

投资性需求有望释放 房价持续下降—房产新政及其影响跟踪之十

房地产行业

2008年1月13日

周炯 010-66045564 zhoujiong@txsec.com

事件描述:

住房和城乡建设部、国家发改委、财政部和人民银行等四部委就促进房地产市场健康发展相关情况举行新闻发布会，会上公布了2008年的房地产交易数据，商品房销售面积同比下降20%。发改委1月9日公布了08年12月份全国70个大中城市房屋销售价格，新建住房销售价格同比、环比双降，二手房价格环比也有所下降。北京市崇文区已收购千套商品房用于安置搬迁危改户，顺义区政府今年拟回购商品房用于保障房。1月8日，成都市住房储备中心和成都市住房保障中心联合发出招标公告，将公开向社会采购3300套现房及准现房，用作经济适用房和廉租房。相关机构公布数据表明，北京、上海写字楼空置率持续上升，租金有所下降。去年11月，上海土地交易量环比增加138%，交易价格环比下跌25%。

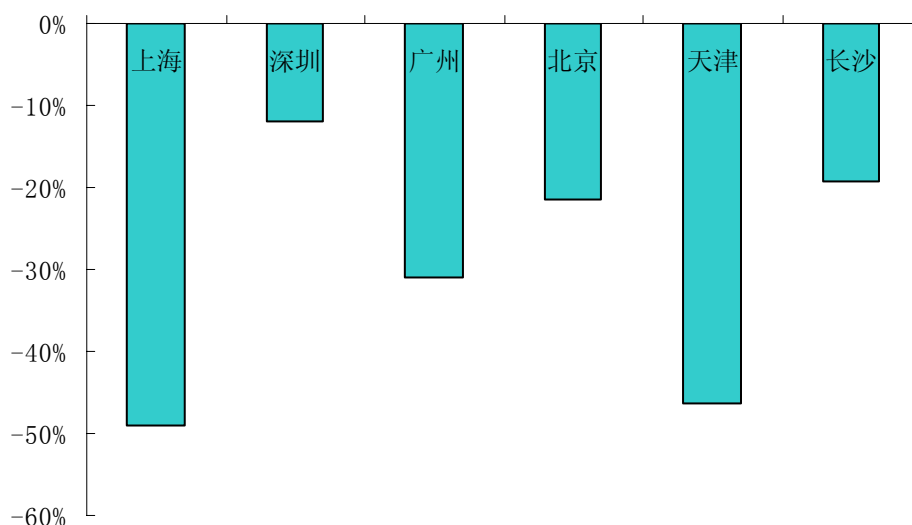
评论:

- 刺激成交成政策重点，后续政策有望出台。**四部委在新闻发布会上公布的08年商品房交易数据基本与我们的预期相符。在我们统计的有可比数据的多个主要城市销售面积数据中，08年成交量的跌幅在10%至50%之间，多数城市成交量降幅在10%至30%。这些情况说明，房地产行业的形势依然十分严峻，虽然在去年的最后两个月住宅成交量有所恢复，但部分城市居民购房的观望气氛依然浓厚，消费信心依然需要恢复。四部委在新年伊始即针对房地产业发展召开新闻发布会，显示了政府对于房地产对经济的拉动作用十分看重。目前前期政策的效果对于刺激成交的作用仍不十分明显，经济减速的趋势也未明显扭转，房地产作为支柱性产业，将在实现GDP增长8%的经济目标中发挥重要作用。在此情况下，我们预计，国家将进一步加大政策力度，可能的政策选择有进一步降低交易环节税费如营业税等政策；降低开发商开发环节税费，增强其以合理价格主动促销的动力；购房财政补贴或购房退税等。
- 房价三年首降定调09年房价走势。**12月房价三年来首次下降，基本在预期之中。房地产市场自07年底开始调整以来，量缩价跌是行业08年运行的主旋律。在成交低迷的市场下，开发商销售回笼资金不畅，再加上08年银行整体信贷趋紧，因此面临较大的资金压力，降价促销成为大部分房企的必然选择。建设部副部长在新闻发布会上的讲话为今年的房价走势定下了基调，在刺激成交成为重点的情况下，房地产商降价成为大势所趋。从11月上海土地交易成交数据来看，交易价格已有所下降，这将降低未来开发商的开发成本，为房价回到合理区间打下了基础。我们预计，09年上半年整体房价将维持温和调整的格局，下半年有望回到06年年中时的水平，并趋于稳定。
- 商业地产将面临调整。**根据发改委数据，非住宅销售价格同比、环比都还保持上涨态势。我们认为，商业地产市场相对平稳主要原因有两点：一是商业地产市场06、07年的时候发展平稳，并没有出现类似住宅市场的飙涨；二是我国商业地产存量略显不足，供给相对短缺。可以关注商业地产经营类代表公司中国国贸（600007）和销售类代表公司金融街（000402）。但在金融危机和经济下行的背景下，商业地产市场也可能面临一定的调整压力，上海、北京写字楼空置率上升、租金下降也证明了这一点。
- 保障性住房来源渠道拓宽将减小对商品房市场冲击。**去年底，上海多个楼盘被国企收购用于经济适用房、动迁配套房及人才公寓的房源，地方政府通过间接的方式疏导存量房的消化，而从北京和成都等地方政府的举措来看，在目前存量房数量持续增加的情况下，地方政府为缓和房地产市场供需矛盾，已经开始采取直接折价采购商品房用于保障性住房的方法。保障性住房的发展将使市场细分更加明确，商品房开发的市场定位在今后将更加重要，这有利于提高商品房的质量，满足中高端客户的需求，

