

房地产

李少明 首席分析师

010-66276931

lishaoming@cjis.cn

万丽

010-66276963

wanli1@cjis.cn

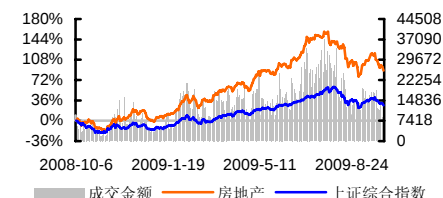
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	110
总市值(亿元)	10613
占A股比例(%)	3.56%
平均市盈率(倍)	130.92

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-2.96	-12.35	22.63
上证综合指数	-3.40	-5.62	16.39



相关报告

《房地产-成交量环比好转, 二线城市回升快--主要城市周交易报(9.7-9.13)》
20090915

《房地产-成交情况与上周相近, 二线成交好于一线--主要城市周交易报(9.14-9.20)》
20090922

《成交小幅回落, 金九银十值得期待-主要城市房地产市场月报2009-08》090911

《房地产8月新开工重拾升势》090910

《盈利持续改善, 估值吸引力凸现》
20090902

《“金九银十”值得期待》090827

房地产行业

看好

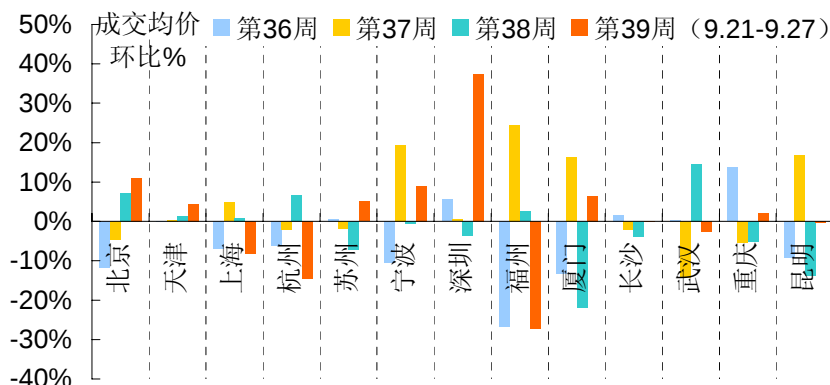
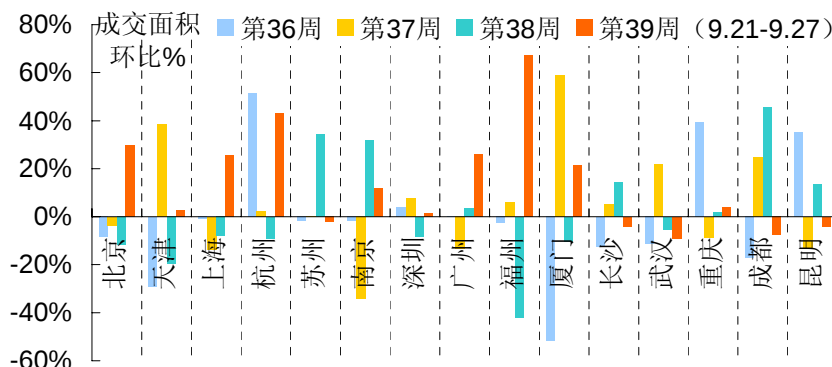
一线城市领涨, “银九金十”将呈现

--主要城市周交易报(9.21-9.27)

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。

投资要点:

- 本周(9.21-9.27)成交情况显著好转, 成交面积环比上升的城市占7成, 24个城市成交面积环比上升10%, 一线5个城市环比上升27%, 其余城市环比上升5%。环比增幅较大城市: 北京(30%), 青岛(22%); 上海(25%), 杭州(43%), 宁波(41%); 广州(26%)、福州(67%)、厦门(22%); 南昌(27%)、贵阳(20%)。
- 主要城市成交均价稳定, 深圳由于宝安区招商华侨城曦城项目热销而均价环比上升37%(8月以来深圳拿预售证的楼盘集中于关外且低密度住宅占比高); 主要城市可售套数环比有小幅增长。从9月以来的销售情况看9月成交量环比增长10%已成定局, 一线地产和主要城市10-11月推盘量增长快, 可以预见“银九金十”将呈现。



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 39 周（2009.9.21—9.27）住宅/商品房成交面积与成交均价

			成交面积（万平）					成交均价（元/平）				
			09 年 第 39 周	08 年 第 39 周	09 年 第 38 周	同比	环比	09 年 第 39 周	08 年 第 39 周	09 年 第 38 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	30.0	38.9	23.1	-23%	<u>30%</u>	15,237	7,277	13,736	109%	11%
	天津	住宅	27.5	9.7	26.8	<u>185%</u>	3%	7,884	7,183	7,548	10%	4%
	青岛	住宅	20.6	11.1	16.8	86%	<u>22%</u>	--	--	--		
	济南	住宅		2.2				--	5,996	--		
	包头	住宅	8.0	-	14.2		-43%	3,995	-	4,220		-5%
华东地区	上海	住宅	52.6	25.0	41.9	<u>110%</u>	<u>25%</u>	11,100	9,330	12,098	19%	-8%
	杭州	商品房	17.6	7.1	12.3	<u>149%</u>	<u>43%</u>	13,095	15,820	15,324	-17%	-15%
	苏州	住宅	21.4	5.5	21.8	<u>286%</u>	-2%	7,221	7,228	6,872	0%	5%
	南京	住宅	19.5	5.0	17.4	<u>288%</u>	<u>12%</u>	--	--	--		
	无锡	住宅	14.2	9.1	12.9	56%	<u>10%</u>	6,811	--	6,578		4%
	温州	住宅	3.3	1.8	-	90%		--	--	-		
	宁波	商品房	19.7	11.4	14.0	73%	<u>41%</u>	11,643	10,105	10,681	15%	9%
	合肥	商品房	35.1	13.1	32.9	<u>167%</u>	7%	4,606	4,337	4,597	6%	0%
华南地区	深圳	住宅	6.8	7.1	6.7	-4%	2%	25,237	13,415	18,358	88%	37%
	广州	住宅	21.3	12.5	16.9	70%	<u>26%</u>	--	--	--		
	东莞	住宅	9.1	7.5	9.8	23%	-7%	--	--	--		
	福州	住宅	8.6	5.1	5.1	67%	<u>67%</u>	6,007	7,879	8,249	-24%	-27%
	厦门	住宅	4.3	1.9	3.6	<u>128%</u>	<u>22%</u>	10,395	8,637	9,763	20%	6%
	海口	商品房	6.9	4.1	6.9	69%	0%	--	--	--		
中南地区	长沙	住宅期房	27.1	21.8	28.2	24%	-4%	4,169	3,731	4,171	12%	0%
	南昌	商品房	10.4	7.2	8.2	45%	<u>27%</u>	--	--	--		
	武汉	商品房	28.6	19.3	31.5	49%	-9%	5,442	4,963	5,598	10%	-3%
西南地区	贵阳	住宅	16.7	9.3	14.0	80%	<u>20%</u>	--	--	--		
	重庆	商品房	50.0	31.5	48.1	59%	4%	4,258	4,038	4,173	5%	2%
	成都	商品房	30.4	14.9	32.9	<u>104%</u>	-8%	--	--	--		
	昆明	商品房	18.7	9.5	19.5	98%	-4%	5,555	5,001	5,572	11%	0%
可比的 23 个城市合计			497.2		451.3		10.2%					
一线城市			128.3		100.9		27.1%					

二线城市 369.0 350.4 5.3%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，一线城市包括北京、上海、杭州、深圳、广州

表 2：主要城市 2009 第 39 周（2009.9.21—9.27）住宅/商品房成交套数与套均成交面积

			成交套数					套均成交面积（平米）				
			09 年 第 39 周	08 年 第 39 周	09 年 第 38 周	同比	环比	09 年 第 39 周	08 年 第 39 周	09 年 第 38 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	2,494	4,717	1,959	-47%	27%	120.3	82.4	118.0	46%	2%
	天津	住宅	2,639	853	2,571	209%	3%	104.2	113.2	104.3	-8%	0%
	青岛	住宅	2,017	1,017	1,649	98%	22%	101.9	108.7	101.8	-6%	0%
	济南	住宅	669	199	479	236%	40%					
	包头	住宅	633	-	1,126		-44%	126.5		125.8		1%
华东地区	上海	住宅	4,894	2,422	3,806	102%	29%	107.4	103.1	110.1	4%	-2%
	杭州	商品房	1,577	529	1,094	198%	44%	111.7	133.8	112.4	-17%	-1%
	苏州	住宅	2,015	483	2,312	317%	-13%	106.0	114.7	94.4	-8%	12%
	南京	住宅	1,619	465	1,563	248%	4%	120.7	108.2	111.6	12%	8%
	无锡	住宅		--	1,049					122.9		
	温州	住宅	252	152	-	66%			115.8			
	宁波	商品房	2,038	1,059	1,512	92%	35%	96.7	107.5	92.7	-10%	4%
	合肥	商品房	3,707	1,392	3,503	166%	6%	94.8	94.4	93.8	0%	1%
华南地区	深圳	住宅	538	690	620	-22%	-13%	126.4	102.2	107.9	24%	17%
	广州	住宅	1,707	1,085	1,537	57%	11%	124.8	115.3	110.1	8%	13%
	东莞	住宅	842	778	815	8%	3%	108.6	95.8	120.1	13%	-10%
	福州	住宅	531	500	463	6%	15%	161.6	102.6	110.8	57%	46%
	厦门	住宅	400	171	311	134%	29%	108.3	111.1	114.5	-3%	-5%
	海口	商品房	609	363	561	68%	9%	113.1	112.1	122.6	1%	-8%
中南地区	长沙	住宅期房	2,479	1,954	2,547	27%	-3%	109.3	111.6	110.8	-2%	-1%
	南昌	商品房	1,162	688	841	69%	38%	89.5	103.9	97.4	-14%	-8%
	武汉	商品房	2,588	1,636	2,866	58%	-10%	110.7	117.8	110.0	-6%	1%
西南地区	贵阳	住宅	1,361	709	1,187	92%	15%	122.9	130.9	117.8	-6%	4%
	重庆	商品房	5,974	3,709	5,088	61%	17%	83.7	85.0	94.4	-2%	-11%
	成都	商品房		1,664					89.5			
	昆明	商品房	2,251	874	2,157	158%	4%	83.3	108.2	90.5	-23%	-8%
可比的 23 个城市合计			44,744		40,567		10.3%					
一线城市			6,316		5,210		21.2%					
二线城市			38,428		35,357		8.7%					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，一线城市包括北京、上海、杭州、深圳、广州

表 3：主要城市 2009 第 39 周（2009.9.21—9.27）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 合计成交套数		可售套 数/近三 月	可售面 积	同比	环比	可售面积/近 四周合计成 交面积		可售面积/ 近三月
	09 年 第 39 周			09 /39	09 /38	平均成 交	09 年 第 38 周			09 /38	09 /37	平均成交

华北地区	北京	住宅	104,554	-26%	0.0%	7.9	8.0	9.5	1,410	-24%	-1.4%	8.7	8.8	10.7
	天津	住宅	--						--					
	青岛	住宅	48,133		4.1%	7.1	7.1		506		4.1%	7.5	7.5	
	济南	住宅	--						--					
	包头	住宅	-						-					
华东地区	上海	住宅	39,494	-30%	5.3%	2.2	2.1	1.9	550	-26%	4.2%	2.5	2.3	2.1
	杭州	商品房	12,557	-61%	-1.6%	3.0		3.3	189	-54%	1.0%		4.3	2.8
	苏州	住宅	25,391		0.5%	3.6	3.9	4.4	356		-0.8%	4.7	5.1	
	南京	住宅	25,684	-47%	1.0%	4.2	4.0	3.2	313		-0.1%			
	无锡	住宅	-						-					
	温州	住宅	--						--					
	宁波	商品房	84,580	-10%	0.3%	14.4	16.4		614	-12%	0.1%	11.0	12.9	
	合肥	商品房	--						--					
华南地区	深圳	住宅	39,848	-36%	8.4%	15.5	13.5	9.7	417	-35%	5.7%	15.1	14.5	8.1
	广州	住宅	--						--					
	东莞	住宅	72,447	-3%	1.0%	27.7	28.9		--					
	福州	住宅	33,569		-0.5%	14.4	13.2	12.9	231		-0.6%	11.3	6.4	4.6
	厦门	住宅	18,508		7.5%	15.7	14.9	8.8	232		7.5%	16.2	14.2	6.3
	海口	商品房	44,401			22.4	23.0		--					
中南地区	长沙	住宅期房	--						--					
	南昌	商品房					-						-	
	武汉	商品房	--						--					
西南地区	贵阳	住宅	--						--					
	重庆	商品房	111,606	-22%	0.8%	5.3	5.3	5.6	1,159	-21%	1.6%	5.9	5.9	5.9
	成都	商品房	--			17.7	18.1		--			16.5	16.4	
	昆明	商品房	--						--					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 4：主要城市 2009 年 8 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		
			2009-08			09-08	08-08	09-07	2009-08			09-08	08-08	09-07
华北地区	北京	住宅	107,897	-14%	1.7%	9.7	22.5	9.4	1,461.0	-13%	0.9%	11.1	26.8	10.8
	天津	住宅	--						--					
	西安	住宅	--						--					
	青岛	住宅	45,924		-14.8%				484.2		-13.5%			
	大连	住宅	--						--					
	沈阳	住宅	--						--					
华东地区	上海	住宅	37,066	-25%	3.7%	1.6	4.1	1.5	524.3	-21%	1.7%	2.0	5.3	1.9
	杭州	商品房				3.2	12.3	3.2		-57%		3.7	13.0	3.7
	苏州	住宅	24,658						354.0		-1.1%			
	南京	住宅	26,125	-37%	-7.4%	3.1	12.0	3.3	--					
	无锡	住宅	-						-					

华南地区	深圳	住宅	33,821	-34%	-5.5%	6.4	17.4	5.3	364.3	-35%	-5.4%	7.1	20.1	6.0
	广州	住宅	--						--					
	东莞	住宅	--						--					
	福州	住宅	34,175		0.0%	7.6	-	7.6	233.8		-6.1%	4.6	-	4.6
	厦门	住宅	17,623		-9.4%	6.0	-	6.0	221.2		-8.6%	6.0	-	6.0
中南及西南	长沙	住宅期房	--						--					
	南昌	住宅	19,502		-6.2%	6.4	-	6.5	148.8		-11.0%	4.6		4.9
	武汉	住宅	130,462	15%	-0.8%	12.0	23.0	12.6	1,443.4	13%	-0.9%	12.6	24.8	13.1
	重庆	商品房	112,017	-9%	-4.1%	5.2	12.9	5.3	1,150.3	-12%	-4.0%	5.9	14.1	6.0
	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 1-8 月各月成交面积（万平）

北京住宅期房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007	112	55	98	126	138	147	159	167
2008	64	26	68	58	93	88	58	42
2009	45	64	125	149	135	133	135	126
天津住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007	62	29	56	67	71	76	218	--
2008	43	21	53	47	51	49	40	32
2009	29	57	124	108	128	116	134	143
上海住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007	175	100	188	199	266	297	275	283
2008	157	72	180	147	180	149	119	110
2009	80	117	231	256	267	283	266	240
杭州商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007	29	15	30	38	64	78	52	49
2008	24	19	22	24	36	26	27	22
2009	18	19	45	70	108	154	61	44
南京住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007						104	81	86
2008	47	18	40	41	48	50	37	23
2009	45	42	83	91	87	93	108	88
苏州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007	42	27	57	53	81	68	72	74
2008	38	17	29	34	42	36	36	29
2009	25	60	45	80	111	82	100	71
深圳住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007	80	60	37	53	49	51	46	25
2008	20	7	33	26	41	28	25	31
2009	39	49	81	75	78	63	52	39
广州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007	75	76	60	71	59	87	76	69
2008	35	23	38	40	39	67	60	61

2009	46	47	64	83	77	110	83	169
重庆商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007	98	53	98	126	145	128	196	247
2008	126	60	83	101	134	85	124	68
2009	84	163	213	274	195	196	211	179
成都商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug
2007								
2008	63	33	68	75	57	49	46	50
2009	60	99	110	120	129	83	107	94

