

房地产行业（2010.12.12—12.18）

销售市场小幅波动，土地市场地王频现

——主要城市商品房及土地市场成交点评

东方证券
ORIENT SECURITIES

销售市场——成交小幅波动，库存去化周期仍处低位

- **新房方面：**整体来看，成交量虽从9月底的高点有所回落，但仍处于相对高位，近几周成交较为稳定。本周，我们跟踪的15个城市整体的成交套数约2.78万套，较上周小幅下降2%，其中一线城市本周波动较为明显，成交量环比下降14%。**二手房方面：**我们跟踪的4个城市整体的成交套数，同上周增长12%，其中，北京、杭州、成都二手房成交活跃，呈现持续上升态势。
- **新房库存仍不高，去化周期仍处于历史中低位水平，库存压力并不大。**本周8个城市新房库存平均增加0.9%，但去化周期下降2%。
- **成交均价仍在高位盘整。**本周7个城市住宅成交价整体变动幅度不大，只有武汉新建商品住房和杭州二手房成加价出现明显下降，重庆成交价格增长14%。

土地市场——“地王”频现，成交量继续攀升

- 本周住宅土地市场仍非常活跃，全国20个重点城市本周土地推出量和成交量延续上升趋势，环比分别上涨27%和15%。
- 12月份全国10个主要城市成交用地的平均溢价偏高。除南京、重庆外，其余8个城市成交的住宅用地溢价率均在50%以上，上海、广州、苏州溢价率均高于100%，其中上海最高，约为192%。为此，国土资源部于19日晚发出紧急通知（国土资发〔2010〕204号），要求各地密切监控地价，对招拍挂出让中溢价率超过50%、成交总价或单价创历史新高的地块需及时上报。
- 本周（12.13—12.19）高溢价地块频现，且开发商对未来房价上涨预期仍很高。本周10个重点城市成交住宅地块中，有6宗土地溢价率超过100%。其中，12月17日上海市出让的罗泾镇B1-4地块楼面地价为4846元/平方米，溢价110%。地块周边新盘售价约9000元/平方米；广州市白云区出让的3宗土地楼面地价约为20000元/平方米，刷新广州土地单价的纪录。目前该区域在售项目均价约位于18000—25000元/平方米；耀彩企业有限公司拿下长沙岳麓区学士联络线沿线三宗地块，楼面地价均在1800元/平方米以上，溢价率均超过80%，其中岳麓区靳江路与学士联络线交叉口东南角地块溢价率高达173%。而学士联络线沿线的楼盘住宅售价约4000元/平米。从上述典型地块的成交地价和周边楼盘售价来看，开发商对未来房价上涨预期仍很高。

杨国华

房地产行业高级分析师

8601-84896188×846

yangguohua@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860210030001

行业评级

看好 中性 看淡（维持）

国家/地区

中国/A股

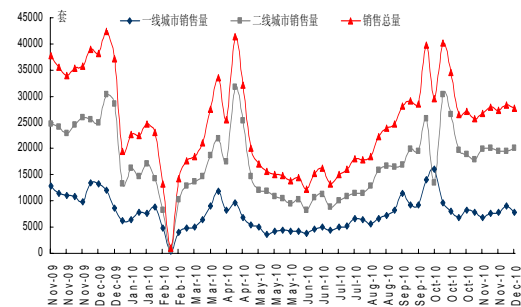
行业

房地产

报告日期

2010年12月21日

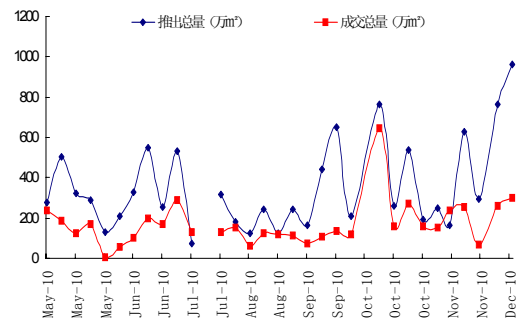
15个重点城市商品房（住宅）整体周成交量情况



8个重点城市整体库存及去化周期



20个重点城市土地市场周成交情况



东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读报告最后一页的免责声明。

目录

1.主要城市本周（2010.12.12~12.18）一、二手房成交情况	7
2.主要城市一二手房成交均价	11
3.主要城市一手房库存及去化周期变化	13
4.重点城市本周（12.13-12.19）住宅土地市场交易情况	15
5.重点城市 12 月份（12.01—12.19）住宅土地市场交易情况	16

图表目录

图 1：本周一二线城市住房销售情况.....	6
图 2：北京市本周一手商品住宅.....	7
图 3：北京市本周二手商品房.....	7
图 4：深圳市本周一手商品住宅.....	7
图 5：深圳市本周二手商品房.....	7
图 6：天津市本周一手商品住宅.....	7
图 7：天津市本周二手商品房.....	7
图 8：成都市本周一手商品住宅.....	8
图 9：成都市本周二手商品房.....	8
图 10：杭州市本周一手商品住宅.....	8
图 11：杭州市本周二手商品房.....	8
图 12：上海市本周一手商品住宅.....	8
图 13：重庆市本周一手商品住宅.....	8
图 14：广州市本周一手商品住宅.....	9
图 15：武汉市本周一手商品住宅.....	9
图 16：南京市本周一手商品住宅.....	9
图 17：福州市本周一手商品住宅.....	9
图 18：东莞市本周一手商品住宅.....	9
图 19：济南市本周一手商品住宅.....	9
图 20：厦门市本周一手商品住宅.....	10
图 21：苏州市本周一手商品住宅.....	10
图 22：天津市本周一手商品住宅.....	11
图 23：天津市本周二手商品房.....	11
图 24：杭州市本周一手商品住宅.....	11
图 25：杭州市本周二手商品房.....	11
图 26：上海市本周一手商品住宅.....	11

图 27: 深圳市本周一手商品住宅	11
图 28: 重庆市本周一手商品住宅	12
图 29: 苏州市本周一手商品住宅	12
图 30: 武汉市本周一手商品住宅	12
图 31: 全国重点城市本周住宅去化周期	13
图 32: 北京市新建商品住宅去化周期	13
图 33: 上海市新建商品住宅去化周期	13
图 34: 深圳市新建商品住宅去化周期	14
图 35: 重庆市新建商品住宅去化周期	14
图 36: 广州市新建商品住宅去化周期	14
图 37: 杭州市新建商品住宅去化周期	14
图 38: 南京市新建商品住宅去化周期	14
图 39: 苏州市新建商品住宅去化周期	14
图 40: 全国 20 个城市本周住宅用地	15
图 41: 本周全国 20 个主要城市住宅用地推出情况	15
图 42: 北京市 12 月住宅类土地累计成交	16
图 43: 北京市住宅类土地溢价率	16
图 44: 上海市 12 月份住宅类土地累计成交	16
图 45: 上海市住宅类土地溢价率	16
图 46: 广州市 12 月住宅类土地累计成交	17
图 47: 广州市 12 月住宅类土地溢价率	17
图 48: 深圳市 12 月住宅类土地累计成交	17
图 49: 深圳市 12 月住宅类土地溢价率	17
图 50: 杭州市 12 月住宅类土地累计成交	17
图 51: 杭州市 12 月住宅类土地溢价率	17
图 52: 南京市 12 月住宅类土地累计成交	18
图 53: 南京市 12 月住宅类土地溢价率	18
图 54: 苏州市 12 月住宅类土地累计成交	18
图 55: 苏州市 12 月住宅类土地	18
图 56: 武汉市 12 月住宅类土地累计成交	18
图 57: 武汉市 12 月住宅类土地溢价率	18
图 58: 重庆市 12 月住宅类土地累计成交	19
图 59: 重庆市 12 月住宅类土地溢价率	19
图 60: 长沙市 12 月住宅类土地累计成交	19
图 61: 长沙市 12 月住宅类土地溢价率	19

