

政策效应有限 价格回归仍为关键

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 11 月，宏观经济政策进行重大调整，财政政策从“稳健”转为“积极”，货币政策从“从紧”转为“适度宽松”，同时公布了今后两年总额达 4 万亿元的庞大投资计划，以拉动内需保增长。基于房地产业在经济中的巨大联动作用，国家对房地产业调控也由限制转为刺激房产需求，并明确了房地产业的支柱地位，确定了未来“增保障，减负担”的政策取向。继上月推出一系列刺激房地产市场新政后，中央政府本月继续出台各项实施细则，并有更多的地方政府加入“救市”队伍，推出地方版的房产新政。在持续“放松”的新政刺激下，11 月各地住宅市场成交量环比回暖，成交价格也暂时止跌。然而，目前高房价与低消费能力之间的矛盾依然存在，房价仍有持续下行的空间，市场的企稳还有待房价的理性回归。

- (一) 政府重磅出击 刺激住房消费
- (二) 政策效果有限 还需房价理性回归

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 7515
yihong@centaline.com.cn
季峰
+8621 5178 7518
jeff@centaline.com.cn

政府重磅出击 刺激住房消费

1. 政府出手救市 确立支柱地位

房地产市场持续的低迷，对于增长放缓、内外交困的中国经济，无疑是雪上加霜。鉴于房地产业对国民经济增长的直接贡献及对上下游产业的巨大联动作用，为了保持经济的稳定增长，减缓房地产市场调整对产业链的影响，国家对房地产业调控也由限制转为刺激房产需求。11 月中央政府再次明确了房地产业的支柱性地位，确保住宅市场作为重要的消费市场在 2009 年“保增长、扩内需、调结构”的经济发展主线中的作用，因此，对 2009 年的房地产市场将是利好。

其实，早在中央政府发布刺激房地产相关政策前，各地方政府出于自身利益的考虑，已经纷纷出台了地方性的救市措施。

2. 重磅出击 刺激住房消费

从陆续出台的中央政策及地方细化和配套政策可以看出，政府正努力构建以保障住房和商品住房组成的中国住房体系，并沿着“增保障，减负担”的政策取向，对二者加以区别对待。

保障性住房建设被提到前所未有的高度。在中央公布的四万亿拉动内需投资计划中，约 7%（2800 亿）将用于保障性住房建设。而建设部为响应国务院四万亿投资拉动经济的举措，计划用三年时间，总投资 9000 亿元建设廉租房。此外，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房。

针对商品房市场，政策主要取向为“减负担”，通过一系列加大住宅消费信贷支持、放松第二套房贷、减免房地产交易税费、减低开发环节税费、放松土地限制、加强对房地产企业金融支持等措施，多管齐下，刺激房地产市场流通。

3. 政策考量还有待商榷

然而，一方面各级政府正在紧锣密鼓地出台各项刺激商品住宅市场交易的政策，一方面又大规模建设保障性住房以增加市场供应，这两者的叠加效应有可能反而起到抵消的作用，即很有可能商品住宅市场复苏的时间反而将受到延缓。加大保障性住房建设的力度，无疑是对政府前期“重商品，轻保障”缺失的弥补，有利于改善住宅市场供应结构，改善民生。此外，在经济增速放缓的今天，又可以通过保障性住房建设投资，填补商品房建设投资减少留下的空缺，从而确保占固定资产投资很大比例的房地产开发投资增速保持稳定。然而，短时间内大规模地建设保障性住房，增加市场的供应，反过来又可能对存量已经较大的商品住宅市场造成更大的压力。此外，近期出台的缓解房企资金吃紧的政策，也有可能削弱其降价促销以回笼资金的愿望，短期内对市场加速调整尽快企稳不利。

表 A 2008 年 11 月部分省市房地产政策调整

地区	政策主旨	措施内容
湖南省	降低开发税费	规范建设项目规费收取行为，降低建设项目资金监管比例，从 30%降到 15%；规范房地产开发企业税收收取行为
	降低购房税费	降低交易门槛，减免部分交易税费
	加大消费信贷	对住房公积金缴存人购买首套普通自住房，其首付房款比例最低可调整为 20%，贷款最高金额可达 40 万元，贷款最长期限可延至 30 年
吉林省	降低购房税费	免住房交易税，降低房贷首付和利率，全面启动房地产市场
	加大消费信贷	
河北省	加大消费信贷	公积金最高贷款额度提高到 40 万元，允许担保申请
	购房入户政策	允许区市、县（市）购房入户
海南省	加大消费信贷	新房公积金贷款额度海口和三亚提高到 50 万，其他地方 30 万，首付 20%
		二手房公积金贷款额度提高到 30 万，期限 20 年
		公积金贷款可用于装修
北京	购房补贴	提供购房补贴
	降低购房税费	降低住房交易税收负担
	加大消费信贷	调整享受优惠政策的普通商品住房价格标准，加大住房消费信贷，特别是公积金贷款支持力度，公积金贷款最高额度提高到 80 万
广州	放松土地限制	北京市土地储备中心在 2008 年底的限价房用地出让中修改了土地交易条件，把一些限价房地块由纯政策房性质变为限价房、商品房共建，并提高限价房的销售价格
	加大消费信贷	提高住房公积金贷款额度（个人 50 万，多人合计 80 万），补充完善住房公积金提取政策
沈阳	放松土地限制	继 10 月开始逐步降低居住用地的出让条件，对部分地块取消了“70/90”的限制，11 月宣布暂停限价房土地供应
	降低购房税费	出台了 25 条新政策，包括税费优惠、购房补贴、公积金贷款政策等方面
长春	放松土地限制	优化土地出让的八条新政策。主要包括：1、采取协议净地（期地）方式出让土地；2、改变单一的拍卖供地；3、分块出让、分期付款、分割发证；4、适当降低滞纳金收取比例；5、适当降低出让项目首付款比例；6、因地制宜、适当调整容积率；7、科学合理定价；8、所有行政专业性收费实行停缓收缴
	降低购房税费	个人转让 70 m ² 以下二手房免收交易手续费；首购 90 m ² 以下住房征 1% 契税
	加大消费信贷	公积金贷款政策调整（贷款额度可突破 40 万元限制；推行住房公积金异地贷款、住房商业贷款转公积金贷款）
武汉	购房入户政策	购买二手房可转户口；中心城区购买面积超 100m ² ，总价超 50 万元；远城区购房面积超 90 m ² ，总价超 30 万元
青岛	加大消费信贷	自住商品房公积金贷款首付至 20%，二手住房公积金贷款首付至 30%，公积金贷款额度提高至 40 万

