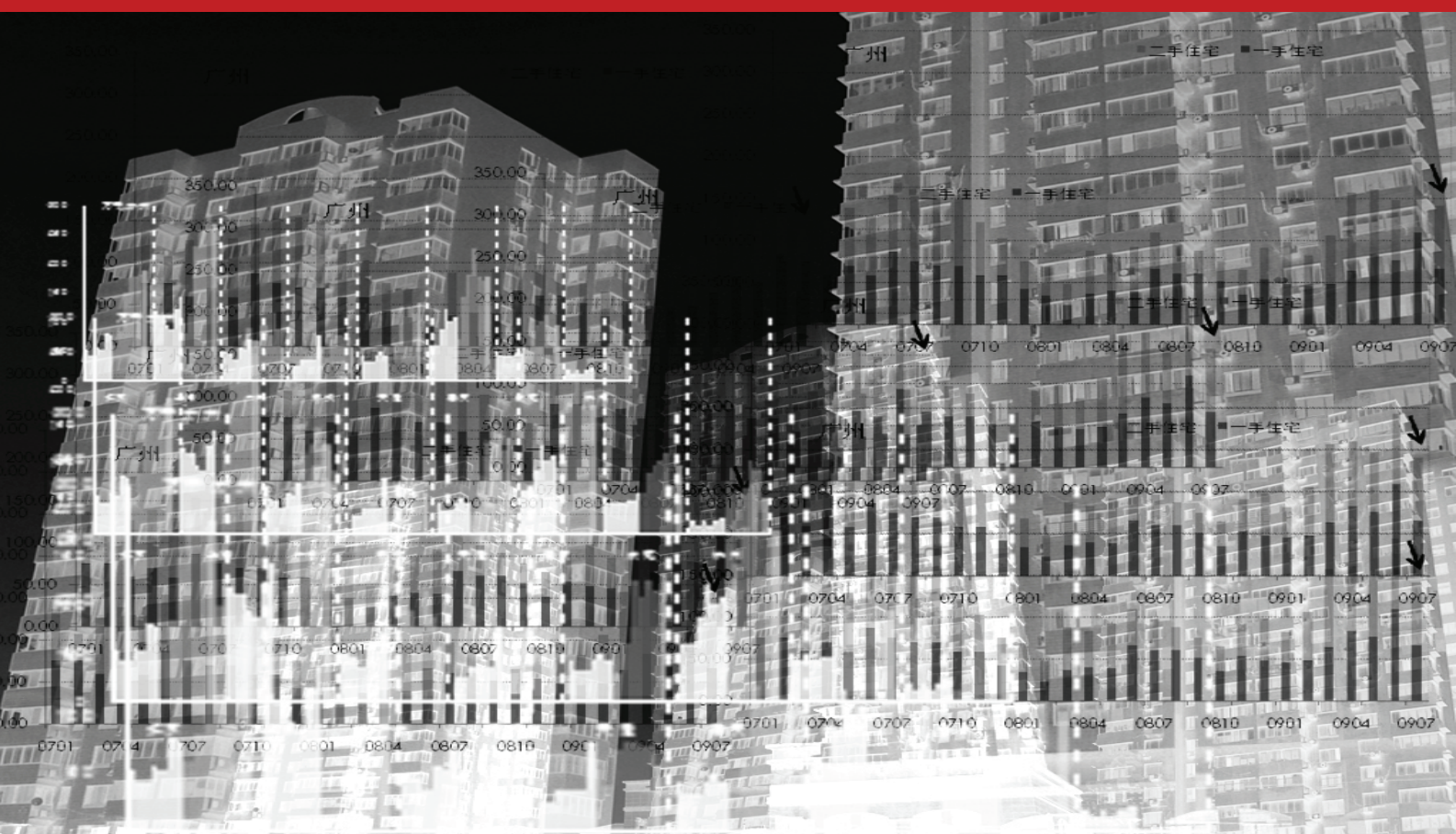


# 中原地产研究月刊

2009年08月



价格高位运行 成交开始分化

## 价格高位运行 成交开始分化

### 目录

1. 每月聚焦
2. 宏观政策
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

受刚性需求和投资性需求的轮番推动，上半年房地产市场尤其是住宅市场空前活跃，住宅成交量和成交价格节节攀升。受此影响，土地市场不断升温，各地地王频频再现。面对急速升温的市场行情，7月以来，银监会已开始收紧二套房贷政策，市场成交也由此开始出现分化。预计未来数月，住宅市场短期内供不应求的情况仍难缓解，而在政策有可能加强干预的影响下，住宅市场成交将有所回落，而成交价格仍将高位运行。

### 价格再创新高，后市高位运行

09年以来住宅价格一路走高，和年初相比，7月各大主要城市住宅成交价格呈普遍上涨之势。据中原地产监测，7月四大一线城市一手住宅成交价格比年初累计上涨幅度超过30%，天津、成都累计上涨幅度约10%（见图A）。据中原领先指数显示，7月五大城市二手住宅价格比年初累计上涨幅度近20%（见图B），除深圳略低于历史峰值0.7%外，其余四个城市北京、上海、广州、天津均超越历史峰值，再创新高。

新开盘价格仍保持快速上涨之势，在中原所监测的6个重点城市中，7月新开项目的开盘均价普遍较前一期有所提高。其中杭州、深圳的涨幅突破了14%；上海、北京、重庆三地新开盘的价格涨幅近10%；广州涨幅为6.35%。7月，中原所监测的四大城市的二手住宅挂牌价格亦呈上涨之势，环比涨幅分别为3.6%、5.3%、5.5%、6.1%。

### 观望氛围重现，成交开始分化

受价格快速上涨、新增供应减少及房贷政策紧缩等多重影响，市场观望氛围在7月又开始显现，各地市场成交开始出现分化。一线城市成交出现明显回落，二线城市成交则依然保持活跃。

珠三角、长三角的成交已从高位回落。7月本轮行情的发起地广州、深圳住宅成交量率先大幅回落，无论是一手市场还是二手市场，7月成交量环比回落幅度超过20%。

其次是位于长三角的城市，如上海和杭州。7月上海二手住宅成交面积环比下降近20%，一手住宅成交量环比略有下调。杭州由于新增供应无法及时跟进，一手住宅成交面积大幅萎缩29%（见图C）。