达到活跃市场刺激需求的目的。但市场环境的理顺首先需要解决目前供需的不平衡,改变消费者预期。我们认为,如此项政策在各地陆续推广,将有利于稳定商品房市场价格。不过采取政府采购的方式也存在隐忧,采购楼盘的选择标准、采购价格的确定等方面易给暗箱操作以机会,需要更公开化、规模化、透明化的运作模式,否则这种形式可能成为地方政府变相托市、挽救开发商的一种行为,难以得到中央政府的支持,将无法成为一种通行模式加以实施。

5. **商业银行可自主确定贷款利率,投资性需求有望得到释放。**我们认为,在首套房和改善性住房可以享受优惠利率的情况下,对于其他类型住房贷款利率的确定权交由商业银行自身后,由于这部分购房者一般都是还款能力较强的消费者,是所谓的银行优质客户,因此,各银行为了抢夺这部分市场份额,必定会给予客户足够优惠的贷款利率。这样,原先二套房贷款政策的彻底放松或许将成为既成事实。这部分高端需求的释放也将指日可待。根据测算,如果购房者购买第二套普通住房,按房贷100万元、贷款期20年、1.1倍的贷款利率计算,购房者须支付利息79.4万元左右,如果按照基准利率的7折计算,购房者所支付的利息约为47.4万元。两者相比,7折利率可为购房者节省约32万元的利息,相当于房价下降约20%。
6. **1月重点城市成交量分化,均价有所下降。**根据我们跟踪的数据显示,从环比来看,尽管元旦假期各主要城市的日均成交量都较12月有明显下降,但在之后的一个星期成交量又恢复到了12月的水平左右。城市之间出现成交量走势的微幅分化,深圳、广州、天津、成都、杭州等地成交量较12月有小幅增长,其余3个城市的成交量有所下降,其中北京商品房日均签约量大幅提高。另外,从同比来看,1月前10天各主要城市的日均成交量同比变化趋势分化比较明显。除上海、长沙外,其余城市均较08年1月前10天的日均成交量有所增加,其中,深圳和广州同比增加均接近200%。我们认为,尽管春节前后一般为成交淡季,但今年成交量没有出现明显萎缩的情况,一方面是因为1月前两个星期仍处于12月份成交放量的消化期,另一方面,房屋均价持续走低也带动了刚性需求一定程度的释放。此外,发改委公布的数据中,深圳、广州等城市房价回落幅度相对较大,而部分二、三线西部城市如银川、乌鲁木齐等房价同比仍呈上涨态势。我们预计,深圳、广州等前期房价调整较充分的城市,成交回暖的迹象较为明显,房价进一步大幅下跌的可能性不大,而部分城市在目前房价仍然偏高的情况下,房价仍有10%-15%的下跌空间。

图表 1 08年主要城市成交量同比变化



资料来源:天相投顾整理

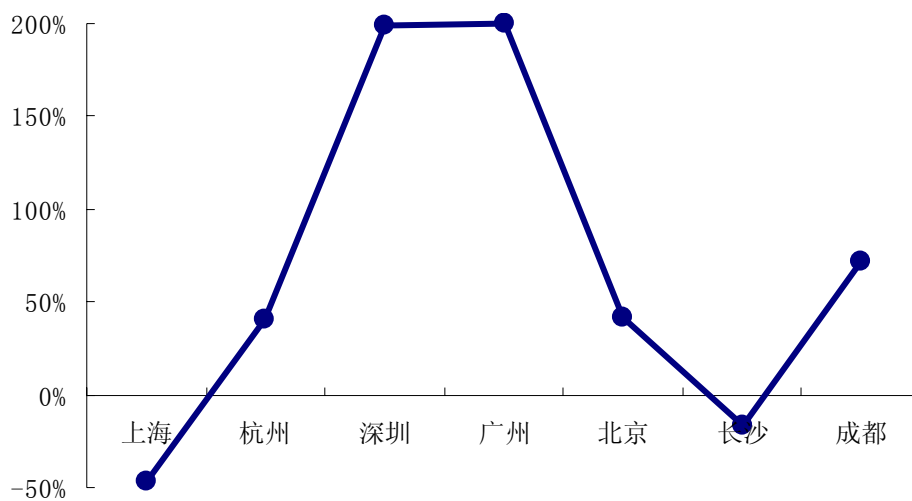
图表 2 主要城市成交情况 单位：套

时间 城市	10月平均 成交量	11月平均 成交量	12月平均 成交量	1月1日-4日平均 成交量	1月5日-1月11日平均 成交量
上海	373	429	587	203	517
杭州	42	62	68	34	72
深圳	112	214	255	174	259
广州	187	201	239	125	261
北京	299 (145)	469 (235)	470 (256)	207 (195)	420 (326)
天津	125	154	128	82	138
长沙	191	273	399	184	322
成都	210	254	436	270	481

