

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

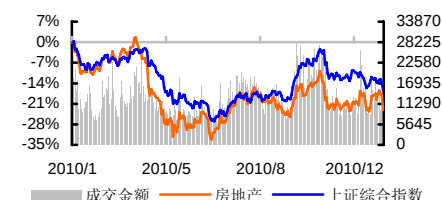
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	8888
占A股比例(%)	3.12%
平均市盈率(倍)	117.29

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-3.34	-8.72	5.28
上证综合指数	-6.46	-8.90	11.65



相关报告

《房地产-房产税方案低于预期, 提升评级至“看好”》2011-1-11

《房地产-成交量淡季不淡, 刚需和保值需求持续提升--22个城市周交易报》
《房地产-推盘增加, 一线城市和部分二线城市房价续涨--23个城市周交易报(12.20-12.26)》2010-12-28

房地产行业

看好

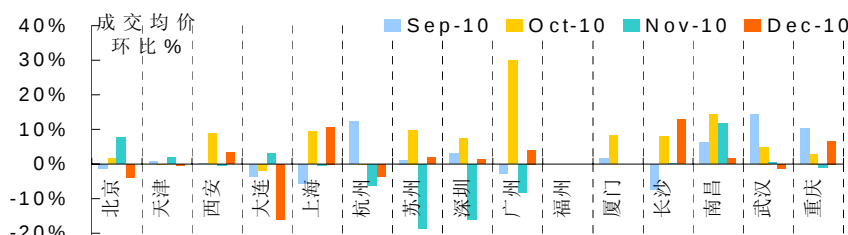
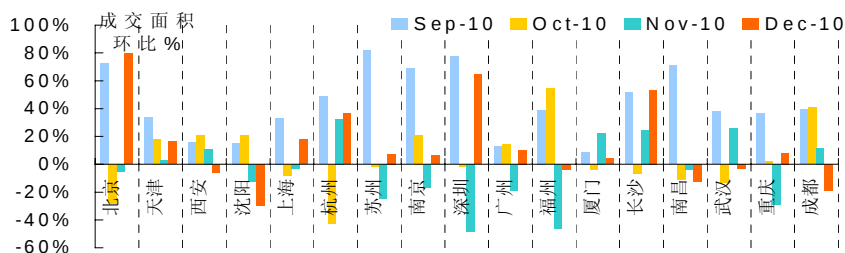
调控压力小, 二线城市成为涨价的主角

-主要城市房地产市场月报与年报(2010-12)

本报告跟踪分析近一月主要城市住宅成交、供应以及价格走势情况。覆盖北京、天津、上海、杭州、苏州、南京、深圳、广州、武汉、重庆等21个城市。

投资要点:

- **12月成交面积: 21个城市环比增10%, 同比降19%, 京、津、沪12月为全年成交最高月份。**一线城市环比增36%, 同比降16%, 二线城市环比增3%, 同比降20%。一线城市, 京、深、杭、沪、穗环比分别增80%、65%、37%、18%和10%, 京、深、杭、沪创年内新高; 二线城市长沙、东莞、无锡、天津、青岛环比增10%以上, 长沙、东莞、天津、青岛创年内新高。
- **10年成交面积: 20个城市同比下降24%, 二线城市降幅远小于一线城市。**其中, 一线城市降41%, 深、杭、沪、京、穗降幅分别为50%、44%、40%、38%和38%; 二线城市降18%, 其中福州、厦门、南京、苏州、南昌、大连、天津降幅超过二成, 长沙、青岛、沈阳增长10%以上, 西安增长4%。
- **12月房价: 有价格数据的18个城市10个城市房价上涨, 无锡、南昌、重庆、长沙、西安创历史新高。**一线城市, 京郊区占比上升以及朝阳区成交结构变化等原因致均价回落4%; 杭除上城区、滨江区上涨外其他区均价回落, 主要是受推盘结构及促销影响均价跌4%; 沪内环以内占比上升, 内外环间和内环以外价微涨, 均价涨11%; 深关内普降, 龙岗、宝安占比大且普涨, 均价涨1%; 二线城市中, 仅有大连、南京、沈阳、武汉下跌, 其余城市上涨。
- **10年房价: 有价格数据的18个城市16个城市涨幅超过10%, 与09年不同的是, 二线城市成为房价涨幅最大的城市, 涨幅普遍超过一线城市, 涨幅普遍超过15%。**一线城市中, 仅深圳跌18%, 京、沪、杭、穗分别涨12%、27%、5%和28%。二线城市涨幅超过两位数。南昌、西安涨幅超过40%, 为46%和42%; 青岛、重庆、沈阳、无锡、涨幅超过30%, 为37%、34%、32%和32%; 长沙、大连、天津、武汉、东莞、苏州、南京涨幅超过10%, 为19%、19%、18%、17%、17%、12%和11%。二线城市房价逐级上行。
- **10年“新国十条”对遏制房价过快上涨起到了一定的作用, 5、6月份主要城市房价出现了较明显的调整, 此后在刚需释放、通胀预期提升的推动下, 政策威力逐级下行。下半年受调控影响小的二线城市房价快速上涨, 部分城市创出新高。年末一二线城市甚至出现量价齐升的格局。上半年调控再加码的可能在加强。**



主要城市住宅（或商品房）成交情况

表 1: 主要城市 2010 年 12 月住宅/商品房成交面积与成交均价

			成交面积（万平方米）					成交均价（元/平方米）						
			10-12	09-12	10-11	同比	环比	10-12	09-12	10-11	09-12	同比	环比	10 年涨幅
东北及华北	北京	住宅期房	148	178	82	-17%	80%	20,554	18,306	21,381	18,306	12%	-4%	12%
	天津	住宅	134	135	115	-1%	16%	9,553	8,122	9,587	8,122	18%	0%	18%
	西安	住宅	144	201	153	-28%	-6%	6,725	4,727	6,504	4,727	42%	3%	42%
	青岛	住宅	130	91	116	43%	12%	8,221	-	8,021	5,981		2%	37%
	大连	住宅	29	60	31	-52%	-9%	10,648	8,977	12,675	8,977	19%	-16%	19%
	沈阳	住宅	118	96	169	24%	-30%	5,363	4,065	5,538	4,065	32%	-3%	32%
华东地区	上海	住宅	194	227	165	-15%	18%	14,888	11,742	13,451	11,742	27%	11%	27%
	杭州	商品房	63	74	46	-15%	37%	20,910	19,839	21,672	19,839	5%	-4%	5%
	苏州	住宅	59	106	55	-44%	7%	9,520	8,464	9,343	8,464	12%	2%	12%
	南京	住宅	66	168	62	-61%	6%	11,142	-	12,136	10,070		-8%	11%
	无锡	住宅	73	89	59	-18%	24%	9,187	6,953	7,585	6,953	32%	21%	32%
华南地区	深圳	住宅	38	38	23	2%	65%	18,304	22,204	18,061	22,204	-18%	1%	-18%
	广州	住宅	48	74	44	-35%	10%	14,406	11,263	13,847	11,263	28%	4%	28%
	东莞	住宅	69	59	53	18%	31%	8,093	6,923	8,367	6,923	17%	-3%	17%
	福州	住宅	15	54	16	-72%	-4%	--	9,247	--	9,247			
	厦门	住宅	23	33	22	-31%	4%	--	10,883	-	10,883			
中南及西南	长沙	住宅期房	184	123	120	49%	53%	5,200	4,367	4,609	4,367	19%	13%	19%
	南昌	住宅	29	30	34	-4%	-13%	8,020	5,509	7,898	5,509	46%	2%	46%
	武汉	住宅	112	117	116	-4%	-3%	6,572	5,636	6,664	5,636	17%	-1%	17%
	重庆	商品房	203	221	187	-8%	8%	6,985	5,222	6,551	5,222	34%	7%	34%
	成都	商品房	131	317	161	-59%	-19%							
可比的 21 个城市			2,009	2,491	1,828	-19%	10%							
一线城市			491	591	360	-17%	36%							
二线城市			1,518	1,900	1,468	-20%	3%							

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 2: 主要城市 2010 年 12 月住宅/商品房成交套数与套均成交面积

			成交套数					套均成交面积（平米）				
			10-12	09-12	10-11	同比	环比	10-12	09-12	10-11	同比	环比
东北及华北	北京	住宅	12,947	15,084	6,639	-14%	95%	114.3	117.8	123.9	-3%	-8%
	天津	住宅	12,598	12,828	10,608	-2%	19%	106.4	105.2	108.6	1%	-2%
	西安	住宅	13,693	20,185	14,704	-32%	-7%	105.0	99.6	103.8	5%	1%
	青岛	住宅	13,735	9,026	11,474	52%	20%	94.8	101.2	101.0	-6%	-6%
	大连	住宅	3,143	6,471	3,299	-51%	-5%	91.0	92.3	95.5	-1%	-5%
	沈阳	住宅	13,545	10,693	18,920	27%	-28%	87.3	89.4	89.5	-2%	-2%
华东地区	上海	住宅	17,596	21,244	15,881	-17%	11%	110.2	106.8	103.8	3%	6%
	杭州	商品房	6,012	6,603	3,681	-9%	63%	104.3	112.4	124.7	-7%	-16%
	苏州	住宅	5,140	8,341	4,681	-38%	10%	115.6	127.3	118.3	-9%	-2%
	南京	住宅	6,104	14,444	5,861	-58%	4%	107.8	116.3	105.6	-7%	2%
	无锡	住宅	5,539	7,097	4,921	-22%	13%	131.5	125.5	119.0	5%	10%
华南地区	深圳	住宅	4,695	4,293	2,518	9%	86%	81.6	87.7	92.5	-7%	-12%
	广州	住宅	-	-	-							
	东莞	住宅	6,653	5,921	5,200	12%	28%	104.3	99.1	101.9	5%	2%
	福州	住宅	1,251	4,645	1,307	-73%	-4%	121.9	116.2	121.9	5%	0%
	厦门	住宅	2,111	2,710	-	-22%		107.1	121.6		-12%	
中南及西南	长沙	住宅	17,350	10,865	10,464	60%	66%	105.8	113.2	114.4	-7%	-8%
	南昌	住宅	2,550	2,760	2,958	-8%	-14%	114.7	110.5	113.4	4%	1%
	武汉	住宅	11,149	11,592	11,098	-4%	0%	100.1	100.8	104.1	-1%	-4%
	重庆	商品房	21,375	23,537	20,605	-9%	4%	94.8	93.8	91.0	1%	4%
	成都	商品房	-	-	-							
可比的 19 个城市			175,075	195,629	154,819	-11%	13.1%					
一线城市			41,250	47,224	28,719	-13%	43.6%					
二线城市			133,825	148,405	126,100	-10%	6.1%					

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：扣除掉广州、成都得到可比的 19 个城市数据。

表 3: 主要城市 2010 年 12 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		
			10-12			10-12	09-12	10-11	10-12			10-12	09-12	10-11
华北地区	北京	住宅	102,452	12%	0%	7.9	6.0	15.4	1,294.6	5%	0%	8.8	7.0	15.7
	天津	住宅	--						--					
	西安	住宅	-						-					
	青岛	住宅	64,035	42%	8%	4.7	5.0	5.1	659.7	41%	7%	5.1	5.1	5.3
	大连	住宅	--						--					
	沈阳	住宅	--						--					
华东地区	上海	住宅	44,422	32%	0%	2.5	1.6	2.8	640.8	33%	2%	3.3	2.1	3.8
	杭州	商品房	35,317	66%	7%	5.9	3.2	8.9	435.4	50%	4%	9.5	3.9	9.1
	苏州	住宅	21,253	24%	-3%	4.1	2.0	4.7	308.2	29%	1%	5.2	2.2	5.5
	南京	住宅	33,042	32%	2%	5.4	1.7	5.5	372.8		1%	5.7		6.0
	无锡	住宅	--						--					
华南地区	深圳	住宅	25,373	-23%	18%	5.4	7.7	8.5	244.3	-36%	13%	6.4	10.1	9.2
	广州	住宅	38,756						504.3	21%	8%	10.5		10.7
	东莞	住宅	78,164						--					
	福州	住宅	10,218	-19%	11%	8.2	2.7	7.1	142.6	-9%	14%	9.4	2.9	7.8
	厦门	住宅	15,784	9%		7.5	5.3		200.6	9%		8.9	5.6	-
中南及西南	长沙	住宅期房	-						515.7					
	南昌	住宅	7,436	-55%	-7%	2.9	6.0	2.7	78.0	-35%	-6%	2.7	3.9	2.5
	武汉	住宅	135,082	10%	-1%	12.1	10.6	12.3	1,398.9	5%	-1%	12.5	11.4	12.2
	重庆	商品房	93,717	-51%	6%	4.4	8.2	4.3	942.0	-12%	5%	4.6	4.9	4.8
	成都	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 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	148
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	134
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	194
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	63
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	66
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	59
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	38
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	44	48
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	138	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	203
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	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	131

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 5：主要城市 2010 年 1-12 月住宅/商品房累计成交量 单位：万平米

			成交套数					成交面积				
			08:1-12	09:1-12	10:1-12	同比 08 年	同比 09 年	08:1-12	09:1-12	10:1-12	同比 08 年	同比 09 年
华北地区	北京	住宅	86,471	143,459	87,477	1%	-39%	896	1694	1,045	17%	-38%
	天津	住宅	46,802	126,566	96,946	107%	-23%	503	1330	1,025	104%	-23%
	西安	住宅	58,925	125,056	123,289	109%	-1%	587	1219	1,264	116%	4%
	青岛	住宅		86,491	100,295		16%		867	987		14%
	大连	住宅	25,200	51,898	33,289	32%	-36%	238	466	323	35%	-31%
	沈阳	住宅	128,375	133,406	154,062	20%	15%	1,130	1223	1,411	25%	15%
华东地区	上海	住宅	150,847	244,259	151,009	0%	-38%	1,555	2644	1,582	2%	-40%
	杭州	住宅	23,575	66,344	35,794	52%	-46%	283	720	404	42%	-44%
	苏州	住宅	34,589	77,729	46,790	35%	-40%	391	940	517	32%	-45%
	南京	住宅	42,520	97,238	49,782	17%	-49%	448	1084	536	20%	-51%
	无锡	住宅	12,383	44,336	51,271	314%	16%	343	698	603	76%	-14%
华南地区	深圳	住宅	44,129	69,093	36,654	-17%	-47%	407	641	320	-21%	-50%
	广州	住宅		4,494				552	978	604	9%	-38%
	东莞	住宅	36,687	60,186	50,554	38%	-16%	369	613	508	38%	-17%
	福州	住宅	16,710	49,116	18,558	11%	-62%	183	563	204	12%	-64%
	厦门	住宅	8,744	33,886	17,981	106%	-47%	104	411	203	95%	-51%
中南及西南	长沙	住宅期房	33,695	96,373	122,987	265%	28%	513	1031	1,328	159%	29%
	南昌	住宅	16,568	39,651	28,200	70%	-29%	173	428	295	70%	-31%
	武汉	住宅	53,030	112,801	109,204	106%	-3%	546	1181	1,122	105%	-5%
	重庆	商品房	133,085	263,753	241,743	82%	-8%	1,252	2436	2,237	79%	-8%
	成都	商品房	80,684	111,900				655	1550	1,122	71%	-28%
可比的 20 个城市			952335	1835150	1455590	53%	-21%	11129	21851	16655	50%	-24%
一线城市			305022	523155	310934	2%	-41%	3141	5700	3351	7%	-41%
二线城市			647313	1311995	1144656	77%	-13%	7988	16151	13304	67%	-18%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：可比的 20 个城市成交面积为扣除了青岛得到的成交面积数据。

表 6: 二线城市 2010 年 1-12 月房价、累计涨幅、各月环比涨幅

	天津	西安	大连	沈阳	苏州	无锡	东莞	厦门	长沙	南昌	武汉	重庆
10-1	9097	5975	9201	4087	8362	7056	8026	11579	4326	5069	5488	4843
10-2	8819	5324	9112	4110	8799	7240	7423	10348	4670	4455	6417	5435
10-3	9267	5481	9628	4323	8262	7560	8036	10771	4575	5438	5894	5011
10-4	9476	5868	11411	4964	10284	7650	7326	11812	4494	5135	6394	6114
10-5	8138	5749	11048	5220	9385	7980	7234	10935	4623	6730	6148	4982
10-6	8958	5398	10560	4561	9103	7278	7392	9647	4391	5321	6530	5444
10-7	9566	5930	12169	4735	10218	7672	7633	12247	4212	5903	6241	5554
10-8	9333	6010	13040	5042	10351	7478	6676	10983	4605	5831	5530	5843
10-9	9402	6015	12547	5588	10471	8035	7536	11158	4261	6189	6325	6436
10-10	9403	6542	12307	5319	11499	8161	8281	12081	4600	7070	6635	6621
10-11	9587	6504	12675	5538	9343	7585	8367	12370	4609	7898	6664	6551
10-12	9553	6725	10648	5363	9520	9187	8093		5200	8020	6572	6985
2 月/1 月	-3%	-11%	-1%	1%	5%	3%	-8%	-11%	8%	-12%	17%	12%
3 月/1 月	2%	-8%	5%	6%	-1%	7%	0%	-7%	6%	7%	7%	3%
4 月/1 月	4%	-2%	24%	21%	23%	8%	-9%	2%	4%	1%	17%	26%
5 月/1 月	-11%	-4%	20%	28%	12%	13%	-10%	-6%	7%	33%	12%	3%
6 月/1 月	-2%	-10%	15%	12%	9%	3%	-8%	-17%	2%	5%	19%	12%
7 月/1 月	5%	-1%	32%	16%	22%	9%	-5%	6%	-3%	16%	14%	15%
8 月/1 月	3%	1%	42%	23%	24%	6%	-17%	-5%	6%	15%	1%	21%
9 月/1 月	3%	1%	36%	37%	25%	14%	-6%	-4%	-2%	22%	15%	33%
10 月/1 月	3%	7%	34%	30%	38%	16%	3%	4%	6%	39%	21%	37%
11 月/1 月	5%	9%	38%	36%	11%	16%	0%	7%	28%	56%	31%	34%
12 月/1 月	5%	13%	16%	31%	14%	30%	1%		20%	58%	20%	44%
环比涨幅												
2 月/1 月	-3%	-11%	-1%	1%	5%	3%	-8%	-11%	8%	-12%	17%	12%
3 月/2 月	5%	3%	6%	5%	-6%	4%	8%	4%	-2%	22%	-8%	-8%
4 月/3 月	2%	7%	19%	15%	24%	1%	-9%	10%	-2%	-6%	8%	22%
5 月/4 月	-14%	-2%	-3%	5%	-9%	4%	-1%	-7%	3%	31%	-4%	-19%
6 月/5 月	10%	-6%	-4%	-13%	-3%	-9%	2%	-12%	-5%	-21%	6%	9%
7 月/6 月	7%	10%	15%	4%	12%	5%	3%	27%	-4%	11%	-4%	2%
8 月/7 月	-2%	1%	7%	6%	1%	-3%	-13%	-10%	9%	-1%	-11%	5%
9 月/8 月	1%	0%	-4%	11%	1%	7%	13%	2%	-7%	6%	14%	10%
10 月/9 月	0%	6%	-2%	-5%	10%	2%	10%	8%	8%	14%	5%	3%
11 月/10 月	2%	2%	3%	4%	-19%	0%	-3%	2%	21%	12%	8%	-2%
12 月/11 月	0%	3%	-16%	-3%	2%	21%	-3%		13%	2%	-1%	7%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 7: 一线城市 2010 年 1-12 月房价、累计涨幅、各月环比涨幅