资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理

表 B 重点城市住宅市场成交量比较

城市	2008 年 11 月 成交面积 (万平方米)		2008 年 1~11 月 月均成交面积 (万平方米)		2007 年 月均成交面积 (万平方米)		2006 年 月均成交面积 (万平方米)
	新房	二手房	新房	二手房	新房	二手房	新房
北京	81	61	70	57	126	74	140
上海	121	63	129	93	224	133	178
广州	54	40	46	40	67	62	76
深圳	36	43	28	35	42	60	59
天津	49	27	42	22	82	38	69
重庆	101		91		146		88
成都	46		48		91		88
杭州	17		17		34		29

资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

政策效果有限 还需房价理性回归

1. 成交有所回升 总体低迷依旧

2008 年，全国住宅销售面积已回落至 2006 年的水平，其中北京、上海、深圳、广州四大城市一手住宅销售面积均跌至 2005 年以来的最低水平。据中原地产研究中心监测，目前全国各区域重点城市的新房市场成交面积比 2007 年普遍萎缩了 30%以上，二手住宅成交面积则至少有 20%以上的萎缩。虽然进入 11 月，各地住宅新房市场与二手市场成交量较 2008 年前 10 个月均有较明显的增长，但与市场高峰的 2007 年相比，仍有较大差距，即便与市场相对较为平稳的 2006 年比，萎缩幅度也较明显。

2. 知名发展商销售未见起色 土地市场依旧低迷

中原监测数据显示，11 月所有被监测的发展商¹在售项目均有降价，环比下降 8.3%。但由于降价项目增多，对成交量的拉动效果正在减小。11 月知名发展商总销售量环比下跌 7.3%。销售市场的低迷，同样反映在土地市场上。11 月，除保利执行年初计划在成都拍得 3 幅地，雅居乐在当月公告，终止广东恩平青湖旅游度假区项目的土地协议，成为首个公开退地的知名发展商。

3. 市场企稳还需房价理性回归

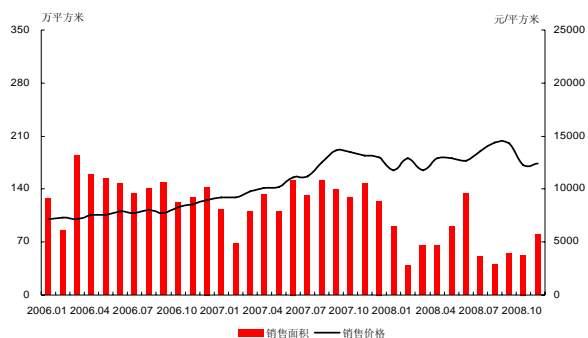
从市场反映来看，只有价格的理性回归，才能促成市场的尽快企稳。四大城市中，深圳房价的下调幅度最大。目前的商品住宅销售均价已回落至 2007 年初的水平，2008 年销售均价较 2007 年的均价下降了约 4%。相对而言，深圳在四大城市中，商品住宅成交量下跌的幅度最小。2008 年 11 月的成交面积相较 2007 年月均成交面积，仅萎缩了 14%。而深圳的月成交面积也在近几个月保持稳定，维持在 30 万平方米左右。

城市房价水平与居民消费能力之间的差距日益增大，这一矛盾已经成为影响我国房地产市场健康发展的重要因素。只有价格加速调整，尽快回归理性，才能真正促成成交量并进一步稳步回升，进而带动市场的新一轮健康发展。而前期住宅成交的持续低迷，各地市场都累积了相当的可售存量，降价销售压力依然存在。预计 2009 年，只有房价的逐步回归理性，才有望带动市场在刚性需求的逐步释放中筑底企稳。

¹ 监测发展商为：保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海

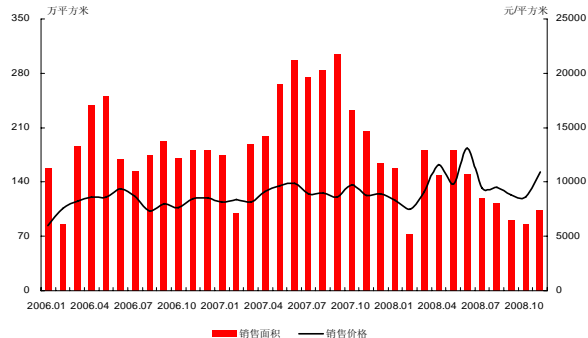
图 A 各大城市商品住宅成交情况 (2006 年 1 月—2008 年 11 月)

