

房地产

李少明 首席分析师

010-66276931

lishaoming@cjis.cn

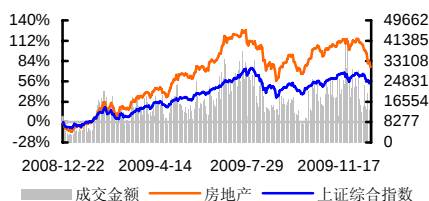
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	109
总市值(亿元)	11281
占A股比例(%)	3.49%
平均市盈率(倍)	157.12

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-17.6	-0.25	-4.45
上证综合指数	-5.60	5.26	8.42



相关报告

《房地产-短期的调整更有利于长期的发展》2009-12-15

房地产行业

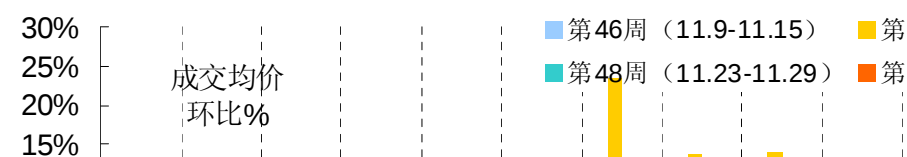
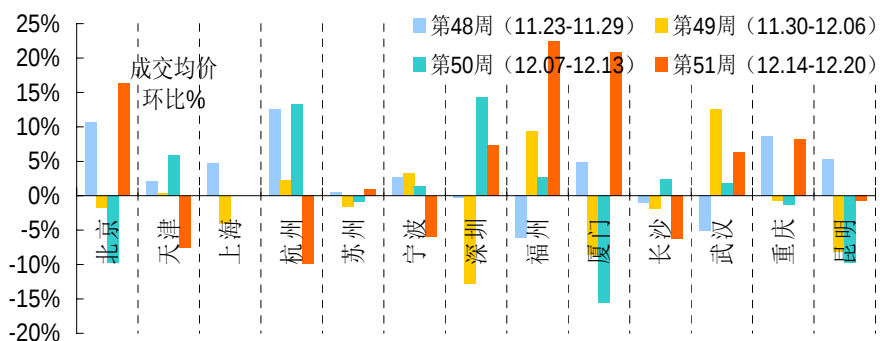
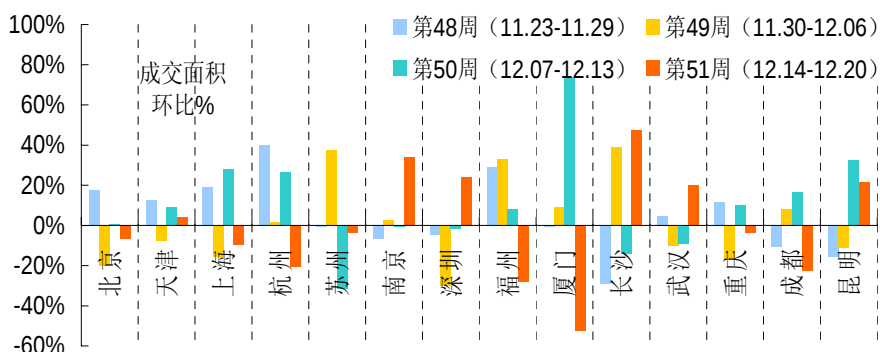
中性

主要城市成交面积环比下降 2.4%

--主要城市周交易报(12.14-12.20)

投资要点:

- 本周(12.14-12.20)22个主要城市成交面积环比下降2.4%，其中一线城市下降3.1%，二线城市上涨6.1%。5个一线城市中北京下降7%，杭州、上海环比分别大幅下降21%、10%，广州和深圳环比大幅上升38%、24%。二线城市中，长沙、南京、昆明、青岛环比上涨47%、24%、22%和18%，厦门、福州、成都成交面积在上周大幅上升后本周大幅回落52%、28%、23%。
- 主要城市成交均价涨跌互现，福州、厦门、北京、重庆、深圳、武汉环比分别继续飙升23%、21%、16%、8%、7%和6%，杭州、天津、上海环比下跌10%、8%、3%，其余城市涨跌均在±3%以内。主要城市住宅可售量仍处于近年低位水平，明年上半年新增供应仍偏激，若调控政策不得力部分城市房价上涨幅度将超过10-20%，政策将风险加。



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，短期数据仅作参考，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 年第 51 周（12.14-12.20）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/第 51 周	08/第 51 周	09/第 50 周	同比	环比	09/第 51 周	08/第 51 周	09/第 50 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期	27.4	30.1	29.4	-9%	-7%	19,849	8,789	17,050	126%	16%
	天津	住宅	34.3	8.3	32.9	312%	4%	7,839	6,859	8,478	14%	-8%
	青岛	住宅	25.8	9.0	21.9	187%	18%	--	--	--		
	济南	住宅		1.9				--	5,385	--		
	包头	住宅	9.3	2.3	11.4	307%	-19%	3,624	3,269	3,314	11%	9%
华东地区	上海	住宅	49.1	28.4	54.4	73%	-10%	11,778	9,863	12,106	19%	-3%
	杭州	商品房	15.2	5.9	19.2	160%	-21%	19,161	12,84	21,280	49%	-10%
	苏州	住宅	17.2	9.9	17.8	73%	-4%	8,529	6,480	8,447	32%	1%
	南京	住宅	31.8	12.9	23.7	146%	34%	--	--	--		
	无锡	住宅	-	8.6	19.0	-100%	-100%	-	--	7,421		-100%
	温州	住宅	2.6	1.6	3.0	64%	-14%	--	--	--		
	宁波	商品房	15.2	12.8	16.5	18%	-8%	11,377	8,758	12,094	30%	-6%
	合肥	商品房	33.3	12.8	33.5	161%	-1%	5,366	4,072	5,297	32%	1%
华南地区	深圳	住宅	8.4	16.5	6.8	-49%	24%	22,393	10,06	20,867	123%	7%
	广州	住宅	21.0	20.1	15.2	5%	38%	--	--	--		
	东莞	住宅	11.1	9.8	11.6	14%	-4%	--	--	--		
	福州	住宅	11.3	5.3	15.8	112%	-28%	11,778	7,048	9,613	67%	23%
	厦门	住宅	6.4	3.1	13.4	107%	-52%	10,522	7,914	8,707	33%	21%
	海口	商品房	7.6	5.7	8.1	32%	-7%	--	--	--		
中南地区	长沙	住宅期	53.9	28.4	36.5	90%	47%	4,188	3,640	4,470	15%	-6%
	南昌	商品房		9.7		-100%		-	--	--		
	武汉	商品房	36.4	-	30.3		20%	7015	-	6,602		6%
西南地区	贵阳	住宅	9.8	15.8	10.3	-38%	-4%	--	--	--		
	重庆	商品房	46.6	23.9	48.4	95%	-4%	5,318	3,870	4,912	37%	8%
	成都	商品房	40.7	15.0	52.6	170%	-23%	--	--	--		
	昆明	商品房	25.1	7.7	20.6	224%	22%	4,795	4,578	4,834	5%	-1%
可比的 22 个城市			539.2	305.5	537.1	77%	-2.4%					

一线城市	121.1	84.4.0	125.0	44%	-3.1%	
二线城市	377.4	221.1	355.6	71%	6.1%	

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，一线城市：京、沪、杭、深、穗，

表 2：主要城市 2009 年第 51 周（12.14-12.20）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/第 51 周	08/第 51 周	09/第 50 周	同比	环比	09/第 51 周	08/第 51 周	09/第 50 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅	2,484	3,098	2,700	-20%	-8%	110.2	97.2	108.9	13%	1%
	天津	住宅	3,255	781	3,180	317%	2%	105.2	106.4	103.3	-1%	2%
	青岛	住宅	2,633	851	2,120	209%	24%	97.9	105.6	103.4	-7%	-5%
	济南	住宅	415	188	536	121%	-23%					
	包头	住宅	826	189	1,125	337%	-27%	112.3	120.6	101.5	-7%	11%
华东地区	上海	住宅	5,714	2,790	4,934	105%	16%	86.0	101.6	110.3	-15%	-22%
	杭州	商品房	1,431	543	1,539	164%	-7%	106.2	107.7	124.4	-1%	-15%
	苏州	住宅	1,330	829	1,404	60%	-5%	129.0	119.9	126.7	8%	2%
	南京	住宅	2,838	1,246	2,207	128%	29%	111.9	103.5	107.4	8%	4%
	无锡	住宅		--								
	温州	住宅	178	95	198	87%	-10%	147.2	168.4	153.5	-13%	-4%
	宁波	商品房	2,297	1,069	2,038	115%	13%	66.1	120.1	80.8	-45%	-18%
	合肥	商品房	3,540	1,298	3,737	173%	-5%	93.9	98.3	89.6	-4%	5%
华南地区	深圳	住宅	927	1,771	759	-48%	22%	90.7	93.1	89.3	-3%	2%
	广州	住宅	1,755	1,883		-7%		119.7	106.7		12%	
	东莞	住宅	1,039	985	1,118	5%	-7%	107.0	99.1	103.8	8%	3%
	福州	住宅							109.0	109.0		
	厦门	住宅	530	273	1,126	94%	-53%	120.6	112.8	119.3	7%	1%
	海口	商品房	714	630	770	13%	-7%	105.7	90.6	105.2	17%	1%
中南地区	长沙	住宅期	4,808	2,726	3,377	76%	42%	112.1	104.2	108.2	8%	4%
	南昌	商品房		999		-100%			96.8			
	武汉	商品房	3,621	-	2,926		24%	100.5		103.4		-3%
西南地区	贵阳	住宅	819	1,270	874	-36%	-6%	119.5	124.0	117.3	-4%	2%
	重庆	商品房	4,911	2,731	5,207	80%	-6%	94.9	87.7	92.9	8%	2%
	成都	商品房		1,778		-100%			84.6			
	昆明	商品房	3,447	875	2,451	294%	41%	72.8	88.3	84.0	-18%	-13%
可比的 20 个城市合计			49,512	29,388	44,326	68%	11.7.%					
一线城市			12,311	8,314	9,932	48%	24.0%					
二线城市			36,786	21,074	33,858	75%	8.6%					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，一线城市：京、沪、杭、深、穗

表 3: 主要城市 2009 年第 51 周 (12.14-12.20) 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 平均	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 平均
			09/51			09/51	09/50		09/51			09/51	09/50	
华北地区	北京	住宅	93,705	-39%	-1.4%	5.8	5.7	8.1	1,263	-35%	-0.9%	6.5	6.3	11.1
	天津	住宅	--						--					
	青岛	住宅	45,606		3.3%	5.3	5.3	4.3	472		2.4%	5.6	5.5	6.1
	济南	住宅	--						--					
	包头	住宅	--						--					
华东地区	上海	住宅	34,841	-47%	-2.4%	1.8	2.0	1.6	490	-43%	-1.5%	2.5	2.6	2.2
	杭州	商品房	11,222	-66%	4.1%	-	-	3.6	177	-57%	2.7%	2.7	2.9	3.3
	苏州	住宅	16,949		-0.5%	2.7	2.6	2.8	244		1.1%	3.1	2.9	3.6
	南京	住宅	23,314	-56%	9.8%	2.5	2.5	2.3	273		8.4%			
	无锡	住宅	-						-					
	温州	住宅	--						--					
	宁波	商品房	83,009	-11%	-0.5%	9.9	10.6	12.8	560	-19%	-0.6%	8.4	8.4	
	合肥	商品房	--						--					
华南地区	深圳	住宅	33,021	-48%	2.7%	9.0	8.2	6.1	375	-43%	3.5%	11.8	10.7	9.2
	广州	住宅	30,016						387		3.4%			
	东莞	住宅	71,432	-13%	-1.1%	17.2	17.4		--					6.3
	福州	住宅	34,841		-5.9%	3.7	8.3		160		-43.9%	3.5	4.5	9.5
	厦门	住宅				8.5	8.9	8.2	--			8.5	9.2	9.4
	海口	商品房	33,833			17.8	17.1		--					
中南地区	长沙	住宅期房	--						--					4.3
	南昌	商品房	-			-	-	6.4	-			-	-	13.3
	武汉	商品房	--					12.1	--					4.2
西南地区	贵阳	住宅	--						--					
	重庆	商品房	101,836	-30%	1.7%	5.0	5.0	3.9	1,062	-28%	0.6%	5.5	5.5	
	成都	商品房	--						--					
	昆明	商品房	--						--					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

请务必阅读正文之后的免责条款部分

表 4: 主要城市 2009 年 11 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		
			09-11			09-11	08-11	09-10	09-11			09-11	08-11	09-10
华北地区	北京	住宅	99,760	-33%	-3.6		12	10.2	1,335.	-30	-3.3%	9.7	16.1	11.9
	天津	住宅	--						--					
	西安	住宅	--						--					
	青岛	住宅	43,713		-9.7%	4	22.8	5.7	457.0		-9.9%	4.7	22.9	5.9
	大连	住宅	--						--					
	沈阳	住宅	-					10.1	-					
华东地区	上海	住宅	33,568	-48%	-8.5%	1.6	5.6	1.6	482.6	-43%	-7.2%	2.1	7.0	2.1
	杭州	商品	-		3.8	3.4	22.8	4.0	-			4	25.0	5.0
	苏州	住宅	19,145		-2.9%	2.8		2.5	267.5		-5.4%	3.1		3.1
	南京	住宅	23,576	-55%	-14.1%	2.2	14.7	3.6	279.0			2.3	16.4	3.9
	无锡	住宅	--						--					
华南地区	深圳	住宅	34,931	-47%	-0.4%	6.4	10.2	5.9	391.3	-41%	3.7%	8.4	11.2	7.6
	广州	住宅	-						-					
	东莞	住宅	--						--					
	福州	住宅	--			11.5	-	9.7	--			6.6	-	5.6
	厦门	住宅	16,402		-2.8%	8	-	8.7	209.4		-2.2%	7.9	-	9.4
中南及西南	长沙	住宅	--						--					
	南昌	住宅	17,084		-31.6%	7.2	19.3	8.3	125.8		-33.4	4.6	18.7	5.7
	武汉	住宅		0%	7.7%	12	31	14	1,534.	-2%	7.6%	13	35	15
	重庆	商品	--			5.1	12	3.3	--			5.5	13.4	3.6
	成都	商品	--						--					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 5: 主要城市 2007-2009 年 1-11 月各月成交面积 (万平)

北京住宅期房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007	112	55	98	126	138	147	159	167	64	150	130
2008	64	26	68	58	93	88	58	42	84	78	119
2009	45	64	125	149	135	133	135	126	111	116	137
天津住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007	62	29	56	67	71	76	218	--	129	92	96
2008	43	21	53	47	51	49	40	32	33	43	49
2009	29	57	124	108	128	116	134	143	122	109	124
上海住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007	175	100	188	199	266	297	275	283	305	232	205
2008	157	72	180	147	180	149	119	110	91	86	121
2009	80	117	231	256	267	283	266	240	204	245	227
杭州商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007	29	15	30	38	64	78	52	49	46	43	26
2008	24	19	22	24	36	26	27	22	21	16	17
2009	18	19	45	70	108	154	61	44	67	46	
南京住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007						104	81	86	95	87	81
2008	47	18	40	41	48	50	37	23	20	23	37
2009	45	42	83	91	87	93	108	88	74	83	121
苏州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007	42	27	57	53	81	68	72	74	88	46	63
2008	38	17	29	34	42	36	36	29	23	27	36
2009	25	60	45	80	111	82	100	71	82	92	85
深圳住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007	80	60	37	53	49	51	46	25	30	16	15
2008	20	7	33	26	41	28	25	31	31	34	59
2009	39	49	81	75	78	63	52	39	33	49	46
广州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007	75	76	60	71	59	87	76	69	70	58	58
2008	35	23	38	40	39	67	60	61	50	36	54
2009	46	47	64	83	77	110	83	169	91	55	77
重庆商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007	98	53	98	126	145	128	196	247	170	93	
2008	126	60	83	101	134	85	124	68	96	138	180
2009	84	163	213	274	195	196	211	179	209	301	190
成都商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov
2007											
2008	63	33	68	75	57	49	46	50	51	51	
2009	60	99	110	120	129	83	107	94	127	124	150

