

房地产

李少明 首席分析师

010-66276931

lishaoming@cjis.cn

万丽

010-66276963

wanli1@cjis.cn

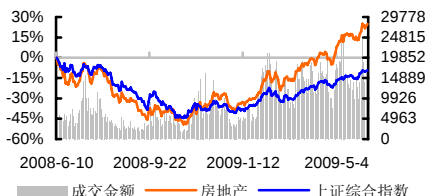
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	110
总市值(亿元)	10446
占A股比例(%)	3.58%
平均市盈率(倍)	116.23

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	7.13	49.44	73.70
上证综合指数	5.43	26.23	32.41



相关报告

《四月回暖持续,红五月仍可期-主要城市房地产市场4月报》090508

《三月成交活跃,预计四五月回暖持续-主要城市房地产市场3月报》090409

《投资增速1季度见底,房地产仍有超额收益-2009年2季度行业策略报告》090404

《重点观察的大多数城市成交量同比环比呈上涨格局-主要城市房地产市场2月报》

《华南地区复苏迹象明显-主要城市房地产市场2009年1月报》090218

房地产行业

看好

五月成交稳步增长,华东地区集中放量

-主要城市房地产市场月报(2009-05)

本报告跟踪分析近一月主要城市住宅成交、供应以及价格走势情况。覆盖北京、天津、上海、杭州、苏州、南京、深圳、广州、武汉、重庆等21个城市。

投资要点:

- 5月成交量稳步增长,大部分城市1-5月的成交量占到08年成交量的70%以上。有同比数据的18个城市中有7个成交面积同比增幅超过100%,从成交面积的环比情况来看,19个城市中有13个环比上升,环比增幅超过10%的有7个,6个城市环比下降,环比降幅超过10%的有4个。大部分城市1-5月的成交量占到08年成交量的70%以上,福州、厦门和南昌1-5月的成交面积占08年的比例已超过100%。
- 分区域来看,本月华东地区成交情况表现突出,多城市创下成交量新高:上海再次创下07年9月以来的最好成交水平;杭州成交套数突破1万套,为07年以来的最高值;苏州成交量创下05年以来的新高;无锡创下06年下半年以来成交量的最好水平。
- 各主要城市可售量持续下降,华东地区城市去库存化速度加快,杭州可售量消化时间已由半年下降到不足2个月。
- 除南昌、厦门等4个城市外,14个城市中有10个均价环比上升,价格率先调整的深圳成交均价已连续2个月同比环比回升。
- 主要城市套均成交面积呈回升态势。
- 北京:扣除保障性住房后住宅期房成交11478套,成交面积134.9万平,同比分别上升31.7%和45.2%,环比分别下降13.8%和9.5%。成交均价为13290元/平,同比上升1.3%,环比上升5.2%。住宅可售套数环比下降5%,已连续6个月下降。当前的住宅可售套数为近三月住宅期房平均成交套数的9.9倍,即大约需要10个月的时间来消化可售量。
- 上海:住宅成交24361套,成交面积267.3万平,同比分别上升38.2%和48.5%,环比分别上升1.2%和4.5%。住宅可售套数环比下降12.8%,已连续5个月下降,当前市场上的可售住宅为近三月平均成交套数的1.9倍,按照当前的成交量,消化可售住宅的时间不足2个月。
- 深圳:住宅成交8479套,成交面积77.5万平,同比分别上升79.1%和91.1%,环比分别上升10.2%和4%。住宅成交均价为12902元/平,同比上升15.7%,环比上升4.2%。住宅可售套数环比下降16.1%,已连续6个月环比下降。当前住宅可售套数为本月成交套数的4.7倍,为近三月平均成交套数的4.9倍,目前市场的可售住宅大约需要5个月来消化。

风险提示:

- 开发商在成交回暖的背景采取提价行为造成行业调整时间延长、调整幅度超过预期等因素带来的风险。

阅读提示:

- 报告中的数据来源于中国指数研究院,其成交面积与国家统计局的销售面积统计口径不一,中指院的统计口径是已签约面积,国家统计局的统计口径是已签约已交付的面积,我们认为已签约面积数据较已签约已交付的面积更能说明近期的房市。

主要城市住宅（或商品房）成交情况-1

表 1: 主要城市 2009 年 5 月住宅/商品房成交套数与成交均价

			成交套数					成交均价（元/平）				
			2009-05	2008-05	2009-04	同比	环比	2009-05	2008-05	2009-04	同比	环比
东北及华北	北京	住宅期房	11,478	8,711	13,329	32%	-14%	13,290	13,118	12,631	1%	5%
	天津	住宅	12,223	4,660	10,479	<u>162%</u>	<u>17%</u>	6,923	7,349	6,680	-6%	4%
	西安	住宅	9,366	4,608	8,701	<u>103%</u>	8%	4,459	10,744	4,498	-58%	<u>-1%</u>
	青岛	住宅	7,555	-	6,403		<u>18%</u>					
	大连	住宅	3,471	2,167	5,749	60%	-40%	8,596	7,076	7,758	21%	11%
	沈阳	住宅	13,024	8,433	8,797	54%	<u>48%</u>	3,623	3,532	3,610	3%	0%
华东地区	上海	住宅	24,361	17,620	24,065	38%	1%		8,858			
	杭州	商品房	11,524	3,361	6,268	<u>243%</u>	<u>84%</u>	-	13,336	12,775		
	苏州	住宅	8,751	3,959	6,828	<u>121%</u>	<u>28%</u>	6,866	7,005	6,746	-2%	2%
	南京	住宅	7,951	4,450	8,645	79%	-8%			--		
	无锡	住宅	5,126	3,476	3,569	47%	<u>44%</u>		4,669	-		
华南地区	深圳	住宅	8,479	4,732	7,694	79%	<u>10%</u>	12,902	11,143	12,381	16%	4%
	广州	住宅							10,529	7,978		
	东莞	住宅	6,619	3,916	6,132	69%	8%	5,995	6,208	5,904	-3%	2%
	福州	住宅	5,297	1,249	5,068	<u>324%</u>	5%	7,541	7,202	7,188	5%	5%
	厦门	住宅	4,134	1,023	2,867	<u>304%</u>	<u>44%</u>	7,974	10,488	8,402	-24%	<u>-5%</u>
中南及西南	长沙	住宅期房	7,697	--	6,926		<u>11%</u>	4,024	3,893	4,197	3%	<u>-4%</u>
	南昌	住宅	3,920	1,274	4,721	<u>208%</u>	-17%	4,264	5,385	4,553	-21%	<u>-6%</u>
	武汉	住宅	9,027	6,326	10,573	43%	-15%	5,164	6,046	4,981	-15%	4%
	重庆	商品房	21,432	14,174	29,383	51%	-27%	4,321	4,109	4,231	5%	2%
	成都	商品房	14,572	7,117	14,080	<u>105%</u>	3%			--		

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：广州数据一般滞后一个月。

主要城市住宅（或商品房）成交情况-2

表 2：主要城市 2009 年 5 月住宅/商品房成交面积与套均成交面积

			成交面积（万平）					套均成交面积（平米）				
			2009-05	2008-05	2009-04	同比	环比	2009-05	2008-05	2009-04	同比	环比
东北及华北	北京	住宅期房	134.9	92.9	149.2	45%	-10%	117.6	106.6	112.0	10%	<u>5.0%</u>
	天津	住宅	128.5	50.7	108.5	<u>154%</u>	<u>18%</u>	105.1	108.8	103.5	-3%	1.5%
	西安	住宅	91.2	44.8	84.1	<u>103%</u>	8%	97.4	97.3	96.6	0%	0.7%
	青岛	住宅	74.5	-	63.1		<u>18%</u>	98.6		98.5		0.1%
	大连	住宅	31.1	20.3	51.9	53%	-40%	89.7	93.7	90.3	-4%	-0.7%
	沈阳	住宅	119.1	72.2	78.3	65%	<u>52%</u>	91.4	85.6	89.1	7%	<u>2.7%</u>
华东地区	上海	住宅	267.4	179.9	255.8	49%	5%	109.7	102.1	106.3	7%	<u>3.3%</u>
	杭州	商品房	-	36.4	69.7				108.2	111.3		
	苏州	住宅	110.6	42.3	80.3	162%	<u>38%</u>	126.4	106.8	117.7	18%	<u>7.4%</u>
	南京	住宅	86.9	48.2	91.0	80%	-4%	109.3	108.3	105.3	1%	<u>3.9%</u>
	无锡	住宅	61.0	40.9	42.2	49%	<u>45%</u>	119.1	117.7	118.3	1%	0.6%
华南地区	深圳	住宅	77.6	40.6	74.6	91%	4%	91.5	85.8	96.9	7%	-5.6%
	广州	住宅	-	39.3	83.2							
	东莞	住宅	66.9	41.6	61.5	61%	9%	101.1	106.1	100.2	-5%	0.9%
	福州	住宅	56.5	13.4	52.1	322%	8%	106.6	107.0	102.8	0%	<u>3.8%</u>
	厦门	住宅	49.9	12.7	36.6	292%	<u>36%</u>	120.7	124.2	127.7	-3%	-5.5%
中南及西南	长沙	住宅期房	76.9	47.9	69.2	60%	<u>11%</u>	99.9		99.9		0.0%
	南昌	住宅	42.9	12.9	48.7	232%	-12%	109.4	101.3	103.1	8%	<u>6.1%</u>
	武汉	住宅	95.7	66.8	114.3	43%	-16%	106.0	105.6	108.1	0%	-2.0%
	重庆	商品房	194.9	134.4	274.1	45%	-29%	90.9	94.8	93.3	-4%	-2.5%
	成都	商品房	128.9	57.2	120.1	125%	7%	88.5	80.4	85.3	10%	<u>3.7%</u>

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：广州数据一般滞后一个月。

主要城市住宅（或商品房）成交情况-3

表 3：主要城市 2009 年 5 月住宅/商品房去库存化速度

			可售套数	同比	环比	可售套数/当月成交套数			可售面积	同比	环比	可售面积/当月成交面积		
			2009-05			09-05	08-05	09-04	2009-05			09-05	08-05	09-04
华北地区	北京	住宅	119,368	8%	<u>-5%</u>	10.4	12.7	9.4	1,584.2	3%	<u>-5.5%</u>	11.7	16.6	11.2
	天津	住宅	--						--					
	西安	住宅	--						--					
	青岛	住宅	58,488		1%	7.7		9.1	609.4		1.5%	8.2		9.5
	大连	住宅	--						--					
	沈阳	住宅	--						--					
华东地区	上海	住宅	45,033	7%	<u>-13%</u>	1.8	2.4	2.1	633.0	10%	<u>-10.5%</u>	2.4	3.2	2.8
	杭州	商品房	19,946	-27%	<u>-44%</u>	1.7	8.2	5.7	230.5	-32%	<u>-47.7%</u>		9.3	6.3
	苏州	住宅	33,954			3.9		-	464.0			4.2		-
	南京	住宅	36,536	4%	<u>-12%</u>	4.6	7.9	4.8	--				8.4	
	无锡	住宅	--					-	--					-
华南地区	深圳	住宅	39,974	-2%	<u>-16%</u>	4.7	8.6	6.2	433.7	-3%	<u>-13.3%</u>	5.6	11.0	6.7
	广州	住宅	-						-					
	东莞	住宅	--						--					
	福州	住宅	38,754		1%	7.3		7.6	287.1		-1.3%	5.1		5.6
	厦门	住宅	22,902		<u>-7%</u>	5.5		8.6	279.4		<u>-7.6%</u>	5.6		8.3
中南及西南	长沙	住宅期房	--						--					
	南昌	住宅	26,111		-1%	6.7		5.6	226.2		1.4%	5.3		4.6
	武汉	住宅	139,590	54%	3%	15.5	14.3	12.8	1,556.1	51%	2.3%	16.3	15.4	13.3
	重庆	商品房	122,322	12%	<u>-6%</u>	5.7	7.7	4.4	1,239.9	3%	<u>-6.0%</u>	6.4	9.0	4.8
	成都	商品房	--						--					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：北京去化速度可售量的统计口径为住宅，成交量的统计口径为住宅期房。

主要城市住宅（或商品房）成交情况-4

表 4: 主要城市 2009 年 1-5 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			2007	2008	2009:1-5	09:1-5 /2007	09:1-5 /2008	2007	2008	2009:1-5	09:1-5 /2007	09:1-5 /2008
华北地区	北京	住宅	115,108	86,471	46,687	41%	54%	1,440	896	518	36%	58%
	天津	住宅		46,802	42,780	49%	<u>91%</u>		503	446		<u>89%</u>
	西安	住宅	85,566	58,925	26,686	31%	45%	889	587	345	39%	59%
	青岛	住宅										
	大连	住宅		25,200	14,608		58%		238	129		54%
	沈阳	住宅		128,375	41,466		32%	1,289	1,130	370	29%	33%
华东地区	上海	住宅	235,423	150,847	89,705	38%	59%	2,688	1,554	952	35%	61%
	杭州	住宅	39,455	23,575	14,013	36%	59%	503	283	152	30%	54%
	苏州	住宅	57,426	34,589	26,355	46%	<u>76%</u>	714	391	322	45%	<u>82%</u>
	南京	住宅	91,842	42,520	32,567	35%	<u>77%</u>		448	348		<u>78%</u>
	无锡	住宅	-	-	-			216	496	208		
华南地区	深圳	住宅	50,237	44,129	34,405	68%	<u>78%</u>	484	407	321	66%	<u>79%</u>
	广州	住宅		-	-			802	552	157	20%	
	东莞	住宅		36,687	24,889		68%		369	252		68%
	福州	住宅	30,219	16,710	20,773	69%	<u>124%</u>	343	183	234	68%	<u>128%</u>
	厦门	住宅	26,410	8,744	16,851	64%	<u>193%</u>	316	104	200	63%	<u>192%</u>
中南及西南	长沙	住宅期房						759	513	283		
	南昌	住宅	-	16,568	19,057		<u>115%</u>	-	173	207		<u>120%</u>
	武汉	住宅	107,536	53,030	37,689	35%	<u>71%</u>	1,200	546	401	33%	<u>73%</u>
	重庆	商品房	163,404	133,085	101,954	62%	<u>77%</u>	1,582	1,252	929	59%	<u>74%</u>
	成都	商品房	-	80,684	59,969		<u>74%</u>	-	655	519		<u>79%</u>

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

目 录

图 1: 北京住宅期房成交情况	9
图 2: 北京住宅期房成交套数各年同期对比	9
图 3: 北京住宅期房成交面积各年同期对比	9
图 4: 北京住宅期房成交均价各年同期对比	10
图 5: 北京住宅期房套均成交面积	10
图 6: 北京分区域成交情况	10
图 7: 北京区域成交结构	11
图 8: 北京住宅期房去化率	11
图 9: 北京各区域住宅期房去化率	11
图 10: 上海住宅成交情况	12
图 11: 上海住宅成交套数各年同期比较	12
图 12: 上海住宅成交面积各年同期比较	12
图 13: 上海住宅成交均价各年同期比较	13
图 14: 上海住宅套均成交面积	13
图 15: 上海各环线区域住宅成交均价	13
图 16: 上海各环线成交结构	14
图 17: 上海住宅去化率	14
图 18: 上海各区可售住宅套数	14
图 19: 上海住宅去化率	15
图 20: 深圳住宅成交情况	15
图 21: 深圳住宅成交套数各年同期比较	15
图 22: 深圳住宅成交面积各年同期比较	16
图 23: 深圳住宅成交均价各年同期比较	16
图 24: 深圳住宅套均成交面积	16
图 25: 深圳分区域住宅成交情况	17
图 26: 深圳住宅去化率	17
图 27: 天津住宅成交情况	17
图 28: 天津住宅成交套数各年同期比较	18
图 29: 天津住宅成交面积各年同期比较	18
图 30: 天津住宅成交均价各年同期比较	18
图 31: 天津住宅套均成交面积	19
图 32: 西安住宅成交情况	19
图 33: 西安住宅成交面积各年同期比较	19
图 34: 西安住宅成交均价各年同期比较	20
图 35: 西安住宅套均成交面积	20
图 36: 青岛住宅成交情况	20
图 37: 青岛住宅套均成交面积	21
图 38: 大连住宅成交情况	21
图 39: 大连住宅成交面积各年同期比较	21
图 40: 大连住宅成交均价各年同期比较	22
图 41: 大连住宅套均成交面积	22
图 42: 沈阳住宅成交情况	22
图 43: 沈阳住宅成交面积各年同期比较	23

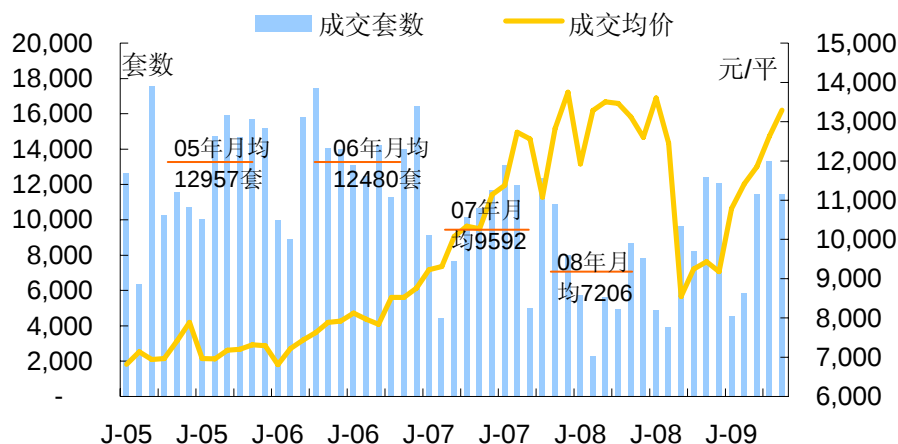
图 44: 沈阳住宅成交均价各年同期比较	23
图 45: 沈阳住宅套均成交面积	23
图 46: 杭州商品房成交情况	24
图 47: 杭州商品房成交面积各年同期比较	24
图 48: 杭州商品房成交均价各年同期比较	24
图 49: 杭州商品房套均成交面积	25
图 50: 杭州商品房去化率	25
图 51: 苏州住宅成交情况	25
图 52: 苏州住宅成交面积各年同期比较	26
图 53: 苏州住宅成交均价各年同期比较	26
图 54: 苏州住宅套均成交面积	26
图 55: 南京住宅成交情况	27
图 56: 南京住宅成交面积各年同期比较	27
图 57: 南京住宅套均成交面积	27
图 58: 南京住宅去化率	28
图 59: 无锡住宅成交情况	28
图 60: 无锡住宅成交面积各年同期比较	28
图 61: 无锡住宅套均成交面积	29
图 62: 广州住宅成交情况	29
图 63: 广州住宅成交面积各年同期比较	29
图 64: 东莞住宅成交情况	30
图 65: 东莞住宅成交面积各年同期比较	30
图 66: 东莞住宅成交均价各年同期比较	30
图 67: 东莞住宅套均成交面积	31
图 68: 福州住宅成交情况	31
图 69: 福州住宅成交面积各年同期比较	31
图 70: 福州住宅成交均价各年同期比较	32
图 71: 福州住宅套均成交面积	32
图 72: 厦门住宅成交情况	32
图 73: 厦门住宅成交面积各年同期比较	33
图 74: 厦门住宅成交均价各年同期比较	33
图 75: 厦门住宅套均成交面积	33
图 76: 长沙住宅成交情况	34
图 77: 长沙住宅成交面积各年同期比较	34
图 78: 长沙住宅成交均价各年同期比较	34
图 79: 南昌住宅成交情况	35
图 80: 南昌住宅成交面积各年同期比较	35
图 81: 南昌住宅成交均价各年同期比较	35
图 82: 南昌住宅套均成交面积	36
图 83: 武汉住宅成交情况	36
图 84: 武汉住宅成交面积各年同期比较	36
图 85: 武汉住宅成交均价各年同期比较	37
图 86: 武汉住宅套均成交面积	37
图 87: 重庆商品房成交情况	37