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 1-8 月住宅/商品房累计成交量

		成交套数						成交面积				
			2007	2008	2009:1-8	09:1-8 /2007	09:1-8 /2008	2007	2008	2009:1-8	09:1-8 /2007	09:1-8 /2008
华北地区	北京	住宅	115,108	86,471	80,216	70%	93%	1,440	896	912	63%	102%
	天津	住宅		46,802	79,464	91%	170%		503	839		167%
	西安	住宅	85,566	58,925	66,049		112%	889	587	641	72%	109%
	青岛	住宅										
	大连	住宅		25,200	29,995		119%		238	267		112%
	沈阳	住宅		128,375	79,003		62%	1,289	1,130	711	55%	63%
华东地区	上海	住宅	235,423	150,847	160,008	68%	106%	2,688	1,554	1,741	65%	112%
	杭州	住宅	39,455	23,575	42,621	108%	181%	503	283	464	92%	164%
	苏州	住宅	57,426	34,589	47,050	82%	136%	714	391	575	80%	147%
	南京	住宅	91,842	42,520	57,847	63%	136%		448	637		142%
	无锡	住宅	-	-	-			216	496	328		66%
华南地区	深圳	住宅	50,237	44,129	50,245	100%	114%	484	407	475	98%	117%
	广州	住宅	-	-	-			802	552	681	85%	123%
	东莞	住宅		36,687	35,792		98%		369	409		111%
	福州	住宅	30,219	16,710	34,175	113%	205%	343	183	385	112%	210%
	厦门	住宅	26,410	8,744	25,705	97%	294%	316	104	311	98%	299%
中南及西南	长沙	住宅期房						759	513	613	81%	120%
	南昌	住宅	-	16,568				-	173			
	武汉	住宅	107,536	53,030	70,365	65%	133%	1,200	546	743	62%	136%
	重庆	商品房	163,404	133,085	166,271	102%	125%	1,582	1,252	1,514	96%	121%
	成都	商品房	-	80,684	92,123		114%	-	655	802		123%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：无锡由于 8 月暂无数据，表中为 1-7 月累计数据。

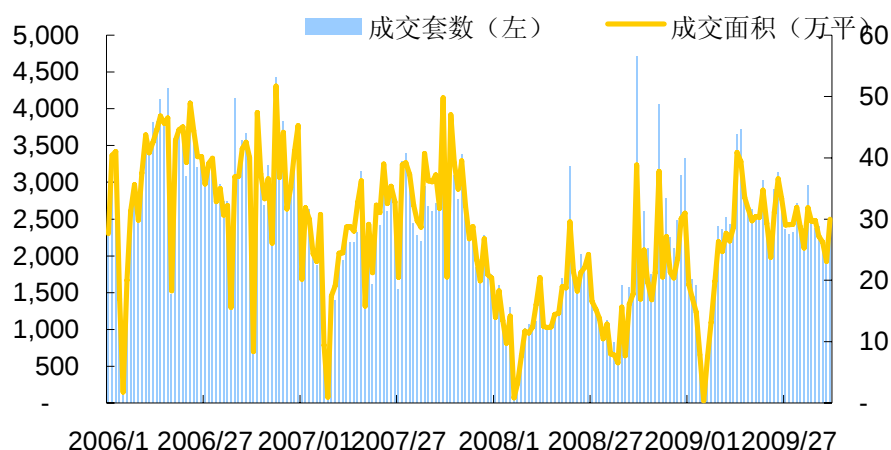
■ 北京

住宅期房成交 3278 套，成交面积 35.8 万平；扣除保障性住房后的住宅期房成交 2494 套，成交面积为 30 万平，环比分别上升 27.3%和 29.8%。

本周保障性住房在成交套数中占比为 24%，环比上升 4 个百分点。

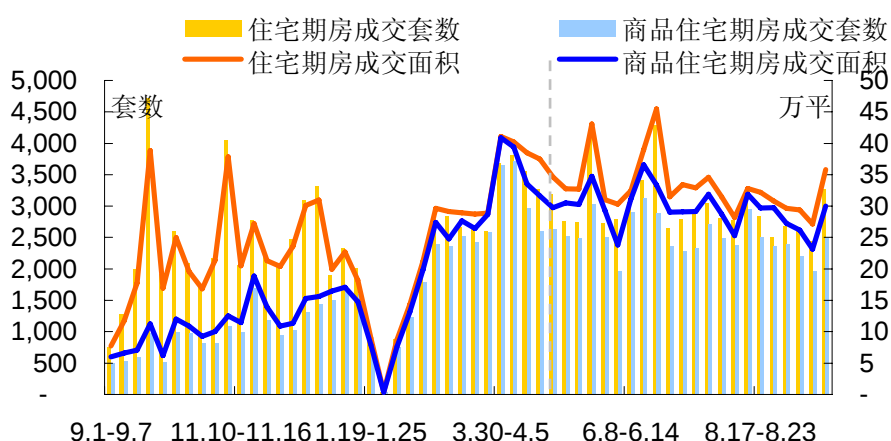
本周存量住宅签约 6702 套 /62.8 万平，环比分别上升 21.3%和 22.4%。

图 1: 北京住宅期房成交情况



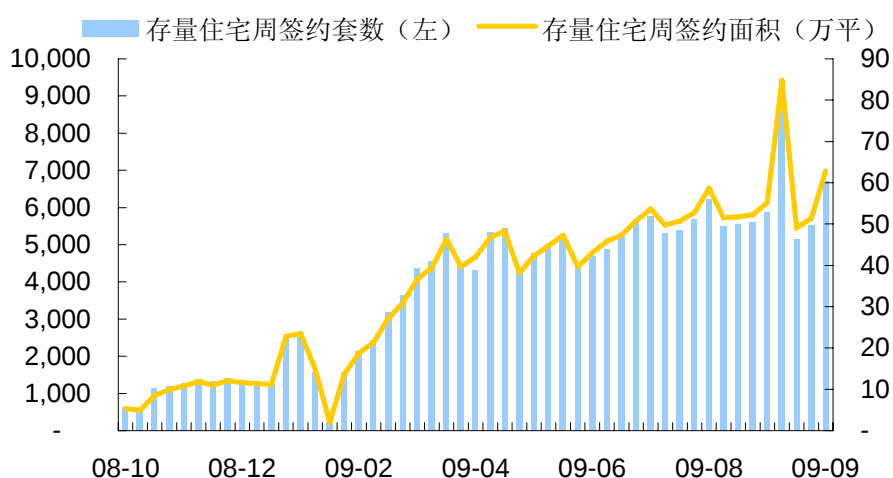
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年数据为扣除保障性住房后数据。

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 120 平米，同比上升 46%，环比上升 1.9%。

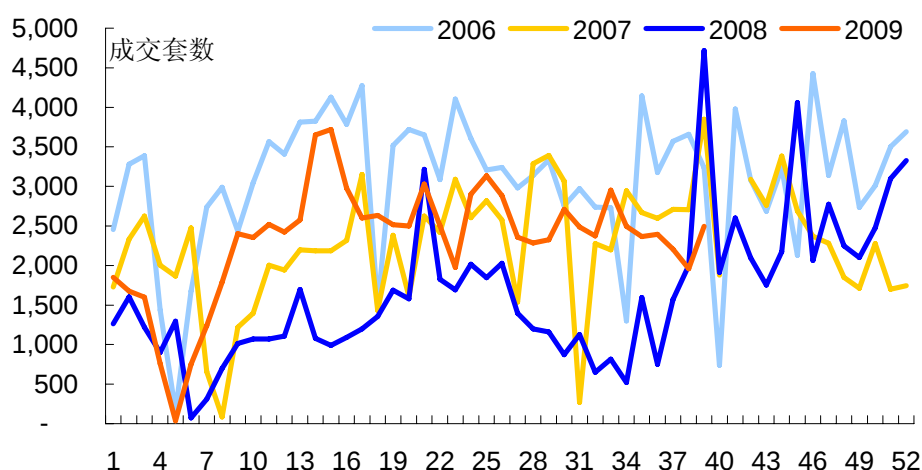
图 4：北京住宅期房套均成交面积



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下降 47%和 23%。

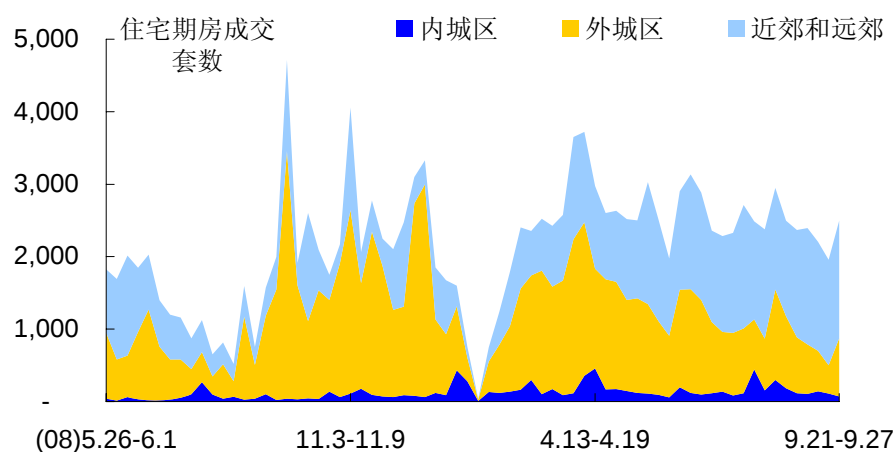
图 5：北京住宅期房成交套数各年同期比较



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、通州和顺义，三区在总成交套数中占比合计 55%。

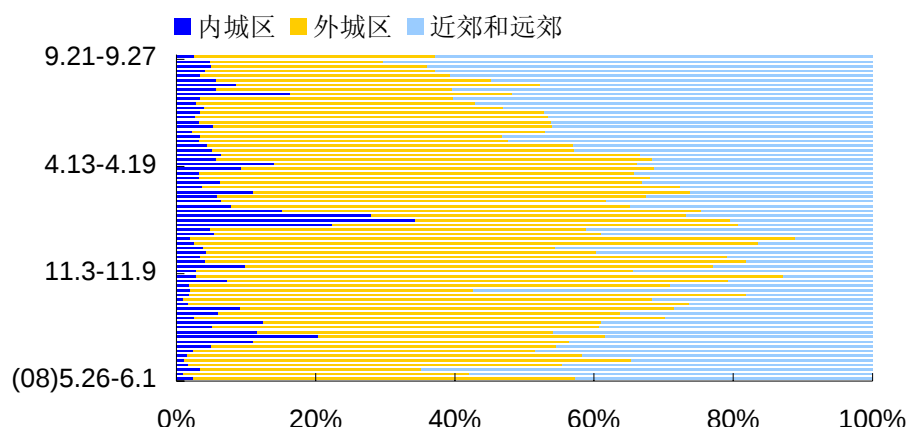
图 6：北京分区域住宅期房成交套数



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

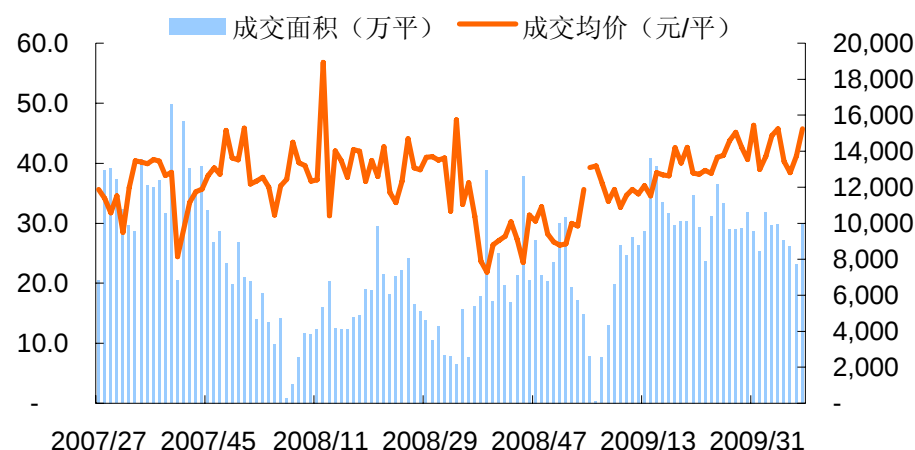
本周内城区在成交面积占比为 3%，环比下降 2.8 个百分点；外城区在成交面积占比为 32%，环比上升 12.3 个百分点，远郊区占比为 65%，环比下降 9.5 个百分点。

图 7：北京住宅期房成交面积区域结构



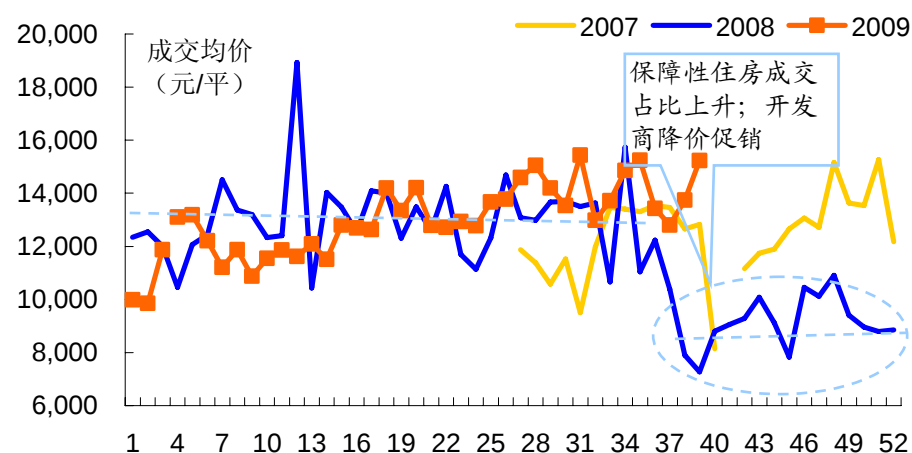
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

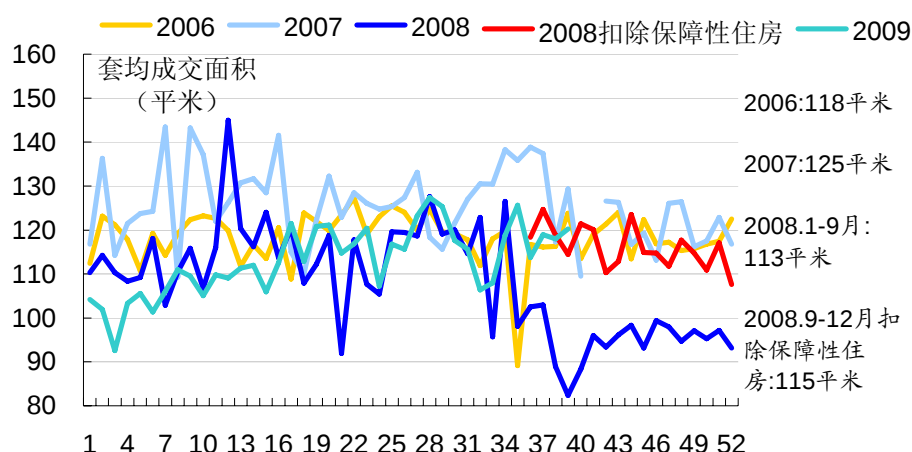
图 9：北京住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

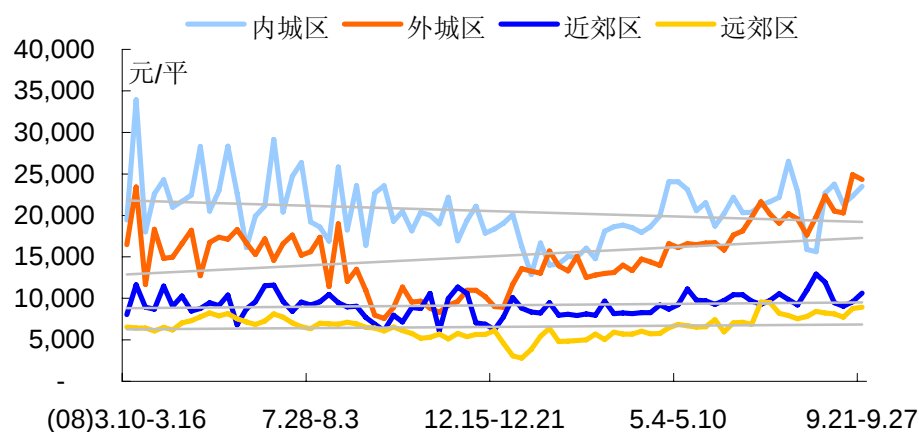
本周住宅期房成交均价为 15237 元/平，同比上升 109%（同比数受保障性住房影响），环比上升 11%。外城区占比上升而远郊区占比下降，均价被拉升。

