

新政紧锣密鼓 楼市乍暖尤寒

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

近期中央政府紧锣密鼓地推出了刺激经济的新政。10月22日，经国务院同意，财政部、国家税务总局宣布了一系列刺激房地产市场的新政，并明确支持地方政府的救市措施。近日，为确保经济的持续增长，中央政府又连续推出了针对基础设施建设的巨额投资计划，并首次提出了“宽松”的货币政策。新政频出，确实给房地产市场打了一针强心剂，那么，房地产市场能否得益于这些新政，从萎靡状态中复苏吗？从各城市成交情况来看，11月以来一二手房的成交量的确有一定程度的回升，但不排除部分交易为了享受新政优惠，推迟签约，从而造成成交量的增加。总体而言，开发企业的资金困境短期内仍无法解决，买卖双方对后市的信心依然不足，楼市回暖未见端倪。救市新政能否起到长期的提振作用，尚待时间的检验。

（一） 后市信心缺乏 土地市场惨淡依旧

（二） 开发企业解困 一手房价格加速下调

（三） 买方市场难撼 二手房议价空间增大

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

易虹

+8621 5178 7515

yihong@centaline.com.cn

季峰

+8621 5178 7518

jeff@centaline.com.cn

后市信心缺乏 土地市场惨淡依旧

继 2007 年底土地市场遇冷以来，土地市场依然陷于低迷的态势。近期尽管国家出台了诸多救市新政，但对于开发企业的资金限制却仍无放松之意，加之受新房销售市场交易持续萎缩的影响，开发企业对土地的需求降至冰点，在土地市场出手更加谨慎。中原地产监测数据显示，2008 年 10 月，15 家知名开发企业中仅有碧桂园增加了 1 块土地储备。

与此同时，土地底价成交和流拍现象愈演愈烈。10 月主要城市成交的地块中近 90% 的土地以底价成交，且竞标者寥寥，多数地块竞价者仅有一家公司。与此同时，流标地块亦频频出现，2008 年 1-10 月，主要城市已推出的地块中约有三分之一的地块未成交，广州和上海未成交地块占已推出地块的比重分别达 51% 和 35%；广州、深圳的住宅市场由于市场的深幅调整，居住用地的流拍现象较为严重，未成交居住地块占已推出地块的比重分别达 40% 和 50%（见表 A）。而且，2007 年受诸多开发企业追捧的城市土地市场热度陡转降温，如武汉和成都，2008 年 1-10 月两个城市居住用地的未成交地块占已推出地块的比重分别达到 71% 和 63%。

土地市场遇冷，全国范围内商品房市场迅速回落，这都直接影响到各地地方财政收入。与房地产相关的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”。针对土地市场，近期各地政府纷纷降低了土地出让限制条件。广州逐渐放松对居住用地 70/90 的限制，深圳允许分期支付土地款，而沈阳则针对土地出让环节出台了八项措施，涉及到协议净地出让、改变单一拍卖模式、降低首付款比例、适当提高容积率以及合理制定底价等方面。但受大环境持续恶化的影响，预计上述政策在短期内仍无法有效提振市场信心，2008 年最后两个月的低迷状况仍将会延续。

表 A 主要城市土地流拍情况（2008 年 1—10 月）

单位：幅

| 城市 | 全部用地 | | | 居住用地 | | |
|----|------|------|-----|------|------|-----|
| | 累计推出 | 累计成交 | 流拍率 | 累计推出 | 累计成交 | 流拍率 |
| 北京 | 111 | 102 | 8% | 56 | 47 | 16% |
| 上海 | 370 | 241 | 35% | 42 | 34 | 19% |
| 广州 | 110 | 54 | 51% | 10 | 6 | 40% |
| 深圳 | 67 | 55 | 18% | 12 | 6 | 50% |
| 天津 | 423 | 386 | 9% | 83 | 70 | 16% |
| 长春 | 232 | 80 | 66% | 28 | 14 | 50% |
| 沈阳 | 281 | 165 | 41% | 100 | 50 | 50% |
| 南京 | 73 | 49 | 33% | 40 | 32 | 20% |
| 杭州 | 84 | 68 | 19% | 26 | 20 | 23% |
| 武汉 | 70 | 27 | 61% | 58 | 17 | 71% |
| 重庆 | 138 | 85 | 38% | 71 | 40 | 44% |
| 成都 | 126 | 67 | 47% | 52 | 19 | 63% |
| 合计 | 2085 | 1379 | 34% | 578 | 355 | 39% |

注：流拍率=【1-（土地成交幅数/推出土地幅数）】×100%

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

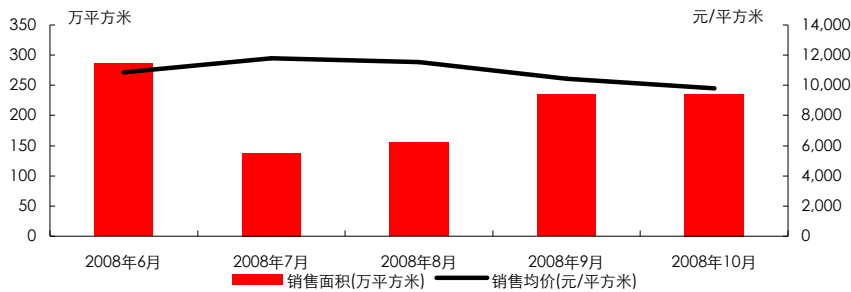
开发企业解困 一手房价格加速下调

随着“金九银十”的黯然谢幕，开发企业的销售压力陡增，降价销售愈发普遍。自万科率先打折促销，全国已有越来越多的开发企业如金地、中海、富力、碧桂园等多个一手项目价格出现下跌，下跌的幅度也进一步扩大。且促销降价的一手项目由普通住宅逐步向高档住宅、别墅等类型住宅项目扩展，降价促销的区域也由外围区域向市区蔓延。

据中原地产监测，2008 年 10 月 15 家知名开发企业的在售项目中降价幅度超过 10%的有 36 个项目，分布范围较广，且主要集中在 2007 年房地产市场发展比较火爆的城市，诸如珠三角的广州、深圳、东莞、佛山，长三角的上海、南京、杭州，环渤海的北京、天津、沈阳以及中西部的成都、重庆、南昌等城市。

但在买方市场格局下，虽然开发企业有较大幅度的下降，市场成交依然差强人意。据中原地产监测，10 月 15 家知名开发企业售出项目均价环比大幅下降 18.8%，而总销售面积则与上月持平，仅微增 0.4%（见图 A）。这些知名开发企业中，除保利地产外，尽管其它企业大多采取了低价销售的策略，但成交情况仍未见明显反弹，10 月销售面积均呈小幅下降或与上月持平（见表 B）。而保利地产 10 月销售面积为 34 万平方米，环比大增 2 倍多，在众多开发企业中销量增幅惊人。由于大量楼盘的低价入市，10 月销售楼盘均价环比降低 29%。因此，在销售的刺激下，预计 2008 年最后两个月开发企业将仍有一波降价潮。

图 A 15 家知名发展商月度销售面积与销售均价（2008 年 6 月—2008 年 10 月）



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

表 B 知名开发企业在售项目销售变化情况（2008 年 10 月）

| 发展商 | 本月销售面积 (平方米) | 在售项目均价 (元/平方米) | 价格环比 |
|-----|--------------|----------------|---------|
| 复地 | 319,588 | 10,727 | -0.75% |
| 保利 | 344,400 | 7,497 | -29.17% |
| 碧桂园 | 200,000 | 4,643 | 4.46% |
| 富力 | 151,895 | 9,674 | -3.57% |
| 恒基 | 72,023 | 17,078 | 0.00% |
| 华润 | 23,617 | 9,550 | 25.85% |
| 金地 | 117,000 | 9,812 | -12.18% |
| 绿城 | 64,981 | 8,612 | -21.98% |
| 绿地 | 257,873 | 5,688 | 0.97% |
| 世茂 | 44,957 | 14,657 | 0.59% |
| 首创 | 31,690 | 12,707 | -11.19% |
| 万科 | 464,000 | 7,220 | -10.68% |
| 雅居乐 | 29,059 | 5,966 | 1.67% |
| 招商 | 22,743 | 15,123 | -13.01% |
| 中海 | 218,000 | 8,194 | 5.65% |

