

聚焦 2007 中国地产



影响中国地产的八大要素

区域市场热点“轮动”

四大城市政策“消化”

八大潜力城市热点扫描

中原地产老总观点

附录：2006 年地产要事记

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

Copyright 2007, 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 总第二十六期

版权声明：2007 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。

2007，影响中国地产的八大要素

中原（中国）地产研究中心总经理 程灏博士

随着中国经济参与全球化程度的日益深入，世界经济的波动必然会影响到中国经济的秩序。尽管国内外较多经济学家预测未来几年美国经济将走软，中国经济的增幅可能因此有所放缓，但整体而言，中国经济仍将持续上行，2007年中国经济依然保持9%以上的快速增长。在经济持续增长的背景下，八大因素将对中国地产2007年及未来的发展具有举足轻重的意义。

一、单位土地投入成本持续增加

土地资源的有限性、稀缺性日益受到社会各界的关注，中国以大量消耗土地及能源的发展模式将遭遇瓶颈。然而，由于中国经济及城市发展正处于高速发展阶段，全国范围内的大规模城市基础设施建设在今后一段时期内仍不可遏制，这必然导致单位土地上投入成本的相应增加。加之，自2001年以来，尤其是2004年“8.31”之后，土地“招牌挂”制度的日趋透明，这些综合因素直接地导致了单位土地价格的节节攀升。因此，土地集约化的利用以提高单位土地的产出效益将是大势所趋。相应地，对房地产开发也提出了更高的要求。随着国家“将90平米以下中小套型作为主流产品”战略的实施，房地产开发的生产方式的变革迫在眉睫，产业化、集约化、节能环保的绿色建筑是必然的方向。

二、“地根”、“银根”紧缩

从陆续出台的一系列全国性宏观调控政策措施，到目前区域性的有针对性的政策执行细则，均围绕着两个核心：严控土地、紧缩信贷。“地根”、“银根”的进一步紧缩使国内相当一部分开发商面临空前的土地储备和资金压力，房地产行业内的“洗牌”加剧，房地产企业加速进入整合时代。

“地根”的紧缩将导致开发商取得土地的成本居高难下，企业并购作为一举多得战略，使有实力的企业更有效地获得更多的土地储备。2005年开始，以万科并购南都为代表的企业并购事件频繁发生。同时，“地根”紧缩也将会抑制地方政府的用地冲动，控制城市用地规模的盲目扩大。

伴随着“银根”的日益收紧，部分房地产企业正面临着资金链紧张或断裂的危机，或合作开发或项目转让套现，寻找新的融资方式层出不穷。同时，为了平衡投资风险，对于有实力的发展商而言，跨地域发展是必然的选择。长期来看，“紧缩”信号的持续释放，使市场的流动性减弱，也将影响投资者的预期，从而导致银行贷款的紧缩，在一定程度上对房地产市场的投资冲动产生影响。

三、地方政府问责制

近几年来，中国房地产市场迅速膨胀，2006年全国开发投资额是2001年的3倍；房地产价格高速飞涨，2006年全国房地产平均价格是2001年的1.6倍。透视全国各地市场，地方政府的角色耐人寻味。尤其是土地管理中暴露出的顽疾：官商勾结哄抬地价的现象屡见不鲜，政府受土地利益驱使盲目扩张用地，

土地闲置问题严重，违法违规用地、滥占耕地漠视农民权益现象屡禁不止……，政府“经营城市”的“土地财政”备受置疑。

2006年9月5日，国土资源部再次出台《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》，涉及土地利益、政府责权等八项重要的改革内容，调整中央地方的利益分配关系，降低地方政府获取的土地出让纯收益比重，逐步减少地方政府盲目扩张用地中的经济利益驱动，并且通过地方政府问责制加强宏观调控政策的执行力度。预计2007年将成为真正的“政策执行年”，随着反贪腐的深入，政府的廉洁净化将有助于房地产市场的稳定健康发展。

四、大众住房建设加速

中低价房是未来住宅消费的主导，这是国情、民情所决定的。发达国家的长期实践证明，住房问题不可能完全依赖市场来解决，需要政府的直接参与。中高收入阶层的住房可通过市场解决，但中低收入阶层的住房具有强烈的公益性，应视为“准公共物品”，需要政府承担住房保障的义务。而中国目前房地产发展正面临着市场化过度与住房保障缺失之间的矛盾。

2006年5月建设部等九部委联合制定的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》将“发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房”放在今后房地产市场发展的重点环节，这是从中长期的城市规划及城市发展的战略性高度重新定位房地产市场的未来发展重心，将引导未来住宅开发的方向。各地也相继出台加大经济适用房建设和推进廉租房建设的计划和措施。因此，稳定楼市、保障大众利益的住房建设将成为2007年及未来相当长一段时间衡量地方政府执政能力的重要指标。

五、国家区域战略倾斜

中国区域经济的不平衡发展带来房地产发展的“区域轮动”效应。“十五”期间，长三角房地产市场蓬勃发展；珠三角、环渤海区域房地产市场稳步增长，而东北部及中西部城市仍处于发展的起步阶段。因此，宏观调控对各区域的影响效果不一。长三角市场遭遇了最严厉的调控。同时，随着上海社保案的查处对违规资金的威慑作用，预计2007年以首的长三角区域房地产市场仍将处于调控的阴影下，房地产市场将在继续调整中趋于稳定。2007年，珠三角地区由于房地产供不应求的情况在短期内不会出现明显改善，市场需求依然旺盛，预计房地产市场热度依旧。继珠三角、长三角地区开发之后，随着国家区域发展布局的调整，环渤海经济区开发启动，预计2007年，环渤海经济区的天津等其他城市将进入一轮快速发展期。目前的中西部地区尚处于房地产市场启动或快速发展的时期，该地区受本轮宏观调控的影响较小，预计2007年中西部地区将迎来房地产市场发展热潮。

六、海外基金投资稳健

中国整体经济良好的运行趋势和投资机会促使海外基金在中国房地产项目中的投资变得更加积极主动。尽管2006年7月的一道“限外令”对短期“海外热钱”炒房行为有所遏制，但一些著名的大型国际投资机构并未停止进入中国市场的步伐，仍不断地通过收购、合作的各种方式更深入地进入国内房地产开

发及营运业务。海外基金继续看好上海、北京等一线城市的高端住宅尤其是别墅市场，同时不少海外资本也开始采取稳健的投资策略，投资优质的商业地产。除此，在未来的数年内，海外基金在中国的投资项目将会逐渐从一线城市扩展到二线甚至三线城市。

长远来看，外资增加投资中国楼市的趋势不会有大的改变。尤其自 2005 年 7 月汇改以来，尽管人民币汇率有贬有升，但弹性正逐步增强，人民币基本处在一种升值势态。升值大趋势已形成，人民币正步入中长期的升值轨道，这也将更加坚定海外基金投资中国楼市的信心。

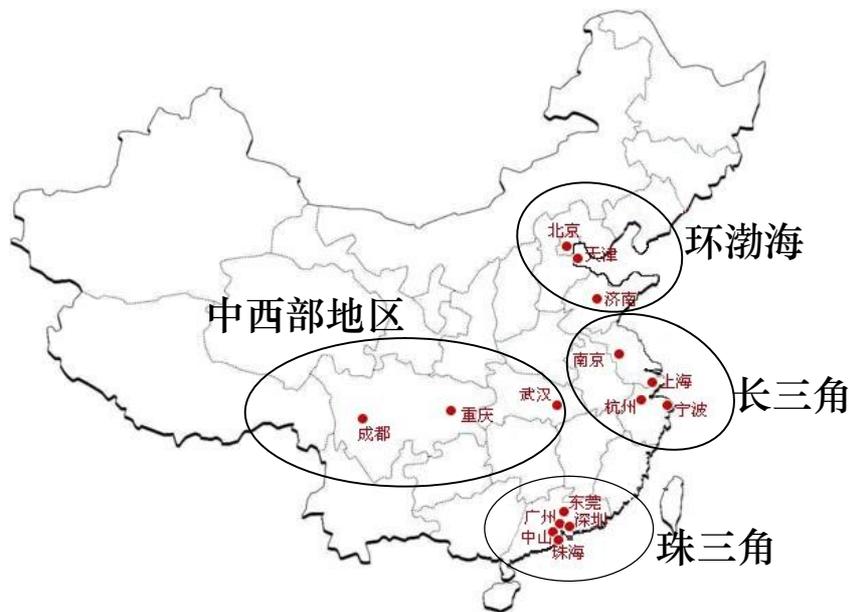
七、证券市场趋热

2006 年以来，证券市场的日益活跃吸引了大批的流动性资本，部分房地产投资资金有可能逐步撤出楼市而进入股市、基金等证券市场。短期内，部分资金的撤出将有助于抑制房价快速上涨，稳定房地产市场的发展。但长期来看，由于证券市场具有较高的风险性和不确定性，在证券市场获利的投资者亦将会转投房地产市场。并且证券市场的活跃有利于加快房地产信托产业、房地产基金的发展进程，预计未来以稳定租金收益为收入的房地产产品如酒店、商业写字楼等将进入快速发展通道。

八、奥运会、世博会预期“透支”

奥运会和世博会无疑已经成为推动北京和上海经济增长的重要引擎。奥运会和世博会的基础设施建设投资正通过“乘数效应”拉动两地经济的快速增长，同时也带动相关产业的蓬勃发展。但不可否认的是，近年来奥运效应、世博效应在局部区域被过度夸大，导致奥运及世博会场周边房地产价格直线攀升，而过度透支“奥运”、“世博”概念将可能导致楼市的后期乏力。然而 2007 年至 2010 年，大城市的酒店业及与旅游相关的行业仍然会受益于奥运、世博效应，有较大的发展空间。

2007，区域市场热点“轮动”



随着中国全方位对外开放步伐的加快和西部大开发战略的实施，东中西部地区之间的交流和合作不断加强，长三角、珠三角、环渤海和中西部地区成为中国经济的热点区域。然而由于区域经济发展的不平衡，2006年宏观调控下的四大区域房地产市场也呈现出不同的表现。区域房地产发展“轮动”效应明显，长三角区域市场再度降温、珠三角区域热度依旧、环渤海区域暖流暗涌、中西部地区蓄势待发。

长三角作为中国经济最具活力的城市群之一，近年来房地产市场发展迅速，房价一路攀升。2005年政府出台的一系列宏观调控措施直击炙手可热的长三角楼市，使得长三角楼市一路降温，逐步走向买方市场。2006年初，长三角楼市回暖迹象初显，但随着2006年新一轮宏观调控的深入，长三角楼市再度进入调整期。

纵观以广州、深圳为代表的珠三角城市，2005年宏观调控对房地产市场的影响较小。2006年初，珠三角城市的房价不断上涨，引起各方关注，2006年国家宏观调控政策再度出击，珠三角城市自6月以来相继进入“观望期”，一、二手住宅销售面积出现不同程度的下降，尤以广州、深圳两地的降幅最为明显。昭示着珠三角房地产市场开始步入理性回归。

相对长三角、珠三角而言，除北京和天津外，环渤海其他城市外向型经济和金融市场发展都相对落后。在近两年的房地产高速发展过程中，市场需求以本地自住需求为主，受此轮宏观调控影响较小。

在西部大开发战略的推动下，中西部城市的经济快速增长，房地产市场进入快速发展期。随着众多跨地域开发商转战二线城市，进一步推动了中西部城市房地产的开发建设。由于房地产市场需求较真实，市场供求基本平衡，因此受宏观调控的影响不大，市场平稳前行。

一、土地市场

n 长三角地区土地供应结构调整，地价上涨得到控制

2005年，全国城市地价动态监测结果显示长三角地区地价增长过快，引起了有关部门警惕。2006年长三角各城市调整土地供应结构，供地总量有所缩减，但普通住宅用地供应比重大幅增加，地价上涨得到控制，土地交易价格指数不断下降。

上海2006年1号土地公告在9月份公布，随后相继公布了2号、3号、4号公告，土地供应在年底集中放量。但各大开发商拿地谨慎，并未掀起竞地热潮。2006年南京全市计划公开出让总面积为650公顷的土地，其中商品住宅用地占80%，约为520公顷，相比2005年商品住宅用地减少100万公顷以上，土地供应趋紧。

表1 各区域土地出让及成交情况（2006年1~9月）

区域	城市	地块/居住 (幅/幅)	出让面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	主要区域	主要供应类型
土地出让公告情况						
长三角	上海	57/31	476.81	564.22	宝山区、闵行区、青浦区	商住、办公、商业
	杭州	88/55	362.72	645.43	滨江区、萧山区、余杭区、拱墅区	住宅、商业、办公
	南京	65/45	481.11	732.36	江宁区、建邺区、栖霞区	住宅、商业、公建
	宁波	48/18	293.42	451.18	鄞州区、科技园区、江北区	商业、办公、住宅
珠三角	广州	69/38	295.51	794.97	白云区、天河区、海珠区	住宅、商用、办公
	深圳	30/15	123.29	299.99	宝安区、龙岗区	住宅、商用
	珠海	11/6	80.42	129.43	海洋开发试验区、金湾区	住宅、商业
环渤海	北京	85/59	590.43	951.18	怀柔区、丰台区、大兴区、朝阳区	住宅、商业
	天津	45/33	537.81	901.41	西青区、河东区	住宅、商用
	济南	39/26	358.83	713.69	历城区、槐荫区、天桥区	居住、商业
中西部	武汉	54/44	165.74	429.51	武昌区、洪山区、江岸区	住宅、商业
	成都	88/72	288.37	1073.29	高新区、武侯区、南部新区	住宅、商业、工业
	重庆	167/133	1187.98	1076.92	北部新区、渝北区、高新区	住宅、商业
土地成交情况						
长三角	上海	45/6	273.69	445.21	青浦区、松江区、杨浦区	综合、商业、住宅
	杭州	93/60	384.09	686.22	萧山、余杭、滨江区	居住、商业、办公
	南京	44/30	304.89	467.36	江宁区、建邺区、栖霞区	住宅、商业
	宁波	37/18	203.90	439.46	鄞州区、科技园区、江北区	商业、住宅
珠三角	广州	24/6	67.14	208.20	天河区、海珠区	居住、办公、商业
	深圳	33/15	121.08	303.45	宝安区、龙岗区	居住、办公、商业
环渤海	北京	65/51	558.07	604.43	大兴区、朝阳、怀柔区	住宅、商业、办公
	天津	24/13	118.99	271.08	西青区、河东区、汉沽区	居住、商业
	济南	24/15	282.01	456.36	槐荫区、历下区、历城区	居住、商业、办公
中西部	武汉	38/32	754.05	1264.79	江汉区、汉阳区、洪山区	居住、商业
	成都	94/82	358.04	1197.11	龙泉驿区、南部新区、武侯区	住宅、商业
	重庆	70/57	668.79	1036.72	沙坪坝区、北部新区、江北区	居住、商业、公建

