

房地产

李少明 首席分析师

010-66276931

lishaoming@cjis.cn

万丽

010-66276963

wanli1@cjis.cn

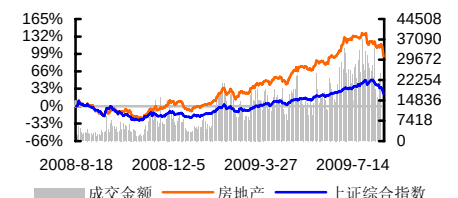
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	110
总市值(亿元)	12321
占A股比例(%)	3.56%
平均市盈率(倍)	140.40

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-15.91	11.13	53.00
上证综合指数	-3.12	15.42	31.29



相关报告

《房地产-7月投资信心不稳,三部委强调政策持续性》090811

《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

房地产行业

看好

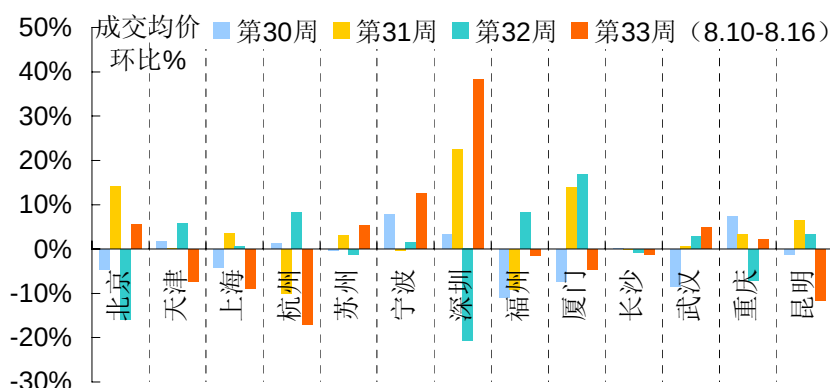
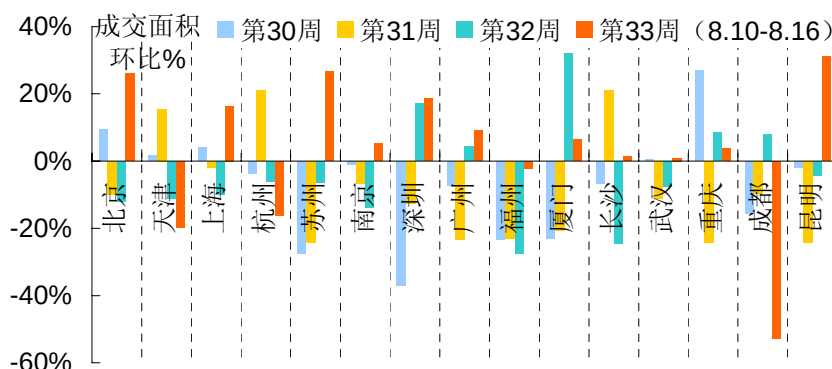
绝大多数城市成交量环比回升

--主要城市周交易报(8.10-8.16)

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:

- 从成交面积的同比情况来看,23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18个城市环比上升,其中环比增幅超过10%的城市有10个,6个城市环比下降,环比降幅超过10%的城市有5个。华南地区的深圳、广州、厦门连续两周成交量止跌回升,华东地区亦呈现企稳迹象。
- 成交均价涨跌互现,15个有均价数据城市中有7个环比上升,深圳本周由于关内高档项目成交占比提高,均价环比大幅上升;各主要城市套均成交面积趋于稳定;除杭州、福州可售面积环比小幅上升外,其他城市可售量仍小幅下降。



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 33 周（2009.8.10—8.16）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 33 周	08 年 第 33 周	09 年 第 32 周	同比	环比	09 年 第 33 周	08 年 第 33 周	09 年 第 32 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	2,951	816	2,376	<u>262%</u>	<u>24%</u>	13,717	10,660	12,983	29%	6%
	天津	住宅	2,719	620	3,238	<u>339%</u>	-16%	7,609	6,887	8,219	10%	<u>-7%</u>
	青岛	住宅	2,168	730	1,883	<u>197%</u>	15%	--	--	--		
	济南	住宅	448	211	487	<u>112%</u>	-8%	--	5,383	--		
	包头	住宅	744	-	882		-16%	3,355	-	3,401		<u>-1%</u>
华东地区	上海	住宅	5,178	2,454	4,579	<u>111%</u>	13%	12,241	9,422	12,641	30%	<u>-3%</u>
	杭州	商品房	903	228	1,045	<u>296%</u>	-14%	12,731	15,249	15,331	-17%	<u>-17%</u>
	苏州	住宅	1,420	559	1,113	<u>154%</u>	<u>28%</u>	7,926	6,408	7,526	24%	5%
	南京	住宅	1,737	505	1,723	<u>244%</u>	1%	--	--	--		
	无锡	住宅	-	--	-			-	--	-		
	温州	住宅	418	185	245	<u>126%</u>	<u>71%</u>	--	--	--		
	宁波	商品房	1,594	741	1,085	<u>115%</u>	<u>47%</u>	11,148	8,190	9,911	36%	12%
	合肥	商品房	2,899	1,806	2,725	61%	6%	4,828	4,087	4,562	18%	6%
华南地区	深圳	住宅	1,022	659	908	55%	13%	21,675	14,455	15,662	50%	38%
	广州	住宅	1,477	487	1,428	<u>203%</u>	3%	--	--	--		
	东莞	住宅	758	868	1,033	-13%	-27%	--	--	--		
	福州	住宅	558	143	513	<u>290%</u>	9%	7,648	7,111	7,766	8%	<u>-2%</u>
	厦门	住宅	584	104	591	<u>462%</u>	-1%	11,935	9,309	12,510	28%	<u>-5%</u>
	海口	商品房	531	271	452	96%	17%	10,478	--	--		
中南地区	长沙	住宅期房	2,939	1,158	2,963	<u>154%</u>	-1%	4,083	3,877	4,134	5%	<u>-1%</u>
	南昌	商品房	734	285	755	<u>158%</u>	-3%	--	--	--		
	武汉	商品房	2,647	913	2,592	<u>190%</u>	2%	5,655	5,063	5,398	12%	5%
西南地区	贵阳	住宅	1,818	452	1,065	<u>302%</u>	<u>71%</u>	--	--	--		
	重庆	商品房	5,415	1,569	4,718	<u>245%</u>	15%	4,089	3,804	4,005	7%	2%
	成都	商品房	1,300	1,499	2,816	-13%	-54%	--	--	--		
	昆明	商品房	2,359	877	1,595	<u>169%</u>	<u>48%</u>	4,937	4,474	5,582	10%	<u>-12%</u>

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 33 周 (2009.8.10—8.16) 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 33 周	08 年 第 33 周	09 年 第 32 周	同比	环比	09 年 第 33 周	08 年 第 33 周	09 年 第 32 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	31.9	7.8	25.3	<u>308%</u>	<u>26%</u>	108.0	95.7	106.4	13%	<u>2%</u>
	天津	住宅	28.5	6.8	35.6	<u>320%</u>	-20%	104.9	109.5	109.8	-4%	-4%
	青岛	住宅	41.2	7.9	18.0	<u>419%</u>	<u>129%</u>	189.9	108.6	95.5	75%	<u>99%</u>
	济南	住宅	--	2.4	--							
	包头	住宅	8.7	-	10.3		-15%	117.1		116.6		0%
华东地区	上海	住宅	60.1	25.6	51.6	<u>135%</u>	16%	116.1	104.2	112.7	11%	<u>3%</u>
	杭州	商品房	10.3	2.9	12.3	<u>251%</u>	-16%	113.7	128.5	117.2	-11%	-3%
	苏州	住宅	17.8	6.1	14.1	<u>190%</u>	<u>27%</u>	125.6	109.8	126.3	14%	-1%
	南京	住宅	20.5	5.2	19.4	<u>292%</u>	5%	117.8	103.4	112.8	14%	<u>4%</u>
	无锡	住宅	-	5.5	-							
	温州	住宅	5.9	3.2	5.0	83%	16%	140.2	173.0	205.7	-19%	-32%
	宁波	商品房	12.9	6.6	10.4	98%	<u>25%</u>	81.2	88.4	95.5	-8%	-15%
	合肥	商品房	27.8	17.6	26.9	57%	3%	95.8	97.6	98.6	-2%	-3%
华南地区	深圳	住宅	10.2	5.9	8.6	73%	19%	99.3	89.2	94.3	11%	<u>5%</u>
	广州	住宅	16.5	4.9	15.1	<u>234%</u>	9%	111.6	101.4	105.8	10%	<u>6%</u>
	东莞	住宅	9.2	8.8	12.2	4%	-25%	121.0	101.2	118.5	20%	2%
	福州	住宅	6.1	1.5	6.3	<u>301%</u>	-2%	110.0	107.0	122.2	3%	-10%
	厦门	住宅	8.1	1.2	7.6	<u>563%</u>	6%	138.5	117.3	128.8	18%	<u>8%</u>
	海口	商品房	6.3	4.0	5.3	58%	<u>20%</u>	118.6	146.9	116.6	-19%	<u>2%</u>
中南地区	长沙	住宅期房	31.1	13.1	30.7	<u>139%</u>	1%	106.0	112.7	103.7	-6%	<u>2%</u>
	南昌	商品房	8.0	2.6	7.8	<u>207%</u>	2%	109.0	91.6	103.4	19%	<u>5%</u>
	武汉	商品房	27.3	8.4	27.0	<u>224%</u>	1%	103.0	92.1	104.2	12%	-1%
西南地区	贵阳	住宅	22.2	5.5	13.8	<u>302%</u>	<u>62%</u>	122.2	122.3	129.1	0%	-5%
	重庆	商品房	45.3	13.8	43.6	<u>229%</u>	4%	83.7	87.9	92.4	-5%	-9%
	成都	商品房	11.5	10.8	24.5	6%	-53%	88.5	72.2	87.0	23%	<u>2%</u>
	昆明	商品房	19.6	13.7	14.9	43%	<u>31%</u>	82.9	155.6	93.5	-47%	-11%

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 33 周 (2009.8.10—8.16) 住宅/商品房去库存化速度

			可售套数	同比	环比	可售套数/近四周 平均成交套数			可售面积	同比	环比	可售面积/近四周 平均成交面积		
			09 年 第 33 周			09 /33	08 /33	09 /32	09 年 第 33 周			09 /33	08 /33	09 /32
华北地区	北京	住宅	107,841	-12%	<u>-2.7%</u>	27	104	29	1,472	-12%	<u>-1.9%</u>	32	123	33
	天津	住宅	--						--					
	青岛	住宅	52,819		<u>-2.4%</u>	27	-	27	552		<u>-2.4%</u>	22	-	28
	济南	住宅	--						--					
	包头	住宅	--						--					
华东地区	上海	住宅	35,058	-27%	<u>-1.5%</u>	7	20	7	510	-22%	<u>-1.2%</u>	9	26	9
	杭州	商品房	11,862	-40%	<u>-3.9%</u>	12	47	12	177	-35%	3.0%	15	45	15
	苏州	住宅	24,907		2.9%	19	-	16	360		0.9%	22	-	19
	南京	住宅	26,430	-35%	<u>-7.3%</u>	14	59	15	--					
	无锡	住宅	-						-					
	温州	住宅	--						--					
	宁波	商品房	89,393	17%	<u>-0.8%</u>	64	112	61	643	20%	<u>-1.3%</u>	50	85	45
	合肥	商品房	--						--					
华南地区	深圳	住宅	34,777	-32%	0.6%	40	70	37	373	-33%	0.0%	43	84	40
	广州	住宅	--						--					
	东莞	住宅	73,057	2%	<u>-1.3%</u>	73	79	70	--					
	福州	住宅	34,167		1.2%	48	-	39	249		1.4%	39	-	29
	厦门	住宅	18,235		<u>-2.5%</u>	32	-	31	229		<u>-1.6%</u>	32	-	31
	海口	商品房	44,626	21%	3.5%	83	92	79	--					
中南地区	长沙	住宅期房	--						--					
	南昌	商品房	28,907	-19%	<u>-2.5%</u>	41	123	43	296	-17%	<u>-2.7%</u>	40	125	43
	武汉	商品房	--						--					
西南地区	贵阳	住宅	--						--					
	重庆	商品房	112,921	-10%	<u>-2.9%</u>	22	48	22	1,174	-11%	<u>-2.0%</u>	26	55	26
	成都	商品房	194,060	0%	0.0%	83	144	69	1,498	-15%	0.0%	72	-	59
	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 7 月住宅/商品房去库存化速度

			可售套数	同比	环比	可售套数/近三月 平均成交套数			可售面积	同比	环比	可售面积/近三月 平均成交面积		
			2009-07			09-07	08-07	09-06	2009-07			09-07	08-07	09-06
华北地区	北京	住宅	106,072	-9%	-3.2%	9.4	16.3	9.0	1,448.4	-10%	-1.6%	10.8	20.1	10.6
	天津	住宅	--						--					
	西安	住宅	--						--					
	青岛	住宅	53,880						559.6					
	大连	住宅	--						--					
	沈阳	住宅	-						-					

华东地区	上海	住宅	35,750	-25%	-11.4%	1.5	3.4	1.6	515.7	-22%	-9.1%	1.9	4.4	2.1
	杭州	商品房	14,202	-54%	-47.8%	1.7	12.3	3.2	206.6	-46%	-39.9%	2.3	13.0	3.7
	苏州	住宅	24,296						357.9		-13.0%			
	南京	住宅	28,204	-28%	-11.3%	3.3	9.3	3.9	--					
	无锡	住宅	--						--					
华南地区	深圳	住宅	35,798	-30%	-2.0%	5.3	15.0	4.8	385.1	-30%	-4.1%	6.0	17.7	5.6
	广州	住宅	-						-					
	东莞	住宅	--						--					
	福州	住宅	34,187		-7.0%	6.4	-	6.4	249.0		-6.1%	4.2	-	4.2
	厦门	住宅	19,444		1.9%	5.4	-	5.4	242.1		4.3%	5.5	-	5.5
中南及西南	长沙	住宅期房	-						-					
	南昌	住宅	20,789		-4.0%	6.5	-	5.4	167.2		-3.4%	4.9	-	4.1
	武汉	住宅	131,490	24%	-5.5%	12.6	19.6	13.6	1,456.1	21%	-5.6%	13.1	21.5	14.2
	重庆	商品房	116,780	-8%	-6.5%	5.3	10.6	5.2	1,198.4	-11%	-6.9%	6.0	11.7	5.8
	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。

表 5：主要城市 2007-2009 年 1-7 月各月成交面积（万平）

北京住宅期房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007	112	55	98	126	138	147	159
2008	64	26	68	58	93	88	58
2009	45	64	125	149	135	133	135
天津住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007	62	29	56	67	71	76	218
2008	43	21	53	47	51	49	40
2009	29	57	124	108	128	116	134
上海住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007	175	100	188	199	266	297	275
2008	157	72	180	147	180	149	119
2009	80	117	231	256	267	283	266
杭州商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007	29	15	30	38	64	78	52
2008	24	19	22	24	36	26	27
2009	18	19	45	70	108	154	67
南京住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007						104	81
2008	47	18	40	41	48	50	37
2009	45	42	83	91	87	93	108
苏州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007	42	27	57	53	81	68	72
2008	38	17	29	34	42	36	36
2009	25	60	45	80	111	82	100
深圳住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007	80	60	37	53	49	51	46

2008	20	7	33	26	41	28	25
2009	39	49	81	75	78	63	52
广州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007	75	76	60	71	59	87	76
2008	35	23	38	40	39	67	60
2009	46	47	64	83	77	110	84
重庆商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007	98	53	98	126	145	128	196
2008	126	60	83	101	134	85	124
2009	84	163	213	274	195	196	211
成都商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul
2007							
2008	63	33	68	75	57	49	46
2009	60	99	110	120	129	83	107