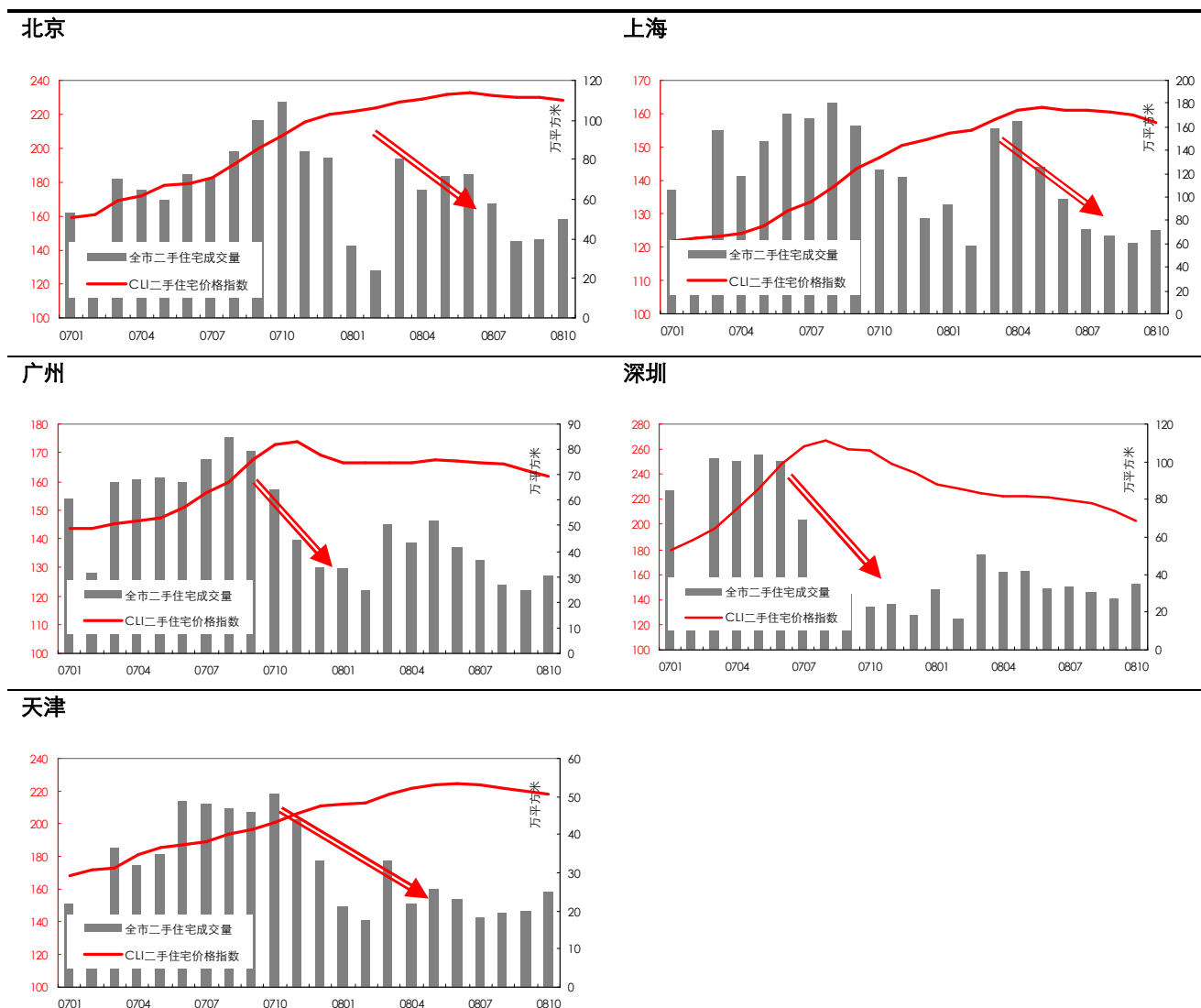
数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

买方市场难撼 二手房议价空间增大

迫于一手房价加速下调的压力，二手房的议价空间开始加大。根据中原领先指数系统显示，9月、10月北京、上海、广州、深圳和天津等城市的二手住宅价格均呈现下跌走势。其中深圳的价格调整最早开始，下跌幅度最大，截至目前，累计下跌已超过24%（见图2）。其他城市近期也表现出加速下跌的趋势。

深圳和广州在本轮调整中最先降价，其降价的幅度最大且范围最广。中原领先指数显示，广州、深圳两城市的全部监测板块均呈现普遍下跌的态势（见表C）。相对而言，北京、上海、天津虽未出现全线下跌，但价格下降的范围正呈扩大之势向全市蔓延。整体而言，城市外围区域降价时间最早且降幅最大，而城市中心区域的抗跌性较强，即使是全线下跌的广州和深圳，其中心城区的降价幅度也较低。

图B 五大城市二手住宅量价走势图（2007年1月—2008年10月）



数据来源：CLI 中原领先指数系统，中原地产研究中心

虽然新政陆续出台，但由于购房者对后市的信心依然不足，使得房地产市场在短时间内很难改变疲软的态势。在买卖双方的博弈中，买方日渐占有优势，二手房市场的加速降价将很快到来。根据对中原三级市场门店的最新调研显示，9月以来，二手房求购量出现普遍下跌。目前业主心态处于弱势，急于脱手，而买方的心态则较为平稳。由于预期看跌，买家并不急于出手，期望将有更多选择和压价的机会。身处强势地位的买方为了降低购房后贬值的风险，在谈判中一般直接压价15-20%左右，但如此幅度一时很难被业主接受，导致成交艰难。与去年相比，五大城市的二手住宅成交量都出现了大幅度的萎缩。其中深圳2008年1-10月成交342万平方米，与去年同期相比减少49%；广州和天津也出现超过40%的同比跌幅；北京和上海跌幅相对较小，但同比也已超过25%。

随着买方的优势地位日渐提升，预计未来几个月内，尤其在一手房市场大张旗鼓的降价压力之下，二手房价格将持续走低，并且降价幅度亦将有所扩大。而伴随着新一轮价格的下跌，二手房的成交量也有望逐渐恢复。但在目前国内外经济形势日益严峻的情况下，这一过程将会变得更加缓慢，最乐观的预计，市场的触底反弹也要到2009年第一季度以后。

表 C 五大城市二手住宅价格下跌前十名板块

| 城市 | 名次 | 区域 | 板块名称 | 价格变化 | 名次 | 区域 | 板块名称 | 价格变化 |
|-------------------------------|----|------|---------|---------|----|------|---------|---------|
| 深圳 | 1 | 南山区 | 蛇口板块 | -44.00% | 6 | 南山区 | 科技园板块 | -33.50% |
| | 2 | 罗湖区 | 水贝-田贝板块 | -37.30% | 7 | 南山区 | 华侨城板块 | -33.30% |
| | 3 | 福田区 | 白沙岭板块 | -35.80% | 8 | 宝安区 | 宝城中心区板块 | -31.50% |
| | 4 | 盐田区 | 大小梅沙板块 | -34.50% | 9 | 南山区 | 前海板块 | -30.90% |
| | 5 | 南山区 | 南油板块 | -34.40% | 10 | 福田区 | 保税板块 | -30.80% |
| 36个监测板块价格全部呈价格下跌，南山下跌最多 | | | | | | | | |
| 广州 | 1 | 海珠区 | 广州大道南板块 | -18.50% | 6 | 海珠区 | 新港西板块 | -12.20% |
| | 2 | 荔湾区 | 康王路板块 | -18.40% | 7 | 天河区 | 天河北板块 | -11.90% |
| | 3 | 番禺区 | 钟村板块 | -13.90% | 8 | 白云区 | 白云大道板块 | -10.40% |
| | 4 | 天河区 | 东圃板块 | -12.80% | 9 | 越秀区 | 东湖板块 | -10.20% |
| | 5 | 白云区 | 同和板块 | -12.50% | 10 | 天河区 | 体育中心板块 | -9.70% |
| 31个监测板块价格全部呈价格下跌，中心区跌幅相对较小 | | | | | | | | |
| 北京 | 1 | 海淀区 | 远大路板块 | -14.40% | 6 | 朝阳区 | 潘家园板块 | -4.90% |
| | 2 | 朝阳区 | 劲松板块 | -7.80% | 7 | 朝阳区 | 四惠板块 | -4.50% |
| | 3 | 朝阳区 | 朝阳北路板块 | -7.80% | 8 | 石景山 | 鲁谷板块 | -4.00% |
| | 4 | 朝阳区 | 四方桥板块 | -6.20% | 9 | 朝阳区 | 太阳宫板块 | -3.30% |
| | 5 | 朝阳区 | 华威桥板块 | -5.10% | 10 | 朝阳区 | 北苑板块 | -3.30% |
| 46个监测板块中的30个呈价格下跌，三四环间降价最为显著 | | | | | | | | |
| 上海 | 1 | 闵行区 | 七宝板块 | -10.00% | 6 | 浦东新区 | 陆家嘴板块 | -7.40% |
| | 2 | 浦东新区 | 世纪公园板块 | -9.80% | 7 | 闵行区 | 古美-梅陇板块 | -7.30% |
| | 3 | 普陀区 | 曹杨板块 | -9.40% | 8 | 杨浦区 | 东外滩板块 | -6.30% |
| | 4 | 宝山区 | 上大板块 | -9.20% | 9 | 浦东新区 | 昌里-三林板块 | -5.50% |
| | 5 | 浦东新区 | 金桥碧云板块 | -9.20% | 10 | 徐汇区 | 龙华板块 | -5.30% |
| 47个监测板块中的33个呈价格下跌，浦东及外环房价下跌最甚 | | | | | | | | |
| 天津 | 1 | 河北区 | 王串场板块 | -9.60% | 6 | 红桥区 | 佳园里板块 | -5.60% |
| | 2 | 河北区 | 民权门板块 | -9.20% | 7 | 河西区 | 人民公园板块 | -4.40% |
| | 3 | 河东区 | 中山门板块 | -8.80% | 8 | 南开区 | 广开四马路板块 | -4.30% |
| | 4 | 南开区 | 华苑板块 | -7.20% | 9 | 河北区 | 宜白路板块 | -4.20% |
| | 5 | 河东区 | 大直沽板块 | -6.70% | 10 | 河东区 | 成林道板块 | -4.10% |
| 28个监测板块中的21个呈价格下跌，外围区域下跌明显 | | | | | | | | |

