

中原地产研究月刊

2009年06月



避险心理驱动 短期投资活跃

避险心理驱动，短期投资活跃

目录

1. 每月聚焦
2. 宏观经济与政策
3. 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. 趋势预测
9. 本期细分市场报告
10. 指标注解

在积压的刚性需求和政策刺激的双重作用下，3 月以来全国房地产市场持续活跃。并且随着政策力度的逐步加大，尤其是 4、5 月份投资性需求以及改善性需求的入市，高端住宅市场也开始呈现活跃态势，从而带动住宅市场的普遍回暖。但是，目前市场的回暖，特别是高端市场的回暖，某种程度上却表现出市场的追涨心理以及宽裕资金的避险心理。

尽管最近的数据显示中国经济已有改善的信号，但仍存在着诸多不确定性。因此，在目前经济前景未卜且投资渠道普遍匮乏的情况下，社会上各种资金又纷纷开始寻求避险之所。而房地产市场再次成为了资金的避风港，预计这种趋势将持续一段时间。

1. 量变引发质变 住宅率先回暖
2. 土地成交火爆 圈地热潮再起
3. 经济前景未卜 地产再成避风港

作者:

程灏
+ 8621 5118 7300
winnie@centaline.com.cn
张海清
+ 8621 5178 7513
zhanghq@centaline.com.cn

量变引发质变 住宅率先回暖

2009 年市场的反弹，住宅市场率先起航。从第二季度开始，住宅市场的活跃与第一季度相比已表现出明显的不同，产生了质的变化。无论是成交量和成交价格均呈现加速上升之势，并且需求结构也从 3-4 月积压的自住需求为主向改善型和投资性需求转变，需求结构的转变直接导致了高端项目的热销。而在市场升温及各项优惠政策的推动下，房地产开发企业的信心正在逐步回升，企业发展战略也正在由“保生存”向“谋发展”转变，从而将带动未来房地产开发投资的进一步活跃。

预期调高 开发投资加速

由于宽松的金融政策以及刺激投资的优惠政策的支持，开发企业的资金链逐步得到缓解。尤其是近期市场的持续活跃，大大增强了开发商的投资信心，2009 年 3 月以来各地开发商们纷纷加速施工进度，加大项目投资。

5 月全国房地产开发投资及住宅开发投资继续快速反弹，增幅有所扩大。5 月全国房地产开发投资额同比、环比分别有 12% 和 7% 的涨幅，而 3 月全国房地产开发投资同比增加为 7%。在 2008 年同期房地产开发投资额已是高位的基础上，5 月又有 12% 的涨幅，显示当前开发投资已较活跃。全国住宅新开工面积 2009 年 5 月达 7900 万平方米，虽然同比仍有 18% 的降幅，但实际开工面积已处于近几年来较高水平。而且在新开工面积持续下滑、竣工面积增加的情况下，房屋施工面积一直保持 10% 以上的同比增幅，表明 2009 年以来房地产开发企业一直在加大复工的投资建设力度。

图 A 全国房地产开发投资额同比增长

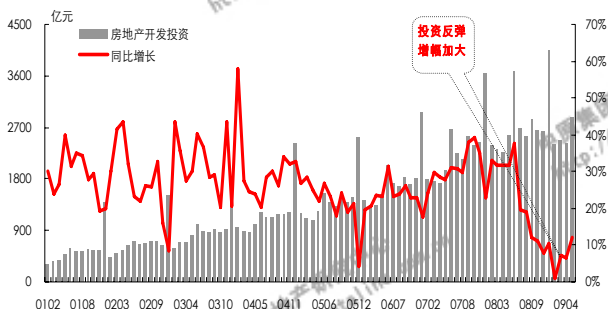
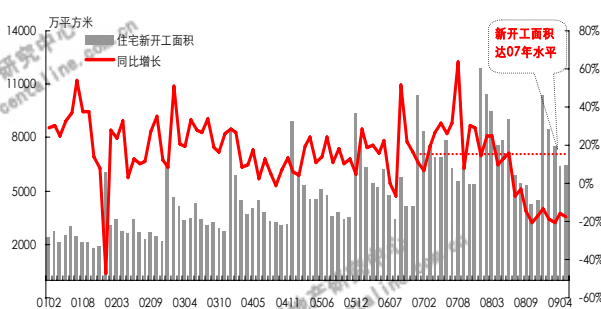


图 B 全国住宅建设同比增长



数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

成交活跃 住宅库存回落

在政策的强烈刺激下，积压的刚性需求在 2009 年初迅速释放，各大城市住宅成交量迅速回升，尤其是 3、4、5 月，各地每月住宅成交量已普遍超出了 2007 年的月均水平。2009 年前 5 个月五大城市（北京、上海、广州、深圳、天津）的二手住宅成交面积已占 2008 全年的 75% 以上，其中深圳已达 92%。

受投资需求和改善性需求的影响，5 月各城市住宅成交量总体仍保持高位。根据中原估计，五大城市二手住宅总成交量为 579 万平方米，环比增加 4.3%；八大城市（北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、杭州）新建住宅总成交量环比小幅增加 3%，其中杭州更是大幅增加了近六成，当月成交量创出近年来的新高。5 月，十大标杆房企销量达 329 万平方米，再创去年 6 月以来的销量新高。

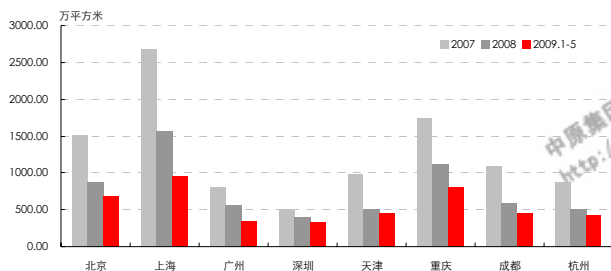
持续活跃的住宅成交，导致各城市存量消化呈加速之势。据中原地产监测，各地住宅存量在 2008 年底普遍达到高峰。而近几个月的火爆成交，已使各地住宅存量大幅下降，上海、广州等地已接近近年来的最低水平。和 2008 年底相比，5 月各城市的住宅可售面积下降接近 20%。其中，减幅最大的深圳、上海、杭州分别达 33%、26%、22%。5 月底，十家标杆房企已领预售证而未销售的库存面积总量达 1247 万平方米，环比上月继续下降 14%，比 2008 年底下降 27%。

需求增加 成交价格上涨

伴随成交量的激增，全国主要城市住宅成交价格已由 3 月的上涨势头初显，到目前普遍的加速上涨。中原领先指数显示，北京、上海、广州、深圳及天津五大城市二手住宅价格自今年 3 月起全面加速回升，至 5 月，各城市二手住宅价格分别累计上涨 5.3%、8.2%、11.0%、18.4%和 3.2%。上海、广州及深圳 5 月价格环比增长超过 4%，已接近 2007 年市场繁荣期的月度 5%-8% 的增长速度。

中原监测的八个城市数据显示，一手住宅成交价格自 3 月初露上涨势头，八个城市平均环比上涨 2%，除上海环比上涨 9% 外，其他城市涨幅在 2% 左右。而 4 月则出现普涨行情，八城市价格环比平均上涨 7.4%，其中深圳、重庆、杭州环比涨幅分别达 12%、13%和 12%。5 月环比涨幅虽较 4 月有所缩小，但八城市一手住宅价格环比仍有 3% 的上涨。

