

房地产

李少明

执业证书编号: S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

周强

执业证书编号:

010-63222547

zhouqiang@cjis.cn

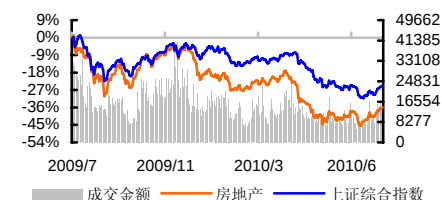
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	111
总市值(亿元)	8959
占A股比例(%)	3.27%
平均市盈率(倍)	108.89

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	5.64	-4.01	-12.21
上证综合指数	1.40	-12.82	-14.26



相关报告

《房地产-成交量小幅回升,主城区占比上升价格普涨 --21 个城市周交易快报》
《房地产-成交面积环比降 6%,二线城市降幅大-主要城市房地产市场交易月报》
《房地产-低价优质房源推盘减少,成交面积环比跌 2 成 --22 个城市周交易快报》

房地产行业

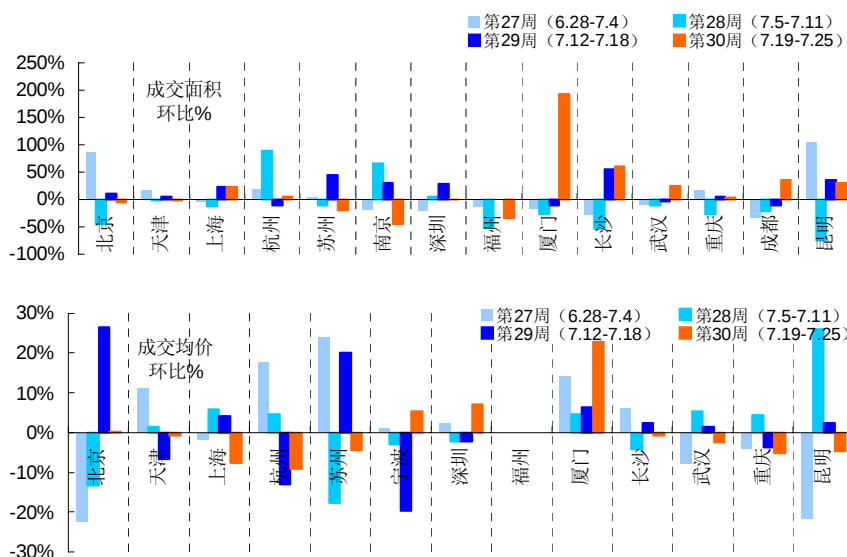
中性

成交面积小幅攀升,同比降幅缩小

--22 个城市周交易快报 (7.19-7.25)

投资要点:

- **成交面积:** 22 个城市环比增 7.9%, 成交持续小幅回升,一线城市增 13.6%, 二线城市增 6.1%, 22 个城市同比降 55%, 一线城市降 56%, 二线城市降 55%, 同比降幅缩小。一线城市沪、穗、杭环比增 23%、19%和 5%, 京环比降 5%; 二线城市厦门、长沙、成都、昆明低位回升 193%、60%、35%和 31%; 南京、福州、青岛、苏州环比降 45%、34%、30%和 20%, 福州成交量创近 10 周来的新低。
- **房价:** 半数以上城市房价下跌, 沪内环以内房价开始松动。杭下沙区保利东湾 1.25 万/平米较预计价低 15%入市致均价跌 9%; 沪外环以外成交占比上升, 内环以内价格松动、内环以外均价持续下跌致本周房价跌 8%; 深宝安区万科金域华府 (2.8 万/平米)、金地上塘道 (2 万/平米) 高价盘集中成交致房价涨 7%; 京均价持平。苏州高价盘成交下降均价跌 5%, 重庆北碚区低价房集中成交均价跌 5%, 昆明和谐家园低价盘拉低均价 5%; 厦门岛内集中成交房价继续涨 23%, 宁波江南景苑低价盘成交回落均价涨 5%。
- **京深二手房:** 成交面积环比增 8.4%和 7%; 深房价环比涨 8.7%, 福田、罗湖区成交提升均价上涨。
- **典型楼盘和新盘跟踪:** 我们跟踪的典型楼盘显示, 一线城市在售项目不降价则成交清淡, 降价则成交量上升, 表明开发商对在售楼盘降价与否仍存分歧但购房者降价预期坚定; 新盘方面, 北京万科长阳半岛、杭州下沙区保利东湾低价入市短时间内售罄, 验证了我们提出的 3、4 季度更多新盘低价入市成交量逐步回升的观点。
- 我们注意到, 厦门、福州、合肥等城市房价未有实质性松动的二线城市预计随着新盘低价入市成交量将有所回升。



主要城市住宅（或商品房）成交情况

表 1: 主要城市 2010 年第 30 周（7.19-7.25）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）				
			10/第 30 周	09/第 30 周	10/第 29 周	同比	环比	10/第 30 周	09/第 30 周	10/第 29 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	7.9	31.9	8.3	-75%	-5%	19,481	13,538	19,443	44%	0%
	天津	住宅	13.1	34.6	13.4	-62%	-2%	9,198	7,756	9,262	19%	-1%
	青岛	住宅	12.2	20.0	17.4	-39%	-30%	--				
	济南	住宅						--	-	--		
	包头	住宅	-	6.3	-			-	3,078	-		
华东地区	上海	住宅	28.4	58.5	23.1	-51%	23%	12,751	12,127	13,818	5%	-8%
	杭州	商品房	6.5	10.8	6.2	-40%	5%	18,165	15,748	19,985	15%	-9%
	苏州	住宅	5.1	19.9	6.4	-74%	-20%	10,370	7,404	10,863	40%	-5%
	南京	住宅	3.6	24.2	6.5	-85%	-45%	--	--	--		
	无锡	住宅	8.7	16.3	-	-47%		7,643	6,435	-	19%	
	温州	住宅	0.4	3.7	0.4	-89%	11%	--	--	--		
	宁波	商品房	8.7	13.7	8.6	-37%	1%	10,513	9,821	9,968	7%	5%
	合肥	商品房	9.9	22.3	9.4	-56%	5%	7,524	4,702	7,474	60%	1%
华南地区	深圳	住宅	3.4	8.4	3.4	-59%	0%	18,866	16,135	17,607	17%	7%
	广州	住宅	10.6	18.9	8.9	-44%	19%	9,935	--	--		
	东莞	住宅	4.7	12.4	4.0	-62%	18%	--	--	--		
	福州	住宅	1.3	11.3	2.0	-88%	-34%	--	7,913	--		
	厦门	住宅	2.6	7.3	0.9	-64%	193%	13,534	9,401	11,016	44%	23%
	海口	商品房	1.5	5.9	0.8	-75%		6,086	--	--		
中南地区	长沙	住宅期房	20.1	33.7	12.5	-40%	60%	5,268	4,169	5,304	26%	-1%
	南昌	商品房	-	6.1	-			-	--	-		
	武汉	商品房	20.2	32.9	16.3	-39%	24%	6,456	5,217	6,619	24%	-2%
西南地区	贵阳	住宅	6.8	15.2	7.8	-55%	-13%	--	--	--		
	重庆	商品房	32.7	53.1	31.6	-38%	4%	5,267	4,165	5,559	26%	-5%
	成都	商品房	8.5	25.1	6.3	-66%	35%	--	--	--		
	昆明	商品房	8.0	20.6	6.1	-61%	31%	6,485	5,078	6,808	28%	-5%
可比的 22 个城市			216.1	484.1	200.2	-55%	7.9%					
一线城市			56.8	128.4	50.0	-56%	13.6%					
二线城市			159.3	355.7	150.2	-55%	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 2010 年第 30 周 (7.19-7.25) 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 (平方米)				
			10/第 30 周	09/第 30 周	10/第 29 周	同比	环比	10/第 30 周	09/第 30 周	10/第 29 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	696	2,711	705	-74%	-1%	113.4	117.7	118.3	-4%	-4%
	天津	住宅	1,265	3,097	1,209	-59%	5%	103.8	111.9	110.5	-7%	-6%
	青岛	住宅	1,288	1,963	1,783	-34%	-28%	95.0	101.9	97.4	-7%	-2%
	济南	住宅	465	322	507	44%	-8%	-				
	包头	住宅	-	527	-				118.6			
华东地区	上海	住宅	3,033	5,260	2,503	-42%	21%	93.7	111.1	92.2	-16%	2%
	杭州	商品房	642	921	539	-30%	19%	101.2	117.0	115.4	-13%	-12%
	苏州	住宅	430	1,544	541	-72%	-21%	118.8	128.7	118.5	-8%	0%
	南京	住宅	306	2,055	466	-85%	-34%	117.0	117.6	139.5	0%	-16%
	无锡	住宅										
	温州	住宅	27	217	21	-88%	29%	148.1	169.1	171.4	-12%	-14%
	宁波	商品房	897	1,458	835	-38%	7%	96.7	93.8	102.6	3%	-6%
	合肥	商品房	1,101	2,542	1,040	-57%	6%	89.7	87.8	90.7	2%	-1%
华南地区	深圳	住宅	392	840	415	-53%	-6%	87.5	99.8	82.9	-12%	6%
	广州	住宅	960	1,767	811	-46%	18%	110.1	106.8	109.9	3%	0%
	东莞	住宅	445	1,126	374	-60%	19%	106.3	109.9	107.0	-3%	-1%
	福州	住宅	105	996	169	-89%	-38%	123.8	113.2	116.0	9%	7%
	厦门	住宅	233	626	75	-63%	211%	112.0	116.3	118.7	-4%	-6%
	海口	商品房	66	534	87	-88%	-24%	222.7	109.7	96.6	103%	131%
中南地区	长沙	住宅期房	1,880	3,180	1,161	-41%	62%	107.0	105.8	108.0	1%	-1%
	南昌	商品房		562								
	武汉	商品房	2,139	3,088	1,763	-31%	21%	94.4	106.6	92.3	-11%	2%
西南地区	贵阳	住宅	614	1,191	692	-48%	-11%	110.6	128.0	113.2	-14%	-2%
	重庆	商品房	4,016	5,688	3,546	-29%	13%	81.3	93.4	89.0	-13%	-9%
	成都	商品房	916	2,889	682	-68%	34%	92.8	86.7	92.1	7%	1%
	昆明	商品房	808	2,217	593	-64%	36%	98.4	92.8	102.5	6%	-4%
可比的 23 个城市合计			22,724	46,232	20,517	-51%	10.8%					
一线城市			5,723	11,499	4,973	-50%	15.1%					
二线城市			17,001	34,733	15,544	-51%	9.4%					

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 2010 第 30 周 (7.19—7.25) 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/近三月平均成交	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/近三月平均成交
			10 /30			10 /30	10/29		10 /30			10 /30	10 /29	
华北地区	北京	住宅	92,893	-14%	1.2%	17.8	17.7	15.9	1,218	-18%	1.3%	21.1	21.1	18.8
	天津	住宅	--						--					
	青岛	住宅	54,661	-1%	2.1%	9.6	11.8	6.5	556	-3%	1.8%	9.9	12.1	7.3
	济南	住宅	--						--					
	包头	住宅	-						-					
华东地区	上海	住宅	41,344	12%	1.5%	4.2	4.5	2.8	584	12%	0.8%	6.4	6.7	3.8
	杭州	商品房	16,851	21%	2.7%	-	-	6.7	243	20%	0.7%	10.3	12.0	3.7
	苏州	住宅	20,217	-17%	2.5%	10.8	10.1	5.6	275	-23%	1.8%	13.1	13.1	4.2
	南京	住宅	27,074	-4%	2.5%	18.7	17.7	5.2	325		2.3%			
	无锡	住宅	--						--					
	温州	住宅	--						--					
	宁波	商品房	85,428	-1%	2.3%	22.6	21.1	14.8	563	-6%	0.6%	15.9	14.2	12.2
	合肥	商品房	--						--					
华南地区	深圳	住宅	20,982	-38%	-6.5%	14.3	15.5	7.3	213	-42%	-4.1%	17.6	18.5	8.1
	广州	住宅												
	东莞	住宅	74,664	-2%	-0.5%	42.2	40.0	15.6	--					
	福州	住宅	12,756	-63%	2.7%	14.8	10.0	5.5	158	-37%	2.1%	30.3	19.7	6.5
	厦门	住宅	12,240	-38%	7.2%	20.5	13.0	7.6	152	-38%	4.1%	23.7	14.8	11.6
	海口	商品房	--			21.5	-		--					
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	94,347	-18%	1.9%	6.4	6.4	3.6	962	-20%	2.2%	7.1	6.8	5.3
	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

表 4: 主要城市 2010 年 6 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		
			10-6			10-6	09-6	10-5	10-6			10-6	09-6	10-5
华北地区	北京	住宅	89,489	-18%	0%	24.8	7.6	22.4	1,185.5	-19%	-2%	27.5	8.4	25.9
	天津	住宅	--						--					
	西安	住宅	--						--					
	青岛	住宅	49,402		2%	9.4		5.9	510.2		3%	10.2		6.3
	大连	住宅	-						-					
	沈阳	住宅	--						--					
华东地区	上海	住宅	40,902	1%	-1%	4.6	1.6	5.6	577.7	2%	1%	6.6	2.0	7.8
	杭州	商品房	27,214	0%	6%	19.1	3.0	25.4	366.0	6%	6%	30.1	3.5	28.4
	苏州	住宅	17,800	-37%	7%	8.4	4.1	11.1	251.6	-39%	5%	12.5	5.0	14.6
	南京	住宅	25,651	-19%	0%	13.6	3.9	14.1	310.2		2%	13.1		13.3
	无锡	住宅							-					
华南地区	深圳	住宅	23,171	-37%	1%	12.3	5.6	16.1	229.4	-43%	-1%	15.1	6.3	19.4
	广州	住宅							472.4		13%	9.0		7.6
	东莞	住宅	--						--					
	福州	住宅	12,541	-66%	1%	16.1	6.9	14.5	157.3	-41%	1%	18.8	4.6	17.1
	厦门	住宅	10,601	-44%	-7%	12.9	5.0	11.9	137.3	-41%	-7%	14.8	5.0	12.1
中南及西南	长沙	住宅期房	-						-					
	南昌	住宅	16,095	-26%	-7%	8.6	6.6	12.9	119.3	-31%	-9%	6.1	5.0	9.0
	武汉	住宅	120,953	-13%	8%	20.8	12.6	13.6	1,253.6	-19%	6%	21.7	13.2	12.5
	重庆	商品房	93,962	-25%	2%	6.6	5.9	7.0	962.6	-25%	0%	7.2	6.6	8.0
	成都	商品房	-						-					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 5: 主要城市 2007-2010 年 1-12 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	Dec
2007	112	55	98	126	138	147	159	167	64	150	130	95
2008	64	26	68	58	93	88	58	42	84	78	119	117
2009	45	64	125	149	135	175	187	159	148	147	181	178
2010	101	60	103	127	47	43						
天津住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	62	29	56	67	71	76	218	--	129	92	96	80
2008	43	21	53	47	51	49	40	32	33	43	49	42
2009	29	57	124	108	128	116	134	143	122	109	124	135
2010	86	37	89	108	63	50						
上海住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	175	100	188	199	266	297	275	283	305	232	205	163
2008	157	72	180	147	180	149	119	110	91	86	121	142
2009	80	117	231	256	267	283	266	240	204	245	227	227
2010	122	60	134	144	73	88						
杭州商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	29	15	30	38	64	78	52	49	46	43	26	27
2008	24	19	22	24	36	26	27	22	21	16	17	26
2009	18	19	45	70	108	154	61	44	67	58	56	74
2010	18	9	25	52	12	16						
南京住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007						104	81	86	95	87	81	72
2008	47	18	40	41	48	50	37	23	20	23	37	65
2009	45	42	83	91	87	93	108	88	74	83	121	168
2010	41	20	42	67	23	24						
苏州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	42	27	57	53	81	68	72	74	88	46	63	43
2008	38	17	29	34	42	36	36	29	23	27	36	44
2009	25	60	45	80	111	82	100	71	82	92	85	106
2010	24	14	44	73	16	20						
深圳住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	80	60	37	53	49	51	46	25	30	16	15	22
2008	20	7	33	26	41	28	25	31	31	34	59	73
2009	39	49	81	75	78	63	52	39	33	49	46	38
2010	35	9	26	29	12	15						
广州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	75	76	60	71	59	87	76	69	70	58	58	43
2008	35	23	38	40	39	67	60	61	50	36	54	49
2009	46	47	64	83	77	110	83	169	91	55	77	74
2010	58	52	62	54	55	53						
重庆商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	98	53	98	126	145	128	196	247	170	93		90
2008	126	60	83	101	134	85	124	68	96	138	180	126

2009	84	163	213	274	195	196	211	179	209	301	190	221
2010	162	112	198	261	120	133						
成都商品房	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007												
2008	63	33	68	75	57	49	46	50	51	51		56
2009	60	99	110	120	129	83	107	94	127	124	150	317
2010	55	52	90	95	80	63						

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 6：主要城市 2010 年 1-6 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			08:1-6	09:1-6	10:1-6	同比 08 年	同比 09 年	08:1-6	09:1-6	10:1-6	同比 08 年	同比 09 年
华北地区	北京	住宅	35,139	61,191	40,152	14%	-34%	397	695	481	21%	-31%
	天津	住宅	24,640	53,542	42,283	72%	-21%	264	562	434	65%	-23%
	西安	住宅	28,331	46,272	52,674	86%	14%	280	444	546	95%	23%
	青岛	住宅		33,772	37,991		12%		336	368		10%
	大连	住宅	13,023	18,915	15,736	21%	-17%	126	167	145	15%	-13%
	沈阳	住宅	55,273	56,865	55,626	1%	-2%	485	510	515	6%	1%
华东地区	上海	住宅	86,093	115,154	59,840	-30%	-48%	886	1234	620	-30%	-50%
	杭州	住宅	12,871	33,185	11,234	-13%	-66%	151	359	132	-12%	-63%
	苏州	住宅	17,631	33,330	18,686	6%	-44%	196	404	191	-2%	-53%
	南京	住宅	22,806	40,730	19,709	-14%	-52%	244	441	217	-11%	-51%
	无锡	住宅	7,856	20,726	17,775	126%	-14%	129	242	208	61%	-14%
华南地区	深圳	住宅	17,043	40,965	14,452	-15%	-65%	155	385	127	-18%	-67%
	广州	住宅						242	428	333	38%	-22%
	东莞	住宅	15,172	30,317	21,176	40%	-30%	151	309	216	43%	-30%
	福州	住宅	7,255	26,125	9,104	25%	-65%	76	291	101	33%	-65%
	厦门	住宅	4,455	20,631	10,295	131%	-50%	53	247	120	125%	-52%
中南及西南	长沙	住宅期房										
	南昌	住宅	6,676	22,338	11,745	76%	-47%	73	242	120	66%	-50%
	武汉	住宅	27,412	48,709	53,035	93%	9%	284	518	557	96%	8%
	重庆	商品房	61,629	123,166	103,857	69%	-16%	590	1125	984	67%	-12%
	成都	商品房	41,851	69,663				345	602	435	26%	-28%
可比的 19 个城市			443305	792161	557379	26%	-30%	5124	9206	6483	27%	-30%
一线城市			151146	250495	125678	-17%	-50%	1830	3101	1693	-7%	-45%
二线城市			292159	541666	431701	48%	-20%	3295	6105	4789	45%	-22%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：可比的 19 个城市成交面积为扣除了长沙、青岛得到的成交面积数据。

表 7: 主要城市楼盘降价信息 (7 月下旬)

城市	楼盘	均价	降幅	备注
北京	中粮万科长阳半岛	13400	15%	7 月 24 日选房, 共推出 4 栋 854 套房源, 2 日内全部售罄, 成交均价 13400 元/平米左右, 均价较新政前预计均价下跌 15%, 且一次性付款 95 折优惠
	新里西斯莱公馆	20000	2%	7 月 24 日开盘, 开盘价待定, 搜房卡签约 98 折
	绿城北京诚园	43000	3%	目前 1、3、5 号楼少量尾盘推出, 一次性付款 97 折优惠
上海	保利家园	14500	3%	7 月 24 日加推 88 平米 2 房, 办卡可优惠 2 万元, 均价 14500 元/平米, 此前均价 15000 元/平米
	晶鼎	19700	1.5%	7 月 25 日开盘, 开盘价预计 2 万元/平米, 有 1 万抵 3 万优惠
	大华颐和华城三期	21000	5%	7 月 22 日加推房源, 均价 21000 元/平米, 当日享受 1000 元/平米优惠, 已售罄
	MINI 公馆	18000	3%	现部分特价房享受总价 5 万优惠
杭州	华元天鹅堡	24000	7%	7 月 24 日开盘, 开盘价 25800 元/平米, 开盘首三日凭优惠券总价减 5 万, 一次性付款再优惠 1500 元/平米
	保利东湾	12500	15%	7 月 24 日开盘, 推出 281 套房源, 一次性付款 96 折优惠, 较此前预计均价下调 15% 以上, 现已基本售罄
	天鸿君邑	15000	2%	7 月 25 日开盘, 推出 260 套精装公寓, 10 层以上可见江景, 购房 98 折
	原筑壹号	17000	5%	7 月 24 日将推 2 号楼, 存 2 万抵 4 万, 一次性付款 96 折
	滨江万家星城	20000	3%	7 月 19 日推出第二批房源, 一次性购房 97 折优惠
深圳	万科金色家园	11500	1%	7 月 25 日推出 9 号楼, 均价 11500-12000 元/平米, 一次性付款总价减 1 万
	花样年华郡 2 期	17500	5%	2 期曼哈顿公寓在售, 均价 18500 元/平米, 现购房全款 95 折, 按揭 98 折
	公园大地	15000	2%	小户型 15000-16000 元/平米, 大户型 18000-20000 元/平米, 现场议价有 98 折, 折扣较此前增加 1%
	金山碧海	15000	15%	目前在售 170-230 平米复式, 购房享 85 折优惠
	依云伴山	25500	2%	目前在售 223 平米复式, 均价 26000 元/平米, 购房享 98 折优惠
	书香门第上河坊	19800	10%	居前在售 55 平米 1 房、65 平米 2 房, 均价 22000 元/平米, 购房 9 折, 此前最低 96 折
	半岛城邦二期	24500	2%	二期均价 25000 元/平米, 购房享 98 折

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

表 8: 北京重点跟踪楼盘 4-7 月成交均价与环比涨跌幅度

北京	均价 (元/平米)				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
首城国际中心	25,176	23,855	24,013	25,487	-5.2%	0.7%	6.1%
金隅万科城	15,146	15,135	14,997	14,993	-0.1%	-0.9%	0.0%
璞缇	37,676	29,936	38,069	38,149	-20.5%	27.2%	0.2%
首开智慧社	15,984	20,460	19,710	19,952	28.0%	-3.7%	1.2%
中国铁建国际城	17,540	20,096	19,923	20,496	14.6%	-0.9%	2.9%
苏活	14,730	14,592	15,292	15,418	-0.9%	4.8%	0.8%
万科中粮假日风景	24,547	24,380	23,863	24,721	-0.7%	-2.1%	3.6%
万科蓝山	37,377	38,851	38,013	38,979	3.9%	-2.2%	2.5%
龙湖蔚澜香醍	-	15,948	15,974	17,490	-	0.2%	9.5%
金色漫香林	24,691	23,275	29,305	30,465	-5.7%	25.9%	4.0%

资料来源: 中投证券研究所, CRIC

表 9: 上海重点跟踪楼盘 4-7 月成交均价与环比涨跌幅度

上海	均价 (元/平米)				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
龙湖·滟澜山	27,990	26,942	34,279	23,964	-3.7%	27.2%	-30.1%
金地湾流域	23,567	34,032	33,010	27,666	44.4%	-3.0%	-16.2%
金地格林世界	21,818	17,194	15,976	-	-21.2%	-7.1%	
招商雍华府	21,259	20,460	20,705	17,978	-3.8%	1.2%	-13.2%
滨河华城	20,766	20,850	23,160	18,964	0.4%	11.1%	-18.1%
招商海廷	-	25,877	22,175	19,882		-14.3%	-10.3%
保利林语溪	21,486	20,120	19,833	19,341	-6.4%	-1.4%	-2.5%
保利叶上海	17,652	17,444	16,713	19,650	-1.2%	-4.2%	17.6%
万科晶源	25,963	27,581	25,481	24,134	6.2%	-7.6%	-5.3%
保利西子湾	20,766	20,850	23,160	18,964	0.4%	11.1%	-18.1%

资料来源: 中投证券研究所, CRIC, 注: 龙湖·滟澜山、金地湾流域成交均价大幅下降均为成交房型差异所致

表 10: 深圳重点跟踪楼盘 4-7 月成交均价与环比涨跌幅度

深圳	均价 (元/平米)				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
中海阳光玫瑰园	20,787	22,098	22,135	21,594	6.3%	0.2%	-2.4%
佳兆业茗萃园	9,143	10,762	8,484	8,846	17.7%	-21.2%	4.3%
皇御苑	27,075	27,893	26,327	24,952	3.0%	-5.6%	-5.2%
阳光天健城	12,608	13,257	13,258	12,437	5.1%	0.0%	-6.2%
宝能太古城	34,661	35,433	36,403	33,155	2.2%	2.7%	-8.9%
万科东方沁园	-	14,676	14,554	14,628		-0.8%	0.5%
华侨城天麓六区	88,793	80,178	-	-	-9.7%		
莱蒙水榭春天	19,661	20,103	20,396	20,590	2.2%	1.5%	1.0%
金域华府	27,985	28,163	27,013	27,085	0.6%	-4.1%	0.3%
万科第五园	21,687	-	19,130	21,736			

资料来源: 中投证券研究所, CRIC

表 11: 广州重点跟踪楼盘 4-7 月成交均价与环比涨跌幅度

广州	均价 (元/平米)				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
万科金域华府	26,940	25,535	25,276	25,325	-5.2%	-1.0%	0.2%
万科云山花园	15,033	12,936	13,483	14,436	-13.9%	4.2%	7.1%
凤馨苑	6,680	6,375	6,226	6,263	-4.6%	-2.3%	0.6%
雅居乐剑桥郡	19,930	22,189	17,279	16,037	11.3%	-22.1%	-7.2%
星河湾海怡半岛	22,974	24,150	21,951	24,690	5.1%	-9.1%	12.5%
誉山国际	20,071	20,773	18,993	-	3.5%	-8.6%	
恒大绿洲	15,727	14,339	14,153	13,045	-8.8%	-1.3%	-7.8%
保利壹号公馆	5,624	5,631	5,552	5,379	0.1%	-1.4%	-3.1%
恒大山水城	6,264	6,004	5,460	5,635	-4.2%	-9.1%	3.2%

请务必阅读正文之后的免责条款部分

资料来源：中投证券研究所，CRIC，注：广州楼盘最新成交价格数据将于下月公布

表 12：杭州重点跟踪楼盘 4-7 月成交均价与环比涨跌幅度

杭州	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
金地自在城一期	20,431	19,812	20,086	19,839	-3.0%	1.4%	-1.2%
白鹭郡南	15,275	14,724	14,687	14,440	-3.6%	-0.3%	-1.7%
丽江公寓三期	21,982	31,876	31,529	35,026	45.0%	-1.1%	11.1%
世茂滨江花园	15,163	14,557	13,351	15,858	-4.0%	-8.3%	18.8%
西溪晴雪	22,772	23,167	23,572	-	1.7%	1.7%	-
景海湾	13,226	12,832	12,905	12,826	-3.0%	0.6%	-0.6%
新帝·朗郡	19,961	14,110	17,183	-	-29.3%	21.8%	-
宋都阳光国际	23,358	18,246	-	-	-21.9%	-	-

资料来源：中投证券研究所，CRIC

表 13：天津重点跟踪楼盘 4-7 月成交均价与环比涨跌幅度

天津	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
弘泽城	14,032	13,891	13,892	-	-1.0%	0.0%	-
富力津门湖	16,505	13,043	13,217	-	-21.0%	1.3%	-
万科金域蓝湾	16,281	15,394	14,290	-	-5.4%	-7.2%	-
万科魅力之城二期	12,478	11,434	10,929	-	-8.4%	-4.4%	-
星耀五洲	8,185	9,124	8,382	-	11.5%	-8.1%	-
河东万达广场	13,442	14,106	14,222	-	4.9%	0.8%	-
瞰海尚府	12,671	13,745	13,671	-	8.5%	-0.5%	-
格调竹境	10,190	12,192	11,791	-	19.6%	-3.3%	-

资料来源：中投证券研究所，CRIC，注：天津楼盘最新成交价格数据将于下月公布

表 14：南京重点跟踪楼盘 4-7 月成交均价与环比涨跌幅度

南京	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
万科金域蓝湾	15,170	14,928	-	-	-1.6%	-	-
万科金色里程	16,331	17,491	15,285	-	7.1%	-12.6%	-
上城风景	10,035	9,188	11,297	-	-8.4%	23.0%	-
天润城	8,056	8,419	8,237	-	4.5%	-2.2%	-
天华绿谷庄园	8,203	7,843	8,496	-	-4.4%	8.3%	-
世茂外滩新城	19,380	15,848	19,152	-	-18.2%	20.8%	-
金地自在城	9,487	11,561	10,140	-	21.9%	-12.3%	-
中冶·钟鼎山庄	16,977	18,170	-	-	7.0%	-	-

资料来源：中投证券研究所，CRIC，注：南京楼盘最新成交价格数据将于下月公布

表 15：苏州重点跟踪楼盘 4-7 月成交均价与环比涨跌幅度

苏州	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月

	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5月/4月	6月/5月	7月/6月
万科金色家园	15,000	13,000	12,487	13,000	-13.3%	-3.9%	4.1%
世茂运河城	13,537	13,797	13,519	14,015	1.9%	-2.0%	3.7%
新创大河山	9,441	9,200	9,500	-	-2.6%	3.3%	
天地源橄榄湾	11,930	11,000	11,000	12,111	-7.8%	0.0%	10.1%
玲珑湾花园三期	28,066	28,000	28,000	-	-0.2%	0.0%	
荣域花园	11,741	12,000	12,000	12,000	2.2%	0.0%	0.0%
枫情水岸二期	15,301	15,000	15,000	16,000	-2.0%	0.0%	6.7%
万科金色家园	15,000	13,000	12,487	13,000	-13.3%	-3.9%	4.1%

资料来源：中投证券研究所，CRIC

表 16：武汉重点跟踪楼盘 4-6 月成交均价与环比涨跌幅度

武汉	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5月/4月	6月/5月	7月/6月
高尔夫城市花园	9,032	8,682	8,976	-	-3.9%	3.4%	
锦合天地	7,429	7,309	7,035	-	-1.6%	-3.7%	
金地格林春岸	5,737	5,999	5,688	-	4.6%	-5.2%	
森林小镇	6,222	6,236	6,273	-	0.2%	0.6%	
锦绣长江三期	8,358	8,334	8,150	-	-0.3%	-2.2%	
恒大城（一期）	5,485	5,320	5,469	-	-3.0%	2.8%	
恒大华府（一期）	8,153	6,919	7,043	-	-15.1%	1.8%	

资料来源：中投证券研究所，CRIC，注：武汉楼盘最新成交价格数据将于下月公布

表 17：厦门重点跟踪楼盘 4-6 月成交均价与环比涨跌幅度

厦门	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5月/4月	6月/5月	7月/6月
海豚湾	16,399	14,448	16,661	15,528	-11.9%	15.3%	-6.8%
源昌鑫海湾	22,140	23,018	22,596	22,461	4.0%	-1.8%	-0.6%
国际邮轮城	19,042	20,727	16,063	22,766	8.8%	-22.5%	41.7%
百源双玺	16,030	14,516	15,855	-	-9.4%	9.2%	
君临宝邸	21,915	20,700	18,992	-	-5.5%	-8.3%	
水晶森林	12,718	12,886	12,783	13,202	1.3%	-0.8%	3.3%
未来海岸系	8,712	9,155	9,172	9,846	5.1%	0.2%	7.3%
云顶至尊	25,149	24,585	23,575	16,500	-2.2%	-4.1%	-30.0%

资料来源：中投证券研究所，CRIC

表 18：福州重点跟踪楼盘 4-6 月成交均价与环比涨跌幅度

福州	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5月/4月	6月/5月	7月/6月
中天金海岸	10,457	10,684	9,286	-	2.2%	-13.1%	
恒力城	23,938	19,999	19,636	-	-16.5%	-1.8%	
仁文大儒世家	9,731	9,293	10,727	-	-4.5%	15.4%	

金辉天鹅湾	10,892	9,457	10,525	-	-13.2%	11.3%
泰禾红峪	9,230	8,868	8,656	-	-3.9%	-2.4%
福晟钱隆金山	9,480	8,564	10,096	-	-9.7%	17.9%
七街十二府	10,985	11,122	10,401	-	1.2%	-6.5%
融信大卫城	8,720	9,524	9,408	-	9.2%	-1.2%

资料来源：中投证券研究所，CRIC，注：福州楼盘最新成交价格数据将于下月公布

表 19: 重庆重点跟踪楼盘 4-6 月成交均价与环比涨跌幅度

重庆	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
保利康桥	5,222	5,189	5,292	-	-0.6%	2.0%	
万科朗润园	5,173	5,489	5,502	5,505	6.1%	0.2%	0.1%
龙湖·江与城	7,232	6,420	-	-	-11.2%		
龙湖·春森彼岸	11,840	12,560	9,431	8,948	6.1%	-24.9%	-5.1%
龙湖·郛江	7,919	7,905	7,786	7,625	-0.2%	-1.5%	-2.1%
恒大华府	8,221	7,724	7,996	9,443	-6.0%	3.5%	18.1%
恒大名都	7,197	7,145	6,916	6,831	-0.7%	-3.2%	-1.2%
招商江湾城	11,683	11,260	11,477	8,965	-3.6%	1.9%	-21.9%
金科西城大院	5,958	5,699	5,728	5,848	-4.3%	0.5%	2.1%

资料来源：中投证券研究所，CRIC

表 20: 成都重点跟踪楼盘 4-6 月成交均价与环比涨跌幅度

成都	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
龙湖三千城	11,093	11,004	12,187	-	-0.8%	10.8%	
华润·翡翠城四期	11,204	11,106	13,064	-	-0.9%	17.6%	
华润·凤凰城一期	8,140	8,098	8,312	-	-0.5%	2.6%	
华润·橡树湾一期	7,559	7,475	6,971	-	-1.1%	-6.7%	
恒大城	5,226	5,053	4,663	-	-3.3%	-7.7%	
中海城南 1 号	17,022	16,678	15,393	-	-2.0%	-7.7%	
中海翠屏湾	9,878	9,871	8,641	-	-0.1%	-12.5%	
摩玛城	8,563	8,907	9,060	-	4.0%	1.7%	

资料来源：中投证券研究所，注：成都楼盘最新成交价格数据将于下月公布

表 21: 沈阳重点跟踪楼盘 4-6 月成交均价与环比涨跌幅度

沈阳	均价（元/平米）				月均价环比变化		
	Apr-10	May-10	Jun-10	Jul-10	5 月/4 月	6 月/5 月	7 月/6 月
恒大城一期	5,800	6,000	6,000	-	3.4%	0.0%	
碧桂园·银河城一期	3,781	5,137	5,860	-	35.9%	14.1%	
金地滨河国际社区	4,871	4,830	5,100	-	-0.8%	5.6%	
新加坡城	5,000	5,218	5,200	-	4.4%	-0.3%	
阳光上品	6,800	6,800	6,800	-	0.0%	0.0%	

请务必阅读正文之后的免责条款部分

钓鱼台 7 号	6,000	6,200	6,200	-	3.3%	0.0%
鑫丰·华凯鑫城	5,929	5,900	6,000	-	-0.5%	1.7%

资料来源：中投证券研究所，CRIC，注：沈阳楼盘最新成交价格数据将于下月公布

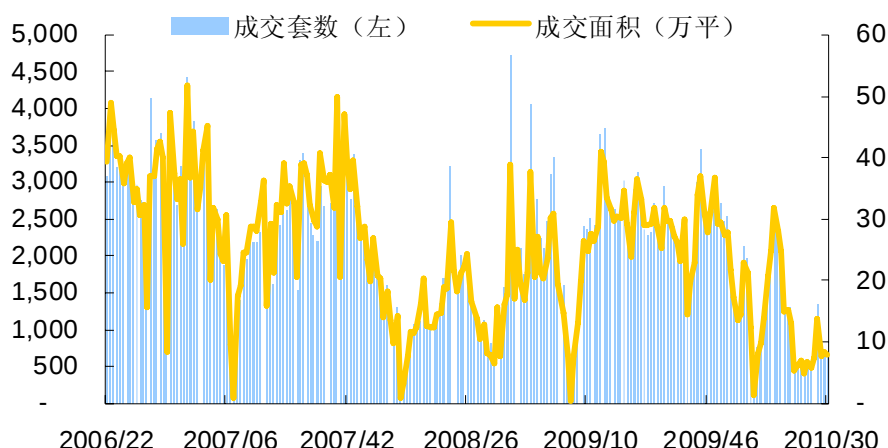
■ 北京

扣除保障性住房本周成交 696 套，成交面积 7.89 万平方米，同比分别下降 74.3%和 75.3%，环比分别下降 1.3%和 5.4%。本周末房山区长阳镇中粮万科长阳半岛新盘低价入市，推出 800 多套房源，2 日内全部售罄，但由于备案登记稍有滞后在本周成交数据中未完全体现，预计下周成交量环比将大幅上升。

本周住宅期房成交 722 套，成交面积 8.1 万平方米，同比分别下降 76.4%和 76.6%，环比分别下降 46.2%和 39.6%，保障性住房占成交套数的 3.6%，占成交面积的 2.7%，保障性住房成交占比较上周大幅下降。

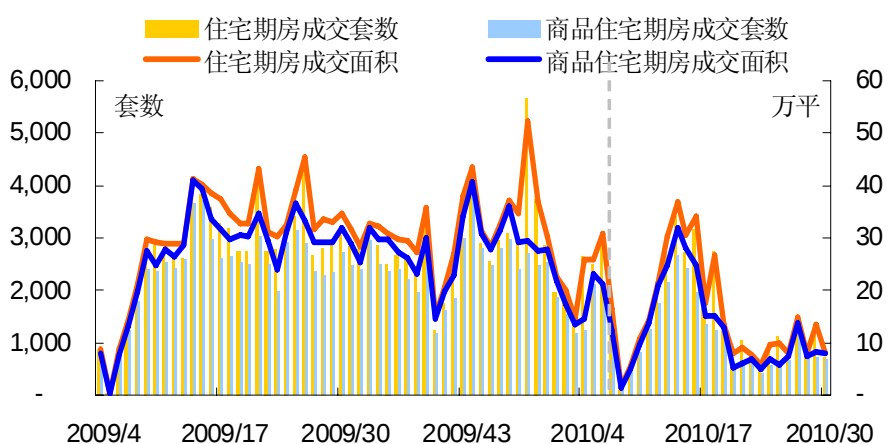
本周存量住宅签约 2403 套，签约面积 24.1 万平方米，签约套数环比增长 5%，同比下降 57.7%，签约面积环比增长 8.4%，同比下降 54.4%。

图 1：北京商品住宅期房成交情况



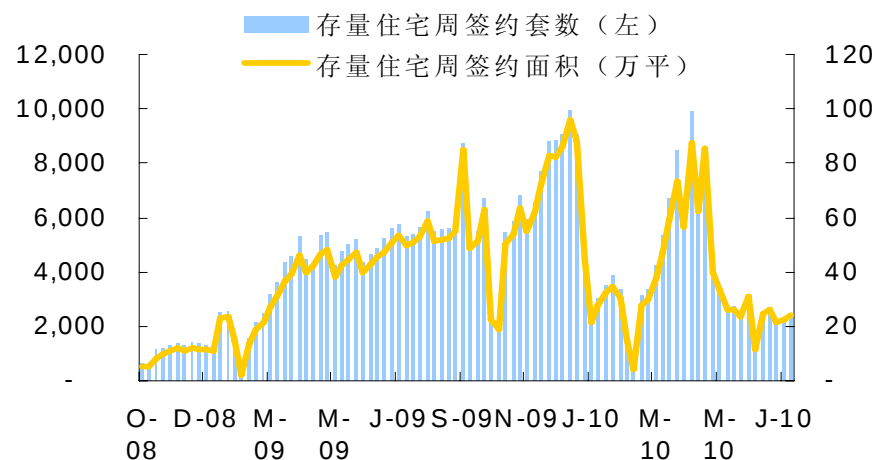
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年数据为扣除保障性住房后数据。

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。

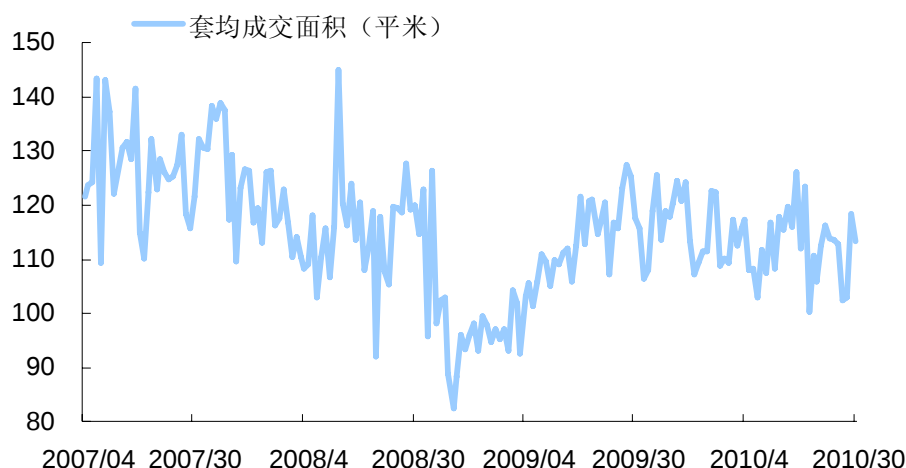
图 3：北京存量住宅签约情况



资料来源：北京市房地产交易管理网，中投证券研究所

本周套均成交面积 113 平米，环比下降 4.2%，同比下降 3.7%，上周外城区成交户型大致套均面积较大，本周套均面积回落。

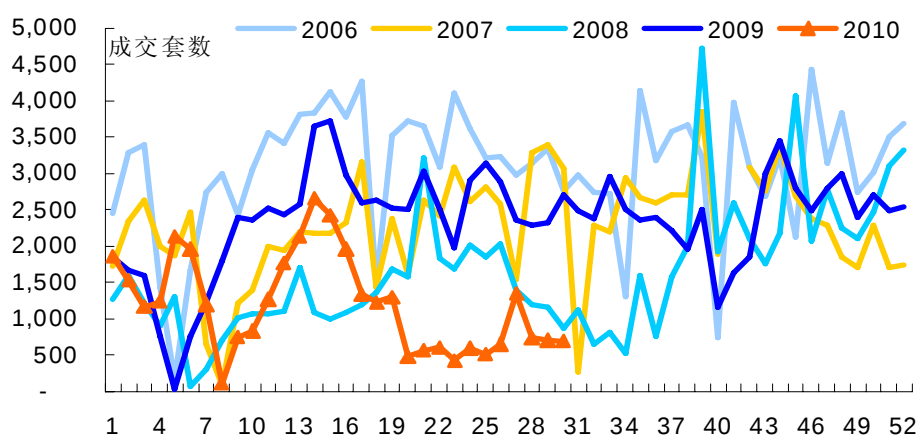
图 4：北京住宅期房套均成交面积



资料来源：北京市房地产交易管理网，中投证券研究所

06 年同比周成交套数为 2755 套，07 年 3065 为套，08 年为 873 套,09 年为 2711 套。本周成交套数和成交面积同比分别下降 74.3%和 75.3%。

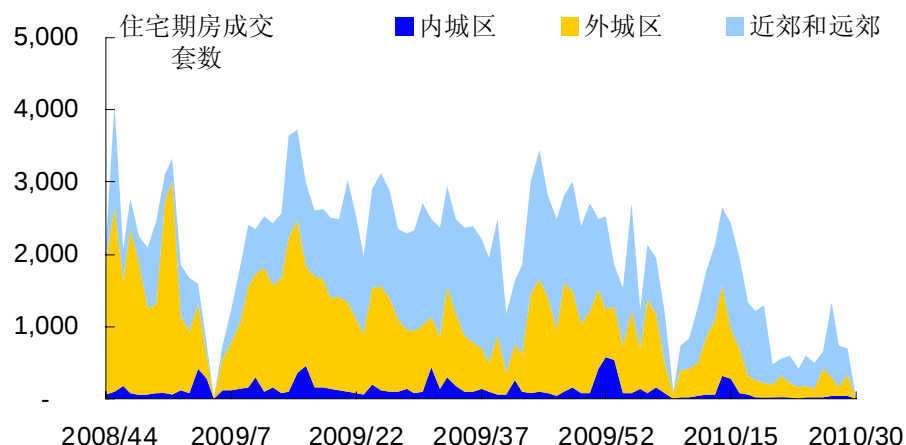
图 5：北京住宅期房成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周内城区成交 61 套，占总成交套数的 8.8%,较上周增加 3.2 个百分点，外城区成交 182 套，占 26.1%，较上周减少 18.7 百分点，近郊和远郊成交 15.4 套，占 65.1%，较上周上升 15.4 个百分点。

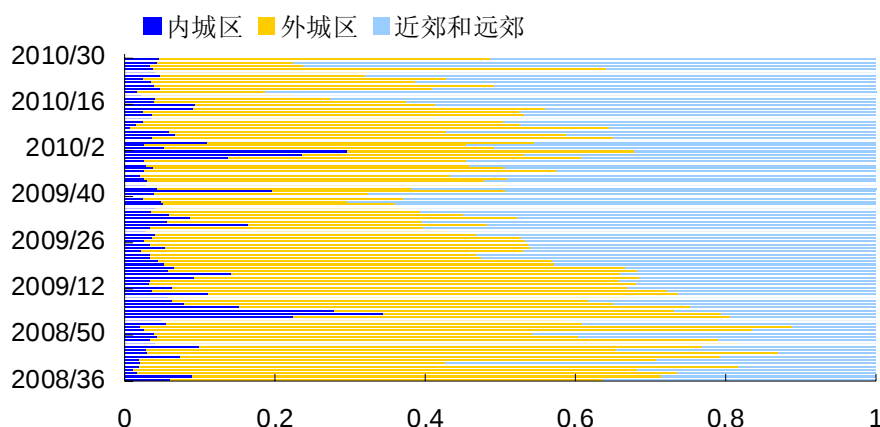
图 6：北京分区域住宅期房成交套数



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周内城区成交 6338 平米，占总成交面积 8%，外城区成交 21521 平米，占 27.3%，近郊和远郊成交 50913 平米，占 64.6%，分别较上周增加 3.5 个百分点，减少 16.9 个百分点和增加 13.3 个百分点。

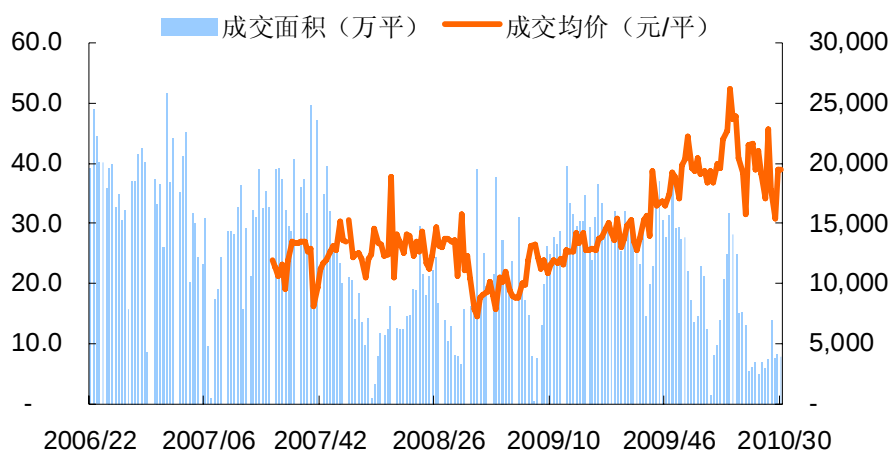
图 7：北京住宅期房成交面积区域结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交成交均价 19481 元/平米，成交面积 7.89 万平米，成交 696 套，成交均价环比上涨 0.2%，同比上 43.9%，成交面积环比下降 5.4%，同比下降 75.3%，成交套数环比下降 1.3%，同比下降 74.3%。

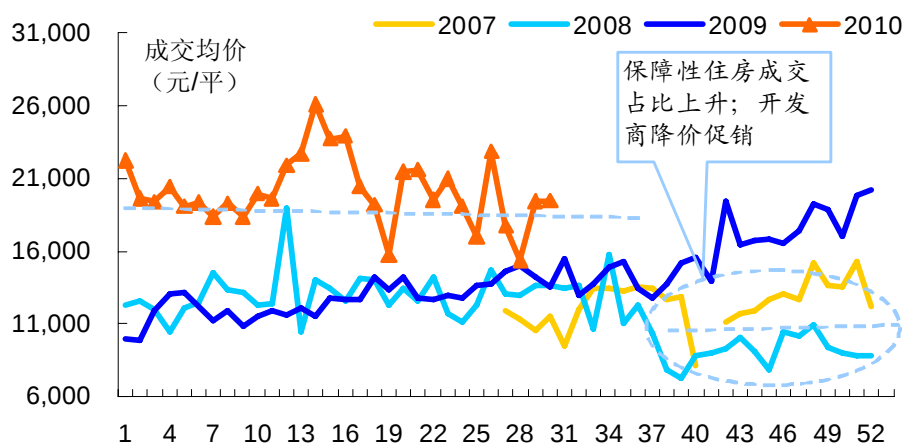
图 8：北京住宅期房成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

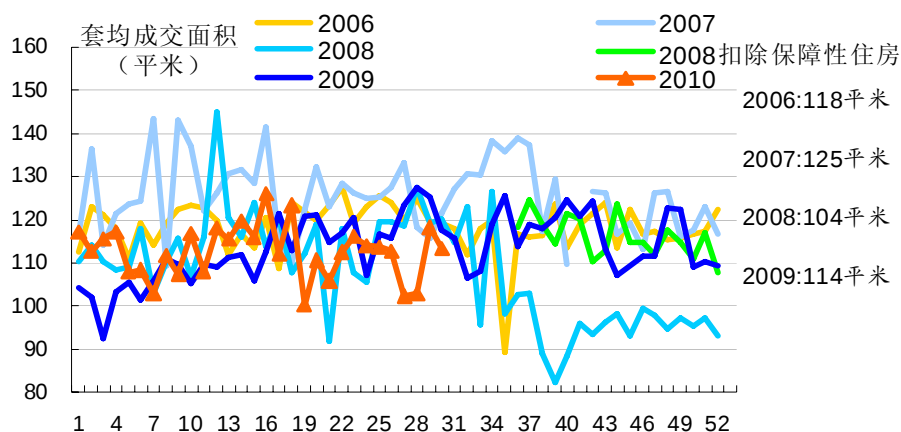
本周成交成交均价 19481 元/平米，08 年同比周成交均价元 13695 元/平米，09 年同比周成交均价 13538 元/平米，均价同比上涨 43.9%。

图 9：北京住宅成交均价各年同期比较



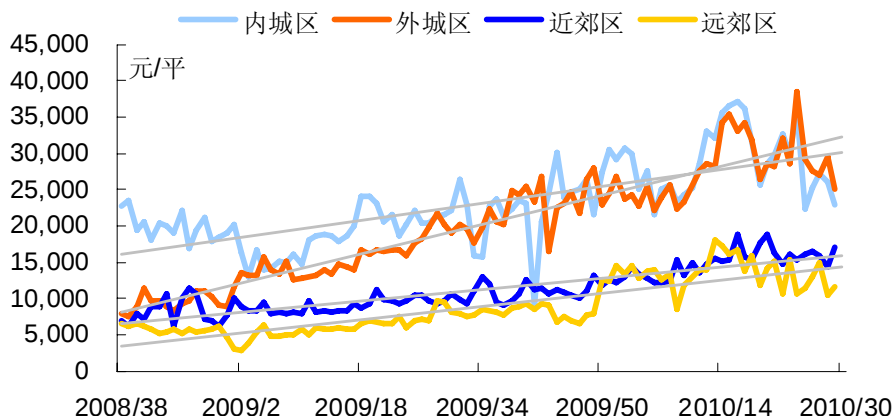
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



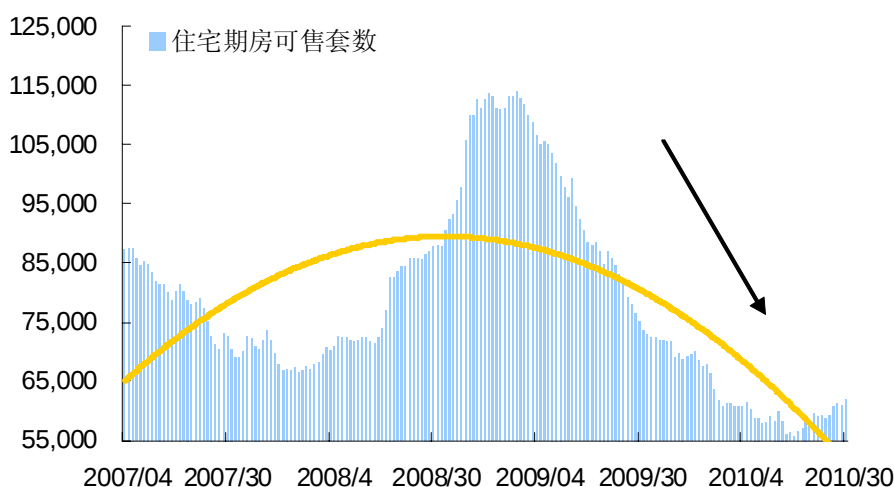
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

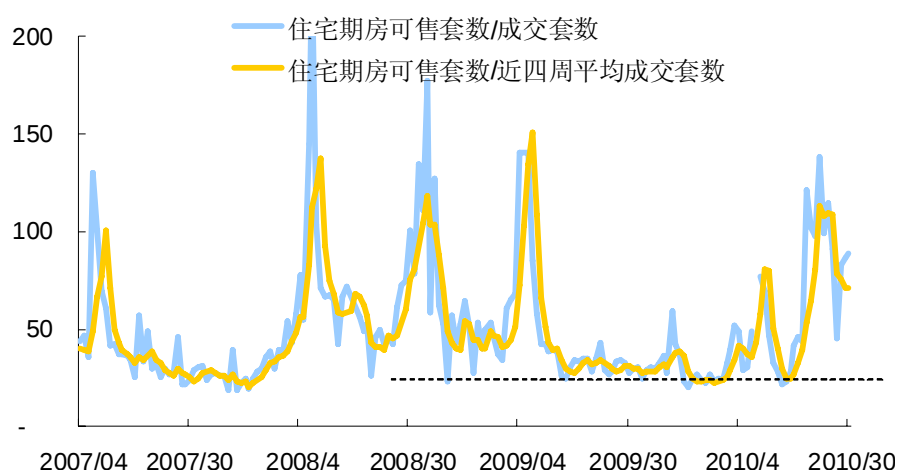


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交均价 29195 元/平方米, 外城区 30681 元/平方米, 近郊 15114 元/平方米, 远郊 13028 元/平方米, 环比分别上涨 27.5%、上涨 22.1%, 下跌 11.9%和上涨 11.7%, 内城区均价上周降幅较大本周回升, 外城区朝阳区高价新盘成交占比较大均价环比大幅上升。

本周住宅期房可售套数为 61900 套, 环比增长 1.6%, 同比下降 17.5%, 可售面积 790.7 万平方米, 环比增 1.5%, 同比下降 18.5%, 以当前销售速度, 可售套数大约需 89 周销售完毕, 接近四周平均销售速度, 可售套数需 71 周销售完毕, 北京期房可售套数从最低的 55000 套左右逐步回升致 6 万套以上, 库存上升明显。

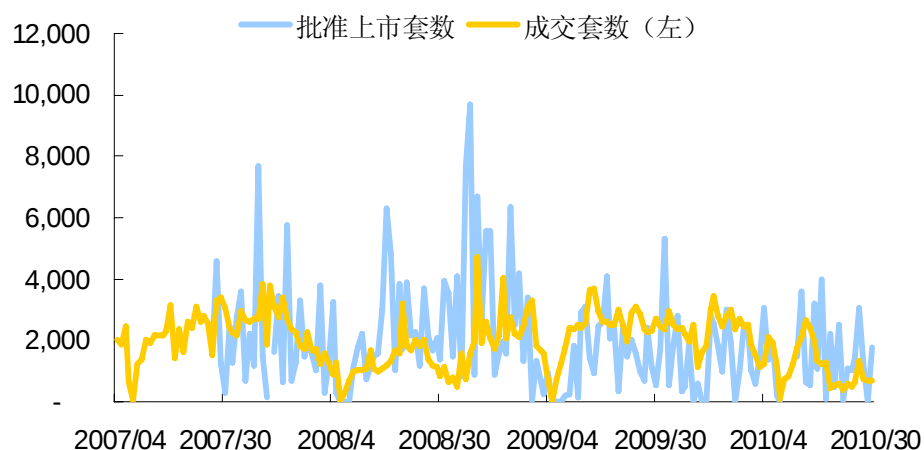
图 13: 北京住宅期房去化速度



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

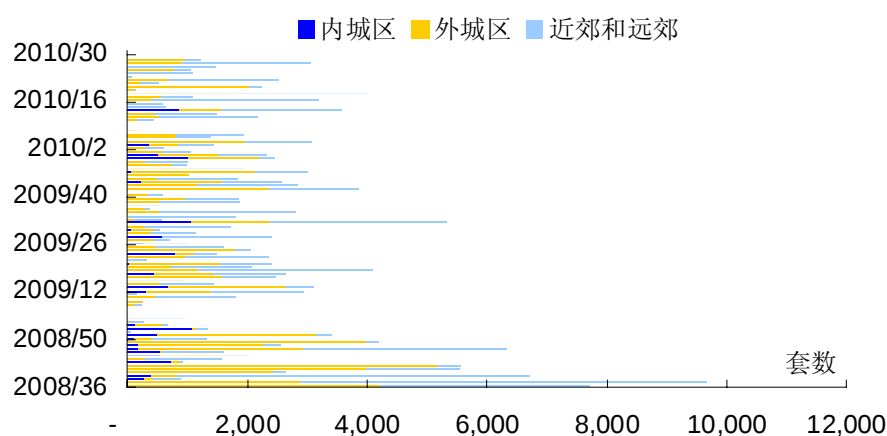
本周住宅期房批准上市 1788 套，上市面积 20.1 万平米，同比分别增长 225.1% 和 148.6%，批准上市住宅分布于房山区、朝阳区等地。

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

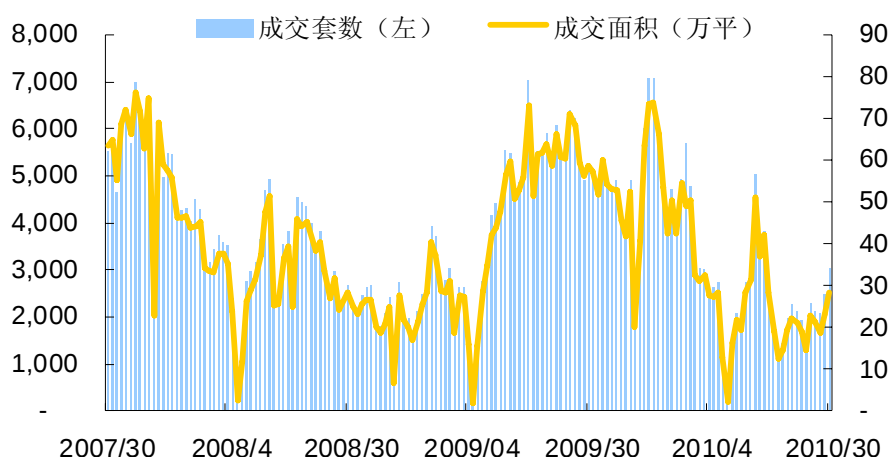
■ 上海

本周住宅成交 3033 套，成交面积 28.4 万平方米，成交套数和面积环比分别增长 21.2% 和 23.1%，同比分别下降 42.3% 和 51.4%。

本周住宅套均成交面积为 94 平方米，环比增长 1.6%，同比下降 15.7%。

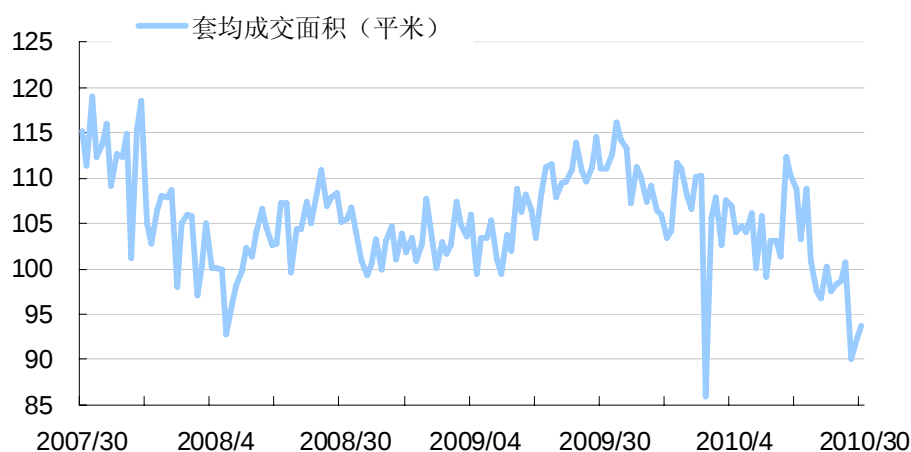
08 年同比周成交套数为 2687 套，09 年 5260 套，本周成交 3033 套。本周住宅成交套数和面积同比分别下降 42.3% 和 51.4%。

图 16: 上海住宅成交情况



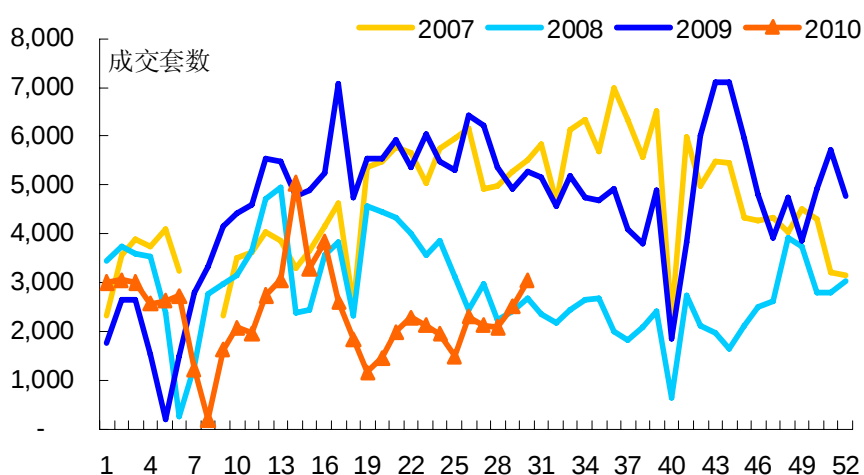
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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



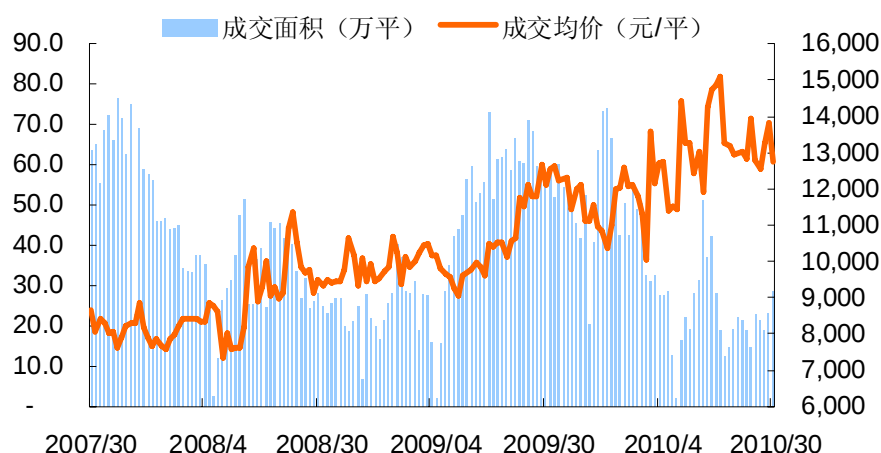
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交均价 12751 元/平米，本周成交均价环比下跌 7.7%，同比上涨 5.1%。本周成交面积 28.4 万平米，环比增长 23.1%，同比下降 51.4%。上海外环以外成交面积占比上升 4.7 个百分点且分区成交均价普跌。

上海住宅内环均价为 44306 元/平米，内外环间 19255 元/平米，外环以外 10372 元/平米，全市成交均价 13603 元/平米，内环以内环比下跌 0.5%，内外环间环比下跌 2.4%，外环以外环比下跌 0.9%。上海内环以外成交均价已连续阴跌 12 周，此前房价较坚挺的内环以内均价连续两周下跌，房价下跌已逐步蔓延至中心城区。

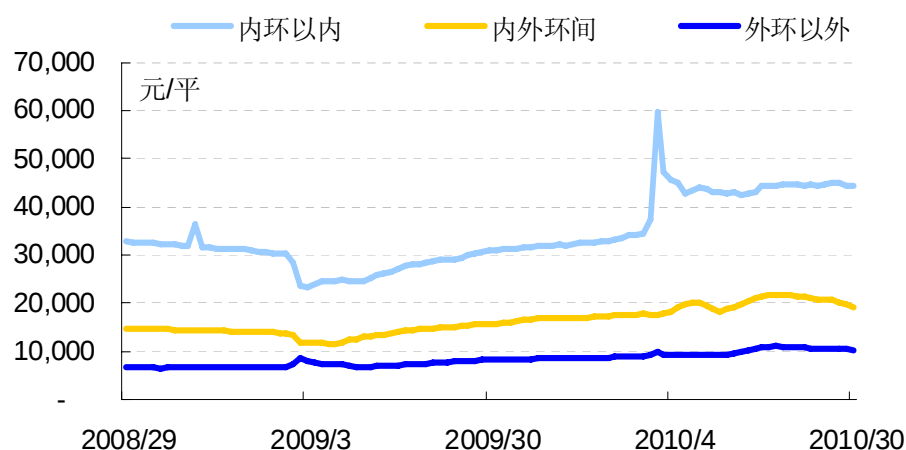
从成交结构上看，本周内环以内成交面积占总成交面积的 3.7%，较上周下降 3.7 个百分点，内外环间占成交面积的 22%，较上周减少 1 个百分点，外环以外成交面积占总成交面积的 74.2%，较上周增加 4.7 个百分点。

图 19: 上海住宅成交均价



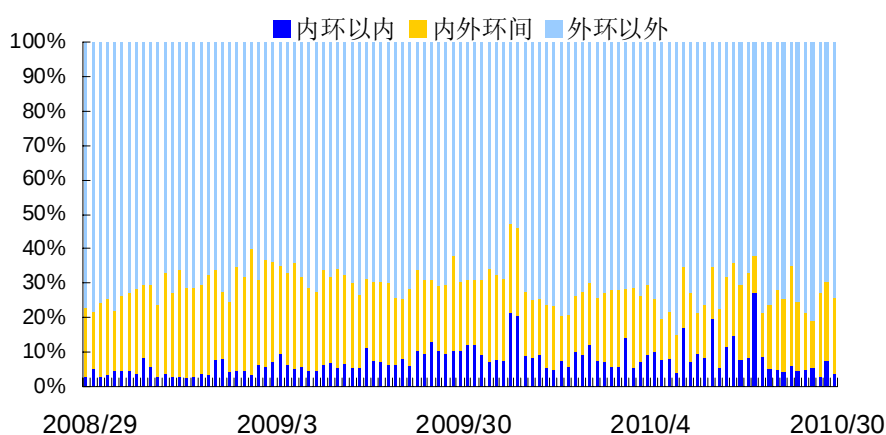
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

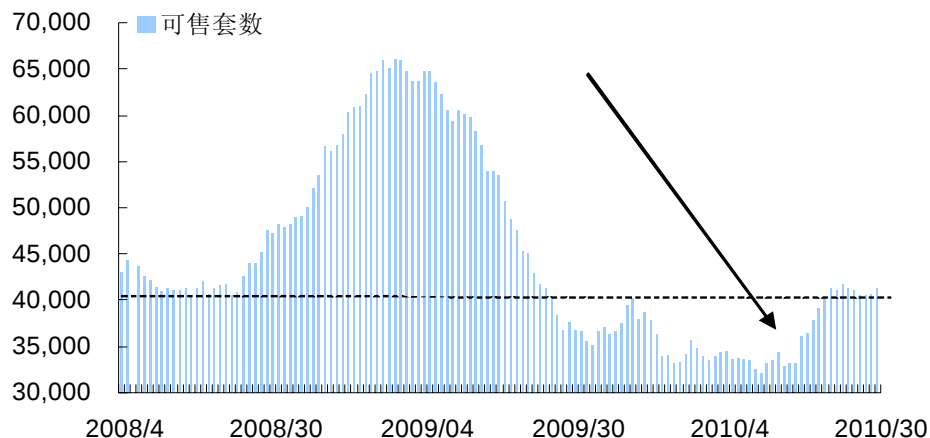
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

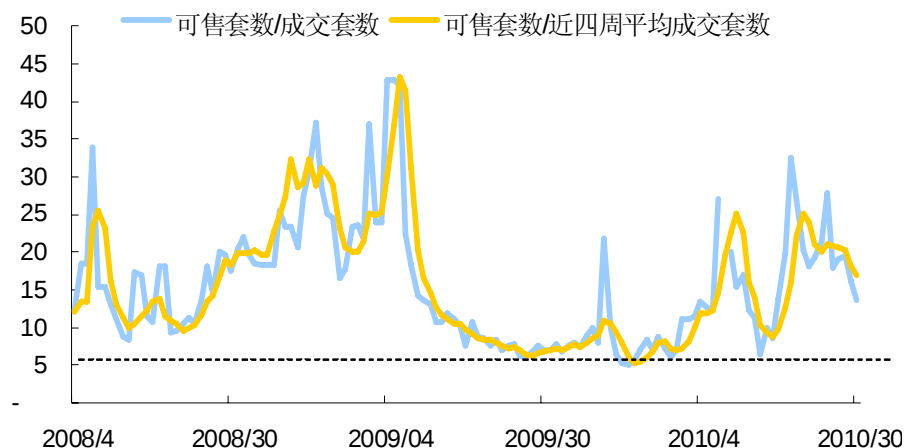
本周住宅可售套数为 4.13 万套，环比增长 1.5%。以近四周平均销售速度，上海市场的可售住宅消化时间为 17 周，近期销售面积环比回升明显，致去化速率小幅上升。

图 22: 上海住宅可售量



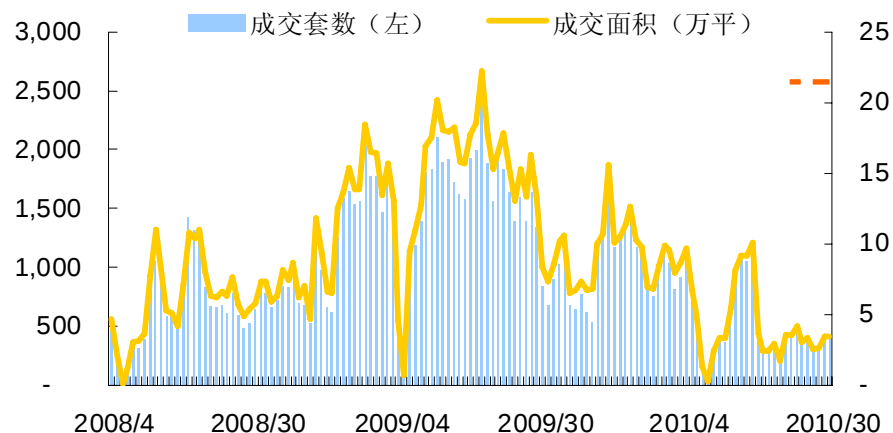
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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



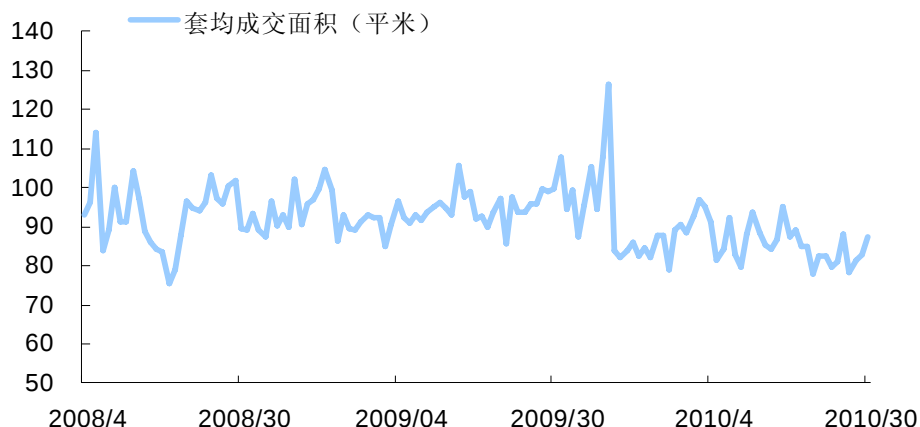
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

本周住宅成交 392 套，成交面积 3.43 万平米，环比分别下降 5.5% 和 0.3%，同比分别下降 53.3% 和 59.1%。

本周住宅套均成交面积为 88 平米, 环比增长 5.6%, 同比下降 12.3%。

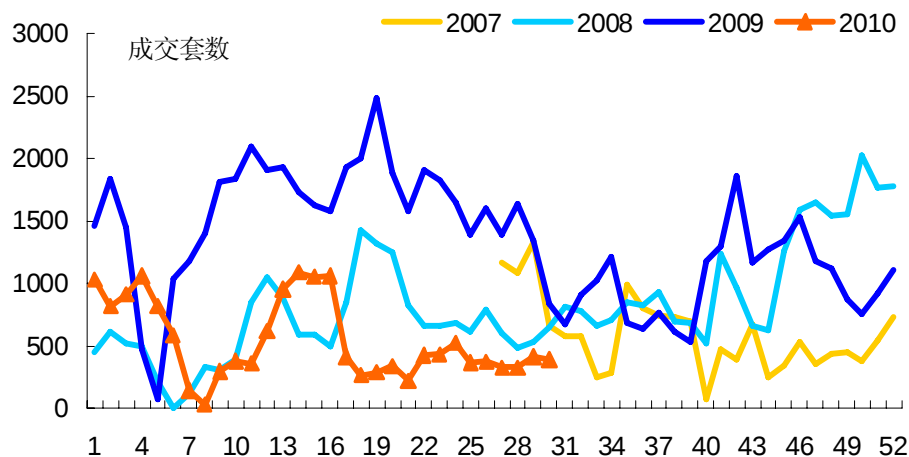
图 25: 深圳住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

深圳 08 年同比周成交套数为 649 套, 09 年为 840 套, 本周成交 392 套, 成交套数同比下降 53.3%。

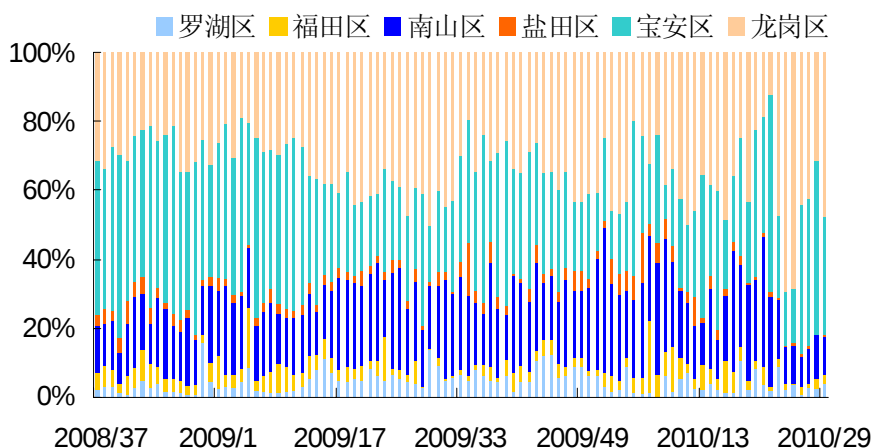
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周成交主要集中在宝安区、龙岗区, 分别占总成交面积的 49.5% 和 37.5%, 分别较上周增加 15.1 个百分点和减少 10.2 个百分点, 宝安、龙岗关外两区合计占总成交面积的 87%, 较上周增加 5 个百分点。

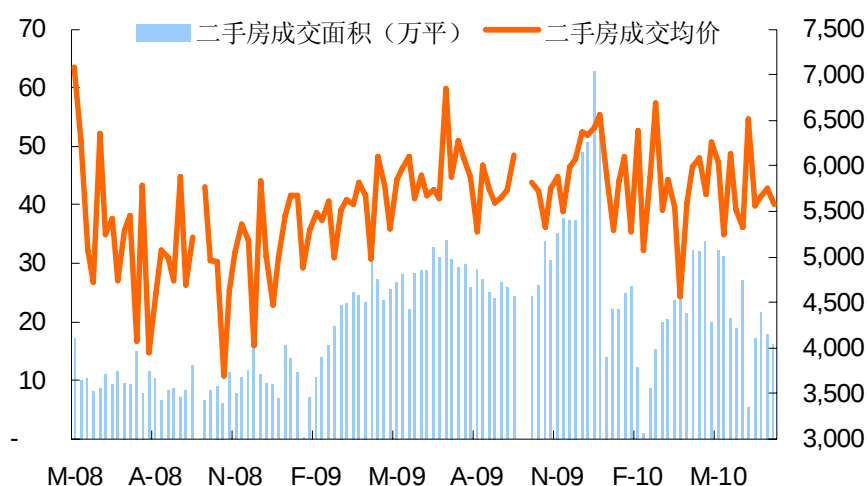
图 27: 深圳成交面积结构



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 1972 套 /17.3 万平方米，成交套数和面积环比分别下降 4.5 和增长 7%，同比分别下降 42.8%和 41.1%。本周成交均价 6054 元/平米，环比上涨 8.7%，深圳罗湖区、福田区二手房成交占比较大拉高均价。

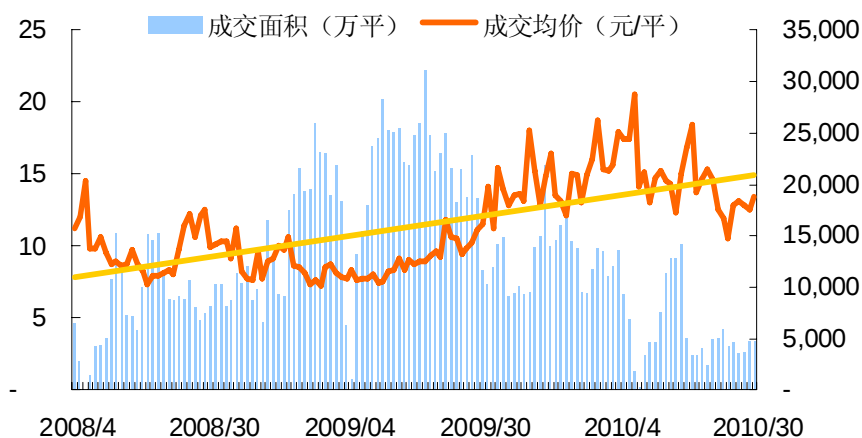
图 28: 深圳二手房成交情况



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 18866 元/平，环比上涨 7.2%，同比上涨 16.9%，关外宝安区高价盘万科金域华府、金地上塘道等高价盘成交占比较大，致均价环比上涨。本周成交面积 3.43 万平方米，环比下降 0.3%，同比下降 59.1%，成交 392 套，环比下降 5.5%，同比下降 53.3%。

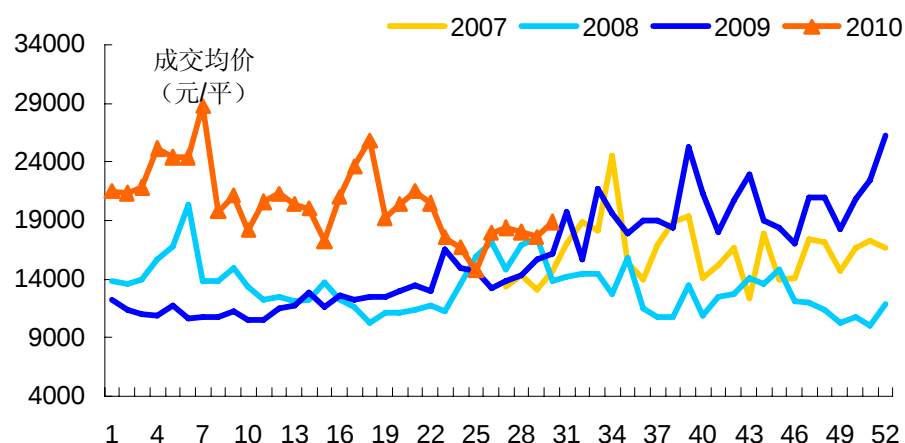
图 29: 深圳住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

08 年同比周房价为 13879 元/平米，09 年元 16135 元/平米，本周房价同比上涨 16.9%。

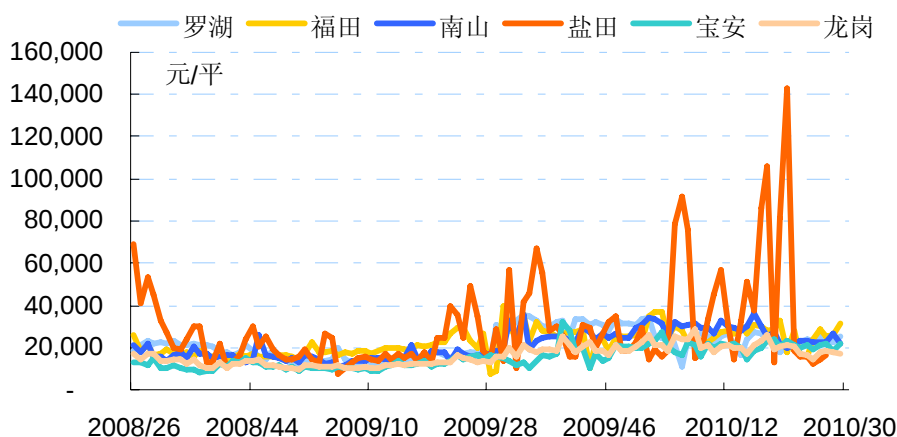
图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周罗湖成交均价 24313 元/平米，福田 27868 元/平米，南山区 26141 元/平米，盐田区 14670 元/平米，宝安区 21388 元/平米，龙岗 13438 元/平米，全市成交均价 18866 元/平米，环比分别下跌 4.1%、下跌 12.6%、上涨 18.9%、下跌 18.5%、下跌 3.4%、上涨 12.6%、上涨 7.1%。

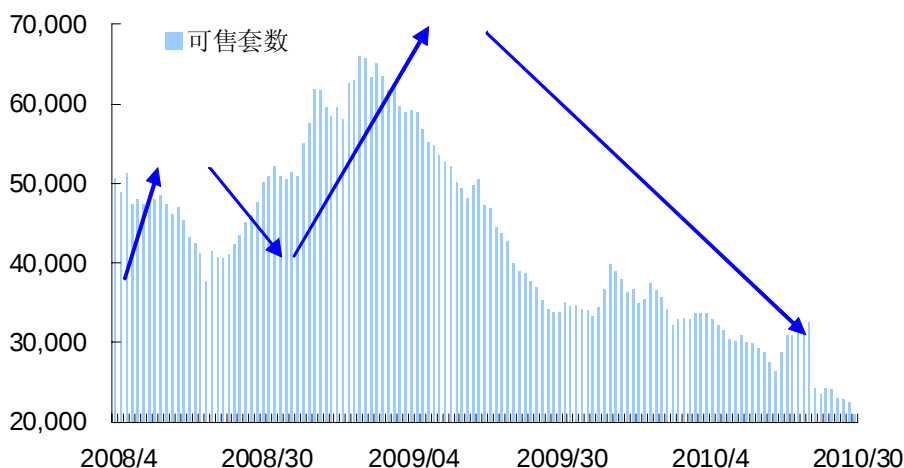
图 31: 深圳各区成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

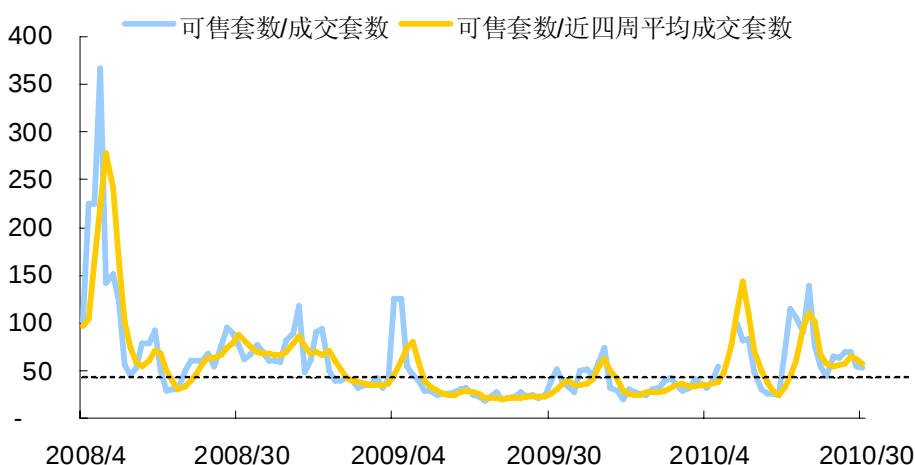
本周住宅可售套数为 2.1 万套，环比下降 6.5%，可售套数为近四周平均成交套数的 57 倍，可售套数下降幅度较大与近期房管局剔除住宅项目中商铺/停车库等非住宅部分有关。深圳市在 10 年 6 月 7 日房管局将原先计入住宅可售套数的住宅项目中的商铺/停车库等剔除，导致可售套数大幅下降。

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

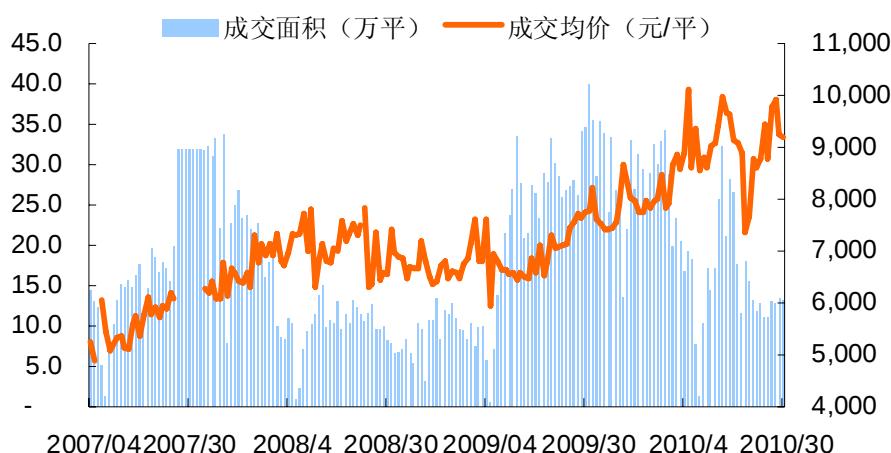
■ 天津

本周成交面积 13.1 万平米，环比下降 1.7%，同比下降 62.1%，成交均价 9198 元/平米，环比下降 0.7%，同比增长 18.6%，成交 1265 套，环比上涨 4.6%，同比下降 59.2%。

本周套均成交面积 104 平米，环比下降 6.1%，同比下降 7.2%。

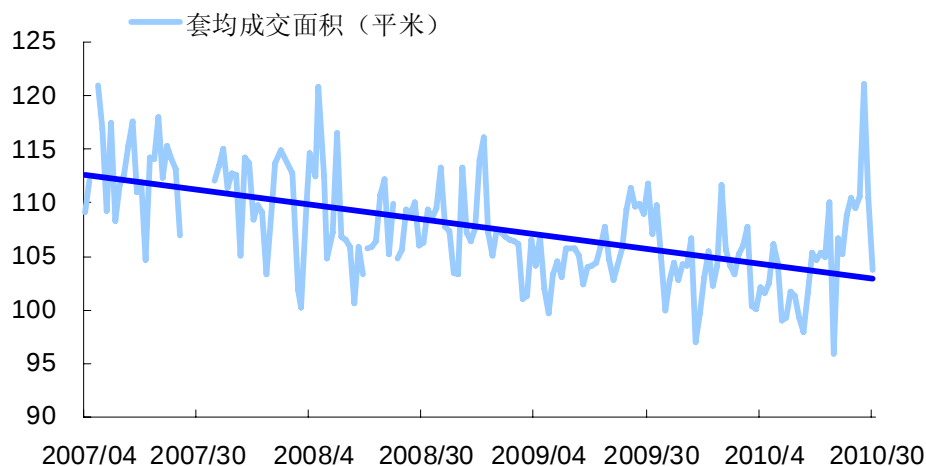
08 年成交 772 套，09 年 3097 套，本周相比 09 年同比下降 59.2%。

图 34: 天津住宅成交情况



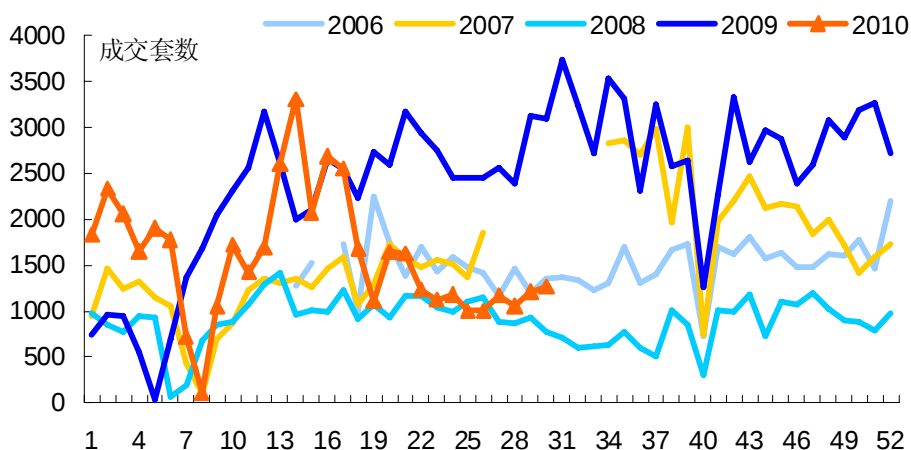
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

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

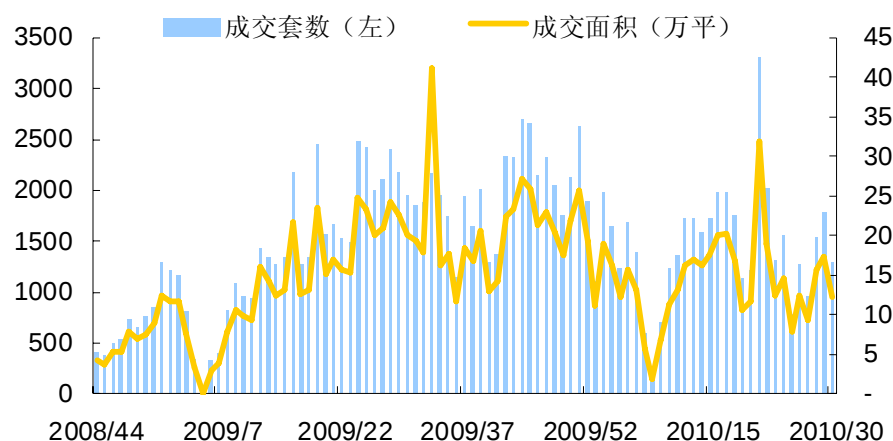
本周成交 1288 套，成交 12.2 万平方米，成交套数和面积环比下降 27.8%和 29.5%，同比分别下降 34.4%和 38.8%。

套均成交面积 95 平米，环比下降 2.5%，同比下降 6.7%。

■ 济南

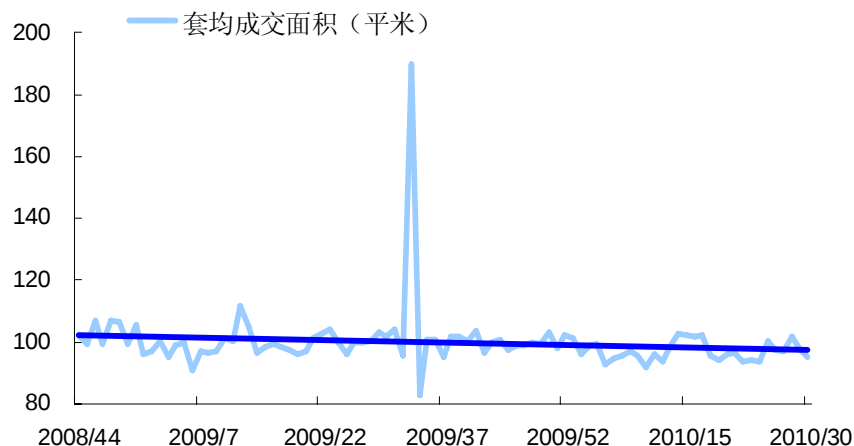
本周成交 465 套，环比下降 8%，同比下降 44%。

图 37: 青岛住宅成交情况



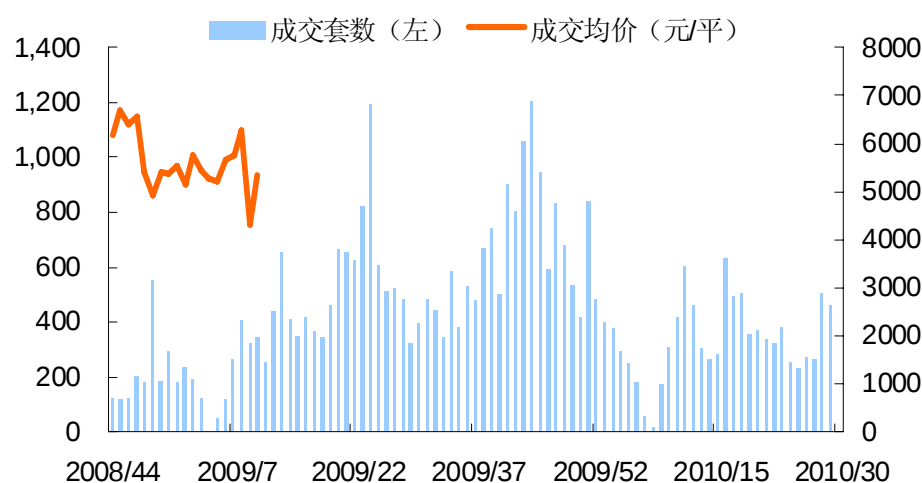
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 38: 青岛住宅套均成交面积



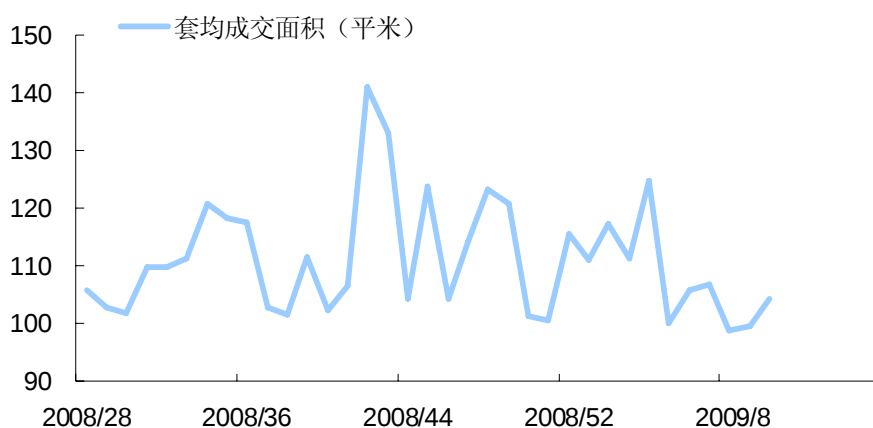
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

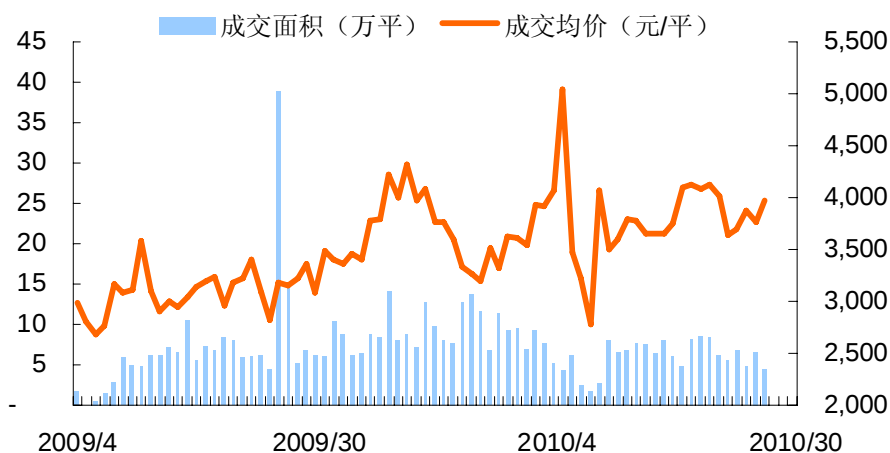
图 40: 济南住宅套均成交面积



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

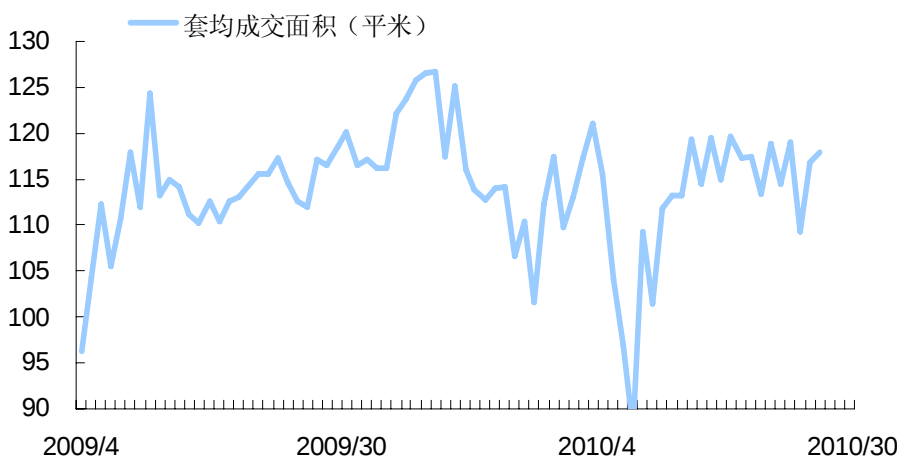
■ 包头
本周暂无数据。



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

本周暂无数据。



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

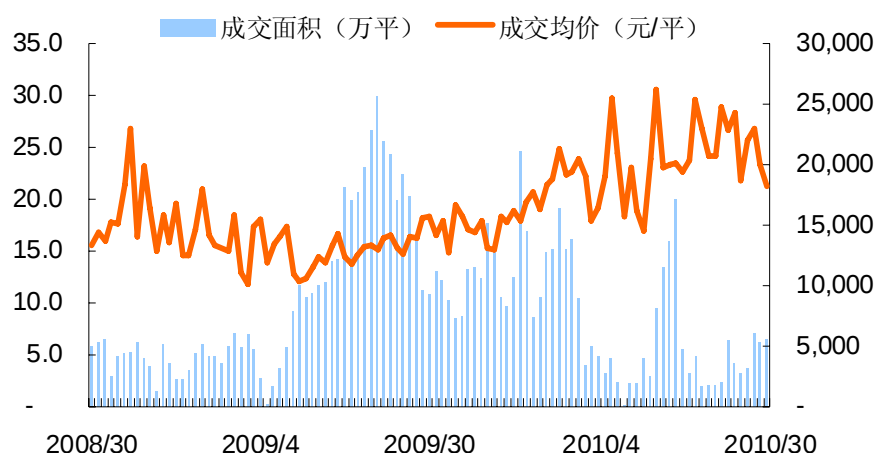
■ 杭州

本周商品房成交 642 套，成交面积为 6.5 万平方米，成交均价 18165 元/平米，环比分别增长 19.1%、增长 4.5%、下跌 9.1%，同比分别下跌 30.3%、下降 39.7%和上涨 15.3%，下沙区保利东湾开盘价 12500 元/平米，较预计开盘价下调 15%推出 281 套房源全部售罄，拉低整体均价。

本周商品房套均成交面积为 101 平米，环比下降 12.3%，同比下降 13.5%。

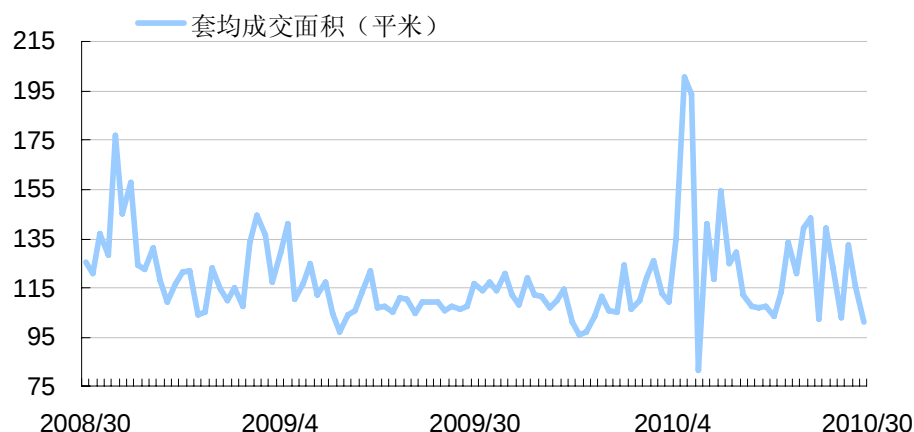
杭州 2009 年同比周商品房周成交套数 921 套，本周销售 642 套，同比下降 30.3%，同比降幅缩小。

图 43: 杭州商品房成交情况



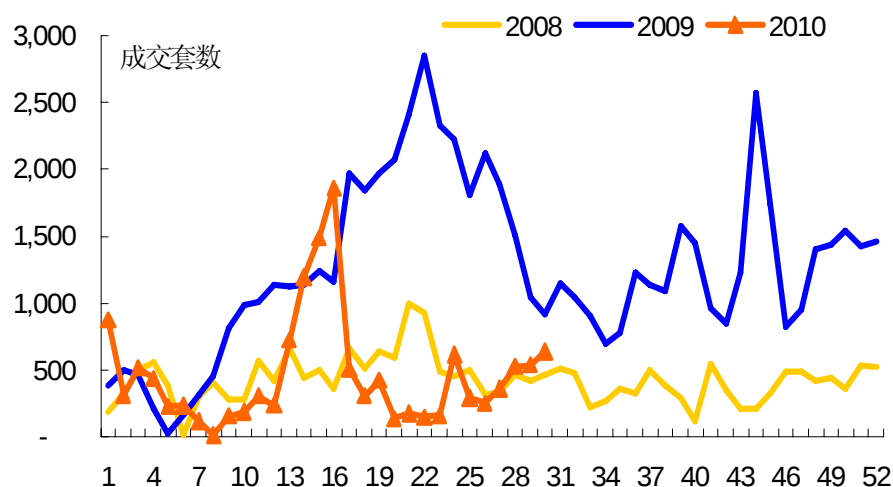
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

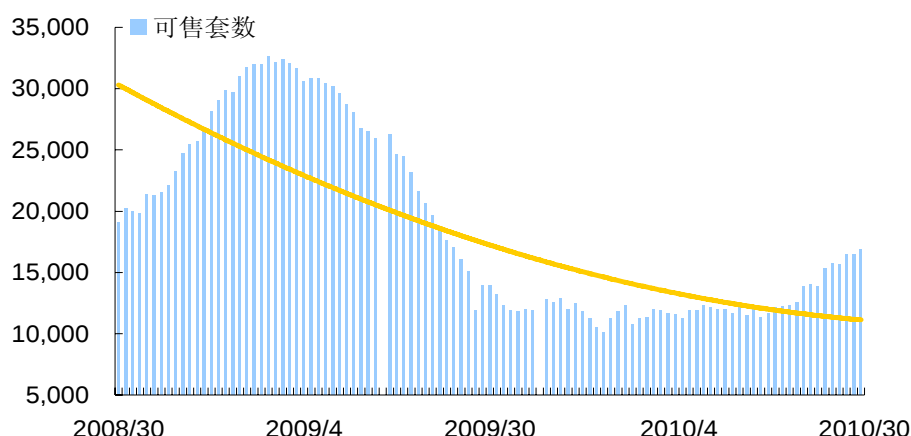
图 45: 杭州商品房成交套数各年同期比较



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 16851 套, 环比增长 2.7%, 同比增长 21.2%, 可售面积 242.8 万平方米, 环比增长 0.7%, 同比增长 20%, 杭州可售量从 10 年初开始持续增长, 补库存现象明显。

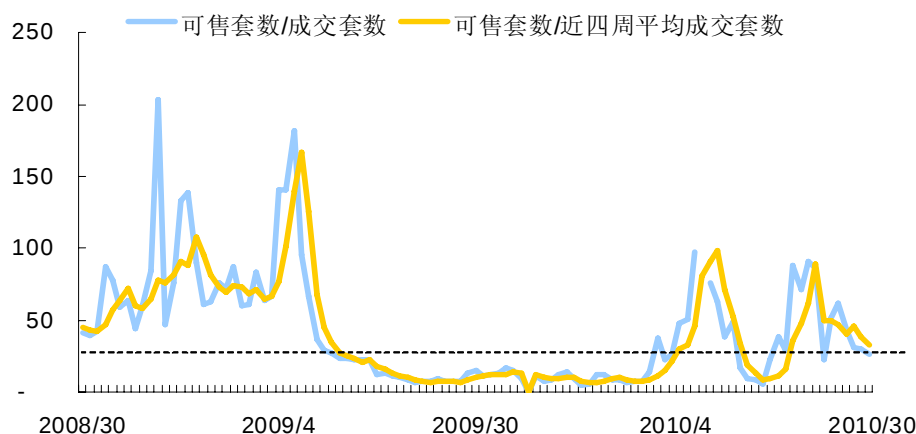
图 46: 杭州商品房可售套数



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 1.68 万套, 环比增长 2.7%。目前可售量为近四周平均成交套数的 32 倍。

图 47: 杭州商品房去化速度

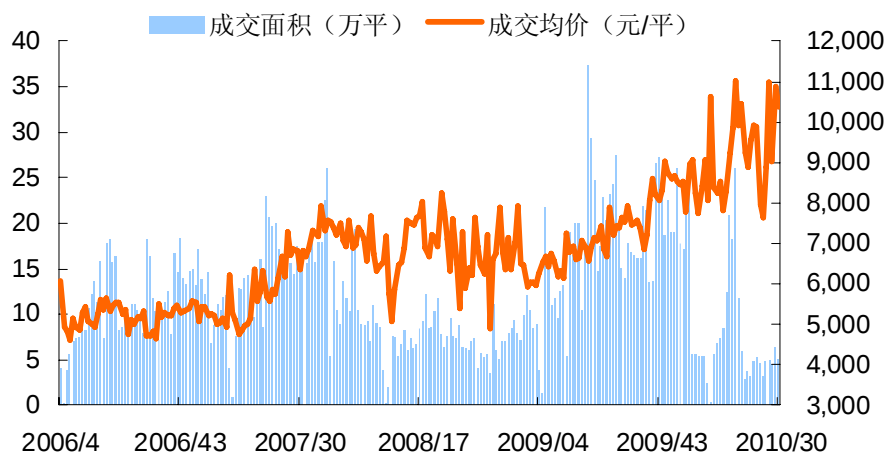


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 苏州

本周住宅成交 430 套, 成交面积 5.1 万平方米, 本周成交均价 10370 元/平米, 成交套数和面积环比分别下降 20.5%、下降 20.3%, 同比下降 72.2% 和 74.3%, 成交均价环比下跌 4.5%, 同比上涨 40.1%, 上周沧浪区高价盘朗诗南门绿郡 (2.1 万/平米) 成交占比较大垫高环比基数。

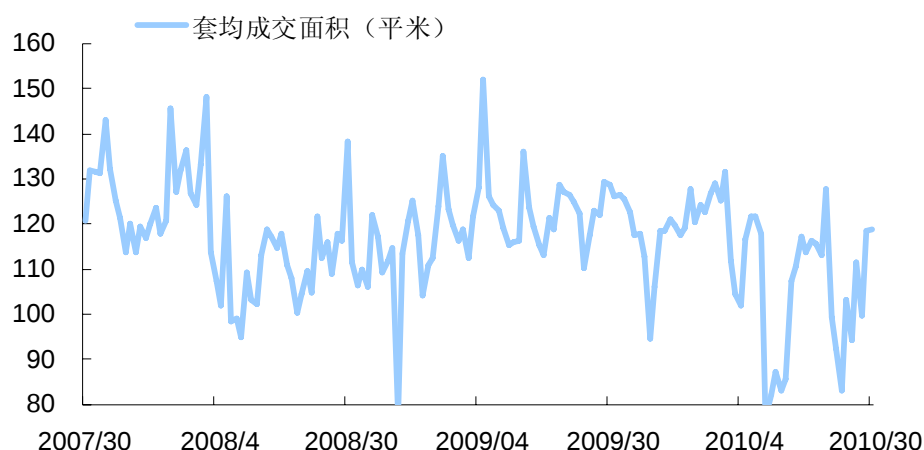
图 48: 苏州住宅成交情况



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 119 平米，环比增长 0.3%，同比下降 7.7%。

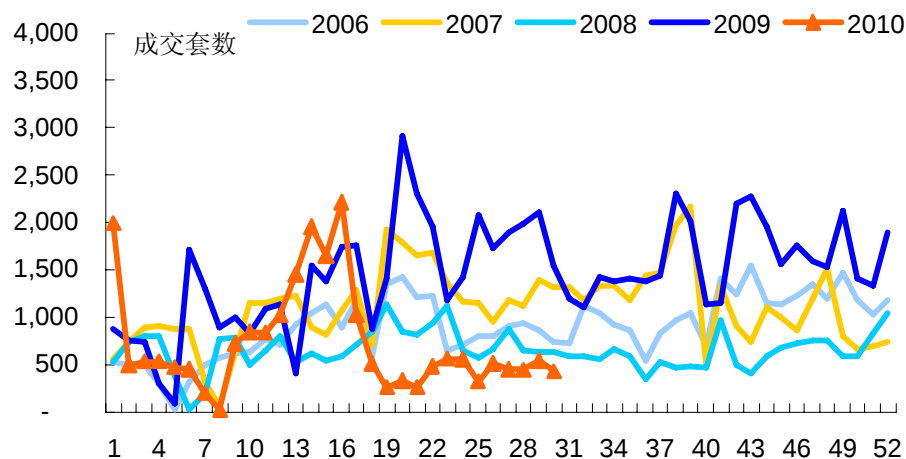
图 49: 苏州住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

苏州 06 年同比周成交套数为 738 套，07 年为 1320 套，08 年为 637 套，09 年 1544 套，本周成交套数和成交面积同比分别下降 72.2% 和 74.3%。

图 50: 苏州住宅成交套数各年同期比较

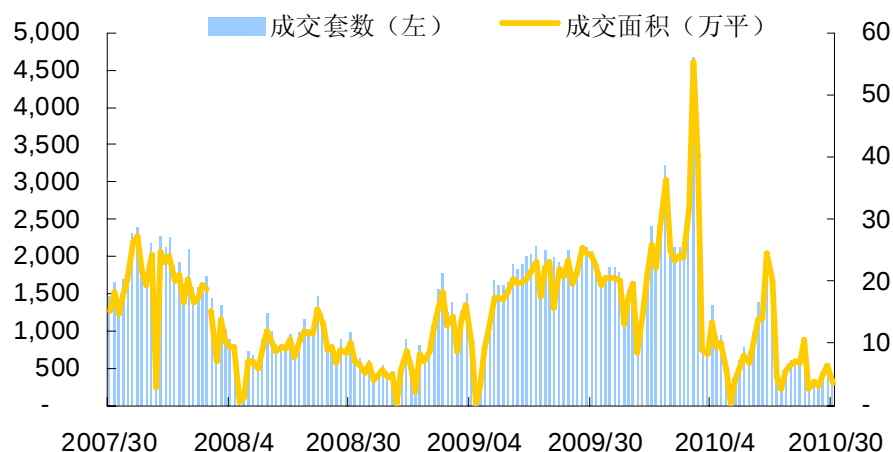


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南京

本周成交 306 套，成交面积为 3.6 万平米，环比分别下降 34.3% 和 44.9%，同比分别下降 85.1% 和下降 85.2%，南京近期成交量持续低迷，高房价影响刚性需求释放。

图 51: 南京住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周住宅套均成交面积为117平方米，环比下降16.1%，同比下降0.5%。上周大户型成交占比较大，本周大户型成交占比回落。

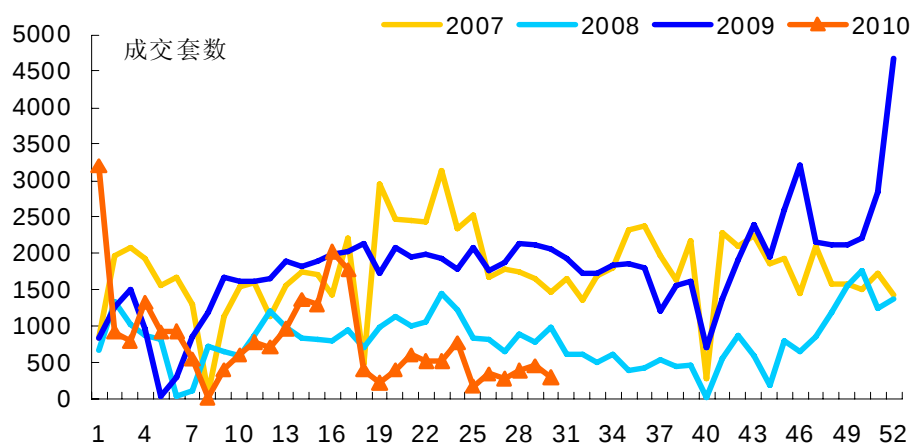
图 52: 南京住宅成交套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究

南京 07 年同比周均成交套数为套 1461 套，08 年为 980 套，09 年为 2055 套，本周住宅成交套数和成交面积同比分别下降 85.1%和 85.2%。

图 53: 南京住宅成交套数各年同期比较

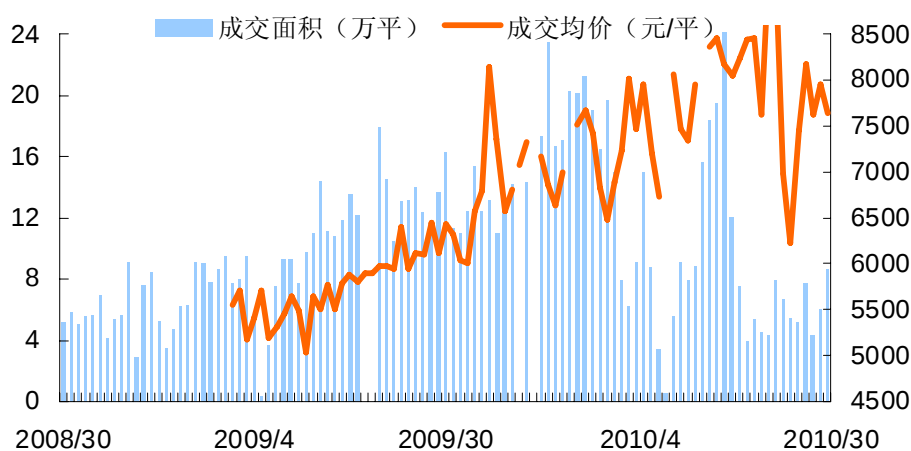


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 无锡

本周成交面积 8.7 万平方米，成交均价 7643 元/平米，环比分别增长 42.9%和下跌 3.9%，同比分别下降 46.7%和上涨 18.8%。

图 54: 无锡住宅成交情况



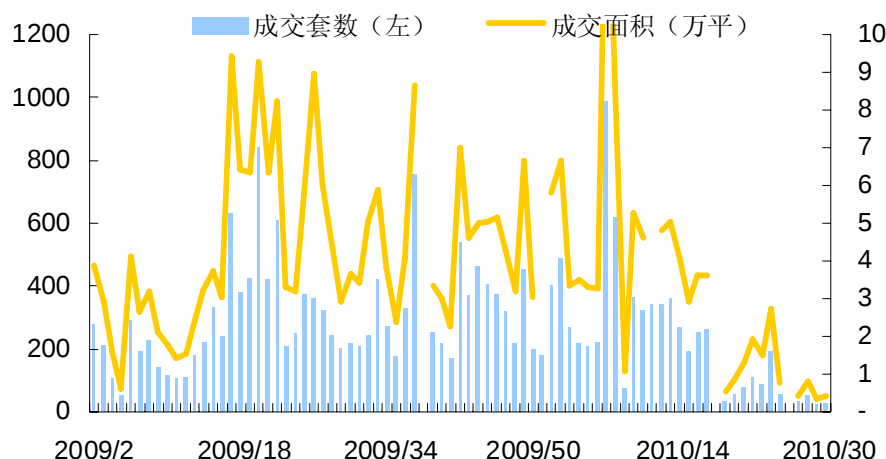
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 温州

本周成交 27 套,成交面积 0.4 万平方米,同比分别下降 87.6% 和 89%,环比分别增长 28.6% 和 11.1%,成交量持续低迷。

本周套均成交面积 148 平米,同比下降 12.4%,环比下降 13.6%,上周大户型成交占比较大本周回落。

图 55: 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

图 56: 温州住宅套均成交面积

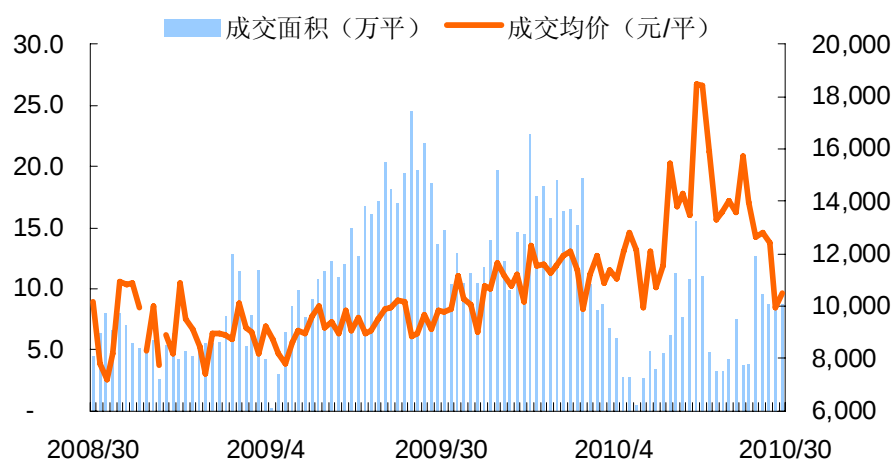


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 宁波

本周商品房成交 897 套,成交面积 8.7 万平方米,成交均价 10513 元/平米,环比分别增长 7.4%、1.2%和上涨 5.5%,同比分别下降 38.5%、36.6%和上涨 7%。上周低价盘江南景苑成交占比较大本周成交占比回落致均价上涨。

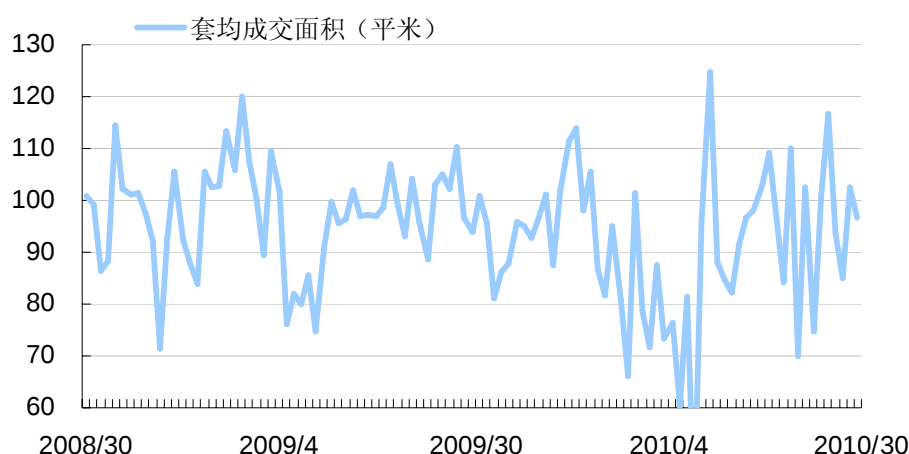
图 57: 宁波商品房成交情况



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 97 平方米，环比下降 5.8%，同比增长 3%，本周套均面积小幅下降。

图 58: 宁波商品房套均成交面积

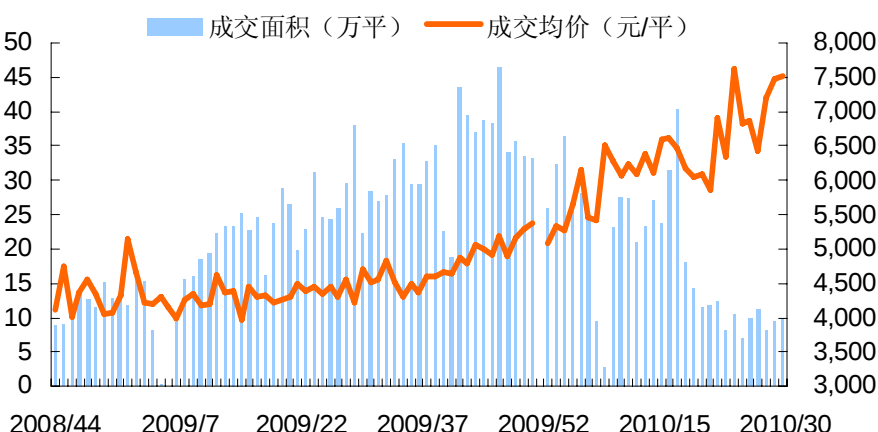


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 合肥

本周成交 1101 套，成交面积为 9.88 万平方米，成交均价 7524 元/平方米，同比分别下降 56.7%、55.7%和上涨 60%，环比分别增长 5.9%、增长 4.8%、上涨 0.7%。地产调控以来，合肥房价一直未发生实质性变化，成交量长期低位徘徊。

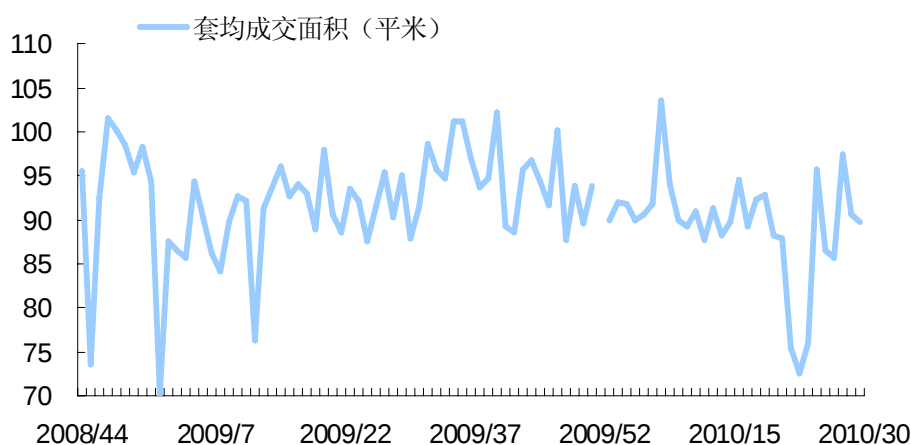
图 59: 合肥商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均成交面积 90 平方米，环比下降 1%，同比增长 2.2%。

图 60: 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

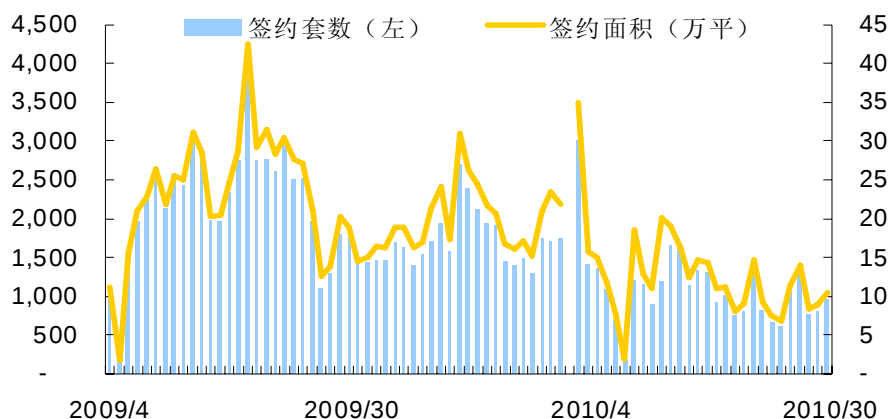
本周成交 960 套，成交面积 10.6 万平方米，环比分别增长 18.4%和 18.6%，同比分别下降 45.7%和下降 44%，成交量环比上升但总体仍处于较低位置。

本周套均成交面积 110 平米，环比增长 0.2%，同比增长 3%。

■ 东莞

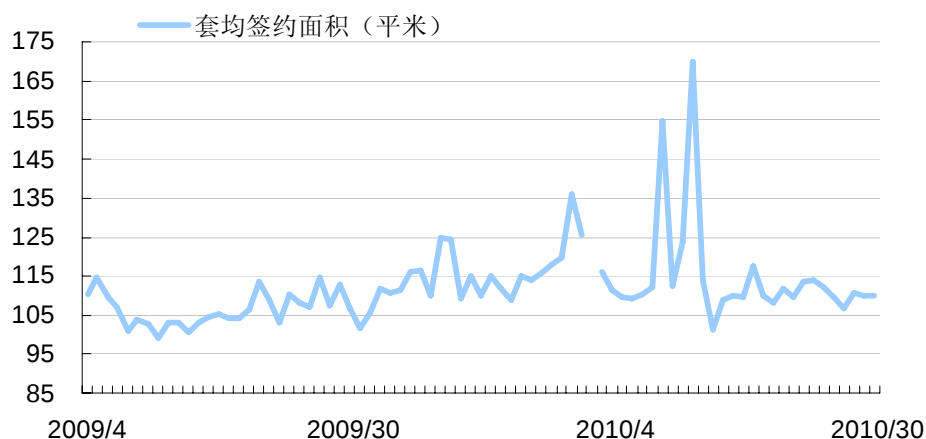
本周住宅成交 445 套，成交面积 4.7 万平方米，环比分别增长 19%和增长 18.3%，同比分别下降 66.9%和 68.8%。

图 61: 广州住宅签约情况



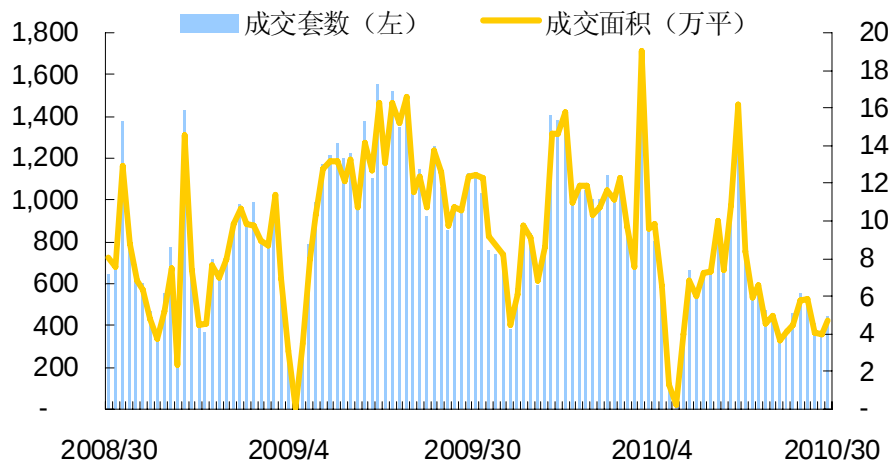
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：签约数据不是最终的交易备案数据，只是反映项目在某个时间段内成交活跃程度，只能作为参考。

图 62: 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

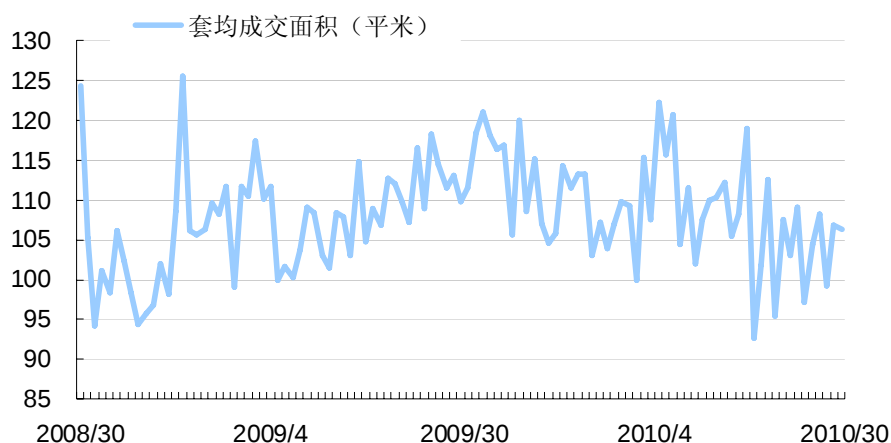
图 63: 东莞住宅成交情况



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106平方米,环比下降0.6%,同比下降5.8%。

图 64: 东莞住宅套均成交面积

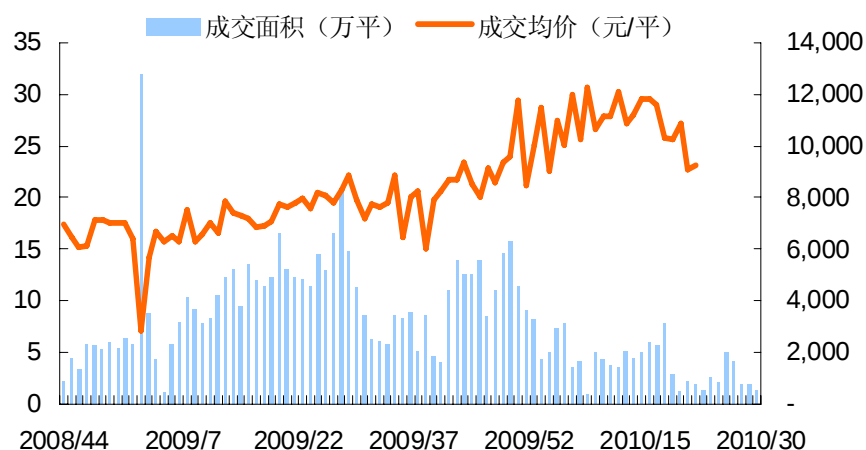


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 福州

本周成交105套,成交面积1.3万平方米,环比下降37.9%和33.7%,同比分别下降89.5%和88.5%。

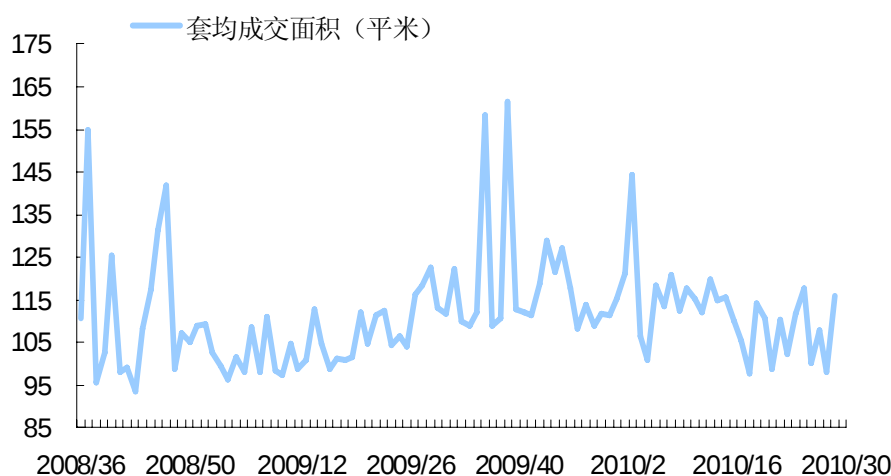
图 65: 福州住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周套均面积124平方米,环比增长6.8%,同比增长9.4%。

图 66: 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

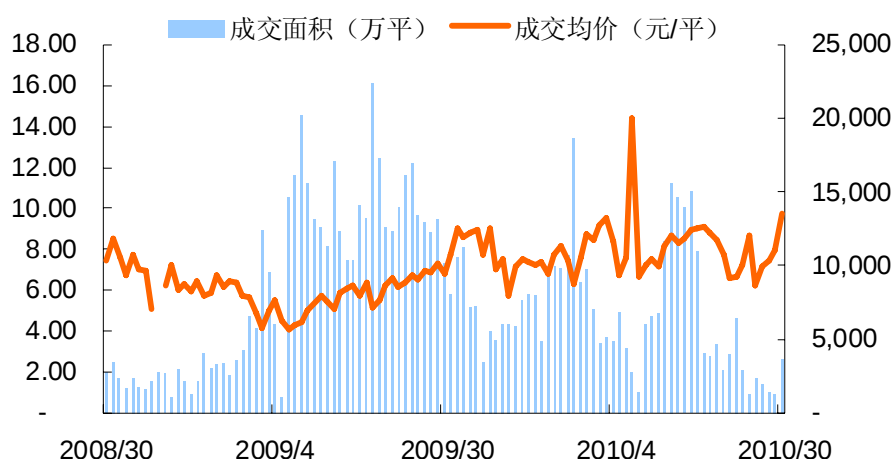
本周住宅成交 233 套，成交面积 2.7 万平方米，环比分别增长 210.7%和 193.3%，环比增长因上周基数低，同比分别下降 62.8%和 64.1%，均价 13534 元/平米，环比上涨 22.9%，同比增长 44%，本周厦门岛内成交占比大幅增长至 7 成导致均价大幅上涨。

本周住宅套均成交面积为 112 平米，环比下降 5.6%，同比下降 3.7%。

■ 海口

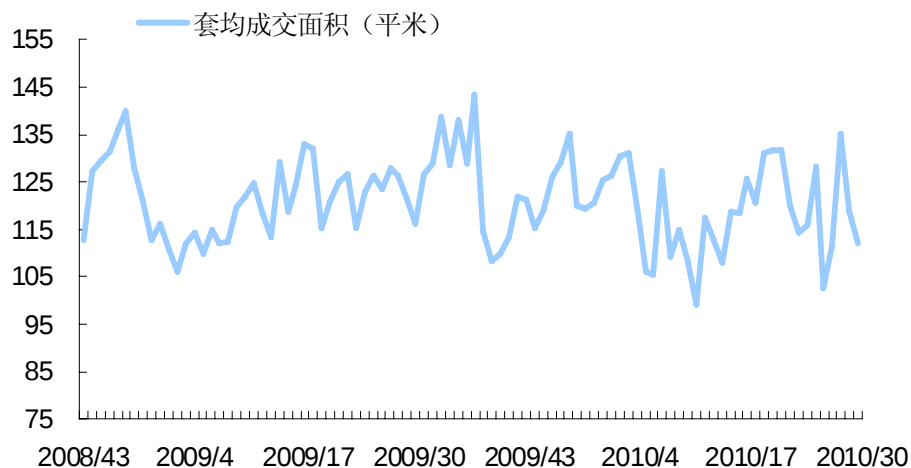
本周成交 66 套，成交面积 1.47 万平米，同比分别下降 87.6%和 74.9%。环比分别下降 24.1%和 75%。

图 67: 厦门住宅成交情况



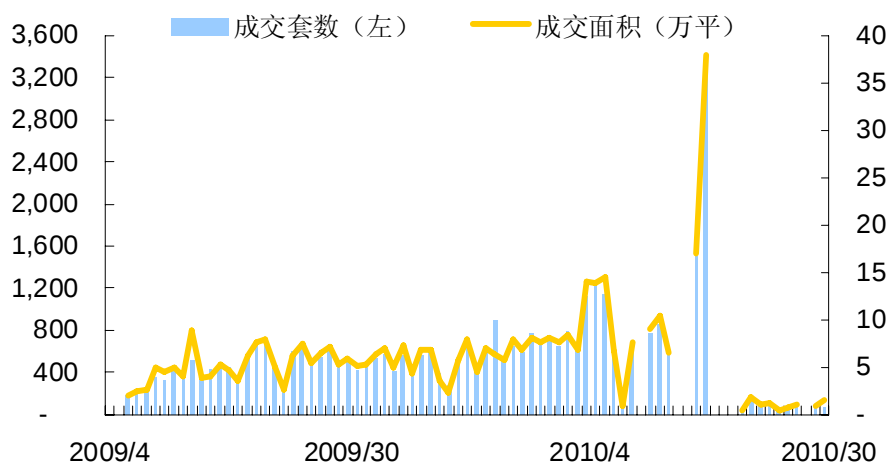
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 68: 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

图 69: 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

本周套均成交面积 223 平米，同比增长 103%，环比增长 130.7%，别墅成交占比上升致套均面积大幅上升。

图 70: 海口商品房套均成交面积

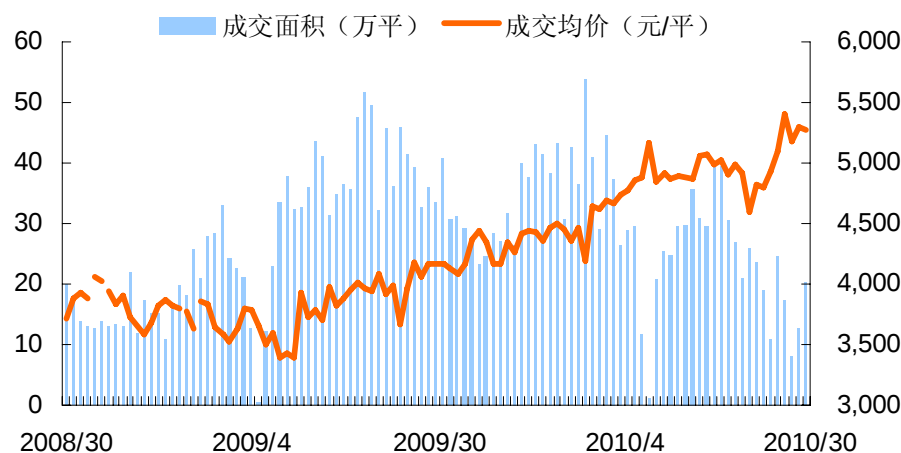


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 长沙

本周住宅期房成交 1880 套，成交面积为 20.1 万平，成交均价 5268 元/平米，环比分别增长 62%、60.4%和下跌 0.7%，同比分别下降 40.9%、40.2%和上涨 26.4%。

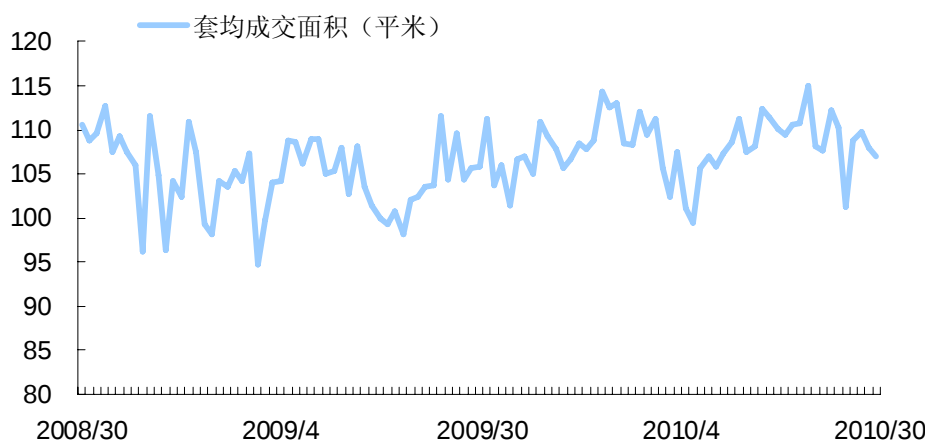
图 71: 长沙住宅期房成交情况



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 107 平米，环比下降 1%，同比增长 1.1%。

图 72: 长沙住宅期房套均成交面积

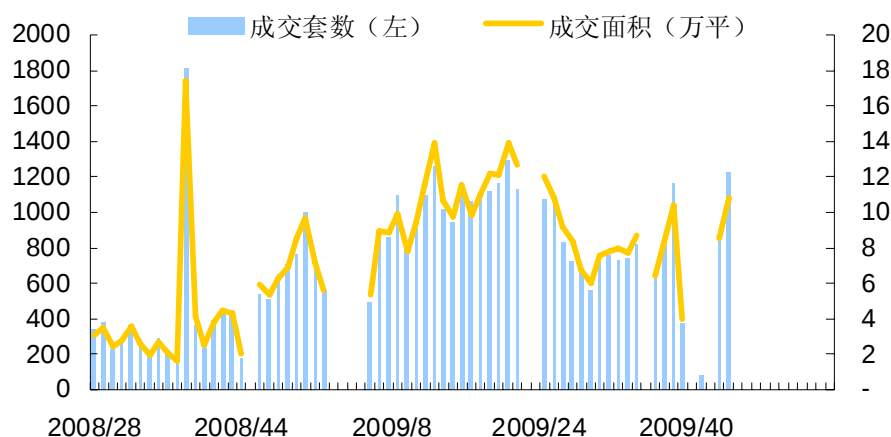


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

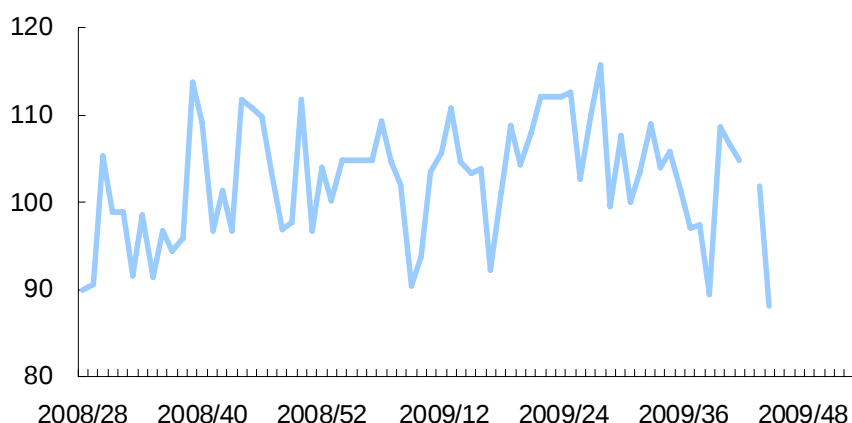
南昌本周无数据。

图 73: 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 74: 南昌商品房套均成交面积

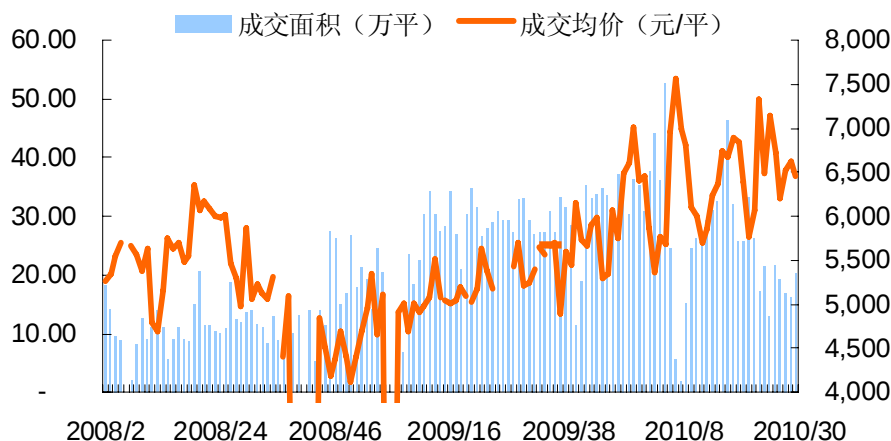


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 武汉

本周商品房成交 2139 套，成交面积 20.2 万平方米，成交均价 6456 元/平米，环比分别增长 21.3%、增长 24.2%和下跌 2.5%，同比分别下降 30.7%、下降 38.7%和上涨 23.7%。

图 75: 武汉商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周商品房套均成交面积为 94 平米，环比增长 2.3%，同比下降 11.4%。

图 76: 武汉商品房套均成交面积

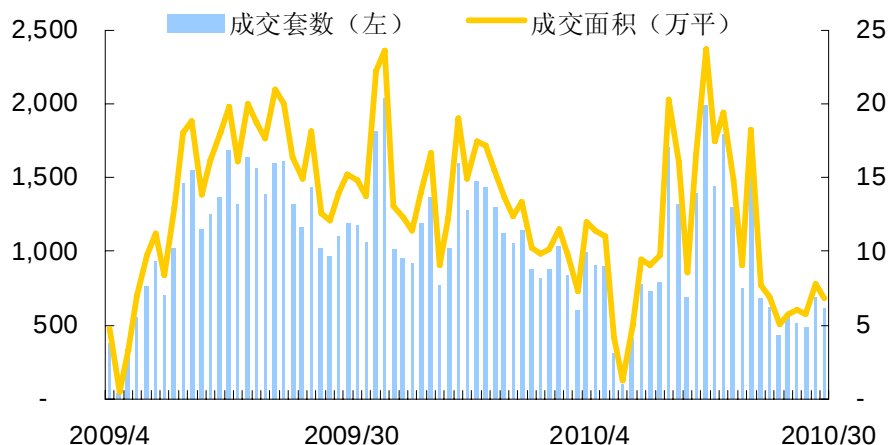


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 贵阳

本周住宅成交 614 套，成交面积 6.8 万平米，环比分别下降 11.3%和 13.3%，同比分别下降 48.4%和下降 55.4%。

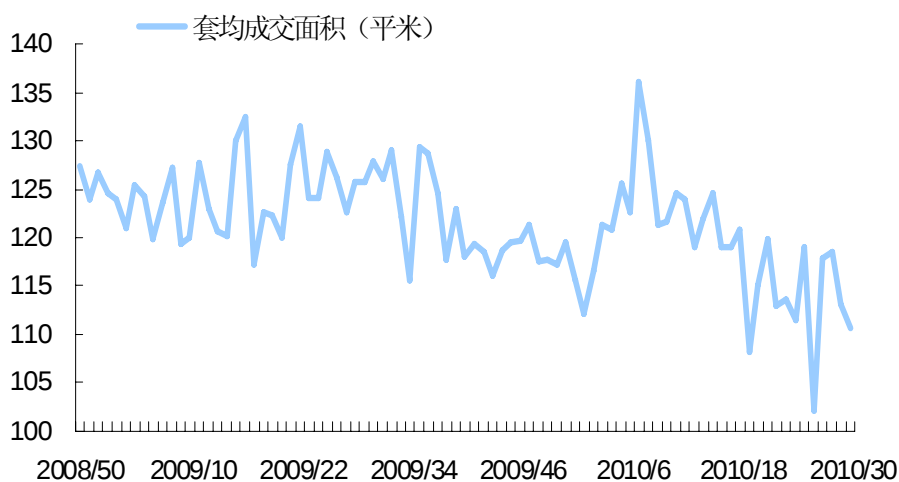
图 77: 贵阳住宅成交情况



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 111 平米，同比下降 13.6%，环比下降 2.3%。

图 78: 贵阳住宅套均成交面积



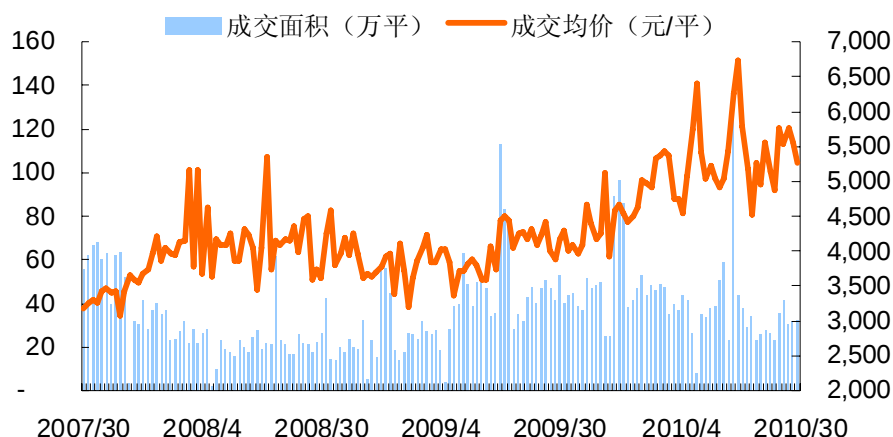
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

本周成交 4016 套，成交面积 32.7 万平方米，成交均价 5267 元/平方米，环比分别增长 13.3%，增长 3.5%，下降 5.3%，同比分别下降 29.4%，下降 38.5%，上涨 26.5%，重庆北碚区低价房成交占比比较大拉低整体均价。

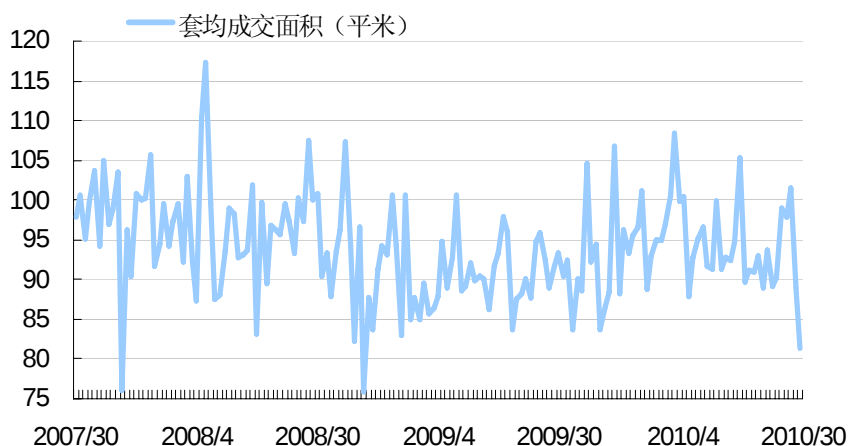
本周套均成交面积 81 平方米，环比下降 8.6%，同比下降 12.9%，本周小户型成交占比上升。

图 79: 重庆商品房成交情况



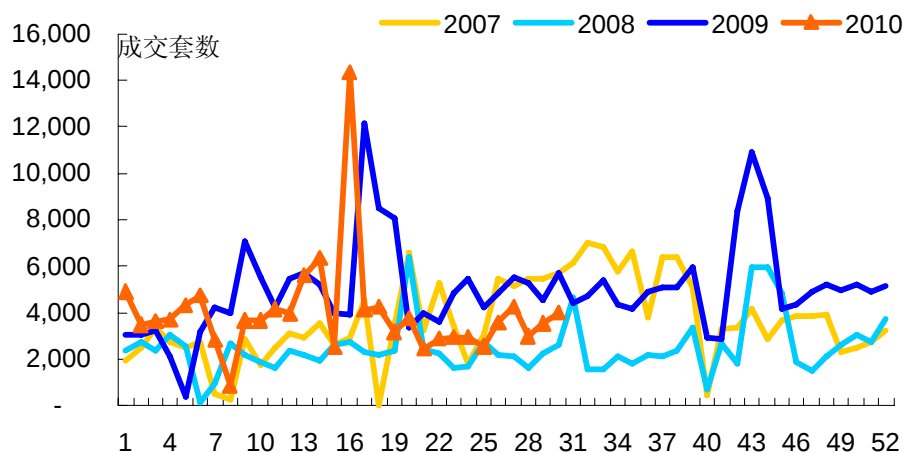
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 80: 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

图 81: 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

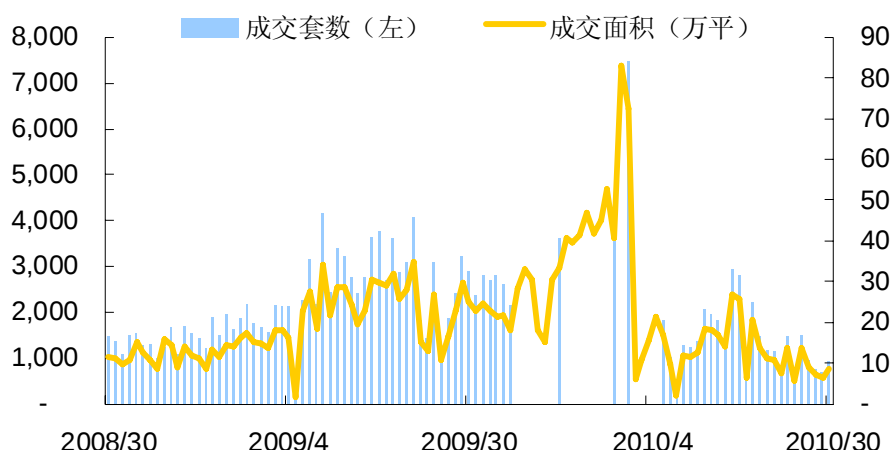
■ 成都

本周成交 916 套，成交面积 8.5 万平方米，环比分别增长 34.3%和 35.4%，同比分别下降 68.3%和 66.1%。

本周套均成交面积 93 平米，同比增长 7%，环比下降 0.8%。

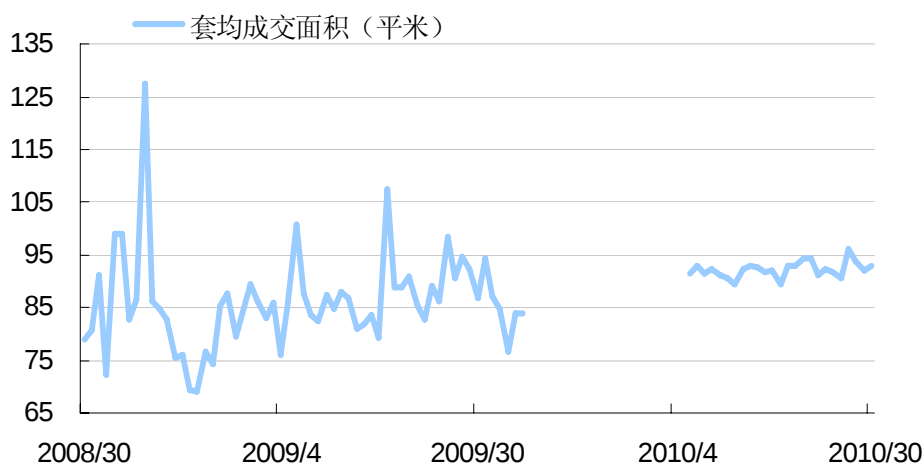
本周成交 916 套，08 年同比周成交 1461 套，09 年同比周成交 2889 套，本周同比下降 68.3%。

图 82: 成都商品房成交情况



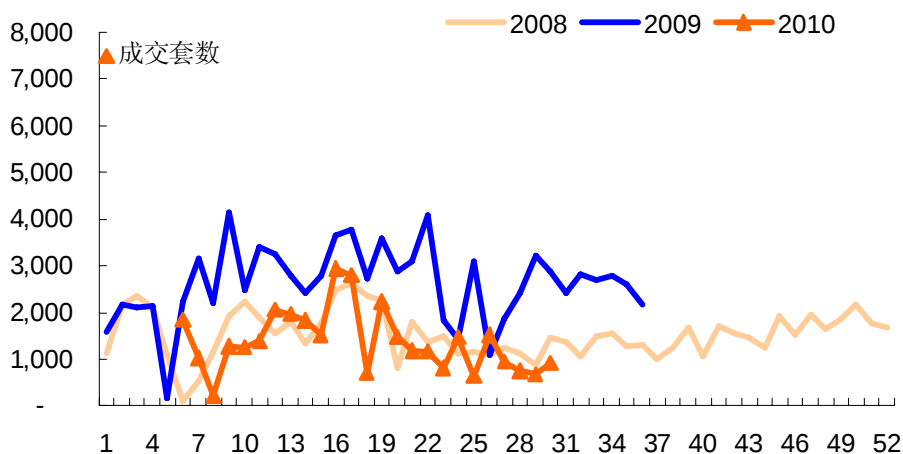
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 83: 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 84: 成都商品房各年同期比较

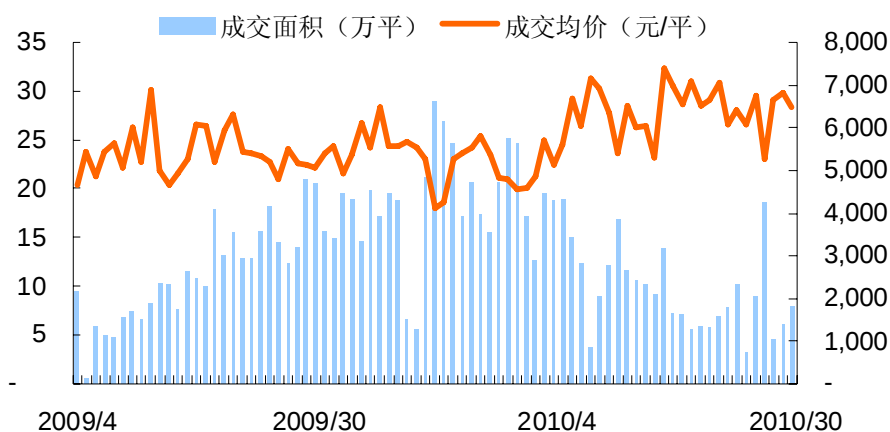


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 808 套，成交面积 7.95 万平方米，同比分别下降 63.6% 和下降 61.4%，环比分别增长 36.3% 和 30.8%，成交均价 6485 元/平方米，同比上涨 27.7%，环比下跌 4.7%。昆明低价盘和谐家园成交占比大致均价下跌。

图 85：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 98 平米，环比下降 4%，同比增长 6%。

图 86：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 $\pm 10\%$ 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, 14 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、苏宁环球、滨江集团、广宇发展、中华企业、冠城大通、大龙地产、上实发展、沙河地产、胜利股份、金融街、世茂股份、华发股份、首开股份、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	北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层	上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 16 楼
邮编: 518000	邮编: 100032	邮编: 200041
传真: (0755) 82026711	传真: (010) 63222939	传真: (021) 62171434