注：出让面积、可建面积、主要区域、主要供应类型均指所有地块的指标情况。

数据来源：中原（中国）地产研究中心根据相关各城市国土资源局公布的信息整理所得。

n 环渤海地区土地供应充足

2006年前三季度环渤海主要城市土地供应充足，出让土地可建建筑面积接近1000万平方米，供应结构向经济适用房、中低价商品房和拆迁安置房倾斜。2006年北京土地供应进入高潮，相继有85宗地块进入市场，成交65宗地块，其中80%是住宅用地，土地交易价格指数保持平稳。珠江投资、首开集团、富力地产等大型开发商纷纷看好10万平方米以上的大型地块。

n 中西部地区土地成交活跃

随着一线城市房地产投资速度减缓，跨地域开发商开始转战中西部城市进行土地储备扩张，进一步促进了中西部城市土

地成交的活跃。武汉、成都、重庆前三季度土地成交可建建筑面积均超过 1000 万平方米，主要用于居住、商业。2006 年前三季度土地交易价格指数保持平稳。

二、一手住宅市场

n 长三角地区：买方市场 静水微澜

受 2006 年宏观调控影响，房地产市场销售压力加大，开发商投资建设比较谨慎，开发周期延长，造成长三角住宅竣工面积涨幅减缓，上海甚至出现负增长。

长三角主要城市一手住宅市场成交量大幅下降，其中 6 月跌幅最大，均达到 30%左右，成交量缩水近三成，市场观望气氛浓厚。随着“金九银十”传统销售旺季的到来，住宅销售量逐步走出低谷。长三角主要城市一手住宅成交价格有涨有跌，涨跌幅较小，总体态势平稳。

n 珠三角地区：成交抑制，观望初显

2005 年宏观调控对珠三角房地产市场的影响较小，广州、深圳自 2005 年 10 月以来，房价开始飞速上涨。2006 年前 5 个月，珠三角城市的房价仍呈不断上涨态势。珠三角大力发展广州—佛山、深圳—东莞等经济圈，区域融合趋势明显。珠三角地区“一小时生活圈”的城际交通，拉近了城市间房地产的距离，也使得珠三角的房地产资源可以在更大范围分配，商品住宅需求旺盛。

高速上涨的房价使得广州、深圳成为 2006 年宏观调控的焦点。受此轮宏观调控的影响，珠三角城市自 2006 年 7 月以来相继进入“观望期”，一手住宅销售面积出现不同程度的下降，尤以广州、深圳两地最为明显，降幅达 40%。

n 环渤海地区：房价上涨 势头难抑

2006 年环渤海区域受到房地产新政的影响较小，房地产开发投资增长较快，其中济南房地产开发投资涨幅超过 30%。2006 年，济南由于多个大型项目开工，如总投资 5.3 亿元的世纪中华城、130 亿元的鲁能领秀城、20 亿元的外海现代城市花园等房地产项目，房地产开发投资增长迅速。

北京商品住宅竣工面积出现明显负增长，主要原因是由于 2005 年土地供应未能按计划落实，供应不足的局面也引起部分购房者心理恐慌，造成房价上涨较快。进入 2006 年的北京楼市房价更是保持了平稳上升的势头。2006 年的宏观调控对环渤海地区的影响尚不明显，除北京、天津等城市的成交量略微有所下降外，环渤海区域一手住宅成交价格依然平稳上涨。

n 中西部地区：市场平稳 价量同增

中西部地区由于地理位置、经济等原因，房地产市场起步较晚，市场整体发展水平落后于长三角、珠三角、环渤海地区。但是，随着长三角、珠三角、环渤海房地产市场竞争的日趋激烈及西部大开发的政策导向，中西部地区逐渐成为房地产开发热点区域。国内外大量的开发商和投资者将目光聚焦在武汉、重庆、成都等城市，中西部房地产投资开发建设势头强劲。

中西部地区受本轮宏观调控影响甚微。众多跨地域开发商转战二线城市，进一步推动中西部城市房地产开发建设，武汉、成都、重庆住宅开发投资额均达到两位数的增长幅度，其中成都住宅投资增幅超过 40%。一手住宅成交量波动不大，销售价格平稳上涨，住宅市场平稳前行。

表2 各区域商品住宅开发及供应情况

区域	城市	2003年	2004年	2005年	*2006年	同比增长(%)
开发投资额(亿元)						
长三角	上海	676.28	900.67	920.84	926.90	0.7
	杭州	194.01	253.51	316.20	349.61	10.6
	南京	129.33	214.09	208.57	239.83	15.0
	宁波	136.80	181.89	181.13	190.23	5.0
珠三角	广州	317.21	318.45	348.18	355.64	2.1
	深圳	278.40	248.36	246.12	281.39	14.3
	珠海	26.61	32.27	30.37	36.93	21.6
环渤海	北京	632.97	775.99	779.53	796.58	2.2
	天津	150.93	175.24	234.93	247.03	5.2
	济南	74.09	87.10	96.20	125.67	30.6
	大连	103.57	*146.69	186.38	193.42	3.8
中西部	武汉	124.83	161.40	165.17	210.62	27.5
	成都	189.09	185.60	293.92	422.12	43.6
	重庆	177.40	217.13	300.37	366.77	22.1
施工面积(万平方米)						
长三角	上海	6782.11	7631.31	8091.85	8147.27	0.7
	杭州	2083.58	2707.30	3290.20	3783.32	15.0
	南京	1254.97	1827.42	2123.57	2594.00	22.2
	宁波	1632.58	1925.31	2187.81	2363.43	8.0
珠三角	广州	3161.93	3354.11	3409.09	3608.10	5.8
	深圳	2053.24	2103.62	2435.63	2416.72	-0.8
	珠海	379.92	384.57	489.76	635.47	29.8
环渤海	北京	6352.90	6759.40	8043.20	8128.55	1.1
	天津	1953.50	2352.98	2827.87	3396.21	20.1
	济南	672.70	713.01	737.44	797.63	8.2
中西部	武汉	1620.42	2012.49	2298.00	2931.86	27.6
	成都	2234.10	2252.90	2571.48	3517.24	36.8
	重庆	3747.34	4544.54	5512.27	6741.41	22.3
竣工面积(万平方米)						
长三角	上海	2139.99	3076.19	2739.91	2529.55	-7.7
	杭州	651.58	640.08	630.80	638.14	1.2
	南京	336.24	559.54	564.51	631.29	11.8
	宁波	529.80	506.35	481.50	500.35	3.9
珠三角	广州	902.08	795.25	664.25	783.94	18.0
	深圳	778.34	696.04	479.42	491.75	2.6
	珠海	156.14	109.62	120.89	123.32	2.0
环渤海	北京	2080.80	2344.00	3024.10	2050.19	-32.2
	天津	750.67	1014.46	1270.96	1360.08	7.0
	济南	254.18	246.30	200.29	234.62	17.1
中西部	武汉	600.24	608.91	722.30	865.72	19.9
	成都	897.96	700.49	500.81	591.66	18.1
	重庆	1231.75	1227.66	1712.04	1612.52	-5.8

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)地产研究中心预测。

表3 各区域商品住宅销售情况

区域	城市	2003年	2004年	2005年	*2006年	同比增长(%)
销售面积(万平方米)						
长三角	上海	2224.49	3233.74	2845.70	2915.09	2.4
	杭州	*431.65	509.65	610.05	640.55	5.0
	南京	400.16	542.52	570.66	645.11	13.0
	宁波	463.32	465.50	380.20	400.01	5.2
珠三角	广州	909.16	962.80	917.88	1000.41	9.0
	深圳	811.90	820.13	901.13	910.22	1.0
	珠海	125.76	106.31	149.53	170.51	14.0
环渤海	北京	1771.05	2285.80	2823.66	2878.87	2.0
	天津	720.64	796.09	851.76	911.68	7.0
	济南	228.47	245.74	204.15	230.22	12.8
中西部	成都	897.26	1019.63	1089.64	1100.24	1.0
	重庆	1132.95	1157.95	1319.90	1407.56	6.6

表3 各区域商品住宅销售情况(续表)

区域	城市	2003年	2004年	2005年	*2006年	同比增长(%)
销售金额(亿元)						
长三角	上海	1109.88	2064.74	1906.05	2039.98	7.0
	杭州	*160.70	201.58	275.10	326.51	18.7
	南京	115.58	168.06	217.13	264.75	21.9
	宁波	117.72	144.07	*145.45	180.92	24.4
珠三角	广州	353.00	444.65	469.60	550.27	17.2
	深圳	492.66	490.38	634.41	693.62	9.3
	珠海	37.28	33.50	55.48	68.82	24.0
环渤海	北京	789.16	1085.10	1739.94	1975.40	13.5
	天津	172.43	234.87	329.04	385.82	17.3
	济南	50.77	70.98	57.55	71.23	23.8
中西部	成都	171.23	242.34	310.94	320.83	3.2
	重庆	150.00	181.73	225.00	255.37	13.5
销售价格(元/平方米)						
长三角	上海	4989	6385	6698	6998	4.5
	杭州	*3723	3955	4384	5097	16.3
	南京	2888	3098	3805	4104	7.9
	宁波	2541	3095	*3826	4523	18.2
珠三角	广州	4039	4618	5116	5500	7.5
	深圳	6068	5979	7040	7620	8.2
	珠海	2964	3151	3710	4036	8.8
环渤海	北京	4456	4747	6162	6862	11.4
	天津	2393	2950	3863	4232	9.6
	济南	2222	2888	2819	3094	9.8
中西部	成都	1908	2377	2854	2916	2.2
	重庆	1324	1569	1705	1814	6.4

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)地产研究中心预测。

三、二手住宅市场

n 长三角地区: 观望气氛浓厚

2006年5月,“国六条”政策出台再度使长三角地区二手住宅市场陷入观望气氛中。上海二手住宅市场成交量起伏波动较大,由于一些卖家转售为租或者封盘,因此出售挂牌量大幅下跌,降幅达20%;出租挂牌量出现较大幅度的增加;来访量和看盘量也出现大幅下降,降幅达40%;但挂牌价和成交价基本持平,并未出现大的波动。杭州二手住宅出售挂牌量自6月以来持续下降,平均每月降幅约11%。挂牌价格在6月有所回落,但7月开始回调,价格亦有所回升。

n 珠三角地区: 价挺量跌

珠三角二手住宅市场整体呈现价涨量跌态势,第三季度成交量环比第二季度有不同程度的下降,成交价格则继续小幅上涨。尽管总体放盘量变化不大,但客户访问量,看楼量都出现不同程度的下降。

深圳二手住宅成交面积在6月跌至今年的最低值,成交面积仅为今年3、4月最高峰时的一半。由于市场多为以自住需求的买家为主,因此随着业主逐渐走出观望,成交面积开始回调。广州二手住宅成交面积自7月开始持续下跌。

n 环渤海地区: 交易萎缩

北京二手住宅市场,受“国六条”和“个人所得税”两项政策影响明显。5月份开始,二手市场观望气氛浓厚,成交面积出现大幅下滑,价格同步下行;6月份部分投资客让价退出市场,反而促使成交量大幅增长;7月份由于二手住宅转让开始征收个人所得税,部分卖家急于成交而让价,支撑了交易量;8月份个人所得税开征后,北京二手住宅成交量开始下滑,

价格亦有所下降。天津和济南的二手住宅市场目前皆处于成长阶段，投资成分较小，受政策影响较小。

n 中西部地区：量价平稳

中西部地区二手住宅市场以本地自住需求为主，因此受政策影响较小，价格平稳上涨。成都、重庆二手住宅成交面积全年始终保持小幅上涨态势，价格保持平稳。

表 4 各区域二手住宅成交情况

区域	城市	2006Q1	2006Q2	2006Q3
成交面积（万平方米）				
长三角	*上海	258.88	442.00	456.73
	杭州	29.29	62.80	70.71
	宁波	33.97	55.27	45.11
珠三角	广州	141.11	164.48	154.07
	深圳	204.76	197.80	165.53
环渤海	北京	169.38	223.55	202.21
	天津	152.10	169.50	172.90
	济南	25.24	30.75	26.95
中西部	成都	73.48	94.82	95.55
	重庆	75.28	80.78	82.64
成交价格（元/平方米）				
长三角	*上海	8908	9313	9413
	杭州	6316	6158	5865
	宁波	4906	4889	5079
珠三角	广州	3129	3483	3485
	深圳	7518	8402	8563
环渤海	北京	4270	4854	4792
	天津	6994	6929	6321
	济南	2156	2598	2554
中西部	成都	3242	3297	3247
	重庆	1527	1465	1607

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）地产研究中心预测。

四、未来发展“轮动”效应明显

纵观近几年房地产市场的发展情况，我们可以非常明显的发现不同区域市场之间的“轮动”效应。本轮房地产热潮首先开始于长三角区域，房地产价量出现爆发式增长；随后珠三角地区、北京等房地产发展比较稳健的区域也出现了快速发展；以天津为代表的环渤海其他城市以及中西部的的主要大中城市将是 2007 年市场出现井喷的区域。

n 长三角地区再度降温

2006 年下半年的长三角楼市再次进入调整期，成交低迷。但随着前几年需求的爆发式增长后，近期市场需求日益理性；供应方面，随着“9070”政策的逐步实行，未来在供应面积保持稳定的基础上，供应套数将出现明显的增加，这将大大改购房者对未来市场的预期。预计 2007 年长三角楼市将逐步在调整中趋于稳定，成交量与 2006 年基本持平，价格继续面临调整的压力，同质楼盘之间的竞争日趋激烈。

n 珠三角地区热度依旧

2006 年宏观调控让珠三角楼市出现了短暂的观望期，但由于市场供求之间的明显矛盾，下半年成交量又出现较快增加，成交价格快速上涨。由于这些城市的房地产供应情况在短期内不会出现明显改善，市场需求依然旺盛，因此 2007 年珠三角楼市不会出现明显改观，成交面积将基本与 06 年持平，成交价格将仍有一定的上涨空间，但不排除这些城市有针对性的出台一些调控措施使市场在短时间内出现降温。

