

房地产

署名人: 李少明

S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

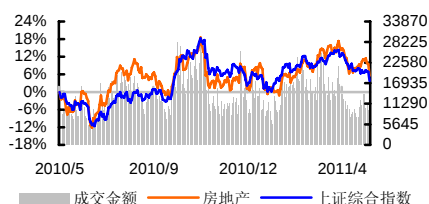
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	9237
占A股比例(%)	3.19%
平均市盈率(倍)	86.78

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-7.53	1.04	4.11
上证综合指数	-7.84	-3.08	-1.90



相关报告

《房地产-成交量回升,多数城市均价上涨
--21个城市周交易报(5.9-5.15)》2011-5-17
《房地产-成交量环比续降,同比降幅扩大,
房价坚挺并有上涨-主要城市房地产市场月
《房地产-销售额大幅下降,下半年投资增
速下行成定局》2011-5-11

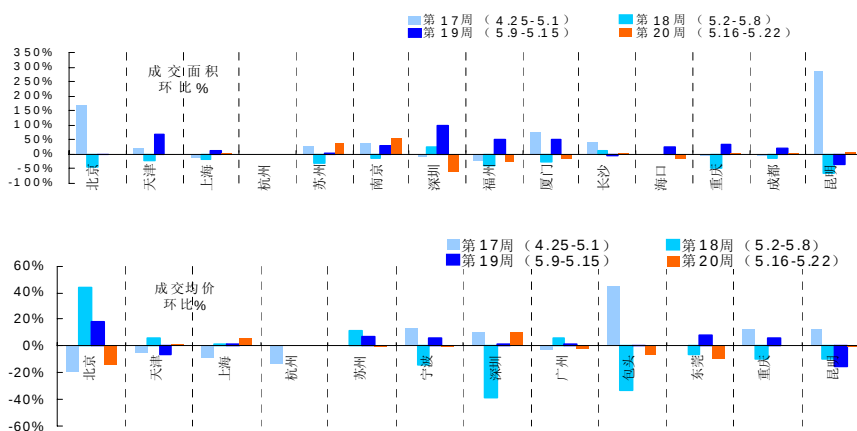
房地产行业

看好

成交量继续回升,多数城市价格稳定

--21个城市周交易报(5.16-5.22)

- **成交面积:** 21个城市环比增2%,一线城市降14%,二线城市增7%;21个城市同比增19%,一线城市增70%("新国十条"出台导致去年基数较低),二线城市增10%;21个城市较10年平均成交水平低18%,一线城市低22%,二线城市低17%。一线城市中,深、穗环比分别回落59%、20%,京环比平,沪环比升5%。二线城市中,南京环比升近六成,创近三个月以来新高;苏州、青岛、合肥环比增幅超30%,南昌、贵阳环比增幅超10%,仅福州、厦门、武汉、包头、天津环比下降。六成以上城市与10年平均水平相比仍有5%-70%的差距,接近或超过10年平均水平的城市有8个:穗、南京、苏州、天津、厦门、东莞、合肥、青岛,比上周增加2个。
- **房价:** 有价格数据的10个城市仅3个上涨,多数城市价格稳定,仅京、深涨跌幅超10%,近期均价上涨较多的杭、无锡、重庆、长沙等城市暂停公布房价数据。一线城市中,京外城区、远郊区均价分别下跌9%、15%,且外城区成交占比下降,整体均价回落14%;沪各环线均价连续三周小幅回升;深龙岗区均价上涨9%,且罗湖、福田区成交占比上升,整体均价回升11%。二线城市中,天津除滨海新区外分区均价普涨;宁波多数城区均价下跌,但房价较高的鄞州区成交占比上升,整体均价微跌1%。
- **典型楼盘:** 京部分新盘优惠程度加大,销售情况良好,显示刚需依然旺盛。京怀柔区中建府前官邸开盘当日三重优惠累计近九折,600多套房源开盘当日去化率超六成;石景山区雍景山岚均价与周边二手房接近,170套房源开盘当日去化率近九成。沪优势地段楼盘价格依然坚挺。南汇区中海御景熙岸加推楼盘均价较此前略涨。天津部分楼盘再现"日光",武清区龙湾城推出60多套洋房,开盘当日即售罄。
- **京深二手房:** 成交面积环比分别增7%、9%,同比分别降28%、34%,与10年平均水平相比分别低52%、5%。
- **本周成交量继续回升,但总体仍明显低于10年平均水平。**南京、苏州等部分二线城市近期推盘量较大,成交较为活跃。部分楼盘优惠力度加大,但房价整体仍现僵持。



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 20 周（5.16-5.22）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 20 周	10/第 21 周	11/第 19 周	10/均 值	同比	环比	较 10/ 均值	11/第 20 周	10/第 21 周	11/第 19 周	同比	环比
华北地区	北京 住宅期	10.7	6.0	10.7	16.1	78%	0%	-34%	21,599	21,622	25,086	0%	-14
	天津 住宅	19.1	15.6	19.6	20.1	23%	-2%	-5%	9,468	7,671	9,378	23%	1%
	青岛 住宅	18.1	31.9	13.6	18.7	-43%	33%	-4%					
	济南 住宅												
	包头 住宅	7.6	8.4	8.4	8.3	-9%	-9%	-8%	4,197	4,122	4,502	2%	-7%
华东地区	上海 住宅	26.2	19.4	24.9	30.3	35%	5%	-13%	15,071	12,932	14,256	17%	6%
	杭州 商品房		2.1		7.9					20,684	-		
	苏州 住宅	10.6	3.3	7.5	10.2	223%	41%	3%	11,680	9,561	11,792	22%	-1%
	南京 住宅	10.5	6.4	6.7	10.9	65%	56%	-4%					
	无锡 住宅		4.5		11.4					7,628			
	温州 住宅	0.7	1.3	0.8	2.6	-47%	-17%	-73%					
	宁波 商品房	6.2	3.2	5.7	7.3	92%	8%	-15%	12,082	13,606	12,194	-11%	-1%
	合肥 商品房	19.6	11.9	15.1	18.4	65%	30%	7%		5,865			
华南地区	深圳 住宅	4.1	1.8	10.0	14.9	134%	-59%	-73%	15,781	21,505	14,257	-27%	11%
	广州 住宅	20.4	9.1	25.5	17.7	125%	-20%	16%	10,674		10,845		-2%
	东莞 住宅	10.8	4.6	10.0	8.5	137%	8%	27%	7,614		8,404		-9%
	福州 住宅	2.4	2.2	3.3	4.1	8%	-27%	-42%		9,093			
	厦门 住宅	4.6	2.0	5.6	4.3	127%	-17%	8%		10,710			
	海口 商品房	1.8	0.4	2.8		321%	-35%						
中南地区	长沙 住宅期	20.9	20.9	20.0	30.3	0%	5%	-31%		4,914			
	南昌 商品房	4.0		3.3		!	22%						
	武汉 商品房	23.2	33.2	27.5	27.9	-30%	-16%	-17%		5,766			
西南地区	贵阳 住宅	10.3	9.0	9.1	11.9	14%	13%	-13%					
	重庆 商品房	27.8	22.9	26.5	43.1	22%	5%	-35%		5,265	7,849		
	成都 商品房	9.8	11.2	9.2	17.7	-13%	6%	-45%					
	昆明 商品房	11.0	5.7	10.3	11.8	94%	7%	-6%	6,273	6,638	6,294	-5%	0%
可比的 21 个城市		275	230	270	335	19%	2%	-18%					
一线城市		61	36	71	79	70%	-14%	-22%					
二线城市		213	194	199	256	10%	7%	-17%					

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 20 周 (5.16-5.22) 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 20 周	10/第 21 周	11/第 19 周	同比	环比	11/第 20 周	10/第 21 周	11/第 19 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅期房	901	566	967	59%	-7%	118.2	105.8	110.7	12%	7%
	天津	住宅	2,021	1,624	2,044	24%	-1%	94.5	95.9	95.6	-2%	-1%
	青岛	住宅	1,824	3,309	1,367	-45%	33%	99.1	96.5	99.6	3%	-1%
	济南	住宅	926	375	739	147%	25%	-	-	-		
	包头	住宅	655	738	754	-11%	-13%	116.6	113.4	111.8	3%	4%
华东地区	上海	住宅	2,511	1,985	2,334	26%	8%	104.4	97.6	106.6	7%	-2%
	杭州	商品房		177		-100%			120.9			
	苏州	住宅	958	256	637	274%	50%	110.2	127.7	117.4	-14%	-6%
	南京	住宅	1,094	608	628	80%	74%	95.5	104.4	106.4	-9%	-10%
	无锡	住宅										
	温州	住宅	60	76	69	-21%	-13%	116.7	173.7	121.7	-33%	-4%
	宁波	商品房	670	292	608	129%	10%	92.1	109.9	94.1	-16%	-2%
华南地区	合肥	商品房	1,489	1,349	1,630	10%	-9%	131.8	87.9	92.5	50%	42%
	深圳	住宅	484	225	1,217	115%	-60%	84.5	77.8	82.1	9%	3%
	广州	住宅	1,712	812	2,073	111%	-17%	119.4	111.8	122.8	7%	-3%
	东莞	住宅	1,082	447	938	142%	15%	99.7	101.8	106.1	-2%	-6%
	福州	住宅	182	224	282	-19%	-35%	130.8	98.7	116.3	33%	12%
	厦门	住宅	389	155	490	151%	-21%	119.3	131.6	113.5	-9%	5%
中南地区	海口	商品房	171	40	295	328%	-42%	105.8	107.5	94.2	-2%	12%
	长沙	住宅期房	2,036	1,818	1,959	12%	4%	102.8	115.1	101.8	-11%	1%
	南昌	商品房	374	-	307		22%	106.4		106.5	0!	0%
	武汉	商品房	2,585	2,911	2,523	-11%	2%	89.8	114.2	109.0	-21%	-18%
西南地区	贵阳	住宅	1,036	754	888	37%	17%	99.6	119.9	102.8	-17%	-3%
	重庆	商品房	3,292	2,459	2,691	34%	22%	84.6	92.9	98.5	-9%	-14%
	成都	商品房	1,050	1,185	999	-11%	5%	93.0	94.3	92.4	-1%	1%
	昆明	商品房	1,352	934	1,195	45%	13%	81.6	61.0	86.4	34%	-6%
可比的 23 个城市合计			28,480	23,142	27,327	23%	4%					
一线城市			5,608	3,588	6,591	56%	-15%					
二线城市			22,872	19,554	20,736	17%	10%					

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 20 周 (5.16-5.22) 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 面积	同比	环比	可售面积/近四周 合计成交面积	
			11/第 20 周	10/第 21 周	11/第 19 周	11/第 20 周	11/第 19 周	11/第 20 周	10/第 21 周	11/第 19 周	11/第 20 周	11/第 19 周
华北地区	北京	住宅	100,868	14%	1%	13.5	14.2	1,271	7%	1%	15.8	17.1
	天津	住宅										
	青岛	住宅	67,062	40%	2%	10.7	10.2	702	44%	2%	11.6	10.8
	济南	住宅										
	包头	住宅										
华东地区	上海	住宅	49,269	22%	-1%	5.1	5.0	726	29%	0%	7.3	7.0
	杭州	商品房									22.3	24.4
	苏州	住宅	23,699	42%	2%	7.5	8.0	352	47%	2%	9.8	10.3
	南京	住宅	33,197	30%	-2%	11.7	15.7	385	24%	0%	13.6	17.4
	无锡	住宅										
	温州	住宅										
	宁波	商品房	103,209	48%	-1%	48.7	42.2	721	68%	-1%	38.2	33.3
	合肥	商品房										
华南地区	深圳	住宅	21,621	-31%	5%	7.3	10.4	206	-43%	5%	8.5	12.0
	广州	住宅	36,292	10%	-2%	7.0	7.7	478	13%	-3%	8.4	9.3
	东莞	住宅	74,112	2%	-1%	17.8	17.0					
	福州	住宅	10,956	-9%	5%	9.1	9.0	145	-4%	4%	16.2	9.9
	厦门	住宅				21.2	20.4				23.1	23.1
	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	89,947	-6%	35%	7.2	5.0	941	-5%	-12%	8.4	8.6
	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 4 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		
			11-04			11-04	10-04	11-03	11-04			11-04	10-04	11-03
华北地区	北京	住宅	97,901	12%	5%	24.0	8.8	22.9	1,239.5	6%	3%	27.7	9.2	25.7
	天津	住宅												
	西安	住宅												
	青岛	住宅	62,933	35%	3%	10.7	5.9	10.9	660.5	39%	3%	11.4	5.9	12.2
	大连	住宅												
华东地区	沈阳	住宅												
	上海	住宅	51,069	39%	11%	4.6	2.8	4.0	738.3	42%	11%	6.7	3.6	5.9
	杭州	商品房	37,543	83%	1%	27.4	4.3	39.5	456.1	57%	1%	33.3	5.6	33.0
	苏州	住宅	21,853	49%	11%	7.1	2.3	8.4	324.4	54%	12%	9.5	2.9	11.5
	南京	住宅	33,630	48%	7%	15.8	3.8	14.3	388.3		7%	18.1		16.3
华南地区	无锡	住宅												
	深圳	住宅	21,768	3%	8%	11.6	6.6	7.6	210.0	-4%	5%	13.0	7.5	8.8
	广州	住宅												15.3
	东莞	住宅	75,978											
	福州	住宅	10,316	-15%	0%	8.0	5.0	5.9	140.3	-8%	1%	9.6	6.0	7.4
中南及西南	厦门	住宅	17,465	52%	17%	15.9	3.7	18.7	221.7	48%	16%	17.5	4.0	20.3
	长沙	住宅期房							415.9					
	南昌	住宅	8,308	-47%	-1%	6.2	4.5	10.8	80.0	-29%	-3%	5.8	3.3	9.9
	武汉	住宅												
	重庆	商品房	104,382	5%	9%	6.6	3.6	6.8	1,062.7	3%	9%	7.3	4.0	7.9
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	44								
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	46								
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	110								
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	17								
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	21								
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	34								
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	16								
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	32									
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	146								
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	65								

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 4 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			09:1-4	10:1-4	11:1-4	同比 09 年	同比 10 年	09:1-4	10:1-4	11:1-4	同比 09 年	同比 10 年
华北地区	北京	住宅	35,334	32,539	19,610	-45%	-40%	385	391	229	-40%	-41%
	天津	住宅	30,557	31,533	28,953	-5%	-8%	318	320	302	-5%	-6%
	西安	住宅										
	青岛	住宅	17,073	24,562	25,680	50%	5%	171	240	247	44%	3%
	大连	住宅	11,137	11,605	19,188	72%	65%	98	107	72	-27%	-33%
	沈阳	住宅	28,442	31,184	54,577	92%	75%	251	291	487	94%	67%
华东地区	上海	住宅	65,344	43,671	44,247	-32%	1%	684	459	444	-35%	-3%
	杭州	住宅	14,013	8,800	6,657	-52%	-24%	152	104	80	-48%	-23%
	苏州	住宅	17,604	15,057	13,060	-26%	-13%	211	155	151	-28%	-2%
	南京	住宅	24,616	15,996	13,699	-44%	-14%	262	170	142	-46%	-16%
	无锡	住宅	11,079	16,622	8,804	-21%	-47%	152	193	109	-28%	-44%
华南地区	深圳	住宅	25,926	11,142	10,479	-60%	-6%	244	99	89	-64%	-11%
	广州	住宅										
	东莞	住宅	18,270	15,381	19,742	8%	28%	185	161	203	10%	26%
	福州	住宅	15,476	7,465	5,578	-64%	-25%	177	84	65	-63%	-22%
	厦门	住宅	12,717	8,516	5,451	-57%	-36%	150	98	64	-58%	-35%
中南及西南	长沙	住宅期房						206	405	450	118%	11%
	南昌	住宅	15,137	8,539	5,579	-63%	-35%	165	86	58	-65%	-33%
	武汉	住宅	18,089	25,069	13,756			191	262	141		
	重庆	商品房	80,522	76,540	55,996	-30%	-27%	735	732	502	-32%	-31%
	成都	商品房						390	293	401	3%	37%
可比的 18 个城市			441,336	384,221	351,056	-20%	-9%	5,125	4,649	4,237	-17%	-9%
一线城市			140,617	96,152	80,993	-42%	-16%	1,465	1,054	842	-43%	-20%
二线城市			300,719	288,069	270,063	-10%	-6%	3,660	3,595	3,395	-7%	-6%

