

2008，买方市场已成定局

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

尽管中国房地产未来的长期景气依然被看好，但不得不承认近期中国楼市的低迷格局几成定局。2008 年以来国内外的不确定性风险因素正在加剧。国际上次贷危机、国际油价的持续高涨以及越南金融危机爆发等均对中国经济的发展敲响了警钟；国内的通胀、股市的下跌及接踵而来的天灾等对经济的发展产生了阻碍作用，虽然经济仍在高位运行，但增速已开始明显放缓。与此同时，房地产市场的不确定性也在逐渐提高。国家调控政策的影响和制约、土地市场遇冷及开发企业普遍陷入资金困局等不确定性因素正在加速房地产行业的整合。在一系列内外因素的综合影响下，在日益加大的不确定性风险的作用下，**中国楼市一个重要特征已是确定的了，即卖方市场终结，买方市场呈现。**

- （一） 全国楼市低迷 买卖双方胶着
- （二） 开发企业陷困境 卖方市场时代终结
- （三） 买方市场成定局 后市深度作调整

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

全国楼市低迷 买卖双方胶着

2008 年以来，中央及各级政府加大了保障性住房供应并严格执行第二套房贷政策，影响了购房者对后市的心理预期，市场笼罩在浓厚的观望氛围之中，全国范围内房地产销售量持续低迷。2008 年上半年各大主要城市住宅销售面积及销售金额更是大幅度下降，市场萎靡不振无疑使开发商本已捉襟见肘的资金链雪上加霜。去年 12 月至今，在珠三角城市如广州、深圳的带领下，其他城市如成都、武汉、上海等地的品牌开发商们相继采取了“降价”促销措施，不少新开盘房源均以低于周边房价 15%-30% 的价格发售。短期来看，降价是较为快捷的回笼资金方式。但是由于信贷紧缩政策依然严厉执行，市场观望氛围更加浓郁，买卖双方胶着的态势短期内难以改变，2008 年中国楼市的调整已全面呈现，短期回暖无望。

1、珠三角率先调整 价格迅速回落

2007 年珠三角地区投资需求旺盛，深圳房价涨幅超过 40%，炒家云集。随着深圳房价的不断上升，炒家纷纷转战广州乃至佛山、东莞等城市，珠三角二三线城市房价亦不断上扬。2007 年 7 月一张限贷令使珠三角地区楼市的高速升温嘎然而止，一手住宅成交量一落千丈，最低迷时期一手住宅成交面积仅相当于高峰时期的 20%。开发商的降价潮从该地区开始刮起，去年 12 月始，深圳、广州、东莞等城市各大楼盘纷纷降价销售，不少新开盘房源均以低于周边房价 15%-30% 的低价发售，加速资金回笼，房地产价格迅速回落。

深圳：2008 年上半年深圳楼市可谓是备受煎熬，一、二手住宅成交面积大幅萎缩，成交价格深幅调整。2008 年初以来，随着开发商的加大促销降价等措施，5 月深圳房价创调整以来的新低，一手住宅销售价格为 11 963 元/平方米，环比下降 12.21%，相比 2007 年 10 月最高价 17 350 元/平方米下降了 31.05%。中原领先指数（CLI）显示，6 月深圳二手住宅价格指数比高峰期下跌 17%，同比下降 11%。

广州：受珠三角楼市调整的波及，上半年的广州楼市亦是波澜起伏。一手住宅价格从去年 10 月的 11 574 元/平方米一路下跌至 2008 年 2 月的 9 303 元/平方米，降幅达 19.62%。随着价格的下降，部分刚性需求选择入市，且受供应结构的影响，3 月价格有所回升，并逐步趋稳，5 月价格恢复至 10 529 元/平方米。中原领先指数（CLI）广州二手住宅价格指数于 2007 年 11 月达到峰值 174 后，2008 年 1-6 月基本维持在 166-167 的水平。

2、长三角观望加剧 再次陷入滞胀

长三角地区的楼市在历经了 2005-2006 近两年的买方市场状态后，积压近两年的刚性需求于 2007 年集中释放，促使楼市迅速升温，房价开始上涨，卖方市场主导的局面又重新显现。但是，2008 年在内外多重因素的影响下，以及珠三角市场普遍回调的影响下，长三角楼市再次陷入滞胀的僵局，住宅销售面积迅速回落，上半年各大主要城市一手住宅销售面积仅相当于去年同期的 5 成左右。

上海：3 月由于部分刚性需求的释放，迎来了春节后的一波小阳春，于是业界对红 5 月充满期待。受传统销售旺季及城市外围区域众多中小户型新盘上市的影响，虽 5 月一手住宅成交面积环比增加 39.94%，但同比仍降低 17.36%，红 5 月并未如期而至。进入 6 月后，市场观望氛围却更趋浓厚，开发商一再延期开盘，成交量大幅萎缩，环比降低 22%，同比降低 53%，一直坚挺的价格也开始出现下降的势头。二手市场成交也呈低迷，中原领先指数（CLI）上海二手住宅价格指数继 2006 年 3 月以来于 2008 年 6 月出现首次下降。

杭州：前 5 个月杭州市场尚处于活跃状态，在全国土地市场流拍频现的情况下，杭州的一幅居住用地仍然赢得众多大型开发商的青睐。但进入 6 月一手住宅市场观望却明显浓厚，住宅成交面积环比下降 42%，同比降低 74%，但销售价格仍然在高位运行。

南京：南京为此次长三角地区率先进入调整的城市，成交面积巨幅萎缩，仅相当于去年同期的 50%左右。楼盘的滞销已弥漫整个市场，降价促销已逐步演绎并正呈扩大之势，尤其是去年涨幅较大的且供应较多的河西板块等新兴区域。

3、环渤海略现颓势 逐步进入调整

2007 年环渤海区域楼市发展迅速，2008 年初保持平稳，但受整体经济形势以及全国楼市调整的波及，近期环渤海区域楼市的观望氛围异常浓厚。以北京、天津为首的环渤海地区的楼市逐步进入观望和调整期，2008 年上半年一手住宅成交面积仅相当于去年同期的 5-6 成。

北京：2008 年上半年住宅成交 3.4 万套，与去年同期的 5.44 万套相比，仍有 2 万套的差距。作为限价房推行力度较大的城市，2007 年底以来北京已相继推出多个限价房项目，对房价上涨起到一定抑制作用。由于新盘供应郊区化明显，5 月住宅销售价格环比小幅下降 0.39%。6 月始各大开发商纷纷加大促销力度加快楼盘的销售。二手房市场买卖双方的胶着局面开始显现，中原领先指数（CLI）北京二手住宅价格指数虽继续保持上涨，但涨幅已明显趋缓。

天津：2008 年上半年楼市基本处于稳定状态，一手住宅销售面积平稳，销售价格高位运行。但进入 6 月，一手住宅销售面积环比微增 3%，但同比降低 35%。去年底的楼盘降价潮并未波及天津市场，但 6 月价格微降 3%，新开楼盘降价已渐渐开始出现。虽目前二手房价格未出现实质性降价，但中原领先指数（CLI）天津二手住宅价格指数显示涨幅减缓明显。

