

房地产

署名人: 李少明

S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

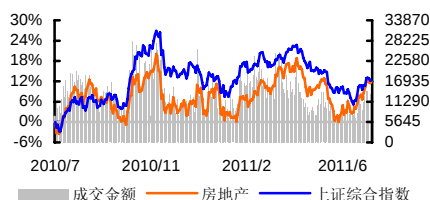
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	9644
占A股比例(%)	3.22%
平均市盈率(倍)	86.43

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	6.66	-4.62	1.95
上证综合指数	1.73	-7.66	-1.45



相关报告

《房地产-成交量接近10年平均水平, 优惠加大--23个城市周交易报(6.27-7.3)》

《房地产-成交回升, 优惠加大--23个城市周交易报(6.20-6.26)》2011-6-28

《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

看好

推地增加成交回升, “低溢价、高流标率”情绪仍谨慎

-130个城市土地市场月报(2011-6)

投资要点:

- 6月土地成交情况: 推地大幅提升, 成交建面环比升30%, 同比升72%, 是10年成交的10%以上, 溢价率从5月的13.8%降至8.8%, 流标率从5月的2.82%提升至2.9%, 符合我们此前提出的2、3季度土地市场溢价率下降、流标率上升的预期。从城市结构来看, 此前供应量和成交量较小的一、二线城市成交量开始迅速增加, 环比分别上升91%、86%; 而三四线城市则回落15%。从用途结构来看, 非住宅用地增速较快, 成交占比持续上升。
- 1-6月土地成交情况: 成交建面同比增近三成, 是10年的一半以上, 但土地出让金8000亿元同比仅增加2%, 溢价率由1-5月的19%降至17%, 流标率由1-5月的2.25%上升至2.4%。从城市结构来看, 三四线城市增幅居前, 同比增加近五成。从用途结构来看, 住宅用地增幅落后于非住宅, 住宅用地成交占比降至50%, 同比下降11个百分点。
- 商业用地成交情况: 6月成交建面环比升36%, 创今年单月成交量新高, 是10年年的14%。1-6月成交建面同比增加近七成, 是10年的近六成。6月楼面地价降近两成, 且三四线城市溢价率大幅回落带动整体溢价率下降17个百分点, 降至11%的低位, 开发商对商业用地的热情有所降温。
- 6月住宅用地成交情况: 全国土地供应计划公布后, 各地推地量加大, 一二线城市成交量激增带动整体成交量明显恢复, 但5月成交量占比大的三四线城市出现回落。成交建面环比仅增14%, 同比增21%, 是10年的7%; 一线城市环比升273%, 二线城市环比升93%, 三四线城市环比降44%。
- 1-6月住宅用地成交情况: 成交建面同比增5%, 一线城市增5%, 二线城市降5%, 三四线城市增20%。土地出让金共计5516亿元, 同比降9%。
- 6月住宅楼面地价微降, 溢价率下降且处于历史低位, 流标率处于高位, 在持续调控和信贷紧缩下, 开发商拿地态度谨慎, 倾向低成本拿地。6月楼面地价环比降2%, 一线城市涨3%, 二线城市降31%, 三四线城市降13%。平均溢价率10%, 环比降4个百分点, 处于历史低位; 一线、二线、三四线城市分别为14%、8%、10%, 环比上升2个、下降7个、下降2个百分点。流标率3.8%, 环比降0.8个百分点; 一线、二线、三四线城市分别为17.4%、3.7%、2.8%, 环比上升3.1个、下降3.4个、上升0.6个百分点。
- 近期住宅用地吸引力大的城市: 受政策影响较小的三四线城市, 以及溢价率下降较少, 成交较活跃的上海、杭州、天津、太原、沈阳、佛山、重庆等一二线城市。
- 1-5月住宅用地销供比: 19个可比城市中14个高于10年同期水平, 它们的住宅用地的稀缺性仍在上升。

股票代码	股票名称	10EPS	11EPS	12EPS	13EPS	10PE	11PE	12PE	13PE	投资评级
600048	保利地产	0.83	1.12	1.51	1.96	14	10	8	6	推荐
000024	招商地产	1.17	1.52	1.98	2.51	16	12	10	8	强烈推荐
000002	万科A	0.66	0.89	1.21	1.53	13	10	7	6	推荐
600376	首开股份	0.90	1.24	1.46	1.90	14	10	9	7	推荐
600266	北京城建	1.35	1.69	2.19	28.53	11	9	7	1	推荐
000616	亿城股份	0.46	0.62	0.84	1.13	10	7	5	4	推荐
002244	滨江集团	0.71	0.85	1.28	1.66	17	14	9	7	推荐
600823	世茂股份	0.75	1.15	1.64	2.27	20	13	9	7	推荐
000718	苏宁环球	0.38	0.49	0.63	0.76	19	14	11	12	推荐

目 录

一、土地成交总体情况.....	3
二、住宅用地成交总体情况.....	6
三、商业用地成交总体情况.....	11
四、工业用地成交总体情况.....	13
五、公建及市政用地成交总体情况.....	16
六、主要城市住宅用地成交情况	18
七、住宅用地流标率情况	27
八、住宅用地累计销供比情况	28
九、住宅用地成交地块排行榜	31
附注：一、二、三四线城市划分	32

一、土地成交总体情况

- 受供应量增加影响，6月土地成交量同环比均有明显增幅，成交建面超过10年全年的10%。从城市结构来看，一、二线城市增幅较大，上月成交量较大的三四线城市出现回落。从土地用途结构来看，商业办公、工业、公建及市政用地增速较快，成交占比上升，而住宅用地成交占比继续下降。
- 11年上半年土地成交建面同比增加近三成，占10年全年的一半以上，土地出让金也小幅增加。从城市结构来看，三四线城市增幅居前。从土地用途结构来看，商业办公、工业、公建及市政用地增幅领先于住宅用地，成交占比上升。
- 6月成交建面：130个城市共计1.6万平米，环比升30%，同比升72%，占10年全年成交建面的11%；一线城市环比升91%，同比升154%，占10年的9%；二线城市环比、同比均升86%，占10年的12%；三四线城市环比降15%，同比升47%，占10年的9%。
- 6月土地出让金：130个城市共计1411亿元，环比升19%，同比升25%，占10年全年土地出让金的7%；一线城市共计260亿元，环比增121%，同比增148%，占10年的6%；二线城市共计808亿元，环比增40%，同比增14%，占10年的8%；三四线城市共计343亿元，环比降31%，同比增11%，占10年的7%。
- 6月各类用途土地成交建面占比：住宅用地成交建面占比为41%，环比下降6个百分点，同比下降17个百分点；商业办公用地成交建面占比为16%，环比上升1个百分点，同比上升5个百分点；工业用地成交建面占比为40%，环比上升3个百分点，同比上升11个百分点；公建及市政用地成交建面占比为5%，同比、环比均上升4个百分点。
- 6月各类用途土地出让金占比：住宅用地出让金占比为65%，环比下降3个百分点，同比下降12个百分点；商业办公用地出让金占比为20%，环比下降1个百分点，同比上升5个百分点；工业用地出让金占比为13%，环比上升4个百分点，同比上升7个百分点；公建及市政用地成交建面占比为3%，同比、环比均上升2个百分点。
- 1-6月累计成交建面：130个城市共计7.52亿平米，同比增29%，占10年全年成交建面的52%；一线城市同比增12%，占10年的42%；二线城市同比增19%，占10年的51%；三四线城市同比增45%，占10年的56%。
- 1-6月累计土地出让金：130个城市共计8000亿元，同比增2%，占10年全年土地出让金的40%；一线城市1265亿元，同比降30%，占10年的28%；二线城市4278亿元，同比升5%，占10年的42%；三四线城市2457亿元，同比升25%，占10年的47%。
- 1-6月各类用途土地成交建面占比：住宅用地成交建面占比为50%，同比下降11个百分点；商业办公用地成交建面占比为14%，同比上升3个百分点；工业用地成交建面占比为34%，同比上升7个百分点；公建及市政用地成交建面占比为2%，同比上升1个百分点。
- 1-6月所有用地出让金占比：住宅用地出让金占比为69%，同比下降8个百分点；商业办公用地出让金占比为20%，同比上升6个百分点；工业用地出让金占比为10%，同比上升2个百分点；公建及市政用地成交建面占比为1%，同比上升1个百分点。

注：土地包括：住宅、商业办公、工业、公建及市政等用地。

图 1：全国 130 个城市土地成交建面及楼面地价

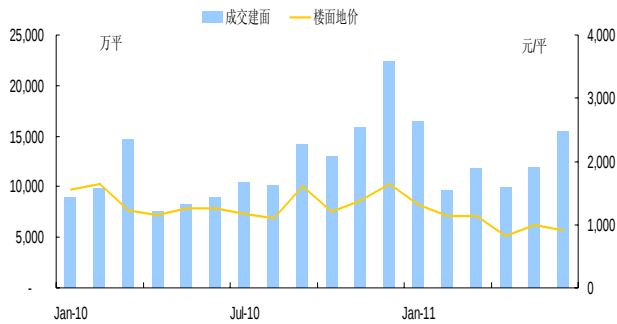


图 2：全国 130 个城市土地出让金及溢价率

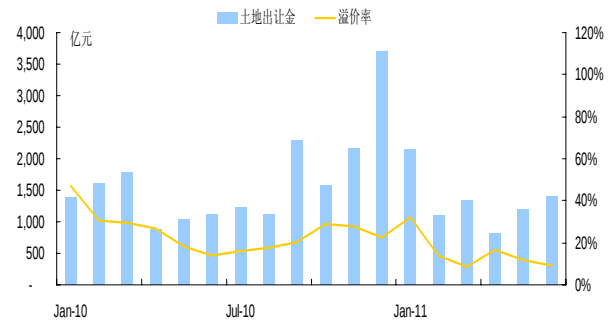


图 3：所有用地成交建面占比

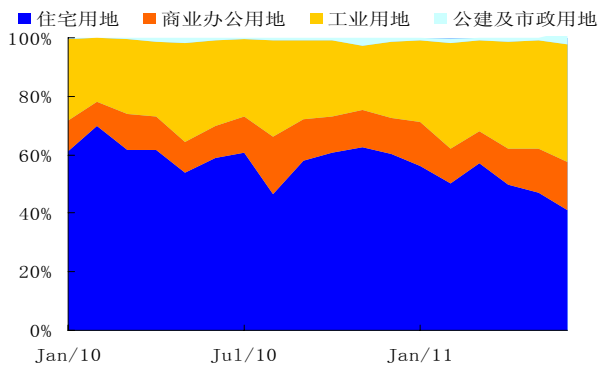


图 4：所有用地出让金占比

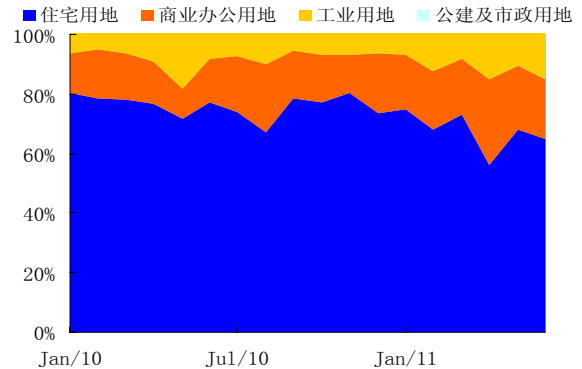


图 5：成交建面城市结构（所有用地）

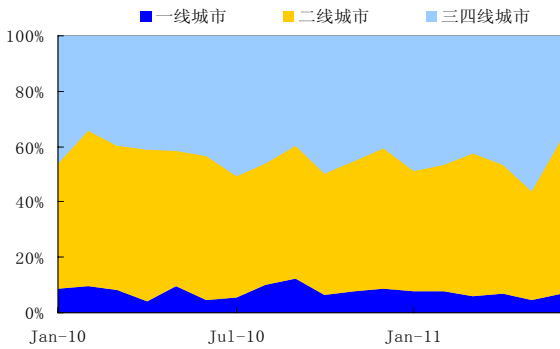


图 6：土地出让金城市结构（所有用地）

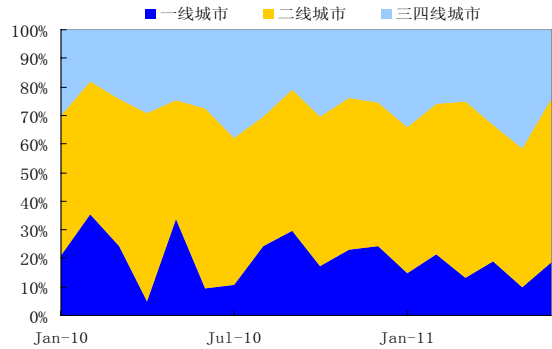


图 7：一线城市土地成交建面及楼面地价（所有用地）

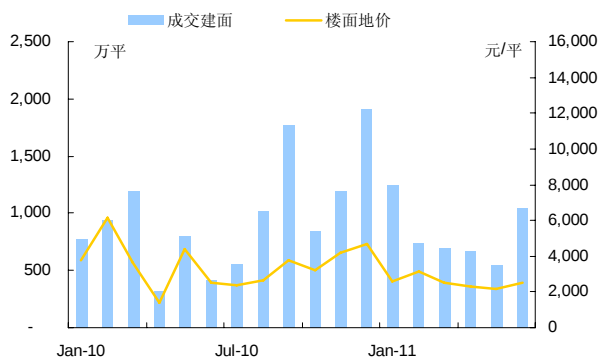
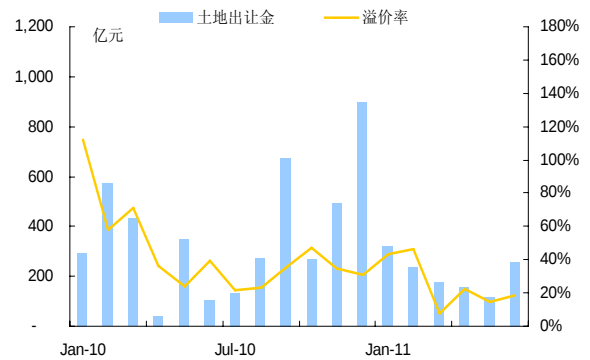


图 8：一线城市土地出让金及溢价率（所有用地）



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

请务必阅读正文之后的免责条款部分

图 9: 二线城市土地成交建面及楼面地价 (所有用地) 图 10: 二线城市土地出让金及溢价率 (所有用地)

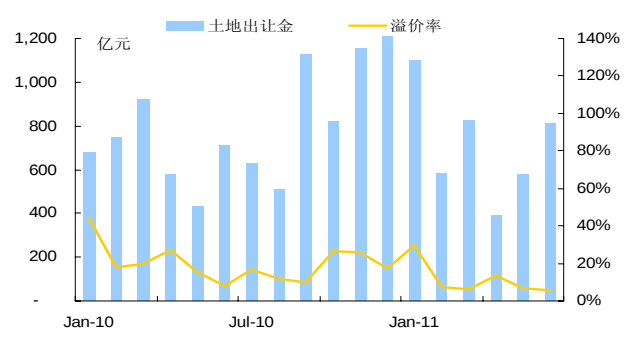
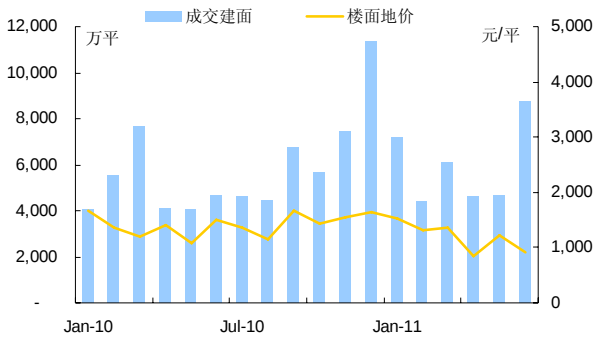
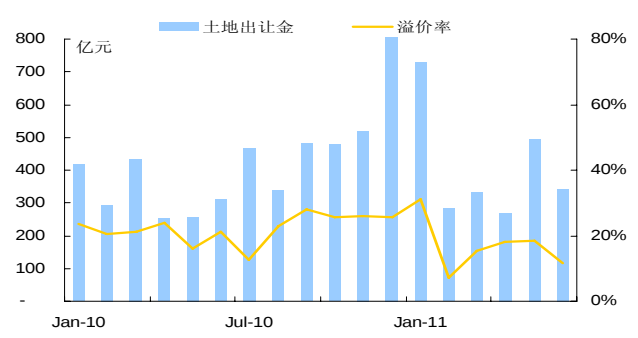
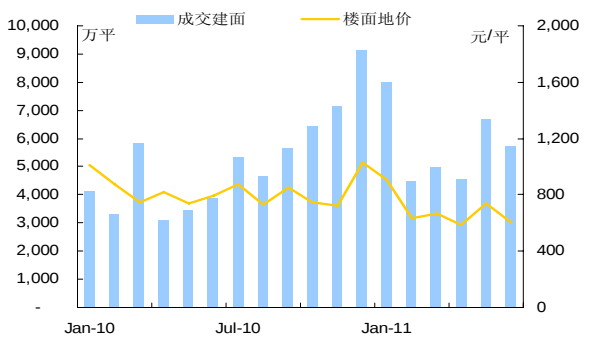


图 11: 三四线城市土地成交建面及楼面地价 (所有用地) 图 12: 三四线城市土地出让金及溢价率 (所有用地)



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 3: 2011 年 6 月土地成交建面与土地出让金 (所有用地)

	成交建面 (万平方米)						土地出让金 (亿元)					
	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年
全国 130 个城市	15,523	9,003	11,95	72%	30%	11%	1,411	1,125	1,190	25%	19%	7%
一线城市	1,047	412	547	154%	91%	9%	260	105	118	148%	121%	6%
二线城市	8,744	4,703	4,696	86%	86%	12%	808	710	576	14%	40%	8%
三四线城市	5,732	3,888	6,709	47%	-15%	9%	343	310	496	11%	-31%	7%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 2: 2011 年 6 月土地成交楼面地价与溢价率 (所有用地)

	楼面地价 (元/平米)						溢价率					
	11-06	10-06	11-05	同比	环比	11 年涨幅	11-06	10-06	11-05	同比变动	环比变动	11 年变动
全国 130 个城市	909	1,249	996	-27%	-9%	-45%	9%	14%	12%	-5%	-3%	-13%
一线城市	2,481	2,540	2,149	-2%	15%	-47%	18%	39%	15%	-21%	4%	-13%
二线城市	924	1,509	1,228	-39%	-25%	-43%	5%	8%	7%	-3%	-1%	-12%
三四线城市	598	797	739	-25%	-19%	-42%	12%	21%	18%	-10%	-7%	-14%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 3: 2011 年 1-6 月累计土地成交建面与出让金 (所有用地)

