

# 金九银十秋意萧瑟 降价促销烽烟已起

## 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，全国住宅市场已进入买方市场，开发商遭遇楼市寒冬。经历了大半年的煎熬，在继续从紧的金融政策之下，虽然各大品牌开发商不断谋求突破融资困境，但成效甚微。根据中原地产研究中心的近期调研，各地住宅销售依然低迷，市场观望情绪未有任何改观。为了加速回款和实现销售业绩，降价销售已是迫在眉睫。“金九银十”已近，为了加快资金周转，开发商可能掀起更大范围的“降价促销”风潮。

尽管降价是开发商最不愿意采取的措施，但与变卖项目的直接退出市场相比，以降价来换取成交量，无疑仍是明智之举。在目前的形势下，市场短期内无望好转，为了能够快速回笼资金，开发商已无退路，降价促销也无需遮掩。开发商只有适时使用“降价换销售”，才能使自己的成交优于市场大势，突破销售的困境。

- (一) 一手房降价，势不可挡
- (二) 二手房焦灼，价格倒挂

## 作者:

程滢  
+8621 5118 7300  
[winnie@centaline.com.cn](mailto:winnie@centaline.com.cn)  
张海清  
+8621 5178 7513  
[zhanghq@centaline.com.cn](mailto:zhanghq@centaline.com.cn)  
瞿安新  
+8621 5178 7517  
[quax@centaline.com.cn](mailto:quax@centaline.com.cn)  
李铁琦  
+8621 5178 7519  
[litq@centaline.com.cn](mailto:litq@centaline.com.cn)  
季峰  
+8621 5178 7518  
[jeff@centaline.com.cn](mailto:jeff@centaline.com.cn)

## 一手房降价，势不可挡

### 1、供应之大 销售压力与日俱增

2008 年以来各地住宅市场成交一直萎靡不振，住宅成交持续在低位徘徊，2008 年 7 月份四大城市住宅销售面积同比降低幅度超过 50%。在销售萎靡的情况下，部分城市的住宅销售价格也开始逐步下调。

然而，和 2007 年同期相比，住宅供应却基本持平，因此受销售严重萎缩的影响，各主要城市均呈现明显的供过于求的态势。2008 年前 7 个月四大城市住宅批准预售面积占 2007 年比重超过 50%。但是，住宅需求则明显减弱，住宅批准预售面积仅为 2007 年全年的 36.69%。成都和武汉因 2007 年供应较大，2008 年略有降低，前 7 个月的供应约为 2007 年全年的 40%左右，但住宅预售登记面积更加低迷，武汉前 7 个月的预售登记面积占去年全年的比重不足 30%。

在供应和去年基本持平，销售情况却每况愈下的情况下，市场的销售形势相当严峻。因此，在 2008 年最后的四个月（9-12 月），尤其是被称为“金九银十”的 9、10 月份将成为关注的焦点，开发商亦将被迫加大降价促销的力度以赢得市场的份额。

### 2、降价风潮 由南往北愈演愈烈

**珠三角深幅下调：**一手房的降价从 2007 年底深圳率先拉开序幕。截至目前，部分项目价格累计降幅已超过 50%。金地梅龙镇从 18000 元/平方米降至 9000 元/平方米，龙城国际、中海康城等项目也有类似降幅。

受地缘影响，广州最先受到深圳降价潮的波及。在一些新房供应较多、前期价格上涨过快的区域，新开项目都有不同程度的降价。位于珠江新城的中海璟晖华庭以低于周边同类二手房近 5000 元/平方米的价格开盘，富力银禧也推出 8.8 折再送家具装修等促销活动，以谋求在逆市中打破困局。

表 A 部分城市住宅供需一览表（2007-2008 年）

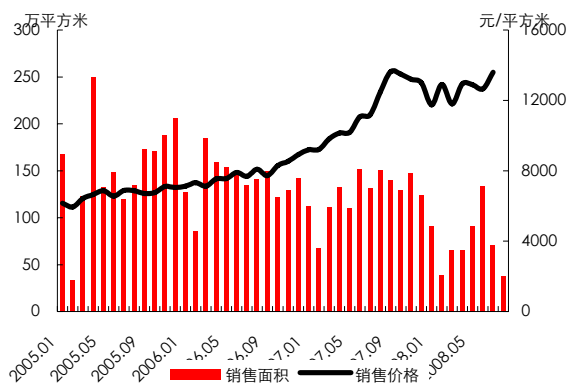
	2007 年			2008 年 1-7 月				
	预售登记面积 (万平方米)	批准预售面积 (万平方米)	供需比	预售登记面积 (万平方米)	占 2007 年 比重 (%)	批准预售面积 (万平方米)	占 2007 年 比重 (%)	供需比
北京	1507.53	1329.65	0.88	537.29	37.45	781.48	53.82	1.45
上海	2691.35	2143.74	0.80	1007.94	37.71	1153.84	64.84	1.14
广州	801.56	681.68	0.85	302.28	35.96	442.03	76.02	1.46
深圳	500.40	435.70	0.87	179.96	35.64	331.21	58.77	1.84
成都	1093.47	1859.06	1.70	395.46	36.17	741.94	39.91	1.88
武汉	1208.78	961.31	0.80	335.80	27.78	388.40	40.40	1.16
杭州	884.78	666.30	0.75	307.10	34.71	428.10	64.25	1.39
天津	980.63	—	—	301.28	30.72	—	—	—
重庆	1746.10	—	—	637.56	36.51	—	—	—