4、中西部成交萎缩 楼市余震连连

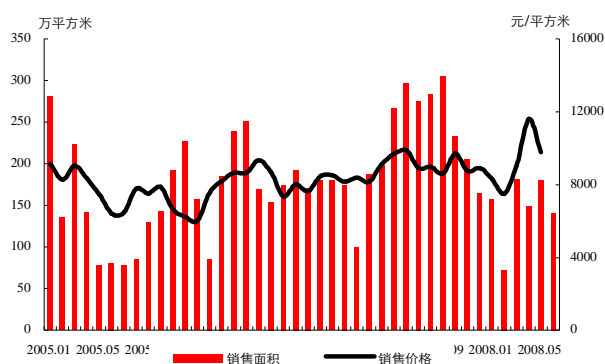
2007 年，全国战略性布局的开发商纷纷奔赴中西部地区攻城略地，该地区的房价快速上涨。2008 年前 5 个月住宅销售基本保持平稳，但突如其来的自然灾害使市场骤然降温，对买卖双方的心理都产生了较大的影响。再加上全国楼市的低迷更使中西部地区在劫难逃，上半年以来，住宅交易面积大幅下挫，价格艰难维持上升。

成都：2008 年春节前后，以万科为首的部分开发商在成都爆发了一轮楼盘降价风潮，随后 3-5 月一手住宅成交面积逐渐稳步增加，住宅交易价格也基本保持平稳。但 6 月住宅成交面积环比下降 10%，同比下跌 59%，价格环比下跌 7%。

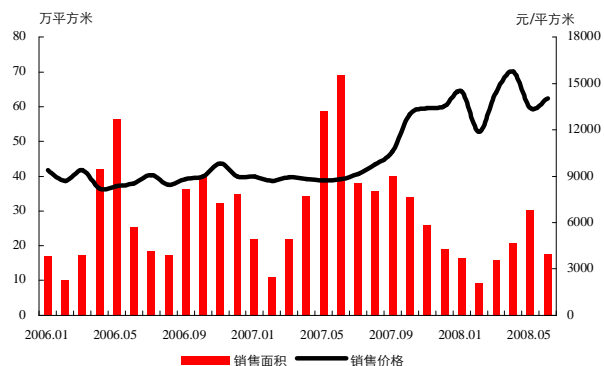
重庆：因 5 月春季房交会的召开，拉动了当月成交量的增长，但是 6 月由于市场的观望情绪普遍，成交面积较 5 月有较大幅度的萎缩。但市场供应与其他城市开发商一再延迟推盘情况相反，6 月重庆供应却大幅增加。与去年同期相比，6 月的供应量比去年增幅达到 14.8%。观望的市场氛围加上激烈的竞争，开发商的销售压力异常大。

武汉：2007 年武汉受到投资者的热烈追捧，住宅销售价格一路上涨至近 6 000 元/平方米，远高出当地居民的实际购买力。2008 年前 5 个月楼市虽然稳中有升，但成交面积同比大幅下降，仅为去年同期的 50%左右。近期受全国楼市低迷的影响，又迎来了一波降价潮，楼盘打折降价风起云涌，平均降幅约为 10%左右，部分楼盘降幅达 20%，有愈刮愈烈之势。

