

房地产行业： 销售已“折腰”，迎来喘息机会

2010年6月8日

看好/维持

房地产

市场动态

郑闵钢 房地产行业分析师执业资格证号:S1480208060050

Zhengmg@dxzq.net.cn

电话：010-66507310

事件：

根据 CREIS 中指数据，2010 年 5 月 29 个城市成交面积环比下跌，苏州跌幅最大，环比下跌 77.75%，半数城市成交量下跌接近或超过 50%；10 个重点城市成交面积环比全部下跌，杭、宁、深、京、渝、沪六市环比下跌接近或超过 50%，杭州下跌幅度最大，达 76.50%。

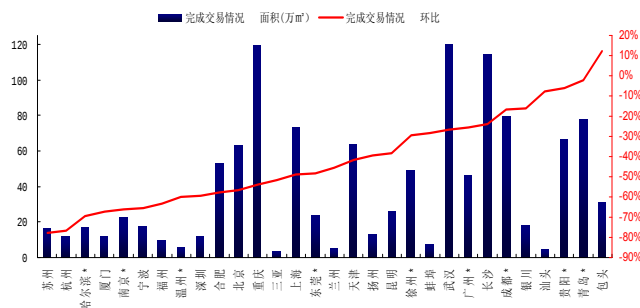
观点：

1. 调控作用显现，销售已“折腰”

根据 CREIS 中指数据，2010 年 5 月全国 29 个主要城市商品房的销售量环比出现明显的下降，有近半城市销售面积环比回落超过 50%，仅包头成交量环比上涨 12.09%。其中北京、上海、深圳和重庆的销售面积环比分别下降了 56.68%、49.16%、59.18%和 54.13%。在 29 个城市中，总跌幅约 44.18%，其中苏州、杭州、哈尔滨、厦门和南京销售面积的环比下降更多些，分别为-77.75%、-76.50%、-69.39%和-67.40%。总体来看，主要城市商品房销售已出现“折腰”，其中北京、上海、深圳、杭州及南京跌至其历史最低水平（春节期间除外）。在中央和地方政府 4、5 月份的一系列房地产政策相继出台的影响下，调控政策的效果已开始显现。

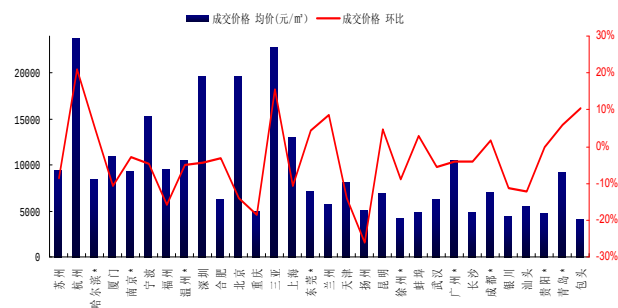
多数城市的销售价格也出现有所下降，29 个城市中有近三分之二的城市 5 月份的销售价格环比出现下降，其中扬州、重庆、福州、天津、北京的销售价格环比下降列前，分别达-26.01%（销售均价 5043 元/平方米）、-18.50%（销售均价 4982 元/平方米）、-15.89%（销售均价 9522 元/平方米）、-14.12%（销售均价 8138 元/平方米）和-14.06%（销售均价 19684 元/平方米）。

图 1：5 月商品房销售环比已现“折腰”



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 2：销售价格下降城市数量众多但下降幅度不大

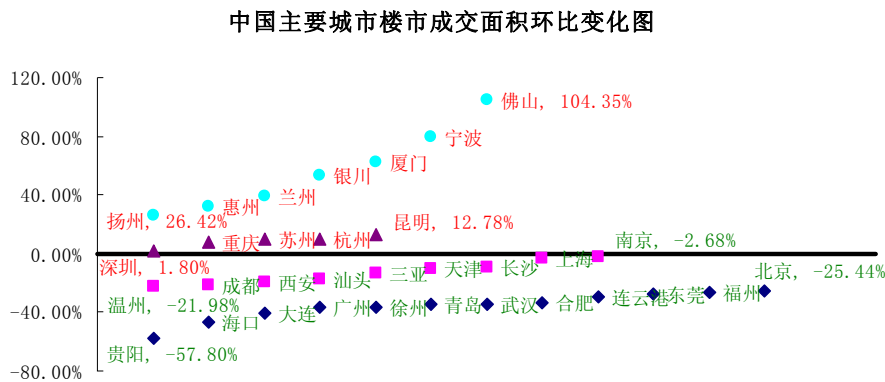


资料来源：CREIS、东兴证券研究所

进入 6 月份市场仍维持销量下降的趋势。5 月 31 日到 6 月 6 日这一周中，CREIS 中指数据监测的 35 个城市中，有 21 个城市成交面积环比下跌，其中贵阳跌幅最大，环比下跌 57.8%。重点城市中，广州、武汉、

北京和成都下跌幅度超过 20%。杭州虽有上涨，但上涨不大为 10.39%。大部分城市商品房的成交量维持低位运行，各城市中成交量下跌的幅度远超过上涨幅度。目前市场观望气氛加大，楼市已显疲软。

图 3：5 月 31 日至 6 月 6 日各城市销售量环比下降占多



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2. 各城市销售量下降远快于价格

根据中国指数研究院的指数数据显示，2010 年 5 月，十二个重点城市中仅南京的综合指数没有波动外，其余十一个城市的综合指数仍小幅上扬，多数城市环比涨幅大幅回落。其中综合指数环比涨幅最高的是重庆，环比上涨 1.42%，比上月（1.53%）回落 0.11 个百分点；其次是广州和北京，环比涨幅维持在 1% 左右。武汉环比涨幅最低，仅 0.18%，比上月大幅回落 1.31 个百分点。同比来看，多数城市涨幅变化不明显，青岛和重庆同比涨幅比上月分别扩大 2.09 和 1.03 个百分点，深圳比上月缩小 1.68 个百分点。写字楼和商铺市场涨跌互现，多数城市仍以上涨为主。从以下各地具体楼盘情况来看，销售价格上涨和下降互现。

表 1：2010 年 5 月全国十二城市综合指数及各分物业指数变化表

城市	城市综合指数		住宅指数		Hedonic 指数		写字楼指数		商铺指数	
	指数	环比变化	指数	环比变化	指数	环比变化	指数	环比变化	指数	环比变化
北京	3060	↑29	2963	↑24	1087	↓15	2981	↑43	3902	↑41
上海	2578	↑14	2440	↑12	1118	↑13	3312	↑33	2512	↓2
广州	2155	↑24	1878	↑28	788	↓11	2002	↑20	4465	---
深圳	3259	↑14	2747	↑6	855	↑3	4722	↑35	4907	↑43
天津	1823	↑14	1666	↑12	759	↑6	1866	↑25	2932	↑5
武汉	1095	↑2	1008	↑2	587	↑5	712	↑1	2318	---
重庆	1146	↑16	883	↑9	534	↑11	1079	↑24	3223	↑58
南京	1414	---	1223	↓3	865	↓3	2150	↓3	1744	↑28
杭州	1972	↑16	1897	↑18	841	↓8	2165	↑42	2248	↓37
成都	1221	↑6	926	↑12	467	↑9	1217	↑19	3436	↓63
苏州	1689	↑4	1661	↓4	777	↓6	1737	↑43	1831	↑5
青岛	1335	↑6	1238	↑7	502	↓8	1745	---	1445	↑5