均价 (元/平米)	北京	上海	杭州	深圳	广州
10-1	18856	12765	17263	22936	11577
10-2	17196	12239	22848	23718	11963
10-3	21345	12358	21303	20435	10858
10-4	22582	14603	19618	20567	11511
10-5	18342	13060	23722	19653	12955
10-6	18360	13076	21573	16978	12560
10-7	18601	13003	20386	18179	11829
10-8	19774	13090	20597	19442	11946
10-9	19532	12341	23121	20037	11610
10-10	19852	13506	23134	21513	11141
10-11	21381	13451	21672	18061	13847
10-12	20554	14888	20910	18304	14406
2 月/1 月	-9%	-4%	32%	3%	3%
3 月/1 月	13%	-3%	23%	-11%	-6%
4 月/1 月	20%	14%	14%	-10%	-1%
5 月/1 月	-3%	2%	37%	-14%	12%
6 月/1 月	-3%	2%	25%	-26%	8%
7 月/1 月	-1%	2%	18%	-21%	2%
8 月/1 月	5%	3%	19%	-15%	3%
9 月/1 月	4%	-3%	34%	-13%	0%
10 月/1 月	5%	6%	34%	-6%	-4%
11 月/1 月	17%	14%	23%	-21%	-3%
12 月/1 月	9%	17%	21%	-20%	24%
环比涨幅					
2 月/1 月	-9%	-4%	32%	3%	3%
3 月/2 月	24%	1%	-7%	-14%	-9%
4 月/3 月	6%	18%	-8%	1%	6%
5 月/4 月	-19%	-11%	21%	-4%	13%
6 月/5 月	0%	0%	-9%	-14%	-3%
7 月/6 月	1%	-1%	-6%	7%	-6%
8 月/7 月	6%	1%	1%	7%	1%
9 月/8 月	-1%	-6%	12%	3%	-3%
10 月/9 月	2%	9%	0%	7%	-4%
11 月/10 月	11%	7%	-8%	-17%	1%
12 月/11 月	-4%	11%	-4%	1%	4%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

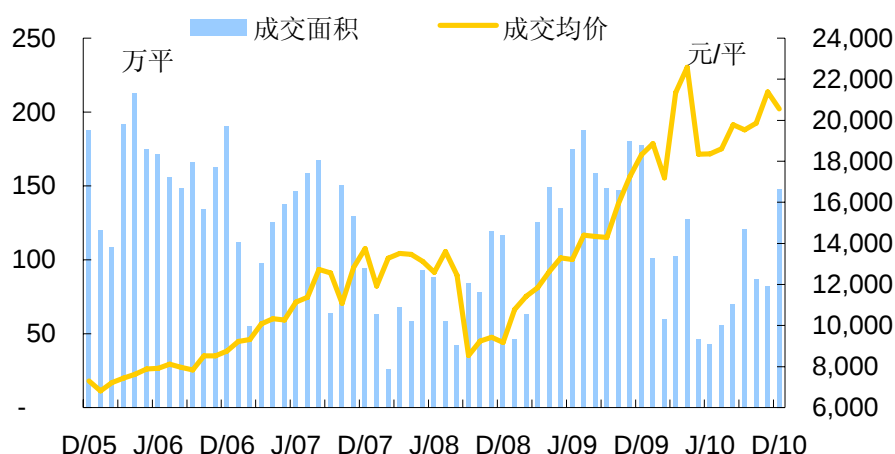
■ 北京

扣除保障性住房后住宅新房12月成交12947套，面积147.93万平，成交套数环比增95%，同比下降14.2%；成交面积环比增80%，同比下降16.7%。住宅期房成交均价为20554元/平米，环比跌3.9%，同比上涨12.3%。

10年12月成交12947套，同比下降14.2%，同比降幅收窄。

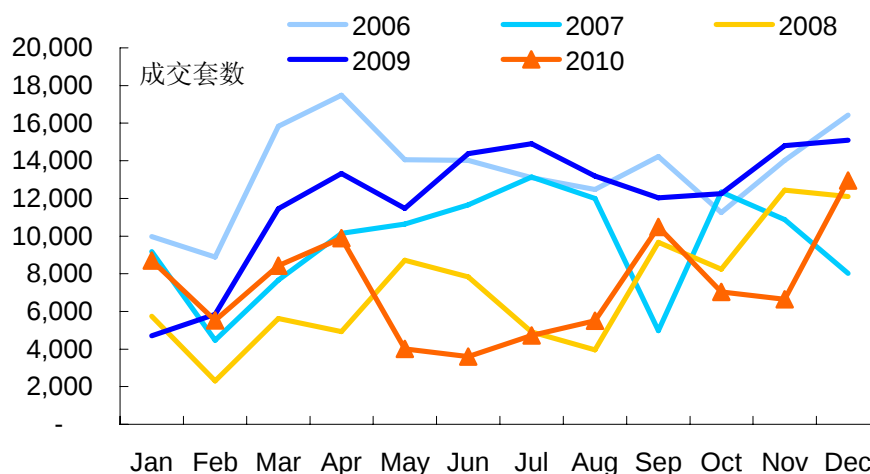
10年12月成交面积148万平方米，08年12月成交116.8万平方米，09年12月成交177.6万平方米，本月成交面积同比下降16.7%。2010年全年住宅新房累计成交面积同比下降38%，同比降幅收窄。

图 1: 北京住宅新房成交情况



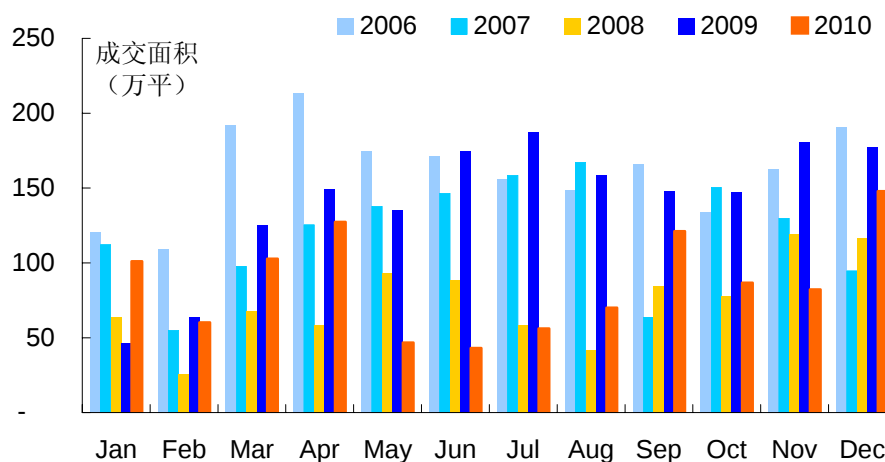
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09年6月起为扣除保障性住房的期房+现房。

图 2: 北京住宅新房成交套数各年同期对比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09年6月起为扣除保障性住房的期房+现房。

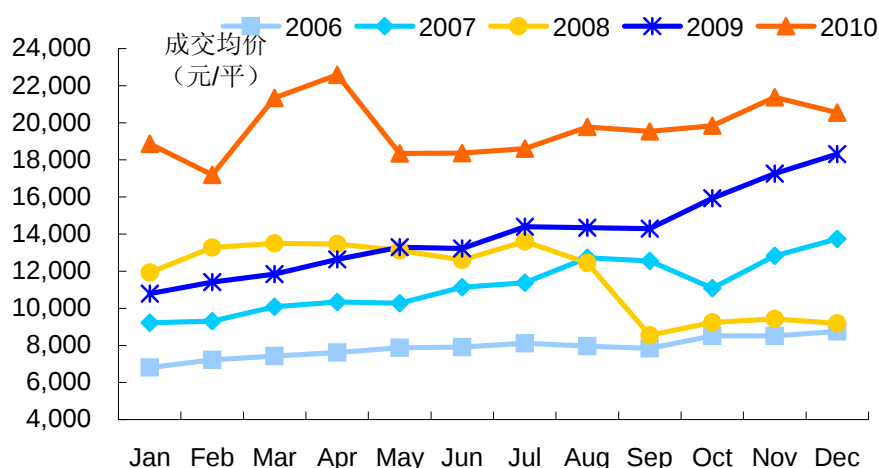
图 3: 北京住宅新房成交面积各年同期对比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09年6月起为扣除保障性住房的期房+现房。

10年12月均价住宅新房成交均价为20554元/平米，环比跌3.9%，同比上涨12.3%，08年12月均价为9184元/平米，09年为18306元/平米。12月均价较09年末均价上涨12%。

图 4: 北京住宅新房成交均价各年同期对比



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院, 09年6月起为扣除保障性住房的期房+现房。

12月住宅新房套均成交面积为114.3平米，同比降3%，环比降8%。

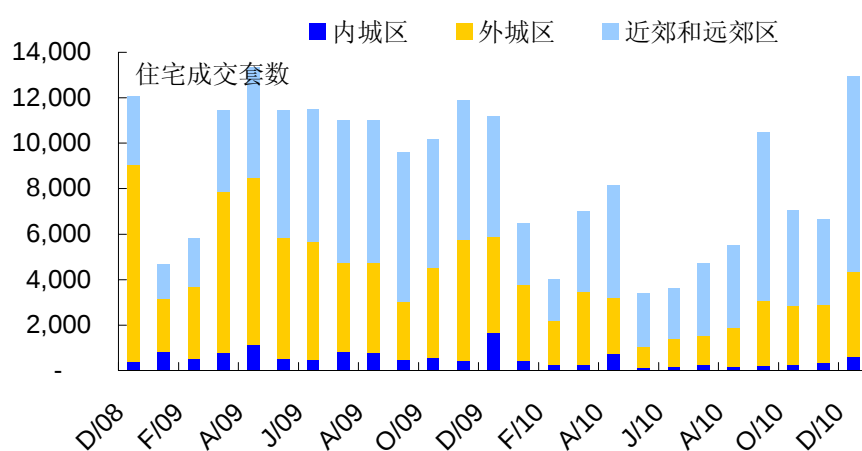
图 5: 北京住宅新房套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院, 09年6月起为扣除保障性住房的期房+现房。

10年12月内城区成交638套，外城区成交3706套，近郊和远郊区成交8603套，分别占成交套数的5%、28.6%、66.4%，较11月分别下降0.1个百分点，下降9.4个百分点，上升9.5个百分点。

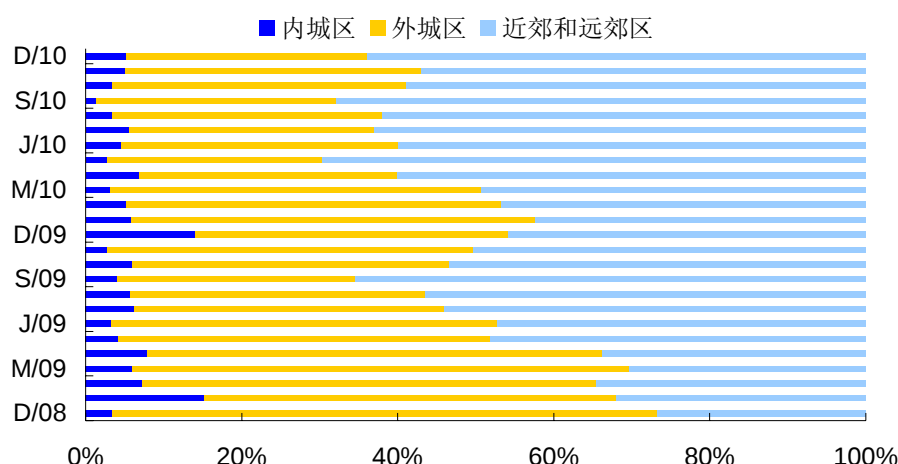
图 6: 北京分区域成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

内城区在成交面积中占比为 5.2%，环比上升 0.2 个百分点；外城区占比为 30.9%，环比下降 7.1 个百分点；远郊区占比为 63.9%，较 11 月上升 6.9 个百分点。

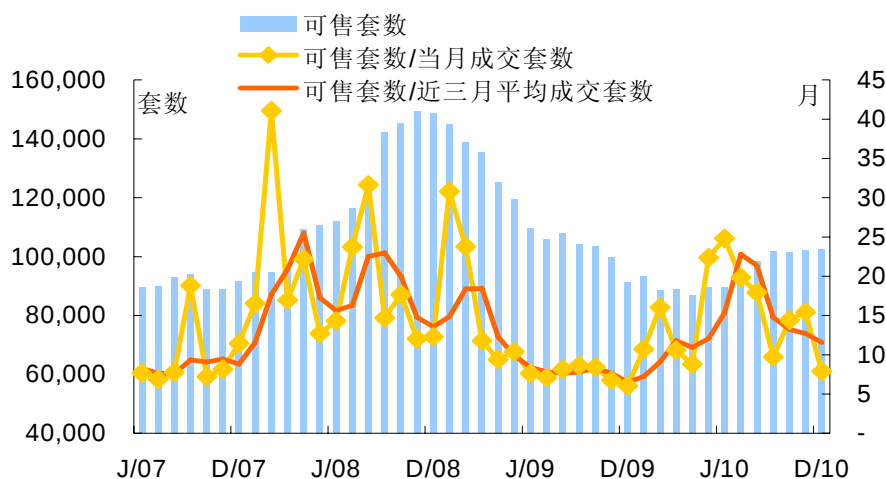
图 7：北京区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12 月北京住宅可售套数为 10.25 万套，环比增 0.2%，同比增 12.3%，可售套数首次同比增幅扩大。当前的住宅可售套数为当月住房新房平均成交套数的 7.9 倍，12 月销售面积大幅增长导致去化加快，但 2010 年最后 2 个月新增供给量明显致可售量维持在 10 万套以上，预计随着 3-4 月更多新盘入市，京可售量仍将继续走高。

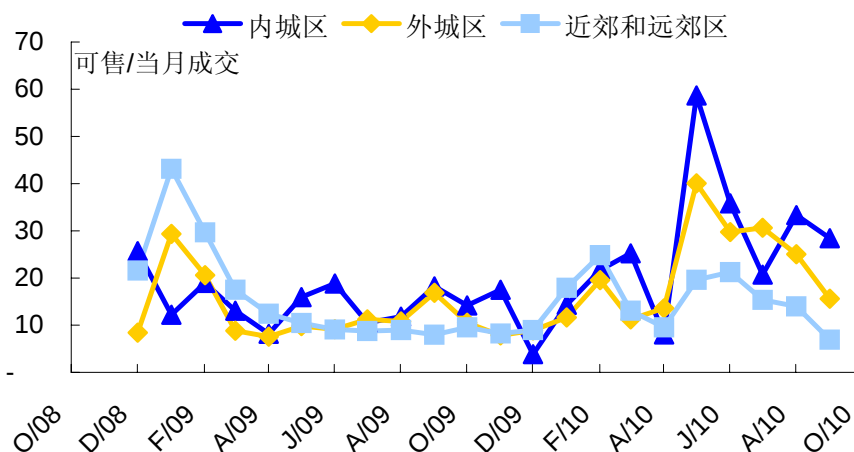
图 8：北京住宅新房去化率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

11 月起不公布各城区可售量数据，暂不计算去化速率。

图 9：北京各区域住宅期房去化率

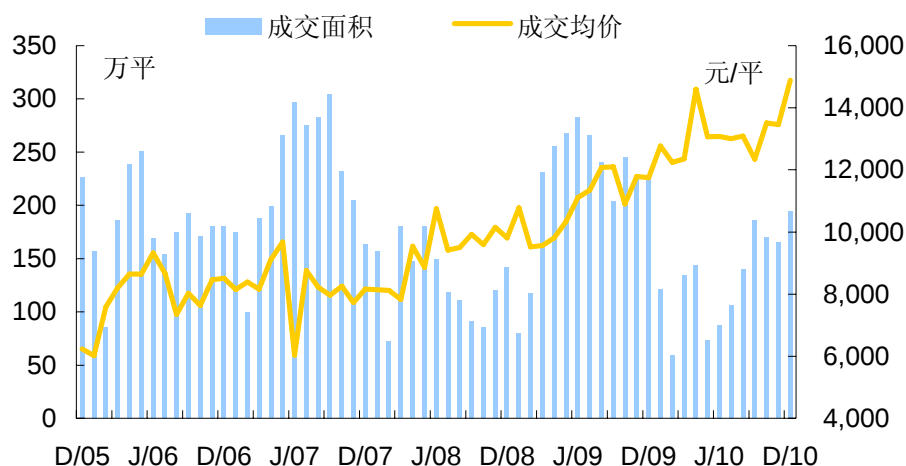


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 上海

12 月上海住宅成交 17596 套，成交面积 194 万平，同比分别下降 17%和 14.6%；环比分别增 10.8%和增 17.7%。住宅成交均价为 14888 元/平米，同比上涨 26.8%，环比涨 10.7%。

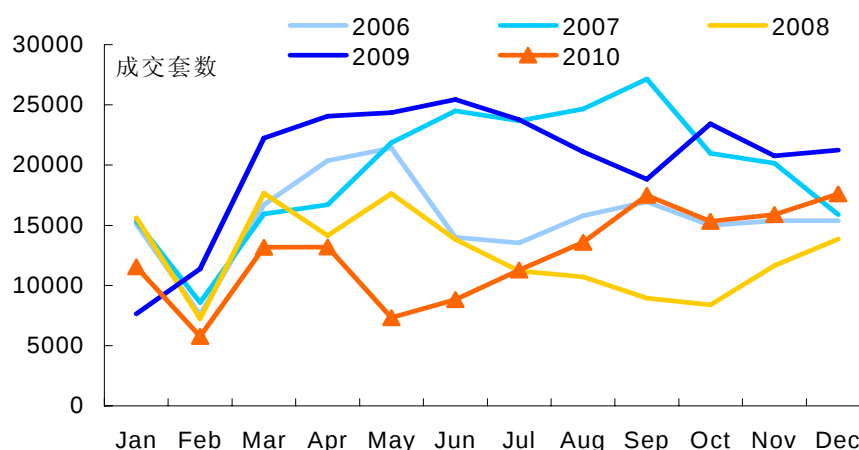
图 10: 上海住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

2007 年同比月住宅成交 15882 套，08 年为 13845 套，09 年 21244 套。本月住宅成交套数同比下降 17.2%。2010 年全年上海住宅累计成交 151009 套，同比下降 38%，同比降幅缩小。

