

房地产

署名人: 李少明

S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

参与人: 周强

S09601100900090

010-63222547

zhouqiang@cjis.cn

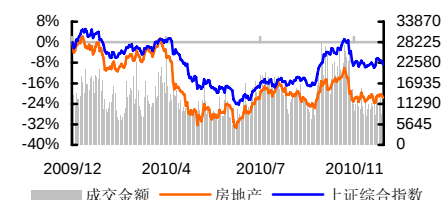
评级调整: 中性

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	9139
占A股比例(%)	3.14%
平均市盈率(倍)	120.05

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-0.43	4.29	8.12
上证综合指数	-1.23	10.21	13.52



相关报告

《房地产-主要城市房价未有实质下降--23个城市周交易快报(12.6-12.12)》

《房地产-主要城市房价涨多跌少,年内调控可能加码-主要城市房地产市场月报》

《房地产-投资增速与上月持平,新开工增速继续回落》2010-12-10

房地产行业

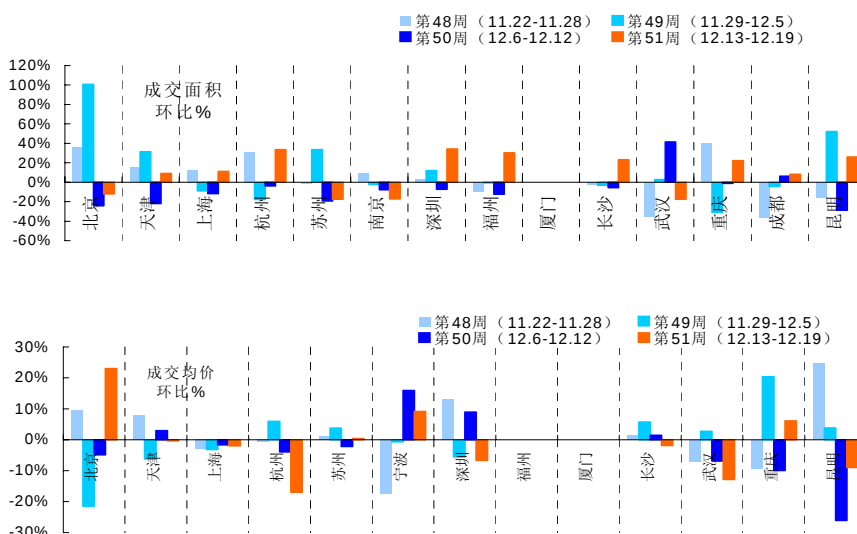
中性

成交量小幅上升,部分城市郊区占比上升价跌

--24个城市周交易快报(12.13-12.19)

投资要点:

- 成交面积: 24个城市环比增4.6%,一线城市增1.7%,二线城市增5.5%; 24个城市同比降21%,一线城市降21%,二线城市降21%,环比降幅收窄。一线城市中,杭、深、沪环比增34%、34%和11%,杭成交量创近三个月新高,穗、京环比降29%和12%。二线城市中,包头、福州、昆明、宁波、长沙、重庆、合肥环比增20%以上,年底前集中推盘带动成交量上涨,东莞、温州、武汉、苏州、南京、无锡环比降幅超过10%。
- 房价: 郊区推盘量上升以及部分城市年底优惠致有价格数据的城市大半房价回落。京内外城区以及郊区成交均价普涨且外城区成交占比上升致均上涨23%; 杭下沙区新盘世茂江滨cosmo(1.21万/平米)低开5%入市及西湖区中海紫藤苑(1.7万/平米)、滨江区江南星座(9400元/平米)成交占比较大致杭均价跌17%; 深宝安区凤凰新天(8500元/平米)、龙岗区金色半山(1.8万/平米)占比较大拉低深均价7%,但新盘入市价未见下跌; 沪外环成交占比上升,且内外环间均价微跌致均价跌2%。二线城市中,武汉汉阳新区、阳逻开发区郊区新盘入市较多且新盘多有折扣致均价跌13%; 合肥、昆明商铺成交占比均回落主城区以外新盘推出增多致均价分别跌10%和9%; 无锡新别墅成交占比回落致均价跌9%; 东莞市区新盘折扣增多且高价盘成交占比回落致均价跌8%; 宁波园区、江北区、江东区及重庆江北区别墅与高档住宅推盘量较大分别拉高均价9%和6%。排除结构因素本周房价仍未见实质性下跌。
- 典型楼盘跟踪: 京、沪、杭在售楼盘未见明显降价; 新盘: 京本周4711套约46万平方米住宅办理预售证,新盘入市量维持高位。
- 京深二手房: 增33%和降6.3%。



风险提示: 注意政策调控过紧、调控时间过长带来的楼市超预期的低迷等的风险。

主要城市住宅（或商品房）成交情况

表 1: 主要城市 2010 年第 51 周（11.13-12.19）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 51 周	09/第 51 周	10/第 50 周	同比	环比	10/第 51 周	09/第 51 周	10/第 50 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	22.9	27.4	26.0	-16%	-12%	23,331	19,849	18,973	18%	23%
	天津	住宅	31.8	34.3	29.1	-7%	9%	9,719	7,839	9,759	24%	0%
	青岛	住宅	27.8	25.8	25.2	8%	10%					
	济南	住宅										
	包头	住宅	8.3	9.3	6.1	-11%	35%	3,976	3,624	4,058	10%	-2%
华东地区	上海	住宅	38.5	49.1	34.6	-22%	11%	14,224	11,778	14,513	21%	-2%
	杭州	商品房	14.5	15.2	10.9	-4%	34%	18,001	19,161	21,682	-6%	-17%
	苏州	住宅	10.2	17.2	12.4	-41%	-17%	9,596	8,529	9,557	13%	0%
	南京	住宅	13.4	31.8	16.2	-58%	-17%					
	无锡	住宅	14.2	16.5	16.1	-14%	-12%	9,001	6,820	9,896	32%	-9%
	温州	住宅	2.2	2.6	3.1	-15%	-29%					
	宁波	商品房	10.5	15.2	8.3	-31%	26%	16,928	11,377	15,510	49%	9%
	合肥	商品房	17.5	33.3	14.6	-48%	20%	6,945	5,366	7,712	29%	-10%
华南地区	深圳	住宅	8.5	8.4	6.3	1%	34%	17,931	22,393	19,210	-20%	-7%
	广州	住宅	11.9	21.0	16.8	-43%	-29%	10,832		11,751		-8%
	东莞	住宅	9.5	11.1	13.6	-15%	-30%	8,148		8,859		-8%
	福州	住宅	3.6	11.3	2.8	-68%	30%	--	11,778	--		
	厦门	住宅	3.6	6.4	3.5	-43%	2%	--	10,522	--		
	海口	商品房	3.3	7.6	2.9	-57%	15%	--	--			
中南地区	长沙	住宅期房	43.7	53.9	35.4	-19%	23%	5,921	4,188	6,035	41%	-2%
	南昌	商品房	-	-	-			-	-	-		
	武汉	商品房	34.0	36.4	41.2	-7%	-18%	6,104	7,015	7,004	-13%	-13%
西南地区	贵阳	住宅	19.4	9.8	19.3	98%	1%	--	--	--		
	重庆	商品房	50.6	46.6	41.5	9%	22%	7,020	5,318	6,615	32%	6%
	成都	商品房	21.5	40.7	19.9	-47%	8%	--	--	--		
	昆明	商品房	19.5	25.1	15.5	-22%	26%	6,127	4,795	6,728	28%	-9%
可比的 24 个城市			440.8	555.7	421.3	-21%	4.6%					
一线城市			96.3	121.1	94.7	-21%	1.7%					
二线城市			344.5	434.6	326.6	-21%	5.5%					

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 51 周 (12.13-12.19) 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 51 周	09/第 51 周	10/第 50 周	同比	环比	10/第 51 周	09/第 51 周	10/第 50 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	1,842	2,484	2,159	-26%	-15%	124.2	110.2	120.6	13%	3%
	天津	住宅	2,969	3,255	2,924	-9%	2%	107.0	105.2	99.6	2%	7%
	青岛	住宅	2,949	2,633	2,661	12%	11%	94.1	97.9	94.8	-4%	-1%
	济南	住宅	441	415	361	6%	22%	-	-	-		
	包头	住宅	770	826	533	-7%	44%	107.8	112.3	115.2	-4%	-6%
华东地区	上海	住宅	3,572	5,714	3,314	-37%	8%	107.7	86.0	104.5	25%	3%
	杭州	商品房	1,282	1,431	1,061	-10%	21%	113.3	106.2	102.5	7%	11%
	苏州	住宅	805	1,330	1,170	-39%	-31%	126.8	129.0	105.7	-2%	20%
	南京	住宅	1,276	2,838	1,548	-55%	-18%	104.9	111.9	104.3	-6%	1%
	无锡	住宅										
	温州	住宅	138	178	206	-22%	-33%	161.6	147.2	151.9	10%	6%
	宁波	商品房	1,398	2,297	1,109	-39%	26%	75.3	66.1	75.1	14%	0%
华南地区	合肥	商品房	2,078	3,540	1,858	-41%	12%	84.0	93.9	78.5	-11%	7%
	深圳	住宅	993	927	758	7%	31%	85.4	90.7	83.4	-6%	2%
	广州	住宅	1,027	1,755	1,470	-41%	-30%	116.1	119.7	114.6	-3%	1%
	东莞	住宅	892	1,039	1,147	-14%	-22%	106.3	107.0	118.4	-1%	-10%
	福州	住宅	281	1,013	225	-72%	25%	128.5	111.7	123.1	15%	4%
	厦门	住宅	319	530	311	-40%	3%	113.5	120.6	113.8	-6%	0%
中南地区	海口	商品房	280	714	265	-61%	6%	117.1	105.7	107.5	11%	
	长沙	住宅期房	4,196	4,808	3,384	-13%	24%	104.1	112.1	104.7	-7%	-1%
	南昌	商品房		-								
西南地区	武汉	商品房	3,380	3,621	3,321	-7%	2%	100.6	100.5	124.1	0%	-19%
	贵阳	住宅	1,717	819	1,700	110%	1%	113.1	119.5	113.5	-5%	0%
	重庆	商品房	5,080	4,911	4,667	3%	9%	99.7	94.9	88.8	5%	12%
	成都	商品房	2,358	4,450	2,241	-47%	5%	91.3	91.4	88.8	0%	3%
	昆明	商品房	2,265	3,447	1,786	-34%	27%	86.0	72.8	86.5	18%	-1%
可比的 24 个城市合计			42,308	54,975	40,179	-23%	5.3%					
一线城市			8,716	12,311	8,762	-29%	-0.5%					
二线城市			33,592	42,664	31,417	-21%	6.9%					

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 51 周 (12.13—12.19) 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 /51			10 /51	10/50		10 /51			10 /51	10 /50	
华北地区	北京	住宅	109,445	17%	2.7%	9.4	10.1	18.2	1,361	8%	1.8%	9.3	10.1	14.8
	天津	住宅	--						--					
	青岛	住宅	62,250	36%	2.1%	6.3	6.0	7.6	648	37%	2.0%	6.6	6.2	8.0
	济南	住宅	--											
	包头	住宅	--											
华东地区	上海	住宅	45,706	31%	1.4%	3.1	3.0	3.5	650	33%	1.3%	4.2	4.1	3.8
	杭州	商品房	25,089	124%	-1.9%	-	-	6.8	327	85%	-1.0%	6.5	7.1	7.1
	苏州	住宅	21,960	30%	1.8%	5.0	4.7	6.9	317	30%	5.1%	6.4	5.9	4.9
	南京	住宅	32,671	40%	0.4%	5.4	5.1	5.2	373		0.3%			
	无锡	住宅	-						-					
	温州	住宅	--						--					
	宁波	商品房	93,643	13%	-0.6%	20.2	21.9	20.2	639	14%	0.2%	17.6	19.2	20.4
	合肥	商品房	--						--					
华南地区	深圳	住宅	22,622	-31%	-4.4%	8.1	8.2	5.4	226	-40%	-2.6%	9.3	10.3	6.3
	广州	住宅	35,953		-0.2%				483	25%	0.1%			
	东莞	住宅	75,184	5%	-2.6%	17.8	-	14.4	--					
	福州	住宅	9,006	-74%	-2.7%	9.0	7.7	5.0	122	-24%	-2.3%	11.3	9.9	5.2
	厦门	住宅	15,893		3.3%	-	-	7.2	198		2.5%	-	-	8.5
	海口	商品房												
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	87,700	-14%	-0.5%	4.3	4.3	3.6	890	-16%	0.5%	4.6	4.7	3.8
	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 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		
			10-11			10-11	09-11	10-10	10-11			10-11	09-11	10-10
华北地区	北京	住宅	102,293	3%	1%	15.4	6.7	14.4	1,293.0	-3%	2%	15.7	7.4	14.6
	天津	住宅	--						--					
	西安	住宅	-						-					
	青岛	住宅	59,058	35%	-6%	5.1	4.4	4.6	619.1	35%	-5%	5.3	4.7	4.5
	大连	住宅	--						--					
	沈阳	住宅	--						--					
华东地区	上海	住宅	44,203	32%	4%	2.8	1.6	2.8	629.9	31%	3%	3.8	2.1	3.6
	杭州	商品房	32,893	45%	-6%	8.9	4.2	11.6	417.2	39%	-8%	12.0	5.3	13.2
	苏州	住宅	22,019	15%	6%	4.7	2.8	3.4	304.6	14%	3%	5.5	3.1	4.0
	南京	住宅	32,443	38%	3%	5.5	2.2	4.6	368.7		2%	6.0		4.9
	无锡	住宅	--						--					
华南地区	深圳	住宅	21,501	-38%	24%	8.5	6.4	3.5	215.4	-45%	19%	9.2	8.4	4.0
	广州	住宅	-						-					9.1
	东莞	住宅	76,291						--					
	福州	住宅	9,228		2%	7.1		3.0	124.8		-1%	7.8		4.2
	厦门	住宅	-				8.0	9.6	-				7.9	10.7
中南及西南	长沙	住宅期房	--						491.9					
	南昌	住宅	7,983	-53%	-9%	2.7	7.2	2.6	82.9	-34%	-14%	2.5	4.6	2.8
	武汉	住宅	136,132	-3%	0%	12.3	12.0	15.3	1,414.4	-8%	-1%	12.2	12.6	15.6
	重庆	商品房	88,426	-12%	3%	4.3	5.1	2.9	894.6	-15%	2%	4.8	5.5	3.3
	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	56	70	121	87	82	
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	63	71	95	112	115	
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	107	140	186	170	165	
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	27	41	61	35	46	
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	19	36	62	74	62	
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	23	41	74	73	55	
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	14	26	46	45	23	
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	38	41	47	54		
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	149	190	259	264	187	
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	74	74	102	144	161	

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 1-11 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			08:1-11	09:1-11	10:1-11	同比 08 年	同比 09 年	08:1-11	09:1-11	10:1-11	同比 08 年	同比 09 年
华北地区	北京	住宅	74,366	128,375	74,530	0%	-42%	779	1516	897	15%	-41%
	天津	住宅	42,849	113,738	84,348	97%	-26%	461	1195	891	93%	-25%
	西安	住宅										
	青岛	住宅		77,465	86,560		12%		775	856		10%
	大连	住宅	23,276	45,427	30,146	30%	-34%	221	406	294	33%	-28%
	沈阳	住宅	119,446	122,713	140,517	18%	15%	1,051	1127	1,293	23%	15%
华东地区	上海	住宅	137,002	223,015	133,413	-3%	-40%	1,413	2417	1,388	-2%	-43%
	杭州	住宅	21,385	59,741	29,782	39%	-50%	257	646	341	32%	-47%
	苏州	住宅	30,923	69,388	41,650	35%	-40%	347	834	458	32%	-45%
	南京	住宅	36,163	82,794	43,678	21%	-47%	383	916	470	23%	-49%
	无锡	住宅	12,383	37,239	45,732	269%	23%	298	609	531	78%	-13%
华南地区	深圳	住宅	36,231	64,800	31,959	-12%	-51%	334	603	282	-16%	-53%
	广州	住宅										
	东莞	住宅	32,272	54,265	43,901	36%	-19%	324	555	439	36%	-21%
	福州	住宅	14,267	44,471	17,307	21%	-61%	156	509	189	21%	-63%
	厦门	住宅	7,773	31,176	15,870	104%	-49%	93	378	180	94%	-52%
中南及西南	长沙	住宅期房	29,231	85,508	105,637	261%	24%	467	908	1,145	145%	26%
	南昌	住宅	13,538	36,891	25,650	89%	-30%	141	398	266	88%	-33%
	武汉	住宅	48,125	101,209	98,055	104%	-3%	496	1064	1,011	104%	-5%
	重庆	商品房	118,984	240,216	220,368	85%	-8%	1,126	2215	2,034	81%	-8%
	成都	商品房	72,312	111,900				599	1233	991	65%	-20%
可比的 18 个城市			798214	1540966	1182543	48%	-23%	8945	17529	13099	46%	-25%
一线城市			268984	475931	269684	0%	-43%	2784	5183	2908	4%	-44%
二线城市			529230	1065035	912859	72%	-14%	6162	12346	10191	65%	-17%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：可比的 18 个城市成交面积为扣除了广州、青岛、西安得到的成交面积数据。

表 7: 主要城市楼盘降价信息(12.13-12.19)

城市	楼盘	均价	涨跌	备注
北京	中粮万科长阳半岛	两房 14500 三房 17500	降 1%	位于房山区长阳镇, 12 月 18 日开盘推出 800 多套住宅, 二房均价 14500 元/平米, 靠近地铁价格较 10 月推出的有所下调, 三房 17500 元/平米, 办卡开盘 99 折, 目前基本售罄
	绿地花都苑	15400	降 5%	位于房山拱辰街道, 12 月 18 号开盘共推出 600 多套精装修住宅, 首付 3 成 98 折, 5 成以上 94 折, 折后均价 15400 元/平米, 目前销售率已超过 70%, 首期开盘考虑精装修因素房价较周边降 5%
	波普公社	13000	降 5%	位于大兴区黄村, 12 月 18 号开盘共推出 5 号楼, 全款 9 折, 贷款 94 折, 4 天内交首付再 97 折, 折后均价 13000 元/平米, 目前销售率 50% 以上
	一品公馆	30000	降 3%	位于丰台区太平桥中路, 12 月 18 日开盘推出酒店式公寓共 200 多套, 均价 30000 元/平米, 存 1 万抵 4 万, 目前预订率不到 50%, 价格较周边住宅低 5%-7%, 考虑到其为商住楼, 价格较周边降 3%
上海	万科花园小城	17000	0%	位于闵行吴泾镇, 12 月 18 日推出 60 多套精装修房源, 均价 17000 元/平米, 付意向金总价减 3 万, 优惠活动与前期基本相同, 目前基本售罄
	绿地蔷薇九里	16800	涨 3%	位于松江新城, 12 月 18 日开盘推出 100 套房源, 均价 16800 元/平米, 价格较此前小幅上涨 500 元/平米, 目前销售率超过 50%
	秋霞坊	毛坯 15300 精装 16700	降 3%	位于嘉定区嘉定新城, 12 月 16 日开盘推出 200 多套房源, 毛坯均价 15300 元/平米, 精装修 16700 元/平米, 交定金开盘总价优惠 5 万, 目前销售率超过 50%
杭州	德信柏林印象	19400	降 2%	位于江干区九堡, 12 月 18 号开盘推出 245 套房源, 折后均价 19400 元/平米, 开盘当天存 10 万 99 折, 目前已经基本售罄, 均价较周边新盘降 2%
	绿城江南明月	30300	涨 1%	位于滨江区西兴路与月明路, 12 月 18 日开盘推出 6 号楼 107 套精装修房源, 折后均价 30300 元/平米, 位置稍好, 价格较上次推出上涨 800 元/平米, 目前预订超过 70%
	汉峰峰公馆	Loft 26000 平层 22000	降 1%	位于滨江区滨盛路和江晖路交叉, 12 月 18 日开盘推出 200 多套房源, loft 均价 26000 元/平米, 平层 22000 元/平米, 全款 97 折, 贷款 99 折, 90 平米以上总价优惠 5 万, 目前销售率超过 80%
	龙湖滟澜山	24000 起	0%	位于下沙区金沙湖畔, 12 月 18 日加推 42 套花园洋房, 起价 24000 元/平米, 目前基本售罄
深圳	万科清林径二期	14000	降 3%	位于龙岗龙城街道, 12 月 18 日开盘推出 2 房和 4 房, 均价 14000 元/平米, VIP 客户 97 折, 目前 2 房预订率超过 60%

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

表 8: 北京重点跟踪楼盘 7-12 月成交均价与环比涨跌幅度

北京	均价						变动（环比）				
	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	Dec-10	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月	12月:11月
龙湖蔚澜香醍	16,732	17,151	17,040	17,821	17,329	17,456	2.5%	-0.6%	4.6%	-2.8%	-0.4%
金隅万科城	14,844	15,353	15,938	16,325	16,540	16,636	3.4%	3.8%	2.4%	1.3%	0.6%
阳光邑上	15,133	15,188	15,022	15,215	15,622	14,894	0.4%	-1.1%	1.3%	2.7%	-4.8%
首开智慧社	19,468	19,603	19,912	19,789	20,667	20,967	0.7%	1.6%		0.0%	2.3%
铁建国际城	20,330	20,718	20,509	20,439	21,545	20,486	1.9%	-1.0%	-0.3%	5.4%	0.1%
北京华贸城	27,548	29,252	29,439	26,372	26,531	26,778	6.2%	0.6%	-10.4%	0.6%	2.4%
万科中粮假日	24,484	24,316	23,362	-	23,044		-0.7%	-3.9%			
万科蓝山	39,108	38,924	38,169	38,186	39,910	40,239	-0.5%	-1.9%	0.0%	4.5%	2.0%
新里西斯莱	18,694	18,709	19,125	19,403	21,565	21,339	0.1%	2.2%	1.5%	11.1%	0.2%
金色漫香林	27,504	25,259	25,285	26,108	27,151	27,425	-8.2%	0.1%	3.3%	4.0%	1.0%

资料来源：中投证券研究所，CRIC

表 9: 上海重点跟踪楼盘 7-12 月成交均价与环比涨跌幅度

上海	均价						变动（环比）				
	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	Dec-10	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月	12月:11月
龙湖·滟澜山	23,964	24,121	28,709	24,068	23,287	25,592	0.7%	19.0%	-16.2%	-3.2%	9.9%
金地湾流域	24,215	23,444	23,923	24,527	26,283		-3.2%			7.2%	
金地格林世界		18,548	16,958	18,593	20,039	19,814		-8.6%	9.6%	7.8%	-1.1%
招商雍华府	18,439	19,213	19,408	19,165	20,290	20,472	4.2%	1.0%	-1.3%	5.9%	0.9%
滨河华城	19,835	18,373	19,504	20,318	21,076	20,842	-7.4%	6.2%	4.2%	3.7%	-1.1%
丰盛皇朝	53,467	64,152	64,424	58,909	57,404	-	20.0%	0.4%	-8.6%	-2.6%	
品尊国际	38,014	36,492	36,511	39,547	40,534	35,294	-4.0%	0.1%	8.3%	0.0%	-12.9%
保利叶上海	17,099	16,502	17,854	17,854	17,775	16,318	-3.5%			0.0%	-8.2%
万科晶源	21,580	21,511	22,394	-	-	-	-0.3%	4.1%			
海景城	15,582	16,977	17,628	15,802	15,916	14,841	9.0%	3.8%	-10.4%	0.7%	-6.8%

资料来源：中投证券研究所，品尊国际、海景城近期成交房源位置略差价格下调

表 10: 深圳重点跟踪楼盘 7-12 月成交均价与环比涨跌幅度

深圳	均价						变动（环比）				
	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	Dec-10	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月	12月:11月
阳光玫瑰园	21,024	20,782	20,136	21,325	22,270	21,532	-1.2%	-3.1%	5.9%	4.4%	-3.3%
佳兆业茗萃园	8,225	8,658	10,142	12,181	12,779	11,740	5.3%	17.1%	20.1%	4.9%	-8.1%
皇御苑	24,197	25,435	25,578	24,771	25,123	-	5.1%	0.6%	-3.2%	1.4%	
阳光天健城	12,064	11,961	12,912	12,602	12,689	12,641	-0.9%	8.0%	-2.4%	0.7%	-0.4%
宝能太古城	33,291	29,007	34,273	35,620	34,515	37,600	-12.9%	18.2%	3.9%	-3.1%	8.9%
万科东方沁园	13,709	13,382	13,903	13,386	14,150	13,922	-2.4%	3.9%	-3.7%	5.7%	-1.6%
招商澜园	12,172	11,880	11,693	11,678	-	11,955	-2.4%	-1.6%	-0.1%		
莱蒙水榭春天	19,577	19,961	17,753	23,240	24,336	24,462	2.0%	-11.1%	30.9%	4.7%	0.5%
金域华府	26,974	29,666	27,803	27,763	-	26,878	10.0%	-6.3%	-0.1%		

上品雅园	12,903	14,189	14,728	18,764	15,877	16,950	10.0%	3.8%	27.4%	-15.4%	6.8%
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------	------	-------	--------	------

资料来源：中投证券研究所，佳兆业茗萃园 12 月成交为少量尾盘

表 11: 广州重点跟踪楼盘 7-12 月成交均价与环比涨跌幅度

广州	均价						变动（环比）				
	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	Dec-10	8 月:7 月	9 月:8 月	10 月:9 月	11 月:10 月	12 月:11 月
万科金域华府	25,236	25,967	27,018	27,194	27,148	-	2.9%	4.0%	0.7%	-0.5%	
万科云山花园	14,637	14,424	15,197	15,838	17,204	-	-1.5%	5.4%	4.2%	8.6%	
凤馨苑	6,320	6,384	6,702	5,877	-	6,680	1.0%	5.0%	-12.3%		
雅居乐剑桥郡	15,782	14,937	16,165	15,568	15,046	-	-5.4%	8.2%	-3.7%	-3.4%	
星河湾海怡半岛	24,325	26,349	22,973	24,868	25,990	-	8.3%	-12.8%	8.2%	4.5%	
东湖映月	8,652	9,144	9,314	-	-	-					
恒大绿洲	13,376	13,448	14,489	14,658	15,428	15,840	0.5%	7.7%	1.2%	5.3%	2.7%
保利壹号公馆	5,255	5,524	4,817	5,952	-	-	5.1%	-12.8%	23.6%		
恒大山水城	5,569	5,975	6,344	6,373	6,310	6,801	7.3%	6.2%	0.5%	-1.0%	7.8%

资料来源：中投证券研究所

表 12: 杭州重点跟踪楼盘 7-12 月成交均价与环比涨跌幅度

杭州	均价						变动（环比）				
	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	Dec-10	8 月:7 月	9 月:8 月	10 月:9 月	11 月:10 月	12 月:11 月
金地自在城	19,459	17,648	19,737	19,089	19,389	19,032	-9.3%	11.8%	-3.3%	1.6%	-1.8%
白鹭郡南	15,097	16,055	12,457	-	14,218	14,971	6.3%				5.3%
丽江公寓三期	31,101	29,675	30,696	30,539	30,137	31,725	-4.6%	3.4%	-0.5%	-1.3%	
世茂滨江花园	12,983	13,264	12,924	12,671	12,523	13,081	2.2%	-2.6%	-2.0%	-1.2%	4.5%
西溪晴雪	24,660	23,700	23,406	23,235	23,378	-	-3.9%	-1.2%	-0.7%	-0.7%	
景海湾	13,227	13,227	13,794	14,546	13,508	13,478	0.0%	4.3%	5.5%	-7.1%	-0.2%
万家星城	20,770	20,176	21,647	21,647	24,516	22,745	-2.9%	7.3%	0.0%	13.3%	-7.2%
上东城	13,959	13,073	13,070	13,744	14,814	14,658	-6.3%	0.0%	5.2%	7.8%	-1.1%

资料来源：中投证券研究所，万家星城 11 月成交南北通透户型较多垫高 12 月环比基数

表 13: 天津重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

天津	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7 月:6 月	8 月:7 月	9 月:8 月	10 月:9 月	11 月:10 月
津沽首府	7,396	7,055	7,294	7,339	7,534	7,613	-4.6%	3.4%	0.6%	2.7%	1.0%
富力津门湖	13,217	13,447	13,728	15,405	16,374	16,249	1.7%	2.1%	12.2%	6.3%	-0.8%
万科金域蓝湾	14,290	14,072	14,811	13,815	12,579	14,352	-1.5%	5.3%	-6.7%	-8.9%	14.1%
魅力之城二期	10,929	10,842	10,107	10,549	10,654	10,745	-0.8%	-6.8%	4.4%	1.0%	0.9%
星耀五洲	8,498	8,565	8,529	8,469	8,690	8,426	0.8%	-0.4%	-0.7%	2.6%	-3.0%
河东万达广场	14,222	11,684	12,223	13,187	11,274	10,433	-17.8%	4.6%	7.9%	-14.5%	-7.5%
瞰海尚府	13,671	12,139	12,104	12,754	14,374	15,104	-11.2%	-0.3%	5.4%	12.7%	5.1%
格调竹境	11,791	12,770	12,812	11,348	12,845	12,425	8.3%	0.3%	-11.4%	13.2%	-3.3%

资料来源：中投证券研究所，河东万达广场 11 月成交的为住宅尾盘

表 14: 南京重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

南京	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7月:6月	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月
万科金域蓝湾	14,051	15,838	15,960	16,097	15,735	16,089	12.7%	0.8%	0.9%	-2.2%	2.2%
万科金色里程	15,219	15,379	14,959	15,962	16,408	16,743	1.1%	-2.7%	6.7%		2.0%
东方龙湖湾	8,912	9,169	9,319	9,607	9,788	9,959	2.9%	1.6%	3.1%	1.9%	1.7%
天润城	8,193	7,819	7,634	7,685	7,669	7,867	-4.6%	-2.4%	0.7%	-0.2%	2.6%
天华绿谷庄园	8,249	7,653	7,806	7,944	7,859	7,782	-7.2%	2.0%	1.8%	-1.1%	-1.0%
世茂外滩新城	19,152	21,391	-	19,353	22,651		11.7%			17.0%	
金地自在城	9,905	9,522	8,986	9,367	9,293	9,321	-3.9%	-5.6%	4.2%	-0.8%	0.3%
万达广场	15,580	15,763	15,988	16,441	16,872	17,862	1.2%	1.4%	2.8%	2.6%	5.9%

资料来源：中投证券研究所

表 15: 苏州重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

苏州	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7月:6月	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月
万科金色家园	12,487	13,676	14,000	14,000	16,910	17,500	-3.9%	9.5%	2.4%	0.0%	3.5%
世茂运河城	13,519	14,000	12,186	12,110	12,406	12,738	-2.0%	3.6%	-13.0%	-0.6%	2.7%
新创大河山	9,500	9,500	9,500	9,200	7,584	9,513	3.3%	0.0%	0.0%	-3.2%	25.4%
天地源橄榄湾	11,000	12,000	12,000	-	-	12,000	0.0%	9.1%	0.0%		
玲珑湾花园三期	28,000	28,000	33,857	33,307	32,851	28,422	0.0%	0.0%	20.9%	-1.6%	-13.5%
荣域花园	12,000	12,000	11,413	10,047	10,304	10,000	0.0%	0.0%	-4.9%	-12.0%	-3.0%
枫情水岸二期	15,000	15,622	15,000	15,000	16,881	15,328	0.0%	4.1%	-4.0%	0.0%	-9.2%

资料来源：中投证券研究所，玲珑湾花园三期 11 月主要成交的是非湖景房的 56 号楼；枫情水岸二期 10 月成交户型较好垫高环比基数

表 16: 武汉重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

武汉	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7月:6月	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月
高尔夫城市花园	8,976	8,726	8,424	8,115	8,071	8,202	-2.8%	-3.5%	-3.7%	-0.5%	1.6%
锦合天地	7,035	7,326	8,202	8,382	8,364	8,406	4.1%	12.0%	2.2%	-0.2%	0.5%
金地格林春岸	5,688	5,787	5,293	5,309	5,788	6,023	1.7%	-8.5%	0.3%	9.0%	4.1%
森林小镇	6,273	6,016	5,830	5,950	5,977	6,958	-4.1%	-3.1%	2.1%	0.5%	16.4%
锦绣长江三期	8,505	8,273	8,342	8,764	8,505	8,981	-2.7%	0.8%	5.1%	-3.0%	5.6%
恒大城（一期）	5,469	5,592	5,425	5,434	5,683	5,612	2.2%	-3.0%	0.2%	4.6%	-1.2%
恒大华府（一期）	7,043	7,004	7,313	6,495	6,028	6,432	-0.6%	4.4%	-11.2%	-7.2%	6.7%

资料来源：中投证券研究所，注：武汉楼盘最新成交价格数据滞后

表 17: 厦门重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

厦门	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7月:6月	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月
海豚湾	16,661	15,528	14,258	16,968	15,928	19,894	-6.8%	-8.2%	19.0%	-6.1%	24.9%
源昌鑫海湾	22,596	23,683	24,993	21,526	22,863	23,148	4.8%	5.5%	-13.9%	5.7%	1.7%

请务必阅读正文之后的免责条款部分

国际邮轮城	16,063	20,982	21,102	21,383	-	19,796	30.6%	0.6%	1.3%		
泉舜滨海上城	6,576	6,900	8,318	8,641	6,679	-	4.9%	20.6%	3.9%		
君临宝邸	18,992	-	20,719	19,159	18,476	18,402			-7.5%	-3.6%	-0.4%
水晶森林	12,783	13,202	-	-	-	14,800	3.3%				
未来海岸系	9,172	8,792	9,183	8,994	9,103	9,183	-4.1%	4.4%	-2.1%	1.2%	0.9%
万科金色悦城	7,261	7,332	7,150	7,615	9,083	10,267	1.0%	-2.5%	6.5%	19.3%	13.0%

资料来源：中投证券研究所

表 18: 福州重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

福州	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7月:6月	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月
中天金海岸	9,286	8,178	8,720	8,660	11,474	10,086	-11.9%	6.6%	-0.7%	32.5%	-12.1%
恒力城	19,636	22,196	22,663	20,147	25,399	-	13.0%	2.1%	-11.1%	26.1%	
仁文大儒世家	10,727	10,971	10,560	10,500	10,354	11,034	2.3%	-3.7%	-0.6%	-1.4%	6.6%
金辉天鹅湾	10,525	9,766	9,642	11,925	11,612	12,825	-7.2%	-1.3%	23.7%	-2.6%	10.4%
泰禾红峪	8,656	9,765	9,074	9,432	9,155	9,273	12.8%	-7.1%	3.9%	-2.9%	1.3%
福晟钱隆金山	10,096	9,024	9,652	9,702	10,148	-	-10.6%	7.0%	0.5%	4.6%	
七街十二府	10,401	11,054	10,431	10,303	9,587	10,684	6.3%	-5.6%	-1.2%	-6.9%	11.4%
融信大卫城	9,408	9,484	12,197	10,915	12,328	11,931	0.8%	28.6%	-10.5%	12.9%	-3.2%

资料来源：中投证券研究所，中天金海岸 10 月成交优质户型垫高 11 月环比基数

表 19: 重庆重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

重庆	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7月:6月	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月
保利康桥	5,292	5,219	5,404	5,391	5,729	-	-1.4%	3.5%	-0.2%	6.3%	
万科朗润园	5,502	5,430	5,449	5,383	-	6,143	-1.3%	0.3%	-1.2%		
龙湖·江与城	-	-	6,755	6,749	6,749	7,073			-0.1%		4.8%
春森彼岸	9,431	8,824	11,606	11,196	10,138	9,899	-6.4%	31.5%	-3.5%		-2.4%
龙湖·郛江	7,786	7,681	7,856	7,856	8,222	8,080	-1.3%	2.3%	0.0%	4.7%	-1.7%
恒大华府	7,996	9,443	-	6,155	6,187	-	18.1%			0.5%	
恒大名都	6,916	6,938	7,426	7,785	7,955	8,288	0.3%	7.0%	4.8%	2.2%	4.2%
招商江湾城	11,477	9,832	9,987	9,710	10,701	10,843	-14.3%	1.6%	-2.8%	10.2%	1.3%
金科西城大院	5,728	5,826	5,836	5,779	5,797	5,811	1.7%	0.2%	-1.0%	0.3%	0.2%

资料来源：中投证券研究所

表 20: 成都重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

成都	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7月:6月	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月
龙湖三千城	12,187	10,981	9,734	10,504	10,726	12,894	-9.9%	-11.4%	7.9%	2.1%	20.2%
翡翠城四期	13,064	13,589	11,375	11,162	11,590	-	4.0%	-16.3%	-1.9%	3.8%	
凤凰城一期	8,312	8,414	8,122	8,463	8,579	-	1.2%	-3.5%	4.2%	1.4%	
橡树湾一期	6,971	8,187	6,826	6,927	7,158	7,371	17.4%	-16.6%	1.5%	3.3%	3.0%

恒大城	4,663	4,610	4,808	5,319	5,479	5,899	-1.1%	4.3%	10.6%	3.0%	7.7%
中海城南1号	15,393	14,880	-	15,083	16,003	17,600	-3.3%				
中海翠屏湾	8,641	8,668	8,431	8,743	8,748	8,768	0.3%	-2.7%	3.7%	0.1%	0.2%
摩玛城	9,060	8,678	9,361	9,335	9,379	9,217	-4.2%	7.9%	-0.3%	0.5%	-1.7%

资料来源：中投证券研究所

表 21: 沈阳重点跟踪楼盘 6-11 月成交均价与环比涨跌幅度

沈阳	均价						变动（环比）				
	Jun-10	Jul-10	Aug-10	Sep-10	Oct-10	Nov-10	7月:6月	8月:7月	9月:8月	10月:9月	11月:10月
恒大城一期	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
碧桂园银河城	3,600	3,600	3,750	3,750	3,800	3,800	0.0%	4.2%	0.0%	1.3%	0.0%
滨河国际社区	5,100	5,052	5,094	5,100	5,100	5,100	-0.9%	0.8%	0.1%	0.0%	0.0%
新加坡城	5,200	5,300	5,495	5,500	5,500	5,500	1.9%	3.7%	0.1%	0.0%	0.0%
阳光上品	6,800	7,025	6,931	7,004	7,100	7,100	3.3%	-1.3%	1.1%	1.4%	0.0%
钓鱼台7号	6,200	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	4.8%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
华凯鑫城	6,000	5,800	6,000	6,000	6,000	6,000	-3.3%	3.4%	0.0%	0.0%	0.0%

资料来源：中投证券研究所

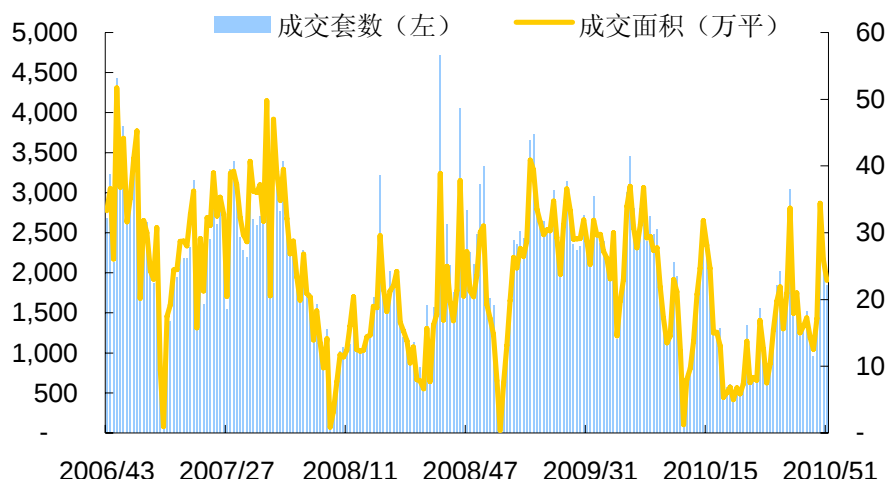
■ 北京

扣除保障性住房本周成交 1842 套，成交面积 22.9 万平方米，同比分别下降 25.8% 和 16.4%，环比下降 14.7% 和 12.1%。

本周住宅期房成交 2066 套，成交面积 24.5 平方米，环比分别降 44% 和 33.6%，同比分别下降 32.9% 和 25.1%，10 月第二周起北京房管局不再公布保障性住房成交等数据。

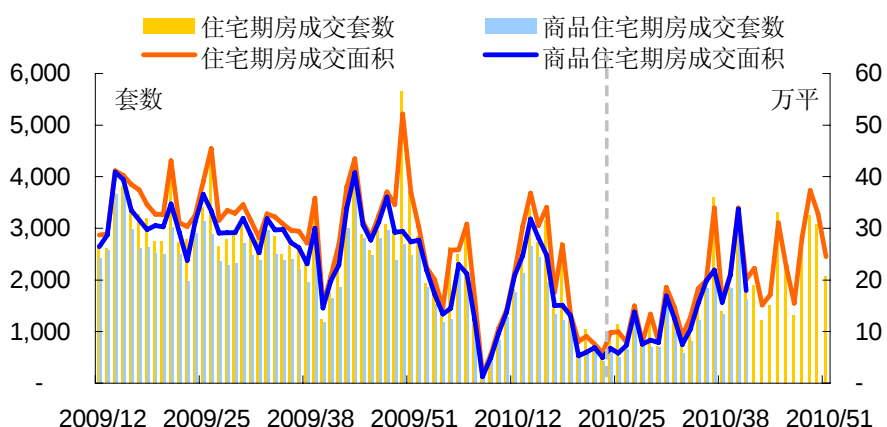
本周存量住宅签约 4731 套，签约面积 50.4 万平方米，签约套数环比降 6.7%，同比降 52.6%，签约面积环比上升 33%，同比下降 47.5%。

图 1：北京商品住宅期房成交情况



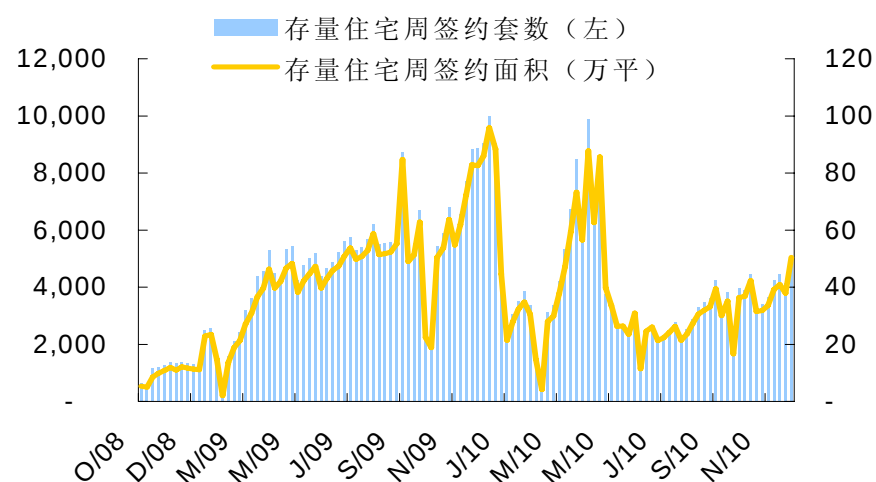
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年数据为扣除保障性住房后数据。

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 124 平米，环比增 3%，同比增 12.7%。

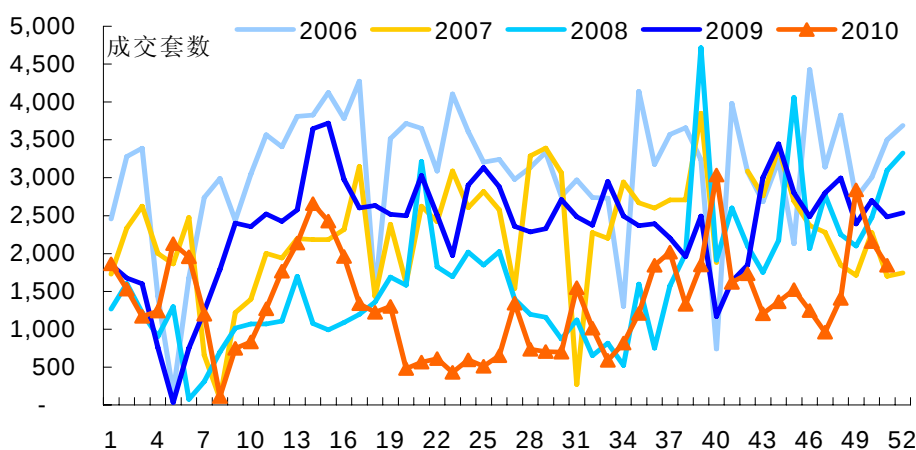
图 4：北京住宅期房套均成交面积



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 3501 套，07 年为 1702 套，08 年为 3098 套，09 年为 2484 套。本周成交套数和成交面积同比分别下降 26% 和 16.4%。

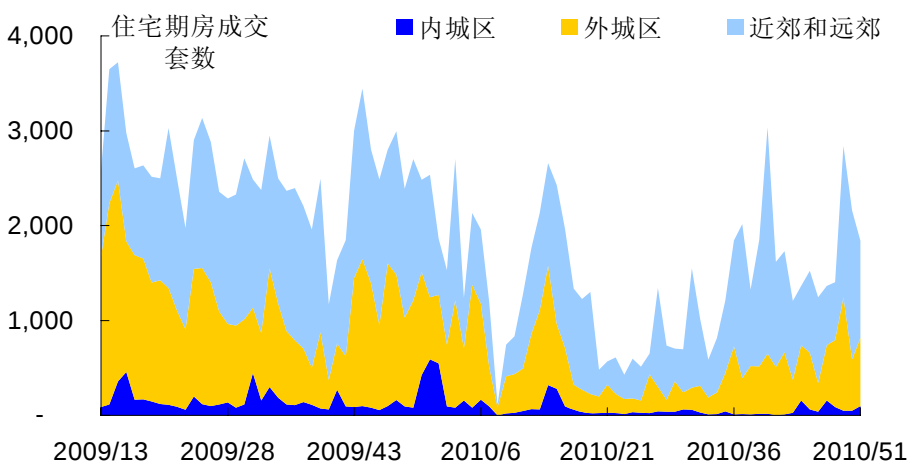
图 5：北京住宅期房成交套数各年同期比较



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 98 套，占总成交套数的 5.3%，较上周上升 3.1 个百分点，外城区成交 719 套，占 39%，较上周上升 14 百分点，近郊和远郊成交 1842 套，占 55.6%，较上周下降 17.1 个百分点。

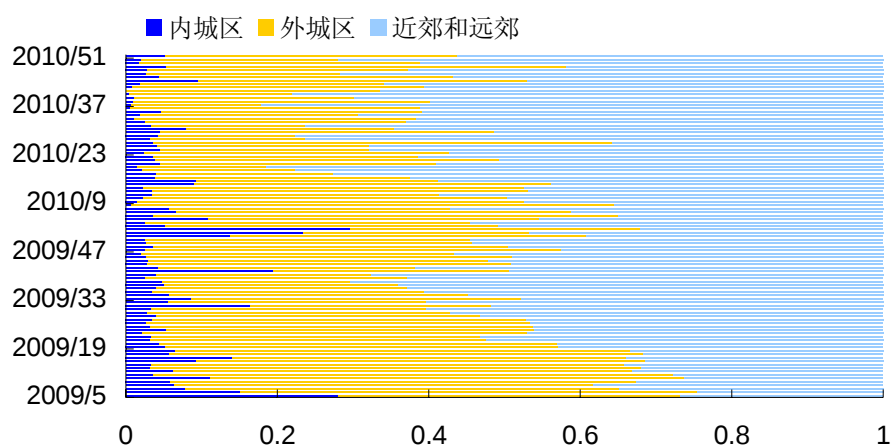
图 6：北京分区域住宅期房成交套数



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 11888 平米，占总成交面积 5.2%，外城区成交 87866 平米，占 38.6%，近郊和远郊成交 128105 平米，占 56.2%，分别较上周上升 3.2 个百分点，上升 12.6 个百分点和下降 15.8 个百分点。

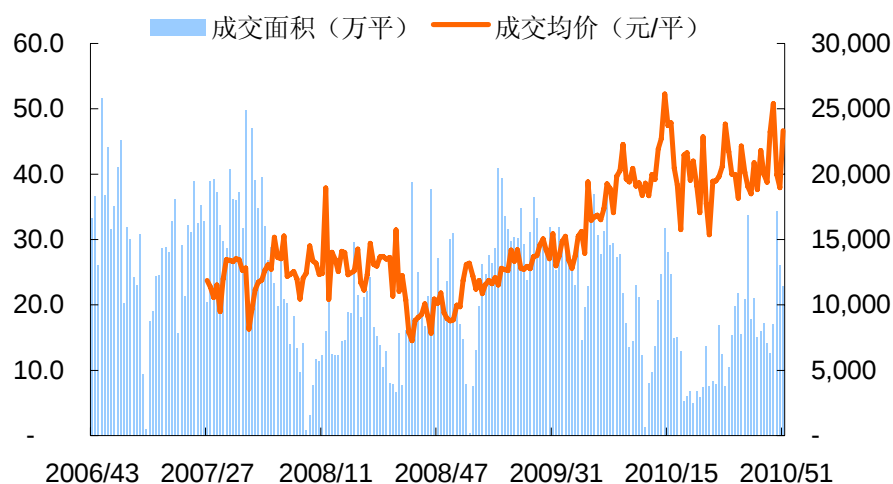
图 7：北京住宅期房成交面积区域结构



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 23331 元/平米，成交面积 22.9 万平米，成交 1842 套，成交均价环比降 14.7%，同比降 25.8%，内城区、外城区、郊区成交均价普涨且外城区成交占比上升致京成交均价上涨。

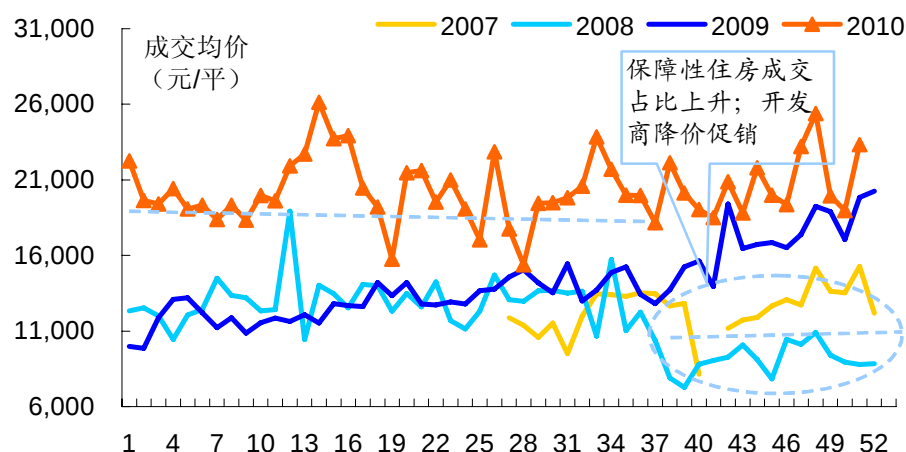
图 8：北京住宅期房成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

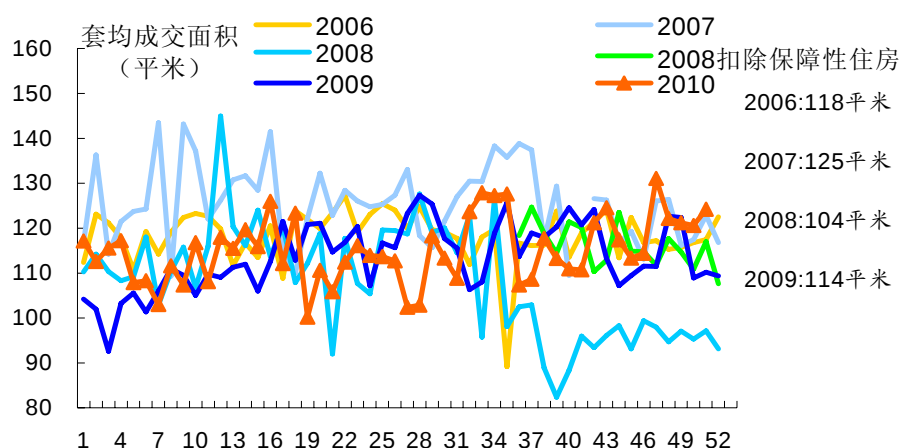
本周成交成交均价 23331 元/平米，08 年同比周成交均价元 8789 元/平米，09 年同比周成交均价 19849 元/平米，均价同比上涨 17.5%。

图 9：北京住宅成交均价各年同期比较



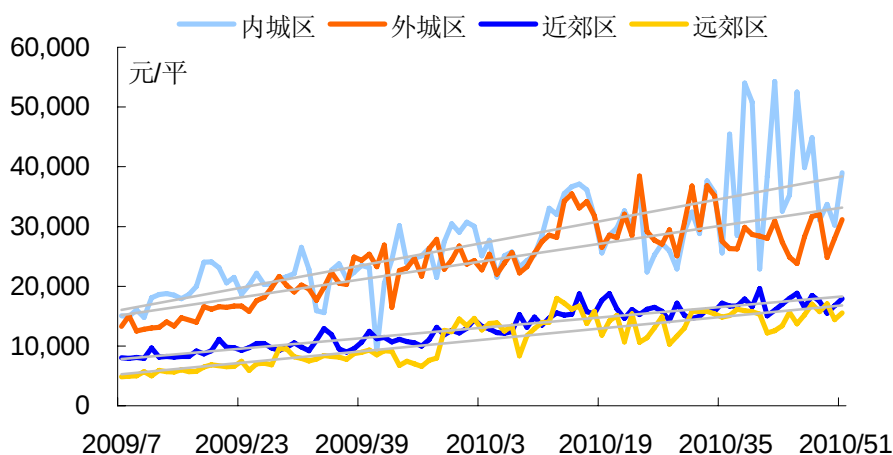
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



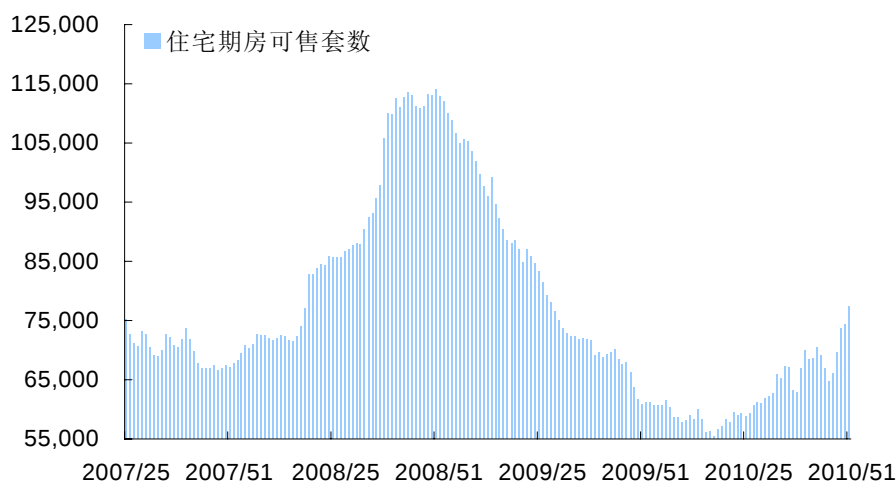
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

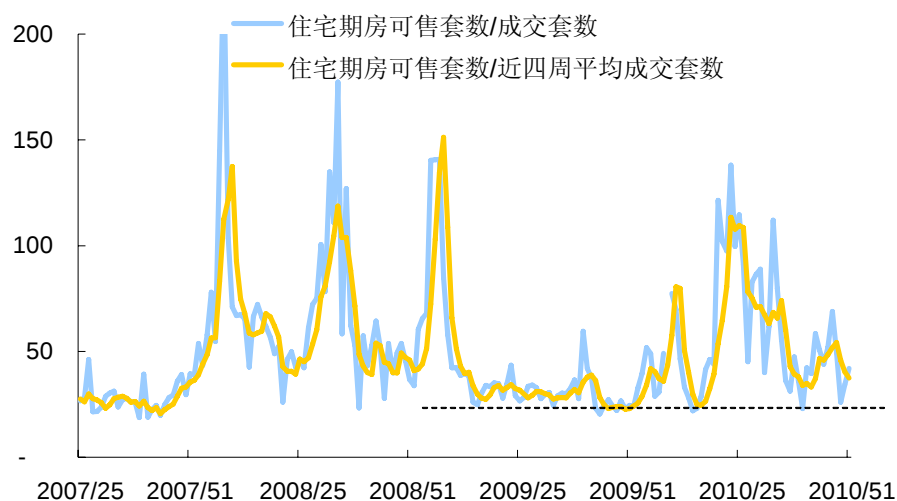


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交均价 38988 元/平米, 外城区 31187 元/平米, 近郊 17940 元/平米, 远郊 15539 元/平米, 环比分别上涨 29%、上涨 11%, 上涨 7%和上涨 8%。

本周住宅期房可售套数为 77338 套, 环比增 4%, 同比增 27%, 可售面积 932 万平米, 环比增 2.6%, 同比增 17%, 上周同比增幅转正后本周增幅扩大, 以当前销售速度, 可售套数大约需 42 周销售完毕, 按近四周平均销售速度, 可售套数需 37 周销售完毕, 北京期房+现房可售套数已达 10.94 万套, 同比增长 16.8%, 近 2 月可售量稳定在 10 万套上开发商销售压力大。

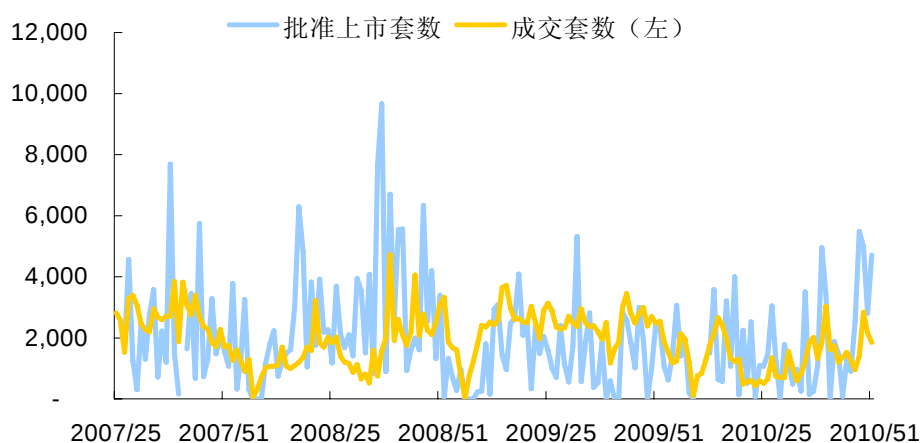
图 13: 北京住宅期房去化速度



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

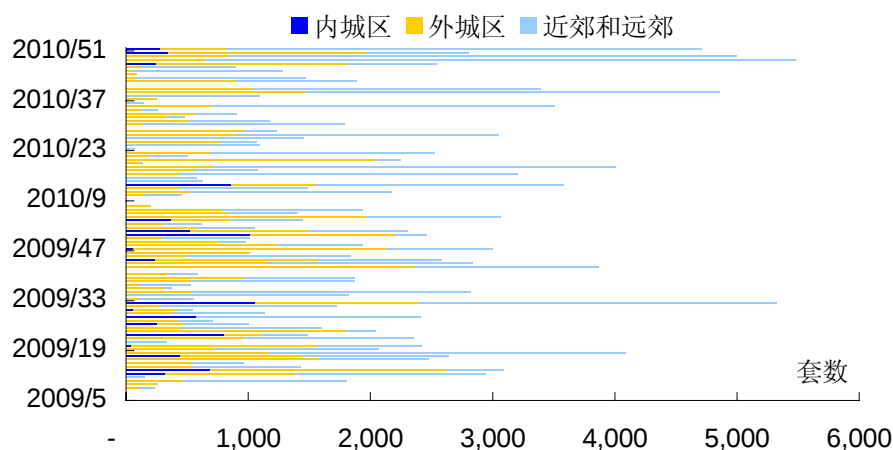
本周批准上市 4711 套, 供给 45.9 万平米, 批准上市套数同比增长 91.3%, 环比增 68%, 上市面积同比增长 58.5%, 环比增 10.9%。

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

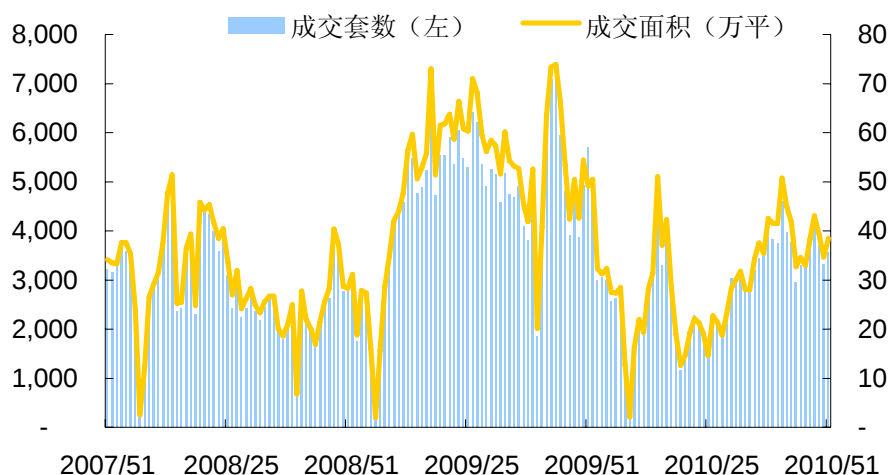
■ 上海

本周住宅成交 3572 套，成交面积 38.5 万平方米，成交套数和面积环比分别增 1.3% 和 7.8%，同比分别降 37.6% 和 21.7%。

本周住宅套均成交面积为 108 平方米，同比增 25.3%，环比增 3.1%。

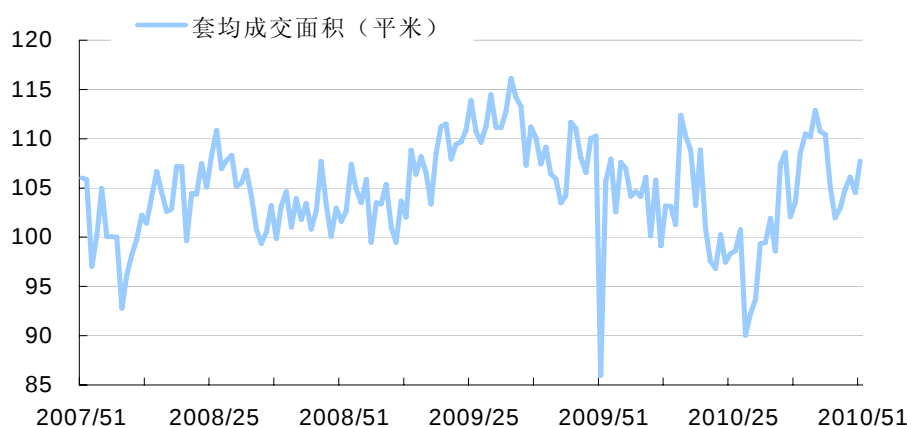
08 年同比周成交套数为 2790 套，09 年 5714 套，本周成交 3572 套。本周住宅成交套数和面积同比分别下降 37.5% 和 21.7%。

图 16: 上海住宅成交情况



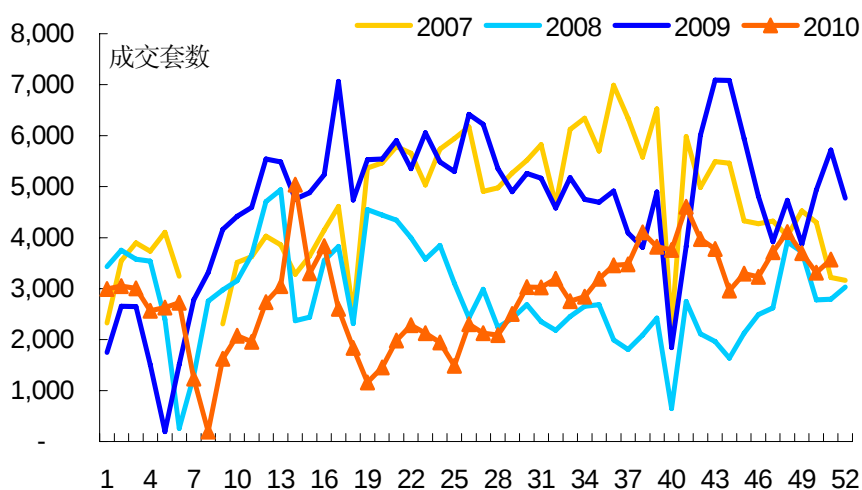
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

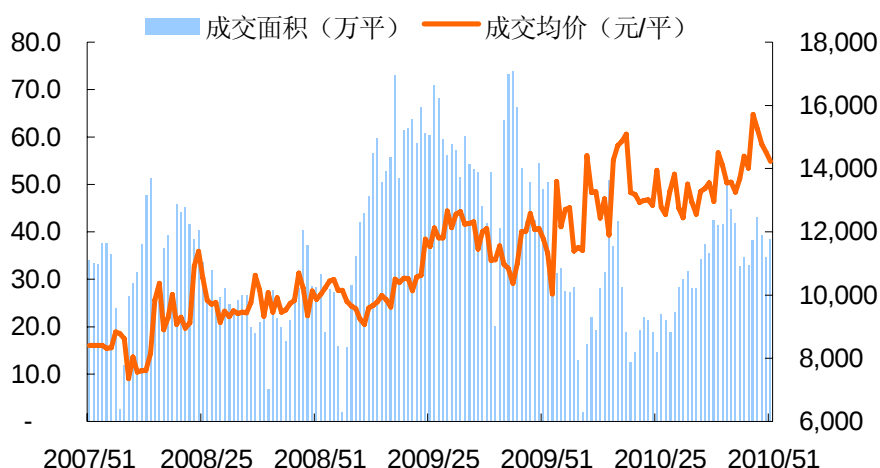
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交均价 14224 元/平米,本周成交均价环比降 2%,同比上涨 21%。本周成交面积 38.5 万平方米,环比增 11%,同比下降 21.7%。

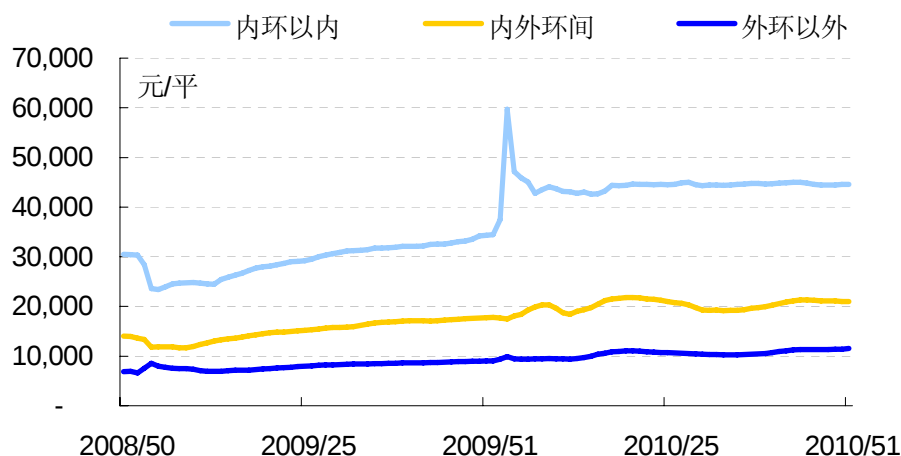
图 19: 上海住宅成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

上海住宅内环均价为 44566 元/平米,内外环间 20953 元/平米,外环以外 11502 元/平米,内环以内环比涨 0.02%,内外环间环比跌 0.2%,外环以外环比涨 0.8%。

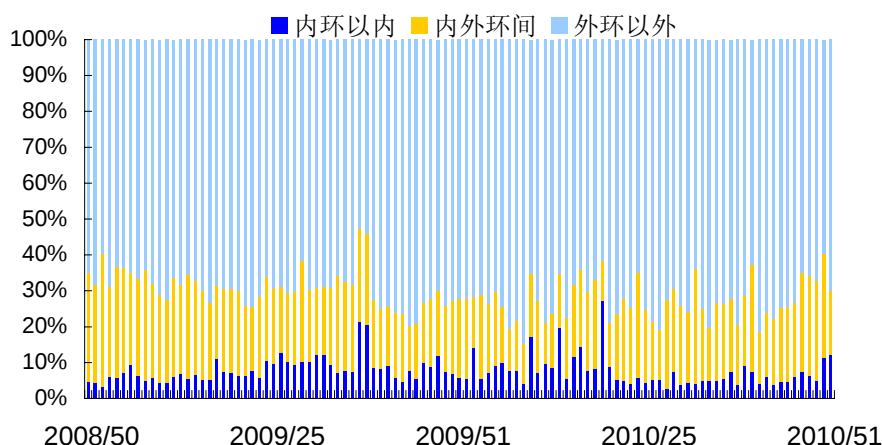
图 20: 上海各环线区域成交均价



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,本周内环以内成交面积占总成交面积的 12.2%,较上周增 1 个百分点,内外环间占成交面积的 17.8%,较上周降 11 个百分点,外环以外成交面积占总成交面积的 70%,较上周增 10.3 个百分点。

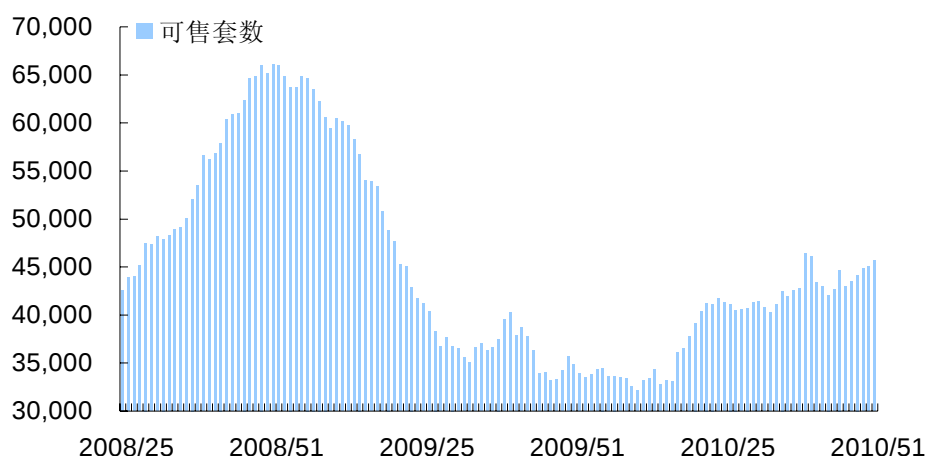
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

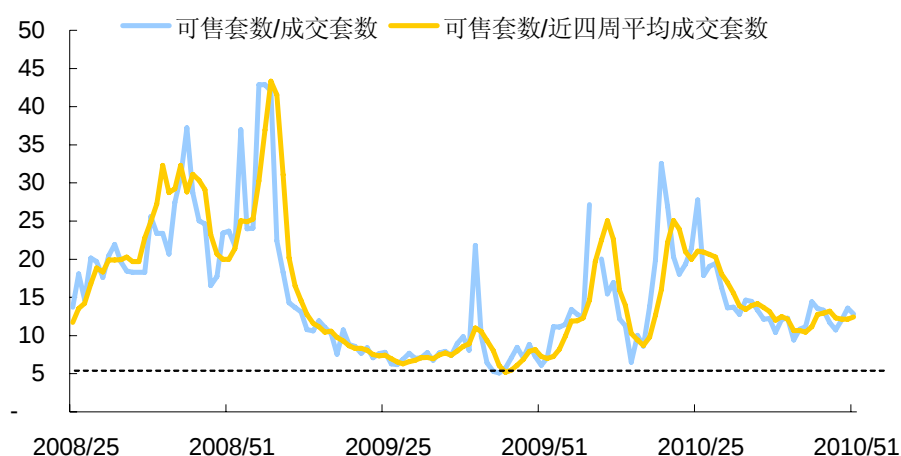
图 22: 上海住宅可售量

本周住宅可售套数为 4.57 万套, 环比上升 1.4%。以近四周平均销售速度, 上海市场的可售住宅消化时间为 12.4 周。上海可售量继续上升。



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

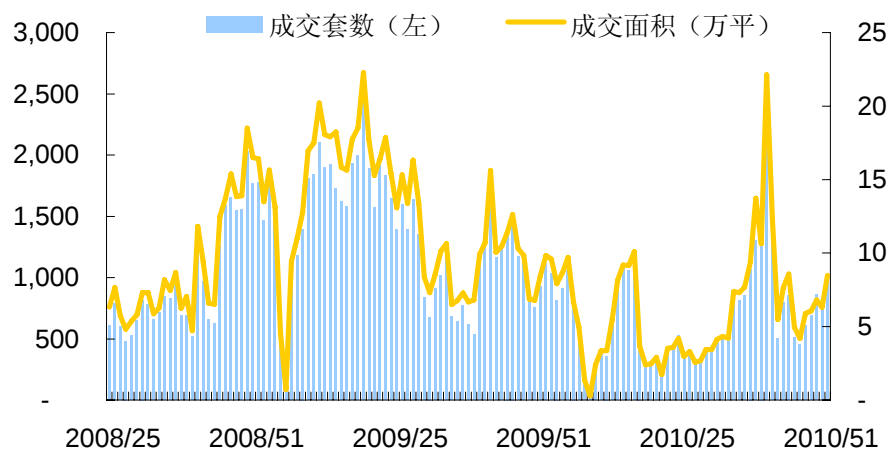


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 24: 深圳住宅成交情况

■ 深圳

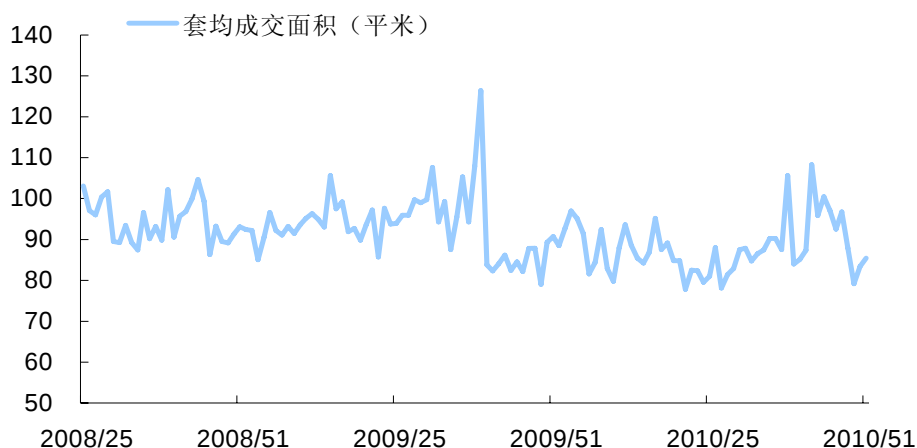
本周住宅成交 993 套, 成交面积 8.5 万平方米, 环比分别增长 31% 和 34%, 同比分别增长 7.1% 和 0.8%。



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

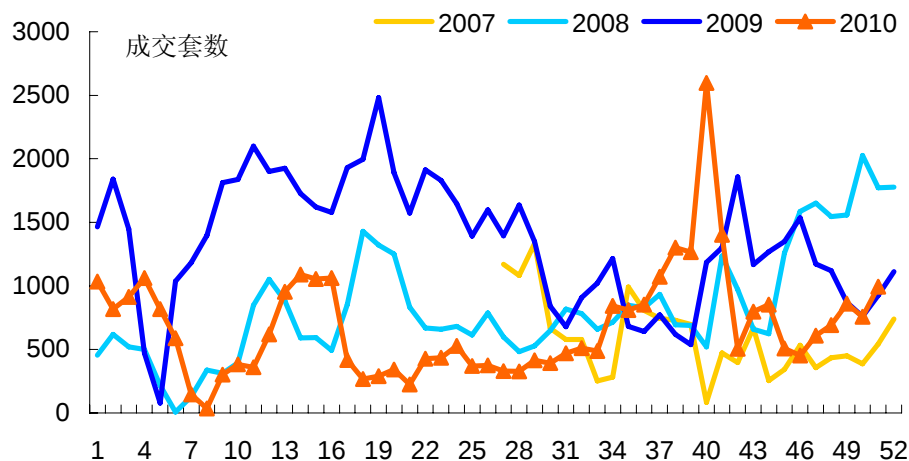
本周住宅套均成交面积为 85 平米, 环比增 2.4%, 同比降 5.9%。

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

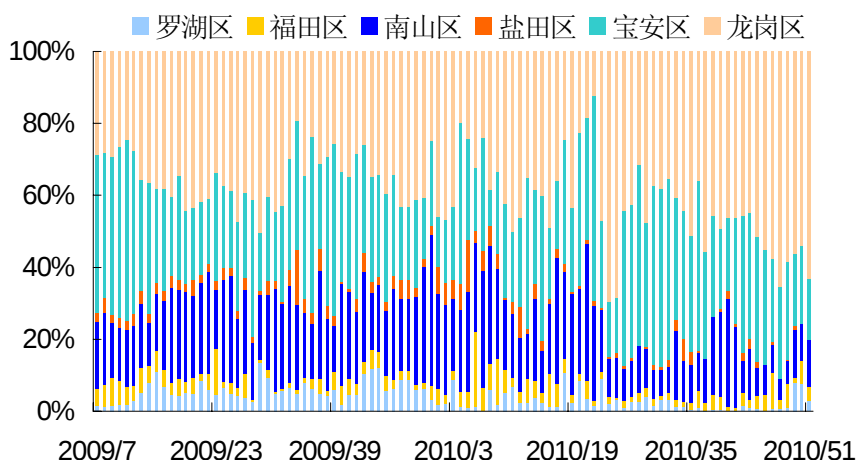
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



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龙岗、宝安区和南山区, 分别占总成交面积的 63%、16.9%和 13%, 分别较上周增 9.2 个百分点、下降 4.7 个百分点和增长 2.7% 个百分点, 宝安、龙岗关外两区合计占总成交面积的 80%, 较上周增长 4.5 个百分点。

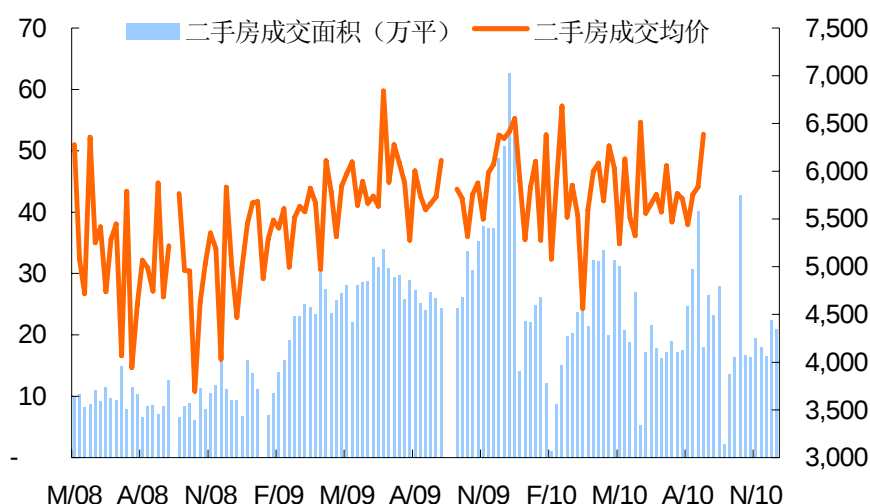
图 27: 深圳成交面积结构



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周二手房成交 20.9 万平方米，环比降 6.3%，同比下降 58.6%。

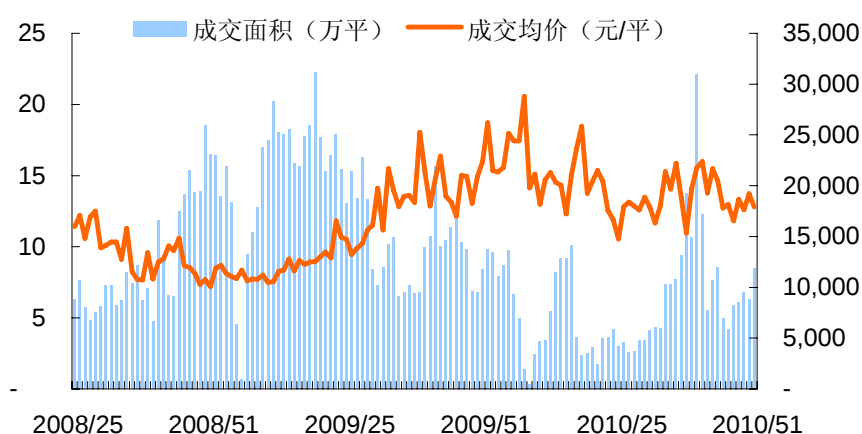
图 28: 深圳二手房成交情况



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 17931 元/平，环比跌 6.7%，同比跌 19.9%，成交面积 8.5 万平方米，环比增长 34.2%，同比增 0.8%。

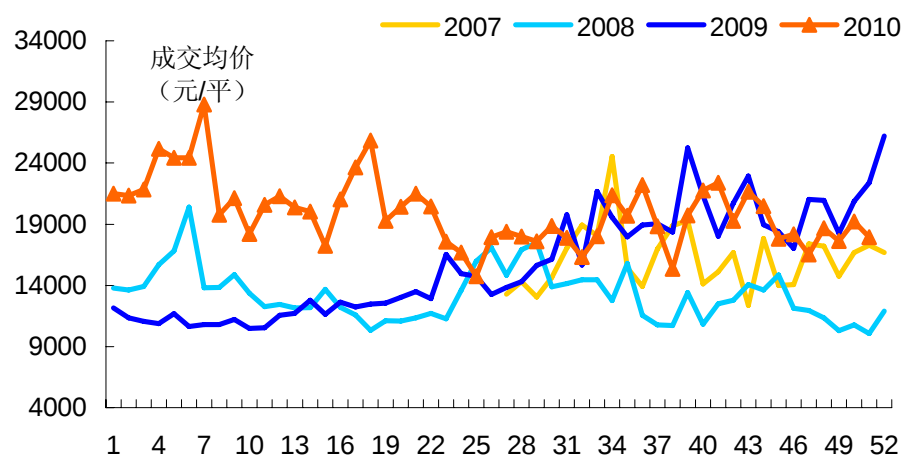
图 29: 深圳住宅成交均价



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 10064 元/平米，09 年 22393 元/平米，本周房价同比跌 19.9%。

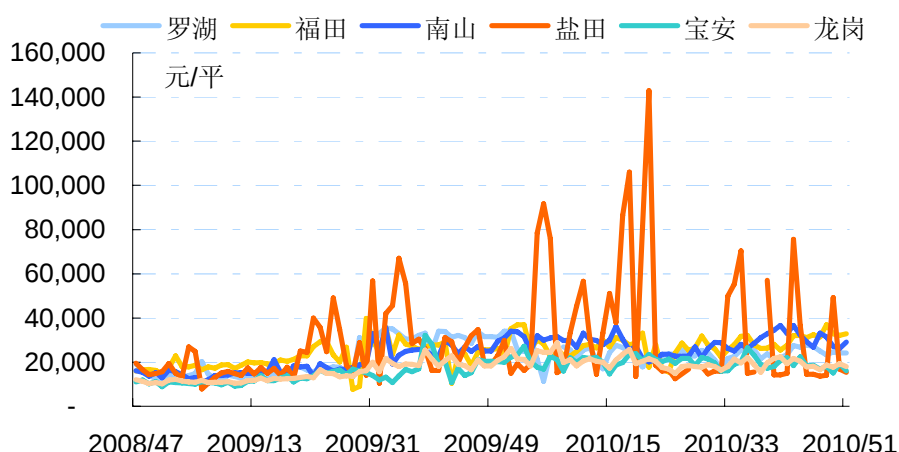
图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



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 24212 元/平米，福田 32853 元/平米，南山区 29045 元/平米，盐田区均价 15337 元/平米，宝安区 16047 元/平米，龙岗区 14954 元/平米，全市成交均价 17931 元/平米，环比分别跌 0.1%、涨 2.1%、涨 11%、跌 8.4%、跌 17.1%、跌 4.1% 和涨 6.7%。

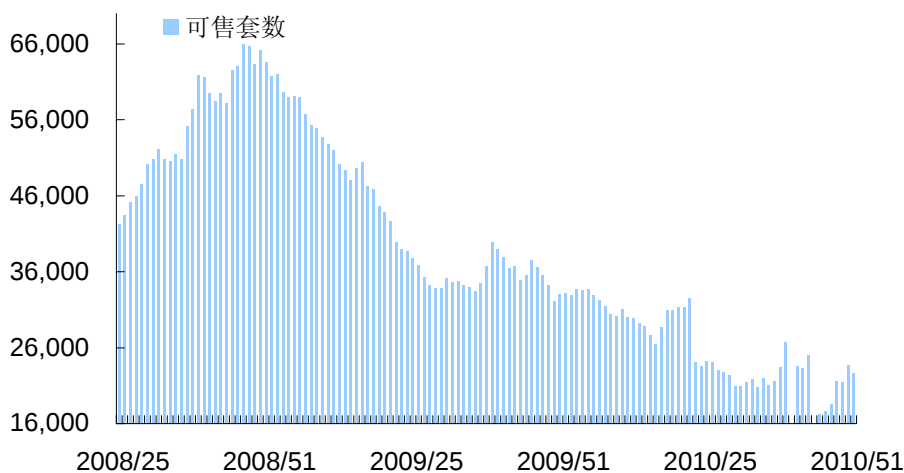
图 31: 深圳各区成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

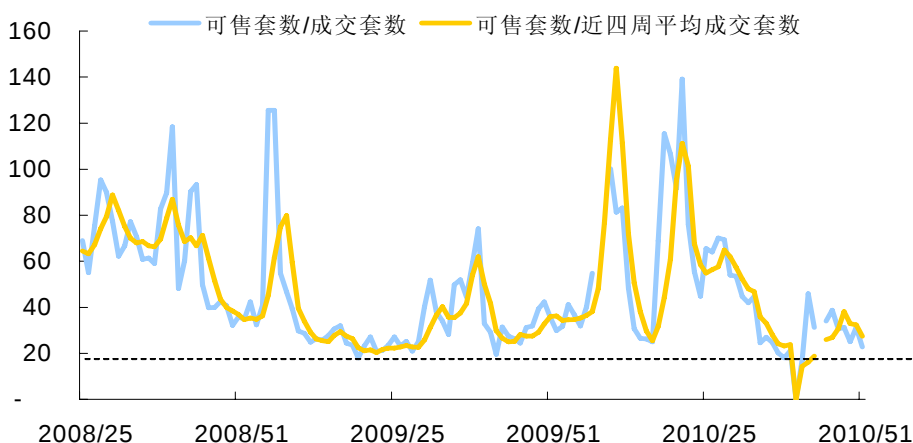
本周房管局公布的深圳可售套数为 22622 套，环比降 4.4%。近期深圳房管局公布的可售套数数据波动较大，暂不作为参考。

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

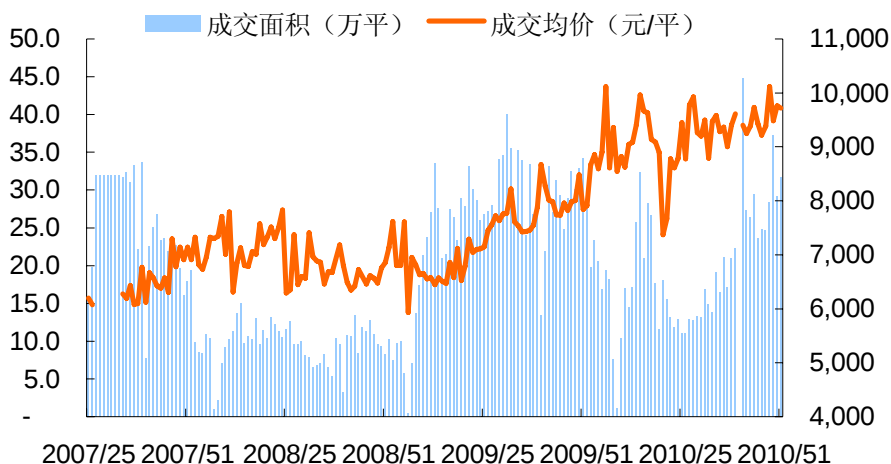


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 天津

本周成交面积 31.8 万平米，成交均价 9719 元/平米，成交面积同比降 7.3%，环比增 9.1%，成交均价环比跌 0.4%，同比上涨 24%。

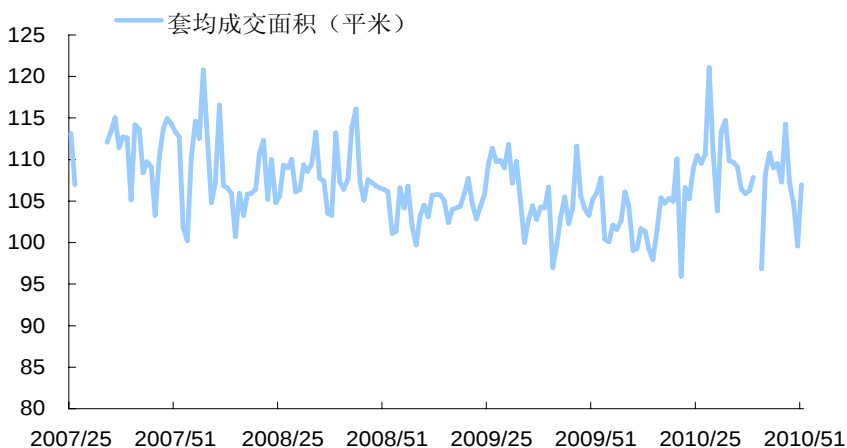
图 34: 天津住宅成交情况



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。

本周套均成交面积 107 平米，同比增 1.7%，环比增 7.4%。

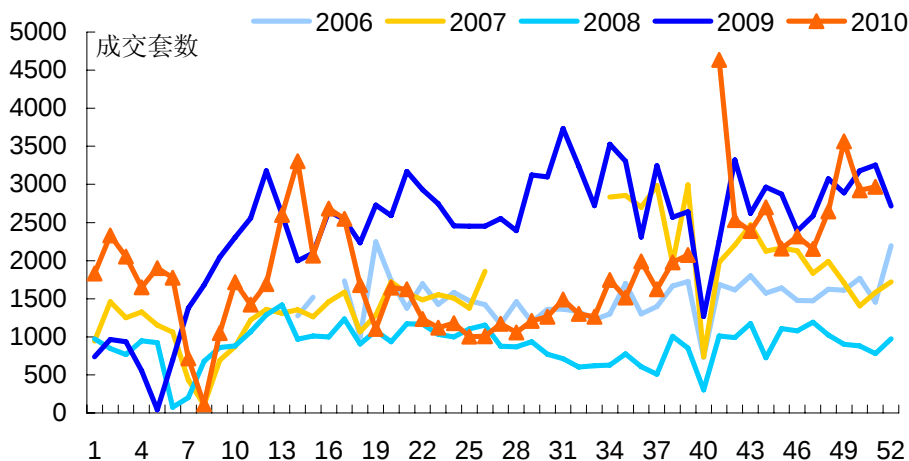
图 35: 天津住宅套均成交面积



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。

本周成交 2969 套，09 年同比周成交 3255 套，本周同比下降 8.8 %。

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

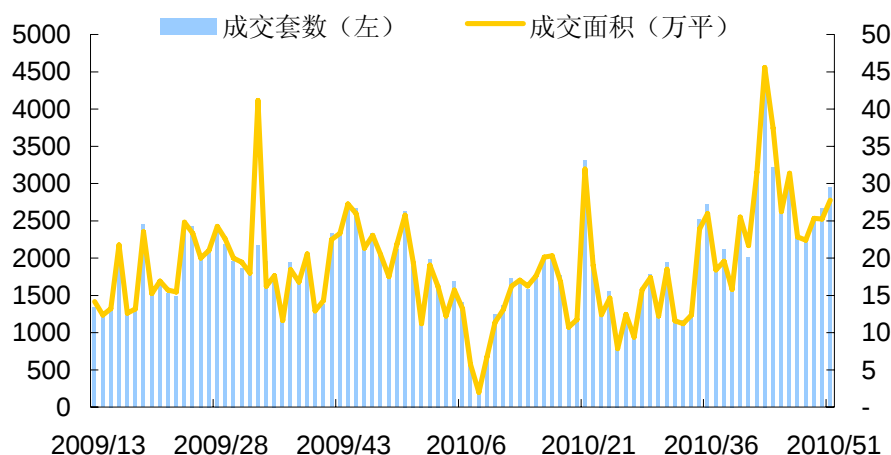
本周成交 2949 套，成交 27.8 万平方米，成交套数和面积同比增 12% 和 7.7%，环比分别增 10.8% 和增 10%。

套均成交面积 94 平米，环比降 0.8%，同比降 3.9%。

■ 济南

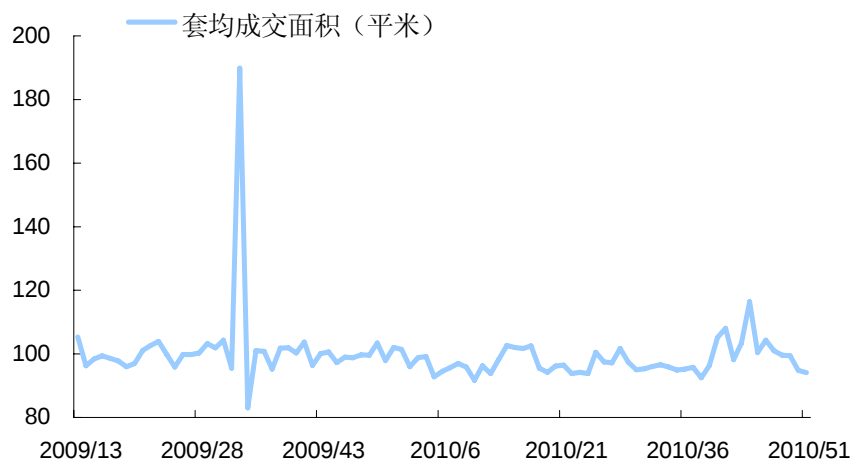
本周成交 441 套，环比增 22%，同比增 6%。

图 37: 青岛住宅成交情况



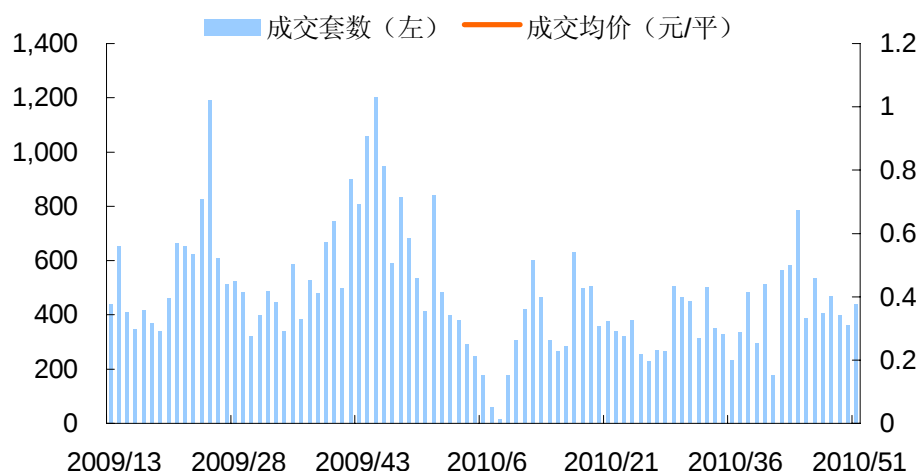
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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



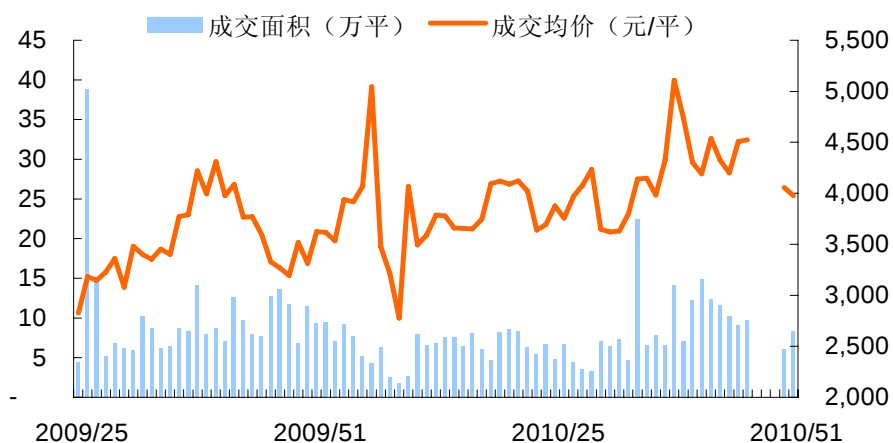
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 40: 济南住宅套均成交面积



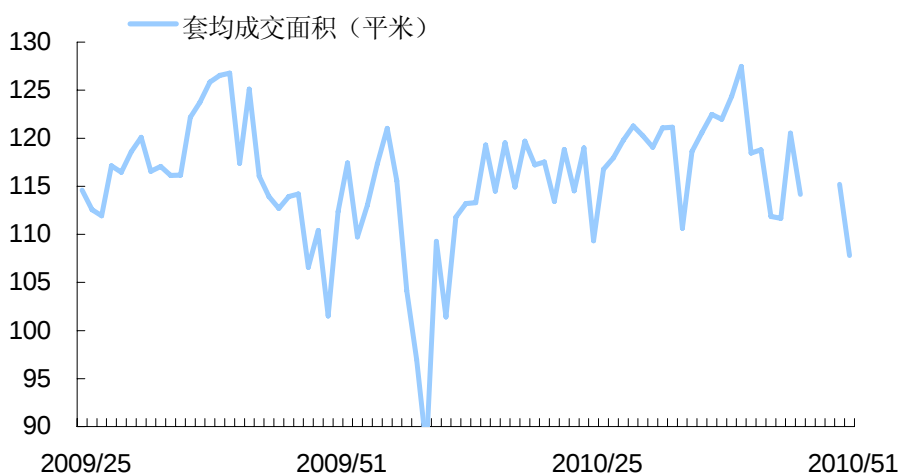
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 41: 包头住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 42: 包头住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 包头

本周成交 770 套，成交面积 8.3 万平方米，同比分别下降 6.8%和 10.6%，环比分别增长 44.5%和 35.2%。

本周套均成交面积 108 平米，同比下降 4.1%，环比下降 6.4%。

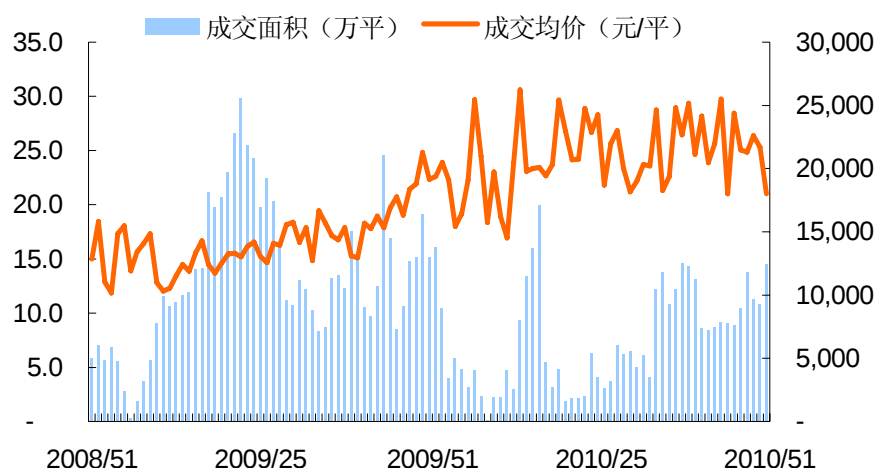
■ 杭州

本周商品房成交 1282 套，成交面积为 14.5 万平方米，成交均价 18001 元/平米，环比增 20.8%、增 33.6%、下跌 17%，同比分别降 10.4%、降 4.5% 和下跌 6.1%。

本周商品房套均成交面积为 113 平米，环比增 10.6%，同比增 6.6%。

杭州 2009 年同比周商品房周成交套数 1431 套，本周销售 1282 套，同比降 10.4%。

图 43: 杭州商品房成交情况



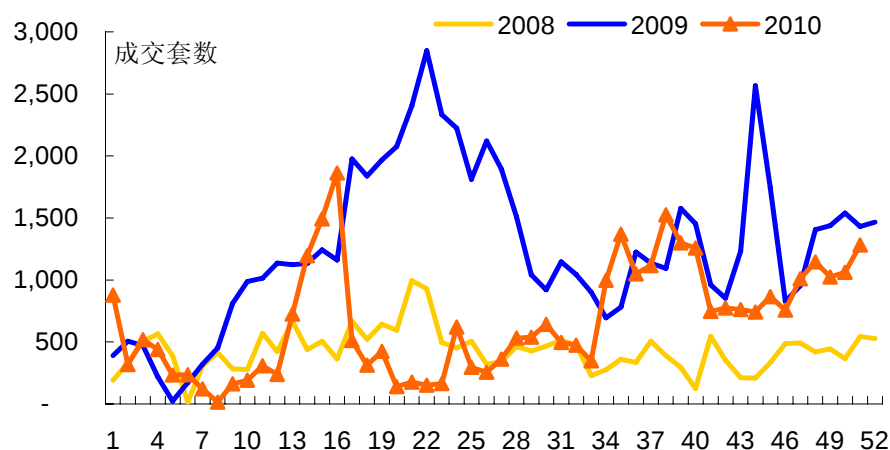
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

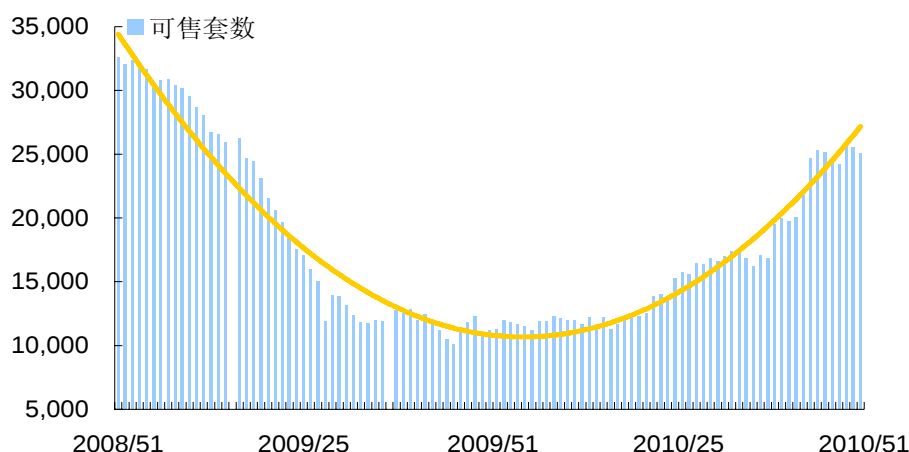
图 45: 杭州商品房成交套数各年同期比较



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 25089 套，环比降 1.9%，可售面积 327 万平方米，环比降 1%，杭州可售量从 10 年初开始持续增长，可售量堆积导致新盘折扣和低价入市。杭州可售面积同比增长 84.9%。

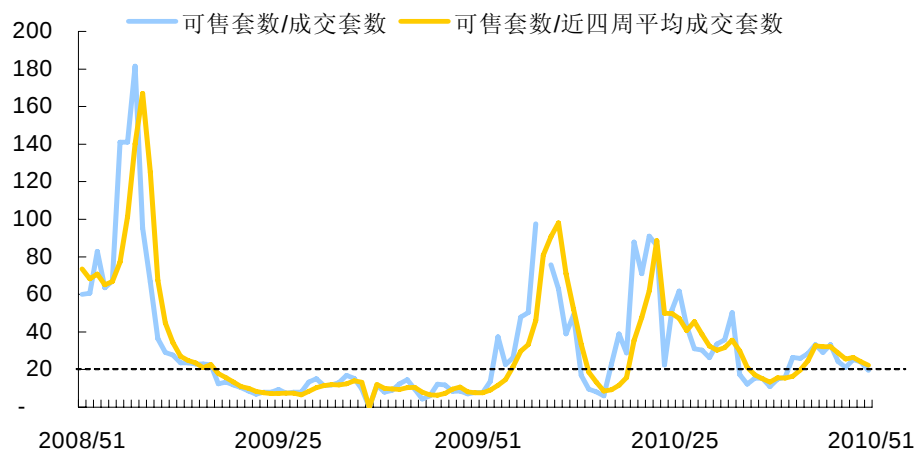
图 46: 杭州商品房可售套数



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 2.51 万套，环比降 1.9%。目前可售量为近四周平均成交套数的 22 倍。

图 47: 杭州商品房去化速度

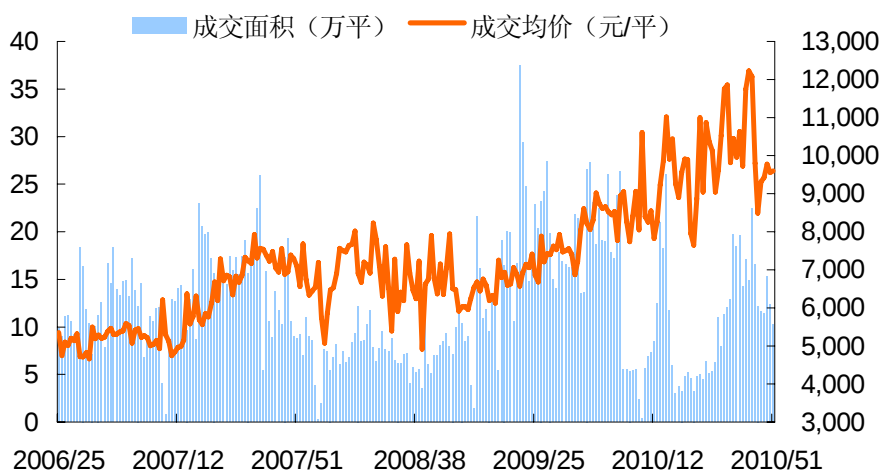


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

本周住宅成交 805 套，成交面积 10.2 万平方米，本周成交均价 9596 元/平方米，成交套数和面积环比分别降 31%、18%，同比分别下降 40%和 40.5%，成交均价环比涨 0.4%，同比涨 12.5%。

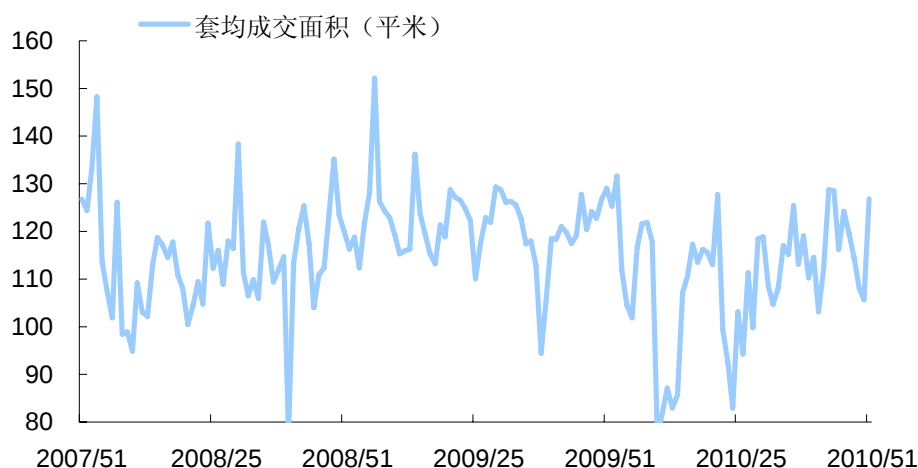
图 48: 苏州住宅成交情况



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 127 平米，环比增 20%，同比下降 1.7%。

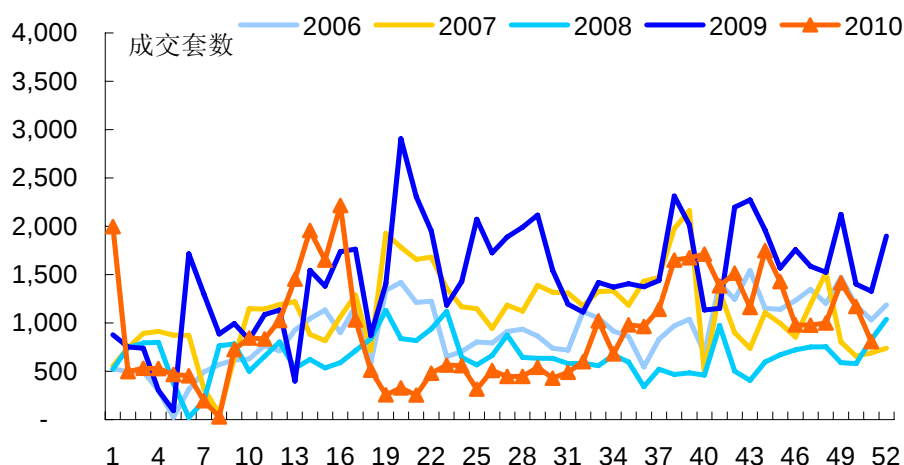
图 49: 苏州住宅套均成交面积



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 1033 套, 07 年为 691 套, 08 年为 829 套, 09 年 1330 套, 本周成交套数和成交面积同比分别下降 40%和 40.5%。

图 50: 苏州住宅成交套数各年同期比较

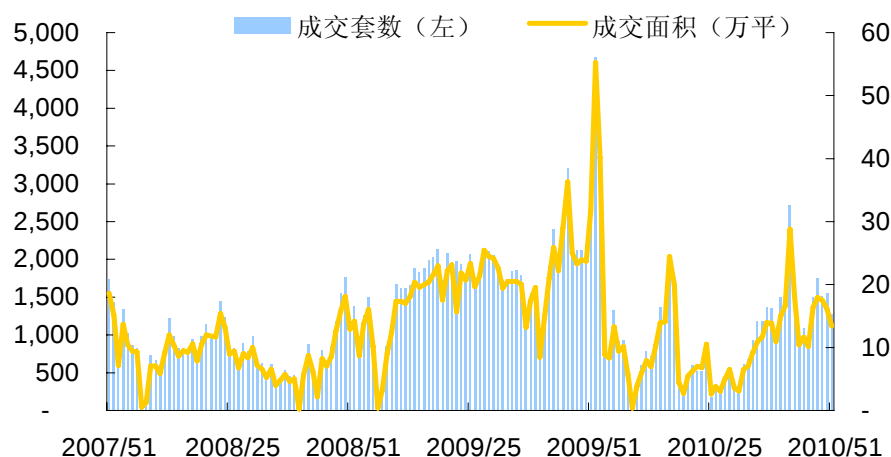


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 南京

本周成交 1276 套, 成交面积 13.4 万平米, 环比分别下降 17.6%和下降 17.2%, 同比分别下降 55%和 57.9%。

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

本周套均面积 105 平米，同比增 0.5%，环比下降 6.3%。

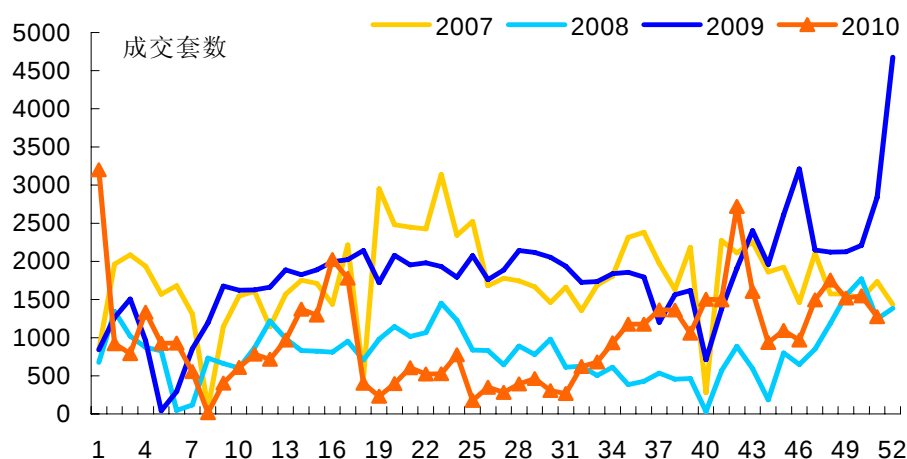
图 52: 南京住宅成交套均成交面积



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 1736 套，08 年为 1246 套，09 年为 2838 套，本周住宅成交套数和面积同比下 55%和 58%。

图 53: 南京住宅成交套数各年同期比较

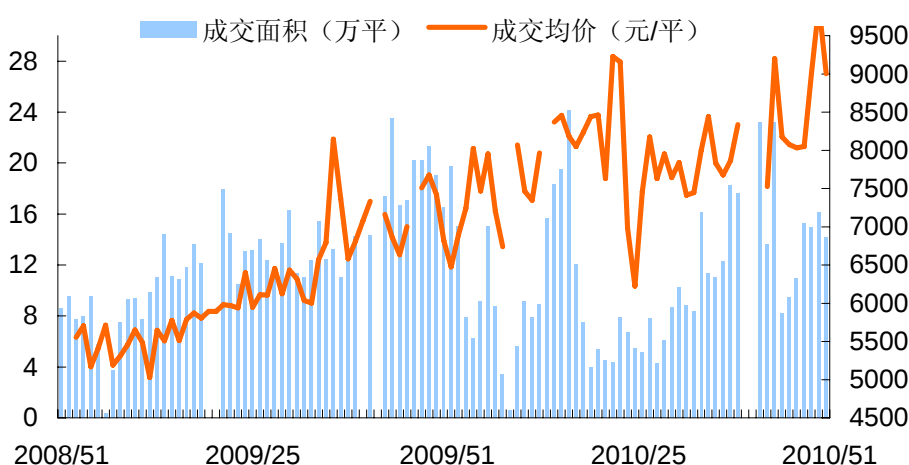


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 无锡

本周成交面积 14.2 万平米，成交均价 9001 元/平米，同比下降 14.1%和上涨 32%，环比下降 12 和下跌 9%。无锡新区别墅成交占比回落致均价跌 9%。

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

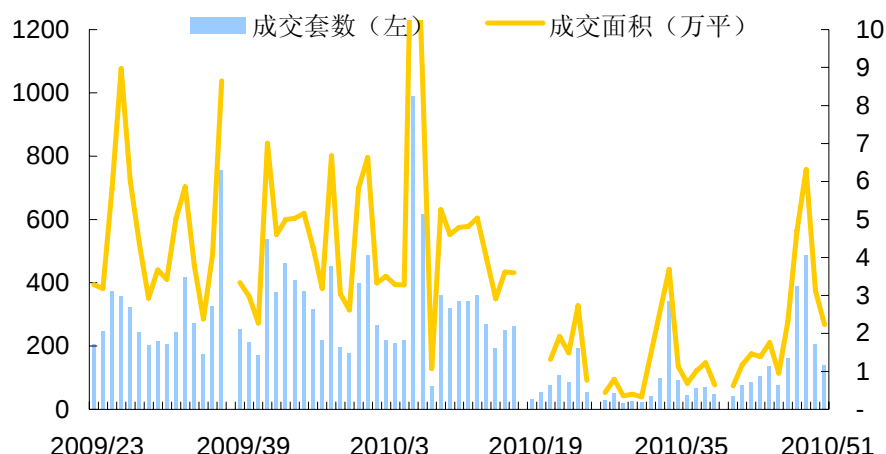
本周成交 138 套，成交面积 2.2 万平方米，同比下降 22.5% 和 15%，环比降 33% 和 28.8%。

本周套均成交面积 162 平米，同比增长 10%，环比增长 6%。

■ 宁波

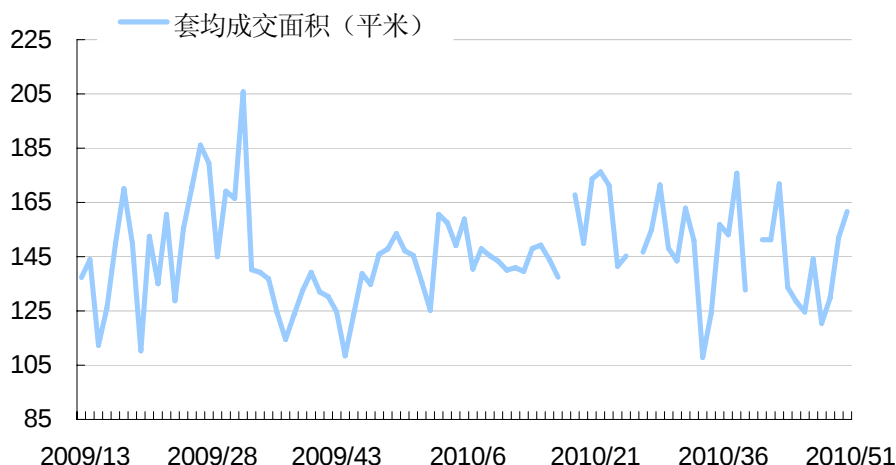
本周商品房成交 1398 套，成交面积 10.5 万平方米，成交均价 16928 元/平米，环比分别增 26%、增 26% 和上涨 9.1%，同比分别下降 39%、下降 30.7% 和上涨 48.8%。宁波园区、江北区、江东区高档住宅集中成交分别拉高均价。

图 55: 温州住宅成交情况



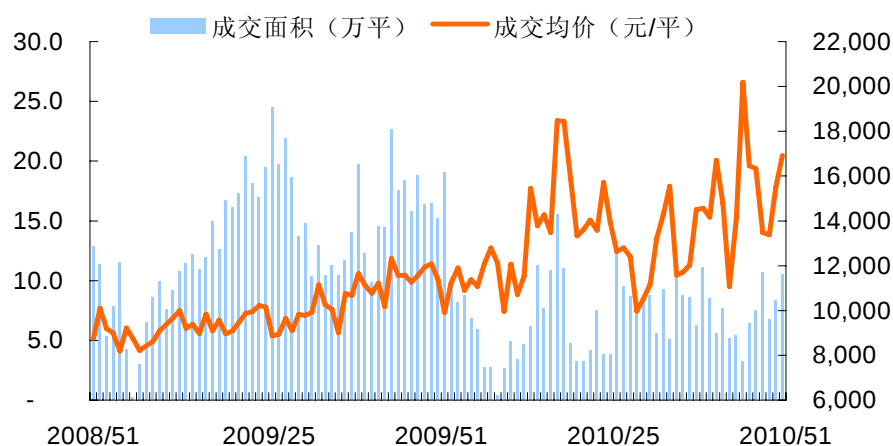
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

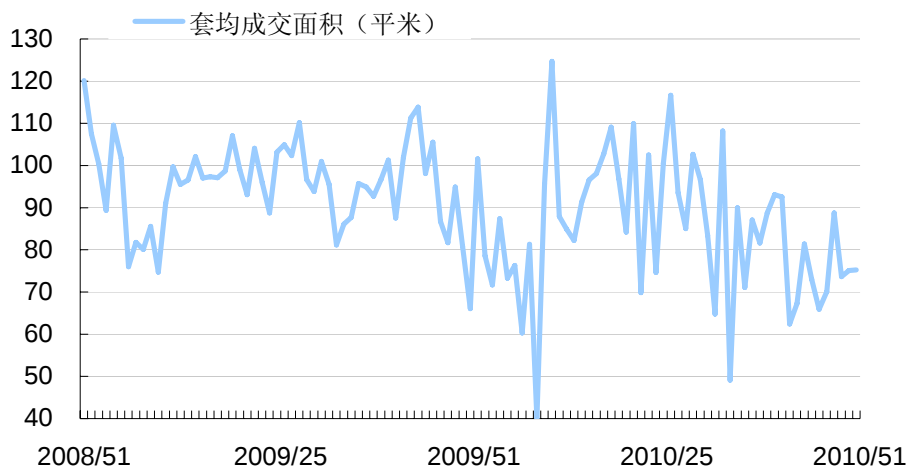
图 57: 宁波商品房成交情况



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75平方米，环比增长0.2%，同比增13.9%。

图 58: 宁波商品房套均成交面积

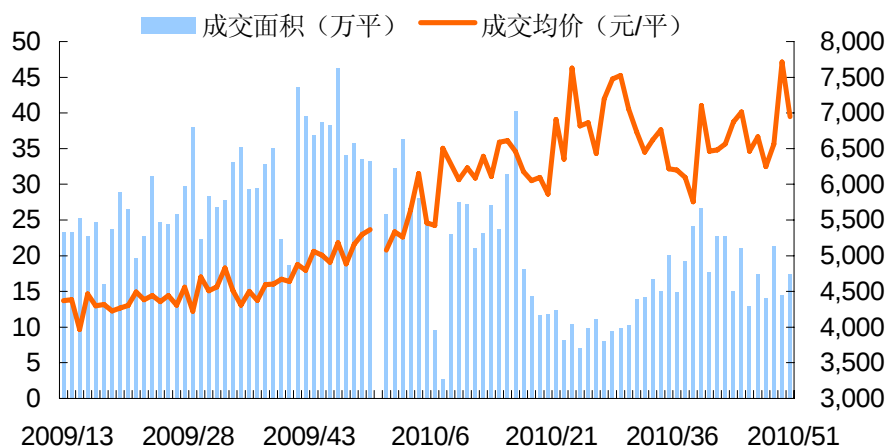


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 合肥

本周商品房成交2078套，成交面积为17.5万平方米，成交均价6945元/平方米，环比分别增11.8%、20%和下跌10%，同比下降41.3%、下降47.5%和上涨29.4%。合肥商铺热销以及蜀山区中高价楼盘成交占比回落以及年末开发商促销致均价下跌。

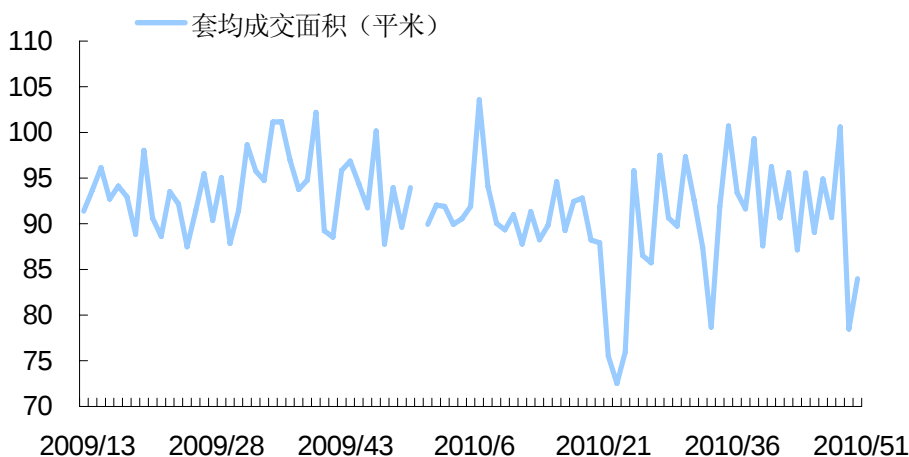
图 59: 合肥商品房成交情况



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84平方米，环比增7%，同比下降10.6%。

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

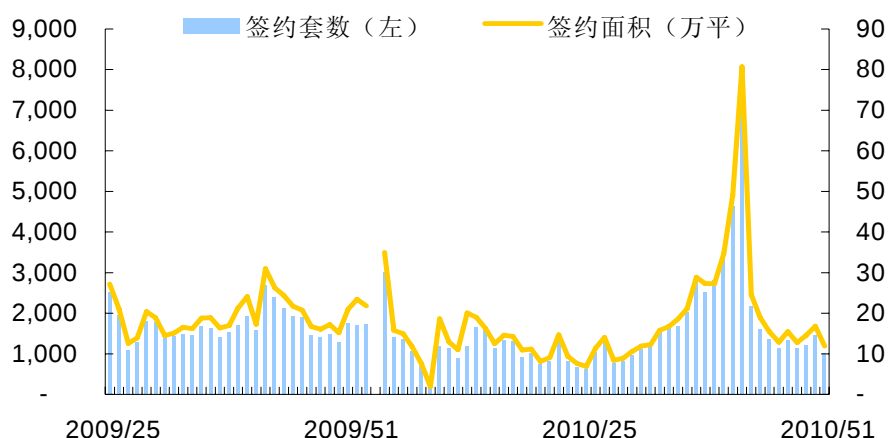
本周成交 1027 套，成交面积 11.9 万平方米，环比分别下降 30%和 29%，同比分别下降 41.5%和 43.3%。

本周套均成交面积 116 平米，环比增 1.3%，同比降 3%。

■ 东莞

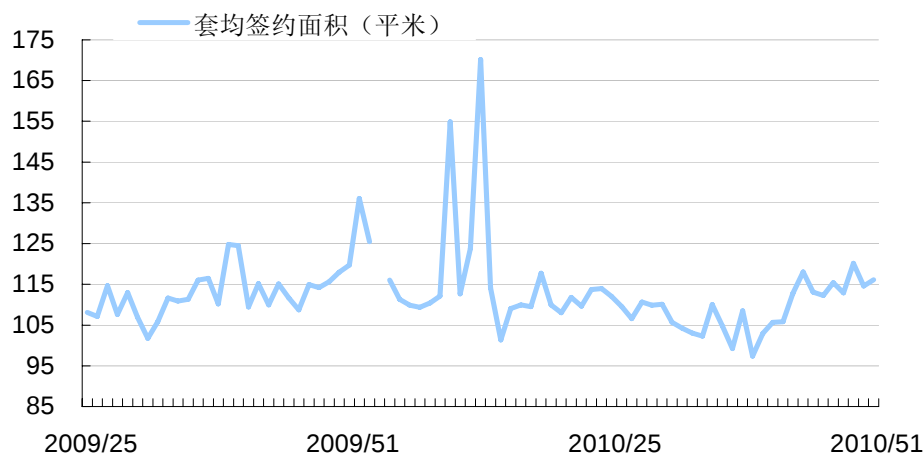
本周成交 892 套，成交面积 9.49 万平方米，环比降 22.2%和增 30.2%，同比分别增长 10.7%和 9.8%。

图 61: 广州住宅签约情况



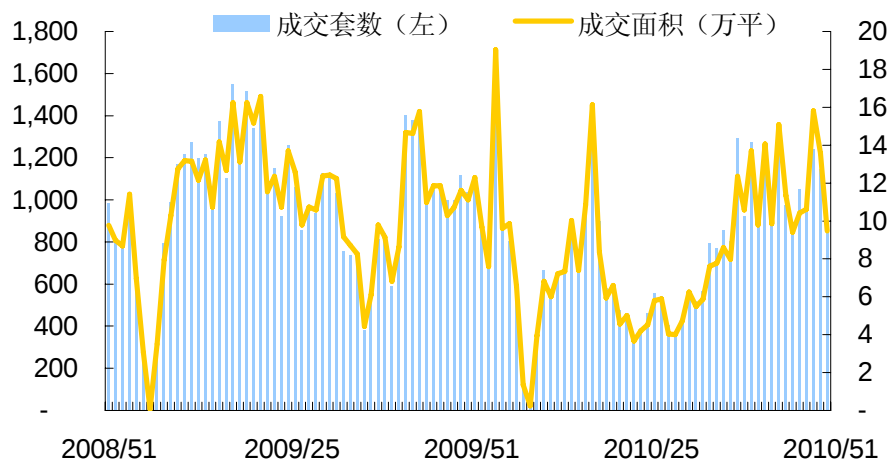
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：签约数据不是最终的交易备案数据，只是反映项目在某个时间段内成交活跃程度，只能作为参考。

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

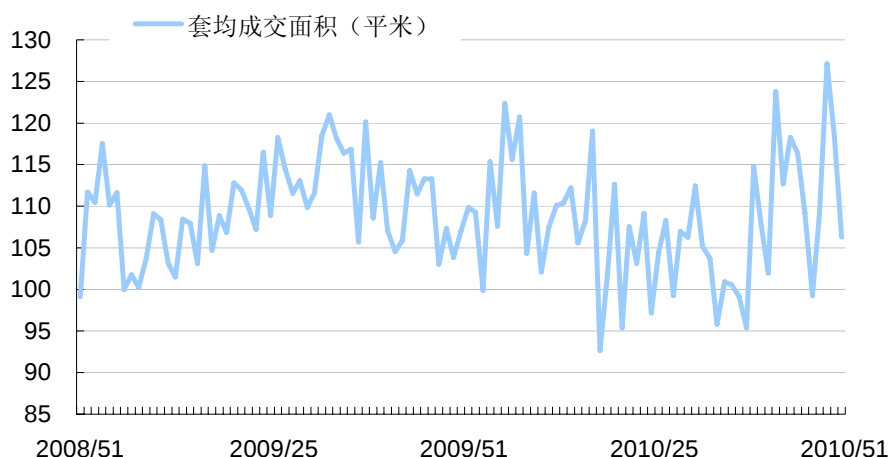
图 63: 东莞住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 106 平米，环比下降 10.2%，同比下降 0.7%。

图 64: 东莞住宅套均成交面积

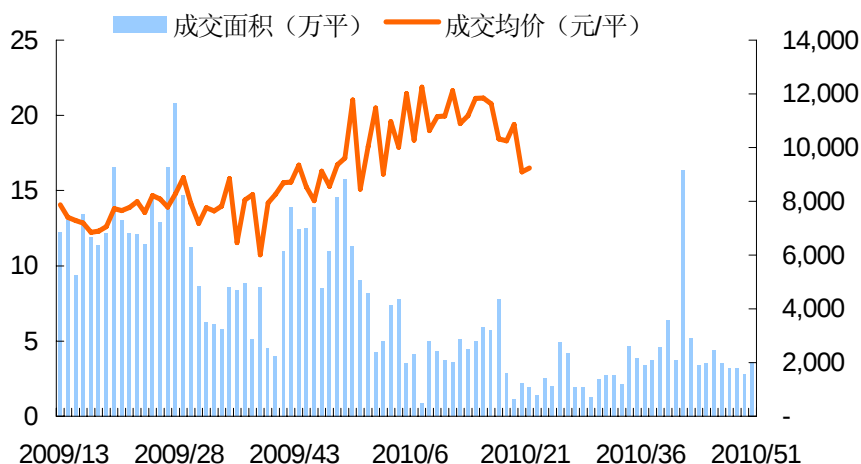


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 福州

本周成交 281 套，成交面积 3.61 万平米，环比增 24.9% 和 30.3%，同比降 72.3% 和 68%。

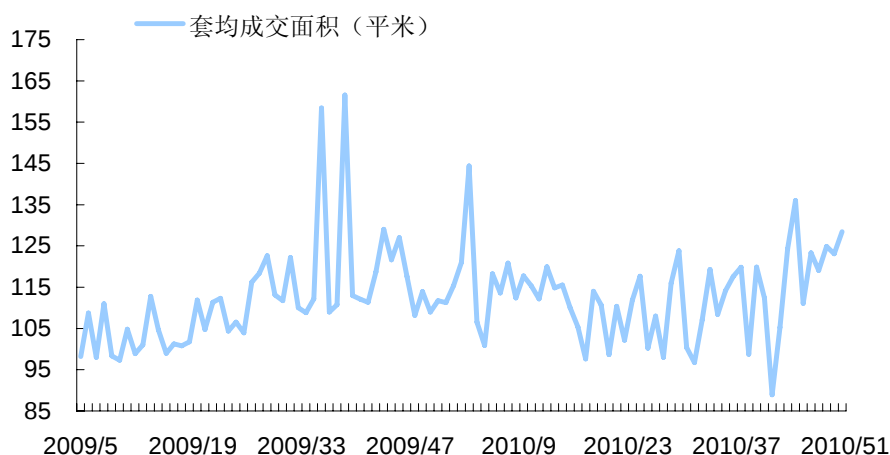
图 65: 福州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 128 平米，环比增 4.4%，同比增 15%。

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

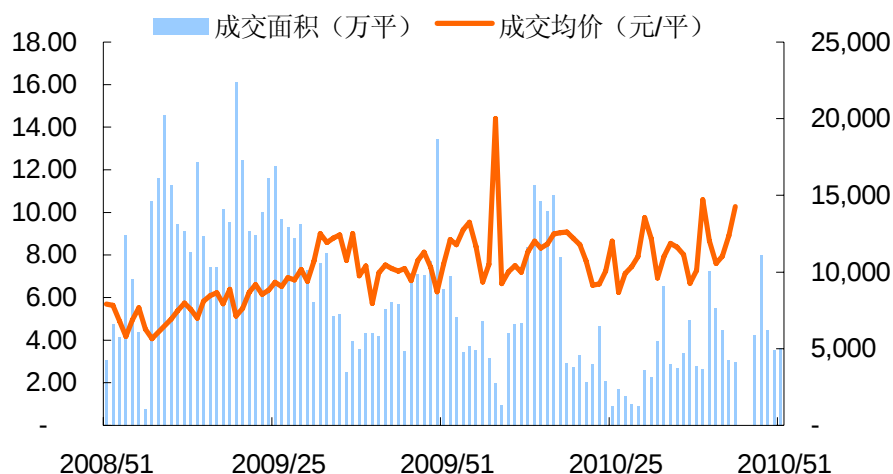
本周成交 319 套，成交面积 3.6 万平方米，同比下降 40% 和 43.3%，环比增 2.6% 和 2.3%。

本周套均面积 113 平米，同比下降 5.9%，环比下降 0.3%。

■ 海口

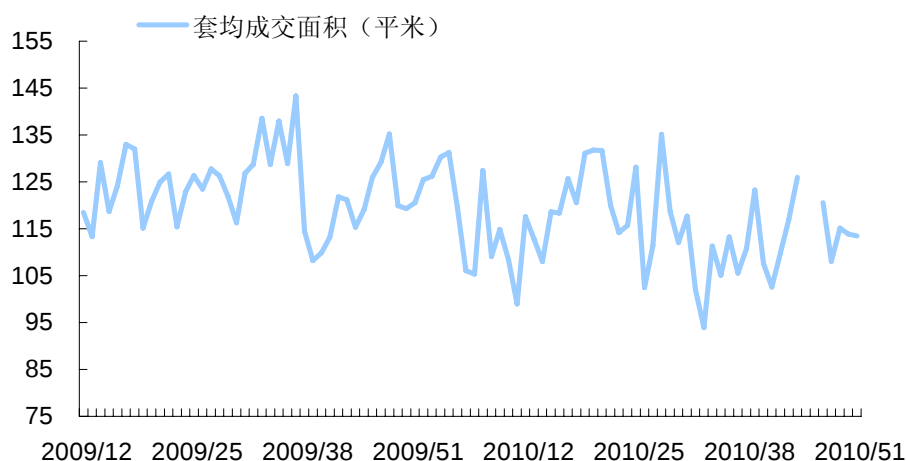
本周成交 280 套，成交面积 3.3 万平方米，同比下降 61% 和 56.6%。环比增长 5.7% 和 15.1%。

图 67: 厦门住宅成交情况



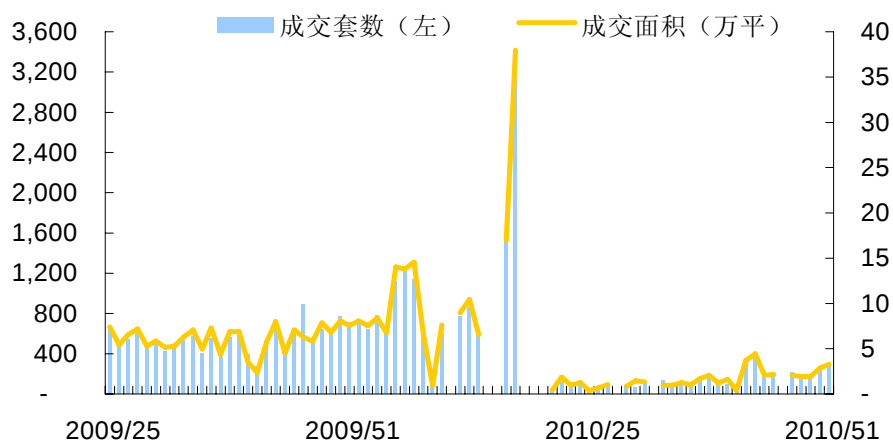
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

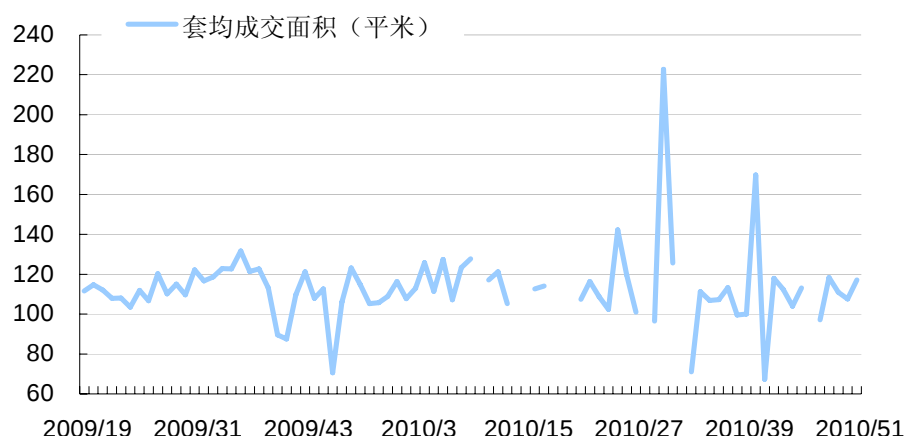
图 69: 海口商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 117 平米, 环比增长 8.9%, 同比增 10.8%。

图 70: 海口商品房套均成交面积

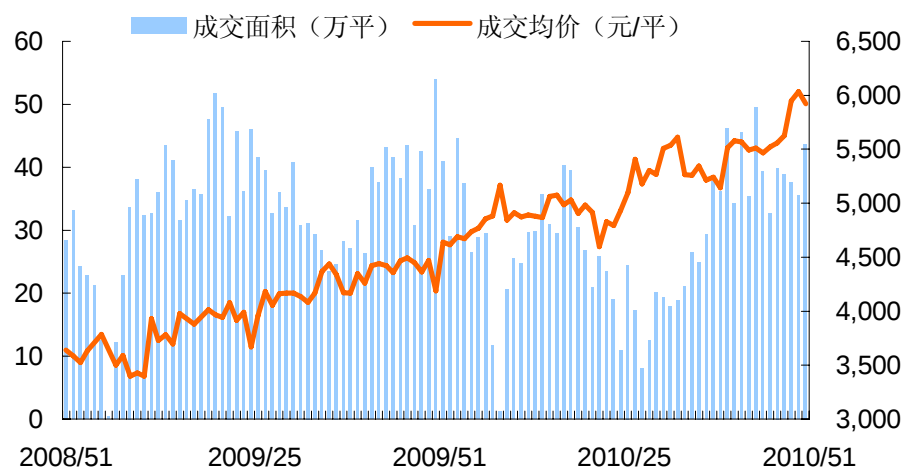


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 长沙

本周住宅期房成交 4196 套, 成交面积为 43.7 万平, 成交均价 5921 元/平米, 环比增 24%、23%和下跌 1.3%, 同比分别下降 12.7%、19%和上涨 41.4%。

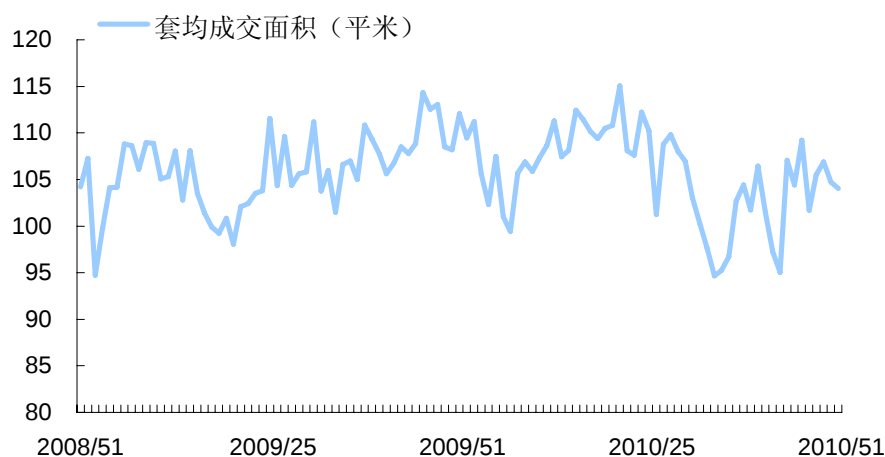
图 71: 长沙住宅期房成交情况



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 104 平米, 环比降 0.6%, 同比降 7.2%。

图 72: 长沙住宅期房套均成交面积

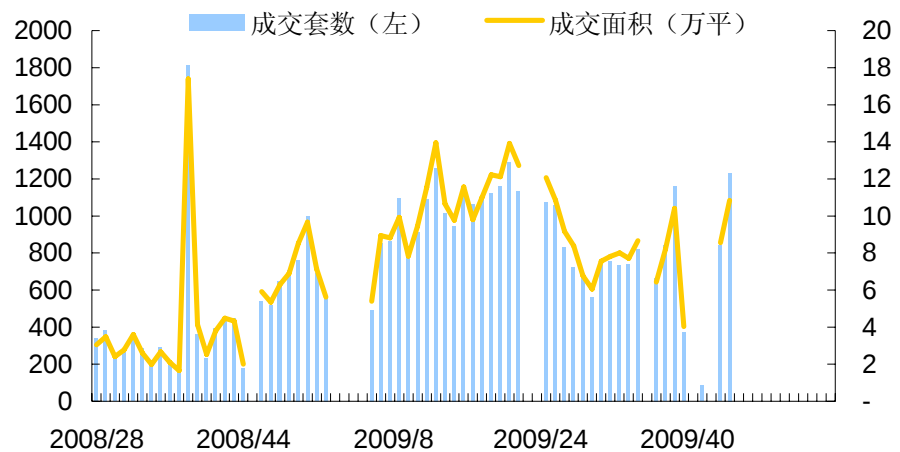


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 南昌

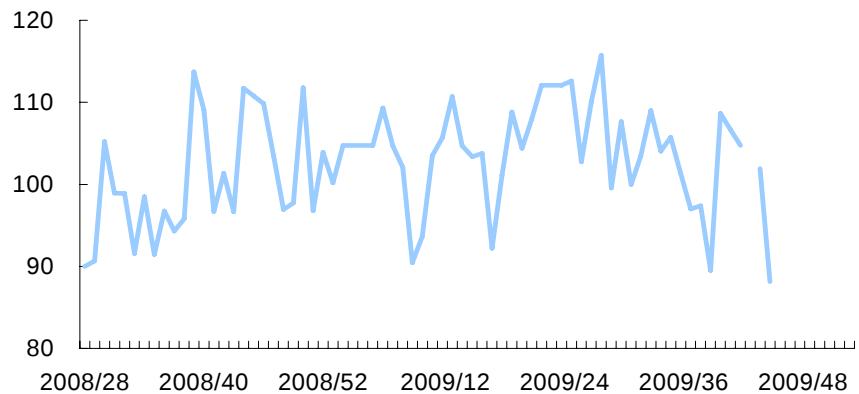
南昌本周无数据。

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

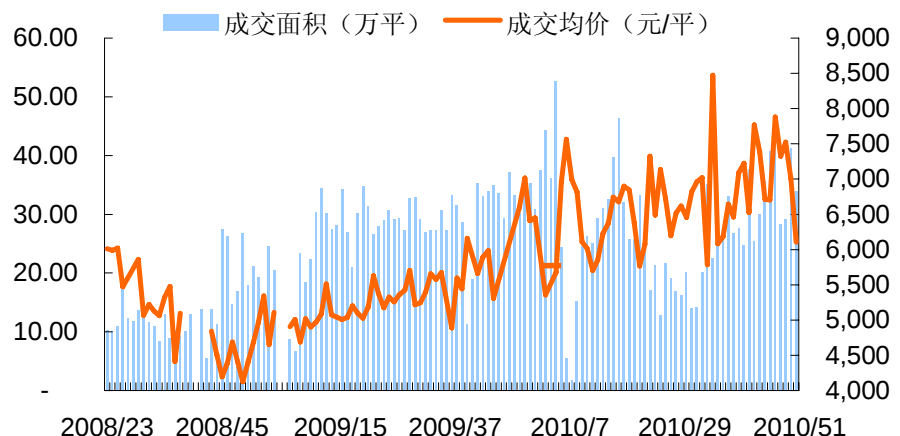


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 武汉

本周商品房成交 3380 套，成交面积 34 万平方米，成交均价 6104 元/平方米，同比分别下降 6.7%、6.6%和下跌 13%，环比分别增长 1.8%、下降 17.5%和下跌 12.8%。武汉汉阳新区、阳逻开发区等中环以外新盘入市且多有折扣致均价跌 13%。

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101平方米，环比降19%，同比增0.1%。

图 76: 武汉商品房套均成交面积

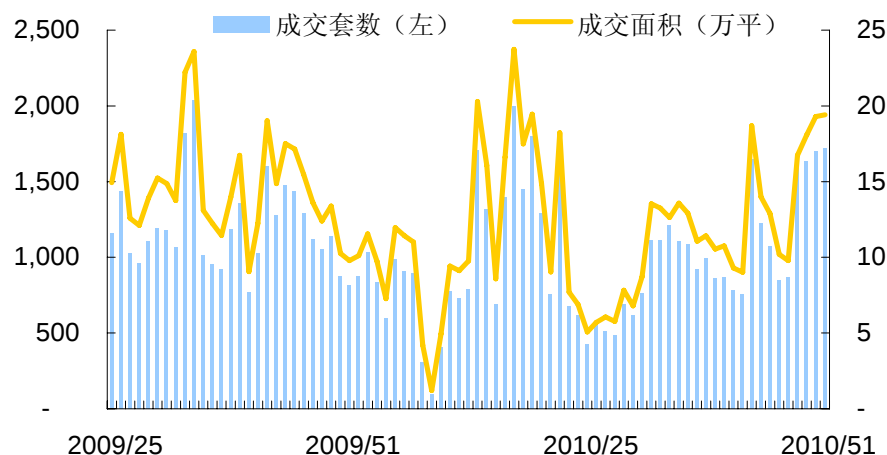


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 贵阳

本周住宅成交1717套，成交面积19.4万平方米，环比增1%和0.7%，同比增109.6%和98.4%。

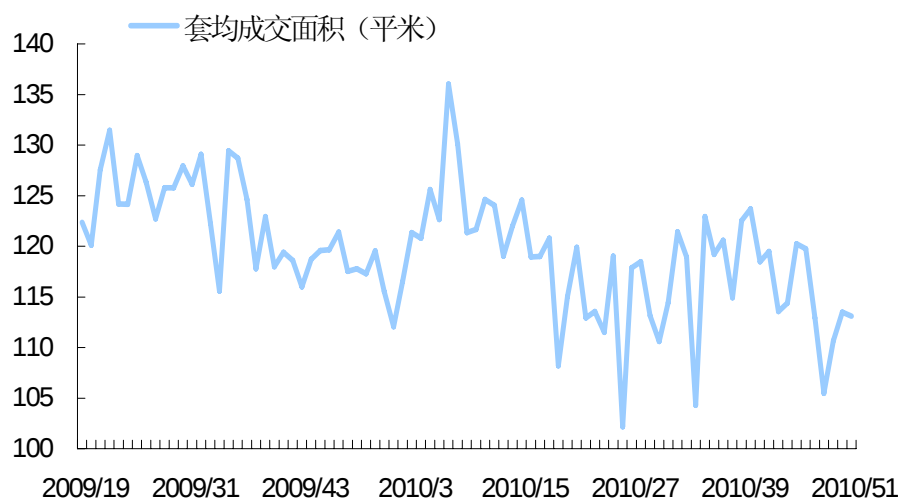
图 77: 贵阳住宅成交情况



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113平方米，同比降5.4%，环比降0.3%。

图 78: 贵阳住宅套均成交面积



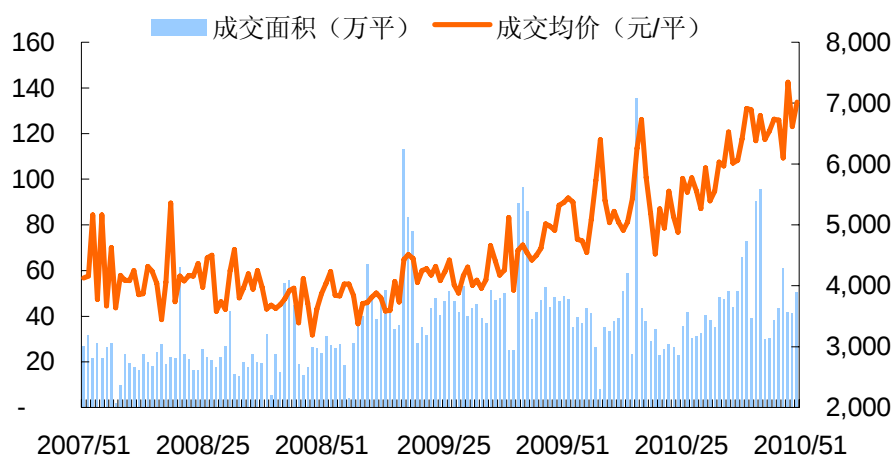
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

本周成交 5080 套，成交面积 50.6 万平方米，成交均价 7020 元/平方米，环比分别增 8.8%、降 22.2%和涨 6.1%，同比分别增 3.4%、增 8.6%，上涨 32%。重庆江北区豪宅成交占比大拉高均价。

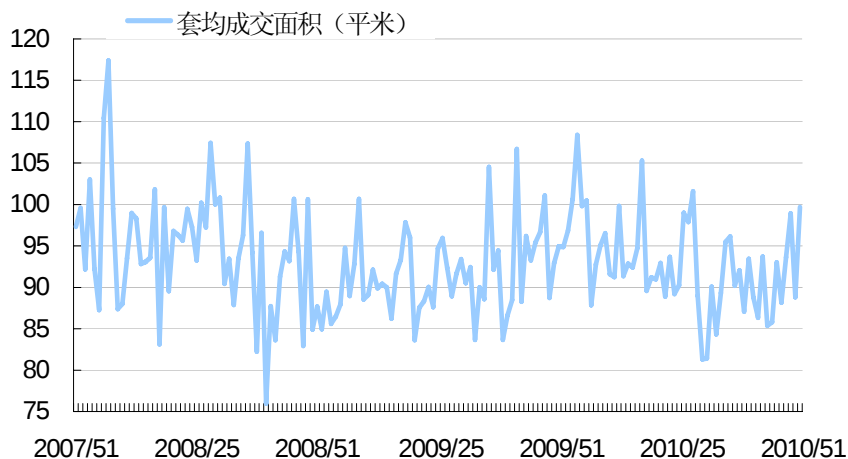
本周套均成交面积 100 平米，环比增 12.2%，同比增 5%。

图 79: 重庆商品房成交情况



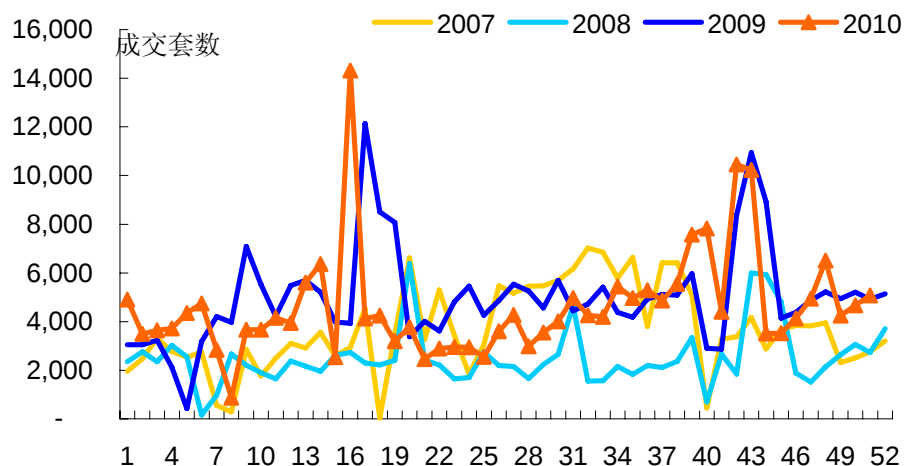
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

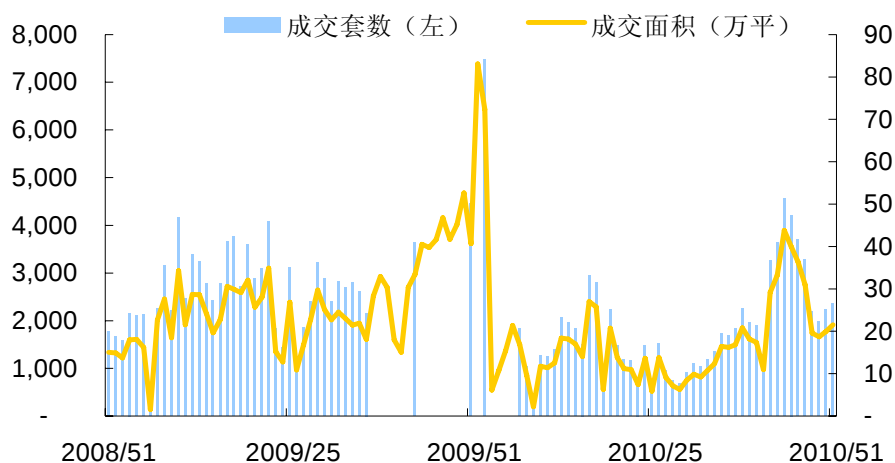


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本周成交 2358 套，成交面积 21.5 万平方米，成交面积环比增 8.2%，同比降 47%。

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

本周套均成交面积 91 平米，环比增 2.9%。

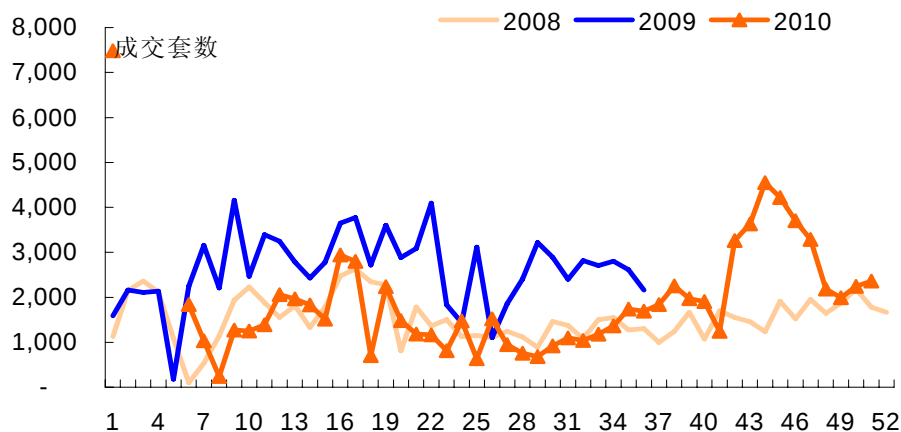
图 83: 成都商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交 2358 套，08 年同比周成交 1778 套。

图 84: 成都商品房各年同期比较



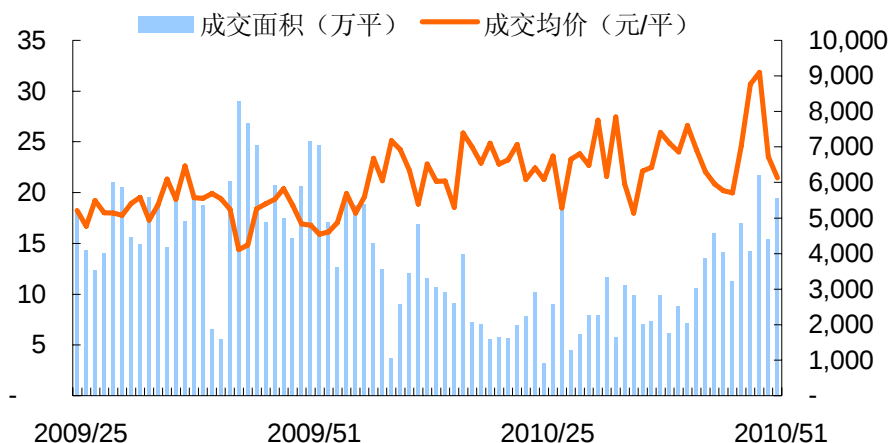
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 2265 套，成交面积 19.5 万平方米，同比分别下降 34.3% 和 22.3%，环比分别增长 27% 和 26%，成交均价 6127 元/平方米，同比上涨 27.8%，环比跌 8.9%。本周商铺和高档住宅成交占比继续回落且年末促销增加致均价下跌。

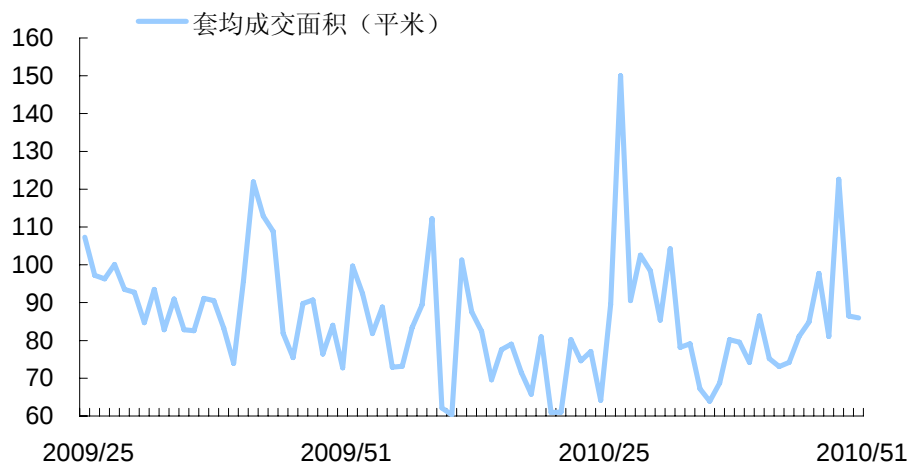
本周商品房套均成交面积为 86 平方米，环比降 0.6%，同比增 18.2%。

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

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

研究团队简介

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、亿城股份、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。

周 强: 中投证券房地产行业助理分析师, 管理学硕士, 2010 年 7 月加入中投证券。

免责声明

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。中投证券是具备证券投资咨询业务资格的证券公司。未经事先书面同意, 本报告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