

房地产

署名人: 李少明

S0960200010015

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

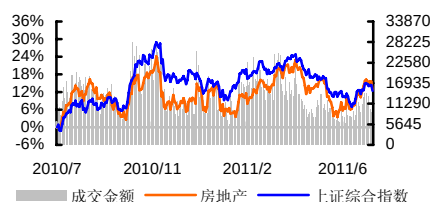
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	9403
占 A 股比例(%)	3.22%
平均市盈率(倍)	86.22

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	5.55	-5.14	-1.99
上证综合指数	1.83	-8.83	-2.36



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)》
2011-7-5

房地产行业

看好

量略增价微跌, 3 季度价格下行压力大

-主要城市房地产市场月报(2011-6)

投资要点:

- 6 月成交面积: 18 个城市环比涨跌各半, 同比多数上涨, 整体环比增 3%, 同比增 32%; 一线城市环比增 1%, 同比增 45%; 二线城市环比增 4%, 同比增 29% (“新国十条”出台导致去年基数较低)。一线城市, 深、京环比分别增 9%、4%; 沪、杭环比分别降 3%、1%。14 个二线城市涨跌各半, 福州环比增近一倍创 10 年以来新高; 武汉、南昌环比分别增 37%、21%, 均创今年新高; 沈阳、青岛环比增幅超一成; 重庆、成都环比微涨; 天津、苏州、南京、无锡环比微跌; 大连、厦门、东莞环比降幅超 10%。
- 1-6 月累计成交面积: 18 个城市同比涨跌各半, 整体同比持平, 一线城市同比降 5%, 二线城市同比增 1%。一线城市, 京、杭同比下降 27%、2%, 深、沪同比升 11%、8%。14 个二线城市涨跌各半, 东莞、沈阳同比增幅超四成, 苏州、成都同比增幅超两成, 天津、青岛、福州微涨, 南京、武汉、厦门、南昌微降, 大连、无锡、重庆同比降幅超两成。
- 6 月可售面积: 10 个可比城市中, 9 个环比微增, 仅深环比持平; 9 个同比增加, 其中 7 个同比增幅超 30%; 整体环比增 4%, 同比增 34%; 一线城市环比增 3%, 同比增 15%; 二线城市环比增 4%, 同比增 48%。
- 6 月去化时间: 10 个可比城市中, 6 个环比微降, 6 个同比下降; 整体去化时间由 5 月的 12.8 个月降至 12 个月, 去年同期为 14.1 个月; 一线城市去化时间由 5 月的 11.0 个月上升至 11.3 个月, 去年同期为 13.6 个月; 二线城市去化时间由 5 月的 14.0 个月下降至 12.5 个月, 去年同期为 14.5 个月。
- 6 月房价: 有价格数据的 12 个城市中, 7 个环比下跌, 跌幅多在 5% 以内, 东莞均价创新高; 多数城市同比上涨, 且涨幅在 20% 以上, 仅武汉同比微跌。一线城市, 京城区均价下跌且占比下降, 整体均价跌 2%; 沪各环线均价普涨; 深各城区涨跌各半, 龙岗区成交占比大幅下降致整体均价涨 17%。二线城市, 天津上月均价创新高, 本月各分区均价普遍微涨, 但远郊区县成交占比上升致整体均价降 5%; 重庆上月均价创新高, 本月均价回落 4%; 东莞均价涨 16%, 创历史新高。
- 1-6 月房价: 有价格数据的 12 个城市中, 5 个较 10 年底下跌, 且跌幅均在 3% 以内。一线城市中, 京较 10 年底持平, 沪、深微跌。二线城市中, 大连、沈阳、苏州、南昌较 10 年底涨幅逾 10%, 东莞、重庆微涨, 天津、无锡、武汉微跌。
- 6 月 9 重点城市均价: 环比跌 1%, 同比涨 26%, 较 10 年底跌 5%; 一线城市环比同比涨 1%、12%, 较 10 年底跌 3%; 二线城市环比跌 3%, 同比涨 28%, 与 10 年底持平。
- 6 月成交量环比持平微增, 符合我们的预期。以“限购”为代表的“新国八条”2 月份在主要城市落地, 使 3、4 月份的行业旺季后移。5 月份以来随着推盘量的增大, 成交量有所恢复, 但在持续的限购和信贷紧缩下, 成交量回升难以持续。降价促销楼盘增多, 去化时间较 3、4 月份有所改善, 下半年库存压力较大, 可售量将持续增加。但受高端盘占比增加等的影响, 从统计数据上看房价未现明显松动。7、8 月份行业销售淡季来临库存上升, 若价格无明显松动, 成交量有下滑可能。而年底行业资金链紧, 开发商可能在 3 季度采取降价促销举措, 主要城市典型楼盘价格下行有望。我们预计 11 年全国销售面积与金额 0% 以上增长, 悲观预期下跌 10%。

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。

一、主要城市住宅（或商品房）整体成交情况

图 1：13 个重点城市成交面积整体走势

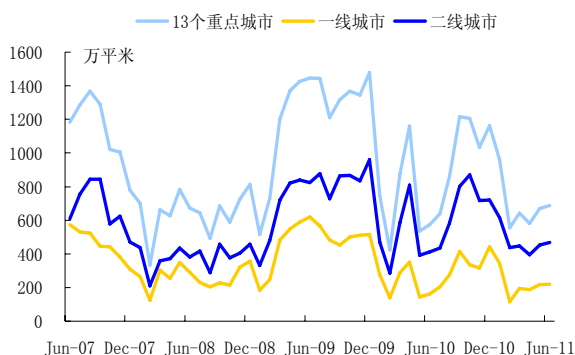
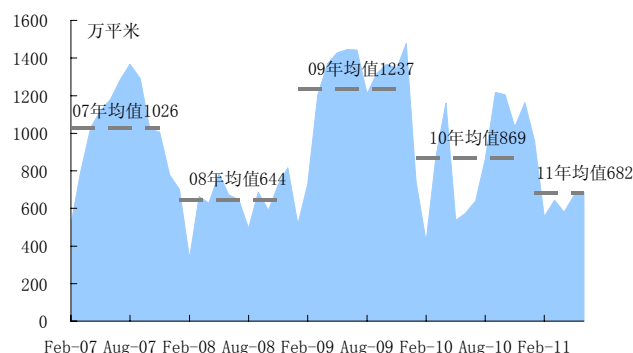


图 2：13 个重点城市成交面积整体走势和各年度均值



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：13 个重点城市包括北京、上海、杭州、深圳、天津、大连、沈阳、苏州、南京、无锡、福州、厦门、重庆，下同。

图 3：13 个重点城市成交套数整体走势

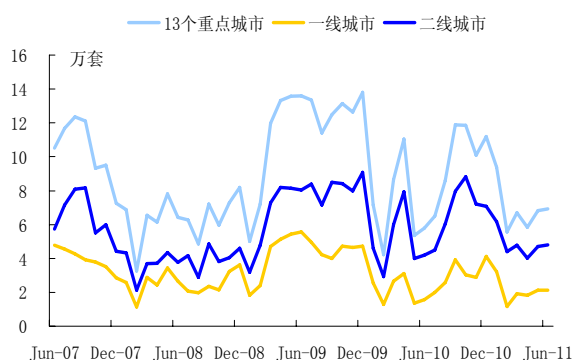
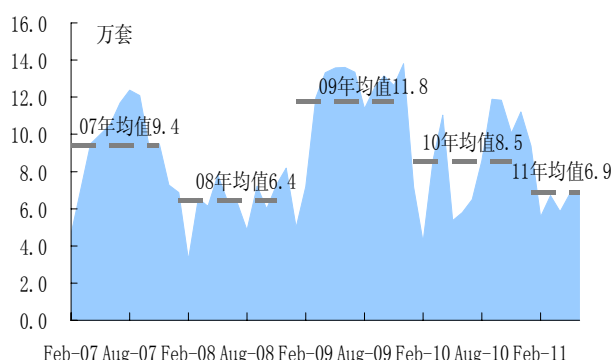


图 4：13 个重点城市成交套数整体走势和各年度均值



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 5：9 个重点城市成交均价整体走势

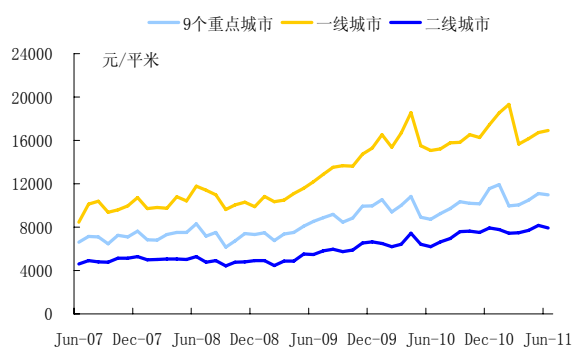
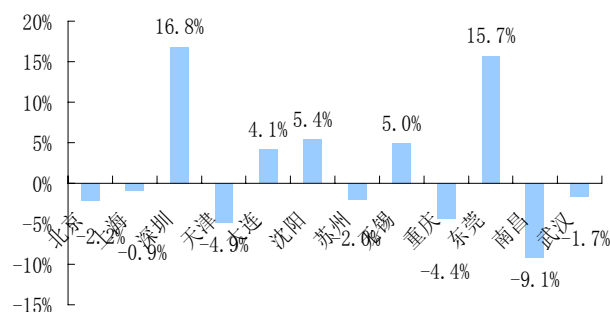


图 6：各城市 6 月均价环比涨幅



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：9 个重点城市包括北京、上海、深圳、天津、大连、沈阳、苏州、无锡、重庆。

图 7：各个城市 6 月均价较 10 年底涨幅

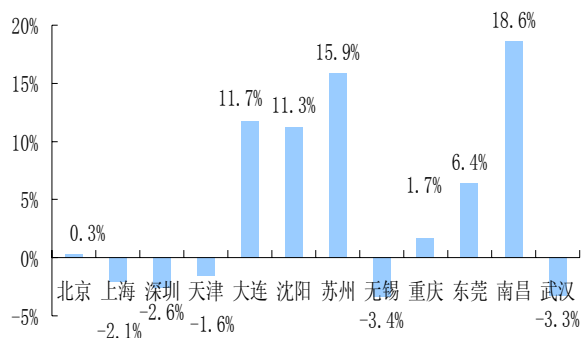
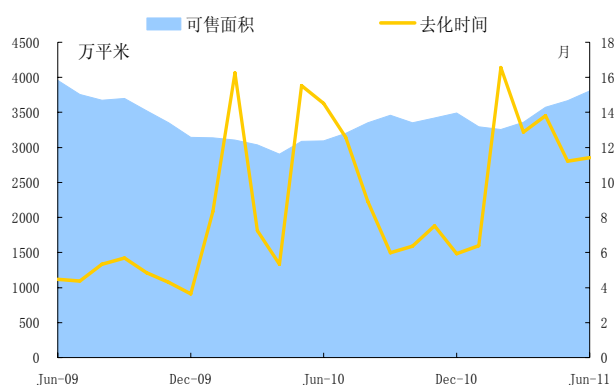


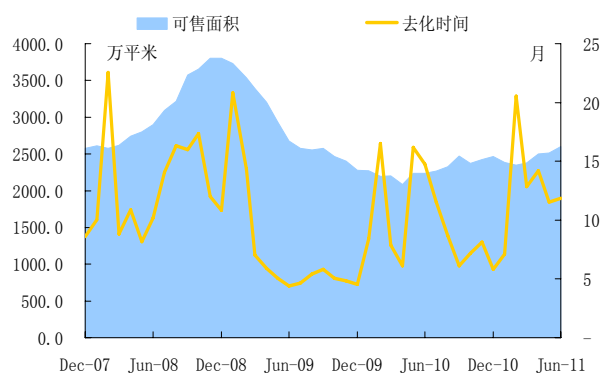
图 8：8 个重点城市可售面积和去化时间整体情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：8 个重点城市包括北京、上海、杭州、深圳、苏州、南京、福州、厦门。

图 9：4 个一线城市可售面积和去化时间整体情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：4 个一线城市包括北京、上海、杭州、深圳。

注：4 个二线城市包括苏州、南京、福州、厦门。

图 10：4 个二线城市可售面积和去化时间整体情况

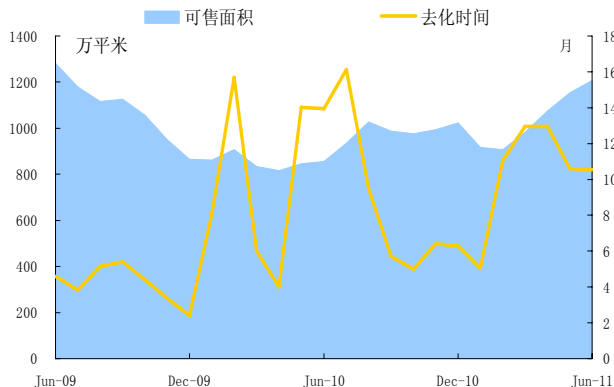


表 1: 主要城市 2011 年 6 月住宅/商品房成交面积与成交均价

			成交面积 (万平方米)					成交均价 (元/平方米)						
			11-06	10-06	11-05	同比	环比	11-06	10-06	11-05	10-12	同比	环比	11 年涨幅
东北及华北	北京	住宅	63	43	61	47%	4%	20,617	18,360	21,078	20,554	12%	-2%	0%
	天津	住宅	76	50	81	50%	-6%	9,402	8,958	9,883	9,553	5%	-5%	-2%
	西安	住宅		74	63			--	5,398	7,114	6,725			
	青岛	住宅	71	50	64	43%	11%	--	-	--	8,221			
	大连	住宅	17	15	20	10%	-18%	11,894	10,560	11,422	10,648	13%	4%	12%
	沈阳	住宅	136	119	119	14%	14%	6,327	4,561	6,103	5,363	39%	4%	18%
华东地区	上海	住宅	111	88	114	27%	-3%	14,569	13,076	14,708	14,888	11%	-1%	-2%
	杭州	住宅	18	6	18	226%	-1%	--	25,974	--	21,968			
	苏州	住宅	38	20	39	89%	-3%	11,031	9,103	11,262	9,520	21%	-2%	16%
	南京	住宅	28	24	31	20%	-9%	--	-	--	11,142			
	无锡	住宅	28	33	29	-15%	-5%	8,879	7,278	8,460	9,187	22%	5%	-3%
华南地区	深圳	住宅	27	15	25	75%	9%	17,828	16,978	15,262	18,304	5%	17%	-3%
	广州	住宅		53	51			--	12,560	12,477	14,406			
	东莞	住宅	48	28	73	75%	-34%	8,613	7,392	7,445	8,093	17%	16%	6%
	福州	住宅	27	8	14	222%	95%	--	-	--				
	厦门	住宅	21	9	25	124%	-15%	--	9,647	--				
中南及西南	长沙	住宅		105	91			--	4,391	5,021	5,200			
	南昌	住宅	32	20	26	61%	21%	9,511	5,321	10,469	8,020	79%	-9%	19%
	武汉	住宅	106	58	77	83%	37%	6,357	6,530	6,467	6,572	-3%	-2%	-3%
	重庆	商品房	114	133	112	-14%	2%	7,101	5,444	7,424	6,985	30%	-4%	2%
	成都	商品房	69	63	69	10%	1%	--	-	--	6,986			
可比的 18 个城市			1,031	781	997	32%	3%							
一线城市			219	152	218	45%	1%							
二线城市			812	630	779	29%	4%							

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 2: 主要城市 2011 年 6 月住宅/商品房成交套数与套均成交面积

			成交套数					套均成交面积 (平方米)				
			11-06	10-06	11-05	同比	环比	11-06	10-06	11-05	同比	环比
东北及华北	北京	住宅	5,662	3,606	5,549	57%	2%	112.1	119.5	109.6	-6%	2%
	天津	住宅	7,490	4,663	8,274	61%	-9%	101.3	108.2	97.8	-6%	4%
	西安	住宅		7,095	6,183				104.1	102.0		
	青岛	住宅	7,230	5,264	6,416	37%	13%	98.8	95.1	100.5	4%	-2%
	大连	住宅	1,792	1,658	2,357	8%	-24%	93.0	91.3	86.6	2%	7%
	沈阳	住宅	15,016	13,221	13,844	14%	8%	90.7	90.1	86.0	1%	6%
华东地区	上海	住宅	10,668	8,835	10,894	21%	-2%	104.1	99.2	104.9	5%	-1%
	杭州	住宅	1,917	446	1,912	330%	0%	94.9	125.1	96.3	-24%	-1%
	苏州	住宅	3,358	2,130	3,425	58%	-2%	113.3	94.7	115.0	20%	-1%
	南京	住宅	2,761	1,885	3,119	46%	-11%	103.0	125.3	99.7	-18%	3%
	无锡	住宅	2,206	2,687	2,342	-18%	-6%	125.8	121.1	125.4	4%	0%
华南地区	深圳	住宅	3,058	1,887	2,933	62%	4%	87.4	80.8	84.0	8%	4%
	广州	住宅			4,788							
	东莞	住宅	4,959	2,739	6,298	81%	-21%	97.2	100.5	115.1	-3%	-16%
	福州	住宅	2,727	777	1,150	251%	137%	99.0	107.9	120.3	-8%	-18%
	厦门	住宅	1,712	819	2,212	109%	-23%	121.7	113.3	110.8	7%	10%
中南及西南	长沙	住宅		9,563	8,343				109.7	109.4		
	南昌	住宅	2,922	1,873	2,407	56%	21%	108.3	104.8	108.7	3%	0%
	武汉	住宅	10,839	5,821	7,592	86%	43%	97.7	99.3	101.8	-2%	-4%
	重庆	商品房	12,979	14,177	12,851	-8%	1%	88.0	93.9	86.8	-6%	1%
	成都	商品房										
可比的 17 个城市			97,296	72,488	103,151	34%	-6%					
一线城市			21,305	14,774	21,288	44%	0%					
二线城市			75,991	57,714	81,863	32%	-7%					