注：价格变化指2008年10月的价格/2007-2008 高峰时价格

数据来源：CLI 中原领先指数系统，中原地产研究中心

2. 房地产政策及影响

n 财政部联手央行公布房贷新政

10月22日，财政部和央行相继发布《继续加大保障民生投入力度切实解决低收入群众基本生活》、《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》政策，推出有关降低住房交易税费，扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等新政。

减免税费：从2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税。

下调房贷利率：居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，贷款利率下限扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。同时下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调0.27个百分点。

10月24日，银监会发出加强个人住房贷款风险管理的紧急通知，表示仅首次利用贷款购买自住房可享受贷款利率优惠，同时各商业银行应对借款人首次利用贷款购买自住房做好尽职调查，要对个人住房贷款进行严格的全流程管理，强化风险管控责任。

10月29日，为配合央行公布的房贷新政，继9月15日、10月8日两次降息通知后，央行第三次发布降息通知。从10月30日起，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作相应调整。此次降息，有针对性地缩小了五年期存贷款利率倒挂的幅度，对于商业银行来说，赢利能力有所增强，有利于适当放宽7折优惠惠及的范围和幅度。

表1 2008年10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 | 《继续加大保障民生投入力度切实解决低收入群众基本生活》 | 08-10-22 | 08-11-01 | 财政部 | 从2008年11月1日起，对个人首次购买90平方米及以下普通住房的，契税税率暂统一下调到1%；对个人销售或购买住房暂免征收印花税；对个人销售住房暂免征收土地增值税 |
| 02 | 《扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度支持居民首次购买普通住房》 | 08-10-22 | 08-10-27 | 中国人民银行 | 从2008年10月27日起，金融机构对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房提供贷款，其贷款利率的下限可扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%。同时，下调个人住房公积金贷款利率，各档次利率分别下调0.27个百分点 |
| 03 | 加强个人住房贷款风险管理的紧急通知 | 08-10-24 | 08-10-24 | 银监会 | 仅首次利用贷款购买自住房可享受贷款利率优惠，对购买房屋贷款整体依旧采取紧缩政策 |
| 04 | 《学习贯彻十七届三中全会精神部署土地利用总体规划修编和第二次土地调查等工作》会议 | 08-10-28 | 08-10-28 | 国土资源部 | 国土资源部正在草拟集体土地流转的管理办法，内容将涉及到项目的认定到底是公益性的还是经营性的，土地的确权、审批的程序、信息服务、市场建设、收益分配等等。同时表示农村集体土地绝不搞房地产开发，不搞高尔夫球场建设，也不搞不符合土地供应政策和产业政策的项目 |
| 05 | 中国人民银行决定下调金融机构人民币存贷款基准利率 | 08-10-29 | 08-10-30 | 中国人民银行 | 从2008年10月30日起下调金融机构人民币存贷款基准利率，一年期存贷款基准利率下调0.27个百分点，其他各档次存、贷款基准利率相应调整。个人住房公积金贷款利率保持不变 |
| 06 | 关于调整个人住房公积金存贷款利率等有关问题的通知 | 08-10-30 | 08-10-27 | 住房和城乡建设部 | 调整个人住房公积金存贷款利率如下：从2008年10月27日起，下调个人住房公积金贷款各档次利率0.27个百分点。五年期以下（含五年）从4.32%调整为4.05%，五年期以上从4.86%调整为4.59%；从2008年10月30日起，下调上年结转的个人住房公积金存款利率0.27个百分点，从3.15%调整为2.88% |

资料来源：中原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 国务院批准设立深圳前海湾保税港区

深圳前海湾保税港区已于 10 月 18 日获国务院正式批复同意设立。这是继青岛前湾保税港区以后由国务院批准的国内第 9 个保税港区。深圳前海湾保税港区规划控制面积 3.71 平方公里，其功能包括国际中转、配送、采购、转口贸易和出口加工等业务。享受保税区、出口加工区相关的税收和外汇管理政策。在深圳建立保税港区，有利于增强深圳港的配套功能，提升深圳的国际竞争力，也有利于带动“珠三角”地区的产业升级和经济增长，为深圳加快推进经济增长方式转变，实现经济平稳健康发展注入了新的活力。

n 国家高速公路沪陕线陕西段全线贯通

陕西蓝田到陕豫界高速公路 10 月 26 日上午正式建成通车，由此，国家高速公路沪（上海）陕（陕西）线陕西段全线贯通，西安到合肥、南京、上海等东部地区的行车时间将大大缩短。全长 1,521 公里的国家高速公路沪陕线是国家高速公路网 18 条东西横线之一，为连接华东、华中与西北地区的主通道，途经上海、苏州、无锡、常州、南京、合肥、信阳、南阳、商洛、西安。该线的通车将显著改善我国西部地区与中东部地区之间的交通条件和经济联系。

n 建设部：9000 亿住房保障投资计划启动

住房和城乡建设部有关负责人 11 月 12 日表示，今后三年内要新增加 200 万套廉租房、400 万套经济适用房，并完成 100 多万户林业、农垦和矿区的棚户区改造工程，总投资将达到 9000 亿元，平均每年 3000 亿元。其中，对廉租房投资 2150 亿；棚户区改造投资 1015 亿元；经济适用房投资 6000 亿元，综合约 9000 亿元。

（二）行业动态

n 降价换销售，回升乏力凸显行业低迷

从 2008 年上半年至今，短短数月，绝大多数被监测发展商销售项目的价格都有了程度不一的下降。据中原监测，15 家知名发展商 10 月售出项目均价环比大幅下降 18.8%，而总销售面积则与上月持平，仅微增 0.4%。其中，保利地产 10 月销量 34 万平方米，环比大增 2 倍多，在众开发商中销量增幅惊人。但同时销售楼盘均价环比降低 5.9%。虽然价格下跌与在月度售楼盘结构有关，但整体降价趋势仍然明显。尽管其它开发商大多采取了低价销售的策略，但成交情况仍未见反弹，10 月销量均呈小幅下降或持平。因此，虽有保利销量反弹，但 15 家开发商月度总体销量与上月相当。

n “银十”不再，开发商拿地接近零点

据中原监测，近期虽然政府频频出手救市，但真正缓解开发商资金压力政策尚未出台。加上销售市场的疲弱，开发商在土地市场出手更加谨慎。整个 10 月，15 家知名开发商中仅有碧桂园增加了 1 块土地储备。而 9 月份时，仍有万科等 5 家开发商拿了 8 块土地。其中，本月碧桂园获取的地块位于湖北荆门，计划建成包括双拼别墅、洋房的高档住宅项目和五星级酒店。据悉，该地块总面积为 115 万平方米，其中一期 33 万平方米。