图 88: 重庆商品房成交面积各年同期比较.....	38
图 89: 重庆商品房成交均价各年同期比较.....	38
图 90: 重庆商品房套均成交面积.....	38
图 91: 成都商品房成交情况	39
图 92: 成都商品房成交面积各年同期比较.....	39
图 93: 重庆商品房套均成交面积.....	39

■ 北京

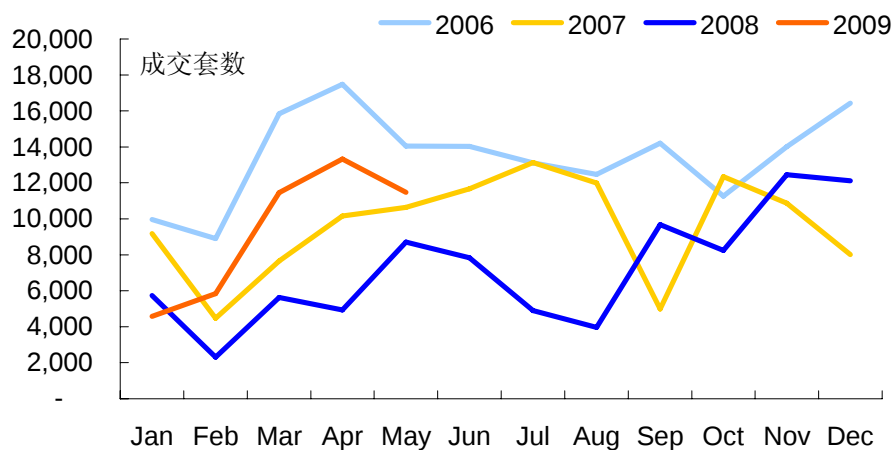
扣除保障性住房后住宅期房成交 11478 套，成交面积 134.9 万平，同比分别上升 31.7%和 45.2%，环比分别下降 13.8%和 9.5%。住宅期房成交均价为 13290 元/平，同比上升 1.3%，环比上升 5.2%。

图 1: 北京住宅期房成交情况



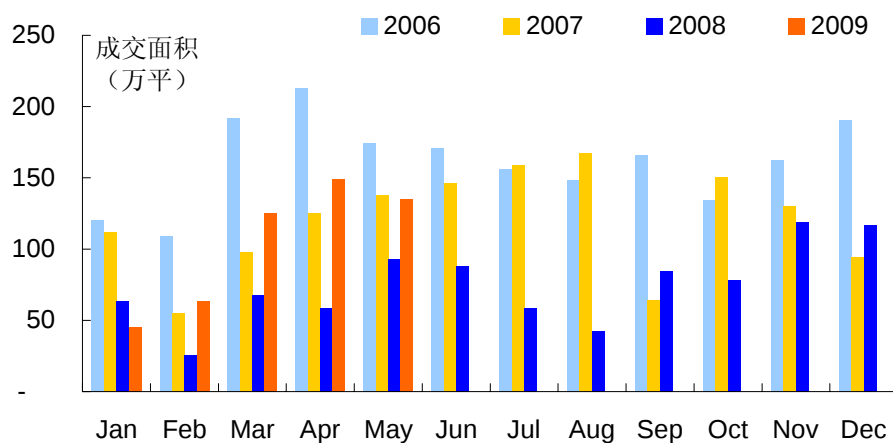
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年为扣除保障性住房后的成交数据。

图 2: 北京住宅期房成交套数各年同期对比



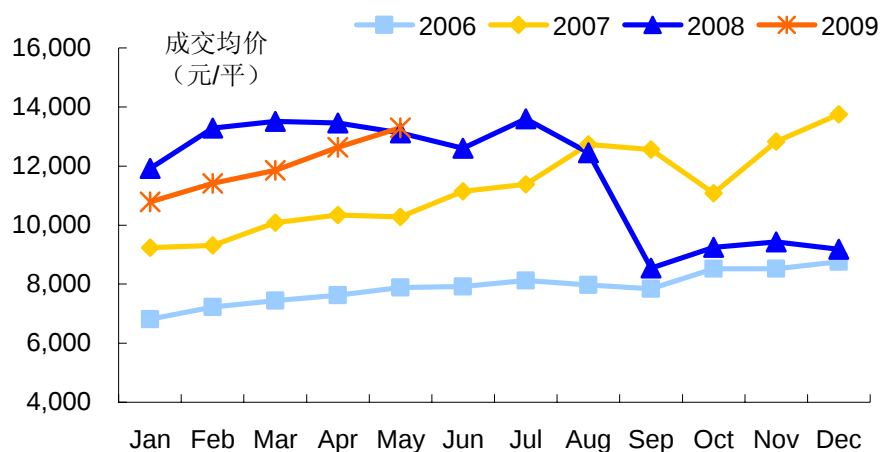
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年为扣除保障性住房后的成交数据。

图 3: 北京住宅期房成交面积各年同期对比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年为扣除保障性住房后的成交数据。

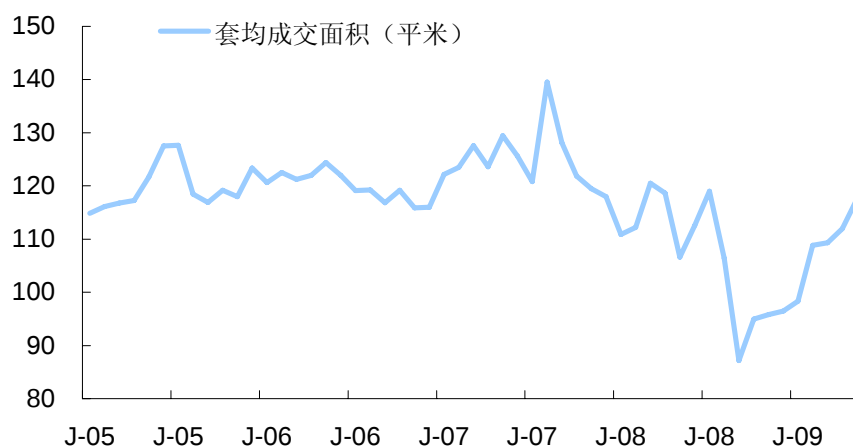
图 4: 北京住宅期房成交均价各年同期对比



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院, 09 年为扣除保障性住房后的成交数据。

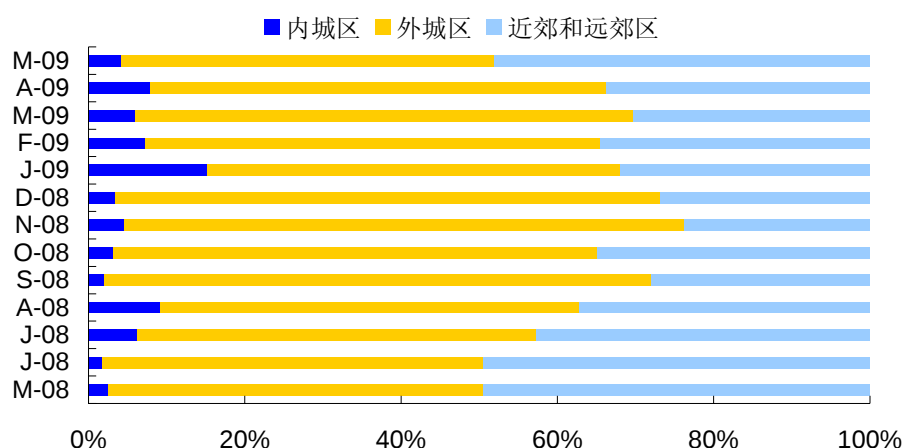
本月住宅期房套均成交面积为 117 平米, 同比上升 10.2%, 环比上升 5%。

图 5: 北京住宅期房套均成交面积



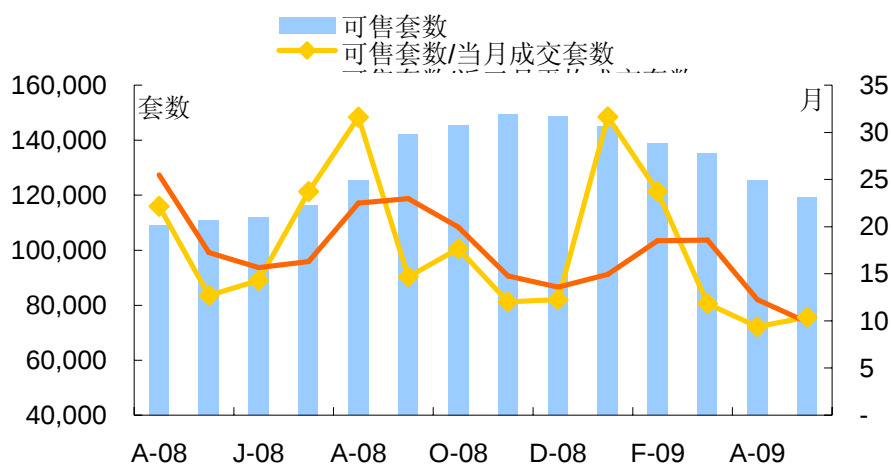
内城区在成交面积中占比为 4.2%，环比下降 3.8 个百分点；外城区占比为 47.8%，环比下降 10.6 个百分点；远郊区占比为 48.1%，环比上升 14.4 个百分点。

图 7：北京区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

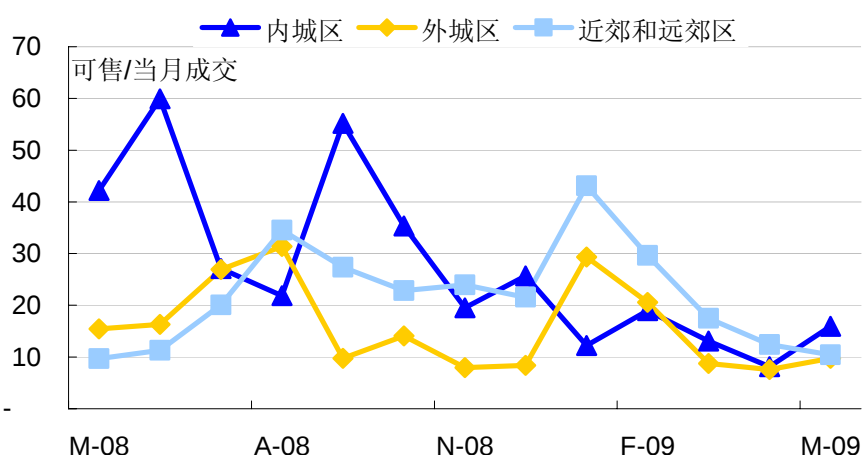
图 8：北京住宅期房去化率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

从各区域住宅期房去化率来看，各区域消化可售量的速度均在加快。

图 9：北京各区域住宅期房去化率

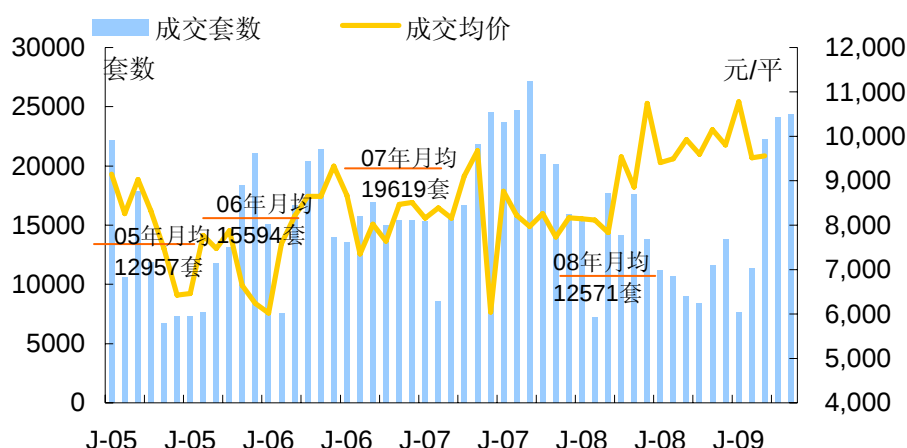


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 上海

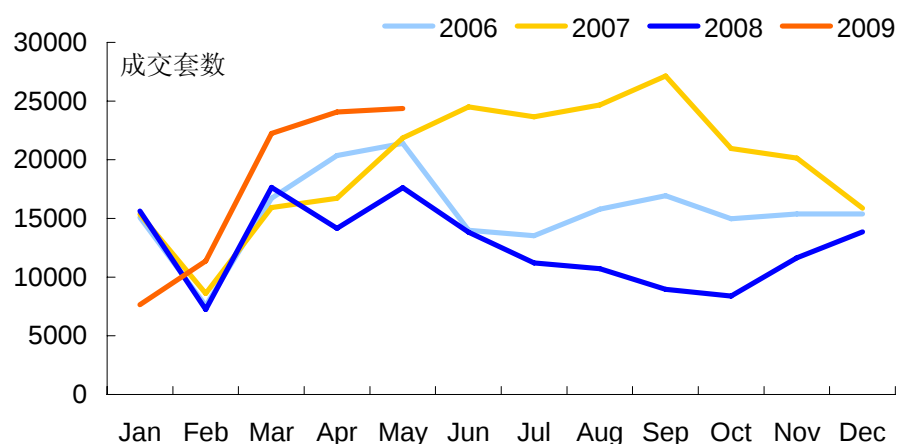
住宅成交 24361 套，成交面积 267.3 万平，同比分别上升 38.2%和 48.5%，环比分别上升 1.2%和 4.5%。本月再次创下 07 年 9 月以来的最好成交水平。

图 10: 上海住宅成交情况



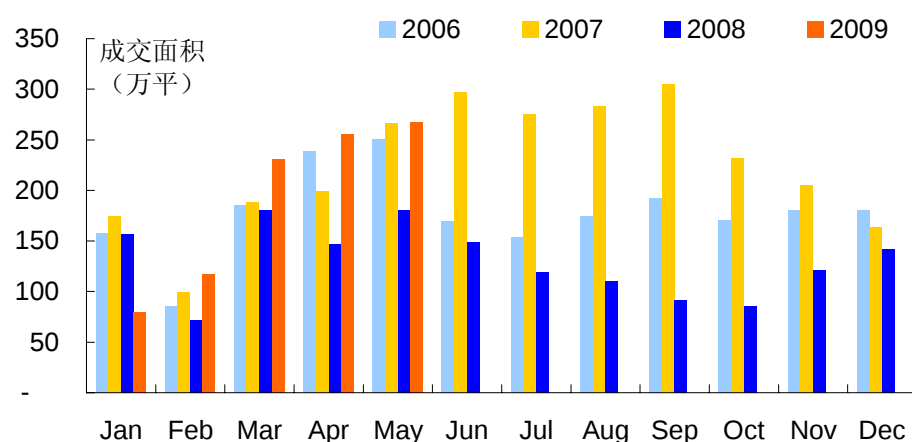
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 11: 上海住宅成交套数各年同期比较



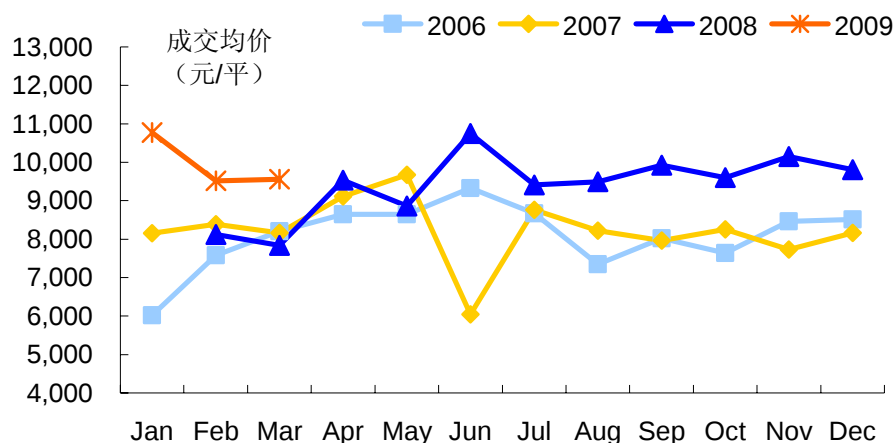
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 12: 上海住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

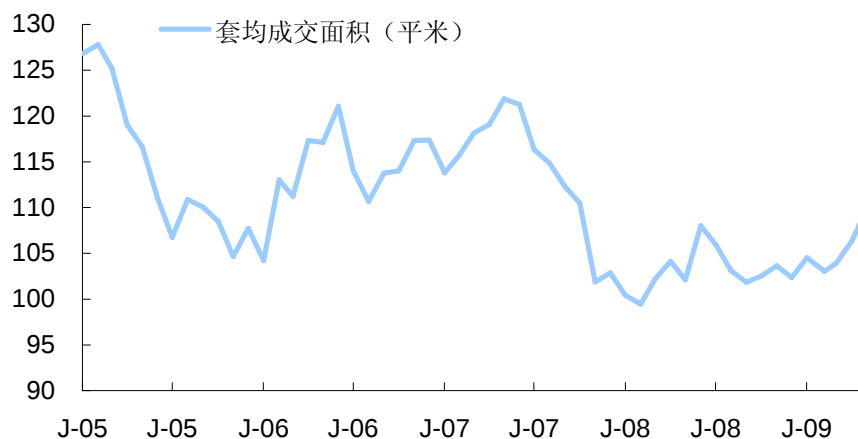
图 13: 上海住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

