

“政策市”再现，市场短期持续活跃

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

中国楼市的政策因素不容小窥，近期各地楼市又现成交活跃的盛况，再一次显现出从去年年底开始的一系列刺激宏观经济及房地产市场的政策正在奏效。

当然，政策因素不能代替市场因素。市场因素，即主要来自需求（自用及投资性的）因素，是决定市场走向的关键。政策因素与市场因素两者正面的叠加，便产生引导市场向上的动力。虽然目前中国房地产行业仍处周期低潮，但是从本质上看，支撑中国房地产市场的需求并未发生根本性的变化。这些需求，既有来自减速但依然前行的经济所带来的收入预期，目前更多的则来自前期积累的得益于高速经济发展所储存的财富。因此，在积压需求和政策刺激的双重作用下，4月以来市场依然维持前期的活跃，且随着政策力度的不断加大，回暖的迹象仍将持续显现。

1. 刺激投资 政策再度放松
2. 福兮祸兮 圈地运动重演
3. 短期利好 需求持续释放

作者:

程灃
+8621 5118 7300
winnie@centaline.com.cn
张海清
+8621 5178 7513
zhangha@centaline.com.cn

刺激投资 政策再度放松

作为拉动经济的重要力量，刺激房地产市场的活跃已成为近期政策调整的重要内容。近年来中国房地产开发投资对 GDP 的贡献率约为 10%，房地产投资对经济的拉动作用明显。跨入 2009 年，中国经济虽在全球体系中仍一支独秀，但增长明显放缓。为了实现“保八”的增长目标，各级政府一再加大政策扶持力度，政策趋向已从 08 年以来的鼓励消费层面逐渐向刺激投资转移。

4 月 29 日，国务院常务会议调整包括商品住宅在内的十多项固定资产投资项目的资本金比例。这是自 2007 年执行紧缩货币政策以来，对房地产企业的首次放松。此次降低资本金比例，直接降低了开发商的资金门槛，缓解了企业的资金缺口，对提高开发商的投资积极性具有重要作用。相对于 08 年以来的鼓励房地产消费的各项政策，这次的政策调整直接惠及开发企业，显示出对房地产作为支柱产业的大力扶持。

同期，住建部相关负责人提出取消地方经济适用房建设的硬指标，提出普通商品住宅可以配建廉租房，从而为地方政府层面的政策执行增加了一定程度的弹性。这预示着，从直接的地方经济利益考虑，地方政府在开发环节上将给予房地产开发企业更多优惠的政策支持，从而必将带动各地的开发投资及建设热情。

福兮祸兮 圈地运动重演

近期，为实施中央提出的 4 万亿经济刺激计划，天南地北，各地新区规划如“雨后春笋”般出台。2009 年 4 月底，上海建设“国际金融中心”、“航运中心”路线图敲定，随之上海浦东新区和南汇区合并的大浦东新区方案也已获批。2009 年 5 月，国务院常务会通过《关于支持福建省加快建设海峡西岸经济区的若干意见》。同期，备受瞩目的《深圳综合配套改革总体方案》正交由中央作最后审定。而长春自 2008 年 7 月成立南部都市经济开发区以来，加大新城规划的实施力度，今年已纷纷和保利、万科等全国性房地产开发商签署战略合作协议。

这些新的城市规划，无疑拓展了更为广阔的城市发展空间，继而也将为房地产的长期发展创造机会。为了逐步落实政府的各项投资计划，各地方政府需要有足够的财力去推进，而土地又一次成为解决财政压力的快速而重要的途径。近期土地市场上，我们可以清楚看到各地政府供地放量、低价叫卖，各房企巨头亦频频出手的情景。

然而，土地财政是面双刃剑。土地财政的弊端早已在上一轮楼市高峰中显现，开发区的禁令尤在耳边。我们记忆犹新 2007 年股市、楼市的大牛市里土地市场的“面粉”角色，房价、股价、地价的相互推动循环……最终“面粉”贵过“面包”。现在这一现象似乎又将重演，只是上轮是“面粉”贵卖，而此轮则是“面粉”贱卖而已，城市则像摊大饼一样向外延展，至今仍有大量土地被囤积，大量可供多年的待建项目，这其实是土地市场的泡沫。当上一轮的土地泡沫尚未退去，新一轮的圈地又将再起，福祸兮？

短期利好 需求持续释放

不可否认，政策的进一步宽松、新的城市发展空间的开辟，不仅为房地产开发企业注入强心剂，更对短期市场信心的树立带来直接利好。因此，在积压需求和政策刺激的双重作用下，两者的正面效应正在叠加，并产生引导市场向上的动力。4 月以来市场依然维持前期的活跃，且随着政策力度的不断加大，回暖的迹象在未来的短期内仍将持续。

投资反弹 开复工竣工加速

今年以来宽松的金融货币政策、重新启动的资本市场、刺激投资的优惠政策，使开发商紧张的资金链逐步得到缓解。近期，全国房地产开发投资及住宅开发投资增速均有明显反弹，又开始进入高位。09 年 3 月以来开发商纷纷加大施工进度，加快推盘的速度，新增供应快速攀升。

2009 年 3 月，房地产开发投资及住宅开发投资两项指标分别同比增加 7% 和 6%，虽然比 2008 年同期的 32% 和 39% 仍有较大幅度的降低，但比 1-2 月 1% 的同比增幅，已明显扩大。2009 年 3 月全国住宅新开工面积近 7500 万平方米，较 2008 年 3 月相比仍下降两成，但与 2007 年 3 月相比基本持平，仍处于近几年来较高水平。2009 年 3 月全国住宅竣工面积同比增幅 25%，虽较 1-2 月增幅有所回落，但仍延续着高位增长的态势。随着政府降低商品住房资本金比例政策的实施，开发

商或将更多的资金投入项目开工建设，房地产开发投资有望在近期持续回升。

区域联动 二三线城市回暖

根据近年来的市场发展经验，无论在楼市旺盛时期还是萎靡不振之时，一线城市均发挥了引领的作用。市场繁荣或调整的信号一般在一线城市先期显现，继而影响到二三线城市的市场。近期，我们可明显地看到继一线城市之后，周边的二三线城市正在并将相继步入回暖行情。