相对而言，二线城市尤其是环渤海和中西部地区表现较为坚挺。和6月相比，7月北京二手住宅成交面积略有下降，但一手住宅成交面积仍大幅增加13%；天津一手和二手住宅成交面积环比增加约17%。位于中西部的成都和重庆住宅成交面积依然保持平稳增加的势头（见图C）。

### 作者：

程灏  
+8621 5118 7300  
[winnie@centaline.com.cn](mailto:winnie@centaline.com.cn)  
张海清  
+8621 5178 7513  
[zhanghq@centaline.com.cn](mailto:zhanghq@centaline.com.cn)

图 A 主要城市一手住宅价格涨幅 (2009 年 7 月)

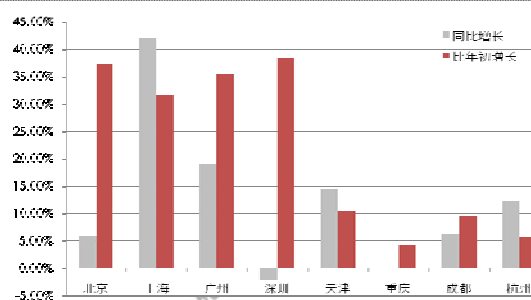


图 B 主要城市二手住宅价格涨幅 (2009 年 7 月)

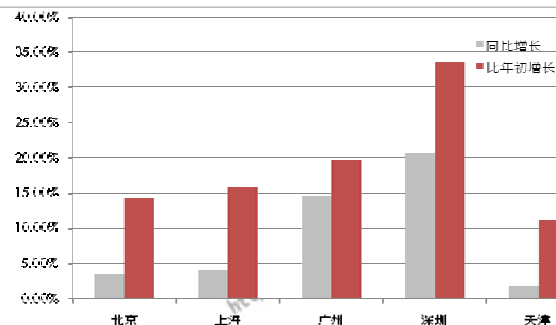
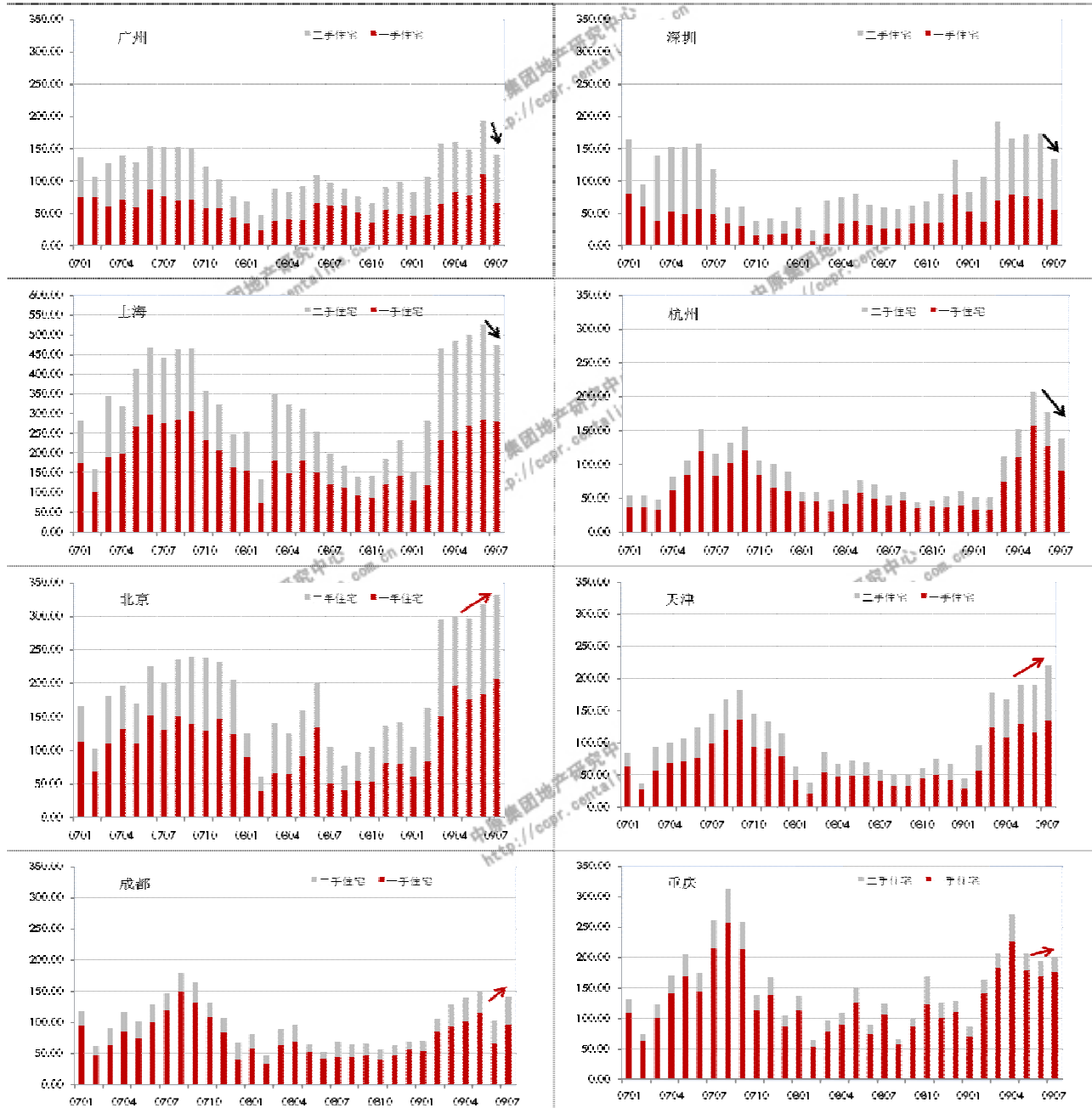


图 C 主要城市住宅成交面积趋势图 (2009 年 7 月) (单位: 万平方米)