图 C 八大城市一手住宅成交情况



数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

图 D 五大城市二手住宅成交情况

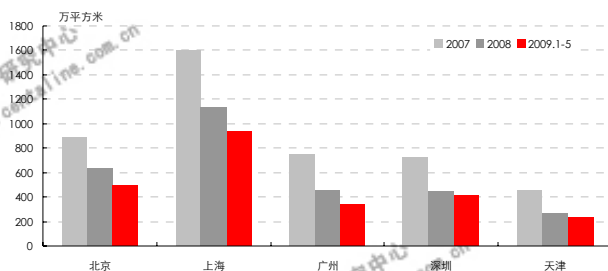
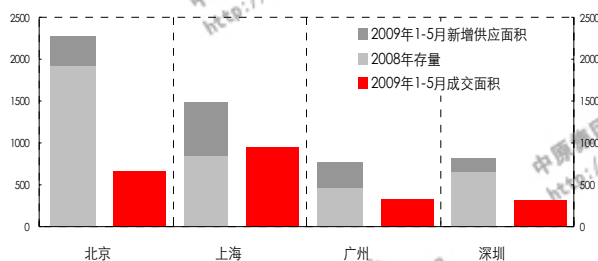
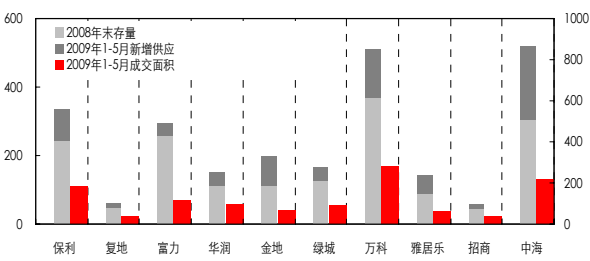


图 E 截至 5 月底各地住宅库存消化情况（万平方米）



数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

图 F 截至 5 月底标杆房企库存消化情况（万平方米）



数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

图 G 八大城市一手住宅成交情况

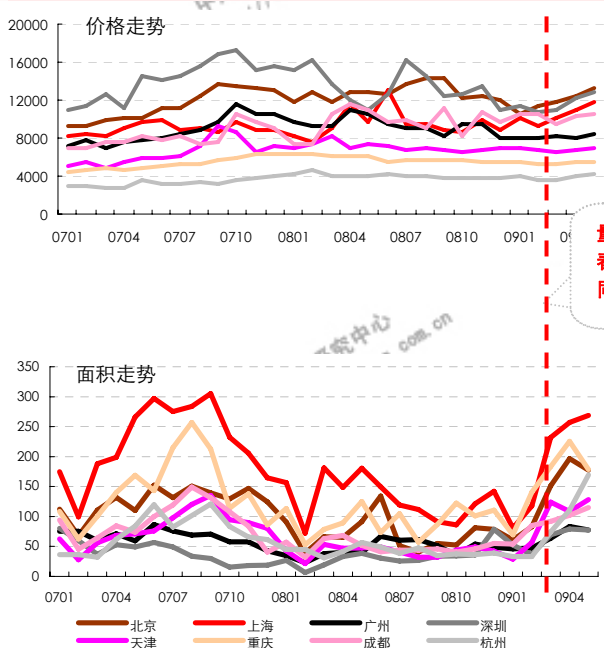
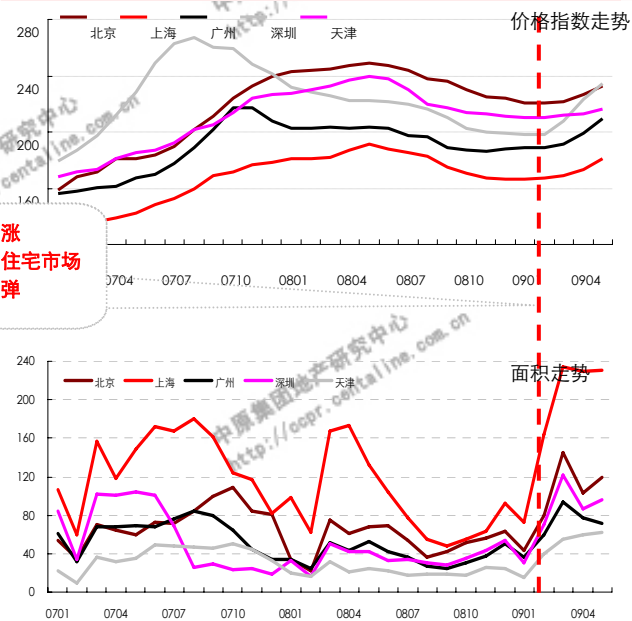


图 H 五大城市二手住宅成交情况



单位：面积-万平方米；价格-元/平方米
数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

价值投资 高端市场升温

2009 年春节后，在刚性需求集中释放的情况下，普通住宅市场率先回暖。据中原领先指数系统显示，从 09 年 2 月开始，五大城市二手普通住宅价格全线上涨。而高档住宅市场价格则在 09 年 4 月也开始普遍上涨，其反弹的时间和力度均滞后于普通住宅市场。其中，当北京、广州普通住宅价格指数已反弹至历史高点时，而高档住宅价格仍比历史高点下跌 6% 左右。相比之下，高档住宅的投资价值又开始凸显出来。

同时，在对经济及通胀担忧的情况下，社会闲散资金并无更好的投资机会，而具有良好升值潜力的高端住宅市场成为这类投资者的首选。在投资价值和资金趋利的推动下，高档住宅市场开始升温。4 月始，中高档住宅价格开始全面上涨，成交量明显放大。

根据中原统计，与今年前 3 个月月均成交量相比，高档住宅 4、5 月的月均成交量增加一倍；与此同时，普通住宅 4、5 月的月均成交量与前期基本持平，个别城市甚至有所减少。中档住宅的成交量增幅则介于前两者之间。分城市来看，北京、上海和深圳三城市高档住宅成交量增幅较大，广州和天津增幅相对稍弱，可见高档住宅与城市整体经济实力存在较大相关性。

图 I CLI 中原二手高档住宅价格指数^{II}

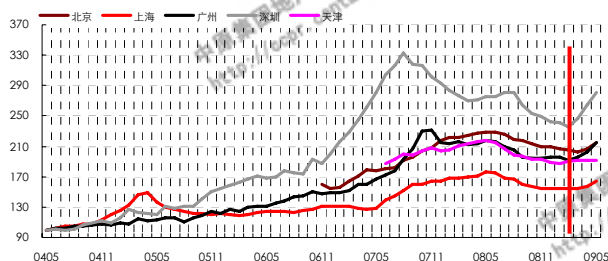


图 J CLI 中原二手普通住宅价格指数

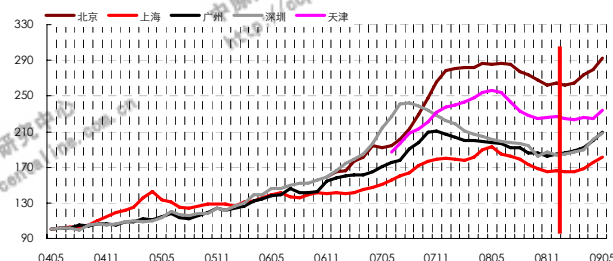
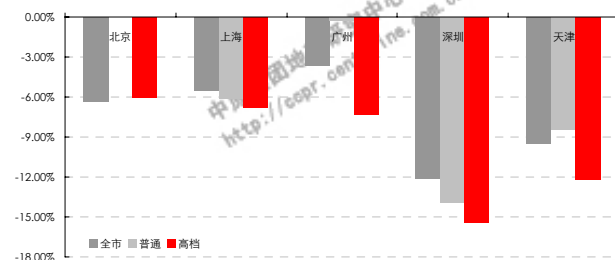


