

## 政策频出 短期楼市陷僵持

### 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

在横跨 2009-2010 年的一个月时间里，房地产调控政策密集出台。从“营业税征收减免 2 年改 5 年”到“国四条”，再到“国十一条”的“二套房贷首付不得低于 40%”。诸多抑制政策的纷纷出台，加剧了市场观望氛围的形成，再加上季节性因素，2010 年 1 月和 2 月楼市成交低迷局势已定。但随着政策的逐步明朗化以及春节的休整，我们预计，春节后刚性需求将逐步入市，市场人气也会慢慢恢复，届时低迷的市场局面亦将有所改变。

#### ● 政策出台 住宅成交低迷

2010 年调控的核心之一是抑制投资性需求，先后收紧了营业税政策及二套房贷政策。其中房贷政策的执行由商业银行定夺，实际效果大打折扣，但对消费者的心理预期产生较大的影响作用。住宅成交在 2009 年底冲高，进入 2010 年以来，成交量一路低迷。中原地产监测数据显示，第一周 9 个重点城市（北京、上海、广州、深圳、天津、重庆、成都、杭州、武汉）一手住宅总成交量环比继续下跌两成以上，其中一线城市成交总量环比下跌 20%，其余 5 个重点城市成交总量环比下跌 44%。

除政策影响外，一手住宅成交的大幅下滑的另一个重要原因是新增供应的减少。经过前期的集中供应和释放，2009 年 12 月始各大房企纷纷减缓推盘速度，新增供应逐步减少。据中原地产监测，十大标杆房企 2009 年 12 月的新增供应环比下跌 14%。2010 年第一周一线城市的实际新增供应（开盘量）继上一周大幅下跌后，再度缩减 52%。由于供应周期的关系，短期内供应不足的局面仍难以改观。但随着政府打击囤地以增加供应力度的加大，预计第二季度始供应将开始逐步增加。

相对于一手住宅的回落，受营业税政策的影响，二手房市场回落幅度更大。据中原统计，2010 年 1 月 1 日至 1 月 10 日，深圳二手房成交套数为 1690 套，日均成交套数 338 套，比上月下跌 76.7%，成交面积 14.09 万平方米，日均成交面积 2.82 万平方米，比上月下跌 78.8%。2010 年 1 月 1 日-12 日，北京存量住宅网签成交量为 4032 套，与 2009 年 12 月同期相比，下降 73.7%。

#### ● 房企踊跃 地王首尾再现

年底年初，虽然一系列旨在平抑地价、抑制囤地等非理性行为的土地调控政策如限制住宅面积上限、提高土地出让金首付至 50% 及清查闲置土地等也陆续出台，但和低迷的住宅市场相比，土地市场丝毫未受影响，地王反而层出不穷，溢价率居高不下。

2009 年 12 月 22 日，广州拍出 255 亿元的全国总价地王；2009 年 12 月 24 日，上海新江湾城以 32484 元/平方米的楼面地价拍出宅地的单价地王。2010 年 1 月 8 日南京雨花台居住地块溢价率高达 116%，楼面价 15977 元/平方米，成为南京单价的新“地王”。

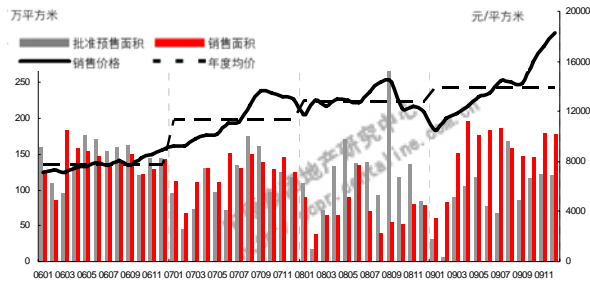
但由于一线城市宅地供应的不足，据中原地产监测，2010 年第一周一线城市宅地零供应，预计未来一段时间内二线城市将成为土地市场的重点。然而随着近期土地调控政策的深入，预计土地市场将面临降温。

### 作者：

程灃  
+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)

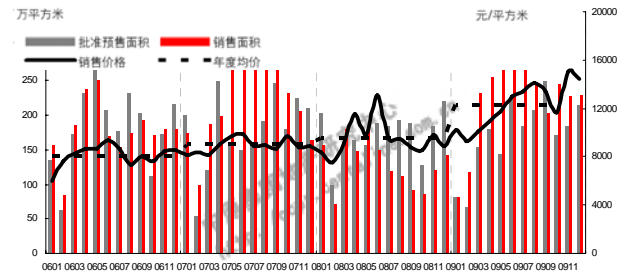
图 C 主要城市商品住宅供求情况 (2006 年 1 月—2009 年 12 月)