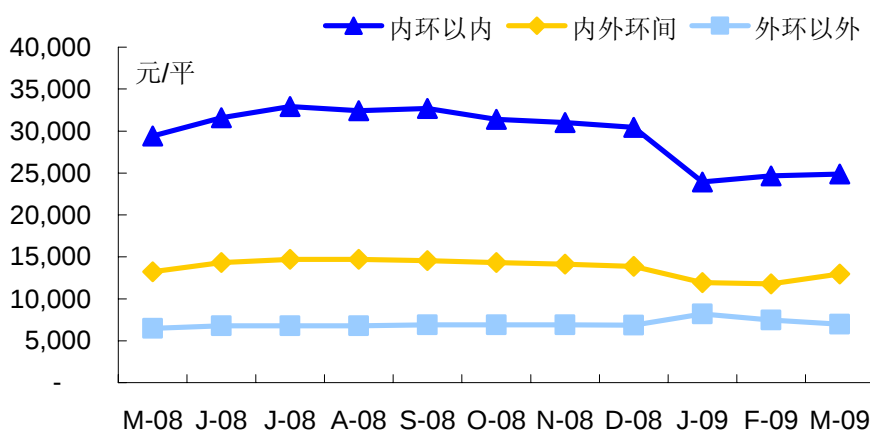
本月住宅套均成交面积为 109 平米, 同比上升 7.4%, 环比上升 3.2%。

图 14: 上海住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

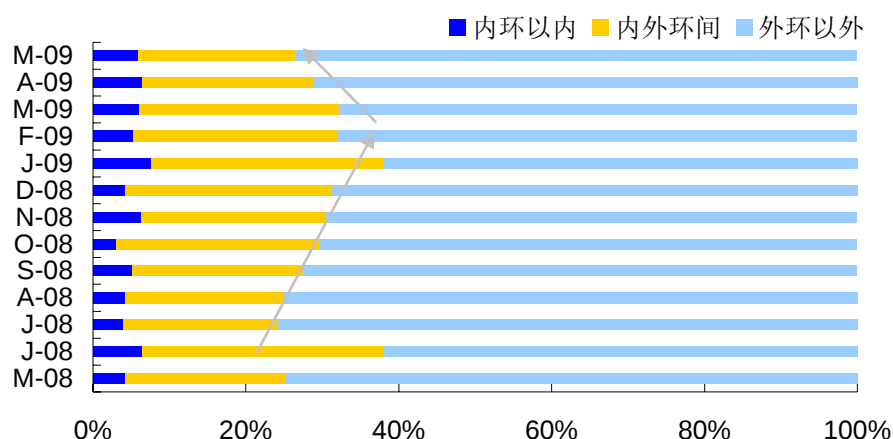
图 15: 上海各环线区域住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月内环以内在成交面积中占比下降 0.5 个百分点，内外环线占比环比下降 1.9 个百分点，外环以外占比环比上升 3.5 个百分点。

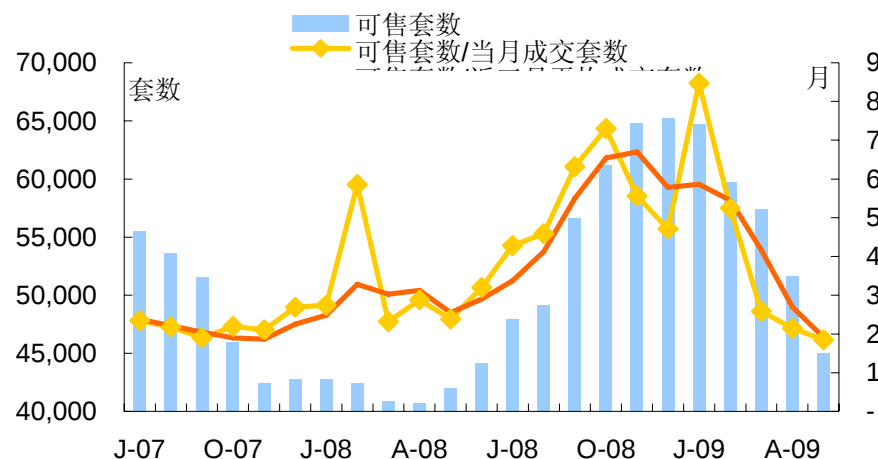
图 16: 上海各环线成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅可售套数环比下降 12.8%，已连续 5 个月下降，当前市场上的可售住宅为近三月平均成交套数的 1.9 倍，按照当前的成交量，消化可售住宅的时间不足 2 个月。

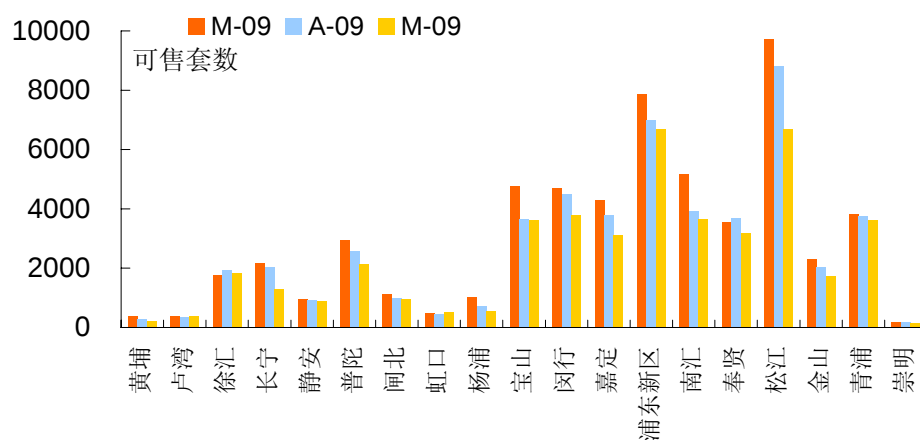
图 17: 上海住宅去化率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

上海市场上的可售住宅主要集中在浦东新区、松江区和闵行区，三区可售量占到全市可售量的 38% 左右。

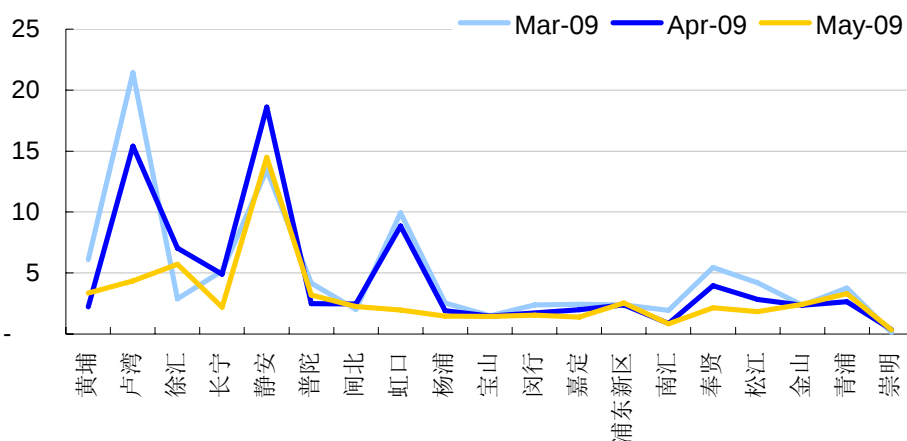
图 18: 上海各区可售住宅套数



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

除静安区外，上海大部分区域去化率低于半年。

图 19: 上海住宅去化率

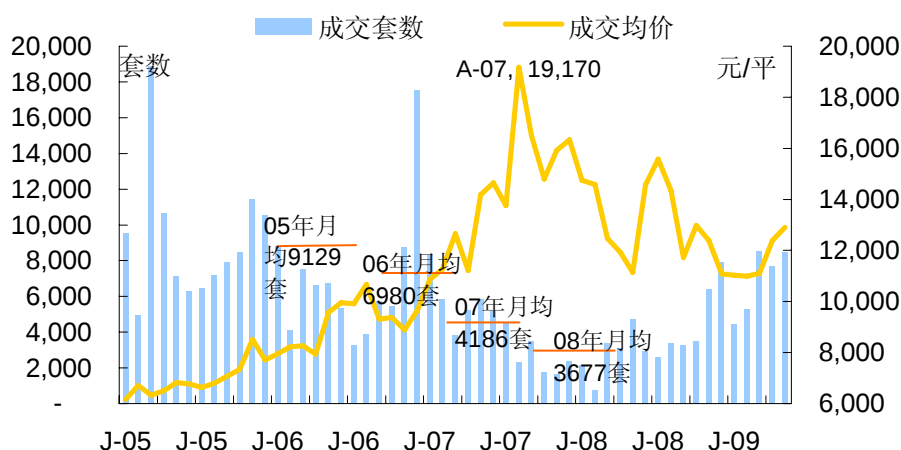


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

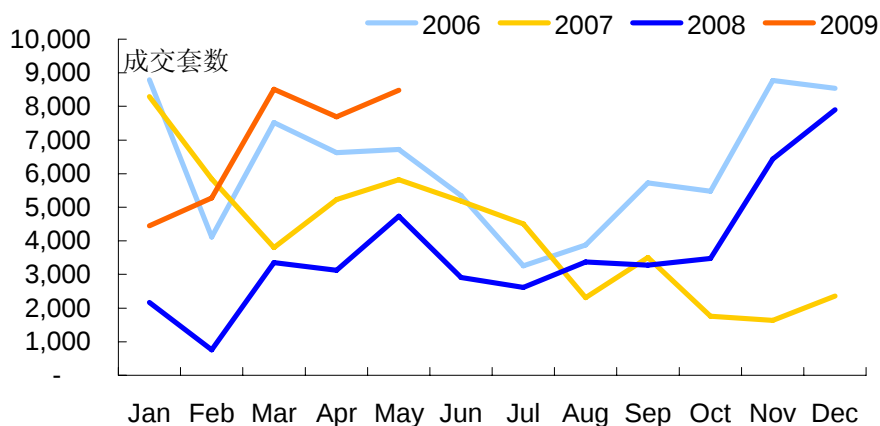
住宅成交 8479 套，成交面积 77.5 万平，同比分别上升 79.1%和 91.1%，环比分别上升 10.2%和 4%。住宅成交均价为 12902 元/平，同比上升 15.7%，环比上升 4.2%。

图 20: 深圳住宅成交情况



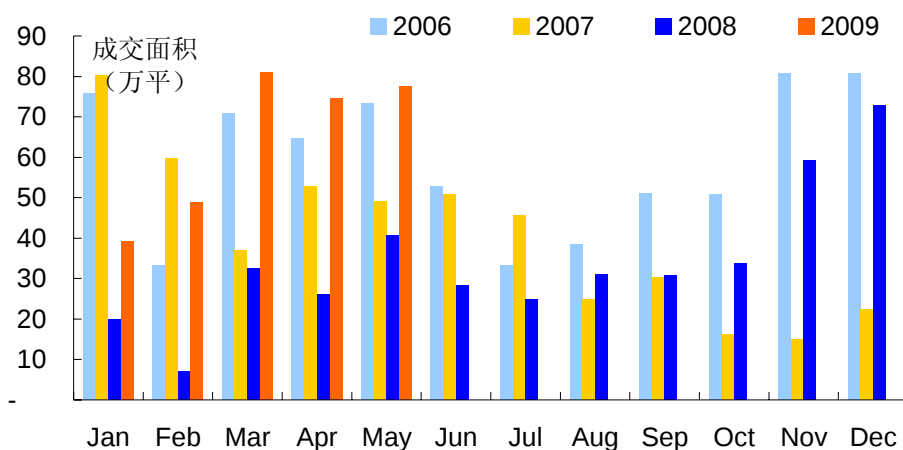
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 21: 深圳住宅成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

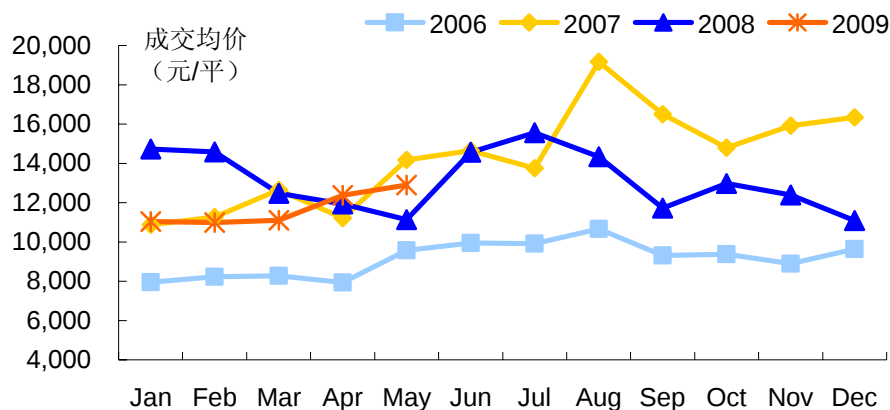
图 22: 深圳住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

目前深圳住宅成交均价已企稳回升, 5月成交均价已超过08年同期水平。

图 23: 深圳住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 91 平方米, 同比上升 6.6%, 环比下降 5.5%。

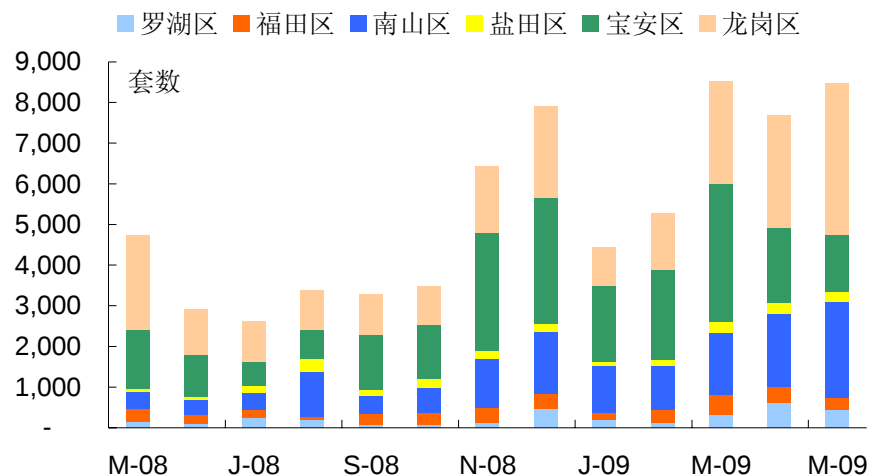
图 24: 深圳住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月关外两区成交套数在全市总成交套数中占比为60.6%，环比上升0.5个百分点。

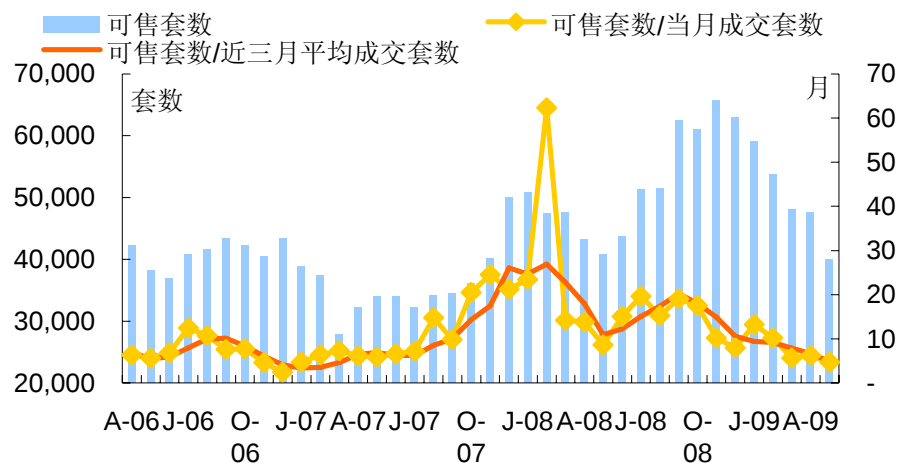
图 25: 深圳分区域住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

深圳市场住宅可售套数环比下降16.1%，已连续6个月环比下降。当前住宅可售套数为本月成交套数的4.7倍，为近三月平均成交套数的4.9倍，目前市场的可售住宅大约需要5个月的时间来消化。

图 26: 深圳住宅去化率

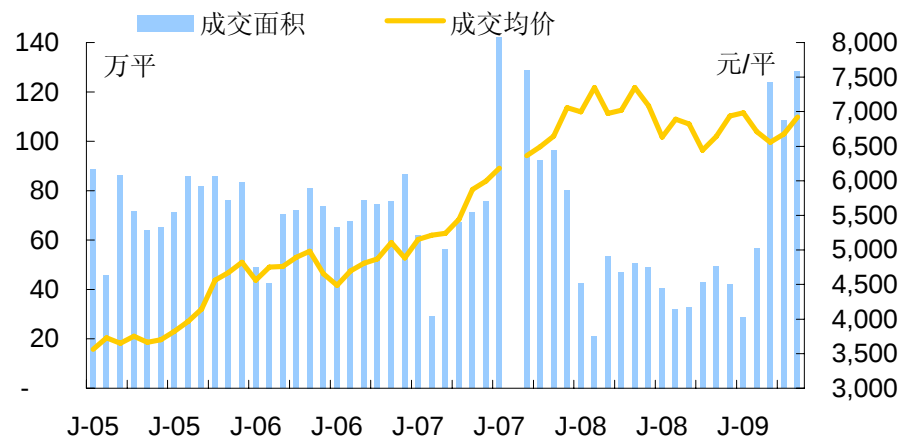


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 天津

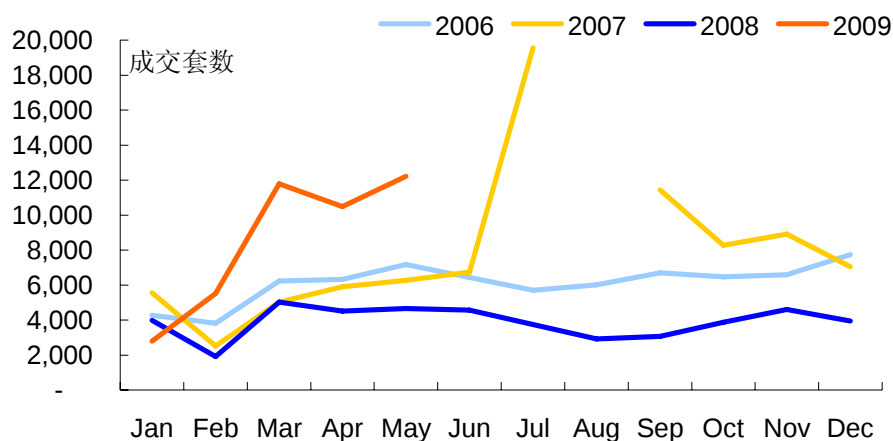
住宅成交12223套，成交面积128.4万平，同比分别上升162%和154%，环比分别上升16.6%和18.4%。住宅成交均价为6923元/平，同比下降5.7%，环比上升3.6%。

