

房地产

李少明 首席分析师

010-66276931

lishaoming@cjis.cn

万丽

010-66276963

wanli1@cjis.cn

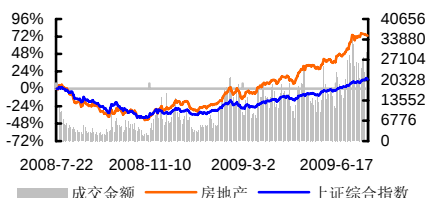
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	110
总市值(亿元)	13216
占 A 股比例(%)	3.59%
平均市盈率(倍)	150.14

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	16.79	48.78	120.0
上证综合指数	11.55	26.71	61.87



相关报告

《6 月成交平稳, 上半年 10 城市成交套数接近或超过 08 年全年-主要城市房地产市场 6 月报》090708

《估值提升相约价值成长-2009 年下半年行业策略报告》090706

《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 5 月报》090610

《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

房地产行业

看好

成交量环比回落, 中南和西南地区表现相对较好

--主要城市周交易报(7.13-7.19)

报告跟踪分析近一周主要城市住宅成交、供应以及价格走势情况。覆盖北京、天津、上海、杭州、南京、合肥、深圳、广州等 26 个直辖市、省会城市以及三线城市。

投资要点:

- 上周(7.6-7.12)成交情况回顾: 成交量环比有所好转, 均价涨幅趋缓。从成交面积的同比情况来看, 21 个城市有 17 个城市同比增幅超 100%; 从成交面积的环比情况来看, 24 个城市有 13 个城市环比上升, 其中环比增幅超过 10% 的城市有 9 个, 11 个城市环比下降, 环比降幅超过 10% 的城市有 5 个。分区域来看, 华南地区成交量环比增长显著。
- 本周(7.13-7.19): 成交量环比有所回落。从成交面积的同比情况来看, 22 个城市有 15 个城市同比增幅超 100%; 从成交面积的环比情况来看, 24 个城市有 12 个城市环比上升, 其中环比增幅超过 10% 的城市有 10 个, 12 个城市环比下降, 环比降幅超过 10% 的城市有 8 个。分区域来看, 中南和西南地区城市表现相对较好。
- 15 个城市中有 9 个城市均价环比上升, 上海、杭州和华南地区城市均价环比涨幅显著; 主要城市套均成交面积较为稳定; 可售量仍在小幅下降。
- 北京住宅期房成交 2872 套, 成交面积 32.9 万平; 扣除保障性住房后的住宅期房成交 2326 套, 成交面积为 29.1 万平, 同比分别上升 101% 和 111%, 环比分别上升 1.8% 和 0.2%。成交均价为 14193 元/平, 同比上升 3.8%, 环比下降 5.7%。套均成交面积为 125 平米, 同比上升 5.2%, 环比下降 1.5%。
- 上海住宅成交 4903 套, 成交面积为 56.1 万平, 同比分别上升 103% 和 115%, 环比分别下降 8.3% 和 5.6%。成交均价为 12655 元/平, 同比上升 38.4%, 环比上升 7.1%。内外环间在成交中占比上升而外环以外占比下降, 是全市均价环比上升的主要原因。套均成交面积为 114 平米, 同比上升 5.6%, 环比上升 2.9%。
- 深圳住宅成交 1349 套, 成交面积为 13.3 万平, 同比分别上升 155% 和 148%, 环比分别下降 17.4% 和 18.1%。成交均价为 15640 元/平, 同比下降 10.6%, 环比上升 9.2%, 罗湖区和盐田区高档项目的成交拉高了全市成交均价。套均成交面积为 98 平米, 同比下降 2.6%, 环比下降 0.7%。
- 其他城市:
- 昆明商品房成交面积环比上升 49.2%, 创下 08 年 9 月以来的新高。

风险提示:

注意国内外经济增长、居民收入、行业复苏、企业盈利改善低于预期、政策调控超出预期等的风险。

阅读提示:

- 房地产周价格和周成交量波动幅度大，短期数据只作参考，更应关注发展趋势；
- 周成交量受周开盘量的多寡影响，周成交均价受周成交楼盘品质档次、地段优劣影响而波动；
- 周数据仅供参考，在阅读《周报》时建议参考我们的《月度》报告。
- 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。

主要城市住宅（或商品房）成交情况

表 1: 主要城市 2009 第 29 周（2009.7.13—7.19）住宅/商品房成交套数与成交均价

			成交套数					成交均价（元/平）				
			09 年 第 29 周	08 年 第 29 周	09 年 第 28 周	同比	环比	09 年 第 29 周	08 年 第 29 周	09 年 第 28 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	2,326	1,159	2,284	<u>101%</u>	2%	14,193	13,673	15,051	4%	<u>-6%</u>
	天津	住宅	3,125	937	2,393	<u>234%</u>	<u>31%</u>	7,633	6,596	7,722	16%	<u>-1%</u>
	青岛	住宅	2,186	402	2,416	<u>444%</u>	-10%	--	--	--		
	济南	住宅	484	389	525	24%	-8%	--	5,503	--		
	包头	住宅	583	-	438		<u>33%</u>	3,359	-	3,227		4%
华东地区	上海	住宅	4,903	2,414	5,350	<u>103%</u>	-8%	12,655	9,139	11,811	38%	7%
	杭州	商品房	1,041	427	1,508	<u>144%</u>	-31%	15,562	15,225	13,941	2%	12%
	苏州	住宅	2,116	634	1,991	<u>234%</u>	6%	7,423	6,511	7,213	14%	3%
	南京	住宅	2,118	781	2,143	<u>171%</u>	-1%	--	--	--		
	无锡	住宅	-	--	-			-	--	-		
	温州	住宅	202	79	243	<u>156%</u>	-17%	--	--	--		
	宁波	商品房	1,931	406	1,986	<u>376%</u>	-3%	9,105	9,862	9,656	-8%	<u>-6%</u>
	合肥	商品房	4,006	1,971	3,289	<u>103%</u>	<u>22%</u>	4,223	4,010	4,558	5%	<u>-7%</u>
华南地区	深圳	住宅	1,349	529	1,635	<u>155%</u>	-17%	15,640	17,509	14,317	-11%	9%
	广州	住宅	1,803	438	1,290	<u>312%</u>	<u>40%</u>	--	--	--		
	东莞	住宅	935	595	962	57%	-3%	--	--	--		
	福州	住宅	1,200	320	1,757	<u>275%</u>	-32%	8,884	7,775	8,284	14%	7%
	厦门	住宅	777	120	697	<u>548%</u>	<u>11%</u>	10,155	10,994	9,484	-8%	7%
	海口	商品房	460	416	653	11%	-30%	--	--	--		
中南地区	长沙	住宅期房	3,416	2,071	3,131	65%	9%	4,162	3,752	4,056	11%	3%
	南昌	商品房	679	385	725	76%	-6%	--	--	--		
	武汉	商品房	2,996	1,214	2,511	<u>147%</u>	<u>19%</u>	5,704	5,861	5,423	-3%	5%
西南地区	贵阳	住宅	1,106	699	962	58%	<u>15%</u>	--	--	--		
	重庆	商品房	4,562	2,231	5,254	<u>104%</u>	-13%	3,881	3,740	4,014	4%	<u>-3%</u>
	成都	商品房	3,219	886	2,406	<u>263%</u>	<u>34%</u>	--	--	--		
	昆明	商品房	2,243	-	1,404		<u>60%</u>	5,140	-	5,150		0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 2: 主要城市 2009 第 29 周 (2009.7.13—7.19) 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)				
			09 年 第 29 周	08 年 第 29 周	09 年 第 28 周	同比	环比	09 年 第 29 周	08 年 第 29 周	09 年 第 28 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	29.2	13.8	29.1	<u>111%</u>	0%	125.4	119.1	127.4	5%	-2%
	天津	住宅	34.1	9.9	26.3	<u>243%</u>	<u>30%</u>	109.0	106.1	109.9	3%	-1%
	青岛	住宅	22.6	4.1	24.2	<u>449%</u>	-7%	103.2	102.2	100.3	1%	<u>3%</u>
	济南	住宅	--	4.0	--							
	包头	住宅	6.8	-	5.1		32%	116.5		117.1		-1%
华东地区	上海	住宅	56.1	26.2	59.5	<u>115%</u>	-6%	114.5	108.3	111.3	6%	<u>3%</u>
	杭州	商品房	11.2	5.5	16.0	<u>102%</u>	-30%	107.6	129.7	106.2	-17%	<u>1%</u>
	苏州	住宅	27.4	7.4	24.3	<u>271%</u>	13%	129.3	116.4	121.9	11%	<u>6%</u>
	南京	住宅	24.4	8.4	25.5	<u>192%</u>	-4%	115.4	107.3	118.8	8%	-3%
	无锡	住宅	-	6.5	-							
	温州	住宅	2.9	1.3	4.4	<u>133%</u>	-33%	145.0	159.5	179.4	-9%	-19%
	宁波	商品房	18.7	4.6	21.9	<u>307%</u>	-15%	96.6	112.8	110.2	-14%	-12%
	合肥	商品房	38.1	19.2	29.7	98%	<u>28%</u>	95.0	97.5	90.4	-2%	<u>5%</u>
华南地区	深圳	住宅	13.4	5.4	16.3	148%	-18%	99.0	101.7	99.8	-3%	-1%
	广州	住宅	20.4	4.4	13.9	<u>361%</u>	<u>47%</u>	113.0	100.9	107.6	12%	<u>5%</u>
	东莞	住宅	10.6	7.5	10.7	41%	-1%	113.0	125.5	111.5	-10%	<u>1%</u>
	福州	住宅	14.7	3.7	20.8	<u>303%</u>	-29%	122.7	114.1	118.4	8%	<u>4%</u>
	厦门	住宅	9.5	1.6	8.8	<u>495%</u>	8%	121.8	132.5	126.3	-8%	-4%
	海口	商品房	5.3	4.7	7.2	13%	-26%	115.0	112.5	110.1	2%	<u>4%</u>
中南地区	长沙	住宅期房	36.1	22.9	32.7	58%	10%	105.6	110.4	104.4	-4%	<u>1%</u>
	南昌	商品房	6.8	3.5	8.4	94%	-19%	99.6	90.6	115.7	10%	-14%
	武汉	商品房	32.8	13.7	27.3	<u>140%</u>	<u>20%</u>	109.4	112.4	108.7	-3%	<u>1%</u>
西南地区	贵阳	住宅	13.9	8.5	12.1	64%	<u>15%</u>	125.8	121.0	125.8	4%	<u>0%</u>
	重庆	商品房	41.8	22.3	46.7	87%	-11%	91.6	100.0	88.9	-8%	<u>3%</u>
	成都	商品房	29.7	7.8	22.7	<u>281%</u>	<u>31%</u>	92.3	88.0	94.5	5%	-2%
	昆明	商品房	21.0	-	14.1		<u>49%</u>	93.5		100.1		-7%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 3: 主要城市 2009 第 29 周 (2009.7.13—7.19) 住宅/商品房去库存化速度

			可售套数	同比	环比	可售套数/当周成交套数			可售面积	同比	环比	可售面积/当周成交面积		
			09 年 第 29 周			09 /29	08 /29	09 /28	09 年 第 29 周			09 /29	08 /29	09 /28
华北地区	北京	住宅	108,322	-6%	<u>-2%</u>	47	99	48	1,481	-8%	<u>-2%</u>	51	116	52
	天津	住宅	--						--					
	青岛	住宅	55,756		<u>-3%</u>	26		24	578		<u>-3%</u>	26		25
	济南	住宅	--						--					
	包头	住宅	--						--					
华东地区	上海	住宅	37,678	-21%	3%	7.7	20	7	530	-18%	1%	9	25	9
	杭州	商品房	13,977	-24%	18%	13	43	8	204	-20%	<u>-1%</u>	18	46	13
	苏州	住宅	25,040		<u>-2%</u>	12		13	364		<u>-1%</u>	13		15
	南京	住宅	29,711	-24%	<u>-1%</u>	14	50	14	--				54	
	无锡	住宅	-						-					
	温州	住宅	--						--					
	宁波	商品房	86,642	24%	<u>-1%</u>	45	172	44	604	24%	<u>-2%</u>	32	106	28
	合肥	商品房	--						--					
华南地区	深圳	住宅	33,908	-29%	<u>-1%</u>	25	90	21	367	-28%	<u>-3%</u>	28	95	23
	广州	住宅	--						--					
	东莞	住宅	76,420	13%	<u>-1%</u>	82	114	80	--					
	福州	住宅	34,630		<u>-4%</u>	29		21	255		<u>-2%</u>	17		13
	厦门	住宅	18,639		<u>-2%</u>	24		27	232		<u>0%</u>	25		26
	海口	商品房	43,594	21%	<u>-1%</u>	95	87	67	--					
中南地区	长沙	住宅期房	--						--					
	南昌	商品房	29,264	-14%	<u>-2%</u>	43	88	41	300	-12%	<u>-2%</u>	44	97	37
	武汉	商品房	--				84		--				85	
西南地区	贵阳	住宅	--						--					
	重庆	商品房	118,421	-3%	<u>-2%</u>	26	55	23	1,227	-6%	<u>-2%</u>	29	59	27
	成都	商品房	194,060	1%	0%	60	216	81	1,498	-6%	0%	50	204	66
	昆明	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。

表 4: 主要城市 2009 年 1-6 月住宅/商品房累计成交量

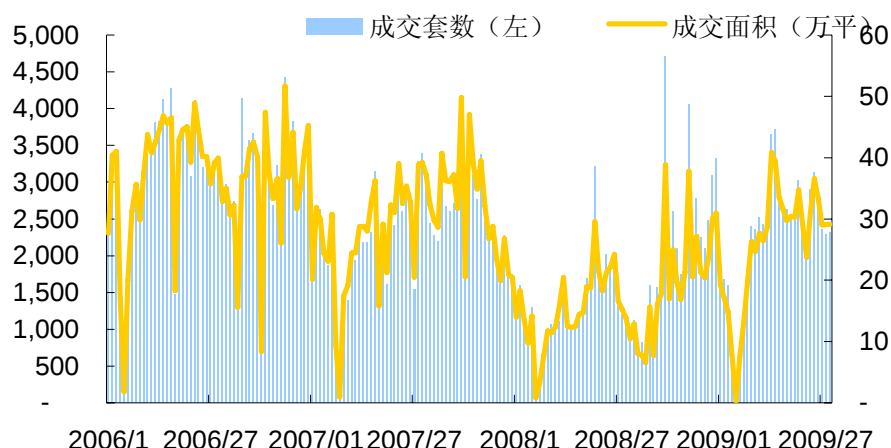
			成交套数					成交面积				
			2007	2008	2009:1-6	09:1-6 /2007	09:1-6 /2008	2007	2008	2009:1-6	09:1-6 /2007	09:1-6 /2008
华北地区	北京	住宅	115,108	86,471	58,201	51%	67%	1,440	896	651	45%	73%
	天津	住宅		46,802	53,542	61%	<u>114%</u>		503	562		<u>112%</u>
	西安	住宅	85,566	58,925	46,272	54%	79%	889	587	444	50%	76%
	青岛	住宅										
	大连	住宅		25,200	18,915		75%		238	167		70%
	沈阳	住宅		128,375	56,865		44%	1,289	1,130	510	40%	45%
华东地区	上海	住宅	235,423	150,847	115,154	49%	76%	2,688	1,554	1,234	46%	79%
	杭州	住宅	39,455	23,575	38,200	97%	<u>162%</u>	503	283	414	82%	<u>146%</u>
	苏州	住宅	57,426	34,589	33,330	58%	<u>96%</u>	714	391	404	57%	<u>103%</u>
	南京	住宅	91,842	42,520	40,730	44%	<u>96%</u>		448	441		<u>99%</u>
	无锡	住宅	-	-	-			216	496	264		
华南地区	深圳	住宅	50,237	44,129	40,965	82%	<u>93%</u>	484	407	385	79%	<u>94%</u>
	广州	住宅	-	-	-			802	552	428	53%	78%
	东莞	住宅		36,687	30,317		83%		369	309		84%
	福州	住宅	30,219	16,710	26,125	86%	<u>156%</u>	343	183	291	85%	<u>159%</u>
	厦门	住宅	26,410	8,744	20,631	78%	<u>236%</u>	316	104	247	78%	<u>237%</u>
中南及西南	长沙	住宅期房						759	513	283		
	南昌	住宅	-	16,568	22,338		<u>135%</u>	-	173	242		<u>140%</u>
	武汉	住宅	107,536	53,030	48,709	45%	<u>92%</u>	1,200	546	518	43%	<u>95%</u>
	重庆	商品房	163,404	133,085	123,166	75%	<u>93%</u>	1,582	1,252	1,125	71%	<u>90%</u>
	成都	商品房	-	80,684	69,663		86%	-	655	602		<u>92%</u>