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 1-11 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			2007	2008	2009:1-11	09:1-11 /2007	09:1-11 /2008	2007	2008	2009:1-11	09:1-11 /2007	09:1-11 /2008
华北地区	北京	住宅	115,108	86,471	111,554	97%	129%	1,440	896	1,276	89%	142%
	天津	住宅		46,802	113,738		243%		503	1,195		238%
	西安	住宅	85,566	58,925	104,871	123%	178%	889	587	1,018	115%	173%
	青岛	住宅										
	大连	住宅		25,200	45,427		180%		238	406		171%
	沈阳	住宅		128,375	111,536		87%	1,289	1,130	1,047	81%	93%
华东地区	上海	住宅	235,423	150,847	223,015	95%	148%	2,688	1,554	2,417	90%	156%
	杭州	住宅	39,455	23,575	52,737	134%	224%	503	283	578	115%	204%
	苏州	住宅	57,426	34,589	69,388	121%	201%	714	391	834	117%	213%
	南京	住宅	91,842	42,520	82,794	90%	195%		448	916		204%
	无锡	住宅	-	-	-	-	-	216	496	609	282%	123%
华南地区	深圳	住宅	50,237	44,129	64,800	129%	147%	484	407	603	125%	148%
	广州	住宅	-	-	-	-	-	802	552	896	112%	162%
	东莞	住宅		36,687	54,265		148%		369	555		150%
	福州	住宅	30,219	16,710	44,471	147%	266%	343	183	509	148%	278%
	厦门	住宅	26,410	8,744	31,176	118%	357%	316	104	378	120%	363%
中南及西南	长沙	住宅期房	-	-		-	-	759	513	908	120%	177%
	南昌	住宅	-	16,568	36,891		223%	-	173	398		230%
	武汉	住宅	107,536	53,030	101,209	94%	191%	1,200	546	1,064	89%	195%
	重庆	商品房	163,404	133,085	240,216		180%	1,582	1,252	2,215	140%	177%
	成都	商品房	-	80,684	107,956		134%	-	655	1,204		184%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：广州、杭州无 10 月数据。

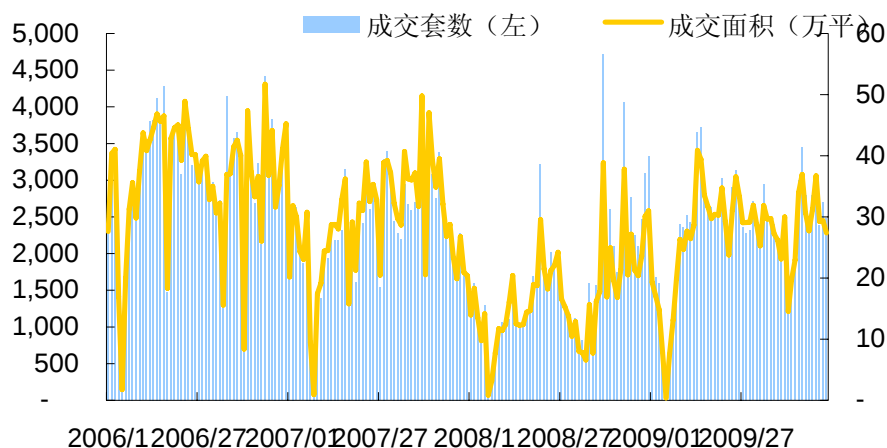
■ 北京

本周商品住宅期房成交2,484套，成交面积27.4万平，环比分别下降8%和7%。

本周住宅期房成交3,741套，成交面积36.9万平方米，环比下降34%和29%。其中保障性住房分别占总成交套数和面积的34%、26%。

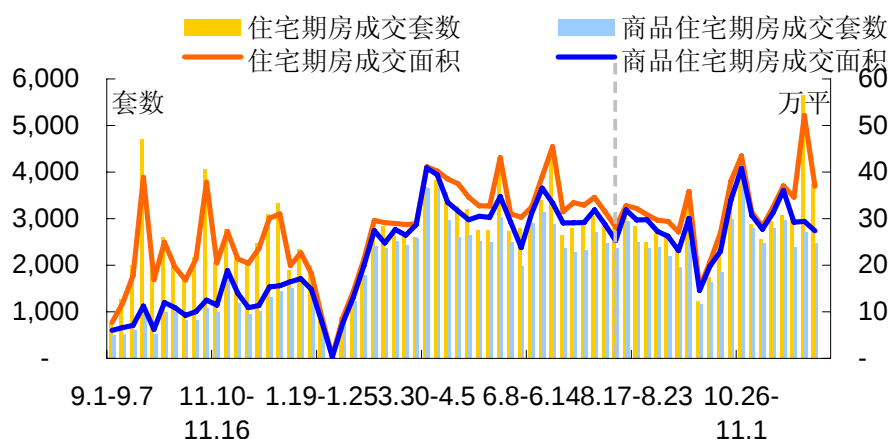
存量住宅签约9,979套，签约面积95.9万平方米，签约面积略微上涨不到1%。

图 1: 北京商品住宅期房成交情况



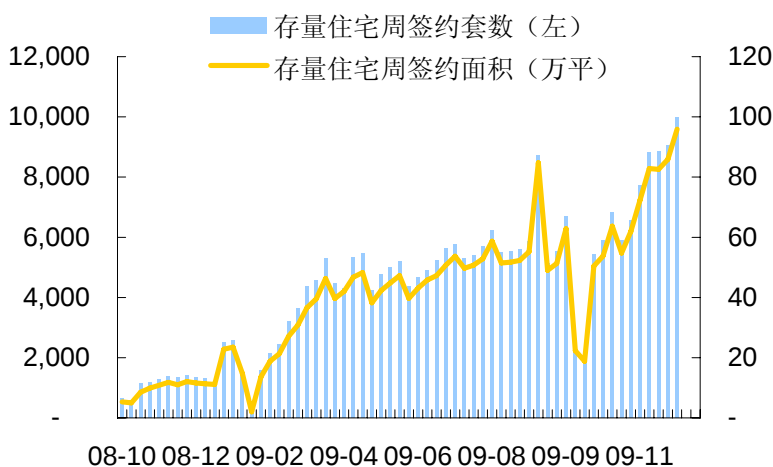
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09年数据为扣除保障性住房后数据。

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 110 平米，同比上升 13%，环比小幅下降 1%。

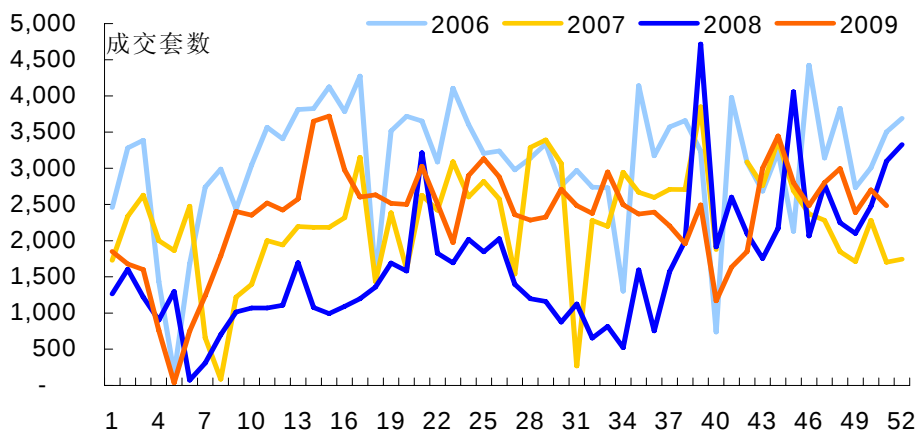
图 4：北京住宅期房套均成交面积



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 3828 套，07 年为 1848 套，08 年为 2249 套。本周住宅期房成交套数同比下跌 20%，成交面积同比下跌 9%。

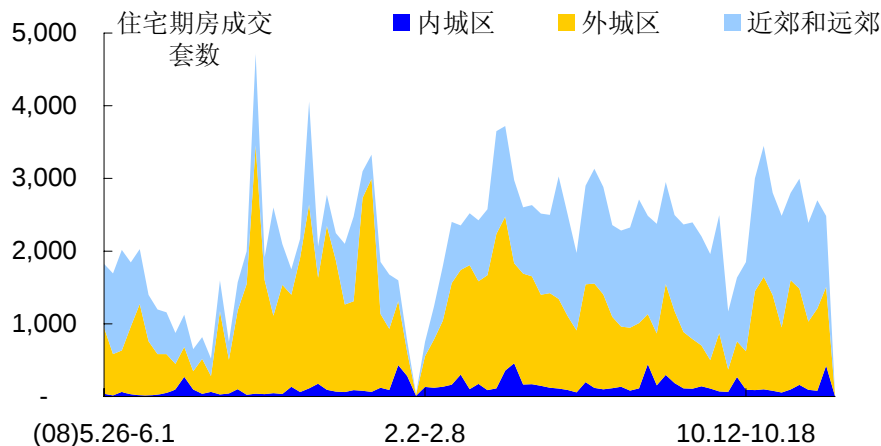
图 5：北京住宅期房成交套数各年同期比较



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石景山、通州、宣武、丰台，四区占总成交的 60.5%。

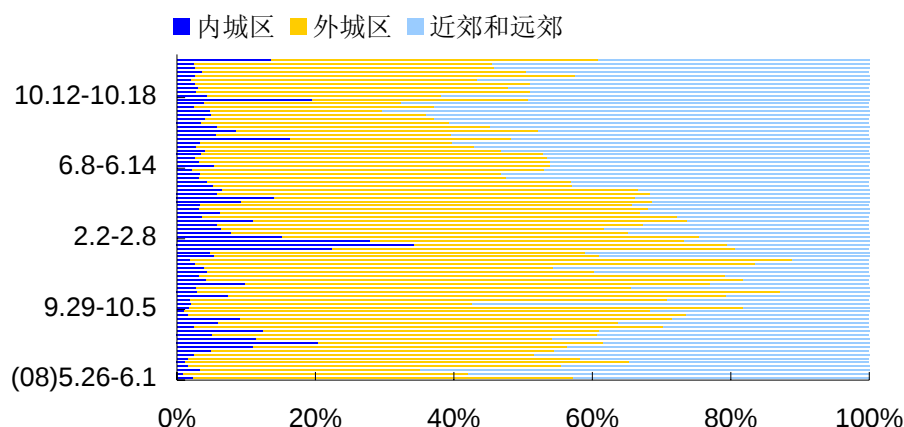
图 6：北京分区域住宅期房成交套数



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 13.7%，同比大幅度上涨 428%；外城区在成交面积占比为 47.1%，环比上升 10 个百分点；远郊区占比为 39.2%，环比下降 28 个百分点。

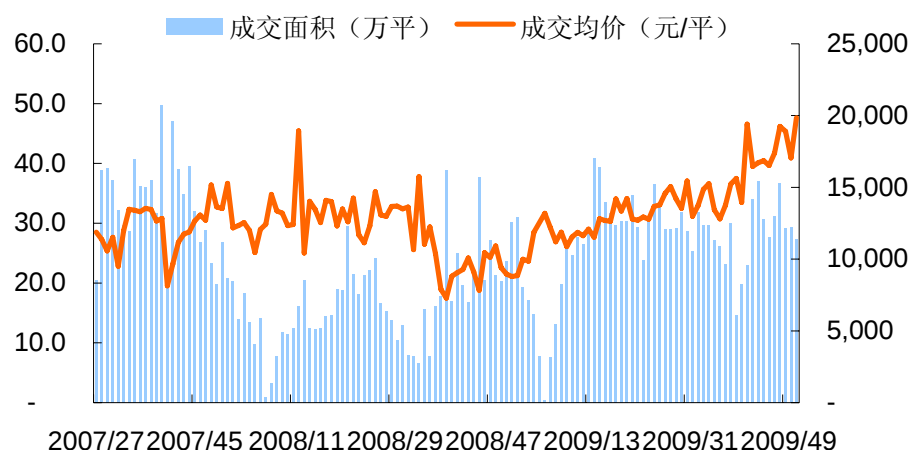
图 7：北京住宅期房成交面积区域结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

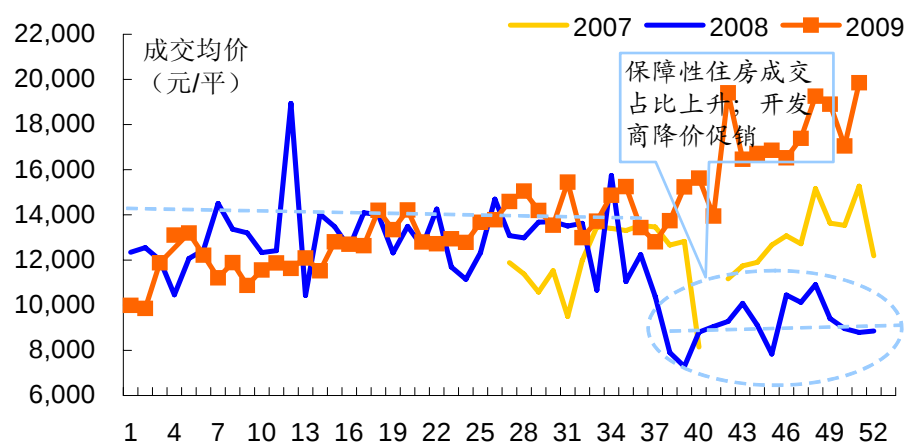
本周住宅期房成交均价为 19,849 元/平，同比上升 126%，环比下降较多，达到 16%，主要是内城区宣武区成交较多，拉升平均价格。

图 8：北京住宅期房成交均价



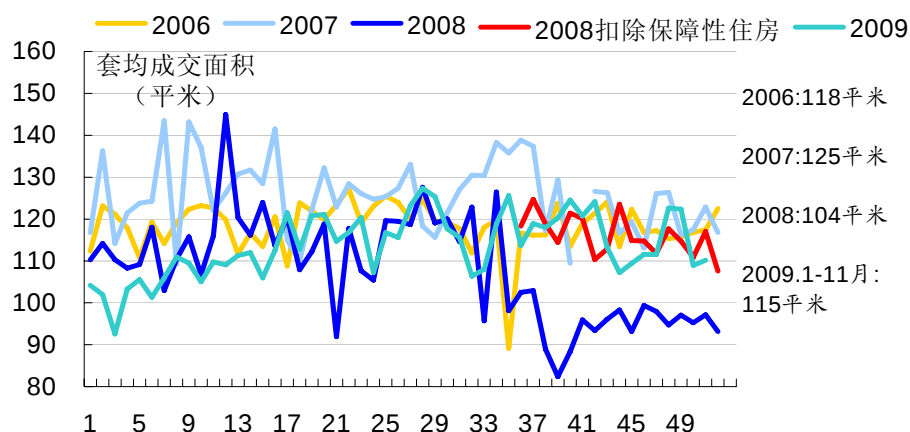
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

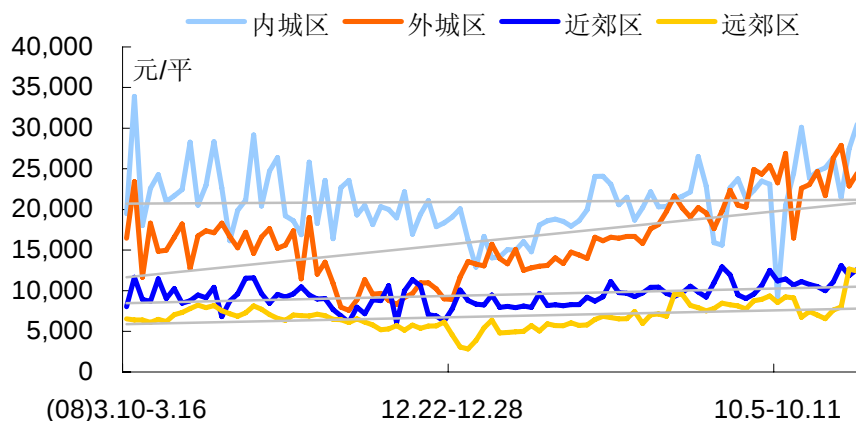
图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

