

楼市与土地市场成交均下滑

—主要城市商品房及土地市场成交点评（2011.11.05-2011.11.11）

销售市场——成交量环比下降

- 本周 14 个城市成交量环比降 15.6%，同比降 35.8%。其中一线城市环比降 16.6%，同比降 45.5%；二线城市环比降 15.1%，同比降 29.6%。二手房方面：我们跟踪的 4 个城市二手房成交量环比降 6.1%，同比降 52.5%。
- 本周 7 个城市新增房源套数较上周减少 9%；新增房源单周去化率从 57% 降至 50%；7 个城市住宅可售套数环比增 1.7%，同比增 41.2%，去化周期大幅上升至 53 周。

土地市场——成交量下滑

- 成交下滑。24 个重点城市推出住宅用地建筑面积 597 万平方米，环比下降 47%，同比降 37%。24 个重点城市共成交住宅用地建筑面积 147.5 万平方米，环比降 84%，同比降 76%。
- 24 个重点城市楼面地价 3060 元/平米，溢价率 1.1%，本周推出的地块暂未确认流拍，但上周成都有 4 宗地块确认流拍，预计近期流拍地块将明显增多。

房地产板块表现及估值

- 本周房地产指数环比下跌 4.4%，上证综指环比下跌 2.3%，沪深 300 环比下跌 2.5%。目前重点公司 11 年 PE 仅 9 倍，12 年 PE 仅 6.5 倍，NAV 折价 38%。

地产股投资策略

- 目前行业政策放松的概率还不大，成交量、房价还处于寻底的过程中，地产股短期难有持续上佳表现，但目前地产股已处于政策和估值底部，中长期配置价值高，可逢低关注一二线龙头。



东方证券
ORIENT SECURITIES

证券分析师

杨国华
8601-66210585
yangguohua@orientsec.com.cn
执业证书编号：S0860210030001

联系人

周强
010-66210621
zhouqiang@orientsec.com.cn

行业评级

看好 中性 看淡（维持）

国家/地区

中国/A 股

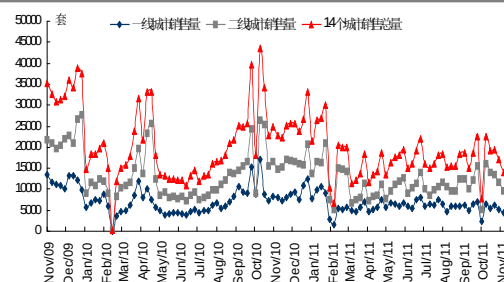
行业

房地产

报告发布日期

2011 年 11 月 14 日

14 个重点城市商品房（住宅）整体周成交量情况



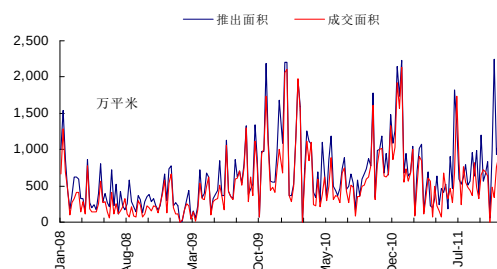
注：一线城市：北上广深；二线城市：天津、重庆、杭州、苏州、南京、福州、厦门、东莞、济南、成都

7 个重点城市整体库存及去化周期



注：7 个城市是北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州

24 个重点城市土地市场周成交情况



注：24 个城市是北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、重庆、成都、沈阳、西安、武汉、长沙、济南、大连、青岛、厦门、福州、佛山、东莞、南京、苏州、无锡、南宁、昆明

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

表：重点地产公司主要指标

公司名称	A股	万科A	保利地产	金地集团	招商地产	苏宁环球	华业地产	首开股份	中南建设	荣盛发展	金融街	华发股份	阳光城	滨江集团	福星股份	均值
代码		000002	600048	600383	000024	000718	600240	600376	000961	002146	000402	600325	000671	002244	000926	
当前评级		买入	买入	买入	买入	买入	买入	买入	买入	买入	买入	买入	未评级	未评级	未评级	
股价(元)	11/11/13	7.520	9.650	4.640	16.900	6.470	9.910	7.950	7.480	7.300	6.330	7.840	6.400	7.180	7.540	
股本	万股	1,099,521	594,833	447,151	171,730	204,319	64,500	149,468	116,784	186,368	302,708	81,705	53,601	135,200	71,236	
总市值	亿元	827	574	207	290	132	64	119	87	136	192	64	34	97	54	
10年末末结面积	万平米	6407	4810	1471	750	1434	245	1308	981	1980	521	742	440	365	596	
每万股末结面积	平米/万股	58	81	33	44	70	38	88	84	106	17	91	82	27	84	
营业收入(亿)	10A	507	359	196	137.8	35	22	78	91	65	81	59	32	62	56	
	11E	652	464	232	158	39	23	80	109	81	99	52	29	38	50	
	12E	1023	590	292	185	61	31	109	134	114	155	68	37	84	64	
	13E	1267	784	417	279	89	44	154	174	154	227	76	46	130	74	
净利润(亿)	10A	72.8	49	27	20	8	3	13	7	10	18	8	6	10	5	
	11E	97.7	69	34	26	11	5	18	11	14	22	7	4	11	7	
	12E	133.3	93	45	34	16	8	25	15	20	28	12	5	18	9	
	13E	165.3	125	57	43	23	11	33	20	29	36	14	6	27	11	
净利润率(%)	10A	14%	14%	14%	15%	22%	13%	17%	8%	16%	22%	13%	18%	16%	9%	
	11E	15%	15%	15%	17%	29%	23%	23%	10%	18%	22%	14%	12%	29%	13%	
	12E	13%	16%	15%	18%	26%	25%	23%	11%	18%	18%	17%	12%	21%	14%	
	13E	13%	16%	14%	16%	26%	25%	22%	12%	19%	16%	18%	12%	21%	15%	
EPS(元)	10A	0.66	0.83	0.60	1.17	0.38	0.45	0.90	0.63	0.55	0.59	0.92	1.05	0.71	0.70	
	11E	0.89	1.16	0.75	1.52	0.56	0.82	1.23	0.91	0.76	0.73	0.91	0.66	0.82	0.93	
	12E	1.21	1.56	1.00	1.96	0.78	1.19	1.69	1.27	1.08	0.92	1.42	0.84	1.32	1.27	
	13E	1.50	2.10	1.27	2.53	1.14	1.68	2.23	1.74	1.55	1.18	1.67	1.05	2.03	1.55	
PE	10A	11.4	11.7	7.7	14.4	17.1	22.0	8.8	11.8	13.3	10.8	8.5	6.1	10.0	10.7	11.8
	11E	8.5	8.3	6.2	11.1	11.6	12.1	6.4	8.2	9.6	8.7	8.7	9.6	8.7	8.1	9.0
	12E	6.2	6.2	4.6	8.6	8.2	8.3	4.7	5.9	6.8	6.8	5.5	7.6	5.5	5.9	6.5
	13E	5.0	4.6	3.7	6.7	5.7	5.9	3.6	4.3	4.7	5.4	4.7	6.1	3.5	4.9	4.9
11年净利润增长率	%	34.2%	40.2%	25.3%	29.8%	47.7%	82.8%	37.1%	43.2%	39.5%	23.6%	-1.6%	-36.5%	14.9%	32.2%	29.5%
PEG		0.22	0.24	0.18	0.57	0.14	0.12	0.21	0.17	0.18	0.27	-4.99	-0.18	0.48	0.23	-0.2
二季度末净资产	亿元	578	341	226	227	39	25	111	57	57	177	63	18	63	72	
PB	元/股	1.4	1.7	0.9	1.3	3.4	2.5	1.1	1.5	2.4	1.1	1.0	1.9	1.5	0.7	1.6
净现值	亿元	1102.9	816.2	391.1	394.8	207.6	76.2	253.5	176.0	175.7	282.2	148.7	65.4	155.7	110.3	
RNAV	元/股	10.03	13.7	8.7	23.0	10.2	11.8	17.0	15.1	9.4	9.3	18.2	12.2	11.5	15.5	
P/NAV	11/11/13	75%	70%	53%	74%	64%	84%	47%	50%	77%	68%	43%	52%	62%	49%	62%
2010年末预收款	亿元	744	515	189	113	37	10	75	61	71	90	54	5	124	13	
2010年末已售未结金额	亿元	820	560	235	113	38	10	75	61	72	130	70	5	124	13	
2011年收入锁定率	按实际未结	126%	121%	101%	72%	98%	44%	93%	144%	88%	132%	135%	17%	326%	44%	110%
2011+2012收入锁定率(10年末已售未结+目前销售)	%	107%	101%	75%	83%	56%	19%	81%	110%	73%	89%	92%	46%	137%	53%	80%
2011+2012收入锁定率(10年末预收款+目前销售)	%	95%	97%	66%	83%	55%	18%	81%	110%	72%	73%	66%	46%	137%	53%	75%
2010年销售	亿元	1083	662	283	146	43	—	82	53	103	162	73	28	116	44	
2011年计划销售	亿元	1400	800	400	200	70	—	170	70	135	150	54	38	100		
2011年1-6月销售	亿元	656	395	113	70	15	—	50	30	41	68	21	26	43	22	
2011年1-7月销售	亿元	747	445	137	110	18	—	66	38	51	75	24	29	43	26	
2011年1-8月销售	亿元	846	505	160	150	—	—	78	45	70	95	40	31	—	48	
2011年1-9月销售	亿元	970	573	197	165	31	—	84	60	80	98	41	33	45	52	
2011年计划完成率	%	69%	72%	49%	83%	44%	—	49%	86%	59%	65%	76%	87%	45%	—	65%
1-9月与10年销售比	%	90%	87%	70%	113%	72%	—	102%	113%	78%	60%	56%	118%	39%	119%	86%
2011年乐观销售	亿元	1400	870	360	250	50	—	120	80	125	160	60	43	60	80	
2011年中性销售	亿元	1300	800	310	220	45	—	110	70	110	130	55	40	55	60	
2011年悲观销售	亿元	1200	720	290	190	40	—	100	68	100	115	48	39	50	58	
乐观下2011+12锁定率	%	133%	136%	114%	114%	88%	—	103%	146%	101%	114%	109%	73%	151%	127%	116%
中性下2011+12锁定率	%	127%	129%	104%	105%	83%	—	98%	136%	93%	103%	105%	68%	147%	100%	107%
悲观下2011+12锁定率	%	121%	121%	100%	95%	78%	—	92%	137%	88%	97%	99%	60%	143%	97%	102%
净负债率	%	20%	146%	61%	30%	99%	102%	117%	102%	113%	47%	61%	60%	70%	72%	79%
扣除预收款负债率	%	37%	43%	43%	47%	51%	59%	53%	52%	46%	49%	46%	51%	30%	51%	47%
股权激励		实行	无	实行	无	实行	实行	二期未启动	实行	现金激励	无	无	无	二期未启动		
行权价	元/股	8.79	—	7.84	—	7.88	8.14	—	12.30	9.15	—	—	—	—	—	
股价较行权价溢价	11/11/13	-14%	—	-41%	—	-18%	22%	—	-39%	-20%	—	—	—	—	—	
行权要求净利增幅	11年增幅	20%	—	25%	—	35%	50%	—	30%	35%	—	—	—	—	—	
行权对应11年EPS	11年EPS	0.79	—	0.75	—	0.51	0.68	—	0.83	0.74	—	—	—	—	—	
行权对应11年PE	11年PE	9.46	—	6.19	—	12.68	14.57	—	9.01	9.88	—	—	—	—	—	33%