图 27: 天津住宅成交情况



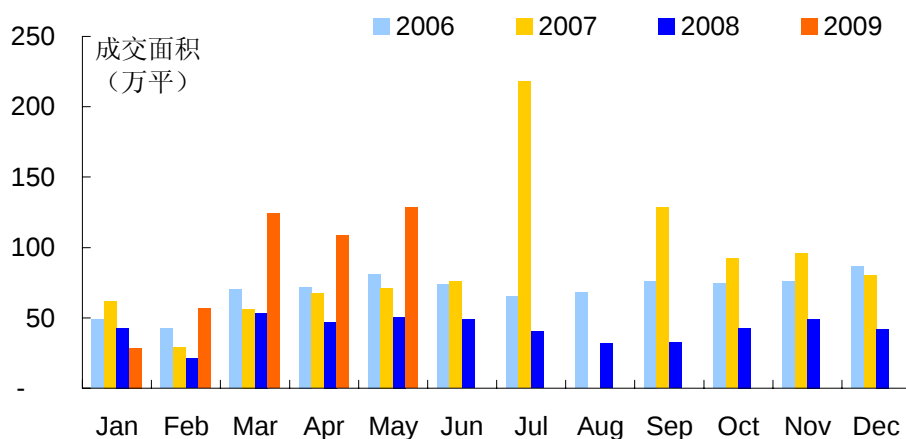
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 28: 天津住宅成交套数各年同期比较



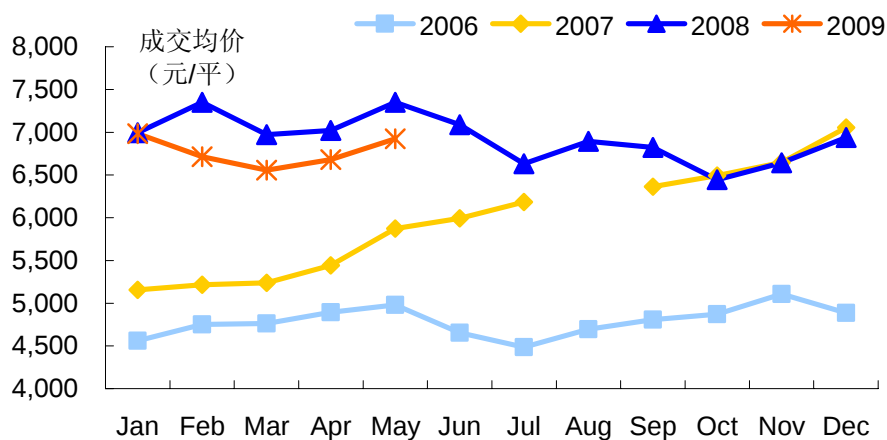
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 29: 天津住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

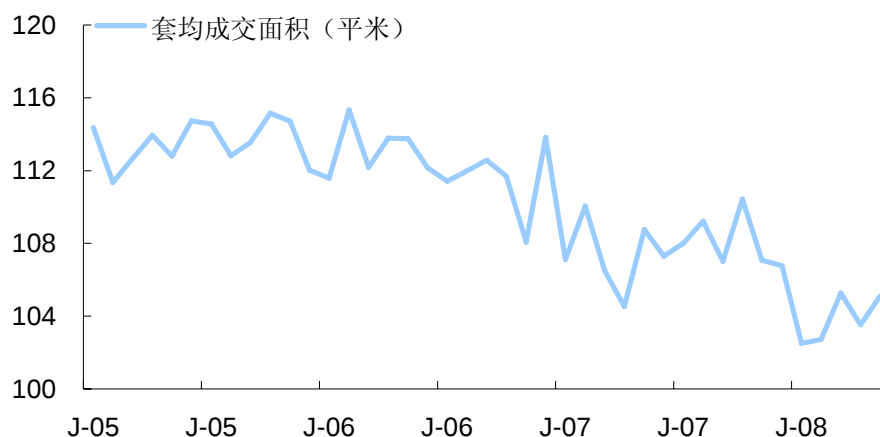
图 30: 天津住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 105 平米，同比下降 3.3%，环比上升 1.5%。

图 31: 天津住宅套均成交面积

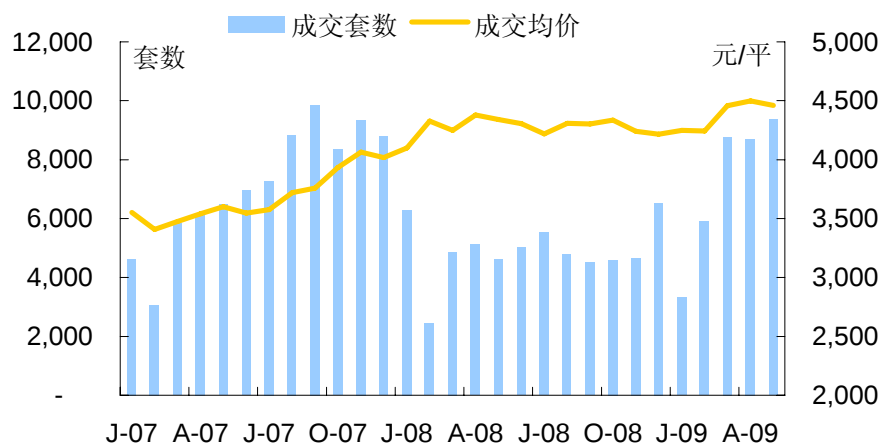


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 西安

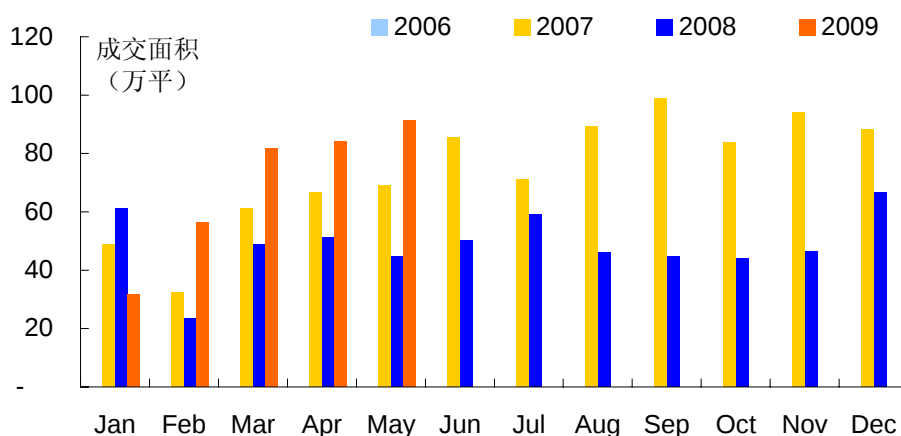
住宅住宅成交 9366 套，成交面积 91.1 万平，同比分别上升 103.2%和 103.3%，环比分别上升 7.6%和 8.4%。住宅成交均价为 4459 元/平，同比下降 58.4%，环比下降 0.8%。

图 32: 西安住宅成交情况



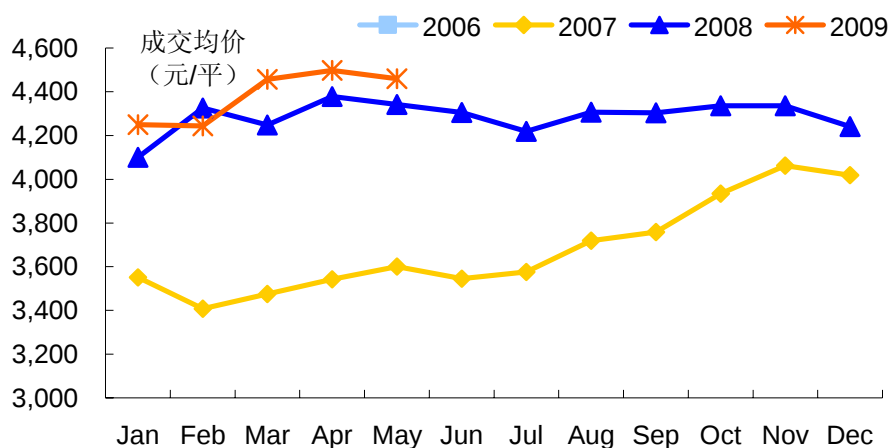
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 33: 西安住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

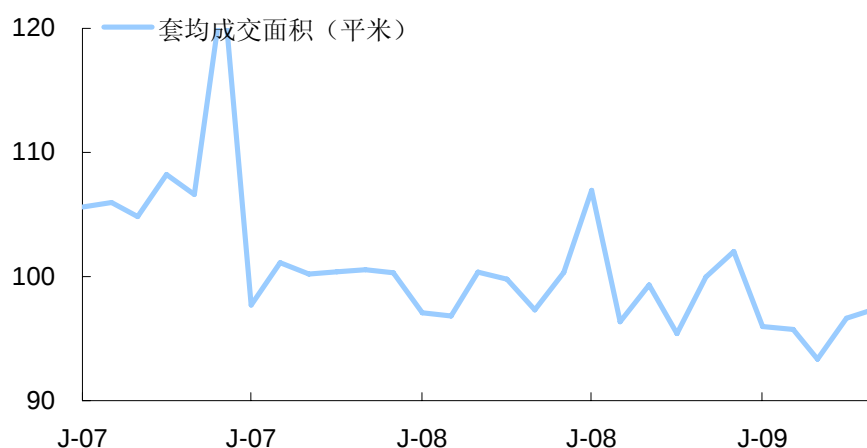
图 34: 西安住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 97 平方米，同比持平，环比上升 0.7%。

图 35: 西安住宅套均成交面积

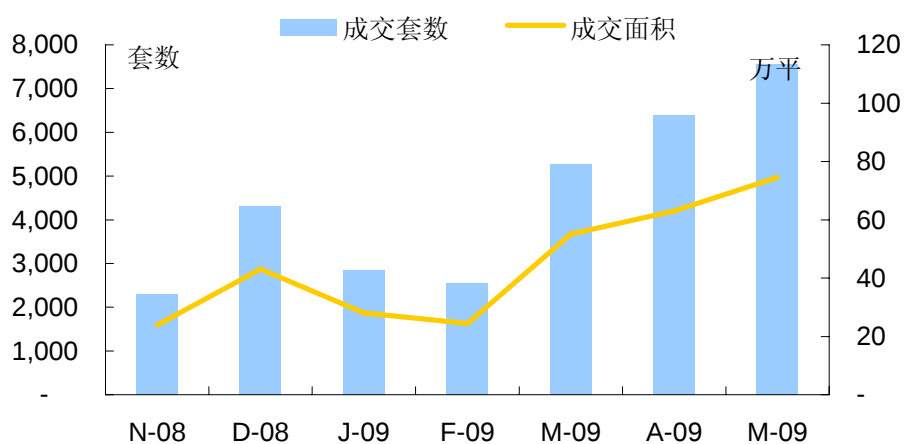


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

住宅成交 7555 套，成交面积 74.4 万平，环比分别上升 17.9%和 18.1%。

图 36: 青岛住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 98 平米，环比持平。

图 37: 青岛住宅套均成交面积

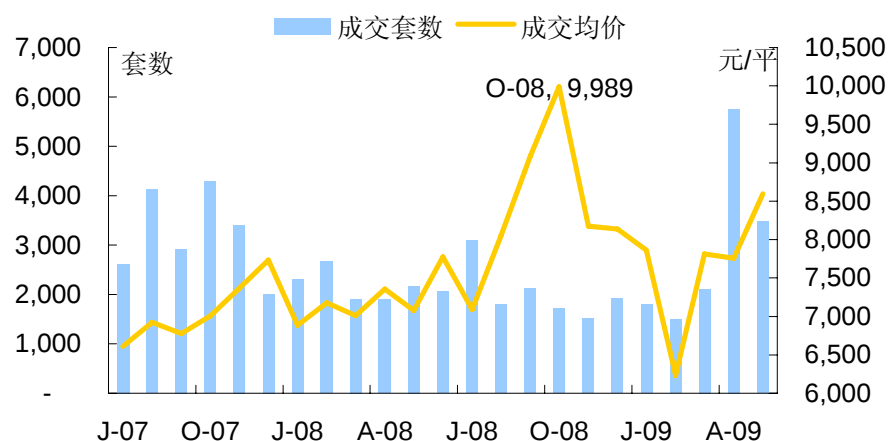


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 大连

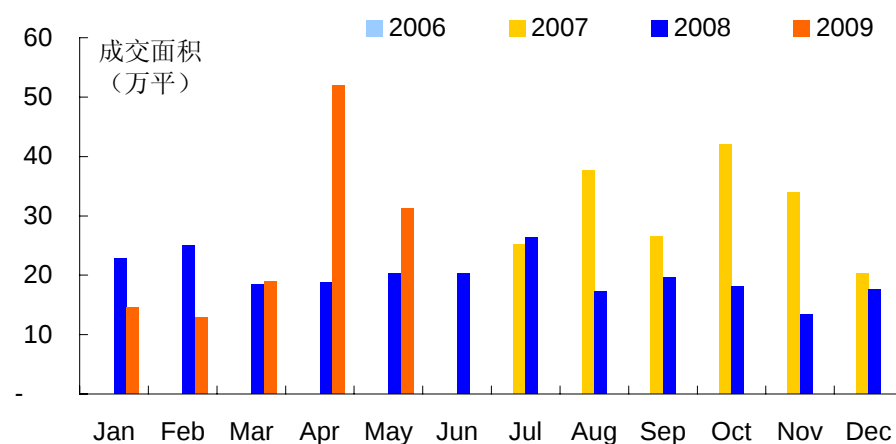
住宅成交 3471 套，成交面积 31.1 万平，同比分别上升 60.1%和 53.3%，环比分别下降 39.6%和 40%。住宅成交均价为 8596 元/平，同比上升 21.4%，环比上升 10.8%。

图 38: 大连住宅成交情况



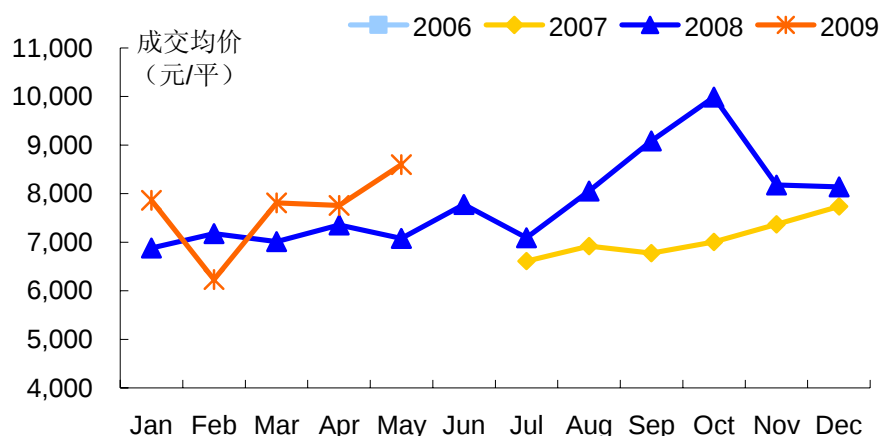
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 39: 大连住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

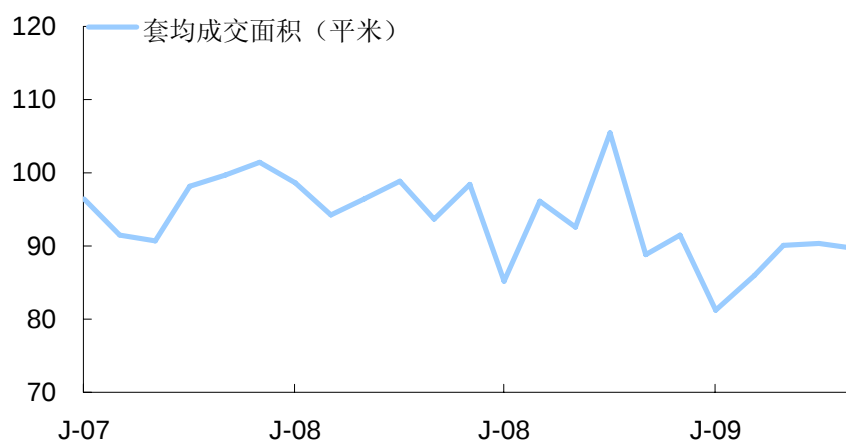
图 40: 大连住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 89 平方米, 同比下降 4.2%, 环比下降 0.6%。

图 41: 大连住宅套均成交面积

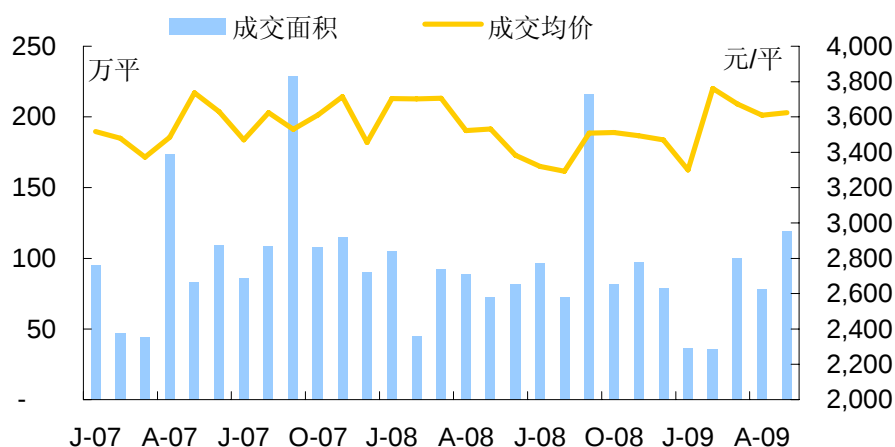


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 沈阳

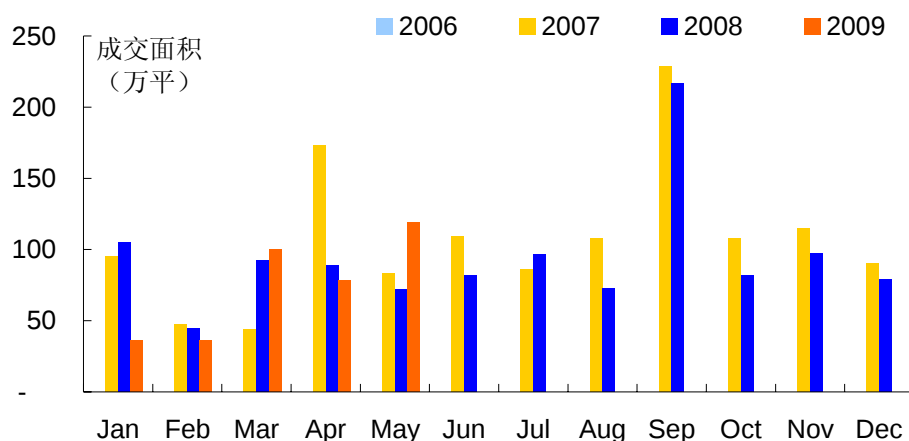
住宅成交 13024 套, 成交面积 119.1 万平, 同比分别上升 54.4%和 64.9%, 环比分别上升 48%和 52%。住宅成交均价为 3623 元/平, 同比上升 2.5%, 环比上升 0.3%。

