



Vigers Asia Pacific Ltd
9/F 10 Queen's Road Central
Central, Hong Kong
Tel +852 2810 1100
Fax +852 2153 6180

经济回顾

季度内尽管全球经济动荡，深圳经济尚能保持平稳增长。工业、基建投资进一步回升，交通运输、市场销售稳步增长，市场消费价格涨势回落，但外贸出口继续放缓。

8月份，深圳居民消费价格(CPI)同比上涨5.5%，1-8月居民消费价格同比上涨7.0%，比前7个月涨幅回落0.2个百分点。

1-8月工业生产增速放缓，主因为人民币兑美元升值，以及本地和海外经济状况逆转。唯电子信息行业一枝独秀，高于全市平均水平。

工业出口增长放缓。1-8月工业销售产值9766.18亿元，增长15.5%，其中出口交货值5973.56亿元，增长10.3%，低于销售产值的增速5.2个百分点，出口交货值所占比重由上年同期的64.1%下降到61.2%，出口拉动有所减弱。

全社会固定资产投资814.88亿元，增长7.7%。交通运输业稳步增长，1-8月，全市货运量8970.47万吨，增长9.9%，完成货物运输周转量481.10亿吨公里，下降8.8%。深圳港港口货物吞吐量14461.60万吨，增长13.2%。消费市场增长较快，外贸出口放缓。

全市实现社会消费品零售总额1469.65亿元，增长18.9%，增幅比前7个月多0.9个百分点。据海关统计，1-8月全市外贸进出口总额1928.62亿美元，增长8.3%。

主要经济指标

	Q306	Q406	Q107	Q207	Q307	Q407	Q108	Q208	最新
实际GDP (亿元人民币)	1497.1	1626.6	1387.7	1556.7	1791.7	2004.6	1683.9	1849.0	1849.0 (Q208)
CPI (%)	1.9	2.2	2.8	2.8	3.5	4.1	7.3	7.3	7.0 (1-8)
全社会固定资产投资 (亿元人民币)	336.97	403.52	238.93	299.17	374.86	432.04	231.79	343.44	239.65 (7-8)
房地产开发投资额 (亿元人民币)	98.1	140.98	86.25	110.07	116.51	148.21	91.51	103.17 8	75.212 (7-8)
实际外商直接投资额 (亿美元)	11.38	6.73	5.05	10.58	11.4	9.59	5.31	11.89	8.77 (7-8)
进出口总额 (亿美元)	634.8	722.83	583.71	691.44	768.99	831.19	643.41	748.34	538.36 (7-8)
港口集装箱吞吐量 (万TEU)	509.81	502.25	453.21	496.73	584.07	575.91	492.25	526.07	404.26 (7-8)

资料来源：深圳市统计局、威格斯研究部

主要土地成交

受着楼市低迷影响，季度内没有供住宅发展用途的土地成交，而上一次住宅项目地块于今年6月6日深圳地铁以总成交价17.4亿元竞得，占地面积达544,800平方米（总建筑面积达138,592.94平方米）；该组地块包含一宗廉租房的政策性用地和两宗商品住房用地。

另一幅面积为4,530.47平方米、位于福田区农业中心的地块则由一家本地发展商拿下以作商业发展项目；而中国广东核能则购入一幅面积为10,135.29平方米的地块以建写字楼自用；其余所有成功出售地块将发展为工业用地。

上半年土地闲置率上涨，土地拍卖三成流标。据深圳国土资源和房产管理局表示，截至9月26日，深圳依法征收土地闲置费1.13亿元，其中一宗地块涉及的土地闲置费高达5,640万余元。

从今年7月1日起至9月底，深圳共清理已批未建地735宗，总面积为18.98平方公里，其中已认定为闲置土地的546宗，面积为13.77平方公里，将近一半已批未建存量用地被盘活。

深圳接到史上最大「罚单」的是该市一家知名财团，旗下拥有数十家各类型企业，共缴纳了5,640余万元人民币的巨额土地闲置费。

为了进一步加强闲置土地管理，深圳市国土部门正在加紧研究起草《深圳市土地使用权出让合同验收监管办法》。

主要土地成交

行政区	地块	用途	面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	使用年限	成交价 (百万元人民币)
福田	三幅位于农业中心的地块	商业	A. 1,382.01 B. 1,574.23 C. 1,574.23	A. 2,500 B. 3,640 C. 5,980	40	56
龙岗	大工业区	工业	200,060.32	360,108.6	50	115.8
福田	福田区深南大道与彩田路交汇处西北角	写字楼	10,135.29	131,700	50	850
宝安	光明高新区东片	工业	49,852.43	124,631	50	30.9
龙岗	大工业区	工业	53,553.68	133,884	50	34.6

资料来源：深圳国土资源和房产管理局、威格斯研究部

住宅物业市场

踏入第3季，深圳楼市继续领跑全国房地产市场整盘，成交量持续下降，但因数个低密豪宅项目热销，拉动成交均价上升，主因是纯水岸、东部华侨城天麓七区等低密度住宅在季度内入市。

整体楼市成交均价达 13,550 元人民币/平方米，季度环比上升 11.5%。前 8 个月深圳市新建商品房销售总面积 225.7 万平方米，同比减少 51.29%。

一手市场

尽管开发商在上半年推出各种折扣优惠，整体上一手销售市场仍然呆滞。与房价高位形成对比的是成交量持续保持低位。我们估计第3季深圳一手楼市成交量为 800,000 平方米，与第2季度比较环比下跌 21%。

今非昔比，今年的“金九银十”销情普遍欠佳。即使开发商在 8 月份加大力度推销楼盘，9 月份一手楼成交数字还是跌穿了 1,000 宗水平，显示买家观望气氛浓厚。

8 月份，深圳各大开发商加大推盘量，全市公开发售的住宅项目达 16 个，比 7 月增加 5 个，供应住宅 72.4 万平方米，环比增加 198%。虽然推盘量加大，但除部分楼盘（如万科的万科城和第五园）降价热销外，多数楼盘依旧惨澹。

二手市场

第3季度，二手市场成交量约 980,000 平方米，与第2季度比较，环比轻微下跌 3%。截至 9 月份，较早前实施的调控措施仍然生效，而市场曾传出中央即将放松楼市调控，但传言很快便不攻自破。

今年 7 月 27 日，中共中央政治局召开的经济形势分析会议中就房地产市场形势指出，宏观调控的目标是保持房地产市场的稳定，减少过度或不适当的干预。由此观之，我们预计政策方针在今年将保持不变，

但短期的刺激措施如税收减免、利率调节和土地供应调节可望于年底前出台。

无论如何，今次由美国楼市泡沫爆破引发的金融动荡，某程度上给予中央政府一面借镜，映照出高房价须理性回归，使楼市价格贴近其真实价值，楼市以致整个社会才能健康发展。

豪宅市场

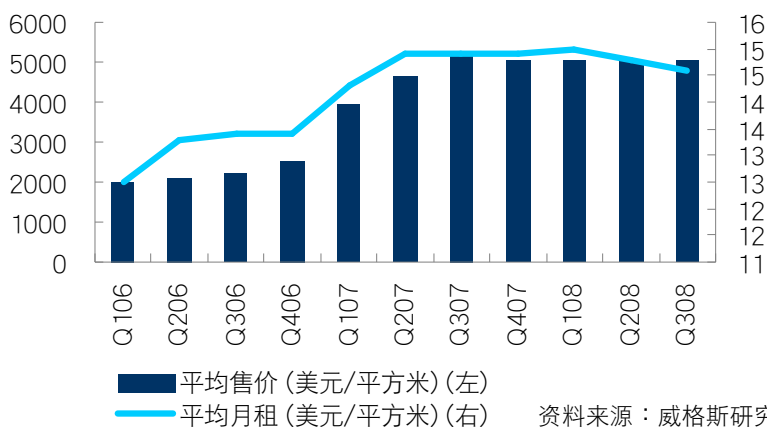
高端住宅物业市场逆市上扬，销情远胜大市，成交量大增，连续拉动了整个楼市的成交均价，普通住宅价格波动其实不大，除去这些楼盘的拉动作用，普通住宅价格维持在 12,000 元人民币/平方米左右。

新近推出的豪宅盘包括：

- 纯水岸
- 东部华侨城天麓七区
- 万科清林径
- 水榭山
- 曦城

高端住宅备受青睐，主要受惠于该市场的独有因素。买家一般认为从政策上预测，深圳将少有独栋别墅出现，故目前这批主要以独立屋和联排屋为主的豪宅别墅具有长远价值。其次是不排除投资者进入豪宅市场，而别墅买家普遍对价格和房贷限制不大敏感。

深圳市豪宅平均价格和租值



甲级写字楼市场

租赁市场

进入第3季度，甲级写字楼租赁市场充满新挑战。深圳写字楼租金水平已步入下降通道，7月先现下调趋势，而8-9月份的整体下跌经已浮现，其中，福田中心区写字楼租金较二季度平均租金下跌10%；罗湖区及南山区亦见3-8%的租金跌幅。

标志性楼盘如卓越·时代广场一期和嘉里建设广场的租金已遇到压力；中央商务大厦的租金按季跌幅达15%，降至每月110元人民币/平方米。整体空置率从20%升至23%。

除季节性因素外，目前正处于全国楼市盘整和环球经济动荡的局面，企业对扩张计划难免持审慎态度。目前缺乏租赁的利好因素，短期内市场较难明显好转。

销售市场

季度内，写字楼销售市场供需两闲。目前一手写字楼面临断档期，大部分楼盘以租赁为主，可供销售面积相当稀缺，预计今年年底/明年初新供应会集中放量。

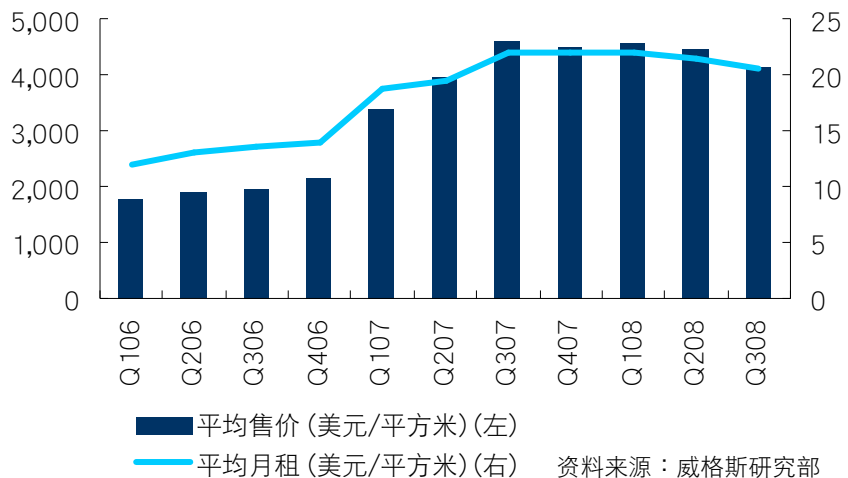
在目前市况底下，开发商普遍处于观望态度，入市的步伐明显放缓，2008年上半年总供应写字楼面积仅为28.4万平方米。在7月获批预售的两个项目，至今仍未开盘销售。

截至9月底，总存量约192,800平方米，而部分并非公开销售，如大中华交易广场、富春东方大厦等。另一部分是已经在去年底、今

年上半年上市的项目，由于市场不景气导致销售放缓，像金运世纪大厦、荣超滨海大厦等。

未来的供应将来自荣超中心及港中旅大厦，但主要也是租赁项目；而截至9月底，时代科技大厦也未知是否发售；卓越时代广场二期的目标是较具实力的买家或投资者。

深圳市甲级写字楼平均价格和租值



E-mail privacy

Vigers Appraisal and Consulting Limited allows our report recipients to opt out of receiving e-mail from us with a simple request. To opt out of our mailing list you can send a request to remove your address from the list to vigersresearch@vigershk.com.

By signing up you verify that you would like to be added to our distribution list and that you will now allow the Vigers to send periodic information pertaining to special Vigers news and reports. Please remember that you can unsubscribe at any time.

Legal disclaimer

The information contained in this research report does not constitute an offer to sell properties or the solicitation of an offer to buy, or recommendation for investment in, any properties in Hong Kong, Macau, PRC and/or any other regions it covers. The information and opinions herein are not intended as investment advice, which only constitute a judgement as at the date indicated. Although every care has been taken in compiling this report, it is subject to change and Vigers cannot be held responsible for any liability whatsoever or for any loss howsoever arising from or in reliance upon the whole or any part of this research report