

楼市降价大势所趋 救市关键拯救信心

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

近期，受全球金融海啸的影响，国内消费者对中国整体经济形势开始担忧，对楼市下跌的预期更趋明显，悲观情绪正在加剧。在消费者信心严重不足的情况下，全国范围内的楼市全面萎靡不振，由一线城市到二三线城市，房地产成交量一泻千里。2008年1~8月，全国商品住宅销售额达11883.21亿元，相比2007年同期下降12.70%，各地商品住宅市场销售均表现惨淡。传统的“金九银十”销售旺季并未在2008年出现，尤其这个刚过去的“十一”黄金周，各地楼市均黯然落幕，表现依旧低迷。随着万科、恒大、中海等全国性品牌开发商在全国范围内掀起了降价的风潮，各地楼市已开始全面进入回调，而各级政府针对楼市的救市措施和行为也已逐步展开。在今年余下的数月内，降价已成大势所趋，拯救市场关键还在拯救信心。随着整体楼市的进一步下调，预计在中央政府层面将有一系列实质性的救市措施正在酝酿之中，紧缩的金融政策将逐步对房地产市场开始松动。

（一） 价格高坝瓦解 市场萎靡不振

（二） 各地救市新政 治标更应治本

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

价格高坝瓦解 市场萎靡不振

1、一手房促销范围和幅度加大

受国内楼市持续低迷的影响，开发商资金回款周期大大延长。同时，受国内银行信贷的继续收紧以及股市的持续惨淡的影响，开发商资金压力不言而喻。其中，2007 年在全国范围内快速扩张的开发商们如万科、富力、恒大、华润等，当前拥有大量的在售和即将开售的项目，如此低迷的市场环境对他们可谓是在销售和资金的双重压力下备受煎熬。如华润置地虽然 2008 上半年净利润同比有所增加，但住宅销售面积、金额分别同比下降了 16.4% 和 21.5%。而且，下半年在北京、深圳等城市华润还有 11 个新项目开盘销售，销售压力陡增。因此，这些开发商明智地率先在全国范围内展开了降价促销的策略，而且更多的开发商加入了降价促销的行列，通过降价促销销售量得到了拉升，9 月各品牌开发商销售表现明显好于前两个月。从销售面积上来看，除金地和首创销售面积低于 8 月外，其它开发商销售面积都大幅上涨。

然而，由于今年以来较长时间的滞销，房地产已处于严重的供过于求的态势，再加上第四季度积压的新盘集中入市，楼盘之间的竞争将更为激烈，开发商的销售压力将更大，其中二三线城市的销售状况尤为堪忧。唯有价格的松动、下调才有望带动成交量的回升。

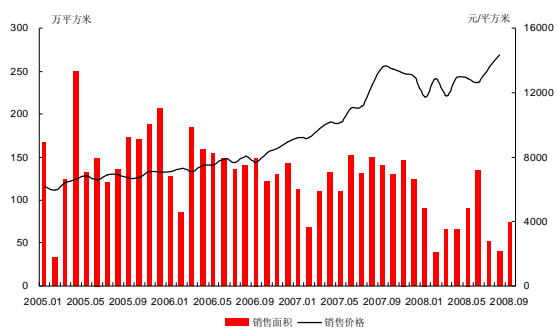
南京量价齐跌：自 7 月全市成交均价下跌以来，楼市继续呈现量价齐跌的惨淡。9 月南京商品住宅市场成交仅 1860 套，环比减少 13.04%。2008 年十一期间，南京共有 35 个楼盘加入优惠行列，全市有优惠的楼盘总数达 60 个。打折楼盘各板块均有分布，其中以河西最多，占 24%；城中、城东次之，各为 15%；城南最少，占 9%。预计在未来楼盘供应放大的情况下，打折风将延续。

杭州僵持继续：自 9 月 3 日万科部分楼盘打折销售开始，杭州陆续有一些新盘推出打折房源，部分低至 7 折。幅度较大的打折楼盘有：江干区九堡的汇盛德堡、下城区市中心的现代景苑、拱墅区桥西板块的名城燕园、滨江区浦沿板块的天鸿君邑。随着一些新开楼盘的“限期促销”措施已快到期，而大部分开发商仍然没有实际的降价举措，预期杭州楼市仍将保持一段时期的僵持态势。

天津低价开盘：从 9 月份开始，天津开发商已经开始出现打折的行为，有一些则开盘就直接低价出售。开发商在十一楼市的促销中，折扣一般在 5%~10%。但打折楼盘并不集中，个别明显打折项目主要分布在以下的板块：中北镇板块、瑞景板块、东丽湖板块、老城厢板块。各板块内由于开发商实际情况不同，优惠打折力度也不尽相同。受北京楼市调整的波及，预计天津楼价将还有下调空间，成交量仍会比较低迷。

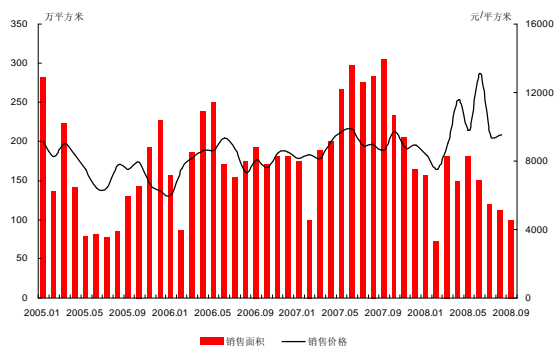
成都成交低迷：9 月商品房成交 5374 套，较 8 月环比减少 6.25%，同比 2007 年 9 月则大幅减少 52.22%。今年成都房交会期间（9.28-10.02），各参展企业正式成交各类房屋达 3134 套，成交面积 29.60 万平方米，同比分别减少 5.46% 和 4.37%；而成交均价则同比上升 18.23%。由此可见，商品住宅市场价格居高不下的情况下，并不能刺激市场的有效需求，市场的低迷状况仍将持续。