图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



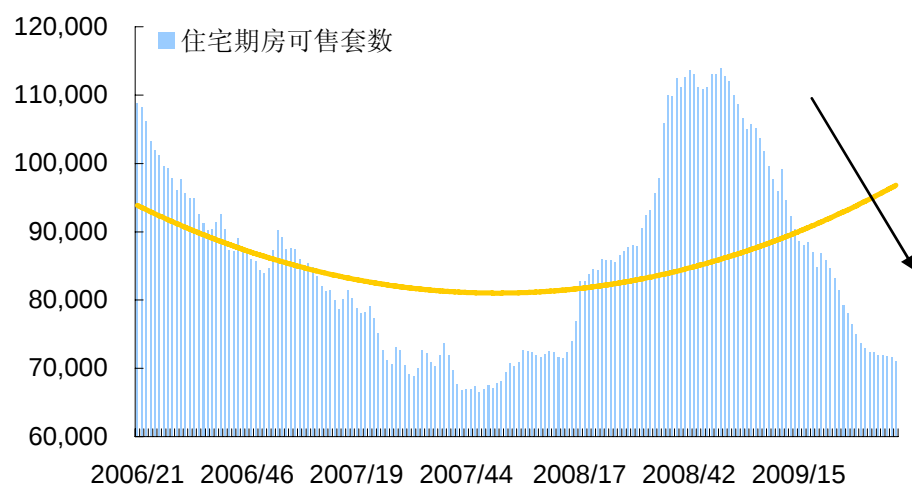
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

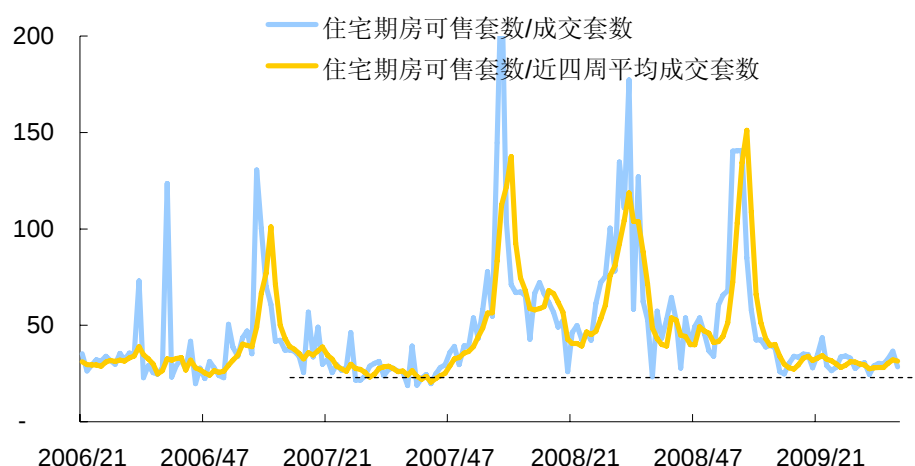


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交均价环比上升 5.1%，外城区环比下降 2.3%，近郊区环比上升 11%，远郊区成交均价环比上升 2%。

本周住宅可售套数为 10.5 万套，与上周持平，其中住宅期房可售套数为 7.1 万套，当前住宅期房可售量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。

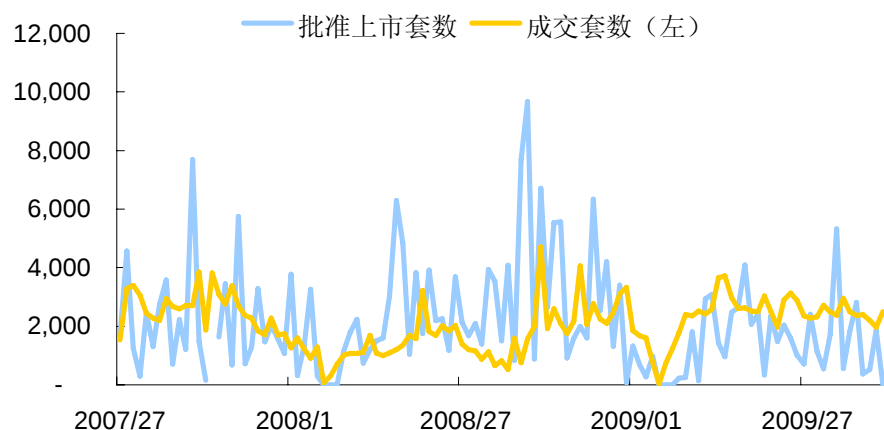
图 13: 北京住宅期房去化速度



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

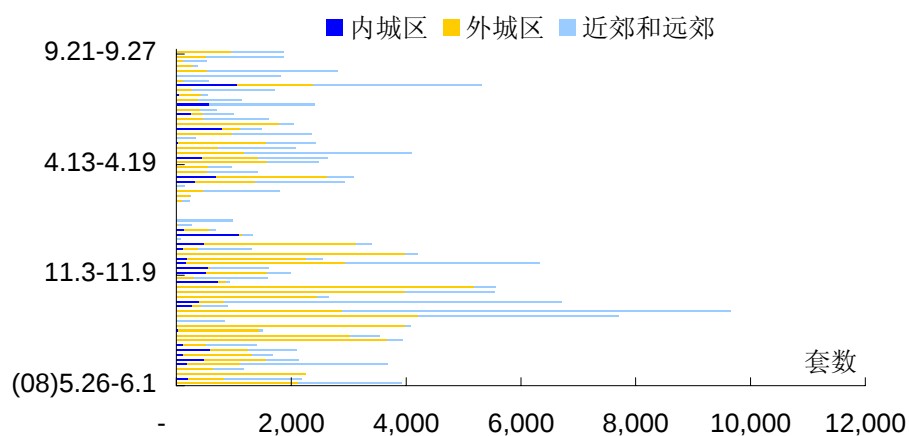
本周商品住宅上市 1873 套 /21.1 万平，与上周持平。

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

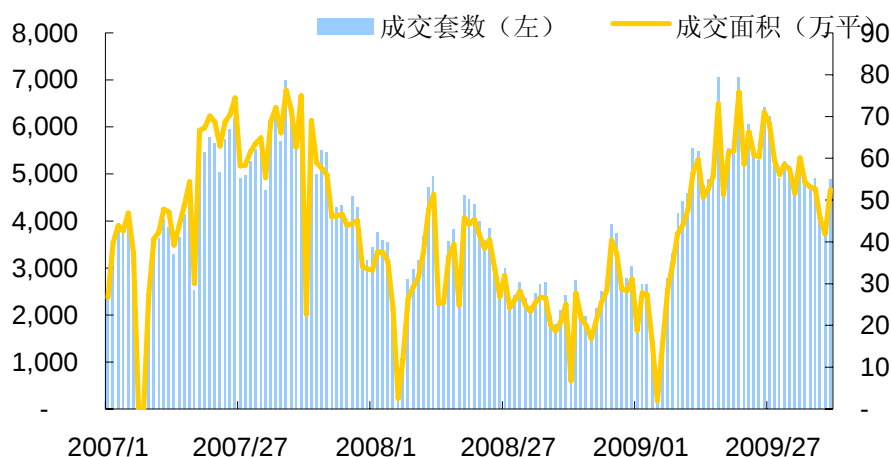
■ 上海

本周住宅成交 4894 套，成交面积为 52.5 万平，环比分别上升 28.5%和 25.4%。

本周住宅套均成交面积为 107 平米，同比上升 4%，环比下降 2.4%。

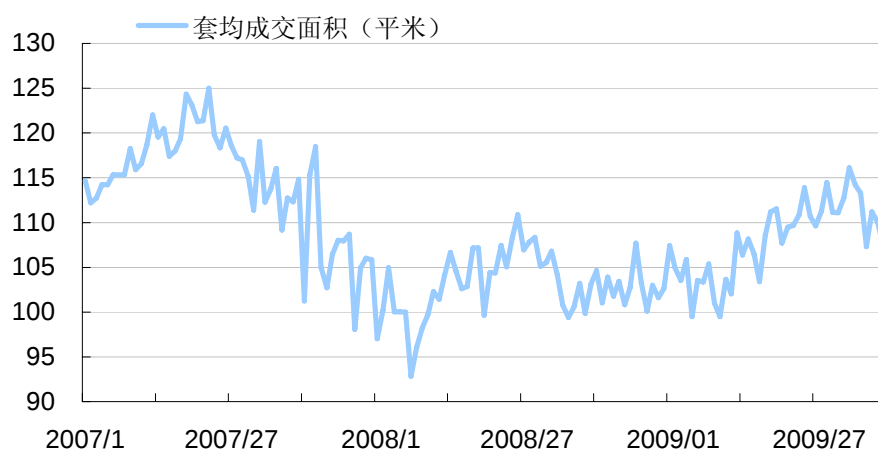
07 年周均成交套数为 4652 套，08 年为 2861 套，下降 38.5%。本周住宅成交套数和面积同比分别上升 102%和 110%。

图 16: 上海住宅成交情况



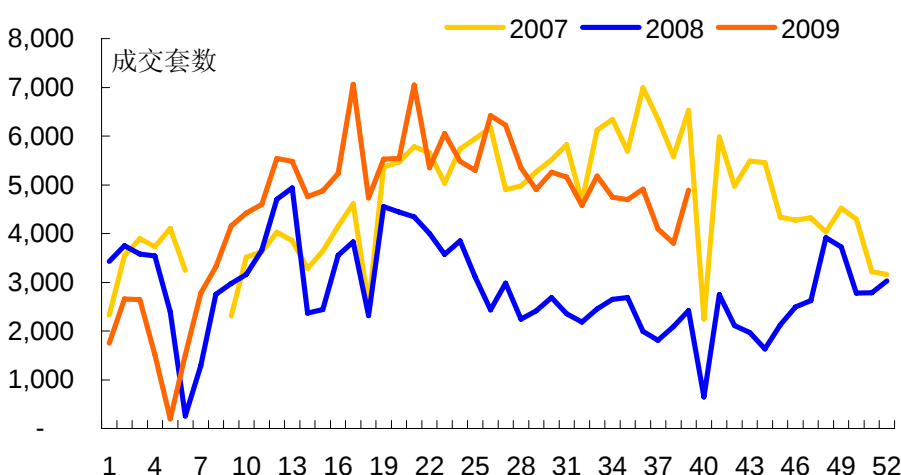
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

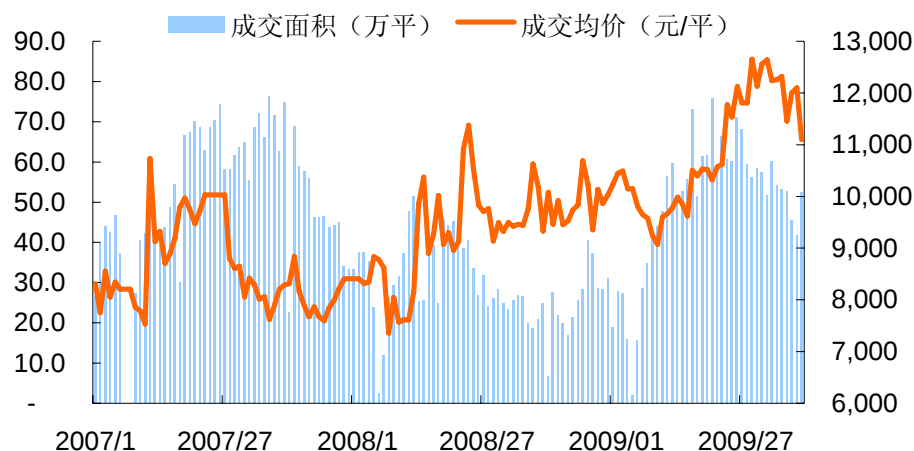
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



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 11100 元/平，同比上升 19%，环比下降 8.2%。外环以外在成交中占比上升拉低了均价。

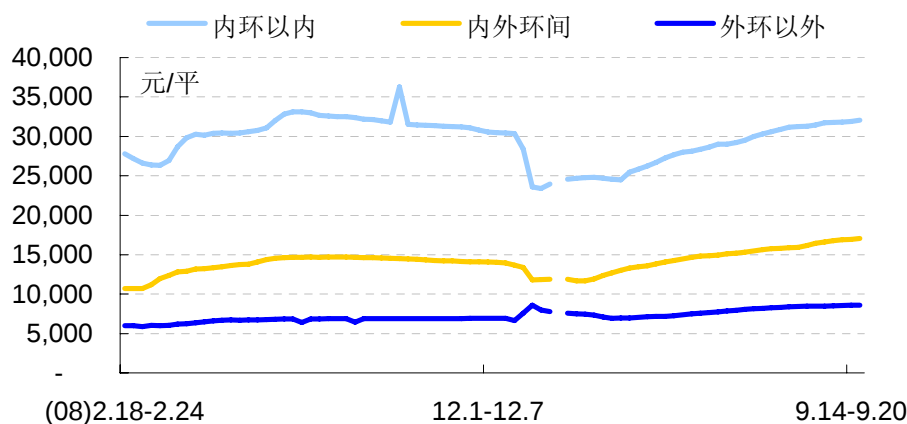
图 19: 上海住宅成交均价



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 0.62%，内外环间环比上升 0.69%，外环以外环比上升 0.29%。

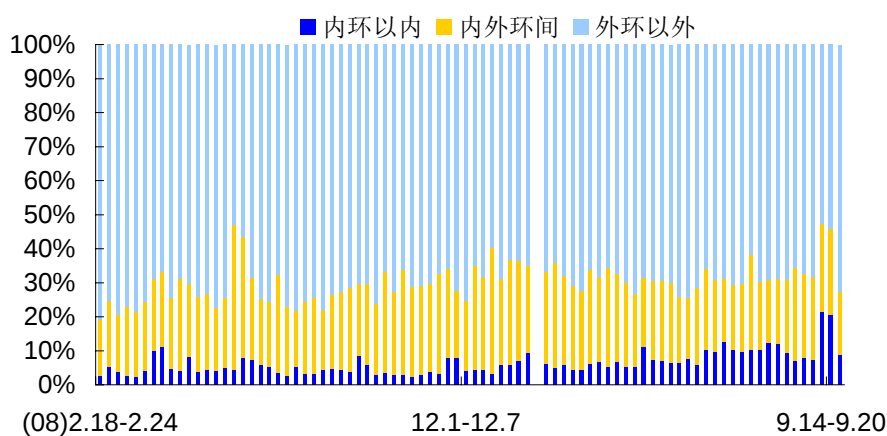
图 20: 上海各环线区域成交均价



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 8.7%，环比下降 11.9 个百分点；内外环间占比为 18.7%，环比下降 6.5 个百分点；外环以外占比为 72.6%，环比上升 18 个百分点。

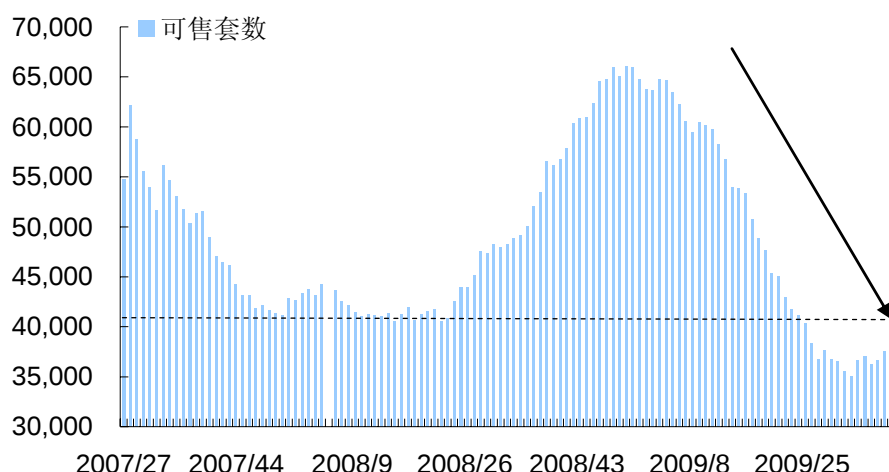
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

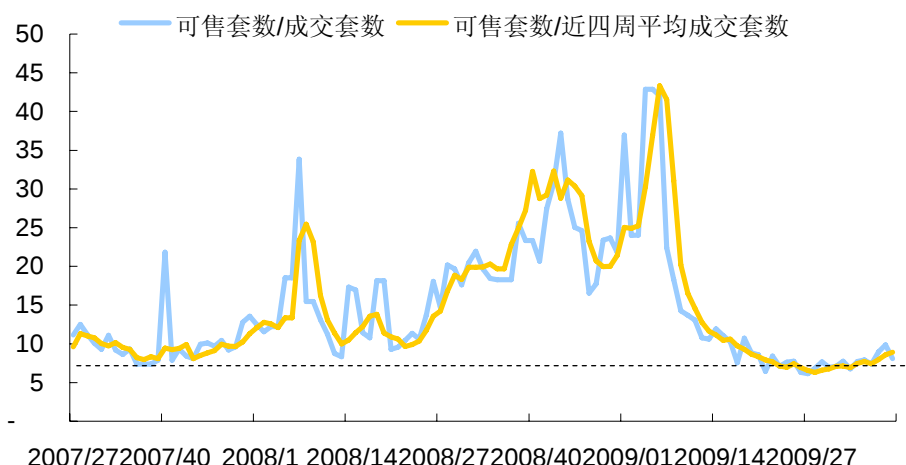
本周住宅可售套数为 3.95 万套，环比上升 5.3%。当前住宅可售量为近四周平均成交套数的 8.9 倍。以当前的销售速度，上海市场的可售住宅消化时间约 2 个月，去化时间达到 07 年成交最活跃时期的水平。