	累计成交建面 (万平方米)				累计土地出让金 (亿元)			
	11:1-6	10:1-6	同比 10 年	占 10 年比	11:1-6	10:1-6	同比 10 年	占 10 年比
全国 130 个城市	75,200	58,298	29%	52%	8,000	7,833	2%	40%
一线城市	4,939	4,428	12%	42%	1,265	1,800	-30%	28%
二线城市	35,744	30,109	19%	51%	4,278	4,069	5%	42%
三四线城市	34,516	23,761	45%	56%	2,457	1,964	25%	47%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

二、住宅用地成交总体情况

- 由于近期推地量加大，6月住宅用地成交量恢复较明显，上半年累计成交量已超过10年同期水平，预计全年成交量超过10年的概率较大。楼面地价微跌，溢价率下降且处于历史低位，流标率处于高位，表明在持续的调控和信贷紧缩下，开发商拿地态度较谨慎，倾向于低成本扩张以控制风险。
- 6月成交建面：11年全国土地供应计划于5月19日颁布，各地政府6月推地量加大，特别是前期推地较少的一二线城市成交量激增带动整体成交量明显恢复，但上月成交量较大的三四线城市本月出现回落。130个城市共计6409万平方米，环比升14%，同比增21%，占10年全年成交建面的7%；一线城市环比升273%，同比升167%，占10年的10%；二线城市环比升93%，同比升41%，占10年的9%；三四线城市环比降44%，同比降16%，占10年的5%。一线城市中，深、沪、京、杭环比分别增610%、556%、176%、39%，分别占10年全年成交建面的108%、8%、9%、6%；穗本月无成交。深圳本月成交了一幅巨量地块，位于南山区蛇口太子湾片区，规划建面达170万平方米，是2001年以来深圳单宗出让土地之最，招商局以64.39亿元竞得该地块。33个二线城市中，本月成交量较大的城市有包头、太原、长春、南京、苏州、青岛、东莞、福州、成都、昆明、南宁等11个城市，占10年成交建面比例均超过10%；宁波、温州、厦门、海口、长沙、西安6个城市本月无成交。
- 6月土地出让金：130个城市共计914亿元，环比增13%，同比增6%，占10年全年土地出让金的6%；一线城市共计195亿元，环比增286%，同比增128%，占10年的7%；二线城市共计548亿元，环比增32%，同比持平，占10年的7%；92个三四线城市共计170亿元，环比降51%，同比降27%，占10年的4%。
- 6月楼面地价：130个城市平均楼面地价1426元/平米，环比跌2%，同比跌13%；一线城市平均楼面地价4218元/平米，环比涨3%，同比跌15%；二线城市平均楼面地价1356元/平米，环比跌31%，同比跌29%，三四线城市平均楼面地价894元/平米，环比跌13%，同比跌14%。一线城市中，京、杭环比下跌，沪、深环比上涨。22个可比二线城市中，12个平均楼面地价环比下跌。
- 6月溢价率：130个城市平均溢价率为10%，环比、同比均下降4个百分点，处于历史低位；一线城市平均溢价率为14%，环比上升2个百分点，同比下降38个百分点；二线城市平均溢价率为8%，环比下降7个百分点，同比上升2个百分点；三四线城市平均溢价率为10%，环比下降2个百分点，同比下降15个百分点。一线城市中，上海平均溢价率41%，环比上升41个百分点；京平均溢价率8%，环比上升2个百分点；杭平均溢价率10%，环比下降19个百分点；深圳地块以底价成交。22个有数据的二线城市中，9个平均溢价率超10%，其中兰州达116%；此外，石家庄、哈尔滨、大连、包头、无锡、东莞、福州、郑州、武汉、昆明10个城市均以底价成交。
- 1-6月累计成交建面：130个城市共计3.78亿平米，同比增5%；一线城市同比增5%，二线城市同比降5%，92个三四线城市同比增20%。一线城市中，穗、深、沪同比分别上升419%、340%、31%；京、杭同比分别下降44%、26%。34个二线城市中，同比下降的有17个，其中7个降幅在50%以上。
- 1-6月累计土地出让金：130个城市共计5516亿元，同比降9%；其中一线城市共计682亿元，同比降44%；二线城市共计3120亿元，同比降8%；92个三四线城市共计1714亿元，同比增16%。
- 1-6月楼面地价累计涨幅：130个城市较10年底跌29%，一线城市跌30%，二线城市跌30%，三四线城市跌39%。
- 1-6月溢价率累计变动：130个城市较10年底下降19个百分点，一线城市下降27个百分点，二线城市

市下降 16 个百分点，三四线城市下降 19 个百分点。

图 13: 全国 130 个城市住宅用地成交建面及楼面地价

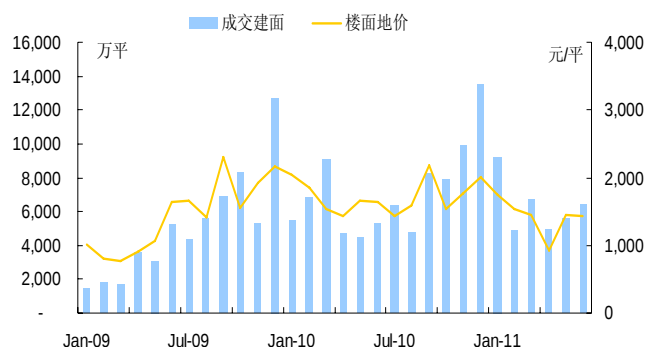


图 14: 全国 130 个城市住宅用地出让金及溢价率

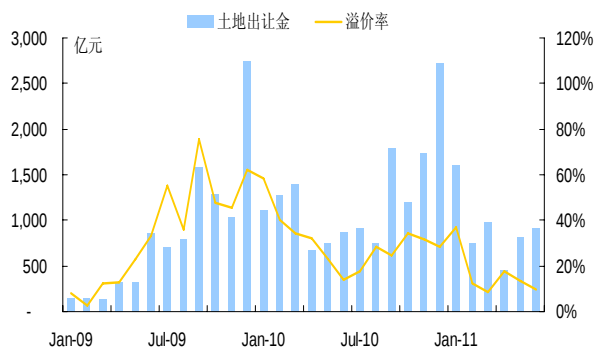


图 15: 成交建面占比

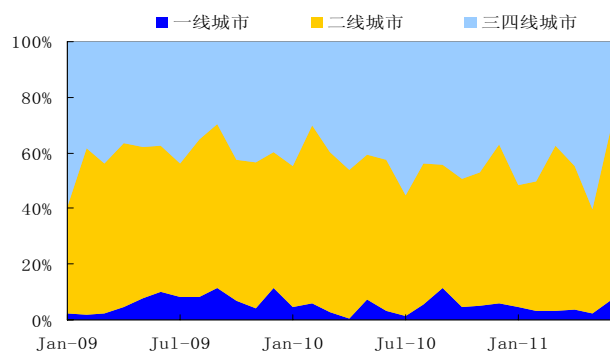


图 16: 土地出让金占比

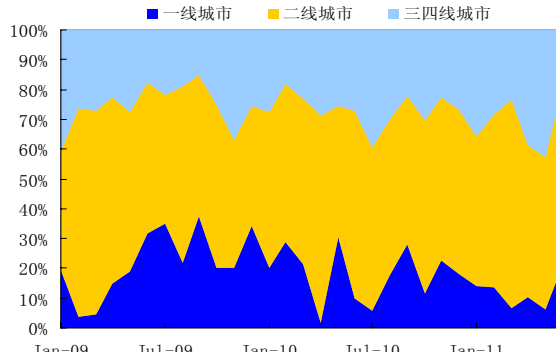


图 17: 一线城市住宅用地成交建面及楼面地价

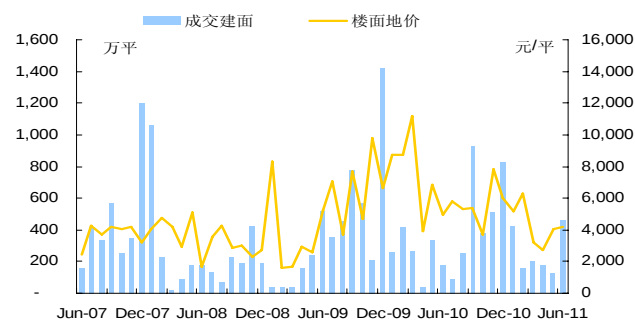


图 18: 一线城市住宅用地出让金及溢价率

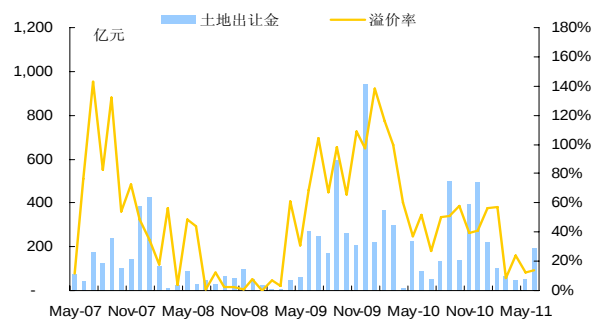


图 19: 二线城市住宅用地成交建面及楼面地价

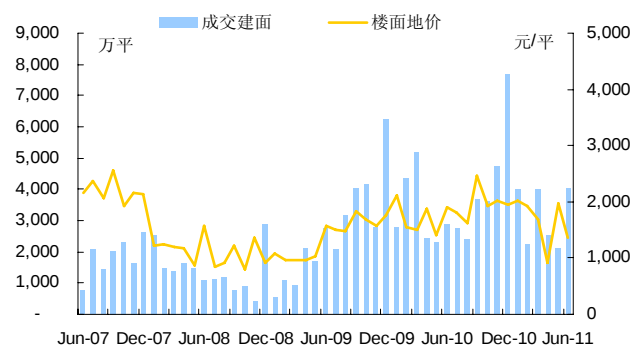


图 20: 二线城市住宅用地出让金及溢价率

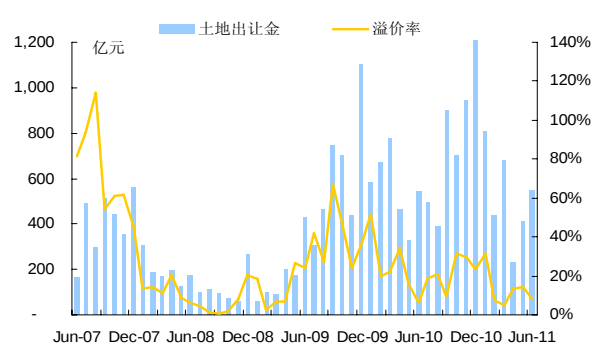


图 21: 三四线城市住宅用地成交建面及楼面地价

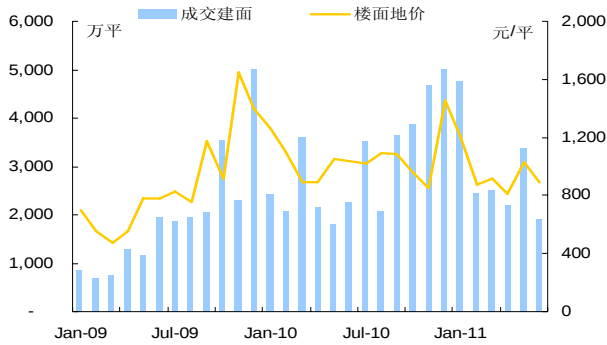
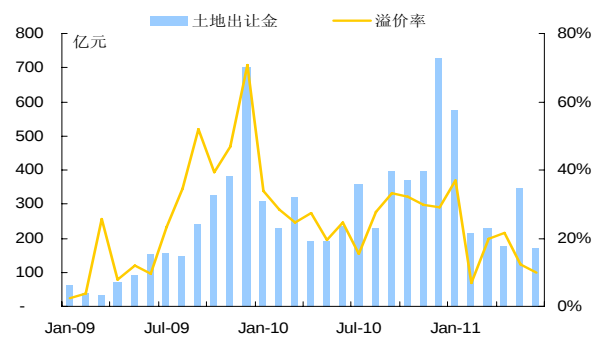


图 22: 三四线城市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 4: 2011 年 6 月住宅用地成交建面与土地出让金

		成交建面（万平方米）						土地出让金（亿元）					
		11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年比	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市		6,409	5,290	5,598	21%	14%	7%	914	866	811	6%	13%	6%
一线城市		463	174	124	167%	273%	10%	195	86	51	128%	286%	7%
二线城市		4,043	2,860	2,098	41%	93%	9%	548	546	414	0%	32%	7%
三四线城市		1,903	2,256	3,376	-16%	-44%	5%	170	234	346	-27%	-51%	4%
华北及东北	北京	132	36	48	269%	176%	9%	45	26	21	75%	113%	4%
	天津	153	406	128	-62%	20%	4%	21	85	33	-76%	-38%	3%
	石家庄	14	-	94	-	-85%	3%	3	-	11	-	-73%	3%
	包头	61	86	48	-29%	26%	19%	5	2	6	144%	-19%	19%
	太原	58	66	11	-12%	444%	16%	2	4	1	-66%	193%	5%
	哈尔滨	118	234	155	-49%	-24%	8%	14	9	12	56%	18%	9%
	长春	365	78	125	367%	191%	49%	46	10	19	352%	138%	47%
	沈阳	115	63	366	83%	-69%	5%	22	9	49	150%	-54%	9%
华东	大连	337	278	110	21%	207%	6%	37	109	11	-66%	243%	3%
	上海	112	20	17	450%	556%	8%	66	8	4	685%	1705%	7%
	杭州	49	100	35	-51%	39%	6%	20	39	19	-50%	3%	3%
	南京	115	12	98	876%	17%	13%	28	8	33	253%	-17%	6%
	苏州	118	247	42	-52%	180%	17%	41	93	12	-56%	257%	16%
	宁波	-	91	16	-	-	-	-	24	10	-	-	-
	无锡	19	-	-	-	-	2%	5	-	-	-	-	2%
	温州	-	1	13	-	-	-	-	0	19	-	-	-
	济南	69	-	173	-	-60%	9%	16	-	28	-	-45%	13%
	青岛	110	131	33	-16%	236%	11%	11	23	14	-53%	-21%	4%
	合肥	26	17	-	54%	-	3%	5	2	-	86%	-	2%
	南昌	31	37	-	-14%	-	6%	9	14	-	-32%	-	9%
华南	深圳	170	-	24	-	610%	108%	64	-	7	-	847%	140%
	广州	-	18	-	-	-	-	-	13	-	-	-	-
	东莞	96	41	36	133%	165%	20%	21	8	6	169%	261%	23%
	佛山	90	9	39	884%	128%	7%	19	1	9	1839%	97%	6%
	福州	62	53	50	17%	24%	10%	4	14	37	-69%	-88%	2%
	厦门	-	137	17	-	-	-	-	43	2	-	-	-
	海口	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中部	郑州	19	190	71	-90%	-73%	5%	4	10	4	-64%	-16%	9%
	长沙	-	98	29	-	-	-	-	18	4	-	-	-

请务必阅读正文之后的免责条款部分

武汉	372	20	120	1762%	211%	9%	70	4	22	1650	220%	9%
重庆	216	203	15	6%	1353	7%	28	23	3	18%	960%	5%
成都	256	73	160	249%	60%	11%	43	9	46	398%	-6%	10%
昆明	1,086	-	58	-	1781	118%	79	-	13	-	493%	52%
南宁	64	-	39	-	64%	17%	12	-	7	-	55%	18%
贵阳	42	135	-	-69%	-	7%	3	16	-	-82%	-	6%
西安	-	53	38	-	-	-	-	3	3	-	-	-
兰州	12	-	-	-	-	4%	3	-	-	-	-	15%
乌鲁木齐	20	105	14	-81%	38%	3%	1	5	1	-88%	-19%	3%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 5：2011 年 6 月住宅用地成交楼面地价与溢价率

		楼面地价（元/平米）						溢价率					
		11-06	10-06	11-05	同比	环比	11 年涨幅	11-06	10-06	11-05	同比变动	环比变动	11 年变动
全国 130 个城市		1,426	1,636	1,449	-13%	-2%	-29%	10%	14%	13%	-4%	-4%	-19%
一线城市		4,218	4,939	4,078	-15%	3%	-30%	14%	52%	12%	-38%	2%	-27%
二线城市		1,356	1,908	1,973	-29%	-31%	-30%	8%	6%	14%	2%	-7%	-16%
三四线城市		894	1,038	1,026	-14%	-13%	-39%	10%	25%	12%	-15%	-2%	-19%
华北及东北	北京	3,406	7,188	4,428	-53%	-23%	-44%	8%	35%	6%	-28%	2%	-27%
	天津	1,343	2,084	2,609	-36%	-49%	-1%	17%	4%	8%	14%	9%	17%
	石家庄	2,006	-	1,126	-	78%	17%	0%	-	0%	-	0%	0%
	包头	852	249	1,322	242%	-36%	-	0%	0%	0%	0%	0%	-
	太原	265	677	492	-61%	-46%	-9%	19%	2%	18%	17%	1%	-3%
	哈尔滨	1,181	383	764	208%	55%	167%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	长春	1,157	1,298	1,532	-11%	-25%	-27%	-	53%	-	-	-	-
	沈阳	1,956	1,217	1,332	61%	47%	-17%	28%	16%	2%	12%	25%	14%
	大连	1,109	3,942	995	-72%	11%	-18%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%
华东	上海	5,937	4,160	2,158	43%	175%	-5%	41%	136	0%	-95%	41%	10%
	杭州	3,974	3,869	5,364	3%	-26%	-5%	10%	37%	29%	-27%	-19%	-28%
	南京	2,400	6,628	3,376	-64%	-29%	-62%	7%	0%	0%	7%	7%	-19%
	苏州	3,499	3,741	2,041	-6%	71%	-	5%	6%	38%	-1%	-33%	-
	宁波	-	2,668	6,267	-	-	-	-	1%	0%	-	-	-
	无锡	2,820	-	-	-	-	-18%	0%	-	-	-	-	-16%
	温州	-	6,394	14,66	-	-	-	-	313	1%	-	-	-
	济南	2,247	-	1,640	-	37%	34%	-	-	141	-	-	-
	青岛	981	1,729	4,175	-43%	-77%	-73%	4%	53%	31%	-49%	-27%	-30%
	合肥	1,762	1,456	-	21%	-	-42%	46%	16%	-	30%	-	-2%
	南昌	2,955	3,723	-	-21%	-	45%	31%	0%	-	30%	-	25%
华南	深圳	3,788	-	2,840	-	33%	21%	0%	-	0%	-	0%	-27%
	广州	-	7,350	-	-	-	-	-	129	-	-	-	-
	东莞	2,149	1,863	1,579	15%	36%	20%	0%	28%	9%	-28%	-8%	-66%
	佛山	2,075	1,053	2,398	97%	-13%	-32%	15%	109	46%	-95%	-32%	-70%
	福州	712	2,682	7,327	-73%	-90%	-82%	0%	9%	22%	-9%	-22%	-21%
	厦门	-	3,150	1,216	-	-	-	-	7%	0%	-	-	-
	海口	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
中西部	郑州	1,922	546	628	252%	206%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-95%
	长沙	-	1,806	1,500	-	-	-	-	0%	0%	-	-	-
	武汉	1,877	1,997	1,823	-6%	3%	-1%	0%	-	-	-	-	-
	重庆	1,286	1,155	1,620	11%	-21%	-26%	11%	5%	56%	6%	-45%	-17%