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 2：2010 年 5 月主要城市典型项目指数贡献前三位及价格变化情况

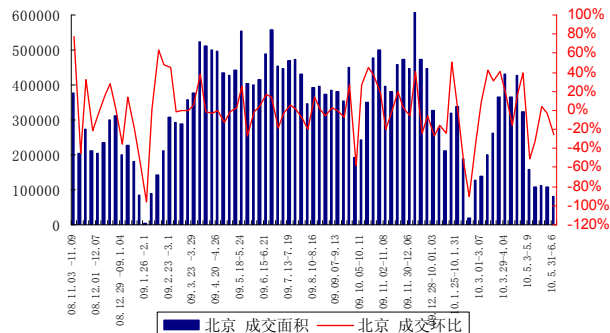
城市	拉高指数前三位项目				拉低指数前三位项目			
	项目名称	5 月报价(元/m²)	环比涨幅	指数贡献	项目名称	5 月报价(元/m²)	环比降幅	指数贡献
北京	缘溪堂	70000	27.3%	11.6	华侨城	70000	-27.3%	-11.6
	祥云国际	45000	12.5%	8.2	万科蓝山	45000	-12.5%	-8.2
	龙山新新家园	28000	12%	5.6	万象新天家园	28000	-12%	-5.6
上海	绿洲康城-亲水湾	25000	8.70%	3.4	盘古天地	16500	-8.33%	-1.3
	九城湖滨国际	23000	15.00%	2.2	香逸湾	18800	-3.59%	-0.3
	荣域	17800	12.66%	1.0	艺泰安邦	13000	-7.14%	-0.1
广州	中海锦榕湾	21000	23.5%	15.8	方圆明月山溪	7400	-17.8%	-5.1
	富力君湖华庭	26000	18.2%	5.0	富力公园 28	25000	-3.9%	-1.7
	万菱君临国际公寓	30000	7.1%	4.7	万科云山	11000	-8.3%	-1.7
深圳	御河堤	29000	3.57%	5.7				
	3 号线城市公寓	9500	2.15%	0.3				
天津	锦绣香江水城	10000	12.36%	9.1	远洋城	10500	-16.00%	-11.1
	恒大金碧天下	12000	36.36%	2.7	时代奥城	22000	-4.35%	-1.5
	星耀五洲	9700	3.19%	2.5	君临天下	15000	-25.00%	-1.4
武汉	青城·梧桐道	10000	5.26%	3.0	武昌府	6300	-5.97%	-2.4
	融侨华府	11000	10.00%	2.3	广电江湾新城	7200	-5.26%	-2.3
	南国明珠	8300	18.57%	2.2	汉口花园	6200	-3.13%	-1.3
重庆	融汇半岛	6000	9.09%	4.4	富力城	7000	-4.11%	-0.8
	鲁能星城	7800	5.41%	3.8	恒大绿洲	7500	-3.85%	-0.4
	鹏润蓝海	7700	4.05%	0.6	海尔海语江山	7000	-5.41%	-0.3
南京	金地名京	35000	16.67%	9.9	运盛美之国	18000	-28%	-19.5
	南京国际广场	35000	6.06%	5.6	城开汤山公馆	11000	-26.67%	-6.5
	东方天郡	15600	11.43%	4.9	天润城	9000	-3.23%	-4.2
杭州	绿城·丽江公寓	32000	16.36%	10	昆仑公馆	37000	-7.50%	-4
	金隅观澜时代	20000	17.65%	4	百家乐·西园	20000	-13.04%	-2
	金盛·曼城	17000	21.43%	3	元都新苑	14300	-7.74%	-1
成都	东骏湖景湾	5500	10.00%	1.3	叠翠峰	10000	-16.67%	-0.5
	万景峰	6500	8.33%	1.2	恒禾皇冠国际社区	5300	-3.64%	-0.4
	中海兰庭	8700	8.75%	1.0	东湖国际	10500	-2.33%	-0.2
苏州	太湖黄金水岸	20000	11.11%	9	万科金色家园	13000	-23.53%	-11
	招商小石城	8500	6.25%	7	水巷邻里花园	35000	-12.5%	-6
	尚玲珑	30000	3.45%	4	新城金郡	8000	-9.09%	-4
青岛	金领世家	16000	18.52%	5.8	卓越蔚蓝群岛	6450	-10.42%	-13.0
	千禧国际村	6300	8.62%	5.4	隐珠山花园城	3800	-15.56%	-6.1
	万科魅力之城	8500	14.86%	4.8	海信温泉王朝	8500	-5.56%	-1.4

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.1 北京成交环比下跌 56.68%，周销售量已回到 09 年初

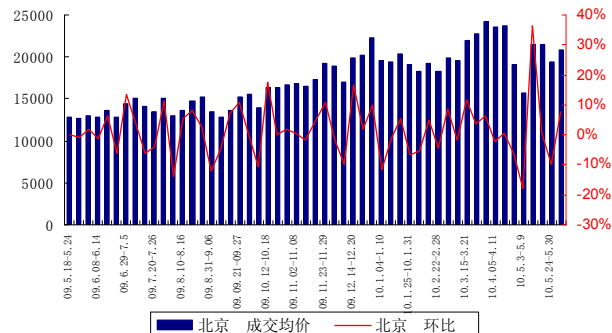
2010 年 5 月北京市商品住宅销售 6269 套，成交面积 63.15 万平方米，环比下跌 56.68%，均价 19684 元/平方米，环比下跌 14.06%（剔除保障性住房后，本月共成交 4028 套，47.05 万平方米），2010 年 1-5 月总成交面积 519.44 万平方米，同比 09 年下跌 30.05%，同比 08 年上涨 35.52%。北京商品住宅市场成交面积已回到 09 年初的水平。

图 4：北京周销售面积已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 5：北京周销售价格仍在高位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 3 北京部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5 月报价 (元/㎡)	环比涨幅
1	缘溪堂	15	70000	27.3%
2	中粮祥云国际生活区	32	45000	12.5%
3	龙山新新家园	36	28000	12%
4	加州水郡	31.8	18000	20%
5	龙湖·花盛香醍	14.3	20000	33.3%
6	TheHouse 红东方	10.7	31000	24%
7	金色·漫香林	50.5	25000	4.17%
8	新里西斯莱公馆	45.8	19000	5.6%
9	奥东 18 号	7.5	45000	12.5%
10	莱茵湾	14	16000	14.3%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 4 北京部分价格下跌的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5 月报价 (元/㎡)	环比降幅
1	北京华侨城	83	28500	-18.6%
2	万科蓝山	17	39800	-7.4%
3	万象新天家园	12	21000	-16%
4	海棠公社	33.8	25000	-3.9%

5	专家国际花园	10.7	31000	-8.8%
6	K2 清水湾	13.7	25000	-7.4%
7	富力又一城	9.2	23000	-8%
8	天伦锦城	13	21000	-4.6%
9	新华联国际	14.7	41000	-1.9%
10	融科·香雪兰溪	25	17600	-2.2%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表5 5月北京住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