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 北京

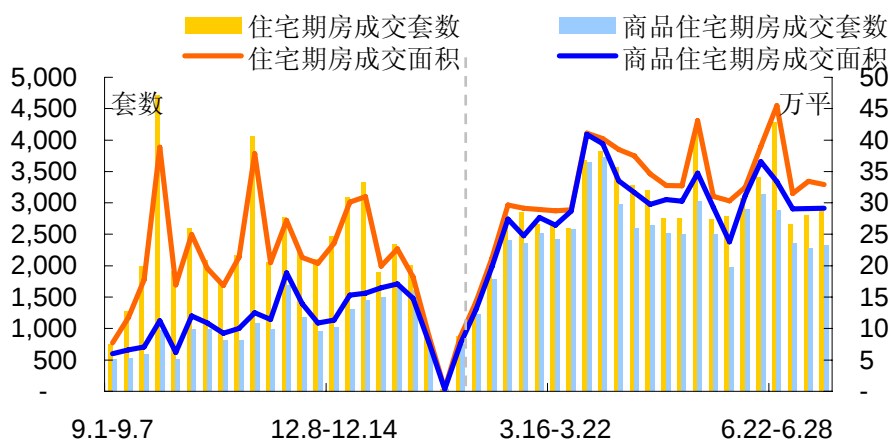
住宅期房成交 2872 套，成交面积 32.9 万平；扣除保障性住房后的住宅期房成交 2326 套，成交面积为 29.1 万平，环比分别上升 1.8%和 0.2%。

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 年数据为扣除保障性住房后数据。

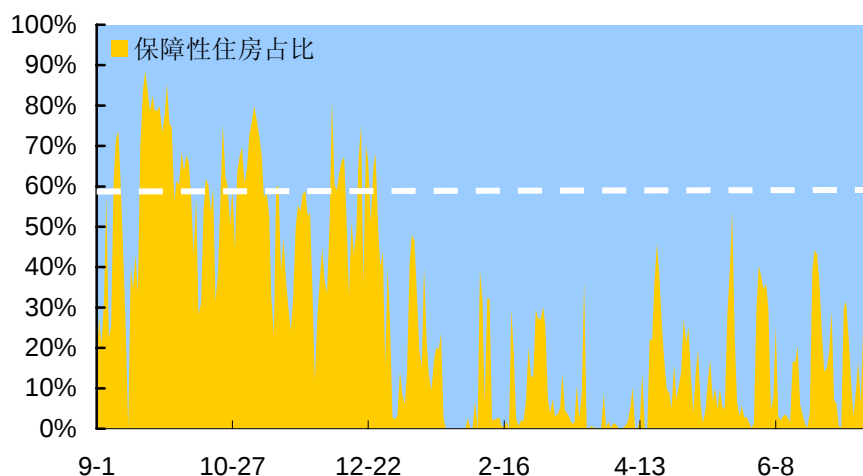
图 2: 北京商品住宅期房成交量



资料来源：北京房地产交易管理网，中投证券研究所，商品住宅指扣除保障性住房后住宅。

本周保障性住房在成交套数中占比为 19%，环比上升 1 个百分点。

图 3: 保障性住房在成交套数中占比



资料来源：北京市房地产交易管理网，中投证券研究所

本周住宅期房套均成交面积为 125 平米,同比上升 5.2%,环比下降 1.5%。

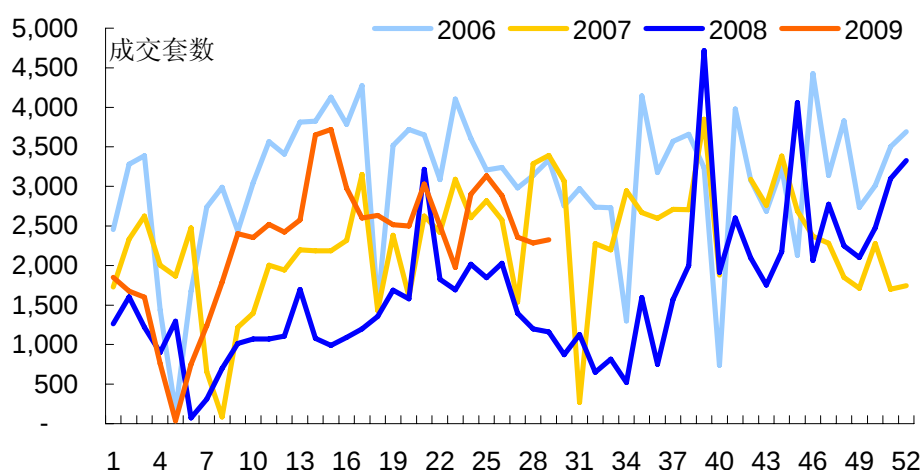
图 4: 北京住宅期房套均成交面积



资料来源: 北京市房地产交易管理网, 中投证券研究所

06 年周均成交套数为 3075 套, 07 年为 2258 套, 08 年为 1654 套, 08 年比 07 年下降 26.8%。本周住宅期房成交套数和成交面积同比分别上升 100.6%和 111.3%。

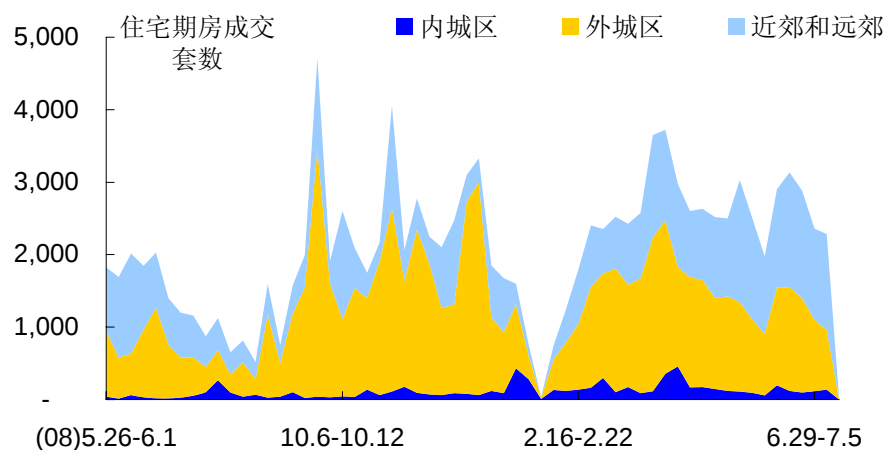
图 5: 北京住宅期房成交套数各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周的成交量主要集中在朝阳区和通州区, 两区在总成交套数中占比合计 48%。

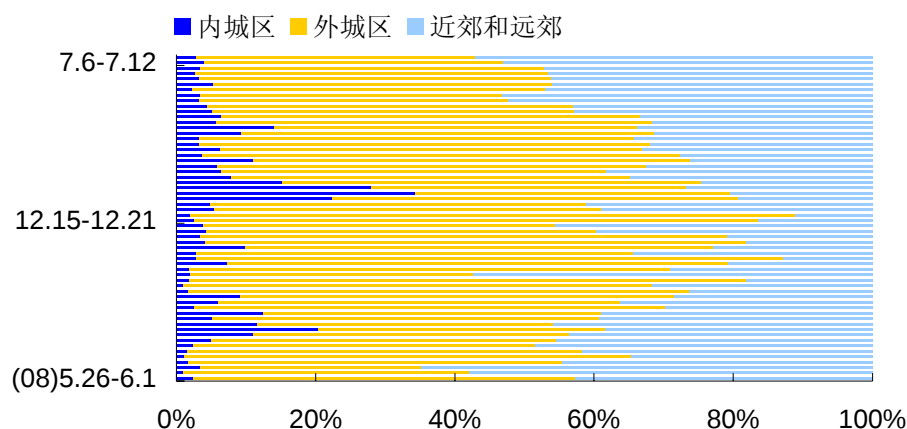
图 6: 北京分区域住宅期房成交套数



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

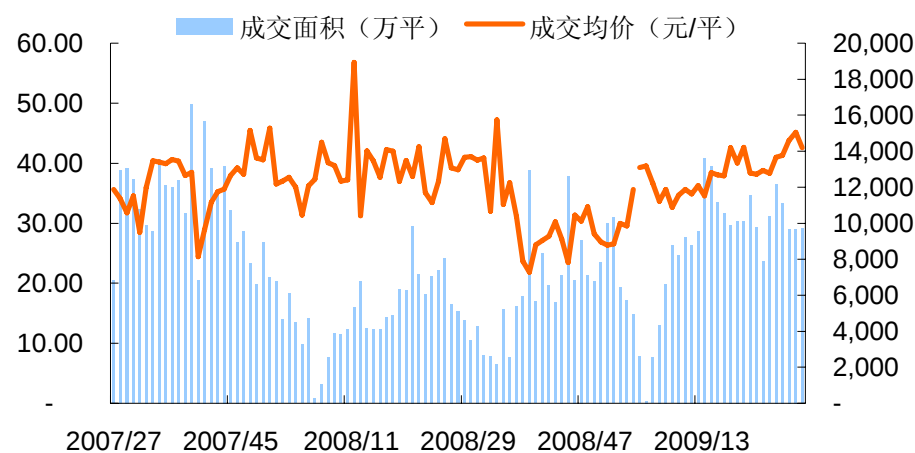
本周内城区在成交面积占比为 2.8%，环比下降 1.2 个百分点；外城区在成交面积占比为 40%，环比下降 2.8 个百分点，远郊区占比为 57%，环比上升 4 个百分点。

图 7：北京住宅期房成交面积区域结构



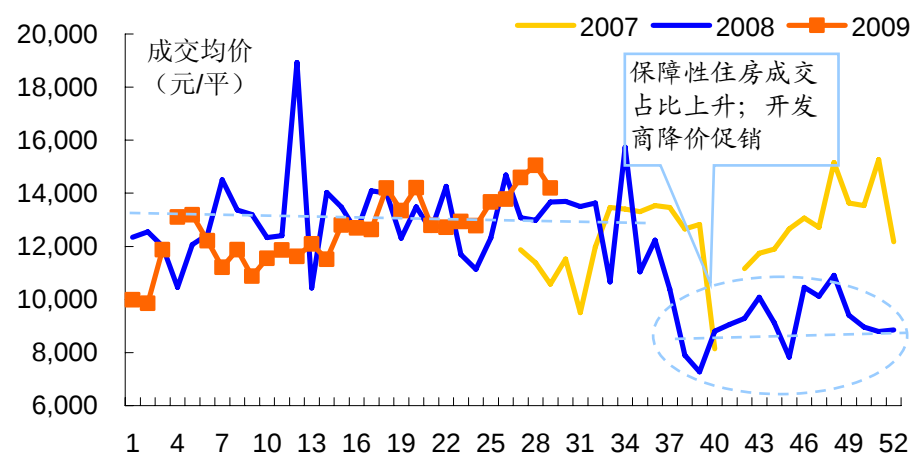
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 8：北京住宅期房成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

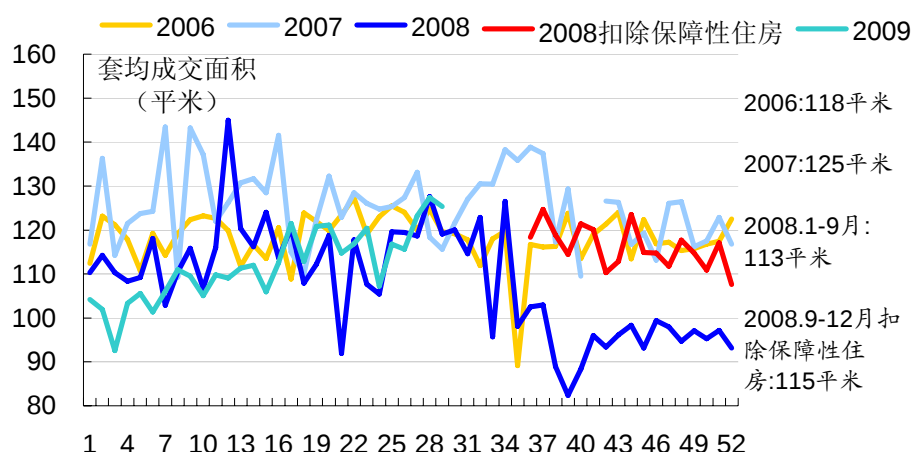
图 9：北京住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

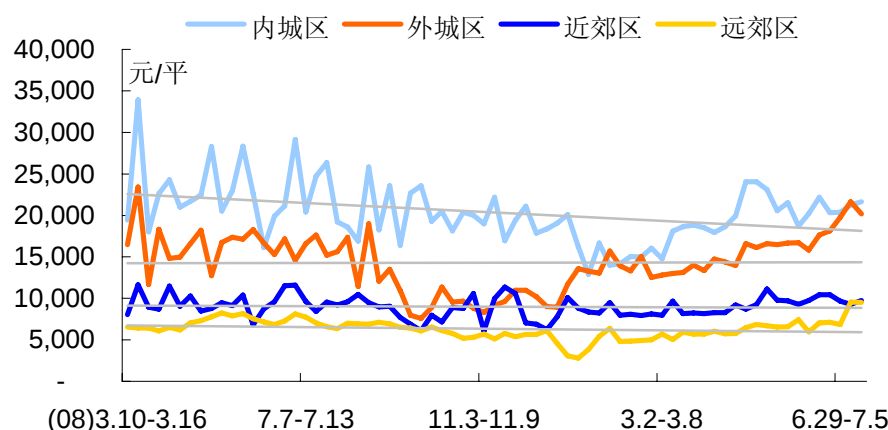
本周住宅期房成交均价为 14193 元/平，同比上升 3.8%，环比下降 5.7%。

图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



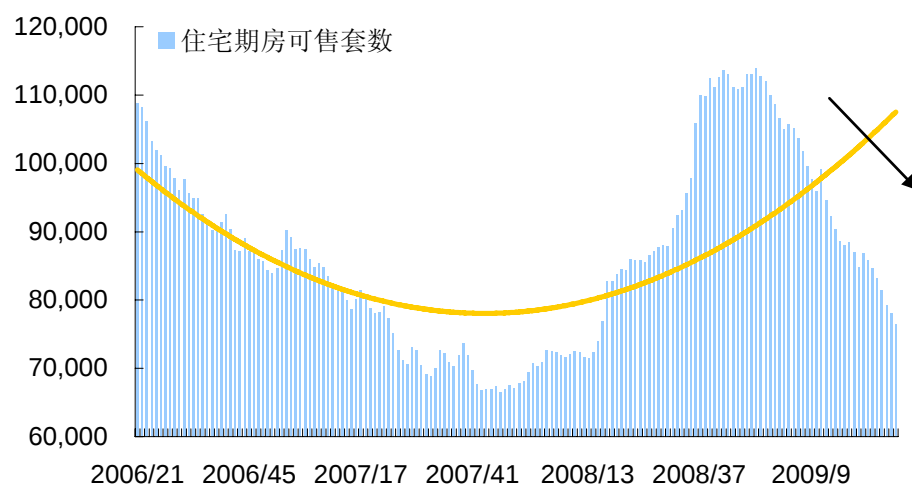
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 11: 北京分区域住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 12: 北京住宅期房可售量

