

2005 解读中国地产



专题篇：解读 2005 房地产三大关键词

宏观调控、兼并整合、地产金融。

政策篇：宏观背景分析

2005 年房地产政策主线为全面加强房地产宏观调控，通过采用包括土地、金融、财税等政策的“组合拳”模式，全面调节房地产市场的供需结构，着重于抑制房地产价格的过快上涨。

市场篇之一：全国市场概览

受宏观调控影响，全国房地产投资增速逐步平稳回落，投机、投资需求得到抑制，价格增速逐季放缓，政策效应初步显现。

市场篇之二：四大主要城市概览

在宏观调控的逐步影响下，北京、上海、广州、深圳四大城市房地产市场开发建设速度放缓，但由于各地房地产市场背景的不同，又呈现出不同的发展特征。

市场篇之三：六大潜力城市概览

根据中原城市房地产发展潜力模型的评价结果，选取哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都等六大潜力城市，对其房地产市场发展机会及风险进行分析评述。

展望篇之一：趋势与预测

2006 年全国房地产市场前景总体看好。房地产开发投资增速将继续回落，但回落速度放缓，整体市场仍然以调整为主，随着宏观经济背景继续向好、居民收入水平提高，置业需求将逐步释放，预期价格将稳中缓升。

展望篇之二：21 个主要城市趋势与预测

附录：2005 年房地产重要纪事

附录一：房地产相关政策法规回顾

附录二：城市房地产市场大事记

附录三：房地产行业发展大事记

中原（中国）物业顾问有限公司
CENTALINE (CHINA) PROPERTY CONSULTANTS LTD.

Copyright 2005, Centaline China Property Research Center. All rights reserved. The information presented has been obtained from sources believed to be reliable but its accuracy, and that of the opinions and forecasts based thereon, is not guaranteed.

中原地产研究年刊 总第二十五期

版权声明：2005 年度中国地产研究报告版权归中原(中国)地产研究中心所有。所有提供的信息均通过本中心可靠的途径获得，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。

专题篇：解读 2005 房地产三大关键词

2004 年，中国房地产市场的关键词是“泡沫”，2005 年，“宏观调控”则成为影响力最大，关注最多的一个词汇，并成为统领市场的语境。在这一语境下，“兼并整合”，“地产金融”作为各市场投资主体应对市场风云突变的主要途径，亦备受瞩目。

关键词一：宏观调控

长三角初见成效，全国市场并未放缓

2005 年 3 月开始，从中央到地方政府连续出台的一系列政策，从抑制短期炒作、引导购房需求、改善供应结构三方面对房地产市场进行了宏观调控，以控制部分城市过快上涨的房价，保持房地产市场健康稳定的发展。调控效果在第三季度逐渐显现，日趋明朗。由于各城市房地产市场自身特性所决定，新政调控下呈现出各不相同的发展趋势。

此次受宏观调控的影响最为明显的是长三角地区，一手二手住宅市场销售面积和价格均出现明显回落。其中，上海住宅均价下跌的幅度最大。整个市场出现逆转，买方市场逐渐强势，楼盘降价呈蔓延之势。由于刚性需求放缓，投资需求受抑，未来市场供大于求将会持续较长时间。

与此相反，珠三角地区、环渤海湾地区及中西部地区的市场经过短暂的观望及调整期后，于第三季度开始恢复并反弹。其中的一线城市如北京、深圳、广州，受此次宏观调控的影响程度较小，消费者自 9 月开始陆续走出观望期，在供应结构及国内游资等因素的综合影响下，住宅价格在第三季度持续上涨。非住宅市场几乎未受宏观调控的影响，各大城市的甲乙级写字楼市场及商铺市场均呈现供销两旺的态势。

值得关注的是，二线、三线具备发展潜力的城市如哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都等，在 2005 年一反整体市场低迷格局，开发投资势头强劲，城市房价迅速攀升，获利空间增大和政策支持使得这些城市正成为投资的热点。

关键词二：兼并整合

民企国企谋变 行业格局重整

宏观调控带来的金融紧缩和土地严控，使大多数房地产企业失去了“钱袋”和“粮票”。宏观调控使房地产行业资金供应趋紧；需求疲软、地价高涨又对房地产行业的融资能力提出了前所未有的要求，房地产开发商开始在资金需求和供给的夹击下艰难求生。宏观调控下的融资艰难和日益高涨的融资需求使全能开发商时代的弊端日益显现，扮演着全能多面角色的房地产开发商越来越捉襟见肘。2005 年我们可以看到，国内房地产企业依托自身资源和特点，正在重塑或加强其资金链，行业格局正在重整。

其中，资金实力弱、靠银行贷款支撑的小企业或项目公司正陆续被淘汰出局。中等开发商开始整合，将企业盈利模式从过去的全程开发商转变为专营开发商，在不能大规模获得资金支持的环境下，通过专业化降低成本提升盈利能力，实现“自我融资”。大规模企业则多方拓展自身资源，通过业内强强联手、资本市场融资、联姻海外资本、降低资金需求、加强企业资金链，提高自身资金实力抵御由于国家宏观调控引发的资金紧张。

2005 年，万科依托资本市场实现融资多元，借道企业并购实现自身扩张，逐步完善融资结构。随着房地产业各种主体的投资商以及海外房地产基金越来越深入地介入中国市场，它们将连同由开发商嬗变而来的专业房地产投资商一起共同占据房地产产业链条的上端位置。这种变化趋势正成为推动万科等一大批房地产开发商积极向投资商和运营管理商转变的根本动力。

2005 年，国企航空母舰的重组加速。国营房企凭借自身雄厚的资金实力和良好品牌，通过兼并及重组，正将成为房地

产产业的巨舰，以应对市场风浪。2004年6月28日，国资委发出了《关于中央企业房地产业重组有关事项的通报》，并决定由中国建筑工程总公司（旗下有中海地产）、招商局集团有限公司（旗下有招商地产）、中房集团、中国保利（集团）公司、华侨城集团公司、华润集团等5家企业整合中央企业的房地产资源。2005年10月10日，国资委再次圈定8家中央国有企业，将其主业确定为房地产。加上通报中确定的5家企业，共有13家国有企业将主业确定为房地产业。2005年10月26日，北京城市开发集团与北京天鸿集团合并。这意味着，北京的国企房地产巨舰已然成形，合并后的总资产规模突破400亿元。

关键词三：地产金融

内资银行求新 海外基金潜行

房地产业资金的困局不仅是房地产企业的一次涅槃，同时也是金融机构的演变转机，2005年中国房地产金融时代正在徐徐揭幕。

乘宏观调控之机，亦即国内发展商捉襟见肘之时，海外地产基金纷纷瞄准中国房地产市场。2005年最为活跃的著名国际地产基金有摩根士丹利、GIC、SUN-REF 盛阳地产基金、ING 地产、美林投资银行等，他们看好中国未来的经济发展以及房地产市场的广阔前景，已纷纷采取多种渠道陆续进入，以期能在2006年底中国银行业务全面放开之前积累更多的操作经验和潜在客户群，抢食中国地产金融蛋糕的意图愈发明显。

从信贷业务到项目合作，再到曲线融资，最终升级为资产并购，从外资投资银行在中国开展的业务轨迹来看，其业务附加值逐步提升，所获取的利润也逐步加大。而在这些基金中，摩根士丹利在上海房地产市场的收获几乎可以说是最大的：无论是对锦麟天地、永业公寓和复地雅园等项目的开发投资，还是整体收购上海世界贸易大厦，都让这个全球知名的房地产基金获得丰厚回报。

内资金融机构在房地产金融多元化的路途上，在外资金融机构虎视眈眈的窥觑中，在中国金融业改革需要加快的环境下，正试图通过金融创新化解已经身陷其中的房地产开发风险。2005年下半年开始，在国内金融机构中我们见到了农业银行对于房地产业重新持有的扶植态度，内资金融机构在达成响应宏观调控的君子协定后迫于盈利压力而再度放开信贷业务；房地产信托投资在信贷紧缩的情况下快速发展后又马上遇到政策监管；光大、浦发以及建行已将各自的固定利率房贷方案向银监会报备，并在等待银监会的答复；资产证券化又被提上新的日程表，这些无不显示出内资银行想要破解地产困局的决心，在风险和利润中找寻平衡点，实现自身的发展。

事实上从2005年开始，中国房地产行业也正在酝酿着一场变革。在土地供应方式的市场化、银行信贷政策的紧缩挤压都迫使国内房地产企业在资金困局中寻求新的突破。在寻求资金渠道多元化的运作过程中，一些主流房地产商开始重视融资环节，将它从原有的运作环节上升到了前所未有的高度。国内的房地产商能否抓住机遇适应变革将是未来他们在行业内能否继续生存发展的关键。在金融时代，金融产业链、开发产业链、中介产业链和流通产业链完整并相互协调发展。其中，金融产业链由房地产基金、投资商和银行组成，在产业链中最为发达；开发商将成为吸引资金、把控中介和流通的组织者，主要从事物业投资，而非物业开发。在金融时代，房地产业的利润模式将由以地产项目为主的实体经济转变为以地产金融为主虚拟经济。现有的房地产开发价值链将发生根本性的变化：房地产的核心是资本运作而非开发营建，房地产基金或者投资商将成为房地产市场的主导者，地产建造商或中介商是围绕房地产投资商的配套环节。

2005年的这三大关键词，不仅反映了市场的现实，更揭示了市场的趋势。它们仍将深刻影响2006年整体市场的运行。

政策篇：宏观背景分析

一、政策主线——全面加强房地产市场宏观调控

从 2003 年下半年开始，中国开始了新一轮的宏观调控，其中对房地产市场的调整是此次宏观调控的重要方面之一。针对房地产市场投资规模过大、住房价格上涨过快、供应结构不合理等问题，2004 年中央进一步加大了宏观调控的力度。在 2005 年 3 月的两会上，温总理第一次公开表达了政府对不断攀升的房地产价格的深切忧虑。可以说，从此时开始，关于“泡沫”的争论可谓尘埃落定，中国开始全面加强房地产市场的宏观调控。

2004 年的宏观调控主要是通过紧缩房地产供应的源头以控制房地产的投资规模，政策重点集中在土地与金融政策两个方面，中央各部门之间以及中央与地方之间的政策尚缺乏统一性。而 2005 年的宏观调控政策则是全面调控房地产市场的供应与需求，通过采用包括土地、金融、财税等政策的“组合拳”模式，全面调节房地产市场的供需结构，着重于抑制房地产价格的过快上涨，各级政府部门对房地产市场调控的政策基本一致。

二、土地政策影响

土地是房地产市场供应的源头，对土地市场进行监管是政府宏观调控的主要手段之一。2005 年在延续去年禁止经营性土地协议出让的基础上，政府进一步收紧土地的供应，同时加大了对闲置土地的处理力度。另一方面，政府大力改善土地供应结构，提高了中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地在土地供应中的比例。

七部委“关于做好稳定住房价格工作的意见”中明确规定，在一些居住用地和住房价格上涨过快的地方，当地政府必须适当提高居住用地在土地供应中的比例，着重增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。进一步完善土地收购储备制度，积极引入市场机制进行土地开发整理。另外，政府加大了对闲置土地的清理力度，严格禁止囤积土地行为，对超过出让合同约定的动工开发日期满 1 年未动工开发的，征收土地闲置费；满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。

n 土地供应结构得到明显改善

近两年我国部分地区房价上涨过快的一个重要原因就是土地供应结构的不合理，2005 年各地中低价位普通商品房和经济适用住房用地的供应比例明显增大。重庆市经济适用住房用地供应占住宅用地供应总量的比例由 3%-5% 提高到 10%；上海计划供应中低价商品房和配套商品房用地 2000 公顷，比 2004 年的 765 公顷增加 138%，占今年住宅用地供应总量的 2/3。其他地区也纷纷采取相关措施改善土地市场供应结构，别墅、高档住宅用地受到严格限制。

n 土地交易价格继续平稳上涨

在政府继续收紧“地根”和调整土地供应结构等措施的影响下，各地经营性土地的供应有所减少，2005 年全国土地交易价格延续去年的走势，继续保持平稳上涨的趋势。第一季度土地价格同比增长 7.8%；第二季度同比增长 10.7%；第三季度同比增长 14.5%。

n 土地市场日趋规范化

各地进一步完善了土地收购储备制度，积极引入市场机制进行土地开发整理。另一方面，各地加大了闲置土地的清理力度，积极盘活存量建设用地。8 月 3 日，北京市国土资源局宣布向地产商收回 38 宗房地产用地的使用权，总面积近 59.57 公顷。南京市国土部门今年 5 月以来已依法回收闲置土地 400 多亩，征收土地闲置费 201 万元。土地市场的制度化和规范化得到进一步的完善。

三、金融政策影响

金融是房地产的发动机，房地产开发的资金主要来源于金融市场。目前我国房地产市场的融资渠道比较单一，房地产开

发资金主要来源于银行贷款。2005 年政府的金融调控政策主要是从需求的角度对房地产市场进行调节，同时继续加强对房地产融资的监管力度。

2005 年 3 月，中国人民银行调整了商业银行住房信贷政策，将现行的住房贷款优惠利率回归到同期贷款利率水平；对房地产价格上涨过快城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。从 7 月 21 日起，我国开始实行新的汇率制度，当日人民币升值 2%。9 月，银监会对房地产信托发行门槛进行了严格规定，加强了信托投资公司房地产业务风险的控制，短期内收紧了房地产信托的业务空间。

n 影响房地产市场需求

首先，对普通购房者来说，加息意味着增加支出；其次，首付比例的提高对购房者来说无疑提高了房贷门槛。对部分房价上涨过快的地区，这一措施将有效遏制投机性需求，从而促使房价回归到相对正常的水平。

n 加速房地产行业的整合

在政府全面收紧房地产银行信贷以后，房地产信托成为一些面临资金压力房地产企业的救命稻草。然而银监会对房地产信托的严格要求，又进一步拉紧了它们的资金链。未来中小房地产开发企业将会面临更大的融资困境，这将加速房地产公司优胜劣汰的过程，有品牌、有实力的公司将会获得更大的发展空间。

n 加快房地产企业融资多元化

随着银行贷款的不断紧缩，过去以银行贷款为主要融资渠道的房地产开发企业普遍面临资金紧张的压力，迫切需要寻找新的融资渠道。在房地产信托门槛提高的情况下，房地产企业必须建立多元化的融资机制来化解和分散风险，解决企业的资金瓶颈问题。