近几月，珠三角区域在一线城市深圳和广州的带动下，周边的珠海、中山、东莞和惠州等城市的住宅成交量快速回升，预计随着刚性需求的集中释放，未来仍将保持成交活跃。长三角区域的杭州、南京、宁波、苏州、无锡和常州等城市住宅成交量也屡创新高，其中杭州4月一手住宅成交面积环比增加94%。中西部的重庆、成都和武汉等城市住宅成交异常活跃，其中重庆4月一手住宅成交面积增加23%。根据中原地产监测数据，4月标杆房企在二线城市如长沙、沈阳、无锡和青岛等地的成交业绩增加较快，其中在青岛、沈阳和无锡的成交面积4月环比增加分别为246%、115%和83%。

图 A 八大城市一手住宅成交面积走势图（万平方米）



图 B 五大城市二手住宅成交面积走势图（万平方米）

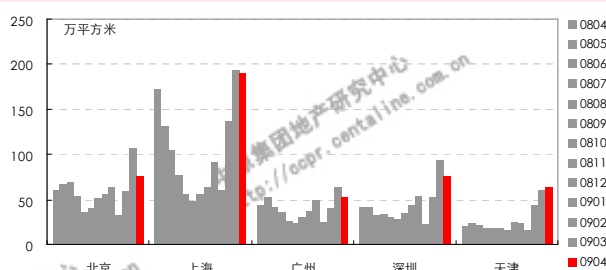


图 C 五大城市一手住宅和二手住宅市场成交比重（2009年2-4月）

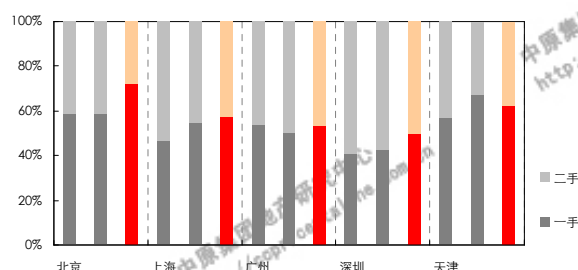
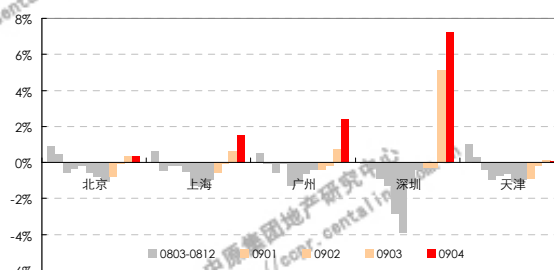


图 D 五大城市二手住宅价格涨幅走势图



数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

市场传导 高端需求日渐活跃

随着普通住宅市场的持续火爆，部分高收入群体的改善型需求或投资性需求在3、4月份开始粉墨登场，带动了高端住宅市场的活跃成交。据中原地产监测，3月以来，京、沪、津、深、穗五大城市中心区一手住宅成交面积开始大幅增加（图 E），4月份北京和天津环比增幅超过50%。上海中心区二手住宅4月表现强劲，黄浦、卢湾、静安三区的二手住宅成交套数环比增幅均超过60%。且据中原地产对高端公寓市场样本楼盘的监测，09年4月上海高端公寓成交套数环比增加22%。

高性价比是刺激市场活跃的主要因素。据中原领先指数系统显示，深圳09年1-2月价格在15000元/平方米以下的中低端住宅开始止跌回升，而高于15000元/平方米的高端住宅环比仍下降3.5%，因此，09年3-4月高端住宅市场迅速活跃，成交面积和价格快速攀升。09年3月以来，五大城市二手住宅价格开始止跌回升。全市二手住宅2009年4月，全市二手住宅均价涨幅达1.53%，其中单价在12000元/平方米以下的住宅涨幅最大，为3.2%；而单价在25000元/平方米以上的住宅涨幅仅为0.2%，远低于全市平均涨幅。因此，预计未来1-2个月高端住宅市场将迎来量增价涨的发展态势。

冬去春来 土地成交又现活跃

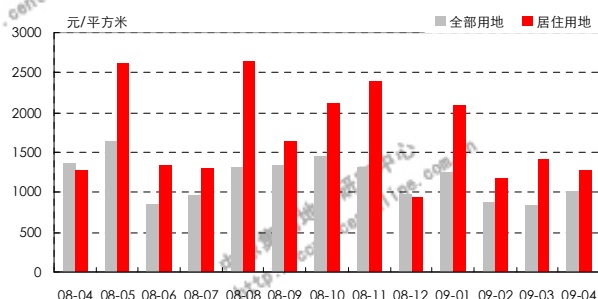
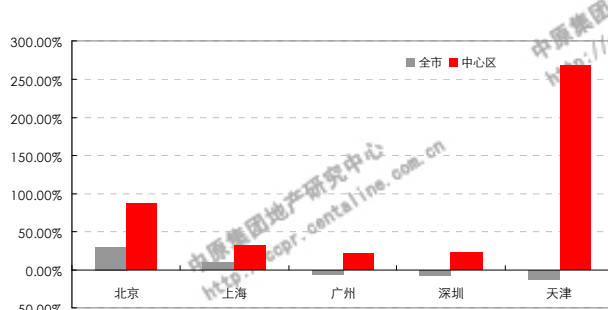
4月份各地土地成交量明显增加，多家企业争夺同一块地从而导致溢价成交的情景又开始上演，土地市场呈现春意盎然的景象。由于3月大量土地集中上市，4月土地成交量迅速增长，其中居住用地成交量增加更为明显。而且随着成交量的放大，溢价成交在3月份初露头后，4月份愈演愈烈。北京、上海、深圳、天津、重庆和杭州均出现溢价成交。