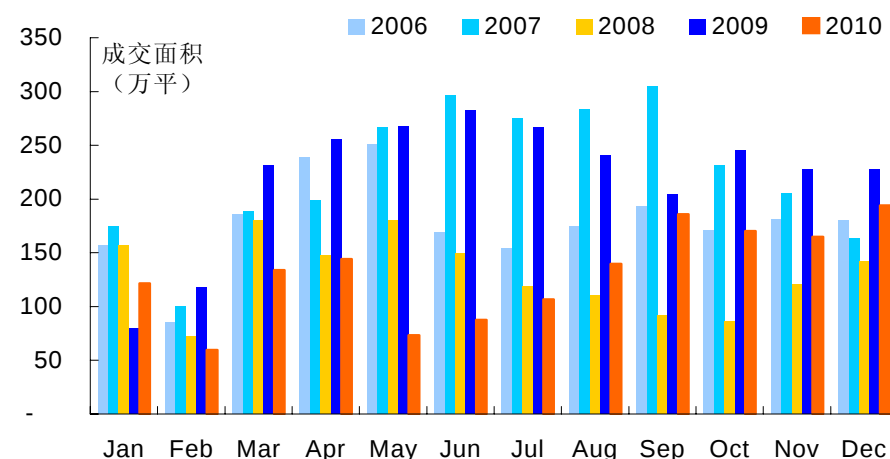
图 11: 上海住宅成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

2007 年 12 月住宅成交 163.4 万平米，08 年同期为 141.7 万平米，09 年 227 万平米。12 月住宅成交面积同比下降 14.6%。同比降幅收窄，2010 年全年累计成交面积同比下降 40%。

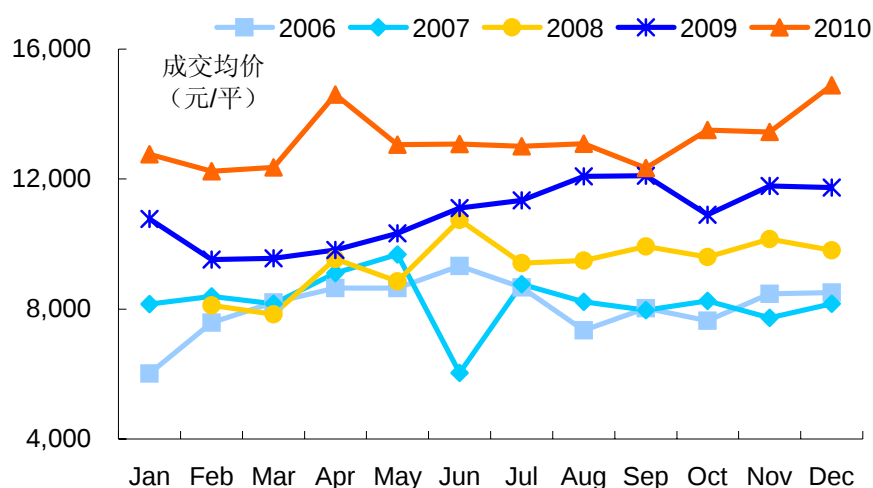
图 12: 上海住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月住宅成交均价 14888 元/平米, 06 年 12 月为 8510 元/平米, 07 年 12 月为 8163 元/平米, 08 年为 12 月为 9809 元/平米, 09 年为 11742 元/平米, 本月房价同比涨幅达 27%。2010 年初以来, 上海房价累计涨幅达 27%。

图 13: 上海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

本月住宅套均成交面积为 110 平米, 同比增 3%, 环比增 6%。

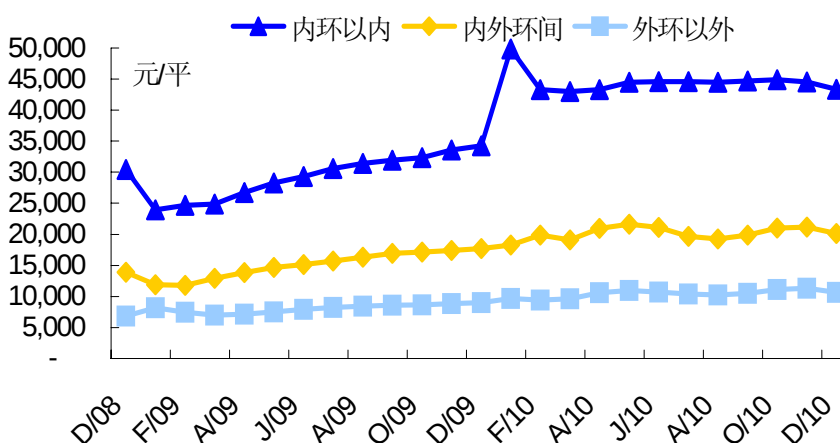
图 14: 上海住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月内环成交均价 44459 元/平米, 内外环间 21357 元/平米, 外环以外 11546 元/平米, 内环环比跌 0.2%, 内外环间环比涨 1%, 外环以外环比涨 2%。

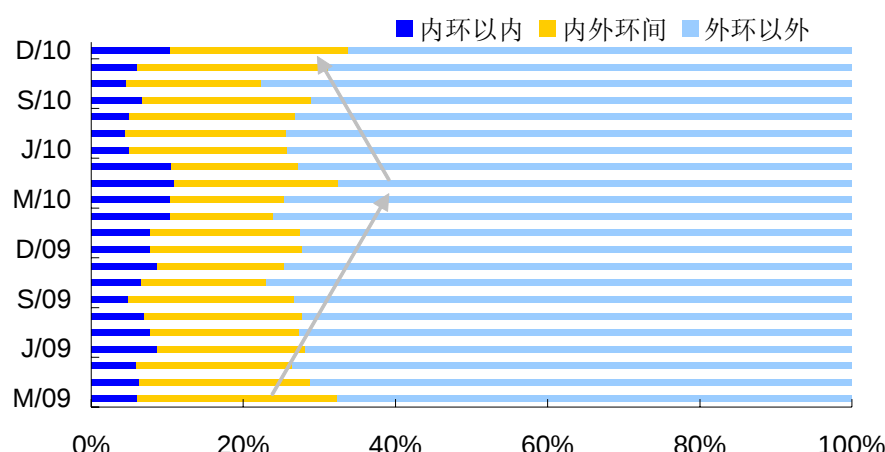
图 15: 上海各环线区域住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月成交面积结构,内环以内占总成交面积的 10.4%,内外环间占 23.4%,外环以外占 66.2%,环比分别增长 4.3 个百分点,下降 1.6 个百分点,下降 2.7 个百分点。

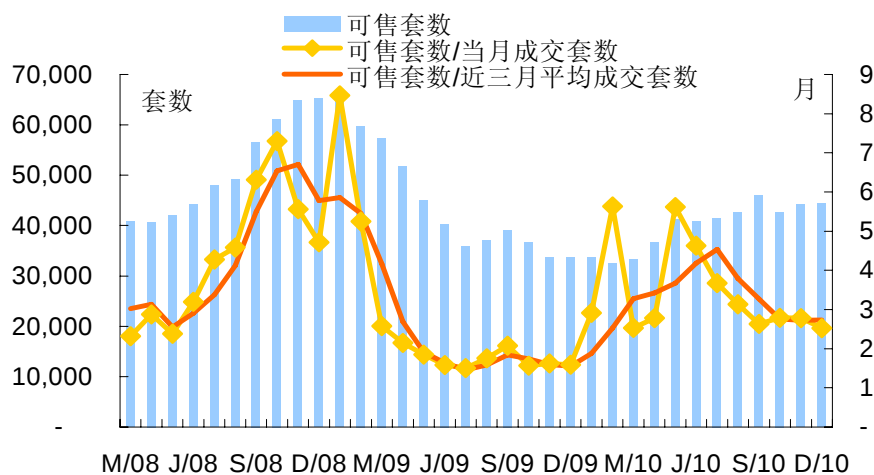
图 16: 上海各环线成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12 月可售套数为 4.4 万套，环比增 0.4%。以 12 月成交套数计算，可售量可供 2.5 个月销售，沪近期可售量维持在 4 万套以上，以近三个月平均销售来看，仅够 2.7 个月销售，总体来看供给仍不够充裕。

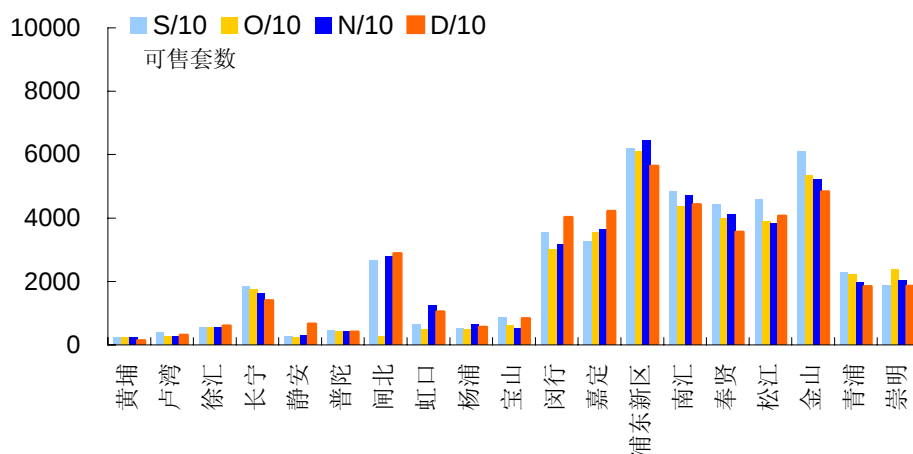
图 17: 上海住宅去化率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

上海市场上的可售住宅套数，浦东新区、金山、南汇、松江、闵行、奉贤区分别占总可售套数的 16.7%、14.3%、13.1%、12%、11.9%和 10.6%，其中闵行、嘉定、宝山可售量增长较明显。

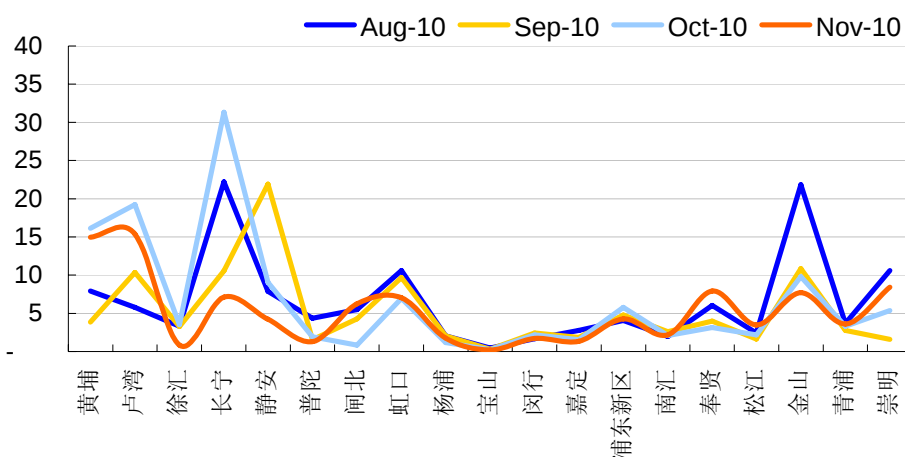
图 18: 上海各区可售住宅套数



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

静安、卢湾、金山去化速率大于 10，其他区县去化速率均小于 10，本月销售面积环比大幅增长，过半区县去化加速。

图 19: 上海住宅去化率

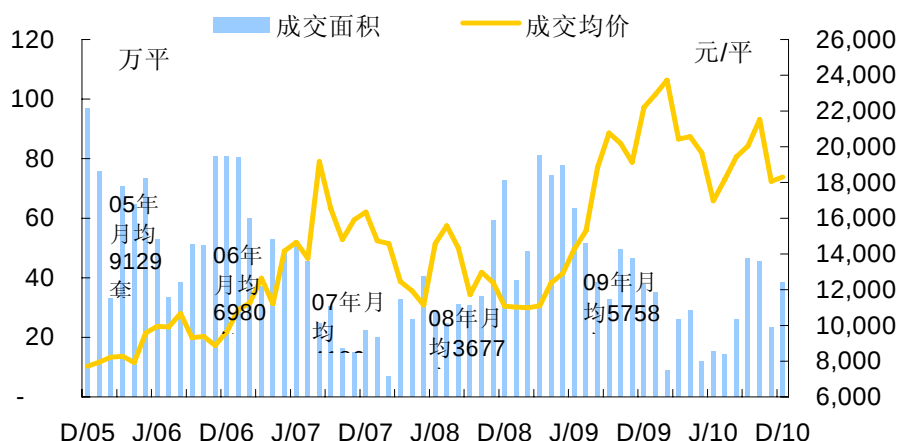


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

深圳 12 月住宅成交 4695 套，成交面积 38.3 万平，成交套数环比增 86.5%，同比增 9.4%，成交面积环比增 64.6%，同比增 1.8%，成交均价为 18304 元/平米，同比下跌 17.6%，环比上涨 1.4%。12 月以来，深圳住宅销售均价累计较 09 年末下跌 18%。龙岗、宝安区成交较 09 年末大幅上升拉低整体均价水平。

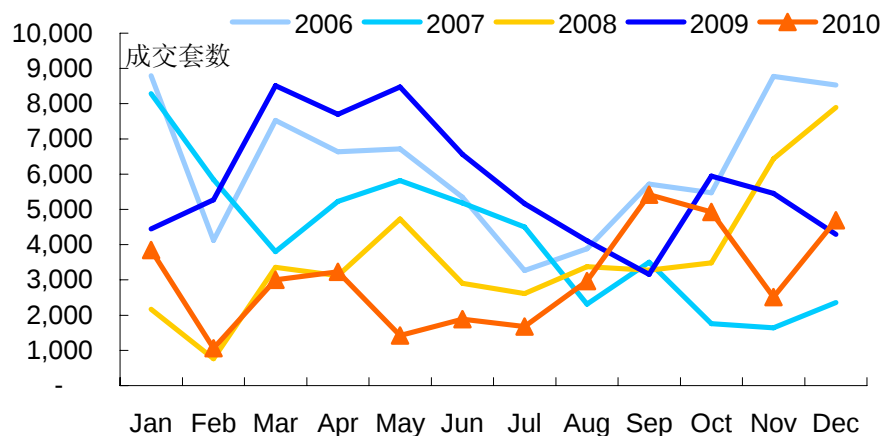
图 20: 深圳住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

07 年同比月成交 2357 套，08 年成交 7898 套，09 年 4293 套，本月成交 4695 套，同比增长 9.4%。

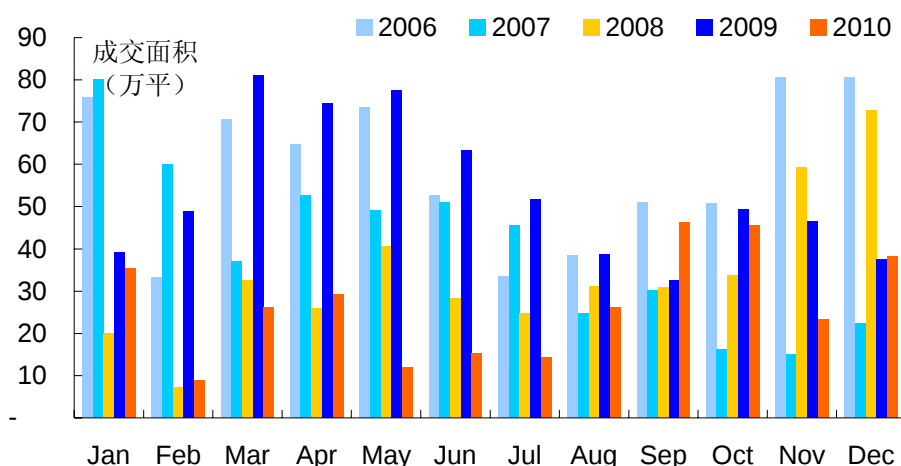
图 21: 深圳住宅成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

07年同比月成交面积22.4万平方米，08年72.9万平方米，09年成交38万平方米，本月38.3万平方米，同比增1.8%。2010年全年累计成交面积同比下降50%。

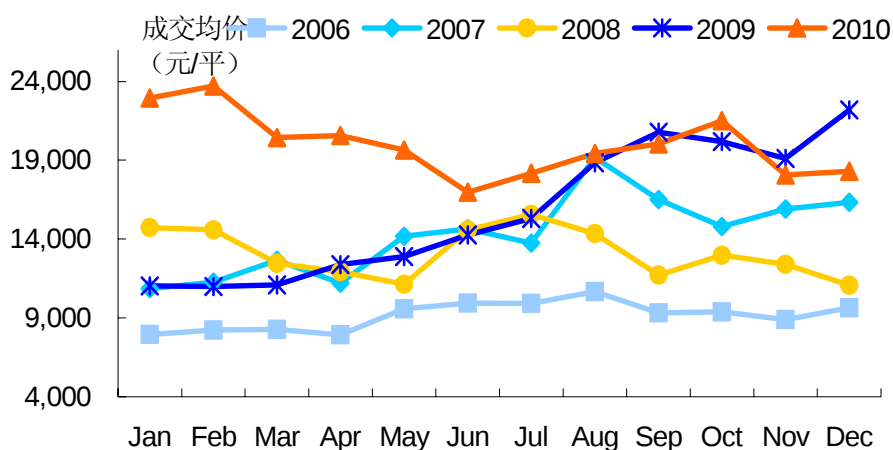
图 22: 深圳住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月成交均价为18304元/平方米，环比涨1.4%，同比跌17.6%。

图 23: 深圳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

本月住宅套均成交面积为82平方米，环比降11.7%，同比降6.9%。

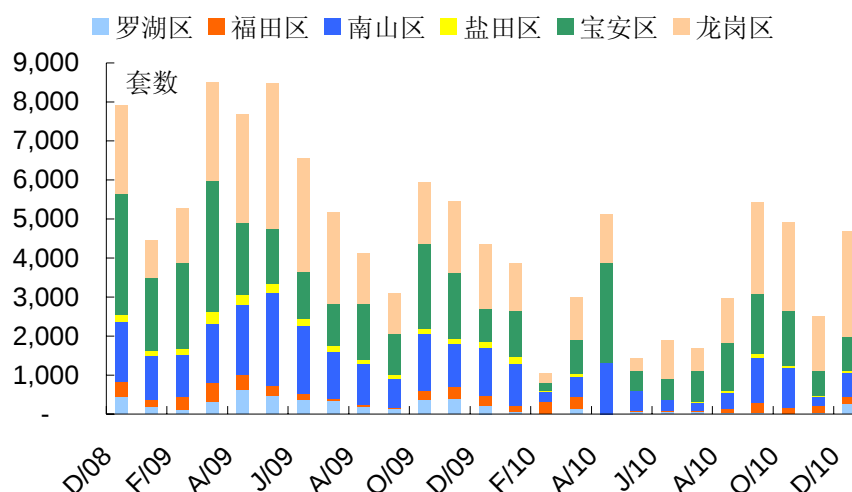
图 24: 深圳住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

12 月深圳住宅共成交 4695 套。其中龙岗区 2701 套，宝安区 880 套，南山区 632 套，龙岗、宝安两郊区成交套数占总成交套数的 76.3%，较 11 月下降 5.2 个百分点。

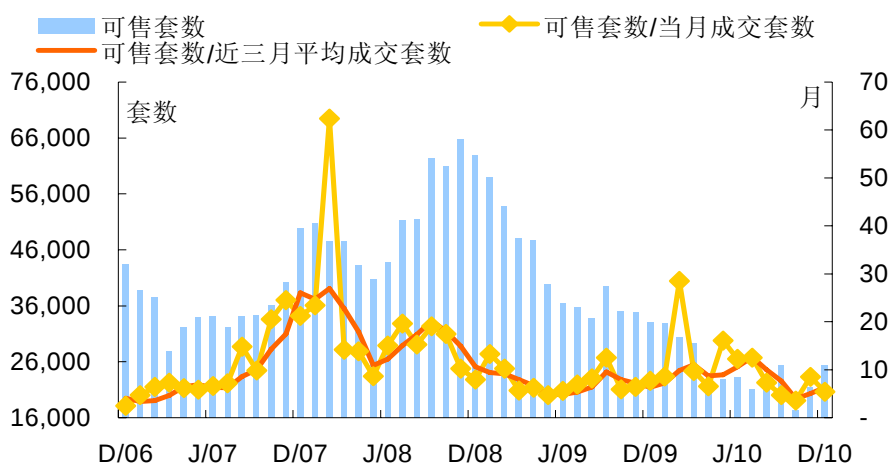
图 25: 深圳分区域住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