北京



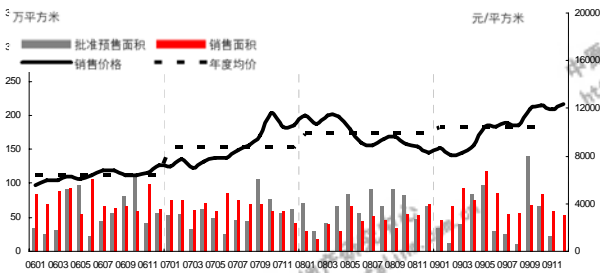
数据来源: 北京市房地产交易中心

上海



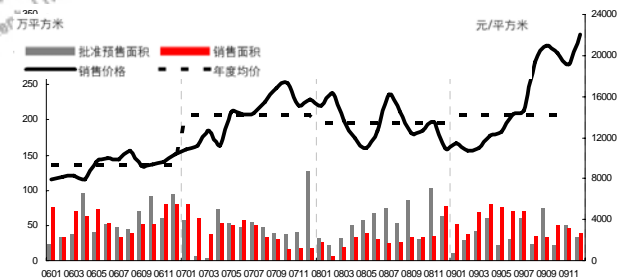
数据来源: 上海市房地产交易中心

广州



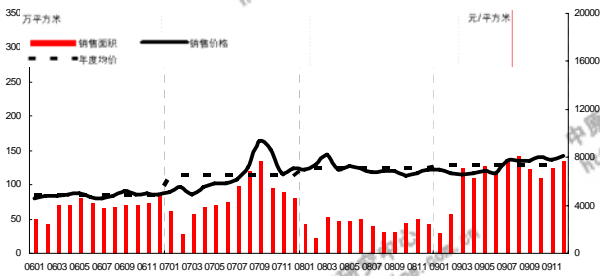
数据来源: 广州市国土资源和房屋管理局

深圳



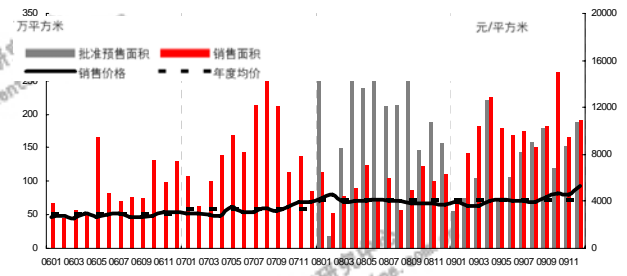
数据来源: 深圳市房产管理局

天津



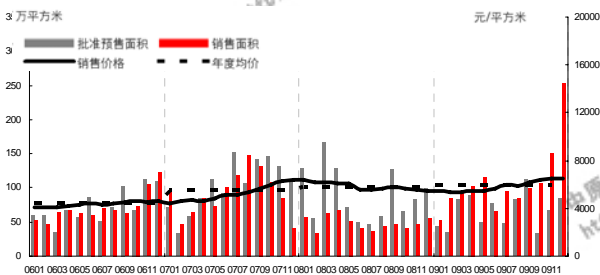
数据来源: 天津市房产管理局

重庆



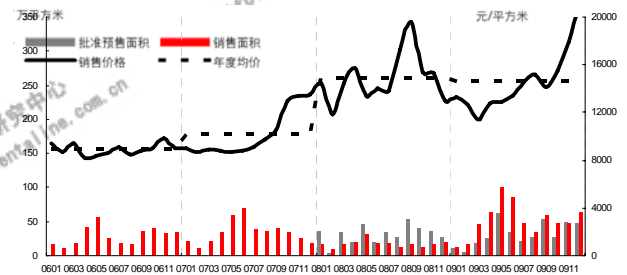
数据来源: 重庆市房产管理局

成都



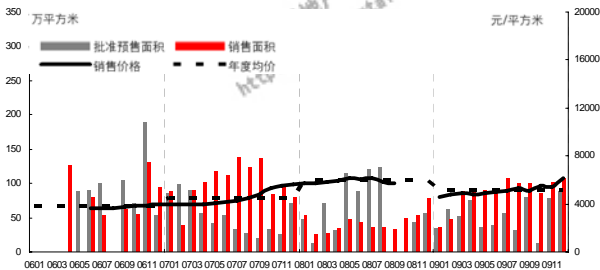
数据来源: 成都市房产管理局

杭州



数据来源: 杭州市房产管理局

武汉



## 2. 宏观政策

### ■ 中央经济工作会议定调 2010 宏观政策

12 月 7 日，中央经济会议对于 2010 年经济工作提出总体要求：保持宏观经济政策的连续性和稳定性，继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，根据新形势新情况着力提高政策的针对性和灵活性。近期上调金融机构存款准备金率，亦可视为政府适度宽松的货币政策的措施之一。中国人民银行规定，从 2010 年 1 月 18 日起，上调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。预期后期，随着各项政策的深入执行和实施，政府将会根据市场的反应和变化情况随时进行政策的调整，政策的灵活性将逐步体现。

### ■ “国四条”遏制部分城市房价过快上涨

12 月 14 日，国务院常务会议召开。会议明确提出，要遏制房价过快上涨的势头，抑制投资投机性购房。主要措施有：1、增加普通商品住房的有效供给；2、继续支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房。加大差别化信贷政策执行力度，切实防范各类住房按揭贷款风险；3、加强市场监管。继续整顿房地产市场秩序，加强房地产市场监测，完善土地招拍挂和商品房预售等制度。加强房地产信贷风险管理；4、继续大规模推进保障性安居工程建设。

### ■ 个人住房转让营业税优惠终止

国务院总理温家宝 12 月 9 日主持召开国务院常务会议，研究完善促进消费的若干政策措施。其中第 7 条表示，个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年，其他住房消费政策继续实施。随后，财政部和国税总局联合发布“关于调整个人住房转让营业税政策的通知”，明确二人住房转让营业税征收细则。通知表示，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。此政策的出台，对二手房市场的影响较为显著，2010 年初二手住宅成交面积迅速下滑。