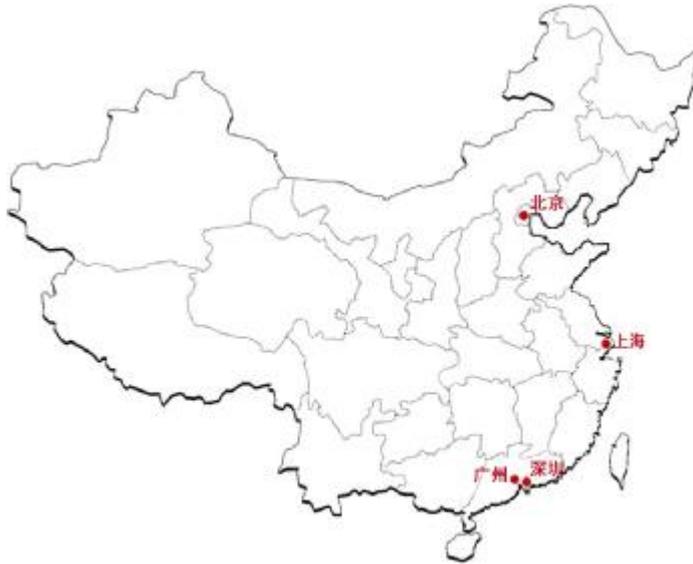
n 环渤海地区暖流暗涌

环渤海地区市场受此轮宏观调控影响较小。北京 2007 年将有大量普通商品房、限价房、廉租房、经济适用房入市，在很大程度上将缓解供需之间的矛盾，价格涨幅趋缓。天津等其他环渤海城市处于房地产的快速发展期，在经济利好、真实需求及政府的推动下，房地产价格仍将继续上涨，但随着郊区市场的逐步开发，由于供应结构的变化，整体价格上涨的幅度将会有所放缓。

n 中西部地区蓄势待发

目前的中西部地区处于房地产市场启动和快速发展的时期，房地产开发投资额和施工、竣工面积出现了明显的增长。整体来说，中西部地区受宏观调控的影响较小。随着在建项目在 2007 年陆续推向市场，预计 2007 年中西部地区的房地产市场的成交量将会快速增加，房地产价格明显上涨。

2007，四大城市政策“消化”



2006年无疑是又一个房地产政策调控年，在2005年调控政策的基础上，2006年国务院、建设部、国土资源部等多部委于5月出台“国六条”及其15条细则，此后并针对外资准入、土地控制等出台诸多相关政策。宏观调控下，北京、上海、广州、深圳四大中国房地产市场的标志性城市表现特征鲜明：

北京房地产在2006年新一轮宏观调控下，开发投资力度减弱。商品住宅价格保持较快的上升势头。不能“刹车”的住宅价格进一步激化北京住宅供不应求的矛盾。写字楼和商业营业用房市场需求旺盛。

上海住宅市场在“等待观望”中前行，价格平稳。而写字楼和商铺市场以巨大市场容量和坚实的经济为基础，在世博效应的带动下，加上人民币升值预期推动，市场保持供需两旺的发展态势。

广州房地产市场加大了投资力度，房地产建设和竣工速度同步加快，2006年广州的商品住宅价格涨势明显。由于广交会和亚运经济的拉动效应，广州写字楼和商铺市场交易和投资较为活跃。

深圳房地产投资力度加大，但短期内仍难扭转供不应求的历史矛盾，住宅市场价格飞速上涨。由于当地经济持续发展，跨国企业和本地企业抓紧市场布局 and 扩张，深圳写字楼和商铺供需活跃，前景乐观。

一、土地市场

2006 年国家对于土地的调控政策颁布之频繁为近年少有，主要以优化土地供应结构，保持住宅商品房用地、经济适用住房用地的平稳供应为政策导向。其中，土地“双竞双限”政策（限户型、限房价、竞地价、竞房价），使得未来土地供给明显向普通住宅商品房倾斜，促进城市房价的稳定。

2006 年四大城市土地市场特征明显，北京、上海年底土地集中放量，成交活跃；广州、深圳土地供应量较往年大幅提高，并推出“双限”土地，主要集中在城市郊区。

n 北京：前缓后疾，成交活跃

2006 年前三季度北京，土地出让和成交面积总体呈现同比大幅下滑的态势。前 10 个月北京共出让土地 590 万平方米，仅完成北京 2006 年全年土地出让计划的 40%。土地供应量的不足导致土地交易价格指数呈上涨态势。为避免引起土地供应不足而导致房地产价格飞涨，从 11 月开始，北京将加快土地供给速度，待上市土地高达 52 幅，共 751 万平方米，接近全年供应量的 60%。

2006 年土地市场交易活跃。2006 年 1~11 月，北京土地招拍挂市场共成交土地 73 宗，去年同期只有 25 宗，成交土地面积 627 公顷，规划建筑面积 689 万平方米，较 2005 年同期相比增长了 188%。

n 上海：城郊放量，地价平稳

2006 年前三季度上海无新增土地供应，直到 9 月，2006 年 1 号公告推出 20 宗土地。在随后的 3 个月内连续推出 2、3、4 号公告，共计推出土地 650 万平方米，主要分布在嘉定、奉贤等郊区区县。目前，1、2 号公告土地已全部成交，其中不乏有绿地、保利、金地等大型开发商竞得土地，土地成交价格较为平稳。

表 5 四大城市土地出让及成交情况 (2006 年 1~10 月)

城市	地块/居住 (幅/幅)	出让面积 (万平方米)	可建面积 (万平方米)	主要区域	主要供应类型
土地出让公告情况					
北京	85/59	590.43	951.18	怀柔区、丰台区、大兴区、朝阳区	住宅、商业
上海	85/40	649.85	797.06	嘉定区、奉贤区	商业、办公、住宅
广州	69/38	295.51	794.97	白云区、天河区、海珠区	住宅、商用、办公
深圳	30/15	123.29	299.99	宝安区、龙岗区	住宅、商用
土地成交情况					
北京	65/51	558.07	604.43	大兴区、朝阳、怀柔区	住宅、商业、办公
上海	45/6	273.69	445.21	青浦区、松江区、杨浦区	综合、商业、住宅
广州	24/6	67.14	208.20	天河区、海珠区	居住、办公、商业
深圳	33/15	121.08	303.45	宝安区、龙岗区	居住、办公、商业

数据来源：中原（中国）地产研究中心。

n 广州：中心无地 成交清淡

2006 年广州市政府有目的的加快了土地供给，以缓解商品房供需矛盾所带来的压力。2006 年前三季度，广州出让土地近 300 万平方米，远远超过 2005 年全年 100 万平方米的供应量。住宅用地主要集中于金沙洲区域，商业、办公用地主要集中于珠江新城和琶洲区域，中心城区地块零星无几。

n 深圳：“双限”土地，集中关外

深圳是率先响应“90，70%”政策的城市，9 月出让 6 幅商住用地，全部遵循“90 平方米以下户型占 70%以上”的“双

限”规定。2006年深圳前三季度，土地共计成交121.08万平方米，成交总体表现平稳，出让土地主要集中在关外龙岗区和宝安区。

二、一手住宅市场

2006年，四大城市的住宅市场对宏观调控政策显现出不同程度的政策敏感性，主要表现在：新一轮的宏观调控巩固了上海2005年宏观调控成果，住宅市场在调整中已趋于稳定。由于政策的滞后效应，2006年宏观调控对平抑北京、广州、深圳住宅价格并不明显，三城市住宅价格依然保持快速增长，但第三季度开始，广州、深圳房价涨幅得到遏制，环比呈下降趋势。

n 北京：供应短缺，房价依然快速上升

受前三季度土地供应紧缩的影响，北京住宅开发投资放缓，新开工面积增长缓慢，住宅竣工面积呈现负增长。主要原因是国家政策导致大部分在建项目进行产品设计调整，推迟上市时间。此外，部分开发商“惜售捂盘”心态进一步加剧了住宅供应紧张的局面。住宅的供需矛盾造成了2006年北京一路快速上升，全年住宅价格同比上涨达11.40%。

n 上海：市场调整，成交量高开低走

2006年上海住宅开发投资同比保持小幅增长，住宅市场走进“调整稳定期”。以2006年宏观调控开始时间为分水岭，住宅开发投资第一、第二季度增长较快，第三季度开始增幅回落。住宅投资的低速增长，使得2006年住宅施工面积、新开工面积维持与2005年相当规模。2006年上海住宅竣工面积同比下降7.70%。由于2006年上海执行了“拿到预售证10日内须售房”的政策，政策催“吐”住宅新盘，开发商则通过降低建设速度来进行“捂盘”。

2006年上海住宅成交量高开低走。2005年住宅市场积压的大量刚性自住需求在2006年集中释放，2006年第一季度住宅成交面积大幅上升。随着2006年新一轮宏观调控的开始，部分潜在客户于第三季度再次进入持币待购状态，因而2006年的“金九银十”也显得成色不足，成交价格整体平稳。

n 广州：供应平稳，价格仍呈上升势头

2006年广州住宅开发投资逐季递增加，全年同比增幅达2.10%，住宅投资增长较为平稳。住宅新开工面积与施工面积基本与2005年持平。第三季度起宏观调控影响初露端倪。2006年初，广州住宅价格一路攀升，快速增长的房价使得广州成为新一轮宏观调控的焦点。政策效应在第三季度开始显现，9月份广州房价开始下调，预计全年房价涨幅为7.50%。

n 深圳：投资增加，销售价涨量平

深圳由于前两年实行土地“严控”政策，住宅开发投资始终处于缓慢增长状态，但需求依然旺盛，供需矛盾日益加深。2006年深圳加大土地的供应量，住宅投资快速增长，预计全年增长幅度达到14%。但由于历史积累的供需矛盾使2006年深圳房价依然居高不下，宏观调控效果并不理想。2006年销售速度总体平稳，全年住宅销售面积与2005年持平。

表6 北京、上海、广州、深圳四大城市住宅市场供给情况

城市	2003年	2004年	2005年	*2006年	*同比增长(%)
开发投资额 (亿元)					
北京	632.97	775.99	779.53	796.58	2.20
上海	676.28	900.67	920.84	926.90	0.70
广州	317.21	318.45	348.18	355.64	2.10
深圳	278.40	248.36	246.12	281.39	14.30
施工面积 (万平方米)					
北京	6352.90	6759.40	8043.20	8128.55	1.10
上海	6782.11	7631.31	8091.85	8147.27	0.70
广州	3161.93	3354.11	3409.09	3608.10	5.80
深圳	2053.24	2103.62	2435.63	2416.72	-0.80
新开工面积 (万平方米)					
北京	2503.5	2207.2	2965.00	3314.27	0.12
上海	2163.19	2668.85	2485.75	3538.51	0.42
广州	906.6	*989.10	1037.00	1276.45	0.23
深圳	715.42	*643.88	1152.28	846.10	-0.27
竣工面积 (万平方米)					
北京	2080.80	2344.00	3024.10	2050.19	-32.20
上海	2139.99	3076.19	2739.91	2529.55	-7.70
广州	902.08	795.25	664.25	783.94	18.00
深圳	778.34	696.04	479.42	491.75	2.60

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)地产研究中心预测。

表7 北京、上海、广州、深圳四大城市商品住宅销售情况

城市	2003年	2004年	2005年	*2006年	*同比增长(%)
销售金额 (单位: 亿元)					
北京	789.16	1085.10	1739.94	1975.40	3.60
上海	1109.88	2064.74	1906.05	2039.98	7.00
广州	353.00	444.65	469.60	550.27	17.20
深圳	492.66	490.38	634.41	693.62	9.30
销售面积 (单位: 万平方米)					
北京	1771.05	2285.80	2823.66	2878.87	2.00
上海	2224.49	3233.74	2845.70	2915.09	2.40
广州	909.16	962.80	917.88	1000.41	9.00
深圳	811.90	820.13	901.13	910.22	1.00
销售价格 (单位: 元/平方米)					
北京	4456	4747	6162	6862	11.40
上海	4989	6385	6698	6998	4.50
广州	4039	4618	5116	5500	7.50
深圳	6068	5979	7040	7620	8.20

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)地产研究中心预测。

表8 北京、上海、广州、深圳四大城市房地产开发及供应情况

城市	2003年	2004年	2005年	*2006年	*同比增长(%)
房地产开发投资额 (亿元)					
北京	1202.48	1473.30	1525.01	1732.56	16.00
上海	901.24	1175.46	1246.86	1329.93	6.60
广州	419.48	440.81	488.86	560.98	17.30
深圳	449.05	431.80	418.50	459.20	10.60
商品房施工面积 (万平方米)					
北京	9070.70	9931.30	10748.50	10941.40	1.80
上海	8267.51	9481.61	10462.39	11037.80	5.50
广州	4355.96	4669.59	4748.53	4868.61	2.50
深圳	2883.80	3359.91	3397.20	3402.33	0.20
商品房新开工面积 (万平方米)					
北京	3433.75	3054.30	2965.93	2836.67	-4.36
上海	3134.54	3196.19	3055.47	2835.55	-7.20
广州	1125.9	1086.16	1037.99	1365.04	31.51
深圳	957.62	983.86	1152.28	824.46	-28.45
商品房竣工面积 (万平方米)					
北京	2593.70	3066.99	3770.88	2543.71	-32.50
上海	2491.84	3433.02	3095.74	3006.54	-2.90
广州	1125.90	1005.46	826.69	876.23	6.00
深圳	933.70	681.88	644.10	663.40	3.00

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)地产研究中心预测;

表9 北京、上海、广州、深圳四大城市商品房销售情况

城市	2003年	2004年	2005年	*2006年	*同比增长(%)
销售额 (亿元)					
北京	897.96	1249.10	2120.18	2285.08	7.80
上海	1216.35	2263.84	2161.30	2421.70	12.00
广州	444.00	560.14	608.34	685.23	12.60
深圳	559.26	612.69	760.71	913.31	20.10
销售面积 (万平方米)					
北京	4737	5053	6788	7049	3.80
上海	5118	6489	6842	7185	6.70
广州	1004	1121	1099	1198	8.90
深圳	877	935	993	1112	12.00
销售价格 (元/平方米)					
北京	6353	7509	7742	7049	3.80
上海	6867	6967	7085	7185	5.00
广州	4420	4993	5531	5718	3.40
深圳	6371	6690	7659	8211	7.20

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)地产研究中心预测。

三、二手住宅市场

n 成交普遍萎缩

2006年四大城市二手住宅成交面积显示出较高的政策敏感性。加息、营业税期限延长、二手房个税开征政策的实施,造成买卖双方对未来市场销售预期的改变,买卖双方的“持币观望”和“急于成交”造成成交量的明显下降,二手住宅成交面积已于第三季度开始萎缩。但前三季度,四大城市二手房累计成交面积已占2005年的8成左右,二手住宅成交仍保较高水平。

n 成交比重不断上升

从二手住宅成交面积占总住宅成交面积的比重来看,四大城市总体呈现二手住宅成交比重快速上升,主要由于两方面因素的影响:一是,一手住宅市场价格较高,价格相对便宜的二手住宅成为刚性自住需求的首选;二是,一手住宅市场有效供应不足。

n 京穗价格波动,沪深平稳

2006年上半年,四大城市二手住宅销售价格一路攀升。2006年宏观调控开始后,由于政策效果完全显现具有一定滞后性,经过数月的政策磨合,北京、广州在2006年以来一路上涨的二手住宅价格终在10月呈现下跌趋势;深圳二手住宅市场价格仍然平稳上升,政策效应显现仍需时间;上海二手住宅市场以自住需求为主,2006年宏观调宏影响不大,价格小幅调整。