表 1：主要城市本周（2010.12.12～12.18）成交量情况.....	5
表 2：重点城市可售房源情况	6
表 3：本周部分地块成交情况	20

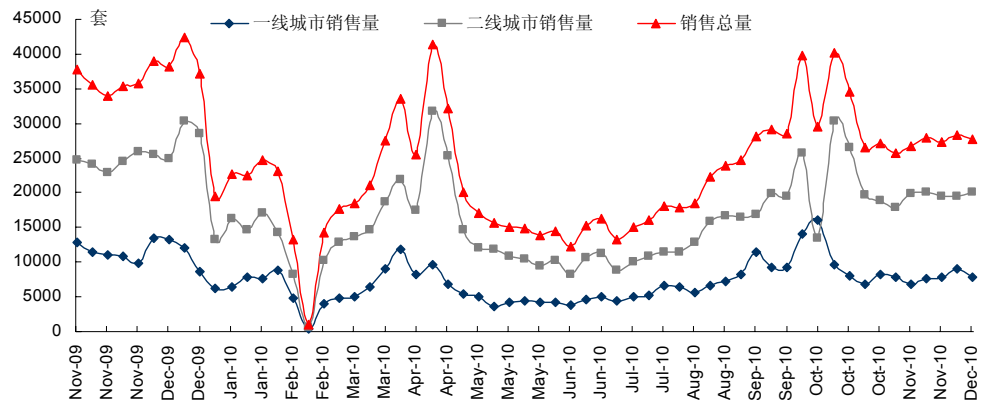
表 1：主要城市本周（2010.12.12~12.18）成交量情况

城市	套数（套）			套数（套）			均价（元/平米）			类型
	12/12-12/18	12/05-12/11	环比上周	12/12-12/18	11 月周均	环比上周	12/12-12/18	12/05-12/11	环比上周	
新房										
北京	2335	3737	-38%	2335	2621	-11%				商品住宅
上海	3317	2987	11%	3317	3121	6%	17038	17553	-2.9%	商品住宅
广州	1077	1429	-25%	1077	1312	-18%				商品住宅
深圳	1010	805	25%	1010	682	48%	20064	20538	-2.3%	商品住宅
一线城市小计	7739	8958	-14%	7739	7736	0%				
天津	2932	2901	1%	2932	2467	19%	9747	9615	1.4%	商品住宅
重庆	5521	4774	16%	5521	5123	8%	7883	6928	13.8%	商品住宅
武汉	3368	3374	0%	3368	3428	-2%	6106	6957	-12.2%	商品住宅
杭州	1715	1573	9%	1715	1306	31%	16792	18162	-7.5%	商品房
成都	2399	1974	22%	2399	2146	12%				商品住宅
南京	1308	1465	-11%	1308	1377	-5%				商品住宅
福州	235	223	5%	235	293	-20%				商品住宅
东莞	1017	1181	-14%	1017	1009	1%				商品住宅
济南	452	367	23%	452	429	5%				商品住宅
厦门	289	325	-11%							商品住宅
苏州	812	1296	-37%	812	1171	-31%	9514	9461	0.6%	商品住宅
二线城市小计	20048	19453	3%	19759	18749	5%				
总计	27787	28411	-2%	27498	26485	4%				
二手房										
北京	4713	4131	14%	4713	4603	2%				商品住宅
深圳										商品住宅
天津	1588	1516	5%	1588	1700	-7%	7131	6921	3%	商品住宅
成都	1577	1351	17%	1577	1463	8%				商品住宅
杭州	633	579	9%	633	503	26%	20084	22511	-11%	商品住宅
总计	8511	7577	12%	8511	8269	3%				

数据来源：各城市房管局，东方证券研究所；

注：杭州数据不含保障房

图 1：本周一二线城市住房销售情况：15 个城市合计 27787 套，环比下降 2%，其中，一线城市成交住宅 7739 套，环比下降 14%；二线城市成交 20048 套，环比增长 3%



数据来源：wind，东方证券研究所；注：一线二线城市划分见表 1

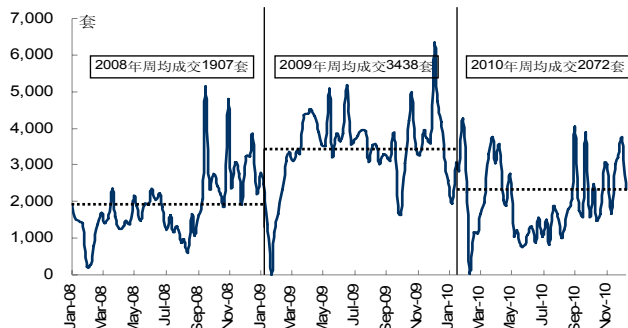
表 2：重点城市可售房源情况

城市	可售套数（套）			可售套数去化周期（月）			类型
	12/12-12/18	12/05-12/11	环比上周	12/12-12/18	12/05-12/11	环比上周	
北京	106921	104098	2.7%	8.7	9.1	-4%	商品住宅
深圳	32411	30183	7.4%	9.5	10.3	-7%	商品房
上海	45137	44784	0.8%	3.3	3.3	0%	商品住宅
广州	36106	35512	1.7%	7.5	7.3	3%	商品住宅
南京	32504	32718	-0.7%	5.3	5.3	0%	商品住宅
重庆	88189	89500	-1.5%	4.3	4.3	0%	商品住宅
杭州	25475	26245	-2.9%	4.0	4.3	-7%	商品住宅
苏州	21805	22205	-1.8%	5.0	4.8	5%	商品住宅
平均	388548	385245	0.7%				

数据来源：各城市房管局，东方证券研究所

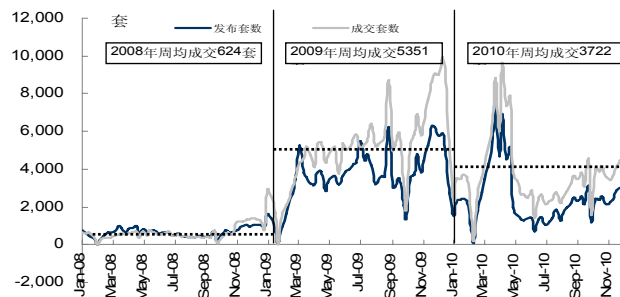
1.主要城市本周（2010.12.12~12.18）一、二手房成交情况

图 2：北京市本周一手商品住宅成交面积为 28.31 万平方米，成交套数为 2335 套，环比下降 38%



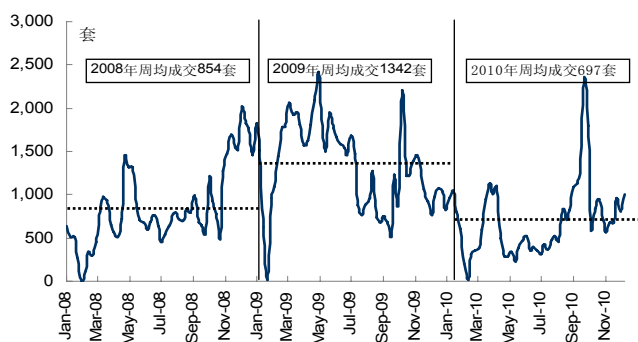
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 3：北京市本周二手商品房成交面积 50.13 万平方米，成交 4713 套，环比增长 14%



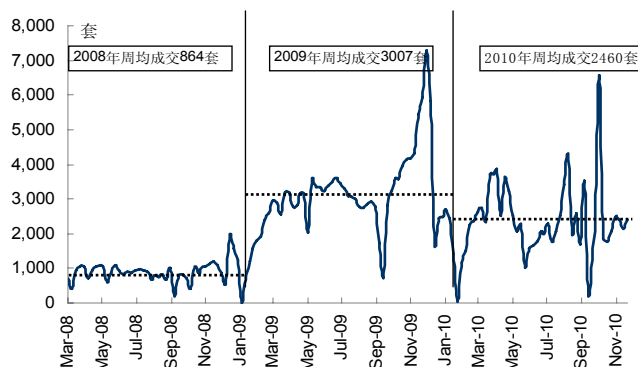
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 4：深圳市本周一手商品住宅成交面积为 9.81 万平方米，成交套数为 1011 套，环比增长 25%



数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

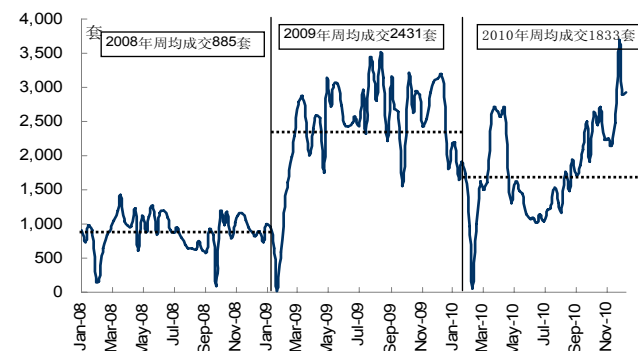
图 5：深圳市本周二手商品房成交情况



数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

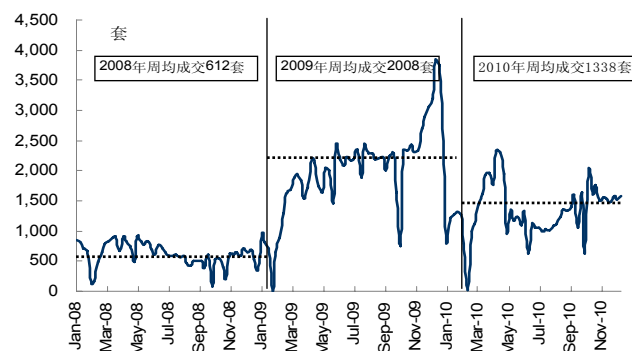
深圳本周不更新

图 6：天津市本周一手商品住宅成交面积为 30.93 万平方米，成交套数为 2932 套，环比增长 1%



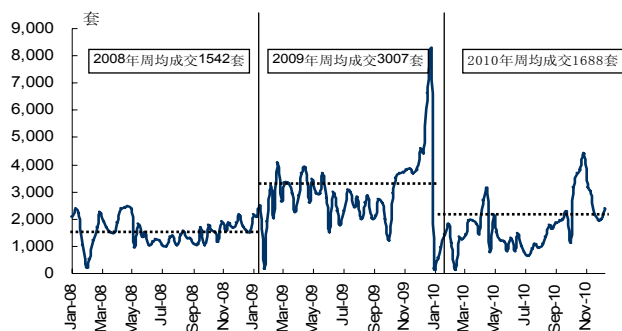
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 7：天津市本周二手商品房成交面积 12.71 万平方米，成交 1588 套，环比增长 5%