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院。

表 3: 主要城市 2011 年 6 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		
			11-06			11-06	10-06	11-05	11-06			11-06	10-06	11-05
华北地区	北京	住宅	101,291	13%	3%	17.9	24.8	17.6	1,273.5	8%	3%	20.1	27.3	20.4
	天津	住宅												
	西安	住宅												
	青岛	住宅	70,857	43%	3%	9.8	9.4	10.7	742.9	46%	4%	10.4	10.2	11.1
	大连	住宅												
	沈阳	住宅												
华东地区	上海	住宅	52,972	30%	2%	5.0	4.6	4.8	782.8	36%	4%	7.1	6.6	6.6
	杭州	住宅	18,077	-6%		9.4	43.0		235.7	-3%		12.8	43.3	
	苏州	住宅	25,223	42%	3%	7.5	8.4	7.1	367.2	46%	3%	9.7	12.5	9.0
	南京	住宅	35,778	39%	5%	13.0	13.6	10.9	415.4	34%	4%	14.6	13.1	12.8
	无锡	住宅												
华南地区	深圳	住宅	22,509	-3%	-2%	7.4	12.3	7.8	214.0	-7%	0%	8.0	15.1	8.7
	广州	住宅												
	东莞	住宅												
	福州	住宅	13,039	4%	5%	4.8	16.1	10.8	165.3	5%	7%	6.1	18.8	11.2
	厦门	住宅	19,876	87%	6%	11.6	12.9	8.5	258.4	88%	5%	12.4	14.8	10.0
中南及西南	长沙	住宅期房												
	南昌	住宅	17,233	7%	10%	5.9	8.6	6.5	168.3	41%	14%	5.3	6.1	5.6
	武汉	住宅	185,608	53%	3%	17.1	20.8	23.7	1,926.5	54%	3%	18.2	21.7	24.2
	重庆	商品房												
	成都	商品房												
可比的 10 个城市			544,386	34%	3%	10.7	12.4	11.5	6,314	34%	4%	12.0	14.1	12.8
一线城市			176,772	15%	2%	9.1	10.7	8.9	2,270	15%	3%	11.3	13.6	11.0
二线城市			367,614	45%	4%	11.7	13.6	13.5	4,044	48%	4%	12.5	14.5	14.0

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 4: 主要城市 2007-2011 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	61	63						
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	76						
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	111						
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	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		28						
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	38						
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	27						
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	46	51							
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	114						
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	69						

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 5: 主要城市 2011 年 6 月住宅/商品房累计成交量

			成交套数					成交面积				
			09:1-6	10:1-6	11:1-6	同比 09 年	同比 10 年	09:1-6	10:1-6	11:1-6	同比 09 年	同比 10 年
华北地区	北京	住宅	61,191	40,152	30,821	-50%	-23%	695	481	354	-49%	-27%
	天津	住宅	53,542	42,283	44,717	-16%	6%	562	434	459	-18%	6%
	西安	住宅										
	青岛	住宅	33,772	37,991	39,326	16%	4%	336	368	383	14%	4%
	大连	住宅	18,915	15,736	11,700	-38%	-26%	167	145	109	-35%	-25%
	沈阳	住宅	56,865	55,626	83,437	47%	50%	510	515	742	45%	44%
华东地区	上海	住宅	115,154	59,840	65,809	-43%	10%	1,234	620	669	-46%	8%
	杭州	住宅	29,011	7,213	8,045	-72%	12%	326	87	85	-74%	-2%
	苏州	住宅	33,330	18,686	19,843	-40%	6%	404	191	229	-43%	20%
	南京	住宅	40,730	19,709	19,579	-52%	-1%	441	217	202	-54%	-7%
	无锡	住宅	20,726	21,065	13,352	-36%	-37%	269	246	166	-38%	-33%
华南地区	深圳	住宅	40,965	14,452	16,470	-60%	14%	385	127	140	-64%	11%
	广州	住宅										
	东莞	住宅	30,317	21,176	30,999	2%	46%	309	216	324	5%	50%
	福州	住宅	26,125	9,104	9,455	-64%	4%	291	101	106	-64%	5%
	厦门	住宅	20,631	10,295	9,375	-55%	-9%	247	120	109	-56%	-9%
中南及西南	长沙	住宅期房										
	南昌	住宅	22,338	11,745	10,908	-51%	-7%	242	120	116	-52%	-4%
	武汉	住宅	48,709	53,035	49,102	1%	-7%	518	557	501	-3%	-10%
	重庆	商品房	123,166	103,857	81,826	-34%	-21%	1,125	984	728	-35%	-26%
	成都	商品房						602	435	539	-10%	24%
18 个可比城市			775,487	541,965	544,764	-30%	1%	8,663	5,965	5,961	-31%	0%
一线城市			246,321	121,657	121,145	-51%	0%	2,639	1,315	1,248	-53%	-5%
二线城市			529,166	420,308	423,619	-20%	1%	6,023	4,650	4,713	-22%	1%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院。

二、各城市住宅（或商品房）整体成交情况

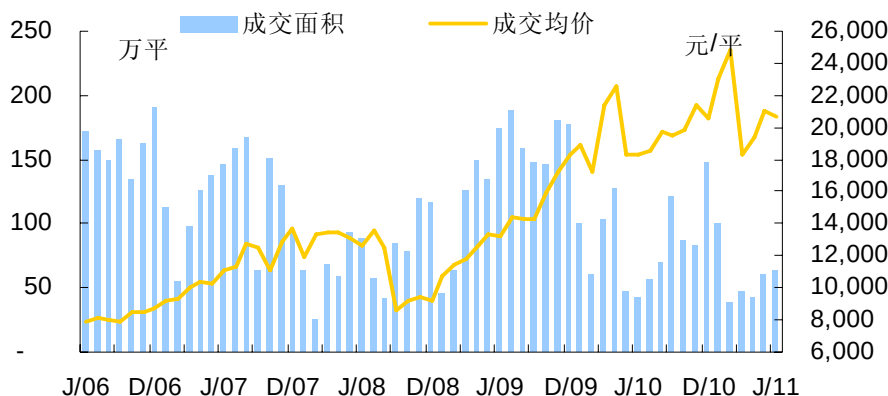
■ 北京

扣除保障性住房后住宅新房本月成交 5662 套, 面积 63.45 万平方米, 成交套数同比增 57%, 环比增 2%; 成交面积同比增 47.3%, 环比增 4.3%。住宅期房成交均价为 20617 元/平米, 环比降 2.2%, 同比增 12.3%。

本月成交 5662 套, 同比增 57%。

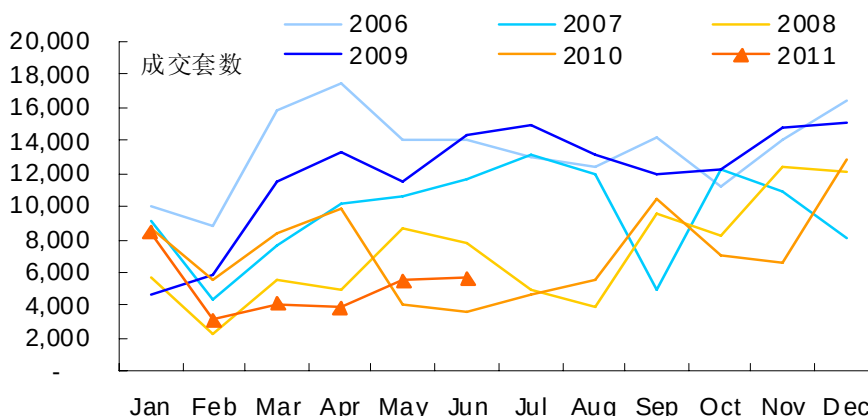
11 年 6 月成交面积 63.4 万平米, 09 年 6 月成交 175.06 万平米, 10 年 6 月成交 43.08 万平米, 本月成交面积同比增 47.3%

图 11: 北京住宅新房成交情况



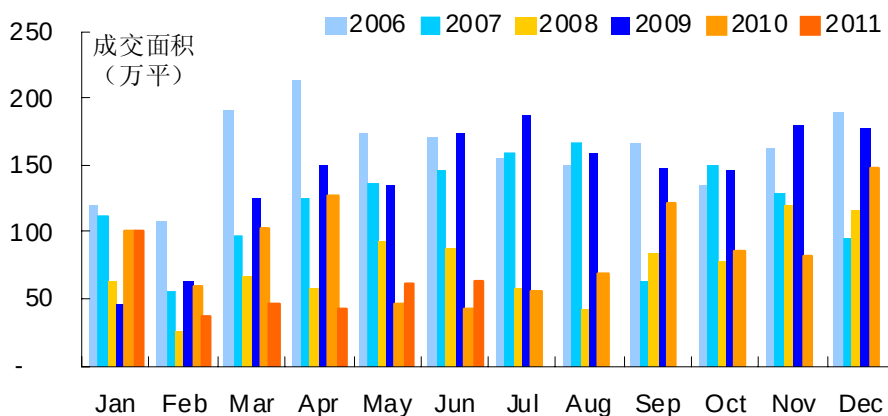
资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院, 09 年 6 月起为扣除保障性住房的期房+现房。

图 12: 北京住宅新房成交套数各年同期对比



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

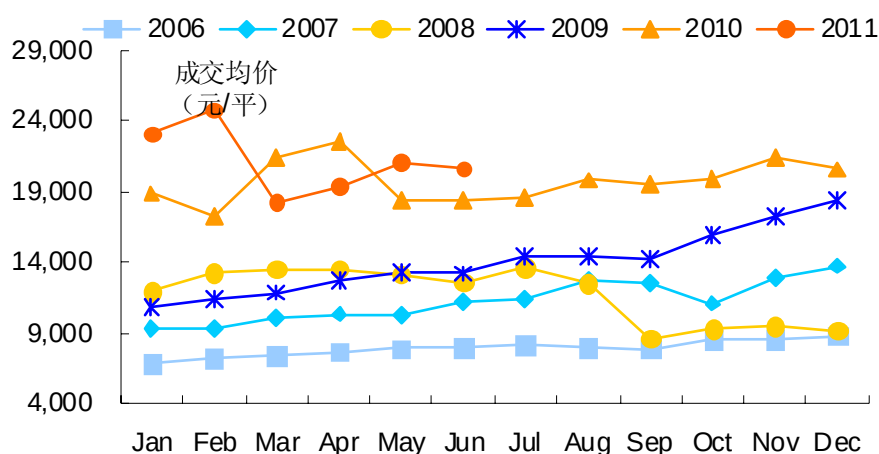
图 13: 北京住宅新房成交面积各年同期对比



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

11 年 6 月住宅新房成交均价为 20617 元/平米，环比降 2.2%，同比升 12.3%，09 年 6 月均价为 13216 元/平米，10 年 6 月为 18360 元/平米。

图 14: 北京住宅新房成交均价各年同期对比



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

6 月住宅新房套均成交面积为 112 平米，同比降 6.2%，环比升 2.2%。

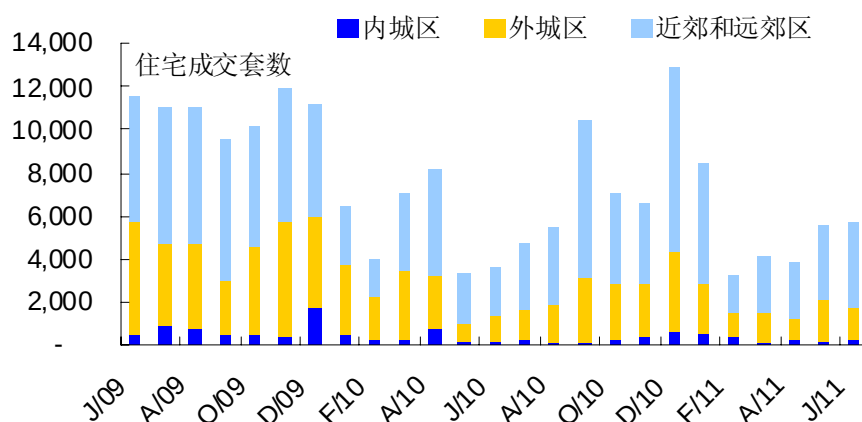
图 15: 北京住宅新房套均成交面积



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

11 年 6 月内城区成交 277 套，外城区成交 1476 套，近郊和远郊区成交 3909 套，分别占成交套数的 4.9%、26.1%、69.0%，较 11 年 5 月分别降 83.4%，降 26.3%和升 15.1%

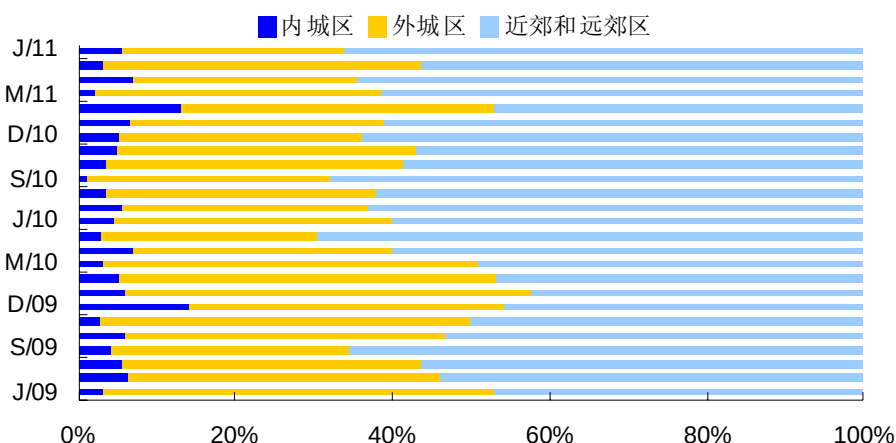
图 16: 北京分区域成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

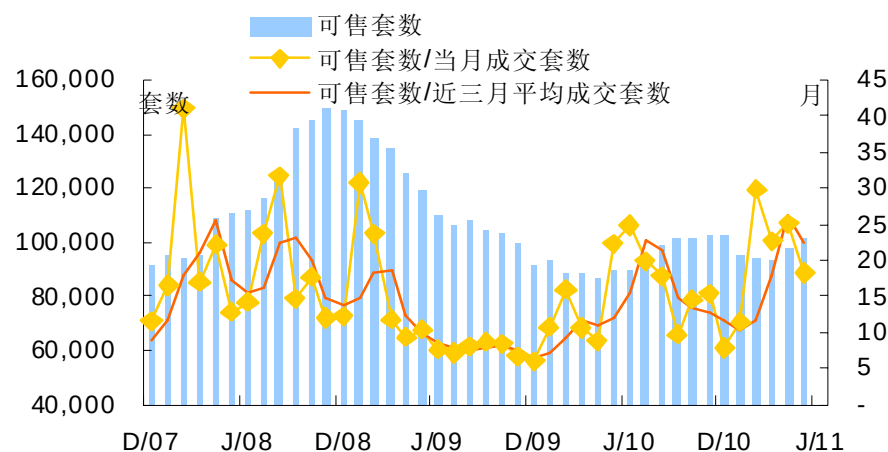
内城区在成交面积中占比为5.4%，成交面积环比增加2.2个百分点；外城区占比为28.6%，成交面积环比下降11.8个百分点；远郊区占比为66.0%，成交面积环比增加9.6个百分点。

图 17: 北京区域成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 18: 北京住宅新房去化率

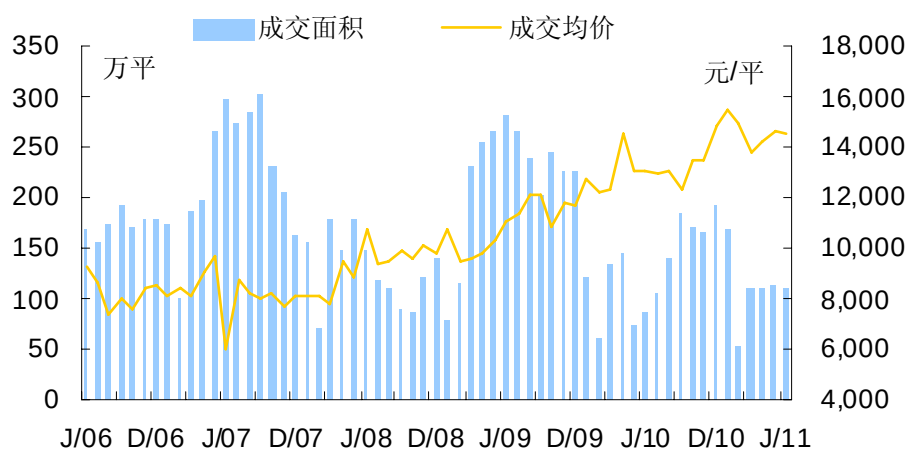


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 上海

本月上海住宅成交10668套，成交面积111万平，同比分别升20.7%和26.7%；环比分别降2.1%和2.8%。住宅成交均价为14569元/平米，同比升11.4%，环比降0.9%

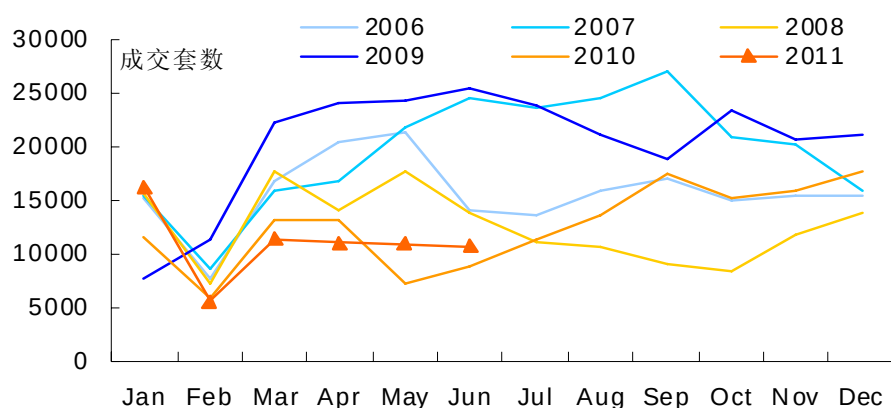
图 19: 上海住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