北京



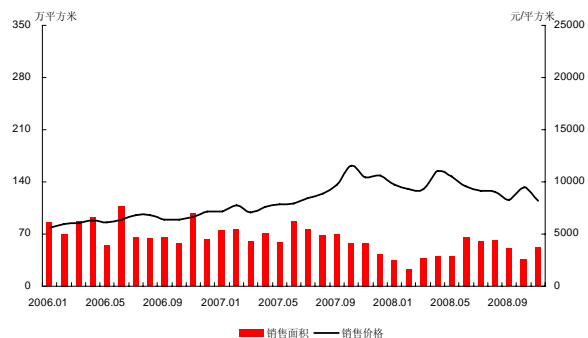
数据来源：北京市房地产交易中心

上海



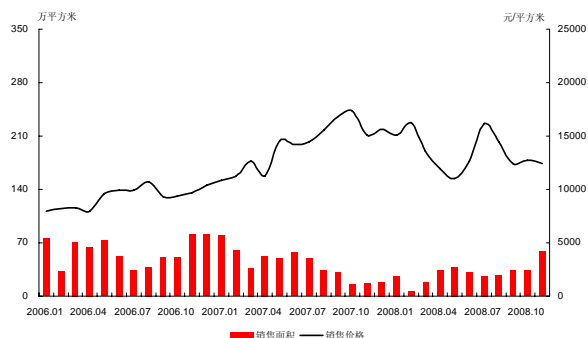
数据来源：上海市房地产交易中心

广州



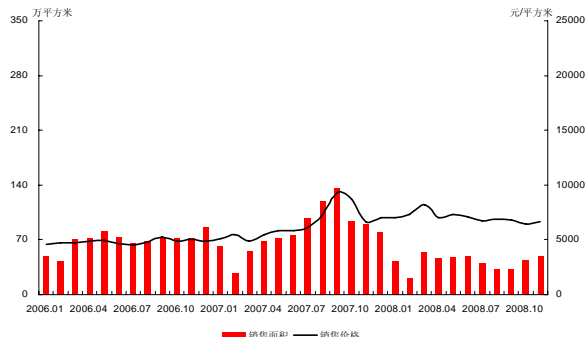
数据来源：广州市国土资源和房屋管理局

深圳



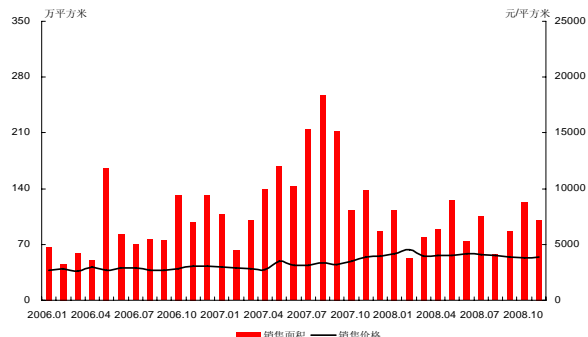
数据来源：深圳市房产管理局

天津



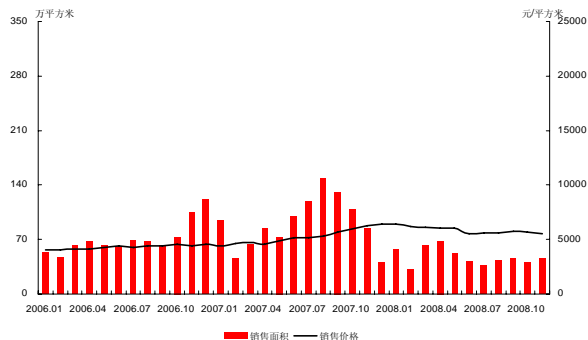
数据来源：天津市房产管理局

重庆



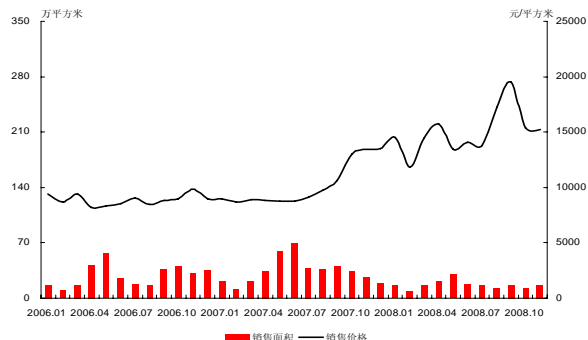
数据来源：重庆市房产管理局

成都



数据来源：成都市房产管理局

杭州



数据来源：杭州市透明售房网

2. 房地产政策及影响

■ 扩大内需十项措施 房地产支柱产业地位再次确认

11月5日，国务院提出实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，进一步扩大内需、促进经济增长的十条措施出台。继而，“促进房地产市场平稳健康发展”成为国务院召开省市区人民政府和部门主要负责同志会议、部署落实中央政策措施的七项工作之一，房地产行业的地位被提到空前高度。强调房地产作为国民经济支柱产业的重要地位。表明中央对房地产的态度发生转折，从限制转为鼓励。

■ 9000亿投入保障性住房建设 调整房地产市场结构

11月12日，建设部表示计划用三年时间，总投资9000亿元人民币，通过廉租住房的方式解决城镇747万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中287万户通过实物配租的方式解决，460万户通过货币补贴的方式解决；同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设400万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决220万户的住房问题。

根据计划，9000亿元保障性住房建设计划中廉租房支出占比35%，经济适用房占比20%。

■ 大幅降息108点 下调个人住房公积金贷款利率

从11月27日，央行下调一年期人民币存贷款基准利率1.08个百分点；同时，从11月27日起，住房和城乡建设部下调个人公积金住房存贷款利率，其中个人住房公积金贷款利率下调0.54个百分点。

此次降息是央行自2008年9月以来第四次降息，且大大超过前三次各0.27个百分点的降息幅度。利率大幅下调，对企业来说，直接降低了开发贷成本和财务成本；对购房者来说，储蓄意愿相应降低，购房利息负担减轻，房价可承受能力间接提高。同时，此次大幅降息也传递除国家促进经济增长的决心。

■ 房贷新政实施细则公布 地方政府救市步伐加快

11月，武汉、北京、沈阳、河北、青岛、海南和湖南等地先后推出了“救市”政策，地方政府救市步伐加快。

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	颁布单位	对房地产市场的影响
01	国务院确定扩大内需促进经济增长十条措施	08-11-05	国务院	十条措施主要包括四类：(1)加快实施重大民生工程；(2)加快在建重大基础设施项目建设；(3)尽快启动一批有利于增强经济发展后劲的大型工程项目；(4)加大力度支持产业结构调整和优化升级关键项目建设。之后国家发改委公布了扩大内需措施的详细细节，扩大内需的4万亿投资计划，将大部分用于基础设施和其他基建。
02	落实中央政策措施的七项工作	08-11-10	国务院	明确提出促进房地产市场平稳健康发展，重申房地产业是国民经济的重要支柱产业。提出要增加廉租房、经济适用房等保障性住房的投资收购和开发建设；落实和完善促进合理住房消费的政策措施；促进中小户型、中低价位普通商品房开发建设稳定发展；加快发展二手房市场和住房租赁市场。继续整顿房地产市场秩序，规范市场交易。
03	关于促进本市房地产市场稳定发展的若干意见	08-11-21	北京市建委等11个部门	调整享受优惠政策的普通商品住房价格标准，进一步强调加强对公积金贷款的支持力度，和对保障性住房的支持。

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

■ 长三角：“杭州湾二桥”将开工 比杭州湾跨海大桥短 2/3

11月6日，浙江省交通厅宣布，嘉兴至绍兴跨江公路通道初步设计获得交通运输部正式批复，这标志着该工程获得了国家“动工令”，将正式拉开建设帷幕。此通道的建设，将在杭州湾上架起第二座高速公路大桥，并于明年上半年开工建设。被人们称为杭州湾“二桥”的嘉绍跨江大桥，将位于杭州湾喇叭口即杭州湾跨海大桥的内侧，跨越整个钱塘江水域。北起海宁尖山围垦区，至上虞九六围垦区，全长10.207公里，桥面比杭州湾跨海大桥要宽，达40.5米，但桥长却短了三分之二。

■ 北京：地铁大兴线全线开工 2010年通车运营

11月16日上午，地铁大兴线全线开工，将于2010年12月28日通车运营，比原计划提前10个月。北京轨道交通大兴线位于城市西南部，连接北京市主城区与大兴新城，与4号线相接，共同构成北京市南北向的一条客运骨干线路。大兴线最大的设计特点为一体化设计，地铁建设与周边配套一起设计，车站周边的酒店地下商业街、市民大厅、地下车库以及地上的公交换乘中心、市民广场，全部同步设计建设。

■ 上海：中国第一高楼开工 2014年投入使用

11月29日上午，总投资148亿元的上海中心大厦正式开工建设，在应对世界金融危机时将力争摆脱困境，带动经济的发展及恢复信心。这幢摩天大楼在2014年建成后，将与金茂大厦、上海环球金融中心形成“三足鼎立”之势，其632米的总高度有望成为中国第一高楼。上海中心确定五大功能：国际标准的24小时甲级办公，超五星级酒店和配套设施，主题精品商业，观光和文化休闲娱乐，特色会议设施。