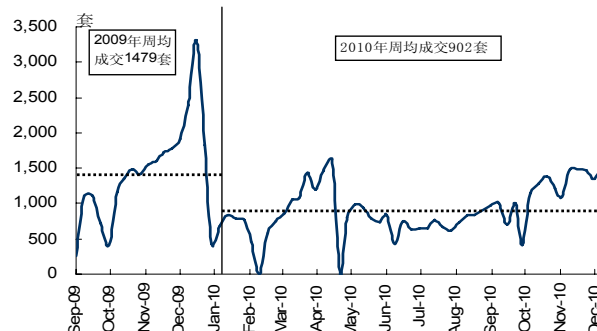
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 8：成都市本周一手商品住宅成交面积为 21.67 万平方米，成交套数为 2399 套，环比增长 22%



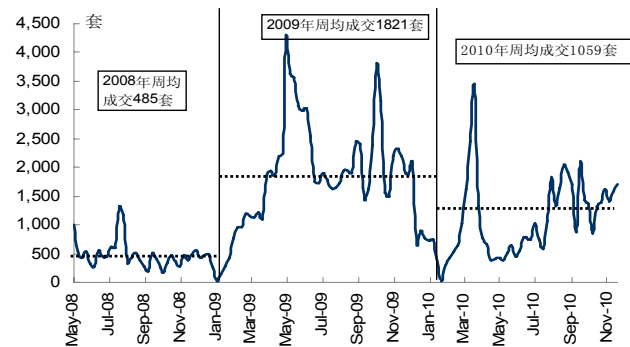
数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 9：成都市本周二手房成交面积 13.71 万平方米，成交 1577 套，环比上升 17%



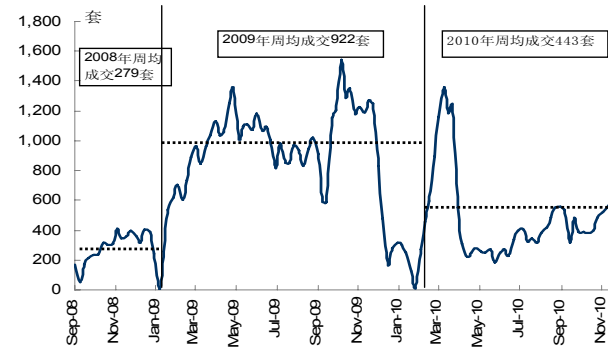
数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 10：杭州市本周一手商品住宅成交面积为 18.63 万平方米，成交套数为 1715 套，环比增长 9%



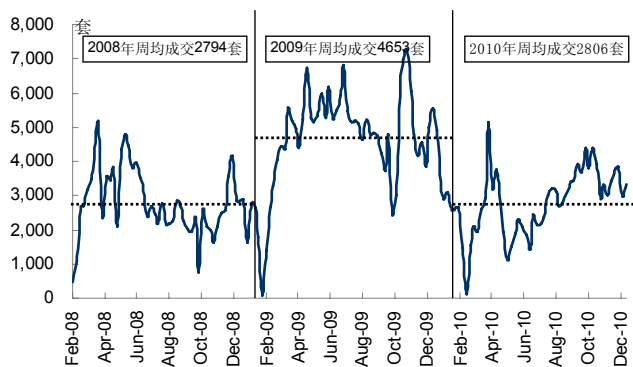
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 11：杭州市本周二手房成交面积 5.15 万平方米，成交 633 套，环比增长 9%



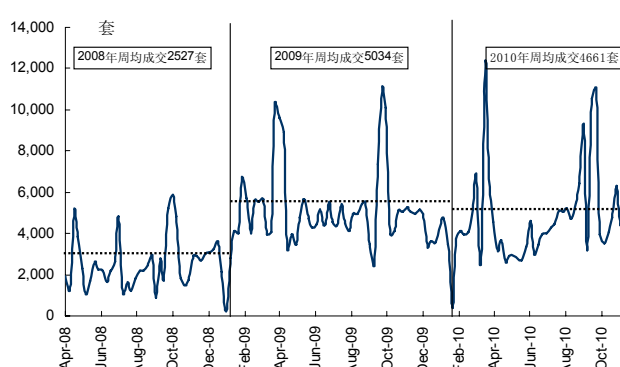
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 12：上海市本周一手商品住宅成交面积为 35.19 万平方米，成交套数为 3317 套，环比增长 11%



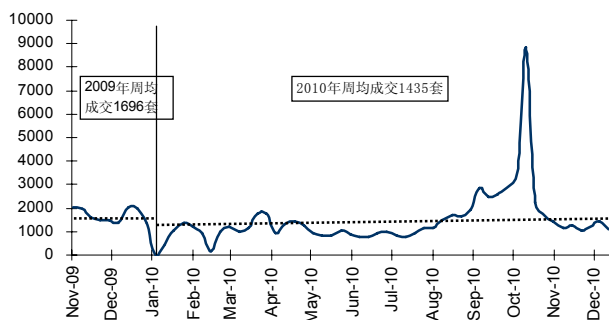
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 13：重庆市本周一手商品住宅成交成交面积为 53.67 万平方米，套数为 5521 套，环比增长 16%



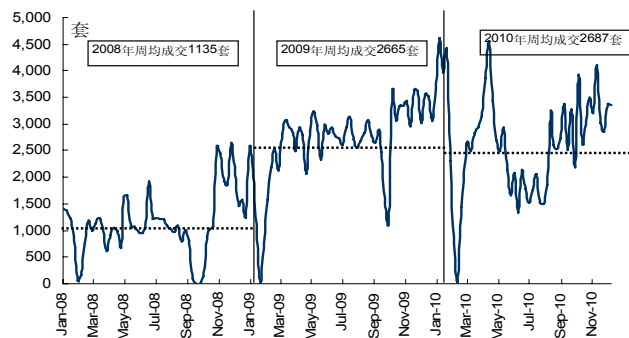
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 14：广州市本周一手商品住宅成交面积为 12.36 万平方米，成交套数为 1077 套，环比下降 25%



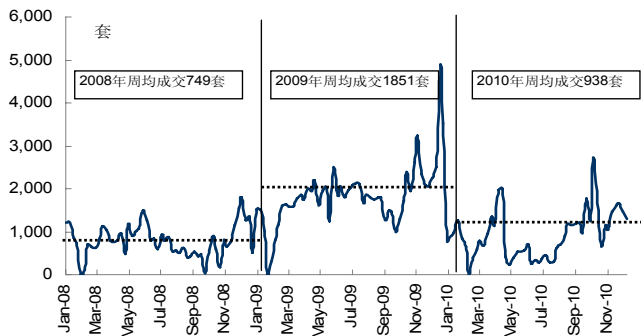
数据来源：广州市房管局，东方证券研究所

图 15：武汉市本周一手商品住宅成交面积为 34.07 万平方米，成交套数为 3368 套，环比下降 0.2%



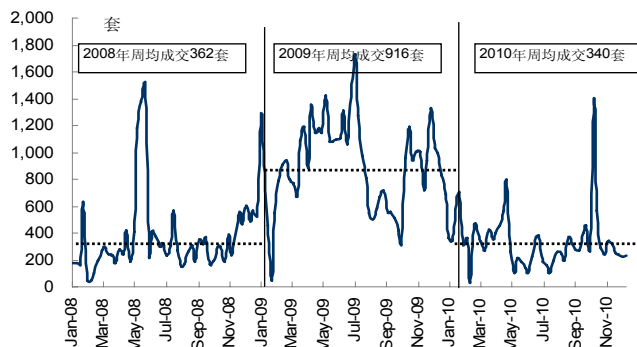
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 16：南京市本周一手商品住宅成交面积为 13.72 万平方米，成交套数为 1308 套，环比下降 11%



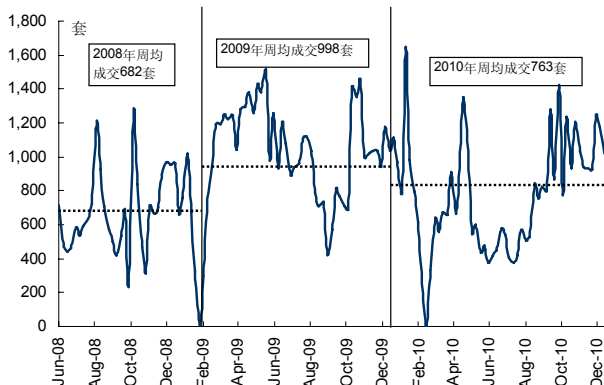
数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

图 17：福州市本周一手商品住宅成交面积为 3.03 万平方米，成交套数为 235 套，环比增长 5%



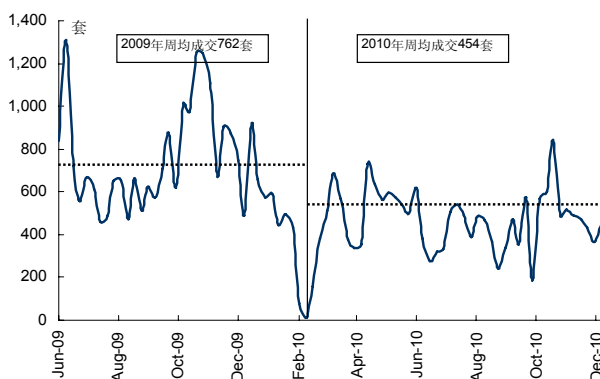
数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