### ■ “国 11 条”细化 2010 调控内容

为进一步加强和改善房地产市场调控，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，2010 年 1 月 10 日，国务院发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，欲从五方面十一条入手调控市场：增加保障性住房和普通商品住房有效供给；合理引导住房消费抑制投资投机性购房需求；加强风险防范和市场监管；加快推进保障性安居工程建设；落实地方各级人民政府责任。简称“国 11 条”。其中严格界定二套房贷首付提高至 40%，但具体执行仍待各商业银行细则。

表 1 全国及各大主要地区新出台政策（2009 年 12 月）

编号	政策名称	颁布日期	颁布单位	政策要点
01	关于进一步加强土地出让收支管理的通知	2009-12-17	财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署	政策明确开发商以后拿地时，“分期缴纳全部土地出让价款期限原则上不得超过一年，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴款比例不得低于全部土地出让款的 50%”。土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。如果开发商拖欠价款，不得参与新的土地出让交易。
02	财政部、国家税务总局关于调整个人住房转让营业税政策的通知	2009-12-22	财政部、国家税务总局	通知表示，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
03	《关于促进房地产市场平稳健康发展的指导意见》	2009-12-23	江苏省住房和城乡建设厅等八部门	支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房。意见明确，居民购买自住和改善型普通商品住房的，实行 1% 的契税适用税率。要求认真落实国家有关住房转让环节税收政策，个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年。要求严格执行“二套房”信贷政策，抑制投资投机性购房。
04	《关于本市贯彻国务院常务会议精神进一步促进房地产市场健康发展的实施意见》	2009-12-29	上海市住房保障房屋管理局等五部门	旨在鼓励、扶持自住的刚性需求者购房，抑制投资投机性的购房行为。从税收信贷政策调整、加大普通商品住房供应、加快推进住房保障、加强市场监管等四方面采取措施，以求遏制地价、房价过快上涨。

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

#### ■ 量跌价升，可售不足日益加剧

11月，十家标杆房企销量为222万平方米，环比上月下降14%。12月，十家标杆房企销量为218万平方米，环比上月下降2%。自2009年第四季度以来相同，可售量不足的局面日益加剧。主要表现在成交量的波动受供应区域影响敏感，以及成交均价仍在持续上涨。11月沪广杭三市成交回升显著，促成一线城市销量旺。而12月二线城市供应活跃，成交激增，因而成交比例大幅上升，导致标杆房企于一线城市成交比例大幅下滑。11、12月十家房企成交均价均有上涨，在库存短缺，供应有限的大环境下，加之标杆房企均已基本完成2009年销售计划，开发商定价继续见涨。在存量偏低及政策限制的双重作用下，成交量将受到一定打击。但影响价格的决定性因素仍未有变化，考虑供应区域的影响，预期2010年1月将出现量跌价升或量跌价平。

#### ■ 信托融资，年末房企冲刺拿地

与过去数月相比，11、12月标杆房企于资本市场表现低调。11月，仅绿城就海南项目与工行签署战略合作协议。12月，仅金地表示已与平安信托签署协议，由平安信托募集信托资金16.17亿投资于上海赵巷项目，占项目公司49%的股权。近两个月，房企合计拿地48幅，资金投入710亿，与过去数月相比，房企购地依然活跃。其中，值得一提的是11月中海地产在香港获得一幅土地，总价4.47亿人民币。标杆房企年末再度发力购地，表明开发商在资金方面仍有余力，这主要得益于2009年下半年以来销售及融资两方面均收获颇丰。展望后市，2010年1月发布的“国十一条”，政策上对房地产市场的限制初露端倪，预计2010年初，房企在土地市场上的投入将会有所顾虑，但鉴于房地产市场趋稳的主基调已定下，全行业的稳定发展将得到保障，2010年房企的拿地策略将居于2008年与2009年之间，松紧有度。

表2 标杆上市房企部分在售楼盘销售情况（2009年12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	西山林语	北京	2	183	16992	-99%	-99%	14%
富力	又一城	北京	49	4730	14904	-31%	-33%	36%
复地	富顿苑	上海	33	4173	13288	-54%	-47%	15%
金地	湾流域	上海	10	1129	17572	-50%	-49%	1%
万科	第五园	深圳	27	2410	18357	-75%	-74%	14%
中海	大山地花园	深圳	0	0	10500	-100%	-100%	0%
雅居乐	青花南湖	广州	43	4432	9582	-53%	-56%	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

#### ■ 土地政策收紧 成交热度不减

11月居住用地供应放量，12个被监测城市居住用地供应面积分别为1408公顷，高于前12月均值139%。12月宅地供应有所回落，居住用地供应面积1132公顷，环比下降20%，但高于前12月均值73%。一线城市宅地供应均大幅增长，其中广州得益于仅土地规模达48公顷的亚运城项目，11月供应量约是前12个月均值的7倍，深圳亦在11月有1幅20公顷的居住用地入市；二线城市中除天津小有回落外，其他城市均显著增长。尽管土地政策逐步收紧，但成交热度不减，11月12个被监测城市居住用地成交面积较前12月均值增加95%，而12月更是环比增长92%，创出2009年成交量最高单月。