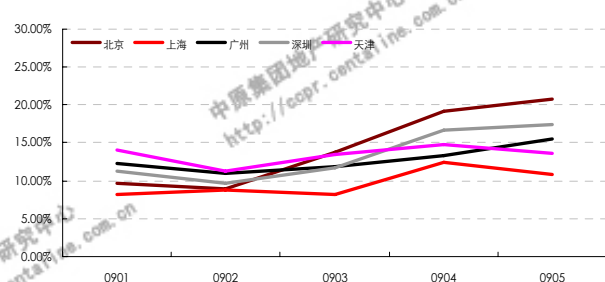
图 K 五大城市二手住宅价格指数变化幅度（2009 年 5 月）



指数变化幅度=09 年 5 月指数/MAX（04 年 5 月-09 年 5 月指数）

资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心

图 L 五大城市二手高档住宅成交比重变化情况



土地成交火爆 圈地热潮再起

市场的活跃使开发企业有了一定的回款后，纷纷加大投资及开发力度。而鼓励开发投资的政策环境，以及企业自身可持续发展的战略要求，促使开发商在土地市场又开始积极行动，增加土地储备。3 月份以来已见一些有实力的企业纷纷再次进入土地市场，各地土地市场出现回暖迹象，并开始频频出现溢价成交的情况。在开发商拿地热情的推动下，政府也开始加大土地的供应力度。5 月土地热潮由个别城市向多个城市发展，并逐步由一线城市向二三线城市蔓延，新一轮的圈地热潮正在兴起。

政策刺激 各地推地提速

迫于土地财政的压力，各地政府纷纷出台措施鼓励开发商购地。09 年 1 月起放宽土地限制，鼓励购地，如延长地价款支付期限、降低工业用地底价等。受近期土地市场回暖的影响，各地政府开始加大居住用地的供应。5 月居住用地供应量增加显

著，居住用地供应占全部用地比例接近 50%，首次超过前 12 月均值。北京和深圳依然延续了 4 月以来居住用地放量的态势，5 月份居住用地供应量与前 12 月均值比依然达到 3 倍以上的增长。武汉、沈阳、杭州等二线城市亦显著加大了居住用地的供应量。

图 M 四大城市土地成交楼面地价

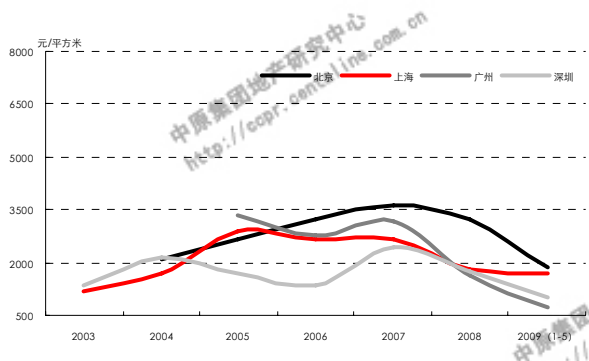
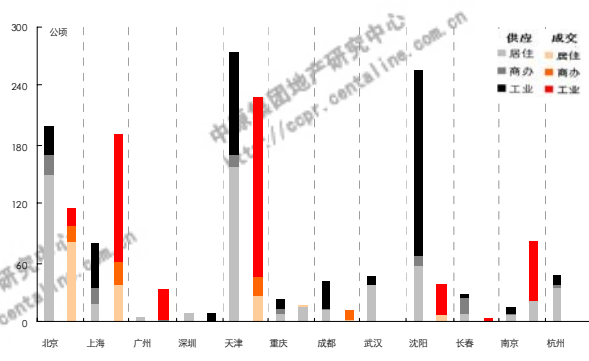


图 N 主要城市土地公告及成交情况 (2009 年 5 月)



据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

城市潜力重现 房企争相入市

一线城市作为全国及区域经济发展的领头羊，房地产市场的战略地位无可匹敌。经过了前期市场的调整，一线城市的进驻成本相应降低。因此，房地产开发企业纷纷开始在一线城市展开了土地市场的争夺战。同时，由于区域发展规划的支持，区域中心城市的发展潜力仍得到开发商的关注，如西南地区的成都、中部地区的武汉、东北区域的沈阳等城市的土地市场也有回暖迹象。

土地市场的活跃，一方面是由于近期住宅销售火爆，使发展商资金回笼迅速，购地资金充裕；另一方面是政府加大推地力度，所推出的地块底价较低。值得注意的是，尽管成交频现较高溢价率，但地块实际出让价格仍处于近年的低位。2009 年前 5 月京沪深穗四大一线城市土地楼面价格与 2007 年相比，下降幅度分别高达 49%、38%、60%和 77%，距离 2007 年的历史高位仍有较大差距。

5 月大型房企又开始了新一轮的“攻城略地”，圈地潮开始涌现。万科 5 月新增 6 个地块项目，分别位于无锡、佛山、沈阳和青岛。绿地集团 5 月在上海连获两幅地块，其中 12 亿摘上海今年最贵地块。富力 10 亿夺得北京地王，龙湖、保利亦纷纷在北京增加土地储备。广东佳兆业溢价 65%竞得广州 09 年首幅居住用地。

表 A 主要房企购地情况 (2009 年 5 月)

开发商	城市	总成交价 (亿)	总建筑面积 (万平方米)	楼面地价 (元/平方米)
绿城	北京	6.10	6.10	10000
万科	无锡	5.57	30.00	1856
万科	佛山	13.86	58.00	2400
万科	沈阳	1.22	11.00	1109
万科	沈阳	7.00	29.12	2403
万科	青岛	3.58	20.44	1751
万科	青岛	6.90	39.58	1743
富力	北京	10.22	7.25	14096
保利	北京	3.85	31.50	1222
复地	天津	2.90	26.50	1094

表 B 部分地块调低地价情况 (2009 年 5 月)

地块名称	土地面积 (万平方米)	类型	楼面地价 (元/平方米)	下降幅度
上海徐泾镇	8.28	居住	7032 (2007 年)	-20.66%
上海徐泾镇	8.36	居住	5579 (2009 年)	
上海华新镇	14.49	居住	1834 (2008 年)	-40.95%
上海重固镇	4.31	居住	2404 (2009 年)	-25.12%
沈阳和平区	1.81	居住/商业	13039 (2008 年)	-17.56%
沈阳和平区			10750 (2009 年)	

数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

经济前景未卜 地产再成避风港

虽然全球各国政府出台了诸多刺激经济的政策，但实际情况尚未明显改善。全球消费疲软、美元贬值预期增强、大宗原材料价格持续上涨；国内出口持续大幅下滑、中小企业倒闭潮出现。再加上全球宽松的货币政策，加剧了人们对未来通货膨胀的预期。因此，在目前经济前景未卜且投资渠道普遍匮乏的情况下，预计未来一段时间内，房地产市场将再次成为资金的避风港。

避险心理 短期投资活跃

得益于前十年高速的经济增长，中国民间的财富积累依然庞大。但是在经历了金融市场风暴和实体产业的危机之后，人们不得不开始考虑资产的重新配置。近期一个引起我们关注的现象是，经济危机的爆发致使中小企业尤其是出口导向型企业处境艰难且融资困难，倒闭现象严重。在目前出口继续大幅受挫的情况下，将导致相当部分的资金撤退退出原产业，寻求避险之所。

