

房地产

署名人: 李少明

S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

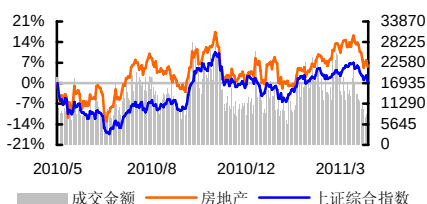
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	9495
占A股比例(%)	3.18%
平均市盈率(倍)	88.13

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-6.38	6.07	-6.45
上证综合指数	-3.42	2.40	-7.16



相关报告

《房地产-成交量继续回升,房价现僵持--23个城市周交易报(4.18-4.24)》2011-4-26

《房地产-多数城市房价续涨,调控或加码,投资增速将下行》2011-4-20

《房地产-成交量回升仍处低位,多数城市均价上涨--23个城市周交易报(4.11-4.17)》2011-4-19

房地产行业

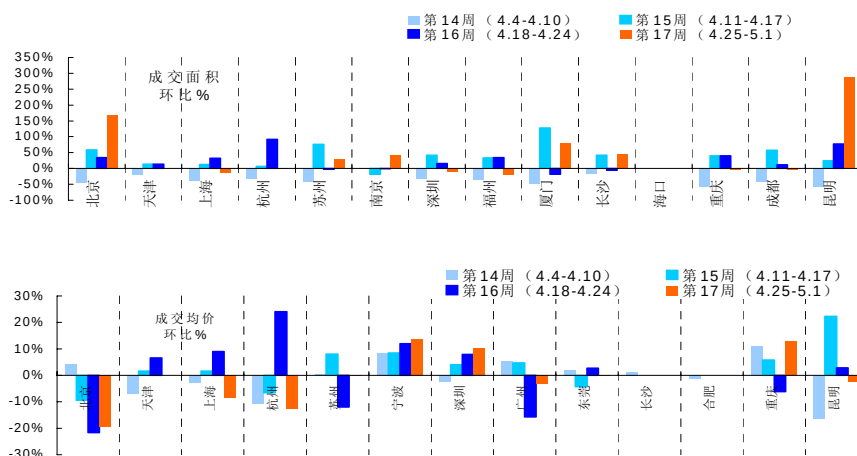
看好

成交量接近 10 年平均水平,合理定价去化快

--23 个城市周交易报(4.25-5.1)

投资要点:

- 成交面积: 23 个城市环比增 21%,一线城市增 15%,二线城市增 23%; 23 个城市同比增 9%,一线城市增 48%,二线城市增 1% (10 年“新国十条”出台导致去年基数较低); 23 个城市较 10 年平均成交水平低 9%,一线城市低 14%,二线城市低 7%。一线城市中,京环比增幅达 169%,穗环比增 15%。二线城市中,昆明环比增长近三倍创历史新高,厦门、南昌、长沙、南京、东莞环比增幅超 40%。京、杭、昆明、东莞、厦门、苏州本周成交量已超过 10 年平均水平。
- 房价: 有价格数据的 12 个城市涨跌各半,结构因素占主导,沪外环以内持续下跌,外环以外持续上涨,深多数城区均价上涨,重庆、无锡、包头均价创历史新高。一线城市中,京房山、密云成交占比大幅上升拉低均价 19%; 沪外环以内均价连续五周下跌,外环以外连续五周上涨; 深多数城区均价上涨; 杭江干区成交占比下降拉低均价 13%。二线城市中,天津市内六区、环城四区成交占比下降拉低均价 5%; 宁波多数城区均价下跌,但因房价较高的鄞州区成交占比大幅上升,整体均价连续五周回升; 重庆多数城区均价上涨且渝中区占比大幅上升,均价创历史新高。
- 典型楼盘: 京沪深新盘价格多与此前持平,近期优惠增多,个别项目降价开盘引发抢购,天津等二线城市新盘价格坚挺。深圳中海康城国际加推一千多套,均价较此前降 2000 元/平米,再现“日光”盛况。京大成郡加推 400 多套,均价 3 万元/平米与此前基本持平,开盘当日去化率达 95%,稀缺地段物业需求依然强劲。沪本周 26 个项目开盘,保利叶上海略涨,开盘四日去化率近七成。天津招商雍华府开盘推出 200 多套,均价 1.5 万元/平米,开盘两日去化率近九成。
- 京深二手房: 成交面积环比分别增 11%、34%,同比分别降 71%、28%,与 10 年平均水平相比分别低 30%和高 12%。
- 成交量连续三周持续回升,接近 10 年平均水平。随着调控和信贷紧缩的持续,开发商资金来源日趋紧张资金成本持续上升,降价销售回笼资金的动力在提升。



风险提示: 注意货币政策持续收紧、多项调控政策叠加导致销售量持续低迷等风险。

主要城市住宅（或商品房）成交情况

表 1: 主要城市 2011 年第 17 周（4.25-5.1）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）				
			11/第 17 周	10/第 18 周	11/第 16 周	10/均 值	同比	环比	较 10/ 均值	11/第 17 周	10/第 18 周	11/第 16 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	18.7	15.1	7.0	16.1	24%	169%	16%	14,742	19,196	18,309	-23%	-19%
	天津	住宅	14.7	17.7	12.3	20.1	-17%	20%	-27%	9,443	9,088	9,953	4%	-5%
	青岛	住宅	17.6	16.8	13.9	18.7	4%	27%	-6%					
	济南	住宅												
	包头	住宅	4.0	4.7	4.9	8.3	-16%	-18%	-53%	6,764	4,094	4,658	65%	45%
华东地区	上海	住宅	26.6	19.0	30.3	30.3	40%	-12%	-12%	13,925	15,091	15,185	-8%	-8%
	杭州	商品房	9.8	3.2	9.8	7.9	202%	-1%	24%	19,301	20,318	22,078	-5%	-13%
	苏州	住宅	10.5	6.0	8.2	10.2	77%	28%	3%	9,895	10,435	9,880	-5%	0%
	南京	住宅	6.1	4.4	4.3	10.9	37%	41%	-44%					
	无锡	住宅	6.5	7.5	7.2	11.4	-14%	-9%	-43%	10,541	8,238	8,692	28%	21%
	温州	住宅	1.4	0.5	4.0	2.6	163%	-66%	-47%					
	宁波	商品房	3.5	11.0	9.1	7.3	-68%	-62%	-52%	13,423	18,442	11,803	-27%	14%
	合肥	商品房	17.1	18.1	12.4	18.4	-5%	38%	-7%		6,177			
华南地区	深圳	住宅	3.9	2.4	4.3	14.9	63%	-10%	-74%	23,095	25,846	20,944	-11%	10%
	广州	住宅	16.1	11.0	14.0	17.7	47%	15%	-9%	10,096	12,018	10,447		-3%
	东莞	住宅	14.0	8.4	10.0	8.5	68%	40%	64%	8,303		8,292		0%
	福州	住宅	3.6	7.8	4.5	4.1	-54%	-20%	-13%		10,317			
	厦门	住宅	4.9	2.9	2.7	4.3	66%	80%	13%		12,600			
	海口	商品房	2.1											
中南地区	长沙	住宅期房	18.6	39.5	12.9	30.3	-53%	44%	-39%		5,029			
	南昌	商品房	4.9		3.0			64%						
	武汉	商品房	23.4	32.1	23.2	27.9	-27%	1%	-16%		6,899			
西南地区	贵阳	住宅	8.0	17.5	9.6	11.9	-54%	-16%	-33%					
	重庆	商品房	38.3	38.1	40.4	43.1	1%	-5%	-11%	8,245	5,777	7,292	43%	13%
	成都	商品房	8.9	6.3	9.3	17.7	42%	-4%	-50%					
	昆明	商品房	46.9	7.1	12.1	11.8	565%	288%	298%	6,736	6,544	6,894	3%	-2%
可比的 23 个城市			323	297	266	354	9%	21%	-9%					
一线城市			75	51	65	87	48%	15%	-14%					
二线城市			248	246	201	268	1%	23%	-7%					

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，注：杭州 2011 年第 2 周起将余杭、萧山区纳入统计范围

表 2: 主要城市 2011 年第 17 周 (4.25-5.1) 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)				
			11/第 17 周	10/第 18 周	11/第 16 周	同比	环比	11/第 17 周	10/第 18 周	11/第 16 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	1,841	1,224	656	50%	181%	105.9	112.1	126.0	-6%	-16%
	天津	住宅	1,341	1,681	1,155	-20%	16%	106.2	104.8	101.6	1%	5%
	青岛	住宅	1,824	1,764	1,508	3%	21%	92.0	102.5	115.0	-10%	-20%
	济南	住宅	566	498	594	14%	-5%					
	包头	住宅	279	396	410	-30%	-32%	118.3	114.9	115.9	3%	2%
华东地区	上海	住宅	2,662	1,838	2,945	45%	-10%	102.9	108.8	98.7	-5%	4%
	杭州	商品房	843	312	862	170%	-2%	113.9	107.6	110.6	6%	3%
	苏州	住宅	930	512	694	82%	34%	118.2	113.6	107.1	4%	10%
	南京	住宅	599	403	418	49%	43%	102.6	112.5	100.2	-9%	2%
	无锡	住宅										
	温州	住宅	103	31	300	232%	-66%	133.3	137.4	130.2	-3%	2%
	宁波	商品房	436	1,011	1,011	-57%	-57%	90.3	102.8	80.9	-12%	12%
华南地区	合肥	商品房	1,918	1,956	1,492	-2%	29%	83.2	89.3	72.6	-7%	15%
	深圳	住宅	466	268	503	74%	-7%	85.9	87.5	88.0	-2%	-2%
	广州	住宅	1,454	931	1,311	56%	11%	107.1	109.5	112.9	-2%	-5%
	东莞	住宅	1,359	901	918	51%	48%	109.3	119.0	110.8	-8%	-1%
	福州	住宅	294	797	397	-63%	-26%	112.3	105.4	105.8	7%	6%
	厦门	住宅	405	243	237	67%	71%	114.3	125.7	109.2	-9%	5%
中南地区	海口	商品房	170	-	-				114.1	113.0		
	长沙	住宅期房	1,695	3,614	1,128	-53%	50%	114.4	110.1	109.5	4%	4%
	南昌	商品房	480	-	285		68%	105.6		105.5		0%
	武汉	商品房	2,470	3,208	2,407	-23%	3%	96.2	101.7	101.9	-5%	-6%
西南地区	贵阳	住宅	714	1,447	888	-51%	-20%	107.8	119.0	103.9	-9%	4%
	重庆	商品房	4,132	4,246	4,169	-3%	-1%	96.9	105.3	94.3	-8%	3%
	成都	商品房	959	700	976	37%	-2%	95.0	92.1	94.5	3%	0%
	昆明	商品房	5,942	1,072	2,355	454%	152%	51.4	71.5	60.7	-28%	-15%
可比的 23 个城市合计			33,232	29,053	27,334	14%	22%					
一线城市			7,266	4,573	6,277	59%	16%					
二线城市			25,966	24,480	21,057	6%	23%					

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, 注: 杭州 2011 年第 2 周起将余杭、萧山区纳入统计范围

表 3: 主要城市 2011 第 17 周 (4.24—5.1) 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
			11 /17			11/17	11/16		11/17			11 /17	11/16	
华北地区	北京	住宅	98,329	13%	0.0%	20.0	35.6	16.4	1,247	6%	0.0%	23.3	37.1	18.8
	天津	住宅												
	青岛	住宅	62,891	33%	2.1%	12.1	12.3	7.6	660	38%	1.9%	12.8	13.0	8.6
	济南	住宅												
	包头	住宅												
华东地区	上海	住宅	50,810	39%	5.6%	5.1	4.5	4.0	735	42%	5.9%	7.3	6.5	4.9
	杭州	商品房	44,256	264%	1.8%	17.2	19.2		584	194%	1.5%	17.6	17.1	
	苏州	住宅	21,791	39%	4.4%	7.7	7.8	6.5	324	46%	3.4%	10.1	10.6	6.2
	南京	住宅	33,499	41%	4.7%	17.0	16.6	8.9	387	32%	5.2%	19.4	19.0	
	无锡	住宅												
	温州	住宅												
	宁波	商品房	104,164	50%	3.6%	37.0	29.9	21.3	730	72%	4.4%	31.1	27.4	43
	合肥	商品房												
华南地区	深圳	住宅	21,756	-30%	11.9%	11.6	12.1	7.5	210	-42%	11.4%	13.0	13.3	8.1
	广州	住宅	39,988	20%	8.6%	7.0	7.6	6.5	526	24%	6.0%	8.4	9.0	7.3
	东莞	住宅	75,874	8%	0.7%	15.4	14.6	16.0						
	福州	住宅	10,469	-14%	0.2%	8.4	8.3	5.9	141	-7%	-0.5%	10.7	14.1	6.7
	厦门	住宅	17,418	51%	4.8%	16.8	12.0	6.8	221	46%	4.1%	19.3	13.6	7.6
	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	104,382	5%	0.6%	7.5	6.8	4.5	1,063	3%	1.0%	8.3	7.5	6.4
	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, 注: 杭州 2011 年第 2 周起将余杭、萧山区纳入统计范围

表 4: 主要城市 2011 年 3 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		
			11-03			11-03	10-03	11-02	11-03			11-03	10-03	11-02
华北地区	北京	住宅	93,531	5%	-1%	22.7	10.6	29.7	1,205.0	0%	0%	25.7	11.7	31.8
	天津	住宅												
	西安	住宅												
	青岛	住宅	60,999	32%	-1%	10.9	6.6	21.1	641.2	35%	0%	12.2	7.1	24.2
	大连	住宅												
华东地区	沈阳	住宅												
	上海	住宅	46,111	38%	6%	4.0	2.5	7.9	665.2	40%	6%	5.9	3.6	12.1
	杭州	商品房	37,222	81%	0%	39.5	10.7	36.8	453.0	56%	1%	37.1	11.7	36.8
	苏州	住宅	19,617	19%	7%	8.4	3.2	6.4	290.1	27%	6%	11.5	5.2	7.9
	南京	住宅	31,527	43%	3%	14.3	5.5	14.1	362.0		4%	16.3		14.8
华南地区	无锡	住宅												
	深圳	住宅	20,225	-31%	-7%	7.6	9.7	12.0	200.4	-43%	-7%	8.8	13.4	14.1
	广州	住宅												10.5
	东莞	住宅	76,989											
	福州	住宅	10,356	-21%	13%	5.9	8.0	8.8	138.8	-16%	22%	7.4	8.7	9.5
中南及西南	厦门	住宅	14,976	16%	10%	18.7	4.2	12.8	191.8	16%	11%	20.3	4.9	14.6
	长沙	住宅期房							377.7					
	南昌	住宅	8,422	-47%	30%	10.8	7.7	7.5	82.7	-23%	30%	9.9	5.2	6.8
	武汉	住宅	148,244	23%			17.7		1,499.8	18%			18.0	
	重庆	商品房	95,901	-3%	4%	6.8	4.7	12.0	976.8	-4%	6%	7.9	5.1	13.4
中南及西南	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 2007-2011 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
2011	101	38	47									
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
2011	90	104	62									
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
2011	170	52	112									
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
2011	37	12	14									
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
2011	75	23	22									
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
2011	57	35	25									
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
2011	35	15	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	44	48
2011	73	47										
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
2011	164	69	124									
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
2011	154	117	66									

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 6: 主要城市 2011 年 3 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			09:1-3	10:1-3	11:1-3	同比 09 年	同比 10 年	09:1-3	10:1-3	11:1-3	同比 09 年	同比 10 年
华北地区	北京	住宅	22,005	22,653	15,709	-29%	-31%	235	264	186	-21%	-30%
	天津	住宅	20,078	21,016	24,590	22%	17%	209	212	256	23%	21%
	西安	住宅										
	青岛	住宅	10,670	16,655	19,787	85%	19%	108	160	189	75%	18%
	大连	住宅	5,388	7,223	18,541	244%	157%	46	66	66	41%	-1%
	沈阳	住宅	19,645	19,651	44,719	128%	128%	173	179	397	130%	121%
华东地区	上海	住宅	41,279	30,486	33,240	-19%	9%	428	315	334	-22%	6%
	杭州	住宅	7,745	3,993	5,288	-32%	32%	82	52	63	-24%	20%
	苏州	住宅	10,776	8,656	9,999	-7%	16%	131	81	117	-10%	44%
	南京	住宅	15,971	10,005	11,571	-28%	16%	171	102	121	-29%	18%
	无锡	住宅	7,067	9,295	6,838	-3%	-26%	105	110	85	-19%	-23%
华南地区	深圳	住宅	18,232	7,916	8,600	-53%	9%	169	70	73	-57%	3%
	广州	住宅										
	东莞	住宅	12,138	10,219	13,544	12%	33%	123	109	145	17%	32%
	福州	住宅	10,408	5,049	4,285	-59%	-15%	125	58	51	-60%	-13%
	厦门	住宅	9,850	5,374	4,351	-56%	-19%	114	61	51	-55%	-17%
中南及西南	长沙	住宅期房						137	280	344	151%	23%
	南昌	住宅	10,416	5,009	4,236	-59%	-15%	116	52	44	-62%	-15%
	武汉	住宅										
	重庆	商品房	51,139	48,998	40,130	-22%	-18%	460	471	356	-23%	-24%
	成都	商品房						270	197	337	25%	71%
可比的 18 个城市			272,807	232,198	265,428	-3%	14%	3,202	2,841	3,214	0%	13%
一线城市			89,261	65,048	62,837	-30%	-3%	915	702	655	-28%	-7%
二线城市			183,546	167,150	202,591	10%	21%	2,287	2,139	2,559	12%	20%

