

中原地产研究月刊

2009年04月

楼市阳春 成交再创历史高峰
调整中继 买卖博弈重陷胶着



楼市阳春 成交再创历史新高 调整中继 买卖博弈重陷胶着

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

继 2009 年 2 月小阳春之后，3 月五大城市住宅成交量均再次大幅反弹，总成交面积达 1301 万平方米，环比增加 69.9%，创出近年来的历史新高。在市场火爆的态势下，开发商和二手房业主也纷纷试探性提价，致使房价出现小幅提升。在市场仍处低迷的时期，为何成交却能创下历史新高？这一态势能否继续维持甚至超越？楼市真的已经触底反弹了吗？

(一) 阳春三月 住宅成交井喷

(二) 两大诱因 助推市场火爆

(三) 调整继续 后市再陷胶着

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

阳春三月 市场成交井喷

住宅市场成交量再创历史新高

中原监测数据显示,2009年3月,五大城市一手及二手的住宅成交量均大幅反弹,总成交面积达1301万平方米,环比增加69.9%。分城市来看,北京、深圳和天津三城市3月住宅总成交量已经超越历史最高水平;广州也已逼近历史最高水平。各城市住宅成交继2月初显“小阳春”后,3月持续回升,一派春意盎然的暖春行情。

新房市场快速反弹:据中原统计,8大主要城市(北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、杭州)3月一手住宅成交量环比增加57%。其中深圳、北京3月成交面积分别创下了自2006年1月、6月以来的历史新高。上海、天津、重庆、成都4城市亦是2007年四季度以来的月度最高销量。

二手房市场继续活跃:二手房市场延续了2月份成交活跃气氛,主要城市的二手房成交量环比再次大幅增加。根据中原估计,3月五大城市二手住宅成交量达649万平方米,环比大幅增加57.2%,超过历史最高峰约40%。近期二手成交比重逐步上升,说明本次反弹过程中二手成交量回升的幅度大于一手。其中北京、广州和深圳三城市二手成交比重大幅度提升,深圳二手住宅成交比重已经达到66%。

图 A 五大城市一二手住宅总成交面积走势图(万平方米)

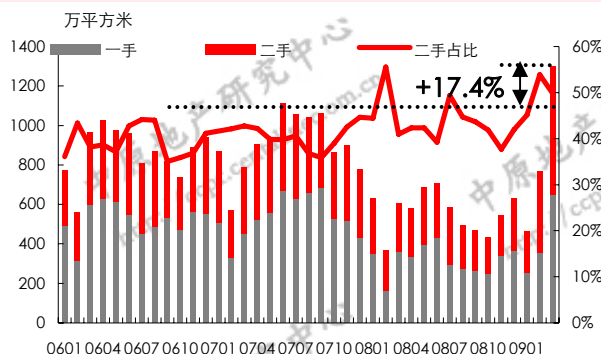
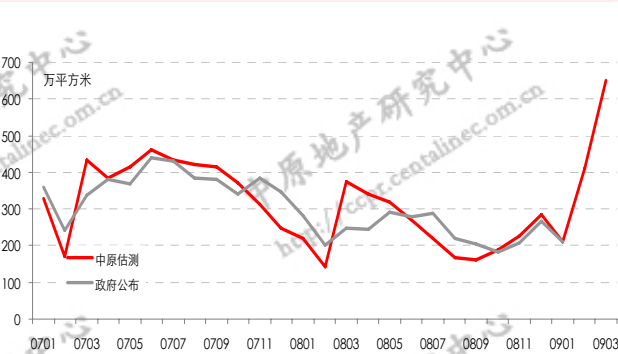


图 B 五大城市二手住宅总成交面积走势图(万平方米)



注:五大城市指北京、上海、广州、深圳、天津

表 A 主要城市一手住宅成交面积(2009年3月)

	与2006年 月均销量比较	与2007年 月均销量比较	与2008年 月均销量比较	同比增长	环比增长	比前3月均值
北京	8%	20%	110%	129%	82%	103%
上海	30%	3%	78%	28%	97%	104%
广州	-16%	-5%	38%	68%	34%	34%
深圳	38%	94%	150%	327%	66%	70%
天津	79%	52%	197%	132%	119%	192%
重庆	109%	26%	97%	132%	30%	71%
成都	29%	1%	90%	46%	9%	43%
杭州	-1%	-38%	9%	59%	28%	38%

数据来源:中原领先指数系统,中原住宅监测系统,中原地产研究中心

土地市场破冰 溢价成交再现

居住用地供应放量:2009年3月中原土地监测系统数据显示,各城市土地供应量较2月开始出现明显回升,其中居住用地供应开始加速。上海近七个月以来首次大规模推出居住用地,深圳亦是近五个月以来实现居住用地供应的破冰。

土地溢价成交重现:随着楼市成交量大幅上升,开发商信心有所提振,在土地市场又开始有所动作。3月大连万达集团以10.45亿的总价竞得天津河东区综合地块,并表示今年计划投资200亿增加土地储备。世茂集团、绿地集团亦纷纷表示今年

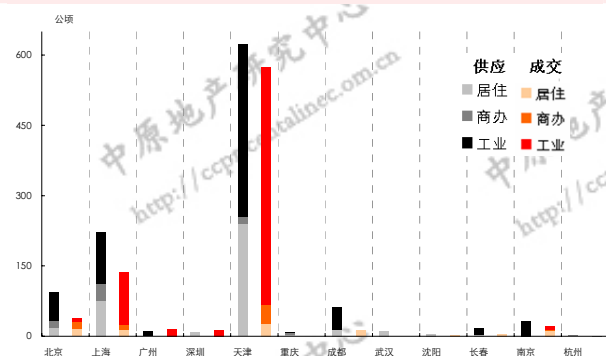
是购地好时机。3月土地流标率保持平稳，底价成交率出现下降，溢价成交再次出现在北京、上海和天津等地。

标杆房企供应放量，成交激增

供应放量：据中原统计，标杆房企3月销量环比增幅达80%，高于市场平均水平。伴随前期积压刚性需求的集中释放，3月标杆房企加紧出货，形成供应大增的局面，3个新项目上市，24个项目有新增预售证，新增供应量逾百万平方米。

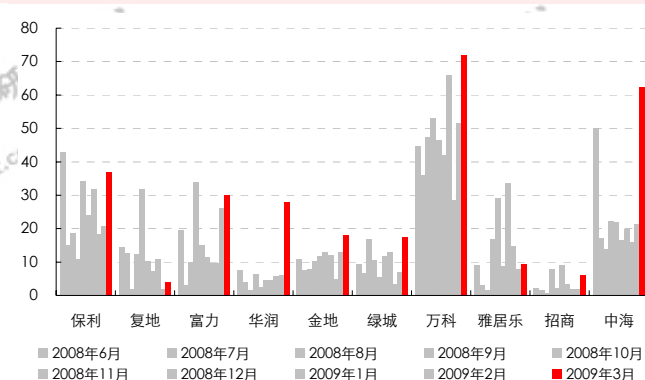
成交激增：中原监测数据显示，3月这十家标杆房企成交量主要来自广州、上海、北京、天津、佛山、深圳等6市。这6个城市的成交量占总量的54.3%，而广州、北京、上海的成交量名列三甲。

图 C 主要城市土地公告及成交情况 (2009 年 3 月)