四、 财税政策影响

2005 年房地产宏观调控的一大特色就是积极采用财税政策来调控房地产市场的需求。政府通过个人所得税、营业税、土地增值税等多种税收杠杆调节房地产市场不同层次的需求，严厉打击投机需求，抑制投资需求，鼓励真实的自住需求。

在七部委“关于做好稳定住房价格工作的意见”中强调，要充分运用税收等经济手段调节房地产市场，加大对投机性和投资性购房等房地产交易行为的调控力度。自 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，征收全额营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，征收差额营业税。同时，国家税务总局一再强调加强对房地产税收的管理，明确规定将强制征收个人所得税和土地增值税。6 月上海针对别墅转让交易征收土地增值税；11 月深圳对个人转让别墅、度假村、酒店式公寓征收土地增值税。

n 增加短期炒作成本，打击投机炒作

投机者对房地产的炒卖是最近两年部分地区房地产价格飞涨的重要原因之一。此次政府税收政策的主要目标就是打击房地产投机性需求，抑制投资性需求。营业税的征收增加了炒房者的交易成本，加大了投资的风险，从而影响投资者对未来收益的预期。

n 鼓励普通住宅建设，合理引导住房消费

税收政策对高档住宅市场的投资和投机进行了“精确打击”，营业税规定对购买普通住房超过 2 年的免征营业税，土地增值税主要针对的是高档物业，二手房交易个人所得税也将首先对高端投资型物业带来最直接的影响。因此，对普通老百姓的住房需求，此次税收政策调整的影响不大。

n 对二手房市场影响巨大

无论是营业税、个人所得税还是土地增值税，这些税收政策都是直接作用于二手房市场。在这些税收政策的影响下，无论是真实的自住需求还是投机、投资需求都受到了不同程度的抑制，特别是长三角地区二手房的成交量锐减使众多房地产中介企业纷纷倒闭，中介代理业的格局处于重整期。

市场篇之一：全国市场概览

2005 年前三季度，我国经济平稳快速增长，国内生产总值同比增长 9.4%，增速比去年同期低 0.1 个百分点。据国家发改委预测，第四季度经济增长将在出口放缓等因素的作用下小幅回落，全年国内生产总值将实现增长 9.2%，比上年回落 0.3 个百分点。

经历了第一季度房地产价格的快速上涨，受宏观调控影响，全国房地产开发投资增速逐步平稳回落，房地产投机、投资需求得到一定程度的抑制，房地产价格增速逐季放缓，政策效应初步显现。房地产企业景气指数直线下滑，二、三季度环比均为负增长。下文将分别从土地市场、房地产市场供需情况方面，分析宏观调控下中国整体房地产市场的发展状况。

一、全国土地市场

2005 年政府进一步加强对土地供应市场的监管力度。各地政府积极调整土地供应结构，增加中低价位普通商品住房和经济适用住房用地的供应量，同时加大了对闲置土地的清理力度。纵观 2005 年全国土地市场主要呈现如下特征：

n 东部地区土地购置和开发面积全面回落

随着政府宏观调控政策的陆续出台，房地产开发商拿地日益谨慎。1-9 月全国土地购置面积同比上升 3.1%，增幅小幅回落，土地开发面积同比下降 0.5%。其中不同区域呈现出不同的发展特征：东部地区土地购置和土地开发面积全面回落；中部地区土地开发面积减少，而土地购置面积大幅增长；西部地区土地开发面积小幅增长，土地购置面积下降。

n 西部地区土地价格飞速上涨

2005 年前三季度，全国土地购置面积同比增长 3.1%，土地购置费增长 23.6%，土地购置价格呈现一定幅度的上涨。其中西部地区土地购置价格增长尤为迅速，土地购置面积同比下降 1.9%，而土地购置费用却同比上涨 51.9%。

表 2-1 全国各地区土地购置与开发情况

指标名称	2005 (1-3 月)	同比增长 (%)	2005 (1-6 月)	同比增长 (%)	2005 (1-9 月)	同比增长 (%)
土地购置费 (亿元)	499.24	30.10	1202.38	31.30	1905.52	23.60
东部地区	339.93	17.00	797.52	22.20	1285.74	15.50
中部地区	85.41	68.00	196.98	47.40	313.09	38.00
西部地区	73.90	75.00	207.89	60.70	306.69	51.90
土地购置面积 (万平方米)	7374.16	3.90	16299.69	3.90	24805.01	3.10
东部地区	3783.28	-5.90	8104.53	-1.10	12411.04	-3.60
中部地区	2161.00	23.10	4612.62	22.60	7066.74	23.10
西部地区	1429.88	8.00	3582.54	-4.00	5327.23	-1.90
土地开发面积 (万平方米)	3445.85	-7.50	8190.46	3.00	12195.19	-0.50
东部地区	1902.24	-18.30	4617.96	-1.10	6816.49	-3.90
中部地区	898.03	33.50	1875.05	8.20	2586.64	-2.00
西部地区	645.58	-10.70	1697.45	9.30	2792.07	10.80

数据来源：中国房地产信息网。

表 2-2 全国土地交易价格指数(去年同期为 100)

指数名称	2004Q1	2004Q2	2004Q3	2004Q4	2005Q1	2005Q2	2005Q3
总计	107.5	109.5	110.2	110.0	107.8	110.7	114.5
居住宅用地	108.7	110.5	111.5	112.0	109.6	112.9	117.1
# 豪华住宅用地	107.0	109.0	107.8	106.8	123.1	124.7	126.1
# 普通住宅用地	108.8	110.5	111.6	112.4	108.7	110.9	109.1
工业用地	102.8	103.8	103.4	107.0	101.5	103.0	106.4
商业旅游娱乐用地	104.7	108.7	110.5	109.8	105.5	103.2	109.5
其他用地	100.7	107.0	105.8	104.4	102.2	114.2	107.4

数据来源：中国房地产信息网。

n 豪华住宅用地价格同比出现较大增幅

2005 年前三季度全国土地交易价格同比增幅先抑后扬，第三季度价格同比增长 11.5%，前三季度平均增幅 9.4%。从不

同类型土地的交易价格看，由于豪华住宅用地普遍采用拍卖、招标等方式出让，前三季度豪华住宅用地价格涨幅居各类用地之首，前三季度分别比 2004 年同季上涨 23.1%、24.7%和 26.1%。

二、全国房地产供给情况

n 全国房地产开发投资增幅回落，中、西部增长较快

前三季度，全国房地产开发投资完成 10377.73 亿元，同比增长 22.2%，增幅比 2004 年同期下降 6.1 个百分点。受政府宏观政策的影响，2005 年房地产开发投资同比逐季下降，第一季度同比增长 27.6%，第二季度同比增长 24.7%，第三季度同比增长 21.9%，预计第四季度将会延续前三季度的趋势，全年房地产开发投资将达到 16090 亿元，增幅同比有所回落。

分区域来看，随着东部一线城市房地产市场竞争的日趋激烈，越来越多的房地产开发商逐步将眼光投向中西部地区潜力较好的城市。2005 年前三季度，中、西部地区房地产开发投资额同比增长 35.9%和 36.1%，远远赶超东部地区开发投资额的同比增幅。

从地区投资结构来看，中、西部地区房地产投资占全国房地产总投资的比重也呈现逐年上升的趋势。

n 西部房地产市场施工面积、新开工面积位居首位

受西部大开发等利好因素的影响，中、西部地区房地产施工建设速度赶超东部地区。2005 年前三季度房地产施工面积和新开工面积的同比增幅中，西部地区最高，中部地区次之，东部地区居后。

n 商品房竣工面积增幅上涨较快，西部地区增幅跃居首位

由于前两年商品房新开工面积快速增长，2005 年前三季度，全国商品房竣工面积 20250.01 万平方米，同比增长 19.9%，增幅比去年同期增加 10.4 个百分点。前三季度全国住宅竣工面积为 16586.10 万平方米，同比增长 18.9%，增幅比 2004 年同期增加 9.2 个百分点。

分区域来看，随着西部大开发的建设，西部地区房地产发展速度较快，2005 年竣工面积开始大幅上涨，前三季度竣工面积同比增幅达 22.3%，同比增幅远远超出东部和中部的同比增幅。

表 2-3 全国房地产市场供应情况

指标名称	2003	2004	2005*	同比增长*(%)
房地产开发投资额 (亿元)	10106.12	13158.25	16090.04	22.28
东部地区	7142.58	9149.12	10729.91	17.28
中部地区	1557.26	2023.87	2699.74	33.40
西部地区	1406.28	1985.27	2665.61	34.27
施工面积 (万平方米)	116907.50	140451.39	168367.56	19.88
东部地区	73074.8	86520.56	101357.64	17.15
中部地区	19924.14	25164.19	31140.21	23.75
西部地区	24820.22	28766.64	35951.15	24.98
新开工面积 (万平方米)	54319.10	60413.86	67754.33	12.15
东部地区	32122.97	35142.53	37287.82	6.10
中部地区	10404.82	12745.90	14896.70	16.87
西部地区	12184.27	12525.43	15514.04	23.86
竣工面积 (万平方米)	39509.75	42464.87	48541.44	14.31
东部地区	24239.01	25038.90	28985.33	15.76
中部地区	7935.69	8872.10	9533.53	7.46
西部地区	9430.95	8553.87	9960.15	16.44

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 2005 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测，同比增长是根据 2005 年预测数据同比 2004 年数据计算所得。

n 写字楼新开工面积出现负增长

前三季度，全国商品住宅新开工面积 37716.5 万平方米，同比增长 15%，增幅比去年同期增加 4.4 个百分点；写字楼新开工面积 1094.6 万平方米，同比出现负增长；商业用房新开工面积 5415.3 万平方米，同比增长 3.6%，增幅比去年同期减少 14.6 个百分点。

表 2-4 全国住宅市场供应情况

指标名称	2003	2004	2005*	同比增长*(%)
开发投资额 (亿元)	6782.41	8836.95	10743.43	21.57
施工面积 (万平方米)	91018.09	108196.54	130265.33	20.40
新开工面积 (万平方米)	43824.34	47900.00	54605.36	14.00
竣工面积 (万平方米)	32200.50	34677.18	39321.18	13.39

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 2005 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测，同比增长是根据 2005 年预测数据同比 2004 年数据计算所得。

三、 全国房地产需求情况

n 商品房销售面积、销售金额小幅上涨

有关统计口径的说明：2005 年 7 月及以前，国家统计局对商品房销售面积的统计口径为：销售面积 = 现房销售 + 前期预售当期竣工的期房销售；同年 8 月起，国家统计局更改商品房销售面积的统计口径为：销售面积 = 现房销售 + 期房销售（更详尽说明请参考相关网站）。该项统计口径的变更导致 2005 年度数据无法与过往年份进行直接比较，国家统计局方面也未就此问题给出解释。为便于对比分析 2005 年市场的变化情况，中原地产依据现有各项数据，结合市场认识，采用合理的预测方法，预测 2005 年商品房销售面积的全年数据，以及其同比增长幅度，仅供参考。

统计数据显示，经历着宏观调控的中国房地产市场，2005 年全国商品房销售面积仍较 2004 年保持增长。原统计口径下，2005 年 1 - 7 月累计商品房销售面积同比增长 22.9%，价格同比增长 11.0%。8 月后采用新口径统计，9、10 月份平均月销售面积与前 8 个月平均值持平。比较 2004 年逐月增长的情况，保守估计 2005 年末两个月销售保持平稳态势，预测全年的增幅约 10%。其中，东部地区增幅约 8%，中部地区增幅约 15%，西部地区增幅约 3%。由于 2005 年统计口径的变更，商品房销售面积的含义与 2004 年及以前不同，该指标年度变化幅度亦不能与全年及更早的数值直接比较。

中原认为，受宏观调控影响，商品房销售面积增幅明显放缓，但全年仍比 2004 年增长约 10%。东部地区受长三角调控后销售量萎缩的影响，增幅下降明显，将低于全国增幅；中部地区仍保持较快发展速度；而西部地区仍保持较低的发展速度。

表 2-5 全国房地产市场需求情况

指标名称	2004	2005*	同比增长* (%)
商品房销售额 (亿元)	10376.00	15878.01	17%
东部地区	7783.68	12018.66	13%
中部地区	1271.84	1872.78	24%
西部地区	1320.19	1986.56	10%
商品房销售面积 (万平方米)	38231.64	52149.32	10%
东部地区	22588.46	30480.09	8%
中部地区	7831.49	10666.83	15%
西部地区	7811.69	11002.40	3%

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 2005 年数据为新口径下中原（中国）地产研究中心预测所得，3) 由于 2004 年数据和 2005 年数据的统计口径不一致，因此同比增长是根据中原地产依据现有各项数据并结合对市场认识，预测所得。

n 销售价格增幅放缓

据国家统计局信息，商品房平均销售价格，2005 年一季度涨幅 12.5%，一到二季度涨幅 10.1%，一到三季度涨幅 8.8%。另据国家发展改革委、国家统计局调查显示，2005 年 11 月，全国 70 个城市房屋销售价格同比上涨 6.8%，涨幅比 10 月份高 0.2 个百分点；环比上涨 0.6%，涨幅比 10 月份高 0.1 个百分点。比较 2004 年四季度房价快速上涨，保守估计 2005 年全年商品房销售价格同比涨幅约 6%，东部涨幅约 5%，中部涨幅约 8%，西部约 7%。同样需要注意的是，由于统计口径变更，该涨幅与去年及更早的数值没有直接可比性。

中原认为，受宏观调控影响，商品房销售价格同比增幅逐季下降，但全年仍比 2004 年增长约 6%。2005 年 11 月全国 70 个城市调研显示，全国房屋销售价格环比增长 0.6%，意味着房价增长仍在继续。宏观调控降低了房价上升的速度，但并未使得全国房价呈现下降趋势。长三角地区受宏观调控影响显著，成交量萎缩的同时，价格明显下降。11 月的调研显示，当月上海房屋销售价格环比下降 0.6%，南京下降 0.2%。

表 2-6 全国商品房销售价格（单位：元/平方米）

地区	2003	2004	2005*
商品房销售价格	2360	2714	3045
东部地区	2933	3446	3943
中部地区	1470	1624	1756
西部地区	1541	1690	1806

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 2005 年数据为新口径下中原（中国）地产研究中心预测所得。

回顾 2005，全国房地产市场在经历了首季度的高速增长之后，在宏观调控的影响下，出现了短暂的回调。从下半年开始房地产市场的需求依然呈现平稳增长的态势，随着供给的不断增长，房地产市场基本保持供需平衡，房地产价格涨幅逐渐趋缓，全国房地产市场逐渐向理性回归。