资料来源：天相投顾整理

注：北京一栏括号中数据为扣除限价房和经济适用房后住宅签约量

图表 3 1月前10天主要城市日均成交量同比变化



资料来源：天相投顾整理



政策及新闻目录

附件 1: 北京收购千套商品房 价格比同区域内至少低 15% (01-04)	5
附件 2: 增加保障性住房不会冲击商品房市场 (01-07)	5
附件 3: 商品房销量降两成 四部委酝酿联手提振楼市 (01-07)	6
附件 4: 北京甲级写字楼空置率攀升 租金 2006 年来首次下跌 (01-08)	7
附件 5: 成都采购住房 3300 套 城东城西最多 (01-08)	8
附件 6: 上海土地交易量增价跌 (01-08)	9
附件 7: 北京顺义区今年将回购商品房作为保障房 (01-08)	9
附件 8: 沪甲级写字楼空置率或逾两成 (01-09)	9
附件 9: 2008 年 12 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比下降 0.4% (01-09)	10

注：更早政策请参考《各部门仍在博弈，静待新政细则出台—房贷新政及其影响跟踪之一》

《房贷细则难产，成交放量动力略显不足—房贷新政及其影响跟踪之二》

《成交放量得以延续，静待后续政策—房贷新政及其影响跟踪之三》

《建行细则落地，11 月成交环比回暖几成定局—房贷新政及其影响跟踪之四》

《二套房贷松动预期增强，成交回暖有望持续—房贷新政及其影响跟踪之五》

《后续政策呼之欲出—房贷新政及其影响跟踪之六》

《成交出现分化，后续政策或将加速出台—房贷新政及其影响跟踪之七》

《政策暖风振信心 最坏时刻或已过去—房贷新政及其影响跟踪之八》

《政策累积效应显现 12 月成交延续回暖—房贷新政及其影响跟踪之九》

附件 1: 北京收购千套商品房 价格比同区域内至少低 15% (01-04)**北京收购千套商品房 价格比同区域内至少低 15%**

北京收购千套商品房继成都、中山等城市之后,北京市也正跻身于收购商品房的"大军"之中。

2008 年 12 月 31 日,北京市崇文区区长牛青山透露,为了安置崇文区搬迁危改户,崇文区政府已采取和社会资本联手的方式,收购了千套商品房作为保障性住房,今年涉及搬迁的危改户可以提出购房申请。

2007 年,北京市建委曾出台政策,鼓励政府出资购买商品房用于保障性住房,但一直未见下文。崇文区政府此次出手,成为该政策出台后的首次落实。

"目前的经济形势正是加快危改的好时机,解决危改的瓶颈是房源。现在房价在下滑,正是安置危改居民的好机会。"牛青山表示,目前已购买的商品房价格至少要比同区域内的商品房价格低 15%。

"这有助于减少住房空置率,未来会有更多的城市效仿。"易居中国研究院综合研究部部长杨红旭表示。他认为,北京近两年在限价房、经济适用房上的建设规模偏大,势必分流部分购房需求,造成更多的普通住宅空置。

"中央的住房保障政策不会变,但地方政府在经济适用房方面可能会调整计划,比如减少新建量,增加收购量或货币补贴量。"杨红旭说。

附件 2: 增加保障性住房不会冲击商品房市场 (01-07)**增加保障性住房不会冲击商品房市场**

昨日,今年首场国务院新闻办新闻发布会把主题定在了房地产。住房和城乡建设部副部长齐骥在新闻发布会上指出,增加保障性住房的供应,不仅不会冲击商品房市场,反而会更加稳定商品房市场的秩序。

同时值得关注的是,如何解决"夹心层"住房困难问题的政策措施也在酝酿中。

资金来源

中央扶持加地方财政

齐骥指出,中央经济工作会议已经明确提出要在土地供应和资金筹措这两个关键环节做好工作,以推进保障性住房目标的实现。

国家发改委固定资产投资司有关负责人在新闻发布会上说,保障性住房资金投入渠道,主要有中央政府加大扶持力度和地方财政加大投入两个方面。

据介绍,国务院已经明确廉租房建设的资金来源,要将公积金增值收益和土地出让净收益的 10% 作为廉租房建设资金。同时,中央财政加大了对廉租房建设的支持力度,2008 年第四季度追加 1000 亿的中央投资中就有 100 亿用于廉租房的建设和各类棚户区的改造。