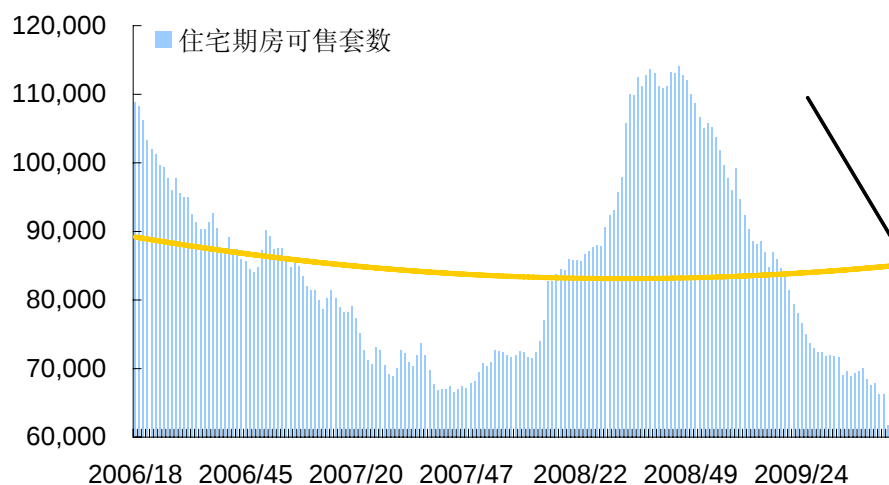
本周各内城区、外城区、近郊分别上涨 11%、7%、6%，其中内城区主要是受宣武区成交拉到，远郊经历短期大幅上涨出现价格回调。

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

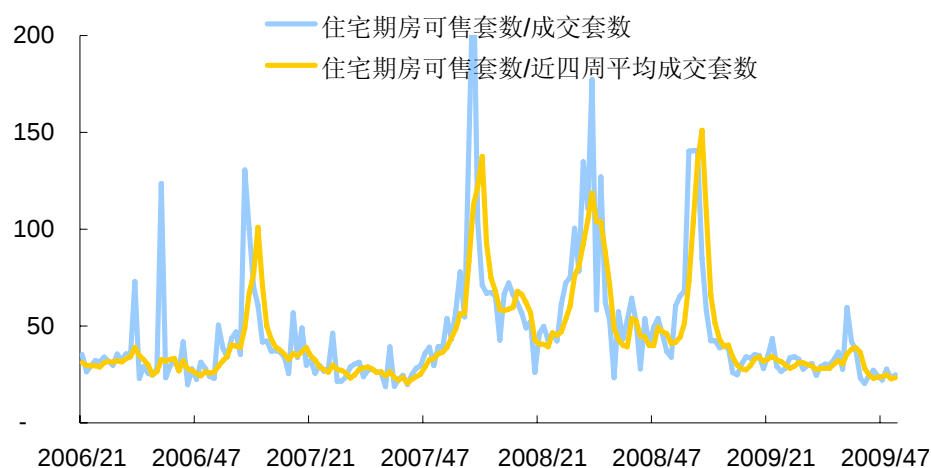
图 12: 北京住宅期房可售量



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

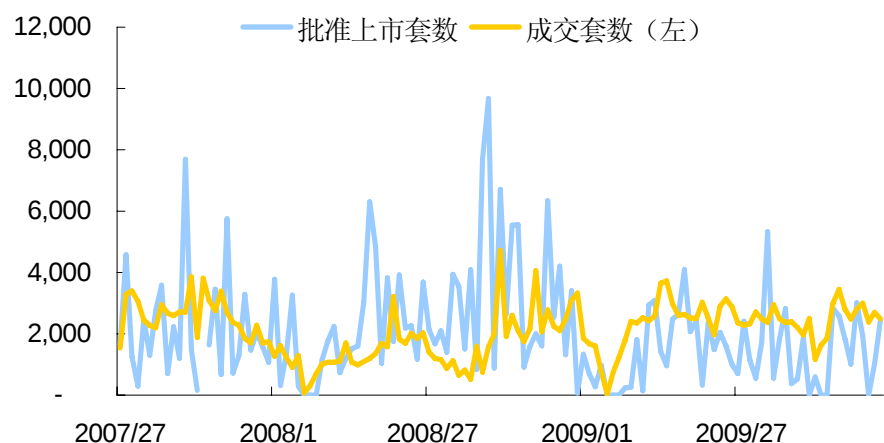
本周住宅期房可售套数为 6.2 万套，当前可售套数为近四周总成交套数的 5.66 倍，住宅可售期房不足六个月的时间来消化。

图 13: 北京住宅期房去化速度



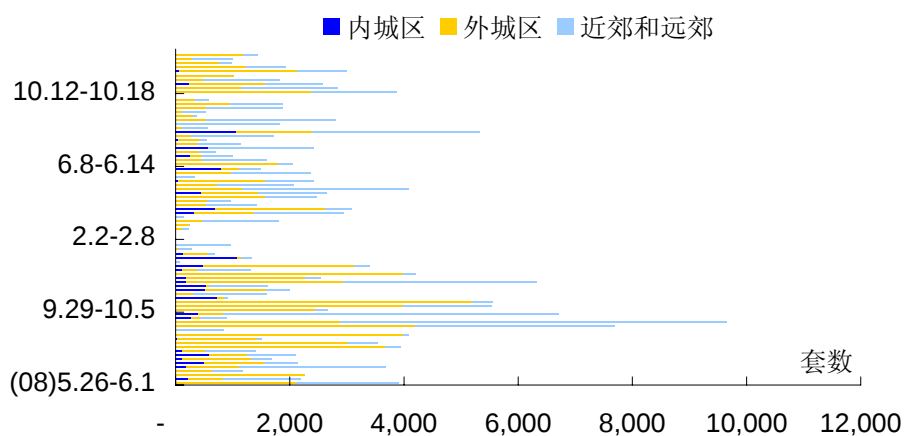
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

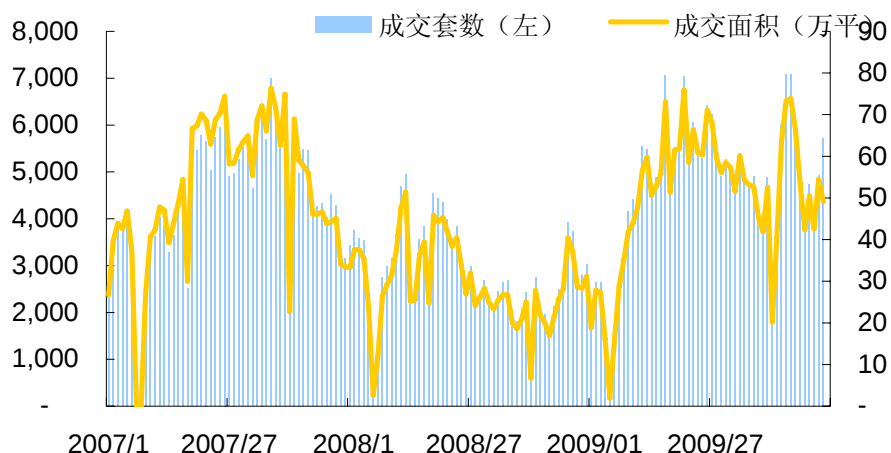
■ 上海

本周住宅成交 5,714 套，环比上升 15.81%，成交面积 49.12%，环比下降 9.72%。

本周住宅套均成交面积为 86 平米，同比夏菁 15%，环比下降 22%，小户型为本周成交主力。

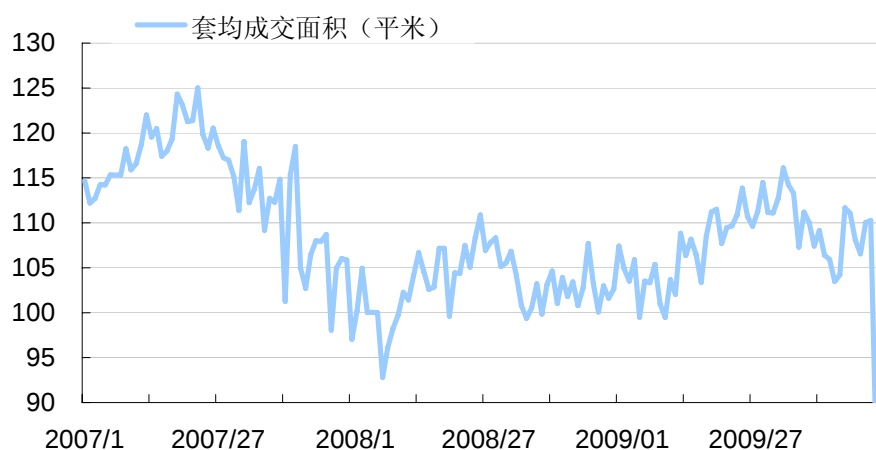
07 年周均成交套数为 4035 套，08 年为 3914 套。本周住宅成交套数和面积同比分别上升 41.6% 和 46%。

图 16: 上海住宅成交情况



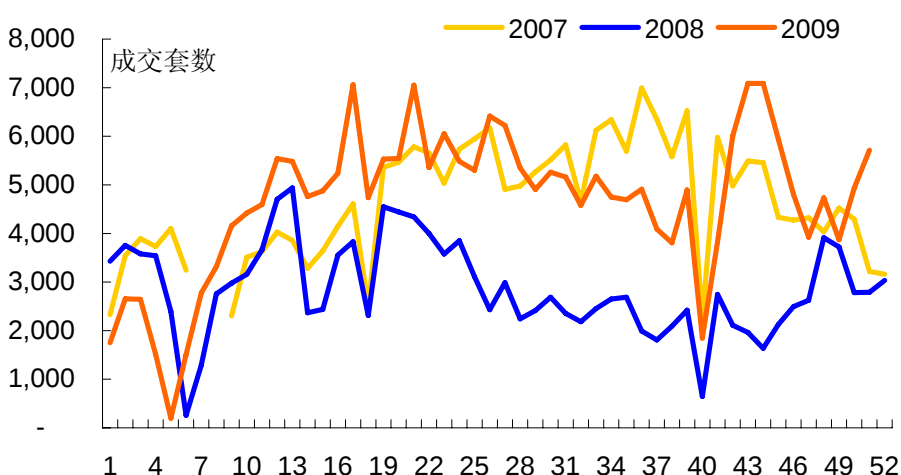
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

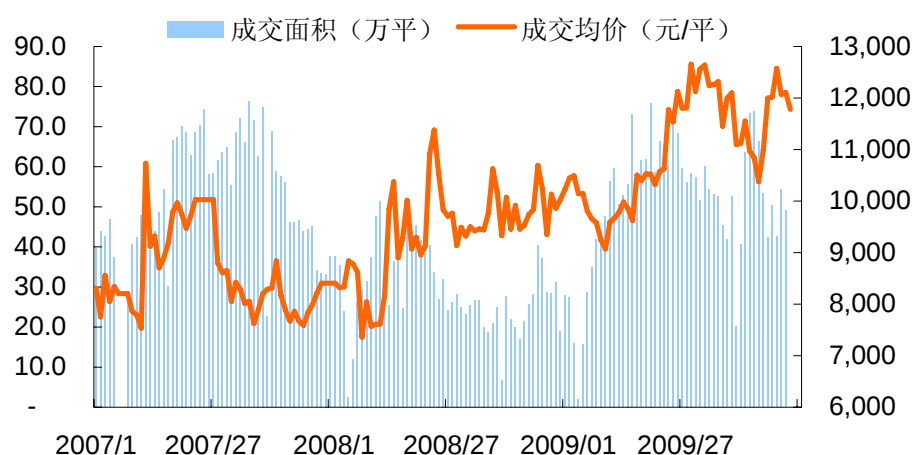
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



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 11778 元/平，同比上升 19%，环比下降 3%。

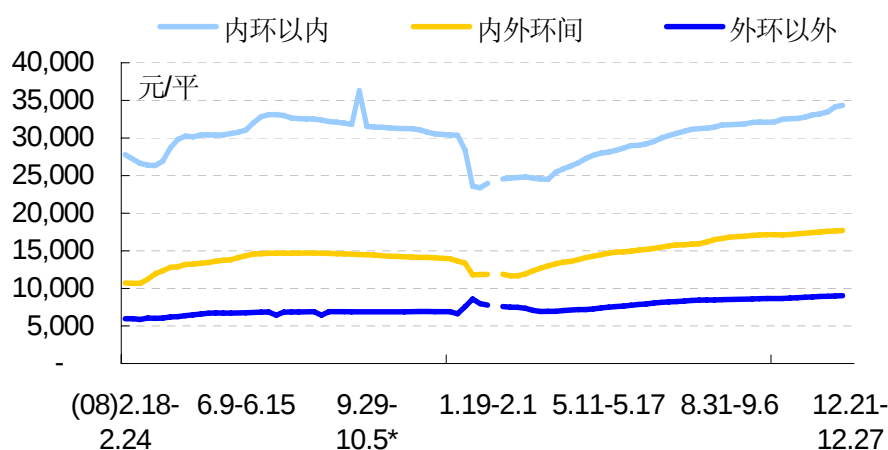
图 19: 上海住宅成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周各环线均价出现分歧，内环以内成交均价环比微涨上升 0.56%，内外环间环比上升 0.39%，外环以外环比下降 2.71%。

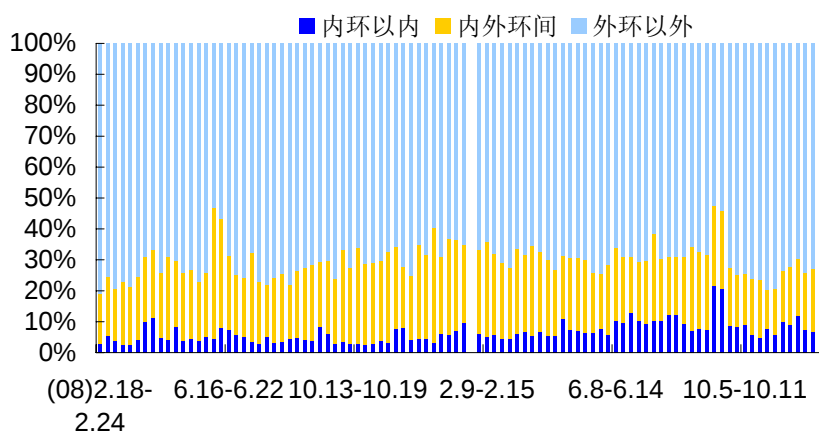
图 20: 上海各环线区域成交均价



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 5.9%，环比回落 13%；内外环间占比为 21.9%，环比上涨 7%；外环以外占比为 72.2%，环比下降不到 1 个百分点。

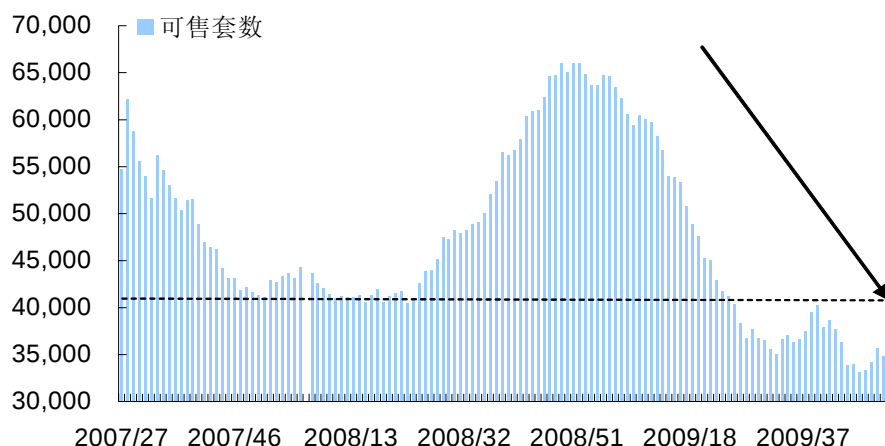
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