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西安、广州、武汉得到的成交面积数据。

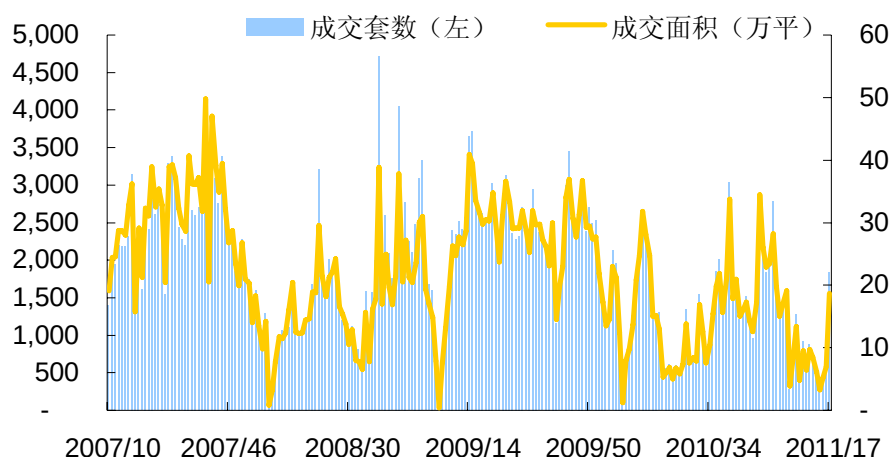
■ 北京

扣除保障性住房本周成交
1841 套,成交面积 18.69 万平
米,同比分别增加 50.4%和增
加 23.8%,环比分别增 181%
和 169%。

本周住宅期房成交 2401 套,
成交面积 23.5 万平米,环比分
别增加 31%和 46.3%,同比分
别减 12.3%和减 12.5%,2010
年 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。

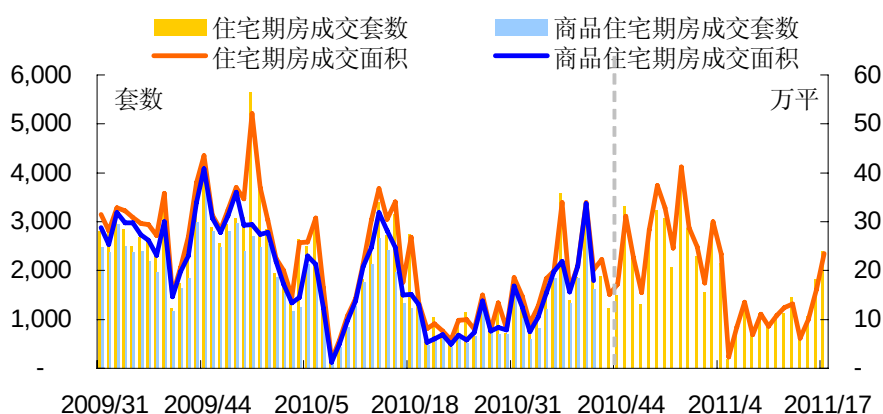
本周存量住宅签约 2639 套,
签约面积 24.9 万平方米,环比
分别增加 8.3%和 11.2%,同
比分别减 66%和 71%。

图 1: 北京商品住宅期房成交情况



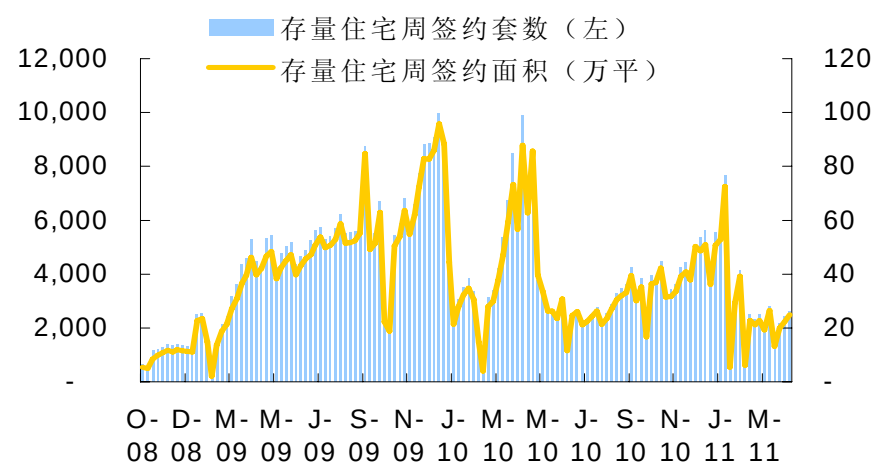
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院, 09 年数据为扣除保障性住房后数据。

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。

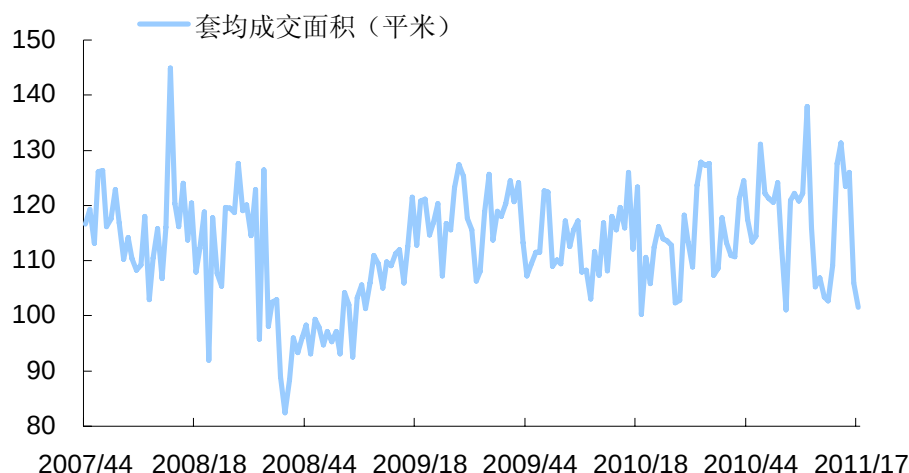
图 3: 北京存量住宅签约情况



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 102 平米，环比减 4.2%，同比减 17.7%。

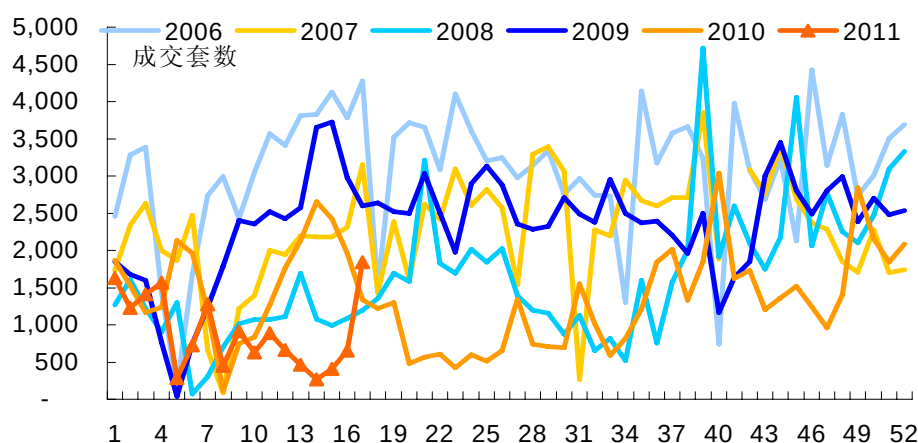
图 4：北京住宅期房套均成交面积



资料来源：北京市房地产交易管理网，中投证券研究所

07 年同比周成交套数为 3150 套，08 年为 1198 套，09 年为 2602 套，10 年（第 18 周）为 1224 套。本周成交套数和成交面积同比分别增 50.4% 和增 23.8%。

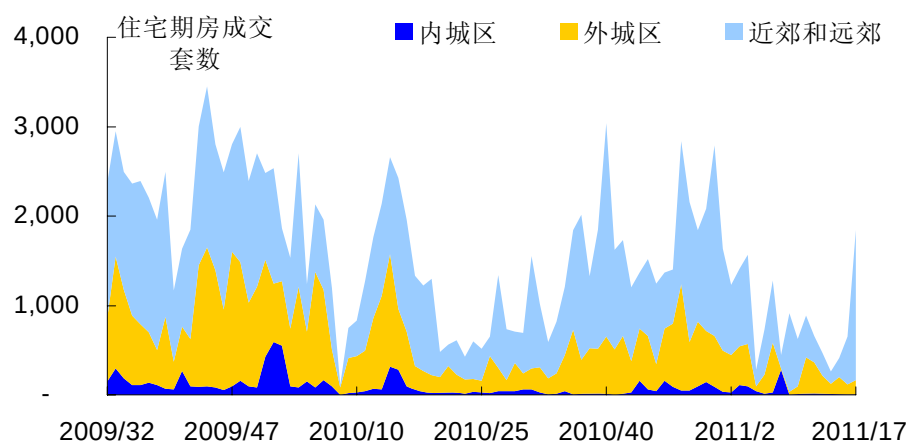
图 5：北京住宅期房成交套数各年同期比较



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 10 套，占总成交套数的 0.5%，较上周减 1.0 个百分点，外城区成交 153 套，占 8.3%，较上周减 8.2 百分点，近郊和远郊成交 1678 套，占 91.1%，较上周增 9.1 个百分点。

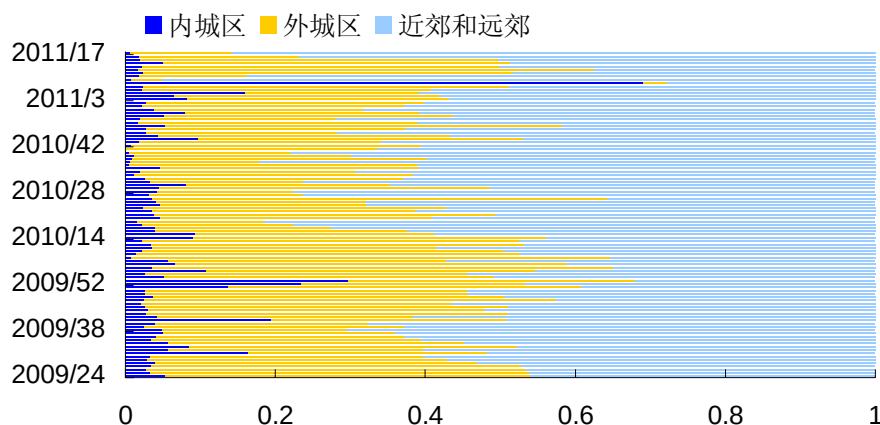
图 6：北京分区域住宅期房成交套数



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 1277 平米，占总成交面积 0.7%，外城区成交 25163 平米，占 13.5%，近郊和远郊成交 160437 平米，占 85.9%，分别较上周减 1.3 个百分点，减 7.8 个百分点和升 9.0 个百分点。

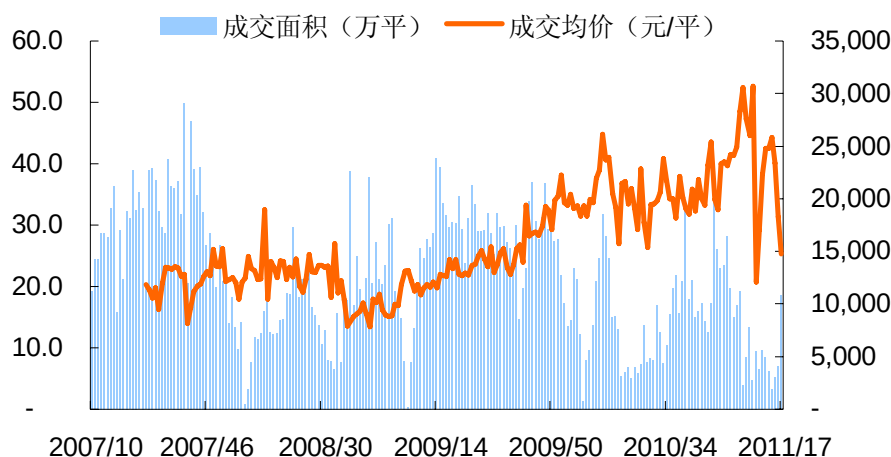
图 7：北京住宅期房成交面积区域结构



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 14742 元/平米，成交面积 18.69 万平米，成交 1841 套，成交均价环比降 19.5%，同比降 23.2%。

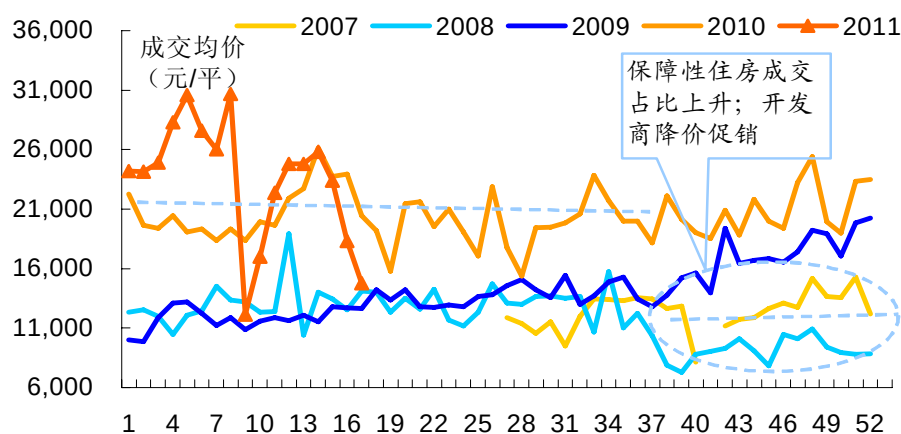
图 8：北京住宅期房成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

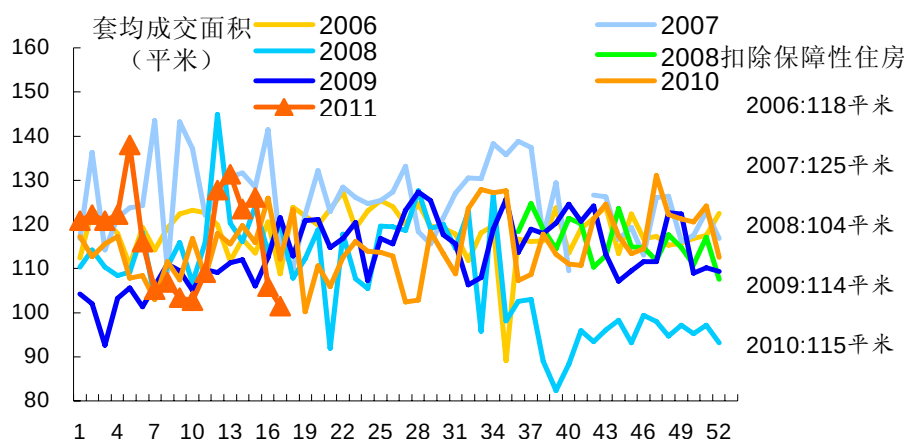
本周成交成交均价 14742 元/平米，09 年同比周成交均价 12630 元/平米，10 年同比周（第 18 周）成交均价 19196 元/平米，均价同比跌 23.2%。

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

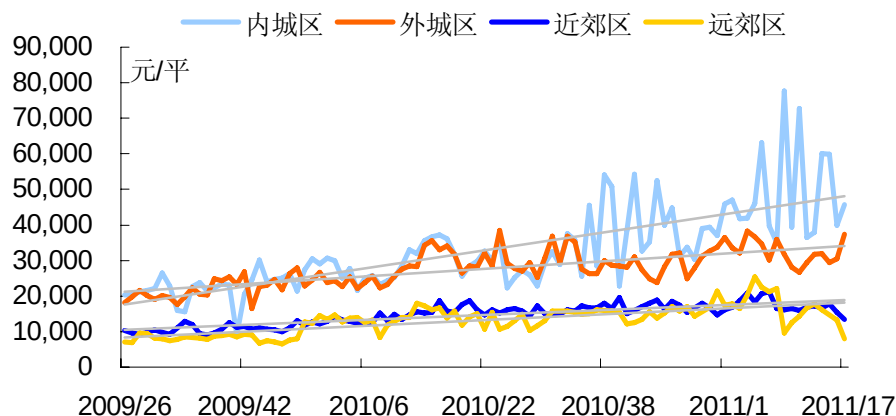
图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周内城区成交均价 45792 元/平方米, 外城区 37346 元/平方米, 近郊 13509 元/平方米, 远郊 8014 元/平方米, 环比分别升 15.0%、升 22.8%, 降 12.0%和下降 39.4%。