图 22: 上海住宅可售量



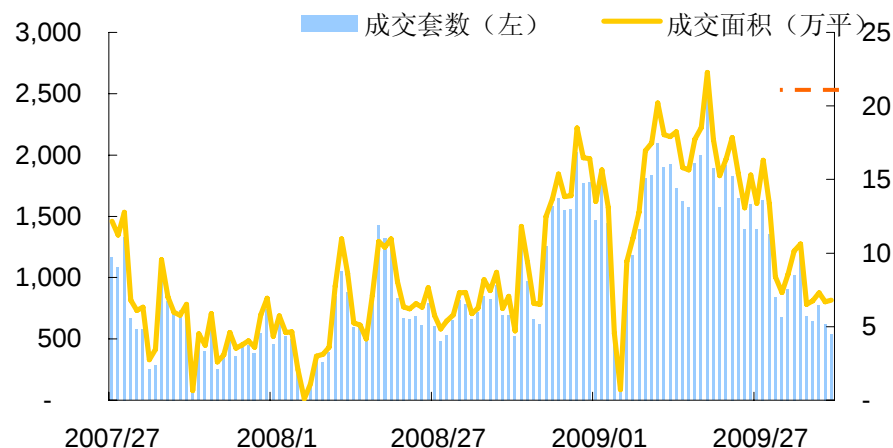
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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



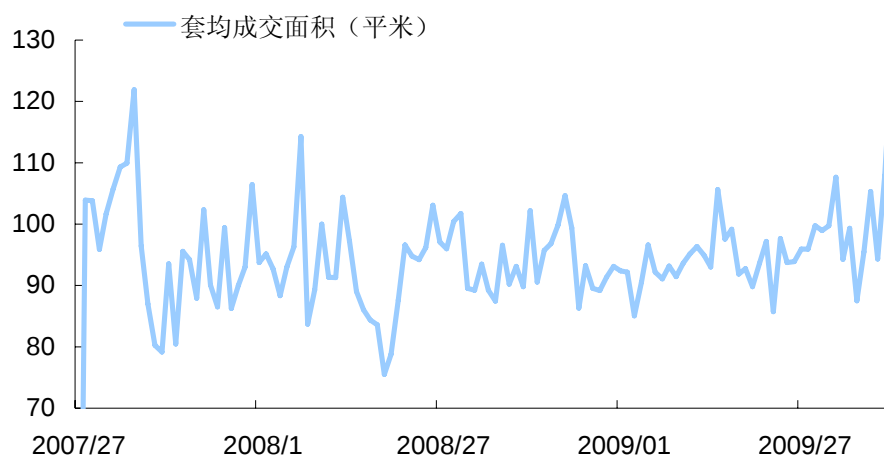
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

本周住宅成交 538 套，成交面积为 6.8 万平，成交套数环比下降 13.2%，成交面积环比上升 1.6%。

本周住宅套均成交面积为 126 平米，同比上升 24%，环比上升 17%。

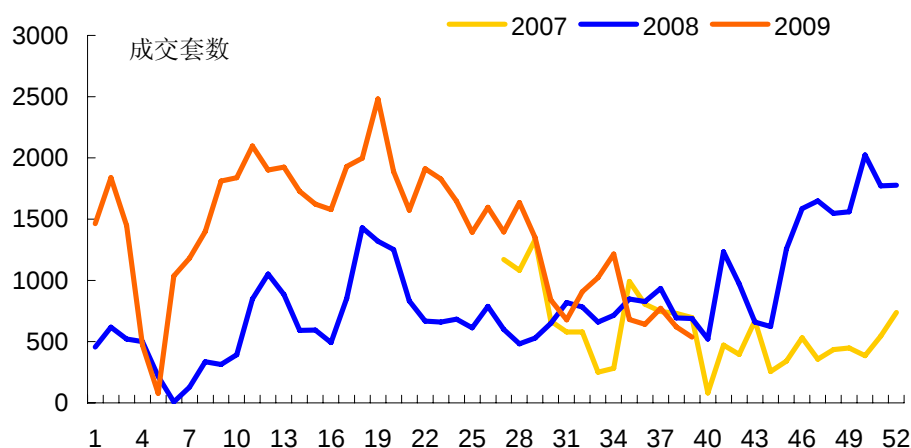
图 25: 深圳住宅套均成交面积



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下降 22%和 3.5%。

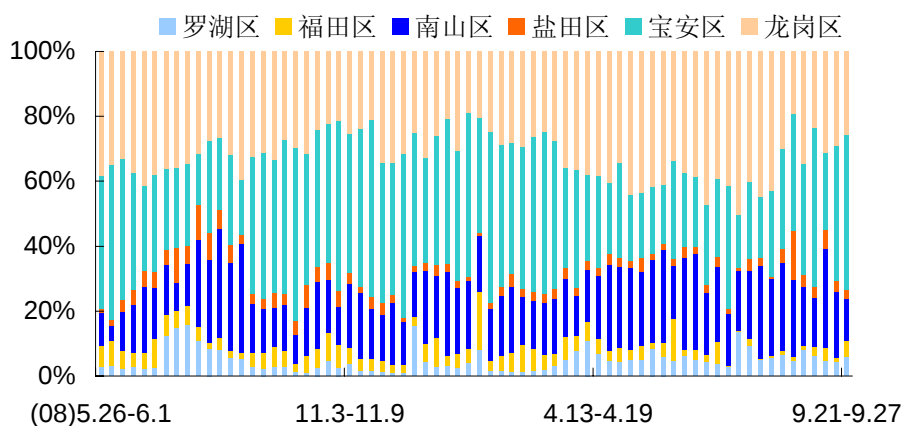
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周宝安区成交最多，成交面积占全市的 28%，关外两区的成交面积在成交量中占比合计为 74%，环比上升 2.8 个百分点。

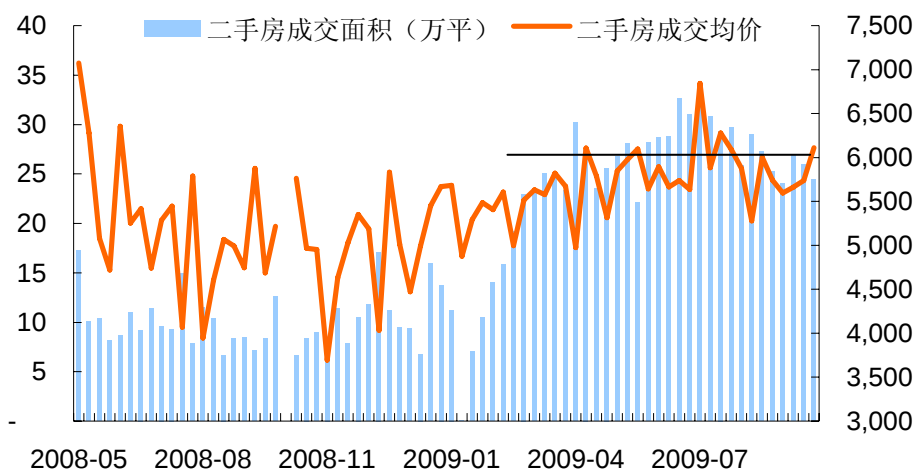
图 27: 深圳成交面积结构



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 2766 套 /24 万平，同比分别增长 133%和 127%，成交套数环比下降 5.2%，成交面积环比上升 0.3%。二手房成交均价为 6113 元/平，同比上升 6.6%，环比上升 17%。

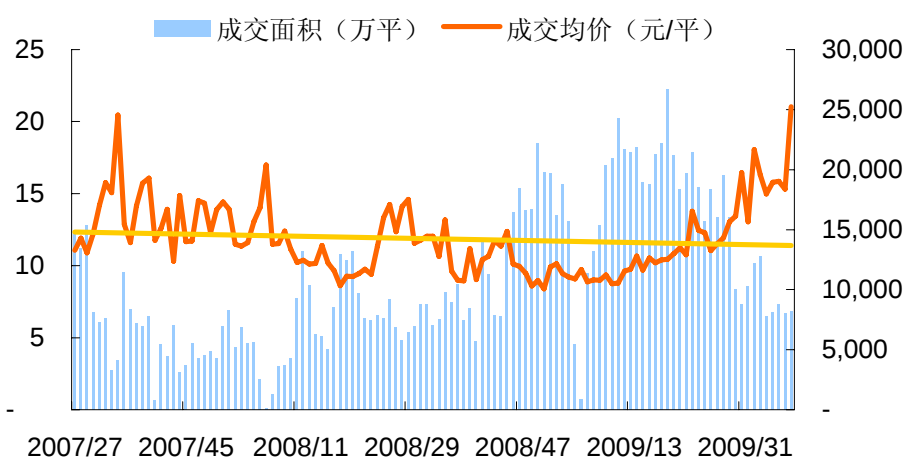
图 28: 深圳二手房成交情况



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 25237 元/平，同比上升 88%，环比上升 37%。宝安区别墅项目招商华侨城曦城的成交拉升了均价。

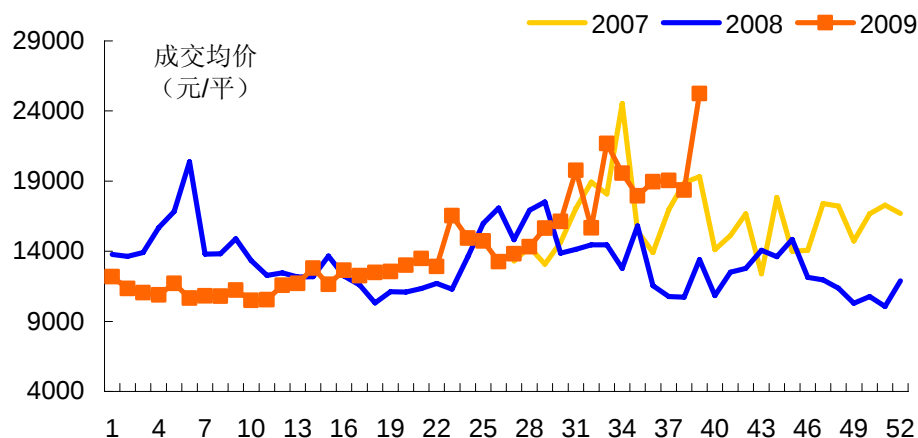
图 29: 深圳住宅成交均价



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。

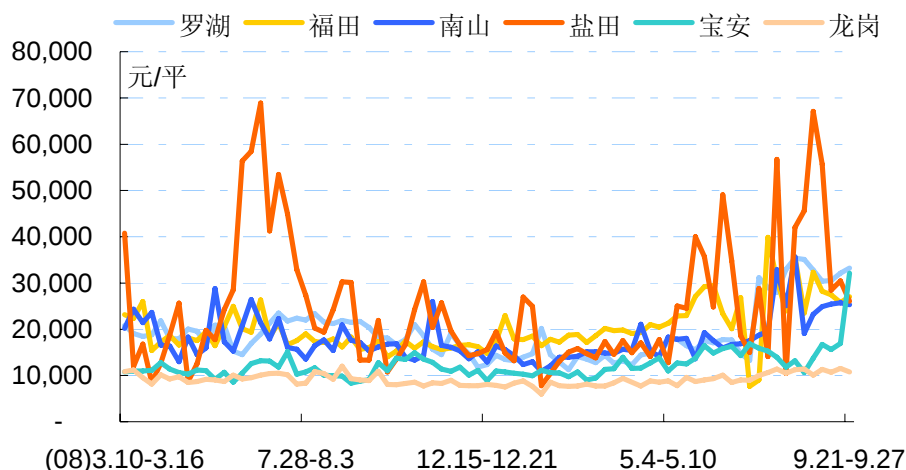
图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周宝安区成交均价从上周的 16945 元/平米上升至 32124 元/平米，拉升了全市成交均价；罗湖和福田区环比分别上升 3.5%和 4.9%，南山区和龙岗区环比下降 1.7%和 6.8%，盐田区环比下降 14.4%。

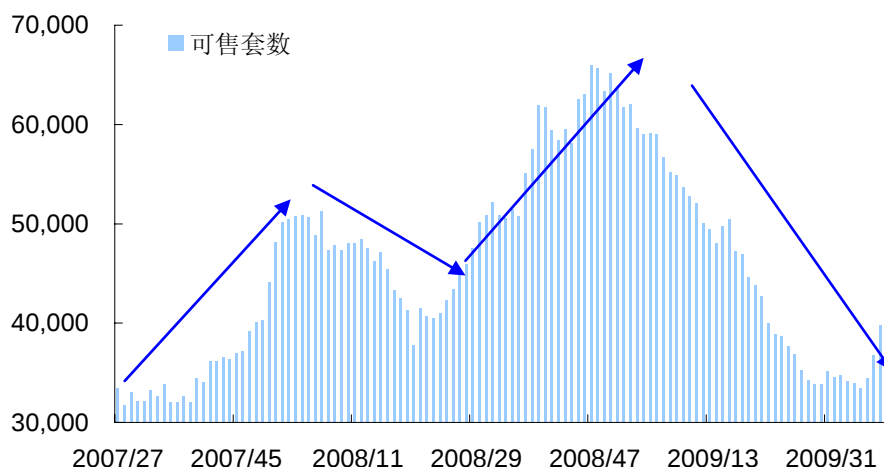
图 31: 深圳各区域住宅成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

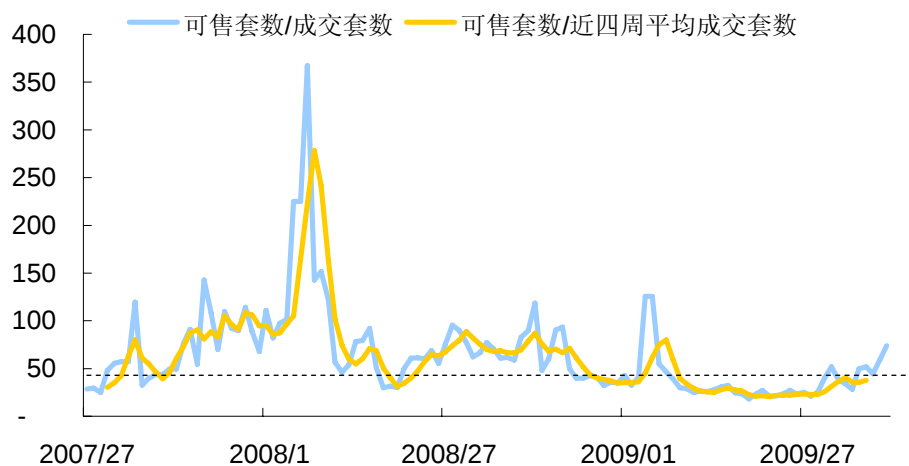
本周住宅可售套数为 3.98 万套，环比上升 8.4%。自 08 年 11 月起，深圳市场可售量持续下降。目前可售量为近四周平均成交套数的 62 倍。以当前的销售速度，深圳市场住宅可售量大致需要 10 个月的时间来消化。

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

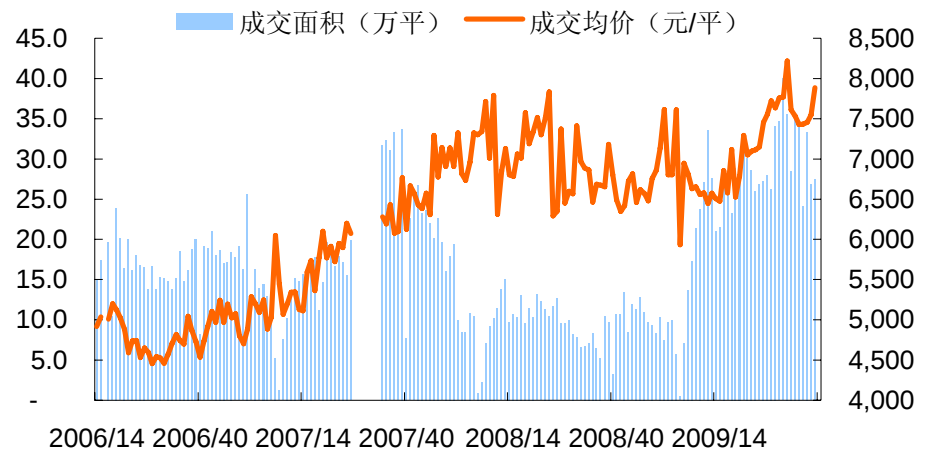
■ 天津

本周住宅成交 2639 套，成交面积为 27.4 万平，同比分别上升 209%和 185%，环比分别上升 2.6%和 2.5%。本周住宅成交均价为 7884 元/平，同比上升 9.7%，环比上升 4.4%。