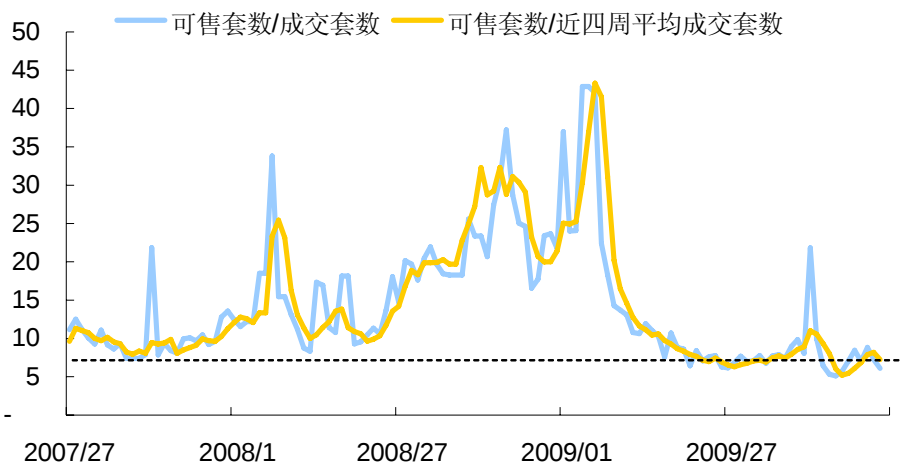
图 22: 上海住宅可售量

本周住宅可售套数为 3.48 万套, 环比下降 2.4%。以当前的销售速度, 上海市场的可售住宅消化时间仅为 1.5 个月, 低于上周的 2 个月左右, 去化时间甚至已经小于 07 年成交最活跃时期的水平。



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

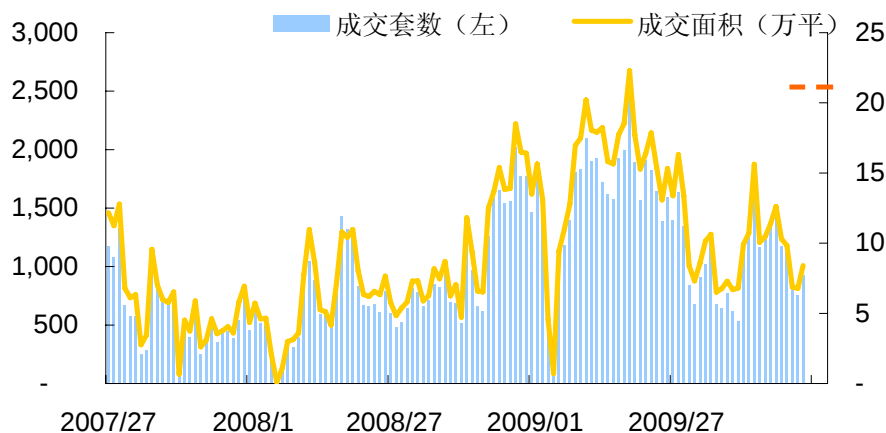


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 深圳

本周住宅成交 927 套, 环比上升 22%; 成交面积为 8.4 万平方米, 环比上涨 24%。

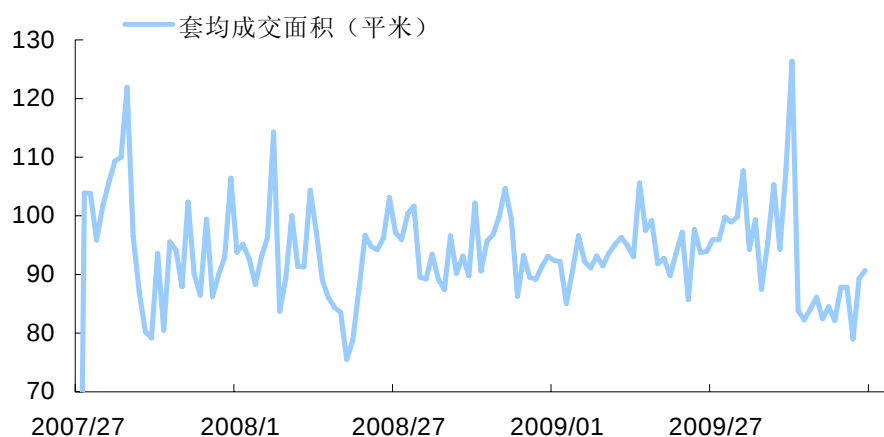
图 24: 深圳住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 90.7 平米，同比下降 3%，环比上升 2%。

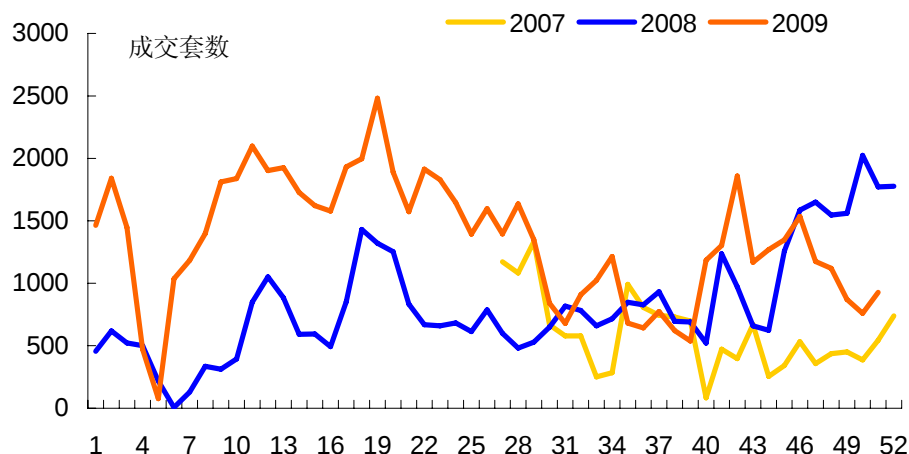
图 25: 深圳住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

深圳 07 年周均成交套数为 436 套，08 年为 1546 套，同比 08 年下降 59%。本周住宅成交套数和面积，继续同比大幅下降 48% 和 49%。

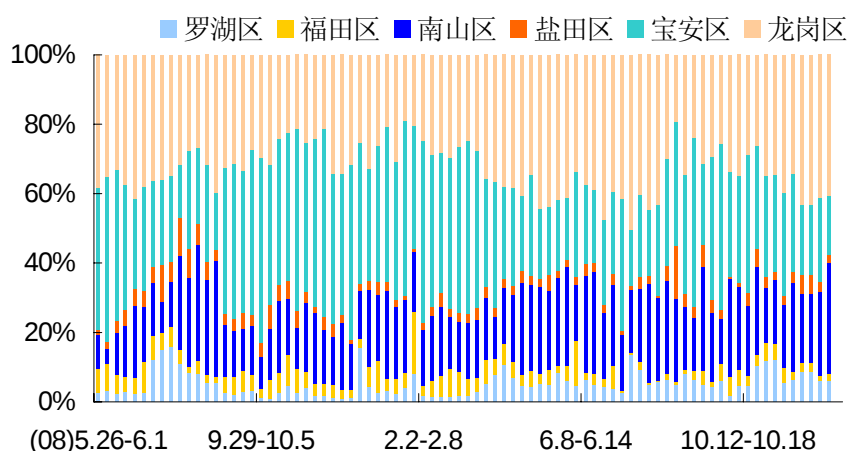
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



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 40.7%，关外两区的成交面积在成交量中占比为 57.5%，环比下降 12.1 个百分点。

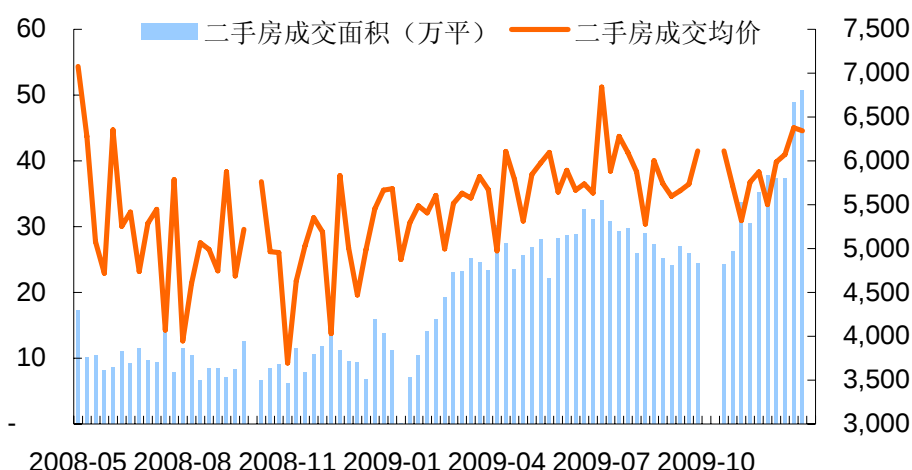
图 27: 深圳成交面积结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

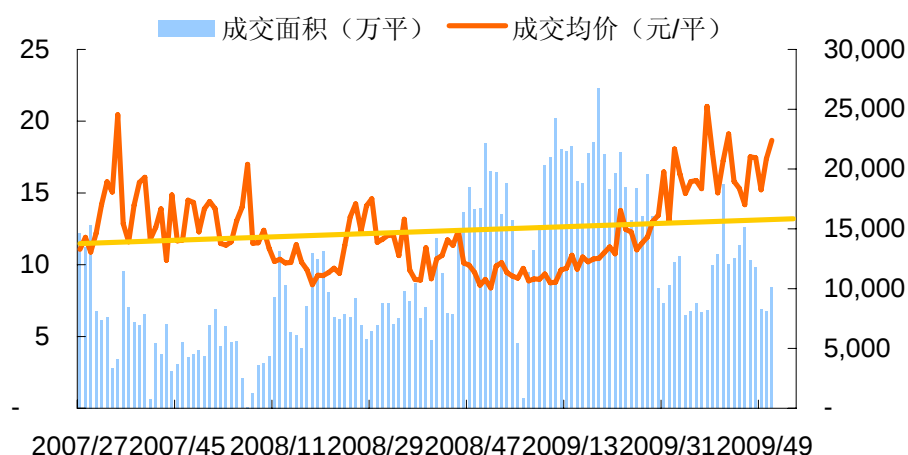
本周深圳二手房成交 5,944 套/50.7 万平，同比分别增长 444.3%和 436.4%。二手房成交均价为 6,343 元/平，同比微降 0.5 个百分点，本周成交量继续创历史新高。

图 28: 深圳二手房成交情况



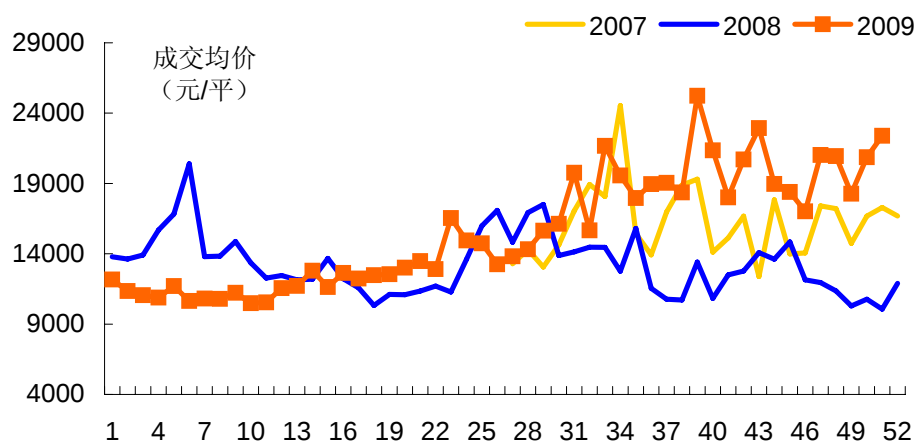
资料来源: wind, 中国指数研究院, 周数据时间范围为每周周一至周五

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

图 30: 深圳住宅成交各年同期比较

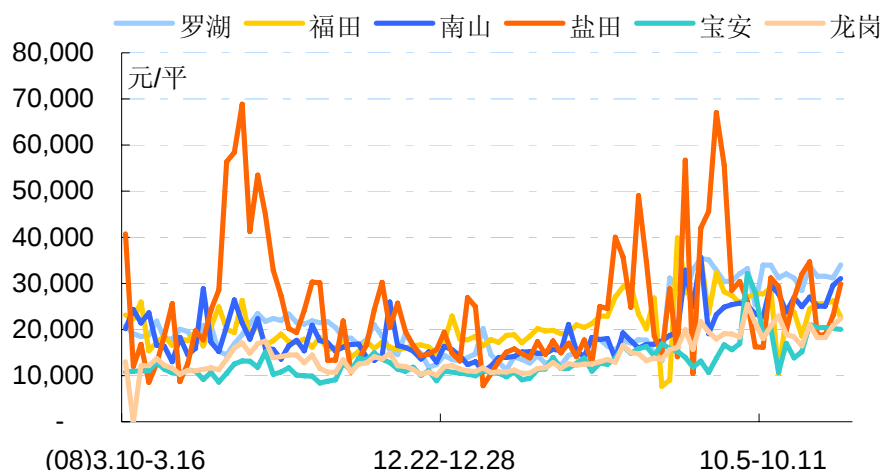


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周住宅成交均价为 22,393 元/平，环比上涨 7%，同比上涨 123%。。

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，从 4 月份开始均价已高于 08 年同期水平，近期的均价已经超过了 07 年水平。

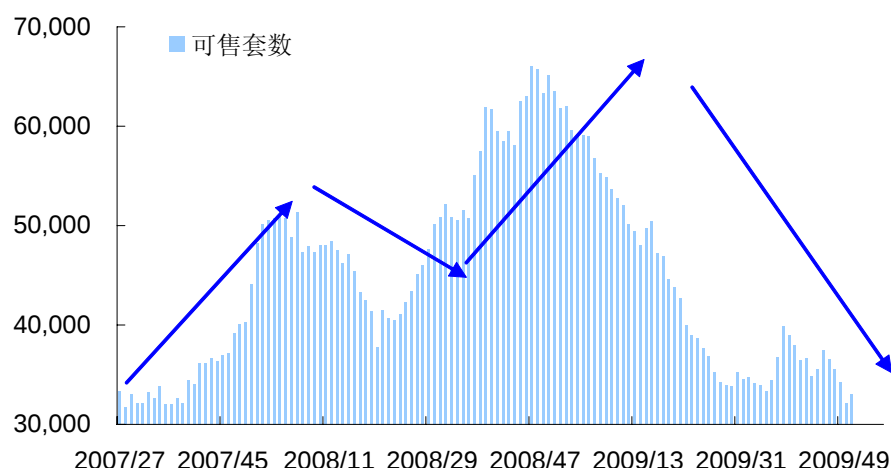
本周深圳各区价格变化差异较大，福田区环比下降13.4%，宝安、龙岗两区价格小幅下降，盐田区环比上涨30%，罗湖区、南山区环比上涨9%和5%，