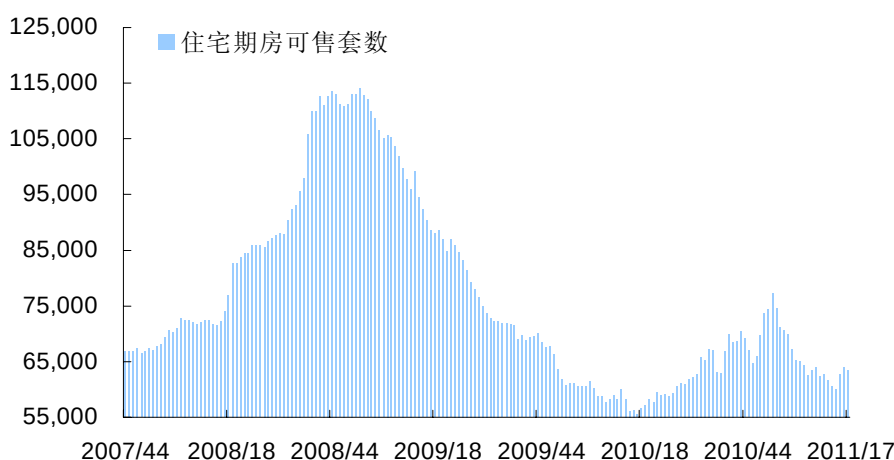
图 11: 北京分区域住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

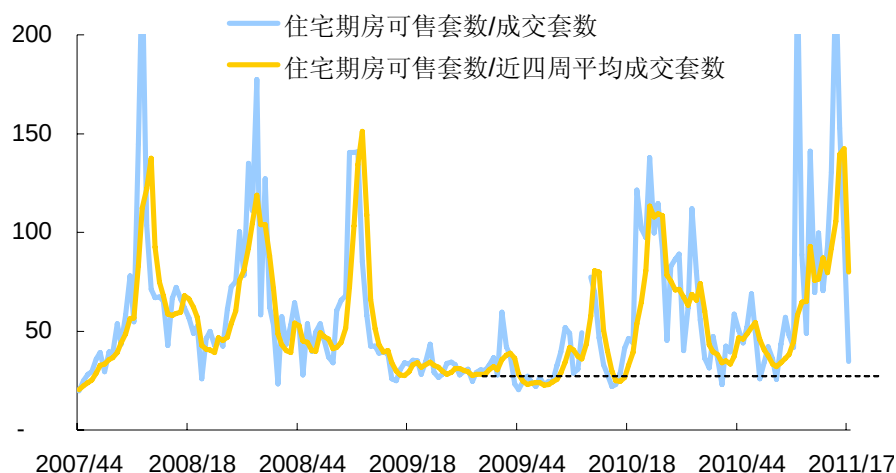
本周住宅期房可售套数为 63516 套, 环比减 0.7%, 同比增 12.3%, 可售面积 794.2 万平方米, 环比减 0.4%, 同比增 8.2%, 北京期房+现房可售套数为 98329, 同比增 12.8%。

图 12: 北京住宅期房可售量



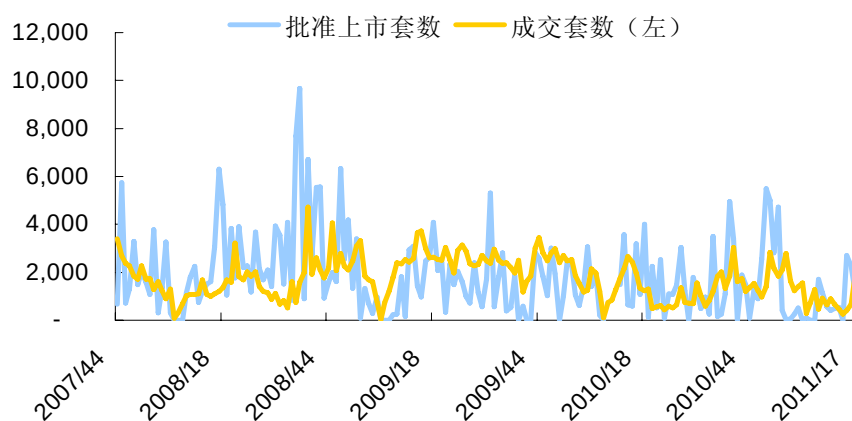
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 13: 北京住宅期房去化速度



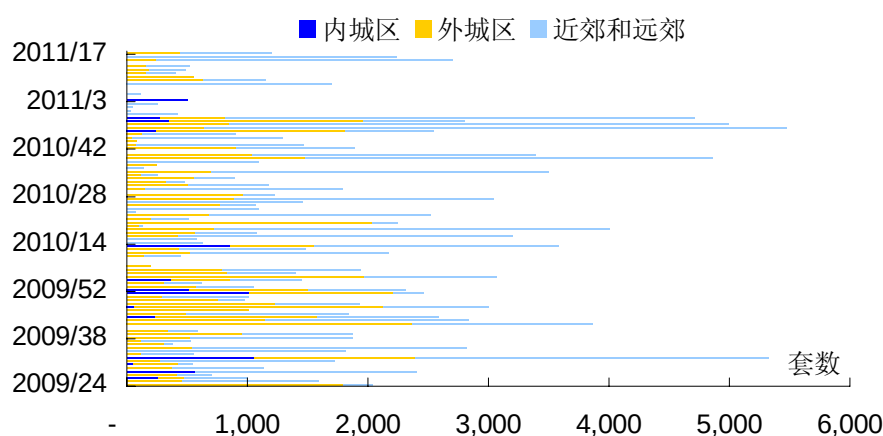
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

本周批准上市 1198 套, 同比降 70.1%。

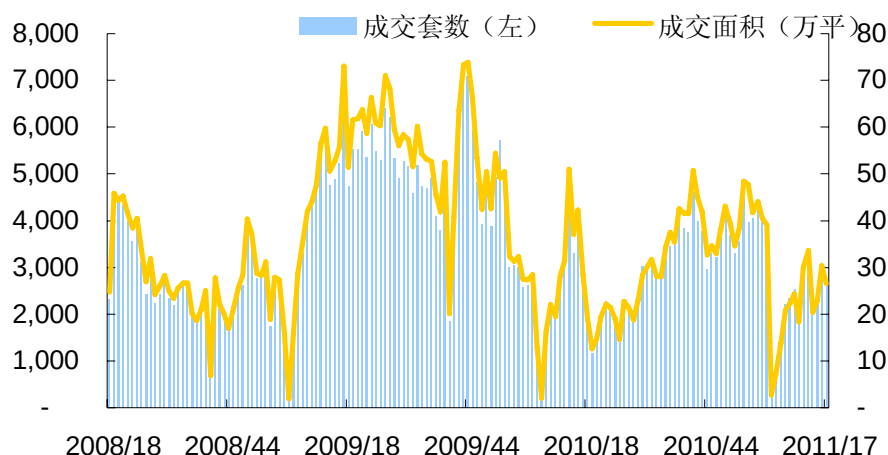
■ 上海

本周住宅成交 2662 套，成交面积 26.6 万平方米，成交套数和面积环比分别减 9.6% 和 12.3%，同比分别增 44.8% 和 40.2%。

本周住宅套均成交面积为 100 平方米，同比降 3.2%，环比降 2.9%。

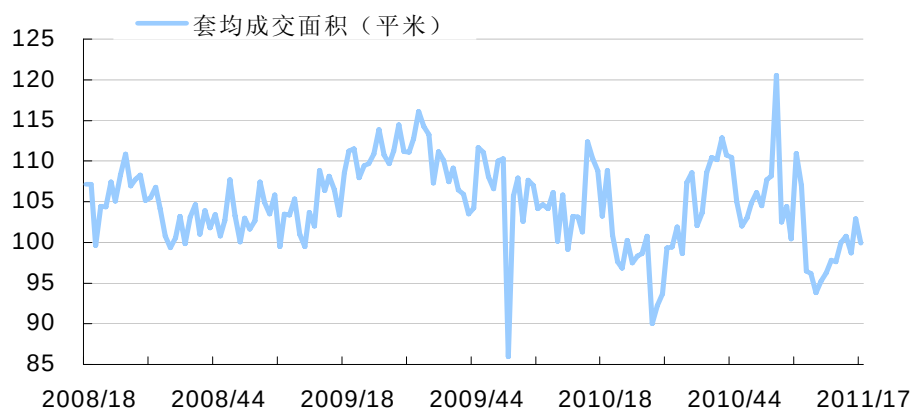
09 年同比周成交套数为 7062 套，10 年第 18 周成交 1838 套。本周住宅成交套数和面积同比分别增 44.8% 和增 40.2%。

图 16: 上海住宅成交情况



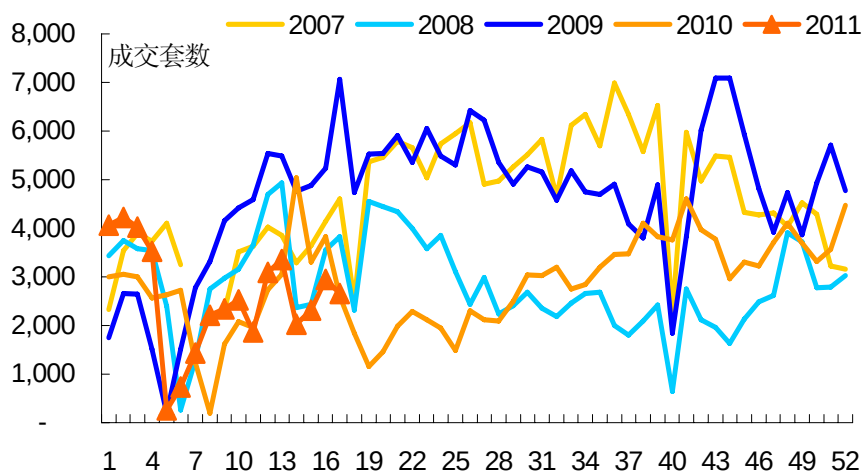
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

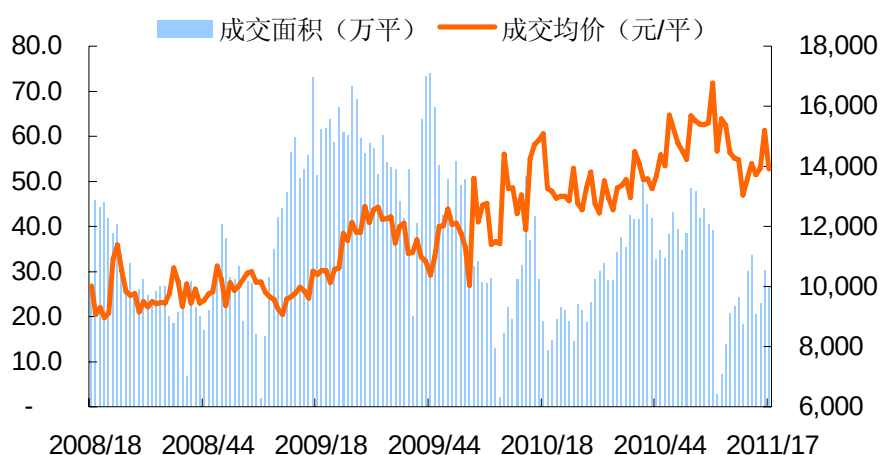
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交均价 13925 元/平方米，本周成交均价环比减 8.3%，同比减 7.7%。

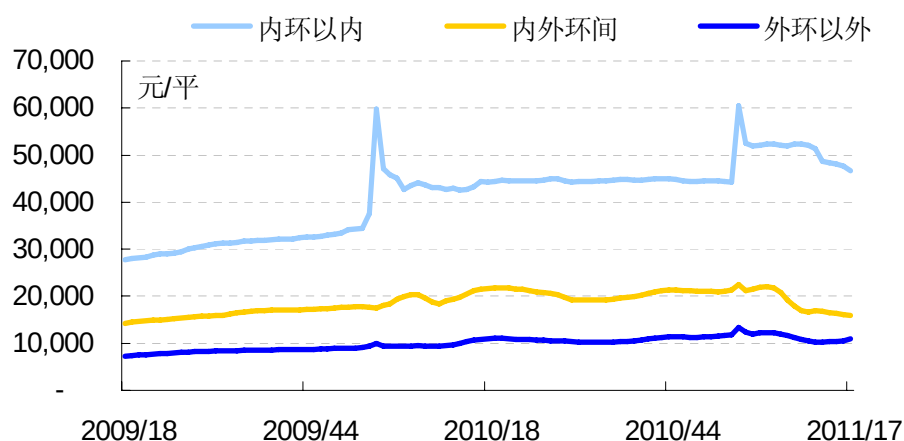
图 19: 上海住宅成交均价



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 46648 元/平方米，内外环间 15884 元/平方米，外环以外 10934 元/平方米，内环以内环比跌 2.1%，内外环间环比跌 0.9%，外环以外环比涨 3.8%。

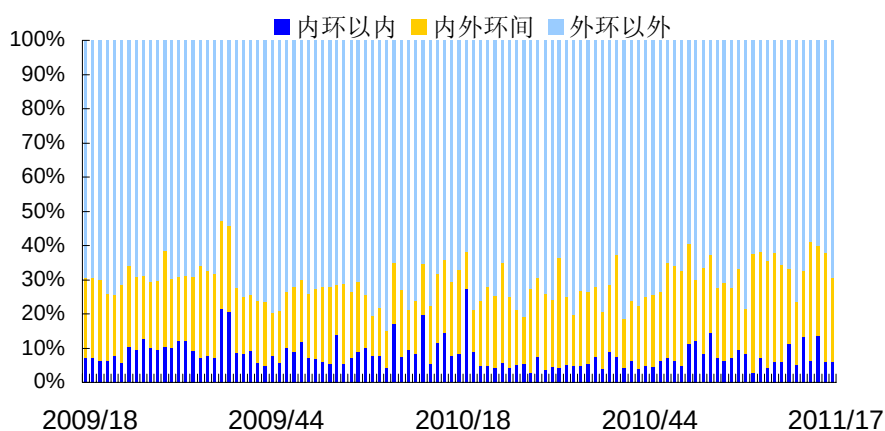
图 20: 上海各环线区域成交均价



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 6.2%，较上周增 0.3 个百分点，内外环间占成交面积的 24.2%，较上周减 7.7 个百分点，外环以外成交面积占总成交面积的 69.5%，较上周上升 7.4 个百分点。

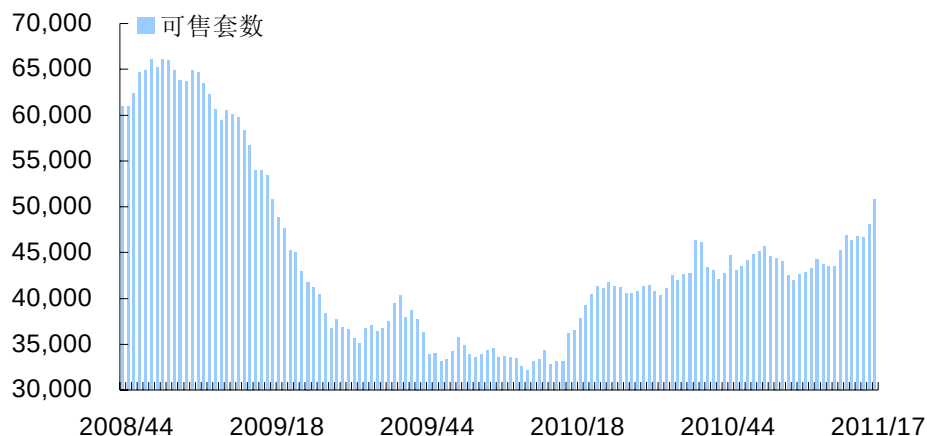
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

