

房地产

署名人: 李少明

S0960511080001

010-63222931

lishaoming@cjis.cn

参与人: 张岩

S0960111080637

010-63222861

zhangyan1@cjis.cn

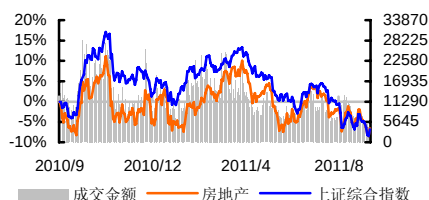
评级调整: 维持

行业基本资料

上市公司家数	112
总市值(亿元)	8693
占A股比例(%)	3.28%
平均市盈率(倍)	83.03

行业表现

(%)	1M	3M	6M
房地产	-3.03	-1.59	-9.29
上证综合指数	-5.94	0.00	-16.03



相关报告

《旺季来临成交持续回升,以价换量已成趋势-19个城市周交易报(8.29-9.04)》

《成交量低位小幅回升,房价下行调控显成效-21个城市周交易报(8.22-8.28)》

《成交量回升仍处低位,库存压力推动房价下行-22个城市周交易报(8.15-8.21)》

房地产行业

看好

住宅“冷”商业“热”，一二线城市住宅地价下行

-130个城市土地市场月报(2011-8)

投资要点:

- **土地成交情况:** 8月推地量环比小幅回升,成交量持平。1-8月累计推出建面同比增9%,成交建面同比增两成。1-8月累计土地出让金同比增5%,其中三四线城市增11%,二线城市增6%,一线城市降5%。1-8月土地出让金收入同比增速明显放缓,尤其是调控严厉的一二线城市,地方政府财政压力上升。
- **8月住宅用地成交情况:** 推地量下降5%,成交量回升5%,但仍处低位,一线城市推地、成交放量。楼面地价上月环比大幅上涨超三成,本月回落14%,结构因素占主导。一二线城市样本地块与今年以来可比地块相比价格大多呈下跌或持平态势,复合我们的预期。实际地价下跌有利于强化房价下降预期,减轻企业经营成本。溢价率从7月的9%上升至10%,仍处低位;流标率由7月的5.7%下降至2.4%,开发商拿地态度仍谨慎。三四线城市溢价率高于一二线城市,流标率低于二线城市,反映了其楼市、地市相对火热,未来限购范围扩大将会使三四线城市楼市、地市降温。
- **1-8月住宅用地成交情况:** 推出建面同比降4%,接下来的5个月推地量将明显增加,地价将继续下行。成交建面同比略降,土地出让金同比下降近一成。
- **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,成交较活跃的北京、上海、重庆、成都、青岛、太原、南昌、郑州、东莞等主要一二线城市。
- **1-7月住宅用地累计销供比:** 19个城市中12个小于或接近1,供应较充足。
- **8月商业用地成交情况:** 推地量环比略增,成交量环比下降15%。一线城市7月以来推地量、成交量持续飙升,主要集中在京、沪。一二线城市上月楼面地价环比大幅上涨,本月明显回落,且溢价率环比明显下降,结构因素是主因。一二线城市样本地块与10年底至今可比地块相比价格大多呈上涨或持平态势。在一二线城市严厉的住宅限购政策下,开发商对一二线城市商业用地的热情在上涨。
- **1-8月商业用地成交情况:** 推出、成交量增幅远高于住宅用地。累计推出建面同比增长近三成,成交建面同比增长四成,土地出让金同比增长约五成。
- **我们维持对3季度推地压力增强,流标及底价成交大量增加、地价下行的判断。** 年内剩余月份住宅用地供应量将大幅增加,一二线城市住宅用地实际地价将继续下行,低溢价率高流标率的状况将持续,有利于强化房价下行预期及减轻开发成本。限购范围扩大将使三四线城市楼市、地市有效降温。板块机会将从估值修复迈向行业自身调整带来的恢复性发展机遇,持续关注招地、保利、万科、首开、北京城建、亿城股份、滨江集团和苏宁环球等的投资机会。

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	12.44	9.17	6.82	5.25	推荐
000002	万科A	0.66	0.89	1.21	1.53	12.08	8.98	6.62	5.23	推荐
000024	招商地产	1.17	1.52	1.98	2.51	15.71	12.09	9.30	7.34	强烈推荐
600376	首开股份	0.90	1.12	1.46	1.97	11.75	9.43	7.24	5.36	推荐
600266	北京城建	1.35	1.69	2.19	28.53	9.71	7.77	5.98	0.46	推荐
000616	亿城股份	0.46	0.52	0.70	0.85	8.44	7.45	5.49	4.53	推荐
002244	滨江集团	0.71	0.85	1.28	1.66	12.80	10.77	7.14	5.52	推荐
000718	苏宁环球	0.38	0.49	0.63	0.76	21.16	16.39	12.61	12.23	推荐
600823	世茂股份	0.75	1.15	1.64	2.27	19.53	12.66	8.89	6.43	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	7
三、住宅地价分析——一二线城市样本地块多数下跌或持平.....	11
3.1、分析思路和结论	11
3.2、一线城市情况	11
3.3、二线城市情况	12
四、商业用地成交总体情况	16
五、商业地价分析——一二线城市样本地块多数上涨或持平.....	20
4.1、分析思路和结论	20
4.2、一线城市情况	20
4.3、二线城市情况	21
六、工业用地成交总体情况	26
七、主要城市住宅用地成交情况	29
7.1、华北及东北地区	29
7.2、华东地区	31
7.3、华南地区	33
7.4、中西部地区	35
八、住宅用地累计销供比情况	37
九、成交地块排行榜	40
附注：一、二、三四线城市划分	43

一、土地成交总体情况

- 8月推地量环比小幅回升，成交量持平，楼面地价回落14%，带动土地出让金下降。溢价率由7月的12%下降至8%，处于低位；流标率由7月的3.0%回落至1.9%，但仍处于高位，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。
- 1-8月累计推出建面同比略增9%，累计成交建面同比增两成，累计土地出让金同比略增5%，其中三四线城市同比增11%，二线城市同比增6%，而一线城市同比降5%。11年土地出让金收入增速明显放缓，尤其是调控严厉的一二线城市。从用途结构来看，1-8月住宅用地成交建面、土地出让金占比同比均下降10个百分点，商业用地成交建面、土地出让金占比分别上升2个和4个百分点。
- 8月推出建面：130个城市共计1.49亿平米，环比持平，同比增9%，占10年全年推出建面的8%；一线城市环比升22%，同比升26%，占10年的15%；二线城市环比同比均升18%，占10年的8%；三四线城市环比降22%，同比跌7%，占10年的6%。
- 8月成交建面：130个城市共计0.98亿平米，环比同比均降3%，占10年全年成交建面的7%；一线城市环比升18%，同比升57%，占10年的14%；二线城市环比升9%，同比升4%，占10年的7%；三四线城市环比降21%，同比降22%，占10年的6%。
- 8月楼面地价：130个城市平均为1222元/平米，环比跌14%，同比涨11%，较10年底下跌26%；一线城市环比跌19%，同比降5%，较10年底下跌46%；二线城市环比降26%，同比涨4%，较10年底下跌28%；三四线城市环比降10%，同比跌4%，较10年底下跌32%。
- 8月土地出让金：130个城市共计1202亿元，环比降17%，同比升8%，占10年全年土地出让金的6%；一线城市共计403亿元，环比降4%，同比增48%，占10年的9%；二线城市共计545亿元，环比降20%，同比增8%，占10年的5%；三四线城市共计254亿元，环比降29%，同比降25%，占10年的5%。
- 8月溢价率：130个城市溢价率为8%，环比下降5个百分点，同比降10个百分点，较10年底下降15个百分点；一线城市为8%，环比降15个百分点，同比降16个百分点，较10年底下降24个百分点；二线城市为6%，环比降1个百分点，同比降6个百分点，较10年下降11个百分点；三四线城市为12%，环比升1个百分点，同比降11个百分点，较10年下降13个百分点。
- 8月流标率：130个城市流标率为1.9%，环比降1个百分点，同比升0.9个百分点，较10年底上升0.4个百分点；一线城市为1.6%，环比升0.1个百分点，同比降1.1个百分点，较10年增加0.6个百分点；二线城市为3.6%，环比降2.1个百分点，同比增2.4个百分点，较10年底增0.8个百分点；三四线城市为0.4%，环比降0.7个百分点，同比跌0.2个百分点，较10年底降0.2个百分点。
- 8月各类用途土地成交建面占比：住宅用地成交建面占比为46%，环比上升4个百分点；商业办公用地成交建面占比为14%，环比降2个百分点；工业用地成交建面占比为38%，环比降2个百分点；公建及市政用地成交建面占比为2%，环比持平。
- 8月各类用途土地出让金占比：住宅用地出让金占比为62%，环比升5个百分点；商业办公用地出让金占比为25%，环比降6个百分点；工业用地出让金占比为12%，环比升2个百分点；公建及市政用地成交建面占比为1%，环比降1个百分点。
- 1-8月累计推出建面：130个城市共计12.1亿平米，同比增9%，占10年全年成交建面的64%；一线城市同比增31%，占10年的68%；二线城市同比增11%，占10年的64%；三四线城市同比增3%，占10年的62%。

- 1-8月累计成交建面：130个城市共计9.5亿平米，同比增21%，占10年全年成交建面的66%；一线城市同比增31%，占10年的67%；二线城市同比增14%，占10年的63%；三四线城市同比增27%，占10年的69%。
- 1-8月累计土地出让金：130个城市共计10657亿元，同比增5%，占10年全年土地出让金的54%；一线城市2087亿元，同比降5%，占10年的46%；二线城市5502亿元，同比增6%，占10年的54%；三四线城市3069亿元，同比增11%，占10年的59%。
- 1-8月各类用途土地成交建面占比：住宅用地成交建面占比为49%，同比下降10个百分点；商业办公用地成交建面占比为14%，同比上升2个百分点；工业用地成交建面占比为35%，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。
- 1-8月各类用途土地出让金占比：住宅用地出让金占比为66%，同比下降10个百分点；商业办公用地出让金占比为22%，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。

图1：130个城市所有用地推出及成交情况

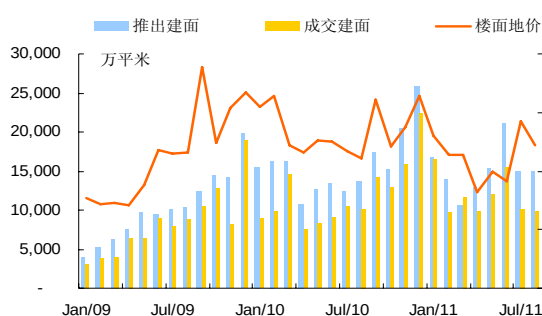


图2：一线城市所有用地推出及成交情况

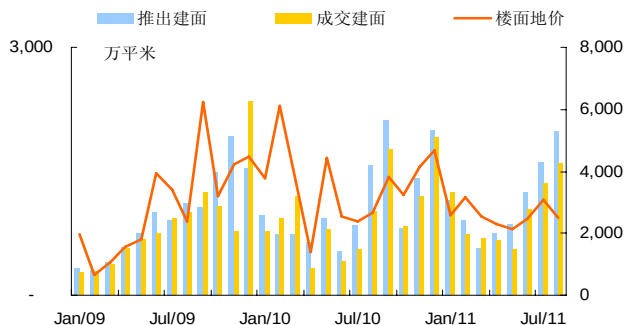


图3：二线城市所有用地推出及成交情况

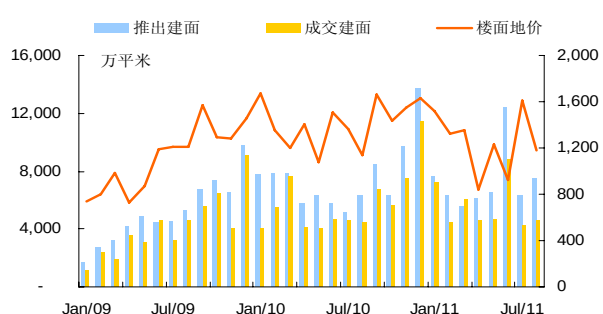


图4：三四线城市所有用地推出及成交情况

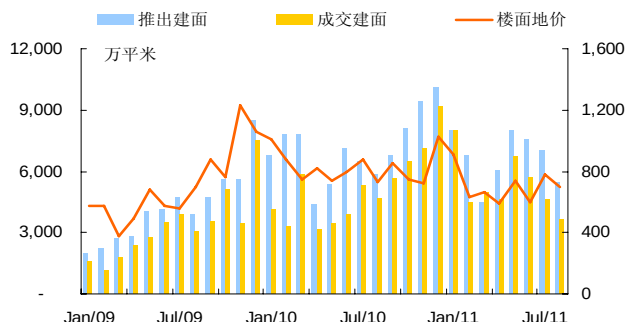


图5：130个城市所有用地出让金及溢价率

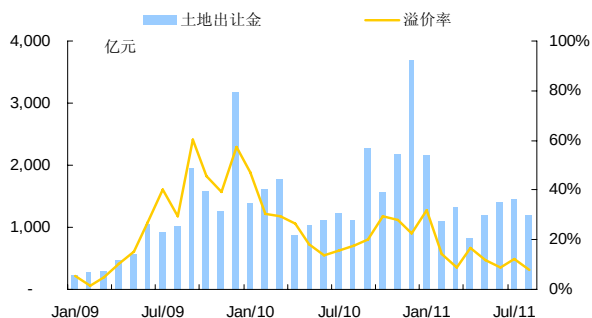


图6：一线城市所有用地出让金及溢价率

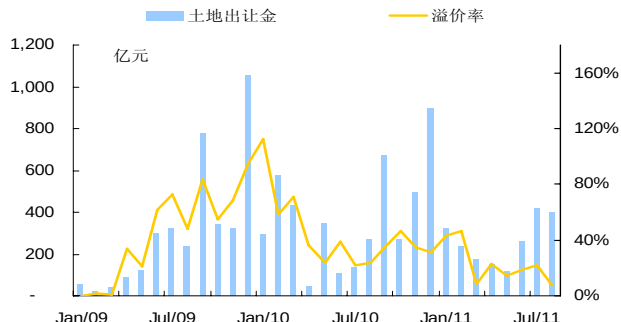


图7：二线城市所有用地出让金及溢价率

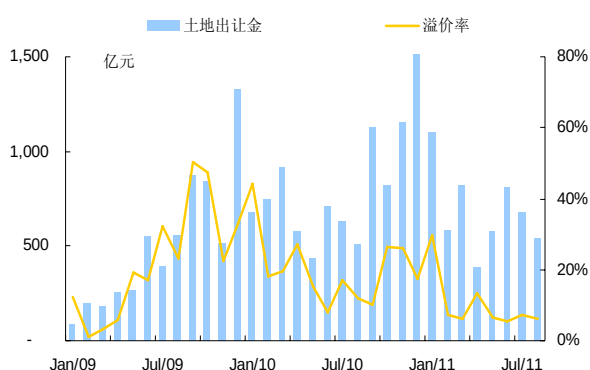


图8：三四线城市所有用地出让金及溢价率

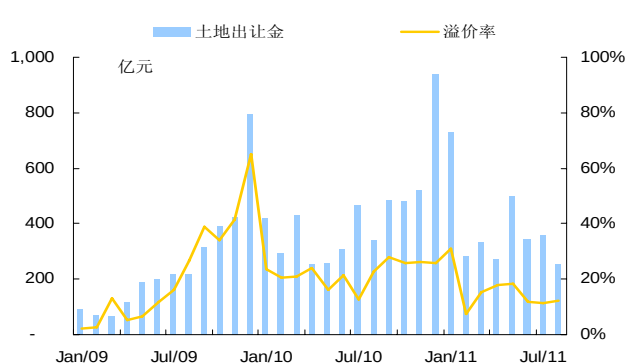


图9：130个城市所有用地流标情况

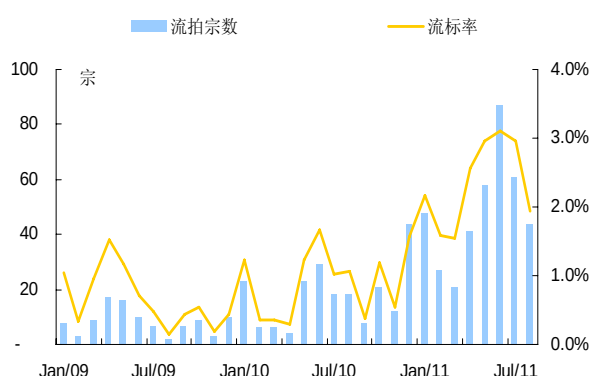


图10：一线城市所有用地流标情况

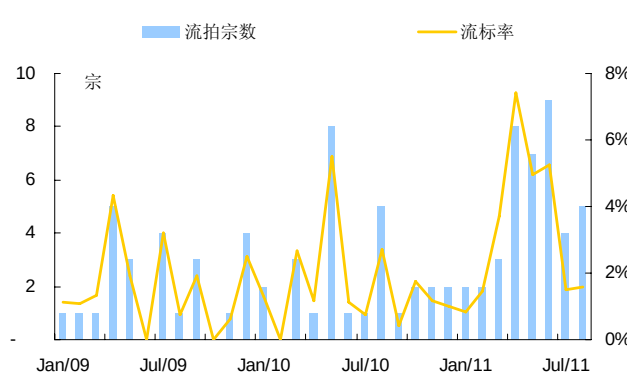


图11：二线城市所有用地流标情况

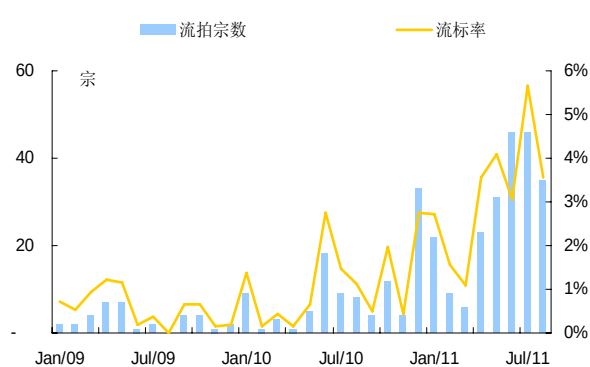


图12：三四线城市所有用地流标情况

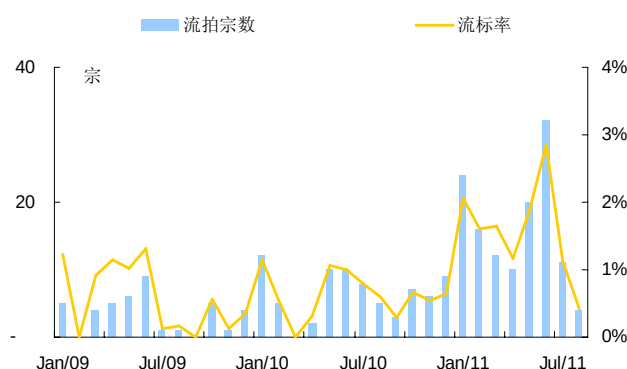


图13：所有用地成交建面用途结构

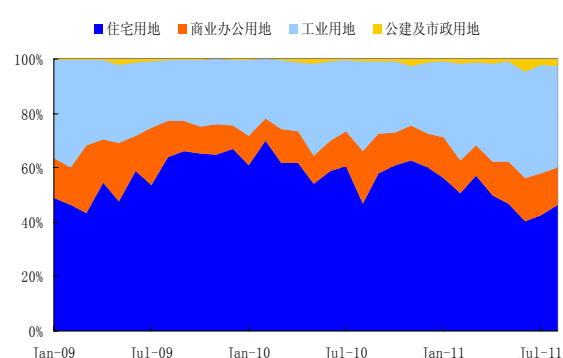


图14：所有用地成交建面城市结构

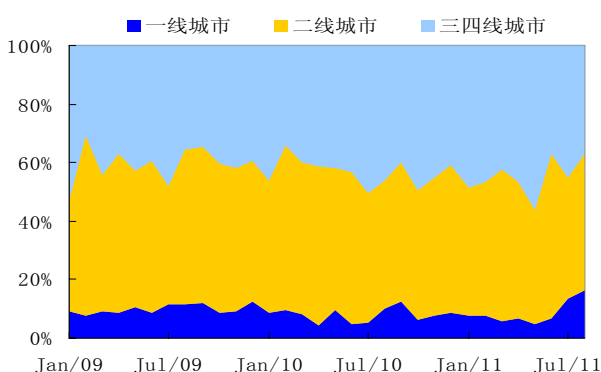


图15: 所有用地出让金用途结构

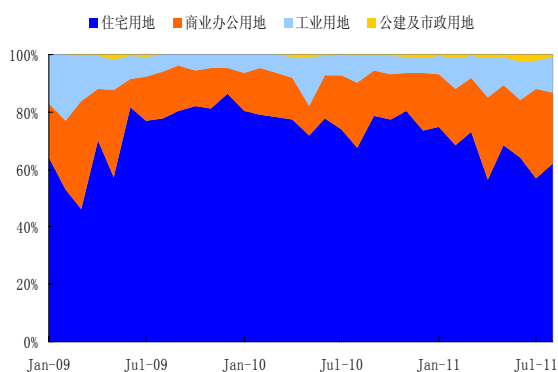
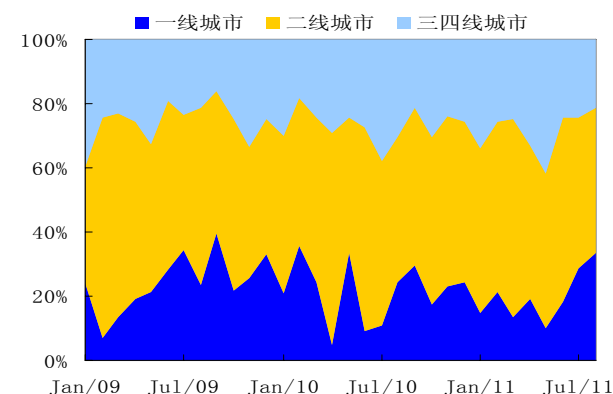