2008 年同比月住宅成交 13819 套,09 年为 25449 套, 10 年 8835 套。本月住宅成交套数同比增 20.7%。

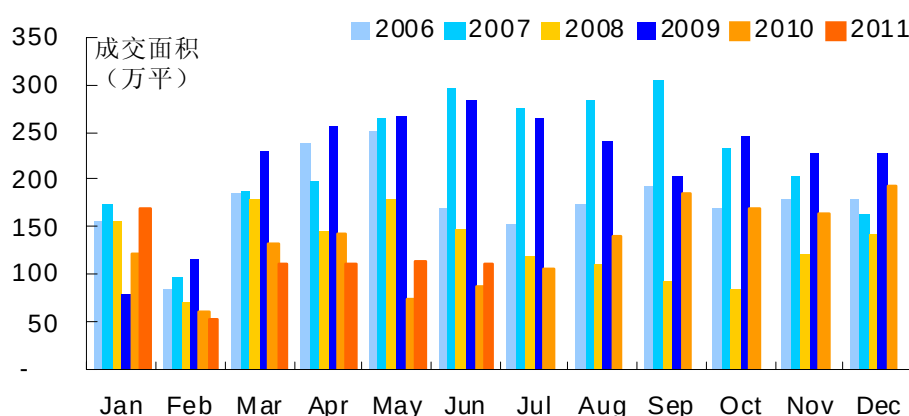
图 20: 上海住宅成交套数各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

2008 年同比月住宅成交 149.25 万平米, 09 年为 282. 万平米, 10 年 87.6 万平米。本月住宅成交面积同比升 26.7%

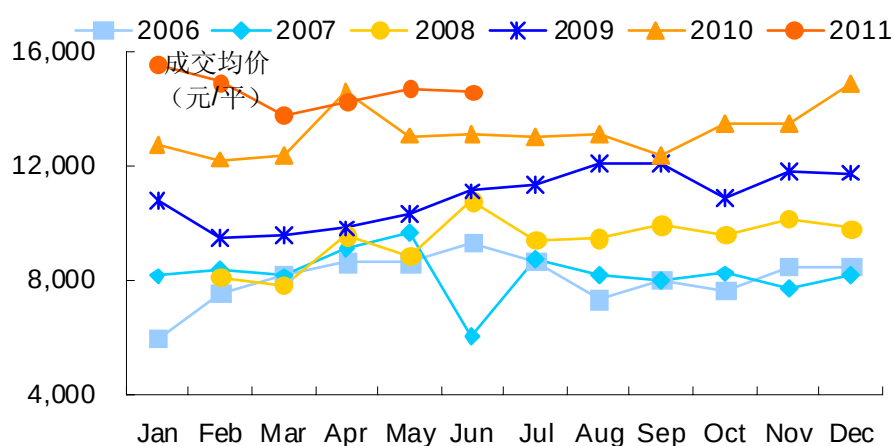
图 21: 上海住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅成交均价 14569 元/ 平米, 08 年同期为 10744 元/平米, 09 年为同期为 11108 元/平米, 10 年为 13076 元/平米, 本月房价同比升 11.4%

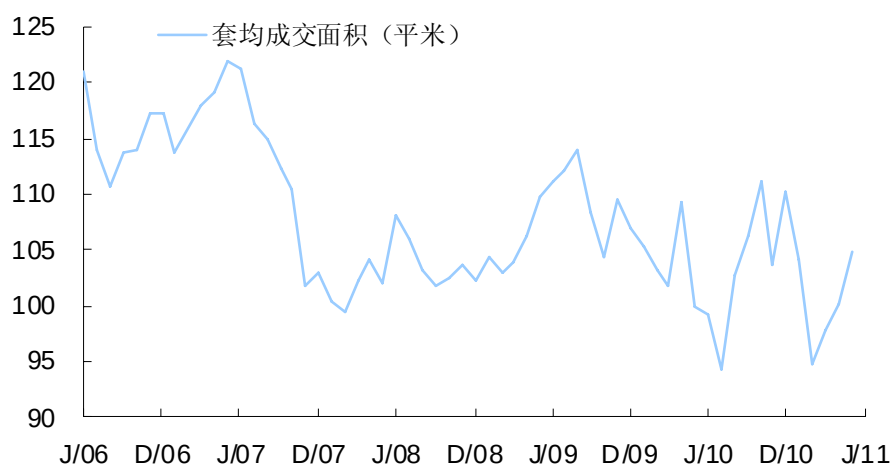
图 22: 上海住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

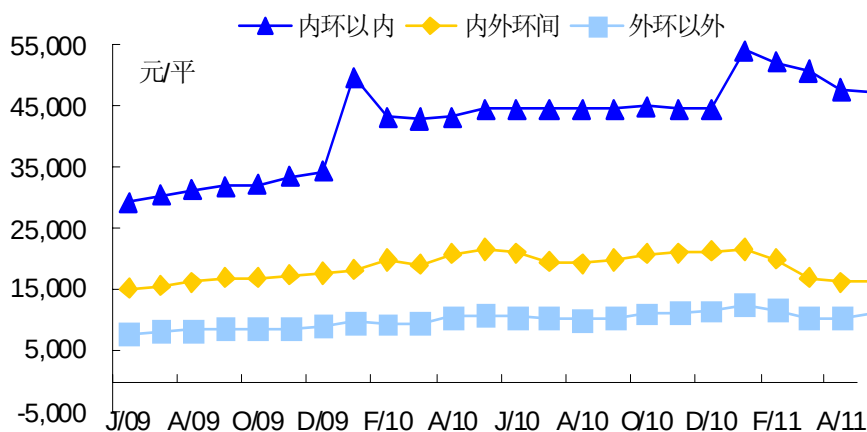
本月住宅套均成交面积为104平方米，同比升4.9%，环比降0.7%。

图 23: 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

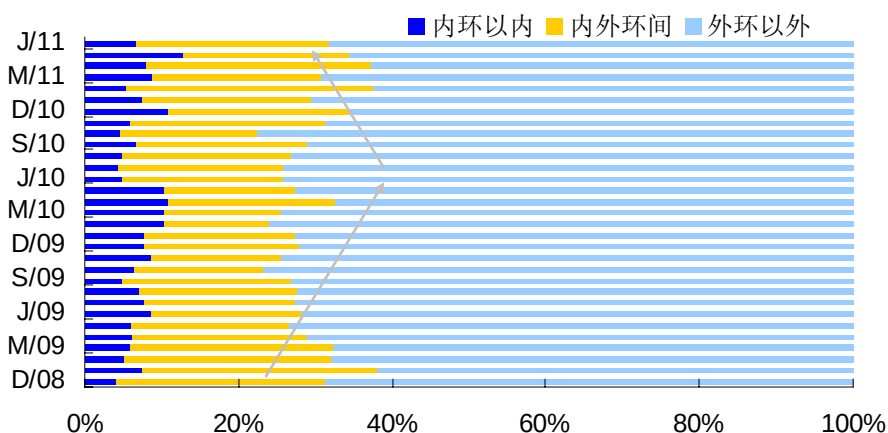
图 24: 上海各环线区域住宅成交均价



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月成交面积结构，内环以内占总成交面积的6.8%，内外环间占24.8%，外环以外占68.3%，环比分别降5.9个，升3.1个和升2.7个百分点。

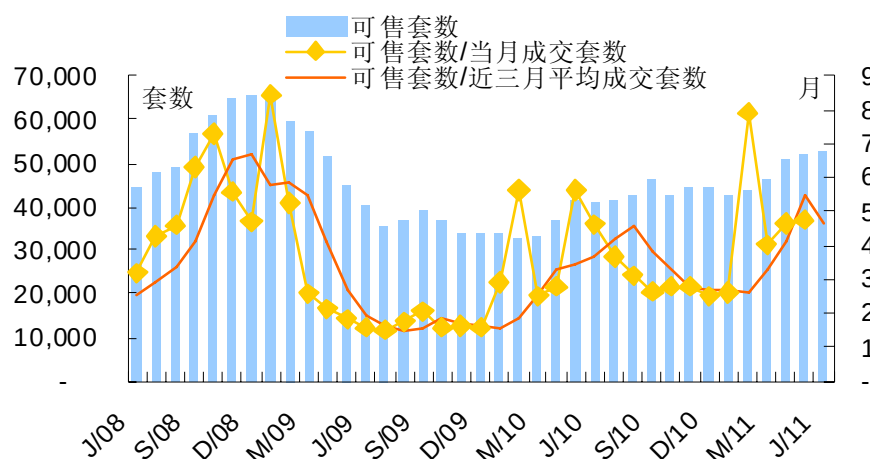
图 25: 上海各环线成交结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月可售套数为 5.3 万套，环比升 2.0%。以本月成交套数计算，可售量可供 5 个月销售，沪近期可售量维持在 4 万套以上，以近三个月平均销售来看，够 4.9 个月销售。

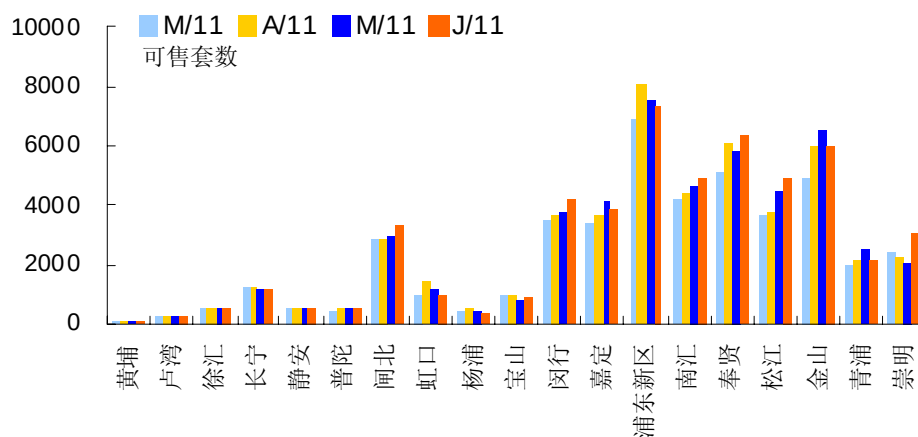
图 26: 上海住宅去化率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

上海市场上的可售住宅套数为 52976 套，浦东新区、金山、奉贤、松江区分别占总可售套数的 13.9%，11.3%，11.9%和 9.3%

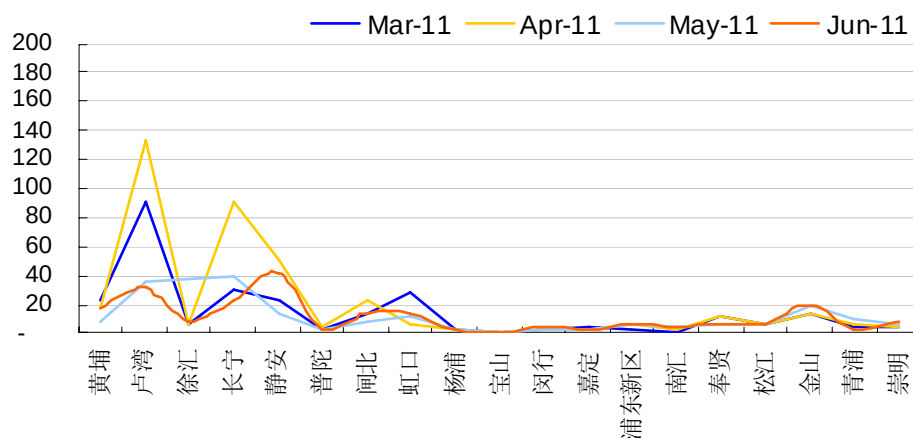
图 27: 上海各区可售住宅套数



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

普陀，杨浦，宝山，闵行，嘉定，南汇、青浦速率小于 5，其他区县去化速率均大于 5。

图 28: 上海住宅去化率

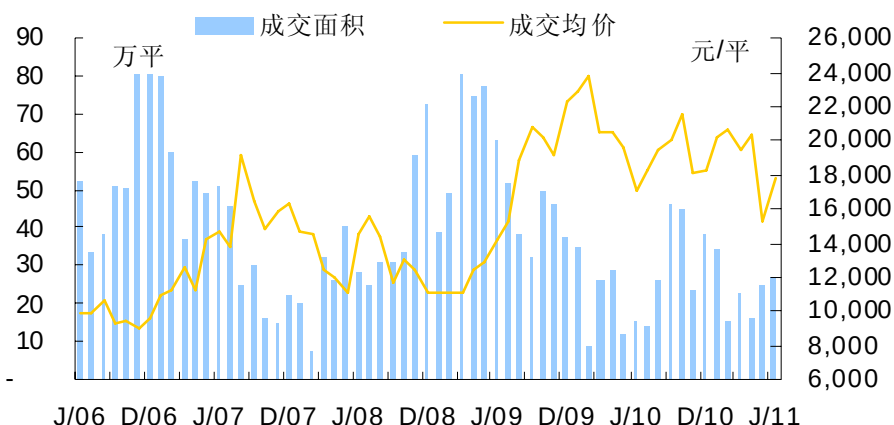


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 深圳

深圳本月住宅成交 3058 套，成交面积 26.74 万平，成交套数同比和环比分别升 62.1%和 4.3%，成交面积同比和环比分别升 75.5%和 8.5%。成交均价为 17828 元/平米，同比和环比升 5.0%和 16.8%。

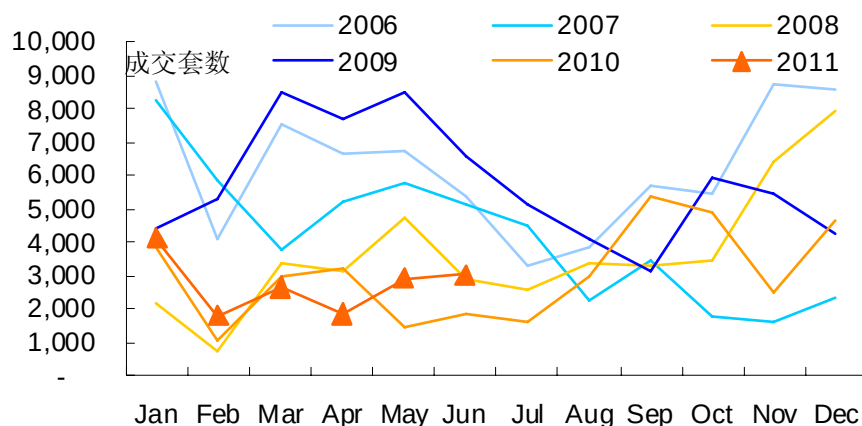
图 29: 深圳住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

09 年 6 月成交 6560 套，10 年 6 月 1887 套，本月成交 3058 套，同比升 62.1%。

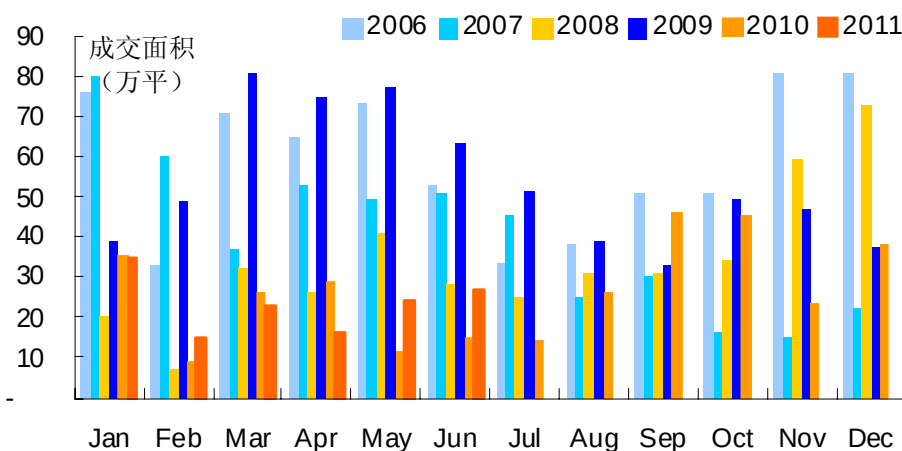
图 30: 深圳住宅成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

09 年 6 月成交 63.4 万平米，10 年 6 月成交 15.2 万平米，本月 24.7 万平米，同比升 75.5%。

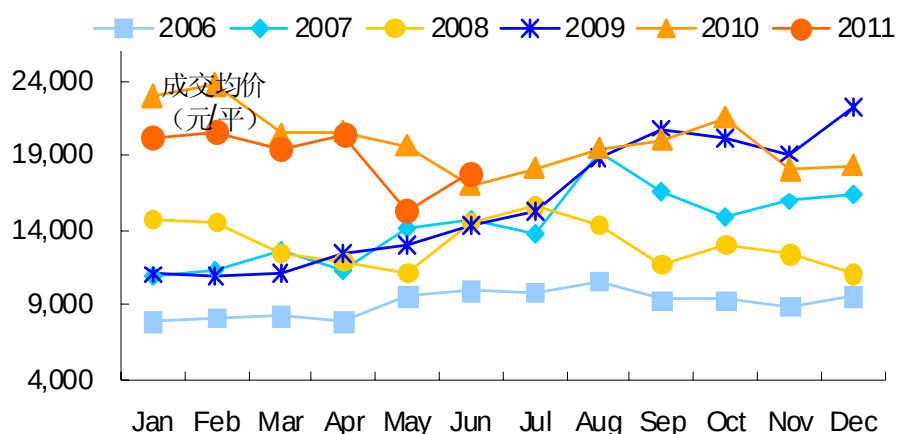
图 31: 深圳住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月成交均价为 17828 元/平方米，同比升 5.0%。