4. 土地市场

为完成全年的供地计划，10月全国各大城市基本都加大了供应力度，而成交方面却起色不大，开发商拿地谨慎，成交土地价格基本是起始底价。以目前四大城市已成交居住用地都不足年度供应计划的一半来看，未来2个月，将会是政府集中推地的高峰。

北京：10月北京土地市场延续9月份的态势，一方面政府继续放量供应，单月公告出让土地面积再创2008年的新高，达178.20万平方米；另一方面，受到近期楼市成交萎靡的影响，开发商拿地热情依旧不高。13幅成交地块中，有11幅以底价成交，其中6幅住宅类用地出现了仅一家企业竞买的局面。

上海：10月的上海土地市场低迷持续，流标、底价成交的用地仍占主体。本月因无人应价，上海首次主动收回已经挂牌的三幅土地，以免最终流标。此外，上海还在本月推出土地挂牌预告公告制度，首次预告的是10个地区的181幅工业用地。以提前公布土地出让计划的方式，希望对市场明确未来预期、理性拿地有所帮助。

广州：10月初广州公布新一期的中心城区商业、住宅、工业用地的基准地价，平均价格分别为5,840元/平方米、1,227元/平方米和676元/平方米，较2006年公布的前期基准地价分别增长了11.37%、36.33%和33.07%。本月广州仅以底价成交一幅工业用地。为完成最低2.5平方公里的供应量，广州市在年底前还将陆续出让160多万平方米的住宅用地。

深圳：在连续5个月未推出居住用地后，10月深圳土地市场推出1幅商住用地，为前期推出未成交的地块。本月公告出让的其余32幅均为工业用地。

表2 2008年10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 | 22 | 9 | 178.20 | 215.47 | 大兴区、房山区 | 居住、工业 |
| 上海 | 24 | 3 | 107.55 | 166.26 | 南汇区、嘉定区 | 工业、居住 |
| 广州 | 21 | 7 | 181.95 | 264.93 | 番禺区 | 工业、居住 |
| 深圳 | 33 | 1 | 75.71 | 192.69 | 龙岗区 | 工业 |
| 天津 | 34 | 7 | 104.78 | 145.32 | 塘沽区 | 工业 |
| 重庆 | 9 | 2 | 13.03 | 36.36 | 九龙坡区、江北区 | 居住、商办 |
| 成都 | 25 | 5 | 101.05 | 84.59 | 新都区 | 工业 |
| 武汉 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | — | — |
| 南京 | 11 | 2 | 43.62 | 67.42 | 雨花台区 | 工业 |
| 杭州 | 3 | 0 | 9.51 | 20.46 | 滨江区 | 商业、写字楼 |
| 长春 | 12 | 3 | 52.17 | 93.68 | 宽城区 | 工业 |
| 沈阳 | 21 | 14 | 159.35 | 234.58 | 东陵区、大东区 | 居住 |
| 土地出让成交情况 | | | | | | |
| 北京 | 13 | 8 | 76.70 | 149.06 | 昌平区、顺义区 | 居住、工业 |
| 上海 | 20 | 3 | 69.71 | 87.86 | 南汇区 | 工业、居住 |
| 广州 | 1 | 0 | 1.10 | 1.65 | 九龙工业园 | 工业 |
| 深圳 | 19 | 0 | 69.18 | 142.62 | 宝安区 | 工业、商业 |
| 天津 | 43 | 1 | 249.94 | 270.83 | 空港经济区、静海区 | 工业 |
| 重庆 | 5 | 0 | 57.14 | 43.70 | 沙坪坝区、大渡口区 | 工业 |
| 成都 | 1 | 1 | 9.37 | 32.79 | 高新区 | 居住 |
| 武汉 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | — | — |
| 南京 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | — | — |
| 杭州 | 4 | 2 | 10.34 | 20.92 | 经济技术开发区、下城区 | 工业、居住 |
| 长春 | 0 | 0 | 0.00 | 0.00 | — | — |
| 沈阳 | 6 | 1 | 29.64 | 51.37 | 沈北新区 | 工业 |

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

5. 住宅市场

(一) 住宅供应

传统楼市“金九银十”时节到来，9月全国各大城市商品住宅成交市场表现明显疲软，再加上9月的放量供应，10月各大城市新增住宅供应量大幅萎缩，北京、上海、广州、深圳四大城市新增供应量均将至2008年月度供应低谷。

北京：北京商品住宅市场9月放量供应，但成交量落入低谷，因此10月新增供应环比大幅减少48.55%，达71.02万平方米，进入2008年来月供应量低谷。本月新开楼盘24例，在朝阳区4个高端公寓及别墅项目的拉动下，平均销售价格依旧处于高位运行。

上海：在新增供应提前释放以后，10月上海新增商品住宅供应大幅萎缩，总供应面积仅为32.20万平方米，整个上半月未有新增项目开盘，月度供应量达到2008年低谷。尽管上海政府部门及时推出地方“救市”政策，但这使得市场观望情绪进一步加剧，开发商等待细则出台，销售计划谨慎。

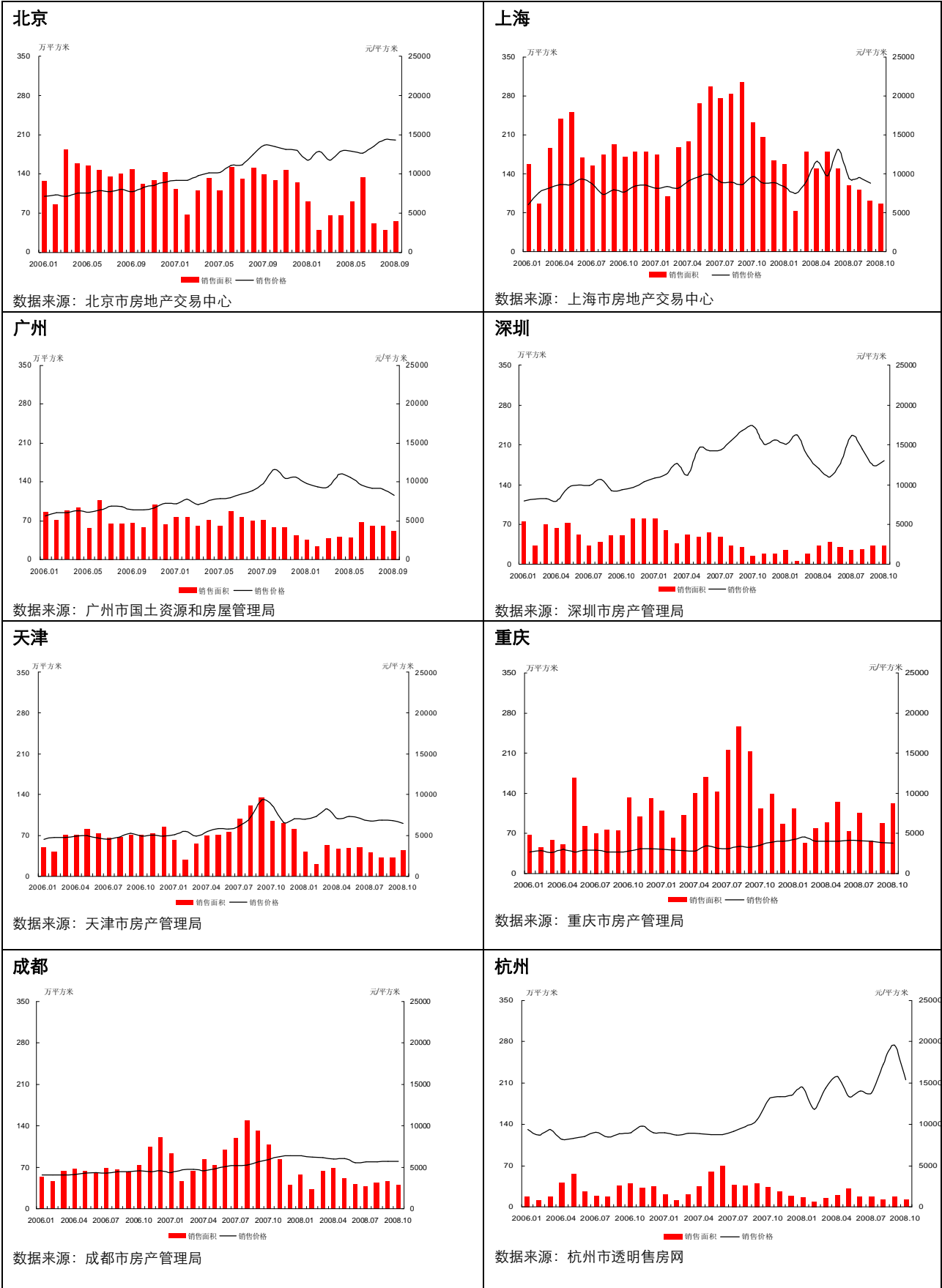
深圳：10月深圳仅11个住宅项目取得预售证，批售住宅面积29.10万平方米，环比大幅减少66.27%，同比2007年10月减少22%，落至2008年月度供应低谷。宝安连续3个月成为新批住宅最多的区域，本月该区批售住宅17.9万平方米，约占全市新增面积62%。