土地市场正在逐渐走出长时间冷淡的阴影，一方面是住宅市场的旺盛成交，使开发商的项目库存稳步消化，加速了资金回笼。财务状况的改善，使开发商的心态已从“保生存”转为“谋发展”，越来越多的开发商开始忙于寻找新项目，土地市场重现争抢局面；另一方面是目前土地价格仍然处于低位，尽管近期成交频现较高溢价率，但整体土地市场的实际出让价格仍处于较低水平，距离2007年历史高位仍有较大差距（图F）。而且，各级政府为了保持地方经济的发展速度，纷纷加大土地供应、调低土地底价、出台各类刺激政策及计划，创造出新的城市发展机会，大大提升了土地市场的吸引力。预计未来一段市场土地市场仍将保持活跃。

存量充沛 价格上涨根基不稳

由于住宅成交市场持续活跃，成交量维持在高位，4月以来全国住宅均价已经开始普遍上涨。但是，这种上涨势头将愈来愈面临未来供应放量的压力，及市场的诸多不确定因素。一，目前的需求仍以刚性需求为主，消费者对价格的敏感度较高，随着价格的上涨，成交量将可能受到影响。二，随着未来市场新增供应逐步的大量增加，市场存量仍然较为充足，未来销售市场压力依然严峻。三，虽然近期国内经济环境略有改善，但国际经济形势仍在继续恶化，未来整体经济形势尚存在较大的不确定性，消费者对未来的收入预期并不乐观；四，随着投资性需求的介入促推价格的攀升，政府又开始逐步收紧第二套房贷政策，防止房地产投机的倾向可见一斑。因此，房地产价格快速上涨的根基并不稳定。

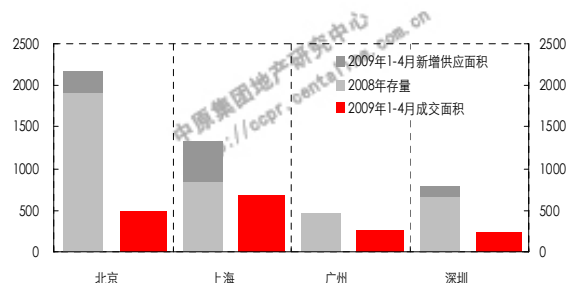
图 E 五大城市中心区一手住宅成交面积环比(2009年4月) 图 F 主要城市土地成交楼面地价



注：中心区指：北京（东城、西城、崇文、宣武）、上海（黄浦、静安、卢湾）、广州（越秀、荔湾、海珠、天河）、深圳（罗湖、福田）、天津（和平、河东、河西、南开、河北、红桥）
数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

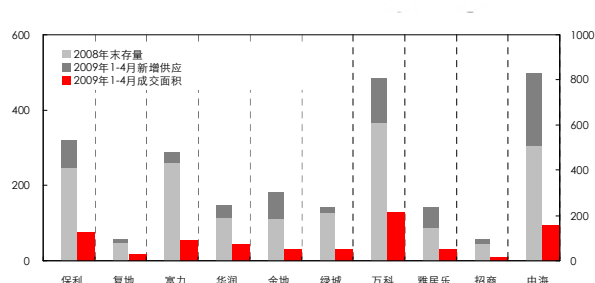
注：统计数据为十二城市相关数据加总所得，分别为：北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、武汉、沈阳、长春、南京和杭州。
数据来源：中原土地监测系统，中原地产研究中心

图 H 截至4月底各地住宅库存消化情况（万平方米）



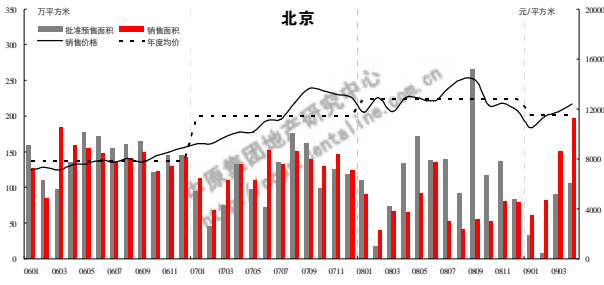
数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

图 I 截至4月底标杆房企库存消化情况（万平方米）

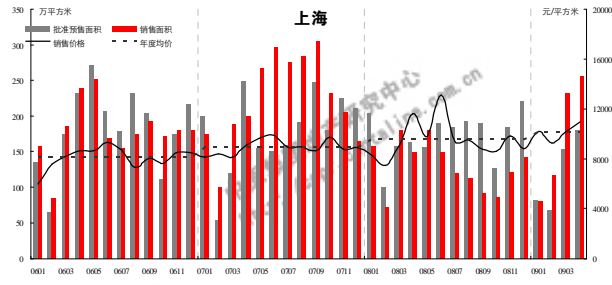


数据来源：中原行业监测系统，中原地产研究中心

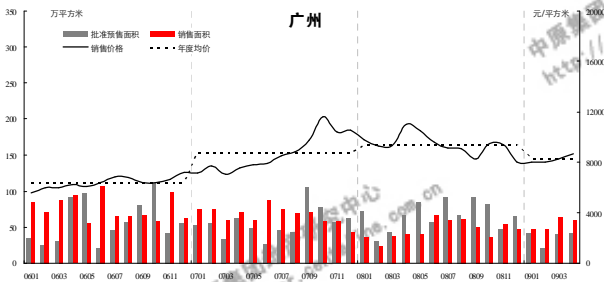
图 J 主要城市商品住宅供求情况 (2006 年 1 月—2009 年 4 月)



