

房地产

署名人: 李少明

S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

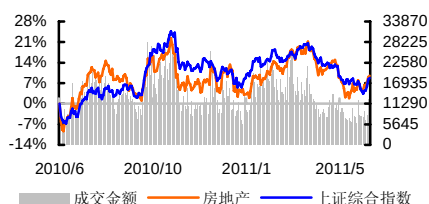
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	9257
占A股比例(%)	3.20%
平均市盈率(倍)	82.48

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	4.18	-7.19	0.76
上证综合指数	1.78	-7.37	-0.83



相关报告

《房地产-成交量小幅回升,多数城市均价上涨或持平--22个城市周交易报》
《房地产行业 2011 年中期投资策略报告-不畏浮云遮望眼》2011-6-20

《销售增速低位运行,下半年投资增速将下行》2011-6-15

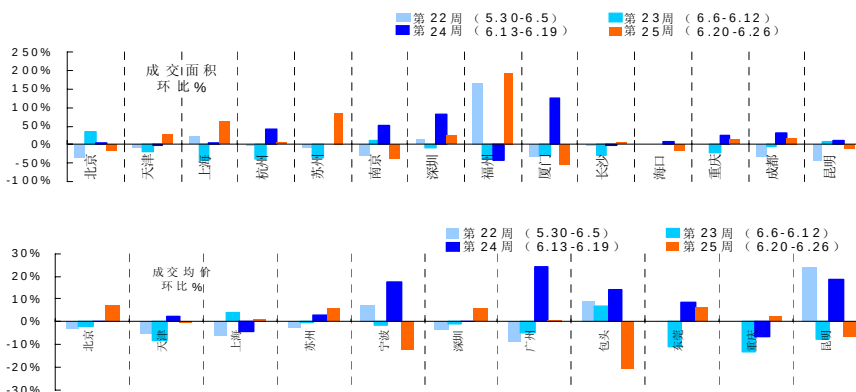
房地产行业

看好

成交回升,优惠加大

--23 个城市周交易报(6.20-6.26)

- **成交面积:** 23 个城市环比增 7%,一线城市增 15%,二线城市增 4%; 23 个城市同比增 26%,一线城市增 58%,二线城市增 18% (“新国十条”出台致去年基数较低); 23 个城市较 10 年平均水平低 15%,一线城市低 13%,二线城市低 16%。一线城市中,沪、深、杭环比分别增 63%、25%、3%;穗、京降 16%、15%。二线城市中,福州环比增幅近两倍,苏州增幅超八成,天津、武汉、南昌、东莞增幅超两成;其中福州成交量创今年以来新高,苏州、武汉、南昌成交量创近期新高。接近或超过 10 年平均水平的城市有 10 个,分别为沪、杭、天津、武汉、苏州、福州、南昌、东莞、贵阳、包头。
- **房价:** 有价格数据的 12 个城市 8 个均价上涨或持平,多数城市涨跌幅在 10% 以内。一线城市中,京近、远郊区均价上涨,且房价较高的昌平区成交占比大幅上升,拉高整体均价 7%;沪各环线均价普遍回升,其中内外环间、外环以外均价连续八周小幅回升;深多数城区均价普涨且龙岗区成交占比下降,整体均价涨 6%。二线城市中,天津均价持平;重庆、苏州微涨;宁波多数城区均价普遍回落;昆明上周商业项目集中成交致均价创新高,本周均价小幅回落但仍处高位。
- **典型楼盘:** 京、沪等一线城市新盘多数价格较为坚挺,部分楼盘优惠程度加大。京大兴区领海朗文世家 6 期均价与 5 期基本持平,但优惠程度加大。天津、南京、重庆等二线城市近期较多楼盘优惠程度加大,主要表现在 3 个方面: 1, 部分新盘大幅打折促销,达到九三折甚至更低; 2, 部分项目大户型房源推出“特价房”等优惠活动,均价大幅低于同项目的中小户型房源; 3, 部分项目前次开盘未售房源近期折扣幅度加大。
- **京深二手房:** 成交面积环比分别增 44% 和持平(京上周缺失两日数据),同比分别降 30%、增 52%,较 10 年平均水平分别低 52%、高 20%。
- **受推盘量增加影响,**成交量连续两周回升但仍处低位,我们估测 6 月份主要城市整体成交量将与 5 月份基本持平。近期主要城市部分新盘价格出现松动,特别是二线城市较多楼盘优惠程度加大,但受高端盘供应量增大等因素影响,均价上未体现出来。



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 25 周（6.20-6.26）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 25 周	10/第 26 周	11/第 24 周	10/均 值	同比	环比	较 10/ 均值	11/第 25 周	10/第 26 周	11/第 24 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅	9.4	7.3	11.1	16.1	28%	-15%	-41%	22,246	22,858	20,733	-3%	7%
	天津	住宅	19.0	11.0	14.9	20.1	72%	27%	-5%	9,370	8,780	9,380	7%	0%
	青岛	住宅	15.8	12.4	19.6	18.7	27%	-20%	-16%					
	济南	住宅												
	包头	住宅	8.2	6.7	12.7	8.3	22%	-35%	-2%	4,554	3,758	5,732	21%	-21%
华东地区	上海	住宅	32.5	22.7	20.0	30.3	43%	63%	7%	14,572	12,775	14,377	14%	1%
	杭州	商品房	10.2	3.1	9.9	7.9	226%	3%	30%	--	18,697	--		
	苏州	住宅	11.6	4.8	6.2	10.2	140%	87%	13%	11,455	8,867	10,834	29%	6%
	南京	住宅	5.2	3.8	8.7	10.9	36%	-40%	-52%					
	无锡	住宅	5.7	5.2	6.4	11.4	11%	-11%	-50%	8,565	7,460	9,099	15%	-6%
	温州	住宅	1.0	0.6	2.8	2.6	67%	-63%	-61%					
	宁波	商品房	5.5	12.7	6.0	7.3	-57%	-9%	-25%	14,832	12,641	16,841	17%	-12%
	合肥	商品房	14.2	9.9	16.9	18.4	43%	-16%	-23%	--	6,861	--		
华南地区	深圳	住宅	9.0	3.3	7.1	14.9	170%	25%	-40%	18,304	17,950	17,342	2%	6%
	广州	住宅	14.7	11.4	17.7	17.7	29%	-16%	-17%	12,001	--	11,916		1%
	东莞	住宅	11.7	5.8	9.0	8.5	103%	31%	38%	8,415	--	7,919		6%
	福州	住宅	9.0	4.9	3.0	4.1	82%	195%	118%	--	--	--		
	厦门	住宅	3.9	1.7	8.2	4.3	129%	-53%	-10%	--	8,668	--		
	海口	商品房	1.9	0.7	2.3		182%	-17%		--	7,271	--		
中南地区	长沙	住宅期房	16.5	24.5	15.8	30.3	-32%	4%	-45%	--	5,098	--		
	南昌	商品房	7.0	--	5.4			30%	0%	--	--	--		
	武汉	商品房	37.0	21.6	30.6	27.9	71%	21%	33%	--	6,719	--		
西南地区	贵阳	住宅	12.8	5.7	11.2	11.9	124%	14%	7%	--	--	--		
	重庆	商品房	27.9	35.6	24.5	43.1	-22%	14%	-35%	6,596	5,761	6,443	14%	2%
	成都	商品房	12.2	13.8	10.4	17.7	-11%	18%	-31%	--	--	--		
	昆明	商品房	7.0	9.0	7.8	11.8	-23%	-11%	-41%	8,695	6,742	9,302	29%	-7%
可比的 23 个城市			300	238	280	354	26%	7%	-15%					
一线城市			76	48	66	87	58%	15%	-13%					
二线城市			224	190	215	268	18%	4%	-16%					

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 25 周 (6.20-6.26) 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 25 周	10/第 26 周	11/第 24 周	同比	环比	11/第 25 周	10/第 26 周	11/第 24 周	同比	环比
华北地区	北京	住宅	830	651	1,031	27%	-19%	113.3	112.7	107.9	0%	5%
	天津	住宅	1,823	1,006	1,488	81%	23%	104.2	109.5	100.3	-5%	4%
	青岛	住宅	1,612	1,276	1,967	26%	-18%	97.8	97.5	99.8	0%	-2%
	济南	住宅	826	230	831	259%	-1%	--	--	--		
	包头	住宅	671	573	990	17%	-32%	122.1	116.8	128.1	5%	-5%
华东地区	上海	住宅	3,159	2,303	1,954	37%	62%	102.9	98.6	102.1	4%	1%
	杭州	商品房	1,004	255	952	294%	5%	102.0	123.1	104.1	-17%	-2%
	苏州	住宅	986	510	560	93%	76%	117.1	94.3	110.4	24%	6%
	南京	住宅	490	349	857	40%	-43%	106.3	109.5	101.1	-3%	5%
	无锡	住宅	--	--	--			--	--	--		
	温州	住宅	83	--	198		-58%	121.7		138.9		-12%
	宁波	商品房	590	1,086	710	-46%	-17%	92.5	116.7	84.2	-21%	10%
华南地区	合肥	商品房	1,814	1,145	1,936	58%	-6%	78.3	86.6	87.0	-9%	-10%
	深圳	住宅	1,048	376	809	179%	30%	85.4	88.0	88.3	-3%	-3%
	广州	住宅	1,288	1,041	1,434	24%	-10%	114.4	109.5	123.1	5%	-7%
	东莞	住宅	1,148	554	884	107%	30%	102.3	104.5	101.6	-2%	1%
	福州	住宅	901	490	293	84%	208%	99.4	100.2	103.8	-1%	-4%
	厦门	住宅	310	165	591	88%	-48%	124.8	102.4	138.7	22%	-10%
中南地区	海口	商品房	170	56	187	204%	-9%	111.2	119.6	121.4	-7%	-8%
	长沙	住宅	1,537	2,417	1,519	-36%	1%	107.5	101.2	104.1	6%	3%
	南昌	商品房	691	--	502		38%	100.7		107.0		-6%
	武汉	商品房	3,920	2,229	3,226	76%	22%	94.3	97.0	94.9	-3%	-1%
西南地区	贵阳	住宅	1,124	559	1,029	101%	9%	113.8	102.1	108.7	11%	5%
	重庆	商品房	3,196	3,599	2,894	-11%	10%	87.3	99.0	84.6	-12%	3%
	成都	商品房	1,357	1,519	1,118	-11%	21%	89.9	90.7	92.8	-1%	-3%
	昆明	商品房	797	1,008	1,066	-21%	-25%	87.3	89.5	73.5	-2%	19%
可比的 23 个城市合计			30,601	23,397	28,326	31%	8%					
一线城市			7,329	4,626	6,180	58%	19%					
二线城市			23,272	18,771	22,146	24%	5%					

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 年第 25 周 (6.20-6.26) 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 25 周	10/第 26 周	11/第 24 周	11/第 25 周	11/第 24 周	11/第 25 周	10/第 26 周	11/第 24 周	11/第 25 周	11/第 24 周
华北地区	北京	住宅	107,080	19%	-1%	28.9	28.6	1,346	13%	-2%	32.4	31.5
	天津	住宅										
	青岛	住宅	62,610	27%	-11%	10.8	12.1	580	14%	-22%	10.1	12.8
	济南	住宅										
	包头	住宅										
华东地区	上海	住宅	52,362	27%	0%	5.3	5.5	767	33%	-2%	7.5	7.9
	杭州	商品房	54,235	244%	-1%	13.1	12.0	708	200%	0%	21.4	22.3
	苏州	住宅	25,185	46%	-1%	8.6	8.8	368	50%	0%	11.0	11.3
	南京	住宅	35,186	37%	0%	14.8	13.5	407	31%	0%	16.6	15.3
	无锡	住宅										
	温州	住宅										
	宁波	商品房	106,019	29%	-1%	40.1	40.8	745	35%	-2%	32.5	32.1
	合肥	商品房										
华南地区	深圳	住宅	25,233	5%	8%	11.9	14.3	237	0%	7%	12.4	15.0
	广州	住宅	37,113	9%	6%	5.4	5.5	489	13%	4%	5.9	6.0
	东莞	住宅	72,443	-1%	0%	16.8	16.2					
	福州	住宅	12,471	-2%	-4%	6.3	6.2	159	0%	-3%	7.2	4.4
	厦门	住宅	19,375	82%	1%	13.2	16.3	254	84%	1%	14.9	17.9
	海口	商品房										
中南地区	长沙	住宅										
	南昌	商品房										
	武汉	商品房										
西南地区	贵阳	住宅										
	重庆	商品房										
	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 5 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		
			11-05			11-05	10-05	11-04	11-05			11-05	10-05	11-04
华北地区	北京	住宅	101,291	13%	3%	18.3	22.4	25.1	1,273.5	8%	3%	20.9	25.1	28.5
	天津	住宅												
	西安	住宅												
	青岛	住宅	68,511	42%	9%	10.7	5.9	10.7	714.9	45%	8%	11.1	6.3	11.4
	大连	住宅												
华东地区	沈阳	住宅												
	上海	住宅	51,922	26%	2%	4.8	5.6	4.6	751.2	31%	2%	6.6	7.8	6.7
	杭州	住宅												
	苏州	住宅	24,405	47%	12%	7.1	11.1	7.1	356.1	49%	10%	9.0	14.6	9.5
	南京	住宅	34,145	33%	2%	10.9	14.1	15.8	398.4	30%	3%	12.8	13.3	18.1
华南地区	无锡	住宅												
	深圳	住宅	22,861	0%	5%	7.8	16.1	11.6	214.8	-7%	2%	8.7	19.4	13.0
	广州	住宅												
	东莞	住宅												
	福州	住宅	12,416	0%	20%	10.8	14.5	8.0	154.7	-1%	10%	11.2	17.1	9.6
中南及西南	厦门	住宅	18,825	65%	8%	8.5	11.9	15.9	245.0	67%	10%	10.0	12.1	17.5
	长沙	住宅							426.0	4%	2%	4.7	2.9	3.9
	南昌	住宅												
	武汉	住宅	180,309	61%	2%	23.7	13.6	24.8	1,868.4	59%	2%	24.2	12.5	24.6
	重庆	商品房												
	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	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	61							
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	81							
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	114							
杭州住宅	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oct	Nov	Dec
2007	22	11	22	34	59	68	41	37	38	35	26	19
2008	20	9	16	20	30	19	18	13	17	13	17	19
2009	13	17	45	64	100	86	48	35	58	46	44	59
2010	12	4	17	41	7	6	19	32	50	29	29	45
2011	29	9	3	6	18							
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	40							
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	25							
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	112							
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	69							

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 5 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			09:1-5	10:1-5	11:1-5	同比 09 年	同比 10 年	09:1-5	10:1-5	11:1-5	同比 09 年	同比 10 年
华北地区	北京	住宅	46,812	36,546	25,159	-46%	-31%	520	438	290	-44%	-34%
	天津	住宅	42,780	37,620	37,227	-13%	-1%	446	384	383	-14%	0%
	西安	住宅										
	青岛	住宅	24,628	32,727	32,096	30%	-2%	245	318	311	27%	-2%
	大连	住宅	14,608	14,078	9,908	-32%	-30%	129	130	92	-29%	-29%
	沈阳	住宅										
华东地区	上海	住宅	89,705	51,005	55,141	-39%	8%	952	533	558	-41%	5%
	杭州	住宅	21,450	6,767	6,128	-71%	-9%	240	81	67	-72%	-17%
	苏州	住宅	26,355	16,556	16,485	-37%	0%	322	171	191	-41%	12%
	南京	住宅	32,567	17,824	16,818	-48%	-6%	348	193	173	-50%	-10%
	无锡	住宅	16,205	18,378	11,146	-31%	-39%	213	214	138	-35%	-35%
华南地区	深圳	住宅	34,405	12,565	13,412	-61%	7%	321	111	113	-65%	2%
	广州	住宅										
	东莞	住宅	24,889	18,437	26,040	5%	41%	252	189	275	9%	46%
	福州	住宅	20,773	8,327	6,728	-68%	-19%	234	93	79	-66%	-15%
	厦门	住宅	16,851	9,476	7,663	-55%	-19%	200	110	88	-56%	-20%
中南及西南	长沙	住宅						283	546	542	91%	-1%
	南昌	住宅										
	武汉	住宅	37,689	47,214	38,263	2%	-19%	401	499	395	-1%	-21%
	重庆	商品房	101,954	89,680	68,847	-32%	-23%	929	851	614	-34%	-28%
	成都	商品房						519	372	470	-9%	26%
可比的 17 个城市			551,671	417,200	371,061	-33%	-11%	6,553	5,233	4,782	-27%	-9%
一线城市			192,372	106,883	99,840	-48%	-7%	2,032	1,163	1,029	-49%	-12%
二线城市			359,299	310,317	271,221	-25%	-13%	4,521	4,069	3,753	-17%	-8%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院。