#### ■ 地价维持高位 全国地王纪录再度刷新

受土地成交旺盛的影响，居住用地地价仍维持在较高水平。12月，十二个被监测城市宅地楼面地价4139元/平方米，高于前12个月均值65%。一线城市中，除深圳无居住用地成交外，年底京沪穗三地分别刷新当年全国三类“地王”记录：上海新江湾城C6地块，以总价37.2亿元由中建地产竞得，折合楼面价32489元/平方米，成为2009年全国最高宅地单价地王；



广州亚运城地块，被富力、雅居乐和碧桂园组成的“民企联合体”以 255 亿元夺得，成为 2009 年全国总价地王；而北京头沟区龙泉镇地块，被天台山房地产公司以 8.02 亿元竞得，溢价率达 599%，成为 2009 年度全国溢价率最高地块。除广深无居住用地成交外，京沪成交宅地的楼面地价均再攀新高。

■ 预计虎年土地市场稳中有升 保障房用地供应及建设投入加大

2009 年底召开的中央经济工作会议，明确指出，“增加普通商品住房供给，支持居民自住和改善性购房需求”。预计 2010 年 2010 年，政府为平抑房价，将继续加大土地供应，保障房用地供应及建设投入将进一步加大。北京市国土资源局规划显示，2010 年将继续加大住宅用地供应，其中保障性住房面积将占到一半以上；杭州土地出让金收入将首先用于建设保障性住房；上海土地出让收益 5%用于旧改，公积金支持三类保障房的建设。

图 1 主要城市土地公告及成交情况（2009 年 12 月）

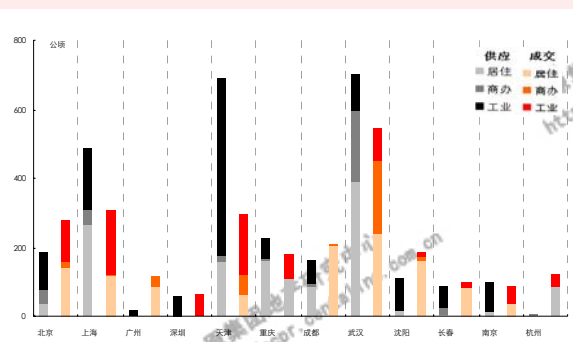
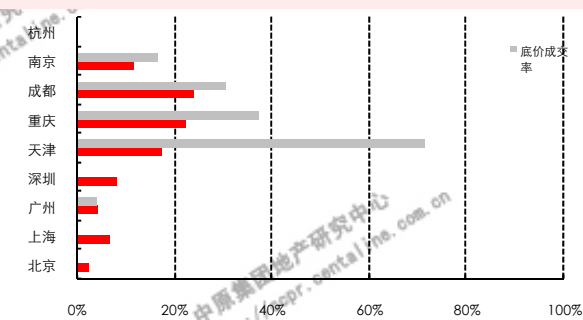


图 2 主要城市土地流标率及底价成交率（2009 年 12 月）



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

■ 新房市场年底冲刺 11、12 月供求活跃

11、12 月，各地新房市场供求两旺，价格仍呈上涨之势。虽然经历了“金九银十”的供应高潮，然而在传统的淡季，各地新增供应不减反增。中原监测的九大城市中，新增批准预售量普遍出现较大幅度增长。同时，市场需求依旧旺盛，在供求两旺的驱动下，价格保持上升趋势。11 月份以来市场的活跃主要受多方影响：首先，政策优惠到期的预期以及未来政策走向的不确定对供求双方均产生一定压力。尤其是开发商加快了推盘速度，以求高位获利。可售房源的丰富，促成了成交量保持高位。12 月后期，政策层面出现调整。中央陆续出台了一系列为楼市“降温”的政策。但总的来说，目前的政策并非直接针对新房市场，尚未对市场产生显著影响。尤其是在短期供应不足的环境下，供应量成为影响市场的重要因素。

11、12 月间一线城市的成交量有所下滑，也与短期内新增供应有限密切相关，其中尤以深圳最为突出。而经历了半年的快速上涨后，各地住宅价格已重回高位，其中一线城市价格涨幅普遍高于二线，高企的价格亦抑制了部分需求。虽然连续出台的政策尚未对新房市场的供求量产生显著影响，但亦会对购房者的心理产生一定冲击，加重其观望心态。此外，2009 年底活跃的市场成交提前透支了部分需求。加之新年假期的临近，预计未来两月市场成交将出现阶段性低谷。考虑到楼市走向趋稳的主基调已经在政策层面基本形成，预计春节过后市场或将恢复平稳。

表 3 重点城市一手住宅市场环比变化情况（2009 年 12 月）

新增供应量		当月成交量		当月存量		当月成交价	
广州	105%	成都	69%	广州	39%	杭州	18%
成都	26%	杭州	35%	重庆	0%	武汉	15%
重庆	26%	重庆	15%	深圳	-1%	深圳	15%
上海	16%	天津	8%	北京	-5%	重庆	14%
武汉	10%	武汉	6%	上海	-6%	北京	6%
北京	0%	上海	1%	成都	-33%	广州	4%
杭州	-3%	北京	-2%	杭州	-38%	天津	4%
		深圳	-17%			成都	0%
		广州	-31%			上海	-4%