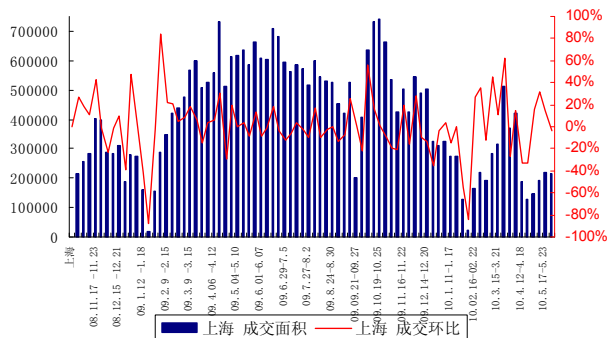
报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5月报价 (元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售套数	项目名称	面积 (㎡)	项目名称	销售金额 (万元)
龙湖·花盛香醍	20000	33.3%	保利花园	881	保利花园	84000	新里·西斯莱公馆	88600
柏林山水	9500	30.1%	新里·西斯莱公馆	477	新里·西斯莱公馆	48700	保利花园	65000
缘溪堂	70000	27.3%	中国铁建国际城	261	中国铁建国际城	26000	中国铁建国际城	52200
TheHouse 红东方	31000	24.0%	中粮万科假日风景	171	中粮万科假日风景	16300	中粮万科假日风景	39800
加州水郡	18000	20.0%	北京华贸城	143	中国铁建·原香小镇	10200	北京华贸城	24300
阳光波尔多	9000	20.0%	中国铁建·原香小镇	109	首开智慧社	9300	首开智慧社	19000
桃花源	33000	17.9%	首开智慧社	104	北京华贸城	8700	太阳公元	18900
美利山	35000	16.7%	K2·清水湾	99	K2·清水湾	6800	元大都7号	15900
恋日水岸	8150	16.4%	K2·海棠湾	96	K2·海棠湾	6400	K2·清水湾	15100
欧洲公馆	40000	14.3%	顺鑫朗郡	68	龙湖·蔚澜香	6300	K2·海棠湾	15000

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.2 上海成交环比下跌 49.16%，周销售量与 08 年底相近

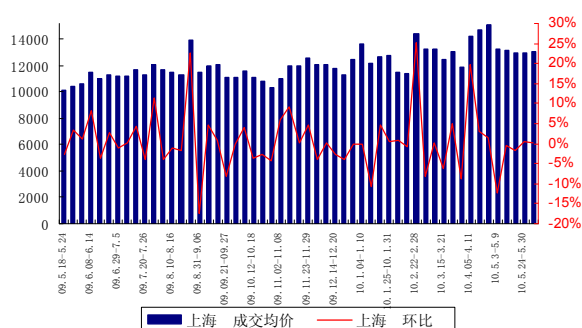
2010 年 5 月上海市商品住宅成交 7334 套，成交面积 73.27 万平方米，环比下跌 49.16%，均价 13060 元/平方米，环比下跌 10.56%。2010 年 1-5 月总成交面积 532.64 万平方米，同比 09 年下跌 44.03%，同比 08 年下跌 27.67%。尽管 5 月以来上海商品住宅单周成交量逐步回升，但 5 月成交量仍然大幅下挫。

图6：上海周销售面积已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图7：上海周销售价格仍在高位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 6 上海部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比涨幅
1	绿洲康城-亲水湾	70	25000	8.70%
2	九城湖滨国际公寓	30	23000	15.00%
3	荣域	21	17800	12.66%
4	龙泽园	20	11000	22.22%
5	金地湾流域	18	29000	7.41%
6	和欣国际花园	24	25000	6.38%
7	万源城·朗郡	10	31500	12.50%
8	中海瀛台(江域)	16	40000	5.26%
9	中环1号2期(疏博尚品)	49	22500	2.27%
10	美兰湖·岭域	14	18000	9.09%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 7 上海部分价格下跌的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比降幅
1	盘古天地	35	16500	-8.33%
2	香逸湾	15	18800	-3.59%
3	艺泰安邦	5	13000	-7.14%
4	鼎鑫名流苑	20	21300	-0.93%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 8 5月上海住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

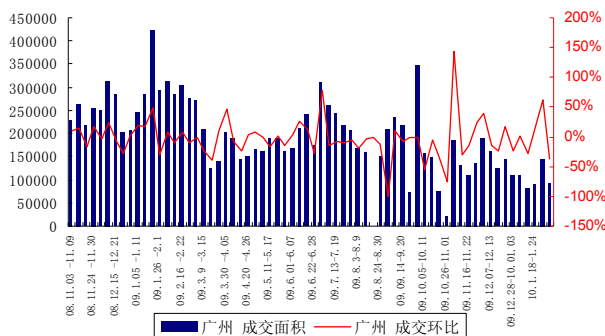
报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5月报价(元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售套数	项目名称	销售面积(㎡)	项目名称	销售金额(万元)
龙泽园	11000	22.22%	印象欧洲	246	印象欧洲	21133	印象欧洲	50297
东方城市绿洲	21000	16.67%	御景龙庭	90	复地北桥城	10951	御涛园	38281
九城湖滨国际公寓	23000	15.00%	万安金邸	88	万安金邸	9028	复地北桥城	32873
荣域	17800	12.66%	凤凰花苑	85	凤凰花苑	8377	绿城玫瑰园	22694
万源城·朗郡	31500	12.50%	江桥万达广场	73	御景龙庭	8193	中海瀛台	13853
美兰湖·岭域	18000	9.09%	复地北桥城	66	江桥万达广场	6956	棕榈泉花园	13645
绿洲康城-亲水湾(公寓)	25000	8.70%	中海瀛台	40	御涛园	6483	江桥万达广场	12993
金地湾流域	29000	7.41%	祥腾城市广场	38	龙湖花盛香醍	4549	龙湖花盛香醍	12909
绿地诺丁山	15000	7.14%	华亭新家三辰苑	38	聚贤煌都	3758	丰盛皇朝	11422
和欣国际花园	25000	6.38%	天台星城	35	新天地河滨花园	3659	兰馨公寓	10369

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.3 广州成交环比下跌 25.44%，周销售量达一年多最低

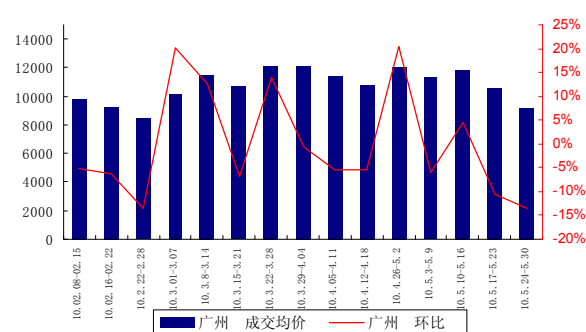
2010 年 5 月广州市商品房成交面积 46.31 万平方米，环比下跌 25.44%。5 月，广州商品房成交量大幅下降，销售价格也出现小幅下降，环比下降了 4.014%。

图 8：广州周销售面积已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 9：广州周销售价格略有下降



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 9 广州部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5 月报价 (元/㎡)	环比涨幅
1	中海锦榕湾	39	21000	23.5%
2	富力君湖华庭	12	26000	18.2%
3	万菱君临国际公寓	23	30000	7.1%
4	万科金域蓝湾	44	13000	8.3%
5	逸翠湾	42	27000	3.9%
6	岭南湾畔	22	16000	6.7%
7	广州新塘新世界	30	7200	10.8%
8	东方新世界	33	22000	2.3%
9	珠江御景湾	13	21000	5.0%
10	城启天鹅湾	11	20000	5.3%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 10 广州部分价格下降的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5 月报价 (元/㎡)	环比降幅
1	方圆明月山溪	31	7400	-17.8%
2	富力公园 28	17	25000	-3.9%
3	万科云山	17	11000	-8.3%
4	翠城花园	17	17000	-5.6%
5	万科天河御品	14	15000	-6.3%
6	锦绣半山御景	5	8000	-23.8%
7	逸彩新世界	12	15000	-6.3%
8	翠屏领东天河	6	13000	-13.3%