图 32: 深圳住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 87 平方米，同比升 8.3，环比升 4.1%

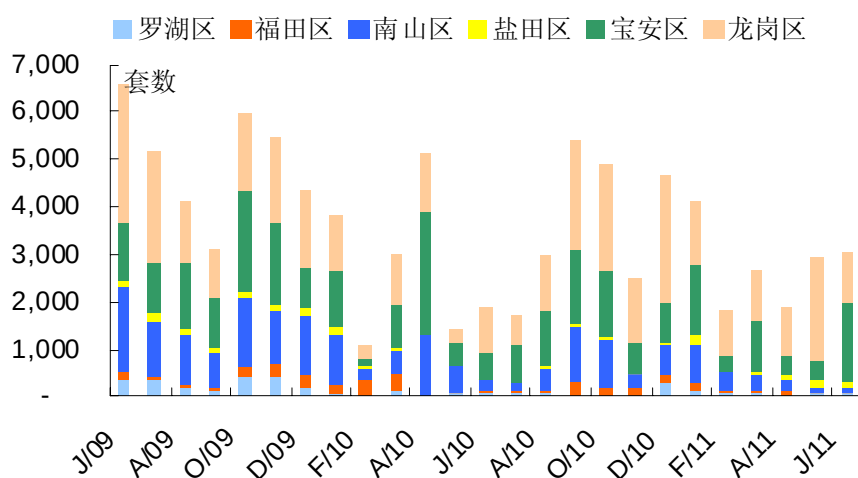
图 33: 深圳住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月深圳住宅共成交 3058 套。其中宝安区 1696 套，龙岗区 1071 套，南山区 110 套，龙岗、宝安两郊区成交套数占总成交套数的 90.5%，较 5 月增加 2.6 个百分点。

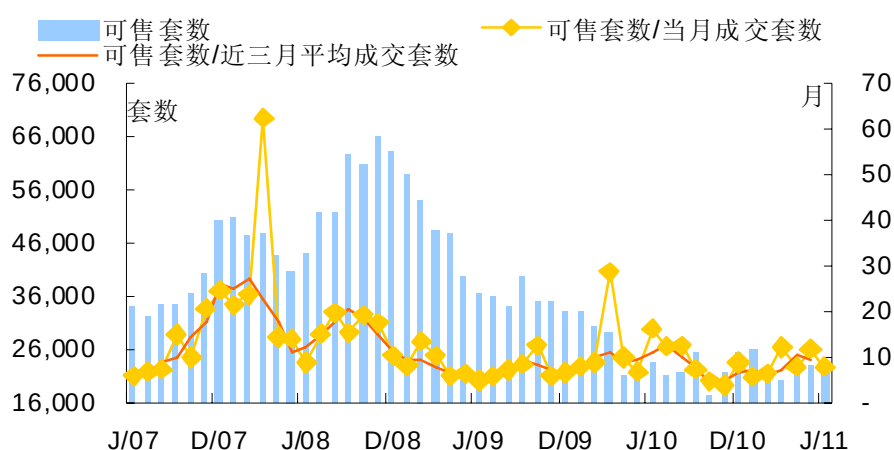
图 34: 深圳分区域住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

深圳市场住宅可售套数为 2.3 万套，环比升 1%，预计深圳 11 年供给充足，可售量仍将继续走高，深圳房管局 2010 年 4 月左右调整统计口径致可售量数据大幅波动，其可售量数据仅作参考。

图 35: 深圳住宅去化率

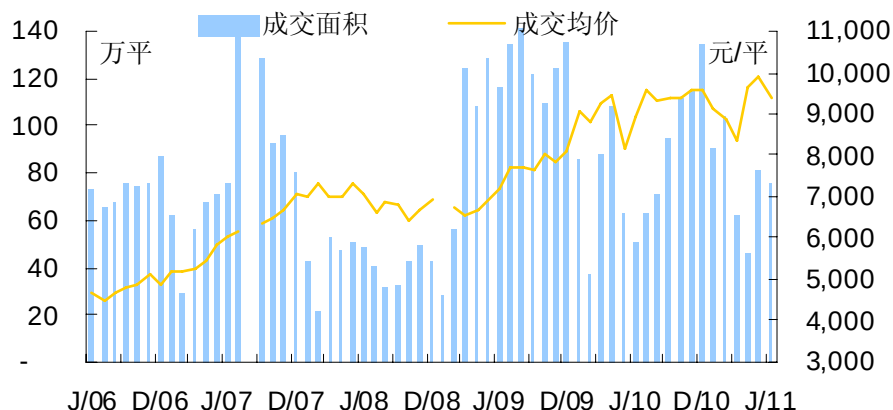


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 天津

本月住宅成交 7490 套，成交面积 76.0 万平，同比分别升 60.6% 和 50.5%，环比分别降 9.5% 和 6.1%。成交均价 9402 元/平米，同比升 5%，环比降 4.9%。

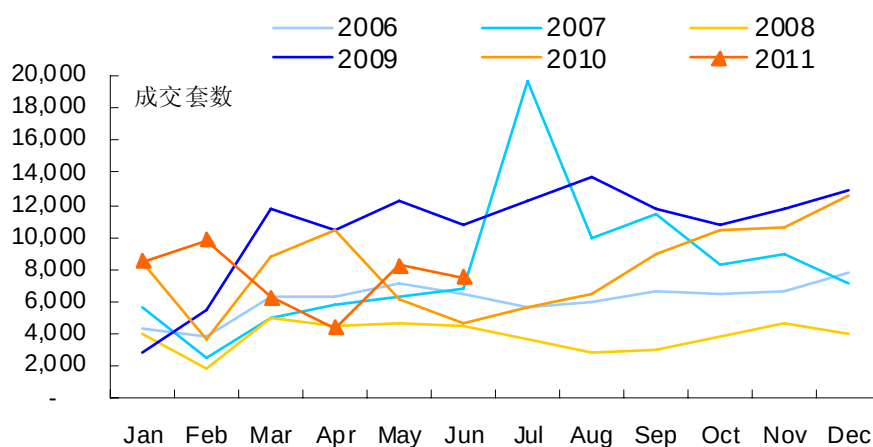
图 36: 天津住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

09 年同比月成交 10762 套，10 年 4663 套，本月销售 7490 套，同比升 60.6%。

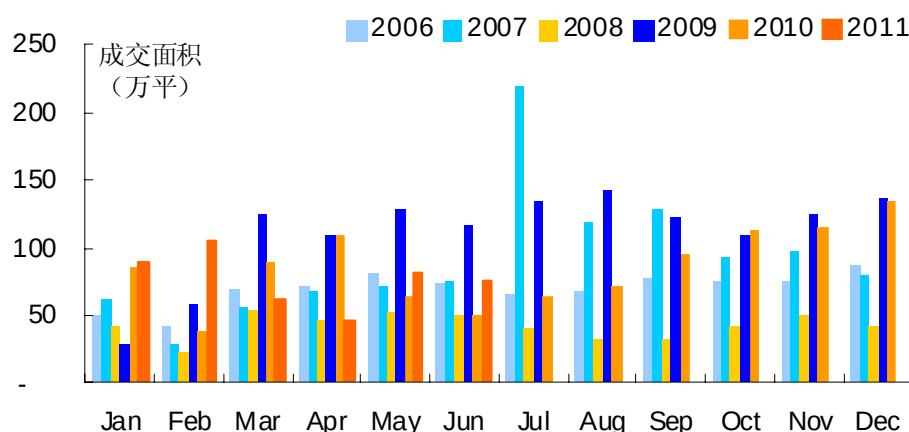
图 37: 天津住宅成交套数各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

09 年同比月成交 115.9 万平方米，10 年 50.5 万平方米，本月销售 75.9 万平方米，同比升 50.5%

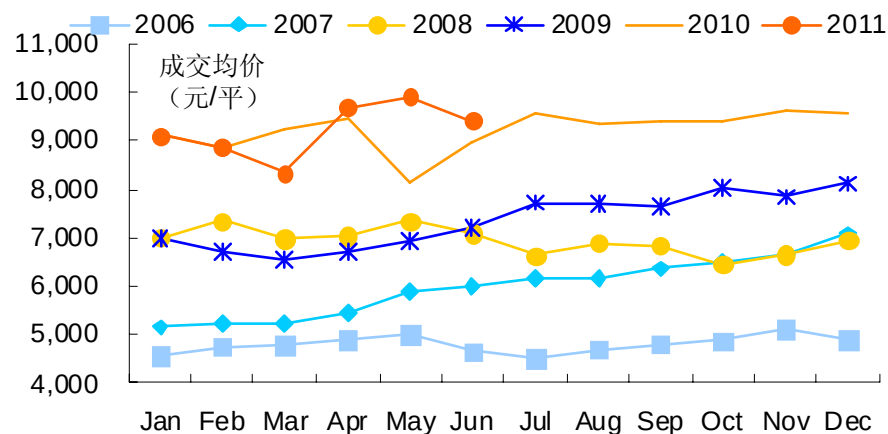
图 38: 天津住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

09 年均价 7212 元/平方米，10 年 8958 元/平方米，本月均价 9402 元/平方米，同比升 5.0%。

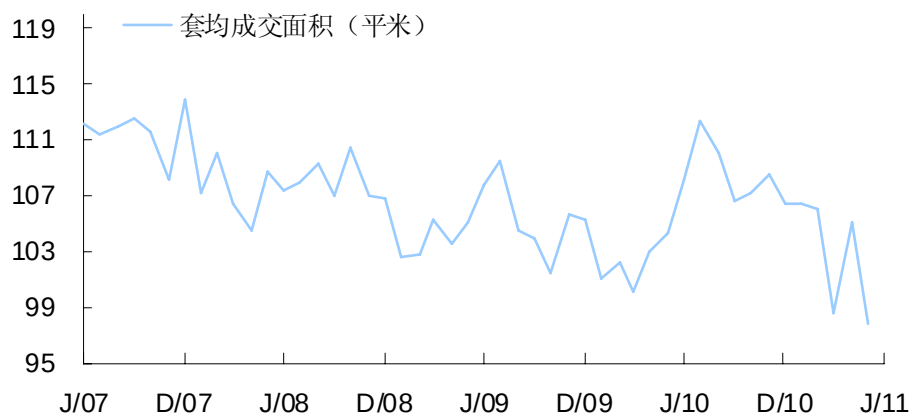
图 39: 天津住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 101 平方米，同比和环比分别下降 6.3% 和上升 3.7%。

图 40: 天津住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 西安

暂无本月数据。

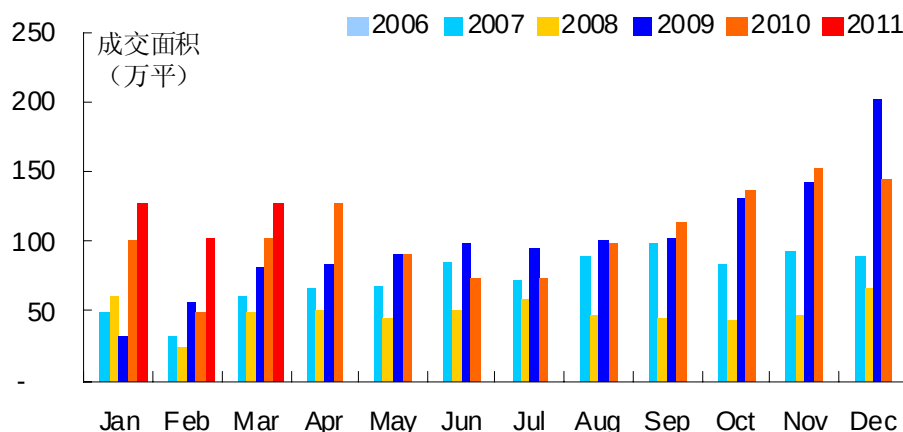
图 41: 西安住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

暂缺本月数据。

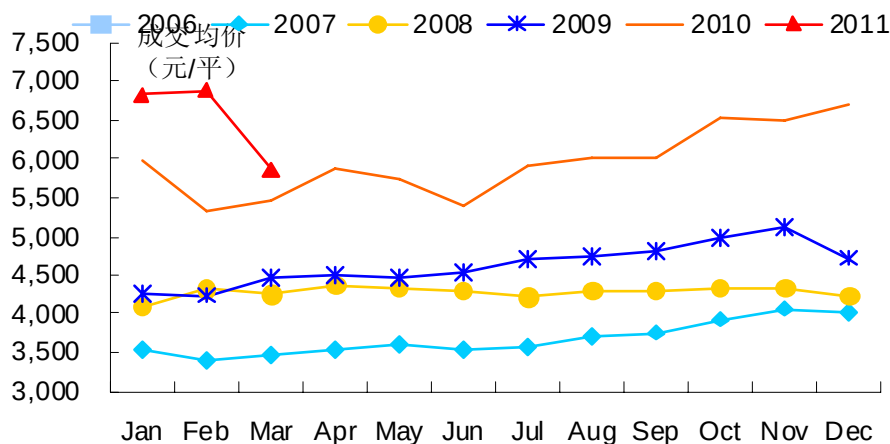
图 42: 西安住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

暂缺本月数据。

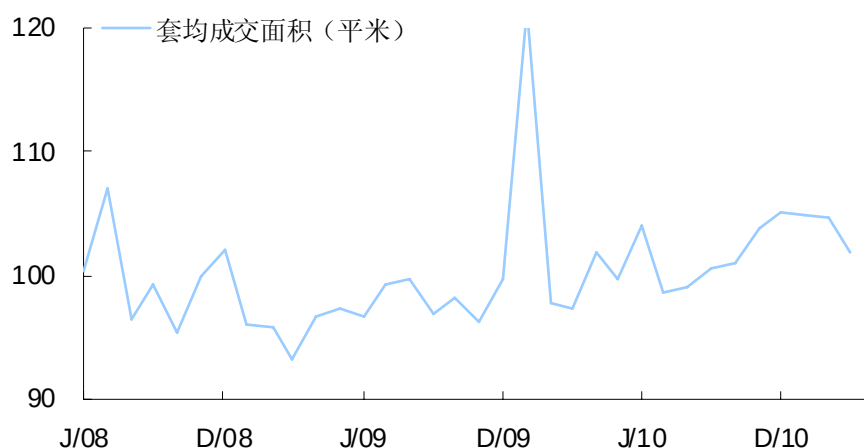
图 43: 西安住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

暂缺本月数据。

图 44: 西安住宅套均成交面积

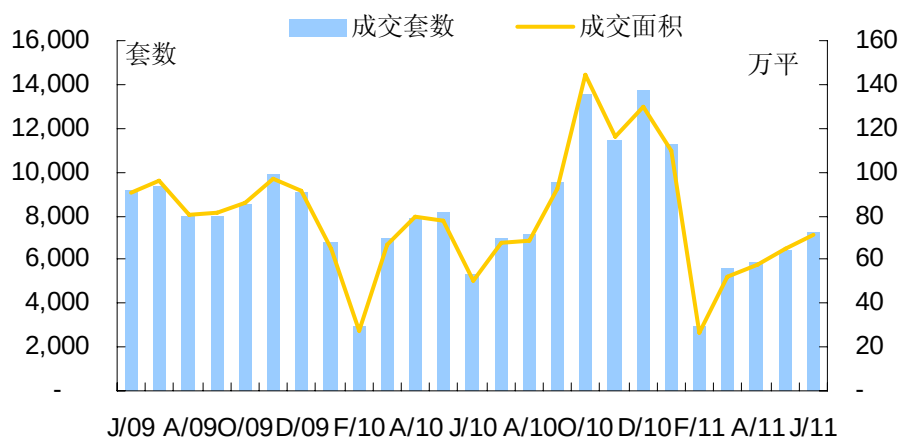


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 青岛

本月住宅成交 7230 套, 成交面积 71.4 万平, 环比分别增 12.7%和 10.8%, 同比分别增 37.3%和 42.7%。

图 45: 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

本月住宅套均成交面积为 99 平方米, 同比和环比分别升 3.9%和降 1.7%

图 46: 青岛住宅套均成交面积

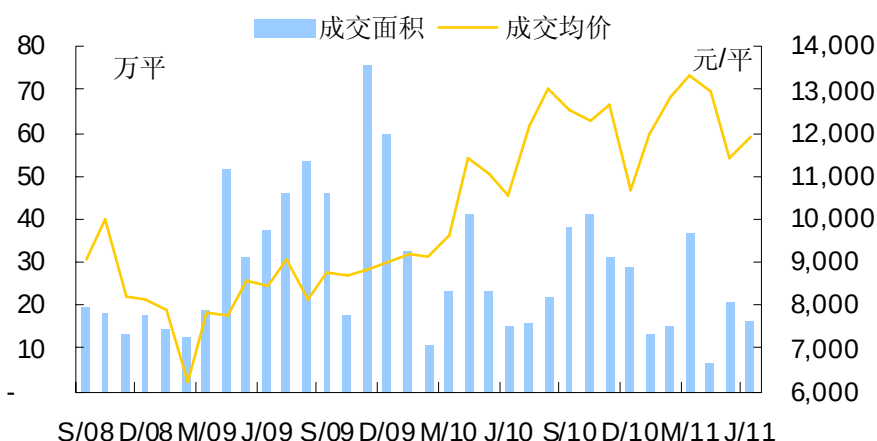


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 大连

本月住宅成交 1792 套，成交面积 16.7 万平，环比分别降 24%和 18.3%，同比分别升 8.1%和 10.2%

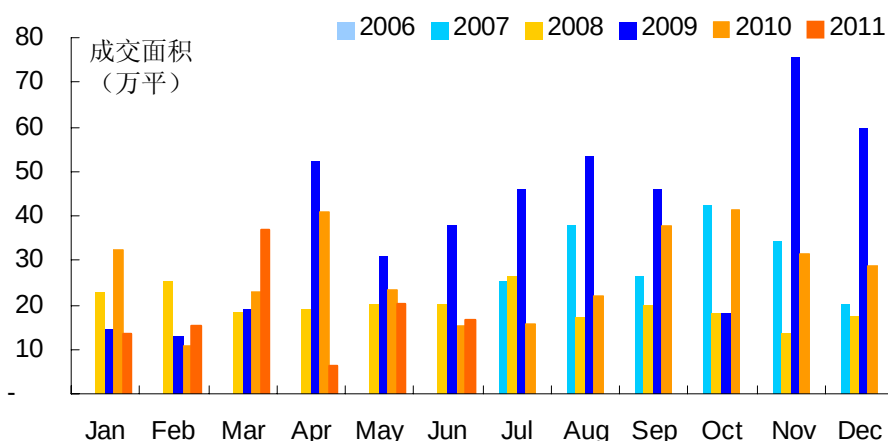
图 47: 大连住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