图 42: 沈阳住宅成交情况



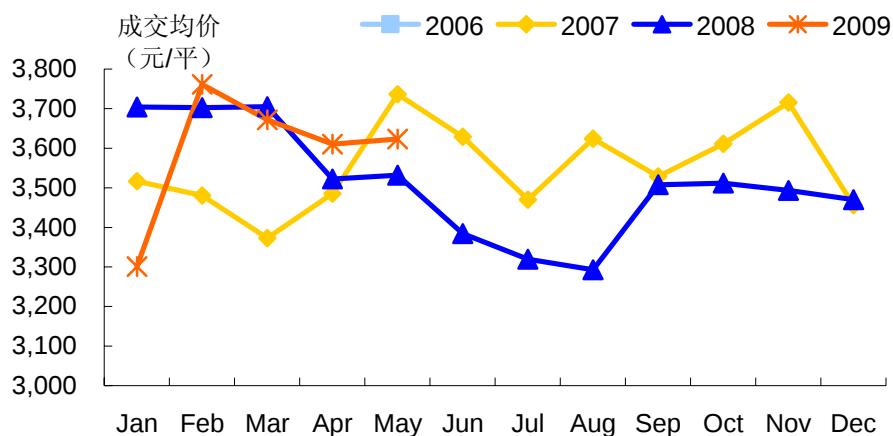
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 43: 沈阳住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

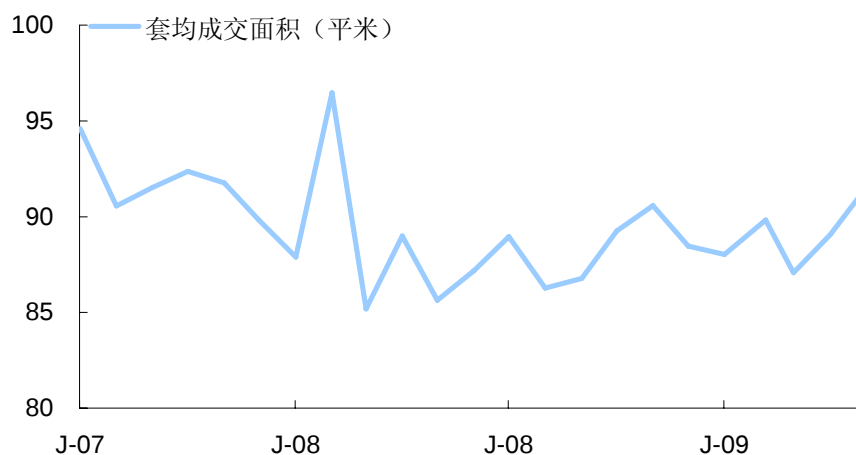
图 44: 沈阳住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 91 平方米, 同比上升 6.7%, 环比上升 2.6%。

图 45: 沈阳住宅套均成交面积

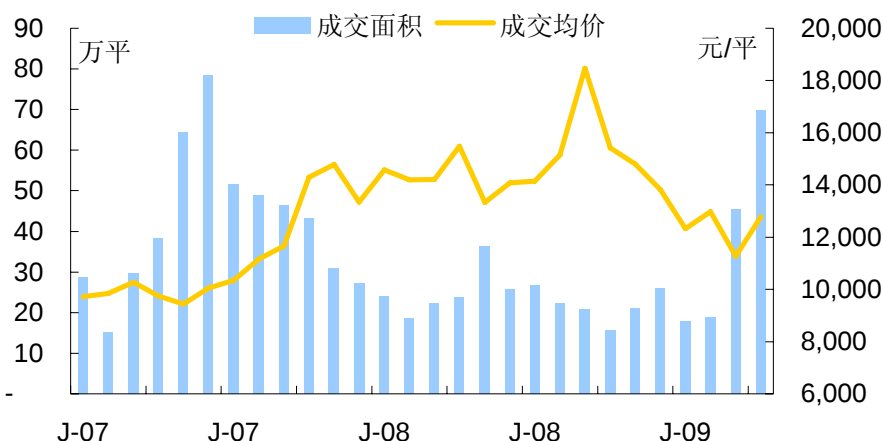


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 杭州

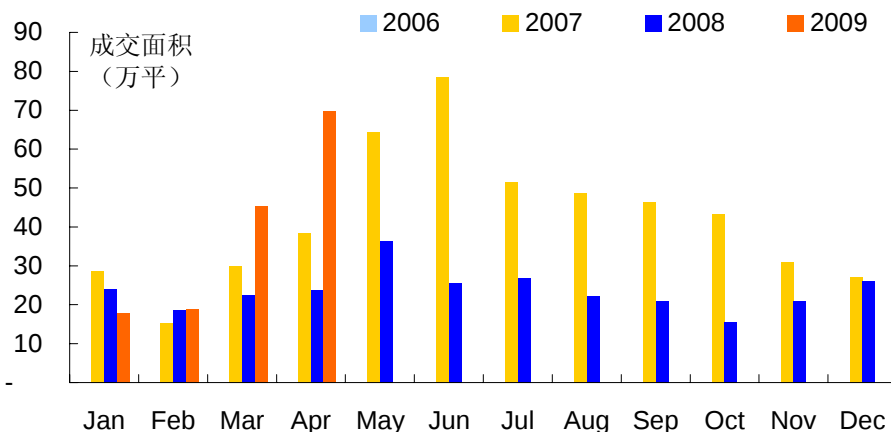
商品房成交 11524 套，环比上升 83.8%，暂无成交面积数据。4 月商品房成交 6268 套，成交面积 70 万平，同比分别上升 197%和 195%，环比分别上升 31%和 54%。商品房成交均价为 12775 元/平米，同比下降 18%，环比上升 13%。本月成交套数为 07 年以来的最高值。

图 46: 杭州商品房成交情况



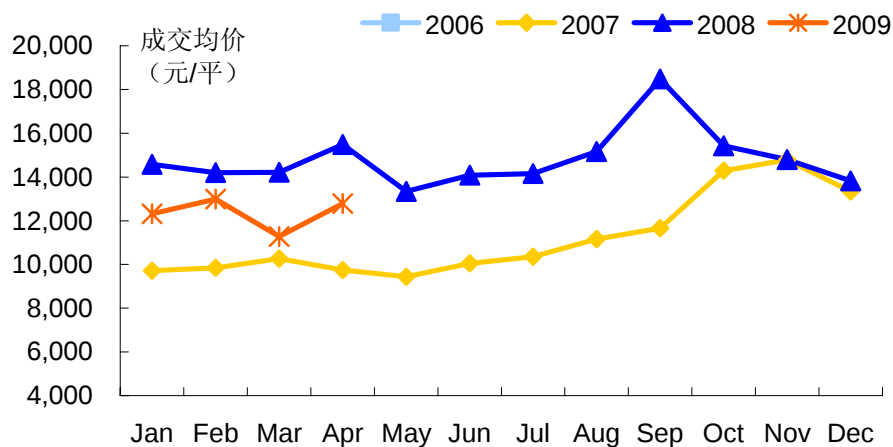
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 47: 杭州商品房成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

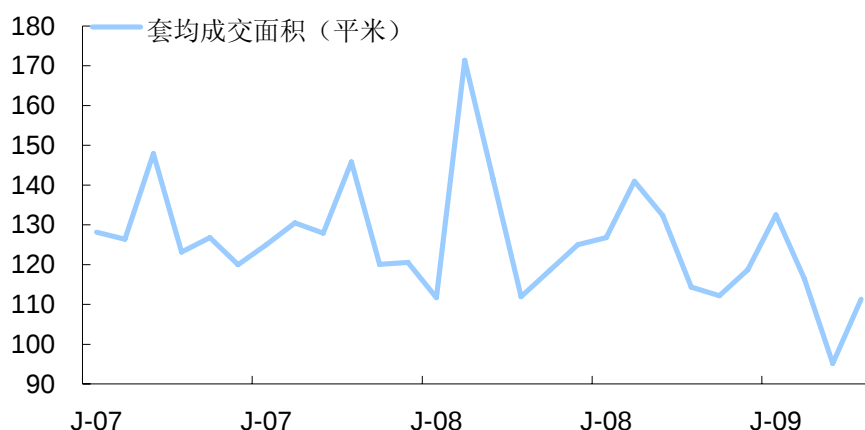
图 48: 杭州商品房成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

4 月商品房套均成交面积为 111 平米，同比下降 1%，环比上升 17%。

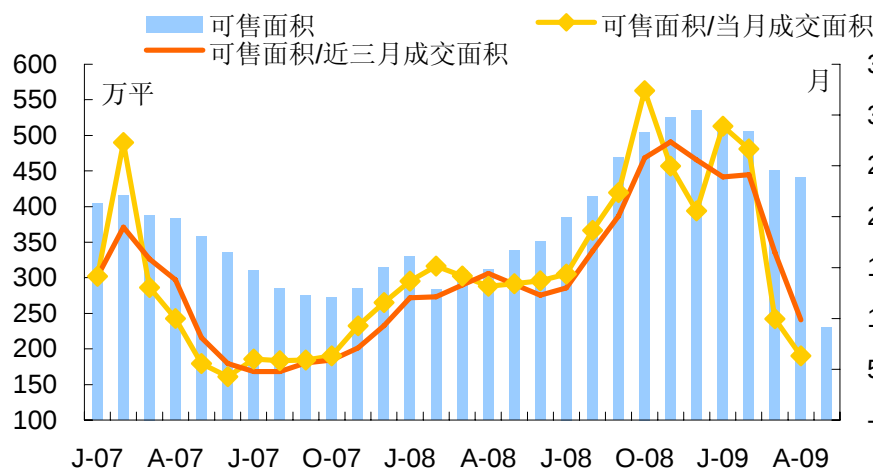
图 49: 杭州商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

杭州市场 5 月末的商品房可售套数环比下降 44%，可售套数为 5 月成交套数的 6.3 倍，为近三月平均成交套数的 9.9 倍，杭州市场消化可售量的速度在 5 月显著加快，去库存化的时间大为缩短，已降至 07 年成交较为活跃时期水平。

图 50: 杭州商品房去化率

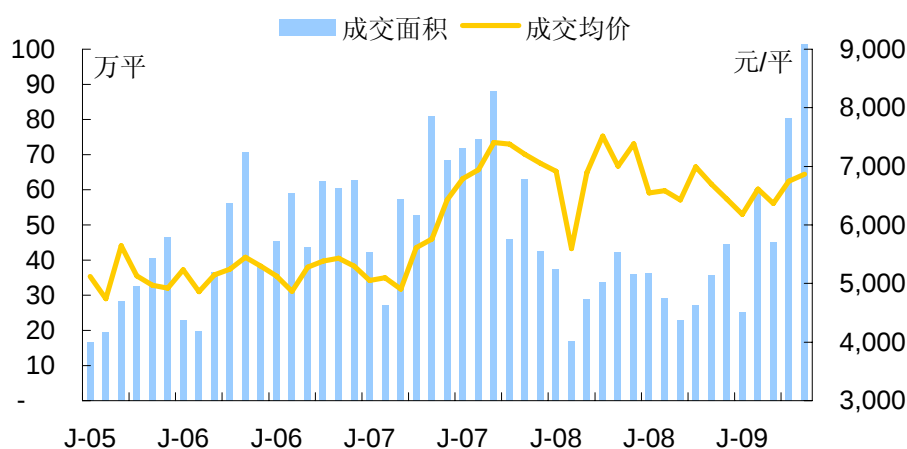


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

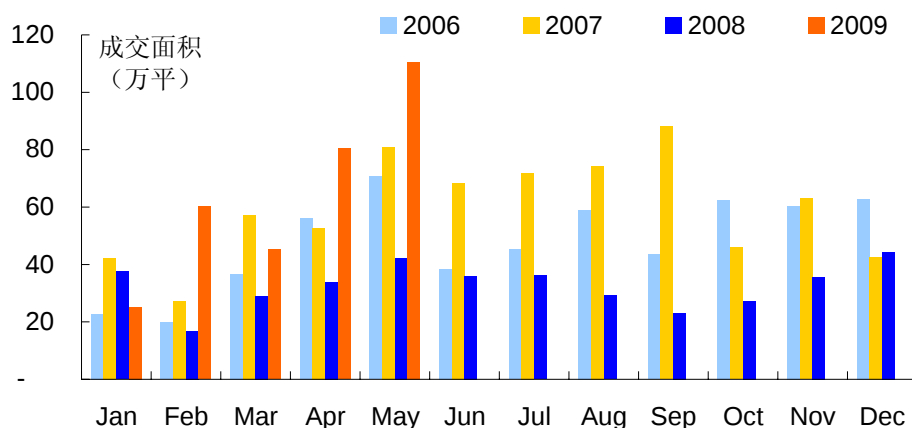
住宅成交 8751 套，成交面积 110.5 万平，同比分别上升 21%和 162%，环比分别上升 28.1%和 37.6%。住宅成交均价为 6866 元/平，同比下降 1.9%，环比上升 1.7%。本月成交量创下 05 年以来的新高。

图 51: 苏州住宅成交情况



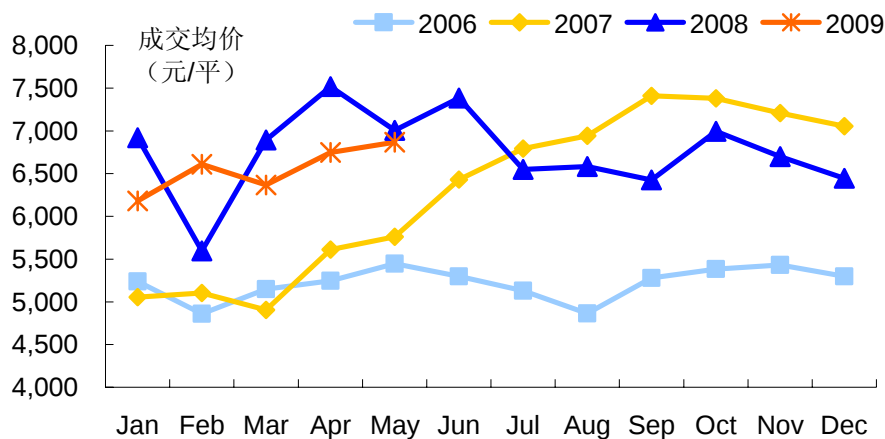
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 52: 苏州住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

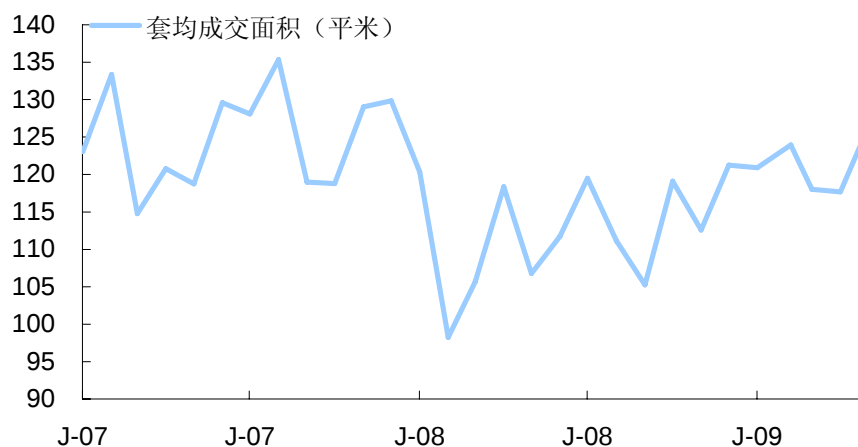
图 53: 苏州住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 126 平米, 同比上升 18.3%, 环比上升 7.4%。

图 54: 苏州住宅套均成交面积

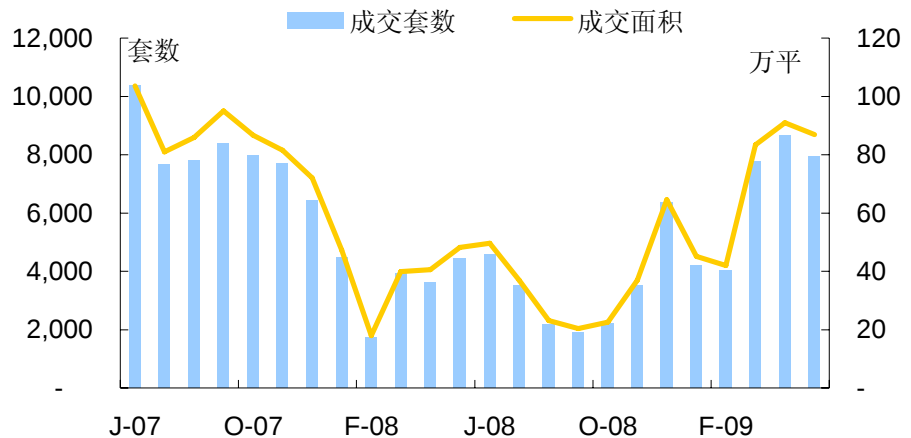


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 南京

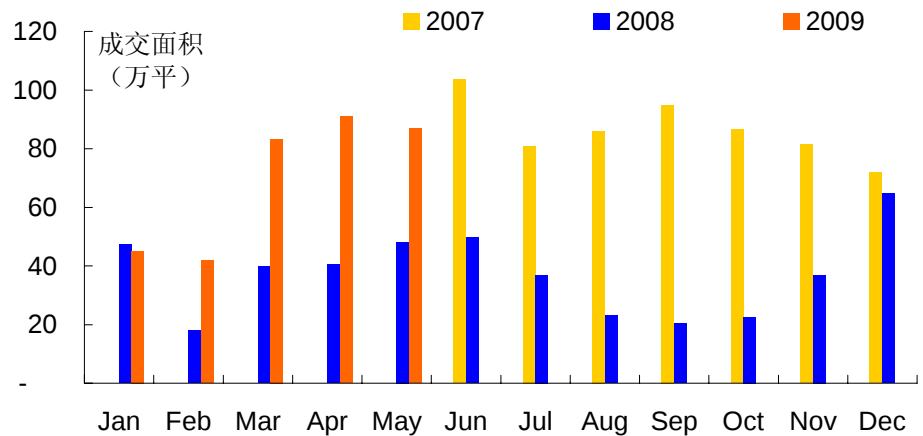
住宅成交 7951 套，成交面积 86.9 万平，同比分别上升 78.6%和 80.3%，环比分别下降 8%和 4.4%。