图3 主要城市一手住宅成交面积和成交价格情况 (2009年12月)

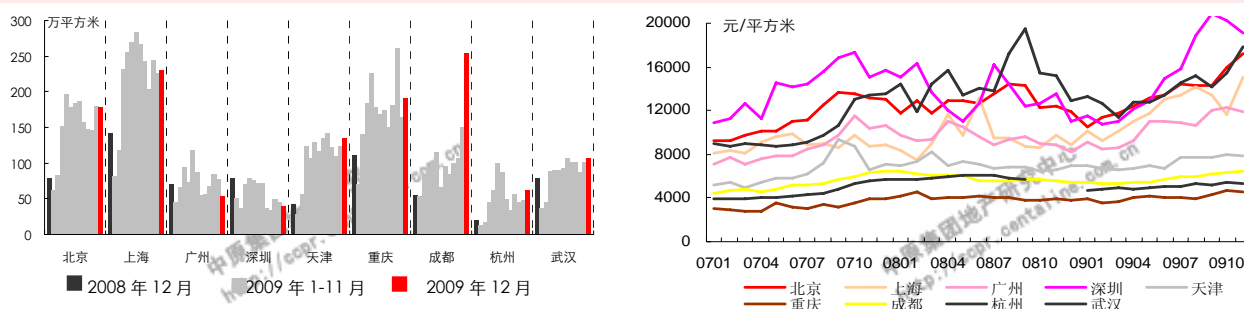


表4 重点城市典型新开楼盘 (2009年12月)

城市	开盘面积最大					开盘价格最高				
	楼盘名称	区域	类型	开盘面积	开发商	楼盘名称	区域	类型	开盘均价	开发商
北京	丽都水岸	朝阳	公寓	8.2	太平洋城	红玺台	朝阳	公寓	40,000	懋源置业
上海	临港新城主城区	南汇	公寓	5.9	海港新城	中凯曼荼园	松江	别墅	75,000	中凯置业
广州	风神公社	花都	公寓	13.0	风神汽车	汇景新城	天河	公寓	29,500	侨鑫集团
深圳	太古城	南山	公寓	3.8	宝能	三湘海尚	南山	公寓	43,000	三新地产
天津	纽约公寓	南开	公寓	9.6	海益置地	中国窗	南开	公寓	15,600	市政建设
重庆	曼哈顿城	巴南	公寓	3.7	两江	保利小泉	巴南	别墅	17,000	保利
成都	恒大城	温江	公寓	68.5	恒大	力迅领筑	青羊	公寓	13,000	力讯
杭州	海棠公寓	江干	公寓	6.75	新绿西	中山御庭	上城	公寓	30,000	正鸿置业
武汉	金地格林春岸	东西湖	公寓	5.7	奥强	金地国际花园	武昌	别墅	16,000	金地辉煌

数据来源：中原住宅监测系统，中原地产研究中心

## 政策效应 年底成交冲高

出于对优惠政策可能退出的担忧，10月份各地成交量已经出现回升态势，而这一情况在11月份表现的更为强烈。根据中原领先指数系统数据显示，11月，五大城市二手住宅价格指数继续上扬，部分城市涨幅显著扩大；成交方面，五大城市二手住宅成交量大幅提高，四季度市场超常规活跃。

在各项救市政策中，二套房贷、利率优惠和营业税减免这三项政策对于二手房市场的影响最为显著，其中营业税政策明确规定了年底到期。由于营业税税率较高，且2年若改回5年则会涉及大批次新房源，影响颇大，这正是近期市场波动较大的主要原因。

进入12月，五大城市二手住宅价格指数继续上扬，政策影响下成交价格上涨速度未见减慢。全年来看，五城市二手住宅价格涨幅均超过30%，其中深圳涨幅近60%居榜首。成交方面，五大城市二手住宅成交量均有所下降，预计未来一段时间内成交量仍将继续走低。

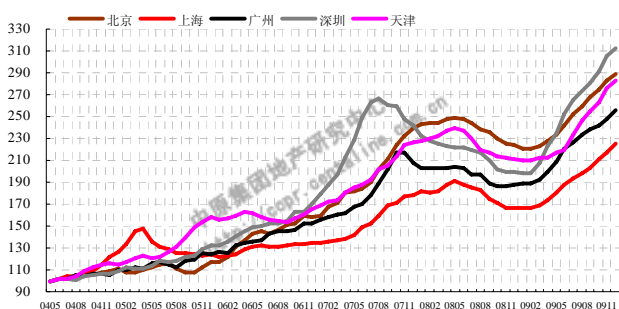
由于价格过快上涨，12月份起政府陆续出台各项政策抑制房价，重点打压投资性需求。在各项政策中，“营业税征收年限2改5”对二手房影响最为显著，市场观望情绪开始蔓延；另一方面，业主并不急于降价，部分业主转嫁营业税至买家，导致房价进一步升高。受此影响楼市陷入僵局，12月下旬成交量迅速下滑，若剔除政策末班车效应，成交量实际下滑幅度更大。