(二) 行业动态

■ 资金紧张 开发商拓展融资渠道

时近年底，各发展商继续拓展融资渠道。富力在11月有多项举措缓解公司资金紧张。首先董事长副董事长共出资8274万，分别购买了自己公司北京富力城四期部分物业，并表示同类交易未来仍有可能出现。此外，富力宣布计划在国内发行不超过60亿元公司债，如果发行成功，可大大缓解富力目前短期债务压力。

其他开发商也有类似举动。同样出售物业套现的有招商地产，宣布计划整体销售南京国际金融中心项目，交易已接近达成。招商地产通过增发募集59.4亿资金，在A股市场低迷的背景下，开发商如此举动，凸现目前发展商对资金的渴望。随着近期融资获批案例的增多，也显示政府对房地产开发行业的资金限制有所松动。

■ 调整开发策略 各地停工潮隐现

由于销售不畅，市场行情不断走低，开发商也不断地根据市场开发策略，各地房地产行业的停工消息频频传来。一些本来计划2008年动工明年推出的项目至今未见动工的迹象，而有些在之前已经动工的项目，现在也放缓施工进度，或只留一些基本人员留守工地“隐性停工”。继“降价潮”后，“停工潮”逐渐显现，表明地产企业面临的形势更加严峻。

4. 土地市场

11 月，土地市场总体仍显低迷。虽然各地政府继续出台措施激活土地市场，包括北京限价房配建商品住宅、广州暂停限价房地供应、长春土地出让金分期付款、成都热点地段推地等，但短期内仍不足以改变市场低迷的格局。供应方面，各大城市为完成全年土地供应计划，纷纷加速土地供应。成交方面，在房地产新政和众多地方政府救市政策的共同影响下，较 10 月有了明显回升，但与前 10 个月平均水平相比仍处于低位。

北京：延续上两个月的推地热情，大量土地入市，但本月入市土地以工业用地为主，占 81.0%。因 9、10 月份持续有大量居住用地上市，本月居住用地成交继续走高，占全月成交土地面积的 65%。本月北京首个商品房和经适房混建的地块成交。

上海：公告出让用地大幅增加，共计 93 幅，全为工业用地，约占 2008 年工业用地总推地面积的四分之一。本月上海土地市场首次出现挂牌预告：沪预告字（2008）第 1 号。预告公告地块涉及 10 个地区共计 181 幅国有建设用地，全部为工业用地。

广州：较 8、9、10 月 3 个月大幅推地的风潮，本月推地步伐有所放缓。11 月公告出让用地面积占全年累计供应的 6.8%。本月成交地块中，居住用地面积占到二分之一，自 2 月份以来，广州首次出现居住用地大面积成交。同时，宣布暂停限价房地供应。

深圳：本月没有延续上两个月的推地势头，土地供应量大幅缩减，全月供应面积仅为上月的 18.4%。11 月公告供应土地 5 幅，全部为工业用地。本月成交居住用地 1 幅，是居住用地连续 5 个月“零成交”之后的首次成功出让。

表 2 2008 年 11 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	25	3	142.11	179.78	顺义区	工业
上海	93	0	263.01	306.58	嘉定区	工业
广州	16	4	46.91	77.6	南沙区	工业
深圳	5	0	13.91	50.48	大工业区	工业
天津	44	13	567.04	823	空港、西青区	工业、居住
重庆	22	8	92.51	129.74	渝北区、北部新区	工业、居住
成都	10	4	77.67	76.79	大邑县	工业、居住
武汉	7	4	22.79	78.6	硚口区、洪山区	居住
南京	7	5	31.93	42.93	江宁区	居住
杭州	10	1	28.62	87.25	下城区	商办
长春	3	2	39.32	64.56	净月区	居住
沈阳	10	7	60.96	167.28	于洪区	居住
土地出让成交情况						
北京	13	7	146.87	177.82	昌平区、房山区	居住
上海	85	3	273.29	357.89	嘉定区	工业
广州	10	4	44.73	88.03	萝岗区	居住
深圳	16	1	39.79	108.82	龙岗区、南山区	工业
天津	34	7	114.29	150.31	宝坻区、静海县	工业
重庆	7	2	8.19	21.25	渝北区、北部新区	工业、居住
成都	8	3	36.32	66.75	新都区	居住
武汉	10	7	23.83	52.39	武昌区、洪山区	居住
南京	4	2	29.33	34.79	栖霞区、浦口区	居住、商办
杭州	0	0	0	0	——	——
长春	2	2	5.4	12.06	南关区	居住
沈阳	1	1	1.49	4.46	于洪区	居住

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

经历了“金九银十”的破灭以及政府出手救市的重大利好，房地产市场在震荡的环境中迎来了11月。年关将至，开发商根据各自2008年的表现和对市场的判断，调整了市场策略，各地市场新增供应情况各不相同。

北京：继10月新增供应跌入2008年低谷，本月北京新增商品住宅供应有所回升，创2008年下半年来次新高。本月共推34个楼盘，盘均新增供应面积较2008年前10个月有了明显下降，反映出开发商谨慎的市场策略。

上海：11月上海新增商品住宅放量供应，达153.56万平方米，创2008年单月新增供应新高。较10月的月度新增供应低谷，2个月内经历了过山车式的大起大落。本月新增供应的集中放量，除政策利好的刺激，也是前期积压的集中释放。

广州：11月广州新增商品住宅供应大幅缩减，仅有5个楼盘共计13.46万平方米开盘。环比10月下降85%。11月单月的新增供应不及2008年前10个月月均新增供应面积的一半，仅略高于4月的年度供应最低谷。本月全市无别墅项目新增供应。

深圳：11月深圳新增商品住宅供应44.72万平方米，虽较8、9月份月均供应70万平方米以上的2008年供应高峰，仍有不少差距，但环比10月已有54%的增加。临近年关，加上近期成交回升，宏观政策放松，楼盘入市意愿增强。新增住宅项目依然主要来自关外，龙岗取代连续三个月占据榜首的宝安，成为11月份新增住宅最多的区域，占全市新增面积40%。

表3 2008年11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	34	85.82	100%	18349	朝阳区	小高层、多层
上海	39	153.56	100%	17212	闵行区、宝山区、松江区	小高层、多层
广州	5	13.46	100%	10151	天河区、海珠区	小高层、高层
深圳	17	44.72	100%	11645	宝安区、龙岗区	高层、多层
重庆	36	54.49	100%	5211	南岸区、沙坪坝区	高层
杭州	14	35.93	100%	14450	西湖区	高层、小高层
长春	6	6.20	100%	3644	高新区	高层、多层
普通住宅						
北京	25	66.44	77%	11414	朝阳区、大兴区	多层、小高层
上海	22	103.29	67%	11773	闵行区、宝山区、松江区	小高层
广州	4	11.46	85%	8608	海珠区	小高层
深圳	9	27.40	61%	7089	宝安区	高层
重庆	30	47.49	87%	4782	南岸区、沙坪坝区	小高层
杭州	11	27.03	75%	9835	西湖区	高层、小高层
长春	6	6.20	100%	22593	高新区	高层、多层
高档公寓						
北京	5	16.95	20%	42782	朝阳区、海淀区	高层
上海	1	7.25	5%	39800	静安区	—
广州	1	2.00	15%	19000	天河区	高层
深圳	4	12.07	27%	13469	—	高层
重庆	4	5.50	10%	7512	—	小高层
杭州	2	7.28	20%	30214	上城区	高层
长春	0		0%		南关区	高层

