



CICC
中国国际金融有限公司
CHINA INTERNATIONAL CAPITAL
CORPORATION LIMITED

行业动态

2009 年 10 月 15 日

房地产

研究部

白宏伟

分析员

baihw@cicc.com.cn

2009 年 1~9 月全国房地产数据点评 ——房地产行业月报

行业近况：

国家统计局今日公布 2009 年 1~9 月全国房地产市场运行情况（具体内容请参见附录）。

评论：

我们对于 09 年 9 月份房地产数据的解读：

1、房地产投资增速 17.7%，符合预期：1~9 月 17.7% 的投资增速比 1~8 月提高 3 个百分点，其中住宅投资增速 13.4%，比 1~8 月份提高 2.5 个百分点；分拆来看，在建面积 27.75 亿平米，同比增长 15.4%，增速提高 1.9 个百分点；7.32 亿平米新开工面积下降 0.4 个百分点，降幅缩小 5.5 个百分点，显示未来供给在加速恢复；竣工面积增速 24.7%，增幅比 1~8 月份下降 0.4 个百分点；土地购置面积下降 22.1%，降幅继续缩小了 3 个百分点；综合起来看，各项数据改善的趋势在延续；

2、房屋销售面积 5.83 亿平米，同比增长 44.8%，稍好于预期：9 月单月销售面积 8,955 万平米，仅低于高点的 6 月份（9,465 万平米），比 8 月份环比上升 17%；其中商品住宅销售增速为 46.4%，而办公楼及商业用房销售面积增速分别为 23.5% 和 30.6%，增速好于住宅；由于我们重点跟踪的 16 大城市房地产成交量情况（图 8）显示，9 月份 16 大城市整体成交量环比均值下降 6%，中值下降 10%，由此可以看出销售面积的增长主要贡献来自在三、四线城市。销售额方面，1~8 月份商品房销售 2.75 万亿，增速再创新高 73.4%，明显高于销售面积增幅，其中从房价角度看，1~8 商品房价格继续呈现上升趋势，同比 19.8% 的涨幅高于 1~8 月份 18.9% 的涨幅；

3、开发资金来源 3.9 万亿，同比增长 38.8%，符合预期：其中国内贷款 8,190 亿元，同比增长 47.2%，其他资金 17,654 亿，增长 62.4%，其他资金里的个人按揭贷款为 5,345 亿，增长 107.7%；个人贷款和预售房款的回笼加速是开发资金来源增加的主要原因；

4、70 个大中城市房价涨幅 2.8%，符合预期：同比涨幅较 8 月份扩大 0.8 个百分点，环比涨幅趋缓；而新建住宅同比涨幅 0.7%，比 8 月份涨幅缩小 0.2 个百分点；

5、我们关注的重点公司 9 月份销售额分化：保利、中海等公司保持 20% 以上增速，而金地、绿城等公司为环比下降。

总结：需求方面销售数据同比和环比均延续明显上升趋势，这个数据与我们关注的 16 个一、二线城市数据在 9 月份差异在加大，进一步验证了市场重心在从一、二线转向三四线的大趋势；从供给方面看，投资增速的提升以及新开工面积、土地购置面积的降幅快速收窄意味着未来新增供给改善将有利于平抑房价涨幅；

预测：看未来几个月，各项数据仍将处于改善之中，预计供给指标改善幅度将超过销售指标改善；我们维持房地产开发各项全年预测数据不变。

投资建议：行业相好趋势不变，维持地产板块“向好”的投资评级不变，建议投资者逢低吸纳地产股，等待跨年度行情，尤其关注龙头地产公司以及在一线城市具有较多土地储备的公司和二线城市具有较多销售资源的公司。