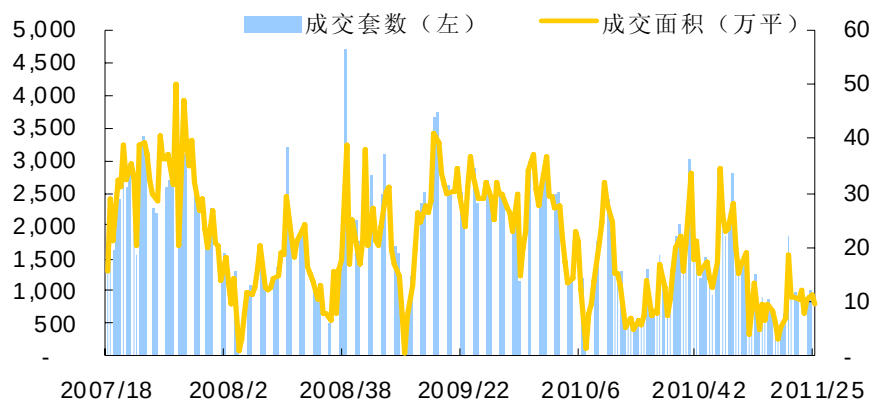
■ 北京

扣除保障性住房本周成交 830 套，成交面积 9.4 万平方米，同比均增加 28%；环比分别降低 20%和 16%。

本周住宅期房成交 1940 套，成交面积 18.4 万平方米，同比分别增加 165%和 131%，环比分别增加 42%和 32%。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。

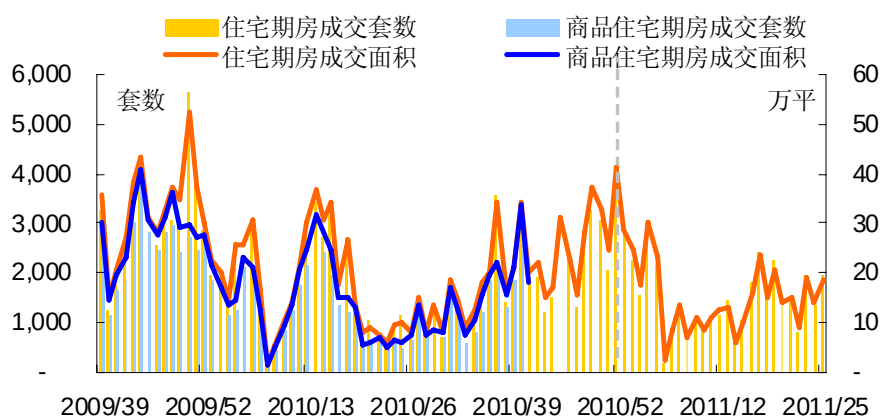
本周存量住宅签约 1915 套，签约面积 17.3 万平方米，同比分别下降 23%和 30%，环比分别增加 43%和 44%（上周缺两日数据）。

图 1：北京商品住宅成交情况



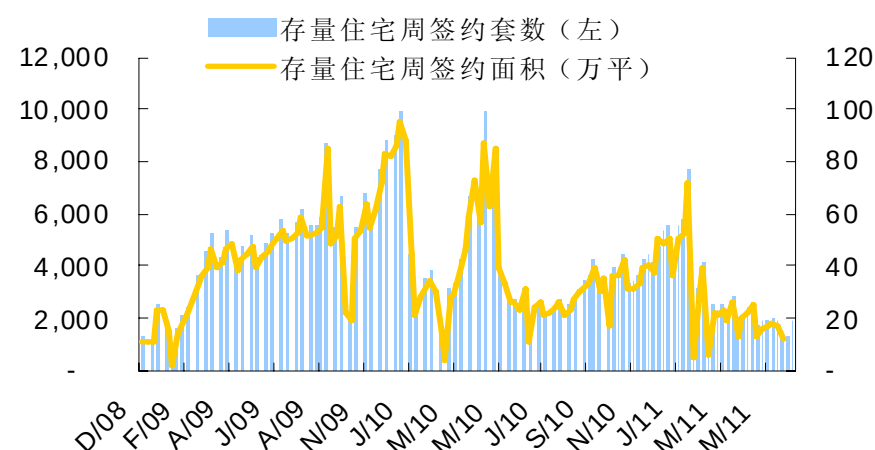
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，09 年数据为扣除保障性住房后数据。

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



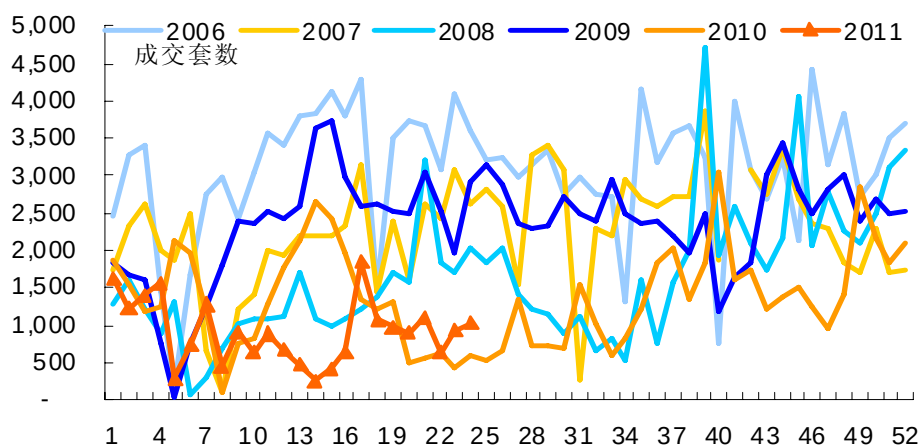
资料来源：北京市房地产交易管理网，中投证券研究所

图 4: 北京商品住宅套均成交面积



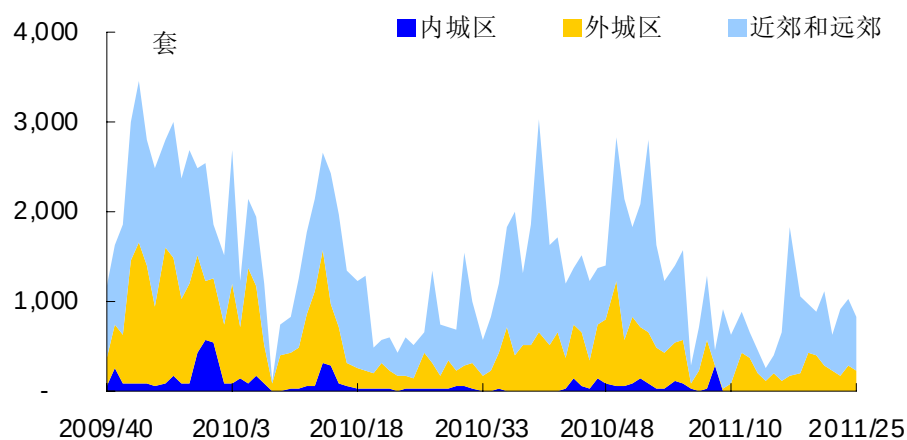
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 5: 北京商品住宅成交套数各年同期比较



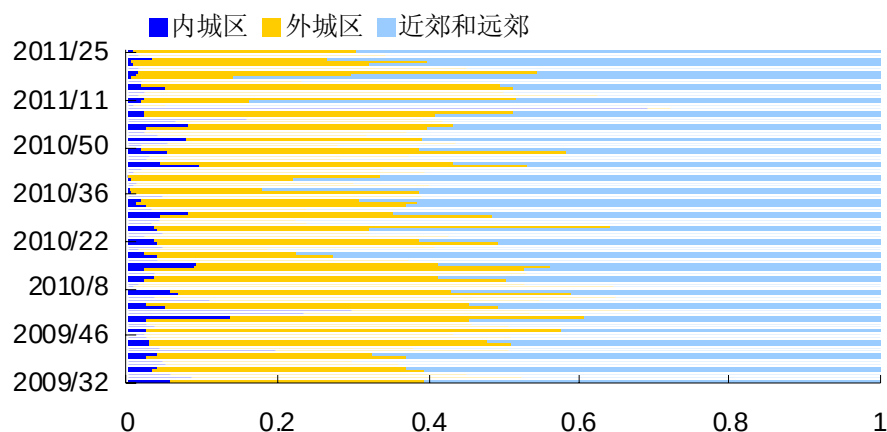
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 6: 北京分区域商品住宅成交套数



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

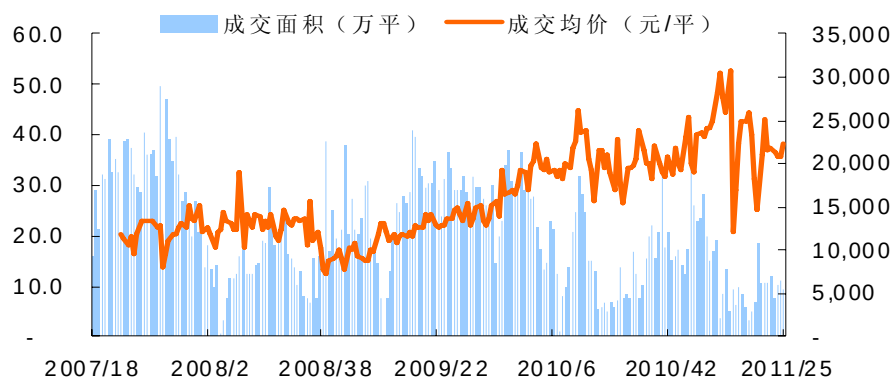
图 7：北京商品住宅成交面积区域结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

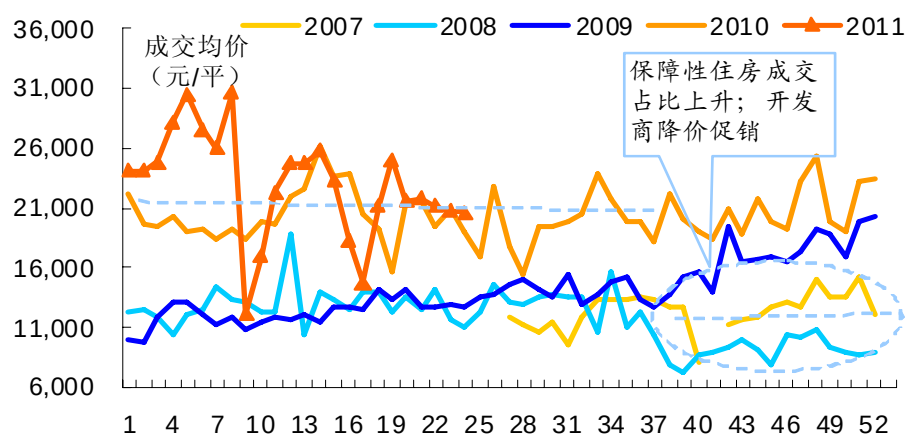
本周成交均价 22246 元/平米，
同比跌 3%，环比涨 7%。

图 8：北京商品住宅成交均价



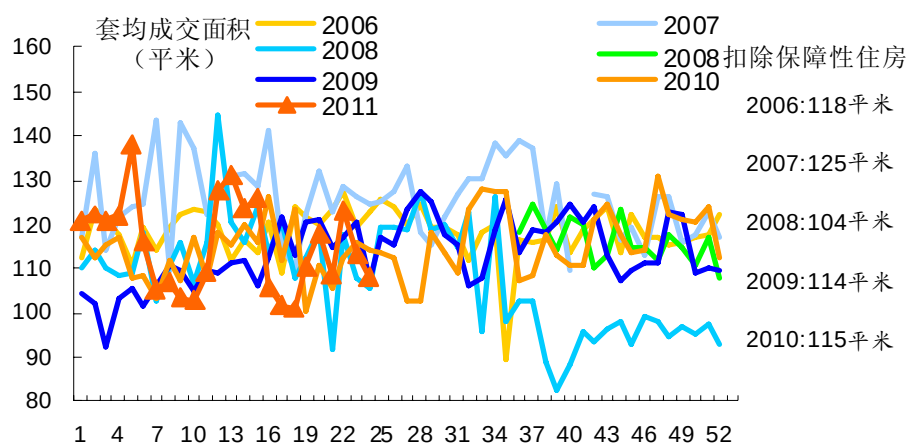
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 9：北京商品住宅成交均价各年同期比较



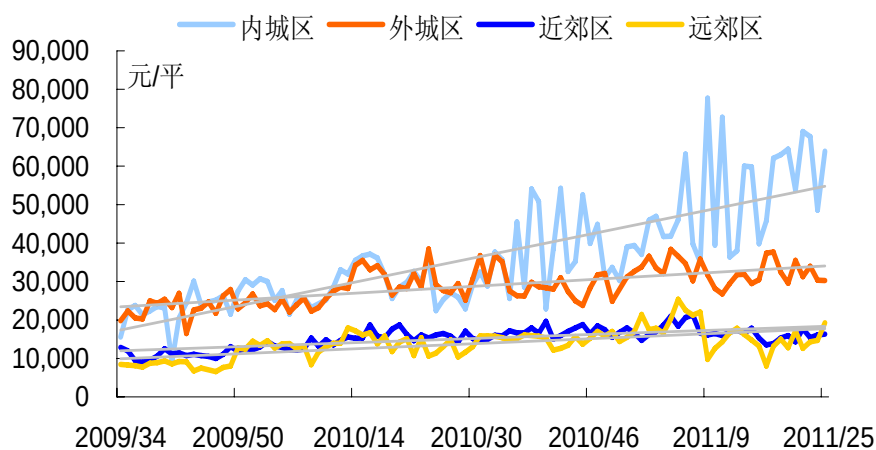
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 10: 北京商品住宅套均成交面积各年同期比较



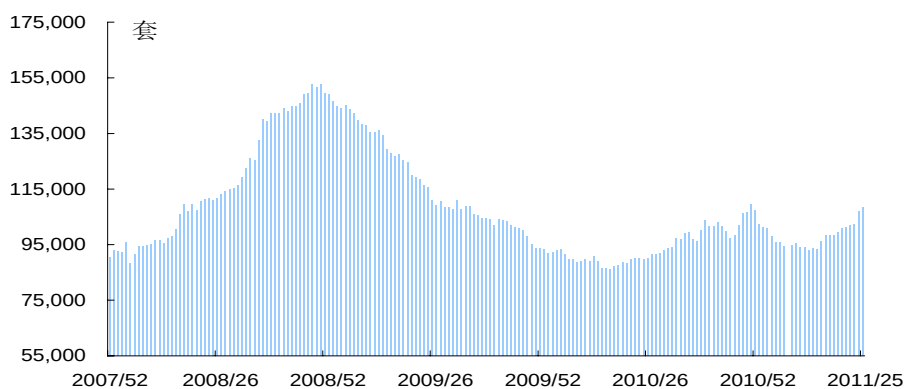
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 11: 北京分区域商品住宅成交均价



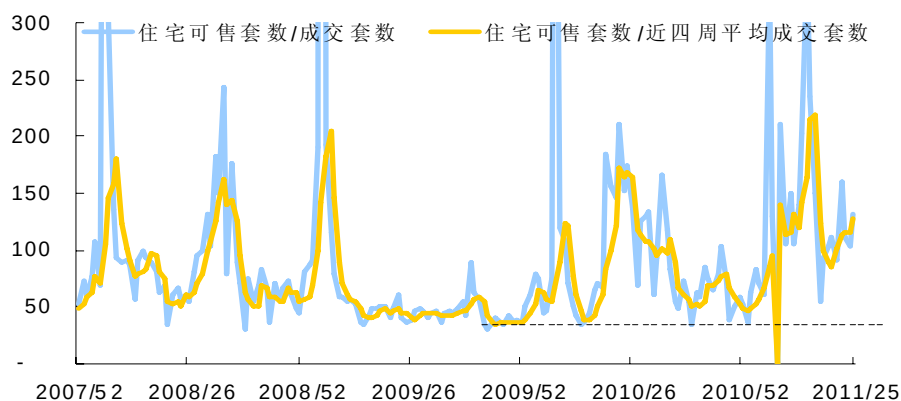
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 12: 北京商品住宅可售量