数据来源: 中原地产监测系统、中原地产研究中心



## 2. 宏观政策

### ■ 银监会重申二套房监管红线

7月10日，银监会《关于进一步加强按揭贷款风险管理》的通知转发到广东各银行，文件重申二套房政策，严禁“假按揭”、“假房价”、“假首付”。不过，监管部门此次发文并无收紧房贷政策之说，文件所述二套房政策与之前并无太大区别，更多的只是重申政策，督促执行。

### ■ 最高法出台文件要求进一步做好房地产案件审判

最高人民法院于7月19日日发布了《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见》。这份11条的审判指导性文件，是最高人民法院在当前形势下为“保增长、保民生、保稳定”的工作大局提供强有力司法保障的重要举措。其中，妥善审理房地产连锁纠纷案件成为《意见》的指导重点。

### ■ 《上海市经济适用住房管理试行办法》颁布实施

2009年6月26日，上海市政府正式颁布了《上海市经济适用住房管理试行办法》。《试行办法》对于完善本市分层次、多渠道、成系统的住房保障体系，促进房地产市场健康稳定发展，具有重要的意义。根据部署将有步骤地实施：第一，抓紧配套文件的制订和出台。第二，启动经济适用住房申请审核、轮候供应试点工作。第三，努力推进房源建设。市政府在外环线周边，位于轨道交通沿线处统筹建设一批经济适用住房项目，主要分布在浦东三林、宝山顾村、南汇航头、闵行浦江、松江泗泾等大基地。

### ■ 《北京公共租赁住房管理办法（试行）》8月1日实施

2009年7月30日，北京市住建委等10部门联合下发了《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》，并将于8月1日起实施。公共租赁住房是北京政策性住房的“新品种”。北京市住建委委员、新闻发言人徐志军介绍，公共租赁住房是指政府提供政策支持，限定户型面积、供应对象和租金水平，面向本市中低收入住房困难家庭等群体出租的住房。

表1 全国及各大主要地区新出台政策（2009年7月）

编号	政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
01	《关于进一步加强按揭贷款风险管理的通知》	2009-6-19	银监会	针对部分地区房地产市场的较大波动，房地产信贷尤其是按揭贷款业务中诸如“假按揭”、“假首付”、“假房价”、“二套房贷”标准放宽等问题，银监会明确指出要严格执行第二套房贷的相关政策不动摇。
02	《关于当前形势下进一步做好房地产纠纷案件审判工作的指导意见》	2009-7-9	最高人民法院	指出要妥善审理商品房抵押贷款合同纠纷案件，维护房地产金融体系安全；在审理因商品房买受人拖欠银行贷款产生的纠纷案件中，要依法保护银行的合法权益。
03	《上海市经济适用住房管理试行办法》	2009-6-26	上海市人民政府	《办法》重点围绕管理机制、建设机制、供应机制和退出机制等方面，系统规定了上海市经济适用房工作的基本原则和重要事项。但相关程序性和具体操作问题将留由配套文件进一步明确。由于其供应量比较有限，因此对上海房地产市场的整体价格影响有限。
04	《北京市公共租赁住房管理办法（试行）》	2009-7-30	北京市住建委、发改委	8月1日起，北京市取得廉租住房、经济适用住房、限价商品房资格的家庭无须再次申请，只要到户籍所在地街道住房保障管理部门登记即可进入公共租赁住房轮候范围。

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

#### ■ 可售不足，量价齐跌

7月，十大标杆房企销量大减，总量为250万平方米，环比上月下跌26%，是此前连续5个月上涨以来的首次下跌，且幅度较大。新增供应有限、可售量不足已导致标杆房企在部分一线城市销量下滑，二套房贷的收紧也有一定影响。据中原监测，7月成交量一线城市回落明显，而二三线城市则比重有所增加。受此区域成交结构的影响，一线城市成交比重减少将影响标杆房企整体销售均价。7月，十大标杆房企成交均价为10230元/平方米，环比下降5%。除金地及招商外，其余房企成交均价均有所下调。二套房贷、打击捂盘等措施将一定程度上缓解房价上涨压力，但不会改变当前整体价格上升的趋势。预计下月标杆房企项目成交价格将保持稳定，而成交量将与7月持平或小幅下降。

#### ■ 竞相争地，融资加速

近几月，土地市场上的竞争愈演愈烈，“融资-圈地”的模式仍在持续。7月标杆房企拿地合计达15地块（其中包括两地块为绿城通过合营公司取得），万科保利各增4地块，金地增3块，招商增1地块，而绿城购买了杭州一地块30%股权，并成立两合营公司拿地。前几月仅有万科一个月中多次拿地，而7月开始多家开发商都在一个月中数次出手，土地市场上的竞争更为激烈。7月，招商地产发公告称拟通过增发募集的金额不超过50亿元；同时与新华信托股份有限公司签署借款协议，向其借款人民币10亿元，共计增加资金约60亿人民币。而富力地产则拟发行债券55亿，获中国证监会发行审核委员会有条件通过。在目前宽松的货币政策下，开发商纷纷采用各种手段融资。利用目前融资和政策方面的便利，扩大土地储备符合开发商自身的长远利益。虽然土地价格已经在资金的追捧下屡创新高，但考虑到目前融资的便利性，以及土地资源的稀缺性，仍然无法阻挡具有资金实力的开发商的购地热情，预计土地市场上的火爆局面仍将持续。

表2 标杆上市房企部分在售楼盘销售情况（2009年7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	84	147	15471	53%	-99%	0%
富力	又一城	北京	58	6414	10903	-82%	-78%	1%
复地	复城国际	上海	11	2441	18237	-21%	-1%	-5%
金地	湾流域	上海	9	1360	15748	0%	11%	1%
万科	第五园	深圳	90	9360	17500	-16%	-25%	0%
中海	大山地花园	深圳	201	19124	10500	-53%	-72%	0%
雅居乐	雅居乐花园	广州	74	7402	7000	-77%	-75%	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