关于土地问题,国土资源部最近下发了通知,明确要求优先安排保障性住房建设用地,同时提出对于纳入中央投资计划的城镇廉租房、棚户区改造等保障性住房建设,县、市国土部门要加快供地,尽快落实到具体的地块上。

齐骥认为，增加保障性住房的供应，不仅不会冲击商品房市场，反而会更加稳定商品房市场的秩序。它一方面可以解决低收入群体的住房困难，另一方面也使得住房市场的供应结构比较清晰。

而随着大量保障性住房的投入，将使不少低收入群体不再掺杂在商品房市场的供应对象当中，有利于平稳商品房市场的价格，使商品房市场的秩序更加良好。

酝酿政策

解决“夹心层”住房难

虽然从 2009 年到 2011 年国家计划平均每年新增 130 万套经济适用房，但是仍有部分群众既不符合经济适用房的购买标准，又无力购买商品房。

对于这部分“夹心层”的住房问题，齐骥也作了表态。

齐骥表示，2009 年将从土地、资金、强化地方政府责任等方面采取措施，以解决 260 万户廉租房建设（包括租赁补贴）及 80 万户的棚户区改造问题。同时借鉴地方经验，酝酿出台解决“夹心层”住房困难问题的政策措施。

据记者了解，如去年杭州等地就制定了经济租赁房计划，由政府提供专项资金和优惠政策，限定建设标准及租赁对象，以有限租赁方式解决“夹心层”的住房问题；而限价房也是不少城市意图帮助“夹心层”的途径之一，但也面临不少问题。

在业内人士看来，“夹心层”这一问题无法一劳永逸地在短时间内解决掉，只能慢慢完善。“资助其租赁居住是一个办法，另外贷款贴息、购房退税等做法可能也是可取的。”上海易居房地产研究院综合研究部部长杨红旭提出。

260 万

2009 年将从土地、资金、强化地方政府责任等方面采取措施，以解决 260 万户廉租房建设及 80 万户的棚户区改造问题

附件 3：商品房销量降两成 四部委酝酿联手提振楼市（01-07）

商品房销量降两成 四部委酝酿联手提振楼市

2008 年全国商品房销售量大约同比减少两成左右，中国房地产市场大踏步前行了多年之后，终于在 2008 年走到回调节点。

1 月 6 日上午 10 点，国务院新闻办公室举行新年首个新闻发布会，汇聚住房和城乡建设部、发改委、财政部、中国人民银行四大部委相关部门，介绍关于促进房地产市场健康发展方面的措施落实情况，同时透露了更多正在酝酿中的措施方向。

去年商品房销量约 6 亿平方米

住房和城乡建设部副部长齐骥介绍，虽然去年 12 月份的统计数据未出，但预计 2008 年全国商品房的销售面积约 6 亿平方米左右，其中商品住房销售面积约 5 亿平方米左右。

本报记者比较 2007 年国家统计局数据后发现，2008 年数据较上年商品房销量大约下降两成。2007 年全年，全国商品房销售面积 76193 万平方米，同比增长 23.2%，其中商品住宅 69104



万平方米，增长 24.7%。以此上溯之前数年，中国商品房成交量一直以 20% 甚至 30% 的同比增幅大踏步前行。

“2008 年这个数据和民间统计及预测很接近。”易居中国分析师薛建雄介绍，如果房地产市场萎缩了 1.6 亿平方米的商品房成交量，按每平米 2500 元左右的全国平均价计算，就是房地产业的产值少了 4000 亿元。

“这对经济和开发商的资金影响非常大。”专家称，因为原先开发商对 2008 年的预期可能是增涨 20%，现在是下降两成，现实与开发商的实际预期差了 40% 左右。这成为房地产行业去年受到前所未有煎熬的根本原因。

REITS 产品将简单透明

去年 12 月 17 日，温家宝总理主持召开国务院第 40 次常务会议，研究部署促进房地产市场健康发展的政策措施。12 月 20 日，国务院办公厅印发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（下称《意见》），提出了六个方面的政策和措施。

关于房地产投资信托基金（REITS）试点的问题，中国人民银行金融市场司副司长霍颖励表示，根据国务院的要求，人民银行已经形成了初步的试点总体构架，正在和有关部门会商。会商后将上报国务院，进行试点阶段。霍颖励表示，受美国次贷危机影响，市场对结构性金融产品心存顾忌，所以 REITS 试点会在产品设计和制度安排上注重风险防范。此外产品模式上会尽量简单化，提高产品透明度，设计符合我国法律要求，适合我国投资者购买的房地产信托产品。

建议开发商降价促销

在新闻发布会上，住房和城乡建设部副部长齐骥表示，开发商会顺应市场变化，调价促销。

财政部税政司副司长王晓华在新闻发布会上说，2009 年是否出台新的房地产税收优惠政策，要根据 2008 年出台的房地产税收优惠政策执行情况来定。如果执行得好，可能会延续这些政策；如果执行得不好，可能会考虑出台其他更好的政策措施。