图 55: 南京住宅成交情况



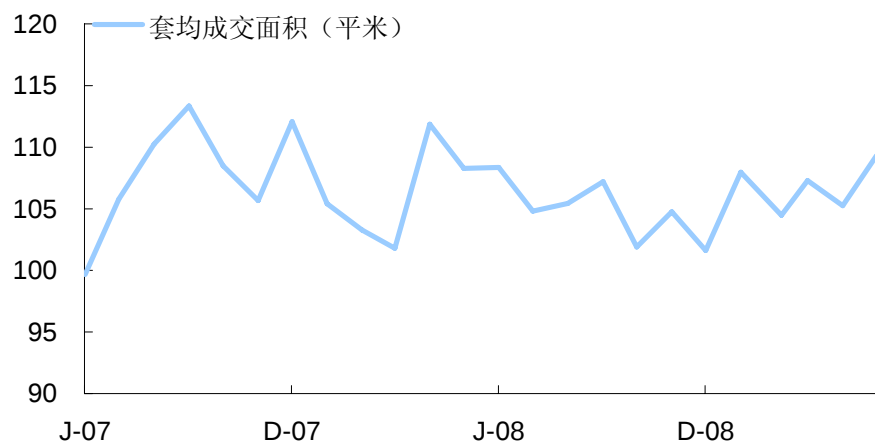
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 56: 南京住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 57: 南京住宅套均成交面积

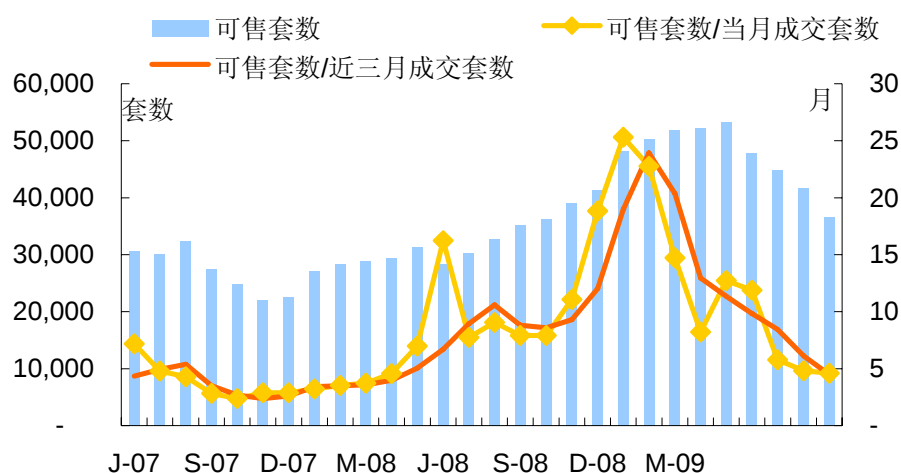


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 109 平方米，同比上升 0.9%，环比上升 3.8%。

南京市场住宅可售套数环比下降 12.3%，当前住宅可售套数为本月成交套数的 4.6 倍，为近三月平均成交套数的 4.5 倍，目前市场的可售住宅大约 4 个多月左右的时间来消化。南京市场住宅去化时间自 08 年 9 月以来下降较快。

图 58: 南京住宅去化率

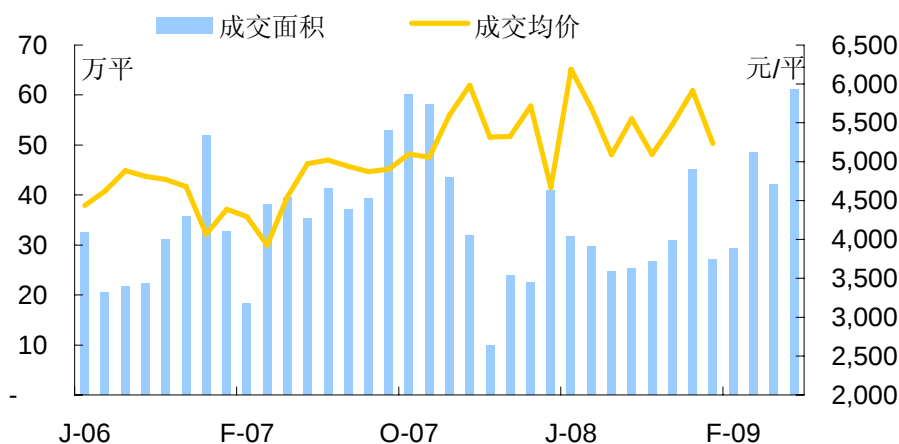


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 无锡

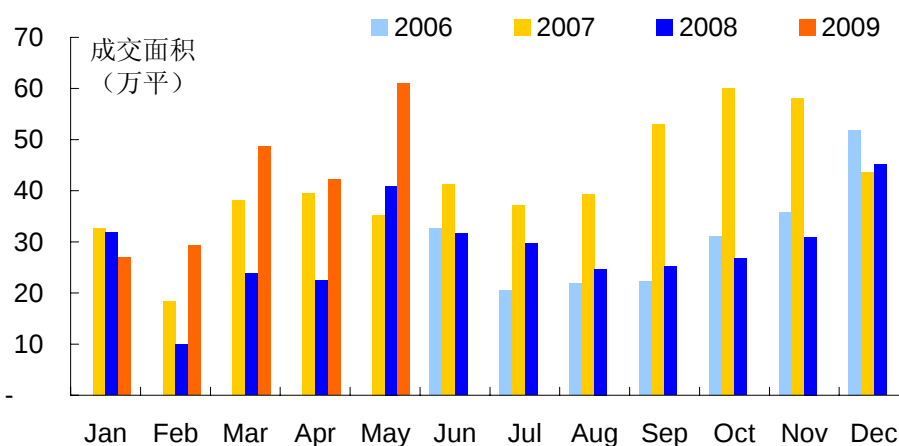
住宅成交 5126 套，成交面积 61 万平，同比分别上升 47.4% 和 49.1%，环比分别上升 43.6% 和 44.5%。本月创下 06 年下半年以来成交量的最好水平。

图 59: 无锡住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

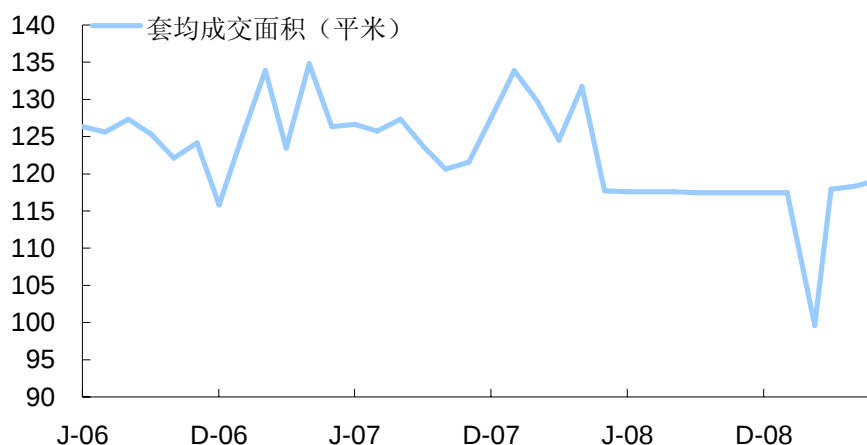
图 60: 无锡住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

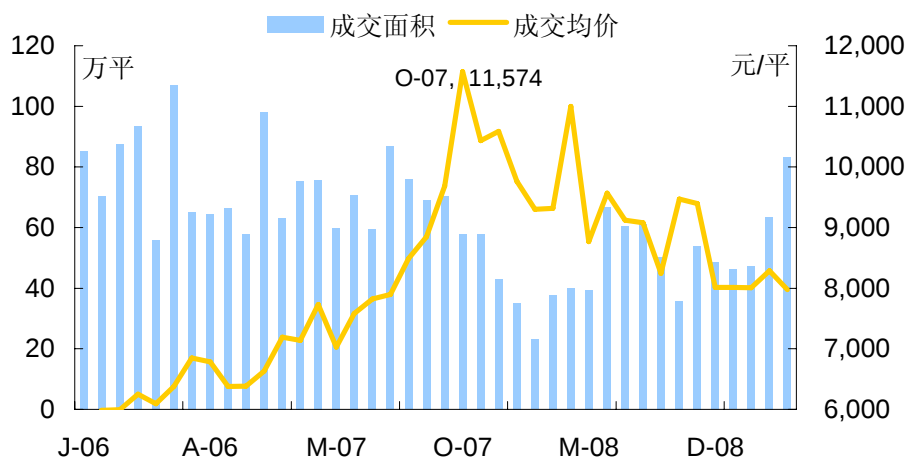
本月住宅套均成交面积为 119 平米，同比上升 1.1%，环比上升 0.6%。

图 61: 无锡住宅套均成交面积



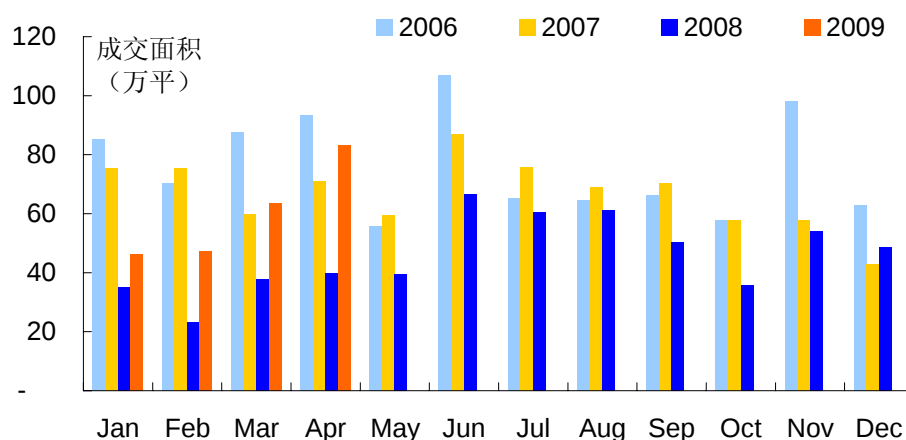
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 62: 广州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 63: 广州住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

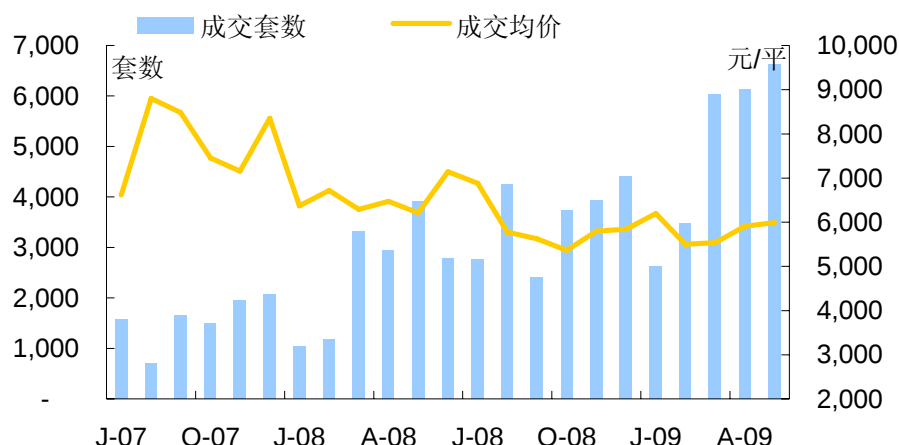
数据滞后一个月。

2009 年 4 月住宅成交面积 83.2 万平，同比上升 108%，环比上升 31%。成交均价为 7978 元/平，同比下降 27%，环比下降 4%。4 月成交量为 09 年 7 月以来的最好水平。

■ 东莞

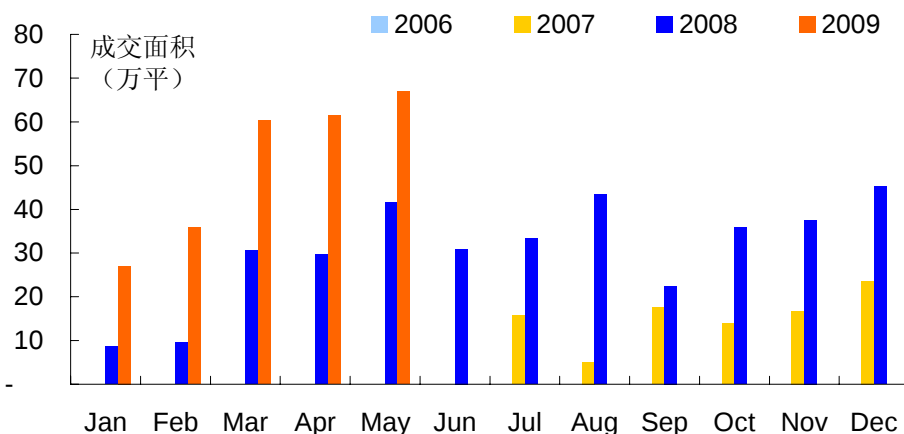
住宅成交 6619 套，成交面积 66.9 万平，同比分别上升 69%和 61%，环比分别上升 7.9%和 8.9%。住宅成交均价为 5995 元/平，同比下降 3.4%，环比上升 1.5%。本月成交量超过上月，再次创下 07 年下半年以来的最好水平。

图 64: 东莞住宅成交情况



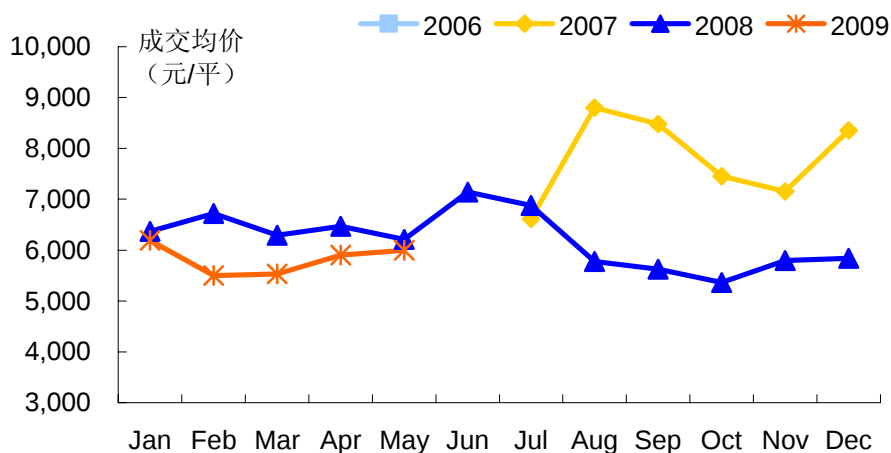
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 65: 东莞住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

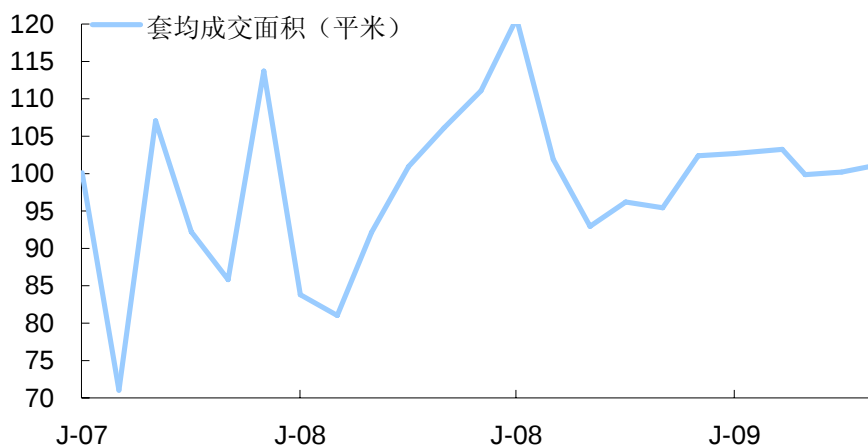
图 66: 东莞住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

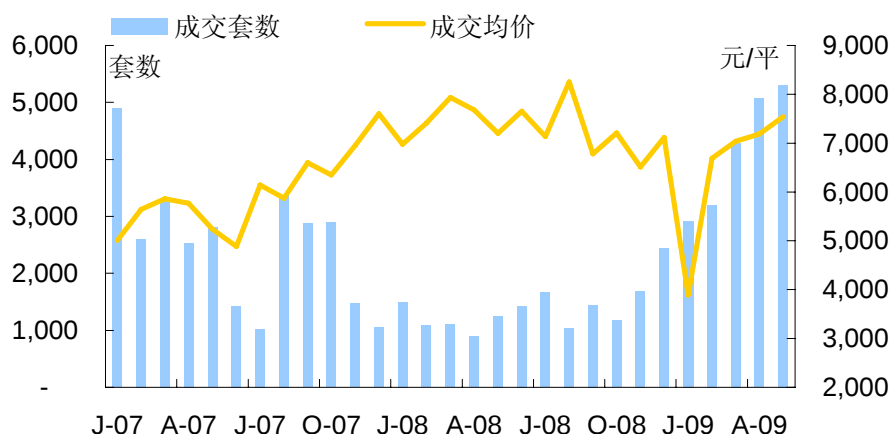
本月住宅套均成交面积为 101 平米，同比下降 4.7%，环比上升 0.9%。

图 67: 东莞住宅套均成交面积



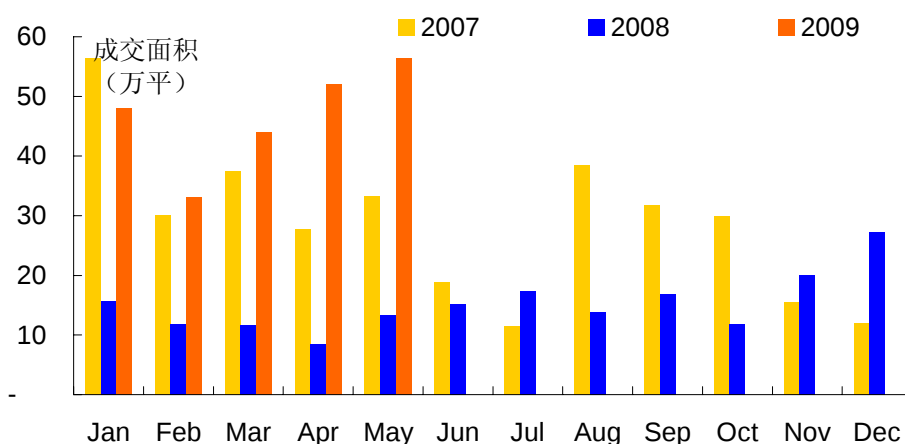
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 68: 福州住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 69: 福州住宅成交面积各年同期比较