9	东银广场	7	19000	-5.0%
10	碧桂园凤凰城(左邻右里)	10	6800	-9.3%

资料来源: CREIS、东兴证券研究所

表 11 5 月广州住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

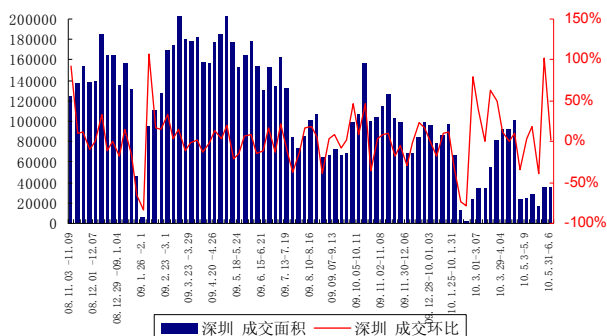
报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5 月报价(元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售套数	项目名称	销售面积(㎡)	项目名称	销售金额(万元)
中海锦榕湾	21000	23.53%	保利城花园	581	保利城花园	58581	保利城花园	36387
大学时光	16000	23.08%	碧桂园凤凰城	334	碧桂园凤凰城	32991	汇景新城	31672
富力君湖华庭	26000	18.18%	天寿大厦	126	天寿大厦	18477	天寿大厦	22897
白云尚城	18000	12.50%	江南新苑	111	锦绣御景国际	14397	江南新苑	21988
新塘新世界	7200	10.77%	百晟·汇翠湾	109	百晟·汇翠湾	12483	碧桂园凤凰城	21939
万科金域蓝湾	13000	8.33%	锦绣新天地	104	汇景新城	12278	中海锦榕湾	20114
万菱·君临国际	30000	7.14%	宝翠园	103	江南新苑	12051	保利壹号公馆	16455
岭南湾畔	16000	6.67%	锦绣御景国际	100	万虹花园	10339	宝翠园	13295
海伦堡流金岁月	16000	6.67%	万虹花园	98	中海锦榕湾	10272	锦绣御景国际	12406
汇商新城	3300	6.45%	东湖映月	95	宝翠园	10256	天河御品	11628

资料来源: CREIS、东兴证券研究所

2.4 深圳成交极度缩量，价格略有下降

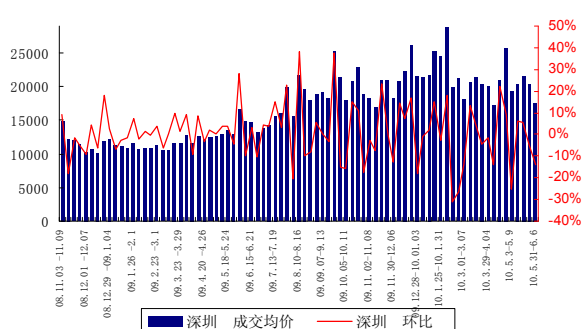
2010 年 5 月深圳市商品住宅成交 1423 套，成交面积 11.89 万平方米，环比下跌 59.18%，均价 19653 元/平方米，环比下跌 4.44%。2010 年 1-5 月总成交面积 111.29 万平方米，同比 09 年下跌 65.36%，同比 08 年下跌 11.75%。深圳销售量早已近底量，已近 08 年一季度的水平。

图 10: 深圳周销售面积早已处低位



资料来源: CREIS、东兴证券研究所

图 11: 深圳周销售价格略有下降



资料来源: CREIS、东兴证券研究所

表 12 深圳部分价格上涨的楼盘

项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5 月报价 (元/㎡)	环比涨幅
1 御河堤	6	29000	3.57%
2 3 号线城市公寓	2	9500	2.15%

资料来源: CREIS、东兴证券研究所

表 13 5 月深圳住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

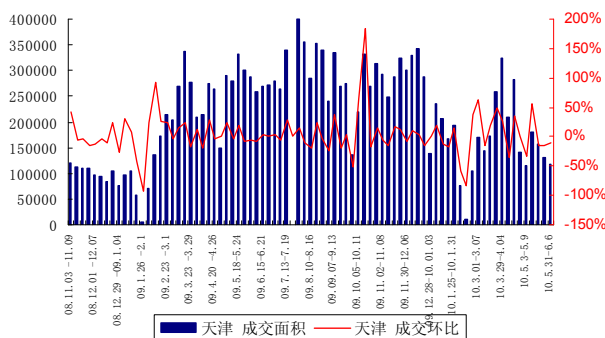
报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5 月报价(元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售套数	项目名称	销售面积(㎡)	项目名称	销售金额(万元)
御河堤	29000	3.57%	丽湾国际公寓	304	莱蒙水榭春天	15144	莱蒙水榭春天	30288
3 号线城市公寓	9500	2.15%	莱蒙水榭春天	171	丽湾国际公寓	13763	丽湾国际公寓	22020
			天健时尚空间	92	第五大道	9820	第五大道	19640
			侨城馨苑	80	万科金域华府	5678	万科金域华府	15899
			万科金域华府	69	侨城馨苑	5399	侨城馨苑	13498
			第五大道	61	天健时尚空间	5211	首地容御	13432
			金色沁园	52	金色沁园	4619	兰亭国际名园	12692
			财富港	52	兰亭国际名园	4094	天健时尚空间	10421
			首地容御	41	首地容御	4070	十二橡树庄园	8000
			兰亭国际名园	30	财富港	2991	金色沁园	6467

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.5 天津成交量下跌明显，价格略有下降

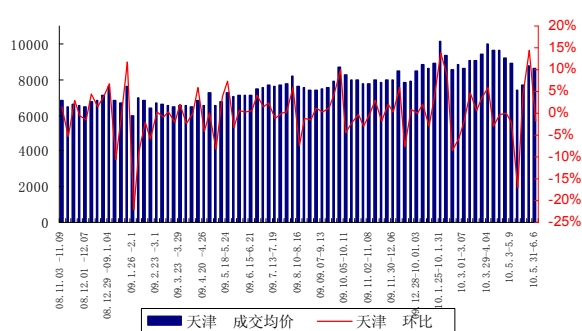
2010 年 5 月天津市商品住宅成交 6087 套，成交面积 63.48 万平方米，环比下跌 41.43%，均价 8138 元/平方米，环比下跌 14.12%；2010 年 1-5 月总成交面积 383.78 万平方米，同比 09 年下跌 13.32%，同比 08 年上涨 78.53%。2009 年天津商品住宅成交面积远高于历年水平，且波动幅度有所减小。2010 年 5 月，天津市商品住宅成交面积大幅下跌，成交价格跌破 9 千元。

图 12：天津周销售面积早已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 13：天津周销售价格略有下降



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 14 天津部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5 月报价 (元/㎡)	环比涨幅
1	锦绣香江水城	300	10000	12.36%
2	恒大金碧天下	30	12000	36.36%
3	星耀五洲	300	9700	3.19%