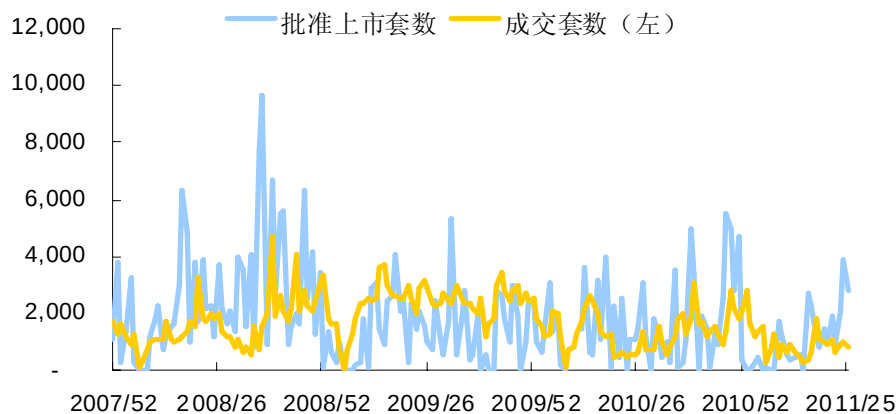
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 13: 北京商品住宅去化速度



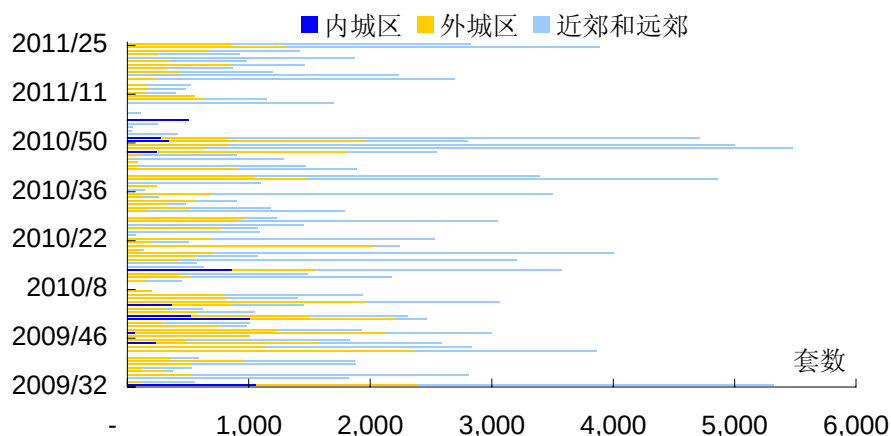
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 14: 北京商品住宅批准上市情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 15: 北京分区域商品住宅上市套数

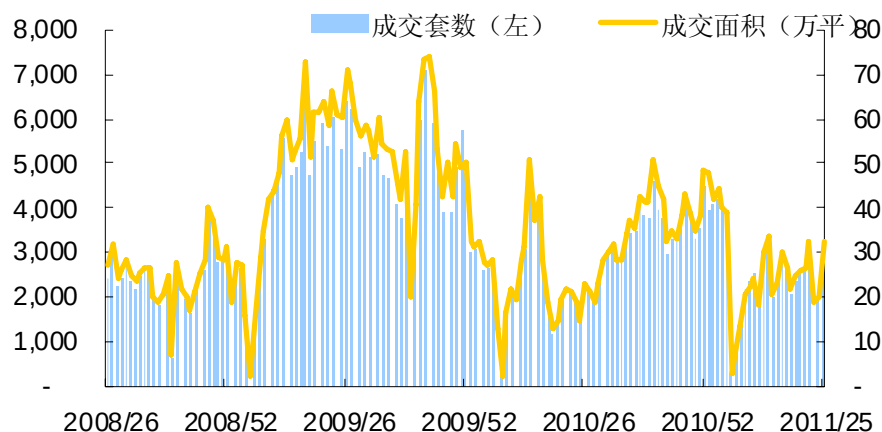


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 上海

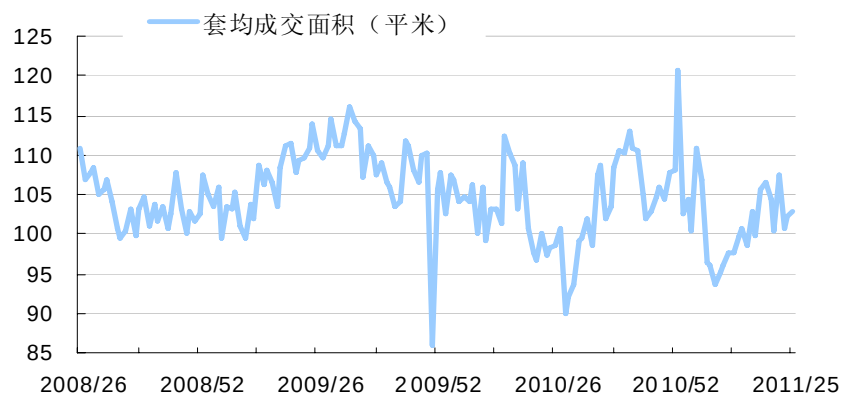
本周住宅成交 3159 套，成交面积 32.5 万平方米，成交套数和面积环比分别增加 62% 和 63%，同比分别增加 37% 和 43%。

图 16: 上海住宅成交情况



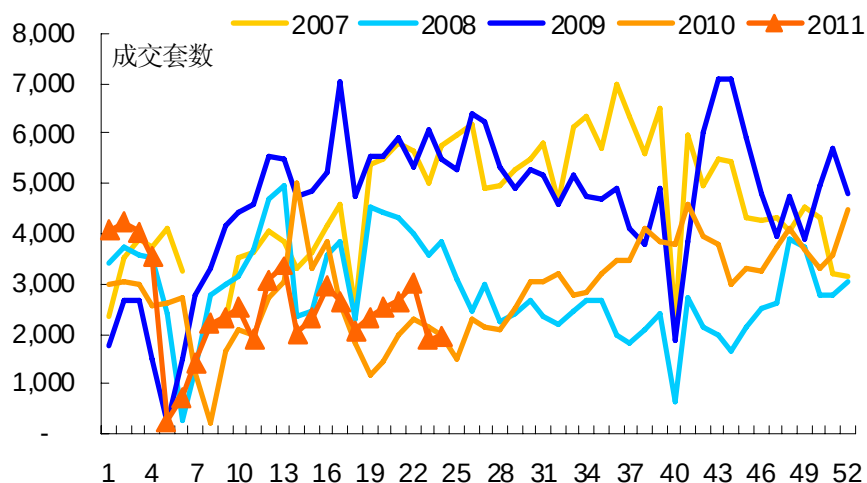
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

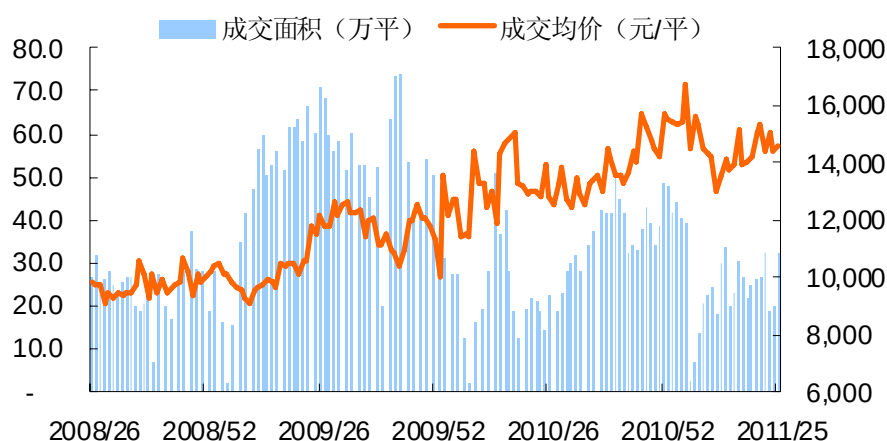
图 18: 上海住宅成交套数同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

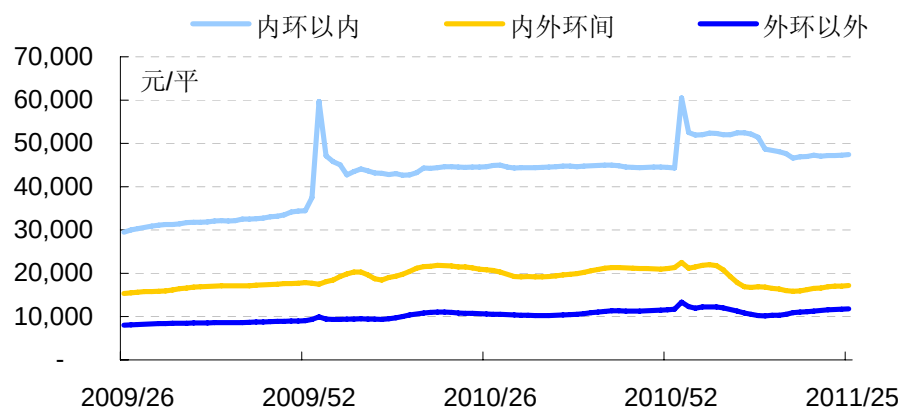
本周成交均价 14572 元/平方米，环比涨 1.4%，同比涨 14.1%。

图 19: 上海住宅成交均价



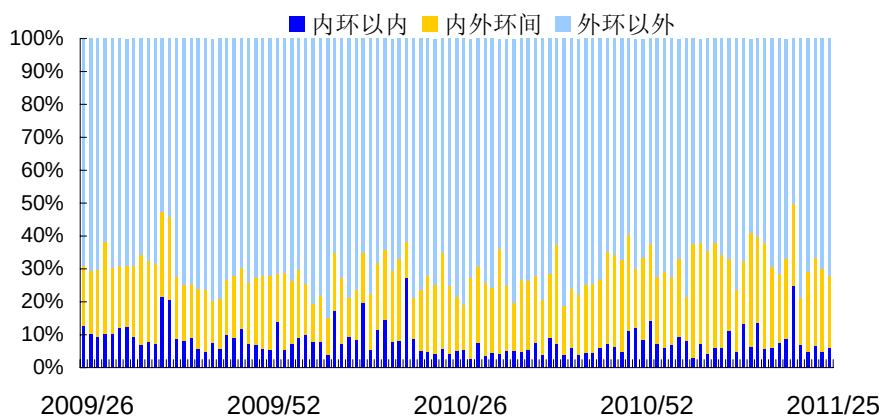
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

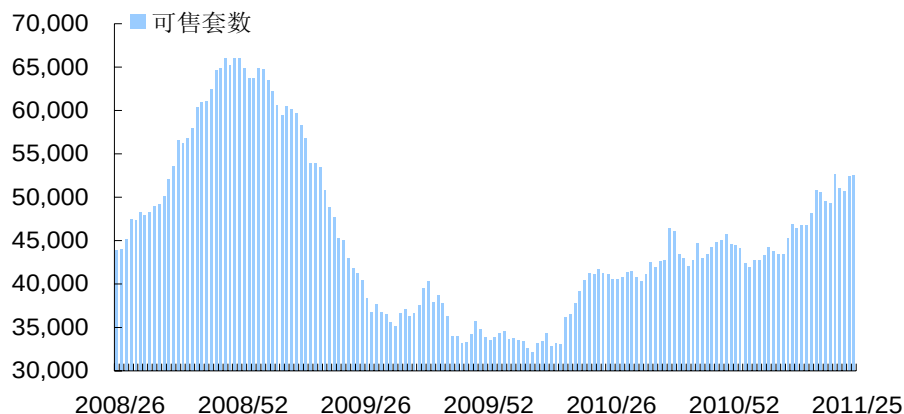
图 21: 上海环线区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

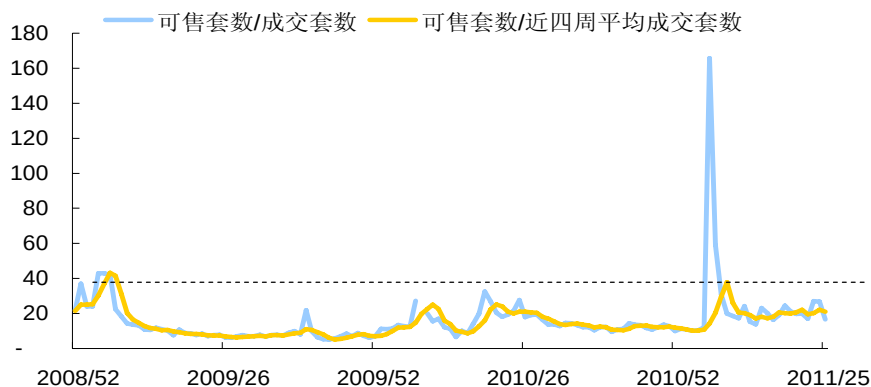
本周住宅可售套数为 52545 套，环比持平。以近四周平均销售速度，上海市场的可售住宅消化时间为 21.0 周。

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

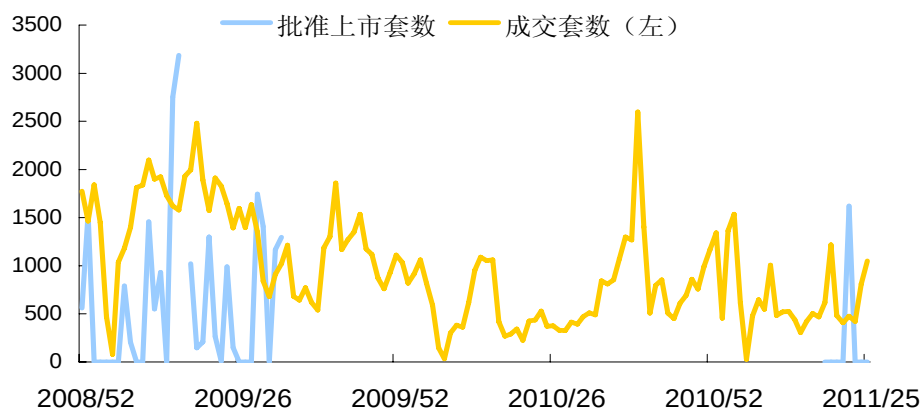


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

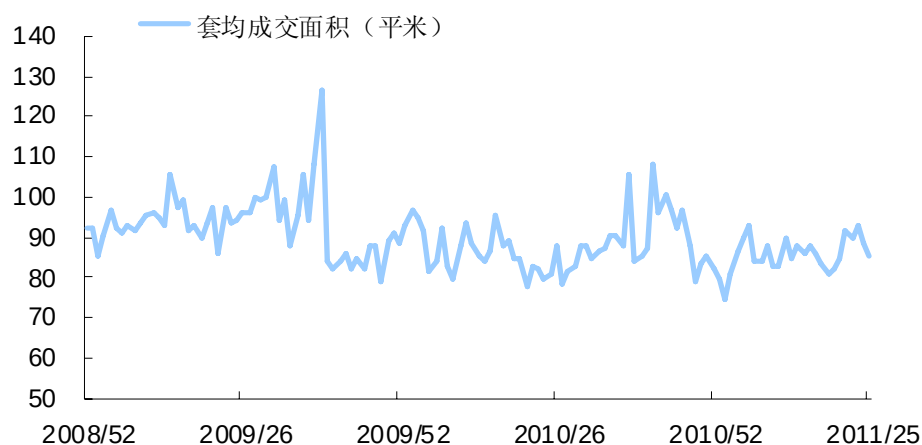
本周住宅成交 1048 套，成交面积 9.0 万平米，环比分别增加 30%和 25%；同比分别增加 179%和 170%