分区域来看，东部地区经济优势明显，房地产发展较快，本轮受调控影响也较大，增长放缓；中部地区经济增长强劲，房地产市场快速增长；西部地区经济发展滞后，房地产市场发展平稳。

市场篇之二：四大主要城市概览

充斥整个 2004 年的“泡沫论”以及 2005 年第一季度全国各地高速上涨的房地产销售价格成为此次宏观调控的导火索。2005 年政府加大宏观调控的力度，矛头直指房地产价格，在新政的逐步影响下，四大城市之北京、上海、广州及深圳房地产市场各呈现出不同的发展趋势。

一、土地市场

2004 年土地政策层出不穷，在各种政策的共同作用下，全国各主要城市的土地市场得到了有效的调控。2005 年政府在原有基础上继续加强对土地供应的调控，主要体现在：一是加大土地供应结构调控力度，对居住用地地价、住宅价格上涨过快的城市，将适当提高居住用地在土地供应中的比重，增加中低价位商品住宅和经济适用住房的用地供应量；二是加大闲置土地清理力度，积极盘活存量建设用地用于房地产开发；三是采取多种措施打击炒房行为，规范房地产市场；四是加强土地供应和地价动态监测工作并及时向社会发布有关信息。

n 土地购置和开发速度减慢

在宏观调控的影响下，自第二季度以来，北京土地购置面积和开发面积均出现大幅度的下降。

上海土地开发面积的同比增幅逐季回落。在 2004 年土地严控政策的影响下，2005 年前两个季度土地购置面积同比增幅持续下降，导致同期土地购置面积小于开发面积，因此在第三季度土地购置面积出现大幅回调。

广州土地购置面积和开发面积均呈现下降的趋势。1-9 月，广州土地购置面积 48.07 万平方米，比 2004 年同期下降 76%；完成土地开发面积 68.41 万平方米，同比下降 52%。

自 2002 年以来，深圳一直实行土地紧缩的政策。2005 年深圳全市计划供应土地面积 1269 万平方米，与 2004 年总量基本持平。其中商品房开发用地供应则控制在 80 万平方米，仅占供应总量的 6%。分区域看来，主要集中在特区外的龙岗区和宝安区，分别占供应总量的 51%和 43%。

表 3-1 北京、上海土地购置开发情况

城市	2004Q1	2004Q2	2004Q3	2004Q4	2005Q1	2005Q2	2005Q3	2005 年 1-9 月 同比增长 (%)
土地购置费 (亿元)								
北京	32.48	38.62	50.54	154.20	35.82	43.49	46.93	-4.60
上海	23.17	44.51	63.94	40.51	30.96	45.67	46.67	-6.30
土地购置面积 (万平方米)								
北京	61.21	187.67	49.35	1274.23	92.58	97.49	59.98	-22.90
上海	80.06	246.21	68.33	644.16	53.77	132.36	272.96	16.30
土地开发面积 (万平方米)								
北京	36.94	83.56	52.31	461.36	79.53	5.38	41.56	-32.70
上海	55.47	130.40	146.25	1340.64	90.28	135.39	123.11	5.00

数据来源：中国房地产信息网。

n 土地交易价格指数深圳跃居榜首

四城市土地交易价格指数走势各有不同，北京、上海指数回落，广州变化不大，深圳上涨迅猛。

受宏观调控的影响，2005 年以来北京、上海的土地交易价格指数明显回落。其中，上海前三季度出让的土地全部属于商业综合性地，而且大部分是为了配合政府两个“一千万”配套商品房和中低价商品房工程的开展，完善其商业项目，主要集中于郊区，因此土地交易价格指数下降明显。广州的土地交易价格指数比较平稳，没有太大的变化。深圳异军突起，土地交易价格指数持续走高，2005 年第三季度土地交易价格指数高达 140.9，远远高出其它城市。造成这一现象的主要原因是深圳自 2002 年以来连续 3 年紧缩土地供应，而市场需求旺盛，导致土地价格持续上涨。

表 3-2 北京、上海、广州、深圳四大城市土地交易价格指数（去年同期为 100）

城市	2003Q1	2003Q2	2003Q3	2003Q4	2004Q1	2004Q2	2004Q3	2004Q4	2005Q1	2005Q2	2005Q3
北京	100.0	106.3	106.3	106.6	103.1	103.1	102.3	103.2	107.4	101.9	101.7
上海	108.3	100.2	102.3	102.3	104.8	105.1	120.8	118.8	116.2	101.3	108.1
广州	100.0	100.0	99.7	99.5	100.5	100.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
深圳	100.1	100.0	99.5	100.4	99.6	100.2	102.4	108.3	112.1	119.2	140.9

数据来源：中国房地产信息网。

二、 房地产整体市场

在宏观调控的逐步影响下，四大城市的房地产市场呈现不同的发展趋势。其中，上海销售价格和销售面积出现双降；北京销售面积下降明显，但销售价格持续走高；广州、深圳已走出市场观望期，销售价格和面积走势平稳。

n 开发投资额增幅下降

北京、上海受宏观调控影响较为明显，自第二季度以来，房地产开发投资额同比增幅逐季下降。但上海由于两个一千万配套商品房和中低价商品房计划的实施，开发投资额增幅仍位于四大城市之首。

2005 年初，广州在宏观调控以及市场对此反应不明朗的情况下，房地产开发投资额一度出现负增长，直至下半年，随着市场对政策的逐步消化，开发投资额开始增加，1-9 月共完成投资 281.06 亿元，比 2004 年同期增长 5.1%。

深圳由于从 2002 年起开始实行紧缩土地供应等一系列房地产调控政策，房地产投资已进入理性调整期，房地产投资规模与结构渐趋合理，2005 年开发投资额与 2004 年基本持平，略有下降。

n 建设速度放缓

在宏观调控的影响下，开发商纷纷减慢建设步伐，导致 2005 年四大城市的新开工面积出现不同程度的下降，其中北京、广州下降最为明显，上海、深圳则与 2004 年基本持平。与新开工面积的下降相对应，上海、广州、深圳商品房竣工面积也出现不同程度的下降，而北京由于 2004 年开发投资及建设规模较大的影响，竣工面积仍然保持快速增长。

表 3-3 北京、上海、广州、深圳四大城市整体房地产市场供应情况

城市	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	同比增长*(%)
房地产开发投资额（亿元）							
北京	522.07	783.82	989.41	1202.48	1473.30	1497.14	1.62
上海	566.17	630.73	748.89	901.24	1175.46	1301.40	10.71
广州	355.58	387.02	426.39	419.48	440.81	454.63	3.13
深圳	271.02	322.85	411.12	449.05	456.33	451.51	-1.06
施工面积（万平方米）							
北京	4455.00	5966.70	7510.80	9070.70	9931.30	10598.22	6.72
上海	5523.23	5986.18	6856.96	8267.51	9481.61	10955.71	15.55
广州	3813.30	4312.37	4505.24	4355.96	4669.59	4985.97	6.78
深圳	2182.66	2462.75	2672.46	2737.50	2819.01	2834.48	0.55
新开工面积（万平方米）							
北京	1676.90	2789.00	3206.00	3433.75	3054.30	2626.05	-14.02
上海	1992.31	2426.75	2612.74	3134.54	3196.19	3211.11	0.47
广州	826.23	849.83	1082.53	1125.90	1086.16	949.60	-12.57
深圳	737.56	884.86	944.54	957.62	983.86	986.76	0.29
竣工面积（万平方米）							
北京	1365.60	1707.40	2384.40	2593.70	3066.99	3292.87	7.36
上海	1643.62	1791.36	1984.68	2491.84	3433.02	3162.01	-7.89
广州	826.23	849.83	1082.53	1125.90	1005.46	1096.91	9.10
深圳	652.26	770.58	915.30	994.52	903.46	929.71	2.91

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 标记*数据由中原（中国）地产研究中心估计；3) 2005 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测，同比增长是根据 2005 年预测数据同比 2004 年数据计算所得。

n 需求情况表现各异

上海由于 2004 年房价的过快上涨，成为此次宏观调控的重点。在国家及上海市政府一系列宏观调控政策的影响下，市场一度出现观望，销售面积和销售金额出现双降。北京商品房的销售面积虽然出现负增长，但在奥运会等利好因素的影响下，销售金额仍持续上涨。广州、深圳的房地产市场在经历了 7-8 月一个短暂的观望期后开始回暖，销售面积和销售金额双双开

始增加。

n 销售价格的走势各有不同

2005 年第一季度，四大城市商品房销售价格保持 2004 年持续上涨的态势。宏观调控后，四大城市商品房销售价格的走势各有不同：上海自 4 月以来价格持续下跌；北京受奥运等利好因素的影响，价格持续上涨；广州、深圳在经历一个短暂的观望期后，自 9 月以来，销售价格出现大幅度上涨。

表 3-4 北京、上海、广州、深圳四大城市整体房地产市场需求情况

城市	2004	2005*	同比增长* (%)
销售额 (亿元)			
北京	1465.81	1646.77	12.35
上海	2639.94	1803.87	-31.67
广州	560.14	606.92	8.35
深圳	627.80	697.26	11.06
销售面积 (万平方米)			
北京	2171.15	2156.27	-0.69
上海	3452.31	2256.58	-34.64
广州	1121.86	1091.21	-2.73
深圳	958.48	972.26	1.44
销售价格 (元/平方米)			
北京	6751	7637	13.12
上海	7647	7994	4.54
广州	4993	5562	11.39
深圳	6550	7174	9.52

注：8 月中国统计局对销售数据的口径进行了调整(销售面积=现房销售+期房销售)，2005 年全年数据由中原（中国）地产研究中心根据对市场的认识，在新口径下预测所得，同比增长是根据 2005 年预测数据同比 2004 年数据计算所得。

三、住宅市场

n 投资额增幅明显回落

北京、上海受宏观调控的影响较为明显，住宅开发投资额增幅逐季下降；广州、深圳住宅开发投资额与 2004 年基本持平，略有下降。

表 3-5 北京、上海、广州、深圳四大城市住宅市场供给情况

城市	2000	2001	2002	2003	2004	2005*	同比增长* (%)
四大城市住宅开发投资额 (单位: 亿元)							
北京	288.26	464.22	586.74	632.97	775.99	701.25	-9.63
上海	408.82	439.17	567.76	676.28	900.67	925.70	2.78
广州	251.32	279.75	311.56	317.21	318.45	345.05	8.35
深圳	193.96	220.34	282.81	308.76	339.64*	336.05	-1.06
四大城市住宅施工面积 (单位: 万平方米)							
北京	2971.52	4349.40	5397.60	6352.90	6759.40	7562.01	11.87
上海	4263.50	4842.31	5727.24	6782.11	7631.31	9050.90	18.60
广州	2641.12	2966.32	3204.06	3161.93	3354.11	3623.43	8.03
深圳	1661.57	1916.02	2100.82	2053.24	2103.62	2240.34	6.50
四大城市住宅新开工面积 (单位: 万平方米)							
北京	1322.06	2236.50	2455.70	2503.50	2207.20	1960.59	-11.17
上海	1781.64	2161.00	2309.98	2163.19	2668.85	2725.85	2.14
广州	—	—	910.68	906.60	989.10*	869.33	-12.14
深圳	577.62	712.40	730.94	715.42	643.88*	851.33	32.22
四大城市住宅竣工面积 (单位: 万平方米)							
北京	1013.66	1393.80	1926.20	2080.80	2344.00	2444.53	4.29
上海	1388.01	1524.21	1708.11	2140.00	3076.19	2702.08	-12.16
广州	698.30	671.24	871.24	902.08	795.25	905.86	13.91
深圳	551.59	621.91	763.64	778.34	696.04	643.17	-7.60

数据来源：1) 中国统计年鉴/中国房地产信息网；2) 标记*数据由中原（中国）地产研究中心估计；3) 2005 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测，同比增长是根据 2005 年预测数据同比 2004 年数据计算所得。

n 建设速度放缓

四大城市住宅施工面积的绝对值仍呈上升态势，但涨幅较 2004 年均有一定程度的下降。

宏观调控后，各城市住宅新开工面积出现不同程度的下降，其中北京、广州甚至出现负增长。与新开工面积的下降相一致，上海、广州、深圳住宅竣工面积也呈下降的态势，而北京由于 2004 年住宅投资建设规模过大，竣工面积仍保持增长。

n 普通住宅的比重加大

由于政府严控高端物业项目的审批以及停止别墅用地的申请报批，2005 年四大城市高档物业的供应呈下降的趋势。五月，七部委提出的《关于做好稳定住房价格工作的意见》中指出，要改善住房供应结构，住房建设要以中低价位普通商品住房和经济适用住房项目为主。在此影响下，住宅新增供应中普通住宅市场的比重进一步加大，供应区域以城市郊区为主。其中，上海市政府为了加大普通住宅的供应，在 2005 年初提出“两个一千万”配套商品房和中低价商品房的计划，截至 9 月底，已开工建设配套商品房 1007 万平方米，同时有 430 万平方米配套商品房实现预售。

n 需求情况表现各异

北京需求持续旺盛，一方面由于大量外地人才的涌入以及旧城改造使中低档住宅市场的需求较大，另一方面在奥运等利好因素的影响下，投资性需求也保持旺盛。

上海受宏观调控的影响最大，自 4 月以来销售面积持续下降，直到 9 月销售面积开始止跌回升。主要是由于前几个月累积的延迟上市的楼盘，以及新增的中低价商品房及配套商品房的集中上市，加之价格的进一步走低以及银行对房贷优惠利率的逐步放开，因此自 9 月以来成交量开始回升。

广州、深圳的房地产泡沫不明显，受此次宏观调控的影响较小，只是出现了一个短暂的观望期。自 9 月以来市场开始回暖，需求恢复旺盛，销售面积保持平稳增长的趋势。

n 北京、广州、深圳销售价格上涨，上海持续下跌

北京受上半年累积的延迟上市楼盘集中上市，以及高档住宅比重较大的影响，价格持续上涨；上海由于 2004 年住宅市场投资、投机性购房比重较大，受此次宏观调控的影响最为明显，自 4 月以来价格持续下跌。

广州、深圳在前几年房价涨幅不大，受此次宏观调控影响的程度也较小，在 7-8 月经历了一段短暂的观望期之后，消费者信心自 9 月开始回升。其中，深圳在宏观调控后供应量虽然有所减少，但是需求没有出现大的波动，价格保持上涨。因此深圳本地居民和外地资金纷纷看好其市场前景，自 9 月以来，陆续有资金流向深圳房地产市场，导致价格大幅上涨。广州的房地产市场发展平稳，销售价格保持平稳增长的趋势。