4	天津壹街区	21	24000	20.00%
5	九州国际	17	26000	18.18%
6	领世达观	18	13000	39.78%
7	天一绿海	18	9000	55.17%
8	仁恒海河广场	23	26000	8.33%
9	天山水榭花都	80	6000	9.09%
10	世纪梧桐公寓	13	22500	12.50%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 15 天津部分价格下降的楼盘

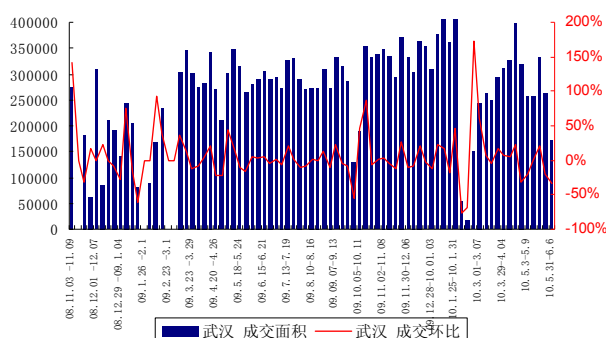
	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5 月报价 (元/㎡)	环比降幅
1	远洋城	200	10500	-16.00%
2	时代奥城	55	22000	-4.35%
3	君临天下	10	15000	-25.00%
4	天津富力城三期	72	24000	-2.44%
5	天房美域	46	16000	-4.76%
6	万通新城国际三期	18	14000	-12.50%
7	沽上江南	46	7000	-6.67%
8	华韵欧风博文苑	16	12000	-5.51%
9	景瑞阳光尚城	22	7000	-6.67%
10	天津富力湾	20	10500	-4.55%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.6 武汉成交量下跌明显，价格稳定

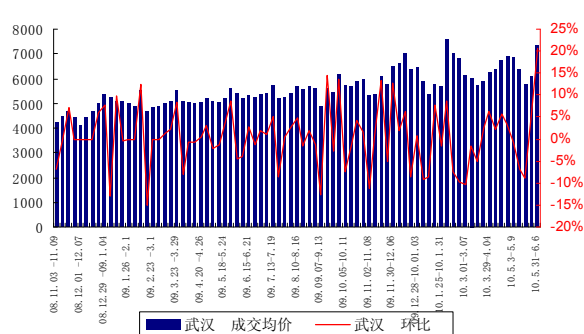
2010 年 5 月武汉市商品房成交 10955 套，成交面积 120.11 万平方米，环比下跌 23.63%，均价 6278 元/平方米，环比下跌 5.64%。2010 年 1-5 月总成交面积 627.23 万平方米，同比 09 年上涨 22.42%，同比 08 年上涨 164.70%。2010 年 5 月，武汉商品房结束春节以来的上涨态势，转而大幅下跌，但武汉商品房价格较为稳定。

图 14：武汉周销售面积早已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 15：武汉周销售价格略有下降



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 16 武汉部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比涨幅
1	美林青城·梧桐道	10.4	10000	5.26%
2	融侨华府	3.9	11000	10.00%
3	南国明珠	2.9	8300	18.57%
4	保利海上五月花	5.6	4600	2.22%
5	复地东湖国际	3.7	16000	6.67%
6	银泰大智嘉园	7.0	11000	4.76%
7	泰然南湖玫瑰湾	9.3	7800	4.00%
8	大华南湖公园世家	2.9	7400	8.82%
9	水印桃源	4.6	4600	2.22%
10	爱家国际华城	7.4	8900	1.14%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 17 武汉部分价格下降的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比降幅
1	武昌府	6.1	6300	-5.97%
2	广电江湾新城	4.3	7200	-5.26%
3	汉口花园	3.9	6200	-3.13%
4	金地格林春岸	3.0	5500	-5.17%
5	佳阳国际	8.6	2600	-3.70%
6	当代香颂公馆	3.4	6700	-4.29%
7	现代森林小镇	5.0	6400	-1.54%
8	08 经典	2.3	3800	-5.00%
9	巴黎豪庭	1.5	7200	-2.70%
10	平安花园	2.8	2000	-4.76%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 18 5月武汉住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5月报价 (元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售 套数	项目名称	销售面积(㎡)	项目名称	销售金额 (万元)
金太阳米兰小镇	6300	18.87%	世界城米兰印象	341	世界城米兰印象	35840	菱角湖万达广场	34610
南国明珠	8300	18.57%	菱角湖万达广场	309	菱角湖万达广场	34430	世界城米兰印象	27530
美景天城	3600	12.50%	清江山水	300	08 经典	23660	葛洲坝国际广场	26500
融侨华府	11000	10.00%	08 经典	293	清江山水	23130	清江山水	12800

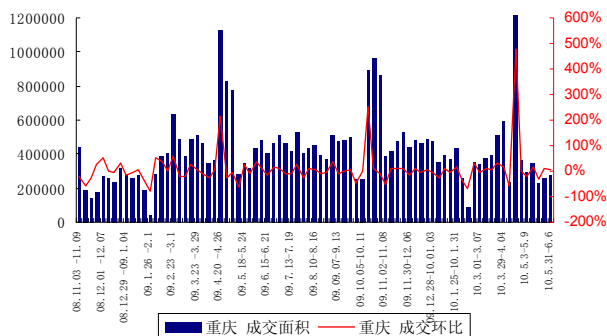
南湖公园世家	7400	8.82%	海上五月花	251	海上五月花	23110	融科天城	12460
水墨清华)	8000	6.67%	葛洲坝国际广场	234	葛洲坝国际广场	23050	宝利金国际公馆	12030
复地东湖国际	16000	6.67%	名流·人和天地	193	名流·人和天地	19150	百步亭世博园	10680
紫菀逸景华庭	7400	5.71%	保利·心语	128	F、阳光城	14440	保利·海上五月花	10430
美林青城·梧桐道	10000	5.26%	F、雅园	126	保利·心语	14140	凯旋名邸	9840
银泰大智嘉园	11000	4.76%	F、阳光城	118	百步亭世博园	14020	城投·瀚城	9370

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.7 重庆成交量下跌明显，价格处高位

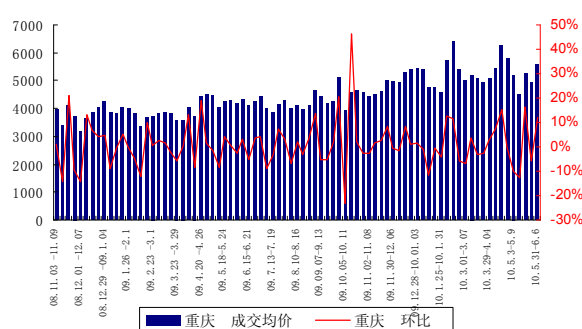
2010年5月重庆市商品房成交13140套，成交面积119.58万平方米，环比下跌54.13%，均价4982元/平方米，环比下跌18.50%。2010年1-5月总成交面积851.24万平方米，同比09年下跌8.41%，同比08年上涨68.66%。5月，重庆商品房成交量大幅下跌，接近春节期间成交量，价格仍处于较高水平。