本周住宅套均成交面积为 104 平米，同比下降 8%，环比下降 0.1%。

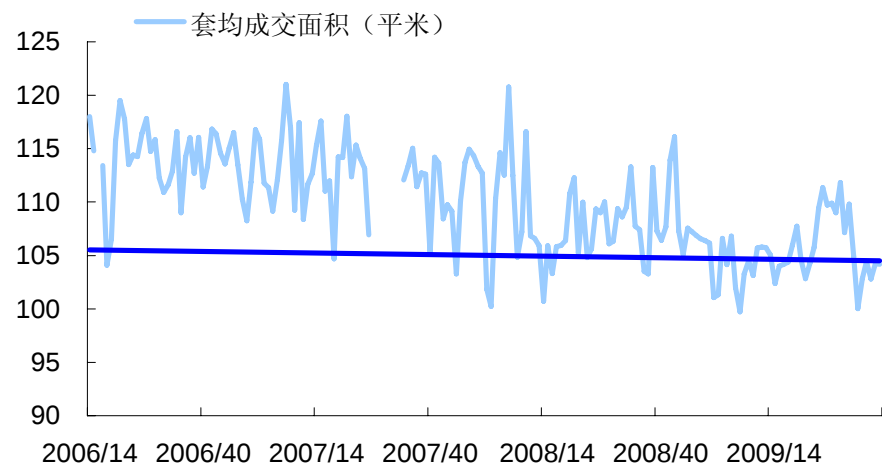
06 年周均成交套数为 1520 套，07 年为 1615 套，08 年为 897 套，08 年比 07 年下降 44.5%。天津市场 08 年调整幅度较大。本周住宅期房成交套数和成交面积同比分别上升 209%和 185%。

图 34: 天津住宅成交情况



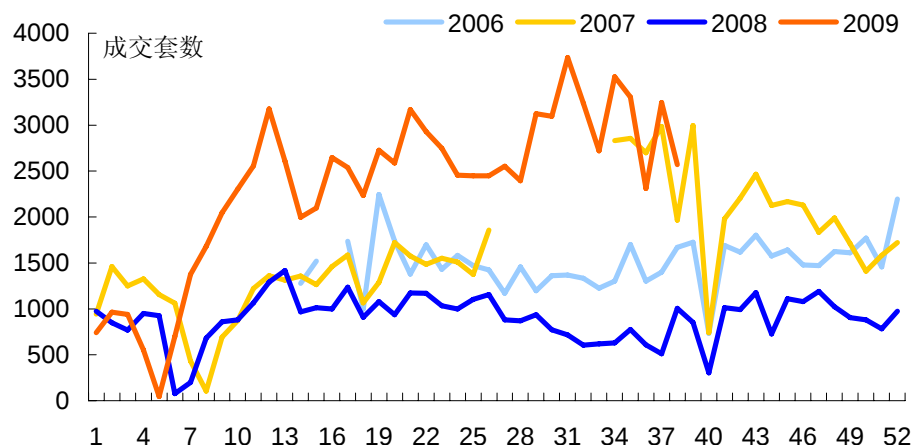
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

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

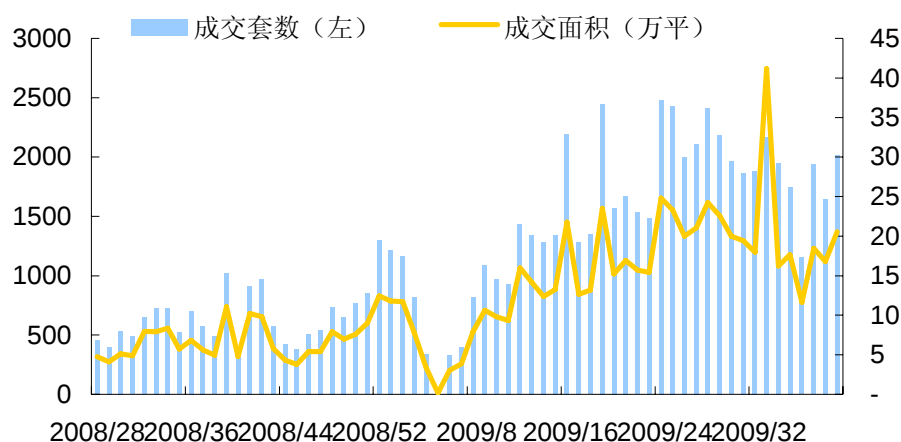


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

本周住宅成交 2017 套，成交面积为 20.5 万平，同比分别上升 98%和 86%，环比均上升 22%。

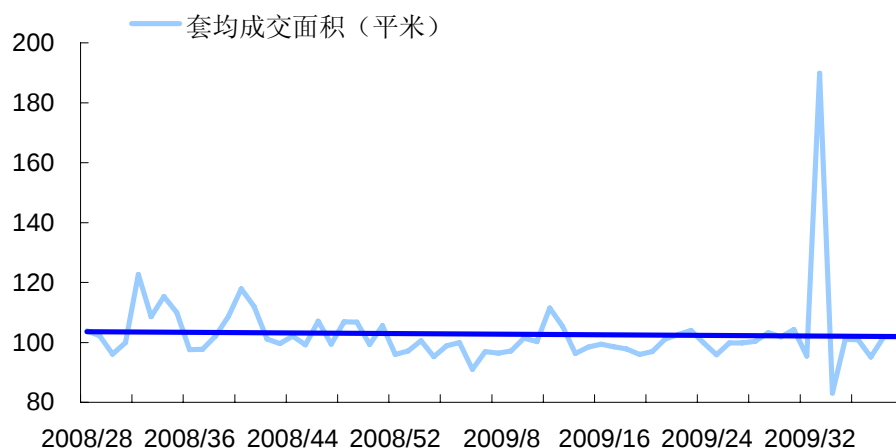
图 37: 青岛住宅成交情况



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 101 平米，同比下降 6.2%，环比持平。

图 38: 青岛住宅套均成交面积

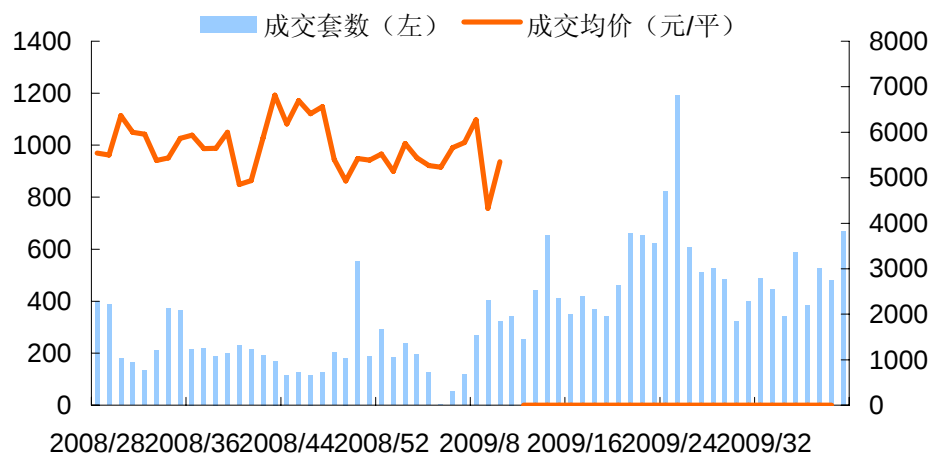


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 济南

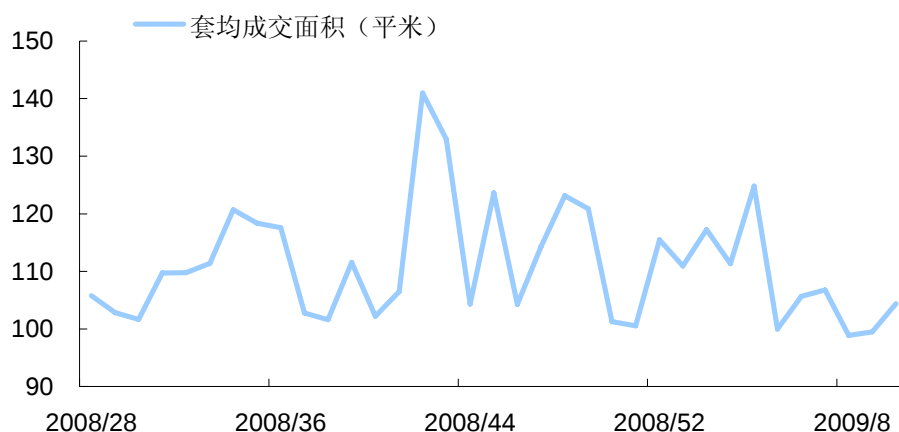
本周住宅成交 669 套，同比上升 236%，环比上升 40%。

图 39: 济南住宅成交情况



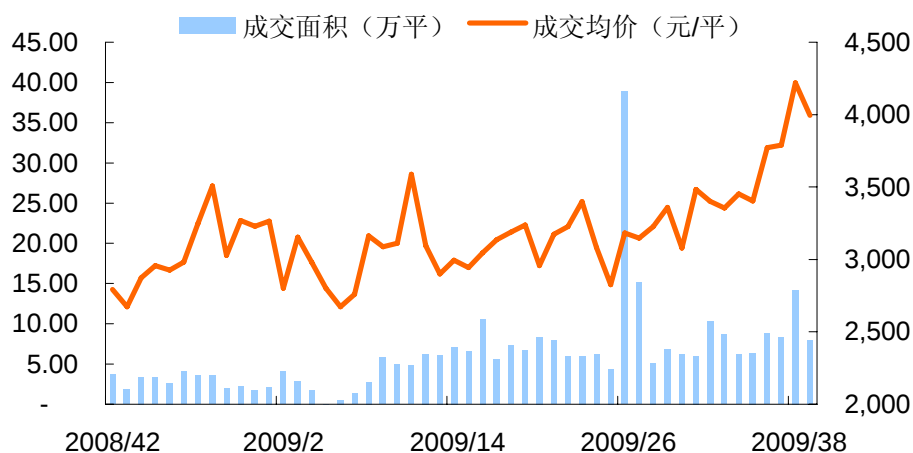
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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 633 套, 成交面积为 8 万平, 环比分别下降 43.7%和 43.4%。本周住宅成交均价为 3995 元/平, 环比下降 5.3%。

本周住宅套均成交面积为 126 平米, 环比与上周持平。

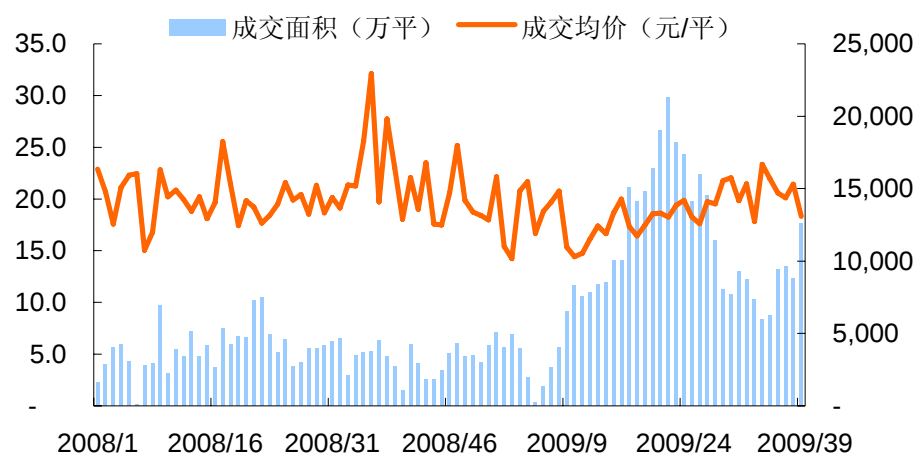
■ 杭州

本周商品房成交 1577 套，成交面积为 17.6 万平，环比分别上升 44%和 43%。本周商品房成交均价为 13095 元/平，同比下降 17%，环比下降 14.5%。

本周商品房套均成交面积为 111 平米，同比下降 17%，环比下降 0.6%。

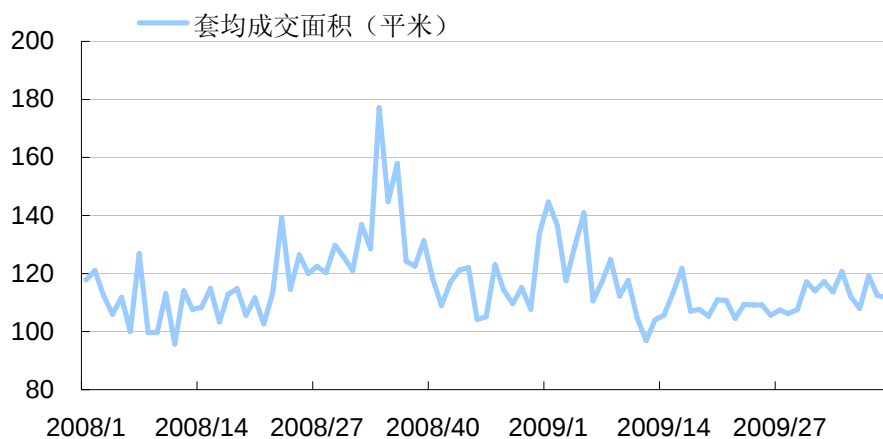
杭州 2008 年商品房周均成交套数为 432 套。杭州市场从 08 年下半年开始，调整幅度显著。本周成交套数和成交面积同比分别上升 198%和 149%。

图 43: 杭州商品房成交情况



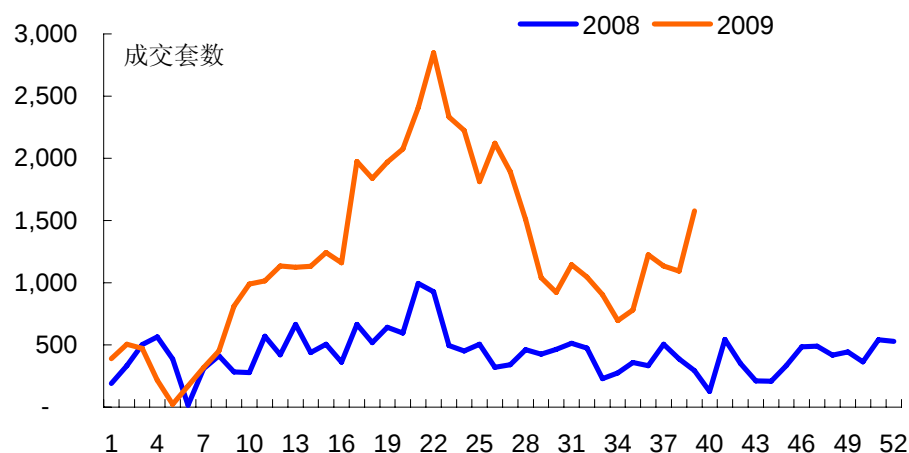
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

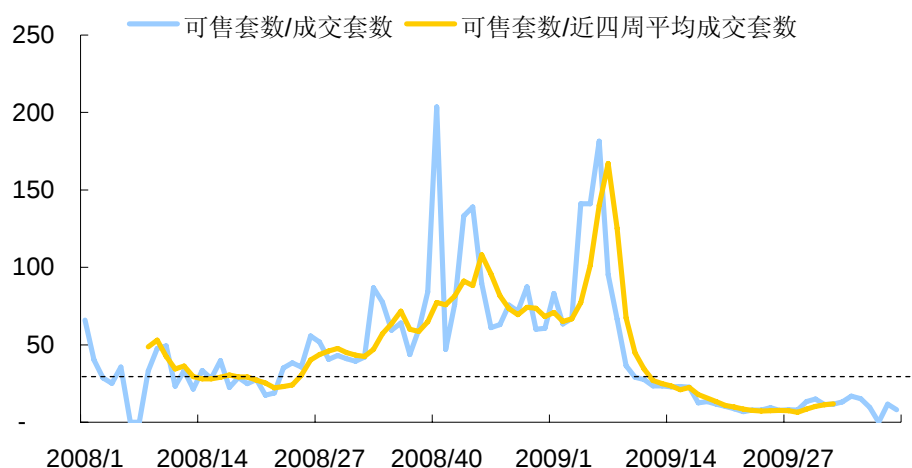
图 45: 杭州商品房成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房可售套数为 1.26 万套，环比下降 1.6%。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