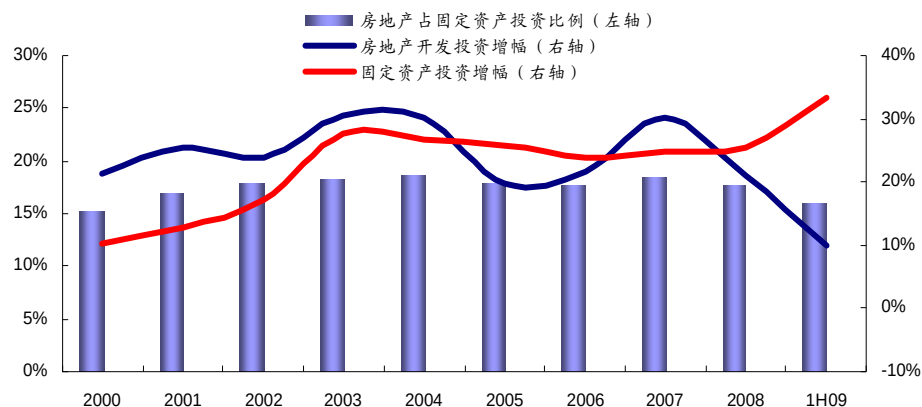
房地产行业数据

图表 1：全国房地产数据

百万平方米/十亿元	2005	2006	2007	2008	2009.1-9
商品房投资额	1,575.90	1,938.25	2,527.97	3,057.98	2,505.00
YoY%	19.77	22.99	30.43	20.97	17.73
商品房竣工面积	487.93	530.19	582.36	585.02	334.00
YoY%	14.90	8.66	9.84	0.46	24.61
商品房在建面积	1,644.45	1,940.90	2,358.82	2,741.49	2,775.00
YoY%	17.08	18.03	21.53	16.22	15.44
商品房新开工面积	668.40	781.31	945.90	975.74	732.00
YoY%	10.64	16.89	21.07	3.15	-0.44
商品房销售面积	442.34	606.28	761.93	620.89	583.71
YoY%	15.70	37.06	25.67	-18.51	44.77
商品房价涨幅 (70城市) (YoY %)	6.20	5.40	10.50	-0.40	2.80
土地购置面积	382.10	367.91	406.09	367.85	214.51
YoY%	-3.96	-3.71	10.38	-9.42	-22.10

资料来源：CRED，中金公司研究部

图表 2：上半年房地产开发投资同比增长 11.6%

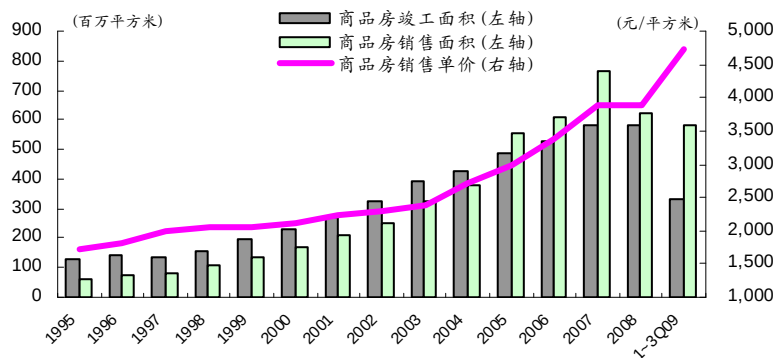


资料来源：CRED，中金公司研究部

行业供求矛盾扩大，房价继续上扬

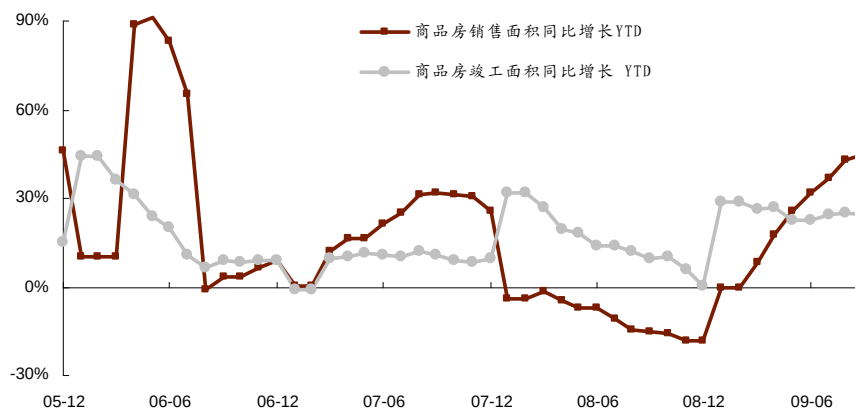
图表 3: 09 年 1~9 月全国商品房供小于求趋势扩大

09 年 1-9 月, 全国商品房销售面积 5.84 亿平方米, 同比增长 44.8%, 增幅比 1-8 月加快 1.9 个百分点; 其中, 商品住宅销售面积增长 46.4%。竣工面积 3.34 亿平方米, 同比增长 24.7%, 增幅比 1-8 月放缓 0.5 个百分点。