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院。

表 6：主要城市 2009 年 1-7 月住宅/商品房累计成交量

		成交套数						成交面积				
		2007	2008	2009:1-7	09:1-7 /2007	09:1-7 /2008		2007	2008	2009:1-7	09:1-7 /2007	09:1-7 /2008
华北地区	北京	住宅	115,108	86,471	69,212	60%	80%	1,440	896	786	55%	88%
	天津	住宅		46,802	65,810		141%		503	696		138%
	西安	住宅	85,566	58,925	55,932	65%	95%	889	587	540	61%	92%
	青岛	住宅										
	大连	住宅		25,200	23,984		95%		238	213		89%
	沈阳	住宅		128,375	70,161		55%	1,289	1,130	629	40%	56%
华东地区	上海	住宅	235,423	150,847	138,910	59%	92%	2,688	1,554	1,501	56%	97%
	杭州	住宅	39,455	23,575	39,368	100%	167%	503	283	427	85%	151%
	苏州	住宅	57,426	34,589	41,242	72%	119%	714	391	504	71%	129%
	南京	住宅	91,842	42,520	49,894	54%	117%		448	549		123%
	无锡	住宅	-	-	-			216	496	323		
华南地区	深圳	住宅	50,237	44,129	46,131	92%	105%	484	407	436	90%	107%
	广州	住宅	-	-	-			802	552	512	53%	93%
	东莞	住宅		36,687	35,792		98%		369	363		98%
	福州	住宅	30,219	16,710	31,564	104%	189%	343	183	355	104%	194%
	厦门	住宅	26,410	8,744	23,595	89%	270%	316	104	283	90%	272%
中南及西南	长沙	住宅期房						759	513	489	52%	95%
	南昌	住宅	-	16,568	24,668		149%	-	173	268		154%
	武汉	住宅	107,536	53,030	60,026	56%	113%	1,200	546	639	53%	117%
	重庆	商品房	163,404	133,085	146,263	90%	110%	1,582	1,252	1,336	84%	107%
	成都	商品房	-	80,684	81,232		101%	-	655	708		108%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

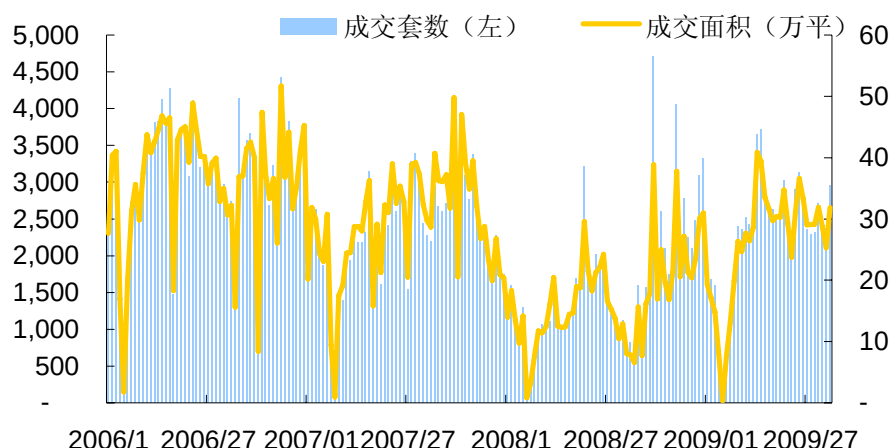
■ 北京

住宅期房成交 3067 套，成交面积 32.8 万平；扣除保障性住房后的住宅期房成交 2951 套，成交面积为 31.8 万平，环比分别上升 24.2% 和 26.1%。

本周保障性住房在成交套数中占比为 4%，环比下降 11 个百分点。

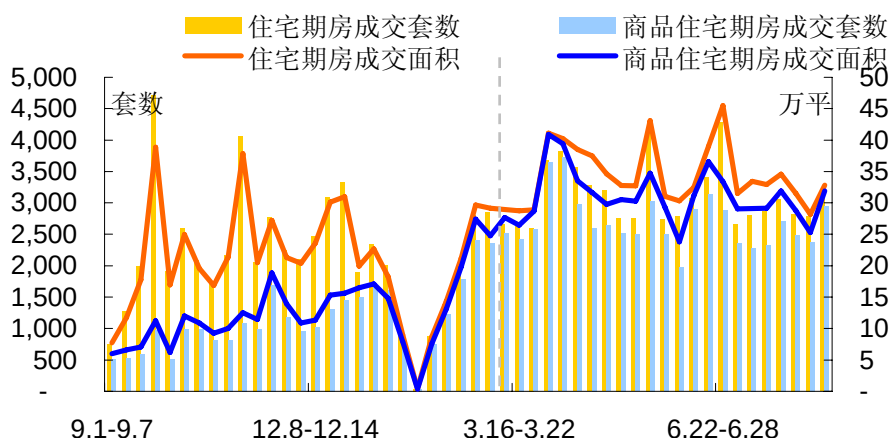
本周存量住宅签约 5537 套 /51.7 万平，环比分别上升 0.7% 和 0.6%。

图 1: 北京住宅期房成交情况



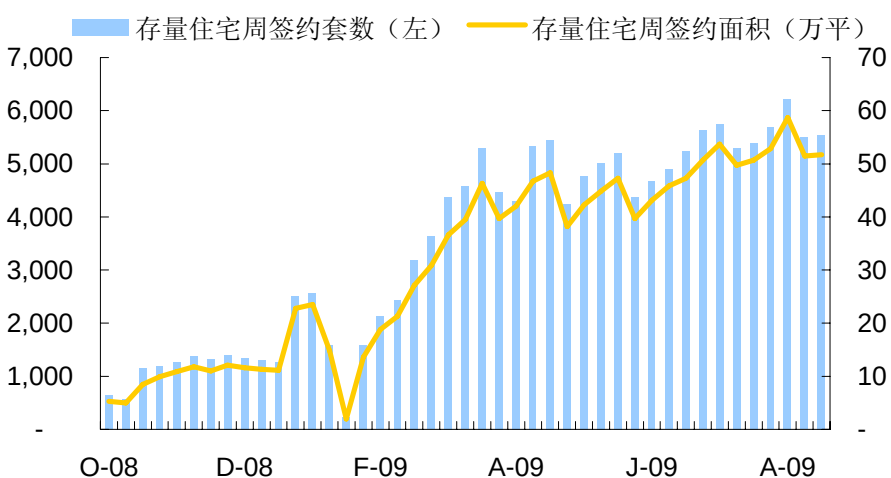
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年数据为扣除保障性住房后数据。

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。

图 3: 北京存量住宅签约情况



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 107 平方米，同比上升 12.8%，环比上升 1.5%。

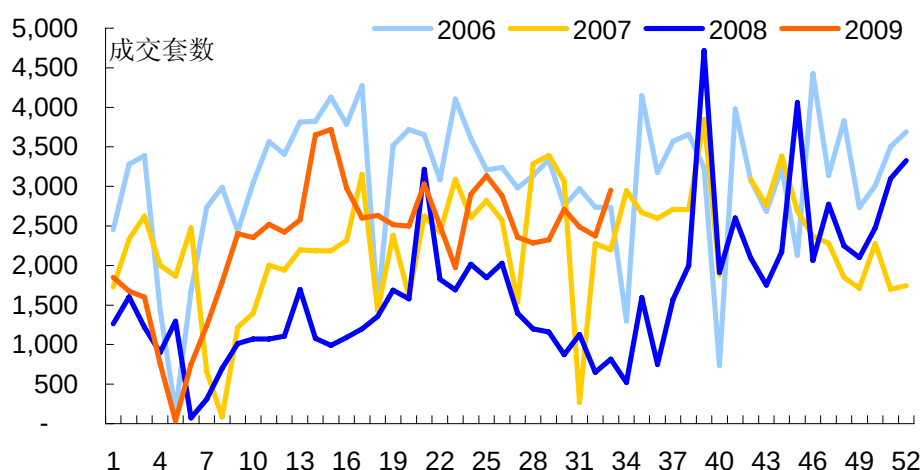
图 4：北京住宅期房套均成交面积



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 262%和 308%。

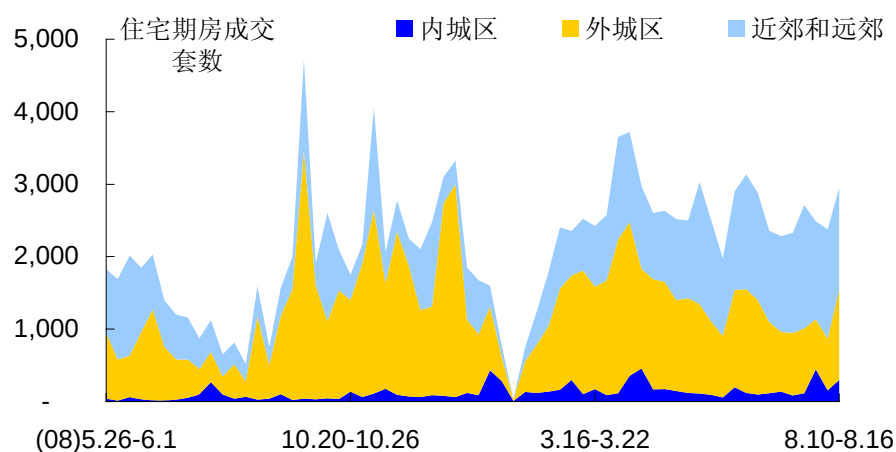
图 5：北京住宅期房成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周的成交量主要分布在朝阳、海淀、通州和房山，四区在总成交套数中占比合计 63%。

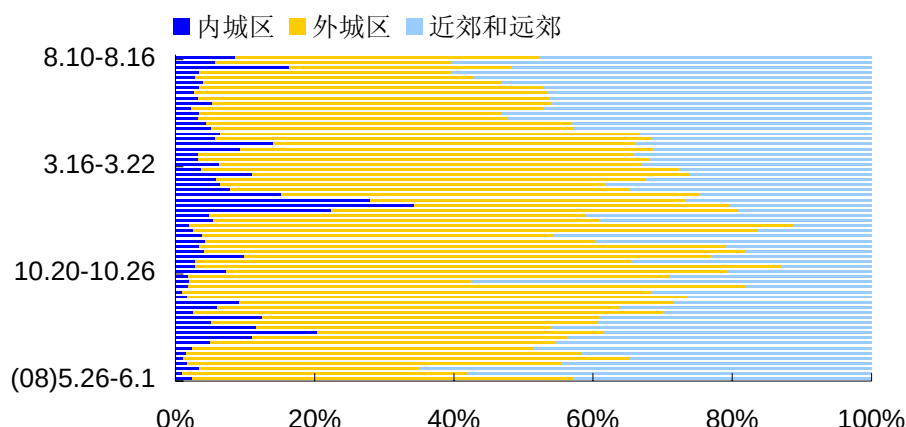
图 6：北京分区域住宅期房成交套数



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

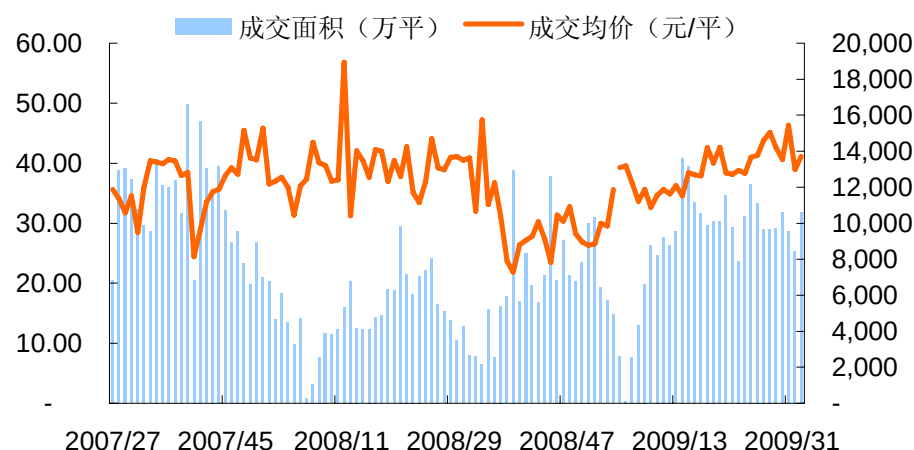
本周内城区在成交面积占比为 8.6%，环比上升 2.9 个百分点；外城区在成交面积占比为 44%，环比上升 9.7 个百分点，远郊区占比为 48%，环比下降 12.6 个百分点。

图 7：北京住宅期房成交面积区域结构



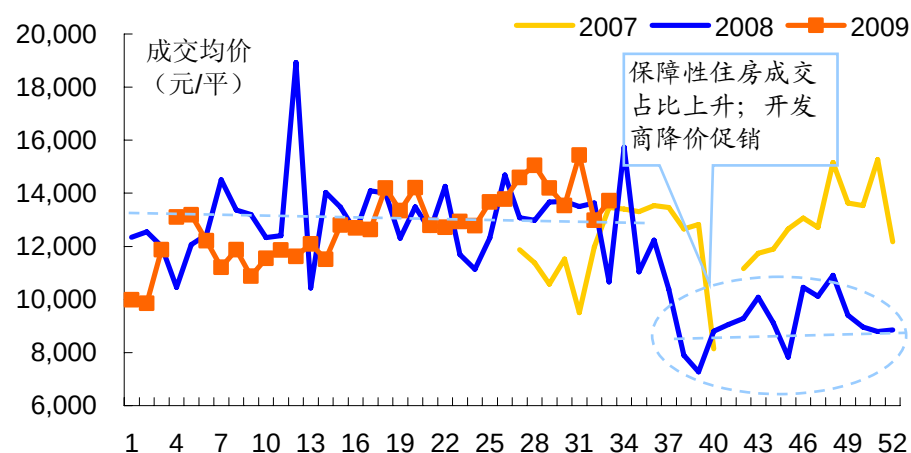
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 8：北京住宅期房成交均价



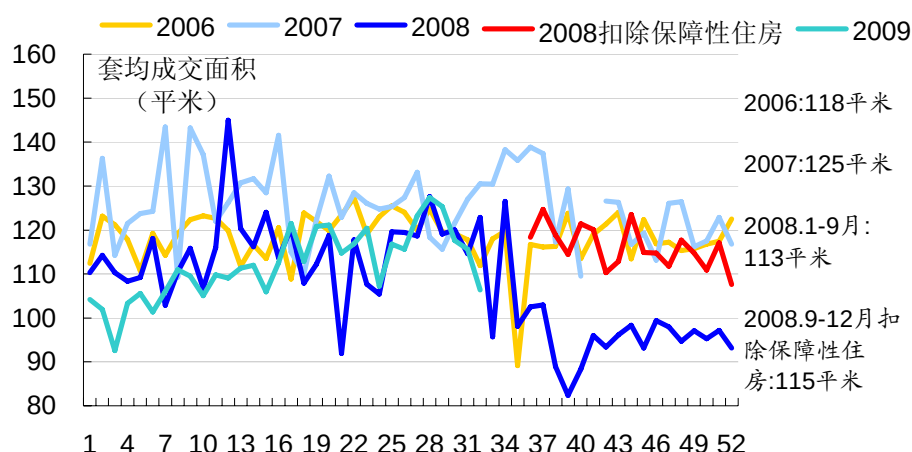
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

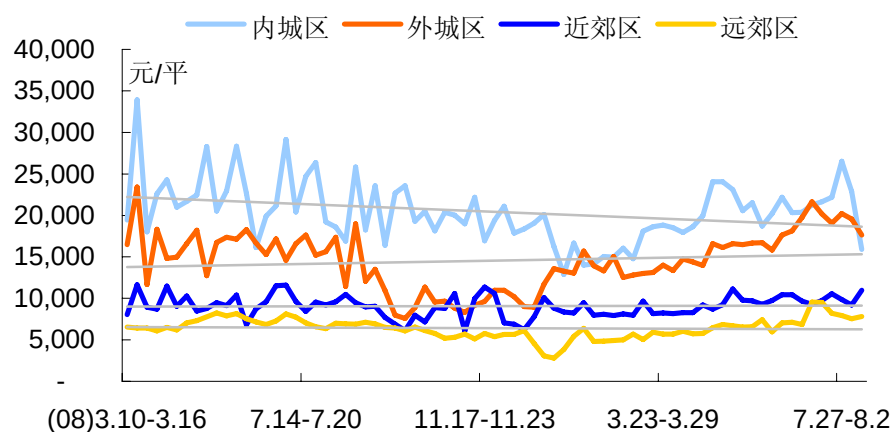
图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交均价环比下降 30.4%，外城区环比下降 9.7%，近郊区环比上升 19.2%，远郊区成交均价环比上升 3.8%。

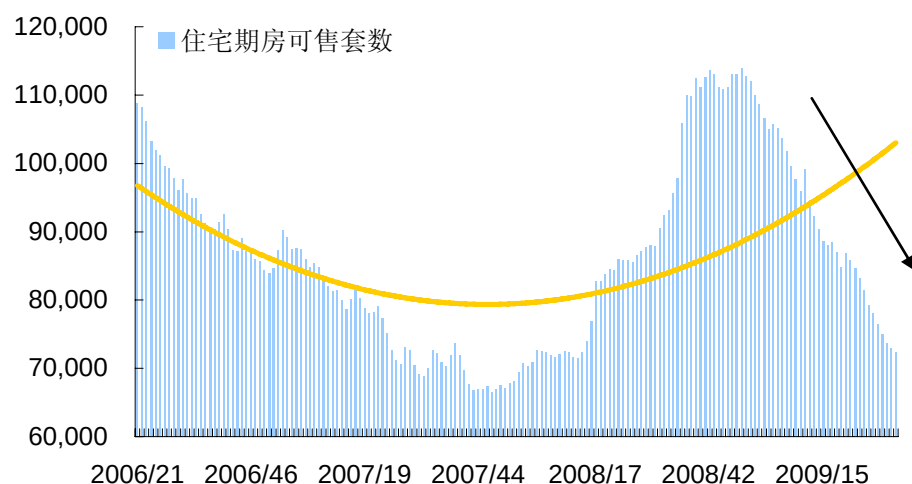
图 11: 北京分区域住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