表 3-6 北京、上海、广州、深圳四大城市住宅市场需求情况

城市	2004	2005*	同比增长* (%)
四大城市住宅销售金额（单位：亿元）			
北京	1272.91	1241.17	-2.49
上海	2215.32	1266.24	-42.84
广州	444.65	482.11	8.42
深圳	544.78	609.60	11.90
四大城市住宅销售面积（单位：万平方米）			
北京	2005.70	1856.22	-7.45
上海	3035.49	1728.66	-43.05
广州	962.80	940.78	-2.29
深圳	849.21	879.91	3.62
四大城市住宅销售价格（单位：元/平方米）			
北京	6346	6687	5.36
上海	7298	7325	0.37
广州	4618	5125	10.97
深圳	6415	6928	7.99

注：8 月中国统计局对销售数据的口径进行了调整（销售面积=现房销售+期房销售），2005 年全年数据由中原（中国）地产研究中心根据对市场的认识，在新口径下预测所得，同比增长是根据 2005 年预测数据同比 2004 年数据计算所得。

四、 二手住宅市场

5月，七部委提出的《关于做好稳定住房价格工作的意见》中指出，自6月1日起，国家调整住房转让环节营业税政策，严格税收征管，对个人购房后转手交易，尤其是个人购房不足二年即转手交易的行为加大税收调控力度。

受政策的影响，自第三季度以来，四大城市二手住宅的销售面积和销售价格均出现了大幅度的下降。销售面积方面，北京、广州、深圳分别环比第二季度下降了18%、30%、35%。销售价格方面，北京、上海、广州、深圳等一线城市都有不同程度的下跌，其中上海下跌的幅度最大。据中原（上海）领先指数显示，自5月以来价格持续下跌，9月的指数已经回落到2004年年底的水平。

表 3-7 2001-2005 年二手住宅成交面积（单位：万平方米）

年份	2001	2002	2003	2004	2005*	同比增长* (%)
北京	21.20	59.50	390.00	708.30	713.11	0.68
上海	1031.48	1341.60	1807.57	2222.22	1778.00	-19.98
广州	223.24	297.39	393.38	566.84	594.22	4.83
深圳	249.88	345.14	496.83	651.25	683.05	4.88

数据来源：1) 北京、上海市房地产交易中心、广州市房地产信息中心；2) 深圳二手住宅成交数据为深圳中原研究部监测数据；3) 2005 年全年数据由中原（中国）地产研究中心预测，同比增长是根据 2005 年预测数据同比 2004 年数据计算所得。

表 3-8 2004-2005 年二手住宅成交面积比例 (%)

年份	2004	2005*
北京	26.10	27.75
上海	42.27	50.70
广州	37.06	38.71
深圳	43.40	43.70

数据来源：1) 北京、上海市房地产交易中心、广州市房地产信息中心；2) 深圳数据为深圳中原研究部监测数据计算所得；3) 2005 年的数据为中原（中国）地产研究中心在新的统计口径下预测的一手住宅销售面积，并按照二手住宅成交面积比例=二手住宅销售面积/（一手住宅销售面积+二手住宅销售面积）计算所得。

五、 写字楼市场

n 北京、上海、广州新增供应增加，深圳新增供应锐减

北京写字楼延续 2004 年大量供应的态势，主要供应类型为甲级写字楼，而且随着房地产市场的不断发展，供应区域也有所扩展，除了中关村、CBD 以及金融街等三个重点区域外，在二环、三环内及亚奥版块也出现了不少新项目，逐渐形成了新的热点区域。

上海写字楼新增供应持续增加，主要供应类型为乙级写字楼。而且受城市中心区土地供应的限制，主要供应的区域已由城市中心区转移向城市次中心区和外围区域。

广州写字楼市场开始回暖，写字楼新增供应开始增加。除了珠江新城以外，天河路一带也掀起了写字楼的建设热潮。

由于 2004 年深圳写字楼市场的放量供应，市场存量巨大，消化滞后，使得开发商纷纷放慢了开发建设速度，因此 2005 年前三季度深圳市写字楼新增供应大幅度下降。1-9 月仅有 6 个楼盘上市，面积总计 23.19 万平方米，其中纯写字楼只有诺德中心，其它均为商务公寓。而 2004 年同期纯写字楼新供应量就高达 41.2 万平方米。

n 甲级写字楼需求强劲

受 2008 年奥运利好因素的影响，北京写字楼需求持续旺盛。2005 年 1-9 月，北京写字楼期房批准预售面积 121.3 万平方米，同比下降 24%；预售成交 63.4 万平方米，同比增长 109%。写字楼期房预售成交面积占当期批准预售面积的 52%，比 2004 年同期高 33 个百分点。

上海由于宏观调控的影响，更多的资金流向写字楼市场，虽然新增供应持续增加，但是整体仍呈现供不应求的态势。

广州写字楼市场在 CEPA 的不断推动、9+2 泛珠三角落实、2010 年亚运会申办成功系列等利好的带动下，需求保持强劲。除了传统的珠江新城，天河路一带也由于交通便捷、地段配套完善和项目定位高，逐步成为需求的热点区域。

随着地铁的开通，深圳地铁沿线的写字楼市场需求旺盛，蔡屋围、华强北、中心区和车公庙等几个片区是成交最为密集的区域，这几个区域的成交量约占总成交量的 90%。

n 海外基金收购写字楼物业

2005 年海外基金频频出手，投资京沪两地优秀写字楼物业。高盛、MGPA、摩根士丹利、嘉德置地等著名房地产海外基金收购了上海百腾大厦、上海新茂大厦、北京富力双子座 B 座、北京中环世贸中心 A、B 栋、银泰中心等写字楼项目。海外基金投资的主要原因是，一方面海外基金收购的项目都是位于市中心黄金区域，短期来看租金回报丰厚，长期来看具有较高的资本升值潜力；另一方面，相对于住宅物业，写字楼物业风险较低，而且需求也较真实。

n 甲级写字楼租金变化各异

上海甲级写字楼租金跃居首位，北京退居第二，广州、深圳租金保持平稳。

2005 年前三季度，北京甲级写字楼租金水平逐季下降，主要是由于 2004 年中关村区域持续放量以及 CBD 高档写字楼稀缺，众多高档写字楼需求客户持币待购。

上海甲级写字楼市场需求强劲，租金呈持续上涨的态势，截至 10 月底，上海甲级写字楼的平均租金水平已达到 0.99 美元/平方米·天，开创了历史的制高点，而这一上升势头还有望继续保持。

随着广州区域经济效益的凸显，外资机构纷纷进入寻找商机，甲级写字楼市场需求量迅速上升，而近年来市场供应一直萎缩，从而导致甲级写字楼市场出现供不应求的态势，租金不断上扬。

深圳甲级写字楼市场最受市场的青睐，截至 9 月底整体空置率保持在 10% 以下。蔡屋围、中心区，及其周边的甲级写字楼都处于高入住水平，不单是国内外大中型企业入住的首选，而且很多中小企业也纷纷进驻，空置率不断下降。

表 3-9 北京、上海、广州、深圳四大城市甲级写字楼租金水平(单位: 美元/平方米·天)

	2003Q3	2003Q4	2004Q1	2004Q2	2004Q3	2004Q4	2005Q1	2005Q2	2005Q3
北 京	0.66	0.68	0.67	0.69	0.71	0.73	0.75	0.74	0.73
国贸	0.61	0.79	0.79	0.78	0.85	0.86	0.87	0.85	0.84
金融街	0.71	0.71	0.69	0.71	0.72	0.76	0.75	0.75	0.74
中关村	0.61	0.61	0.61	0.61	0.58	0.58	0.58	0.59	0.58
燕沙	0.74	0.64	0.65	0.65	0.69	0.74	0.73	0.71	0.71
建国门	0.65	0.69	0.73	0.69	0.74	0.84	0.85	0.82	0.81
东二环	0.57	0.57	0.56	0.57	0.58	0.59	0.61	0.61	0.61
上 海	0.65	0.66	0.65	0.71	0.74	0.70	0.76	0.80	0.81
小陆家嘴	0.77	0.75	0.68	0.83	0.80	0.74	0.80	0.85	0.83
南京西路	0.60	0.66	0.65	0.68	0.73	0.72	0.73	0.79	0.81
淮海路	0.75	0.75	0.70	0.74	0.85	0.79	0.85	0.88	0.88
人民广场	0.64	0.65	0.71	0.75	0.73	0.72	0.83	0.90	0.89
虹桥开发区	0.61	0.62	0.62	0.62	0.67	0.67	0.68	0.74	0.74
徐家汇	0.53	0.52	0.55	0.59	0.59	0.58	0.63	0.66	0.68
广 州	0.31	0.30	0.29	0.28	0.27	0.29	0.40	0.38	0.39
天河北	0.35	0.34	0.31	0.28	0.29	0.51	0.52	0.53	0.56
环市东	0.35	0.34	0.31	0.28	0.29	0.32	0.33	0.31	0.34
珠江新城	0.35	0.34	0.31	0.28	0.29	0.29	0.41	0.28	0.30
琶洲	0.26	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.41	0.40	0.36
深 圳	0.22	0.24	0.36	0.32	0.27	0.33	0.38	0.39	0.39
中心区	0.24	0.25	0.36	0.37	0.37	0.37	0.38	0.40	0.42
车公庙	0.24	0.25	0.36	0.26	0.26	0.26	0.32	0.33	0.32
华强北	0.24	0.25	0.36	0.33	0.30	0.30	0.32	0.31	0.30
人民南	0.24	0.25	0.36	0.28	0.28	0.28	0.42	0.43	0.43
蔡屋围	0.24	0.25	0.36	0.41	0.42	0.43	0.44	0.43	0.43

数据来源：北京中原、上海中原、广州中原、深圳中原市场研究部。

n 销售价格持续上涨

北京写字楼销售价格持续上涨, 2005 年前三季度写字楼期房销售价格为 15222 元/平方米, 比 2004 年同期上涨 16 %。

上海写字楼销售价格呈稳定上升的态势, 10 月份写字楼平均销售价格为 15467 元/平方米, 其中甲级写字楼的销售价格基本稳定在 20000-24000 元/平方米。

广州写字楼的销售价格开始出现较高的上升幅度, 2005 年前三季度写字楼销售价格为 8543 元/平方米, 同比上升 10%, 主要原因是天河区珠江新城的高品质写字楼项目投入市场, 拉动了整体销售价格的上涨。

深圳写字楼成交主要集中在中心区的甲级写字楼, 因此拉高了整体的销售价格。2005 年前三季度写字楼销售价格为 11716 元/平方米, 同比上涨 22%。

六、商业营业用房市场

n 供应区域以郊区为主

受城市中心区土地供应限制以及郊区住宅小区开发建设的影响, 2005 年北京、上海商业营业用房的新增供应主要以郊区的社区商业为主。

北京随着大型住宅社区的开发, 其社区商业的规模也随之加大, 这些社区商业一般体量较大, 如沿海赛洛城、国美第一城、万年花城、北辰绿色家园、珠江帝景等项目的商业面积都在 10 万平方米以上, 部分社区商业除了引进大型连锁超市外, 还计划打造特色商业街或者综合商业步行街等内容, 以期能够借助区域经济发展来拓展出新的区域性商业中心。

上海市随着居住区的开发建设, 其社区商业的面积也迅速增长, 依照上海市政府规划, 居住区商业服务设施按 5.5% 配备, 以此推算, 今年推出的“两个一千万”配套商品房和中低价房的社区商业增量将在 110 万平方米左右。

广州的商铺市场目前已形成大型商场、专业市场、临街商铺“三足鼎立”的格局。

深圳商业营业用房市场延续 2004 年供应旺盛发展的势头, 纯商业物业与社区商业共同得到大力的发展。前三季度, 新增供应面积达 108 万平方米。其中, 特区外的龙岗区和宝安区成为集中放量的新兴区域, 供应量分别占 52% 和 18%。

n 需求旺盛

由于商业营业用房投资较住宅投资的回报率更高, 北京、上海的商业营业用房市场正逐渐成为投资的热点, 但需求的热点区域不同。北京受区域优势的影响, 在传统区域如 CBD 核心区及其周边地区需求旺盛; 上海市各级商圈的商业营业用房的需求情况各有不同, 市级商圈、区级商圈的需求最旺盛, 居民消费圈的需求次之, 郊区商圈的需求最小。

广州商业营业用房市场交易活跃, 2005 年前三季度商业营业用房交易登记面积为 36.62 万平方米, 与 2004 年同期基本持平。其中, 黄埔区由于专业市场的推出, 成交活跃, 同比增幅最大; 越秀区则因为名盛广场、五月花商业中心、光明广场等多个大型商厦在售, 销售面积有所增长, 而芳村等区域由于新增供应的减少, 销售面积有所下降。

随着深圳商业的迅速发展, 吸引了大量香港, 甚至东南亚客户前来投资。商业营业用房市场不仅买卖需求活跃, 而且商业租赁需求也越来越多, 其中福田区和龙岗区是租赁最为活跃的区域。

n 销售价格持续上涨, 租金水平的变化各有不同

2005 年北京商业营业用房销售价格持续上涨, 前三季度商业用期房销售价格为 15604 元/平方米, 比 2004 年同期上涨 21%。但租金水平有所下降, 主要是由于大量供应的集中上市, 市场竞争激烈。

上海商业营业用房的总体租售价格均保持平稳上涨的趋势。其中, 中心区、次中心区的租售价格上涨幅度较大, 郊区的上涨幅度较小。

广州前三季度商业营业用房的销售价格为 10619 元/平方米, 比 2004 年同期上涨 7%。租金方面, 繁华地段的商业营业

用房租金水平走势平稳，而一些新兴区域的商业营业用房租金水平也在逐步走高。

深圳商业营业用房销售价格持续上涨，前三季度销售价格为 14973 元/平方米，比 2004 年同期上涨 23%，一方面是受地铁等利好因素的影响，另一方面是由于自 8 月以来特区内的福田区和罗湖区开始放量供应，拉动价格的上扬。但由于整体供应量过大，商业营业用房的租金水平没有出现大的波动。