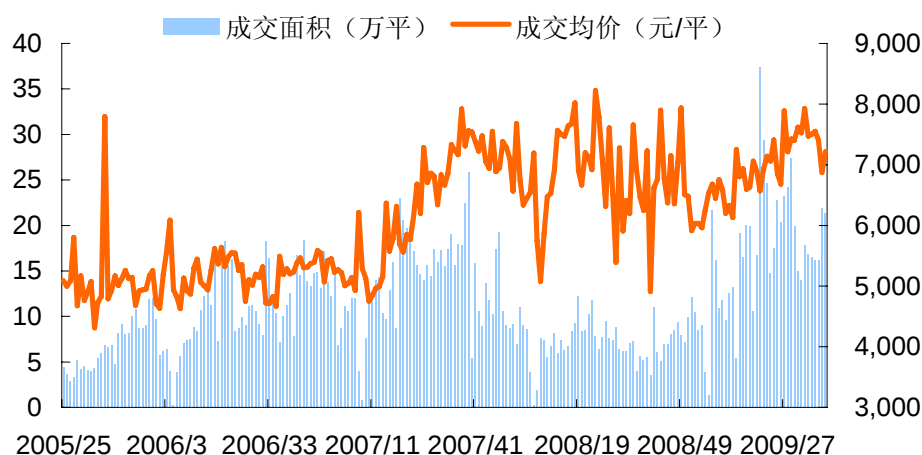


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

本周住宅成交 2015 套，成交面积为 21.3 万平，环比分别下降 12.8%和 2.1%。

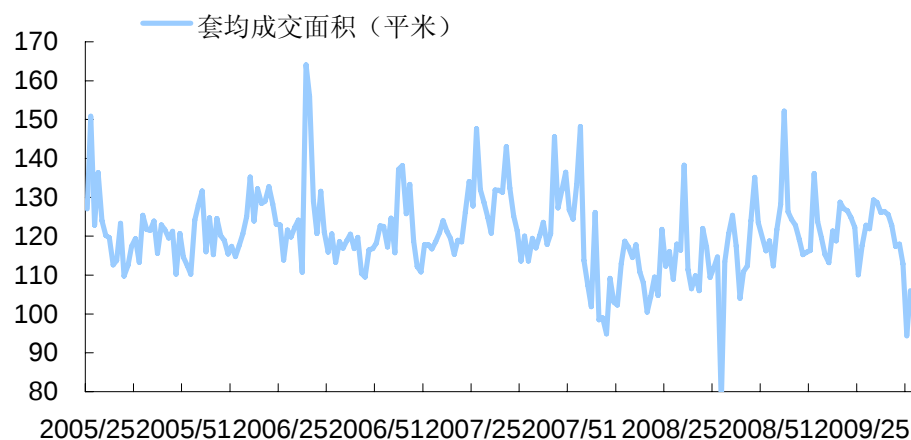
图 47: 苏州住宅成交情况



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 106 平米，同比下降 7.5%，环比上升 12%。

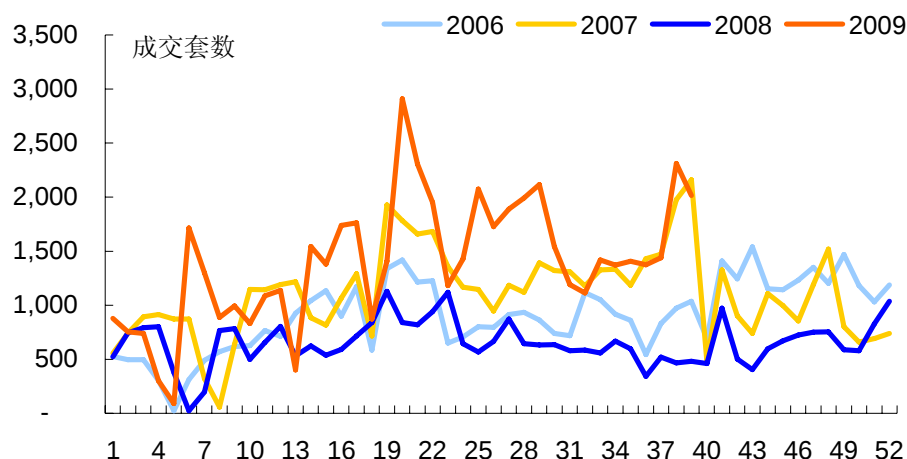
图 48: 苏州住宅套均成交面积



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 317% 和 286%。

图 49: 苏州住宅成交套数各年同期比较

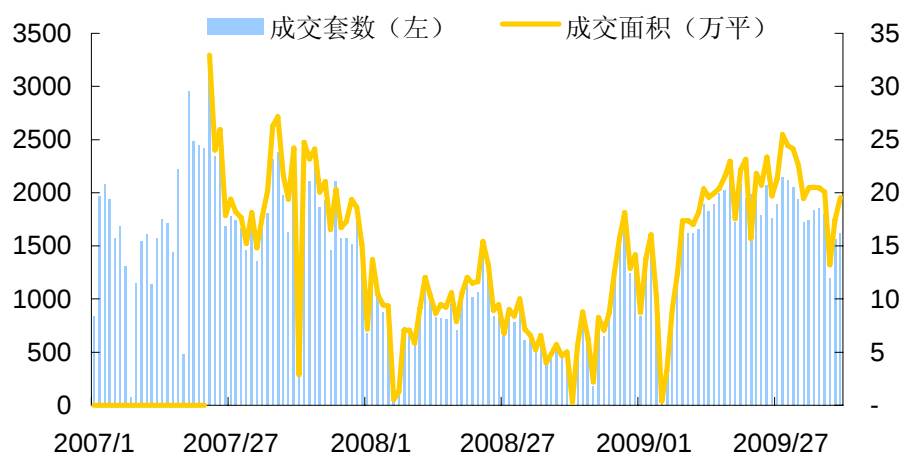


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 南京

本周成交 1619 套, 成交面积为 19.5 万平, 环比分别上升 3.5% 和 12%。

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 120 平米, 同比上升 12%, 环比上升 8%。

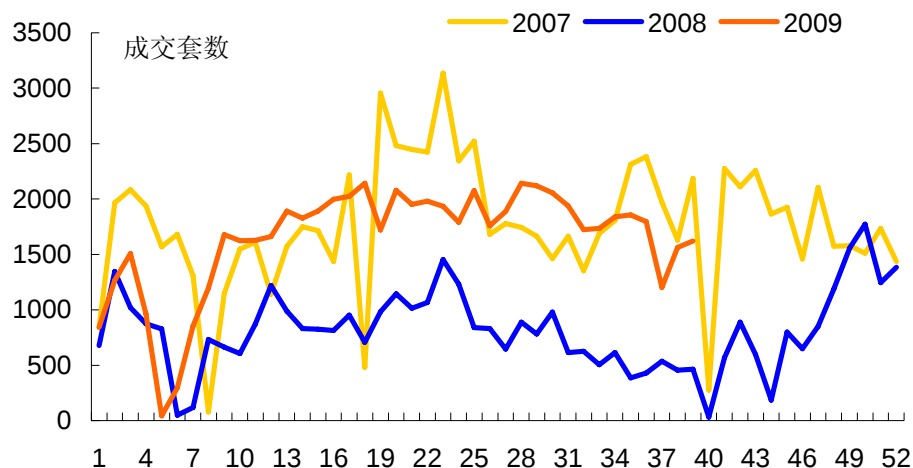
图 51: 南京住宅成交套均成交面积



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 248%和 288%。

图 52: 南京住宅成交套数各年同期比较

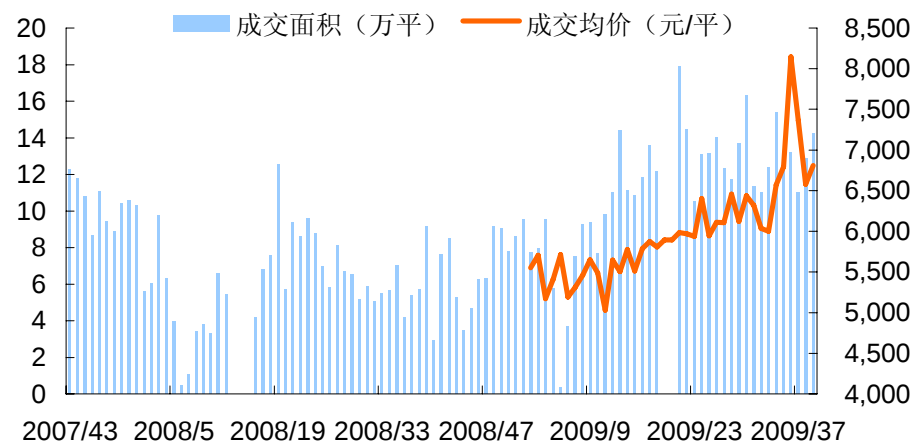


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 无锡

本周住宅成交面积为 14.2 万平, 同比上升 56%, 环比上升 10%。住宅成交均价为 6811 元/平米, 环比上升 3.5%。

图 53: 无锡住宅成交情况

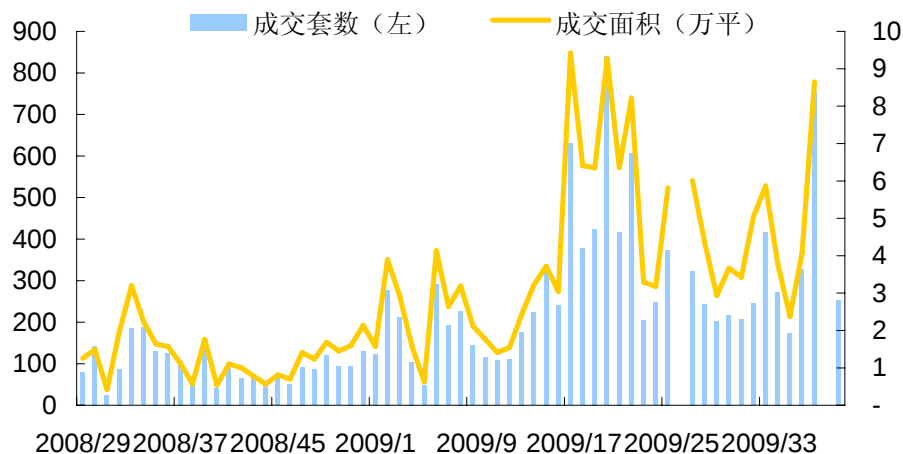


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 温州

本周住宅成交 3.3 万平, 同比上升 90%, 上周无数据。

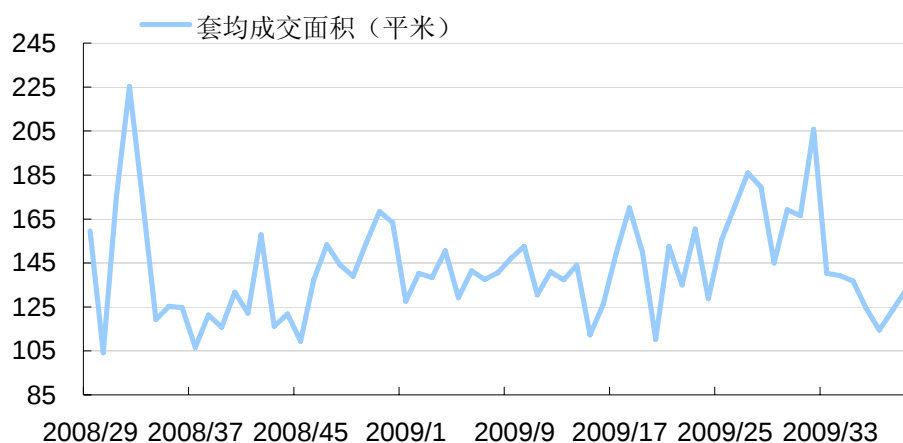
图 54: 温州住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周暂无数据。

图 55: 温州住宅套均成交面积

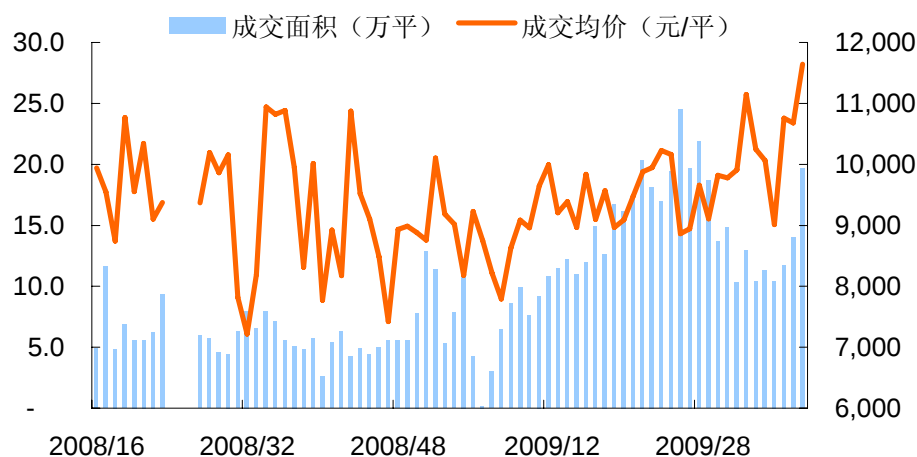


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 宁波

本周商品房成交 2038 套, 成交面积为 19.7 万平, 同比分别上升 92%和 73%, 环比分别上升 35%和 41%。本周商品房成交均价为 11643 元/平, 同比上升 15%, 环比上升 9%。

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 平米, 同比下降 10%, 环比上升 4.2%。

图 57: 宁波商品房套均成交面积

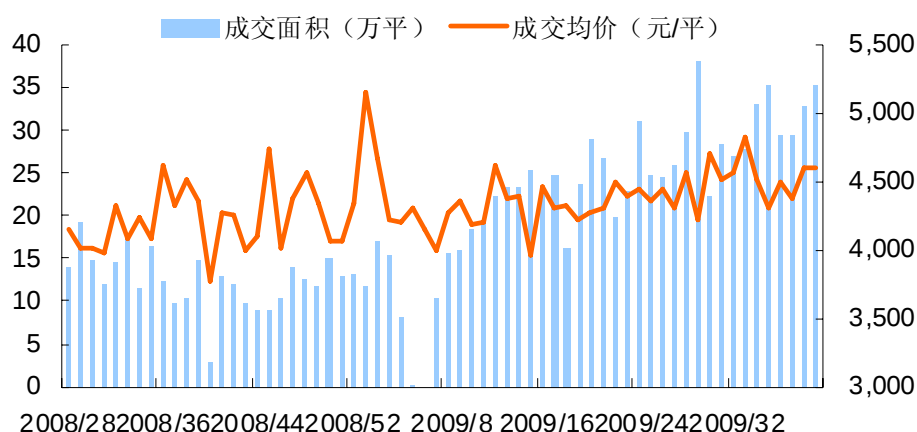


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 合肥

本周商品房成交 3707 套，成交面积为 35.1 万平，同比分别上升 166%和 167%，环比分别上升 5.8%和 6.9%。本周商品房成交均价为 4606 元/平，同比上升 6.2%，环比上升 0.1%。