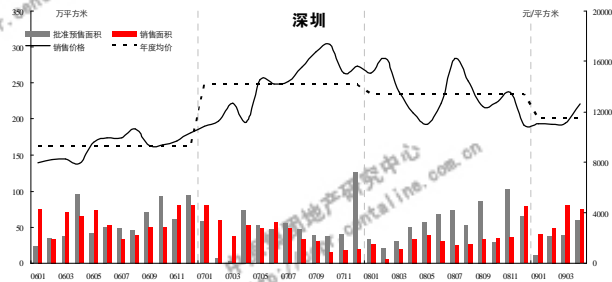
数据来源：北京市房地产交易中心



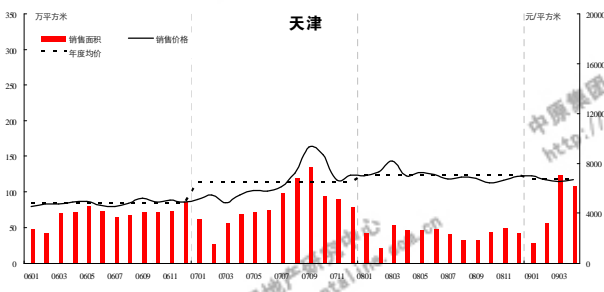
数据来源：上海市房地产交易中心



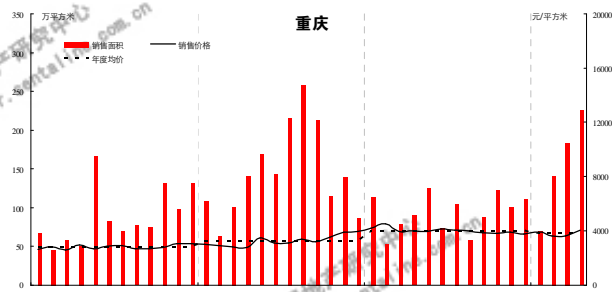
数据来源：广州市国土资源和房屋管理局



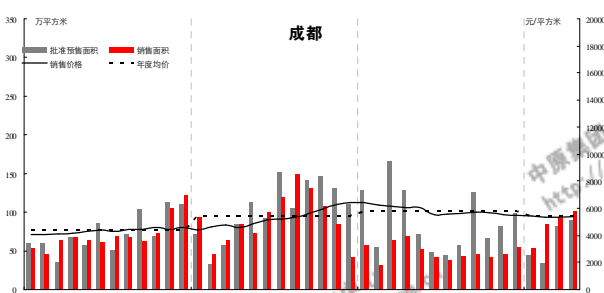
数据来源：深圳市房产管理局



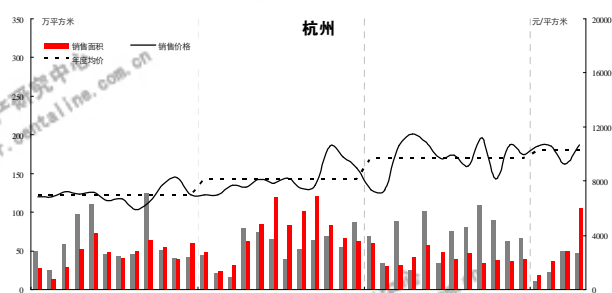
数据来源：天津市房产管理局



数据来源：重庆市房产管理局



数据来源：成都市房产管理局



数据来源：杭州市房产管理局

2. 宏观经济及政策

n 一季度国民经济运行平稳 出现积极变化

国家统计局在 4 月陆续公布了一季度多项经济运行指标。各项指标反映，我国国民经济运行出现积极变化，CPI、PPI、进出口等各项经济指标降幅收窄，房地产投资小幅反弹，新增信贷已接近去年全年的增加额，3 月新增信贷更是创历史新高。但大额信贷投放下的投资拉动型增长恐难持续，且一季度 GDP 增速跌至 17 年来最低点，均表明经济形势仍严峻。

n 公积金政策频频调整 成救市重要棋子

4 月，湖南、天津、北京、珠三角等地出台了多项加强公积金信贷支持的政策，公积金贷款规定的调整，已成为地方政府“救市”的重要棋子。在现行制度的框架内，政府可动用的举措从降低公积金贷款首付、提高贷款额度、延长贷款期限、放宽贷款人年龄等，逐渐出现放宽异地贷款申请。珠三角 8 城市公积金互贷的实施，北京、秦皇岛两市公积金互贷协议的签署，均代表了公积金调整的这一新方向。

n 二套房贷政策成焦点 似有松动迹象

近期二套房贷政策是否松动，成为各方的焦点。虽然明文规定仍强调首付和利率优惠仅限于首套住房，但从北京、广东、济南、南京等地银行实施情况反映，二套房贷似有松动迹象。一方面，如北京、上海等地政府提供了“普通住房”的认定标准；另一方面，除继续执行首付比例四成的政策，有关二套房贷款利率多不再要求上浮 10%。这些均可视为二套房贷政策在一定程度上有所松动。

n 项目资本金比例调整 房企压力或将缓解

国务院常务会议通过 2009 年深化经济体制改革意见，决定调整固定资产投资项目资本金比例，其中商品住房在调减的项目中。国家要求的商品住房开发自有资金比例，已从最初的 20% 上升至目前不低于 35%。自有资金比例的下降，有助于缓解开发商资金压力，将带动更多项目开工，从而促进房地产投资的增长。

表 1 全国及各大主要地区新出台政策（2009 年 4 月）

编号	政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
01	广州市集体建设用地使用权流转实施办法（试行）》	09-04-16	广州市国土资源和房屋管理局	国内首次提出，集体建设用地可用作保障房建设。 第六条：“通过出让、转让、出租、转租方式取得的集体建设用地不得用于商品房地产开发建设和除保障性住房外的住宅建设。”
02	《关于进一步规范个人住房按揭贷款业务的通知》	09-04-21	上海银监局	二套房贷首付比例不得低于 40%
03	《新增建设用地土地有偿使用费征收等别》	09-04-22	财政部、国土资源部	对部分地区新增建设用地土地有偿使用费的征收等别进行调整
04	《关于 2009 年深化经济体制改革工作的意见》	09-04-29	国务院	调整固定资产投资项目资本金比例，降低城市轨道交通、煤炭、机场、港口、沿海及内河航运、铁路、公路、商品住房、邮政、信息产业、钾肥等项目资本金比例
05	公积金贷款政策调整	2009 年 4 月	珠三角 8 市、天津、北京等市，湖南省	加强公积金信贷支持，放宽异地贷款申请