表3 2008年10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 |
|-------------|-------------|----------------|--------|-----------------|--------------|--------|
| 总体 | | | | | | |
| 北京 | 24 | 71.02 | 100% | 17838 | 朝阳区 | 小高层、多层 |
| 上海 | 18 | 32.20 | 100% | 17181 | 青浦区、浦东新区 | 小高层、多层 |
| 广州 | 23 | 88.01 | 100% | 11417 | 海珠区、增城 | 小高层、高层 |
| 深圳 | 11 | 29.10 | 100% | 13369 | 宝安区、龙岗区 | 高层、多层 |
| 重庆 | 40 | 81.40 | 100% | 5312 | 南岸区、北部新区、渝北区 | 高层 |
| 杭州 | 13 | 44.63 | 100% | 11913 | 滨江区、西湖区、江干区 | 高层、小高层 |
| 长春 | 15 | 21.68 | 100% | 3892 | 绿园区、宽城区 | 高层、多层 |
| 普通住宅 | | | | | | |
| 北京 | 18 | 49.34 | 69.48% | 10496 | 通州区、大兴区 | 多层、小高层 |
| 上海 | 10 | 20.80 | 64.61% | 11188 | 青浦区、宝山区 | 小高层 |
| 广州 | 15 | 48.01 | 54.56% | 5696 | 海珠区、增城 | 小高层 |
| 深圳 | 6 | 13.50 | 46.40% | 6930 | 宝安区 | 高层 |
| 重庆 | 29 | 63.40 | 77.89% | 4732 | 南岸区、渝北区 | 小高层 |
| 杭州 | 10 | 36.38 | 81.51% | 10761 | 滨江区、西湖区、江干区 | 高层、小高层 |
| 长春 | 10 | 17.47 | 80.57% | 3558 | 绿园区、宽城区 | 高层、多层 |
| 高档公寓 | | | | | | |
| 北京 | 2 | 13.95 | 19.64% | 42060 | 朝阳区 | 高层 |
| 上海 | 0 | 0.00 | 0.00% | — | — | — |
| 广州 | 6 | 36.10 | 41.01% | 19831 | 天河区 | 高层 |
| 深圳 | 2 | 7.90 | 27.16% | 12000 | 宝安区 | 高层 |
| 重庆 | 9 | 12.70 | 15.60% | 6462 | 北部新区 | 小高层 |
| 杭州 | 3 | 8.25 | 18.49% | 16991 | 上城区 | 高层 |
| 长春 | 4 | 4.17 | 19.24% | 5182 | 南关区 | 高层 |
| 别墅 | | | | | | |
| 北京 | 4 | 7.73 | 10.88% | 21000 | 朝阳区、怀柔区 | 独立、联排 |
| 上海 | 6 | 11.40 | 35.39% | 28124 | 青浦区 | 联排、独立 |
| 广州 | 2 | 3.90 | 4.43% | 3966 | 增城 | 联排 |
| 深圳 | 3 | 7.70 | 26.44% | 26513 | 龙岗区 | 联排 |
| 重庆 | 2 | 5.30 | 6.51% | 9491 | 南岸区、北部新区 | 联排 |
| 杭州 | 0 | 0.00 | 0.00% | — | — | — |
| 长春 | 1 | 0.04 | 0.19% | 15000 | 净月区 | 独立 |

数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

图1 各大城市商品住宅情况（2006年1月—2008年10月）



(二) 住宅需求

在国庆黄金周和房贷新政发布的推动下，除上海、杭州外，各大城市商品住宅成交量相对于市场疲软的 9 月有所回升。但整体上，但受到全球金融环境进一步恶化的影响，加上新政细则的严重滞后未能提振购房者的信心，全国各地房地产市场整体依然位于低谷调整。

北京：在国庆黄金周和房贷新政发布的推动下，北京 10 月商品住宅成交量环比大幅增加 62.75%，达 52.56 万平方米。然而，全球经济环境的进一步恶化对国内房地产市场造成严重的心理影响，加之市场等待房贷新政的细化，观望气氛加剧，10 月北京商品住宅整体成交量处于低位。

上海：10 月上海商品住宅市场并未因国庆黄金周以及刺激成交新政的出台而走出低谷，观望气氛更加浓重，商品住宅成交量继续下行，成交面积仅 85.76 万平方米，环比下降 13.70%。购房者期待相关政策的出台带来实质的购房实惠，但细则的迟到和严格限制，有效需求依旧得不到释放，因此商品住宅成交量仍旧位于低位调整。

深圳：在秋交会和房贷新政发布的双重推动下，10 月深圳商品住宅市场成交量环比增加 11.60%，达 33.84 万平方米。虽然国庆期间成交以特价、降价单位为主，由于别墅及一些高层豪宅成交也比较活跃，因而 10 月全市均价不降反升。

表 4 2008 年 10 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 | 12197 | -14.58% | 52.56 | 62.75% | 4327 | 60.80% |
| 中心区 | 东城区 | 32562 | -14.71% | 0.10 | -5.85% | 5 | 25.00% |
| | 西城区 | 23805 | -26.53% | 0.34 | -19.49% | 21 | -22.22% |
| | 崇文区 | 8974 | -37.05% | 0.16 | -33.76% | 17 | -22.73% |
| | 宣武区 | 18597 | 5.57% | 2.26 | 202.78% | 233 | 191.25% |
| 次中心区 | 朝阳区 | 14698 | -17.19% | 17.10 | 75.78% | 1296 | 80.00% |
| | 海淀区 | 19556 | -16.29% | 3.87 | -3.21% | 257 | 12.23% |
| | 丰台区 | 10073 | -13.46% | 6.40 | 100.01% | 606 | 103.36% |
| 郊区 | 通州区 | 8347 | -4.07% | 3.15 | 26.68% | 259 | 20.47% |
| | 房山区 | 6587 | -1.35% | 1.95 | 78.40% | 155 | 50.49% |
| | 顺义区 | 13054 | 12.53% | 4.40 | 11.06% | 280 | -13.85% |
| | 大兴 | 7915 | -2.58% | 1.75 | 41.27% | 208 | 69.11% |
| | | | | | | | |
| 上海 | 全市 | 17448 | -8.93% | 85.76 | -13.70% | 8357 | -14.38% |
| 中心区 | 黄浦区 | 26548 | -12.77% | 0.40 | 300.00% | 32 | 357.14% |
| | 静安区 | 20593 | -23.92% | 0.23 | 4.55% | 26 | 13.04% |
| | 卢湾区 | 33292 | -18.26% | 0.11 | -80.36% | 7 | -84.09% |
| 次中心区 | 徐汇区 | 11999 | 5.08% | 1.71 | -47.06% | 167 | -48.30% |
| | 长宁区 | 29725 | 18.48% | 0.53 | -7.02% | 27 | -35.71% |
| | 浦东新区 | 9997 | -23.43% | 13.73 | -12.21% | 1410 | -12.75% |
| | 虹口区 | 19977 | -9.91% | 0.28 | -17.65% | 32 | -3.03% |
| | 普陀区 | 14317 | -12.31% | 2.32 | -11.79% | 198 | -6.16% |
| | 闸北区 | 14629 | 5.78% | 0.64 | -13.51% | 59 | -15.71% |
| | 杨浦区 | 13221 | -9.06% | 2.10 | -15.32% | 207 | -19.77% |
| 郊区 | 宝山区 | 6811 | -2.56% | 15.44 | 28.45% | 1576 | 26.48% |
| | 闵行区 | 8264 | 0.28% | 9.50 | -7.14% | 926 | -5.51% |
| 深圳 | 全市 | 12979 | 8.69% | 33.84 | 11.60% | 3483 | 6.32% |
| 中心区 | 罗湖区 | 14785 | -27.38% | 1.05 | 32.12% | 85 | -2.30% |
| | 福田区 | 12378 | -25.25% | 2.73 | 74.92% | 284 | 14.06% |
| 次中心区 | 南山区 | 12947 | -22.57% | 6.22 | 50.22% | 600 | 31.87% |
| | 盐田区 | 16175 | -13.96% | 2.24 | 112.71% | 244 | 67.12% |
| 郊区 | 宝安区 | 12351 | 20.80% | 16.30 | 17.83% | 1315 | -5.80% |
| | 龙岗区 | 6522 | -30.79% | 11.00 | 15.66% | 955 | -4.79% |