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

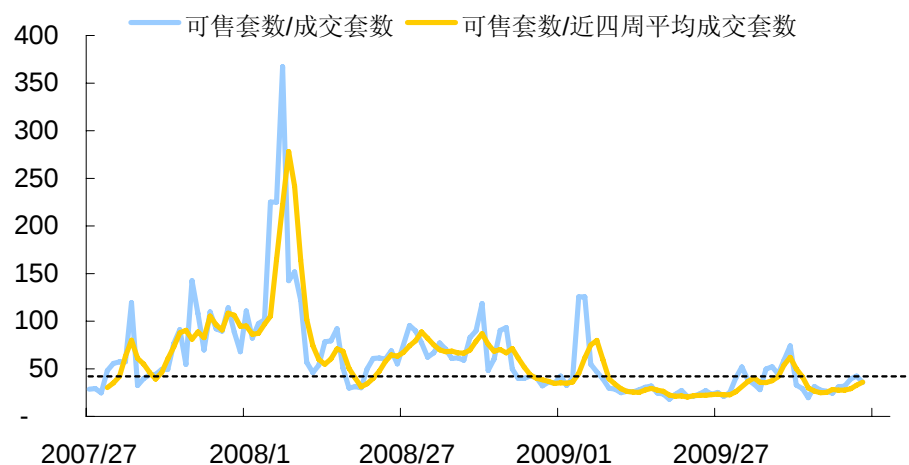
本周住宅可售套数为 3.3 万套，环比上涨 2.7%。自 08 年 11 月起，深圳市场可售量持续下降。深圳市场住宅可售量大致需要 8.1 个月的时间来消化。

图 31：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 32：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

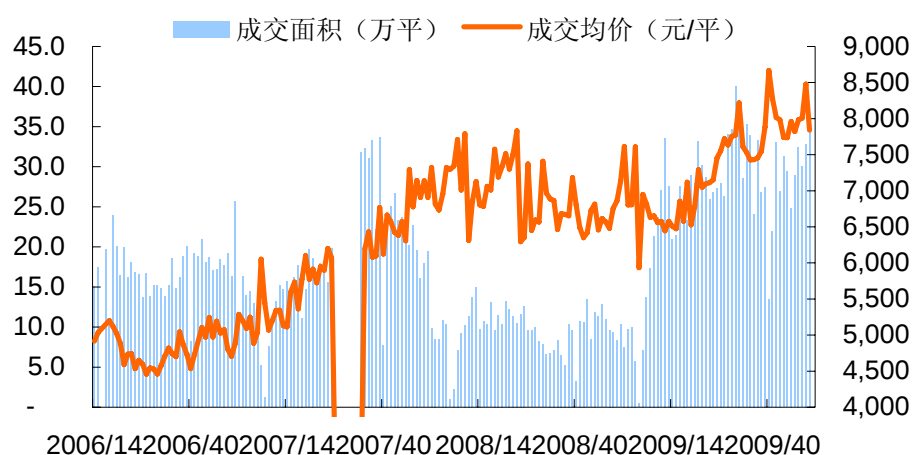
■ 天津

本周住宅成交 3255 套，成交面积为 34.3 万平，同比分别上升 317%和 312%，环比分别上升 2%和 4%。

本周住宅套均成交面积为 105 平米，同比下降 1%，环比上升 2%。

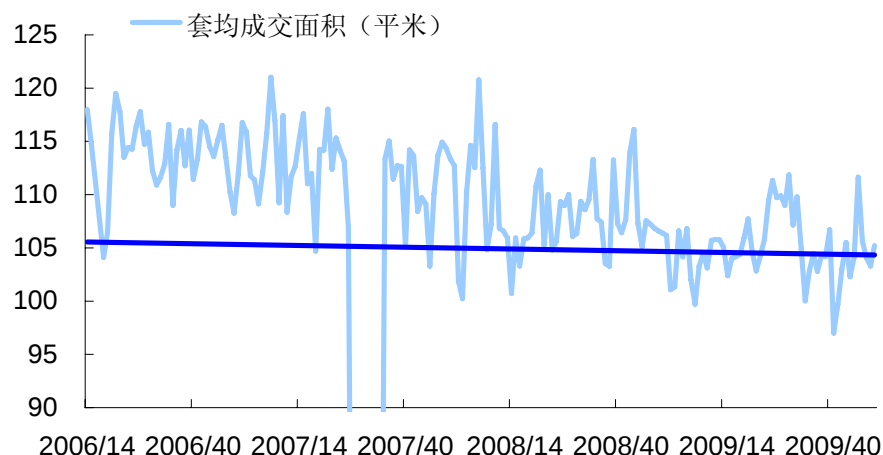
06 年周均成交套数为 1624 套，07 年为 1991 套，08 年为 1023 套，08 年比 07 年下降 48.6%。天津市场 08 年调整幅度较大。本周成交套数和成交面积同比分别上升 171.2%和 163.2%。

图 33: 天津住宅成交情况



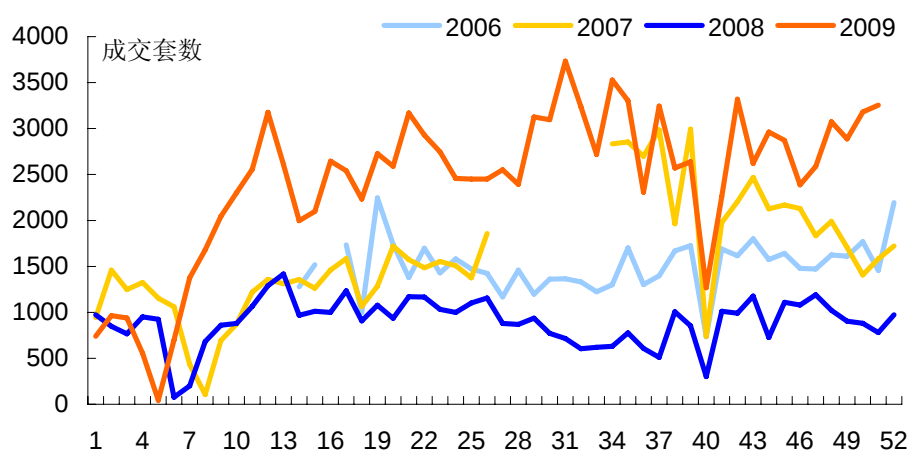
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

图 34: 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 35: 天津住宅成交套数各年同期比较

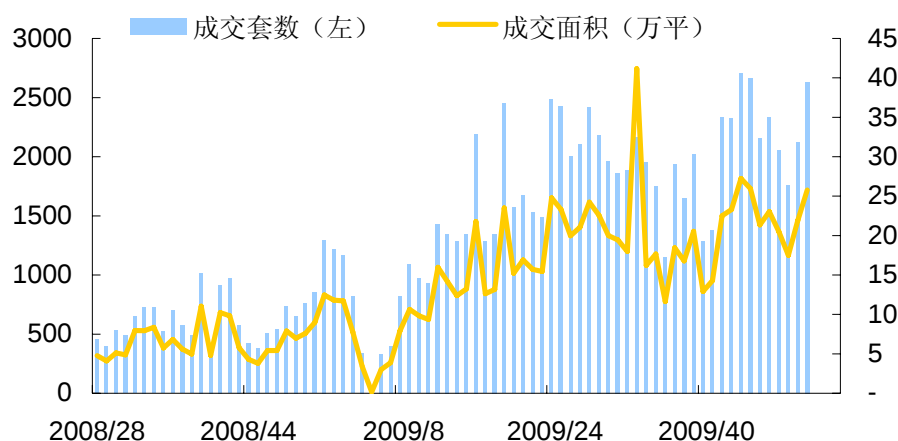


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

本周住宅成交 2633 套，成交面积为 25.8 万平，同比分别上升 209%和 187%，环比分别上升 24%和 18%。

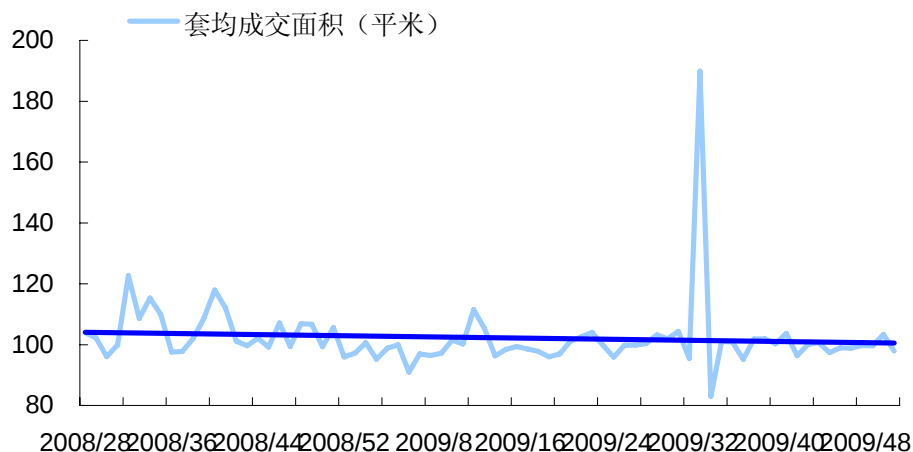
图 36: 青岛住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为 97.9 平米，同比下降 7%，环比下降 5%。

图 37: 青岛住宅套均成交面积

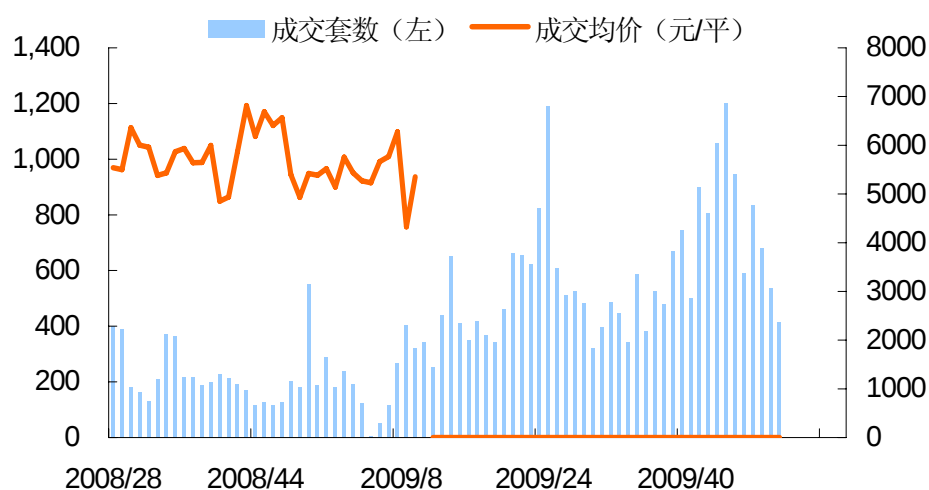


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 济南

本周住宅成交 416 套，同比上涨 121%，环比下跌 23%。

图 38: 济南住宅成交情况



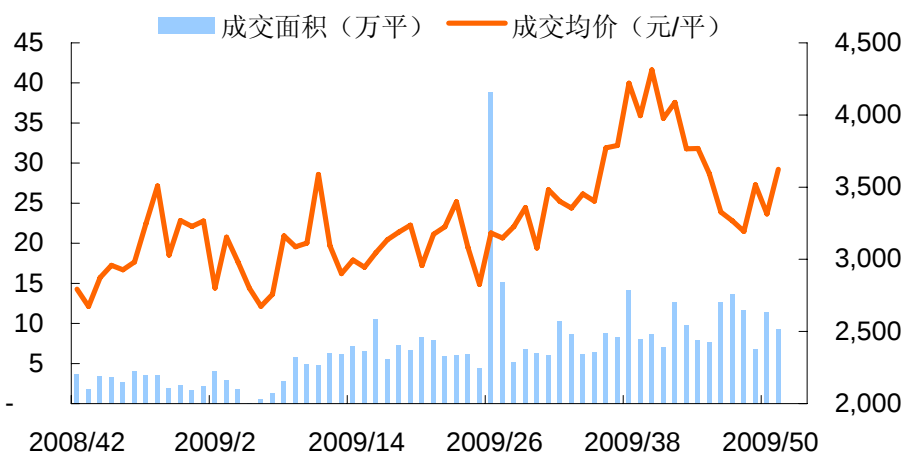
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 39: 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 40: 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 41: 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 826 套, 成交面积为 9.3 万平, 同比分别大幅上涨 337%和 307%, 环比分别上升 27%和 19%。本周住宅成交均价为 3624 元/平, 同比上升 11%, 环比上升 9%。

本周住宅套均成交面积为 112.3 平米, 同比下降 7%, 环比上升 11%。

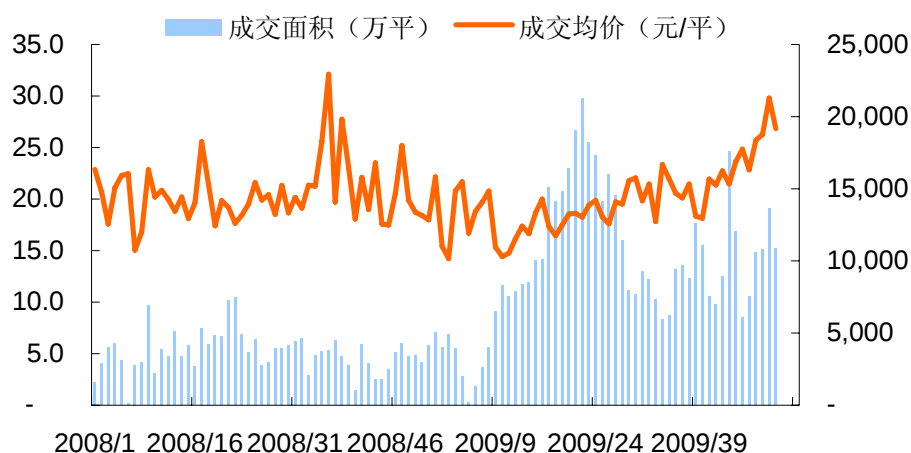
■ 杭州

本周商品房成交 1,431 套，成交面积为 15.2 万平，同比分别上升 164%和 160%，环比分别下降 7%和 21%。

本周商品房套均成交面积为 106.2 平米，同比下降 1%，环比下降 15%。

杭州 2008 年商品房周均成交套数为 419 套。杭州市场从 09 年上半年开始，成交量上涨显著。本周成交套数和成交面积同比分别上升 183.4%和 158%。

图 42: 杭州商品房成交情况



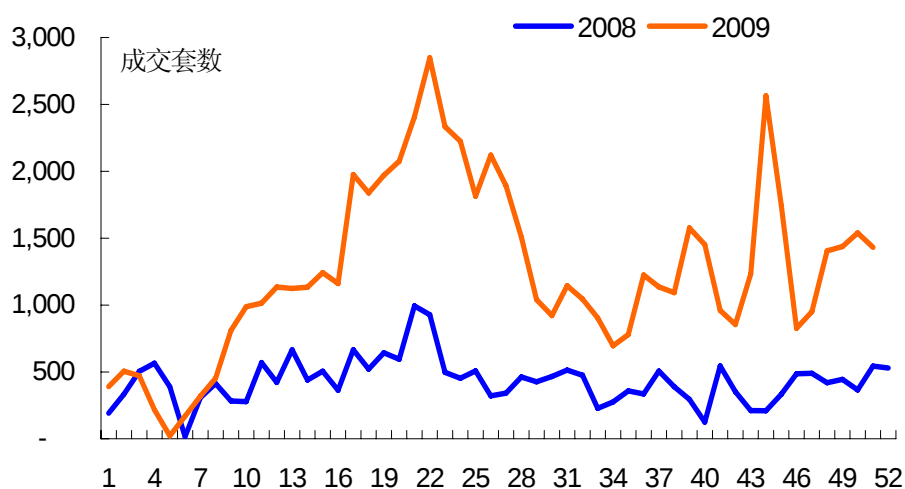
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 43: 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

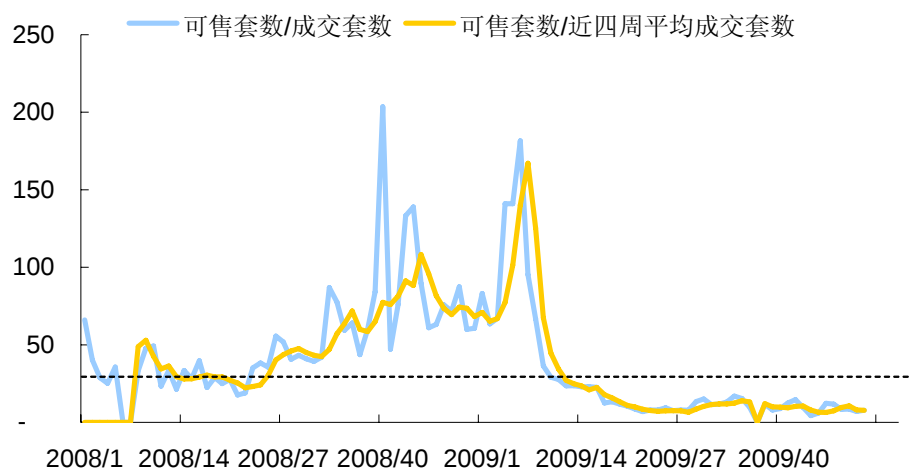
图 44: 杭州商品房成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