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

n 众房企销售价稳量升，库存消化为主

4月，全国商品房市场成交基本延续了上个月的趋势，需求得到了进一步释放。近期的旺销局面激发了开发商的推盘热情，近两月标杆房企新增供应维持在每月100万平方米左右，销售量则接近300万平方米/月，表明销售仍主要来自于库存消化，每月消化库存量约200万平方米。销售的火爆未能将房价推高，开发商明确消化库存为主要目标，在售项目的价格以小幅调整为主，本月标杆房企在售项目均价小幅涨1%，与上月基本持平。4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1452万平方米。4月，十家房企的本月总销售量300万平方米，占总库存面积的21%。若按照去年下半年至今的平均月销量计算，标杆房企仍有8个月的消化时间。而2008年底时，该指标为12个月（按2008年下半年销售速度计算）。

n 拿地热情复高涨，资本市场频出手

伴随“去库存化”的有效开展，开发商的心态已从“保生存”转为“谋发展”，越来越多的开发商开始忙于寻找新项目，土地市场重现争抢局面。本月，有3幅地块纳入标杆房企囊中。另有绿城地块互换，增持原有地块权益。本月，标杆房企于资本市场上也大有斩获。雅居乐获银行融资额度，绿城发信托，复地申请公司债成功，此外，金地和保利也公告拟发行非公开发行股票。当前楼市转暖，政策利好，标杆房企在资本市场的动作也会愈加频繁，用以收购土地或新项目，谋得后市发展。鉴于本月十家上市房企在资本市场及土地市场表现十分活跃，而从市场转暖至今时间也并不久，因而很多收购土地及增发债券等计划目前仍在实施中，5月将预计将继续看到标杆房企在这两个市场上的新动作。目前地价及融资成本均处于低位，加上地方政府在土地供应和吸引开发投资方面意图明显，有资金的开发商此时低价拿地将能降低土地成本，为将来发展提供条件。

表2 标杆上市房企部分在售楼盘销售情况（2009年4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	53	11414	15337	-43%	-52%	-1%
富力	又一城	北京	27	2360	10203	-87%	-86%	-5%
复地	复城国际	上海	21	3333	18679	2000%	2986%	2%
金地	湾流域	上海	13	910	15596	-91%	-93%	0%
万科	第五园	深圳	153	11767	8693	750%	867%	5%
中海	大山地花园	深圳	308	44622	10500	633%	152%	0%
雅居乐	鸿禧华庭	广州	11	1108	8000	-70%	-82%	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

n 供应回落 成交激增

2009年4月中原土地监测系统数据显示，继3月居住用地放量后，部分城市居住用地供应出现回落。4月居住用地供应面积较前12月均值出现下滑，但北京、深圳依然加速推出居住用地。受3月推出大量地块影响，4月土地成交面积增加明显，其中居住用地成交面积较前12月均值上升38%。地价水平较3月出现回升，但与前12月均值相比仍下降13%。4月土地流标率保持平稳，居住用地底价成交率下降，溢价成交现象较3月明显增多，且部分地块溢价幅度颇高。

n 大型房企 竞相入市

4月大型房企纷纷入市拿地，金地以5.6亿元，溢价82%的价格击败10余家竞争对手竞得上海徐泾镇3号地块；万达斥资13亿接连在武汉、长春购地；绿地10亿获取上海松江、青浦两幅地块，其中一幅溢价36%。出现上述状况的主要原有两点：一是近期住宅销售火爆，发展商资金回笼迅速，购地资金充裕；二是政府加大推地力度，推出地块底价较低。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低位，距离2007年历史高位仍有较大差距。

图 1 主要城市土地公告及成交情况 (2009 年 4 月)

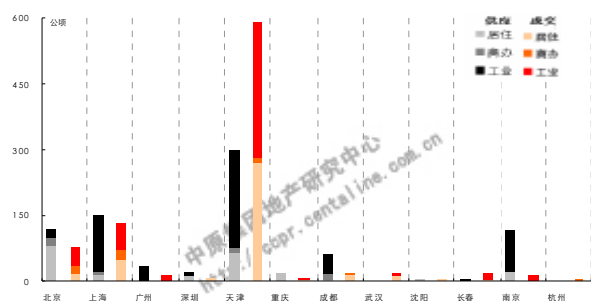
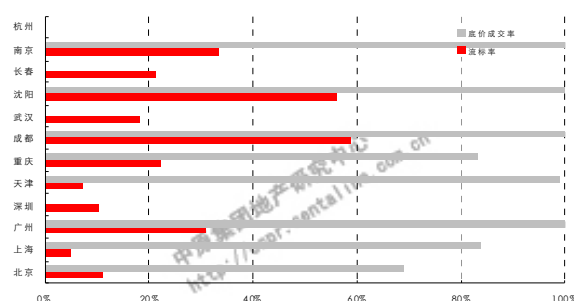


图 2 主要城市土地流标率及底价成交率 (2009 年 4 月)



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

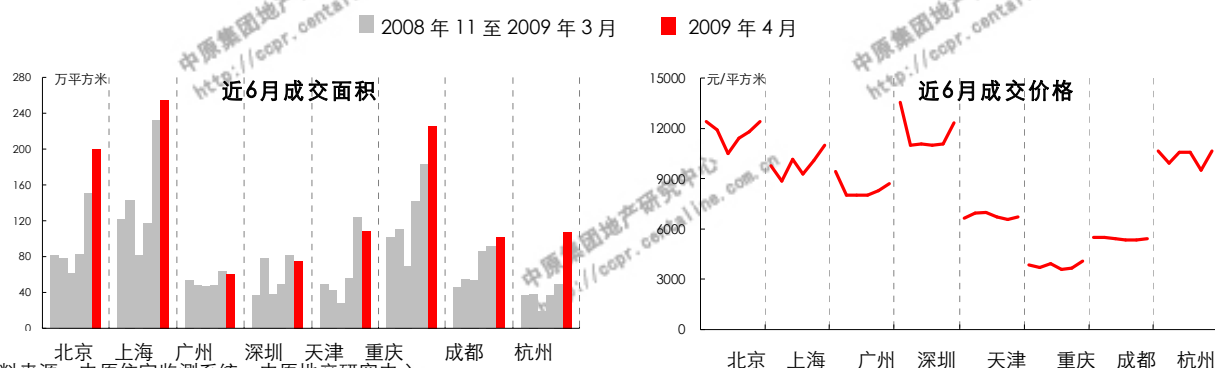
价格齐升是近期的重要特征。一方面是在累积效应和羊群效应影响下，需求的持续性释放；另一方面是近期新增供应大幅增长，可售房源较为丰富，推动了本月成交继续上升。此外，富裕阶层的需求陆续入市，带动高端市场开始活跃。