注：供需比=批准预售面积/预售登记面积

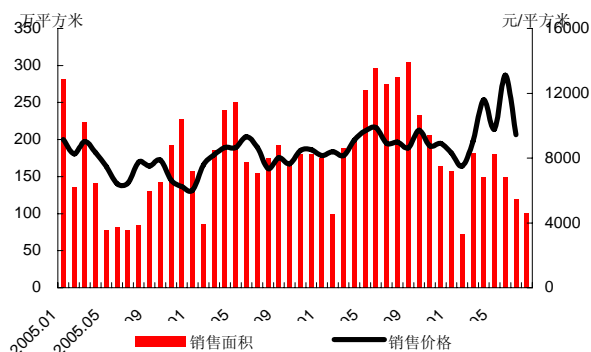
数据来源：各城市房地产交易中心

图 A 部分城市住宅销售情况

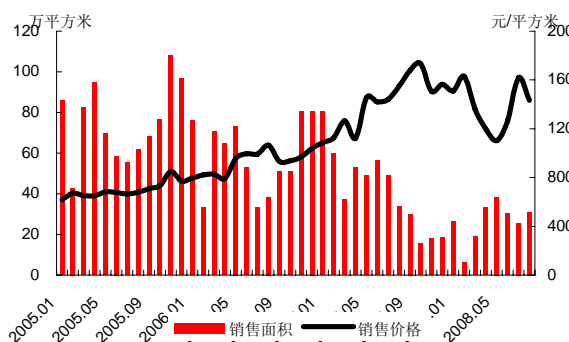
北京



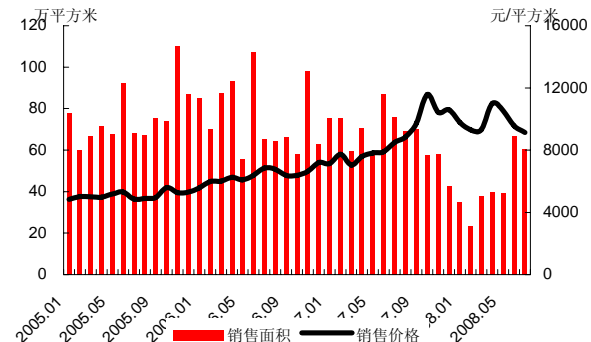
上海



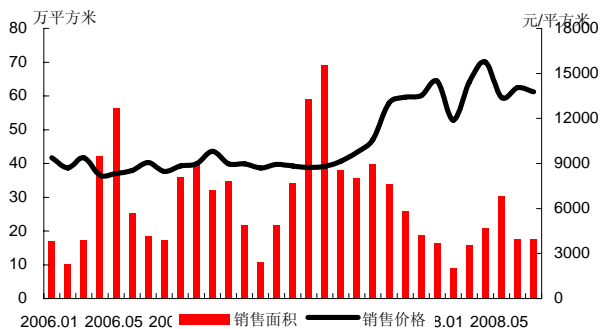
深圳



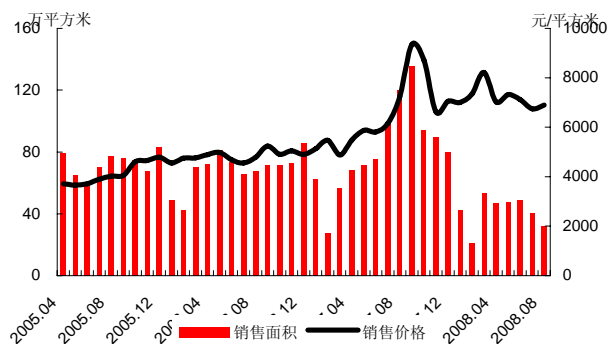
广州



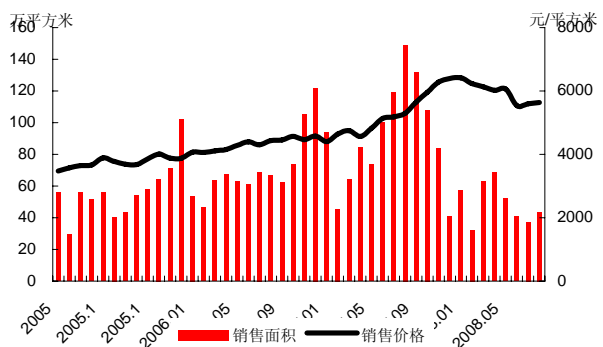
珠海



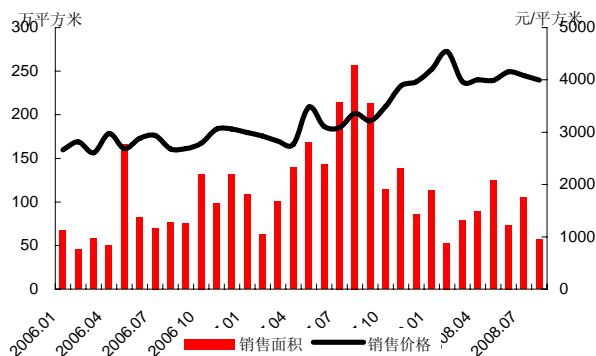
天津



成都



重庆



数据来源：中原地产研究中心

**长三角加速下调：**近几个月以来，长三角的上海、南京、杭州等城市楼盘降价的情况也在加剧，且降价区域也有由郊区向城区蔓延的趋势。2008年5月，上海浦东三林的金色雅筑降价4000元/平方米，闵行九亭板块的多个楼盘也纷纷以低价入市。8月内环以内的中远两湾城以13844元/平方米的价格推向内部，比高峰期下跌7200元/平方米，尽管只是尾盘但幅度之大也是少见。8月万科更以8个楼盘同时降价促销带动销售。

南京的楼市也在低迷中艰难前行。在世贸、万科、恒大等外来品牌开发商的带领下，降价促销之火愈烧愈旺，已经由江北、江宁等区域扩展到河西及中心城区。据中原地产研究中心调研，虽然目前市场上降价的楼盘仍以郊区新开楼盘、城区尾盘以及万科等个别开发商为主，但持续低迷的成交量难掩开发商的困境，再加上备受期待的“金九”也是萧条开始，后期楼盘的降价压力巨大。

**环渤海下调压力陡增：**环渤海区域受此次调整波及的时间较晚，市场进入观望期的时间较短，开发商尚未开始采取大幅降价的促销手段。如北京普遍仅给9.5折以上价格折扣，天津的楼盘价格依然坚挺，但整体销售情况却持续萎缩。由于开发商对已经到来的“金九银十”寄予厚望，因此纷纷加大推盘力度，市场竞争异常激烈，楼盘的价格压力陡增。预计近期郊区的新开盘将会选择低价入市，变相降价以促进销售。

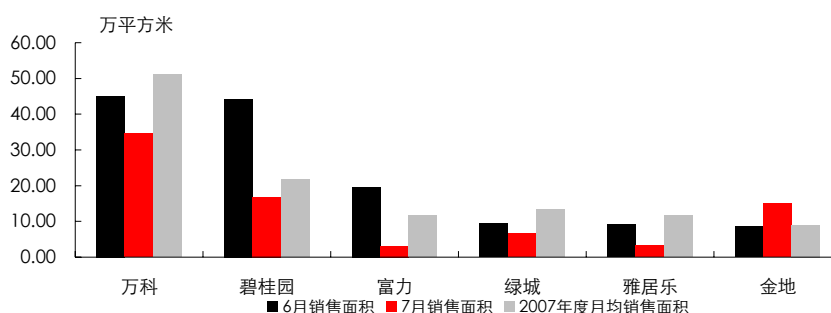
预计未来几个月除广州和深圳继续调整外，在长三角的上海、南京以及环渤海的北京和天津等城市，一手项目将陆续加入降价打折的行列，打折的幅度和范围也将会有所扩大，并逐步向全国范围蔓延。

### 3、降价促销 品牌开发商首当其冲

住宅市场整体成交低迷，品牌开发商的销售业绩也难脱窘境。根据中原对开发行业的监测显示，2008年7月，各品牌开发商月度销售面积进一步严重下滑，成交面积环比均呈下跌之态。其中尽管万科的下跌幅度最小，但也有23.44%。开发商的销售情况明显受到了市场的重挫，整体陷入困境。

迫于销售下滑和市场整体低迷的压力，这些品牌开发商近期在珠三角和长三角的主要城市均积极采取了降价促销的手段。例如广州富力的“银禧花园”、中海的“景晖花园”，深圳金地的“金地·梅陇镇”，上海万科的“金色雅筑”、绿地的“绿地威廉公寓”等均采取了较大幅度的降价促销，且降价幅度均在10%以上。2008年8月采取降价策略的部分楼盘如复地在中国的锦秀华城、绿地在中国的“绿地威廉公寓”，其降价幅度甚至高达30%以上。通过降价，这些品牌开发商一手楼盘成交普遍优于大势，实现了较好的销售。因此，降价促销对于品牌开发商来讲，虽然不得已，但也是打破当前销售僵局的最直接也是唯一的出路。

图B 2008年6月、7月及2007年全年品牌开发商销售面积



数据来源：中原地产研究中心监测数据

表 B 各城市典型楼盘销售情况 (2008 年 8 月)