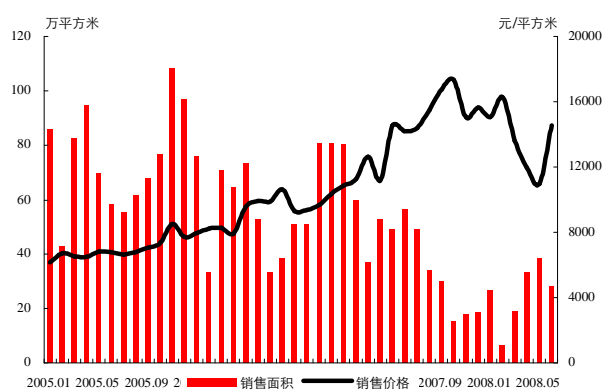
长三角——上海



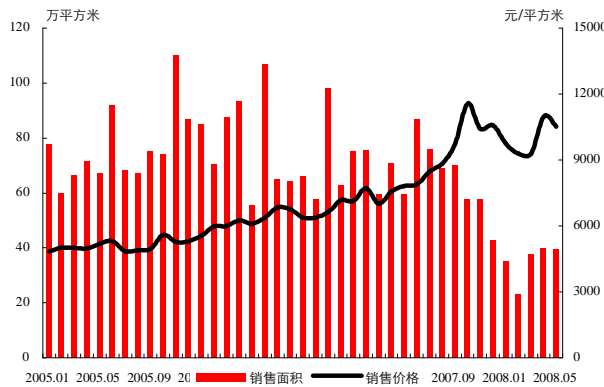
长三角——杭州



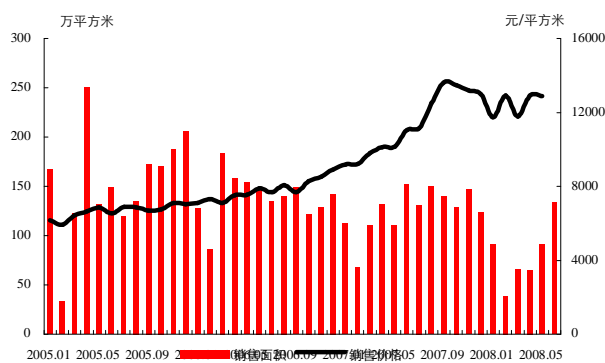
珠三角——深圳



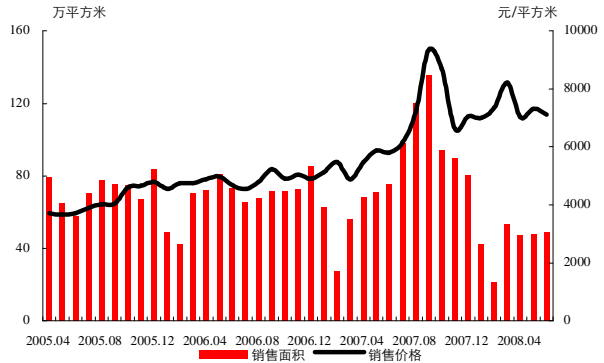
珠三角——广州



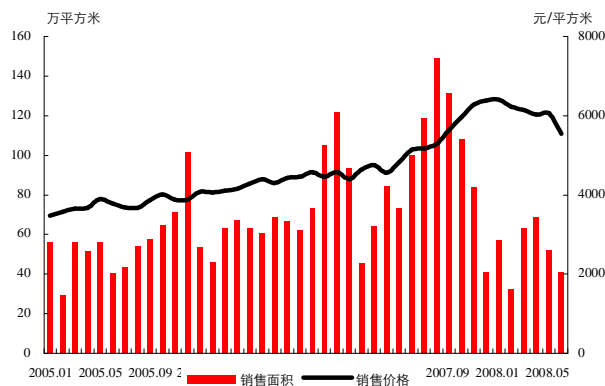
环渤海——北京



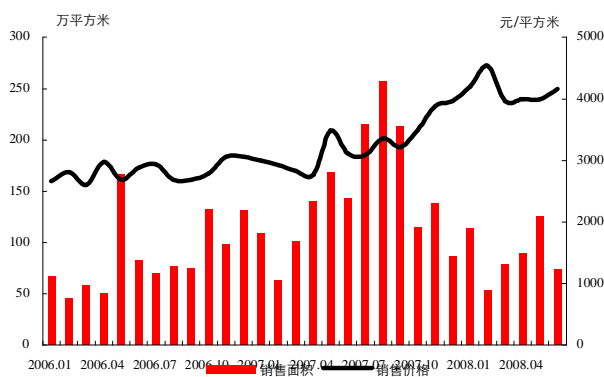
环渤海——天津



中西部——成都



中西部——重庆



数据来源：中原（中国）地产研究中心

开发企业陷困境 卖方市场时代终结

楼市低迷，以前的“有房不愁卖”局面不复存在，开发企业必须面对目前“有房卖不出”的局面。而恰恰此时，受到整个货币紧缩政策的影响，房地产开发企业又陷入缺钱困境，对销售进度的需求更加迫切。然而，人们的经济行为直接地受制于对未来的预期，面对目前买卖双方胶着状态，若开发企业能够理智判断局势，合理调整开发进度，审慎制定销售策略，调动市场正在积聚起的新的动力，后市终将逐步回暖。因此，尽管无奈，但**降价销售将会成为近期开发企业的首选，也是必选之路。掩耳盗铃已经毫无意义，买方市场时代正在到来。**

1、谨慎拿地 土地市场遇冷

房地产开发企业正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。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的运营模式推动了楼市股市的高价循环。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，疯狂的圈地行为已导致了开发商的资金链捉襟见肘。进入07年底，房地产企业竞拍拿地热情严重受挫，直接导致土地市场的冷清，土地流拍现象蔓延全国，而以底价成交的现象更是屡见不鲜。至此，开发商们2007年非理性的疯狂购地行为已落下帷幕。同时，一些负债较高、现金较少的开发商，在2008年初已选择暂时退出土地市场。根据中原地产监测数据显示，各大主要开发商在2008年上半年的土地储备已呈明显减少趋势。在土地市场火热时，实力雄厚的大开发商当仁不让的成为主角。当这些大开发商带头退出土地竞争时，土地市场的降温也就不可避免了。

2、IPO受阻 资本市场缩水

尽管房地产商们个个使出浑身解数拓宽融资渠道，也尝试了合作、上市等许多方法，采取了很多的融资模式，但就目前这段时间来看，大多数的渠道或受阻或受限，收效甚微。2008年3月，中国证监会相关负责人表示对房地产企业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，彻底切断了圈地融资模式的运作源头。而美国次贷危机所引起的全球资本市场震荡，又令中国的股市也受波及而严重下挫，无论是在国内还是海外上市的中国房企市值都大幅缩水。同时严格执行的限外政策对国内房企海外上市融资又增加了审批程序，延长了上市时间；而首次IPO筹集的资金汇回内地也需要较长的审批时间；在香港资本市场上以发债或发行可转换债券等方式获得的资金，也不能以股东借贷的形式汇回内地。目前计划在香港上市的大批国内房企迟迟未能上市，即使成功，却正遇上股市楼市持续低迷，融资状况不理想。这一切都使中国房地产开发企业腹背受敌、釜底抽薪。

3、现金为王 行业整合加剧

据不完全统计，由于土地大量囤积恰逢资金面紧缩，今年房地产行业总资金缺口高达1万亿元以上。根据中原地产监测数据，大部分开发商在售以及在建项目的数量正在逐步增加。表明各大开发商纷纷加快了开发速度，以期迅速进入销售期，尽快实现其销售目标。如：6月万科在建和在售项目数量分别环比上升26.32%和17.39%，碧桂园和华润的在建和在售项目数量也比上月有较大的增加。一旦这些项目进入实质性的建设阶段，对资金的需求将是巨大的。在目前楼市成交萎靡的情况下，这对于一些资金紧张的企业无疑更是步履艰难。

面对不同程度的负债压力，开发商正积极寻找应对策略。“以地换钱”，土地成为他们摆脱困境、寻求突破的首选。众多手中握有土地而没钱开发的中小开发商，纷纷通过卖地、卖股权等方式转让项目或寻求开发项目的合作。2008年6月随着市场销售行情的惨淡，中小房地产开发商资金更加紧张，项目转让有急剧增加之势。相应的，一些优质开发商则顺势通过股权收购进行扩张，填补自己在战略上的不足。6月，万科从其他开发商手中收购了三个项目，如天津金厦项目、宁波首南路项目及东莞松山湖1号花园二期项目。世茂房地产收购了上海碧橙房地产有限公司90%股权，取得其在建项目“上海银星大楼”的45.9%收益权，同时取得了碧海金沙地块的开发权。此外，碧桂园拟接手沈阳“荷兰村”4500亩的烂尾项目。

买方市场成定局 后市深度作调整

楼市低迷、开发企业资金困局已是2008年上半年不争的事实，且在6月份全国各不同区域均呈现不同程度的加剧之势。然而，宏观经济局势和投资信心却依然没有改观的迹象。中国的通胀已成定局，国家执行紧缩的货币政策的态度坚决，2008年以来已连续5次上调银行存款准备金率，截至6月25日，银行存款准备金率已高达17.5%。股市依然动荡不定，红火的股市有助于楼市资金的回笼，但目前来看，股市的回升不容乐观。2008年尤其是下半年大规模的“90/70”项目将集中上市，同质化竞争将加剧开发商的销售压力。因此，**中原地产预计2008年下半年全国楼市回暖无望，并将进入新一轮的深度调整。且该轮调整将至少持续至2009年第一季度。**

1、市场调整 由一线城市向二三线城市蔓延

2008年上半年各大主要城市住宅交易面积回落，交易价格滞胀甚至部分城市开始下跌，预示着全国范围的楼市观望情绪已非常浓厚，消费者对后市预期普遍看淡。未来这种市场观望和调整在珠三角和长三角地区仍将持续，并逐步向环渤海和中西部地区蔓延，形成全国范围的调整。在楼市旺盛时期，上海、广州、深圳、北京作为各大主要区域内最重要的一线城市，其经济辐射能力随着区域性战略合作的加强，尤其是2007年更是带动了其周边二三线城市房地产市场的快速发展。同理，在市场萎靡不振之时，一线城市对二三线城市的影响也很明显。2008年下半年一线城市的楼市调整将加剧，其中深圳虽然已出现负资产家庭，但楼市仍有下调空间，广州房价受双限房的大量上市影响又有下调压力，上海、北京房价的上涨动力缺乏，市场也将进一步调整。受一线城市影响，市场调整也正快速向成都、重庆、天津、武汉、杭州等二三线城市蔓延。