据王晓华介绍，2008 年，根据经济形势和房地产市场的变化情况，国家三次调整了房地产的税收政策。第一次为支持廉租住房和经济适用房建设、鼓励住房租赁市场发展，减免了有关税收。第二次为减轻个人购房者的负担，将个人首次购买 90 平方米以下普通住房契税税率下调到 1%，同时还规定个人住房买卖时可以免征印花税和土地增值税。第三次对住房转让环节的营业税暂定一年实行减免政策。

王晓华指出，税收优惠政策的效果可能会有所滞后，2008 年对房地产市场税收政策的调整又比较密集，2009 年是否出台新的政策，将根据 2008 年政策的执行情况来定。

附件 4：北京甲级写字楼空置率攀升 租金 2006 年来首次下跌（01-08）

北京甲级写字楼空置率攀升 租金 2006 年来首次下跌

世界著名地产代理行高力国际昨日发布的报告显示，2008 年四季度以来，北京甲级写字楼空置率开始攀升，逼近五年内历史最高位，租金自 2006 年以来首次下跌。

面对金融危机及其所引致的多个行业内严峻的市场经营状况，考虑到未来供应量、目前萎缩的需求量，北京甲级写字楼市场也许在未来两年内将会遇到更多的问题。据高力国际研究与

咨询部的初步统计，虽然第四季度仅有两个甲级写字楼竣工入市，但在市场净吸纳量期望不高的基础上，四季度季内北京甲级写字楼市场空置率上升 1.27 个百分点到 15.26%。考虑到未来新增供应量的逐渐增加，空置率甚至有可能会超越 2007 年年末 16.71% 的水平，创五年内历史新高。

高力国际认为，2009 年是北京商业地产发展预期艰难的一年。2009 年新增供应预计达到 710,235 平方米，2010 年则有 343,385 平方米。就算没有金融危机的发生，即将到来的（因部分项目推迟完工而导致的）供应量累计总量大增的 2009 年亦会对本来已经竞争激烈的租赁市场构成巨大的压力。

附件 5：成都采购住房 3300 套 城东城西最多（01-08）

成都采购住房 3300 套 城东城西最多

住房储备中心人士表示政府将选择最好的房源用作住房保障，业内人士估计采购需耗资近 5 亿元

日前，成都市住房储备中心和成都市住房保障中心联合发出招标公告，将公开向社会采购 3300 套现房及准现房，用作经济适用房和廉租房。今日起，相关单位可以购买上述招标文件。业内人士指出，政府这项采购将耗资数亿元。

东西面采购房源最多

成都市住房储备中心人士指出，政府一改过去集中修建为集中采购，能缩短工期并迅速形成一定的保障性住房规模。在以前，集中建房的周期约为两年。

根据采购方案，此次政府采购房源总数为 3300 套，其中用作廉租住房为 1100 套，经济适用房 2200 套。据住房储备中心人士介绍，3300 套房源将按照东西南北一定的比例来采购，房源全部位于成都市五城区（含高新区）范围以内，最远不超过三环路外 1 公里。本次在成都东西两面采购的住房最多，分别为东边 1160 套，西边 1350 套。

廉租房和经济适用住房的采购条件有所区别。廉租房采购条件为建筑面积 50 m²（含）以下一室一厅或两室一厅住房，经济适用房为建筑面积 50 m²（不含）-70 m²（含）以下两室一厅住房。

采购房源今年能够入住

值得注意的是，政府此次公开采购住房分为“现房”与“准现房”两类，且交房时间必须在 2009 年 12 月 31 日以前，也就是说采购的房源今年能够入住。

在准现房交房时间方面，不仅规定在今年内，还要求交房前提条件为已在成都市房产管理局办理了预售许可，持有预售许可证，并取得《建设工程规划验收合格证》，小区水、电、气、光纤等公共配套设施已验收合格。

现房则更快，采购的现房交房时间为合同签订之日起 15 日内，交房前提条件为已办理产权初始登记。

上述人士表示，在招投标过程中将对住房条件进行比较，肯定会选择最好的房源来用作住房保障，会参考周边配套、居住环境及户型等各种因素。此外，考虑到户型和以后的居住成本，招标条件还规定了应标楼盘的公摊面积和物管费用。

省社会科学院宏观经济研究所所长盛毅表示，政府公开采购有助于提振房地产市场消费信

心。他算了笔账，如果以每平方米 3000 元采购住房，且住房均为 50 平方米，则政府需耗资近 5 亿元。

■采购房源条件

- 投标楼盘应为新建房屋，总建筑面积应在 5 万平方米以上；必须为单元式房屋，不得为内廊式房屋；日照须满足《住宅建筑设计规范》中强制性日照要求；不得邻近铁路，即与铁路线垂直距离不得小于 150 米。