图 24: 深圳住宅成交情况



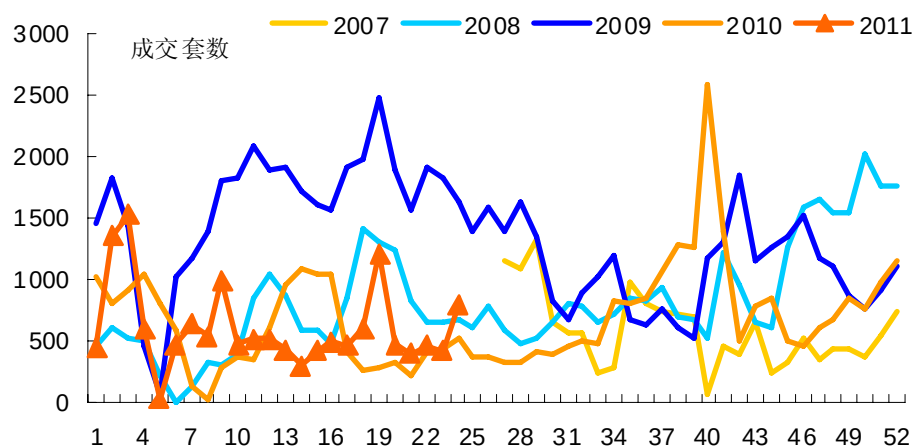
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 25: 深圳住宅套均成交面积



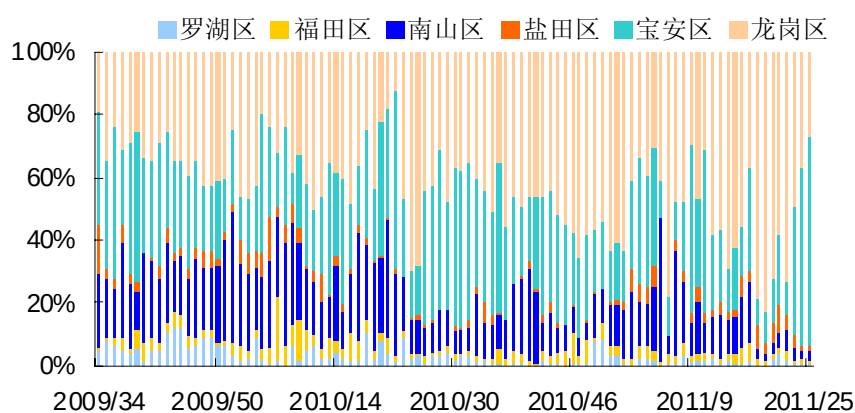
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

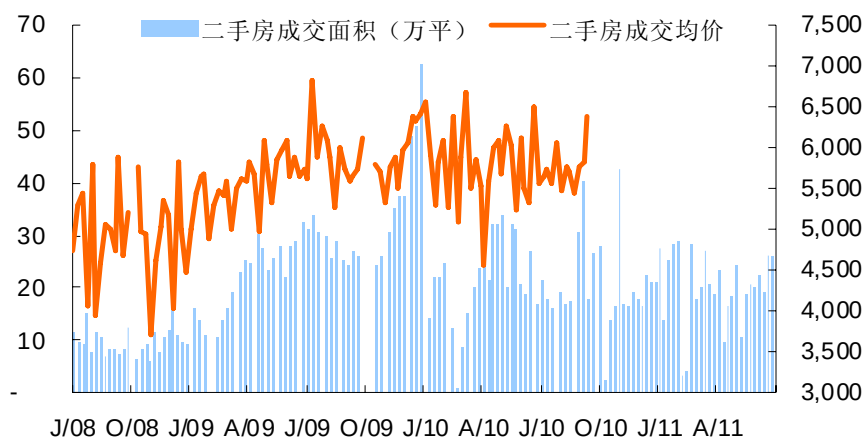
图 27: 深圳成交面积结构



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 26.0 万平
米，环比持平，同比增 52%。

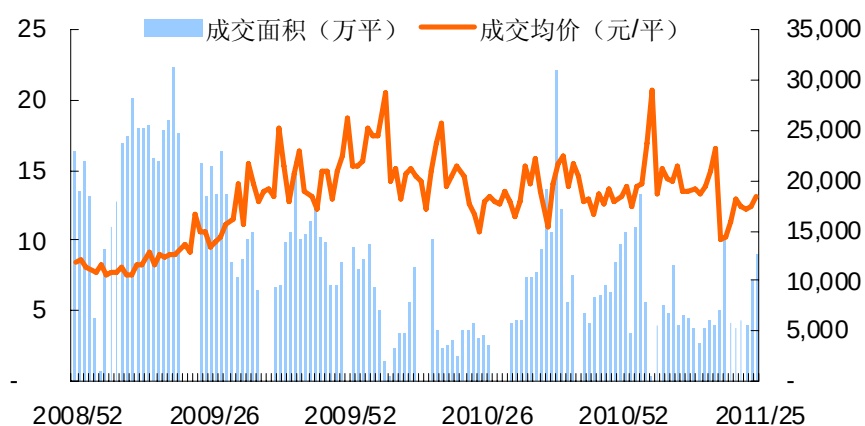
图 28: 深圳二手房成交情况



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

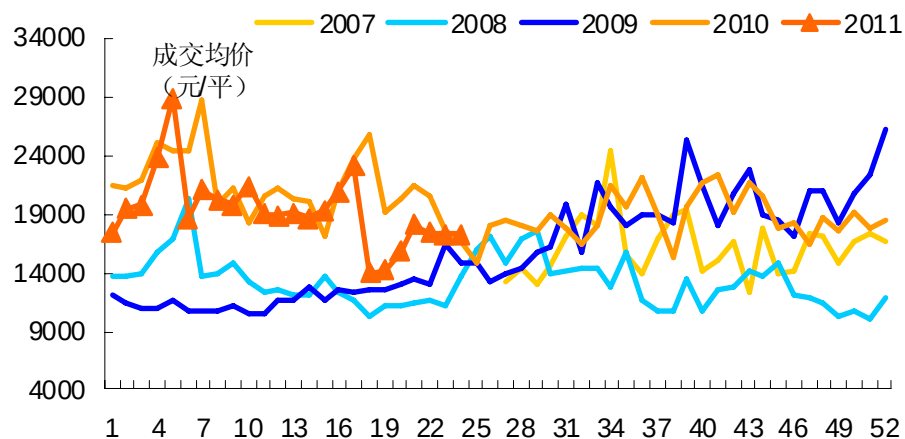
本周住宅成交均价为 18304 元
/平，环比增加 6%，同比增加
2%。

图 29: 深圳住宅成交均价



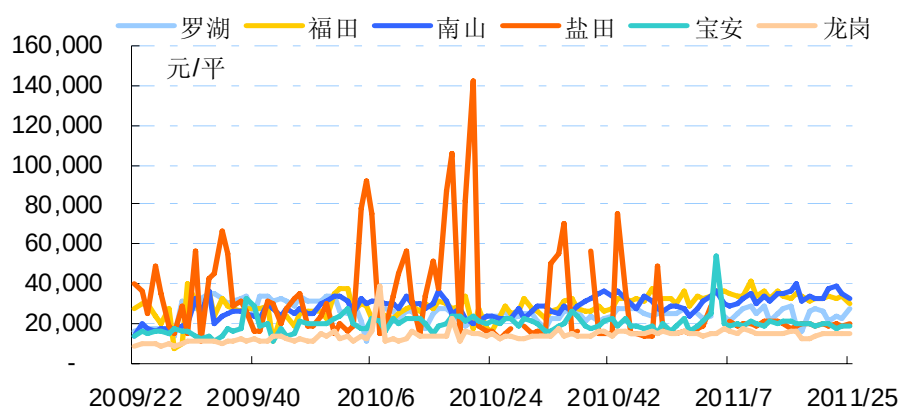
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 30: 深圳住宅成交各年同期比较



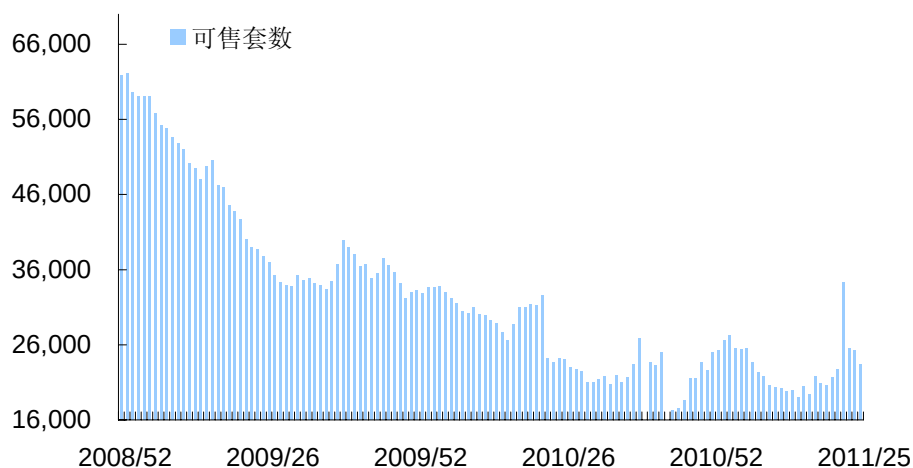
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 31: 深圳各区成交均价



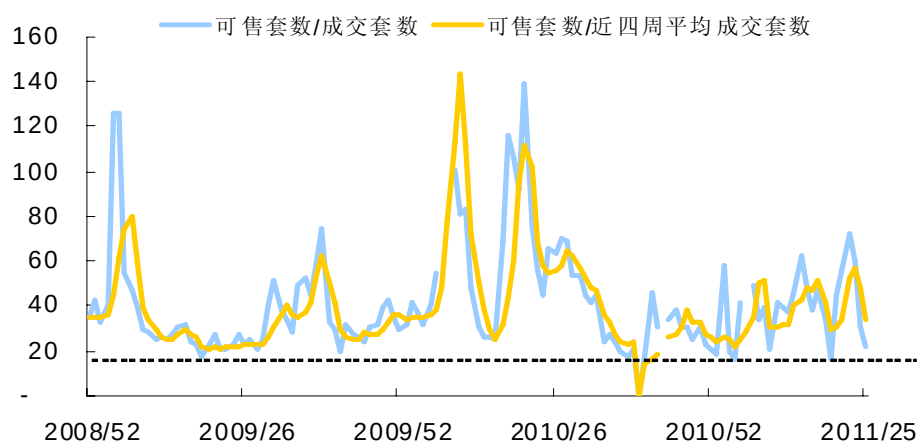
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

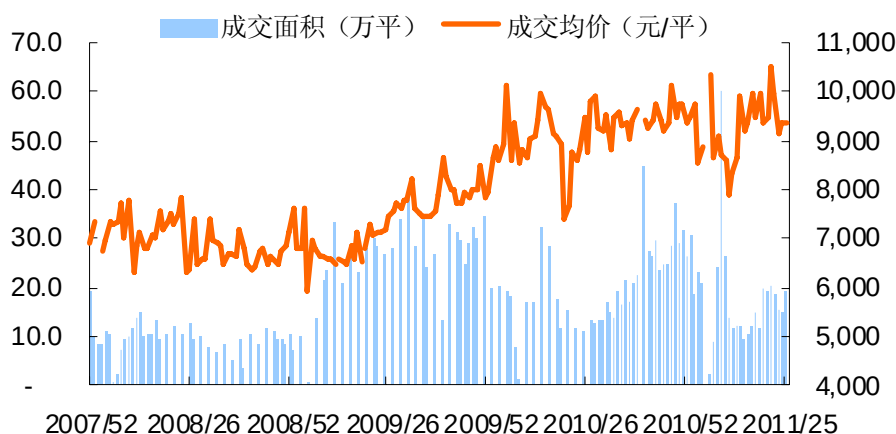


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 天津

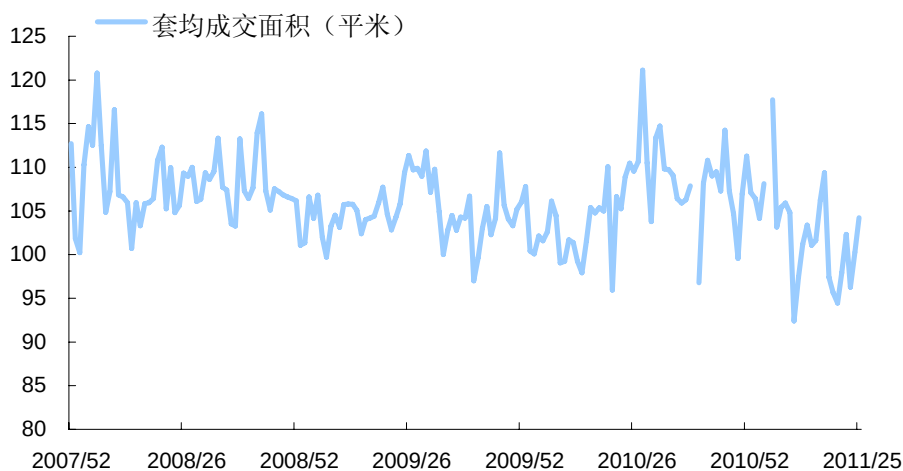
本周住宅成交 1823 套,成交面积 19 万平方米,成交均价 9370 元/平米,同比分别增 81%,增 72%和涨 7%;环比分别增 123%,增 27%和持平。

图 34: 天津住宅成交情况



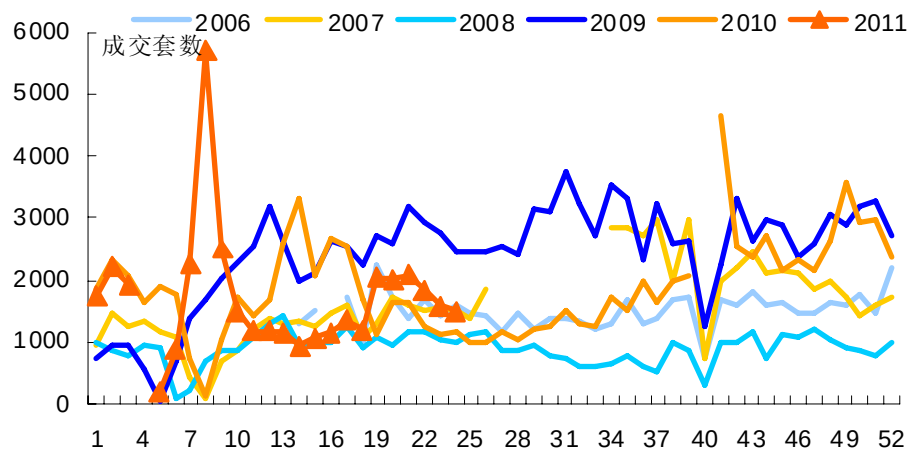
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，*第 14 周缺失 4 月 5 日、6 日的成交数据。

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

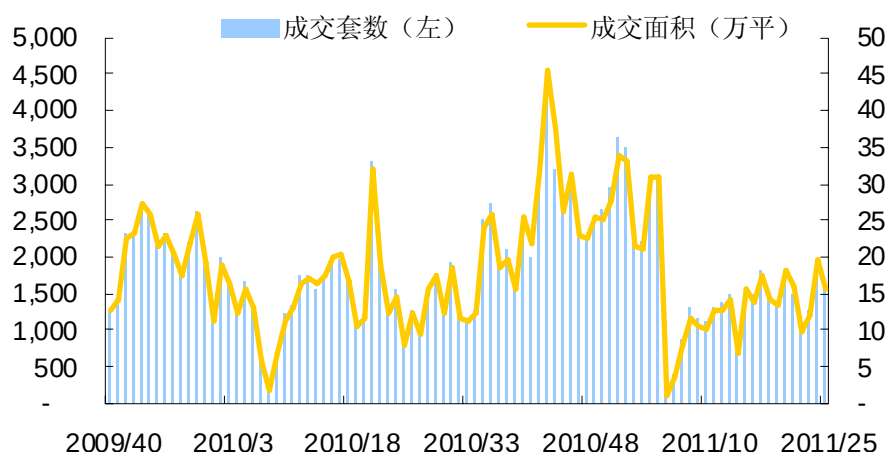


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 青岛

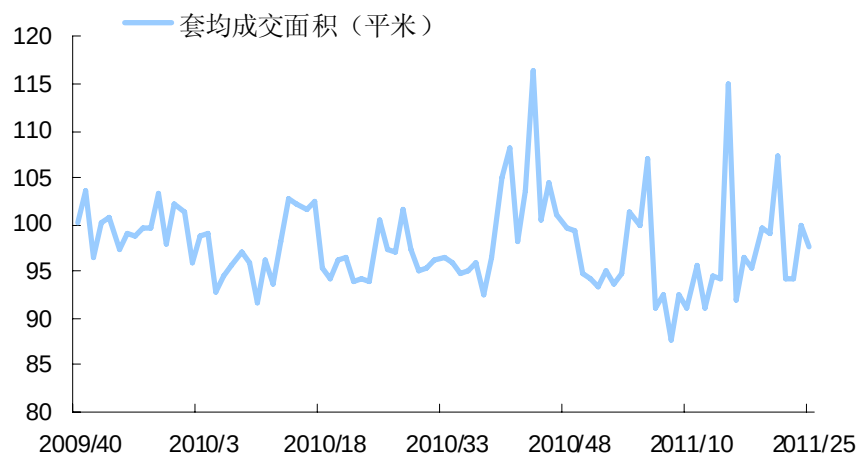
本周成交 1612 套，成交面积 15.8 万平方米，成交套数和面积环比降 18%和 20%；同比分别增 126%和 27%。