成交量继续高位增长，增幅有所放缓。中原住宅监测系统显示，2009 年 4 月，各地一手住宅成交量，在上月高位的基础上继续增长。尽管与前三月均值相比，有七个城市的增幅仍在 30% 以上，但与上月相比，增幅已普遍降低。

成交价格普遍攀升，上涨速度加快。各地成交价格从上月已初露上涨势头，本月则出现普涨，并呈现加速上升趋势。与前 3 月均值相比，除天津微跌 1% 外，其余七城市均有不同程度的上涨，其中北京、上海、深圳涨幅在 10% 以上。开发商见势纷纷开始取消降价促销，4 月公寓项目的开盘均价也普遍上调，八城市平均涨幅达 8%。

市场存量稳步减少，房企压力减弱。各地住宅可售面积进一步减少，但由于近期的火爆成交与新增供应大幅增长的相互抵消，使各地新房存量的变化较为平稳。

图 3 主要城市一手住宅成交情况 (2009 年 4 月)



资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

表 3 主要城市一手住宅市场供应情况 (2009 年 4 月)

城市	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 ^{II}		
			楼盘数 (个)	供应面积 (万平方米)	供应套数 (套)
北京	105	1698	33	103.2	8546
上海	180	196	79	106.3	9570
广州	86	410	39	81.1	6980
深圳	60	696	29	53.8	5374
天津	72	—	11	15.5	1602
重庆	126	1304	65	113.0	11826
成都	90	—	33	99.4	8108
杭州	47	196	23	48.7	4054

资料来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

表 4 主要城市一手住宅市场成交量及成交均价变化情况（2009 年 4 月）

城市	全市成交量变化			全市成交均价变化			城市	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	202%	30%	100%	-4%	5%	10%	北京	86%	24%	33%	11%	5%	1%
上海	73%	11%	79%	-5%	9%	11%	上海	31%	-6%	16%	7%	20%	8%
广州	50%	-6%	14%	-21%	5%	7%	广州	21%	-9%	-25%	8%	4%	-2%
深圳	123%	7%	41%	3%	13%	12%	深圳	23%	10%	-16%	-5%	7%	11%
天津	130%	-12%	56%	-5%	2%	-1%	天津	-8%	-19%	-10%	0%	2%	2%
重庆	152%	23%	72%	1%	12%	9%	重庆	12%	9%	37%	5%	3%	11%
成都	49%	11%	32%	-10%	1%	0%	成都	2%	16%	10%	1%	0%	5%
杭州	157%	44%	128%	-7%	12%	4%	杭州	134%	22%	-23%	28%	0%	8%

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，4 月五大主要城市二手住宅价格指数继续上涨，部分城市价格涨幅有所放大。其中深圳价格涨幅超过 7%，北京天津价格涨幅相对较小，均在 1% 以内。

成交量方面，市场依旧活跃，但随着前期累计需求的逐步释放，除天津外其他四个主要城市的二手房成交量均开始回落。根据中原估计，4 月五大城市二手住宅成交量为 460 万平方米，环比减少 11.3%。根据中原三级市场门店调查，供应方面，前 3 个月需求的集中爆发将积压的低价房源消化殆尽，而目前的业主则乘机加价，导致盘源价格小幅上涨；需求方面，目前仍以自住型需求为主，需求较为理性，并不追涨。

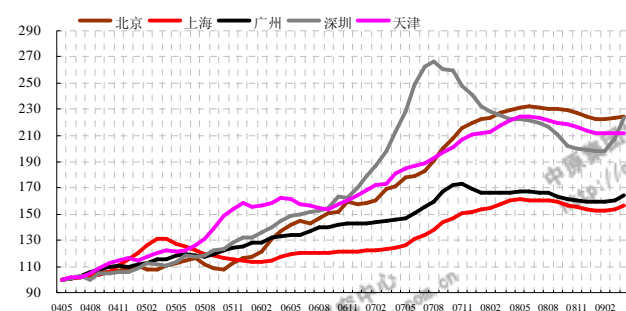
随着前期积压的需求的快速释放，后市需求将有所减少。尽管 4 月整体成交量仍算不错水平，但自 4 月下旬起，优质房源供应不足，业主加价导致各地二手房成交量回落明显。预计 5 月份二手房成交量将继续小幅回落，价格将保持平稳。

（三）租赁市场

金融危机影响逐步减弱，4 月五城市二手住宅租金涨跌互现，但幅度均较小。在租金回报率方面，目前五城市中，广州二手住宅租金回报率最高，为 4.03%，也是唯一超过 4% 的城市。从其近期走势来看，亦将很快滑落 4% 以下区间。

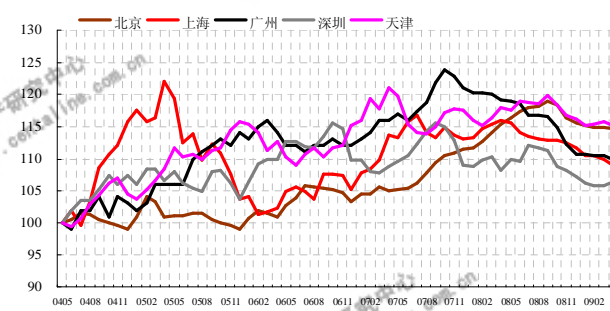
图 4 CLI 中原领先指数^{III}月度走势

CLI 价格指数



2009 年 04 月：北京 224，上海 156，广州 165，深圳 223，天津 212

CLI 租金指数



2009 年 04 月：北京 115，上海 109，广州 110，深圳 106，天津 115

价格指数

	本月指数	环比	同比
北京	224	0.35%	-2.40%
上海	156	1.53%	-2.83%
广州	165	2.43%	-1.15%
深圳	223	7.24%	0.29%
天津	212	0.08%	-4.33%