- 投标楼盘其公摊系数不得超过 25% (含 25%)；物业公共服务费用不得高于每平方米 1 元。

附件 6：上海土地交易量增价跌（01-08）

上海土地交易量增价跌

最新数据显示，上海土地市场在政府相关救市政策出台后出现一定活跃，但成交价格依然下跌。去年 11 月份，上海共成交招拍挂土地 81 宗，环比增加 138%，但平均成交价格却环比下跌 25%。

去年 11 月上海市共推出招拍挂土地 96 宗，环比增加 269%，推出地块面积 271.5 万平方米，环比增加 158%。数据显示，上海 11 月份共发布了 10 批土地出让公告，出让招拍挂土地多达 96 宗。

去年 11 月上海土地市场交易较为活跃，当月共成交招拍挂土地 81 宗，环比增加 138%，成交地块面积 271.2 万平方米，环比增加 83%，平均成交价格 1652 元/平方米，环比下跌 25%。

附件 7：北京顺义区今年将回购商品房作为保障房（01-08）

北京顺义区今年将回购商品房作为保障房

昨天，记者从顺义区第三届人大三次会议上获悉，今年顺义区将批量供应保障性住房，为低收入群体解决住房问题。据介绍，顺义区政府以较低的价格回购了港新家园等成熟社区住房作为保障房，保障低收入群体购房。

据介绍，今年内，顺义区将建成 20 万平米限价商品房、4 万平米经适房，优先保障本区居民及在二、三产业就业的农村劳动力。顺义区的保障房除供应本区居民和农村劳动力外，还供应在区内重大项目就业的职工。顺义区发改委主任田建国介绍，顺义区在新城人口结构的宏观调控上，本着以产业吸引人的原则。也就是说，为顺义区创造财富的外区县、外省市的人，可以享受顺义区的各方面优惠政策。田建国表示，顺义区并不会盲目地发展房地产，导致许多人住在顺义却在城区工作。

附件 8：沪甲级写字楼空置率或逾两成（01-09）

沪甲级写字楼空置率或逾两成

昨日，第一太平戴维斯公布的最新预测数字显示，今年上海将有 75.4 万平方米（43.5 万平方米分布在浦东）的甲级写字楼项目竣工，全上海甲级写字楼空置率将攀升至 20% 以上，而陆家嘴的甲级写字楼的空置率将达到 25%-30%。平均租金水平继续回落 5%-15%，2009 年的日租



金下滑到 6 元/平方米左右。

此前，第一太平戴维斯写字楼部董事赵蓉霞曾向每经记者介绍，部分土地成本过高的写字楼项目已经暂停开工，而上海甲级写字楼的最新空置数字无疑将使这一趋势更加明显。业内人士认为，肯定会有一批写字楼将出现“烂尾楼”。

空置率的上升不仅将促使租金价格进一步下跌，更恶化了写字楼的销售市场。网上房地产的交易统计数字显示，目前上海在售的写字楼总量达到 2.5 万套，300 多万平方米。但截至昨日，上海全市今年前 8 天只卖掉了 260 多套。

虽然上海写字楼的出租率和租金预期都不佳，但在很多人眼里却未必是件坏事。上海千城投资管理有限公司董事总经理刘承健认为，自 2004 年以来上海写字楼租金价格持续上涨，空置率持续下跌，虽然使很多写字楼业主获得较高投资收益，但却无形中提高了上海的商务成本，降低了上海的竞争力。如今，写字楼租金下跌，无疑将大幅度降低上海的商务成本，吸引一些企业再次回到上海。

附件 9：2008 年 12 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比下降 0.4%（01-09）

2008 年 12 月份全国 70 个大中城市房屋销售价格同比下降 0.4%

根据国家发展改革委、国家统计局调查显示，12 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比下降 0.4%，涨幅比 11 月低 0.6 个百分点；环比下降 0.5%。

一、新建住房销售价格同比下降 0.8%，涨幅比 11 月低 1.0 个百分点；环比下降 0.7%，其中，90 平方米及以下新建住房销售价格环比下降 0.1%。

分类型看，经济适用住房销售价格同比上涨 0.6%，环比与上月持平。普通商品住房销售价格同比下降 0.9%，环比下降 0.6%；高档商品住房销售价格同比下降 1.1%，环比下降 1.6%。

分地区看，新建住房销售价格同比涨幅较大的主要城市包括：银川 9.1%、乌鲁木齐 5.3%、西宁 4.9%、海口和贵阳均为 4.5%等；同比价格下降的城市有 21 个，主要城市包括：深圳-18.1%、广州-9.4%、南京-5.8%、重庆-5.2%和厦门-4.4%等。环比价格上涨的城市有 4 个，包括：锦州 0.3%、兰州和九江均为 0.2%、南昌 0.1%；环比价格下降的城市有 50 个，主要城市包括：广州-3.1%、长春-2.6%、南宁-1.9%、石家庄-1.8%和贵阳-1.7%等。

