

工业振兴支撑地产长期发展 需求释放刺激市场短期回暖



工业振兴 支撑地产长期发展 需求释放 刺激市场短期回暖

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

近期，房地产业是否被列入十大产业振兴规划，成为了社会热议的话题。随着 2 月 25 日有色金属产业和物流业搭上了振兴规划的末班车，房地产业最终无缘十大产业振兴规划。然而，这并不意味着政府对房地产业的政策支撑将会告终。长期来看，以制造业为首的产业振兴，有利于推进我国工业化进程，促进经济的长期稳定发展，从而从宏观经济的整体层面上将支撑房地产业的长期发展；短期来看，中央政府虽未以振兴产业的形式扶持房地产业，但已经明确了其支柱产业中的地位，地方政府将因地制宜，担纲起了调控楼市的主角。

农历新年过后，各地市场出现了传统的“小阳春”行情，但据此断言地产的春天已来，仍言之过早。房地产市场的形势依然较为严峻，买方市场的格局将左右整体盘整下行走势。

（一）十大产业振兴 支撑地产长期发展

（二）三大因素影响 市场 “节” 后重升

（三）五大压力尤在 回暖言之过早

作者:

程灏
+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

2009 年 3 月中中原地产研究中心最新研究成果:

- 中原土地月报 [03.16]
- 中原行业监测报告 [03.16]
- 中原领先指数综合报告中英文 [03.10]
- 中原领先指数报告中英文（北京、上海、广州、深圳、天津）[[03.10]

十大产业振兴 支撑地产长期发展

随着 2 月 25 日有色金属产业和物流业搭上振兴规划的末班车,房地产业最终无缘十大振兴产业。房地产未进入振兴规划,是否意味着政府对其放弃呢?

非常明显,此次列入十大振兴规划的行业多属制造业领域,它们是钢铁、汽车、船舶、石化、纺织、轻工、有色金属、装备制造、电子信息和物流等行业。长期来看,以制造业为首的产业振兴,有利于推进我国工业化进程,促进经济的长期稳定发展,从而在宏观经济的整体层面上支撑房地产业。制造业的振兴,不仅有利于解决其目前所遇到的困境,缓冲世界金融危机对中国的影响,又将对中国制造业的技术升级改造、结构调整等产生深远的影响,保证了尚处工业化加速发展时期的我国宏观经济的持续发展。制造业的振兴,更重要的还将促进就业的稳定,收入的提高。而居民消费水平的提高,又从根本上支撑了房地产业的长期稳定发展。

房地产未入选十大振兴行业,同时也反映了中央政府对房地产业的谨慎态度。短期来看,中央层面虽未以振兴产业的形式扶持房地产业,但已明确了支持其作为支柱产业地位的基调。因此,地方政府将因地制宜,更积极地担纲起了调控各地楼市的主角。房地产业作为地域性很强的行业,因各地经济发展水平、人口结构等因素的不同,也表现出不同的市场特征。各地出台的救市政策,依据实际情况的不同,或激进,或积极,或谨慎,有着不同的政策重点。此次政府工作报告也指出,“鼓励引导各地因地制宜稳定和发展房地产市场,加强住房市场分类管理”,而不是一刀切的以统一规划覆盖各地市场。因地制宜,对症下药,采取合适的措施稳定和发展当地市场,无疑是更为明智之举。从这个意义上讲,未能入选振兴规划,对房地产业来说,并不是件坏事。

三大因素影响 市场 “节” 后重升

春节过后,主要受以下三大因素影响,全国主要城市住宅市场成交活跃,成交面积比前期纷纷大幅攀升,市场近期表现出阶段性的反弹。

因素一：政策、利率、降价效应初显

进入 2009 年,中国经济基本平稳运行,各地政府继续积极出台托市政策,各大商业银行竞相推出利率优惠,各发展商纷纷降价促销,而各地住宅市场经过较长时间的调整后,价格均有不同程度的回落。从而刺激被积压的购房需求释放,成交量有所上升。

因素二：积压刚性需求集中释放

自 07 年下半年以来,购房者大都持币观望,积压了大量的刚性需求。据中原地产监测数据统计,全国主要城市近期市场成交的主体都为用家,或首次购房,或改善性购房,投资比重甚微。加上近期政策对购买普通住房的倾斜,普通住宅成交尤其活跃,而非普通住宅依然曲高和寡,成交量偏小。

因素三：节后掀起季节性旺销高潮

纵观历年情况,春节之后一般是季节性的销售旺季。由于春节假期的影响,部分购房需求会推迟到节后显现出来,因此,每年节后都会迎来一波成交高潮。由于节前市场异常冷清,加之以上诸多因素的影响,今年节后的 2 月,全国主要城市住宅市场比往年更加活跃,成交量比上月大幅攀升。

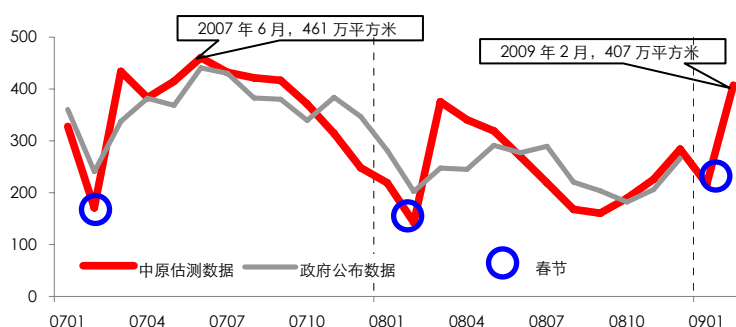
（一）二级市场表现抢眼

成交均价跌幅逐月收窄。根据中原领先指数系统的统计，虽然2月份五大城市二手成交均价依然全部呈现环比下跌的态势，但是跌幅正逐月收窄。2月份环比跌幅分别为，北京-0.03%，上海-0.08%，广州-0.18%，深圳-0.27%，天津-0.21%，基本与上月持平。预计3月份二手住宅的成交均价会出现持平或小幅增长的态势。

成交量回升势头迅猛，环比大幅上升。据中原领先指数系统显示，五大城市2月份二手住宅成交量均直线上升，成交面积的月度增幅超出预期，分别为：北京82%，上海60%，广州64%，深圳132%，天津120%。

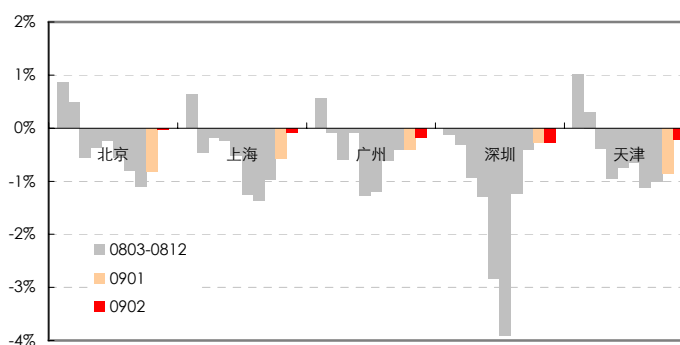
总体成交量逼近历史高峰。避开春节因素，2009年2月的五城市成交总量基本接近过去2年的历史最高点。而政府公布数据也显示，2月北京二手住宅成交量创14个月以来新高，共成交9511套，相比1月份的7548套上涨25%左右。中原领先指数系统显示，上海、广州、深圳、天津也同样表现不俗，分别创下8个月、15个月、19个月、14个月以来的成交新高。

