

后奥运 北京地产机遇与挑战并存

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8月8日,29届奥运会将如期在北京举行。奥运会的举办,对北京乃至整个中国而言,不仅仅是短短的16天比赛,而是包括了前期7年的准备期,也是其后3~5年的“后奥运”期。一般来讲,由于举办城市在举办奥运会时,都要进行大量的投入、进行大规模的场馆建设、城市基础设施建设和城市环境治理,从而刺激举办国和举办地经济在奥运前的高速增长,出现“奥运景气”。但因为奥运场馆的特殊性及相关产业在奥运结束后的调整,历史上举办过奥运会的国家,也不可避免的出现过不同程度的“奥运低谷”。房地产行业是举办奥运受益最大的行业之一,同时也是奥运后可能出现波动最大的行业之一。申奥成功7年以来,北京房地产市场持续旺盛;后奥运,北京房地产市场机遇与挑战并存。

- (一) 奥运投资 北京城市环境快速改善
- (二) 奥运契机 北京房地产市场持续旺盛
- (三) 奥运之后 北京市场机遇与挑战并存

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 7501
yihong@centaline.com.cn
李铁琦
+8621 5178 7519
litq@centaline.com.cn
季峰
+8621 5178 7518
jeff@centaline.com.cn

奥运投资 北京城市环境快速改善

据测算，北京申奥成功至奥运举办的 7 年，奥运相关投资平均每年拉动中国 GDP 增长 0.3~0.4 个百分点；而对北京每年经济增长产生 2 个百分点以上的拉升作用。此外，大规模的投资和基础设施建设还带来 200 万个就业机会。

1、经济增长结构调整 宏观经济条件良好

北京奥运提出“绿色奥运”的理念，有力促进了北京经济结构调整的步伐。一方面是一批高能耗、高污染企业的关停并转以实现绿色奥运的承诺；另一方面，旅游和奥运运营也促进了对第三产业的需求。北京市三次产业结构从 2002 年的 1.9: 28.9: 69.2 调整为 2007 年的 1.1: 27.5: 71.3，第三产业比重上升 1.1 个百分点，产值年均增长 12.7%。

2、各项设施建设加大力度 投资环境改善

申奥成功之后，北京市累计对城市基础设施建设投入 1,800 亿元人民币，用于交通网络建设、环境治理以及“数字北京”信息化构建等各方面。

此外，通过筹办奥运会，北京城市的运行管理、综合保障能力和服务水平得到提升，形成了比较完善的应急管理体系和运行保障机制。硬件与软件两方面设施的改善，极大的优化了北京的投资环境，增加了北京的城市竞争力。

3、城市空间格局优化 房地产开发版图扩大

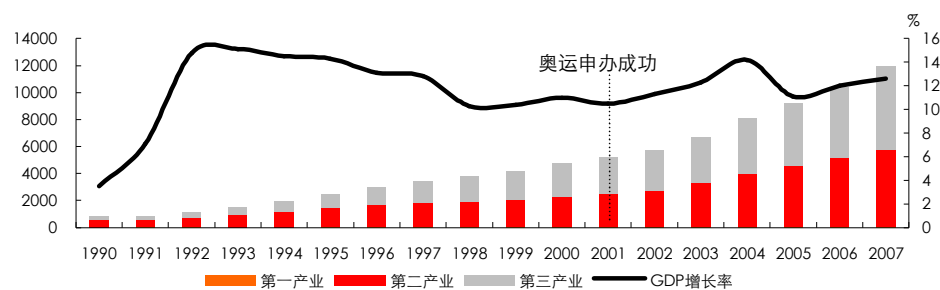
奥运会所形成的北京奥运发展走廊强化了北京多中心的城市格局，形成新的房地产投资区域。由于奥运会前大规模的基础设施、市政设施、生态环境建设，北京城市布局的框架结构更加清晰，边缘地区的房地产投资环境得到改善，为这些区域大规模开发建设打下了良好的基础，扩大了北京市房地产开发版图。

表 A 几大城市历年房地产开发投资比重比较 (%)

城市	1991—1995 年	1996—2000 年	2001—2007 年
北京	19.3	36.1	53.6
天津	7.8	18.8	21.5
上海	9.9	30.4	34.0
深圳	约 30.0	38.2	38.9

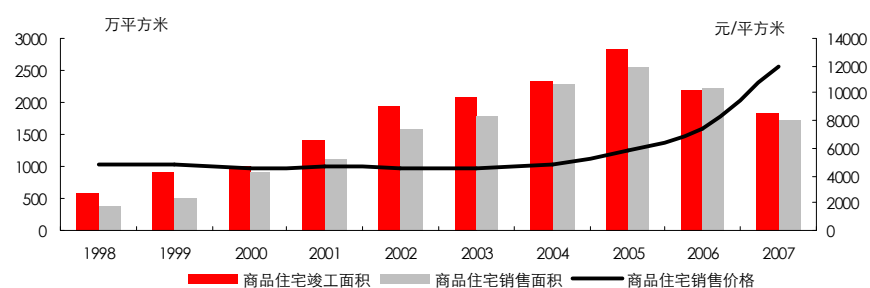
资料来源：各城市统计信息网

图 A 北京 GDP 及增长率变动趋势 (1990—2007 年)



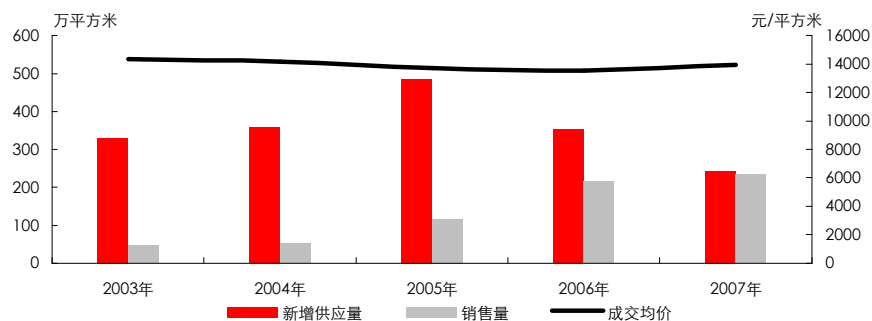
资料来源：北京市统计年鉴

图 B 北京市商品住宅市场供需情况 (1998—2007 年)