90 平方米及以下新建住房销售价格比上月上涨的城市有 10 个，主要城市包括：兰州 0.9%、重庆和南昌均为 0.2%等；价格比上月下降的城市有 45 个，主要城市包括：广州-3.5%、石家庄-3.3%、南宁-2.9%、青岛-2.0%和济南-1.6%等。

二、二手住房销售价格同比下降 0.1%，涨幅比 11 月低 0.2 个百分点；环比下降 0.3%。分地区看，二手住房销售价格同比涨幅较大的主要城市包括：南宁 12.0%、兰州 7.5%、银川 7.2%、西宁 6.6%和呼和浩特 6.2%等；同比价格下降的城市有 28 个，主要城市包括：深圳-18.7%、厦门-6.9%、重庆-4.5%、广州-4.3%和乌鲁木齐-2.5%等。环比价格上涨的城市有 11 个，主要城市包括：兰州 6.3%、南宁 0.5%、哈尔滨和郑州均为 0.3%、杭州 0.2%等；环比价格下降的城市有 52 个，主要城市包括：石家庄-3.3%、沈阳-3.2%、贵阳-2.8%、长春-2.2%和长沙-1.3%等。

三、新建非住宅销售价格同比上涨 0.8%，涨幅与上月持平；环比上涨 0.3%。分类型看，办公楼销售价格同比上涨 2.7%，环比上涨 0.8%；商业营业用房销售价格同比下降 0.1%，环比与上月持平。

2008 年 12 月份 70 个大中城市房屋销售价格指数

地 区	房屋销售价格指数
-----	----------

			新建住房价格指数		90 平方米住房价格指数	二手住房价格指数	
	同比	环比	同比	环比	环比	同比	环比
全 国	99.6	99.5	99.2	99.3	99.9	99.9	99.7
北 京	101.0	99.4	101.4	98.9	99.9	98.9	99.7
天 津	102.1	99.6	102.3	99.5	99.1	101.7	99.8
石 家 庄	100.4	97.8	100.6	98.2	96.7	100.1	96.7
太 原	103.8	99.4	103.7	99.6	99.4	104.9	98.7
呼和浩特	100.4	99.5	99.6	99.6	99.2	106.2	99.5
沈 阳	100.4	99.0	101.1	99.8	100.1	99.3	96.8
大 连	101.7	100.0	102.6	100.0	100.0	101.2	100.0
长 春	103.0	97.8	103.2	97.4	99.4	104.6	97.8
哈 尔 滨	102.8	99.6	101.9	99.5	99.9	104.6	100.3
上 海	98.3	99.6	98.1	99.7	99.8	98.3	99.3
南 京	96.4	99.8	94.2	99.6	100.0	98.3	100.0
杭 州	99.9	99.9	100.4	99.9	100.1	98.2	100.2
宁 波	100.8	99.9	102.8	99.9	100.0	99.2	99.9
合 肥	100.6	99.8	100.4	99.7	99.8	100.9	99.8
福 州	99.5	99.2	98.3	98.5	99.9	101.0	100.1
厦 门	95.8	99.7	95.6	99.8	100.1	93.1	99.2
南 昌	101.8	99.9	101.6	100.1	100.2	100.5	99.5
济 南	103.4	99.4	103.2	99.1	98.4	104.6	99.9
青 岛	101.1	99.8	102.6	99.9	98.0	99.0	99.6
郑 州	101.2	100.0	101.7	99.9	99.8	98.5	100.3
武 汉	99.6	99.7	99.8	99.7	99.6	99.6	99.7
长 沙	99.2	99.0	99.6	99.2	99.9	98.7	98.7
广 州	95.0	98.9	90.6	96.9	96.5	95.7	99.9
深 圳	84.8	99.5	81.9	99.8	100.1	81.3	99.0
南 宁	101.0	98.7	99.5	98.1	97.1	112.0	100.5
海 口	103.5	99.9	104.5	99.9	99.6	102.0	99.8
重 庆	95.1	99.5	94.8	99.6	100.2	95.5	99.4
成 都	97.7	99.7	97.0	99.7	99.5	99.7	99.9
贵 阳	103.9	98.2	104.5	98.3	98.5	99.9	97.2
昆 明	100.4	99.1	98.9	99.0	99.1	104.2	98.9
西 安	103.7	100.0	104.0	100.0	100.1	102.6	99.7
兰 州	103.7	101.0	103.1	100.2	100.9	107.5	106.3
西 宁	104.7	100.0	104.9	100.0	100.0	106.6	100.0
银 川	110.1	99.8	109.1	100.0	100.0	107.2	98.8
乌鲁木齐	103.9	99.8	105.3	99.9	99.9	97.5	99.3