请务必阅读正文之后的免责条款部分

成都	1,685	1,182	2,854	43%	-41%	-22%	29%	0%	15%	29%	13%	-27%
昆明	727	-	2,304	-	-68%	-65%	0%	-	0%	-	0%	-8%
南宁	1,800	-	1,907	-	-6%	-8%	39%	-	57%	-	-17%	-31%
贵阳	662	1,169	-	-43%	-	-20%	-	-	-	-	-	-
西安	-	529	730	-	-	-	-	0%	-	-	-	-
兰州	2,135	-	-	-	-	86%	116	-	-	-	-	-
乌鲁木齐	287	465	487	-38%	-41%	-	3%	11%	1%	-9%	1%	-

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 6: 2011 年 1-6 月累计住宅用地成交建面与土地出让金

		累计成交建面（万平米）				累计土地出让金（亿元）			
		11:1-6	10:1-6	同比 10	占 10 比	11:1-6	10:1-6	同比 10	占 10 比
全国 130 个城市		37,755	35,801	5%	44%	5,516	6,064	-9%	36%
一线城市		1,554	1,482	5%	35%	682	1,216	-44%	23%
二线城市		18,990	19,978	-5%	42%	3,120	3,374	-8%	38%
三四线城市		17,210	14,341	20%	46%	1,714	1,475	16%	43%
华北及东北	北京	292	522	-44%	20%	120	492	-76%	11%
	天津	918	2,535	-64%	25%	181	472	-62%	26%
	石家庄	139	233	-40%	25%	21	29	-28%	24%
	包头	248	182	36%	78%	20	11	93%	73%
	太原	242	206	17%	69%	11	14	-22%	36%
	哈尔滨	1,595	691	131%	102%	143	66	118%	87%
	长春	831	132	530%	112%	121	13	834%	124%
	沈阳	1,212	1,258	-4%	54%	212	102	107%	82%
	大连	1,353	1,251	8%	23%	220	352	-38%	20%
华东	上海	624	476	31%	43%	310	434	-29%	32%
	杭州	306	413	-26%	34%	157	269	-42%	27%
	南京	383	201	90%	42%	136	88	55%	27%
	苏州	467	606	-23%	69%	226	244	-7%	85%
	宁波	204	355	-43%	26%	53	120	-56%	20%
	无锡	289	758	-62%	24%	78	205	-62%	22%
	温州	13	3	299%	13%	19	5	263%	12%
	济南	295	450	-34%	38%	51	73	-30%	44%
	青岛	316	649	-51%	33%	91	177	-48%	35%
	合肥	591	515	15%	66%	97	98	-1%	49%
	南昌	213	196	9%	38%	39	38	3%	40%
华南	深圳	194	44	340%	123%	71	7	971%	155%
	广州	139	27	419%	27%	23	14	67%	8%
	东莞	389	233	67%	81%	69	50	38%	78%
	佛山	555	551	1%	41%	107	97	10%	35%
	福州	230	243	-5%	38%	110	100	9%	42%
	厦门	66	315	-79%	10%	14	103	-86%	6%
	海口	6	22	-74%	4%	1	7	-87%	3%
中西部	郑州	275	309	-11%	66%	33	21	61%	83%
	长沙	104	373	-72%	12%	23	65	-65%	16%
	武汉	1,407	1,394	1%	33%	292	177	65%	39%
	重庆	749	1,178	-36%	25%	118	180	-35%	23%
	成都	1,048	1,354	-23%	44%	162	176	-8%	38%
	昆明	1,797	363	395%	195%	209	43	384%	137%

请务必阅读正文之后的免责条款部分

南宁	301	77	292%	78%	30	10	195%	47%
贵阳	2,029	382	432%	331%	84	37	127%	178%
西安	195	660	-71%	17%	36	56	-35%	31%
兰州	49	107	-54%	15%	11	10	5%	64%
乌鲁木齐	76	197	-61%	13%	2	8	-72%	11%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

三、商业用地成交总体情况

- 由于近期推地量加大，6月商业用地成交量大幅增加，创今年以来新高，占10年全年成交建面的14%。11年上半年商业用地成交建面同比增加近七成，占10年全年的近六成。楼面地价下跌，三四线城市溢价率大幅回落带动整体溢价率下降，表明开发商对商业用地的态度回归理性。
- 6月成交建面：130个城市共计2517万平米，环比升36%，同比增153%，占10年全年成交建面的14%；一线城市环比降26%，同比升468%，占10年的5%；二线城市环比升90%，同比升173%，占10年的20%；三四线城市环比降7%，同比升107%，占10年的10%。
- 6月土地出让金：130个城市共计282亿元，环比增12%，同比增72%，占10年全年土地出让金的9%；一线城市共计45亿元，环比降17%，同比增545%，占10年的3%；二线城市共计158亿元，环比增46%，同比增34%，占10年的13%；三四线城市共计79亿元，环比降11%，同比增100%，占10年的11%。
- 6月楼面地价：130个城市平均楼面地价1120元/平米，环比跌18%，同比跌32%；一线城市平均楼面地价4210元/平米，环比涨11%，同比涨14%；二线城市平均楼面地价979元/平米，环比跌24%，同比跌51%，三四线城市平均楼面地价995元/平米，环比跌4%，同比跌3%。
- 6月溢价率：130个城市平均溢价率为11%，环比下降17个百分点，同比下降9个百分点；一线城市平均溢价率为33%，环比上升5个百分点，同比上升30个百分点；二线城市平均溢价率为3%，环比上升1个百分点，同比下降15个百分点；三四线城市平均溢价率为19%，环比下降62个百分点，同比下降10个百分点。
- 1-6月累计成交建面：130个城市共计1.05亿平米，同比增67%，占10年全年成交建面的58%；一线城市同比增27%，占10年的46%；二线城市同比增74%，占10年的62%；三四线城市同比增71%，占10年的57%。
- 1-6月累计土地出让金：130个城市共计1627亿元，同比增46%，占10年的50%；其中一线城市共计472亿元，同比增20%，占10年的37%；二线城市共计754亿元，同比增74%，占10年的62%；三四线城市共计401亿元，同比增39%，占10年的55%。
- 1-6月楼面地价累计涨幅：130个城市较10年底跌58%，一线城市跌52%，二线城市跌55%，三四线城市跌3%。
- 1-6月溢价率累计变动：130个城市较10年底下降10个百分点，一线城市下降11个百分点，二线城市下降14个百分点，三四线城市下降7个百分点。

图 23: 全国 130 个城市商业办公用地成交建面及楼面地价

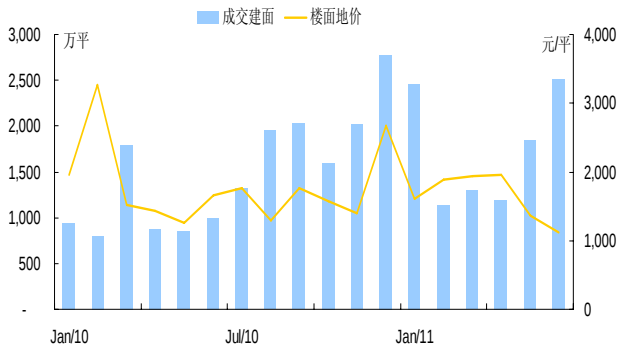


图 24: 全国 130 个城市商业办公用地出让金及溢价率

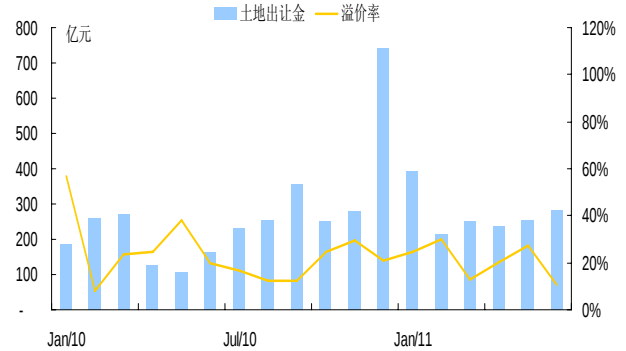


图 25: 商业办公用地成交建面占比

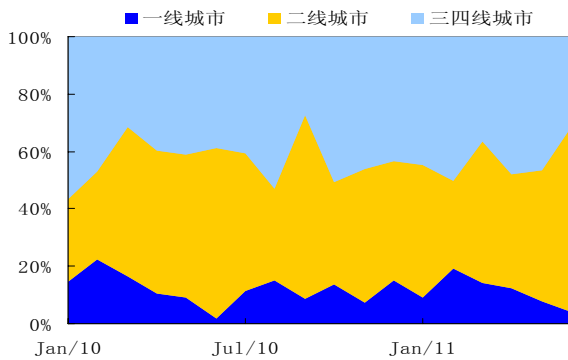


图 26: 商业办公用地土地出让金占比

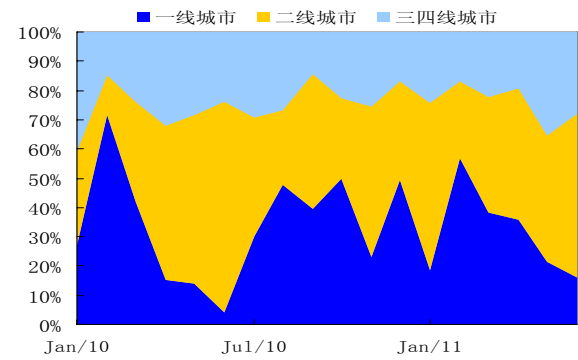


图 27: 一线城市商业办公用地成交建面及楼面地价

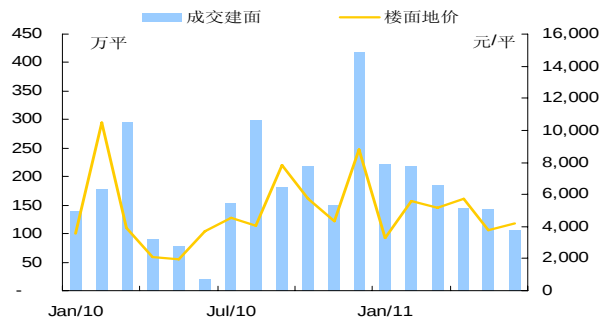


图 28: 一线城市商业办公用地出让金及溢价率

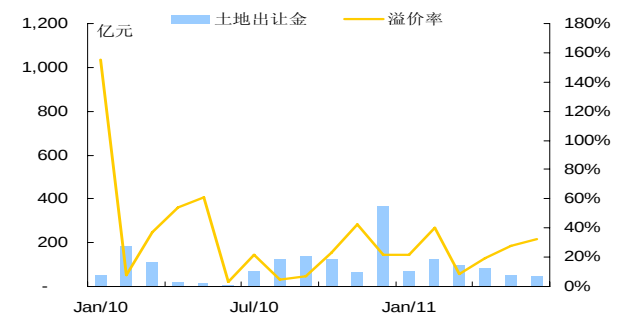


图 29: 二线城市商业办公用地成交建面及楼面地价

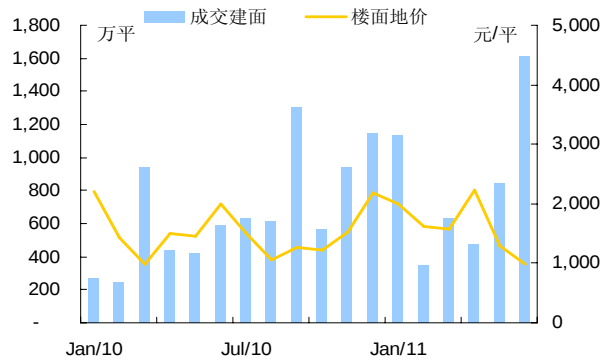
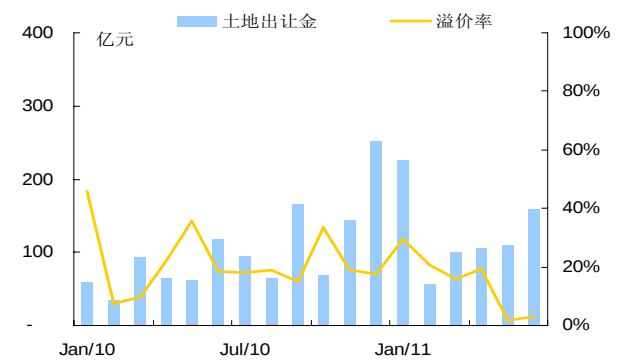


图 30: 二线城市商业办公用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

请务必阅读正文之后的免责条款部分

12/34

图 31: 三四线城市商业办公用地成交建面及楼面地价

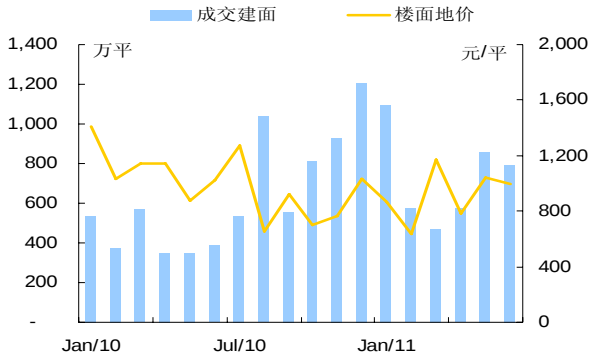
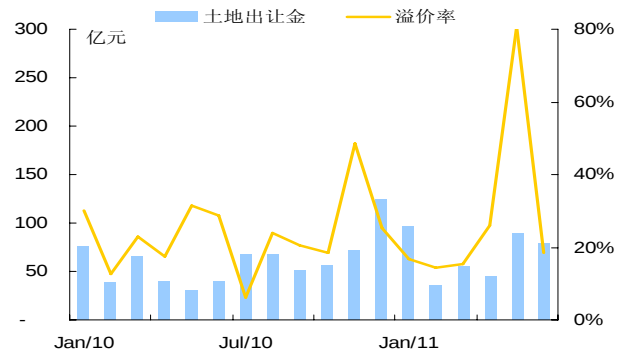


图 32: 三四线城市商业办公用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 7: 2011 年 6 月商业办公用地成交建面与土地出让金

	成交建面（万平方米）						土地出让金（亿元）					
	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年
全国 130 个城市	2,517	994	1,850	153%	36%	14%	282	164	252	72%	12%	9%
一线城市	106	19	143	468%	-26%	5%	45	7	54	545%	-17%	3%
二线城市	1,616	591	849	173%	90%	20%	158	118	109	34%	46%	13%
三四线城市	795	384	858	107%	-7%	10%	79	39	89	100%	-11%	11%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 8: 2011 年 6 月商业办公用地成交楼面地价与溢价率

	楼面地价（元/平方米）						溢价率					
	11-06	10-06	11-05	同比	环比	11 年涨幅	11-06	10-06	11-05	同比变动	环比变动	11 年变动
全国 130 个城市	1,120	1,651	1,362	-32%	-18%	-58%	11%	20%	27%	-9%	-17%	-10%
一线城市	4,210	3,704	3,780	14%	11%	-52%	33%	3%	28%	30%	5%	11%
二线城市	979	1,992	1,281	-51%	-24%	-55%	3%	18%	2%	-15%	1%	-14%
三四线城市	995	1,026	1,040	-3%	-4%	-3%	19%	29%	81%	-10%	-62%	-7%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 9: 2011 年 1-6 月商业办公用地累计成交建面与出让金

	累计成交建面（万平方米）				累计土地出让金（亿元）			
	11:1-6	10:1-6	同比 10 年	占 10 年比	11:1-6	10:1-6	同比 10 年	占 10 年比
全国 130 个城市	10,450	6,268	67%	58%	1,627	1,116	46%	50%
一线城市	1,019	802	27%	46%	472	394	20%	37%
二线城市	5,057	2,903	74%	62%	754	433	74%	62%
三四线城市	4,374	2,563	71%	57%	401	289	39%	55%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

四、工业用地成交总体情况

- 6 月成交建面：130 个城市共计 6218 万平方米，环比升 41%，同比增 126%，占 10 年全年成交建面的 16%；一线城市环比增 69%，同比升 116%，占 10 年的 9%；二线城市环比升 65%，同比升 127%，占 10 年的 17%；三四线城市环比升 21%，同比升 148%，占 10 年的 17%。
- 6 月土地出让金：130 个城市共计 189 亿元，环比增 66%，同比增 148%，占 10 年全年土地出让金的

15%；一线城市共计 93 亿元，环比增 51%，同比增 63%，占 10 年的 6%；二线城市共计 93 亿元，环比增 108%，同比增 182%，占 10 年的 19%；三四线城市共计 76 亿元，环比增 35%，同比增 146%，占 10 年的 16%。

■ 1-6 月累计成交建面：130 个城市共计 2.59 亿平米，同比增 65%，占 10 年全年成交建面的 68%；一线城市同比增 10%，占 10 年的 47%；二线城市同比增 58%，占 10 年的 67%；三四线城市同比增 88%，占 10 年的 74%。

■ 1-6 月累计土地出让金：130 个城市共计 779 亿元，同比增 34%，占 10 年的 60%；其中一线城市共计 103 亿元，同比降 44%，占 10 年的 33%；二线城市共计 364 亿元，同比增 69%，占 10 年的 72%；三四线城市共计 312 亿元，同比增 70%，占 10 年的 65%。