09 年同期成交 37.8 万平米
10 年同期成交 15.1 万平米，
本月成交 16.7 万平米，同比
上升 10.2%。

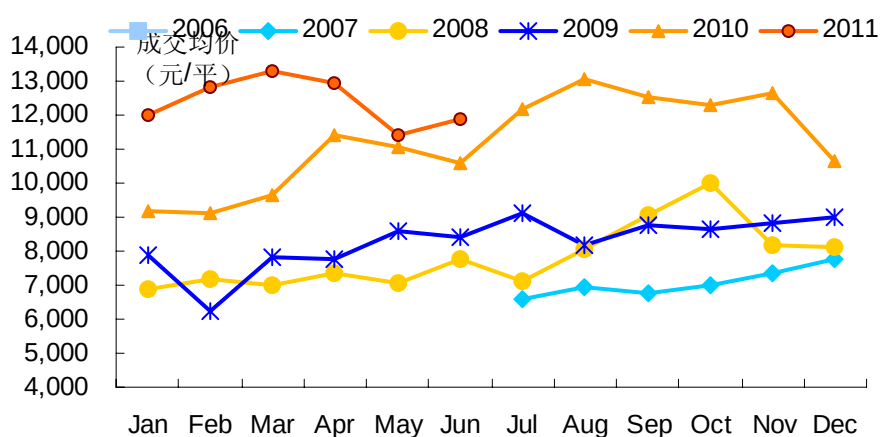
图 48: 大连住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

2011 年 6 月住宅成交均价
11894 元/平米，2010 年同期
均价为 10560 元/平米，09 年
同期为 8421 元/平米，本月房
价同比涨幅 12.6%。

图 49: 大连住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 93 平方米，同比和环比分别升 1.9%和 7.4%。

图 50: 大连住宅套均成交面积

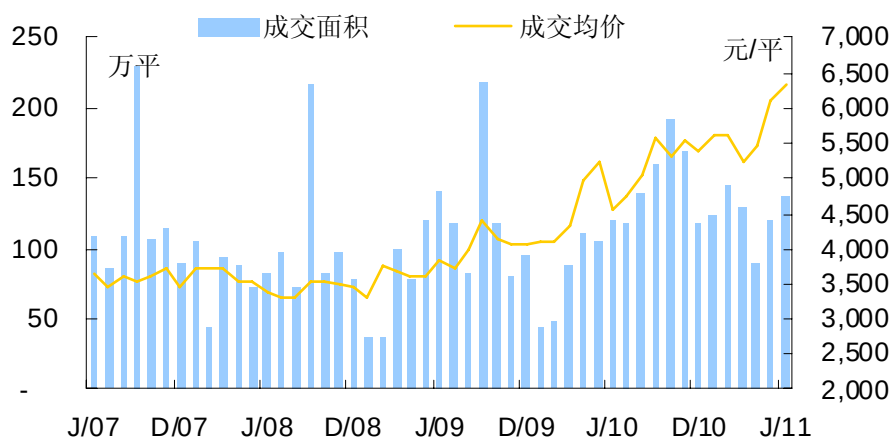


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 沈阳

沈阳本月成交面积 136 万平方米，成交均价 6327 元/平方米，同比分别增 14.3%和 38.7%，环比分别增 14.5%和 3.7%。

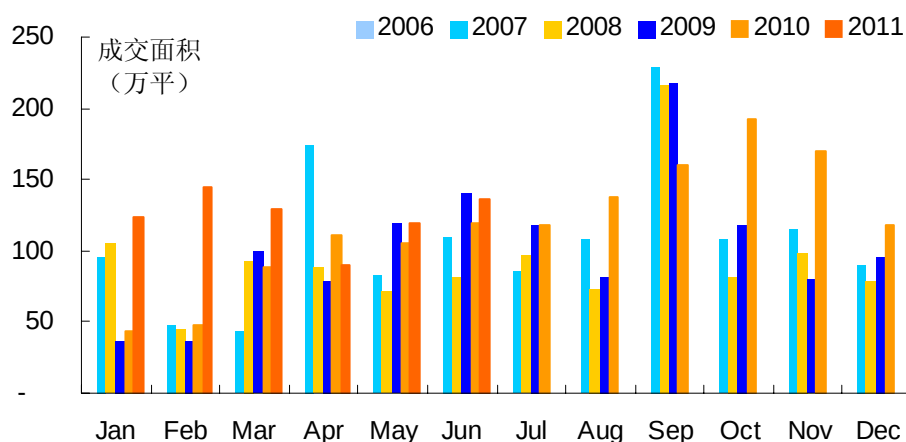
图 51: 沈阳住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

沈阳本月成交面积 136 万平方米，10 年同期成交面积 119 万平方米，09 年同期成交面积 140 万平方米。

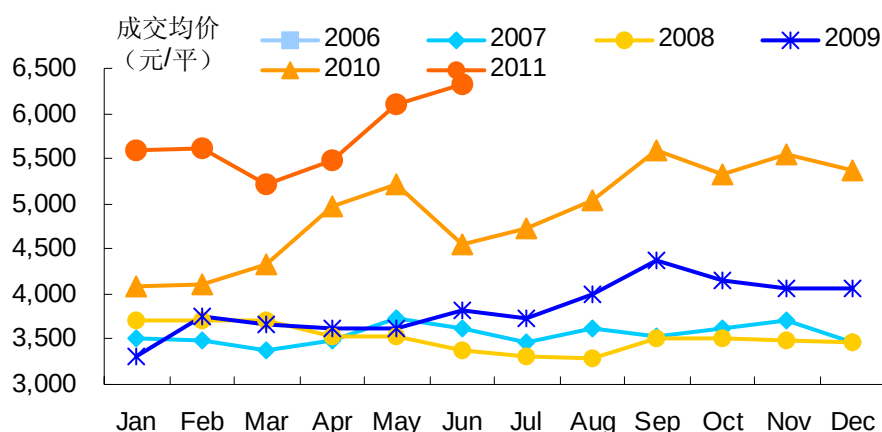
图 52: 沈阳住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

沈阳本月成交均价为 6327 元/平方米, 10 年同期为 4561 元/平方米, 09 年同期为 3823 元/平方米。

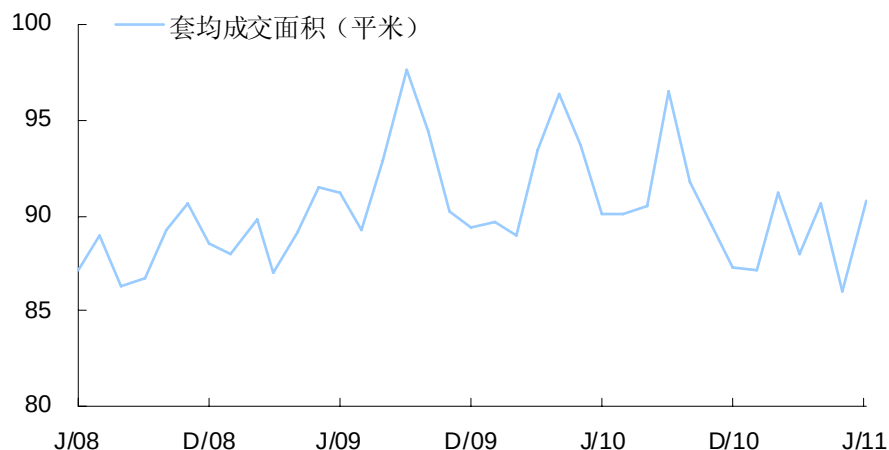
图 53: 沈阳住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

沈阳本月套均成交面积为 91 平方米, 同比上升 0.7%, 环比上升 5.5%。

图 54: 沈阳住宅套均成交面积

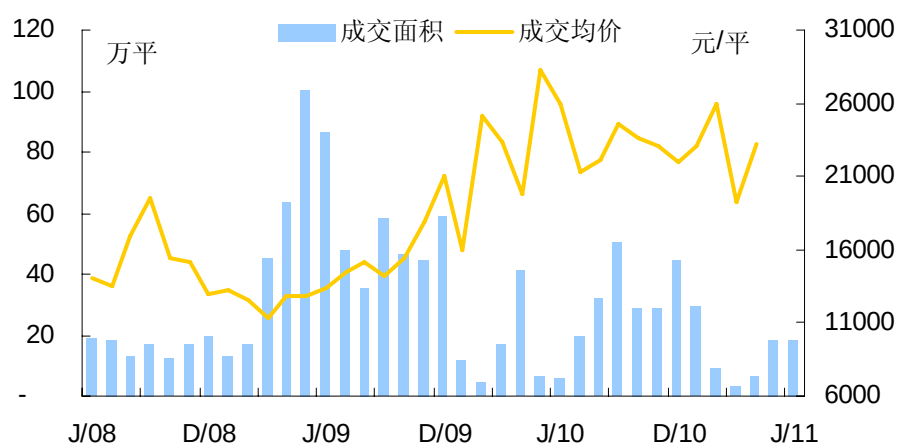


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 杭州

本月商品住宅成交 1917 套, 成交面积 18.2 万平方米, 同比分别升 329.8% 和 226.2%, 环比分别升 0.3% 和降 1.1%。成交均价数据本月缺失。

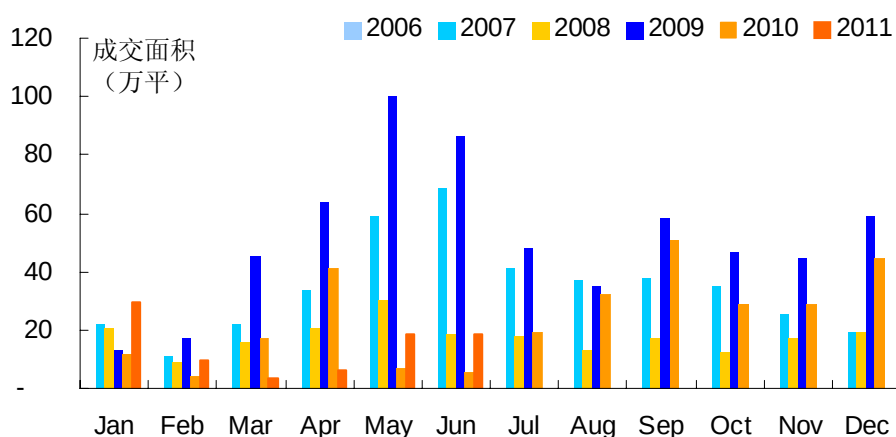
图 55: 杭州商品住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月成交 18.2 万平米，08 年同期成交 19 万平米，09 年同期成交 86 万平米，10 年同期成交 5.6 万平米。

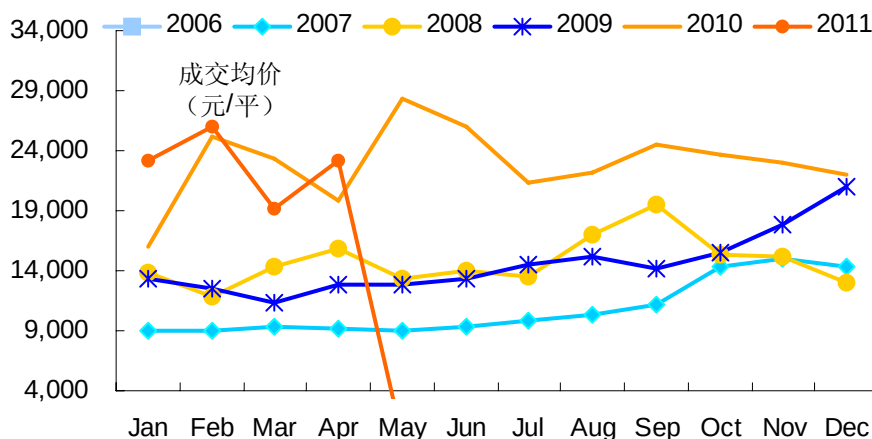
图 56: 杭州商品住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

成交均价数据本月暂无。

图 57: 杭州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

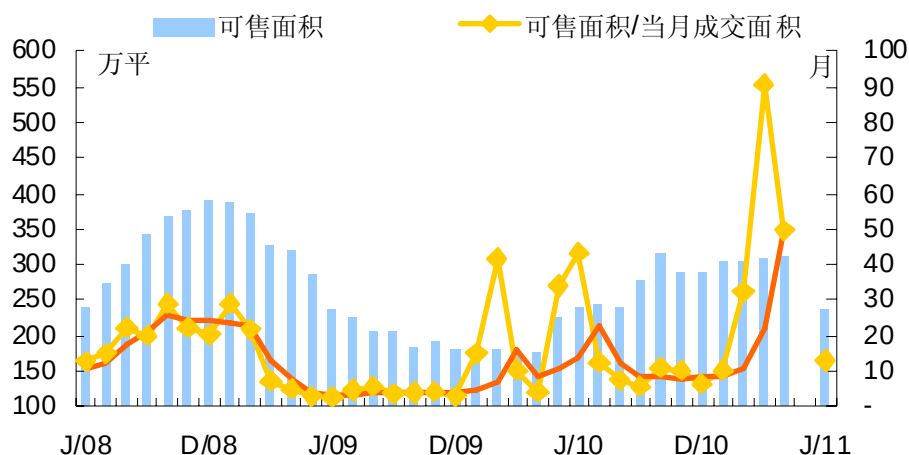
本月商品住宅套均成交面积为 95 平米，同比降 24.1%，环比降 1.4%

图 58: 杭州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 59: 杭州商品住宅去化率

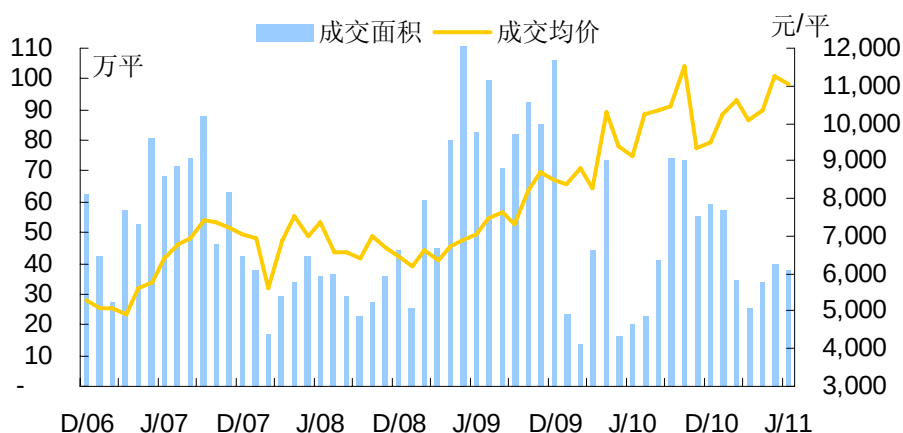


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 苏州

本月住宅成交 3358 套，成交面积 38.0 万平，同比分别增加 57.7%和 88.6%，环比分别降 2.0%和 3.4%。住宅成交均价 11031 元/平，同比和环比分别上涨 21.0%和下降 2.0%

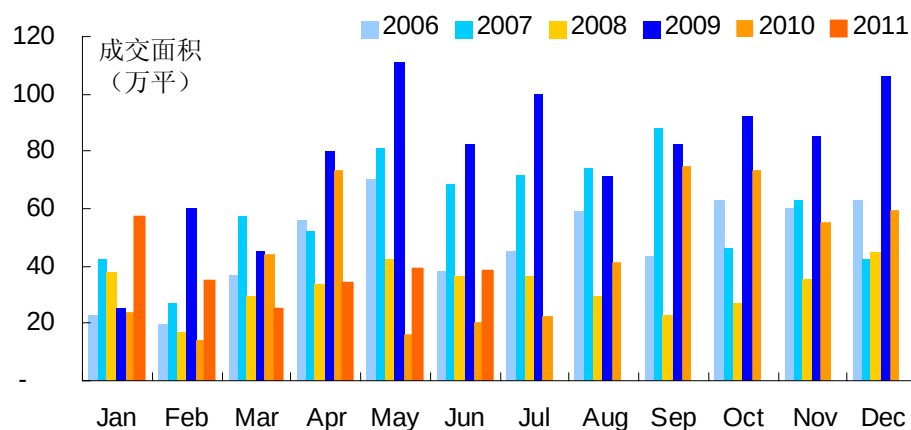
图 60: 苏州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月成交 38.1 万平方米，08 年同期成交 36.1 万平方米，09 年同期成交 82.4 万平方米，10 年成交 20.2 万平方米。