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

图 38: 青岛住宅套均成交面积

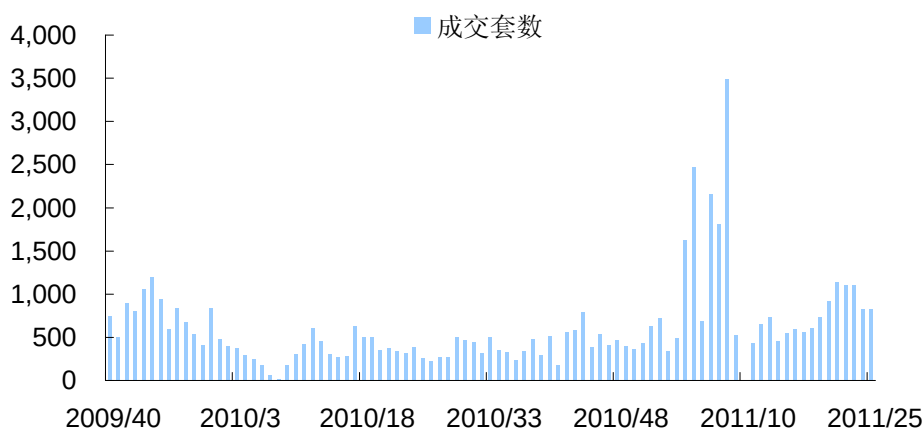


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 济南

本周成交 826 套。同比增加 259%，环比持平。

图 39: 济南住宅成交情况

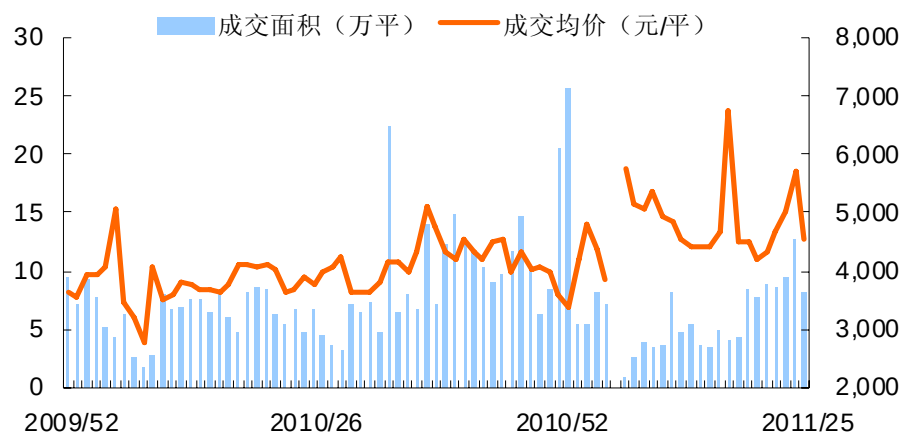


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 包头

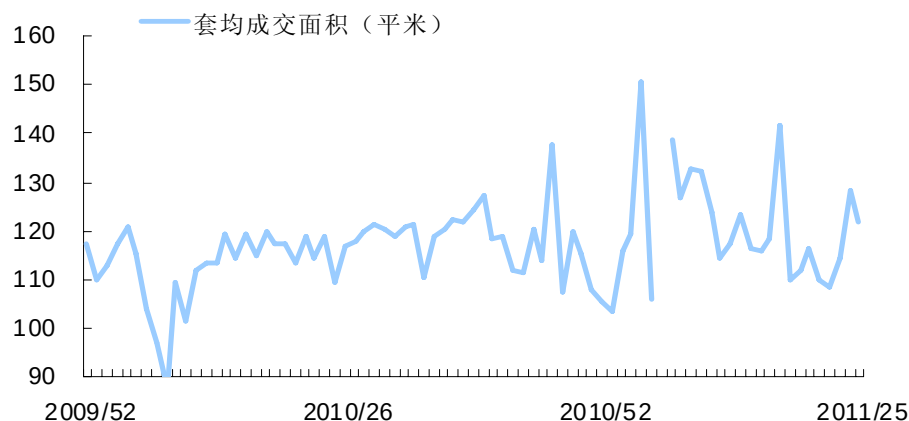
本周成交 671 套，成交面积 8.2 万平方米，环比分别降 32% 和 35%，同比分别增 17% 和 22%。成交均价 4554 元/平方米，环比降 21%，同比增 21%。

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

图 41: 包头住宅套均成交面积

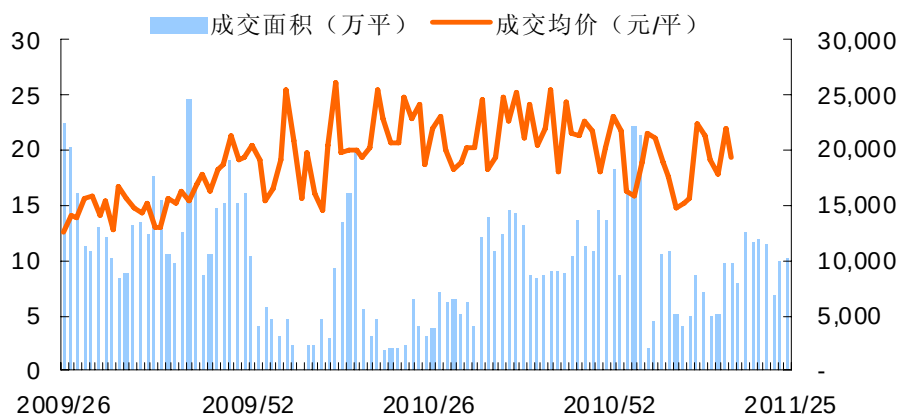


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 杭州

本周成交套数 1004 套，成交面积 10.2 万平方米，同比分别上升 293% 和 226%，环比分别上升 6% 和 3%。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。

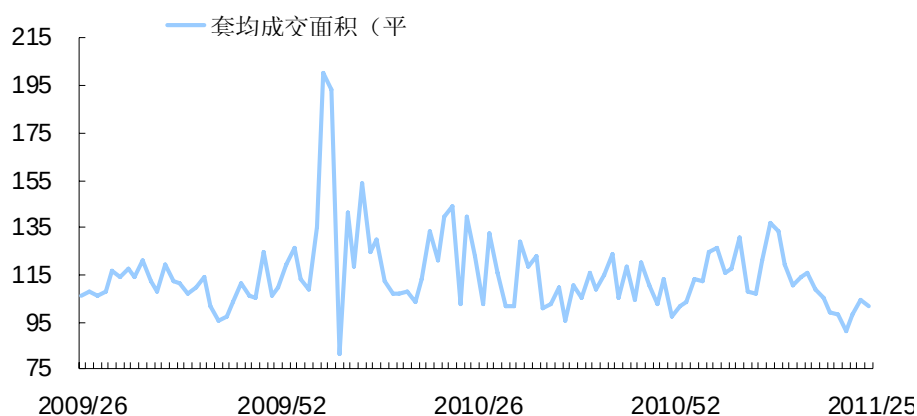
图 42: 杭州商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院。

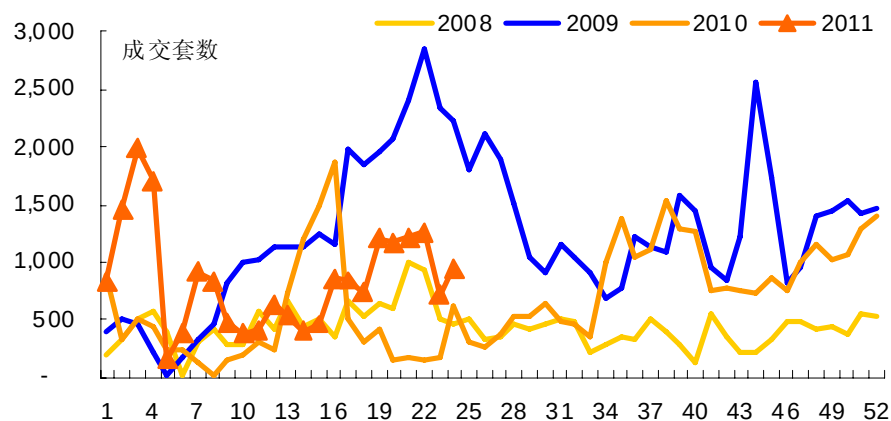
注：因杭州房管局系统维护，第 18 周至今的数据为初步统计，下同。

图 43: 杭州商品房套均成交面积



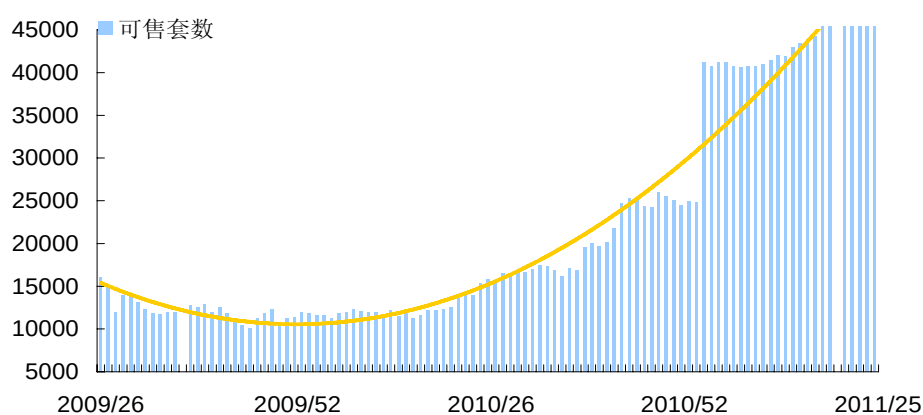
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

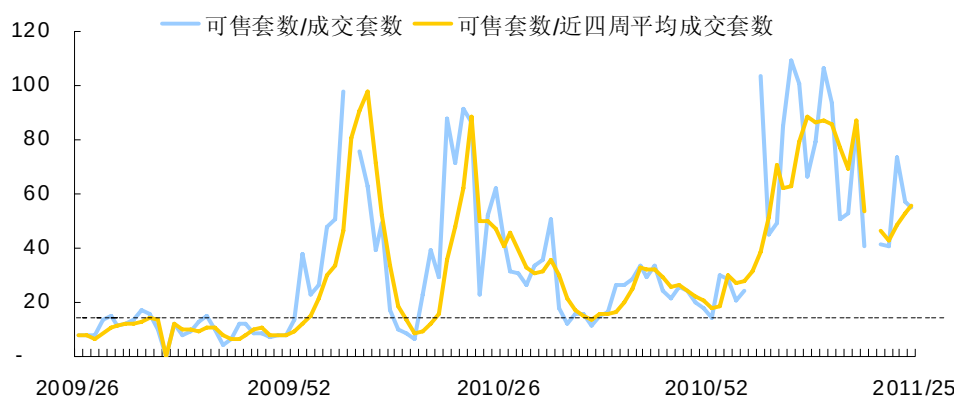
图 45: 杭州商品房可售套数



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本周住宅可售套数为 54733 套, 环比增 1%, 同比增 247%。

图 46: 杭州商品房去化速度

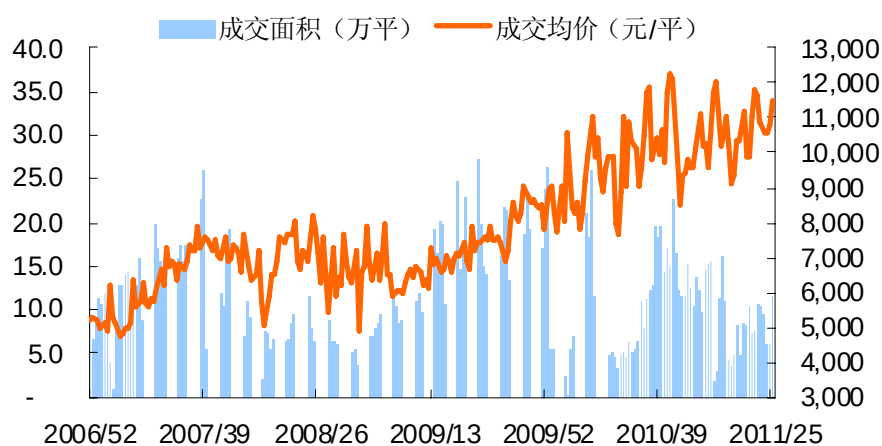


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

本周住宅成交 986 套，成交面积 11.6 万平米，本周成交均价 11455 元/平米，成交套数和面积环比分别增 76%和 87%，同比分别增 93%和 140%，成交均价环比涨 6%，同比涨 29%。

图 47: 苏州住宅成交情况



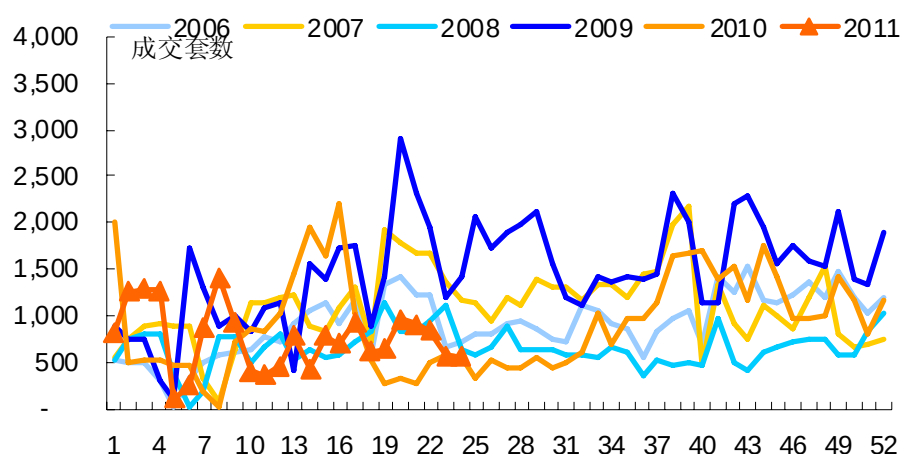
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 48: 苏州住宅套均成交面积



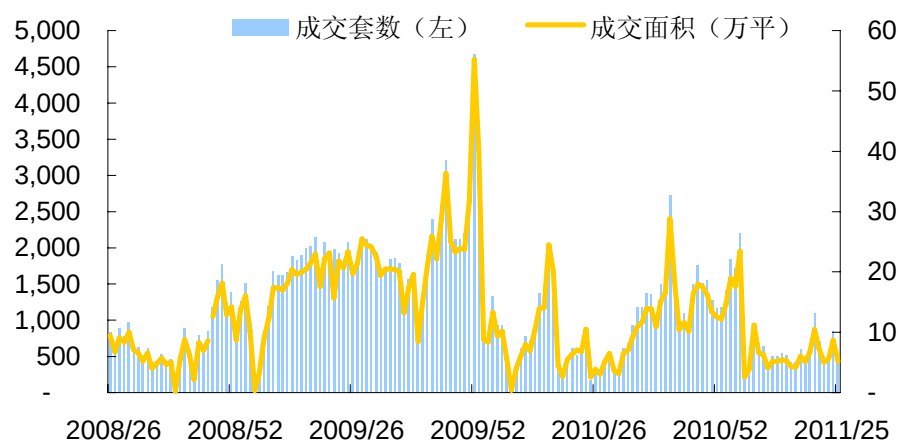
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 49: 苏州住宅成交套数各年同期比较