#### ■ 宅地供应放量 地价继续攀升

2009年7月中原土地监测系统数据显示，随着4月以来居住用地成交的持续火爆，各地政府推地积极性提高，继续加大居住用地的供应。7月居住用地供应量较前12月均值增加102%。加之8月前两周北京、上海、广州、深圳又相继推出热门居住用地，预计后续几月一线城市将再掀土地成交热潮。7月居住用地成交面积较6月有所下降，与前12月均值基本持平。尽管成交量出现缩减，但土地交易市场依然是居住用地最为耀眼，逾七成居住用地溢价成交，居住用地地价继续上升，比前12月均值翻一番。

#### ■ 房企拿地踊跃 各地方兴未艾

7月房企拿地热情高涨，土地成交市场一改6月北京一枝独秀的局面，北京、武汉、广州、上海和杭州相继上演土地争夺大战。北京大兴区地块，上海青浦赵巷地块，广州金沙洲、大学城地块，武汉东湖开发区地块，杭州钱江新城地块，分别被万科、保利、绿地、金地等知名品牌发展商纳入囊中。

图1 主要城市土地公告及成交情况（2009年7月）

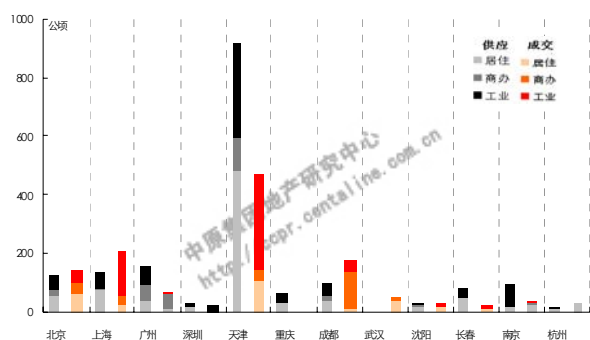
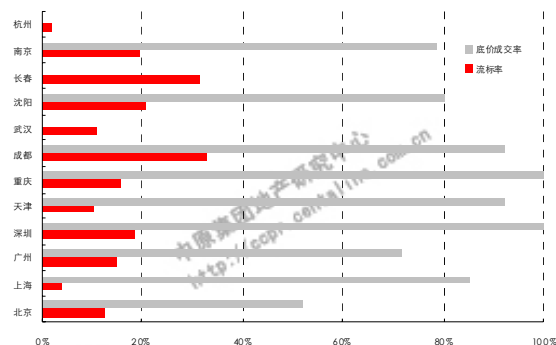


图2 主要城市土地流标率及底价成交率（2009年7月）



资料来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

## 5. 住宅市场

### （一）新房市场

7月，住宅市场持续近半年的“量价齐升”的态势开始出现转折。全国住宅市场普遍出现销售量下滑，销售价格上涨的态势。2009年7月中原住宅监测系统数据显示，一线城市住宅成交量出现了下滑势头。除北京成交量基本持平外，其余三城市均出现不同程度下滑。此轮调整中率先触底反弹的深圳、广州则加速下滑。其中，深圳本月成交量已是连续第四个月下降，广州亦是第三个月呈下滑趋势。二线城市除杭州连续第二个月大幅下滑外，其余城市成交依然保持活跃，7月成交量再现增长。

7月，七个被监测城市（除天津）共新增批准预售面积566万平方米，环比下降3%。其中，北京、上海、成都、杭州四城市新增供应降幅超过10%。由于上半年新增供应量不及当期销售量，大部分城市住宅成交价格出现持续普涨。7月供不应求之势进一步加剧，短期供不应求现象的继续，导致各地住宅成交价格惯性上涨。除上海、广州、重庆三地成交均价基本持平外，其余五城市本月环比涨幅均达5%左右。

住宅市场交易火热、部分城市价格屡创新高，这些现象已引发政府管理部门的警惕和担忧。7月中旬，商业银行从严执行“二套房贷”政策的消息在各地陆续传出，房地产调控政策由“刺激”趋向“中性”的信号正在逐渐释放，住宅市场或将面临新一轮调整。因此，预计以后几个月，政策干预的可能性将逐步增强。但供不应求的局面短期内尚无法缓解，成交量将从高位回落，价格涨幅有望趋缓。

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）

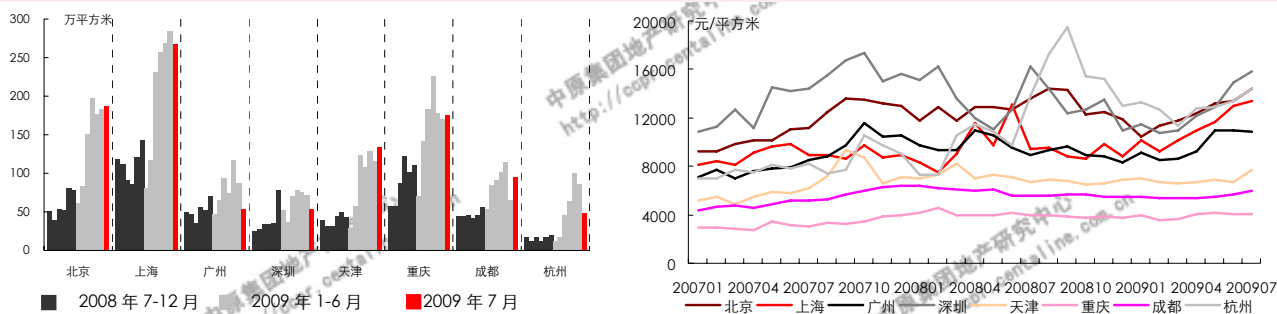


表3 重点城市一手住宅市场环比变化情况（2009年7月）

新增供应量	当月成交量	当月存量	当月成交价
深圳 +91%	成都 +47%	深圳 +1%	天津 +15%
重庆 +35%	天津 +16%	广州 -5%	杭州 +8%
成都 -37%	广州 -44%	北京 -8%	北京 +7%
杭州 -36%	杭州 -38%	上海 -19%	深圳 +6%
上海 -18%	深圳 -24%	杭州 -27%	广州 -1%