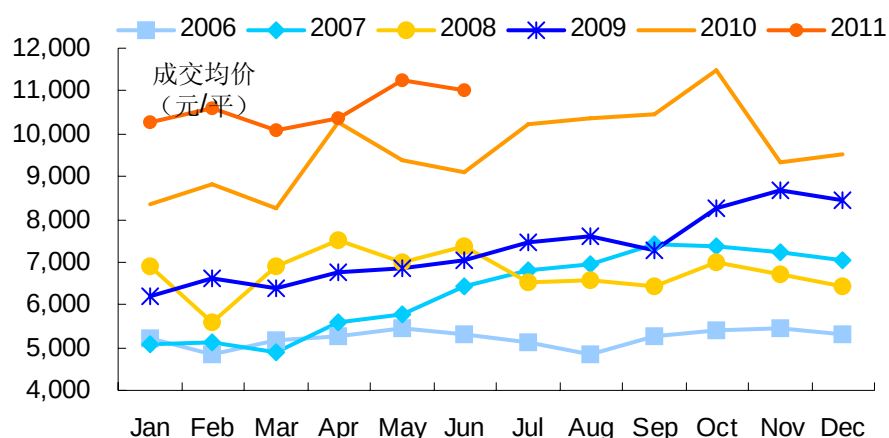
图 61: 苏州住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月销售均价为 11031 元/平米，08 年为 7384 元/平米，09 年为 7057 元/平米，10 年为 9103 元/平米。

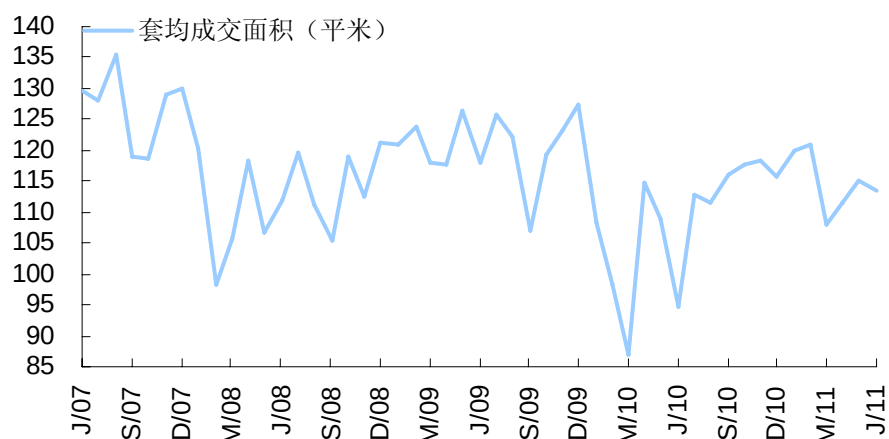
图 62: 苏州住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 113 平米, 同比升 19.7%, 环比降 1.5%。

图 63: 苏州住宅套均成交面积

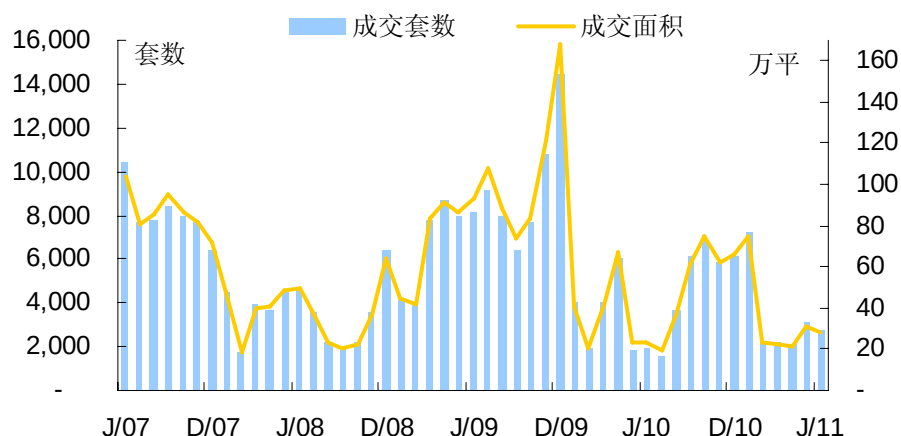


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 南京

住宅成交 2761 套, 成交面积 28.4 万平, 同比分别上升 46.5%和 20.4%, 环比分别降 11.5%和 8.6%。

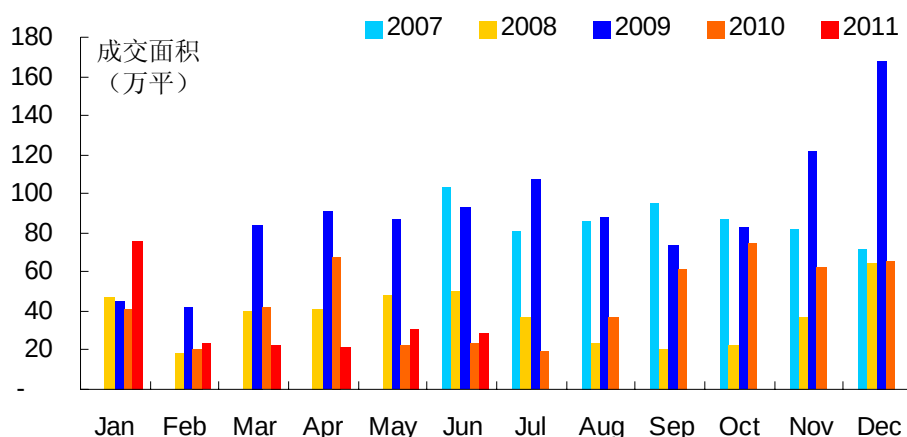
图 64: 南京住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

09 年同月成交 93.0 万平米，
10 年成交 23.6 万平米，本月
成交 28.4 万平米。

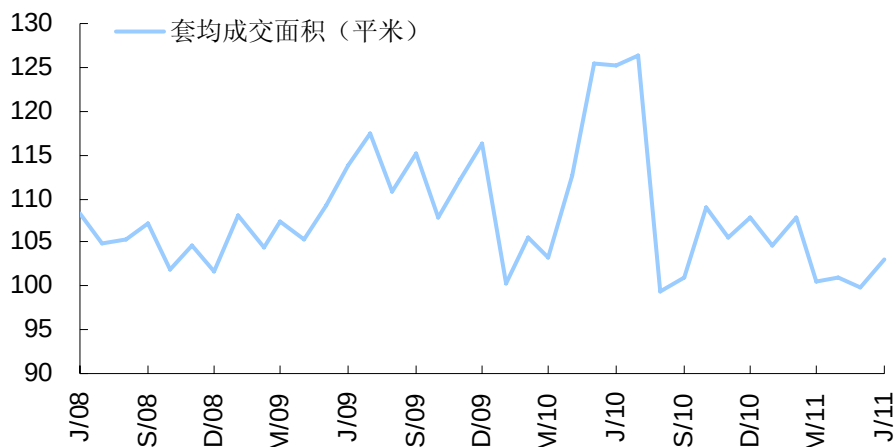
图 65: 南京住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 103
万平米，同比和环比分别降
17.8%和升 3.2%。

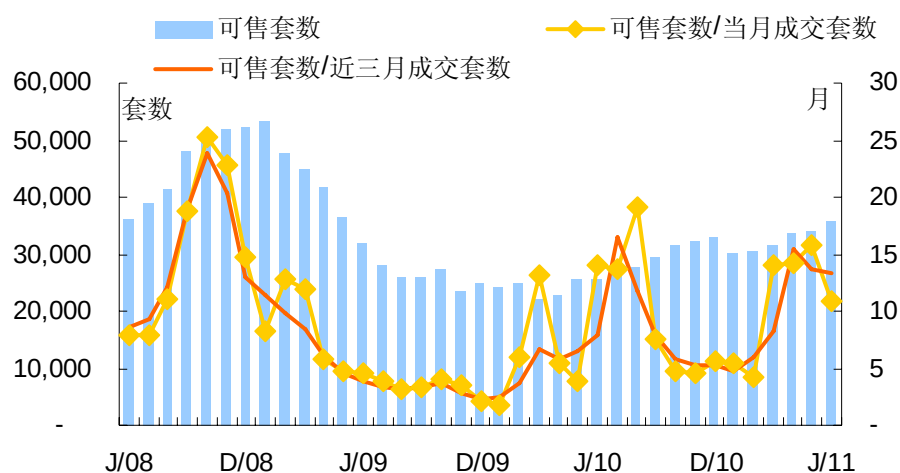
图 66: 南京住宅套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

南京市场住宅可售套数环比上升4.8%，为35778套，当前住宅可售套数为本月成交套数的13倍。

图 67: 南京住宅去化率

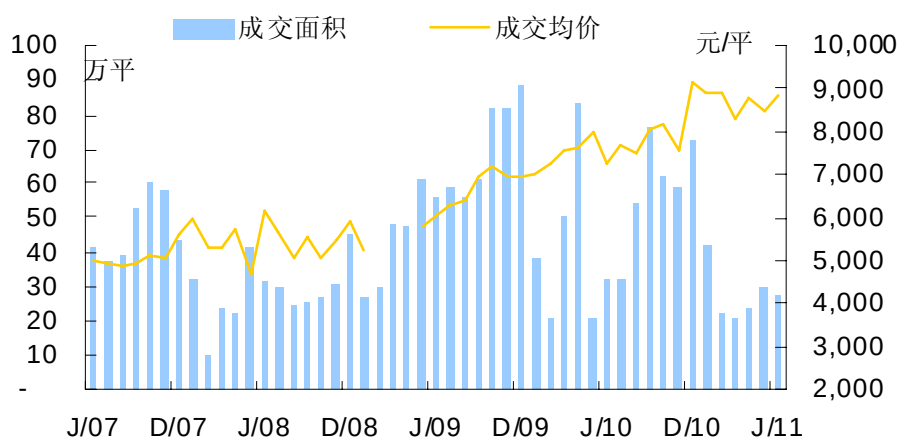


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 无锡

本月成交面积 27.8 万平米，成交均价 8879 元/平米，同比分别降 14.7%和升 22%，环比分别降 5.5%和升 5%。

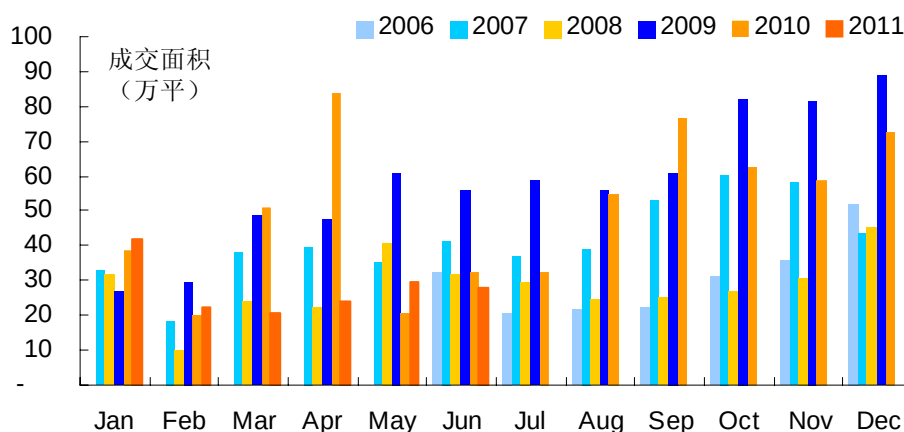
图 68: 无锡住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月成交面积 27.8 万平米，09 年同期成交 55.9 万平米，10 年成交 32.6 万平米。

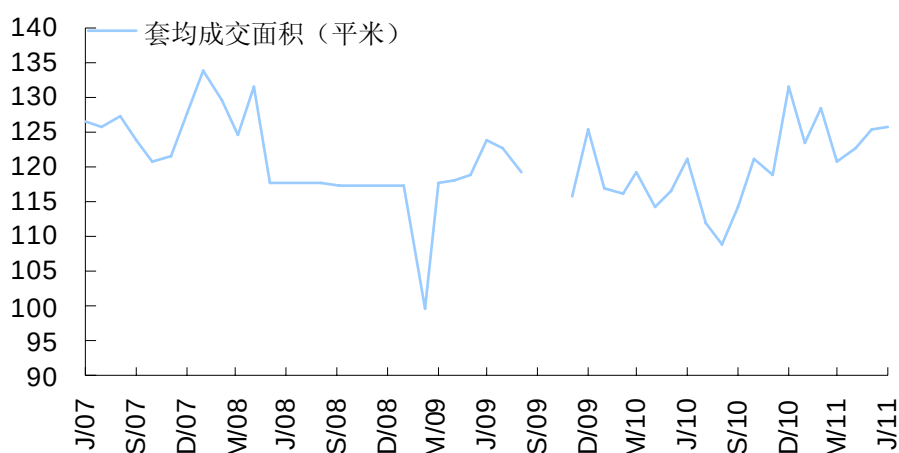
图 69: 无锡住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月套均成交面积 126 平米，
同比增长 3.8%，环比增长
0.3%。

图 70: 无锡住宅套均成交面积

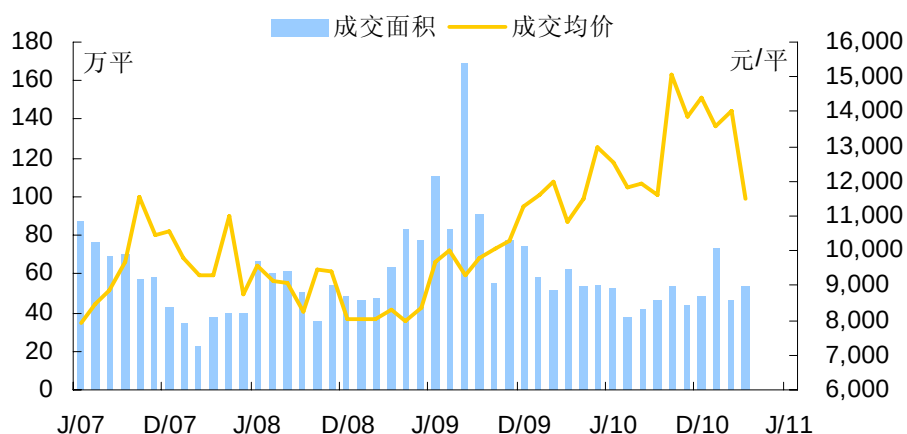


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州

广州暂缺本月数据。

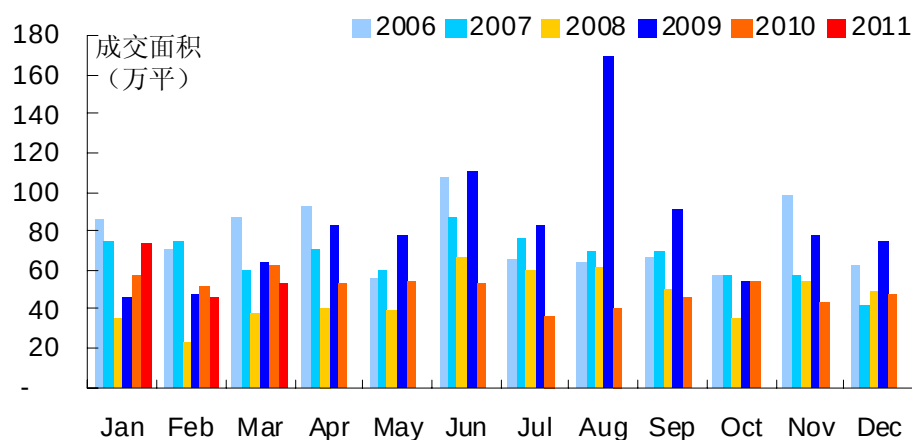
图 71: 广州住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

暂缺本月数据。

图 72: 广州住宅成交面积各年同期比较

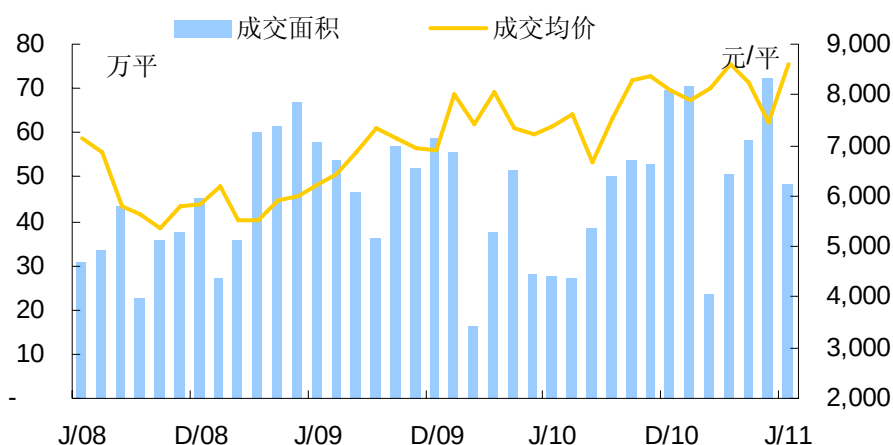


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 东莞

本月住宅成交 4959 套，成交面积 48.2 万平方米，成交均价 8613 元/平方米，同比分别增长 81.1%、75.1%和 16.5%，环比分别下降 21.3%、33.5%和上升 15.7%。