资料来源: CRED、中金公司研究部

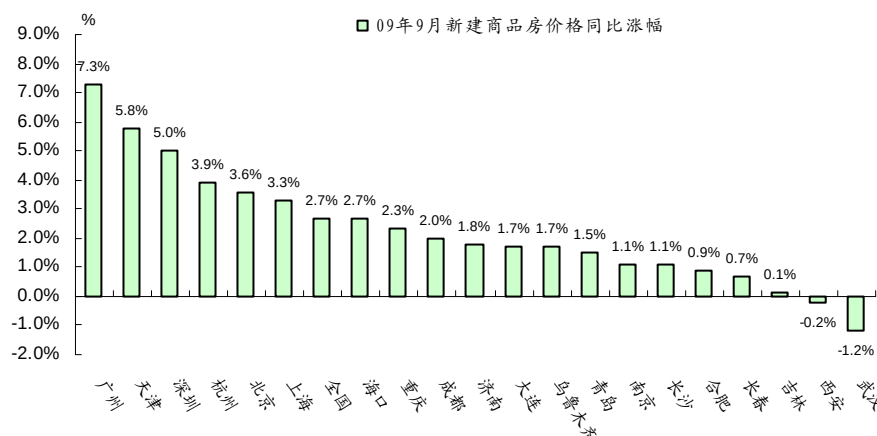
图表 4: 商品房销售面积增速同比加快 60 个百分点



资料来源: CRED、中金公司研究部

图表 5: 09 年 9 月份 70 个重点城市商品房销售价格指数同比涨幅

根据国家统计局的监测数据, 2009 年 9 月份, 全国 70 个大中城市新建商品住房销售价格指数同比上涨 2.8%, 涨幅比 8 月份扩大 0.8 个百分点。环比来看, 全国新建商品房价格 9 月份月度环比小幅上涨 0.7%, 涨幅比 8 月份缩小 0.2 个百分点。

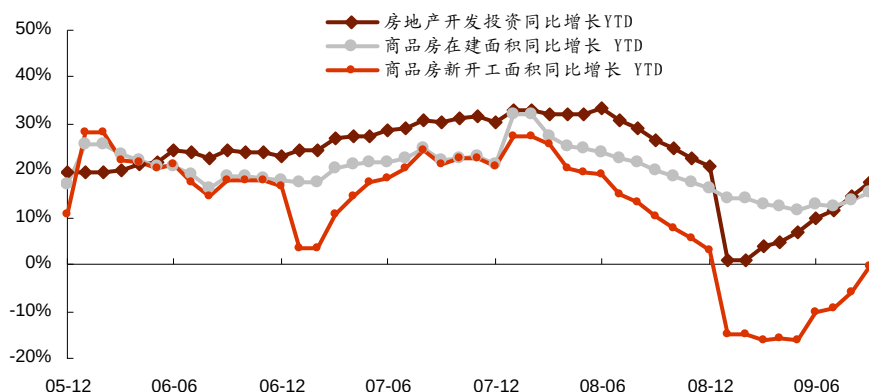


资料来源: 国家发展和改革委员会、中金公司研究部

先行指标：各项指标同比有所回升

09 年 1~9 月房地产开发投资额 25,050 亿元，同比增长 17.7%，增幅比 1-8 月提高 3.0 个百分点，比去年同期回落 8.8 个百分点。新开工面积 7.32 亿平方米，同比下降 0.4%，降幅继续收窄，比 1-8 月缩小 5.5 个百分点；在建面积 27.75 亿平方米，同比增长 15.4%，增幅比 1-8 月提高 1.9 个百分点。先行指标显示未来供给在加速恢复。