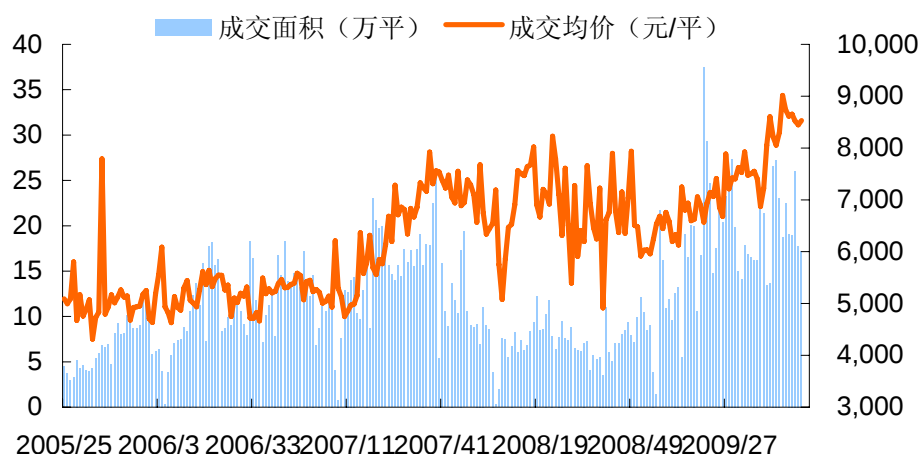
本周商品房可售套数为 1.12 万套，环比上升 4.1%。目前可售量为近四周平均成交套数的 8 倍。以当前的销售速度，杭州市场商品房可售量仅能支持 2 个月的消费量，进一步减小。

图 45: 杭州商品房去化速度



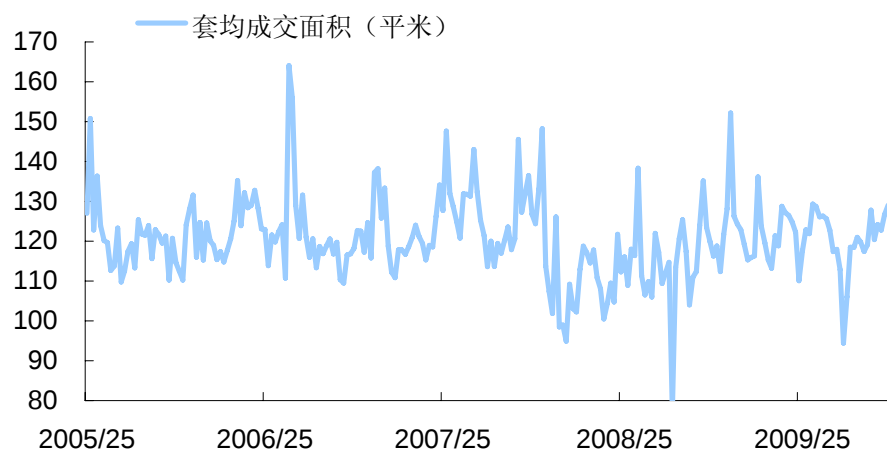
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 46: 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 47: 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

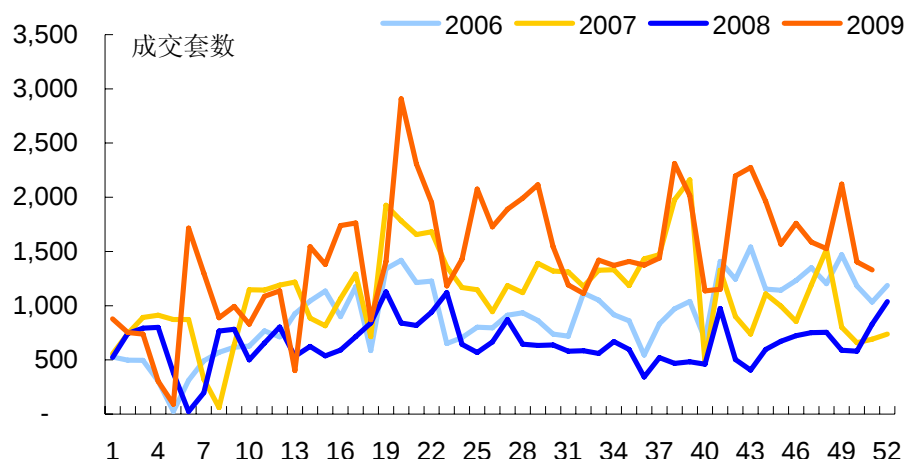
■ 苏州

本周住宅成交 1,330 套，成交面积为 17.2 万平，环比分别上升 60%和 73%。本周住宅成交均价为 8,5229 元/平，同比上升 32%，环比上涨 1%。

本周住宅套均成交面积为 129 平米，同比上涨 8%，环比上涨 2%。

苏州 06 年周均成交套数为 1203 套，07 年为 1519 套，08 年为 755 套，08 年比 07 年下降 50.3%。本周成交套数和成交面积同比分别上升 144.1%和 149.5%。

图 48: 苏州住宅成交套数各年同期比较

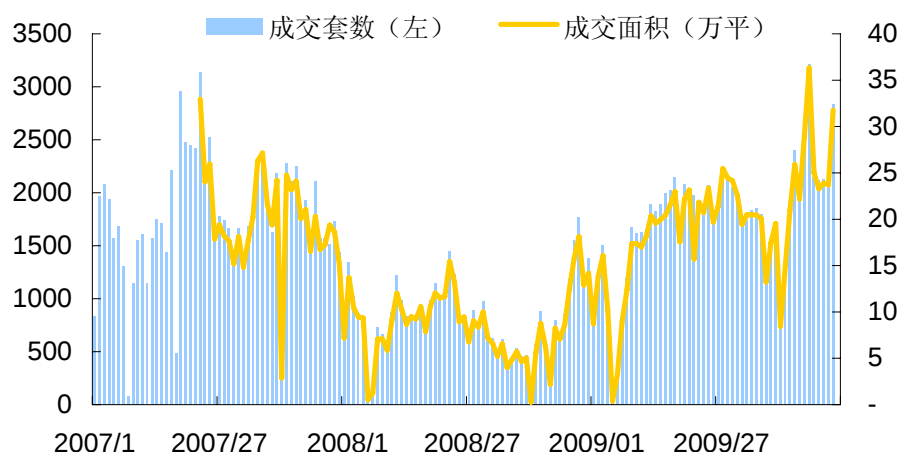


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南京

本周成交 2838 套，成交面积为 31.8 万平，环比分别上升 29%和 34%。

图 49: 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 111.9 平米，同比上升 8%，环比上升 4%。

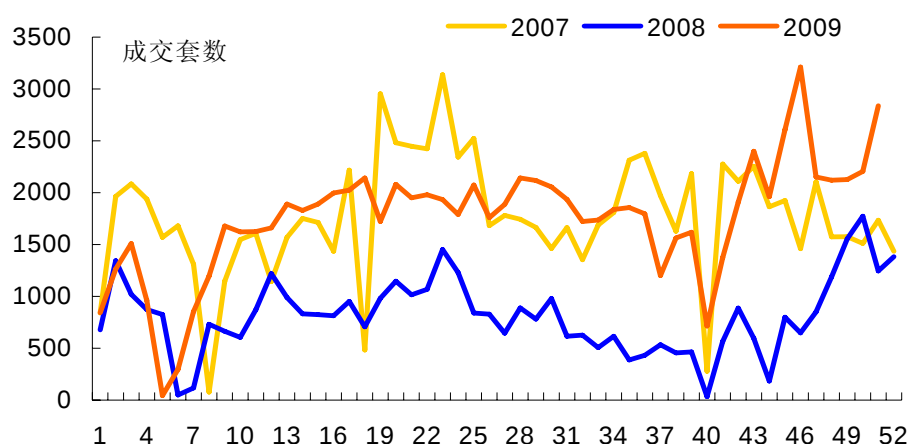
图 50: 南京住宅成交套均成交面积



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 1574 套, 08 年为 1118 套, 比 07 年下降 29%。本周住宅成交套数和成交面积同比分别上升 29.5%和 32.8%。

图 51: 南京住宅成交套数各年同期比较

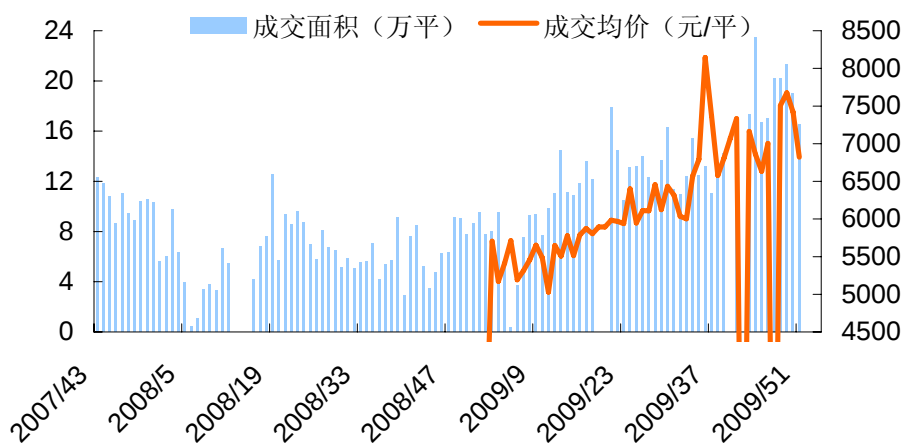


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 无锡

本周无数据

图 52: 无锡住宅成交情况

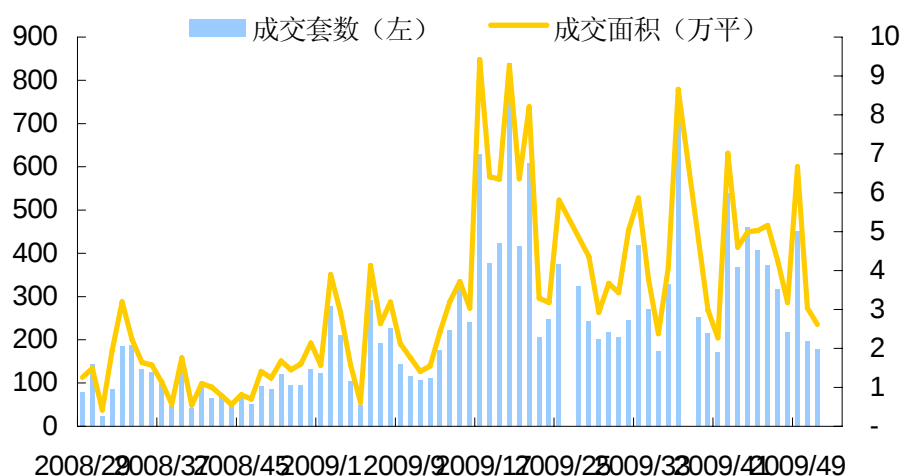


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 温州

本周住宅成交 178 套, 同比上升 87%, 环比下降 10% ; 成交面积为 2.6 万平, 同比上升 64%, 环比下降 14%。

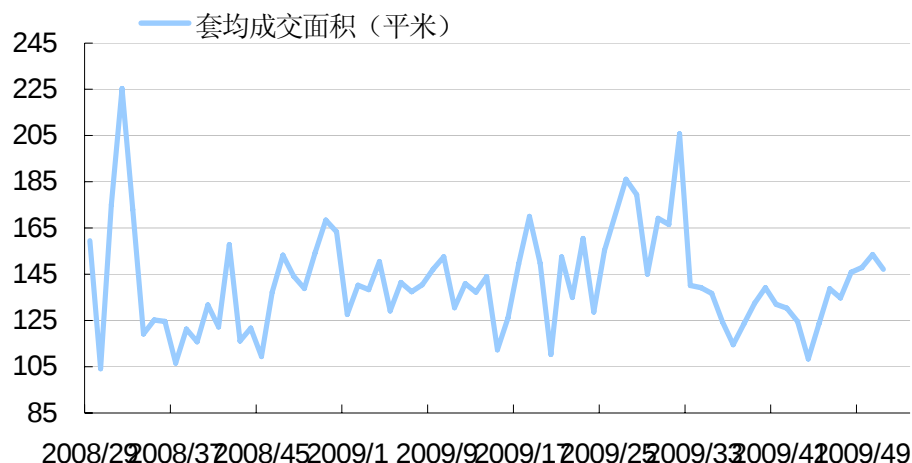
图 53: 温州住宅成交情况



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 147 平米，同比下降 13%，环比下降 4%。

图 54: 温州住宅套均成交面积

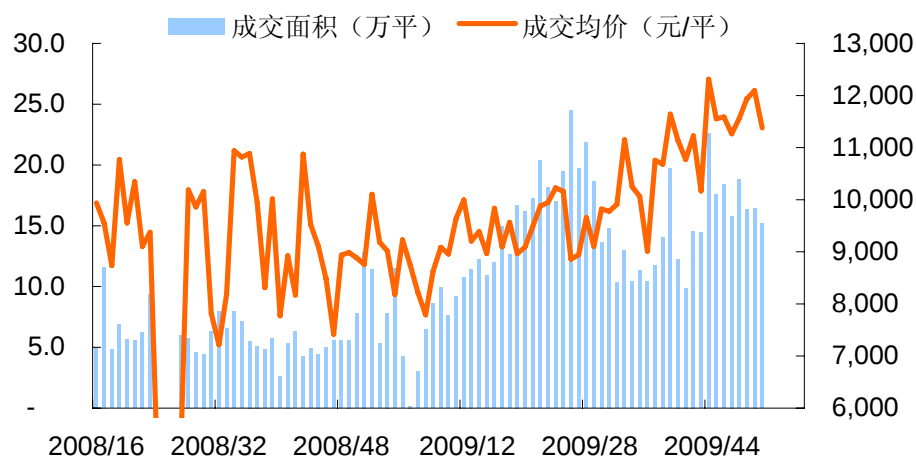


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 宁波

本周商品房成交 2297 套，同比上升 115%，环比上升 13%；成交面积为 15.2 万平，同比上升 18%，环比下降 8%。本周商品房成交均价为 11377 元/平，同比上升 30%，环比下降 6%。