综上所述，2005 年四大城市在宏观调控的影响下，房地产市场特征表现各异：

北京房地产开发建设速度虽然开始放缓，但是受奥运等利好因素的影响，整体上仍呈稳定发展的态势，甲级写字楼和商业营业用房市场需求旺盛。

上海住宅市场的投机性需求得到有效的抑制，受国际大都市的定位以及世博会拉动的影响，甲级写字楼和市级商圈的商业营业用房市场的需求旺盛。

广州住宅市场发展平稳，受泛珠三角区域合作、2010 年亚运会举办、CEPA 实施等利好消息的影响，写字楼市场开始回暖，商业营业用房市场快速发展。

深圳住宅市场发展平稳，写字楼市场受 2004 年放量供应的影响开发建设速度放缓，随着零售业的开放，商业营业用房市场供需两旺。

市场篇之三：六大潜力城市概览

2005 年，宏观调控下的中国房地产市场在调整中发展，“泡沫”城市在收缩，“潜力”城市在扩张。中原地产利用独立研发的“城市房地产发展潜力评价模型”，对全国 38 个主要城市进行对比分析，选取出哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都等六大潜力城市，对其房地产市场发展机会及风险进行分析评述。

一、政策扶持，为城市房地产业发展提供良机

中央西部大开发以及支持东北老工业基地加快调整和改造的重大战略决策，为西部和东北地区的经济发展提供了良好契机。在此政策背景下，房地产投资作为全社会固定资产投资的重要组成，具有广阔的发展前景。成都、哈尔滨、长春三个城市，成为这些区域中最具房地产发展潜力的城市。而另一方面，青岛、无锡、宁波三城市，受到地方经济的强劲拉动，房地产市场发展潜力可观。

表 4-1 潜力城市政策和区域经济背景

潜力城市	成都	长春	哈尔滨
政策导向支持	成都切实落实中央西部大开发以及《成都市现代物流业发展规划纲要》的战略部署，计划把成都建设成为西部重要的现代物流中心。双流、龙泉物流中心的建设，地方经济的发展和基础设施的建设使得成都成为房地产发展的热点区域。2005 年以来，成都市房地产投资增幅达 59.2%，是全国 35 个大中城市中增长最快的城市。	长春市抓住国家振兴东北老工业基地战略这一机遇，加快旧城改造和推进城市化建设。在未来两年内长春将完成现有的 773 万平方米棚户区拆除工作。房地产已经成为投资的热点，投资环境向好。社会各界资金正在向房地产领域倾斜。	在国家振兴东北老工业基地这一战略的影响下，哈尔滨市加快旧城改造和城市化步伐，加快实施拆除棚户区的政策，同时地方政府对房地产业仍采取鼓励和支持的政策，哈尔滨房地产行业保持健康的发展态势。
潜力城市	青岛	无锡	宁波
区域经济拉动	举办奥运会和振兴东北老工业基地战略的实施，使得环渤海经济圈的区域优势更为明显，并为其提供了更广阔的发展空间。青岛市抓住作为 2008 奥运分赛场的机遇，加大基础设施建设的力度，奥运场馆、滨海公路、跨海通道等一系列大项目的建设，直接刺激了房屋需求。受此拉动效应的影响，2005 年以来青岛市房地产投资大幅增加，增幅达 54.3%，比增速最快的成都市仅低 5 个百分点。目前，青岛市房地产业正处于加速发展期。	长三角地区各城市房地产市场受宏观调控的影响程度各有不同。其中，宁波和无锡经过短暂的调整，房地产市场发展进入平稳期，后市发展潜力巨大。无锡市随着城市化进程的持续推进、人才战略的实施、经济国际化水平的提高以及城市经济发展和城镇居民收入水平不断提高，居民改善居住条件的需求迫切，从根本上保证了房地产市场发展的源动力。	宁波市工业投资日益受到瞩目，园区建设步伐加快，2005 年上半年工业投资占全社会投资总额的比重接近一半，同比增幅也高出全社会投资增幅 11.2 个百分点。当地工业经济处于增长期，大量投资的涌入使得房地产市场的需求持续旺盛。

二、土地市场概述

n 受土地调控政策影响较小，各地土地储备充足

2005 年成都土地储备快速增长，开发商拥有的开发土地存量已达 727.46 万平方米，主要集中在城东、城西、双流、龙泉。长春市采取相应的扶持土地政策，保障地区房地产的稳步增长，全年计划供应土地总量达 3350 万平方米，其中住宅用地 1300 万平方米。无锡土地储备充足，全年计划供应土地总量达 1200 万平方米，其中住宅用地 900 万平方米，土地供给总量与 2004 年基本持平。

n 购置面积、购置价格增加

尽管 2005 年第二季度各潜力城市在土地购置面积、土地购置费方面增长有所减缓，但从第三季度开始，整体表现出快速增长的迹象。

其中，2005 年前三季度，成都市购置土地面积 780.79 万平方米，同比增长 13.5%，土地购置费 113.24 亿元，全国范围内仅落后于北京（126.24 亿元）和上海（123.30 亿元），土地购置费的快速增长已经成为成都市推动房地产开发投资增长的重要因素之一；哈尔滨市土地购置面积 190.30 万平方米，同比增长 31.2%；土地成交价款 15.30 亿元，同比增长 38.4%。

从土地交易价格指数看，2005 年六个潜力城市中，宁波、成都土地交易价格指数居于前列，土地价格上涨较快；哈尔滨、青岛土地价格紧随其后；长春、无锡土地交易价格相对稳定。

表 4-2 土地交易价格指数（去年同期为 100）

城市	2004Q1	2004Q2	2004Q3	2004Q4	2005Q1	2005Q2	2005Q3
哈尔滨	100.0	100.0	100.0	100.0	108.3	107.8	107.6
长春	99.6	99.6	117.4	112.7	101.5	101.2	101.4
青岛	106.8	106.7	102.7	103.8	104.1	103.0	104.7
无锡	102.4	102.6	102.8	103.1	101.2*	101.4*	101.2*
宁波	104.7	105.3	103.9	109.7	118.9	122.1	119.3
成都	116.3	118.7	117.5	112.8	106.5	100.4	108.4

数据来源：1）中国房地产信息网；2）标记*数据由中原（中国）地产研究中心估计。

三、区域市场潜力分析

n 投资开发势头强劲

尽管在宏观调控的影响下，全国各地房地产市场都受到了不同程度的影响，然而自 2005 年第三季度以来，六个潜力城市的房地产开发投资开始增速。前三季度，成都、青岛和无锡房地产开发投资增幅同比高达 59.1%、54.3%和 45.7%，明显高于全国前三季度 22.2%的同比增幅。而哈尔滨、宁波的同比增幅也达到 18.2%、11.3%。

成都地铁规划通过国家审批，并且进入建设阶段，由此带动城市开发格局的变化，郊县板块纷纷规划为成都的城市新区，外来投资者纷纷看好房地产市场，投资开发势头强劲；青岛抓住 2008 奥运分赛场的机遇，加大基础设施建设的力度，由此拉动房地产投资快速增长；哈尔滨市房地产投资高涨，得益于振兴老工业基地战略实施的后期效应，外来资本的纷纷涌入为哈尔滨经济振兴注入了活力，随着居民收入的不断提高，房地产需求进一步增加。

表 4-3 哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都六大潜力城市商品房供给情况

城市	2002	2003	2004	2005 (1-9)	同比增长(%)
房地产开发投资额（亿元）					
哈尔滨	89.89	106.04	120.00	73.40	18.2
青岛	103.65	127.80	162.70	166.00	54.3
无锡	77.01	131.80	195.58	151.03	45.7
宁波	125.97	184.26	234.40	175.40	11.3
成都	203.31	245.40	291.40	311.94	59.1
施工面积（万平方米）					
哈尔滨	815.20	1039.60	1204.60	1032.10	8.2
青岛	1417.00	1765.00	2101.00	1951.90	7.9
无锡	748.14	1282.46	1548.23	1526.98	34.6
成都	2219.39	2738.16	2937.73	2912.50	24.4
新开工面积（万平方米）					
哈尔滨	328.28	527.10	1216.58	416.30	20.2
青岛	666.10	—	831.00	843.40	22.6
无锡	469.14	725.94	505.75	634.30	67.0
成都	890.08	1310.30	1185.13	1171.00	53.5
竣工面积（万平方米）					
青岛	537.30	552.00	635.20	352.72	26.5
无锡	290.87	508.01	483.35	235.87	84.1
成都	957.34	1018.27	862.45	360.18	-20.0

数据来源：哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都统计信息网，中国房地产信息网。

n 开发建设规模涨幅各异

2005 年六大热点城市房地产建设规模快速增长。前三季度，哈尔滨、无锡、青岛商品房的新开工面积和竣工面积大幅增加，同比增幅远超全国 13.2% 和 19.9% 的增速，充分显示房地产开发企业对当地市场的信心。

成都、无锡房地产开发建设规模一直保持较大幅度的增长。2005 年前三季度，无锡市新开工面积同比增幅达 67.0%，竣工面积同比增幅达 84.1%；伴随着房地产开发投资的增加，成都市加快开发建设步伐，2005 年前三季度新开工面积同比增长 53.5%，但竣工面积受 2004 年新开工面积持续多月下降的影响，2005 年前 9 个月也呈下降的趋势，直到 10 月开始止跌回升；青岛市 2005 年商品房施工面积呈现小幅增长的趋势，但新开工面积和竣工面积于 2005 年前期呈现加速增长态势，同比增幅分别达到 22.6% 和 26.5%。

n 需求开始旺盛，市场吸纳渐强

各潜力城市经历了上半年宏观调控后，自第三季度以来需求开始旺盛，销售面积、销售金额呈迅速增加的趋势。

2005 年前三季度，青岛、长春、宁波、哈尔滨、无锡商品房的销售金额分别同比增加 41.0%、29.0%、27.3%、20.5%、16.8%。其中成都由于 2004 年开工面积下降导致供应减少，加之受宏观调控的影响，前三季度销售面积一直呈负增长，直到 10 月，销售面积开始大幅增加，当月销售面积达到上半年总和的 1.8 倍，随着需求的旺盛，商品房空置面积有所下降。

表 4-4 哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都六大潜力城市商品房需求情况

城市	2002	2003	2004	2005 (1-9)	同比增长(%)
商品房销售金额 (亿元)					
哈尔滨	18.66	23.20	35.85	41.10	20.5
长春	48.71	40.70	43.80	43.99*	29.0
青岛	93.30	106.50	153.00	187.05	41.0
无锡	42.67	67.50	103.92	53.70	16.8
宁波	95.27	157.19	175.10	87.40	27.3
成都	161.72	202.58	306.30	217.44	59.1
商品房销售面积 (万平方米)					
哈尔滨	349.10	390.78	459.40	147.90	11.5
青岛	426.90	469.00	516.30	497.81	24.8
无锡	235.36	304.56	410.06	180.27	-1.3
宁波	384.40	548.59	529.15	219.85	9.0
成都	815.55	966.35	1128.90	784.40	2.3
商品房销售价格 (元/平方米)					
哈尔滨	2106	2348	2693	2779	8.1
青岛	2185	2392	2963	3756	12.9
无锡	1813	2216	2534	2979	17.5
宁波	2478	2865	3309	3975	12.5
成都	1983	2096	2452	3524	43.7

数据来源：哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都统计信息网，中国房地产信息网，标记*数据由中原（中国）地产研究中心估计。

n 销售价格大幅增长

各潜力城市受宏观调控的影响较小，随着市场对宏观调控政策的逐步消化，需求逐步释放。从 2005 年全年来看，商品房销售价格较 2004 年均较大幅度的上涨。2005 年前三季度，六个潜力城市中，成都商品房销售价格上涨速度最快，同比增幅达 43.7%，远远超过全国 9.9% 的增速，增速最低的哈尔滨也达 8.1%，无锡、青岛、宁波等城市商品房销售价格的同比增幅也超过我国东部地区 8.9% 的平均增速。

四、住宅市场

n 住宅开发投资额迅速增加

六大潜力城市的住宅市场仍是房地产开发投资的重点，住宅开发投资额占房地产开发投资额 70% 以上。无锡、成都、青岛、长春商品住宅开发投资额迅速增加，2005 年前三季度同比增幅分别达 73.8%、39.8%、33.3%、31.0%，远高于全国 21.5% 的增速。

n 住宅施工、竣工面积同比增长

2005 年六大潜力城市住宅建设速度加快,住宅施工面积保持快速增长的态势。2005 年前三季度,成都、无锡施工面积同比增长 39.2%、36.5%,远高于全国 19.0%的增速。同时,住宅竣工面积也大幅增加,前三季度无锡、青岛、哈尔滨住宅竣工面积同比增幅远超全国 18.9%的增速,其中以无锡的增速最快,达 128.1%。

表 4-5 哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都六大潜力城市住宅供给情况

城市	2002	2003	2004	2005 (1-9)	同比增长 (%)
住宅开发投资额 (亿元)					
哈尔滨	43.31	50.09	64.40	54.60	16.5
长春	34.45	52.19	—	31.28*	31.0
青岛	71.25	93.86	128.90	115.00	33.3
无锡	—	—	81.34	106.04	73.8
宁波	98.67	136.84	178.31	122.52	0.9
成都	148.88	189.09	185.60	194.87	39.8
住宅施工面积 (万平方米)					
哈尔滨	609.29	681.30	766.20	673.90	16.2
青岛	—	1417.00	1689.80	1535.50	4.7
无锡	657.71	—	923.09	1259.62	36.5
成都	1788.33	2234.10	2252.90	2531.59	39.2
住宅竣工面积 (万平方米)					
哈尔滨	315.91	202.40	343.40	132.90	27.0
青岛	396.70	453.30	504.00	288.30	34.5
无锡	254.06	—	—	209.99	128.1

数据来源: 1) 哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都统计信息网; 2) 标记*数据由中原(中国)地产研究中心预测。

n 住宅潜在需求强劲

各潜力城市由于住宅市场的需求较真实,投资投机比重不大,受宏观调控影响而累积的自住需求在第三季度得到释放,数据显示住宅销售金额和销售面积开始加速回升,销售价格也有不同程度的上涨。其中,成都前 9 个月住宅销售面积一直呈负增长,但随着市场对政策的消化,购房者信心开始回升,累积的自住需求在 10 月爆发,住宅销售面积从 233.6 万平方米迅速上升至 796.88 万平方米。

受住宅需求旺盛的影响,六大潜力城市住宅销售价格也有不同程度的上涨。其中,前三季度,无锡和宁波住宅销售价格同比涨幅位居全国 70 个大中城市前十名。

表 4-6 哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都六大潜力城市住宅需求情况

城市	2002	2003	2004	2005 (1-9)	同比增长 (%)
住宅销售金额 (亿元)					
哈尔滨	62.32	70.90	77.60	28.30	13.7
青岛	88.19	92.00	122.70	101.70	57.2
成都	132.48	171.23	242.34	216.15	1.4
住宅销售面积 (万平方米)					
哈尔滨	287.06	325.51	350.20	117.40	12.6
青岛	426.90	402.70	446.50	302.00	29.9
成都	743.59	897.26	1019.63	796.88	1.4