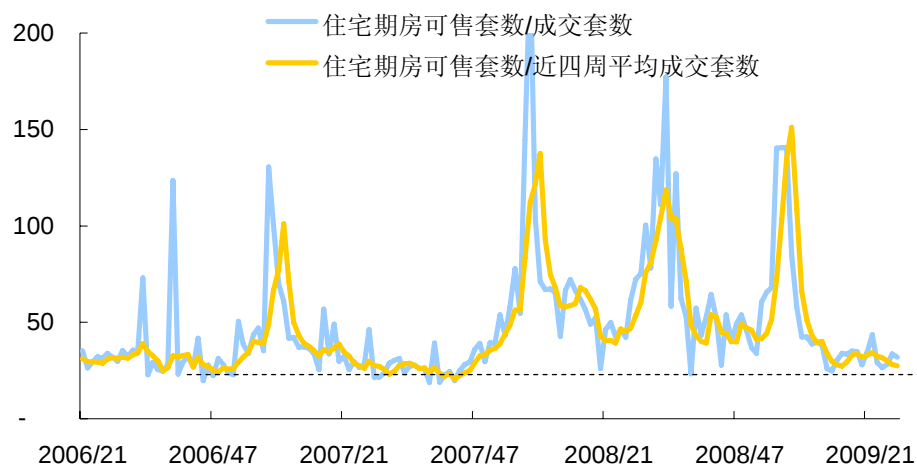


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交均价环比上升 1.7%，外城区环比下降 6.9%，近郊区环比上升 5%，远郊区成交均价环比下降 0.4%。

本周住宅可售套数为 10.8 万套，环比下降 2%，其中住宅期房可售套数为 7.65 万套，环比下降 1.9%，当前住宅期房可售量为当周成交套数的 33 倍，为近四周平均成交套数的 31 倍，住宅可售期房需 8 个月的时间来消化。

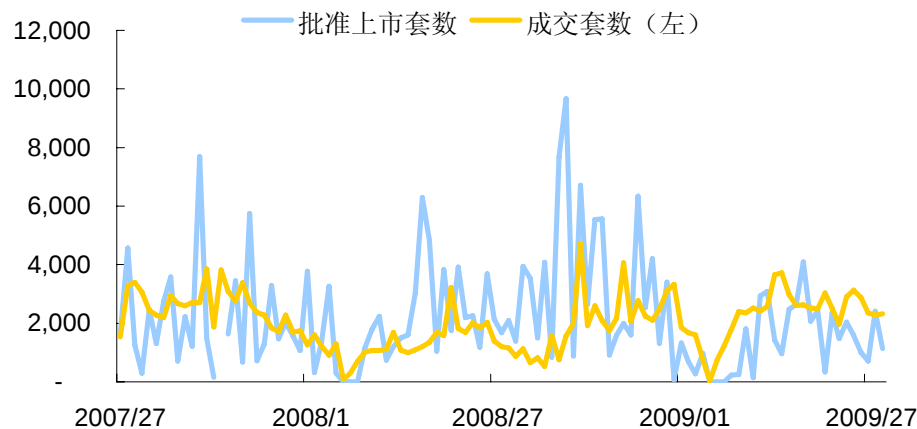
图 13: 北京住宅期房去化速度



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

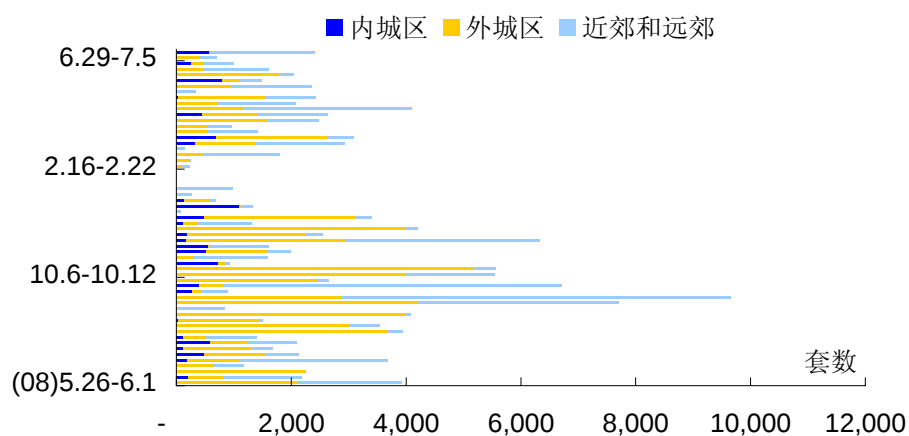
本周商品住宅上市 1137 套 /12.6 万平, 比上周有所回落。

图 14: 北京住宅批准上市情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 15: 北京分区域住宅上市套数



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

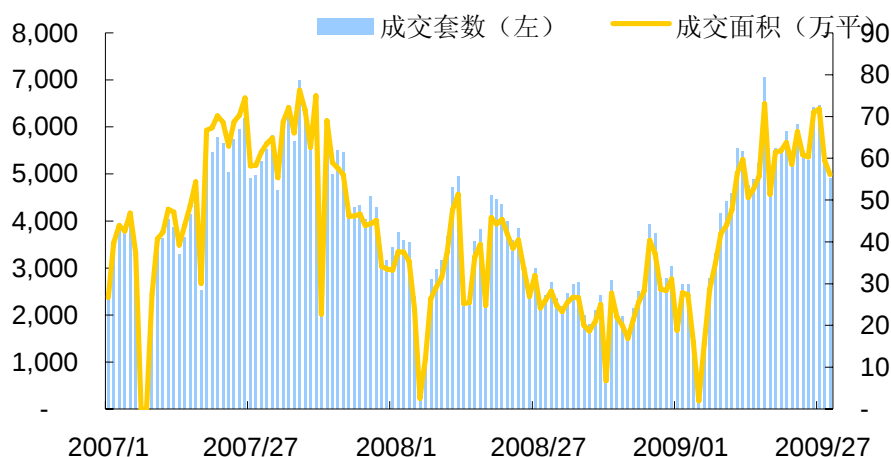
■ 上海

本周住宅成交 4903 套，成交面积为 56.1 万平，环比分别下降 8.3%和 5.6%。

本周住宅套均成交面积为 114 平米，同比上升 5.6%，环比上升 2.9%。

07 年周均成交套数为 4652 套，08 年为 2861 套，下降 38.5%。本周住宅成交套数和面积同比分别上升 103%和 115%。

图 16: 上海住宅成交情况



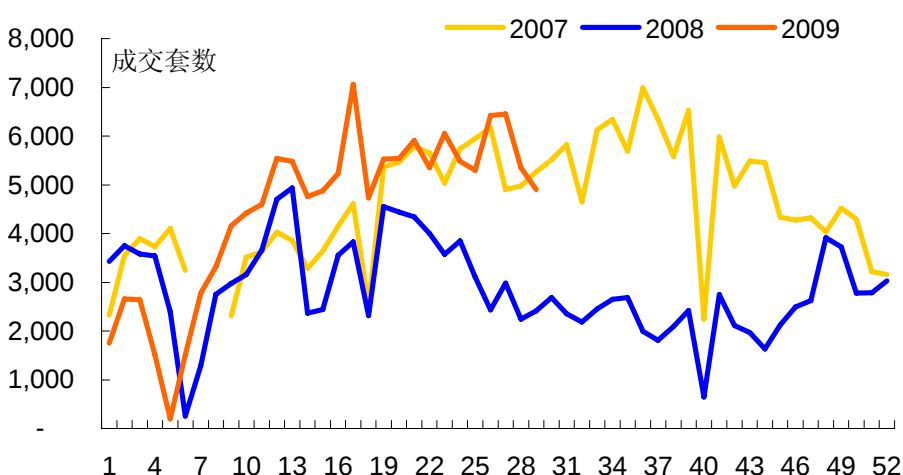
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 17: 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

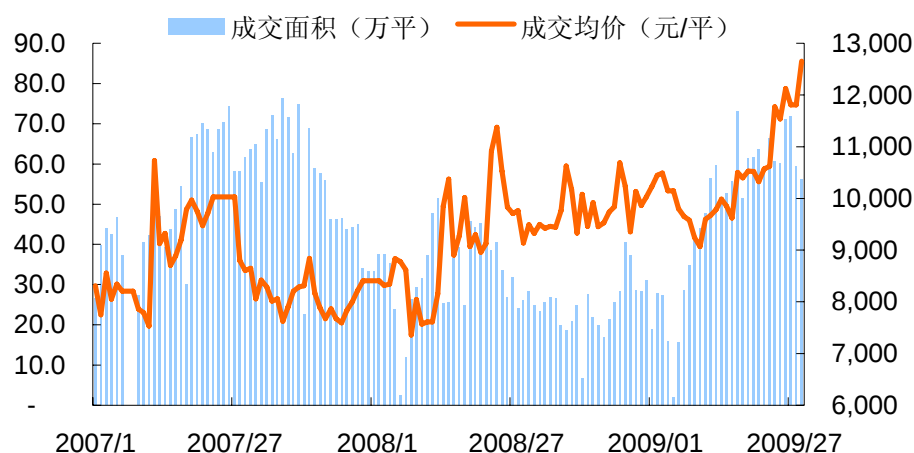
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅成交均价为 12655 元/平，同比上升 38.4%，环比上升 7.1%。

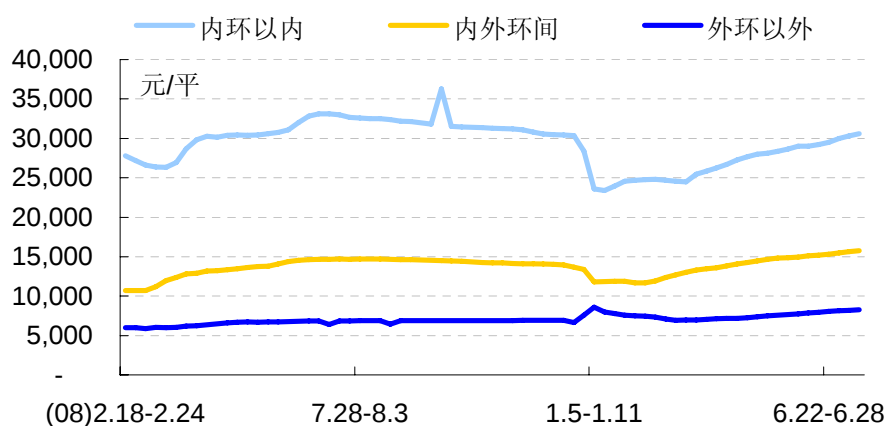
图 19: 上海住宅成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周各环线均价均有所上升，内环以内成交均价环比上升1%，内外环间环比上升0.77%，外环以外环比上升0.7%。

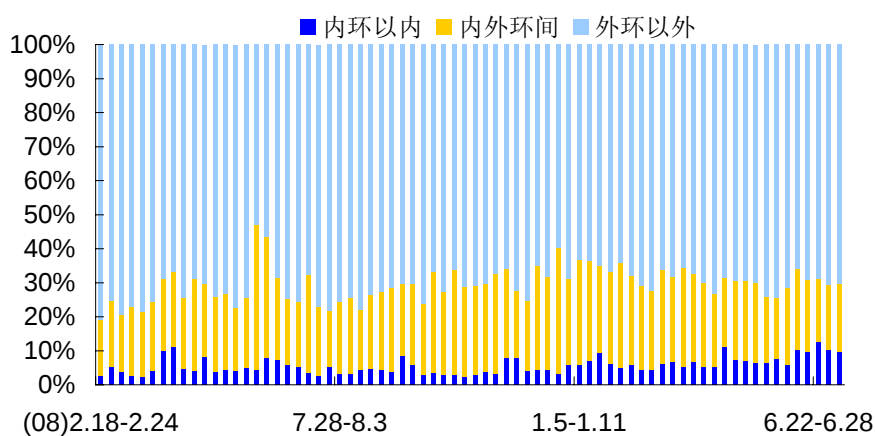
图 20: 上海各环线区域成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

从成交结构上看，本周内环以内在成交面积中占比为10.2%，环比上升0.7个百分点；内外环间占比为28%，环比上升7.9个百分点；外环以外占比为61.8%，环比下降8.6个百分点。内外环间占比上升而外环以外占比下降，是全市均价环比上升的主要原因。

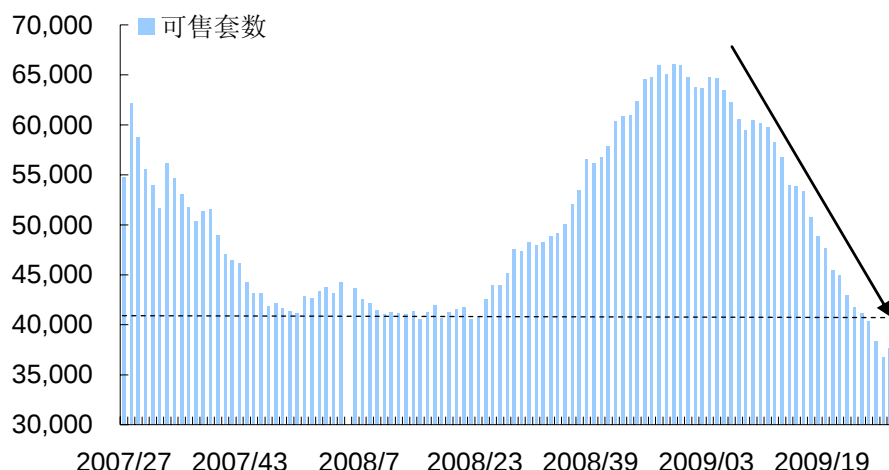
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

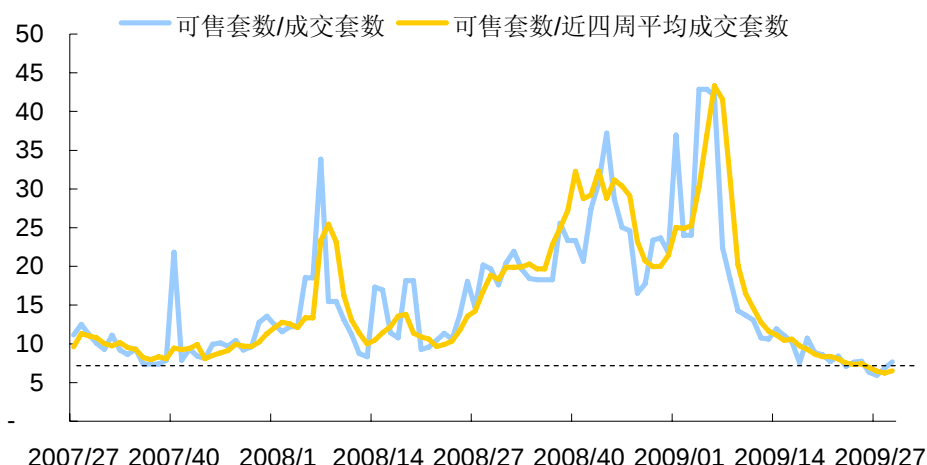
本周住宅可售套数为 3.77 万套，环比上升 2.6%。当前住宅可售量为当周成交套数的 7.7 倍，为近四周平均成交套数的 6.5 倍。以当前的销售速度，上海市场的可售住宅消化时间不足 2 个月，去化时间达到 07 年成交最活跃时期的水平。

图 22: 上海住宅可售量



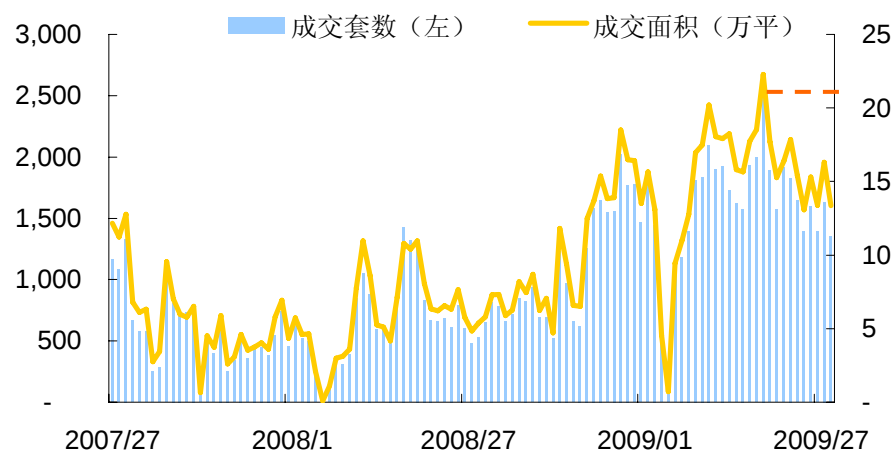
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 23: 上海住宅去化速度