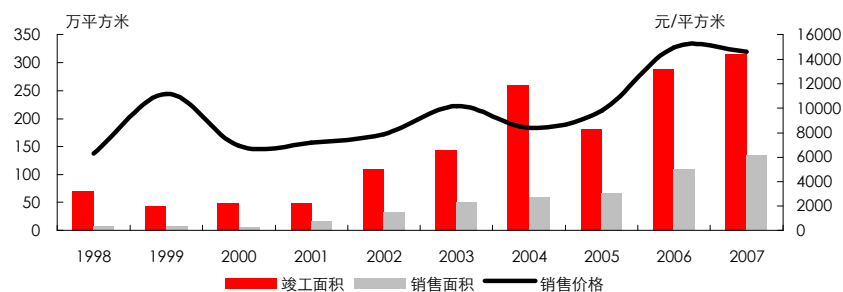
资料来源：北京市统计年鉴

图 C 北京市写字楼市场供需情况 (2003—2007 年)



数据来源：北京市房产交易网

图 D 北京市商业营业用房市场供需情况 (2003—2007 年)



数据来源：北京市统计年鉴

奥运契机 北京房地产市场持续旺盛

2008年北京奥运会对全世界来说是宏大体育盛会，而对北京的房地产市场来说，也是一场丰盛的饕餮大餐。自2001年北京申奥成功，北京的房地产业在奥运带来的多重利好作用下，保持了持续旺盛的发展势头。

1、奥运拉动房地产开发 投资跳跃增长

自2001年始，北京市房地产开发投资总额保持年均17%的增长速度增长，其占固定资产投资的比重也出现了跳跃式增长，且始终保持在50%以上。相比较天津、上海、深圳等其它三个城市自1996年来平稳的发展态势，北京市房地产开发出现的跳跃式增长，很大程度上得益于奥运经济的拉动。

2、住宅市场供需两旺 价格上涨三倍

自2001年始到最高峰时的2005年短短四年的时间里，北京市商品住宅竣工面积、销售面积都增长了一倍以上。在供需两旺的同时，供求比始终保持在1.1~1.3之间，市场吸纳能力良好。而商品住宅成交均价自2001年的4,700元/平方米到2007年的12,000元/平方米，七年间增长近三倍。亚奥区域内的住宅成为最大的收益者。此区域内公寓由最初开盘的约6,000元/平方米上涨到了目前的20,000~30,000元/平方米。

3、写字楼市场需求高涨 量价平稳增长

写字楼的供给自2002年开始出现了一轮增长行情，2005年供给量达到高峰，增长率高达73.5%。市场需求自申奥成功以来也一直保持着飞速增长，写字楼销售面积大幅攀升，2003年北京写字楼销售面积不足50万平方米，2007年已达233万平方米，4年间增长了4倍之多。甲级写字楼表现尤为显著，入住率平稳上升，尤其进入2007年以来，入住率明显攀高。

4、商业市场需求显著上升 价格大幅上涨

申奥成功之前，北京的商业地产发展起伏不定。而自2001年开始，商业地产发展大踏步前进，商业营业用房年竣工面积由2001年不足50万平方米，迅速增加到2007年的超过300万平方米，增长了6倍之多。与此同时，销售面积也逐年递增，销售价格也在波动中持续上升。在奥运效应的刺激以及北京逐渐成熟的商业环境作用下，2007年北京商业用房销售均价为19,376.71元/平方米，较之2006年高出3476.37元/平方米，涨幅达21.9%。

奥运之后 北京市场机遇与挑战并存

自申奥成功以来，北京走过了7年的准备期，目前正处于16天的比赛期，而即将面临的将是3~5年的“后奥运”期。因为奥运场馆的特殊性及相关产业在奥运结束后的调整，奥运会会在有效促进举办城市乃至国家经济增长的同时，在后奥运又或多或少的会给各举办国带来“奥运低谷效应”。而且各国经验都表明，房地产行业是举办奥运受益最大的行业之一，同时也是奥运后可能出现波动最大的行业之一，加之2008年国内房地产市场整体低迷，因此，短期内北京房地产市场将面临挑战。但由于奥运会后城市形象的提升、基础设施的升级、吸引投资能力的提高等所带来的一系列的影响将促使北京房地产市场长期向好。

1、短期调整不可避免

奥运经济效应已在早期释放，北京房地产市场发展在2006年达到顶峰，之后适逢各项宏观调控综合影响，发展的强劲势头有所放缓，尤其是2007年下半年以来，市场进入调整观望期。

住宅买方市场格局日益加剧。一手住宅供应与销售双双萎缩，2008年上半年新增商品住宅596万平方米，预售登记485万平方米，分别仅占2007年全年的40%、29%，成交价格自4月份以来也出现小幅下降。二手住宅市场交易由活跃转向低迷，成交量同比去年同期下降7%。

写字楼市场供求关系趋于平稳。虽然宏观调控对住宅投资需求的抑制在一定程度上促进了写字楼投资需求的升温，但市场整体供销也较2007年有所回落。上半年新增供应与销售面积仅为去年全年的35%和26%。

商业市场投资氛围转为平淡：商业地产发展在2007年达到高峰后，进入2008年，供应放缓，成交价格也呈现下降趋势。上半年新增销售型商铺供应仅为2007年全年的32%。同时因为前期的大量放量，全市商铺空置率也高企不下，众多商业项目纷纷选择推迟开业。

在奥运开幕之前的半年内，北京房地产各市场纷纷进入调整期。同时由于奥运前期投资的大幅上升，市场上或多或少的会出现一定“泡沫”，因此应对“后奥运低谷症”的出现有所预见，并采取相应的措施加以规避。

2、长期向好毋庸置疑

奥运前后各举办城市经济的走势变化与全球经济形势、各主办国经济发展的阶段和产业结构特点等因素密切相关。目前我国处在城市化和工业化快速推进的阶段，整体发展高速、活跃。以我国2007年30000亿美元的经济规模看，1400亿元的奥运直接投资约占我国经济1%的比例，占北京2007年GDP的15%。在与奥运直接相关的基础设施投资大体相当的情况下，奥运投资在我国所占的比重相对较小。