图 18：东莞市本周一手商品住宅成交面积为 11.06 万平方米，成交套数为 1017 套，环比下降 14%



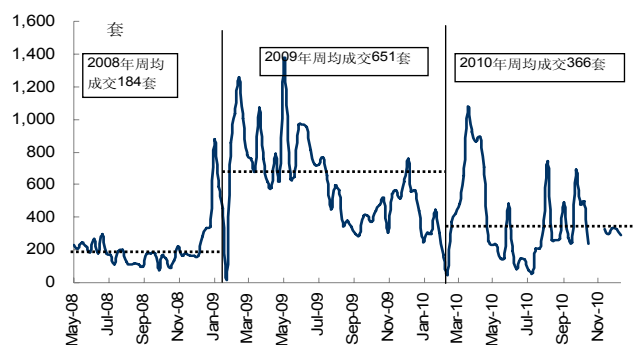
数据来源：东莞市房管局，东方证券研究所

图 19：济南市本周一手商品住宅成交套数为 452 套，环比增长 23%



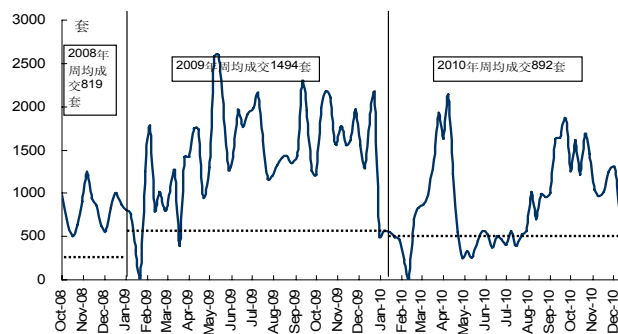
数据来源：济南市房管局，东方证券研究所

图 20：厦门市本周一手商品住宅成交面积为 3.23 万平方米，成交套数为 289 套，环比下降 11%



数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

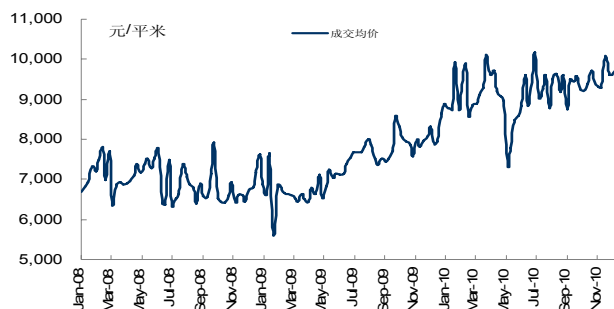
图 21：苏州市本周一手商品住宅成交面积为 10.15 万平方米，成交套数为 812 套，环比下降 37%



数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

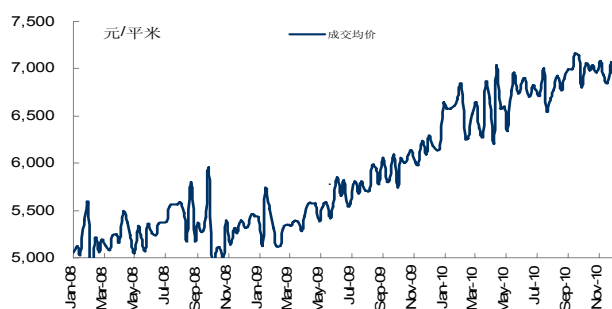
2.主要城市一二手房成交均价

图 22：天津市本周一手商品住宅成交均价为 9747 元/平方米，环比增加 1%



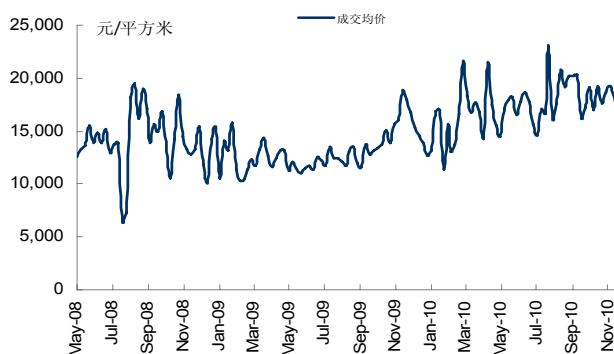
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 23：天津市本周二手商品房成交均价为 7131 元/平方米，环比增加 3%



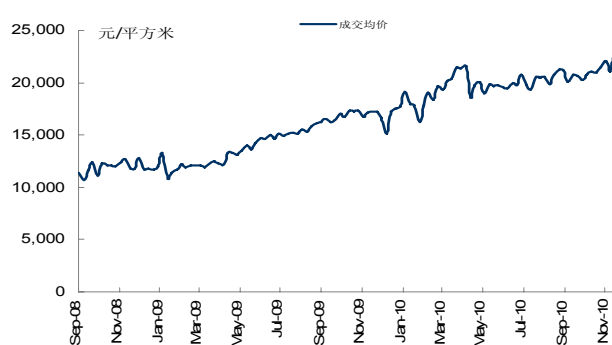
数据来源：天津房管局，东方证券研究所

图 24：杭州市本周一手商品住宅成交均价为 16972 元/平方米，环比增长 3%



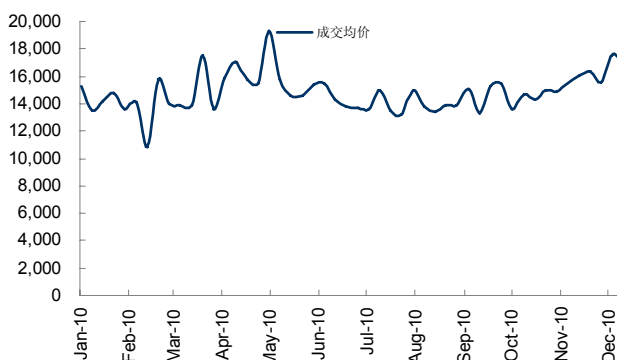
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 25：杭州市本周二手商品房成交均价为 20084 元/平方米，环比下降 11%



数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 26：上海市本周一手商品住宅成交均价为 17038 元/平方米，环比下降 3%



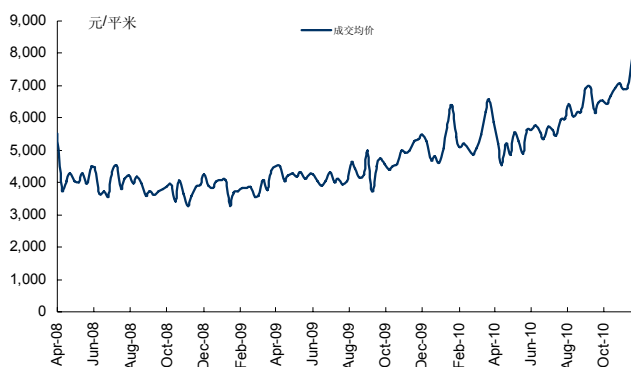
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 27：深圳市本周一手商品住宅成交均价为 20064 元/平方米，环比下降 2%



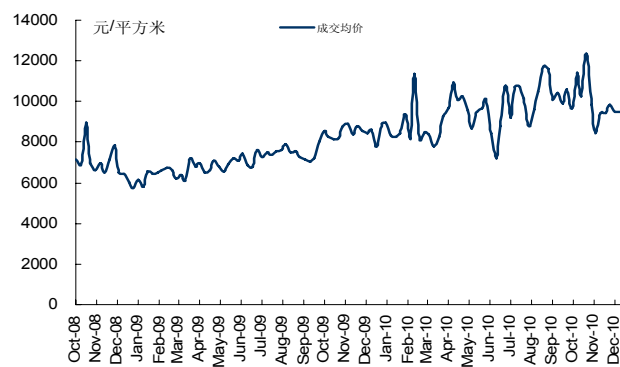
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 28：重庆市本周一手商品住宅成交均价为 7883 元/平方米，环比增长 14%



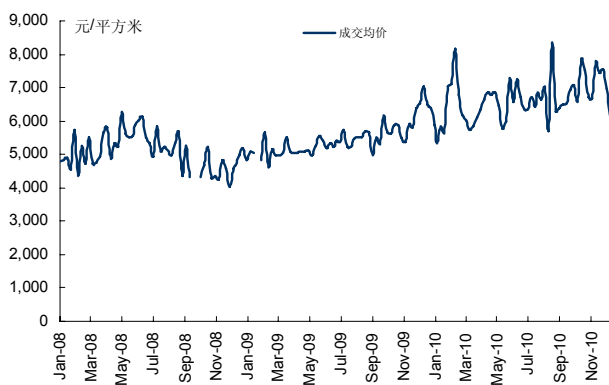
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 29：苏州市本周一手商品住宅成交均价为 9514 元/平方米，环比增长 1%