深圳市场住宅可售套数为 2.5 万套，环比增长 18%，预计深圳 11 年供给充足，可售量仍将继续走高，深圳房管局 2010 年 4 月左右调整统计口径致可售量数据大幅波动，其可售量数据仅作参考。

图 26: 深圳住宅去化率

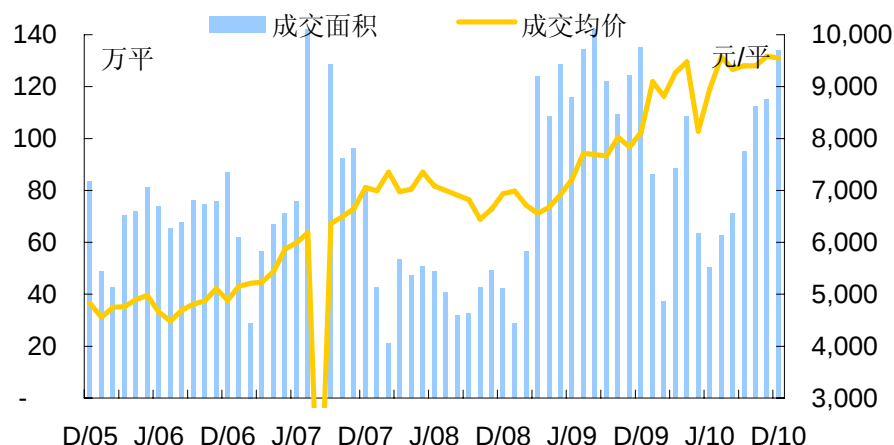


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 天津

12 月住宅成交 12598 套，成交面积 134 万平，同比分别下降 1.8% 和下降 0.7%、环比增长 18.8%、16.4%。成交均价 9553 元/平米，同比上涨 17.6%，环比跌 0.4%。

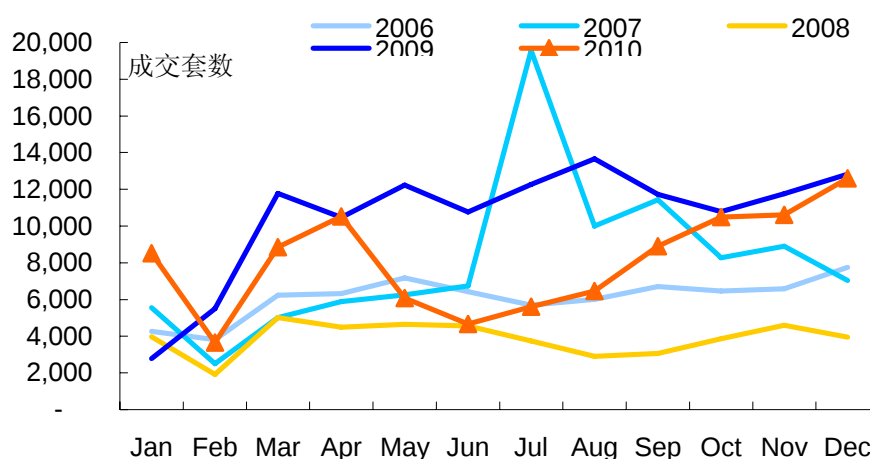
图 27: 天津住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

08 年同比月成交 3953 套，
09 年 12848 套，本月销售
12598 套，同比下降 1.8%。

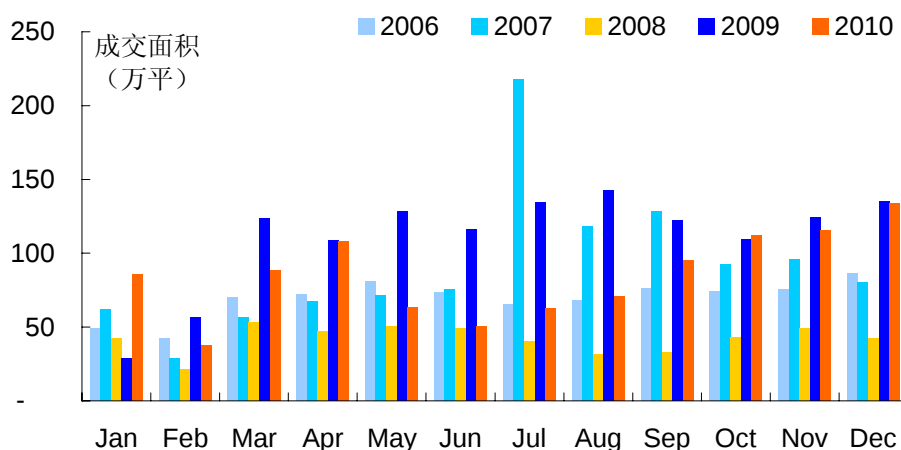
图 28: 天津住宅成交套数各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

08 年同比月成交 42.2 万平
米, 09 年 135 万平米, 本月
销售 134 万平米, 同比降
0.7%。2010 年全年累计成交
面积同比下降 23%。

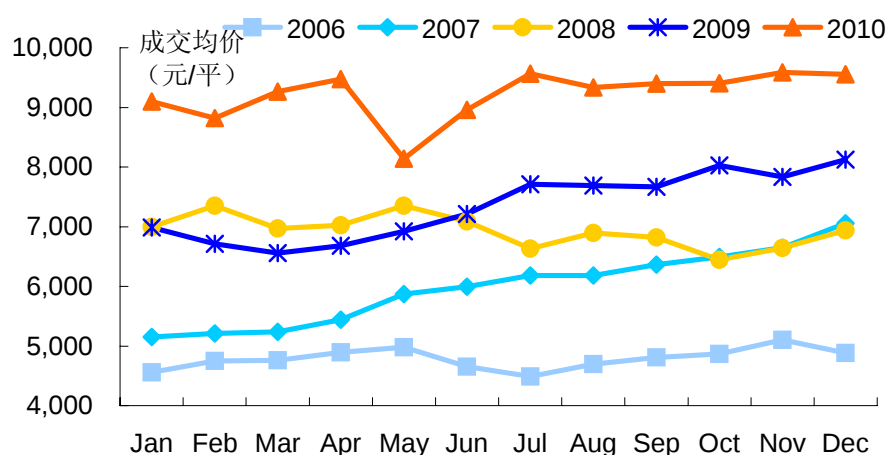
图 29: 天津住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

07 年同比月成交均价 7056
元/平米, 08 年 6939 元/平米,
09 年 8122 元/平米, 本月均
价 9553 元/平米, 同比上涨
17.6%。天津住宅成交均价
2010 年初以来累计涨幅为
18%。

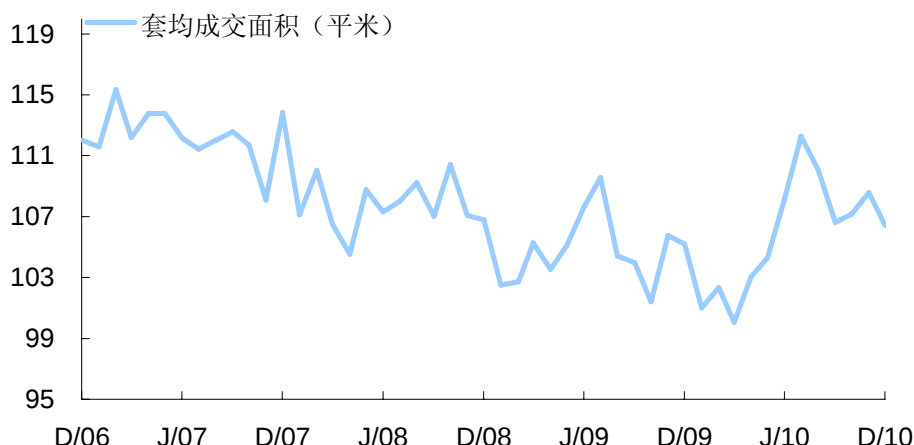
图 30: 天津住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

12 月住宅套均成交面积为 106.4 平米，同比增长 1%，环比下降 2%。

图 31: 天津住宅套均成交面积

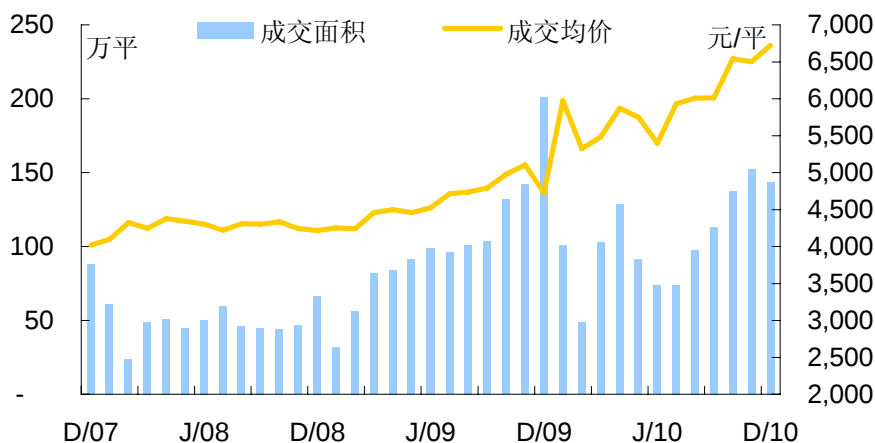


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 西安

12 月成交面积 143.8 万平米，成交均价 6725 元/平米，同比分别下降 28.5% 和上涨 42.3%，环比分别下降 5.8% 和上涨 3.4%。

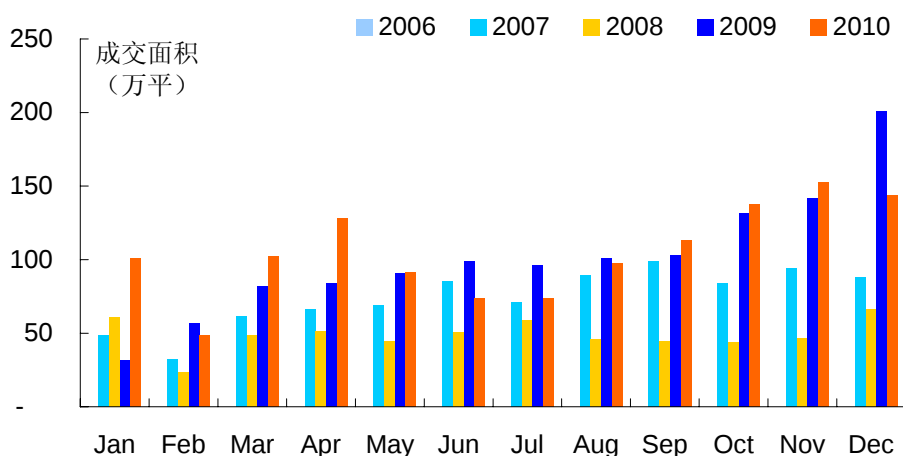
图 32: 西安住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12 月成交面积 143.8 万平米，同比降 28.4%，环比降 5.8%，2010 年全面成交面积同比增 4%。

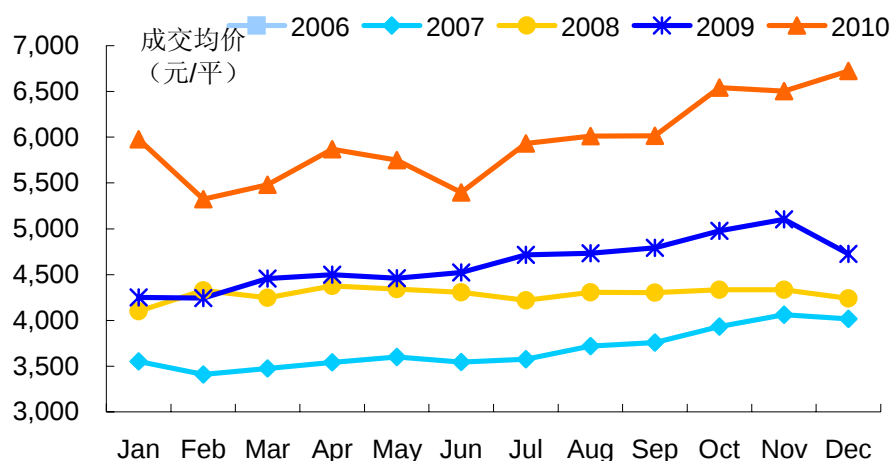
图 33: 西安住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月住宅成交均价 6725 元/平方米，同比涨 42.3%，环比涨 3.4%，截止 12 月，房价较 10 年初累计上涨 42%。

图 34: 西安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

12月套均面积 105 平米，环比增长 1%，同比增长 5%。

图 35: 西安住宅套均成交面积

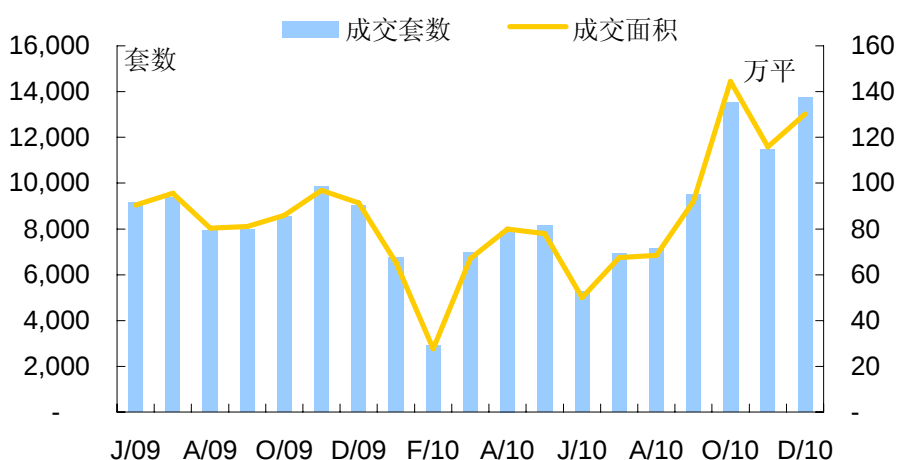


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

12月住宅成交 13735 套，成交面积 130 万平，环比分别增长 20%和 12%，同比分别增长 52%和 43%，2010 年全年成交面积累计同比增长 14%。

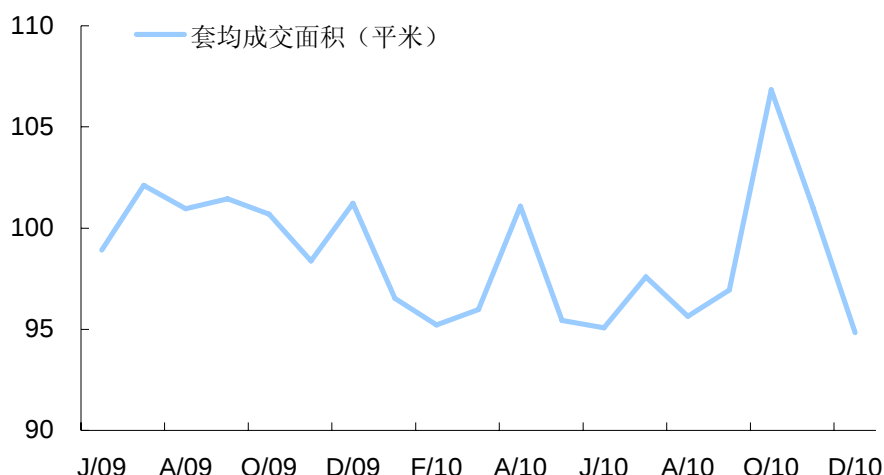
图 36: 青岛住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12 月住宅套均成交面积为 94.8 平米，环比下降 6%，同比降 6%。

图 37: 青岛住宅套均成交面积

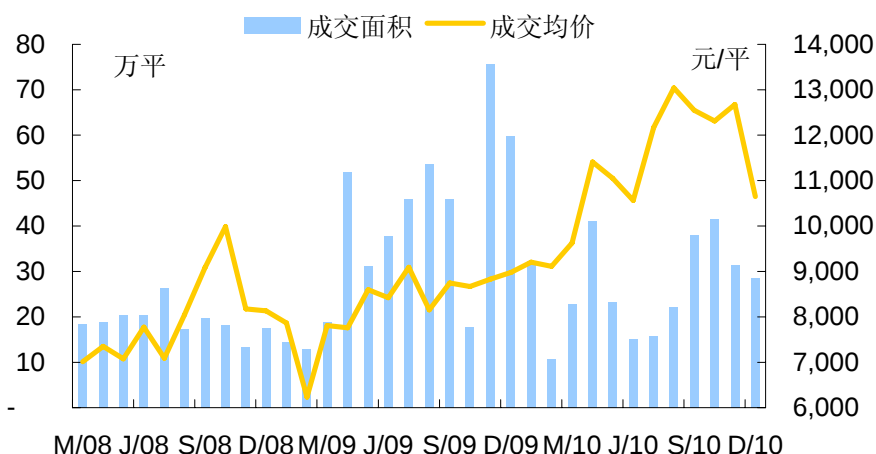


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 大连

12 月住宅成交 3143 套, 同比下降 51.4%, 环比下降 4.7%; 成交面积 28.6 万平, 同比下降 52.1%, 环比下降 9.2%, 成交均价 10648 元/平米, 同比上涨 18.6%, 环比下跌 16%。

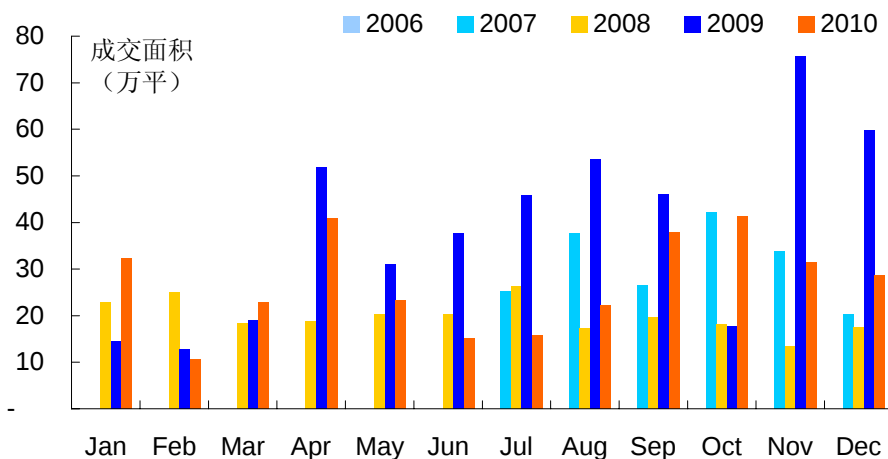
图 38: 大连住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

08 年同期成交 17.6 万平米, 09 年同期成交 60 平米, 本月成交 28.6 万平米, 同比下降 52.1%, 2010 年全年累计成交面积同比下降 31%。