表3 2008年11月全国主要城市住宅市场新增供应细分统计(续)

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
别墅						
北京	4	2.43	3%	37504	顺义区	独立、联排
上海	16	43.03	28%	26466	松江区、闵行区、宝山区	联排、独立
广州	0	—	—	—	—	—
深圳	4	5.24	12%	31258	龙岗区	联排
重庆	2	1.50	3%	10347	巴南区、北部新区	联排
杭州	1	1.62	5%	20626	拱墅区	—
长春	0	—	—	—	—	—

数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

(二) 住宅需求

在新政效应和上月购买延期签约等因素作用下，11月全国各主要城市商品住宅成交面积均有较显著回升。成交价格也短期企稳。是市场回暖的迹象亦或是政府救市政策的短期利好，还有待市场的进一步观察。

北京：价稳量升。11月商品住宅成交均价在10月大幅下降后，本月止跌，环比小幅上升1.88%，但与2008年前10月均价相比仍下跌4.32%。本月成交面积环比上升20.02%，为2008年下半年以来的新高，但与2007年月均125.63万平方米相比，仍有较大差距。本月面积的回升，与楼市新政的支持不无关系。

上海：量价齐升。11月商品住宅成交均价同比、环比均有10%以上的涨幅，达到2008年下半年的最高价。成交面积亦创下2008年6月以来的新高，环比增长41%。11月成交回暖除了政策的支撑外，最主要的就是改善性需求的释放。

广州：价跌量升。11月商品住宅成交均价环比小幅下跌0.79%，较2008年1~10月均价下跌1.54%，而较2007年月均价上涨了9.00%。成交面积环比大幅上涨50.60%，止住了自6月以来的跌势。价格的持续下跌带动了成交量的回升，自6月以来广州商品住宅月均成交面积在50万平方米以上。

深圳：量价齐升。11月商品住宅成交均价连续第二个月环比上升，但较2008年1~10月均价与2007年均价仍分别下跌0.73%和4.13%。成交面积自7月以来连续第四个月环比上升，较10月环比上涨5.23%。本月35.83万平方米的成交面积，仅次于2008年5月，是继2007年8月以来15个月的第二大的月均成交面积。深圳商品住宅市场已进入量升价稳时期。

表4 2008年11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	12437	1.88%	81.16	20.02%	6895	63.58%
中心区	东城区	20735	-36.34%	0.27	-49.31%	27	1250.00%
	西城区	26151	10.18%	0.55	-75.87%	36	89.47%
	崇文区	20352	128.14%	2.25	446.09%	168	888.24%
	宣武区	16538	-11.11%	3.39	23.35%	356	52.79%
次中心区	朝阳区	14181	-3.31%	26.87	27.32%	2201	77.79%
	海淀区	18846	-3.41%	4.71	-14.51%	270	16.88%
	丰台区	9790	-2.93%	7.48	-9.83%	792	31.56%
	石景山区	10723	-4.41%	12.56	296.91%	1115	397.77%
郊区	通州区	9183	9.96%	4.75	-8.16%	393	51.74%
	房山区	5405	-18.13%	3.10	57.96%	234	50.97%
	顺义区	9183	-29.73%	5.60	19.21%	301	9.45%
	大兴	8131	2.56%	2.55	44.02%	324	55.77%

表 4 2008 年 11 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	9808	14.25%	121.13	40.70%	11685	39.11%
中心区	黄浦区	25466	-20.18%	1.61	305.88%	105	228.13%
	静安区	40094	28.64%	0.07	160.35%	58	100.00%
	卢湾区	29033	-6.63%	0.71	-35.99%	5	-28.57%
次中心区	徐汇区	20050	80.21%	2.18	27.82%	174	4.82%
	长宁区	25766	-29.12%	0.69	29.37%	58	114.81%
	浦东新区	12773	21.10%	14.33	6.03%	1429	2.51%
	虹口区	24874	23.04%	1.37	378.27%	120	400.00%
	普陀区	14170	-10.84%	3.21	38.75%	279	41.62%
	闸北区	6036	-60.00%	2.22	255.62%	196	243.86%
	杨浦区	13475	-1.54%	3.08	42.21%	311	44.65%
郊区	宝山区	8425	32.16%	17.51	11.85%	1835	14.47%
	闵行区	10932	28.95%	15.96	70.35%	1405	53.22%
广州	全市	9394	-0.79%	53.96	50.60%		
中心区	越秀区	11102	-23.91%	4.20	116.49%		
	荔湾区	12310	8.71%	4.52	95.67%		
	海珠区	9880	-16.11%	9.65	45.11%		
	天河区	13334	-5.24%	8.13	44.15%		
次中心区	白云区	8509	2.03%	9.49	49.92%		
	黄埔区	7014	2.38%	1.34	139.29%		
郊区	番禺区	7762	16.84%	7.22	55.60%		
	萝岗区	6768	15.28%	4.54	266.13%		
深圳	全市	12396	6.57%	59.18	5.23%	3625	2.20%
中心区	罗湖区	16293	-12.94%	1.22	6.74%	101	-0.98%
	福田区	16156	3.92%	2.35	2.08%	268	-11.55%
次中心区	南山区	18345	41.44%	10.10	-12.02%	526	-16.38%
	盐田区	19128	65.14%	1.85	-30.81%	117	-53.94%
郊区	宝安区	11594	-2.57%	28.14	11.63%	1663	22.55%
	龙岗区	8304	0.77%	15.52	13.18%	950	5.32%
重庆	全市	3881	2.51%	100.91	-17.68%	10035	-20.36%
中心区	渝中区	4695	22.89%	3.43	-82.06%	342	15.93%
	江北区	4616	5.37%	15.69	-22.10%	1323	-7.35%
	沙坪坝区	3969	-9.89%	5.86	-54.85%	883	-33.76%
	九龙坡区	2973	-26.87%	8.10	48.18%	844	-9.05%
	南岸区	3785	-6.98%	21.39	102.61%	1505	21.47%
	渝北区	3397	11.18%	15.30	69.49%	1394	-48.94%
次中心区	北碚区	2905	-19.73%	1.40	-77.22%	232	-38.62%
	巴南区	3586	1.64%	7.92	110.63%	604	15.27%
天津	全市	6642	2.64%	49.32	12.79%	4606	16.25%
中心区	和平区	12761	12.79%	1.17	14.54%	90	7.14%
	河东区	7305	-3.60%	1.63	-0.18%	167	7.74%
次中心区	河西区	10629	-1.50%	1.82	48.31%	141	43.88%
	南开区	10072	-0.79%	5.27	98.24%	571	115.47%
郊区	河北区	8610	-7.11%	0.77	34.31%	91	68.52%
	红桥区	8259	-3.28%	1.49	46.27%	149	81.71%
	东丽区	6078	-13.65%	1.95	-33.84%	183	-27.38%
	西青区	6673	2.55%	5.94	66.36%	597	76.63%
	津南区	5394	-1.72%	5.73	-8.50%	487	-12.25%
杭州	全市	15251	-0.97%	17.20	35.97%	718	10.97%
中心区	上城区	28570	56.26%	3.49	53.74%	56	-32.53%
	下城区	13685	-5.08%	0.28	-83.33%	41	215.38%
	拱墅区	17101	35.95%	0.48	92.00%	71	195.83%
次中心区	西湖区	14472	-7.20%	5.74	334.85%	270	37.76%
	江干区	9139	-49.02%	4.86	36.52%	148	-21.69%
郊区	滨江区	9870	-15.38%	2.35	-34.17%	132	-7.04%