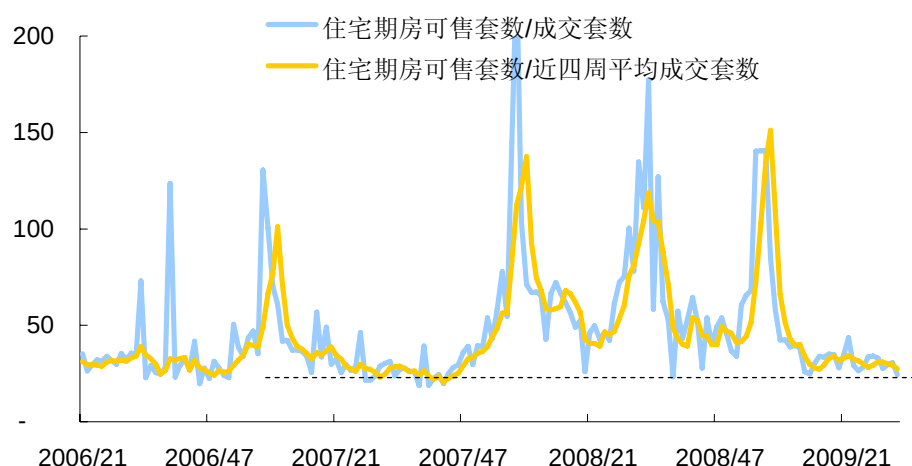
本周住宅可售套数为 10.78 万套，环比下降 2.7%，其中住宅期房可售套数为 7.23 万套，环比下降 1%，当前住宅期房可售量为近四周平均成交套数的 27 倍，住宅可售期房需 8 个月的时间来消化。

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

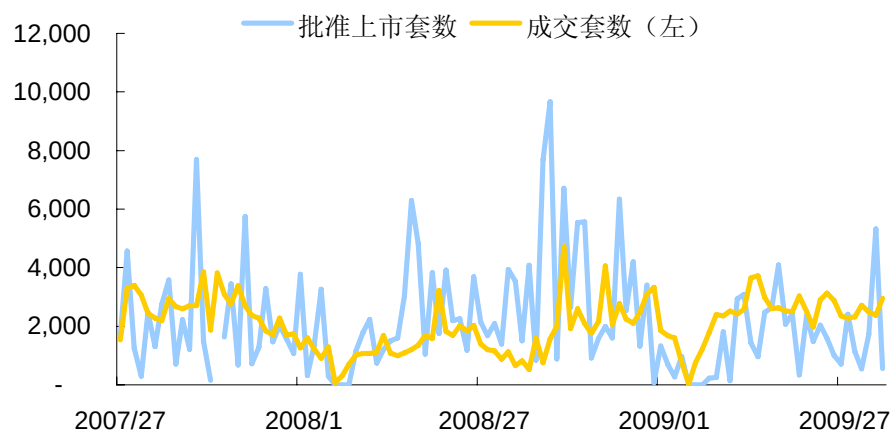
图 13: 北京住宅期房去化速度



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

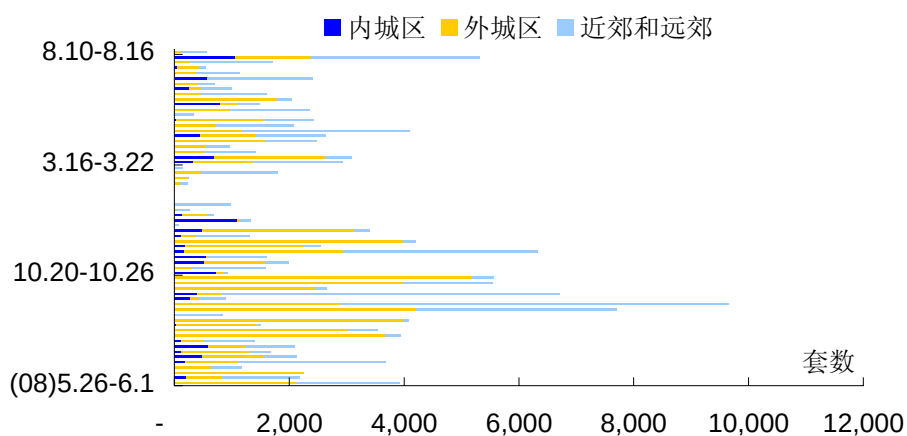
本周商品住宅上市 557 套/9 万平，供应量环比大幅下降。

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

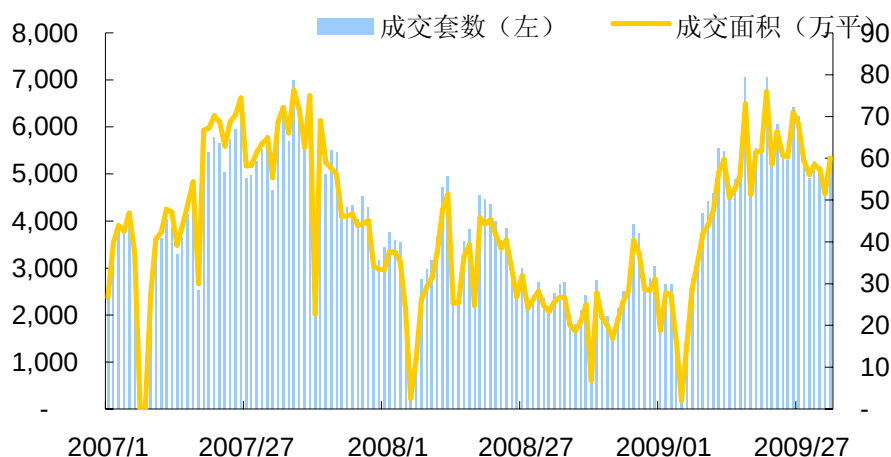
■ 上海

本周住宅成交 5178 套，成交面积为 60.1 万平，环比分别上升 13%和 16.4%。

本周住宅套均成交面积为 116 平米，同比上升 11.4%，环比上升 2.9%。

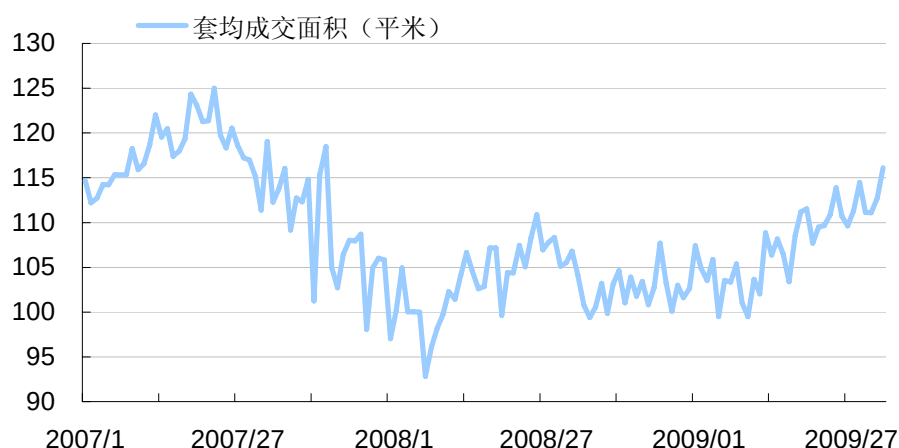
07 年周均成交套数为 4652 套，08 年为 2861 套，下降 38.5%。本周住宅成交套数和面积同比分别上升 111%和 135%。

图 16: 上海住宅成交情况



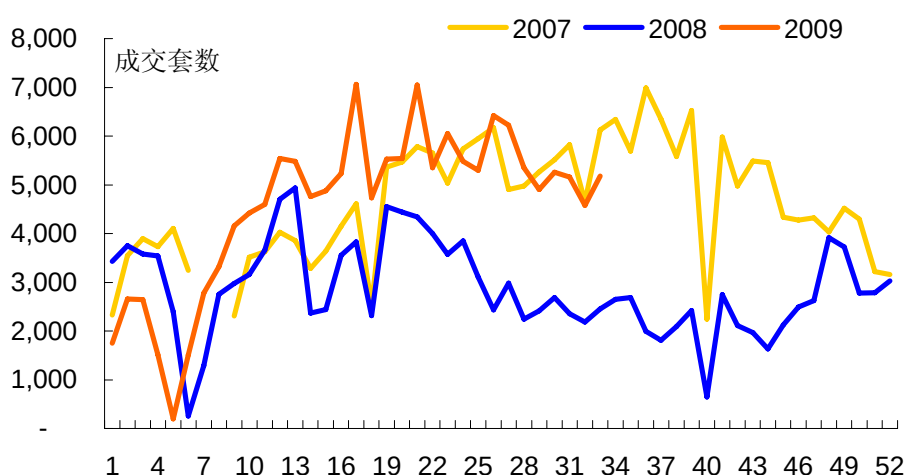
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

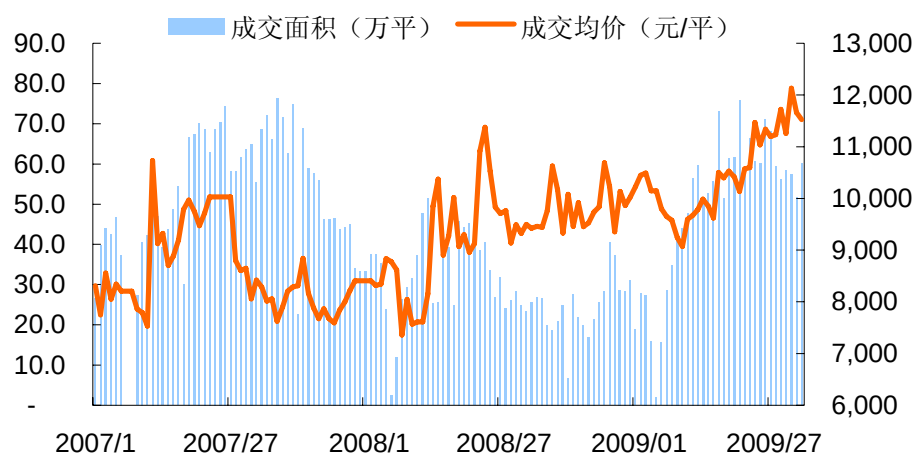
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



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 11521 元/平，同比上升 22.2%，环比下降 8.8%。

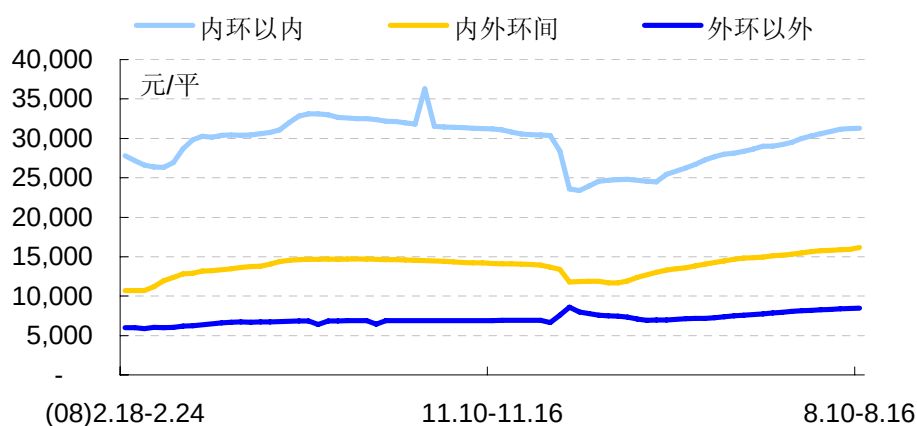
图 19: 上海住宅成交均价



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 0.16%，内外环间环比上升 1.45%，外环以外环比上升 0.13%。

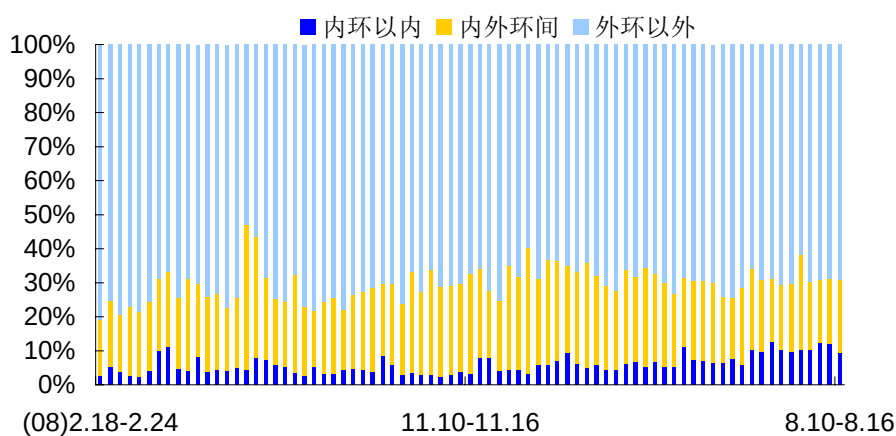
图 20: 上海各环线区域成交均价



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 9.3%，环比减少 2.9 个百分点；内外环间占比为 21.6%，环比上升 2.8 个百分点；外环以外占比为 69%，环比上升 0.2 个百分点。

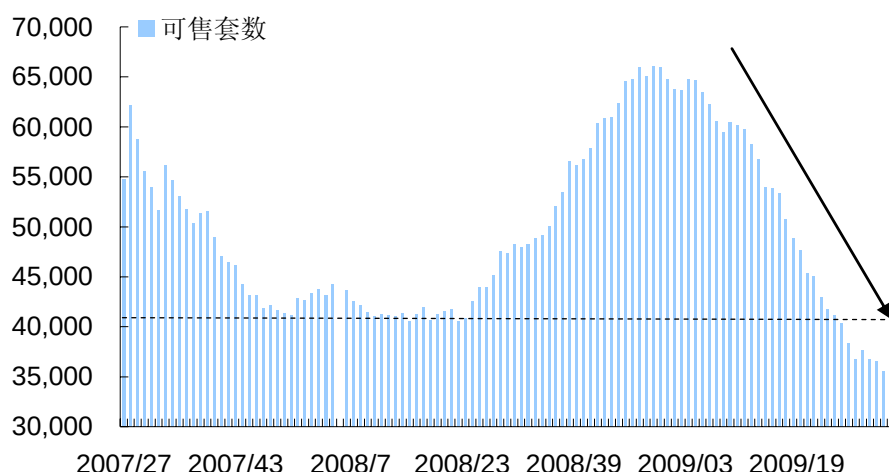
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

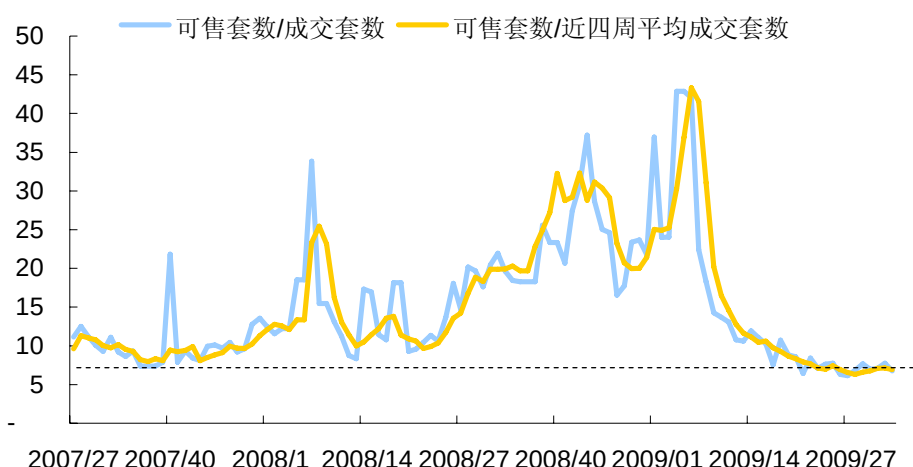
本周住宅可售套数为 3.5 万套，环比下降 1.5%。当前住宅可售量为近四周平均成交套数的 7 倍。以当前的销售速度，上海市场的可售住宅消化时间不足 2 个月，去化时间达到 07 年成交最活跃时期的水平。