2、楼盘降价 由部分楼盘促销到大范围降价

2007年底万科率先在广州、深圳对新开楼盘进行降价促销，并一举取得了不错的销售成绩。2008年春节前后，各开发商纷纷效仿，打折降价之风逐渐兴起，并蔓延到其他城市。由于各地房地产市场运行态势及受影响程度不同，开发商结合自身项目情况以及对市场的未来预期，采取了不同的营销策略。在以深圳、广州为首的珠三角区域，以新开楼盘大幅降幅的促销方式为主，而在北京、上海等城市除尾盘有一定的降价外，大多以打折促销优惠为主，打折的幅度有限。大部分开发商仍寄厚望于后市，采取谨慎的调价策略。但上半年市场销售以惨淡收场，开发商们的憧憬伴随着市场的观望和调整而破灭，而且开发商的资金压力依然未见任何好转。因此，2008年6月开始，部分城市的楼盘打折降价风又重新刮起。由于大部分开发商在上半年选择了延迟开盘的策略，预计下半年大量楼盘将集中上市。浓厚的观望情绪和激烈的竞争将使开发商们的销售压力倍增，因此，大范围的降价销售已不可避免。

2. 房地产政策及影响

n 银监会下发通知 加强房贷“三假”整治

针对目前在房地产开发贷款和个人按揭贷款方面存在的一些问题，为了加强管理，采取有效措施防范风险，银监会于 5 月底向商业银行下发《关于进一步加强房地产行业授信风险管理的通知》，对房地产贷款中的“假按揭”、“假首付”、“假房价”等不规范行为进行约束。监管部门此举意在建立与风险承受能力和管控能力相匹配的授信管理体制，以防止房地产企业向银行转嫁风险等。

n 财政部和税务总局发出通知 企业为个人买房要缴个税

财政部和国家税务总局 6 月 10 日发出通知称，企业为个人购买房屋或其他财产，应依法计征个人所得税。具体情形包括：企业出资购买房屋及其他财产，将所有权登记为投资者个人、投资者家庭成员或企业其他人员的；企业投资者个人、投资者家庭成员或企业其他人员向企业借款用于购买房屋及其他财产，将所有权登记为投资者、投资者家庭成员或企业其他人员，且借款年度终了后未归还借款的。

n 国土部紧急通知 严格耕地占补平衡管理

各地不断规范耕地占补平衡有关工作中，针对少数地区存在补充耕地不落实、质量不高等问题，国土部 6 月底发出紧急通知，强调建设占用耕地不得跨省域易地补充，并要求进一步规范本行政区域内占补平衡，严格监督管理和考核，统筹协调建设占补耕地规模。

n 商务部下放外商投资房地产备案权限

商务部下发通知称，自今年 7 月 1 日起，商务部将委托省级商务主管部门，对外商投资房地产业备案材料进行核对，并由地方商务主管部门进行审批及核对。《商务部关于做好外商投资房地产业备案工作的通知》表示，商务部会定期对外商投资房地产企业进行抽查，而同一地方商务主管部门出现两次违规的，一旦限期未改，便会遭遇收回授权。《通知》将备案权限下放至地方，表面看似有所松动，但实际参与核对部门增加，对于外商来说，审核标准变相严厉。

表 1 2008 年 06 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	关于进一步加强房地产行业授信风险管理的通知	08-05-26	08-05-26	中国银监会	旨在加强信贷管理，切实防范房地产贷款风险，促进房地产贷款业务健康有序发展
02	关于企业为个人购买房屋或其他财产征收个人所得税问题的批复	08-06-10	08-06-10	国家税务总局、财政部	进一步明确，企业为个人购买房屋或其他财产，应依法计征个人所得税
03	关于严格耕地占补平衡管理的紧急通知	08-06-26	08-06-26	国土资源部	针对少数地区存在补充耕地不落实、质量不高等问题，国土部发出紧急通知，强调建设占用耕地不得跨省域易地补充，并要求进一步规范本行政区域内占补平衡，严格监督管理和考核，统筹协调建设占补耕地规模。
04	关于做好外商投资房地产业备案工作的通知	——	08-07-01	商务部	商务部将委托省级商务主管部门，对外商投资房地产业备案材料进行核对，并由地方商务主管部门进行审批及核对。商务部将备案权限下放至地方，表面看似有所松动，但实际参与核对部门增加，对于外商来说，审核标准变相严厉

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 国家奥林匹克森林公园竣工试开放

北京最大的城市公共公园——奥林匹克森林公园在历时三年的建设后一期工程于6月25日基本竣工。奥林匹克森林公园位于京城北部,占地约760公顷,是北京最大的一块人工绿地。7月1日至5日,奥林匹克森林公园赛时公共区首次试运行,面向公众开放。

n 北京: 地铁10号线7月中旬通车

北京轨道建设管理有限公司7月1日表示,地铁10号线7月中旬通车,列车全程运行时间确定,控制在44分钟左右。10号线作为北京地铁第二条环线,具有连接中心城西北、东南方向的对角线功能,是线网中的骨架线路,将缓解三环的地面交通压力。另外,奥运支线和机场线也将于7月中旬开通。

(二) 行业动态

n 全国优势开发商加快开发速度

中原监测数据显示:部分开发商在售或在建项目数正在逐步增加,开发商储备土地数已呈明显减少趋势,万科6月在建和在售项目数量分别环比上升26.32%和17.39%,土地储备块数则下降了5.66%,碧桂园和华润亦有同样表现;另外,部分开发商如绿地、世茂和复地,由于前期土地储备幅数不算多,本月在各地分别有一些拿地的活动,土地储备有所增加。

n 中小房地产开发商资金紧张 项目转让急增

中原监测数据显示:6月中小房地产开发商资金紧张,项目转让有急剧增加之势。6月,万科通过股权收购进行扩张,共从其他开发商手中收购了三个项目:天津金厦项目、宁波首南路项目、东莞松山湖1号花园二期项目;世茂房地产收购上海碧橙房地产有限公司90%股权,取得在建项目“上海银星大楼”的45.9%收益权,同时取得了碧海金沙地块开发权;另外,碧桂园拟接手了沈阳“荷兰村”4500亩的烂尾项目。所有优势开发商近期的收购行为揭示,后市行业整合可能加剧,而通过项目转让求得生存的中小开发商也会越来越多。

n 房地产企业多元投资 分散地产业务风险

由于目前房地产行业面临调整风险,前景尚不明朗,扩张趋于谨慎,不少资金较为充裕且拥有相关资源的房地产企业正采取多元化经营策略来分散投资和释放风险。

表2 部分开发企业多元化投资动态列表

公司名称	时间	主要内容
中国泛海控股集团	2007年9月	在内蒙包头举行了该企业特大型煤化工项目的奠基仪式,该项目计划总投资为一百多亿元
天伦置业	2008年4月	继上年收购一家矿业公司后,再次将一家煤矿收入囊中
万业企业	2008年6月	在新加坡注册成立了全资子公司,主营业务为矿产的勘查、开采、加工提炼、运输和进出口贸易
绿地集团	——	制定了一个完整的战略计划,能源成为绿地的四大业务之一,并成立了专门的能源集团
顺德创源(碧桂园)	——	计划在内蒙古投资30亿元建设“煤制油”项目,还计划在云南省开发一个远期产能为3000万吨的露天煤矿及建设一家煤炭液体燃料工厂
中天城投	——	公布了投资锰矿的计划