数据来源：wind 东方证券研究所（注：未评级公司盈利预测均来自 WIND）；

目录

1.主要城市本周（2011.11.05~2011.11.11）一、二手房成交情况	7
2.主要城市一二手房成交均价	10
3.主要城市一手房库存及去化周期变化	11
4.主要城市月度成交情况	14
5.重点城市上周（2011.11.05-2011.11.11）住宅土地市场交易情况	16
6.全国 120 个主要城市住宅、商业办公用地、工业用地 10 月成交情况	18

图表目录

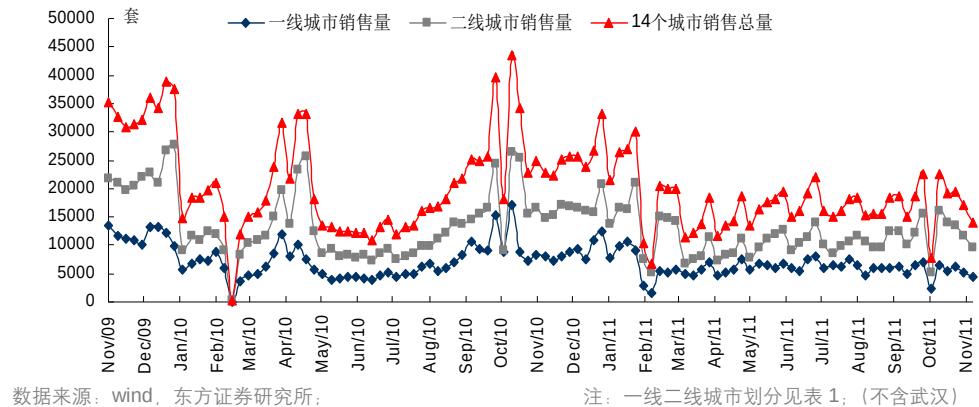
图 1：本周一二线城市新建住房销售情况	6
图 2：北京市本周一手商品住宅成交套数	7
图 3：北京市本周二手商品住宅成交套数	7
图 4：深圳市本周一手商品住宅成交套数	7
图 5：深圳市本周二手商品住宅成交套数	7
图 6：天津市本周一手商品住宅成交套数	7
图 7：天津市本周二手商品住宅成交套数	7
图 8：成都市本周一手商品住宅成交套数	8
图 9：成都市本周二手商品住宅成交套数	8
图 10：杭州市本周一手商品住宅成交套数	8
图 11：杭州市本周二手商品住宅成交套数	8
图 12：上海市本周一手商品住宅成交套数	8
图 13：重庆市本周一手商品住宅成交套数	8
图 14：广州市本周一手商品住宅成交套数	9
图 15：武汉市本周一手商品住宅成交套数	9
图 16：南京市本周一手商品住宅成交套数	9
图 17：福州市本周一手商品住宅成交套数	9
图 18：东莞市本周一手商品住宅成交套数	9
图 19：济南市本周一手商品住宅成交套数	9
图 20：厦门市本周一手商品住宅成交套数	10
图 21：苏州市本周一手商品住宅成交套数	10
图 22：天津市本周一手商品住宅成交均价	10
图 23：天津市本周二手商品房成交均价	10
图 25：上海市本周一手商品住宅成交均价	11
图 26：深圳市本周一手商品住宅成交均价	11
图 27：重庆市本周一手商品住宅成交均价	11

图 28: 苏州市本周一手商品住宅成交均价	11
图 31: 全国 7 个重点城市本周住宅用去化周期	11
图 32: 北京市新建商品住宅去化周期	12
图 33: 上海市新建商品住宅去化周期	12
图 34: 深圳市新建商品住宅去化周期	12
图 35: 重庆市新建商品住宅去化周期	12
图 36: 广州市新建商品住宅去化周期	12
图 37: 杭州市新建商品住宅去化周期	12
图 38: 南京市新建商品住宅去化周期	13
图 39: 苏州市新建商品住宅去化周期	13
图 40: 14 个城市销售月度销售套数	15
图 41: 全国 7 个重点城市住宅去化周期和 10 月当月去化率	15
图 42: 7 个城市单月新增供给合计	15
图 43: 24 个重点城市住宅用地周推地与成交情况	16
图 44: 24 个重点城市住宅用地周度楼面地价与溢价率	16
图 45: 24 个重点城市住宅用地周推地宗数与流拍率	17
图 46: 24 个重点城市住宅用地周推地宗数与流拍宗数	17
图 47: 24 个城市 2009 年-2011 年月度累计推出住宅用地宗数	17
图 48: 24 个城市 2009-2011 年月度累计成交住宅用地宗数	17
图 49: 24 个城市 2009 年-2011 年月度累计推出住宅用地面积	17
图 50: 24 个城市 2009 年-2011 年月度累计成交住宅用地面积	17
图 51: 24 个城市 2009 年-2011 年累计成交住宅用地出让金	18
图 52: 24 个城市成交住宅用地单月楼面地价与溢价率	18
图 53: 全国 120 个主要城市住宅用地推出楼面价与成交楼面价 (截至 2011 年 10 月)	18
图 54: 全国 120 个主要城市住宅用地月度成交溢价率 (截至 2011 年 10 月)	18
图 55: 全国 120 个主要商业办公用地推出楼面价与成交楼面价 (截至 2011 年 10 月)	19
图 56: 全国 120 个主要城市商业办公用地月度成交溢价率 (截至 2011 年 10 月)	19
图 57: 全国 120 个主要工业用地推出楼面价与成交楼面价 (截至 2011 年 10 月)	19
图 58: 全国 120 个主要城市工业用地月度成交溢价率 (截至 2011 年 10 月)	19
 表: 重点地产公司主要指标	2
表 1: 主要城市本周 (2011.11.05~2011.11.11) 成交量情况	5
表 2: 重点城市可售房源情况	6
表 3: 10 月成交套数与面积以及 1-10 月累计同比变化	14