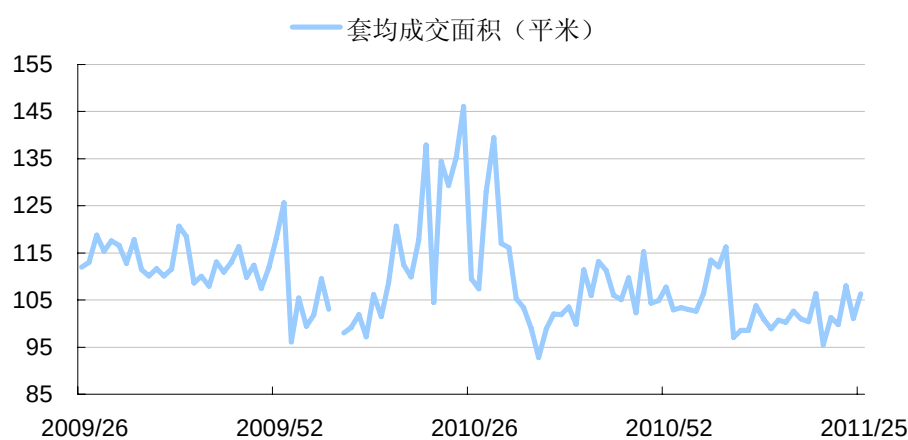
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

图 51: 南京住宅成交套均成交面积

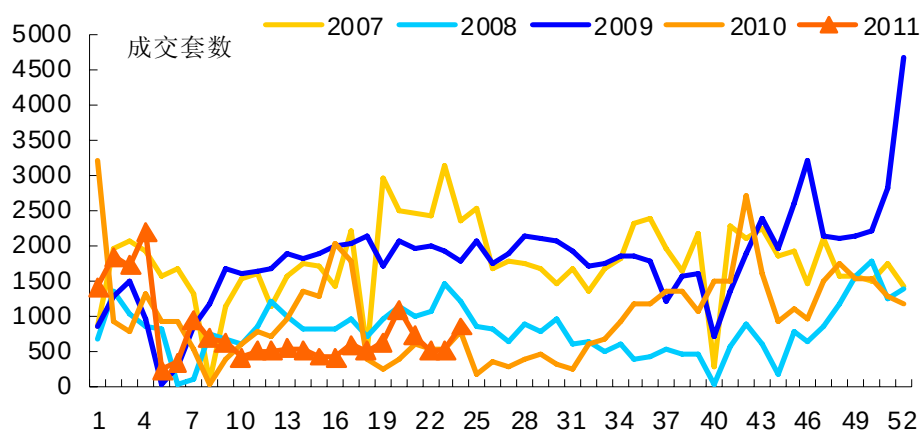


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究

■ 南京

本周成交 490 套, 成交面积 5.2 万平方米, 环比分别降 43% 和 40%, 同比分别增 40% 和 36%。

图 52: 南京住宅成交套数各年同期比较

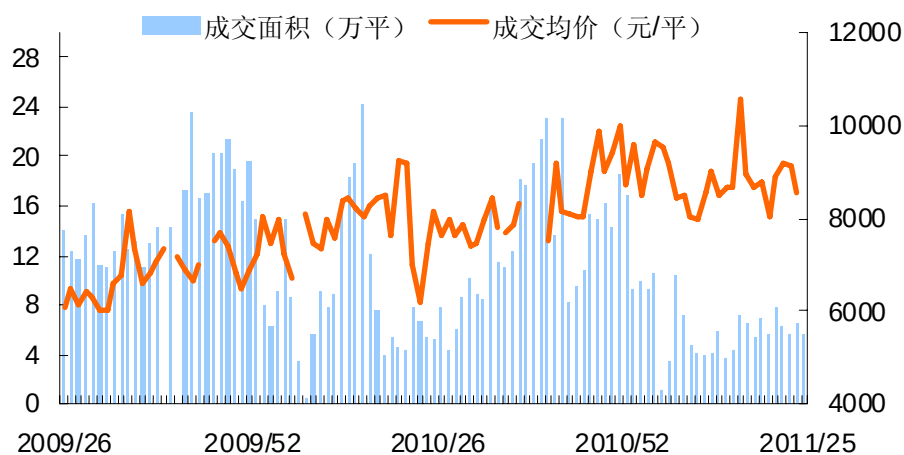


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 53: 无锡住宅成交情况

■ 无锡

本周成交面积、成交均价分别为 5.7 万平米, 8565 元/平米, 环比分别降 12% 和 1%, 同比分别涨 11% 和 22%。

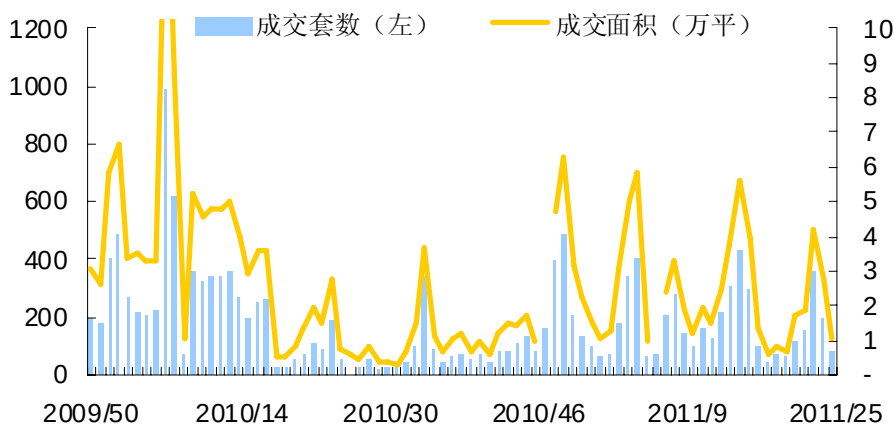


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 54: 温州住宅成交情况

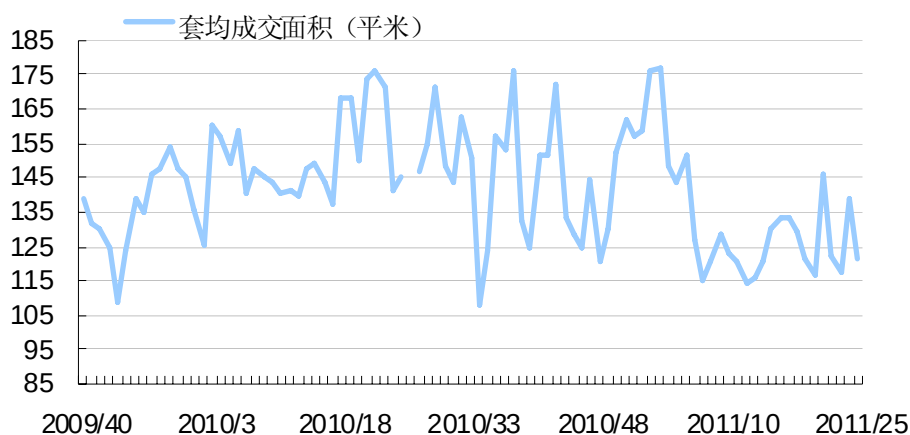
■ 温州

本周成交 83 套, 成交面积 1.0 万平米, 环比降 58% 和 63%。



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 55: 温州住宅套均成交面积

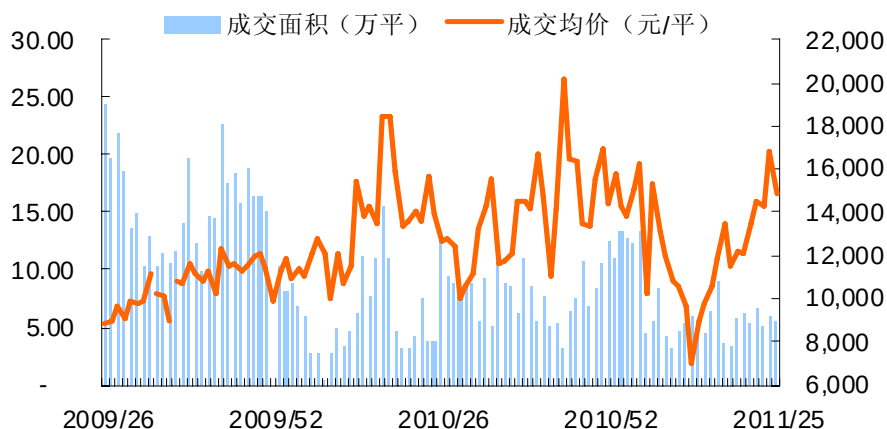


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 56: 宁波商品房成交情况

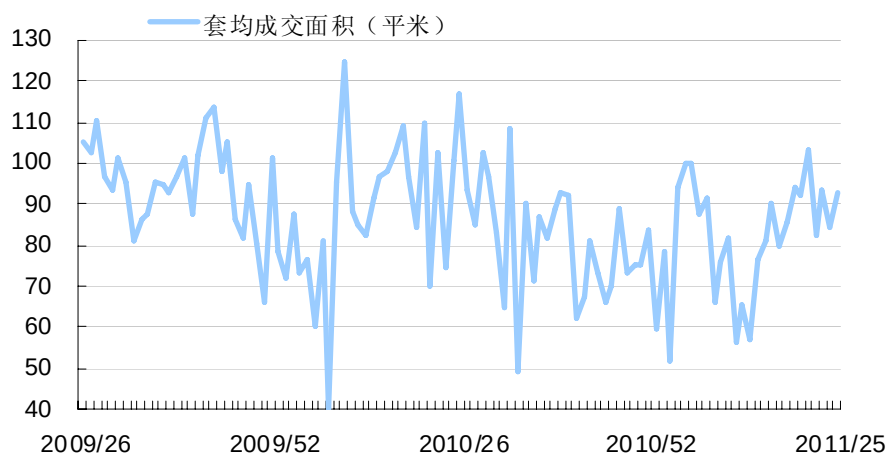
■ 宁波

本周商品房成交 590 套, 成交面积 5.46 万平方米, 成交均价 14832 元/平米, 环比分别降 17%、9%、12%; 同比分别降 46%、57%和涨 17%。



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

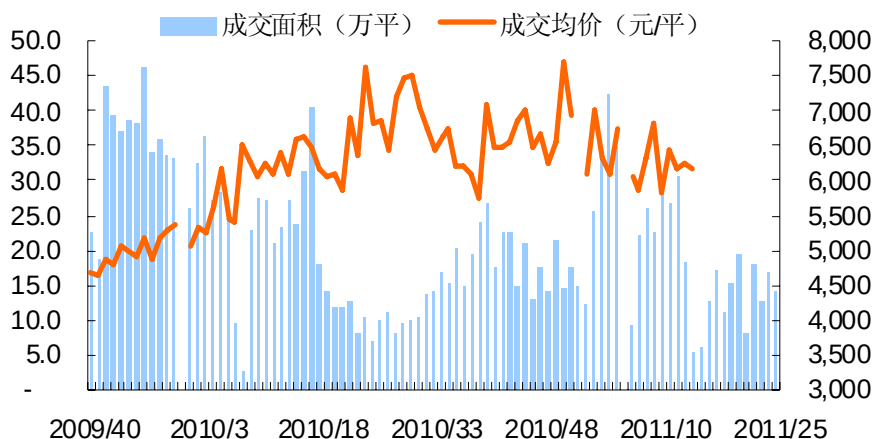


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 合肥

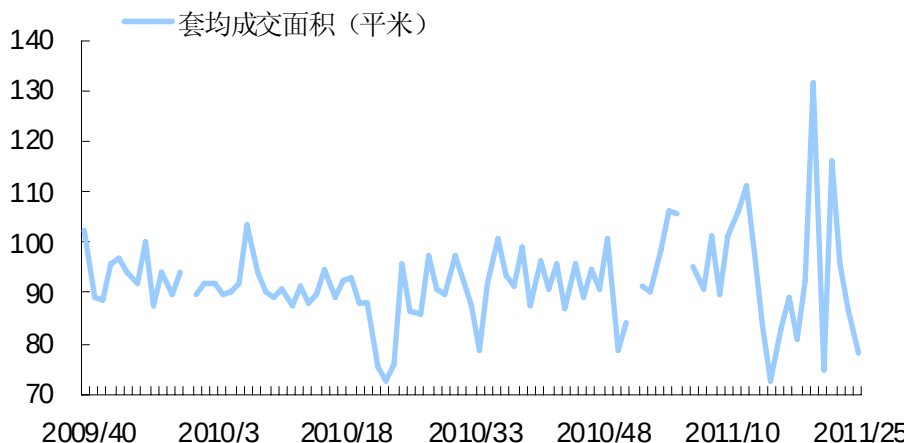
本周商品房成交 1814 套，成交面积 14.2 万平方米，环比分别降 6% 和 16%；同比分别增 39% 和 27%。

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

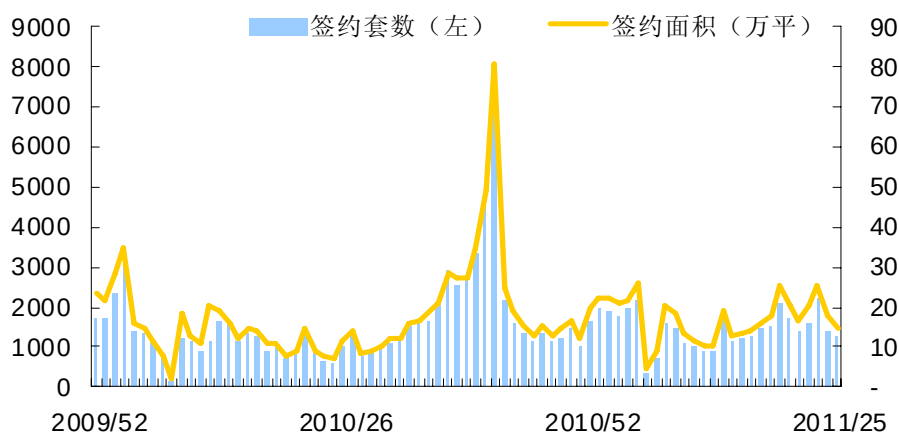


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

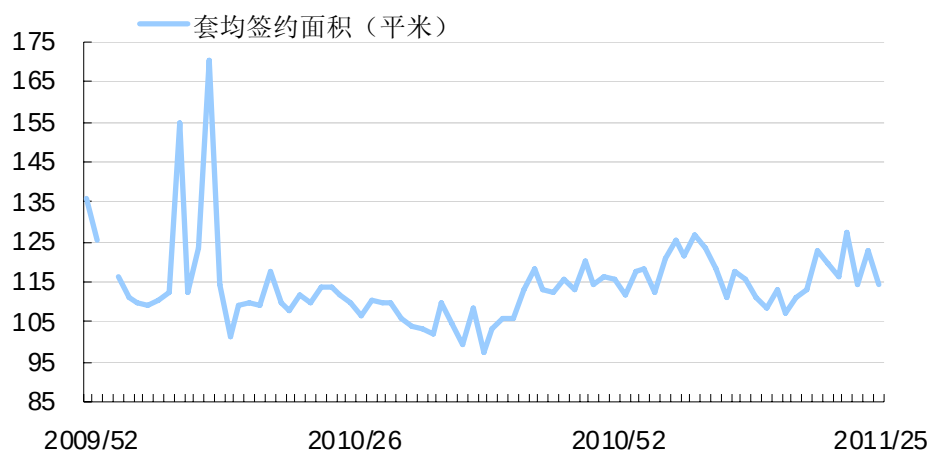
本周成交 1288 套，成交面积 14.7 万平方米，成交均价 12001 元/平米，环比分别降 10%，17% 和涨 1%。