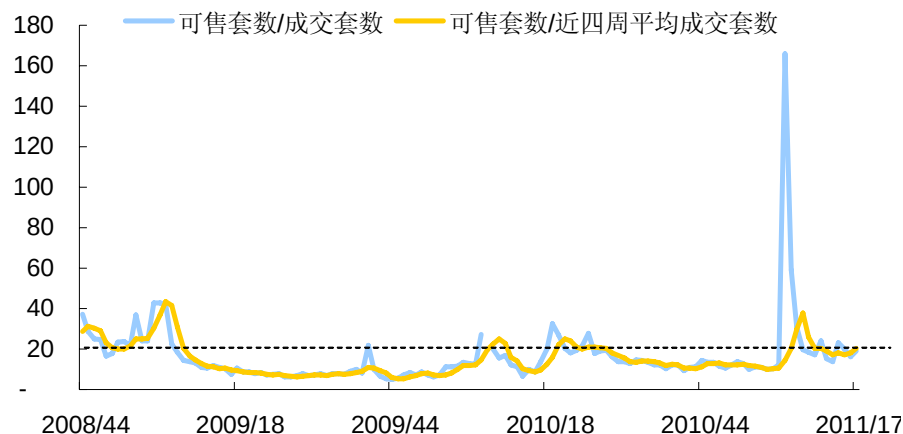
图 22: 上海住宅可售量

本周住宅可售套数为 5.08 万套, 环比升 5.6%。以近四周平均销售速度, 上海市场的可售住宅消化时间为 20.4 周。



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

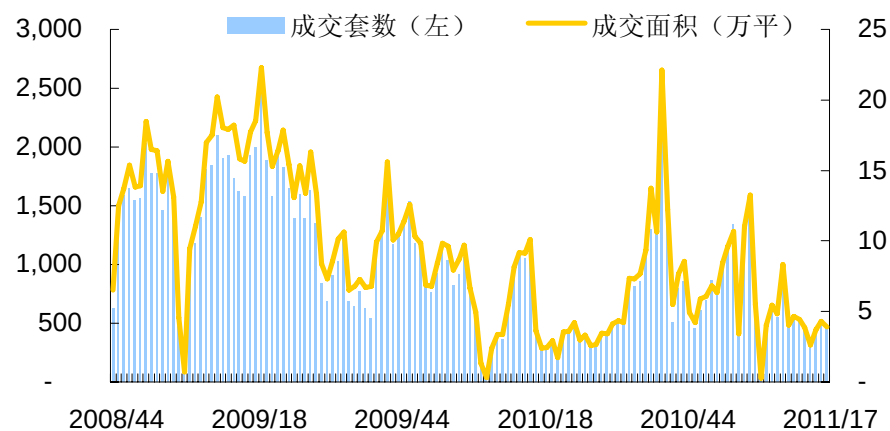


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 24: 深圳住宅成交情况

■ 深圳

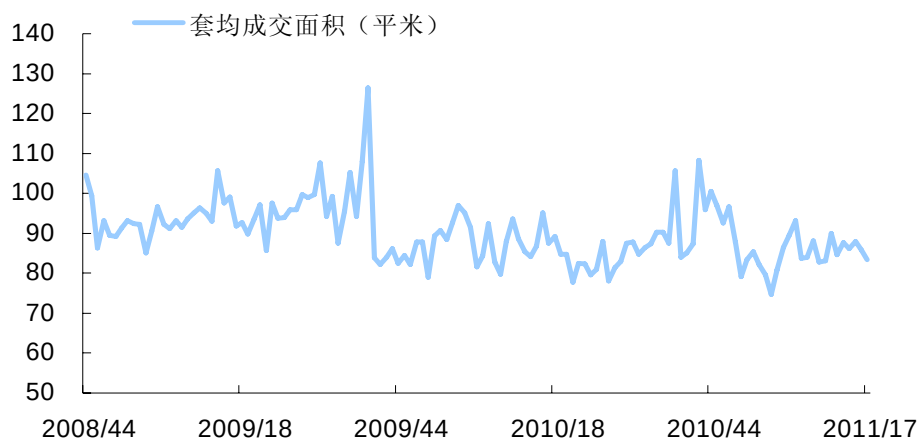
本周住宅成交 466 套, 成交面积 3.89 万平米, 环比分别减 7.4% 和 10.0%, 同比分别增 73.9% 和 62.8%。



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 83 平米,环比减 2.8%,同比减 6.4%。

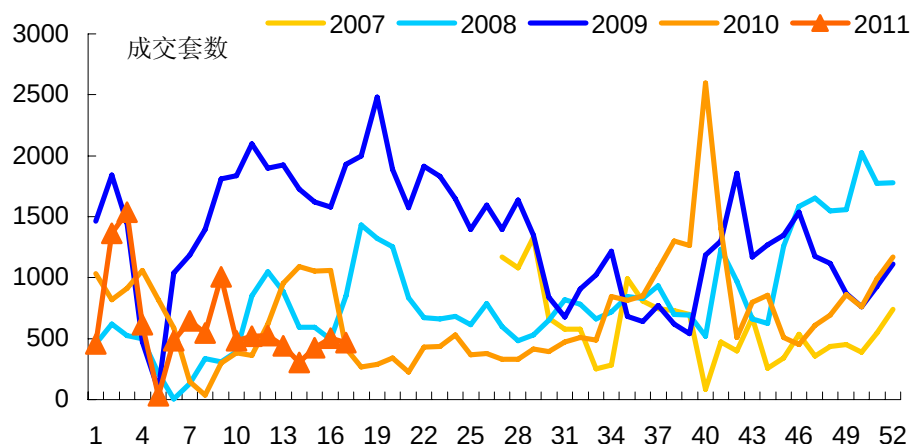
图 25: 深圳住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

深圳 09 年同比周成交套数为 1931 套,10 年第 18 周为 268 套,本周同比增 73.9%。

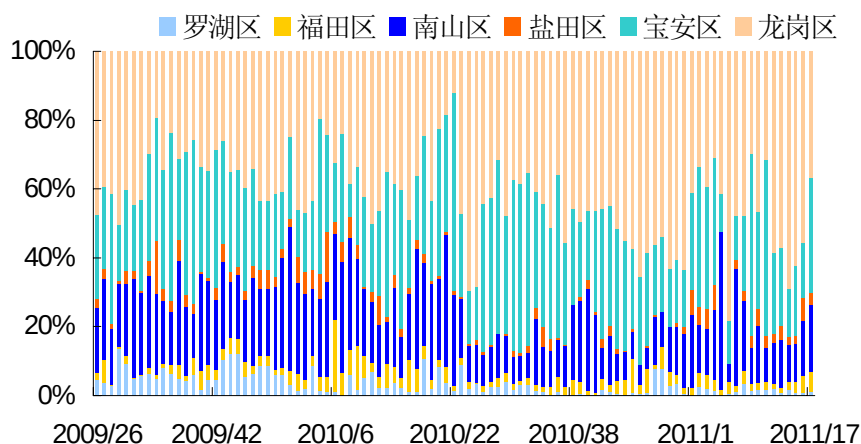
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



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 36.7%、33.3%和 19.3%,分别较上周降 18.9 个百分点、升 17.3 个百分点和升 3.3 个百分点,宝安、龙岗关外两区合计占总成交面积的 70.0%,较上周减 1.6 百分点。

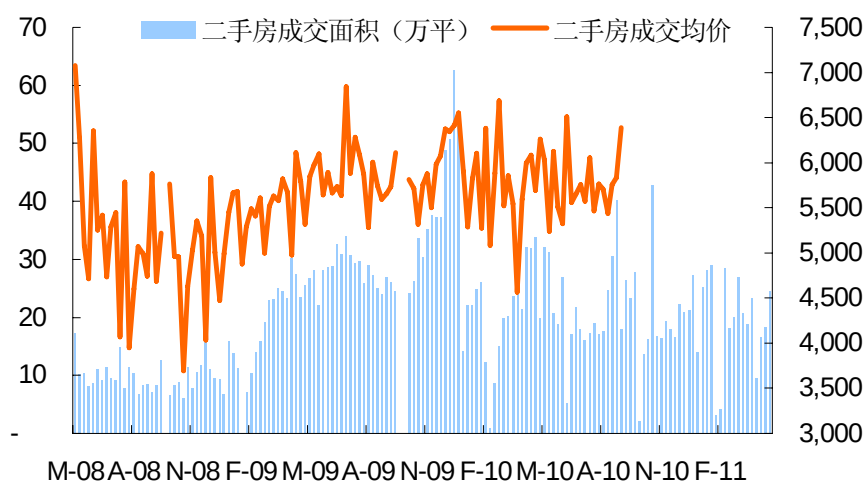
图 27: 深圳成交面积结构



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 24.4 万平米，环比增 33.6%，同比减 27.7%。

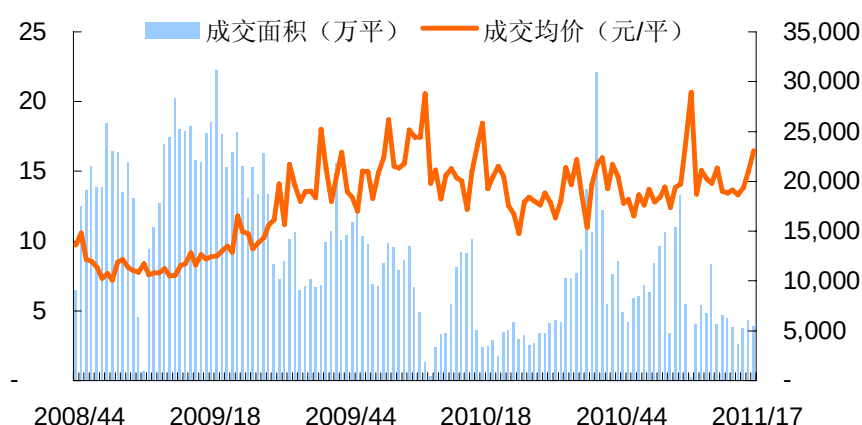
图 28: 深圳二手房成交情况



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 23095 元/平，环比涨 10.3%，同比跌 10.9%。

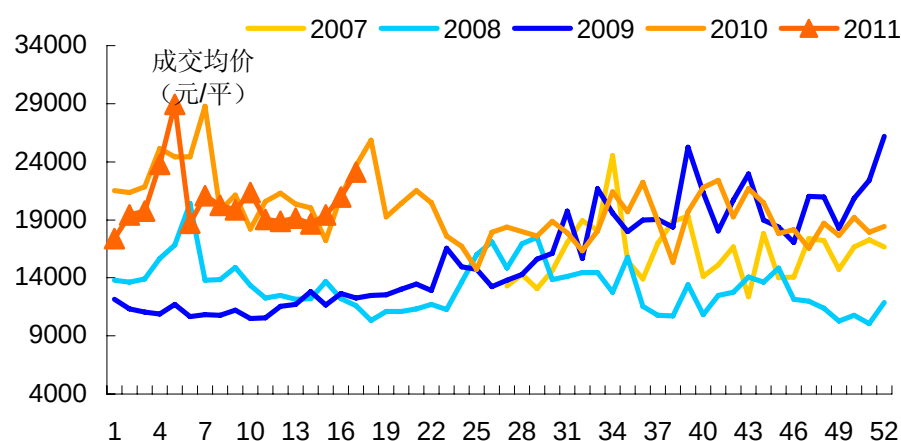
图 29: 深圳住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

09 年同比周房价为 12241 元/平米，10 年第 18 周 25846 元/平米，本周房价同比降 10.6%。

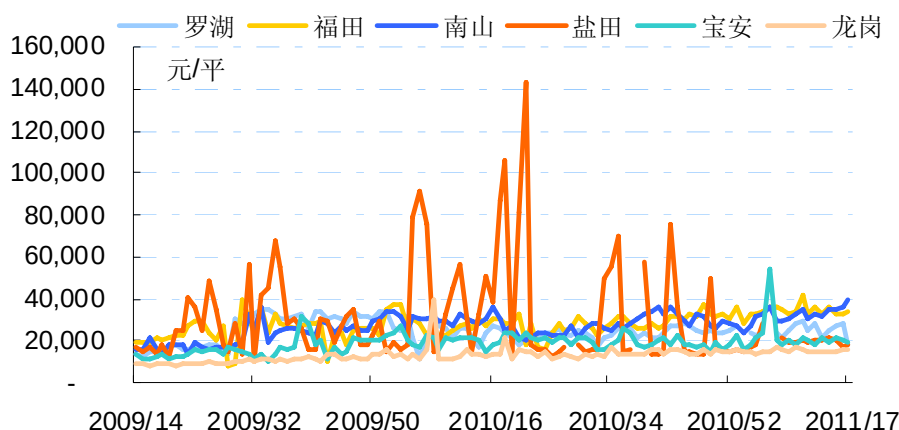
图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周罗湖均价 18747 元/平米，福田 34372 元/平米，南山区 39472 元/平米，盐田区 18900 元/平米，宝安区 19688 元/平米，龙岗 16270 元/平米，全市成交均价 23095 元/平米，环比降 33.6%、升 6.4%、升 10.0%、升 8.7%、跌 3.6%、涨 0.8%和涨 10.3%。

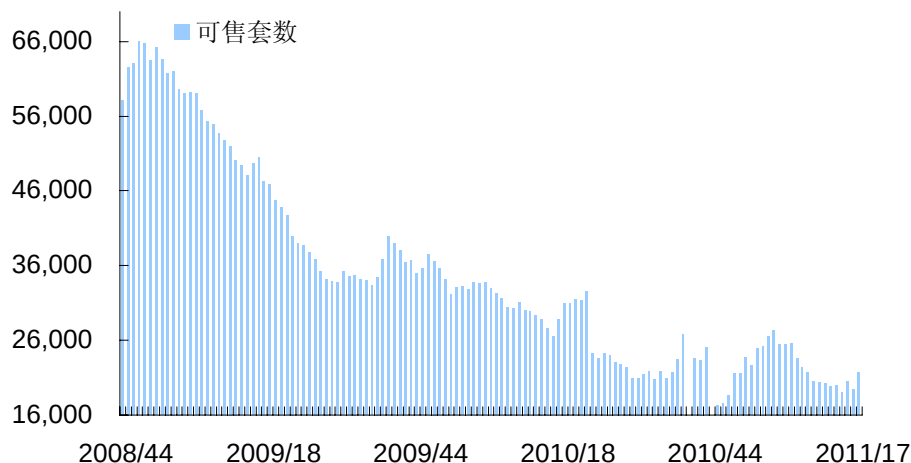
图 31: 深圳各区成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

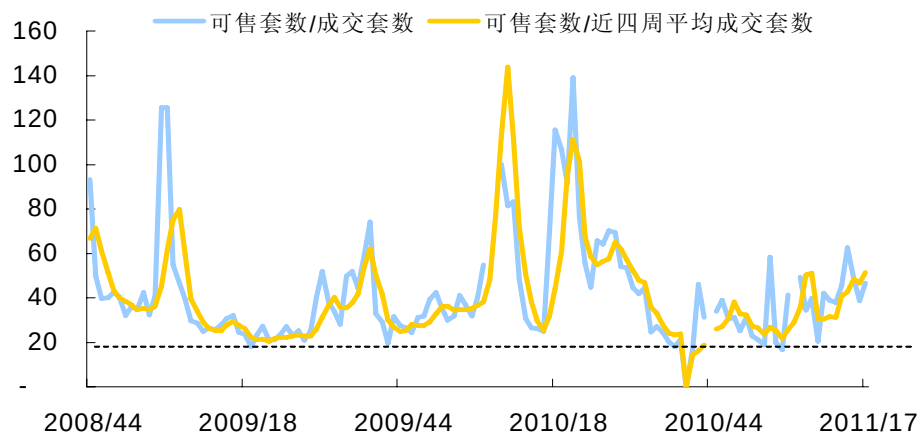
本周房管局公布的深圳可售套数为 21756 套，环比增 11.9%，同比降 29.7%。

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

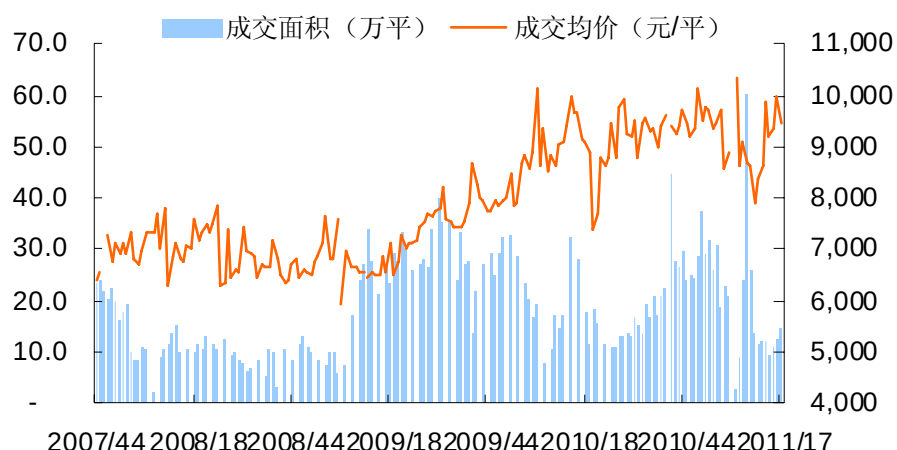


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 天津

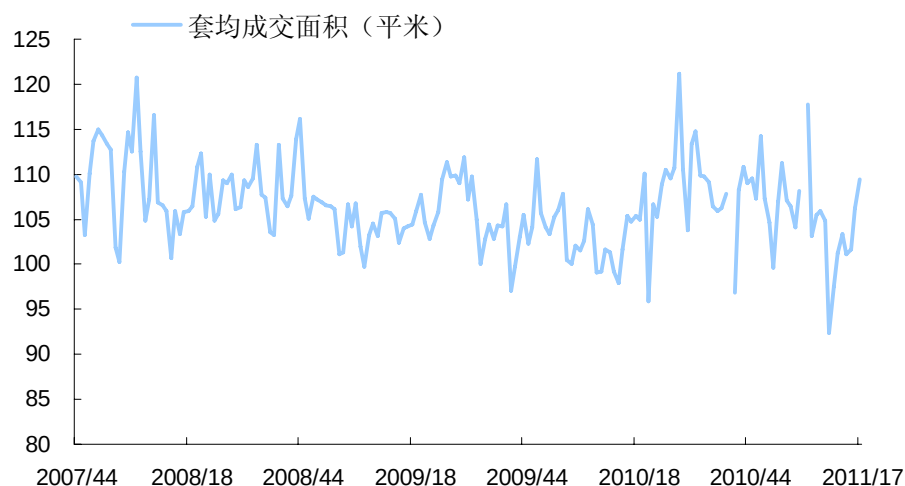
本周住宅成交 1341 套,成交面积 14.67 万平米,成交均价 9443 元/平米,环比分别增 16.1%、20.0%和跌 5.1%,同比分别减 20.2%、17.2%和涨 3.9%。

