

## 房地产

署名人: 李少明

S0960511080001

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

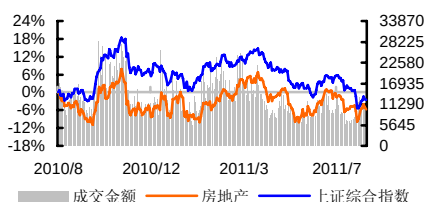
评级调整: 维持

## 行业基本资料

|          |       |
|----------|-------|
| 上市公司家数   | 112   |
| 总市值(亿元)  | 9073  |
| 占A股比例(%) | 3.25% |
| 平均市盈率(倍) | 84.99 |

## 行业表现

| (%)    | 1M    | 3M    | 6M     |
|--------|-------|-------|--------|
| 房地产    | -4.16 | -6.50 | -1.67  |
| 上证综合指数 | -7.76 | -8.82 | -11.13 |



## 相关报告

《成交量持续下降, 整体均价回落-25个城市周交易报(8.8-8.14)》2011-8-16

《投资增速小幅回升, 销售增速仍处低位》2011-8-10

## 房地产行业

看好

一线和部分二线城市调控显效, 限购扩大其他城市也将降温  
-主要城市房地产市场月报(2011-7)

## 投资要点:

- 一手房成交面积: 20个城市、一线城市、二线城市环比均降1%; 20个城市同比增11%, 一线城市增16%, 二线城市增9%; 20个城市较10年平均水平低16%; 一线城市低15%, 二线城市低17%。一线城市中, 京、沪、深环比分别增2%、4%、26%, 杭州、广州分别降4%、29%。二线城市中, 厦门环比增47%创10年以来新高, 南京、长沙、青岛、大连、天津、天津环比增一成以上。
- 二手房成交面积: 7个城市环比降18%, 同比降25%, 较10年平均水平低47%。深7月11日起对二手房交易按评估价征税, 7月成交量环比下降41%; 成都环比大幅下降74%; 仅京、长沙环比小幅回升。
- 一手房价分析: 多数城市均价上涨。13个城市中, 9个城市环比上涨, 3个下跌, 1个持平; 与10年底均价相比9个城市上涨, 4个下跌。综合各城市整体均价、分区均价、新盘开盘价格与上期对比情况, 我们认为京、沪、深等一线城市楼盘价格整体呈下跌或持平态势, 而天津、长沙、南昌、沈阳、大连、重庆等二线城市楼盘价格整体仍呈持平或上涨态势, 仅有部分楼盘有实质性降价。一线城市房价水平最高, 受关注度最高, 各方面压力最大, 调控政策最严厉, 因此成效最显著。二线城市调控政策较宽松, 很多城市仅在主城区限购, 此外多数二线城市正在大力建设“新区”, 随着配套实施的完善“新区”的楼盘价格持续上涨。
- 一手房可售面积: 增速放缓。12个城市可售面积环比升1%, 同比增27%; 一线城市环比降1%, 同比增16%; 二线城市环比升2%, 同比增16%。
- 一手房去化时间: 环比、同比均微降。12个城市整体去化时间10.7个月, 环比月为11.4个月, 同比月为13.1个月。
- 7月成交量环比微降, 可售量微增, 符合我们的预期。调控严厉的一线城市政策效果显现, 楼盘价格整体呈持平或下跌态势, 二线城市也有部分楼盘实质性降价。调控取得阶段性成效, 等到二三线城市限购扩大带来的调控效果。在银根紧缩下二三线城市限购扩大下, 金九银十难以出现部分开发商期待的“价量齐升”的盛况。库存的上升政策的落实更有利于房价降温带来的行业性的机会。

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。

| 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  | 13.36 | 9.84  | 7.32  | 5.63  | 推荐   |
| 000002 | 万科A  | 0.66  | 0.89  | 1.21  | 1.53  | 12.41 | 9.23  | 6.80  | 5.38  | 推荐   |
| 000024 | 招商地产 | 1.17  | 1.52  | 1.98  | 2.51  | 16.03 | 12.34 | 9.49  | 7.49  | 强烈推荐 |
| 600376 | 首开股份 | 0.90  | 1.24  | 1.46  | 1.90  | 13.14 | 9.50  | 8.09  | 6.22  | 推荐   |
| 600266 | 北京城建 | 1.35  | 1.69  | 2.19  | 28.53 | 10.07 | 8.06  | 6.20  | 0.48  | 推荐   |
| 000616 | 亿城股份 | 0.46  | 0.62  | 0.84  | 1.13  | 8.72  | 6.46  | 4.79  | 3.55  | 推荐   |
| 002244 | 滨江集团 | 0.71  | 0.85  | 1.28  | 1.66  | 13.96 | 11.74 | 7.79  | 6.02  | 推荐   |
| 000718 | 苏宁环球 | 0.38  | 0.49  | 0.63  | 0.76  | 23.01 | 17.83 | 13.71 | 12.23 | 推荐   |
| 600823 | 世茂股份 | 0.75  | 1.15  | 1.64  | 2.27  | 18.59 | 12.05 | 8.46  | 6.12  | 推荐   |

## 目 录

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| <b>1、住宅（或商品房）整体成交情况</b>               | <b>3</b>  |
| 1.1 一手房成交面积                           | 3         |
| 1.2 二手房成交面积                           | 4         |
| 1.3 一手房成交均价                           | 5         |
| 1.4 一手房库存情况                           | 6         |
| <b>2、主要城市一手房成交情况</b>                  | <b>8</b>  |
| 2.1 一线城市                              | 8         |
| 2.2 二线城市                              | 9         |
| <b>3、主要城市二手房成交情况</b>                  | <b>11</b> |
| <b>4、主要城市一手房价格分析</b>                  | <b>12</b> |
| 4.1、一线城市                              | 12        |
| 1、北京：均价环比涨 9%，楼盘价格整体呈下跌或持平态势          | 12        |
| 2、上海：均价环比微涨 3%，楼盘价格整体呈下跌或持平态势         | 13        |
| 3、深圳：均价环比大幅上涨 18%，结构因素主导，楼盘价格普遍止涨或下调  | 14        |
| 4、广州：均价环比涨 2%，套均面积环比增 2%              | 15        |
| 4.2 二线城市                              | 15        |
| 1、天津：均价环比跌 2%，楼盘价格整体呈持平或下跌态势          | 15        |
| 2、长沙：均价环比涨 3%，楼盘价格整体呈持平或上涨态势的概率较大     | 16        |
| 3、南昌：均价环比涨 14%创新高，楼盘价格整体呈持平或上涨态势的概率较大 | 17        |
| 4、沈阳：均价环比涨 2%创新高，楼盘价格整体呈持平态势的概率较大     | 18        |
| 5、大连：均价环比涨 13%创新高，楼盘价格整体呈上涨或持平态势的概率较大 | 19        |
| 6、重庆：均价环比涨 1%，楼盘价格整体呈持平态势的概率较大        | 19        |
| 7、武汉：均价环比微跌，套均面积环比增 1%                | 20        |
| 8、无锡：成交均价环比跌 4%，套均面积环比降 3%            | 21        |
| 9、东莞：均价环比涨 2%创新高，套均面积环比略降             | 21        |
| <b>5、主要城市一手房库存情况</b>                  | <b>22</b> |
| 5.1 一线城市                              | 22        |
| 5.2 二线城市                              | 22        |

# 1、住宅（或商品房）整体成交情况

## 1.1 一手房成交面积

图 1：20 个一二线城市：环比略降，同比增 10%

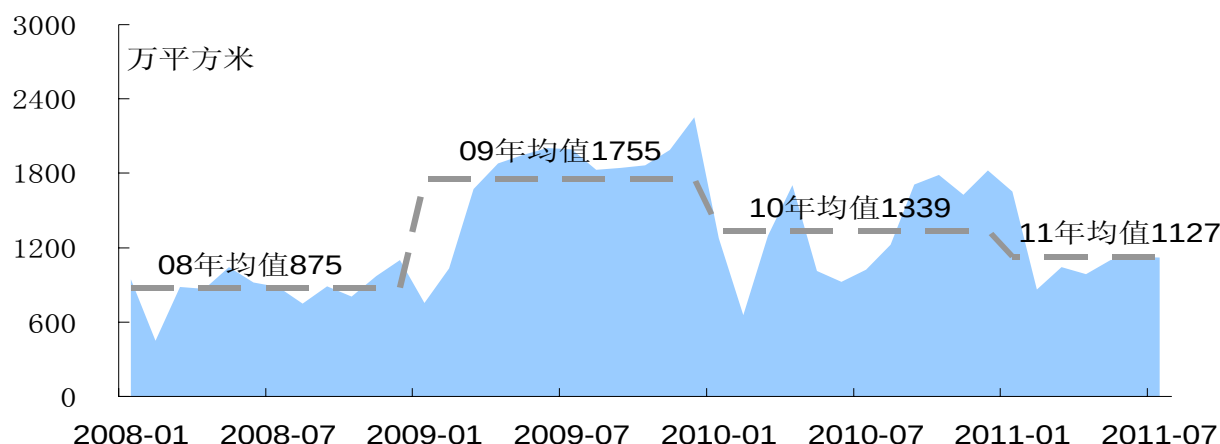


图 2：5 个一线城市：环比略降，同比升 16%

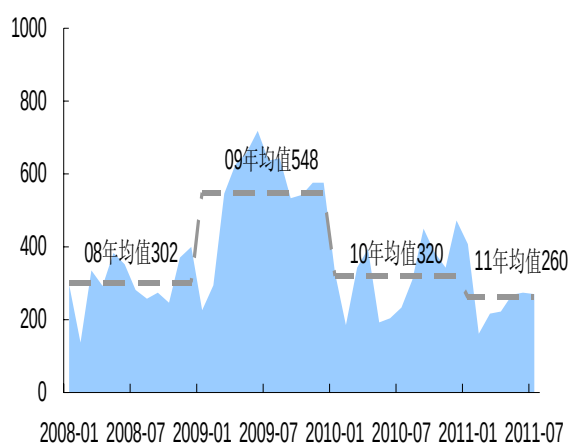
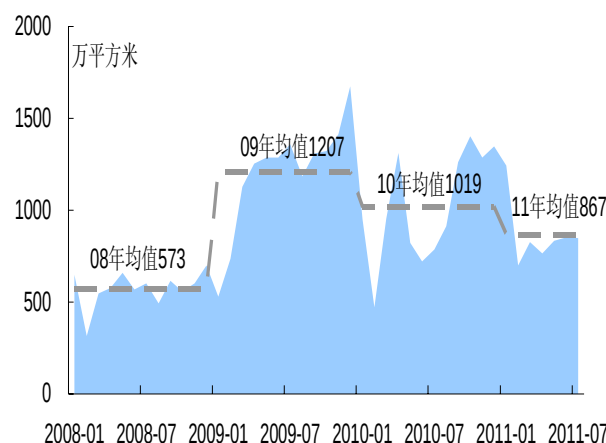


图 3：15 个二线城市：环比略降，同比增 8%



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：一手房成交面积走势覆盖 18 个城市，包括北京、上海、杭州、深圳、广州 5 个一线城市，以及天津、重庆、成都、南京、苏州、无锡、大连、青岛、长沙、南昌、福州、厦门、东莞、沈阳、武汉 15 个二线城市。

表 1：主要城市 2011 年 7 月住宅/商品房成交量

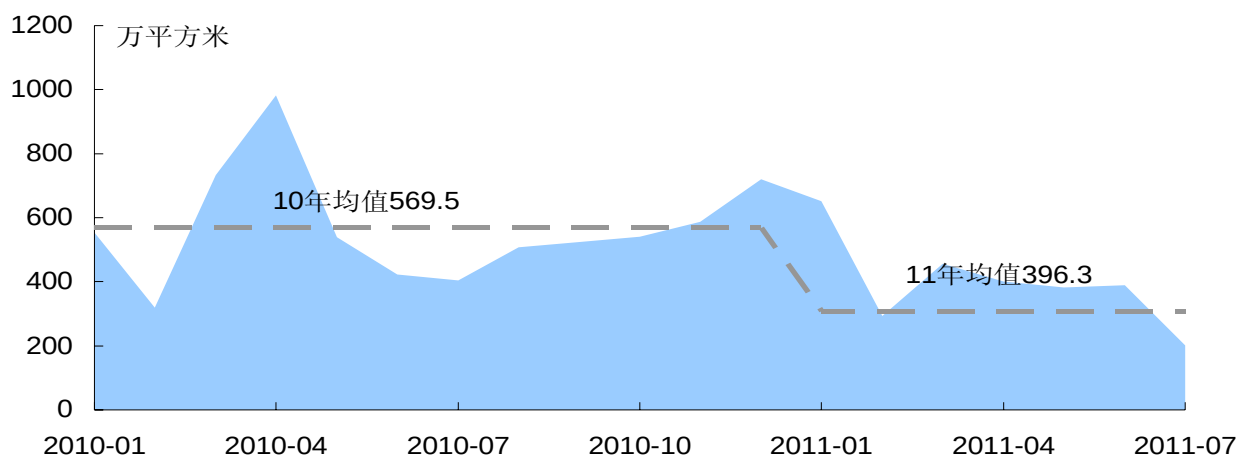
|    |     | 成交面积    |         |         |       |      |      |        | 成交套数    |         |         |      |      |
|----|-----|---------|---------|---------|-------|------|------|--------|---------|---------|---------|------|------|
|    |     | 2011/07 | 2010/07 | 2011/06 | 10 年  |      |      | 较 10 年 | 2011/07 | 2010/07 | 2011/06 | 同比   |      |
|    |     |         |         |         | 均值    | 同比   | 环比   |        |         |         |         | 同比   | 环比   |
| 北京 | 住宅  | 64.7    | 56.1    | 63.5    | 87.1  | 15%  | 2%   | -26%   | 5083    | 4729    | 5662    | 7%   | -10% |
| 上海 | 住宅  | 116.0   | 106.6   | 111.0   | 131.8 | 9%   | 4%   | -12%   | 11190   | 11287   | 10668   | -1%  | 5%   |
| 杭州 | 商品房 | 17.4    | 19.5    | 18.2    | 24.2  | -10% | -4%  | -28%   | 1875    | 1856    | 1917    | 1%   | -2%  |
| 深圳 | 住宅  | 33.8    | 14.2    | 26.7    | 26.7  | 138% | 26%  | 27%    | 3838    | 1679    | 3058    | 129% | 26%  |
| 广州 | 住宅  | 39.0    | 37.5    | 54.7    | 50.4  | 4%   | -29% | -23%   | 3424    | --      | 4892    |      | -30% |