图表 5：开发投资额和在建面积增速上升



资料来源：CRED、中金公司研究部

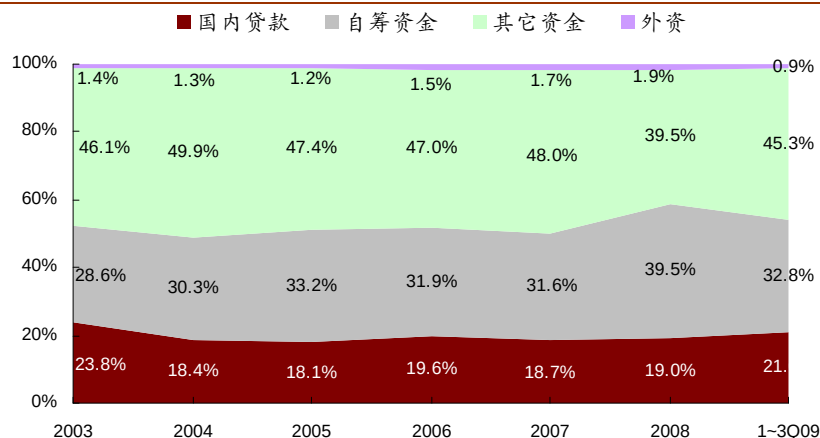
图表 6：土地购置面积同比回落 22.1%



资料来源：CRED、中金公司研究部

09 年 1~9 月全国房地产开发企业完成土地购置面积 2.15 亿平方米，同比下降 22.1%；完成土地开发面积 1.67 亿平方米，同比下降 6.6%。

图表 7：定金及预收款增加使得企业资金压力减缓



资料来源：CRED、中金公司研究部

09 年 1~9 月 38,991 亿元企业资金来源中：国内贷款占比 21.00%，今年以来占比一直处于下降态势；自筹资金占比 32.79%；其它资金（主要为预收款）占比为 45.28%，为 09 年年初以来最高值，比 08 年全年水平有 5.74% 的提升。

成交及龙头公司销售数据

图表 8：中金重点监测城市 9 月份成交量

我们重点跟踪的 16 大城市房地产成交量情况显示，9 月份 16 大城市整体成交量有所下降，环比均值下降 6%，中值下降 11%。而成交量同比持续回暖趋势未改，9 月单月同比均值上升 149%，中值上升 150%，年初累计同比均值、中值均为上升 99%。成交量的增长主要贡献来自于三、四线城市

区域	城市	月成交 (平方米或套)				年初至今累计 (平方米或套)		注释	“本月” 所属区间
		本月	本月环比 变动	同比变动	上月环比 变动	年初至今	累计同比变 动		
环渤海	北京	1,089,000	(15%)	24%	(2%)	10,205,714	74%	住宅期房成交面积	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	天津	1,408,957	(16%)	350%	17%	10,083,355	166%	住宅期房成交面积	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	济南	2,324	3%	184%	14%	17,149	57%	住宅期房成交套数	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	青岛	752,789	(8%)	227%	(15%)	5,913,277	146%	住宅期房成交面积	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	平均		(9%)	196%	3%		111%		
长三角	上海	1,937,614	(20%)	104%	(9%)	19,351,022	51%	住宅期房成交面积	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	南京	6,229	(22%)	223%	(12%)	64,633	114%	住宅期房成交套数	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	杭州	5,479	40%	141%	(32%)	48,287	157%	商品房期房成交套数	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	苏州	791,057	10%	268%	(27%)	6,556,963	133%	住宅期房成交面积	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	平均		2%	184%	(20%)		114%		
珠三角	深圳	308,400	(28%)	(0%)	(18%)	5,138,722	108%	住宅期房成交面积	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	广州	6,870	(9%)	160%	13%	79,017	127%	住宅期房成交套数	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	中山	489,000	(32%)	76%	17%	4,569,560	74%	商品房成交面积	2009-8-1 ~ 2009-8-31
	珠海	209,600	(10%)	66%	(7%)	1,287,200	23%	住宅成交面积	2009-7-1 ~ 2009-7-31
	平均		(20%)	75%	1%		83%		
其它	重庆	2,001,500	9%	208%	(11%)	17,222,682	104%	商品房期房成交面积	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	成都	1,148,400	31%	106%	(17%)	9,245,017	79%	商品房期房成交面积	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	武汉	7,095	(13%)	174%	8%	58,522	86%	住宅期房成交套数	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	长沙	10,811	(15%)	71%	(15%)	121,523	94%	住宅期房成交套数	2009-9-1 ~ 2009-9-30
	平均		3%	140%	(9%)		91%		
总体平均			(6%)	149%	(6%)		99%		
总体中值			(11%)	150%	(10%)		99%		

资料来源：CRED、中金公司研究部

图表 9：9 月份龙头地产公司销售数据

公司	2009年9月份			2009年1~9月份		
	销售面积 (万平方米)	销售金额 (亿元)	销售单价 (元/平方米)	销售面积 (万平方米)	销售金额 (亿元)	销售单价 (元/平方米)
万科	54	55	10,168	510	462	9,046
同比增长	1%	27%	26%	27%	30%	2%
环比增长	8%	13%	4%	12%	13%	1%
金地集团	14	18	12,701	135	150	11,123
同比增长	38%	57%	14%	84%	91%	4%
环比增长	-16%	-16%	0%	12%	13%	1%
保利地产	53	44	8,334	392	323	8,243
同比增长	392%	287%	-21%	119%	128%	4%
环比增长	27%	28%	1%	16%	16%	0%
中国海外	39	45	11,628	385	400	10,403
同比增长	78%	135%	31%	85%	101%	8%
环比增长	6%	25%	18%	6%	18%	11%
富力地产	18	22	12,069	186	186	10,010
同比增长	67%	103%	22%	64%	60%	-2%
环比增长	-2%	4%	6%	10%	13%	3%
绿城中国	39	52	13,333	233	358	15,365
同比增长	268%	344%	21%	n/a	175%	n/a
环比增长	26%	-10%	-29%	20%	14%	34%

资料来源：CRED、中金公司研究部 注：中国海外销售金额单位为港币

图表 10: 可比公司估值

公司名称	代码	当前评级	当前股价 (元)	目标价 (元)	上涨 空间	总市值 (十亿元)	每股收益 (元)				CAGR	市盈率				市净率				每股NAV (元)				溢价/折价	资产负债率 (%)	净负债率 (%)	总储备 (百万平米)	权益储备 (百万平米)	
						2009-10-14				08A	09E	10E	08-10E	07A	08A	09E	10E	07A	08A	09E	10E	09A	10E	09A	10E	08A	08A	2008-12	2008-12
A股																													
侧重开发:																													
万科A	000002	推荐	11.4	n.a.	n.a.	122.1	0.37	0.45	0.59	27%	25.9	31.1	25.4	19.3	4.3	3.9	3.5	3.0	9.3	10.1	22%	13%	67%	33%	33.1	26.3			
金地集团	600383	推荐	14.7	n.a.	n.a.	36.4	0.34	0.51	0.65	39%	37.8	43.3	28.8	22.5	4.3	3.9	3.3	2.9	13.8	15.2	6%	-3%	70%	81%	11.4	10.1			
招商地产	000024	推荐	27.3	n.a.	n.a.	45.3	0.71	0.92	1.20	30%	40.5	38.2	29.5	22.7	5.9	3.2	2.8	2.5	27.3	30.7	0%	-11%	57%	30%	10.9	8.5			
金融街	000402	推荐	12.4	n.a.	n.a.	30.8	0.42	0.54	0.62	22%	15.4	29.6	23.0	19.9	5.1	2.1	1.9	1.8	14.6	15.3	-15%	-19%	46%	10%	6.3	5.5			
保利地产	600048	审慎推荐	26.2	n.a.	n.a.	92.1	0.64	1.00	1.15	34%	61.8	41.1	26.3	22.8	7.7	6.5	4.9	4.1	19.5	22.0	34%	19%	71%	109%	21.4	16.0			
华发股份	600325	审慎推荐	18.6	n.a.	n.a.	15.2	0.80	0.96	0.99	12%	42.3	23.3	19.3	18.7	7.6	3.4	2.9	2.6	19.0	21.0	-2%	-12%	64%	56%	5.3	4.5			
栖霞建设	600533	中性	6.4	n.a.	n.a.	6.7	0.18	0.21	0.28	25%	19.5	35.7	31.0	23.0	4.1	2.6	2.4	2.2	5.8	6.4	10%	-1%	58%	78%	2.7	2.2			
中华企业	600675	中性	16.0	n.a.	n.a.	17.4	0.43	0.59	0.63	22%	30.3	37.5	27.3	25.4	6.0	5.4	4.5	3.8	11.1	12.1	44%	32%	64%	79%	2.3	2.0			
阳光股份	000608	中性	10.5	n.a.	n.a.	5.6	0.05	0.56	0.33	150%	30.6	198.6	18.7	31.8	3.2	3.2	2.7	2.5	8.9	9.3	17%	13%	63%	47%	2.4	2.0			
亿城股份	000616	中性	6.1	n.a.	n.a.	5.5	0.30	0.32	0.35	8%	18.5	20.3	18.8	17.4	2.4	2.2	2.0	1.8	5.3	5.6	15%	8%	50%	24%	1.1	0.9			
平均值										37%	32.3	49.9	24.8	22.4	5.1	3.6	3.1	2.7			13%	4%	61%	55%					
中间值											26%	30.4	36.6	25.8	22.6	4.7	3.3	2.9	2.6			13%	4%	64%	51%				
开发和持有:																													
浦东金桥	600639	审慎推荐	13.4	n.a.	n.a.	9.5	0.33	0.29	0.47	20%	54.6	40.9	45.9	28.4	3.9	3.7	3.4	3.0	14.4	16.0	-7%	-16%	43%	43%	2.2	2.1			
陆家嘴	600663	中性	26.5	n.a.	n.a.	42.5	0.47	0.57	0.58	11%	65.7	56.3	46.7	46.1	6.0	5.9	5.2	4.7	17.8	18.3	49%	45%	47%	-26%	3.6	3.1			
中国国贸	600007	中性	10.0	n.a.	n.a.	10.0	0.35	0.21	0.35	0%	34.7	28.3	47.4	28.5	2.5	2.4	2.3	2.1	10.7	10.8	-7%	-7%	48%	74%	0.5	0.5			
平均值										10%	51.7	41.8	46.7	34.3	4.1	4.0	3.6	3.3			12%	7%	46%	30%					
中间值										11%	54.6	40.9	46.7	28.5	3.9	3.7	3.4	3.0			-7%	-7%	47%	43%					
B股																													
万科B	200002	推荐	10.0	13.3	33%	138.8	0.43	0.51	0.65	4%	21.3	23.4	19.5	15.4	3.5	3.0	2.7	2.4	10.6	11.1	-6%	-10%	67%	33%	33.1	26.3			
招商局B	200024	推荐	18.2	23.6	30%	51.5	0.83	1.05	1.32	21%	25.4	21.9	17.3	13.7	3.7	1.8	1.7	1.5	31.0	33.7	-41%	-46%	57%	30%	10.9	8.5			
金桥B	900911	推荐	6.6	12.3	86%	10.7	0.38	0.33	0.52	13%	25.4	17.4	19.9	12.8	1.8	1.6	1.5	1.4	16.3	17.6	-59%	-62%	43%	43%	2.2	2.1			
陆家B	900932	推荐	14.4	16.1	11%	48.3	0.55	0.65	0.63	23%	33.6	26.4	22.4	22.8	3.1	2.8	2.5	2.3	20.3	20.1	-29%	-28%	47%	-26%	3.6	3.1			
平均值										15%	26.4	22.3	19.8	16.2	3.0	2.3	2.1	1.9			-34%	-37%	53%	20%					
中间值										17%	25.4	22.7	19.7	14.6	3.3	2.3	2.1	1.9			-35%	-37%	52%	31%					
H股																													
中国海外	688	推荐	17.3	21.2	23%	140.9	0.49	0.74	0.93	38%	36.5	35.4	23.2	18.5	5.4	4.2	3.4	3.1	12.0	15.1	43%	14%	62%	47%	24.2	21.6			
华润置地	1109	推荐	17.4	20.1	15%	87.6	0.35	0.57	0.72	43%	104.8	49.8	30.6	24.3	4.0	2.6	2.4	2.2	17.0	18.2	2%	-4%	49%	43%	24.8	23.5			
首创置业	2868	推荐	3.3	3.9	20%	6.7	0.22	0.23	0.28	13%	11.9	14.9	14.0	11.7	1.4	1.3	1.3	1.3	5.1	5.3	-36%	-38%	68%	71%	8.7	4.9			
绿城中国	3900	推荐	11.4	14.0	23%	17.5	0.55	0.66	0.85	24%	17.8	20.7	17.2	13.4	2.0	1.8	1.7	1.6	16.9	17.6	-33%	-35%	76%	140%	25.0	15.4			
远洋地产	3377	推荐	7.2	10.4	45%	33.6	0.32	0.38	0.51	26%	38.0	22.4	19.0	14.1	2.0	1.7	1.6	1.5	10.5	11.6	-32%	-38%	59%	33%	12.6	12.0			
雅居乐	3383	审慎推荐	9.7	11.6	19%	35.0	0.41	0.69	0.82	41%	15.7	23.4	14.1	11.8	3.6	2.3	2.1	1.9	13.0	13.6	-26%	-29%	61%	35%	28.7	26.8			
富力地产	2777	中性	14.5	15.7	9%	46.7	0.73	0.86	0.96	15%	14.7	19.7	16.8	15.0	3.5	2.7	2.5	2.2	16.3	17.5	-11%	-17%	73%	123%	26.2	25.8			
世茂地产	813	中性	14.1	14.1	0%	49.8	0.36	0.84	0.90	58%	16.2	38.9	16.8	15.7	2.5	2.3	2.1	2.0	15.1	15.6	-7%	-10%	59%	66%	25.8	24.2			
碧桂园	2007	中性	3.0	3.6	19%	49.1	0.10	0.16	0.17	32%	11.2	30.6	18.3	17.5	2.4	2.2	2.1	2.0	4.0	4.5	-25%	-33%	61%	32%	46.1	45.9			
瑞安地产	272	中性	4.6	4.8	4%	23.0	0.51	0.27	0.32	-20%	10.4	9.0	16.7	14.2	1.4	1.1	1.1	1.0	5.7	6.0	-20%	-23%	45%	36%	13.8	10.6			
方兴地产	817	推荐	2.3	3.6	58%	20.0	0.09	0.14	0.16	31%	29.7	24.2	15.9	14.1	1.7	1.8	1.4	1.3	4.4	4.5	-47%	-49%	60%	40%	1.8	1.4			
深控股	604	推荐	3.1	4.5	44%	11.0	0.20	0.25	0.31	25%	11.0	15.8	12.6	10.1	1.1	0.9	0.9	0.8	6.0	6.4	-48%	-51%	58%	66%	22.5	13.6			
平均值										27%	26.5	25.4	17.9	15.0	2.6	2.1	1.9	1.8			-20%	-26%	61%	61%					
中间值										28%	16.0	22.9	16.8	14.2	2.2	2.0	1.9	1.8			-25%	-31%	60%	45%					