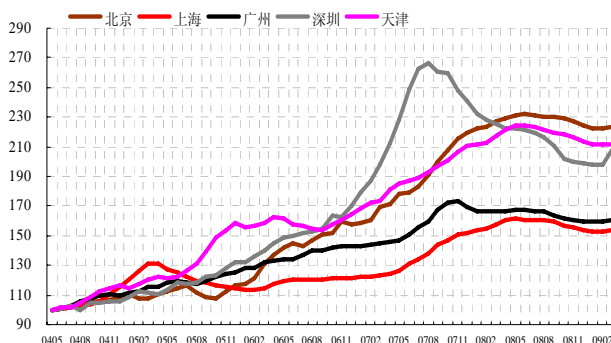
数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

图 D 标杆房企月度销售面积 (2008 年 6 月至 2009 年 3 月)



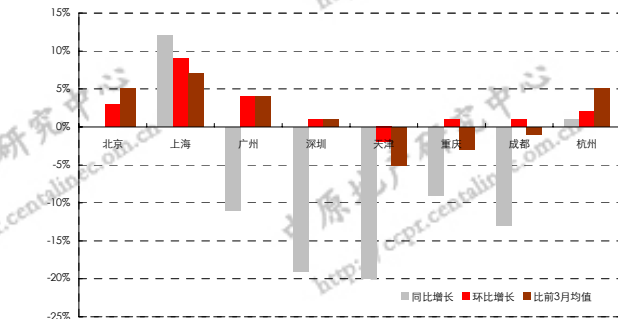
数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

图 E 中原领先指数 CLI，二手住宅价格指数走势图



数据来源：中原领先指数系统，中原地产研究中心

图 F 主要城市一手住宅成交均价变化情况 (2009 年 3 月)



数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

两大诱因 助推成交火爆

3月市场成交火爆，除了受政策、降价效应的影响诱发前期积压的刚性需求集中释放外，追涨的羊群效应以及资本市场的活跃更是推波助澜，成为刺激市场成交一波高过一波的两大直接诱因。

价格拐点引发“恐”涨心理

根据中原地产监测，新房市场价格下调的趋势已趋缓，并初露上升势头，3月新盘开价已基本止跌企稳。在中原所监测的北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都及重庆等8城市中，除天津出现价格环比负增长外，其余7市均有一定程度的上调。中原所监测的10家标杆上市房企，2月起已有若干项目出现涨价现象，3月这一趋势更为明显，涨价项目占到全部在售项目数的14%。3月标杆房企在售项目均价小幅上涨，环比涨1%。与此同时，各主要城市二手住宅市场亦呈现价格上扬之势。据中原领先指数显示，3月京津沪深穗五大主要城市二手住宅价格指数均有上涨。其中深圳价格大幅反弹，环比涨幅达5.13%；其他城市价格反弹幅度均在1%以内。

价格的掉头向上，使购房者开始担心房价重新回归上涨通道。“恐”涨的心理一方面加快了前期积压需求的释放速度，另一方面也加速了持币观望者的购房进程，从而刺激了部分刚性需求的提前入市。因此，积压需求的快速释放以及后市需求的前置，这两股力量共同助推了3月市场的成交火爆。

资本市场再次推波助澜

2007年的市场火爆，资本市场的流动性过剩起到了推波助澜的作用。2009年3月市场的天量成交再次与资本市场的活跃又交织在一起。

信贷规模创出天量：自去年11月份全国信贷大幅反弹以来，已连续5个月保持了节节攀升的态势。3月份，新增贷款达到1.89万亿元，创下了单月信贷增长的历史纪录。2009年一季度信贷新增已经达到4.58万亿元，比去年第一季度增长3.25万亿元，其规模已达去年全年的93%。信贷放量释放出刺激经济增长的强劲信号，也为房地产市场注入了信心。尤其在近期央行与银监会联合发布的“关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见”中，第六条意见特别强调要落实好房地产信贷政策，支持房地产市场平稳健康发展。这无疑为房地产市场注入一剂强心针。

证券市场再度活跃：2007年股市和楼市的互动效应，在今年第一季度又一次重演。2009年2月以来股市在信贷放量所带来的流动性扩大的情况下持续向好，上证股指由2000点一路攀升到目前的2500点。与此同时，在一系列房地产利好政策影响下，投资者对上市房企也重新调高估值，地产板块备受追捧。近期，绿城2010年5月到期的一批可转债价格暴涨。2月，瑞银、德银等投资机构开始增持国内标杆房企股票。房地产企业紧绷的资金压力一时得以缓解。

调整继续 后市再陷胶着

由于融资渠道放宽、土地出让金交付允许延后、资本市场回升，发展商降价的动力减弱。二手房业主的心态也因市场旺销而开始变得较为乐观，议价空间变小。但是，经过前两个月刚性需求的集中释放，在投资需求和改善性需求尚未大规模启动之际，后市继续追涨的动力暂时尚无法跟进，加之大量后续的新增供应，供求格局仍将以买方市场为主导。

近期市场的量价回升，仅仅是寻底过程中的短暂波动，未改整体行业调整的大势。调整远未结束，这样的波动在未来还可能反复出现。因此，随着近期价格的上涨，买卖双方将再次陷入僵持状态，市场的成交将在胶着中回落，并将在新一轮价格下调中再有起色。

投资锐减 地产行业仍处低迷

尽管第一季度各项数据显示宏观经济已现回暖迹象，但值得注意的是，各项回暖指标仍以政府投资的拉动为主，后市能否彻底走出低迷仍待时间的考证。而且，在第一季度宏观经济的回暖中，房地产市场并未成为主力。虽然第一季度信贷规模达到天量水平，但房地产开发投资增速却大幅下滑，房地产投资和新开工意愿依然较低。

全国整体看，2009年1-2月全国房地产开发投资同比增速仅1%，相较于2008年同期的32.9%，以及2008年全年的21%，下跌趋势已非常明显。住宅投资的下跌更甚于房地产全行业。2009年1-2月仅有0.8%的同比增长，而2008年同期及全年的增速则分别为30.7%、23%。投资增速的急速下跌，除2009年春节较往年提早的季节因素影响外，也反映了全行业经历了2008年大幅下滑后的谨慎态度。

同时，近期全国新开工首现负增长。主要受库存积压的影响，全国住宅新开工面积2009年1-2月比去年同期下降19%，自2008年下半年以来逐月加速递减，至2009年首现负增长。3月的新开工面积由于市场的回暖而有所加大，但在库存的压力下，各开发企业依然十分谨慎。3月土地市场供应虽有破冰信号，且有溢价成交的现象出现，但仍属市场特例，短期内土地市场回暖尚难。

库存稍减 销售压力依然严峻

近期成交量的回升主要由前期积压的刚性需求和改善性需求拉动,使市场自去年以来积压的库存得到一定程度的消化。以2009年第一季度四大城市的一手住宅成交情况,对比同期市场库存,可以看到上海的存量消化情况最为理想,北京库存依然很大。而受2007年度大规模的开发建设影响,2009年1-2月全国住宅竣工面积同比增加28.5%,市场供应将大幅增加。这无疑将为未来的销售市场带来更多压力。