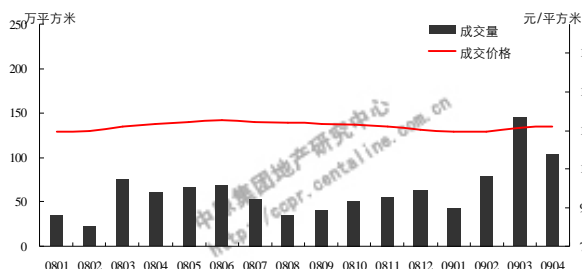
租金指数

	本月指数	环比	同比
北京	115	-0.02%	-0.61%
上海	109	-0.97%	-5.99%
广州	110	-0.53%	-7.73%
深圳	106	0.45%	-1.65%
天津	115	-0.56%	-2.34%

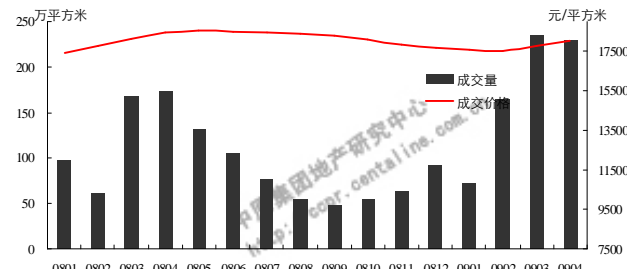
资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心

图 5 五大城市二手住宅市场成交情况（2009 年 4 月）

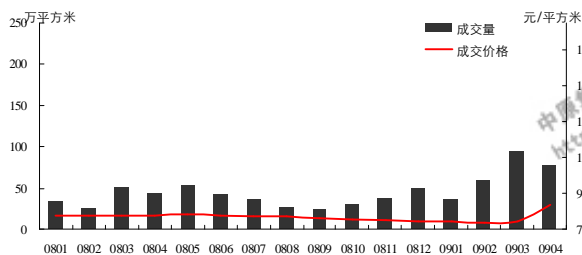
北京二手住宅成交情况



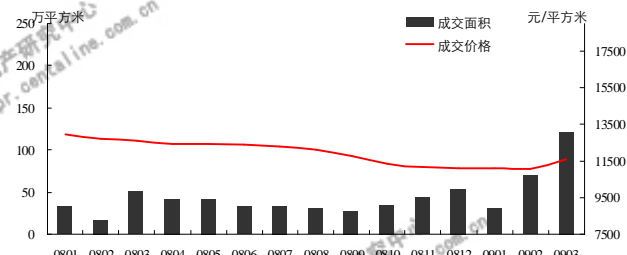
上海二手住宅成交情况



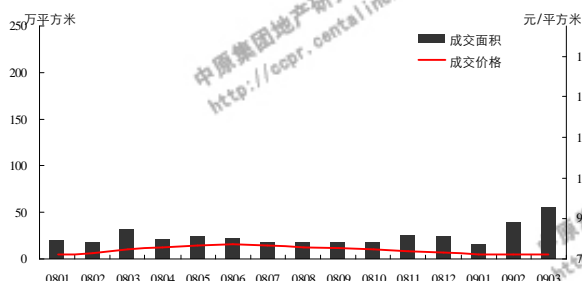
广州二手住宅成交情况



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

随着 2009 年 4 月经济数据的陆续出炉，中国经济走暖的迹象已经十分明显，同时国内股市、房市、车市异常火爆，市场信心逐渐恢复。销售市场方面，在供应大幅增加的拉动下，4 月写字楼销售同比出现大幅增长。租赁市场方面，2009 年 4 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延续了 3 月的积极走势，除广州甲级写字楼租金指数出现明显下跌外，其他主要城市租金指数均仅有小幅下挫。

（一）销售市场

2009 年 4 月，写字楼市场供应继续大幅放大，成交量也出现明显增加。其中，北京、上海、广州新增写字楼面积分别达到 17.82、6.09、2.30 万平方米，环比分别增加 276%、256%、304%；成交方面，4 月三城市成交面积环比增幅分别为 40.38%、49.80%、126.74%。4 月，深圳写字楼新增供应面积仅为 0.55 万平方米，环比大幅下降 91%，而同期成交面积为 1.62 万平方米，环比下降 42.35%。从供求比来看，四大城市写字楼销售市场都呈现供不应求的态势。

（二）租赁市场

甲级写字楼租金方面，北京、上海、深圳租金均小幅下挫，跌幅分别为 0.81%、0.46%、0.44%，广州租金降幅较大，降幅为 6.50%。空置率方面，上海空置率出现小幅下降，而北京、广州、深圳写字楼空置率依然增长，涨幅分别为 1.73%、13.87%、9.02%。受益于上海“两个中心”方案的通过，本月上海写字楼市场租金跌幅收窄，空置率出现下降，上海写字楼市场走暖迹象日益明显。

图6 CLI 中原甲级写字楼租金指数走势 (2009 年 4 月)

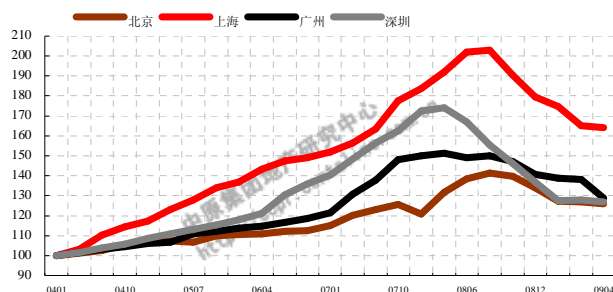
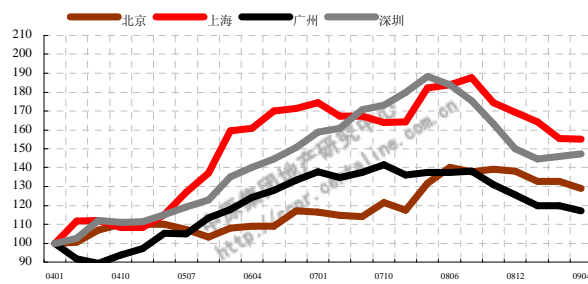


