.87	▲ 10.48	115
上海	115	▼ 0.86	▲ 1.77	116
广州	119	■ 0.00	▲ 1.71	119

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

5月，各大城市写字楼供应出现下滑。其中，北京新增供应略有上升，上海新增供应下滑，广州、深圳出现零供应。

北京：5月，北京新增写字楼6例，其中朝阳区新增3例。德胜凯旋广场位于西城德胜商务区的核心，由A、B、C三座建筑构成，总建筑面积8万平方米，目前该项目已整体销售完成。

上海：5月，新增写字楼物业7例，共计8.23万平方米、508套，新增面积环比下降29.17%，套数下降66.58%。新增供应分布于浦东、普陀、嘉定、宝山、奉贤、闵行，与4月集中于内环内相反，本月内环内无新增供应，而主要集中在内中环、外郊环间。

广州：5月，广州无新增写字楼供应。

深圳：5月，深圳写字楼市场延续了4月的零供应，无纯写字楼项目入市，仅有产权为厂房的龙岗天安数码创新园上市发售，从其规划、建设等各方面来看，该项目都定位为写字楼，是深圳为数不多可售的厂房式写字楼。

(二) 市场需求

5月，四大城市写字楼租金呈现稳中有升趋势，其中北京写字楼租金上涨最为明显，达5.46%，深圳写字楼租金上涨2.73%，上海、广州租金保持微涨趋势。

北京：5月，北京甲级写字楼租金总体呈现平稳走高的趋势，经济的持续增长和奥运会的临近等利好因素使北京写字楼的需求旺盛，各大商圈的写字楼租金均有小幅上涨。

上海：5月，上海甲级写字楼租金为333元/平方米·月，环比上涨0.6%，准甲级写字楼租金为193元/平方米·月，环比上涨2.2%。随着写字楼租约大量到期，浦西甲级写字楼置换率较高。部分业主从传统CBD甲级写字楼迁出至次中心租金偏低物业，而部分资金实力雄厚且对甲级写字楼市场充满信心者，将原租赁物业买下持有，以抗衡日渐高涨的租金。

广州：5月，广州甲级写字楼的整体租金保持稳定，但各个商圈的租金水平有不同程度的波动。其中天河区商圈的写字楼租金保持在141元/平方米·月，环比持平；环市东商圈的甲级写字楼租金有所回升，均价为115元/平方米·月，较上月上升5元/平方米·月；珠江新城写字楼租金仍然处于全市的前列，甲级写字楼的租金为184元/平方米·月，较上月下跌5元/平方米·月。

深圳：5月，深圳甲级写字楼租金约为164元/平方米·月，环比增长2.73%；准甲级写字楼为127元/平方米·月，环比下降0.81%。甲级写字楼方面，5月增幅主要来自中心区，大中华国际交易广场、卓越时代广场等高端物业租金持续上涨，拉动片区均价。

表7 2008年05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	6	23.12	朝阳区、海淀区、西城区、丰台区
上海	7	8.23	浦东新区、普陀区、嘉定区、宝山区、奉贤区、闵行区
广州	0	0.00	——
深圳	0	0.00	——

资料来源：中原（中国）地产研究网络

表 8 2008 年 05 月全国各大城市甲级写字楼区域市场情况

城市/区位		平均租金 (元/平方米·月)	环比上月 (%)	空置率 (%)	环比上月 (%)
北京					
中心区	国贸	320	6.39	2.01	-57.86
	燕莎	277	7.11	5.64	-15.32
	建国门	254	7.00	6.64	33.33
	东二环	220	4.76	2.60	-77.93
	金融街	266	1.62	5.24	-20.73
	中关村	231	5.24	4.69	-21.31
上海					
中心区	徐家汇	295	2.28	8.86	64.24
	人民广场	320	-3.27	7.00	16.73
	小陆家嘴	380	2.85	4.75	33.98
	淮海路	335	-1.12	6.54	33.31
	南京西路	368	1.25	7.59	0.59
次中心区	虹桥开发区	229	4.75	9.31	19.61
广州					
中心区	天河北	141	0.00	22.00	1.23
	珠江新城	184	-2.65	41.47	1.71
	环市东	115	4.55	32.19	-4.35
深圳					
中心区	蔡屋围	170	0.87%	4.20	0.00
	中心区	166	4.55%	13.40	-32.83
	中心西区	150	-2.37%	10.00	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