	城市	发展商	项目名称	总建筑面积 (平方米)	当前售价 (元/平方米)	当前销售率 (%)	价格环比 (%)	销售面积 增长
珠三角	广州	富力	银禧花园	180,000	12000	82%	-20.00%	5562
		富力	桃园	830,000	10000	55%	-16.67%	11137
		雅居乐	从化雅居乐滨江花园	231,556	6000	11%	-14.29%	202
		中海	中海景晖花园	200,000	13000	36%	-13.33%	3000
	深圳	金地	金地·梅陇镇	382,300	9000	86%	-20.00%	3257
		招商	招商依山郡	235,974	8500	54%	0.00%	2694
		中海	大山地花园	220,000	19000	26%	0.00%	2827
长三角	上海	复地	锦绣华城	3,300,000	14600	13%	-33.64%	7251
		复地	复城国际	150,000	25000	62%	-37.50%	599
		复地	地杰国际城	806,500	7200	38%	-15.29%	6863
		绿地	绿地威廉公寓	400,000	15000	66%	-31.82%	8778
		世茂	世茂滨江花园	471,135	35000	55%	-7.89%	143
		万科	四季花城	500,000	11000	46%	-8.33%	0
		万科	燕南园	120,000	22500	74%	-6.25%	622
	南京	万科	中林苑 (金色雅筑)	85,000	13000	59%	-27.78%	14497
		世茂	世茂滨江新城	1,500,000	11000	15%	-35.29%	7253
		万科	金域缇香	119,293	11000	31%	-26.67%	8137
	杭州	万科	白鹭郡东	145,800	7000	43%	-14.28%	705
		万科	魅力之城	190,000	9500	95%	-20.83%	23486
环渤海	天津	首创	首创·宝翠花都	470000	6500	10%	0.00%	4000
	北京	首创	阳光上东	718,000	28000	39%	-1.75%	473

注：底纹数据皆表示通过促销在 8 月实现较好销售的楼盘  
数据来源：中原地产研究中心调研数据

## 二手房焦灼，价格倒挂

### 1、替代原理，价格倒挂之源

促销、降价、打折这些词汇在 2008 年一次次被提起，部分城市不少一手项目的降幅超过 30%，而二手房挂牌价格却相对坚挺，形成了一二手房价倒挂的现象。

经济学告诉我们，在替代商品 A 和 B 之间，价格基本上取决于产品所产生的效用差异。A 商品可以通过降价，赢得部分原属 B 商品的客户从而增加自己的销售量；而 B 商品在销售量被抢的局面下，通常会被迫降价以重新赢回自己的客户，于是价格又会恢复平衡。

房地产整体市场由一手房和二手房共同组成，一手房和二手房属于替代商品。同一区域的一二手房之间价格上的差异则主要取决于房屋本身属性上的优劣。品质相近的一二手房价格应当基本相当。但一手房通常在房龄，设计，装修等方面优于二手房，所以多数情况下同一地段的一手房价格都略高于二手房。而且二手房价格的上涨通常是跟随一手价格上涨而进行的，而价格的下跌则会相对滞后。资金压力相对较小的二手业主不愿意放弃既得的利益，仍会报存幻想，坚持较高报价，另一方面二手交易的税费也很大程度上推高了价格。于是产生了一二手房价格倒挂的现象。

### 2、价格倒挂，渐呈扩大之势

一二手房价格倒挂现象，主要出现于一手项目供应量大，集中上市且前期上涨过快的区域。根据中原地产研究中心监测，在广州和深圳，由于一手价格下跌较为明显，对市场的冲击较大。一二手房倒挂现象较为普遍且倒挂幅度也相对较大，多分布于一手项目集中且前期上涨

过快的区域，如广州的珠江新城，深圳的龙华、龙岗中心区等。目前，倒挂仍在一些区域存在，但幅度已有所减弱。

与广州深圳的情况类似，上海的边缘城区也存在一二手房价格倒挂的现象。如浦东三林地区的万科金色雅筑，大华锦绣华城等项目的降价幅度较大，导致了这些区域已开始出现了一手房价格低于二手房。但其他城区尚未出现实质性的一二手房价格倒挂情况。天津和北京新盘市场尚未出现较大幅度的降价，暂未出现一二手房倒挂现象。一手房价格低于同地区二手房的挂牌价格的情况多数是由项目本身品质较差，或者目前还是期房等原因所造成的。

而在买方市场的态势下，一手房以价格优势来换取销售量，从而造成一二手房价格倒挂现象频现。预计随着一手价格的深幅下调，一二手房价格倒挂的情况将有逐步蔓延并扩大之势，这对二手房市场将形成严峻的调整压力。

### 3、价格松动 重归市场平衡

二手房同一手房的竞争优势通常在于价格和区位。当同处一个地区，并且失去价格上的优势，二手房的成交必然十分困难。价格倒挂的后果直接导致了局部区域的二手交易量大幅萎缩，在此情况下二手房若想取得成交，必须降低价格，否则难与一手房竞争。

可以预见，在未来一段时间内，上海、北京、天津等城市将会出现越来越多的一二手房价格倒挂现象。并在一手房降价的压力之下，二手房也将逐步降价。价格的松动、下调才能带动成交量的回升。通过一手二手之间价量的互动，市场才可能重新回到平衡状态。

表 C 五城市一二手房价格格局

区域	城市	一二手房价格格局
珠三角	广州	<b>珠江新城较为典型</b> 以珠江新城为代表的新盘供应较多且前期价格上涨较快的区域，在此番降价过程中一手房的价格下跌幅度较大，多数新盘采取低于周边同类二手房价格，或者同样价格但具有较高品质的方式入市，以争取更多的客户资源，造成了上述区域一二手房价格倒挂的局面。中心城区由于新盘供应较少，并未出现价格倒挂现象。
	深圳	<b>前期倒挂现象较多，目前有所缓解</b> 由于深圳新盘价格下跌较早且幅度较大，一二手房价格倒挂出现的时间早于其他城市，现象也更为多见。但随着二手房价格逐步的下降，目前价格倒挂的现象正在缓解，部分区域一二手房的房价已经恢复原有的平衡状态，如金地梅龙镇。
长三角	上海	<b>真正的价格倒挂并不多见</b> 仅在浦东部分地区个别项目大幅降价的情况下出现一二手房价格倒挂情况；在浦西等较多区域，新盘的降价还属零星现象，实质性一二手房价格倒挂尚未出现。
环渤海	北京	<b>一手二手价格相对平衡</b>
	天津	<b>一手二手价格相对平衡</b>

资料来源：中原地产研究中心

表 D 五大城市典型一二手房价格倒挂区域

	代表区域	一手价格	二手价格	代表项目
北京	——	——	——	——
上海	浦东高行	1.1 万	1.3 万	绿地威廉
	浦东六里	1.1-1.3 万	1.4-1.7 万	大华锦绣华城
	浦东三林	1.4 万	1.6 万	万科中林苑、中房樱桃园
广州	增城	0.5 万	0.6 万	凤凰城
	珠江新城	1.2 万	1.7 万	金碧华府、中海璟晖华庭
	荔湾	1.3 万	1.4 万	嘉和苑、恒宝广场、富邦名寓、和黄逸翠湾
深圳	龙岗中心区	0.9 万	1.1 万	龙城国际，罗马家园
	龙华	0.8 万	1.1 万	金地梅龙镇
天津	——	——	——	——