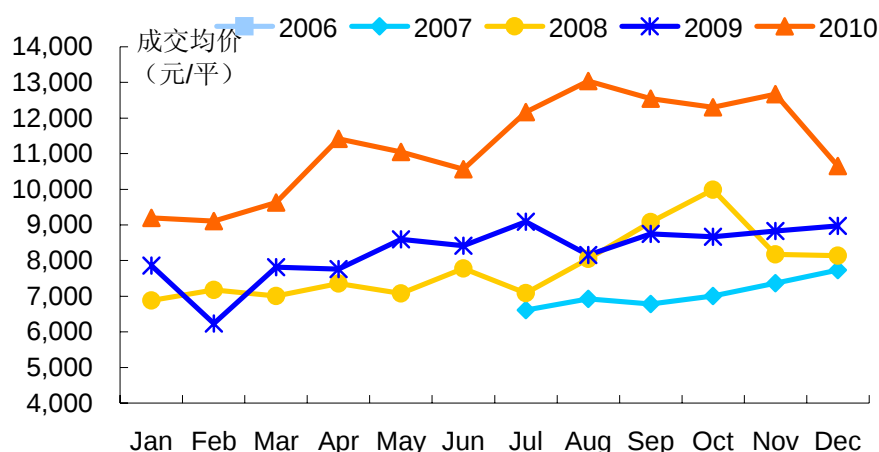
图 39: 大连住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

2010 年 12 月住宅成交均价 10648 元/平方米，2009 年同期均价为 8977 元/平方米，08 年同期为 8173 元/平方米，12 月房价同比涨幅 18.6%。2010 年初以来住宅价格累计涨幅达 19%。

图 40: 大连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

12 月住宅套均成交面积为 91 平方米，同比下降 1%，环比下降 5%。

图 41: 大连住宅套均成交面积

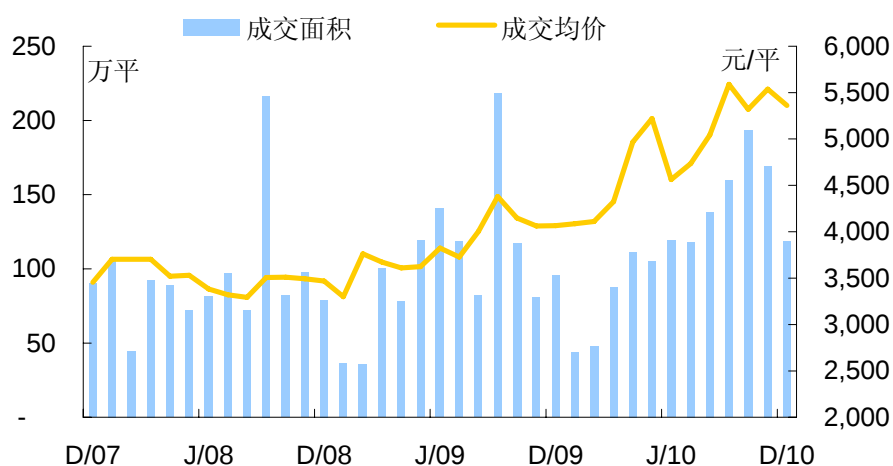


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 沈阳

12 月住宅成交 13545 套，同比上升 26.7%，环比下降 28.4%；成交面积 118.3 万平，同比上升 23.7%，环比下降 30.2%。成交均价 5363 元/平方米，同比上涨 32%，环比下跌 3.2%。截止 12 月，沈阳房价较 10 年初累计上涨 32%。

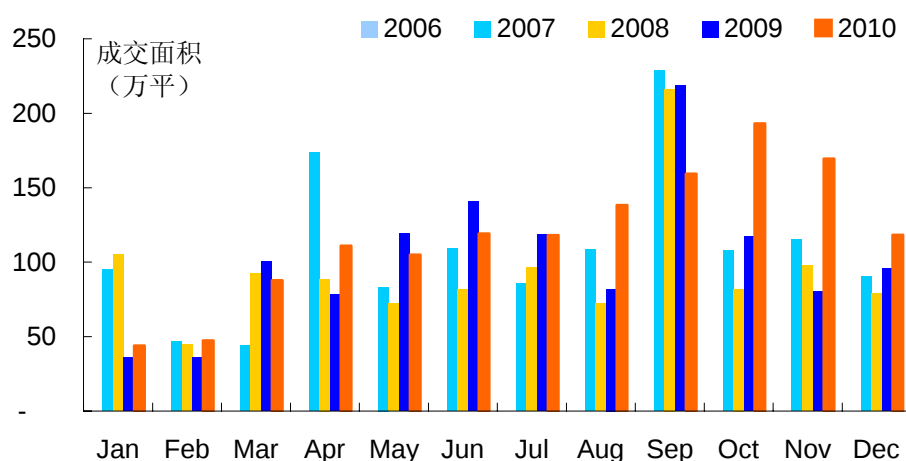
图 42: 沈阳住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月成交面积118万平方米，08年同比月成交79万平方米，09年成交96万平方米，本月成交面积同比增23.6%，2010全年沈阳住宅累计成交面积同比增15%。

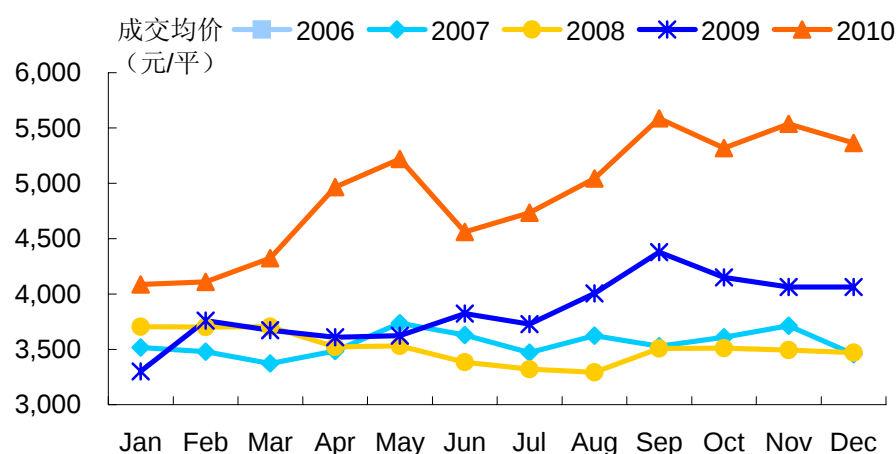
图 43: 沈阳住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月住宅成交均价为5363元/平方米，环比下跌3.2%，同比上涨31.9%，09年同期成交均价为4065元/平方米，08年3470元/平方米，07年3456元/平方米。

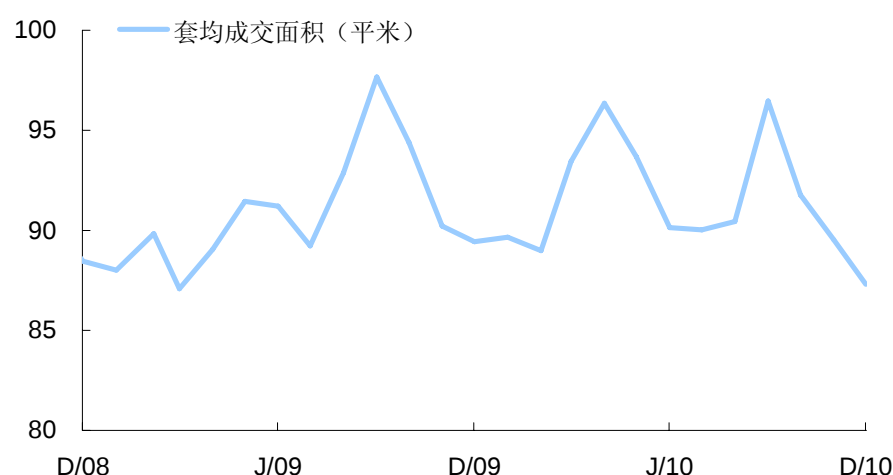
图 44: 沈阳住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月住宅套均成交面积为87平方米，同比下降2.4%，环比下降2.4%。

图 45: 沈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

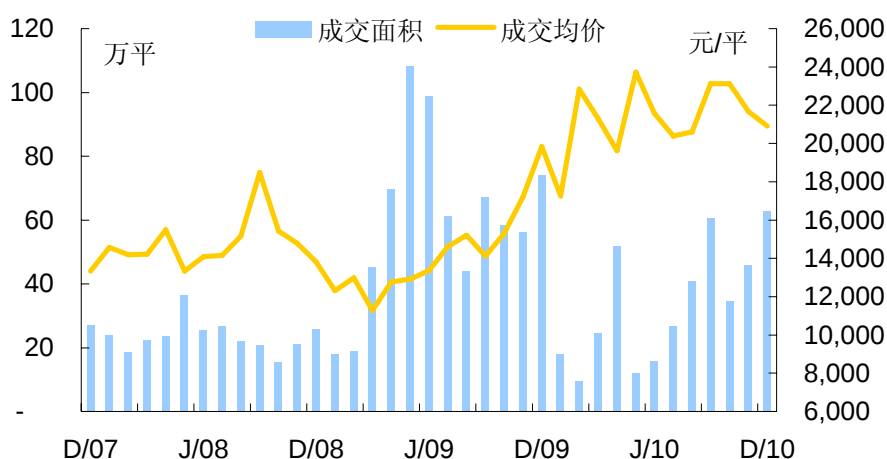
■ 杭州

12 月份商品房成交 6012 套，成交面积 63 万平米，同比分别下降 9%和 15.5%，环比分别增长 63.3%和 36.7%，成交均价 20910 元/平米，同比上涨 5.4%，环比下跌 3.5%。

12 月成交 63 万平米，07 年同期成交 27 万平米，08 年同期成交 26 万平米，09 年同期成交 74 万平米，本月成交面积同比下降 15.5%，2010 全年累计成交面积同比下降 44%。

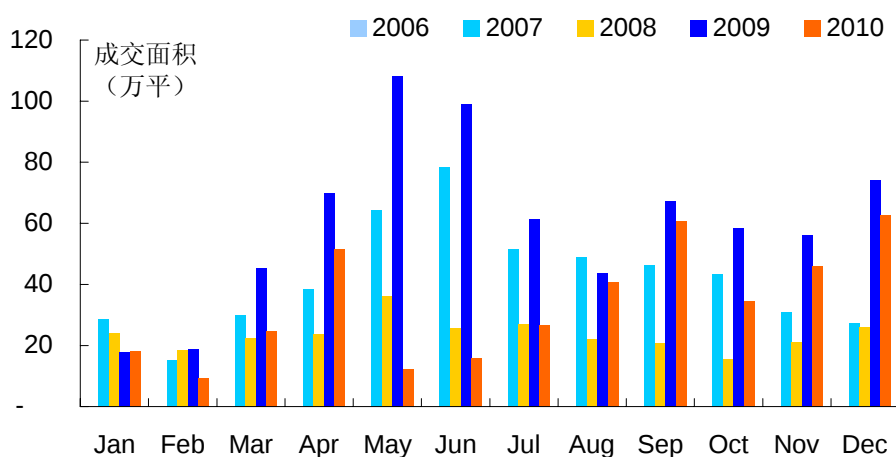
12 月均价 20910 元/平米，07 年同期均价为 13339 元/平米，08 年同期均价为 13818 元/平米，09 年为 19839 元/平米，本月均价同比上涨 5.4%，杭州商品房均价 2010 年累计上涨 5%。

图 46: 杭州商品房成交情况



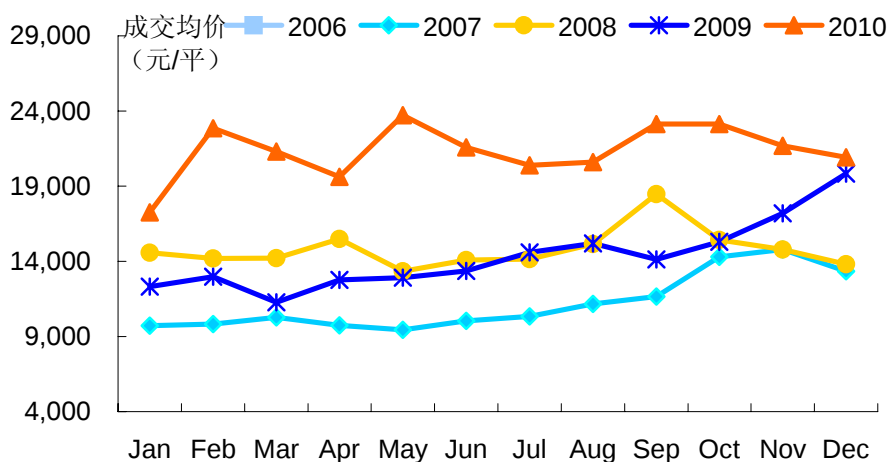
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 47: 杭州商品房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 48: 杭州商品房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

12 月商品房套均成交面积为 104 平米，同比下降 7%，环比下降 16%。

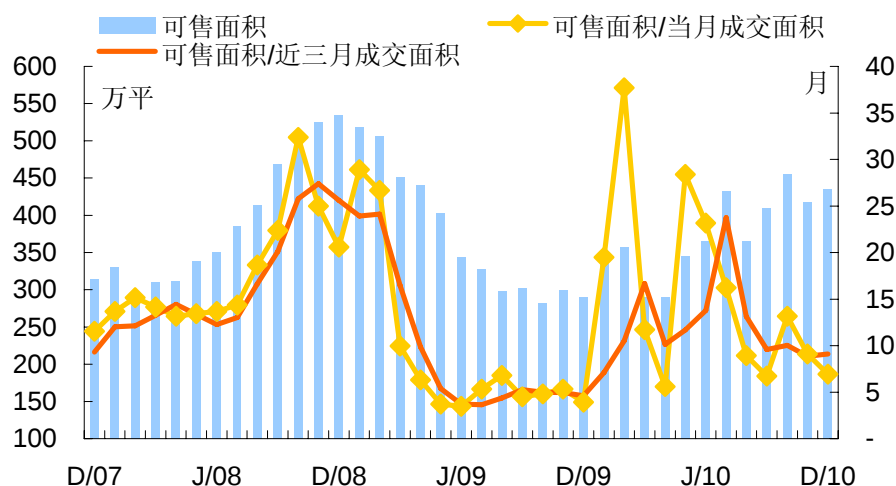
图 49: 杭州商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12 月份杭州市场商品房可售套数为 35317 套，同比增长 66%，环比增长 7.4%，可售面积 435 万平米，可售面积同比增长 49.7%，环比增长 4.4%。可售面积为当月成交面积的 6.9 倍。12 月成交面积环比增长致去化加速，但 12 月供应充足可售量继续增长。

图 50: 杭州商品房去化率

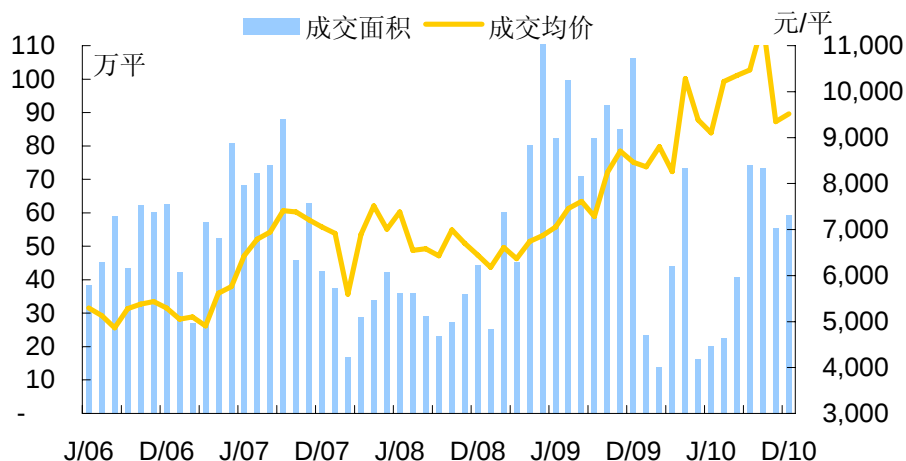


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

12 月住宅成交 5140 套，成交面积 59.4 万平，同比分别下降 38.4%和 44%，环比分别增长 9.8%和 7.3%。住宅成交均价 9520 元/平，同比上涨 12.5%，环比上涨 1.9%，年初以来，苏州房价累计上涨 12%。

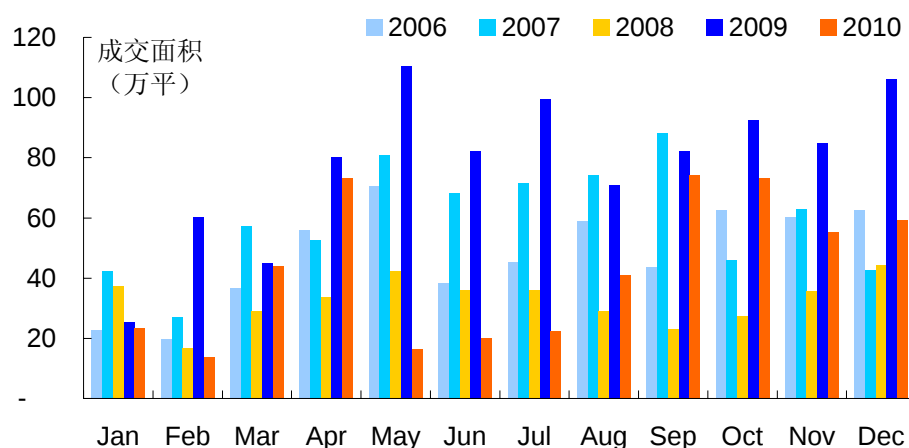
图 51: 苏州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月成交59万平方米，07年同期成交42.6万平方米，08年同期成交44.5万平方米，09年成交106万平方米。本月成交面积同比下降44%，2010年全年苏州住宅累计成交面积同比下降45%。

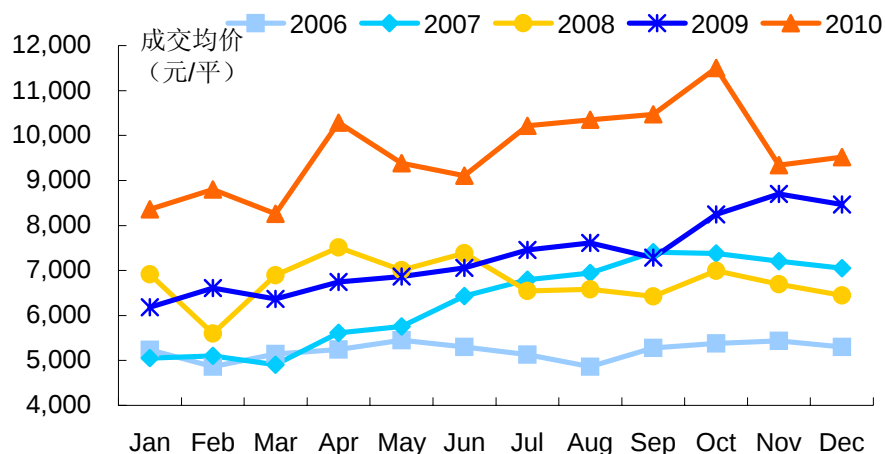
图 52: 苏州住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月销售均价为9520元/平方米，06年同期均价为5298元/平方米，07年为7053元/平方米，08年为6444元/平方米，09年为8464元/平方米，本月均价同比上涨12.5%。