同时，对于高速发展的北京，奥运会后基础设施投资的空间仍十分巨大。以地铁为例，根据北京地铁建设规划，奥运会后，北京的地铁营运公里还会增加两倍以上。可见，北京各项基础建设并不会因奥运的结束而停滞，基础设施投资的空间非常大。以上各有利因素都决定了奥运后北京经济的整体运行趋势受奥运的影响将不会很大。

而且房地产行业的发展状况是由市场的供求相互作用决定。北京市房地产目前的发展状况是高供给水平和高需求水平相互作用形成的，是经济高速发展的产物，奥运会的举办只是其中一个阶段性利好因素而绝非决定性因素。剔除一些带有炒作色彩的泡沫，奥运会对房地产的影响更多的是体现在对城市基础设施和整体投资环境（自然环境和人文环境以及商务环境）的改善，将有利于奥运会后北京市房地产市场保持稳步上升的发展趋势。

表 B 后奥运北京市房地产市场趋势预测

	住宅	写字楼	商铺	酒店旅馆
短期影响	某些位置的房价和租金快速增长	经济的强劲增长带来写字楼市场的快速发展。短期租金大幅上涨	短时间内刺激零售业的增长及对商铺的大量需求	短期内发展达到波峰
长期影响	新的中心的出现及住宅存量的增长而产生的长期影响	奥运并不是影响写字楼市场的主要因素。写字楼市场的长期发展更多的表现为投资环境的改善为赛后吸引更多投资提供的有利条件	很小，不会引起零售业商铺存量的显著变化	奥运的刺激效应对长期发展不构成主要影响，市场发展的总体趋势将主导酒店旅馆业的长期发展
北京后奥运预期	奥运前出现开发投资过热和价格泡沫问题，宏观调控的深入将引导住宅市场回归理性，保持平稳和健康发展，房价长期将呈稳中上升趋势	北京奥运前期写字楼供大于求，未来租金价格较难出现大幅上涨。北京作为全国政治、经济、文化中心的辐射力以及奥运会后国际知名度的提高，投资环境的改善，将使北京吸引投资的能力得以强化，未来写字楼需求仍较旺盛，写字楼市场产品档次将不断升级，功能更加合理完善	奥运前商业设施供给过热特征较明显，随着奥运后需求回复到正常发展轨道，未来需要一段时间来消化商业设施新增量	

资料来源：中原（中国）地产研究中心根据公开资讯整理

2. 房地产政策及影响

n 七部委联合整改住房公积金

7月1日，全国加强住房公积金管理专项治理工作会议在京召开，住房和城乡建设部、国务院纠风办、监察部、财政部、人民银行、审计署、银监会联合发布《关于开展加强住房公积金管理专项治理工作的实施意见》，将对各地住房公积金的管理机制和执行政策情况进行全面治理。会议指出，住房公积金专项治理重点做好四项工作：一是加强对住房公积金决策、管理制度执行情况的监督检查；二是认真排查和处置管理中存在的风险；三是切实纠正损害国家和职工利益的突出问题；四是依法查处各类违法违纪行为。

n 五部门联合通知 继续检查土地使用权出让情况

监察部、国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、审计署五部门7月中旬联合印发通知，要求各地继续组织开展国有土地使用权出让情况专项清理和检查工作。此项工作，是为促进土地管理法律法规和节约集约用地政策的贯彻落实，加强土地调控，预防土地出让领域的腐败问题，根据第十七届中央纪委第二次全会和国务院第一次廉政工作会议部署而作出的。

n 住房和城乡建设部将增设房地产监管司

住房和城乡建设部机构改革“三定方案”已经获批，并于7月20日下达到住房和城乡建设部。机构改革后，住房和城乡建设部机构设置“大动手术”：新设公积金监管司、房地产监管司、村镇建设司；同时，住房工作将成为住房和城乡建设部的首要工作。成立专门的房地产监管司，可以打击开发商哄抬房价等违法违规行为。

n 国土资源部“三定”严控用地

国土资源部机构改革方案已于7月10日获批，并于7月27日结束的全国国土资源厅局长座谈会上被通报。改革方案中，新增设调控与监测司和国家土地总督察的编制两项调整尤为外界关注，“三定”后的国土部却在通过土地规划和管理控制来加强自己参与宏观调控的能力。会议同时表示一系列从紧的土地政策在今年下半年并不会有所放松，但居住用地供应，尤其是保障性住房用地将成为建设用地中的优先保障对象。

表1 2008年07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	关于进一步加强和规范外商投资项目管理的通知	08-07-08	08-07-08	国家发展改革委	严格执行外商投资项目核准制，加强对外商投资项目真实性的审查，落实外商投资项目分类分级管理制，规范新开工项目管理，严格各项项目核准条件，加强对已核准项目的监督检查。旨在进一步规范外商投资项目管理，防止外汇资金异常流入
02	《2008年廉租住房工作计划》	08-07-15	08-07-15	住房和城乡建设部、国家发改委、财政部	明确2008年新增廉租房保障户数达250万户，其中实物配租户数为40万户。加上此前已经保障的户数，我国廉租房保障家庭总数将达到350万户。该《计划》基于各地住房计划拟定，并提出了2008年廉租房建设的工作目标、任务和政策措施，分解到各省市。
03	关于继续开展国有土地使用权出让情况专项清理和检查工作的通知	08-07-16	08-07-16	监察部、国土资源部、财政部、住房和城乡建设部、审计署	旨在进一步促进土地管理法律法规和节约集约用地政策的贯彻落实，切实加强土地调控，预防和治理土地出让领域的腐败问题
04	住房和城乡建设部机构改革“三定方案”已经获批	08-07-20	08-07-20	—	住房和城乡建设部机构改革，将住房工作作为住房和城乡建设部的首要工作。增设的房地产监管司，将有力的打击房地产市场的违法违规行为