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。

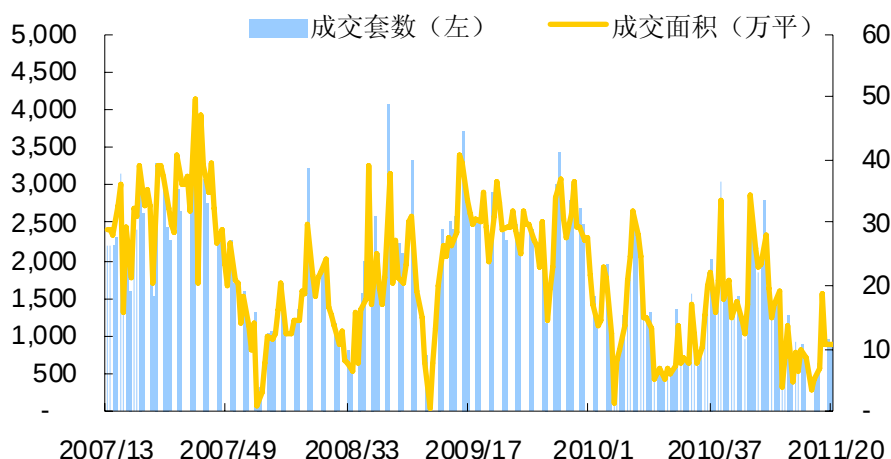
■ 北京

扣除保障性住房本周成交 901 套，成交面积 10.65 万平米，同比分别增加 59.2%和 77.8%；环比分别减少 6.8%和 0.5%。

本周住宅期房成交 1363 套，成交面积 14.2 万平米，环比分别增加 16.9%和 13.9%，同比分别增加 30.6%和 56.3%，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。

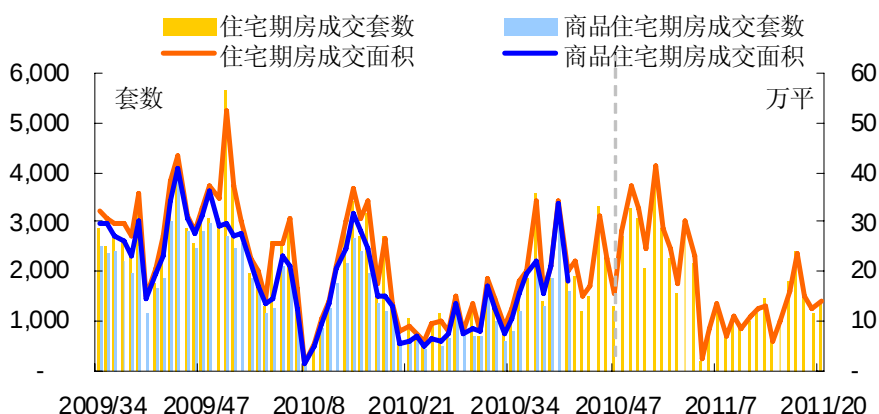
本周存量住宅签约 1905 套，签约面积 17.0 万平方米，同比都分别减少 28%和 35%。环比分别增加 1%和 7%。

图 1：北京商品住宅期房成交情况



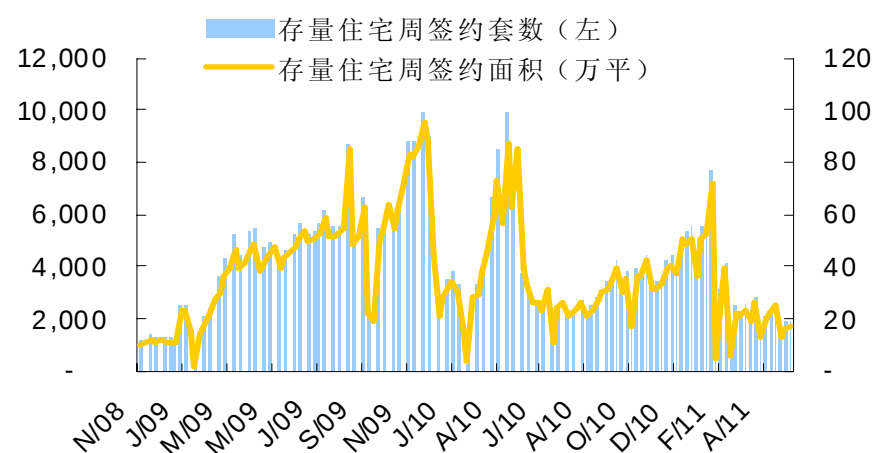
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年数据为扣除保障性住房后数据。

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。

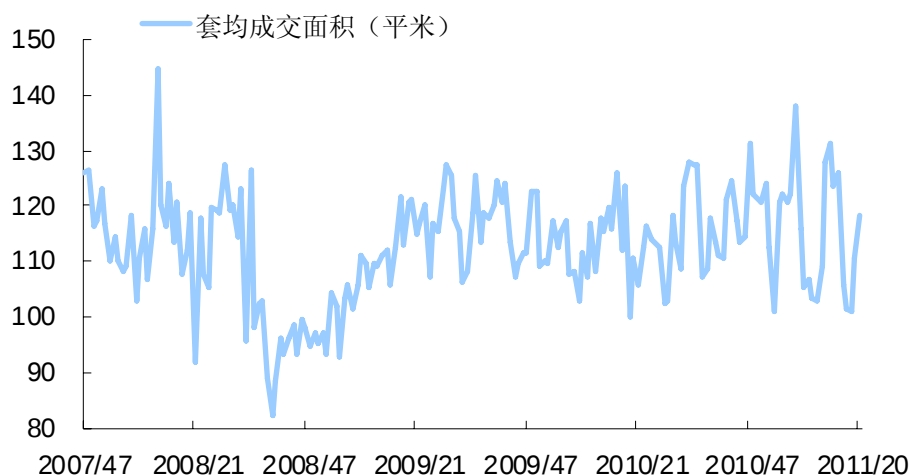
图 3：北京存量住宅签约情况



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 118 平米，环比增加 6.8%，同比增加 11.7%。

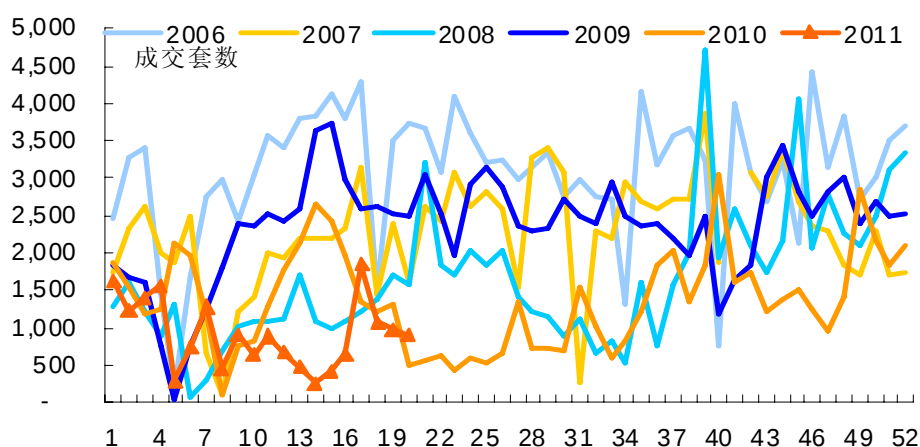
图 4：北京住宅期房套均成交面积



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 1610 套，08 年为 1580 套，09 年为 2500 套，10 年（第 21 周）为 566 套。本周成交套数同比增加 59.2%，成交面积同比增加 77.8%

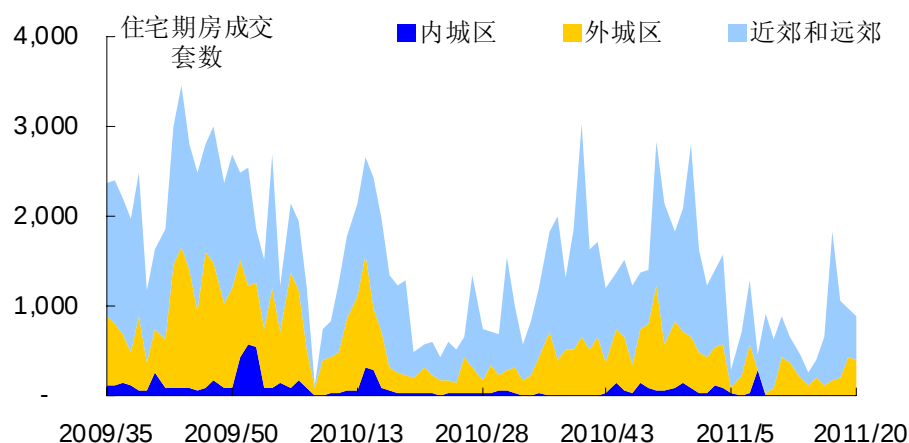
图 5：北京住宅期房成交套数各年同期比较



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 1.1%，较上周减 0.1 个百分点，外城区成交 379 套，占 42.1%，较上周减 2.5 个百分点，近郊和远郊成交 512 套，占 56.8%，较上周增 2.6 个百分点。

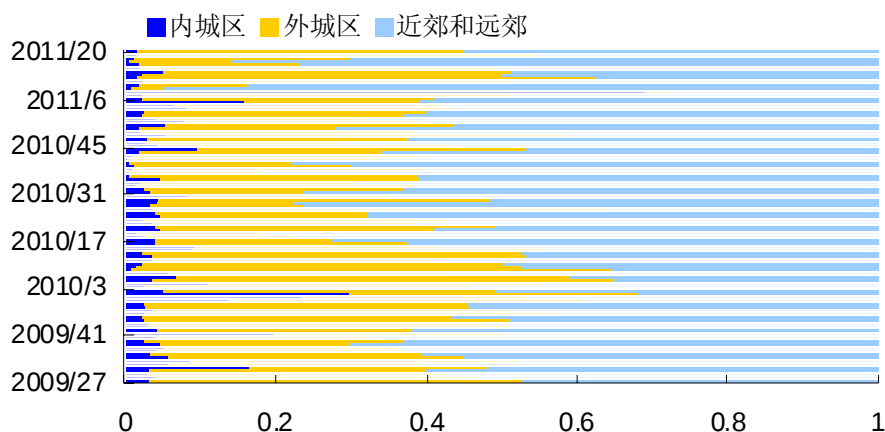
图 6：北京分区域住宅期房成交套数



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 1489 平米，占总成交面积 1.4%，外城区成交 46313 平米，占 43.5%，近郊和远郊成交 106365 平米，占 55.1%，分别较上周减 0.3 个百分点，减 9.3 个百分点和增 9.6 个百分点。

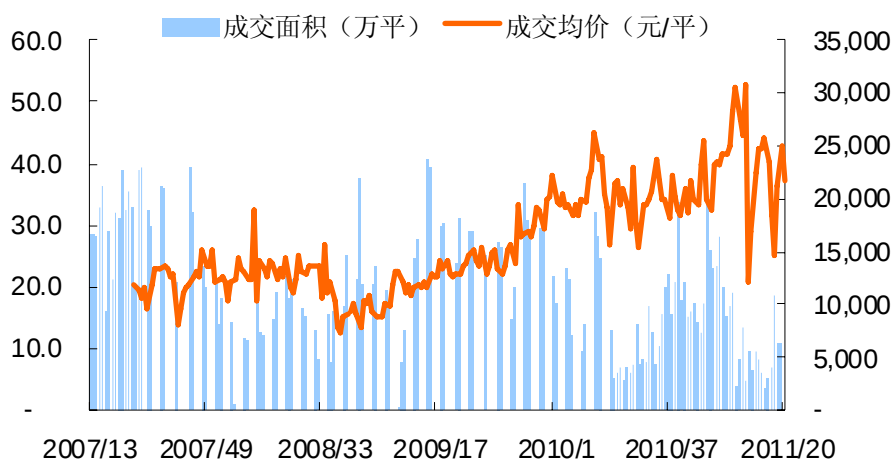
图 7：北京住宅期房成交面积区域结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交均价 25086 元/平米，成交面积 10.7 万平米，成交 967 套，成交均价环比增 18.5%，同比增加 16.9%。

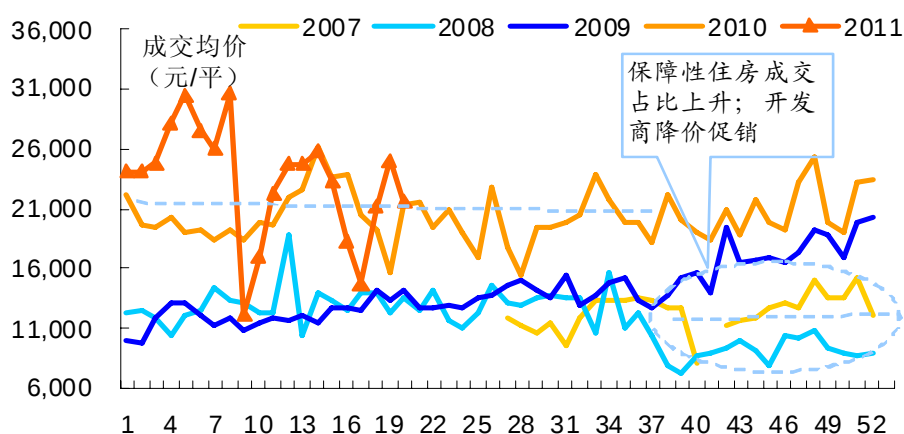
图 8：北京住宅期房成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

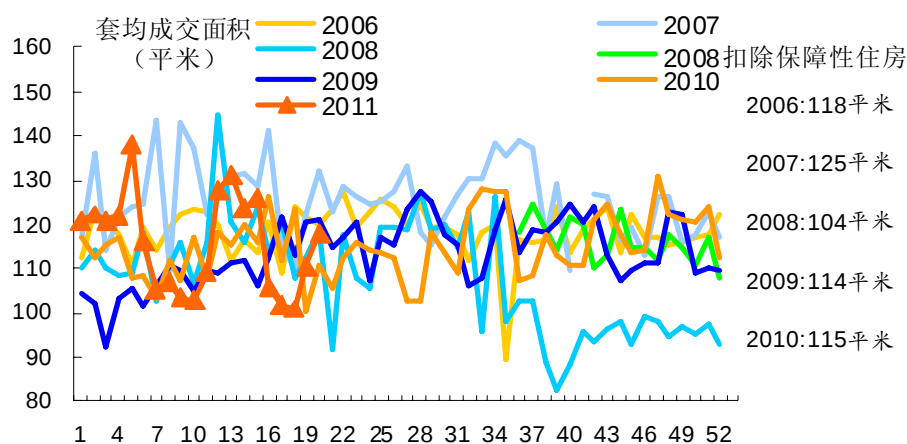
本周成交均价 21699 元/平米，09 年同比周成交均价 14212 元/平米，10 年同比周(第 21 周)成交均价 21622 元/平米，均价同比上涨 16.9%。

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

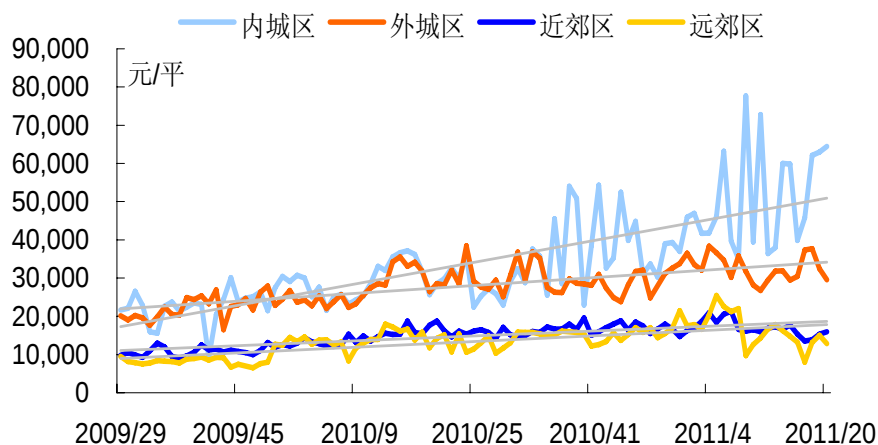
图 10: 北京住宅套均成交面积各年同期比较



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 64453 元/平方米, 外城区 29518 元/平方米, 近郊 15916 元/平方米, 远郊 12837 元/平方米, 环比分别涨 2.3%、跌 9.0%、涨 4.0% 和跌 14.5%。