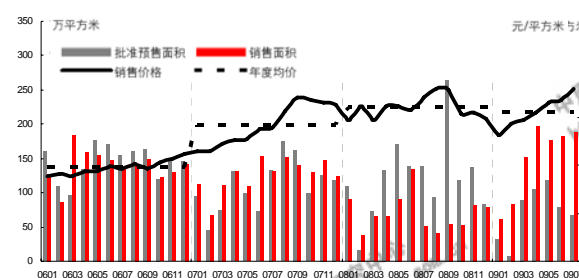
表 4 重点城市典型新开楼盘 (2009 年 7 月)

城市	新开最大楼盘	新开最贵楼盘	开盘价较前期上涨典型楼盘
北京	通州区, 海棠湾嘉园, 9.6 万 m <sup>2</sup>	西城区, 西绒线 26 号, 公寓 38000 元/ m <sup>2</sup>	大兴区, 绿城阳光名苑, 上涨 3%
上海	浦东区, 东方城市花园, 5.4 万 m <sup>2</sup>	南汇区, 成功家园, 别墅 250000 元/ m <sup>2</sup>	杨浦区, 合生江湾国际公寓, 上涨 16%
广州	花都区, 保利城, 4.7 万 m <sup>2</sup>	越秀区, 东越雅居, 公寓 15000 元/ m <sup>2</sup>	荔湾区, 万科柏悦湾, 上涨 4%
深圳	龙岗区, 奥林华府, 5.8 万 m <sup>2</sup>	罗湖区, 幸福里雅居, 公寓 45000 元/ m <sup>2</sup>	龙岗区, 花语岸, 上涨 9%
天津	河北区, 君临天下, 10.0 万 m <sup>2</sup>	河北区, 君临天下, 公寓 27000 元/ m <sup>2</sup>	河东区, 红城, 上涨 31%
重庆	南岸区, 渝安·金港尚城, 4.4 万 m <sup>2</sup>	南岸区, 和黄珊瑚水岸, 10000 元/ m <sup>2</sup>	南岸区, 富力现代广场, 上涨 15%
成都	锦江区, 凯丽香江, 3.2 万 m <sup>2</sup>	锦江区, 凯丽香江, 公寓 5600 元/ m <sup>2</sup>	成华区, 华宇阳光水岸, 上涨 4%
杭州	西湖区, 公元沐桥, 2.5 万 m <sup>2</sup>	西湖区, 富越香墅, 别墅 30000 元/ m <sup>2</sup>	滨江区, 东方郡, 上涨 33%

数据来源: 中原住宅监测系统, 中原地产研究中心

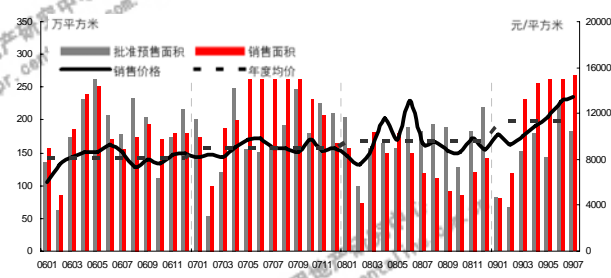
图 4 主要城市商品住宅供求情况 (2006 年 1 月—2009 年 7 月)