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：大型交通枢纽北京南站正式启用

原本定于6月底竣工的北京南站延期至7月15日前完工。有“亚洲第一站”之称的新北京南站总建筑面积42万平方米。作为大型的综合交通枢纽，该项目从2005年投入建设，总投资70亿元，于8月1日正式启用。与此同时，京津城际铁路也正式开通运营，动车组列车将京津两地的单程通行时间缩短到了30分钟以内。

n 香港：奥林匹克广场开放

香港旅发局和旅游事务署合作，斥资800万港元，将文化中心露天广场装饰一新，化身为香港奥林匹克广场，结合了尖东迷人海景和香港艺术馆外墙的奥运五环标志，以及最受瞩目的半透明迷你“水立方”模型，市民可以观赏激光汇演，也可享受全球最大103吋等离子电视的视听震撼，实时观看奥运赛事直播。该广场于7月25日至8月24日免费向公众开放，预计吸引约80万人流参观。

n 上海：上海港国际客运中心正式启用

8月5日，位于北外滩的上海港国际客运中心正式启用，迎来首艘国际级邮轮——歌诗达邮轮旗下的爱兰歌娜号。该项目总投资2.6亿美元，有3个可停靠7~8万吨级大型邮轮的泊位。客运中心拥有5.4万平方米地下空间，用于办理通关、候船、登船；地面11万平方米的中央绿地公园及850米以上码头岸线，则能满足广大游客亲水、休闲需求。

(二) 行业动态

n 嘉德置地设私募基金加速投资国内房地产

东南亚最大地产公司嘉德置地7月16日表示，已在中国设立一支10亿美元的私募股权基金，以购买房地产和投资新项目。该基金计划收购上海来福士广场的55.9%股权，以及另外三个位于北京、成都和杭州的在建的来福士项目的100%股权。用私募基金的做法投资房地产项目，不仅能使公司在开发项目上有更多的资金，同时从长期来看也可以降低投资风险。

n 开发商扎堆发行公司债

7月，由于房地产行业正面临着银行信贷紧缩下融资渠道的迅速收窄，地产公司债频频出手。目前房地产公司资金链普遍比较紧张，对于资金的渴求使得公司债成为地产商寻找资金的一个渠道。而另一方面，由于目前股市、楼市市场低迷，投资渠道不多，加上诱人的收益率，房地产公司债表现抢手。

表2 2008年07月部分房地产企业发行公司债情况

公司名称	时间	主要内容
新湖中宝	08-07-02	作为上海证券交易所首只无担保信用的公司债，以高达9%的票面利率，创下了目前市场公司债券利率的新高。90万手“08新湖债”网上发行仅17分钟即被投资者抢购一空，首日成交额创下近3亿元的纪录
北辰实业	08-07-18	北辰以8.2%的票面利率发行了“08北辰债”，网上发行当日，开市不到6分钟就被申购一空，完成了17亿元公司债的发行。北辰实业称，他们计划将通过公司债所募集到的资金，用于偿还商业银行贷款和补充公司流动资金
保利地产	08-07-21	保利地产2008年第一期公司债券“08保利债”正式挂牌交易，这笔43亿元债券由保利集团提供担保，发行利率7%。其成功发行，被视为是成为保利地产下半年持续发力的有力保证

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

7月，全国大部分城市土地市场供应量环比有所增加，但仍以工业用地为主。受房地产整体市场持续低迷以及房产商自身资金压力加大的影响，各地土地成交市场表现依旧低迷。各大城市土地流拍、底价成交现象依然频繁。此外，部分城市还出现土地转让、项目转让以及退地现象。

北京：7月土地市场供应环比小幅下降，成交环比大幅增加，但土地市场供应及成交均以工业用地为主。7月3日，北京市国土局先后推出位于顺义和朝阳的2幅配建政策性租赁住房地块，配建面积达3.6万平方米，这是北京首次推出配建政策性租赁住房地块。其中，朝阳地块于8月7日由北京城建兴华地产有限公司获得，成交价为12.01亿元。

上海：本月土地市场新增供应量大幅增加，其中居住用地5幅，居住用地推出频率开始增加。其中，15号公告中推出1幅长宁区低密度住宅用地，且受“90/70”政策限制，但从该地块保证金额度推测，其楼面地价将超过2万元/平方米。本月上海市成交土地26幅，均为工业用地。受楼市持续低迷及政府延迟交地的影响，上海昔日“地王”已协商退地。

深圳：7月土地市场新增供应2幅地块，成交3幅地块，集中在龙岗的大工业区。深圳政府为了打击屯地，从7月起提高土地增值税的预征率。其中，别墅用地增值税率将由此前的1%上升到3%，此举对于开发别墅类豪宅项目比例较大的地产商影响较为明显，资金门槛有较大提高。

广州：土地市场供应萎缩，7月新增供应18幅，依旧没有推出居住用地。土地市场成交环比有所增加，挂牌出让成交3幅，均为位于罗岗区的工业用地。7月1日，广州举行年内第三次土地拍卖会，现场异常冷清。推出的三幅烂尾用地中，1幅商业金融用地流拍，2幅住宅用地则是底价成交。

表3 2008年07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	10	3	77.38	99.82	顺义区	工业
上海	39	5	250.35	300.93	浦东新区、金山区	工业
天津	42	5	338.65	389.05	宝坻区、静海县	工业、商业
重庆	14	5	114.57	—	九龙坡区、渝北区	工业、住宅
广州	18	0	40.58	63.26	萝岗区	工业
深圳	2	0	5.87	11.73	龙岗区	工业
长春	68	2	161.50	166.67	技术经济开发区	工业
成都	6	4	19.55	69.94	新都区	住宅、商业
南京	1	0	0.89	2.05	溧水县	酒店
杭州	7	3	64.47	411.12	经济技术开发区	住宅、商业、办公
土地出让成交情况						
北京	21	1	91.26	93.07	大兴区、通州区	工业
上海	26	0	72.43	85.92	南汇区、金山区	工业
天津	35	6	224.16	216.09	技经区、北辰区	工业
重庆	8	3	87.02	96.64	北碚区、渝北区	工业、住宅
广州	3	0	10.66	18.66	萝岗区	工业
深圳	3	0	12.78	30.71	龙岗区	工业
长春	18	0	28.86	31.54	高新开发区	工业
成都	3	1	18.59	94.64	高新区	商业
南京	4	3	15.96	24.95	雨花台区、六合区	住宅、商业
杭州	11	3	30.81	69.16	西湖区	工业、商业

数据来源：中原（中国）地产研究中心

5. 住宅市场

(一) 住宅供应

除重庆外, 7月全国各大主要城市商品住宅新增供应环比放量增加, 而重庆由于前两月新增楼盘集中上市, 本月供应萎缩。由于全国各地楼市相继进入调整, 而别墅产品市场表现相对稳定, 开发商纷纷加大别墅市场供应量。