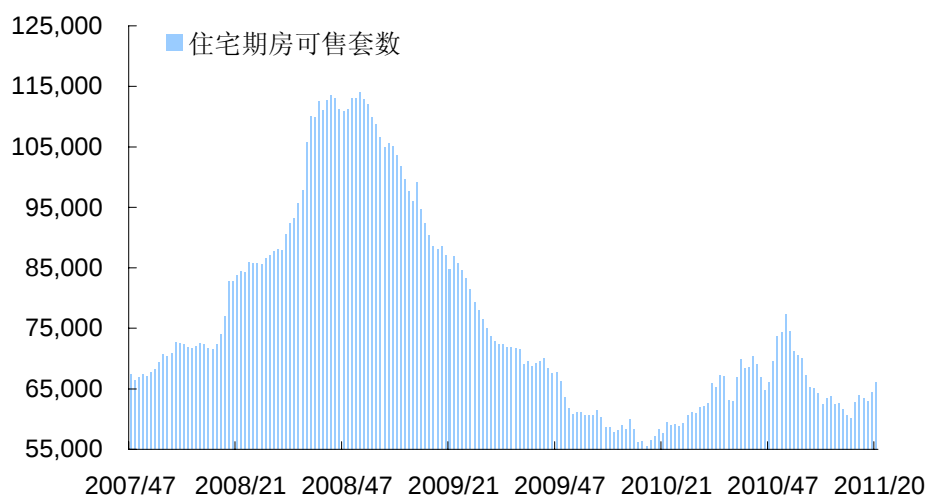
图 11: 北京分区域住宅成交均价



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

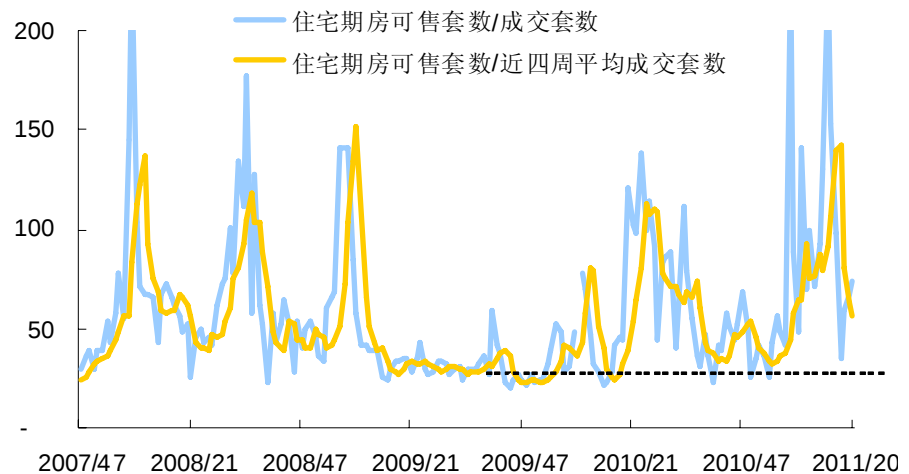
本周住宅期房可售套数为 66133 套, 环比增 2.5%, 同比增 14.5%, 可售面积 818.1 万平方米, 环比增 1.8%, 同比增 9.7%。

图 12: 北京住宅期房可售量



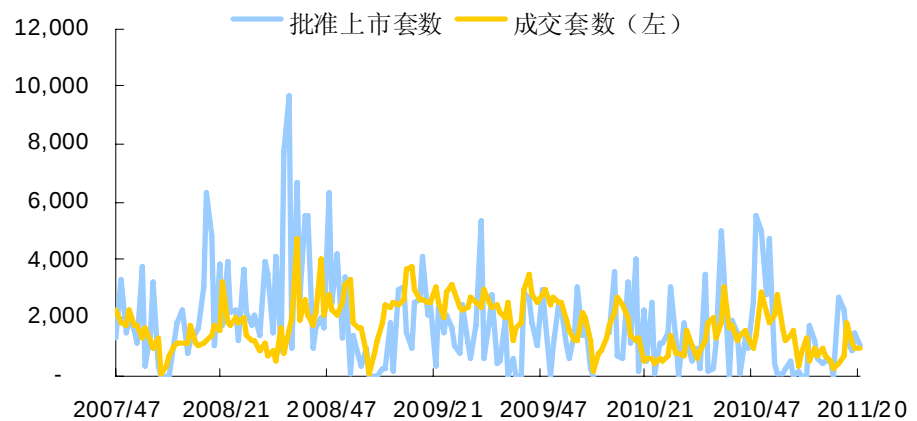
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 13: 北京住宅期房去化速度



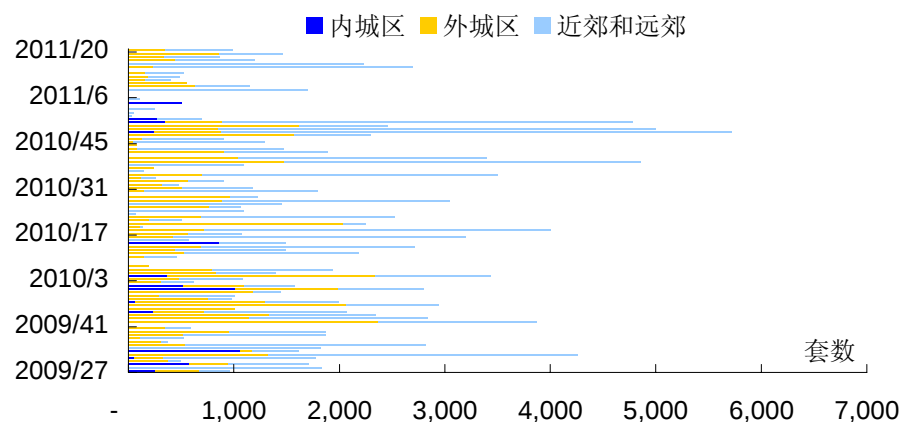
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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 987 套, 同比上升 93.5%, 环比减少 32.3%

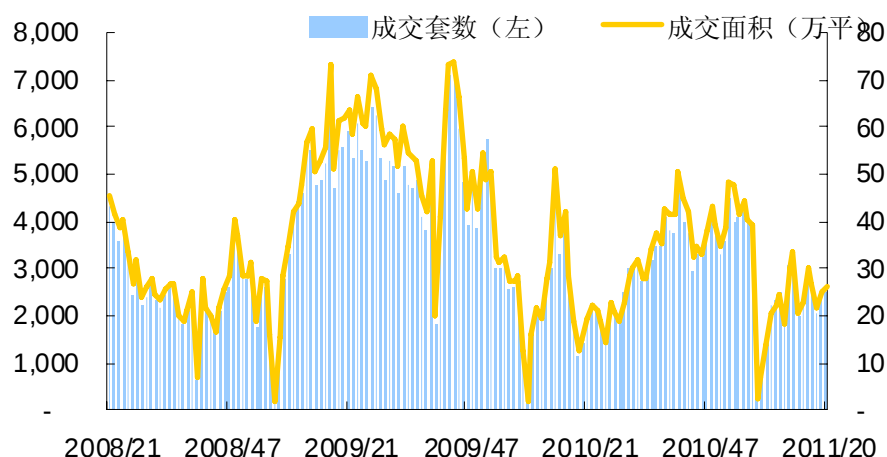
■ 上海

本周住宅成交 2511 套，成交面积 26.21 万平方米，成交套数和面积环比分别增加 7.6% 和 5.3%，同比分别增 26.5% 和 35.3%。

本周住宅套均成交面积为 104 平方米，同比增 7.0%，环比减 2.1%。

09 年同比周成交套数为 5543 套，10 年第 21 周成交 1985 套。本周住宅成交套数和面积同比分别增 26.5% 和增 35.3%。

图 16: 上海住宅成交情况



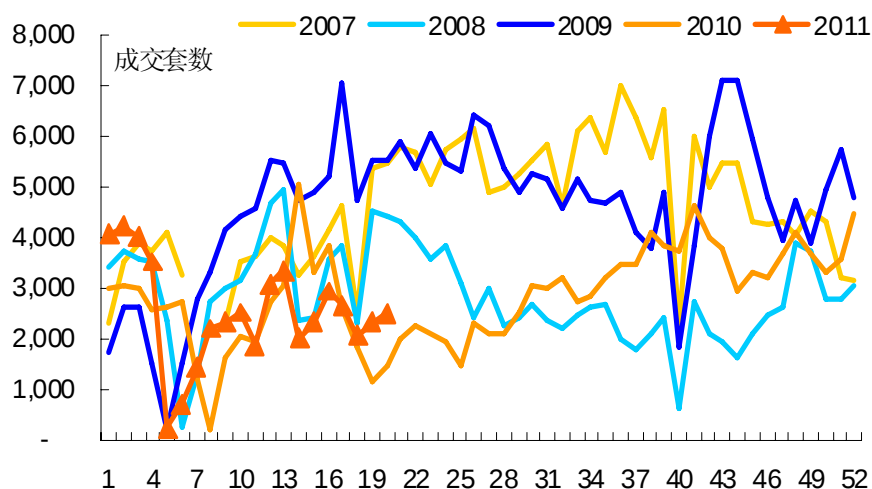
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

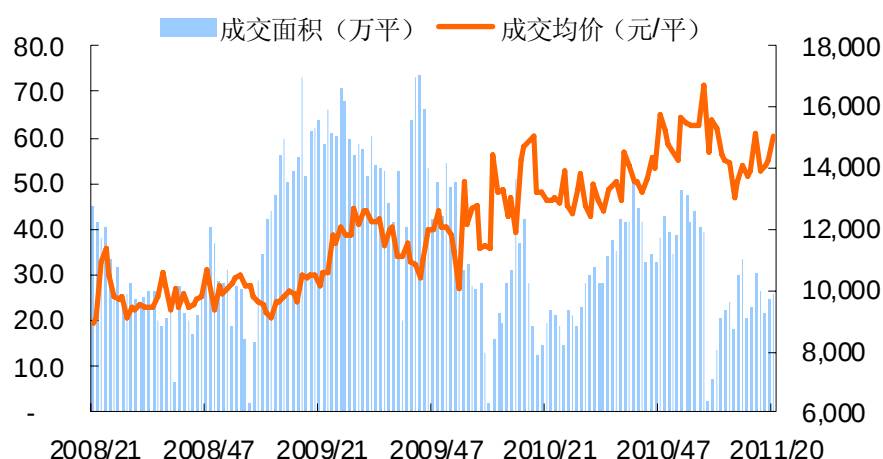
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周成交均价 15071 元/平米，本周成交均价环比增加 5.7%，同比增加 16.5%。

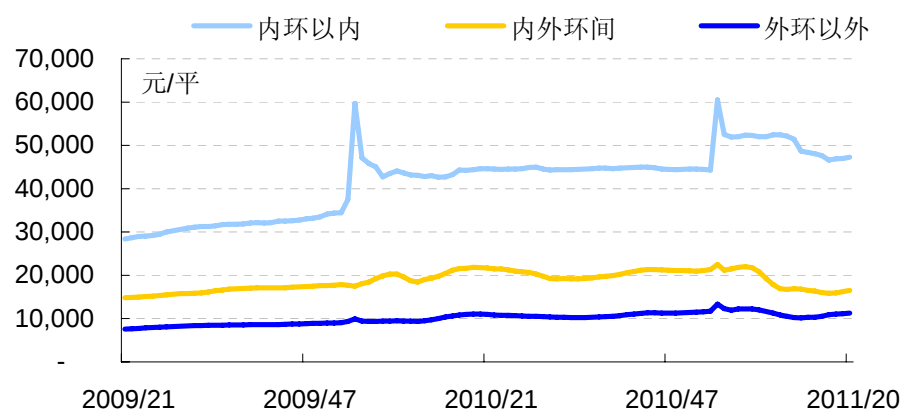
图 19：上海住宅成交均价



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 47271 元/平米，内外环间 16498 元/平米，外环以外 11272 元/平米，内环以内环比涨 0.5%，内外环间环比涨 1.7%，外环以外环比涨 1.3%。

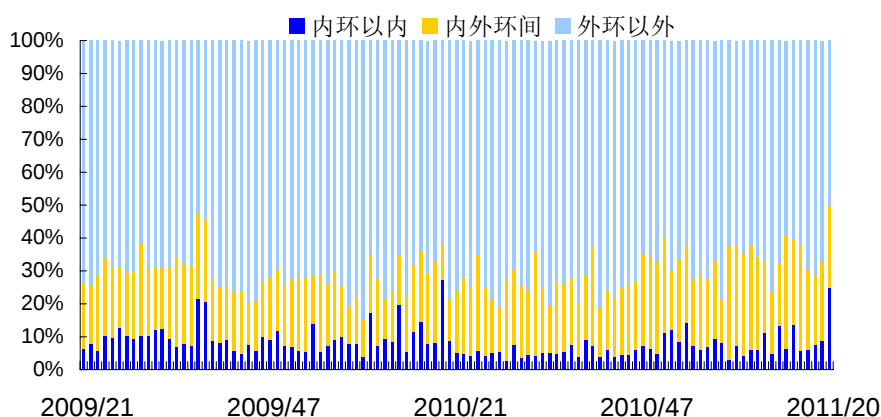
图 20：上海各环线区域成交均价



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 25.0%，较上周增 16.3 个百分点，内外环间占成交面积的 24.8%，较上周增 0.3 个百分点，外环以外成交面积占总成交面积的 50.2%，较上周下降 16.6 个百分点。

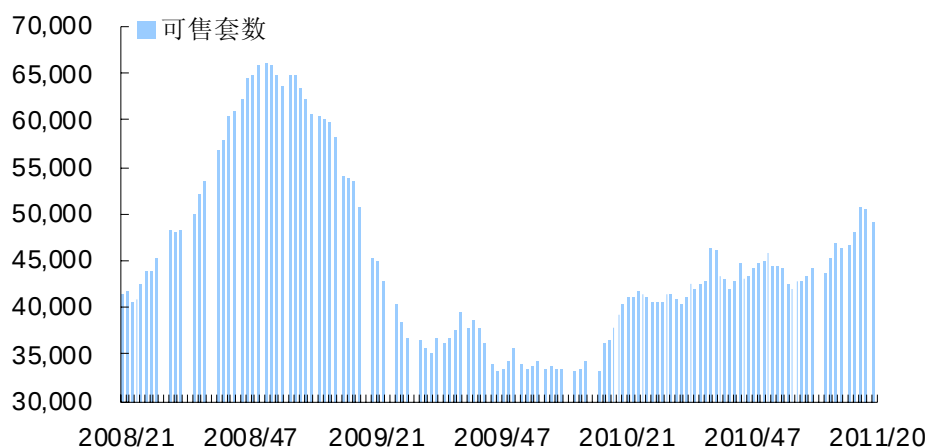
图 21：上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

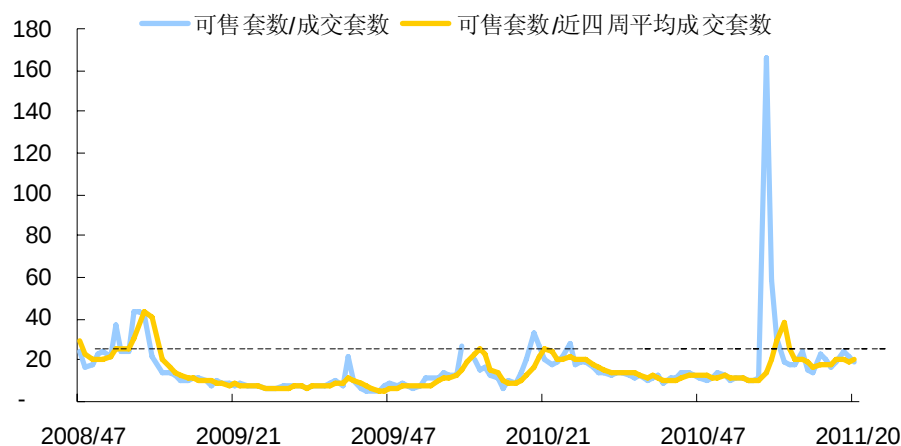
本周住宅可售套数为 49269 套，环比降 0.5%。以近四周平均销售速度，上海市场的可售住宅消化时间为 20.6 周。

图 22: 上海住宅可售量



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

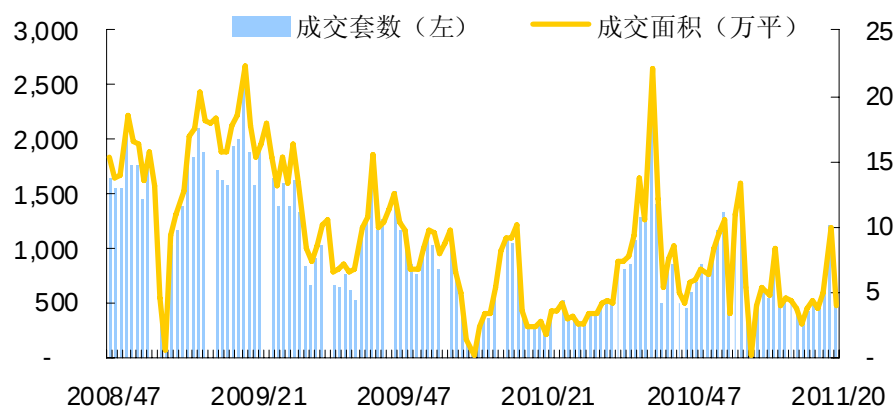


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

本周住宅成交 484 套，成交面积 4.1 万平方米，环比分别减少 60.2%和 59.1%；同比分别增 115.1%和 133.7%。

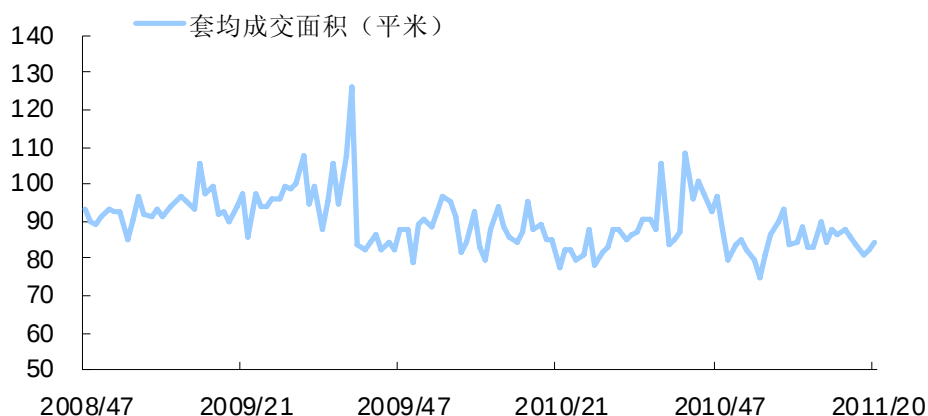
图 24: 深圳住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