图 22: 上海住宅可售量



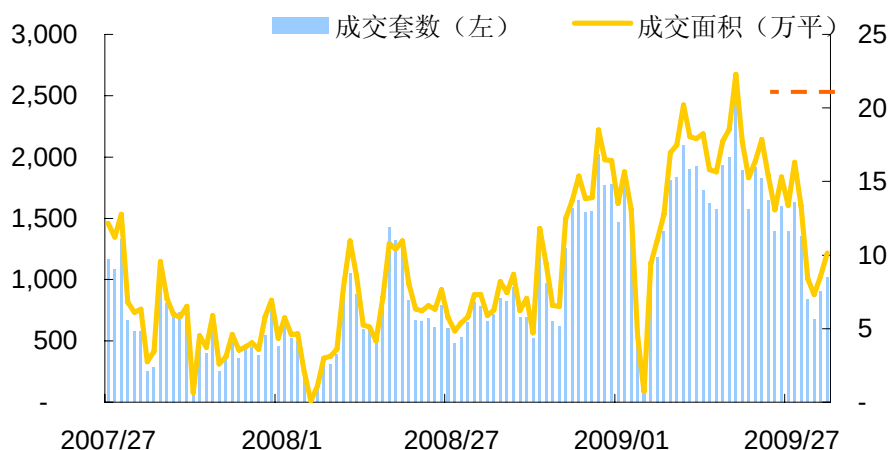
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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



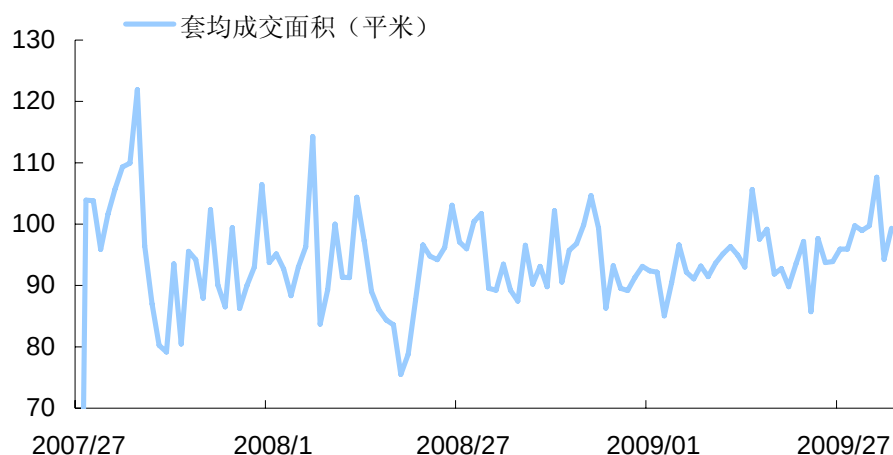
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

本周住宅成交 1022 套，成交面积为 10.1 万平，环比分别上升 12.5%和 18.5%。深圳此前成交面积经历连续 3 周环比大幅下降，近两周企稳回升。

本周住宅套均成交面积为 99 平方米，同比上升 11.3%，环比上升 5.3%。

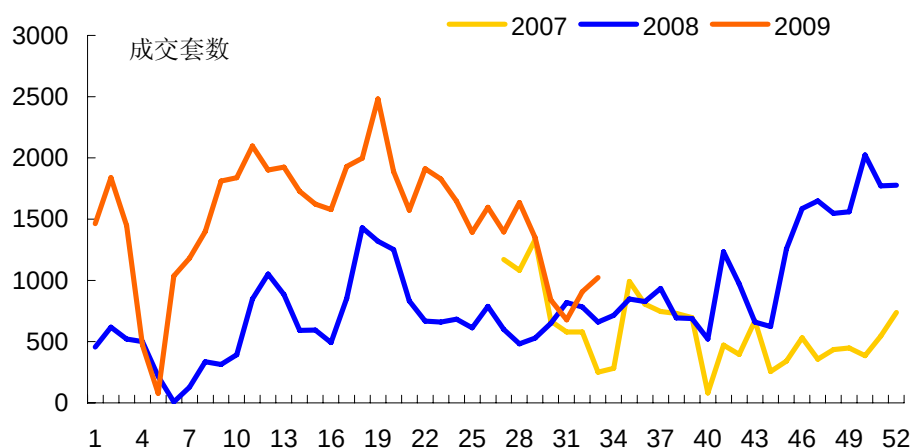
图 25: 深圳住宅套均成交面积



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 55%和 73%。

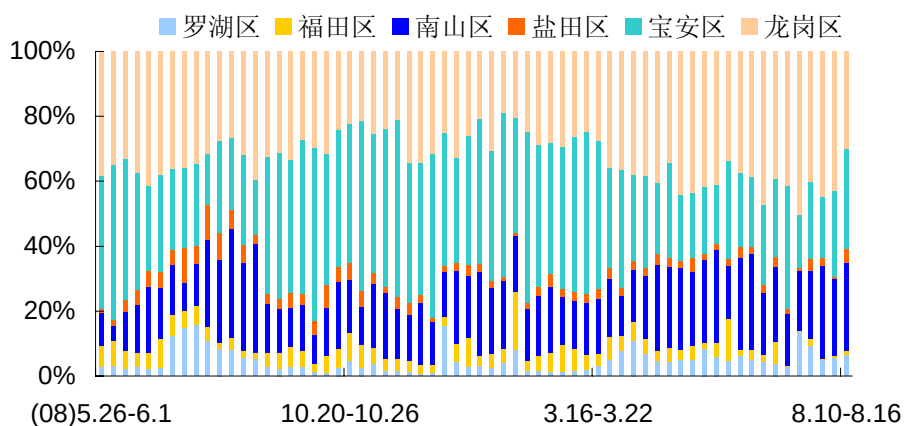
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



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宝安区，成交面积占全市的 31%，关外两区的成交面积在成交量中占比为 61%，环比下降 8.7 个百分点。

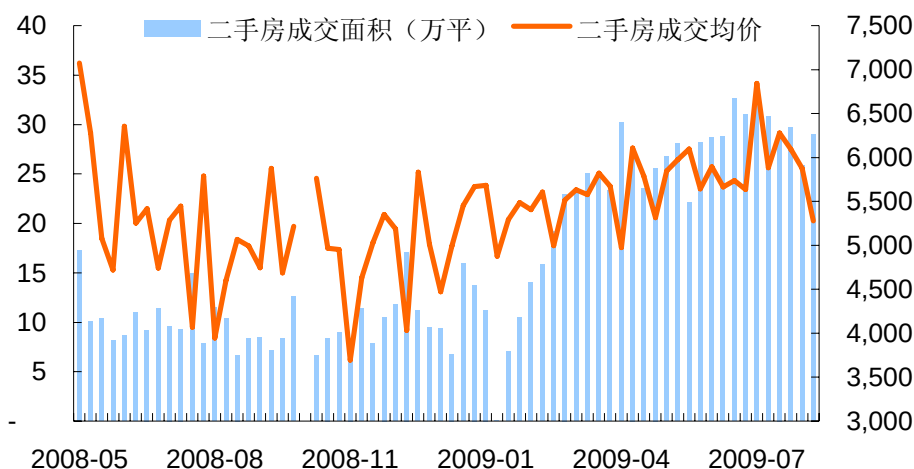
图 27: 深圳成交面积结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周深圳二手房成交 3062 套 /29 万平，同比分别增长 236%和 179%，成交套数环比下降 0.8%，成交面积环比上升 12.1%。二手房成交均价为 5280 元/平，同比上升 15%，环比下降 10.2%。

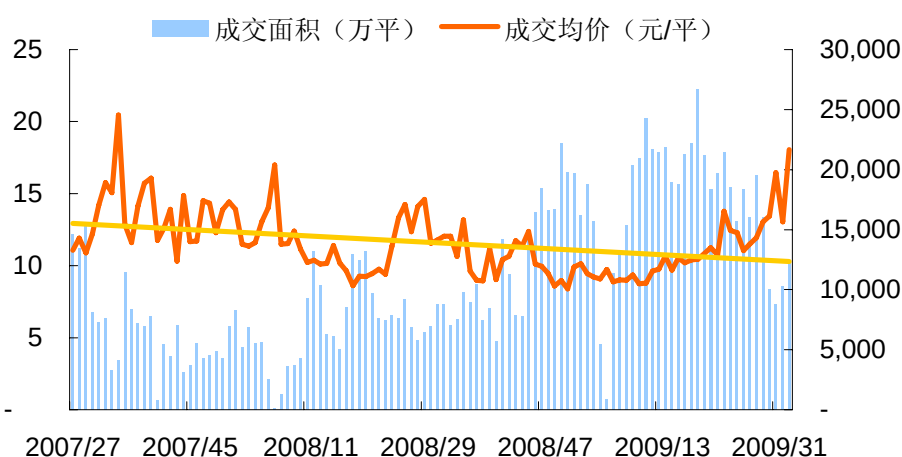
图 28: 深圳二手房成交情况



资料来源: wind, 中国指数研究院, 周数据时间范围为每周周一至周五

本周住宅成交均价为 21675 元/平，同比上升 50%，环比上升 38.3%。

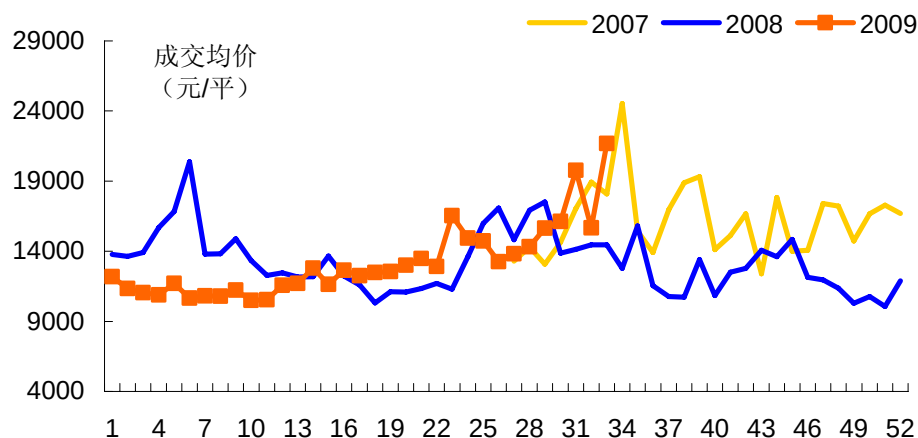
图 29: 深圳住宅成交均价



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。

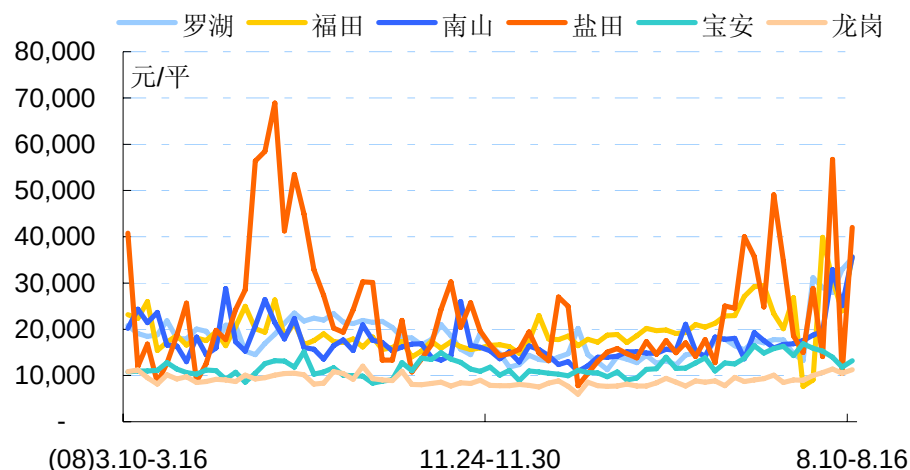
图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

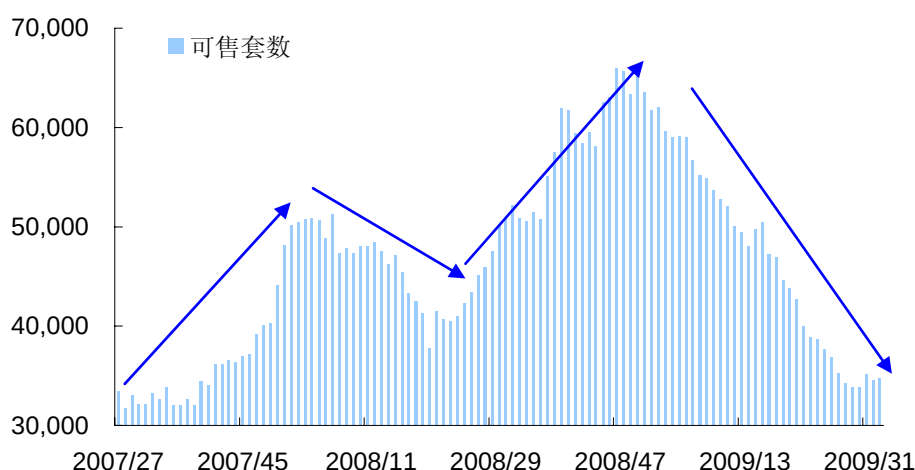
本周各区均价均有不同程度上涨,关内由于成交结构原因上升幅度显著,盐田区成交均价从上周的 10460 元/平上升至接近 42000 元/平,南山区和福田区成交均价超过 35000 元/平,宝安区环比上升 11.2%,龙岗区环比上升 6.7%,罗湖区环比上升 7.3%。

图 31: 深圳各区域住宅成交均价



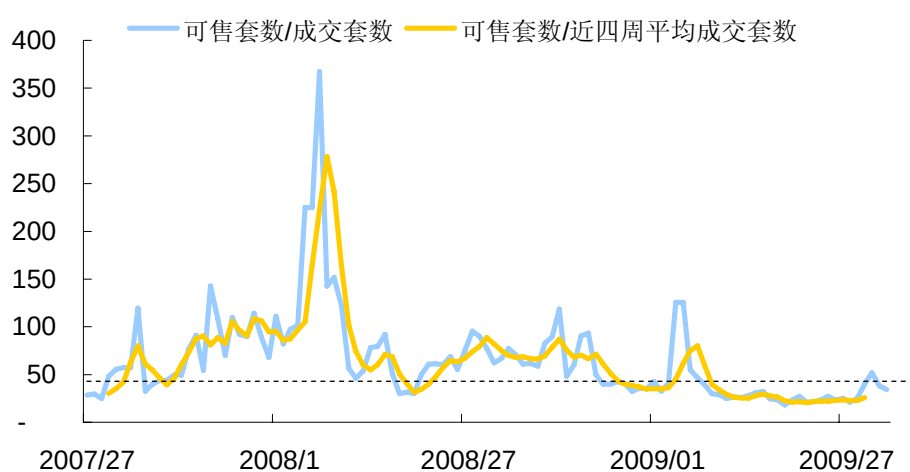
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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 3.48 万套, 环比上升 0.6%。自 08 年 11 月起, 深圳市场可售量持续下降。目前可售量为近四周平均成交套数的 40 倍。以当前的销售速度, 深圳市场住宅可售量大致需要 8-9 个月的时间来消化。