表10 2001-2006年二手住宅成交面积

年份	2005	2006Q1	2006Q2	2006Q3
二手住宅成交面积 (单位:万平方米)				
北京	751.59	163.42	223.55	202.21
*上海	1380.05	*258.88	*442.00	413.85
广州	612.54	141.11	164.48	154.07
深圳	595.67	158.80	224.99	159.25
二手住宅成交面积比例 (%)				
北京	21.02	26.45	24.82	48.97
*上海	35.66	*41.15	*57.47	52.36
广州	47.95	36.73	33.70	61.38
深圳	39.80	46.89	34.94	54.26

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) 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。

四、写字楼市场

经济持续快速增长和人民币升值作为主要动力因素，推动四大城市的写字楼需求持续增长。2006 年末各类市场将全面对外开放，新的海外企业不断涌进中国市场，跨国公司以及本地企业的扩展需求增强，特别是银行业租赁需求不断增强，推动写字楼价格及租金一路走高。2006 年四大城市写字楼市场供应也同步增加。写字楼供需两旺盛，全方位地展现了四大城市写字楼市场正在进入高速发展阶段。

n 城郊供应大幅增加

2006 年四大城市的写字楼供应极其活跃。两轮宏观调控中，四大城市住宅投资受到抑制，而写字楼市场投资则不同，相反更是吸引了更多的投资资金进入市场，供应面积随投资增加而同比大幅上升，其中深圳同比增长 2 倍。

四大城市写字楼供应外围化特征明显。如北京、上海、广州的郊区或者次中心区成为了 2006 年城市写字楼供应的主要区域，三城市外围区域供应面积比重分别达 41.36%、55.59%和 47.72%。仅深圳因为政府支持福田中央商务区的建设，新增供应仍以中心区域为主。

表 11 四大城市写字楼供应情况 (2006 年 1 月至 10 月)

城市	楼盘 (个数)	建筑面积 (万平方米)	主要供应物业类型	供应主要区域
北京	15	116.90	乙级	海淀区、门头沟、丰台区
上海	28	72.78	乙级	浦东新区、杨浦区
广州	9	52.57	乙级	海珠区、天河区
深圳	14	64.78	乙级	福田区

数据来源：中原（中国）地产研究中心。

n 大单交易频繁出现

北京、上海由于美元的弱势使得大量境外资本进入当地市场，在 2006 年写字楼租金的快速上涨的背景下，购买高端写字楼物业成为外资的首要投资选择。如北京写字楼市场大单交易频繁出现，亚洲国际金融投资华普中心两幢写字楼，日本 Replus 株式会社收购了华贸中心等，推动了写字楼市场销售的火爆。深圳、广州写字楼需求增强，主要源于当地经济的快速增长，海外企业涌进市场真实扩展布局。

n 甲级租金稳步上涨

2007 年是中国加入 WTO 后各类市场将要全面开放之年，所以 2006 年跨国公司以及本地企业的扩展需求进一步增强，特别是银行业租赁需求最为强烈，四大城市写字楼租金一路走高。如上海于二季度突破 1 美元/平方米·天的价格后，租金一路上涨；广州跨国公司（如 FEDEX、MOL）及本地企业纷纷扩租，加之目前甲级写字楼供应不足，租金不断上扬；北京实行“住宅禁商”后，已经刺激写字楼市场的全面复苏，租金水平也稳步提升。

n 市场前景依然乐观

2006 年逐渐转强的写字楼需求，支撑四大城市写字楼销售价格，交易形势较为乐观。2006 前三季度，北京、上海、广州销售价格达到 12972 元/平方米、13113 元/平方米、10370 元/平方米，分别同比上升 -3.10%、1.82%、32.69%。北京、上海主要受 2006 年新增供应郊区化、外围化影响明显，成交价格被拉低。而广州由于 2006 年广交会举行的利好消息，天河区珠江新城的高品质写字楼项目如“富力盈力广场”和“信合大厦”极大的价拉升成交均价。深圳由于福田中央商务区是 2006 年写字楼的主要供应区域，整体的销售价格快速上涨，达 14788 元/平方米，同比上升 26.22%。

表 12 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)

	2005Q1	2005Q2	2005Q3	2005Q4	2006Q1	2006Q2	2006Q3
北京	0.75	0.74	0.73	0.73	0.75	0.73	0.76
国贸	0.87	0.85	0.84	0.83	0.88	0.84	0.92
金融街	0.75	0.75	0.74	0.74	0.74	0.72	0.75
中关村	0.58	0.59	0.58	0.57	0.56	0.58	0.75
燕沙	0.73	0.71	0.71	0.71	0.75	0.73	0.75
建国门	0.85	0.82	0.81	0.82	0.83	0.81	0.88
东二环	0.61	0.61	0.61	0.61	0.63	0.60	0.61
上海	0.76	0.80	0.81	0.98	0.97	1.00	1.04
小陆家嘴	0.80	0.85	0.83	1.00	1.01	1.05	1.15
南京西路	0.73	0.79	0.81	1.04	0.99	1.06	1.06
淮海路	0.85	0.88	0.88	1.08	1.06	1.13	1.14
人民广场	0.83	0.90	0.89	1.00	1.00	1.05	1.05
虹桥开发区	0.68	0.74	0.74	0.82	0.76	0.76	0.77
徐家汇	0.63	0.66	0.68	0.94	0.93	0.91	0.89
广州	0.40	0.38	0.39	0.44	0.45	0.53	0.54
天河北	0.52	0.53	0.56	0.60	0.62	1.00	0.95
环市东	0.33	0.31	0.34	0.37	0.35	0.35	0.30
珠江新城	0.41	0.28	0.30	0.40	0.42	0.35	0.37
琶洲	0.41	0.40	0.36	0.43	0.50	0.40	0.45
深圳	0.38	0.39	0.39	0.41	0.43	0.45	0.47
中心区	0.38	0.40	0.42	0.40	0.45	0.46	0.48
车公庙	0.32	0.33	0.32	0.32	0.38	0.38	0.39
华强北	0.32	0.31	0.30	0.30	0.33	0.34	0.34
人民南	0.42	0.43	0.43	0.43	0.43	0.44	0.44
蔡屋围	0.44	0.43	0.43	0.43	0.45	0.48	0.50

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。

五、商铺市场

2006 年四大城市商铺市场供给活跃, 而宏观调控使得部分投资住宅的买家转投商铺, 支撑了四大城市商铺价格, 而各城市的利好因素进一步拉高了商铺的销售价格。

n 供应增加 呈大型化郊区化

随着商业市场繁荣, 零售业的稳步增长, 2006 年四大城市商铺供应活跃, 大型集中商业物业成为四大城市商铺供应主要形式。其中, 北京、上海、广州大型集中商业物业分别占总供应面积的 42.28%、41.89%。深圳集中商业物业供应面积略高于住宅底商。2006 年随着城市中心区域商业分布愈来愈密集, 商铺的逐渐外移, 四大城市新增商铺分布主要分布在城市外围区域。如广州 2006 年 2 例大体量物业皆来自外围区域, 为“位于番禺区的 12 万平方米的北亭广场”和“位于海珠区的 25 万平方米的琶洲国际采购中心”, 占总新增面积的 67.78%; 深圳关外供应面积占据了总供应的 35.61%。

表 13 四大城市商铺供应情况 (2006 年 1 月至 9 月)

城市	楼盘 (个数)	建筑面积 (万平方米)	主要供应类型	供应主要区域
北京	27	74.00	大型集中商业物业	海淀区、朝阳区
上海	35	88.54	大型集中商业物业	浦东新区、杨浦区、南汇区
广州	8	53.02	大型集中商业物业	番禺区、海珠区
深圳	36	45.43	大型集中商业物业、住宅底商	福田区、宝安区、龙岗区

数据来源: 中原 (中国) 地产研究中心。

n 交易活跃 京沪供不应求

北京、上海销售金额和面积双高增长。其中前三季度, 北京销售金额和销售面积分别达到 100.86 亿元和 64.23 万平方米, 同比大幅增长分别达到 84.20%和 34.90%; 上海销售金额和销售面积分别达到 87.40 亿元和 56.29 万平方米, 同比大幅增长分别达 80.04%和 76.10%, 商铺销售一直处于供不应求状态。广州、深圳销售金额和面积增长速度较为温和。2006 年广州前三季度商铺销售面积 24.00 万平方米, 同比下降 4.60 万平方米, 但商铺物业销售金额较 2005 年上升了 6.80%; 随

着深圳商业的迅速发展，吸引了大量投资资金，销售金额和销售面积分别达到 70.05 亿元和 42.90 万平方米，交易较为活跃。

n 会展效应，带动京穗价格大涨

北京、广州由于各自城市利好因素影响，2006 年商铺销售价格一路上涨。奥运的临近带来了北京商业物业的快速增值，2006 年前三季度北京商铺销售价格为 15702 元/平方米，同比大幅上升 36.96%；广州因广交会会展经济发展，带旺琶洲以及广州商业氛围，以及 2010 年亚运会临近，使得 2006 年广州销售价格达 12683 元/平方米，同比上涨 27.71%。上海、深圳商铺价格走势较为平缓。对上海商铺市场来讲，也拥有世博会临近等利好消息，但由于成交主要集中在城市外围区域，2006 年上海商铺销售平均价格为 9761 元/平方米，同比基本持平，微降 3.14%。深圳由于 2006 年关外开始放量供应，商铺市场的成交重心移向关外，前三季度销售价格为 16328 元/平方米，同比上涨 9.05%。

六、未来市场进入政策消化期

2006 年宏观调控政策频繁出台，由于政策具有滞后效应，中原预计四大城市 2007 年将步入政策消化期，市场整体态势保持平稳。

奥运经济助推北京市场。随着 2008 年奥运会的临近，北京将全力进行基础设施建设，交通和配套及生活环境将得到大规模改善。奥运背景下的北京房地产市场将依然维持上升势头。住宅市场价格将呈现稳定上升态势；甲级写字楼租金仍有突破空间；商业销售价格与 2006 年相比基本持平，租金走势平稳。

上海楼市进入暖冬。预计 2007 年上海楼市将依然保持不温不火，平稳发展的态势。市场将进入暖冬，有寒意，但不太冷。房地产政策将着重执行层面，重点以规范房地产秩序为主。土地市场供应与 2006 年持平，供应结构向普通住宅倾斜；普通住宅市场供需基本平衡，别墅、高档住宅市场供应有所下降；整体均价下降，中高档二手价格平稳；非住宅市场继续保持良好发展态势。

广州、深圳进入政策消化期。广州的宏观调控政策效应已经在 2006 年第三季度开始初步显现，2007 年，广州房地产市场继续以政策消化为主，住宅价格涨幅将有所调整并回稳；深圳的供需矛盾在 2007 年很难完全调整，但宏观调控对市场需求将有一定的抑制效应，从而可以缓解住宅价格快速上涨的势头。非住宅市场由于受到人民币升值、港人置业、亚运经济等利好因素的影响，将进一步保持供需两旺势头，租售价格继续上涨。

表 14 四大城市 2007 年房地产预测

城市	城市经济重点	关注产品	热点区域
北京	奥运建设，环境治理、文化建设和金融服务	商铺、生态写字楼、低密度商务花园	写字楼市场：CBD、东二环、南三环 商业市场：集中在 CBD、中关村、亚奥、望京等区域
上海	金融业、航运	别墅、豪宅、写字楼	住宅市场：新江湾城、三林板块 写字楼市场：浦东新区、杨浦区
广州	商贸、金融	中档住宅、商铺、写字楼	住宅市场：珠江新城 写字楼市场：天河区、海珠区 商业市场：天河区、海珠区
深圳	商贸、金融、物流	豪宅、商铺、写字楼	住宅市场：宝安区、龙岗区 写字楼市场：福田区、罗湖区 商业市场：宝安区、龙岗区

2007，八大潜力城市热点扫描



2006年新一轮宏观调控影响下，全国各区域房地产市场发展呈现出不同的特点：长三角楼市再度降温，珠三角城市热度依旧，环渤海城市暖流暗涌，中西部城市蓄势待发。为了进一步对全国各主要城市房地产市场发展潜力与风险进行客观、系统的分析评价，中原（中国）地产研究中心根据所构建的“城市房地产市场潜力与风险评价模型”（以下简称“模型”），选取了全国40个主要城市，以2003-2005年的统计数据为基础，综合研判的结果显示，广州、珠海、无锡、苏州、天津、大连、重庆、成都等8个城市的房地产市场将成为未来3~5年极具发展空间及投资潜力。这些城市位于不同的发展区域，处于不同的发展阶段，并各具不同发展机会的细分市场。

表 15 城市经济发展与房地产市场发展程度分类

序号	城市类型	城市经济发展程度	房地产市场发展程度
第一类	一线城市	高度发展	成熟
第二类	长三角、珠三角	快速发展	比较成熟
第三类	环渤海、中西部地区	起步阶段	不成熟

表 16 各区域房地产市场发展特点分析

珠三角房地产市场发展成熟	长三角回归理性
珠三角城市圈是改革开放以来中国经济最早快速发展的地区，也是房地产市场发展最成熟的区域。经济的高速发展、基础设施建设的继续加大以及城市之间的快速交通轨道网络的形成，是这一经济区域城市群房地产稳健上升的主要因素。受此影响，广州、珠海等城市未来发展前景看好。	经过宏观调控的调整，长三角城市的房地产发展正逐渐回归正常轨道，未来房地产市场发展将进入一个健康稳定的局面。其中，无锡、苏州等二三线城市，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，后市发展潜力巨大。
跨地域开发商进入中西部城市投资	环渤海经济圈拉动
经历了10余年的商品房开发，京、沪、深、穗等一线城市房地产市场竞争日渐激烈，跨地域开发商纷纷将目光转向二三线城市。在西部大开发的背景下，重庆、成都等中西部城市经济得到快速发展，并凭借相对较低的地价和真实的需求等优势，吸引越来越多的跨地域开发商进入投资，从而进一步推动房地产市场的快速发展。	继珠三角、长三角之后，中国第三个区域经济合作版块——环渤海经济圈迅速崛起并得到快速发展，未来将成为中国经济增长的第三极。在此背景下，天津、大连等环渤海城市房地产市场开发前景看好，未来仍有极大的上升空间。

表 17 潜力城市评价结果

城市类型	潜力城市	投资前景最好的细分物业
一线城市	广州	写字楼、商业营业用房
珠三角	珠海	住宅
长三角	无锡	住宅
	苏州	住宅、写字楼、商业营业用房
环渤海	天津	住宅、写字楼
	大连	住宅、写字楼
中西部地区	重庆	住宅
	成都	住宅