北京: 由于奥运的临近和对奥运后楼市预期的不确定, 北京商品住宅在奥运前集中推向市场。本月北京商品住宅市场新增供应环比大幅增加 19.02%, 达 177.58 万平方米。

上海: 本月新增商品住宅放量供应, 总供应面积达 183.27 万平方米, 环比大幅增加 41.93%。7月24日, 一份名为《关于定制购房、激活闲置土地请求政府有关部门给予支持和帮助》的万言报告提交给上海市房地局, 表明由民间发起、以购房者定制, 开发商提供土地进行建设的定向供应型住房模式有望成为可能。

广州: 7月, 广州市商品住宅新增供应再次放量, 供应量环比大幅增加 44.15%, 总供应面积达 144.12 万平方米。其中, 别墅市场供应持续放量, 本月供应量达 16.07 万平方米, 环比增加 9.71%。但整体新增住宅销售均价有所下降, 由于别墅供应主要集中在增城, 相对档次较低, 拉底销售均价。

深圳: 本月全市有 21 个住宅项目取得预售, 批售住宅面积 73.80 万平方米, 环比增加 10.43%。但由于成交的持续低迷, 各项目积累客户少, 价格也难以把握, 造成许多项目未能及时公开发售, 7月全市公开发售项目仅 11 个, 住宅供应量为 24.30 万平方米。

重庆: 由于前两月集中供应, 7月供应量急剧萎缩。本月主城区新增楼盘 33 例, 总供应面积达 61.30 万平方米, 环比大幅减少 45.37%。从产品结构上看, 本月别墅和洋房类高端物业的供应比例有所上升。

表 4 2008 年 07 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	19	83.46	47.00	13945	顺义区、海淀区、朝阳区	小高层、多层
上海	53	134.71	73.50	8346	浦东新区、宝山区、松江区	多层、小高层
重庆	22	41.00	66.88	4463	渝北区、南岸区	高层
广州	25	96.19	66.74	6836	白云区、增城	小高层、多层
深圳	15	64.45	92.12	7205	龙岗区、宝安区	高层、小高层
杭州	7	22.23	62.98	10335	滨江区、江干区	高层、小高层
高档公寓						
北京	6	80.62	45.40	35220	朝阳区	高层、小高层
上海	12	21.36	11.66	31465	静安区、浦东新区、松江区	高层
重庆	7	16.40	26.75	8210	北部新区、高新区	小高层
广州	5	30.30	21.03	15000	天河区	高层、小高层
深圳	4	5.26	7.51	15706	福田区	高层
杭州	4	8.18	23.18	19248	江干区、下城区	高层
别墅						
北京	4	13.50	7.60	26456	顺义区、丰台区	联排、独立
上海	18	27.20	14.84	24226	奉贤区、松江区	独立、联排
重庆	4	3.90	6.36	10272	渝北区、北部新区	联排、独立
广州	4	17.62	12.23	8138	增城	联排
深圳	1	0.26	0.37	30000	盐田区	独立
杭州	2	4.88	13.83	21260	西湖区	联排

数据来源: 中原(中国)地产研究网络

（二）住宅需求

进入酷热夏季，受整体宏观经济影响，除重庆外，7月全国各大城市商品住宅成交量环比继续下降，市场观望仍在继续。而北京、天津受奥运因素影响严重，成交量环比减少。相比2007年同期成交量水平，各地商品住宅市场仍存在较大差距。

北京：虽然商品住宅新增供应不断增加，但由于天气酷热以及奥运各项措施开始实施，在一定程度上影响了购房者的出行。而在全中国范围内市场的观望气氛以及宏观经济的影响下，北京7月商品住宅成交量仅为68.84万平方米，环比大幅减少近5成。

上海：7月上海楼市持续冷清，观望情绪继续加剧，以自主需求为主导的市场期待楼价的进一步下降。商品住宅市场成交量环比减少11.13%，总成交面积为118.72万平方米。由于中低档住宅7月集中上市和成交，整体住宅均价环比大幅下滑。由于成交量的连续下滑，上海郊区部分新开楼盘开始降价以吸引刚性需求，预计后市在滞销压力逐渐加大的情况下，降价风将会蔓延。

深圳：市场持续低迷，购房者开始更加关注住宅产品品质，7月全市高档住宅成交以及关内成交比重有所上升，从而拉高了全市商品住宅成交均价。7月成交均价达15,565元/平方米，环比上涨2.84%。虽然新增商品住宅价格走低，但全市成交仍不理想，成交量继续减少。7月份全市住宅成交量最大的是龙岗区，占全市成交总量36%。

重庆：7月商品住宅成交量环比小幅增加，但与2007年同期相比，仍有较大差距。商品住宅成交均价小幅下降5.48%，除市场调整原因以外，还在于本月经适用房成交的增加，根据重庆国土房管局通告，7月主城区经济适用房成交量达6.07万平方米，环比增加37%。这在一定程度上拉低了全市成交均价。

表5 2008年07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	—	—	68.84	-48.63	5390	-54.88
中心区	东城区	—	—	0.30	-36.30	32	-23.81
	西城区	—	—	3.42	2339.63	177	2112.50
	崇文区	—	—	0.53	69.41	38	100.00
	宣武区	—	—	1.74	75.37	163	77.17
次中心区	朝阳区	—	—	18.48	-63.70	1327	-67.10
	海淀区	—	—	7.00	-40.22	465	-39.84
	丰台区	—	—	7.30	16.00	641	13.25
郊区	通州区	—	—	3.69	-57.12	357	-54.46
	房山区	—	—	2.00	-65.23	175	-70.19
	顺义区	—	—	6.91	-20.83	455	-24.67
	大兴	—	—	3.15	-68.28	307	-70.76
深圳	全市	15565	2.84	24.80	-8.22	2615	-9.98
中心区	罗湖区	22196	28.93	2.95	288.70	242	106.84
	福田区	18595	-17.09	1.53	-7.48	212	5.47
次中心区	南山区	16703	-26.92	3.37	-6.50	398	3.92
	盐田区	39473	-32.33	1.93	90.05	187	196.83
郊区	宝安区	12381	4.16	6.03	-39.51	583	-42.67
	龙岗区	9466	-4.66	9.00	-9.61	993	-11.65