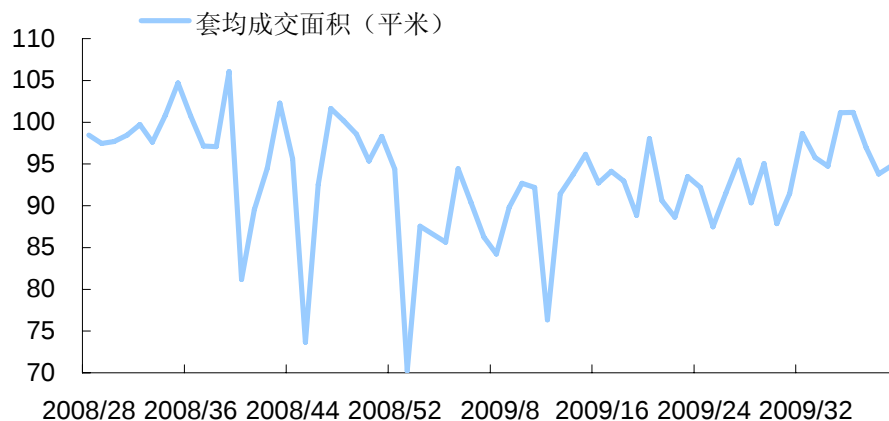
图 58: 合肥商品房成交情况



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 94 平米，同比上升 0.4%，环比上升 1%。

图 59: 合肥商品房套均成交面积

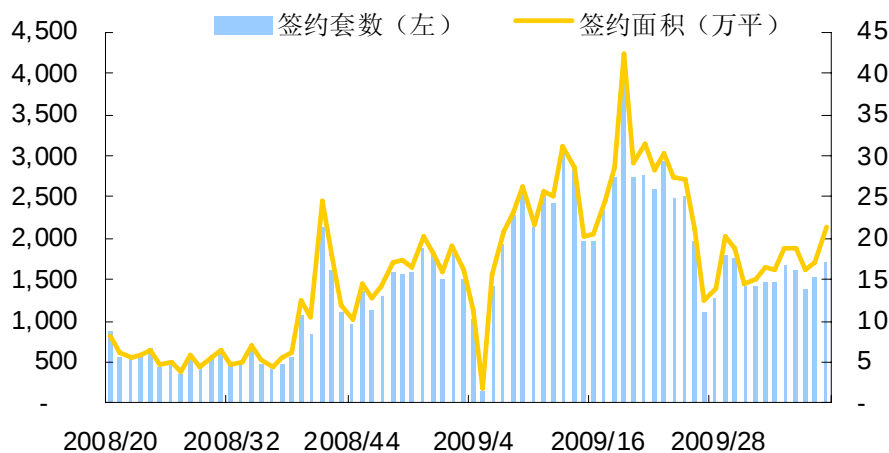


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

本周住宅签约 1707 套，签约面积为 21.3 万平，同比分别上升 57%和 70%，环比分别上升 11%和 26%。

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 124 平米，同比上升 8.2%，环比上升 13.2%。

图 61: 广州住宅套均签约面积

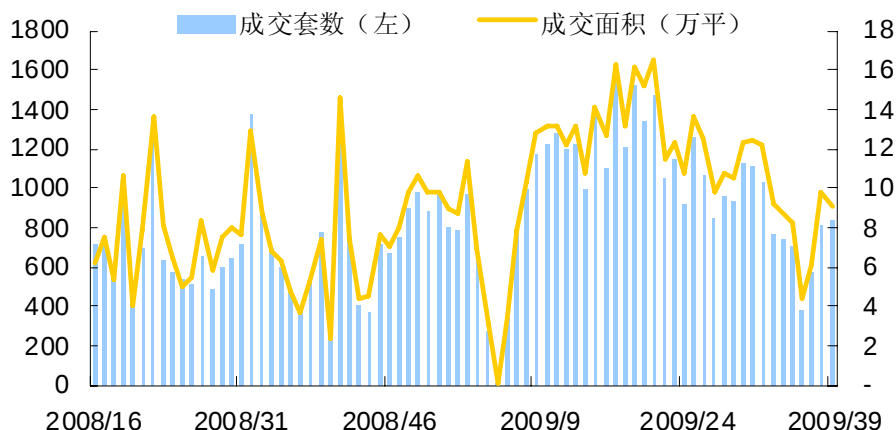


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 东莞

本周住宅成交 842 套，成交面积为 9.1 万平，同比分别上升 8%和 23%，成交套数环比上升 3.3%，成交面积环比下降 6.6%。

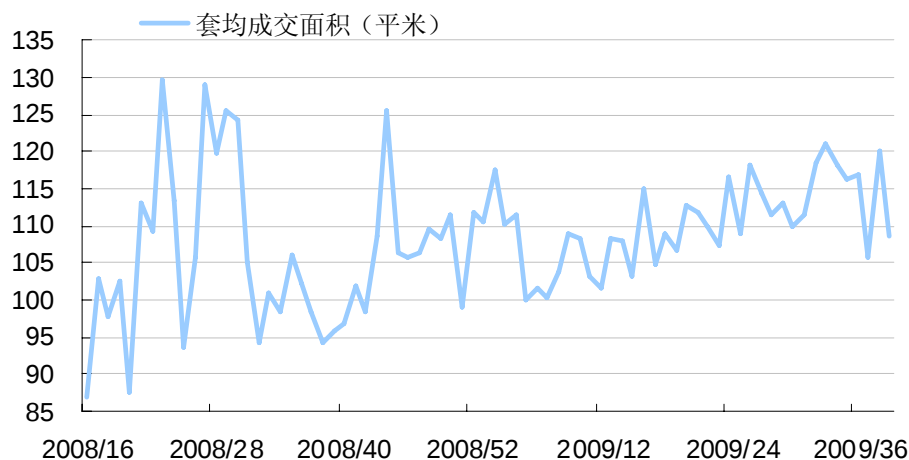
图 62: 东莞住宅成交情况



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 108 平米，同比上升 13%，环比下降 10%。

图 63: 东莞住宅套均成交面积

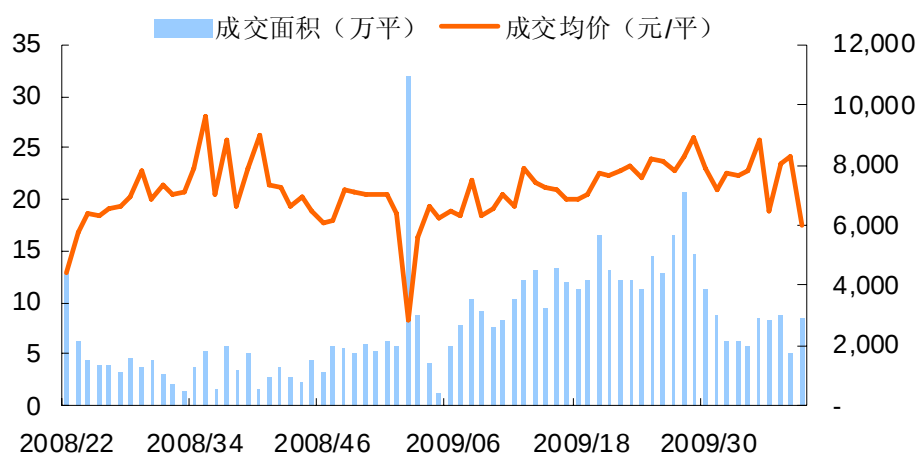


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 福州

本周住宅成交 531 套，成交面积为 8.5 万平，同比分别上升 6.2%和 67%，环比分别上升 14.6%和 67.2%。本周住宅成交均价为 6007 元/平，同比下降 24%，环比下降 27%。

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

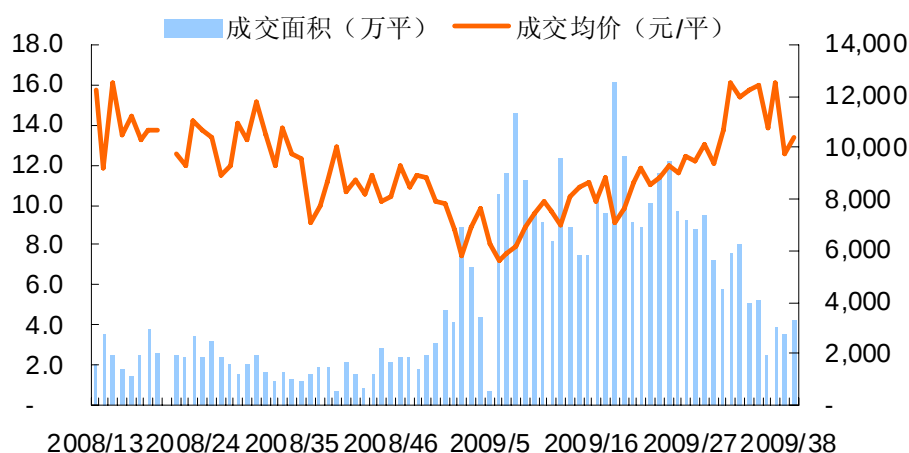


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 厦门

本周住宅成交 400 套，成交面积为 4.3 万平，同比分别上升 134%和 128%，环比分别上升 29%和 22%。本周住宅成交均价为 10395 元/平，同比上升 20%，环比上升 6.4%。

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 108 平米，同比下降 2.5%，环比下降 5.4%。

图 67: 厦门住宅套均成交面积



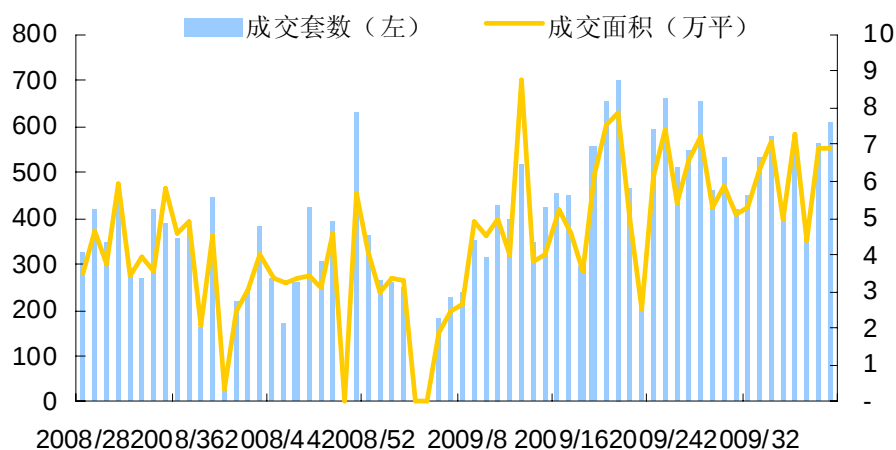
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 海口

本周商品房成交 609 套，成交面积为 6.8 万平，同比分别上升 68%和 69%，环比分别上升 8.5%和 1%。

08 年下半年商品房周均成交套数为 332 套。

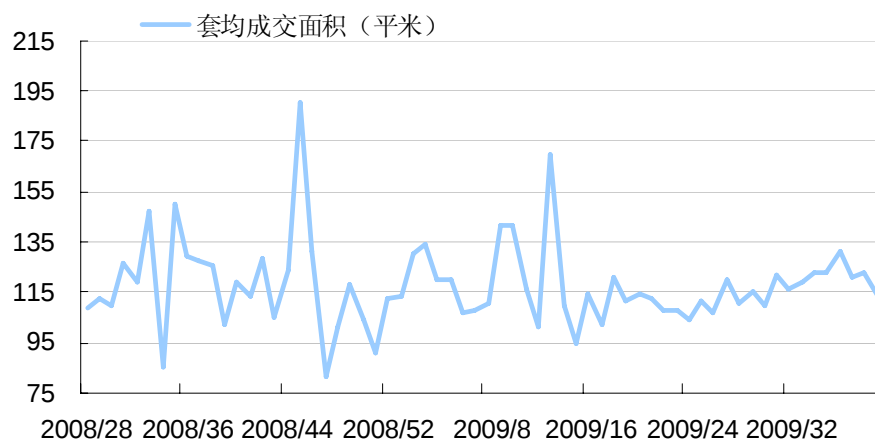
图 68: 海口商品房成交情况



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 113 平米，同比上升 0.9%，环比下降 7.7%。

图 69: 海口商品房套均成交面积

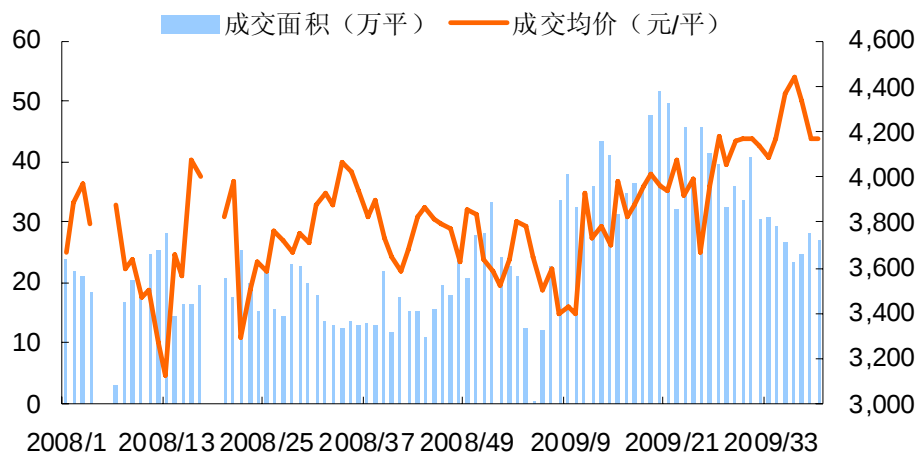


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 长沙

本周住宅期房成交 2479 套，成交面积为 27.1 万平，同比分别上升 27%和 24%，环比分别下降 2.6%和 4%。本周住宅成交均价为 4169 元/平，同比上升 12%，环比持平。

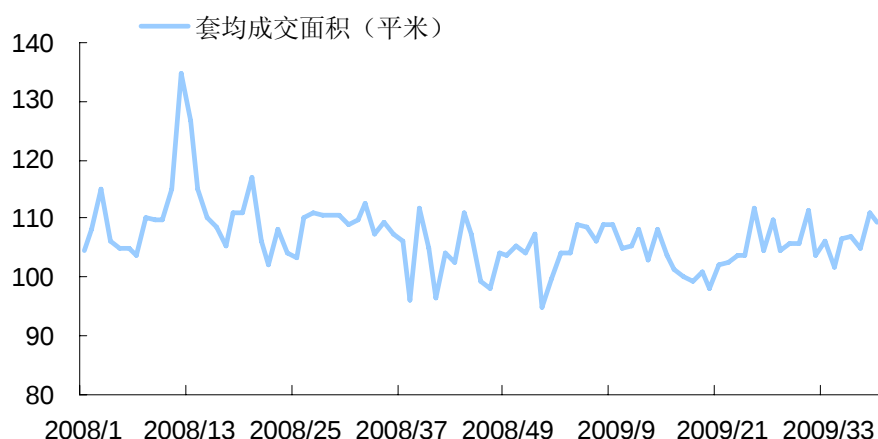
图 70: 长沙住宅期房成交情况



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 109 平米，同比下降 2%，环比下降 1.3%。

图 71: 长沙住宅期房套均成交面积



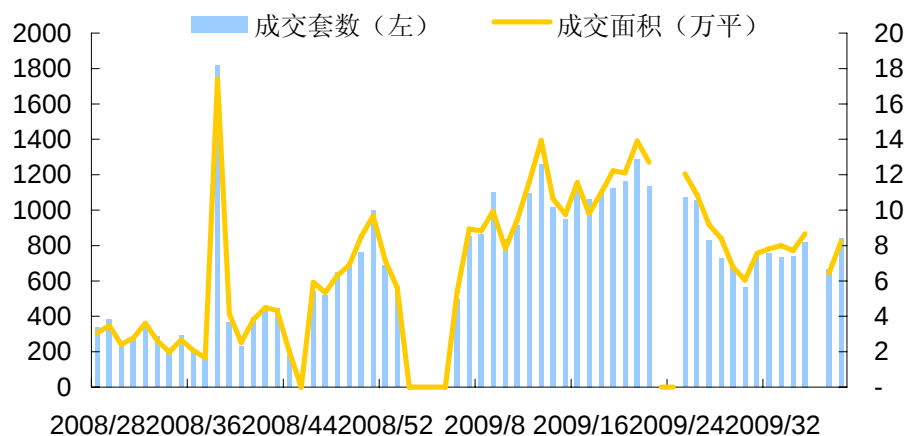
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