图 34: 天津住宅成交情况



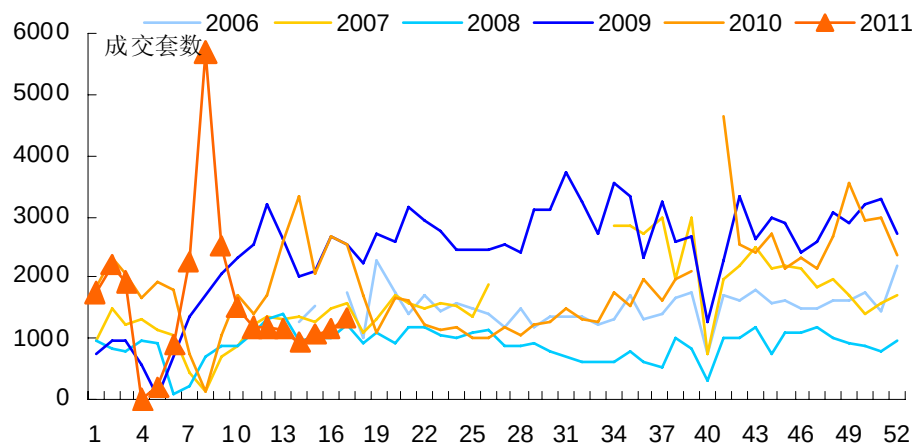
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

图 35: 天津住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 36: 天津住宅成交套数各年同期比较

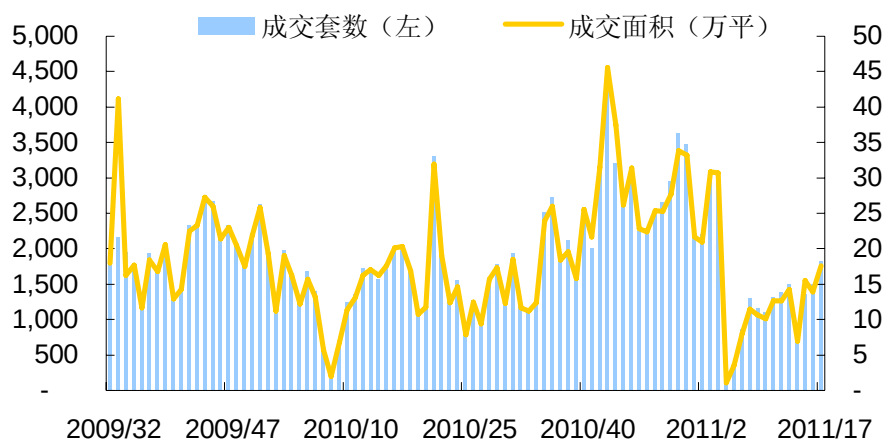


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

本周成交 1824 套，成交面积 17.6 万平方米，成交套数和面积环比增 21%和 26.7%，同比分别增 3.4%和 4.4%。

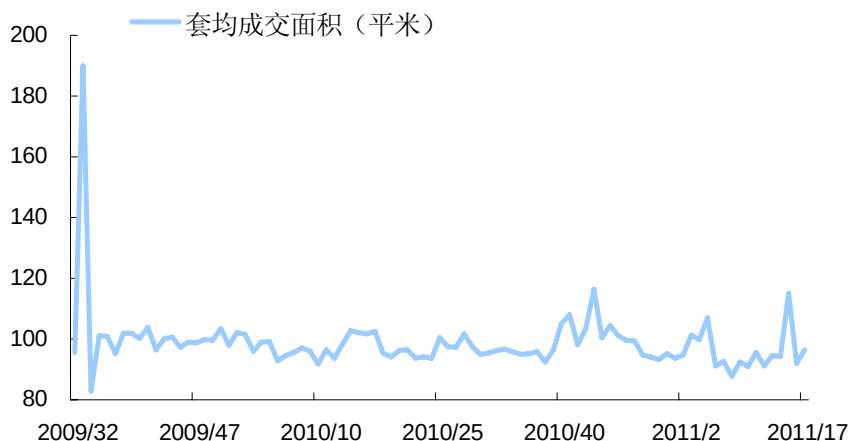
图 37: 青岛住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

套均成交面积 96 平米，环比增 4.8%，同比增 1.0%。

图 38: 青岛住宅套均成交面积

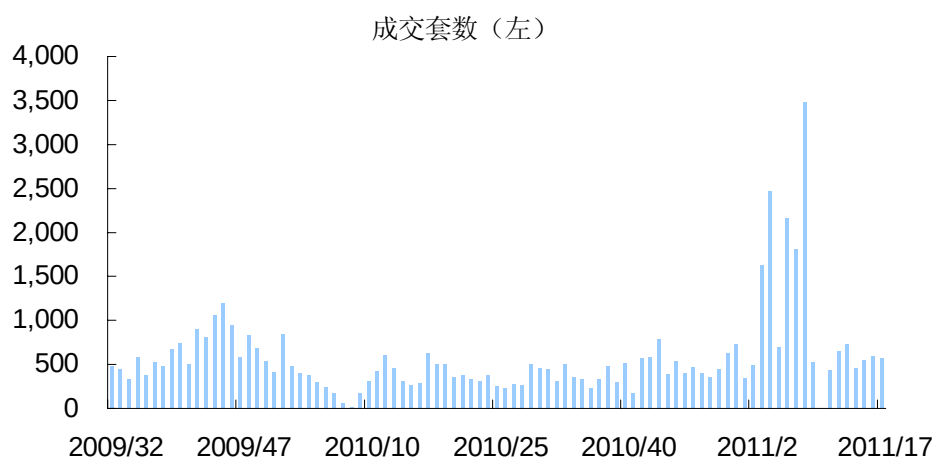


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 济南

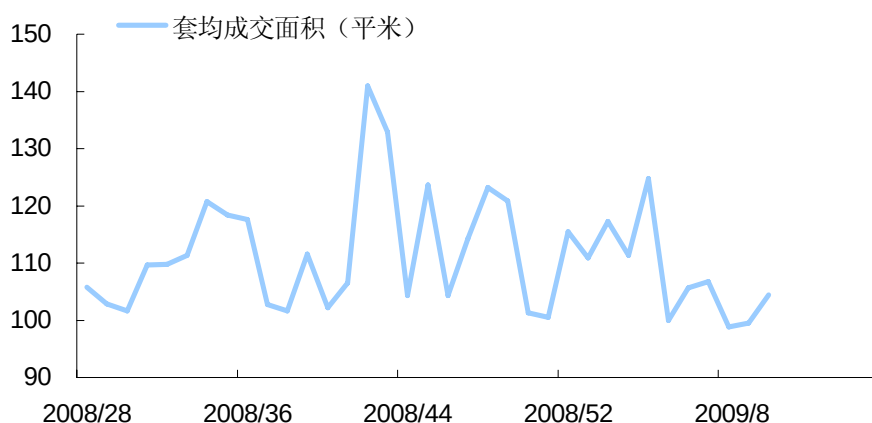
本周成交 566 套。环比减 5%，同比增 14%

图 39: 济南住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 40: 济南住宅套均成交面积

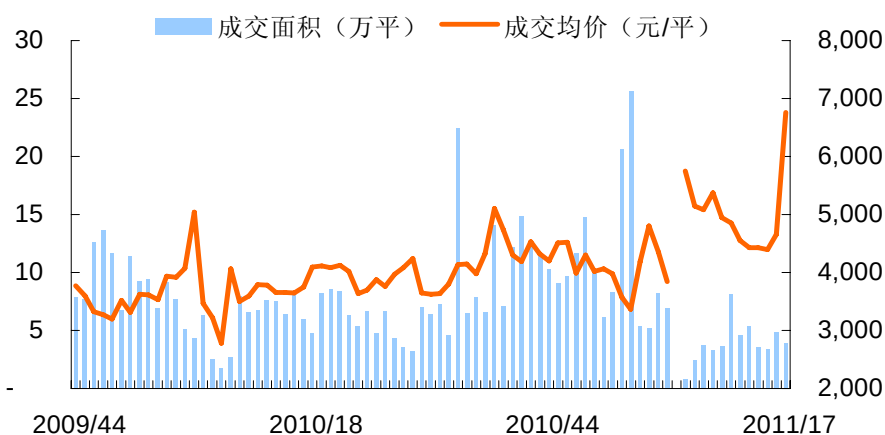


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 41: 包头住宅成交情况

■ 包头

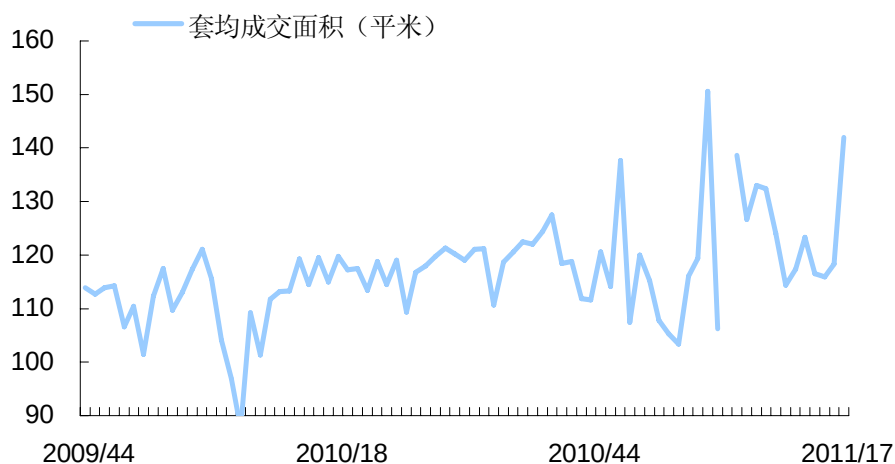
本周成交 279 套, 成交面积 3.96 万平方米, 环比分别减 32% 和 18.4%。成交均价 6764 元/平米, 环比增 45.2%, 同比增 65.2%。



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

套均成交面积 142 平米, 环比增 20.0%, 同比增 18.6%。



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

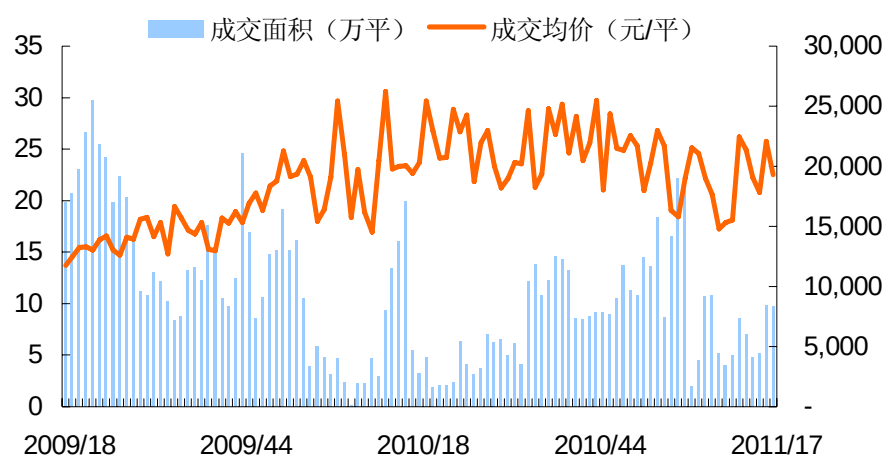
■ 杭州

本周商品房成交 843 套，成交面积为 9.77 万平方米，成交均价 19301 元/平方米，环比分别减 2.2%、减 0.5%、下降 12.6%，同比分别增 170%、增 230%和降 5.0%。2011 年第 2 周开始将余杭、萧山区纳入统计范围内，原先仅统计杭州城八区。

本周商品房套均成交面积为 116 平米，环比增 1.7%，同比增 11.9%。

杭州 2010 年第 18 周商品房周成交 312 套，本周销售 843 套，同比增 170%。

图 43: 杭州商品房成交情况



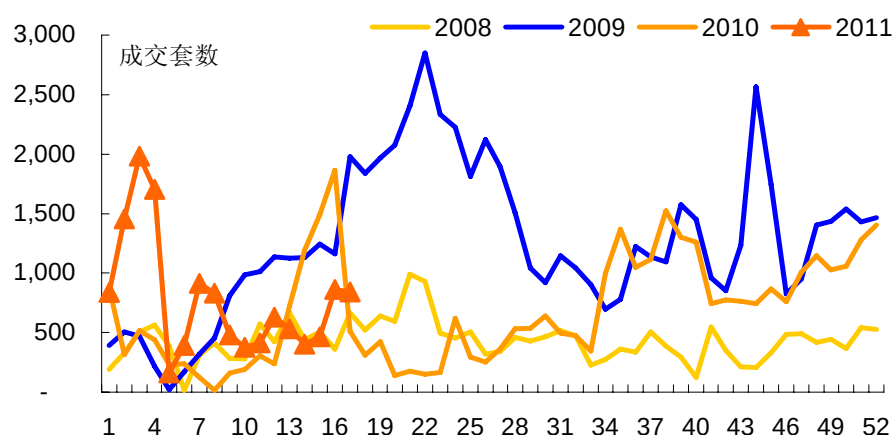
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

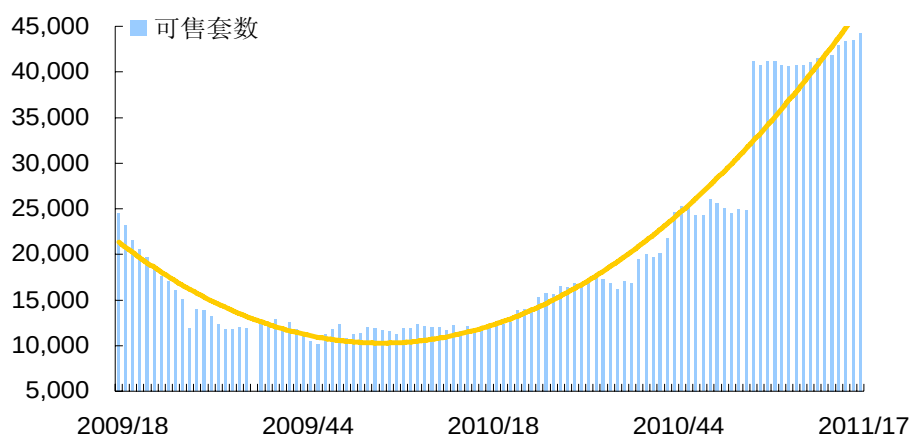
图 45: 杭州商品房成交套数各年同期比较



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 44256 套，环比增长 1.8%，同比增长 264.3%，可售面积 584.2 万平方米，环比增长 1.5%，同比增长 194%。余杭、萧山区纳入统计范围致可售套数同比大幅增长。

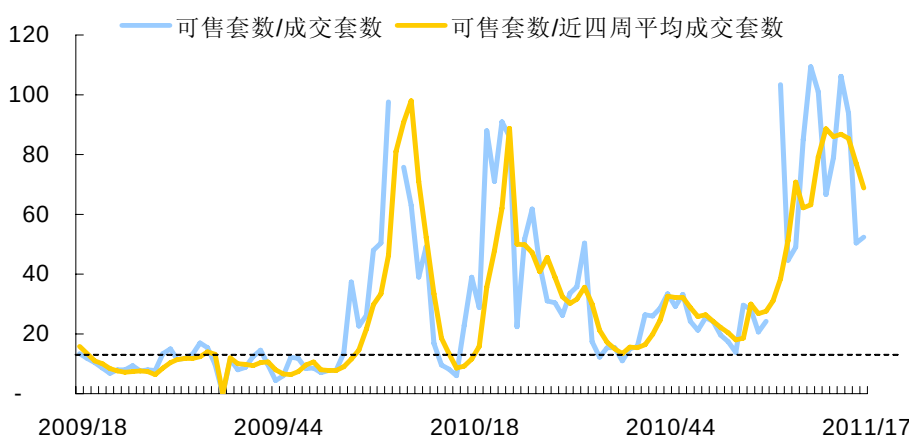
图 46: 杭州商品房可售套数



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 4.43 万套，环比增长 1.8%。可售套数/近四周平均成交套数为 69。

图 47: 杭州商品房去化速度

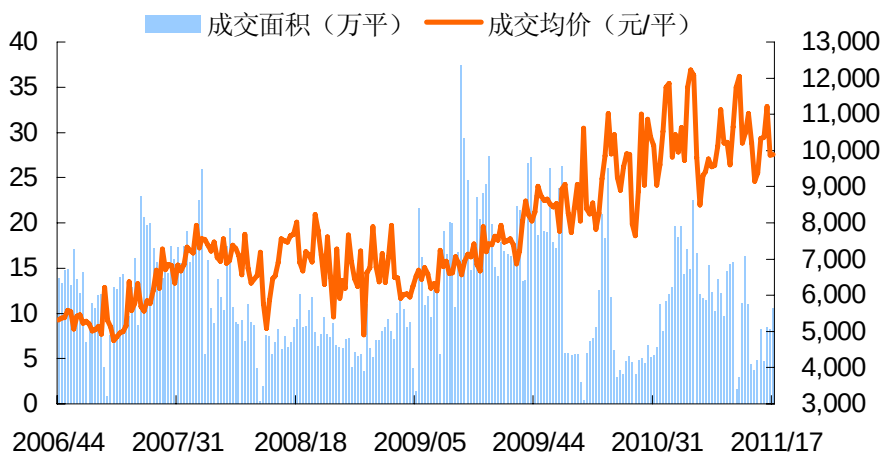


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

本周住宅成交 930 套，成交面积 10.5 万平方米，本周成交均价 9895 元/平方米，成交套数和面积环比分别增 34.0%、28.3%，同比分别增 81.6%和 76.8%，成交均价环比持平，同比跌 5.2%。