表 4 2008 年 10 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 |
|-----------|-----------|-----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| 重庆 | 全市 | 3732 | -2.69% | 112.98 | 38.03% | 12600 | 46.31% |
| 中心区 | 渝中区 | 4298 | 9.67% | 3.60 | -46.50% | 295 | -32.18% |
| | 江北区 | 3748 | -20.60% | 12.29 | 67.26% | 1428 | 100.84% |
| | 沙坪坝区 | 3906 | 8.57% | 8.60 | 22.29% | 1333 | 88.28% |
| | 九龙坡区 | 3102 | -3.07% | 8.35 | 50.07% | 928 | 45.00% |
| | 南岸区 | 3620 | 11.35% | 12.02 | 5.32% | 1239 | 0.90% |
| | 渝北区 | 3428 | -3.30% | 25.73 | 95.80% | 2730 | 101.33% |
| 次中心区 | 北碚区 | 2782 | -4.58% | 3.28 | 48.29% | 378 | 56.20% |
| | 巴南区 | 2951 | 12.66% | 5.17 | 28.34% | 524 | 24.47% |
| 天津 | 全市 | 6471 | -5.17% | 43.73 | 37.30% | 3962 | 33.13% |
| 中心区 | 和平区 | 11314 | -7.46% | 1.02 | 121.54% | 84 | 110.00% |
| | 河东区 | 7578 | -4.83% | 1.63 | -33.33% | 155 | -35.15% |
| 次中心区 | 河西区 | 10791 | -0.79% | 1.23 | -5.43% | 98 | 1.03% |
| | 南开区 | 10153 | -2.30% | 2.66 | -8.52% | 265 | -7.99% |
| 郊区 | 河北区 | 9270 | 18.44% | 0.58 | -23.62% | 54 | -22.86% |
| | 红桥区 | 8539 | -6.84% | 1.02 | 148.85% | 82 | 100.00% |
| | 东丽区 | 7039 | 7.55% | 2.94 | 116.98% | 252 | 119.13% |
| | 西青区 | 6507 | -12.41% | 3.57 | -14.46% | 338 | -11.98% |
| | 津南区 | 5488 | -11.02% | 6.26 | 82.59% | 555 | 93.38% |
| 杭州 | 全市 | 15954 | -10.47% | 13.83 | -13.86% | 1155 | -10.33% |
| 中心区 | 上城区 | 15953 | -10.54% | 2.51 | 102.30% | 194 | 108.60% |
| | 下城区 | 20963 | 2.47% | 1.57 | 53.02% | 161 | 475.00% |
| | 拱墅区 | 13887 | -2.12% | 0.68 | -59.95% | 24 | -84.00% |
| 次中心区 | 西湖区 | 32007 | 80.80% | 1.00 | -19.36% | 115 | 47.44% |
| | 江干区 | 23989 | 20.25% | 2.60 | -67.84% | 187 | -73.59% |
| 郊区 | 滨江区 | 8809 | -37.79% | 2.73 | 62.70% | 364 | 137.91% |
| | 之江区 | 9652 | -62.08% | 0.75 | 253.34% | 110 | 41.03% |
| | 下沙区 | 6438 | -15.39% | 2.01 | 123.82% | 194 | 108.60% |

数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

注：北京数据、上海平均售价由中原地产研究中心估算所得，其他城市数据根据各地交易中心数据整理而得

(三) 二手住宅市场

10 月，全球经济危机愈演愈烈，二手住宅市场价格也继续走低，中原监测的五大城市二手住宅价格环比均呈下降趋势。随着价格的进一步下跌，各城市的二手住宅成交量都有一定程度的上升。但总体来说，市场观望气氛仍很浓厚，尤其是月末出台的一系列新政措施的效果还有待市场的进一步检验。

北京：10 月北京的二手房市场继续呈现量升价跌的态势。进入十月，全球经济危机愈演愈烈，促使业主心里松动，报价较低。随着房价的不断走低，对一部分准购房者产生了一定吸引力，带动了看房量的回升和成交量的上升，促成了 10 月成交量环比继续上涨。

上海：10 月上海二手房市场呈现量升价跌的态势。价格方面进一步下跌，环比 9 月 1.25% 的跌幅是自 6 月份以来的最大跌幅；二手房成交量在持续萎缩过后，本月出现了一定幅度的反弹，环比上月增加了约 15%。虽然本月上海出台救市新政 14 条，在减免税收、优惠贷款利率、普通住房标准等方面做出系列调整，但短期内促成楼市成交迅速放量的可能并不大。本月成交的反弹，更大程度上是因为部分房源的价格降到了购房者心理价位以内，价格的真正下调促进了成交的反弹。

广州：10 月广州二手住宅市场呈现量升价跌的态势。二手市场受国庆期间一手大规模促销的影响，价格继续明显下调，84% 以上样本楼盘价格出现下滑，范围较上月进一步扩大。价格的继续回落，使得二手成交明显好转。十一黄金周之后，二手客源从一手市场有明显回流；而新政的出台，对一部分首次置业者起到增强入市信心、降低置业门槛的作用。

深圳：10月深圳二手住宅市场呈现环比量升价跌的态势。价格方面，98%以上样本楼盘价格出现下跌，42%的样本楼盘跌幅在20%~30%之间。成交量方面，从月初受9月金融风暴集中爆发和秋交会的影响，成交不旺，市场情绪十分谨慎；到月末受新政的刺激，成交有所上升，市场环境受多方因素影响，成交量并未因价格的进一步下跌而有明显回升。

天津：10月天津的二手住宅市场仍然处于一片低迷。成交均价继续走跌，已接近今年3月份水平，而成交量仍处于低位徘徊。二手市场房价走势不明朗，绝大部分的二手房屋价格都处于高位运行，是导致成交量难以恢复的主要因素。