然而，宽松的货币政策，增大的通胀预期，更加剧了资金的惶恐。由于整体经济前景的不确定性，目前投资渠道依然匮乏，致使各类社会资金的避险心理逐步加重。因此，率先回暖的房地产市场开始受到资金的追捧。更为重要的是，房地产市场刚刚经历了一轮调整，投资价值又一次开始显现。预计，下半年仍会有相当数量的资金进入房地产市场寻求避险，短期内房地产投资市场仍将持续活跃，尤其是投资价值凸现的高端住宅市场和商办市场。

展望后市 热度仍将持续

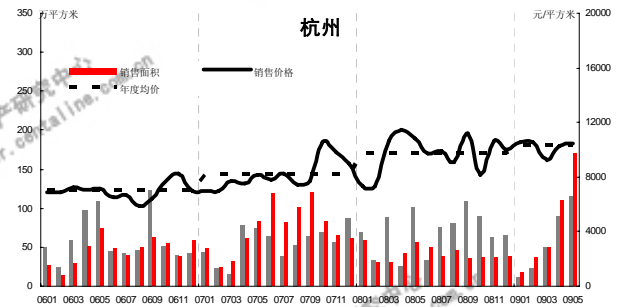
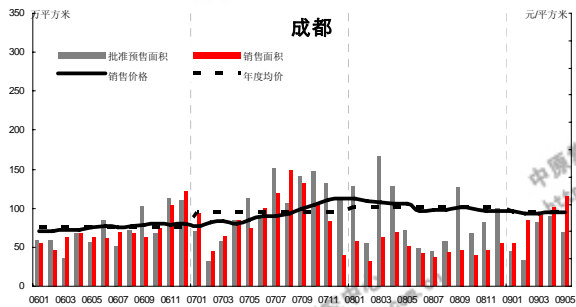
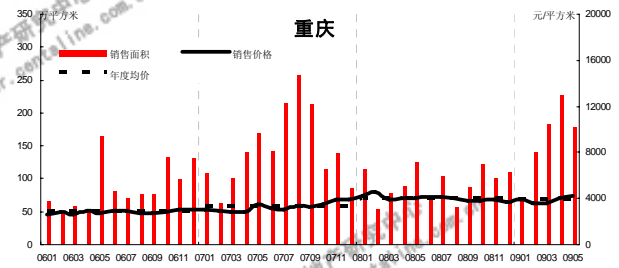
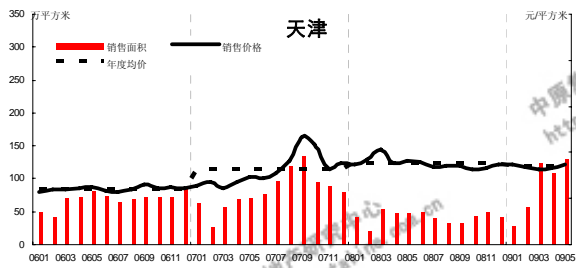
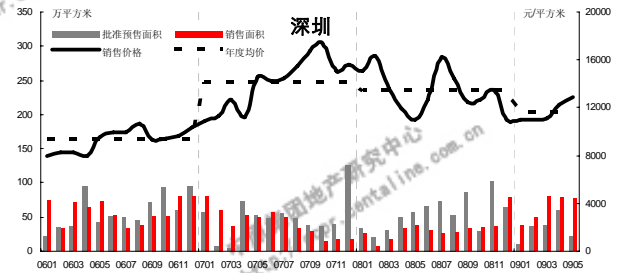
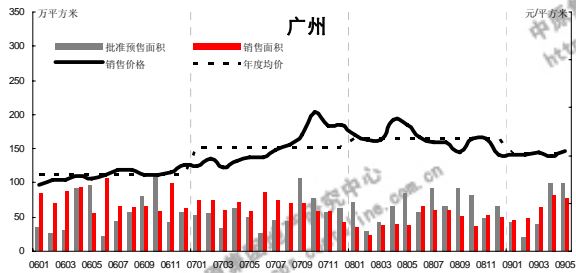
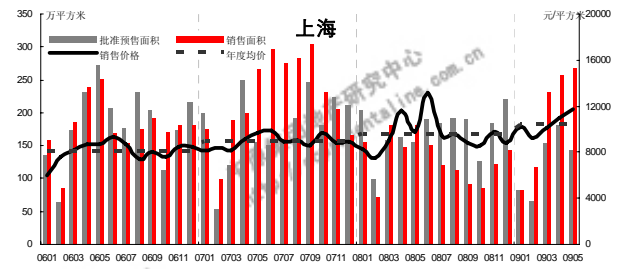
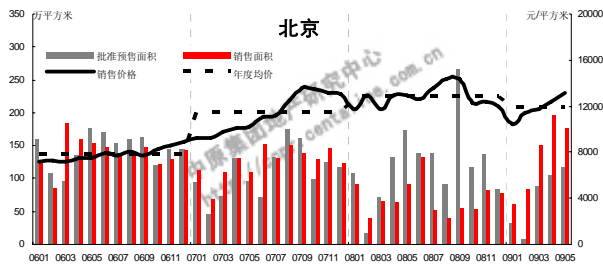
全球金融危机影响下的中国，正采取积极的财政政策和扩张的货币政策，力图扩内需、促增长，促进经济稳步发展，努力达成全年 8% 的预期。扩张的地根和银根，提供了房地产业发展所需要的土地、资金，以及消费市场。而房地产投资的引擎可带动其他上下游产业的投资和建设，从而对实现拉动 GDP 增长，“保增长”的目标意义重大。因此，在全球经济形势尚不明朗，国内经济形势并未根本好转的状况下，房地产依然肩负着重要使命。预计 2009 年下半年，政策取向仍将鼓励扶持房地产业发展。

展望后市，在目前放松的“地根”和“银根”的刺激下，在成交市场活跃的带动下，房地产开发企业对市场的热情将保持高涨，预计未来房地产开发投资的力度将加大。但由于前段时间投资建设力度的减弱，有可能造成区域性、阶段性的新建房屋市场供不应求。因此，鼓励企业加速建设增加市场供应将成为未来市场的关键。

在避险心理的驱动下，自用需求和投资需求的共同作用，预计未来一段时间，成交量仍会维持较高水平。预计全年房地产市场销售面积将有望超过 2007 年水平。

随着企业对后市信心的增强，土地市场将继续演绎火热行情。迫于土地财政的压力，未来政府仍将积极推地。而企业出于成本的考虑和控制，和 2007 年土地市场的疯狂争抢相比，今年争夺的激烈程度将会有所收敛。然而，地价将在企业的争夺中上涨几乎已成定势。

图 O 主要城市商品住宅供求情况 (2006 年 1 月—2009 年 5 月)



2. 宏观经济及政策

■ 项目资本金比例下调 缓解房企资金压力

为扩大国内需求,促进结构调整,国务院决定自5月25日起对固定资产投资项目资本金比例进行调整。其中保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%,其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%,而调整前该比例为35%。

■ 廉租住房保障规划出台 解决747万户家庭困难

5月22日,住房和城乡建设部出台《2009-2011年廉租住房保障规划》,计划从2009年起到2011年的三年时间,解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题。《规划》列出年度工作任务:2009年新增廉租住房房源177万套,新增发放租赁补贴83万户;2010年新增廉租住房房源180万套,新增发放租赁补贴65万户;2011年新增廉租住房房源161万套,新增发放租赁补贴43万户。

■ 工业用地出让标准调整 激活工业用地市场

国土资源部于5月11日下发了《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》。为进一步落实党中央、国务院关于扩大内需促进经济平稳较快发展的重大决策,更好地履行部门职责,充分发挥地价政策在宏观调控中的作用,国土资源部决定对《全国工业用地出让最低价标准》实施政策进行适当调整,降低土地出让底价。不同区域,不同等级,按相应下调比例执行。预计随着地价的下调,工业用地市场将被激活。