表 1：主要城市本周（2011.11.05~2011.11.11）成交量情况

	成交套数（套）					成交均价（元/平米）					
城市	11/05-11/11	10/29-11/04	同比周	环比	同比	11/05-11/11	10/29-11/04	同比周	环比	同比	类型
新房											
北京	1073	1300	3288	-17.5%	-67.4%						商品住宅
上海	2001	2251	2923	-11.1%	-31.5%	14248	14799	16042	-3.7%	-11.2%	商品住宅
广州	956	1087	1201	-12.1%	-20.4%						商品住宅
深圳	350	611	621	-42.7%	-43.6%	19050	21440	21587	-11.1%	-11.8%	商品住宅
一线城市小计	4380	5249	8033	-16.6%	-45.5%						
天津	964	1479	2352	-34.8%	-59.0%	9801	9262	9286	5.8%	5.5%	商品住宅
重庆	3291	3812	4171	-13.7%	-21.1%			6678			商品住宅
武汉			3224								商品住宅
杭州	692	1079	1408	-35.9%	-50.9%			20447			商品房
成都	1346	1336	2793	0.7%	-51.8%						商品住宅
南京	625	754	1060	-17.1%	-41.0%						商品住宅
福州	151	241	382	-37.3%	-60.5%						商品住宅
东莞	830	761	940	9.1%	-11.7%						商品住宅
济南	538	677	473	-20.5%	13.7%						商品住宅
厦门	236	244		-3.3%							商品住宅
苏州	1016	1378	1166	-26.3%	-12.9%			8423			商品住宅
二线城市小计	8725	10282	12393	-15.1%	-29.6%						
总计	13105	15531	20426	-15.6%	-35.8%						
二手房											
北京	1591	1827	3430	-12.9%	-53.6%						商品住宅
深圳	730	730	1758		-58.5%						商品住宅
天津	658	826	1560	-20.3%	-57.8%	7668	7681	7079	-0.2%	8.3%	商品住宅
成都	619	564	986	9.8%	-37.2%						商品住宅
杭州	207	229	448	-9.6%	-53.8%			21081			商品住宅
总计	3147	3350	6622	-6.1%	-52.5%						

数据来源：各城市房管局，东方证券研究所。注：杭州数据不含保障房，本周计算同比和环比时已剔除天津

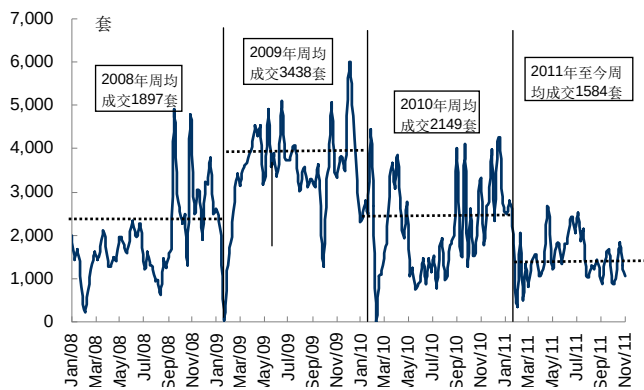
图 1：本周一二线城市新建住房销售情况

表 2：重点城市可售房源情况

城市	可售套数（套）					可售套数去化周期（月）					类型
	11/05-11/11	10/29-11/04	同比周	环比	同比	11/05-11/11	10/29-11/04	同比周	环比	同比	
北京	120049	118452	97496	1.3%	23.1%	22	23	11	-2.5%	109.6%	商品住宅
深圳	33020	32300	26094	2.2%	26.5%	16	13	8	18.9%	85.6%	商品住宅
上海	63596	62940	44177	1.0%	44.0%	7	6	3	10.4%	112.1%	商品住宅
广州	51356	52224	36544	-1.7%	40.5%	11	9	5	20.9%	114.6%	商品住宅
南京	49724	48313	31983	2.9%	55.5%	17	13	7	30.5%	162.7%	商品住宅
杭州	50836	48557	27078	4.7%	87.7%	13	11	5	15.8%	138.2%	商品住宅
苏州	33673	32677	21568	3.0%	56.1%	7	6	4	9.3%	65.5%	商品住宅
平均	57465	56495	40706	1.7%	41.2%						

数据来源：各城市房管局，东方证券研究所

1.主要城市本周（2011.11.05~2011.11.11）一、二手房成交情况

图 2：北京市本周一手商品住宅成交套数



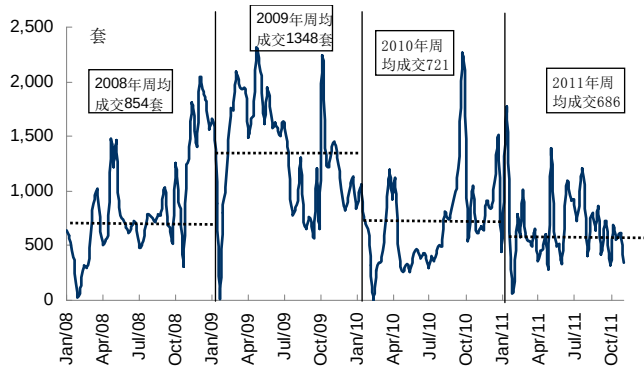
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 3：北京市本周二手商品住宅成交套数



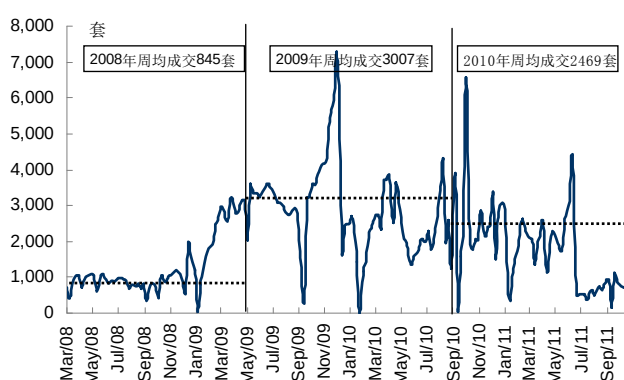
数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 4：深圳市本周一手商品住宅成交套数



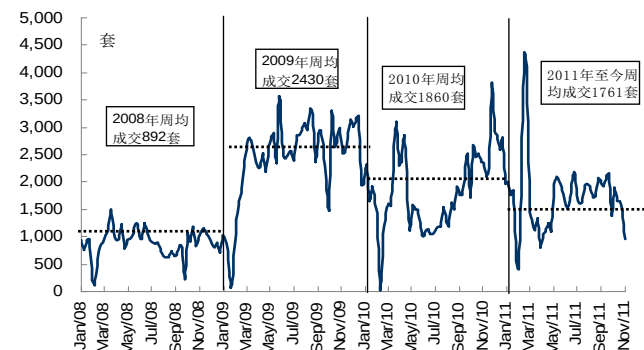
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 5：深圳市本周二手商品住宅成交套数



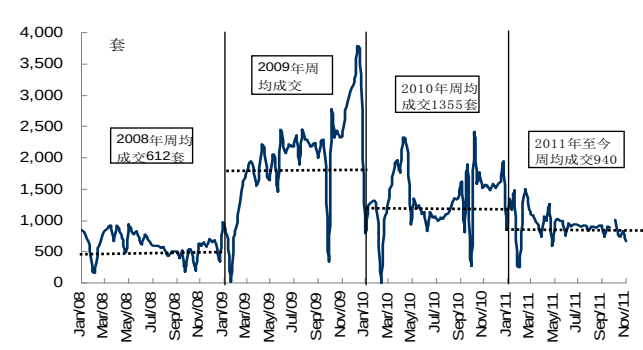
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 6：天津市本周一手商品住宅成交套数

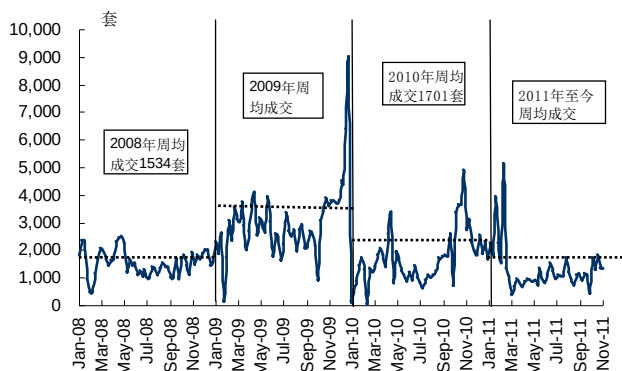


数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

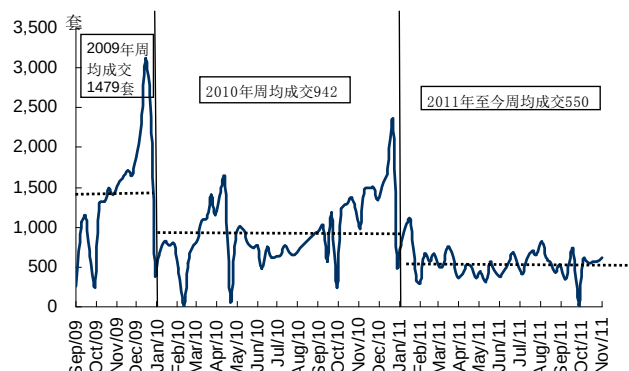
图 7：天津市本周二手商品住宅成交套数



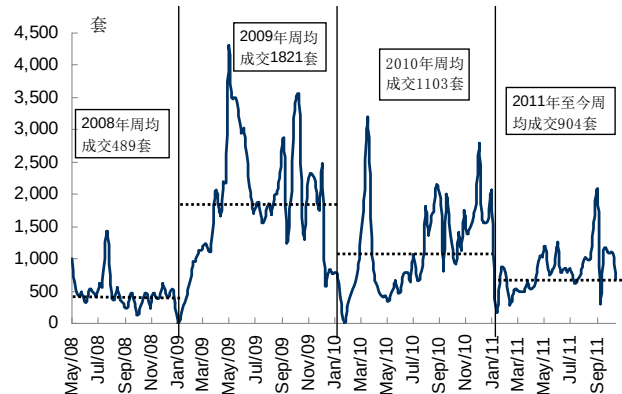
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 8：成都市本周一手商品住宅成交套数