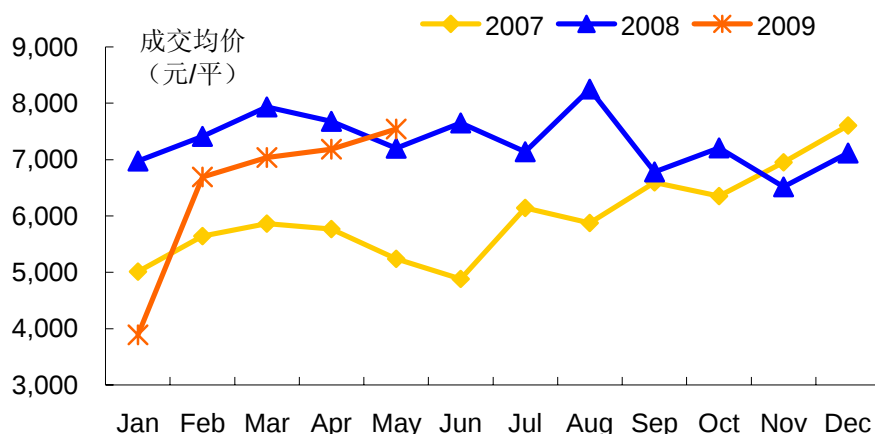


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 福州

住宅成交 5297 套, 成交面积 56.4 万平, 同比分别上升 324%和 322%, 环比分别上升 4.5%和 8.4%。住宅成交均价为 7541 元/平, 同比上升 4.7%, 环比上升 4.9%。本月成交量为 07 年以来的最好水平。

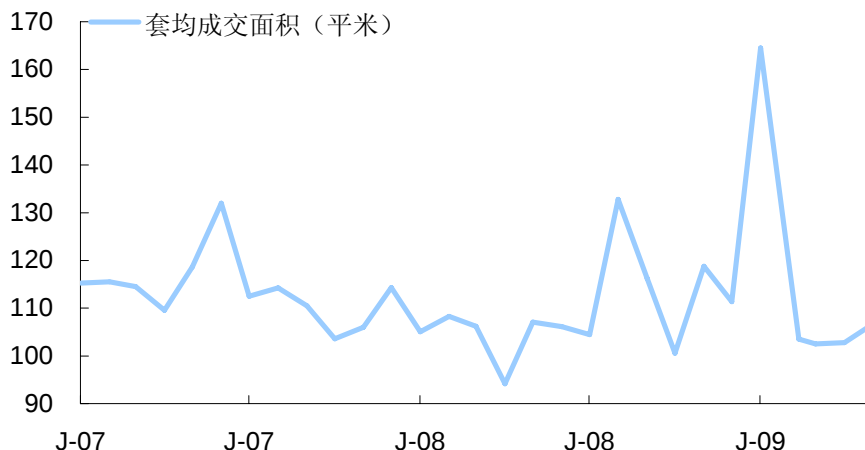
图 70: 福州住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 106 平方米, 同比下降 0.3%, 环比上升 3.7%。

图 71: 福州住宅套均成交面积

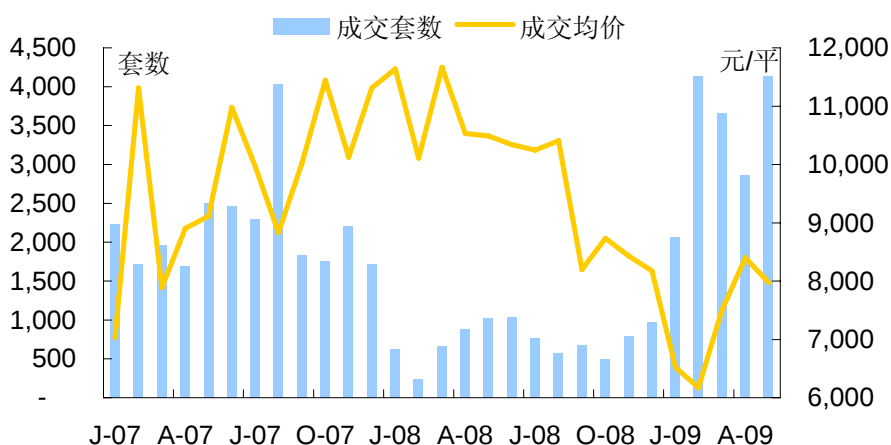


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 厦门

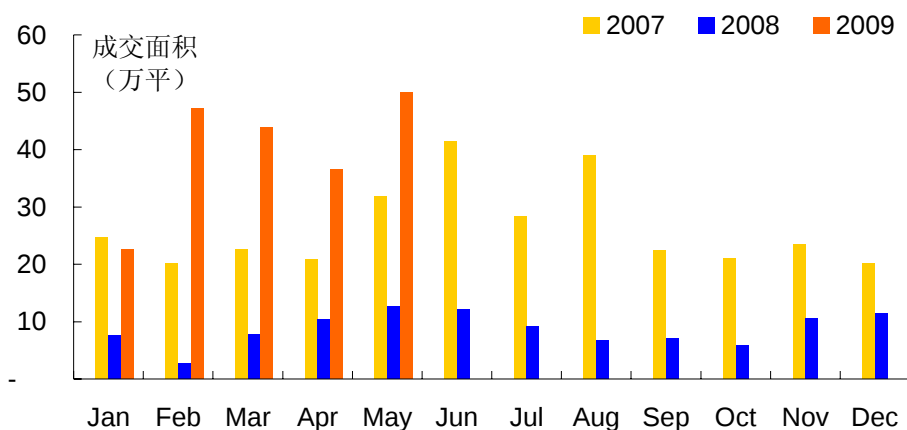
住宅成交 4134 套, 成交面积 49.8 万平, 同比分别上升 304%和 292%, 环比分别上升 44.1%和 36.2%。住宅成交均价为 7974 元/平, 同比下降 23.9%, 环比下降 5%。

图 72: 厦门住宅成交情况



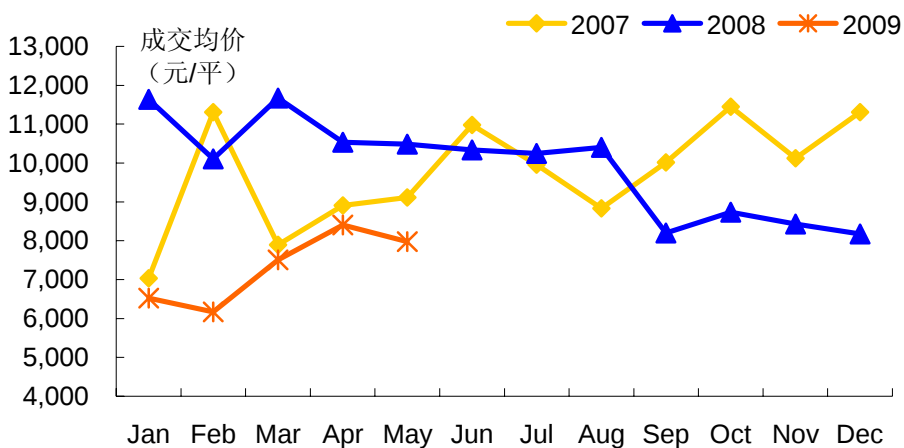
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 73: 厦门住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

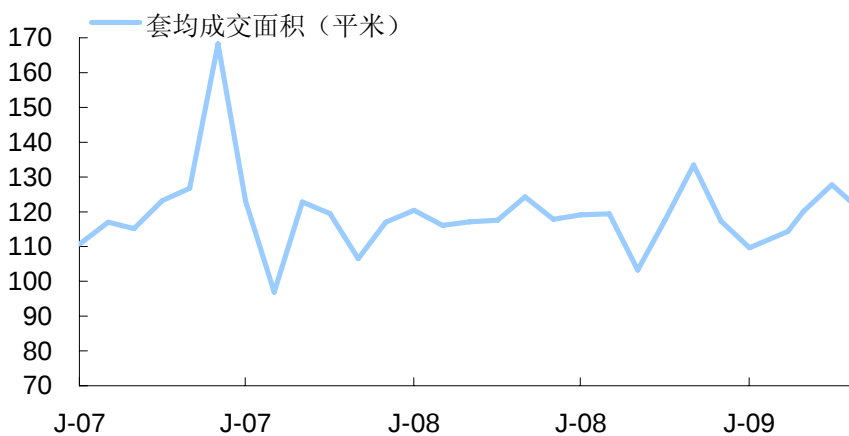
图 74: 厦门住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 120 平方米, 同比下降 2.8%, 环比下降 5.5%。

图 75: 厦门住宅套均成交面积

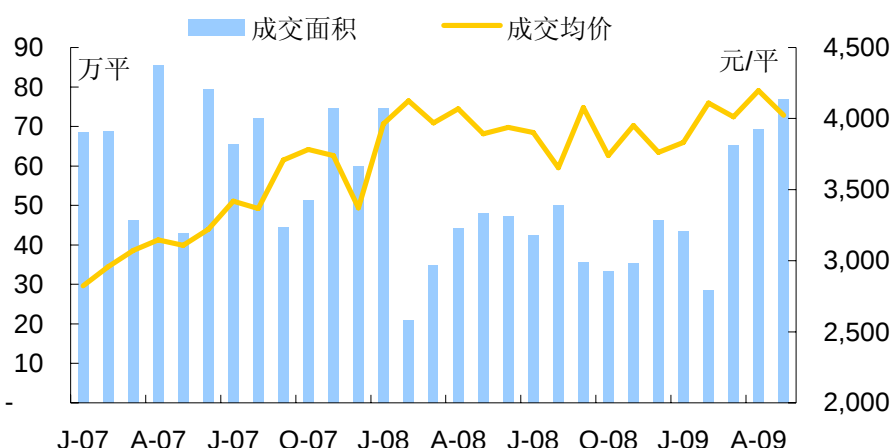


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 长沙

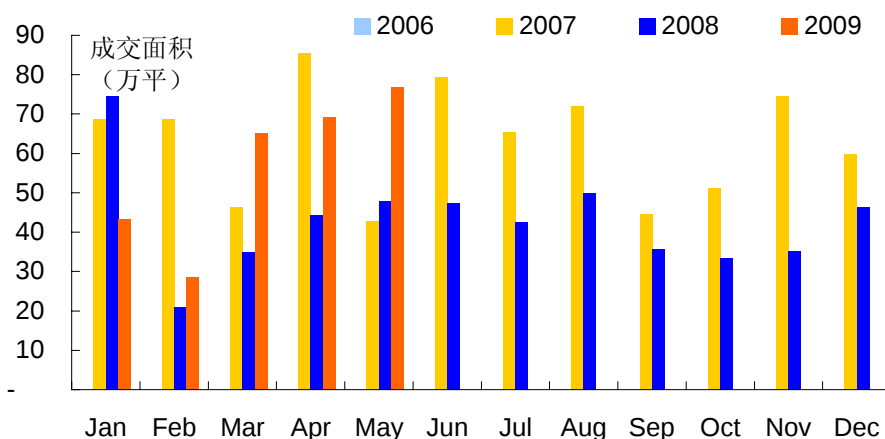
住宅成交 7697 套，成交面积 76.8 万平，环比分别上升 11.1% 和 11%。住宅成交均价为 4024 元/平，同比上升 3.3%，环比下降 4.1%。

图 76: 长沙住宅成交情况



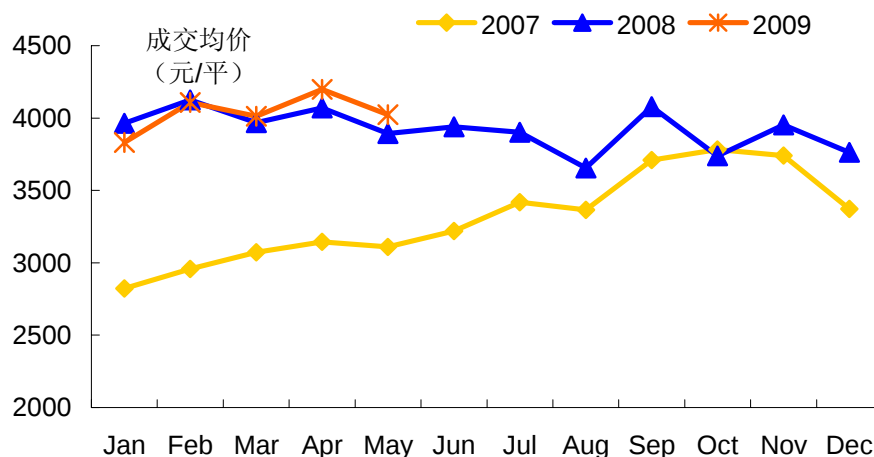
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 77: 长沙住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 78: 长沙住宅成交均价各年同期比较

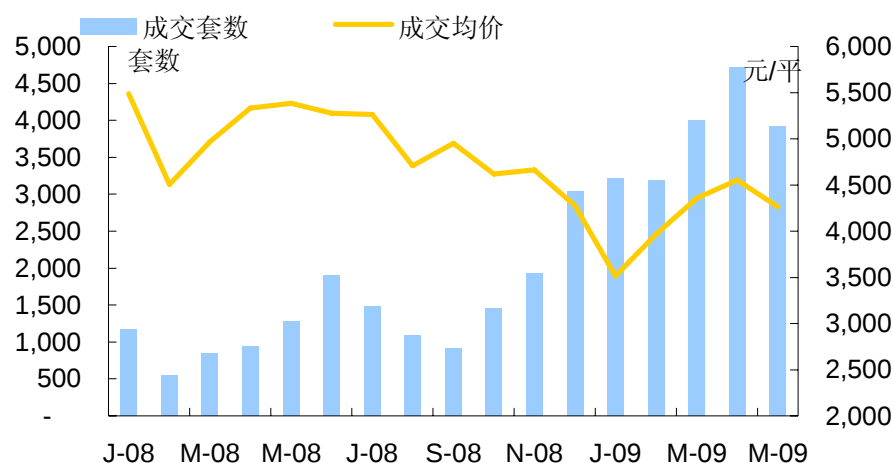


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

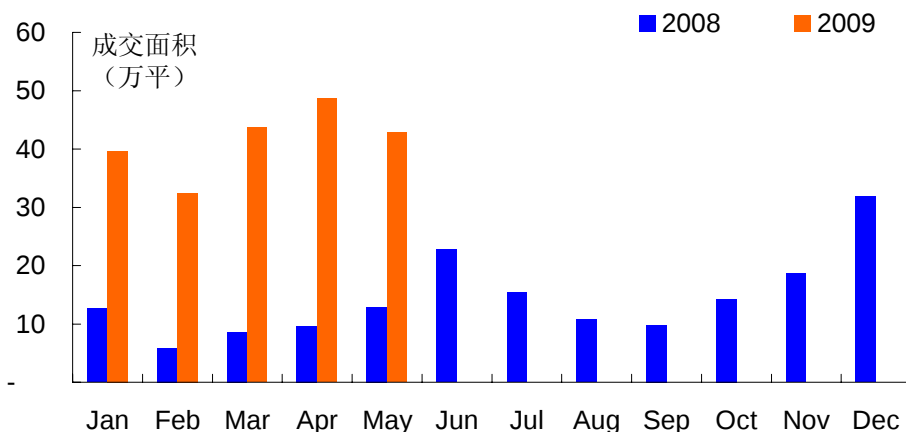
住宅成交 3920 套，成交面积 42.8 万平，同比分别上升 208%和 232%，环比分别下降 16.9%和 11.9%。住宅成交均价为 4264 元/平，同比下降 20.8%，环比下降 6.3%。

图 79: 南昌住宅成交情况



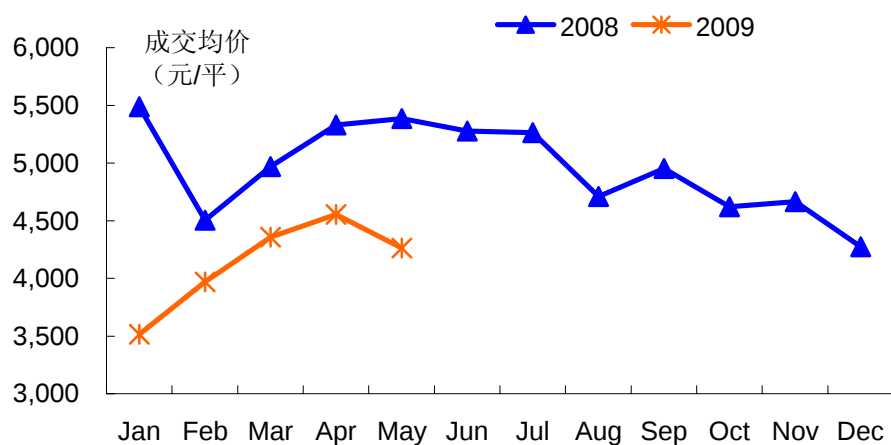
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 80: 南昌住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