图 33：全国 130 个城市工业用地成交建面及楼面地价

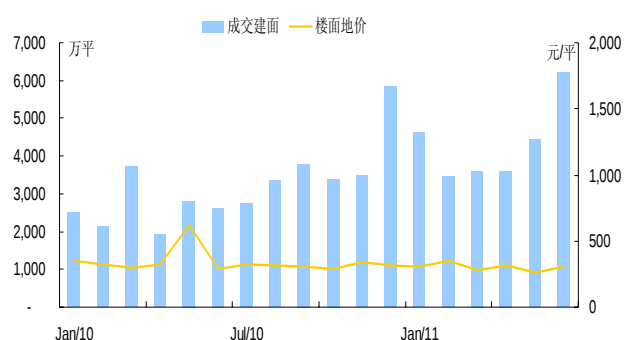


图 34：全国 130 个城市工业用地出让金及溢价率

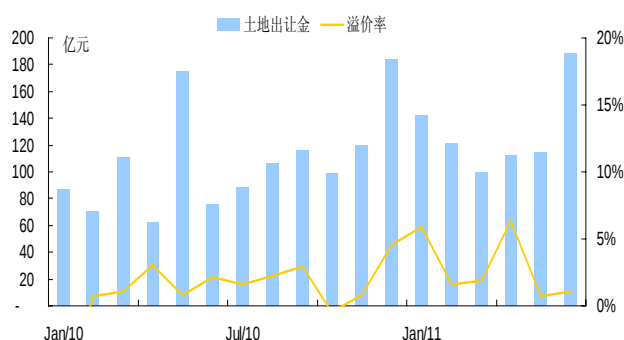


图 35：工业用地成交建面占比

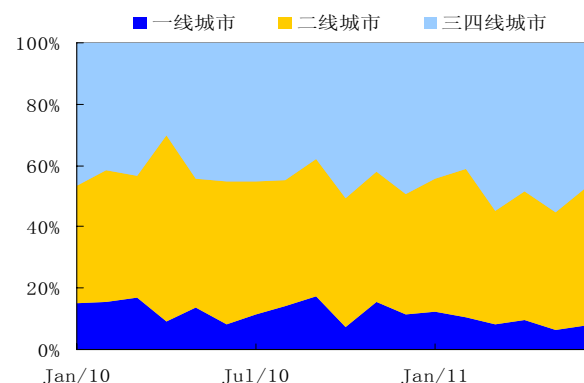


图 36：工业用地土地出让金占比

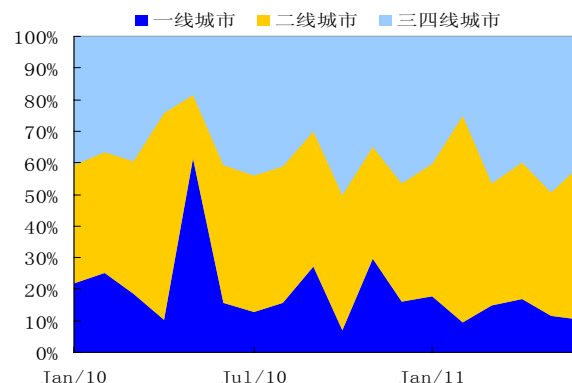


图 37：一线城市工业用地成交建面及楼面地价

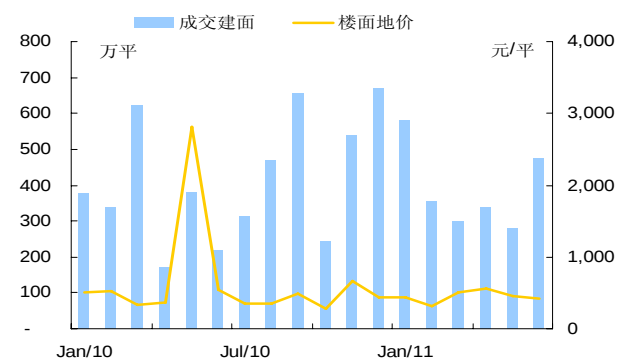
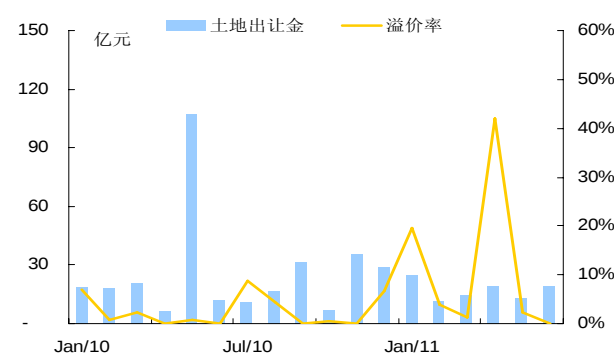


图 38：一线城市工业办公用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

请务必阅读正文之后的免责条款部分

图 39: 二线城市工业用地成交建面及楼面地价

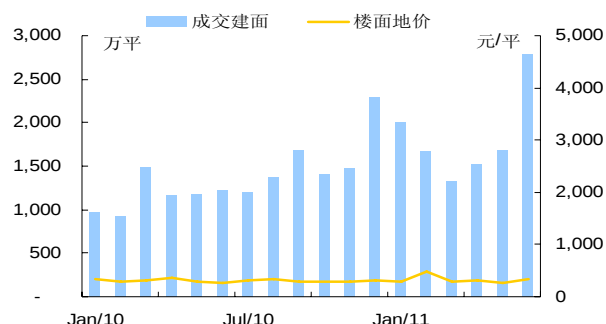


图 40: 二线城市工业用地出让金及溢价率

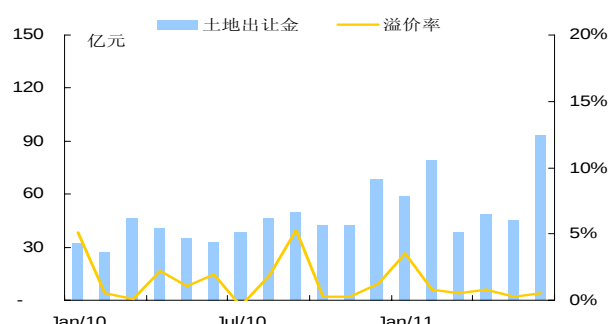


图 41: 三四线城市工业用地成交建面及楼面地价

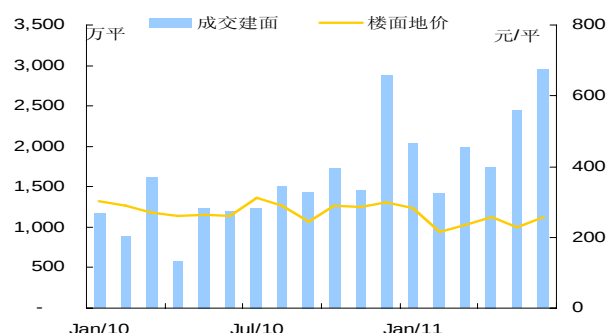
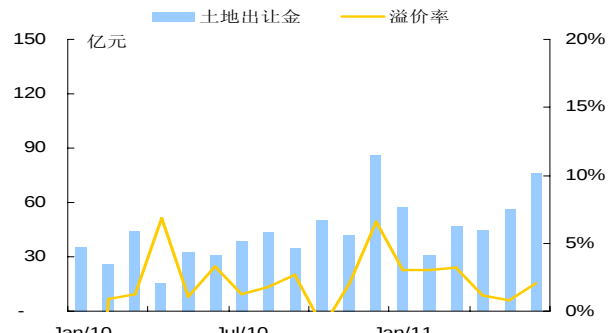


图 42: 三四线城市工业用地出让金及溢价率



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 10: 2011 年 6 月工业用地成交建面与土地出让金

	成交建面 (万平方米)						土地出让金 (亿元)					
	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年
全国 130 个城市	6,218	2,641	4,420	136%	41%	16%	189	76	114	1,295	148%	66%
一线城市	475	220	280	116%	69%	9%	20	12	13	315	63%	51%
二线城市	2,789	1,228	1,688	127%	65%	17%	93	33	45	502	182%	108%
三四线城市	2,955	1,193	2,452	148%	21%	17%	76	31	56	478	146%	35%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 11: 2011 年 6 月工业用地成交楼面地价与溢价率

	楼面地价 (元/平米)						溢价率					
	11-06	10-06	11-05	同比	环比	11 年涨幅	11-06	10-06	11-05	同比变动	环比变动	11 年变动
全国 130 个城市	304	288	258	6%	18%	-4%	1%	2%	1%	-1%	0%	-3%
一线城市	412	546	463	-25%	-11%	-5%	0%	0%	2%	0%	-2%	-7%
二线城市	334	269	266	24%	26%	11%	1%	2%	0%	-1%	0%	-1%
三四线城市	257	259	229	-1%	12%	-14%	2%	3%	1%	-1%	1%	-5%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 12: 2011 年 1-6 月工业用地累计成交建面与出让金

	累计成交建面 (万平方米)				累计土地出让金 (亿元)			
	11:1-6	10:1-6	同比 10 年	占 10 年比	11:1-6	10:1-6	同比 10 年	占 10 年比
全国 130 个城市	25,907	15,739	65%	68%	779	581	34%	60%
一线城市	2,328	2,111	10%	47%	103	183	-44%	33%
二线城市	10,997	6,943	58%	67%	364	215	69%	72%
三四线城市	12,583	6,684	88%	74%	312	183	70%	65%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

五、公建及市政用地成交总体情况

- 6月成交建面：130个城市共计747万平方米，环比升720%，同比增849%，占10年全年成交建面的47%；一线城市本月成交3万平方米，占10年的10%；二线城市环比升913%，同比升2714%，占10年的61%；三四线城市环比升137%，同比升1%，占10年的13%。
- 6月土地出让金：130个城市共计37亿元，环比增252%，同比增429%，占10年全年土地出让金的30%；一线城市共计0.3亿元，占10年的5%；二线城市共计22亿元，环比增234%，同比增1340%，占10年的22%；三四线城市共计15亿元，环比增274%，同比增172%，占10年的77%。
- 1-6月累计成交建面：130个城市共计0.14亿平米，同比增202%，占10年全年成交建面的90%；一线城市同比增15%，占10年的111%；二线城市同比增315%，占10年的97%；三四线城市同比增63%，占10年的68%。
- 1-6月累计土地出让金：130个城市共计82亿元，同比增151%，占10年的67%；其中一线城市共计8亿元，同比增48%，占10年的147%；二线城市共计49亿元，同比增189%，占10年的50%；三四线城市共计24亿元，同比增142%，占10年的128%。

图 43: 全国 130 个城市公建及市政用地成交建面及楼面地价

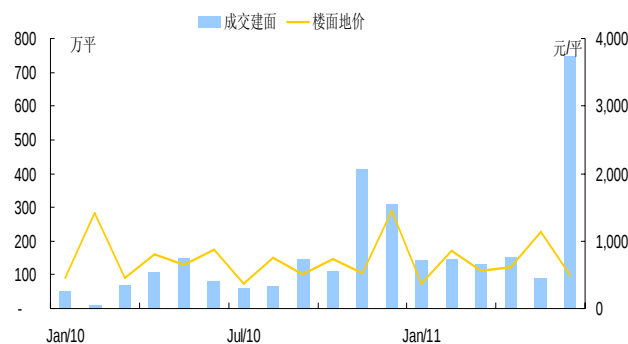


图 44: 全国 130 个城市公建及市政用地土地出让金及溢价率

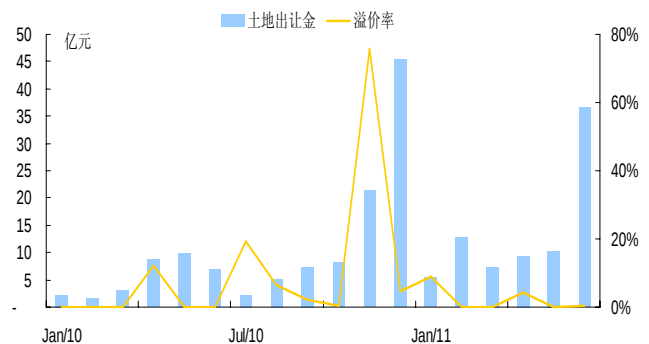


图 45: 公建及市政用地成交建面占比

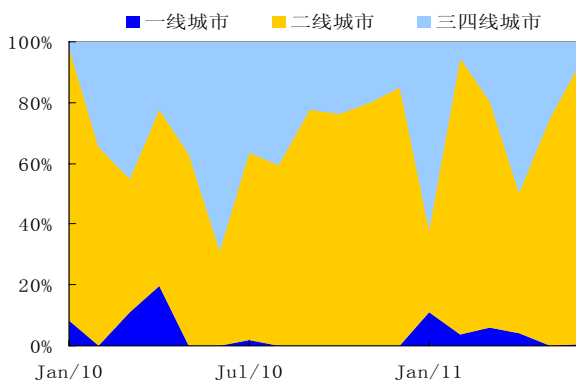


图 46: 公建及市政用地土地出让金占比

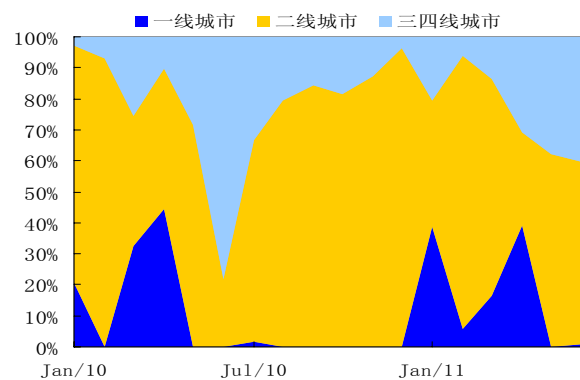


图 47：一线城市公建及市政用地成交建面及楼面地价

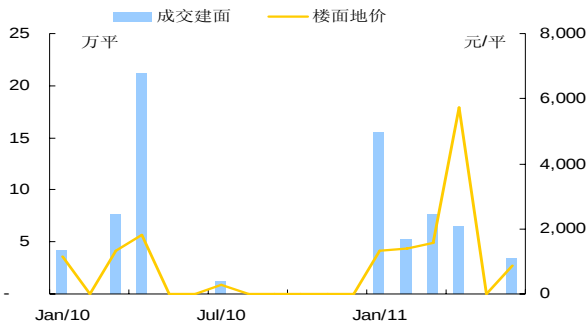


图 48：一线城市公建及市政用地出让金及溢价率

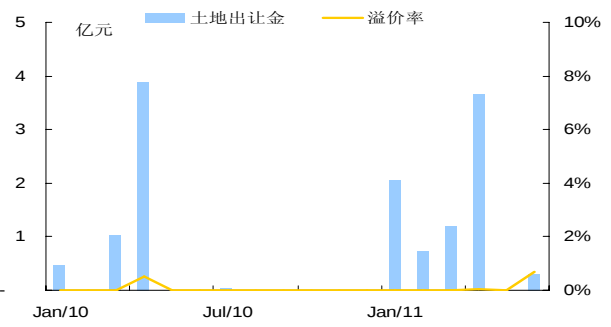


图 49：二线城市公建及市政用地成交建面及楼面地价

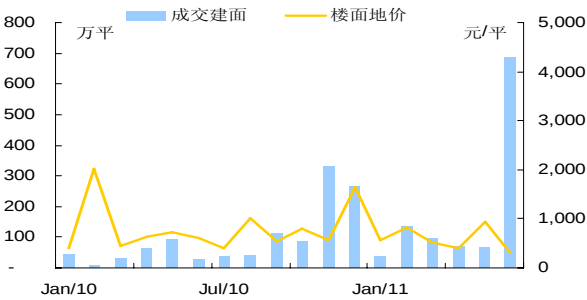


图 50：二线城市公建及市政用地出让金及溢价率

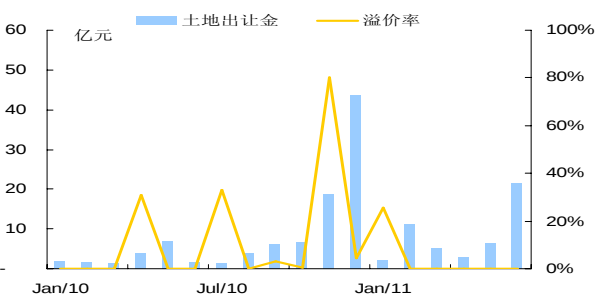


图 51：三四线城市公建及市政用地成交建面及楼面地价

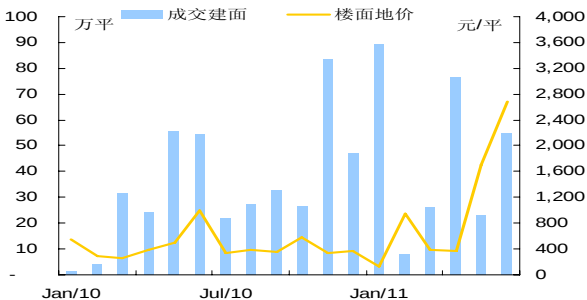
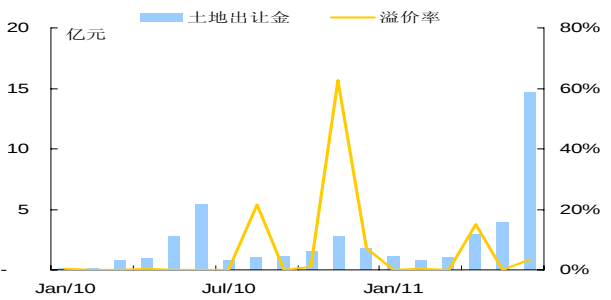


图 52：三四线城市公建及市政用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 13：2011 年 6 月公建及市政用地成交建面与土地出让金

	成交建面（万平方米）						土地出让金（亿元）					
	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年	11-06	10-06	11-05	同比	环比	占 10 年
全国 130 个城市	747	79	91	849%	720%	47%	37	7	429%	252%	30%	747
一线城市	3	0	0	-	-	10%	0.3	0	-	-	5%	3
二线城市	689	24	68	2714	913%	61%	22	1	1340	234%	22%	689
三四线城市	55	54	23	1%	137%	13%	15	5	172%	274%	77%	55

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 14：2011 年 6 月公建及市政用地成交楼面地价与溢价率

	楼面地价（元/平方米）						溢价率					
	11-06	10-06	11-05	同比	环比	11 年涨幅	11-06	10-06	11-05	同比变动	环比变动	11 年变动
全国 130 个城市	489	878	1,139	-44%	-57%	-66%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%
一线城市	865			-	-	-	1%					
二线城市	312	610	947	-49%	-67%	-81%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%
三四线城市	2,689	999	1,703	169%	58%	613%	3%	0%	0%	3%	3%	-4%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 15：2011 年 1-6 月公建及市政用地累计成交建面与出让金

	累计成交建面（万平方米）				累计土地出让金（亿元）			
	11:1-6	10:1-6	同比 10 年	占 10 年比	11:1-6	10:1-6	同比 10 年	占 10 年比
全国 130 个城市	1,416	469	202%	90%	82	32	151%	67%
一线城市	38	33	15%	111%	8	5	48%	147%
二线城市	1,100	265	315%	97%	49	17	189%	50%
三四线城市	278	171	63%	68%	24	10	142%	128%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