## 租金回升 租金率再创新低

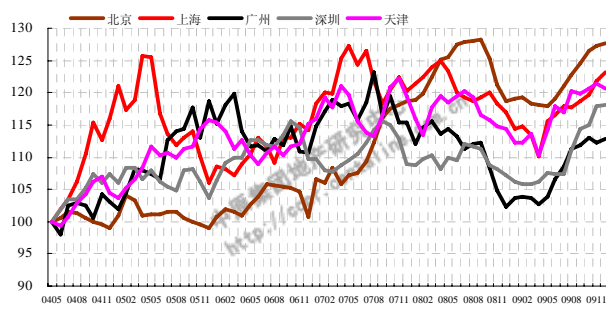
伴随着价格的快速上涨，从5月份开始，各地二手住宅租金开始陆续回升，至目前，五大城市二手住宅租金累计上涨幅度在8%~13%之间不等。天津本月租金回报率跌至2.99%，在五大城市中成为第4个租金回报率不足3%的城市，目前五大城市中仅有广州租金回报率超过3%。

图4 CLI 中原领先指数<sup>®</sup>月度走势

CLI 价格指数



CLI 租金指数



2009年12月：北京 289，上海 225，广州 255，深圳 313，天津 283

价格指数	本月指数	环比	同比
北京	289	2.33%	29.19%
上海	225	3.88%	34.88%
广州	255	3.23%	35.88%
深圳	313	2.38%	57.12%
天津	283	2.59%	33.65%

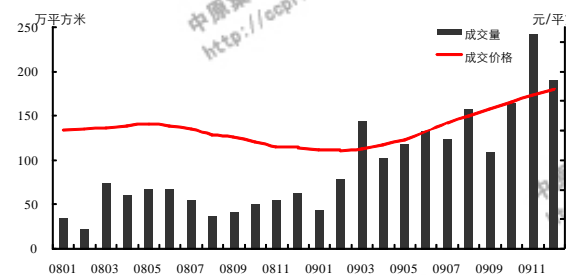
2009年12月：北京 128，上海 123，广州 113，深圳 118，天津 121

租金指数	本月指数	环比	同比
北京	128	0.35%	5.08%
上海	123	1.18%	2.96%
广州	113	0.46%	7.14%
深圳	118	0.33%	8.96%
天津	121	-0.61%	5.81%

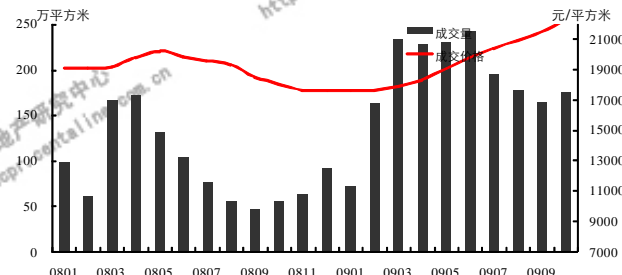
资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心

图5 五大城市二手住宅市场成交情况（2009年12月）

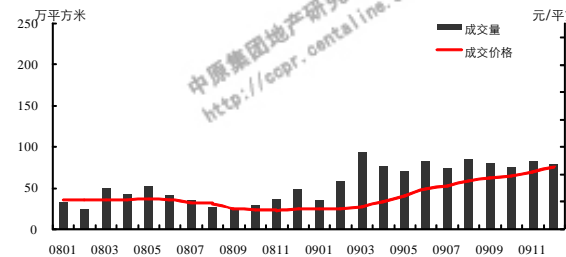
北京二手住宅成交情况



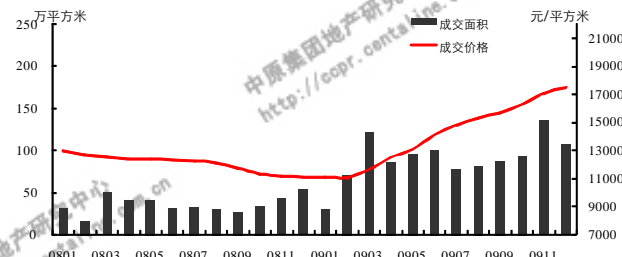
上海二手住宅成交情况



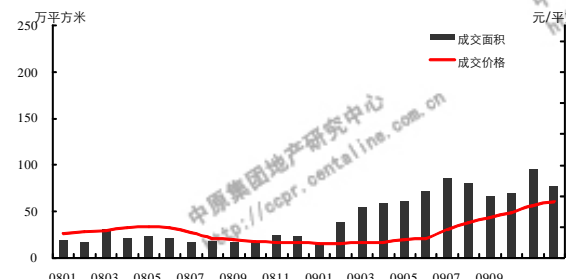
广州二手住宅成交情况



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测得
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

### ■ 供求两旺 年底市场活跃

11月，四大城市写字楼供应面积在9月、10月连续大量供应的基础上出现明显回落，新增供应面积43.18万平方米，环比减少45.85%；而销售情况依然保持良好，四大城市写字楼销售面积67.14万平方米，环比大幅增加36.52%。12月，四大城市写字楼供应面积再次达到9、10月份时的峰值水平，新增供应面积达79.65万平方米，环比增长84.46%；但销售面积出现下降，四大城市写字楼销售面积57.49万平方米，环比减少14.37%。