图 A 主要城市二手住宅总成交面积月度走势图（单位：万平方米）



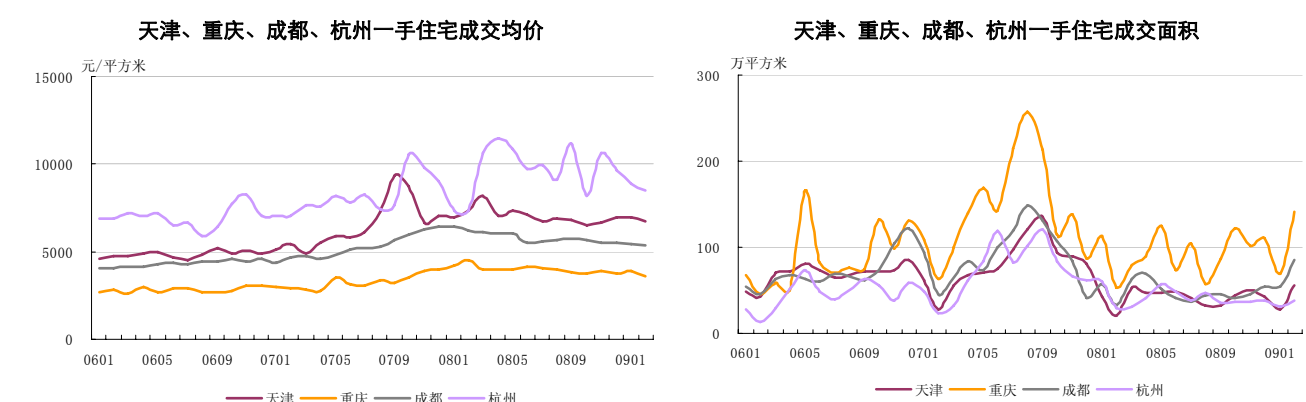
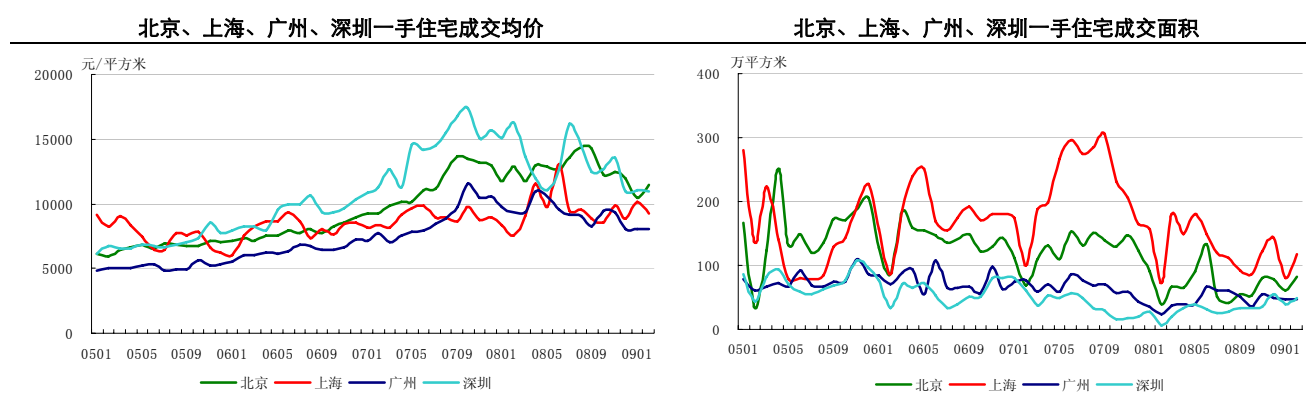
资料来源：CLI 中原领先指数系统，中原地产研究中心

图 B 主要城市中原领先指数月度涨跌幅（2008.3-2009.2）



数据来源：CLI 中原领先指数系统，中原地产研究中心

图 C 主要城市一手住宅市场月度成交走势图



（二）新房市场不甘示弱

一线城市价稳量增：广州和深圳近三个月住宅均价保持平稳，分别稳定在 8000 和 10000 元/平方米的区间，上海则继续小幅震荡，而北京继前 5 个月连续下跌后开始小幅回调。四大城市成交面积较 1 月均有不同程度的增加，除了广州增幅相对较小外，其他三个城市均有 25%-45% 的增长。

二线城市价跌量涨：天津、重庆、成都和杭州的住宅均价仍维持下跌态势，预计短期内这一态势将不会有所改变。在价格不断走低的带动下，天津、重庆、成都和杭州的成交面积均出现了较大幅度的增长，09 年 2 月成交面积攀升至 2008 年以来的月度峰值。

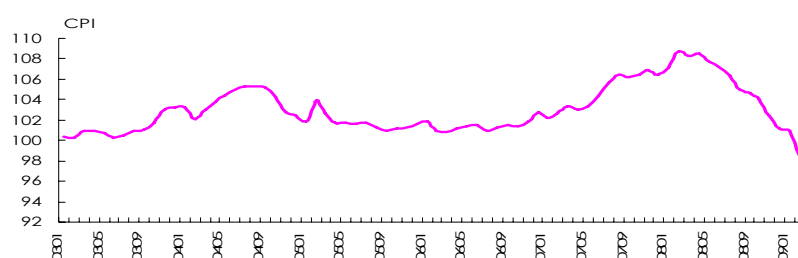
五大压力尤在 回暖言之过早

近期的热销，是否意味着市场已经真正开始复苏呢？由于去年以来项目施工及推盘速度放缓的因素，中原地产预计，未来 2-3 个月将迎来房地产市场的供应高潮。随着节后刚性需求的集中释放，后续需求将略显不足，届时，市场的销售压力将再次凸显。因此，近期市场的回升更多的是春节之后的惯性作用使然。而在供应增加需求增长放缓的情况下，谈论市场回暖为时尚早。市场依然面临着严峻压力，可归纳为以下五个方面：

压力一：经济形势依然严峻

受全球金融危机的影响，自 08 年开始中国经济增长已经开始放缓。虽然在 08 年底以来各级政府出台了较强的刺激经济的政策，但政策效果的显现仍需要较长时间，目前的经济表现和状况仍不容乐观。据中国统计局公布的数据，全国居民消费价格指数（CPI）自 2002 年 12 月以来首次下降，创 99 年 6 月以来的最大跌幅，工业生产价格指数（PPI）也创 99 年 3 月以来的最大跌幅，失业人数激增，社会就业压力相当严峻，从而将影响居民的收入预期及消费需求的增长。

图 D 居民消费价格指数（CPI）走势图



数据来源：中国统计局

压力二：房地产开发处于低潮

整体经济的不振，以及房地产市场的低迷，致使房地产开发企业的开发热情大减。在 08 年各项建设指标增速均较缓的情况下，2009 年 1-2 月全国土地购置面积和开发面积同比也均出现大幅下降，房地产新开工面积及开发投资同比增速亦快速回落。可见，目前房地产开发仍将处于低潮阶段。