纵论 2007：中原地产老总观点

一、2007 年展望

表 18 2007 房地产市场展望

公司	老总姓名	城市/区域	影响因素	影响政策	政策展望	市场展望	发展热点
综述	中原各位老总预测，07 年将是政策执行年；07 年宏观经济保持持续增长，但涨幅有所回落；房地产市场趋于稳定增长，房地产开发企业垄断化加强，产品开发产业化、集约化趋势明显；随着“9070”政策的逐步落实，房地产价格亦将趋于稳定。						
中原（中国）	黎明楷	中国	全球经济原材料稀缺人民币升值	“9070”政策税收	中央政府继续加强政策实施力度	未来楼市长期看涨，中间会有不断的调整，尤其是上海等华东区域的房价持悲观态度	华北、华南、中西部区域，部分城市发展潜力巨大，如北京、广州、天津、成都等
中原（中国）	黄雄	环渤海	政策导向基建 外资进入	不显著	使市场规范化	未来市场持续走好，房地产价格继续上涨，二手房市场日益活跃	天津具有较大的发展潜力
		中西部		不显著	执行国家政策为主	土地供应将增加；价格将持续增加，但增幅有所回落，二手房价格持续上涨	成都将迎来新的发展机遇
中原（中国）	赖国强	珠三角	整体经济向好 广州、深圳对其他城市拉动 土地储备	税收政策	07 年税收政策的执行	平稳小幅度上涨，07 年会有一个小的调整期，06 年的中小户型会对 07 年造成很大影响	部分中小城市会很有潜力，如珠海、佛山 二手房市场发展趋强
中原（中国）	陆成	长三角	金融等服务行业快速发展	税收和加息	将继续加息，07 年政策对不同的城市有不同程度的影响	一线城市上海、杭州价格保持稳定，二、三线城市健康发展	上海甲级写字楼、别墅
中原（中国）	李劲峰	香港	金融、贸易的快速发展	“限外”影响 香港未出台	香港本地基本没有什么大政策	普通住宅价格保持稳定，豪宅会大幅上涨，上涨幅度约为 20%	豪宅快速发展 区域集中在港岛区、九龙区、九龙塘
山东中原	郭京惜	济南	大规模基建 城市快速发展	国六条提出的“双 70%”限制	以细化国家政策为主	南部平稳，西部平稳略涨，东部是猛往上涨	未来发展的热点就是高档住宅
		青岛				整体价格上涨，崂山最快	酒店、酒店式公寓、顶级写字楼是发展热点
深圳中原	李耀智	深圳	融合香港、东莞 城市配套完善	“9070”政策	加强政策执行 增加土地供应 土地出让透明化	整体市场比较平稳，豪宅区价格上涨，写字楼、商业市场持续快速发展	关外未来发展重点 豪宅受关注 写字楼、商铺受追捧
北京中原	李文杰	北京	奥运建设 文化创意 交通瓶颈	“9070”政策 “住宅禁商”	将出台系列信贷 税收政策及整顿 市场秩序政策	住宅市场价格稳定上升；甲级写字楼租金将保持稳定态势	住宅热点区域广渠路板块、朝青板块、亚奥板块等；写字楼生态办公仍是诉求
广州中原	黄轩明	广州	经济快速发展	“9070” 营业税和个人所得税	在外资准入、银行 信贷会更严格	基本保持不变，豪宅价格会下降，部分楼盘会推迟上市速度	楼市亮点是珠江新城，郊区如广州西部，金沙洲会成为热点。
天津中原	叶永强	天津	基建高投入 政策导向	政策影响明显	土地以及市场 监管为主	整体市场稳中有升，郊县市场规模进一步扩大	热点河东区卫国道沿线的区域、北海新区等
上海中原	谭百强	上海	全球化趋势 金融业	全面渗透 “9070” 税收、限外	2006 年政策的 执行及细化；逐步 建立住房保障机制	价格基本保持稳定，有可能反弹上涨	房地产融资渠道有望拓宽；供应结构有望得到改善
湖北中原	陈锵成	武汉	中部城市崛起 城市软环境差	不显著	以金融手段为主， 落实廉租房的 细则	土地价格继续增高，特别是市中心，住宅均价稳步上涨；豪宅市场面临压力较大	未来热点集中市中心，光谷南湖一带
四川中原	孔军	成都	招商引资加快 旅游、经贸发展	税收、加息	加强土地直接 调控及土地 监督；加 强已有政策 执行	价格平稳上涨，但是涨幅会下降，供需的矛盾将得到进一步缓解，但供应量增加	三环以外成为热点区域，商业地产供应高峰期到来
重庆中原	庄泽宝	重庆	基建、城市建设 投入大 产业发展较弱	营业税和 所得税	主要在金融方面， 加息或者其他 金融方面的 限制	市场保持平稳上涨	滨江沿线是未来发展重点
大连中原	何志伟	大连	港口优势	限外政策、 税收政策	解决地产业 腐败问题； 政策细化	中心区价格涨势保持平稳，周边区域还将有明显增长	经济适用房、限价商品房、廉租住房大量入市

表 18 2007 房地产市场展望 (续表)

公司	老总姓名	城市/区域	影响因素	影响政策	政策展望	市场展望	发展热点
长春中原	刘士冬	长春	工业汽车快速发展 地方保护主义	不显著	执行中央政策为主, 本地政策围绕棚改工作	房地产价格具有较强的上涨空间	热点区域集中在城西、城北
南京中原	郑君权	南京	政府影响力较大	不显著	提高信贷、土地获取的门槛, 规范市场	整体市场不温不火的, 其他区域会存在较大压力	江北为热点区域, 商业地产新街口一带看好。
宁波中原	王宇欣	宁波	跨海大桥建设 港口的发展	影响不大, 主要是“9070”的影响	对现有政策的执行和细化	价格还将稳中有升, 成交量继续放大	新区为未来热点区域, 豪宅将受到追捧
浙江中原	张智刚	杭州	政府服务意识增强	税收政策	加强规范化	将会出现大量的普通住宅的供应, 07 年的房地产市场的竞争将体现在价值竞争	地铁串联区域, 形成大杭州概念
中山中原	潘家浩	中山	工业单一	影响不大	继续加强对小户型的控制	部分区域有一定升幅, 大部分区域面临比较大的压力	镇区发展更快
珠海中原	潘家浩	珠海	地理位置 旅游业、外资	影响不大	继续加强对小户型的控制	高档房价上升较快, 中档有一定上升空间, 低档保持稳定	高档住宅, 知名开发商的楼盘
东莞中原	王英君	东莞	国际花园城市 东莞制造 招商引资	“9070”	政策落实执行年	房价持续稳步增长, 镇区的房地产亦快速发展	中央商务区、中央生活区 未来发展热点
郑州中原	冯建军	郑州	中部交通枢纽 城市服务意识 和思想观念差	金融政策	当地不会有调控政策, 面对中央政府的压力, 会有调控细则	总体保持中等水平增速, 增幅由较高走向趋稳	区域市场热点为西区, 西区快速跟进涨平; 商业、住宅物业继续保持高速发展

二、2007 年市场趋势与预测

表 19 2007 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	↑	↑	供小于求	→	↑ 15%	↑
上海	↓	↑	供大于求	→	↓ 5%	→
广州	↓	↓	基本平衡	↑ 10%	↓ 8%	→
深圳	↑	↑	供小于求	↓ 5%-10%	↑ 5%-10%	→
天津	↑	↑	供小于求	↓ 2%	↑ 15%	→
重庆	↑	↑	基本平衡	↓ 5%	→	→
杭州	↑	↑	供小于求	↓ 5%-10%	→	↑ 5%-10%
南京	↑	↑	供大于求	→	↑ 5%	↓ 5%
宁波	→	↑	供大于求	↑ 5%	→	↑ 5%
长春	↑	↑	基本平衡	↓ 2%-3%	↑ 5%-6%	↑ 5%-6%
沈阳	↑	↑	基本平衡	→ 4%-6%	↑ 10%-15%	↑ 8%-10%
济南	↑	↑	供小于求	↓	↑ 3%-5%	
大连	↑	↑	基本平衡	→	↑	↑
郑州	↑	↑	供小于求	↓ 5%-10%	↑	→
成都	↑	↑	供小于求	↓ 2%	↑ 8%-15%	↑ 20%-40%
武汉	↓	↑	供小于求	↓ 8%	↑ 20%	↑ 5%
东莞	↑	↑	基本平衡	↓ 3%-5%	↑ 15%-20%	→
中山	↑	↑	供大于求	↑ 5%-8%	↑ 5%-10%	↑ 5%-10%
珠海	→	→	基本平衡	↓ 5%	→	→

表 20 2007 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	↑	↑	供小于求	→	↑ 15%	↑
上海	↓	↓	供大于求	→	→	→
广州	→	→	基本平衡	↑	↑ 5%	↑ 5%
深圳	↓	→	供小于求	↓ 5%-10%	↑ 10%-15%	↑ 5%-10%
天津	↓	↓	供大于求	→	↑ 8%	→
重庆	→	→	基本平衡	→	↑ 10%-15%	→
杭州	→	→	供大于求	→	↑ 5%	→
南京	↓	↓	基本平衡	↓ 10%	↑ 5%	→
宁波	↑	↑	供大于求	↑ 10%-15%	↑ 10%	↑ 5%
长春	↑	↑	基本平衡	→	↑ 4%-5%	→
沈阳	→	→	供大于求	↑ 10%	↑ 3%-4%	↑ 10%-12%
济南	↑	↑	供大于求	↓	↑ 4%-7%	—
大连	↑	↑	供大于求	↑	↑	↑
郑州	↑	↑	基本平衡	↑ 3%-10%	↑ 10%-15%	↑ 5%-15%
成都	↑	↑	基本平衡	→ 1%	↑ 10%	↑ 10%-15%
武汉	↑	↓	供大于求	↑ 20%	↑ 18%	↑ 23%
东莞	↑	↑	基本平衡	↓ 3%-5%	↑ 15%-20%	↑ 1%-3%
中山	↑	↑	供大于求	↑ 5%-8%	↑ 8%-12%	↑ 5%-10%
珠海	↑	↑	供小于求	→	↑ 10%	↑ 10%

表 21 2007 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	↑	↑	供小于求	→	↑ 15%	↑
上海	↑	↑	基本平衡	→	→	→
广州	→	↑	供小于求	→	↑ 10%	→
深圳	↓	→	供小于求	↓ 5%-10%	↑ 10%-15%	↑ 10%-20%
天津	↓	→	供小于求	↓ 3%	↑ 5%	→
重庆	↓	→	供小于求	→	→	→
杭州	↓	→	基本平衡	→	→	→
南京	↑	→	供大于求	↑ 10%	↑ 10%	↑ 5%
宁波	↑	↑	供大于求	↑ 20%	↑ 20%	↑ 15%
长春	↑	↑	供大于求	↑ 10%-15%	↑ 8%-10%	→
沈阳	→	→	供大于求	↑ 10%	↑ 8%-10%	→
济南	↑	→	供大于求	↑	↑ 3%-5%	—
大连	↑	→	供大于求	↑	↑	↑
郑州	↓	↑	供小于求	→	↑ 10%-20%	→
成都	→	↑	供小于求	↓ 1%	↑ 5%-8%	↑ 1%-2%
武汉	↑	→	供大于求	↑ 14%	↑ 22%	↑ 7%
东莞	↓	↑	供小于求	↓ 1%-3%	↑ 5%-7%	↑ 3%-5%
中山	↑	↑	基本平衡	→	↑ 8%-12%	→
珠海	↓	↑	供小于求	→	↑ 15%	→

表 22 2007 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	↓	↑	供大于求	↑ 5%	↓ 5%	→ 5%
上海	↑	↑	供大于求	↑ 5%	↑ 10%	↑ 10%
广州	↑	→	供大于求	↑ 10%	→	↓ 5%
深圳	↓	↑	供大于求	↓ 3%-5%	↑ 15%-20%	↑ 10%-15%
天津	↑	→	基本平衡	→	↑ 5%	↑ 8%
重庆	→	↑	供小于求	→	→	↑ 5%
杭州	↑	↑	供大于求	↑ 5%-10%	→	↑ 5%-10%
南京	↓	→	供大于求	→	→	→
宁波	↑	↑	供大于求	↑ 10%	→	↑ 5%
长春	↓	→	供小于求	↓ 2%-3%	↑ 3%-4%	↑ 6%-8%
沈阳	↑	↑	供小于求	↑ 10%	↑ 6%-8%	↑ 13%-15%
济南	↑	↑	基本平衡	↓	→	—
大连	→	↑	供大于求	↑	→	↑
郑州	→	→	基本平衡	↓ 3%-5%	↑ 10%-15%	→
成都	↑	↑	供大于求	↓ 5%-8%	↑ 8%-10%	↑ 8%-15%
武汉	→	↑	基本平衡	↓ 6%	↑ 15%	↑ 11%
东莞	↓	↑	供小于求	↓ 15%-20%	↑ 15%-20%	↓ 5%
中山	↑	↑	供大于求	↑ 10%-15%	↑ 3%-5%	↑ 3%-5%
珠海	↓	↓	基本平衡	→	→	→

表 23 2007 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	→	↑	供大于求	↑ 10%	→ 5%	↑ 5%
上海	↑	↑	供大于求	↑ 5%	↑ 15%	↑ 10%
广州	↑	↑	基本平衡	↓ 8%	↑ 10%	↑ 5%
深圳	↑	↑	供大于求	→ 3%-15%	↑ 10%-15%	↑ 8%-15%
天津	↑	↑	供大于求	↑ 5%	→	→
重庆	→	→	供大于求	→	↑ 5%	→
杭州	↑	↑	供大于求	→	↑ 5%	↑ 5%-10%
南京	↑	↑	供大于求	↑ 10%	↑ 5%	↑ 5%
宁波	↑	↑	供大于求	↑ 10%	↑ 5%	↑ 5%
长春	↑	→	供大于求	→	↑ 3%-4%	↑ 5%-6%
沈阳	↑	→	供大于求	↑ 10%	↑ 10%-15%	↑ 8%-10%
济南	↑	→	供大于求	↑	→	—
大连	→	↑	供大于求	↑	→	↑
郑州	↑	↑	基本平衡	↑ 3%-10%	↑ 15%-20%	↑ 10%-15%
成都	↑	↑	供大于求	↑ 2%	↑ 3%	↑ 10%-20%
武汉	↑	→	供大于求	↑ 5%	↑ 28%	↑ 6%
东莞	↑	↑	供大于求	↑ 15%-20%	↑ 15%-20%	↑ 1%-3%
中山	↑	↑	基本平衡	→	↑ 3%-5%	↑ 3%-5%
珠海	→	→	基本平衡	→	→	→

表 24 2007 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	乐观	环境	投资回报率	↑	↑	↑
上海	悲观	价格	配套	↓	→	↓
广州	观望	价格	配套	↓	↑	↑
深圳	乐观	价格	环境因素	→	↑	↑
天津	乐观	价格	品质	→	↑	↑
重庆	供大于求	价格	地理位置	→	↑	↑
杭州	乐观	价格	配套	↑	→	↑
南京	乐观	价格	配套	↓	↑	↑
宁波	乐观	房型	价格	↓	→	↓
长春	乐观	价格	地段	↑	↑	↑
沈阳	乐观	价格	升值潜力	↑	↑	→
济南	乐观	价格	地段	→	↑	↓
大连	乐观	价格	——	↑	↑	↑
郑州	乐观	配套品质	区域前景	↑	↑	↑
成都	乐观	价格	社会基础配套	↑	↑	↑
武汉	乐观	价格	房型	↓	↑	↑
东莞	观望	价格	升值空间	↓	↑	↑
中山	乐观	价格	配套	↑	↑	↑
珠海	乐观	价格	品质	→	↑	→

表 25 2007 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	平稳	完善中	协议土地丰富	基本满足行业需要	30%
上海	政策打压	快速上涨	公开化程度高	协议土地丰富	开发资金匮乏	
广州	政策打压	平稳	公开化程度高	协议土地丰富	基本满足行业需要	30-35%
深圳	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	15%-25%
天津	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	12%
重庆	政策稳定期	平稳	完善中	协议土地丰富	基本满足行业需要	10%--20%
杭州	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	20%-30%
南京	政策打压	平稳	完善中	协议土地基本消化	基本满足行业需要	25%-45%
宁波	政策打压	平稳	完善中	协议土地基本消化	开发资金匮乏	15%-30%
长春	政策扶持发展	快速上涨	完善中	协议土地丰富	基本满足行业需要	20%-30%
沈阳	政策打压	快速上涨	完善中	协议土地基本消化	开发资金匮乏	15%
济南	政策稳定期	平稳	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	25-30%
大连	政策稳定期	平稳	完善中	协议土地丰富	开发资金匮乏	
郑州	政策稳定期	快速上涨	完善中	协议土地基本消化	基本满足行业需要	15%-30%
成都	政策稳定期	快速上涨	公开化程度高	协议土地丰富	基本满足行业需要	20%-50%
武汉	政策打压	快速上涨	完善中	协议土地基本消化	基本满足行业需要	30%
东莞	政策扶持发展	平稳	完善中	协议土地丰富	开发资金充足	15%-20%
中山	政策稳定期	快速上涨	完善中	协议土地丰富	基本满足行业需要	30%
珠海	政策稳定期	快速上涨	完善中	协议土地丰富	基本满足行业需	20%以上

附录一：2006 房地产宏观调控政策列表

编号	政策名称	颁布日期	实施日期	发布单位	对房地产市场的影响
一、综合政策					
1	国务院办公厅《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》	06-05-29	06-05-29	国务院办公厅	调整住房供应结构、控制住房价格过快上涨，促进房地产业健康发展
2	《关于贯彻落实国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》	06-6-21	06-6-21	深圳市国土资源和房产管理局	从城市规划入手，在三到五年内适度增加住宅用地供应规模，保证中低价位、中小套型普通商品住房和公共租赁住房的用地供应不低于年度居住用地供应总量的 70%，停止别墅类房地产开发项目供地，抓住了城市房地产发展的关键
3	《关于调整住房供应结构稳定住房价格促进房地产市场健康发展实施意见的通知》（渝办发[2006]167 号）	06-07-13	06-07-13	重庆市人民政府	把调控政策与地方实际结合起来，在认真贯彻落实‘国六条’、‘国十五条’精神的同时，强调因地制宜、分类指导、区别对待。”
4	《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》	06-09-05	06-09-05	国务院	明确数条土地调控措施，包括突出地方政府调控土地的责任，提出建立工业用地出让最低价标准，强化对土地管理行为的监督检查
5	《关于开展 2006 年度土地变更调查工作的通知》	06-09-06	06-09-06	国土资源部	要求各地建立三级检查制度，实行变更调查结果问责制度。2006 年度以前变更遗漏的建设用地情况也在被调查之列
二、土地市场政策					
6	国土资源部关于印发《全国土地登记规范化检查方案》的通知	06-05-25	06-05-25	国土资源部	为进一步规范土地登记工作，充分发挥土地登记对于严格土地管理，保护土地权利人合法权益，促进土地市场健康发展的重要作用
7	国土资源部关于进一步规范土地证书管理的通知	06-05-25	06-05-25	国土资源部	为进一步规范土地证书印制、使用管理，切实维护土地证书的权威性和严肃性，增强土地登记的公信力，保护土地权利人的合法权益，保证土地交易安全
8	国土资源部关于当前进一步从严土地管理的紧急通知	06-05-30	06-05-30	国土资源部	为认真贯彻国务院关于抑制一些行业和地区固定资产投资过快增长的要求，促进国民经济平稳运行，遏制一些地方违法违规占用土地，充分发挥土地供应的调控作用
9	国土资源部关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知	06-06-14	06-06-14	国土资源部办公厅	对土地违法的新动向，必须严肃指出，限期整改；对重大案件要严肃查处，严明纪律，追究有关人员责任
10	《关于建立国家土地督察制度有关问题的通知》（国办发〔2006〕50 号）	06-07-13	06-7-13	国务院办公厅	国家土地督察制度开始正式推行，网格化土地督察制度正式形成，土地执法力度得以加强
11	《各地切实做好 2007 年土地利用计划（草案）编报工作》的通知	06-10-22	06-10-22	国土资源部	要求在不突破往年新增建设用地规模水平的前提下，从严从紧提出年度新增建设用地计划建议指标
三、房地产金融政策					
12	关于调整个人住房公积金贷款利率的通知	06-04-28	07-01-01	建设部办公厅	上调各档次个人住房公积金贷款利率 0.18 个百分点，住房公积金存款利率保持不变
13	《中国人民银行关于调整金融机构人民币贷款利率的通知》（银发[2006]134 号）	06-04-27	07-01-01	中国人民银行	按照以往央行出台加息政策后的经验来看，在加息后可能会迎来新一轮提前还贷热潮，尤其是在本次政策规定只提高贷款利率，存款利率则保持不变的情况下。目前就市场反应来看，提前还贷情况尚不明显
14	央行：首付款 20% 比例必须严格执行“自住”原则	06-05-31	06-06-01	中国人民银行	在银行实施《意见》政策时，帮助其分辨自住住房的具体细则，使银行在实行政策时有所依据
15	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	06-08-10	06-08-10	银监会	重申，信托公司开办房地产贷款业务，或以投资附加回购承诺等方式间接发放房地产贷款，要严格执行“212 号文”
16	中国人民银行上调金融机构人民币存款基准利率	06-08-18	06-08-19	中国人民银行	金融机构一年期存款基准利率上调 0.27 个百分点，由现行的 2.25% 提高到 2.52%；商业性个人住房贷款利率的下限由贷款基准利率的 0.9 倍扩大为 0.85 倍，其他商业性贷款利率下限不变
17	《关于调整个人住房公积金存款利率的通知》	06-08-19	06-08-19	建设部	随着央行的加息，个人住房公积金存款利率由 1.71% 调整为 1.80%

(续表)

编号	政策名称	颁布日期	实施日期	发布单位	对房地产市场的影响
四、房地产市场管理相关政策					
18	《关于进一步完善城市建设责任体制的若干意见》	06-03-09	06-01-01	无锡市人民政府办公室	推进新三年城市建设发展行动纲要顺利实施,充分调动各方面投资建设的积极性,进一步明确各级各部门在城市建设中的职责任务,探索建立事权与财权相统一,权力义务和激励约束相匹配的城市建设责任体制
19	《建设部、监察部城乡规划效能监察领导小组办公室2006年度工作计划要点》	06-03-10	06-03-10	建设部、监察部	全面有效地推进城乡规划效能监察工作,切实发挥城乡规划全面性、综合性、战略性的调控作用,促进城镇增长方式的转变
20	《关于境外机构、个人购买商品房的签约有关问题的紧急通知》	06-07-20	06-07-21	北京市建委房屋市场交易管理处	深化贯彻171号文件,并在一定程度上限制境外买家的购房数量,对以投资为目的的境外购买人群起到一定的抑制作用。
21	《关于制止违规集资合作建房的通知》	06-08-18	06-08-18	建设部等三部委 ¹	直指党政、企事业单位等有能量单位相关工作人员的住房需求,旨在推动相关单位人员进入房市。
22	《关于规范房地产市场外汇管理的通知》	06-09-04	06-09-04	国家外汇管理局、建设部	加强了对境外机构和个人购买境内商品房办理结汇的审核,市场准入将有明确规定。外资可直接购房时代就此终结。
23	《房地产交易秩序专项整治工作方案》	06-9-11	06-9-11	建设部、国家发展委、工商总局	2006年9月至2007年9月,三部门将分四个阶段整治房地产交易秩序,即涉及欺诈、恶意炒作、哄抬房价等扰乱市场秩序的行为均在查处之列。
五、房地产税收政策					
24	《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》	06-03-06	06-01-01	国家税务总局	加强和规范房地产开发企业的企业所得税征收管理
25	国家税务总局关于加强住房营业税征收管理有关问题的通知	06-05-30	06-05-30	国家税务总局	抑制投机和投资性购房需求,进一步加强个人住房转让营业税征收管理
26	《北京市地方税务局关于调整二手房交易计税价格的通知》(京地税地[2006]302号)	06-07-10	06-10-01	北京市地税局	首次以地税部门的名义来确定北京市各区域的二手房交易的最低计税价格,此举是为了堵塞过去在征管环节当中存在的漏洞,保证税收收入的及时、足额入库。
27	《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》	06-07-18	06-08-01	国家税务总局	进一步明确个人住房转让征收个人所得税过程中存在的一些问题,促进我国居民住宅市场的健康发展,完善税收制度,加强税收征管。
28	《关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》	06-07-31	06-08-01	杭州市财政局农税征收管理局	出台个人住房转让要征缴个税的初衷,是为了抑止炒作房价的行为,但同时也十分注重保护普通百姓的利益。
29	《关于本市贯彻〈国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知〉的操作意见》	06-08-01	06-08-01	上海市地税局	无原值凭证的,普通商品房按全额1%征收,非普通商品房按全额2%征收。其他按差额的20%征收。一年内重购房产的自住房转让的,售房者可先以保证金方式纳税,开具保证金解缴单,凭相关单据在二次购房时申请退税。
30	《不动产、建筑业营业税项目管理及发票使用管理暂行办法》	06-09-06	06-10-01	国家税务总局	办法明确,税务机关将对七项不动产和建筑业营业税项目进行管理。该政策是国家进一步加大地产和建筑业调控力度,防止其偷漏税。
31	《关于加强房地产市场个人无偿赠与不动产税收管理有关问题的通知》	06-10-14	—	国家税务总局	对无偿赠与行为、将受赠住房对外销售以及赠与行为后续管理等三个方面加强税收征管。全面封杀假赠与,个人转让赠与房产将缴20%个税。房产继承将会全额征契税,税率为房屋市场价3%。目的就是为解决假赠与偷逃税款的问题,加强房地产交易中个人无偿赠与与不动产行为的税收管理,堵塞税收漏洞。
六、住房保障制度相关条例					
32	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	06-07-13	06-7-13	建设部	直接规定了90平方米的限制,使得各地方政府对政策执行的操作性更强

¹建设部、监察部、国土资源部

附录二：2006年城市建设大事记

北京	
01	北京东城区将建设三大经济功能区： 北京东城区政府首次披露辖区发展布局。从今年开始，该区将建设王府井现代化商业中心区、东二环交通商务区 and 雍和科技园区等三大经济功能区。同时，还将重点打造6条特色街，包括东单精品街、东内餐饮街、南锣鼓巷文化休闲街、南新仓文化休闲街、美术精品街和戏剧艺术街。
02	北京火车站整体改造工程全面展开： 5月10日，109年悠久历史的北京南站正式停用，进行为期一年半的整体改造。改造后的新南站规划范围为180公顷，是北京西站的7.5倍，将超过北京西站成为亚洲第一大火车站，成为北京发往全国各地高速列车的始发站。
03	北京二环内不再成片建普通商品房项目： 8月7日，《北京市“十一五”时期服务业发展规划》表示，在二环路以内，不再新批成片建设普通商品住宅项目；在三环路以内，不再建大型商业设施；加大南城及重点新城房地产开发力度，加快发展消费性服务业。
04	北京地铁奥运支线全面贯通： 9月5日，奥运支线与地铁10号线换乘枢纽在熊猫环岛站正式贯通，这标志着北京连接奥运场馆的奥运支线全线贯通。该线全长5.91公里，全部为地下线，是惟一直接进入奥运中心区的地铁线路。
05	北京市办公楼大楼节能改造工程启动： 9月4日，既有建筑节能改造从政府办公楼找到突破口，北京市10部门办公大楼的节能改造工程启动。北京市发展改革委的计划，10部门办公楼之后，将是44家政府机关办公楼的节能改造，然后是600家大型公共建筑。
06	北京“新七环”规划研究报告公布： 10月26日，北京公布《京津冀地区城乡空间发展规划研究二期报告》，七环将向外扩大到京冀交界处，缓解中心区域的发展压力，加强与外围城市的交通联系。“新七环”将以已经立项的首都第二机场作为契机进行建设。
上海	
01	上海积极构建长三角城际公路交通体系： 2006年，上海将积极构建长三角“3小时都市圈”城际公路交通体系，以推进长三角区域联动发展。年内，A5公路、A9公路、A30公路将全线建成通车，同时建成浦星公路、北蕴川路等一批干线公路。还将开工建设A15公路、A14公路、A3公路以及对沪宁高速(A11)公路进行拓宽。
02	上海长江隧桥工程全面施工阶段： 该项工程以长兴岛为界划分为“南隧北桥”两部分：南部8.90公里的长江隧道和北面10.30公里的长江大桥。工程建成后对促进区域经济发展具有极为重要的作用。
03	上海南站试运营 拉升商业地产项目： 6月25日，作为上海标志性建筑与综合性大型交通枢纽的南站试运营，7.5米层环形大厅内设有候车室15个，可容纳6000旅客候车。作为大型交通枢纽带来的人流、客流，可使该区域形成一主要商圈，商业地产项目前景广阔。
04	上海世博园区工程建设正式启动： 8月19日，世博园区工程正式启动，浦明路等11条道路的率先开工，道路总长度约11公里，计划一年内完成。道路工程完成后，不仅为世博园区场馆建设提供骨架性的施工通道，还将组成世博后区域路网。
05	上海浦东着力打造五大商圈： 10月24日，《浦东新区商业发展“十一五”规划》公布，将新建商业近280万平方米，以世纪大道为轴线，由张杨路商圈和小陆家嘴中央商务和观光区、新博会展商贸易等特色商圈集合，形成浦东商业发展的主轴。
06	上海将建世界最大的交通枢纽中心： 10月，虹桥交通枢纽站计划获国家部委通过。枢纽站将于今年底开工，世博会前夕基本建成。届时京沪高速铁路、沪杭磁悬浮等轨道交通汇集于此，吞吐量相当于新客站与上海南站的总和。同时有磁悬浮贯通浦东、虹桥机场。
深圳	
01	深圳湾公路大桥全桥顺利合龙： 1月20日，深圳湾公路大桥全桥顺利合龙，这标志着深港西部通道建设进入一个崭新的阶段。大桥建成和投入使用后，将进一步便利香港与内地的人员和货物往来，对于加强香港与内地的经贸关系，缓解日益繁重的跨界交通压力，促进香港与内地经济的共同繁荣，都具有十分重要的意义。
02	深圳获准建设地铁3号线： 国家发改委批复同意建设深圳地铁3号线一期工程。深圳地铁3号线全长39.70公里，起始站点分别为购物公园站、龙兴街站。其中一期工程长32.90公里，工程将于2009年全面建成通车。
03	深圳地铁二号线建设正式启动： 6月13日，地铁二号线建设正式启动。该轨道也是特区内东西向交通客运干线，2010年建成后，可以为300万以上的市民提供便捷交通服务，缓解南山组团与福田、罗湖客运需求，也为沿线商业地产发展提供新机遇。
04	深圳兴建国内首座地下火车站： 8月23日，铁道部与深圳政府在京签署《广深港客运专线深圳市区内设站事宜备忘录》，建设首座位于福田的地下火车站。该项目是京广深专线的新增项目，也是广深高速铁路客运专线的终端。项目建成后，从深圳中心到香港中心区车程只需要27分钟。
05	深圳未来5年推出69万套住宅： 9月27日，深圳出台《深圳市住房建设五年规划》，未来五年将推出69万套住宅，总建筑面积达5700万平方米，其中商品住房55万套，建筑面积4930万平方米，包含旧城旧村改造1800万平方米，以及建设政策性住房14万套，建筑面积770万平方米，保证深圳常住人口每个家庭都能拥有或者是租住一套住房。
广州	
01	广州轨道交通线网已初步形成： 05年12月，广州开通了三号线首通段和大学城专线（试验性工段），与地铁一、二号线连为一体，构成了广州城市轨道交通网络的基本骨架，标志着广州轨道交通线网已初步形成。
02	《广州白云国际机场交通组织设计及路网衔接规划研究》通过专家评审： 1月，《广州白云国际机场交通组织设计及路网衔接规划研究》顺利通过专家评审，广州将打造以白云国际机场为依托的珠三角快速交通网。未来12条快速通道将由机场延伸至珠三角各地，届时韶关新丰地区与云浮地区将由目前的2~3小时机场时空圈进入到1~2小时时空圈中。
03	广州即将建成城市快捷路系统： 广州城市快捷路系统将于5月底前全面竣工开通，与原内环、东南西环与北环高速公路及其他主干道共同形成广州中心城区道路的主骨架。该系统的建成，将有效缓解广州中心城区、特别是天河区的交通拥堵现状。
04	广州第一悬索大桥进入实质建设阶段： 5月24日，猎德大桥主桥施工监控进行公开招标。意味着，这座未来广州第一大悬索大桥即将进入实质建设阶段。
05	广州无人驾驶城市轻轨2009年开通： 7月1日，国内第一条“轻量级”轨道旅客自动输送系统，广州林和西站正式开工。该线路总长约3.9千米，全部采用地下线路，共设9个车站，重在解决珠江新城中央商务区高客流、短距离流动问题，减轻珠江新城内部交通压力。
06	广州新光快速路首段10月底开通： 10月，经过3年的建设，新光快速路首段于月底开通。新光快速路首段北起海珠区江海大道，南至番禺区光明北路。全程开通后海珠至番禺的车程将从半小时缩短为15分钟，交通的利好已刺激沿线的房地产价格上涨。
天津	
01	天津滨海新区的作用和功能提升： 7月26日，国家发改委表示将进一步加大滨海新区开发开放的力度，使其成为京津冀都市圈经济发展的重点区域和发挥窗口。未来将形成强大的北京—天津—滨海新区发展轴，滨海新区将成为京津冀的经济核心区，使得天津成为——中国北方经济“引擎”。
02	天津城市规划调整城市定位： 8月20日，国务院批复《天津市城市总体规划(2005—2020年)》，对天津城市定位进行三方面的调整：将

	“我国北方重要的经济中心”调整为“北方的经济中心”，将“现代化港口城市”调整为“国际港口城市”，增加建设“生态城市”的发展目标；明确了滨海新区的发展方向。
03	天津将建大型国际机场 ：10月26日，滨海新区将建设新的国际机场，位置就在北京和天津的城际轨道周边。京津城际轨道将在2007年建成通车，京津城际轨道交通两端将在适当时候进行续建，实现首都机场与天津机场的直通。
南京	
01	南京今年将开工建设高速铁路南站 ：南京科学会堂公示的《南京城南新河以北地区控制性详细规划》称，南京今年将开工建设高速铁路南站，新车站规模亚洲第一，将设南北两个广场。未来将建成的南京铁路南站，将取代现有的南京站，成为南京对外交通的门户。该站具体位置定在机场高速公路以东，宁溧路以西，绕城公路以南。
02	南京地铁二号线一期即将全面开工 ：南京市地铁二号线一期工程征地拆迁全面启动。该工程是一条连接主城区和城市副中心的东西向骨干线，西起河西新城汪家村站，东止紫金山麓马群站，线路全长25.15公里。
03	南京40亿元建设“新城南” ：6月29日，秦淮区宣布，将用两到三年时间，投入40亿元改造20万平方米城区。其中，80万平方米商品房将上市，届时“新城南”将极大的提升南京中高端房地产市场品质。
04	南京将建我国首座六线轨道交通大桥 ：7月14日，中铁大桥局总签订承包合同，投资38.6亿元人民币，建设首座六线轨道（京沪高速双线、沪汉蓉双线、南京地铁双线）交通桥梁——南京大胜关长江大桥，是京沪高速铁路的控制性工程，也是沪汉蓉铁路快速通道及南京铁路枢纽的重要组成部分。
05	南京启动南京都市圈发展规划 ：8月30日，南京建委发布《南京都市圈2006~2010五年建设规划纲要》提出，南京都市圈各城市要在未来5年内合作建设一大批铁路、公路、航空、航运以及其他公共设施工程，同时形成高效的区域合作机制。这份纲要出台，标志着南京都市圈发展规划正式启动。
济南	
01	济南规划建设绕城高速公路 ：济南将规划建设绕城高速公路黄河北环线、青银高速公路、济商高速公路、济菏高速公路、济莱高速公路，与既有高速公路形成“一环八射”的高速公路网，加强与周边地市的交通联系。
02	济南奥体中心破土动工 ：5月29日，作为第十一届全运会的主会场之一的济南奥林匹克体育中心破土动工，该项目总投资25亿元，规划设计总体呈“三足鼎立”布局，满足全国运动会和世界单项体育赛事的要求，是具有浓郁地方文化特色的标志性建筑。奥体中心的建设，将极大拉动区域板块中房地产的新一轮开发热潮。
03	济南又添加交通大动脉 ：6月1日，作为济南交通动脉的市政工程——“东区旅游路”、“高新区一号路”正式通车。至此，济南实施“东拓”战略的路网结构已基本成形，将有利于“东部产业带”和“东部新城”地产项目综合价值的提升。
重庆	
01	重庆打造长江运输“绿色通道”重点工程 ：重庆港与中国第二重型机械集团正式签订物流运输战略合作框架协议，推动长江运输“绿色通道”重点工程——九龙坡集装箱码头400吨起重能力龙门吊的建设步伐。该工程建成后，码头将与襄渝、川渝、成渝三条铁路呈T线衔接，重庆、四川两地30%大件货物由此运出。
02	重庆南部路网正式通车 ：6月27日，连接巴南区两座长江大桥的快速通道建成，同时与其它5条高速标志连接，形成了重庆南部路网。该路网的极大改善了南部投资环境，盘活花溪地区334公顷的工业、商住一体的综合开发。
成都	
01	成都5个地铁站六月开建 ：5月20日，天府广场地面西侧的临时通道已完成路基建设，形成通车能力，成都地铁5个地铁站的顺利开建。成都地铁1号线全长16公里。全线建成后将有较程度的缓解沿线区域交通，提升沿线地产价值。
02	成都力争创建国家森林城市 ：6月11日，成都市政府下发《关于创建国家森林城市的意见》，宣布年内将在城市规划建成区内新建580公顷的绿地，实施城区主干道两侧10公里的破墙透绿工程，此举将提高土地的综合经济效益。
03	成都将要建设八大湿地公园 ：8月29日，成都出台《成都市城市生态湿地规划》，将建设8大湿地公园。预计到2010年，主城区内将可能建设1.5平方公里湿地，2020年将建设2.9平方公里湿地，以净化市民的休闲空间。成都将重现当年湖泊众多的盛景。
杭州	
01	沪杭磁悬浮项目获得批准 ：沪杭磁悬浮新型交通建设项目获国务院通过。磁悬浮沪杭线全长约175公里，工程总概算约350亿。其中，浙江段正线全长约105公里，运行速度为450公里/小时。磁悬浮沪杭线将在沪杭两市间形成高速便捷的客运通道，将大大提高浙江与上海乃至整个长三角地区交通出行效率。
02	杭州钱塘江隧道开工建设 ：6月28日，钱塘江第一条江底隧道——庆春东路隧道正式开工建设。隧道连接了钱塘江两岸两个城市新区——“未来杭州市中心钱江新城”和“萧山区钱江世纪城”，体现了杭州市“沿江开发，跨江发展”的战略。
03	杭州500亿打造钱江新城 ：11月25日，杭州市敲定了钱江新城未来5年的发展进程，计划总投资500亿元，建设钱江新城核心区。在未来五年中，钱江新城将新增居住人口5万人。
沈阳	
01	我国第四个新区沈阳沈北新区获批成立 ：11月23日，总面积1098平方公里的新的行政区——“沈北新区”经国务院批复正式挂牌成立。成为继上海浦东、天津滨海、郑州郑东后，中国第四个新区。沈北新区的获批，是为东北老工业基地振兴中起示范作用。

附录三：2006 年房地产行业发展大事记

公司名称	内容
房企上市	
瑞安	瑞安建业申请香港上市 ：瑞安集团旗下瑞安建业发布公告称，其拥有 26.9% 股份的“瑞安房地产发展有限公司”正式申请在香港联交所独立上市。瑞安地产将出售公司 20%~25% 的股权，预计上市集资总额可达 10 亿美元(约 78 亿港元)。
绿城	绿城中国香港挂牌上市 ：绿城中国控股(3900.HK)2006 年 7 月 13 日上午将在港交所主板挂牌交易，这家以杭州为基地的地产公司集资近 27 亿港元，新加坡资金淡马锡、美国老虎基金及创投基金 WarburgPincus 等不少国际知名机构参与了认购。
保利地产	保利地产登陆国内 A 股市场 ：7 月 31 日，保利地产成为股权分置改革后，首家成功登陆国内 A 股市场的房地产上市公司发行价格 13.95 元/股。保利地产在全国 10 个城市拥有土地储备，且主要位于四大城市，规划建筑面积达 877 万平方米。
企业合作	
招商地产	招商地产、招商银行启动南京战略合作联盟 ：6 月 29 日，招商地产、招商银行签署战略合作，“地产”与“金融”合作模式在南京正式开启，标志着产业资本与金融资本的资源共享，预示一个新的金融地产时代的来临。
绿城	绿城联姻西子集团 ：9 月 18 日，绿城集团和西子集团宣布正式合作，成立绿城西子房产公司，西子电梯集团旗下的西子房产及相关资产将被注入新公司之中，西子、绿城各占 50% 股份，继万科并购南都后，杭州地产界的整合动作加速。
首创置业	首创置业携手外企加大成都地产投资 ：3 月 31 日，北京首创置业携手世界上最大的房地产业投资公司之一新加坡政府产业投资有限公司(GIC)旗下的 RZP (Reco Ziyang Pte.,Ltd) 一举拿下成都城东国光厂 6.80 万平方米净地，总地价达 3.89 亿元。
新鸿基	新鸿基联手华润开发无锡重点房产项目 ：香港新鸿基地产将与华润集团联合斥资 1.30 亿美元在无锡开发“太湖新城一号”，该项目地处滨湖区，土地价值 25 亿元，占地面积 111 万平方米，规划建筑面积达 145 万平方米。
万科	万科联手中粮油 北京再获“地王” ：4 月 25 日，北京万科企业有限公司联手中国粮油食品(集团)有限公司，以 16.60 亿元的价格，获得北京市土地市场建筑面积最大、总价格最高的万恒家园二期项目用地的使用权。该项目将由万科独立开发，中粮油参与项目利润分成。
顺驰	顺驰落户山城重庆 巨资打造重量级项目 ：4 月，顺驰中国控股有限公司，连同重庆渝能产业集团，花费 30 亿元打造位于南坪会展中心的房地产项目，该项目总建筑面积为 70 万平方米。
泰达	泰达、万科、万通部署天津战略合作 ：5 月 26 日，万科、泰达、万通签署滨海新区战略合作协议。万科地产凭借着自身的品牌和专业化住宅建设水平与泰达集团、万通地产在土地资源等方面的强势相结合，进入滨海新区进行房地产开发。
富力地产	富力地产开拓酒店物业 5 月，富力地产与万豪国际酒店集团签订协议，由富力开发、万豪管理“北京富力万丽酒店”。同时签订“天津富力万豪酒店”管理合作意向书。此举标志着富力地产在向酒店物业拓展又迈进了坚实的一步。
阳光 100	阳光 100 联手华平 成都打造第一大盘 ：5 月 9 日，阳光 100 置业集团、美国房地产投资基金华平投资集团决定斥资 4500 万美元投入成都阳光 100 国际新城开发。该项目位于成都东部二、三环间，占地 267 万平方米，规划建筑面积 712 万平方米。
嘉德置地	借道港企 加大内地房地产投资力度 ：3 月 12 日，新加坡嘉德置地集团宣布成功认购丽丰控股有限公司 20% 的股份。此次嘉德置地通过现金，以 6.44 亿港元，认购了丽丰控股 16.10 亿股普通股。
绿地集团	绿地集团全面开发假日酒店 ：上海绿地集团与世界最大酒店管理集团之一的洲际酒店集团正式签约，在未来三年内，绿地集团将投资 15 亿元开发建设、并委托洲际酒店管理四个酒店项目。此次签约的四个项目分别是南京绿地洲际酒店、西安绿地假日酒店、上海绿地普陀快捷 3 假日酒店以及上海绿地闵行快捷假日酒店。
企业重组	
万科	万科收购北京朝万地产 ：1 月 18 日以 3.89 亿元收购北京市朝万房地产开发中心(下称朝万地产)的 60% 股权。朝万地产目前拥有 5 个土地项目，主要分布在北京和东莞两个城市，其中土地面积为 73.6173 万平方米，规划建筑面积 54.68 万平方米。 万科完成对南都得整体收购 ：8 月 5 日，万科完成了对南都的整体收购。万科以 17.656 亿元的总价受让南都房产 60% 的权益，以及南都集团在上海、江苏的剩余地产业务的权益。而早在去年 3 月，万科就曾以 18.6 亿元的现金收购上海南都 70%、苏州南都 49% 和浙江南都 20% 的股份，并成为南都房产的控股股东。
新世界中国	新世界中国收购广州荣和 ：新世界中国旗下间接全资附属公司富康以 1 亿元收购广州荣和 50% 股权，广州荣和为一中外合资企业，注册资本为 9333 万元，荣和主要资产为持有一幅居住用地，土地面积 26.8 万平方米，目前尚未开发。
招商地产	招商地产收购招商局物业管理有限公司 ：招商地产及其控股子公司——深圳招商房地产有限公司分别以 15228 万元和 1692 万元的价格收购招商局物业管理有限公司 90% 和 10% 的股权。此次交易有利于招商地产将产业链向房地产开发下游延伸，涉足物业管理行业，使房地产开发各个环节的资源优势得到进一步整合。
嘉德置地	凯德置地 10.9 亿元人民币布局成都 ：5 月 30 日，凯德置地以 50:50 的比例与成都置信实业(集团)有限公司合作成立了四川置信凯德实业有限公司，计划 2014 年前在成都开发 5~7 个项目，建筑面积达 450 万平方米，目前凯德置地除了上海总部外，已在北京、广州设有子公司，而此次成都子公司是在华的第四家公司。 嘉德置地设立基金 开发房地产项目 ：6 月 6 日，新加坡最大地产投资商嘉德置地设立并已完成募集两只总额超过 10 亿美元的新基金，专门用于中国境内的商用地产的投资、开发和市场培育。嘉德在这两只基金中分别持有 45% 和 30% 股份。
新世界地产	新世界地产 61 亿投内地 4 大地产项目 ：9 月 19 日，新世界中国地产有限公司与其全资子公司 Solar Leader 签订的参股协议，共同发展在内地的 4 个项目，总成本达 61.464 亿元人民币，双方平均分担 4 个项目(贵阳、北京、成都、长沙项目总面积分别为 167、106、95、45 万平方米)的有关成本和收益。
行外资本	
平安信托	30 亿进军房地产业 ：8 月 25 日，平安信托投资有限责任公司与中信深圳(集团)公司签署合作协议，平安信托将斥资 20 亿元购买中信部分资产，另外 10 亿元用于中信长沙、苏州项目建设。这是国务院放宽对保险业的限制，允许保险资金投资不动产后的第一单大规模收购。
沃尔玛	深国投沃尔玛携手江苏 ：深国投商用置业有限公司携手沃尔玛，投资 4.2 亿元兴建的深国投商业中心暨沃尔玛购物广场日前在江苏常熟奠基。常熟深国投商业中心用地总面积为 3 万平方米，建筑总面积超过 6 万平方米。深国投商用置业有限公司目前已与美国 SIMON 集团及美国摩根士丹利签订合作协议，共同管理和经营商业中心。
摩根士丹利	摩根士丹利上海整体收购住宅物业 ：6 月 13 日，摩根士丹利以人民币 7.5 亿元收购位于上海传统高尚住宅区的“华山夏都苑”住宅，总面积 27031 平方米。该住宅最终可能以酒店式公寓的形式对外出租，这标志摩根的投资方向开始涉足国内住宅物业。 大摩 19.6 亿元接手沪上第一烂尾楼 ：7 月 13 日，摩根士丹利与浙江绿城集团签约，以 19.6 亿元人民币的价格接手了位于上海市南京西路的写字楼东海广场，而一年前，绿城集团仅以 13 亿元的价格买下该物业。

	<p>摩根士丹利全面进入深圳房地产市场: 8月7日, 摩根士丹利基金、美国最大的商业地产公司——西蒙房地产集团公司以及深圳商置商业咨询管理有限公司合资, 在罗湖设立了深圳格瑞企业管理咨询有限公司, 以合伙方式全面进入深圳房地产市场。</p>
美林	<p>美林进入南京楼市: 美林银行(MerrillLynch)以3000万美元收购了南京锋尚的大宗股权, 成为首只进入南京楼市的外资基金。美林购股资金将主要用于南京锋尚在下关的小桃源项目建设。</p>
德银地产	<p>德银地产逆势杀入中国市场: 11月24日, 国际投行德意志银行地产投资部门(RREEF)与一澳门地产公司和两个内地房地产商成立合资地产公司, 在珠海开发住宅项目, 总投资达2.25亿美元。“限外”措施不断, 但外资进入中国内地房地产热情未减。</p>
思嘉伯	<p>思嘉伯以足球为媒曲线介入成都地产: 11月22日, 英国第三大房地产公司——思嘉伯集团与谢菲联俱乐部合资成立成都谢菲联, 以1.5亿元的价格竞得成都地块开发商业物业, 并拟在未来3~5年在中国内地房地产市场投资30亿元人民币。</p>
瑞信	<p>天鸿集团携手瑞信: 1月23日, 北京天鸿集团下属的北京天鸿房地产开发有限责任公司, 与瑞信(Credit Suisse)房地产私人股本部DLJ Real Estate Capital Partners达成协议, 成立北京天鸿永业房地产开发有限责任公司, 共同开发位于北京朝阳区农展馆南路的团结湖项目。这是瑞信房地产私人股本基金在中国的首次投资。</p>
房地产开发企业大事记	
凯德置地	<p>凯德置地10.9亿“下注”成都楼市: 10月13日, 凯德置地与成都置信以50:50的比例成立了一家合资公司, 注资10.9亿元, 在2014年之前在成都开发5~7个项目, 建成2.5万套住宅, 建筑面积达450万平方米。</p> <p>凯德置地北京整体收购两住宅项目: 7月13日, 凯德置地在朝阳区收购了两个预计于07年开盘的住宅项目——靠近亚奥核心区的“华展国际商务大厦”和位于东四环的“京棉项目”, 凯德置地将对2项目进行后续开发建设, 将进一步提升项目品质。</p>
世茂集团	<p>世茂北外滩酒店结构封顶: 世茂集团投资约10亿元的世茂北外滩酒店12月底结构封顶, 明年第三季度有望正式投入运营。世茂集团将继续加大在商业领域的布局, 未来集团商业地产比例将扩大至40%, 将维持商业地产与住宅4:6的开发比例。</p> <p>世茂上市后实施环渤海区开发战略: 8月28日, 世茂地产以3.72亿元竞得烟台3万平方米滨海景区地块的开发权。该地块规划为多幢高层建筑, 其中一幢会建成超五星级豪华海景酒店, 上市后的世茂开始了环渤海区的战略计划。</p> <p>世茂拟建国内首家“地下”五星级酒店: 11月02日, 世茂集团规划建设国内首个地平线五星级酒店, 选址上海佘山的“地质坑”(深约100米, 长约240米, 宽约160米, 底部约有20米左右的积水)。酒店将从坑底建起, 水面以上计划有300间客房, 水面以下则为水底餐厅与咖啡馆, 旁设落差100米瀑布。</p>
首创置业	<p>首创置业启动长三角发展战略: 1月18日, 首创置业与无锡市政府签订了土地出让协议, 以4.4亿元的总地价拍得无锡市锡山区东亭镇占地16.29万平方米的地块。这是首创置业继2005年天津、太原拿地后, 第三次异地拿地。进入无锡, 标志着首创置业筹划已久的长三角发展战略开始启动。</p>
绿地集团	<p>绿地集团成都再次“出手”: 上海绿地集团在成都再出大手笔, 以总价3.3亿元成功竞得成都郫县犀浦镇321亩土地。据悉, 该项目规划总建筑面积约55万平方米, 总投资额约为18亿元。此次获得的土地, 是绿地集团继两年前进入成都后的第二个项目, 标志着绿地集团在西南地区开始了新一轮市场拓展。</p> <p>绿地集团开拓长三角第七个城市房地产市场: 4月16日, 无锡“绿地世纪城”破土动工, 该项目位于无锡市北、惠山新城行政中心东南, 占地面积约50万平方米, 总建筑面积约78万平方米。</p> <p>绿地重点开发自住型的中低价普通商品房: 7月3日, 中国银行总行与绿地集团签署银企合作协议, 由中行为绿地集团提供总额为人民币40亿元的意向性信用额度。在加速国际化进程的同时, 下半年绿地集团利用这笔资金重点开发中低价房以及配套商品房, 其中中低价房将开工60万~80万平方米。</p>
复地集团	<p>复地携手扬子布阵天津: 9月25日, 复地集团宣布, 将与著名国际的扬子基金合作开发位于天津市和平区的天津中心项目。该项目地理位置优越, 建成后将形成集5A甲级写字楼、五星级商务酒店、顶级酒店式服务公寓以及国际购物中心为一体的商业商务综合体, 并将成为南京路上的最高建筑。</p> <p>复地进入杭州长三角又落一子: 10月, 复地成功竞得杭州四块土地, 复地集团首度进入杭州市场。此次竞得土地总面积为19.10万平方米, 计划建成总面积约42万平方米的住宅及商业项目, 总投资达20亿元。</p>
和记黄埔	<p>和记黄埔启动地铁一号线大型综合发展项目: 和记黄埔地产集团及天津市地下铁总公司联手打造的营口道地铁1号线大型综合发展项目正式举行奠基仪式。该项目以国际大都会生活为主题, 位于天津市最佳地段南京路, 占地1.96万平方米, 总面积逾32万平方米, 包括3栋高级公寓、1栋智能型甲级写字楼及大型购物中心等。</p> <p>和记黄埔长春再次“圈地”: 和记黄埔(长春)日前在长春再次“圈地”, 以2.62亿元取得近14万平方米的柴油机厂地块。这是和记黄埔在长春拿下的第二块地。和记黄埔获得的这两块地, 都是长春非常有潜力的地块, 升值空间广阔。</p> <p>和记黄埔的视线又再度聚焦上海: 10月20日, 和记黄埔携手长江实业, 以8.32亿元人民币收购了位于上海浦东新区陆家嘴金融贸易区X3-2地块的使用权。</p>
富力地产	<p>富力地产广州再“圈地” 开发战略布局初步呈现: 4月27日, 富力地产以“广州富力智盛置业发展有限公司”的名义, 在广州珠江新城以4.60亿元取得一块总建筑面积为10万平方米的商务办公用地。加上此前已经获取地块, 富力在珠江新城共有12宗地块, 包括写字楼、总部大厦、国际公寓等在内的12个项目, 基本完成珠江新城开发战略布局。</p> <p>富力地产西安项目正式亮相: 8月12日, 西安富力城正式亮相。目前, 富力地产共开发约50多个地产项目, 土地储备约1200万平方米, 在建面积约350万平方米。</p>
恒隆地产	<p>恒隆地产250亿投资内地房地产市场: 06年中报披露, 未来3年恒隆将在内地6~8个城市签订10个物业项目。这些项目将以大型综合性高端商场为主, 总投资将达250亿元, 加速了其内地逆势扩张的步伐。</p> <p>恒隆集团105亿元开发沈阳商业地产: 10月21日, 恒隆地产决定投资105亿元人民币, 在沈阳开发建设两个大型商业地产项目, 两个项目分别是投资25亿元的沈阳恒隆广场项目和投资80亿元的斗姆宫地区。恒隆地产并计划在未来几年内以沈阳为中心, 逐步扩大在东北地区投资。</p>
招商局地产	<p>招商局地产50轮竞价抢得“地王”: 9月29日, 招商局地产经过50轮竞价, 以5.3亿元的价格摘得06年上海首批出让的8幅地块中的“地王”, 住宅楼面价达3,900元/平方米。</p>
中融集团	<p>中融集团土储重点转向北京: 10月29日, 中融集团在小陆家嘴区域的第三个商业房地产项目——碧玉蓝天国际5A甲级写字楼入市销售。至此, 中融集团8年前在该区域拿下的三幅土地均已开发完毕, 资产从最初带来上海的1亿元增加到60亿元的市值。集团已决定把土储的重点逐渐移到北京。</p>
北京天鸿集团	<p>北京天鸿集团30亿掘金上海地产: 11月24日, 北京天鸿集团决定共投资近30亿元人民币, 打造于去年以7.3亿元收购的上海普陀商务区地块。该项目占地11.6万平方米, 总建筑面积约29万平方米, 规划有商业、娱乐、办公、酒店等多种物业形态。</p>

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

电话: + 86755-8221 1880

传真: + 86755-8221 3365

东莞

电话: + 86769-2336 922

传真: + 86769-2300 113

珠海

电话: + 86756-333 8548

传真: + 86756-333 8549

中山

电话: + 86760-823 1922

传真: + 86760-823 1921

广州

电话: + 8620-8348 6398

传真: + 8620-8348 6313

佛山

电话: + 86757-8232 0388

传真: + 8620-8232 0383

重庆

电话: + 8623-6380 8631

传真: + 8623-6380 1008

成都

电话: + 8628-8676 6488

传真: + 8628-8676 7658

杭州

电话: + 86571-8577 4373

传真: + 86571-8577 4371

宁波

电话: + 86574-8728 9000

传真: + 86574-8725 3568

上海

电话: + 8621-5240 2808

传真: + 8621-5240 2818

南京

电话: + 8625-8452 8861

传真: + 8625-8445 7882

郑州

电话: + 86371-5661 3173

传真: + 86371-5561 3572

山东

电话: + 86531-6922 966

传真: + 86531-6921 626

大连

电话: + 86411-8253 1888

传真: + 86411-8253 1288

天津

电话: + 8622-8568 1788

传真: + 8622-8568 5557

北京

电话: + 8610-6595 1688

传真: + 8610-6588 5619

沈阳

电话: + 8624-2250 5180

传真: + 8624-2250 5181

长春

电话: + 86431-896 2802

传真: + 86431-896 2737

石家庄

电话: + 86311-8608 8600

传真: + 86311-8608 9099

武汉

电话: + 8627-6885 0338

传真: + 8627-6885 0328

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 x 619

传真: + 8621-5118 7311

©2007 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。我们所掌握的资料覆盖二十三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。