数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

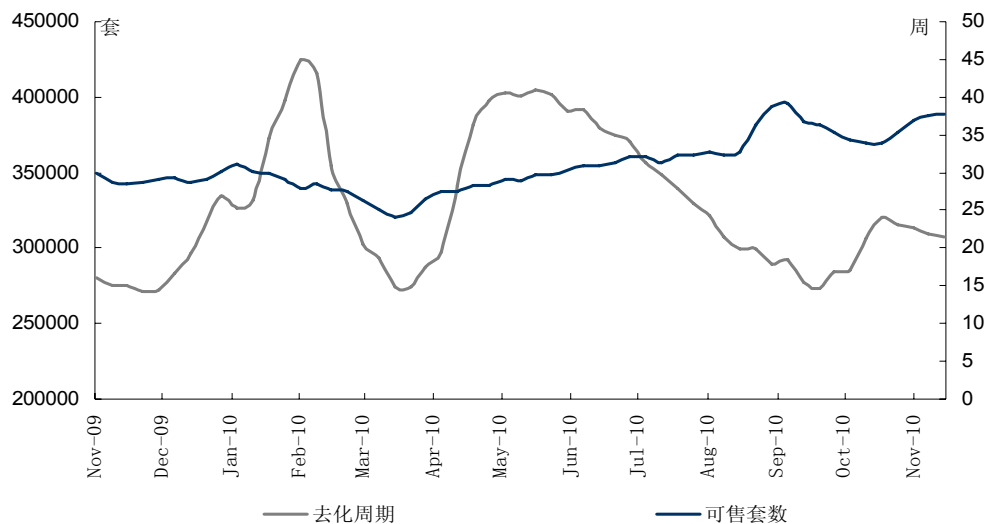
图 30：武汉市本周一手商品住宅成交均价为 6106 元/平方米，环比下降 12%



数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

3.主要城市一手房库存及去化周期变化

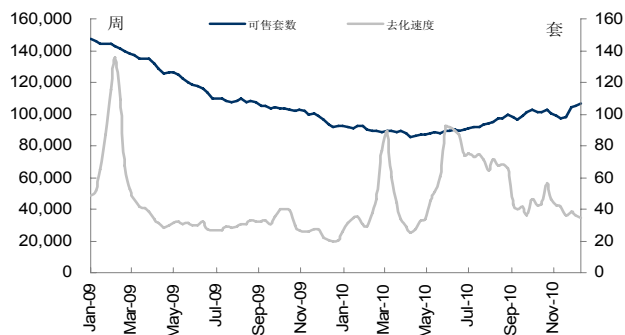
图 31: 全国 8 个重点城市本周住宅用去化周期为 22 周,截止 12 月 18 日,住宅可售总量为 388548 套



数据来源: CREIS 数据库, 东方证券研究所

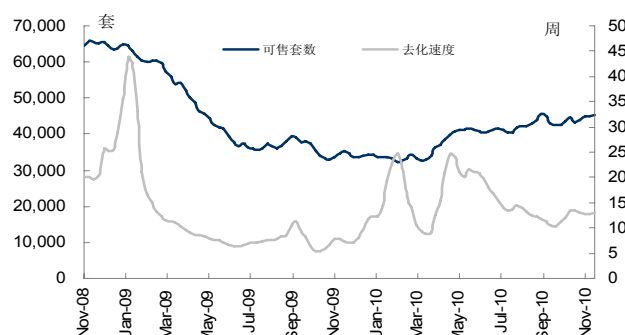
注: 本图中所统计城市是指北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、重庆。

图 32: 北京市新建商品住宅去化周期为 35 周, 截止 12 月 18 日可售住宅总量为 106921 套



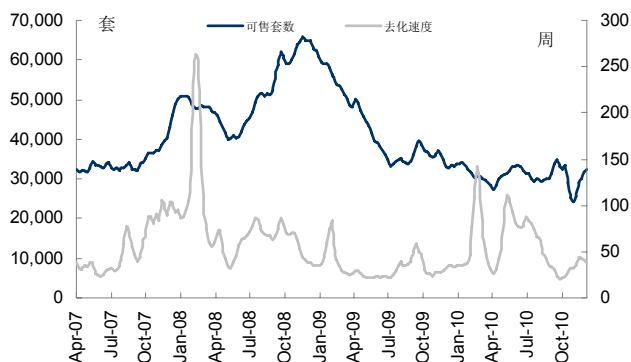
数据来源: 北京市房管局, 东方证券研究所

图 33: 上海市新建商品住宅去化周期为 13 周, 截止 12 月 18 日可售住宅总量为 45137 套



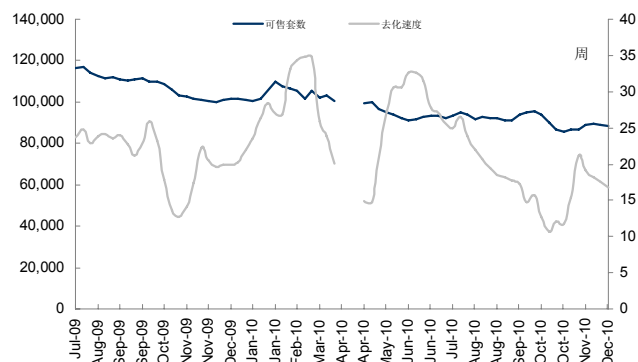
数据来源: 上海市房管局, 东方证券研究所

图 34：深圳市新建商品住宅去化周期为 41 周，截止 12 月 18 日可售住宅总量为 32411 套



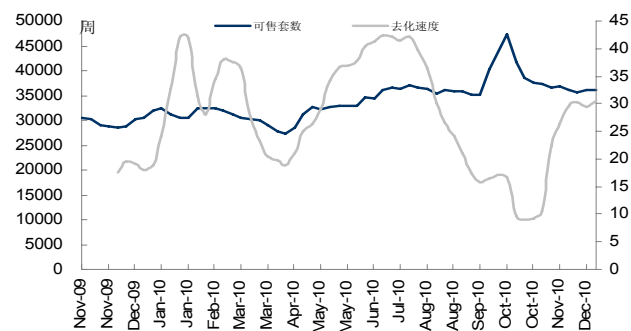
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 35：重庆市新建商品住宅去化周期为 17 周，截止 12 月 18 日可售住宅总量为 88189 套



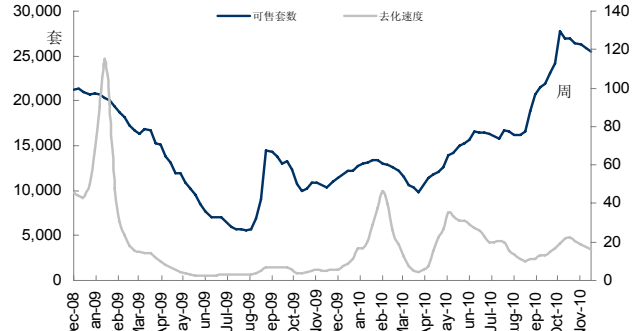
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 36：广州市新建商品住宅去化周期为 30 周，截止 12 月 18 日可售住宅总量为 36106 套



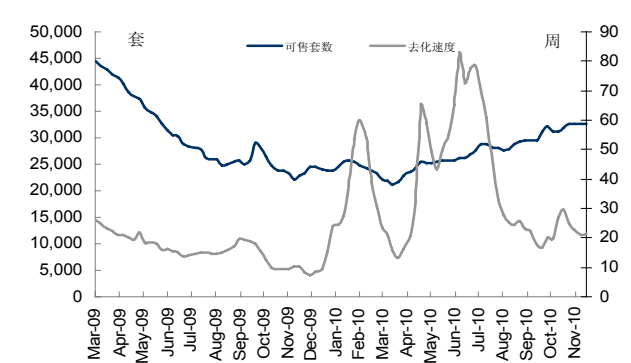
数据来源：广州市房管局，东方证券研究所

图 37：杭州市新建商品住宅去化周期为 16 周，截止 12 月 18 日可售住宅总量为 25475 套



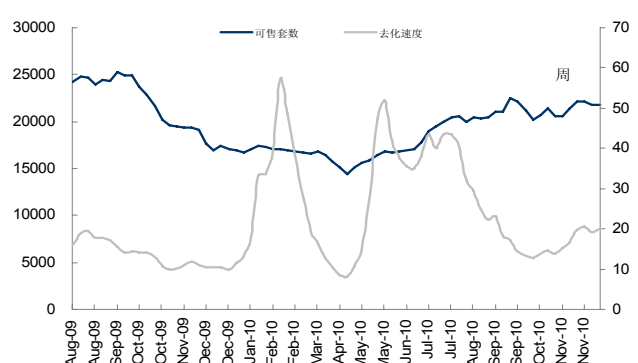
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 38：南京市新建商品住宅去化周期为 21 周，截止 12 月 18 日可售住宅总量为 32504 套



数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

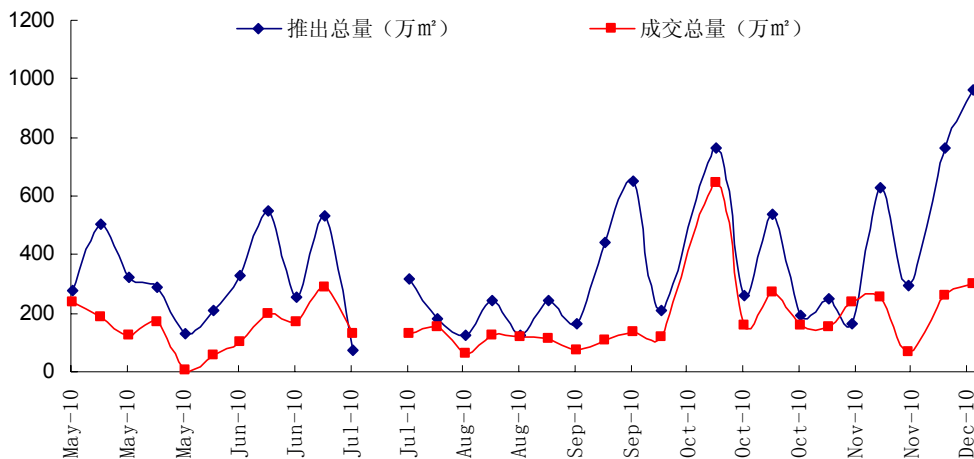
图 39：苏州市新建商品住宅去化周期为 20 周，截止 12 月 18 日可售住宅总量为 21805 套