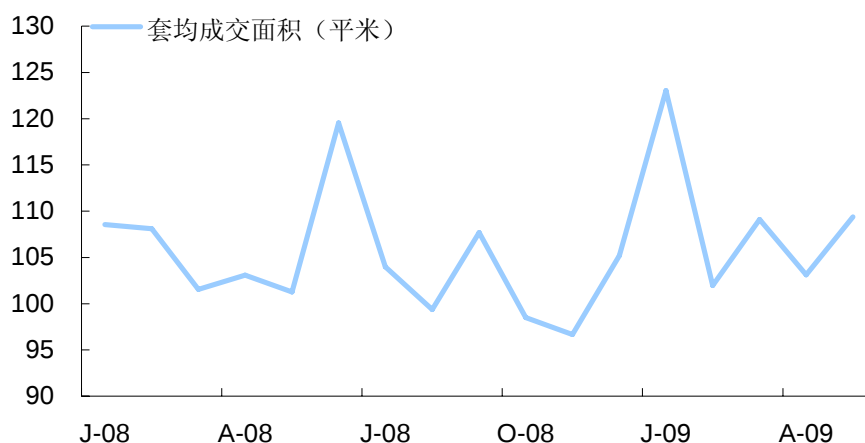
图 81: 南昌住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为109平方米，同比上升8%，环比上升6%。

图 82: 南昌住宅套均成交面积

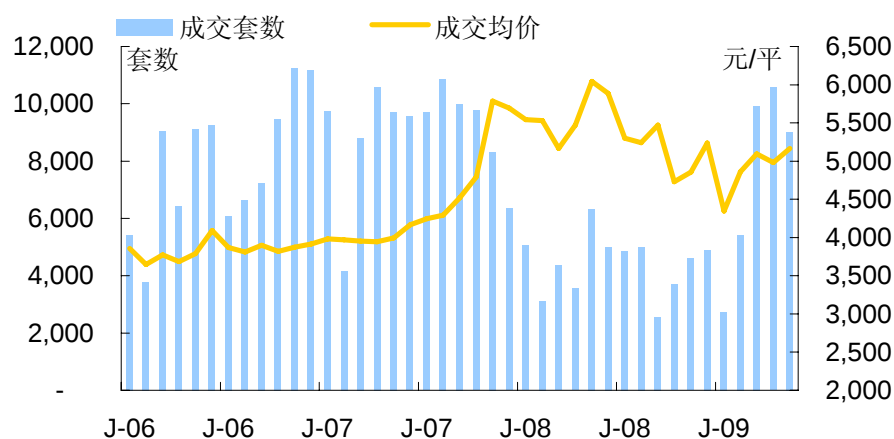


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 武汉

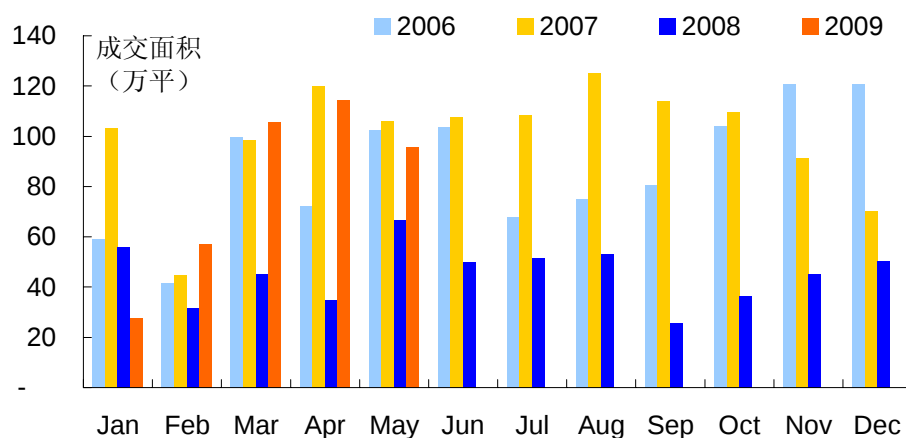
住宅成交 9027 套，成交面积 95.6 万平，同比分别上升 42.6%和 43.1%，环比分别下降 14.6%和 16.3%。住宅成交均价为 5164 元/平，同比下降 14.5%，环比上升 3.6%。

图 83: 武汉住宅成交情况



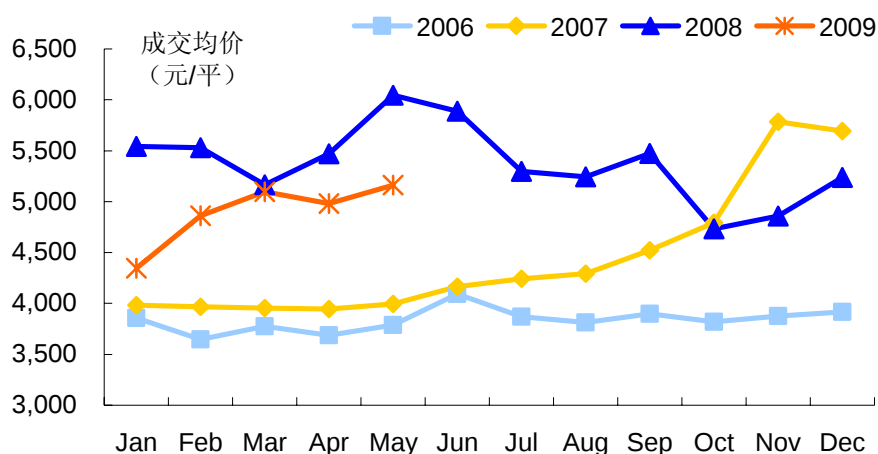
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 84: 武汉住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

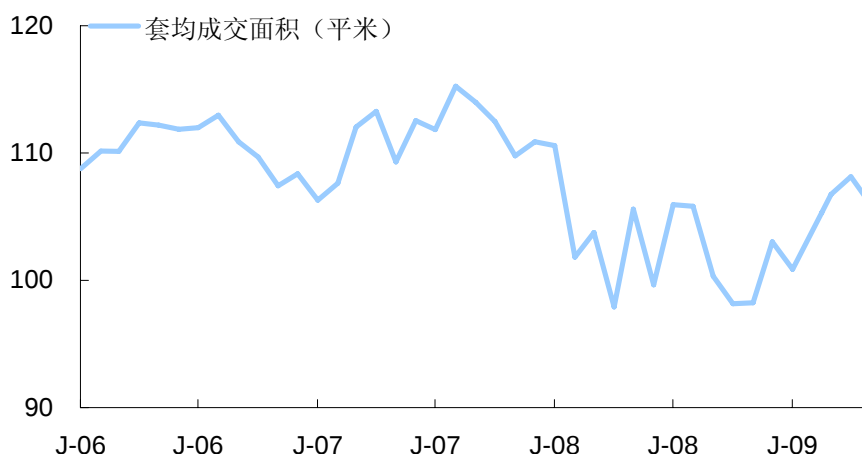
图 85: 武汉住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 105 平方米, 同比上升 0.3%, 环比下降 2%。

图 86: 武汉住宅套均成交面积

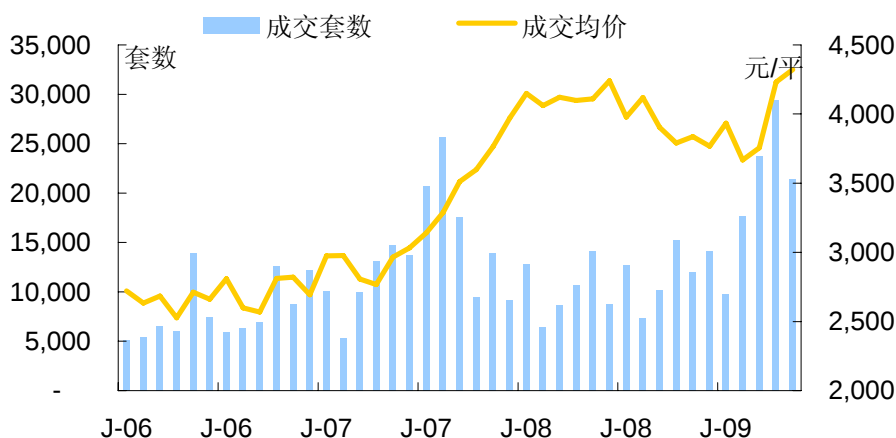


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 重庆

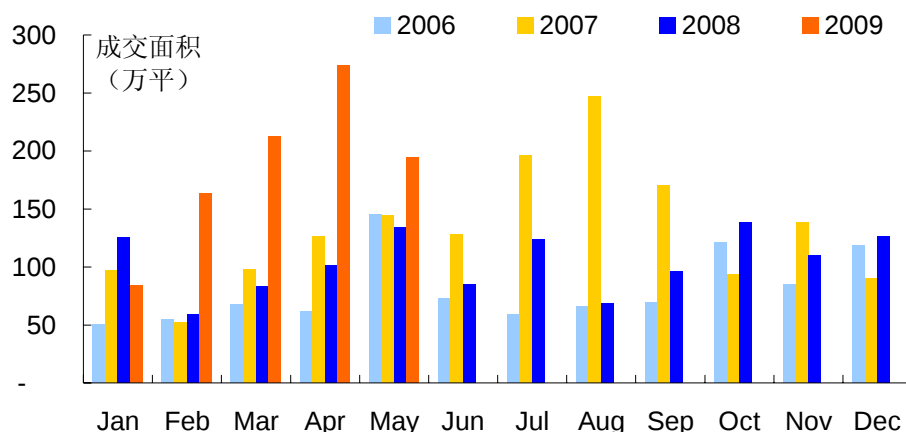
商品房成交 21432 套, 成交面积 194.8 万平, 同比分别上升 51%和 45%, 环比分别下降 27%和 28%。商品房成交均价为 4321 元/平, 同比上升 5.1%, 环比上升 2.1%。

图 87: 重庆商品房成交情况



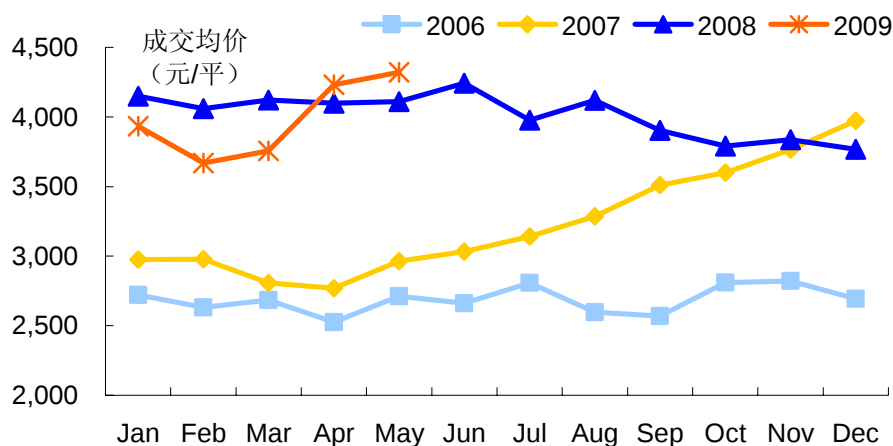
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 88: 重庆商品房成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

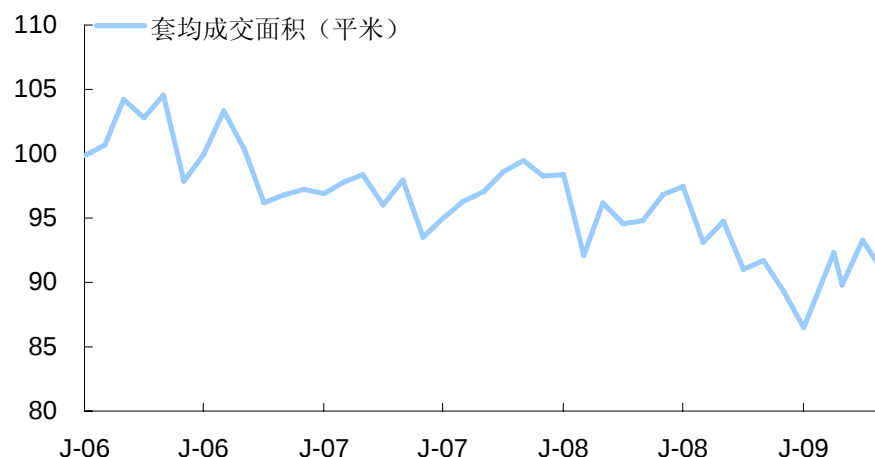
图 89: 重庆商品房成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月商品房套均成交面积为 90 平米, 同比下降 4%, 环比下降 2.5%。

图 90: 重庆商品房套均成交面积

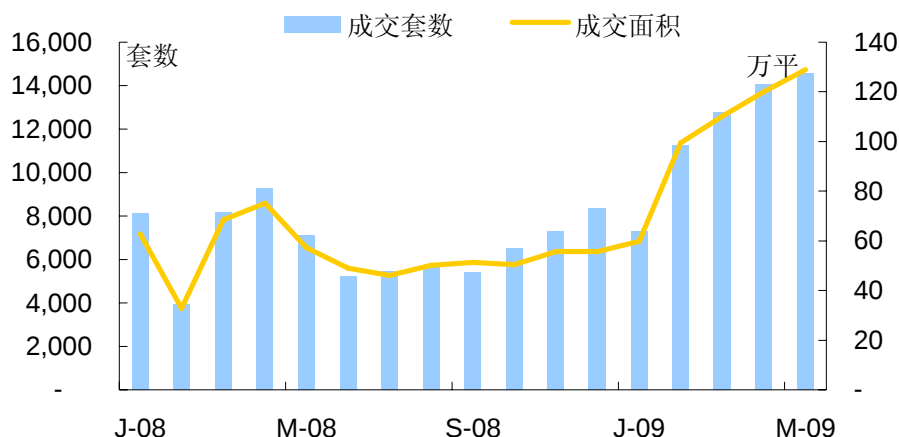


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 成都

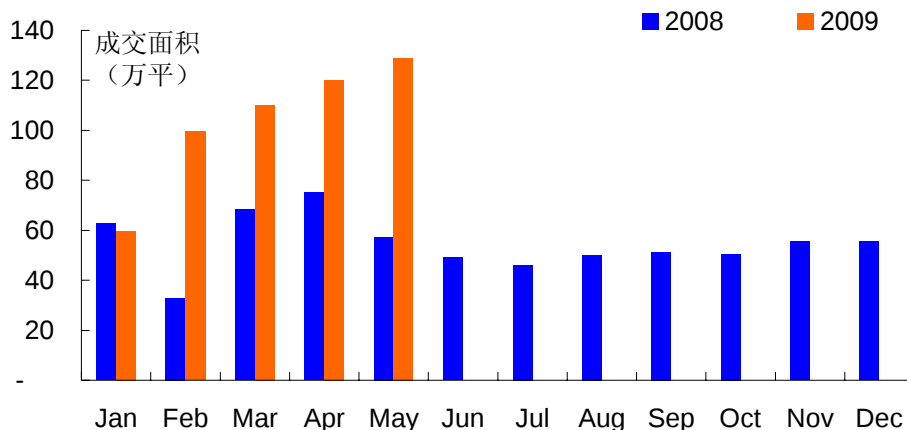
商品房成交 14572 套，成交面积 128.9 万平，同比分别上升 105%和 125%，环比分别上升 3.4%和 3.7%。本月成交量超过上月，再次创下 08 年以来的最好水平。

图 91: 成都商品房成交情况



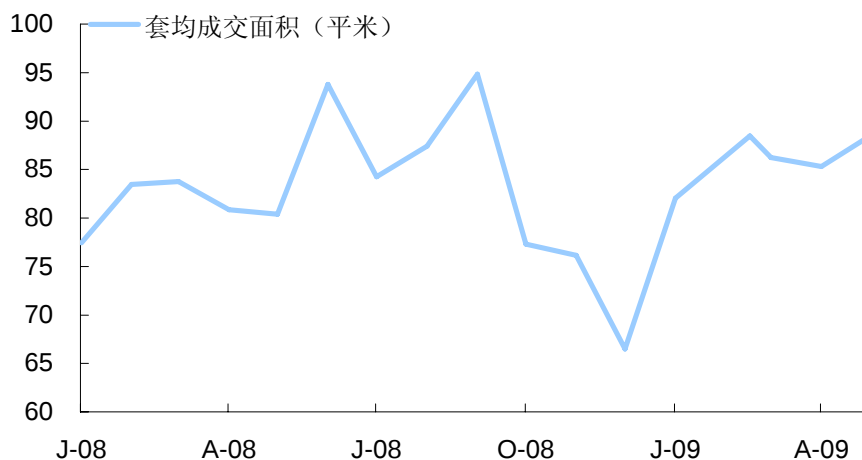
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 92: 成都商品房成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 93: 成都商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月商品房套均成交面积为 88 平方米，同比上升 10%，环比上升 3.7%。

投资评级定义

公司评级

强烈推荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 30%以上
推荐: 预期未来 6~12 个月内股价升幅 10%~30%
中性: 预期未来 6~12 个月内股价变动在±10%以内
回避: 预期未来 6~12 个月内股价跌幅 10%以上

行业评级

看好: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现优于市场指数 5%以上
中性: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现相对市场指数持平
看淡: 预期未来 6~12 个月内行业指数表现弱于市场指数 5%以上

分析师简介

李少明: 中投证券房地产行业首席分析师, 工商管理硕士, 12 年证券研究从业经验。

万 丽: 中投证券房地产行业研究员, 中国人民银行研究生部金融学硕士, 2008 年 4 月加入公司。

主要覆盖公司: 万科、保利地产、招商地产、泛海建设、金融街、华发股份、苏宁环球、世茂股份、中华企业、冠城大通、
香江控股、广宇发展、沙河地产、首开股份、胜利股份

免责声明

本报告由中国建银投资证券有限责任公司(以下简称“中投证券”)提供, 旨在派发给本公司客户使用。未经中投证券事先书面同意, 不得以任何方式复印、传送或出版作任何用途。合法取得本报告的途径为本公司网站及本公司授权的渠道, 非通过以上渠道获得的报告均为非法, 我公司不承担任何法律责任。

本报告基于中投证券认为可靠的公开信息和资料, 但我们对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证。中投证券可随时更改报告中的内容、意见和预测, 且并不承诺提供任何有关变更的通知。

本公司及其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。

本报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成对所述证券的买卖出价。投资者应根据个人投资目标、财务状况和需求来判断是否使用报告所载之内容和信息, 独立做出投资决策并自行承担相应风险。我公司及其雇员不对使用本报告而引致的任何直接或间接损失负任何责任。

中国建银投资证券有限责任公司研究所

公司网站: <http://www.cjis.cn>

深圳	北京	上海
深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518048 传真: (0755) 82026711	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 2 号楼 7 层 邮编: 100031 传真: (010) 66276939	上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 16 楼 邮编: 200041 传真: (021) 62171434