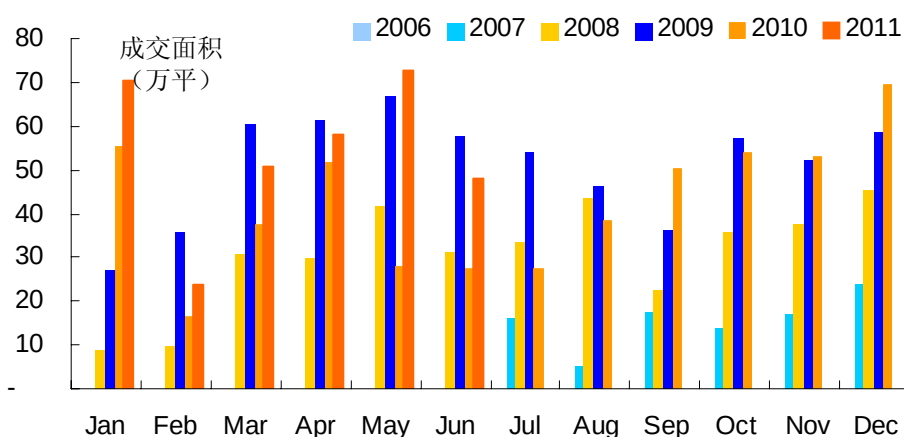
图 73: 东莞住宅成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅成交面积 48.2 万平方米，08 年同期成交面积 30.9 万平方米，09 年同期成交 57.6 万平方米，10 年同期 27.5 万平方米。

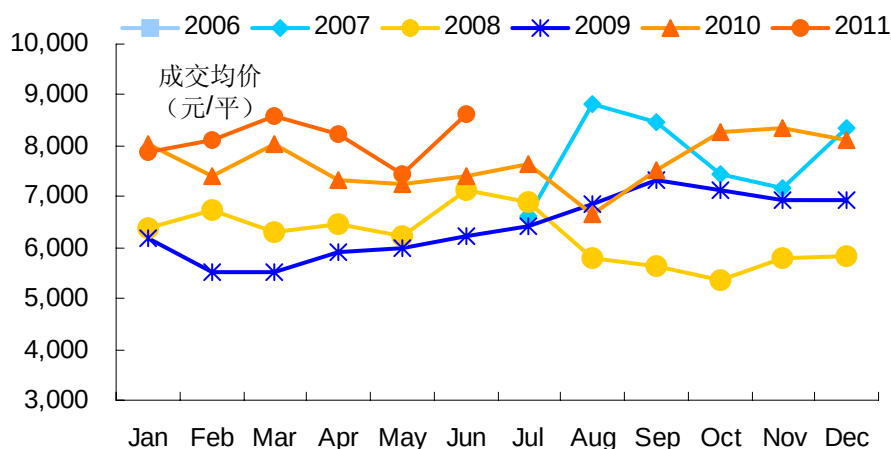
图 74: 东莞住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅成交均价 8613 元/平方米。10 年同期均价为 7392 元/平方米，09 年同期为 6243 元/平方米。

图 75: 东莞住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 97 平米，同比和环比分别下降 3.3%和 15.6%。

图 76: 东莞住宅套均成交面积

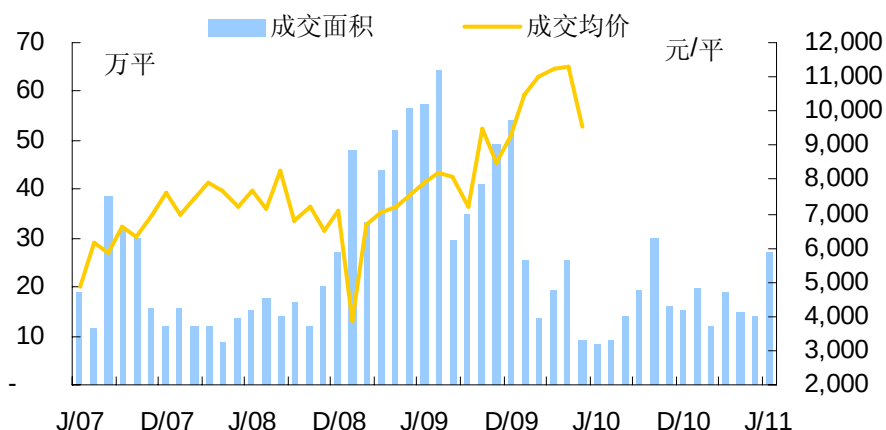


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 福州

本月住宅成交 2727 套, 成交面积 27.0 万平方米, 同比分别上升 251%和 222.3%, 环比分别上升 137.1%和 95.2%。

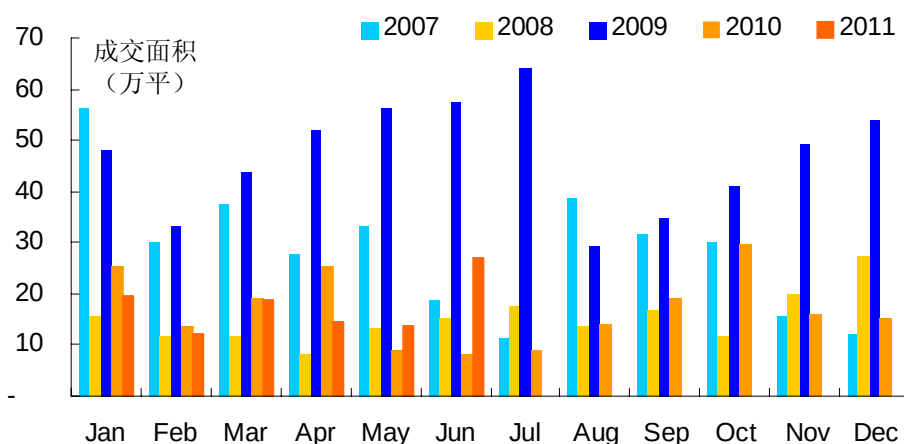
图 77: 福州住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅成交面积 27.0 万平方米, 08 年同期成交面积 15.1 万平方米, 09 年同期成交面积 53.8 万平方米, 10 年同期成交 8.4 万平方米。

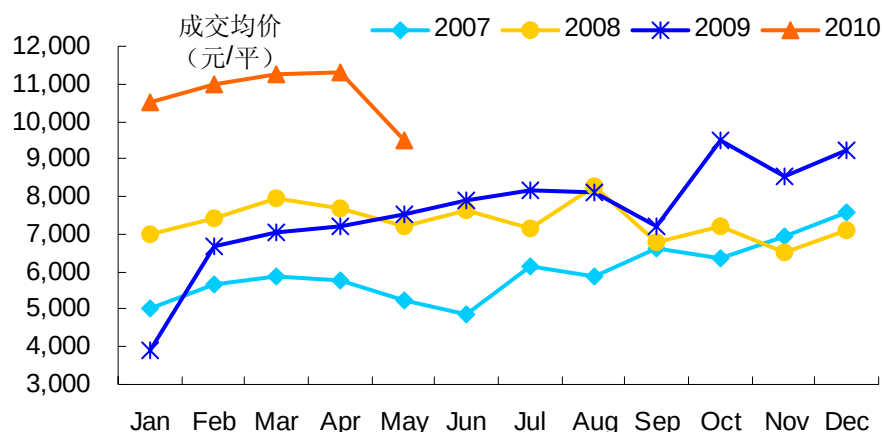
图 78: 福州住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

福州房管局 10 年 6 月开始不公布销售均价。

图 79: 福州住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月住宅套均成交面积为 99 平方米, 同比和环比分别降 8.2%和 17.7%。

图 80: 福州住宅套均成交面积

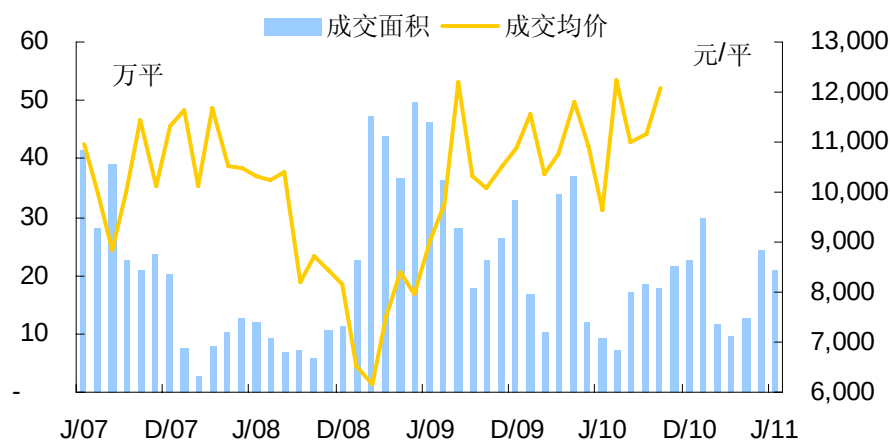


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 厦门

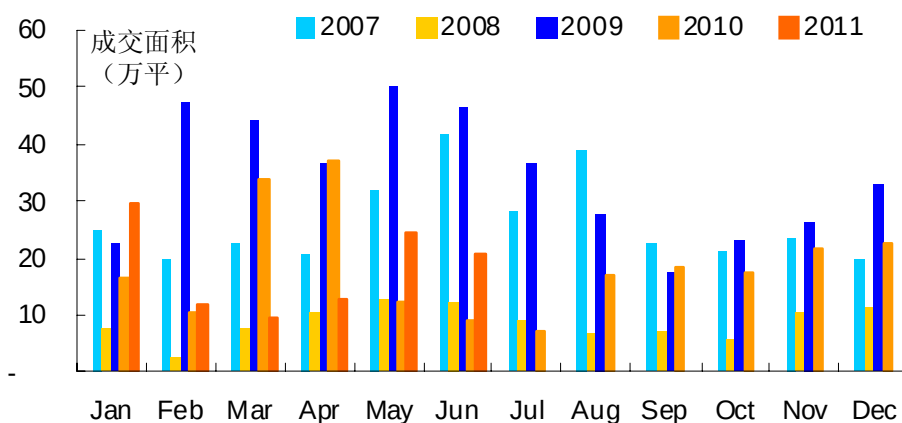
本月成交 20.8 万平米, 同比升 122.5%, 环比降 15%。

图 81: 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

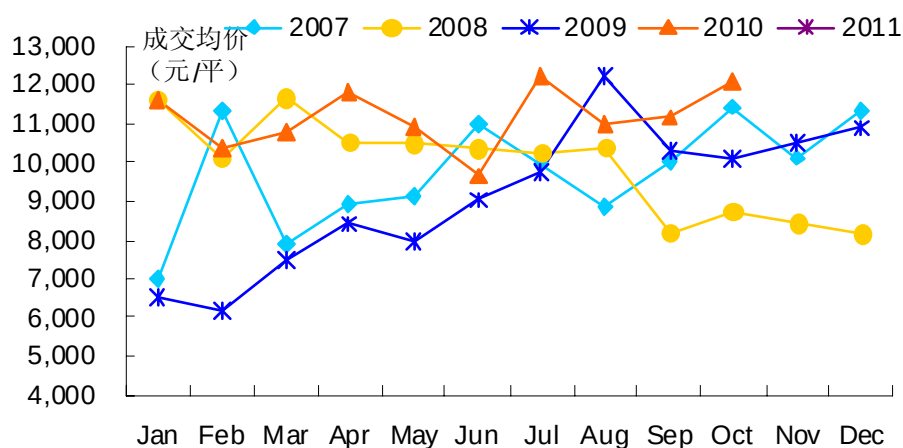
图 82: 厦门住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

10年11月起厦门房管局暂不公布房价数据。

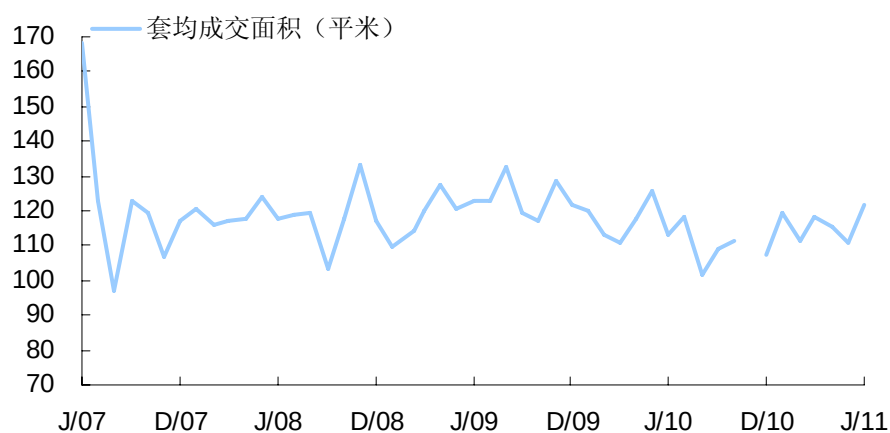
图 83: 厦门住宅成交均价各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月套均成交面积 122 平米，同比上升 7.4%，环比上升 9.9%。

图 84: 厦门住宅套均成交面积

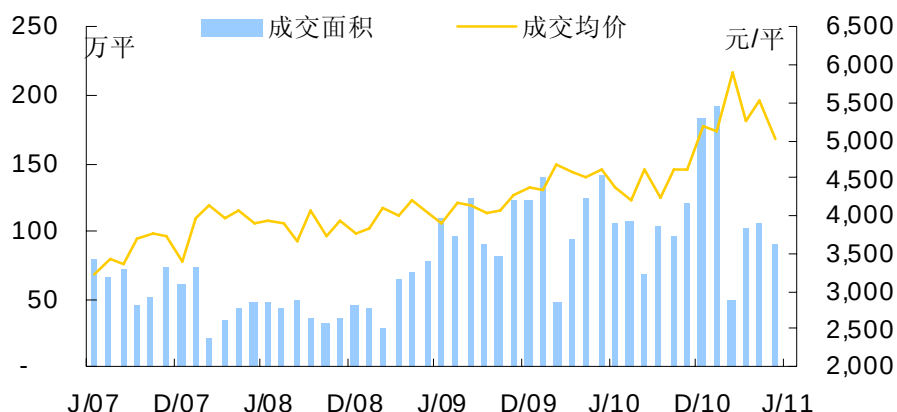


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 长沙

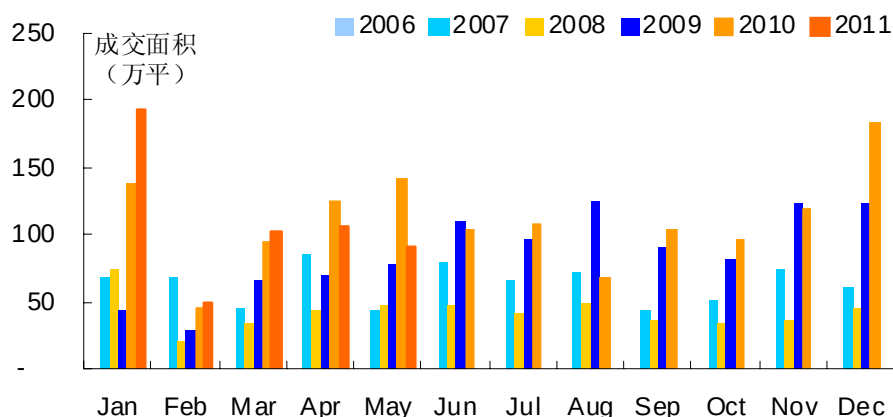
本月暂无数据

图 85: 长沙住宅成交情况



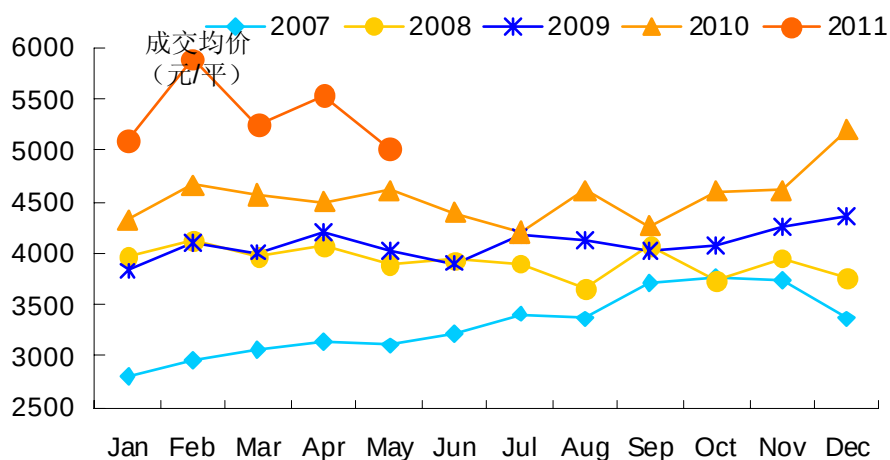
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 86: 长沙住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 87: 长沙住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

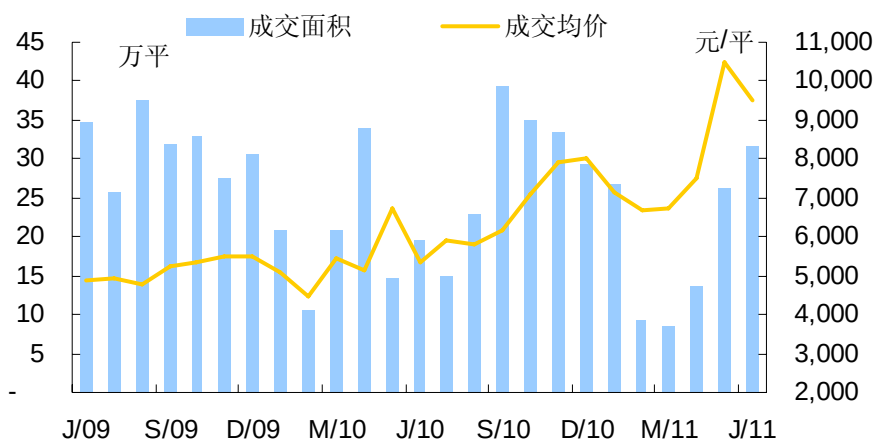
■ 南昌

南昌本月成交面积 31.6 万平方米，成交均价 9511.2 元/平方米，同比分别上升 61.3% 和 78.8%，环比分别上升 21.0% 和下降 9.2%。

南昌本月成交面积 31.6 万平方米，10 年同期为 19.6 万平方米，09 年同期为 34.7 万平方米。

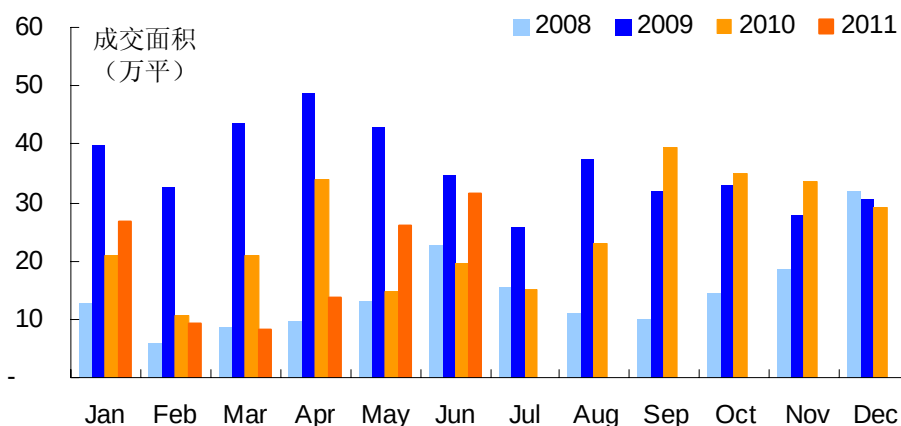
南昌本月成交均价为 9511 元/平方米，10 年同期为 5321 元/平方米，09 年同期为 4863 元/平方米。