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 24: 深圳住宅成交情况



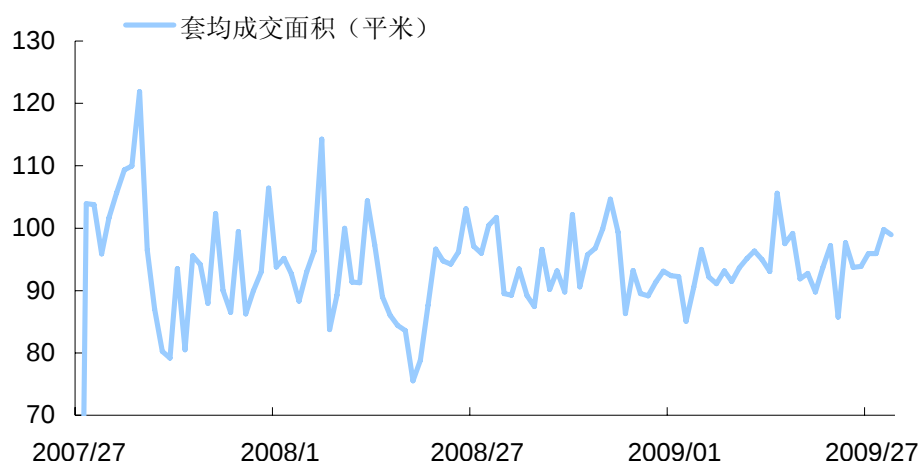
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

本周住宅成交 1349 套，成交面积为 13.3 万平，环比分别下降 17.4% 和 18.1%。

本周住宅套均成交面积为 98 平米，同比下降 2.6%，环比下降 0.7%。

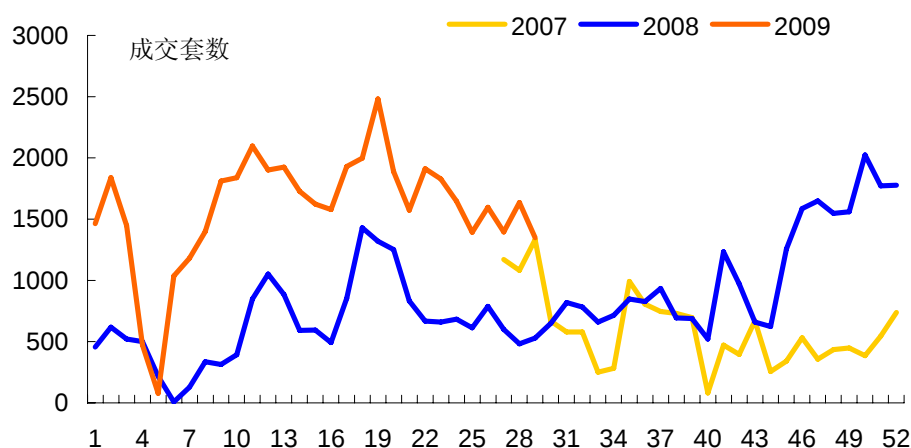
图 25: 深圳住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

深圳 07 年下半年周均成交套数为 599 套，08 年下半年为 836 套，同比上升 39.5%。本周住宅成交套数和面积同比分别上升 155%和 148%。

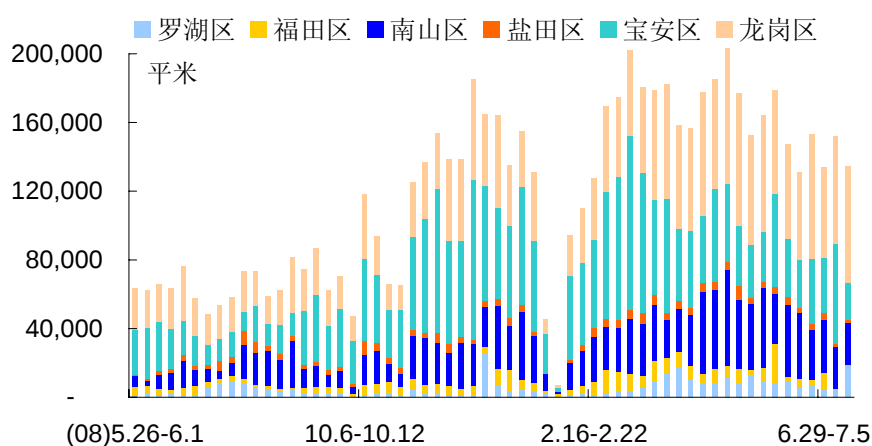
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

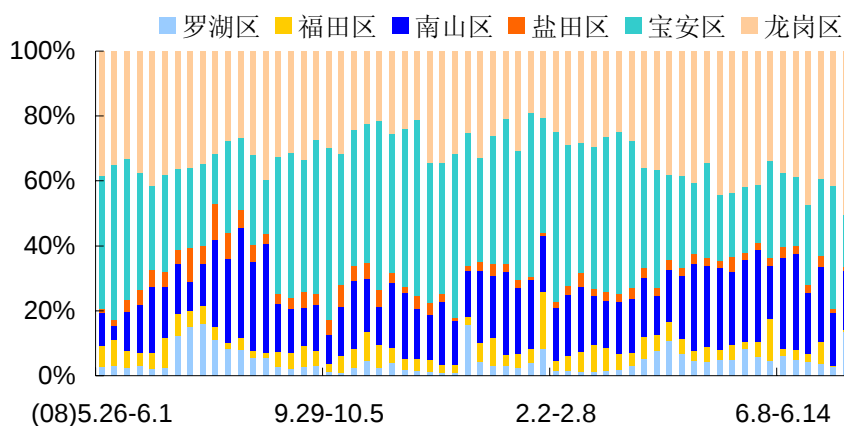
本周成交量占比最大的是龙岗区，成交面积占全市的 50%，关外两区的成交面积在成交量中占比为 66.5%，环比下降 12.8 个百分点。

图 27: 深圳分区域成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

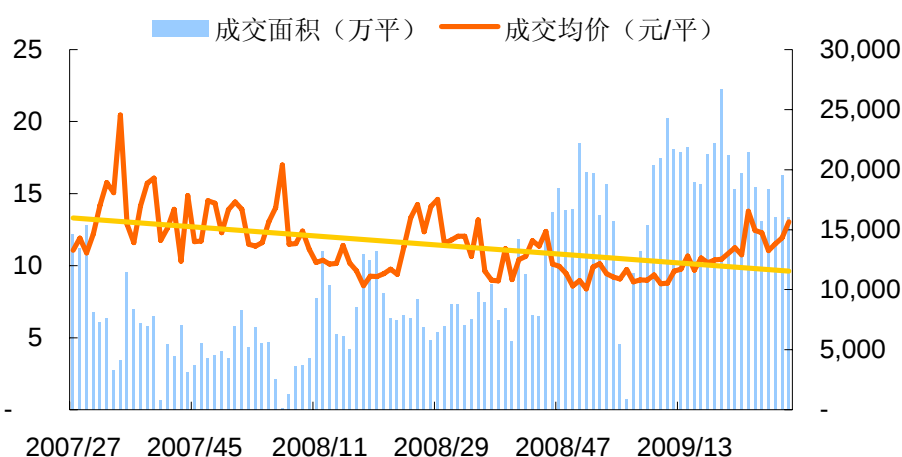
图 28: 深圳成交面积结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅成交均价为 15640 元/平，同比下降 10.6%，环比上升 9.2%。

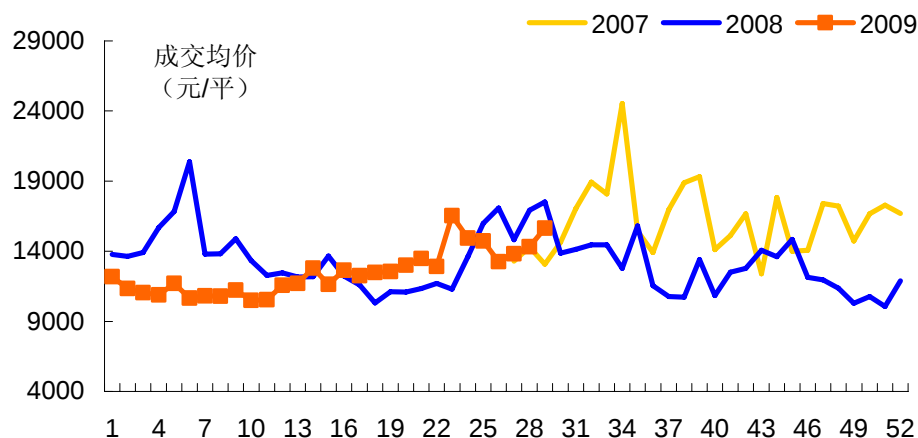
图 29: 深圳住宅成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

08 年下半年深圳住宅成交均价显著低于 07 年下半年。进入 09 年，均价显著企稳，年初均价仍延续下降的趋势，但从 4 月份开始均价已高于 08 年同期水平。

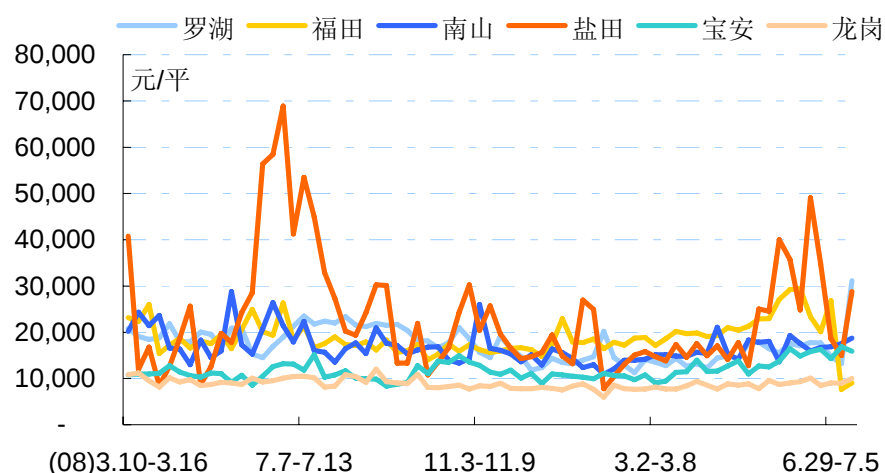
图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

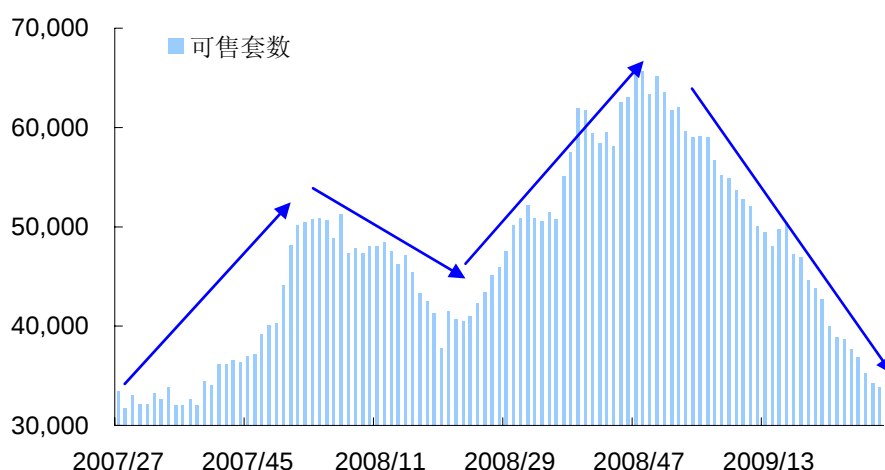
本周除宝安区成交均价环比下降 5.6%，其他区均有不同程度上涨，罗湖区和盐田区本周由于高档项目成交占比上升，均价环比大幅上升；福田、龙岗均价环比上升幅度超过 10%；南山区均价环比上升 6.8%。

图 31：深圳各区域住宅成交均价



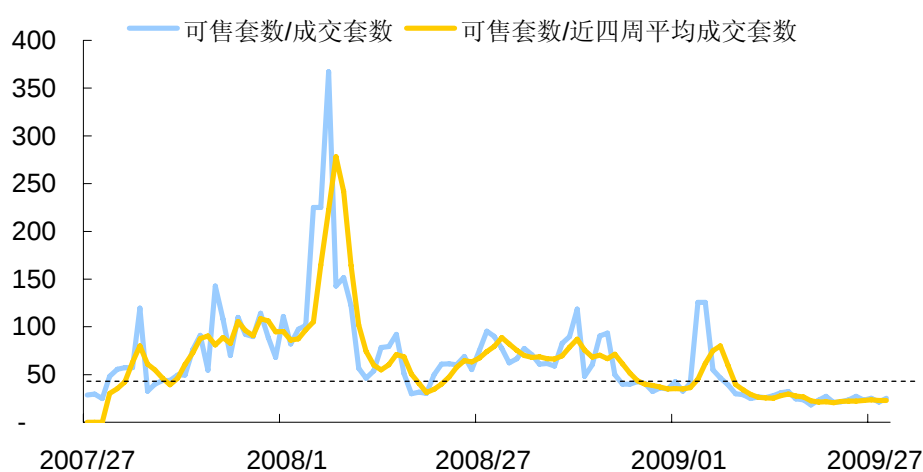
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 32：深圳住宅可售量



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 33：深圳住宅去化速度



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅可售套数为 3.39 万套，环比下降 1%。自 08 年 11 月起，深圳市场可售量持续下降。目前可售量为当周成交套数的 25 倍，为近四周平均成交套数的 23 倍。以当前的销售速度，深圳市场住宅可售量大致需要 5 个月的时间来消化。

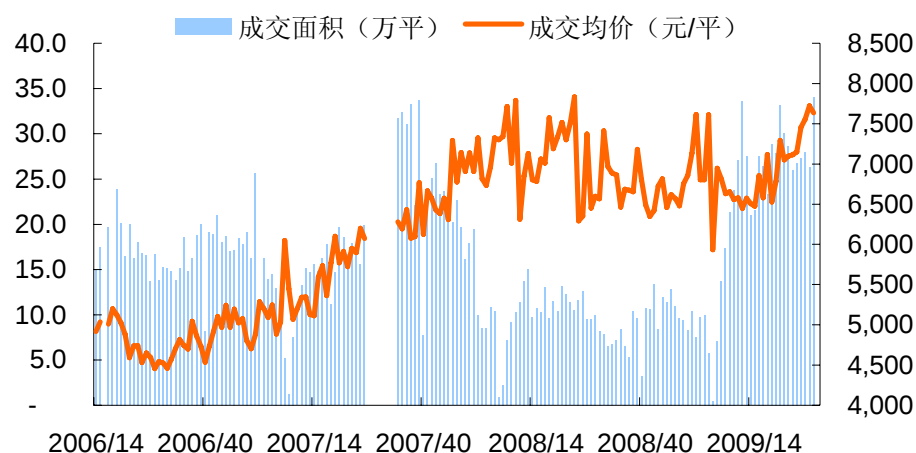
■ 天津

本周住宅成交 3125 套，成交面积为 34 万平，环比分别上升 30.5%和 29.5%。本周住宅成交均价为 7633 元/平，同比上升 15.7%，环比下降 1.1%。

本周住宅套均成交面积为 108 平米，同比上升 2.7%，环比下降 0.8%。

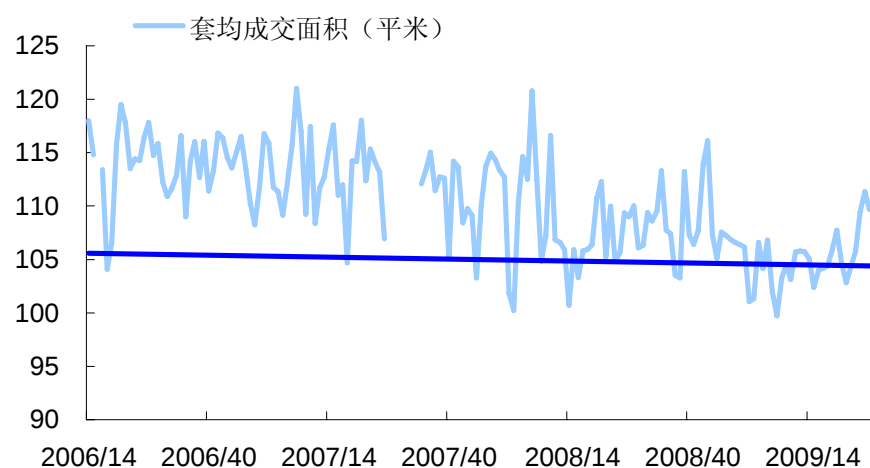
06 年周均成交套数为 1520 套，07 年为 1615 套，08 年为 897 套，08 年比 07 年下降 44.5%。天津市场 08 年调整幅度较大。本周成交套数和成交面积同比分别上升 234%和 243%。

图 34: 天津住宅成交情况



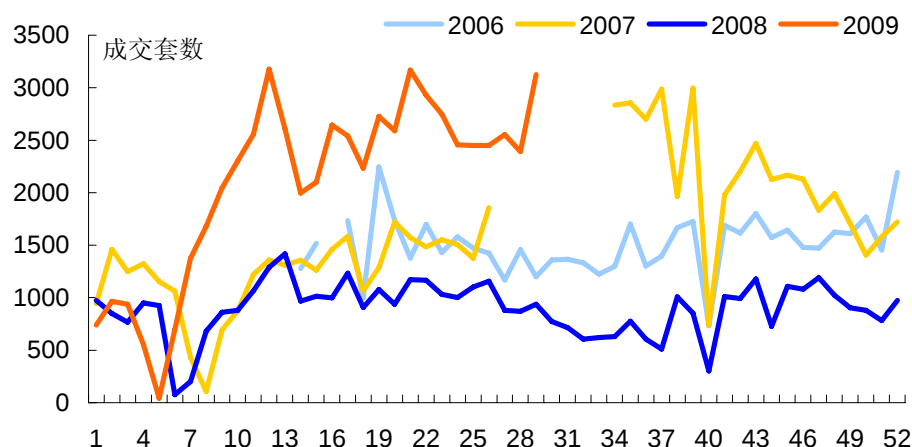
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

图 35: 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，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

图 36: 天津住宅成交套数各年同期比较

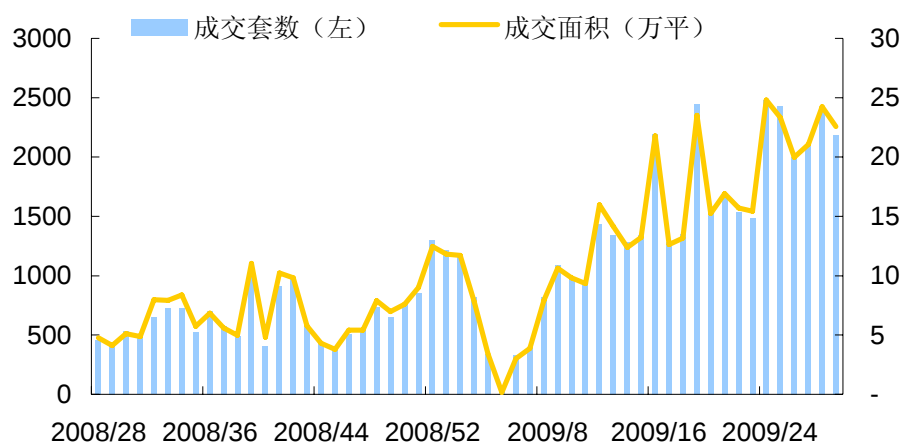


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

本周住宅成交 2186 套，成交面积为 22.5 万平，同比分别上升 444%和 449%，环比分别下降 9.5%和 6.8%。

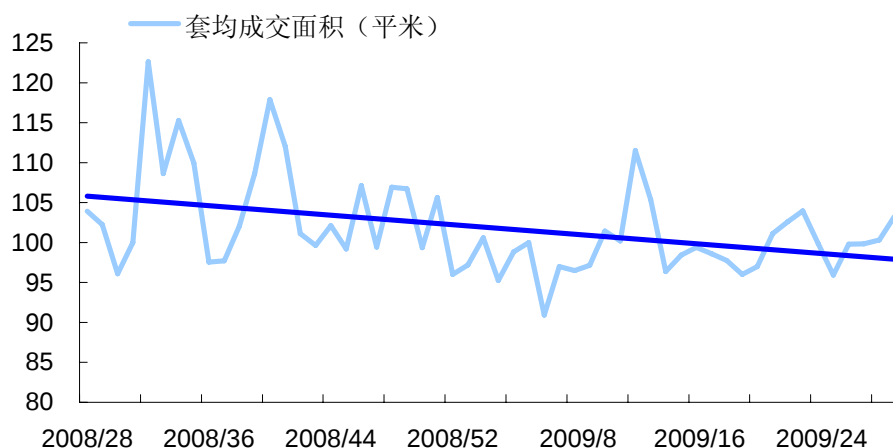
图 37: 青岛住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 103 平方米，同比上升 0.9%，环比上升 2.9%。

图 38: 青岛住宅套均成交面积

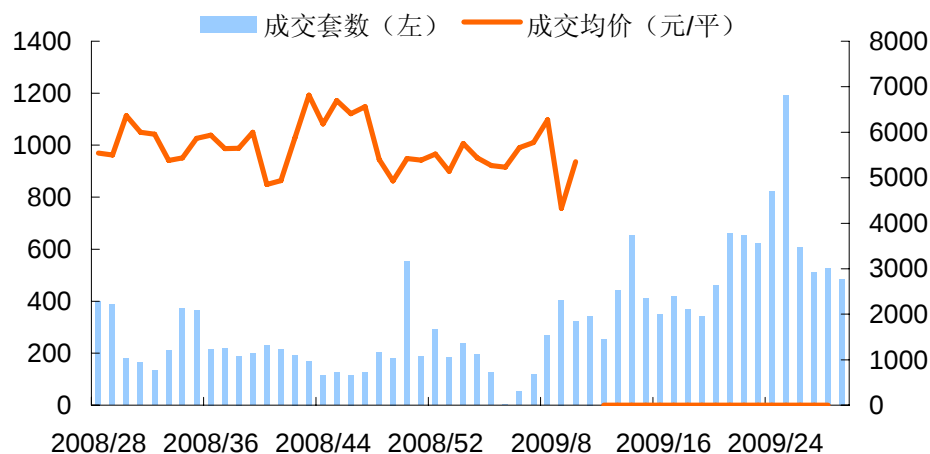


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 济南

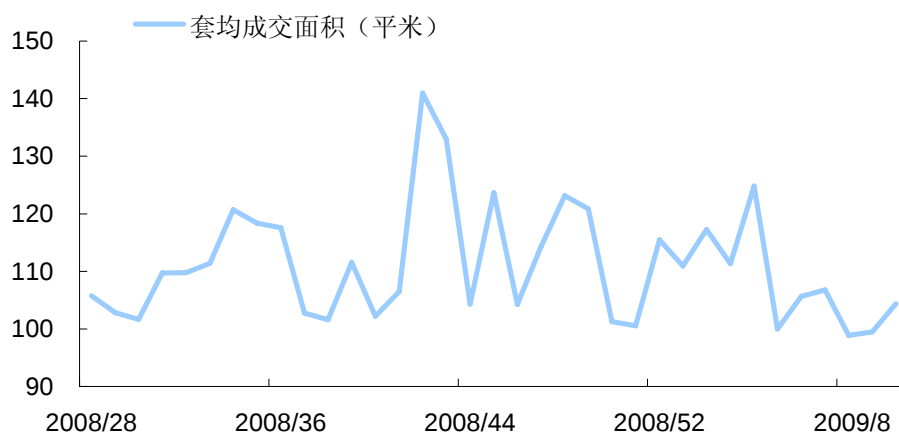
本周住宅成交 484 套，同比上升 24%，环比下降 8%。

图 39: 济南住宅成交情况



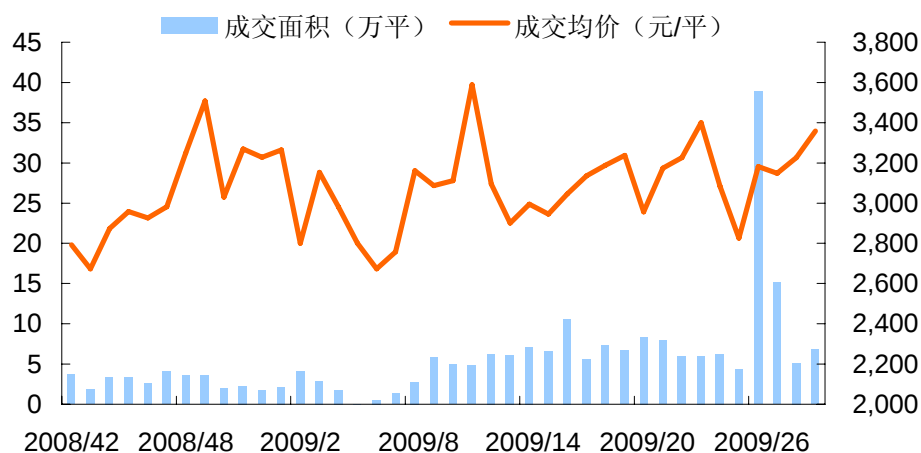
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 40: 济南住宅套均成交面积



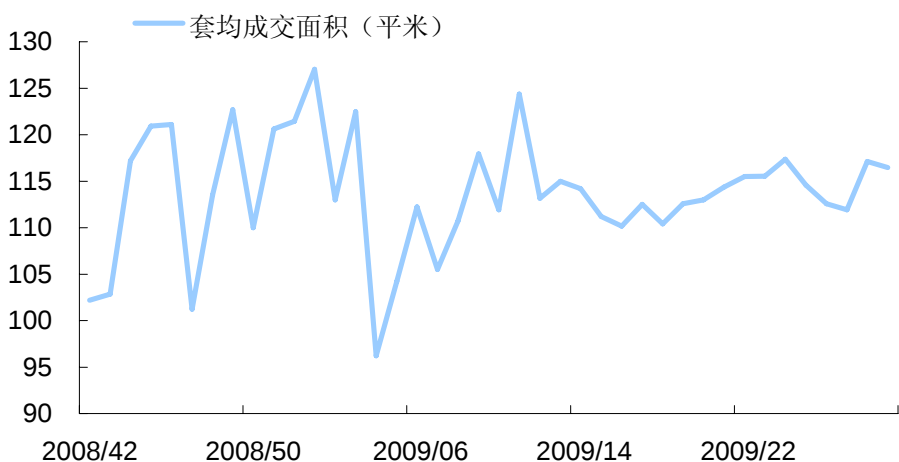
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 41: 包头住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 42: 包头住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 包头

本周住宅成交 583 套, 成交面积为 6.7 万平, 环比分别上升 33.1%和 32.3%。本周住宅成交均价为 3359 元/平, 环比上升 4%。

本周住宅套均成交面积为 116 平米, 环比与上周持平。

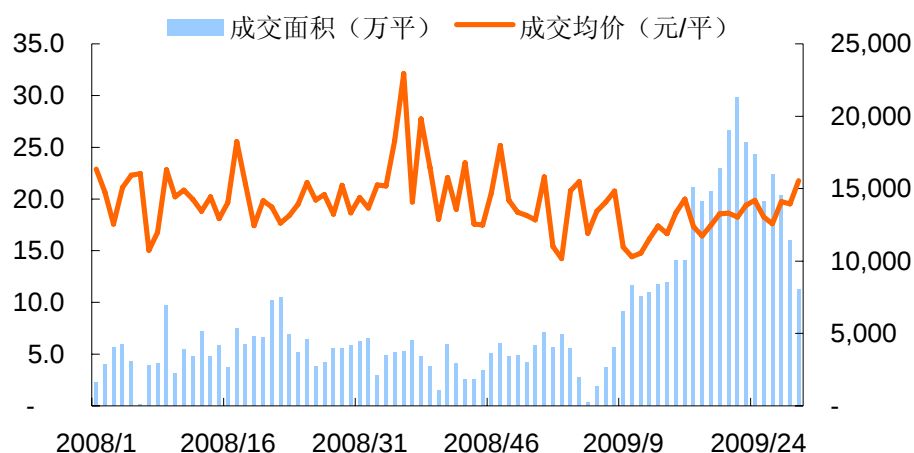
■ 杭州

本周商品房成交 1041 套，成交面积为 11.2 万平，环比分别下降 31%和 30%。本周商品房成交均价为 15562 元/平，同比上升 2.2%，环比上升 11.6%。

本周商品房套均成交面积为 107 平米，同比下降 17%，环比上升 1.2%。

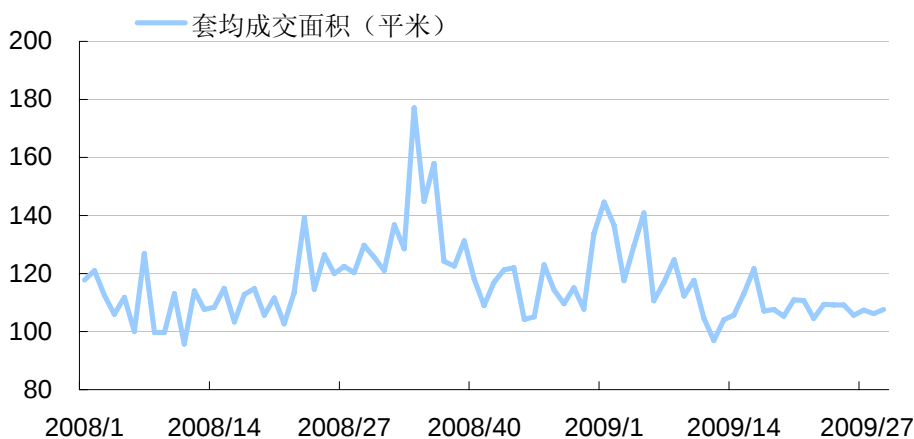
杭州 2008 年商品房周均成交套数为 432 套。杭州市场从 08 年下半年开始，调整幅度显著。本周成交套数和成交面积同比分别上升 144%和 102%。

图 43: 杭州商品房成交情况



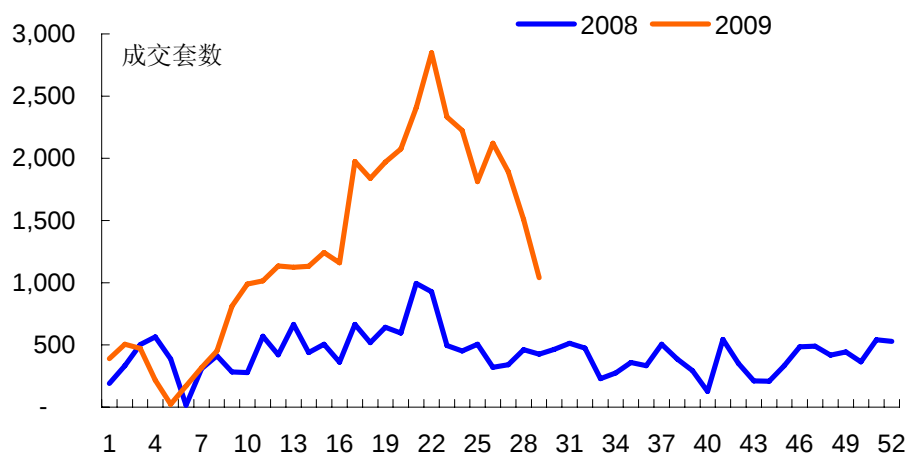
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 44: 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

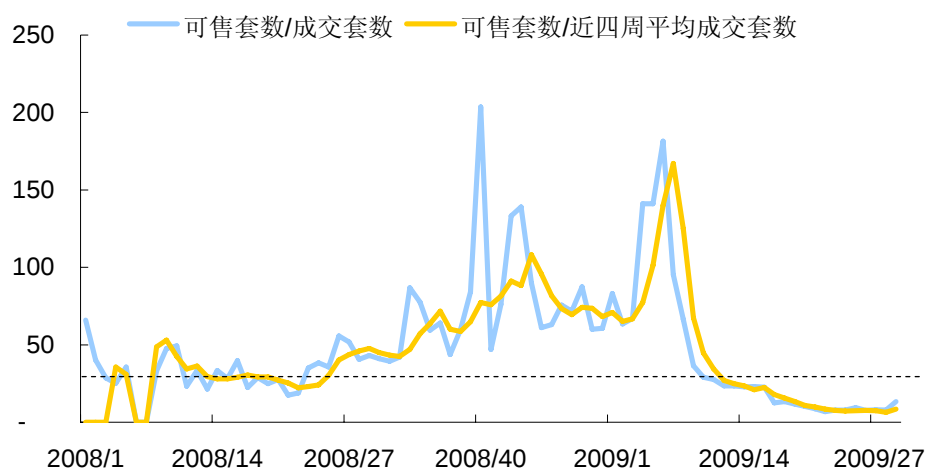
图 45: 杭州商品房成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房可售面积为 203.5 万套，环比下降 1%。目前可售量为当周成交套数的 13 倍，为近四周平均成交套数的 9 倍。以当前的销售速度，杭州市场商品房可售量大致需要 2 个月的时间来消化。

图 46: 杭州商品房去化速度

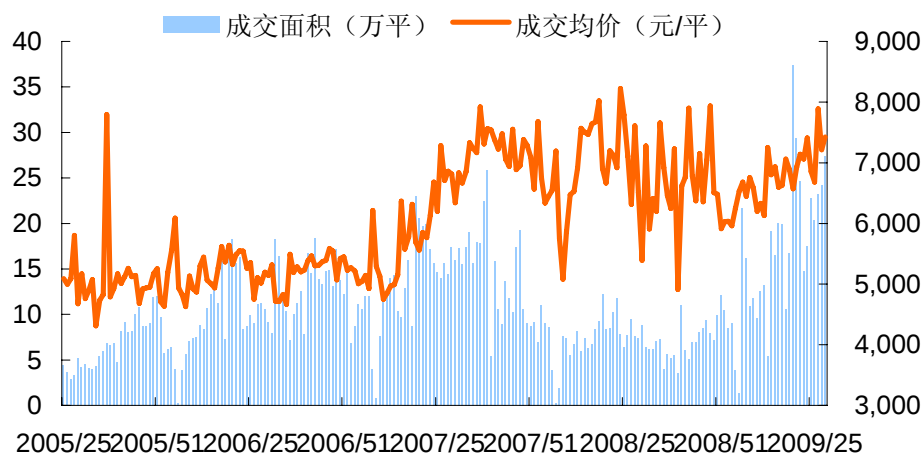


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

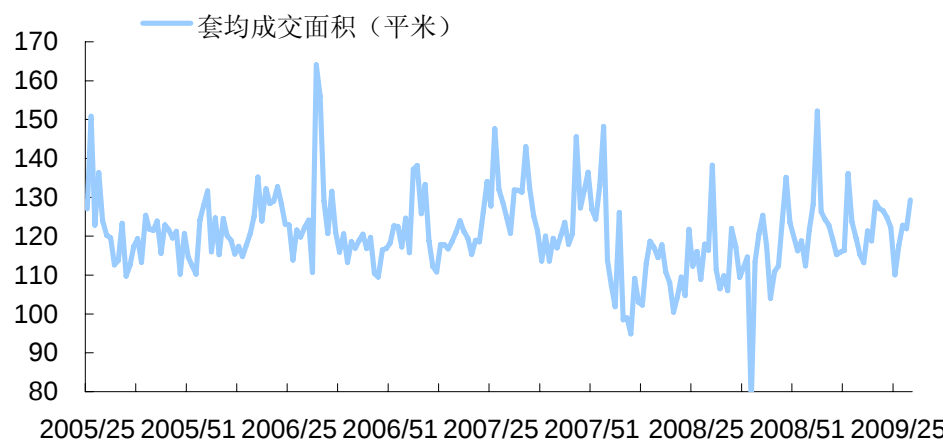
本周住宅成交 2116 套，成交面积为 27.3 万平，环比分别上升 6.2% 和 12.7%。本周住宅成交均价为 7423 元/平，同比上升 14%，环比上升 2.9%。

图 47: 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 48: 苏州住宅套均成交面积

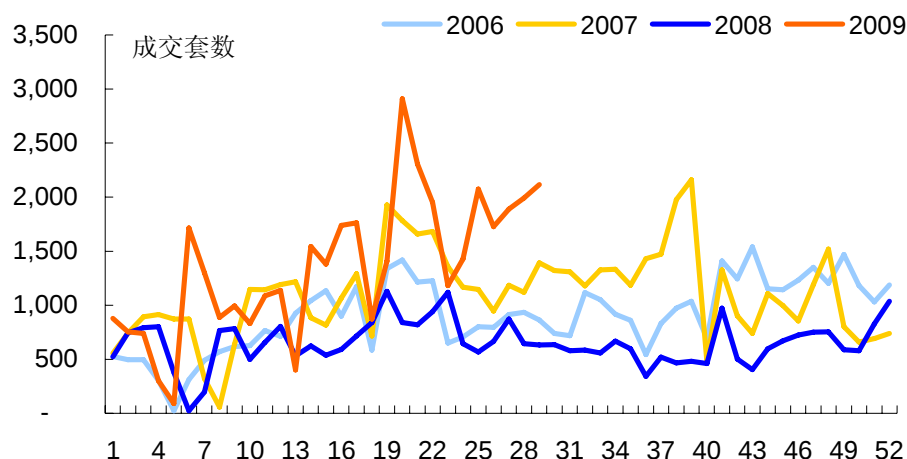


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 129 平方米，同比上升 11%，环比上升 6%。

苏州 06 年周均成交套数为 908 套, 07 年为 1104 套, 08 年为 654 套, 08 年比 07 年下降 40.8%, 市场调整幅度较大。本周成交套数和成交面积同比分别上升 234% 和 271%。

图 49: 苏州住宅成交套数各年同期比较

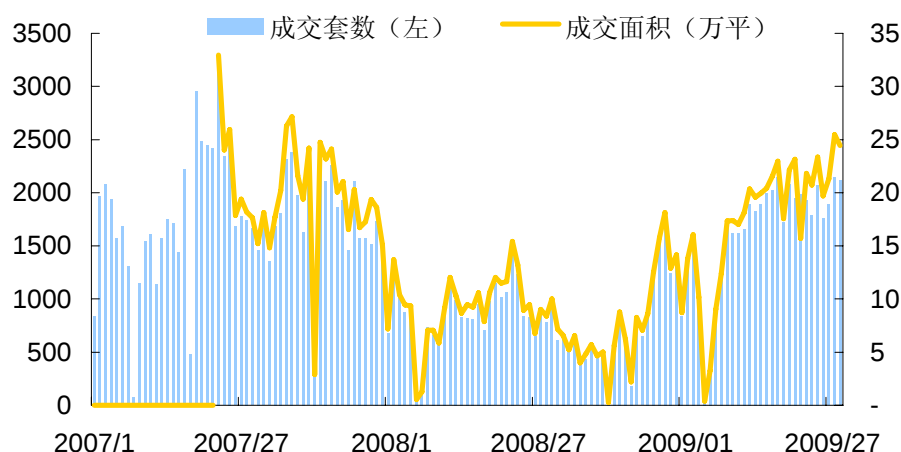


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 南京

本周成交 2118 套, 成交面积为 24.4 万平, 环比分别下降 1.1% 和 4%。

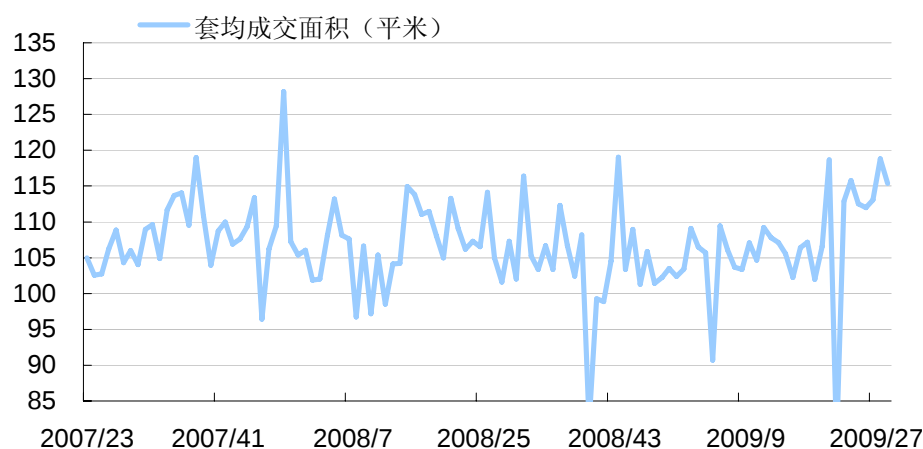
图 50: 南京住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 115 平方米, 同比上升 7.5%, 环比下降 2.8%。

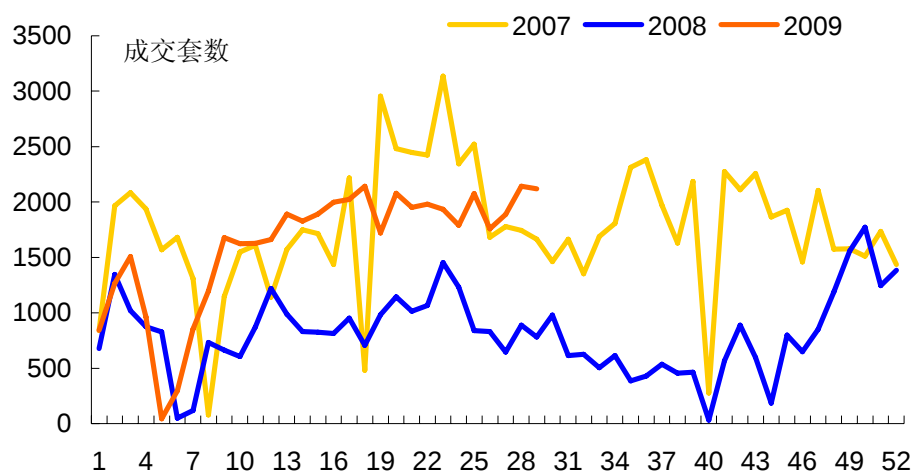
图 51: 南京住宅成交套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

南京 07 年周均成交套数为 1766 套, 08 年为 814 套, 比 07 年下降 53.9%。本周住宅成交套数和成交面积同比分别上升 171%和 192%。

图 52: 南京住宅成交套数各年同期比较

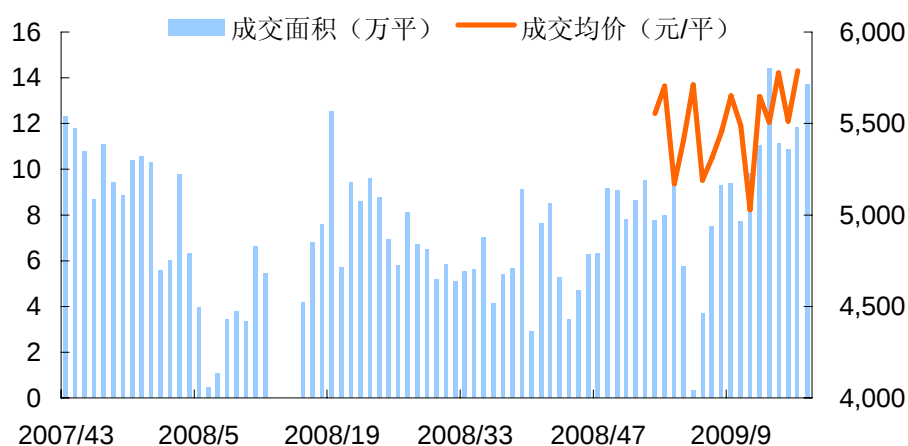


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 无锡

本周暂无数据。

图 53: 无锡住宅成交情况

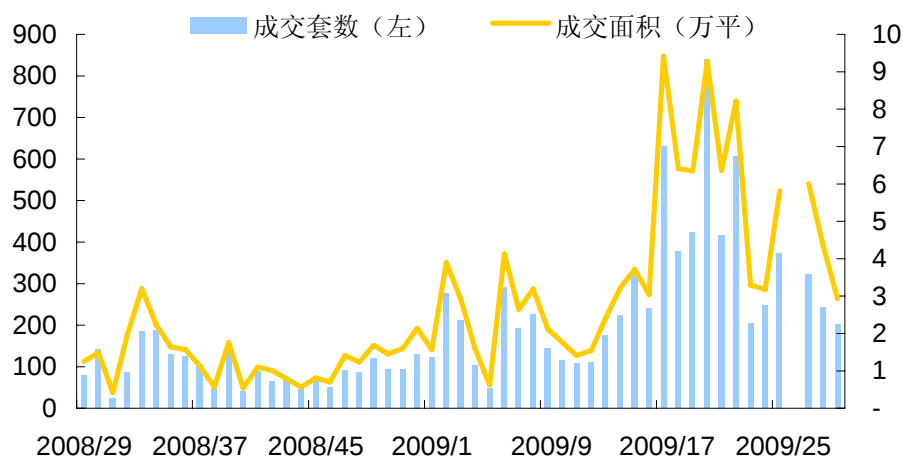


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 温州

本周住宅成交 202 套, 成交面积为 2.9 万平, 同比分别上升 156%和 133%, 环比分别下降 16.8%和 32.7%。

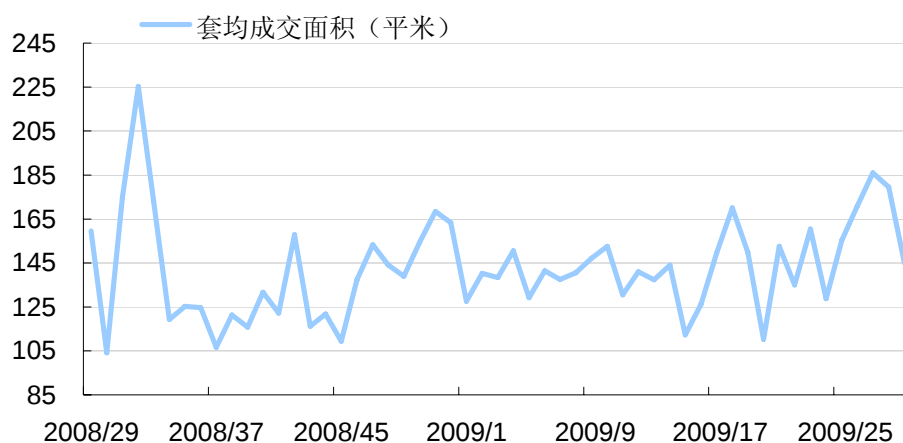
图 54: 温州住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为145平方米，同比下降9%，环比下降19%。

图 55: 温州住宅套均成交面积

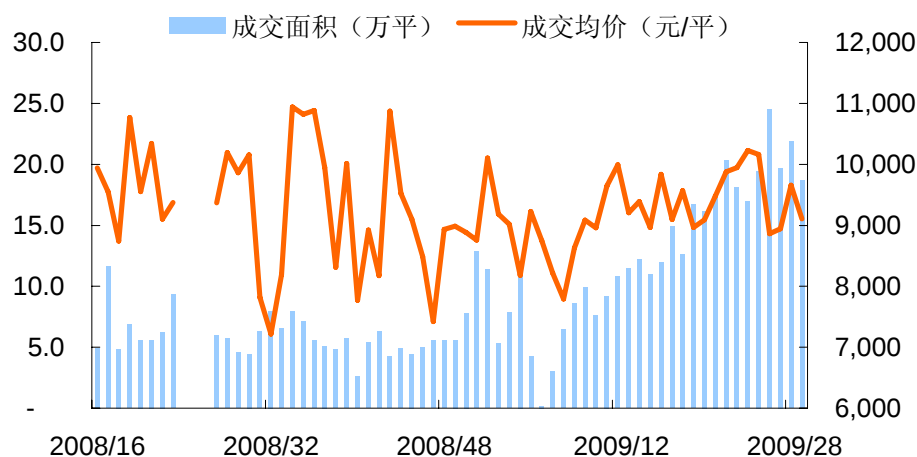


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 宁波

本周商品房成交1931套，成交面积为18.6万平，同比分别上升376%和307%，环比分别下降2.7%和14.7%。本周商品房成交均价为9105元/平，同比下降7.6%，环比下降5.7%。