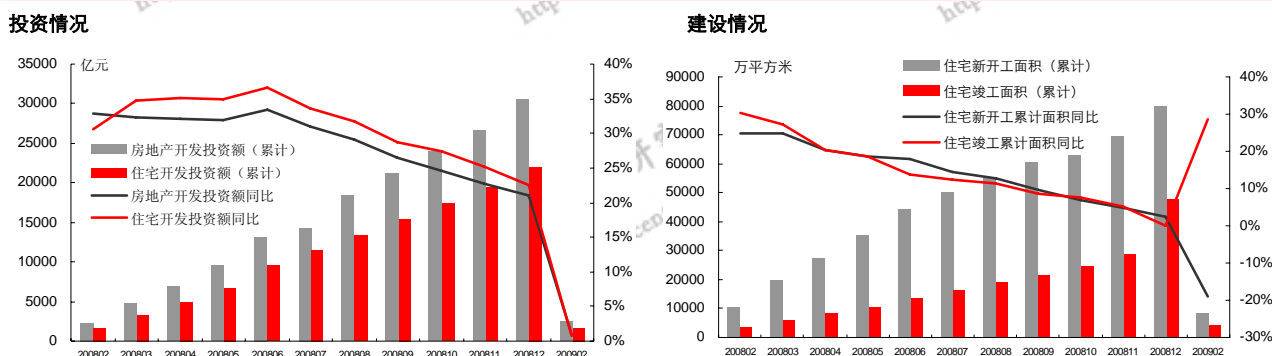
近期各大房企的库存压力虽有所缓解,但总存量依然相当巨大。截至3月底,中原监测的十家标杆上市房企已领预售证而未销售的库存面积总量达1635万平方米。由于3月成交量激增,十家房企的3月总销售量达284万平方米,但占当前总库存面积仅17%。随着大面积的住宅竣工量所带来的近期大量新项目入市,尽管自住性需求所带动的市场旺销态势仍将持续一段时间,市场存量仍将会稳步削减,但下降幅度可能趋缓。下半年的销售状况不容乐观,涨价的局面恐难持续。

买卖僵持 短期市场再陷胶着

2009年2-3月住宅成交活跃,成交量一再冲高,其中主要城市二手住宅市场表现明显好于新房市场。主要由于前期市场的低迷,开发商纷纷采取停工缓建的策略,新房新增供应没有及时跟进,二手房的替代效应充分显现。然而3月始,开发商纷纷加快了施工的进度,新增供应快速增加,其中各大标杆上市房企近期新增供应量已逾百万平方米。而二手房市场由于前两个月销售火爆,目前房源不足的情况已开始显现,成交已初显疲态。

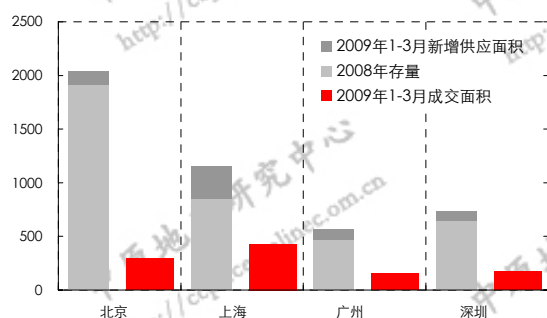
总体而言,自住型需求仍将是市场的主体,对价格的敏感性较高,因此,价格的涨跌对需求的释放至关重要。从近期实际成交来看,正是合理的价格刺激了成交量的放大。但近期开发商的提价和二手业主的返价,将会减缓市场的消化速度,买卖双方将重陷僵持,预计未来几月市场的成交将逐步回落。

图 G 全国房地产投资建设情况 (2009 年 1-2 月)



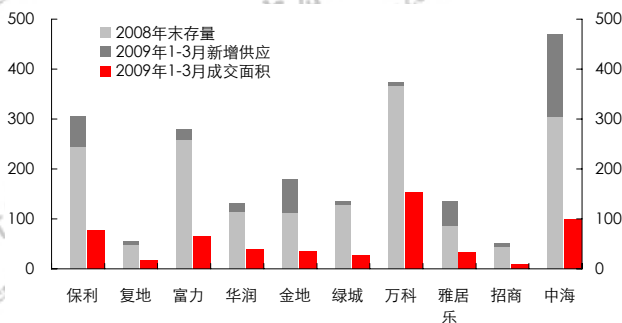
数据来源: 中原住宅监测系统, 中原地产研究中心

图 H 截至 3 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

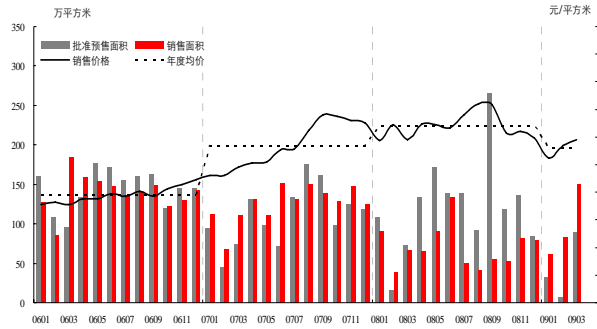
图 I 截至 3 月底标杆房企库存消化情况 (万平方米)



数据来源: 中原行业监测系统, 中原地产研究中心

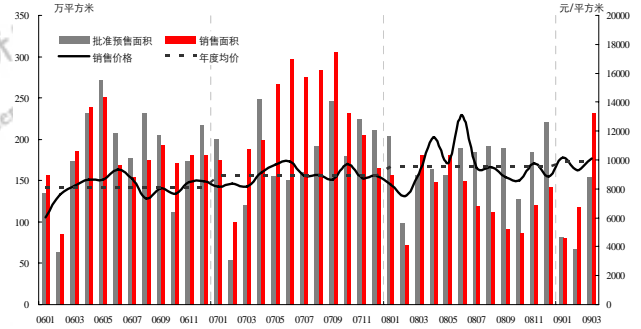
图 J 主要城市商品住宅供求情况 (2006 年 1 月—2009 年 3 月)

北京



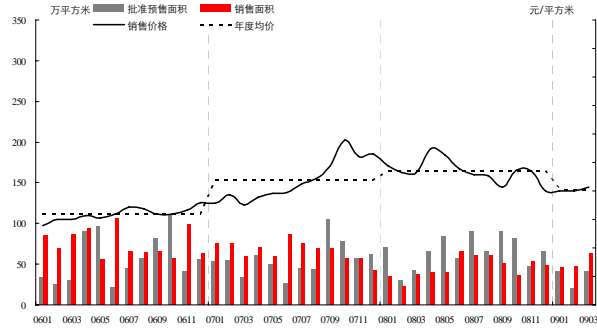
数据来源：北京市房地产交易中心

上海



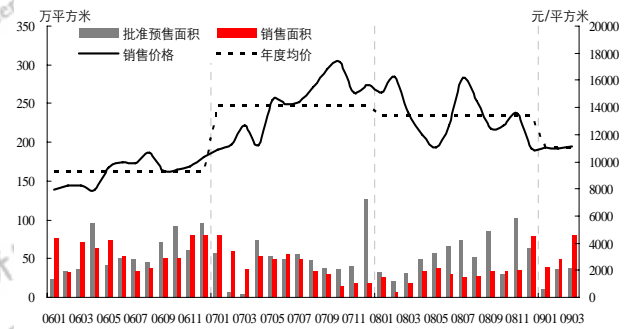
数据来源：上海市房地产交易中心

广州



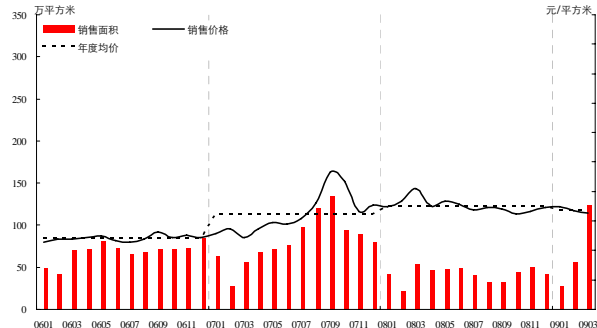
数据来源：广州市国土资源和房屋管理局

深圳



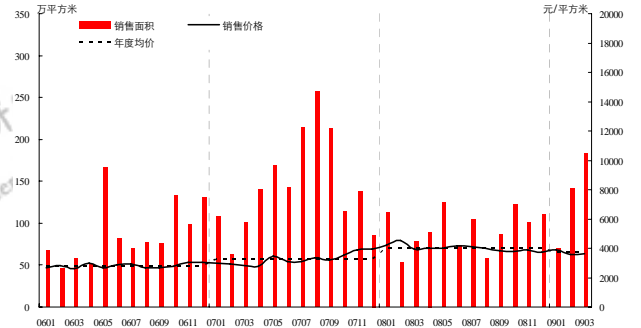
注：09 年 3 月数据为中原地产研究中心估测
数据来源：深圳市房产管理局

天津



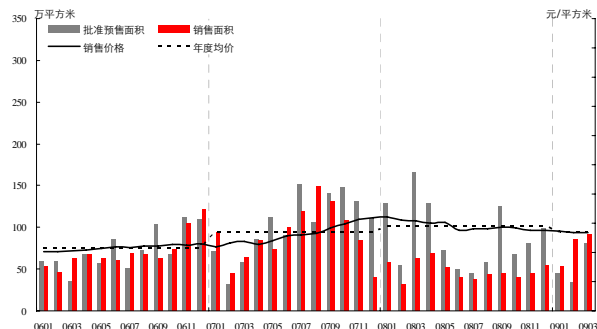
数据来源：天津市房产管理局

重庆



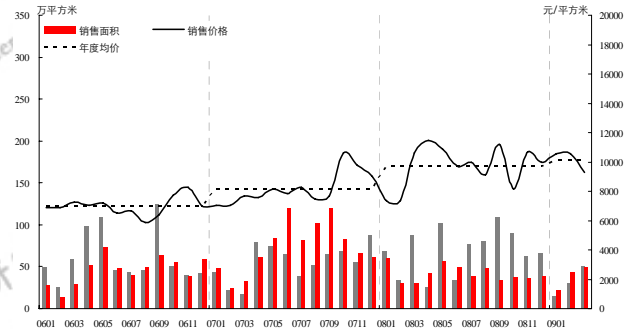
数据来源：重庆市房产管理局

成都



数据来源：成都市房产管理局

杭州



数据来源：杭州市房产管理局

2. 宏观经济及政策

■ PMI 指数连升 4 月 经济初显回暖迹象

中国今年三月份 PMI(中国制造业采购经理指数)为 52.4, 已是自去年十二月份以来连续四个月回升, 并一举越过标志着经济扩张与收缩分界线的五十点关口。近期, 世界银行发布 2 份报告, 对中国的增长预测下调至 6.5%, 并称已有迹象表明中国经济有望于 2009 年年中率先触底。

■ 一揽子计划刺激经济 政府调整 4 万亿投资计划

3 月 13 日两会结束后, 温家宝总理在记者招待会上指出, 中国刺激经济的一揽子计划包括四个方面: 大规模的政府投资、大范围的产业调整和振兴、大力度的科技支撑和大幅度地提高社会保障水平。这以系列刺激经济计划远远超出了原先主要针对基础设施投资的 4 万亿投资计划的内涵。与此同时, 发改委宣布调整 4 万亿投资计划的内容, 其中基础设施投资从 1.8 万亿减少至 1.5 万亿元, 而保障性住房建设投资由 2800 亿元增加至 4000 亿。

■ 中央短期无新政 地方政府持续救市步伐

住房和城乡建设部部长姜伟新在出席第十一届全国人大二次会议时表示, 中央近期将不会出台新的房地产利好政策。有关保障性住房方面的政策, 可根据不同地区的实际情况进行调整。即便如此, 地方政府救市的步伐并未减慢。3 月, 广东、江西、沈阳等地都出台了一系列“救市”措施。除中央统一规定的政策外, 主要包括住房公积金政策的放宽, 抵押旧房买新房政策, 以及加大廉租房供应, 调整相关申请标准等。

表 1 全国及各大主要地区新出台政策 (2009 年 3 月)

编号	政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
01	《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》	09-03-03	广东省人民政府	■ 一是加大保障性住房建设力度 ■ 二是进一步鼓励普通商品住房消费 ■ 三是支持房地产开发企业积极应对市场变化
02	《浙江省农村土地承包经营权作价出资农民专业合作社登记暂行办法》	09-03-17	浙江省工商局 浙江省农业厅	全国首个土地流转新政, 规定农民手中的土地经营权可以物权化、股权化, 但不得改变土地所有权性质以及用途
03	《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》	09-03-23	中国人民银行和银监会	第 6 条, 落实好房地产信贷政策, 支持房地产市场平稳健康发展 ■ 积极支持符合贷款条件的廉租住房、经济适用住房等保障性住房建设项目 ■ 进一步加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设、特别是在建项目的信贷支持力度 ■ 做好对有实力、有信誉的房地产开发企业兼并重组有关企业或项目的融资支持和配套金融服务 ■ 支持资信条件较好的房地产企业发行企业债券和开展房地产投资信托基金试点, 拓宽房地产企业融资渠道 ■ 加大对自住型和改善型住房消费的信贷支持力度, 鼓励普通商品住房消费
04	《广东省珠江三角洲城市公积金贷款合作协议》	09-04-03	广州、佛山、珠海、惠州、 江门、中山、东莞、肇庆 8 市公积金管理中心	■ 8 个城市缴存住房公积金的职工, 只要符合公积金贷款的申请条件, 可以在 8 市中的任一城市使用公积金贷款 ■ 贷款条件按照买房的城市贷款规则来执行 ■ 异地贷款手续, 要多加一份外地公积金的缴存证明

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 3 月)

编号	事件	主要内容
01	上海“两个中心”建设方案获批	3月25日国务院常务会议审议并原则通过关于推进上海加快发展现代服务业和先进制造业、建设国际金融中心和国际航运中心的意见,决定提高部分产品出口退税率。到2020年,将上海基本建成与我国经济实力和人民币国际地位相适应的国际金融中心、具有全球航运资源配置能力的国际航运中心。
02	北京总部基地66亿打造金融港	3月21日位于北京城西南部的金融港北区正式奠基,预计全部建设将于明年竣工,这也意味着总建筑面积54万平方米、总投资额66亿的金融港项目将在明年正式全面运营。根据规划,位于丰台区丰葆路东,由南区、中区、北区三大区域构成的金融港总建筑面积约66万平方米,规划建设54栋大型总部楼、下沉式配套商业街以及金融广场
03	上海春季房展会,看房创“新高”意向成交额却“新低”	2009年“上海之春”房展会于3月12—3月15日举行。为期4天的展会吸引了近13万人次的参观者,创下了历年“上海之春”房展会新高。总意向交易金额达到2亿元,现场成交总额达到1.2亿元,与08年意向总成交额不足2亿元的水平基本相当,但与2007年3亿元的成交额相比仍有较大距离
04	深发行国内首创房贷“点按揭”	3月16日,深圳发展银行在全国范围内率先推出房贷“点按揭”,通过购买“点”降低房贷利率,从而节省利息支出。“点”表示借款人在贷款时预先付给银行的费用,以贷款总额的百分点来计算。目前,深发展“点按揭”房贷产品分别针对10-20年期和20-30年期的贷款,量身定制了购买1.25个点和1.5个点享受低利率的房贷产品

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

■ 供应放量,成交激增,项目均价全面止跌

受到2月突然变暖的市场氛围影响,近期开发商们已渐转变心态,从放缓推盘转为积极跑量,形成3月供应大增的局面。3月十家上市房企销量环比大增,高出市场平均20个百分点以上。经过前期持续数月的降价,3月初大部分在售项目价格已处于低位。随着市场需求的复苏,在很多城市,已出现大规模的项目涨价的现象。由于融资渠道放宽、土地出让金交付允许延后、资本市场回升,促使发展商降价的动力基本不复存在。但由于库存压力和自住需求的有限,预计价格会保持稳定。据中原监测数据,截止3月底,十家标杆上市房企已领预售证而未销售的库存面积总量达1635万平方米,3月总销售量284万平方米占总库存面积的17%。库存压力有所缓解,但总存量仍相当巨大。

■ 融资渠道顺畅,开发商再受资本追捧

资本市场回升,各大型发展商在筹融资方面更为顺利,此外,近日全国政协会议又提出特别支持大型房地产企业进一步加快发展:现在已有绿城、雅居乐、SOHO、世茂、瑞安地产获银行授信,保利,金地拟在A股市场进行增发,复地筹措发行公司债,绿城发行信托基金。目前土地价格较低,资金渠道的顺畅也为开发商在后市的发展谋得了先机。近期,房地产的回暖令资本市场上的投资者对房地产企业重新寄予希望,绿城将于2010年5月到期的一批可转债价格突然暴涨,同时,股价也大幅波动,从2月底的2.2港元涨至3月末3.6港元。瑞银、德银分别增持富力地产463万股和253万股,虽有摩根士丹利等3家机构减持富力377万股,显示富力在资本市场仍具吸引力。

表 3 标杆上市房企部分在售楼盘销售情况 (2009 年 3 月)

开发商	项目名称	所处城市	销售套数 (套)	当月销售情况		销售套数	环比	
				销售面积 (平方米)	销售均价 (元/平方米)		销售面积	销售均价
保利	百合花园	北京	93	23583	15432	-32%	170%	3%
富力	又一城	北京	203	16840	10762	109%	95%	-1%
复地	复城国际	上海	1	108	18276	-85%	-87%	-1%
金地	湾流域	上海	141	12552	15654	187%	190%	-1%
万科	第五园	深圳	18	1217	8265	-59%	58%	-1%
雅居乐	鸿禧华庭	广州	37	6215	8000	54%	-2%	0%
中海	大山地花园	深圳	42	17738	10500	62%	867%	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

■ 居住供地放量 成交继续萎缩

2009年3月中原土地监测系统数据显示,除广州、深圳、沈阳供应依然低迷外,大部分城市3月土地供应量均比2月出现明显回升,其中居住用地供应开始加速。上海近七个月以来首次大规模推出居住用地,共推出76公顷居住用地,较前12月均值增长261%,超过2月供应量的3倍;深圳亦推出8公顷居住用地,突破五个月以来居住用地的“零供应”,实现居住用地供应的破冰。3月土地整体成交量保持平稳,成交仍以工业用地为主。居住用地成交继续低迷,成交面积较前12月均值出现大幅下跌,与2月相比成交萎缩严重,主要原因为连续数月居住用地供应紧缺所致。

■ 流标现象缓和 溢价成交抬头

随着楼市成交量大幅回升,各大开发商在各地土地市场亦开始有所动作。3月土地流标率保持平稳,流标率较低的城市为北京、上海、天津和杭州;沈阳流标率较高,超过50%。同时,底价成交率也出现下降,溢价成交再次出现在北京、上海和天津等地。3月天津出现16幅地块溢价成交,溢价幅度在300-400万元,全部位于滨海高新区。

图1 主要城市土地公告及成交情况(2009年3月)

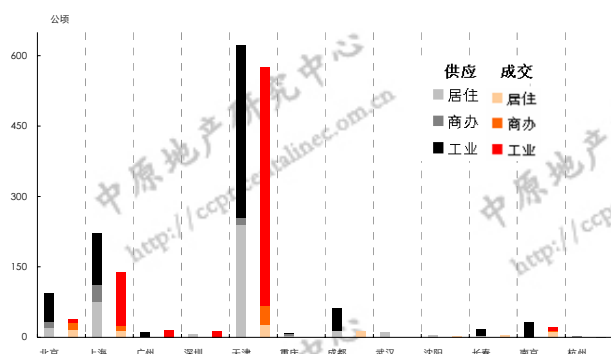
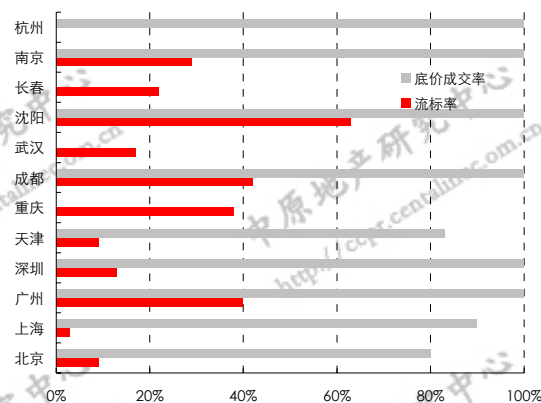


图2 主要城市土地流标率及底价成交率(2009年3月)



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：新增供应低位上扬，成交面积普创新高，成交价格小幅调整

2009年3月,各地新增供应普遍走出了自去年年底以来的低谷。除广州、深圳变化不大外,北京、上海、成都、杭州各城市3月批准预售面积,均较前3个月平均水平有了25%以上的增加。3月,中原监测各区域的8个城市,共有204个楼盘新开盘上市,总计面积438万平方米,环比分别有140%和205%的大幅增长。3月住宅新增供应的大幅增长,主要受两方面因素影响:一是2007年高涨的投资热情下新开工的项目,陆续进入开盘上市周期;二是全年下半年以来,受到低迷的市场表现影响,开发商纷纷放缓开发及推盘步伐,一度惜盘捂盘;而近2个月来持续向好的市场表现,促使开发商择机入市,加快推盘力度。新盘开价止跌企稳,中心区项目量稀价挺。3月各地新增项目依旧以公寓为主,中原监测的各区域8个城市中仅上海、深圳、天津、重庆有别墅项目入市。

3月主要城市一手住宅成交量普遍大幅回升。除广州、杭州外,其余6城市3月一手住宅成交面积均高于前3年最高的月均销量。深圳、北京两市3月销量分别创下了自2006年1月、6月以来的历史新高。上海、天津、重庆、成都等城市也是2007年四季度以来的月度最高销量。与成交量的大幅回升相比,3月各城市一手住宅成交均价较前期变化不大,维持了进入2009年以来的小幅调整的态势。除杭州外,其余7城市3月成交均价与前3个月的均值比较,变化幅度均在5%左右。

图3 主要城市一手住宅成交情况 (2009年3月)

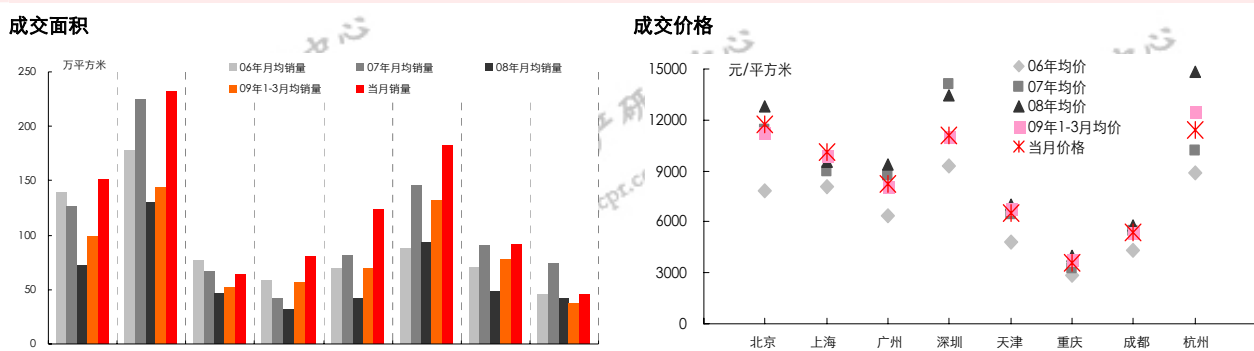
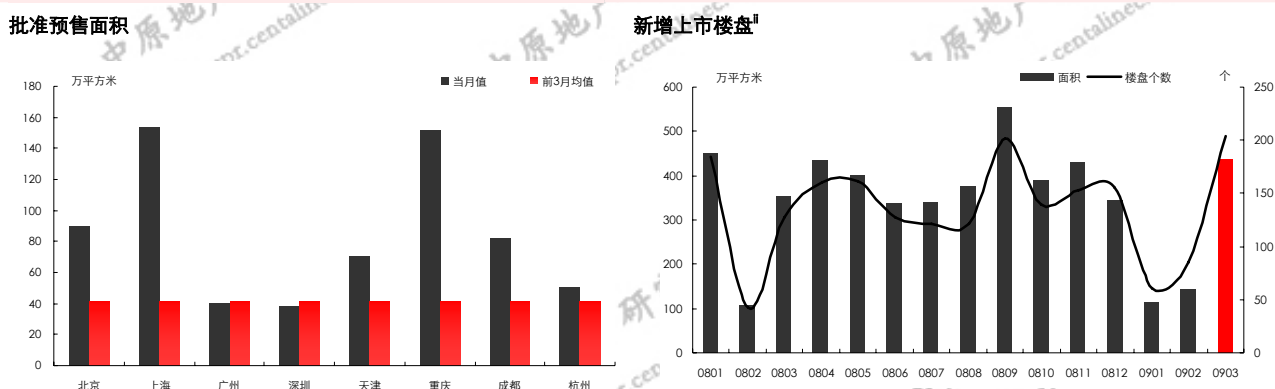


图4 主要城市新增供应情况 (2009年3月)



注：天津、重庆无政府公布批准预售情况，为住宅竣工面积；

深圳、天津、重庆、成都、杭州 2009 年 3 月数值为中原估测

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

表4 新增上市楼盘物业类型及其区域分布情况 (2009年3月)

城市	全市 (万平方米)		中心区 (万平方米)		次中心区 (万平方米)		郊区 (万平方米)	
	别墅	公寓	别墅	公寓	别墅	公寓	别墅	公寓
北京	—	67.41	—	4.10	—	36.73	—	26.58
上海	15.60	88.21	—	—	—	19.34	15.60	68.87
广州	—	32.95	—	—	—	—	—	32.95
深圳	2.21	44.50	—	10.34	—	—	2.21	34.16
天津	10.00	13.96	—	0.00	—	—	10.00	13.96
重庆	3.80	71.30	—	49.80	1.10	3.80	2.00	17.70
成都	—	69.29	—	—	—	—	—	69.29
杭州	—	19.11	—	2.04	—	13.62	—	3.45

注：中原地产研究中心根据各地公布批准预售楼盘情况计算，天津数据为中原地产研究中心调研资料

表5 主要城市一手住宅市场成交量及成交均价变化情况 (2009年3月)

城市	全市成交量变化			全市成交均价变化			分区成交量环比变化			分区成交均价环比变化		
	同比	环比	比前3月均值	同比	环比	比前3月均值	中心区	次中心区	郊区	中心区	次中心区	郊区
北京	129%	82%	103%	0%	3%	5%	29%	112%	52%	-2%	0%	4%
上海	28%	97%	104%	12%	9%	7%	77%	84%	104%	4%	24%	2%
广州	68%	34%	34%	-11%	4%	4%	64%	84%	8%	1%	-2%	-6%
深圳	327%	66%	70%	-19%	1%	1%	90%	57%	66%	-3%	9%	-2%
天津	132%	119%	192%	-20%	-2%	-5%	184%	98%	119%	9%	0%	-4%
重庆	132%	30%	71%	-9%	1%	-3%	29%	14%	43%	3%	-1%	0%
成都	46%	9%	43%	-13%	1%	-1%	23%	1%	12%	0%	1%	0%
杭州	59%	28%	38%	1%	2%	5%	179%	177%	109%	-12%	-13%	4%

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

中原监测数据显示, 2009 年 3 月, 北京、上海、广州、深圳及天津五大城市, 无论一手还是二手的住宅成交量均大幅反弹, 总成交面积达 1301 万平方米, 环比增加 69.9%。分城市来看, 北京、深圳和天津三城市 3 月住宅总成交量已经超越历史最高水平; 广州也已逼近历史最高水平; 相比之下, 上海则离历史最高水平还有一段距离。近期整体住宅成交量中, 二手成交比重逐步上升, 说明本次反弹过程中二手成交量回升的幅度大于一手。其中北京、广州和深圳三城市二手成交比重大幅度提升, 深圳二手住宅成交比重已经达到 66%。

中原领先指数 (CLI) 系统显示, 在成交量连续放大的刺激下, 3 月五大主要城市二手住宅价格指数均有上涨。其中深圳价格大幅反弹, 环比涨幅达 5.13%; 其他城市价格反弹幅度均在 1%以内。成交量方面, 市场延续了 2 月份成交活跃气氛, 主要城市的二手房成交量环比再次大幅增加。根据中原估计, 3 月五大城市二手住宅成交量达 649 万平方米, 环比大幅增加 57.2%, 超过历史最高峰约 40%。根据中原三级市场门店调查, 各地火爆的成交情况下, 仍主要以自住型需求为主, 其中积压需求占有较大比重。价格下调幅度较大的南方城市, 投资客已经现身, 高端物业成交逐渐活跃。