|         |     |       |       |       |       |      |      |      |         |        |         |      |      |
|---------|-----|-------|-------|-------|-------|------|------|------|---------|--------|---------|------|------|
| 天津      | 住宅  | 84.4  | 62.9  | 75.9  | 85.4  | 34%  | 11%  | -1%  | 7963    | 5603   | 7490    | 42%  | 6%   |
| 武汉      | 商品房 | 86.3  | 65.0  | 105.9 | 93.5  | 33%  | -19% | -8%  | 8713    | 6816   | 10839   | 28%  | -20% |
| 重庆      | 商品房 | 93.8  | 148.9 | 114.3 | 186.4 | -37% | -18% | -50% | 10155   | 16886  | 12979   | -40% | -22% |
| 成都      | 住宅  | 69.5  | 74.4  | 69.3  | 93.5  | -7%  | 0%   | -26% | --      | --     | --      |      |      |
| 南京      | 住宅  | 34.2  | 19.1  | 28.4  | 44.6  | 79%  | 20%  | -23% | 3168    | 1512   | 2761    | 110% | 15%  |
| 苏州      | 住宅  | 33.4  | 22.5  | 38.1  | 43.1  | 48%  | -12% | -23% | 3012    | 1997   | 3358    | 51%  | -10% |
| 无锡      | 住宅  | 30.0  | 32.3  | 27.8  | 50.3  | -7%  | 8%   | -40% | 2452    | 2885   | 2206    | -15% | 11%  |
| 大连      | 住宅  | 18.8  | 15.8  | 16.7  | 26.9  | 19%  | 13%  | -30% | 2135    | 1494   | 1792    | 43%  | 19%  |
| 青岛      | 住宅  | 78.3  | 67.6  | 71.4  | 82.2  | 16%  | 10%  | -5%  | 7951    | 6923   | 7230    | 15%  | 10%  |
| 长沙      | 住宅  | 103.0 | 106.9 | 86.3  | 110.7 | -4%  | 19%  | -7%  | 13933   | 9491   | 7610    | 47%  | 83%  |
| 南昌      | 住宅  | 20.4  | 15.0  | 22.1  | 24.6  | 36%  | -8%  | -17% | 1924    | 1401   | 2131    | 37%  | -52% |
| 福州      | 住宅  | 17.3  | 9.1   | 27.0  | 17.0  | 90%  | -36% | 2%   | 1633    | 844    | 2727    | 93%  | -40% |
| 厦门      | 住宅  | 30.7  | 7.2   | 20.8  | 18.7  | 325% | 47%  | 64%  | 2470    | 611    | 1712    | 304% | 44%  |
| 东莞      | 住宅  | 46.8  | 27.2  | 48.2  | 42.4  | 72%  | -3%  | 10%  | 4823    | 3271   | 4959    | 47%  | -3%  |
| 沈阳      | 住宅  | 118.1 | 118.1 | 118.2 | 117.6 | 0%   | 0%   | 0%   | 12907   | 13121  | 12995   | -2%  | -1%  |
| 一线城市    |     | 271   | 234   | 274   | 320   | 16%  | -1%  | -15% | 25,410  | 19,551 | 26,197  | 30%  | -3%  |
| 二线城市    |     | 865   | 792   | 870   | 1,037 | 9%   | -1%  | -17% | 83,239  | 72,855 | 80,789  | 14%  | 3%   |
| 20个可比城市 |     | 1,136 | 1,026 | 1,145 | 1,357 | 11%  | -1%  | -16% | 108,649 | 92,406 | 106,986 | 18%  | 2%   |

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。

## 1.2 二手房成交面积

图 4：7 个一二线城市：环比降 18%，同比降 25%



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

注：二手房成交面积走势覆盖 7 个城市，包括北京、深圳、天津、成都、南京、无锡、长沙。

表 2: 主要城市 2011 年 7 月二手房成交量

|         |     | 成交面积(万平方米)  |             |             |            |      |      |               | 成交套数(套)     |             |             |      |      |
|---------|-----|-------------|-------------|-------------|------------|------|------|---------------|-------------|-------------|-------------|------|------|
|         |     | 2011/<br>07 | 2010/<br>07 | 2011/<br>06 | 10 年<br>均值 | 同比   | 环比   | 较 10<br>年 均 值 | 2011/<br>07 | 2010/<br>07 | 2011/<br>06 | 同比   | 环比   |
| 北京      | 商品房 | 60.8        | 89.7        | 57.7        | 135.6      | -32% | 5%   | -55%          | 6602        | 9316        | 6337        | -29% | 4%   |
| 深圳      | 住宅  | 47.7        | 61.6        | 80.3        | 80.3       | -23% | -41% | -41%          | 5037        | 7525        | 9094        | -33% | -45% |
| 天津      | 住宅  | 31.0        | 35.8        | 31.2        | 47.9       | -13% | 0%   | -35%          | 3835        | 4505        | 3928        | -15% | -2%  |
| 成都      | 商品房 | 5.4         | 26.4        | 20.9        | 36.6       | -79% | -74% | -85%          | 632         | 2970        | 2356        | -79% | -73% |
| 南京      | 住宅  | 24.5        | 23.3        | 25.2        | 39.0       | 5%   | -3%  | -37%          | 2878        | 2853        | 2921        | 1%   | -1%  |
| 无锡      | 住宅  | 8.2         | 8.9         | 9.5         | 13.9       | -7%  | -13% | -41%          | 945         | 1013        | 1060        | -7%  | -11% |
| 长沙      | 住宅  | 23.2        | 22.1        | 21.7        | 25.2       | 5%   | 7%   | -8%           | 2936        | 2297        | 25980       | 28%  | 13%  |
| 7 个可比城市 |     | 200.9       | 267.7       | 246.3       | 378.5      | -25% | -18% | -47%          | 22865       | 30479       | 28294       | -25% | -19% |

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

## 1.3 一手房成交均价

图 5: 13 个一二线城市: 环比涨 2%, 同比涨 24%, 较 10 年底涨 3%

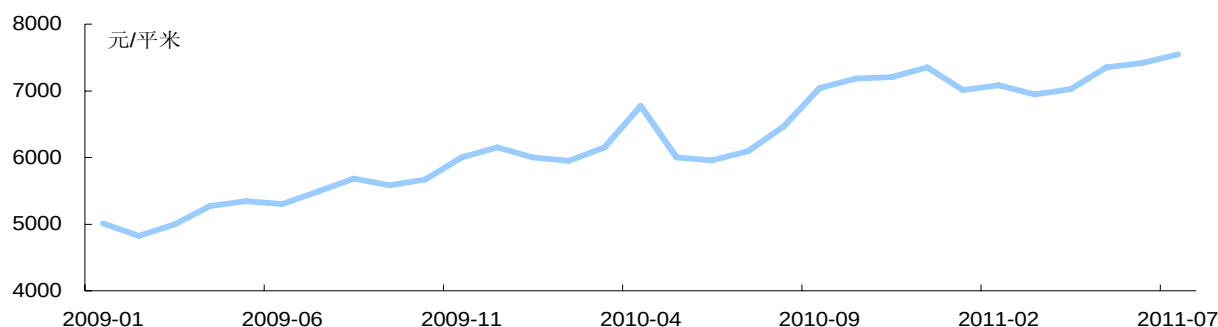
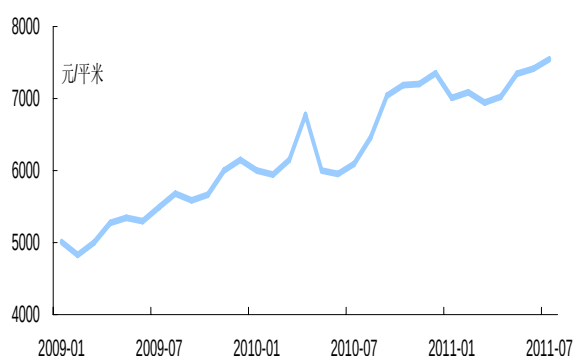
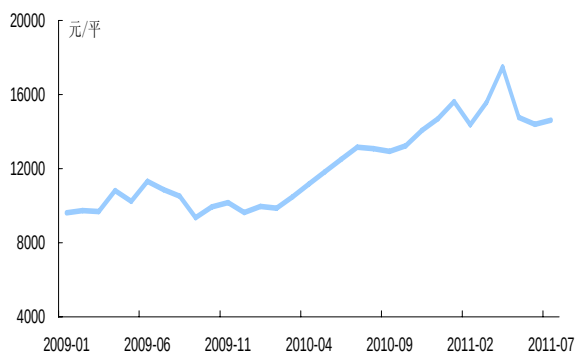


图 6: 4 个一线城市: 环比涨 9%, 同比涨 19%, 较 10 年底涨 2%

图 7: 9 个二线城市: 环比涨 2%, 同比涨 24%, 较 10 年底涨 3%



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

注: 一手房均价走势覆盖 11 个城市, 包括北京、上海、深圳、广州 4 个一线城市和天津、重庆、无锡、大连、长沙、南昌、东莞、沈阳、武汉 9 个二线城市。

表 3: 主要城市 2011 年 7 月住宅/商品房成交均价

|    |     | 2011/07 | 2010/07 | 2011/06 | 同比  | 环比  | 10 年底均价 | 较 10 年底涨幅 |
|----|-----|---------|---------|---------|-----|-----|---------|-----------|
| 北京 | 商品房 | 22,559  | 18,601  | 20,617  | 21% | 9%  | 20,554  | 10%       |
| 上海 | 住宅  | 14,977  | 13,003  | 14,569  | 15% | 3%  | 14,888  | 1%        |
| 深圳 | 住宅  | 20,940  | 18,179  | 17,828  | 15% | 17% | 18,304  | 14%       |
| 广州 | 住宅  | 13,218  | 11,829  | 12,914  | 12% | 2%  | 14,406  | -8%       |
| 天津 | 住宅  | 9,177   | 9,566   | 9,402   | -4% | -2% | 9,553   | -4%       |
| 武汉 | 商品房 | 6,347   | 6,241   | 6,357   | 2%  | 0%  | 6,572   | -3%       |
| 重庆 | 商品房 | 7,184   | 5,554   | 7,101   | 29% | 1%  | 6,985   | 3%        |
| 无锡 | 住宅  | 8,515   | 7,672   | 8,879   | 11% | -4% | 9,187   | -7%       |
| 大连 | 住宅  | 13,402  | 12,169  | 11,894  | 10% | 13% | 10,648  | 26%       |
| 长沙 | 住宅  | 5,870   | 4,212   | 5,729   | 39% | 2%  | 5,200   | 13%       |
| 南昌 | 住宅  | 9,026   | 5,903   | 7,935   | 53% | 14% | 8,020   | 13%       |
| 东莞 | 住宅  | 8,783   | 7,633   | 8,613   | 15% | 2%  | 8,093   | 9%        |
| 沈阳 | 住宅  | 6,100   | 4,735   | 6,327   | 29% | -4% | 5,363   | 14%       |

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

## 1.4 一手房库存情况

图 8: 9 个一二线城市: 可售面积环比持平, 去化时间环比微降 2%

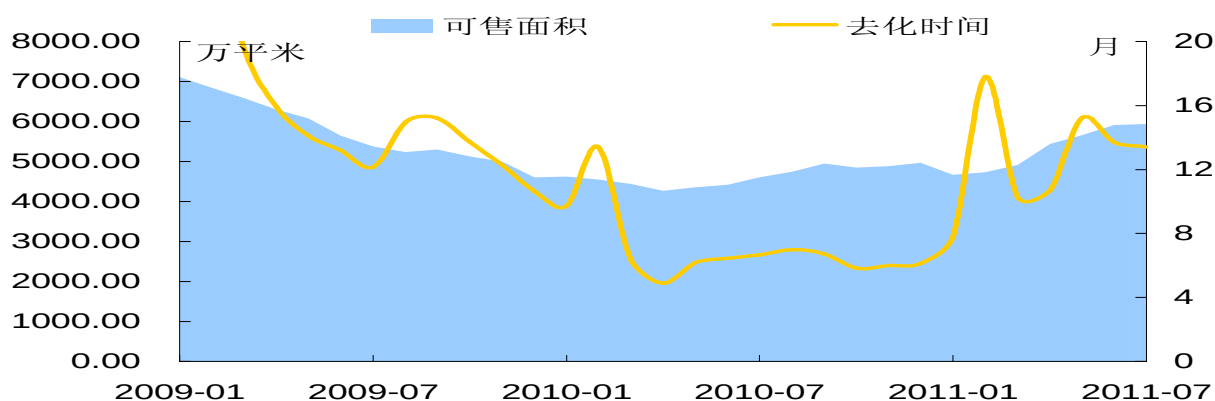


图 9: 3 个一线城市: 可售面积环比降 1%, 去化时间降 7%

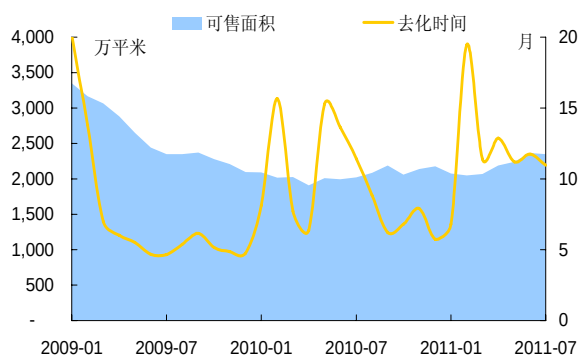
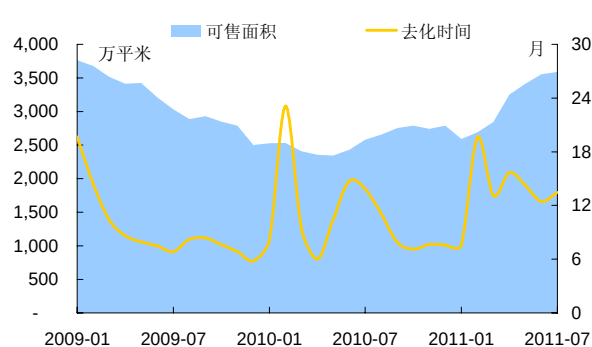


图 10: 6 个二线城市: 可售面积环比增 1%, 去化时间升 8%



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

注: 一手房库存覆盖 9 个城市, 包括京、沪、深 3 个一线城市和福州、厦门、南昌、武汉、苏州、青岛 6 个二线城市。

表 4: 主要城市 2011 年 7 月住宅/商品房去库存化速度

|    |          | 可售面积    |      |     | 可售面积/本月成交面积 |         |         | 可售套数    |      |     | 可售套数/本月成交套数 |         |         |
|----|----------|---------|------|-----|-------------|---------|---------|---------|------|-----|-------------|---------|---------|
|    |          | 2011/07 | 同比   | 环比  | 2011/07     | 2010/07 | 2011/06 | 2011/07 | 同比   | 环比  | 2011/07     | 2010/07 | 2011/06 |
| 北京 | 商品房      | 1,353   | 10%  | -1% | 7.7         | 27.5    | 8.4     | 106,090 | 13%  | -2% | 20.9        | 19.8    | 19.2    |
| 上海 | 住宅       | 781     | 33%  | 0%  | 6.7         | 5.5     | 7.1     | 53,189  | 28%  | 0%  | 4.8         | 3.7     | 5.0     |
| 深圳 | 住宅       | 216     | 6%   | 1%  | 6.4         | 14.4    | 8.0     | 23,302  | 11%  | 4%  | 6.1         | 12.5    | 7.4     |
| 广州 | 住宅       | 379     | -17% | 4%  | 9.7         | 12.1    | 6.7     | 29,253  | -19% | 3%  | -           |         | 5.8     |
| 武汉 | 商品房      | 1,920   | 47%  | 0%  | 22.2        | 20.0    | 18.2    | 185,213 | 48%  | 0%  | 21.3        | 18.3    | 17.1    |
| 南京 | 住宅       | 420     | 24%  | 1%  | 12.3        | 17.8    | 14.6    | 36,155  | 25%  | 1%  | 11.4        | 19.1    | 13.0    |
| 苏州 | 住宅       | 362     | 29%  | -1% | 10.9        | 12.5    | 9.7     | 24,349  | 17%  | -3% | 8.1         | 10.4    | 7.5     |
| 青岛 | 住宅       | 780     | 38%  | 5%  | 10.0        | 8.3     | 10.4    | 74,014  | 33%  | 4%  | 9.3         | 8.0     | 9.8     |
| 长沙 | 住宅       | 495     | 7%   | 14% | 4.8         | 4.3     | 5.0     | --      |      |     |             |         |         |
| 南昌 | 住宅       | 103     | -14% | 13% | 5.1         | 8.1     | 4.1     | 9,823   | -39% | 11% | 5.1         | 11.5    | 4.1     |
| 福州 | 住宅       | 171     | 4%   | 4%  | 9.9         | 17.9    | 6.1     | 13,593  | 3%   | 4%  | 8.3         | 15.6    | 4.8     |
| 厦门 | 住宅       | 254     | 69%  | -2% | 8.3         | 20.8    | 12.4    | 19,416  | 61%  | -2% | 7.9         | 19.7    | 11.6    |
|    | 一线城市     | 2,350   | 16%  | -1% | 7.2         | 12.2    | 7.9     | 182,581 | 17%  | -1% | 9.1         | 8.8     | 9.5     |
|    | 二线城市     | 4,505   | 33%  | 2%  | 14.2        | 13.7    | 15.0    | 362,563 | 34%  | 1%  | 14.5        | 16.4    | 14.4    |
|    | 12 个可比城市 | 6,855   | 27%  | 1%  | 10.7        | 13.1    | 11.4    | 545,144 | 27%  | 0%  | 12.1        | 12.5    | 12.3    |

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

## 2、主要城市一手房成交情况

### 2.1 一线城市

图 11: 北京: 环比升 2%, 同比涨 15%

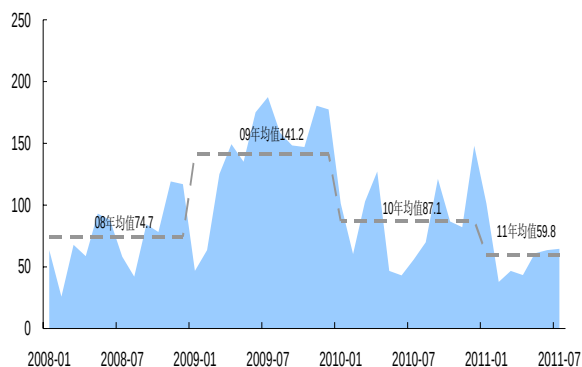


图 12: 上海: 环比升 3%, 同比升 15%

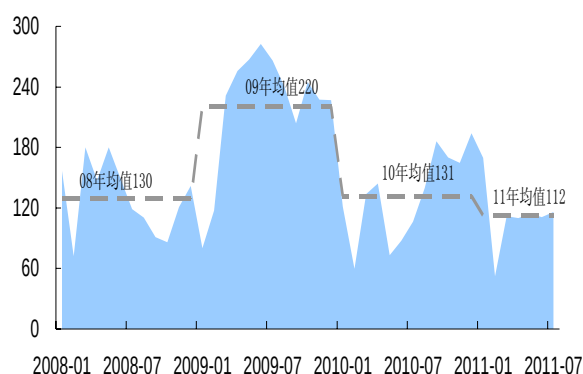


图 13: 杭州: 环比降 4%, 同比降 10%

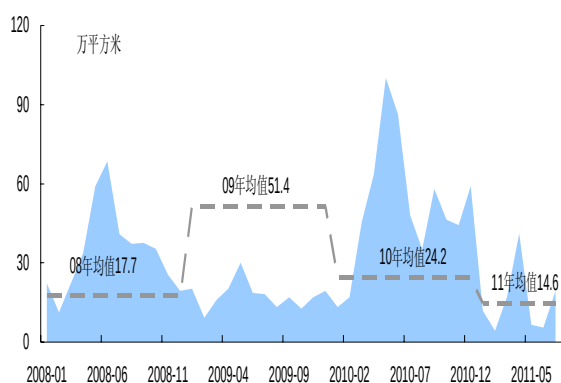


图 14: 深圳: 环比升 18%, 同比增 15%

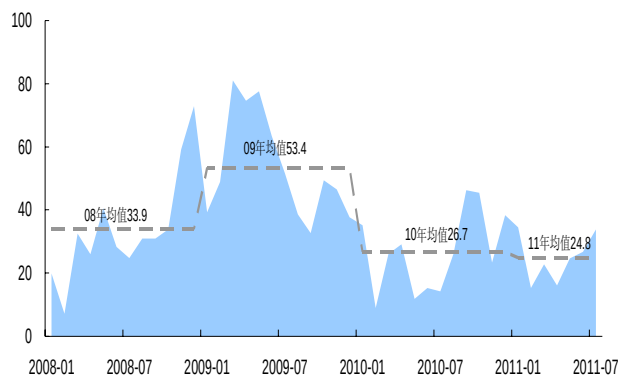
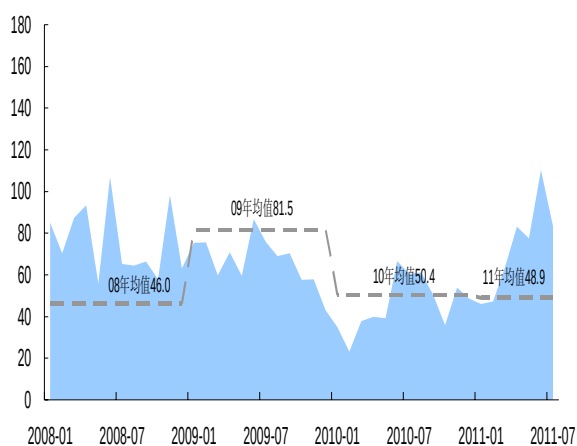


图 15: 广州: 环比降 29%, 同比增 4%



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院



## 2.2 二线城市

图 16: 天津: 环比涨 11%, 同比增 34%

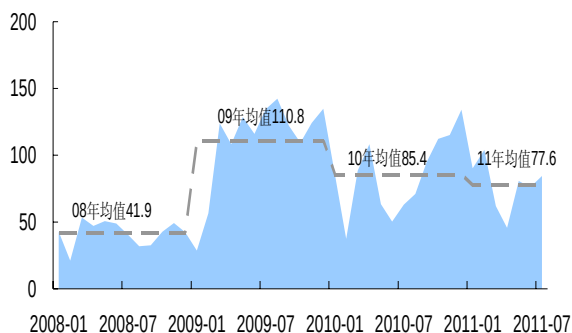


图 17: 苏州: 环比降 12%, 同比增 48%

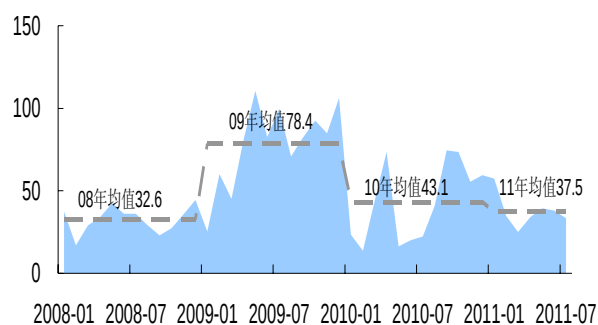


图 18: 南京: 环比升 20%, 同比涨 79%

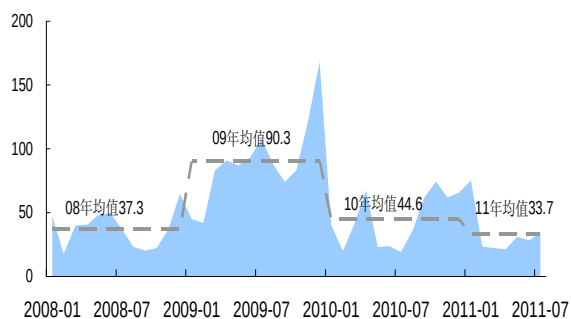


图 19: 重庆: 环比降 18%, 同比降 37%

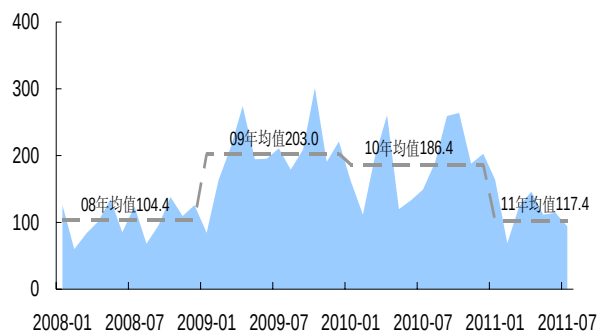


图 20: 沈阳: 环比略跌, 同比持平

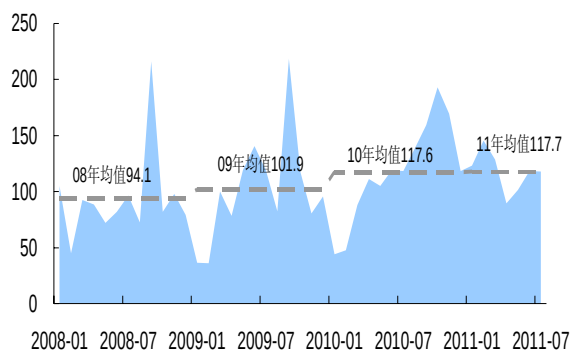


图 21: 青岛: 环比增 10%, 同比增 16%

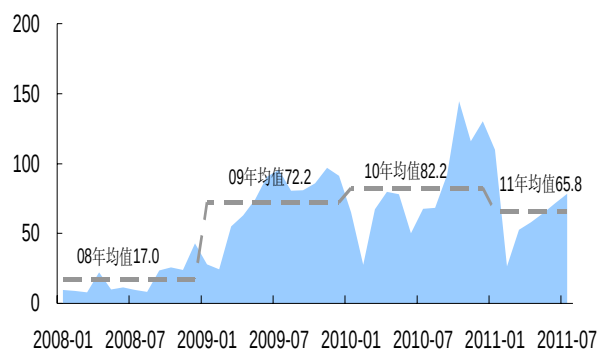


图 22: 成都: 环比持平, 同比降 7%

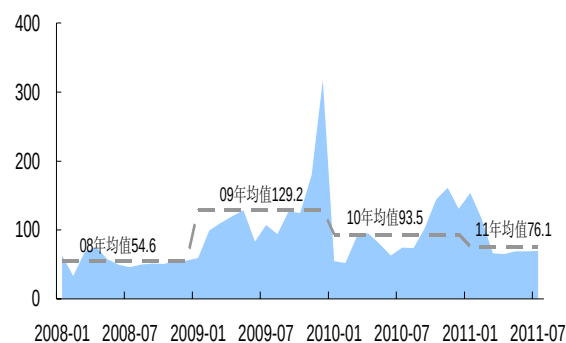


图 23: 长沙: 环比增 19%, 同比降 4%

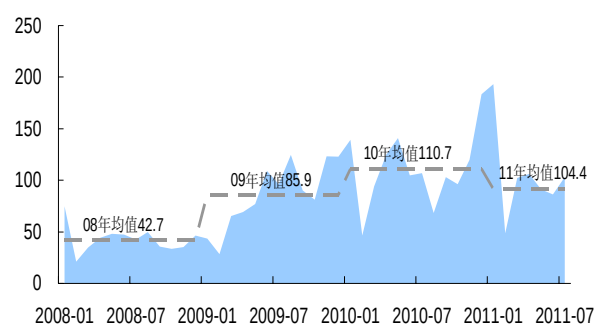


图 24: 大连: 环比增 13%, 同比增 19%

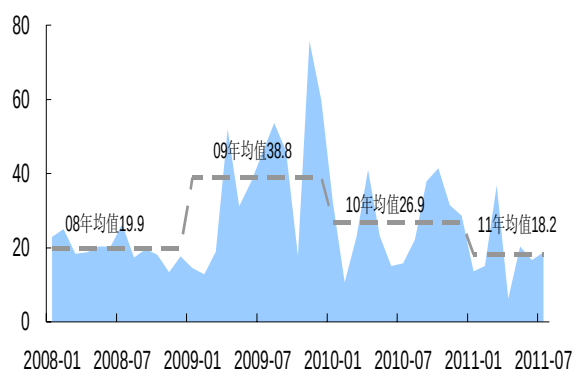


图 25: 南昌: 环比降 53%

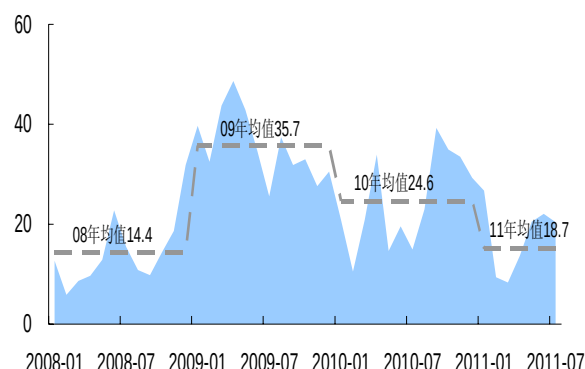


图 26: 福州: 环比降 36%, 同比增 90%

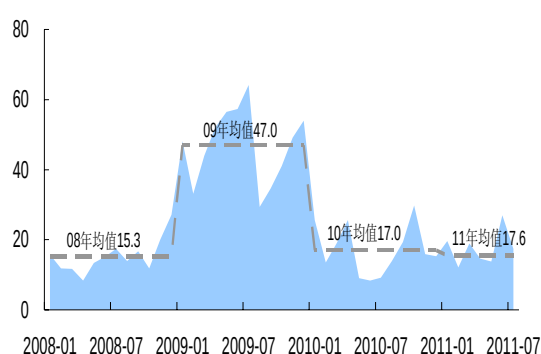


图 27: 东莞: 环比降 3%, 同比增 72%

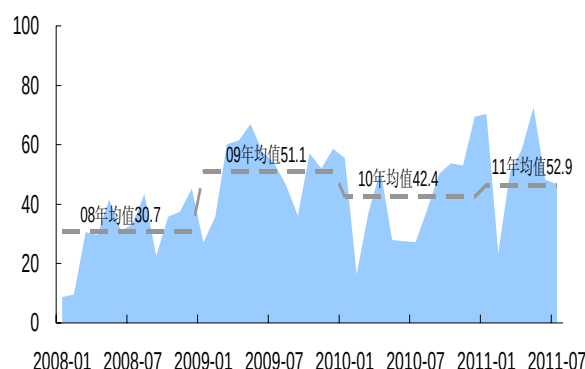


图 28: 厦门: 环比升 47%, 同比增 325%

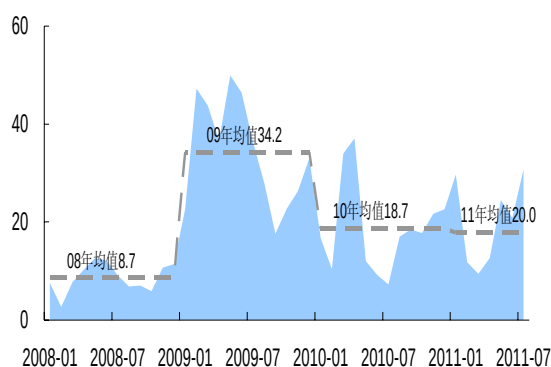


图 29: 无锡: 环比增 8%, 同比降 7%

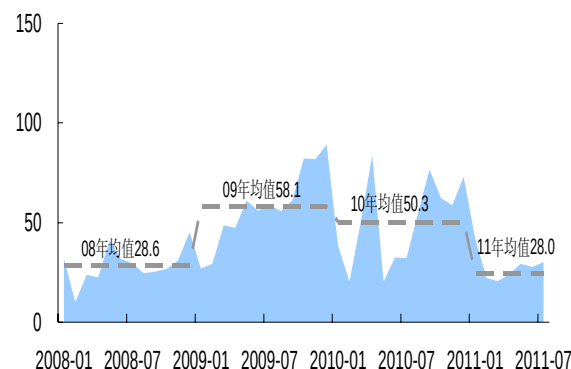
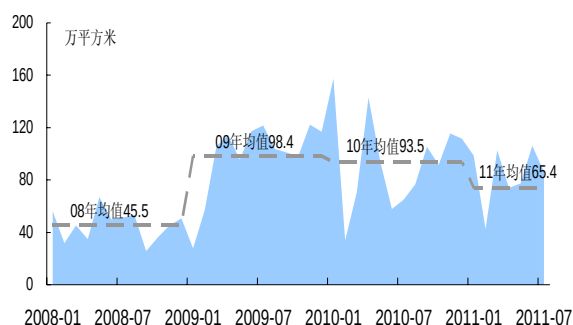


图 30: 武汉: 环比降 19%, 同比增 33%



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

### 3、主要城市二手房成交情况

图 31：北京：环比升 5%，同比降 32%

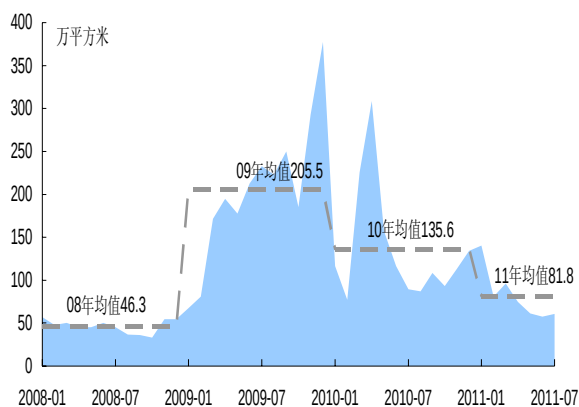


图 32：深圳：环比降 41%，同比降 23%

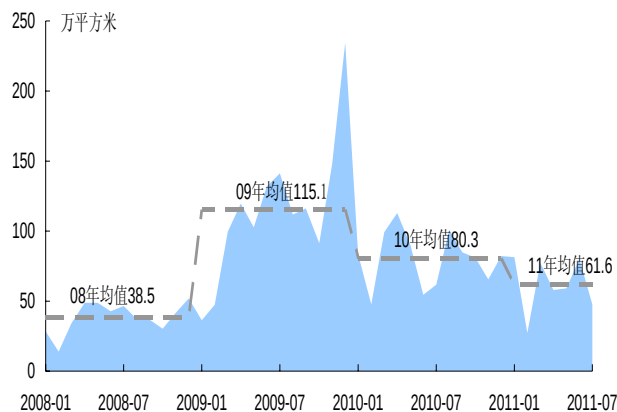


图 33：天津：环比持平，同比降 13%

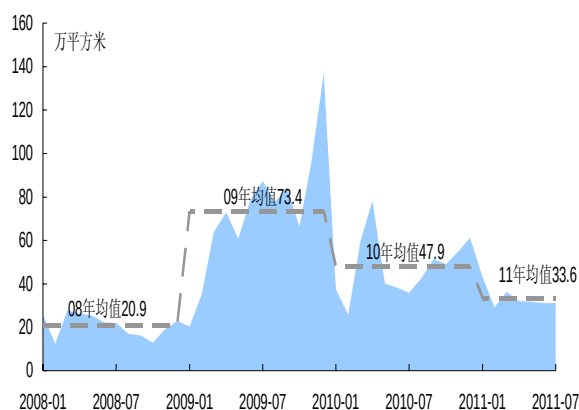


图 34：长沙：环比降 7%，同比降 5%

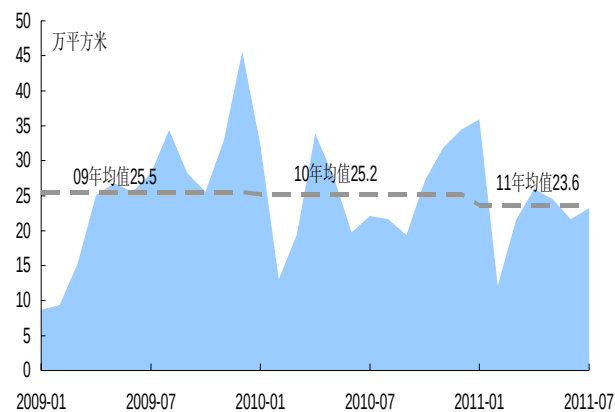
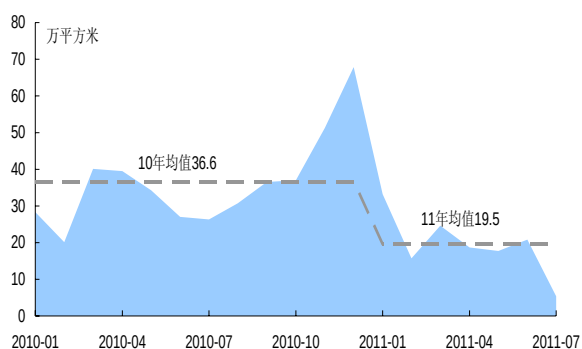


图 35：成都：环比降 74%，同比降 79%



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

## 4、主要城市一手房价格分析

- 多数城市均价上涨。13个城市中，均价环比9个城市上涨，3个下跌，1个持平；与10年底均价相比9个城市上涨，4个下跌。
- 综合各城市整体均价、分区均价、新盘开盘价格与上期对比情况，我们认为京、沪、深等一线城市楼盘价格整体呈下跌或持平态势，而天津、长沙、南昌、沈阳、大连、重庆等二线城市楼盘价格整体仍呈持平或上涨态势，仅有部分楼盘实质降价。一线城市房价水平最高，受关注度最高，各方面压力最大，调控政策最严厉，因此成效最显著，例如北京要求非本市户籍家庭必须缴纳五年社保或个税才能具有购房资格，提出11年房价“稳中有降”的目标；上海开征房产税和“限购”双管齐下，且7月底出台“沪四条”进一步加强了限购力度；深圳不仅“限购”，而且“限价”，7月份又调整房价控制目标为“零增长”。相对于一线城市，二线城市调控政策力度较宽松，很多城市仅在主城区限购，长沙仅对“90平方米以下新建商品住宅”限购，且房价控制目标多为“涨价目标”。此外，多数二线城市正在大力建设“新区”，随着配套实施的完善“新区”的楼盘价格持续上涨。因此二线城市多数楼盘价格仍呈持平或上涨态势。

### 4.1、一线城市

#### 1、北京：均价环比涨9%，楼盘价格整体呈下跌或持平态势

- 1、套均成交面积环比增14%，大户型高端盘成交占比增大。2、从分区来看，外城区、郊区环比分别涨4%、8%，内城区跌4%，城区成交占比上升。3、有可比价格的4个楼盘中，2个较前次开盘价格下跌，1个持平，仅有1个上涨。我们认为北京楼盘价格整体呈下跌或持平态势，均价上涨的主要原因是大户型高端盘成交占比增大，以及城区成交占比的上升。

图 36：北京：均价环比涨9%，同比涨21%

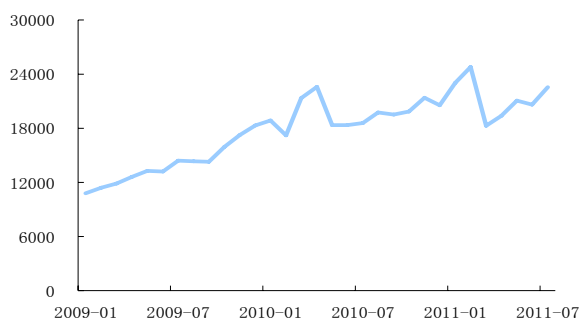


图 37：北京：套均成交面积环比升14%，同比升7%

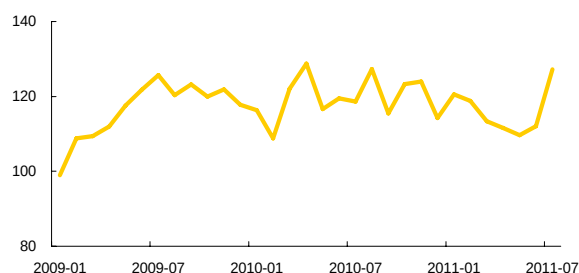


图 38：北京分区成交均价

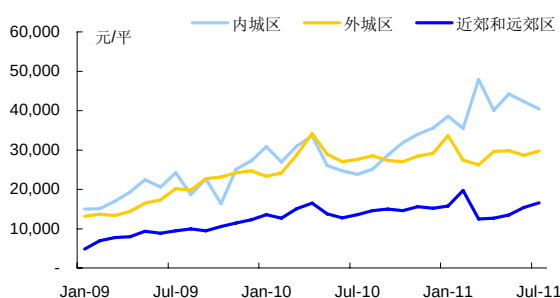
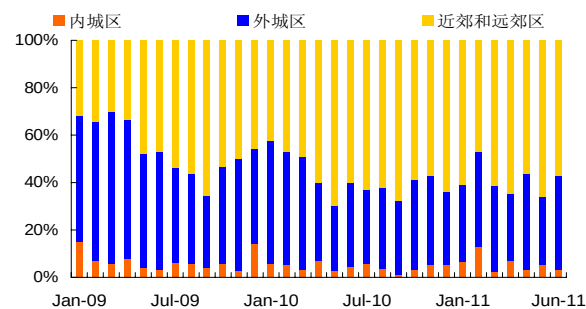


图 39：北京分区成交面积占比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 5: 北京 7 月新盘价格比较

| 楼盘     | 位置        | 户型                          | 本月开盘价格                                       | 前次开盘价格                                                    | 房价变化  |
|--------|-----------|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------|
| 首开常青藤  | 朝阳区东五环    | 6 层花园洋房, 80-90 平米两居、三居      | 7/7 推出 E8 号楼, 均价 2.4 万元/平米, 折后均价约 2.2 万元/平米  | 5/6 推出 E9、E10、E12 号楼, 均价 2.5-2.7 万元/平米, 一次性付款 99 折, 按揭无折扣 | 降 10% |
| 百旺杏林湾  | 海淀区航天城    | 210-260 平米复式                | 7/20 均价 2.3 万元/平米                            | 2/12 开盘均价 2.3 万元/平米                                       | 持平    |
| 旭辉御府   | 大兴区地铁高米店站 | 花园洋房、小高层                    | 7/23 花园洋房均价 2 万元/平米                          | 6/5 花园洋房均价 2.1-2.3 万元/平米                                  | 降 4%  |
| 首开国风上观 | 朝阳区望京新城   | 120 平两居、180 平三居、230-280 平四居 | 7/30 主推 C3、C4、C5 号楼, 其中 205 平米四居折后均价 3 万元/平米 | 12/19 加推 C6 号楼, 200 平米四居折后均价 2.85 万元/平米                   | 涨 5%  |

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

## 2、上海: 均价环比微涨 3%, 楼盘价格整体呈下跌或持平态势

- 1、套均成交面积环比持平。2、从分区来看, 内环以内、内外环间、外环以外环比分别涨 1%、4%、3%。3、有可比价格的 4 个楼盘均较前次开盘价格下降或持平。我们认为上海楼盘价格整体呈下跌或持平态势, 均价上涨可能是由于近期入市的纯新盘中高端盘较多。

图 40: 上海: 均价环比涨 3%, 同比涨 15%

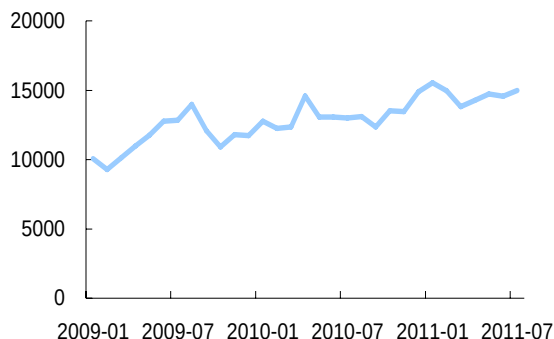


图 41: 上海: 套均成交面积环比持平, 同比升 10%

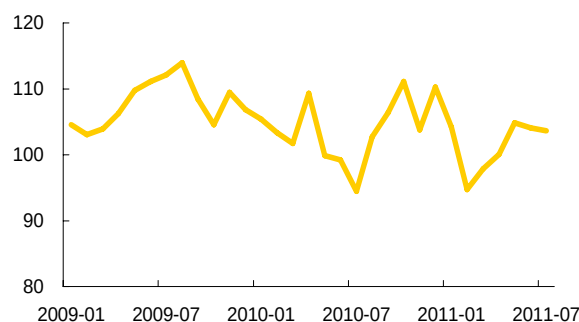


图 42: 上海分区成交均价

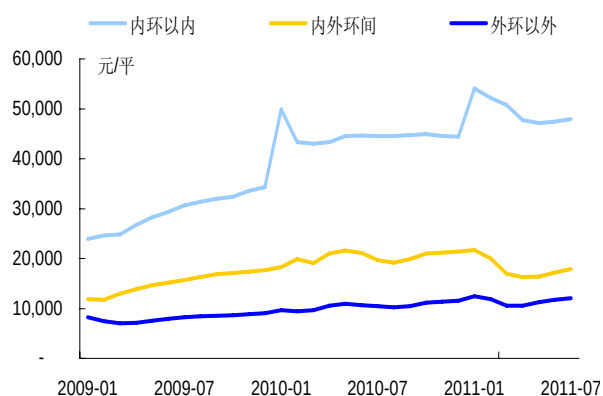
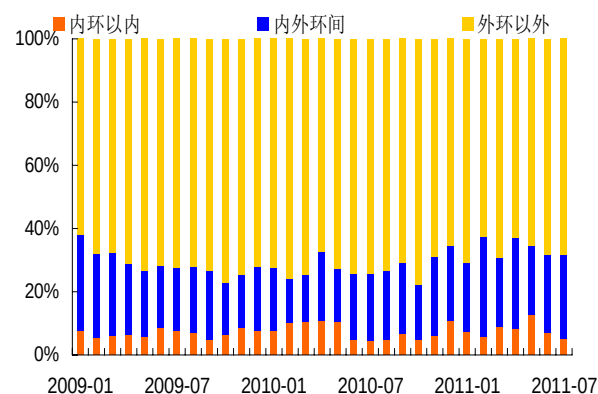


图 43: 上海分区成交面积占比



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 6: 上海 7 月新盘价格比较

| 楼盘      | 位置       | 户型                        | 本月开盘价格                                       | 前次开盘价格                              | 房价变化        |
|---------|----------|---------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------|
| 保利湖畔阳光苑 | 外环以外,嘉定区 | 90 平米小户型, 88-171 平米 2-4 房 | 7/16 均价 1.4 万/平, 总价减 2 万再享全款 98 折贷款 99 折     | 5/28 均价 1.4 万元/平米, 总价减 2 万再享 99 折优惠 | 全款优惠增加 1 个点 |
| 万科清林径   | 外环以外     | 公寓、联排别墅                   | 7/23 公寓开盘均价 1.65 元/平米                        | 4/23 公寓开盘均价 1.65 元/平米               | 持平          |
| 大华梧桐城邦  | 内外环间     | 公寓, 88-130 平米 2-3 房       | 7/30 二期梧桐晶彩均价 2.25 万元/平米                     | 10/12/9 四期梧桐晶彩开盘均价 2.5 万元/平米        | 降 10%       |
| 世茂爱马尚郡  | 外环以外     | 小高层, 75-87 平米 1-2 房       | 7/9 开盘均价 1 万元/平米, 精装, 装修标准 1500 元/平米, 95 折优惠 | 10/4/9 开盘均价 8800 元/平米, 毛坯, 95 折优惠   | 略降          |

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

### 3、深圳: 均价环比大幅上涨 18%, 结构因素主导, 楼盘价格普遍上涨或下调

- 1、套均成交面积环比略升。2、从分区来看, 南山区、罗湖区、龙岗区环比分别上涨 15%、14%、6%, 宝安区环比下跌 13%, 房价较高的南山区成交占比大幅上升 16%。深圳今年 4 月份起实施楼市限价政策, 楼盘价格普遍上涨或下调, 7 月均价大幅上涨的主要原因是南山区成交占比大幅上升, 以及高端楼盘成交占比增大, 例如南山区 7 月 11 日开盘的华侨城纯水岸九期均价达 5.6 万/平米。

图 44: 深圳: 均价环比涨 18%, 同比涨 15%

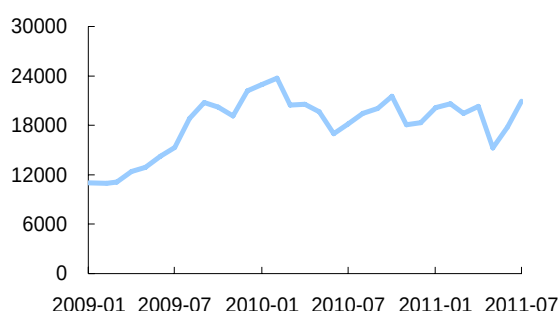


图 45: 深圳: 套均成交面积环略升, 同比升 4%

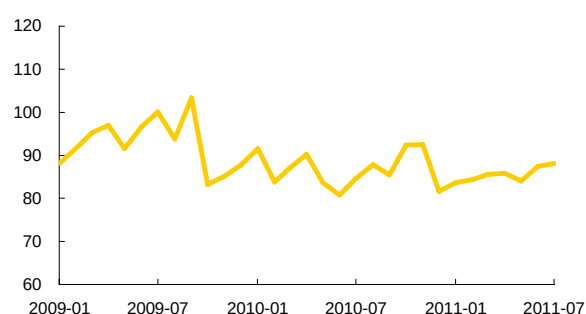


图 46: 深圳分区成交均价

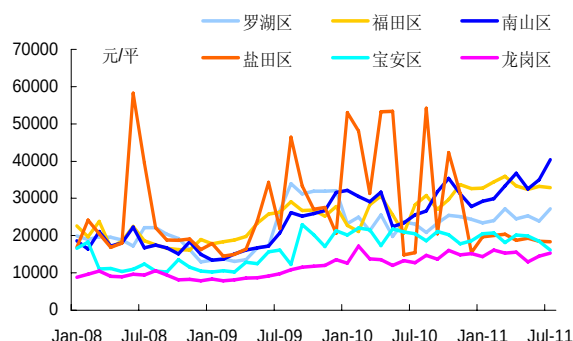
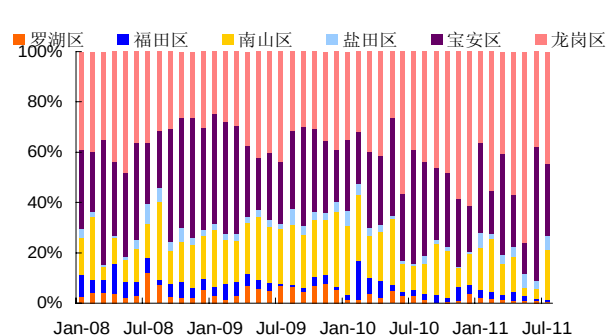


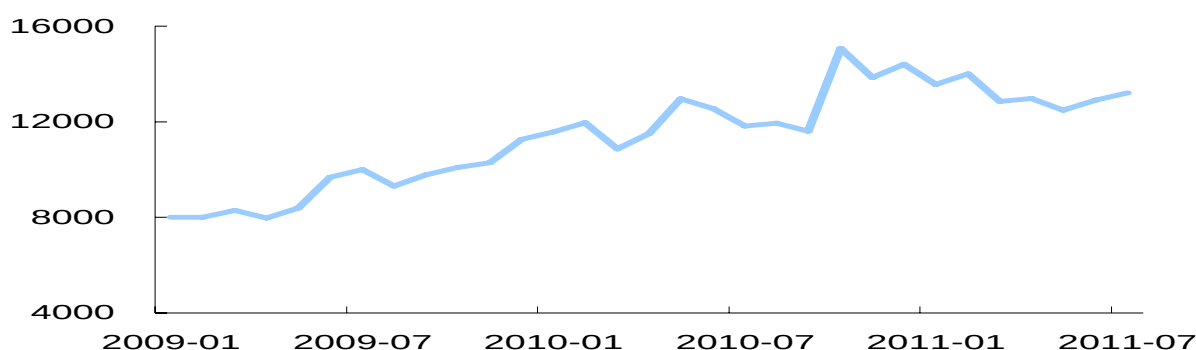
图 47: 深圳分区成交面积占比



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

#### 4、广州：均价环比涨 2%，套均面积环比增 2%

图 48：广州：均价环比涨 2%，同比涨 12%



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

## 4.2 二线城市

### 1、天津：均价环比跌 2%，楼盘价格整体呈持平或下跌态势

- 1、套均成交面积环比升 5%，大户型高端楼盘成交占比上升。2、从分区来看，滨海四区均价大幅下跌 11%，市内六区均价下跌 4%，近郊四区、远郊区县均价微涨，房价较高的近郊四区成交占比下降。3、从新盘价格来看，有可比价格的 4 个楼盘中 2 个上涨、1 个持平、1 个下跌。我们认为天津楼盘价格整体呈持平或下跌态势，判断理由是在大户型高端盘成交占比上升的情况下天津成交均价仍出现下跌，而新盘价格上涨可能是由于后期推出房源的位置、品质优于前期。

图 49：天津：均价环比跌 2%，同比跌 4%

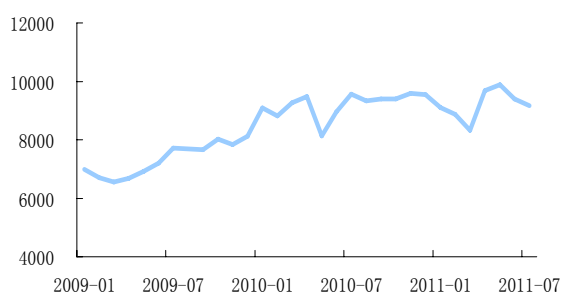


图 50：天津：套均成交面积环比升 5%，同比降 6%

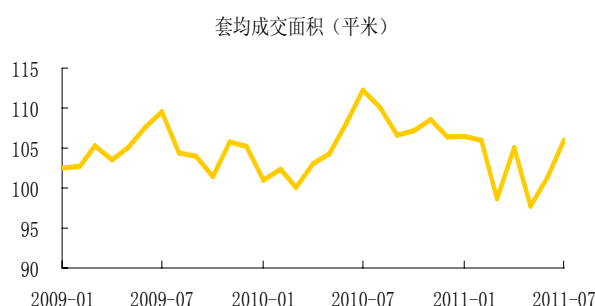


图 51：天津分区成交均价

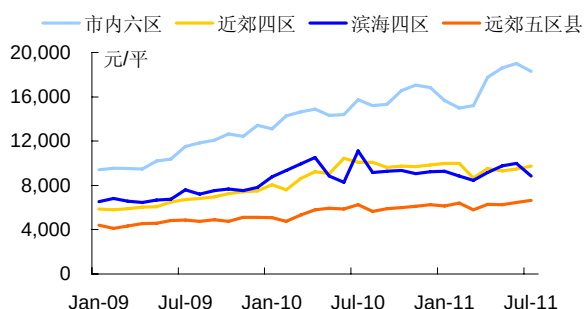
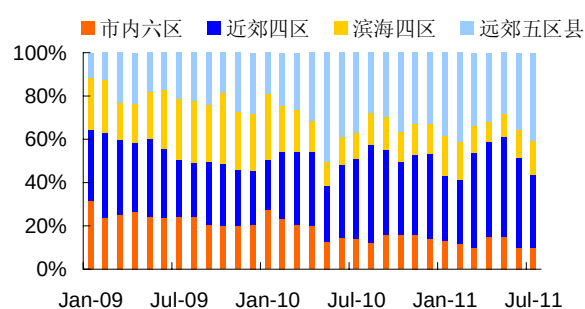


图 52：天津分区成交面积占比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 7: 天津 7 月新盘价格比较

| 楼盘     | 位置  | 户型                    | 本月开盘价格                                                   | 前次开盘价格                                                | 房价变化  |
|--------|-----|-----------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|
| 路劲领山   | 蓟县  | 低层洋房, 80-116 平米 1-3 室 | 7/9 开盘均价 9000 元/平米, 全款 98 折贷款 99 折                       | 10/11/8 开盘均价 9000 元/平米, 全款 98 折按揭 99 折                | 持平    |
| 九洲之地   | 津南区 | 50-72 平米一居、102 平米两居   | 7/29 平层均价 6800 元/平米, 全款 94 折贷款 98 折, 折后均价 6400-6700 元/平米 | 10/11/6 主推 40-76 一居、两居平层, 均价 5700 元/平米, 全款优惠 3 个点     | 涨 10% |
| 国际城月伴湾 | 武清区 | 83-128 平米 2-3 居       | 7/30 均价 5700 元/平米, 全款 6 个点贷款 4 个点, 折后均价 5415 元/平米        | 6/6 均价 5700 元/平米, 折后均价 5570 元/平米                      | 略降    |
| 龙湾城    | 武清区 | 小高层、洋房                | 7/30 电梯洋房 6600 元/平米, 花园洋房 7600 元/平米, 全款 95 折贷款 97 折      | 5/21 电梯洋房 6350 元/平米, 花园洋房均价 7080 元/平米, 全款 95 折贷款 97 折 | 涨 4%  |

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

## 2、长沙: 均价环比涨 3%, 楼盘价格整体呈持平或上涨态势的概率较大

■ **均价环比涨 3%。**1、套均成交面积环比大幅下降 35%，小户型成交占比大幅上升。2、从分区来看，雨花区均价环比上涨 21%，其余城区环比小幅下跌，跌幅在 8%以内，雨花区成交占比大幅下降。3、有可比价格的 4 个楼盘中 3 个上涨、1 个下跌。我们认为长沙楼盘价格整体呈持平或上涨态势的概率较大。其一，在小户型成交占比大幅上升的情况下，整体均价、分区均价未出现大幅下跌；其二，新盘价格多数上涨。

图 53: 长沙: 均价环比涨 3%，同比涨 39%

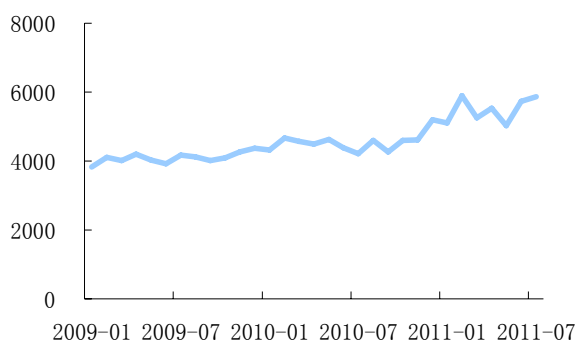


图 54: 长沙: 套均成交面积环比同比均大幅下降 35%

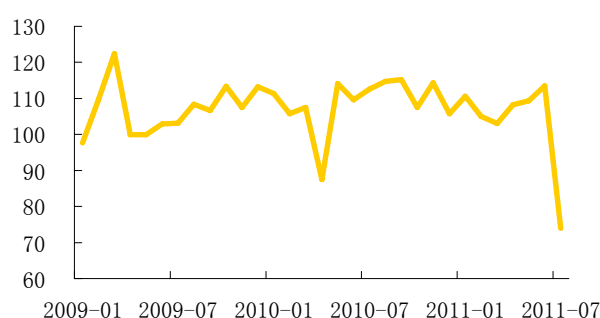


图 55: 长沙分区成交均价

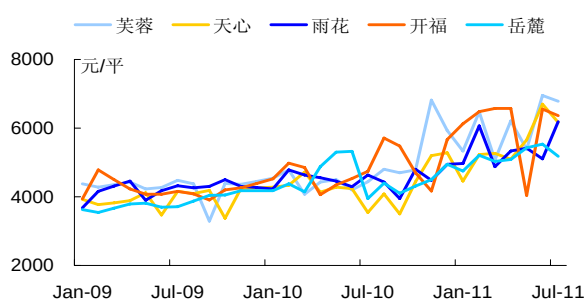
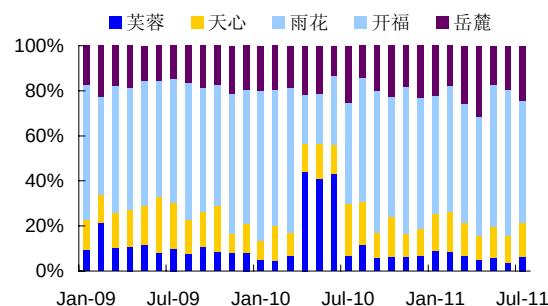


图 56: 长沙分区成交面积占比



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院



表 8: 长沙 7 月新盘价格比较

| 楼盘    | 位置  | 户型               | 本月开盘价格                              | 前次开盘价格                                   | 房价变化 |
|-------|-----|------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|------|
| 泊爱蓝湾  | 雨花区 | 78-92 平米两居       | 7/23 均价约 7000 元/平米, 全款 96 折贷款 99 折  | 2/20 推出 120 平米三房, 折后均价 6500 元/平米         | 涨 8% |
| 瑞都豪庭  | 开福区 | 80 平米两房、130 平米三房 | 7/26 开盘均价 6800 元/平米, 全款 98 折贷款 99 折 | 6/16 开盘均价 6500-6600 元/平米, 全款 98 折贷款 99 折 | 涨 4% |
| 恒大雅苑  | 开福区 | 86-130 平米 2-3 房  | 7/23, 三房折后均价 7500 元/平米              | 4/23 三房折后均价 7800 元/平米                    | 降 4% |
| 北辰三角洲 | 开福区 | 94-159 平米空中花园    | 7/17 开盘均价 8500 元/平米                 | 5/28 开盘均价 8000 元/平米                      | 涨 6% |

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

### 3、南昌: 均价环比涨 14%创新高, 楼盘价格整体呈持平或上涨态势的概率较大

- 1、套均成交面积环比下降 1%。2、从分区来看, 红谷滩区、青云谱区、青山湖区均价分别上涨 41%、27%、15%, 且房价较高的红谷滩区成交占比大幅上升。3、从新盘价格来看, 有可比价格的 3 个楼盘中 2 个上涨、1 个基本持平。我们认为南昌楼盘价格呈持平或上涨态势的概率较大, 特别是红谷滩区等新区随着配套设施的不断完善, 成交占比不断上升, 房价上涨趋势明显。

图 57: 南昌: 均价环比涨 14%, 同比涨 53%

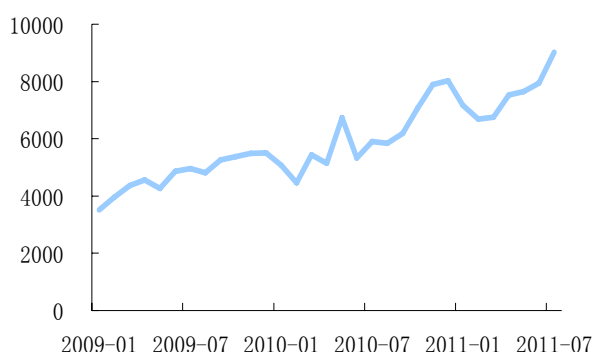


图 58: 南昌: 套均成交面积环比降 1%同比持平

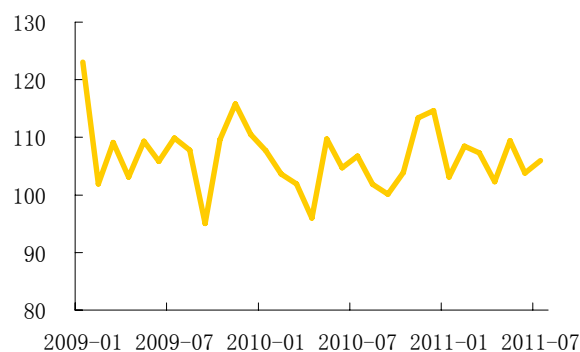


图 59: 南昌分区成交均价

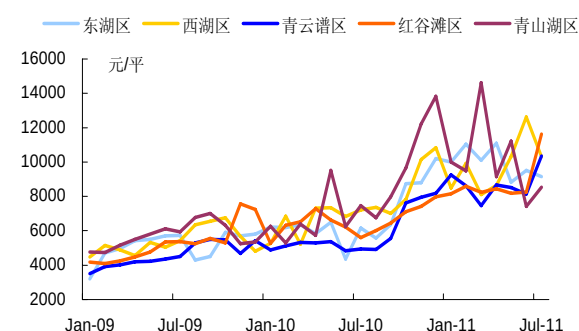
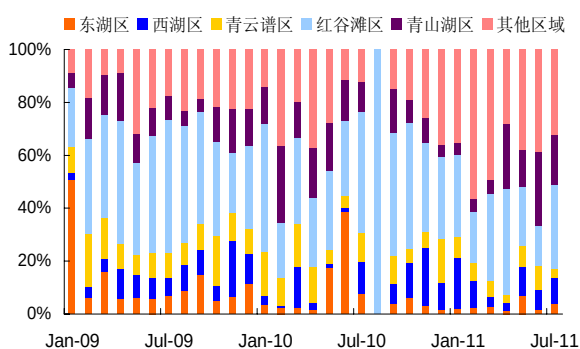


图 60: 南昌分区成交面积占比



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 9: 南昌 7 月新盘价格比较

| 楼盘     | 位置   | 户型              | 本月开盘价格                                              | 前次开盘价格                                              | 房价变化          |
|--------|------|-----------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------|
| 绿都丹石街区 | 青山湖区 | 89-120 平米三房     | 7/30 加推均价 5800 元/平米, 全款 96 折按揭 98 折, 折后均价 5680 元/平米 | 6/11 首推均价 5600 元/平米, 全款 98 折按揭 99 折, 折后均价 5544 元/平米 | 涨 2%          |
| 绿湖豪城   | 红谷滩区 | 82-125 平米 2-3 房 | 7/10 推出景观楼王, 均价 8900 元/平米                           | 6/18 加推均价 8400 元/平米                                 | 基本持平(楼王有一定溢价) |
| 名门世家   | 红谷滩区 | 小高层             | 7/23 折后均价 8500 元/平米                                 | 4/23 折后均价 7800 元/平米                                 | 涨 9%          |

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

#### 4、沈阳: 均价环比涨 2%创新高, 楼盘价格整体呈持平态势的概率较大

- **均价环比涨 2%。**1、套均成交面积环比升 1%。2、从分区来看, 中心四区、周边区域均价环比上涨 2%, 近城三区均价环比下降 2%, 周边区域成交占比下降。3、从新盘价格来看, 有可比价格的 2 个楼盘中 1 个上涨、1 个持平。我们认为沈阳楼盘价格整体呈持平态势的概率较大。

图 61: 沈阳: 均价环比涨 2%, 同比涨 29%

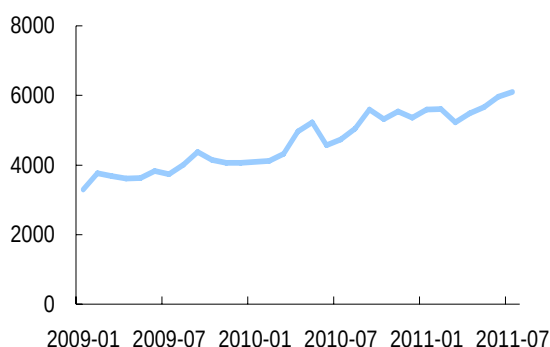


图 62: 沈阳: 套均成交面积环比略升, 同比升 2%

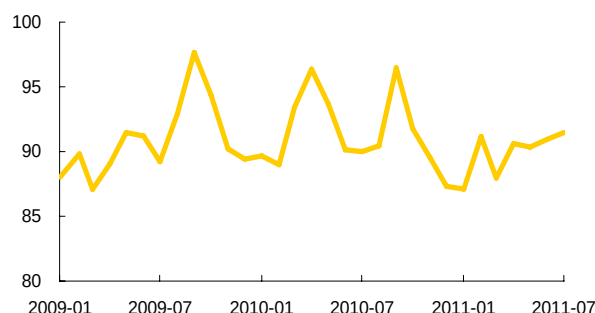


图 63: 沈阳分区成交均价

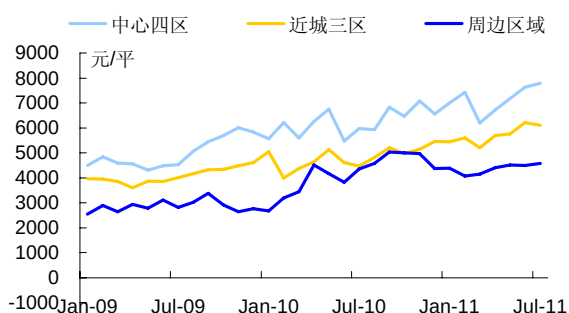
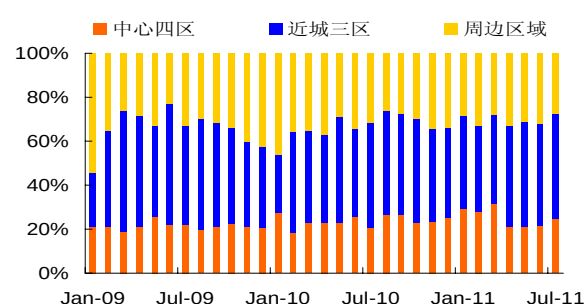


图 64: 沈阳分区成交面积占比



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 10: 沈阳 7 月新盘价格比较

| 楼盘   | 位置  | 户型           | 本月开盘价格              | 前次开盘价格                | 房价变化 |
|------|-----|--------------|---------------------|-----------------------|------|
| 和泓国际 | 和平区 | 37-63 平米精装公寓 | 7/16 折后均价 8300 元/平米 | 5/12 折后均价 8300 元/平米   | 持平   |
| 华府丹郡 | 和平区 | 35-74 平米     | 7/23 折后均价 5200 元/平米 | 5/22 开盘折后均价 5100 元/平米 | 涨 2% |

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

## 5、大连：均价环比涨 13%创新高，楼盘价格整体呈上涨或持平态势的概率较大

■ **均价环比涨 13%。**1、套均成交面积环比降 5%，大户型高端盘成交占比下降。2、各分区均价普涨，中山、西岗、甘井子、沙河口分别上涨 8%、4%、3%、2%，且房价较低的甘井子口区成交占比大幅下降。3、从新盘价格来看，有可比价格的 1 个楼盘价格上涨，7 月大连上市楼盘以纯新盘为主。我们认为大连楼盘价格整体呈上涨或持平态势的概率较大。其一，大户型高端盘成交占比下降的情况下大连均价仍大幅上涨。其二，各分区均价普涨。

图 65：大连：均价环比涨 13%，同比涨 10%

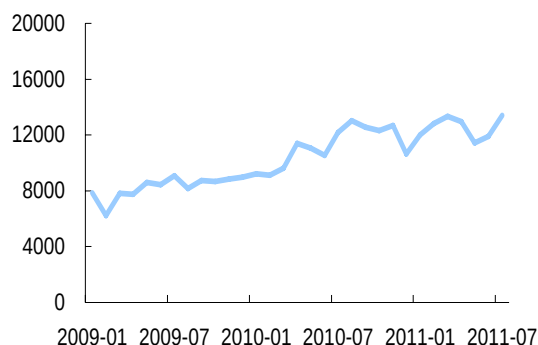


图 66：大连：套均成交面积降 5%，同比降 17%

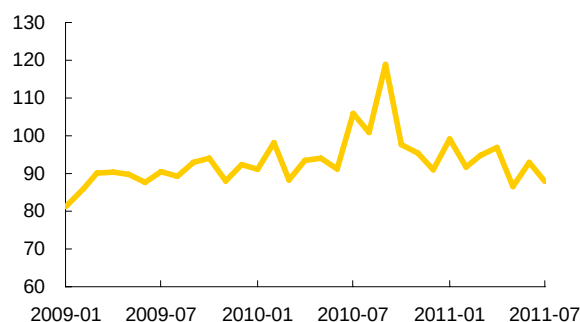


图 67：大连分区成交均价

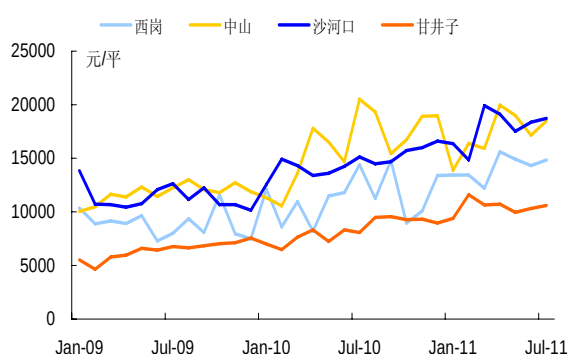
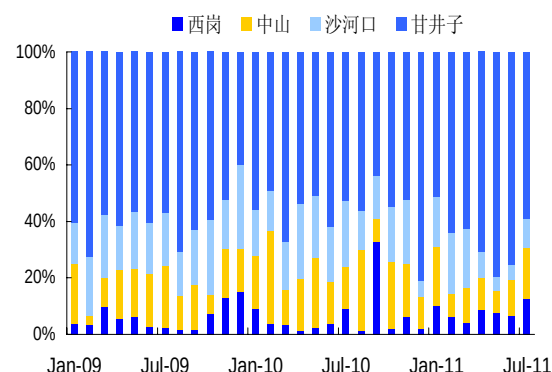


图 68：大连分区成交面积占比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 11：大连 7 月新盘价格比较

| 楼盘    | 位置          | 户型       | 本月开盘价格                | 前次开盘价格                   | 房价变化 |
|-------|-------------|----------|-----------------------|--------------------------|------|
| 华润海中国 | 开发区滨海<br>新区 | 高层，1-3 房 | 7/23 三期开盘均价 9000 元/平米 | 10/9/24 二期开盘均价 8500 元/平米 | 涨 6% |

资料来源：中投证券研究所，搜房网

## 6、重庆：均价环比涨 1%，楼盘价格整体呈持平态势的概率较大

■ 1、套均成交面积环比增 5%，大户型高端盘成交占比上升。2、从新盘价格来看，有可比价格的 4 个楼盘中，3 个上涨，1 个下跌。我们认为重庆楼盘价格整体呈持平态势的概率较大，新盘价格上涨可能是由于后期推出房源的位置、品质优于前期。

图 69: 重庆: 均价环比涨 1%, 同比涨 29%

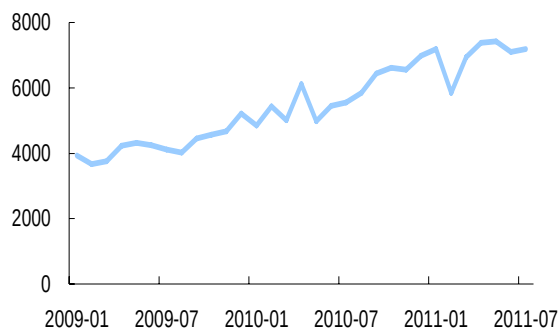
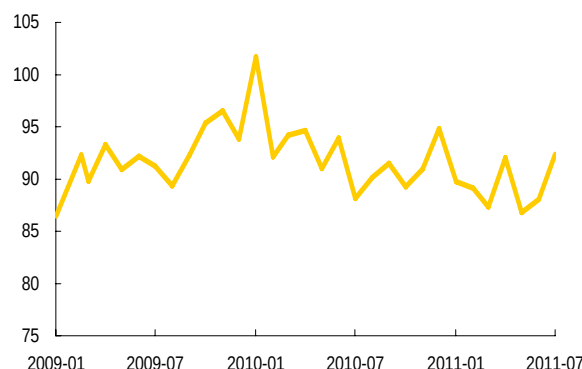


图 70: 重庆: 套均成交面积环比同比均升 5%



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 12: 重庆 7 月新盘价格比较

| 楼盘     | 位置  | 户型                     | 本月开盘价格                       | 前次开盘价格                      | 房价变化 |
|--------|-----|------------------------|------------------------------|-----------------------------|------|
| 保利江上明珠 | 江北区 | 洋房                     | 7/30 开盘折后均价 13230 元/平米       | 6/25 开盘折后均价 12601 元/平米      | 涨 5% |
| 恒大城    | 巴南区 | 高层, 75 平米-135 平米 3-4 房 | 7/24 开盘 94 折, 折后均价 8300 元/平米 | 3/2 开盘 82 折, 折后均价 8200 元/平米 | 涨 1% |
| 华润中央公园 | 江北区 | 66、82 平米二房             | 7/16 折后均价 8300 元/平米          | 6/11 折后均价 8700 元/平米         | 降 5% |
| 万科锦城   | 渝中区 | 58-122 平米 2-3 房        | 7/23 折后均价 11322 元/平米         | 4/9 折后均价 10765 元/平米         | 涨 5% |

资料来源: 中投证券研究所, 搜房网

## 7、武汉: 均价环比微跌, 套均面积环比增 1%

图 71: 武汉: 均价环比微跌, 同比涨 2%

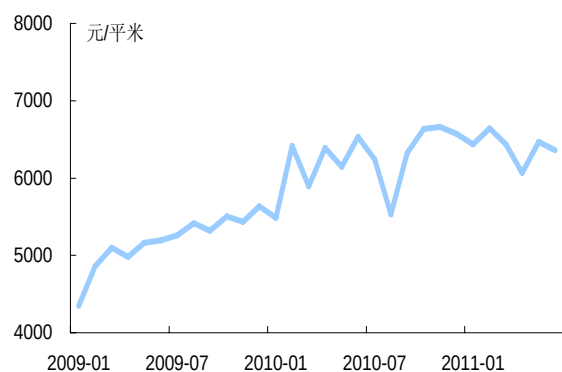
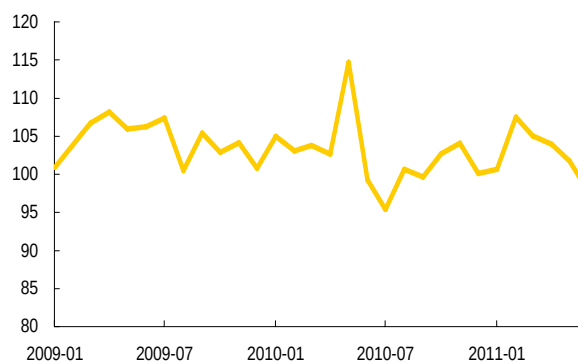


图 72: 武汉: 套均成交面积环比增 1%, 同比增 4%



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

## 8、无锡：成交均价环比跌 4%，套均面积环比降 3%

图 73：无锡：均价环比跌 4%，同比涨 11%

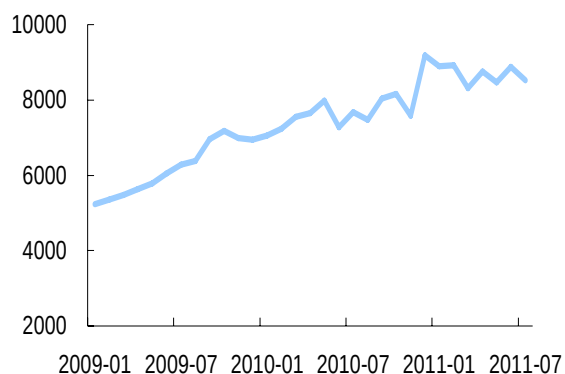
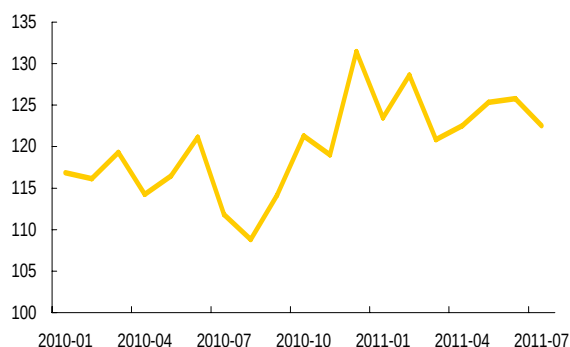


图 74：无锡：套均成交面积环比降 3%，同比升 10%



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

## 9、东莞：均价环比涨 2%创新高，套均面积环比略降

图 75：东莞：均价环比涨 2%，同比涨 15%

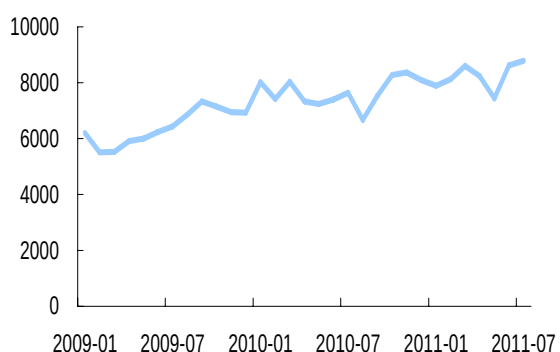
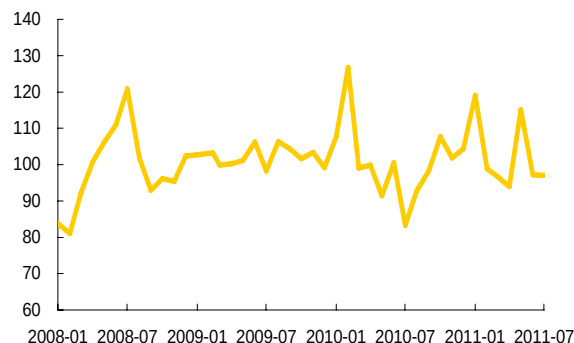


图 76：东莞：套均成交面积环比略降，同比升 17%



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

## 5、主要城市一手房库存情况

### 5.1 一线城市

图 77: 北京: 可售面积环比略升, 去化时间略降

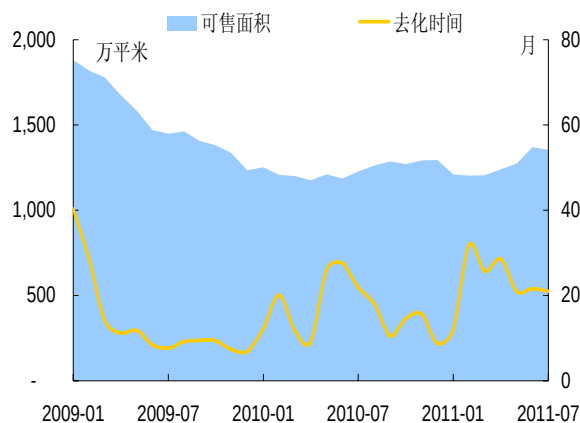


图 78: 上海: 可售面积环比持平, 去化时间略降

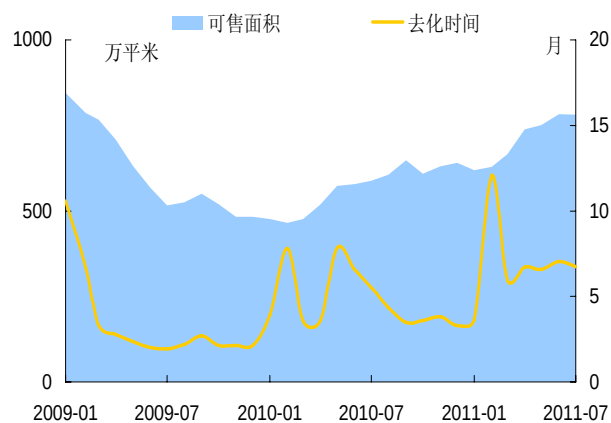


图 79: 深圳: 可售面积略升, 去化时间下降

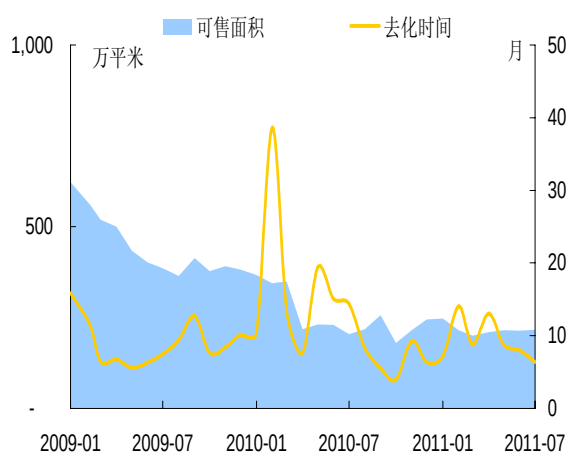
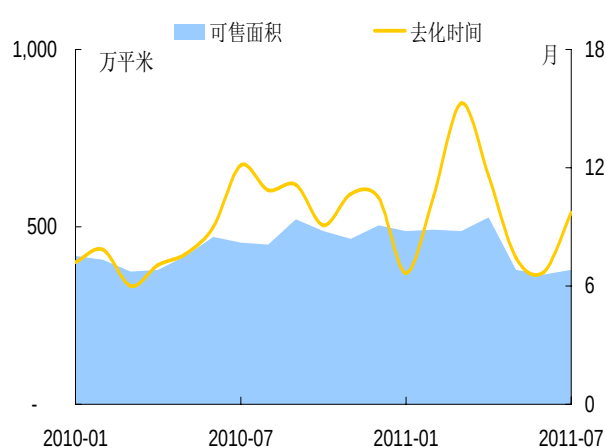


图 80: 广州: 可售面积环比升 4%, 去化时间上升



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

### 5.2 二线城市

图 81: 南京: 可售面积环比升 1%, 去化时间下降

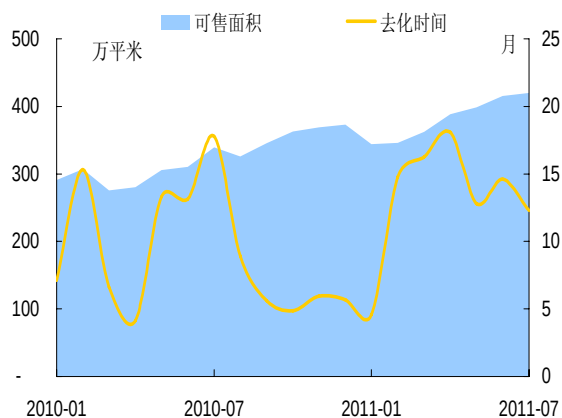


图 82: 苏州: 可售面积降 1%, 去化时间上升

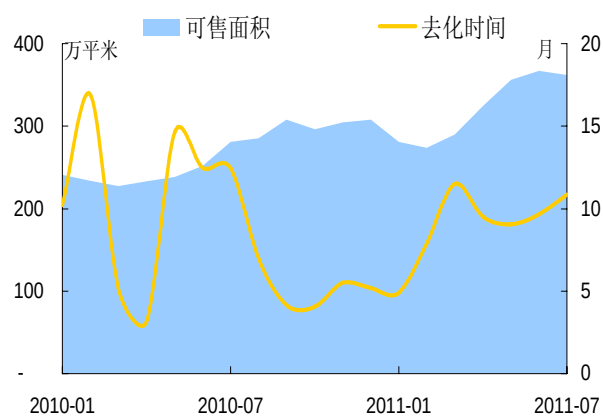


图 83: 南昌: 可售面积增 13%, 去化时间上升

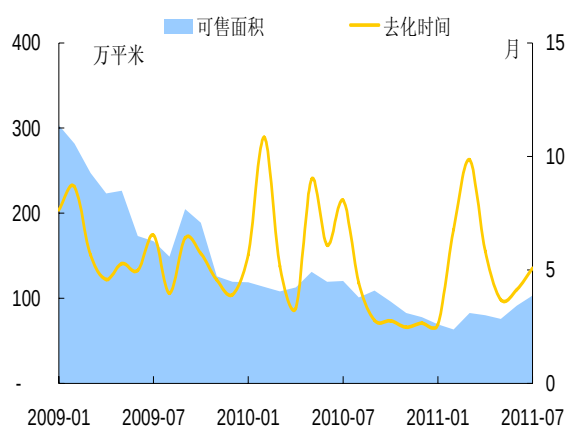


图 84: 青岛: 可售面积环比升 5%, 去化时间略降

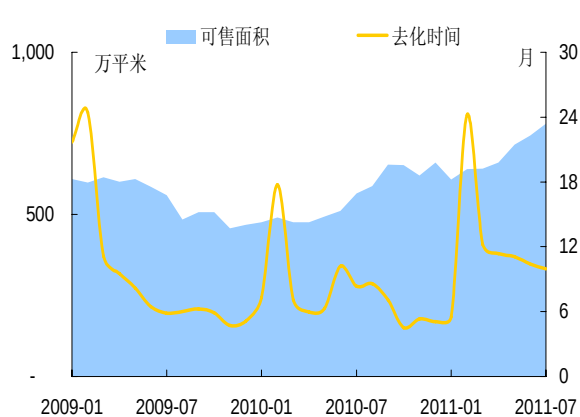


图 85: 福州: 可售面积环比升 4%, 去化时间上升

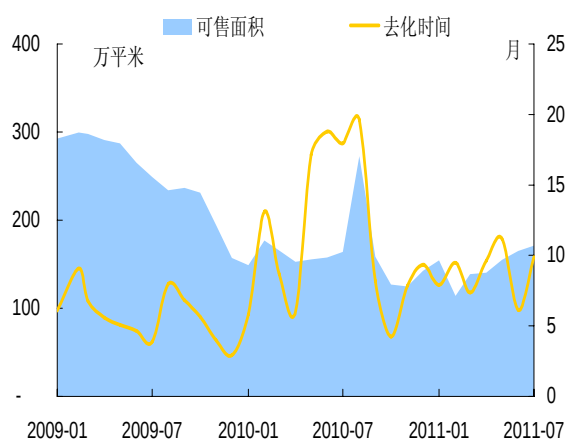


图 86: 厦门: 可售面积环比降 2%, 去化时间下降

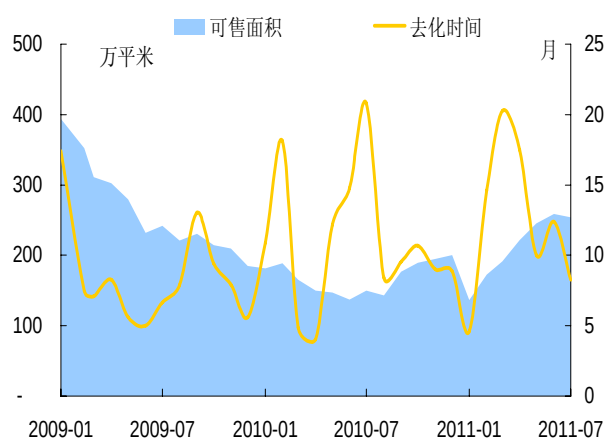
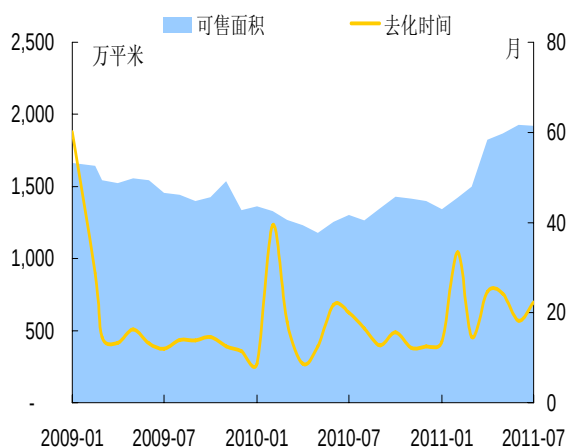


图 87: 武汉: 可售面积持平, 去化时间上升



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，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。

李 雪：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。

## 免责声明

---

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