图16: 所有用地出让金城市结构



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 1: 2011 年 8 月所有用地推出及成交建面

	推出建面 (万平方米)						成交建面 (万平方米)					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市	14,907	13,728	14,930	9%	0%	8%	9,837	10,130	10,185	-3%	-3%	7%
一线城市	1,985	1,572	1,623	26%	22%	15%	1,598	1,021	1,355	57%	18%	14%
二线城市	7,439	6,288	6,288	18%	18%	8%	4,614	4,444	4,227	4%	9%	7%
三四线城市	5,482	5,868	7,019	-7%	-22%	6%	3,625	4,666	4,604	-22%	-21%	6%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 2: 2011 年 8 月所有用地楼面地价与土地出让金

	楼面地价 (元/平方米)						土地出让金 (亿元)					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年涨幅	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市	1,222	1,104	1,429	11%	-14%	-26%	1,202	1,118	1,455	8%	-17%	6%
一线城市	2,521	2,665	3,095	-5%	-19%	-46%	403	272	419	48%	-4%	9%
二线城市	1,181	1,139	1,606	4%	-26%	-28%	545	506	679	8%	-20%	5%
三四线城市	701	728	776	-4%	-10%	-32%	254	340	357	-25%	-29%	5%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 3: 2011 年 8 月所有用地溢价率与流标率

	溢价率						流标率					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年变动	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年变动
全国 130 个城市	8%	18%	12%	-10%	-5%	-15%	1.9%	1.1%	3.0%	0.9%	-1.0%	0.4%
一线城市	8%	23%	22%	-16%	-15%	-24%	1.6%	2.7%	1.5%	-1.1%	0.1%	0.6%
二线城市	6%	12%	7%	-6%	-1%	-11%	3.6%	1.1%	5.7%	2.4%	-2.1%	0.8%
三四线城市	12%	23%	11%	-11%	1%	-13%	0.4%	0.6%	1.1%	-0.2%	-0.7%	-0.2%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 4: 2011 年 1-8 月所有用地累计推出、成交建面与出让金

	累计推出建面 (万平方米)				累计成交建面 (万平方米)				累计土地出让金 (亿元)			
	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比
全国 130 个城市	120,807	111,191	9%	64%	95,222	78,931	21%	66%	10,657	10,181	5%	54%
一线城市	9,107	6,975	31%	68%	7,892	6,007	31%	67%	2,087	2,206	-5%	46%
二线城市	58,361	52,648	11%	64%	44,585	39,175	14%	63%	5,502	5,205	6%	54%
三四线城市	53,339	51,568	3%	62%	42,745	33,749	27%	69%	3,069	2,770	11%	59%

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

- 8月推地量小幅下降5%，成交量小幅回升5%，但仍处低位，一线城市推地、成交放量。楼面地价上月环比大幅上涨超三成，本月回落14%。统计意义上的平均楼面地价涨跌受结构因素影响较大。通过对具体地块的分析我们发现，一二线城市样本地块与今年以来可比地块相比价格大多呈下跌或持平态势，有利于强化房价下降的预期。溢价率从7月的9%上升至10%，仍处低位；流标率由7月的5.7%下降至2.4%，仍处较高水平，开发商拿地态度仍谨慎。三四线城市溢价率高于一二线城市，流标率低于二线城市，反映了其楼市、地市相对火热，未来限购范围扩大将会使三四线城市楼市、地市降温。
- 1-8月累计推出建面同比降4%，仅一线城市同比增加。根据2011年全国住房用地供应计划，今年全年住房用地计划供地量较去年增加18.5%，预计9-12月推地量会明显增加，促使地价继续下行。1-8月累计成交建面同比略降，累计土地出让金同比下降近一成，其中一线城市同比大幅下降约三成，仅三四线城市同比小幅增加。
- 8月推出建面：130个城市共计6713万平米，环比降5%，同比降4%，占10年全年推出建面的6%；一线城市环比升34%，同比增31%，占10年的13%；二线城市环比升27%，同比增16%，占10年的7%；三四线城市环比降35%，同比跌27%，占10年的5%。
- 8月成交建面：130个城市共计4562万平米，环比升5%，同比降4%，占10年全年成交建面的5%；一线城市环比大幅增加63%，同比升99%，占10年的11%；二线城市环比升13%，同比降12%，占10年的5%；三四线城市环比降9%，同比降9%，占10年的5%。
- 8月楼面地价：130个城市平均楼面地价1627元/平米，环比降14%，同比涨2%，较10年底下跌19%；一线城市平均楼面地价3759元/平米，环比降25%，同比跌29%，较10年底跌38%；二线城市平均楼面地价1759元/平米，环比降21%，同比涨8%，较10年底跌10%；三四线城市平均楼面地价925元/平米，环比降19%，同比降16%，较10年底跌36%。
- 8月土地出让金：130个城市共计742亿元，环比降10%，同比降1%，占10年全年土地出让金的5%；一线城市共计189亿元，环比降22%，同比增41%，占10年的6%；二线城市共计374亿元，环比降11%，同比降4%，占10年的5%；三四线城市共计179亿元，环比降27%，同比降21%，占10年的5%。
- 8月溢价率：130个城市平均溢价率为10%，环比升1个百分点，同比下降18个百分点，较10年底下降18个百分点，处于低位；一线城市平均溢价率为9%，环比上升1个百分点，同比下降42个百分点，较10年底下降32个百分点；二线城市平均溢价率为9%，环比上升1个百分点，同比下降12个百分点，较10年底下降15个百分点；三四线城市平均溢价率为15%，环比上升2个百分点，同比下降13个百分点，较10年底下降14个百分点。
- 8月流标率：130个城市平均流标率为2.4%，环比降3.3个百分点，同比持平，较10年底上升0.3个百分点；一线城市为0%，环比持平，同比降9.3个百分点，较10年降1.8个百分点；二线城市为4.2%，环比降6.0个百分点，同比增1.7个百分点，较10年底降0.5个百分点；三四线城市为1.1%，环比降1.9个百分点，同比降0.3个百分点，较10年底升0.2个百分点。
- 1-8月累计推出建面：130个城市共计5.9亿平米，同比降4%，占10年全年的55%；一线城市同比增26%，占10年的56%；二线城市同比降4%，占10年的54%；三四线城市同比降6%，占10年的55%。
- 1-8月累计成交建面：130个城市共计4.7亿平米，同比降1%，占10年的54%；一线城市同比增29%，占10年的53%；二线城市同比降8%，占10年的51%；三四线城市同比增7%，占10年的57%。
- 1-8月累计土地出让金：130个城市共计7079亿元，同比降8%，占10年的47%；一线城市共计1026

亿元，同比降 27%，占 10 年的 35%；二线城市共计 3917 亿元，同比降 8%，占 10 年的 47%；三四线城市共计 2137 亿元，同比增 4%，占 10 年的 54%。

图 17: 130 个城市住宅用地推出及成交情况

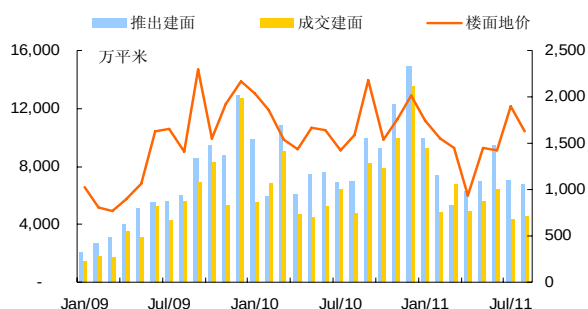


图 18: 一线城市住宅用地推出及成交情况

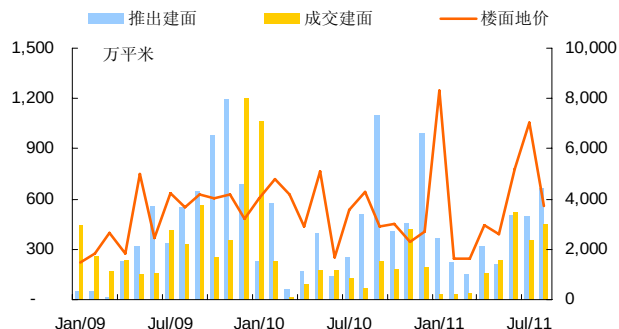


图 19: 二线城市住宅用地推出及成交情况

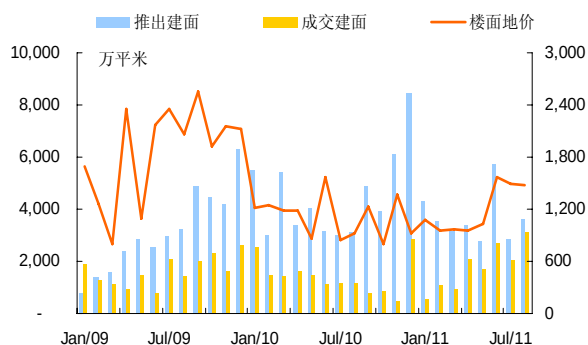


图 20: 三四线城市住宅用地推出及成交情况

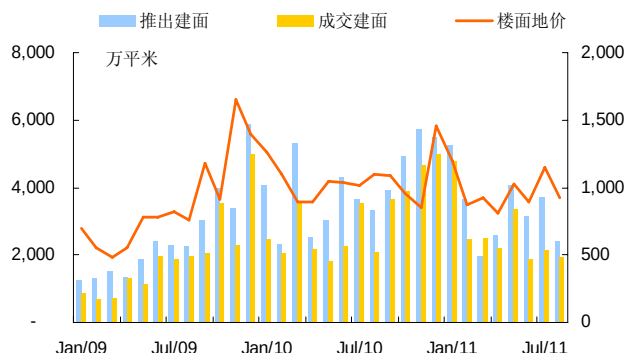


图 21: 130 个城市住宅用地出让金及溢价率

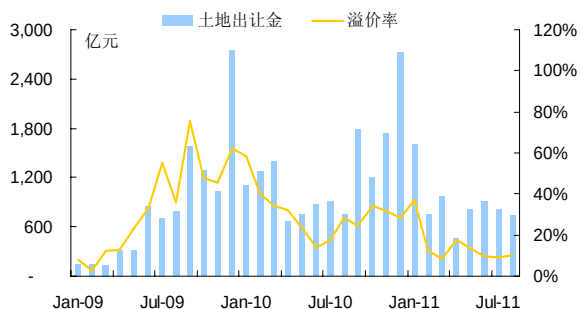


图 22: 一线城市住宅用地出让金及溢价率

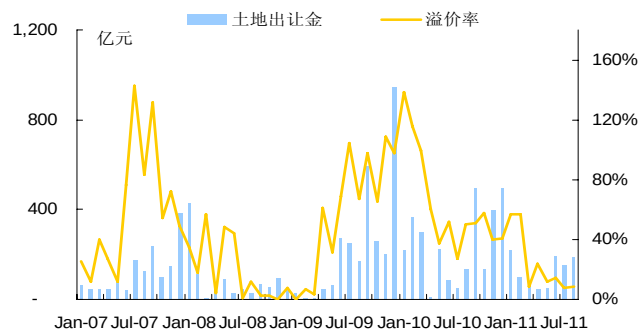


图 23: 二线城市住宅用地出让金及溢价率

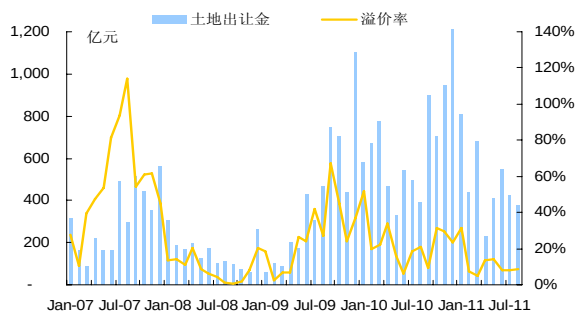


图 24: 三四线城市住宅用地出让金及溢价率

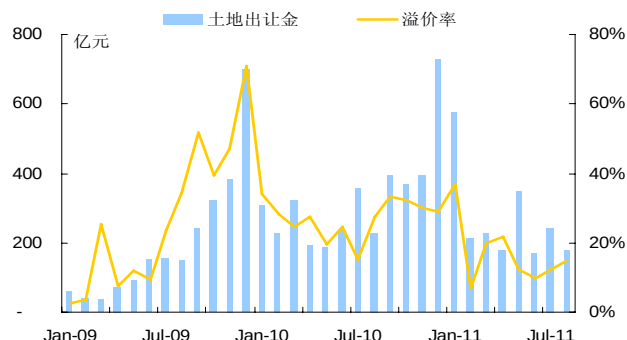


图25: 130个城市住宅用地流标情况

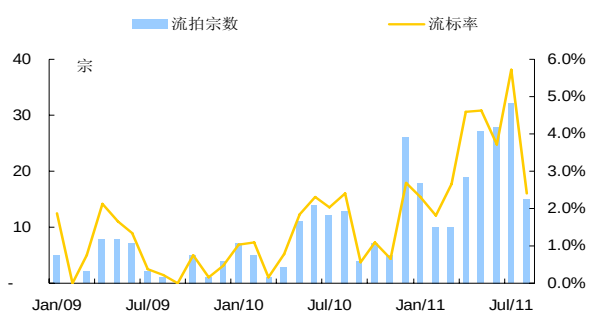


图26: 一线城市住宅用地流标情况

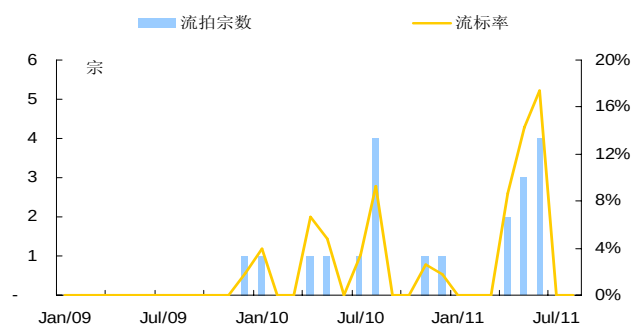


图 27: 二线城市住宅用地流标情况

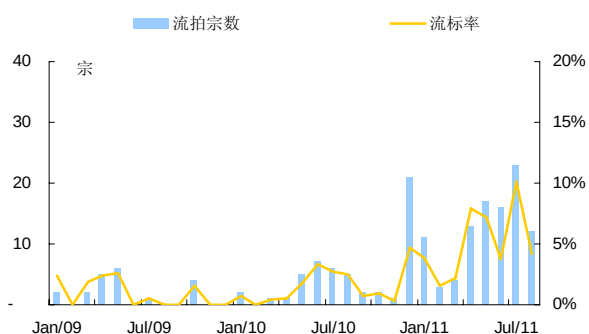


图 28: 三四线城市住宅用地流标情况

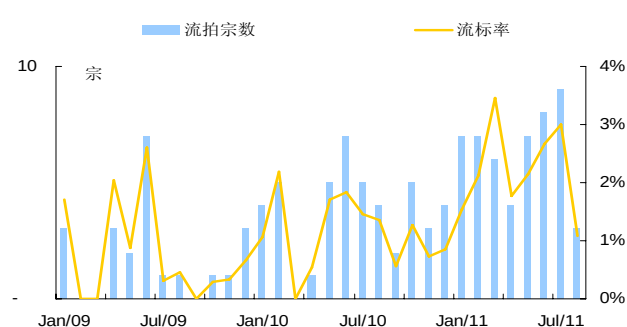


图 29: 住宅用地成交建面城市结构

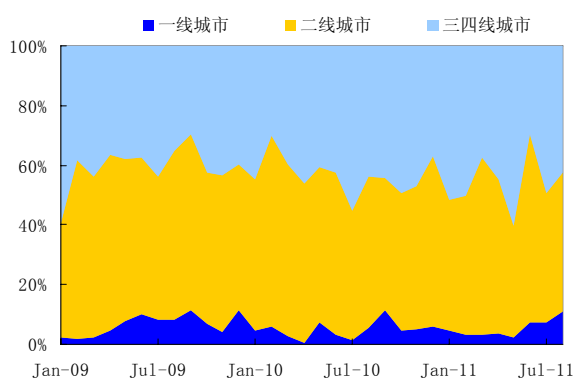
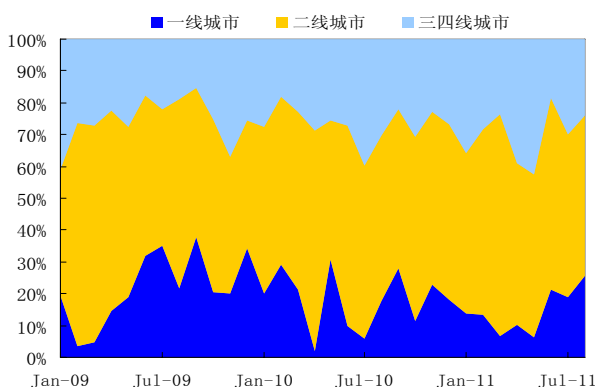


图 30: 住宅用地出让金城市结构



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 5: 2011 年 8 月住宅用地推出及成交建面

	推出建面 (万平方米)						成交建面 (万平方米)					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市	6,713	6,959	7,087	-4%	-5%	6%	4,562	4,740	4,327	-4%	5%	5%
一线城市	670	509	501	31%	34%	13%	504	253	308	99%	63%	11%
二线城市	3,629	3,120	2,860	16%	27%	7%	2,127	2,410	1,887	-12%	13%	5%
三四线城市	2,415	3,330	3,726	-27%	-35%	5%	1,931	2,076	2,131	-7%	-9%	5%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 6: 2011 年 8 月住宅用地楼面地价与土地出让金

	楼面地价 (元/平方米)						土地出让金 (亿元)					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年涨幅	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市	1,627	1,588	1,899	2%	-14%	-19%	742	753	821	-1%	-10%	5%
一线城市	3,759	5,290	5,027	-29%	-25%	-38%	189	134	155	41%	22%	6%

请务必阅读正文之后的免责条款部分

二线城市	1,759	1,623	2,237	8%	-21%	-10%	374	391	422	-4%	-11%	5%
三四线城市	925	1,095	1,146	-16%	-19%	-36%	179	227	244	-21%	-27%	5%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 7：2011 年 8 月住宅用地溢价率与流标率

	溢价率						流标率					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年变动	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年变动
全国 130 个城市	10%	28%	9%	-18%	1%	-18%	2.4%	2.4%	5.7%	0.0%	-3.3%	-0.3%
一线城市	9%	50%	7%	-42%	1%	-32%	0.0%	9.3%	0.0%	-9.3%	0.0%	-1.8%
二线城市	9%	21%	8%	-12%	1%	-15%	4.2%	2.5%	10.1%	1.7%	-6.0%	-0.5%
三四线城市	15%	28%	12%	-13%	2%	-14%	1.1%	1.4%	3.0%	-0.3%	-1.9%	0.2%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 8：2011 年 1-8 月住宅用地累计推出、成交建面与出让金

	累计推出建面（万平米）				累计成交建面（万平米）				累计土地出让金（亿元）			
	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年
全国 130 个城市	59,120	61,650	-4%	55%	46,643	46,914	-1%	54%	7,079	7,724	-8%	47%
一线城市	2,955	2,341	26%	56%	2,366	1,827	29%	53%	1,026	1,403	-27%	35%
二线城市	29,350	30,733	-4%	54%	23,005	25,142	-8%	51%	3,917	4,259	-8%	47%
三四线城市	26,816	28,577	-6%	55%	21,272	19,945	7%	57%	2,137	2,062	4%	54%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 9：2011 年 8 月住宅用地流拍地块列表

序号	城市	宗地名称	用地性质	出让形式	规划建面(万平方米)	出让底价折合楼面地价(万元)
1	沈阳市	十一号街-2	城镇混合	拍卖	15.2	1,355
2	沈阳市	蜡化二号路-1	城镇混合	拍卖	2.6	1,265
3	沈阳市	浑河六街地块	住宅用地	拍卖	6.3	1,335
4	沈阳市	开发十九路地块	住宅用地	拍卖	4.4	1,335
5	沈阳市	SWJ01-09-01	居住、商业	拍卖	25.4	861
6	沈阳市	清水经济区地块	住宅用地	拍卖	6.1	840
7	大连市	瓦房店市地块	居住、商服	挂牌	19.1	1,084
8	大连市	瓦房店三高中南侧地块	居住、商服	挂牌	7.8	989
9	东莞市	寮步镇石步社区 66	商品住房	挂牌	3.3	1,325
10	昆明市	C13-1、C13-2-1、C13-4-1 号	住宅用地	拍卖	14.2	1,224
11	青岛市	李沧区京口路 111 号	住宅用地	拍卖	11.1	4,000
12	青岛市	四方区开平路 28 号地块	住宅用地	拍卖	14.4	1,582
13	嘉兴市	经开 2011-38 号地块	住宅	挂牌	7.4	2,627
14	嘉兴市	经开 2011-37 号地块	商住	挂牌	7.3	2,261
15	嘉兴市	经开 2011-38 号地块	住宅	挂牌	7.4	2,627
16	抚顺市	沈抚新城核心区地块	住房用地	挂牌	11.7	443

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

三、住宅地价分析——一二线城市样本地块多数下跌或持平

3.1、分析思路和结论

- 8月130个城市平均楼面地价1627元/平米，环比下降14%，一线城市跌25%，二线城市跌21%，三四线城市跌19%。我们认为在持续的房地产调控和信贷紧缩下，开发商资金压力明显上升，拿地态度趋于谨慎，因此一二线城市住宅用地价格将下行。但统计意义上的均价往往受结构因素影响较大，平均楼面地价的下降不代表实际楼面地价下降，需要对具体地块进行比较分析。
- 我们的分析思路是，首先分析各城市楼面地价、成交结构的变动情况；接着，对成交占比较大的城市，分析各城区楼面地价、成交结构变动情况；最后，对成交占比较大的城区，分析具体的成交地块，通过与今年以来地段相邻、容积率接近的可比地块进行对比，确定该地块价格是否上涨。
- 我们的结论是，与今年以来可比地块相比，样本地块的价格多数呈下跌或持平态势，实际住宅地价是下跌的。

3.2、一线城市情况

- 一线城市中，上海、广州成交建面占比约七成，其中上海楼面地价环比大幅下跌53%，广州楼面地价较低（上月无成交），导致本月一线城市平均楼面地价环比下跌。上海嘉定区本月成交地块楼面地价介于今年以来可比地块之间。

表 10：一线各城市住宅用地成交结构和楼面地价变动情况

	成交建面（万平）	占比	占比变动	楼面地价（元/平米）	环比
北京市	90	18%	-1%	4,797	-33%
上海市	214	43%	-11%	2,374	-53%
深圳市	21	4%	-14%	9,590	770%
广州市	132	26%	26%	2,759	-
杭州市	47	9%	0%	8,314	-1%
总计	504	100%	0%	3,759	-25%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

- 上海：楼面地价2374元/平米，环比下跌53%，本月成交地块主要集中在楼面地价较低的嘉定区，而上月主要集中在楼面地价较高的浦东新区和青浦区。上海住宅用地中动迁安置房较多，我们只分析商品住宅用地。嘉定区本月成交地块楼面地价介于今年以来可比地块之间。

表 11：8月上海各城区住宅用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
徐汇区	1	3,070	0%	2.0	18,039	-	0%
松江区	1	82,208	7%	1.4	443	-	0%
青浦区	1	120,241	10%	2.4	1,813	-66%	0%
浦东新区	7	301,010	26%	1.6	4,154	-26%	39%
闵行区	2	136,269	12%	1.4	3,065	-	0%
嘉定区	7	459,960	40%	2.2	1,741	63%	6%
奉贤区	1	55,784	5%	1.0	1,575	-51%	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 12：7 月上海各城区住宅用地成交结构和楼面地价情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
青浦区	3	324,216	37%	1.4	5,294	1%
浦东新区	5	448,820	51%	2.3	5,582	0%
嘉定区	1	41,608	5%	2.2	1,071	0%
奉贤区	1	63,510	7%	2.0	3,210	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 13：上海市嘉定区成交地块楼面地价对比（单位：平米、元/平米）

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
嘉定区横沥河以东、嘉程路以北地块	居住用地	162,504	2.0	7,300	0%	2011/8/31
嘉定区槎溪路以西、金通路以南地块	普通商品房	153,033	1.8	10,200	40%	2011/6/9
嘉定区德园路以东、金通路以北地块	普通商品房	67,480	1.8	9,650	32%	2011/6/9
嘉定区德园路以东、金迈路以北地块	普通商品房	128,917	1.8	9,704	33%	2011/6/9
嘉定区大型居住社区城北基地霍城路以东、安平路以北地块	居住用地	180,026	2.0	6,217	0%	2011/1/26
嘉定区大型居住社区城北基地霍城路以东、安平路以南地块	居住用地	154,360	2.0	6,214	0%	2011/1/26

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 广州：本月楼面地价 2759 元/平米，上月无成交。

表 14：8 月广州各城区住宅用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率 (%)
南沙区	5	390,745	66%	2.1	2,391	-	26%
萝岗区	1	199,849	34%	2.5	3,359	-	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

3.3、二线城市情况

■ 17 个可比二线城市 11 个楼面地价环比上涨，但由于上月成交占比较大、楼面地价较高的苏州、天津、大连本月成交占比大幅下降，二线城市平均楼面地价环比下跌。我们重点分析了成交占比较大的沈阳、合肥、哈尔滨、大连 4 个城市，结论是样本地块与今年以来可比地块相比，楼面地价多数呈下跌或持平态势。

表 15：二线各城市住宅用地成交结构和楼面地价变动情况

	成交建面 (万平)	占比	占比变动	楼面地价 (元/平米)	涨幅
重庆市	56	3%	-5%	665	-60%
厦门市	-	0%	-4%	-	-
武汉市	188	9%	9%	1,213	-
无锡市	156	7%	7%	3,103	-
温州市	-	0%	0%	-	-
天津市	82	4%	-7%	2,812	42%
苏州市	-	0%	-10%	-	-
石家庄市	-	0%	-1%	-	-
郑州市	30	1%	1%	2,063	-
乌鲁木齐市	13	1%	1%	269	-

太原市	69	3%	3%	1,802	-
南宁市	9	0%	-1%	985	-60%
兰州市	-	0%	-2%	-	-
哈尔滨市	193	9%	3%	2,028	127%
贵阳市	6	0%	0%	606	-
长春市	56	3%	1%	1,248	2%
青岛市	11	1%	-1%	525	-74%
宁波市	6	0%	-1%	3,050	-15%
南京市	-	0%	-3%	-	-
昆明市	147	7%	6%	2,133	16%
济南市	160	8%	3%	388	-82%
合肥市	199	9%	7%	1,369	-33%
福州市	-	0%	-2%	-	-
佛山市	63	3%	-1%	1,995	81%
东莞市	44	2%	0%	2,442	5%
大连市	173	8%	-11%	1,917	-17%
成都市	37	2%	-5%	2,414	28%
包头市	1	0%	0%	565	-
西安市	83	4%	4%	1,095	541%
沈阳市	250	12%	5%	1,719	24%
南昌市	90	4%	4%	2,536	-
长沙市	-	0%	-1%	-	-
海口市	6	0%	0%	3,313	66%
总计	2,127	100%	0%	1,759	-21%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

- **沈阳：**本月楼面地价 1719 元/平米，环比上涨 24%。本月成交地块所在城区与上月不同。我们对成交占比较大的东陵区进行地块分析，SHN01 区域成交地块与今年 6 月可比地块相比楼面地价基本持平，全运会区域成交地块与今年 3 月可比地块相比楼面地价下跌。

表 16：8 月沈阳各城区住宅用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
于洪区	2	209,740	12%	2.1	2,036	52%	1%
苏家屯区	1	199,653	11%	2.0	1,212	-	1%
皇姑区	5	45,507	3%	1.9	1,480	-	1%
和平区	1	21,022	1%	3.2	2,620	-	1%
东陵区	13	1,168,383	67%	1.1	1,674	-	0%
大东区	2	97,794	6%	2.4	2,064	-	5%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 17：7 月沈阳各城区住宅用地成交结构和楼面地价情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
于洪区	10	419,417	77%	1.9	1,341	-
沈北新区	2	121,920	23%	3.5	1,466	-

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 18: 沈阳市东陵区 SHN01 区域成交地块楼面地价对比 (单位: 平米、元/平米)

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
SHN01-01-26-1	居住商业	21217	1.7	1353	0%	2011/8/19
SHN01-01-20-1	居住商业	75108	1.7	1353	0%	2011/8/19
SHN01-01-05-01 号	居住商业	132085	2.0	1342	1%	2011/6/13

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 19: 沈阳市东陵区全运会区域成交地块楼面地价对比 (单位: 平米、元/平米)

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
全运会 5-13 地块	住宅用地	1025676	1.0	1700	0%	2011/8/17
全运村 Z-2 号地块	居住商业	176853	1.1	2342	2%	2011/3/23
全运村 Z-4 号地块	居住	82908	1.1	2182	2%	2011/3/23

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ **合肥:** 楼面地价 1369 元/平米。环比下跌 33%。楼面地价较低的长丰县本月成交占比较大。我们对本月成交占比较大的长丰县、滨湖新区进行地块分析, 长丰县本月成交地块与今年 3 月可比地块相比楼面地价基本持平 (考虑容积率因素), 滨湖新区本月成交地块与今年 1 月可比地块相比楼面地价下跌。

表 20: 8 月合肥各城区住宅用地成交结构和楼面地价变动情况 (单位: 平米、元/平米)

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
肥西县	1	80,067	14%	3.0	1,480	2%	35%
长丰县	1	280,921	48%	3.5	524	-	2%
滨湖新区	2	221,521	38%	3.5	2,400	-38%	12%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 21: 7 月合肥各城区住宅用地成交结构和楼面地价情况 (单位: 平米、元/平米)

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
庐阳区	1	95,654	54%	3.0	1,540	3%
肥西县	1	45,980	26%	2.0	1,447	61%
滨湖新区	1	35,820	20%	3.0	3,880	55%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 22: 合肥市长丰县成交地块楼面地价对比 (单位: 平米、元/平米)

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
合肥“141”北部组团境内	居住、商业	977,082	3.5	524	2%	2011/8/10
合肥市双凤开发区 N1104 地块	居住、商业	578,153	3.1	692	0%	2011/3/17
合肥市双凤开发区 N1105 地块	居住、商业	865,826	3.6	534	0%	2011/3/17

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 23: 合肥市滨湖新区成交地块楼面地价对比 (单位: 平米、元/平米)

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
滨湖新区杭州路与四川路交口西南角	居住	400,052	3.5	2,400	12%	2011/8/18
滨湖新区武汉路与四川路交口西南角	居住	375,271	3.5	2,400	12%	2011/8/18
滨湖新区方兴大道与西藏路交口西南角地块	居住	375,130	3.5	2,846	48%	2011/1/13
滨湖新区烟墩路与西藏路交口西南角地块	居住	298,573	3.5	2,614	36%	2011/1/13

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ **哈尔滨:** 本月楼面地价 2028 元/平米, 环比上涨 127。本月成交地块所在城区与上月不同。我们对本月成交占比较大的平房区进行地块分析, 本月成交地块与今年 4 月可比地块相比楼面地价基本持平 (考虑容积率因素)。

表 24: 8 月哈尔滨各城区住宅用地成交结构和楼面地价变动情况 (单位: 平米、元/平米)

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
香坊区	7	188,280	22%	3.2	852	-	0%
平房区	4	362,608	43%	1.2	587	-	0%
南岗区	1	6,977	1%	4.5	2,013	-	0%
道里区	2	271,828	32%	3.1	3,589	-	0%
阿城区	2	19,391	2%	3.1	1,207	131%	0%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 25: 7 月哈尔滨各城区住宅用地成交结构和楼面地价情况 (单位: 平米、元/平米)

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
松北区	4	532,277	72%	1.7	994	0%
阿城区	4	208,761	28%	1.2	523	0%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 26: 哈尔滨市平房区哈南工业新城区域成交地块楼面地价对比 (单位: 平米、元/平米)

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
哈南工业新城秀水路、滨电街东北侧地块	住宅	15,605	1.4	756	0%	2011/8/1
哈南工业新城江南中环路、新疆南路西北侧	住宅商服	295,228	1.5	734	0%	2011/4/28

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

■ **大连:** 本月楼面地价 1917 元/平米, 环比下降 17%。楼面地价较低的瓦房店市本月成交占比较大。金州区大连保税区本月成交地块与今年 4 月相比楼面地价基本持平。

表 27: 8 月大连各城区住宅用地成交结构和楼面地价变动情况 (单位: 平米、元/平米)

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
庄河市	3	61,567	9%	1.9	812	0%	4%
西岗区	1	142,900	20%	3.5	3,756	-	0%
瓦房店市	4	267,826	38%	2.1	669	-	0%
金州区	5	228,636	32%	2.2	1,548	-17%	3%
甘井子区	1	11,497	2%	3.9	3,533	39%	0%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 28: 7 月大连各城区住宅用地成交结构和楼面地价情况 (单位: 平米、元/平米)

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价 (元/平米)	溢价率
庄河市	1	103,707	5%	2.2	814	-
沙河口区	2	20,080	1%	4.3	5,329	0%
普兰店市	9	305,751	14%	1.5	956	0%
金州区	4	250,706	11%	2.1	1,874	4%
甘井子区	16	1,566,975	69%	1.6	2,536	0%
长海县	1	7,527	0%	2.0	865	0%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 29: 大连市金州区大连保税区可比成交地块楼面地价对比 (单位: 平米、元/平米)

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
大连保税区的 IIIC-6 地块	中低价位、中小套型普通商品住房用地	123,450	3.0	1,500	0%	2011/8/3
大连保税区 ID-23	公建及公建式公寓	30,276	2.8	1,500	0%	2011/4/2

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

四、商业用地成交总体情况

- 8月推地量环比略增，成交量环比下降15%。一线城市7月以来推地量、成交量持续飙升，主要集中在京、沪。一二线城市上月楼面地价环比大幅上涨，本月明显回落，且溢价率环比明显下降，统计意义上的平均楼面地价、溢价率的变动受结构因素影响较大，结构因素是本月楼面地价、溢价率环比明显下降的主因。通过对具体地块的分析我们发现，一二线城市样本地块与10年底至今可比地块相比价格大多呈上涨或持平态势。在一二线城市严厉的住宅限购政策下，开发商对一二线城市商业用地的热情在上涨。
- 今年以来商业用地推出量、成交量同比均大幅增长，远高于住宅用地。1-8月累计推出建面同比增长近三成，累计成交建面同比大幅增长四成，累计土地出让金同比大幅增长约五成。
- 8月推出建面：130个城市共计2284万平米，环比升3%，同比降1%，占10年全年推出建面的9%；一线城市环比升30%，同比降17%，占10年的12%；二线城市环比降26%，同比降12%，占10年的8%；三四线城市环比升33%，同比增18%，占10年的10%。
- 8月成交建面：130个城市共计1340万平米，环比降15%，同比增2%，占10年全年成交建面的7%；一线城市环比增26%，同比增68%，占10年的12%；二线城市环比降2%，同比增2%，占10年的8%；三四线城市环比降39%，同比降18%，占10年的6%。
- 8月楼面地价：130个城市平均楼面地价2224元/平米，环比降23%，同比增27%，较10年底降17%；一线城市平均楼面地价6033元/平米，环比降49%，同比涨32%，较10年底降31%；二线城市平均楼面地价1660元/平米，环比降28%，同比增11%，较10年底降24%；三四线城市平均楼面地价817元/平米，环比跌8%，同比跌36%，较10年底跌21%。
- 8月土地出让金：130个城市共计298亿元，环比降34%，同比增29%，占10年全年土地出让金的9%；一线城市共计155亿元，环比降35%，同比增123%，占10年的12%；二线城市共计108亿元，环比降29%，同比增14%，占10年的5%；三四线城市共计36亿元，环比降44%，同比降47%，占10年的5%。
- 8月溢价率：130个城市平均溢价率为5%，环比降18个百分点，同比降12个百分点，较10年底降16个百分点；一线城市平均溢价率为5%，环比降30个百分点，同比降16个百分点，较10年底降16个百分点；二线城市平均溢价率为3%，环比降8个百分点，同比下降15个百分点，较10年底下降15个百分点；三四线城市平均溢价率为14%，环比下降1个百分点，同比上升7个百分点，较10年底下降12个百分点。
- 8月流标率：130个城市平均流标率为2.3%，环比下降0.8个百分点，同比上升1.3个百分点，较10年底上升0.1个百分点；一线城市平均流标率为0.0%，环比下降3.2个百分点，同比下降2.0个百分点，与10年底持平；二线城市平均流标率为5.6%，环比上升0.3个百分点，同比上升3.4个百分点，较10年底上升1.0个百分点；三四线城市平均流标率为0.0%，环比下降0.7个百分点，同比持平，较10年底下降0.7个百分点。
- 1-8月累计推出建面：130个城市共计1.70亿平米，同比增26%，占10年全年推出建面的70%；一线城市同比降4%，占10年的56%；二线城市同比增55%，占10年的83%；三四线城市同比增9%，占10年的62%。
- 1-8月累计成交建面：130个城市共计1.3亿平米，同比增40%，占10年全年成交建面的74%；一线城市同比增18%，占10年的67%；二线城市同比增53%，占10年的79%；三四线城市同比增34%，占10年的72%。

- 1-8月累计土地出让金：130个城市共计2380亿元，同比增49%，占10年全年土地出让金的74%；一线城市共计866亿元，同比增48%，占10年的68%；二线城市共计1014亿元，同比增71%，占10年的83%；三四线城市共计500亿元，同比增18%，占10年的69%。

图 31：130 个城市商业用地推出及成交情况

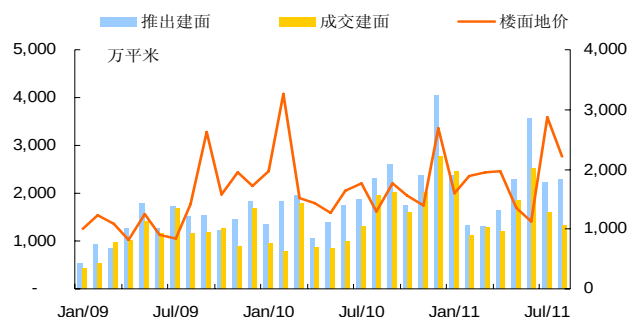


图 32：一线城市商业用地推出及成交情况

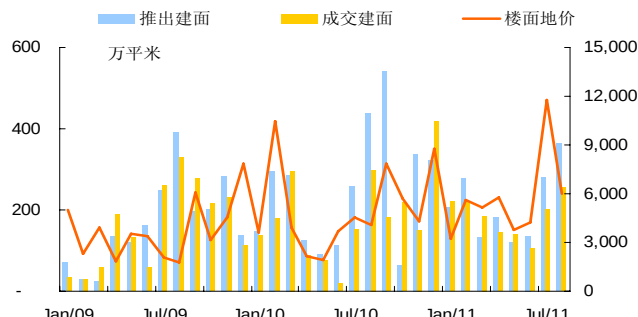


图 33：二线城市商业用地推出及成交情况

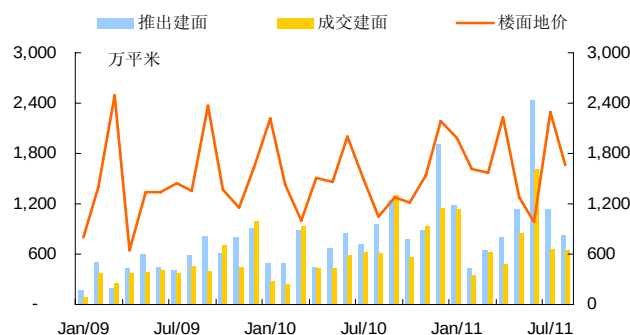


图 34：三四线城市商业用地推出及成交情况

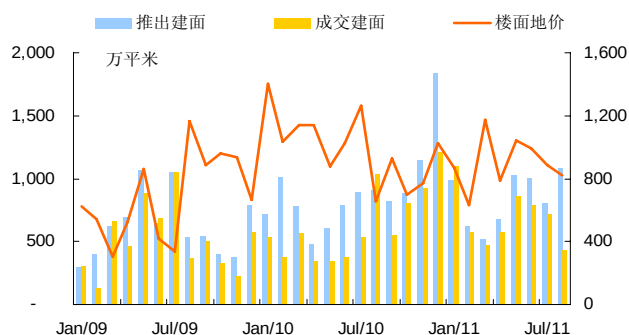


图 35：130个城市商业用地出让金及溢价率

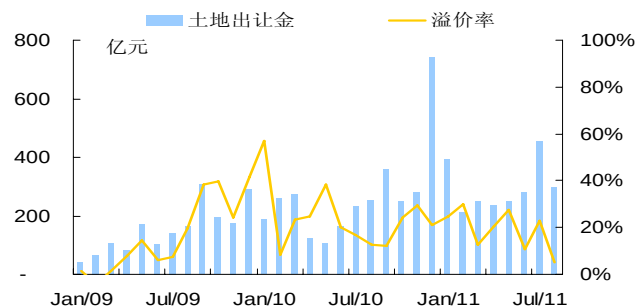


图 36：一线城市商业用地出让金及溢价率

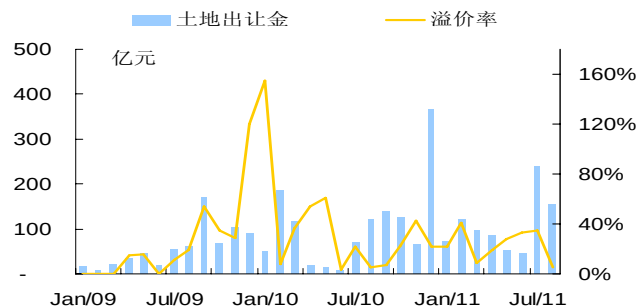


图 37：二线城市商业用地出让金及溢价率

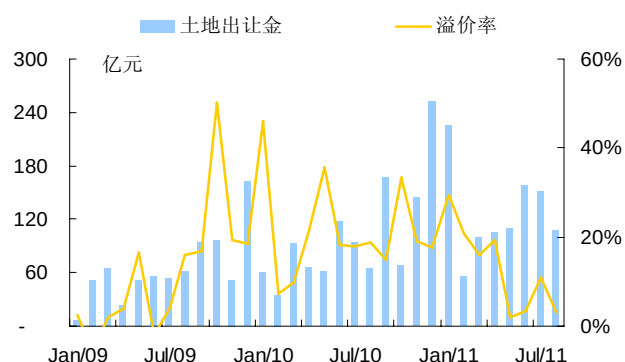


图 38：三四线城市商业用地出让金及溢价率

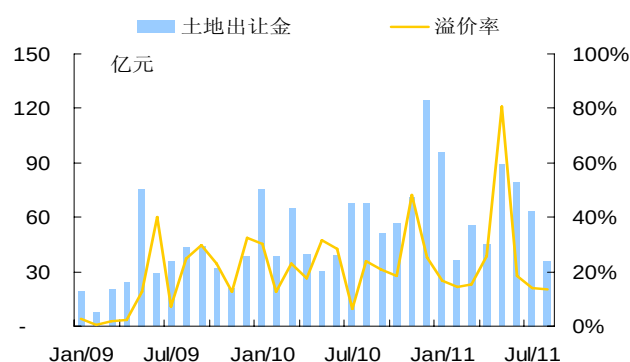


图 39: 130个城市商业用地流标情况

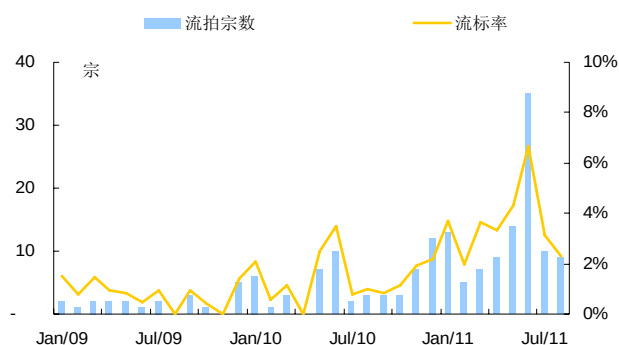


图 40: 一线城市商业用地流标情况

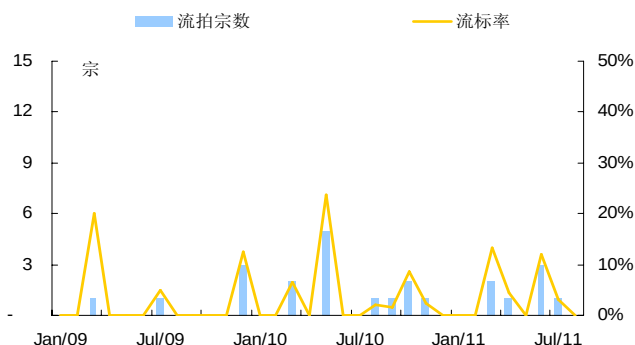


图 41: 二线城市商业用地流标情况

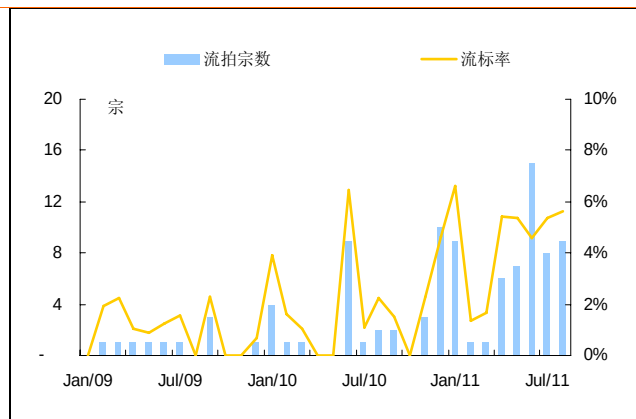


图 42: 三四线城市商业用地流标情况

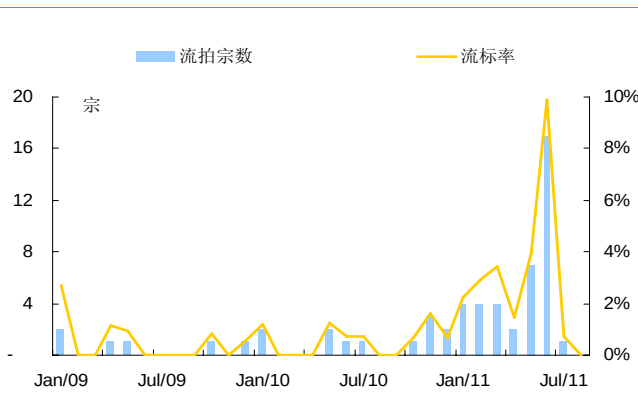


图 43: 商业用地成交建面城市结构

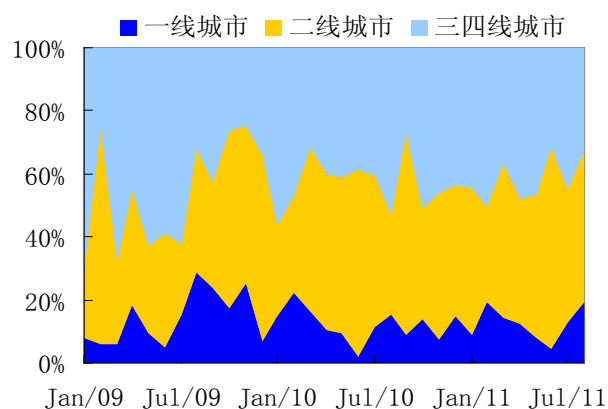
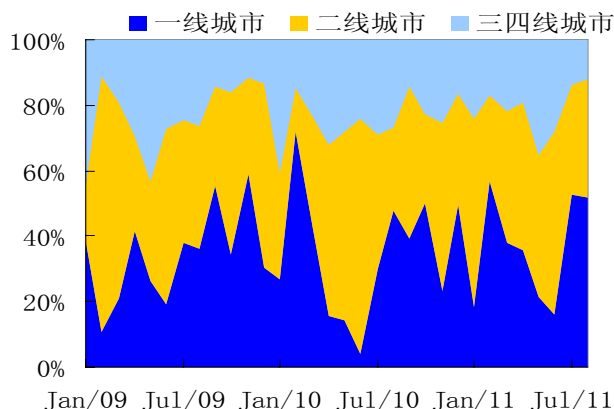


图 44: 商业用地出让金城市结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 30: 2011 年 8 月商业用地推出及成交建面

	推出建面（万平米）						成交建面（万平米）					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市	2,284	2,304	2,228	-1%	3%	9%	1,340	1,319	1,581	2%	-15%	7%
一线城市	364	436	279	-17%	30%	12%	257	152	203	68%	26%	12%
二线城市	835	952	1,135	-12%	-26%	8%	648	633	663	2%	-2%	8%
三四线城市	1,085	916	815	18%	33%	10%	435	533	715	-18%	-39%	6%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 31: 2011 年 8 月商业用地楼面地价与土地出让金

	楼面地价 (元/平米)						土地出让金 (亿元)					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年涨幅	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市	2,224	1,757	2,875	27%	-23%	-17%	298	232	455	29%	-34%	9%
一线城市	6,033	4,560	11,751	32%	-49%	-31%	155	70	239	123%	-35%	12%
二线城市	1,660	1,494	2,292	11%	-28%	-24%	108	95	152	14%	-29%	9%
三四线城市	817	1,267	890	-36%	-8%	-21%	36	68	64	-47%	-44%	5%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 32: 2011 年 8 月商业用地溢价率与流标率

	溢价率						流标率					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年变动	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年变动
全国 130 个城市	5%	17%	23%	-12%	-18%	-16%	2.3%	1.0%	3.1%	1.3%	-0.8%	0.1%
一线城市	5%	22%	35%	-16%	-30%	-16%	0.0%	2.0%	3.2%	-2.0%	-3.2%	0.0%
二线城市	3%	18%	11%	-15%	-8%	-15%	5.6%	2.2%	5.4%	3.4%	0.3%	1.0%
三四线城市	14%	6%	14%	7%	-1%	-12%	0.0%	0.0%	0.7%	0.0%	-0.7%	-0.7%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

表 33: 2011 年 1-8 月商业用地累计推出、成交建面与出让金

	累计推出建面 (万平方米)				累计成交建面 (万平方米)				累计土地出让金 (亿元)			
	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比
全国 130 个城市	17,024	13,500	26%	70%	13,372	9,542	40%	74%	2,380	1,602	49%	74%
一线城市	1,694	1,756	-4%	56%	1,479	1,252	18%	67%	866	585	48%	68%
二线城市	8,593	5,553	55%	83%	6,368	4,155	53%	79%	1,014	593	71%	83%
三四线城市	6,737	6,190	9%	62%	5,525	4,135	34%	72%	500	424	18%	69%

资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

五、商业地价分析——一二线城市样本地块多数上涨或持平

4.1、分析思路和结论

- 8月130个城市平均楼面地价2224元/平米，环比降23%；一线城市平均楼面地价6033元/平米，环比降49%；二线城市平均楼面地价1660元/平米，环比降28%，三四线城市平均楼面地价817元/平米，环比降8%。
- 统计意义上的均价往往受结构因素影响较大，均价的下降并不代表真实价格的下降。我们认为，在一二线城市的住宅限购政策背景下，一二线城市住宅价格、住宅用地价格都呈现下行态势，从住宅市场转移出的投机资金部分流向商铺、写字楼等商业物业，商业物业价格、商业用地价格应当呈上涨态势。因此，有必要做更深入的地块分析，以确定商业用地价格的真实变化情况。
- 我们的分析思路与第三部分对住宅用地价格的分析相同，首先分析各城市成交占比、楼面地价、成交结构的变动情况；接着，对成交占比较大的城市，分析各城区楼面地价、成交结构变动情况；最后，对成交占比大的城区，分析具体的成交地块，通过与位置相近的已成交地块进行对比，确定该地块价格是否上涨。
- 我们的结论是，结构因素是一二线城市商业用地楼面地价下降的主因，样本地块的价格与可比地块相比多数呈上涨或持平态势，一二线城市商业用地真实价格变动方向是上涨或持平。

4.2、一线城市情况

- 一线城市本月平均楼面地价大幅下降49%，主要原因是上月北京CBD地块集中成交拉高整体均价。本月上海闵行区样本地块楼面地价较可比地块基本持平。

表 34：一线城市商业用地成交结构和楼面地价变动情况

	成交建面（平米）	占比	占比变动	楼面地价（元/平米）	涨幅
北京市	1,067,342	42%	-13%	4,314	-77%
上海市	935,835	36%	28%	9,631	499%
深圳市	41,400	2%	-	11,836	-
广州市	291,446	11%	8%	1,505	-92%
杭州市	229,835	9%	-25%	4,061	114%
总计	2,565,858	100%	0%	6,033	-49%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

- 北京：楼面地价4314元/平米，环比下降77%，本月成交地块主要位于郊区，而上月集中在城区。本月成交6宗土地，仅东城区1宗地块位于城区，其余5宗均位于郊区，成交建面占比达97%，楼面地价在3000元/平米以下。而上月成交地块全部位于城区，其中朝阳区CBD核心区成交地块均价达2.1万元/平米，成交建面占比超六成。

表 35：8月北京各城区商业用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
通州区	1	117,760	15%	2.5	2,955	-	48%
顺义区	1	38,255	5%	1.4	1,830	-	18%
密云县	1	478,353	61%	0.7	801	-	-

东城区	1	20,801	3%	4.1	34,200	-	4%
大兴区	2	133,355	17%	2.3	1,501	-	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 36：7 月北京各城区商业用地成交结构和楼面地价情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
丰台区	2	34,892	35%	4.4	6,678	2%
朝阳区	8	65,475	65%	14.5	21,015	39%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 上海：楼面地价 9631 元/平，环比大幅上升 499%，主要原因本月成交地块基本都位于楼面地价较高的城区。本月楼面地价较高的闵行区成交占比 50%，上月仅青浦区有成交。闵行区虹桥商务区核心区本月成交地块楼面地价介于年初成交的两个可比地块之间。

表 37：8 月上海各城区商业用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
闸北区	3	77,704	22%	2.2	7,935	-	4%
徐汇区	1	21,103	6%	3.0	16,506	-	0%
松江区	1	4,716	1%	2.3	5,466	-	71%
青浦区	1	2,628	1%	1.2	3,812	137%	0%
浦东新区	2	39,964	11%	3.7	12,657	-	0%
闵行区	3	179,088	50%	3.8	9,341	-	-
嘉定区	2	26,468	7%	1.7	2,259	-	3%
奉贤区	2	6,218	2%	1.0	4,916	-	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 38：7 月上海各城区商业用地成交结构和楼面地价情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
青浦区	2	109,723	100%	1.6	1,609	115%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 39：上海市闵行区虹桥商务区核心区成交地块楼面地价对比（单位：平米、元/平米）

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
虹桥商务区核心区一期02号地块	商办、其他商服用地	337,206	3.7	9,094	-	2011-8-30
虹桥商务区核心区一期04号地块	其他商服用地	104,601	3.8	14,818	21%	2011-3-31
虹桥商务区核心区一期01号地块	商服用地	163,770	3.6	8,800	0%	2011-2-25

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

4.3、二线城市情况

■ 本月二线城市平均楼面地价 1660 元/平米，环比涨降 28%。天津、福州、沈阳、青岛、昆明 5 个城市合计成交占比近六成，且楼面地价均下跌，福州上月无成交。我们对以上成交量较大的 5 个城市进行地块分析，结果表明结构因素是楼面地价下跌的主因，样本地块楼面地价较可比地块多数呈上涨或持平态势。

表 40：二线各城市商业用地成交结构和楼面地价变动情况

	成交建面积（平米）	占比	占比变动	楼面地价（元/平米）	涨幅
重庆市	42,239	1%	1%	533	42%
厦门市	-	0%	-7%	-	-
武汉市	170,467	3%	3%	1,751	-
无锡市	221,598	3%	3%	1,262	-
温州市	180,286	3%	3%	5,175	-
天津市	1,177,718	18%	-6%	2,031	-23%
苏州市	-	0%	-5%	-	-
石家庄市	-	0%	0%	-	-
郑州市	62,317	1%	-1%	650	-81%
乌鲁木齐市	-	0%	0%	-	-
太原市	-	0%	0%	-	-
南宁市	-	0%	-5%	-	-
兰州市	-	0%	0%	-	-
哈尔滨市	181,539	3%	2%	1,145	-68%
贵阳市	-	0%	0%	-	-
长春市	-	0%	-2%	-	-
青岛市	447,944	7%	3%	2,010	-5%
宁波市	323,045	5%	0%	2,636	146%
南京市	-	0%	-5%	-	-
昆明市	485,701	7%	6%	1,668	-59%
济南市	144,988	2%	2%	310	-
合肥市	3,967	0%	-1%	525	-62%
福州市	901,681	14%	14%	1,578	-
佛山市	-	0%	-4%	-	-
东莞市	21,952	0%	0%	1,804	-60%
大连市	265,831	4%	-5%	1,001	-69%
成都市	133,967	2%	-13%	1,004	29%
包头市	112,301	2%	0%	933	3242%
西安市	323,664	5%	5%	825	-
沈阳市	710,520	11%	4%	1,218	-39%
南昌市	304,213	5%	4%	1,192	-26%
长沙市	18,272	0%	0%	4,172	103%
海口市	246,865	4%	2%	1,780	-43%
总计	6,481,076	100%	0%	1,660	-28%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

- **天津：**本月平均楼面地价 2031 元/平，环比下降 23%。上月因核心区域南开区高价地块成交拉高均价。我们对本月成交量较大的滨海新区进行地块分析，其中塘沽海洋高新技术开发区成交地块较上月可比地块价格上涨，空港经济区成交地块与上月可比地块价格持平。

表 41：8 月天津各城区商业用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
宁河县	1	64,523	7%	2	563	-	0%

津南区	1	48,313	5%	2	603	-40%	0%
东丽区	2	259,573	28%	1.1	1,948	-	0%
滨海新区	7	548,629	60%	1.2	2,607	55%	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 42：7 月天津各城区商业用地成交结构和楼面地价情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
武清区	5	148,848	15%	2.0	952	0%
南开区	1	79,599	8%	3.7	8,000	0%
津南区	1	67,893	7%	1.2	1,006	0%
蓟县	5	245,244	25%	0.5	817	0%
滨海新区	10	434,241	44%	1.8	1,682	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 43：天津市滨海新区塘沽海洋高新技术开发区成交地块楼面地价对比（单位：平米、元/平米）

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
塘沽海洋高新技术开发区内	其他商服用地	223,434	2.0	3,506	0%	2011-8-10
塘沽海洋高新技术开发区内	其他商服用地	111,868	2.0	3,506	0%	2011-8-10
塘沽海洋高新技术开发区内	其他商服用地	82,793	2.0	3,506	0%	2011-8-10
塘沽海洋高新技术开发区海缘东路以东，云山道以南	商服	104,345	2.0	2,792	0%	2011-7-11
塘沽海洋高新技术开发区海缘东路以东，滨宇道以北	商服	146,775	2.0	2,792	0%	2011-7-11

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 44：天津市滨海新区空港经济区成交地块楼面地价对比（单位：平米、元/平米）

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
天津空港经济区	其他商服用地	38,867	2.0	710	0%	2011-8-10
空港经济区环河北路以西，东四道以北	商服	121,199	2.0	710	0%	2011-7-11

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

- **福州**：本月平均楼面地价 1578 元/平，上月无成交。本月份仅仓山区成交 1 幅地块，体量巨大，建面达 62 万平米，暂无可比地块。
- **青岛**：本月楼面地价 2010 元/平，环比下降 5%，本月成交地块所在城区与上月不同。我们对成交量较大的即墨市进行地块分析，其中通济街道办事处区域、鳌山卫镇区域成交地块楼面地价与今年上半年可比地块价格相比价格上涨，南泉镇区域地块与去年底可比地块相比价格基本持平。

表 45：8 月青岛各城区商业用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
四方区	2	47,507	14%	3.9	3,705	-	0%
平度市	2	64,244	19%	1.5	230	-	4%
胶南市	1	114,400	34%	0.8	5,100	-	17%
即墨市	9	55,934	17%	2.8	1,010	-	48%
城阳区	1	50,487	15%	2.1	543	-	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 46：7 月青岛各城区商业用地成交结构和楼面地价情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
市北区	2	128,450	60%	1.8	2,110	0%
胶州市	4	86,834	40%	1.5	562	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 47：青岛市即墨市通济街道办事处区域成交地块楼面地价对比（单位：平米、元/平米）

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
通济街道办事处嵩山二路以西、长江一路以南	其他商服用地	6558	3.0	803	0%	2011-8-16
通济街道办事处鹤山路以北、环保装饰材料城以西、规划路以东	其他商服用地	71959	4.5	1,320	107%	2011-8-8
通济街道办事处鹤山路以北、华山一路以东、规划路以南	其他商服用地	2400	4.0	442	-	2011-6-21
通济街道办事处文化路以南、嵩山一路以西、规划路以东	其他商服用地	22785	3.5	882	0%	2011-4-18

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 48：青岛市即墨市鳌山卫镇区域成交地块楼面地价对比（单位：平米、元/平米）

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
鳌山卫镇西里村居民区以东	其他商服用地	745	0.6	1,143	-	2011-8-12
鳌山卫镇中心街以南	其他商服用地	745	0.6	1,143	-	2011-8-12
鳌山卫镇姜家白庙村姜台路以东	其他商服用地	2013	0.4	834	130%	2011-4-18
鳌山卫镇大龙嘴村道路以北	其他商服用地	1762	0.8	436	22%	2011-4-18
鳌山卫镇姜家白庙联中以南、蓝鳌路以北	其他商服用地	480	0.5	579	108%	2011-4-18

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 49：青岛市即墨市南泉镇区域成交地块楼面地价对比（单位：平米、元/平米）

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
南泉镇三城路以西	其他商服用地	28641	3.0	215	0%	2011-8-16
南泉镇红星四路以西、鳌东路以北	其他商服用地	3208	2.0	229	0%	2010-12-2
南泉镇鳌东路以北、现状胡同以西	其他商服用地	3906	2.0	230	0%	2010-12-2
南泉镇驻地南、三城公路以西	其他商服用地	29106	3.5	175	0%	2010-12-2

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ 昆明：本月楼面地价 1668 元/平，环比下跌 59%，本月与上月成交地块区域不同。

表 50：8 月昆明各城区商业用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
盘龙区	6	115,357	100%	4.2	1,668		0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 51：7 月昆明各城区商业用地成交结构和楼面地价情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
官渡区	3	73,905	12879420%	1.7	3,751	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

■ **沈阳**：本月楼面地价 1218 元/平，环比下降 39%。上月无成交本月有成交的苏家屯区、东陵区、大东区楼面地价较低，拉低整体价格。我们对本月成交量较大的滨海新区进行地块分析，大运会区域成交地块较年初可比地块价格下降，但土地用途的不同可能是部分原因。

表 52：8 月沈阳各城区商业用地成交结构和楼面地价变动情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	环比	溢价率
于洪区	2	121,520	29%	1.5	1,493	-29%	1%
铁西区	1	3,627	1%	3.2	5,909	-64%	79%
苏家屯区	1	40,000	10%	4.0	1,090	-	1%
沈北新区	3	42,519	10%	2.0	1,217	8%	1%
和平区	1	8,330	2%	2.8	1,400	-50%	0%
东陵区	3	148,140	35%	1.0	1,134	-	0%
大东区	1	54,234	13%	2.0	503	-	0%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 53：7 月沈阳各城区商业用地成交结构和楼面地价情况（单位：平米、元/平米）

	土地宗数	成交建面	占比	容积率	楼面地价	溢价率
于洪区	4	17,447	11%	2.6	2,114	7%
铁西区	1	3,160	2%	1.5	16,333	104%
沈河区	1	8,157	5%	10.0	3,800	13%
沈北新区	3	103,837	68%	2.7	1,129	5%
和平区	1	19,897	13%	1.5	2,785	186%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 54：沈阳市东陵区全运会区域成交地块楼面地价对比（单位：平米、元/平米）

宗地名称	规划用途	规划建面	容积率	楼面地价	溢价率	成交日期
全运会1地块	其他商服用地	119,306	1.1	1,007	0%	2011-8-17
全运村 S-2号地块	商业	30,629	1.1	1,837	0%	2011-3-23

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

六、工业用地成交总体情况

- 8月推地量环比略增，成交量环比下降，土地出让金环比持平。1-8月累计推地量、成交量、土地出让金同比均大幅增长。
- 8月推出建面：130个城市共计5558万平方米，环比升5%，同比增27%，占10年全年推出建面的11%；一线城市环比升24%，同比升47%，占10年的17%；二线城市环比同比均增24%，占10年的12%；三四线城市环比降19%，同比升22%，占10年的9%。
- 8月成交建面：130个城市共计3700万平方米，环比降9%，同比增10%，占10年全年成交建面的10%；一线城市环比增5%，同比增78%，占10年的17%；二线城市环比增2%，同比增18%，占10年的10%；三四线城市环比降25%，同比跌17%，占10年的7%。
- 8月土地出让金：130个城市共计146亿元，环比持平，同比增37%，占10年全年土地出让金的11%；一线城市共计59亿元，环比增147%，同比增252%，占10年的19%；二线城市共计52亿元，环比降33%，同比增13%，占10年的10%；三四线城市共计35亿元，环比降20%，同比降19%，占10年的7%。
- 1-8月累计推出建面：130个城市共计4.21亿平米，同比增43%，占10年全年成交建面的84%；一线城市同比增24%，占10年的77%；二线城市同比增46%，占10年的85%；三四线城市同比增44%，占10年的85%。
- 1-8月累计成交建面：130个城市共计3.4亿平米，同比增54%，占10年全年成交建面的88%；一线城市同比增37%，占10年的79%；二线城市同比增49%，占10年的87%；三四线城市同比增64%，占10年的92%。
- 1-8月累计土地出让金：130个城市共计1070亿元，同比增38%，占10年的83%；一线城市共计186亿元，同比降12%，占10年的59%；二线城市共计493亿元，同比增65%，占10年的98%；三四线城市共计391亿元，同比增47%，占10年的82%。

图 45：130 个城市工业用地推出及成交情况

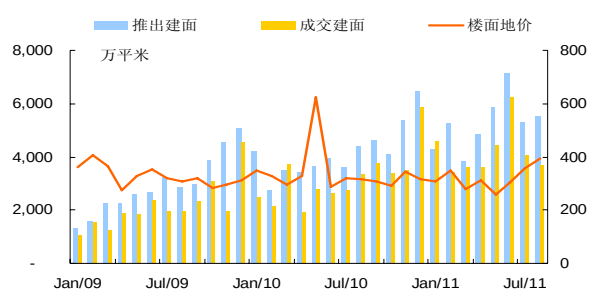


图 46：一线城市工业用地推出及成交情况

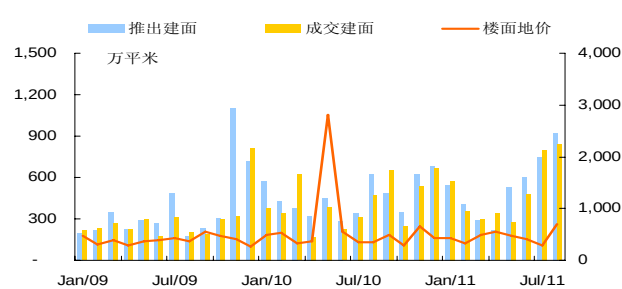


图 47：二线城市工业用地推出及成交情况

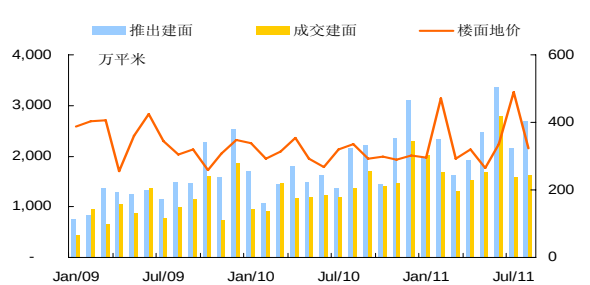


图 48：三四线城市工业用地推出及成交情况

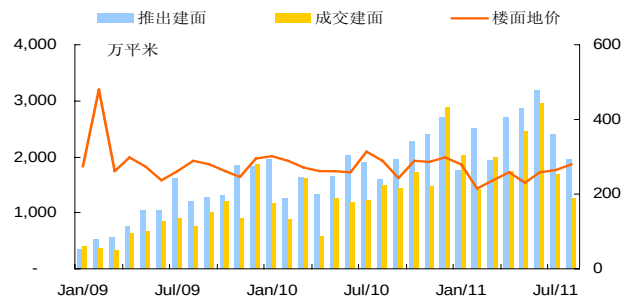


图49：130个城市工业用地出让金及溢价率

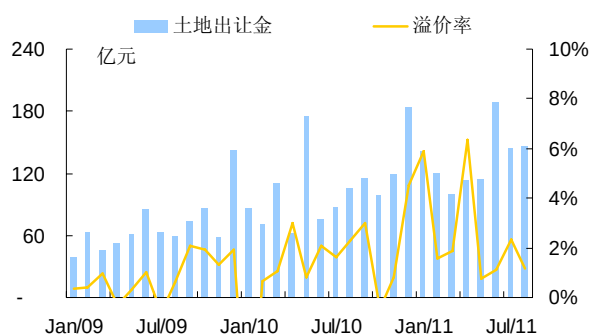


图50：一线城市工业用地出让金及溢价率

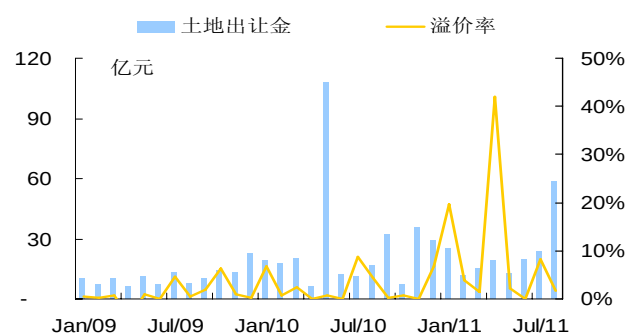


图51：二线城市工业用地出让金及溢价率

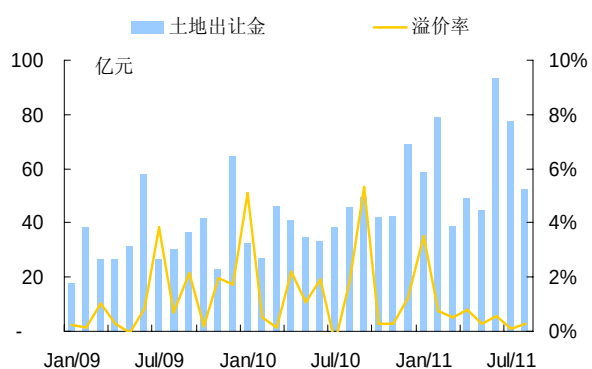


图52：三四线城市工业用地出让金及溢价率

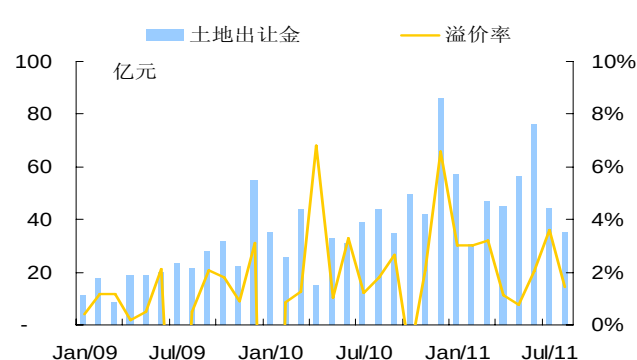


图53：130个城市工业用地流标情况

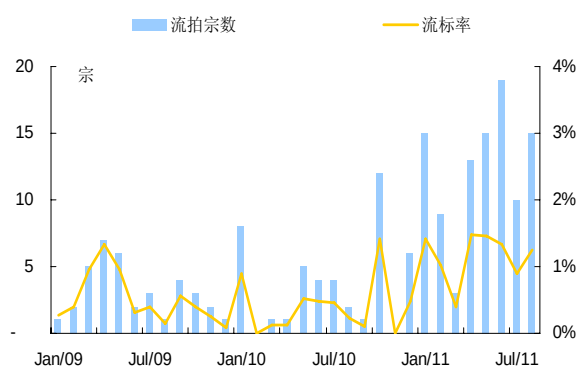


图54：一线城市工业用地流标情况

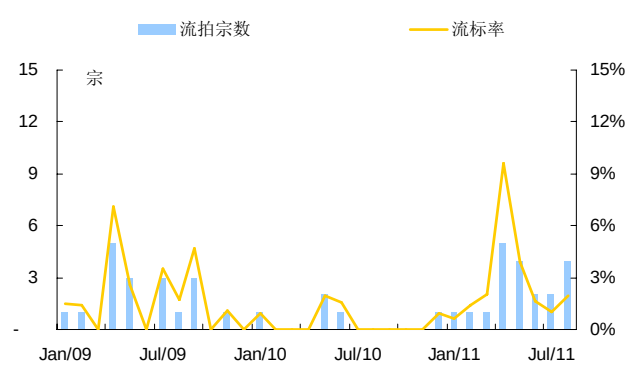


图55：二线城市工业用地流标情况

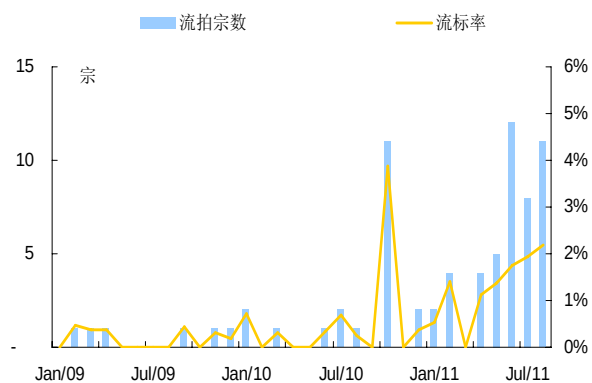


图56：三四线城市工业用地流标情况

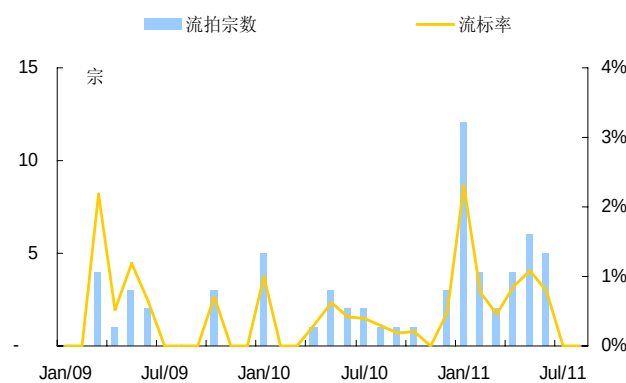


图 57: 工业用地成交建面城市结构

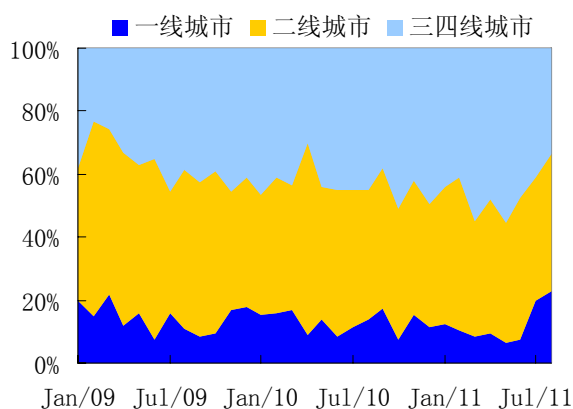
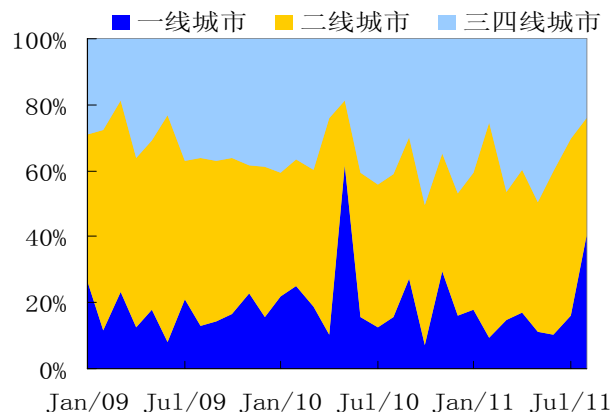


图 58: 工业用地出让金城市结构



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 55: 2011 年 8 月工业用地推出及成交建面

	推出建面（万平方米）						成交建面（万平方米）					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市	5,558	4,384	5,304	27%	5%	11%	3,700	3,349	4,055	10%	-9%	10%
一线城市	924	627	747	47%	24%	17%	836	469	800	78%	5%	17%
二线城市	2,685	2,163	2,157	24%	24%	12%	1,617	1,374	1,584	18%	2%	10%
三四线城市	1,949	1,594	2,400	22%	-19%	9%	1,247	1,506	1,672	-17%	-25%	7%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 56: 2011 年 8 月工业用地楼面地价与土地出让金

	楼面地价（元/平方米）						土地出让金（亿元）					
	11-08	10-08	11-07	同比	环比	11 年涨幅	11-08	10-08	11-07	同比	环比	占 10 年比
全国 130 个城市	394	317	359	24%	10%	25%	146	106	145	37%	0%	11%
一线城市	701	355	296	98%	137%	61%	59	17	24	252%	147%	19%
二线城市	323	335	490	-4%	-34%	7%	52	46	78	13%	-33%	10%
三四线城市	281	289	263	-3%	7%	-6%	35	43	44	-19%	-20%	7%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 57: 2011 年 8 月工业用地溢价率与流标率

	溢价率						流标率					
	11-08	10-08	11-07	同比变动	环比变动	11 年变动	11-08	10-08	11-07	同比变动	环比变动	11 年变动
全国 130 个城市	1%	2%	2%	-1%	-1%	-3%	1.2%	0.2%	0.9%	1.0%	0.4%	0.8%
一线城市	2%	4%	8%	-3%	-6%	-5%	2.0%	0.0%	1.0%	2.0%	0.9%	1.0%
二线城市	0%	2%	0%	-2%	0%	-1%	2.2%	0.2%	1.9%	1.9%	0.3%	1.8%
三四线城市	1%	2%	4%	0%	-2%	-5%	0.0%	0.3%	0.0%	-0.3%	0.0%	-0.5%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 58: 2011 年 1-8 月工业用地累计推出、成交建面与出让金

	累计推出建面（万平方米）				累计成交建面（万平方米）				累计土地出让金（亿元）			
	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比	11:1-8	10:1-8	同比 10 年	占 10 年比
130 个城市	42,137	29,508	43%	84%	33,662	21,837	54%	88%	1,070	776	38%	83%
一线城市	4,254	3,420	24%	77%	3,963	2,894	37%	79%	186	211	-12%	59%
二线城市	18,578	12,719	46%	85%	14,197	9,516	49%	87%	493	299	65%	98%
三四线城市	19,304	13,370	44%	85%	15,502	9,427	64%	92%	391	266	47%	82%

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

七、主要城市住宅用地成交情况

7.1、华北及东北地区

图 59：北京市住宅用地成交建面及楼面地价

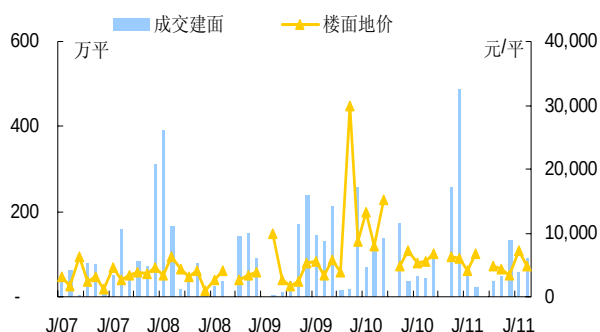


图 60：北京市住宅用地出让金及溢价率

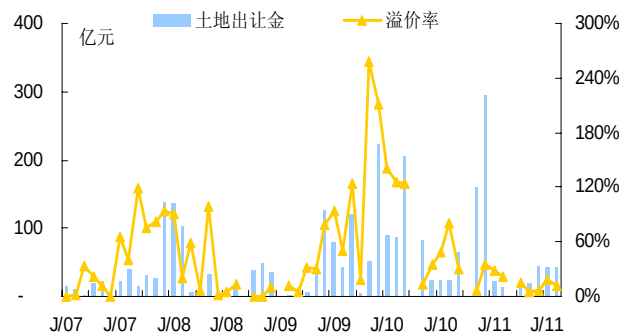


图 61：天津市住宅用地成交建面及楼面地价

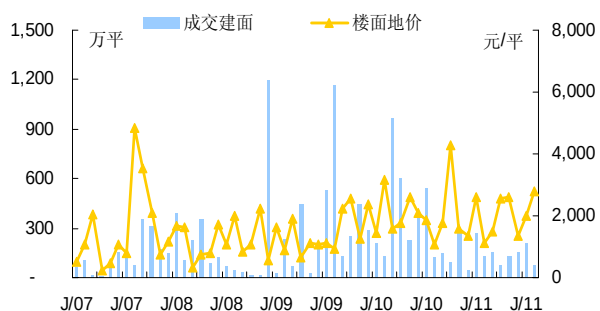


图 62：天津市住宅用地出让金及溢价率

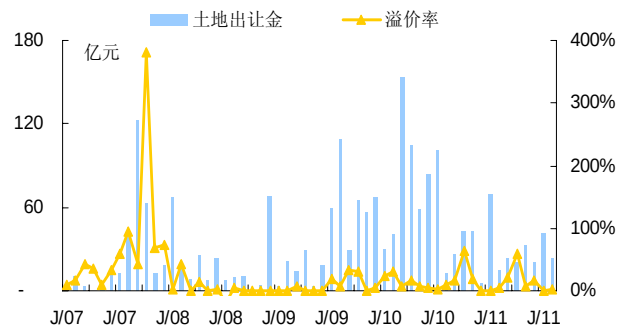


图 63：包头市住宅用地成交建面及楼面地价

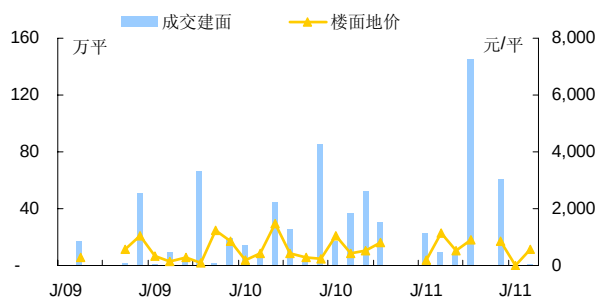


图 64：包头市住宅用地出让金及溢价率

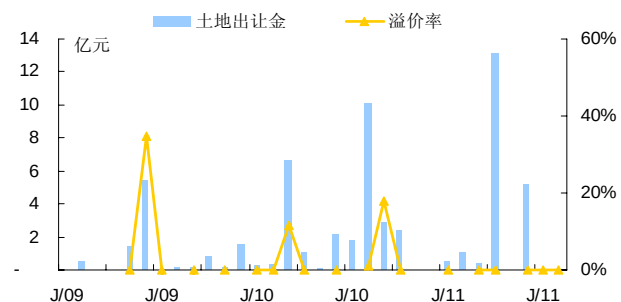


图 65：太原市住宅用地成交建面及楼面地价

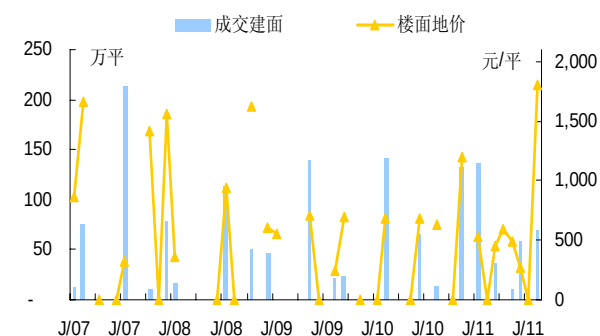


图 66：太原市住宅用地出让金及溢价率

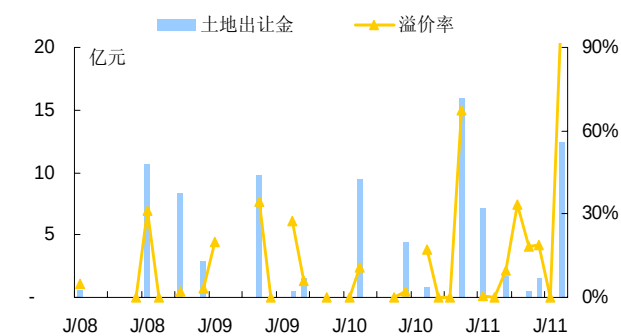


图 67: 沈阳市住宅用地成交建面及楼面地价

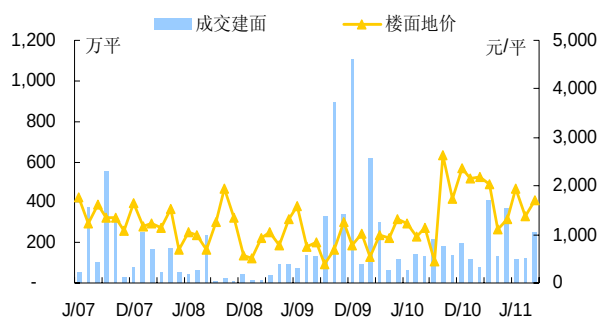


图 68: 沈阳市住宅用地出让金及溢价率

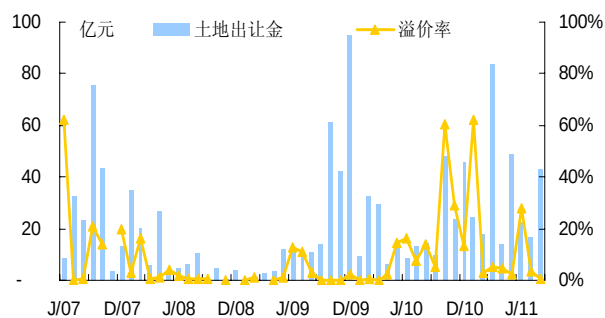


图 69: 大连市住宅用地成交建面及楼面地价

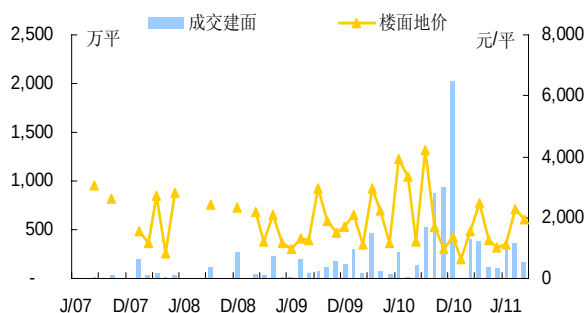


图 70: 大连市住宅用地出让金及溢价率

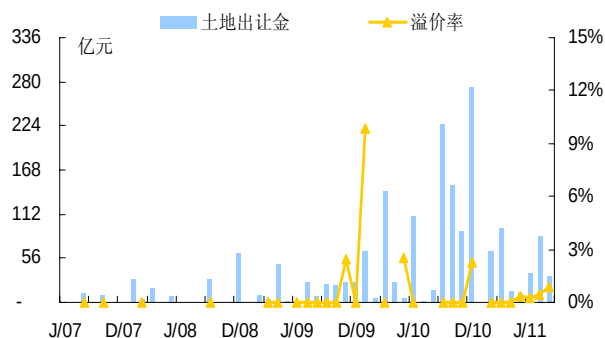


图 71: 哈尔滨市住宅用地成交建面及楼面地价

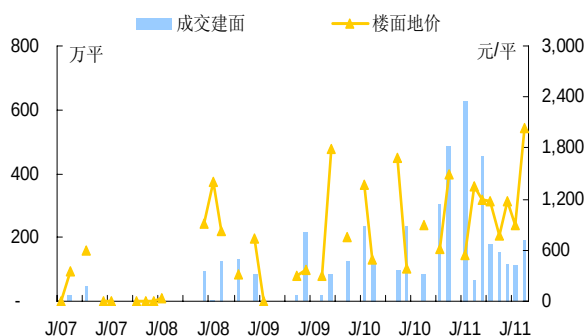


图 72: 哈尔滨市住宅用地出让金及溢价率

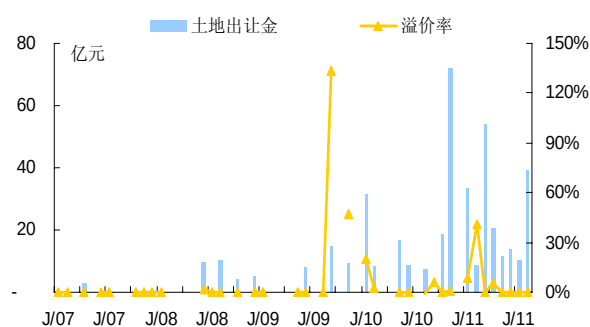


图 73: 长春市住宅用地成交建面及楼面地价

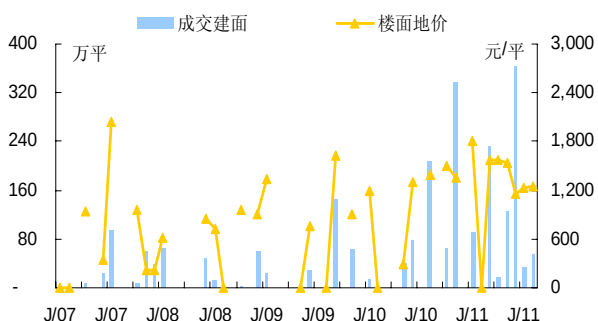
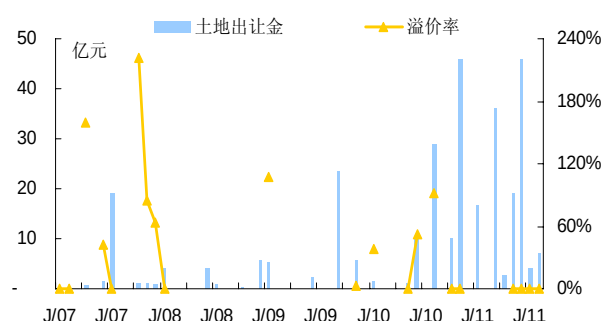


图 74: 长春市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

7.2、华东地区

图 75：上海市住宅用地成交建面及楼面地价

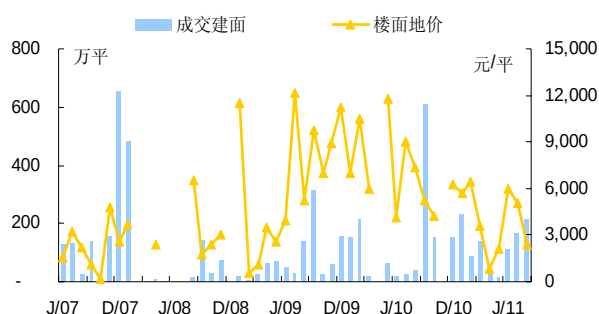


图 76：上海市住宅用地出让金及溢价率

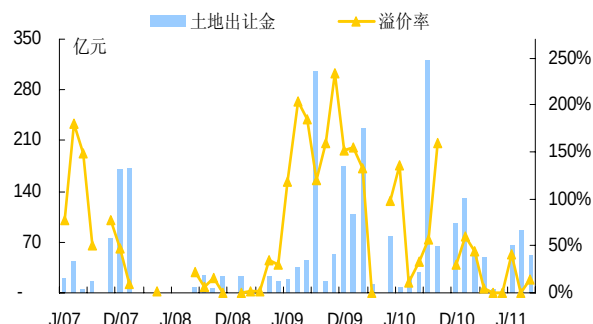


图 77：杭州市住宅用地成交建面及楼面地价

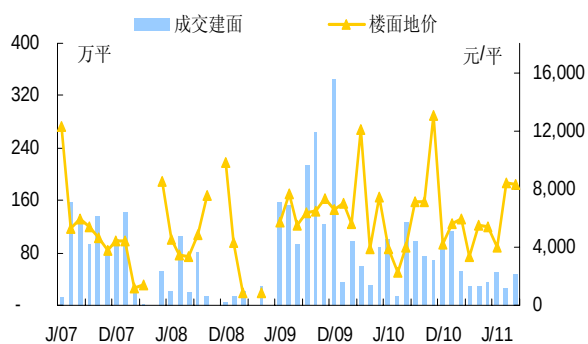


图 78：杭州市住宅用地出让金及溢价率

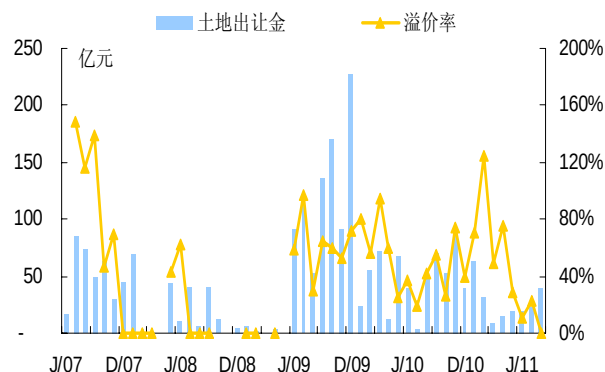


图 79：南京市住宅用地成交建面及楼面地价

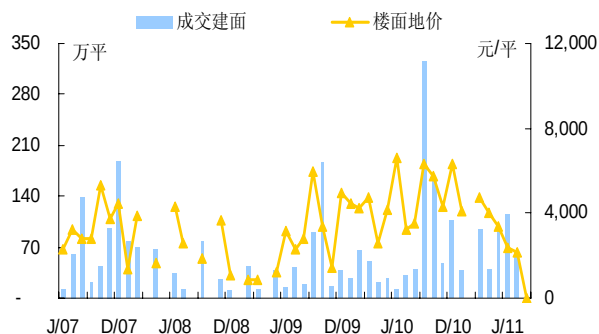


图 80：南京市住宅用地出让金及溢价率

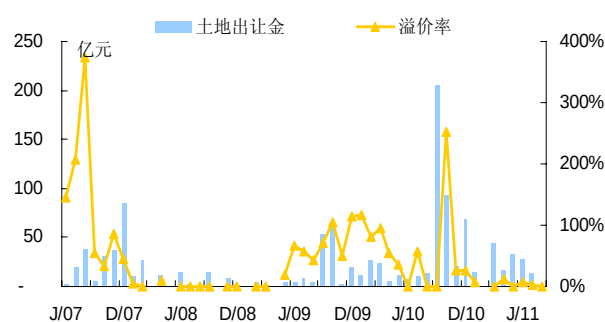


图 81：苏州市住宅用地成交建面及楼面地价

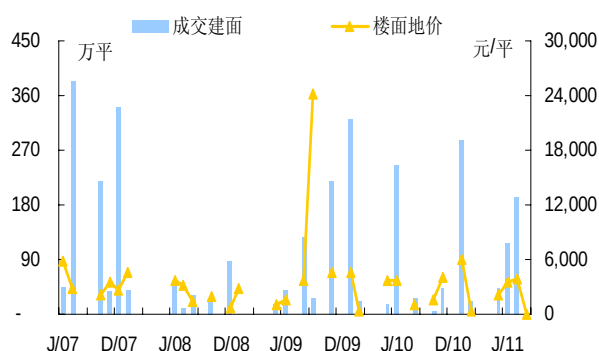


图 82：苏州市住宅用地出让金及溢价率

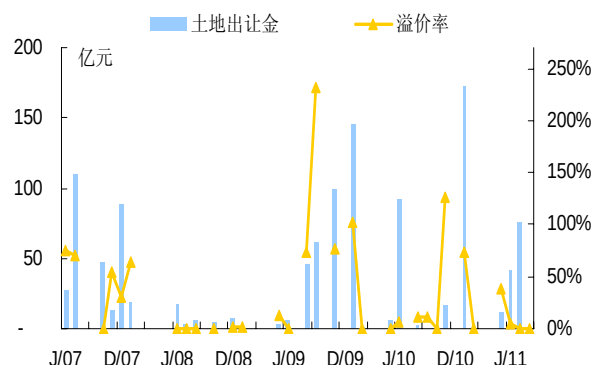


图 83: 宁波市住宅用地成交建面及楼面地价

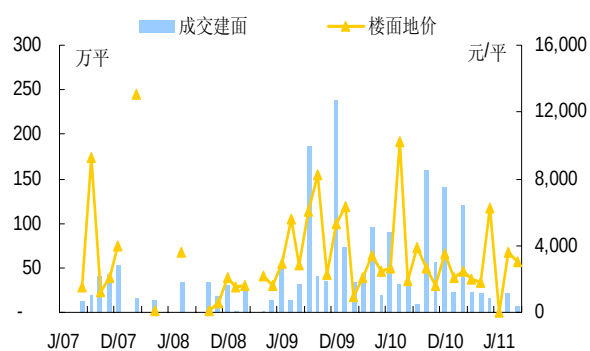


图 84: 宁波市住宅用地出让金及溢价率

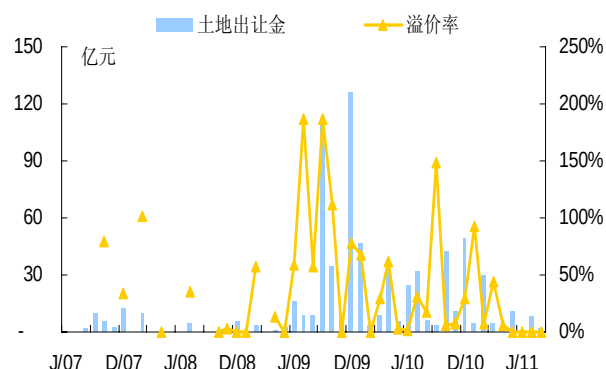


图 85: 无锡市住宅用地成交建面及楼面地价

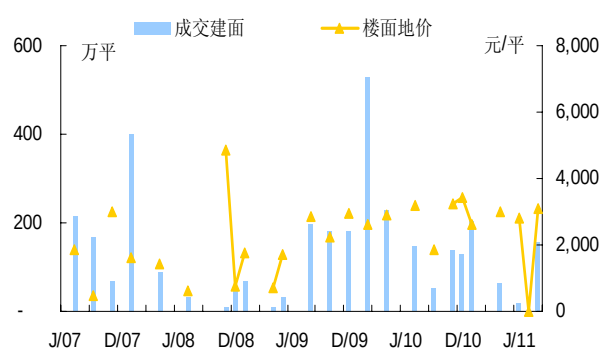


图 86: 无锡市住宅用地出让金及溢价率

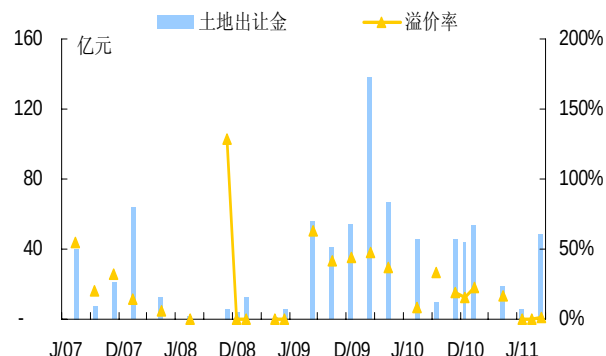


图 87: 济南市住宅用地成交建面及楼面地价

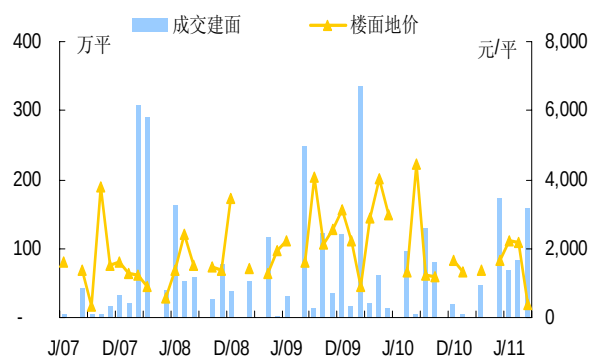


图 88: 济南市住宅用地出让金及溢价率

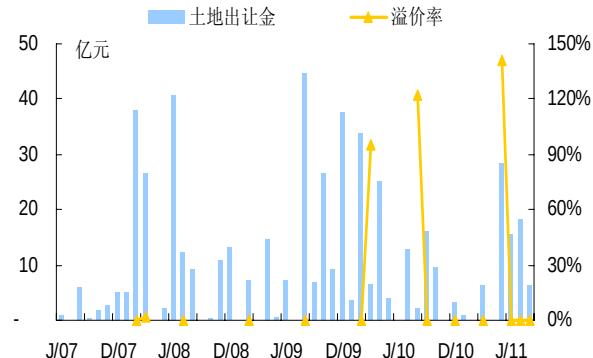


图 89: 青岛市住宅用地成交建面及楼面地价

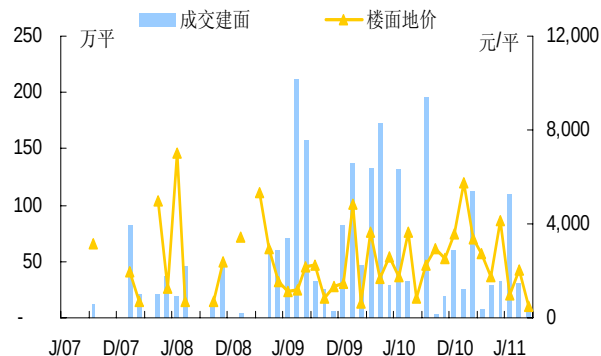


图 90: 青岛市住宅用地出让金及溢价率

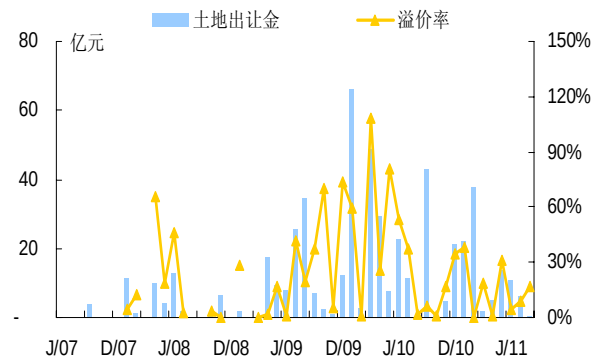


图 91: 合肥市住宅用地成交建面及楼面地价

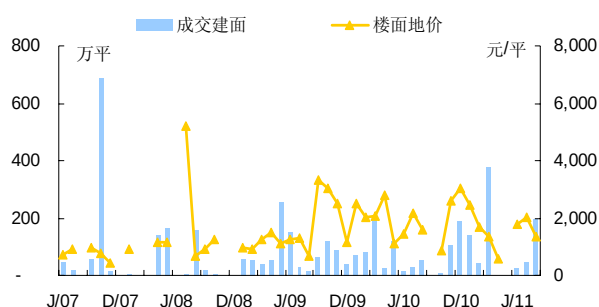


图 92: 合肥市住宅用地出让金及溢价率

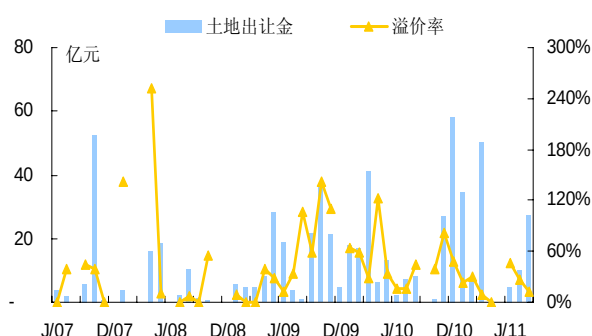


图 93: 南昌市住宅用地成交建面及楼面地价

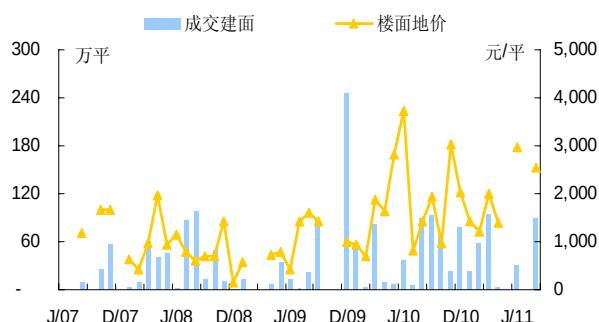
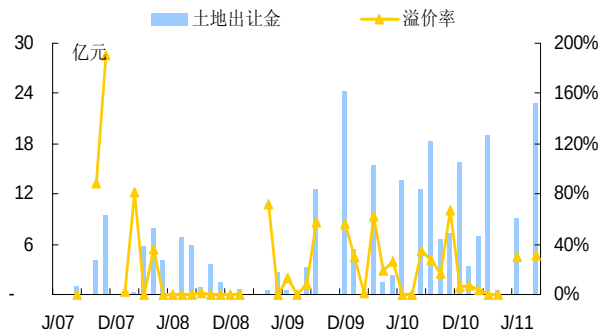


图 94: 南昌市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

7.3、华南地区

图 95: 深圳市住宅用地成交建面及楼面地价

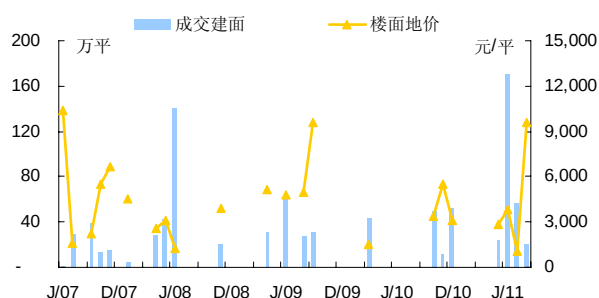


图 96: 深圳市住宅用地出让金及溢价率

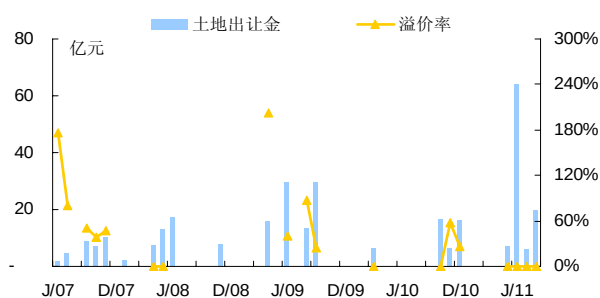


图 97: 广州市住宅用地成交建面及楼面地价

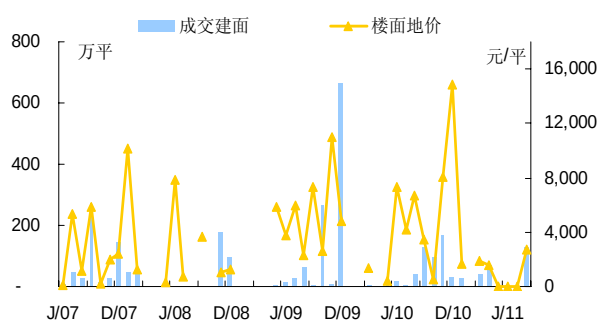


图 98: 广州市住宅用地出让金及溢价率

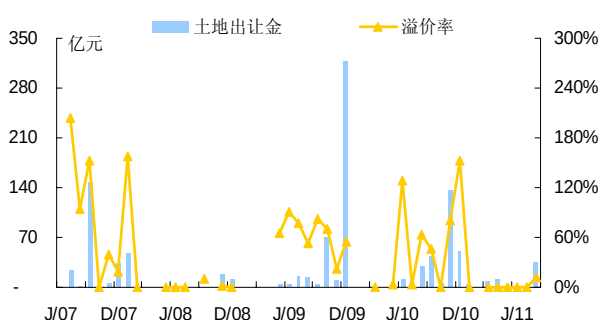


图 99: 东莞市住宅用地成交建面及楼面地价

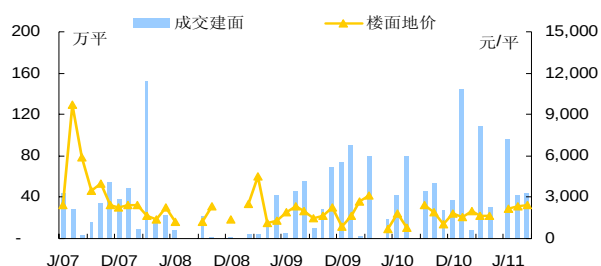


图 100: 东莞市住宅用地出让金及溢价率

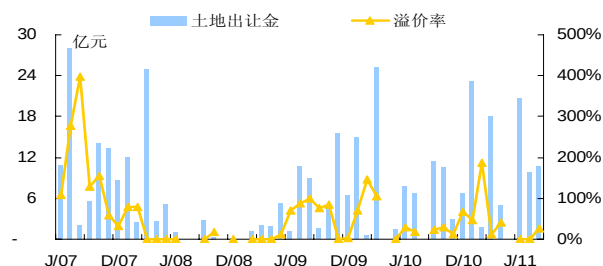


图 101: 佛山市住宅用地成交建面及楼面地价

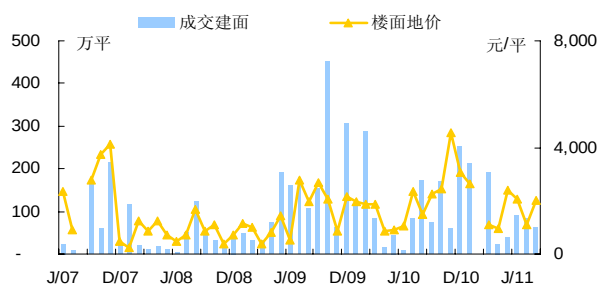


图 102: 佛山市住宅用地出让金及溢价率

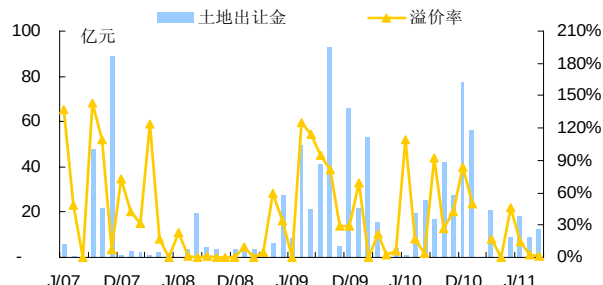


图 103: 福州市住宅用地成交建面及楼面地价

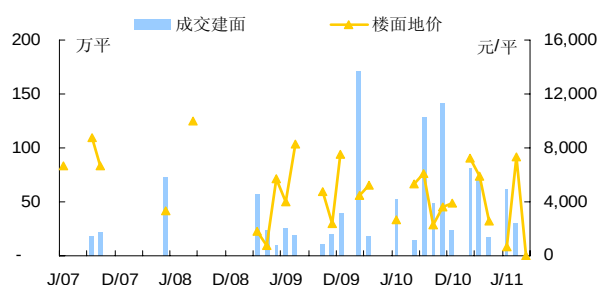


图 104: 福州市住宅用地出让金及溢价率

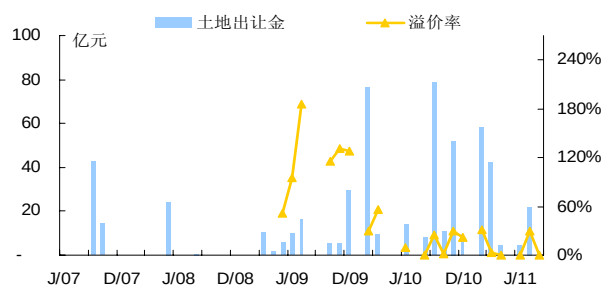


图 105: 厦门市住宅用地成交建面及楼面地价

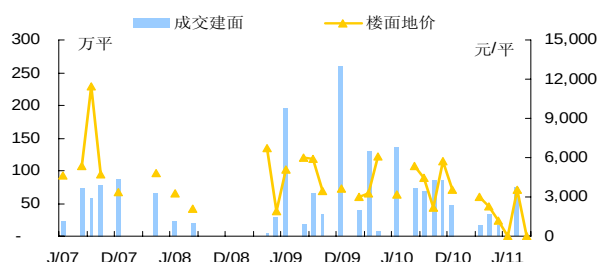


图 106: 厦门市住宅用地出让金及溢价率

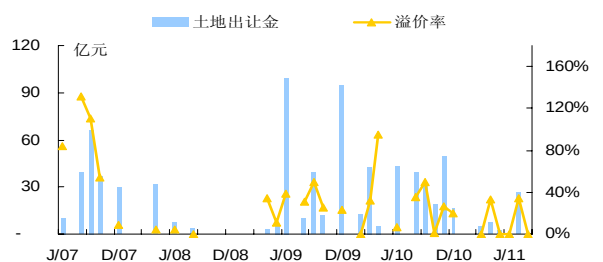


图 107: 海口市住宅用地成交建面及楼面地价

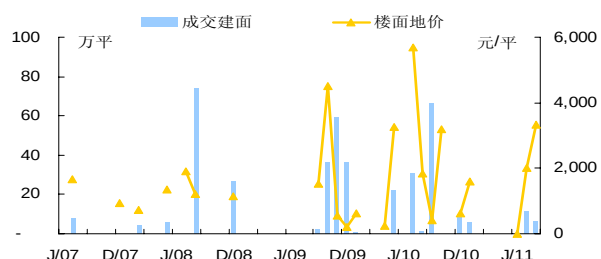
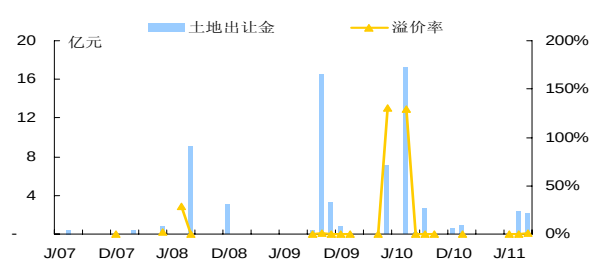


图 108: 海口市住宅用地出让金及溢价率



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

7.4、中西部地区

图 109: 郑州市住宅用地成交建面及楼面地价

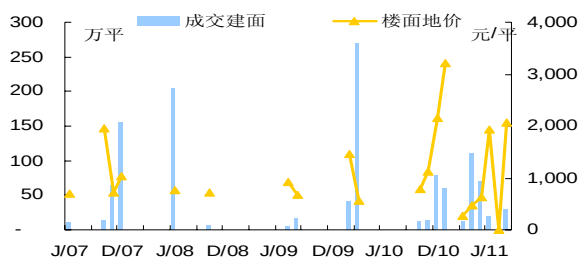


图 110: 郑州市住宅用地出让金及溢价率

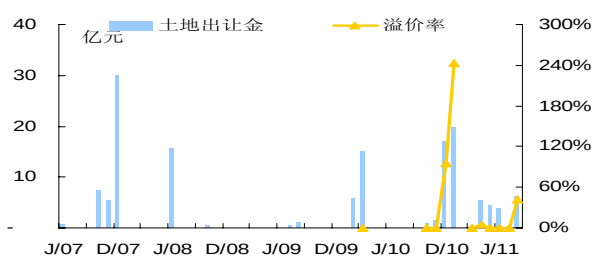


图 111: 长沙市住宅用地成交建面及楼面地价

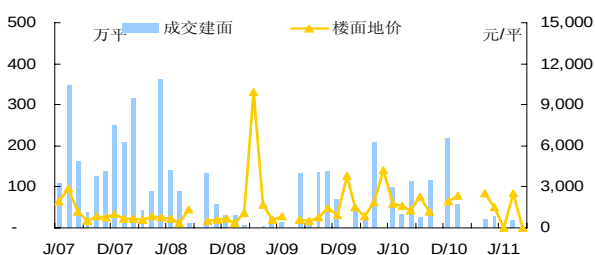


图 112: 长沙市住宅用地出让金及溢价率

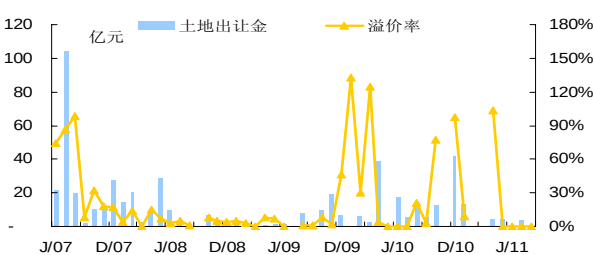


图 113: 武汉市住宅用地成交建面及楼面地价

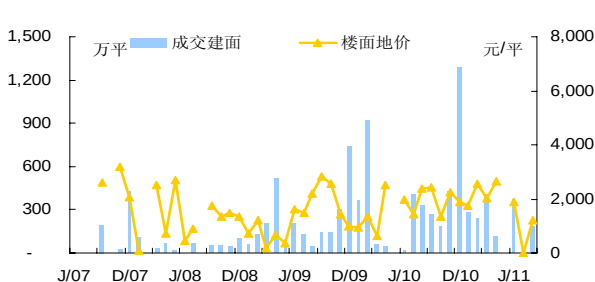


图 114: 武汉市住宅用地出让金及溢价率

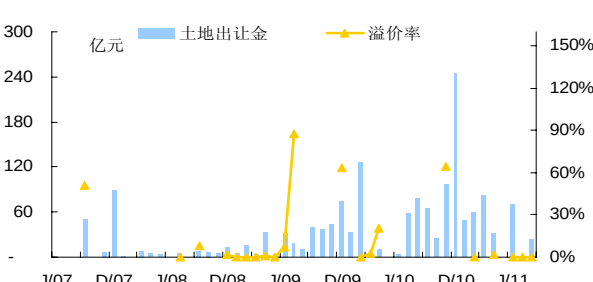


图 115: 重庆市住宅用地成交建面及楼面地价

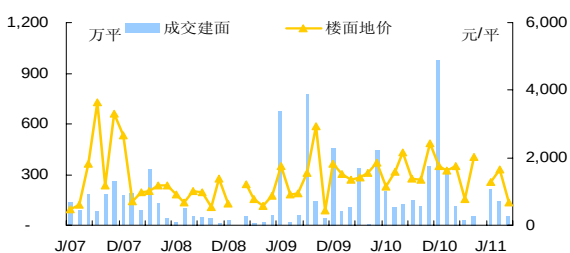


图 116: 重庆市住宅用地出让金及溢价率

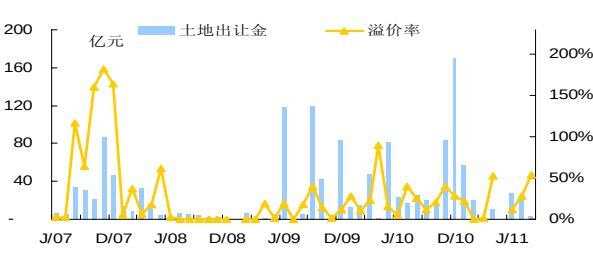


图 117: 成都市住宅用地成交建面及楼面地价

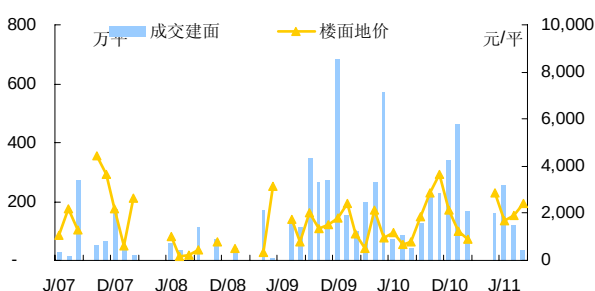


图 118: 成都市住宅用地出让金及溢价率

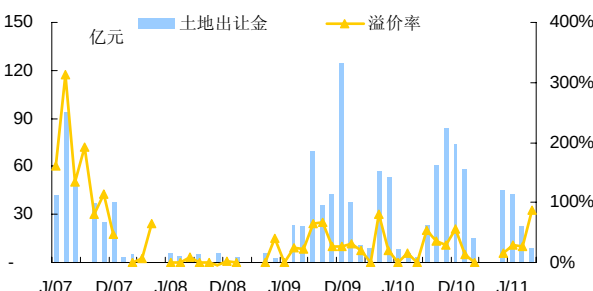


图 119: 昆明市住宅用地成交建面及楼面地价

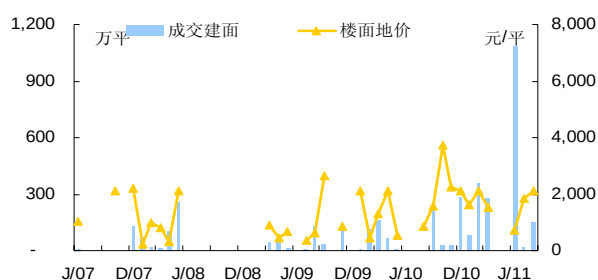


图 120: 昆明市住宅用地出让金及溢价率

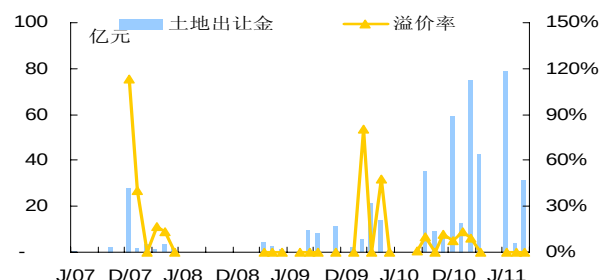


图 121: 南宁市住宅用地成交建面及楼面地价

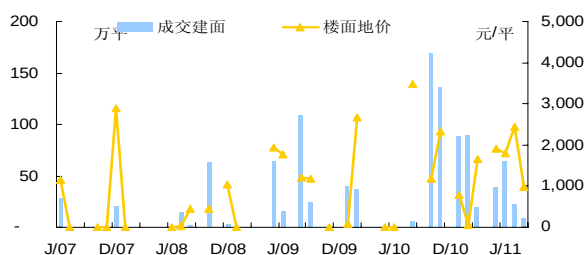


图 122: 南宁市住宅用地出让金及溢价率

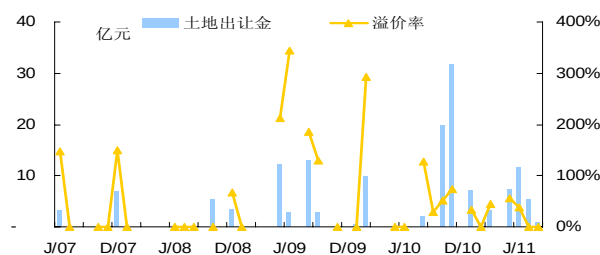


图 123: 贵阳市住宅用地成交建面及楼面地价

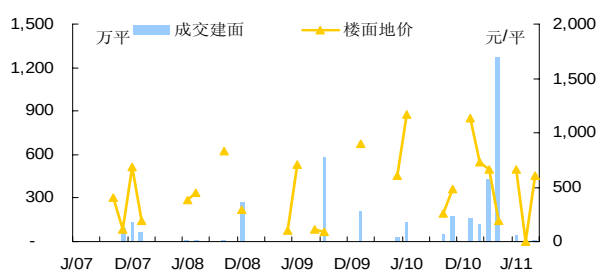


图 124: 贵阳市住宅用地出让金及溢价率

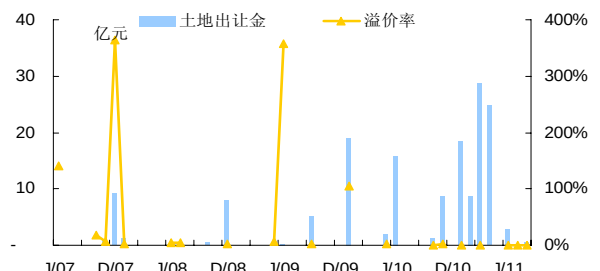


图 125: 兰州市住宅用地成交建面及楼面地价

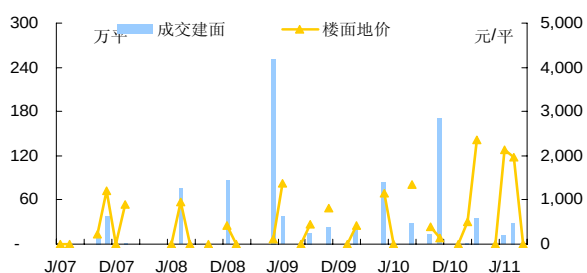


图 126: 兰州市住宅用地出让金及溢价率

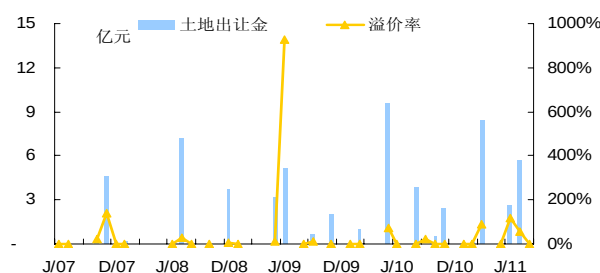


图 127: 西安市住宅用地成交建面及楼面地价

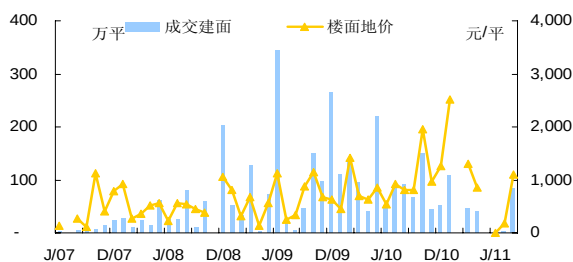
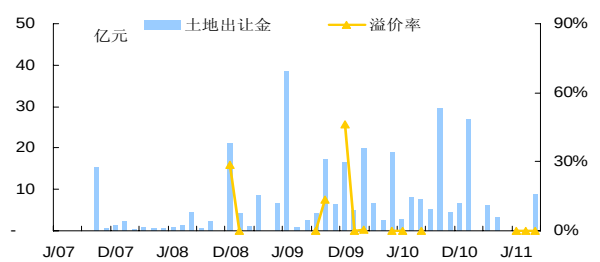


图 128: 西安市住宅用地出让金及溢价率



资料来源: 中投证券研究所, 中国指数研究院

八、住宅用地累计销供比情况

■ 1-7月住宅用地累计销供比：19个城市中，12个城市11年1-7月累计销供比小于或接近1，住宅用地供应较充足。

图 129：北京市累计销供比

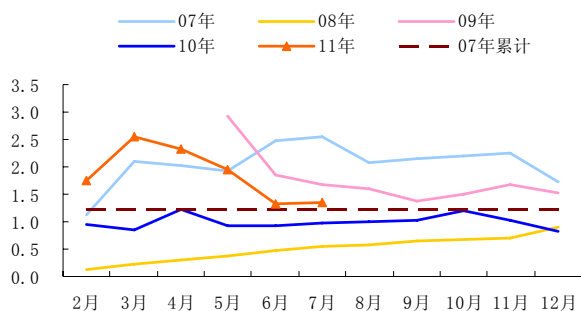


图 130：上海市累计销供比

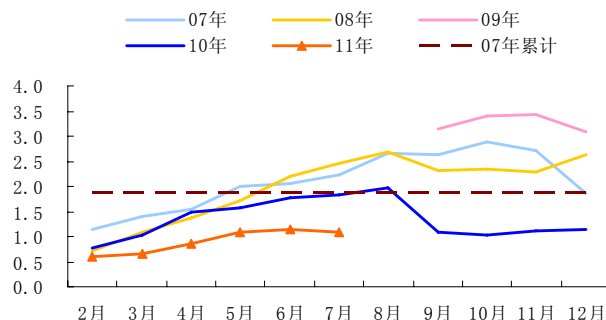


图 131：深圳市累计销供比

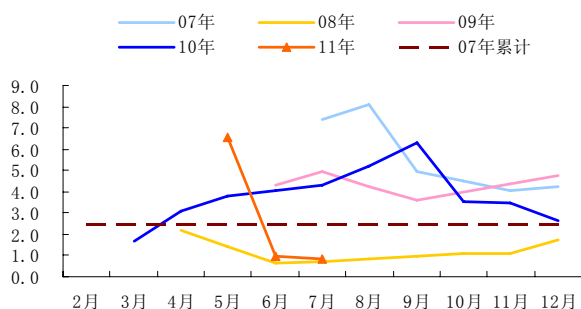


图 132：广州市累计销供比

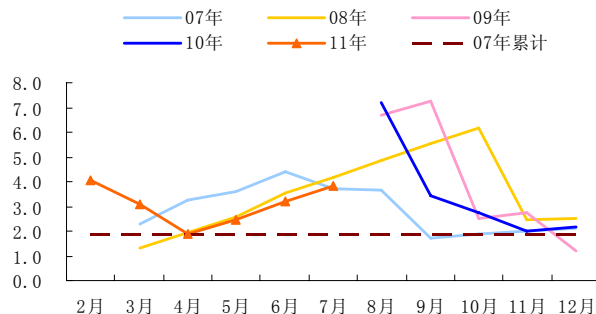


图 133：杭州市累计销供比

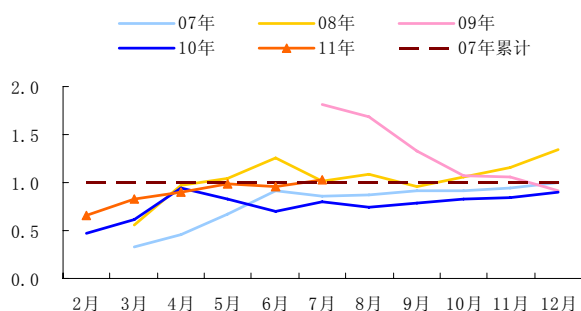


图 134：天津市累计销供比

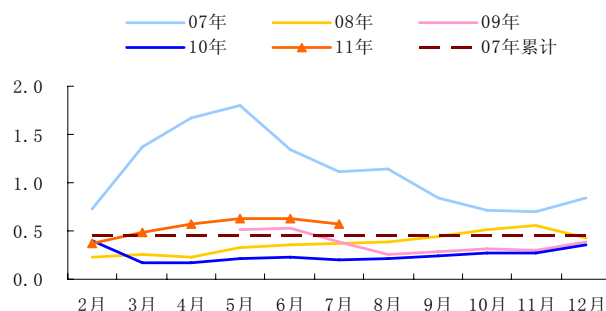


图 135：沈阳市累计销供比

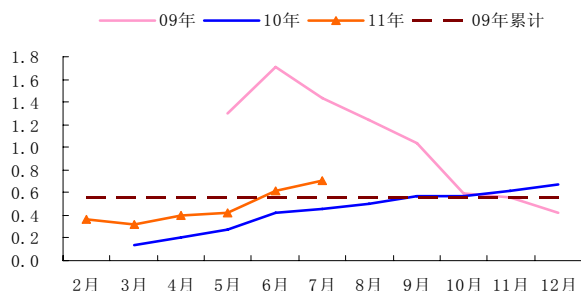


图 136：南京市累计销供比

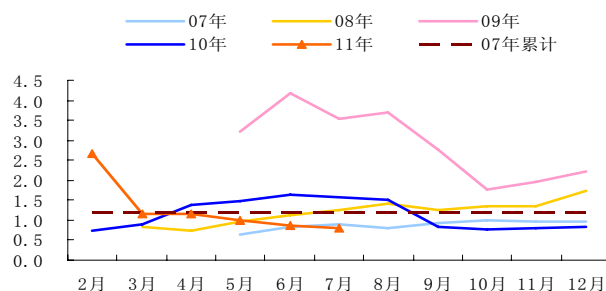


图 137: 苏州市累计销供比

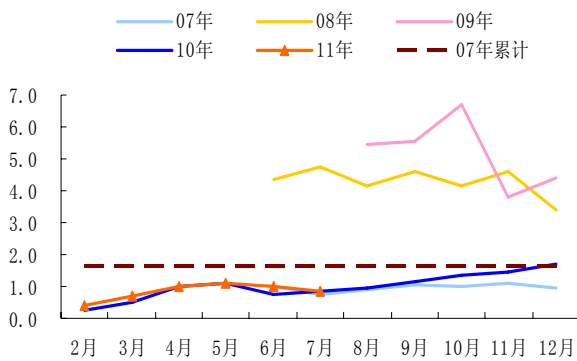


图 138: 宁波市累计销供比

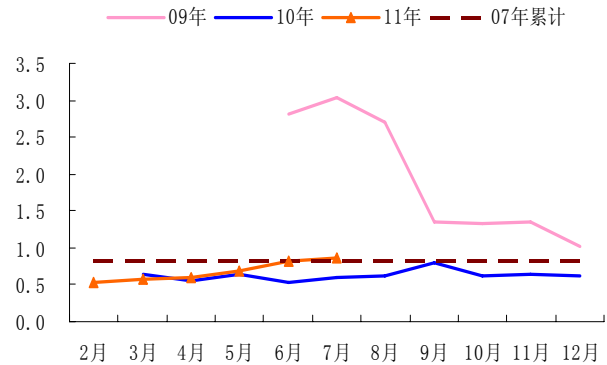


图 139: 青岛市累计销供比

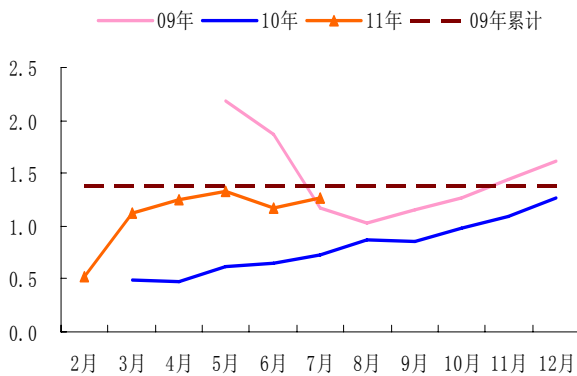


图 140: 南昌市累计销供比

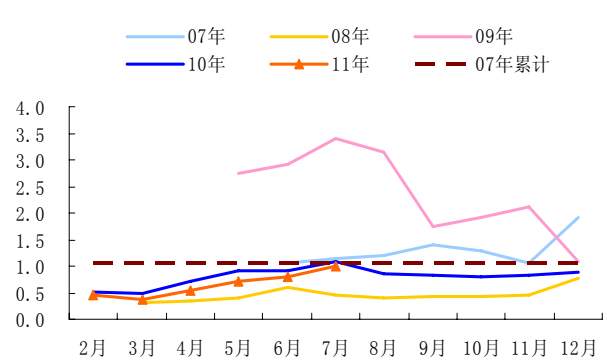


图 141: 厦门市累计销供比

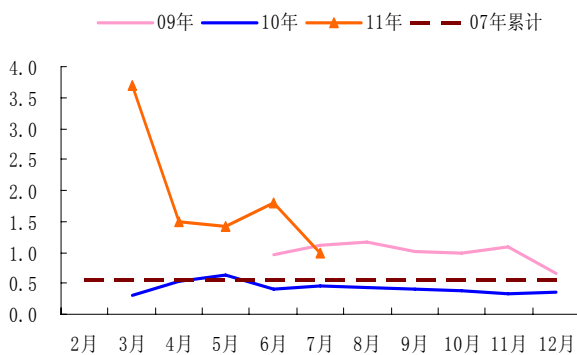


图 142: 长沙市累计销供比

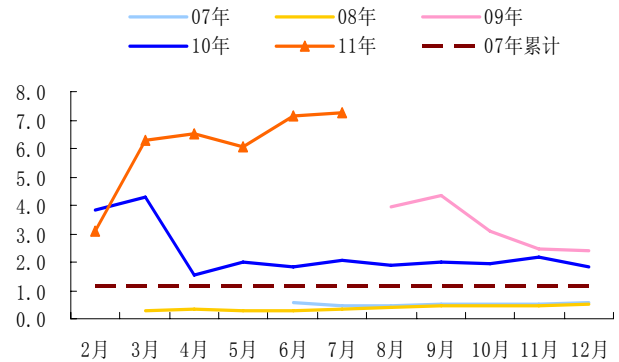


图 143: 武汉市累计销供比

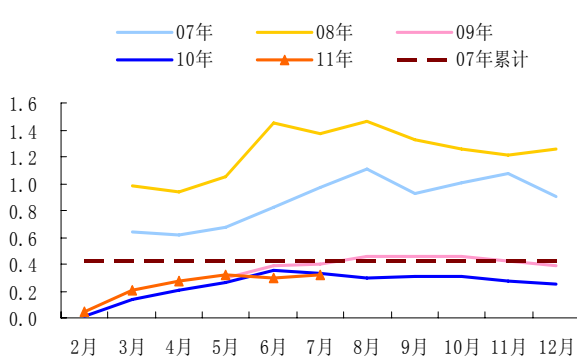


图 144: 重庆市累计销供比

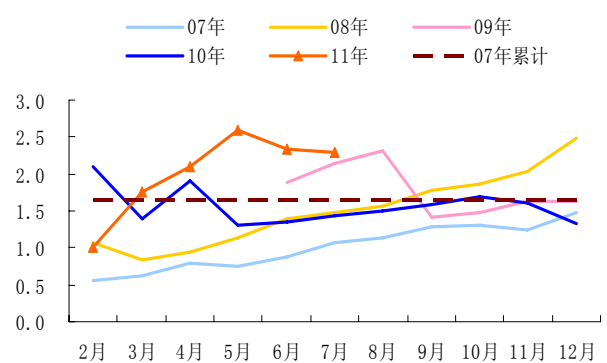


图 145: 成都市累计销供比

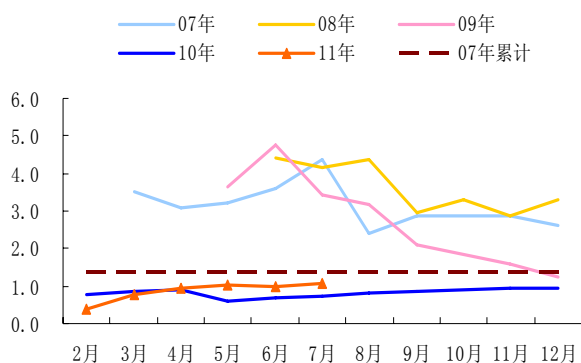


图 146: 西安市累计销供比

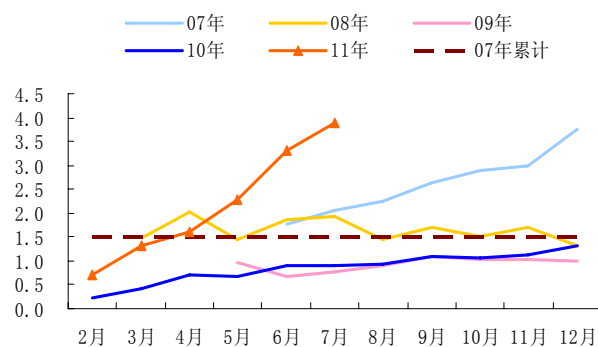
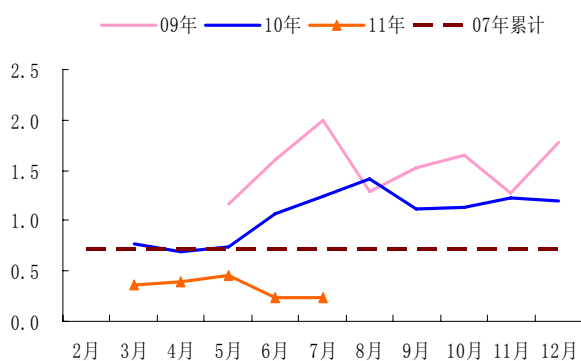


图 147: 昆明市累计销供比



资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

九、成交地块排行榜

表 59: 2011 年 8 月所有用地总价排行榜

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	商务核心区一期 02 号	商办	33.7	30.7	9,094	-	美凯龙、盛世万象等
2	上海	商务核心区一期 05 号	商办	31.3	30.5	9,757	-	龙湖地产、福运投资
3	北京	王府井大街西侧	商业	8.5	29.1	34,200	4%	王府井
4	深圳	T205-0030	工业	121.8	28.4	2,333	0%	深圳市投资控股
5	哈尔滨	道里区地块	住房	70.3	22.3	3,174	0%	富力城房地产
6	深圳	宝安区地块	居住	20.6	19.8	9,590	0%	港铁轨道交通（深圳）、港铁物业（深圳）
7	无锡	XDG-2011-45 号	居住	32.3	19.4	6,000	0%	新加坡明峰投资
8	大连	黑咀子码头及周边	住宅	50.6	19.0	3,756	0%	宝立发展
9	上海	ES2 单元 15-1 地块	商服	13.4	17.5	13,066	0%	SK
10	广州	开发区开源大道以南	居住	50.0	16.8	3,359	0%	中海地产、金誉实业

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 60: 2011 年 8 月所有用地楼面地价排行榜

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	北京	王府井大街西侧	商业金融	8.5	29.1	34,200	4%	王府井
2	泉州	城东片区地块	批发零售	0.0	0.1	29,267	9%	中化（泉州）
3	泉州	北峰街道普贤路西侧	批发零售	0.1	0.1	21,448	9%	中化（泉州）
4	上海	小襄阳地块	住房用地	0.6	1.1	18,039	0%	上海汇成房产
5	烟台	解甲庄街道办事处地块	商服用地	0.0	0.1	15,079	8%	烟台星宇
6	杭州	和睦 A-26 地块	住宅用地	8.0	11.1	13,906	0%	凯德置地
7	天津	杨柳青镇津同公路	城镇住宅	8.3	11.2	13,543	0%	森林绿野建筑
8	上海	ES2 单元 15-1 地块	商服用地	13.4	17.5	13,066	0%	SK
9	上海	闸北区 757 街坊地块	商办	5.0	6.5	13,026	9%	上海大宁
10	无锡	盛大加油站移建地块	交通设施	0.1	0.1	12,935	0%	中油盛大

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 61: 2011 年 8 月所有用地溢价率排行榜

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	南昌	桑海开发区地块	商服用地	0.2	0.2	9,153	408%	中国石油
2	上海	37 (H03-05-1) 号地块	金属加工	1.5	0.3	1,739	349%	上海巨硕
3	常熟	常熟市地块	工业	0.3	0.0	1,339	329%	花园高级轿车
4	佛山	2011-007 地块	住宅用地	-	0.0	-	327%	恒煌房地产

5	盐城	汽车 4S 店地块二	商业	1.4	0.6	4,445	295%	上海永达
6	上海	B-5-3 地块	家具制造	4.4	0.3	737	291%	上海全筑
7	洛阳	关圣路以西开元大道以南	商服、住宅	14.9	2.5	1,705	285%	华景置业
8	江门	司前圩镇新河北	住房用地	1.3	0.1	986	282%	黄天生
9	珠海	D1: 东澳岛小竹湾; D2: 东澳岛南沙湾北侧; D3: 东澳岛南沙湾东南侧; D4: 东澳岛长角咀	酒店用地	8.1	1.0	1,210	274%	格力海岛
10	鹰潭	鸿鹰新苑北侧	商服用地	0.3	0.1	4,544	268%	吴真亮

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 62：2011 年 8 月住宅用地总价排行榜

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	竞得方
1	哈尔滨	道里区地块	住房	70.3	22.3	3,174	0%	富力城房地产
2	深圳	宝安区地块	居住	20.6	19.8	9,590	0%	港铁轨道交通（深圳）、港铁物业（深圳）
3	无锡	XDG-2011-45 号地块	居住	32.3	19.4	6,000	0%	新加坡明峰
4	大连	黑咀子码头及周边	住宅、	50.6	19.0	3,756	0%	宝立发展
5	广州	开发区开源大道以南	居住	50.0	16.8	3,359	0%	中海地产、金誉实业
6	北京	管庄北二里住宅及公建	居住	22.5	14.8	6,586	7%	信远置业
7	杭州	彭埠单元 FG28-R21-30	住宅	13.4	13.7	10,281	0%	杭州润丰
8	南通	疏港路与工农路西北侧	商办	33.8	12.8	3,785	0%	上海星译
9	太原	太原市和平南路 343 号	居住	69.4	12.5	1,802	108%	太原万科、京兆久天、京兆久实、京兆久乐
10	天津	杨柳青镇津同公路北侧	住宅	8.3	11.2	13,543	0%	森林绿野

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 63：2011 年 8 月住宅用地楼面地价排行榜

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	竞得方
1	上海	小襄阳地块	住房用地	0.6	1.1	18,039	0%	上海汇成
2	杭州	和睦 A-26 地块	住宅用地	8.0	11.1	13,906	0%	新加坡番尼西瓦私人
3	天津	津同公路北侧	住宅、商服	8.3	11.2	13,543	0%	森林绿野
4	杭州	FG28-R21-30 地块	住宅用地	13.4	13.7	10,281	0%	杭州润丰
5	深圳	龙华布龙路地块	居住用地	20.6	19.8	9,590	0%	港铁轨道交通（深圳）
6	北京	车辆段项目二期用地	居住用地	3.6	3.2	8,969	35%	北京万科
7	杭州	祥符 GS-R21-01 地块	住宅用地	5.5	4.5	8,136	0%	浙江城建
8	杭州	乔司镇地块	住宅	0.5	0.4	6,777	34%	国翔置业
9	北京	管庄北二里用地	居住用地	22.5	14.8	6,586	7%	信远置业
10	丽水	厦河湖西侧地块	商业、住宅	10.9	6.8	6,209	4%	金龙房地产

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 64：2011 年 8 月住宅用地溢价率排行榜

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	竞得方
1	佛山	2011-007 地块	住宅	-	0.0	-	327%	恒煌房地产
2	洛阳	开元大道以南地块	商服	14.9	2.5	1,705	285%	华景置业
3	江门	司前镇司前圩镇地块	住房	1.3	0.1	986	282%	黄天生
4	洛阳	老大明渠以南地块	商服	5.5	0.7	1,251	221%	乾坤置业
5	中山	G17-11-0249 地块	住宅	1.5	0.2	1,106	207%	苏洪辉、蔡池有
6	常熟	梅李镇地块	商业	1.3	0.3	2,519	204%	李伟
7	江门	睦洲村寨边围	居住	0.4	0.0	835	196%	黄少媚
8	中山	G03-11-0147 地块	商业	0.1	0.1	4,106	174%	韦润枝
9	成都	蒲江县地块	住宅	3.1	0.5	1,776	173%	杨文斌
10	绵阳	游仙东路 68 号地块	居住	3.5	0.7	2,100	169%	莫治华

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 65：2011 年 8 月商业用地总价排行榜

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	核心区一期 02 号地块	商办	33.7	30.7	9,094	-	美凯龙、盛世万象等
2	上海	核心区一期 05 号地块	商办	31.3	30.5	9,757	-	龙湖地产、福运投资
3	北京	王府井大街西侧	商业金融	8.5	29.1	34,200	4%	王府井发展
4	上海	ES2 单元 15-1 地块	商服用地	13.4	17.5	13,066	0%	SK
5	福州	三环路北侧、齐安路东侧	商服用地	90.2	14.2	1,578	0%	利嘉实业
6	北京	物流产业园 E-11 地块	F3 多功能	29.4	8.7	2,955	48%	珠江投资
7	天津	海洋高新技术开发区内	商服用地	22.3	7.8	3,506	0%	明发集团
8	上海	757 街坊 33 丘地块	商办	5.0	6.5	13,026	9%	大宁资产
9	青岛	瑞昌路 187 号片地块	商务金融	16.5	6.1	3,730	0%	卓远置业
10	温州	南站站前 F18b 地块	批发零售	11.4	6.0	5,269	1%	俊奇经济

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 66：2011 年 8 月商业用地楼面地价排行榜

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	北京	王府井大街西侧	商业金融	8.5	29.1	34,200	4%	王府井
2	泉州	安吉路北侧、南环路东	批发零售	0.0	0.1	29,267	9%	中化（泉州）石油
3	泉州	北峰街道普贤路西侧地	批发零售	0.1	0.1	21,448	9%	中化（泉州）石油
4	烟台	成龙线南侧地块	商服用地	0.0	0.1	15,079	8%	星宇成品油经销
5	上海	ES2 单元 15-1 地块	商服用地	13.4	17.5	13,066	0%	SK
6	上海	757 街坊 33 丘地块	商办	5.0	6.5	13,026	9%	上海大宁
7	杭州	FG01-R/C-02 东地块	商业金融	1.0	1.3	12,430	27%	金富春、金腾房地产
8	深圳	后海中心区 T107-0011	商业办公	4.1	4.9	11,836	0%	海王星辰实业
9	青岛	鳌山卫镇七沟	商服用地	0.0	0.0	11,154	-	张正超
10	上海	商务区核心区一期 05 号	商办	31.3	30.5	9,757	-	龙湖地产、福运投资

资料来源：中投证券研究所，中国指数研究院

表 67: 2011 年 8 月商业用地溢价率排行榜

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	南昌	济生路以东、玉阶路以北	商服	0.2	0.2	9,153	408%	中石油
2	盐城	汽车 4S 店地块二	商业	1.4	0.6	4,445	295%	上海永达
3	珠海	D1: 东澳岛小竹湾; D2: 东澳岛南沙湾北侧; D3: 区东澳岛南沙湾东南侧; D4: 东澳岛长角咀	酒店	8.1	1.0	1,210	274%	格力海岛
4	鹰潭	鸿鹰新苑北侧地块	商服	0.3	0.1	4,544	268%	吴真亮
5	中山	G17-11-9183 地块	商业	1.2	0.1	681	172%	梁伟杰
6	杭州	乔司镇地块	商服	0.8	0.2	2,590	168%	余杭永和
7	成都	龙泉驿区龙泉街办地块	商业	13.4	1.3	1,004	142%	银河投资
8	盐城	汽车 4S 店地块一	商业	1.4	0.4	2,519	135%	天泓汽车
9	常熟	辛庄镇地块	商业	0.4	0.2	4,368	129%	范金文
10	常熟	沙家浜镇地块	商业	1.1	0.3	2,525	120%	方正地产

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。

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。

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