表 5 2008 年 07 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	——	——	118.72	-11.13	11207	-26.27
中心区	黄浦区	——	——	0.37	-39.34	26	-36.59
	静安区	——	——	0.38	-45.71	41	-43.06
	卢湾区	——	——	0.48	-76.92	25	-76.85
次中心区	徐汇区	——	——	2.93	-64.78	239	-64.64
	长宁区	——	——	1.54	-82.09	129	-83.94
	浦东新区	——	——	16.62	-19.20	1533	-9.40
	虹口区	——	——	0.98	-17.65	103	-8.04
	普陀区	——	——	2.42	-59.80	225	-57.87
	闸北区	——	——	1.23	-45.09	114	-47.71
	杨浦区	——	——	2.11	-17.58	194	-16.02
	宝山区	——	——	13.05	-30.84	1383	-27.67
郊区	闵行区	——	——	12.09	-36.27	1201	-38.47
重庆	全市	4000	-5.48	93.83	66.24	6778	18.68
中心区	渝中区	4409	-11.33	2.76	47.83	326	148.85
	江北区	4228	4.10	9.54	19.57	1072	26.71
	沙坪坝区	4159	-21.80	8.68	64.02	929	83.60
	九龙坡区	3079	-24.32	7.50	187.00	826	171.71
	南岸区	3212	-23.55	12.41	76.74	1290	77.44
	渝北区	3539	-8.65	12.39	41.26	1135	34.64
次中心区	北碚区	2794	-27.38	1.29	17.40	145	18.85
	巴南区	2844	5.47	4.27	-22.49	457	-8.60
天津	全市	6736	-5.40	40.49	-17.24	3749	-17.77
中心区	和平区	13922	4.96	1.09	4.88	98	-22.22
	河东区	8542	0.30	0.98	-37.92	96	-41.46
次中心区	河西区	11104	7.26	2.45	-14.52	178	-18.72
	南开区	11423	-1.87	2.08	-56.07	172	-62.11
郊区	河北区	9153	-3.51	1.01	-6.93	100	2.04
	红桥区	8979	-4.80	1.42	28.94	142	26.79
	东丽区	5871	-2.32	1.07	-45.25	97	-51.74
	西青区	6630	-14.39	5.67	7.94	657	20.55
	津南区	7339	2.47	2.18	-45.47	192	-46.67
	滨海新区	——	——	——	——	——	——
杭州	全市	14315	3.31	21.20	-1.50	——	——
中心区	上城区	14858	16.98	1.83	49.33	——	——
	下城区	17180	5.92	1.54	63.47	——	——
	拱墅区	14262	-11.48	9.98	83.36	——	——
次中心区	西湖区	14628	17.90	1.69	-13.61	——	——
	江干区	14837	-26.64	2.39	-24.53	——	——
郊区	滨江区	13764	13.32	2.23	-51.39	——	——
	之江区	12571	-0.66	0.33	6.74	——	——
	下沙区	10301	26.48	1.21	-68.86	——	——

数据来源：中原（中国）地产研究中心

(三) 二手住宅市场

7 月，受全国市场持续低迷的影响，市场观望气氛非常浓厚，买卖双方僵持情况严重，北京和天津亦加入降价的行列，五个城市二手住宅价格均呈现下降。中原监测数据显示如下：

北京：受全国市场低迷影响，北京中高档二手商品住宅市场在 7 月环比呈现量价齐跌态势。随着奥运会日渐临近，业主心理价位有所松动，造成二手住宅成交价格下跌。另一方面，北京备战奥运的相关措施对人们出行带来一定的影响，消费者同行也期待奥运后价格下降而继续观望，造成成交量的减少。部分购房者转买为租，反而促进个别区域租赁市场的活跃。

上海：7 月二手房市场环比呈现量价齐跌态势。受新建商品房市场低迷的影响，二手房市场观望气氛更加浓厚，成交周期拉长，在成交淡季，二手住宅成交量持续萎缩，成交均价也持续下跌。租赁方面，学生毕业及实习高峰来临，带来低端物业大量的租赁需求。

广州：7月广州市二手住宅市场环比呈现量价齐跌态势。除酷暑天气对交易过程产生一定影响以外，宏观经济因素持续影响着市场对于未来的预期。消费者信心不足，成交量持续下降；业主信心不足，议价空间大，成交均价小幅下降。但同时，部分优质物业依然受自住客及长线投资客追捧。买卖交易量的低迷进一步促进了租赁市场的活跃。

深圳：7月深圳市二手住宅市场成交面积与上月基本持平，受到成交持续低迷的影响，成交价格环比下降0.93%，价格下行的压力仍未解除。但本月高品质住宅成交相对活跃，消费者对品质的判断将更加严格。

天津：7月二手住宅市场持续冷淡，市内六区成交量与上月基本持平。宏观调控的持续影响正在显现，房地产行业陷入低潮，加上人们对宏观经济的担心加剧，天津二手住宅成交价格较上月有所回落。相比其他城市，天津市场所受影响程度相对较小，主要由于天津市场主要以自住需求为主，投资成交比例较低。