数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

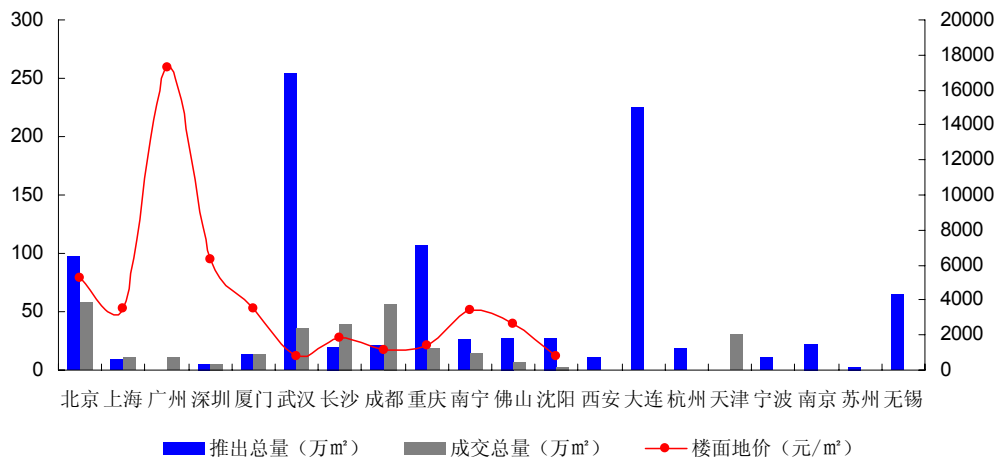
4.重点城市本周（12.13-12.19）住宅土地市场交易情况

图 40：全国 20 个城市本周住宅用地共推出土地面积 965 万平方米，环比增加 27%；成交土地面积 299 万平方米，环比增加 14%



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所 注：本图中 20 个城市是指北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、南京、苏州、武汉、重庆、长沙、成都、佛山、沈阳、无锡、西安、南宁、大连。

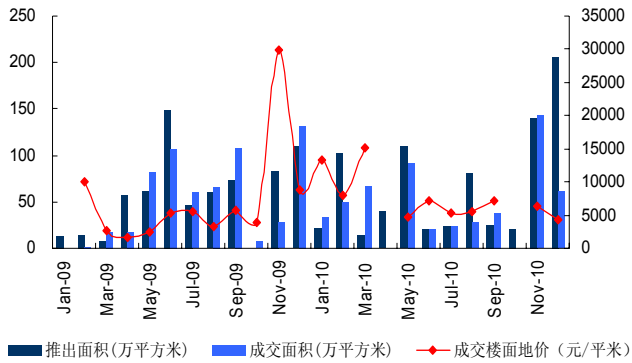
图 41：本周全国 20 个主要城市住宅用地推出情况



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

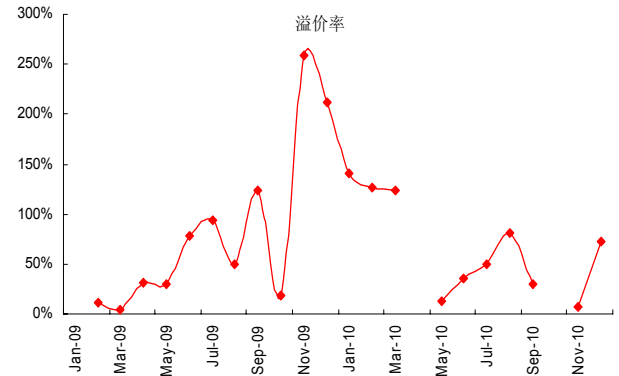
5.重点城市 12 月份（12.01—12.19）住宅土地市场交易情况

图 42：北京市 12 月住宅类土地累计成交 61.64 万平方米，成交楼面地价为 4304 元/㎡



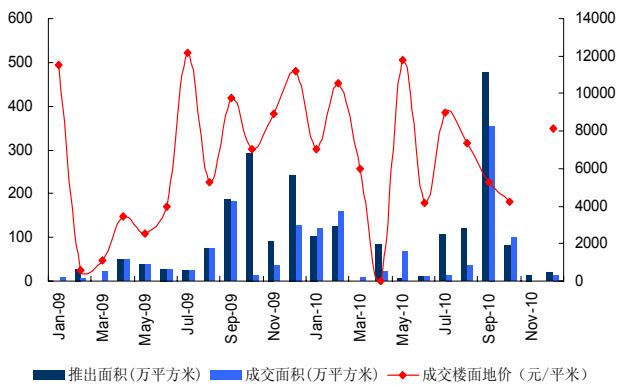
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 43：北京市住宅类土地溢价率 12 月为 72.08%，11 月份溢价率为 6.87%，增长了 65.21 个百分点



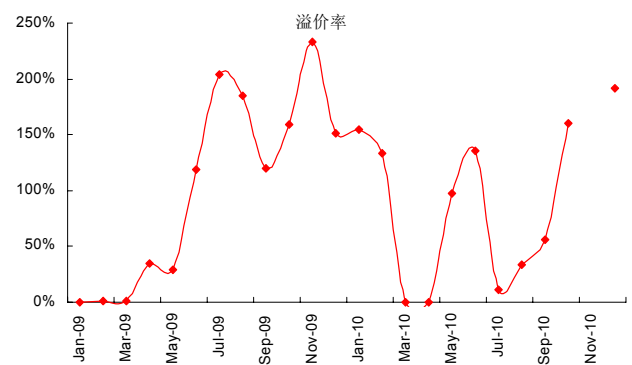
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 44：上海市 12 月份住宅类土地累计成交 14.18 万平方米，成交楼面地价为 8159 元/㎡



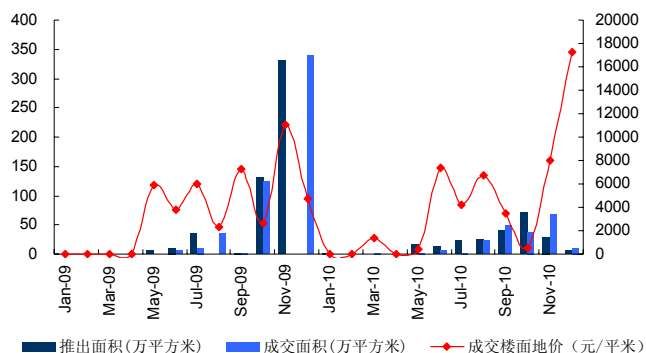
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 45：上海市住宅类土地溢价率 12 月为 191.53%，11 月份土地成交量为 0



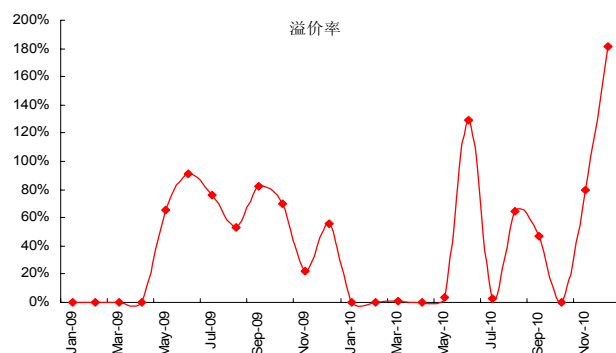
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 46：广州市 12 月住宅类土地累计成交 10.35 万平方米，成交楼面地价为 17238 元/㎡



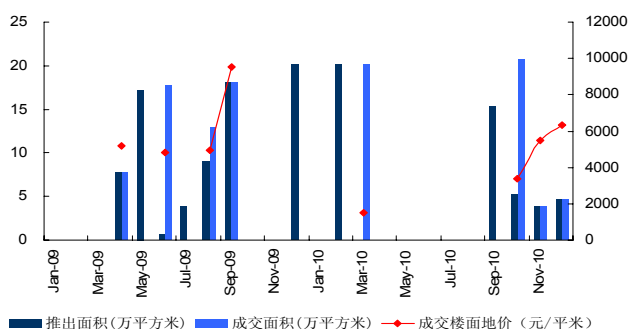
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 47：广州市 12 月住宅类土地溢价率为 181.66%，11 月份溢价率为 79.89%，增长了 101.77 个百分点



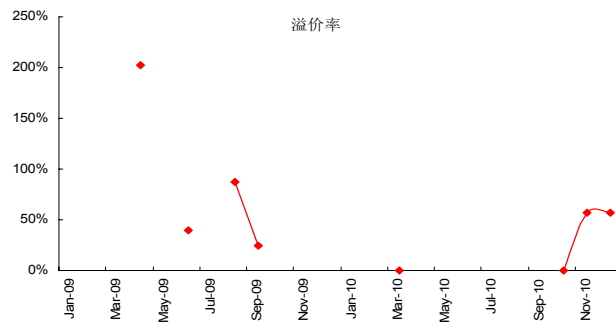
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 48：深圳市 12 月住宅类土地累计成交 4.68 万平方米，成交楼面地价为 6312.63 元/㎡