数据来源: 哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都统计信息网。

表 4-7 哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都六大潜力城市住宅销售价格 (单位: 元/平方米)

城市	2002	2003	2004	2005 (1-9)	年初累计增长 (%)
哈尔滨	2157	2178	2216	2413	8.8
青岛	2066	2297	2748	3368	22.5
无锡	2069	2284	2278	3940	72.0
成都	1775	1908	2376	2712	12.5

数据来源: 1) 哈尔滨、长春、青岛、无锡、宁波、成都统计信息网; 2) 销售价格根据销售金额/销售面积计算所得。

综上所述，从房地产市场供需之间的关系，以及房价变化情况来看，2005 年六大潜力城市的房地产市场一反全国整体市场低迷的格局，呈现出需求旺盛，销售价格上扬的态势。

成都在六个潜力城市中属于房地产投资开发增度最快的城市，新开工面积快速增长。在西部开发战略推动下，城市市政发展为房地产市场提供了新的需求支撑，商品房价格的涨幅居六大热点城市之首，未来房地产市场前景看好。

长春、哈尔滨房地产市场运行较为平稳，在东北老工业基地加快调整和改造的战略推动下，旧城拆迁改造的推进以及城市环境、基础设施、配套设施的进一步建设，当地的未来住宅需求较高，住宅房价格进一步上涨空间广阔。

青岛抓住 2008 奥运分赛场的机遇，加大基础设施建设的力度，同时由于旅游城市的定位，使其高档住宅和商业物业前景看好。

宁波和无锡经济的快速发展以及人均收入的大幅提高为房地产市场的发展提供了良好的支撑，目前处于一个发展前景乐观的阶段。

展望篇之一：趋势与预测

2005 年宏观调控对全国各地房地产市场均有不同程度的影响，同时也使得 2006 年房地产政策的发展趋势成为各方关注的焦点。

一、政策发展趋势与预测

2005 年的宏观调控使得国内房地产市场朝着良性循环方向发展。然而这一系列政策也导致房地产业进入紧缩期。因此中原预测：2006 年，政府将侧重于巩固宏观调控取得的成效。房地产行业整体将进入政策平稳期；全国房地产市场总体将呈现涨幅趋缓，稳中有升的态势；由于自住需求的积累和增加，房地产住宅市场，尤其是普通住宅市场前景看好。

2006 年政府将以巩固和继续落实现有的政策为主。土地政策方面，仍将围绕总体供应紧缩、结构调整和土地资产收益分配完善的主线展开。金融政策方面，商业银行对房地产开发商的贷款将继续保持紧缩，并强化对企业的资质、自有资本金和信用等级的审核，进一步加大不同资质开发商贷款利率的差别，从而提高商业银行规避商业贷款风险的能力；但对个人住房抵押贷款将适度放松，并完善住房抵押贷款的风险预警制度，以鼓励自住需求。税收政策方面，预计物业税征收仍将是讨论的热点。

综上所述，鉴于宏观调控后国内房地产市场发展相对平稳，因此，巩固调控成果，维持房地产市场的平稳发展将成为 2006 年政府的工作重点。在中国宏观经济持续增长和居民自住需求持续旺盛的背景下，2006 年房地产市场将继续保持理性健康的发展。

二、房地产发展趋势与预测

n 房地产整体市场

2005 年房地产业经历了一个调整期，房地产市场呈现开发投资增幅回落、建设速度放缓、销售速度减慢的总体特征。由于房地产业仍将是“十一五”期间中国经济发展的支柱产业之一，2006 年政府将采取灵活的宏观调控措施，确保房地产市场平稳健康地发展。

中原地产预测，2006 年全国房地产市场前景总体看好。房地产开发投资增速将继续回落，但回落速度放缓，整体市场仍然以盘整为主，为“十一五”计划后期的行业快速发展夯实基础。由于宏观经济背景被持续看好以及居民收入水平的提高，需求将逐步释放，价格稳中缓升。

n 普通住宅市场

展望 2006 年，中原地产对普通住宅市场发展持谨慎乐观态度。据相关主管部门表示，2006 年国家将大力提高普通商品住宅的建设，并进一步增加普通商品住宅的比重，改善全国房地产的供需结构，大力发展自住型普通住宅消费，同时房价总体将呈现稳中有升的趋势。而在上海，随着 2006 年中低价商品房逐渐进入市场，住宅供应结构将得到进一步改善。

n 高价位住宅市场

展望 2006 年，中原地产预测，高价位住宅市场将继续调整。受政府限制高价位住宅开发的政策的影响，未来的新增供应将明显减少。但由于其具有高投资高收益的特点，高价位住宅一直是国内外投资者追捧的对象，因此销售价格将继续小幅上扬。

n 写字楼市场

展望 2006 年，中原地产预测，由于中国未来的经济发展被看好，跨国公司加速进入中国市场，因此对写字楼市场的需求将进一步加大。同时，受宏观调控的影响，相对于住宅市场，写字楼市场的投资回报率较高而风险较低，写字楼投资正逐渐成为热点。

北京写字楼新增供应将继续加大，主要以甲级写字楼为主。需求也将保持旺盛，销售价格稳中有升，但甲级写字楼的租金由于中关村区域的持续放量供应，将继续小幅回落。

上海写字楼的供应将持续增加，甲级写字楼的供应大增，但乙级写字楼的供应仍然占据着市场的主导。受旺盛需求的影响，售价和租金水平将继续上扬。

广州随着写字楼市场的回暖，2006 年将出现集中放量供应，其中珠江新城板块将成为主要供应区域，琶洲商业区也将迎来一个开发热潮。需求保持旺盛，售价和租金水平将持续上涨。

深圳在经历前两年的快速发展后，2006 年写字楼市场将迎来稳定发展期，新增供应将减少，以存量供应为主，需求保持旺盛，销售价格由于中心区供应的减少将有所下滑，租金小幅上扬。

n 商铺市场

展望 2006 年，中原地产预测，商铺市场的供应将继续增加。需求方面，北京、上海、广州、深圳等一线城市的需求旺盛，而一些欠发达的二线城市优质的商业地产稀缺。由于商业地产的开发面临高风险高收益的境况，开发商和投资者将更趋于理性。

北京商铺市场由于大量境内外资金加速进入市场，价格将保持稳定上涨。同时，商铺市场的激烈竞争致使租金上扬的压力较大。

随着 WTO 影响的逐步深入，大量外资进入上海市场，市级商圈仍将维持供不应求的态势，从而进一步推动售价和租金的上扬，区级商圈和居民消费圈供求基本平衡；郊区商圈则供大于求。

广州商铺市场供应充足，供应结构以社区商铺和购物中心为主。由于拥有稳定的消费人群，社区商铺的收益被投资者所看好，需求持续旺盛，价格保持稳步上升。

深圳将迎来商铺的放量供应，中心区、南山商业文化中心区、宝安中心区、龙岗中心城雏形已成，大体量纯商业、社区商业将陆续粉墨登场。在零售业开放的影响下，投资和自用需求两旺。在完善规划、加快城市建设等影响下，关外商铺售价将出现大幅度的上扬，2006 年商铺的总体售价将达到新高。

展望篇之二：21 个主要城市趋势与预测

表 6-1：2006 年普通住宅市场展望

城市	新增供应	需求	供求关系	空置率	价格走势	租金水平
北京	↑	↑	供大于求	↑ 4%-8%	↑ 10%-15%	↑ 3%-5%
上海	↑	↑	供大于求	↑ 10%	↓ 20%-30%	↓ 10%
广州	↓	↑	供小于求	↓ 8%	↑ 8%	→
深圳	↓	↑	供小于求	↓ 8%-13%	↑ 8%-13%	↑ 0%-5%
天津	↑	↑	供小于求	↑ 3%	↑ 16%	→
重庆	↑	↑	供大于求	↓ 8%-12%	↑ 7%-10%	↓ 5%-7%
杭州	↑	↑	供小于求	→	↓ 5%-8%	↑ 10%
南京	↑	↑	基本平衡	→	↑ 5%-10%	↑ 5%-10%
宁波	↑	↑	供大于求	↑ 5%-8%	↓ 4%-8%	→
长春	→	↓	供大于求	↑ 5%	↑ 10%	→
沈阳	↑	↑	基本平衡	→	↑ 8%	→
济南	↑	↑	供小于求	↓	↑	→
大连	↑	↑	供小于求	↓ 1%	↓ 30%	↑ 20%
郑州	↑	↑	供小于求	↓ 15%-20%	↑ 5%-10%	↑ 15%-20%
成都	↑	↑	供小于求	↓ 2%	↑ 10%-15%	↑ 20%-40%
武汉	↑	↑	供小于求	↓ 5%-8%	→	↑ 10%-20%
厦门	→	↑	供小于求	↓ 3%	↑ 5%	→
东莞	↑	↑	基本平衡	→	↑ 10%-15%	↑ 5%-8%
中山	↓	↑	基本平衡	→	→	↑ 5%
珠海	↑	↑	供小于求	↓ 5%	↑ 10%	→
佛山	↑	↑	基本平衡	↓	↑ 9%	→

表 6-2：2006 年高档公寓市场展望

城市	新增供应	需求	供求关系	空置率	价格走势	租金水平
北京	→	↑	基本平衡	→	↑ 5%-10%	↓ 5%-10%
上海	↑	→	供大于求	↑ 5%-10%	↓ 10%-20%	→
广州	↑	↑	供大于求	→	↑ 12%	↑ 5%
深圳	→	→	基本平衡	→	↑ 4%-6%	↓ 5%
天津	↑	↑	供大于求	↑ 12%	↑ 13%	→
重庆	↓	→	供大于求	↓ 5%-7%	↑ 5%-10%	→
杭州	→	→	供大于求	↑ 3%-5%	↓ 10%-12%	↑ 8%
南京	↑	→	供大于求	→	↑ 3%-5%	→
宁波	→	→	基本平衡	→	→	→
长春	→	↓	供大于求	↑ 12%	↑ 5%	→
沈阳	↑	→	供大于求	↑	↑ 5%	→
济南	↑	↑	基本平衡	↓	↑	→
大连	↑	↑	基本平衡	→	↑ 10%	↓ 10%
郑州	→	↓	供大于求	→	↑ 10%-15%	↑ 10%-15%
成都	↓	→	基本平衡	↓	↑ 10%	↑ 10%-15%
武汉	↑	↑	供大于求	↑ 7%-10%	↑ 20%-30%	↑ 10%-15%
厦门	↑	↓	供大于求	↑ 10%	→	→
东莞	↑	→	供大于求	↑ 5%-7%	↑ 5%-7%	↑ 5%-8%
中山	↑	↑	供大于求	↑ 15%	↑ 10%	↑ 10%
珠海	↑	↑	基本平衡	↓ 5%	↑ 15%	↑ 8%
佛山	↑	→	供大于求	↑	↓ 23%	→

表 6-3: 2006 年别墅住宅市场展望

城市	新增供应	需求	供求关系	空置率	价格走势	租金水平
北京	→	↑	基本平衡	→	↑	—
上海	→	→	基本平衡	→	→	→
广州	→	→	基本平衡	→	↑ 10%	→
深圳	↓	→	供小于求	↓ 4%-8%	↑ 7%-9%	↓ 5%
天津	↓	→	基本平衡	→	→	→
重庆	↓	↓	基本平衡	↓ 10%-20%	↓ 10%-20%	↑ 5%-10%
杭州	↓	↓	供大于求	↑ 3%-5%	↓ 5%-8%	→
南京	→	→	基本平衡	→	↑ 3%-5%	→
宁波	↑	↑	基本平衡	↓ 2%-5%	↓ 5%-10%	→
长春	↑	→	供大于求	→	→	→
沈阳	↑	→	供大于求	↑	↑	→
济南	↑	→	基本平衡	→	↑	—
大连	→	↓	供大于求	↑	→	↓
郑州	↓	↑	供小于求	↓	↑ 5%-10%	→
成都	↓	→	供小于求	→	→	→
武汉	↓	→	供大于求	→	↑ 10%-15%	→
厦门	↑	→	基本平衡	→	→	→
东莞	↑	↑	基本平衡	→	↑ 5%-7%	→
中山	↑	↑	供大于求	↑ 15%	↑ 10%	→
珠海	↑	↑	供小于求	→	→	→
佛山	↑	↑	供大于求	↑	↓	→

表 6-4: 2006 年写字楼市场展望

城市	新增供应	需求	供求关系	空置率	价格走势	租金水平
北京	↑	↑	基本平衡	↑ 10%-15%	↑ 3%-5%	↓ 3%-5%
上海	↑	↑	基本平衡	↑ 5%	↑ 10%	↑ 20%
广州	↑	↑	供大于求	↑ 15%	↑ 10%	↑ 6%-10%
深圳	↓	→	供大于求	↓ 3%-5%	↑ 10%-20%	↑ 3%-5%
天津	↓	↑	基本平衡	↓ 5%	↑ 7%	↑ 3%
重庆	↑	↑	供小于求	↓ 4%-6%	↑ 5%-15%	↑ 5%-10%
杭州	↑	↑	供大于求	→	→	→
南京	↑	→	供大于求	↑ 10%	↑ 3%	↓ 3%
宁波	↓	→	供大于求	↓ 5%-10%	↑ 2%-5%	↑ 3%-5%
长春	↑	↑	供大于求	↑ 15%	↑ 10%	→
沈阳	→	→	基本平衡	→	→	→
济南	↑	↑	基本平衡	—	→	→
大连	↑	↑	供大于求	↑	→	→
郑州	↑	↑	供大于求	↑	↑ 5%-10%	→
成都	↑	↑	供小于求	↑	↑ 5%-10%	↑ 10%
武汉	↑	↑	供大于求	→	↑ 10%-15%	→
厦门	↑	↑	供小于求	↓ 1%	↑ 2%	↑ 10%
东莞	↑	→	供大于求	↑ 10%-15%	→	→
中山	→	→	基本平衡	→	↑ 5%	↑ 5%
珠海	→	→	基本平衡	→	↓ 5%	→
佛山	↓	→	供小于求	↓	↑ 8%	↑ 8%