资料来源:中原(中国)地产研究中心根据公开资讯整理而得

4. 土地市场

6月，全国各大城市土地市场供应量环比有所增加，但仍旧以工业用地为主。除天津外，各地土地成交市场表现依旧低迷，且由于住宅市场观望气氛持续浓厚，发展商拿地谨慎，土地流拍、底价成交现象依然频繁。

北京：本月土地市场供应环比大幅增加，成交环比大幅减少，由于2008年上半年土地市场表现持续冷清，增加供应的政策性土地同样遇冷，多幅商业、居住用地延迟公告上市。2季度北京计划入市的50多幅土地中，近7成的土地未完成计划，将被顺延到3季度推出。上半年北京1700公顷居住用地的供应计划，仅完成近四分之一。

上海：本月土地市场新增供应40幅用地，其中居住用地仅1幅，无土地成交。6月30日，房地局推出10号、11号两批挂牌土地，其中仅有1幅居住用地，位于宝山区罗店新城。2008年上半年，包括外高桥的一次转让挂牌土地公告，上海共推出12批次的土地公告。其中住宅用地可建面积仅30多万平方米，不到2008年计划供地总量的二十分之一。

广州：土地市场供应放量，本月新增供应土地30幅，无居住用地。土地成交市场冷清，挂牌出让成交仅1幅，位于荔湾区的居住用地。6月30日，广州市推出2幅土地，挂牌出让的荔湾区商业金融用地因无人报价竞价流拍，而越秀区南堤地块以底价拍卖成交。

南京：本月土地市场供应环比下降，新增供应土地5幅，土地成交市场冷清，成交3幅居住用地。6月25日，建邺区河西板块2幅居住用地挂牌出让，由于其优越地理位置曾被称为“河西准地王”的4号地块，因土地面积较大，无人报名而流标，而另一幅优质居住用地仅一家开发商报价，开拍到结束仅2分钟，终以底价成交。

表3 2008年06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	19	2	86.46	101.56	大兴区、通州区	工业
上海	40	1	99.80	118.59	南汇区、金山区	工业
天津	41	12	111.25	199.31	经江区、北辰区、宝坻区	工业、住宅
重庆	13	10	48.84	130.70	九龙坡区、南岸区	住宅、商业
广州	28	0	113.21	182.62	科学城	工业
深圳	0	0	—	—	—	—
长春	54	3	124.53	134.30	汽车产业开发区	工业
成都	3	1	18.59	94.64	高新区、南部新区	商业、住宅
武汉	9	7	10.29	22.93	江汉区	住宅
南京	5	3	16.68	26.03	雨花台区、六合区	住宅、商业
杭州	9	2	24.69	50.78	西湖区、滨江区	商业、住宅
土地出让成交情况						
北京	2	1	6.21	15.42	朝阳区、平谷区	住宅、商业
上海	0	0	—	—	—	—
天津	63	5	272.39	346.64	武清区、大港区、宝坻区	工业、商业、住宅
重庆	0	0	—	—	—	—
广州	1	1	0.11	4.64	荔湾区	住宅
深圳	6	1	52.65	146.32	南山区	商业、住宅
长春	5	4	29.07	54.53	汽车产业开发区、净月区	商业、住宅
成都	19	3	31.29	58.73	新都区、高新区	工业、商业
武汉	0	0	—	—	—	—
南京	3	3	23.26	34.21	仙霞区、建邺区	住宅
杭州	12	0	17.12	26.05	西湖区	工业

数据来源：中原（中国）地产研究中心

5. 住宅市场

(一) 住宅供应

6月北京、杭州住宅新增供应环比下降，其它各大主要城市商品住宅新增供应均有不同程度的增加。其中，由于“90/70”项目的大量上市，各大城市中小户型住宅供应比例上升。由于四大城市楼市相继进入调整，但别墅市场表现坚挺，开发商纷纷加大别墅市场的推盘量，故四大城市别墅市场新增供应量占比保持在较高水平。

北京：6月北京商品住宅市场新增供应达149.20万平方米。其中，普通住宅市场占比高达72.5%，而以90平方米为主力户型的项目数占比近三成。另外，6月28日，北京市首次进行经济适用房、限价房配售摇号，中签率100%，这也标志着北京政策性住房进入选房阶段。

上海：本月商品住宅供应量达129.13万平方米，环比微幅增加。6月上海新房市场较多高端住宅引入注目，包括卢湾新天地的翠湖天地嘉苑、徐汇滨江的尚海湾豪庭、古北二期的御翠豪庭、浦东联洋的仁恒河滨城等。别墅市场新增供应20例，但主要集中在郊区。

广州：6月，广州市商品住宅新增供应量环比大幅增加83.05%，总供应面积达99.98万平方米，同比大幅增加近1倍。其中，别墅市场供应持续放量，本月供应量为16.07万平方米，环比增加88.4%。

深圳：本月全市有17个住宅项目取得预售，批售住宅面积66.83万 m^2 ，环比增加18%，同比增加约38%。其中，别墅市场新增供应占比较高，达13%。6月公开发售的项目18例，住宅推售面积55.35万平方米，环比增加17%，同比增加24%。

表4 2008年06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	27	108.09	72.45	11322	海淀区、朝阳区	小高层、多层
上海	40	85.66	66.33	13536	浦东新区、宝山区	多层、小高层
重庆	31	86.50	77.09	4613	九龙坡区、南岸区	高层
广州	19	80.87	80.89	5558	番禺区、增城	高层、小高层
深圳	13	42.22	61.78	10094	龙岗区、宝安区	高层
杭州	6	13.23	79.80	11494	滨江区	高层、小高层
成都	5	11.81	32.93	3846	新都区	小高层、高层
济南	3	8.00	63.49	4925	高新区	高层
高档公寓						
北京	7	22.99	15.41	26734	朝阳区	高层、小高层
上海	7	23.07	17.87	46684	徐汇区、长宁区	高层
重庆	11	18.40	16.40	7083	南岸区、江北区	高层
广州	1	3.03	3.03	21000	天河区	高层
深圳	2	17.17	25.13	23890	罗湖区、宝安区	高层
杭州	2	0.87	6.26	34478	下城区	高层
成都	3	22.19	61.88	4985	成华区	高层
济南	2	4.60	36.51	6520	历下区	高层、小高层
别墅						
北京	5	18.11	12.14	20333	顺义区、海淀区	联排、独立
上海	20	20.40	15.80	22900	松江区	独立、联排
重庆	6	7.30	6.51	8596	沙坪坝区、北部新区	联排、叠加
广州	5	16.07	16.08	10645	增城	联排
深圳	2	8.94	13.09	58912	南山区、盐田区	独立、联排
杭州	2	2.48	14.93	27101	西湖区、滨江区	联排
成都	1	1.86	5.19	10800	温江区	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：由于 5 月春交会召开推动住宅市场成交量环比增加，带动 6 月重庆市商品住宅市场新增供应增加。总供应面积达 112.21 万平方米，环比小幅增加 5.6%，同比增幅达 14.8%。其中，别墅市场新增供应占比达 6.51%。