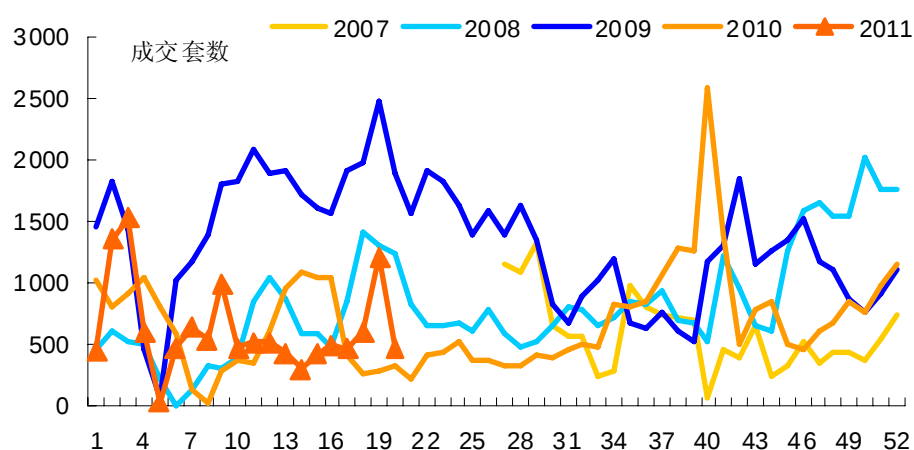
本周住宅套均成交面积为 85 平米, 环比增 2.9%, 同比增 8.6%

图 25: 深圳住宅套均成交面积



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

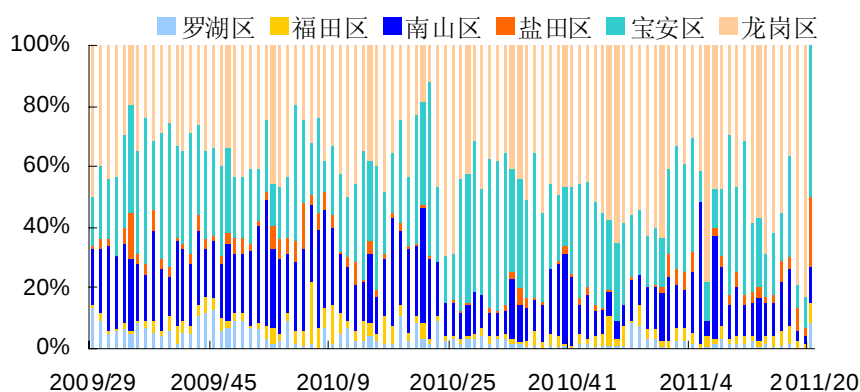
图 26: 深圳住宅成交套数各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

深圳 09 年同比周成交套数为 1890 套, 10 年第 21 周为 225 套, 本周同比增 115.1%。

图 27: 深圳成交面积结构

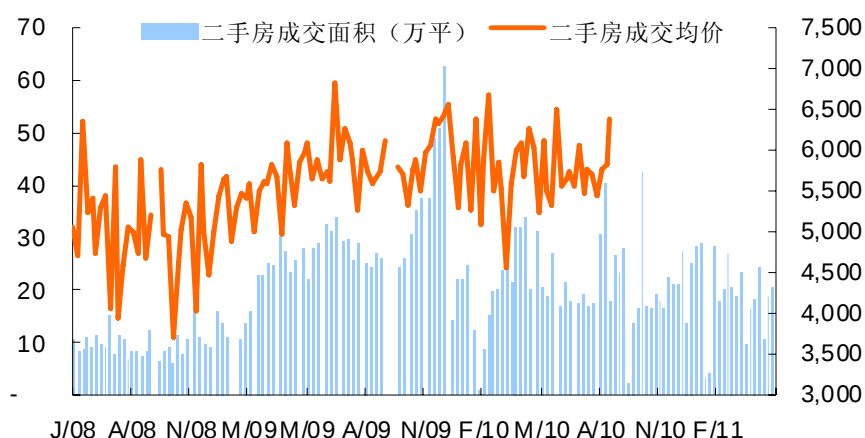


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周成交主要仍然集中在龙岗区, 占总成交面积的 72.6%, 但较上周降 10.4 个百分点。

本周二手房成交 20.6 万平米，环比增 9%，同比减 34%。

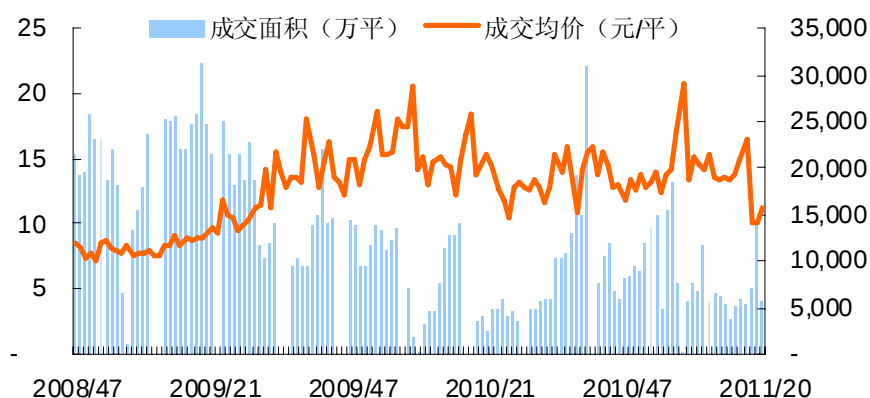
图 28: 深圳二手房成交情况



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 15781 元/平，环比增 10.7%，同比降 26.6%。

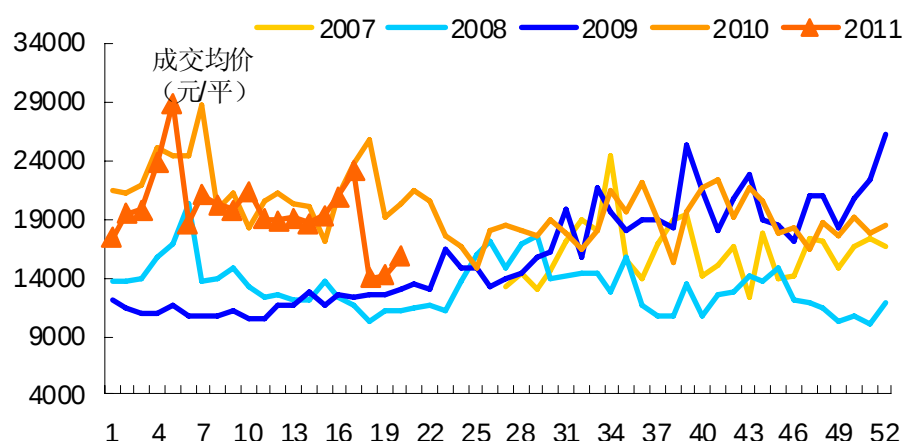
图 29: 深圳住宅成交均价



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 13012 元/平米，10 年第 21 周 21505 元/平米，本周房价同比降 26.6%。

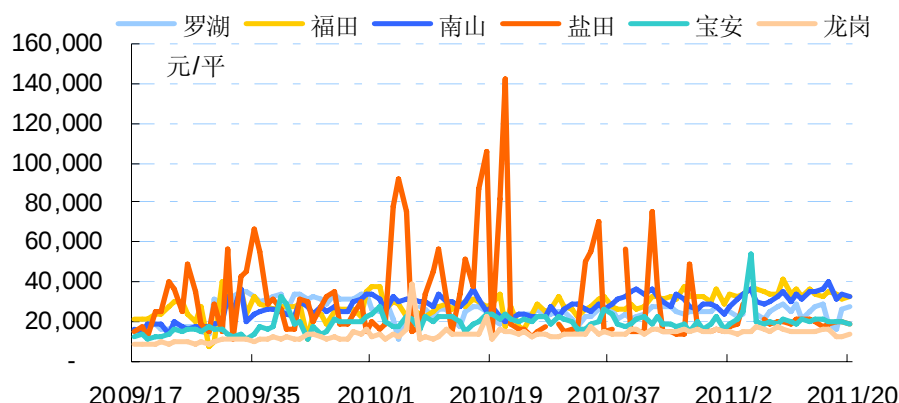
图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

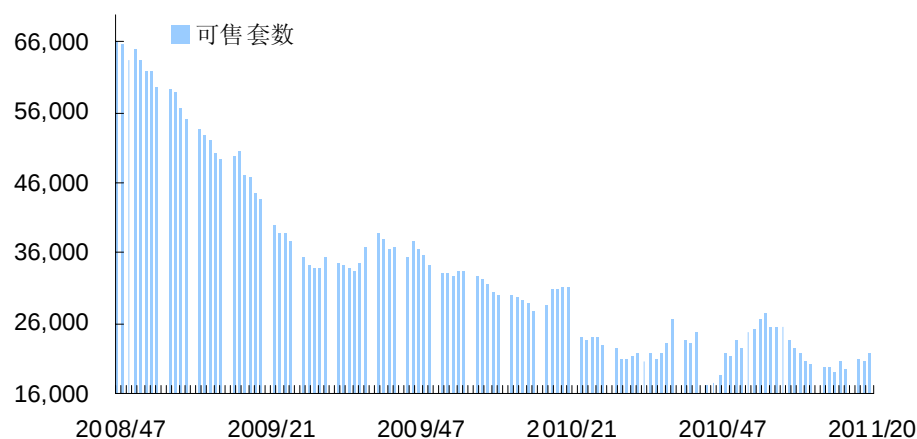
本周罗湖均价 27024 元/平米，福田 31814 元/平米，南山区 32821 元/平米，盐田区 18010 元/平米，宝安区 18127 元/平米，龙岗 13627 元/平米，全市成交均价 15781 元/平米，环比涨 1.9%、涨 0.8%、跌 1.8%、跌 8.4%、跌 11.0%，涨 9.1%和涨 10.7%。

图 31: 深圳各区成交均价



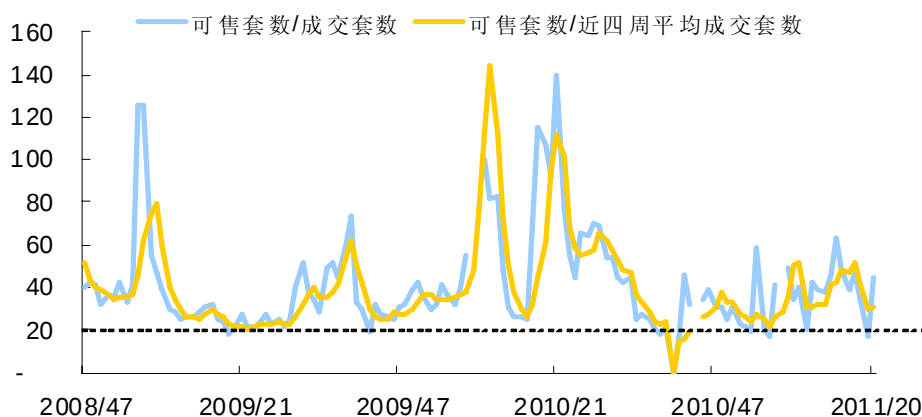
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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



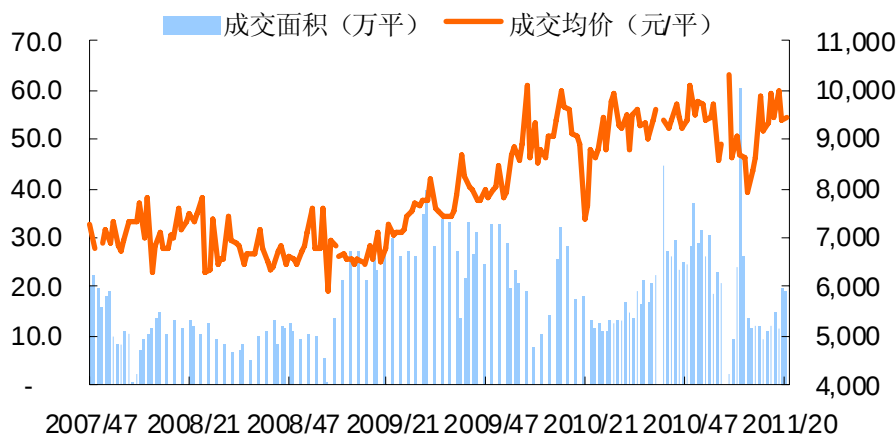
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周房管局公布的深圳可售套数为 21621 套，环比增 5.3%，同比减 30.9%

■ 天津

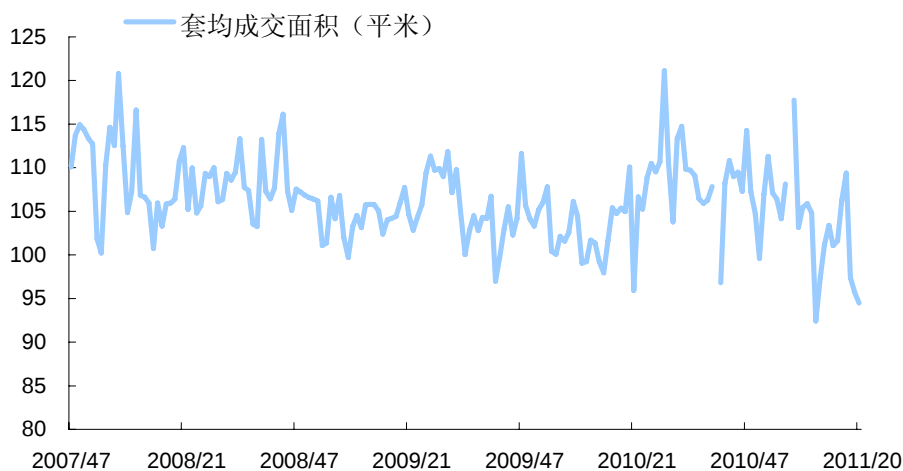
本周住宅成交 2021 套,成交面积 19.09 万平方米,成交均价 9468 元/平方米,环比分别减 1.1%。减 2.4%和增 1.0%;同比分别增 24.45%, 22.53% 和 23.43%。

图 34: 天津住宅成交情况



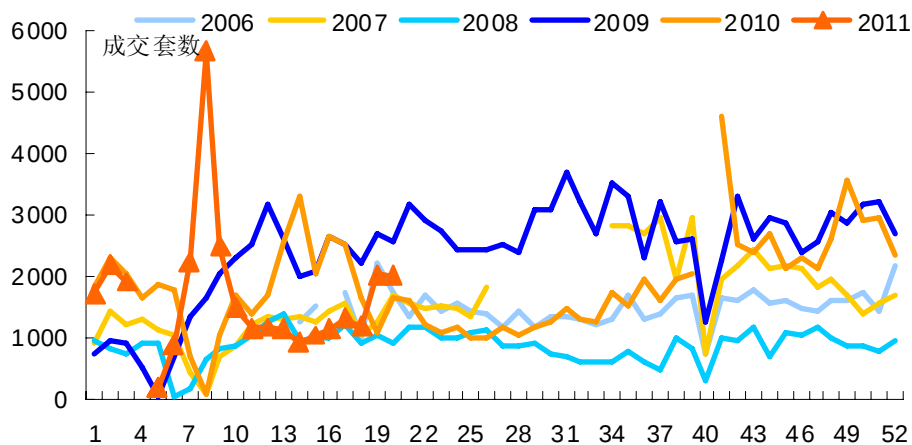
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

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

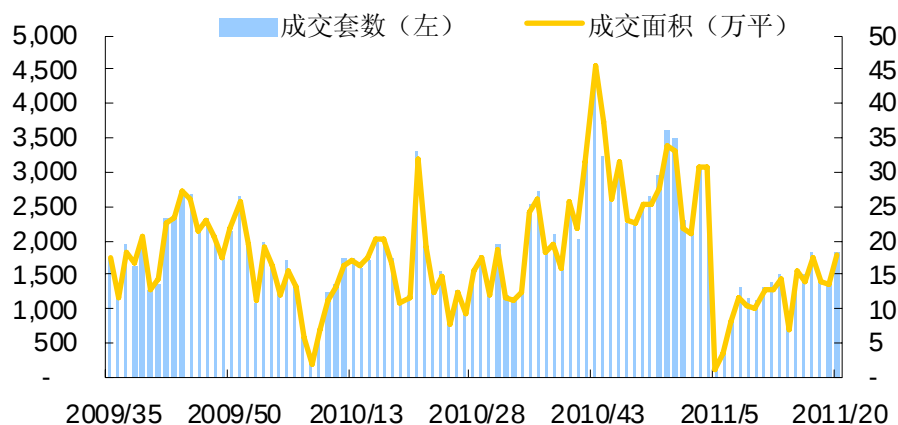


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

本周成交 1824 套，成交面积 18.07 万平方米，成交套数和面积环比增 33.4%和 32.7%；同比分别减 44.9%和 43.4%。

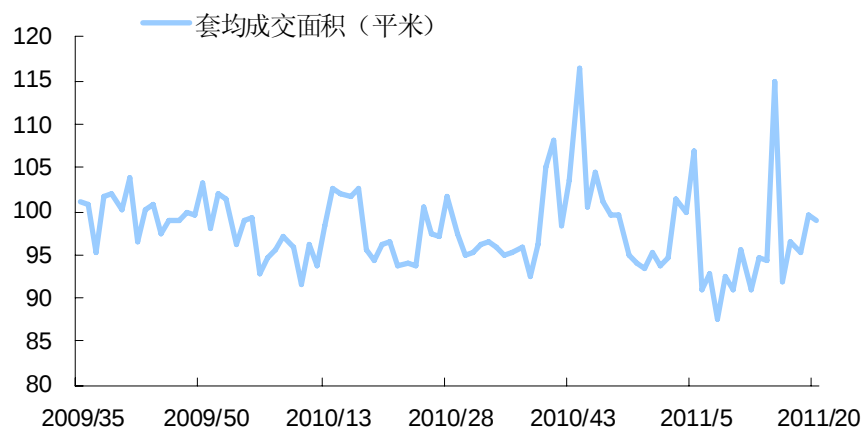
图 37: 青岛住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

套均成交面积 99 平米，环比减 0.6%，同比增 2.7%。

图 38: 青岛住宅套均成交面积

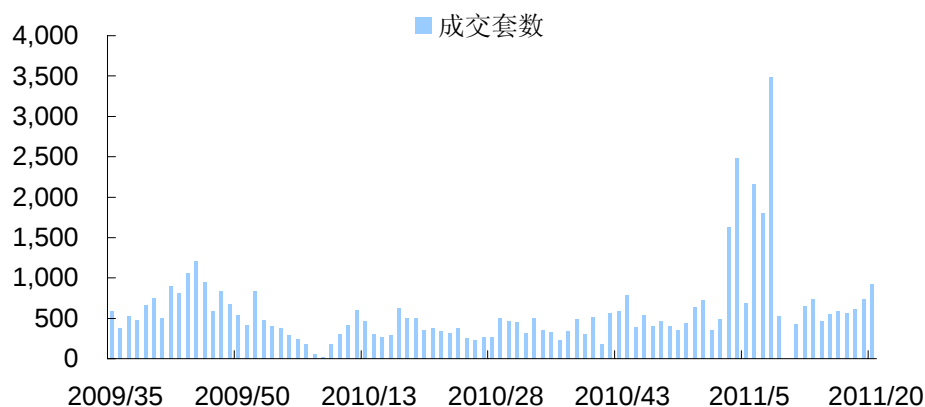


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 济南

本周成交 926 套。环比增 25%，同比增 147%

图 39: 济南住宅成交情况

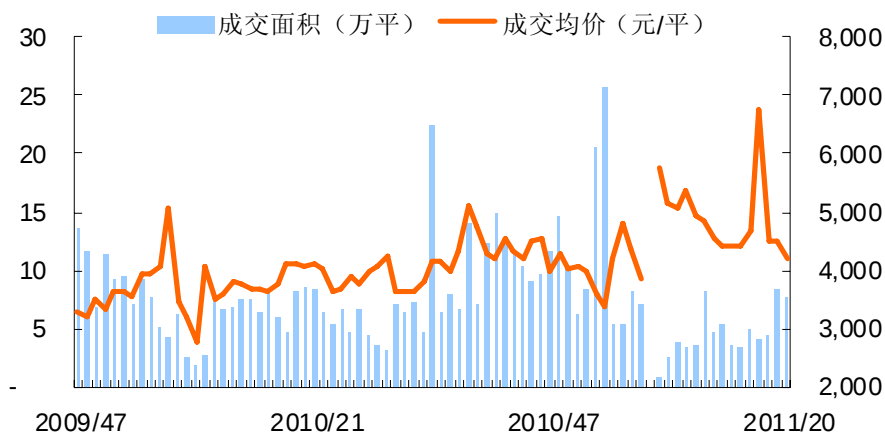


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 包头

本周成交 655 套，成交面积 7.64 万平方米，环比分别减 13.1%和 9.4%，同比分别减 11.2%和 8.7%。成交均价 4502 元/平方米，环比减 6.8%，同比增加 1.8%。

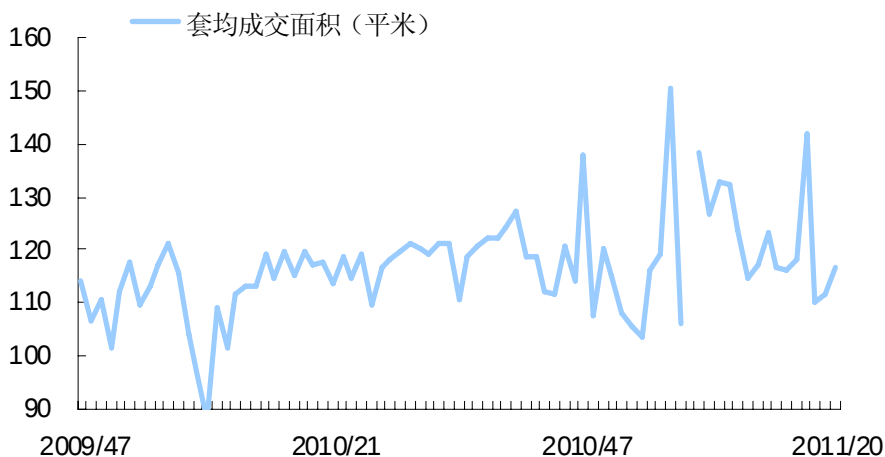
图 40: 包头住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

套均成交面积 117 平米，环比增加 4.3%，同比增 2.8%。

图 41: 包头住宅套均成交面积

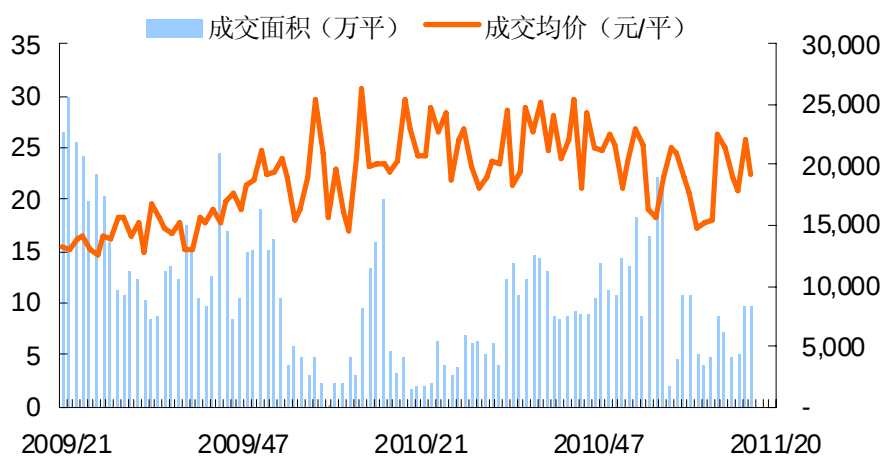


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 杭州

本周无数据。

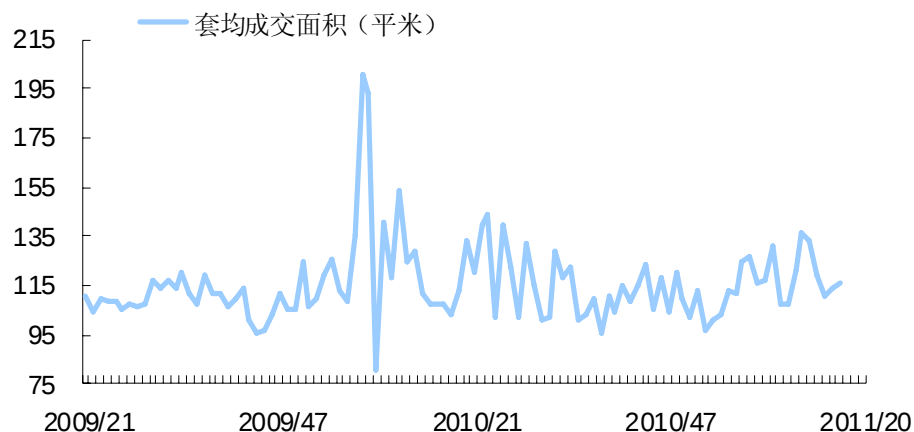
图 42: 杭州商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周无数据。

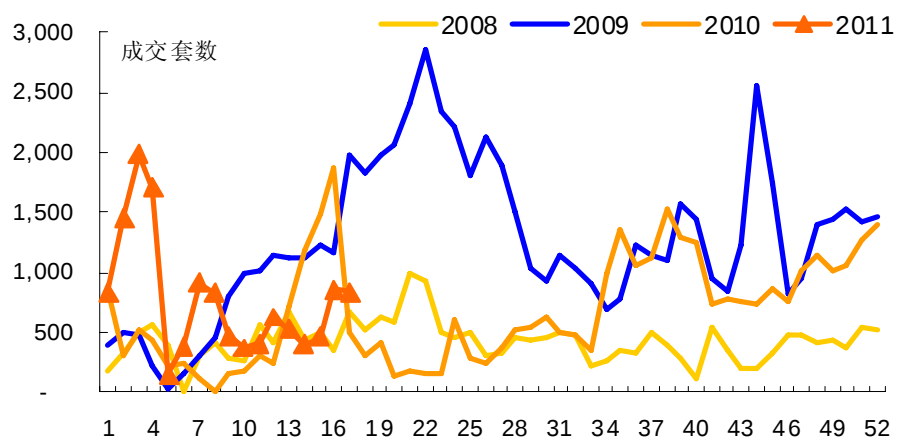
图 43: 杭州商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周无数据。

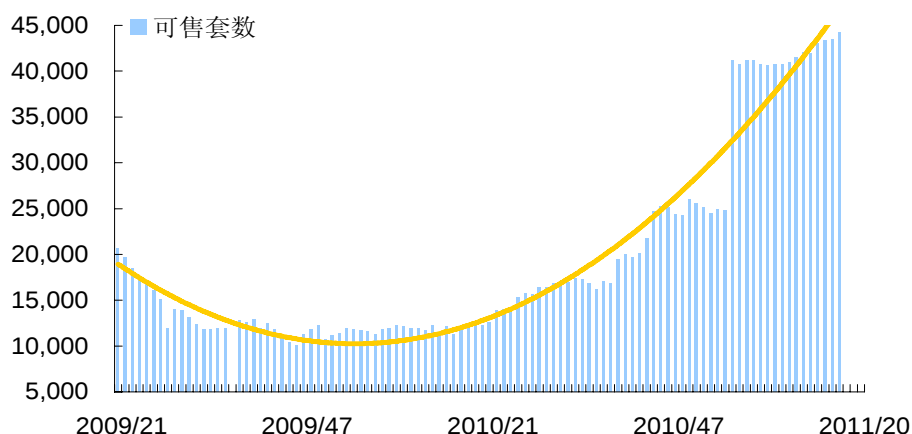
图 44: 杭州商品房成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周无数据。

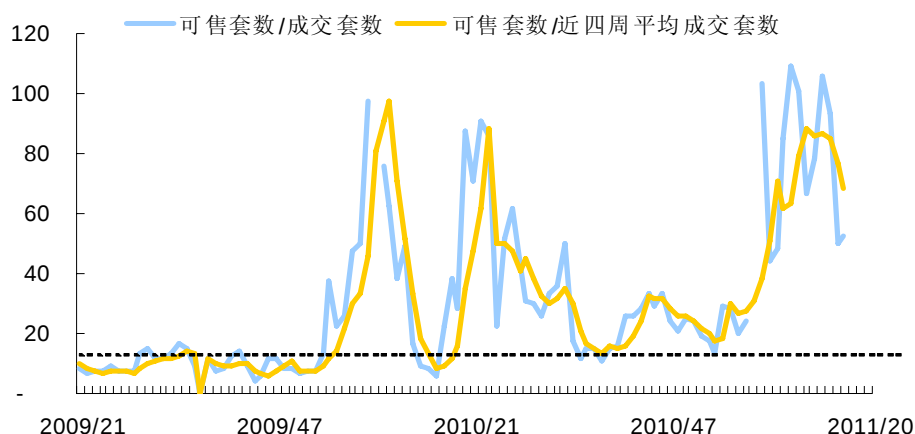
图 45: 杭州商品房可售套数



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

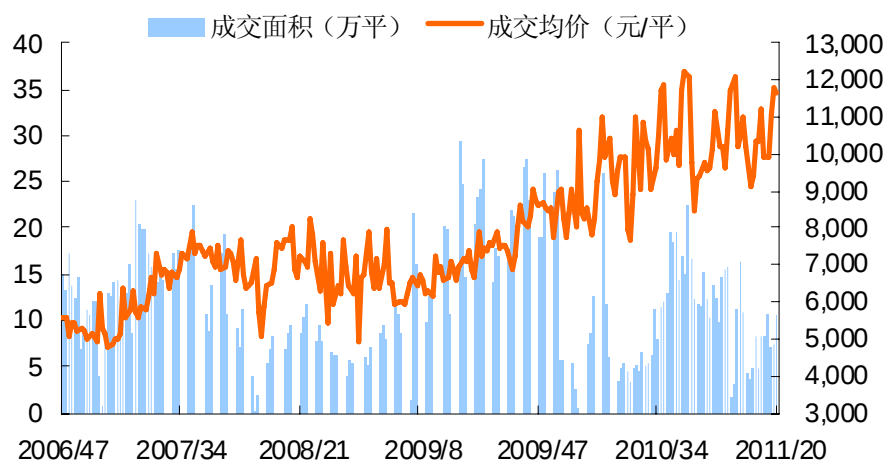
本周无数据。

图 46: 杭州商品房去化速度



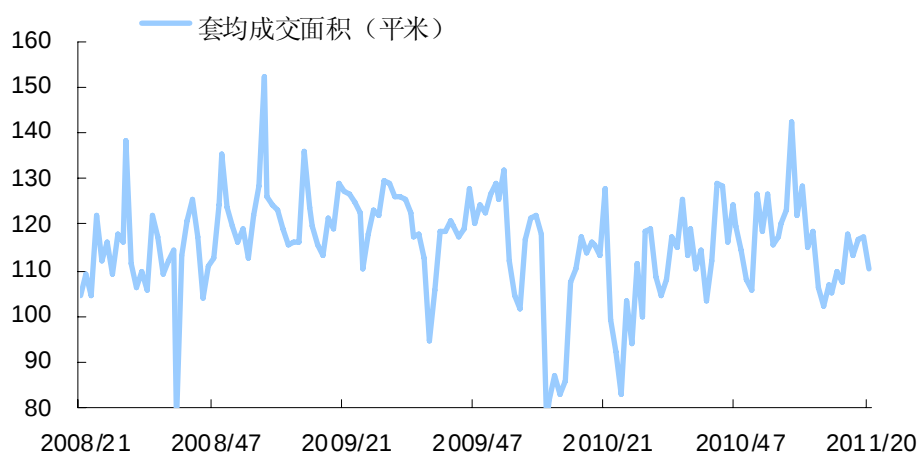
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 47: 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

图 48: 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

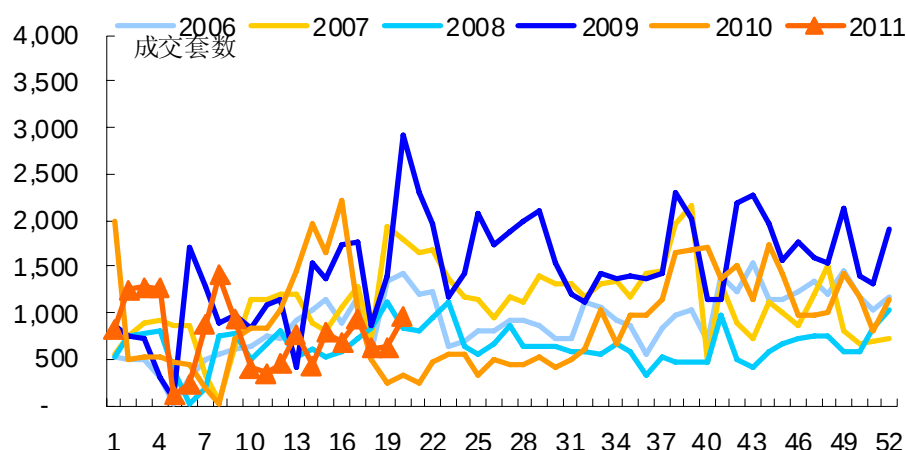
■ 苏州

本周住宅成交 958 套，成交面积 10.56 万平米，本周成交均价 11680 元/平米，成交套数和面积环比分别增 50.4% 和 41.2%，同比分别增 274.2% 和 222.9%，成交均价环比跌 0.9%，同比涨 22.2%。

本周住宅套均成交面积为 110 平米，环比降 6.1%，同比降 13.7%。

苏州 09 年同比周成交套数为 2908 套，10 年第 21 周 256 套，本周成交套数和成交面积同比分别增 50.4%和 41.2%。

图 49: 苏州住宅成交套数各年同期比较

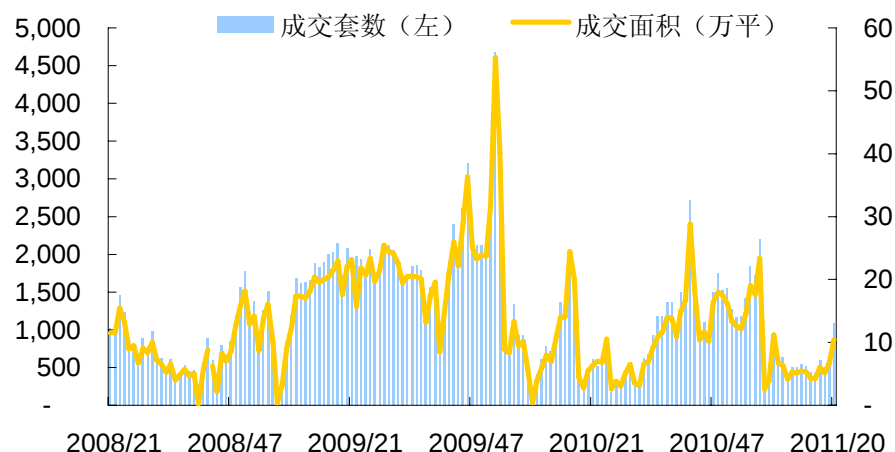


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南京

本周成交 1094 套，成交面积 10.45 万平米，环比分别增 74.2%和 56.4%，同比分别增 79.9%和 64.6%。

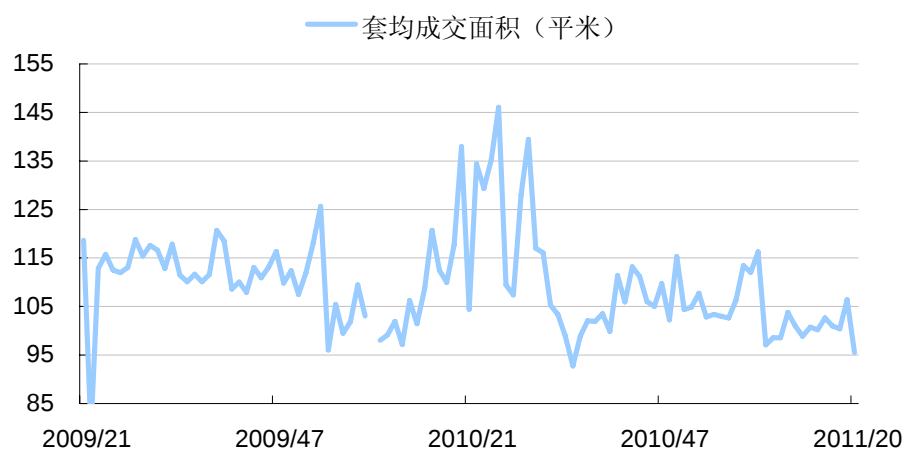
图 50: 南京住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 96 平米，环比降 10.2%，同比降 8.5%。

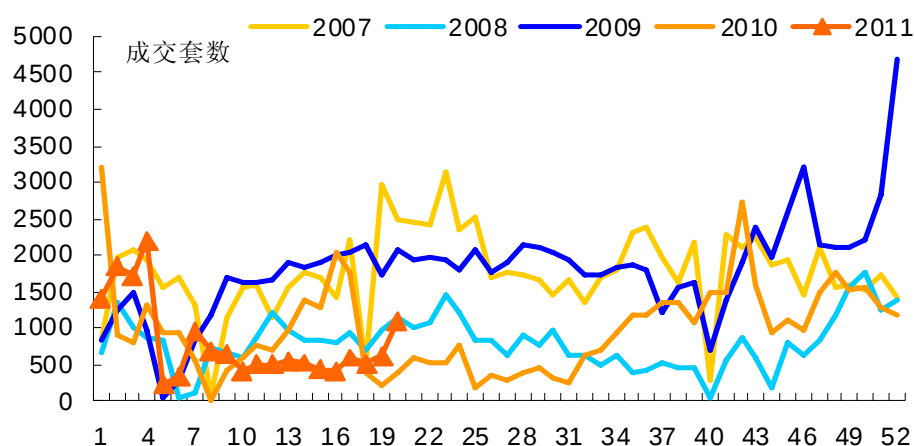
图 51: 南京住宅成交套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究

南京 09 年同比周均成交套数为套 2080 套, 10 年第 20 周为 608 套, 本周住宅成交套数和面积同比分别增 79.9% 和 64.6%。

图 52: 南京住宅成交套数各年同期比较

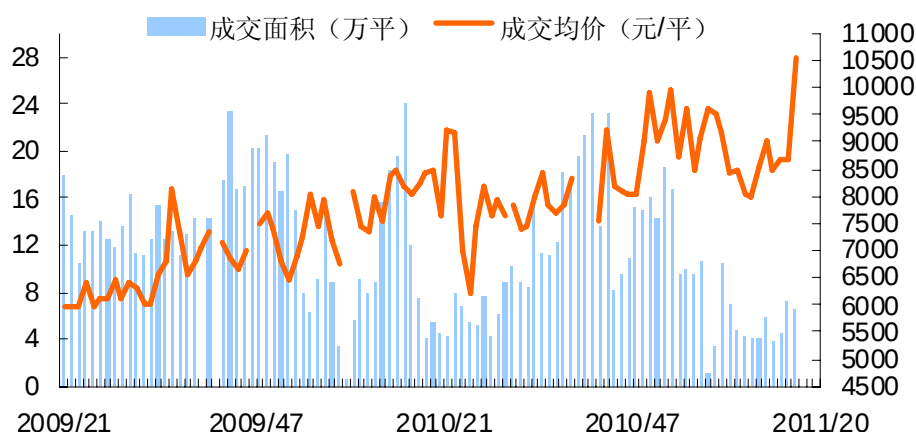


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 53: 无锡住宅成交情况

■ 无锡

本周无数据。

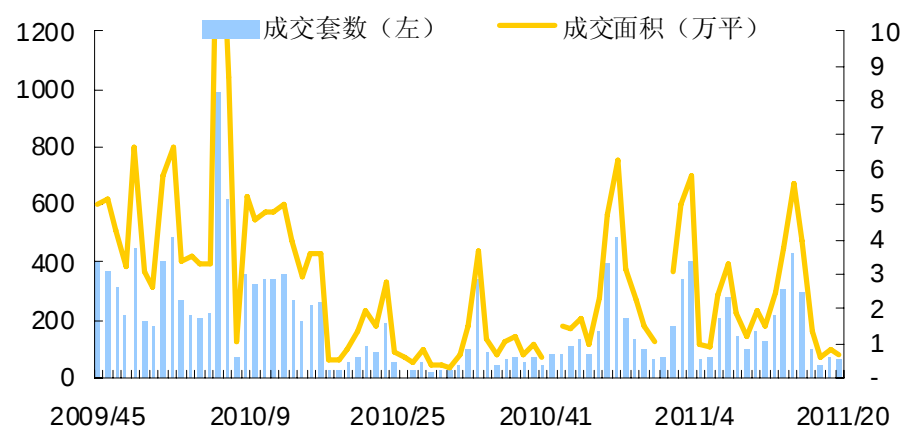


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 54: 温州住宅成交情况

■ 温州

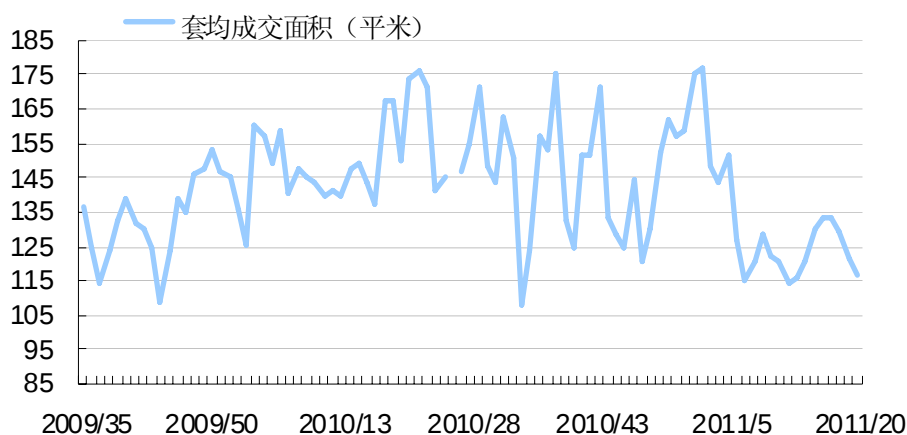
本周成交 60 套, 成交面积 0.7 万平方米, 环比降 13.0% 和 16.7%, 同比降 21.1% 和 47.0%。



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 117 平米，同比下降 32.8%，环比下降 4.2%。

图 55: 温州住宅套均成交面积

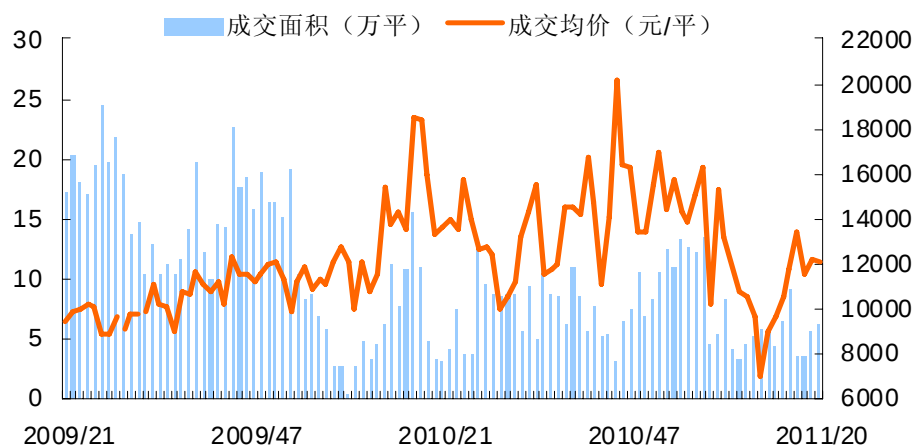


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 宁波

本周商品房成交 670 套，成交面积 6.17 万平米，成交均价 12082 元/平米，环比分别增 10.2%、7.9%和跌 0.9%，同比分别增 129.5%、92.2%和跌 11.2%。

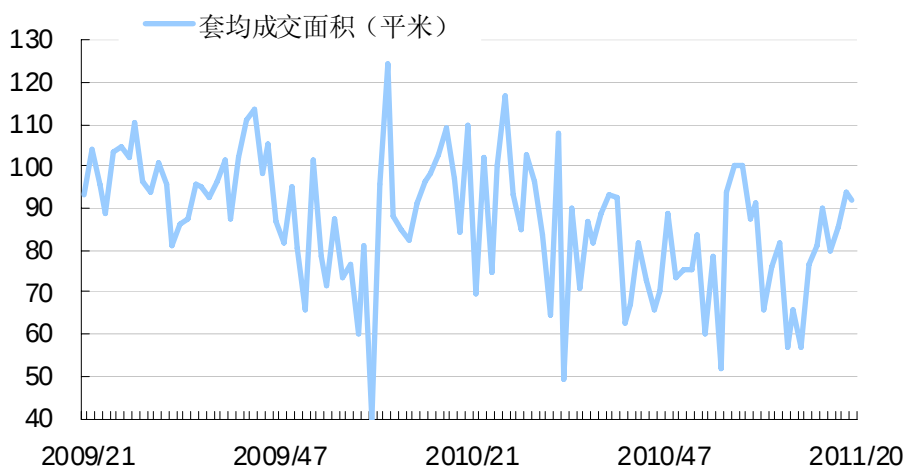
图 56: 宁波商品房成交情况



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 92 平米，环比降 2.1%，同比降 16.2%。

图 57: 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

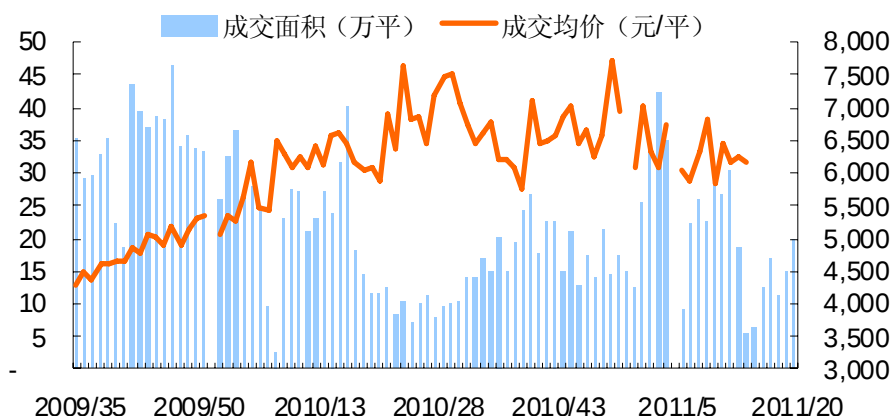
本周成交面积 19.6 万平米，
同比增 65.4%，环比增
30.1%。

本周套均成交面积 132 平米，
同比增 49.9%，环比增
42.4%。

■ 广州

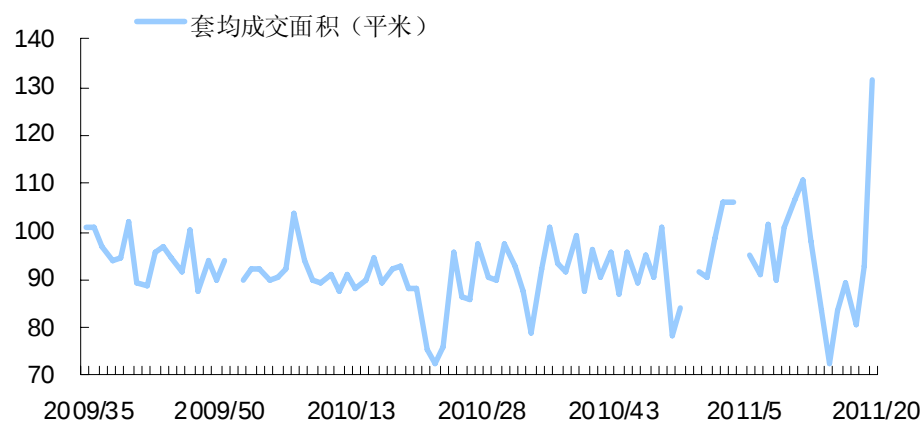
本周成交 1712 套，成交面积
20.44 万平米，成交均价
10674 元/平米，环比分别降
17.4%、19.7%和跌 1.6%。

图 58: 合肥商品房成交情况



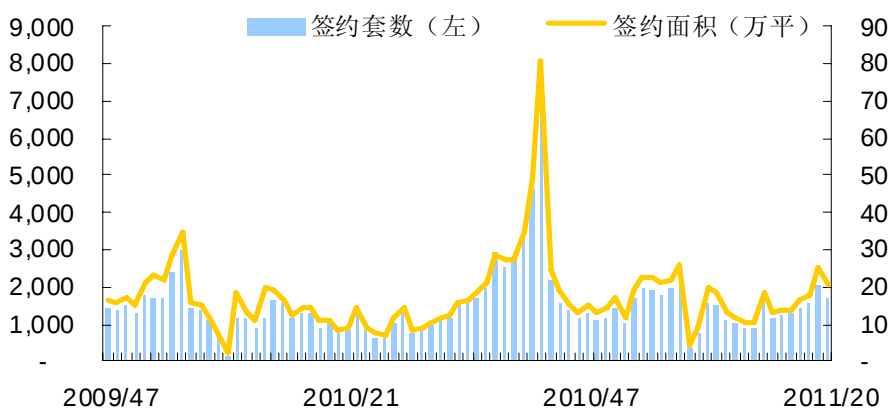
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 59: 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