数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 9：成都市本周二手商品住宅成交套数


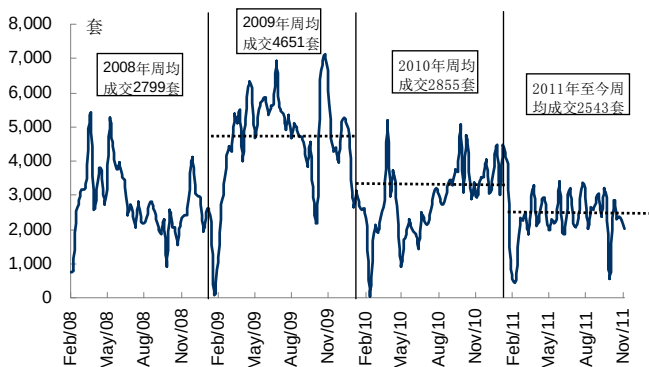
数据来源：成都市房管局，东方证券研究所

图 10：杭州市本周一手商品住宅成交套数


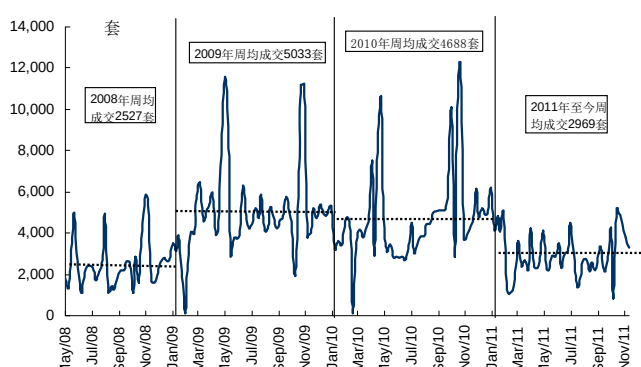
数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 11：杭州市本周二手商品住宅成交套数

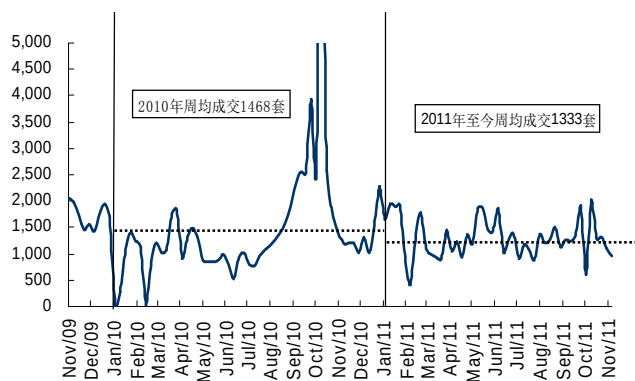

数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 12：上海市本周一手商品住宅成交套数


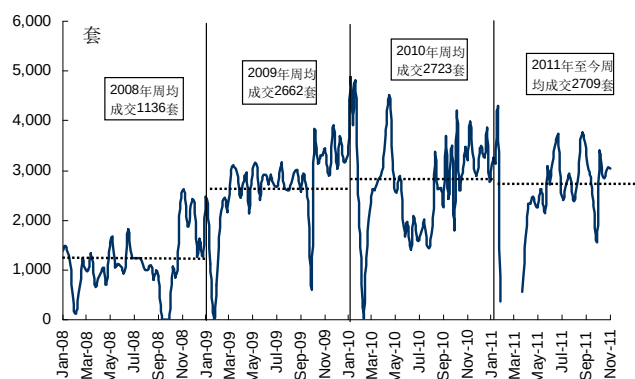
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所 2011年1月1日数据缺失

图 13：重庆市本周一手商品住宅成交套数


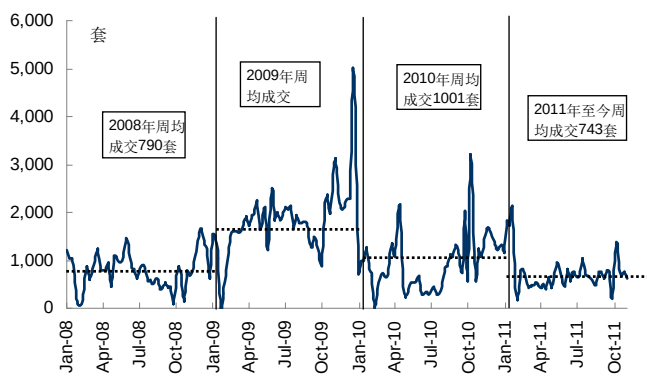
数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所

图 14：广州市本周一手商品住宅成交套数


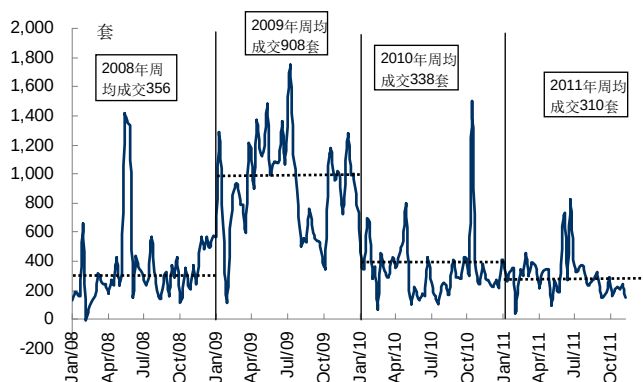
数据来源：广州市房管局，东方证券研究所

图 15：武汉市本周一手商品住宅成交套数


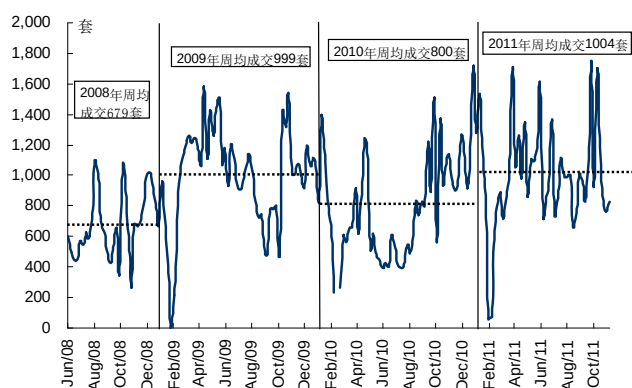
数据来源：武汉市房管局，东方证券研究所

图 16：南京市本周一手商品住宅成交套数


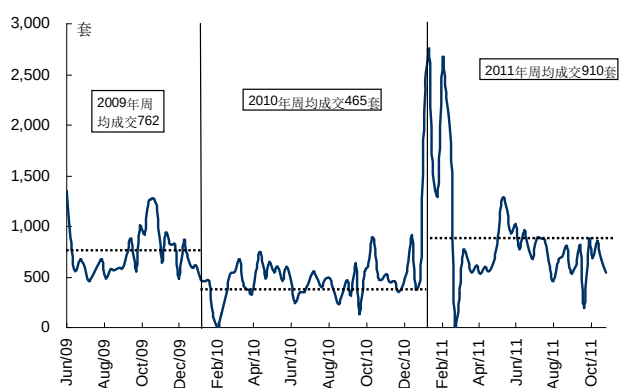
数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