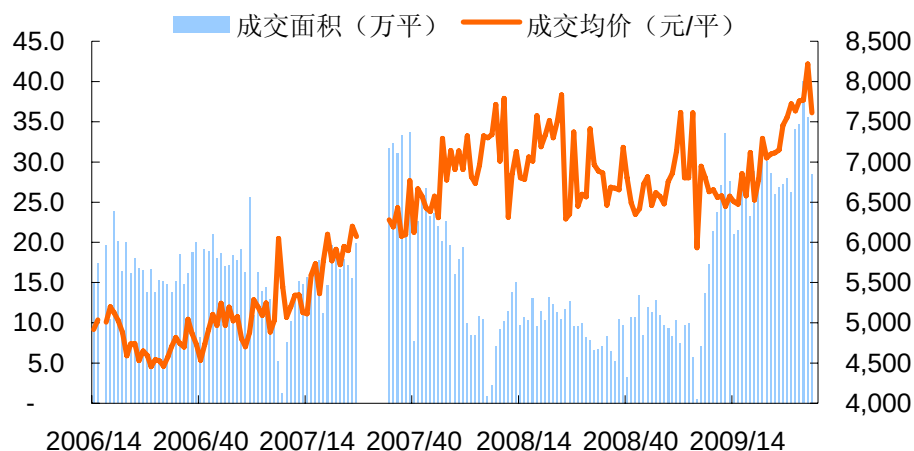
■ 天津

本周住宅成交 2719 套，成交面积为 28.5 万平，环比分别下降 16% 和 20%。

本周住宅套均成交面积为 104 平米，同比下降 4.1%，环比下降 4.4%。

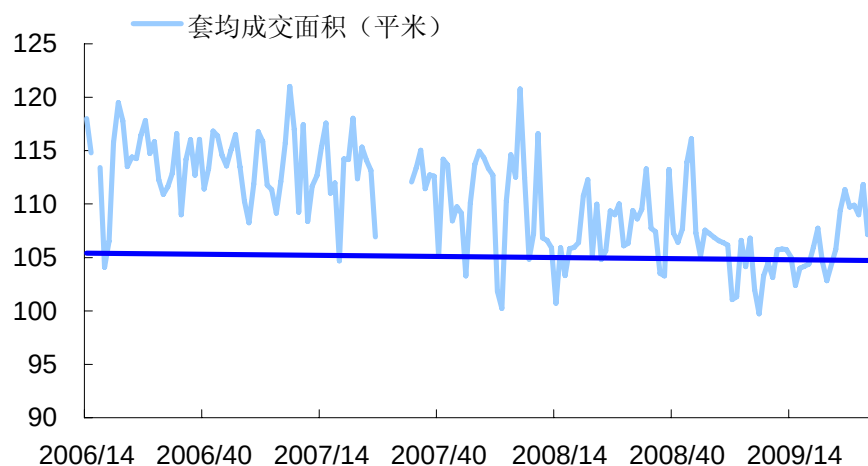
06 年周均成交套数为 1520 套，07 年为 1615 套，08 年为 897 套，08 年比 07 年下降 44.5%。天津市场 08 年调整幅度较大。本周成交套数和成交面积同比分别上升 339% 和 320%。

图 34: 天津住宅成交情况



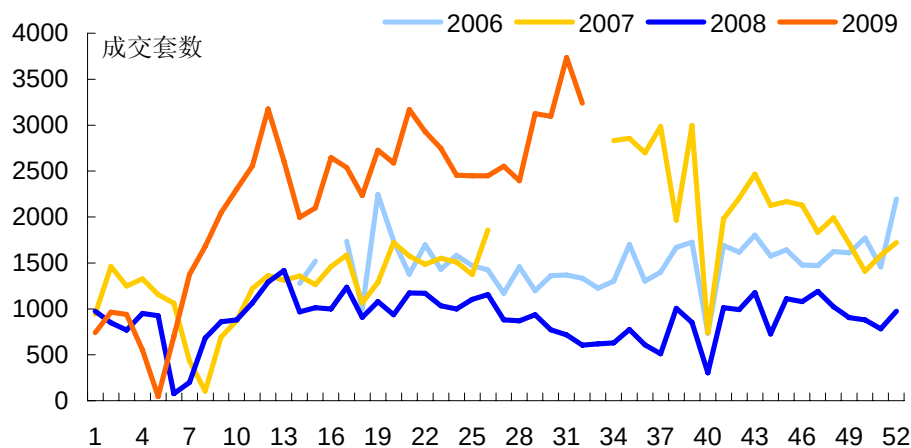
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

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

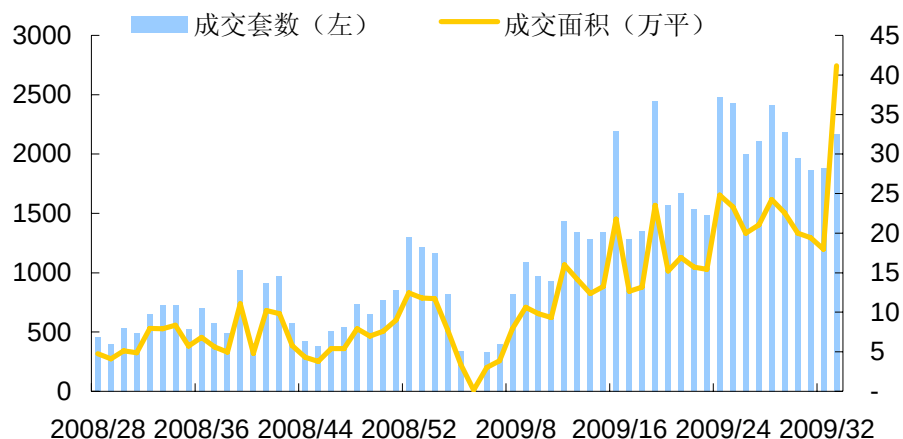


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

本周住宅成交 2168 套，成交面积为 41.1 万平，同比分别上升 197%和 419%，环比分别上升 15.1%和 128.9%。

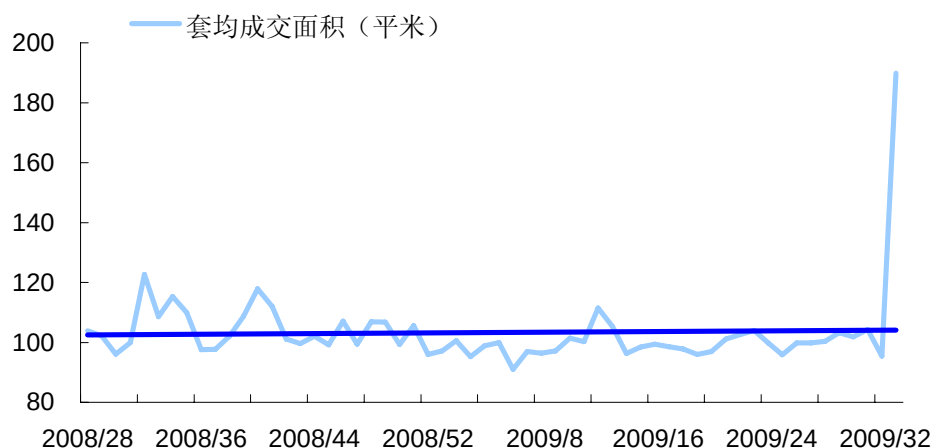
图 37: 青岛住宅成交情况



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 189 平米，同比上升 75%，环比上升 99%。

图 38: 青岛住宅套均成交面积

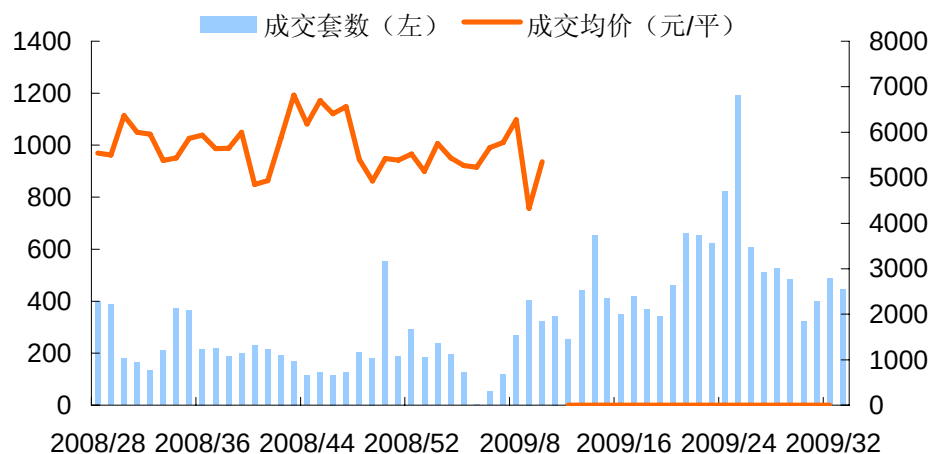


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 济南

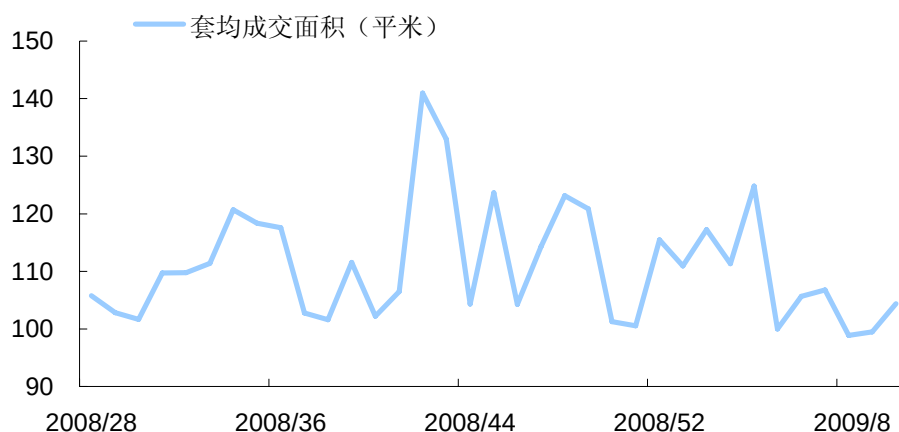
本周住宅成交 448 套，同比上升 112%，环比下降 8%。

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

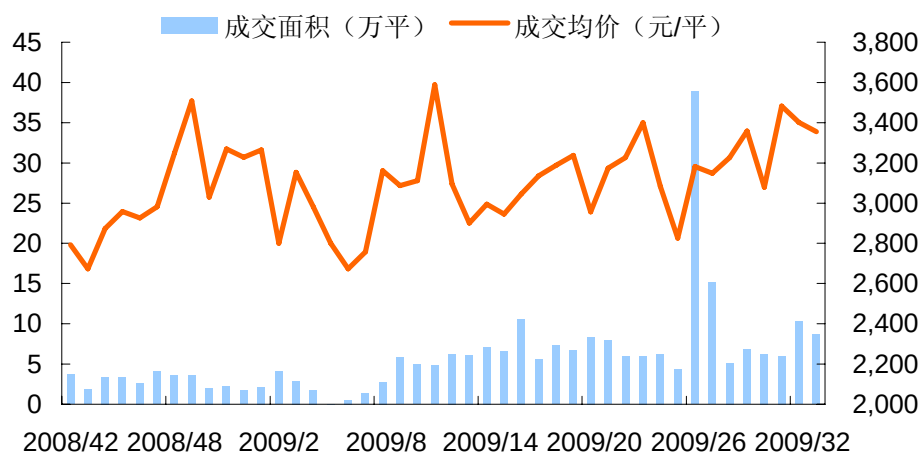


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 包头

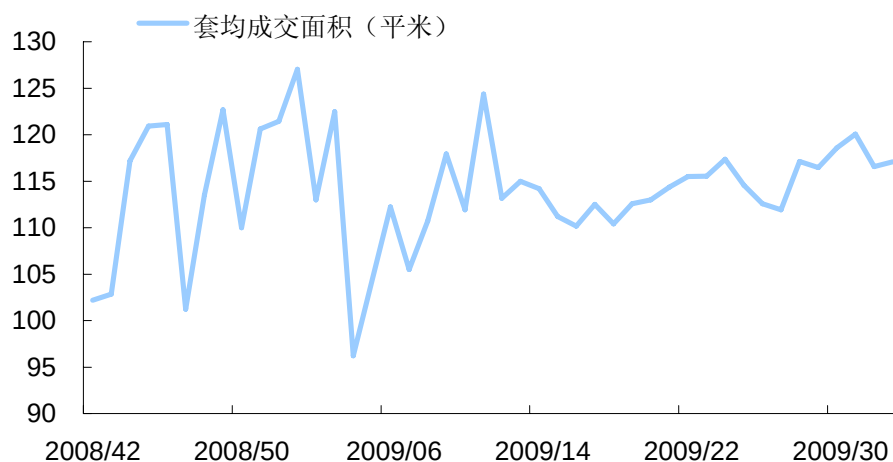
本周住宅成交 744 套, 成交面积为 8.7 万平, 环比分别下降 15.6%和 15.2%。本周住宅成交均价为 3355 元/平, 环比下降 1.3%。

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

本周住宅套均成交面积为 117 平米, 环比上升 0.4%。

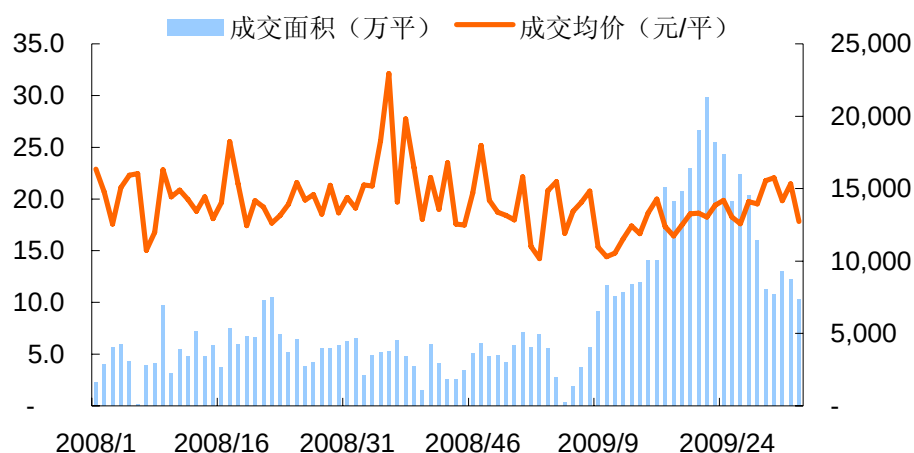
■ 杭州

本周商品房成交 903 套，成交面积为 10.2 万平，环比分别下降 13.5%和 16.1%。本周商品房成交均价为 12731 元/平，同比下降 16.5%，环比下降 16.9%。

本周商品房套均成交面积为 113 平方米，同比下降 11.4%，环比下降 2.9%。

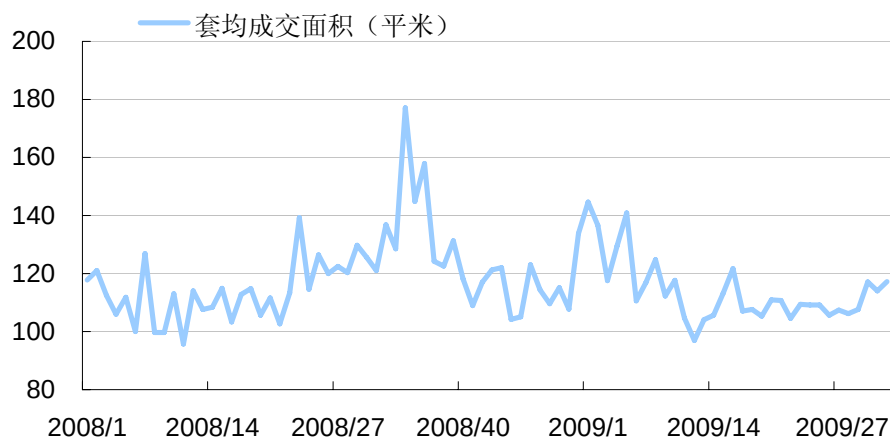
杭州 2008 年商品房周均成交套数为 432 套。杭州市场从 08 年下半年开始，调整幅度显著。本周成交套数和成交面积同比分别上升 296%和 251%。

图 43: 杭州商品房成交情况



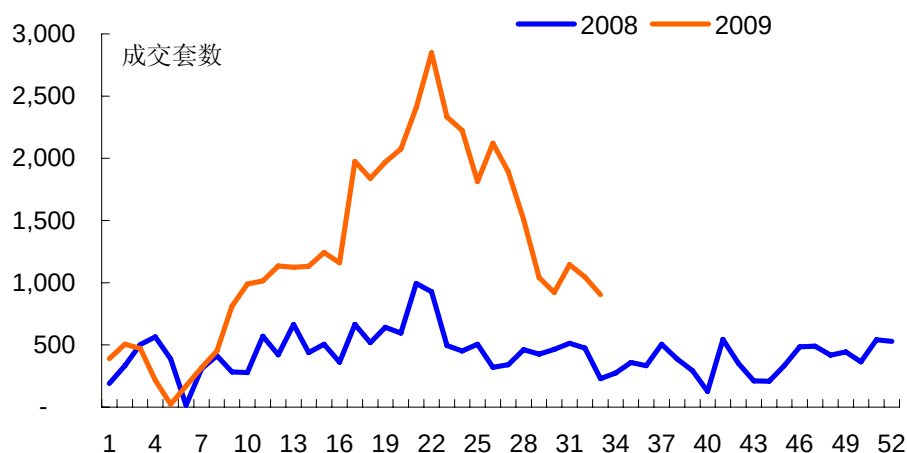
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