济南：6 月新增住宅项目 5 例，均为在售项目后续开发，供应量达 12.6 万平米，环比增加 106.5%。6 月新增住宅销售均价达到 5477 元/平方米，环比下降 9.8%。本月虽有中高价位楼盘上市，但这些楼盘体量较小，一些体量较大的中低价楼盘拉低了新增住宅项目销售均价。

（二）住宅需求

除京津外，各大城市 6 月商品住宅成交量纷纷环比回落。而北京、天津成交量虽环比增加，但相比 2007 年同期成交量水平，仍存在较大差距。各地楼市在经历长达半年的调整以后，各地楼市仍处于浓厚的观望气氛下，除深圳、上海 6 月成交均价结构性上涨外，其他各地楼市成交价均趋于平稳。

北京：中小户型住宅大量上市，加上 5 月房展会的优惠余风，6 月北京商品住宅市场成交量环比增加近五成，同比下降 11.97%。北京一手住宅市场本月供大于求，成交均价趋于平稳。

上海：6 月上海楼市冷清，观望情绪有增无减，投资方逐渐淡出住宅市场，自主需求成为市场主导。商品住宅市场成交量环比大幅减少 22.46%，总成交面积为 133.59 万平方米。由于高档住宅成交活跃，整体住宅均价创造历史新高。6 月 1 日，卢湾区翠湖天地推出 327 套房源，参考价格 75 000 元/平方米，一个月内成交 99 套，成交均价达 84 000 元/平方米。

深圳：缺少春交会刺激，本月深圳楼市重归平淡。6 月深圳一手住宅成交量环比大幅下降近 30%，为 27.02 万平方米。多数本月新增项目销售情况不佳，其它在售楼盘销售量也出现回落，而东部华侨城天麓、卓越维港等豪宅成交相对活跃，大幅拉升了 6 月全市成交均价。

重庆：由于 5 月房交会拉动当月成交量，6 月商品住宅成交量环比大幅下降近一半，仅 56.44 万平方米。从成交结构看，价格较高的北部区域成交量较大，高端产品成交拉升了全市成交均价。6 月重庆成交均价环比小幅上升 3.06%，达 4 232 元/平方米，同比大幅上升近 31.6%。

表 5 2008 年 06 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	—	—	134.01	47.09	11946	50.62
中心区	东城区	—	—	0.47	-25.40	42	-2.33
	西城区	—	—	0.14	-17.65	8	-33.33
	崇文区	—	—	0.31	-42.59	19	-57.78
	宣武区	—	—	0.99	-45.30	92	-60.17
次中心区	朝阳区	—	—	50.90	38.96	4034	33.98
	海淀区	—	—	11.71	41.60	773	29.05
	丰台区	—	—	6.29	21.90	566	25.50
郊区	通州区	—	—	8.61	89.65	784	88.46
	房山区	—	—	5.76	15.43	587	25.70
	顺义区	—	—	8.73	48.22	604	28.78
	大兴	—	—	9.94	256.27	1050	281.82
深圳	全市	15136	36.34	27.02	-29.54	2905	-35.50
中心区	罗湖区	17216	-6.43	0.76	-7.59	117	-10.00
	福田区	22429	21.13	1.66	-31.47	201	-37.58
次中心区	南山区	22856	26.19	3.60	9.16	383	-2.54
	盐田区	58333	224.92	1.01	106.96	63	5.00
郊区	宝安区	11887	14.90	9.96	-19.45	1017	-24.27
	龙岗区	9928	11.13	9.96	-47.46	1124	-50.18

表 5 2008 年 06 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 (%)
上海	全市	—	—	133.59	-22.46	15201	-9.63
中心区	黄浦区	—	—	0.61	-45.54	41	-50.00
	静安区	—	—	0.70	-54.55	72	-56.63
	卢湾区	—	—	2.08	804.35	108	620.00
次中心区	徐汇区	—	—	8.32	62.18	676	66.91
	长宁区	—	—	8.60	111.30	803	127.48
	浦东新区	—	—	20.57	63.90	1692	44.62
	虹口区	—	—	1.19	-59.66	112	-66.96
	普陀区	—	—	6.02	3.44	534	2.69
	闸北区	—	—	2.24	113.33	218	127.08
	杨浦区	—	—	2.56	7.11	231	-8.70
	宝山区	—	—	18.87	30.59	1912	30.51
郊区	闵行区	—	—	18.97	-1.30	1952	12.90
重庆	全市	4232	3.06	56.44	-48.50	5711	-50.74
中心区	渝中区	4972	0.26	1.86	-60.72	131	-70.69
	江北区	4062	-27.60	7.98	-28.84	846	-28.79
	沙坪坝区	5318	84.84	5.29	-61.99	506	-59.42
	九龙坡区	4068	20.90	2.61	-58.27	304	-51.52
	南岸区	4202	-3.29	7.02	-48.03	727	-56.65
	渝北区	3875	12.47	8.77	-31.24	843	-36.81
	北碚区	3847	26.53	1.10	-71.90	122	-72.46
次中心区	巴南区	2697	-13.09	5.51	-25.07	500	-33.51
天津	全市	7121	-2.73	48.92	2.73	4559	4.32
中心区	和平区	13263	10.32	1.04	39.88	126	77.46
	河东区	8516	2.32	1.57	7.96	164	2.50
次中心区	河西区	10352	-3.72	2.86	2.62	219	10.61
	南开区	11640	9.74	4.73	45.48	454	57.09
郊区	河北区	9486	6.59	1.09	20.47	98	24.05
	红桥区	9432	0.57	1.10	33.95	112	47.37
	东丽区	6010	-7.32	1.96	-19.39	201	-21.18
	西青区	7744	-2.34	5.25	-28.31	545	-23.67
	津南区	7162	-1.87	4.00	-3.29	360	2.27
	滨海新区	—	—	—	—	—	—
杭州	全市	13856	1.39	21.52	-21.14	—	—
中心区	上城区	12702	-24.91	1.23	16.92	—	—
	下城区	16221	26.40	0.94	23.44	—	—
	拱墅区	16112	12.57	5.44	27.02	—	—
次中心区	西湖区	12407	-27.98	1.95	-65.51	—	—
	江干区	20226	37.19	3.17	-55.92	—	—
郊区	滨江区	12146	11.02	4.59	9.80	—	—
	之江区	12655	8.17	0.31	-15.01	—	—
	下沙区	8145	0.07	3.89	2.29	—	—

数据来源：中原（中国）地产研究网络

（三） 二手住宅市场

6 月，尽管北京中高档二手住宅市场量价微升，但市场观望气氛浓厚，买卖双方议价空间开始出现。受国内整体经济环境影响，部分业主和购房者心理预期降低，广州、深圳、上海均呈量价齐跌态势。中原监测数据显示如下：

北京：中高档二手商品住宅市场在 6 月呈现出量价微升的态势。6 月北京中高档二手住宅成交量环比微增，但仍持续 5 月不活跃状态；价格环比微幅上涨，部分业主心理价位开始松动。毕业生租赁需求释放，加上奥运因素，6 月北京二手房租赁市场持续量价齐升态势。