注：同比以去年同月价格为 100，环比以上月价格为 100。

“90 平方米住房价格指数”指 90 平方米及以下新建住房价格指数。

2008 年 12 月份 70 个大中城市房屋销售价格指数 续表

地 区	房屋销售价格指数		新建住房价格指数		90 平方米住房 价格指数	二手住房价格指数	
	同比	环比	同比	环比	环比	同比	环比
唐 山	102.2	100.0	102.8	100.0	99.9	101.4	99.9
秦 皇 岛	101.0	99.6	100.5	100.0	100.0	102.0	98.9
包 头	99.9	100.0	101.0	100.0	99.8	95.2	99.9
丹 东	103.4	99.6	104.6	99.2	98.4	103.3	100.1
锦 州	102.1	100.2	103.5	100.3	99.4	101.3	100.0
吉 林	99.9	97.6	100.6	98.2	98.1	98.1	97.0
牡 丹 江	102.8	100.0	103.2	100.0	100.0	102.5	100.0
无 锡	100.6	99.7	100.5	99.6	99.7	102.6	99.8
扬 州	101.2	99.5	101.6	99.8	98.2	100.6	98.7
徐 州	98.4	97.2	97.1	95.8	99.9	101.2	99.8
温 州	101.6	99.5	108.1	100.0	100.0	96.3	99.0
金 华	105.1	99.8	106.9	99.7	99.9	102.4	99.9
蚌 埠	101.0	99.8	101.4	99.9	100.0	100.1	99.5
安 庆	103.9	100.0	104.7	100.0	99.8	103.4	99.9
泉 州	99.7	99.9	100.6	100.0	100.0	98.0	99.9
九 江	101.9	100.3	101.0	100.2	99.9	101.3	99.9
赣 州	100.3	99.8	100.8	99.8	99.7	99.8	99.9
烟 台	105.0	99.8	105.1	100.0	99.4	104.9	98.7
济 宁	103.2	99.3	104.5	99.8	99.2	102.9	96.4
洛 阳	101.9	100.1	102.1	100.0	100.0	102.5	100.1
平 顶 山	103.5	100.0	103.7	100.0	100.0	103.4	100.0
宜 昌	102.0	99.9	102.2	99.9	99.9	100.0	99.8
襄 樊	103.5	100.1	102.9	100.0	100.0	104.7	100.2
岳 阳	95.9	96.2	97.1	96.8	100.0	95.3	95.9
常 德	99.5	99.3	99.4	98.8	99.1	100.1	99.8
惠 州	98.5	99.8	98.4	99.7	97.0	98.1	100.0
湛 江	102.7	97.7	102.4	97.5	95.6	103.4	98.0
韶 关	102.4	100.0	104.0	100.0	100.0	98.3	99.9
桂 林	96.4	98.2	94.8	98.1	98.5	98.0	97.6
北 海	104.0	99.8	106.6	99.9	99.8	103.0	99.4
三 亚	107.5	99.7	106.1	99.5	99.4	115.0	100.2
泸 州	100.0	99.6	100.0	99.6	99.9	99.2	99.6
南 充	96.4	99.5	95.0	99.7	99.5	96.6	98.0



遵 义	99.8	99.1	99.3	99.1	100.5	104.7	99.2
大 理	99.7	99.6	99.4	99.5	101.0	100.3	100.6

注：同比以去年同月价格为 100，环比以上月价格为 100。

“90 平方米住房价格指数”指 90 平方米及以下新建住房价格指数。

天相投资顾问有限公司投资评级说明

判断依据:

投资建议根据分析师对该股票在12个月内相对天相流通指数的预期涨幅为基准。

	投资建议	预期个股相对天相流通指数涨幅
1	买入	>15%
2	增持	5---15%
3	中性	(-)5%---(+)5%
4	减持	(-)5%---(-)15%
5	卖出	<(-)15%

重要免责声明

报告所引用信息和数据均来源于公开资料，天相投顾分析师力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，但不对所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不构成对证券买卖的出价或询价，也不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与天相投资顾问有限公司及分析师无关。

本报告版权归天相投顾所有，为非公开资料，仅供天相投资顾问有限公司客户使用。未经天相投顾书面授权，任何人不得以任何形式传送、发布、复制本报告。天相投顾保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

天相投资顾问有限公司

北京富凯	地址：北京市西城区金融大街19号富凯大厦B座701室 电话：010-66045566 传真：010-66573918 邮编：100140
北京新盛	地址：北京市西城区金融大街5号新盛大厦B座4层 电话：010-66045566; 66045577 传真：010-66045500 邮编：100140
北京德胜园	地址：北京市西城区新街口外大街28号A座五层 电话：010-66045566 传真：010-66045700 邮编：100088
上海天相	地址：上海浦东南路379号金穗大厦12楼D座 电话：021-58824282 传真：021-58824283 邮编：200120
深圳天相	地址：深圳市福田区振中路中航苑鼎诚国际大厦2808室 电话：0755-83234800 传真：0755-82709089 邮编：518041
山东天相	地址：济南市舜耕路28号舜花园小区朝3C 电话：0531-82602582 传真：0531-82602622 邮编：250014