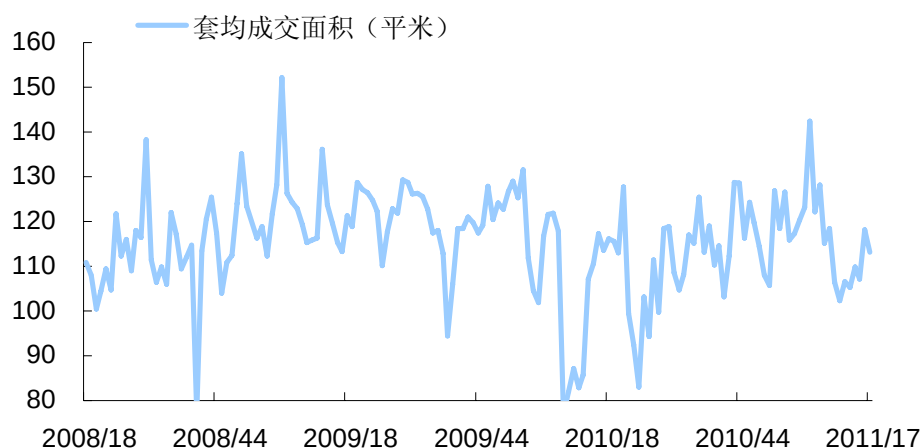
图 48: 苏州住宅成交情况



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 113 平米，环比降 4.3%，同比降 2.7%。

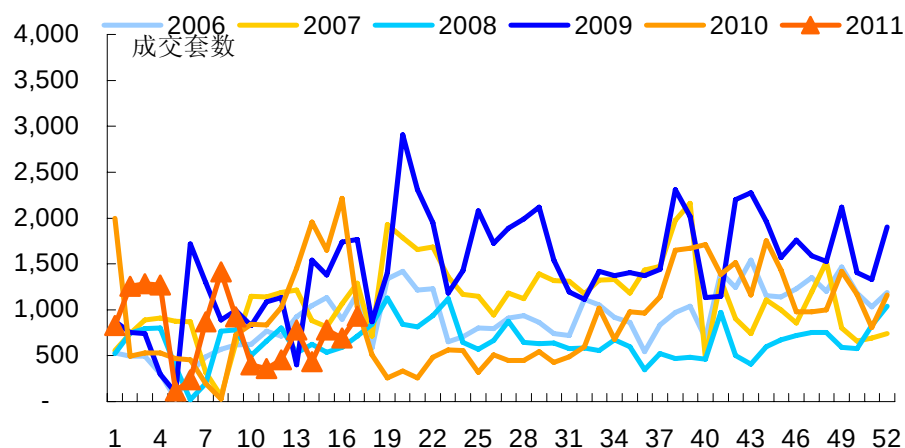
图 49: 苏州住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

苏州 07 年同比周成交套数为 1291 套，08 年为 714 套，09 年为 1763 套，10 年第 18 周 512 套，本周成交套数和成交面积同比分别增 81.6% 和 76.8%。

图 50: 苏州住宅成交套数各年同期比较

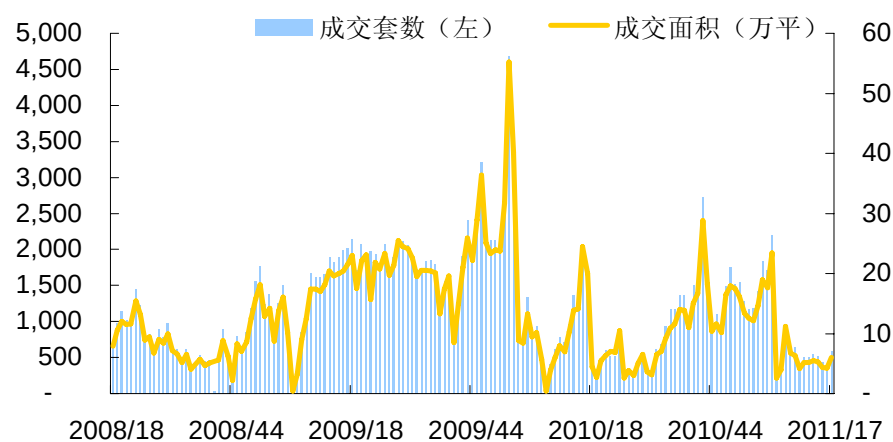


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南京

本周成交 599 套，成交面积 6.05 万平米，环比分别增 43.3% 和 41.0%，同比分别增 48.6% 和 36.6%。

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 101 平米，环比降 1.6%，同比降 8.1%。

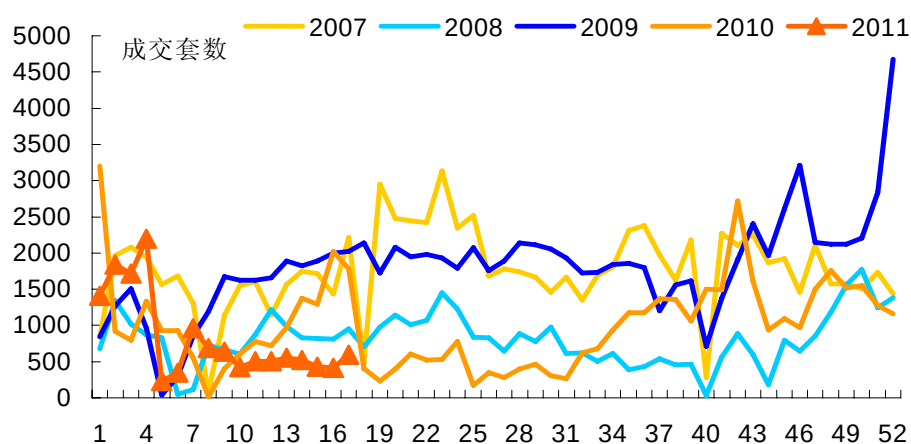
图 52: 南京住宅成交套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究

南京 08 年同比周均成交套数为套 952 套，09 年为 2025 套，10 年第 18 周为 403 套，本周住宅成交套数和面积同比分别增 48.6%和 36.6%。

图 53: 南京住宅成交套数各年同期比较

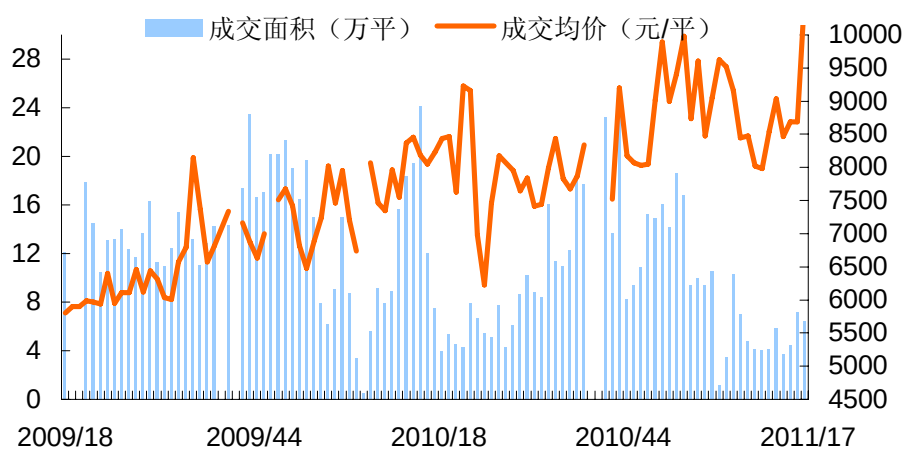


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 无锡

本周成交面积 6.5 万平米，成交均价 10541 元/平米，环比分别降 9.5%和涨 21.3%，同比分别降 13.6%和涨 28.0%。

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

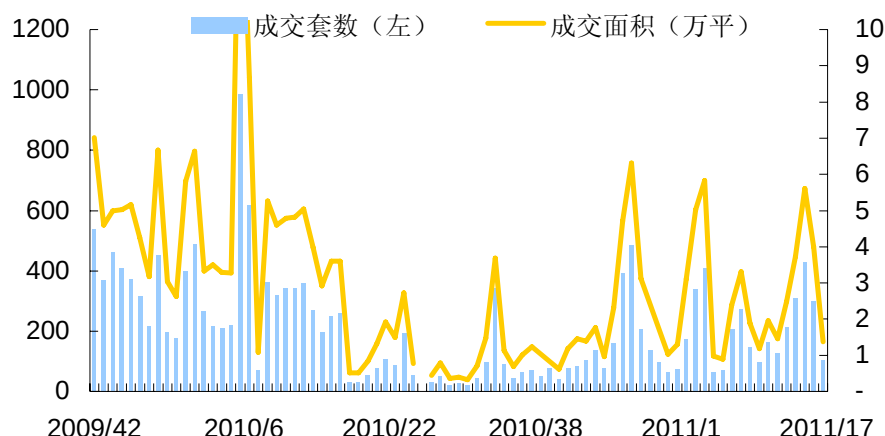
本周成交 103 套，成交面积 1.37 万平方米，同比增 232.3% 和 163.5%，环比降 65.7% 和 65.8%。

本周套均成交面积 133 平米，同比下降 20.7%，环比持平。

■ 宁波

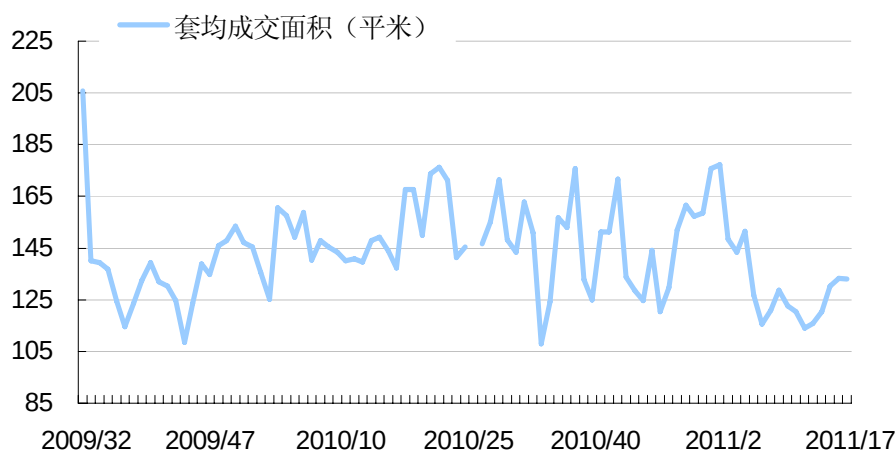
本周商品房成交 436 套，成交面积 3.49 万平方米，成交均价 13423 元/平米，环比分别降 56.9%、61.8% 和涨 13.7%，同比分别降 56.9%、68.4% 和跌 27.2%。

图 55: 温州住宅成交情况



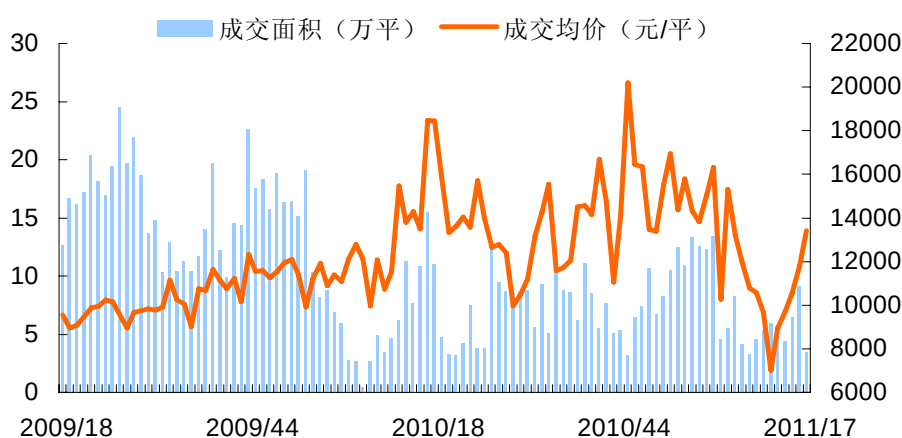
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