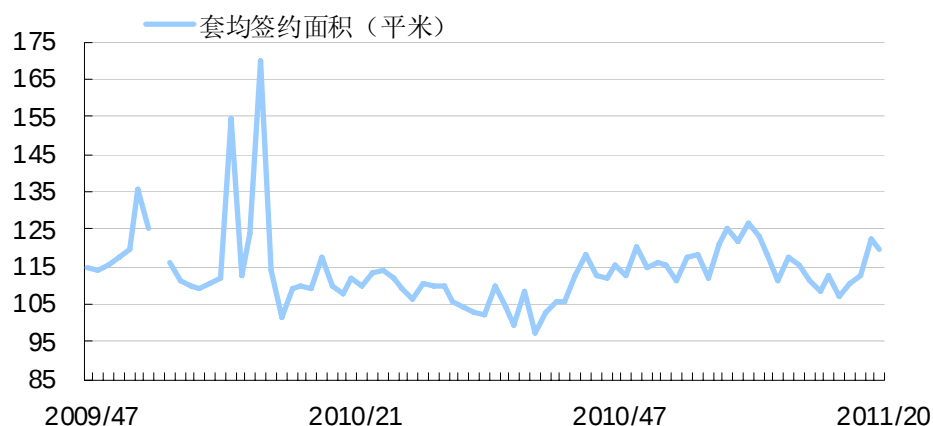
图 60: 广州住宅签约情况



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 119 平米，同比增 6.8%，环比降 2.8%。

图 61: 广州住宅套均签约面积

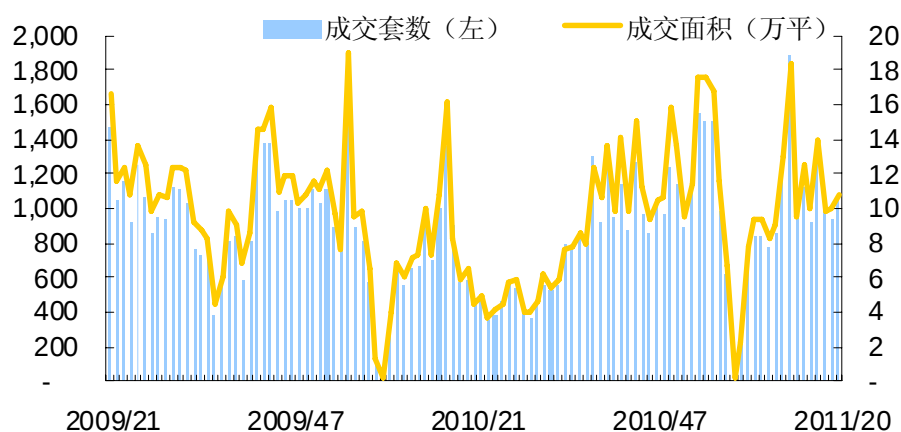


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 东莞

本周成交 1082 套，成交面积 10.79 万平米，同比分别增 93.6%和 79.5%，环比分别增 15.4%和增 8.4%。

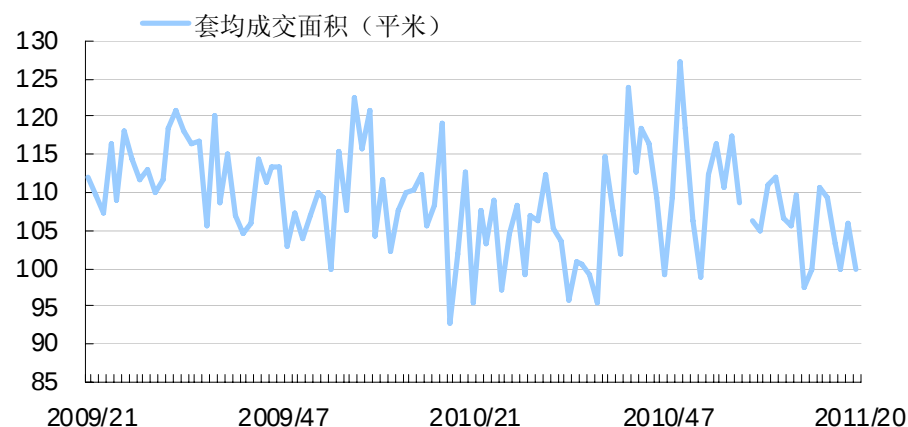
图 62: 东莞住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 100 平米，同比降 7.2%，环比降 6.0%。

图 63: 东莞住宅套均成交面积

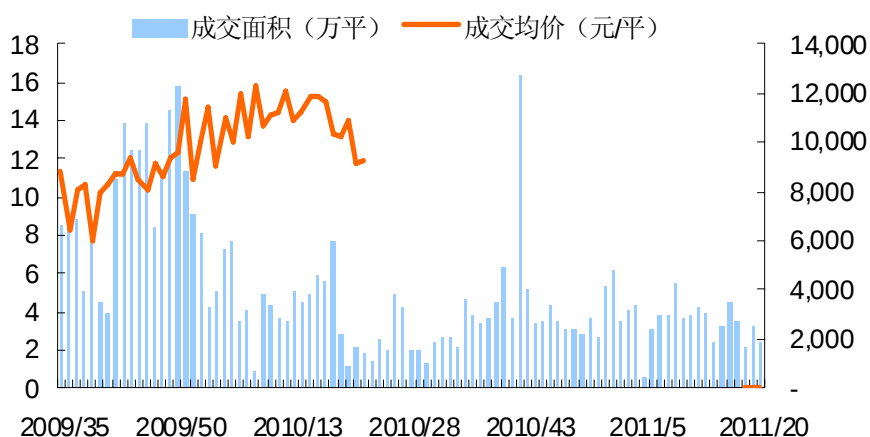


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 福州

本周成交 182 套，成交面积 2.38 万平方米，环比降 35.5% 和 27.4%，同比降 18.8% 升 7.7%。

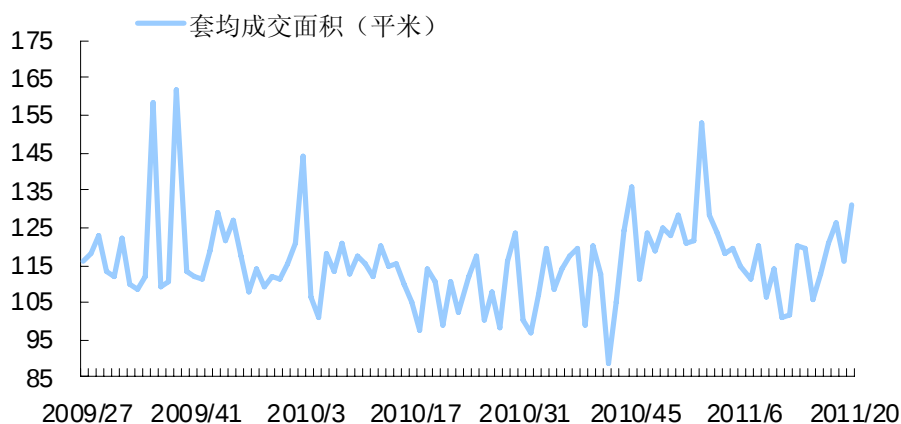
图 64: 福州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 131 平米，同比增 32.5%，环比升 12.4%。

图 65: 福州住宅套均成交面积

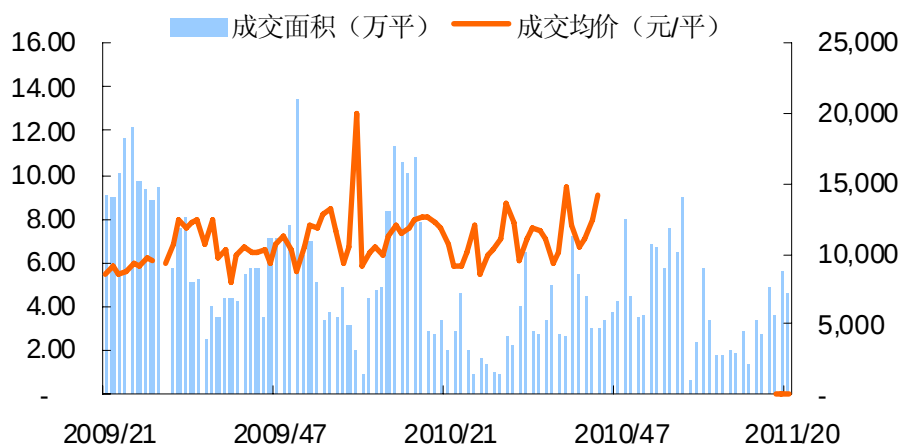


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 厦门

本周成交 389 套，成交面积 4.64 万平方米，同比增 151.0% 和 127.5%，环比降 20.6% 和 16.5%。

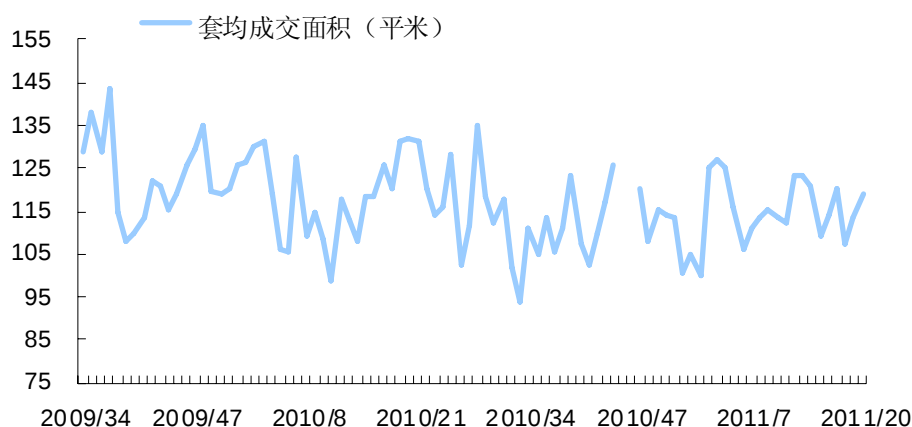
图 66: 厦门住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本周套均面积 119 平米, 环比增 5.1%, 同比降 9.4%。

图 67: 厦门住宅套均成交面积

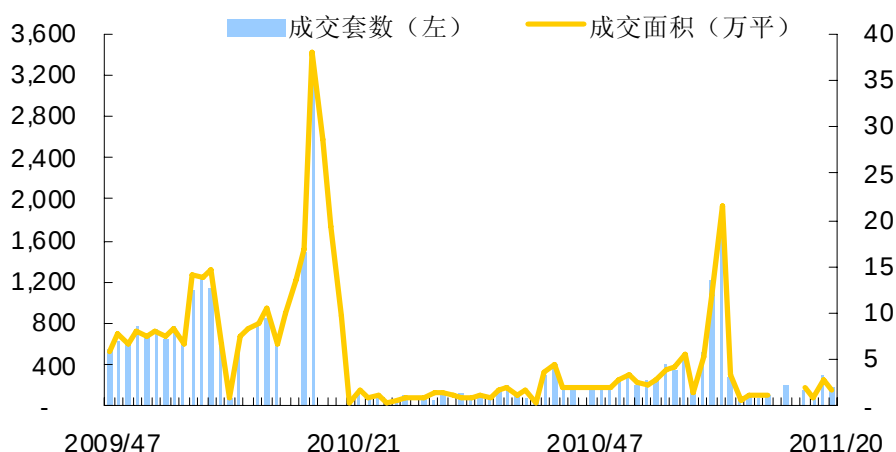


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 海口

本周成交 171 套, 成交面积 1.81 万平米。环比分别降 42% 和 35%。

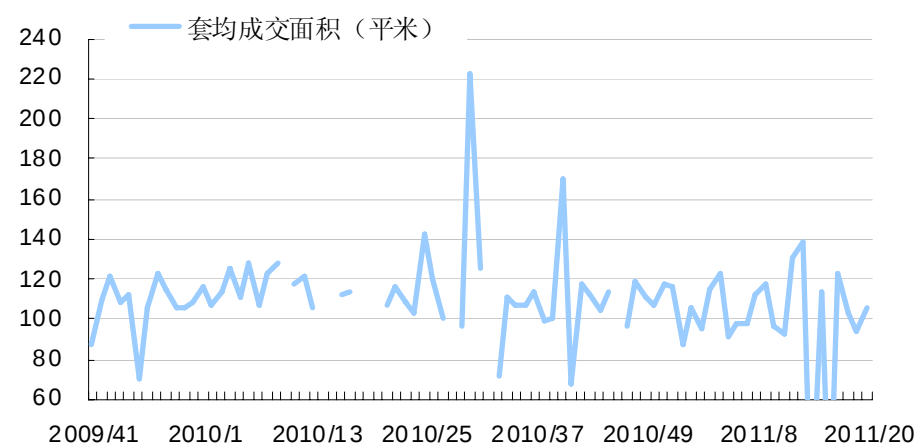
图 68: 海口商品房成交情况



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 106 万平米。环比升 12.3%。

图 69: 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

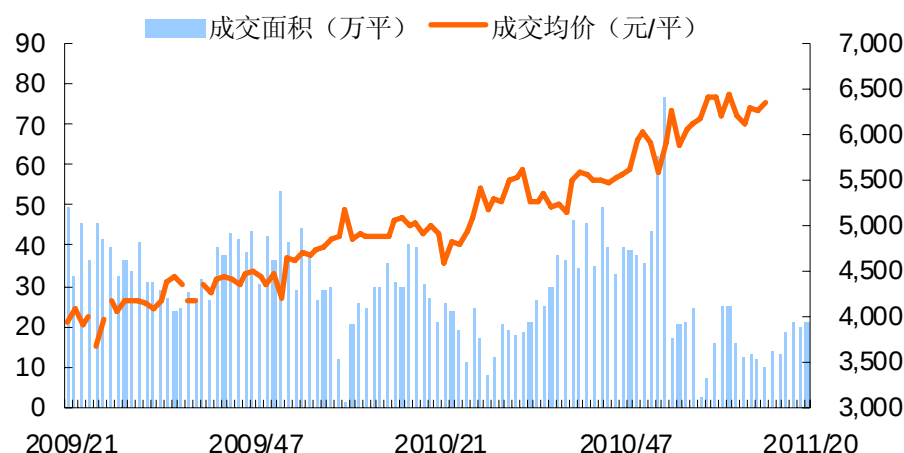
本周住宅期房成交 2036 套，成交面积为 20.93 万平，同比升 12.0% 和持平，环比分别增 3.9%、4.9%。

本周住宅期房套均成交面积为 103 平米，环比持平，同比降 10.7%。

■ 南昌

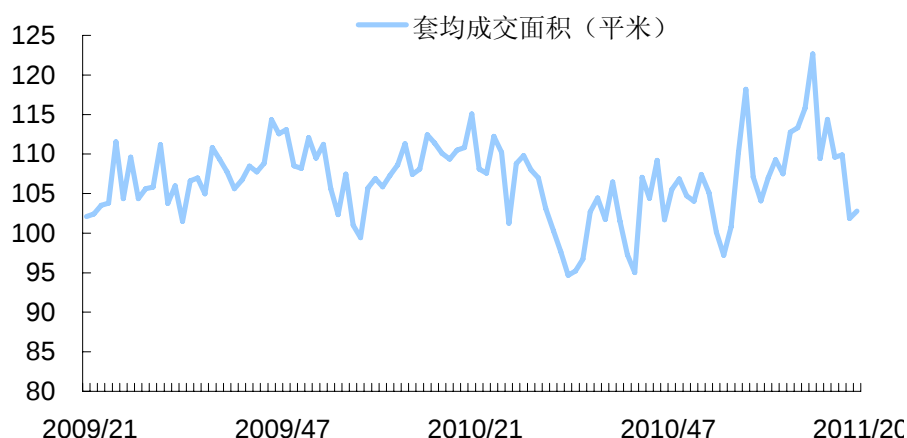
本周成交 374 套，成交面积 3.98 万平米，环比分别增 21.8% 和 21.7%。