数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

(三) 二手住宅市场

11月各地二手市场借新政暖风，出现一定程度回暖。各地二手市场成交量都有不同程度的回升。成交量的回升，还得益于二手价格的持续下跌。本月中原监测的五大城市二手住宅市场均呈现价跌量升的态势。

北京：本月北京中高档二手商品房成交均价为 13682 元/平方米，环比 10 月下浮 0.80%。业主心理受持续恶化的经济环境影响而加剧松动，报价较低，加之一手房市场打折力度有增无减，两方面促成二手房价格的加速下跌。而价格的进一步下跌促成北京中高档二手商品房买卖成交量环比 10 月上涨 16.56%。

上海：11 月上海二手市场价跌量齐。本月二手房成交量出现了小幅反弹，根据中原的统计，本月成交量增加了约 10% 左右。楼市新政的出台，对市场起到较大的影响。不仅增强了购房者的信心，而且本次政策对于普通与非普通住宅标准重新进行了划分，普通住宅能够享受到更大的一个政策优惠面，直接促进了中小户型为主的普通住宅的成交量，成交量有 30% 左右的增长；而受政策利好的驱动，部分卖家为了能够把手中的房源尽快出手，也主动调低出售价格。价格下调、政策利好和信心恢复，共同促成了本月二手成交量的回升。

广州：成交量连续两月反弹，最大的原因得益于政府救市政策不断出台。此外，价格进一步回调，以及年底传统旺季的置业习惯，也是促进潜在买家成交的另一个重要原因。

深圳：中原数据统计显示，本月 99% 以上样本楼盘价格出现下跌，超过 39% 的样本楼盘跌幅在 20~30% 之间。样本成交均价 11167 元/平方米，环比跌幅 1.23%。二手成交面积在价格下降和政策刺激的双重作用下，回升较大，较 10 月上升 26%。

天津：中原样本楼盘成交均价为 7906 元/平方米，较 10 月的跌幅有所放大。宏观政策效力尤其是第四次大幅降息，促使了部分成交量的释放，同时相当一部分 10 月份中的成交在这个月份中集中签单，共同促成了 11 月二手房成交量的回升。但目前市场价格仍处高位，即便新增也很难刺激更多的需求释放，观望情绪依旧浓厚。

表 5 2008 年 11 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	13682	-0.80%	5.46%	44.3	-1.59%	4.88%
中心区	东城	15329	-0.19%	0.23%	65.6	-1.16%	1.72%
	西城	24500	-0.13%	6.52%	45.3	-1.95%	7.86%
	崇文	15768	-0.37%	6.44%	48.4	-1.70%	3.29%
	宣武	12478	-0.37%	1.06%	36.3	-0.36%	0.12%
次中心区	朝阳区	13356	-0.74%	4.86%	47.9	-1.38%	6.62%
	海淀区	16390	-0.63%	8.52%	48.8	-1.82%	5.81%
	丰台区	10470	-2.32%	-10.89%	30.3	-1.88%	-9.22%
上海	全市	17816	-1.38%	4.92%	43.45	-0.37%	-3.05%
中心区	卢湾	24809	-4.29%	4.90%	63.14	4.14%	-1.09%
	静安	22738	-2.06%	3.41%	64.06	-2.02%	2.62%
	黄浦	22409	-1.70%	15.49%	42.12	0.28%	10.90%
次中心区	徐汇	20909	-0.10%	7.76%	54.25	-1.11%	-3.83%
	长宁	23147	-1.44%	10.08%	58.23	-2.44%	-6.63%
	浦东	18430	-2.28%	3.13%	39.92	-0.22%	-9.96%
	普陀	16453	0.44%	3.20%	39.38	1.20%	-3.75%
	闸北	15018	-1.76%	12.27%	34.74	1.48%	5.01%
	杨浦	15290	-0.09%	6.24%	36.23	1.05%	20.07%
	徐汇	20909	-0.10%	7.76%	54.25	-1.11%	-3.83%
郊区	闵行区	11088	-0.13%	4.46%	33.41	-0.62%	6.91%

表 5 2008 年 11 月全国各大城市二手住宅区域市场情况 (续)

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
广州	全市	7991	-0.62%	-7.27%	28.9	-2.17%	-8.52%
中心区	白云区	6499	-2.14%	-9.89%	25.1	-1.87%	-6.22%
	越秀区	11886	0.37%	-1.91%	41.5	-2.67%	-9.45%
	海珠区	7858	-0.03%	-7.08%	28.7	-1.52%	-1.42%
	天河区	9716	-1.05%	-9.09%	34.7	-1.33%	-7.35%
	荔湾区	8837	0.43%	-11.77%	31.6	-2.65%	-13.37%
郊区	番禺区	5462	-1.05%	-5.75%	19.9	-3.40%	-13.93%
深圳	全市	11167	-1.23%	-19.50%	36.6	-0.63%	-4.22%
中心区	罗湖区	9884	0.18%	-12.20%	37.0	3.26%	-0.85%
	福田区	14533	-1.79%	-17.56%	45.7	-1.99%	-7.50%
次中心区	南山区	13367	-2.57%	-25.66%	42.2	-2.01%	-1.90%
	盐田区	9540	1.38%	-24.92%	28.6	2.23%	3.18%
郊区	宝安区	7661	-0.55%	-22.12%	24.7	-0.10%	-8.04%
	龙岗区	6375	-0.04%	-18.90%	21.8	-2.22%	-3.09%
天津	全市	7906	-1.12%	4.54%	25.5	-1.33%	-0.82%
中心区	和平区	10295	-0.96%	9.72%	36.8	1.46%	3.43%
	河东区	7333	-0.22%	4.54%	23.7	-1.57%	18.99%
次中心区	河西区	8502	-1.41%	8.10%	29.3	-0.38%	-9.57%
	南开区	8277	-0.32%	2.99%	25.4	-2.16%	-8.39%
郊区	河北区	7070	-3.75%	-3.30%	22.1	-3.26%	-1.61%
	红桥区	6278	-0.42%	13.45%	17.4	-0.45%	4.18%