#### 北京



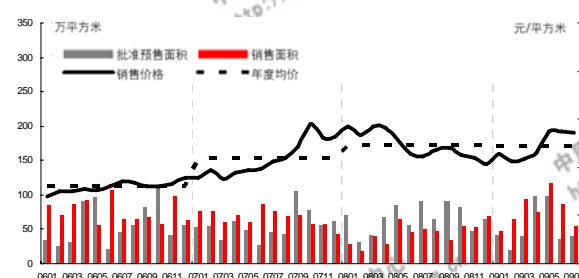
数据来源: 北京市房地产交易中心

#### 上海



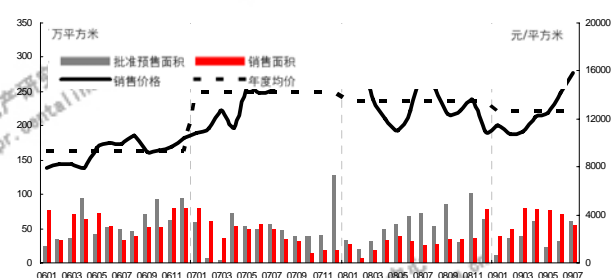
数据来源: 上海市房地产交易中心

#### 广州



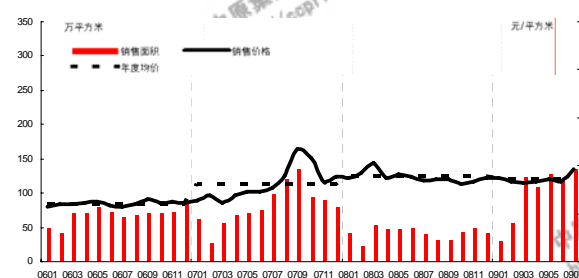
数据来源: 广州市国土资源和房屋管理局

#### 深圳



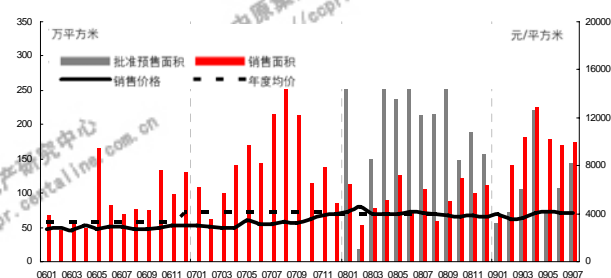
数据来源: 深圳市房产管理局

#### 天津



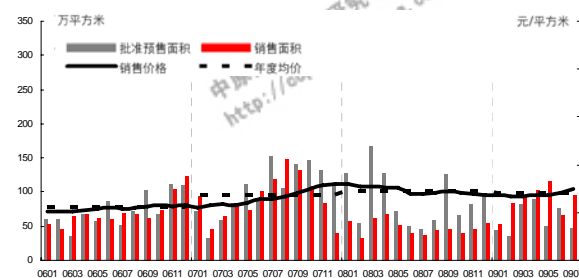
数据来源: 天津市房产管理局

#### 重庆



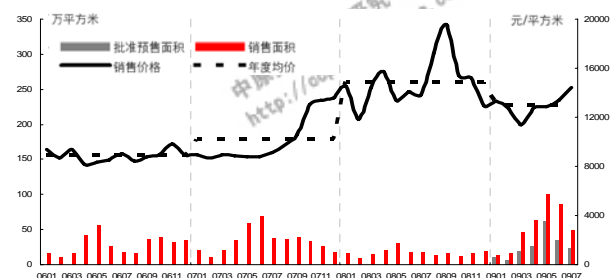
数据来源: 重庆市房产管理局

#### 成都



数据来源: 成都市房产管理局

#### 杭州



数据来源: 杭州市房产管理局



## (二) 二手市场

在连续 5 个月量价齐升的强劲反弹后，目前市场上热度有所缓解。根据中原领先指数系统显示：7 月份，五大城市价格仍在上涨，但部分城市涨幅有所回落；成交量在接连数月创新高后亦于本月出现下降，但整体成交量仍处于高位。

出现上述现象，主要原因有：首先，二套房贷的收紧一定程度上抑制了部分投资性需求；其次，连续放量成交后，前期积压需求基本都已释放殆尽；另外，价格不断上涨，也很大程度上阻碍成交的达成。

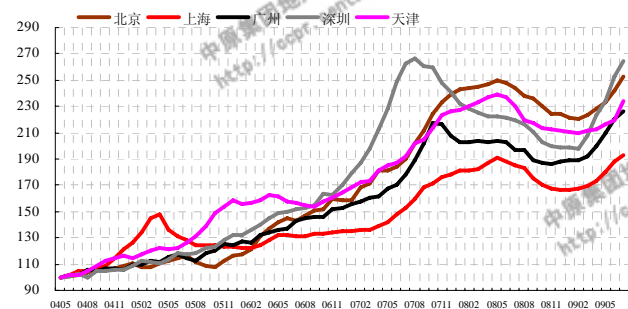
分城市来看，深圳、上海和广州市场降温比较明显，价格上涨速度和成交量都出现了下降，其中深圳和上海的成交量下降约 20% 左右。而北方城市在这一轮热潮中仍较为滞后，目前天津、北京的二手房价格仍处于加速上涨的过程中，而成交量也保持较高水平。

## (三) 租赁市场

尽管租金小幅上涨，但由于价格上涨速度更快，各城市租金回报率持续下滑。其中本月深圳租金回报率仅 2.95%，成为继上海后第二个租金回报率低于 3.0% 的城市。

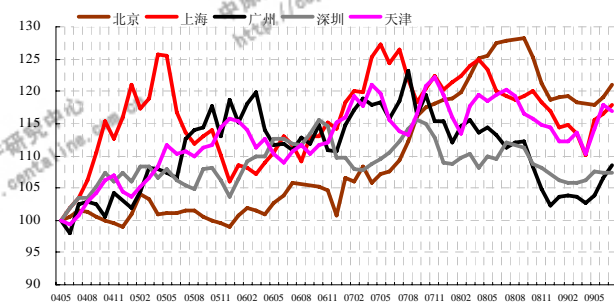
图 5 CLI 中原领先指数月度走势

CLI 价格指数



2009 年 07 月：北京 252，上海 193，广州 226，深圳 265，天津 234

CLI 租金指数



2009 年 07 月：北京 121，上海 118，广州 109，深圳 107，天津 117

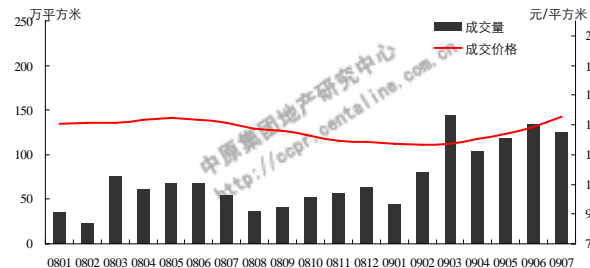
价格指数	本月指数	环比	同比
北京	252	4.45%	3.44%
上海	193	2.97%	4.16%
广州	226	2.75%	14.62%
深圳	265	4.93%	20.73%
天津	234	6.37%	1.73%

租金指数	本月指数	环比	同比
北京	121	1.64%	-5.46%
上海	118	1.17%	-1.18%
广州	109	1.75%	-2.51%
深圳	107	0.14%	-4.19%
天津	117	-0.77%	-2.76%

资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心

图 6 五大城市二手住宅市场成交情况（2009 年 7 月）

北京二手住宅成交情况



上海二手住宅成交情况

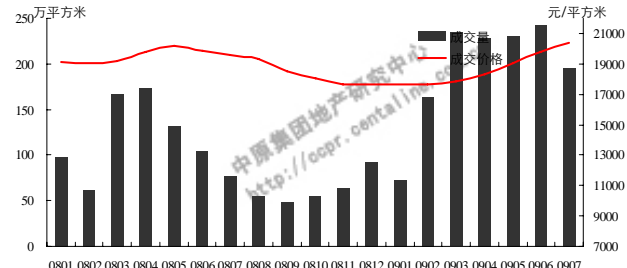
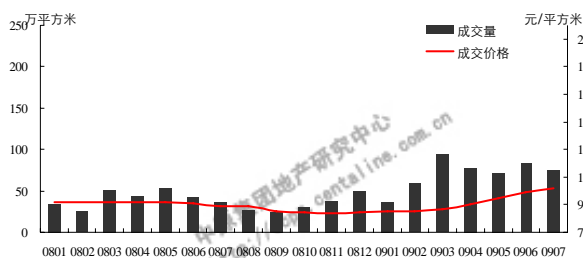