■ 海峡西岸经济区设立 加快区域发展步伐

5月14日,中国政府网全文刊登《国务院关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》。在这份文件中,海峡西岸经济区的战略定位为两岸人民交流合作的先行先试区域,服务周边地区,发展新的对外开放的综合通道,东部沿海地区先进制造业的重要基地,我国重要的自然和文化旅游中心。

表1 全国及各大主要地区新出台政策(2009年5月)

编号	政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
01	国务院关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见	09-05-06	国务院	定位海峡西岸经济区为两岸人民交流合作的先行先试区域,服务周边地区,发展新的对外开放的综合通道,东部沿海地区先进制造业的重要基地,我国重要的自然和文化旅游中心
02	国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知	09-05-11	国土资源部	工业项目出让底价低于项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的,应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价
03	2009-2011年廉租住房保障规划	09-05-22	住建部、发改委、财政部	总体目标是从2009年起到2011年,争取用三年时间,基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题
04	国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知	09-05-25	国务院	保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%,其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%
05	《关于当前应对金融危机加强银行业金融机构财务和风险管理的意见》	09-05-26	财政部、银监会	为进一步加大金融支持经济发展的力度,提升银行业金融机构防范和化解风险的能力,推动国民经济平稳健康发展,要求国内银行业金融机构在进一步加大支持经济发展力度的同时,加强财务和风险管理

资料来源:中原地产研究中心根据公开资讯整理而得

3. 行业动态

■ 供销两旺，库存降低

5月，十大标杆房企销量达329万平方米，再创去年6月以来的销量新高。据中原监测，5月销量中除持续数月的刚性需求外，一部分高端住宅的改善及投资需求也陆续入市，推动了楼市进一步回暖。标杆房企5月在四大城市（京沪穗深）的销量环比上月降2%，而二三线城市销量上升。从变化幅度看上海增长幅度明显，广州、深圳则保持平稳上升，而北京回落幅度较大，达24%。5月十大标杆房企成交均价环比大增6%，涨价项目约占全部在售项目数的25%，降价项目约占15%。对比上月，涨价项目的个数有所增加。5月标杆房企全国共8个新项目开盘，新增预售许可证49个（上月为38个），新增供应量达123万平方米，环比上月增14%。5月底，十家标杆房企已领预售证而未销售的库存面积总量达1247万平方米，若按从去年下半年至今的平均月销量计算，以上存量约需6个月的消化时间，而上个月，这一指标为8个月，08年底该指标为12个月（按2008年下半年销售速度计算）。表明今年以来，房企库存压力已大为减少，且库存比例逐月更显乐观。

■ 市场回暖，扩张加速

持续的市场回暖也推进了开发商购置土地的步伐，5月标杆房企合计新增10地块，其中万科独得6地块，绿城、富力、保利、复地各增1地块。值得关注的是绿城、富力、保利的新增地块均在北京，而万科5月新增地块均在2、3线城市。显示各发展商在购地策略上有所不同。5月，保利发行5年期公司债13亿，此前申请的拟发行80亿非公开股也已通过证监会审核，融资总额达93亿元。华润5月配售2.3亿股票，融资额约33亿左右。在市场转好，土地市场刚开始升温之际，开发商选择融资为今后发展谋得了先机。销售市场的持续畅旺，加上融资渠道和地方政府的支持，使得标杆房企在土地市场上敢于大笔投入，而且这一趋势在未来还将持续。

表2 标杆上市房企部分在售楼盘销售情况（2009年5月）

开发商	项目名称	所处城市	当月销售情况			环比		
			销售套数 (套)	销售面积 (平方米)	销售均价 (元/平方米)	销售套数	销售面积	销售均价
保利	百合花园	北京	55	11768	15439	4%	3%	1%
富力	又一城	北京	327	29165	10795	1111%	1136%	6%
复地	复城国际	上海	14	2467	19124	-33%	-26%	2%
金地	湾流域	上海	9	1222	15647	-31%	34%	0%
万科	第五园	深圳	107	12550	10000	-30%	7%	15%
中海	大山地花园	深圳	430	68690	10500	40%	54%	0%
雅居乐	雅居乐花园	广州	317	29535	7000	-48%	-50%	0%

资料来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

4. 土地市场

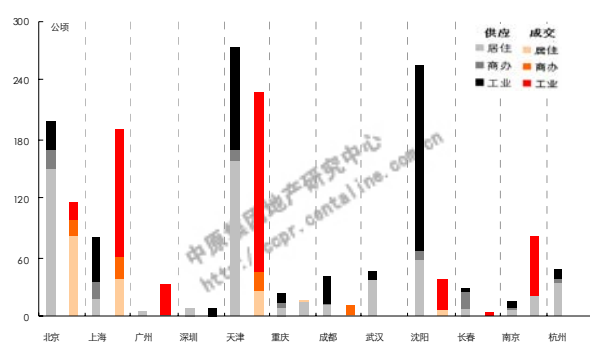
■ 居住用地供应放量 一线城市成交火爆

2009年5月中原土地监测系统数据显示，受近期土地市场回暖的影响，各地政府开始加大居住用地的供应量，5月居住用地供应量较前12月均值增加43%。北京、深圳居住用地供应放量明显，武汉、沈阳、杭州等二线城市亦开始加大居住用地的供应量。受4月推地步伐放缓的影响，5月土地成交面积有所下滑，但一线城市的热门地块成交火爆，地价水平出现明显回升，与前12月均值相比上涨近三成，但仍未达到2007年历史高位。5月居住用地底价成交率迅速下降，由年初的逾八成底价成交率下降至目前的五成。

■ 大型房企忙拿地 圈地潮又现

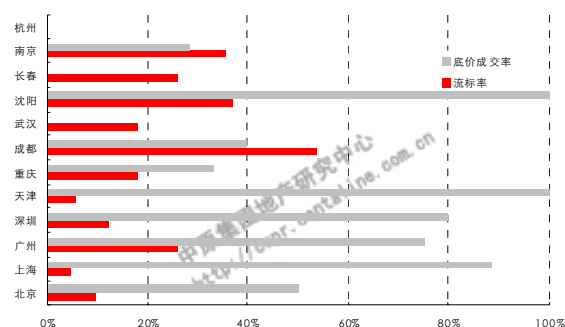
5月大型房企开始了新一轮的“攻城掠地”，圈地潮开始涌现。万科5月新增6个地块项目，分别位于无锡、佛山、沈阳和青岛。绿地集团5月在上海连获两幅地块。富力10亿夺得北京地王，龙湖、保利亦纷纷在北京增加土地储备。广东佳兆业溢价65%竞得广州2009年首幅居住用地。

图 1 主要城市土地公告及成交情况（2009 年 5 月）



资料来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

图 2 主要城市土地流标率及底价成交率（2009 年 5 月）



5. 住宅市场

（一）新房市场

5 月各地一手住宅市场维持了近几个月的回暖态势，呈现量价齐升。中原住宅监测系统显示，2009 年 5 月八城市共成交一手住宅 1232 万平方米，环比增加 7%，依旧保持高位。与 4 月普涨的情况略有不同，5 月各城市成交量增减互现。上海、广州、天津、成都、杭州五市环比增加，其中杭州更是大幅增加了近六成，当月成交量创出近年来的新高。北京、深圳、重庆三市出现下滑。而北京出现了 2009 年以来的首次成交量环比下跌。