广州：6 月广州市二手住宅市场呈现量价齐跌态势。股市持续下跌、物价持续高涨等宏观经济因素影响了部分业主和购房者的心理预期。成交主要为中低端物业，购房者主要为年轻自主需求。部分投资型业主开始降价出售，其他业主则转售为租等待市场回暖，由此促进租赁市场进一步活跃。受毕业生租房影响，租房成交量环比增加，而平均租金环比下降。

上海：6月二手房市场呈现量价齐跌态势。本月市场观望气氛依然浓厚，虽然二手房市场供应量不断增加，部分业主开始下调挂牌价格，但购房者在房价下跌时观望心理增强，持币客户增加。同时，买卖市场观望气氛促进二手房租赁市场的活跃。

深圳：6月深圳市二手房市场转淡，呈现量价齐跌态势，成交均价环比微幅下跌0.30%，成交量则环比大幅下跌22.20%。由于深圳市一手住宅市场成交价格持续下降，二手住宅对于一手住宅价格优势面临逆转，二手市场受一手市场影响显现。受应届毕业生租房影响，深圳二手放租价格微幅下降，租赁成交虽环比小幅减少，但同比大幅增加。

天津：本月市内六区成交量有较大幅度的下降。市场整体冷淡，价格环比微幅上涨。6月受股票市场下滑和国家信贷政策的继续收紧等大经济环境的影响，成交量环比大幅下降28.7%。和全国房地产形势一样，天津房地产市场买卖双方的僵持仍在继续。目前一手住宅的降价潮已经开始，二手房价格并未出现实质性降价，但涨幅减缓明显。

表6 2008年06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	14031	0.48	20.39	44.7	0.85	6.55
中心区	东城区	15516	0.00	7.03	65.2	0.18	4.36
	西城区	25000	-0.20	62.47	44.9	0.67	-29.66
	崇文区	15765	0.35	20.86	48.8	1.09	7.53
	宣武区	12597	0.28	17.60	36.8	0.35	13.79
次中心区	朝阳区	13747	0.68	26.49	48.2	0.90	14.94
	海淀区	16845	0.53	22.13	50.0	1.09	7.60
	丰台区	11519	0.25	25.40	32.1	0.61	14.22
上海	全市	18469	-0.46	24.75	44.1	-1.22	-3.30
中心区	黄浦区	22513	1.32	35.02	41.1	-0.16	9.20
	静安区	23461	-1.01	15.69	66.9	-0.75	5.05
	卢湾区	25289	0.45	17.58	62.6	2.66	-5.09
次中心区	徐汇区	21234	-1.18	18.16	58.0	0.60	4.21
	长宁区	24415	0.70	35.07	61.4	1.36	-8.20
	浦东新区	20290	-0.52	37.82	40.1	-3.26	-10.89
	虹口区	16976	1.12	27.86	38.3	-3.39	5.19
	普陀区	17246	-0.99	25.43	41.9	-5.35	-1.02
	闸北区	15152	-0.07	30.90	33.5	-4.76	-3.77
	杨浦区	15768	-1.53	30.06	34.4	-4.36	25.36
郊区	闵行区	11308	-3.65	21.12	33.0	-0.55	1.41
广州	全市	8299	-0.08	25.41	30.5	-0.31	-4.90
中心区	越秀区	12032	0.07	28.12	45.0	-2.28	-4.45
	荔湾区	9067	-0.09	15.59	34.9	0.15	-1.00
	海珠区	8186	0.07	24.70	29.5	0.37	-0.19
	天河区	10256	-0.21	29.54	35.9	-1.78	-2.83
	白云区	6799	0.05	18.87	25.9	-0.63	-4.62
郊区	番禺区	5677	-0.24	30.01	21.3	3.12	2.96
深圳	全市	12382	-0.30	-10.99	—	—	—
中心区	罗湖区	10837	2.54	-0.69	—	—	—
	福田区	16032	-0.03	-7.60	—	—	—
次中心区	南山区	15428	-1.41	-17.58	—	—	—
	盐田区	10684	-0.69	-16.73	—	—	—
郊区	宝安区	8219	-4.14	-17.83	—	—	—
	龙岗区	6782	-0.51	-15.77	—	—	—
天津	全市	8219	0.30	19.81	—	—	—
中心区	和平区	10357	1.75	15.87	—	—	—
	河东区	7622	-0.70	23.09	—	—	—
次中心区	河西区	8875	0.28	28.70	—	—	—
	南开区	8453	-0.25	11.12	—	—	—
郊区	河北区	7733	1.26	22.50	—	—	—
	红桥区	6370	2.70	12.99	—	—	—

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据中原领先指数样本楼盘统计所得

(四) 中原领先指数¹

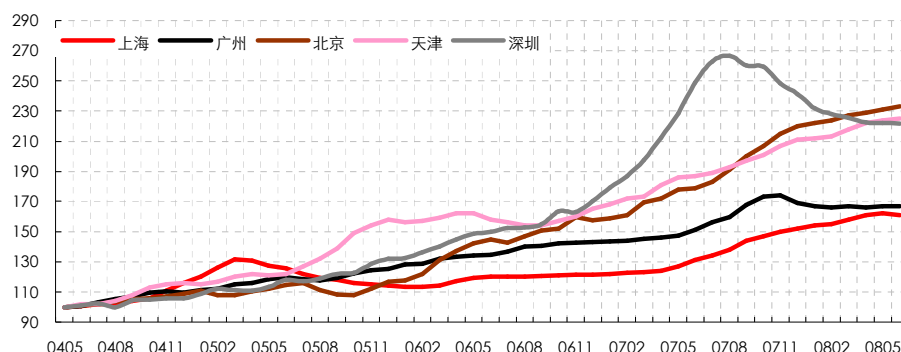
n 价格指数京津保持微幅上升 上海首次下跌

根据中原的监测数据，北京、天津受市场观望氛围的波及影响较小，在奥运因素的带动下，6月价格指数继续小幅上扬，涨幅趋缓明显。上海二手住宅市场供大于求情况明显，部分业主和购房者心理预期下降，议价空间显现，6月价格指数首次下降。广州6月价格指数环比持平，二手住宅价格开始回稳。深圳价格指数与上月持平，但同比大幅下降10.84%，预计市场近期持续调整，回暖尚需时日。

n 租金指数北京持续上升 上海、广州小幅回落

受奥运因素和毕业生租房需求释放的拉动，北京二手住宅租赁市场走旺，二手住宅租金持续小幅上扬。上海租赁市场租金运行到高位，继5月小幅回调后，6月租金小幅下降。广州二手住宅市场在毕业生租房需求拉动下表现活跃，但租赁需求以中低端物业为主，租金指数环比小幅下降。

图1 中原二手住宅价格指数月度走势图



资料来源：中原（中国）地产研究网络

表7 2008年06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	233	▲ 0.87	▲ 30.17	231
上海	161	▼ 0.62	▲ 22.90	162
广州	167	▬ 0.00	▲ 10.60	167
深圳	222	▬ 0.00	▼ 10.84	249
天津	225	▲ 0.45	▲ 20.32	224
中原二手住宅租金指数				
北京	117	▲ 0.86	▲ 11.43	116
上海	114	▼ 0.87	▼ 1.72	115
广州	118	▼ 0.84	▲ 1.72	119

