

## 楼市概要

- 1-4月销量大增，“小阳春”表面之势成立，四大主要城市交易量相对2008年同期大幅攀升，但下半年楼市将进入更严峻的考验期，而目前楼市回暖主要是政策刺激的结果，和历史积累的空置面积比较，房地产“去库存化”的过程还遥遥无期。
- 除了政府的扶持政策 and 价格回落之外，主要靠信贷推动，部分资金进入楼市推高楼价，而这种“热钱”不会久存，在信贷下降的情况下，房价下跌也是在所难免。
- 销量大增的同时，各主要城市却掀起了“退房潮”。在北京，一些楼盘的退房率高得“有些不正常”，达20%以上，个别楼盘的退房率甚至超过85%。业界认为，不排除部分开发商内部换手制造“假按揭”。
- 宏观经济尚未乐观。第一季，全国及各市GDP大幅下调，其中上海更跌至3.1%，主要受出口下挫拖累；然而据估计全球经济下半年才可触底，房地产作为滞后指标，不会跟宏观经济走势背离。

## 经济概况

- 根据官方公布，中国2009年第1季实质国内生产总值(GDP)按年增长6.1%，增幅仅略低于去年第4季的6.8%；4月份出口同比大幅下滑22.6%；而外商直接投资金额(1-4月累计)亦大幅下滑逾2成。
- 同期，北京市录6.1%的GDP增幅，主因为今年以来北京市采取一系列扩大内需，促进消费的措施，使得一季度北京市实现社会消费品零售额1221.2亿元，比上年同期增长12.6%，呈两位数的增长。
- 上海市国际金融危机波及实体经济影响最大，同期，仅录3.1%经济增长，远低于全国水平。4月份，上海市进出口总额216.49亿美元，比去年同月下降26.4%。其中，出口110.11亿美元，下降25.8%。

- 反之，广州市经济增长高于全国水平，达 8%。从社会固定资产投资 (FAI) 18.9% 的增幅可见，增长主要归因于基建项目，如地铁工程、新广州站及相关工程、亚运城及亚运场馆等重点项目。
- 深圳市经济相对平稳，录 6.5% 增幅，工业生产进一步回升、定资产投资加快、消费市场稳步增长；但外贸进出口降幅有所收窄。

## 各地主要经济指标

	GDP	CPI	零售總額	FAI	FDI	總出口值
	同比% (Q109)	同比% (1-4月)	同比% (1-4月)	同比% (1-4月)	同比% (1-4月)	同比% (4月)
全國	+6.1	-1.5	+15	+1.9	-20.98	-22.6
北京	+6.1	-0.7	+12.8	-5.9	+3.1	-13
上海	+3.1	-0.1	+14	+4.1	-11.6	-25.8
廣州	+8.0	-1.6	+12.1	+18.9	-47.2	-11.42
深圳	+6.5	+0.2	+12.3	+8.9	+8.9	-15.3

资料来源：国家统计局、各市统计局

## 土地市场

- 土地市场较年初已经渐有起色。
- 4月29日，深圳今年首宗居住用地出让，起价 5.3 亿元，经过上百轮竞拍，最终成交价 8 亿元。在此之前，深圳已经有 10 个月没有出让居住用地（见下表）。
- 北京市土地储备中心数据显示，今年 1 季度北京市共出让土地 41 块，其中住宅类用地仅有 6 块；而 5 月份，截至 5 月中，不到半个月就有 5 块住宅类土地成交，总成交金额达到近 15 亿元。
- 碧桂园、金地、绿地、万达等开发商已出现在土地成交市场；而龙湖、金地则已或正计划在北京拿地。5月12日，龙湖以 4.58 亿元的价格，获得顺义区牛栏山镇居住用地，该地块规划建筑面积为 22.5 万平方米。

- 据统计，2009年第1季度，全国35个主要监测城市中。有19个城市的综合地价环比下降。其中：深圳-26.84%，广州-10.00%，北京+5.33%，上海-0.4%

## 各市主要土地成交纪录

(成交金額達5億元以上)

(截至5月中旬)

城市	地块名称	用途	面积	GFA	竞得价	均价	竞得人名称
			平方米	平方米	人民币 (亿元)	人民币/ 平方米	
上海	斜土街道107街坊 (船厂路地块)	写字楼	33902	101705	12	11799	上海绿地(集团) 有限公司
上海	闸北327街坊市北 5号地块	写字楼	51849	145176	6.7	4615	上海中铁市北投 投资发展有限公司
上海	徐泾镇3号地块	住宅	83645	100374	5.6	5579	金地(集团)股 份有限公司
上海	松江辰花路15号B 地块	住宅	186513	261118	9.57	3665	上海绿地(集团) 有限公司
上海	静安15号街坊交 通枢纽综合项目地 块(东块)	商业	8794	26381	7.4	28051	上海静安城建配 套发展公司
北京	通州区通州区运河 东岸奥体公园南侧 居住项目	住宅	101346	253364	6.34	2502	北京新华联伟业 房地产有限公司
北京	海淀区西北旺新村 东南部海淀区西北 旺新村三期(南) 居住项目用地	住宅	190663	277145	20.1	7253	北京首钢融创置 地有限公司
北京	石景山区衙门口居 住、公建用地	住宅	127388	342581	12.25	3576	金融街控股股份 有限公司与北京 石开房地产开发 有限公司投标联 合体
深圳	龙岗区龙城街道回 龙埔G01020-0204 及G01020-0205宗 地	住宅 、 商业	38666、 39060	153890	8.0	5199	深圳市尚模发展 有限公司

资料来源：各市国土局網頁。威格斯研究部

## 商品住宅市場

### 北京市场摘要

- 1-4 月，全市销售商品住宅 465.61 万平方米，同比增长 1.04 倍。均价同比降 2%，但比去年最低谷的时候已高出了一小截。
- 北京楼市被积压的购房需求就逐渐显露出来。4 月，北京期、现房商品住宅共成交 18533 套，相比 2007 年 7 月期、现房住宅成交量最高时的 15444 套，增加了 3089 套，突破了自 2007 年以来楼市成交量的历史最高值。
- 4 月底，国务院调整包括商品住房在内的 11 类固定资产投资项目资本金比例，政策公布后，从 4 月 30 日到 5 月 3 日，短短 4 天，北京就有 11 个商品房项目拿到预售许可证。5 月北京将有 55 个新盘进入市场销售。
- 北京期房住宅的可售量已经从 2008 年 11 月末的 11.38 万套降至截至 5 月初的 89,084 套。虽然北京楼市去库存化效果明显，但是 8 万多套可售房源的压力依然不小，有这些「库存」压顶，「相对低价」将是主旋律。

### 上海市场摘要

- 上海商品住宅成交量正在快速恢复，新建商品住宅新增供应却大幅萎缩，加上步入 5 月后，二手房业主惜售心态明显，上海楼市供不应求的压力正在加大。
- 1-4 月，新建商品房交投同比上升 21.4% 至 820.04 万平方米，单是 4 月的交投量便达 255.78 万平方米，按月升 10.6%，与去年 4 月相比，增长了 73.6%。均价同比升幅超过 1 成。
- 反之，同期新开工面积为 463.65 万平方米，比同期的销售面积 820.04 平方米低 30% 以上，业界有人宣称上海市场“供不应求”；不过，此现象并不代表“新房供应荒”，原因是大量去年积存下来的库存没有被消化。
- 去年底上海新建商品住宅在售总量大概是 800 万平方米，截至 5 月左右在售总量是 680 万平方米。4 个多月时间，只消化了 120 万平方米，按照这个速度，现在的供应量要消化 23 个月左右。

## 广州市场摘要

- 2008年广州楼市不稳定，积蓄了一大批刚性需求的准买家，踏入2009年，受惠于广东一揽子政策和楼价回条，释放了积聚已久的买楼需求，令到成交量在短短的几个内迅速升高。
- 1-4月，一手住房销量达240.37万平方米，同比增长21.4%，单是3月成交量便达63.6万平方米，升至16个月的最高值。在市场逐步复苏的同时，广州房价和地价也逐步趋于理性。
- “五一”期间形势大好，广州全市十区楼市成交量达5026套，其中仅5月1日-3日期间就成交1244套，同比增长155%，日均成交408套，而去年“五一”3天广州全市十区仅有230套一手商品住宅签约。
- 即使“五一”销情理想，但目前广州全市可售和未售房源仍然在5万套左右，库存压力仍然非常大，供大于求的形势依然严峻。

## 深圳市场摘要

- 1月份，深圳市共成交新房4445套，日均成交143套，成交均价11045元/平方米；2月新房成交量为5275套，日均200套，成交均价为10988元/平方米；3月深圳新房成交总量为8509套，日均300套。价格也略有上扬；4月的成交量较3月略低，降幅不到10%。4个月总计销量达237.44万平方米，成交均价为11,022元/平方米。
- 4月29日，深圳市龙岗区龙城街道回龙埔小区两块旧改项目土地以8亿元的高价被深圳市尚模发展有限公司拍得，这是自2008年6月以来深圳市政府首次出让真正意义上的居住用地。（见前页“土地市场”）。成交只为测试市场反应，而深圳市政府在5月初已宣布将于6月集中推地。
- 6月2日将公开挂牌捆绑出让宝安区三宗地项目改造权及土地使用权总面积9万多平方米；6月5日挂牌出让一宗航空产业扶持配套居住用地，位于宝安大道西侧、航城大道北侧，总建筑面积191110平方米；6月10日将出让一块位于福田南园爱华路西侧的高住用地，建筑面积为18500平方米。

## 住宅商品房銷售及供應（1-4月）

	銷售面積	同比	均價	同比
	(萬平方米)	(%)	(元/平方米)	(%)
北京	465.61	+104	11,741	-1
上海	820.04	+21.4	13,350	+12
廣州	240.37	+28.5%	8,173	-16
深圳	237.44	+178%	11,022	-14

	新開工面積	同比	竣工面積	同比
	(萬平方米)	(%)	(萬平方米)	(%)
北京	464.0	-41.3	396.3	-3.3
上海	463.65	-28.8	336.9	-10.6
廣州	253	-26	295.5	+11
深圳	168	-53	67.6	-63

資料來源：各市統計局

## 寫字樓市場摘要

- 4月，除深圳以外，三大城市寫字樓供應和成交量大幅放大。北京、上海、廣州新增樓面面積17.8萬、6.1萬、2.3萬平方米，按月上升276%、256%、304%，而深圳則急降91%至0.56萬平方米。
- 甲級寫字樓租金方面，北京、上海、深圳租金微降0.8%、0.5%及0.4%。由於廣州存量高企，租金按月跌6.5%。上海空置率出現小幅下降，而北京、廣州、深圳甲廈空置率仍有所上升，漲幅達1.7%、13.9%及9%。

## 四大城市甲級寫字樓租金及空置率（4月）

	平均租金	環比	空置率	環比
	(元/平方米/月)	(%)	(%)	(%)
北京	245.0	-0.8	15	+1.7
上海	267.0	-0.5	11.8	-1.7
廣州	124.5	-6.5	28.0	+13.9
深圳	117.6	-0.4	13.4	+9.0

資料來源：威格斯研究部、其它市場信息