六、主要城市住宅用地成交情况

1、华北及东北地区

图 53：北京市住宅用地成交建面及楼面地价

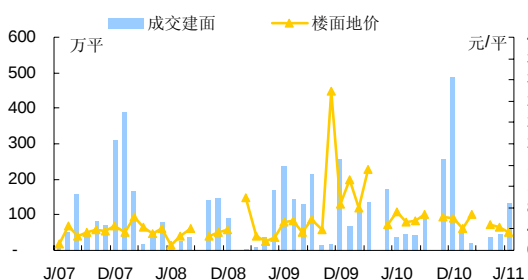


图 54：北京市住宅用地出让金及溢价率

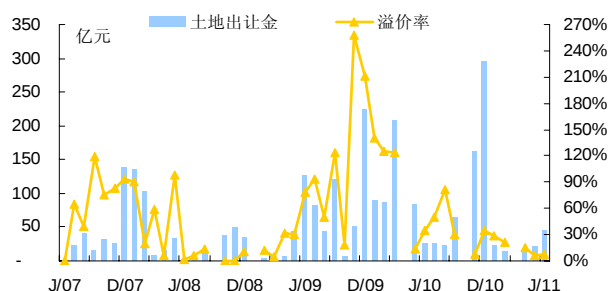


图 55：天津市住宅用地成交建面及楼面地价

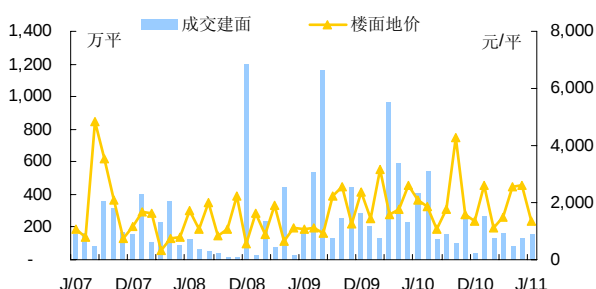


图 56：天津市住宅用地出让金及溢价率

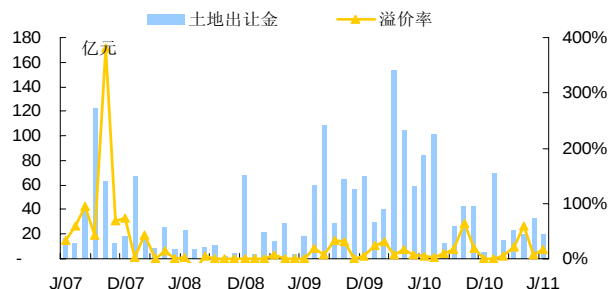


图 57：包头市住宅用地成交建面及楼面地价

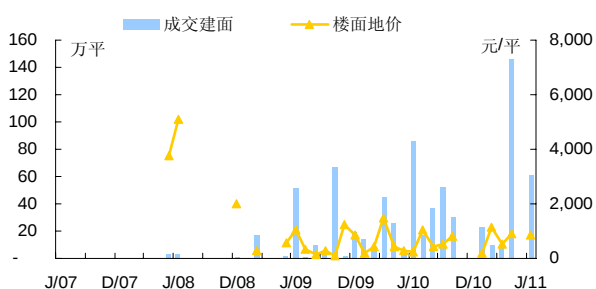
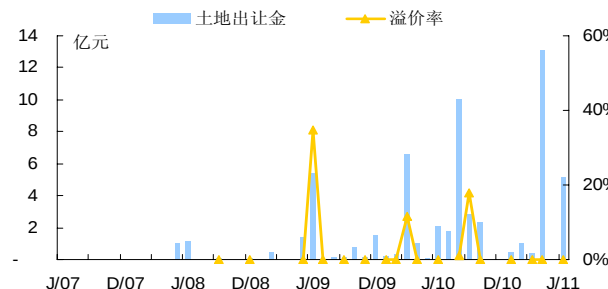


图 58：包头市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 59: 太原市住宅用地成交建面及楼面地价

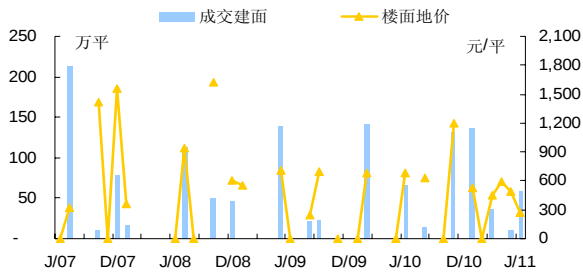


图 60: 太原市住宅用地出让金及溢价率

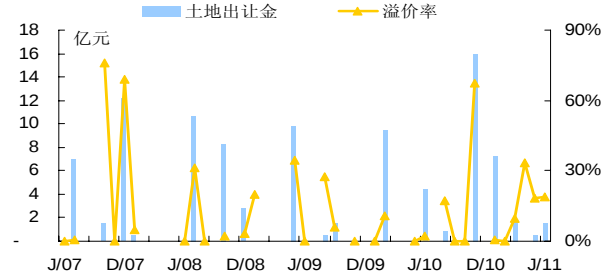


图 61: 沈阳市住宅用地成交建面及楼面地价

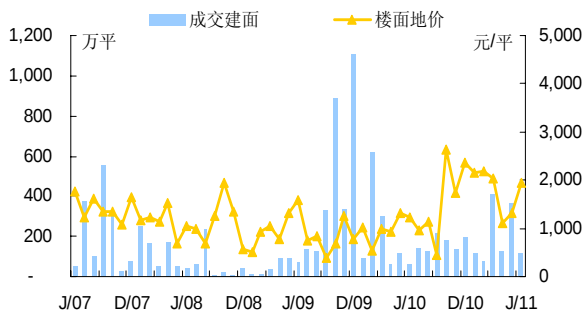


图 62: 沈阳市住宅用地出让金及溢价率

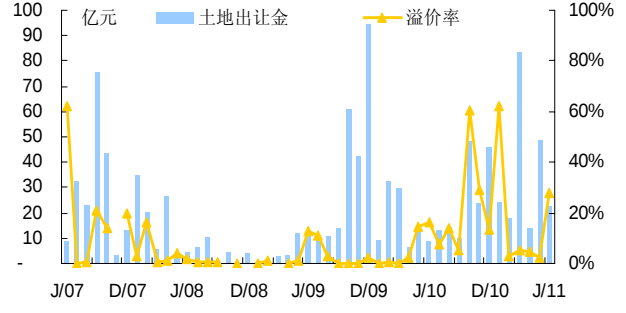


图 63: 大连市住宅用地成交建面及楼面地价

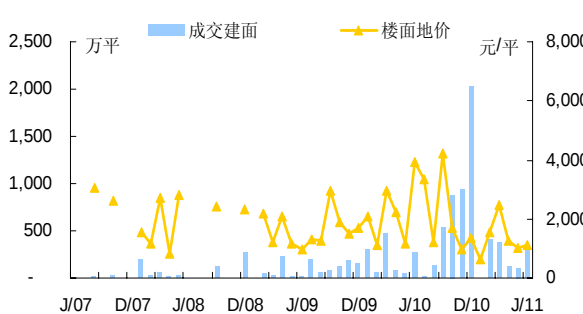


图 64: 大连市住宅用地出让金及溢价率

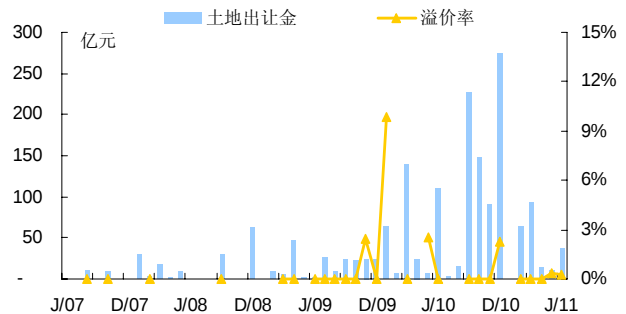


图 65: 哈尔滨市住宅用地成交建面及楼面地价

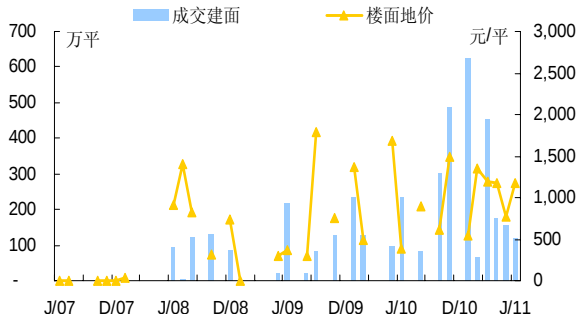
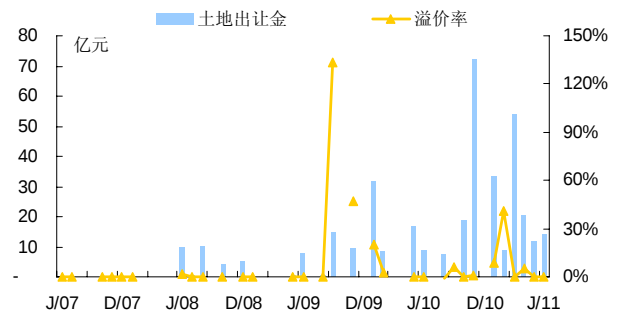


图 66: 哈尔滨市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 67: 长春市住宅用地成交建面及楼面地价

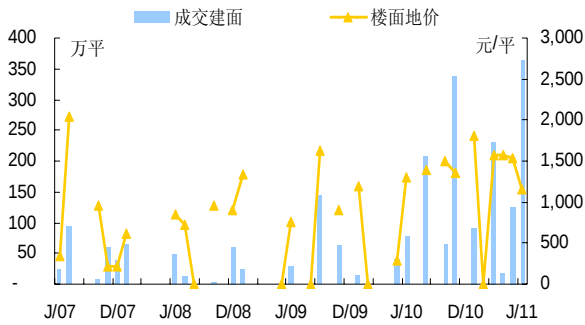
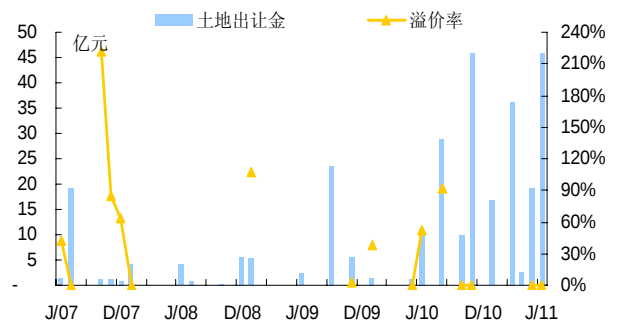