11月，深圳写字楼新增供应大幅增加，创出年内新高，新增供应15.94万平方米，环比大幅增长120.17%；成交方面小幅增加，销售面积2.82万平方米，环比增长15.10%。12月新增供应出现回落，新增面积为2.82万平方米，环比下滑82.31%。

年底广州写字楼供应连续两月持续回落。11月广州写字楼新增供应面积分别为12.79万平方米，环比分别下滑45.11%；12月新增面积为8.27万平方米，环比继续下滑18.28%。而销售面积在11月环比大涨116.2%之后，12月份环比减少16.61%。

而北京和上海写字楼供应经历了11月份的持续下滑之后，在12月份集中上市。11月写字楼新增面积分别为4.33、12.79万平方米，环比分别下滑88.61%、45.11%；而12月则大幅增加，北京和上海写字楼新增供应面积分别达41.89、26.67万平方米，环比大幅增长867.44%、108.52%，其中北京新增供应创出年内新高。

### ■ 利好刺激 深圳租金大幅上涨

11月，北京写字楼租金延续前几个月回暖的走势，继续上涨，甲级写字楼租金环比上涨3.77%，准甲级写字楼租金上涨0.92%；但12月一改前几月的上涨趋势，甲级写字楼租金出现小幅下跌，环比下降1.21%。

2009年3月，广东省取消了自2006年以来实行的住宅“限外令”，11月深圳取消了商业地产的“限外”令，至此深圳已经全面取消了房地产的“限外”措施。2009年以来，深圳商业地产的活跃度远远不如住宅，政府希望通过放松“限外”来刺激商业地产市场的发展；同时由于住宅市场已经存在一定程度的泡沫，政府希望通过放松“限外”来分流部分资金，减缓住宅价格的快速上涨。政策推出后，深圳商业地产市场立即出现了强烈的反应，投资者踊跃入市，业主也提高了物业价格。11月，深圳写字楼价格环比出现了10%左右的涨幅，写字楼租金环比也出现了5%的涨幅；12月，深圳租金继续大幅上涨，甲级、准甲级写字楼租金环比分别上涨7.07%、0.28%，再创本轮反弹新高。

图6 CLI中原甲级写字楼租金指数<sup>III</sup>走势(2009年12月)

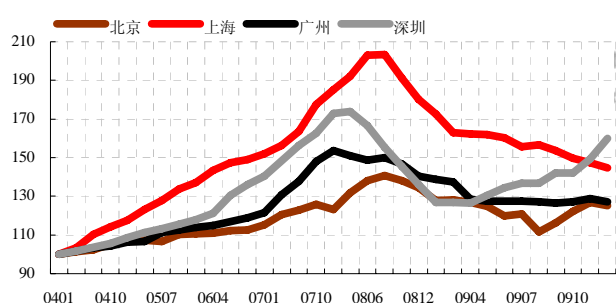
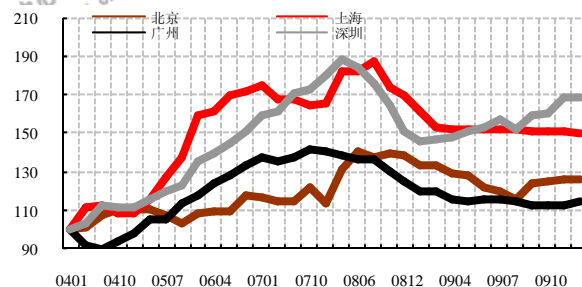


图7 CLI中原准甲级写字楼租金指数走势(2009年12月)

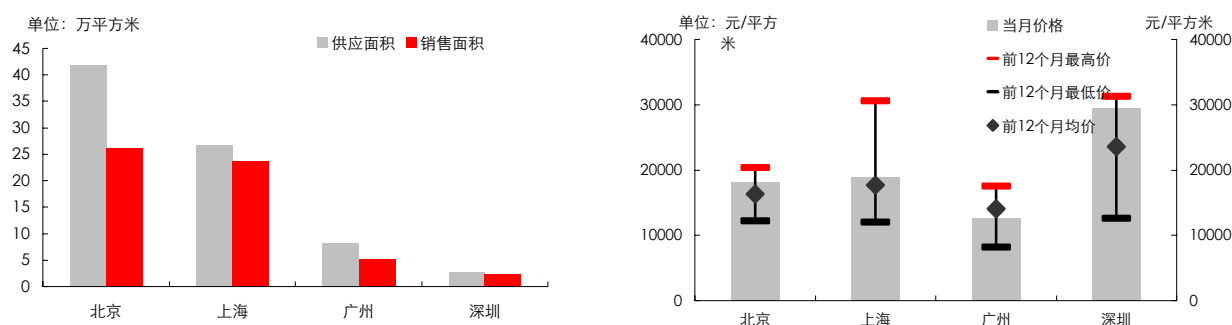


甲级	本月指数	环比	同比	准甲级	本月指数	环比	同比
北京	125.17	↓1.21	↓6.95	北京	126.22	↓0.58	↓9.00
上海	144.64	↓1.89	↓19.72	上海	149.93	↓0.53	↓11.47
广州	127.06	↓1.24	↓9.42	广州	114.75	↓2.11	↓7.79
深圳	159.94	↑7.07	↑17.55	深圳	168.86	↑0.28	↑11.89