图 17：福州市本周一手商品住宅成交套数


数据来源：福州市房管局，东方证券研究所

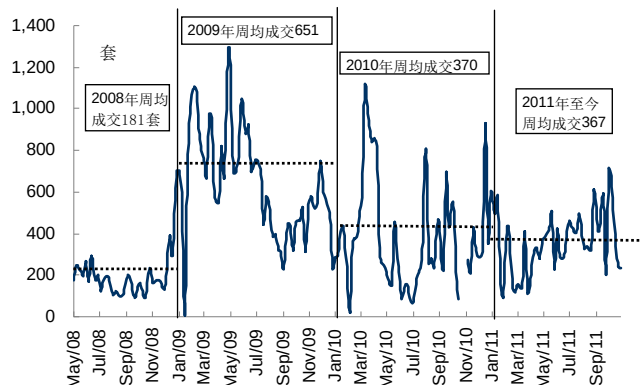
图 18：东莞市本周一手商品住宅成交套数


数据来源：东莞市房管局，东方证券研究所

图 19：济南市本周一手商品住宅成交套数


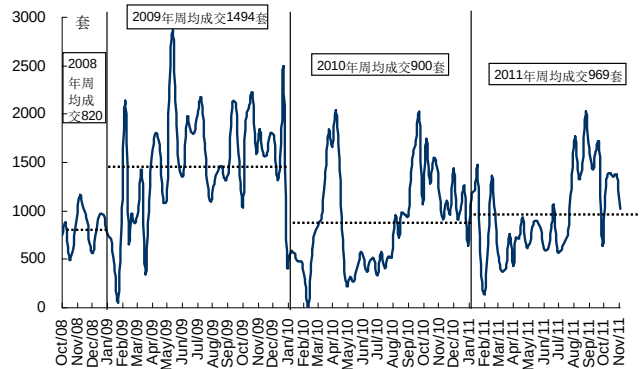
数据来源：济南市房管局，东方证券研究所

图 20：厦门市本周一手商品住宅成交套数



数据来源：厦门市房管局，东方证券研究所

图 21：苏州市本周一手商品住宅成交套数



数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

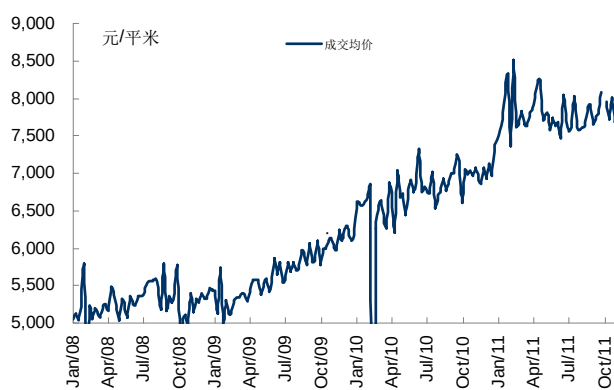
2.主要城市一二手房成交均价

图 22：天津市本周一手商品住宅成交均价



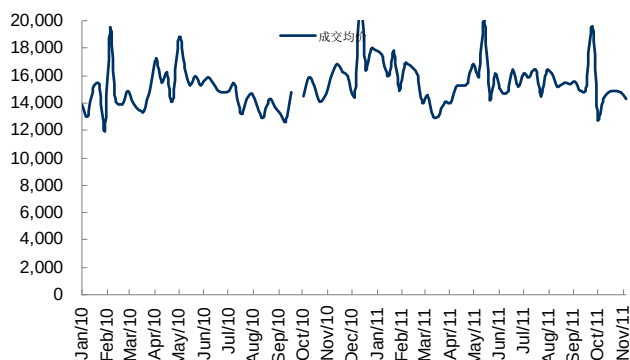
数据来源：天津市房管局，东方证券研究所

图 23：天津市本周二手房成交均价



数据来源：天津房管局，东方证券研究所

图 25：上海市本周一手商品住宅成交均价



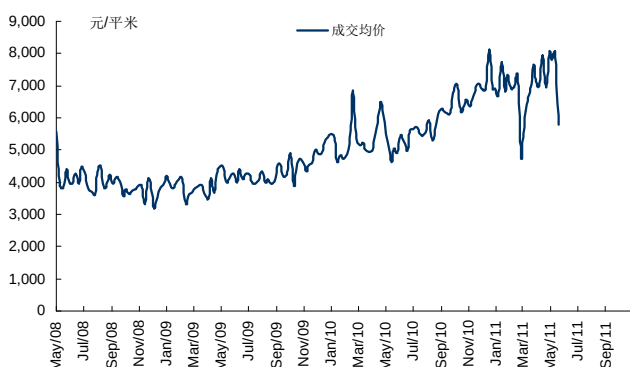
数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 26：深圳市本周一手商品住宅成交均价



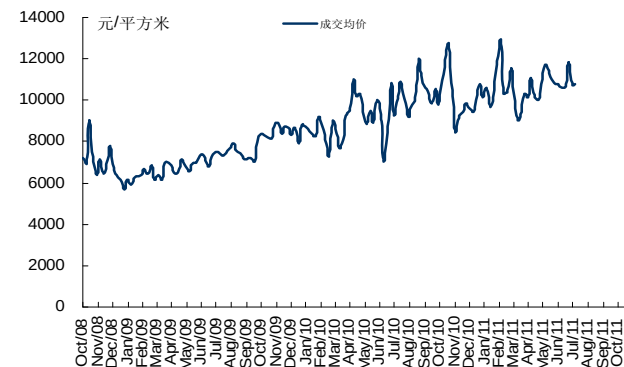
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 27：重庆市本周一手商品住宅成交均价



数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所,重庆上周未公布成交价格

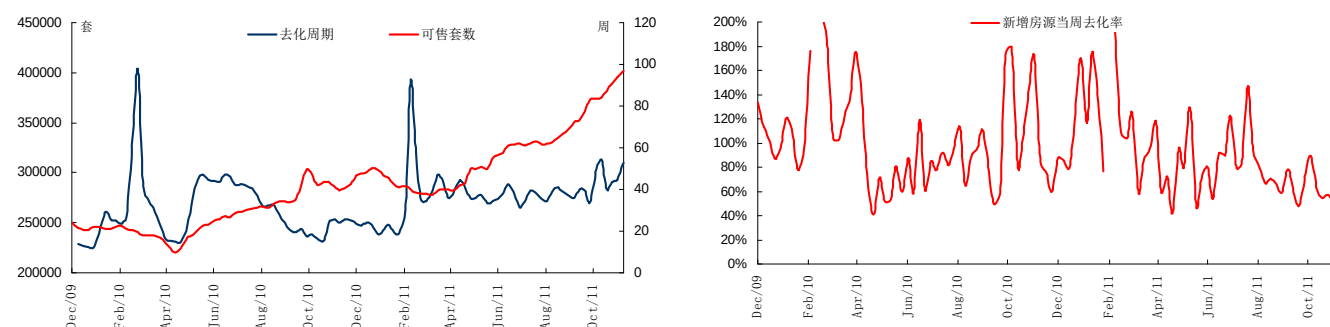
图 28：苏州市本周一手商品住宅成交均价



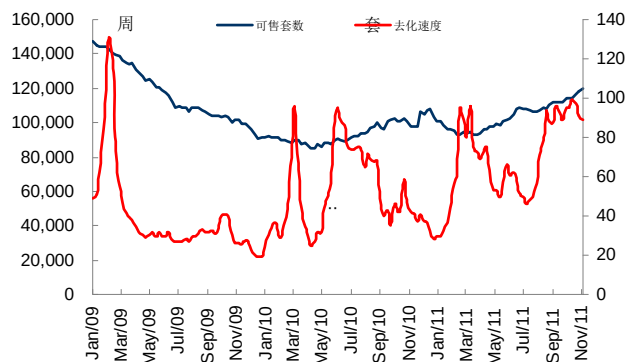
数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

3.主要城市一手房库存及去化周期变化

图 31：全国 7 个重点城市本周住宅用去化周期



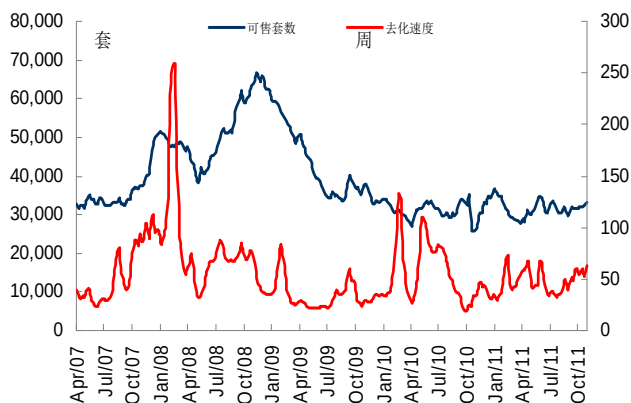
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所 注：本图中所统计城市是指北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州