资料来源: 彭博, 中金公司研究部

附录

2009 年前三季度全国房地产市场运行情况

一、房地产开发完成情况

前三季度，全国完成房地产开发投资 25050 亿元，同比增长 17.7%，增幅比 1-8 月提高 3.0 个百分点，比去年同期回落 8.8 个百分点。其中，商品住宅完成投资 17582 亿元，同比增长 13.4%，比 1-8 月提高 2.5 个百分点，比去年同期回落 15.3 个百分点，占房地产开发投资的比重为 70.2%。

前三季度，全国房地产开发企业房屋施工面积 27.75 亿平方米，同比增长 15.4%，增幅比 1-8 月提高 1.9 个百分点；房屋新开工面积 7.32 亿平方米，同比下降 0.4%，降幅比 1-8 月缩小 5.5 个百分点；房屋竣工面积 3.34 亿平方米，同比增长 24.7%，增幅比 1-8 月下降 0.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 2.77 亿平方米，增长 26.7%，比 1-8 月下降 0.1 个百分点。

前三季度，全国房地产开发企业完成土地购置面积 21451 万平方米，同比下降 22.1%；完成土地开发面积 16706 万平方米，同比下降 6.6%。

二、商品房销售情况

前三季度，全国商品房销售面积 58371 万平方米，同比增长 44.8%。其中，商品住宅销售面积增长 46.4%；办公楼销售面积增长 23.5%；商业营业用房销售面积增长 30.6%。前三季度，商品房销售额 27532 亿元，同比增长 73.4%。其中，商品住宅销售额增长 78.2%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 37.1% 和 49.2%。

三、房地产开发企业资金来源情况

前三季度，房地产开发企业本年资金来源 38991 亿元，同比增长 38.8%。其中，国内贷款 8190 亿元，增长 47.2%；利用外资 359 亿元，下降 26.2%；企业自筹资金 12787 亿元，增长 14.5%；其他资金 17654 亿元，增长 62.4%。在其他资金中，定金及预收款 10269 亿元，增长 52.0%；个人按揭贷款 5345 亿元，增长 107.7%。

四、70 个大中城市房屋销售价格指数

9 月份，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 2.8%，涨幅比 8 月份扩大 0.8 个百分点；环比上涨 0.7%，涨幅比 8 月份缩小 0.2 个百分点。

新建住宅销售价格同比上涨 2.7%，涨幅比 8 月份扩大 1.2 个百分点；环比上涨 0.8%，涨幅比 8 月份缩小 0.3 个百分点。

分类型看，与上年同月相比，经济适用房销售价格上涨 0.6%；商品住宅销售价格上涨 3.0%，其中普通商品住宅销售价格上涨 3.7%，高档住宅销售价格上涨 0.5%。与上月相比，经济适用房销售价格上涨 0.2%；商品住宅销售价格上涨 0.9%，其中普通商品住宅销售价格上涨 1.0%，高档住宅销售价格上涨 0.6%。

分套型看，90 平方米及以下的新建住宅销售价格同比上涨 4.9%，环比上涨 1.0%。

分地区看，与上年同月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 58 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：金华 8.7%、宁波 7.5%、锦州 7.4%、广州 7.3%、银川 7.3%；价格下降的城市有 11 个，其中降幅最大的 5 个城市是：徐州下降 4.4%、唐山下降 2.4%、石家庄下降 2.2%、桂林下降 1.8%、丹东下降 1.5%。

与上月相比，新建住宅销售价格上涨的城市有 66 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：温州 5.6%、湛江 2.1%、杭州 2.0%、济宁 1.9%、银川 1.7%；价格下降的城市有 2 个，其中吉林下降 2.0%、三亚下降 0.4%。

