



八大城市中高档商品房价格调查

——截止 2010 年 11 月底

2010 年 12 月 15 日

平均环比: -0.07%

中高档楼盘 调研报告

房地产行业分析师 **郑闵钢** 执业资格证号:S1480208060050 **惠超、戴青、李阳、王晨月、贾洁、钟果、邓昕、陶冶**
地址: 北京西城区阜成门内大街 410 号 信箱: Zhengmg@dxzq.net.cn 电话: 010-67771886-620

► **一线城市房价平稳，二线城市房价波动明显。**据我们分布在北京、深圳、上海、武汉、天津、福州、南京和成都等 8 个城市的调查调研组调查，上月房地产销售市场整体上仍相对平稳，其中一线城市平稳，二线城市房价波动明显。在三个一线城市中，北京和上海两个一线城市的被调查楼盘销售价格已连续四个月呈平稳态势，而深圳个别楼盘有下跌表现。其余五个二线城市中，天津和成都房价有所上涨，武汉和福州房价略有下跌，南京基本无变化。在调查的城市楼盘中，深圳所调查楼盘的房价环比下降近 3.69%，是八大城市中房价下跌最多的城市。天津环比上升 2.85%，成为八大城市中房价上涨最多的城市。八大城市 11 月房价平均环比下降 0.07%。八大城市销售价格区域详见表 1。八个城市所调查楼盘销售价格情况详见表 2。

表 1: 各城市 2010 年 8 月底所调查楼盘销售价格区域

城市	所调查楼盘销售价格区域(元/平方米)			环比	
	最低	最高	最大下降	最大上长	平均
北京	40,000	65,000	0.00%	0.00%	0.00%
深圳	13,000	53,000	-24.40%	0.00%	-3.69%
上海	33,000	45,000	0.00%	0.02%	0.00%
武汉	8,500	30,000	-5.56%	7.78%	-0.03%
天津	8,800	32,000	0.00%	28.21%	2.85%
福州	10,000	23,000	-9.00%	3.70%	-0.75%
南京	19,000	43,000	0.00%	0.00%	0.00%
成都	8,035	17,700	0.00%	6.00%	1.07%

资料来源: 东兴证券研究所

表 2: 八大城市所调查楼盘销售价格情况

城市	销售楼盘名称	楼盘 档次	物业类型	销售价格	
				(元/平方米)	价格环比
北京	太阳星城 B 区	中档	住宅	40000	0.00%
北京	万科公园五号	中档	公寓	45000	0.00%
北京	阳光上东	中档	公寓	50000	0.00%
北京	华润置地·西堤红山	中档	公寓	45000	0.00%
北京	泛海国际居住区	中档	公寓	45000	0.00%
北京	首创禧瑞都	高档	公寓	65000	0.00%
北京	远洋·万和城	高档	公寓	50000	0.00%
北京	华远九都汇	高档	公寓	55000	0.00%