5 月，北京、上海商铺供应大幅减少，呈现冲高回落，而深圳商铺供应出现触底反弹，环比增长 58.3%。

北京：5 月，新增商铺 11 例，面积 15.61 万平方米，环比减少 47%。新增供应主要分布在朝阳区、大兴区、房山区，类型以社区商铺和商业街为主。

上海：5 月，新增商铺 38 例，共计 16.09 万平方米，1,084 套，环比分别下滑了 26%与 27.2%。从环线来看，本月供应量主要集中在外环以外；从区域来看，南汇、金山、浦东继续占据供应面积三甲位置。

深圳：5 月，深圳商铺的预售面积约为 4.7 万平方米，环比增加 58.3%，但商铺的成交却略显低迷。商业项目多分布在龙岗区、宝安区，关内仅有南山区的浪琴半岛花园商业部分预售。

广州：5 月，新增商铺 4 例，面积 1.2 万平方米，类型以写字楼底商、社区商铺为主。濠畔商厦共推出 2.16 万平方米物业，其中写字楼面积 1.57 万平方米，商铺面积 0.59 万平方米。

表 9 2008 年 05 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	11	15.61	朝阳区、大兴区、房山区	社区商业、商业街
上海	38	16.09	南汇区、浦东新区、金山区	社区商业
广州	4	1.20	越秀区、海珠区、天河区	写字楼底商、社区商业
深圳	6	4.70	龙岗区、宝安区、南山区	社区商业
杭州	9	8.74	上城区、江干区、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

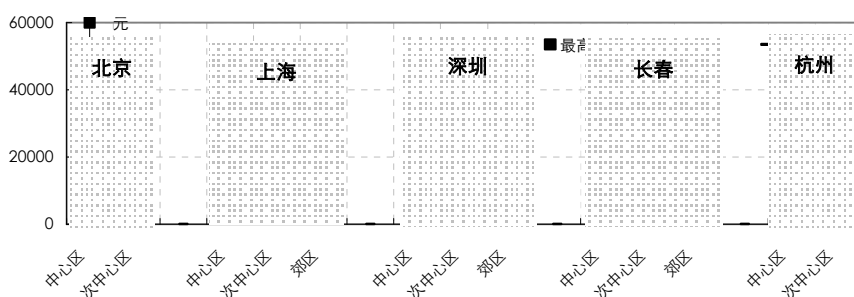
5月，各城市商铺成交出现低迷，上海商铺成交面积环比下降17.5%，深圳商铺成交面积环比下降45.3%。

上海：5月，新增供应商铺与成交比为1.21：1，共成交商铺13.27万平方米，987套。与4月相比，面积与套数皆显疲软，分别下滑17.5%和12.80%。

深圳：5月，商铺的成交再次陷入低迷，成交面积仅为1.5万平方米，环比下降45.3%。从数据来看，5月有11个商业项目有成交纪录，主要分布在龙岗、宝安两区，罗湖、南山也有少量成交，其中龙岗、宝安两区的比重占总成交量中的97%。

杭州：5月，杭州共成交商铺256套，成交均价为11,826元/平方米。其中上城区商铺成交均价为18,110元/平方米，环比增长56%，滨江区商铺成交均价为12,056元/平方米，环比增长61%，成交价格的大幅上涨主要是由供应结构造成的。

图6 2008年05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	↑	↑	↑	→