市场持续回暖以及成交量连续数月维持高位，助推了各地成交价格的继续上扬。5 月八城市一手住宅成交均价平均涨幅 3%，涨幅最大的深圳为 6%，最小的成都不到 1%。总体来说，成交价格依旧保持上涨态势，但涨幅较 4 月有所缩小。

继 4 月冲高后，5 月各地住宅批准预售面积有所回落。八城市新增供应量环比下降 11%，其中，深圳 5 月环比回落幅度最大，达 64%，上海、天津、成都也有 2~3 成的减幅。广州、重庆两市则基本持平。一方面是成交维持高位，一方面则是供应回落，导致 5 月各地住宅市场存量快速减少。和 08 年底相比，5 月各城市的住宅可售面积下降接近 20%。

图 3 主要城市一手住宅成交面积和成交价格情况（2009 年 5 月）

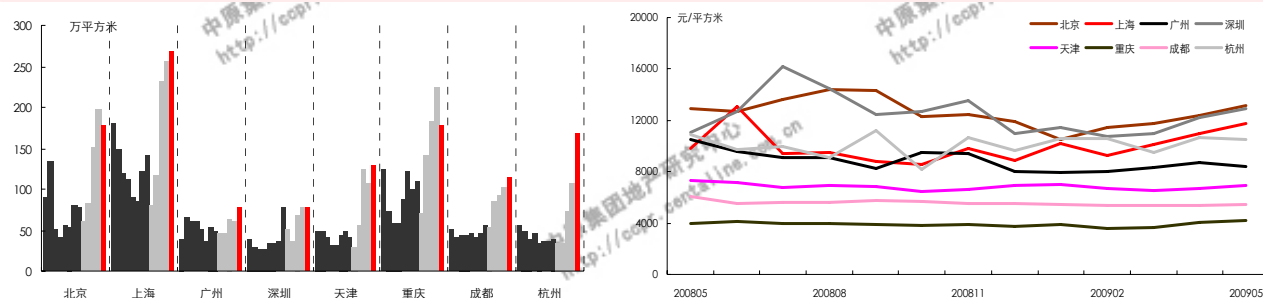


表 3 主要城市一手住宅市场成交量及成交均价环比变化情况（2009 年 5 月）

城市	全市环比		中心区环比		次中心区环比		郊区环比	
	成交量	均价	成交量	均价	成交量	均价	成交量	均价
北京	-10%	5%	-55%	0%	-23%	14%	28%	24%
上海	5%	1%	12%	22%	-1%	2%	7%	10%
广州	20%	5%	45%	20%	-4%	3%	11%	4%
深圳	-2%	6%	-22%	28%	20%	15%	-6%	1%
天津	18%	4%	7%	7%	34%	1%	13%	6%
重庆	-21%	3%	-26%	2%	-4%	6%	-25%	3%
成都	13%	1%	17%	1%	7%	0%	30%	0%
杭州	58%	2%	73%	5%	48%	2%	18%	2%

表 4 主要城市一手住宅市场供应情况 (2009 年 5 月)

	批准预售面积 (万平方米)	月底可售面积 (万平方米)	新开楼盘情况 ^{III}		
			楼盘数 (个)	供应面积 (万平方米)	供应套数 (套)
北京	118	1579	38	93.1	8858
上海	144	627	88	117.4	10316
广州	98	382	25	39.4	3226
深圳	22	431	32	41.2	4116
天津	39	—	6	30.2	2848
重庆	124	1233	41	70.9	4261
成都	69	—	17	43.9	4826
杭州	116	145	21	40.1	3632

注：杭州 5 月数据为中原地产研究中心估测，其余为各市房产交易中心公布数据

资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

(二) 二手房市场

根据中原领先指数系统显示，5 月五大主要城市（北京、上海、广州、深圳、天津）二手住宅价格指数加速上涨，所有城市涨幅均在 1.5% 以上。与去年下跌情况类似，本轮价格反弹过程中，南方城市表现出较大涨幅，北方城市涨幅则相对较小。

成交量方面，市场继续保持活跃，除广州外，其他四城市二手住宅成交量小幅增加，但均未超过 3 月份水平。根据中原估计，5 月五大城市二手住宅总成交量为 579 万平方米，环比增加 4.3%。由于持续成交火爆，导致各地二手房价格逐步上升，刚性需求受到了一定的压抑。但另一方面，改善性需求和投资客陆续出现，使得 5 月份各地二手楼市依然能够保持较高成交量，价格方面呈现加速上涨态势。

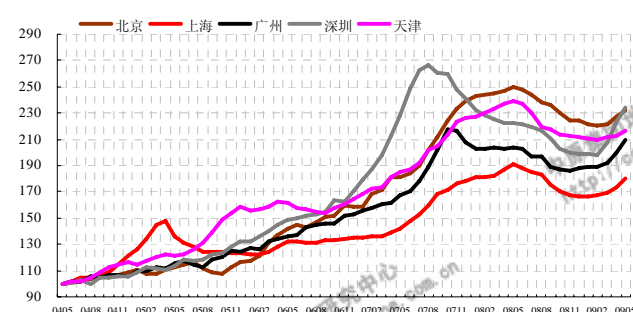
尽管 5 月份五大城市二手住宅成交量仍维持不错水平，但是随着夏季传统淡季的来临，成交量将会呈现季节性回落。另一方面，价格的不断上涨或将加快成交量回落的速度。而改善型和投资性需求的释放，带动了近期中高端住宅市场成交活跃，在此情况下，价格仍会再度上涨，但上升空间有限。

(三) 租赁市场

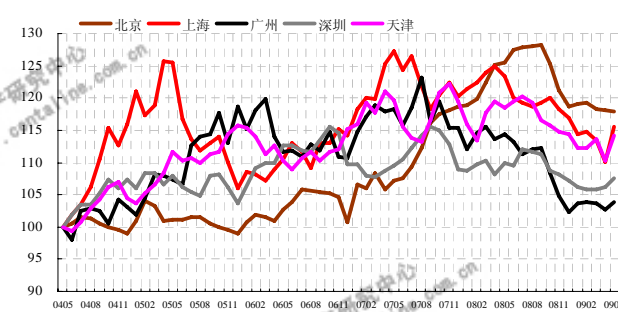
在价格强劲上涨的带动下，除北京外，其余四城市二手住宅租金均有不同程度回升。另一方面，由于近期价格再度上涨，导致五大城市二手住宅租金回报率继续下降。至目前，五大城市租金回报率均不到 4%，其中上海最低，仅 2.73%。

图 4 CLI 中原领先指数^{IV}月度走势

CLI 价格指数



CLI 租金指数



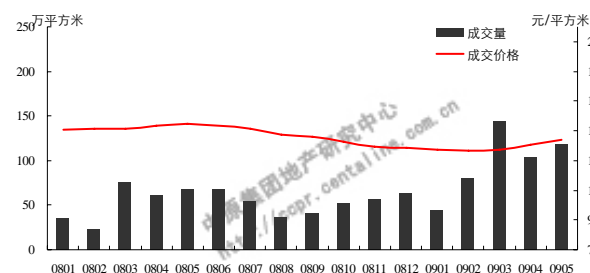
价格	本月指数	环比	同比
北京	232	2.41%	-6.80%
上海	181	4.12%	-5.58%
广州	209	4.93%	2.68%
深圳	234	5.05%	5.48%
天津	217	1.88%	-9.50%

租金	本月指数	环比	同比
北京	118	-0.17%	-6.20%
上海	116	4.94%	-6.25%
广州	104	1.15%	-9.31%
深圳	108	1.22%	-2.12%
天津	114	3.46%	-3.71%