图 68: 长春市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

2、华东地区

图 69: 上海市住宅用地成交建面及楼面地价

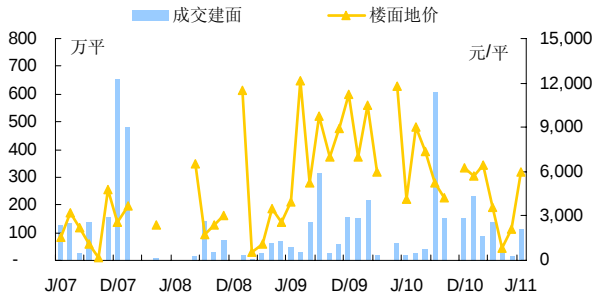


图 70: 上海市住宅用地出让金及溢价率

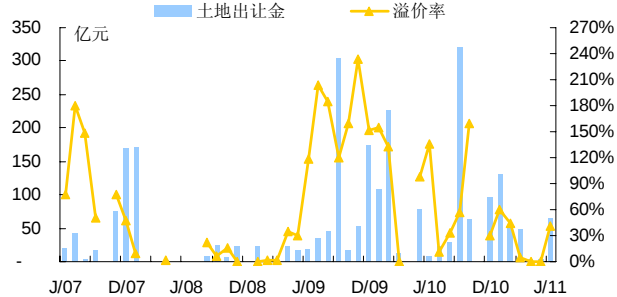


图 71: 杭州市住宅用地成交建面及楼面地价

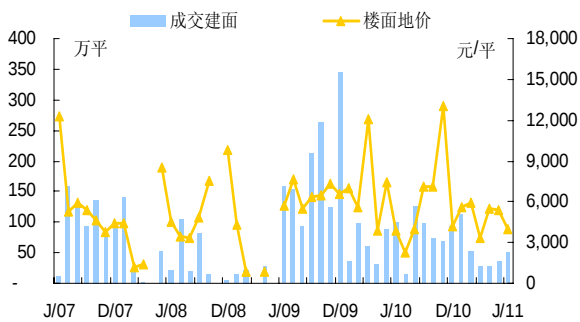


图 72: 杭州市住宅用地出让金及溢价率

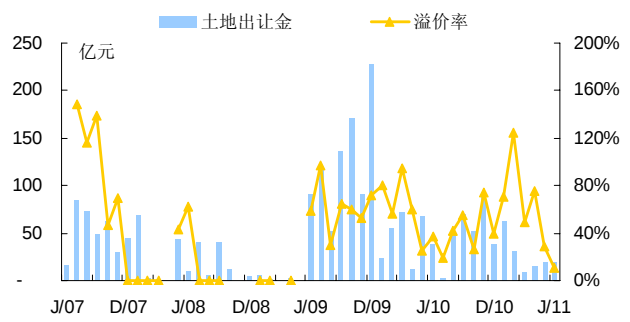


图 73: 南京市住宅用地成交建面及楼面地价

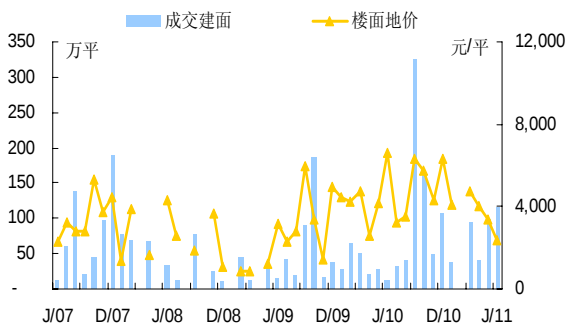


图 74: 南京市住宅用地出让金及溢价率

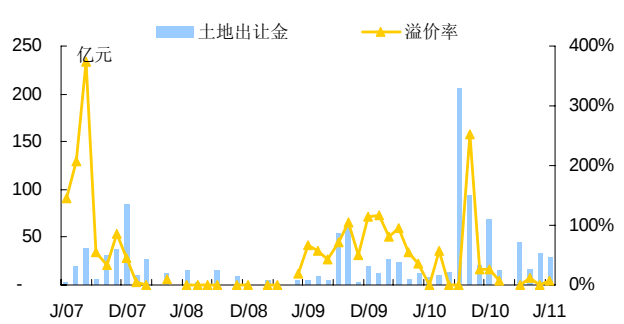


图 75: 苏州市住宅用地成交建面及楼面地价

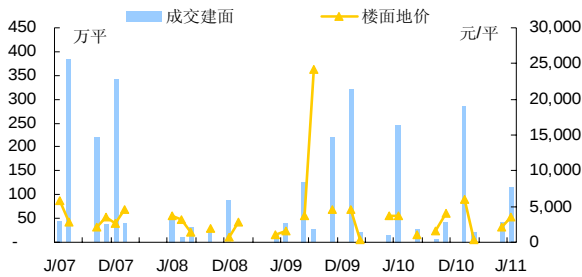


图 76: 苏州市住宅用地出让金及溢价率

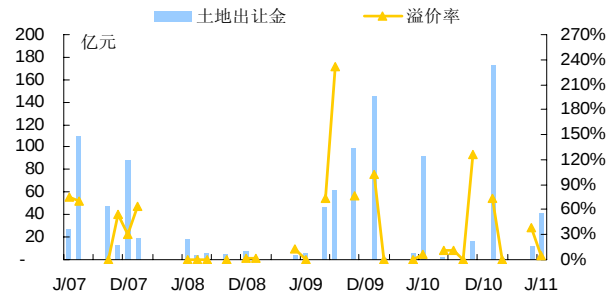


图 77: 宁波市住宅用地成交建面及楼面地价

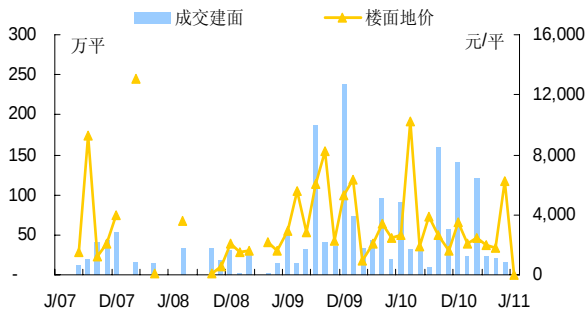


图 78: 宁波市住宅用地出让金及溢价率

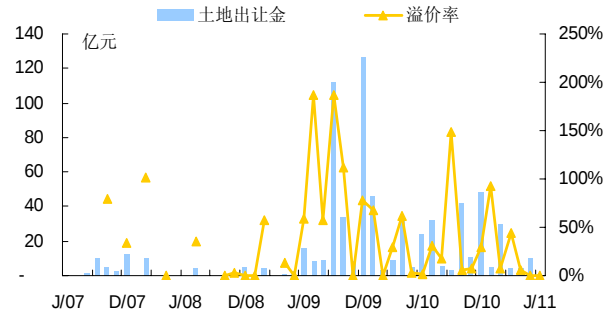


图 79: 无锡市住宅用地成交建面及楼面地价

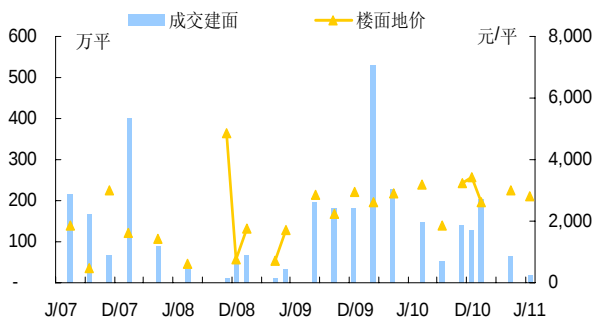


图 80: 无锡市住宅用地出让金及溢价率

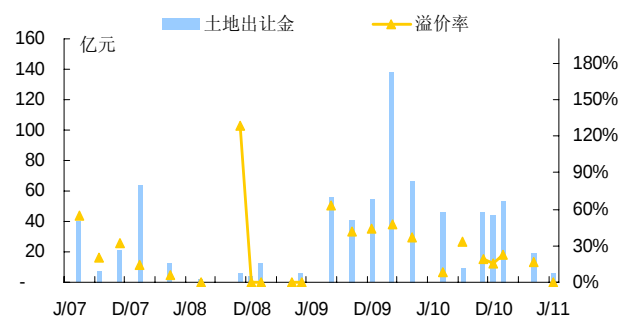


图 81: 济南市住宅用地成交建面及楼面地价

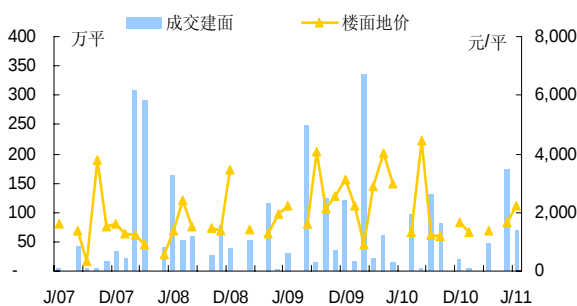


图 82: 济南市住宅用地出让金及溢价率

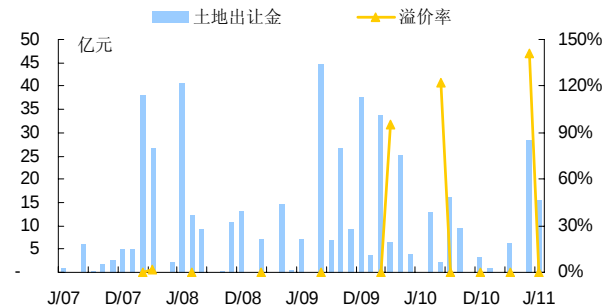


图 83: 青岛市住宅用地成交建面及楼面地价

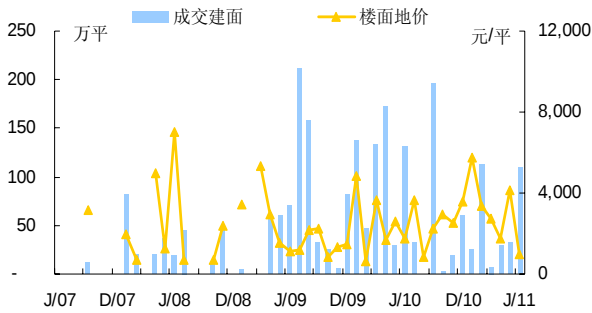


图 84: 青岛市住宅用地出让金及溢价率

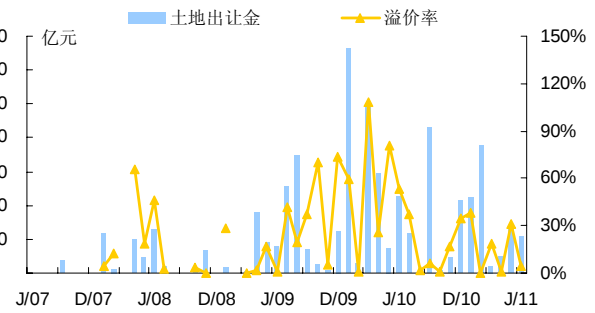


图 85: 合肥市住宅用地成交建面及楼面地价

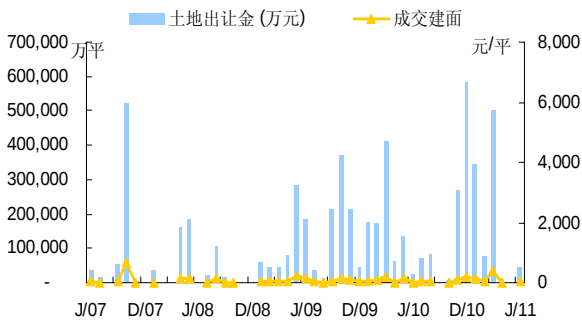


图 86: 合肥市住宅用地出让金及溢价率

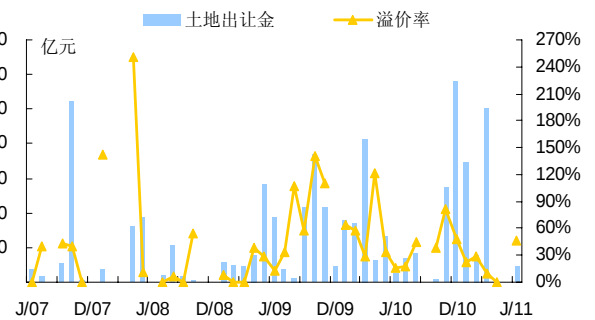


图 87: 南昌市住宅用地成交建面及楼面地价

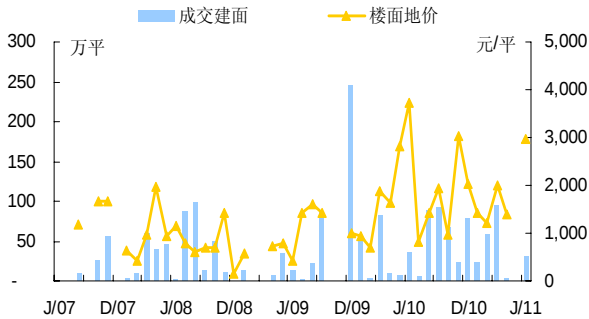
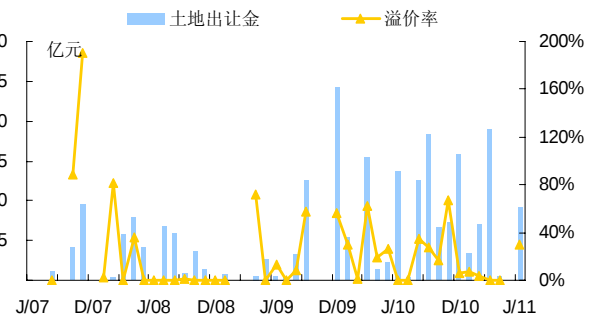


图 88: 南昌市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

3、华南地区

图 89: 深圳市住宅用地成交建面及楼面地价

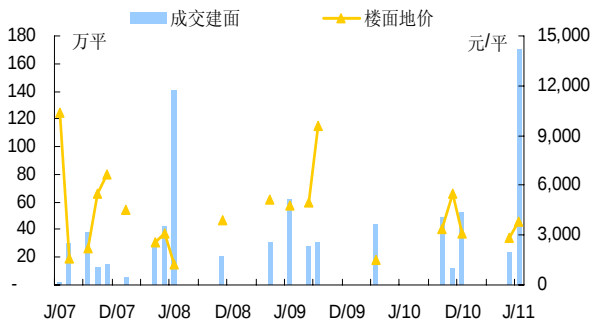


图 90: 深圳市住宅用地出让金及溢价率

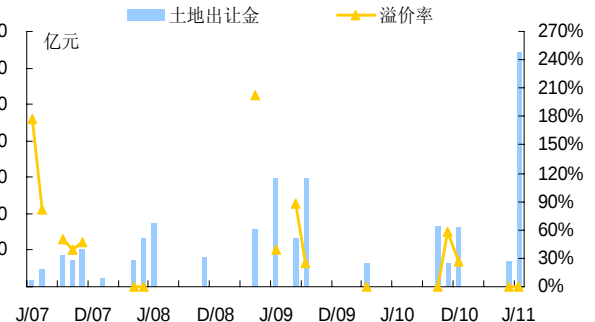


图 91: 广州市住宅用地成交建面及楼面地价

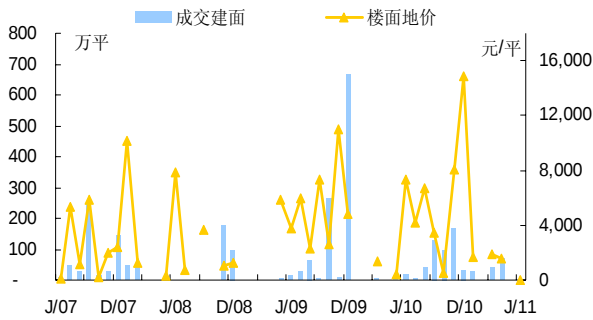


图 92: 广州市住宅用地出让金及溢价率

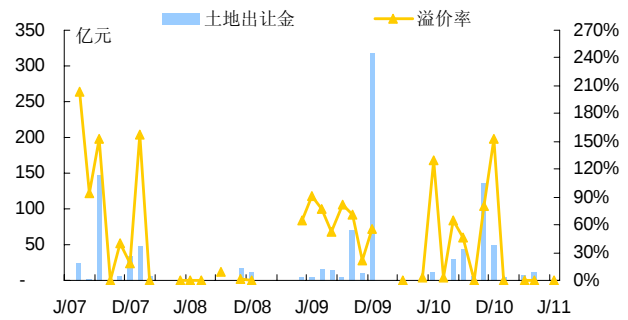


图 93: 东莞市住宅用地成交建面及楼面地价

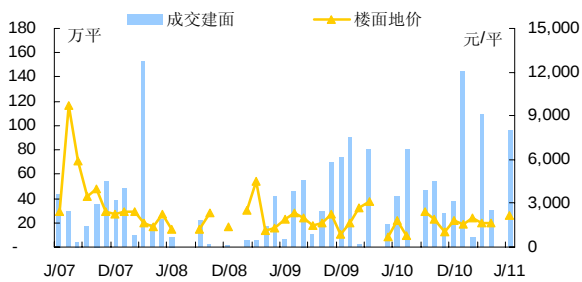


图 94: 东莞市住宅用地出让金及溢价率

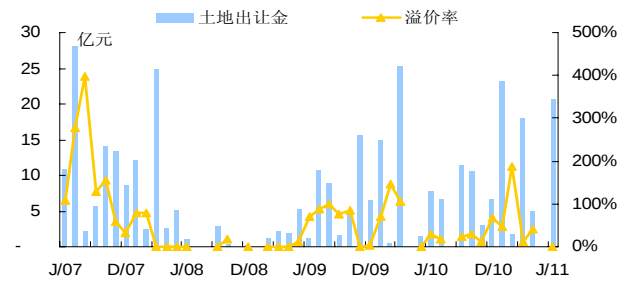


图 95: 佛山市住宅用地成交建面及楼面地价

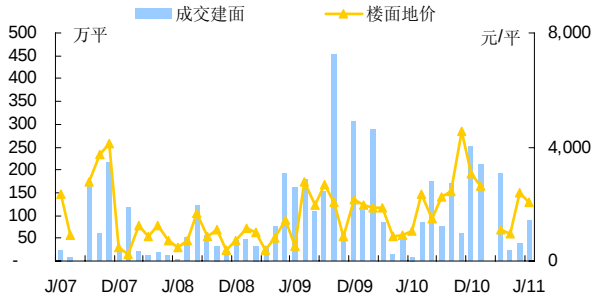


图 96: 佛山市住宅用地出让金及溢价率

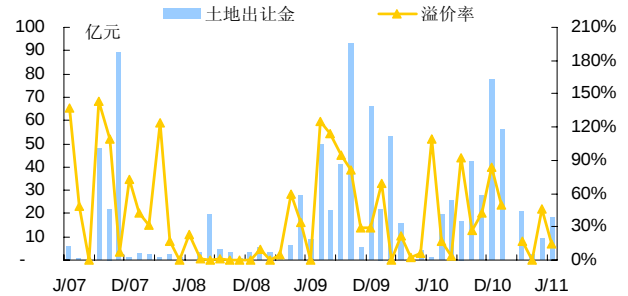


图 97: 福州市住宅用地成交建面及楼面地价

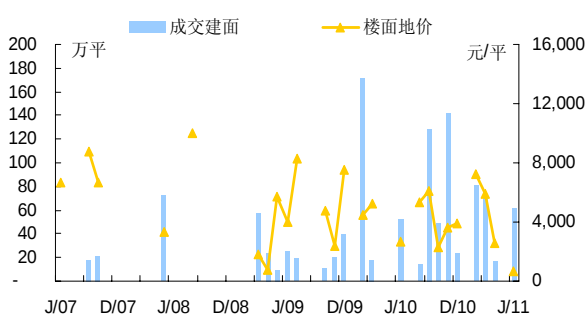


图 98: 福州市住宅用地出让金及溢价率

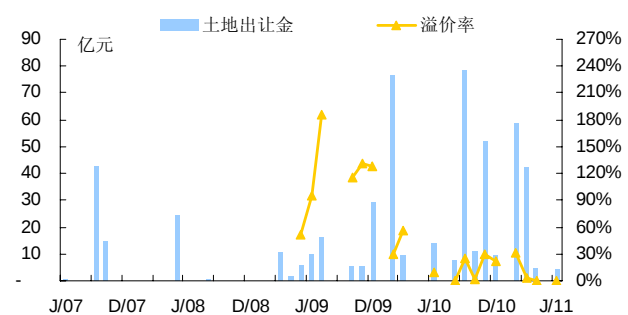


图 99: 厦门市住宅用地成交建面及楼面地价

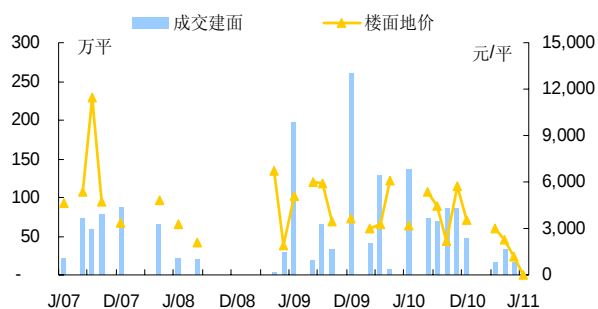


图 100: 厦门市住宅用地出让金及溢价率

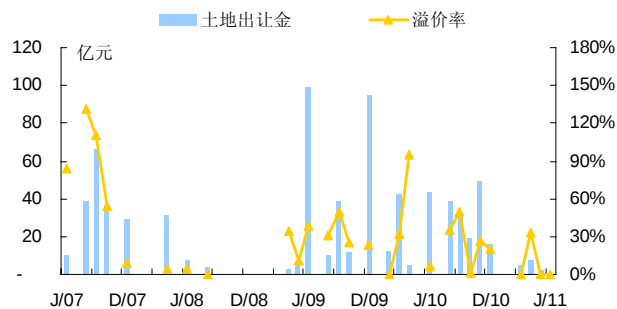


图 101: 海口市住宅用地成交建面及楼面地价

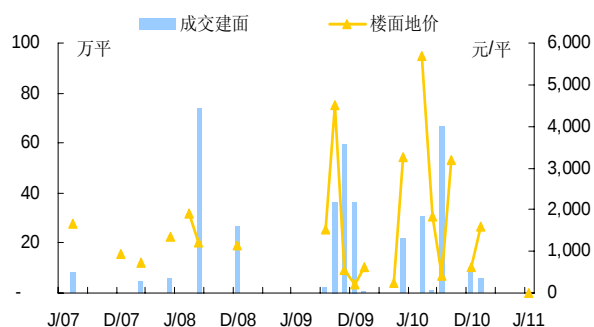
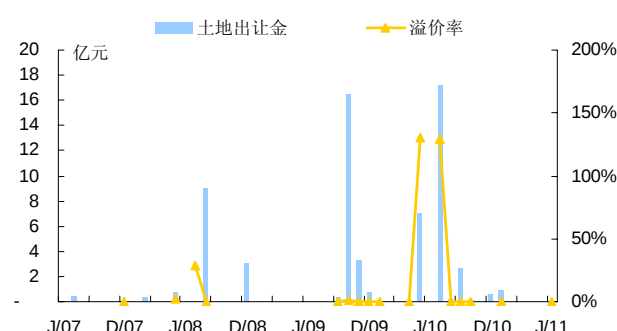