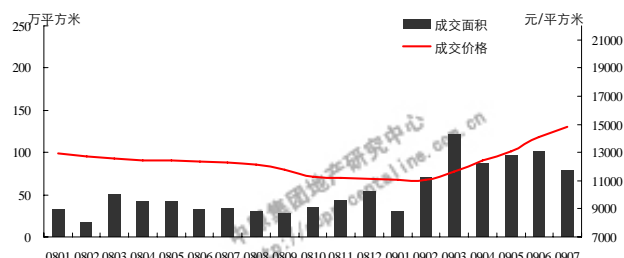


图 6 五大城市二手住宅市场成交情况（2009 年 7 月）

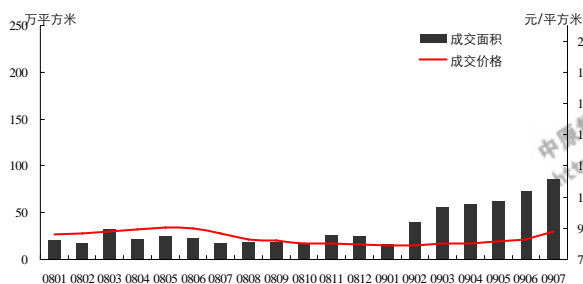
广州二手住宅成交情况



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

7 月，写字楼收购市场出现高潮，本月共有四例大宗交易，总成交面积 13.3 万平方米，创下了年内新高。本月写字楼收购市场上的最大特点就是内资金融企业特别是证券公司大唱独角戏，资本市场的如火如荼大大提升了证券期货公司的实力。

7 月，写字楼供应基本与上月持平，写字楼销售面积则继续小幅攀升，此种淡季不淡格局的主要原因是北京成交的火爆，而其他城市的成交均有不同幅度的回落。四大城市新增写字楼面积 40.12 万平方米，环比增长 2.66%，同期写字楼销售面积 54.15 万平方米，环比增长 11.60%。

7 月深圳中原领先指数（CLI）甲级、准甲级写字楼租金指数延续上月走势，租金连续五个月出现上涨，甲级写字楼租金的涨幅为 1.74%，准甲级写字楼租金的涨幅为 2.20%。深圳写字楼租赁市场一路高歌猛进，北京、上海、广州写字楼市场却依旧波澜不惊。

### （一）销售市场

7 月北京写字楼销售市场表现一枝独秀，虽然新增供应小幅下降 13.11%，但由于大宗成交的火热，成交面积达 33.19 万平方米，环比大幅增长 59.03%；上海写字楼供应本月出现井喷，环比增长 53.76%，达 23.74 万平方米，而成交则小幅回落，仅 13.51 万平方米；7 月广州和深圳均呈现供求萎缩，供应环比分别下降 100%、45.36%，成交环比分别下降 59.67%、35.16%。

### （二）租赁市场

甲级写字楼方面，北京、深圳租金上涨，涨幅分别为 0.67%、1.74%，广州租金则保持平稳，上海租金下跌 2.80%；准甲级写字楼方面，深圳租金环比上涨 2.19%，北京、上海环比分别下跌 1.70%、0.13%，广州租金则保持平稳。

甲级写字楼方面，北京、深圳空置率继续出现明显下降，北京空置率的下降源于甲级写字楼租金的持续调整，而深圳空置率的下降则源于当地写字楼需求的回升，上海、广州甲级写字楼空置率依然出现小幅上升；准甲级写字楼方面，深圳空置率出现大幅上升，甲级写字楼的“热租”分流了部分准甲级写字楼的租户，北京、广州空置率保持平稳，上海空置大幅下降 10.13%。

图7 CLI 中原甲级写字楼租金指数走势 (2009年7月)

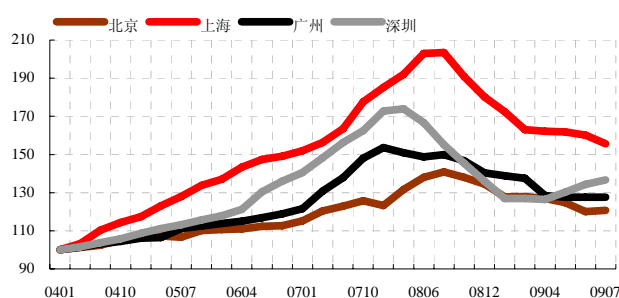
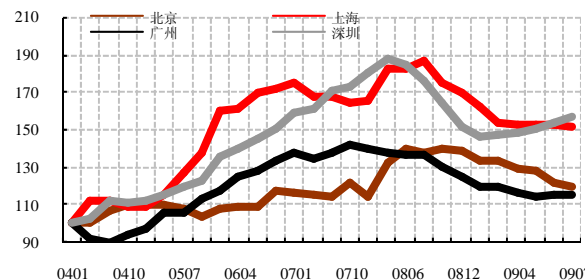


图7 CLI 中原准甲级写字楼租金指数走势 (2009年7月)



甲级	本月指数	环比	同比	准甲级	本月指数	环比	同比
北京	120.77	▲0.67	▲14.26	北京	119.21	▲1.70	▲13.49
上海	155.68	▲2.80	▲27.26	上海	151.79	▲0.13	▲19.57
广州	127.60	▲0.00	▲14.41	广州	115.04	▲0.00	▲15.93
深圳	136.69	▲1.74	▲16.59	深圳	156.77	▲2.19	▲13.96

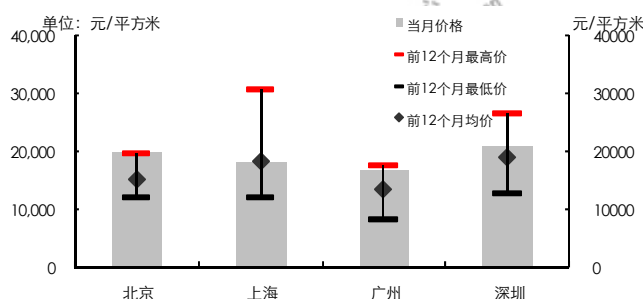
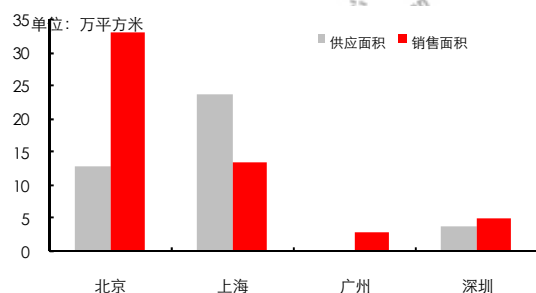
资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心