表5 2008年10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 | 13792 | -0.55% | 10.31% | 45.0 | -0.63% | 7.06% |
| 中心区 | 东城区 | 15358 | -0.50% | 2.32% | 66.4 | 0.09% | 2.96% |
| | 西城区 | 24531 | 0.00% | 11.50% | 46.2 | 0.87% | 15.50% |
| | 崇文区 | 15826 | -0.49% | 11.45% | 49.3 | -0.69% | 5.74% |
| | 宣武区 | 12524 | -0.54% | 4.57% | 36.4 | -1.56% | 0.71% |
| 次中心区 | 朝阳区 | 13456 | -0.56% | 10.34% | 48.6 | -0.90% | 8.89% |
| | 海淀区 | 16495 | -0.55% | 13.02% | 49.7 | -0.96% | 8.11% |
| | 丰台区 | 11339 | -0.63% | 9.50% | 33.2 | 1.47% | 4.80% |
| 上海 | 全市 | 18065 | -1.25% | 8.88% | 43.6 | 0.04% | -3.56% |
| 中心区 | 黄浦区 | 22795 | 0.00% | 22.42% | 42.0 | 2.88% | 7.94% |
| | 静安区 | 23215 | -0.07% | 7.18% | 65.4 | 0.22% | 2.01% |
| | 卢湾区 | 25920 | 0.00% | 12.70% | 60.6 | -2.75% | -7.30% |
| 次中心区 | 徐汇区 | 20930 | -0.92% | 8.71% | 54.9 | 0.51% | -1.42% |
| | 长宁区 | 23486 | -2.41% | 13.80% | 59.7 | 0.15% | -2.92% |
| | 浦东新区 | 18859 | -3.29% | 7.49% | 40.0 | -1.04% | -9.63% |
| | 虹口区 | 17278 | 0.86% | 15.94% | 38.8 | 1.12% | 3.72% |
| | 普陀区 | 16381 | -1.65% | 6.14% | 38.9 | -0.30% | -9.32% |
| | 闸北区 | 15288 | 0.05% | 18.53% | 34.2 | 0.64% | -3.82% |
| | 杨浦区 | 15305 | -1.35% | 11.72% | 35.9 | -0.50% | 14.28% |
| 郊区 | 闵行区 | 11102 | -1.66% | 5.82% | 33.6 | 0.36% | 7.01% |
| 广州 | 全市 | 8041 | -1.19% | -6.16% | 29.6 | -1.64% | -7.35% |
| 中心区 | 越秀区 | 11842 | -0.56% | -0.90% | 42.6 | -0.97% | -10.63% |
| | 荔湾区 | 8800 | -2.04% | -12.67% | 32.4 | -1.18% | -13.54% |
| | 海珠区 | 7860 | -1.59% | -6.55% | 29.1 | -0.86% | -2.05% |
| | 天河区 | 9820 | -1.29% | -6.96% | 35.1 | -2.15% | -5.63% |
| | 白云区 | 6641 | -0.28% | -7.28% | 25.6 | -3.41% | -4.79% |
| 郊区 | 番禺区 | 5520 | -1.48% | -5.33% | 20.6 | -1.29% | -9.25% |
| 深圳 | 全市 | 11306 | -3.91% | -21.95% | 36.9 | -1.92% | -5.08% |
| 中心区 | 罗湖区 | 9866 | -4.24% | -15.01% | 35.0 | -9.57% | -9.01% |
| | 福田区 | 14797 | -3.90% | -18.84% | 46.7 | -1.66% | -3.83% |
| 次中心区 | 南山区 | 13719 | -4.71% | -28.22% | 44.6 | 6.00% | -3.12% |
| | 盐田区 | 9410 | -7.47% | -27.75% | 28.0 | -5.26% | 4.44% |
| 郊区 | 宝安区 | 7703 | -0.94% | -26.24% | 24.7 | -3.41% | -11.83% |
| | 龙岗区 | 6378 | -1.36% | -23.21% | 21.9 | -0.51% | -4.15% |
| 天津 | 全市 | 7996 | -0.65% | 8.58% | 25.9 | -1.22% | 1.06% |
| 中心区 | 和平区 | 10395 | 0.60% | 12.57% | 36.3 | -3.05% | 1.68% |
| | 河东区 | 7349 | -0.65% | 5.17% | 24.0 | -0.83% | 20.07% |
| 次中心区 | 河西区 | 8624 | 0.33% | 14.12% | 29.4 | -1.99% | -8.75% |
| | 南开区 | 8304 | -1.54% | 5.60% | 25.9 | -1.16% | -5.35% |
| 郊区 | 河北区 | 7346 | -1.23% | 7.99% | 22.8 | 0.30% | 3.73% |
| | 红桥区 | 6304 | -1.06% | 10.99% | 17.5 | 0.00% | 4.65% |

资料来源：CLI中原领先指数系统，中原地产研究中心

(四) 中原领先指数¹

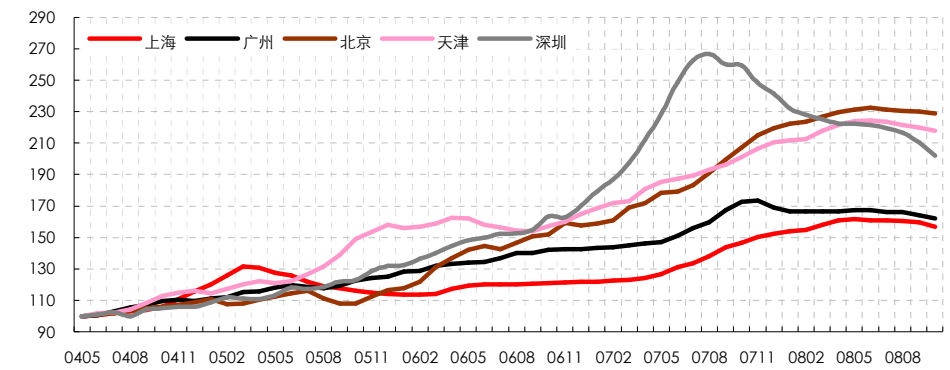
n 五城市二手价格加速下跌

根据中原的监测数据，在经过连续数月的小幅下跌之后，10月京、沪、深三城市二手住宅价格加速下跌，而广州、天津两市的二手住宅价格也继续下跌，跌幅与前期相比未出现显著变化。虽然10月底中央与地方陆续出台了多项救市措施，但尚未出现重大利好促成消费者购房信心的恢复，预计在随后的数月内，跌幅有继续放大的可能。

n 租金指数北京进一年半首次下跌

整体来说，京、沪、穗三市住宅租赁市场本月表现较为平稳，并未出现住宅买卖市场的快速下跌状况。根据中原的监测数据，上海的二手租金指数已连续四个月未出现变化，广州在保持三个月平稳发展后，本月又有小幅下跌。北京的住宅租金在经历长达一年半的上涨之后，本月转入下跌，但跌幅不大，整体来说北京住宅租赁市场继续保持平稳。

图1 中原二手住宅价格指数月度走势图



资料来源：CLI 中原领先指数系统，中原地产研究中心

表6 2008年10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 | 229 | ↓ 0.43% | ↑ 10.63% | 230 |
| 上海 | 157 | ↓ 1.26% | ↑ 6.80% | 159 |
| 广州 | 162 | ↓ 1.22% | ↓ 6.36% | 164 |
| 深圳 | 202 | ↓ 4.27% | ↓ 22.01% | 211 |
| 天津 | 218 | ↓ 0.91% | ↑ 8.46% | 220 |
| 中原二手住宅租金指数 | | | | |
| 北京 | 118 | ↓ 0.84% | ↑ 7.27% | 119 |
| 上海 | 113 | → 0.00% | ↓ 1.74% | 113 |
| 广州 | 115 | ↓ 1.71% | ↓ 7.26% | 117 |

资料来源：CLI 中原领先指数系统，中原地产研究中心

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

由于9月各大城市写字楼供应普遍出现大幅增加,因此10月写字楼供应普遍出现小幅下降。北京写字楼新增供应环比下降32%,上海写字楼新增供应环比下降17.3%,广州新增供应下降26%,深圳新增供应下降28%。

北京: 10月,新增写字楼2例,分别为国信证券大厦和北清创意园,总建筑面积6.29万平方米,环比继续下降。国信证券大厦位于西城区金融大街东侧,北临西兴盛街,又名融信国际,目前在售的为其6号楼,总建筑面积1.31万平方米,售价2万元/平方米。

上海: 10月,新增出售写字楼物业12例,分布于普陀、松江等区域,共计18.32万平方米,1697套。面积环比下降17.3%,套数则环比上升8.2%。主要由于本月小面积写字楼的集中入市,如松江的上海九久青年城,上市面积3.48万平方米,平均面积为48.6平方米。

广州: 10月,批准预售写字楼1例,总建筑面积4.76万平方米,环比下降26%。保利世界贸易中心位于海珠区,二期是一栋22层的复合型建筑,其1-6楼裙楼为品牌展示馆,塔楼为7-22层展览式超甲级写字楼,将在2009年8月投入使用。

深圳: 10月,新增供应写字楼3例,分别是南山的向南海德大厦、华侨城的世纪假日广场、福田中心区的港中旅大厦,供应面积6.68万平方米。其中,南山的向南海德大厦、世纪假日广场都是以住宅为主的项目,写字楼仅为裙楼或公寓中的个别楼层。

(二) 市场需求

10月,四大城市甲级写字楼租金除北京外都出现明显下滑。其中上海甲级写字楼租金下降6.2%,广州租金下降2%,深圳租金下跌5.91%。

北京: 10月,甲级写字楼租金为265.45元/平方米·月,环比9月上升1.6%;准甲级写字楼为178.89元/平方米·月,环比下降3.4%。从总体上看,甲级写字楼的租金走势基本平稳,其中国贸商圈甲级写字楼和准甲级写字楼租金水平皆有较大程度上升。