表 6-5: 2006 年商铺市场展望

城市	新增供应	需求	供求关系	空置率	价格走势	租金水平
北京	↑	↑	基本平衡	↑ 15%-20%	↑ 5%-10%	↓ 3%-5%
上海	↑	↑	供大于求	→	↑ 8%-10%	↑ 20%-30%
广州	↓	→	基本平衡	↓ 8%	↑ 8%	↑ 6%
深圳	↓	↑	供大于求	↓ 8%-15%	↑ 30%-50%	↑ 10%-20%
天津	↑	↑	供大于求	↑ 10%	↑ 2%	↑ 3%
重庆	↑	↑	供大于求	↑ 3%-8%	↓ 12%-30%	↑ 9%
杭州	↑	→	基本平衡	↑ 3%-5%	→	→
南京	↑	→	供大于求	↑ 15%-20%	↑	→
宁波	↑	→	基本平衡	↓ 3%-5%	↑ 3%-5%	↑ 2%-5%
长春	→	→	基本平衡	→	↑ 10%	→
沈阳	↑	↑	基本平衡	→	↑ 7%-8%	↑ 7%-8%
济南	↑	↑	基本平衡	——	→	→
大连	→	→	供大于求	→	→	→
郑州	↑	↑	供大于求	↑ 5%-10%	↑ 25%-30%	↑ 15%-20%
成都	↑	→	供大于求	↑	→	↑ 10%-20%
武汉	↑	↑	基本平衡	→	↑ 20%-35%	↑ 15%-25%
厦门	→	↓	基本平衡	↓ 1%	→	→
东莞	↑	→	供大于求	↑ 7%-10%	→	→
中山	→	→	基本平衡	→	→	→
珠海	↑	↑	基本平衡	→	↑ 10%	↑ 10%
佛山	↑	↑	基本平衡	→	↑ 18%	→

表 6-6: 2006 年置业投资意愿预期

城市	前景预期	最热心关注点一	最热心关注点二	投资性置业需求	二手房价格走势	二手房交易量
北京	观望	房型	——	↓	↑	↑
上海	观望	价格	地理位置	↓	↓	→
广州	乐观	价格	前景	↑	↑	↑
深圳	观望	价格	配套品质、房型	↓	↑	↑
天津	乐观	价格	——	↑	↑	↑
重庆	乐观	价格	配套品质	↓	→	↑
杭州	观望	价格	——	↓	↓	→
南京	观望	价格	户型	→	↑	→
宁波	乐观	价格	品质	→	→	→
长春	观望	价格	——	↑	↑	↓
沈阳	观望	价格	环境	↓	↑	→
济南	观望	配套品质	升值潜力	↑	→	↑
大连	乐观	价格	位置	↑	↑	↑
郑州	乐观	价格	配套品质	↑	↑	↑
成都	乐观	价格	——	→	↑	↑
武汉	观望	价格	政策	→	↑	↓
厦门	观望	价格	配套品质	↑	↑	→
东莞	乐观	价格	升值潜力	↑	↑	↑
中山	观望	配套品质	价格	→	↑	→
珠海	乐观	价格	配套	↑	↑	↑
佛山	观望	价格	产品、环境、配套	→	↑	↑

表 6-7：2005 年当地房地产行业变化展望

城市	政策变化	土地价格	土地公开化	存量土地	地产金融	平均利润率
北京	政策打压期	快速上升	完善中	协议土地丰富	基本满足行业需要	20%-25%
上海	政策稳定期	平稳	公开化程度高	协议土地基本消化	开发资金匮乏	15%-20%
广州	政策稳定期	有所上涨	公开化程度高	协议土地基本消化	基本满足行业需要	15%-25%
深圳	政策打压期	平稳	公开化程度高	协议土地丰富	基本满足行业需要	50%
天津	政策稳定期	平稳	公开化程度高	协议土地丰富	基本满足行业需要	17%
重庆	政策稳定期	平稳	完善中	协议土地基本消化	开发资金充足	15%
杭州	政策稳定期	平稳	公开化程度高	协议土地基本消化	基本满足行业需要	10%-12%
南京	政策稳定期	平稳	完善中	协议土地基本消化	基本满足行业需要	25%
宁波	政策稳定期	平稳	公开化程度高	协议土地基本消化	基本满足行业需要	10%-20%
长春	政策扶持发展期	快速上升	完善中	协议土地丰富	基本满足行业需要	25%
沈阳	政策扶持发展期	平稳	完善中	协议土地基本消化	基本满足行业需要	15%-20%
济南	政策稳定期	平稳	公开化程度高	协议土地丰富	开发资金匮乏	24%-30%
大连	政策扶持发展期	快速上升	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	40%
郑州	政策扶持发展期	快速上涨	完善中	协议土地基本消化	开发资金匮乏	30%-40%
成都	政策稳定期	快速上升	公开化程度高	协议土地基本消化	基本满足行业需要	20%-40%
武汉	政策稳定期	快速上涨	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	25%-30%
厦门	政策稳定期	快速上升	公开化程度高	协议土地丰富	开发资金充足	70%
东莞	政策稳定期	快速上升	完善中	协议土地丰富	开发资金充足	20%-30%
中山	政策稳定期	快速上升	公开化程度高	协议土地基本消化	基本满足行业需要	30%
珠海	政策稳定期	快速上升	完善中	协议土地丰富	基本满足行业需要	40%
佛山	政策稳定期	平稳	完善中	协议土地基本消化	基本满足行业需要	——

附录一：2005 年房地产相关法律法规回顾

政策名称	颁布日期	实施日期	颁布单位	对房地产市场的影响
1. 土地市场政策				
关于加强和改进土地开发整理工作的通知 国土资发[2005]29 号	2005-02-07	2005-02-07	国土资源部	进一步明确土地开发整理工作方向和重点，规范土地开发整理行为，提高土地开发整理工作水平，充分发挥土地开发整理的综合效益
广州市土地闲置费征收使用管理办法 穗国房字[2005]191 号	2005-03-29	2005-05-01	广州市国土资源和房屋管理局	规范土地闲置费的征收使用行为，保证土地资源充分利用
关于坚决制止“以租代征”违法违规用地行为的紧急通知 国土资发[2005]166 号文	2005-08-22	2005-08-22	国土资源部	从严从紧控制建设用地总量，坚决制止“以租代征”违法违规用地行为，促进土地市场的健康发展
查处土地违法行为立案标准	2005-08-31	2005-09-06	国土资源部	有利于规范土地市场、规范土地执法行为、依法维护土地管理秩序
2. 房地产金融政策				
关于住房公积金管理若干具体问题的指导意见 建金管[2006]6 号	2005-01-10	2005-01-10	建设部、财政部、中国人民银行	进一步完善住房公积金管理，规范归集使用业务，健全风险防范机制，维护缴存人的合法权益，发挥住房公积金制度的作用
微调部分住房公积金个人购房贷款	2005-01-27	2005-02-01	上海市公积金管理中心	有利于市民通过公积金贷款等金融手段购买房屋，满足居住需求
典当管理办法 商务部、公安部 2005 年第 8 号令	2005-02-09	2005-04-01	商务部、公安部	规范典当行为，进一步加强和改进监管工作促进典当业健康发展
中国人民银行调整商业银行住房信贷政策和下调金融机构超额准备金利率	2005-03-16	2005-03-16	中国人民银行	提高购房者贷款门槛，促进房地产行业健康发展，降低金融市场风险
关于调整北京住房公积金管理中心个人住房担保委托贷款利率的通知 京房公积金中心字[2005]17 号	2005-03-17	2005-03-17	北京住房公积金管理中心	明确个人贷款各期限档次利率
关于调整上海市住房公积金个人购房贷款利率的通知	2005-03-17	2005-03-17	上海住房公积金管理中心	提高住房公积金个人购房贷款利率，打击房地产投机
建设部办公厅关于住房公积金有关利率政策调整的通知 建办金管[2005]18 号	2005-03-18	2005-03-18	建设部办公厅	明确住房公积金的计息期，提高公积金利率，抑制房地产过热
关于进一步加强个人住房贷款管理的指引	2005-03-28	——	上海市银行同业公会	加强个人住房贷款管理，抑制房地产投资、投机行为
关于调整个人住房担保贷款政策性贴息有关政策的通知 京房公积金中心个贷字[2005]16 号	2005-03-29	2005-03-29	北京住房公积金管理中心	促使银行有效利用利率杠杆调控风险并正确处理商业性住房贷款与贴息的关系
加强信托投资公司部分业务风险提示的通知 银监办发[2005]212 号	——	——	银监会	短期内收紧房地产信托的业务空间，长期利于促进房地产信托的金融创新
3. 房地产市场管理相关政策				
房产评估收费标准	2005-01-24	2005-02-01	浙江省物价局	增加房产交易成本，促进行业健康发展
商务部关于加快我国社区商业发展的指导意见 商改发[2005]223 号	2005-05-09	2005-05-09	商务部	满足居民消费，改变城市面貌，扩大劳动就业，提升城市商业现代化和综合竞争力
天津市房屋权属登记条例	2005-05-25	2005-09-01	天津市人民代表大会常务委员会	规范房屋权属登记行为，保障房地产交易安全，保护房屋权利人的合法权益
中华人民共和国物权法（草案）	2005-07-10	——	全国人大	约束房地产开发商行为，保护物权所有人的利益
4. 房地产税收政策				
上海市地税局本市个人出售普通住房营业税征收规定的通知	2005-03-07	2005-03-07	上海市地税局	加强房地产市场的税收征收管理，通过征收营业税的方式，抑制房地产的短期炒作行为
国家税务总局关于进一步加强房地产税收管理的通知 国税发[2005]82 号	2005-05-18	2005-07-01	国家税务总局	提高房地产税收管理的科学化、精细化水平，进一步发挥税收的调控职能，促进房地产业的健康发展
国家税务总局、财政部、建设部关于加强房地产税收管理的通知 国税发[2005]89 号	2005-05-27	2005-06-01	国家税务总局、财政部、建设部	加强房地产税收管理，促进房地产业的健康发展
上海对别墅征收土地增值税	2005-06-01	2005-06-01	上海市地方税务局	加强房地产税收管理，控制高档住宅消费
国家税务总局、财政部、国土资源部关于加强土地税收管理的通知 国税发[2005]111 号	2005-07-01	2005-07-01	国家税务总局 财政部 国土资源部	进一步强化土地税收管理，充分发挥税收的经济调节作用，促进土地的节约和集约利用，加强部门协作

关于加强房地产税收分析工作的通知 国税发[2005]151号	2005-09-22	2005-09-22	国家税务总局	对房地产形势密切跟踪、及时研究充分发挥税收在调控房地产行业方面的作用
关于实施房地产税收一体化管理若干问题的通知 国税发[2005]156号	2005-10-07	2005-10-07	国家税务总局	加强房地产行业税收管理, 促进房地产市场健康发展
关于开征土地增值税的通告 深地税告[2005]6号	2005-11-04	2005-11-01	深圳市地税局	打击房地产市场的投机和炒房行为
5. 工程建设相关政策				
转发市建委关于杭州市住宅区配套公建建设管理暂行规定的通知 杭政办[2005]1号	2005-01-18	2005-01-18	杭州市人民政府办公厅	规范城镇住宅区配套公建建设管理, 维护建设单位和业主的合法权益, 改善居住环境
关于在城市房地产开发中加强公共、公益设施建设管理的通知 大政办发[2005]28号	2005-03-01	2005-03-01	大连市人民政府办公厅	为完善城市公共、公益设施服务功能, 提高城市居民的生活质量
转发市建委关于调整危改项目市政公用基础设施大配套费优惠政策意见的通知 津政办发[2005]24号	2005-04-22	2005-04-22	天津市人民政府办公厅	进一步规范房地产开发行为, 促进房地产市场健康发展
6. 二手房市场相关条例				
关于个人二手房交易计税价格确认问题的通知 京地税地[2005]55号	2005-01-21	2005-02-01	北京市地方税务局	保证税收收入的及时、足额入库
广州市房屋租赁管理规定 广州市人民政府令第2号	2005-03-19	2005-05-01	广州市人民政府	加强房屋租赁管理, 保障房屋租赁市场的健康发展, 维护社会治安
新的房地产抵押登记和转移登记办理方式	2005-04-06	2005-04-06	上海市房地资源局	实际上停止了上海的银行转按揭业务
7. 经济适用房相关条例				
关于落实《天津市定向销售经济适用住房管理办法》有关问题的通知 津房改[2005]77号	2005-03-04	2005-03-04	天津市房地产管理局	加快解决中低收入拆迁居民的住房安置问题, 做好对拆迁居民定向销售经济适用住房管理工作
浙江省经济适用住房管理办法 浙江省人民政府令第191号	2005-04-18	2005-06-01	浙江省人民政府	保障城镇中低收入家庭的基本住房需求, 规范经济适用住房建设、交易和管理行为
河北省建设厅关于加强经济适用住房管理工作的通知 冀建房[2005]371号	2005-08-05	2005-08-05	河北省建设厅	稳定住房价格, 加快经济适用住房建设, 规范经济适用住房管理
8. 动拆迁管理相关条例				
成都市城市房屋拆迁行政强制执行程序规定 成都市人民政府令第115号	2005-01-12	2005-02-01	成都市人民政府	规范城市拆迁改造, 维护拆迁户合法权益, 保证城市建设顺利进行
关于切实加强房屋拆迁补偿评估管理工作的通知 赣建房[2005]6号	2005-02-04	2005-02-04	江西省建设厅	进一步加强房屋拆迁补偿评估管理, 规范房屋拆迁补偿估价鉴定行为, 切实维护拆迁当事人的合法权益
上海市人民政府关于进一步加强房屋拆迁管理工作的通知 沪府发[2005]7号	2005-03-06	2005-03-06	上海市人民政府	加强房屋拆迁管理工作, 合理控制拆迁规模, 严格规范审批程序
关于加强房屋拆迁补偿规范房屋拆迁行为的通知 穗房拆函[2005]55号	2005-03-04	2005-03-04	广州市国土资源和房屋管理局	加强对拆迁单位管理, 促进房屋拆迁市场健康、有序发展
9. 物业管理相关条例				
关于物业管理招标投标工作有关事项的通知 津房物[2005]33号	2005-01-28	2005-01-28	天津市物业管理招标投标服务中心	规范物业管理招标投标活动的工作程序, 保护招标投标当事人的合法权益, 促进物业管理市场的公平竞争
天津市商品住宅维修基金使用办法 津房物管[2005]274号	2005-04-29	2005-07-01	天津市房地产管理局	加强商品住宅维修基金的管理, 保障住宅共用部位、共用设施设备正常使用, 维护广大业主的共同利益
关于印发《上海市住宅物业服务分等收费管理暂行办法》的通知 沪价商(2005)011号	2005-06-13	2005-10-01	上海市物价局 上海市房屋土地资源管理局	为促进上海物业管理行业健康发展, 建立合理、公开、质价相符的物业服务收费机制, 提高市民居住质量