表5 全国各大城市甲级写字楼区域市场情况 (2009年7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(%)
<b>北京</b>				
全市	229	-3.82	16.26	-7.96
国贸	240	-3.0	13.5	-13.2
燕莎	219	-3.8	21.1	-7.2
建国门	227	2.9	28.7	-2.7
东二环	182	0.3	24.3	-4.1
金融街	293	5.4	6.6	0.0
中关村	167	0.0	9.5	0.0
<b>上海</b>				
全市	282	-1.06	11.38	0.55
淮海路	281	-3.9	12.6	5.7
南京西路	312	-2.3	11.9	-11.2
人民广场	222	-5.8	12.2	8.9
虹桥开发区	199	0.9	10.0	3.1
徐家汇	237	-0.9	7.8	-46.2
小陆家嘴	299	-3.4	13.2	46.9
<b>广州</b>				
全市	124	0.00	26.79	0.00
天河北	115	0.0	23.0	6.4
珠江新城	163	0.0	37.9	0.0
环市东	124	0.0	30.8	0.0
<b>深圳</b>				
全市	125	3.08	8.69	-9.64
蔡屋围	127	-2.9	8.8	-17.4
中心区	126	4.0	6.9	-10.5
中心西区	127	1.7	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

图8 主要城市销售型写字楼供求情况 (2009年7月)

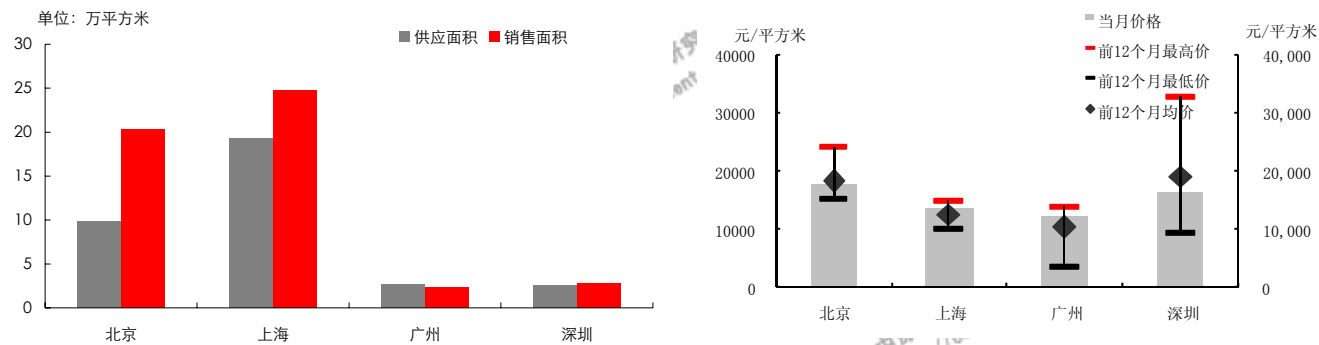


资料来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

## 7. 商铺市场

2009年7月, 商铺新增供应继续出现下降, 达34.36万平方米, 环比减少13.93%; 销售面积环比基本持平, 仅微跌0.10%, 达50.17万平方米, 市场继续呈现供不应求的局面。其中上海、深圳商铺新增供应出现增加, 环比分别增长6.87%和54.82%, 达到19.30、2.57万平方米, 而销售面积环比分别增长24.15%、93.10%, 达24.73、2.80万平方米; 北京、广州本月商铺新增供应环比出现大幅下滑, 批准预售面积分别为9.87、2.62万平方米, 跌幅为36.20%、44.61%, 而销售面积也同时出现下降, 销售面积分别为20.28、2.36万平方米, 环比减少6.67%、66.85%。

图9 主要城市销售型商铺供求情况 (2009年7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	房企拿地热情高涨 居住用地成交火热	宋莉、吴维娜、许芹、陶琦
行业月报	七月量价齐跌 房企买地扎堆	刘渊、许萌
住宅月报	量跌价涨 市场或现调整	易虹、陶琦
指数月报	房贷收紧 二手楼市略降温	瞿安新、许芹
写字楼月报	销售小幅增长 大宗成交频现	季峰、刘渊
数据周报	1、居住用地供应放量 一线城市再迎成交热潮 2、七月成交量明显分化 一线城市大幅下滑 3、土地供应继续放量 沪杭再现高价地王 4、七月广州、杭州住宅成交量下跌明显 5、住宅市场：房贷收紧 杭州存量首现增加 土地市场：供应放量 居住用地竞争激烈 6、住宅市场：成交小幅回落 存量降幅放缓 土地市场：北京五环外地块成为关注焦点	吴维娜、宋莉、陶琦
C 周刊 & 中原之声	1、 外资继续抛售上海物业 2、 09 上半年报告集锦 3、 深圳：投资客卷土重来 4、 09 上半年房产十大关键词 5、 北京地王斗秀场 6、 高档住宅，异军突起	庄巍、李铁琦、张海清

## 10. 指标注解

### i 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 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。

### ii 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



## 中原地产研究网络

深圳	南京	东莞
郑州	珠海	山东
中山	大连	广州
天津	佛山	北京
重庆	沈阳	成都
长春	杭州	香港
宁波	武汉	上海
石家庄		

### ©2009版权声明：

中国地产研究报告版权归中原地产研究中心所有。我们所提供的地产资讯和分析报告覆盖近三十个中国大中城市的房地产市场。所有提供的信息均通过本中心可靠途径获得，其准确性、有关观点及预测均以此为基础推断所得，仅供参考。

### 中原地产研究中心

上海联络方式：上海市延安西路889号太平洋中心809室

电话：+8621-5178 7513

传真：+8621-5118 7311

电邮：ccpr@centaline.com.cn

香港联络方式：香港中环皇后大道中18号新世界大厦1期22楼

电话：+852-3669 2284

传真：+852-3694 2356

[http:// ccpr.centaline.com.cn](http://ccpr.centaline.com.cn)