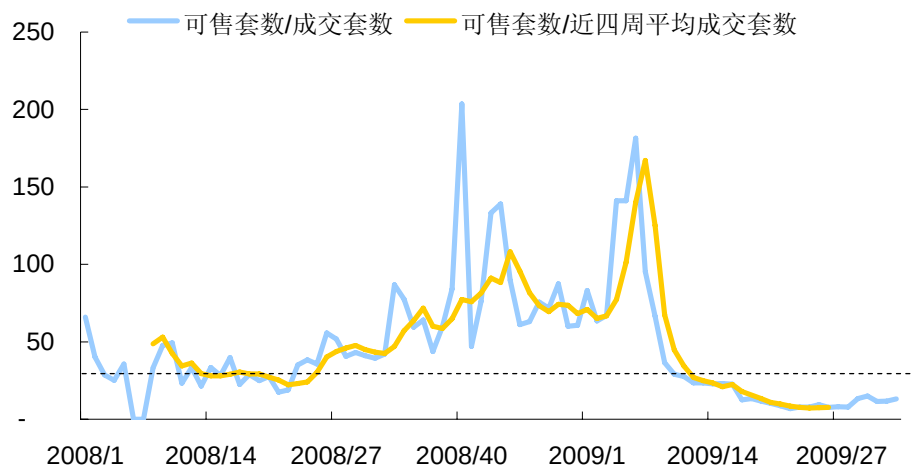
图 45: 杭州商品房成交套数各年同期比较



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 177 万平，环比上升 3%。目前可售量为近四周平均成交套数的 12 倍。以当前的销售速度，杭州市场商品房可售量需 2 个月的时间来消化。

图 46: 杭州商品房去化速度

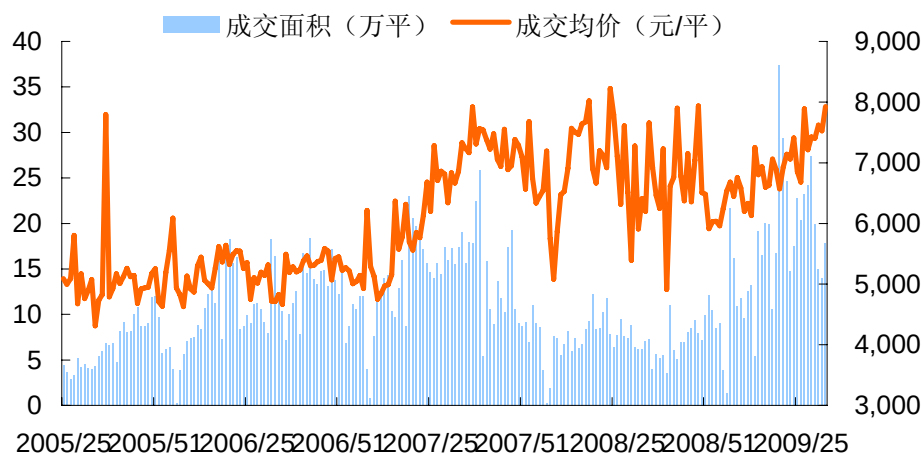


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

本周住宅成交 1420 套，成交面积为 17.8 万平，环比分别上升 27.5% 和 26.8%。本周住宅成交均价为 7926 元/平，同比上升 23.6%，环比上升 5.3%。

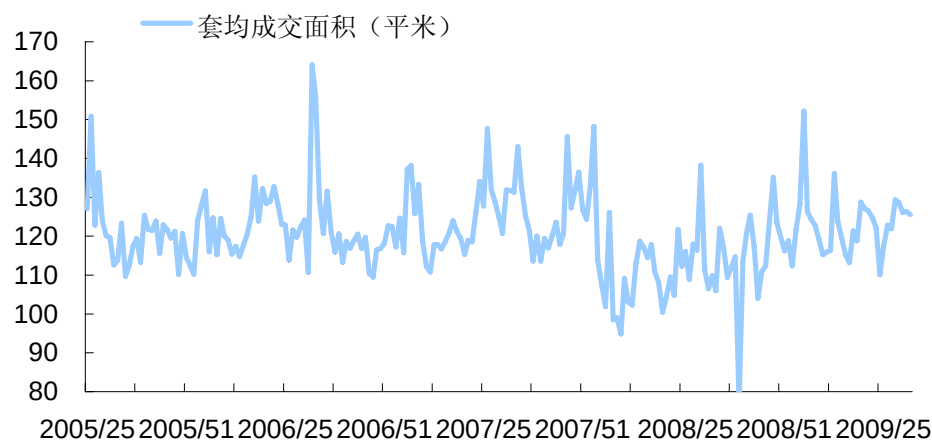
图 47: 苏州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 125 平米，同比上升 14.3%，环比下降 0.6%。

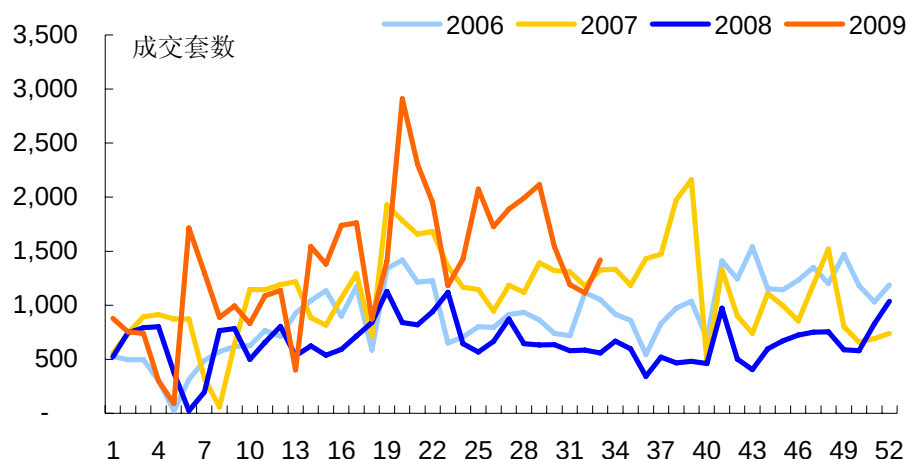
图 48: 苏州住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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 154% 和 190%。

图 49: 苏州住宅成交套数各年同期比较

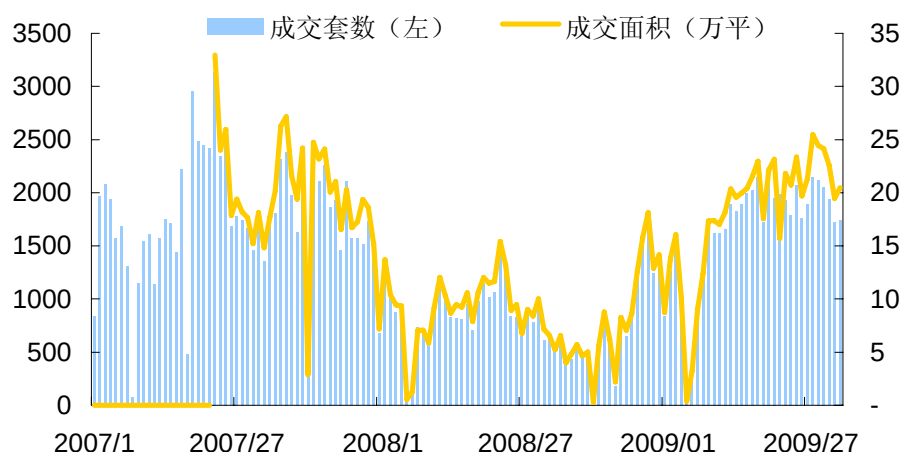


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 南京

本周成交 1737 套, 成交面积为 20.4 万平, 环比分别上升 0.8% 和 5.2%。

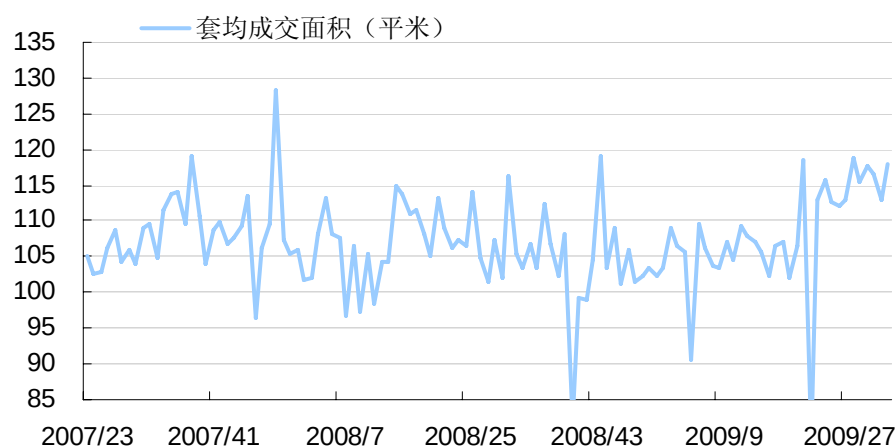
图 50: 南京住宅成交情况



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 117 平米, 同比上升 14%, 环比上升 4.4%。

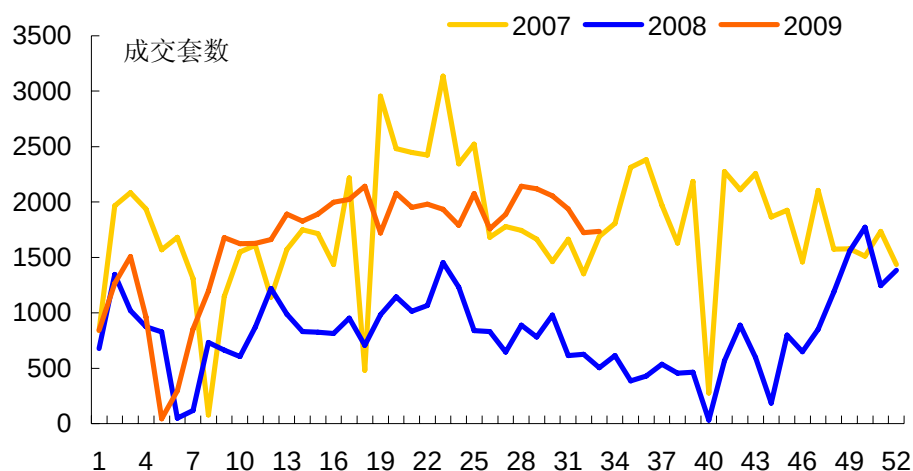
图 51: 南京住宅成交套均成交面积



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 244%和 292%。

图 52: 南京住宅成交套数各年同期比较

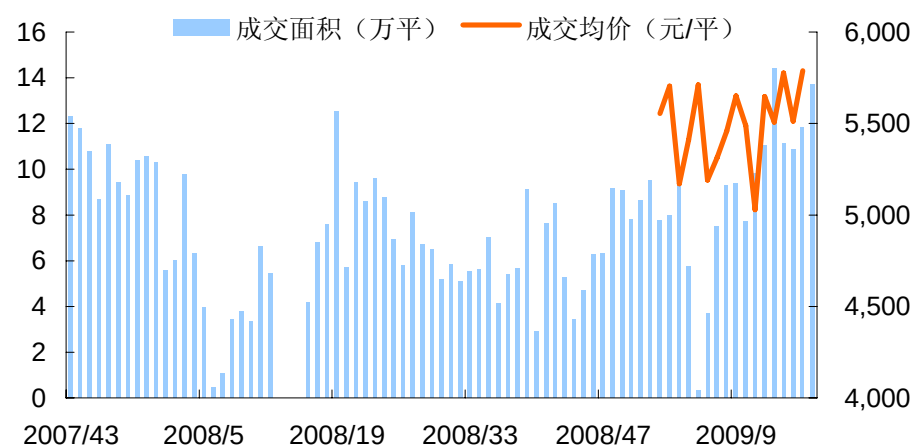


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 无锡

本周暂无数据。

图 53: 无锡住宅成交情况

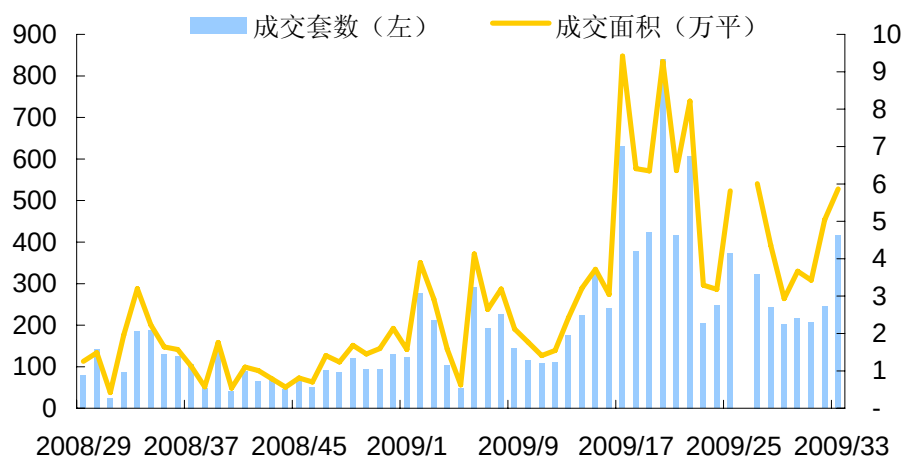


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 温州

本周住宅成交 418 套, 成交面积为 5.8 万平, 同比分别上升 126%和 83%, 环比分别上升 71%和 162%。

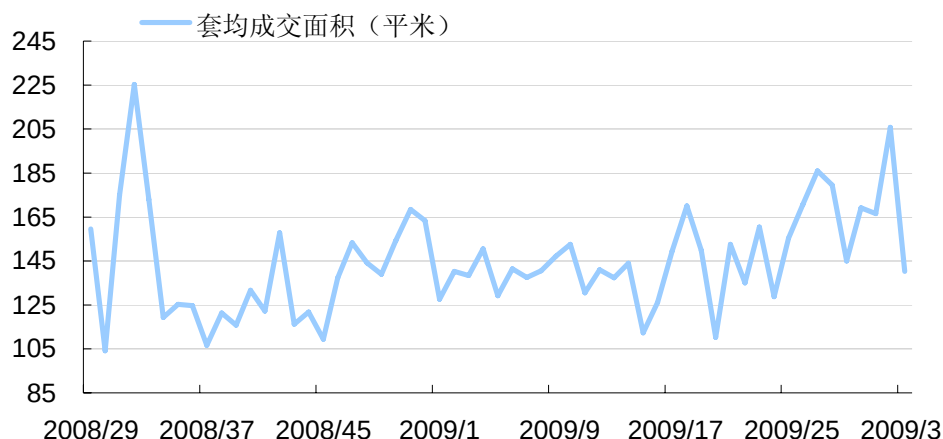
图 54: 温州住宅成交情况



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 140 平米，同比下降 19%，环比下降 32%。

图 55: 温州住宅套均成交面积

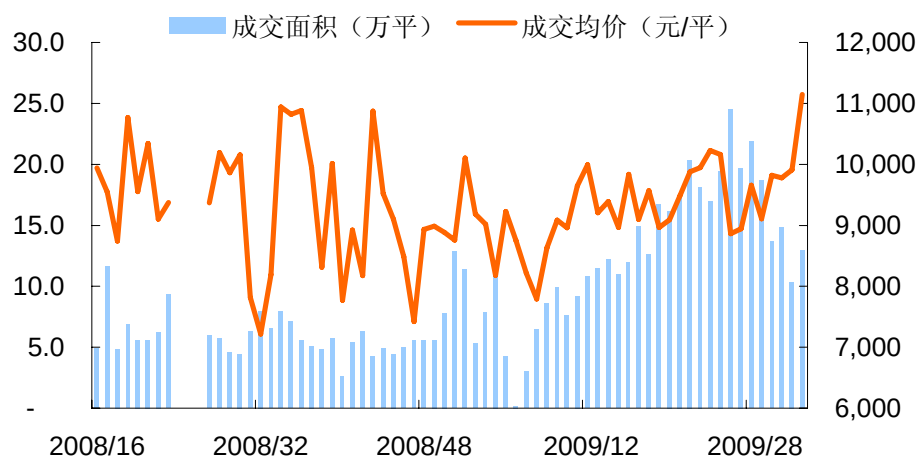


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 宁波

本周商品房成交 1594 套，成交面积为 12.9 万平，同比分别上升 115%和 98%，环比分别上升 47%和 25%。本周商品房成交均价为 11148 元/平，同比上升 36%，环比上升 12.4%。