图 32：北京市新建商品住宅去化周期


数据来源：北京市房管局，东方证券研究所

图 33：上海市新建商品住宅去化周期

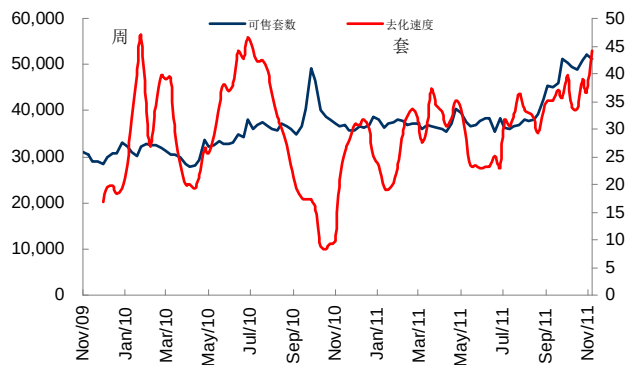

数据来源：上海市房管局，东方证券研究所

图 34：深圳市新建商品住宅去化周期


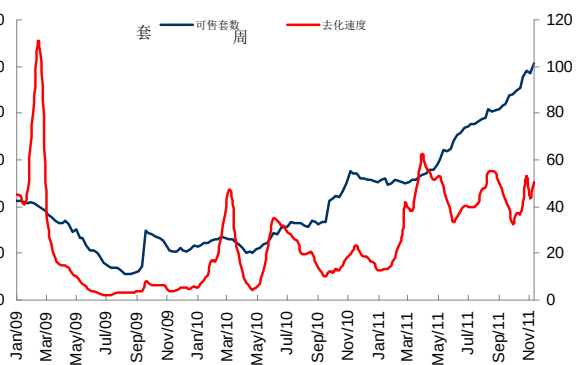
数据来源：深圳市房管局，东方证券研究所

图 35：重庆市新建商品住宅去化周期


数据来源：重庆市房管局，东方证券研究所，备注：重庆 6 月暂无可售量数据

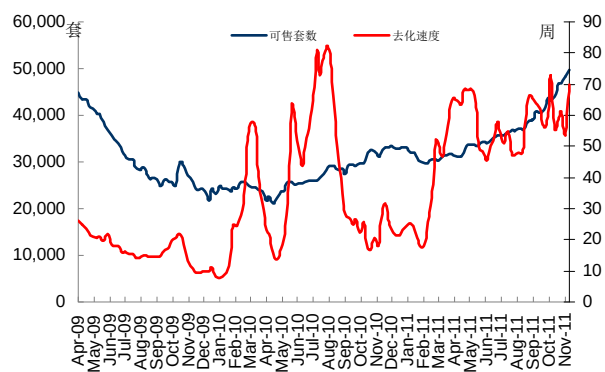
图 36：广州市新建商品住宅去化周期


数据来源：广州市房管局，东方证券研究所

图 37：杭州市新建商品住宅去化周期


数据来源：杭州市房管局，东方证券研究所

图 38：南京市新建商品住宅去化周期



数据来源：南京市房管局，东方证券研究所

图 39：苏州市新建商品住宅去化周期



数据来源：苏州市房管局，东方证券研究所

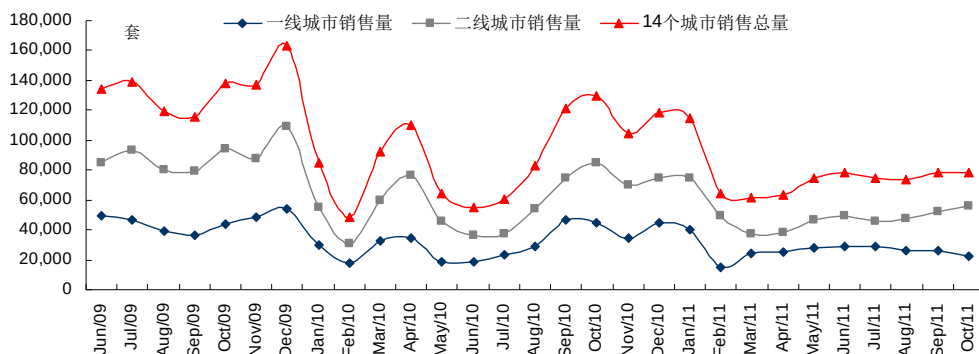
4.主要城市月度成交情况

表 3：10 月成交套数与面积以及 1-10 月累计同比变化

	成交套数（套）					成交面积（万平米）							
城市	Oct-11	Sep-11	Oct-10	环比	同比	1-10 月 累计同 比	Oct-11	Sep-11	Oct-10	环比	同比	1-10 月 累计同 比	类型
新房													
北京	5498	5236	7680	5.0%	-28.4%	-18%	65	60	92	8.1%	-28.6%	-21%	商品住宅
上海	8867	12096	15318	-26.7%	-42.1%	-7%	89	118	170	-24.2%	-47.4%	-6%	商品住宅
广州	5786	6056	16946	-4.5%	-65.9%	-11%	65	68	183	-5.1%	-64.6%	-5%	商品住宅
深圳	2468	2761	5220	-10.6%	-52.7%	1%	21	23	50	-7.7%	-56.9%	-2%	商品住宅
一线城市	22619	26149	45164	-13.5%	-49.9%	-10%	241	270	495	-10.7%	-51.3%	-10%	
天津	7347	8780	10459	-16.3%	-29.8%	4%	74	92	112	-19.4%	-33.7%	2%	商品住宅
重庆	17175	13211	29927	30.0%	-42.6%	-36%	152	112	266	35.3%	-43.0%	-38%	商品住宅
武汉	12044	12854	12505	-6.3%	-3.7%	-4%	126	133	124	-4.9%	1.5%	-2%	商品住宅
杭州	5689	3582	8041	58.8%	-29.3%	-8%	38	49	67	-22.2%	-42.7%	-17%	商品房
成都	5655	5009	12921	12.9%	-56.2%	-14%	54	48	119	12.8%	-55.0%	-11%	商品住宅
南京	3942	4271	6349	-7.7%	-37.9%	-23%	38	33	73	14.9%	-48.1%	-17%	商品住宅
福州	944	885	2609	6.7%	-63.8%	-11%	11	10	26	8.2%	-59.7%	-10%	商品住宅
东莞	4967	4944	4500	0.5%	10.4%	41%	52	54	51	-4.9%	0.9%	39%	商品住宅
济南	2899	3027	2313	-4.2%	25.3%	102%							商品住宅
厦门	2138	2198	1393	-2.7%	53.5%	2%	25	25	15	-1.2%	63.7%	5%	商品住宅
苏州	5236	6723	6223	-22.1%	-15.9%	13%	58	68	73	-15.2%	-21.1%	15%	商品住宅
二线城市	68036	65484	97240	3.9%	-30.0%	-10%	627	624	928	0.4%	-32.4%	-14%	
总计	90655	91632	142404	-1.1%	-36.3%	-10%	868	895	1423	-2.9%	-39.0%	-12%	
二手房													
北京	7262	8750	14162	-17.0%	-48.7%	-36%							商品住宅
深圳	3031	3449	10627	-12.1%	-71.5%	-33%							商品住宅
天津	2681	3776	6018	-29.0%	-55.5%	-29%							商品住宅
成都	779	973	1655	-19.9%	-52.9%	-41%							商品住宅
杭州	1901	2326	4331	-18.3%	-56.1%	-33%							商品住宅
总计	12973	15498	30775	-16.3%	-57.8%								

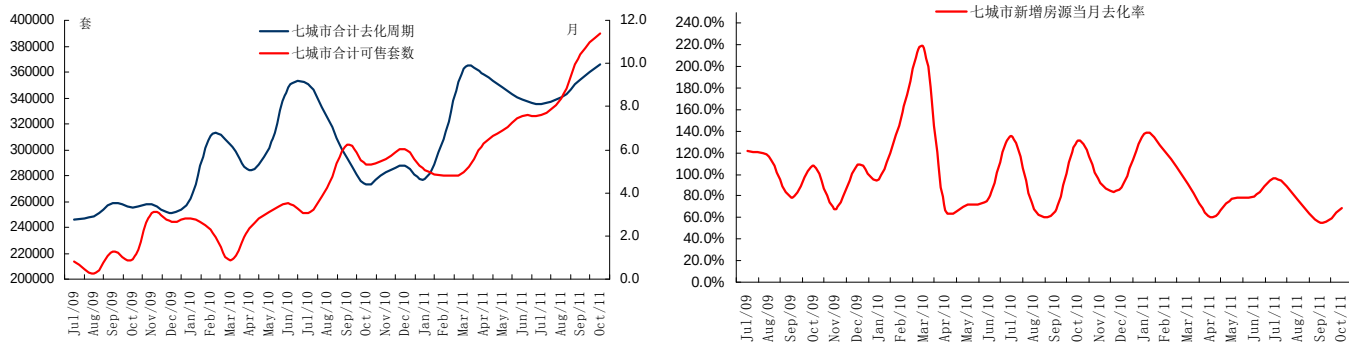
数据来源：各城市房管局，东方证券研究所，注：杭州数据不含保障房，武汉缺 2011 年 2、3 月成交数据

图 40：14 个城市销售月度销售套数



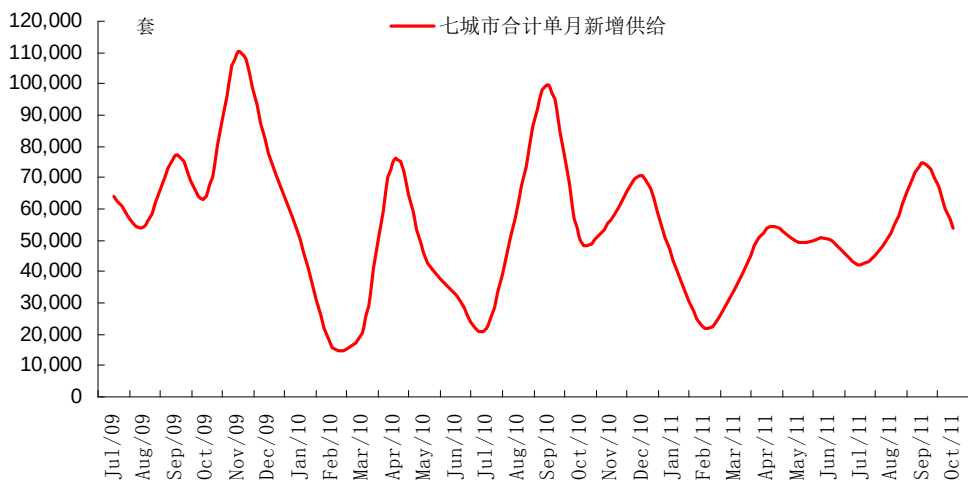
数据来源：Wind，东方证券研究所 注：一线二线城市划分见表 1；（不含武汉）

图 41：全国 7 个重点城市住宅去化周期和 10 月当月去化率



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所 注：本图中所统计城市是指北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州