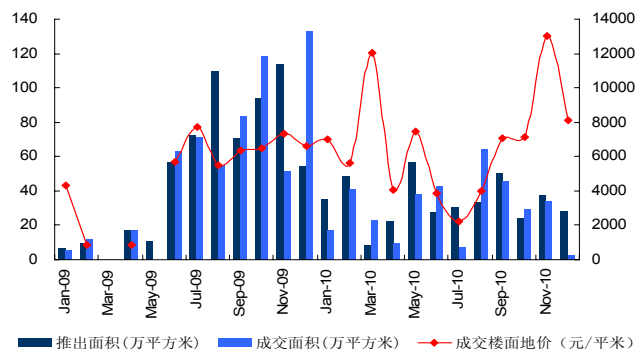
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 49：深圳市 12 月住宅类土地溢价率为 57.50%，11 月份溢价率为 57.32%，增长了 0.18 个百分点



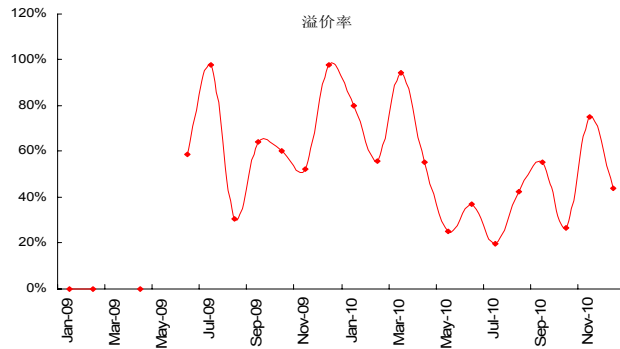
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 50：杭州市 12 月住宅类土地累计成交 2.41 万平方米，成交楼面地价为 8094 元/㎡



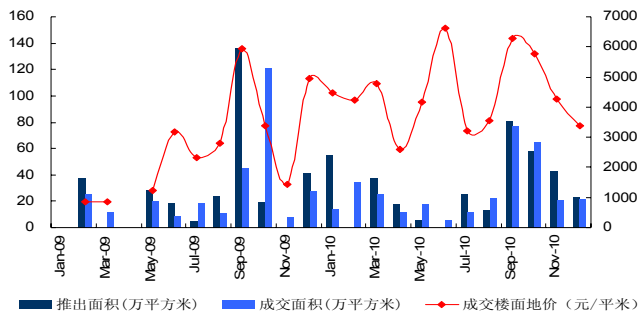
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 51：杭州市 12 月住宅类土地溢价率为 43.89%，11 月份溢价率为 74.83%，下降了 30.94 个百分点



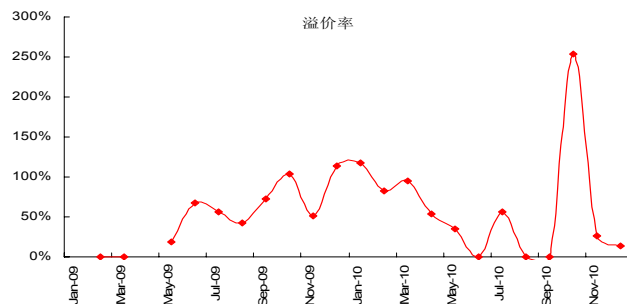
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 52：南京市 12 月住宅类土地累计成交 21.63 万平方米，成交楼面地价为 3381 元/m²



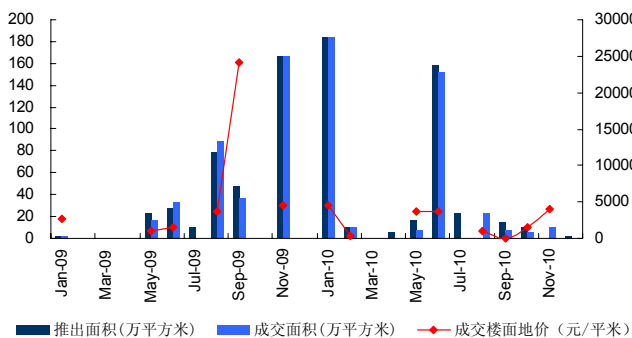
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 53：南京市 12 月住宅类土地溢价率为 13.91%，11 月份溢价率为 26.38%，下降了 12.47 个百分点



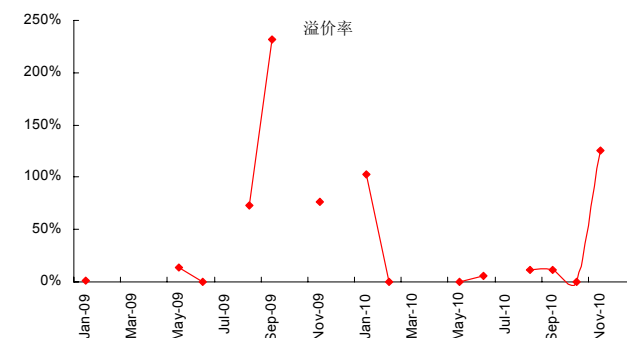
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 54：苏州市 12 月住宅类土地累计成交量为 0，11 月溢价率为



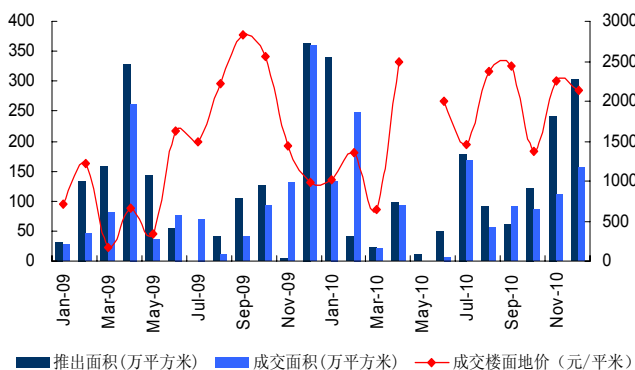
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 55：苏州市 12 月住宅类土地无成交量，11 月份溢价率为 125.49%



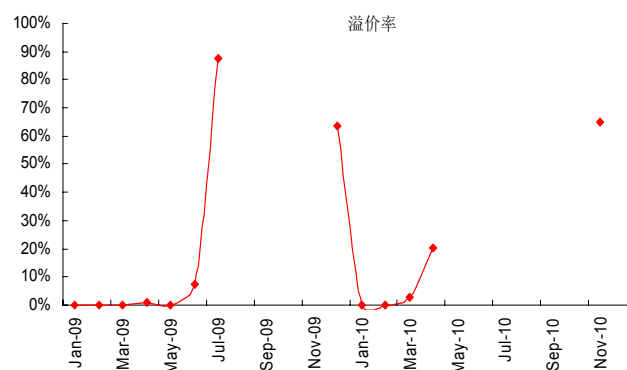
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 56：武汉市 12 月住宅类土地累计成交 157.02 万平方米，成交楼面地价为 2128 元/m²



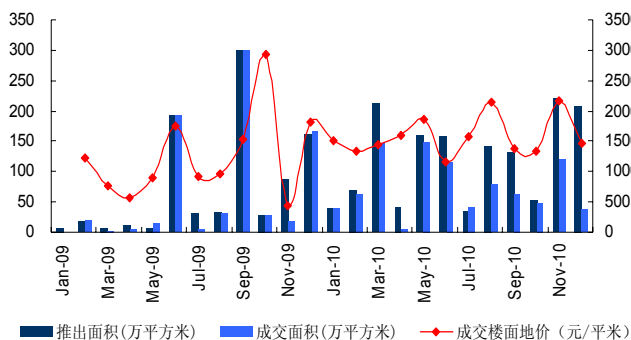
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 57：武汉市 12 月住宅类土地溢价率数据缺失，11 月份溢价率为 64.75%



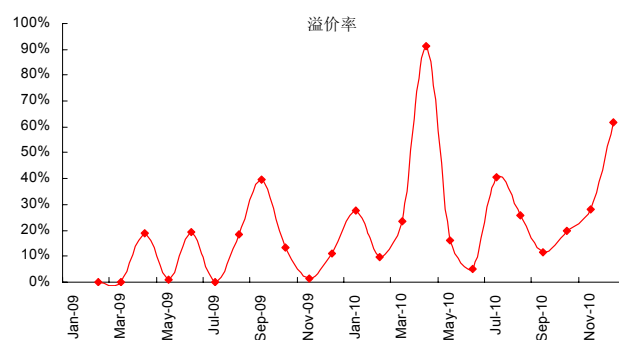
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 58：重庆市 12 月住宅类土地累计成交 37.64 万平方米，成交楼面地价为 1470 元/m²



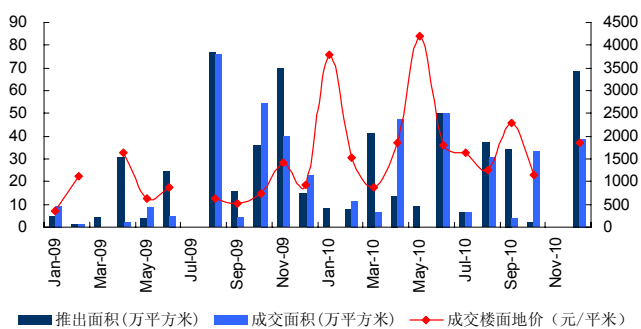
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 59：重庆市 12 月住宅类土地溢价率为 61.58%，11 月份溢价率为 33.69%，增长了 12.47 个百分点