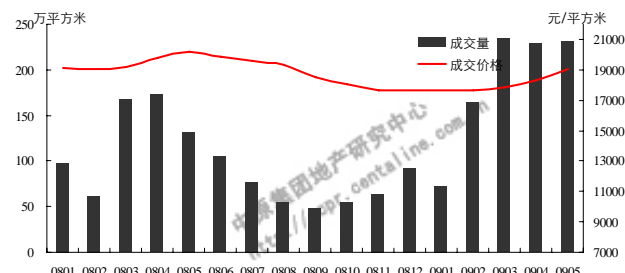
资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心

图 5 五大城市二手住宅市场成交情况（2009 年 5 月）

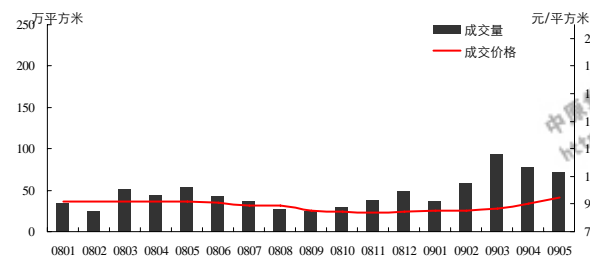
北京二手住宅成交情况



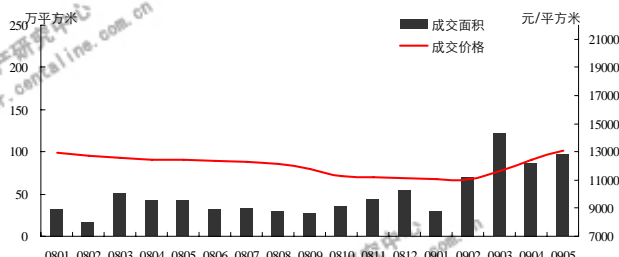
上海二手住宅成交情况



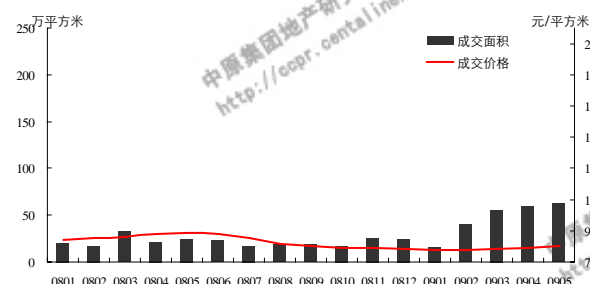
广州二手住宅成交情况



深圳二手住宅成交情况



天津二手住宅成交情况



注：

1. 全市二手住宅成交量，根据中原当月交易量及市场占有率估算所得
2. 成交价格，根据中原领先指数样本均价计算所得

资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心

6. 写字楼市场

近期出台的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》中规定，保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为 20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为 30%。资本金比例调整政策的出台表明国家鼓励保障性住房和普通商品住房的开发投资，而对于包括写字楼在内的商业地产的开发，政府依然采取相对谨慎的态度。

商业写字楼市场，目前仍未走出下行通道，部分地区供大于求现象依然严重。然而在宽松货币政策的推动下，投资者的投资意向显著提高，5 月住宅市场成交依然十分火爆，写字楼市场也继续显示出企稳的迹象。

（一）销售市场

销售市场，5 月写字楼供应面积继续大幅增加，写字楼销售面积则基本与 4 月相当。四大城市新增写字楼面积 42.76 万平方米，环比增长 59.79%，同期写字楼销售面积 39.89 万平方米，环比微跌 3.06%。同时写字楼收购市场明显回暖，5 月共有两例大宗交易，总成交面积 3.15 万平方米，总成交金额 7.2 亿元。

（二）租赁市场

租赁市场，5 月中原领先指数（CLI）四大城市甲级、准甲级写字楼租金指数出现明显分化，深圳写字楼市场一枝独秀，写字楼租金已经连续三个月出现上涨现象。深圳甲级写字楼租金的涨幅为 3.11%，准甲级写字楼租金的涨幅为 1.54%，上海、广州写字楼租金则出现小幅下跌，北京写字楼租金的下降幅度应然偏大。

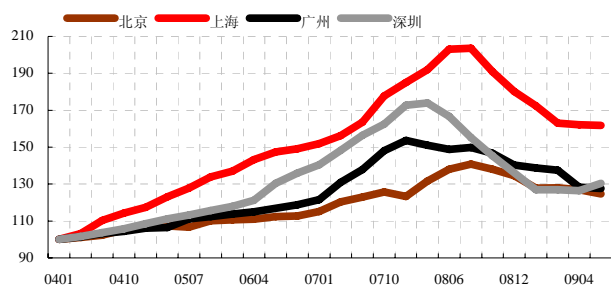
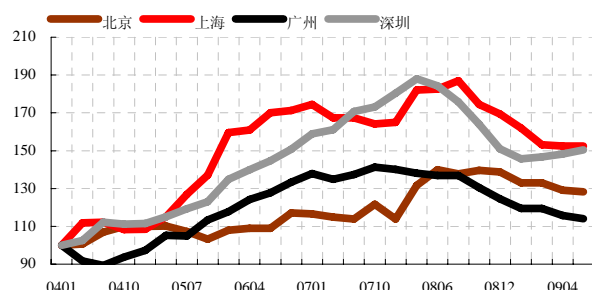
图6 CLI中原甲级写字楼租金指数^Y走势(2009年5月)

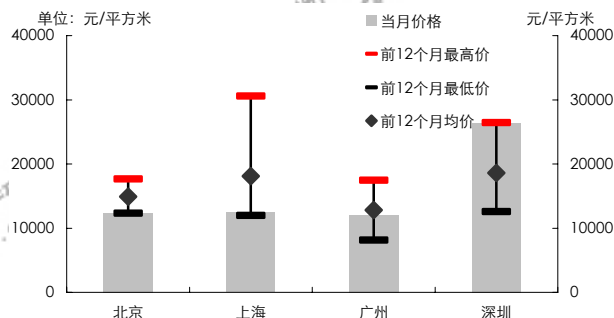
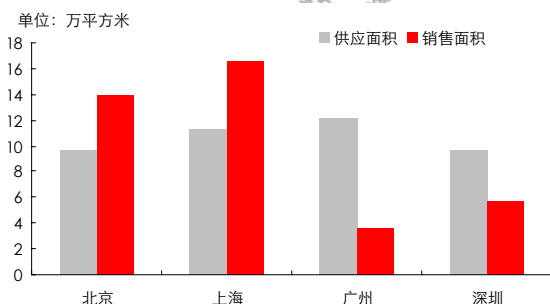
图7 CLI中原准甲级写字楼租金指数走势(2009年5月)



甲级	本月指数	环比	同比	准甲级	本月指数	环比	同比
北京	124.73	1.75	10.01	北京	128.19	0.66	4.49
上海	161.88	0.19	15.93	上海	152.47	0.00	17.21
广州	127.60	0.60	15.54	广州	114.10	1.45	16.70
深圳	130.34	3.11	26.44	深圳	150.47	1.54	18.60

资料来源: 中原领先指数 (CLI) 系统, 中原地产研究中心

图8 主要城市销售型写字楼供求情况(2009年5月)



资料来源: 中原写字楼监测系统, 中原地产研究中心

表5 全国各大城市甲级写字楼区域市场情况(2009年5月)