图 88: 南昌住宅成交情况



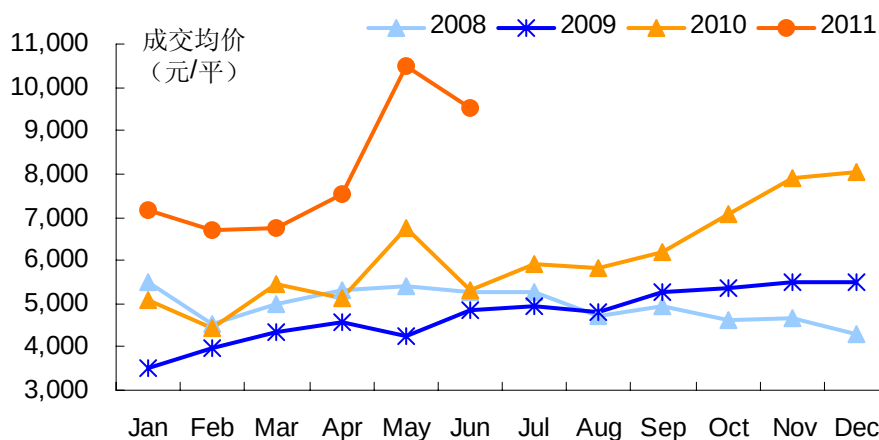
资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

图 89: 南昌住宅成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

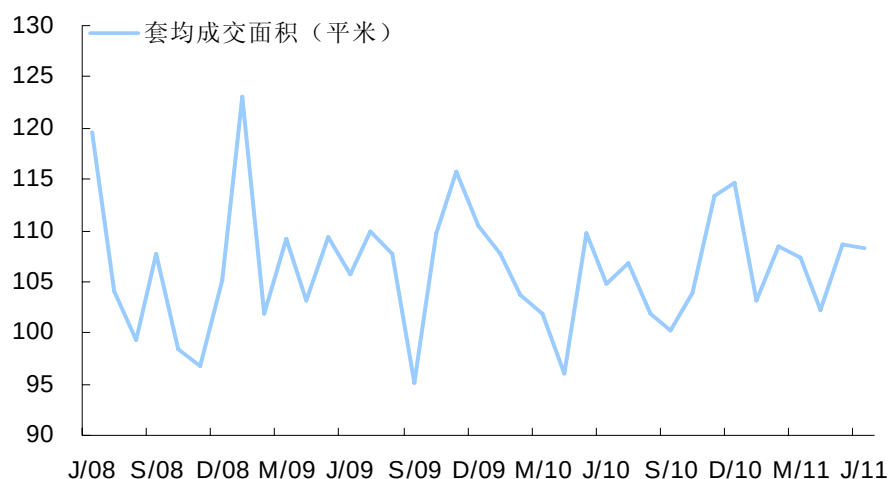
图 90: 南昌住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

南昌本月套均成交面积为 108 平方米，同比上升 3.4%，环比下降 0.4%

图 91: 南昌住宅套均成交面积

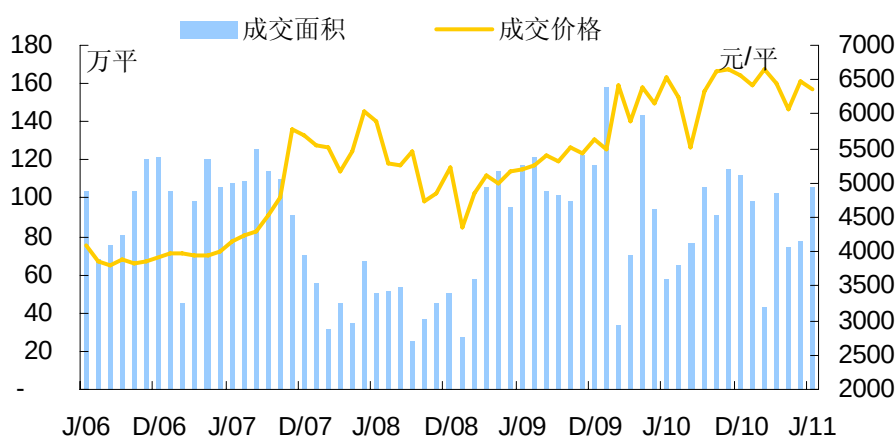


资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ 武汉

本月成交 105.9 万平米，成交均价 6357 元/平米，同比分别上升 83.3%和下降 2.6%，环比分别上升 37.1%和下降 1.7%

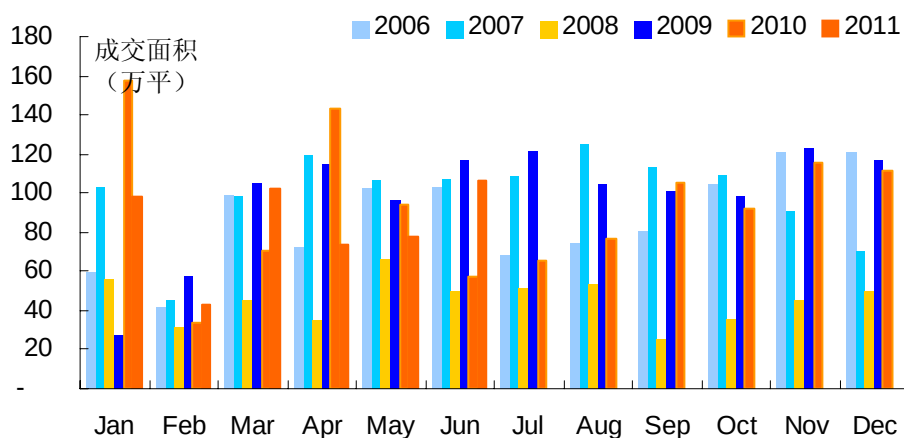
图 92: 武汉住宅成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月商品住宅成交 106 万平米，08 年同期 49.9 平米，09 年 117.1 万平米，10 年 58 万平米。

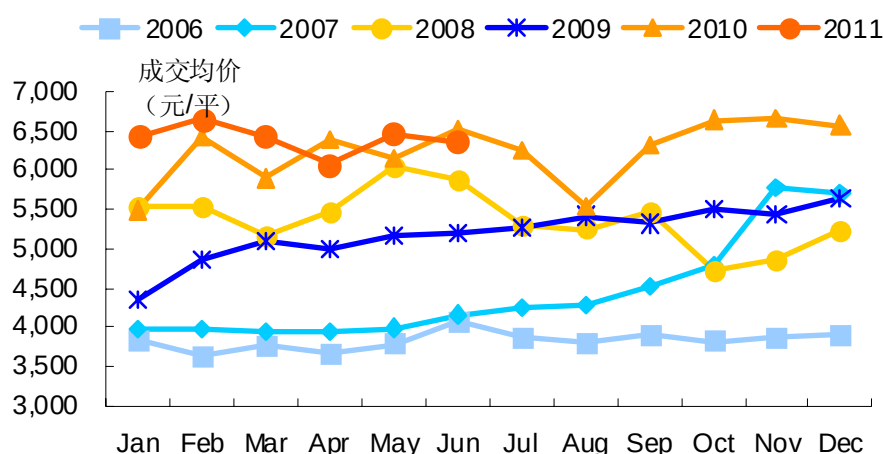
图 93: 武汉住宅成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

武汉本月成交均价为 6357，08 年 5887 元/平米，09 年 5195 元/平米，10 年 530 元/平米。

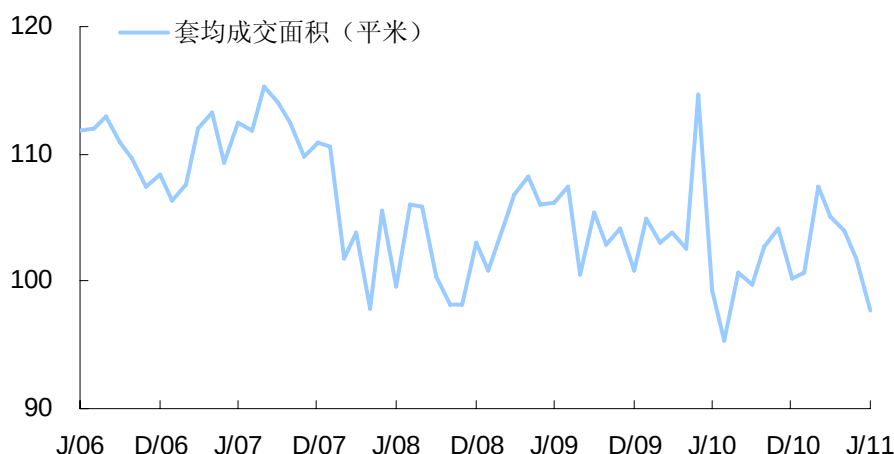
图 94: 武汉住宅成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月商品住宅套均成交面积为 98 平米，同比下降 1.5%，环比下降 4%。

图 95: 武汉住宅套均成交面积

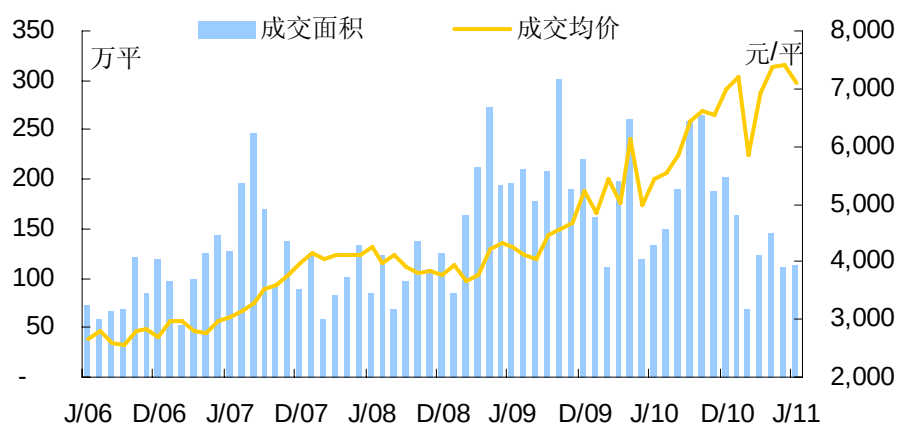


资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 重庆

商品房成交 12979 套，成交面积 114.2 万平，同比分别减 8.5%和 14.2%，环比分别升 1.0%和 2.4%。商品房成交均价 7101 元/平，同比上涨 30.4%，环比下跌 4.4%。

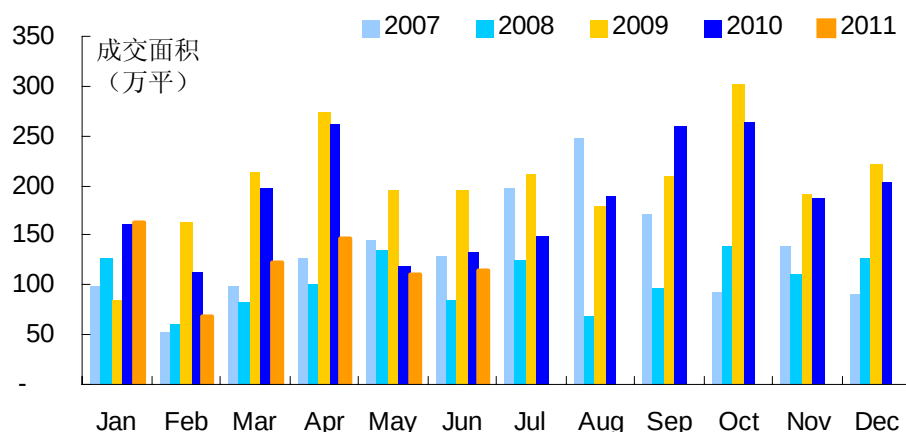
图 96: 重庆商品房成交情况



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月商品房成交 114 万平米，07 年同比月成交 128 万平米，08 年 85.1 万平米，09 年 195.6 万平米，10 年 133 万平米。

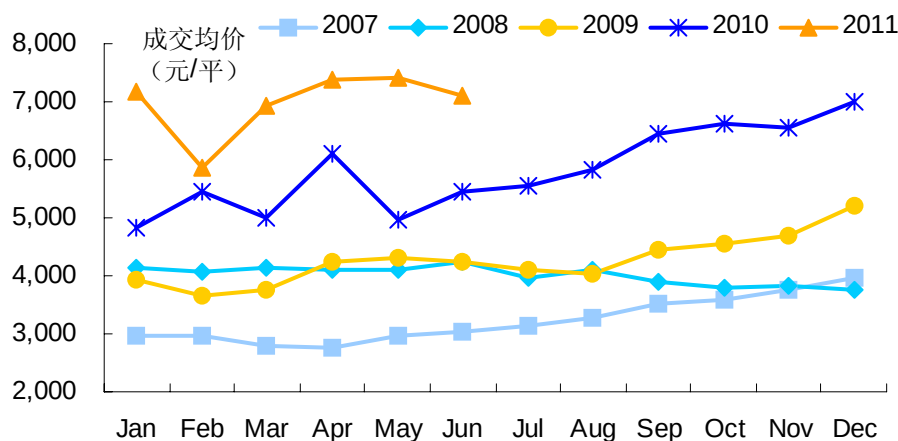
图 97: 重庆商品房成交面积各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

07 年同期均价 3033 元/平米，08 年 4242 元/平米，09 年 4250 元/平米，10 年 5444 元/平米。

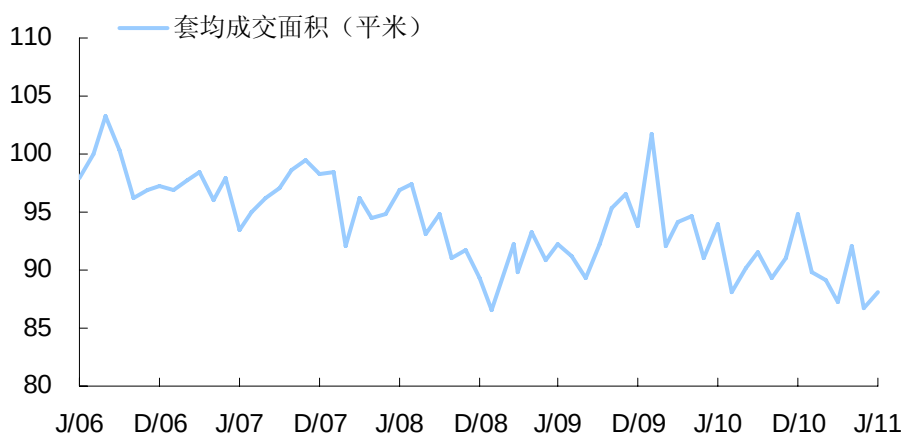
图 98: 重庆商品房成交均价各年同期比较



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

本月商品房套均成交面积为 88 平米，同比下降 6.3%，环比上升 1.4%。

图 99: 重庆商品房套均成交面积



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 成都

本月商品房成交面积 69.3 万平米，同比降 10.1%，环比升 0.7%。

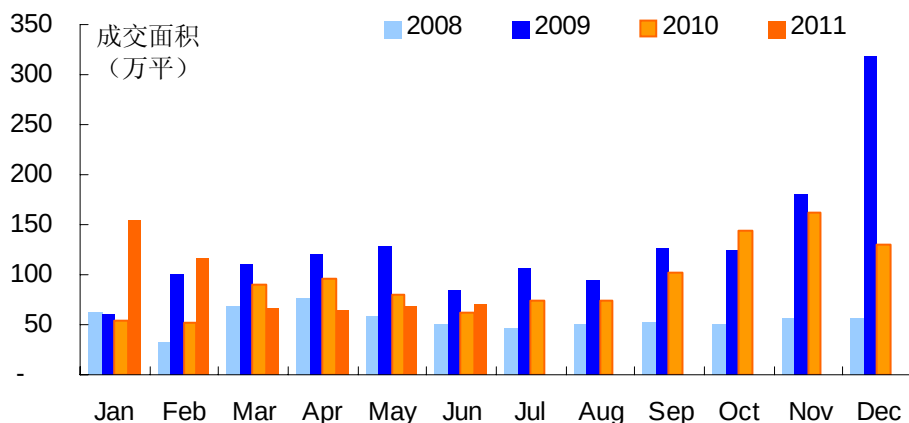
图 100: 成都商品房成交情况



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

本月商品房成交 69.3 万平米，09 年同比月成交 83.3 万平米，10 年同比月 62.9 万平米。

图 101: 成都商品房成交面积各年同期比较



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

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: 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	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