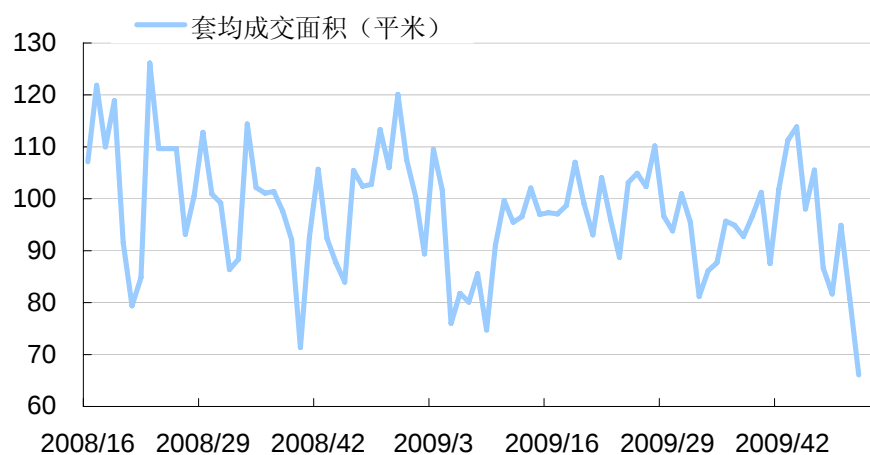
图 55: 宁波商品房成交情况



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 66.1 平米，同比下降 45%，环比下降 18%。

图 56: 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

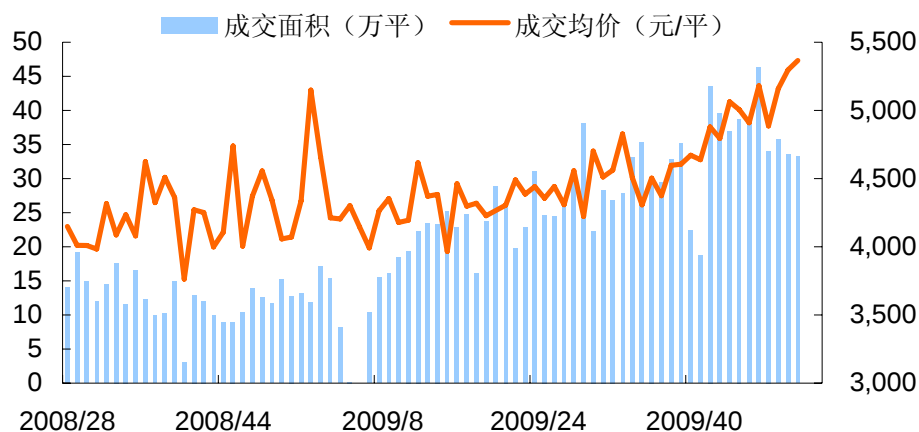
■ 合肥

本周商品房成交 3,540 套，同比上升 173%，环比下降 5%；成交面积为 33.3 万平，同比上升 161%，环比下降 1%。

。

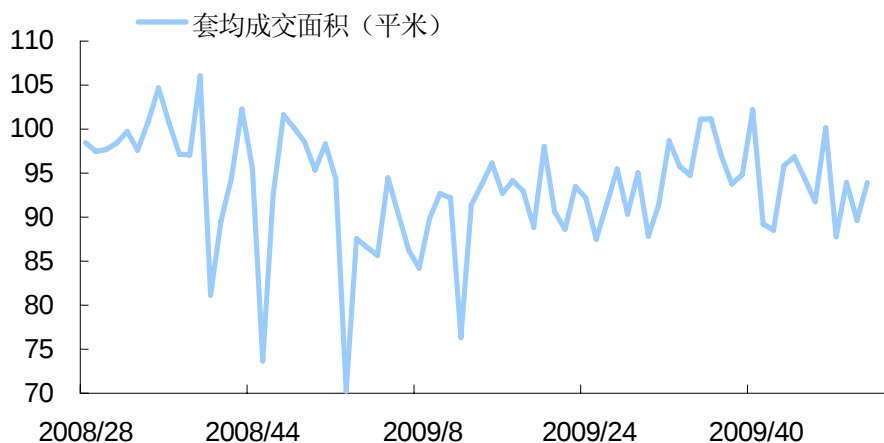
本周商品房套均成交面积为 93.9 平米，同比下降 4%，环比上升 5%。

图 57: 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

图 58: 合肥商品房套均成交面积

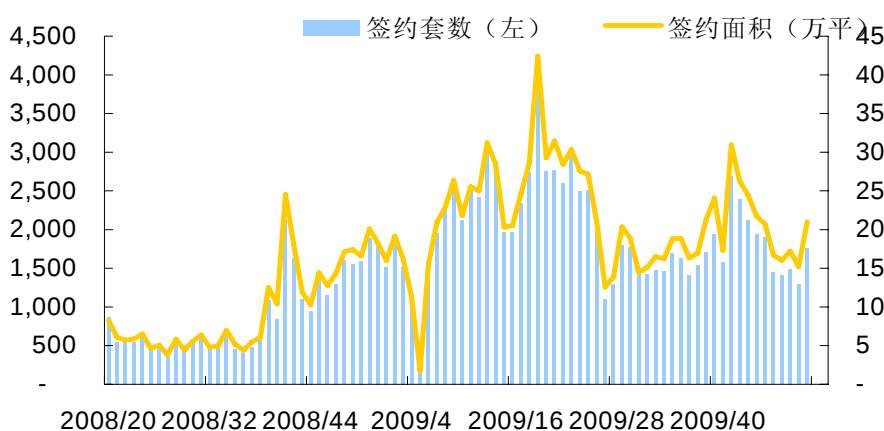


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

本周住宅签约 1755 套，签约面积为 21.0 万平，分别同比下降 7.0% 上升 5.0%，环比上升 36.0% 和 38.0%。

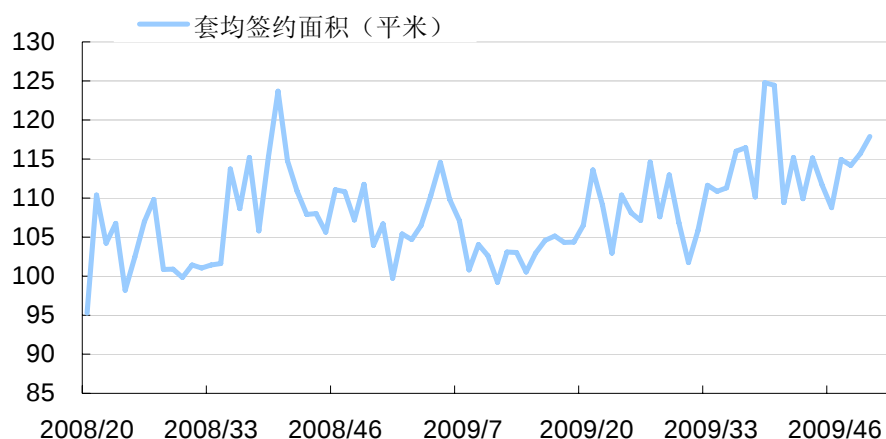
图 59: 广州住宅签约情况



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 119.7 平米, 同比上升 12.0%, 环比上升 2.0%。

图 60: 广州住宅套均签约面积

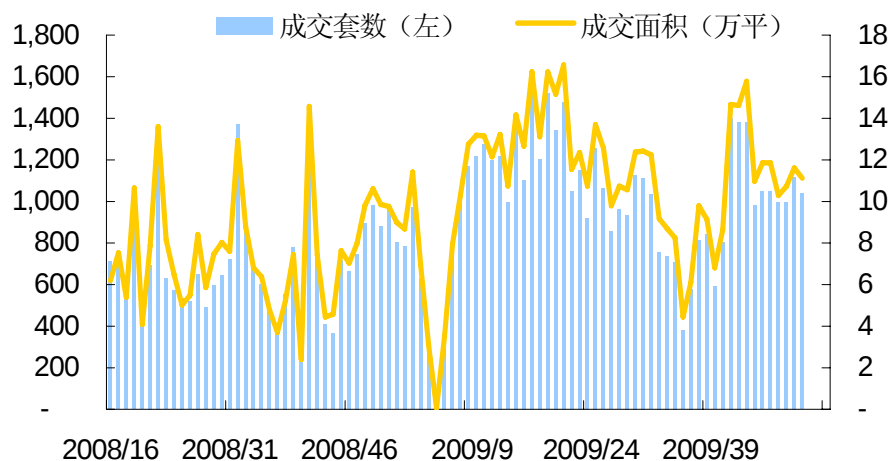


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 东莞

本周住宅成交 1039 套, 同比上升 5.0%, 环比下降 7.0%; 成交面积为 11.1 万平, 同比上升 14.0%, 环比下降 4.0%。

图 61: 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 107 平米, 同比下上涨 8.0%, 环比上涨 3.0%。

图 62: 东莞住宅套均成交面积

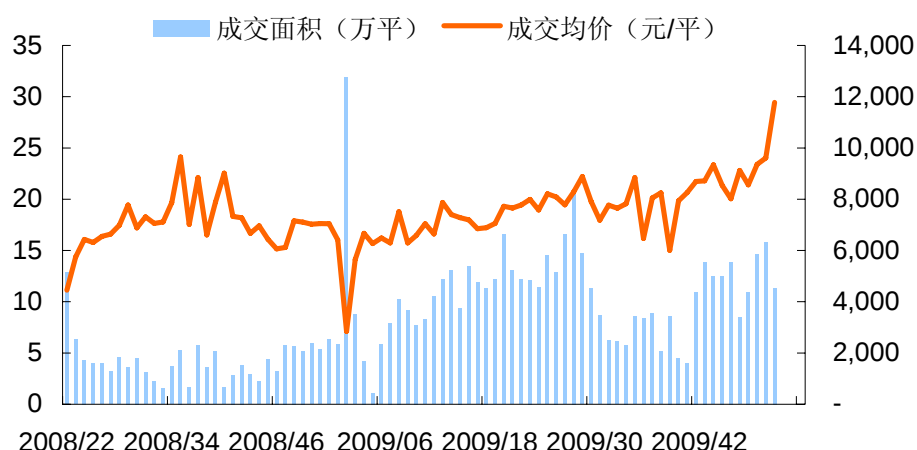


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 福州

本周均价 11,778 元/平方米，同比上涨 23%，环比上涨 11.3%，本周成交套数数据异常，暂不统计。

图 63: 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

本周成交套数数据异常，套均暂不统计。

图 64: 福州住宅套均成交面积

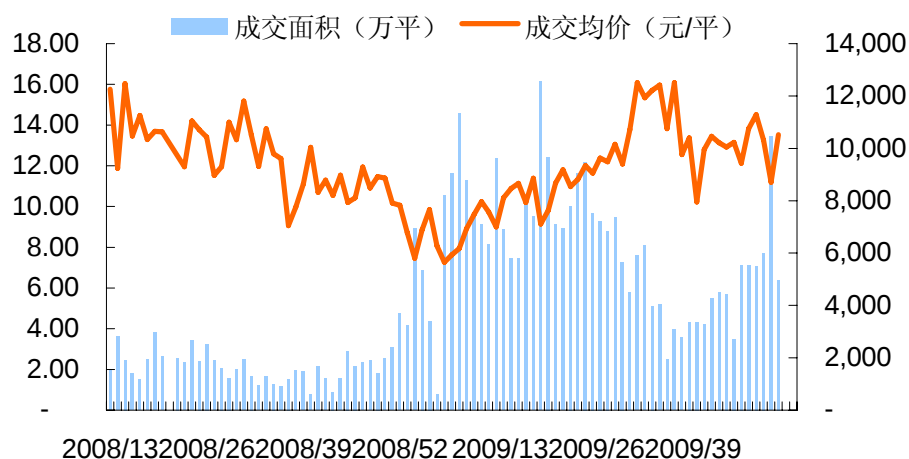


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 厦门

本周住宅成交 530 套，同比上升 94%，环比下降 53.0%；成交面积为 6.4 万平，同比上升 107.0%，环比下降 28%。本周住宅成交均价为 10522 元/平，同比上涨 33%，环比上涨 22%。

图 65: 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120.6平方米，同比上涨7.0%，环比上涨1%。

图 66: 厦门住宅套均成交面积

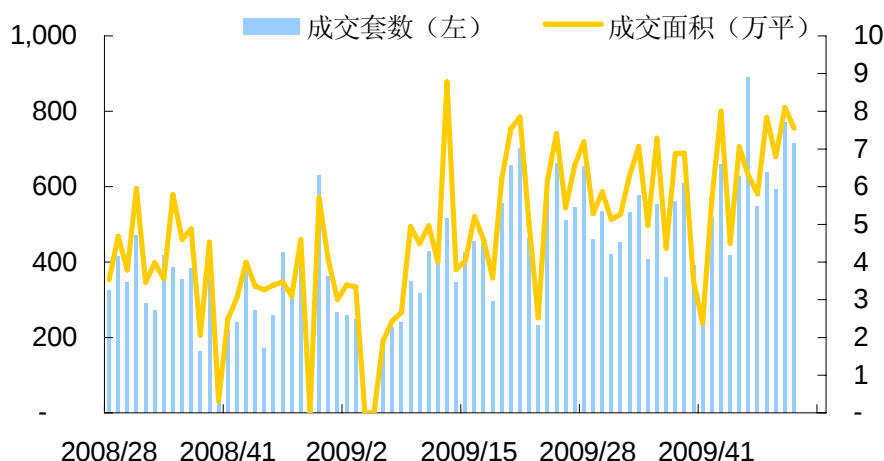


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 海口

本周商品房成交 714 套，环比下降 7.0%；成交面积为 7.6 万平，环比下降 7，同比上升 32%。

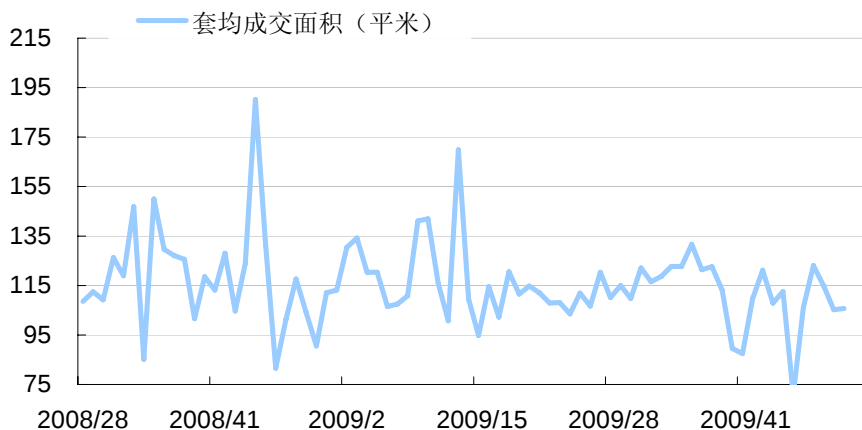
图 67: 海口商品房成交情况



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105.7平方米，同比上升17%，环比上涨1%。

图 68: 海口商品房套均成交面积

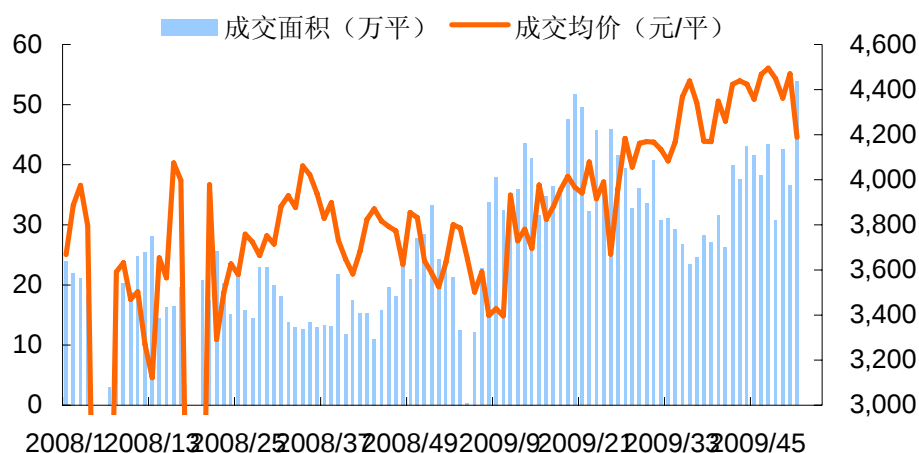


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 长沙

本周住宅期房成交 4808 套，成交面积为 53.9 万平，同比分别上升 76%和 90%，环比分别上涨 42%和 47%。

图 69: 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 112.1 平米，同比上升 8.0%，环比上涨 4%。