二手住宅销售价格同比上涨 3.8%，涨幅比 8 月份扩大 0.2 个百分点；环比上涨 0.5%，涨幅比 8 月份缩小 0.1 个百分点。

分地区看，与上年同月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 50 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：深圳 16.6%、温州 11.2%、杭州 10.0%、金华 8.9%、洛阳 7.3%；价格下降的城市有 20 个，其中降幅最大的 5 个城市是：石家庄下降 7.2%、吉林下降 5.6%、唐山下降 5.0%、岳阳下降 4.5%、呼和浩特下降 3.4%。

与上月相比，二手住宅销售价格上涨的城市有 60 个，其中涨幅最大的 5 个城市是：济宁 3.4%、遵义 2.2%、郑州 2.1%、温州 1.9%、杭州 1.8%；价格下降的城市有 2 个，其中包头下降 0.3%、石家庄微降 0.1%。

新建非住宅销售价格同比上涨 1.9%，涨幅比 8 月份扩大 0.3 个百分点；环比上涨 0.2%，涨幅比 8 月份缩小 0.3 个百分点。

与上年同月相比，办公楼销售价格上涨 4.2%，商业营业用房销售价格上涨 0.3%，其他用房销售价格上涨 0.6%。与上月相比，办公楼销售价格上涨 0.3%，商业营业用房销售价格上涨 0.2%，其他用房销售价格下降 0.1%。

三季度，全国 70 个大中城市房屋销售价格同比上涨 1.9%，其中，新建住宅销售价格上涨 1.5%，二手住宅销售价格上涨 3.5%；房屋租赁价格同比下降 0.5%；物业管理价格同比上涨 0.3%；土地交易价格同比上涨 4.7%。

五、全国房地产开发景气指数

9 月份，全国房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.08，比 8 月份提高 1.00 点。

从分类指数看：房地产开发投资分类指数为 100.01，比 8 月份提高 2.26 点；本年资金来源分类指数为 107.75，比 8 月份提高 1.93 点；土地开发面积分类指数为 93.93，比 8 月份提高 0.68 点；商品房空置面积分类指数为 90.32，比 8 月份提高 1.01 点；房屋施工面积分类指数为 99.06，比 8 月份提高 4.11 点。

北京

中国国际金融有限公司

北京市建国门外大街1号

国贸大厦2座28层

邮编: 100004

电话: (8610) 6505-1166

传真: (8610) 6505-1156

上海

中国国际金融有限公司上海分公司

上海市陆家嘴环路1233号

汇亚大厦32层

邮编: 200120

电话: (8621) 5879-6226

传真: (8621) 5888-8976

香港

中国国际金融香港证券有限公司

香港中环港景街1号

国际金融中心第一期29楼

电话: (852) 2872-2000

传真: (852) 2872-2100

香港

中国国际金融香港资产管理有限公司

香港中环港景街1号

国际金融中心第一期29楼

电话: (852) 2872-2000

传真: (852) 2872-2100

新加坡

中国国际金融(新加坡)有限公司

新加坡百得利路6号39层4号

邮编: 049909

电话: (65) 6572-1999

传真: (65) 6327-1278

北京建国门外大街证券营业部

北京市建国门外大街甲6号

SK大厦1层

邮编: 100022

电话: (8610) 8567-9238

传真: (8610) 8567-9235

上海淮海中路证券营业部

上海市淮海中路398号

世纪巴士大厦裙楼1-B、2-B

邮编: 200020

电话: (8621) 6386-1195

传真: (8621) 6386-1180

深圳福华一路证券营业部

深圳市福田区福华一路6号

免税商务大厦裙楼107、201

邮编: 518048

电话: (86755) 8832-2388

传真: (86755) 8254-8243

杭州教工路证券营业部

杭州市教工路18号世贸丽晶城

欧美中心1层

邮编: 310012

电话: (86571) 8849-8000

传真: (86571) 8735-7743

南京中山北路证券营业部

南京市中山北路1号

绿地广场2层

邮编: 210008

电话: (8625) 8316-8988

传真: (8625) 8316-8397

广州天河路证券营业部

广州市天河区天河路208号

粤海天河城大厦40层

邮编: 510620

电话: (8620) 8396-3968

传真: (8620) 8516-8198



本报告中的信息均来源于已公开的资料, 我公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。我公司及其所属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, 还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告亦可由中国国际金融香港证券有限公司于香港提供。本报告的版权仅为我公司所有, 未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表或引用。