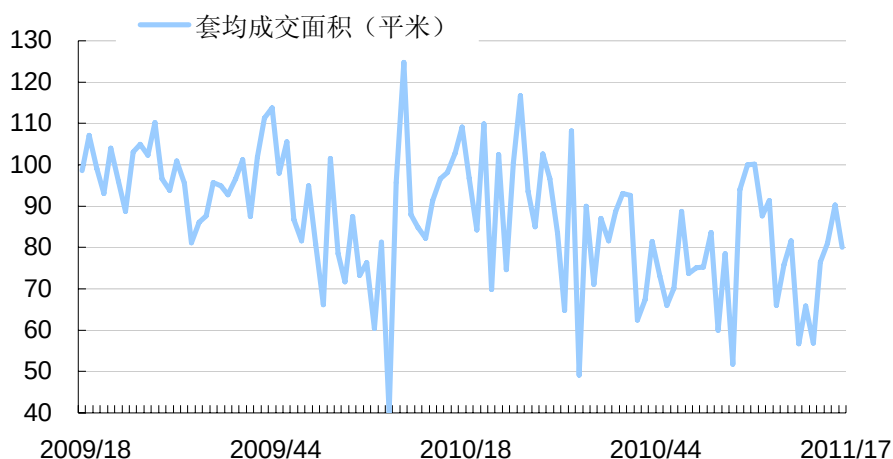
图 57: 宁波商品房成交情况



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 80 平米，环比降 1146%，同比降 26.6%。

图 58: 宁波商品房套均成交面积

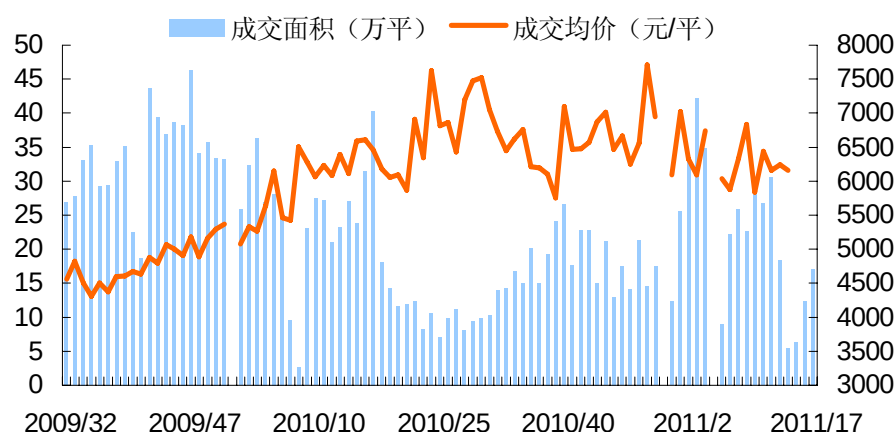


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 合肥

本周成交面积 17.1 万平米，同比降 5.4%，环比增 37.7%。

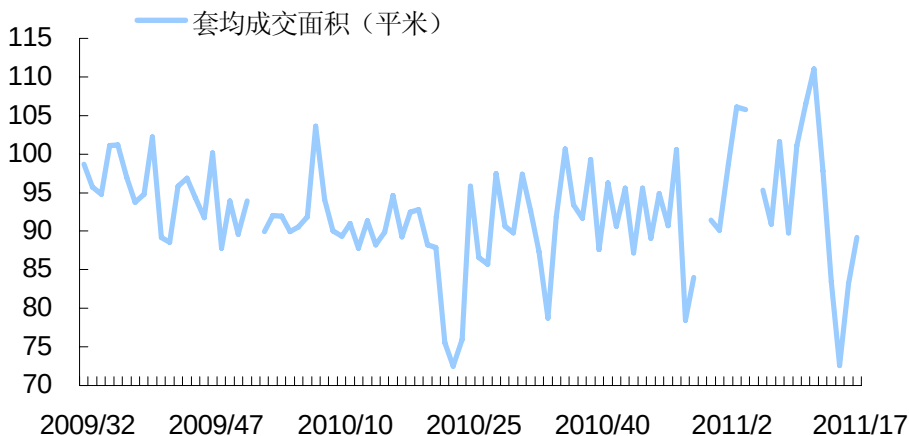
图 59: 合肥商品房成交情况



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 89 平米，同比降 3.6%，环比增 7.1%。

图 60: 合肥商品房套均成交面积

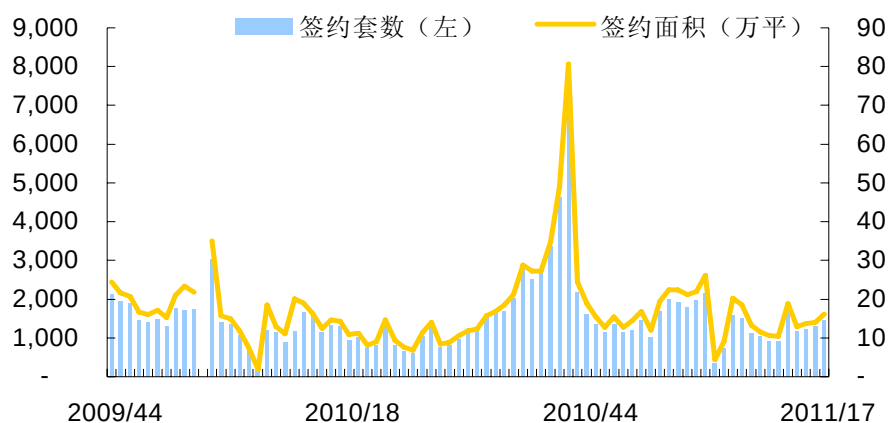


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

本周成交 1454 套，成交面积 16.1 万平方米，成交均价 10096 元/平方米，环比分别升 10.9%、升 14.9%和跌 3.4%。

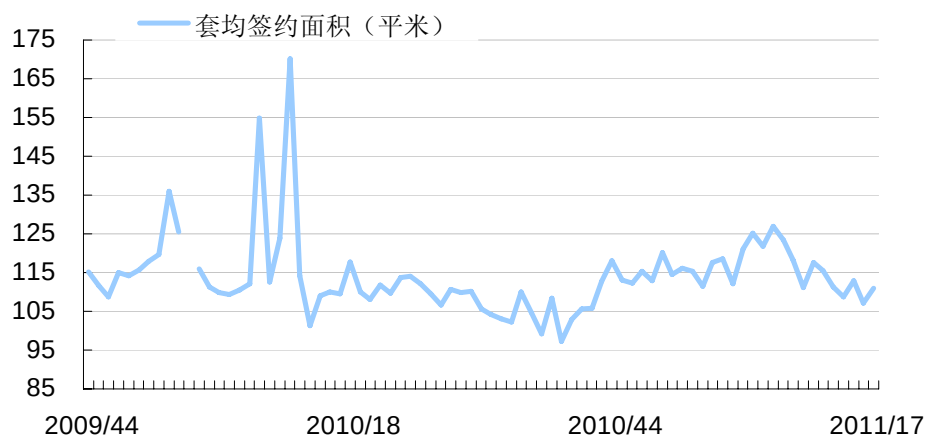
图 61: 广州住宅签约情况



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。

本周套均成交面积 111 平米，同比降 5.8%，环比增 3.6%。

图 62: 广州住宅套均签约面积

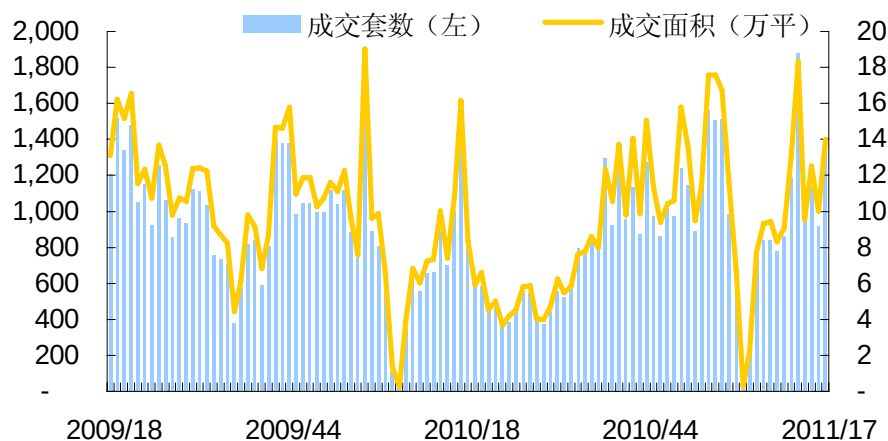


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 东莞

本周成交 1359 套，成交面积 14.0 万平方米，同比分别增 5808.7%和 5737.5%，环比分别增 48.0%和增 39.7%。

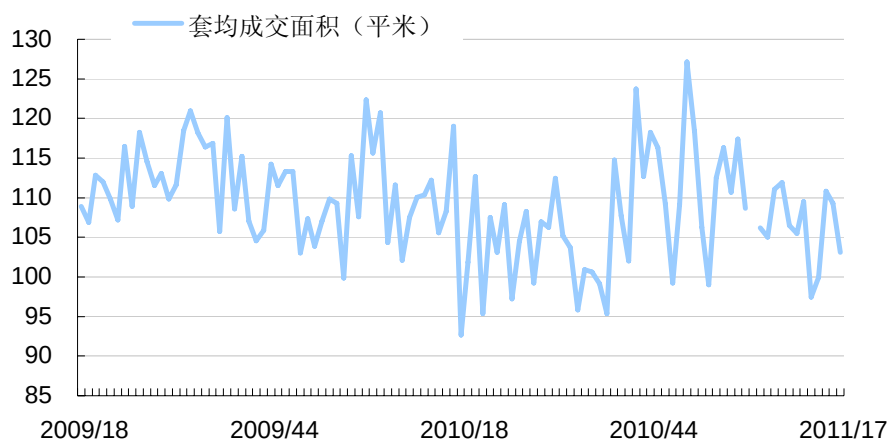
图 63: 东莞住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 103 平米，同比降 1.2%，环比降 5.6%。

图 64: 东莞住宅套均成交面积

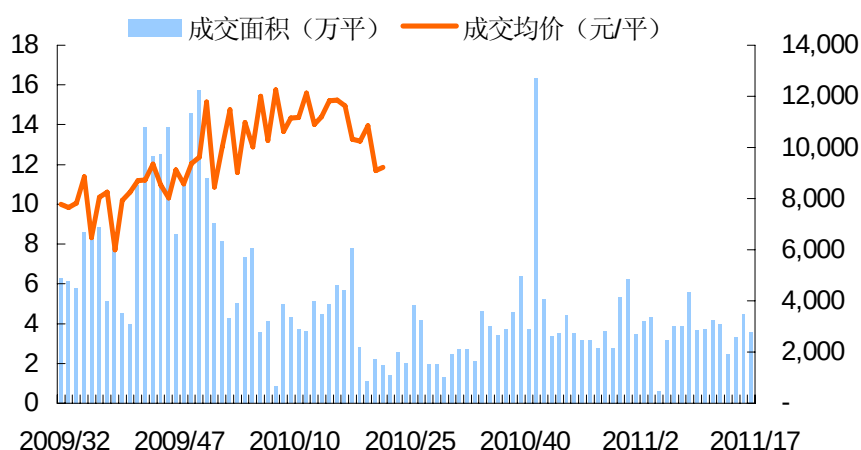


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 福州

本周成交 294 套，成交面积 3.56 万平方米，环比降 0.5% 和 25.9%，同比降 7.3% 和降 63.1%。

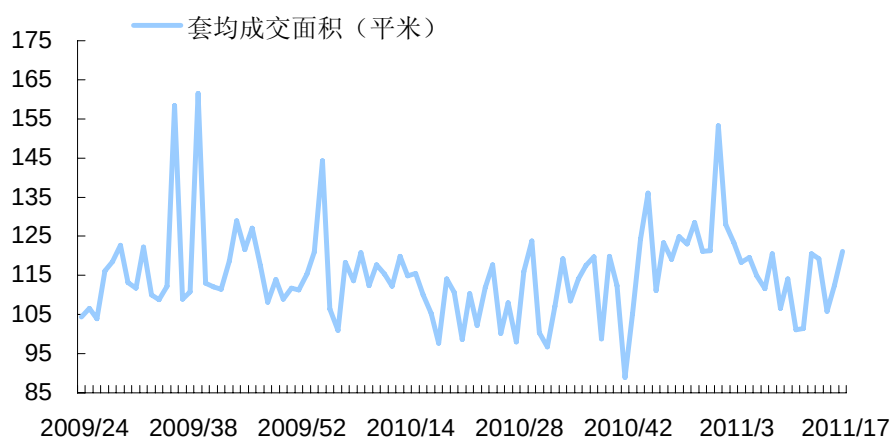
图 65: 福州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 121 平米，环比增 7.8%，同比增 24.0%。

图 66: 福州住宅套均成交面积

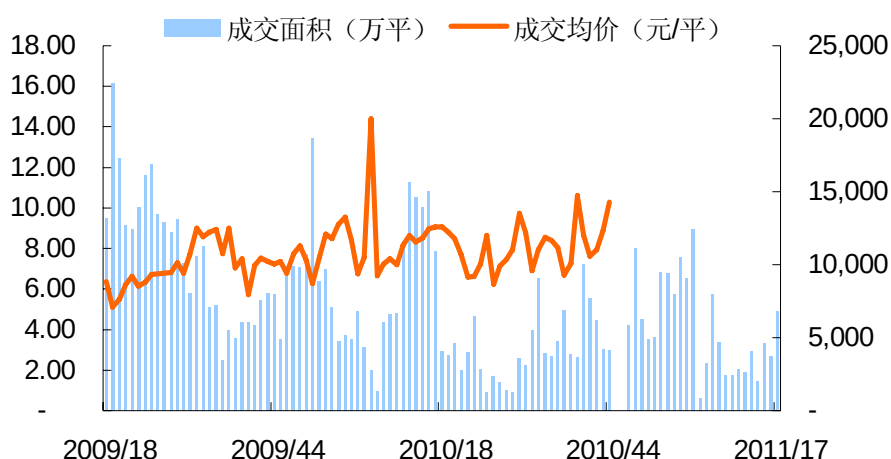


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 厦门

本周成交 405 套，成交面积 4.87 万平方米，同比增 66.7% 和 66.2%，环比增 71% 和 80%。

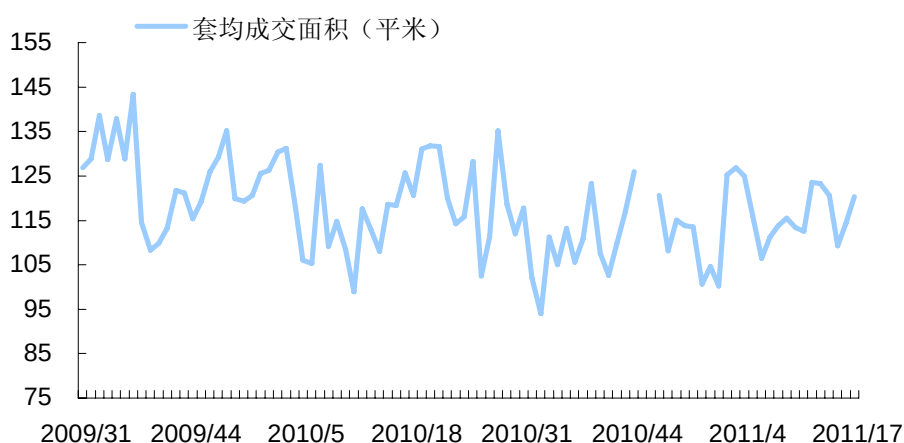
图 67: 厦门住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 120 平米，环比增 5.2%，同比持平。

图 68: 厦门住宅套均成交面积

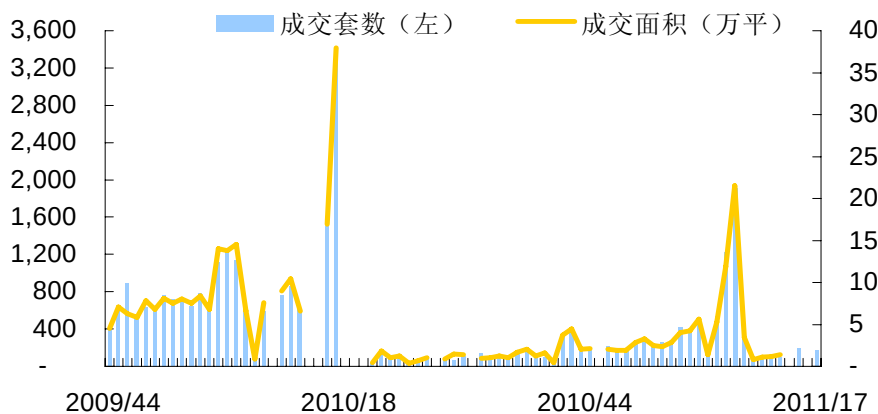


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 海口

本周成交 170 套，成交面积 2.08 万平方米。环比及同比周数据缺失。

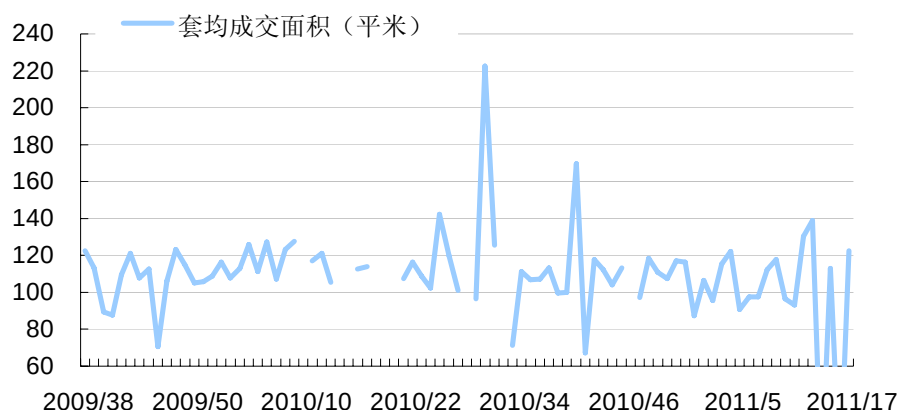
图 69: 海口商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均成交面积 122 万平米。环比及同比周数据缺失。

图 70: 海口商品房套均成交面积

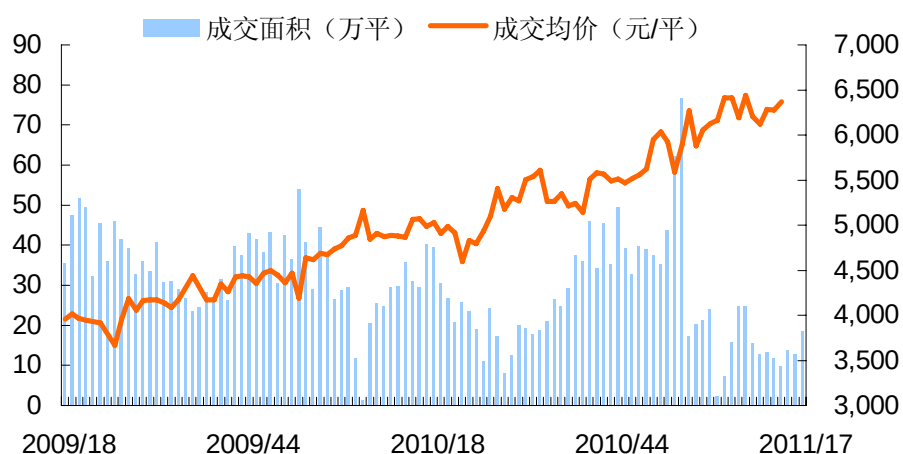


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 长沙

本周住宅期房成交 1695 套，成交面积为 18.6 万平，同比降 53.1%、53.0%，环比分别增 50.3%、44.0%。

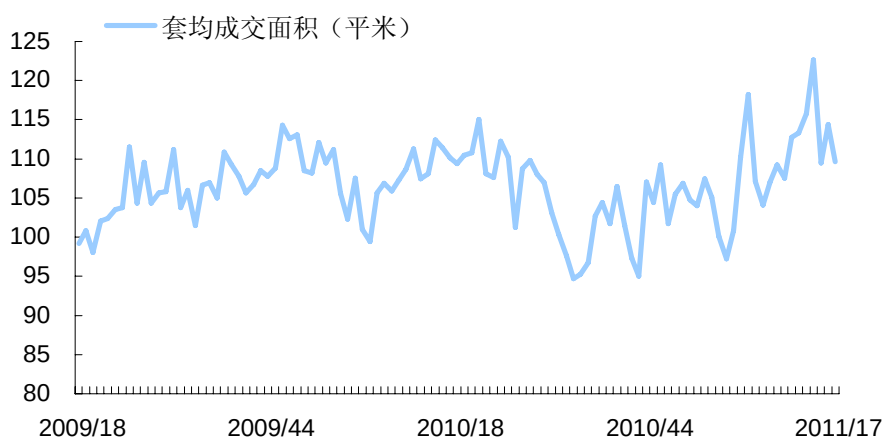
图 71: 长沙住宅期房成交情况



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 110 平米，环比降 4.1%，同比持平。

图 72: 长沙住宅期房套均成交面积

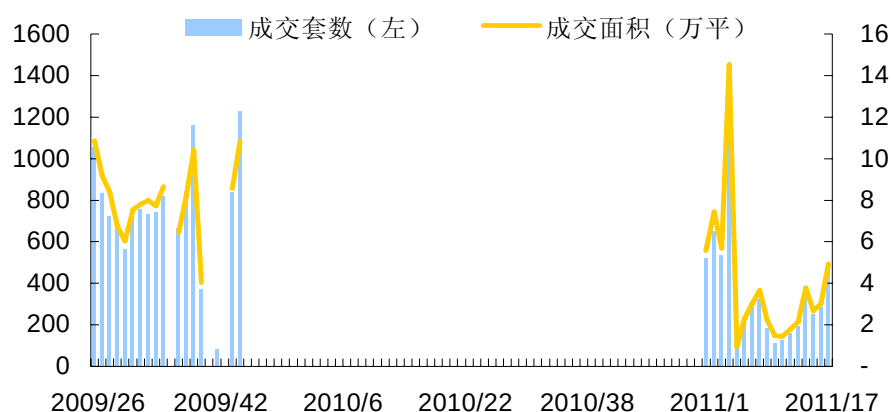


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

本周成交 480 套，成交面积 4.93 万平方米，环比分别增 68.4%和 63.8%。

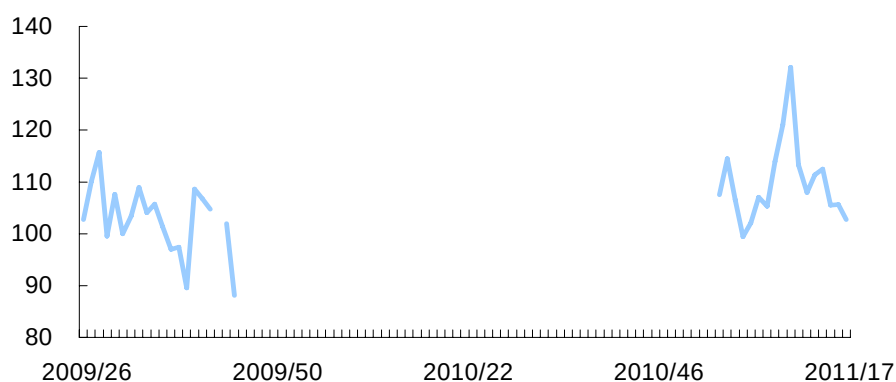
图 73: 南昌商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：南昌从2009年第46周至2010年第53周数据缺失。