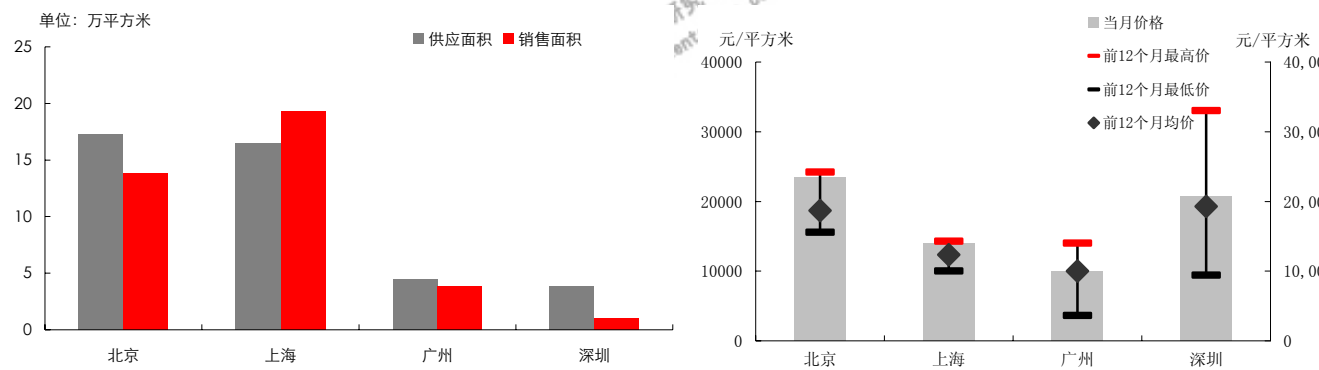
城市/区位	平均租金 (元/平方米·月)	环比上月(%)	空置率(%)	环比上月(%)
北京 全市	238	-1.75	17.66	16.95
国贸	268	0.3	18.7	13.9
燕莎	220	-3.7	22.7	21.1
建国门	221	-4.8	35.7	37.7
东二环	182	-3.6	25.3	17.4
金融街	295	-2.1	3.8	-20.6
中关村	169	0.5	10.8	-1.8
上海 全市	285	-0.19	11.31	-4.31
淮海路	299	0.1	12.0	1.8
南京西路	326	0.1	13.3	-1.8
人民广场	242	-1.8	11.2	-0.9
虹桥开发区	202	0.0	8.6	-20.8
徐家汇	243	-1.2	14.5	-7.8
小陆家嘴	321	0.0	9.3	-1.3
广州 全市	124	-0.60	26.79	-4.25
天河北	115	0.0	21.6	-6.0
珠江新城	163	-2.0	37.9	0.0
环市东	101	0.0	30.8	-6.3
深圳 全市	121	3.11	9.62	-27.78
蔡屋围	136	3.6	6.5	-49.0
中心区	114	1.6	10.7	-25.7
中心西区	130	8.3	10.0	0.0

数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原地产研究中心

7. 商铺市场

2009年5月，四大城市商铺市场供应出现井喷，新增供应面积42.12万平方米，环比增长70.53%；销售方面并未出现大幅增长，仅环比增长13.76%，达38.11万平方米，供求基本平衡。其中北京、广州商铺新增供应面积出现超过1倍的增加，环比分别增长169.53%和181.25%，达到17.25、4.5万平方米，而销售面积与上月基本持平，环比仅分别微增0.87%、1.31%，达13.85、3.86万平方米；上海商铺新增面积16.5万平方米，环比增长42.24%，销售面积19.35万平方米，环比增长25.98%，依然呈现供不应求的现象；5月深圳商铺供应面积环比下降24.12%，虽然销售面积出现75%的上升，但供过于求现象依然十分明显。

图9 主要城市销售型商铺供求情况（2009年5月）



资料来源：中原商铺监测系统，中原地产研究中心

8. 趋势预测

住宅市场趋势预测				
	北京	上海	广州	深圳
新房供应	➡	➡	➡	➡
新房需求	➡	➡	➡	➡
新房价格	➡	➡	➡	➡
二手需求	➡	➡	➡	➡
二手价格	➡	➡	➡	➡
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	➡	➡	➡	➡

9. 本期细分市场报告

报告分类	主题	作者
土地月报	一线城市成交火爆 房企圈地热潮再现	宋莉、吴维娜、许芹、陶琦
行业月报	供销两旺库存降 融资购地谋扩张	刘渊、许萌
住宅月报	避险资金涌入 持续推高楼市	易虹、陶琦
指数月报	改善及投资需求接力，二手房市场持续火爆 (专题：投资需求跟进 助推高档住宅成交)	瞿安新、许芹
写字楼月报	资本金比例下调藏玄机 商业地产开发未放宽	季峰、刘渊
数据周报	1、南升北降 住宅交易显分化 2、量增价涨 土地出让露暖意 3、住宅市场热度未减 地方政府推地加力 4、住宅市场热度稍降 大型房企拿地踊跃 5、住宅成交创新高 五月市场更火爆 居住地块现天价 土地市场渐回暖 6、住宅成交维持高位 京城楼市出现下滑 居住用地供应放量 京城土地市场火爆	吴维娜、宋莉、陶琦
C周刊 & 中原之声	1、房地产，请大胆穿越海峡 2、物业税 再起尘嚣	庄巍、李铁琦、张海清

10. 指标注解

i 标杆上市房企指保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海共 10 家。

ii 中原领先指数分类指数：在中原领先指数系统 (CLI) 二手住宅价格指数的基础上进行的分类指数，分为普通住宅和高档住宅价格指数。

价格划分 (元/平方米)	普通住宅	高档住宅	样本个数	普通住宅	高档住宅	样本总数
北京	≤10000	>20000	北京	33	24	223
上海	≤12000	>25000	上海	37	29	225
广州	≤6500	>11000	广州	46	35	195
深圳	≤7500	>16000	深圳	28	26	175
天津	≤6500	>10000	天津	35	15	160

iii 新增上市楼盘指已取得预售许可证并在当月开盘公开发售的项目。

iv 中原领先指数系统 (CLI) 二手住宅价格指数简介

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。

指数样本选取

北京：选取 223 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 40 个板块；
上海：选取 225 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、宝山等 12 区的 51 个板块；
广州：选取 195 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 175 个样本楼盘，覆盖罗湖、福田、南山、盐田、宝安、龙岗等 6 区的 36 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。

v 中原领先指数系统 (CLI) 写字楼租金指数简介

研究对象：四大城市 (北京、上海、广州、深圳) 主要商圈甲级、准甲级写字楼租金价格

研究范围：各商圈具有市场代表性、成交活跃的典型写字楼

划分标准：以 2007 年底市场价格为例，四城市甲级写字楼租金基准价格分别为：北京 188.7 元/平方米/月 (0.85 美元/平方米/天) 以上，上海

222 元/平方米/月（1.0 美元/平方米/天）以上，广州 124 元/平方米/月（0.56 美元/平方米/天）以上，深圳 144 元/平方米/月（0.65 美元/平方米/天）以上。**准甲级写字楼租金基准价格分别为：**北京 145.0 元/平方米/月（0.65 美元/平方米/天）以上，上海 155.4 元/平方米/月（0.70 美元/平方米/天）以上，广州 80.0 元/平方米/月（0.36 美元/平方米/天）以上，深圳 117.7 元/平方米/月（0.53 美元/平方米/天）以上。

数据来源：基于市场成交价的样本写字楼租金估值

样本容量：北京六大商圈、上海六大商圈、广州三大商圈、深圳三大商圈

指数基期：以 2004 年 1 月为基期，全市及各商圈加权均价为基期价格，基期指数为 100 点

指数计算：当期指数=上期指数×当期加权均价/上期加权均价

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>

中原集团地产研究中心
<http://ccpr.centaline.com.cn>