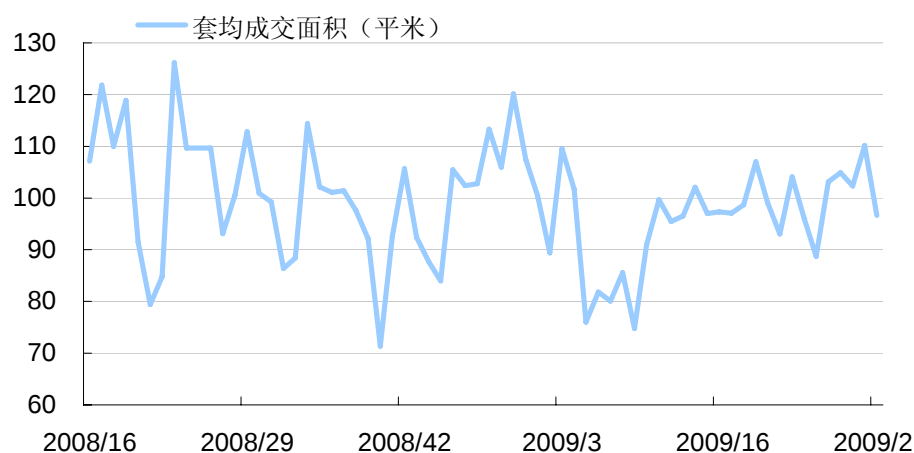
图 56: 宁波商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为96平方米，同比下降14.3%，环比下降12.2%。

图 57: 宁波商品房套均成交面积

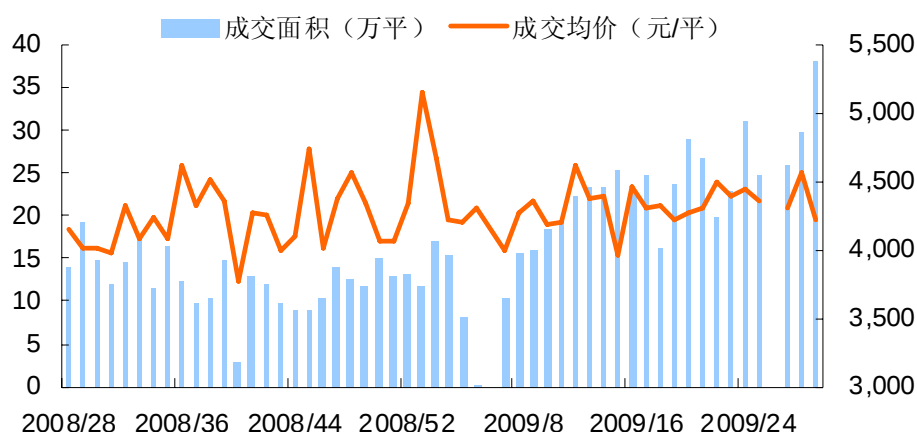


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 合肥

本周商品房成交 4006 套，成交面积为 38 万平，同比分别上升 103%和 98%，环比分别上升 22%和 28%。

图 58: 合肥商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为 95 平米，同比下降 2.4%，环比上升 5.1%。

图 59: 合肥商品房套均成交面积

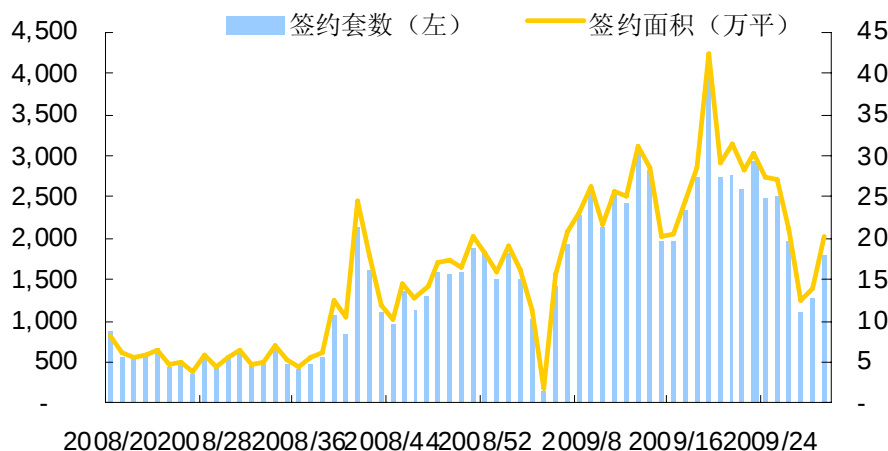


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

本周住宅签约 1803 套，签约面积为 20.3 万平，同比分别上升 312%和 361%，环比分别上升 39.7%和 46.7%。

图 60: 广州住宅签约情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：签约数据不是最终的交易备案数据，只是反映项目在某个时间段内成交活跃程度，只能作为参考。

本周住宅套均签约面积为 112 平方米，同比上升 11.9%，环比上升 5%。

图 61: 广州住宅套均签约面积

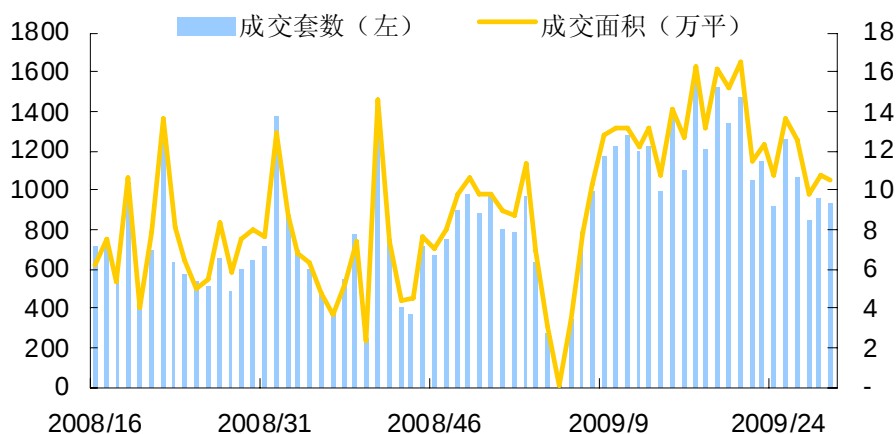


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 东莞

本周住宅成交 935 套，成交面积为 10.5 万平，同比分别上升 57%和 41%，环比分别下降 2.8%和 1.4%。

图 62: 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

本周住宅套均成交面积为 113 平方米，同比下降 9.9%，环比上升 1.3%。

图 63: 东莞住宅套均成交面积

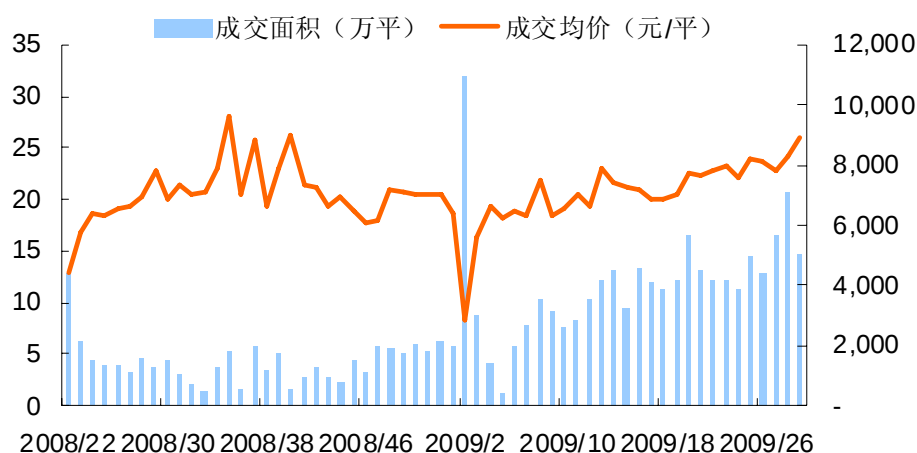


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 福州

本周住宅成交 1200 套，成交面积为 14.7 万平，同比分别上升 275%和 303%，环比分别下降 31.7%和 29.2%。本周住宅成交均价为 8884 元/平，同比上升 14.2%，环比上升 7.2%。

图 64: 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 65: 福州住宅套均成交面积

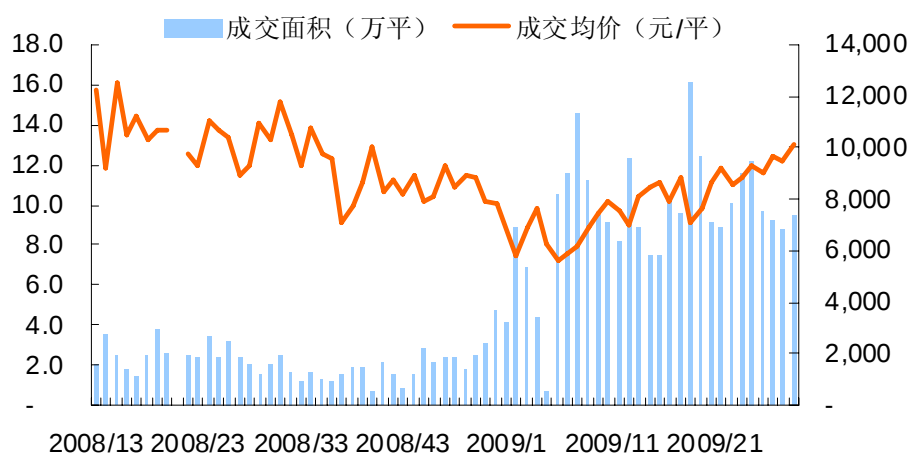


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 厦门

本周住宅成交 777 套，成交面积为 9.4 万平，同比分别上升 548%和 495%，环比分别上升 11.4%和 7.5%。本周住宅成交均价为 10155 元/平，同比下降 7.6%，环比上升 7%。

图 66: 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

本周住宅套均成交面积为121平方米，同比下降8.1%，环比下降3.5%。

图 67: 厦门住宅套均成交面积



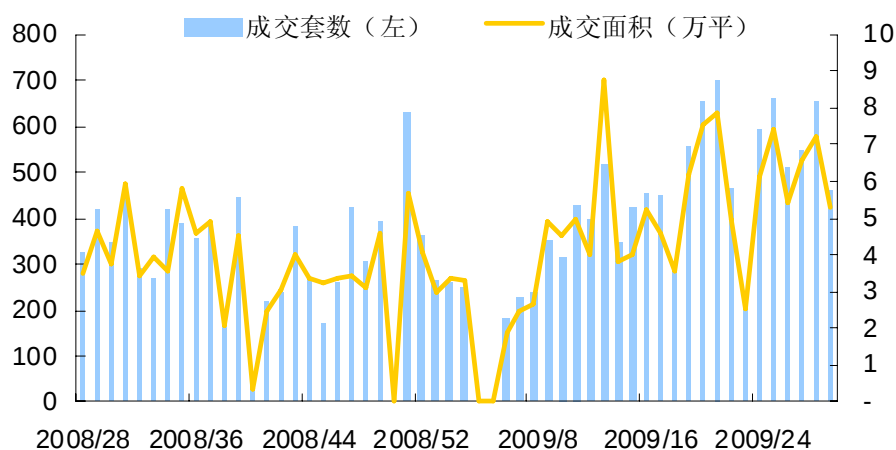
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 海口

本周商品房成交 460 套，成交面积为 5.2 万平，同比分别上升 10.5%和 13%，环比分别下降 29.5%和 26.4%。

08 年下半年商品房周均成交套数为 332 套。

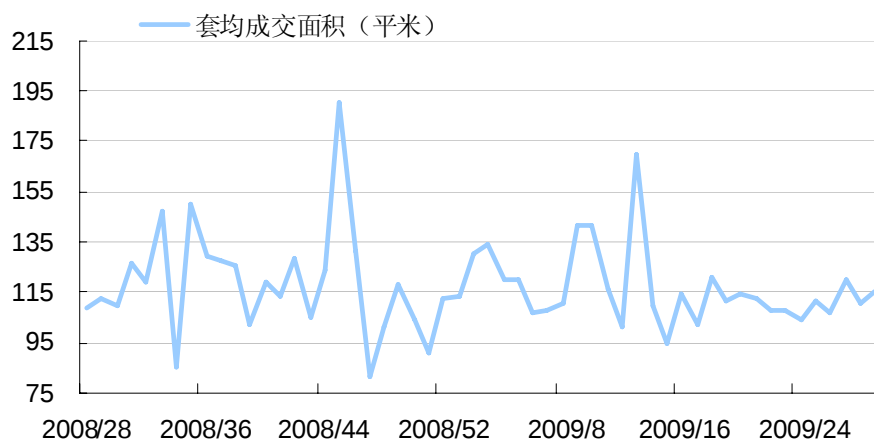
图 68: 海口商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为115平方米，同比上升2.2%，环比上升4.4%。

图 69: 海口商品房套均成交面积

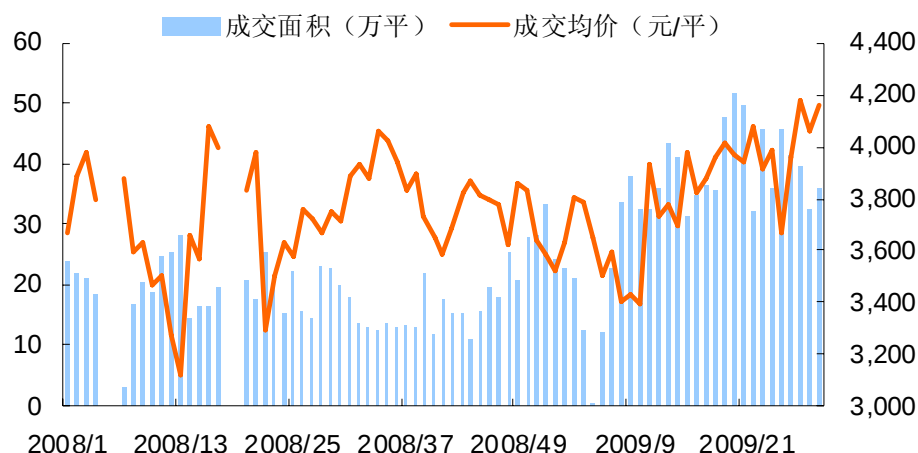


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 长沙

本周住宅期房成交 3416 套，成交面积为 36 万平，同比分别上升 65%和 58%，环比分别上升 9.1%和 10.4%。本周住宅成交均价为 4162 元/平，同比上升 10.9%，环比上升 2.6%。

图 70: 长沙住宅期房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅期房套均成交面积为 105 平方米，同比下降 4.3%，环比上升 1.1%。

图 71: 长沙住宅期房套均成交面积



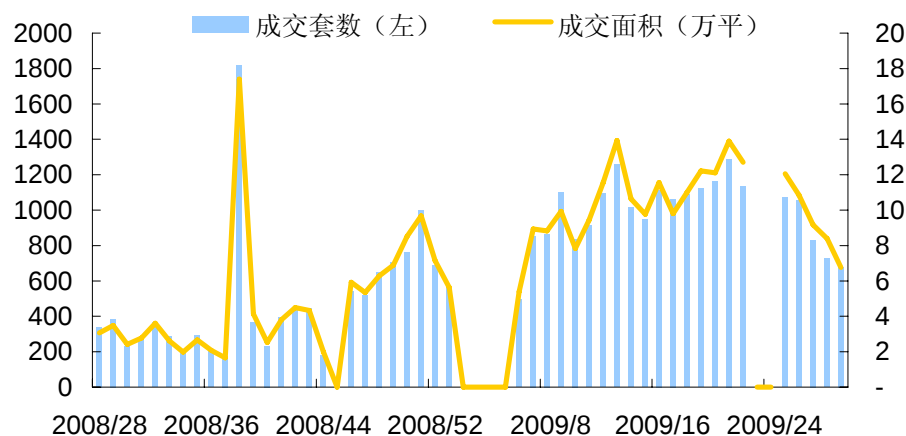
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