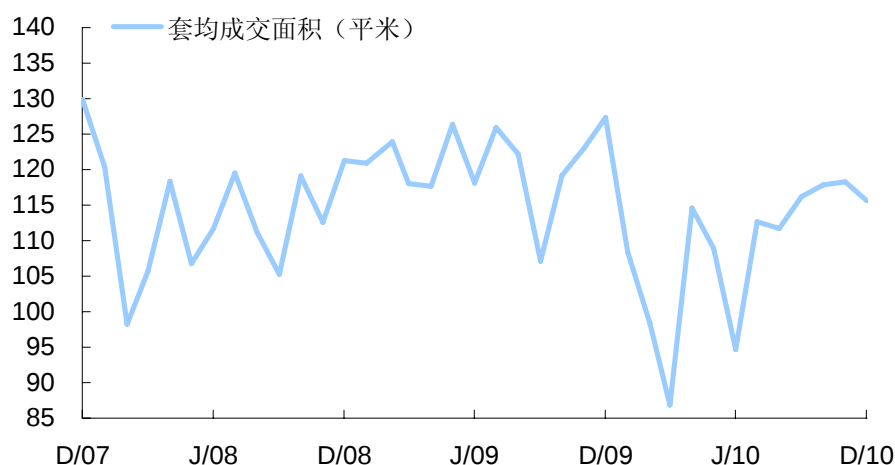
图 53: 苏州住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为116平方米，同比下降9.2%，环比下降2.3%。

图 54: 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

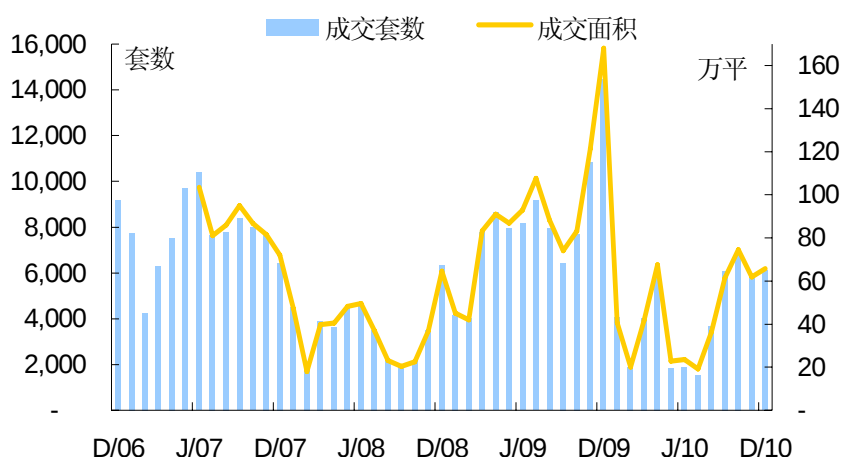
■ 南京

住宅成交 6104 套，成交面积 65.8 万平，同比分别下降 57.7%和 60.9%，环比分别增长 4.2%和 6.3%。2010 年全年南京住宅成交面积累计同比下降 51%。

08 年同月成交 64.6 万平米，09 年成交 168 万平米，本月成交 65.8 万平米，同比下降达 60.9%。

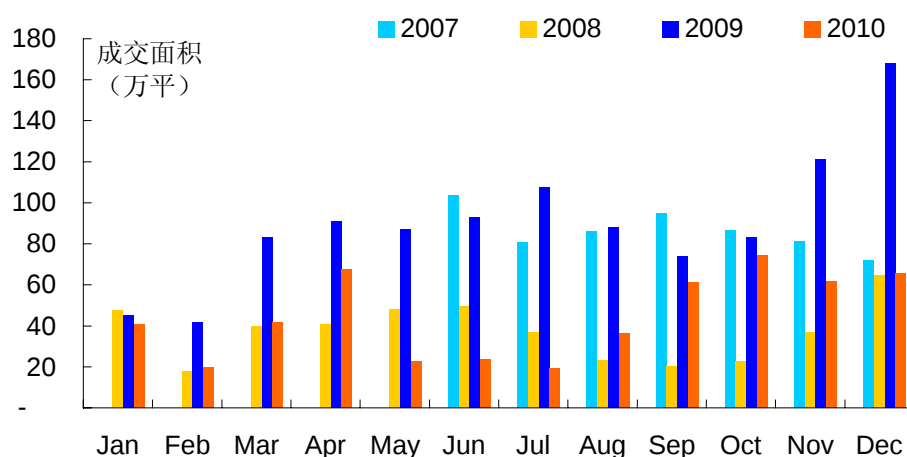
本月住宅套均成交面积为 108 万平米，环比增长 2.1%，同比下降 7.4%。

图 55: 南京住宅成交情况



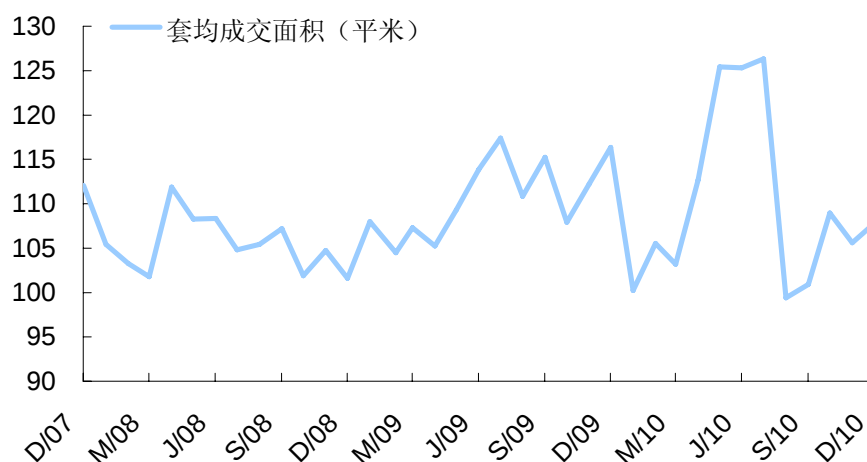
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 56: 南京住宅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

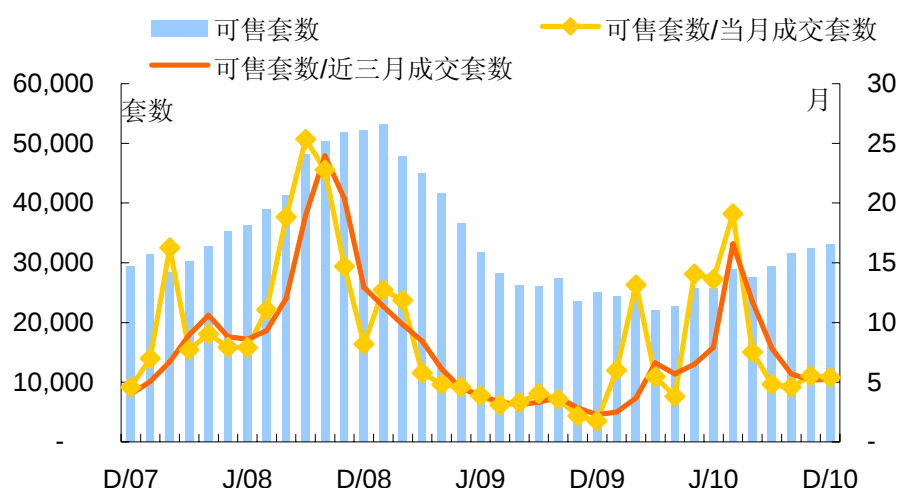
图 57: 南京住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

南京市场住宅可售套数环比上升1.9%，为33042套，当前住宅可售套数为本月平均成交套数的5.4倍。

图 58: 南京住宅去化率

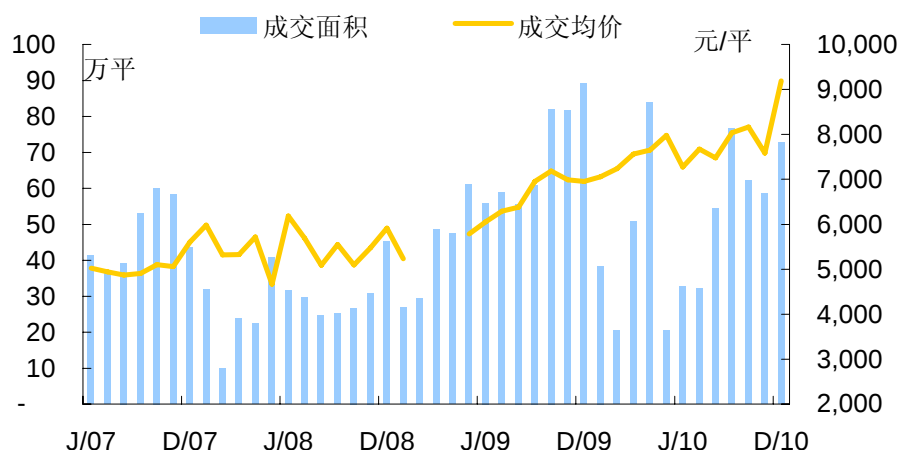


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 无锡

12月成交面积72.8万平方米，成交均价9187元/平方米，同比分别下降18.2%和上涨32%，环比分别下降18.2%和上涨32.1%。

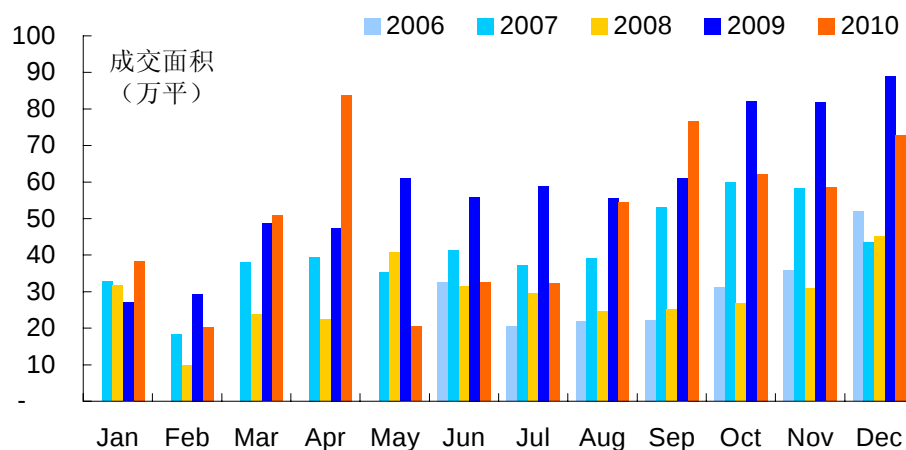
图 59: 无锡住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月成交面积72.8万平方米，同比下降18.2%，2010全年累计成交面积603万平方米，同比下降14%。

图 60: 无锡住宅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

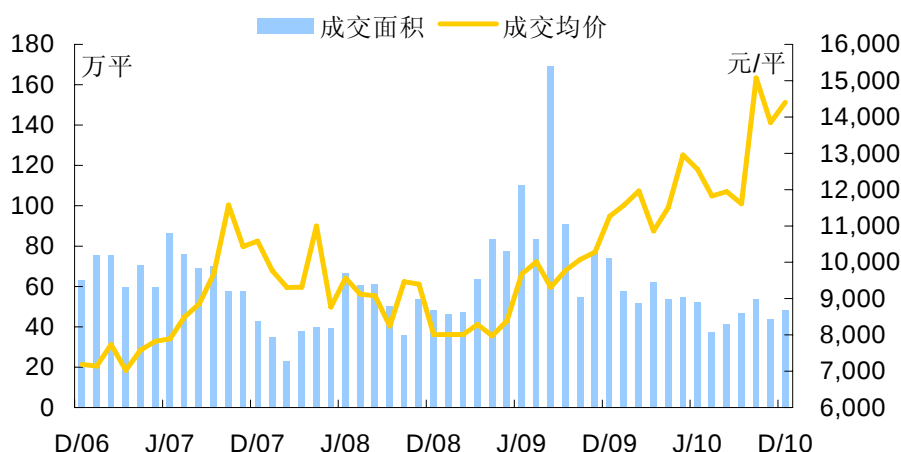
12月套均成交面积131平米，同比增长4.8%，环比增长10.5%。

图 61: 无锡住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 62: 广州住宅成交情况

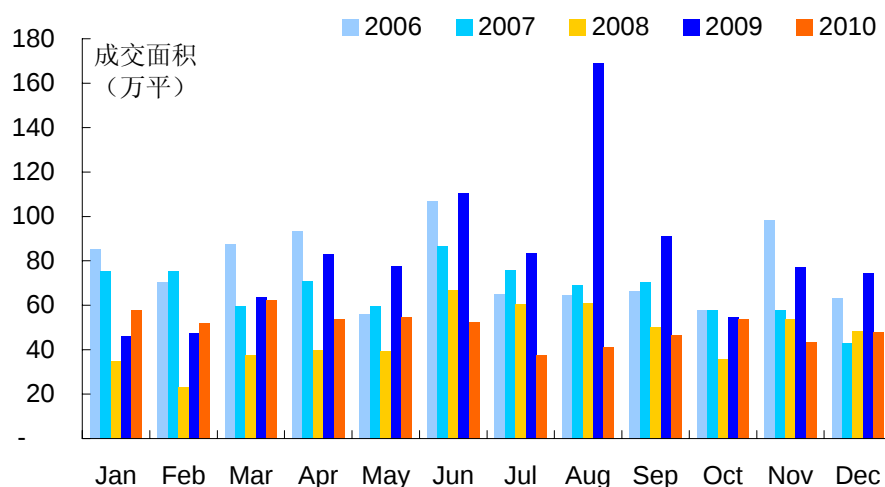


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

广州12月成交面积48.1万平米，成交均价14406元/平米，同比分别下降35.3%和上涨27.9%，环比分别增长10.1%和上涨4.0%。广州房价较10年初累计上涨28%，2010年累计成交面积同比09年下降38%。

图 63: 广州住宅成交面积各年同期比较



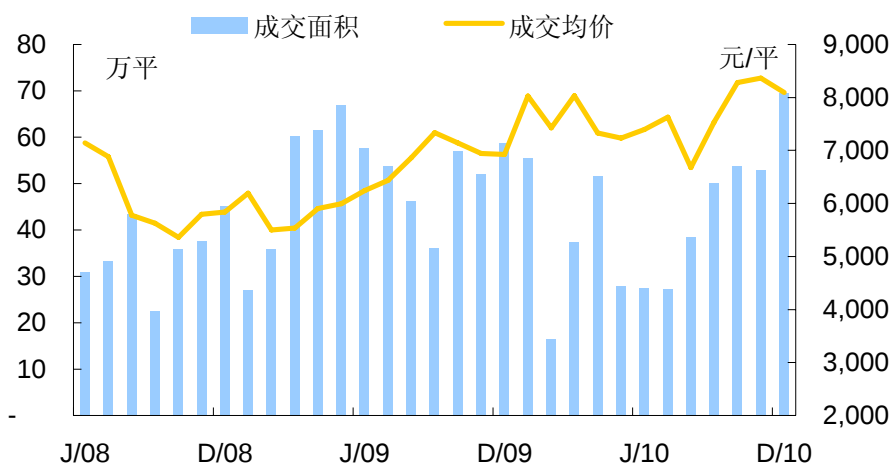
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

12月成交48万平米，同比降35%，环比增10%。

■ 东莞

12月住宅成交6653套,成交面积69万平方米,成交均价8093元/平米,同比分别增长12.4%、18.3%和上涨16.9%,环比增长28%、增长31%和下跌3.3%。2010年以来,东莞住宅均价累计上涨17%,2010年全年累计成交面积同比下降17%。

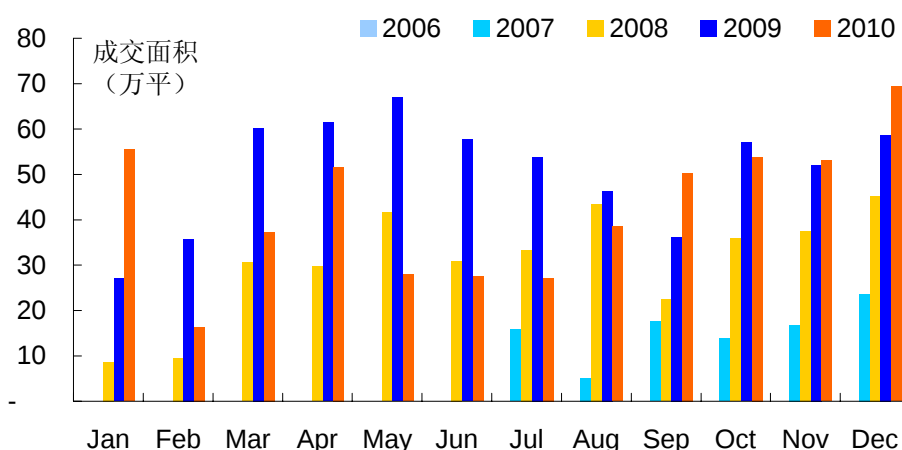
图 64: 东莞住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

12月住宅成交面积69万平方米,08年同期成交面积45.2万平方米,09年同期成交59万平方米,成交面积同比增长18.3%。

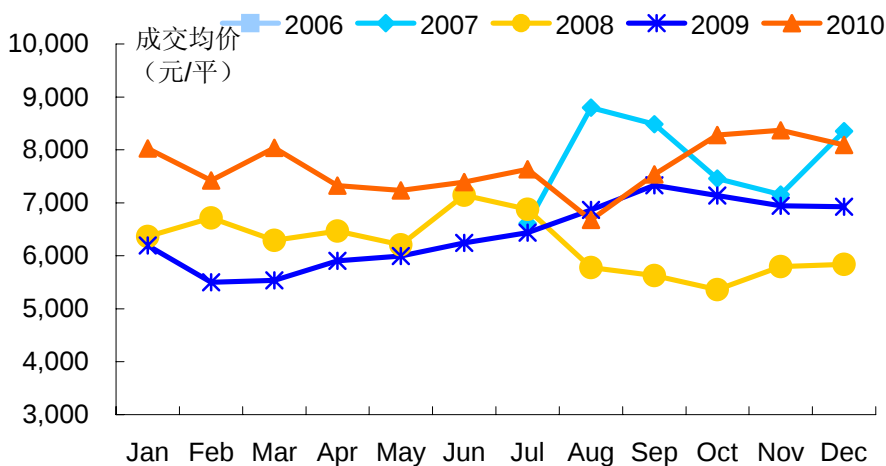
图 65: 东莞住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