图 60: 广州住宅签约情况



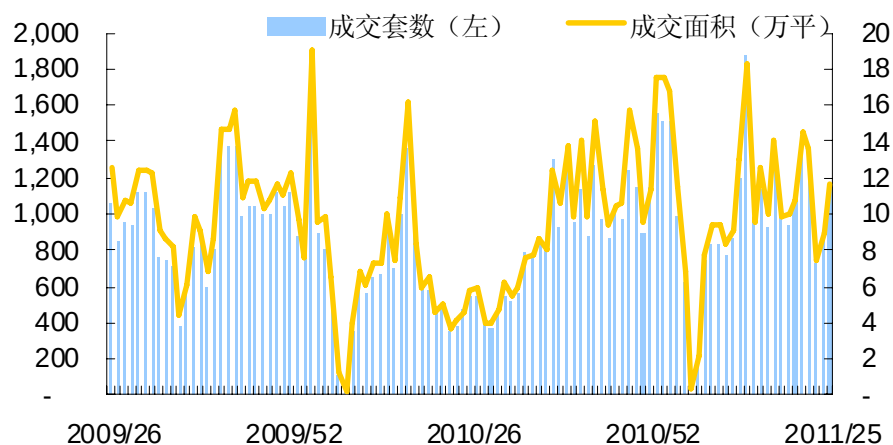
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院，注：签约数据不是最终的交易备案数据，只是反映项目在某个时间段内成交活跃程度，只能作为参考。

图 61: 广州住宅套均签约面积



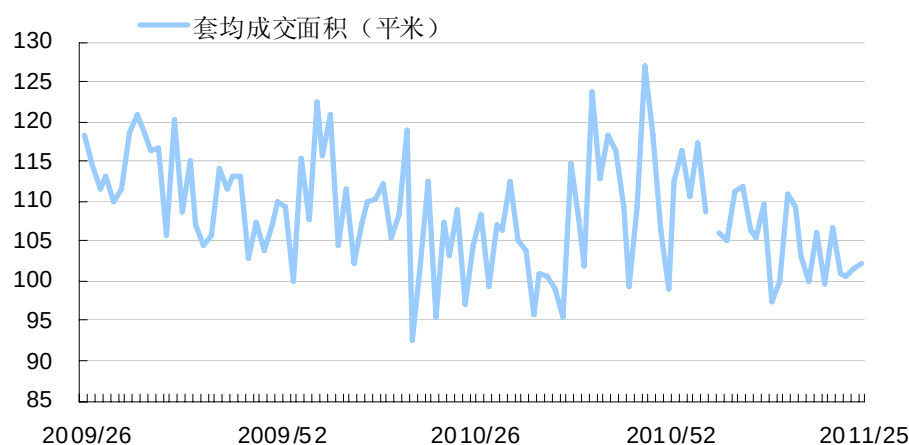
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

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

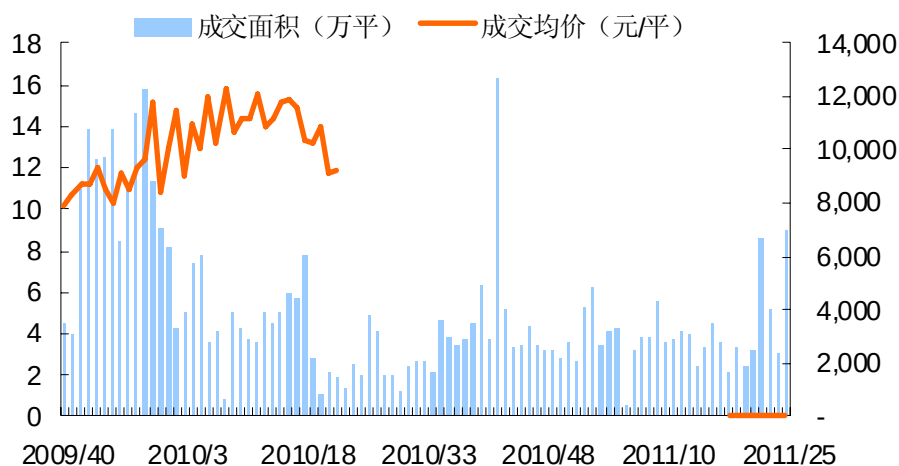
■ 东莞

本周成交 1148 套，成交面积 11.7 万平米，同比分别增 15% 和 8%；环比分别增 30%，31%。

■ 福州

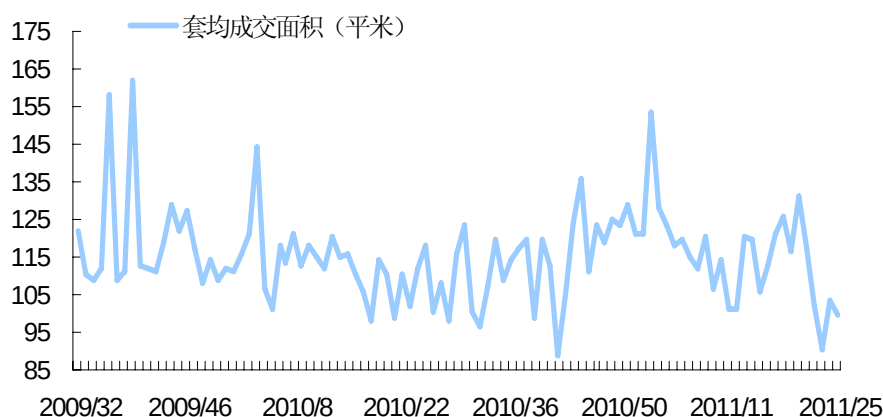
本周成交 901 套，成交面积 9.0 万平方米，环比分别增 207%和 194%，同比增加 84%和 83%。

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

图 65: 福州住宅套均成交面积

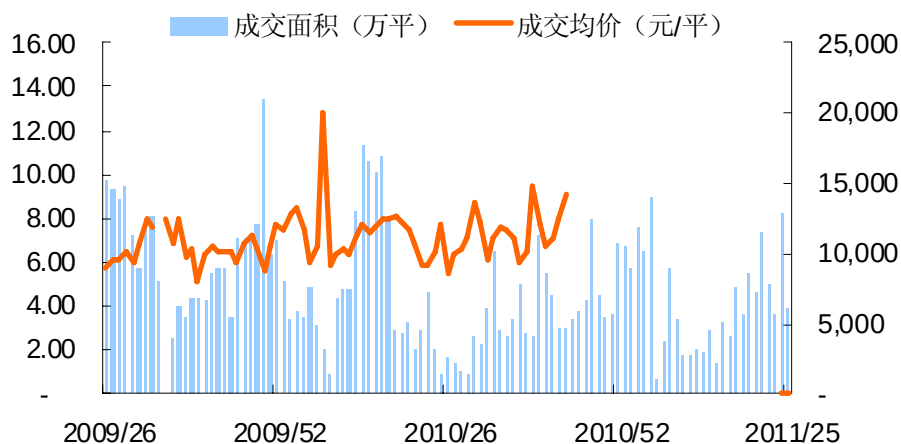


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 厦门

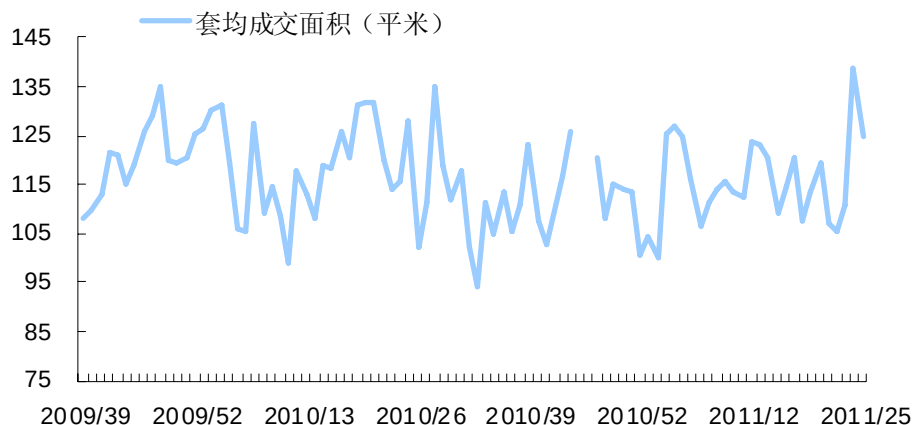
本周成交 310 套，成交面积 3.9 万平方米，同比增 88%和 129%，环比降 48%和 53%。

图 66: 厦门住宅成交情况



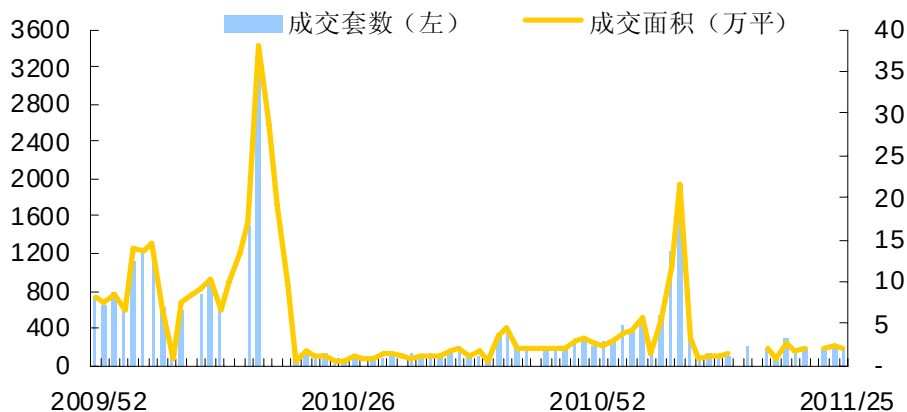
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 67: 厦门住宅套均成交面积



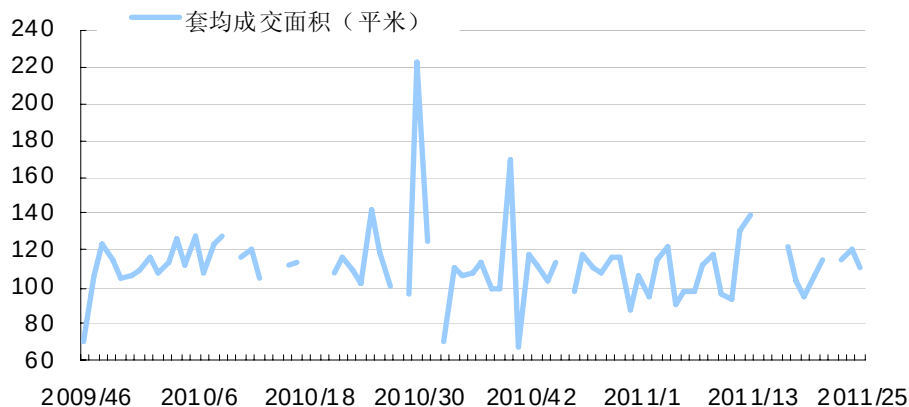
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

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

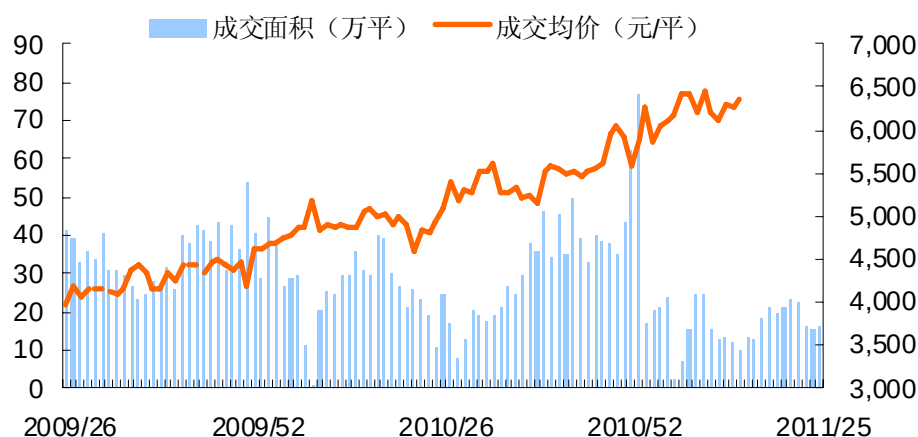
■ 海口

本周成交 170 套，成交面积 1.9 万平米，环比分别降 9% 和 17%。

■ 长沙

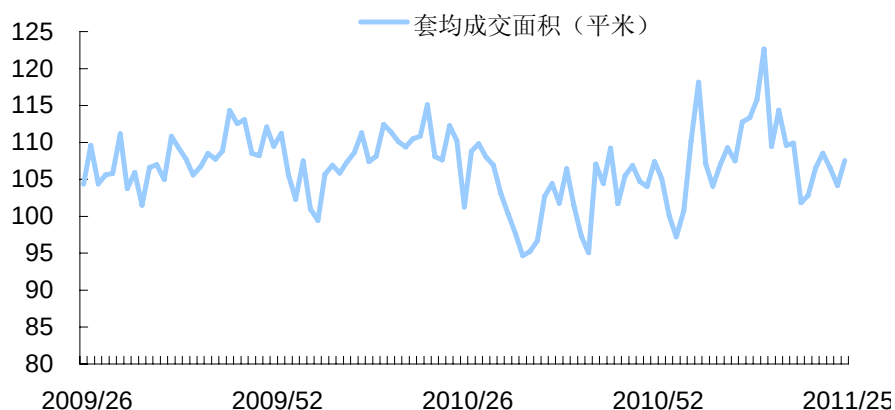
本周住宅成交 1537 套，成交面积为 16.5 万平，同比分别降 36%和 32%，环比分别增 1%和 5%。

图 70: 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 71: 长沙住宅期房套均成交面积

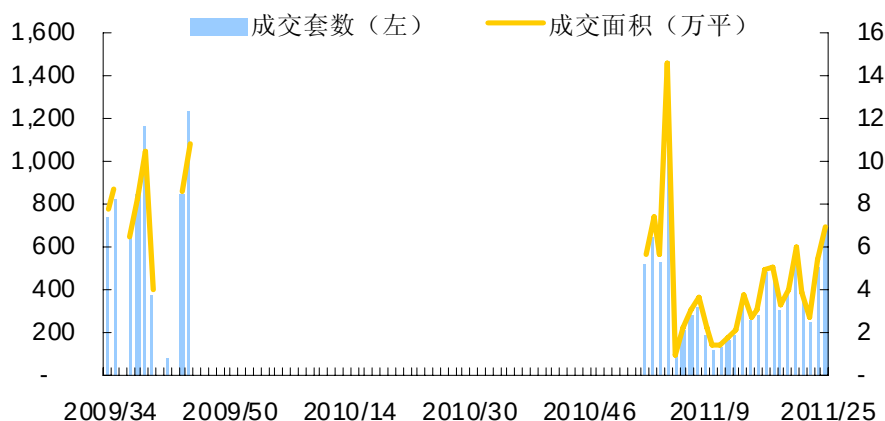


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 南昌

本周成交 691 套，成交面积 7.0 万平方米，环比分别增加 38%和 30%。

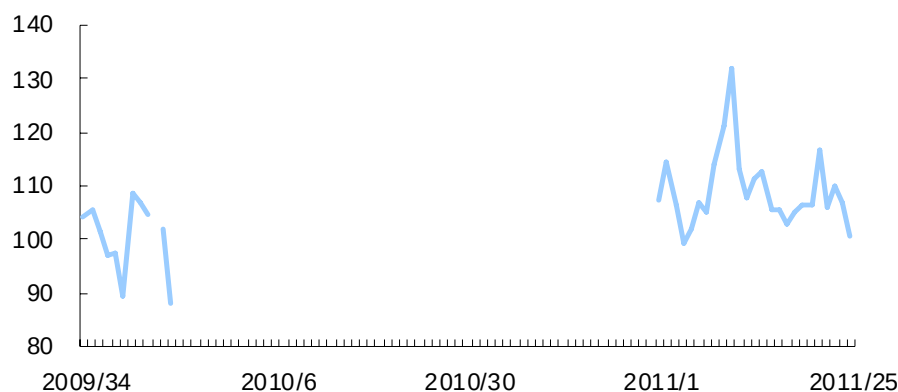
图 72: 南昌商品房成交情况



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



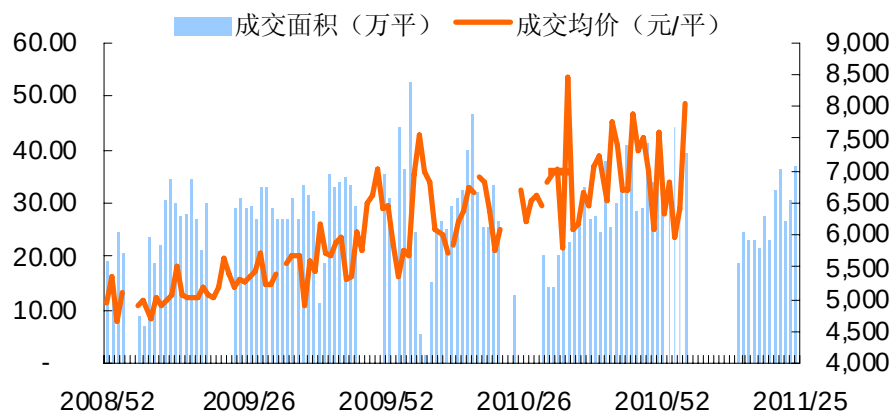
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：南昌从 2009 年第 46 周至 2010 年第 53 周数据缺失。

■ 武汉

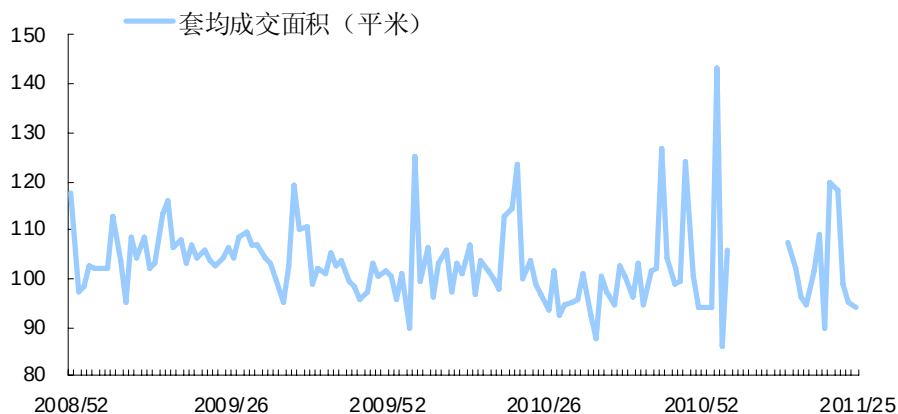
本周成交 3920 套，成交面积 37.0 万平方米，环比分别增 22% 和 21%，同比分别增 76% 和 71%。

图 74: 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

图 75: 武汉商品房套均成交面积

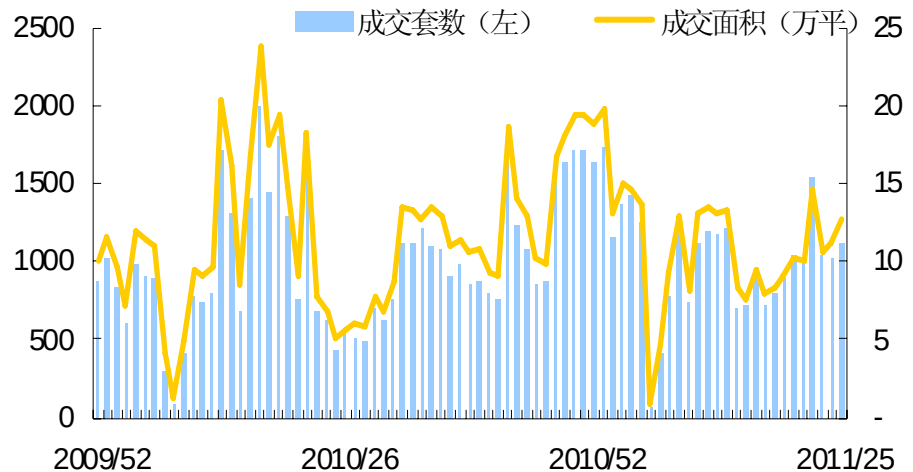


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 贵阳

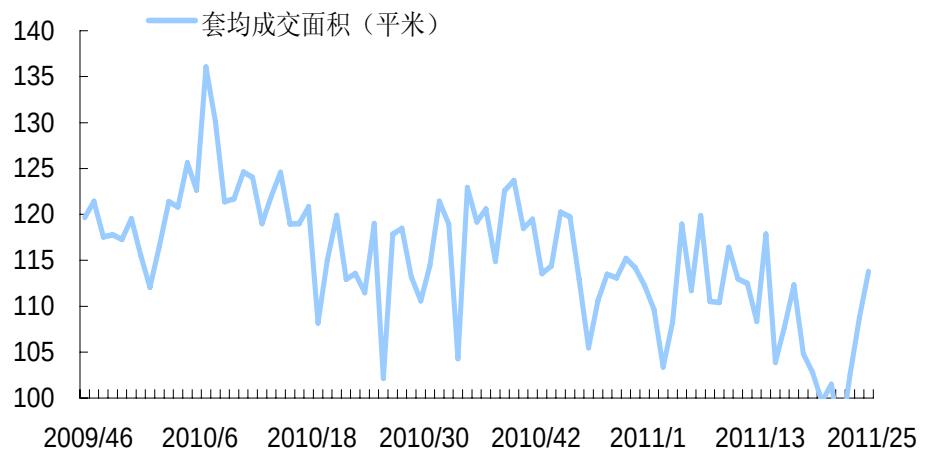
本周住宅成交 1124 套，成交面积 12.8 万平方米，环比增 9% 和增 14%；同比增 101% 和 124%。

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

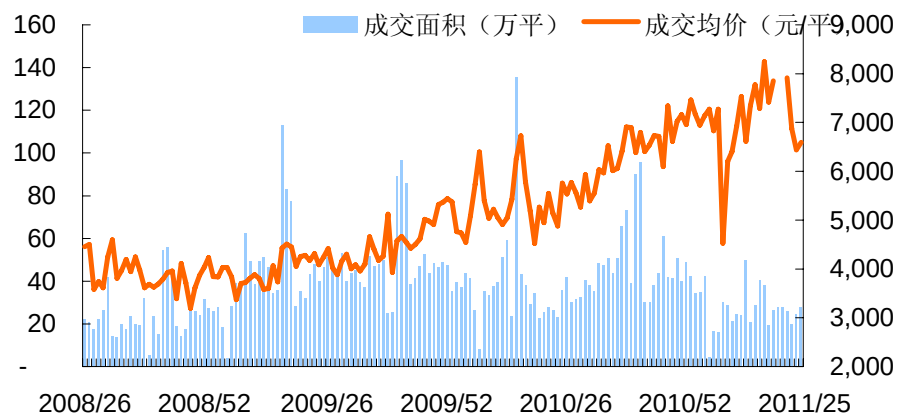


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

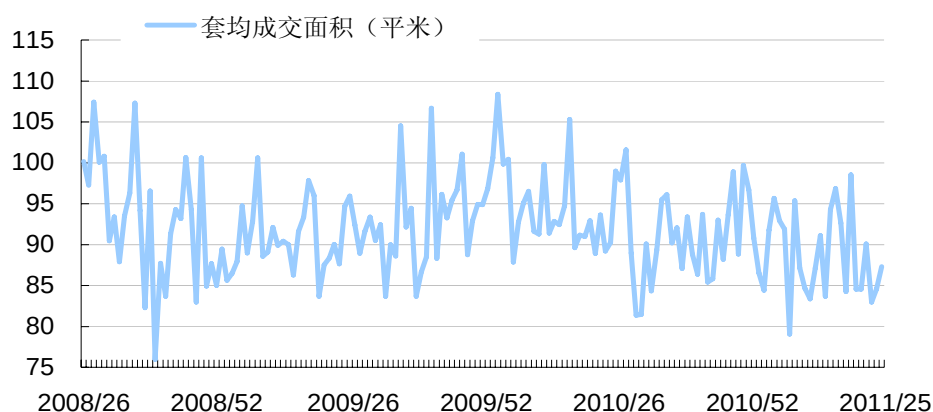
本周成交 3196 套，成交面积 27.9 万平方米，环比分别增 10% 和 14%，同比分别降 11% 和 22%。

图 78: 重庆商品房成交情况



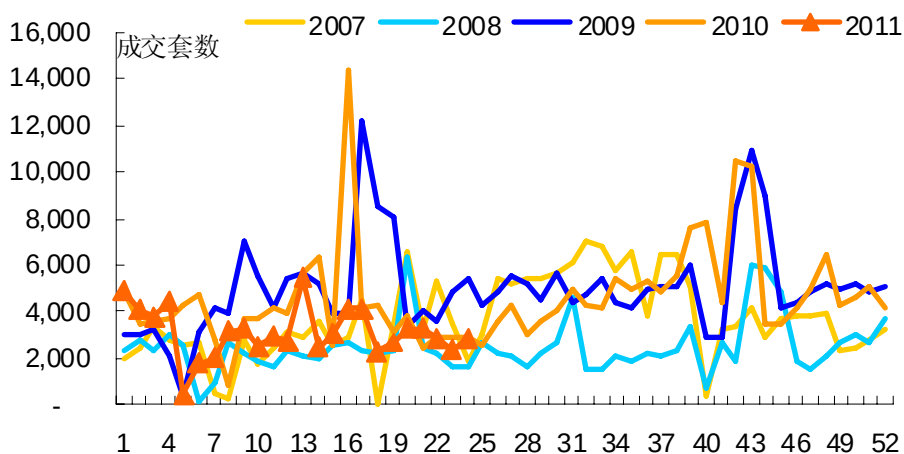
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 79: 重庆商品房套均成交面积



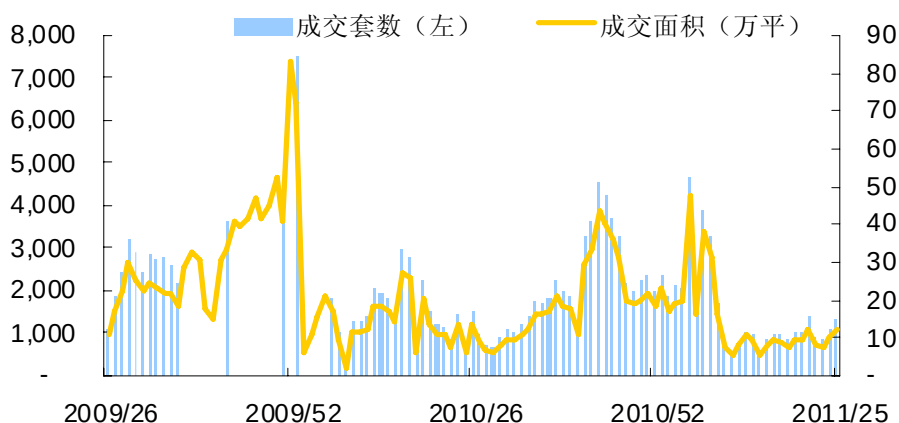
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

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

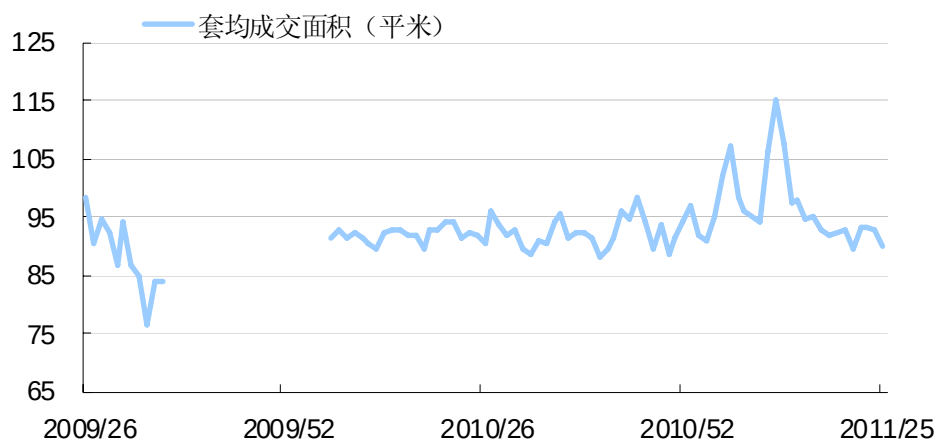


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

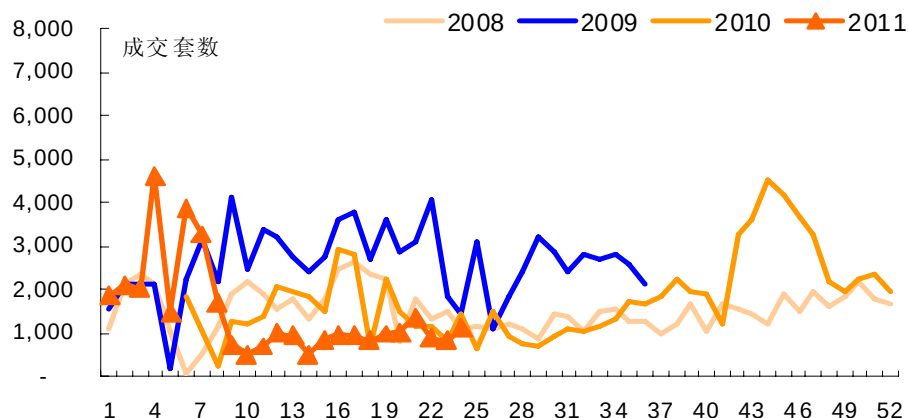
本周成交 1357 套，成交面积 12.2 万平米，同比均下降 11%，环比分别增加 21%和 18%。

图 82: 成都商品房套均成交面积



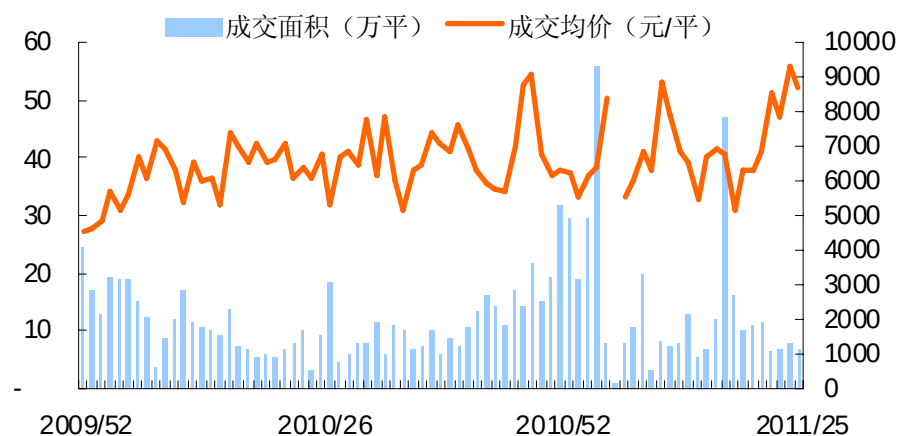
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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

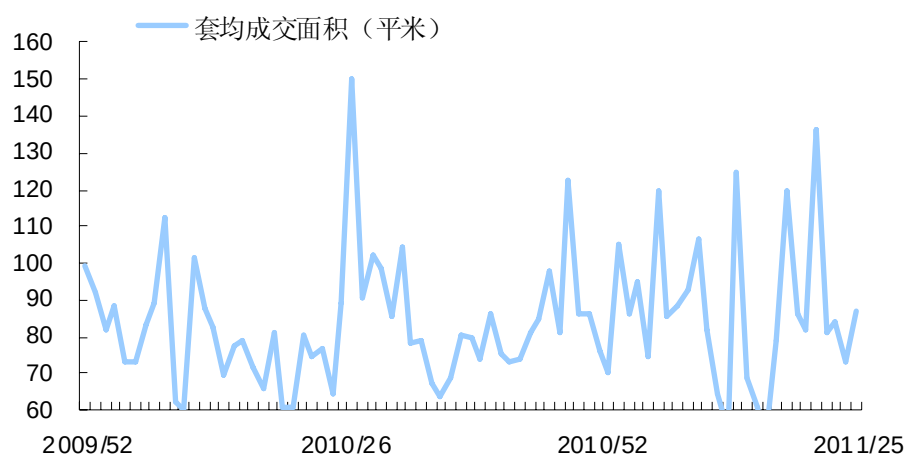


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 昆明

本周商品房成交 797 套, 成交面积 7.0 万平米, 同比分别降 21%和 23%, 环比分别降 25%和 11%; 成交均价 8695 元/平米, 同比增加 29%, 环比降 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、北京城建、滨江集团、首开股份、亿城股份、世茂股份、苏宁环球、金融街、中国国贸、泛海建设、中华企业、冠城大通、广宇发展等

张 岩: 实习生, 国内某著名大学研究生。

黄 韬: 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