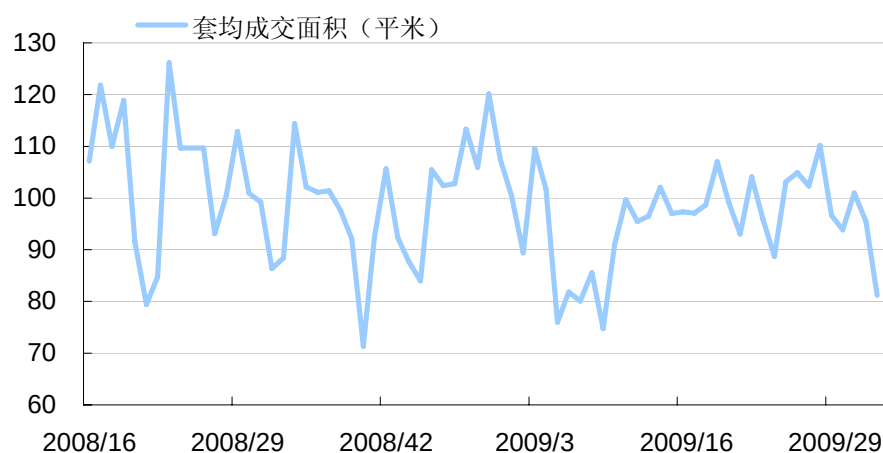
图 56: 宁波商品房成交情况



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 81 平米，同比下降 8.1%，环比下降 14.9%。

图 57: 宁波商品房套均成交面积

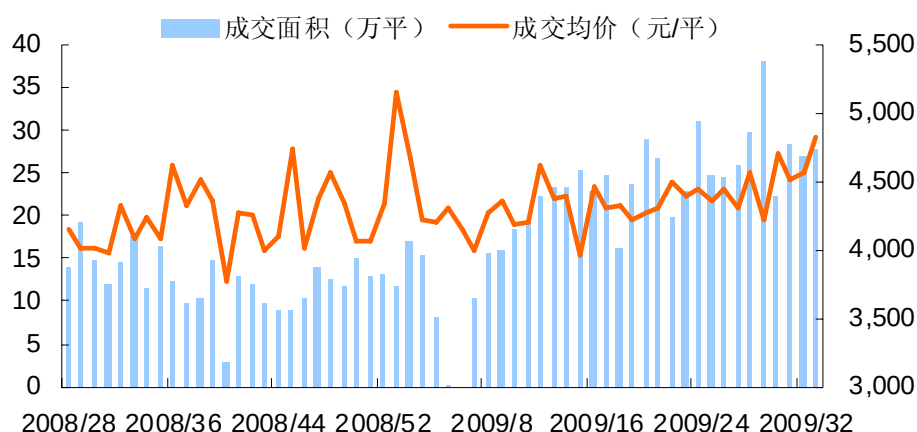


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 合肥

本周商品房成交 2899 套，成交面积为 27.7 万平，同比分别上升 61%和 57%，环比分别上升 6.3%和 3.2%。

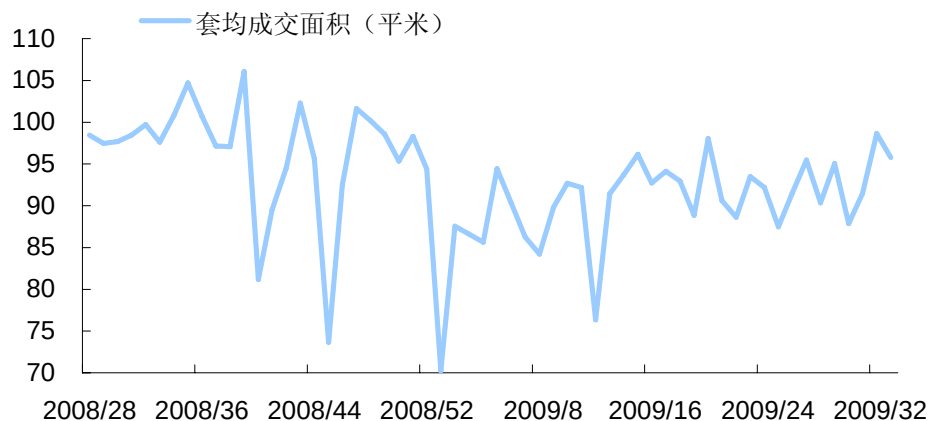
图 58: 合肥商品房成交情况



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 1.9%，环比下降 2.9%。

图 59: 合肥商品房套均成交面积

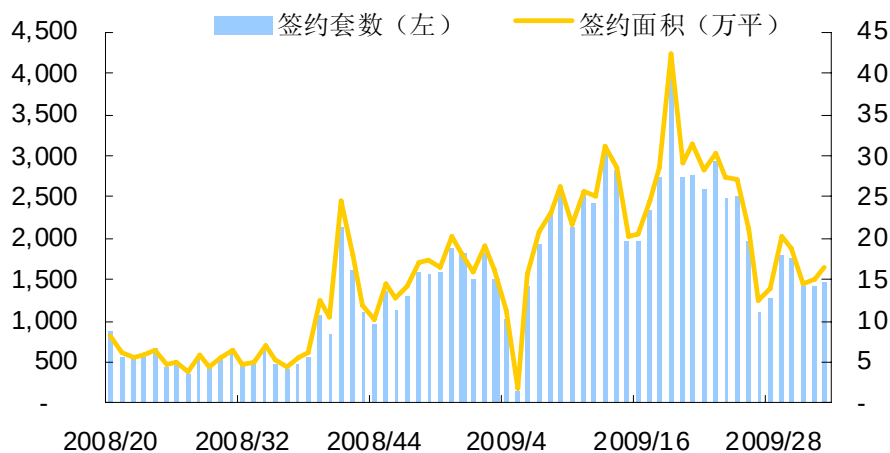


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

本周住宅签约 1477 套，签约面积为 16.4 万平，同比分别上升 203%和 234%，环比分别上升 3.4%和 9.1%。

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 111 平米，同比上升 10%，环比上升 5.5%。

图 61: 广州住宅套均签约面积

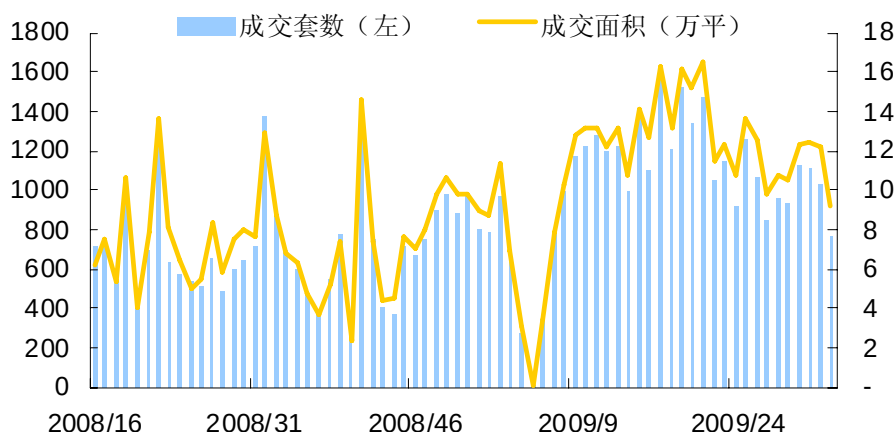


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 东莞

本周住宅成交 758 套，成交面积为 9.1 万平，成交套数同比下降 12.6%，成交面积同比上升 4.4%，成交套数和面积环比分别下降 27%和 25%。

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 120 平米，同比上升 20%，环比上升 2%。

图 63: 东莞住宅套均成交面积

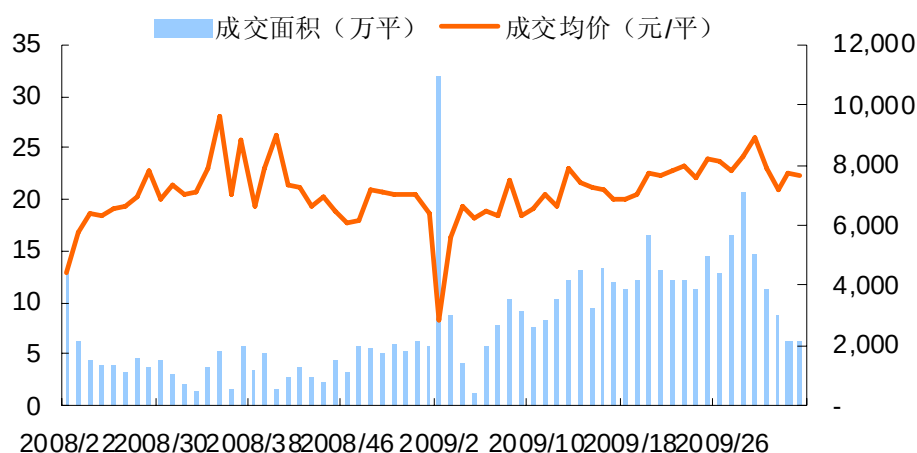


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 福州

本周住宅成交 558 套，成交面积为 6.1 万平，同比分别上升 290%和 301%，成交套数环比上升 8.7%，成交面积环比下降 2%。本周住宅成交均价为 7648 元/平，同比上升 7.5%，环比下降 1.5%。

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

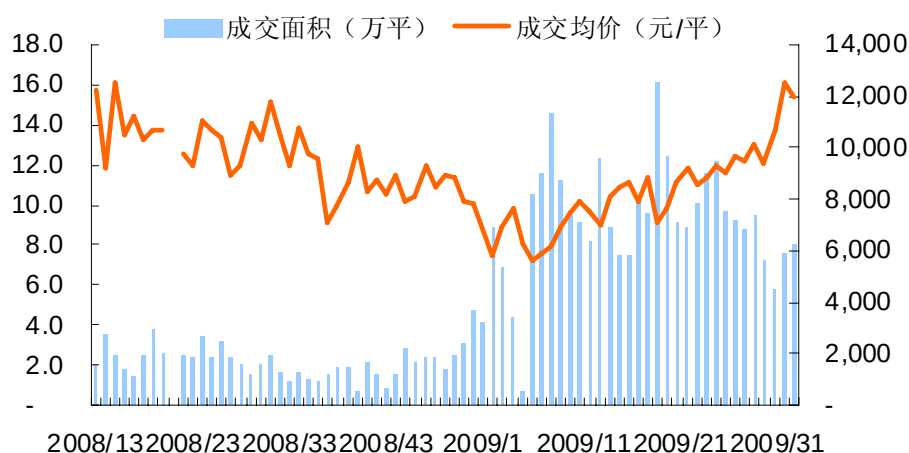


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 厦门

本周住宅成交 584 套，成交面积为 8 万平，同比分别上升 462%和 563%，成交套数环比下降 1.1%，成交面积环比上升 6.3%。本周住宅成交均价为 11935 元/平，同比上升 28%，环比下降 4.5%。

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 138 平米，同比上升 1.8%，环比上升 7.5%。

图 67: 厦门住宅套均成交面积



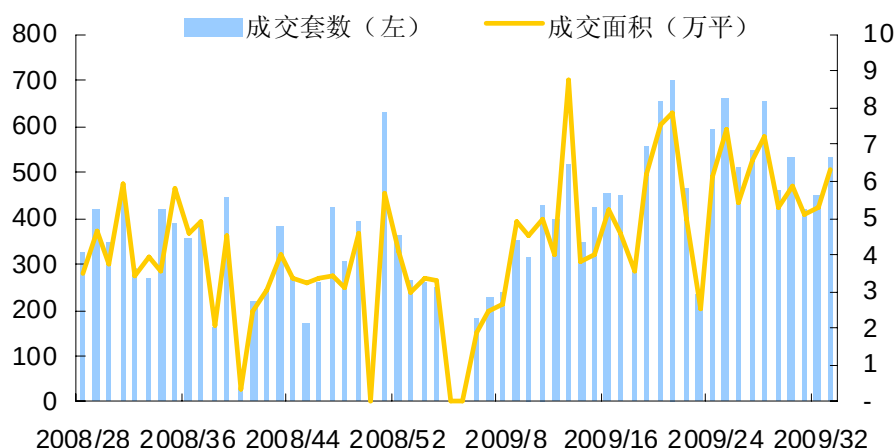
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 海口

本周商品房成交 531 套，成交面积为 6.3 万平，同比分别上升 96%和 58%，环比分别上升 17.4%和 19.5%。

08 年下半年商品房周均成交套数为 332 套。

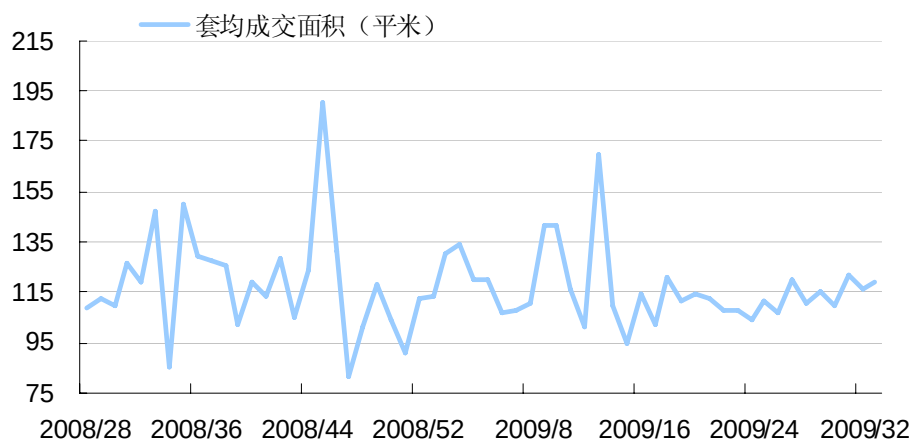
图 68: 海口商品房成交情况



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 118 平米，同比下降 19.2%，环比上升 1.7%。

图 69: 海口商品房套均成交面积

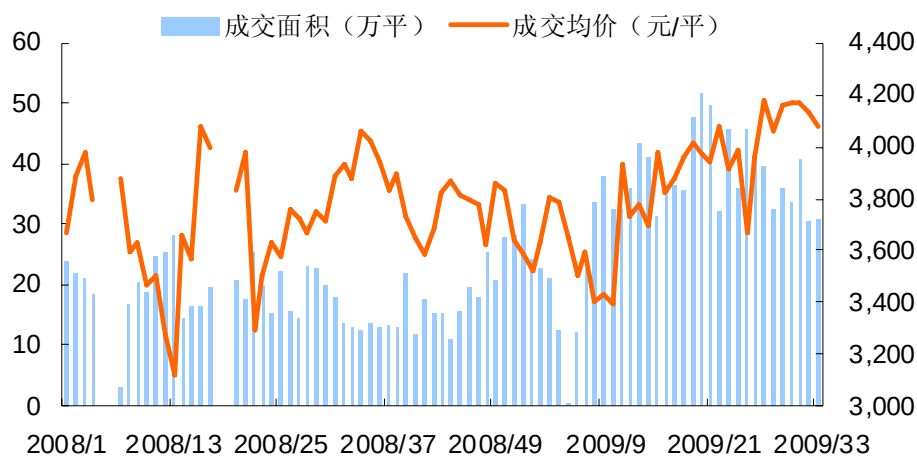


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 长沙

本周住宅期房成交 2939 套，成交面积为 31.1 万平，同比分别上升 154%和 139%，环比与上周持平。本周住宅成交均价为 4083 元/平，同比上升 5.3%，环比下降 1.2%。

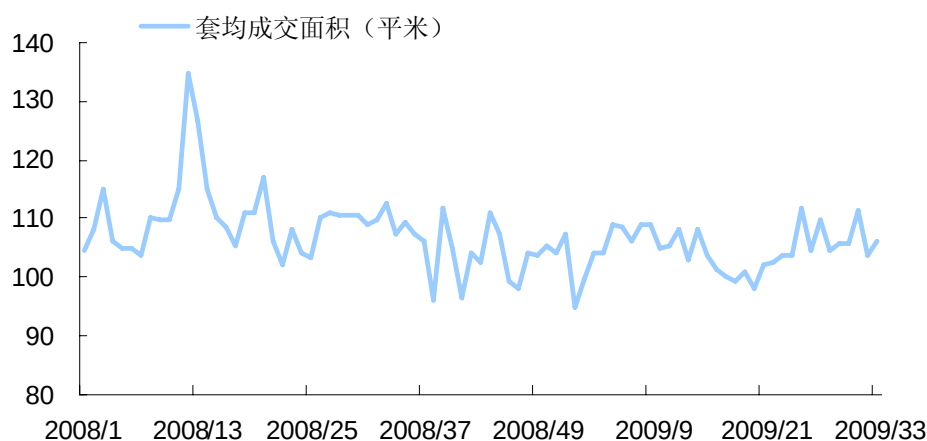
图 70: 长沙住宅期房成交情况



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 5.9%，环比上升 2.1%。

图 71: 长沙住宅期房套均成交面积



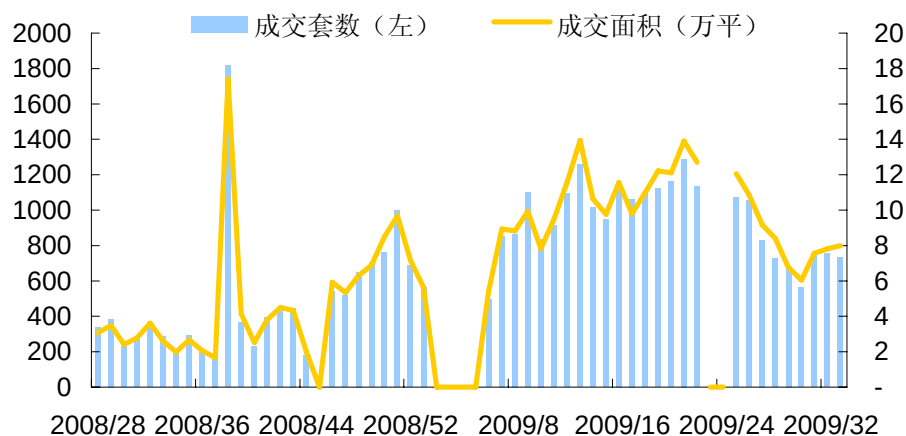
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