资料来源：中原地产研究中心，价格单位为元/平方米



## 2. 房地产政策及影响

### ■ 央行下发通知 严控房地产信贷

7 月底，央行、银监会联合下发《关于金融促进节约集约用地的通知》。通知明确表示对国土资源部门认定的建设用地闲置两年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款(包括资产保全业务)。通知严格商业性房地产信贷管理、严格农村集体建设用地项目贷款管理，对节约集约用地项目优先予以金融支持，在符合国家各项政策和金融机构贷款条件的前提下，要优先支持廉租住房、经济适用住房及建筑面积在 90 平方米以下的中小套型普通商品住房建设。

### ■ 住房和城乡建设部发文 将逐步取消毛坯房

7 月底，住房和城乡建设部发布《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》，指出要完善扶持政策，推广全装修房。《通知》要求各地制定出台相关扶持政策，引导和鼓励新建商品住宅一次装修到位或菜单式装修模式。要根据本地实际，科学规划，分步实施，逐步达到取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房。

### ■ 全国土地利用总规定案

8 月 13 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，审议并原则通过《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）》。会议指出，土地利用总体规划是落实土地宏观调控和土地用途管制、规划城乡建设的重要依据，是实行最严格土地管理制度的一项基本手段。这部以粮食安全和耕地保护为首要目标的《纲要》提出，到 2010 年和 2020 年，全国耕地保有量分别保持在 18.18 亿亩和 18.05 亿亩。

### ■ 财政部：土地储备资金应专款专用

财政部 8 月 19 日下发关于《土地储备资金会计核算办法（试行）》的通知，其中指出，土地储备资金应作为独立会计主体进行确认、计量和披露，土地储备资金应当独立于土地储备机构的固有财产及其管理的其他财产，实行分账核算。土地储备资金是指土地储备机构按照国家有关规定征收、收购、优先购买、收回土地以及对其进行前期开发等所使用的资金。《办法》指出，土地储备资金的会计核算应当以实际发生的业务为依据，如实反映土地储备资金的收支情况和土地储备项目的成本信息，对土地储备项目进行成本核算。

表 1 2008 年 08 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	《关于金融促进节约集约用地的通知》	08-07-29	08-07-29	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	通知将原来散见于各类政策法规中有关建设用地项目贷款管理的规定，予以归并，并要求金融机构强化政策要求；旨在为贯彻落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》精神，充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用
02	《关于进一步加强住宅装饰装修管理的通知》	08-07-29	08-07-29	住房和城乡建设部	为进一步加强住宅装饰装修管理，切实保障住宅质量和使用寿命，各地政府要根据本地实际，科学规划，分步实施，逐步达到取消毛坯房，直接向消费者提供全装修成品房
03	《全国土地利用总体规划纲要（2006—2020 年）》	08-08-13	08-08-13	国务院	《纲要》提出，到 2010 年和 2020 年，全国耕地保有量分别保持在 18.18 亿亩和 18.05 亿亩
04	《土地储备资金会计核算办法（试行）》	08-08-19	09-01-01	财政部	旨在规范土地储备资金的会计核算

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

##### ■ 北京：奥运后轨道建设速度加快

8月25日，北京轨道交通亦庄线建设和转让项目签约仪式在北京举行。北京轨道交通亦庄线是连接北京市中心和亦庄新城的轨道交通线，在北京市轨道交通线网中与5号线、10号线以及京津城际铁路线换乘，建成后将大大方便北京东南地区群众出行。该工程全长23.23公里，将于9月21日开工建设，计划于2012年4月建成通车。北京市轨道交通建设管理有限公司表示，奥运之后，北京市的轨道交通建设步伐不会减缓，反而会加快。

##### ■ 上海：上海第一高楼环球金融中心开业

8月30日，总投资高达83亿元人民币的上海第一高楼——上海环球金融中心正式对外开放。环球金融中心地上101层，地下3层，建筑高度492米，其中94~100层是世界最高的观光厅，79~93层为上海目前为止价格最高的五星级酒店，该酒店也于9月1日开业。

于此同时，毗邻环球金融中心，将要开工的上海中心大厦已将其规划的五大功能区域的分布、面积、楼层等信息公诸于众。上海中心大厦的建筑结构高度确定为565.6米，其总高度将达到632米。建成之后，上海中心大厦将成为中国第一高楼。

#### (二) 行业动态

##### ■ 楼市持续低迷 外资加速大举进入

国内房地产市场持续低迷，国内发展商陷入资金链困境，与此同时，外资机构投资国内房地产市场热情有所升温。统计数据显示，2008年1~7月，全国房地产开发企业利用外资人民币407亿元，同比增加22.22%。

土地市场方面，近期各大城市地价和交易表现总体较为低迷，但外资热情却有增无减。其中，部分二线城市土地公开出让市场、土地项目转让市场上，外资频繁出手。中国未来的经济成长性，是众多外资基金投资的实质所在。而非住宅市场方面，由于国内住宅市场价格虚高，长期看好中国房地产市场的外资青睐国内写字楼、商业物业市场。

##### ■ 8月行业简报

表2 2008年08月部分外资机构投资国内房地产市场情况

机构名称	主要内容
黑石 卓越金融	黑石(Blackstone Group L.P.)与马来西亚林氏家族的卓越金融联手，共同组建了一家商业资产管理公司，将针对中国境内的商业地产项目进行投资、经营、招商及管理。黑石持有该公司90%股权，卓越金融持有10%股权；此前，6月，卓越金融将名下的上海一商业项目90%股权转让给黑石，使后者完成进入中国房地产市场的首单买卖
摩根士丹利	摩根士丹利(MorganStanley)继7月初以52.8亿元购入雅居乐海南清水湾综合度假社区项目30%的股权后，目前正在筹措一只超过100亿元人民币的基金，准备继续加大对中国楼市的投资
ARAManagers (AsiaDragon) PteLtd	8月23日，招商地产发布公告表示，ARAManagers (AsiaDragon) PteLtd与招商地产就购入富城中国100%股权达成了转让意向，此交易实质上就是ARAManagers (AsiaDragon) PteLtd对南京国际金融中心项目进行整体购入。本次交易总价达到17.5亿元人民币
RZP	8月20日，首创置业发布公告，宣布新加坡政府产业投资有限公司(GICRE)的附属公司——RZP与首创置业成立合资公司，双方各占股50%，共同开发重庆市江北区一块土地，该地块由首创置业斥资12.3亿元获得，总建筑面积达98万平方米
ING	目前内地政府的宏观调控和限制房地产开发企业信贷规模的形势下，ING地产将推出一只规模7.5亿美元的中国基金，主要投向房屋建设，瞄准一些资金短缺的公司被迫出售廉价土地和未完工的项目，该基金的内部收益率目标在20%以上

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

8月，除北京以外，全国大部分城市土地市场供应量环比增加，上海、广州等均逐渐加快了居住用地的供应速度。受奥运会的影响以及房地产市场的持续低迷，各地土地成交市场表现低迷。广州、深圳均无地块成交，北京、杭州等城市成交量环比减少。