城市	销售楼盘名称	楼盘 档次	物业类型	销售价格	
				(元/平方米)	价格环比
成都	华润二十四城	高楼	高档公寓	11000	0.00%
成都	神仙树大院	高楼	高档公寓	10000	0.00%
成都	镡金岁月	中档	住宅	8035	0.40%
成都	浅水半岛	中档	住宅	8186	6.00%
成都	四海逸家	高楼	别墅	17700	0.00%
成都	青城山房	高楼	别墅	13000	0.00%
福州	中旅城二期	高档	住宅	19000	0.00%
福州	万科金域榕郡花园	高档	住宅	14000	3.70%
福州	华润橡树湾家园	高档	住宅	10000	-9.00%
福州	北纬 25 度三期	高档	别墅	18500	0.00%
福州	世茂天城	高档	住宅	23000	0.00%
福州	华林上景	高档	住宅	12500	0.80%
南京	钟山美庐	高档	别墅	33000	0.00%
南京	南京国际广场	高档	高档公寓	33000	0.00%
南京	凯润金城	高档	高档公寓	43000	0.00%
南京	中海塞纳丽舍	中档	住宅	19000	0.00%
南京	雅居乐花园	中档	住宅	21000	0.00%
南京	万科里程	中档	住宅	19000	0.00%
南京	栖园	中档	别墅	21000	0.00%
深圳	万科清林径	中档	住宅、别墅	13000	0.00%
深圳	东方银座公馆	高档	住宅	29000	0.00%
深圳	三湘海尚花园	高档	住宅	48000	0.00%
深圳	曦城四期	高档	住宅	53000	0.00%
深圳	京基凤凰印象	中档	住宅	24000	0.00%
深圳	太古城花园	高档	住宅	40000	-2.44%
深圳	公园大地花园	中档	住宅, 商铺	18500	-2.70%
深圳	香蜜湖唯珍府	高档	住宅	37777	-24.40%
天津	时代奥城	高档	住宅	25000	28.21%
天津	世纪梧桐公寓	中档	住宅	22000	0.00%
天津	富力津门湖	中档	住宅	16500	0.00%
天津	融科金月湾	中档	住宅	13000	0.00%
天津	中央公馆	中档	住宅	24000	0.00%
天津	宏城御溪园	中档	住宅	9650	0.00%
天津	天津湾海景雅苑	中档	住宅	20000	5.26%
天津	假日盈润园	中档	住宅	75 万一套	0.00%
天津	格调竹境	中档	住宅	13000	0.00%
天津	卓越浅水湾	高档	住宅	15000	0.00%
天津	融创星美域	高档	住宅	32000	0.00%
天津	松江城	中档	住宅	12000	0.00%

城市	销售楼盘名称	楼盘 档次	物业类型	销售价格	
				(元/平方米)	价格环比
天津	霞飞路 63 里弄	中档	住宅	8800	3.53%
武汉	武汉天地御江苑二期	高档	住宅	30000	0.00%
武汉	水墨甲秀	高档	住宅	15000	0.00%
武汉	宝利金中央荣御	高档	住宅	16500	0.00%
武汉	融科天城二期	高档	住宅	15000	0.00%
武汉	外滩三阳金城二期纵横道	高档	住宅	14500	3.57%
武汉	金都汉宫二期	高档	住宅	13000	-2.26%
武汉	同馨花园	高档	住宅	13600	0.00%
武汉	泛海国际居住区	高档	住宅	14000	0.00%
武汉	复地东湖国际	高档	住宅	17000	-5.56%
武汉	万科金域华府二期	高档	住宅	13000	0.00%
武汉	武汉时代广场	高档	住宅	17000	0.59%
武汉	金色港湾四期	高档	住宅	12000	0.00%
武汉	世茂锦绣长江二期	中档	住宅	12000	0.00%
武汉	东湖春树里二期普提金国际商业中心	中档	住宅	8500	-5.56%
武汉	航天双城	中档	住宅	10600	0.95%
武汉	光谷国际广场	中档	住宅	8500	0.00%
武汉	东立国际三期	中档	住宅	9700	7.78%
上海	复地新都国际	高档	住宅、公寓	42000	0.02%
上海	卓跃居	高档	住宅、公寓	35000	0.00%
上海	均泰丽轩	高档	住宅、公寓	45000	0.00%
上海	合生高尔夫公寓	中档	住宅、公寓	33000	0.00%
上海	保利维拉家园	中档	住宅、公寓	35000	0.00%
上海	黄浦丽园	高档	住宅、公寓	45000	0.00%
上海	金诚花园	高档	住宅、公寓	35000	0.00%
上海	江南名庐	高档	住宅、公寓	36000	0.01%
上海	凯欣豪园	高档	住宅、公寓	45000	0.00%
上海	逸流公寓二期	高档	住宅、公寓	34000	0.00%

资料来源：东兴证券研究所

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。

免责声明

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

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

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