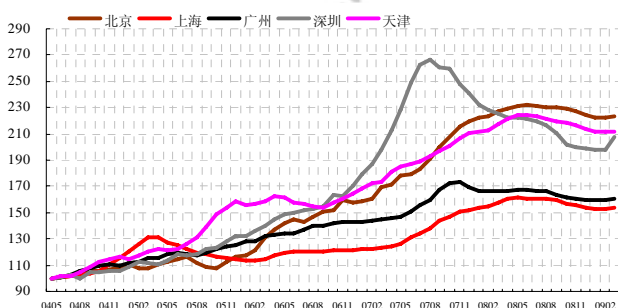
凭借前期积压需求, 未来一两个月内市场仍将保持活跃。随着春节高峰的结束和刚性需求的逐步释放, 成交量将会呈现小幅回落的态势。尽管 3 月价格有所反弹, 但综合各方面因素来看, 部分城市二手房价格下调压力依然存在。一方面价格调整尚未到位, 部分城市价格下跌的空间仍然较大, 近期价格反弹仍属短期季节性表现; 另一方面, 宏观经济和房地产市场信心的恢复需要时间。

(三) 租赁市场

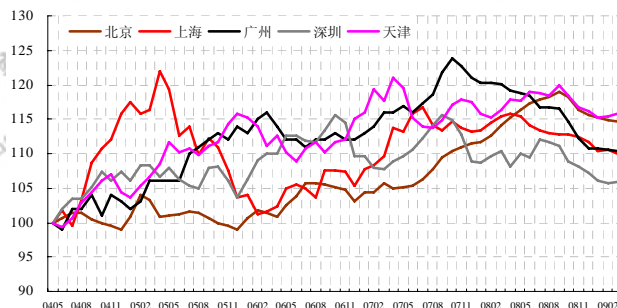
2009 年 3 月, 节后租赁高峰已经过去, 各地租赁市场需求相对平稳, 租金水平小幅波动。受到金融危机影响, 高端物业租金下跌明显, 带动城市整体租金继续下滑。

图 5 中原领先指数^{III} (CLI) 二手住宅价格指数 (2009 年 3 月)

CLI 价格指数



CLI 租金指数

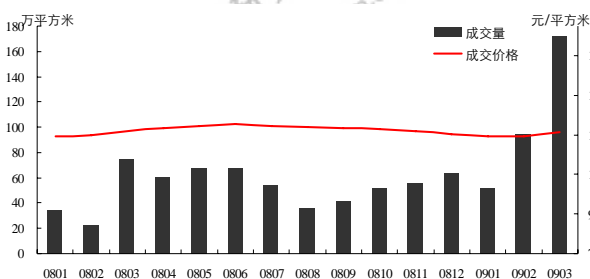


价格指数	本月指数	环比	同比	租金指数	本月指数	环比	同比
北京	223	▲0.37%	▲1.66%	北京	115	▲0.20%	▲2.06%
上海	154	▲0.67%	▲2.66%	上海	110	▲0.47%	▲3.49%
广州	161	▲0.75%	▲3.60%	广州	110	▲0.11%	▲8.08%
深圳	208	▲5.13%	▲7.69%	深圳	106	▲0.14%	▲3.53%
天津	212	▲0.14%	▲2.75%	天津	116	▲0.42%	▲0.06%

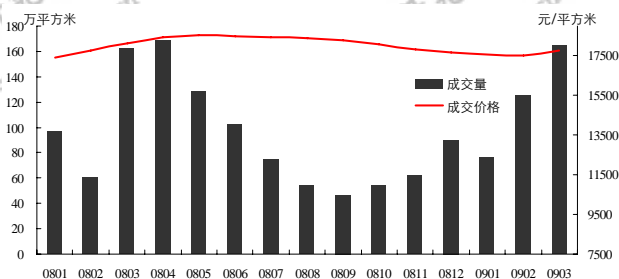
资料来源: 中原领先指数 (CLI) 系统, 中原地产研究中心

图 6 五大城市二手住宅市场成交情况（2009 年 3 月）

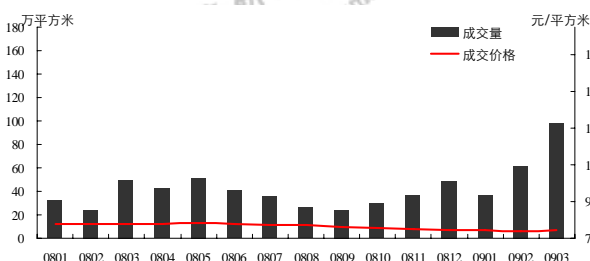
北京二手住宅成交情况



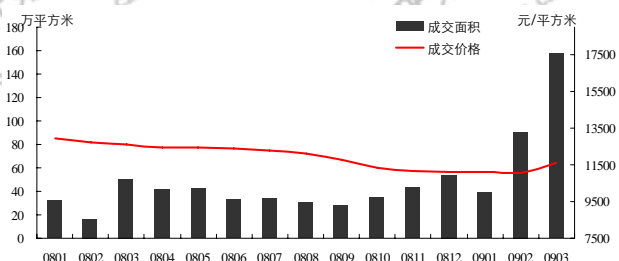
上海二手住宅成交情况



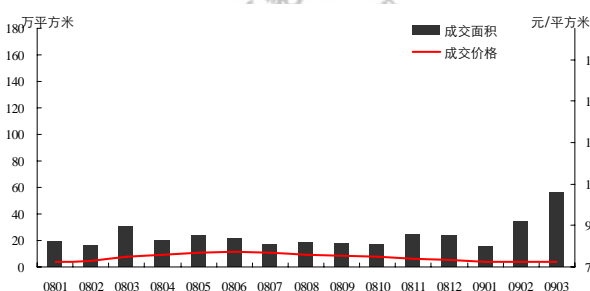
广州二手住宅成交情况



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

经过连续而快速的下跌后，在经济形势逐步走暖的推动下，2009 年 3 月，中原领先指数（CLI）^{iv}四大城市甲级、准甲级写字楼租金指数出现积极变化，部分城市写字楼租金止跌反弹，仅上海租金出现明显下跌。甲级写字楼方面，北京、深圳租金微升，涨幅分别为 0.13%、0.08%，广州租金保持平稳，仅微跌 0.75%，上海租金降幅较大，降幅为 5.49%

（一）销售市场

2009 年 3 月，写字楼市场供应出现明显放大，成交量也出现小幅增长。其中，北京、广州、深圳纷纷打破了零供应的僵局，新增写字楼面积分别达到 11.51、0.57、6.17 万平方米；成交方面，3 月三城市成交面积环比增幅分别为 0.75%、31.30%、67.26%。3 月，上海写字楼新增供应 1.71 万平方米，环比继续大幅下降，降幅为 71.83%，而同期成交面积达 10 万平方米，环比增长 54.6%，由于供应稀缺，3 月供求比拉大为 1：5.9。

（二）租赁市场

2009 年 3 月，北京、广州、深圳甲级写字楼租金纷纷回稳，仅上海租金出现明显下跌，环比跌幅为 5.49%。近期公布的第一季度宏观经济数据显示，宏观经济呈现走暖态势，中国经济有可能率先走出低谷，在这一系列利好因素的影响下，未来广州、深圳写字楼租赁市场将保持稳定，北京、上海写字楼市场仍将继续调整，但调整空间将逐步收窄。

图7 CLI中原甲级写字楼租金指数走势(2009年3月)