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

6月，北京、上海写字楼新增供应都有所上升，但增长幅度有限，广州、深圳写字楼市场依然零供应。

北京：6月，新增写字楼7例，总建筑面积29.5万平方米，其中有三个项目位于朝阳区。其中宣武区的环球财讯中心位于西单大街的南延长线，向北与金融街共同形成西长安街的两翼。环球财讯中心总建筑面积约12.37万平方米，地上16层，地下4层，标准层3.9米。

上海：6月，新增出售写字楼物业9例，分布于杨浦、普陀、浦东、虹口、青浦、长宁等区域，共计9.19万平方米、540套。本月推出的写字楼主要集中在内环内，2.37万平方米的供应量占全市总量的25.8%，主要项目包括浦东新区的高宝金融大厦、杨浦区的绿地汇创国际广场。

广州：6月，广州写字楼供应出现空白，全月没有新增写字楼供应。

深圳：6月，国际西岸商务大厦取得预售证，预计7月将上市销售。该项目位于宝安中心区，是鸿荣源地产涉足商务地产的第一个作品，与3月上市的荣超滨海大厦仅一路之隔，为中心区第二个高档次写字楼。

（二） 市场需求

6月，受宏观经济因素影响，四大城市写字楼租金增长呈现明显放缓趋势，其中深圳写字楼租金出现明显下跌，甲级写字楼租金环比下降4.8%。

北京：6月，准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的影响使写字楼的需求旺盛，甲级写字楼的租金基本与上月持平。

上海：6月，上海甲级写字楼整体租金为352元/平方米·月，环比上升5.7%，准甲级写字楼租金为193元/平方米·月，与上月基本持平。随着整体楼市的疲软，高端写字楼市场租金也受到一定的影响。

广州：6月，广州甲级写字楼的整体租金有所下降，三大商圈中虽然珠江新城写字楼租金持续上升，但天河北和环市东商圈的租金水平却双双下调。在准甲级写字楼方面，6月广州准甲级写字楼租金与上月持平。

深圳：6月，深圳甲级写字楼租金约为155元/平方米·月，环比5月下降4.8%；准甲级写字楼租金为127元/平方米·月，环比增长0.81%。6月，受宏观经济因素影响，中心区租金出现“跳水”行情，环比5月中心区个盘只有近四成保持稳定，而过六成出现回调，没有一个物业租金上涨，近年来首次出现较大幅度下跌，租金回复至去年10月水平。

表 7 2008 年 06 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	7	29.5	朝阳区
上海	9	9.19	杨浦区、普陀区、浦东新区、虹口区、青浦区、长宁区
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 06 月全国各大城市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	317	-1.08	3.62	80.33
	燕莎	270	-2.67	9.11	61.44
	建国门	255	0.26	6.64	0.07
	东二环	220	0.00	10.98	22.19
	金融街	267	0.25	5.75	9.66
	中关村	234	1.42	5.61	19.57
上海					
中心区	徐家汇	321	8.83	5.50	-37.92
	人民广场	282	-11.89	7.50	7.14
	小陆家嘴	424	11.57	3.60	-24.21
	淮海路	340	1.36	6.60	0.92
	南京西路	401	9.05	7.40	-2.50
	次中心区	虹桥开发区	241	5.15	8.50
广州					
中心区	天河北	139	-1.42	16.00	-26.41
	珠江新城	185	0.54	38.42	-7.42
	环市东	109	-5.22	32.19	0.00
深圳					
中心区	蔡屋围	170	0.00	4.20	0.00
	中心区	151	-9.14	13.60	1.50
	中心西区	150	0.00	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

在住宅市场持续低迷的情况下，商铺市场成为投资者关注的热点。6 月，各大城市商铺供应呈现放量态势，北京、上海环比都出现 100%以上的增幅。

北京：6 月，商铺新增供应面积 38.97 万平方米，环比大幅增加 150%。其中三里屯项目是 SOHO 中国在北京 CBD 第一个大型综合体项目。

上海：6 月，新增出售商用物业 32 例，共计 33.79 万平方米，5249 套，面积、套数环比上月激增 110%、384%。从区域来看，依旧是奉贤、嘉定远远领先；金山、浦东、闵行供应稳定，均在 1.5 万平方米左右；而静安、卢湾、徐汇、长宁等区本月零供应。

深圳：6 月，深圳有 8 个商业项目预售，均为社区商业，预售面积为 6.69 万平方米，环比上月增加 42.3%。本月预售的 8 个商业项目中的，东郡广场商业项目的预售面积最大，达到 3.92 万平方米，该项目为百仕达·东郡广场中的商业部分，位于住宅项目的裙楼。

广州：6 月，新增商铺 11 例，面积 1.76 万平方米，环比增长 46.7%，类型以写字楼底商、社区商铺为主，其中供应面积较大的楼盘盛大蓝庭、东荣翰林苑，分别位于荔湾、天河区。

表 9 2008 年 06 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	12	38.97	朝阳区、丰台区	社区商业、写字楼底商、综合体
上海	32	33.79	奉贤区、嘉定区	社区商业
广州	11	1.76	白云区、天河区	写字楼底商、社区商业
深圳	8	6.69	龙岗区、宝安区、罗湖区	社区商业
杭州	13	3.88	下城区、江干区、滨江区	社区商业、写字楼底商

资料来源：中原（中国）地产研究网络

(二) 市场需求

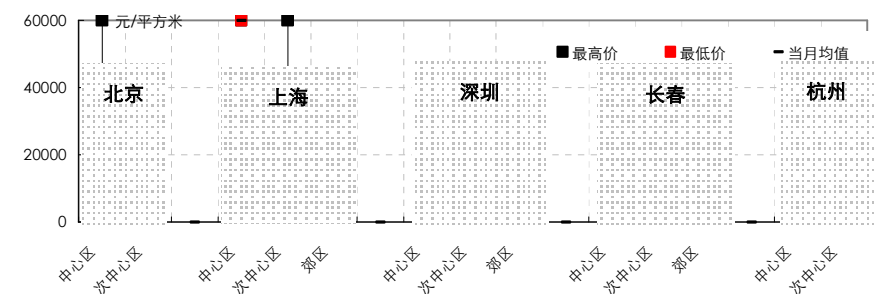
6月，各城市商铺成交表现不一，上海商铺成交在供应放量的刺激下大幅增加，深圳商铺成交面积环比继续下降，仅为1.1万平方米。

上海：尽管6月商铺销售面积为17.41万平方米，达到了上半年月度销售的峰值，不过由于6月新增量的突然放大，本月新增供应商铺与成交比达到1.94：1。

深圳：深圳商业物业的成交量自3月后一直走低，本月的成交面积仅为1.1万平方米，环比下降26.7%。从市场录得的数据来看，6月有10个商业项目有成交纪录，主要分布在龙岗、宝安两区。

杭州：6月，杭州共成交商铺152套，成交均价为16881元/平方米。其中西湖区的均价最高，达到36635元/平方米，环比上涨125%。

图2 2008年06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	↑	↑	→	→