图 102: 海口市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

4、中西部地区

图 103: 郑州市住宅用地成交建面及楼面地价

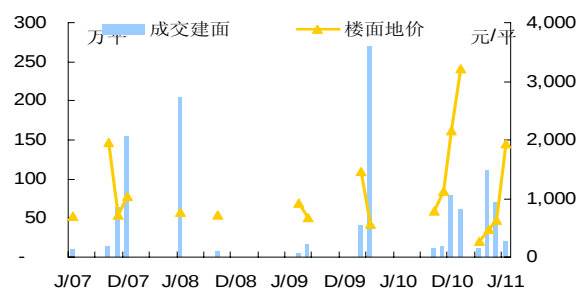


图 104: 郑州市住宅用地出让金及溢价率

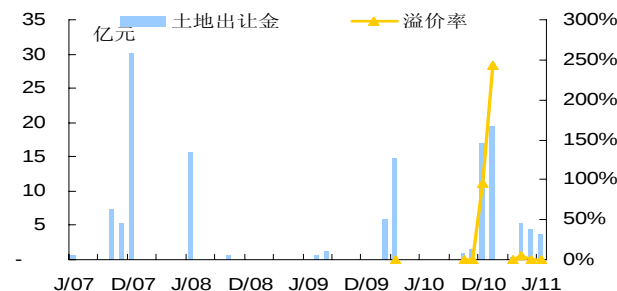


图 105: 长沙市住宅用地成交建面及楼面地价

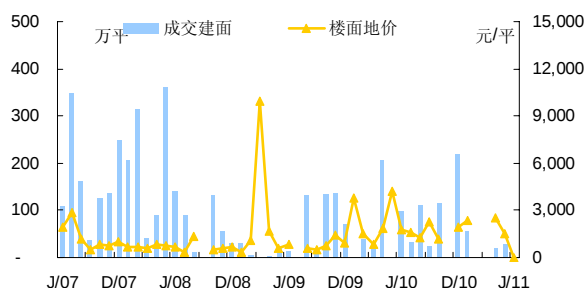


图 106: 长沙市住宅用地出让金及溢价率

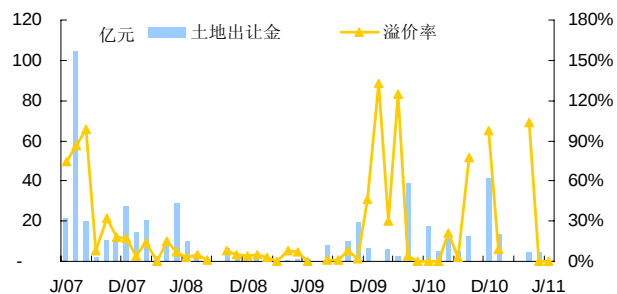


图 107: 武汉市住宅用地成交建面及楼面地价

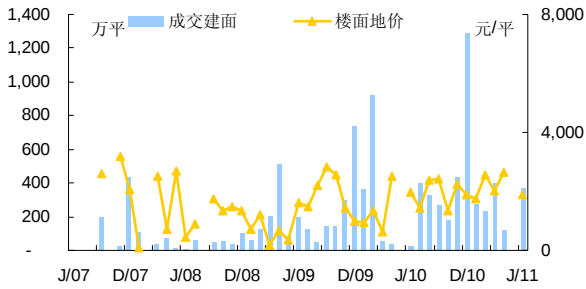


图 108: 武汉市住宅用地出让金及溢价率

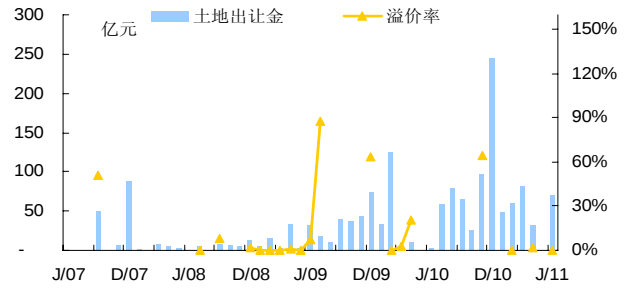


图 109: 重庆市住宅用地成交建面及楼面地价

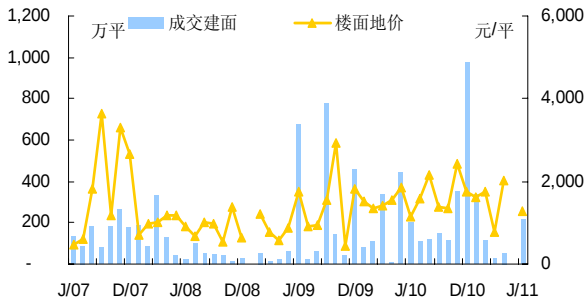


图 110: 重庆市住宅用地出让金及溢价率

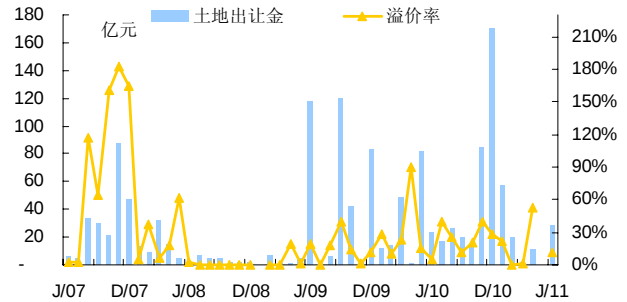


图 111: 成都市住宅用地成交建面及楼面地价

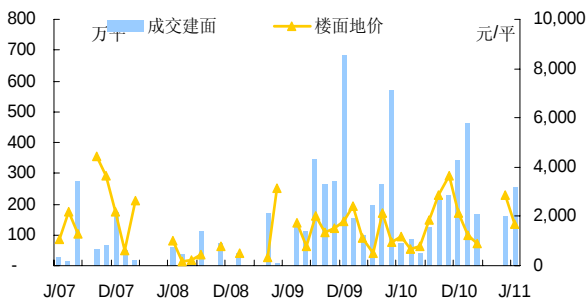


图 112: 成都市住宅用地出让金及溢价率

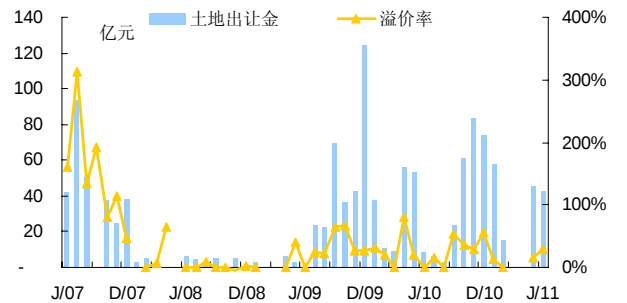


图 113: 昆明市住宅用地成交建面及楼面地价

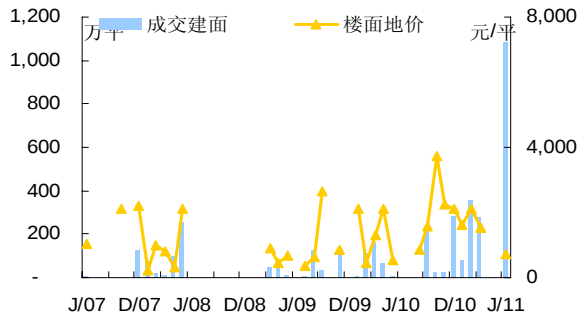


图 114: 昆明市住宅用地出让金及溢价率

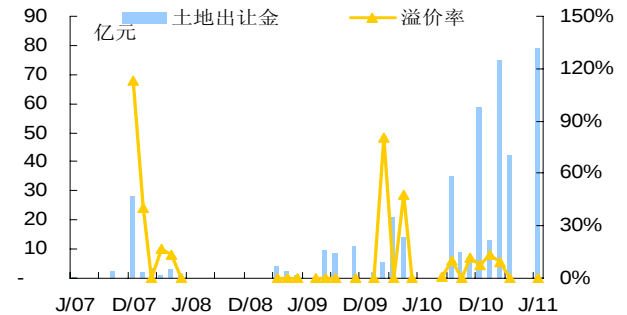


图 115: 南宁市住宅用地成交建面及楼面地价

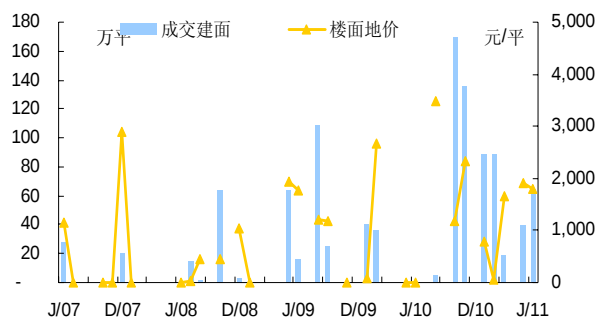


图 116: 南宁市住宅用地出让金及溢价率

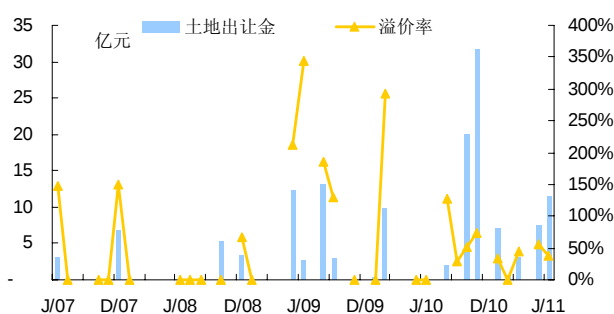


图 117: 贵阳市住宅用地成交建面及楼面地价

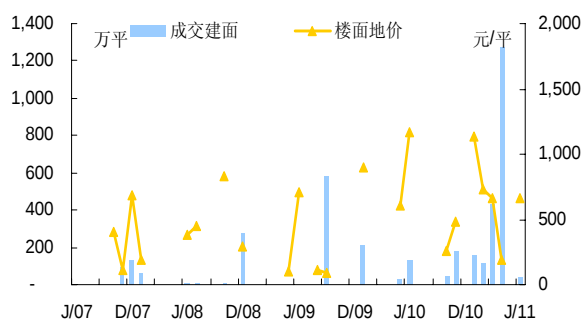


图 118: 贵阳市住宅用地出让金及溢价率

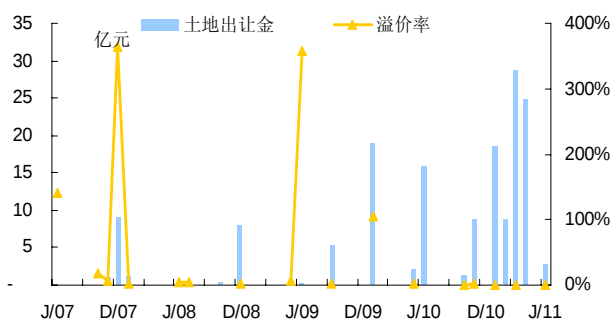


图 119: 兰州市住宅用地成交建面及楼面地价

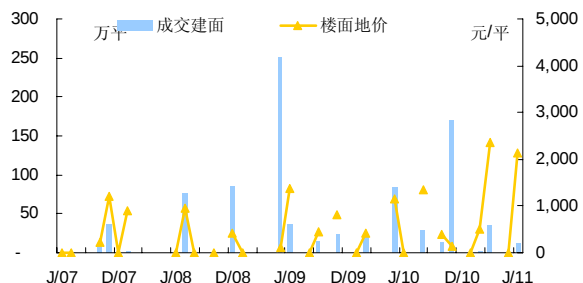


图 120: 兰州市住宅用地出让金及溢价率

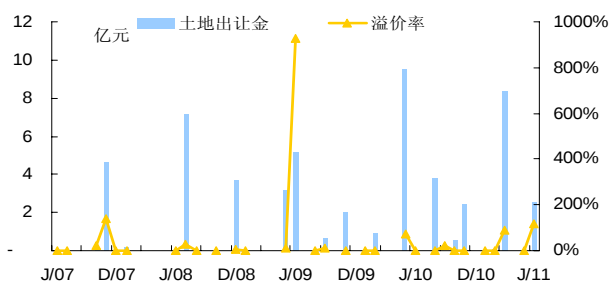


图 121: 西安市住宅用地成交建面及楼面地价

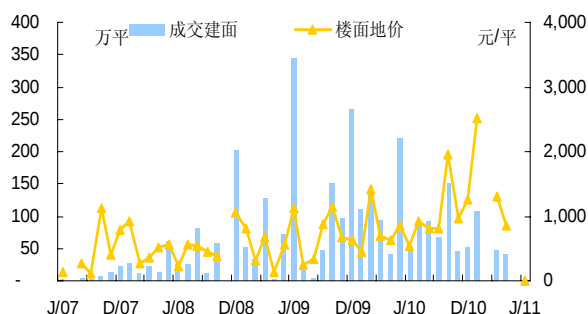


图 122: 西安市住宅用地出让金及溢价率

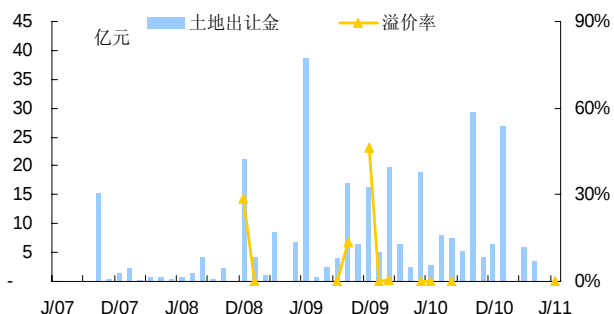


图 123: 乌鲁木齐市住宅用地成交建面及楼面地价

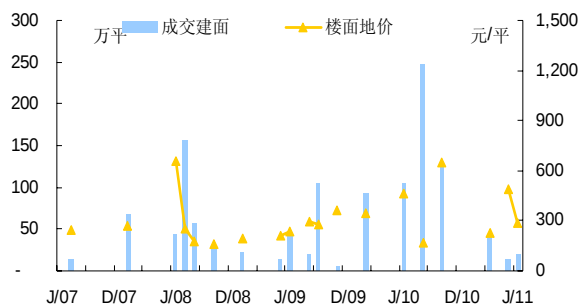
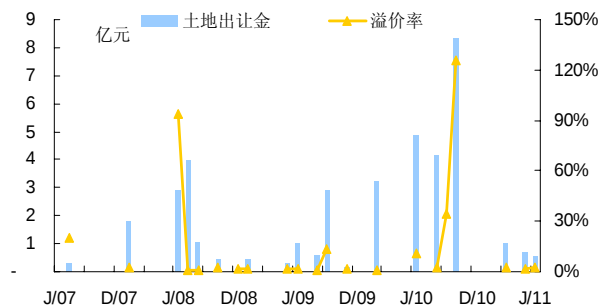


图 124: 乌鲁木齐市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

七、住宅用地流标率情况

- **6月住宅用地流标率：整体环比微降，一线城市流标率高位上升。**130个城市流标率为3.8%，环比下降0.8个百分点；一线城市流标率为17.4%，环比上升3.1个百分点；二线城市流标率为3.7%，环比下降3.4个百分点；三四线城市流标率为2.8%，环比上升0.6个百分点。
- **6月住宅用地流拍地块分布情况：**北京1宗，杭州3宗，武汉3宗，成都2宗，大连4宗，苏州2宗，济南3宗，佛山1宗，中山1宗，南充2宗，台州3宗，安庆1宗，溧水1宗。
- **1-6月住宅用地累计流标率：较10年同期上升，一线城市上升最多。**130个城市累计流标率3.3%，较10年同期上升2.0个百分点；一线城市累计流标率6.3%，较10年同期上升3.6个百分点；二线城市4.3%，较10年同期上升1.1个百分点；三四线城市2.2%，较10年同期上升1.0个百分点。

图 125: 96个城市住宅用地流拍情况

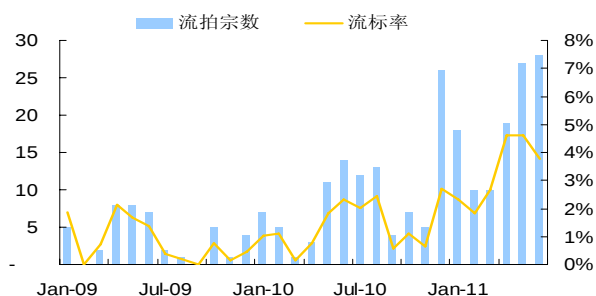


图 126: 一线城市住宅用地流拍情况

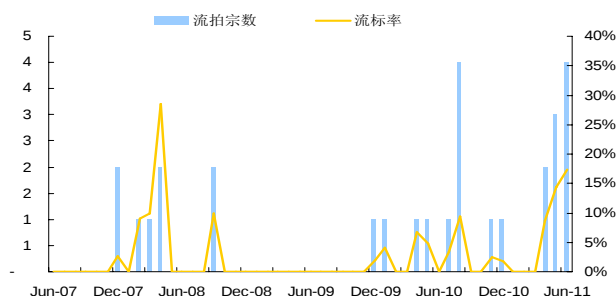


图 127: 二线城市住宅用地流拍情况

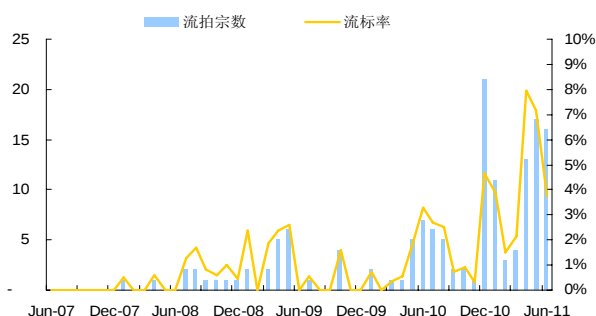
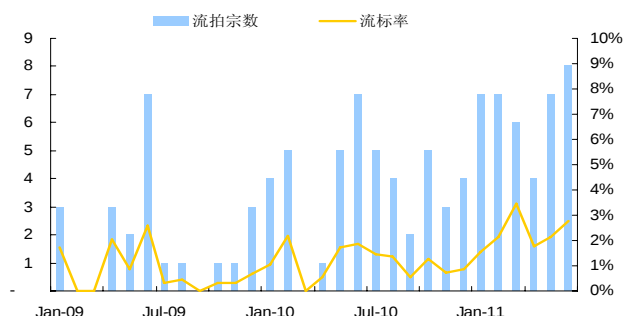


图 128: 三四线城市住宅用地流拍情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 16: 2011 年 6 月流拍地块列表

城市	宗地名称	用地性质	出让形式	规划建面 (万平米)	出让起始总价 (万元)	底价折合楼面地价 (元/平米)
北京市	房山区长阳镇 02-2-04	住宅	招标	15.69	-	-
杭州市	东至规划道路，北至河流	商住	挂牌	15.27	36,800	2,411
杭州市	所前镇联谊村	商住	挂牌	9.12	-	-
杭州市	党湾庆丰村	商住	挂牌	13.21	-	-
武汉市	汉阳区汉阳大道 523 号	商住	挂牌	7.24	-	-
武汉市	青山区红钢二街 13 号	商住	挂牌	19.61	-	-
武汉市	黄陂区武湖农场五通口	商住	挂牌	2.70	-	-
成都市	双流县西航港街道	商住	拍卖	31.96	-	-
成都市	成飞大道以西	商住	拍卖	15.29	-	-
成都市	青羊区万家湾四组	商住	拍卖	16.22	-	-
大连市	旅顺双岛湾街道山头村	住宅、公建	挂牌	9.28	8,641	931
大连市	旅顺水师营街道小南村	住宅、公建	挂牌	3.77	8,431	2,237
大连市	旅顺水师营街道小南村	住宅、公建	挂牌	8.53	19,087	2,237
大连市	栗子房镇范屯村	商住	挂牌	3.22	-	-
苏州市	吴中经济开发区郭巷街	住宅	拍卖	14.48	92,300	6,375
苏州市	相城区阳澄湖镇环湖北路南	住宅	拍卖	6.11	32,125	5,260
济南市	历下区龙鼎大道以西	住宅	挂牌	6.33	-	-
济南市	历下区龙洞路以西	住宅	挂牌	3.23	-	-
济南市	高新区舜华路以东	住宅	挂牌	16.21	-	-
佛山市	佛山市三水区西南街	商住	拍卖	32.85	59,500	1,811
中山市	中山市五桂山桂南村	商住	挂牌	2.44	1,831	750
南充市	七宝寺希望街	商住	拍卖	0.54	-	-
南充市	七宝寺希望街	住宅	拍卖	1.00	-	-
台州市	康平路沿街 255 号地块	商住	拍卖	0.03	171	5,588
台州市	康平路沿街 259 号地块	商住	拍卖	0.03	171	5,429
台州市	康平路沿街 257 号地块	商住	拍卖	0.03	171	5,311
安庆市	南至华中路，北至皖江大道	商住	拍卖	30.48	19,595	643
溧水县	城东干道东、健康路南	住宅	挂牌	16.46	27,200	1,653

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

八、住宅用地累计销供比情况

■ 1-5 月累计销供比：有数据的 19 个城市中，14 个城市 11 年 1-5 月累计销供比高于 10 年同期，住宅用地的稀缺性仍在上升。一线城市中，京、深、杭高于 10 年同期，沪、穗低于 10 年同期；二线城市中，天津、沈阳、苏州、宁波、青岛、厦门、长沙、武汉、重庆、成都、西安高于 10 年同期，南京、南昌、昆明低于 10 年同期。

■ 07 年以来累计销供比：有数据的 14 个城市中，11 个城市大于 1，住宅用地供不应求。一线城市中，深、沪、穗、京分别为 3.21、1.94、1.86、1.26，杭约为 1。二线城市中，南京、苏州、南昌、长沙、请务必阅读正文之后的免责条款部分

重庆、成都、西安大于1，天津、武汉小于1。

■ 09年以来销供比：青岛、昆明大于1，沈阳、宁波、厦门小于1。

注：住宅销供比：当年住宅销售面积/当年住宅用地供应面积。

图 129：一线城市累计销供比

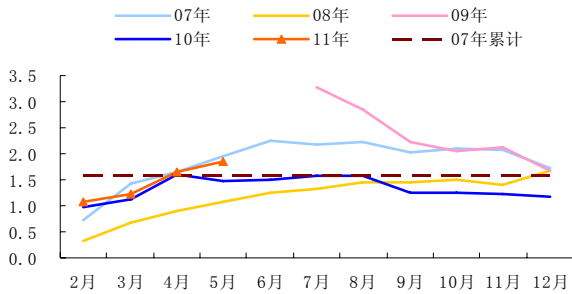
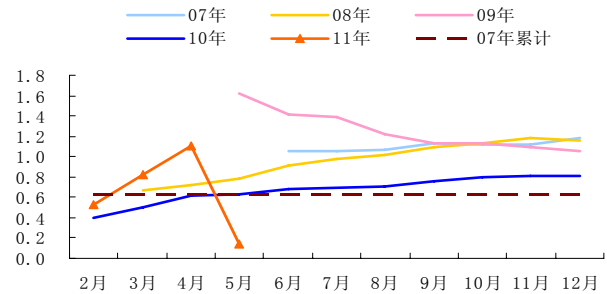


图 130：9个可比二线城市累计销供比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院 注1：“07年累计”指从07年1月累计至10年4月销供比，下同。

注2：9个可比二线城市包括天津、南京、苏州、南昌、长沙、武汉、重庆、成都、西安。

图 131：北京市累计销供比

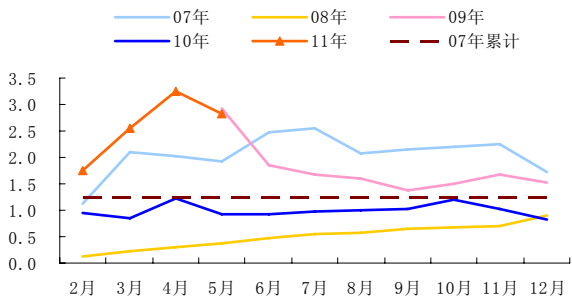


图 132：上海市累计销供比

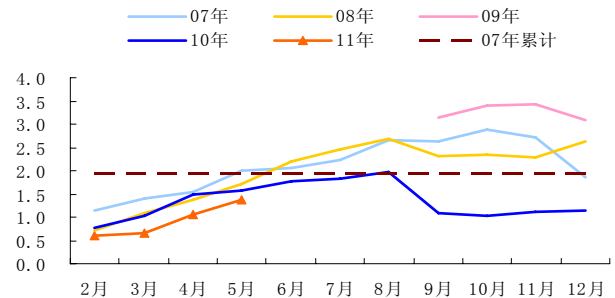


图 133：深圳市累计销供比

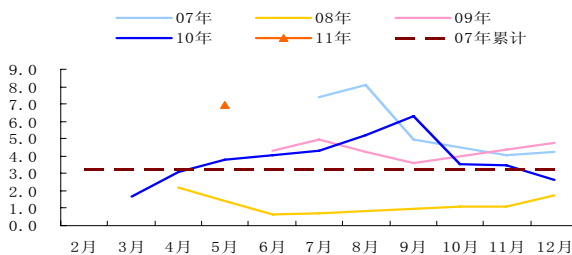


图 134：广州市累计销供比

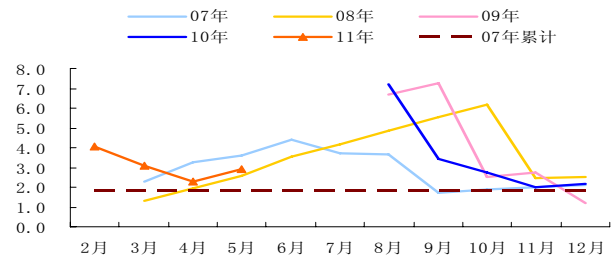


图 135：杭州市累计销供比

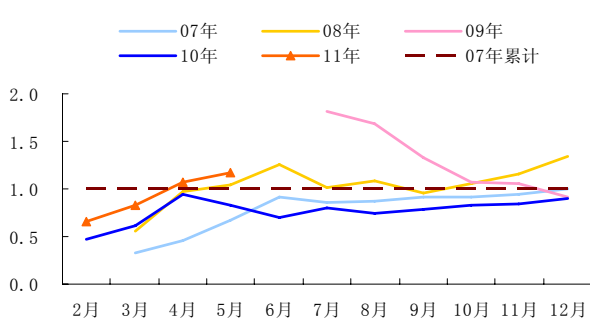
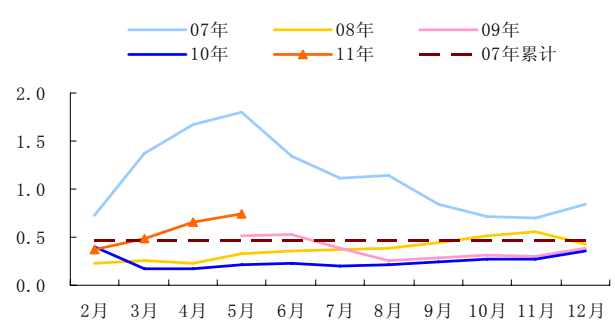


图 136：天津市累计销供比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

请务必阅读正文之后的免责条款部分

图 137: 沈阳市累计销供比

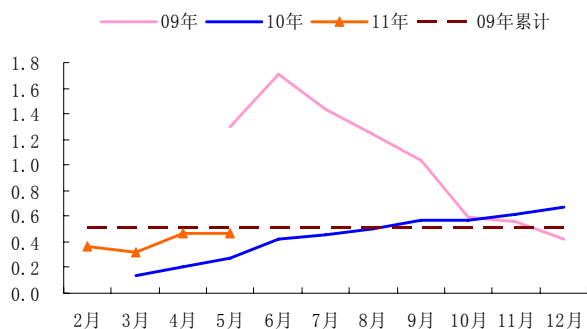


图 138: 南京市累计销供比

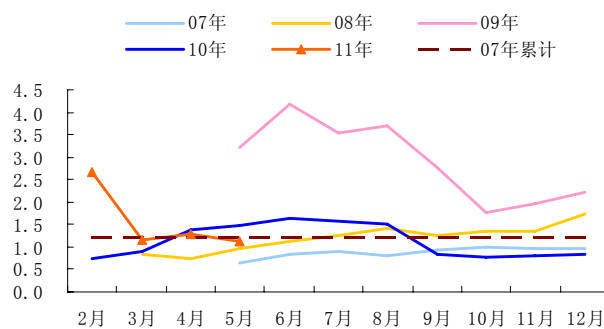


图 139: 苏州市累计销供比

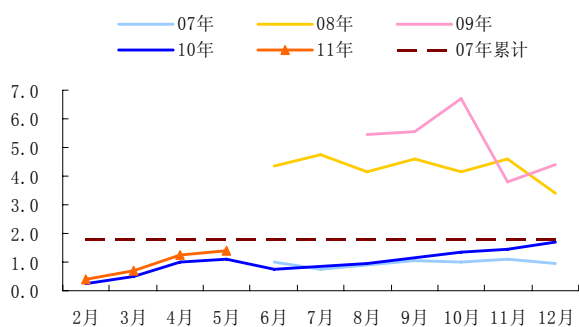


图 140: 宁波市累计销供比

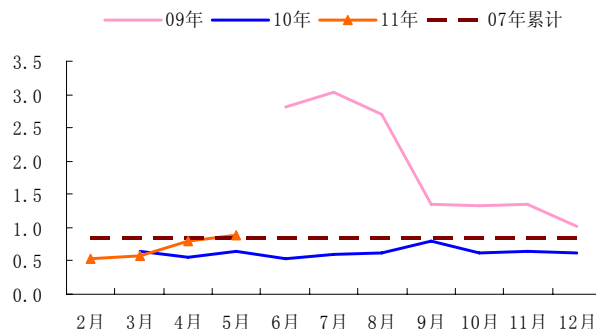


图 141: 青岛市累计销供比

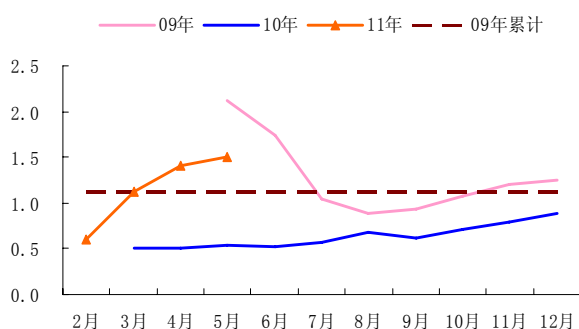


图 142: 南昌市累计销供比

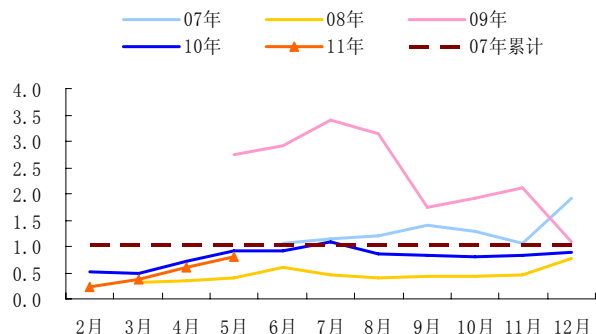


图 143: 厦门市累计销供比

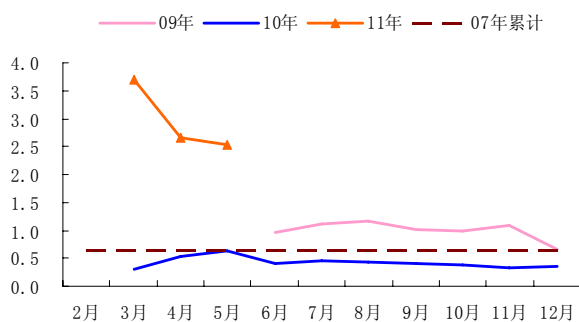
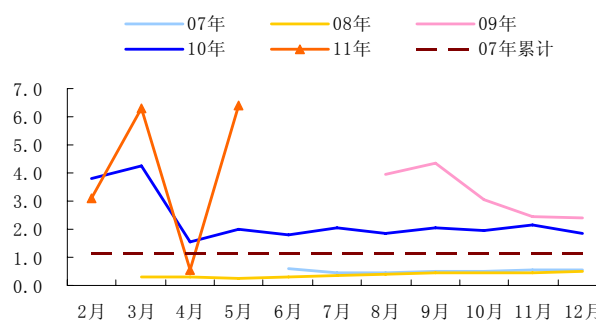


图 144: 长沙市累计销供比



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

图 145: 武汉市累计销供比

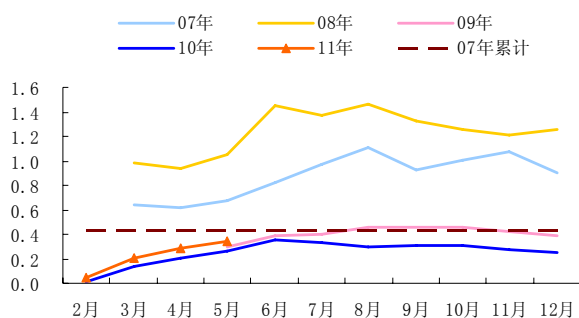


图 146: 重庆市累计销供比

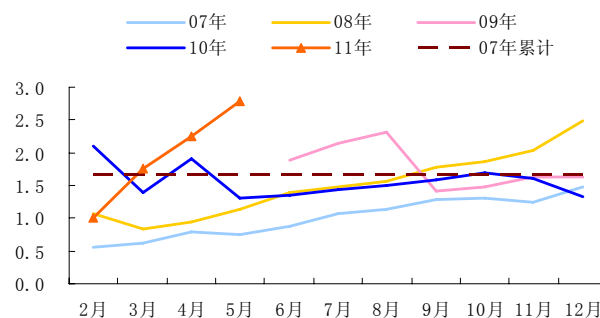


图 147: 成都市累计销供比

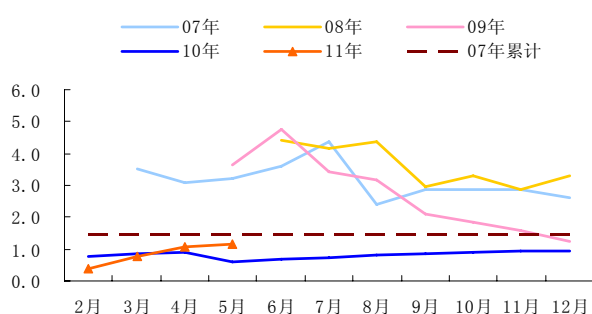


图 148: 西安市累计销供比

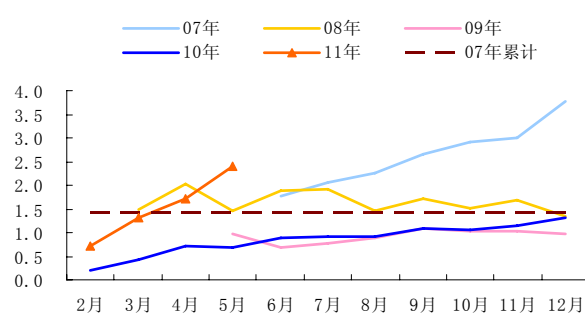
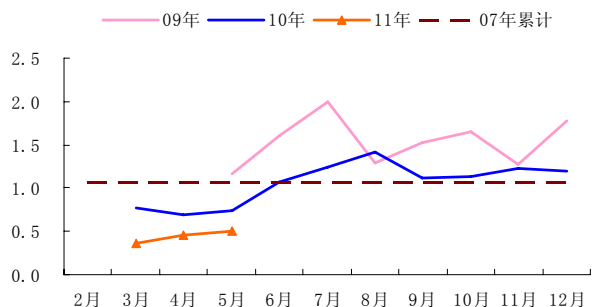


图 149: 昆明市累计销供比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

九、住宅用地成交地块排行榜

表 17: 2011 年 6 月总价排行榜

排名	城市	宗地名称	规划用途	规划建面 (万平方米)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/平米)	溢价率	竞得方
1	深圳	蛇口太子湾片区	商住	170.00	64.39	3788	0%	蛇口工业区
2	上海	槎溪路西、金通路南	住宅	15.30	15.61	10200	40%	泰路实业,好世投资
3	苏州	木渎镇 230 省道东	住宅	36.13	15.00	4151	15%	江苏苏南万科房产
4	苏州	金阊区新开河北	住宅	39.98	14.79	3700	0%	中海发展
5	武汉	汉阳区邓甲村	商住	80.67	14.29	1771	-	名流置业

请务必阅读正文之后的免责条款部分

6	南京	江浦街道团结村 2 号	住宅	33.67	13.50	4010	0%	海润房产
7	上海	嘉定区德园路东	住宅	12.89	12.51	9704	33%	亨盛置业,明峰投资
8	南宁	壮锦大道东侧地块	商住	64.41	11.59	1800	39%	南宁园区建投
9	北京	永定镇国有建设用地	住宅、公建	20.75	11.58	5582	-	住总房产、骏洋房产
10	北京	顺义区仁和镇梅沟营村	住宅、公建	24.32	11.01	4527	1%	中建地产

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 18: 2011 年 6 月楼面地价排行榜

排名	城市	宗地名称	规划用途	规划建面 (万平米)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/平米)	溢价率	竞得方
1	上海	大场镇文海路西	住宅	6.33	7.68	12127	44%	同济房产
2	上海	千新公路一号	住宅	8.28	9.35	11293	57%	新黄浦置业,良盛实
3	上海	嘉定区槎溪路西	住宅	15.30	15.61	10200	40%	泰路实业,好世投资
4	台州	康平路沿街 253 号	商住	0.03	0.03	9777	75%	王志平
5	上海	彩虹湾项目一期保障	安置房	6.57	6.38	9706	-	彩虹湾置业
6	上海	德园路东、金迈路北	住宅	12.89	12.51	9704	33%	亨盛置业,新加坡明峰
7	上海	区德园路东、金通路北	住宅	6.75	6.51	9650	32%	同济房产
8	杭州	江干 FG12-R21-37	住宅、公建	12.29	10.44	8495	11%	德越有限公司
9	昆明	福海街道 J2010-025-A1	住宅	4.06	3.41	8402	0%	云南筑友房产
10	台州	康平路沿街 277 号	商住	0.04	0.03	8187	78%	陆洋喜

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 19: 2011 年 6 月溢价率排行榜

排名	城市	宗地名称	规划用途	规划建面 (万平米)	成交总价 (亿元)	楼面地价 (元/平米)	溢价率	竞得方
1	盐城	尚庄镇西环路东	住宅	3.47	0.30	864	152%	胥正军
2	天津	静海镇胜利大街西	住宅	5.53	0.90	1628	148%	天津桥福园地产
3	天津	武清区 2011-070	住宅	21.37	3.70	1731	140%	经纬置地
4	南充	李家镇鸦雀沟村	住宅	0.26	0.02	715	138%	四川泸县第五建工
5	兰州	城关区 B612 东、B627 南	商住	10.97	2.40	2186	118%	兰州城投
6	象山	鹤浦镇新南路东 13	住宅	0.05	0.02	3862	117%	徐绍平
7	自贡	大安区永丰村 4 组	住宅	0.59	0.06	968	115%	四川华英实业
8	象山	鹤浦镇新南路东 12	住宅	0.05	0.02	3822	114%	林永坚
9	合肥	肥西县高刘镇	商住	9.15	0.87	952	112%	安徽振荣置业
10	象山	鹤浦镇新南路东 10	住宅	0.05	0.02	3763	111%	

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

附注：一、二、三四线城市划分

- 本报告选取中指数据库从 2010 年 1 月至今数据完整的 130 个城市为样本。以经济实力、城市规模、区域辐射力为标准，划分一、二、三四线城市。具体划分如下：

- 一线城市 5 个：北京、上海、深圳、广州、杭州
- 二线城市 33 个：天津、西安、青岛、济南、大连、沈阳、哈尔滨、长春、石家庄、包头、郑州、太原、苏州、南京、无锡、温州、合肥、宁波、东莞、佛山、福州、厦门、海口、长沙、南昌、武汉、重庆、成都、昆明、乌鲁木齐、南宁、兰州、贵阳。
- 三四线城市 92 个：韶关、珠海、汕头、江门、惠州、清远、中山、增城、从化、嘉兴、湖州、绍兴、金华、衢州、舟山、台州、丽水、徐州、临安、富阳、建德、淳安县、桐庐县、奉化、宁海县、慈溪、余姚、象山、昆山、宿迁、泰州、镇江、扬州、盐城、淮安、连云港、南通、常州、常熟、江阴、溧水、高淳县、太仓、莆田、泉州、宜昌、襄樊、常德、芜湖、蚌埠、马鞍山、淮北、安庆、六安、宣城、烟台、潍坊、威海、日照、临沂、自贡、绵阳、南充、景德镇、九江、鹰潭、丽江、抚顺、丹东、锦州、唐山、秦皇岛、保定、承德、廊坊、衡水、开封、洛阳、焦作、吉林、通化、齐齐哈尔、大庆、包头、银川、西宁、柳州、桂林、北海、三亚、陵水、保亭。

风险提示： 注意货币政策持续收紧、政策调控加强、调控时间超预期等带来的风险。

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, 15 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: 中投证券房地产行业分析师, 毕业于北京大学经济学院金融学专业, 经济学硕士。

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

深圳市福田区益田路 6003 号荣超商务中心 A 座 19 楼
邮编: 518000
传真: (0755) 82026711

北京

北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层
邮编: 100032
传真: (010) 63222939

上海

上海市静安区南京西路 580 号南证大厦 16 楼
邮编: 200041
传真: (021) 62171434