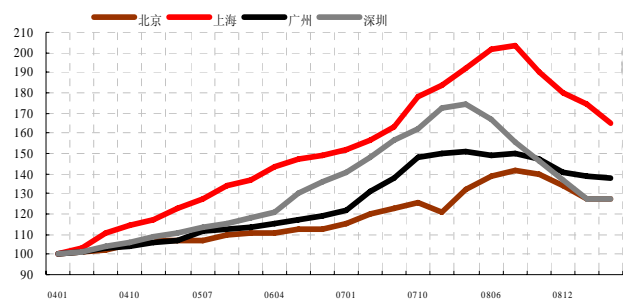
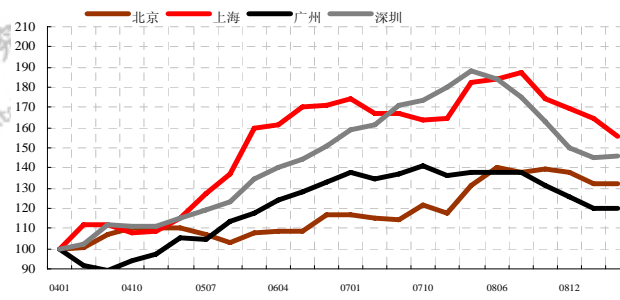


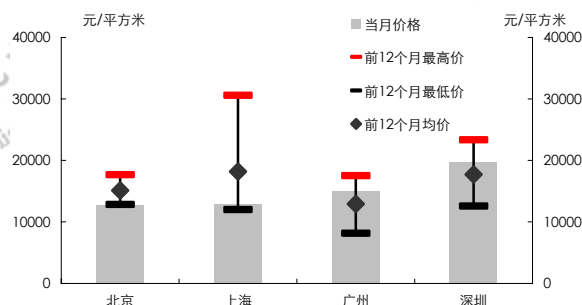
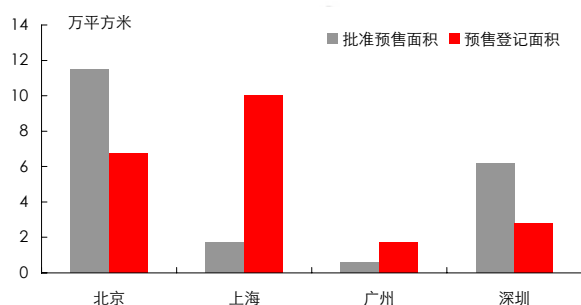
图8 CLI中原准甲级写字楼租金指数走势(2009年3月)



甲级	本月指数	环比	同比	准甲级	本月指数	环比	同比
北京	127	▲ 0.13%	▼ 3.31%	北京	133	▼ 0.00%	▼ 9.84%
上海	165	▼ 5.49%	▼ 11.87%	上海	156	▼ 5.39%	▼ 10.47%
广州	138	▼ 0.75%	▼ 10.14%	广州	120	▼ 0.00%	▼ 15.00%
深圳	128	▲ 0.08%	▼ 25.93%	深圳	146	▲ 0.74%	▼ 17.35%

资料来源: 中原领先指数 (CLI) 系统, 中原地产研究中

图9 主要城市销售型写字楼供求情况(2009年3月)



资料来源: 中原写字楼监测系统, 中原地产研究中心

表6 全国各大城市甲级写字楼区域市场情况(2009年3月)

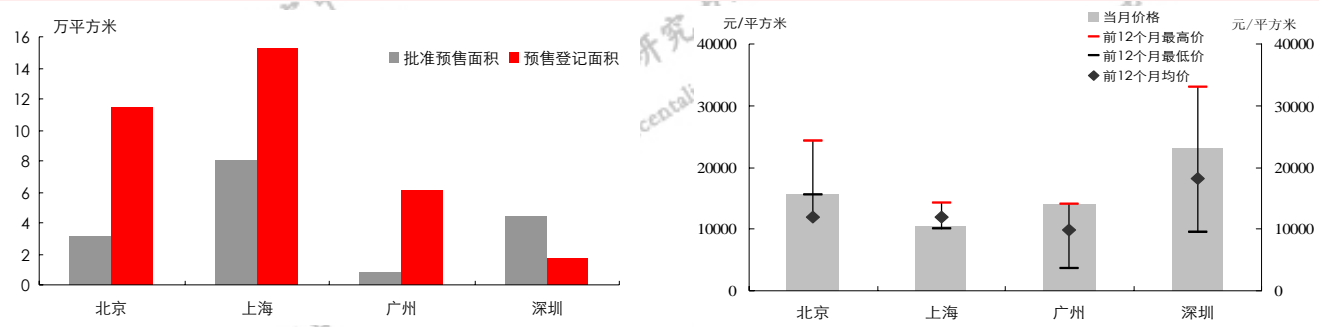
城市/区位	平均租金 (元/平方米·月)	环比上月(%)	空置率(%)	环比上月(%)
北京				
全市	244.43	0.13	14.84	5.92
国贸	267.30	-0.22	16.41	0.00
燕莎	231.43	-0.01	18.8	0.00
建国门	232.35	1.89	24.31	27.21
东二环	188.64	0.00	21.57	0.00
金融街	301.98	0.00	4.9	0.00
中关村	177.33	-0.63	11.05	3.56
上海				
全市	286.89	-5.49	15.65	15.93
淮海路	297.006	-3.32	12.03	-1.59
南京西路	320.828	-7.22	14.16	-4.78
人民广场	243.880	-4.89	11.47	-31.51
虹桥开发区	201.205	5.31	10.70	-27.46
徐家汇	246.098	-8.81	16.12	24.78
小陆家嘴	315.914	-7.93	24.43	126.23
广州				
全市	133.00	-0.75	24.57	15.14
天河北	125.00	0.00	18.38	41.28
珠江新城	178.00	-3.26	35.23	-1.95
环市东	103.00	0.00	32.87	2.11
深圳				
全市	118.06	0.08	12.20	-3.94
蔡屋围	133.33	-1.72	16.40	13.89
中心区	112.20	0.88	11.20	-12.50
中心西区	120.00	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

2009年3月，四大城市商铺市场新增供应环比亦出现大幅增加，平均增幅超过170%，其中北京环比增长313%，深圳环比增长346%。与供应大幅放量相对应，商铺成交也出现明显增加，北京、上海、广州、深圳四大城市成交环比分别增长56.39%、35.57%、73.07%、243.75%。从供求比来看，除深圳外，其他三大城市商铺市场呈现供不应求态势，商铺消化速度较快。

图 10 主要城市销售型商铺供求情况（2009年3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	→	→	→	→

9. 本期细分市场报告

报告分类	主题	作者
土地月报	居住供地放量 溢价成交抬头	宋莉、吴维娜、许芹、陶琦
行业月报	供应放量，成交激增 标杆房企喜忧参半	刘渊、许萌
住宅月报	成交井喷 暖春行情如期而至，存量下降 新增供应加速上市	易虹、吴维娜、许芹、宋莉、陶琦
指数月报	需求爆发，成交量越过历史最高峰	瞿安新、许芹
写字楼双月刊	大宗物业频遭抛售，外资收购或将提速	季峰、刘渊
C 周刊 & 中原之声	1. “廉价”土地的诱惑 2. 外资纠结 伺机收购 3. 疯狂的成交量 4. 找不到降价的理由？	庄巍、李铁琦、张海清

ⁱ **标杆房企**包括以下 10 家公司：保利、复地、富力、华润、金地、绿城、万科、雅居乐、招商、中海。

ⁱⁱ **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。

ⁱⁱⁱ **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。

^{iv} **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)