压力三：市场库存依然严重

综观各地市场，库存情况依然严重。总体而言，2008 年度的库存与 2007 年相比，约有 4-5 成的增长。这反映了房地产市场成交遇冷的萎靡现状，即库存不断积压，无法按正常速度消化。虽然截至 2 月份的存量与 2008 年底相比，各城市都有相应减少，并未出现继续增长的现象，说明市场存量已过了最高峰，正稳步削减，但是存量依然不容乐观。

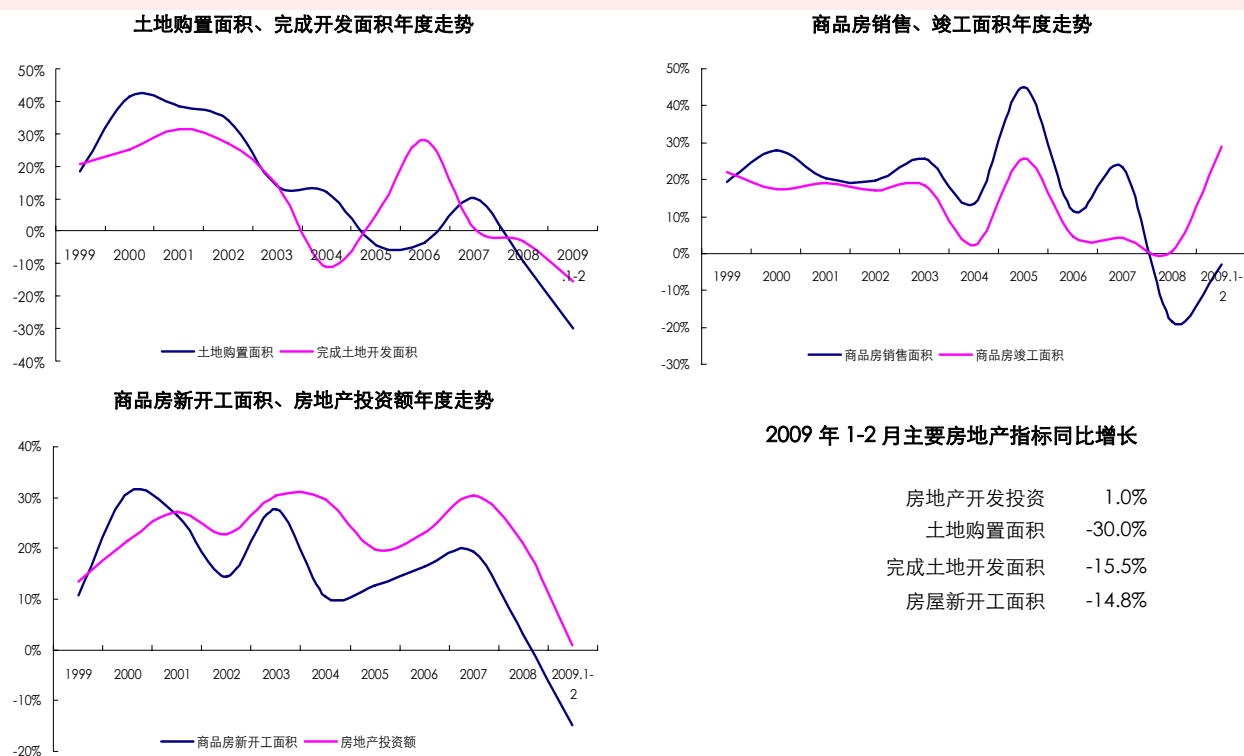
压力四：新增供应持续增加

08 年因市场销售不畅，市场大量存量积压，致使很多在建项目纷纷放缓施工进度，新盘延期上市。但受到公司业绩及项目施工周期的影响，2009 年这些楼盘将会重新上市。数据显示，2009 年 1-2 月商品房的竣工面积大幅增加，这将直接影响未来 2-3 个月的新增供应也将出现相应增长。

压力五：后继需求增长放缓

在目前的经济和市场环境下，各地的房地产市场正在逐步将由内需而主导，即当地的自住和改善性的刚性需求正在成为支撑市场的中坚力量。投机性泡沫已经逐步被挤出，来自国内外的投资性需求在经济形势动荡或不确定的多重因素影响下，将会更加审慎，短期内将暂时偃旗息鼓，很难兴风作浪。因此，在买方市场的格局下，在与卖方市场的不断角力中，理性的内需将缓慢释放。

图 E 全国主要指标年度增长走势图

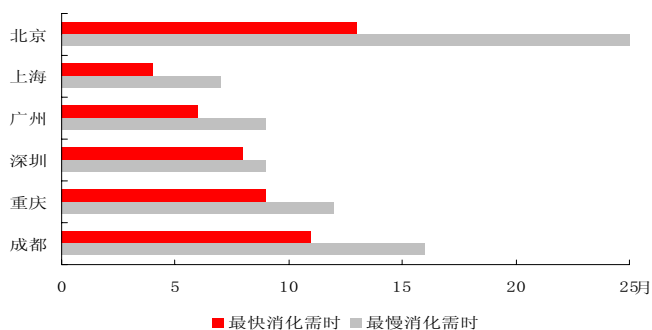


数据来源：中国统计局

表 F 主要城市当期住宅存量情况 (单位: 万平方米)

城市	当期住宅可售面积
北京	1824
上海	795
广州	425
深圳	451
重庆	1110
成都	808

主要城市住宅存量消化需时 (月)



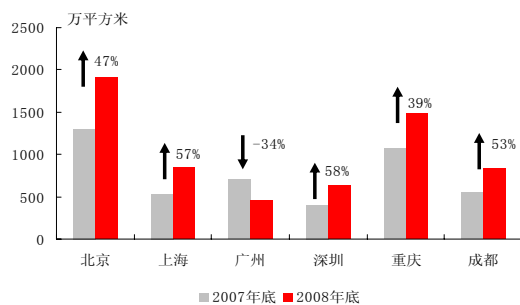
注：1、当期可售住宅面积，除成都（成都为 2009 年 2 月 6 日更新数据）外，其他城市均截止至 2009 年 2 月 24 日

2、最快消化需时 (月)，以 05-07 年月均销售面积计算；最慢消化需时 (月)，以 2008 年 11 月、12 月、2009 年 1 月，三个月月均销售面积计算

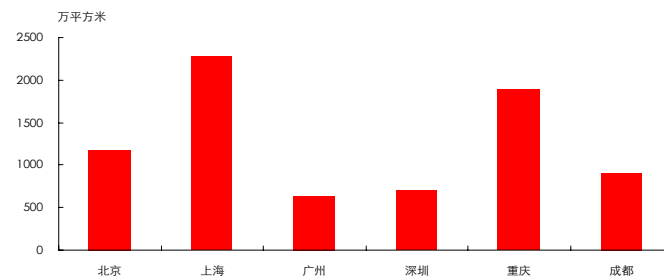
数据来源：中原地产研究中心据各地房地产交易中心数据估测所得

表 G 主要城市 2009 年住宅存量预测

主要城市住宅可售面积 (2008 年底)



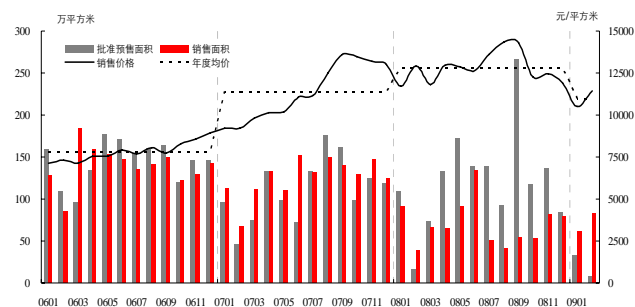
主要城市 2009 年住宅新增供应面积



资料来源：2007、2008 年数据来自各地房地产交易中心，2009 年数据为中原地产估测

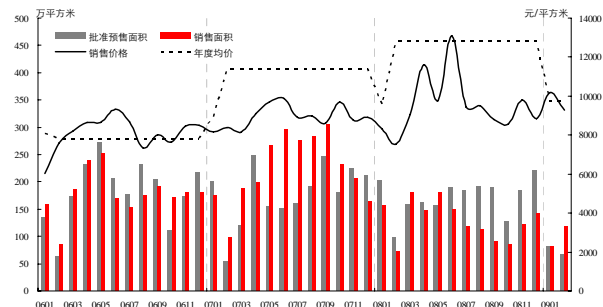
图 H 各大主要城市商品住宅供求情况 (2006 年 1 月—2009 年 1 月)

北京



数据来源：北京市房地产交易中心

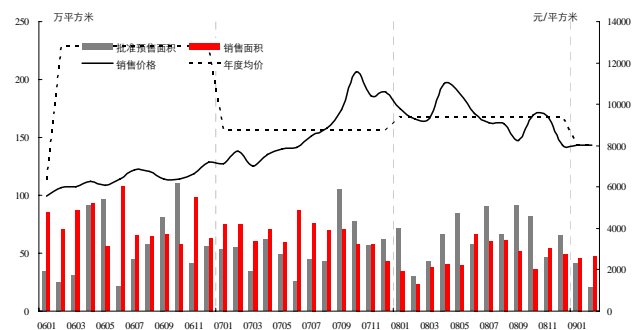
上海



注：09 年 2 月数据为中原地产研究中心估测

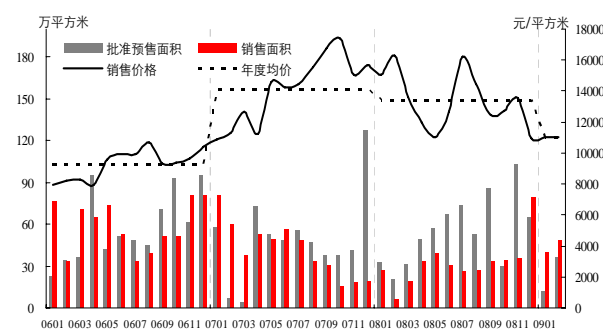
数据来源：上海市房地产交易中心

广州



数据来源：广州市国土资源和房屋管理局

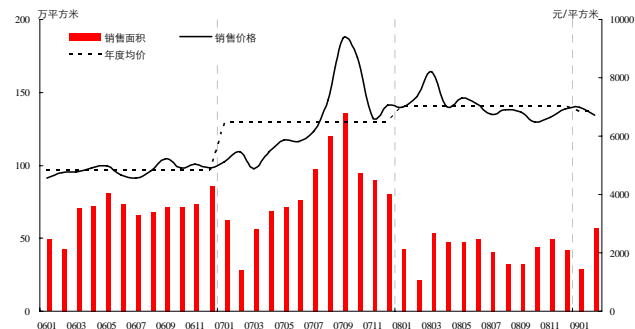
深圳



注：09 年 2 月数据为中原地产研究中心估测

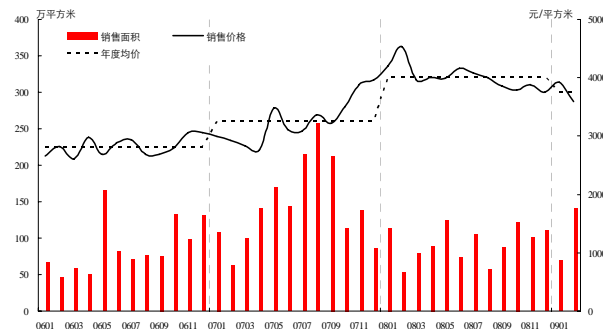
数据来源：深圳市房产管理局

天津



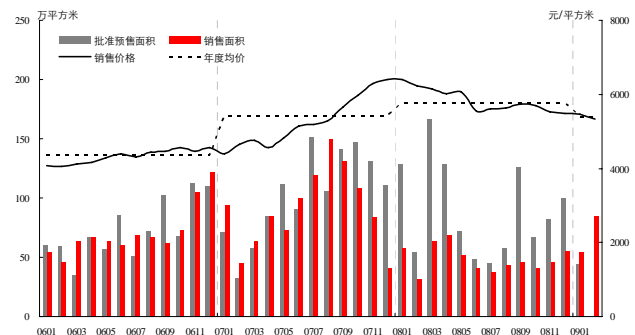
数据来源：天津市房产管理局

重庆



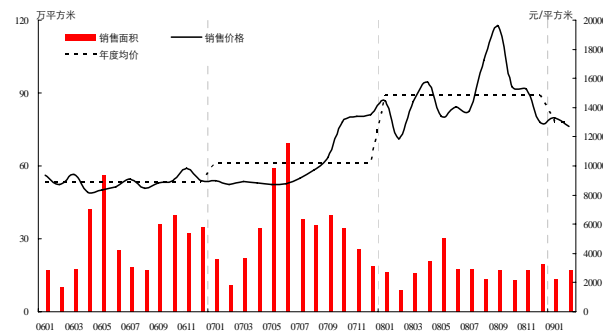
数据来源：重庆市房产管理局

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. 宏观经济及政策

■ 2月CPI、PPI同比双下降 CPI六年首次负增长

据国家统计局公布的2月份宏观经济运行数据显示，2月份，居民消费价格总水平（CPI）同比下降1.6%，是我国CPI六年来首度出现负增长。也是自2008年5月以来连续第10个月呈下降趋势。同时，工业品出厂价格（PPI）2月下降4.5%，降幅比上月扩大1.2个百分点，呈继续下降态势。

■ 预算赤字创记录 拉动内需更显迫切

在提交给全国人大审议的预算报告中，2009年的财政预算赤字达创纪录的9500亿元。若以2009年GDP增长不低于8%计，预算赤字水平约为2009年GDP的3%，远高于2008年的0.4%。从最初财政部提出的2800亿元，到上报全国人大的9500亿元，创记录的规模充分体现了中央实行积极财政政策，以求扩大内需、保增长的坚定决心。也突显了当前金融危机的背景下，扩大投资、拉动内需刺激经济增长形势的严峻和任务的紧迫。

■ 十大振兴规划出台 房地产最终落选

随着2月25日有色金属产业和物流业搭上振兴规划的末班车，房地产业最终无缘十大产业振兴规划。列入振兴规划的十大产业分别是钢铁、汽车、船舶、石化、纺织、轻工、有色金属、装备制造、电子信息和物流。

■ 稳字当头保增长 核心数据提信心

3月5日，温家宝总理在十一届全国人大二次会议开幕式上所作的政府工作报告中，房地产业受到特别关注。报告再次明确了其在经济发展中的重要地位。报告指出，以房地产代表的核心产业，将是中国经济发展的发动机，在本轮经济复苏中具有较强的推动作用。今年工作的重点讲促进房地产市场稳定健康发展。报告还披露了今年我国经济的14个核心数据，传递出政府以积极的财政政策和宽松的货币政策抵御金融危机的决心和信心。

表1 全国及各大主要地区新出台政策（2009年2月）

编号	政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
01	政府工作报告	09-03-05	国务院	促进房地产市场稳定健康发展。采取更加积极有效的政策措施，稳定市场信心和预期，稳定房地产投资，推动房地产业平稳有序发展
02	《土地利用总体规划编制审查办法》	09-02-04	国土资源部	规定土地利用总体规划应当包括下列7项内容： ■ 现行规划实施情况评估， ■ 规划背景与土地供需形势分析， ■ 土地利用战略， ■ 规划主要目标的确定， ■ 土地利用结构、布局和节约集约用地的优化方案， ■ 土地利用的差别化政策， ■ 规划实施的责任和保障措施
03	各地“救市”政策	09年2月	福建、广东两省以及温州、哈尔滨等市	■ 保障性住房建设相关政策 ■ 鼓励普通商品住房消费 ■ 支持房地产开发企业积极应对市场变化 ■ 限外的放松 ■ 购房入户政策

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（2009 年 2 月）

编号	事件	主要内容
01	沪杭高铁开工，杭州到上海将只需 38 分钟	2 月 26 日，沪杭客运专线（沪杭高铁）在上海枫泾正式动工，力争在 2010 年上海世博会前完工。开通后，从杭州到上海只要 38 分钟，比现在最快的动车组还要快 40 分钟。从整个长三角地区看，沪宁城际铁路、杭宁客专已分别于 2008 年 7 月和 12 月开工，加上今天开工的沪杭客专，长三角城际轨道交通网“三翼”已经成型
02	银行国土信息查询系统，构筑土地信贷风险屏障	为防范商业银行涉及土地抵押贷款风险，国土部与银监会将联手推行银行国土信息查询系统，构筑一道信息共享“屏障”。齐齐哈尔、长春、鞍山、宁波、广州五市将率先试点，为期 3 个月。此次纳入联网查询系统的信息大致包括土地登记、土地出让金缴纳及相关政策调整、土地储备，包括房地产开发商所开发土地的真实年限、价值等信息，使得贷前调查的信息将更为全面
03	深圳调整住房价格优惠标准，最低 10700 元/平方米	深圳市享受优惠政策的普通住房价格新标准从 2009 年 2 月 20 日起正式实施。在深圳市国土资源和房产管理局发布的《关于公布深圳市享受优惠政策普通住房价格标准的通告》中，调整后享受优惠政策的普通住房价格新标准，六区价格标准分别为：罗湖区 17160 元/平方米以下，福田区 17940 元/平方米以下，南山区 16990 元/平方米以下，盐田区 16220 元/平方米以下，宝安区 11470 元/平方米以下，龙岗区 10700 元/平方米以下。
04	“购房券”重庆首发，各地出现多种形式	2 月 23 日，重庆一房地产企业协信集团在旗下六大项目售楼部正式对外发放“协信购房券”：单张面值 5000 元、总额 1 亿元，每套房最高可抵 3 万元。其后，则是武汉地区某报社组织发放的购房券。再后，则有某覆盖全国的房产中介网站，面向全国 100 个城市中的注册会员发放购房券 1 亿元，可在全国数百个合作楼盘使用。“购房券”出现了多种形式

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

■ 房企库存压力大 调整策略谋后动

在经历了 2007 年“跃进式”投资和 2008 年“衰退型”调整后，房地产业在 2009 年迎来了“高危化”的库存累积。如果说 2007 年房企的首要任务是“拿地”，2008 年是“筹钱”，那么 2009 年则是“销售”。近期众多地产商纷纷表示：“目前，企业的库存压力很大，走量是关键。”然而，从近期开发商的表现看，库存压力并未转化为降价动力，大多开发商没有清仓大甩卖的打算，只是适当放缓了推盘的速度。根据中原的监测数据显示，十家标杆上市房企一月份都无新项目上市，而二月也仅有万科在成都、深圳各有一个项目入市。

■ 淡市低调购地 增加储备为后市

2 月，富力历经 1 年的谈判，在广州收购别墅项目“源泉”。08 年底至今，保利，万科，招商，复地，金地，富力等多家开发商在艰难消化存货的同时，也谨慎的以土地市场低价拿地、项目收购等方式增加土地储备，悄然进行着新市场环境下的项目部署。从近 3 个月的成交情况来看，开发商对拿地或项目的选择仍然十分保守。拿地或购买的项目均在已进入的城市，降低前期市场研究及后期市场拓展的成本；同时，所购土地成本均较低，给项目开售后预留较大的利润空间。

表 3 标杆上市房企部分在售楼盘销售情况（2009 年 2 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	137	8629	15387	-4.8%	-4.5%	2.8%
富力	又一城	北京	97	8620	10854	-25.9%	-43.1%	3.4%
复地	复城国际	上海	7	822	18308	16.7%	56.6%	13.7%
金地	湾流域	上海	49	4328	15798	-24.6%	-25.0%	-4.0%
万科	第五园	深圳	44	2944	8372	-77.7%	-77.7%	-16.3%
雅居乐	鸿禧华庭	广州	24	6353	8000	-68.0%	-78.0%	10.8%
中海	大山地花园	深圳	26	1833	10500	-54.3%	-67.9%	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

■ 供应持续紧缩 成交有所回升

中原监测数据显示，2月全国土地市场依旧平淡。供应受房地产市场整体低迷影响，本月继续呈下降趋势。中原监测的12个城市中，除天津外其余城市整体供应面积均出现不同程度的减少。而居住用地的紧缩供应尤为明显。2月有7个城市无居住用地供应。成交方面虽整体有所回升，但主要是受工业用地大量成交的拉升。居住用地的成交受供应紧缩的影响，与前期相比未见上升。随着地价的下降，土地出让限制的放松，土地流标现象有所缓和，整体及居住用地流标率均出现下降。

图1 主要城市土地公告及成交情况（2009年2月）

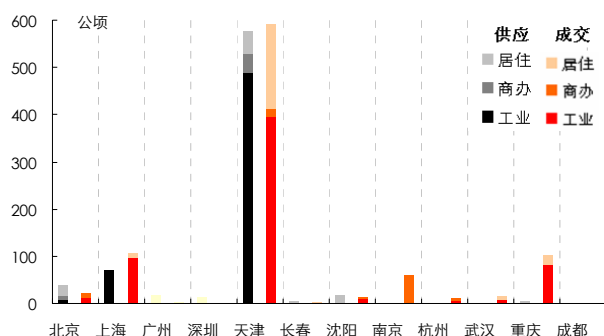
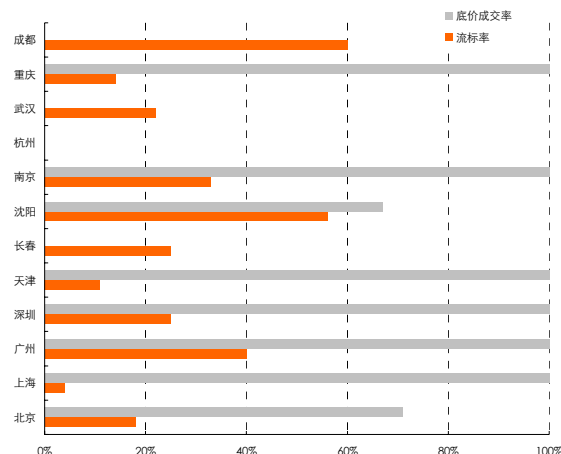


图2 主要城市土地流标率及底价成交率（2009年2月）



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：新增供应维持低位，存量压力导致推盘减速；节后成交迎来阳春，销售价格仍处下行通道

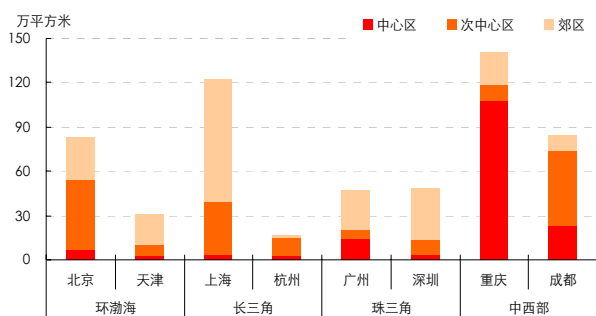
2009年2月，市场新增供应并未因上月农历新年的捂盘而放量，依旧维持低位。中原监测各区域的8个城市，共有85个楼盘新开上市，总计面积143.76万平方米。新增供应面积同比、环比虽然各有26%和33%的增长，但主要是源于去年同期和上月均是农历春节这一传统供应低谷的原因。8个城市中，北京、深圳、杭州3个城市新增供应较上月进一步下降，本月新增面积均不及2008年月均水平的20%。各地新上市的楼盘物业类型，依旧以价位较低的普通公寓为主。中原监测数据显示，本月新上市项目取得了不错的销售业绩。除北京、杭州两地的新项目当月销售率不及10%，其余6个城市当月售出套数基本都在30%以上，深圳、成都两地甚至达到50%以上。

主要城市本月住宅成交延续08年下半年以来的价跌量升趋势。全国各区域8个城市本月一手住宅销售面积均出现了不同程度的环比增长。如果说环比增长得益与上月农历新年影响下的低基数，8个城市中有7个城市本月取得了高于08年月均水平的销量，则在一定程度上反映了2月住宅销售市场的“小阳春”，其中天津更是创下来08年以来的单月销售新高。唯一低于去年月均销量的是杭州，本月的销售面积也仅比08年月均水平略低1.5%。一线城市中，珠三角的广州和深圳销量的增幅较北京、上海为小，尤其是广州，本月销量环比仅有3%的增长。从各地成交的分布看，中心区及次中心区¹尤显活跃。

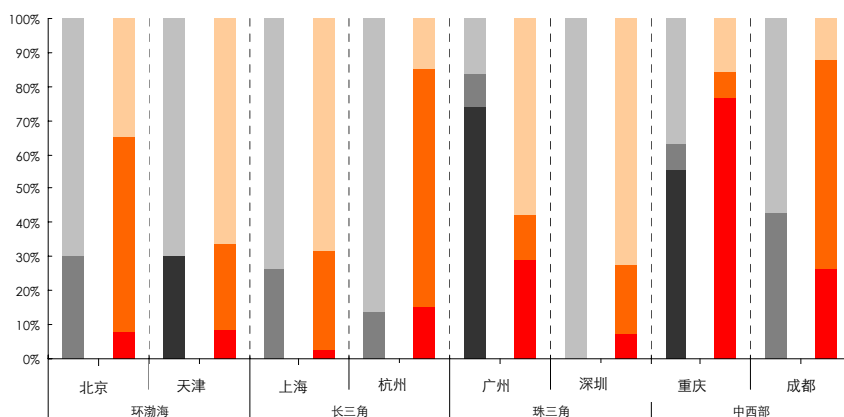
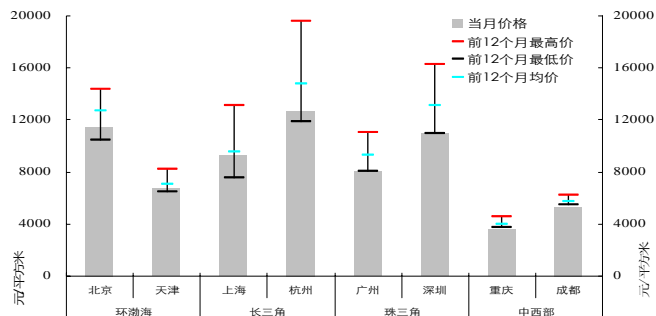
¹各城市区域划分：北京：中心区（东城、西城、崇文、宣武）、次中心区（朝阳、海淀、丰台）、郊区（通州、房山、顺义、大兴）；上海：中心区（黄浦、静安、卢湾）、次中心区（徐汇、长宁、浦东、虹口、普陀、闸北、杨浦）、郊区（宝山、闵行）；广州：中心区（越秀、荔湾、海珠、天河）、次中心区（白云、黄浦）、郊区（番禺、萝岗）；深圳：中心区（罗湖、福田）、次中心区（南山、盐田）、郊区（宝安、龙岗）；重庆：中心区（渝中、江北、沙坪坝、九龙坡、南岸、渝北）、次中心区（北碚、巴南）；天津：中心区（和平、河东）、次中心区（河西、南开）、郊区（河北、红桥、东丽、西青、津南）；杭州：中心区（上城、下城、拱墅）、次中心区（西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

图 3 主要城市一手住宅成交情况（2009 年 2）

成交面积



成交价格



供求区域结构

供
应
交
交
交

■ 郊区
■ 次中心区
■ 中心区

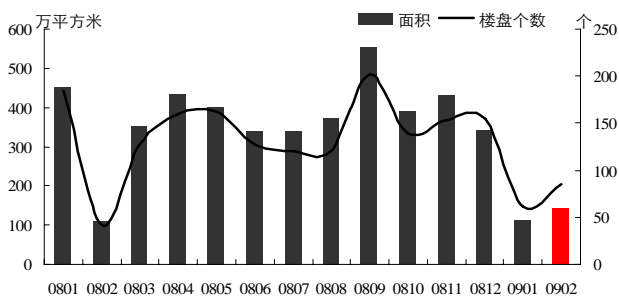
■ 郊区
■ 次中心区
■ 中心区

注：以上成交数据，上海、深圳为中原地产研究中心估测，其他来自各城市房地产交易中心，供应结构依中原地产研究中心监测的本月新增上市楼盘计算

资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

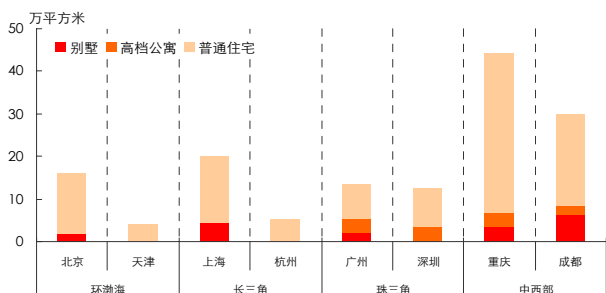
图 4 主要城市新增上市楼盘²情况（2009 年 2 月）

供应面积

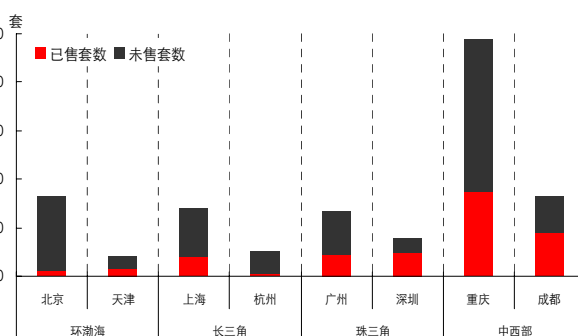


注：08 年 1 月至 10 月包括北京、上海、广州、深圳、重庆、成都和杭州 7 个城市，自 08 年 11 月起，增加天津

物业类型



套数



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

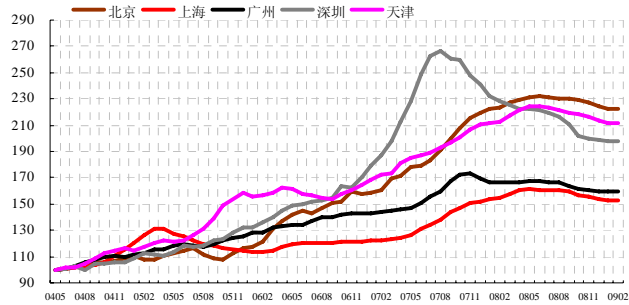
资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

² 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。

一手住宅成交价格方面，各地均维持继续下调的趋势。8 城市中，中西部地区的重庆和成都，本月成交均价达 12 个月以来的新低，珠三角的广州、深圳，环渤海的天津也维持在 12 个月以来的最低水平。北京继前 5 个月连续下跌后，本月成交均价有小幅回调。上海本月一手住宅的销售，受品牌开发商全面降价的带动，加入降价行列的楼盘降价的幅度和力度均较大于前期，拉动了全市住宅成交均价本月 8.7% 的环比跌幅。

图 5 CLI 中原领先指数月度走势

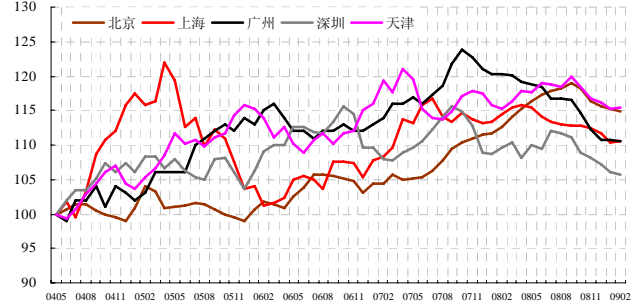
CLI 价格指数



2009 年 02 月：北京 222，上海 153，广州 159，深圳 198，天津 212

资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心

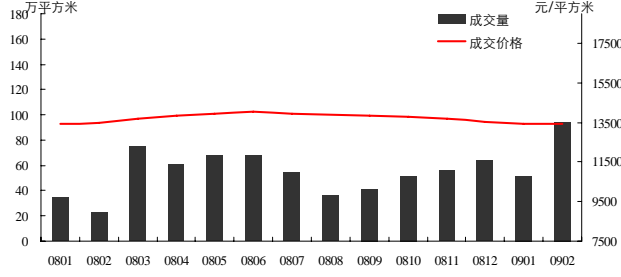
CLI 租金指数



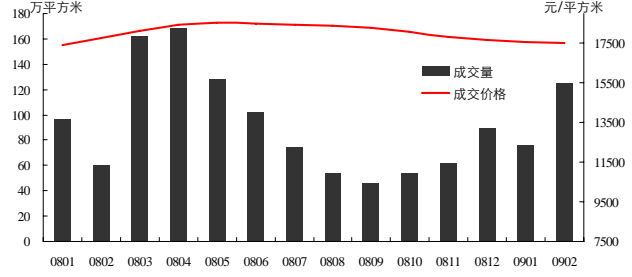
2009 年 02 月：北京 115，上海 111，广州 111，深圳 106，天津 115

图 6 五大城市二手住宅市场成交情况（2009 年 2 月）

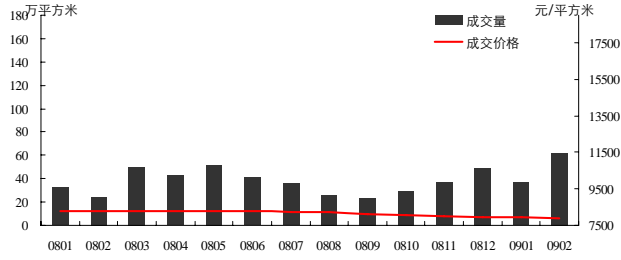
北京二手住宅成交情况



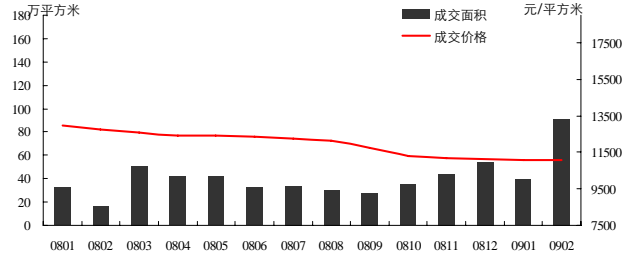
上海二手住宅成交情况



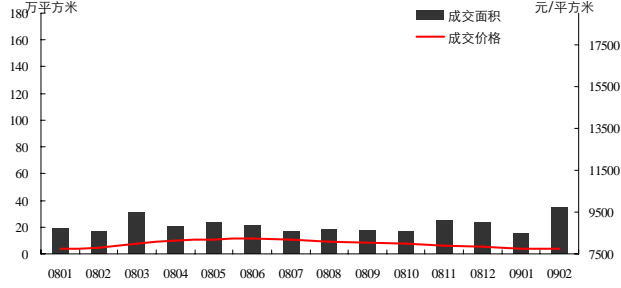
广州二手住宅成交情况



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测所得
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

（二）二手房市场：价格下跌趋缓 成交大幅回升

中原领先指数³（CLI）系统显示，2009年2月北京、上海、广州、深圳、天津五大城市二手住宅市场成交活跃，价格跌幅下降。本月五城市二手住宅成交价格延续了自2008年12月以来的减速下调趋势，跌幅又有所缩窄。五大城市CLI跌幅均在1%以内。价格的持续下跌，和新政带来的交易税费减免的实质优惠，以及春节期间暂缓的部分需求在节后迅速释放，共同促成了本月二手成交的大幅提升。本月五大城市二手住宅成交总量达407万平方米，环比大幅增加82.5%，逼近2007年以来的历史最高峰。以上月（农历春节）和本月二手成交量之和与去年农历新年及其后一月（即2008年2、3两月）之和相比，五城市成交总量有20%的涨幅。其中深圳涨幅高达92%，北京、广州也各有50%、32%的增长。而上海本月市场表现较08年节后高峰的相比，稍显逊色，因此两个月的成交总量出现了11%的下跌。

（三）租赁市场：节后需求旺盛 租赁市场活跃

2009年1月五大城市租金指数呈现继续回落态势。一方面因春节临近，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。

2009年2月，农历春节后的传统租赁高峰如期而至，相较与前几个月，五大城市租赁市场都活跃起来。而节后租赁需求的旺盛，直接导致本月租金指数小幅上扬。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，2月仅为2.92%。

6. 写字楼市场

（一）市场供应：供应冷冷清清 广州一枝独秀

与住宅市场供求两旺不同，2009年2月四大城市写字楼市场除广州外，供应冷清。其中，北京写字楼市场首次出现零供应，而深圳写字楼市场也延续了上月零供应的局面，上海写字楼新增供应6.07万平方米，环比下降67.66%；广州写字楼市场一枝独秀，新增供应7.63万平方米，环比增加超过29倍，其中富力金禧花园、亚洲金融中心新增面积均超过3万平方米。从区域来看，本月上海、广州的新增写字楼主要集中在中心区和次中心区。

（二）市场需求：需求依旧不旺 短期不容乐观

2009年2月，租金下滑、空置率上升依然是四大城市写字楼市场的主旋律，虽然从数字上看租金跌幅都不是很明显，但发展商和业主都普遍推出了延长免租期等变通的降价措施。其中深圳写字楼租金跌幅最大，达3.65%，其次分别为上海2.84%、北京1.90%、广州1.47%。随着第二波金融危机的来袭，预计四大城市写字楼租金仍有进一步下调的空间，但广州、深圳的下跌幅度将有所收窄，北京、上海的前景短期内不容乐观。

表4 全国各大主要城市新增写字楼销售情况（2009年2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	
北京	0	0.00	-100.0	——	——	——	——
上海	7	6.07	-67.7	黄浦、静安	徐汇、浦东、普陀	嘉定	华宜大厦、金沙商务广场
广州	3	7.63	2952.0	越秀、天河、海珠	——	——	富力金禧花园、亚洲金融中心
深圳	0	0.00	0.0	——	——	——	——

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 (2009 年 2 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	244.12	-1.90	14.01	27.95
国贸	267.90	0.82	16.41	0.00
燕莎	231.45	-15.93	18.80	194.21
建国门	228.04	0.26	19.11	62.50
东二环	188.64	-5.80	21.57	186.07
金融街	301.98	0.00	4.90	0.00
中关村	178.45	-0.08	10.67	-25.33
上海	303.54	-2.84	13.50	6.72
淮海路	307.21	-0.09	12.22	3.91
南京西路	345.80	-1.65	14.87	8.32
人民广场	256.43	-3.53	16.75	8.98
虹桥开发区	191.06	-3.36	14.75	9.47
徐家汇	269.86	-1.04	12.92	-10.46
小陆家嘴	343.11	-6.10	10.80	11.64
广州	134.00	-1.47	21.34	0.00
天河北	125.00	-0.61	13.01	0.00
珠江新城	184.00	-0.54	35.93	0.00
环市东	103.00	-3.74	32.19	0.00
深圳	117.96	-3.65	12.70	15.45
蔡屋围	135.67	0.62	14.40	17.07
中心区	111.22	-4.34	12.80	4.07
中心西区	120.00	-7.69	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：传统淡季 供应冷清

2009 年 2 月，商铺市场延续了 1 月的冷清局面，新增供应进一步下滑。其中北京、上海、广州商铺新增供应都大幅下滑超过 50%，深圳、杭州与上月基本持平。从供应类型来看，本月的新增供应以社区商铺和写字楼底商为主。1、2 月份一般为商铺市场的供应淡季，预测 3 月后各大城市商铺供应将出现大幅回暖。

表 6 全国各大主要城市新增商铺供应情况 (2009 年 2 月)

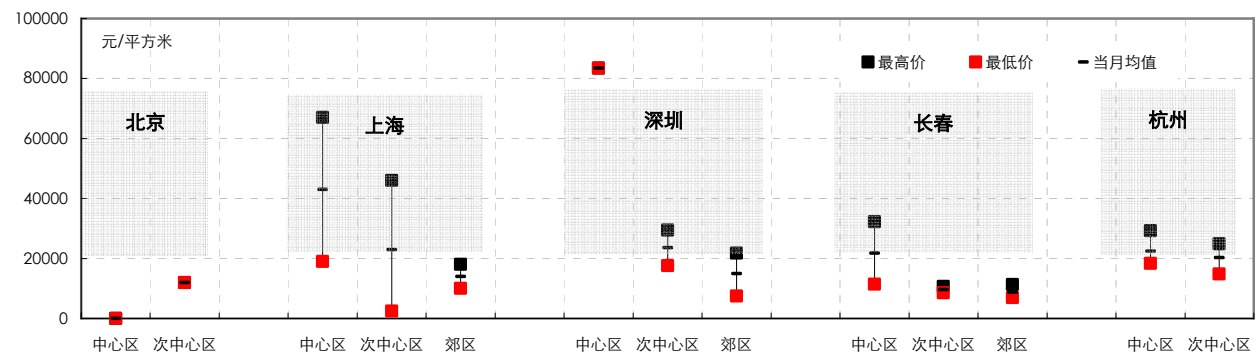
城市	新开楼盘 (个)	建筑面积 (万平方米)	面积环比 (%)	中心区	主要供应区域 次中心区	郊区	主要供应类型
北京	2	0.75	-83.62	——	丰台、朝阳	——	社区商铺
上海	23	6.14	-71.89	静安、黄浦	浦东、虹口	宝山、闵行	社区商铺、写字楼底商
广州	8	5.38	-56.82	海珠、越秀	番禺	增城	写字楼底商、社区商铺
深圳	2	0.98	-1.01	罗湖	——	龙岗	社区商铺
杭州	4	1.50	-12.79	上城	西湖、江干	滨江	写字楼底商、社区商铺、商场

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：受制供应 需求平淡

2009 年 2 月，受制于新增供应的大幅回落，各大城市商铺需求依然平淡。其中上海商铺销售面积为 11.19 万平方米，与 1 月基本持平，仅为正常月份成交量的一半左右；深圳商铺销售面积为 0.48 万平方米，环比大幅下降 78.18%。随着 3 月商铺供应的放量，商铺的成交也将逐步回暖，部分租金回报率预期较高的商铺将会得到追捧，而回报率低的商铺将会受到投资者的抛弃。

图 7 全国各大城市商铺区域市场情况 (2009 年 2 月)



数据来源：中原商铺监测系统，中原地产研究中心

8. 趋势预测

经验显示，农历新年后房地产市场通常会出现 2~3 个月的交易高峰，本月市场的表现再次重演了历史。预计 3 月份各地成交仍会较为活跃，成交量可能再次攀高。随着 4~5 月份大量新盘的集中上市供应，各项目短兵相接的竞争将会异常激烈。价格的变化将最终影响市场的表现。

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	→	→	→	→

中原地产研究中心最新研究成果 [2009 年 3 月]

- 中原土地综合月报 [03.16]
- 中原土地城市月报（北京、上海、广州、深圳、天津、长春、重庆、成都） [03.16]
- 中原行业监测报告 [03.16]
- 中原领先指数综合报告中文 [03.10]
- 中原领先指数综合报告英文 [03.10]
- 中原领先指数报告中文（北京、上海、广州、深圳、天津） [03.10]
- 中原领先指数报告英文（北京、上海、广州、深圳、天津） [03.10]

欲了解详情请登录: <http://ccpr.centaline.com.cn>

欲索取以上研究成果请联系: 赵小姐 8621-51787508 zhaoyf@centaline.com.cn

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>