12月住宅成交均价8093元/平米,同比增长16.9%。09年同期均价为6923元/平米,08年同期为5840元/平米。

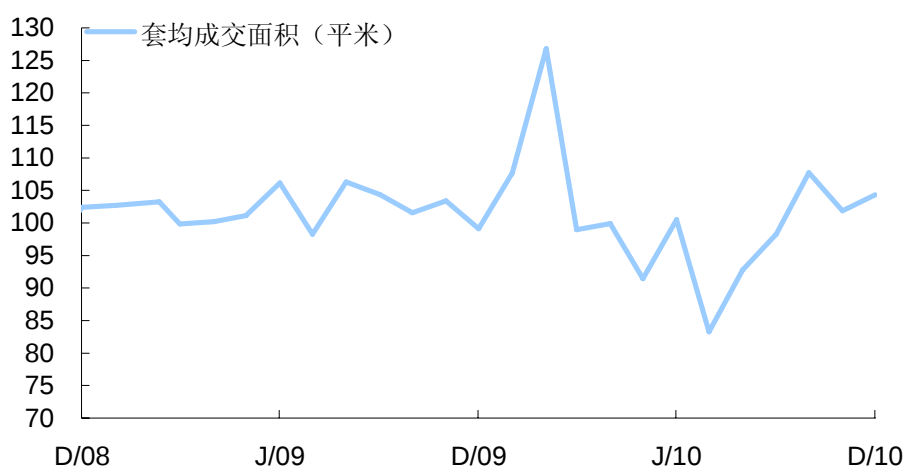
图 66: 东莞住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

12 月住宅套均成交面积为 104 平米，同比增 5.3%，环比增 2.4%。

图 67: 东莞住宅套均成交面积

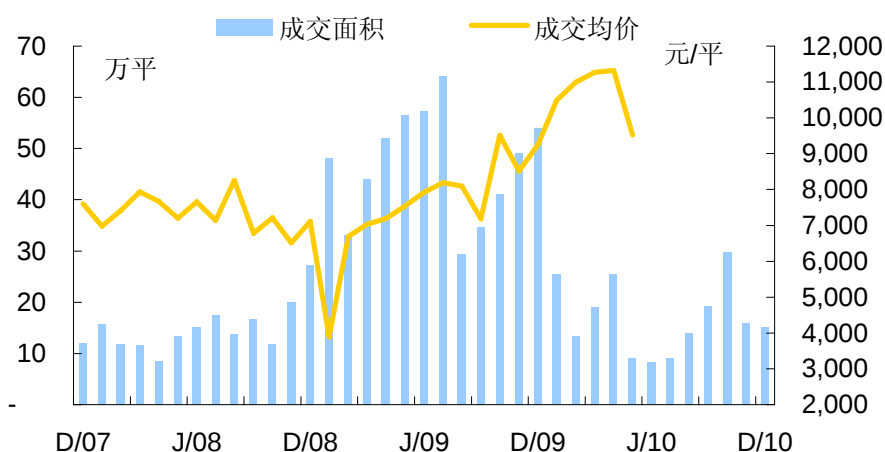


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 福州

12 月住宅成交 1251 套, 成交面积 15.3 万平方米, 同比分别下降 73.1% 和 71.7%, 环比分别下降 4.3% 和 4.3%, 2010 年全年累计成交面积同比下降 64%。

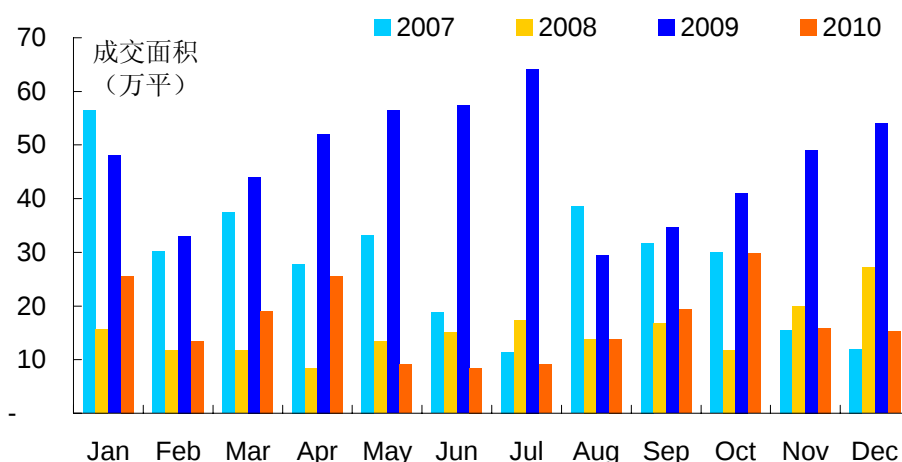
图 68: 福州住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

12 月住宅成交面积 15.2 万平方米, 同比下降 71.7%, 07 年同期成交面积 12 万平方米, 08 年同期成交面积 27 万平方米。09 年同期成交 54 万平方米。

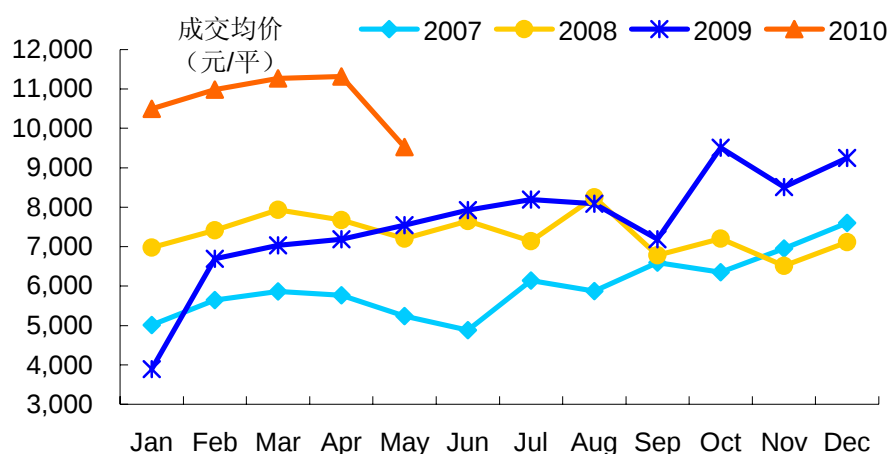
图 69: 福州住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

福州房管局 6 月开始不公布销售均价。

图 70: 福州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

本月住宅套均成交面积为 122 平米, 同比增 5%, 环比平。

图 71: 福州住宅套均成交面积

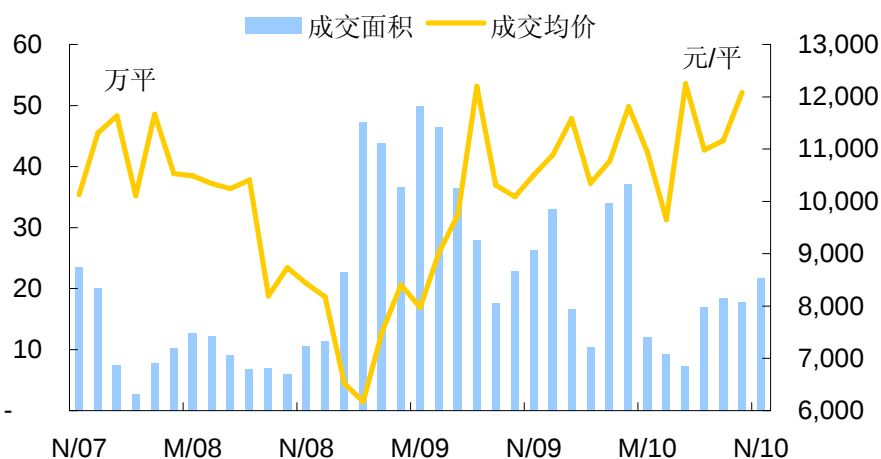


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 厦门

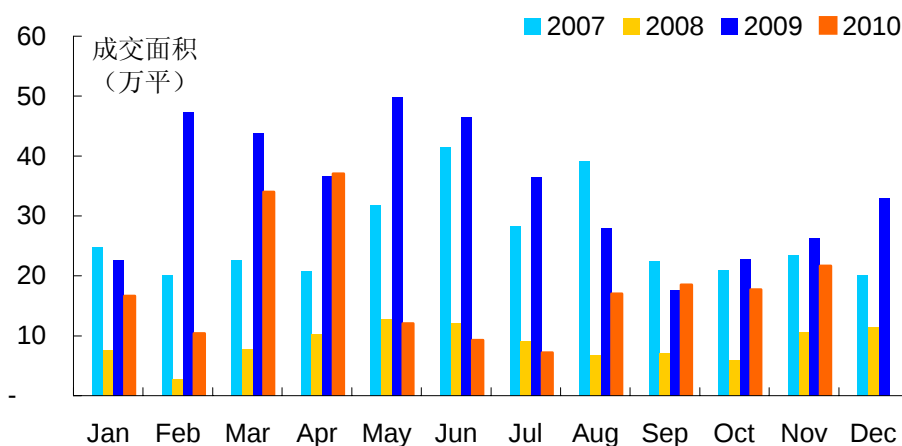
本月成交 22.6 万平米, 同比下降 31.4%, 环比增长 4.2%。
2010 年全年累计成交面积 203 万平米, 同比降 51%。

图 72: 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

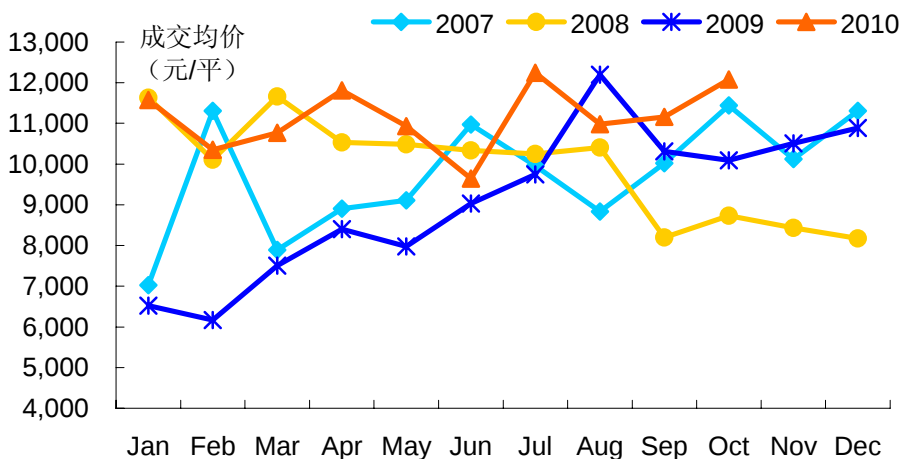
图 73: 厦门住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

11 月起厦门房管局暂不公布房价数据。

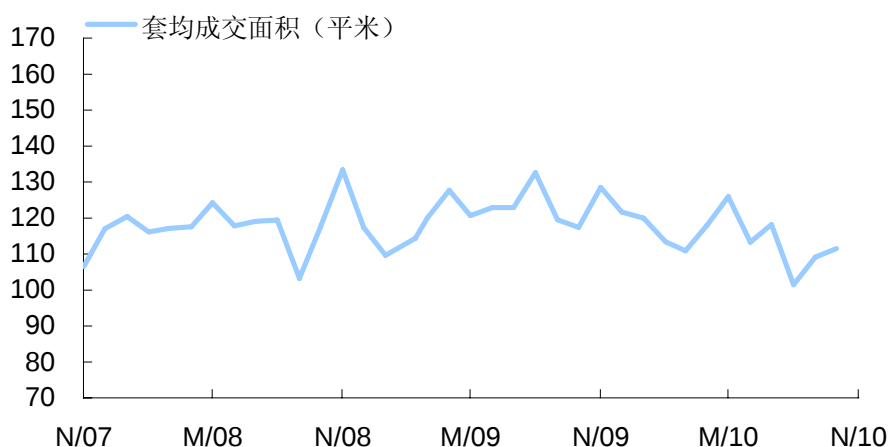
图 74: 厦门住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

12 月套均成交面积 107 平米, 同比下降 12%。

图 75: 厦门住宅套均成交面积

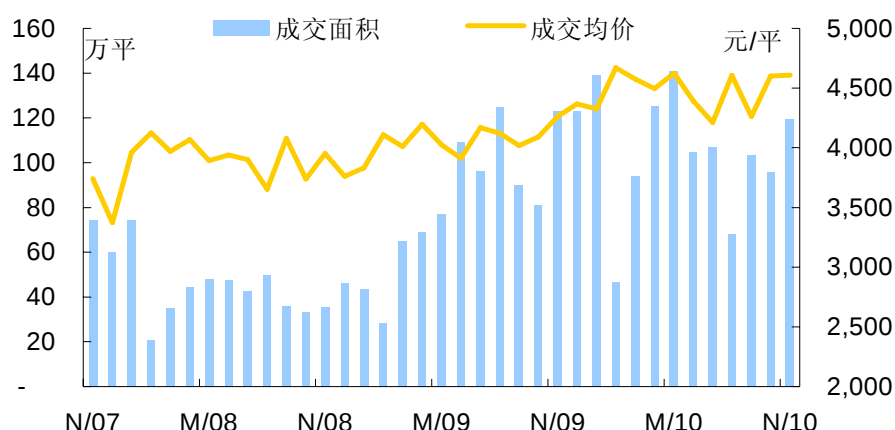


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 长沙

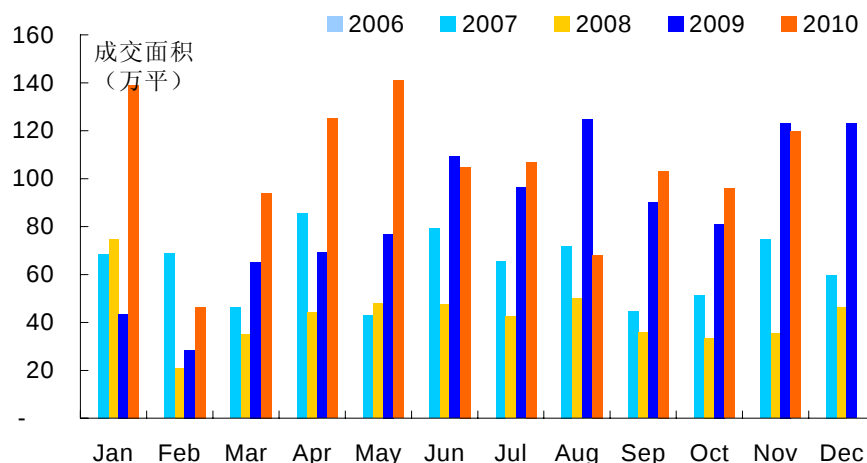
12月成交住宅17350套，成交面积183.5万平方米，环比分别增长65.8%和53.3%，同比分别增长60%和49.2%。均价5200元/平方米，环比上涨12.8%，同比上涨19.1%，房价较10年初累计涨18%，2010年全年累计成交面积同比增长29%。

图 76: 长沙住宅成交情况



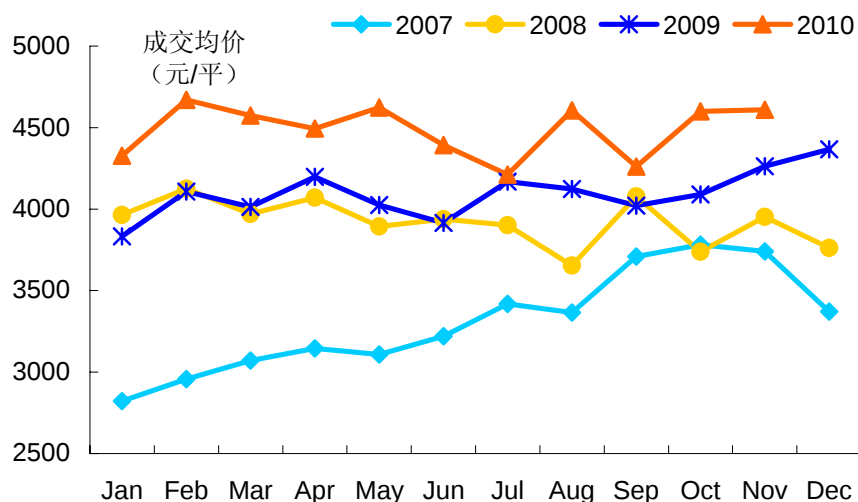
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 77: 长沙住宅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 78: 长沙住宅成交均价各年同期比较

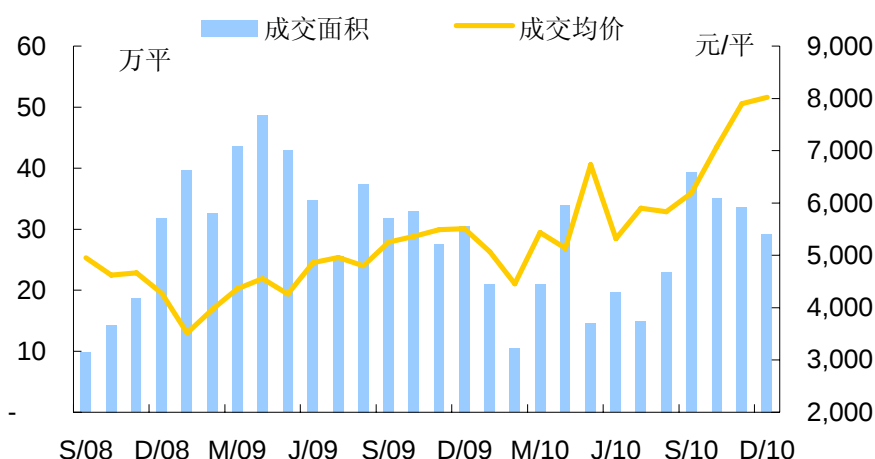


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

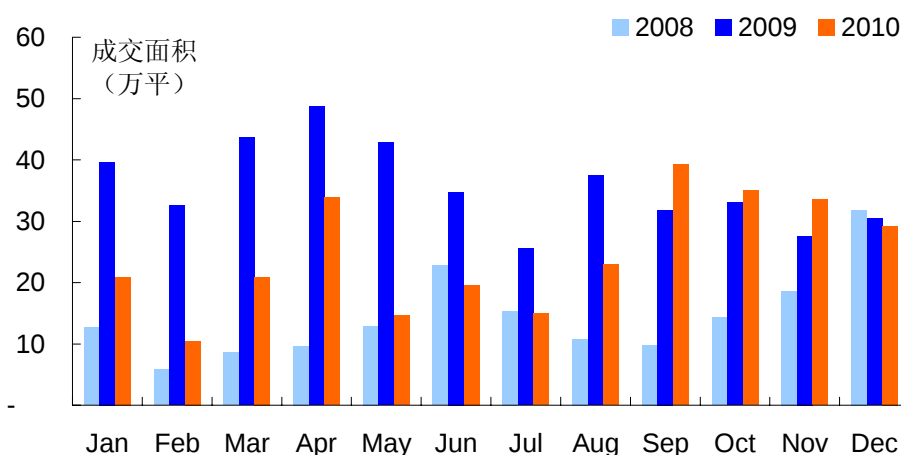
12月住宅成交2550套,同比下降7.6%,环比降13.8%;成交面积29.2万平方米,同比下降4.1%,环比下降12.8%。住宅成交均价8020元/平,同比上涨45.6%,环比上涨1.5%。2010年初以来,南昌住宅均价累计涨46%,2010年累计成交面积同比下降31%。