上海: 10月,甲级写字楼租金为331.11元/平米·月,环比下降6.2%;准甲级写字楼租金为183.47元/平米·月,环比下降5.2%。市场退租事件频频,迫使甲级、准甲级写字楼租金双双下挫。

广州: 10月,甲级写字楼租金为142元/平方米·月,环比下滑2%。天河区及环市东板块甲级写字楼租金出现下半年以来最明显的下调,多个甲级写字楼下调租金幅度,令到整体板块出现回落。

深圳: 10月,甲级写字楼租金为135.19元/平方米·月,环比9月下降5.91%;准甲级写字楼租金为113.33元/平方米·月,环比9月下降3.44%,租金继续处于下跌通道中。

表7 2008年10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 | 6.29 | 西城区、昌平区 |
| 上海 | 12 | 18.32 | 普陀区、嘉定区、松江区、黄浦区 |
| 广州 | 1 | 4.76 | 海珠区 |
| 深圳 | 3 | 6.68 | 福田区、南山区 |

资料来源:中原写字楼监测系统,中原地产研究中心

表 8 2008 年 10 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 | | | | |
| 国贸 | 306.9 | 8.27% | 16.1 | -15.9% |
| 燕莎 | 270.6 | 11.68 % | 6.5 | -55.0% |
| 建国门 | 236.5 | -5.93% | 17.1 | 32.9% |
| 东二环 | 215.4 | -7.92% | 27.6 | 129.6% |
| 金融街 | 302.0 | 1.92% | 4.9 | -23.3% |
| 中关村 | 198.0 | -6.50% | 11.0 | -25.8% |
| 上海 | | | | |
| 淮海路 | 325.6 | -8.00% | 9.7 | 26.5% |
| 南京西路 | 378.1 | -6.00% | 13.2 | 27.3% |
| 人民广场 | 280.9 | -7.00% | 12.4 | 27.0% |
| 虹桥开发区 | 212.6 | -5.00% | 11.0 | 17.4% |
| 徐家汇 | 278.2 | -11.00% | 7.8 | 4.1% |
| 小陆家嘴 | 402.8 | -4.00% | 9.8 | 18.1% |
| 广州 | | | | |
| 天河北 | 136.0 | -4.00% | 13.0 | 0.0% |
| 珠江新城 | 185.0 | 0.00% | 35.9 | 0.0% |
| 环市东 | 109.0 | 1.00% | 32.2 | 0.0% |
| 深圳 | | | | |
| 蔡屋围 | 146.3 | -5.00% | 7.7 | -15.0% |
| 中心区 | 131.3 | -5.00% | 14.6 | 0.0% |
| 中心西区 | 135.0 | -10.00% | 10.0 | 100.0% |

资料来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

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

与写字楼新增供应不同，10 月上海、广州、杭州商铺供应继续上升，其中上海环比增长 9%，广州环比增长 62%，杭州环比增长 100%。而北京、深圳商铺新增供应出现大幅跳水，其中北京下降 34.8%，深圳下降 80.11%。

北京：10 月，新增商铺 8 例，总建筑面积 4.16 万平方米，环比下滑 34.8%。新增供应主要分布在朝阳区、丰台区、海淀区等，类型以社区商铺、写字楼底商为主。其中，位于丰台区的自然新天地包括两座写字楼、一座商务酒店、商业街以及现代化休闲消费中心。

上海：10 月，新增出售商用物业 30 例，共计 18.01 万平方米，881 套。面积、套数分别较 9 月上升 9%、18%。10 月新增大型集中型物业数量有所下降，1 万平方米以上共计 5 例，其中体量最大的为静安区曹家渡板块的中华商城商办楼 1-8 层裙房，推出 3.06 万平方米。

广州：10 月，批准预售商铺 10 例，总建筑面积 15.08 万平方米，环比增加 62%，类型以写字楼底商、社区商铺为主。其中推出商铺面积超过 5,000 平方米的项目包括富基广场、保利世界贸易中心、瑞宝花园、新塘广场、中海璟晖华庭。

深圳：10 月，取得批准预售的商业项目共有 7 个，批售面积为 1.75 万平方米，预售商铺 366 套，环比分别减少 80.11%和 43.08%，十一“黄金周”前大量项目取得预售许可，令 10 月市场供应放缓，市场甚至出现在上半月没有项目获得批售的情况。

杭州：10 月，商铺市场共新增 6.52 万平方米，几乎是 9 月的 2 倍，依托住宅新开楼盘的拉动，本月几乎清一色为住宅底商，滨江区的视界之窗是本月所推新房源套数最多的楼盘，全部推出了 LOFT 小户型商铺，以低总价吸引消费者。

表 9 2008 年 10 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 | 8 | 4.16 | 朝阳区、丰台区、海淀区、石景山区 | 社区商铺、写字楼底商 |
| 上海 | 30 | 18.01 | 静安区、松江区、南汇区 | 社区商铺、写字楼底商 |
| 广州 | 10 | 15.08 | 南沙区、海珠区、花都区、天河区 | 写字楼底商、社区商铺 |
| 深圳 | 7 | 1.75 | 南山区、宝安区、龙岗区 | 社区商铺 |
| 杭州 | 12 | 6.52 | 下城区、滨江区、西湖区、江干区 | 社区商铺 |

资料来源：中原商铺监测系统，中原地产研究中心

(二) 市场需求

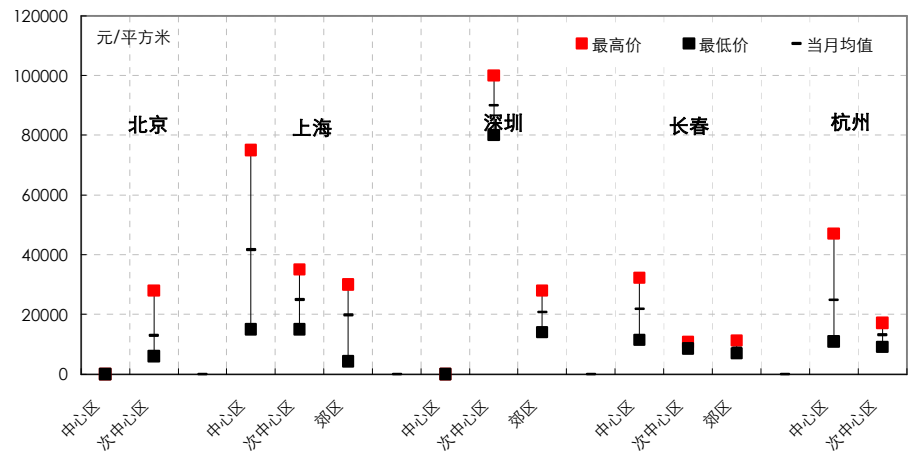
10 月，“金九银十”带来的供应井喷并未带来商铺销售的大幅增加，各大城市商铺成交表现不一。其中，上海商铺成交环比下降 30%，深圳商铺成交环比大幅上升 300%。

上海：10 月去化商铺为 6.79 万平方米，环比减少 30%，当期供求比为 2.65: 1，成交量下滑明显，供大于求态势继续延续。从区域来看，10 月成交靠前的依次为奉贤、嘉定、浦东、南汇，成交量分别为 1.19 万平方米、1.05 万平方米、0.64 万平方米、0.63 万平方米。

深圳：虽然国内外经济环境暂时没有好转迹象，投资者的行为普遍处于谨慎态度，但在新量带动、国际金融海啸趋缓、价格大幅回落等因素的影响下，深圳商业市场本月的成交面积环比有较大幅度上升，约为 1.08 万平方米，比 9 月增加三倍。

杭州：10 月，商铺成交 122 套，成交均价为 14,266 元/平方米，比上月上涨了 4.8%。其中下城区商铺成交均价为 47,080 元/平方米，环比上涨 297%；上城区商铺成交均价为 16490 元/平方米，环比下降 56%。

图 2 2008 年 10 月全国各大城市商铺区域市场情况



资料来源：中原商铺监测系统，中原地产研究中心

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

年度巨献 全新登场!

中原地产红皮书2008
Centaline Property Redbook 2008

红皮书08新看点:

新增香港城市分册

聚焦奥运、世博热点

《2008中原地产红皮书》简介: **解密2008楼市格局**

- 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
- 四大内容板块: 地产分析; 专题评论; 数据列表; 公司简介

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

作者: 中原地产研究中心

传真: 8621-51187311

咨询热线: 8621-51787508

咨询邮箱: ccpr@centaline.com.cn