资料来源: 根据北京中原、上海中原、天津中原、重庆中原、广州中原、深圳中原、南京中原、杭州中原、成都中原研究部提供资料整理所得

附录二：2005 年城市房地产市场大事记

一、规范土地市场

1.1 广东省农村集体建设用地可入市

6 月，广东省政府出台《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》，办法规定农村集体土地将与国有土地一样，按“同地、同价、同权”的原则，纳入统一的土地市场。并于 2005 年 10 月 1 日开始正式实施，届时广东成为全国第一个在全省范围内推行集体建设用地使用权流转的省份。

1.2 上海市加大闲置土地回收力度

9 月 15 日，上海市房地局提供公布的《关于上海市闲置土地处理的情况》的最新资料显示，到目前为止全市已经开工或收回调整的闲置土地 298 幅，面积 2100 公顷。

1.3 江西停止别墅类土地供应

9 月 29 日，江西省政府要求各地积极加大经济适用住房建设力度，加快推进城镇廉租住房制度建设，切实解决本地困难群体的住房问题，2005 年内必须要在去年的基础上再增加 10% 的廉租住房建设覆盖面，限制非住宅和高档商品房及大户型住房建设，停止别墅类用地供应。

1.4 深圳市将重新恢复关内土地供应

10 月 23 日，在 2006 年度深圳土地供应计划编制工作会议上，明年深圳特区将适当增加房地产用地供应总量，并在特区内适量供应房地产用地，这是深圳连续 4 年未在特区内供应房地产用地后，首次恢复特区内的房地产用地的供应。

1.5 广州土地有偿使用费将调整 临江地块出让金加收 30%

11 月 25 日，根据新出台的《土地有偿使用规定》，广州商圈中的商业临街宗地，其土地有偿使用费在基准地价基础上，按公布的商业区段路线价加价的 10% 加收，临江地块的土地出让金将在原来基础上上浮 30%。此外，住宅改商用将按新规补缴地价。

二、保障中低收入家庭的住房需求

2.1 大连市将推出“三房制度”以满足不同条件市民的居住需求

大连市 5 月房产局工作会议上，指出大连市今后将推行“三房制度”，即弱势群体可选廉租住房；低收入者可选经济适用房；收入在市平均工资 1.2 倍以下者可选限价商品房。大连市 2005 年全年计划安排经济适用房和限价商品房 110 万平方米，连同其他普通商品房，预计中低价位普通商品房可达到整个商品住宅的近 80%。

2.2 上海市两个“1000 万”工程进入实质运作

2005 年 3 月 26 日，上海市政府出台两个“1000 万”工程：全年确保新开工配套商品房 1000 万平方米，中低价普通商品房 1000 万平方米，并实现可预售 2000 万平方米，使中低价配套商品房和普通商品房供应占供应总量的比重达到 65%。目前，配套商品房建设处于有条不紊的过程中，而 10 月，上海中低价普通商品房首批两个项目已相继开工建设，分别是位于浦东三林的“世华锦城”和闵行颛桥的“君莲住宅区”。

2.3 武汉建立负担卡制度，为经济房开发商减负

8 月，武汉市物价局开始在经济适用住房开发经营企业建立负担卡制度，以此帮助企业降低开发经营成本，防止乱收费行为的发生，进而保持经济适用住房价格的稳定。

三、加快城市建设

3.1 上海轨道交通 4 号线即将投入使用

全长 27 公里的轨道交通 4 号线“C”字型线路进入年内通车的最后冲刺阶段，11 月中旬将完成全部调试联动，以确保年内全线投入试运营。

3.2 成都市第一条地铁线开始建设

10 月 5 日，成都地铁一号线在人民南路、骡马市等 40 多个主要地点开始钻孔，进行地质勘探。成都市初步计划地铁 1 号线一期工程于 2009 年底全线试通车，2010 年 7 月完成一期工程全线建设，提交国家验收，正式通车。

3.3 珠海广珠城际轨道交通动工

广珠城际轨道交通目前已进入工程招投标阶段，工程于今年 10 月动工。广珠城际内将在原设计方案上增设 2 个车站，总设站将达 17 个。建成后广州直达珠海只需 40 分钟。广州-珠海（含中山-江门）城际轨道交通位于珠江口西岸，沿线经由新广州客站、顺德、小榄、中山、珠海，全长 117 公里；从小榄引支线到江门，长 26 公里；总长为 143 公里，最高行车速度为每小时 200 公里。

3.4 上海中环线浦西段主体建成通车

05 年中环线（浦西段）将建成 26 公里的主线工程，加上 05 年 1 月 31 日已开通的 9 公里，年内将“链接”东、西、北三段共 35 公里的快速干道，将对缓解本市中心城区交通拥堵起到重要作用。

3.5 2005 年 9 月南京地铁 1 号线建成通车，2 号线即将动工

南京地铁一号线贯穿南京市主城区的中心腹地，线路原长 16.9 公里，把城市商业、金融、文化、综合服务等中心繁华区及对外交通口等客流集散点连接起来。此后，为配合南京市以迎接十运会为契机加快建设河西新城区的战略构想，南京地铁一号线向西延伸 4.82 公里至奥体中心。而南京地铁 2 号线已通过评审，2005 年 10 月以后全面开工建设，2009 年完成一期工程。

四、规范房地产市场

4.1 厦门市对 4 家违规开发商进行处罚

7 月，厦门市国土房产局为了打击未取得预售许可证之前便签订预售合同收取定金的现象，对收取预订款性质费用的 22 家房地产企业开发项目进行了查处，其中 4 家企业被立案进行处罚。

4.2 广州市实施商品房买卖合同网上备案

7 月初，广州市国土资源和房屋管理局下发《实施<广州市商品房买卖合同网上备案规定>的通知》，明确广州市新建商品房的销售（包括预售和现售），均应实施商品房买卖合同网上备案。意味着困扰广州市民多时的房产证办证难、一房多售、重复抵押、挪用预售款等一系列难题将有办法杜绝。

4.3 深圳严查楼花炒卖

2005 年 11 月 28 日，深圳市国土房管局通报媒体，经过近日对房地产市场的检查，共发现有 11 家房地产中介机构存在违规炒卖楼花的行为。该局还对于涉嫌炒卖楼花、违规情节严重的 6 家中介机构进行了点名通报。

附录三：2005 年房地产行业发展大事记

房地产代理业大事记

一、行业动态

1.1 北京地产代理行业面临重组

据保守估计，房地产新政出台后，北京 4000 多家中介公司已有 400 余家遭淘汰。占据新房销售 50% 以上份额的地产代理行也失去了往日的锐气，排名靠前的代理行勉强维持目前的业绩，而市场份额较小的公司已开始转型甚至转行。

1.2 上海地产中介行业遭遇寒冬

在房地产新政的影响下，上海房产中介行业高速扩张的步伐戛然而止。统计显示，上海房地产中介机构总数已由高峰时的 1.2 万家降至目前的 8000 余家，在短短两个月内已注销了 3000 多家。

二、公司动态

2.1 中原（中国）物业顾问有限公司

中原（中国）以 422.5 亿代理销售额再次荣登中国地产代理 100 强首位。据不完全统计 2004 年 11 月至 2005 年 10 月，中原（中国）独家代理项目销售金额达人民币 422.5 亿元，三级市销售额为人民币 75 亿元，主营业务收入人民币 8.65 亿元。

2.2 顺驰置业

8 月 26 日，改名为顺驰（中国）不动产网络集团的顺驰置业与国际基金软银亚洲、美国著名投资集团凯雷签订战略投资协议，两家公司总共注资 4500 万美元获得顺驰不动产网络 22.5% 的股份。其中软银将投资 3000 万美元占顺驰（中国）不动产网络集团 15% 股份，凯雷投资 1500 万美元占 7.5% 股份。

房地产开发企业大事记

一、企业重组

1.1 万科并购浙江南都部分资产

3 月 3 日，万科与江浙地产界老大南都集团正式签署协议，万科以总计 18.58 亿元人民币巨资受让上海南都、苏州南都和浙江南都部分股权。万科此次将近 19 亿元的交易巨资创下了国内房地产企业最大的并购案例。

1.2 新世界中国进一步收购华美达地产

新世界中国地产有限公司以 1.11 亿港元的代价收购华美达地产有限公司 10% 的股权，理由是看好其在中国的发展项目。新世界中国原本持有华美达地产 65% 的股权，此次属于进一步收购。

1.3 城开、天鸿两大国企合并

10 月 26 日，北京市国资委宣布北京城市开发集团与北京天鸿集团重组成立“北京首都房地产开发控股（集团）有限公司”。去年，天鸿集团、城开集团双双进入全国房地产销售总额前十名的排行。重组后的首开集团总资产将达到 500 亿元，不但成为北京目前最大的房地产开发集团，也是全国范围内最大的国有房地产企业之一。

二、业务扩展

2.1 瑞安集团武汉、重庆再造“新天地”

5月瑞安集团以33.90亿元拍下长江二桥以北汉口永清片区719亩商务及住宅用地，计划在武汉再建一个和上海类似的‘新天地’。10月瑞安集团投资人民币100亿，在重庆建设‘重庆天地新城’。该项目位于重庆黄金地段渝中区，占地130万平方米，规划建筑面积超过300万平方米，是至今为止中国西部最大的房地产项目。

2.2 新世界集团对武汉地产持续投资

5月新世界集团在武汉投资建设武汉新世界中心。此前，新世界集团巨资投入长江二桥、天河机场高速公路、常青花园小区、武汉新世界中心等建设项目，进入武汉13年来，投资总额逾60亿元，成为香港在武汉投资额最大的企业。

2.3 金地集团进入北京高端写字楼市场

6月北京金地中心开始动工，这是金地集团第一次进入高端写字楼开发领域。金地中心的亮相预示着金地集团的产品线在组合和延伸上达成了更完美的形态。

2.4 复地集团扩展北京业务

9月继复地集团参股项目玉泉新城成功发行信托计划后，复地集团再度牵手信托，近日将通过中信信托为北京西单佳慧房地产项目募集规模不高于人民币2亿元的信托资金，用于西单佳慧项目的开发建设。

2.5 国美置业扩展重庆业务

国美今年计划投入房地产开发50亿元资金，拟投向重庆房地产市场20亿元。在国美的房地产版图中，重庆已经成为了除北京之外最重要的城市。

三、海外资金

3.1 复地集团与荷兰国际房地产再次合作

复地（集团）股份有限公司9月宣布，该集团与全球三大房地产投资管理公司之一的荷兰国际房地产在上海再度签约合作。本次合作开发的项目位于虹口区大柏树及曲阳中心商务圈，总建筑面积约15万平方米。

3.2 首创置业与新加坡 GIC 再次携手

7月首创置业股份有限公司(2868.HK，以下简称首创置业)发布公告称，将与目前世界上最大的房地产业投资公司之一新加坡 GIC 新加坡政府产业投资有限公司旗下的 RZP(RecoZiyangPteLtd)二次“联姻”，在上海合资成立“新创地产投资”。

3.3 万科与新加坡 RZP 携手

7月万科与新加坡政府产业投资有限公司的附属公司新加坡 RecoZiyangPteLtd.（以下简称 RZP）签订了协议，共同投资设立一家中外合资投资性公司，该公司将通过设立项目公司或投资项目公司股权的方式在中国境内进行房地产项目投资。

3.4 摩根士丹利国内合作

9月上海盛融投资有限公司与摩根士丹利联合召开发布会，宣布以不良资产债权收购方式成功获得世贸大厦产权，收购价约9000万美元，装修改造后的新世贸大厦将成为上海市中心极具价值的商业楼宇。另外，大摩将在上海设立地产部以示对楼市的长期看好。

3.5 美林集团国内投资

2月美林集团的全球资本投资及抵押融资部注资3000万美元与银泰集团联合打造银泰中心。由银泰子公司北京银泰置业有限公司负责开发的CBD区域重头项目共有三栋，最高一栋达63层，将成为北京第一高楼。

中原中国地产研究网络

中原（中国）物业顾问有限公司

电话：+ 852-2810 1515 传真：+ 852-2521 7909
电话：+ 8621-5240 2808 传真：+ 8621-5118 7311

深圳中原 电话：+ 86755-8221 1880 传真：+ 86755-3398 0910	东莞中原 电话：+ 86769-2233 6922 传真：+ 86769-2230 0113
珠海中原 电话：+ 86756-333 8548 传真：+ 86756-333 8549	中山中原 电话：+ 86760-823 1922 传真：+ 86760-823 1921
广州中原 电话：+ 8620-8348 6398 传真：+ 8620-8348 6313	佛山中原 电话：+ 86757-8232 0388 传真：+ 86757-8232 0383
厦门中原 电话：+ 86592-268 0800 传真：+ 86592-268 0830	重庆中原 电话：+ 8623-6380 8631 传真：+ 8623-6380 1008
四川中原 电话：+ 8628-8676 6488 传真：+ 8628-8676 7658	浙江中原 电话：+ 86571-8577 4373 传真：+ 86571-8577 4371
宁波中原 电话：+ 86574-8728 9000 传真：+ 86574-8725 3568	上海中原 电话：+ 8621-5240 2808 传真：+ 8621-5240 2818
南京中原 电话：+ 8625-8452 8861 传真：+ 8625-8445 7882	河南中原 电话：+ 86371-561 3173 传真：+ 86371-561 3572
山东中原 电话：+ 86531-8692 2966 传真：+ 86531-8692 1626	大连中原 电话：+ 86411-8253 1888 传真：+ 86411-8253 1288
天津中原 电话：+ 8622-8568 1778 传真：+ 8622-8568 5557	北京中原 电话：+ 8610-6595 1688 传真：+ 8610-6588 5619
沈阳中原 电话：+ 8624-2250 5180 传真：+ 8624-2250 5181	长春中原 电话：+ 86431-896 2802 传真：+ 86431-896 2737
湖北中原 电话：+ 8627-6885 0338 传真：+ 8627-6885 0328	河北中原 电话：+ 86311-8608 8600 传真：+ 86311-8608 9099

中原（中国）地产研究中心
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

上海市延安西路 889 号太平洋中心 809 室
邮编：200050
网址：<http://ccpr.centaline.com.cn>
电子邮件：ccpr@centaline.com.cn
电话：+ 8621-5240 2808 X516、518
传真：+ 8621-5118 7311

©2005 版权声明：
中原地产研究报告版权归中原（中国）地产研究中心所有。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。
我们所掌握的资讯覆盖二十二个中国大城市的房地产市场，提供您所需要的地产资料及分析。