图 16：重庆周销售面积早已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 17：重庆周销售价格仍在高位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 19 重庆部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比涨幅
1	融汇半岛	300	6000	9.09%
2	鲁能星城	320	7800	5.41%
3	鹏润蓝海	64	7700	4.05%
4	御城华府	17	7800	14.71%
5	协信彩云湖1号	25	10000	5.26%
6	中亿阳明山水	40	7300	4.29%
7	富洲新城	38	6800	4.62%
8	丽都锦城	50	6200	3.33%
9	聚丰江山汇	50	5800	3.57%
10	顺祥壹街区	38	6000	3.45%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 20 重庆部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比降幅
1	富力城	92	7000	-4.11%
2	恒大绿洲	46	7500	-3.85%
3	海尔海语江山	26	7000	-5.41%
4	壹江城	35	7000	-4.11%
5	宗申动力城	37	4400	-5.98%
6	和泓南山道	50	7800	-2.50%
7	东原锦悦	19	7900	-5.39%
8	恒大名都	85	8400	-1.18%
9	保利心语花园	26	6300	-4.55%
10	保利康桥	20	6200	-4.62%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 21 5月重庆住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

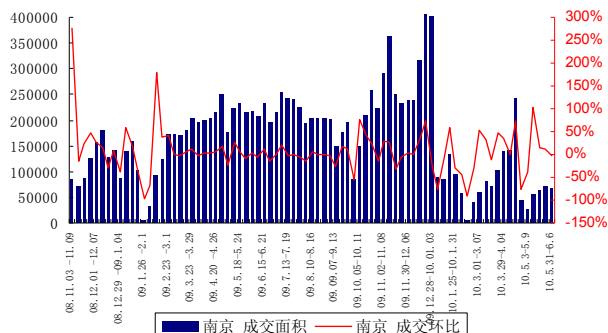
报价涨幅前十位			销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5月报价(元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售面积(万㎡)	项目名称	销售金额(万元)
御城华府	7800	14.71%	中交丽景	5.13	中交丽景	23937.58
融汇半岛	6000	9.09%	恒大绿洲	2.18	恒大绿洲	12398.48
鲁能星城	7800	5.41%	万科渝园朗润园	2.05	万科渝园朗润园	12016.28
协信彩云湖1号	10000	5.26%	五星乡都一号	2.01	棕榈泉国际花园	11385.9
富洲新城	6800	4.62%	劲旅丽景花园	1.64	庆隆南山高尔夫	9086.25
金科阳光小镇	6800	4.62%	棕榈泉国际花园	1.57	同景国际城	8909.07
融汇国际温泉城	7000	4.48%	同景国际城	1.57	浩立碧海湾	8180.23
复地城就	7000	4.48%	浩立碧海湾	1.5	珠江太阳城	8024.34
中亿阳明山水	7300	4.29%	宗申动力城	1.33	富力城	7582.19
鹏润蓝海	7700	4.05%	巴南印象	1.32	融城华府	7348.81

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.8 南京成交量下跌已至低位，价格处高位

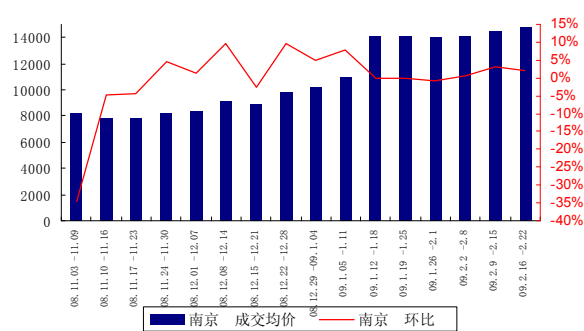
2010年5月南京市商品住宅成交1828套，成交面积22.93万平方米，环比下跌66.03%，2010年1-5月总成交面积为192.91万平方米，同比09年下跌45.11%，同比08年下跌0.52%。2010年春节后成交量持续上涨局面在5月结束，成交量跌至本年春节期间水平。

图 18：南京周销售面积早已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 19：南京周销售价格仍在高位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 22 南京部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比涨幅
1	金地名京	9	35000	16.67%
2	南京国际广场	12	35000	6.06%
3	东方天郡	13	15600	11.43%
4	金地自在城	7	13000	32.65%
5	万达广场	10	18000	9.09%
6	山水华门	4	23000	15%
7	旭日爱上城	39	9000	2.27%
8	先锋青年公寓	5	16700	4.38%
9	翠屏紫气钟山	9	14500	2.11%
10	金基月亮湾	1.3	24000	4.35%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 23 南京部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比降幅
1	运盛美之国	12	18000	-28%
2	城开汤山公馆	7	11000	-26.67%
3	天润城	60	9000	-3.23%
4	金陵尚府	12	21000	-4.55%
5	宋都美域	11	19000	-5%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 24 5 月南京住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

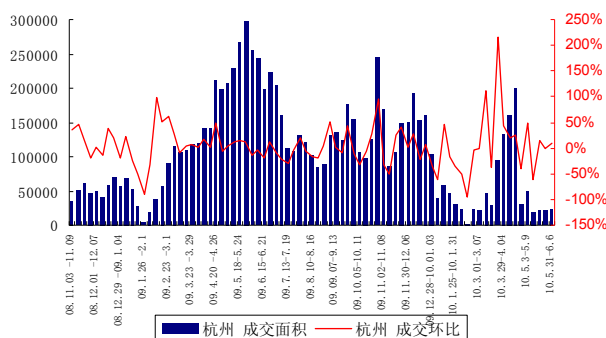
报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5 月报价(元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售套数	项目名称	销售面积(㎡)	项目名称	销售金额(万元)
金地自在城	13000	32.65%	波塔东郡	182	东方龙湖湾	16379	东方龙湖湾	13964
金地名京	35000	16.67%	东方龙湖湾	182	金地华城	15503	荣盛水景城	7039
山水华门	23000	15%	金地华城	145	荣盛水景城	11686	金地华城	5806
东方天郡	15600	11.43%	荣盛水景城	106	江畔明珠广场	7711	江畔明珠广场	5130
万达广场	18000	9.09%	江畔明珠广场	94	恒大金碧天下	5563	紫晶广场	3352
南京国际广场	35000	6.06%	紫晶广场	44	紫晶广场	4916	恒大金碧天下	2630
先锋青年公寓	16700	4.38%	恒大金碧天下	41	波塔东郡	4860	万科金域蓝湾	2621
金基月亮湾	24000	4.35%	水岸新都花苑	29	明发滨江新城	3771	仙龙湾	2610
京隆国际公寓	25000	4.17%	明发滨江新城	28	世纪东山	3502	世纪东山	1825
亚东同城印象	5700	3.64%	武夷水岸家园	25	水岸新都花苑	3387	波塔东郡	1787

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.9 杭州成交量下跌已至一年来低位，价格上涨中

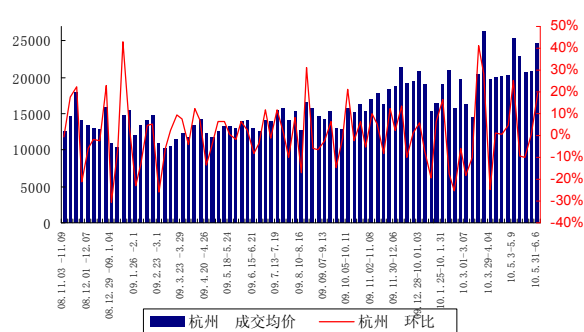
2010 年 5 月杭州市商品房成交 1010 套，成交面积 12.17 万平方米，环比下跌 76.50%，均价 23722 元/平方米，环比上涨 20.89%。2010 年 1-5 月总成交面积为 116.32 万平方米，同比 09 年下跌 55.21%，同比 08 年下跌 7.06%。5 月，杭州商品房成交量大幅下跌至极低水平。2010 年以来，杭州商品房成交价格震荡中上扬。5 月，由于住宅项目成交量锐减商业及办公项目的成交占比接近 50%，使得杭州商品房价格逆市上涨 20.89%。