本周商品房成交 734 套，成交面积为 8 万平，同比分别上升 158%和 207%，成交套数环比下降 2.7%，成交面积环比上升 2.4%。

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。

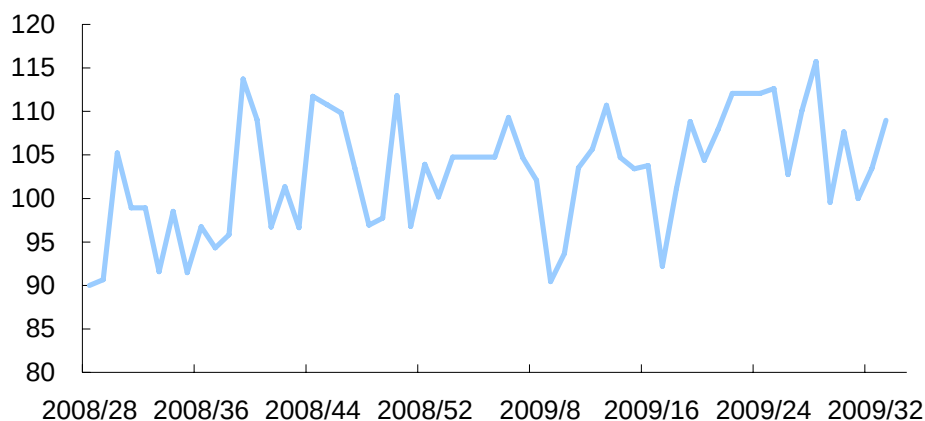
图 72: 南昌商品房成交情况



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 108 平米，同比上升 19%，环比上升 5.3%。

图 73: 南昌商品房套均成交面积

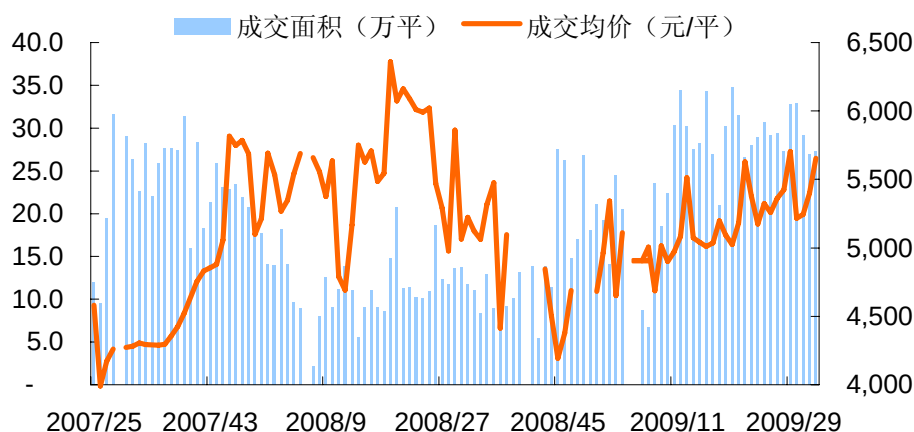


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 武汉

本周商品房成交 2647 套，成交面积为 27.2 万平，同比分别上升 190%和 224%，环比分别上升 2.1%和 0.9%。本周商品房成交均价为 5655 元/平，同比上升 11.6%，环比上升 4.7%。

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

本周商品房套均成交面积为 102 平米，同比上升 12%，环比下降 1.1%。

图 75: 武汉商品房套均成交面积

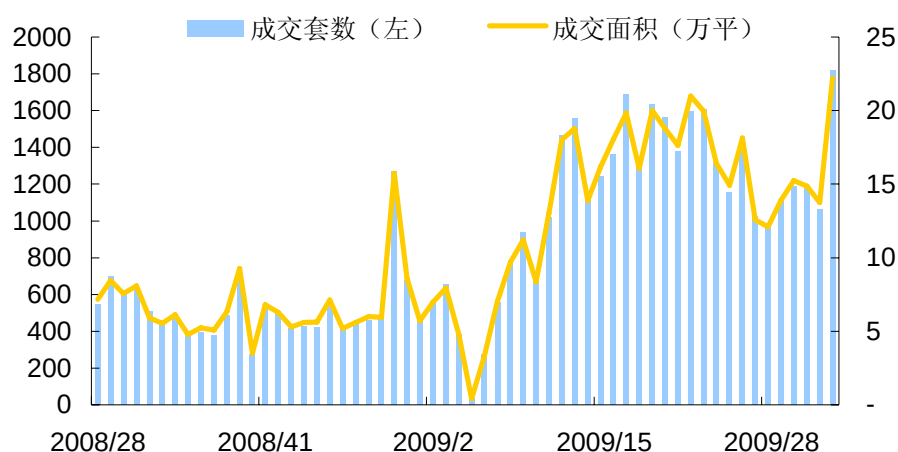


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 贵阳

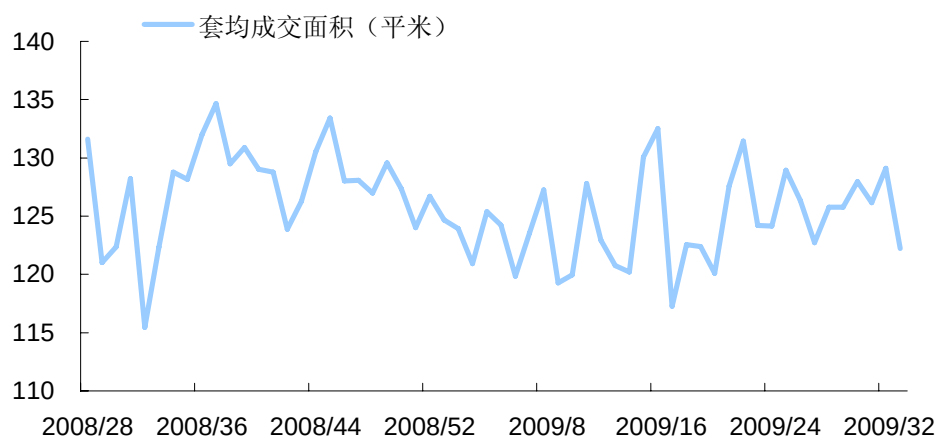
本周住宅成交 1818 套，成交面积为 22.2 万平，同比分别上升 302%和 301%，环比分别上升 71%和 62%。本周成交量创下 08 年 8 月以来的新高。

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

图 77: 贵阳住宅套均成交面积

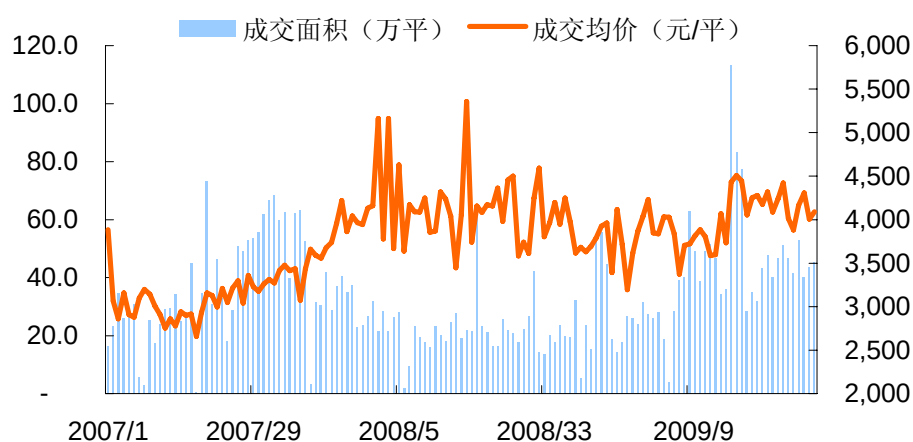


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

本周商品房成交 5415 套，成交面积为 45.3 万平，环比分别上升 14.7%和 3.8%。本周商品房成交均价为 4089 元/平，同比上升 7.4%，环比上升 2%。

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 83 平米，同比下降 4.7%，环比下降 9.4%。

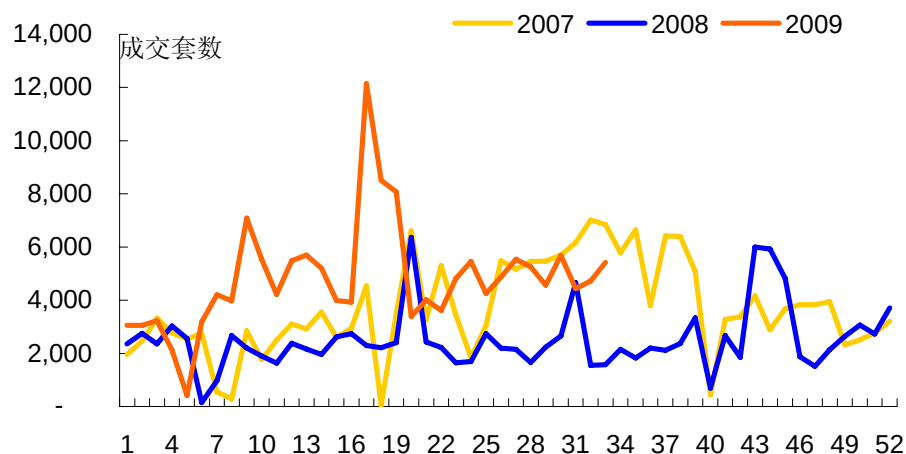
图 79: 重庆商品房套均成交面积



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 245% 和 229%。

图 80: 重庆商品房各年同期比较

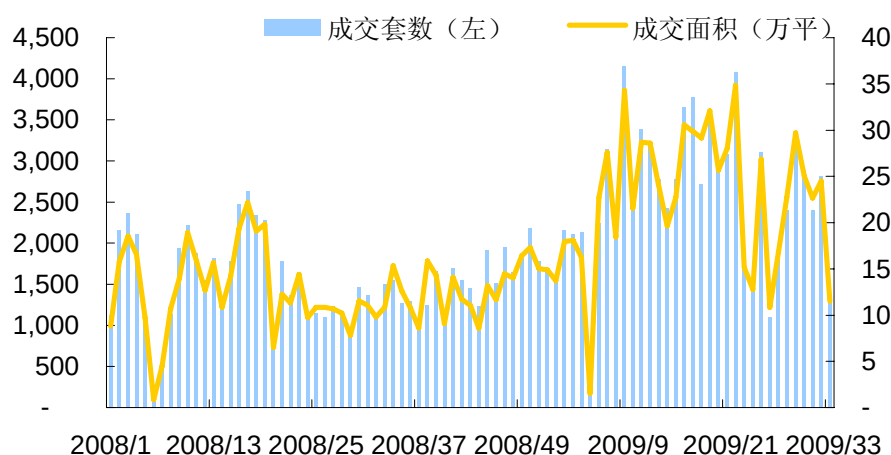


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本周商品房成交 1300 套，成交面积为 11.5 万平，环比分别下降 54% 和 53%。

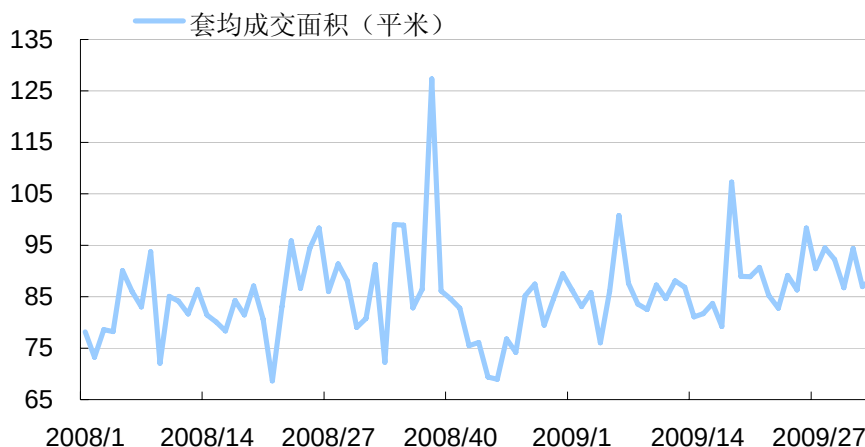
图 81: 成都商品房成交情况



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 88 平米，同比上升 23%，环比上升 1.8%。

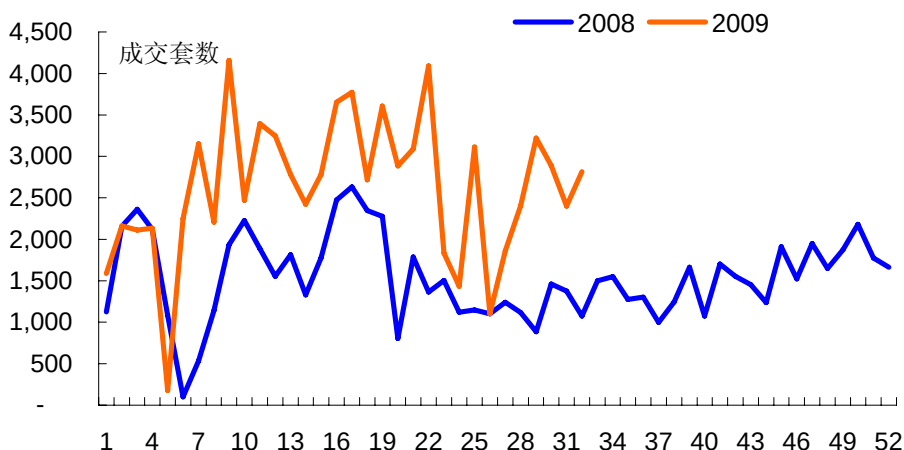
图 82: 成都商品房套均成交面积



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。本周商品房成交套数同比下降 13%，成交面积同比上升 6.2%。

图 83: 成都商品房各年同期比较

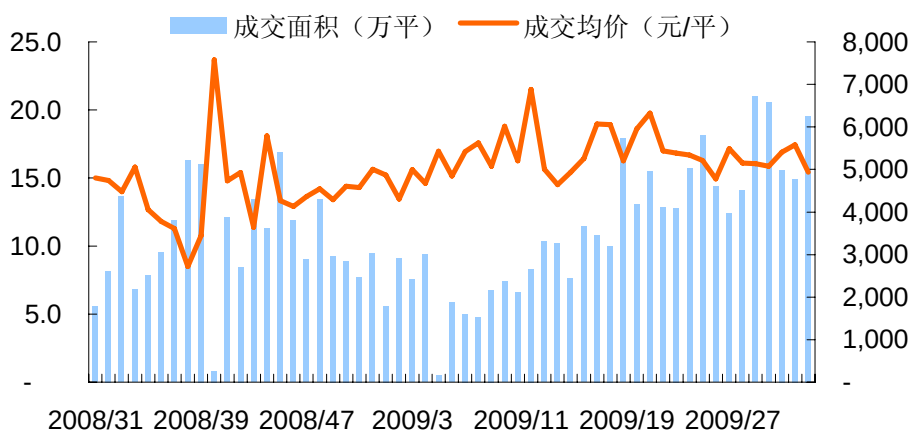


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 2359 套，成交面积为 19.5 万平，同比分别上升 169%和 43%，环比分别上升 48%和 31%。本周商品房成交均价为 4937 元/平，同比上升 10.3%，环比下降 11.5%。

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82平方米，同比下降47%，环比下降11.4%。

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、大龙地产

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	北京市西城区闹市口大街 1 号长安兴融中心 2 号楼 7 层	上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 16 楼
邮编: 518048	邮编: 100031	邮编: 200041
传真: (0755) 82026711	传真: (010) 66276939	传真: (021) 62171434