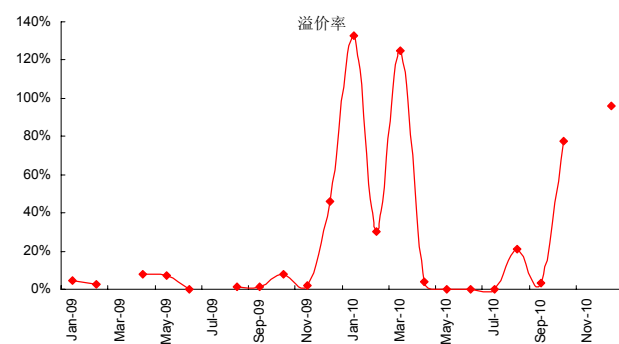
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 60：长沙市 12 月住宅类土地累计成交 38.56 平方米，成交楼面地价为 1859 元/m²



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

图 61：长沙市 12 月住宅类土地溢价率为 95.69%，11 月成交量为 0



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

表 3：本周（12.13-12.19）主要城市地块成交情况

城市	地块名称	地块区域	土地用途	建筑面积 (平方米)	初始地价 (万元)	成交价格 (万元)	成交楼面 地价 (元/ 平米)	溢价率	购买人
北京市	房山区城关街道（圣水嘉名）居住、公建混合项目用地	东至规划工业区经二路；西至依山路；南至规划工业区西路；北至规划纬二路	二类居住、医卫、托幼、公建混合用地、社会停车场库	341524	130000	138800	4064	6.77%	中铁房地产集团有限公司
北京市	通州区金桥科技产业基地 B1-2-3、B1-2-4 地块公建混合住宅项目国有建设用地	东至环科中路，南至景盛中路，西至环科西一路，北至景盛北一街	F2 公建混合居住用地、公共绿地、邮电设施用地	144885	-	76800	5301		北京珠江房地产开发有限公司和北京龙顺置地房地产开发有限公司联合体
北京市	房山区长阳镇水碾屯村改造一期 10-03-11、10-03-15、10-03-21 项目用地（配建限价商品房）（保障性用地）	东至规划五十四路；西至兴良大街；南至规划五十七路；北至水碾屯回迁安置房	二类居住、托幼	146002	63500	92160	6312	45.13%	北京京投置地房地产有限公司和北京万科企业有限公司联合体
北京市	房山区长阳镇（长阳西站 3 号地）居住项目用地	东至规划长阳大街；西至京广铁路；南至哑巴河；北至京良铁路	垃圾设施用地、医疗卫生用地、公共设施用地、二类居住用地、托幼用地、体育用地	71815	-	40100	5584		北京京投置地房地产有限公司(京投银泰)与北京星泰房地产开发有限公司联合体
北京市	房山区城关街道饶乐府村（兴东园小区）居住项目用地	东至规划经二路；西至规划依山路；南至规划纬四路；北至规划纬三路	二类居住用地	134420	-	61833	4600		中冶京诚工程技术有限公司
北京市	房山区房山线理工大学站 3 号地及 5 号地局部地块居住项目用地	东至小清河；西至规划四十五号路；南至良乡东路；北至良乡高教园二十一号路	二类居住、托幼、中小学合校及其它类多功能用地	303524	-	191000	6293		金地（集团）股份有限公司
上海市	罗泾镇 B1-4 地块	东至小川沙河、南至潘沪路、西至商业地块、北至陈功路	住宅用地	61675	14232	29800	4832	109.39%	上海顾村房地产开发有限公司

上海市	宝山工业园区潘泾路东侧地块（北块）	西至潘泾路、北至宝钱公路	住宅用地	115864	17380	32450	2801	86.71%	旭辉集团股份有限公司
广州市	白云区云城西路东侧、横二路南侧、白云二线北侧（AB2907008-2）	白云区云城西路东侧、横二路南侧、白云二线北侧	二类居住用地	53384	36835	110000	20605	198.63%	保利广州房地产开发有限公司
广州市	广州开发区 YH-E6-7 地块	广州开发区	居住用地（R2）	40470	6500	6500	1606		"广州开发区工业发展集团有限公司
广州市	白云区云城西路东侧、横二路南侧、白云二线北侧（AB2907008-3）	白云区云城西路东侧、横二路南侧、白云二线北侧	二类居住用地	58586	40424	117000	19971	189.43%	中海地产集团有限公司
广州市	白云区云城西路东侧、横二路南侧、白云二线北侧（AB2907008-1、AB2907009）	白云区云城西路东侧、横二路南侧、白云二线北侧	二类居住用地 ≤2.81；公共服务设施用地≤0.78	122247	84353	240000	19632	184.52%	保利广州房地产开发有限公司
深圳市	龙岗区宝荷大道与沙丹路交汇处东北侧	龙岗区宝荷大道与沙丹路交汇处东北侧	居住用地	149700	60000	94500	6313	57.50%	仁恒置地（深圳）有限公司
武汉市	黄陂区盘龙城经济开发区许庙村地块	黄陂区盘龙城经济开发区许庙村	商住	497141	-	39000	784		武汉万坤置业有限公司(万科)
长沙市	长沙市岳麓区学士联络线以南、联丰路以北地块	岳麓区学士联络线以南、联丰路以北	住宅	373068	37094	68174	1827	83.79%	耀彩企业有限公司
长沙市	长沙市岳麓区梅溪湖片区 B-07 地块	岳麓区梅溪湖片区	商业住宅	228074	31931	41831	1834	31%	湖南惠天然房地产开发有限公司
长沙市	长沙市岳麓区窑咀路以西、学士联络线以南地块	岳麓区窑咀路以西、学士联络线以南	商业住宅	458242	38426	82526	1801	114.77%	耀彩企业有限公司
长沙市	长沙市岳麓区靳江路与学士联络线交叉口东南角地块	岳麓区靳江路与学士联络线交叉口东南角	住宅	311980	22803	62363	1999	173.49%	耀彩企业有限公司
重庆市	鹅颈关 FL2010-02-53 地块	鹅颈关	住宅用地	65626	-	1428	218		重庆市新大兴金色农业开发有限公司
重庆市	李渡街道办事处聚龙大道 LDS-2010-04 地块	李渡街道办事处聚龙大道	住宅用地	38340	-	3840	1002		重庆赛特尔房地产开发有限公司

重 庆 市	董家湾洗墨路中段 FL2010-02-49 地块	董家湾洗墨路 中段	住宅用地	42180	-	5100	1209		重庆锦家置业有限公司
重 庆 市	四环路金盾小区旁 FL2010-03-51 地块	四环路金盾小 区	住宅用地	19500	-	5300	2718		李芳
重 庆 市	大渡口区大渡口组团 F 分区 F8-1/03、F9-8/03 (部分)、F7-6/03 号宗 地	大渡口区大渡 口组团 F 分区	二类居住、商业 金融业	308749	51177	51177	1658	0.00%	重庆天安数码城 有限公司

数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

重点地块点评：开发商对未来房价上涨预期较高

(1) 广州市白云区云城西路东侧、横二路南侧、白云二线北侧地块

12 月 16 日下午，房地产企业阵营当中的头牌央企保利地产与中海地产，先后以约 20000 元/平方米的楼面地价，刷新广州土地单价的纪录。这三宗土地位于广州老白云机场过去的跑道附近，地块周围有万达广场与 5 号停机坪购物广场商业项目的入驻，周围居住配套设施比较完善。在广州市区，属于优质的地理位置，交通便利，而且在白云山脚下，自然环境颇好。这也是老白云机场(的位置上，第一次有居住地块出让。目前，该区域在售项目的均价约为 18000 元/平米左右，商务公寓售价约 25000 元/平方米，由此可以看出开发商对未来本区域住宅的预期较高。

(2) 长沙市岳麓区学士联络线沿线三宗土地

耀彩企业有限公司拿下岳麓区学士联络线沿线三宗地块，楼面地价均在 1800 元/平米以上，溢价率均超过 80%，其中岳麓区靳江路与学士联络线交叉口东南角地块溢价率高达 173%。从用地性质来看，“耀彩”摘下的 3 宗土地中，1 宗商住用地，2 宗住宅用地。而目前这一片区目前虽然新开发或在建大型楼盘已达十几个，但是均价并不高，学士联络线沿线的楼盘住宅售价突破 4000 元/平米。

(3) 上海市罗泾镇 B1-4 地块

12 月 17 日上海市成功出让位于罗泾镇的 B1-4 地块，楼面地价为 4846 元/平方米，溢价为 110%。B1-4 地块位于罗泾新镇区的核心位置，地块四周云集了罗泾新镇现已建成的宝通家园、宝平苑等住宅小区，但这些小区都属于配套房性质，片区整体居住品质受到一定制约。地块周边近年来的唯一新盘——海上御景苑，公寓产品成交均价目前在 9100 元/平方米左右。

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本报告由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本研究报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。

那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为东方证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888*1131

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn