

救市“论”市 市场乍暖还寒

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. 市场趋势预测

为实现房地产业在“保增长”措施中的支柱作用，2008 年 11 月以来，上至中央政府，下至各级地方政府，陆续颁布了一系列“救市”措施。因自身经济发展水平和房地产业发展阶段的不同，一线城市和二三线城市政府所出台的地方政策，重点也有明显不同。

在政策利好和价格持续下调的双重作用下，近期各地房地产市场成交量开始呈现一定程度的回升。但以目前仍处在低位的销售速度，要消化前期所积压的巨大存量，尚需时日，更有待价格的合理定位。

（一） 政策频密出台 救市方向明确

（二） 市场乍暖还寒 降价仍有空间

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

政策频密出台 救市方向明确

1. 从上至下 救市力度逐步加大

2008 年 12 月以来，中央又宣布多项刺激房地产行业的措施。12 月初的 2008 年中央经济工作会议上，再次重申了房地产行业“支柱产业”的地位，并定下未来房地产“增保障，减负担”的政策取向。针对保障性住房建设资金短缺问题，中央出台政策，试点将部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用住房等建设，并明确将保障性住房建设责任落实到地方政府。政策还涉及放松对二套房贷款限制、降低二手房税费等方面，进一步鼓励普通商品住房消费。除中央统一公布的政策外，2008 年 12 月和 2009 年 1 月两个月间，各地政府也先后出台政策措施，“救市”力度逐步加大。由于政策效果还需时间消化，以待市场反应，预计短期内中央、地方的进一步政策颁布将可能放缓。

2. 救市论市 各地政策重点有别

在整体上明确房地产行业的“支柱产业”地位的基调下，因自身经济发展水平和房地产业发展阶段的不同，一线城市和二线城市政府所出台的地方政策，重点也有明显不同。

近期，北京、上海、广州、深圳等一线城市出台“救市”政策较为谨慎，各地主政者相继表示，不为高价房托市。救市政策出台不仅要考虑市场因素，更有政治考量。一线城市作为我国房地产业起步最早的城市，市场发展较为成熟。目前，几个城市房价水平，均居于全国前列，成为全国房价的标杆城市。同时，一线城市的经济发展水平也较高，经济整体实力较强，各经济部门的发展较为均衡。因此，房地产业的调整将更多的需依靠经济的整体健康发展，而非单纯的救市。

而对于房地产业尚处在起步上升阶段的二三线城市，2008 年以来房地产销售的大幅缩减，以及土地市场的持续低迷，令各地政府的“土地财政”首当其冲的受到困扰，因此近期在政策取向上表现的较一线城市更为激进。目前，重庆、成都、杭州等城市酝酿或出台了诸如购房退税、购房入户、政府补贴、蓝印户口等地方政策，旨在刺激消费，充分发挥房地产业对经济发展的贡献。

市场乍暖还寒 降价仍有空间

1. 土地低价成交 市场略有复苏

2008 年全国各主要城市的土地成交，普遍呈现低迷态势，流拍和底价成交成为土地交易市场的重要特征之一。伴随流拍和底价成交的不断出现，各地地价水平亦出现不同程度的下滑。据中原地产监测，沈阳、上海、广州等地的底价降幅接近三成¹。但在 2008 年底的 11、12 月份，由于开发融资的解禁，部分房企紧张的资金链稍有松动，各地土地成交开始出现一定程度的反弹。2009 年 1 月由于春节因素，市场又归于平静。从目前土地成交价和未来土地供应情况看，未来房价仍有一定的下跌空间。

2. 价格合理下调 刺激成交微升

得益于利好政策的密集颁布实施，和价格的持续下调，自 2008 年第四季度起，尤其是 11 月份以来，全国各主要城市商品住宅成交量有所回升。2008 年 12 月，全国主要城市的一手住宅成交量较前 11 个月均销量，均有不同程度的放大，其中北京、上海、

¹ 详细报告，参见《中原地产研究年刊：2009 中国楼市企稳可期》

深圳、重庆、成都、杭州等城市，增幅均在 10%以上，从而带动 2008 年的年均月销售量有所上升。这一价跌量升的总体趋势，虽然由于农历新年的季节性因素而嘎然而止，但仍将持续一段时间。

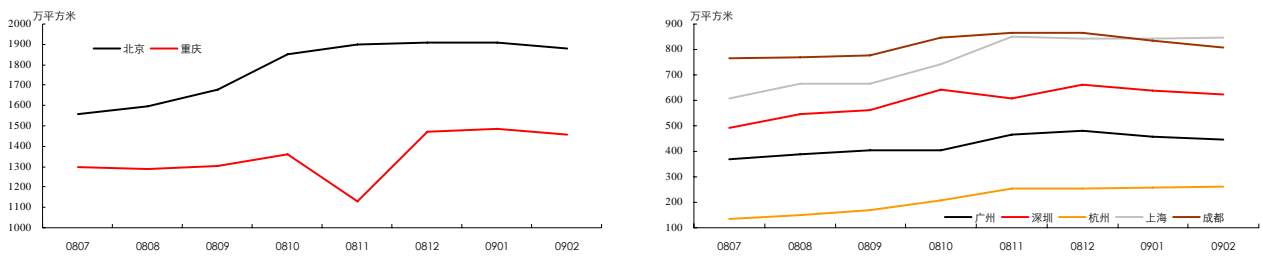
从近期各地市场情况看，价格下调幅度与成交量上升成一定正比关系。价格下降幅度最大的深圳，成交量自 2008 年下半年即呈现回暖趋势。4 季度随着政策的推出，成交量进一步提升。即便在 2009 年 1 月，全国其他城市成交量环比出现大幅下滑，深圳也保持住了平稳的市场态势。而上海、天津等其他城市，因价格下调幅度有限，成交量自 2008 年 11 月开始才略有回升，还与政策的短期效益有很大关系。

3. 住宅存量巨大 降价压力犹存

主要城市住宅市场的可售存量，受到 2008 年 9~10 月份集中推盘而销售低迷的影响，基本都在 11 月份左右达到了新高。虽然近期成交量有所回升，使得各地市场可售存量出现了一定的下降，但回升幅度有限，成交量仍处低位徘徊。且由于前期市场积压较大，以当前的销售速度，要消化如此巨大的存量，尚需一定时日。

市场整体情况如此，各上市房企也同样面临严峻的销售压力。虽然这些开发商凭借其在融资、营销方面的优势，普遍在 2008 年的弱市中取得更大市场份额，尤其是在近期表现抢眼，跑赢大市，但总体来说，受到 2007 年疯狂圈地行为所困，各开发商目前所持有项目的积压率都较大。以 2008 年下半年的销售速度，大部分开发商在售项目的平均积压率都在 10 个月以上，有些甚至高达 30 个月以上。若再算上已建和待建项目，销售压力将会更大。

图 A 主要城市商品住宅可售面积变化（2008 年 7 月——2009 年 2 月）



资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

表A 标杆上市房企持有项目积压情况（至2009年1月）

开发商	08 年 7~12 月 月均销售量 (万平方米)	个数	在售项目 未售面积 (万平方米)	在售项目 平均积压率	个数	未开售项目 可建面积 (万平方米)	未开售项目 平均积压率
保利地产	22.5	46	235	10	36	2471	120
复地	12.7	16	87	7	13	639	57
富力地产	13.9	24	413	30	12	506	66
华润置地	4.0	14	150	38	22	975	285
金地集团	10.4	26	186	18	5	184	36
绿城中国	10.8	39	335	31	15	290	58
万科	48.5	94	261	5	68	1443	35
雅居乐	15.5	24	150	10	22	1085	79
招商地产	4.2	24	57	14	22	581	154
中海地产	18.5	44	298	16	33	971	68

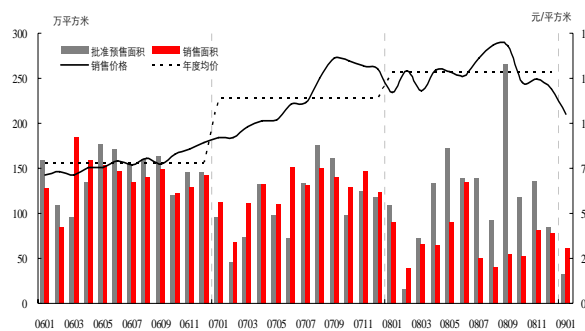
注：未开售项目包括在建项目和持有土地项目；

在售项目平均积压率=（在售项目未售面积/08 年 7~12 月月均销售面积）；未开售项目平均积压率=（未开售项目可建面积/08 年 7~12 月月均销售面积）

资料来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

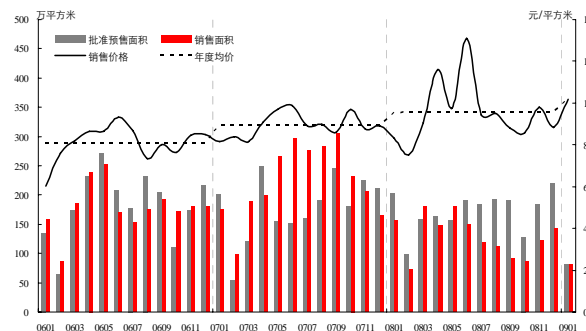
图 B 各大主要城市商品住宅供求情况（2006 年 1 月—2009 年 1 月）

北京



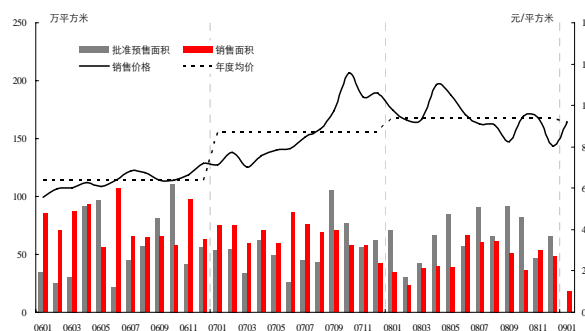
数据来源：北京市房地产交易中心

上海



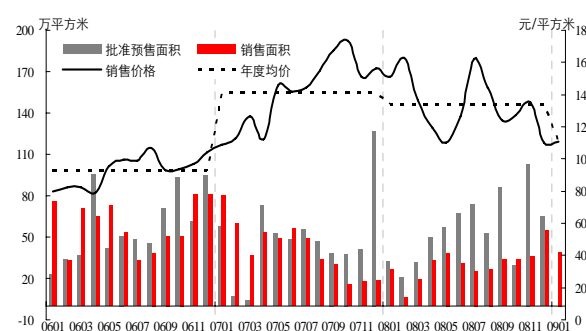
数据来源：上海市房地产交易中心

广州



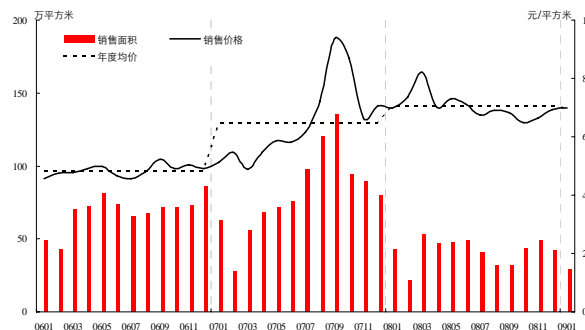
数据来源：广州市国土资源和房屋管理局

深圳



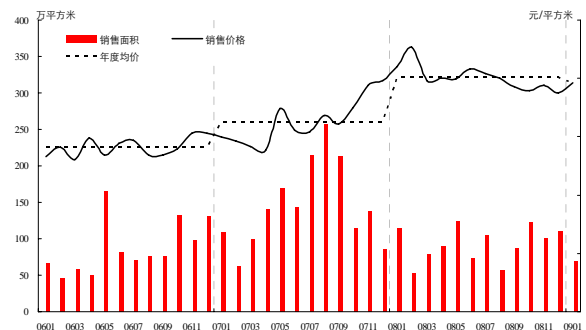
数据来源：深圳市房产管理局

天津



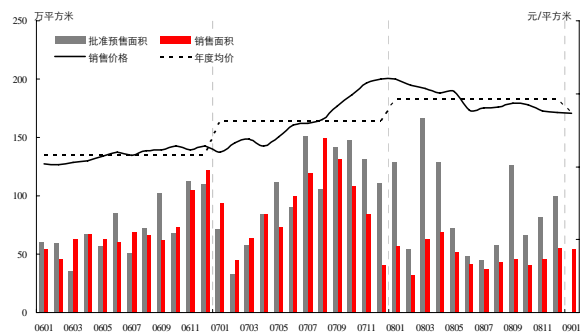
数据来源：天津市房产管理局

重庆



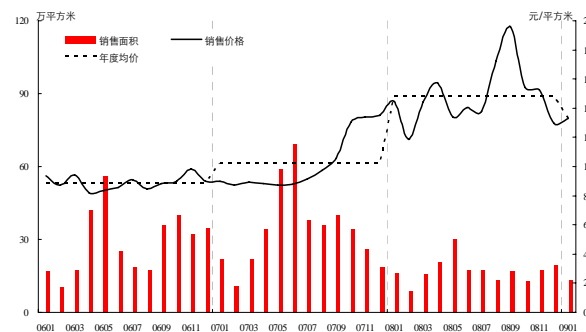
数据来源：重庆市房产管理局

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. 宏观经济与政策

宏观经济运行平稳 保增长初见成效

2008 年 12 月份全国宏观经济部分数据出现大跌后的反弹，供应增加值、发电量、PMI 均有一定的回升，GDP、出口等指标下降趋势依然，但降速逐步减缓。CPI 自 2008 年 5 月以来，连续第 9 个月回落，至 2009 年 1 月同比上涨 1%。与此同时，积极的财政政策和产业政策正加紧进行，继 4 万亿投资计划后，十大产业振兴规划也同步酝酿出台。虽然我国尚未走出经济增速与通胀水平双双回落的困难时期，国家出台的保增长等相关政策措施已开始初现成效。

房地产支柱地位确定 各地救市力度加大

2008 年 12 月以来，中央又宣布多项刺激房地产行业的措施。12 月初的 2008 年中央经济工作会议上，再次重申了房地产行业“支柱产业”的地位，并定下未来房地产“增保障，减负担”的政策取向。除中央统一公布的政策外，2008 年 12 月和 2009 年 1 月两个月间，各地政府也先后出台政策措施，加大“救市”力度。

央行 08 年末最后降息 房贷负担再度减轻

2008 年 12 月 22 日，中国人民银行本年最后一次下调存贷款基准利率和存款准备金率。此次降低商业贷款基准利率 27 个基点，降公积金贷款利率 18 个基点。购房贷款月供负担进一步降低。

表 1 全国及各大主要地区新出台政策（2008 年 12 月——2009 年 1 月）

编号	政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
01	《廉租住房保障建设贷款管理办法》	08-12-03	央行、银监会	<ul style="list-style-type: none">■ 明确申请廉租住房贷款条件■ 贷款有关条款给予认定，如廉租住房保障建设贷款期限最长不超过 5 年；廉租住房保障建设贷款利率应按中国人民银行公布的同期同档次贷款基准利率下浮 10% 执行
02	国务院常务会议决议	08-12-17	国务院	<ul style="list-style-type: none">■ 鼓励普通商品住房消费：放松二套房相关限制；减免营业税■ 加大保障性住房建设力度■ 支持房地产开发企业积极应对市场变化
03	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	08-12-22	国务院	<ul style="list-style-type: none">■ 2009—2011 年，全国平均每年新增 130 万套经济适用住房■ 试点部分住房公积金闲置资金补充用于经济适用住房等住房建设■ 进一步鼓励普通商品住房消费■ 支持房地产开发企业合理的融资需求，取消城市房地产税■ 强化地方人民政府稳定房地产市场的职责
04	废止《城市房地产税暂行条例》	08-12-31	国务院	<ul style="list-style-type: none">■ 城市房地产税征缴对象主要是在华拥有房屋产权的外国侨民、外国企业和外商投资企业。2009 年 1 月 1 日起，外商投资企业、外国企业和组织及外籍个人将与内资企业一同享受“无区别待遇”
05	各地“救市”政策	08 年 12 月 09 年 01 月	江苏、山东等省以及北京、上海、重庆、南京、成都、温州、武汉、杭州、包头等城市政府	<ul style="list-style-type: none">■ 调整普通商品住房认定标准■ 调整公积金贷款相关政策■ 购房补贴■ 购房入户政策■ 以采购商品房的方式增加保障性住房房源，同时帮助市场消化库存

资料来源：中原地产研究中心根据公开资讯整理而得

表 2 全国及各大主要地区城市建设及房地产市场主要事件（2008 年 12 月——2009 年 1 月）

编号	事件	主要内容
01	珠三角发展纲要公布	2009 年 1 月 8 日《珠江三角洲地区改革发展规划纲要(2008-2020 年)》(简称《纲要》)公布,《纲要》指出,赋予珠江三角洲地区发展更大的自主权,支持率先探索经济发展方式转变、城乡区域协调发展、和谐社会建设的新途径、新举措,走出一条生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路,为全国科学发展提供示范。
02	北京首批经济适用房正式发售	自 2008 年 11 月 26 日起至 12 月 7 日,北京首批经济适用房共有 2145 套房源发售。价格方面:70 平方米以内均价最低 2431 元/平方米,70 平方米以外超标面积按商品房价格计算。购买经济适用房可选择商业贷款和公积金贷款,首付款最低可两成,贷款基准利率七折优惠,契税标准按照住房新政执行
03	上海市政府签订关于迪斯尼项目的框架协议	美国迪斯尼公司与 2009 年 1 月发表声明,正式承认已经和上海市政府签订了关于迪斯尼项目的框架协议。这一内地首个主题公园项目预计耗资 244.8 亿元,一期占地约 1.5 平方公里,最早于 2014 年对游客开放。和全球各地的迪斯尼项目相比,上海迪斯尼将被列入超大规模行列。全部建成后,上海迪斯尼项目总占地面积可能达到 6-8 平方公里,数倍于香港目前的迪斯尼主题公园
04	16 家银行存量房贷优惠细则全部出炉	工商银行于 2009 年 2 月 10 日正式开始对符合条件的存量个人住房贷款利率下浮比例进行统一调整。至此,16 家主要的商业银行存量房贷优惠细则已经全部出台

资料来源:中原地产研究中心根据公开资讯整理

3. 行业动态

■ 融资限制松动 多家房企融资获批

对开发商的融资限制在 2008 年底终于开始松动,多家开发商融资近期获批。2008 年 12 月招商地产以 16 亿的价格整体销售南京国际金融中心项目,并通过增发 A 股融得资金 59.4 亿元。同样获批融资的还有首创,获批 18 亿公司债;富力获批 60 亿境内债券。此外,富力时隔一个月后,再次公告管理层回购本公司物业,交易总价高达 1.015 亿元人民币。

■ 低价购地频现 土地市场微露暖意

紧张的资金链稍有松动,开发商第一时间在土地市场有所动作。招商地产在融资获批后,随即在土地市场一举购入 4 幅土地,总价 5.9 亿元。2008 年 12 月份在土地市场上有所斩获的知名开发商还有复地和保利。复地 12 月 19 日 4.13 亿元挂牌获得长春市 2008 年最大出让地块。保利则在上海、重庆分别以底价各取一幅地块,令其成为成为 2008 年在土地市场上投入最大的发展商,土地购置总金额达 165 亿元。

表 3 标杆上市房企部分在售项目销售情况（2008 年 12 月——2009 年 1 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
2008 年 12 月								
保利	百合花园	北京	101	8727	15393	29%	29%	-1%
富力	又一城	北京	58	4761	10500	-16%	-17%	0%
复地	复城国际	上海	9	1714	16099	-65%	-39%	-11%
金地	湾流域	上海	84	7371	16026	31%	-31%	-1%
万科	第五园	深圳	302	9300	10000	36%	-10%	-5%
雅居乐	鸿禧华庭	广州	119	11848	8200	260%	51%	0%
中海	大山地花园	深圳	26	8581	17500	-72%	-73%	-8%
2009 年 1 月								
保利	百合花园	北京	144	9041	15085	43%	3%	0%
富力	复城国际	上海	6	525	16099	-33%	-69%	0%
复地	又一城	北京	131	15162	10500	126%	218%	2%
金地	湾流域	上海	65	5772	15865	-22.6%	-22%	-1%
万科	第五园	深圳	198	13239	10000	-34%	42%	0%
雅居乐	鸿禧华庭	广州	77	29039	7216	-35%	145%	-12%
中海	大山地花园	深圳	57	5710	10500	119%	-33%	-40%

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

2008 年 12 月，土地市场受政策促动，呈现供应稳成交旺的态势。供应整体较 2008 年前期的平均水平略有增加；而成交方面出现久违的活跃，令总体成交面积大幅回升，显示政策效应初步显现；但土地成交仍以底价成交为主。

进入 2009 年，1 月份土地市场又归于平静。各地土地供应、成交较上月均有较大幅度的减少，更有部分城市出现零供应、零成交的情况。本月市场的变化，除市场自身运作，还受到农历新年的影响。进入新一年的土地市场情况，还有待进一步观察。

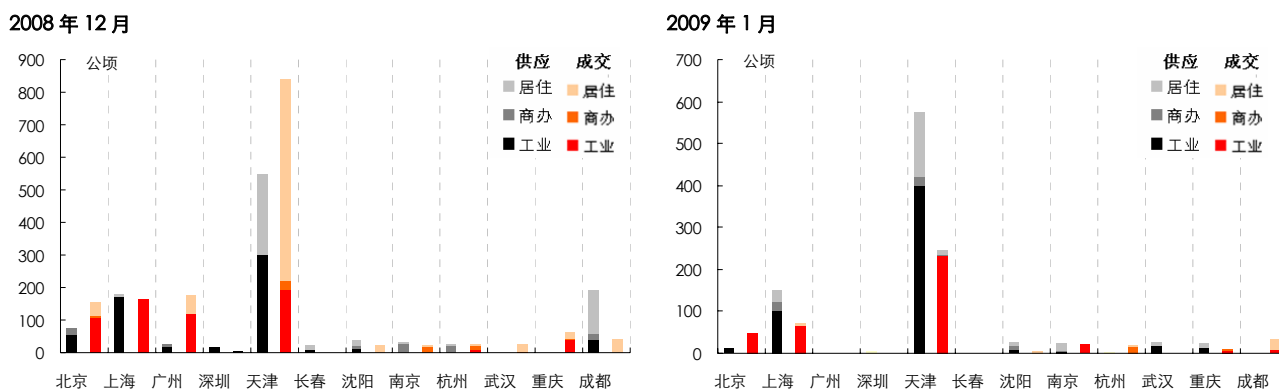
北京：继 2008 年 9~11 月三个月的大幅推地，近两个月来北京土地供应大幅减少，又重回低位。其中居住用地两个月内仅有 1 公顷用地推出。成交方面，在 2008 年 12 月稳步攀升，全月共成交 26 幅计 166 公顷用地，以工业用地成交为主。而 2009 年 1 月份成交则有大幅减少，47 公顷的成交面积不及 2008 年月均水平的 55%。整个 1 月无一幅居住用地成交。