图 20：杭州周销售面积早已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 21：杭州周销售价格上涨



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 25 杭州部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比涨幅
1	绿城·丽江公寓	32	32000	16.36%
2	金隅观澜时代	21	20000	17.65%
3	金盛·曼城	13	17000	21.43%
4	坤和西溪里	25	21500	7.50%
5	东海·柠檬郡	14	18000	12.50%

表 26 杭州部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比降幅
1	昆仑公馆	20	37000	-7.50%
2	百家乐·西园	10	20000	-13.04%
3	元都新苑	16	14300	-7.74%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 27 5月杭州住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

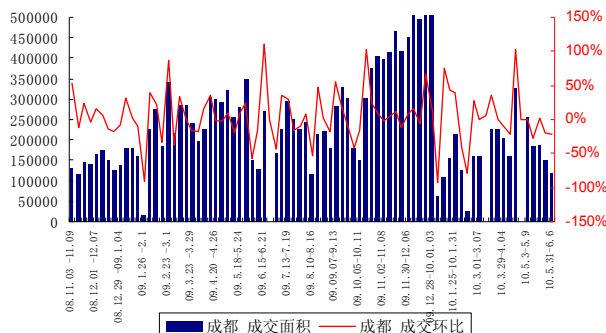
报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5月报价 (元/㎡)	环比 涨幅	项目名称	销售套 数	项目名称	销售面积 (㎡)	项目名称	销售金额 (万元)
金盛·曼城	17000	21.43%	远洋·杭州大运河商务区	351	远洋·杭州大运河商务区	34655	远洋·杭州大运河商务区	115421
金隅观澜时代	20000	17.65%	香溢·白金海岸	58	香溢·白金海岸	6684	绿城·丽江公寓	17703
绿城·丽江公寓	32000	16.36%	绿城·丽江公寓	50	绿城·丽江公寓	5926	欣盛·东方郡	9463
东海·柠檬郡	18000	12.50%	泰地·北上新城	47	冠宇·隽园	3876	香溢·白金海岸	8021
铭鹤花园	9000	12.50%	冠宇·隽园	42	元都新苑	3842	绿城·蓝色钱江	6898
溪上玫瑰园	33000	8.55%	元都新苑	36	欣盛·东方郡	3752	坤和西溪里	6728
绿城·蓝庭	13000	8.33%	坤和西溪里	26	坤和西溪里	3540	香溢·大学苑	5275
金色阳光	13000	8.33%	欣盛·东方郡	25	香溢·大学苑	3517	元都新苑	5275
坤和西溪里	21500	7.50%	华元·领骏世界	18	泰地·北上新城	3390	兰庭公寓	5107
江南文苑	17200	6.17%	香溢·大学苑	13	兰庭公寓	2615	金隅·观澜时代	5100

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.10 成都量价下跌至 09 年底，价格稳定

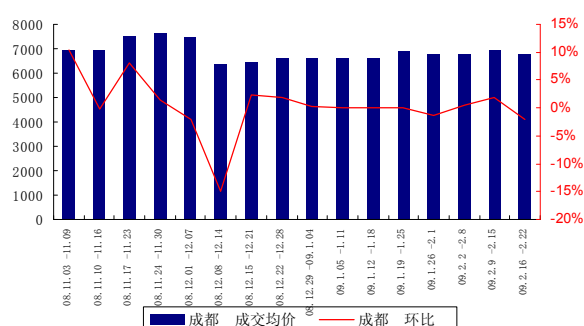
2010 年 5 月成都市商品房成交面积 79.80 万平方米，环比下跌 16.51%；2010 年 1-5 月总成交面积 372.35 万平方米，同比 2009 年下跌 28.19%，同比 08 年上涨 25.64%。2010 年以来，成交面积一直低位运行，5 月，成都商品房成交量有所下降，但高于 08 年月平均水平。销售价格相对稳定。

图 22：成都周销售面积早已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 23：成都周销售价格仍在高位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 28 成都部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比涨幅
1	东骏湖景湾	66.6	5500	10.00%
2	万景峰	61	6500	8.33%
3	中海兰庭	35	8700	8.75%
4	龙湖三千城	46.07	11500	4.55%
5	珠江御景湾	50	7500	5.63%
6	时代豪庭	18	19000	5.56%
7	恒大绿洲	60	5800	5.45%
8	首创国际城	41.99	6500	6.56%
9	华侨城纯水岸	15.6	11000	10.00%
10	新界	30	10000	5.26%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 29 成都部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比降幅
1	叠翠峰	6.3	10000	-16.67%
2	恒禾皇冠国际社区	47.31	5300	-3.64%
3	东湖国际	20	10500	-2.33%
4	上东阳光美悦林	13.37	5500	-5.17%
5	中华名园3波西卡诺	22.38	7800	-1.89%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 30 5 月成都住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

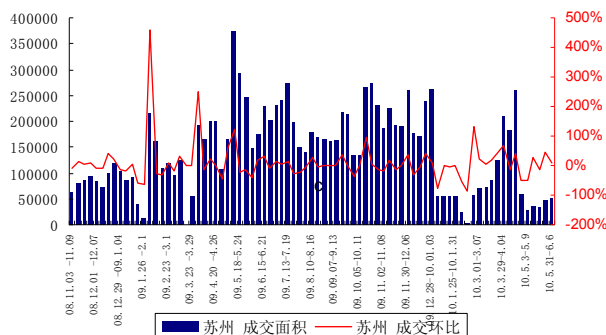
报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售面积前十位		销售金额前十位	
项目名称	5 月报价 (元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售套数	项目名称	销售面积(㎡)	项目名称	销售金额 (万元)
红城	8800	17.33%	金沙鹭岛	215	金沙鹭岛	24905	瑞升望江橡树林	20575
东骏湖景湾	5500	10.00%	瑞升望江橡树林	200	瑞升望江橡树林	20575	中海国际社区	15431
华侨城纯水岸	11000	10.00%	万景峰	165	万景峰	14102	金沙鹭岛	13182
阳曦芙蓉城	7700	10.00%	中华名园	131	中华名园	12189	中华名园	9664
中海兰庭	8700	8.75%	世豪广场	124	中海国际社区	12035	世豪广场	9007
北湖印象	3800	8.57%	华润二十四城	99	世豪广场	11119	龙湖三千城	8592
万景峰	6500	8.33%	力迅领筑	89	新界	7926	万景峰	8461
摩玛城	9300	8.14%	上东一号	89	华润二十四城	7917	华润二十四城	8312
首创国际城	6500	6.56%	锦江城市花园	87	龙湖三千城	7811	新界	7529
巨龙环岛国际社区	6600	6.45%	蓝光花满庭	86	中大君悦金沙花园	7294	华润置地凤凰城	6161