图 70: 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

图 71: 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

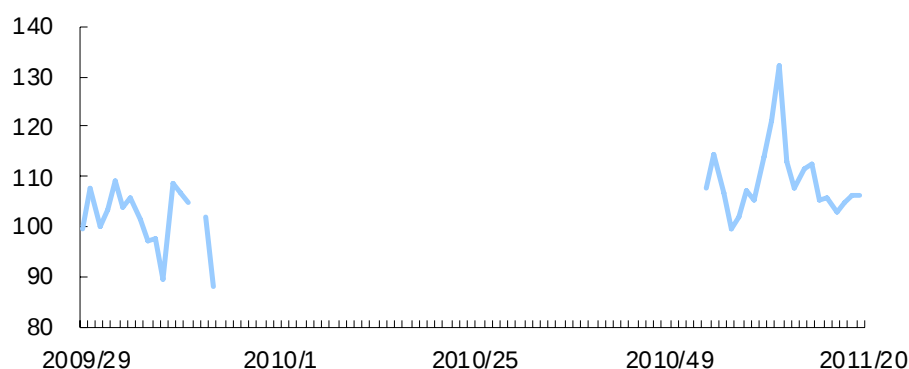
图 72: 南昌商品房成交情况



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 73: 南昌商品房套均成交面积



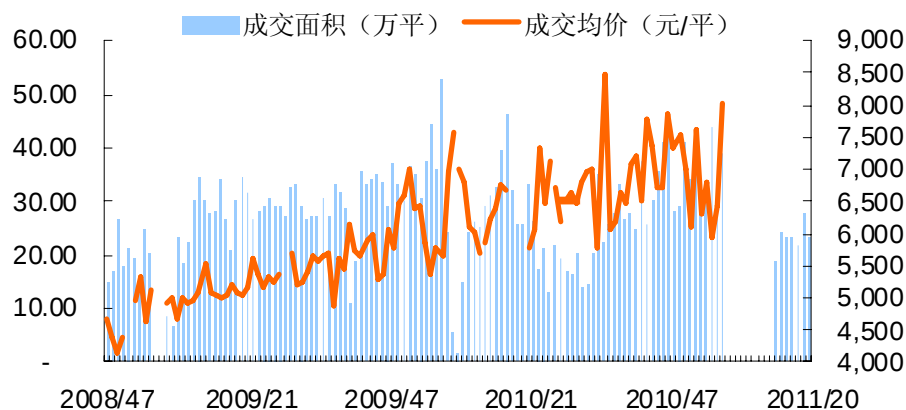
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：南昌从 2009 年第 46 周至 2010 年第 53 周数据缺失。

图 74: 武汉商品房成交情况

■ 武汉

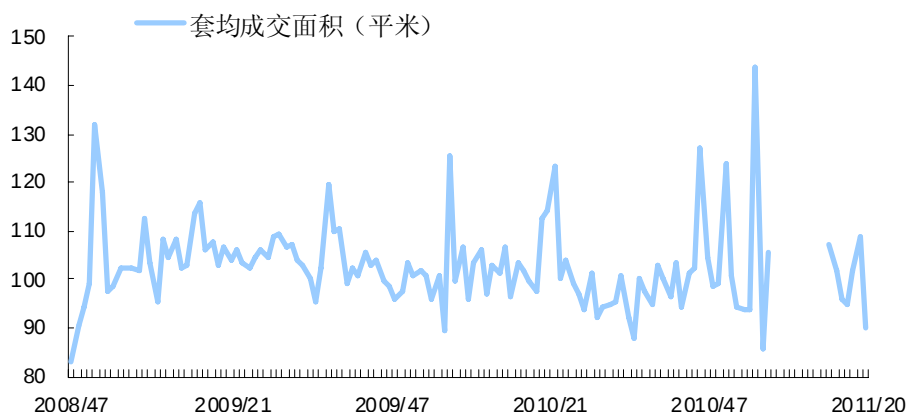
本周成交 2585 套，成交面积 23.22 万平方米，环比分别增 2.5%和降 15.6%，同比分别降 11.2%和 30.1%。



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 75: 武汉商品房套均成交面积

本周套均成交面积为 90 平方米，环比降 17.6%，同比降 21.3%。



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 贵阳

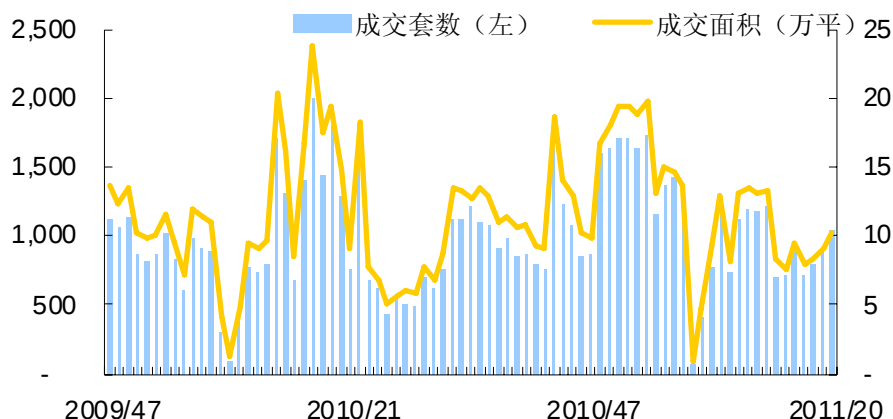
本周住宅成交 1036 套，成交面积 10.32 万平方米，同比升 37.4% 和 14.2%，环比增 16.7% 和 13.0%。

本周住宅套均成交面积为 100 平方米，环比降 3.1%，同比降 16.9%。

■ 重庆

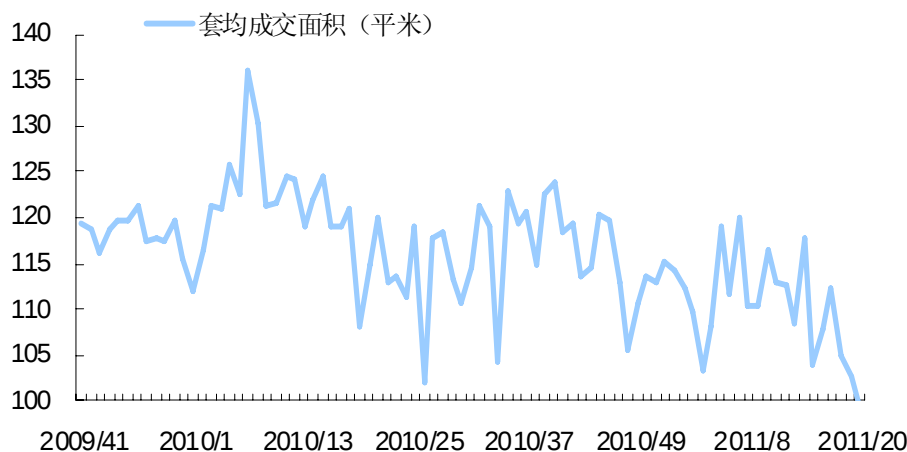
本周成交 3292 套，成交面积 27.84 万平方米，环比分别增 22.3%、5.0%，同比分别增 33.9%、21.8%。

图 76: 贵阳住宅成交情况



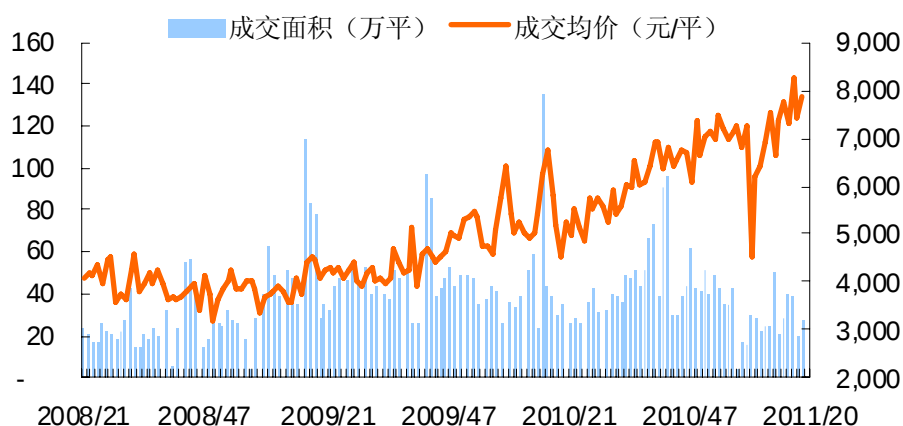
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 77: 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

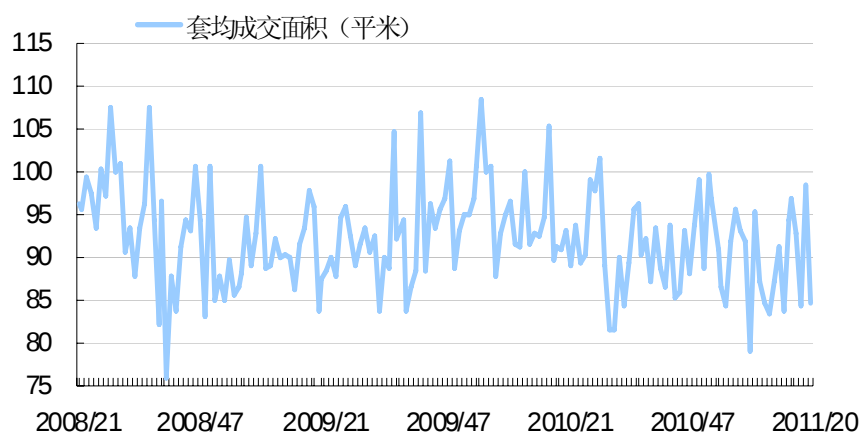
图 78: 重庆商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

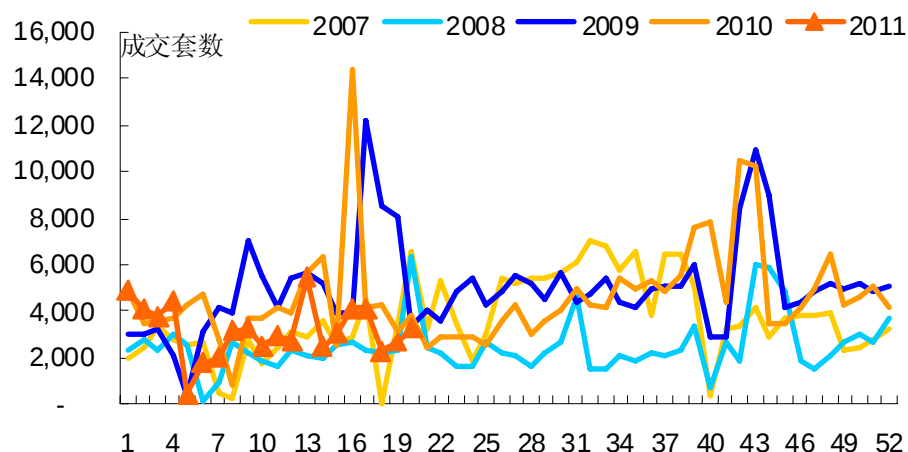
本周套均成交面积 85 平米，
环比降 14.2%，同比降 9.0%。

图 79: 重庆商品房套均成交面积



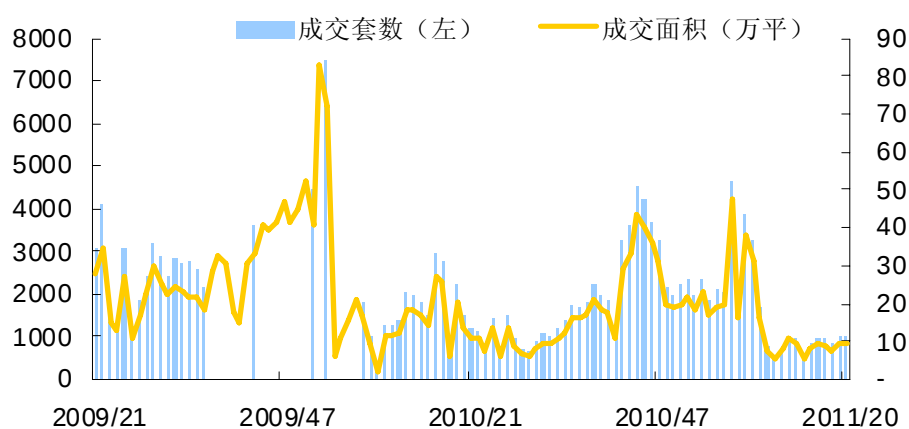
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 80: 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

图 81: 成都商品房成交情况



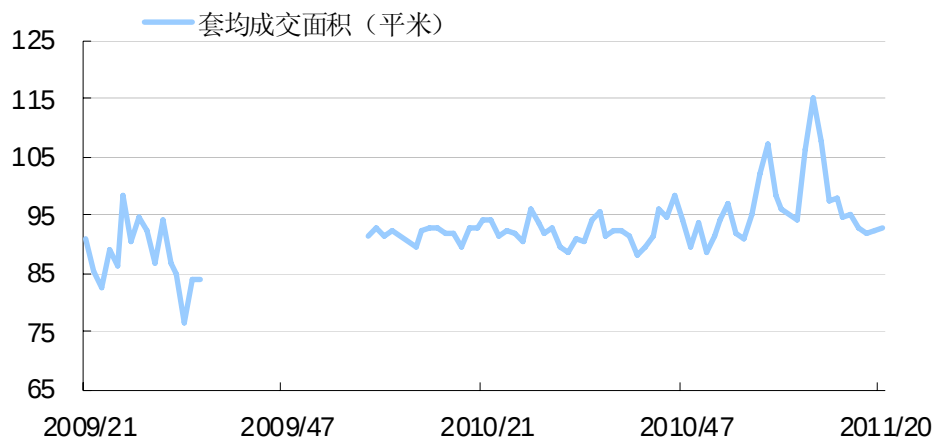
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本周成交 1050 套，成交面积
9.76 万平米，环比分别增
5.1%和 5.7%，同比分别降
11.4%和 12.6%。

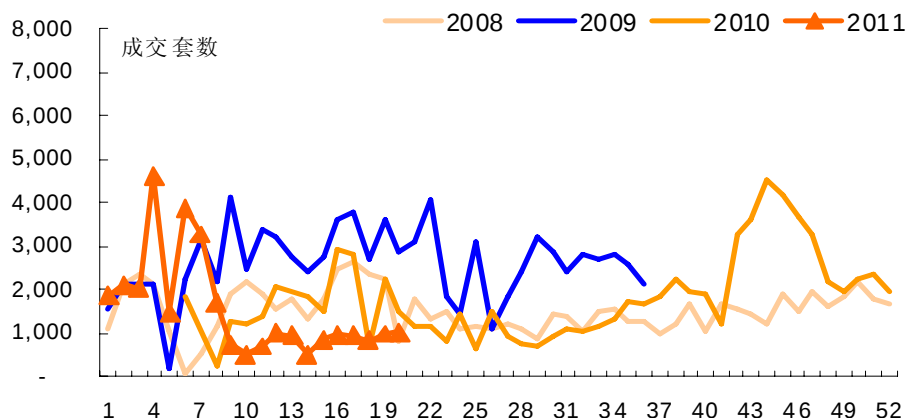
本周套均成交面积 93 平米，环比持平，同比增 1.4%。

图 82: 成都商品房套均成交面积



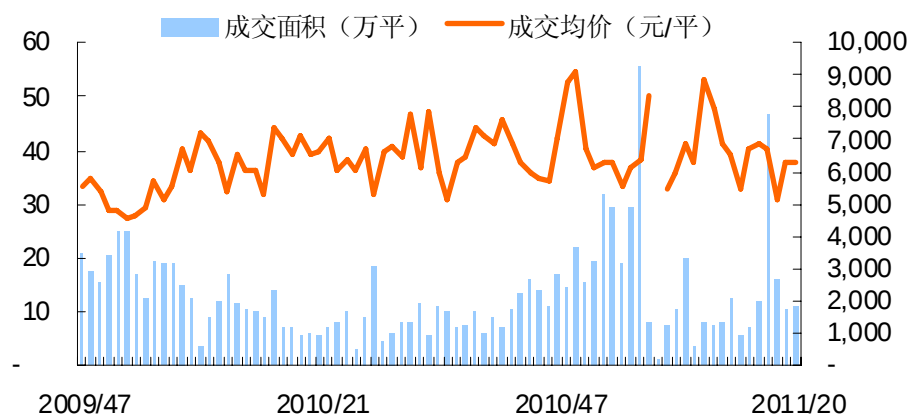
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 83: 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

图 84: 昆明商品房成交情况



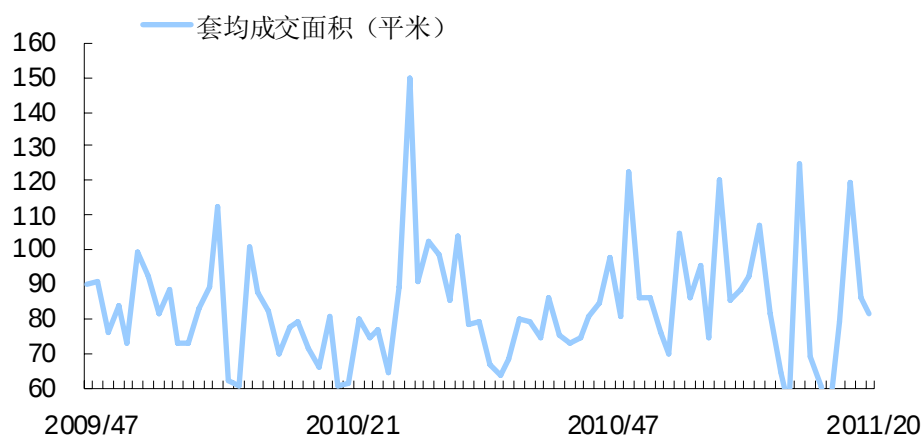
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 1352 套，成交面积 11.03 万平米，同比分别增 44.8%和 93.5%，环比分别增 13.1%和 6.9%，成交均价 6273 元/平米，同比跌 5.5%，环比持平。

本周商品房套均成交面积为82平方米，环比降5.5%，同比增33.7%。

图 85: 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。

张 锐: 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