图 74: 南昌商品房套均成交面积



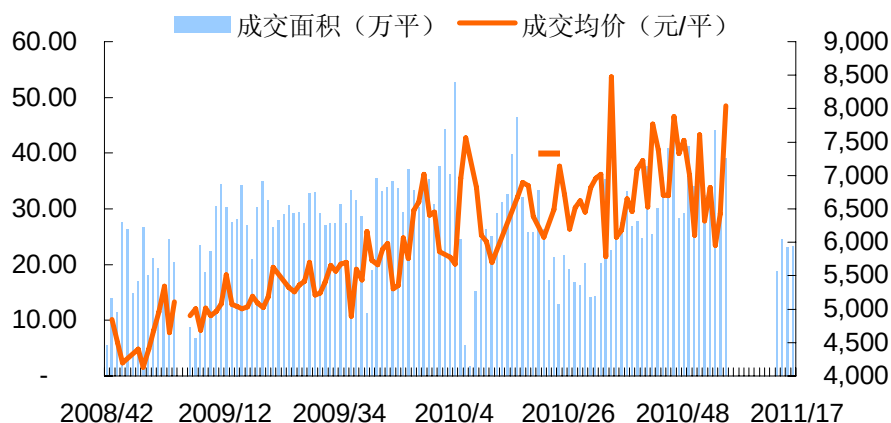
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：南昌从2009年第46周至2010年第53周数据缺失。

■ 武汉

本周成交 2470 套，成交面积 23.37 万平方米，环比分别增 2.6%和 1.0%，同比分别降 23.0%和 27.1%。

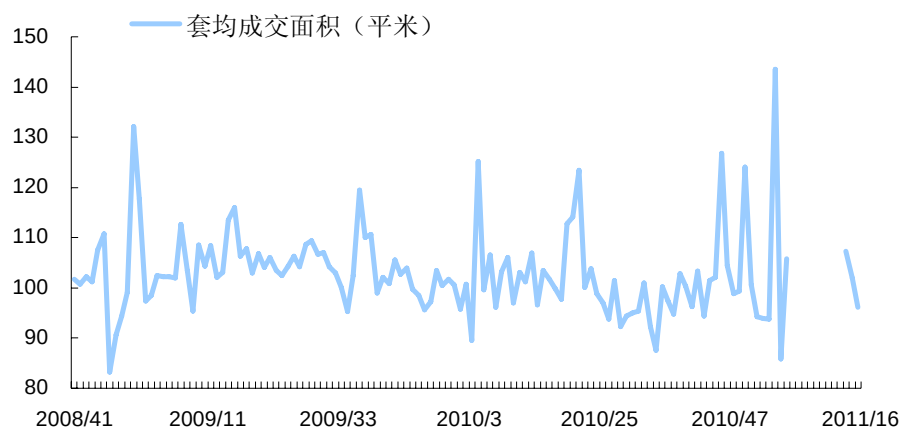
图 75: 武汉商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均成交面积为 95 平米，环比减 1.6%，同比减 5.3%

图 76: 武汉商品房套均成交面积

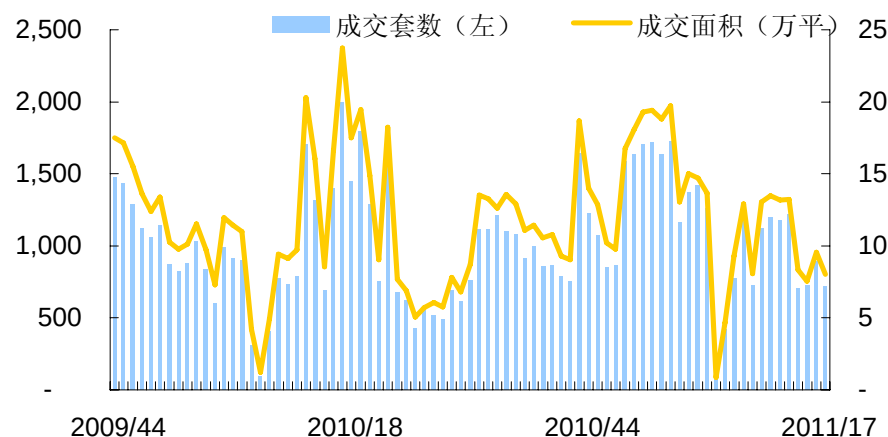


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 贵阳

本周住宅成交 714 套，成交面积 8.02 万平米，同比降 50.7% 和 54.1%，环比降 19.6% 和降 16.2%。

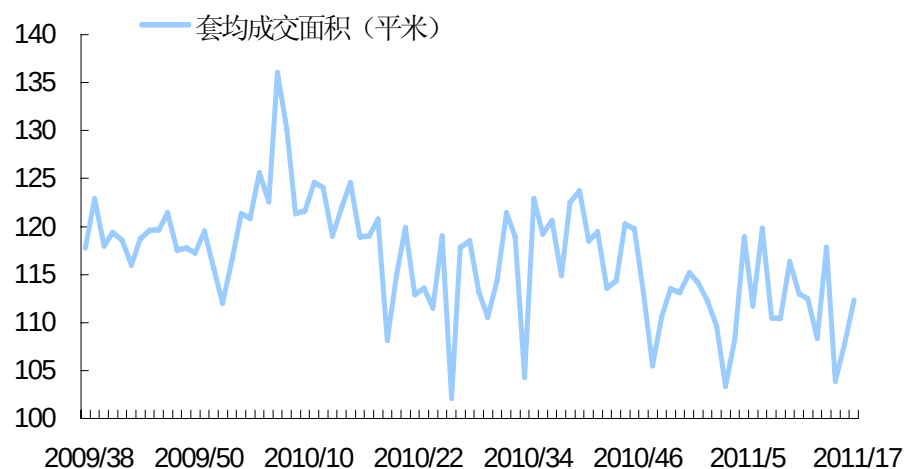
图 77: 贵阳住宅成交情况



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 112 平米，环比增 4.2%，同比降 7.0%。

图 78: 贵阳住宅套均成交面积



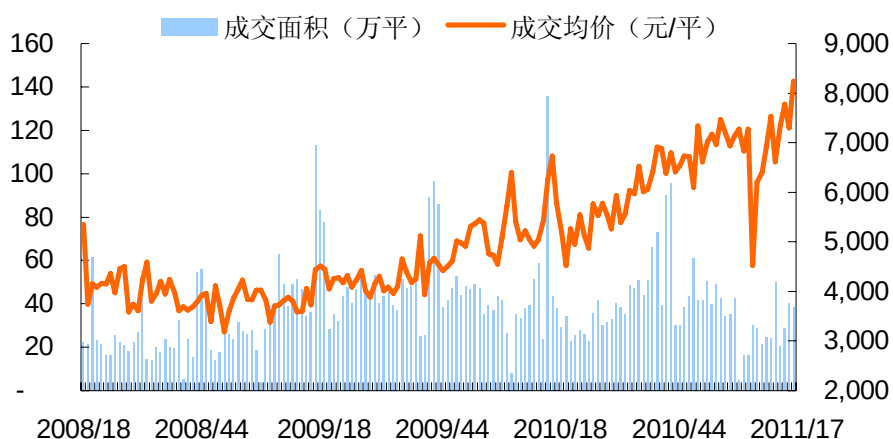
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

本周成交 4132 套，成交面积 38.27 万平米，成交均价 8245 元/平米，环比分别降 0.9%、5.2%和涨 13.1%，同比分别降 2.7%，增 0.6%，涨 42.7%。

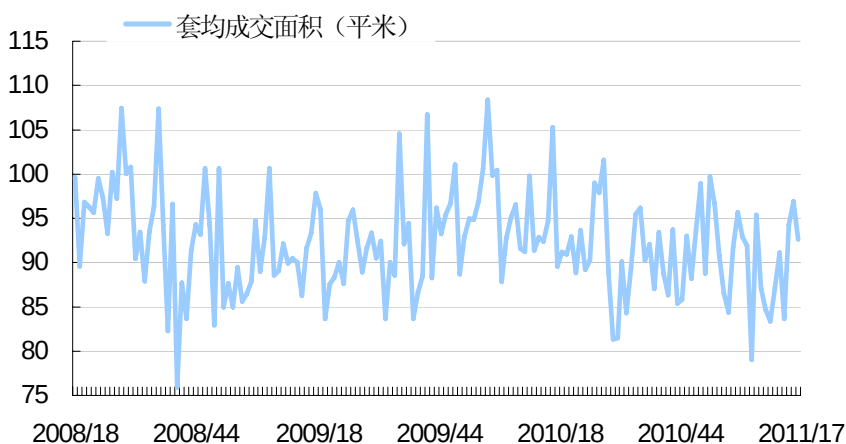
本周套均成交面积 93 平米，环比降 4.4%，同比增 3.4%。

图 79: 重庆商品房成交情况



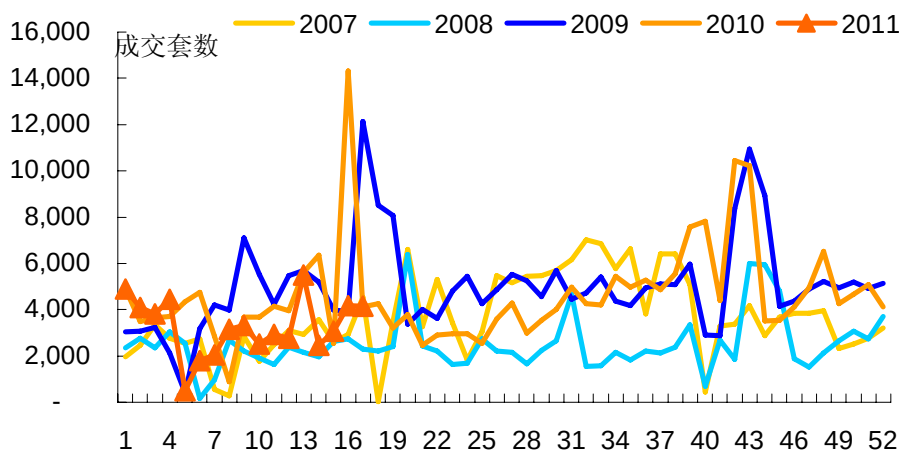
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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



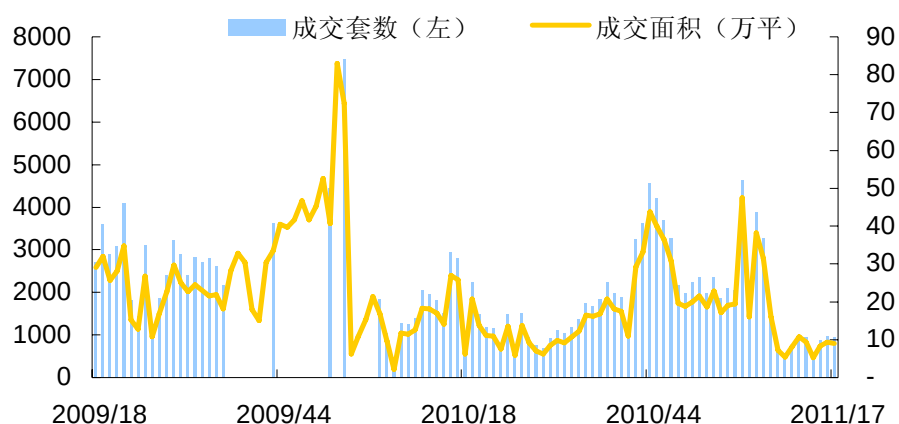
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本周成交 959 套，成交面积 8.92 万平方米，环比分别降 1.7% 和 3.8%，同比分别增 37.0% 和 42.5%。

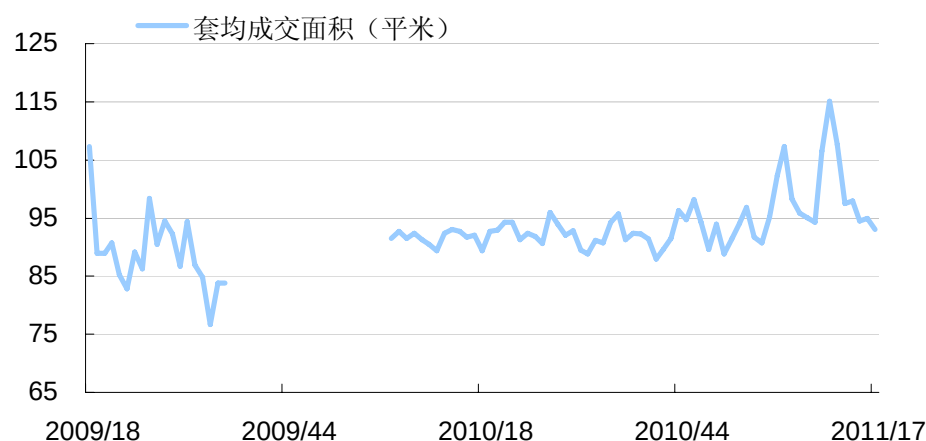
本周套均成交面积 93 平米，环比降 2.1，同比增 4%。

图 82: 成都商品房成交情况



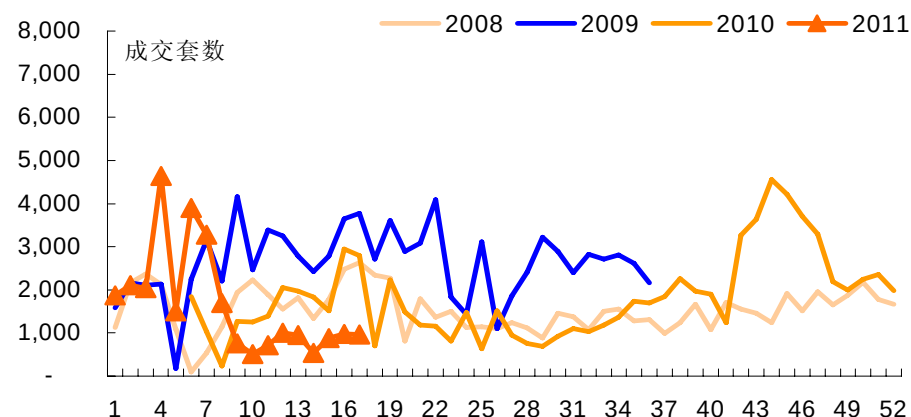
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 83: 成都商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 84: 成都商品房各年同期比较



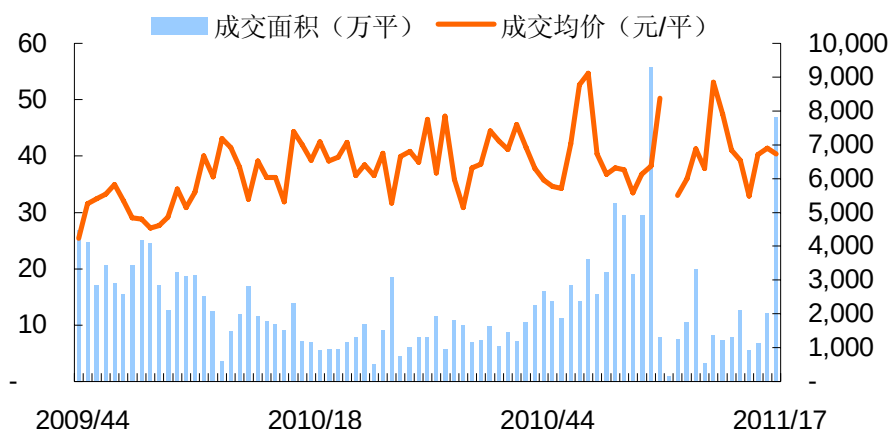
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 5942 套，成交面积 46.89 万平方米，同比分别增 454.3%和 565.1%，环比分别增 152.3%和 287.5%，成交均价 6736 元/平方米，同比涨 2.9%，环比跌 2.3%。

本周商品房套均成交面积为 79 平方米，环比增 53.6%，同比增 20.0%。

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。

张 岩: 实习生, 国内某著名大学研究生。

郝 彬: 实习生, 国内某著名大学本科生。

免责条款

本报告由中国建银投资证券有限责任公司(以下简称“中投证券”)提供, 旨在派发给本公司客户使用。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