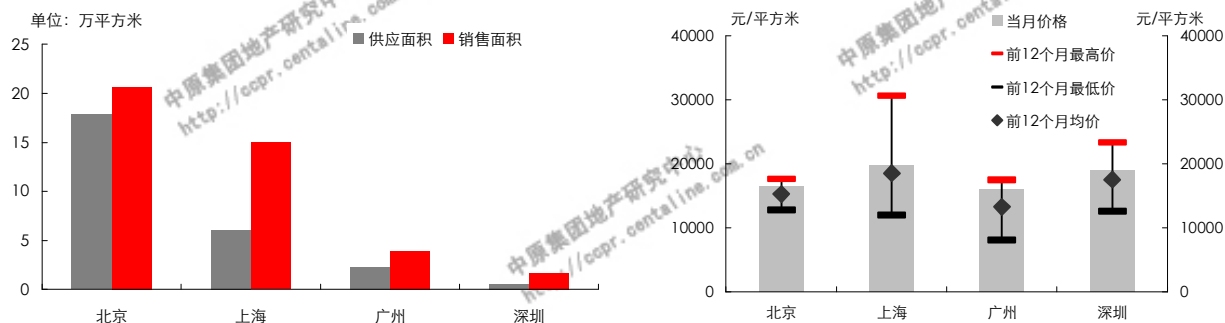
图7 CLI 中原准甲级写字楼租金指数走势 (2009 年 4 月)



甲级	本月指数	环比	同比	准甲级	本月指数	环比	同比
北京	126	↓ 0.81%	↓ 4.32%	北京	129	↓ 2.99%	↓ 12.54%
上海	164	↓ 0.46%	↓ 14.23%	上海	155	↓ 0.45%	↓ 14.94%
广州	129	↓ 6.50%	↓ 15.07%	广州	117	↓ 2.35%	↓ 15.31%
深圳	127	↓ 0.44%	↓ 27.31%	深圳	148	↑ 1.03%	↓ 21.22%

资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中

图8 主要城市销售型写字楼供求情况 (2009 年 4 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 4 月)

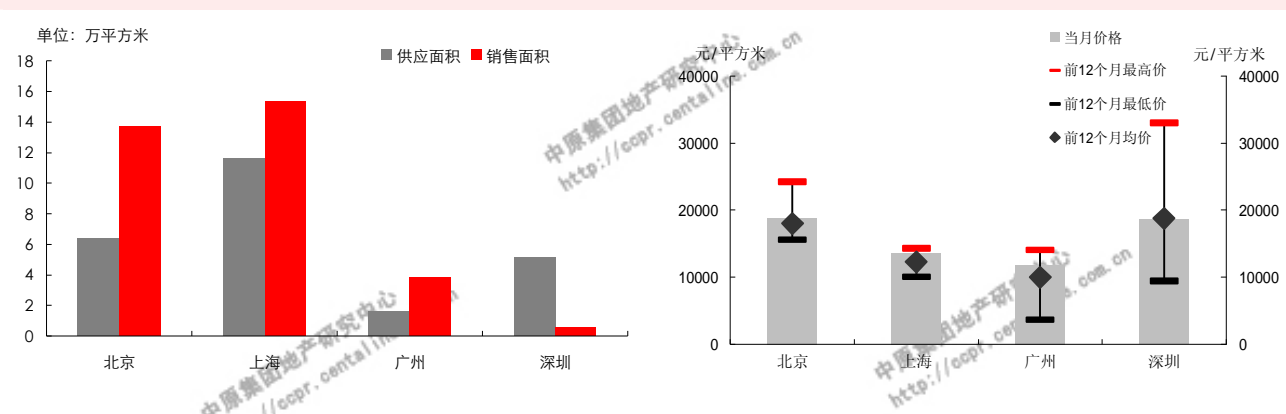
城市/区位	平均租金 (元/平方米·月)	环比上月(%)	空置率(%)	环比上月(%)
北京				
全市	242.45	-0.81	15.10	1.73
国贸	267.30	0.00	16.41	0.02
燕莎	228.14	-1.42	18.80	0.01
建国门	231.76	-0.25	25.98	6.87
东二环	188.64	0.00	21.57	0.00
金融街	301.98	0.00	4.90	0.00
中关村	167.66	-5.45	11.07	0.17
上海				
全市	285.554	-0.46	11.82	-1.69
淮海路	298.06	0.35	11.81	-1.81
南京西路	325.75	1.53	13.55	-4.29
人民广场	246.05	0.89	11.31	-1.35
虹桥开发区	202.08	0.43	10.95	2.34
徐家汇	245.84	-0.10	15.80	-1.99
小陆家嘴	321.12	1.65	9.47	-0.29
广州				
全市	124.35	-6.50	27.98	13.87
天河北	115.35	-7.72	22.99	25.10
珠江新城	166.58	-6.42	37.92	7.63
环市东	101.22	-1.73	32.87	0.01
深圳				
全市	117.54	-0.44	13.30	9.02
蔡屋围	131.00	-1.75	12.70	-22.56
中心区	112.20	0.00	14.30	27.68
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4月，四大城市商铺市场新增供应除北京环比减少外，其他三个城市广州、上海和深圳仍大幅增加，环比增加分别达105.13%、43.9%和16.7%。相对于新增供应的大幅增加，成交市场仍处疲态。4月四大城市商铺成交面积，仅有上海环比小幅增加1.25%，其余三个城市深圳、广州、北京和成交面积环比均有较大幅度的回落，环比下降分别为63.64%、36.92%和17.24%。从供求比来看，除深圳外，其他三大城市商铺市场依然呈现供不应求态势。

图9 主要城市销售型商铺供求情况（2009年4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	土地市场渐现暖意 大型房企竞相入市	宋莉、吴维娜、许芹、陶琦
行业月报	价稳量升去库存 房企销量创新高	刘渊、许萌
住宅月报	供销继续攀高 存量稳步减少	易虹、吴维娜、许芹、宋莉、陶琦
指数月报	价格上涨，成交回落 (专题：上海一普通住宅领涨全市，高端公寓稍逊风骚)	瞿安新、许芹
写字楼月报	利好不断 租金触底酝酿反弹	季峰、刘渊
C周刊 & 中原之声	1. 标杆房企：化被动为主动 2. “红五月”的召唤 3. 开发商拿地好时机 4. 新晋规划区的地产机会	庄巍、李铁琦、张海清

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 **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