上海：与全国的总体情况有所不同，2008 年 12 月上海土地市场未见起色。全月推出 63 幅总计 181 公顷用地，其中 95% 为工业用地。成交也未有延续 11 月的活跃状况，全月成交地块 55 幅计 165 公顷。而由于自 8 月起，居住用地的供应不断减少，导致 12 月无居住用地成交。延续了这种低迷，2009 年 1 月上海土地市场仍维持淡季的状态。全月成交土地 73 公顷，较 2008 年全年月均成交面积下滑 44%。1 月有 1 幅居住用地成交，土地面积 8 公顷。

广州：2008 年 12 月广州共推出 7 幅用地，共计 27 公顷土地公告出让。其中 6 幅为工业用地，而无居住用地出让，延续了 4 个月有大量居住用地推出的情况至本月嘎然而止。前 4 个月居住用地的集中上市，导致本月居住用地成交大幅增长。进入 2009 年 1 月，广州土地市场一片冷清。全月无土地供应，出现 2008 年 1 月以来的首个“零供应”月，而仅有一幅工业用地成交。

深圳：近两个月来，深圳土地市场持续低迷。2008 年 12 月深圳仅推出 2 幅工业用地，共计 14 公顷。与 2008 年全年平均水平相比，供应面积减少了 60%。全月土地成交 2 幅计 2.8 公顷，全部为工业用地。2009 年 1 月深圳新推供应土地 2 幅，都为工业用地。而全月无一土地成交。深圳土地市场的疲软与政府放缓土地推出步伐不无关系。自 2008 年 5 月以来整整 8 个月，居住用地仅 10 月供应 1 幅。

图 1 全国主要城市土地供应及成交情况（2008 年 12 月——2009 年 1 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

2008 年 12 月，受政府鼓励普通商品住宅消费政策的影响，各地在新增供应总体有所下降的同时，普通住宅所占比重有所增加。延续前期价格下调趋势，成交均价继续回落。北京、广州、深圳、重庆和成都的价格基本为 2008 年全年的最低水平。因价格的持续下调，深圳成为四大城市中唯一的 2008 年全年成交均价低于 2007 年的城市。

2009 年 1 月，受传统农历新年淡季的影响，各地商品住宅市场供应、需求均大幅萎缩。四大城市以及杭州、成都等地，1 月新增供应环比减少 60% 以上。而自 2008 年底出现的成交有所回暖现象，在本月也嘎然而止。各地一手住宅成交面积环比约下滑 3 成。在中原监测各区域的 8 个城市中，本月一手住宅成交均价却表现出稳中微升的态势。

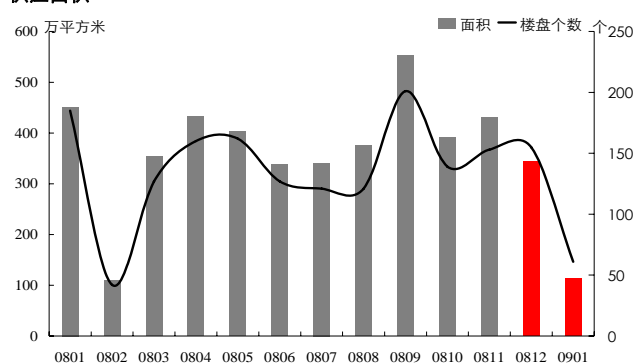
北京：2008 年 12 月北京新增批准预售商品住宅面积 83.9 万平方米，同比、环比分别下跌了 29%、38%。其中本月开盘 27.65 万平方米。12 月商品住宅成交面积与上月基本持平，维持在 82 万平方米左右，高于 2008 年全年月均 70 万平方米的水平，但与 2006、2007 年间月均销售 130 万平方米的水平，仍有较大差距。12 月北京全市商品住宅成交均价连续第二个月环比下跌，跌幅达 4%，同比则有 8% 的下降。

上海：2008 年 12 月上海新增批准预售商品住宅面积 220 万平方米，环比、同比分别有 20%、4% 的增幅，也高于 2008 年全年 172 万平方米的水平。本月商品住宅成交面积环比有 18% 的涨幅，达 142 万平方米，较 2008 年全年月均 129 万平方米的销售水平，也有较大增长。全市 12 月商品住宅成交均价环比小幅下跌 1%，但同比仍有 9% 的增长。从单月供求关系看，12 月已是连续第 6 个月呈现供大于求的市场特征。

由于前期市场供大于求导致的积压，以及春节假期影响，开发商普遍放缓了推盘节奏，2009 年 1 月上海新增批准预售商品住宅面积明显减少，81.5 万平方米的面积仅相当于 2008 年月均面积的 47%。其中本月开盘上市项目仅有 8.24 万平方米。本月一手住宅成交 80.9 万平方米，环比、同比均有 40% 以上的跌幅。由于本月成交楼盘大多位于外环以内，高档住宅成交比重的增加拉高了本月住宅成交均价，环比上升 15%。

图 2：主要城市新增上市楼盘¹情况（2008 年 12 月——2009 年 1 月）

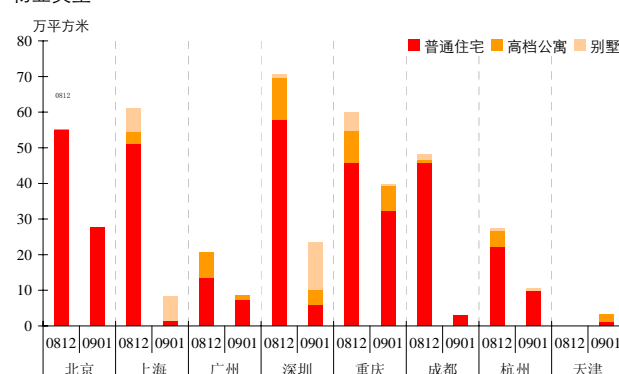
供应面积



注：08 年 1 月至 10 月包括北京、上海、广州、深圳、重庆、成都和杭州 7 个城市，自 08 年 11 月起，增加天津

资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

物业类型²



注：2008 年 12 月天津无新盘开盘上市

¹ 新增上市楼盘指已取得预售许可证并在本月开盘公开发售的项目。

² 各城市高档公寓划分标准：北京：25000 元/平方米；上海：25000 元/平方米；广州：15000 元/平方米；深圳：15000 元/平方米；重庆：6500 元/平方米；成都：6500 元/平方米；杭州：20000 元/平方米；天津：10000 元/平方米。

广州：2008 年 12 月广州新增批准预售商品住宅面积较上月有大幅提高，共计新增供应 65 万平方米，与 2008 年全年月均新增相当。其中本月开盘 20.74 万平方米。而成交方面并未延续上月良好对势头，本月成交 48.6 万平方米，环比下跌 10%。

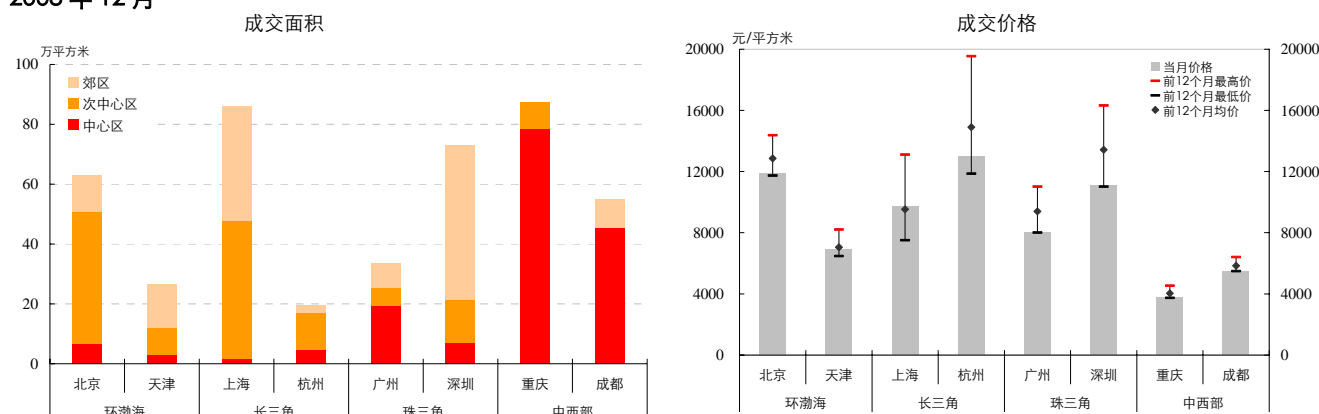
2009 年 1 月广州新增开盘项目仅 4 个，推出面积 8.7 万平方米，环比大幅下跌 87%。同时，成交面积也跌入新低。全月一手住宅销售面积约相当于 2008 年月均销量的 40%。各项目本月成交均价基本和上月持平或略有下调，但整体而言，由于本月成交项目中，中心六区所占份额较之前有明显增加，导致全市成交均价较上月有较大幅上升。

深圳：2008 年 12 月，深圳新增批准预售商品住宅在上月出现井喷后，本月大幅回落。本月新增供应 64.5 万平方米，环比下跌 37%，但仍高于全年 56 万平方米的月均新增供应。成交方面，12 月新房市场价格继续下调态势，成交均价环比、同比分别下跌 19%、30%。本月一手住宅市场成交 55 万平方米，环比增长 54%，同比则大幅增长 195%，显示至 2008 年底，深圳一手住宅市场已渐趋稳定。

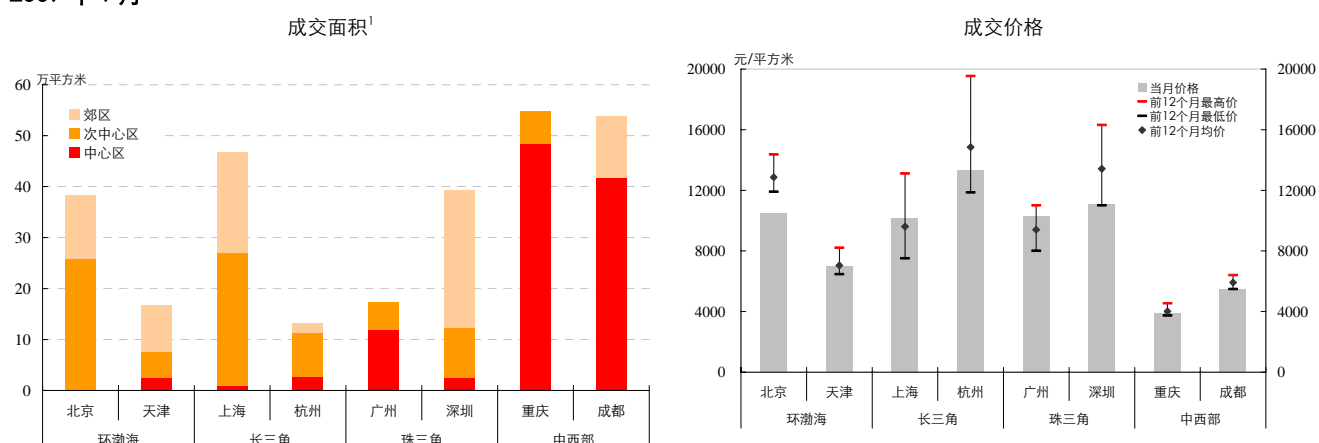
2009 年 1 月，深圳一手住宅市场成交较上月虽有一定回落，但仍高于 2008 年月均销量，成交价格较上月也未出现大幅波动。市场保持了自 2008 年第四季度以来的稳定。

图 3 主要城市一手住宅成交情况（2008 年 12 月——2009 年 1 月）

2008 年 12 月



2009 年 1 月



资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

¹ 各城市区域划分：北京：中心区（东城、西城、崇文、宣武）、次中心区（朝阳、海淀、丰台）、郊区（通州、房山、顺义、大兴）；上海：中心区（黄浦、静安、卢湾）、次中心区（徐汇、长宁、浦东、虹口、普陀、闸北、杨浦）、郊区（宝山、闵行）；广州：中心区（越秀、荔湾、海珠、天河）、次中心区（白云、黄浦）、郊区（番禺、萝岗）；深圳：中心区（罗湖、福田）、次中心区（南山、盐田）、郊区（宝安、龙岗）；重庆：中心区（渝中、江北、沙坪坝、九龙坡、南岸、渝北）、次中心区（北碚、巴南）；天津：中心区（和平、河东）、次中心区（河西、南开）、郊区（河北、红桥、东丽、西青、津南）；杭州：中心区（上城、下城、拱墅）、次中心区（西湖、江干）、郊区（滨江、之江、下沙）

（二）二手市场

2008 年 12 月，中原领先指数¹（CLI）系统显示，北京、上海、广州、深圳、天津五大城市二手住宅市场总体表现为价跌量升，但幅度各有不同。2009 年 1 月，五大城市二手住宅价稳量跌。价格进一步回调，但下跌速度有所放缓。

2008 年 12 月，北京、上海和天津价格指数保持 1%左右的幅度继续下跌。而 12 月二手住宅成交量上海、北京环比均有增长，上海的增幅显著为 45%，而北京也有 15%。但天津成交量继 11 月经历了交易量回暖的小高峰之后，12 月却有 4%的小幅下滑。

2009 年 1 月，受春节假期影响，各地房地产市场进入传统淡季，主要城市的二手房成交量均出现大幅下滑。根据中原地产统计，1 月五大城市二手住宅成交量仅 220 万平方米，较上月下滑 21.5%。

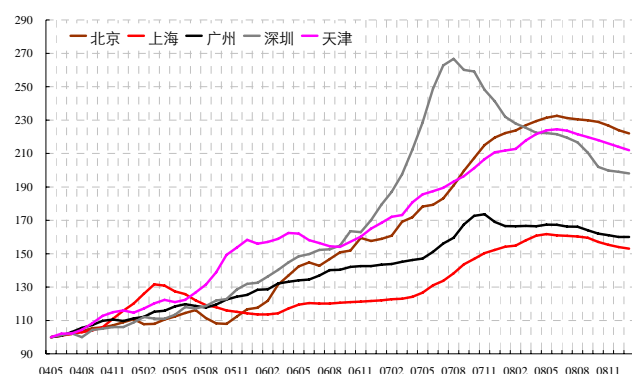
但是根据中原调查，本次春节影响下的二手房成交量下滑幅度却小于往年。一方面是因为前期的成交量较低，再度大幅下滑的空间已经不大；另一方面因为房地产新政作用仍在持续，市场延续了 2008 年第四季度的行情，1 月份上中旬成交依然活跃。

（三）租赁市场

近 2 个月，住宅租赁市场一直不景。2008 年 12 月五大城市租金指数呈现继续回落态势，一方面春节临近，退租现象增加；另一方面宏观经济的不景气也影响到了租赁市场，尤其是高档住宅的租赁。上海租金回报率在五城市中最低，自 2008 年 3 月滑落至 3%以下，一直在 2.9%左右徘徊，12 月仅为 2.93%。2009 年 1 月，适逢农历春节，租赁需求又大幅下降，各城市二手住宅租金普遍下跌。

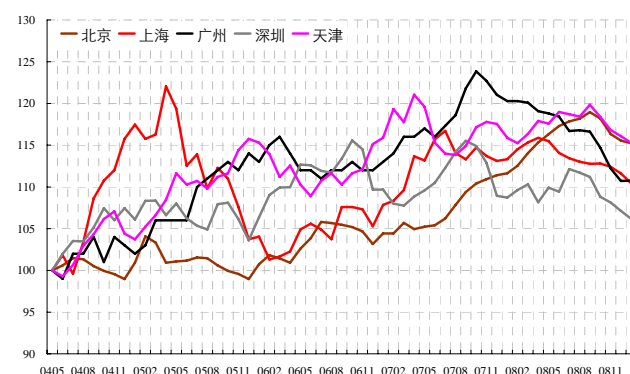
图 4 五大城市二手住宅市场情况（2008 年 12 月—2009 年 1 月）

CLI 价格指数



2008 年 12 月：北京 224，上海 154，广州 160，深圳 199，天津 214
2009 年 01 月：北京 222，上海 153，广州 160，深圳 198，天津 212

CLI 租金指数



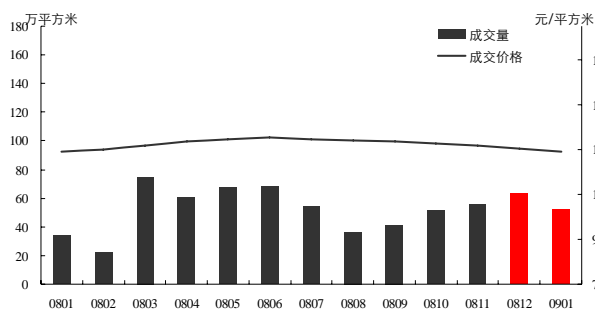
2008 年 12 月：北京 116，上海 112，广州 111，深圳 107，天津 116
2009 年 01 月：北京 115，上海 110，广州 111，深圳 106，天津 115

¹ 指数说明：

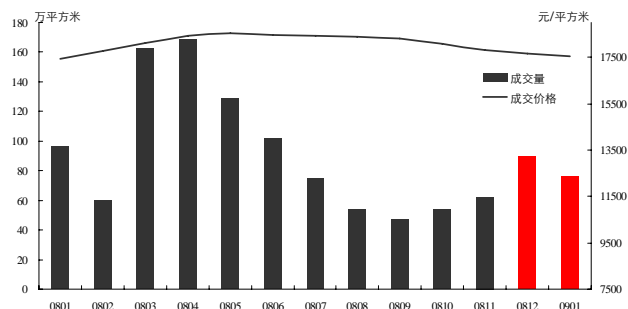
编制方法：中原二手住宅价格指数采用改进的重复交易法，以中原实际二手成交数据为基础计算编制。指数样本范围覆盖当地市场上活跃成交的典型楼盘。各城市指数基期统一为 2004 年 5 月，基期 100 点。

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。

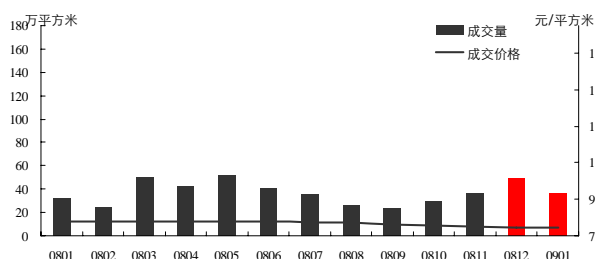
北京二手住宅成交情况



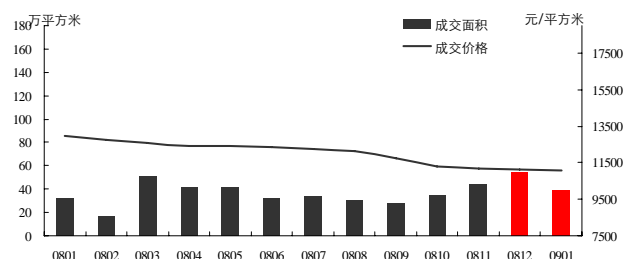
上海二手住宅成交情况



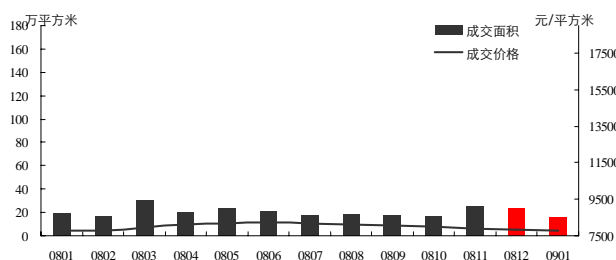
广州二手住宅成交情况



深圳二手住宅成交情况



天津二手住宅成交情况



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

（一）市场供应

2008年12月，四大城市除广州外，写字楼供应面积较上月皆有较大幅度增加。2009年1月，受农历新年影响，各地写字楼市场均放缓了供应步伐，深圳全月无新增供应上市。

北京：2008年12月及2009年1月，新增出售写字楼共计10例，总建筑面积约45万平方米。新推出的写字楼分布比较分散，分别位于丰台区、宣武区、海淀区、朝阳区、东城区等。写字楼品质一般，基本以住宅配套为主。

上海：2008年12月及2009年1月，新增出售写字楼物业31例，总建筑面积约42万平方米。主要分布于闸北、静安、杨浦、虹口、浦东、奉贤、松江、南汇等区域。闸北12月推盘数可观，中环永新国际广场与华森钻石商务广场分别上市1.83万平方米（165套）、4.17万平方米（369套）。2009年1月推盘郊区化的势头不减，内环以内的上市项目虽亦有6例，不过较为零散。

广州：近2月新增供应较少。2008年12月，批准预售写字楼1例，流花君庭。该项目位于荔湾区流花路，本次推出住宅124套，为160平方米以上的大户型产品，推出写字楼59套，总面积1.20万平方米。2009年1月，批准预售写字楼2例，总建筑面积0.25万平方米，环比大幅减少80%。金湾畔大厦位于越秀区，本次共推出2.85万平方米，其中写字楼面积0.20万平方米，商业面积0.48万平方米。

深圳：2008年12月，深圳写字楼市场共有两个项目获得批准预售许可证，没有项目开盘销售。获得批准预售许可证的分别是福田中心区的卓越时代广场二期，以及罗湖的商务公寓华商时代公寓，共约为市场提供3.3万平方米的办公面积。2009年1月，主要是受前期的放量，以及农历新年将临的影响，没有新批准预售许可证项目。

（二）市场需求

2008年12月，四大城市甲级写字楼租金除北京出现小幅反弹外，其余城市继续下跌。2009年1月，四大城市全面下跌，但跌幅趋缓。

北京：甲级写字楼以及准甲级写字楼租金在近几个月皆出现较大幅度波动。2008年12月，甲级写字楼租金为256.92元/平方米·月，环比11月回升3.67%；2009年1月，甲级写字楼租金为248.86元/平方米·月，环比2008年12月份下降了3.6%。从总体上看，甲级写字楼租金在2008年中达到峰值，2008年中至2009年1月在波动中缓慢下滑。受房地产整体形势较为严峻的影响，预计北京甲级写字楼租金仍会继续下降。而核心商圈的写字楼以其优越的地段以及卓越的品质，成为区域写字楼租金保持强劲发展的基础。

上海：自2008年8月起，租金指数呈现出比较明显的下行趋势。2008年12月，甲级写字楼租金为312.42元/平方米·月，环比下降4.0%；2009年1月，甲级写字楼租金为308.18元/平方米·月，环比微降了1.4%。2009年1月下旬由于春节因素，租赁市场相对冷清，租金报价跌幅平缓。随着交通条件的改善，商务区呈地域扩大化之势，准甲级写字楼租金抗跌性稍优于甲级写字楼。

广州：租金指数近期延续下行之势。2008年12月，甲级写字楼的整体租金继续出现回落，尤其是天河北商圈和环市东商圈的租金水平回落幅度较大。天河北商圈12月份整体租金水平回落到全年的最低水平126元/平方米·月，环市东商圈则回落至107元/平方米·月的低位。2009年1月，甲级写字楼的租金继续下跌，但跌幅收窄，仅个别商圈的租金依然下调外，大部分商圈的租金已开始回稳，下调租金的写字楼数量也明显减少。

深圳：2008年12月，在各种“救市”措施影响下，写字楼市场与住宅市场同步，继续“小阳春”行情，特别是写字楼租赁市场，在年末合约到期的影响下，逐渐活跃起来。但出于对未来经济预期的看淡，业主纷纷调低租金，与企业共渡难关。2008年12月，深圳甲级写字楼的租金为126.52元/平方米·月，环比11月下降1.72%。2009年1月，租金环比继续下降，约为122.43元/平方米·月，跌幅达3.23%。虽然在宏观政策的刺激下楼市渐现活跃，但全球经济危机对写字楼市场的影响依然较大，特别是高档物业。尽管时值写字楼租赁活跃期，但降价仍继续是市场的主旋律。

表 4 全国各大主要城市新增销售型写字楼（2008 年 12 月——2009 年 1 月）

城市	新开楼盘 (个)	建筑面积 (万平方米)	面积环比	主要供应区域			主要供应楼盘
				中心区	次中心区	郊区	
2008年12月							
北京	7	27.17	35.24%	东城	丰台、朝阳、海淀		北街家园、珠江逸景科技园
上海	13	23.25	32.55%		闸北、浦东、虹口		禹洲燕海国际大厦、华森钻石商务广场
广州	1	1.20	-89.62%	荔湾		奉贤	流花君庭
深圳	2	3.30	40.43%	罗湖、福田			卓越时代广场、华商时代公寓
2009 年 1 月							
北京	3	18.17	-33.12%	宣武	海淀、朝阳		凤凰苑、国际新闻中心大厦
上海	18	18.77	-19.27%		闸北、浦东、虹口	奉贤	绿地丰翔新城、建配龙综合楼
广州	2	0.25	-79.17%	越秀		花都	金湾畔大厦、云梯山庄
深圳	0	0.00	-100.00%				——

数据来源：中原写字楼监测系统，中原地产研究中心

表 5 全国各大城市写字楼区域市场情况（2008 年 12 月——2009 年 1 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 (%)
2008 年 12 月					
北京		256.92	3.67	10.87	-16.70
	国贸	295.68	0.00	16.09	-0.03
	燕莎	265.84	5.24	6.06	-50.63
	建国门	189.18	22.51	12.06	115.72
	东二环	173.78	16.73	7.54	6.61
	金融街	301.98	0.00	4.90	0.06
	中关村	186.69	-4.34	14.29	9.51
上海		312.42	-4.00	11.45	4.28
	淮海路	307.02	-4.81	11.20	15.39
	南京西路	352.17	-3.63	13.10	4.44
	人民广场	270.54	-4.31	11.50	-1.03
	虹桥开发区	201.49	-4.22	11.30	-4.16
	徐家汇	286.96	4.93	9.00	7.64
	小陆家嘴	374.22	-5.42	10.80	4.91
广州		136.00	-2.16	21.34	0.00
	天河北	126	-3.82	13.01	0.00
	珠江新城	185	0.00	35.93	0.00
	环市东	107	-1.83	32.19	0.00
深圳		126.52	-1.72	12.90	11.21
	蔡屋围	143.33	3.36	14.00	62.98
	中心区	119.76	-4.13	13.10	1.00
	中心西区	130.00	0.00	10.00	0.00
2009 年 1 月					
北京		248.86	-3.60	10.95	0.74
	国贸	265.71	-10.13	16.41	1.99
	燕莎	275.29	3.55	6.39	5.45
	建国门	227.45	-1.86	11.76	-2.49
	东二环	200.26	-1.28	7.54	0.00
	金融街	301.98	0.00	4.90	0.00
	中关村	178.59	0.00	14.29	0.00
上海		312.42	-1.40	12.65	10.48
	淮海路	307.50	0.16	11.76	5.00
	南京西路	351.60	-0.16	13.73	4.81
	人民广场	265.80	-1.75	15.37	33.65
	虹桥开发区	197.70	-1.88	13.47	19.20
	徐家汇	272.70	-4.97	14.43	60.33
	小陆家嘴	365.40	-2.36	9.67	-10.46
广州		136	0.00	21.34	0.00
	天河北	126.00	0.00	13.01	0.00
	珠江新城	185.00	0.00	35.93	0.00
	环市东	107.00	0.00	32.19	0.00

表 5 全国各大城市写字楼区域市场情况（2008 年 12 月——2009 年 1 月）（续）

深圳	122.43	-3.23	11.00	-14.73
蔡屋围	134.83	-5.93	12.30	-12.14
中心区	116.27	-2.91	12.30	-6.11
中心西区	130.00	0.00	10.00	0.00

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

（一）市场供应

2008 年 12 月，各大城市商铺供应基本维持持平或增加的态势。而进入 2009 年，受农历新年的影响，商铺市场供应进入了传统的淡季。

北京：2008 年 12 月及 2009 年 1 月，新增出售商铺 22 例，总建筑面积约 17 万平方米。新增供应主要分布在丰台区、朝阳区、海淀区、宣武区、西城区，类型以社区商铺、写字楼底商为主。新增供应中面积超过 1 万平方米的楼盘仅有 3 个，分别为双全中心、双花园及国际新闻中心大厦。其中双全中心为写字楼配套商业，新增商业面积 7.12 万平方米。国际新闻中心大厦，商铺建筑面积为 2.20 万平方米。

上海：2008 年 12 月，新增出售商用物业为 50 例，共计 31.95 万平方米，3869 套。面积、套数较 11 月环比分别上涨了 57.8%、144.3%。其中体量最大的物业为奉贤区的“上海南方国际广场--绿天商城”，放量达 5.36 万平方米、2587 套；其次为浦东的“世和商务中心”，放量为 3.34 万平方米，137 套。2009 年 1 月，新增出售商用物业 25 例，共计 21.84 万平方米（2256 套），与 2008 年 12 月相比，新增可售面积大幅下滑了 31.6%。本月推盘体量最大的为青浦区的上海国际建材家居品牌中心，于中旬推出 6.86 万平方米的商铺，并于当月售出 0.71 万平方米。

广州：2008 年 12 月，批准预售商铺 18 例，总建筑面积 14.36 万平方米，环比减少 30%，类型以写字楼底商、社区商铺、专业市场为主。其中推出商铺面积超过 1 万平方米的项目包括富力盛悦居、狮岭皮革交易中心、中环广场。2009 年 1 月，批准预售商铺项目数量虽有增加，共计 21 例，但项目规模有所缩小，总建筑面积约 12.46 万平方米，环比减少 13.23%，类型仍以写字楼底商、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航空商住大厦、荔港南湾南区、奥运泰富广场。

深圳：2008 年 12 月，取得批准预售的商业项目共有 10 个，批售面积为 6.47 万平方米，环比增加 12.36%；预售商铺 571 套，环比减少 15.28%。其中，供应面积超过 1 万平方米的有鼎太风华社区七期及聚宝华府社区商业、卓越时代广场（二期）写字楼裙楼，商业面积分别为 1.07 万平方米、1.20 万平方米、1.96 万平方米。2009 年 1 月，深圳取得批准预售的商业项目仅有 1 例，批售面积为 9943.02 平方米，环比减少 84.63%；预售商铺 8 套，环比减少 98.60%。随着春节的来临，无论是住宅还是商业，批售项目都大量减少，是传统的供应淡季。

杭州：2008 年 12 月，商铺市场新增供应约 2.36 万平方米的，和上月的供应量相当。除了逸天广场之外，本月推出的商铺全部为住宅底商，且基本都为沿街商铺，各盘供应面积普遍不大。2009 年 1 月，杭州商铺市场一共推出了 1.72 万平方米的新增供应，虽然有 4 个楼盘都推出了新房源，但是多为规模较小的沿街商铺。

表 6 全国各大主要城市新增商铺供应情况（2008 年 12 月——2009 年 1 月）

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
			中心区	次中心区	郊区	
2008年12月						
北京	9	4.58	宣武、西城	丰台、朝阳		社区商铺、写字楼底商
上海	50	31.95		浦东	奉贤、松江	社区商铺、写字楼底商
广州	21	12.46	越秀、天河	白云	花都	写字楼底商、社区商铺
深圳	1	0.99			龙岗	社区商铺
杭州	4	1.72	上城	西湖	滨江	纯商业、社区商铺
2009 年 1 月						
北京	13	12.33		丰台、朝阳、 海淀		社区商铺、写字楼底商
上海	25	21.84		闸北	宝山、青浦	社区商铺、写字楼底商、专业 市场
广州	18	14.36	海珠、荔湾	白云	花都	写字楼底商、社区商铺、专业 市场
深圳	10	6.47	罗湖、福田			社区商铺、写字楼底商、纯商 业
杭州	8	2.36	下城	西湖、江干	滨江	写字楼底商、社区商铺

数据来源：中原商铺监测系统，中原地产研究中心

（二）市场需求

2008 年 12 月，商铺成交依然火热，供应的增加以及政策的支持为商铺市场的回暖创造了有利条件。而 2009 年农历新年，则给各地商铺市场带来一丝冷意。

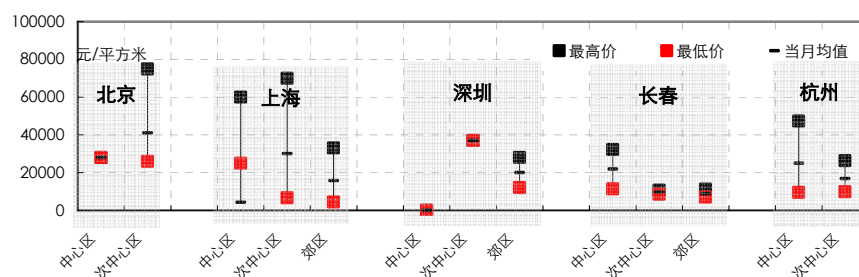
上海：受春节的影响，12 月以来商铺成交面积变化较大。2008 年 12 月，市场起色较为明显，共销售商铺 22.88 万平方米（3869 套），面积环比增长 115.0%，本期供求比例继 11 月之后，进一步缩小至 1.4: 1，市场供求趋于平衡。从成交区域来看，松江、奉贤、宝山位居前三，成交面积分别为 3.72 万平方米、3.20 万平方米、2.47 万平方米。2009 年 1 月，商铺市场共销售了 11.22 万平方米（1299 套），成交量仅约为上月的一半。可见传统春节对于供求市场的冲击影响颇大。本月成交均价为 14282 元/平方米，环比上涨了 30%。本月成交总体比较零散。

深圳：12 月以来，投资者信心略有恢复，市场增加多个首次交易盘，其中部分是早已投入使用但为发展商所持有的物业，令市场供应大幅增加。2008 年 12 月，商铺成交面积为 2.21 万平方米，比 11 月增长 42.58%。2009 年 1 月，深圳商铺市场的成交面积为 2.20 万平方米，与 2008 年 12 月持平。虽然适逢农历新年这个传统成交淡季，但在宏观调控、巨量存量以及售价合理等因素影响下，深圳市场在 1 月走出了淡季不淡的行情，无论是住宅物业，还是商用物业，同比 2008 年春节期间，成交量都呈现出大幅增长。

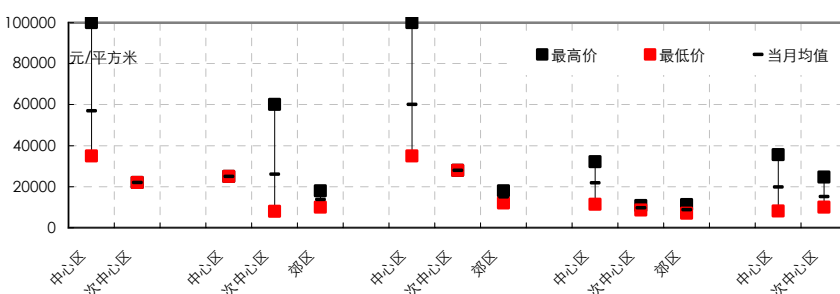
杭州：受分布区域的影响，近 2 月商铺成交均价波动明显。2008 年 12 月，商铺成交 149 套，成交均价为 14951 元/平方米，比上月上涨 13%。其中上城区商铺成交均价为 47300 元/平方米，环比上涨 328%；江干区商铺成交均价为 9780 元/平方米，环比下降 37%。2009 年 1 月，商铺成交 94 套，成交均价为 11547 元/平方米，比上月下跌了 23%。其中下城区商铺成交均价为 35556 元/平方米，环比上涨 277%；拱墅区商铺成交均价为 15976 元/平方米，环比下降 105%。

图 5 全国各大城市商铺区域市场情况 (2008 年 12 月——2009 年 1 月)

2008 年 12 月



2009 年 1 月



数据来源：中原商铺监测系统，中原地产研究中心

8. 市场趋势预测

在政策及持续下调的价格双重因素刺激下，各地 2008 年底的房地产市场成交有所活跃。而进入 2009 年新年的第一个月，受到农历新年的影响，房地产市场普遍以冷淡开场。随着前期出台的各项政策短期效应告一段落，且预计近期内暂无新的救市政策颁布，而市场供应将迎来新一轮高潮，2009 年的房地产市场表现，还有待进一步观察。

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	→	→	→	→

中原地产研究网络

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

©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二十多个中国大城市的房地产市场。所有提供的信息均通过本部门可靠的途径获得，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

香港联络方式：

香港九龙弥敦道677号恒生旺角大厦18楼全层

电话：+852-2810 1515

传真：+852-2521 7909

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

<http://ccpr.centaline.com.cn>