表6 2008年07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	13952	-0.56	17.20	44.9	0.54	6.31
中心区	东城区	15536	0.13	8.79	65.5	0.55	1.99
	西城区	24726	-1.10	51.38	45.0	0.22	-28.82
	崇文区	15787	0.14	19.53	49.3	1.02	6.70
	宣武区	12611	0.11	15.78	36.7	-0.26	16.05
次中心区	朝阳区	13627	-0.87	24.15	48.3	0.33	14.09
	海淀区	16712	-0.79	14.27	50.3	0.47	8.46
	丰台区	11529	0.09	23.52	32.1	0.22	13.30
上海	全市	18434	-0.19	21.99	43.9	-0.55	-4.67
中心区	黄浦区	23330	3.63	36.56	40.2	-2.06	1.29
	静安区	23461	0.00	12.75	66.5	-0.69	2.08
	卢湾区	25920	2.50	19.33	62.5	-0.26	-8.39
次中心区	徐汇区	21231	-0.02	16.10	55.5	-4.34	-4.92
	长宁区	23911	-2.06	30.28	59.0	-3.87	-11.63
	浦东新区	19947	-1.69	31.86	41.2	2.80	-7.78
	虹口区	16930	-0.27	25.51	38.4	0.36	1.93
	普陀区	17015	-1.34	21.02	41.4	-1.08	-0.45
	闸北区	15195	0.29	28.79	34.2	2.03	-3.21
	杨浦区	15639	-0.82	27.12	35.5	3.44	26.45
郊区	闵行区	11341	0.29	18.31	32.9	-0.21	7.48
广州	全市	8250	-0.59	20.72	30.1	-1.47	-7.64
中心区	越秀区	12142	0.92	27.60	43.7	-2.90	-12.06
	荔湾区	9073	0.07	11.37	33.2	-4.92	-5.64
	海珠区	8111	-0.92	19.26	29.5	-0.12	-1.62
	天河区	10130	-1.22	23.00	35.5	-1.04	-6.49
	白云区	6767	-0.47	14.39	26.3	1.52	-1.00
郊区	番禺区	5604	-1.29	22.01	20.9	-2.02	4.28
深圳	全市	12267	-0.93	-16.50	—	—	—
中心区	罗湖区	10569	-2.47	-10.54	—	—	—
	福田区	16065	0.20	-11.41	—	—	—
次中心区	南山区	15290	-0.89	-22.73	—	—	—
	盐田区	10529	-1.45	-19.31	—	—	—
郊区	宝安区	8068	-1.84	-24.77	—	—	—
	龙岗区	6653	-1.90	-21.95	—	—	—
天津	全市	8187	-0.39	18.07	—	—	—
中心区	和平区	10332	-0.24	10.47	—	—	—
	河东区	7531	-1.19	21.31	—	—	—
次中心区	河西区	8821	-0.61	24.93	—	—	—
	南开区	8477	0.28	11.44	—	—	—
郊区	河北区	7716	-0.23	22.26	—	—	—
	红桥区	6399	0.45	11.44	—	—	—

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

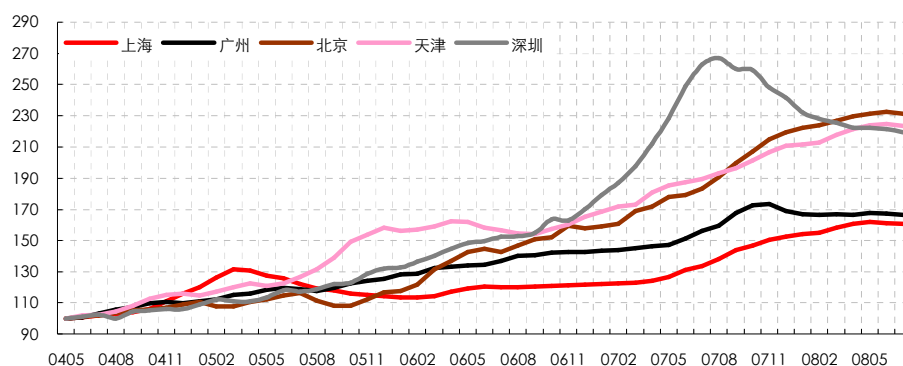
n 二手价格指数全面负增长 京津首次下跌

根据中原的监测数据，随着奥运的临近和传统淡季的到来，以及受长期宏观调控的影响，7月五大城市二手住宅市场全面低迷，北京和天津受整体市场观望氛围的影响开始显现，价格指数首次出现下跌。而深圳二手价格指数环比进一步下降，同比下降幅度高达16.73%，预计市场近期持续调整，回暖尚需时日。

n 租金指数北京继续小幅上扬 沪穗进一步回落

随着7月学生毕业和实习高峰的到来，各地二手住宅租赁市场在买卖成交低迷的促进下表现活跃。北京在奥运因素的拉动下，二手住宅租金持续小幅上扬。上海、广州二手住宅市场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07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	↓ 0.86	↑ 26.23	233
上海	161	→ 0.00	↑ 20.15	161
广州	166	↓ 0.60	↑ 6.41	167
深圳	219	↓ 1.35	↓ 16.73	222
天津	224	↓ 0.44	↑ 18.52	225
中原二手住宅租金指数				
北京	118	↑ 0.85	↑ 11.32	117
上海	113	↓ 0.88	↓ 3.42	114
广州	117	↓ 0.85	→ 0.00	118

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

7月，各大城市写字楼供应出现放量。其中，北京新增供应继续上升，上海新增供应止跌反弹，深圳、广州都有新的写字楼项目面市。

北京：7月，新增写字楼9例，其中朝阳区新增3例，海淀区新增2例。三里屯SOHO项目推出了商业和写字楼部分，其中商业单价在5-6万元/平方米之间，写字楼售价约为4万元/平方米。三里屯SOHO项目上市后受到追捧，截至7月末，销售额已经突破50亿元。

上海：7月，新增出售写字楼物业8例，分布于杨浦、普陀、浦东、虹口、青浦、长宁等区域，共计16.11万平方米、1838套。本月推出套数最多的是松江区的上海九久青年城二期，共推出643套。本月最大的供应面积是普陀区长风板块推出的公寓式办公楼项目，推出353套、6.40万平方米的办公用房。

广州：7月，广州共推出写字楼项目4例，总建筑面积13.69万平方米。富力盈丰大厦位于珠江新城广州大道与金穗路交汇处，占地0.78万平方米，总建筑面积6.4万平方米。

深圳：7月，共有两个项目取得预售许可证，分别是中心西区的时代科技大厦和华侨城片区的世纪假日广场，批售的写字楼面积为7.28万平方米、0.83万平方米，环比6月增长156.25%，写字楼批售的数量以及规模开始明显加快。

（二） 市场需求

7月，深圳写字楼租金继续呈现小幅下跌趋势，广州写字楼租金则保持平稳，上海、北京写字楼租金依然小幅上涨。

北京：7月，甲级写字楼租金总体呈现平稳上涨趋势，甲级写字楼月租金约为279.67元/平方米·月，环比上升6%，经济的持续增长和奥运会的临近等利好因素的影响，带动写字楼市场发展。

上海：7月，甲级写字楼整体租金为381.92元/平方米·月，环比上升8.6%，准甲级写字楼租金为203.36元/平方米·月，环比上涨5.4%。六大CBD的甲级办公楼租金都较6月有一定的涨幅，特别是小陆家嘴区域涨幅达到了8.96%，南京西路区域也有4.74%的涨幅。