本周商品房成交 1162 套，成交面积为 10.4 万平，同比分别上升 69%和 45%，环比分别上升 38%和 27%。

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。

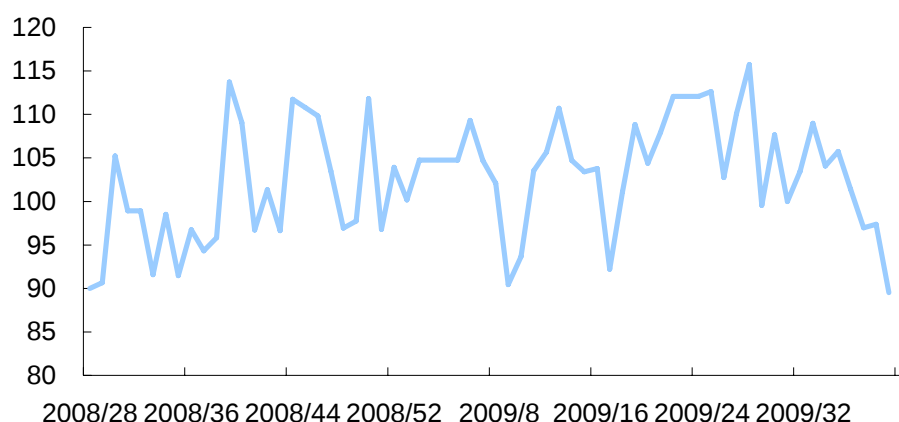
图 72: 南昌商品房成交情况



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 89 平米，同比下降 14%，环比下降 8%。

图 73: 南昌商品房套均成交面积

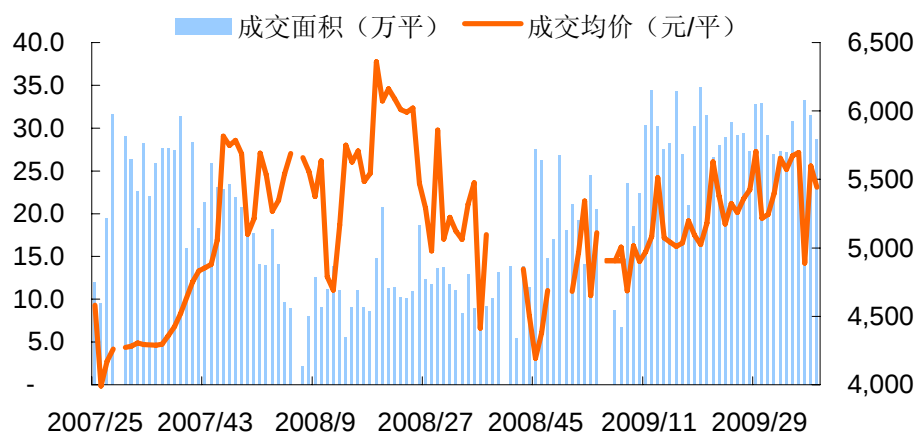


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 武汉

本周商品房成交 2588 套，成交面积为 28.6 万平，同比分别上升 58%和 49%，环比分别下降 9.6%和 9.1%。本周商品房成交均价为 5442 元/平，同比上升 9.6%，环比下降 2.7%。

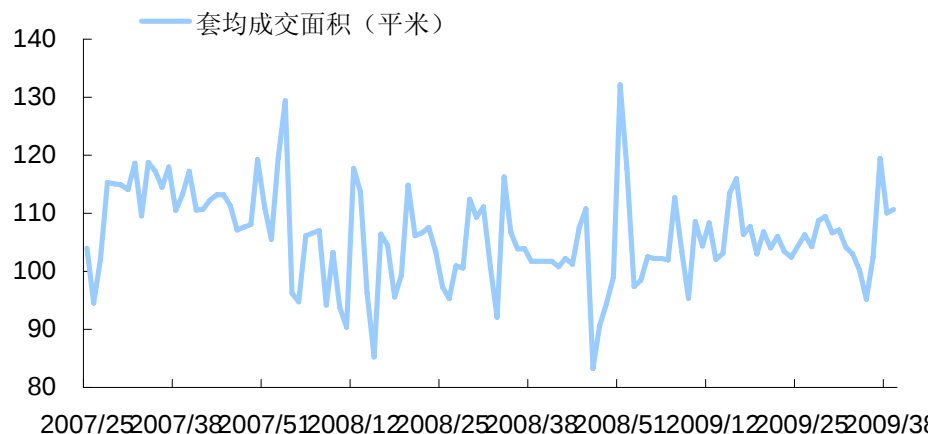
图 74: 武汉商品房成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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 110 平米，同比下降 6%，环比上升 0.5%。

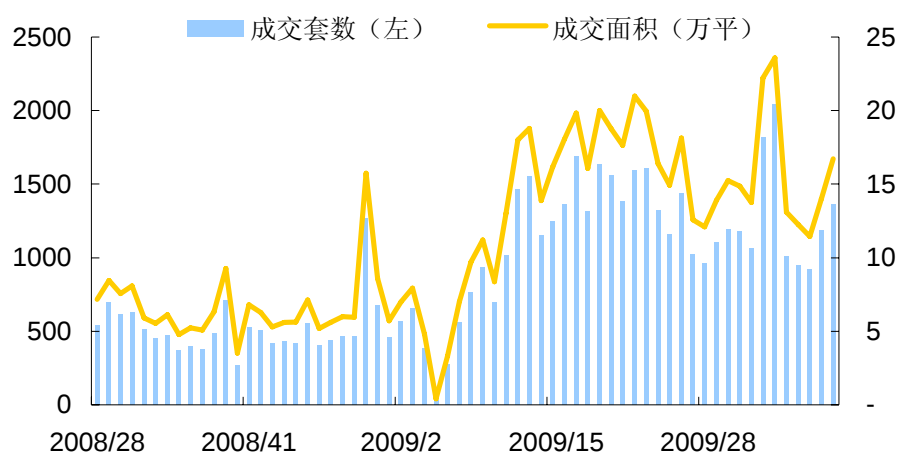


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 贵阳

本周住宅成交 1361 套，成交面积为 16.7 万平，同比分别上升 92%和 80%，环比分别上升 15%和 20%。

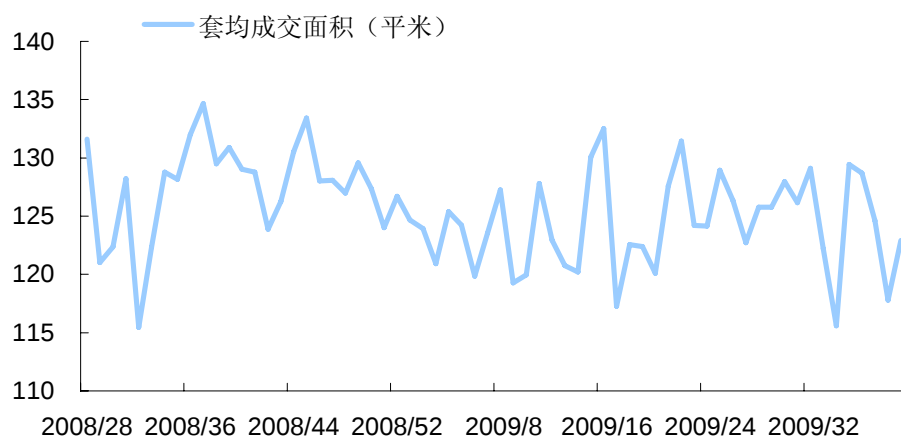
图 76: 贵阳住宅成交情况



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 122 平方米，同比下降 6%，环比上升 4.3%。

图 77: 贵阳住宅套均成交面积

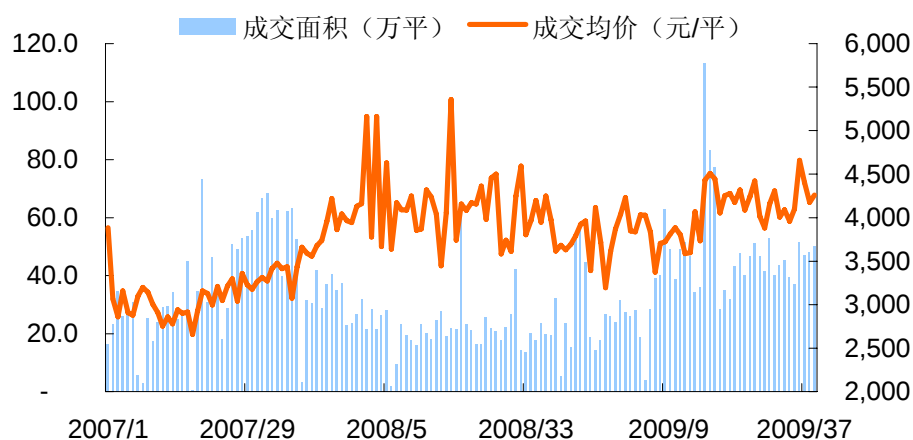


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

本周商品房成交 5974 套，成交面积为 49.9 万平，环比分别上升 17%和 4%。本周商品房成交均价为 4258 元/平，同比上升 5.4%，环比上升 2%。

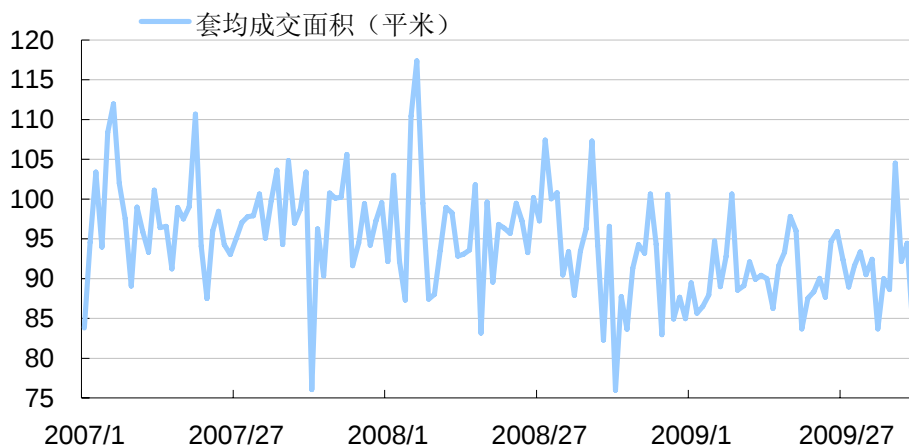
图 78: 重庆商品房成交情况



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 1.5%，环比下降 11%。

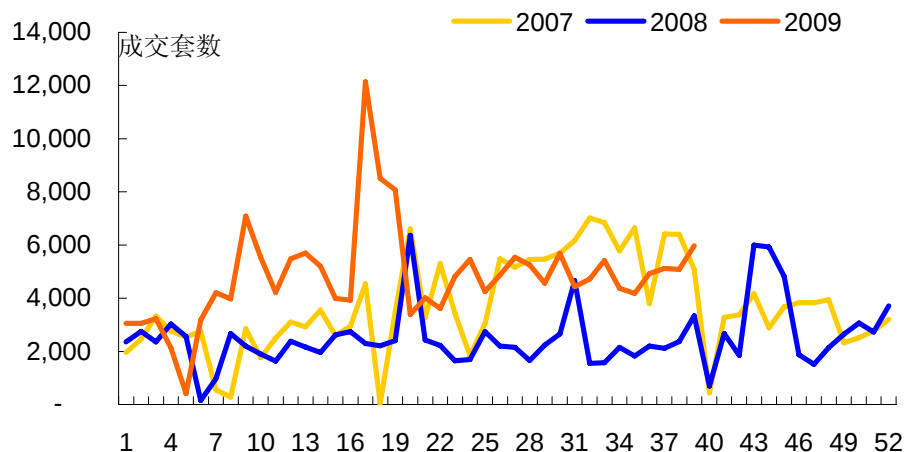
图 79: 重庆商品房套均成交面积



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 61% 和 59%。

图 80: 重庆商品房各年同期比较

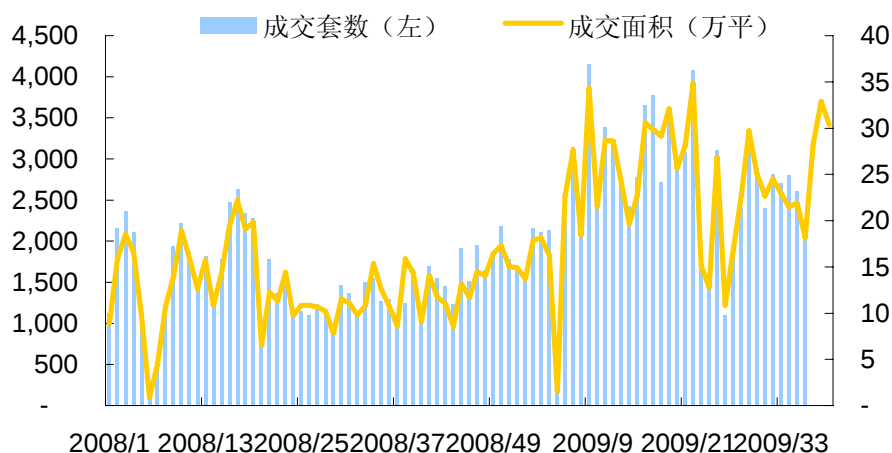


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本周商品房成交面积为 30.4 万平，同比上升 104%，环比下降 7.5%。

图 81: 成都商品房成交情况



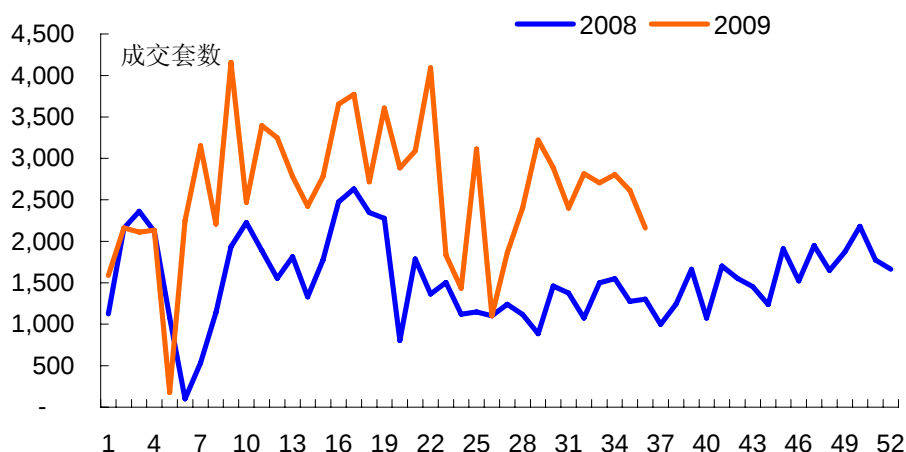
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 82: 成都商品房套均成交面积



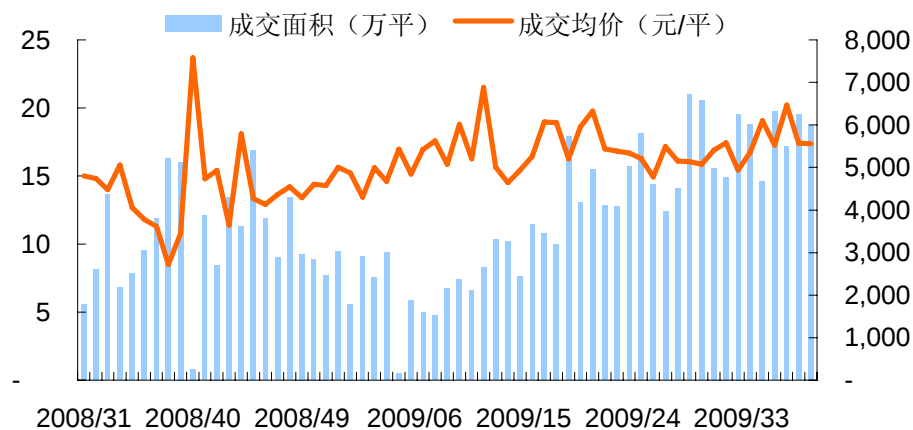
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

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

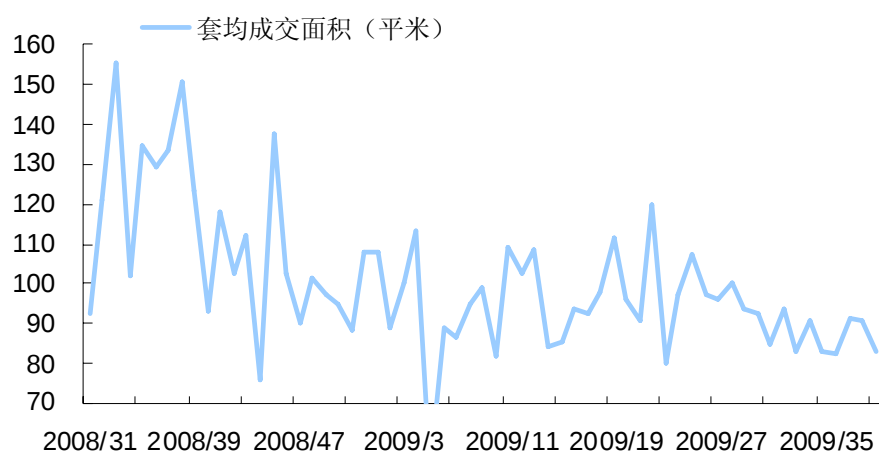
成都 08 年周均成交套数为 1537 套，周均成交面积为 12.8 万平。本周成交面积同比上升 104%。

■ 昆明

本周商品房成交 2251 套，成交面积为 18.7 万平，同比分别上升 158%和 98%，成交套数环比上升 4.3%，成交面积环比下降 4%。本周商品房成交均价为 5555 元/平，同比上升 11%，环比持平。

本周商品房套均成交面积为83平方米，同比下降23%，环比下降8%。

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