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.11 苏州成交量下跌至低位，价格仍在上涨

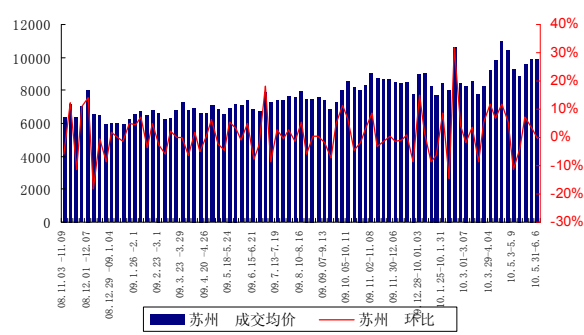
2010 年 5 月苏州市商品房成交面积 16.33 万平方米，环比下跌 77.75%。5 月，苏州商品房成交量大幅下降，销售价格也出现小幅下降，环比下降了 8.74%。

图 24：苏州周销售面积已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 25：苏州周销售价格仍在上涨



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 31 苏州部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5 月报价 (元/㎡)	环比涨幅
1	太湖黄金水岸	41	20000	11.11%
2	招商小石城	120	8500	6.25%
3	尚玲珑	38	30000	3.45%
4	新城翡翠湾	24.2	7700	14.93%

5	新创·理想城	50	7800	4.00%
6	朗悦湾	21	9000	3.45%
7	荣域	21	12500	4.17%
8	新地国际公寓	9	21000	5.00%
9	苏州世茂运河城	9.38	14000	7.69%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 32 苏州京部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比降幅
1	万科金色家园	24	13000	-23.53%
2	水巷邻里花园	10	35000	-12.5%
3	新城金郡	47	8000	-9.09%
4	新港幸福郡	20	7500	-13.79%
5	中海国际社区	54	12500	-3.85%
6	枫情水岸	27.5	15500	-3.13%
7	诚河新旅城	25	18000	-12.64%
8	万科中粮·本岸	12	17000	-5.56%
9	新港名墅花园	40	7200	-4.00%
10	朗诗国际街区	9.02	19500	-2.50%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 33 苏州部分价格上涨的楼盘

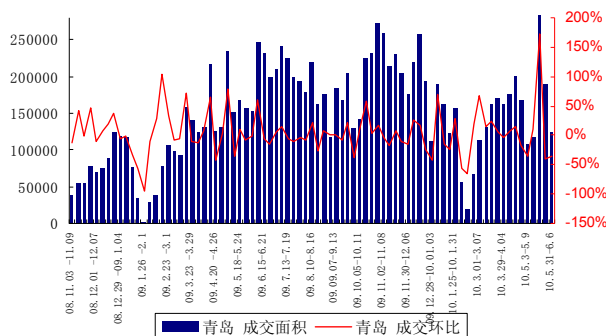
报价涨幅前十位			销售套数前十位	
项目名称	5月报价(元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售套数
新城翡翠湾	7700	14.93%	MAX 未来	69
太湖黄金水岸	20000	11.11%	万科金色家园	64
苏州世茂运河城	14000	7.69%	金城 1958	53
招商小石城	8500	6.25%	禾盛花苑	53
中翔丽晶	8500	6.25%	越湖家天下	45
新地国际公寓	21000	5.00%	星湖名轩	44
大观名园三期品湖苑	11000	4.76%	中海国际社区	41
荣域	12500	4.17%	和风雅致	36
新创·理想城	7800	4.00%	世贸运河城	31
朗悦湾	9000	3.45%	中锐山水映象	23

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

2.12 青岛成交量有所下跌，价格仍在上涨

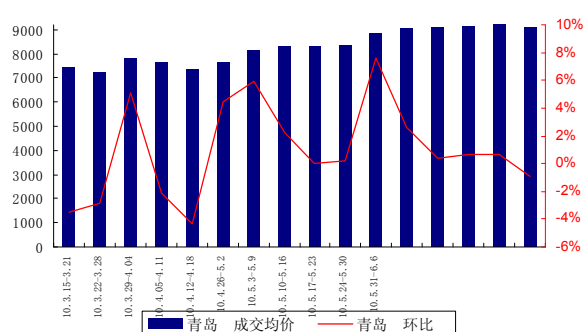
2010年5月青岛市商品房成交面积77.94万平方米，环比下跌2.48%。5月，青岛商品房成交量有所下降，但销售价格仍在增长，环比增长5.96%。

图 26：青岛周销售面积早已处低位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

图 27：青岛周销售价格仍在高位



资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 34 青岛部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(㎡万)	5月报价(元/㎡)	环比涨幅
1	金领世家	21.51	16000	18.52%
2	千禧国际村	100	6300	8.62%
3	万科魅力之城	40	8500	14.86%
4	上实海上海	8	30000	15.38%
5	蓝山湾	87.5	8500	3.66%
6	林溪美地	30	6100	15.09%
7	观海华庭	30	6000	9.09%
8	都霖美景	30	5200	4.00%
9	香缇树	5.99	13000	8.33%
10	青岛宝门公寓	2.6	17000	13.33%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 35 青岛部分价格上涨的楼盘

	项目名称	本期建筑面积(万㎡)	5月报价(元/㎡)	环比降幅
1	卓越蔚蓝群岛	160	6450	-10.42%
2	隐珠山花园城	80	3800	-15.56%
3	海信温泉王朝	26.6	8500	-5.56%
4	盛世江山二期	12	7400	-12.94%
5	欧美世纪花园	17.5	5000	-9.09%

6	银盛泰书香蔓城	11.2	5100	-8.93%
7	100 福国际山庄	24.7	4600	-4.17%
8	千禧银杏苑	20	6300	-3.08%
9	盛福山庄	13	2900	-9.38%
10	凯景花园	5.89	14500	-3.33%

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

表 36 5 月青岛住宅项目价格涨幅及销售情况排行榜

监测项目报价涨幅前十位			销售套数前十位		销售金额前十位	
项目名称	5 月报价(元/㎡)	环比涨幅	项目名称	销售套数	项目名称	销售金额(亿元)
金领世家	16000	18.52%	青岛凤凰城	435	中央国际	4.22
上实海上海	30000	15.38%	中央国际	414	万科金色城品	1.44
林溪美地	6100	15.09%	龙山花园	308	康大凤凰国际	1.34
万科魅力之城	8500	14.86%	隆和水岸	279	青岛凤凰城	1.25
青岛宝门公寓	17000	13.33%	振华苑	248	乐客国际公寓	1.19
环海嘉园	4500	12.50%	隆海海之韵	223	东海路 9 号	1.15
观海华庭	6000	9.09%	海怡嘉园	220	香槟海岸	1.03
千禧国际村	6300	8.62%	康大凤凰国际	219	北国之春	0.99
景润花园	6300	8.62%	香槟海岸	183	隆海海之韵	0.96
香缇树	13000	8.33%	万科金色城品	180	振华苑	0.85

资料来源：CREIS、东兴证券研究所

从各城市的销售情况来看，商品房销售已明显缩量。在政策的调控下，市场已在向理性回归。根据目前市场情况，新政策的推出将在观望中适当被推迟，市场将得到一个喘息的机会。在估值已在底部区域的情况下房地产股有机会上行。维持房地产“看好”的投资评级。

分析师简介

郑闵钢

房地产行业研究员，2007年加盟东兴证券股份有限公司研究所。之前在中国东方资产管理公司负责股权资产的管理和处置工作。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，研究报告中所引用信息均来自公开资料，但并不保证报告所述信息的准确性和完整性。

本研究报告内容及观点仅供参考，不构成任何投资建议。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。

本研究报告版权仅为东兴证券股份有限公司研究所所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用发布，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。东兴证券股份有限公司保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

行业评级体系

行业及公司投资评级的量化标准

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；

回避：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。