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²

■ 五城市二手价格继续下跌 成交量连续两月逐步回升

根据中原领先指数系统显示, 2008 年 11 月五大主要城市二手住宅价格继续下跌, 其中京津沪三城市价格跌幅继续加大。相比之下, 前期调整较多的深圳、广州本月虽然仍继续下跌, 但跌幅已明显减小。受政府出台房地产新政这一强心剂的刺激, 以及价格不断下调后前期积压的部分刚性需求在年底逐步释放, 五大城市二手住宅成交量继上月小幅回升后, 本月仍保持了上升的态势。随着年底前开发商新一轮的降价促销, 预计价格仍将继续下滑, 成交量有望进一步回稳。

■ 租赁市场量价齐跌 深圳租金回报率连续第 5 个月回升

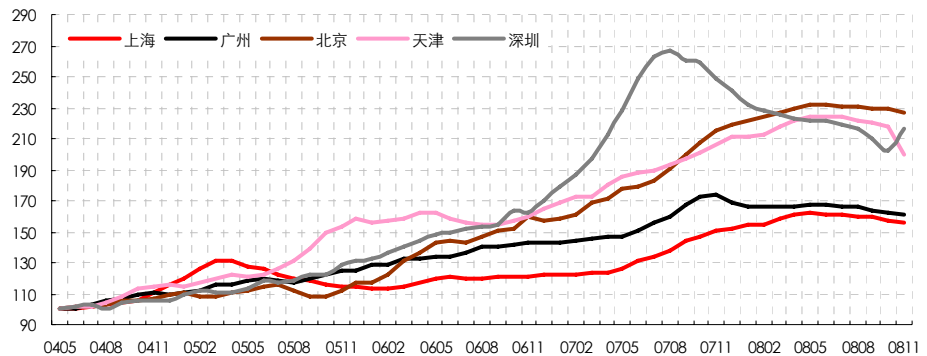
年末, 各地租赁市场成交量和租金水平都呈现下降趋势。另外在金融危机影响下, 外资高管人士的撤离导致部分高档房源租金下跌较大。深圳租金回报率本月继续小幅回升, 自 7 月以来已连续第 5 个月回升, 市场有望逐步恢复至平稳状态。

² 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。

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 11 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	227	↓ 0.8	↑ 5.5	229
上海	155	↓ 1.4	↑ 3.3	157
广州	161	↓ 0.6	↓ 7.3	162
深圳	200	↓ 1.2	↓ 19.5	202
天津	216	↓ 1.1	↑ 4.5	218
中原二手住宅租金指数				
北京	116	↓ 1.6	↑ 4.9	118
上海	112	↓ 0.4	↓ 1.2	113
广州	112	↓ 2.2	↓ 8.6	115
深圳	108	↓ 0.6	↓ 4.2	109
天津	117	↓ 1.3	↓ 0.8	118

资料来源：CLI 中原领先指数系统，中原地产研究中心

6. 写字楼市场

(一) 市场供应

11 月，四大城市写字楼供应出现明显分化。北京、广州供应面积大幅增加，环比分别上升 219%和 143%，而深圳供应面积出现大幅下跌，环比下降 65%，上海写字楼新增供应则保持平稳，环比微降 4.3%。

北京：11 月，新增出售写字楼 5 例，总建筑面积 20.09 万平方米，环比大幅增加 219%。本月推出的写字楼有 4 例位于朝阳区，分别是中海大厦、朗廷大厦、领科时代中心、百富家园，总建筑面积 18.44 万平方米。

上海：11 月，新增出售写字楼 13 例，分布于虹口、闸北、普陀等区域，共计 17.54 万平方米，1584 套，面积环比下降 4.3%，套数环比下降 6.7%。其中虹口北外滩板块的上海港国际客运中心继上月推出 3 幢后再次推出 4.26 万平方米可售物业。

广州：11月，批准预售写字楼5例，总建筑面积11.56万平方米，环比大幅增加143%，分别位于天河区、海珠区、白云区等。威立大厦位于天河北CBD西北角，包括商务公寓、酒店式公寓、商铺等，总占地面积6000平方米，总建筑面积8.6万平方米，其中商务公寓6.76万平方米。

深圳：11月，仅南光城市花园一个写字楼项目取得预售许可证，该项目位于南山区南山大道以东、海德二道以南、创业路以北，属于南光村旧村改造一期，2008年11月4日批售两栋物业，其中一栋为商务公寓，批售面积2.35万平方米，共457套。

表 7 2008 年 11 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	5	20.09	朝阳区、海淀区
上海	13	17.54	虹口区、闸北区、普陀区
广州	5	11.56	天河区、海珠区、白云区
深圳	1	2.35	南山区

资料来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

（二） 市场需求

11月，四大城市甲级写字楼租金继续明显下滑。其中北京下降6.6%，上海下降1.75%，广州下降2.11%，深圳下跌4.77%。

北京：11月，甲级写字楼租金约为247.82元/平方米·月，环比10月下降6.6%，北京甲级写字楼租金首度出现较大幅度调整。在房地产以及经济形势仍然比较严峻的情况下，北京甲级写字楼市场逐步进入调整期，未来一段时间租金将继续下调。

上海：11月，甲级写字楼租金为325.32元/平方米·月，环比下降1.75%。租赁市场上，客户方态度较强硬，实际成交价格上还将出现进一步下降。

广州：11月，甲级写字楼的整体租金出现2008年最大幅度的下调，其中天河北及环市东板块租金下调最为明显。珠江新城三大高档写字楼租金坚挺，市场租金水平保持稳定，在经济环境变差的情况下租金依然坚挺。

深圳：11月，在政府部门不断出台“救市”措施的刺激下，楼市与股市纷纷出现小幅反弹，虽然这些政策没有过多的惠及写字楼市场，但稳定经济措施的落实给写字楼投资者及企业回复了一定的信心，令写字楼跟随住宅物业一起，在年底这个传统旺季出现回暖行情。11月深圳甲级写字楼的租金约为128.74元/平方米·月，环比10月下降4.77%，业主继续降低收益预期，与企业一起对抗经济危机。

表 8 2008 年 11 月全国各大城市甲级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	295.68	-3.66%	16.09	0.00
燕莎	252.60	-6.66%	12.28	87.99
建国门	189.18	-20.00%	5.59	-67.24
东二环	173.78	-19.32%	7.07	-74.41
金融街	301.98	0.00%	4.90	0.00
中关村	186.69	-5.70%	13.05	18.34

表 8 2008 年 11 月全国各大城市甲级写字楼区域市场情况（续）

城市/区位	平均租金 (元/平方米·月)	环比上月 (%)	空置率 (%)	环比上月 (%)
上海				
淮海路	322.53	-0.94	9.72	0.19
南京西路	365.45	-3.34	12.56	-4.88
人民广场	282.73	0.65	11.66	-5.99
虹桥开发区	210.38	-1.06	11.80	7.23
徐家汇	273.48	-1.70	8.40	7.66
小陆家嘴	395.65	-1.76	10.33	5.44
广州				
天河北	131	-3.68	13.01	0.00
珠江新城	185	0.00	35.93	0.00
环市东	109	0.00	32.19	0.00
深圳				
蔡屋围	138.67	-5.24%	8.59	11.52%
中心区	124.92	-4.85%	12.97	-11.14%
中心西区	130.00	-3.70%	10.00	0.00%

注：2008 年 8 月北京调整了甲级写字楼样本楼盘

资料来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

7. 商铺市场

（一） 市场供应

11 月，各大城市商铺供应继续增加。其中北京大幅增加 202%，深圳大幅增加 228%，上海增加 12.4%，广州增加 35.94%。

北京：11 月，新增出售商铺 14 例，总建筑面积 12.56 万平方米，环比大幅增加 202%。新增供应主要分布在朝阳区、海淀区，类型以社区商铺、写字楼底商为主。本月新增供应中面积超过 1 万平方米的楼盘有 7 个，包括中海大厦、朗廷大厦、熙典华庭、和智大厦、理想家园、擎峰阁、丽水莲花家园。

上海：11 月，新增出售商铺 39 例，共计 20.25 万平方米、1584 套，面积、套数较 10 月环比分别上涨了 12.4%、79.8%。其中面积最大的物业为金山区的上海服装城，新增供应达 2.55 万平方米、368 套，截至 11 月底，该项目已陆续推出 26 万平方米物业。

广州：11 月，批准预售商铺 24 例，总建筑面积 20.50 万平方米，环比增加 35.94%，类型以写字楼底商、社区商铺为主。其中推出商铺面积超过 1 万平方米的项目包括帝缘花园、华南碧桂园、逸翠湾、富力金禧花园。

深圳：11 月，取得批准预售的商铺共有 15 个，批售面积为 5.76 万平方米，预售商铺 674 套，环比分别增加 228.63%和 84.15%，随着房地产“新政”的落实，以及稳定经济增长的各项措施接连出台，房地产的供求迎来一波“小阳春”行情。而本月批售的商铺全部为社区商业，随着住宅供应的增多而增加。

杭州：11 月，新增商铺 2.1 万平方米，环比出现大幅下降，住宅底商依旧是供应主力，而本月几个写字楼项目的开盘为写字楼底商带来了大面积的新供应量，大型商场和专业商铺市场供应依旧空白。

表 9 2008 年 11 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	14	12.56	朝阳区、海淀区	社区商铺、写字楼底商
上海	39	20.25	松江区、嘉定区、奉贤区	社区商铺、专业市场
广州	24	20.50	白云区、海珠区、花都区、天河区	写字楼底商、社区商铺
深圳	15	5.76	宝安区、南山区、龙岗区	社区商铺
杭州	10	2.10	下城区、滨江区、西湖区、江干区	写字楼底商、社区商铺

资料来源：中原商铺监测系统，中原地产研究网络

(二) 市场需求

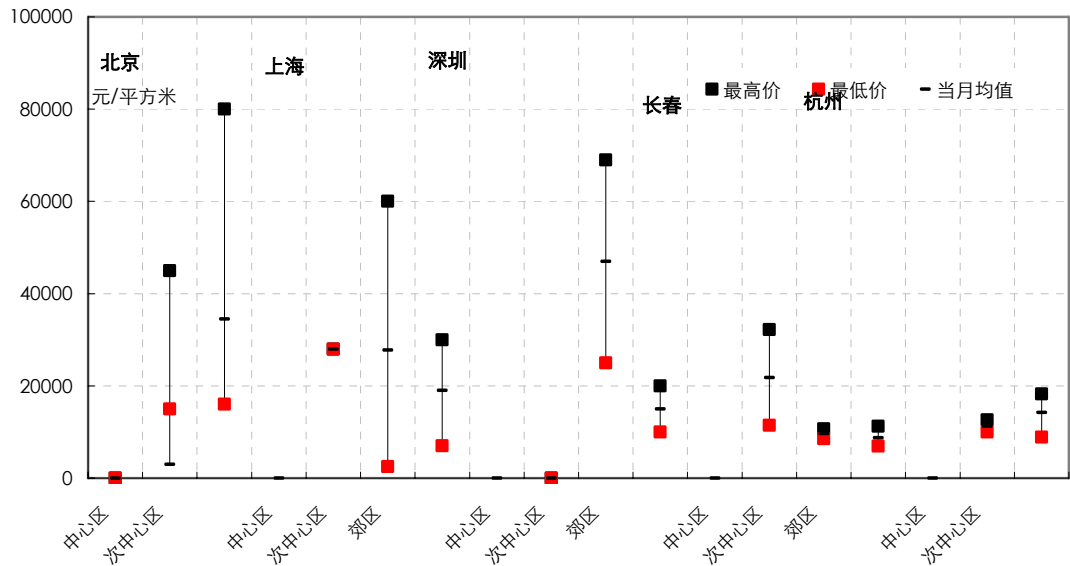
由于供应的不断井喷，各大城市的商铺市场出现了集中成交。其中，上海商铺成交环比上升 56.7%，深圳商铺成交环比上升 43.41%。

上海：11 月，商铺销售面积 10.64 万平方米（770 套），环比增加 56.7%，虽然本期供求比缩小至 1.9：1，供大于求的态势依然明显，不过从成交总量上来说，较 10 月有较大起色。从成交区域来看，11 月成交超过 1 万平方米的有 4 个区，依次为宝山、浦东、嘉定、奉贤，成交面积成交量分别为 1.76 万平方米、1.68 万平方米、1.40 万平方米、1.28 万平方米。

深圳：11 月，共成交商铺面积 1.55 万平方米，环比增长 43.41%，虽然上升幅度较大，但成交面积依然较小。在经历长时间的调整后，商铺物业已经具有较大的投资价值，但因为全球经济危机的影响，一般投资者不敢轻易出手，故目前市场成交形成“一小部分投资机构+一小部分自用买家”的局面。

杭州：11 月，商铺成交 248 套，成交均价为 13231 元/平方米，比上月下降 7%。其中江干区商铺成交均价为 15554 元/平方米，环比上涨 70%；下城区商铺成交均价为 9969 元/平方米，环比下降 79%。

图 6 2008 年 11 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	→	→	→	→