广州：7月，甲级写字楼的整体租金与6月份基本持平，三大商圈中珠江新城、天河北的整体租金没有出现明显变化，未来写字楼租金仍将保持平稳走势。

深圳：7月，受市场不景气的影响，写字楼租金继续下降，其中甲级写字楼月租金约为152.38元/平方米·月，环比下降1.67%；准甲级写字楼为125.91元/平方米·月，环比下降1.16%。区域方面，蔡屋围的甲级写字楼租金下降明显，随着空置率的上升而下降，观望情绪使市场的议价空间增大。

表 7 2008 年 07 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	9	33.17	朝阳区、海淀区
上海	8	16.11	杨浦区、普陀区、浦东新区、虹口区、青浦区、长宁区
广州	4	13.69	越秀区、海珠区、天河区、白云区
深圳	2	8.11	福田区、南山区

资料来源：中原（中国）地产研究网络

表 8 2008 年 07 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 (%)	空置率 (%)	环比 (%)
北京					
中心区	国贸	376	18.58	2.00	-44.75
	燕莎	278	2.87	5.84	-35.90
	建国门	258	1.35	10.64	60.24
	东二环	220	0.03	5.40	-50.92
	金融街	267	0.00	7.59	32.00
	中关村	231	-1.11	2.86	-49.02
上海					
中心区	徐家汇	321	0.00	3.90	-29.10
	人民广场	285	1.06	6.40	-14.67
	小陆家嘴	462	8.96	5.10	41.67
	淮海路	354	4.12	5.10	-22.73
	南京西路	420	4.74	8.00	8.11
次中心区	虹桥开发区	252	4.56	6.60	-22.35
广州					
中心区	天河北	139	0.00	15	-6.25
	珠江新城	185	0.00	37.59	-2.16
	环市东	111	1.83	32.19	0.00
深圳					
中心区	蔡屋围	160	-5.76	7.90	88.10
	中心区	149	-1.32	14.70	8.09
	中心西区	155	3.33	2.00	100.00

资料来源：中原（中国）地产研究网络

7. 商铺市场

（一） 市场供应

6 月供应的放量令本月供应有所放缓，7 月，北京、上海商铺供应大幅减少。而深圳、广州商铺供应量则出现大幅上升，其中广州商铺供应环比增长 14 倍。

北京：7 月，新增商铺 10 例，面积约 11 万平方米，环比减少 30%。新增供应主要分布在昌平区、大兴区，类型以社区商铺、综合体、商业街为主。

上海：7 月，新增出售商用物业 38 例，共计 17.51 万平方米，1,163 套，环比分别大幅下滑 48%、78%。本月体量相对较大的有南汇区的书院社区动迁住宅安置基地商业街项目(3.06 万平方米)，闵行区的宝铭路 8 号的 4 层裙房商场被整体分层推出，体量达 1.8 万平方米。

深圳：随着楼市调整的深入，前期按兵不动的项目多集中在下半年入市。这对于目前以社区商业为主要供应的深圳商业市场来说就意味着商业物业预售面积的集中爆发。本月批准预售商业项目 16 个，商业物业的批售面积达到 9.34 万平方米。

广州：7 月，新增商铺 23 例，面积 25.34 万平方米，环比增加 14 倍。其中，琶洲跨国采购中心位于广州市东南面的琶洲岛，项目占地约 11 万平方米，总建筑面积 25 万平方米，地上建筑面积 17 万平方米，其中写字楼 6.19 万平方米，商业 12.35 万平方米。

表 9 2008 年 07 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	10	11.00	昌平区、大兴区	社区商业、商业街、综合体
上海	38	17.51	南汇区、闵行区、宝山区	社区商业
广州	23	25.34	花都区、番禺区、天河区	写字楼底商、社区商业、专业市场
深圳	16	9.34	龙岗区、宝安区、南山区、福田区	写字楼底商、社区商业
杭州	10	1.99	下城区、江干区、滨江区	写字楼底商、社区商业

资料来源：中原（中国）地产研究网络

（二） 市场需求

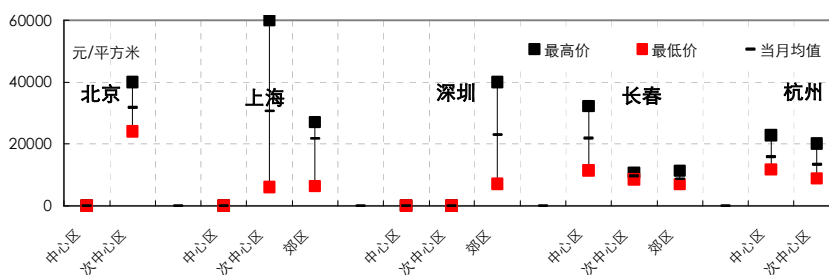
7月，各城市商铺成交普遍低迷，上海商铺成交面积环比下降2%，深圳商铺成交面积环比下降26.6%。

上海：7月，商铺销售面积为17.05万平方米，环比下滑2个百分点，当期供求比为1.03:1。从区域来看，闵行、静安、奉贤、浦东表现可圈可点，销售面积分别为2.63万平方米、2.08万平方米、1.94万平方米、1.82万平方米。

深圳：商业物业的成交量自3月后一直走低，本月的成交面积继续走低，仅为0.8万平方米，环比下降26.6%。7月仅有龙岗、宝安、福田三区共10个商业项目有成交纪录，其中龙岗区的成交面积所占比重大，约为65%。

杭州：7月，共成交商铺142套，成交均价为11863元/平方米。其中拱墅区商铺成交均价为22786元/平方米，环比增长112%，西湖区商铺成交均价为20074元/平方米，环比下降45%，成交价格的大幅上涨主要是由供应结构造成的。

图2 2008年07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	↑	→	↑	→

中原地产红皮书 2008

专业 · 详实 · 尽现中原观点

十月面世，敬请期待！

新增香港分册

聚焦奥运、世博热点

解密2008楼市格局



《中原地产红皮书2008》简介：

- 行业权威读本：客观、全面、系统反映市场动态
- 六大城市分册：香港、北京、上海、广州、深圳、重庆
- 三大内容板块：地产分析、地产评论、地产数据

本书的鲜明特点：

- 与官方年鉴互为补充
- 汇集中原2007-2008年研究成果精华
- 图文并茂、中英对照