**北京：**由于土地市场的持续低迷，以及一级市场整理储备工作规程不完善的问题显现，8月北京土地市场出现零供应，多幅计划推出地块的公告时间被延后。土地成交方面，由于供应持续不足，开发商拿地亦较为谨慎，成交量环比大幅下降31%，土地市场价格表现平静。

**上海：**8月上海土地市场新增供应量继续增加，达284.34万平方米，环比小幅增加13.58%。其中居住用地14幅，居住用地推出速度加快。其中，值得注意的是曾经的“普陀地王”，长风生态商务区4C南地块的重新上市，此次土地挂牌价格达7.64亿元，虽然比2007年时土地成交价低了30%，但仍比一年前的公告底价增加了1倍多。土地成交方面，本月成交土地25幅，其中百仕达以3.28亿摘得西郊住宅用地，楼面地价超过2.4万元/平方米。

**广州：**8月土地市场推地力度加强，新增供应18幅土地，总面积达114.09万平方米，环比大幅增加近2倍。其中，居住用地供应明显增加，且在“90/70”政策实施以后，广州土地出让地块的90平方米以下中小户型比例首次降低，由之前规定的70%下调到35%。但地价款的缴交收紧，地价款必须在签合同后一个月内付清，比一般地块的60天缩短了一半。而成交方面，由于前期供应较少，8月无地块成交。备受瞩目的广州东塔地块于9月12日开标，由于项目总投资将超过人民币100亿元，开发商投标谨慎。最终香港周大福以底价中标，仅一次举牌完成交易，全过程不超过5分钟。

表3 2008年08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
<b>土地出让公告情况</b>						
北京	0	0	0.00	0.00	——	——
上海	56	14	284.34	382.71	松江区	工业
天津	48	9	443.27	585.92	经济技术开发区	商业,工业
重庆	19	7	41.02	59.42	渝北区	工业
广州	18	5	114.09	161.49	萝岗区	工业
深圳	9	0	21.73	577.22	福田区	商业
长春	16	0	106.78	52.54	经开区	工业
成都	15	2	169.42	288.44	高新区, 青羊区, 武侯区	商业
南京	16	7	89.84	195.91	建邺区	商业
杭州	10	6	78.28	164.06	拱墅区, 下城区	居住
<b>土地出让成交情况</b>						
北京	9	2	66.50	79.52	顺义区, 通州区	工业
上海	25	3	73.89	88.06	宝山区	工业
天津	36	2	294.54	334.60	塘沽区	工业
重庆	3	2	8.20	25.00	九龙坡区	居住
广州	0	0	0.00	0.00	——	——
深圳	0	0	0.00	0.00	——	——
长春	6	1	12.83	23.88	经开区	工业
成都	3	3	7.77	24.71	——	居住
南京	1	1	7.90	7.90	秦淮区	居住
杭州	9	1	24.69	50.78	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

由于奥运会的召开, 8月全国各大主要城市商品住宅新增供应环比明显减少, 受整体市场持续多月成交低迷的影响, 开发商降价压力加大, 各大城市新增住宅项目销售价格均在一定程度上进行下调。

**北京:** 由于 2008 北京奥运会的召开和 7 月的集中上市, 8 月北京商品住宅供应市场异常平淡, 总供应面积达 48.04 万平方米, 仅为 7 月供应量的 27%。8 月 25 日, 北京市首批共 1,784 套限价房在石景山区公开摇号, 均价 6,250 元/平方米, 而周边二手房的价格在 1 万元/平方米左右, 这将在一定程度上压低该板块房价。

**上海:** 8 月上海新增商品住宅供应环比大幅萎缩, 开发商寄希望于传统旺季“金九银十”的到来, 而选择在 9 月加大推盘力度。本月新增商品住宅总供应面积达 72.55 万平方米, 环比大幅减少 60.41%。

**广州:** 8 月, 广州市商品住宅新增供应量达 128.02 万平方米, 虽环比减少 11.17%, 但连同 7 月形成供应高峰。本月供应以普通住宅为主, 但由于成交量的持续低迷, 开发商降价压力明显, 新增住宅整体销售均价有所下降。

**深圳:** 8 月全市 11 个住宅项目取得预售, 批准预售住宅面积 51.42 万平方米, 环比减少 30.33%。但由于 7 月预售的众多项目本月陆续推出, 8 月份全市公开发售的住宅项目达 16 个, 供应住宅 72.4 万平方米, 成为 2008 年以来最大的单月供应量。

表 4 2008 年 08 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
<b>普通住宅</b>						
北京	15	35.47	73.84	10791	朝阳区、丰台区	小高层、多层
上海	30	55.01	75.82	12148	浦东新区、宝山区、松江区	小高层、高层
重庆	17	27.60	76.03	4845	南岸区	高层
广州	31	98.46	76.91	5901	花都区、番禺区、增城	小高层、多层
深圳	8	39.57	76.96	8983	龙岗区、宝安区	高层、小高层
杭州	7	11.15	40.52	13640	滨江区、拱墅区	高层、小高层
成都	13	43.29	72.87	4267	城北	高层、小高层
<b>高档公寓</b>						
北京	4	12.57	26.16	20400	海淀区、宣武区	高层、多层
上海	3	6.65	9.17	40703	浦东新区	高层
重庆	6	5.80	15.98	7216	高新区	小高层
广州	4	25.72	20.09	18875	天河区	高层、小高层
深圳	2	11.36	22.10	19135	福田区、南山区	高层
杭州	3	16.21	58.49	25876	江干区、上城区	高层
成都	6	16.12	27.13	8823	城北、城中	高层、多层
<b>别墅</b>						
北京	0	0.00	0.00	—	—	—
上海	11	10.89	15.01	18427	松江区	独立、联排
重庆	3	2.90	7.99	6531	北部新区	联排
广州	2	3.84	3.00	6650	花都区	联排
深圳	1	0.48	0.94	7100	宝安区	联排
杭州	1	0.35	1.26	19857	拱墅区	联排
成都	0	0.00	0.00	—	—	—

数据来源: 中原(中国)地产研究网络

**重庆：**8月，商品住宅市场新增供应极为平淡，供应量进一步萎缩，总供应面积达36.30万平方米，环比大幅减少40.78%。从产品结构上看，高层项目仍然是本月主力产品，别墅和花园洋房类高端物业的供应比例也不小。

## （二）住宅需求

受北京奥运会召开的影响，除深圳外，8月全国各大城市商品住宅市场关注度降低，购房者持币观望气氛加剧，部分城市楼盘降价促销活动出现。深圳由于商品住宅价格进一步下调，成交量环比有所回升。受整体市场低迷以及总体经济因素的影响，预计传统楼市旺季的“金九银十”在房价僵持不下的情况下，将难以实现。

**北京：**8月北京奥运会的召开严重影响了北京商品住宅成交市场，成交量环比大幅下降54.83%，达31.09万平方米，仅为2007年同期成交量的两成。

**上海：**8月上海楼市持续冷清，部分知名开发商开始降价促销，加剧了商品住宅市场的观望情绪，以自主需求为主导的市场需求持币等待期待新增住宅项目销售价格的全面下调。商品住宅市场成交量环比减少14.82%，总成交面积为101.12万平方米。预计后市在滞销压力逐渐加大的情况下，降价风将会蔓延，部分刚性需求将得到释放。

**深圳：**受到公开发售住宅项目增多以及部分楼盘性价比较高的拉动，8月商品住宅市场成交量环比增加10.10%，达27.30万平方米。8月深圳一手住宅市场成交均价环比回落6.71%，在一定程度上促进了成交量的增加。全市住宅成交量最大的仍是龙岗区。

**重庆：**8月商品住宅成交量再次萎缩，环比减少13.56%，与2007年同期相比，也有较大差距。其中，成交量最高的是南岸区，其较高的住宅价格拉高了全市成交均价。8月重庆商品住宅成交均价环比小幅上升5.33%。

表5 2008年08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 (%)
<b>北京</b>	<b>全市</b>	—	—	<b>31.09</b>	<b>-54.83</b>	<b>2619</b>	<b>-51.41</b>
中心区	东城区	—	—	0.20	-34.07	6	-81.25
	西城区	—	—	0.48	-85.94	31	-82.49
	崇文区	—	—	0.31	-41.71	29	-23.68
	宣武区	—	—	2.69	54.51	293	79.75
次中心区	朝阳区	—	—	8.04	-56.51	607	-54.26
	海淀区	—	—	3.18	-54.64	182	-60.86
	丰台区	—	—	2.56	-64.86	237	-63.03
郊区	通州区	—	—	1.78	-51.82	161	-54.90
	房山区	—	—	1.84	-7.82	181	3.43
	顺义区	—	—	3.35	-51.48	202	-55.60
	大兴	—	—	1.52	-51.72	147	-52.12
<b>深圳</b>	<b>全市</b>	<b>14520</b>	<b>-6.71</b>	<b>27.30</b>	<b>10.10</b>	<b>2950</b>	<b>12.81</b>
中心区	罗湖区	22152	-0.20	1.87	-36.56	155	-35.95
	福田区	17478	-6.01	0.66	-57.08	92	-56.60
次中心区	南山区	17734	6.17	8.58	154.69	970	143.72
	盐田区	22294	-43.52	1.55	-19.74	275	47.06
郊区	宝安区	10739	-13.26	5.68	-5.87	578	-0.86
	龙岗区	10675	12.77	8.97	-0.37	882	-11.18

表 5 2008 年 08 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 (%)
<b>上海</b>	<b>全市</b>	<b>——</b>	<b>——</b>	<b>101.12</b>	<b>-14.82</b>	<b>9803</b>	<b>-12.53</b>
中心区	黄浦区	——	——	0.16	-56.76	12	-53.85
	静安区	——	——	0.45	18.42	41	0.00
	卢湾区	——	——	0.17	-64.58	12	-52.00
次中心区	徐汇区	——	——	3.05	4.10	274	14.64
	长宁区	——	——	0.77	-50.00	62	-51.94
	浦东新区	——	——	14.15	-14.86	1351	-11.87
	虹口区	——	——	0.80	-18.37	80	-22.33
	普陀区	——	——	2.66	9.92	206	-8.44
	闸北区	——	——	1.50	21.95	147	28.95
	杨浦区	——	——	1.84	-12.80	186	-4.12
郊区	宝山区	——	——	14.74	12.95	1398	1.08
	闵行区	——	——	9.42	-22.08	953	-20.65
<b>重庆</b>	<b>全市</b>	<b>4213</b>	<b>5.33</b>	<b>53.70</b>	<b>-42.77</b>	<b>5859</b>	<b>-13.56</b>
中心区	渝中区	4525	2.64	2.27	-17.73	181	-44.48
	江北区	4302	1.76	5.27	-44.77	595	-44.50
	沙坪坝区	3913	-5.91	3.92	-54.85	488	-47.47
	九龙坡区	3285	6.68	6.83	-8.95	870	5.33
	南岸区	5769	79.61	6.11	-50.80	786	-39.07
	渝北区	4056	14.62	10.14	-18.20	1026	-9.60
次中心区	北碚区	2502	-10.45	1.35	5.02	148	2.07
	巴南区	2876	1.13	4.62	8.19	450	-1.53
<b>天津</b>	<b>全市</b>	<b>6893</b>	<b>2.34</b>	<b>31.85</b>	<b>-21.35</b>	<b>2916</b>	<b>-22.22</b>
中心区	和平区	17136	23.09	0.68	-37.53	54	-44.90
	河东区	8640	1.15	0.82	-15.93	80	-16.67
次中心区	河西区	10423	-6.14	1.42	-41.88	100	-43.82
	南开区	11296	-1.11	3.75	80.13	337	95.93
郊区	河北区	8128	-11.20	0.46	-54.83	42	-58.00
	红桥区	8845	-1.50	0.46	-67.62	48	-66.20
	东丽区	6516	10.98	1.07	-0.35	98	1.03
	西青区	6636	0.09	4.51	-20.40	443	-32.57
	津南区	6429	-12.40	3.17	45.62	278	44.79
<b>杭州</b>	<b>全市</b>	<b>15722</b>	<b>9.83</b>	<b>13.65</b>	<b>-35.60</b>	<b>——</b>	<b>——</b>
中心区	上城区	18787	26.44	0.92	-49.95	——	——
	下城区	15277	-11.08	1.66	7.73	——	——
	拱墅区	15483	8.56	6.99	-30.00	——	——
次中心区	西湖区	15092	3.17	0.87	-48.25	——	——
	江干区	19910	34.19	1.97	-17.44	——	——
郊区	滨江区	12157	-11.68	0.32	-85.46	——	——
	之江区	10181	-19.01	0.02	-94.56	——	——
	下沙区	8112	-21.25	0.90	-25.55	——	——

数据来源：中原（中国）地产研究中心

### (三) 二手住宅市场

8 月，受全国市场持续低迷以及 2008 年奥运会召开的影响，业主等待奥运会后市场走势变化，购房者则在价格松动的情况下，进一步持币观望，各大城市二手住宅市场价格环比全面回落，成交量均进入低谷。中原监测数据显示如下：

**北京：**受 2008 年奥运会召开的严重影响，北京中高档二手商品住宅市场在 8 月环比呈现量价齐跌态势。成交均价环比下跌 0.36%，成交量环比大幅下滑 15.5%。部分二手房挂牌价格开始松动，购房者更加坚定持币观望的态度，等待价格的进一步下调，市场成交异常低迷。

**上海：**8 月二手房市场环比呈现量价齐跌态势。受新建商品房市场降价预期影响，二手房市场观望气氛更加浓厚。二手住宅市场挂牌量增加，供应充足，但由于挂牌价格未有明显松动，买卖成交量持续萎缩，成交均价环比小幅下跌。租赁方面，由于二手住宅买卖双方胶着加剧，售转租现象加剧，低端物业大量租赁成交相对活跃。

**广州：**8月广州市二手住宅市场继续呈现量价齐跌的态势。受一手住宅降价的影响，业主心态弱化明显，虽挂牌价有所下调，但下调幅度小于一手住宅，而购房者依旧信心不足，持币观望。本月成交量继续下跌，市场状况持续恶化。根据统计，中原领先指数样本楼盘中，51%以上样本楼盘价格出现下跌，跌幅超过10%的样本数量均达27%左右。

**深圳：**8月深圳市二手住宅市场呈现量价齐跌态势。受到成交持续低迷的影响，成交价格同比下降高达18.78%，环比下降1.29%，降幅较上月增大，价格下行明显。租赁方面，经历了7月租赁市场成交活跃以后，8月由于奥运会召开，深圳人才市场一些招聘活动暂停，一定程度上影响学生就业租房需求，二手住宅租赁活跃度下滑。

**天津：**8月二手住宅市场持续冷淡，环比呈现量价齐跌态势。作为奥运会主要协办城市，天津房地产市场受奥运会召开影响明显，这在很大程度上造成二手房买卖市场的低迷。同时，受一手住宅市场价格松动的影响，二手住宅市场价格逐步下调，据统计，中原领先指数样本楼盘中，61%以上样本楼盘价格出现下跌，跌幅超过10%的样本数量达22%左右。

表6 2008年08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(%)
<b>北京 全市</b>	<b>13902</b>	<b>-0.36</b>	<b>20.73</b>	<b>45.0</b>	<b>0.29</b>	<b>9.58</b>
中心区						
东城区	15473	-0.41	8.28	65.9	0.62	5.27
西城区	24726	0.00	27.69	45.6	1.22	25.22
崇文区	15910	0.78	28.19	49.3	0.11	8.99
宣武区	12588	-0.18	9.36	36.7	-0.04	11.67
次中心区						
朝阳区	13556	-0.53	21.64	48.7	0.54	14.65
海淀区	16609	-0.62	20.43	50.0	-0.60	15.19
丰台区	11491	-0.34	20.83	32.5	1.03	3.77
<b>上海 全市</b>	<b>18389</b>	<b>-0.24</b>	<b>17.75</b>	<b>43.7</b>	<b>-0.37</b>	<b>-2.81</b>
中心区						
黄浦区	22795	-2.29	29.82	40.4	0.45	4.92
静安区	23522	0.26	10.49	66.5	0.06	-0.46
卢湾区	25920	0.00	17.40	62.3	-0.24	-6.70
次中心区						
徐汇区	20981	-1.17	13.22	55.3	-0.38	1.50
长宁区	24067	0.65	25.44	58.9	-0.21	-10.20
浦东新区	19879	-0.34	24.84	40.8	-0.98	-3.96
虹口区	17131	1.19	24.26	38.7	0.63	3.12
普陀区	17043	0.16	14.59	40.0	-3.52	-4.18
闸北区	15195	0.00	24.80	33.6	-1.67	0.29
杨浦区	15554	-0.54	23.19	36.0	1.22	31.74
郊区						
闵行区	11307	-0.29	14.01	33.2	1.00	7.51
<b>广州 全市</b>	<b>8243</b>	<b>-0.08</b>	<b>20.72</b>	<b>30.1</b>	<b>0.08</b>	<b>-8.55</b>
中心区						
越秀区	12120	-0.18	27.60	43.7	0.14	-6.51
荔湾区	9243	1.87	11.37	33.2	0.10	-8.80
海珠区	8060	-0.63	19.26	29.4	-0.27	-2.82
天河区	10103	-0.26	23.00	35.7	0.39	-5.47
白云区	6758	-0.13	14.39	26.3	0.15	-3.38
郊区						
番禺区	5592	-0.20	22.01	20.9	-0.13	1.78
<b>深圳 全市</b>	<b>12109</b>	<b>-1.29</b>	<b>-18.78</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
中心区						
罗湖区	10426	-1.36	-11.34	—	—	—
福田区	15863	-1.26	-14.07	—	—	—
次中心区						
南山区	15101	-1.23	-25.82	—	—	—
盐田区	10546	0.16	-20.48	—	—	—
郊区						
宝安区	7838	-2.85	-27.21	—	—	—
龙岗区	6595	-0.86	-23.20	—	—	—
<b>天津 全市</b>	<b>8108</b>	<b>-0.96</b>	<b>14.67</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
中心区						
和平区	10332	0.00	11.70	—	—	—
河东区	7468	-0.84	15.08	—	—	—
次中心区						
河西区	8619	-2.29	18.13	—	—	—
南开区	8487	0.12	10.71	—	—	—
郊区						
河北区	7574	-1.84	17.84	—	—	—
红桥区	6399	0.00	14.31	—	—	—

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<sup>1</sup>

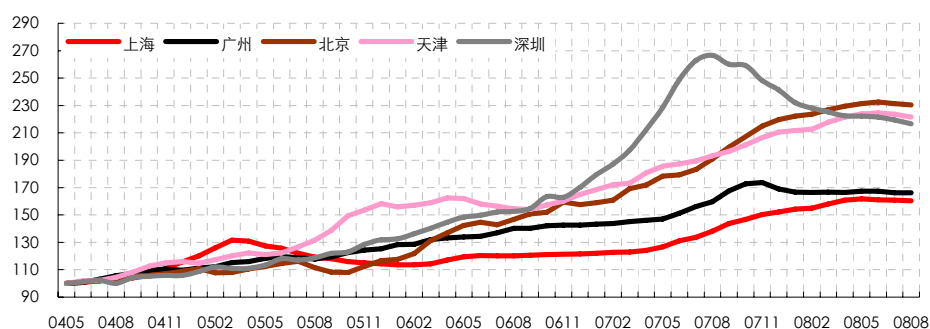
##### ■ 二手价格指数环比全面回落

中原领先指数显示，8月五大城市二手住宅价格指数环比全面下降。广州、深圳价格经过持续调整，较为稳定，深圳二手价格指数同比下降幅度高达18.73%，预计市场近期回暖无望；而北京、天津和上海二手价格同比仍有较大涨幅，但受市场整体因素影响，后期价格将持续调整。

##### ■ 租金指数环比进入稳定

随着新学期到来，经历7月小高峰后，各地二手住宅租赁市场表现平稳，北京部分区域和板块受开学或交通环境的促进影响，租赁相对活跃，租金小幅上扬。上海、广州二手住宅市场租赁需求以中低端物业为主，租金指数同比小幅下降。随着二手住宅买卖合同成交低迷，部分业主选择转售为租，租赁市场供应充足，租房者选择空间加大，更为注重房屋的综合品质，部分地段较好，租金合理的房源受租房者青睐。

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8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	230	↓ 0.43	↑ 20.42	231
上海	160	↓ 0.62	↑ 15.94	161
广州	166	→ 0.00	↑ 3.75	166
深圳	217	↓ 0.91	↓ 18.73	219
天津	222	↓ 0.89	↑ 15.03	224
中原二手住宅租金指数				
北京	118	→ 0.00	↑ 9.26	118
上海	113	→ 0.00	↓ 0.88	113
广州	117	→ 0.00	↓ 1.68	117

资料来源：中原（中国）地产研究网络

#### <sup>1</sup> 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

8月，各大城市写字楼供应出现大幅下滑。其中，北京写字楼新增供应环比下降65%，上海新增供应下降38.5%，广州新增供应下降85%，深圳写字楼出现零供应。

**北京：**8月，新增销售型写字楼2例，且都位于北京郊区，总建筑面积11.36万平方米，环比出现大幅下降。中天创业园位于北京昌平区回龙观镇，为科研办公楼，总建筑面积9.63万平方米；经开中和科技园位于大兴区经济技术开发区，总建筑面积1.73万平方米。

**上海：**8月，新增出售型写字楼8例，分布于普陀、杨浦、闵行、南汇等区域，共计9.91万平方米、660套，面积、套数分别环比下降38.5%、64.1%。本月推出的写字楼主要以外郊环间为主，共有6个项目，总面积为4.74万平方米，占本月新增供应的47.8%。

**广州：**8月，广州共推出写字楼项目2例，总建筑面积1.94万平方米，环比出现大幅下跌。华康居商住楼位于荔湾区，总建筑面积0.19万平方米，其中写字楼面积0.12万平方米；东山紫园商务大厦位于越秀区，总建筑面积2.24万平方米，其中写字楼面积1.82万平方米。

**深圳：**8月，无新的写字楼项目批准预售，但有三个项目即将上市，分别是东嘉国际广场8月6日开盘、国际西岸大厦接受VIP优惠申请，并于8月16日开始内部价格试算、华强广场8月28日二次开盘，这三个项目约为市场提供5.54万平方米的供应面积。

### (二) 市场需求

8月，北京甲级写字楼租金继续保持稳定，其他城市甲级写字楼租金出现小幅下降，其中上海甲级写字楼租金环比下降7.6%，深圳甲级写字楼环比下降5.32%。

**北京：**8月，受奥运会利好的影响，北京写字楼租金稳定，整体趋势向好。其中甲级写字楼租金为269.03元/平方米·月，准甲级写字楼租金为176.54元/平方米·月。区域方面，东二环和金融街区域的高端写字楼坚挺依旧，甲级写字楼租金增长率分别达到8%和13%。

**上海：**8月，甲级写字楼租金为352.9元/平方米·月，环比下降7.6%，准甲级写字楼租金为196.7元/平方米·月，环比下降3.3%。甲级、准甲级写字楼租金的双双下挫并非表明上海写字楼租金就此进入下滑通道，相反一些个案如环球金融中心以3.3美元/平方米·天的报价刷新了甲级写字楼的又一高价。

**广州：**8月，广州甲级写字楼的整体租金水平略有上升，主要是天河北商圈整体租金水平上调所致。天河北因天河城大厦上调租金，令到该商圈的租金水平整体上升。

**深圳：**8月，因为经济不景气、预期看空，令市场充满疑虑，成交极不活跃，而买方市场使得交易价格不断下滑，深圳写字楼租金继续下降，其中甲级写字楼租金约为144.27元/平方米·月，环比下降5.32%；准甲级写字楼为121.49元/平方米·月，环比下降3.51%。

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	2	11.36	昌平区、大兴区
上海	8	9.91	普陀区、杨浦区、闵行区、南汇区
广州	2	1.94	越秀区、荔湾区
深圳	0	0	——

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 (%)
<b>北京</b>					
中心区	国贸	310	-17.55	15.77	——
	燕莎	245	-11.87	13.67	——
	建国门	249	-3.63	10.20	——
	东二环	236	7.17	16.88	——
	金融街	300	12.34	5.92	——
	中关村	210	-9.04	15.85	——
<b>上海</b>					
中心区	徐家汇	338	5.22	8.12	108.12
	人民广场	298	4.52	11.89	85.74
	小陆家嘴	417	-9.69	7.10	39.17
	淮海路	357	0.85	9.95	95.07
	南京西路	394	-6.22	14.54	81.70
次中心区	虹桥开发区	228	-9.50	9.93	50.44
<b>广州</b>					
中心区	天河北	141	1.44	13.50	-10.00
	珠江新城	185	0.00	36.76	-2.21
	环市东	108	-2.70	32.19	0.00
<b>深圳</b>					
中心区	蔡屋围	160	0.00	8.40	6.33
	中心区	137	-7.86	10.09	-31.36
	中心西区	150	-3.23	5.00	150.00

资料来源：中原（中国）地产研究网络

## 7. 商铺市场

### （一） 市场供应

8 月，四大城市商铺供应出现全面下滑，其中北京、深圳、广州的下滑幅度都超过 70%，杭州商铺新增供应出现大幅上涨，供应类型以社区商铺、写字楼底商为主。

**北京：**8 月，新增商铺 3 例，面积约 1.45 万平方米，环比出现大幅下降。新增供应主要分布在丰台区、宣武区、平谷区，类型以社区商铺、酒店配套为主。四方景园 G2 酒店共推出酒店及配套商业 4.35 万平方米，其中酒店面积 3.23 万平方米，商业面积 1.12 万平方米。

**上海：**8 月，新增出售商用物业 27 例，共计 12.54 万平方米，465 套，面积、套数分别较 7 月大幅下滑 28%、60%。由于本月并无大型集中型物业上市，体量相对较大的有闵行区的新时代商业广场项目，推出 3.65 万平方米。

**深圳：**8 月，批准预售的商业项目仅有 5 个，批售面积为 2.60 万平方米，预售商铺 250 套，环比分别减少 72.14%和 66.76%，下降幅度明显。新增供应集中在南山、宝安、龙岗三区。

**广州：**8 月，共新增商铺 21 例，总建筑面积 5.86 万平方米，环比减少 77%，类型以写字楼底商、社区商铺为主。其中推出商铺面积超过 5000 平方米的项目包括小北御景广场、香之雪山庄、华贵苑、祈福花园。

表 9 2008 年 08 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	3	1.45	丰台区、宣武区、平谷区	社区商铺、酒店配套
上海	27	12.54	南汇区、闵行区、浦东新区	社区商业、购物中心、写字楼底商
广州	21	5.86	花都区、番禺区、天河区、越秀区	写字楼底商、社区商业
深圳	5	2.60	南山区、宝安区、龙岗区	社区商业
杭州	10	4.03	下城区、江干区、西湖区、拱墅区	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

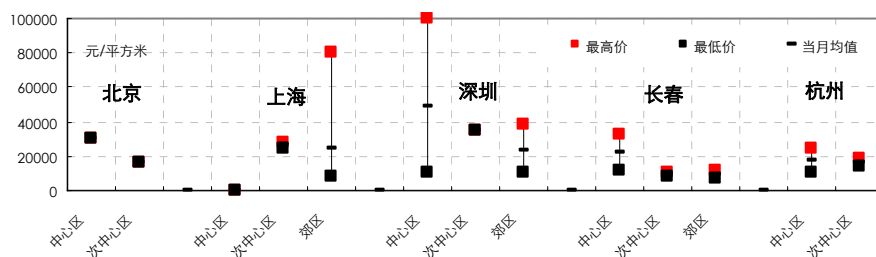
8 月，各城市商铺成交继续维持低迷格局，上海商铺销售面积环比下降 33%，深圳商铺销售面积环比下降 71.25%。

**上海：**8 月，商铺销售面积为 11.35 万平方米，环比下滑 33%，当期供求比为 1.1: 1，与上月基本持平。从区域来看，浦东、南汇、闵行、金山本月表现良好，销售面积分别为 3.46 万平方米、1.43 万平方米、1.41 万平方米、1.32 万平方米。

**深圳：**深圳商业物业的成交量自 3 月后一直走低，本月的成交面积继续走低，仅为 0.23 万平方米，环比下降 71.25%。8 月，9 个商业项目有成交纪录，除了南山在本月无成交记录外，其他各区均有成交。

**杭州：**8 月，共成交商铺 106 套，成交均价为 16557 元/平方米。其中上城区商铺成交均价为 23910 元/平方米，环比增长 83.9%，滨江区商铺成交均价为 13986 元/平方米，环比增长 59.5%，成交价格的大幅上涨主要是由供应结构造成的。

图 2 2008 年 08 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