资料来源：中原领先指数（CLI）系统，中原地产研究中心



图7 主要城市销售型写字楼供求情况 (2009年12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12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>				
国贸	266	0.2	14.0	16.0
燕莎	227	-4.4	15.7	7.6
建国门	229	-0.6	22.7	-0.4
东二环	211	-5.5	17.4	-28.3
金融街	277	-1.9	3.5	-22.1
中关村	175	2.1	6.3	-10.0
<b>上海</b>				
淮海路	263	-2.2	10.5	1.0
南京西路	283	-0.2	11.7	-4.1
人民广场	218	0.0	10.0	-2.3
虹桥开发区	190	-2.6	8.0	0.6
徐家汇	227	0.0	11.1	-7.6
小陆家嘴	274	-4.4	10.7	-1.8
<b>广州</b>				
天河北	118	-0.5	12.9	-31.7
珠江新城	155	-3.3	28.0	0.0
环市东	99	0.0	28.7	0.0
<b>深圳</b>				
蔡屋围	143	0.0	10.5	-15.4
中心区	153	9.5	13.2	-12.1
中心西区	140	7.7	5.0	0.0

数据来源: 中原写字楼监测系统, 中原地产研究中心

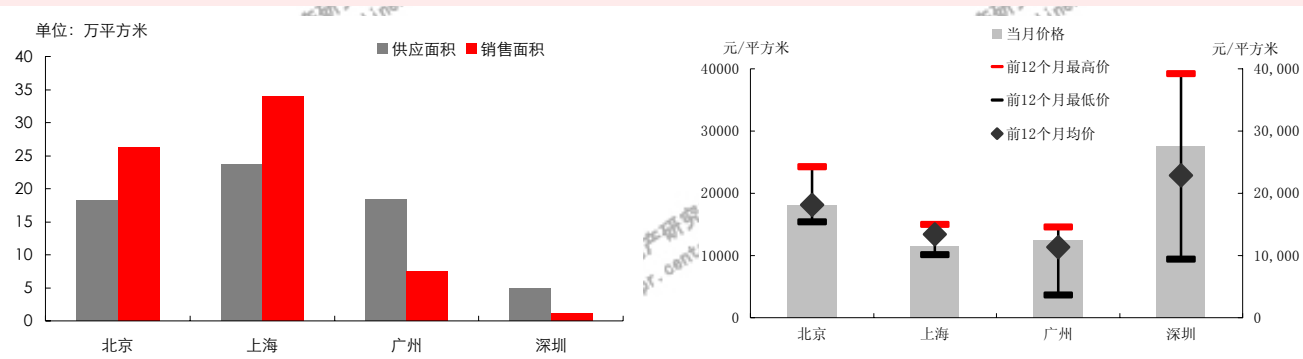
## 7. 商铺市场

11月, 四大城市商铺新增供求再创新高, 其中供应面积达51.29万平方米, 环比增长35.01%; 销售面积达64.60万平方米, 环比增长74.78%。12月, 四大城市商铺供求达到年内新高, 其中供应面积65.36万平方米, 环比增长27.43%; 销售面积68.78万平方米, 环比增长6.47%。

11月, 由于深圳本月放松了商业地产的“限外”政策, 商铺供应出现爆发性增长, 新增供应10.54万平方米, 环比增长1363%, 而销售面积并未出现同比例增加, 仅销售0.67万平方米, 环比增长48.89%; 北京、上海商铺新增供应出现小幅增加, 环比分别增长10.73%、23.99%, 达到18.57、18.97万平方米, 销售面积方面分别环比增长103.72%、69.09%, 达27.91、30.03万平方米; 广州商铺新增供应环比出现大幅下降, 批准预售面积为3.21万平方米, 环比减少38.27%, 而销售面积为5.99万平方米, 环比增长18.61%。

12月, 广州商铺供应出现大幅反弹, 新增供应 18.49 万平方米, 环比增长 476.01%, 上海新增供应环比也出现增加, 达 23.71 万平方米, 环比增长 24.99%; 北京、深圳新增供应出现下降, 分别为 18.28、4.88 万平方米, 环比下降 1.56%、53.70%。销售方面, 除北京外, 上海、广州、深圳均出现大幅增长, 环比分别增长 13.09%、25.54%、67.16%。

图 8 主要城市销售型商铺供求情况 (2009 年 12 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	土地政策收紧 供求热度不减	许芹、吴维娜、陶琦
行业月报	量平价增 二线城市年末旺销	刘渊、许萌
住宅月报	年底冲刺 11、12 月供求活跃	易虹、刘渊
指数月报	观望情绪蔓延 二手楼市陷入僵局	瞿安新、许芹
写字楼月报	物业税有利于商业地产长期发展	季峰、刘渊
住宅周报	1、元旦成交低迷，一线城市开盘量锐减 2、新政频出，住宅成交继续低迷	易虹、许萌、刘渊
土地周报	1、辞旧迎新 土地市场依然供求两旺 2、土地市场热度不减 南京地王再创新高	吴维娜、陶琦
C 周刊 & 中原之声	1、调控初期的二手市场	庄巍、李铁琦、张海清

## 10. 指标注解

<sup>i</sup> **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 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。

### iii 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：**基于市场成交价的本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