图 42：7 个城市单月新增供给合计

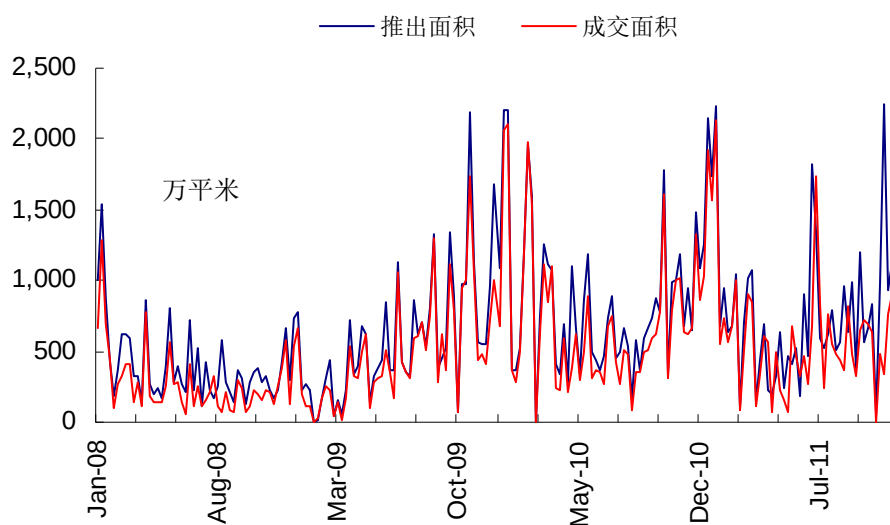


数据来源：Wind，东方证券研究所 注：本图中所统计城市是指北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州

5.重点城市上周（2011.11.05-2011.11.11）住宅土地市场交易情况

成交量进一步下滑。24 个重点城市本周推出 55 宗地块，成交 16 宗地块。24 个重点城市共推出住宅用地建筑面积 597 万平方米，环比下降 47%，同比降 37%。24 个重点城市共成交住宅用地建筑面积 148 万平方米，环比降 83%，同比降 76%。24 个重点城市楼面地价 3060 元/平米，溢价率 1.1%，溢价率继续维持在低位。本周推出的地块尚未有确认流拍，但上周成都有 4 宗地块确认流拍。

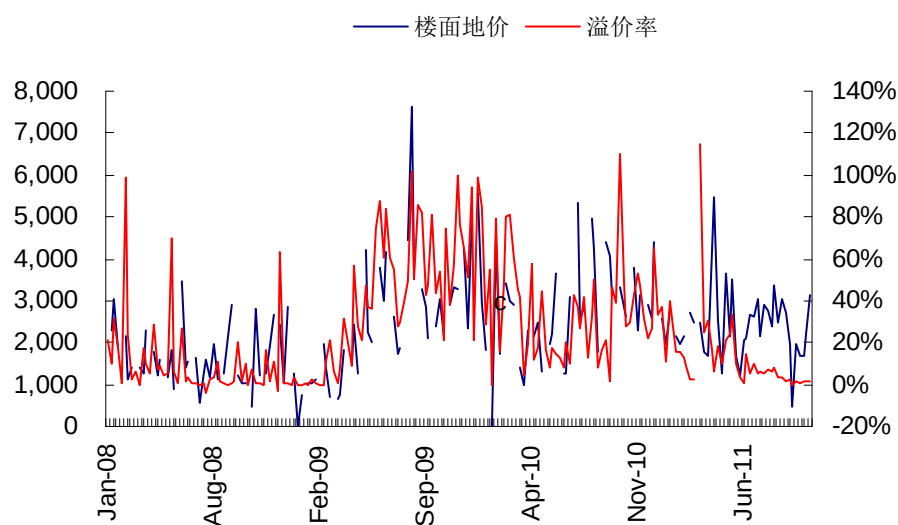
图 43：24 个重点城市住宅用地周推地与成交情况



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

注：本图中 24 个城市是指北京、上海、广州、深圳、杭州、天津、重庆、成都、沈阳、西安、武汉、长沙、济南、大连、青岛、厦门、福州、佛山、东莞、南京、苏州、无锡、南宁、昆明。注释：统计口径均为建筑面积

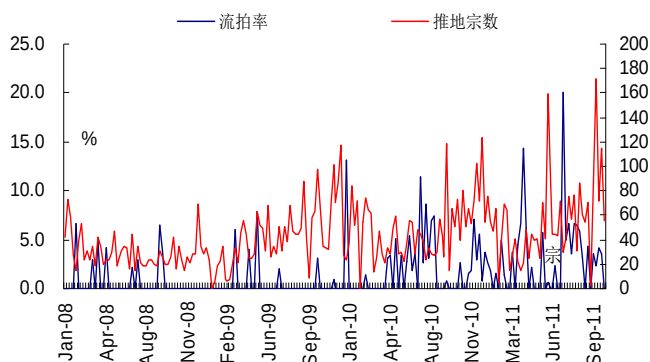
图 44：24 个重点城市住宅用地周度楼面地价与溢价率



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

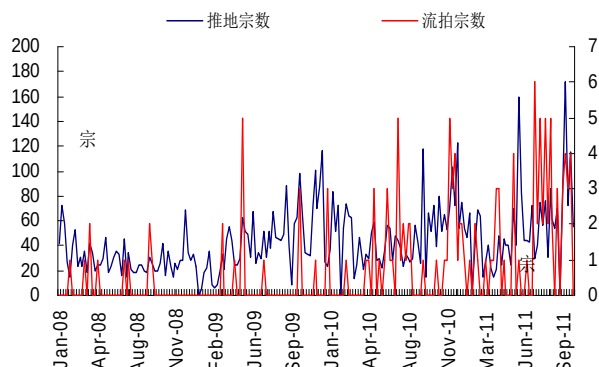
注：计算溢价率时已剔除无底价地块，24 个城市与图 40 相同

图 45：24 个重点城市住宅用地周推地宗数与流拍率



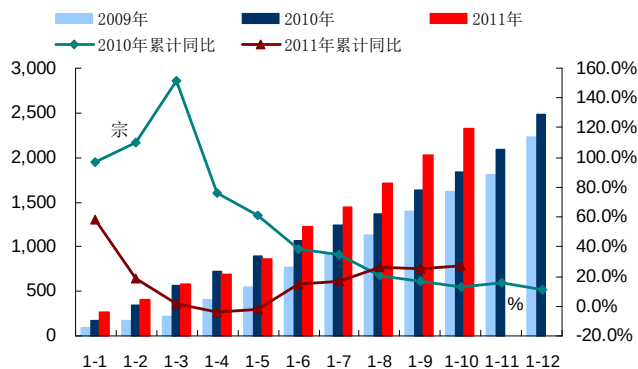
数据来源：CREIS，东方证券研究所

图 46：24 个重点城市住宅用地周推地宗数与流拍宗数



数据来源：CREIS，东方证券研究所

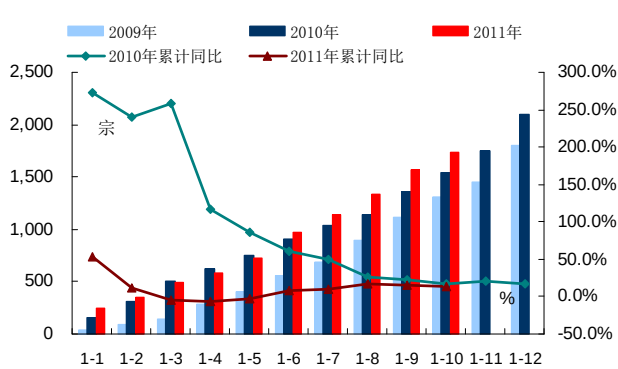
图 47：24 个城市 2009 年-2011 年月度累计推出住宅用地宗数



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

注：24 个城市与图 40 相同

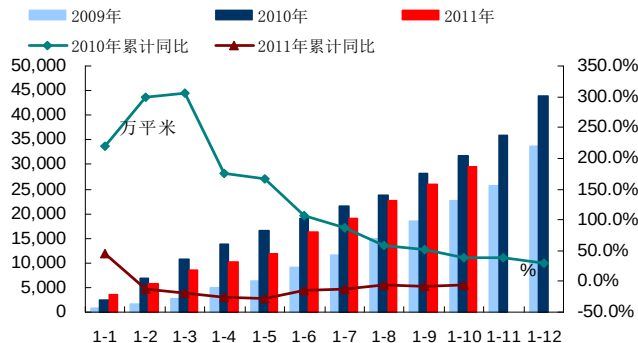
图 48：24 个城市 2009 年-2011 年月度累计成交住宅用地宗数



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

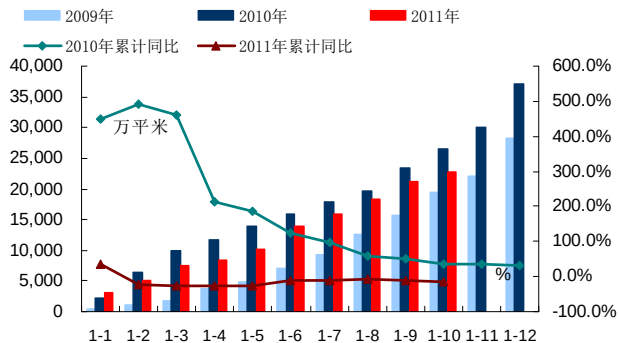
注：24 个城市与图 40 相同

图 49：24 个城市 2009 年-2011 年月度累计推出住宅用地面积



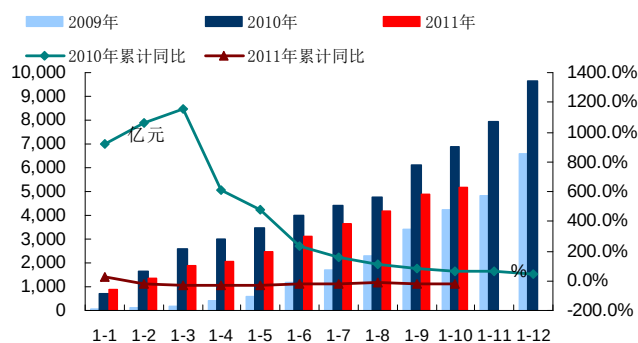
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所 注：24 个城市与图 40 相同，口径统一为建筑面积

图 50：24 个城市 2009 年-2011 年月度累计成交住宅用地面积



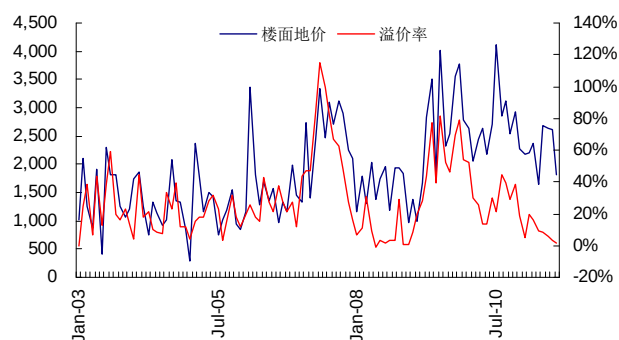
数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所 注：24 个城市与图 40 相同，口径统一为建筑面积

图 51：24 个城市 2009 年-2011 年累计成交住宅用地出让金



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

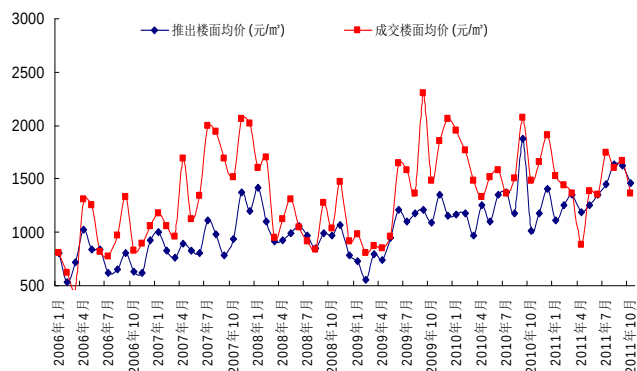
图 52：24 个城市成交住宅用地单月楼面地价与溢价率



数据来源：CREIS 数据库，东方证券研究所

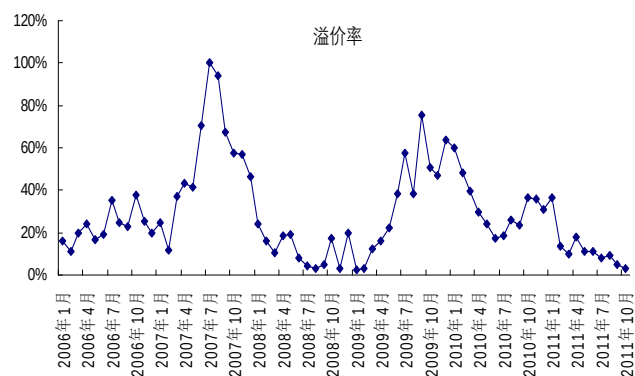
6. 全国 120 个主要城市住宅、商业办公用地、工业用地 10 月成交情况

图 53：全国 120 个主要城市住宅用地推出楼面价与成交楼面价（截至 2011 年 10 月）



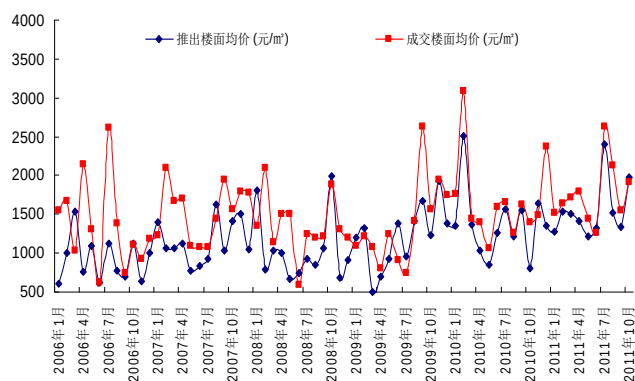
数据来源：CREIS，东方证券研究所

图 54：全国 120 个主要城市住宅用地月度成交溢价率（截至 2011 年 10 月）



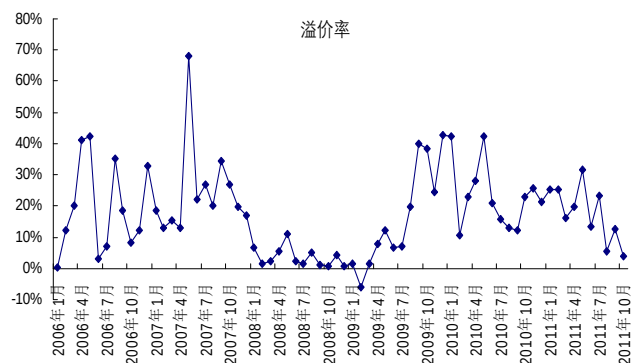
数据来源：CREIS，东方证券研究所

图 55: 全国 120 个主要商业办公用地推出楼面价与成交楼面价 (截至 2011 年 10 月)



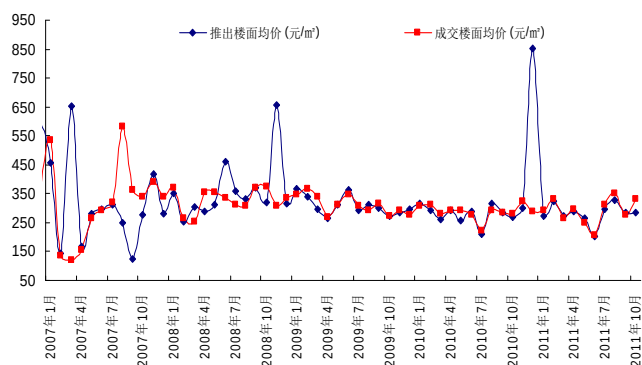
数据来源: CREIS, 东方证券研究所

图 56: 全国 120 个主要城市商业办公用地月度成交溢价率 (截至 2011 年 10 月)



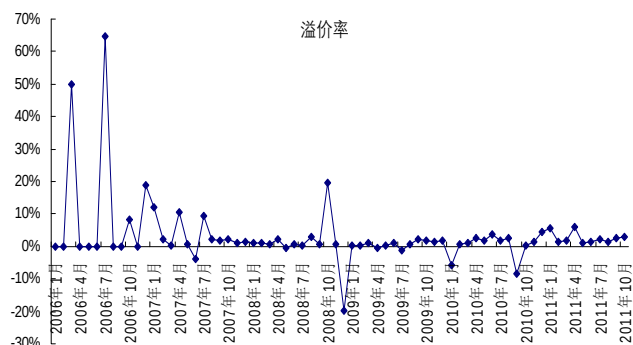
数据来源: CREIS, 东方证券研究所

图 57: 全国 120 个主要工业用地推出楼面价与成交楼面价 (截至 2011 年 10 月)



数据来源: CREIS, 东方证券研究所

图 58: 全国 120 个主要城市工业用地月度成交溢价率 (截至 2011 年 10 月)



数据来源: CREIS, 东方证券研究所

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；

看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本报告由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本研究报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。

那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为东方证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

联系人：王骏飞

电话：021-63325888*1131

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

Email：wangjunfei@orientsec.com.cn