图 70: 长沙住宅期房套均成交面积

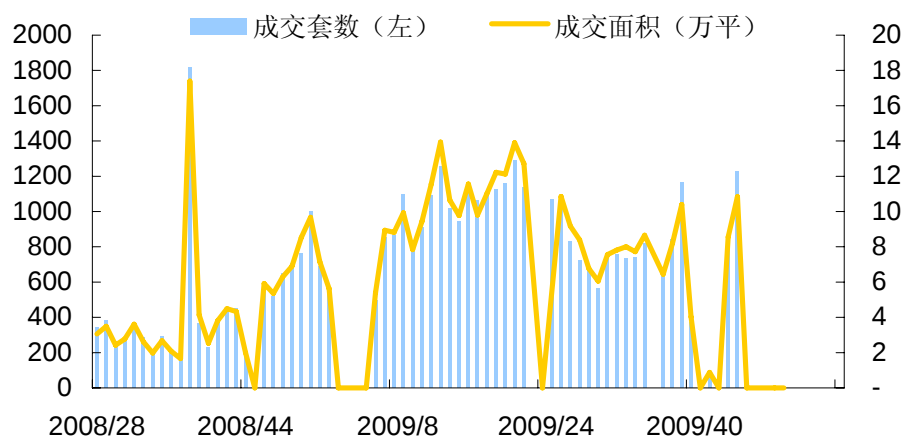


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

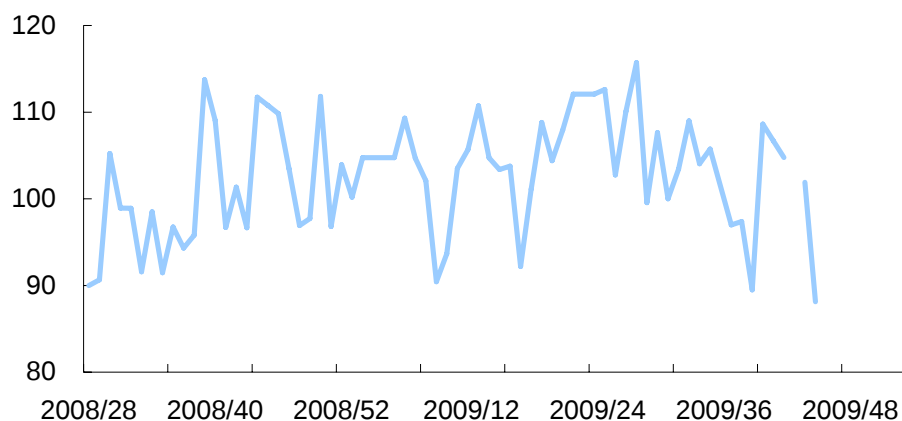
南昌本周无数据。

图 71: 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

图 72: 南昌商品房套均成交面积

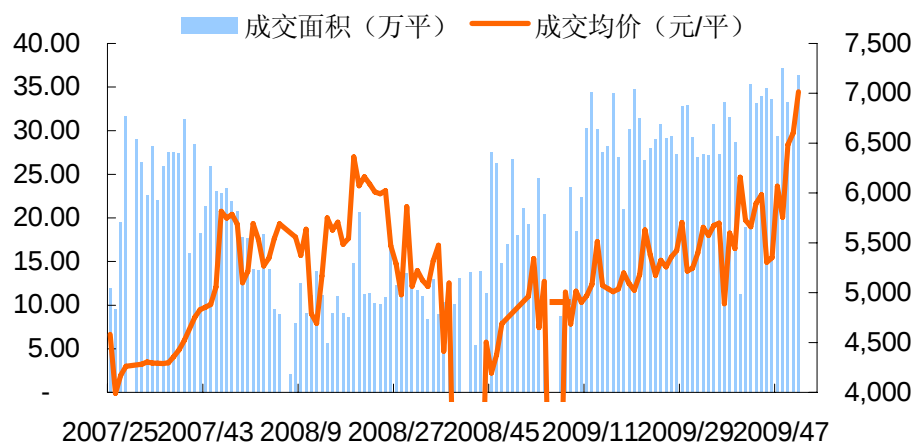


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 73: 武汉商品房成交情况

■ 武汉

本周商品房成交 3,621 套，环比上升 24%；成交面积为 36.4 万平，环比上升 20%。本周商品房成交均价为 7,015 元/平，环比上升 6.0%。



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 100.5 平米，环比下降 3%。

图 74: 武汉商品房套均成交面积

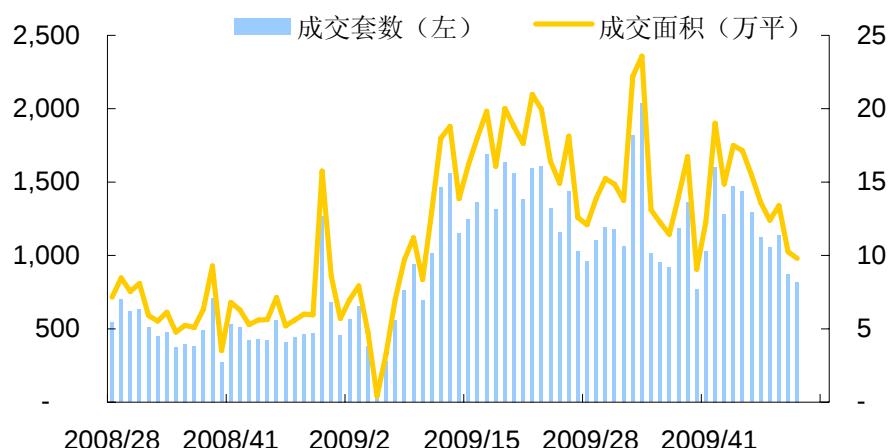


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 贵阳

本周住宅成交 819 套,成交面积为 9.8 万平,同比分别下降 36.0%和 38.0%,环比分别下降 6%和 4%。

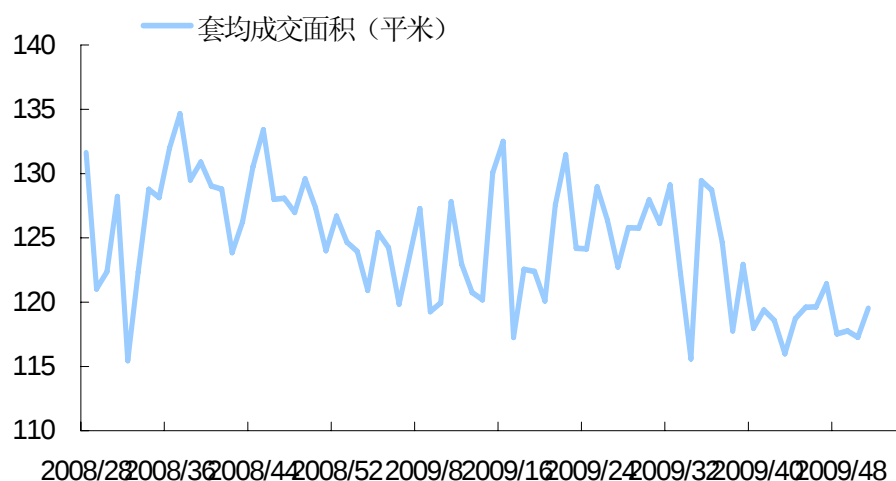
图 75: 贵阳住宅成交情况



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 119 平方米,同比下降 4.0%,环比上涨 2%。

图 76: 贵阳住宅套均成交面积

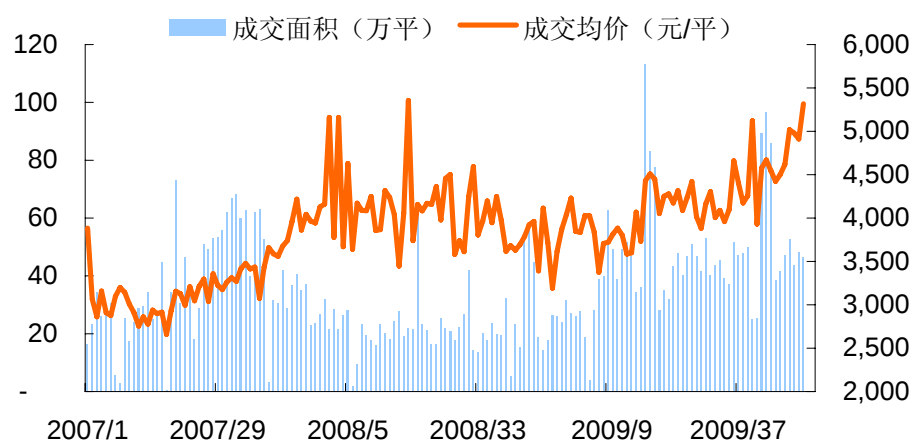


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

本周商品房成交 4,911 套,成交面积为 46.6 万平,同比分别上升 80.0%和 .95%,环比分别下降 6.0%和 4.0%。本周商品房成交均价为 5,318 元/平,同比上升 37%,环比上升 8.0%。

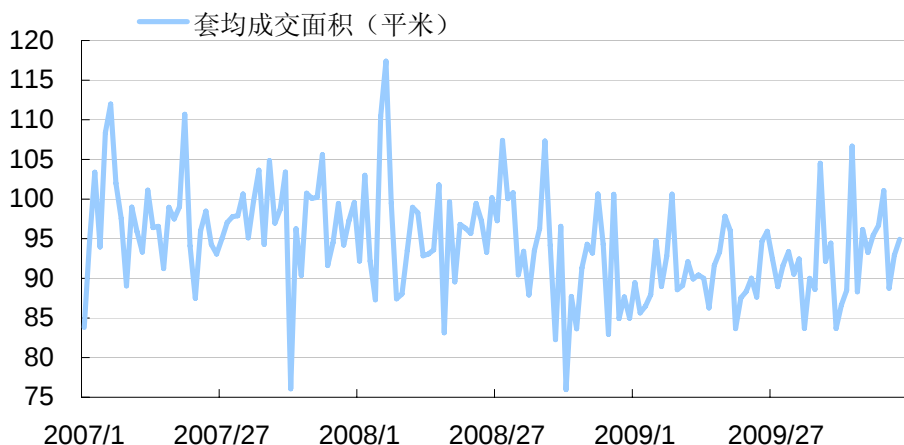
图 77: 重庆商品房成交情况



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 94.9 平米，同比上涨 8.0%，环比上升 2.0%。

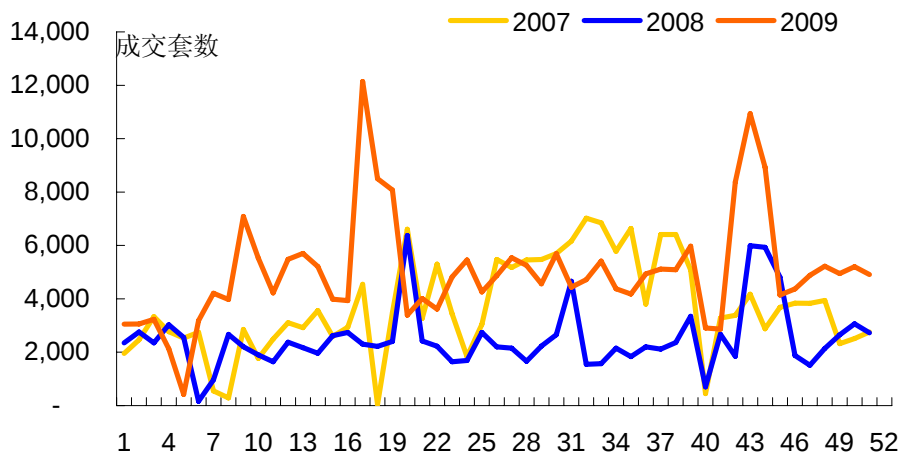
图 78: 重庆商品房套均成交面积



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 3938 套，08 年为 2140 套，08 年较 07 年下降 45.7%。本周商品房成交套数同比上升 69.1%。成交面积同比上升 85.7%。

图 79: 重庆商品房各年同期比较

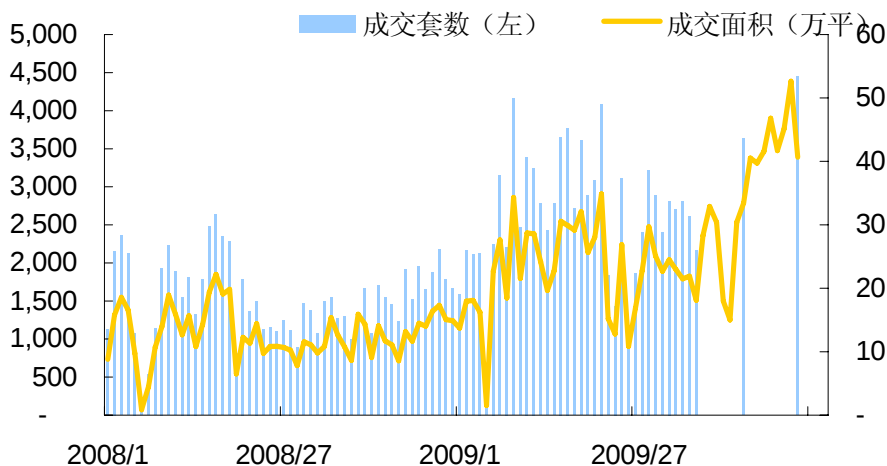


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本周商品房成交面积为 40.7 万平，同比上升 170.1%，环比下降 22%。

图 80: 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

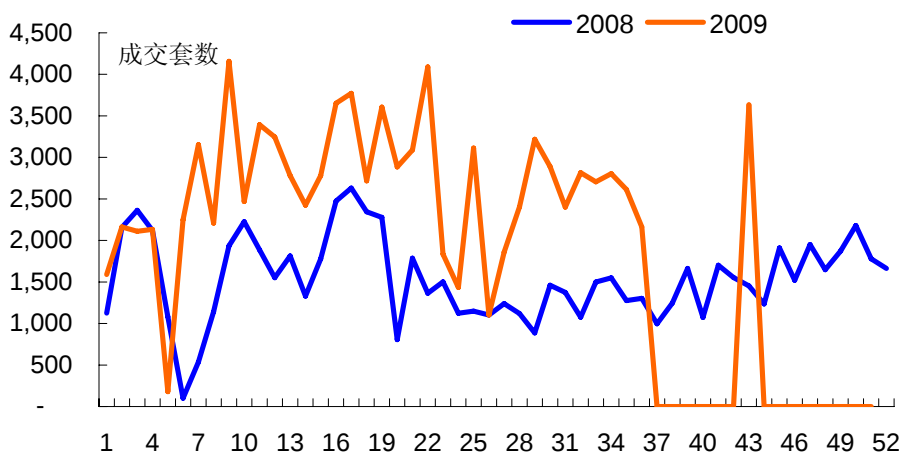
图 81: 成都商品房套均成交面积



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 1648 套, 周均成交面积为 14 万平。

图 82: 成都商品房各年同期比较

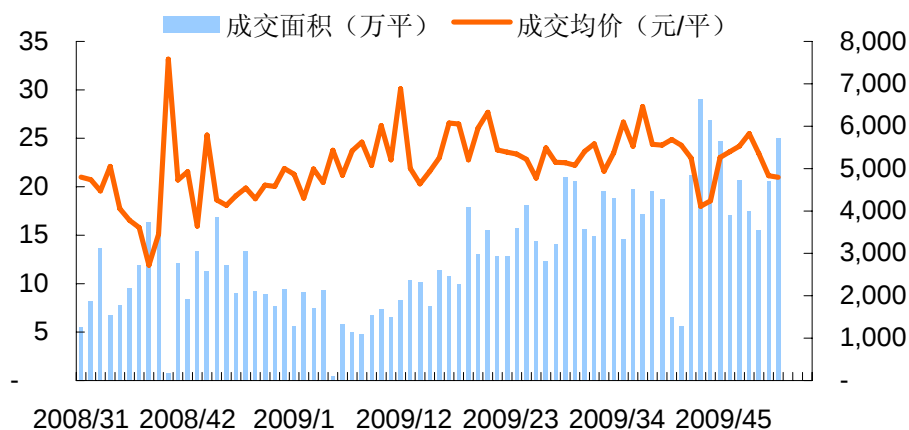


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 3,447 套, 同比上升 294%, 环比上升 41%; 成交面积为 25.1 万平, 同比上升 224%, 环比上升 22%。本周商品房成交均价为 4,795 元/平, 同比上升 5%, 环比下降 1%。

图 83: 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72.8 平米，同比下降 18%，环比下降 13%。

图 84: 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。

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、滨江集团、中华企业、冠城大通、沙河地产、大龙地产、首开股份、胜利股份、世茂股份、广宇发展、香江控股。

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