图 79: 南昌住宅成交情况



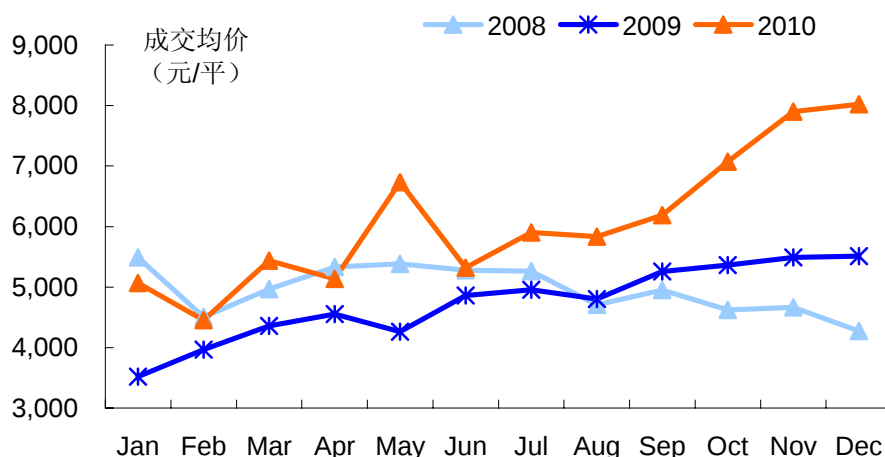
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 80: 南昌住宅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

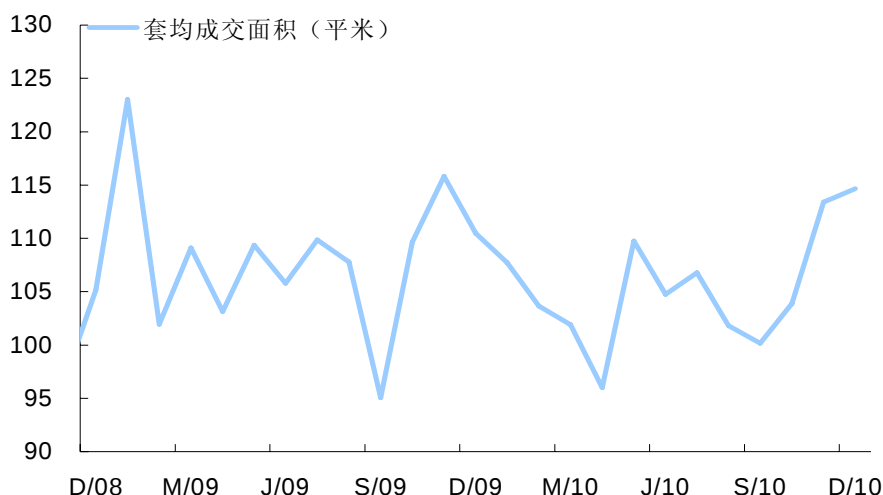
图 81: 南昌住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 106 平米, 环比下降 8%, 同比下降 7%。

图 82: 南昌住宅套均成交面积

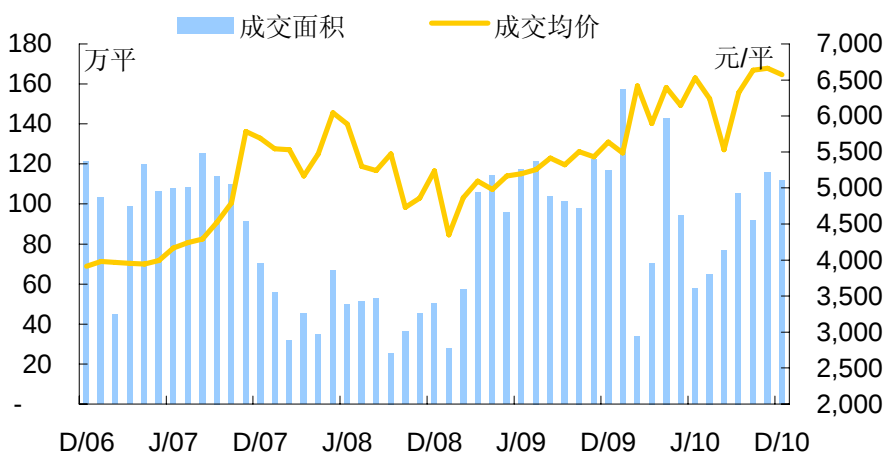


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 武汉

12 月住宅成交 11149 套, 成交面积 112 万平, 同比分别下降 4% 和 4%, 环比分别平和和降 3%。住宅成交均价 6572 元/平, 同比上涨 17%, 环比下跌 1%。2010 年初以来, 武汉房价累计上涨 17%。2010 全年累计成交面积同比下降 5%。

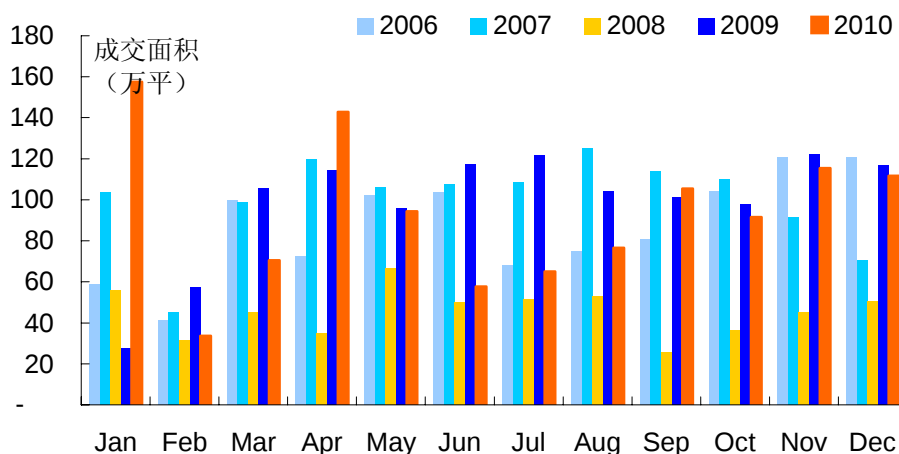
图 83: 武汉住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

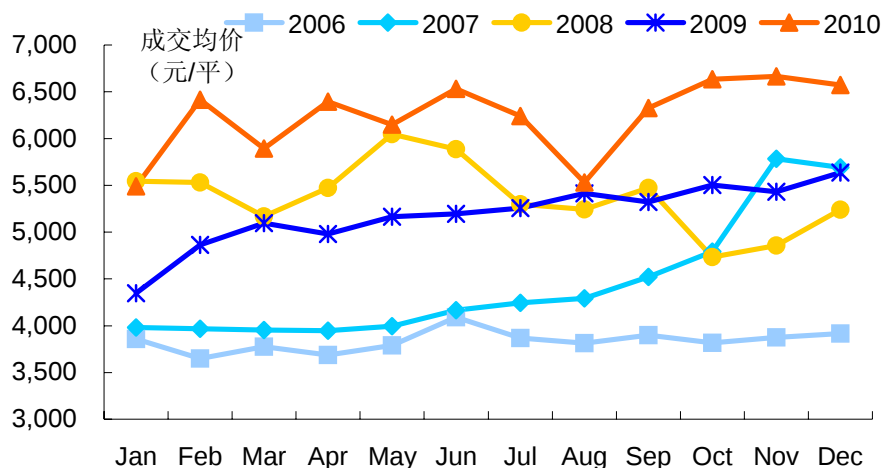
12 月住宅成交 112 万平, 06 年同比月成交 121 万平, 07 年 70.3 万平, 08 年 50.5 万平, 09 年 117 万平。12 月成交面积同比下降 4.5%。

图 84: 武汉住宅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

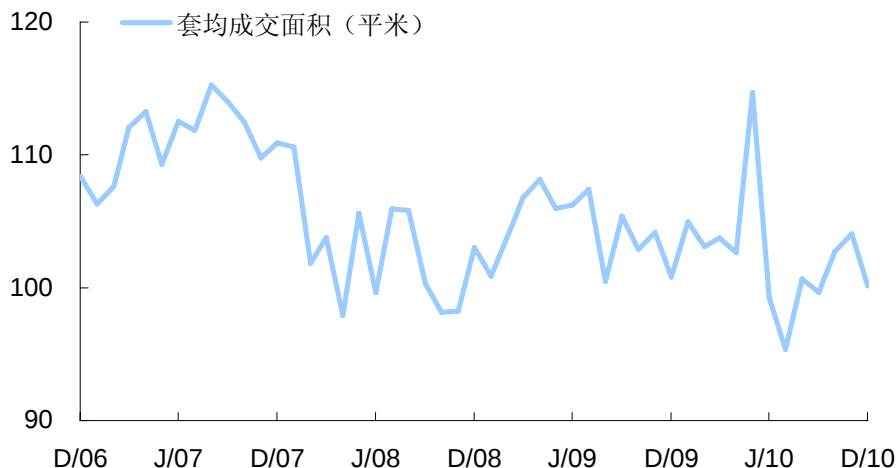
图 85: 武汉住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

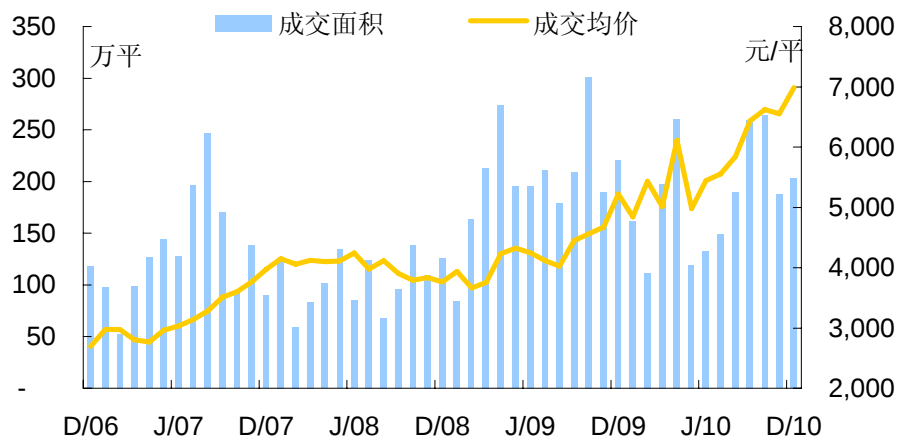
本月住宅套均成交面积为 100 平方米, 同比降 0.7%, 环比降 3.8%。

图 86: 武汉住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 87: 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

■ 重庆

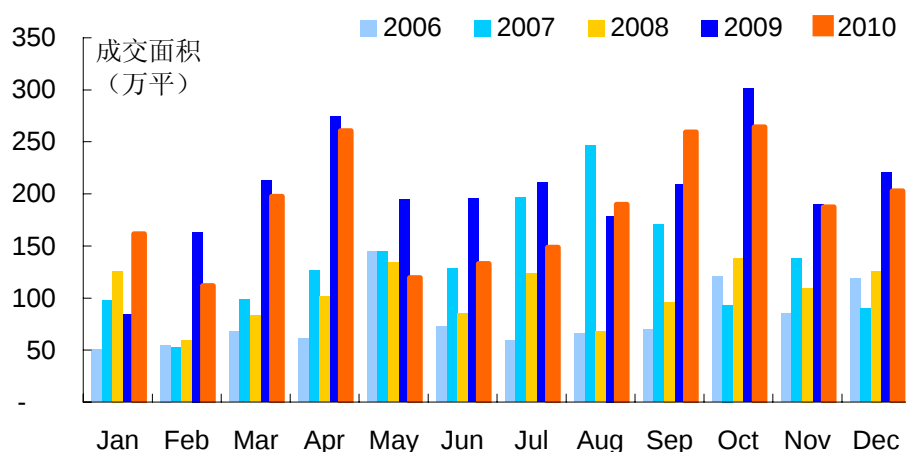
商品房成交 21375 套, 成交面积 202.66 万平, 同比分别下降 9.2%和下降 8.2%, 环比分别增长 3.7%和 8.1%。商品房成交均价 6985 元/平, 同比上涨 33.8%, 环比上涨 6.6%, 房价再创历史新高, 截止 12 月, 重庆房价较 2010 年初累计上涨 34%, 2010 全年成交面积同比下跌 8%。

12月商品房成交203万平方米，06年同比月成交118.5万平方米，07年89.9万平方米，08年126.1万平方米，09年220.8万平方米。12月成交面积同比下降8.2%。

06年同期均价2694元/平米，07年3971元/平米，08年3767元/平米，09年5222元/平米，均价同比上涨33.8%。

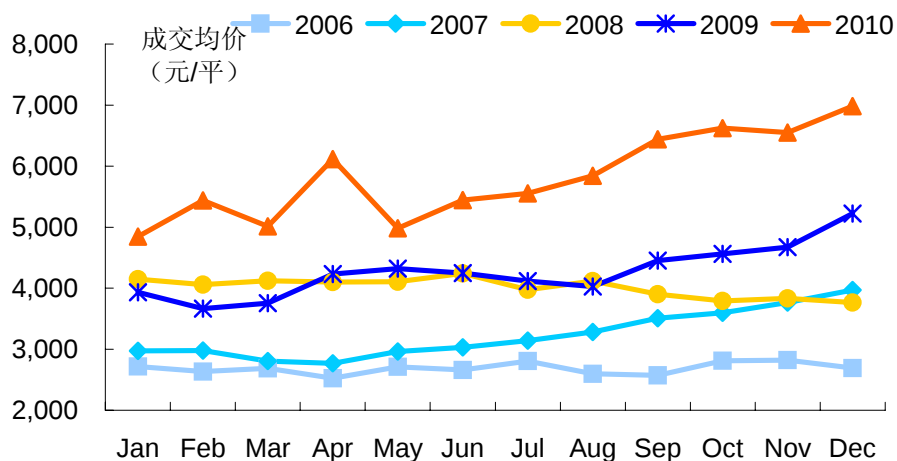
本月商品房套均成交面积为95平米，同比增长1.1%，环比增长4.2%。

图 88: 重庆商品房成交面积各年同期比较



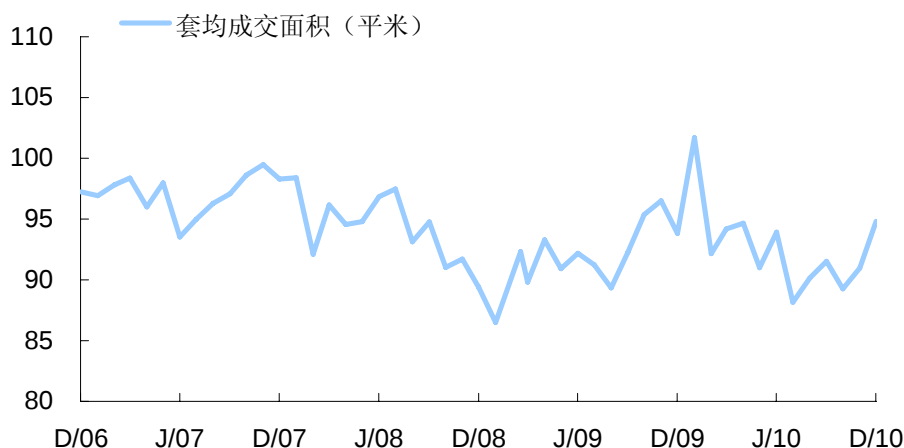
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 89: 重庆商品房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 90: 重庆商品房套均成交面积



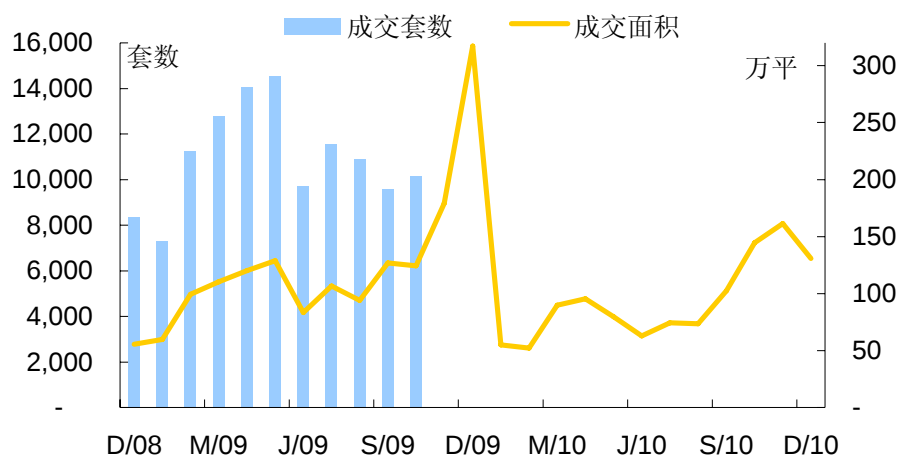
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

12 月商品房成交面积 130.8 万平，同比降 58.8%，环比降 19%。2010 年全南累计成交面积同比下降 28%。

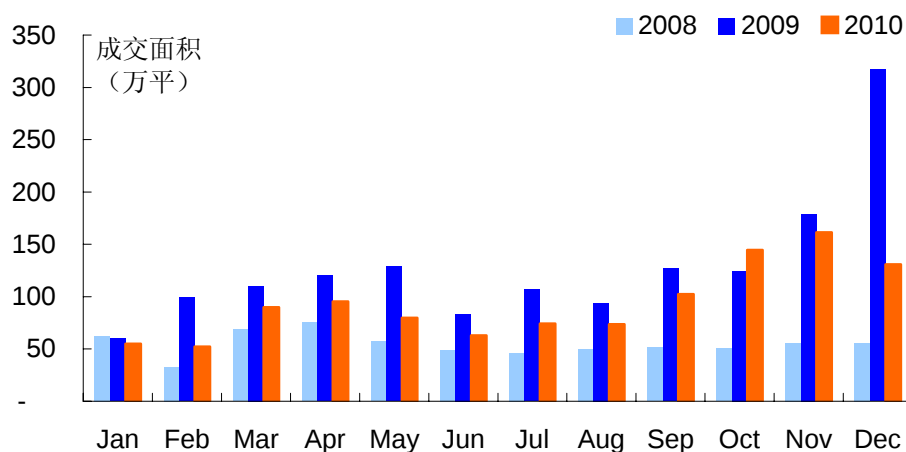
12 月商品房成交 130.8 万平米，08 年同比月成交 55.7 万平米，09 年 12 月 317 万平米，12 月成交面积同比下降 58.8%。

图 91: 成都商品房成交情况



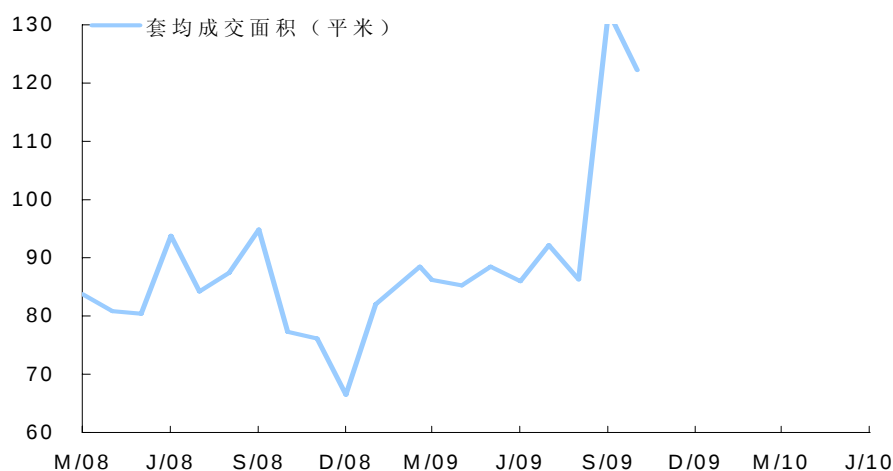
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 92: 成都商品房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 93: 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

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