北京：价格松动，成交略有回升



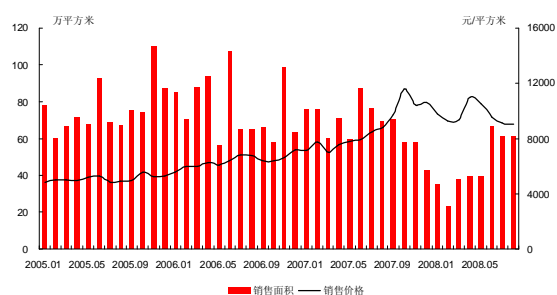
数据来源：北京市房地产交易中心

上海：价格下调，成交继续萎缩



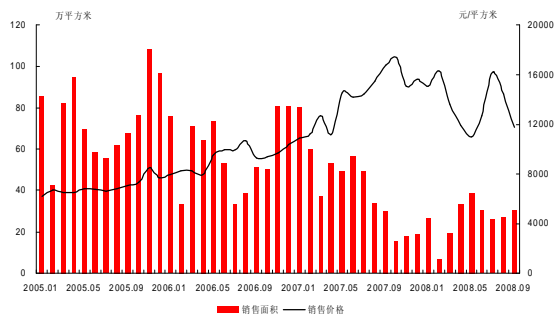
数据来源：上海市房地产交易中心

广州：价格维持，成交暂时企稳



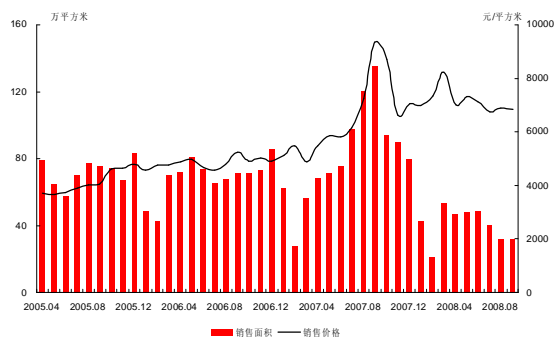
数据来源：广州市国土资源和房屋管理局

深圳：价格振荡，成交略有回升



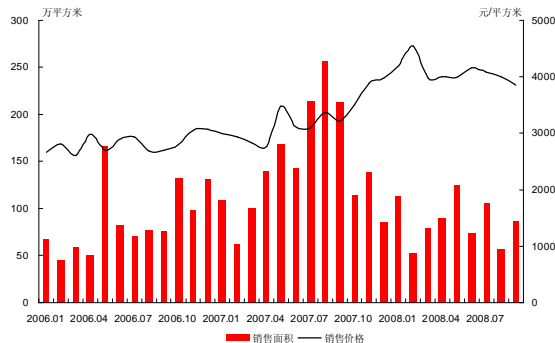
数据来源：深圳市房产管理局

天津：价格持平，成交持续低迷



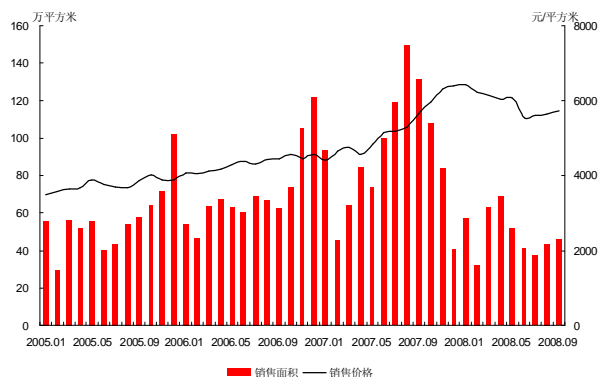
数据来源：天津市房产管理局

重庆：价格微跌，成交低位波动



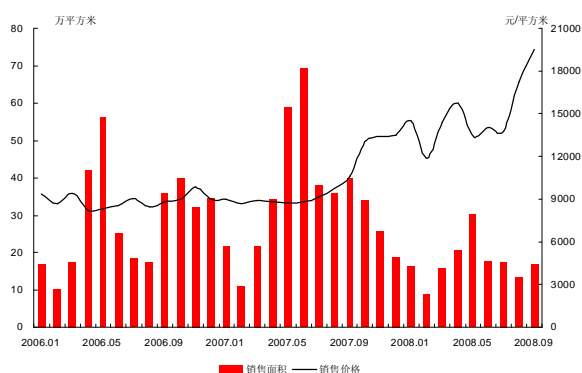
数据来源：重庆市房产管理局

成都：价格微抬，成交低位振荡



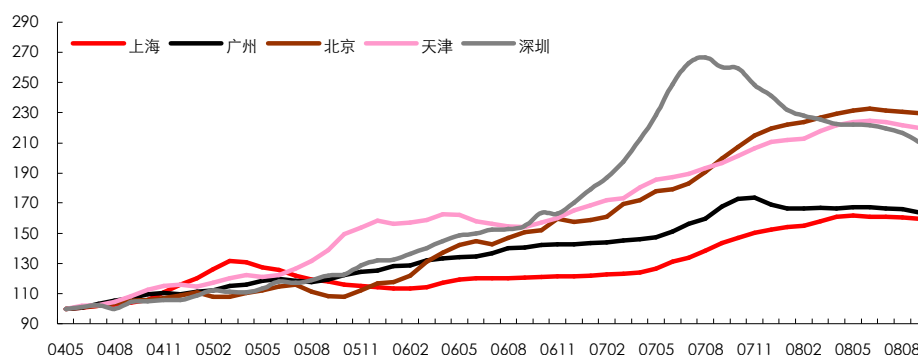
数据来源：成都市房产管理局

杭州：价格缓涨，成交低位徘徊



数据来源：杭州市透明售房网

图 A 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

武汉暗中折扣：尽管楼市成交萎缩，但供应仍在增加，9月底有近35万平方米的楼盘开盘上市，针对十一黄金周，大部分楼盘纷纷增加了优惠活动，有些楼盘甚至暗中推出更大优惠。十一期间打折优惠楼盘集中主要在洪山、武昌、东湖高新、东西湖和黄陂区。

2、二手房价格全面开始松动

本轮调整由2007年的8、9月从珠三角开始，2008年初逐步蔓延到长三角的上海。2008年8月北京由于奥运会召开的预期，使投资者对北京的楼市充满了期待，北京也成了四大城市最抗跌的城市。然而，2008年7月起，北京二手住宅价格指数首次开始下跌，至此，四大一线城市全面开始下调。历经近一年的调整，深圳2008年9月二手住宅价格指数同比下降19.1%，调整幅度近20%，月成交量在30万平方米的低位徘徊，而高峰期的月成交量则高达100万平方米。其他几个城市目前的月成交量也仅相当于高峰期的三分之一左右。预计在消费者的继续降价的心理预期下，成交量很难有大的突破，降价的幅度仍有可能进一步加大。

各地救市新政 治标更应治本

2008年全国范围内商品房市场迅速回落，土地市场随之遇冷，这都直接影响到各地地方财政收入。房地产行业相关产业也受楼市低迷影响而失去了以往的活跃度，由此，部分城市主管部门开始担忧楼市“硬着陆”的可能，担心地方政府自身的利益缩水。在部分利益集团开始呼吁“救市”的同时，从今年6月延续到现在，一些地方政府，尤其是在二三线城市，为稳定本地经济，顺势发布了若干房地产新政，以“维护房地产健康稳定发展”。

1、四大措施 救市还是救己

成都政府首先提出旨在扶持居民安居置业的暖市意见。在汶川地震对楼市造成巨大冲击的形势下，成都政府表示将对居民购房进行购房补贴，降低公积金贷款购房者的首付比例，提高贷款额度以及放宽贷款期限等。成都政府此举的初衷在于促进震后房地产业恢复发展，扶持居民安居置业，而此后各二线城市以及京沪一线城市地方政府相继出台相关政策。这些政策主要体现为四个方面的措施：

(1) 购房信贷优惠

沈阳、长沙、武汉等城市将成都政府给予购房居民信贷优惠的方式照搬采用，将公积金贷款购买商品房的首付比例降至 20%，贷款年限提高至 30 年；国庆节后，杭州、上海等城市上调补充住房公积金贷款的最高额度，符合条件的家庭最高可贷 60 万元；更有西安政府对于市民购买商品住宅给予直接的财政补贴。

(2) 降低交易费用

成都政府明确给予购房者房地产交易契税补贴的举动并非首例。早在今年 5 月，沈阳政府由于上调了普通住宅价格标准，相应地将大部分商品房交易契税从 4% 降为 1.5%。随后，福州、重庆等城市则在此基础上提出按比例减免普通商品房交易契税。

(3) 办理城镇户口

此外，厦门政府在部分降低商品房交易契税的同时，还借鉴以往经验，采取“购房入户”的政策，吸收周边非城镇户口居民的购房需求，试图挽回萎靡的楼市。随后，杭州政府在国庆节后的 24 条意见中，也明确表示扩大“购房入户”政策的行政区范围。

(4) 减免开发商费用

南京政府于 9 月底出台了 20 条房地产新政，其中延缓开发商缴纳开发相关费用在较大程度上稳定了开发商的信心，而同时取消之前“一房一价”的定价方式，由开发商自主定价。在杭州政府出台的 24 条意见中，对房地产开发企业的企业所得税按下限预征，放宽建设项目开、竣工期限，放宽出让地块地价款支付期限和比例等将对开发商紧绷的资金链松绑。

以上各地政府提出的这四大措施，看似从购房者的角度出发，其实仅给予了购房者在交易过程中很小一部分的优惠，暂时降低了购房者现时的购房成本，但实际上并未影响人们长期的整体购房成本。

楼市在中央政策的调控下已经步入调整期，这表明了中国房地产市场虚高的事实。一旦过剩的投资性需求得到有效抑制，各地商品房市场成交量便急速下降，这表明自主需求和改善性需求只有在房价适合其购买力水平的时候，才会变成有效需求而实现成交。目前的实际情况是，消费者对整体经济的信心不足，因此，购房信贷优惠、降低交易费用这样的方式，短期内是不可能刺激有效需求的释放。而给予开发商相关费用减免，给资金紧张的开发商松绑，更是放缓了房价理性回归的进程，无益于楼市的稳定健康发展，本质上维护的其实是开发商和政府的长期利益。

2、恢复信心 市场复苏关键

虽然地方政府的一系列救市行为在一定程度上得到了中央政府的默许，但在中央政府严格控制的银行信贷这一环节，却没有实质性的放松，可见，中央政府对救市举措和行为也是在试探阶段。况且，这些城市出台的政策目前来看不但无法伤其筋骨，甚至有扰乱市场之嫌。有些政策是政府该做而没有做，却在市场紧要关头大肆宣传，比如重庆计划投资 100

亿元以低于市场价 1,000 元/平方米的价格收购中低价商品房用于配套房。若不考虑政府和开发商之间的相关谈判,按目前市场价 5,000 元/平方米计价,政府的收购价将在目前的基础上下降 20%,是否意味着政府认为房价再下跌 20%比较合理呢?试想,在如此信心不足的情况下,如此举措,又如何救得了市场呢?

因此,在市场持续低迷的情况下,政府救市举措和行为本无可厚非,但应该在恢复市场信心上下功夫。然而,在历次的房地产调控的过程中,不难发现很多中央政府的政策在地方层面执行不力、大打折扣。各地房价在政府的调控声中一再上涨,也是消费者对政府政策执行能力的最大质疑。目前,房价刚刚出现松动,地方政府就大张旗鼓地开始推出救市政策,无疑给消费者传导错误的信息。因此,在市场欲将挤去泡沫之时,政府应加强房地产相关环节的监管,规范房地产的开发、交易等行为,减少对市场的扰乱。同时,不可放弃其对保障性住房建设的承诺,这将有助于平稳市场信心。

但是,由于本次全球金融危机的破坏力尚未真正探底,中国宏观经济环境因此可能发生的变化具有相当的不确定性,整体楼市萎靡状况还将持续相当一段时间。随着整体楼市的进一步萧条,预计在中央政府层面将有一系列实质性的救市措施正在酝酿之中,并将在未来的 3 到 6 个月内陆续出台,紧缩的金融政策将逐步对房地产市场开始松动。

表 A 部分城市“救市”措施列表

城市	时间	主要手段	相关政策及详情
成都	2008-06	购房信贷优惠; 降低交易费用	成都市办公厅下发《关于促进房地产业恢复发展扶持居民安居置业的意见》规定,购买商品住房申请住房公积金贷款的,首付房款比例由 30%调整为 20%,贷款最高额度由 25 万元调整为 30 万元,贷款最长期限由 20 年调整为 30 年。此外,购买普通商品住房,按所交契税的地方所得部分给予全额补贴;购买其他商品房和已办房屋所有权证的存量住房,按所交契税的地方所得部分给予 50%补贴。
长沙	2008-07	购房信贷优惠	长沙市政府出台《关于促进我市房地产业健康发展的若干意见》,将公积金贷款首付降为 20%,贷款最长期限由 20 年调整为 30 年。
沈阳	2008-08	购房信贷优惠; 降低交易费用	沈阳出台政策,将商品房公积金贷款年限提高至 30 年,二手房提高到 20 年,贷款最高限额亦相应上调,并将商品房首付款比例底线降至 20%,二手房降至 30%,且设立 50 万元的购房奖励;并在秋交会期间重启购房补贴政策。
武汉	2008-08	购房信贷优惠	武汉政府表示将购买商品住房申请公积金贷款的首付款比例由 30%调低至 20%,同时调高了贷款的最高限额及贷款年限。
西安	2008-09	降低交易费用; 减免开发商费用	西安政府在《关于恢复房地产业发展的若干意见》中指出,对购房户按购房款总额,分 1.5%、1%、0.5%三个等级给予一定比例的财政补贴。另外,对于商品房项目,在 2009 年 6 月 30 日前,房地产开发企业按期开工的,城市基础设施配套费在 150 元/平方米基础上减免 35 元/平方米。
重庆	2008-08	降低交易费用	重庆市财政局公布《关于对农民购买商品住房实行契税优惠政策的通知》表示,凡该市农村居民,在重庆首次购买一套建筑面积 90 平方米以下(含 90 平方米)普通商品住房(含二手住房),其购房单价,主城 11 区在重庆市国土房管部门公布的市场均价以下,远郊区县在当地市场均价以下,免征契税。
福州	2008-08	购房信贷优惠; 降低交易费用	8 月 4 日,福州市政府下发了《关于进一步促进房地产市场持续稳定健康发展的若干意见(试行)》(以下简称《意见》),推出了降低契税、延长公积金贷款等一系列举措。
厦门	2008-08	降低交易费用; 办理户口	从今年 8 月 1 日起,厦门市降低了购买商品住房入城镇居民户口的政策门槛;在厦门岛外同安、翔安两区购买商品住房的,除享受原有“购房入户”政策外,新增“购买 70~80 平方米商品住房可办理不超过 2 人的常住户口”的政策;调整普通住房标准后,可让更多买岛内房者少交 1.5%的契税。
南京	2008-09	减免开发商费用; 降低交易费用	南京政府出台《关于保持房地产市场稳定健康发展的意见》规定,开发商可缓交或分期缴纳开发涉及的基础设施配套费、人防费等建规费,最迟可延期至办理销售许可证前;对 2007 年南京市为抑制房产商乱涨价而制定的“一房一价”的管理方式,予以明令取消;凡购买 90 平方米以下商品住宅(含二手房)的,给予房款总额百分之一的补贴;凡购买 90~144 平方米以下的商品住房(含二手住房)的,给予房款总额百分之零点五的补贴。补贴按现行财政体制分担。
杭州	2008-10	购房信贷优惠; 降低交易费用; 办理户口; 减免开发商费用	杭州市政府发布《市政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见》,其中包括购房入户实施范围扩展至老城区、政府给予个人买房一定的税缴补贴、放宽房企受让及开发期限等系列措施。
上海	2008-10	购房信贷优惠	上海市公积金管理中心发布《关于再次调整本市住房公积金贷款额度上限的通知》,从 10 月 13 日起上调补充住房公积金贷款的最高额度,符合条件的家庭最高可贷 60 万元。

资料来源:中原地产研究中心根据公开资料整理而得

2. 房地产政策及影响

n 央行连续两次降息 中国将进入降息周期

9月，为应对国际金融海啸，全球央行联合降息，中国央行也连续两次降息，至此本轮加息周期告终。在2006年7月至2008年6月间央行曾18次上调存款准备金率，从2006年4月至2007年12月间8次上调存贷款利率。

9月15日，央行首次发布降息通知。自9月16日开始，1年期人民币贷款基准利率下调0.27%，其他期限档次贷款基准利率按照短期多调、长期少调的原则作相应调整，存款基准利率保持不变。此次贷款基准利率下调后，6个月贷款利率降至6.21%；一年期贷款利率降至7.20%；1至3年贷款利率降至7.29%；3至5年降至7.56%；5年以上降至7.74%。个人住房公积金贷款利率也相应下调，其中5年以下（含5年）贷款利率下调0.18个百分点，降至4.59%；5年以上贷款利率下调0.09个百分点，降至5.13%。

10月8日，央行再次发布降息通知。从2008年10月15日起下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点；从2008年10月9日起下调一年期人民币存贷款基准利率各0.27个百分点，其他期限档次存贷款基准利率作相应调整。此外，国务院还决定9日起对储蓄存款利息所得暂免征收个人所得税。

在美国次贷引发的金融危机的影响下，全球央行联合降息。从国际、国内环境来看，中国将进入降息周期。从国际大环境看，这场金融海啸引起的全球经济下滑是全球利率下调的根本原因，未来短时间内，全球经济难以复苏。从国内环境看，自2008年5月份，国内CPI指数开始下降，通货膨胀压力有所缓解，居民储蓄存款不断上升，在刺激需求，保持经济增长的推动下，中国将进入降息周期。

贷款利率的下调有助于降低个人购房成本及企业资金成本，给房地产业带来一定利好。但由于目前降息幅度有限以及银行信贷尚未放松，很难给房地产行业带来实质性的影响。在目前购房者普遍预期房价下跌的形势下，单靠降息，短期内很难使得房地产行业有所回暖。

表1 2008年09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	中国人民银行决定下调贷款基准利率和存款准备金率	08-09-15	08-09-16	中国人民银行	1年期人民币贷款基准利率下调0.27个百分点；个人住房公积金贷款利率也相应下调
02	中国人民银行决定下调存款准备金率和存贷款基准利率	08-10-08	08-10-09 08-10-15	中国人民银行	从2008年10月15日起下调存款类金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点；从2008年10月9日起下调一年期人民币存贷款基准利率各0.27个百分点，其他期限档次存贷款基准利率作相应调整。
03	《关于恢复房地产业发展的若干意见》	08-09-04	08-09-04	西安市政府	为恢复西安房地产业发展，西安市政府提出以下意见：财政补贴；住房公积金贷款条件放宽；经济适用房购买条件降低；开发商城建费用可减免
04	《关于保持房地产市场健康稳定发展的意见》	08-09-28	08-09-28	南京市政府	为落实科学发展观，进一步加强和改善房地产市场调控，保持南京市房地产市场健康稳定发展，提出三点意见：进一步优化住房消费环境；进一步优化房地产业投资发展环境；进一步优化行政管理服务环境
05	杭州市人民政府关于促进杭州市房地产市场健康稳定发展的若干意见	08-10-14	08-10-14	杭州市人民政府	为贯彻落实科学发展观，进一步完善房地产市场调控政策，合理引导住房消费与住房开发建设，促进杭州市房地产市场健康稳定发展，提出四点意见：进一步创造良好的住房消费环境；鼓励推行房屋拆迁货币化安置；进一步优化房地产业投资发展环境；营造房地产业发展的良好社会氛围

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：世界最大直径隧道长江隧道工程双线贯通

9月5日，世界最大直径隧道——上海长江隧道提前实现双线贯通。上海长江隧道工程长约8.9公里（江中段7.5公里），隧道内径13.70米，外径15.43米。内部结构分上层为单向三车道高速公路，下层为轨道交通预留空间。该隧道是上海市区连接崇明岛的重要枢纽，将于2010年世博会开幕前通车使用。

n 北京：大兴区将建大型限价房社区

市土地整理储备中心9月17日公告4幅限价房地块，为大兴区康庄限价房项目用地的一期至四期，4个地块总规划建筑面积达90.6万平方米，但市场反应冷淡。大兴区康庄将建设北京目前为止最大的限价房社区。按照限价房套型面积控制在90平方米以下的标准，整个康庄限价房约将提供10,000套限价房。

n 武汉城市圈综改方案获批 进入实施阶段

9月10日，武汉城市圈为全国资源节约型和环境友好型城市综合配套改革试验区（简称“两型社会”）建设综合配套改革试验总体方案获得国务院正式批复，是国内第一个启动综改试点的城市圈（群）。武汉城市圈将迎来诸多利好，包括允许享受国家级经济技术开发区的政策措施，促进形成有特色的产业集群；对圈域内的国有企业改革、高新技术发展、基础设施建设等争取比照执行振兴东北等老工业基地政策；争取开展大交通改革试点，提升武汉城市圈在全国交通大格局中的枢纽地位等。

(二) 行业动态

n 开发商供应井喷 力拼“金九银十”

由于2008年行业整体销售状况极度不佳，开发商很多项目延迟开盘到9月，加之前几个月开发商不断加速项目从开发期的项目向销售期转化转化，房企资金缺口将会进一步加大。在“金九银十”这个2008年销售的最后黄金窗口期，各知名开发商纷纷加大新盘的供应。

n 降价刺激需求 行业销售进度加快

9月，中原监测数据显示，知名开发商在售项目总体均价呈现下跌状态的有12家，占全体监测开发商的80%，而这一数据在上月为46%。6月以来，知名开发商销售率增长首次增大，主要表现在：一是，恒基和富力销售率月度增长最高分别达到了8.56和6.79个百分点，都高于8月的最高增长速度5.1个百分点；二是，从整体销售率来看，而9月开发商整体销售率平均增长为2.1个百分点，高于8月的1.1个百分点。9月行业整体销售进度首次加快。

n 后市预测：销售略有起色 但楼市回暖尚需时日

虽然9月各开发商销售面积有较大增长，但中原认为楼市回暖尚需时日。年初就在南方城市出现的降价销售情况直到9月才真正在全国范围内出现。这只是降价的开始，9月各城市住宅成交量比去年同期仍有较大跌幅，市场观望依然浓重。所以，成交量的恢复，需要楼市整体降价到购房者愿意接受的价位，市场重新找到平衡点。这一过程不是短期内可以完成的。

4. 土地市场

9月，全国各大城市土地市场表现不一：四大城市中，北京、深圳土地放量供应，供应量均达2008年来月供应量最高峰；上海、广州土地市场供应量环比大幅减少，但均加大了居住用地的推出力度。而受全球紧张的金融局势影响，国内房地产整体市场持续低迷，开发商拿地热情大减，土地市场成交异常冷清。

北京：9月北京土地市场突破零供应，公告土地18幅，总供应面积达144.50万平方米，为2008年以来单月土地供应的最高峰。其中住宅用地13幅，不乏一些“限价房”地块，但从国庆节后开始竞价的无人问津情况来看，北京“限价房”土地的前景不容乐观。由于前期土地供应较少，9月无土地成交。

上海：9月上海土地市场新增供应量有所回落，总供应面积仅97.93万平方米，环比大幅下降65.56%。其中居住用地6幅，保持了较快的推出速度。土地成交方面，本月成交土地60幅，以工业用地为主。

深圳：由于前期整体市场低迷，深圳土地市场连续5个月未有居住用地推出，9月土地市场集中供应24幅工业地块，集中在龙岗区，总供应面积达83.09万平方米。土地成交方面，成交4幅工业地块，也集中在龙岗区。

广州：9月土地市场新增供应10幅，公告总面积达84.09万平方米，其中4幅居住用地。土地市场本月成交土地9幅，出让面积达40.15万平方米，除天河“东塔”地块以外，均为位于萝岗区的工业用地。

表2 2008年09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	18	13	144.50	272.89	大兴区、昌平区	居住、综合
上海	24	6	97.93	149.85	青浦区	工业、商业
天津	51	5	326.97	280.89	武清区、静海县	工业
重庆	8	3	83.89	83.56	沙坪坝区	工业
广州	10	4	84.09	133.29	萝岗区	居住、工业
深圳	24	0	83.09	157.63	龙岗区	工业
长春	9	6	165.77	209.27	南关区、二道区	居住、商业
沈阳	16	8	65.80	151.02	沈北新区	居住、商业
成都	2	2	19.27	71.21	金牛区	居住
武汉	11	7	35.72	79.00	汉阳区	居住
南京	1	1	8.90	10.68	溧水县	居住、商业
杭州	6	3	13.87	44.22	经济技术开发区、下城区	居住
土地出让成交情况						
北京	0	0	0.00	0.00	——	——
上海	60	9	401.45	498.20	宝山区、南汇区	工业
天津	0	0	0.00	0.00	——	——
重庆	0	0	0.00	0.00	——	——
广州	9	1	40.15	67.35	天河区、萝岗区	商业、工业
深圳	4	0	26.02	55.99	龙岗区	工业
长春	0	0	0.00	0.00	——	——
沈阳	2	2	6.36	14.76	于洪区	居住、商业
成都	3	2	85.13	170.77	高新区	居住、综合
武汉	10	7	24.84	52.26	洪山区	居住
南京	9	5	70.68	152.18	栖霞区	居住、综合
杭州	6	5	29.86	74.93	下城区	居住、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

随着传统楼市“金九银十”时节到来，9月全国各大城市新增商品住宅环比放量供应，许多开发商前期蓄力已久，寄希望于今年最后的传统旺季提升销售业绩。

北京：由于传统旺季的到来，奥运会结束的9月，北京商品住宅新增供应环比大幅增加近2倍，达138.04万平方米，但仍低于上半年的月均供应量，并未出现人们预期的新增供应集中放量上市的情况。住房保障方面，9月19日宣武区首批共1,252户通过审核符合配售条件的家庭，进行了首批限价商品住房摇号。

上海：9月新增商品住宅放量供应，总供应面积达113.60万平方米，环比大幅增加55.62%。前期由于整体房地产市场的持续低迷，许多开发商捂盘等待传统旺季到来，因此本月开始许多楼盘上市赶上2008年最后一个销售窗口，供应量环比有所上升。

广州：9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45.31%，总供应面积达186.21万平方米。广州别墅市场本月新增供应达16.88万平方米，供应量有所上升，亦拉升了本月新增供应住宅的平均销售价格。

深圳：9月深圳共有29个住宅项目取得预售证，批售住宅面积86.28万平方米，环比增加69.17%，达到2008年月度供应高峰。其中别墅市场5个项目取得预售证，供应面积达10.96万平方米。另外，9月全市新推楼盘供应的户型中，90平方米以上户型占59%。

表3 2008年09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	28	93.32	67.60	10614	顺义区、通州区	小高层、多层
上海	40	90.36	79.54	11972	浦东新区、嘉定区	小高层
重庆	38	85.80	87.28	5010	渝北区、南岸区	高层
广州	38	113.72	61.07	6647	花都区、白云区	小高层
深圳	19	64.99	75.33	7664	宝安区、龙岗区	高层
杭州	12	42.90	79.37	10521	滨江区、西湖区	高层、小高层
长春	11	16.60	71.02	3997	高新区、绿园区	高层、多层
高档公寓						
北京	12	40.07	29.02	25600	朝阳区	高层、小高层
上海	3	14.29	12.58	59667	浦东新区	高层、小高层
重庆	6	10.00	10.17	7310	北部新区	小高层
广州	12	55.61	29.87	20988	海珠区、荔湾区、天河区	高层
深圳	5	10.33	11.97	16897	罗湖区、福田区	高层、多层
杭州	1	6.79	12.57	17671	滨江区	高层
长春	3	2.80	11.98	5451	经开区	高层
别墅						
北京	2	4.66	3.37	19332	怀柔区	独立
上海	12	8.95	7.88	30758	青浦区	独立、联排
重庆	3	2.50	2.54	9936	北部新区	联排
广州	8	16.88	9.06	11100	番禺区、花都区	联排、独立
深圳	5	10.96	12.70	26513	宝安区、龙岗区	联排、独立
杭州	3	4.36	8.06	22711	江干区、西湖区	联排、独立
长春	3	3.98	17.00	12395	净月区	独立

数据来源：中原（中国）地产研究网络

（二）住宅需求

进入传统楼市旺季，全国各地商品住宅市场尽管新增供应均较前期有所增加，但受到全球金融环境恶化的影响，全国房地产市场异常低迷，购房者信心受挫，观望气氛凝重，各大城市成交量虽环比各有增减，但整体位于低谷，进入深度调整。除上海以外，各大城市在 8 月成交量较低的前提下，商品住宅成交量环比有所上升。

北京：受新增供应环比放量的推动，以及商品住宅价格的小幅下行，9 月北京商品住宅时称成交量环比小幅增加。然而，全球金融市场对国内房地产市场造成严重的心理影响，市场观望气氛持续增加，9 月北京商品住宅整体成交量处于低位，并为走出低谷，预计未来一段时间内，市场将停留在深度调整期。

上海：9 月上海商品住宅市场虽然供应量有所增加，但整体市场受宏观经济形势影响，观望情绪加剧，商品住宅成交量环比小幅下降 1.73%，成交面积达 99.37 万平方米。购房者期待楼价的全面实质性下降，有效需求暂时得不到释放，因此商品住宅成交量仍旧位于低位调整。预计后市在滞销压力下，商品住宅价格将会逐步下降。

深圳：受供应量增加和促销活动频繁的推动，9 月深圳商品住宅市场成交量环比增加 11.09%，达 30.33 万平方米。但市场依旧没能走出低迷态势，成交量整体仍未走出低谷。9 月成交均价达 11,941 元/平方米，环比大幅下降 17.76%。绝大多数新盘 9 月销售率不到三成，而豪宅成交相对较好，别墅项目莱蒙水榭山开盘的销售率超过 8 成。

重庆：9 月商品住宅成交量环比大幅增加，但与 2007 年同期相比，下降幅度明显。商品住宅成交均价环比下降 8.96%，达 3,835 元/平方米。从各大片区来看，北部区域（江北区、渝北区、北部新区）总成交位居首位，其成交均价也是各区最高。

表 4 2008 年 09 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	—	—	32.30	3.88	2691	2.75
中心区	东城区	—	—	0.11	-45.00	4	-33.33
	西城区	—	—	0.42	-11.60	27	-12.90
	崇文区	—	—	0.24	-21.48	22	-24.14
	宣武区	—	—	0.75	-72.28	80	-72.70
次中心区	朝阳区	—	—	9.73	20.96	720	18.62
	海淀区	—	—	4.00	25.72	229	25.82
	丰台区	—	—	3.20	24.91	298	25.74
郊区	通州区	—	—	2.49	39.81	215	33.54
	房山区	—	—	1.09	-40.52	103	-43.09
	顺义区	—	—	3.96	18.28	325	60.89
	大兴	—	—	1.24	-18.56	123	-16.33
上海	全市	—	—	99.37	-1.73	9760	-0.44
中心区	黄浦区	—	—	0.1	-37.50	7	-41.67
	静安区	—	—	0.22	-51.11	23	-43.90
	卢湾区	—	—	0.56	229.41	44	266.67
次中心区	徐汇区	—	—	3.23	5.90	323	17.88
	长宁区	—	—	0.57	-25.97	42	-32.26
	浦东新区	—	—	15.64	10.53	1616	19.62
	虹口区	—	—	0.34	-57.50	33	-58.75
	普陀区	—	—	2.63	-1.13	211	2.43
	闸北区	—	—	0.74	-50.67	70	-52.38
	杨浦区	—	—	2.48	34.78	258	38.71
郊区	宝山区	—	—	12.02	-18.45	1246	-10.87
	闵行区	—	—	10.23	8.60	980	2.83

表 4 2008 年 09 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	11941	-17.76	30.33	11.09	3276	11.05
中心区	罗湖区	20358	-8.10	0.80	-57.42	87	-43.87
	福田区	16559	-5.26	1.56	136.26	249	170.65
次中心区	南山区	16721	-5.71	4.14	-51.74	455	-53.09
	盐田区	18800	-15.67	1.05	-32.05	146	-46.91
郊区	宝安区	10225	-4.79	13.84	143.61	1396	141.52
	龙岗区	9423	-11.73	9.51	6.03	1003	13.72
重庆	全市	3835	-8.96	81.85	52.43	8612	46.99
中心区	渝中区	3920	-13.38	6.74	196.75	435	140.33
	江北区	4721	9.74	7.35	39.44	711	19.50
	沙坪坝区	3599	-8.04	7.03	79.33	708	45.08
	九龙坡区	3200	-2.57	5.56	-18.53	640	-26.44
	南岸区	3251	-43.64	11.41	86.73	1228	56.23
	渝北区	3545	-12.60	13.14	29.58	1356	32.16
次中心区	北碚区	2916	16.53	2.21	63.66	242	63.51
	巴南区	2620	-8.92	4.02	-12.88	421	-6.44
天津	全市	6824	-1.01	31.85	-0.01	2976	2.06
中心区	和平区	12226	-28.66	0.46	-31.99	40	-25.93
	河东区	7962	-7.85	2.45	199.06	239	198.75
次中心区	河西区	10878	4.36	1.30	-8.49	97	-3.00
	南开区	10392	-8.00	2.91	-22.49	288	-14.54
郊区	河北区	7826	-3.71	0.75	64.05	70	66.67
	红桥区	9165	3.62	0.41	-11.05	41	-14.58
	东丽区	6544	0.44	1.36	26.71	115	17.35
	西青区	7429	11.95	4.17	-7.47	384	-13.32
	津南区	6168	-4.06	3.43	8.17	287	3.24
杭州	全市	17820	13.34	16.06	17.66	—	—
中心区	上城区	17833	-5.08	1.24	34.72	—	—
	下城区	20457	33.91	1.02	-38.36	—	—
	拱墅区	14187	-8.37	1.69	-75.83	—	—
次中心区	西湖区	17703	17.30	1.24	42.00	—	—
	江干区	19950	0.20	8.09	310.49	—	—
郊区	滨江区	14160	16.47	1.68	423.81	—	—
	之江区	25456	150.04	0.21	966.29	—	—
	下沙区	7609	-6.20	0.90	-0.37	—	—

数据来源：中原（中国）地产研究中心

(三) 二手住宅市场

9月，受全球金融环境恶化的影响，国内市场观望气氛异常浓厚，消费者信心和购房意愿进一步降低，五大城市二手住宅价格均呈现环比下降。同比2007年9月深圳价格进一步下跌，广州开始负增长，其他城市涨幅趋缓。中原监测数据显示如下：

北京：奥运会后的北京二手住宅市场环比呈现价跌量升的态势。长期以来市场的观望情绪在奥会后仍在持续，部分业主心里价位开始松动，降低报价，推动成交量环比小幅增加。由于受奥运影响的8月成交量过低，从而表现为9月成交量环比上涨，但整体仍处于低位。

上海：9月上海二手房市场继续呈现环比量价齐跌的态势，很明显二手房市场步入了初步的调整阶段，即使在传统的“金九”时分，成交量依旧是大幅下滑，环比上月减少近20%。而即使在成交量大幅下降、以及开发商降价销售新房的情况下，二手房业主对于价格依旧不愿轻易松动，二手房价格仅仅出现了小幅下调。

广州：9月广州二手住宅市场环比呈现量价齐跌态势。根据统计，样本楼盘中，70%以上样本楼盘价格出现下跌，范围较8月大幅扩大，而由于市民普遍预期国庆期间，一手楼盘将大规模促销，入市二手市场更加消极。由于缺乏成交的支撑，二手价格走势再度下行。

深圳：9月深圳二手住宅市场呈现环比量价齐跌态势。同比2007年9月，二手住宅成交均价下跌19.07%，达到了今年最大跌幅，然而成交量同时再次出现下滑，显示民众对目前二价的价格仍有下降的预期。据统计，样本楼盘中，98%以上样本楼盘价格出现下跌，超过40%的样本楼盘跌幅在20%~30%之间。

天津：9月天津二手住宅市场价格继续环比小幅下降，一部分购买力由此释放，成交量环比有所回升，但同比2007年9月萎缩近5成。受全球经济环境恶化的影响，中国整体房地产市场观望气氛异常浓厚，传统的“金九”旺市并未出现。本月二手市场成交均价同比上涨11.91%，预计未来仍存在下降空间。

表5 2008年09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	13869	-0.24	15.15	45.3	0.66	8.74
中心区	东城区	15436	-0.24	4.03	66.3	0.62	5.13
	西城区	24531	-0.79	26.45	45.8	0.55	25.91
	崇文区	15904	-0.04	21.23	49.6	0.57	7.28
	宣武区	12592	0.04	9.10	37.0	0.77	10.02
次中心区	朝阳区	13531	-0.18	15.89	49.0	0.68	15.24
	海淀区	16585	-0.14	16.40	50.2	0.49	13.93
	丰台区	11412	-0.69	12.82	32.8	0.94	3.90
上海	全市	18294	-0.52	12.70	43.6	-0.23	-2.38
中心区	黄浦区	22795	0.00	25.08	40.8	1.07	11.24
	静安区	23231	-1.24	6.24	65.2	-1.89	-0.09
	卢湾区	25920	0.00	11.30	62.3	0.03	-8.19
次中心区	徐汇区	21124	0.68	10.35	54.6	-1.34	-2.02
	长宁区	24067	0.00	21.17	59.6	1.17	-2.62
	浦东新区	19501	-1.90	16.30	40.4	-0.95	-4.20
	虹口区	17131	0.00	19.93	38.4	-0.80	1.49
	普陀区	16656	-2.27	9.78	39.0	-2.31	-5.49
	闸北区	15280	0.56	18.44	34.0	1.24	0.04
	杨浦区	15515	-0.25	16.20	36.0	0.21	21.75
郊区	闵行区	11289	-0.16	10.61	33.5	0.83	5.34
广州	全市	8138	-1.27	-2.07	30.0	-0.14	-4.23
中心区	越秀区	11909	-1.75	1.80	43.0	-1.54	-8.01
	荔湾区	8983	-2.81	-9.81	32.8	-1.21	-12.57
	海珠区	7987	-0.90	-3.72	29.4	-0.03	-0.88
	天河区	9947	-1.54	-0.92	35.9	0.69	-3.13
	白云区	6660	-1.46	-6.89	26.5	0.69	1.25
郊区	番禺区	5602	0.18	1.97	20.8	-0.05	-3.96
深圳	全市	11766	-2.83	-19.07	—	—	—
中心区	罗湖区	10303	-1.18	-11.64	—	—	—
	福田区	15398	-2.93	-15.04	—	—	—
次中心区	南山区	14397	-4.66	-25.90	—	—	—
	盐田区	10169	-3.58	-22.54	—	—	—
郊区	宝安区	7776	-0.79	-25.26	—	—	—
	龙岗区	6466	-1.97	-22.96	—	—	—
天津	全市	8049	-0.74	11.91	—	—	—
中心区	和平区	10332	0.00	13.48	—	—	—
	河东区	7397	-0.95	10.53	—	—	—
次中心区	河西区	8596	-0.27	14.70	—	—	—
	南开区	8434	-0.63	9.41	—	—	—
郊区	河北区	7437	-1.80	13.30	—	—	—
	红桥区	6372	-0.43	12.18	—	—	—

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

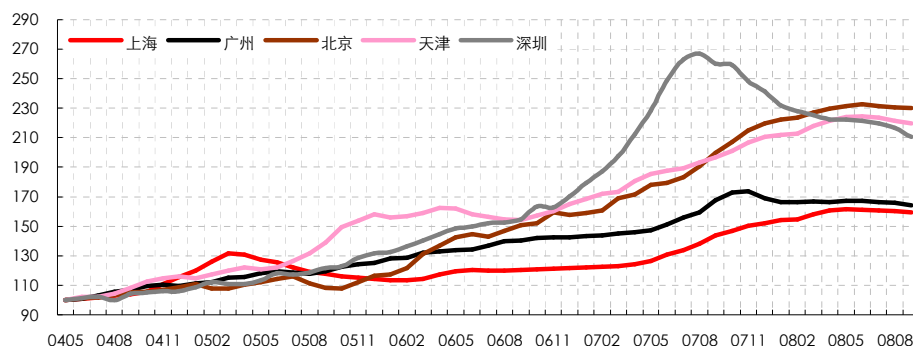
n 五城市二手价格指数环比全面下降 广州首次同比下降

根据中原的监测数据，虽然传统的“金九”到来，但由于受到全球金融环境恶化的影响，9月五大城市二手住宅市场更加低迷，二手住宅价格指数环比全面下降。其中，广州价格指数继深圳后，第二个进入同比下降，而北京、上海、天津同比增幅亦迅速趋缓，二手住宅市场将进入深度调整。

n 租金指数北京继续小幅上扬

受二手住宅买卖市场低迷的影响，观望的购房者转买为租，加上奥运后北京各人才机构的招聘会恢复，9月北京二手住宅租金价格指数小幅上升。而房地产市场较早相继进入调整地广州和上海，传统的“金九”旺季并未给二手房租赁市场带来明显的成交量的变化，此外，部分低价房源转移了小部分租赁客户，导致二手房租金水平稍有下调，加之后市不被看好也直接影响了二手房租赁市场的整体表现。

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6 2008年09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	0.00	15.00	230
上海	159	0.63	10.42	160
广州	164	1.20	1.80	166
深圳	211	2.76	18.84	217
天津	220	0.90	11.68	222
中原二手住宅租金指数				
北京	119	0.85	9.17	118
上海	113	0.00	0.00	113
广州	117	0.00	4.10	117

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

9月,随着“金九银十”的到来,各大城市写字楼供应普遍出现大幅增加。上海写字楼新增供应环比增加123.4%,广州新增供应增加231.44%,深圳新增供应达9.22万平方米。

北京:9月,批准预售写字楼3例,分别为五棵松大厦、华玺阁和优筑大厦,总建筑面积9.21万平方米,环比小幅下降。五棵松大厦位于海淀区,为综合性项目,总建筑面积3.92万平方米,其中写字楼面积1.88万平方米,商铺面积0.89万平方米。

上海:9月,新增出售写字楼物业11例,分布于虹口、普陀等区域,共计22.14万平方米,1569套,面积、套数环比大增123.4%、137.7%。与以往内环推盘稀少相比,本月由于四川北路板块项目的集中放量,内环内达到14.3万平方米的供应量。中信广场、骏丰国际财富广场、嘉杰国际广场等齐齐亮相。

广州:9月,批准预售写字楼5例,总建筑面积6.43万平方米,环比出现大幅增加,主要分布在越秀区、天河区、荔湾区等。东城广场位于黄埔区,总建筑面积2.58万平方米,总套数385套。

深圳:9月,共有三个写字楼项目取得预售许可证,分别是中心西区的盛唐商务大厦、水松大厦(金谷3号),宝安的万骏汇商务公寓,共提供新增供应9.22万平方米、965套,这三个项目全部于9月底公开发售或自然销售,是今年以来供应量最大的一个月。

(二) 市场需求

9月,四大城市甲级写字楼租金稳中有跌。其中上海、广州甲级写字楼租金保持稳定,北京租金下降2.89%,深圳租金下跌0.41%。

北京:9月,甲级写字楼租金为261.26元/平方米·月,环比下降2.89%;准甲级写字楼租金为185.17元/平方米·月,环比上升4.89%。总体上看,甲级写字楼租金稳中有降,其中国贸商圈租金下降8.56%,放盘量增加令租金受到较大压力。

上海:9月,甲级写字楼租金为352.9元/平方米·月,与上月基本持平;准甲级写字楼租金为193.5元/平方米·月,环比下降1.6%。近期全球金融风暴愈演愈烈,甲级、准甲级写字楼租金的持续小幅下滑与这场危机有着密切的关系。

广州:9月,甲级写字楼的整体租金环比持平,各大商圈的租金水平基本没有变化。在全球金融危机的影响之下,各商圈写字楼调整租金水平极为谨慎,未有较大的变化,采取静观其变的策略。

深圳:9月,甲级写字楼的租金约为143.68元/平方米·月,环比下降0.41%;准甲级写字楼为117.37元/平方米·月,环比下降3.39%。租金继续处于下跌通道中,但降幅有所收窄。

表 7 2008 年 09 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	3	9.21	海淀区、东城区、丰台区
上海	11	21.40	普陀区、虹口区
广州	5	6.43	越秀区、荔湾区、天河区、黄埔区
深圳	3	9.22	福田区、宝安区

资料来源:中原(中国)地产研究网络

表 8 2008 年 09 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	283.5	-8.56	19.14	21.37
	燕莎	242.3	-1.09	14.52	6.22
	建国门	251.4	1.10	12.84	25.88
	东二环	233.9	-0.78	12.04	-28.67
	金融街	296.3	-1.22	6.39	7.94
	中关村	211.7	0.78	14.87	-6.18
上海					
中心区	淮海路	355.7	-0.37	7.68	-22.81
	南京西路	402.3	2.10	10.38	-28.61
	人民广场	302.1	1.39	9.79	-17.66
	虹桥开发区	222.7	-2.34	9.40	-5.34
	徐家汇	311.2	-7.92	7.48	-7.88
	小陆家嘴	418.8	0.42	8.34	17.46
广州					
中心区	天河北	141.0	0.00	13.01	-4.63
	珠江新城	185.0	0.00	35.93	-2.26
	环市东	108.0	0.00	32.19	0.00
深圳					
中心区	蔡屋围	154.8	-3.35	9.06	7.86
	中心区	138.2	0.70	12.53	24.18
	中心西区	150.0	0.00	5.00	0.00

资料来源：中原（中国）地产研究网络；注：2008 年 8 月北京调整了甲级写字楼样本楼盘

7. 商铺市场

（一） 市场供应

“金九银十”也带动了四大城市的商铺供应，其中北京商铺新增供应环比增加 340%，上海增加 32%，广州增加 58.7%，深圳增加 238.76%。

北京：9 月，批准预售商铺 10 例，总建筑面积 6.38 万平方米，环比出现大幅增长。新增供应主要分布在朝阳区、丰台区、海淀区、东城区等，类型以社区商铺、写字楼底商为主。

上海：9 月，新增出售商铺 29 例，共计 16.54 万平方米，749 套，分别较 8 月环比上升 32%、61%。1 万平方米以上的物业共计 7 例，其中体量最大的为虹口区四川北路板块的嘉杰国际广场，面积达 2.2 万平方米，与其写字楼部分同期推出。

广州：9 月，批准预售商铺 25 例，总建筑面积 9.30 万平方米，环比增加 58.7%，类型以商业街、社区商铺为主。其中推出商铺面积超过 5,000 平方米的项目包括美景苑 A 幢、锦东花园、中海璟晖华庭、小北御景广场、誉峰园。

深圳：9 月，批准预售商业项目 16 例，批售面积为 8.81 万平方米，预售商铺 643 套，环比分别增加 238.76%和 157.20%，上升幅度非常明显，随住宅市场凭借“秋交会”放量供应，商铺供应也相应放大。

表 9 2008 年 09 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	6.38	朝阳区、丰台区、海淀区、东城区	社区商铺、写字楼底商
上海	29	16.54	浦东新区、虹口区、嘉定区	社区商铺、写字楼底商
广州	25	9.30	南沙区、白云区、花都区、天河区	商业街、社区商铺
深圳	16	8.81	南山区、宝安区、龙岗区	社区商铺
杭州	9	3.43	上城区、滨江区、西湖区、拱墅区	写字楼底商、社区商铺

资料来源：中原（中国）地产研究网络

（二） 市场需求

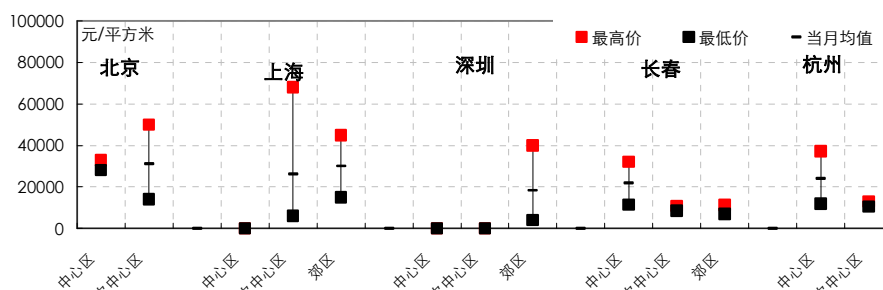
9月，虽然各大城市商铺供应大幅增加，然而商铺成交依然低迷。其中，上海商铺成交环比下降14%，深圳商铺成交与8月基本持平。

上海：9月，商铺销售面积为9.73万平方米，与8月环比下滑14%，当期供求比为1.7:1。从区域来看，闵行、浦东、奉贤、松江9月表现良好，销售面积分别为1.45万平方米、1.38万平方米、1.23万平方米、1.17万平方米。其中成交量最大的为闵行区东苑半岛花园，9月销售0.73万平方米，成交均价为8,000元/平方米，总金额为0.58亿元。

深圳：在国内外经济越来越严峻的影响下，投资者的行为越来越谨慎，9月深圳商业市场的成交面积继续保持低量运行，仅为0.27万平方米，与8月基本持平。9月仅有6个商业项目有成交纪录，且全部集中在龙岗、宝安两区，由于没有新项目开盘，成交以次新项目为主。

杭州：9月，共成交商铺128套，成交均价为13,607元/平方米，环比下跌17.8%。其中上城区商铺成交均价为37,293元/平方米，环比继续增长，涨幅达56%。

图2 2008年09月全国各大城市商铺区域市场情况



资料来源：中原（中国）地产研究网络；注：北京区域市场数据由中原（中国）地产研究中心监测所得

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	→	→	→	→