本周商品房成交 679 套，成交面积为 6.7 万平，同比分别上升 76%和 94%，环比分别下降 6.3%和 19.4%。

08 年下半年周均成交套数为 479 套，周均成交面积为 4.8 万平。

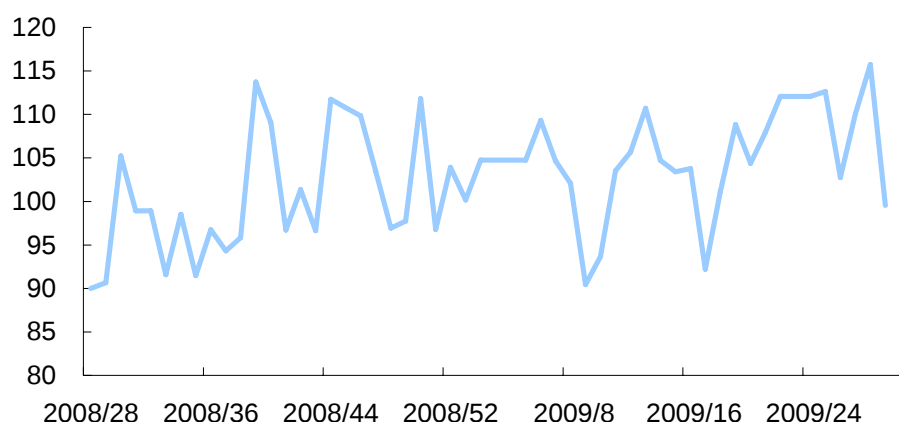
图 72: 南昌商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为 99 平米，同比上升 9.8%，环比下降 13.9%。

图 73: 南昌商品房套均成交面积

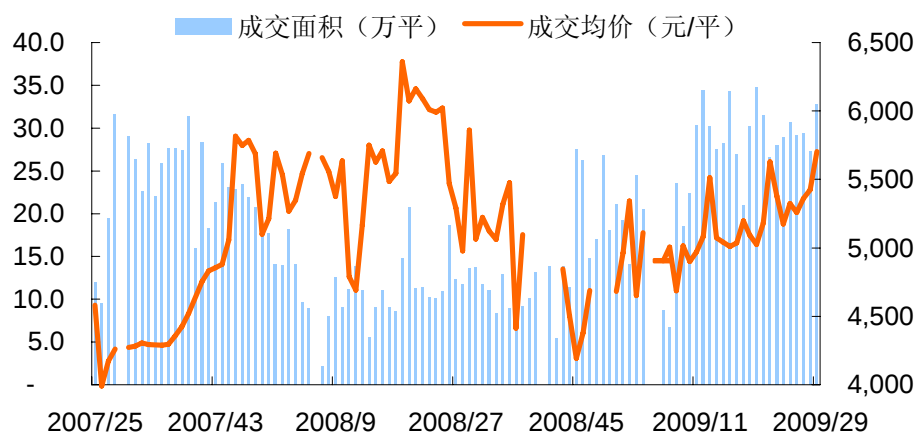


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 武汉

本周商品房成交 2996 套，成交面积为 32.7 万平，同比分别上升 147%和 140%，环比分别上升 19.3%和 20.1%。本周商品房成交均价为 5704 元/平，同比下降 2.6%，环比上升 5.1%。

图 74: 武汉商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 75: 武汉商品房套均成交面积

本周商品房套均成交面积为 109 平米，同比下降 2.6%，环比上升 0.6%。

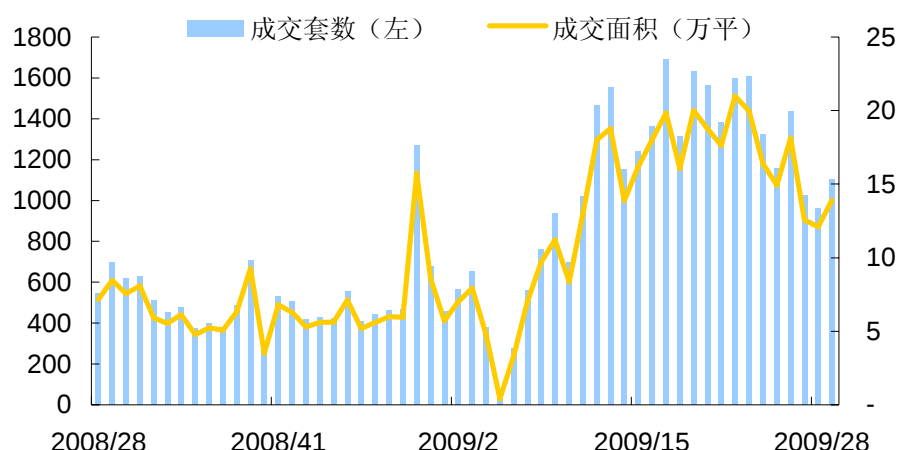


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 贵阳

本周住宅成交 1106 套，成交面积为 13.9 万平，同比分别上升 58.2%和 64.4%，环比分别均上升 14.9%。

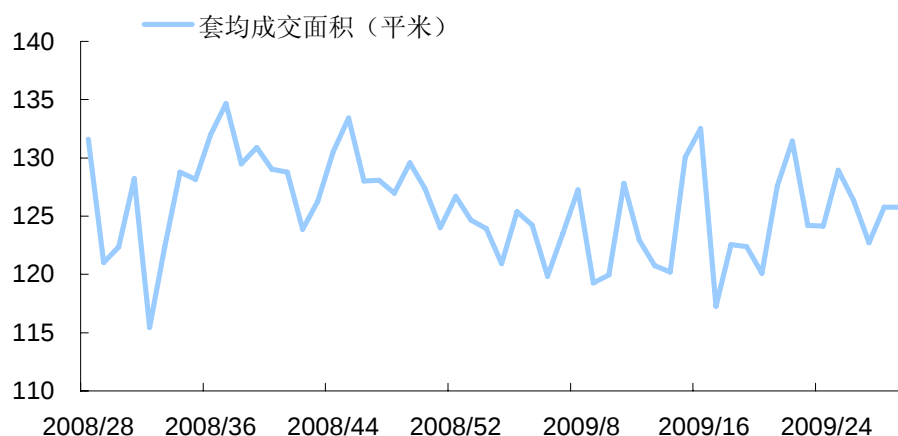
图 76: 贵阳住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 125 平方米，同比上升 3.9%，环比与上周持平。

图 77: 贵阳住宅套均成交面积

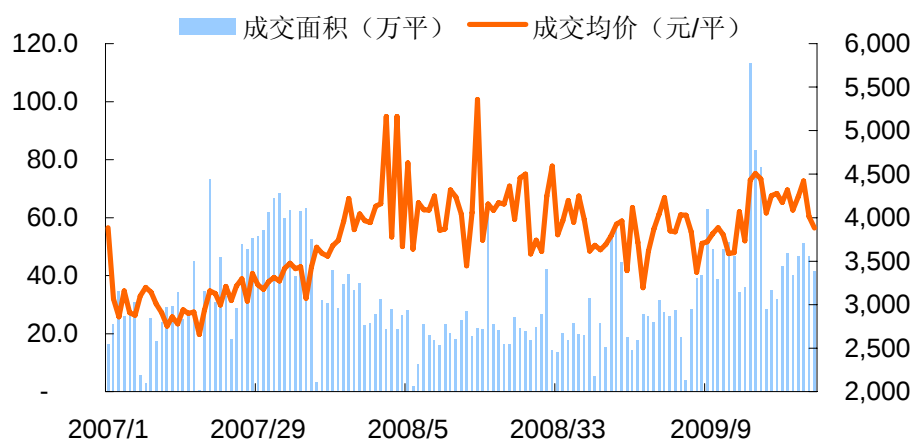


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

本周商品房成交 4562 套，成交面积为 41.8 万平，环比分别下降 13.1%和 10.5%。本周商品房成交均价为 3881 元/平，同比上升 3.7%，环比下降 3.3%。

图 78: 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

本周商品房套均成交面积为 91 平米，同比下降 8.3%，环比上升 3%。

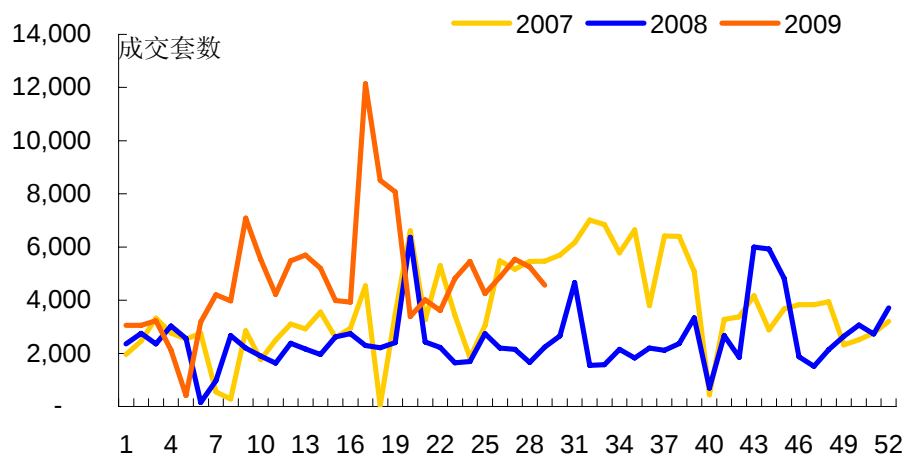
图 79: 重庆商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

重庆 07 年商品房周均成交套数为 3694 套，08 年为 2515 套。本周商品房成交套数和成交面积同比分别上升 104% 和 87%。

图 80: 重庆商品房各年同期比较

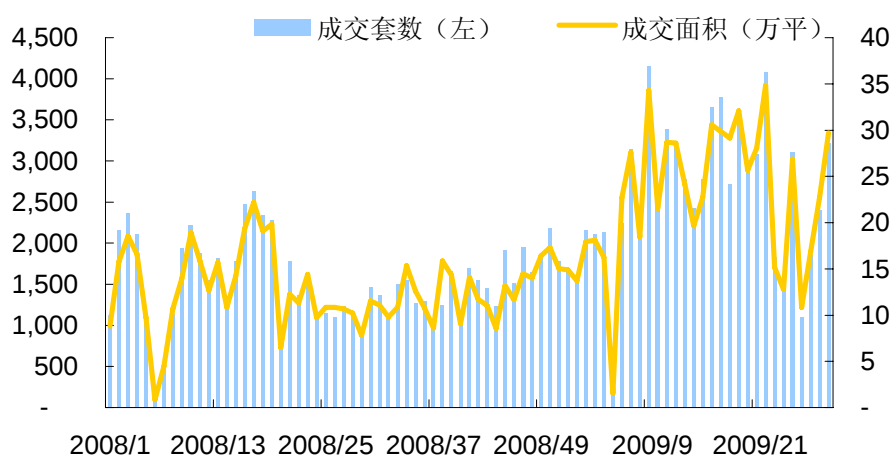


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本周商品房成交 3219 套，成交面积为 29.7 万平，环比分别上升 33.7% 和 30.6%。

图 81: 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

本周商品房套均成交面积为 92 平米，同比上升 4.8%，环比下降 2.3%。

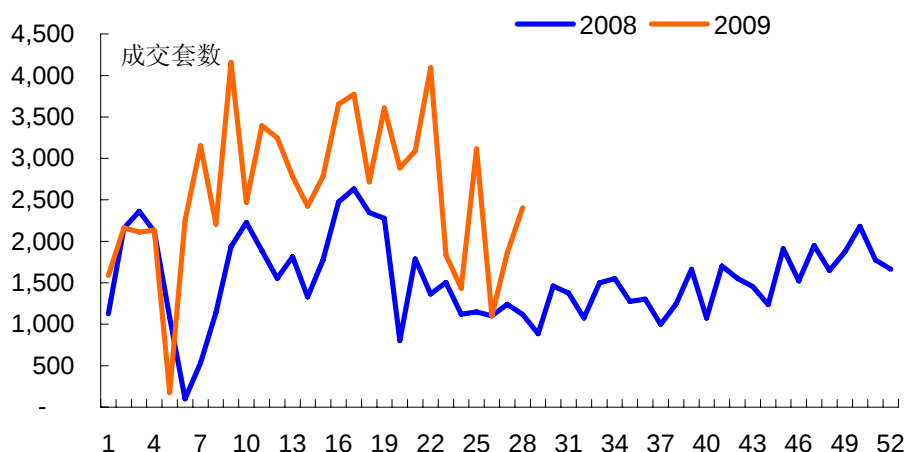
图 82: 成都商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

成都 08 年周均成交套数为 1537 套，周均成交面积为 12.8 万平。上周商品房成交套数和成交面积同比分别上升 263%和 281%。

图 83: 成都商品房各年同期比较

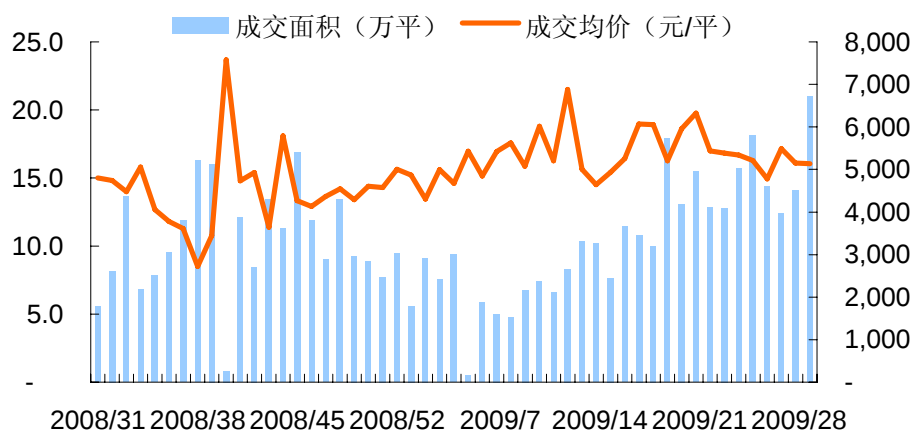


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 2243 套，成交面积为 20.9 万平，环比分别上升 59.7%和 49.2%。本周商品房成交均价为 5140 元/平，环比下降 0.1%。本周成交量创下 08 年 9 月以来的新高。

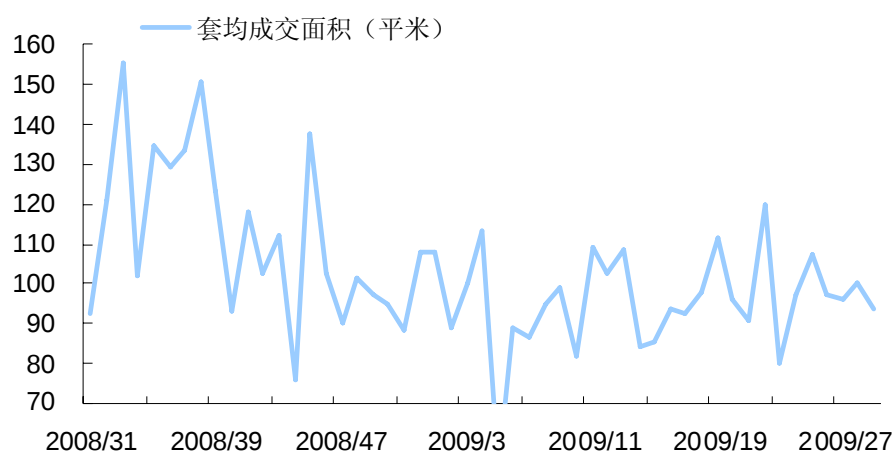
图 84: 昆明商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为
93 平米，环比下降 6.5%。

图 85: 昆明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

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

免责条款

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